

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月30日

新潟地方裁判所三条支部

裁判所書記官 阿 部 信

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 2月27日 午前 9時00分から 令和 8年 3月 6日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月11日 午前10時00分 場 所 新潟地方裁判所三条支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 3月25日 午前 9時50分 場 所 新潟地方裁判所三条支部
特別売却 実施期間	令和 8年 3月13日 午前 9時00分から 令和 8年 3月13日 午後 4時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規則 33条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
1 一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 1月30日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2,090,000 1,672,000	一括	418,000	48,890	0
1	920,000				
2	1,170,000				

物 件 目 録

1 所 在 燕市小高字鮫面

地 番 5 9 7 6 番 1

地 目 宅地

地 積 3 5 3. 7 1 平方メートル

2 所 在 燕市小高字鮫面 5 9 7 6 番地 1

家屋 番号 5 9 7 6 番 1

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 0 8. 2 7 平方メートル
2 階 3 7. 2 1 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 1 0 9 平方メートル
2 階 3 7. 2 1 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 12 月 19 日

新潟地方裁判所三条支部

裁判所書記官 小 川 康 子

1 不動産の表示

【物件番号 1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

隣地(地番 5 8 8 2 番)及び東側国道との境界が不明確である。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません(訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります)。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

- 1 所 在 燕市小高字鮫面
地 番 5 9 7 6 番 1
地 目 宅地
地 積 3 5 3 . 7 1 平方メートル
- 2 所 在 燕市小高字鮫面 5 9 7 6 番地 1
家屋 番号 5 9 7 6 番 1
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 0 8 . 2 7 平方メートル
2 階 3 7 . 2 1 平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1 階 約 1 0 9 平方メートル
2 階 3 7 . 2 1 平方メートル



令和7年(ヌ)第7号
令和7年10月6日受理
令和7年11月 6 日提出

現況調査報告書

新潟地方裁判所三条支部

執行官 戸 川 正 明

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 燕市小高字鮫面
地 番 5 9 7 6 番 1
地 目 宅地
地 積 3 5 3 . 7 1 平方メートル
- 2 所 在 燕市小高字鮫面 5 9 7 6 番地 1
家屋 番号 5 9 7 6 番 1
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 0 8 . 2 7 平方メートル
2 階 3 7 . 2 1 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
建物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 約109㎡		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない(「その他の事項」のとおり) ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

■物件1は隣地5882番及び5881番3の土地とともに一体として使用されており、相互の境界は不明である。

■東側国道との境界及び北側5881番1との境界が不明確である。

■土地建物位置関係図に記載の物置及び車庫は基礎が無く簡易な造りで建物ではない。

■債務者によれば国道から物件1への乗り入れについて許可などは得ていない。

■隣地所有者等	1	5882番	宅地	72.72㎡	所有者	A
	2	5881番3	同上	66.93㎡	所有者	同上

■物件2は積雪の影響で屋根が破損している他、壁に亀裂があったり雨漏りがしたり床がたわむなど劣化が著しい。また、2階は約1.5度程度の傾きが見られた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

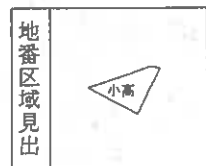
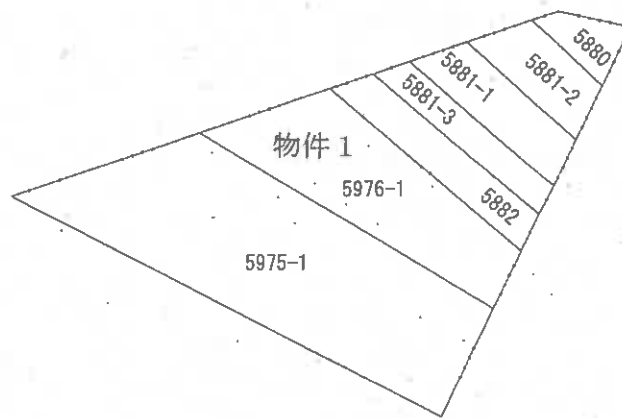
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者)	1 物件2は私が家族とともに居宅として使用している。第三者は使用していない。 2 国道から物件1へ通じる乗り入れについて特に許可などは得ていない。
■ B (債務者の妻)	1 物件1と5882番及び5881番3の土地はいずれも債務者の所有地であり相互の境界は分からない。3筆を一体として物件2の敷地として使用している。また物件1と国道や隣地5881番1との境界もはっきりとは分からない。 2 上記1はそのとおりである。なお、室内で犬を1匹飼育している。また、時期ははっきりと覚えていないが、浴室とトイレ、1階の玄関付近はリフォームをしている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年10月8日 (水) 13:15-13:30	物件所在地	外観調査、写真撮影
7年10月10日 (金) 13:45-13:55	物件所在地	外観調査、連絡文書差し置き
7年10月10日 (金) 14:35-14:50	新潟地方法務局三条支局	公図・要約書等請求
7年10月14日 (火) 8:55-9:10	燕市税務課	固定資産評価証明書・家屋見取図請求
7年10月15日 (水) 15:15-15:20	電話照会	債務者に占有関係等調査
7年10月29日 (水) 12:40-13:55	物件所在地	立入調査、債務者の妻に占有関係等調査、写真撮影
7年10月30日 (木) 11:05-11:15	新潟地方法務局三条支局	要約書追加請求
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

新潟地方法務局三条支局備付図面 A 3 を A 4 に縮小



請 求 部 分	所 在 燕市小高字鮫面				地 番 5976番1					
出 力 尺 寸	1/500	精 度 区 分		座標系又 番 号 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地改良所在図
作 成 年 月 日	昭和43年6月28日				備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 項		

