

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月 3日

新潟地方裁判所三条支部

裁判所書記官 小野塚 凌哉

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 5月15日 午前 9時00分から 令和 8年 5月22日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月27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 6月10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 5月29日 午前 9時00分から 令和 8年 5月29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 4月 3日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

1 所 在 三条市北四日町
地 番 1189番3
地 目 宅地
地 積 233.71平方メートル

物 件 目 録

1 所 在 三条市北四日町
地 番 1189番3
地 目 宅地
地 積 233.71平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 9月18日

新潟地方裁判所三条支部

裁判所書記官 茂田井 旭

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号1189番3）の登記が存在する。

《 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 三条市北四日町
地 番 1189番3
地 目 宅地
地 積 233.71平方メートル

令和7年(ケ)第12号
令和7年7月25日受理
令和7年8月26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 三条市北四日町
地 番 1189番3
地 目 宅地
地 積 233.71平方メートル

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年7月30日(水) 12:50-13:05	新潟地方法務局三条支局	公図・要約書等請求
7年7月30日(水) 13:45-14:00	三条市税務課	固定資産評価証明書請求
7年7月30日(水) 14:10-14:20	物件所在地	概観調査、写真撮影
7年8月4日(月) 16:45-16:55	物件所在地	概観調査
7年8月22日(金) 8:55-9:10	物件所在地	概観調査
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

写真

1



写真

2



令和7年(ケ)第12号

令和7年8月20日 現地調査

令和7年8月28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

岩橋 泰規

第1. 評価額

物件番号	評 価 額
1 (土地)	金4,260,000円

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。
従って、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取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	現況
1	所在 地番 地目 地積	三條市北四日町 1189番3 宅地 233.71㎡	
番号	特記事項		
	特にない。		

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	物件は、JR信越本線「三条」駅から北西へ道路距離約600mに位置する。	
付近の状況	物件の所在する地域は、三条市街地の南側、通称嵐南地区の既存住宅や小工場等も密集して建ち並ぶ地域である。道路は巾員3～4m前後で舗装はされているが、一方通行路も多く、道路利便性は劣る状況である。小・中学校には徒歩5分内で、日用品店舗も10分内で生活利便施設の整備状況は良い。特に地域要因に変動はなく、今後も現状どおり推移するものと予測される。	
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 近隣商業地域 80% 200% 準防火地域 特にない。
画地条件(規模、形状等)	物件1の土地は、南側が巾員約3.6mの舗装道路に等高に接面する間口約13.5m・奥行約18.5mの平坦な長方形地である。更に東側及び北側も2.5m未舗装道路に接面する。	
接面道路	南側道路は、市道（四日町富士の湯前通り線）で、建築基準法第42条2項道路に該当する。 東側及び北側道路は、市道に認定されていないが、三条市所有の公衆用道路である。建築基準法第42条2項道路に該当する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1の土地は、更地の状態で雑草が繁茂している。目的外建物等はない。 西側の隣接地とは、ほぼ等高の状態である。	
供給、処理施設	上水道 あり（引込済み） 都市ガス なし（引込可能、南及び東側道路に本支管が埋設） 下水道 なし（処理区域外）	
特記事項	特にない。	

第5. 評価額算出の過程

当該地域の地価水準を考量し、対象近隣地域における標準的画地の標準価格を査定し、次に対象地の個別的価格形成要因を分析のうえ、市場性修正等を行って、次のとおり評価額を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	占有減 価率 エ	市場性 修正率 オ	競売市場 修正率 カ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	28,900	0.90	233.71	—	1.00	0.70	4,260,000

ア. 標準価格

近隣及び周辺の取引事例等と比較し、公示地価格等から規準し、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-2 を規(比)準した価格

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準価格} & \\ 37,300/\text{m}^2 & \times 99.1/100 & \times 100/100 & \times 100/128 & \doteq 28,900\text{円}/\text{m}^2 & \end{array}$$

◇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：特になし

◇地域格差：道路条件及び環境条件で優る。+28%

イ. 個別格差：a. セットバックを要する。-11%

b. 三方路 +1%

$$\begin{array}{ccc} & \text{a} & \text{b} \\ \text{相乗} & (1-0.11) & \times (1+0.01) \doteq 0.90 \end{array}$$

