

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）
1～3	2,970,000 2,376,000	一括	594,000	26,836	5,873
1	830,000				
2	570,000				
3	1,570,000				
					</

物件目録

1	所 在	三条市島田三丁目
	地 番	25番3
	地 目	宅地
	地 積	201.81平方メートル
2	所 在	三条市島田三丁目
	地 番	25番1
	地 目	宅地
	地 積	62.67平方メートル
3	所 在	三条市島田三丁目 25番地3、25番地1
	家屋 番号	25番3
	種 類	居宅
	構 造	木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
	床 面 積	1階 154.26平方メートル 2階 54.07平方メートル
	(附属建物)	
	符 号	1
	種 類	車庫
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
	床 面 積	9.93平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年10月31日

新潟地方裁判所三条支部

裁判所書記官 阿 部 信

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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

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 三条市島田三丁目

地 番 25 番 3

地 目 宅地

地 積 201.81 平方メートル
- 2 所 在 三条市島田三丁目

地 番 25 番 1

地 目 宅地

地 積 62.67 平方メートル
- 3 所 在 三条市島田三丁目 25 番地 3、25 番地 1

家屋 番号 25 番 3

種 類 居宅

構 造 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 154.26 平方メートル
2 階 54.07 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 9.93 平方メートル



令和7年(ケ)第13号
令和7年7月31日受理
令和7年8月29日提出

現況調査報告書

新潟地方裁判所三条支部

執行官 西 方 清 (印)

(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 三条市島田三丁目
 - 地 番 25 番 3
 - 地 目 宅地
 - 地 積 201.81 平方メートル
- 2 所 在 三条市島田三丁目
 - 地 番 25 番 1
 - 地 目 宅地
 - 地 積 62.67 平方メートル
- 3 所 在 三条市島田三丁目 25 番地 3、25 番地 1
 - 家屋 番号 25 番 3
 - 種 類 居宅
 - 構 造 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
 - 床 面 積

1 階	154.26 平方メートル
2 階	54.07 平方メートル

(附属建物)

 - 符 号 1
 - 種 類 車庫
 - 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 - 床 面 積 9.93 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	三条市島田3丁目1番8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			
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異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 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住居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 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	物件1、2の土地に関して境界争いというものはない。ただ、建物がはみ出しているということではないが、以前東側の隣地所有者から、側溝が曲がっていると言われたことがあった。最近は言われていない。 土地建物に関する貸し借りはない。 物件3の建物には私とその家族が居住している。 物件1、3の土地建物の前所有者Bは亡父である。物件2の土地の前所有者Cは叔父である。現在の建物は当時から建っていた。BがCに地代を支払っていたということはない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