登記年月日：昭和47年4月26日

455453

建物図面

原簿番号	5976-1
建物の所在	茨城県大宮市小宮学館面5976-1

作製年月日
昭和47年4月26日

作製者

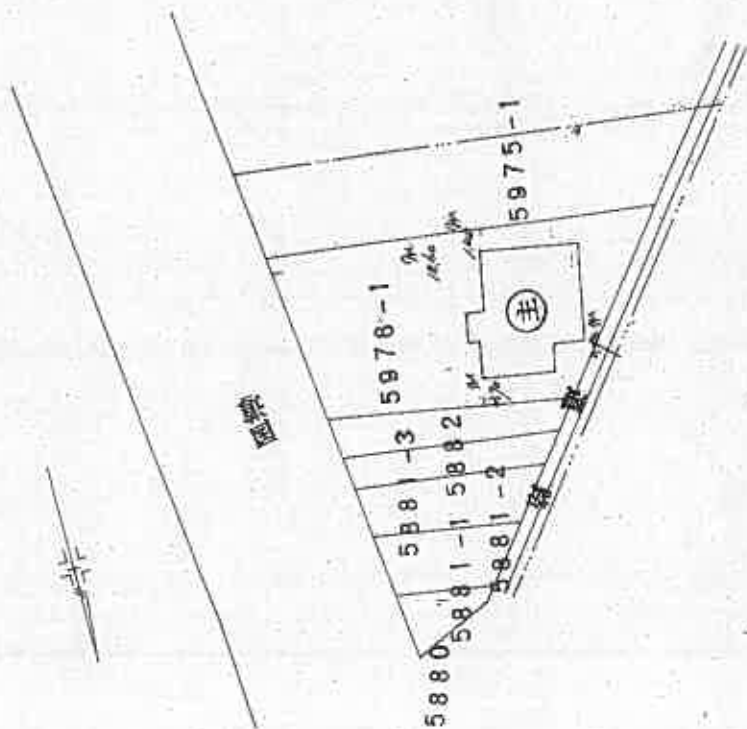
申請人

申請人

申請人

新潟地方法務局三条支局備付図面

A3をA4に縮小



(日調第11)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500

昭和47年4月26日登記

登記年月日：昭和47年4月26日

455454

各階平面図

家屋番号	5976-1
建物の所在	横浜市小高字殿面5976-1

作製年月日	昭和四十七年四月拾日	作製者		申請人	
-------	------------	-----	--	-----	--

1階 求積表

主 1階 求積表

主 2階 求積表

2階床面積 $45.5 \times 8.18 = 372.190$

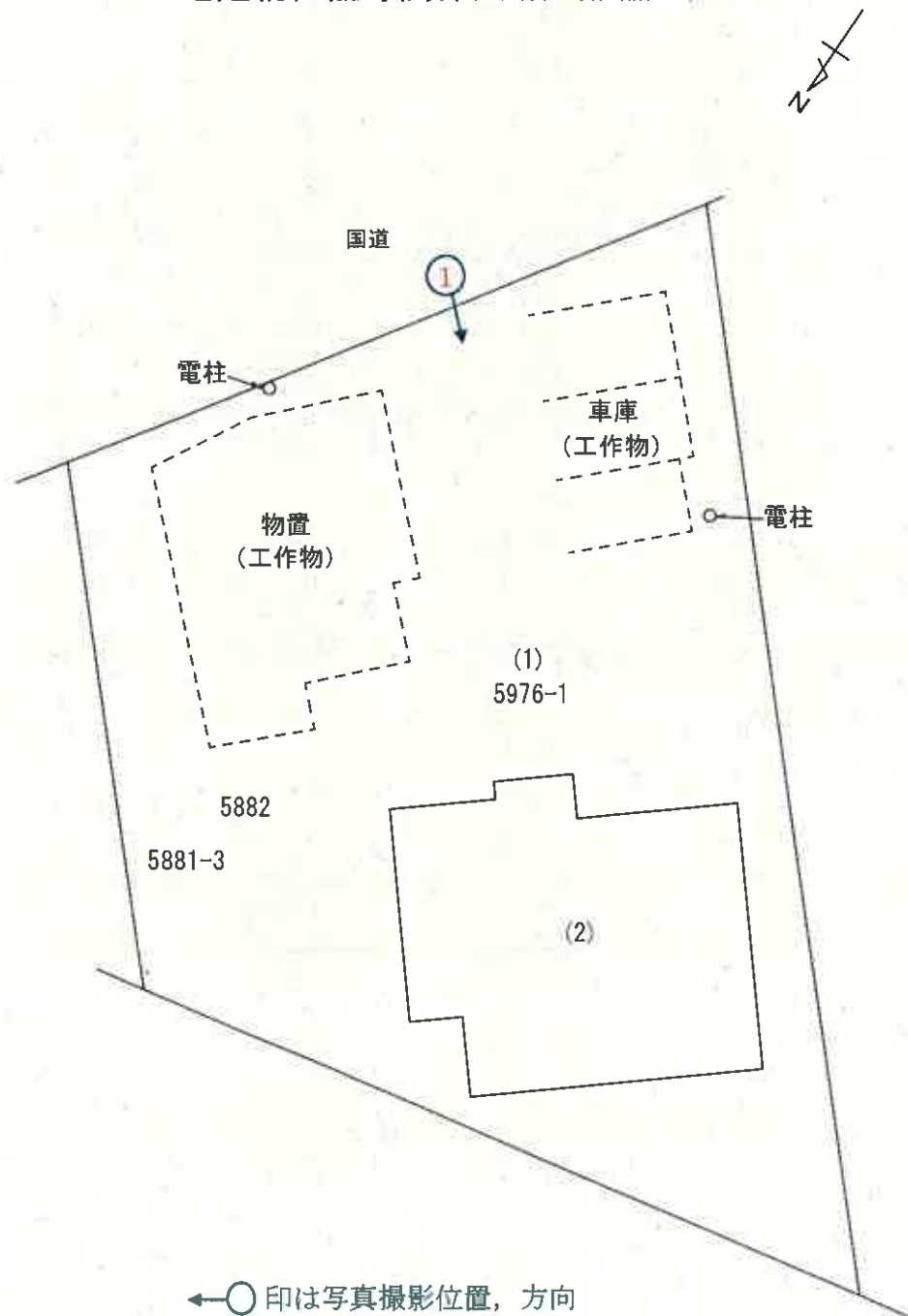
床面積 108.271

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和・平成47年4月26日登記

縮	R	1/80
---	---	------

土地建物位置等関係図(概略)縮尺1/250



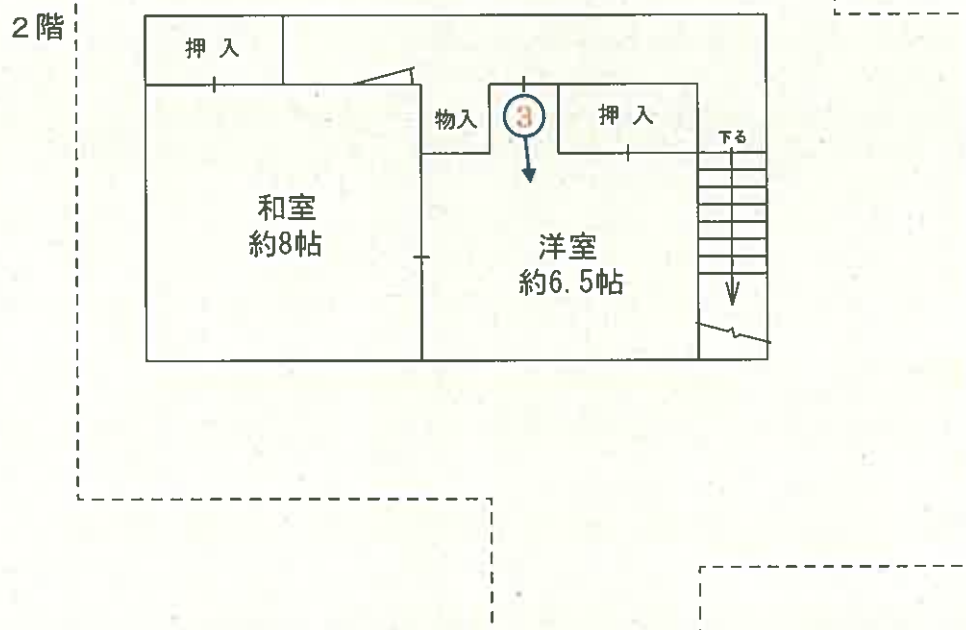
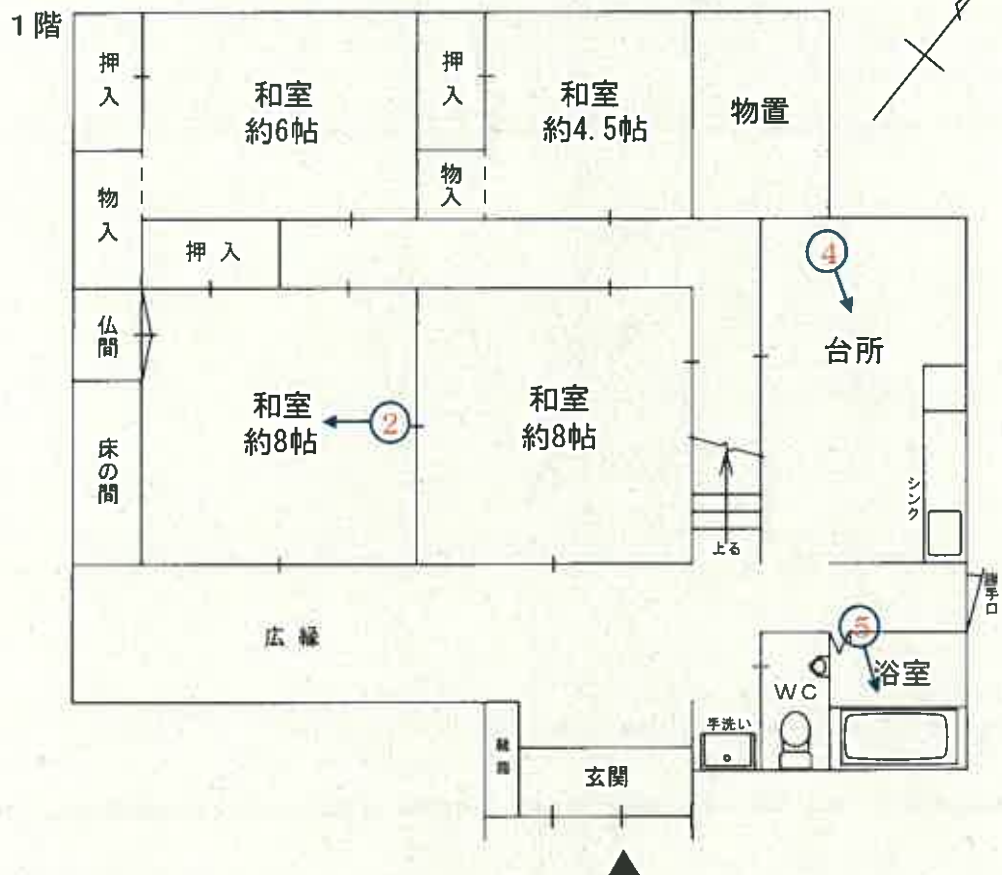
※カッコ内は物件番号

物件1、隣接する目的外土地5882番及び5881番3の土地は一体として利用されており筆界は不明である。

建物図面、地積測量図、公図等を参考に現地概測を行い作成した参考の概略図である。

評価人作成

物件 2 建物間取図 縮尺1/100



写 真

1



写 真

2



写真

3



写真

4



写真

5



令和7年（又）第7号
令和7年10月29日現地調査日
令和7年11月22日評 価

新潟地方裁判所
三 条 支 部 御 中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
渡 辺 茂 郎

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 2, 0 9 0, 0 0 0 円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 9 2 0, 0 0 0 円
2 (建物)	金 1, 1 7 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1，2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の土地の内訳価格は物件2の建物に対応する敷地利用権価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該敷地利用権付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行なうものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容も、民事執行法58条4項に定める場合を除いて原則として公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

(現況欄に記載の無い事項については、ほぼ登記記載と同じ)