ウ. 地積：登記数量

エ. 占有減価率：必要ない。

オ. 市場性修正率：特になし。

カ. 競売市場修正率：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮。-30%

第6. 参考価格資料

・公示地価格

公示地番号 : 三条-2

所 在 : 三条市北新保2丁目1027番6

住居表示 : 北新保2-10-7

価 格 : 37,300円/㎡

位 置 : JR信越本線「三条」駅から道路距離約800m

価格時点 : 令和7年1月1日

地 積 : 264㎡

供給処理施設 : 上水道・都市ガスがある。

接面街路 : 北側が巾員6mの舗装市道に接面。

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 : 中規模一般住宅に倉庫等が見られる既成住宅地域

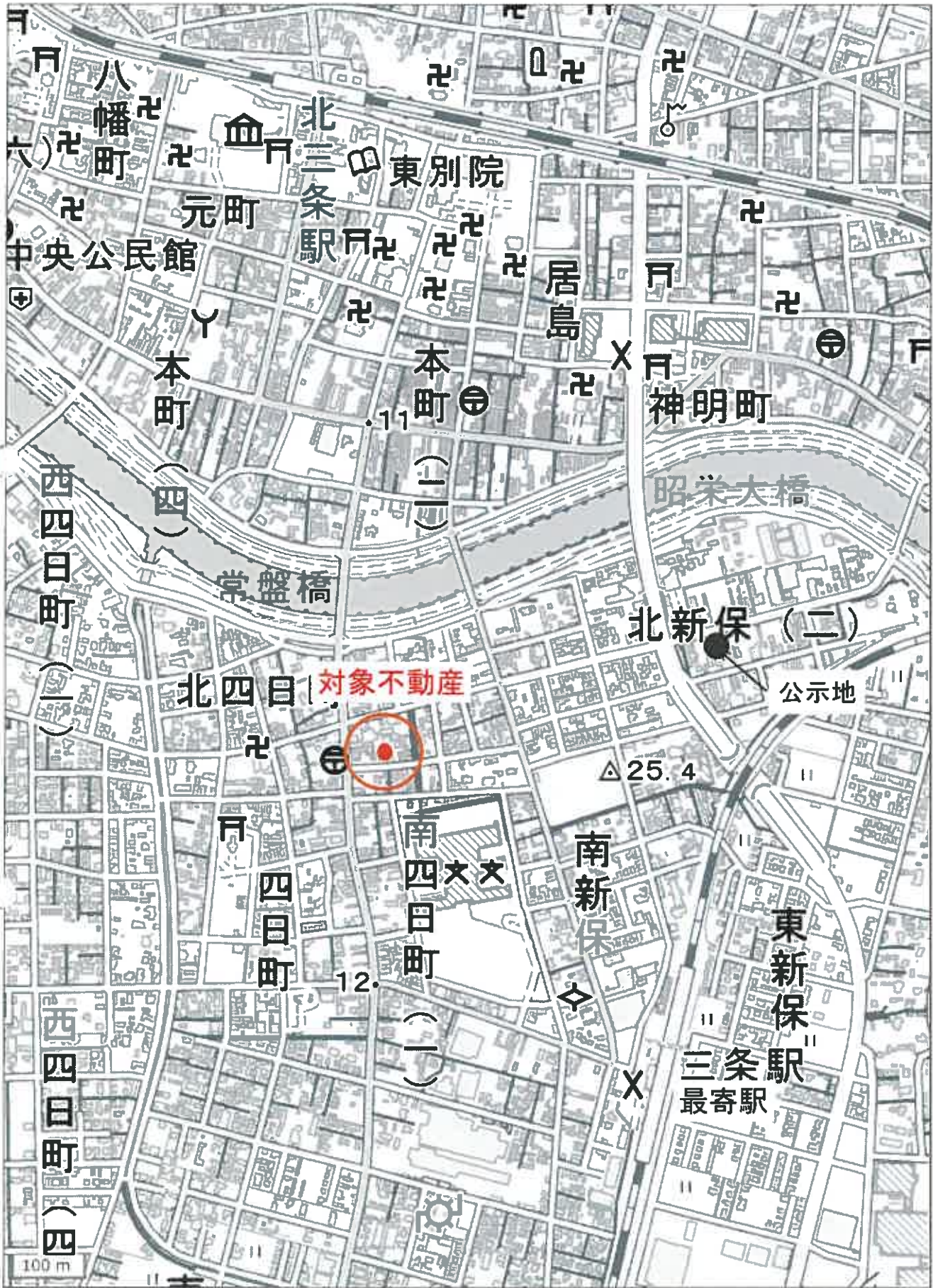
第7. 附属資料の表示

1 受命物件の位置図

2 公図写

— 以上 —

位置図



物 件 目 録

1 所 在 三 条 市 北 四 日 町
地 番 1 1 8 9 番 3
地 目 宅 地
地 積 2 3 3 . 7 1 平 方 メ ー ト ル

