

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） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	2,520,000 2,016,000	一括	504,000	157,154	24,246
1	840,000				
2	290,000				
3	400,000				
4	990,000				
			</		

物 件 目 録

- 1 所 在 三条市東裏館二丁目
 地 番 1 3 3 9 番 1
 地 目 宅地
 地 積 4 0 0 . 0 0 平方メートル

- 2 所 在 三条市東裏館二丁目
 地 番 1 3 3 9 番 5
 地 目 宅地
 地 積 1 3 6 . 7 6 平方メートル

- 3 所 在 三条市東裏館二丁目 1 3 3 9 番地 1
 家屋 番号 1 3 3 9 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 9 2 . 6 7 平方メートル
 2 階 3 7 . 2 6 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 1 2 2 . 6 7 平方メートル
 2 階 3 7 . 2 6 平方メートル

- 4 所 在 三条市東裏館二丁目 1 3 3 9 番地 5、1 3 3 9 番地 1
 家屋 番号 1 3 3 9 番 5
 種 類 倉庫

物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積	1 階	201.55 平方メートル
	2 階	168.93 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 2 月 4 日

新潟地方裁判所三条支部

裁判所書記官 皆 川 慶

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 4】

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

A、B 及び C が占有している。同人らの占有権原の存在は認められない。

【物件番号 4】

A、B 及び C が占有している。同人らの占有権原の存在は認められない。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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 | 三条市東裏館二丁目 |
| | 地 番 | 1 3 3 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 0 0 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三条市東裏館二丁目 |
| | 地 番 | 1 3 3 9 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 6 . 7 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 三条市東裏館二丁目 1 3 3 9 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 3 3 9 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 2 . 6 7 平方メートル
2 階 3 7 . 2 6 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 約 1 2 2 . 6 7 平方メートル
2 階 3 7 . 2 6 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 三条市東裏館二丁目 1 3 3 9 番地 5、1 3 3 9 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 3 3 9 番 5 |
| | 種 類 | 倉庫 |

物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 201.55 平方メートル
2 階 168.93 平方メートル

令和6年(ケ)第22号
令和6年12月23日受理
令和7年1月17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 | 三条市東裏館二丁目 |
| | 地 番 | 1 3 3 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 0 0 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三条市東裏館二丁目 |
| | 地 番 | 1 3 3 9 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 6 . 7 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 三条市東裏館二丁目 1 3 3 9 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 3 3 9 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 2 . 6 7 平方メートル
2 階 3 7 . 2 6 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 三条市東裏館二丁目 1 3 3 9 番地 5、1 3 3 9 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 3 3 9 番 5 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 0 1 . 5 5 平方メートル
2 階 1 6 8 . 9 3 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	新潟県三条市東裏館二丁目1番14号		
土地	物件1, 2		
現況地目	☒ 宅地 (物件1, 2) ☐ 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3		
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が異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 約122.67㎡		
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 ☐ 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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■A	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■A(占有者)) □文書(□)	
占有権原		□賃借 □使用借 □転借 ■なし	
占有開始時期		年 月 日	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期間	□ 年 月 日から 年 月 日まで 年間 □ 期間の定めなし	
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	□ 年 月 日から 年 月 日まで 年間 □ 期間の定めなし	
	貸主	□所有者 □その他()	
契約等当事者	借主	□占有者 □その他()	
	賃料・支払時期	毎金 円 (毎限り 分払) □前払 () □相殺 ()	
敷金・保証金		□ない □敷金 □保証金 円 □ある [金	
特約等		□譲渡転貸可 □	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		■全部 ☐	☐ 全部 ☐
占有者		☐ 債務者 ■C	☐ 債務者 ☐
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■A(占有者の子)) ☐ 文書(☐)	☐ 陳述(☐ (☐)) ☐ 文書(☐ (☐))
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ■なし	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		年 月 日	年 月 日
最初の契約等	契約日	年 月 日	年 月 日
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他()	☐ 所有者 ☐ その他()
	借主	☐ 占有者 ☐ その他()	☐ 占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期		毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	☐ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	新潟県三条市東裏館二丁目1番14号	
土地	物件1, 2	
現況地目	☒ 宅地(物件1, 2) ☐ 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4	
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が異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
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倉庫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 ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
その他の事項		
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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件4関係)			
占有範囲		■全部 ☐	■全部 ☐
占有者		☐ 債務者 ■A	☐ 債務者 ■B
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ■倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■A(占有者)) ☐ 文書(☐)	■陳述(■A(占有者の夫)) ☐ 文書(☐)
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ■なし	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ■なし
占有開始時期		年 月 日	年 月 日
最初の契約等	契約日	年 月 日	年 月 日
	期間	☐ 年 月 日から 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	☐ 年 月 日から 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	☐ 年 月 日から 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	☐ 年 月 日から 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他()	☐ 所有者 ☐ その他()
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他()	☐ 占有者 ☐ その他()
	賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	☐ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■C	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 ■倉庫	
関係人の陳述及び 提示文書の要旨		■陳述(■A(占有者の子)) □文書(□)	
占有権原		□賃借 □使用借 □転借 ■なし	
占有開始時期		年 月 日	
最初の 契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
更新の種類別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
	貸主	□所有者 □その他()	
契約等 当事者	借主	□占有者 □その他()	
	賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) □前払 () □相殺 ()	
敷金・保証金		□ない □敷金 □保証金 □ある 金 円	
特約等		□譲渡転貸可 □	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」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, 2 は一体として物件 3, 4 の敷地として使用されており、相互の境界は不明である。
- 物件 1, 2 と接面する 1 3 3 9 番 2 は私道であるが、建築基準法第 4 2 条 1 項 5 号の位置指定道路（昭和 3 8 年 1 1 月 3 0 日第 2 6 3 号）として一般の通行に供されている。
- 物件 3 は経年による劣化により壁に亀裂があったり雨漏りがしたりする。また、2 階は床に撓みや傾斜が感じられた。
- 隣地所有者等 1 3 3 9 番 2 田 9 9 m² 所有者 D

(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 (占有者)	1 私は亡Eの長男で、物件3, 4を占有している。占有権原等は「占有者及び占有権原(物件3関係)」及び「占有者及び占有権原(物件4関係)」記載のとおりである。 2 亡Eの生前は所有者の家族として物件3を占有していたが、同人が死亡したとき、私を含め、母Cも相続放棄をしている。したがって現在占有権原はない。それは私の妻であるBも同様である。ちなみに亡Eの相続人は全員相続放棄をしていると聞いている。 3 物件3は昭和41年の新築で、亡Eが昭和60年10月に買ったものだが、買った当初から現在の形状であった。なお、経年による劣化や中越地震等の被害により壁に亀裂が入ったり雨漏りがしたりする。また2階は床がたわんだり傾斜がある。 4 物件4は昭和60年12月に亡Eが新築したもので、亡Eが個人で経営していた工業所の倉庫等として使用していた。当該工業所はすでに廃業しており、現在は上記1のとおり使用している。 5 物件1, 2と隣地との境界について特に争いなどはない。

(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
6年12月25日 (水) 9 : 25 - 9 : 50	三条市税務課	固定資産評価証明書・家屋見取図請求
6年12月25日 (水) 9 : 55 - 10 : 15	物件所在地	外観調査、写真撮影、連絡文書差し置き
6年12月25日 (水) 10 : 20 - 10 : 35	新潟地方法務局三条支局	公図・要約書等請求
6年12月27日 (金) 9 : 00 - 9 : 10	電話照会	占有者に占有関係等調査
7年1月11日 (土) 9 : 45 - 11 : 00	物件所在地	立入調査、占有者に占有関係等調査、写真撮影
7年1月14日 (火) 9 : 20 - 9 : 25	三条市建築課	物件 1, 2 の接面道路について調査
年 月 日 () : - :		
(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

1 1289-11
2 1289-4ハ 1289-5
ニ 1289-7ホ 1289-8
ヘ 1335-6ト 道
チ 1281-6

(座標値種別：図上測定)

+40651.448



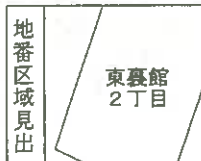
物件 2

物件 1

+40501.448

(座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyoweki2011.par)による修正がされています。



請求部分	所在地	三条市東裏館二丁目				地番	1339番1		
出力尺	1/600	精度区		座標系 番号又は 記号	Ⅷ	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）	種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成21年3月23日				備付年月日 (原図)			補記事項	