物件番号	所在等	登記	現況
1	所在地目地積	燕市小高字鮫面 5976 番 1 宅地 353.71 m ²	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	燕市小高字鮫面 5976 番地 1 5976 番 1 居宅 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板 葺 2 階建 1 階 108.27 m ² 2 階 37.21 m ²	1 階 109 m ² (概測)
物件番号	特記事項		
1	・隣接する 5882 番、5881 番 3 の土地はいずれも債務者の所有地で相互の境界は分からない。物件 1 含め 3 筆を一体として物件 2 の敷地として使用している。国道との土地の境界は不明確である。 ・国道からの乗入れについては占用許可を得ていない。 ・物置、車庫は簡易な造りで建物ではない。 詳細は現況調査報告書参照。		
2	・屋根が破損している。内壁に亀裂があるほか雨漏りも確認できる。シロアリ等は不明だが床の撓みが多数確認でき全体的に傾いているようで劣化が著しい。 ・室内に犬を飼っている。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	ＪＲ弥彦線「燕三条」駅の北東方道路距離約 1.6 km、「大島病院」停留所の至近に位置する（別添位置図参照）。	
付 近 の 状 況	国道沿いに事業所、一般住宅、共同住宅等が見られる混在地域である。道路距離約 2.8 kmに「燕市立燕東小学校」、約 4.6 kmに「燕市立燕中学校」がある。	
主な公法上の規制等（道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 指定なし 70% 200% なし 物件1の敷地は三条市都市計画道路「東本成寺大島線」にかかる。 施設名称：東本成寺大島線、状況：未整備、事業実施は未定。 都市計画道路区域内は都市計画法第53条の制限が適用される。
画地条件（規模、形状等）	・物件1は公簿地積 353.71 m ² 、台形の宅地である。隣接する 5882番、5881番3の土地はいずれも債務者の所有地で相互の境界は分らない。物件1含め3筆を一体として物件2の敷地として使用している。詳細不明であるが建物図面による国道側の間口約 16m、南西側隣接地の奥行約 37mとなっている。	
接 面 道 路	南東側、幅員約 13.5m舗装国道8号線が通り、物件1の敷地内に通じる乗入れ（幅約 2.5mアスファルト舗装）が設置されている。乗入れ部分について、新潟国道事務所に確認したが占用許可は出していない。このため国道との接道義務は満たしていない。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1は物件2の敷地として利用されている。北東側に債務者所有の敷地、畑、南西側に共同住宅、北側に住宅が見られる。	
供給処理施設	上 水 道 あり 都市ガス なし 下 水 道 なし	

特 記 事 項	以前、現況物置の部分でプレス業を営んでいたようである。Bに確認したが有機溶剤等は使用していないとのことである。新潟県三条地域振興局環境センターに「土壌汚染に関する土地利用履歴等の照会」を行い該当なしの回答を得た。ただし、当該物件について土壌汚染等の調査は行ったことはないためその有無を確定するものではない。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況 (物件2)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日：昭和 47 年 4 月 7 日新築 経 過 年 数：約 53 年 経済的残存耐用年数：満了
仕 様	構 造：木造 屋 根：セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：亜鉛メッキ鋼板 内 壁：繊維壁、化粧合板等 天 井：合板等 床：畳、フローリングブロック等 設 備：給排水・衛生設備（シンク、浴室、トイレ）・電気設備有
床面積（現況）	1 階 109 m ² （概測） 2 階 37.21 m ² （公簿 延）146.21 m ² （概測）
現 況 用 途 等	階 層 2 階建 現況用途 居宅 間取り 6K（別添建物間取図のとおり）
品 等	劣る
保守管理の状態	経年相応による老朽化、機能的陳腐化が著しい。屋根が破損、内壁に亀裂があるほか雨漏りも確認できる。シロアリ等は不明だが床の撓みが多数確認できる。全体的に傾いているようで建物内部、外部ともに劣化が著しい。室内に犬を飼っている。
建物の利用状況	建物所有者が居宅として使用している。
特 記 事 項	なし

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件1の更地価格を算出し、これに建付減価を行って、建付地価格を求める。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格等 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	21,200	0.7	353.71	0.7	3,670,000

ア 標準画地価格（地価調査標準価格等からの規準）

近隣及び周辺の取引事例等と比較し、新潟県地価調査標準価格から規準し、地価水準及びその動向を勘案して上記のとおり査定した。

地価調査 三条(県)9-1

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規準した価格

15,500 円/㎡ × 100/100 × 100/100 × 100/73 ≒ 21,200 円/㎡

◇時点修正：地価調査標準価格の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：地価調査基準地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地域格差：街路、交通接近、環境、行政的条件 相乗 0.73（-27%）

イ 個別格差：敷地境界が不明確及び国道からの乗入れの許可のない敷地であることを考慮した。0.7（-30%）

ウ 地 積：公簿地積による。

エ 建付減価補正率：更地としての最有効使用との格差及び更地化の難易の程度等を考慮して判定 0.7（-30%）

② 物件2（建物）

新築後約 53 年経過し、現在の利用状況から経済的残存耐用年数は満了している。保守管理の状態及び現況の建物の状態等を総合的に検討した現在価値率を 0.5%と査定した。建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向等も考慮した上、標準的な建築費に比準して求め、これに現在価値率を乗じて、建物価格を判定した。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現在価値率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ =エ
2	100,000	146.21	0.005	70,000

2 評価額の判定

前記1により求めた価格に、物件1については敷地利用権等価格を控除し、建物については当該敷地利用権価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格(円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権価格(円) ア×イ=ウ
1	3,670,000	0.55	法定地上権	2,020,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格(円) (1①オ, 1②エ) ア	敷地利用権価格の 控除及び加算(円) (2①ウ)イ	占有減 価率 ウ	市場性 修正率 エ	競売市場 修正率 オ	評価額(円) (ア±イ)×ウ×エ ×オ
1	3,670,000	-2,020,000		0.8	0.7	920,000
2	70,000	+2,020,000	1.0	0.8	0.7	1,170,000
一括価格(合計)						2,090,000