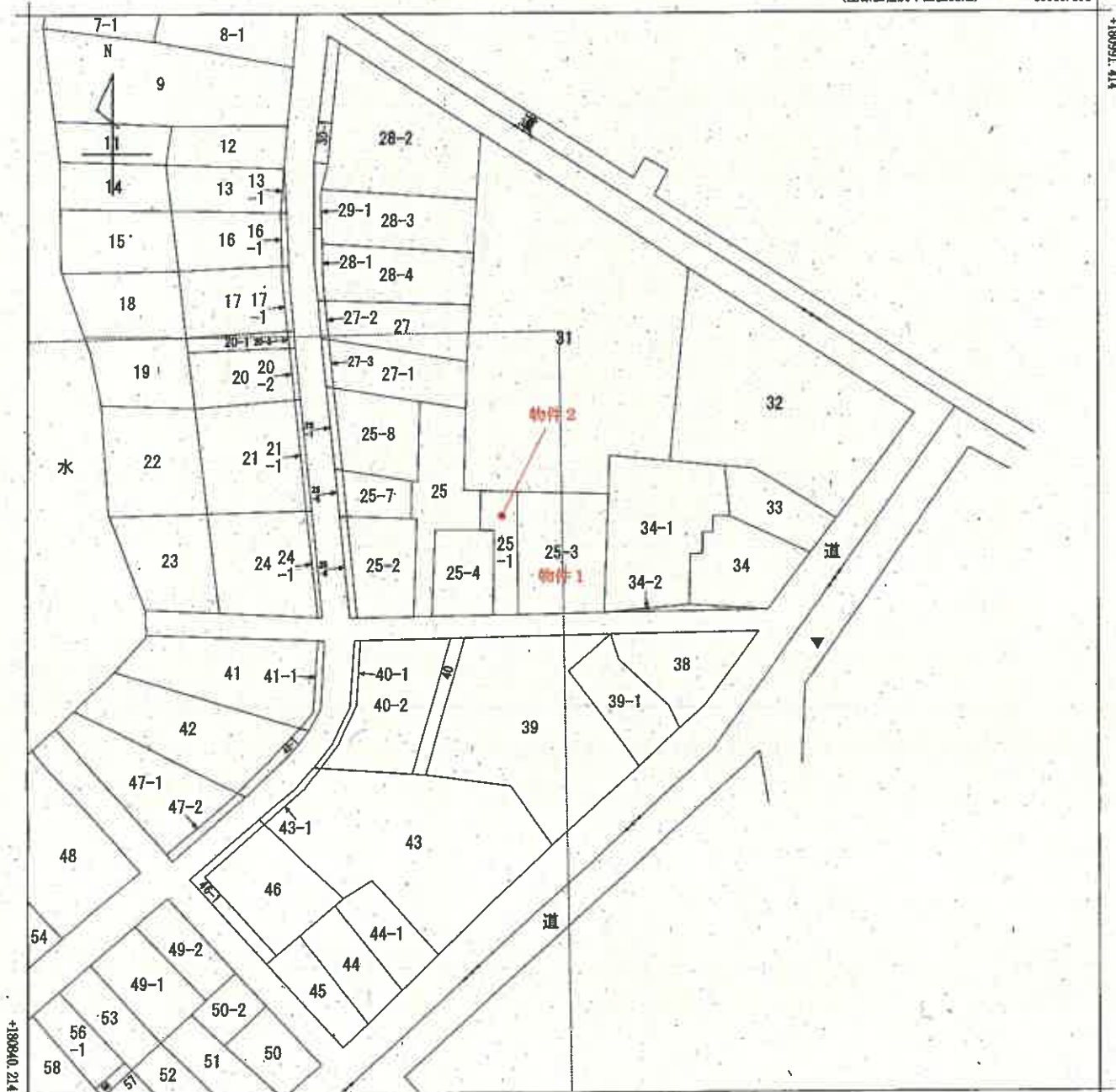
調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年8月1日（金） 14：15～14：35	三条市役所税務課	家屋見取図及び課税台帳取得（7ケ15と同時）
7年8月1日（金） 15：02～15：20	新潟地方法務局三条支局	登記事項要約書、公図、地積測量図、建物図面・各階平面図の請求及び受領（7ケ15と同時）
7年8月1日（金） 16：02～16：13	受命物件所在地	訪問（不在）、概観調査、写真撮影
7年8月5日（火） 11：04～11：11	新潟地方裁判所執行官室	Aから占有関係等を電話聴取、調査期日を調整
7年8月8日（金） 16：24～16：36	新潟地方法務局三条支局	登記事項要約書、閉鎖登記簿謄本の請求及び受領
7年8月26日（火） 9：17～9：55	受命物件所在地	Aから聴取、立入調査（A立会）、写真撮影

(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
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人（管理員） を立ち会わせ、合鍵により解錠し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



+39536.392 (座標値補正：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(touhokutaiheiyocuoki2011.par)による修正がされています。



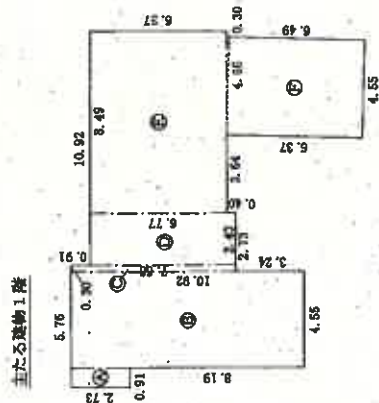
請求部	所在	三條市島田三丁目					地番	25番3		
出力縮	1/600	精度区分		座標系 番号又は 記号	Ⅶ	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成21年3月23日				備付年月日 （原図）			補記事項		