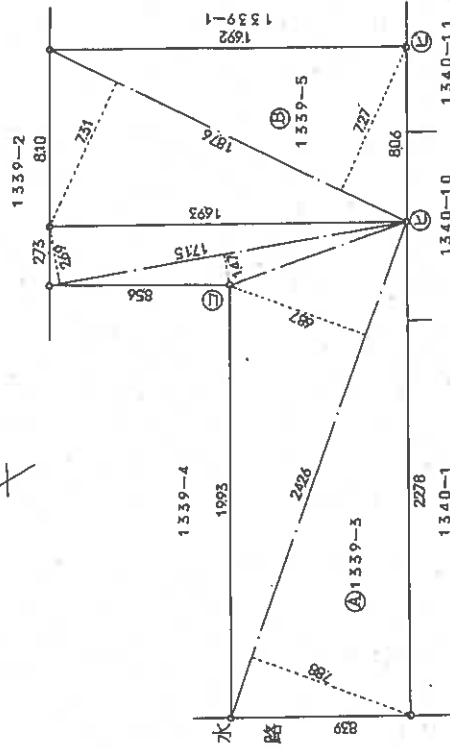
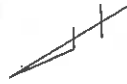
登記年月日：昭和60年10月8日

641049

1339-3 後新同一
地積測量図

地番
1339-3、1339-5

土地の所在
三条市東裏館二丁目



求積

- ④ 1339-3
 $24.26 \times (7.88 + 6.87) \times 0.5 = 178.9175$
 $17.15 \times (14.7 + 2.69) \times 0.5 = 55.6720$
計 214.5895
- ⑤ 1339-5
 $18.76 \times (7.51 + 7.27) \times 0.5 = 136.7604$

⑥石杭・⑦金属標・⑧コンクリート杭・⑨金成田指杭・⑩金属板

作製者

(昭和60年10月7日作製)

申請人

縮尺

1/250

新潟県土地家屋調査士会

昭和60年10月8日登記

676771

面
区
物
建
图
半
面
各
阶

永慶街 1339A1

133921

陳萬福二丁目	陳萬福二丁目
--------	--------

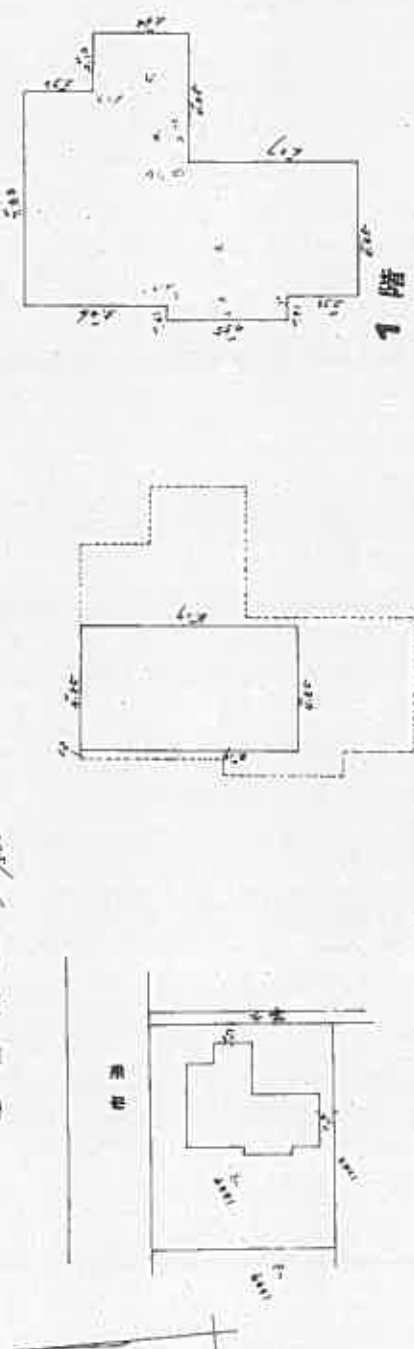
東觀漢記二丁卯

金米冲太子李慕白 130/唐廷

各階平面圖 5-1200

面度每

附
錄



隋 3

床四種

附

456	•	0.61	•	2.2365
10.01	•	0.34	•	10.2101
12.24	•	0.38	•	41.2351
6.17	•	0.23	•	17.2101
3.64	•	0.10	•	2.3181

df 82.6748⁻²

附

$$\frac{d^2p}{dt^2} = \frac{e^2 \hbar^2}{m^2} \frac{d^2 \phi}{dt^2}$$

作 製 年 月 日

癸卯年九月十六日

知照

三

申請人

21



足

民國二十九年十月二日登記

登記年月日：平成4年3月16日

676773

各階平面図

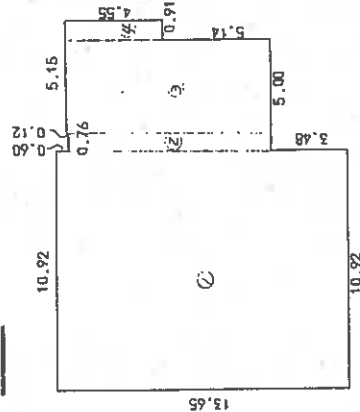
1339番5

建築物図面

家屋番号
1339番5
建築物の所在
三条市東裏館二丁目1339番地5、1339番地1

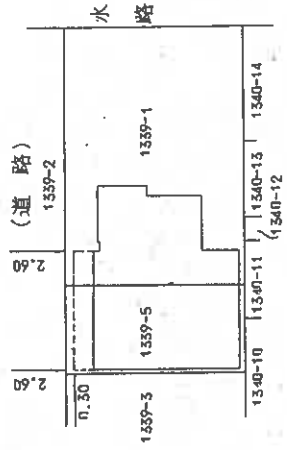
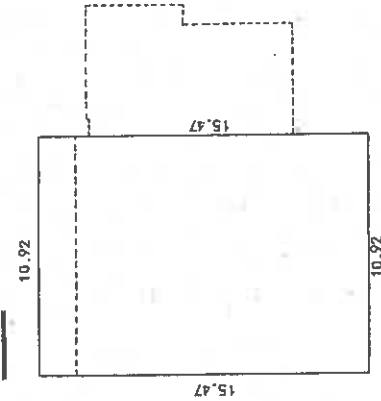
1階

床面積



2階

床面積



----- 二階部分を示す。

作製者

4年3月5日(作製)

縮尺 1/250

申請人

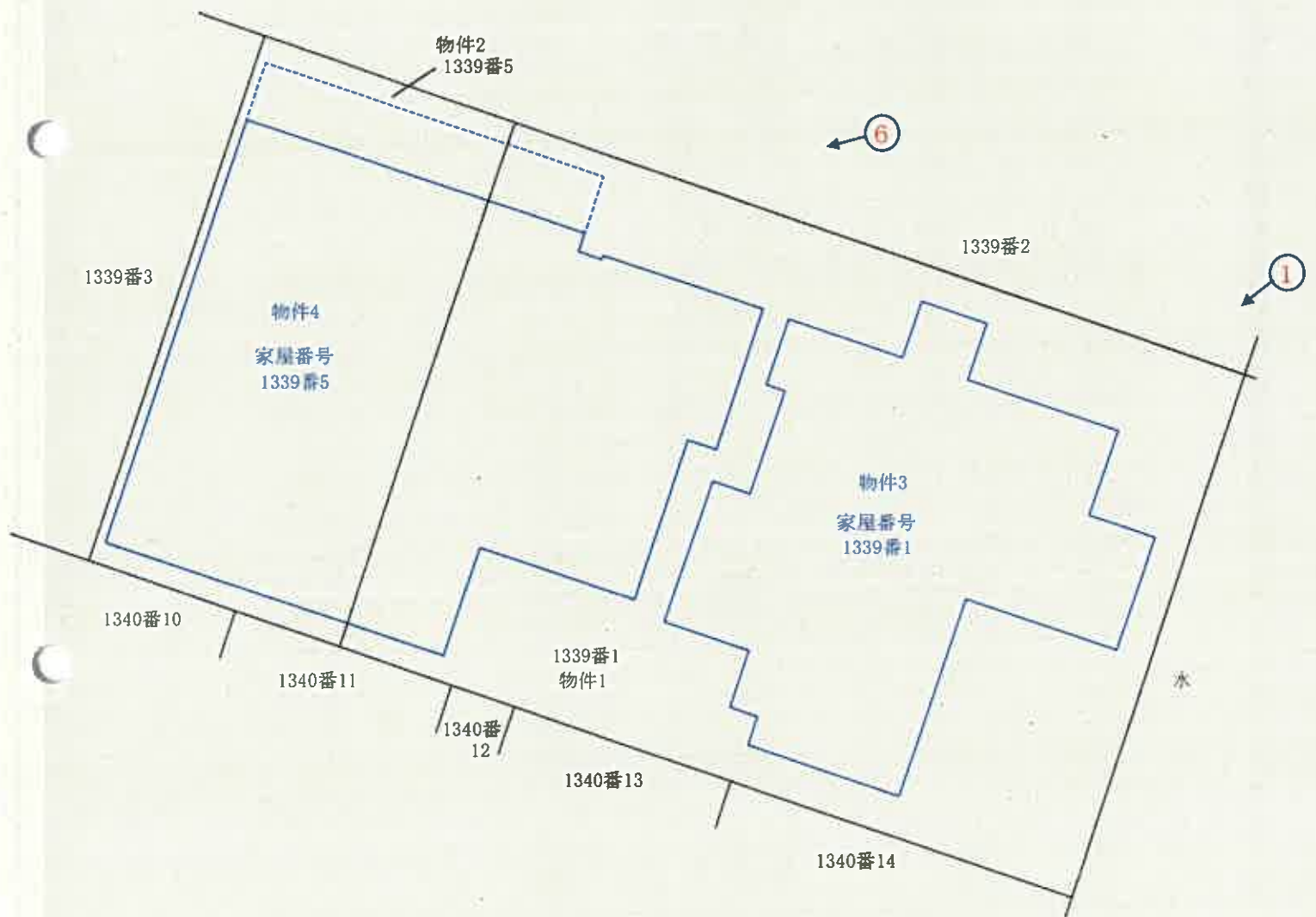
縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