ウ 占有減価率：必要なし。

エ 市場性修正率：境界不明確な土地に状態の劣る建物が存すること等の市場性を考慮した。0.8（-20%）

オ 競売市場修正率：不動産競売市場の特殊性等を考慮した。0.7（-30%）

第6 参考価格資料

地価調査標準価格 三条（県）9-1

所 在：三条市塚野目字大月 2171 番 3 外

価 格：15,500 円/㎡

位 置：JR 信越本線「東三条」駅まで道路距離約 2.9 km に位置する。

価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日

地 積：5,202 ㎡

供給処理施設：上水道・都市ガスあり

接 面 道 路：東側、幅員約 12m 舗装市道

用途指定等：非線引都市計画区域 工業専用地域（建蔽率 60%、容積率 200%）

地域の概要：中小規模工場が建ち並ぶ街区整然とした工業団地

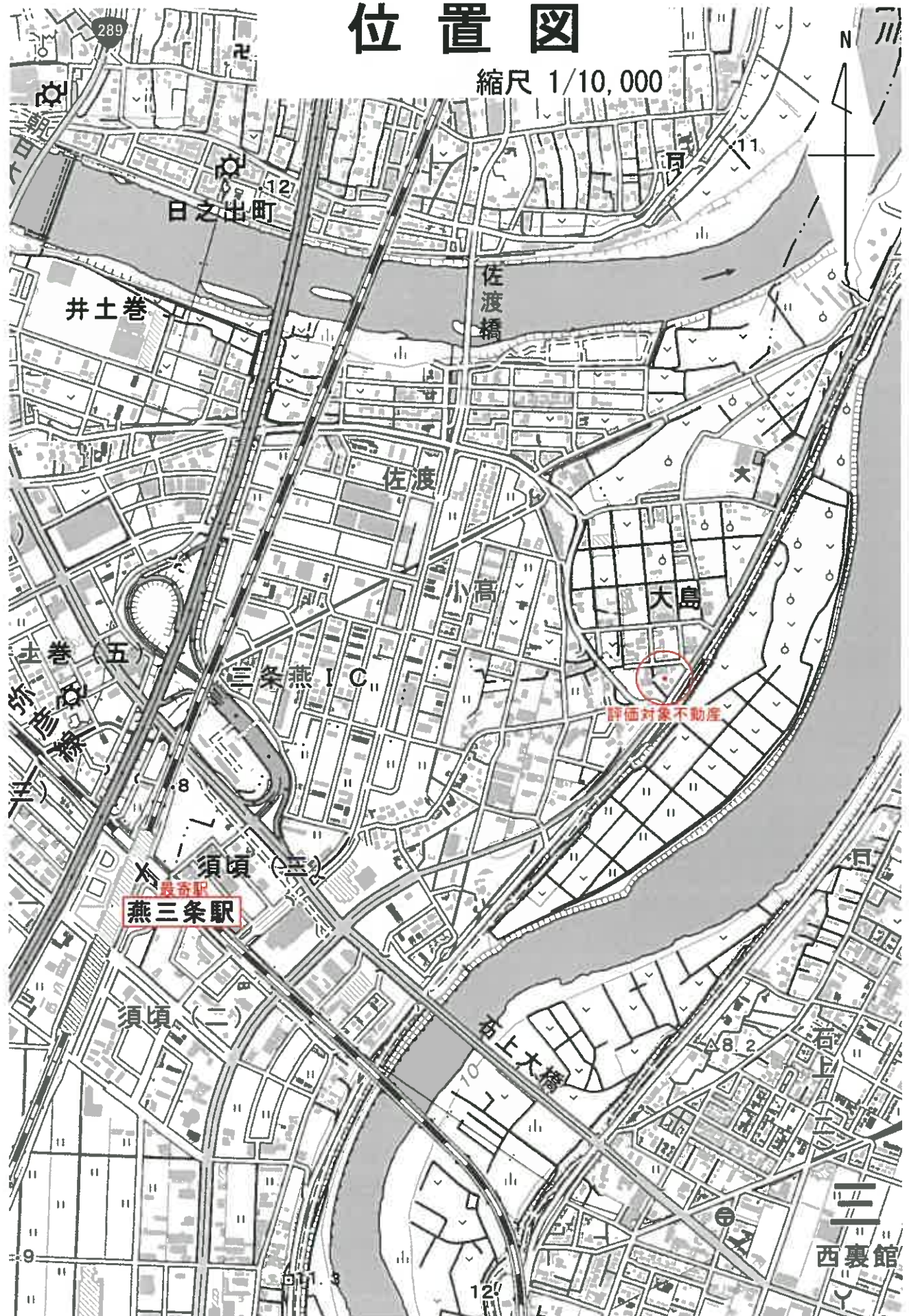
第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図
- 4 土地建物位置等関係図（概略）
- 5 建物求積図
- 6 建物間取図

以 上

位置図

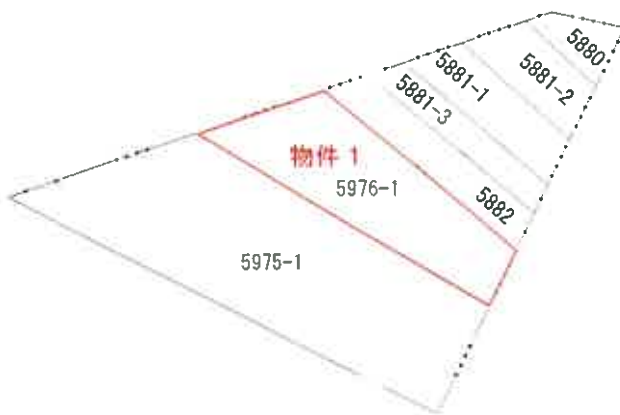
縮尺 1/10,000



「国土地理院地図」

公 図 写

縮尺 1/500



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請 求 部 分	所 在	燕市小高字鯨面				地 番	5976番1			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地改良所在図
作 成 年 月 日	昭和43年6月28日			備 付 年 月 日 (原 図)		補 事 項				

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

A3判をA4判に縮小

(新潟地方法務局三条支局管轄)

令和7年7月15日

東京法務局

地図整理番号：M90318

登記官

登記年月日：昭和47年4月26日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(新羽地方事務所三木支店管轄)
令和7年7月15日 東京法務局

登記日

455453

家屋番号	5976-1
建物の所在	東京都大田区高学敷面5976-1

建物図面

昭和47年4月26日	製作年月日
昭47年4月26日	製作者
	申請人

※別添 土地建物位置等関係図(概略)参照

縮尺	1/500
----	-------

(日調連13)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(昭和) 平成47年4月26日登記

A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M90319

(1/2)