新潟地方支務局三條支局備付図面写し
(執行官加筆)
A3版をA4版に縮小

25番 3

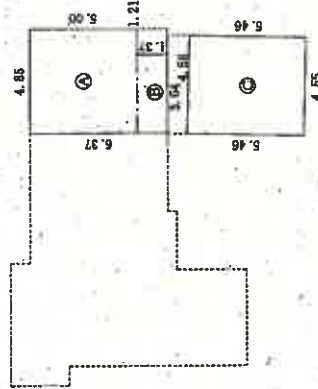
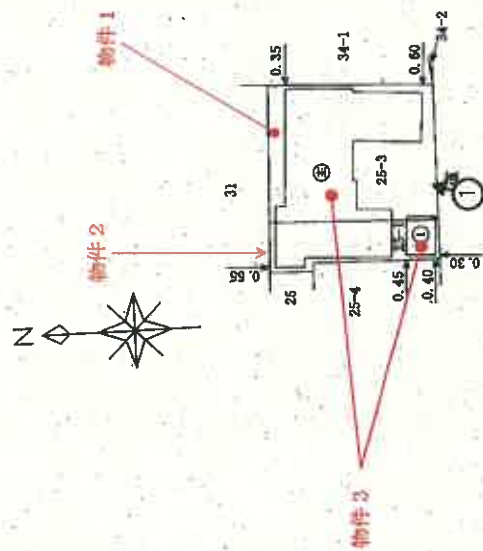
房屋番号

三条市島田三丁目25番地3、25番地1



新海大

(A)	4.91×2.73	$= 2.4843$
(B)	4.55×10.92	$= 49.6860$
(C)	0.30×7.68	$= 2.3040$
(D)	2.43×6.77	$= 16.4511$
(E)	3.49×6.37	$= 22.25650$
(F)	$(5.49 + 6.37) \times 4.55$	$= \frac{2}{29.56550}$
計		154.26320

床面積 154.26 m²

求積表

(A)	$4.85 \times$	5.00	=	24.2500
(B)	$3.64 \times$	1.37	=	4.9868
(C)	$4.55 \times$	5.46	=	24.8430
			計	54.0798

床面積	54.07 m ²
-----	----------------------

附屬建物 (符号工)

求積表

3.64 ×	2.73	9.9372
--------	------	--------

床面積	9.93 m ²
-----	---------------------

印は写真撮影位置、方向

作者

(令和5年1月30日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 500

新潟県土地家屋調査士会

新編地方支務局三條支局備付図面写し

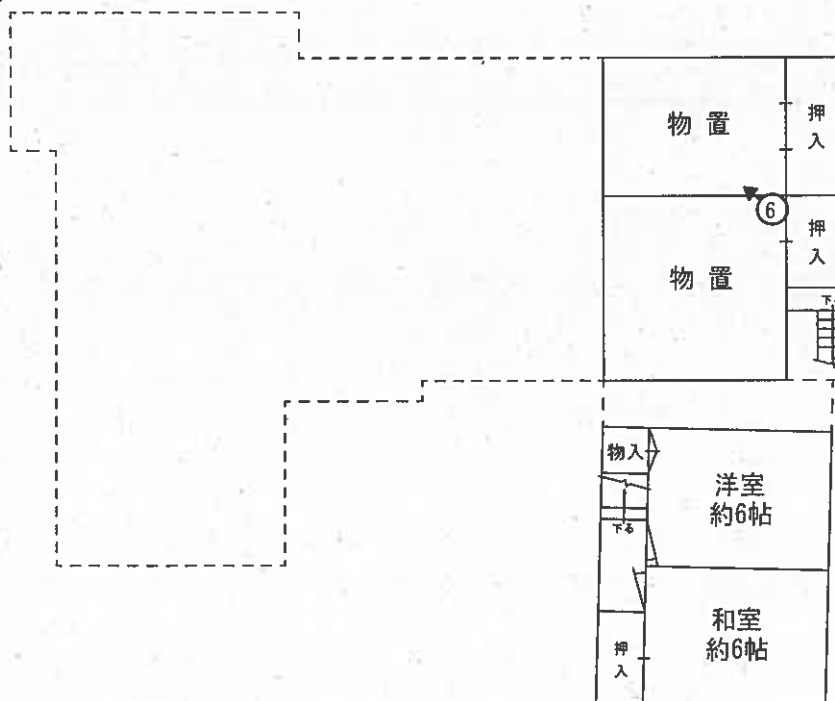
(執行官加蓋)