昭和(平成)4年3月16日登記

土地建物位置関係図(概略)

S=1/200



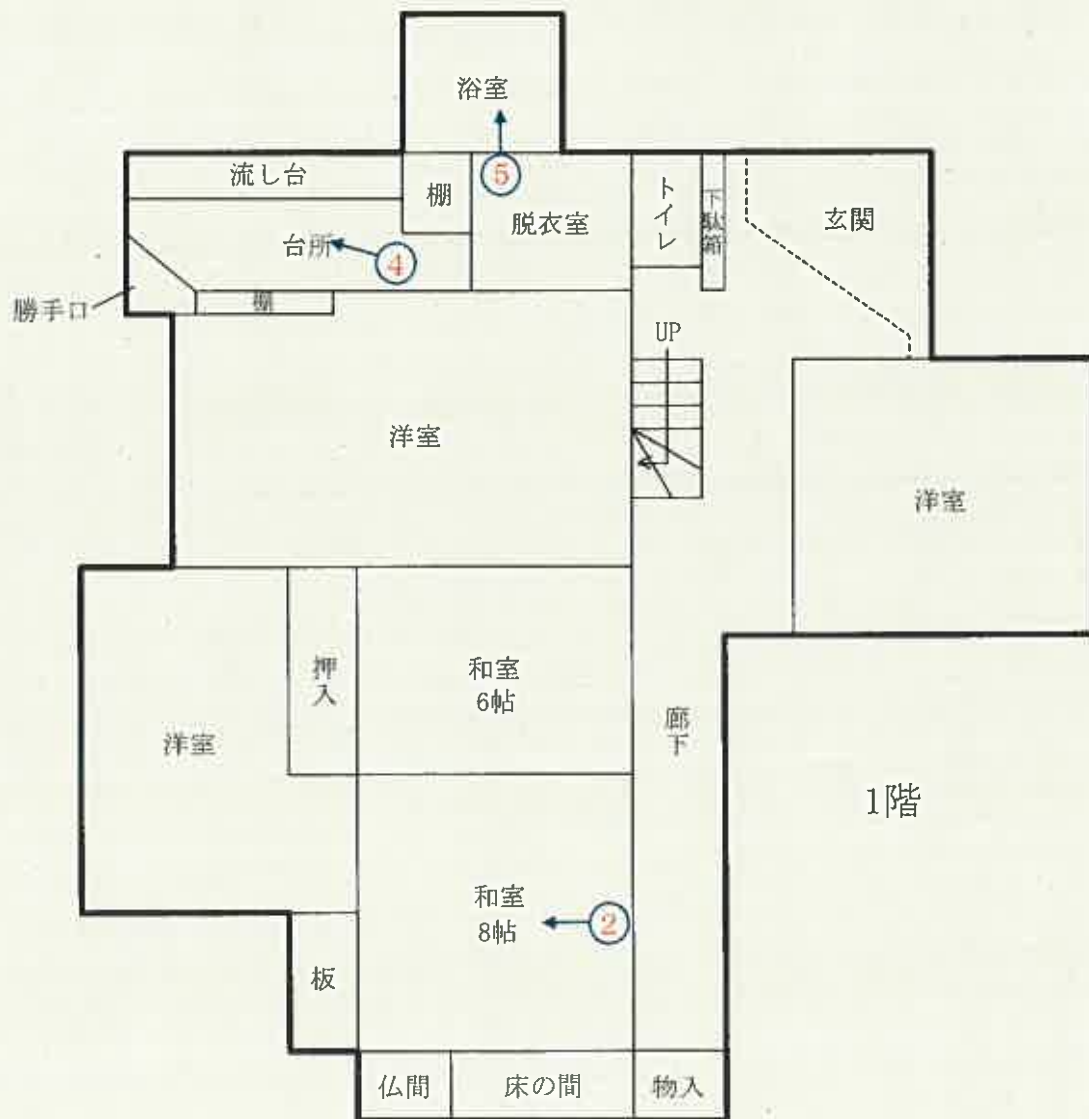
←○印は写真撮影位置, 方向

備考) 新潟地方法務局三条支局備え付けの公図、地積測量図、建物図面等を基に現地概測を行い作成した。

評価人作成

建物間取図(概略)

物件3 S=1/100

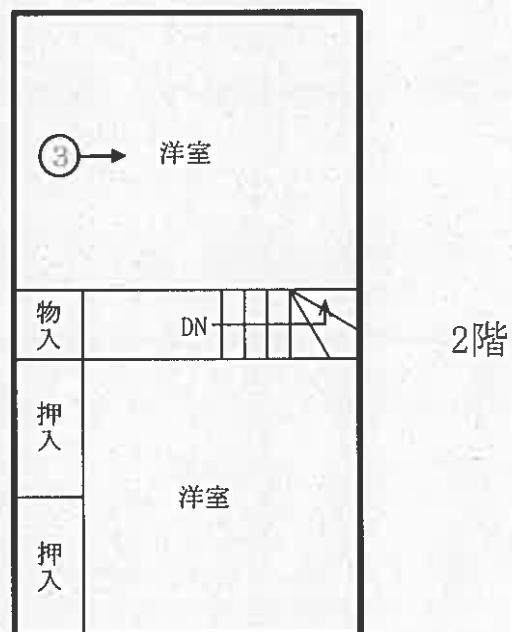


←○印は写真撮影位置, 方向

評価人作成

建物間取図(概略)