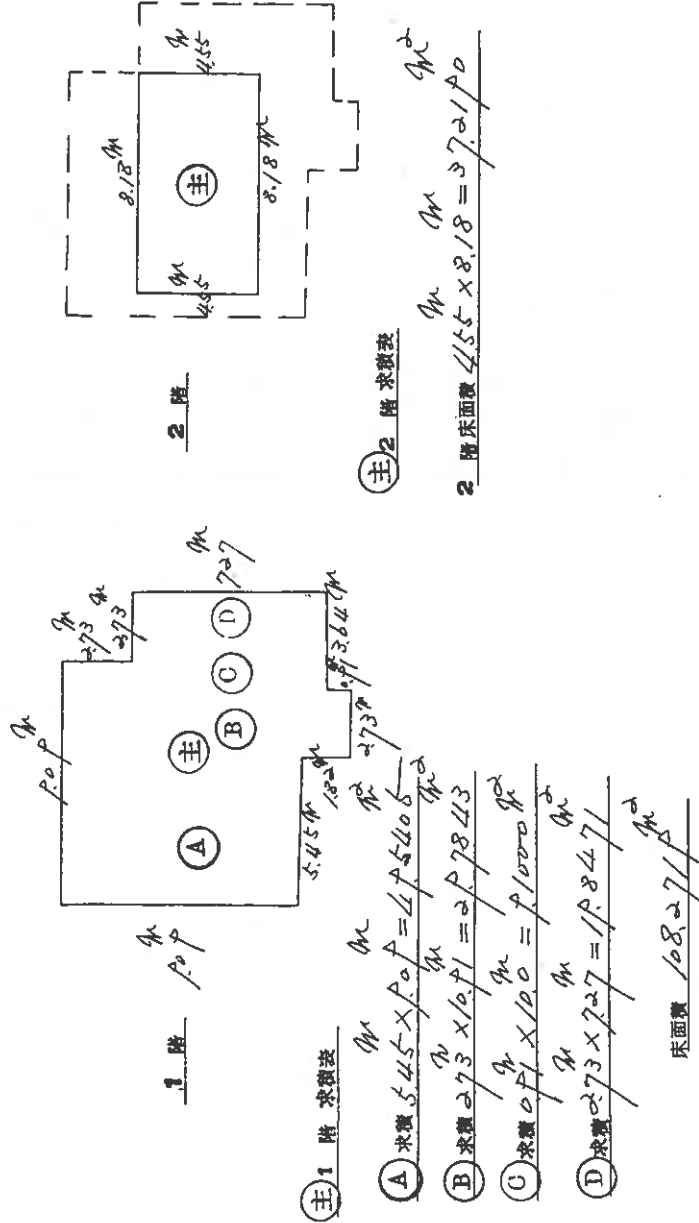
登記年月日：昭和47年4月26日

455454

家屋番号	5976-1
建物の所在	茨城県小高市敷面5976-1

各階平面図

物件2



昭和47年4月26日登記

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

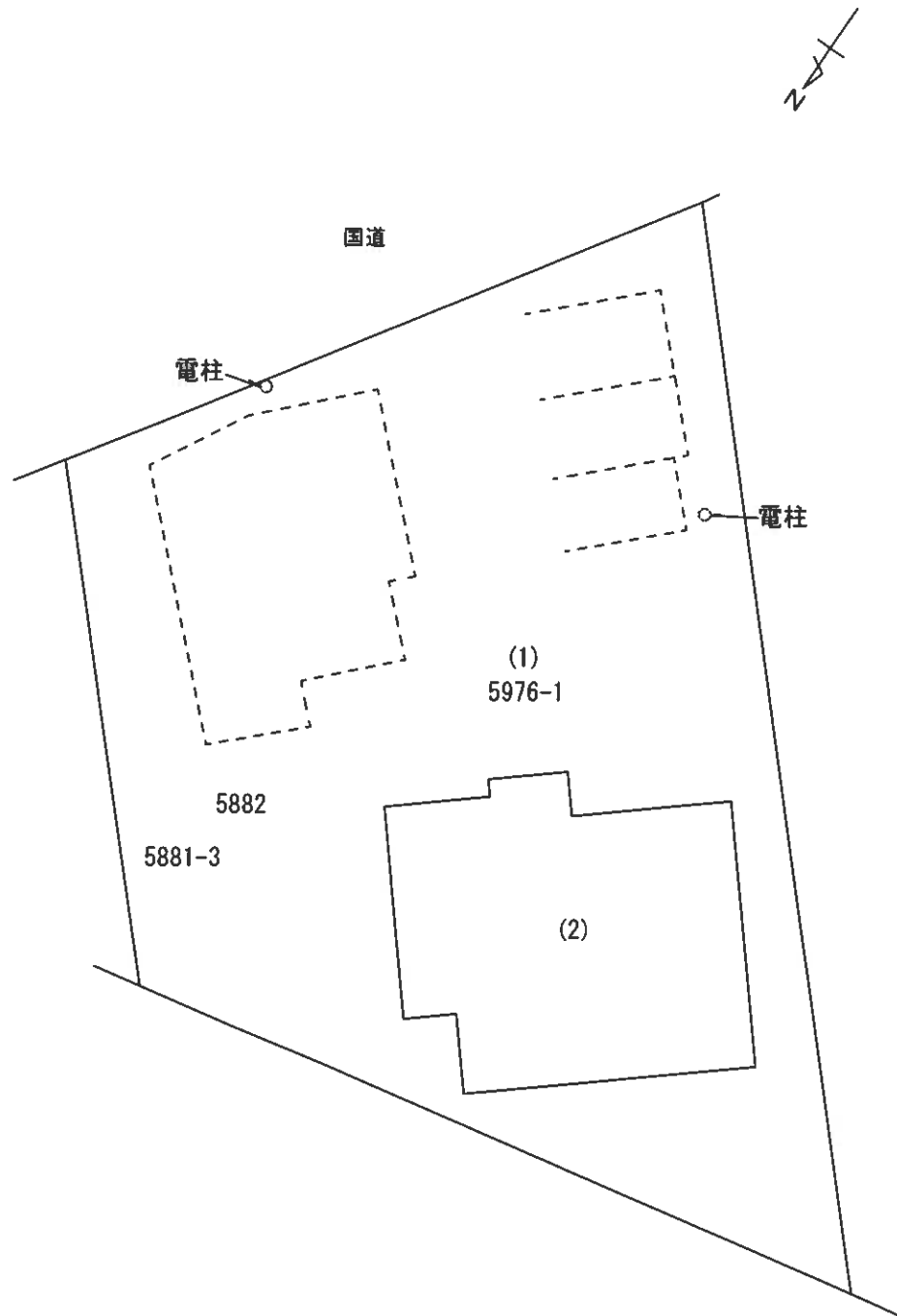
A3判をA4判に縮小

(2/2)