A3版をA4版に縮小

This floor plan shows a 100-sq-meter house with a garage and a detached toilet building. The main house includes a living area (リビング) with a fireplace, a dining area (ダイニング), a kitchen (台所) with a sink and stove, a bathroom (浴室), and a toilet (WC). The detached building contains a toilet (トイレ) and a sink (シンク). The plan also shows a garage (車庫), a storage area (物置), and a porch (玄関). The layout is as follows:

- Main House:**
 - Living Area (リビング):** Features a fireplace and a view of the garden.
 - Dining Area (ダイニング):** Adjacent to the living area.
 - Kitchen (台所):** Includes a sink and a stove.
 - Bathroom (浴室):** Located near the entrance.
 - Toilet (WC):** Located near the entrance.
 - Garage (車庫):** Attached to the main house.
 - Storage Area (物置):** Located outside the main house.
 - Porch (玄関):** The main entrance area.
- Detached Building:**
 - Toilet (トイレ):** Located in the detached building.
 - Sink (シンク):** Located in the detached building.

2 階



評価人作成

執行官加筆



写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6

令和 7 年（ケ）第 1 3 号
令和 7 年 8 月 26 日現地調査日
令和 7 年 9 月 16 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, 9 7 0, 0 0 0 円	
物件番号	内 訳 価 格
1	金 8 3 0, 0 0 0 円
2	金 5 7 0, 0 0 0 円
3	金 1, 5 7 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～3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3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3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 地目 地積	三条市島田三丁目 25 番 3 宅地 201.81 m ²	
2	所在地 地目 地積	三条市島田三丁目 25 番 1 宅地 62.67 m ²	
	所在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積	(主である建物) 三条市島田三丁目 25 番地 3、25 番地 1 25 番 3 居宅 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 1 階 154.26 m ² 2 階 54.07 m ² (附属建物) 1 車庫 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 9.93 m ²	
物件番号	特 記 事 項		
	なし		

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	ＪＲ信越本線「三条」駅の北西方道路距離約 1.8 km、「島田三叉路」バス停の北方道路距離約 100m付近に位置する（別添位置図参照）。	
付 近 の 状 況	一般住宅が密集して建つ街路条件の劣る既成住宅地域である。道路距離約 1.5 kmに「三条市立嵐南小学校」、「三条市立第一中学校」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 第1種住居地域 60% 200% 準防火地域 特別工業地区
画地条件(規模、 形状等)	物件1, 2の土地は一団を成し、南側が幅員約 2.9m舗装市道に等高に接面するほぼ正方形（間口約 16.5m・奥行約 16m）、公簿地積 264.48 m ² の宅地（中間画地）である。敷地内の地勢は概ね平坦である。	
接 面 道 路	南側、幅員約 2.9m舗装市道 西島田中州通り線 建築基準法第 42 条 2 項に該当。道路中心線より 2mのセットバックを要する。	
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	物件1, 2の土地は、物件3居宅の敷地として利用されている。周辺は一般住宅が建つ状況にある。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり 都市ガス あり 下 水 道 所有者に接続済みと聴取した。	
特 記 事 項	なし	

2 建物の概況及び利用状況（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：昭和 30 年月日不詳変更、増築。昭和 47 年月日不詳 一部取壊し、増築 経 過 年 数：変更、増築後約 70 年、一部取壊し、増築後 53 年 経済的残存耐用年数：満了
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 板張り、着色亜鉛メッキ鋼板 内 壁 漆喰、ボードクロス貼り、繊維壁、あらわし等 天 井 竿縁天井、ボードクロス貼り、あらわし等 床 畳、フローリング、板張り等 設 備 給排水・衛生設備（システムキッチン、浴室、トイレ）・電気設備有 その他 1 階物置部分は床が土間コンクリート、壁が土壁、天井はあらわしと簡易な造りである。2 階物置は劣化し、汚れている。
床面積（現況）	1 階 公簿 154.26 m² 2 階 公簿 54.07 m² 延) 208.33 m²
現 況 用 途 等	階 層 2 階建 現況用途 居宅 間取り 別添建物間取図のとおり
品 等	やや劣る
保守管理の状態	経年相応による老朽化、機能的陳腐化がある。外壁、内壁の劣化、室内では床が緩い部分が多数確認できる。2 階に雨漏りの跡があるが所有者の話では直したとのことである。利用状況は普通、保守管理の状態はやや劣る。
建物の利用状況	建物所有者が居宅として使用し占有している。
特 記 事 項	なし