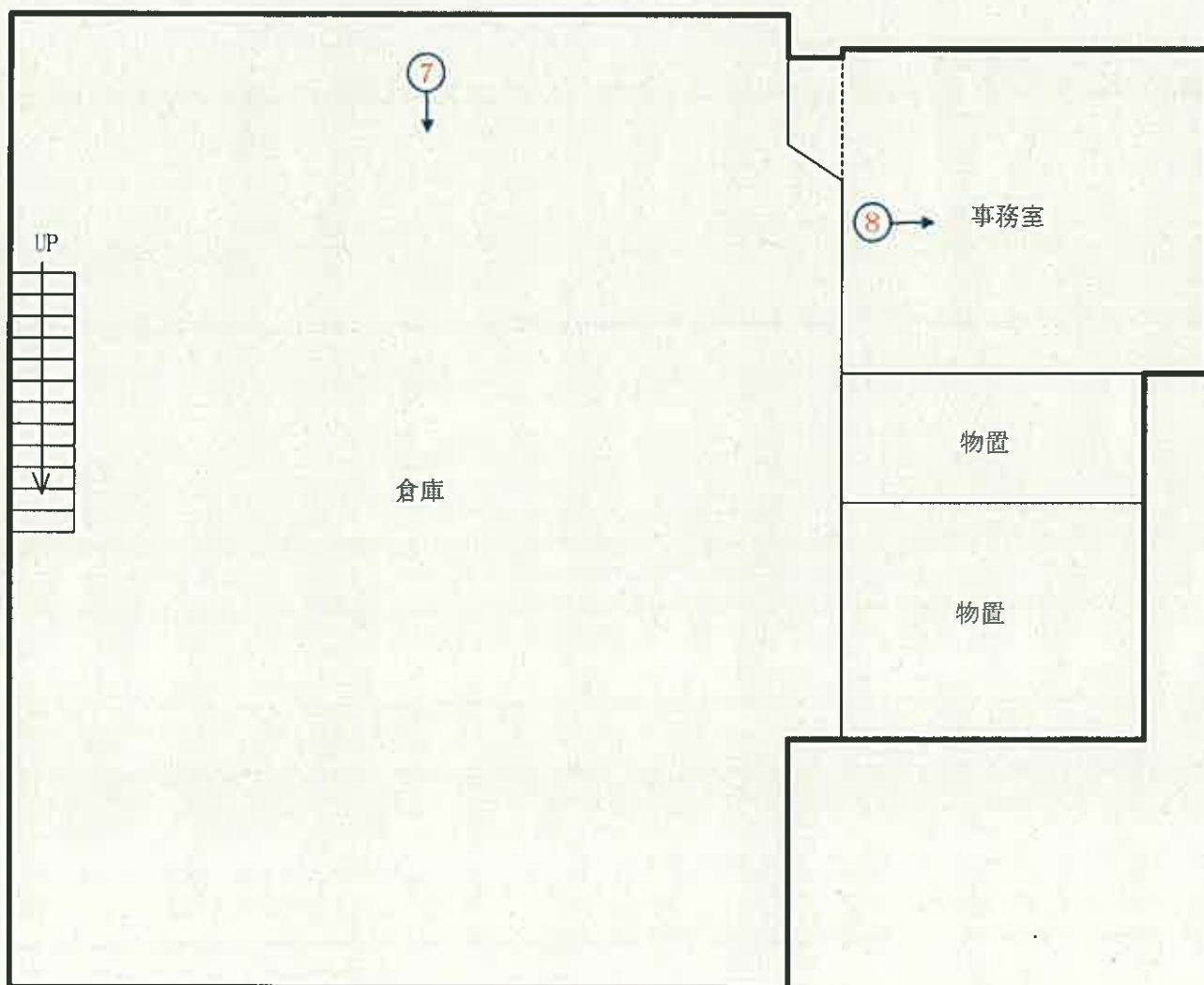
物件3 S=1/100



←○印は写真撮影位置，方向

建物間取図(概略)

物件4 S=1/100



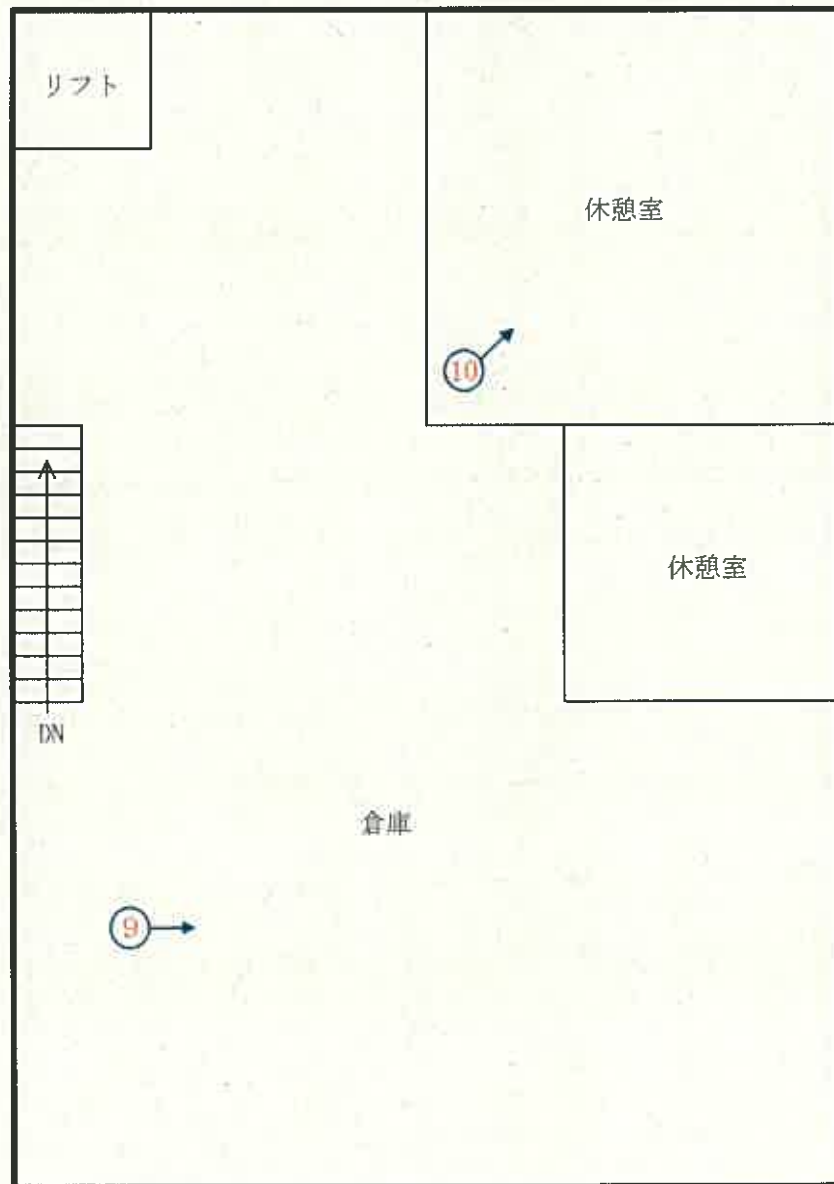
1階

←○印は写真撮影位置，方向

評価人作成

建物間取図(概略)

物件4 S=1/100



2階

←○印は写真撮影位置, 方向

評価人作成

写 真

1



写 真

2



写真

3



写真

4



写 真

5



写 真

6



写真

7



写真

8



写 真

9



写 真

1 0



令和 6 年 (ケ) 第 22 号
令和 7 年 11 月 4 日 現地調査
令和 7 年 11 月 6 日 評 価

新潟地方裁判所 三条支部 御中

再 評 価 書

評価人 不動産鑑定士
本 間 禎 子

第1 評価額

一括価格	
金2,520,000円	
物件番号	内訳価格
1（土地）	金840,000円
2（土地）	金290,000円
3（建物）	金400,000円
4（建物）	金990,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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1～2の土地の内訳価格は物件3～4の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件3～4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）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は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

(現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。)

番号	所 在 等	登 記 上	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	三条市東裏館二丁目 1339番1 宅地 400.00㎡	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	三条市東裏館二丁目 1339番5 宅地 136.76㎡	
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	三条市東裏館二丁目1339番地1 1339番1 居宅 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 92.67㎡ 2階 37.26㎡	1階 122.67㎡ (概測)
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	三条市東裏館二丁目1339番地5、 1339番地1 1339番5 倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 201.55㎡ 2階 168.93㎡	
	特 記 事 項		

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1～2）

位 置 ・ 交 通	J R 弥彦線北三条駅の北東方、道路距離約600mに位置する。 バス停「三条郵便局」の北西約280m。
付 近 の 状 況	近隣地域は、三条市のうち、北三条駅の北東方、国道289号の南側、県道東三条停車場線の北側、三条市立第三中学校の南東方、三条市役所の南西方に位置する。当地域は、戸建住宅を中心に事業所等も見受けられる。市街地中心部に位置し相対的に利便性が優位である一方、幅員が狭く行き止り路も多い等、やや街路条件が劣る地域である。
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 非線引都市計画区域 用途地域 商業地域 建 ぺ い 率 80% 容 積 率 400% 防 火 規 制 準防火地域 その他の規制 特になし
画 地 条 件	物件1～2の土地は、一体として、長方形(間口約32m、奥行約16.9m)、中間画地であり、前面道路とほぼ等高に接面。
接 面 道 路	物件1～2の土地は、北側で現況幅員約3.6m舗装私道(建築基準法第42条1項5号道路。昭和38年11月30日指定、第263号。幅員4m未満でありセットバックが必要。)に接面。
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	物件1～2の土地は、一体として物件3及び物件4の建物の敷地として利用されている。
供給処理施設	上 水 道 有り 都市ガス 有り 下 水 道 処理区域外
特 記 事 項	物件1～2の土地の北側土地(1338番5、1338番6の一部)は、土壤汚染対策法第11号第1項の規定により、形質変更時要届出区域に指定されている(令和5年12月5日指定。特定物質の種類：六価クロム化合物、シアン化合物、鉛及びその他化合物、ふっ素及びその化合物、ほう素及びその化合物)。 物件1～2の土地は、上記形質変更時要届出区域の指定の範囲に含まれていない。(三条地域振興局環境センターより聴取。) 物件1～2の土地にある物件4の建物は、上記北側土地上の作業所(家屋番号1338番5)で製造された製品を保管する倉庫として使用していた、とのことである。 Aによれば、「上記北側土地の土壤調査の際に県からは調査対象に含める必要は無いと言われたため、物件1～2の土地の土壤調査はしていない。」とのことであり、物件1～2の土地の土壤汚染の有無については不明である。