地図整理番号：M90319

これは図面に記録されている内容を証明した面である。
(新潟県地方自治会連合会)
令和7年7月15日 東京法務局

土地建物位置等関係図(概略)縮尺1/250



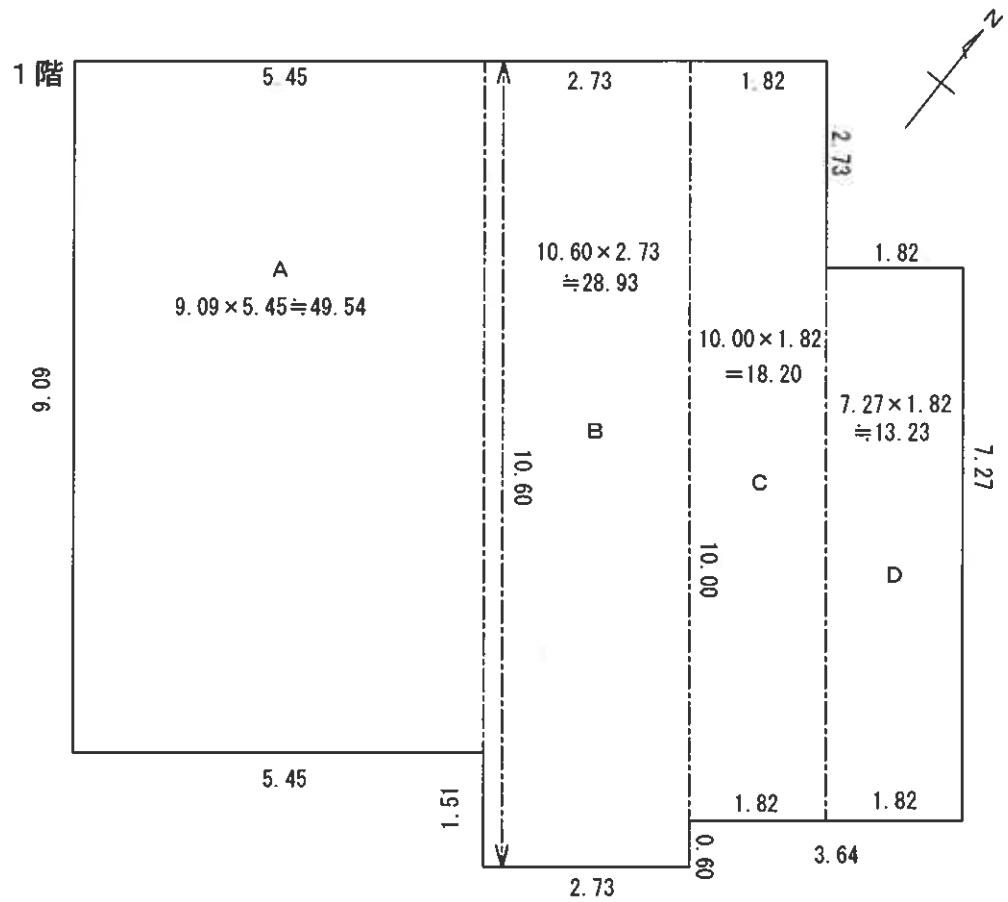
※カッコ内は物件番号

物件1及び隣接する目的外土地5882番、5881番3の土地は一体として利用されており筆界は不明である。

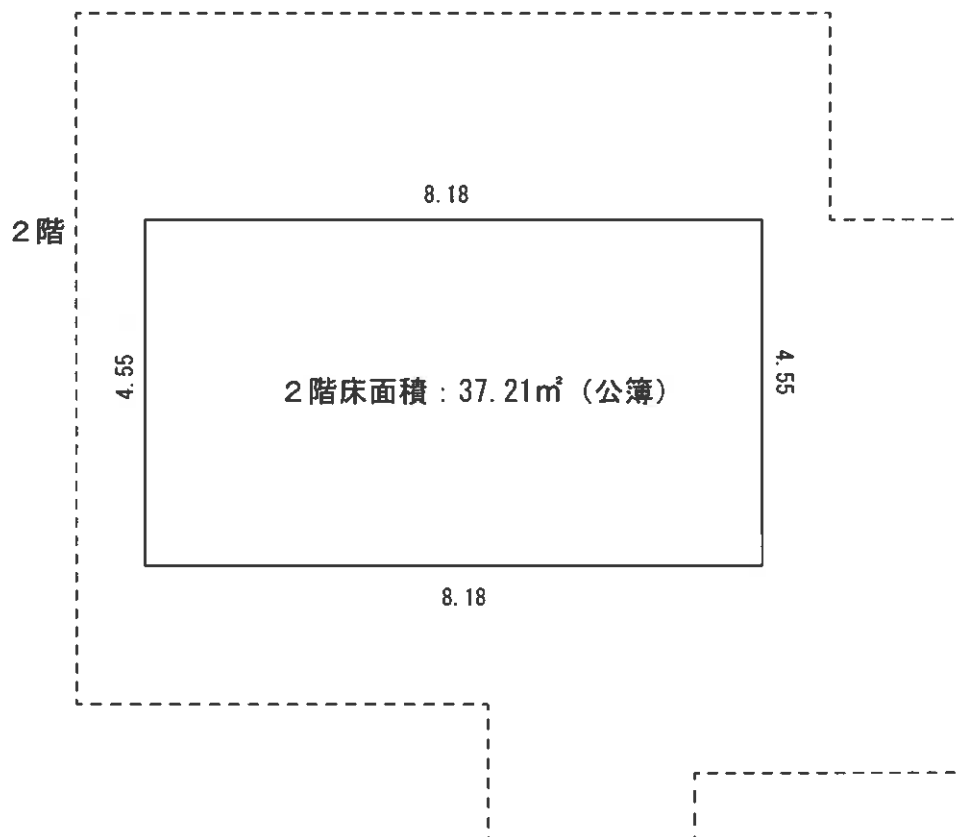