区 分	附属建物符号 1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日：昭和 34 年月日不詳新築 経 過 年 数：約 66 年 経済的残存耐用年数：満了
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：板張り 内 壁：あらわし 天 井：あらわし 床：土間コンクリート
床面積（現況）	公簿 9.93 m ²
現 況 用 途 等	階 層 平家建 現況用途 車庫 間取り 別添建物間取図のとおり
品 等	劣る
保守管理の状態	経年相応による劣化が著しい。簡易な建物で利用状況並びに保守管理の状態は相当劣ると判断した。
建物の利用状況	建物所有者が車庫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, 2 (土地)

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 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	25,100	0.869	201.81	0.6	2,640,000
2	25,100	0.869	62.67	0.6	820,000

ア 標準画地価格 (地価公示価格等からの規準)

近隣及び周辺取引事例等と比較し、地価公示価格から規準し、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。

地価公示 三条-5

公 示 価 格 時 点 修 正 標準化補正 地域格差 規準した価格

33,400 円/㎡ × 99/100 × 100/100 × 100/132 = 25,100 円/㎡

◇時点修正：地価公示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：地価公示地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地域格差：街路条件、環境条件 相乗 1.32 (+32%)

イ 個別格差：規模大 0.9 (-10%)、セットバックを要す 0.966 (-3.4%)

相乗 0.869 (-13.1%)

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 0.6 (-40%)

② 物件3 (主である建物、附属建物符号1)

物件3の主である建物は建築年月日不詳、附属建物符号1は新築後約66年経過しており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主である建物の現在価値率を3%、附属建物は備忘価格である10,000円と査定した。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
3 (主)	125,000	208.33	0.03	780,000
3 (附属)	備忘価格			10,000

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1の土地については敷地利用権等価格を控除し、物件3の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	2,640,000	0.55 法定地上権	1,450,000

物件3建物の位置等を考慮し物件1の全体に法定地上権が及ぶと判断した。

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	2,640,000	－1,450,000		1.0	0.7	830,000
2	820,000	－		1.0	0.7	570,000
3	790,000	＋1,450,000	1.0	1.0	0.7	1,570,000
一括価格（合計）						2,970,000

ウ 占有減価率：必要なし

エ 市場性修正率：必要なし

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

地価公示価格 三条-5

所 在：三条市直江町1丁目3136番5「直江町1-4-38」

価 格：33,400円/㎡

位 置：JR信越本線「三条」駅まで道路距離約2kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：132㎡