2 建物の概況及び利用状況

①物件3

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（登 記 上） 昭和41年4月30日 新築 経 過 年 数 60.0年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 0.0年
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 サイディング等 内 壁 クロス、化粧合板、京壁等 天 井 クロス、杉柵天井等 床 フローリング、畳等 設 備 特記事項無し そ の 他
床 面 積	1 階 122.67㎡（概測） 2 階 37.26㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途 居宅 間 取 り 7K （詳細は『建物間取図(概略)』参照。）
品 等	ほぼ中位
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	その他の者（A、B、C）が居宅として使用している。 （詳細は、「現況調査報告書」参照。）
特 記 事 項	天井部分のゆがみが原因で和室の襖が開きにくい状態となっているほか、天井部分の雨漏りの跡、洋室の壁紙の剥離、フローリングや畳のたわみ、浴室や玄関部分の壁の亀裂などが見られる。 1階和室及び2階南西側洋室で、床が西方向に傾斜している可能性がある。 Aによれば、中越地震や中越沖地震の際に壁の亀裂ができた、とのことである。

②物件4

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（登 記 上） 昭和60年12月25日 新築 （平成4年1月7日増築） 経 過 年 数 40.0年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 0.0年
仕 様	構 造 木造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 亜鉛メッキ鋼板等 内 壁 クロス、現し等 天 井 化粧合板、現し等 床 畳、板、コンクリート等 設 備 リフト有り そ の 他
床 面 積	1 階 201.55㎡ 2 階 168.93㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途 倉庫 間 取 り （詳細は「建物間取図(概略)」参照。）
品 等	ほぼ中位
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	その他の者（A、B、C）が倉庫として使用している。 （詳細は、「現況調査報告書」参照。）
特 記 事 項	建物内部には、備品やタイヤ等の残置物がある。なお、Aによれば、製品を保管する倉庫として使用していただけであり、建物内部で有機溶剤等は使用していない、とのことである。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 土地（物件1～2）

物件1～2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 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	37,100	0.90	400.00	0.70	9,350,000
2	37,100	0.90	136.76	0.70	3,200,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

近隣及び周辺の取引事例等と比較し、公示価格（又は新潟県地価調査標準価格）から規（比）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。

地価調査基準地 三条（県）-7 を規（比）準した価格

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規準した標準価格
 $32,000 \text{ 円/㎡} \times 99.7 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 86 \approx 37,100 \text{ 円/㎡}$

◇ 時点修正：公示価格等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：地価公示地等は標準的画地で補正の必要なし。

◇ 地域格差：街路条件で優るが、環境条件で劣る。 (△14)

イ 個別格差：規模大で劣る。 (△10)

エ 建付減価補正率：建物の老朽化が進行しているため、建物と敷地との適合状態で劣る。 (△30)

② 建物（物件3～4）

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向等を考慮した上、標準的な建築費に比準して求め、経済的耐用年数や物理的状況及び維持管理状態等を総合的に勘案して、現価率を判定し、建物価格を以下のとおり判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積 (㎡) イ	現価 率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
3	136,000	159.93	0.02	440,000
4	90,000	370.48	0.03	1,000,000

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については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	物件 番号 (建物)	建付地価格 (円) ア	面積割 合 イ	敷地利用権等割合 ウ		敷地利用権価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
1	物件3	9,350,000	38.4%	0.50	法定地上権	1,800,000
	物件4		61.6%	0.50	法定地上権	2,880,000
2	物件4	3,200,000	100.0%	0.50	法定地上権	1,600,000

(注) 面積割合 : 物件3及び物件4の建物の配置等、現実の利用状況を総合的に勘案し、敷地利用権割合を上記の通り判定した。

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エ) 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	9,350,000	－4,680,000	－	0.90	0.2	840,000
2	3,200,000	－1,600,000	－	0.90	0.2	290,000
3	440,000	＋1,800,000	1.00	0.90	0.2	400,000
4	1,000,000	＋4,480,000	1.00	0.90	0.2	990,000
一括価格 (合計)						2,520,000

ウ 占有減価 : 必要無し

エ 市場性修正 : 建物の構造や用途、配置等、一体利用として需要が限定されることによる減価を上記のとおり判定した。

オ 競売市場修正 : 過去における売却実施経過をも含めて総合的に考慮した結果、上記の通り判定した。

第6 参考価格資料

1 地価調査基準地

基準地番号	三条(県)-7
所在及び地番	三条市西裏館2丁目312番7
価格	32,000円/㎡
位置	北三条駅へ580m
価格時点	令和7年7月1日
地積	138㎡
供給処理施設	水道、ガス
接面街路	北東4m市道
用途指定等	非線引都市計画区域、第一種住居地域(60%、200%)
地域の概要	一般住宅がほぼ建ち並ぶ中心部の既成住宅地域