建物図面、地積測量図、公図等を参考に現地概測を行い作成した参考の概略図である。

評価人作成

物件 2 求積図 (概測) 縮尺 1/100

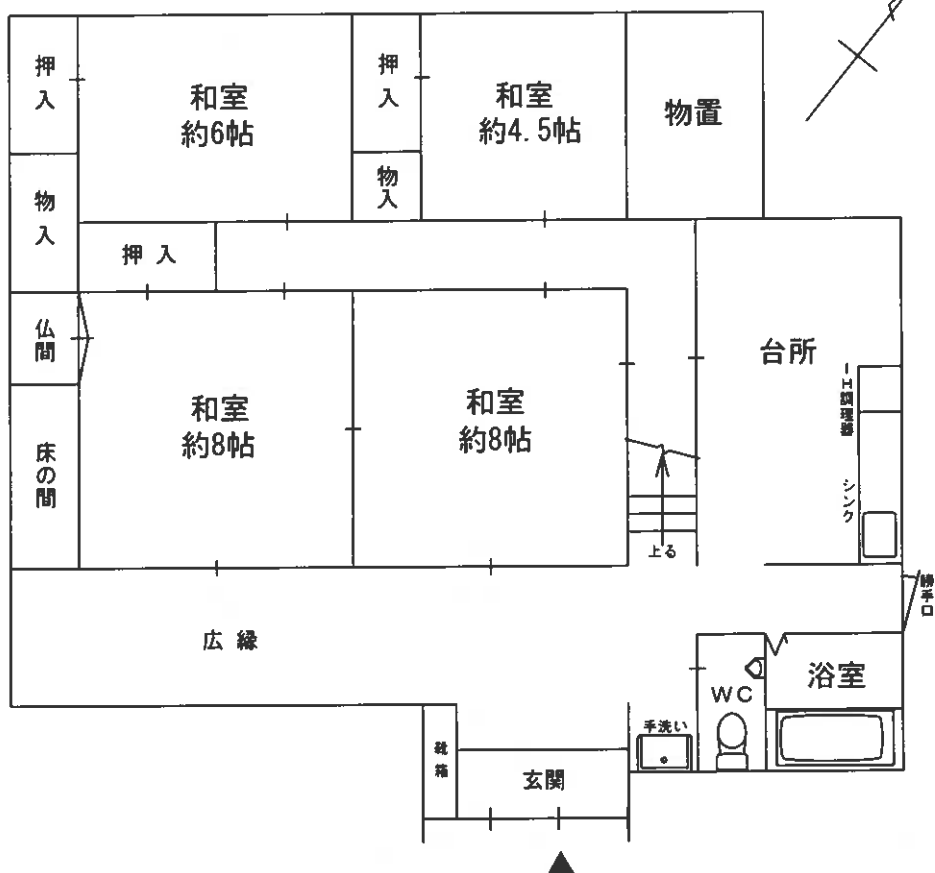


1 階面積 : $A + B + C + D = 109.90 \approx 109\text{m}^2$ (概測)

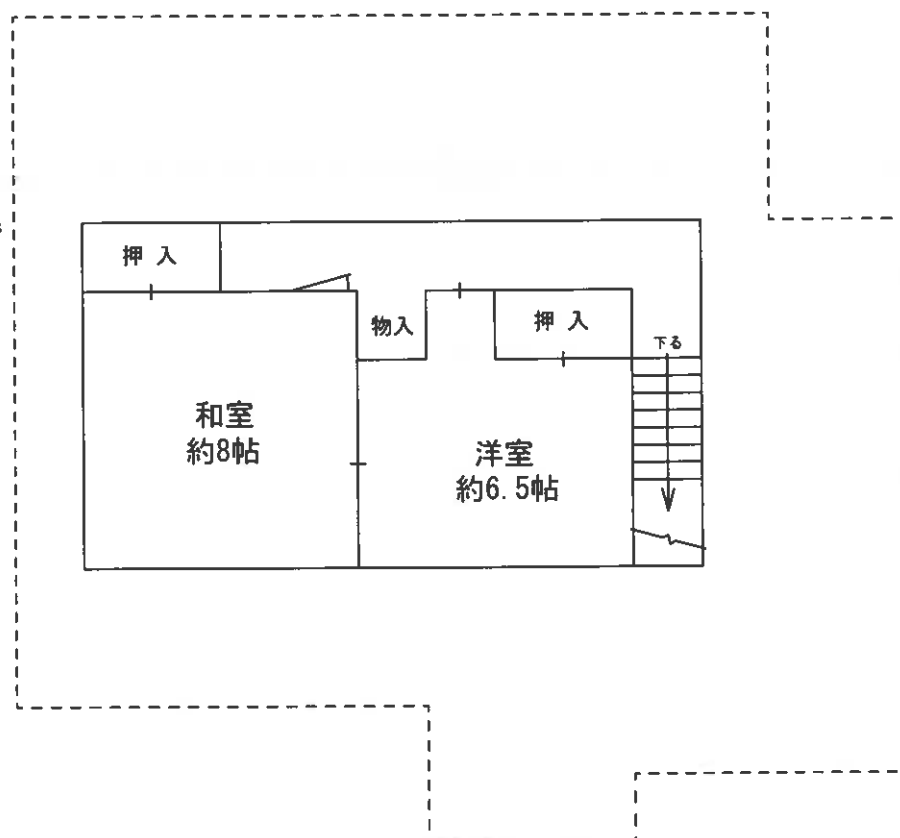


物件 2 建物間取図 縮尺1/100

1 階



2 階



評価人作成