供給処理施設：上水道・都市ガス・下水道あり

接 面 道 路：北側、幅員約5.5m舗装市道

用途指定等：非線引都市計画区域

第1種住居地域（建ぺい率60％、容積率200％）準防火地域

地域の概要：一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域

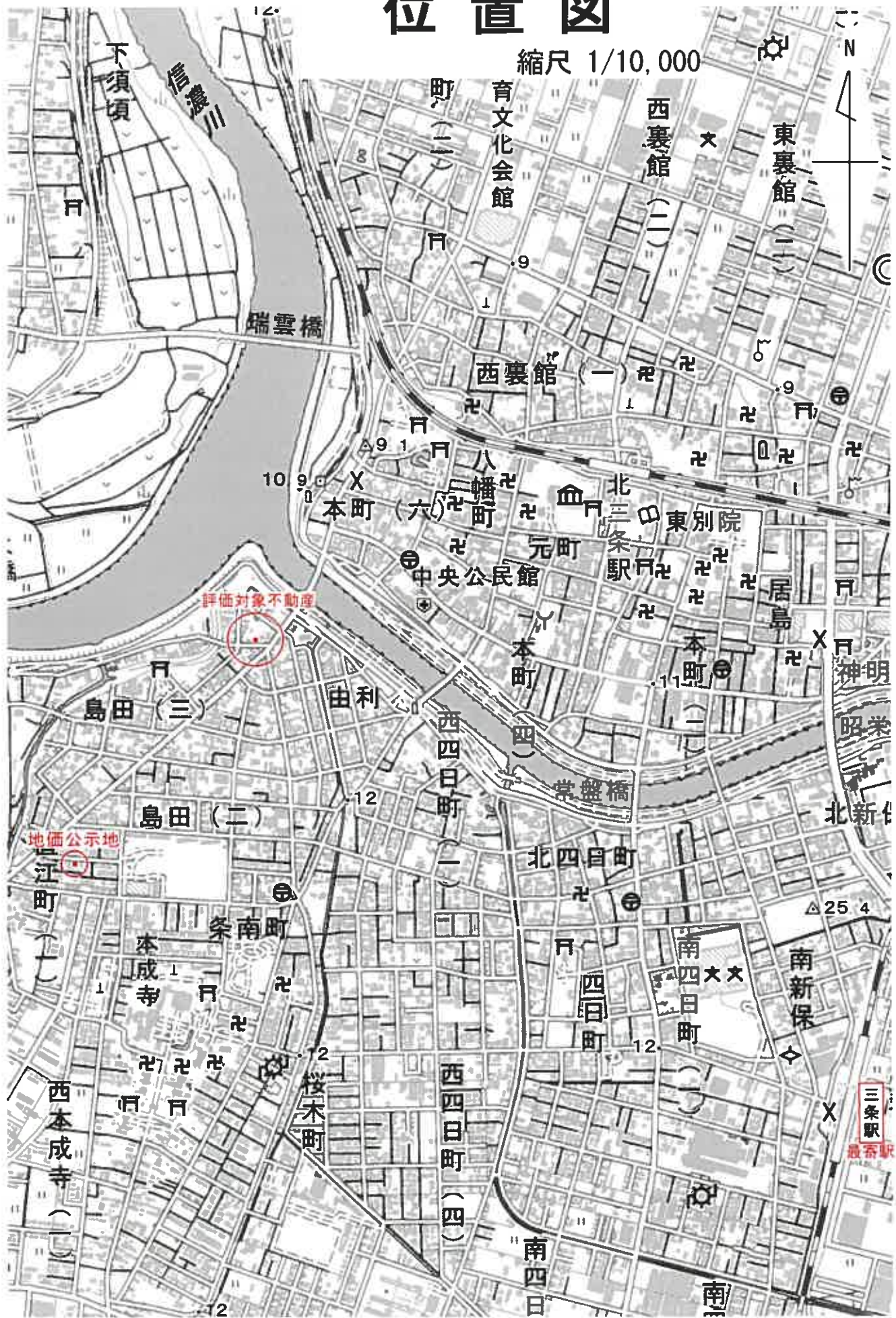
第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図
- 4 建物間取図

以 上

位置図

縮尺 1/10,000



「国土地理院地図」

写図公

縮尺 1/600

(座標値種別：図上設定)

+39536 392

+180991 414



+39366.392 座標値種別：図上設定

(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るまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面です。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正データ(座標補正データ(2011年10月1日現在)による修正がされています。



請求部分	所在地	三條市島田三丁目				地番	25番3			
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				備考年月日（原図）			補記事項		

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

(新潟地方方法務局三条支局管轄)

令和7年6月6日

新潟地方方法務局

地図整理番号：M23508

登記官

登記年月日：令和5年2月1日

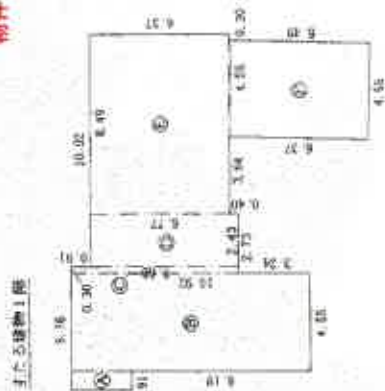
これは図面に登録されている内容を示した図面である。
（画内地方役所印（二筆交）登録）
令和7年6月6日 新潟地方役所