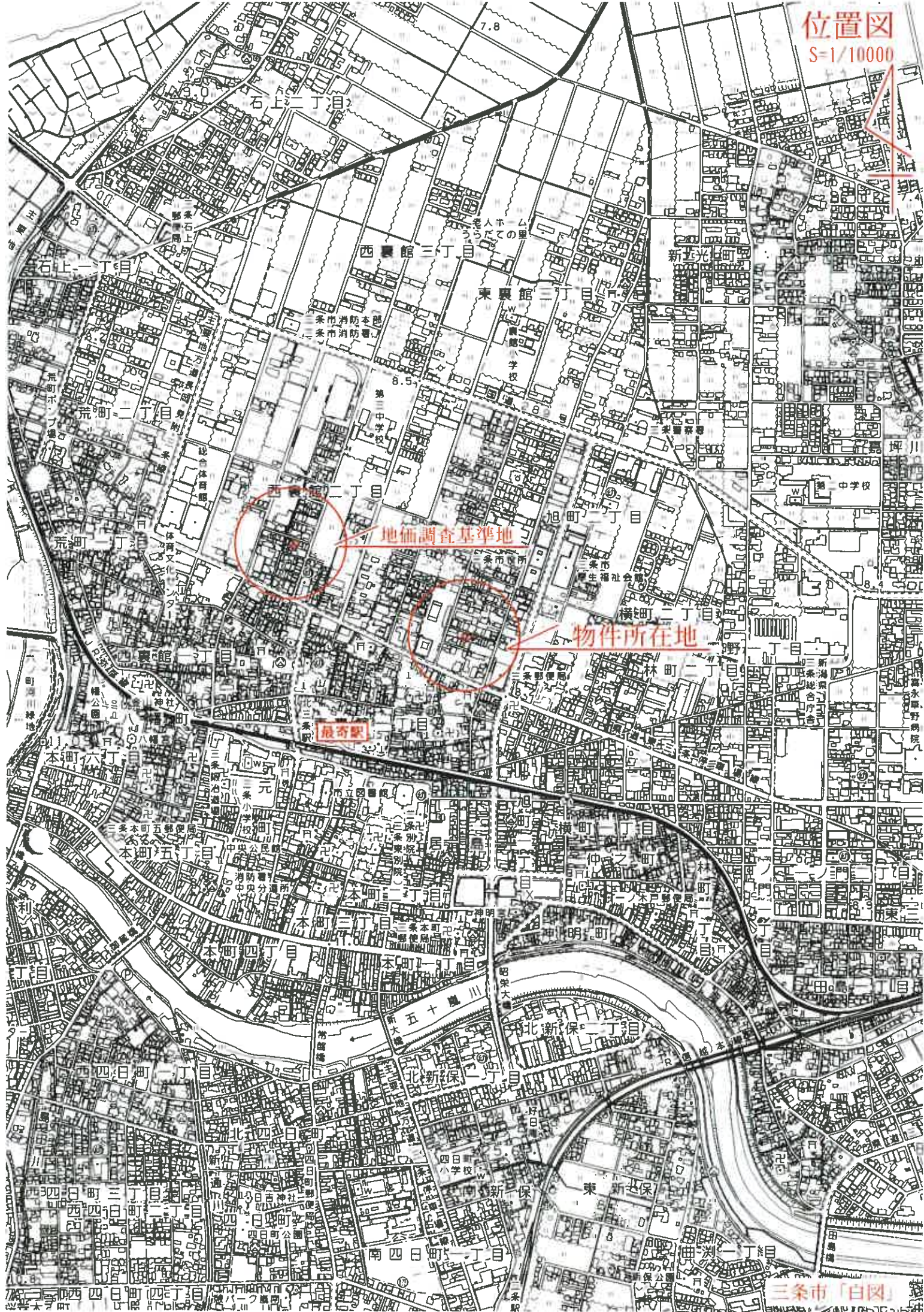
第7 附属資料の表示

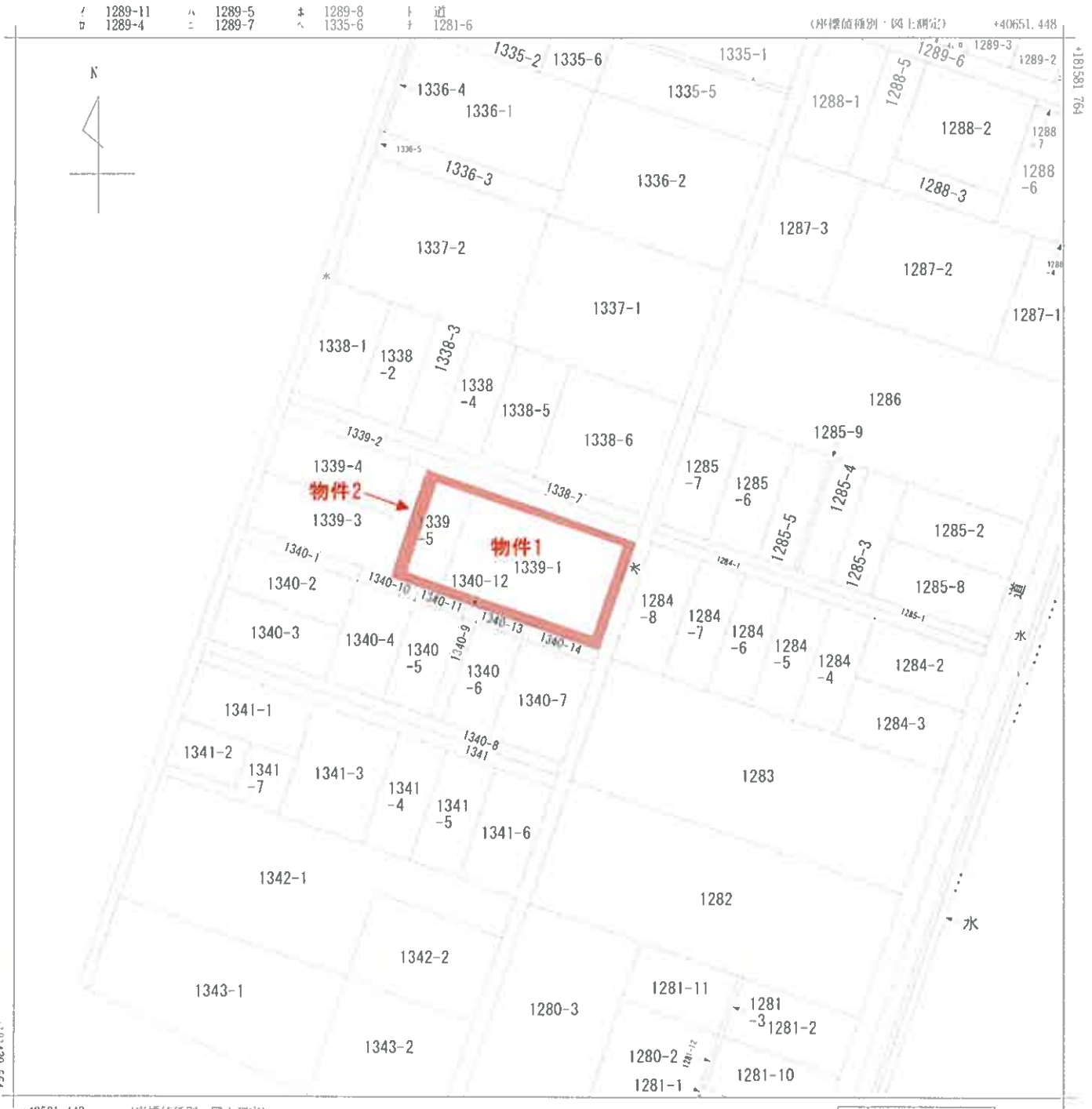
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 土地建物位置関係図(概略)
- 5 建物図面及び各階平面図写
- 6 建物平面図(概測)
- 7 建物間取図(概略)

以 上

位置図

S=1/10000





(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番
区域見出
東裏館
2丁目

請求部	所在	三条市東裏館二丁目					地番	1339番1		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	VIII	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成21年3月23日				備付年月日（原図）			補記事項		

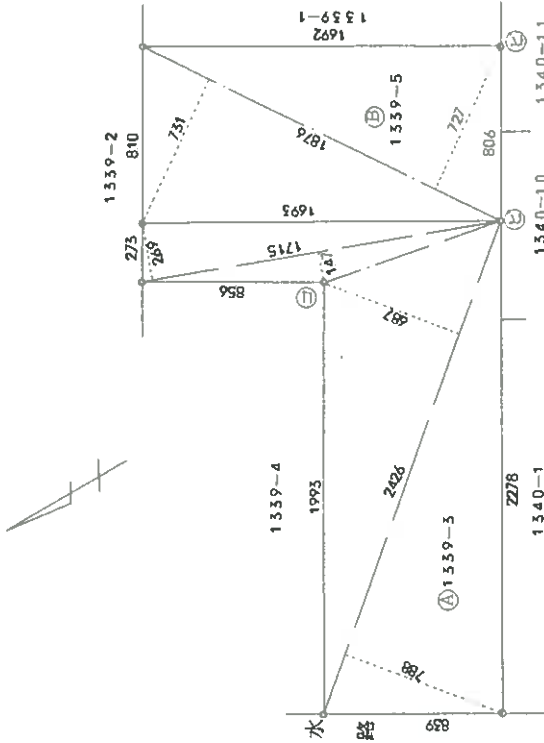
登記年月日：昭和60年10月8日

641049

⑧ 1339-3 後・新同一
地積測量図

地番
1339-3、1339-5

土地の所在
三条市東裏路二丁目



求積

- ① 1339-3
- $$24.26 \times (7.88 + 6.87) \times 0.5 = 178.9175 \text{ m}^2$$
$$17.15 \times (14.7 + 26.9) \times 0.5 = 336.720 \text{ m}^2$$

計 214.5895 m^2

② 1339-5

$$18.76 \times (7.31 + 7.27) \times 0.5 = 136.7604 \text{ m}^2$$

⑤石杭・⑥金属標・⑦コンクリート杭・⑧合成樹脂路杭・⑨金属板

作製者

申請人

縮尺

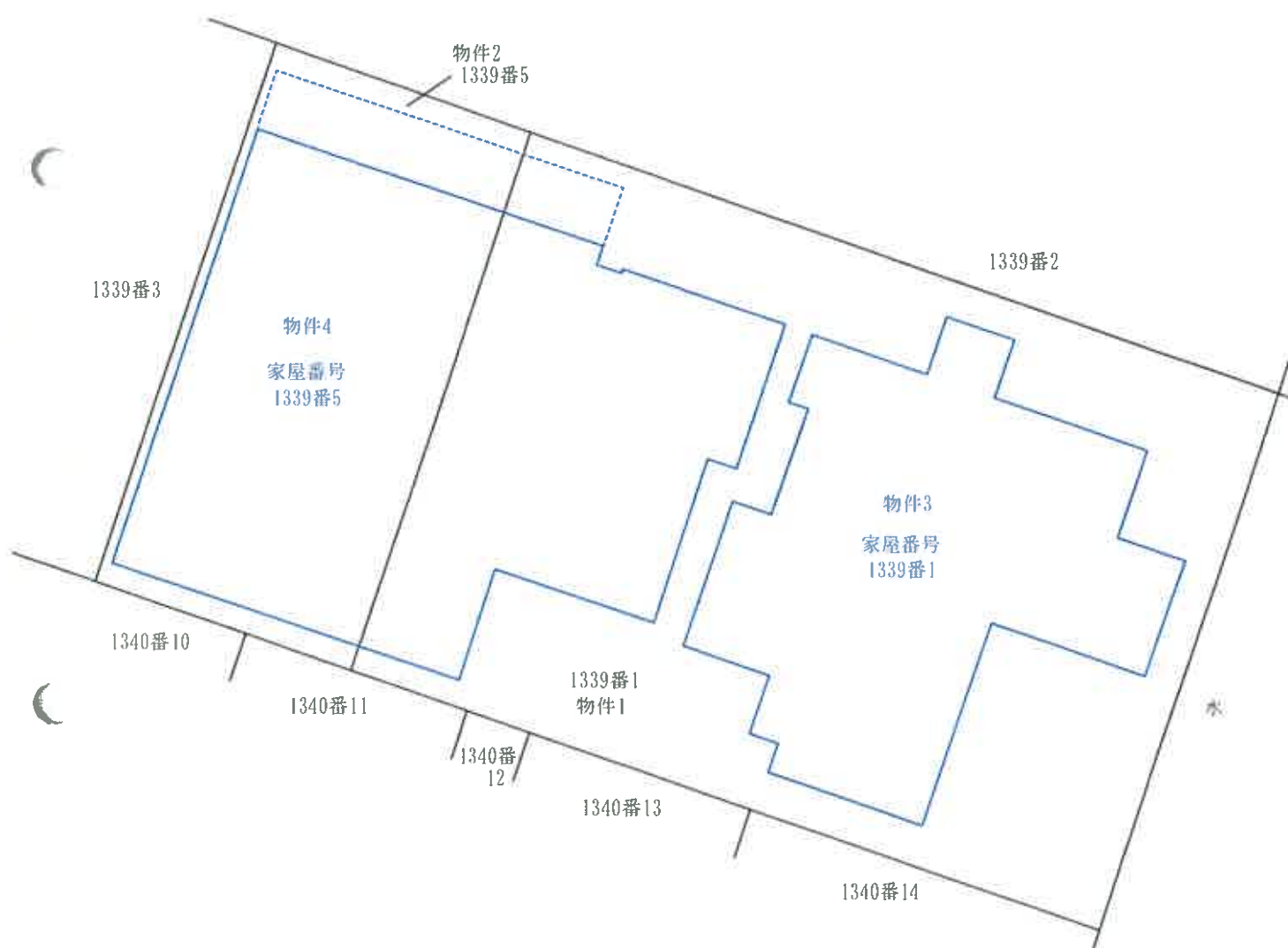
1/250

新潟県土地家屋調査士会

昭和60年10月8日登記

土地建物位置関係図(概略)

S=1/200



備考) 新潟地方法務局三条支局備え付けの公図、地積測量図、建物図面等を基に現地概測を行い作成した。

評価人作成

676771

各階平面図建築物図面

永尾香子

133P~1

東武池袋線二丁目

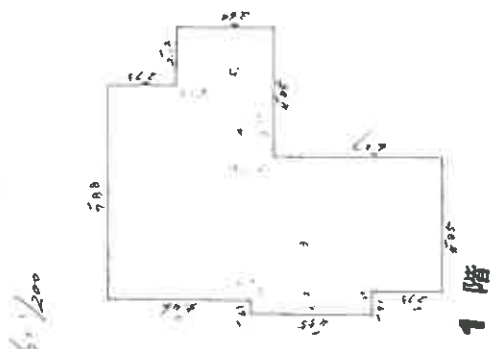
永尾香子東武池袋線二丁目133P香子

建物所在地

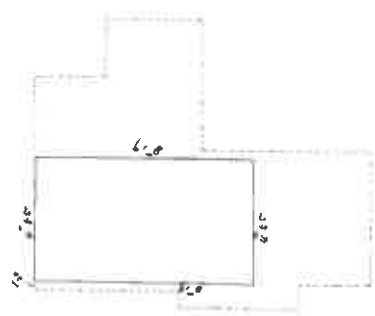
作製年月日
昭和26年10月26日

作製者

申請人



1階



2階

床面積

1階	465	06	27765
2階	100	08	3030
合計	1214	485	61780
1階	617	233	12380
2階	364	212	7368

226744

階 0.11 455 372645

昭和・平成26年10月27日登記

縮尺 1/

登記年月日 平成4年3月16日

676773

各階平面図 建物図面

1339番5

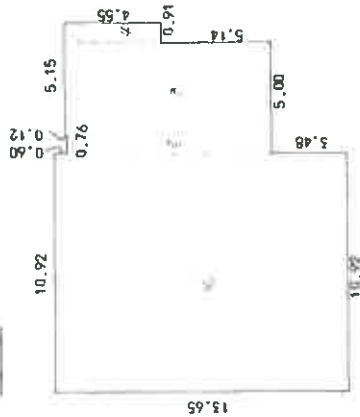
家屋番号

三糸市東裏南二丁目1339番地5、1339番地1

建物の所在

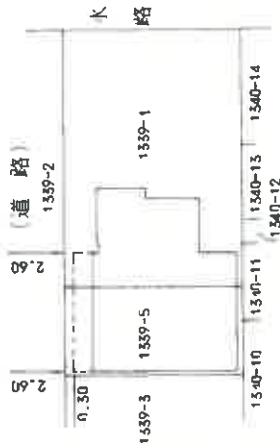
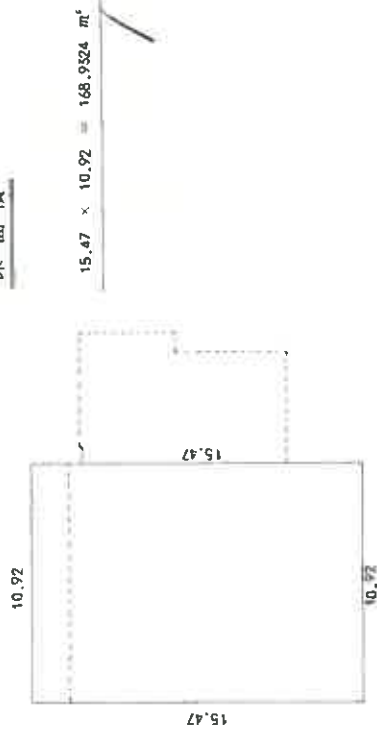
1階

床面積



2階

床面積



二階部分を示す

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

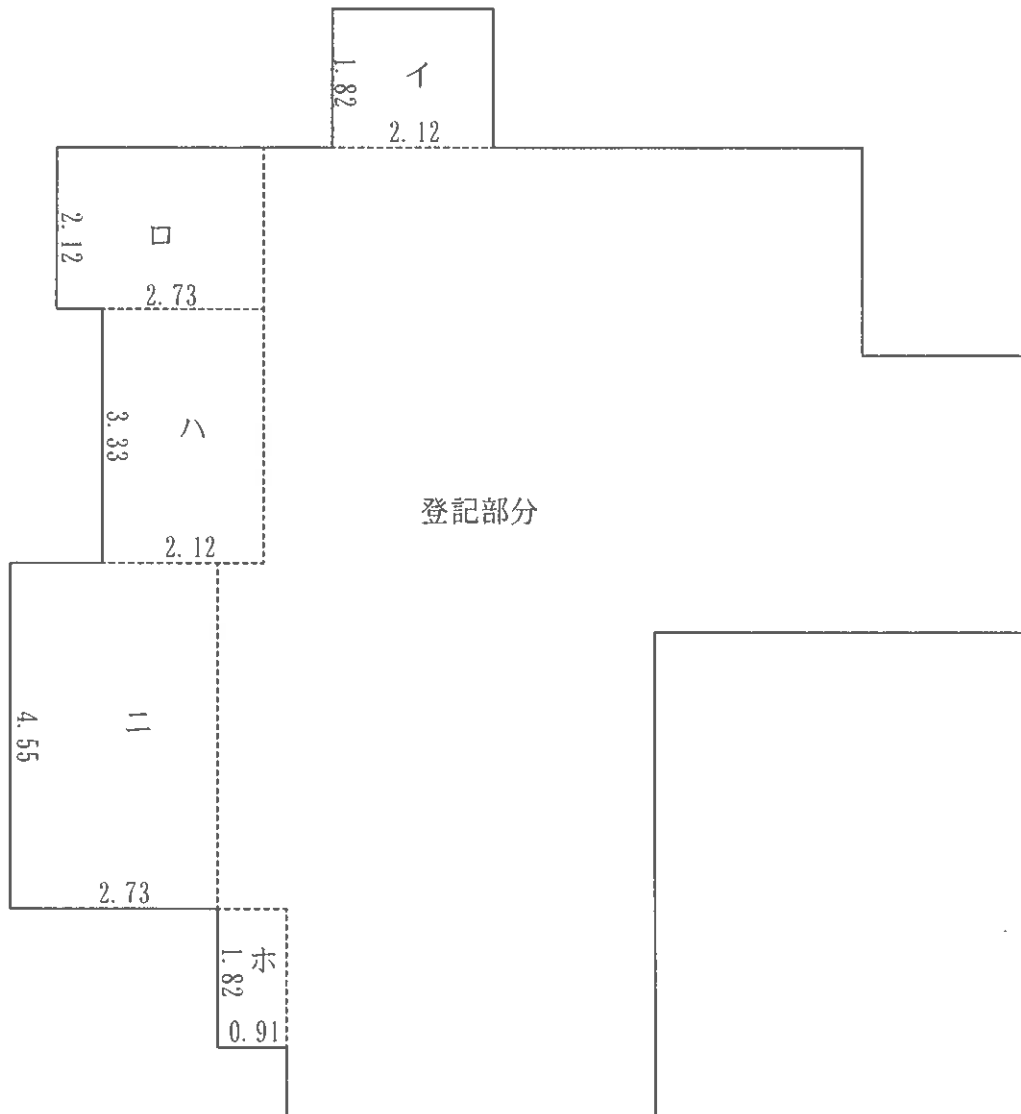
1/500

新潟県土地家屋調査士会

昭和(平成)4年3月16日登記

建物平面図 (概測)