登記官

建物図面図

家屋番号	25番3
建物の所在	三条市島田三丁目25番地3、25番地1

物件3



主たる建物2階



附属建物符号1



作成者
A3判をA4判に縮小

令和5年1月30日作成

縮尺 1/250

申請人

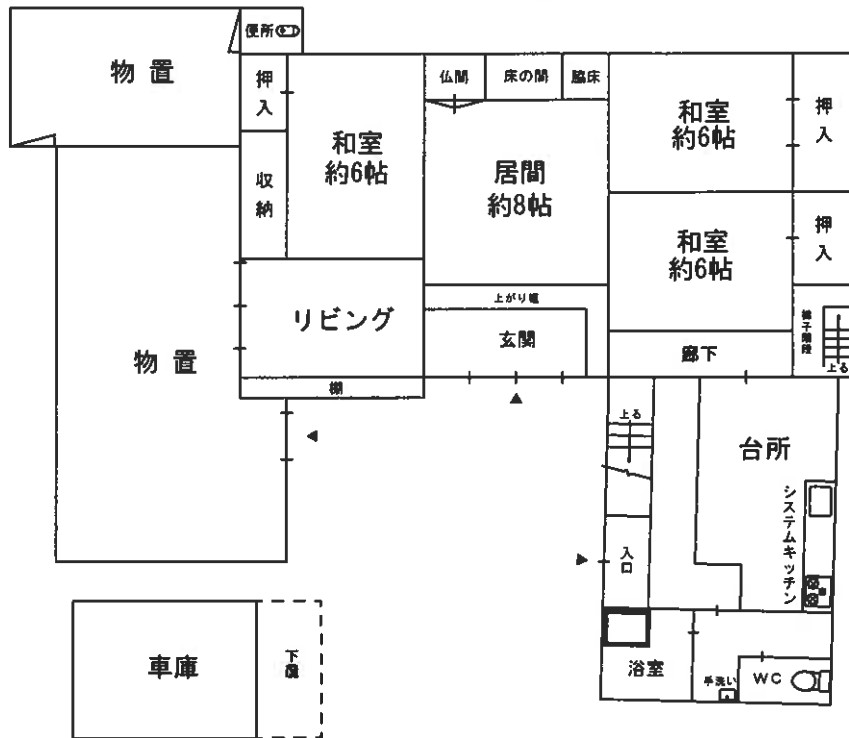
縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

物件 3 建物間取図 縮尺1/150

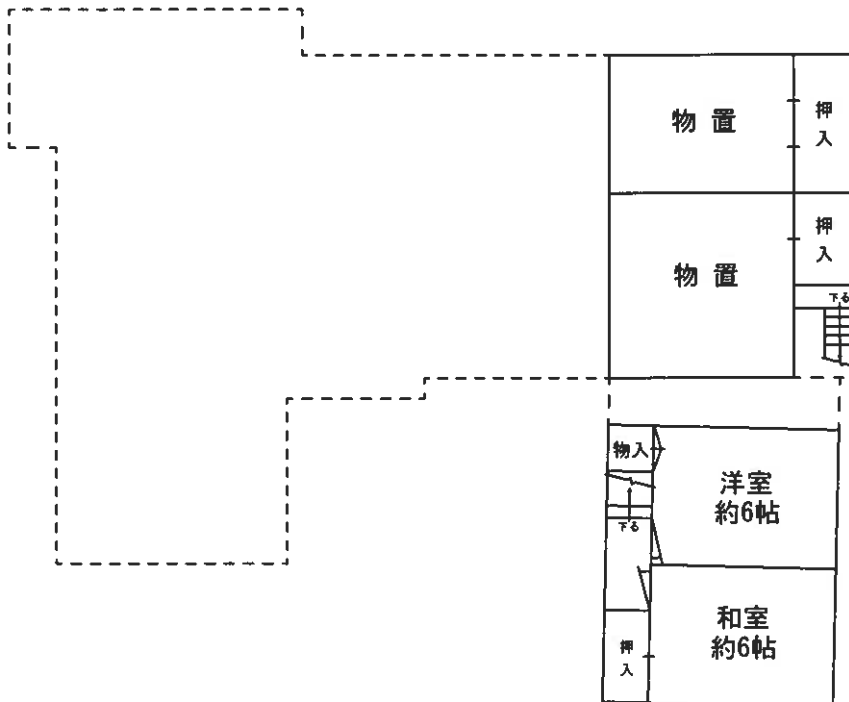


1 階



附属建物 符号 1

2 階



評価人作成