物件3 S=1/100



I階床面積

登記部分 92.67 m²

増築部分	イ	$1.82 \times 2.12 =$	3.8584
	ロ	$2.12 \times 2.73 =$	5.7876
	ハ	$3.33 \times 2.12 =$	7.0596
	ニ	$4.55 \times 2.73 =$	12.4215
	ホ	$1.82 \times 0.91 =$	1.6562

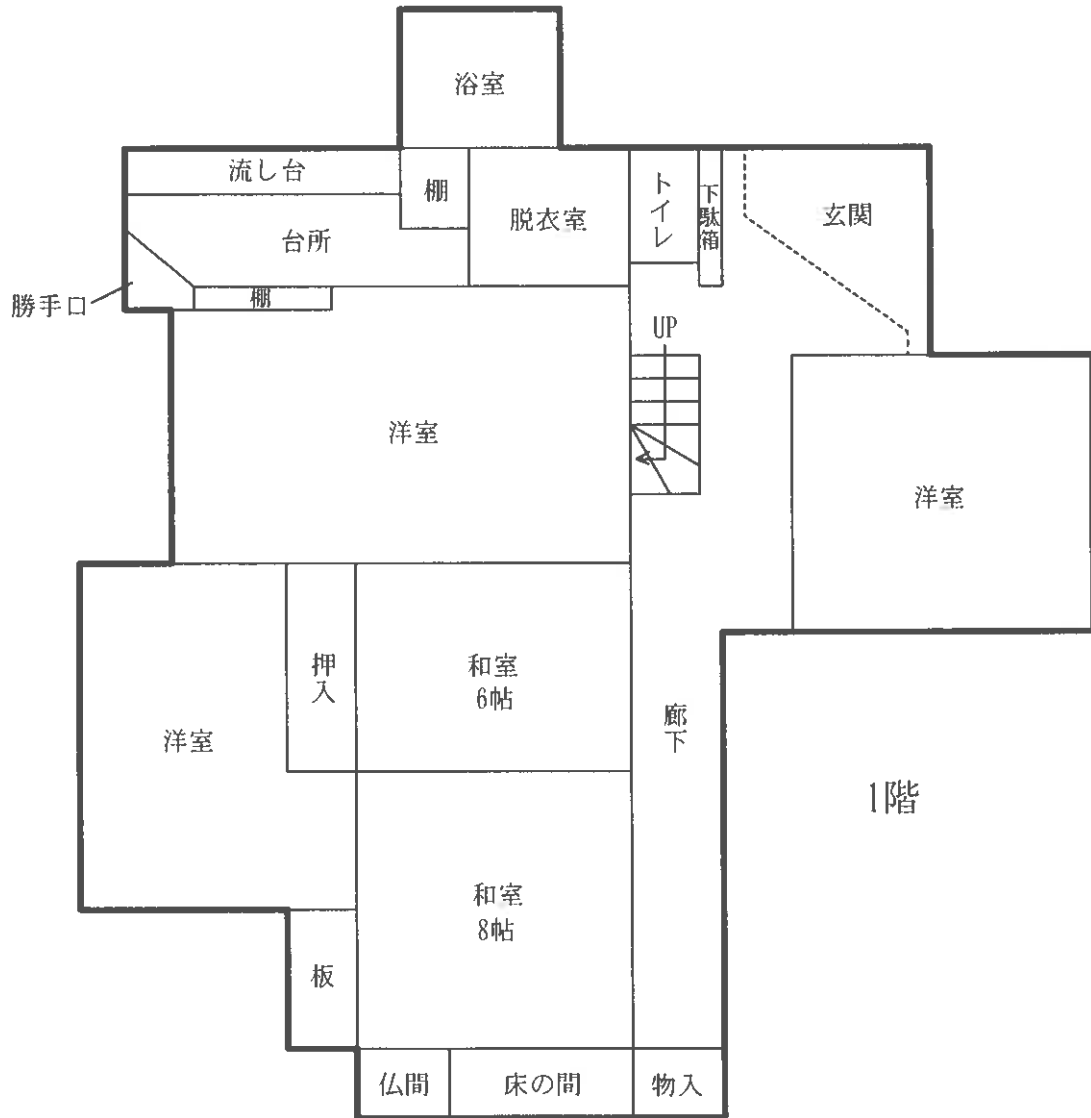
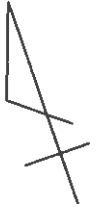
約 30 m²

床面積合計 約 122.67 m²

評価人作成

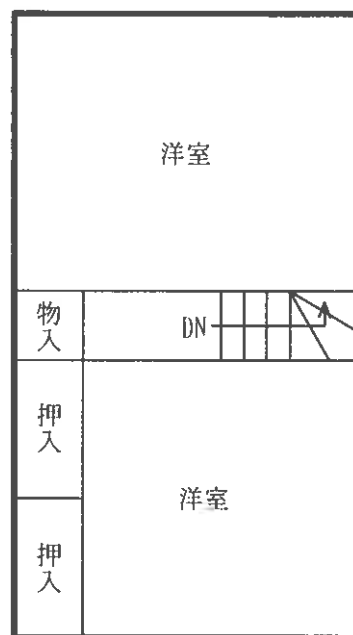
建物間取図(概略)

物件3 S=1/100



建物間取図 (概略)

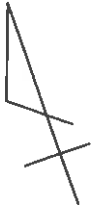
物件3 S=1/100



2階

建物間取図 (概略)

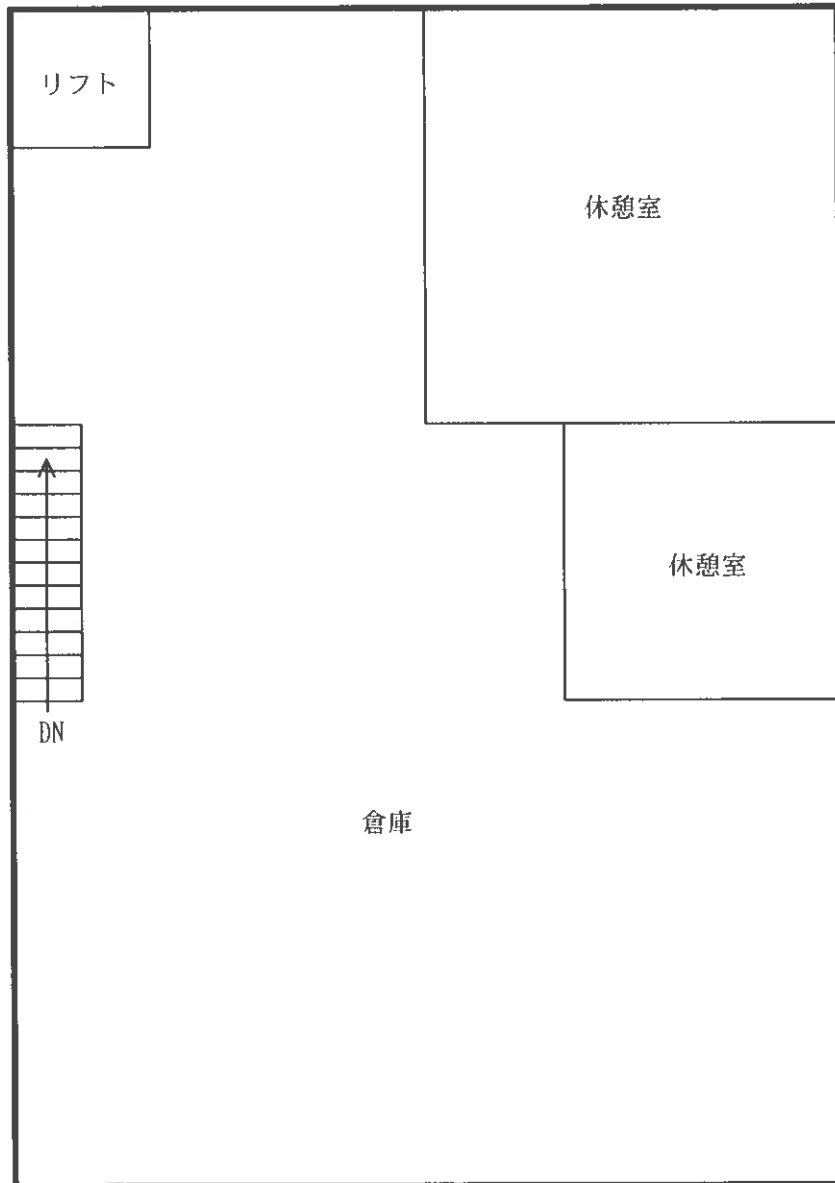
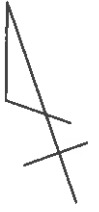
物件4 S=1/100



1階

建物間取図 (概略)

物件4 S=1/100



2階