

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 場 所 令和 8年 5月27日 午前10時00分 新潟地方裁判所三条支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年 6月10日 午前 9時50分 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 三条市石上三丁目
地 番 518番4
地 目 宅地
地 積 165.38平方メートル
- 2 所 在 三条市石上三丁目
地 番 519番10
地 目 宅地
地 積 20.40平方メートル
- 3 所 在 三条市石上三丁目518番地4
家屋 番号 518番4
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 87.30平方メートル
2階 39.74平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約101.30平方メートル
2階 39.74平方メートル

物件明細書

令和 8年 2月10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1～3】

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

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 三条市石上三丁目
 地 番 518番4
 地 目 宅地
 地 積 165.38平方メートル

2 所 在 三条市石上三丁目
 地 番 519番10
 地 目 宅地
 地 積 20.40平方メートル

3 所 在 三条市石上三丁目518番地4
 家屋 番号 518番4
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 87.30平方メートル
 2階 39.74平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約101.30平方メートル
 2階 39.74平方メートル



令和7年(ケ)第32号
令和7年11月13日受理
令和7年12月4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 | 三条市石上三丁目 |
| | 地 番 | 518番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.38平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三条市石上三丁目 |
| | 地 番 | 519番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 20.40平方メートル |
| 3 | 所 在 | 三条市石上三丁目518番地4 |
| | 家屋 番号 | 518番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 87.30平方メートル
2階 39.74平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	新潟県三条市石上三丁目9番14号														
土地	物件1, 2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1, 2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項	隣地所有者等 518番1 田 229㎡ 所有者 三条市														
建物	物件3														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約101.30㎡														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅(空き家)として占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)														
その他の事項	近隣住人の陳述及び物件3内にあった郵便物の宛名等から上記占有者等を判断した。なお、家具や電化製品、日用品など多数の動産類が残置されている。														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

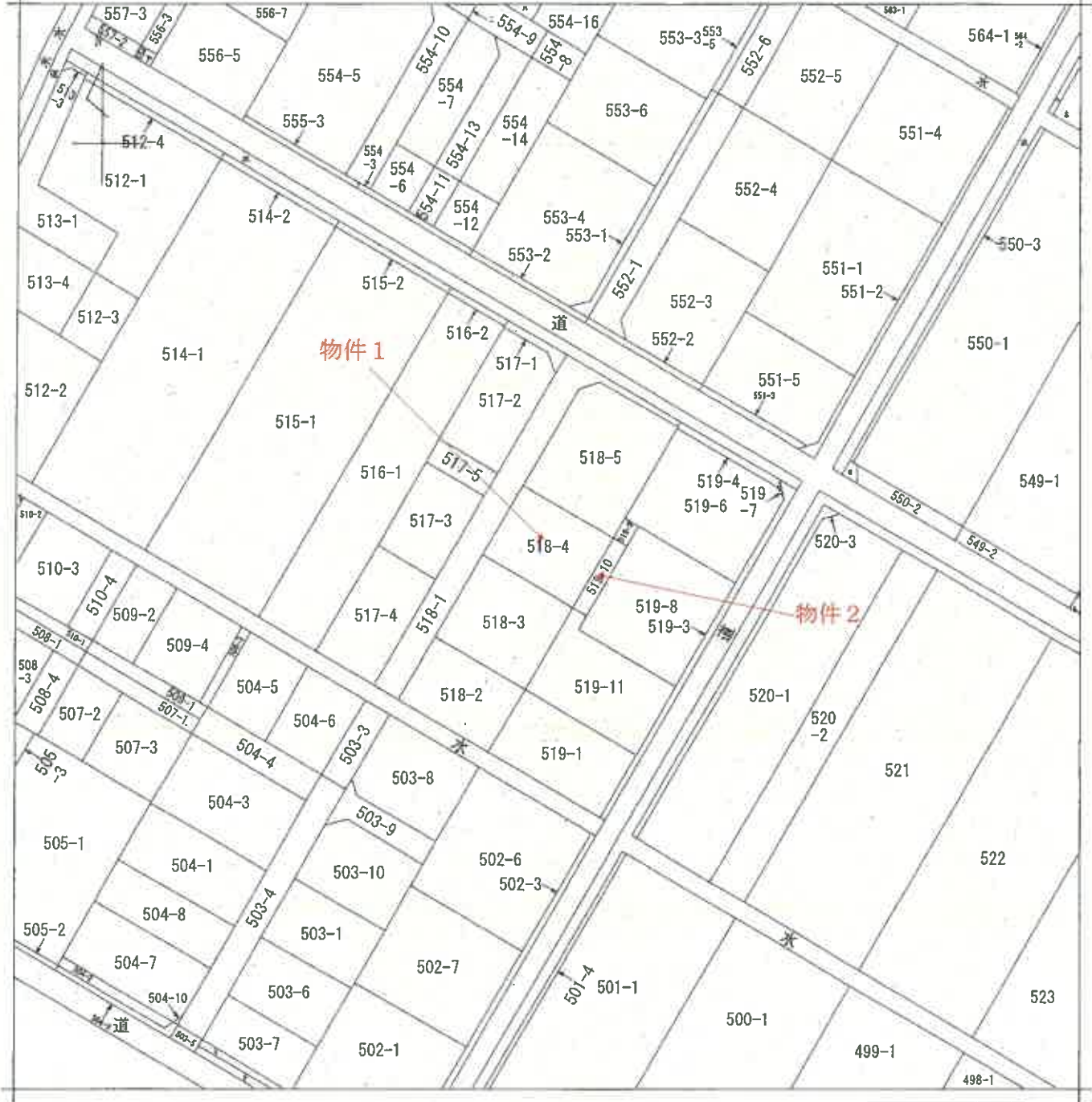
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣住人	物件3は所有者が居住していたが、少し前から姿を見かけなくなった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年11月14日(金) 14:15-14:30	物件所在地	外観調査、写真撮影
7年11月17日(月) 14:00-14:15	三条市税務課	固定資産税課税台帳写し・家屋見取図請求
7年11月17日(月) 14:25-14:40	新潟地方法務局三条支局	公図・要約書等請求
7年11月21日(金) 11:45-11:55	物件所在地	外観調査、近隣住人に占有関係等調査
7年11月28日(金) 12:50-13:35	物件所在地	立入調査、写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年11月28日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 519-5 △ 554-15 ※ 565-1 † 503-11 ‡ 511-2 * 548-2
 ロ 550-4 □ 554-4 † 565-2 ‡ 503-2 † 548-1



地番区域見出
 石上3丁目

請求部	所在	三条市石上三丁目			地番	518番4		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	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23年1月27日			備付年月日(原図)			補記事項	

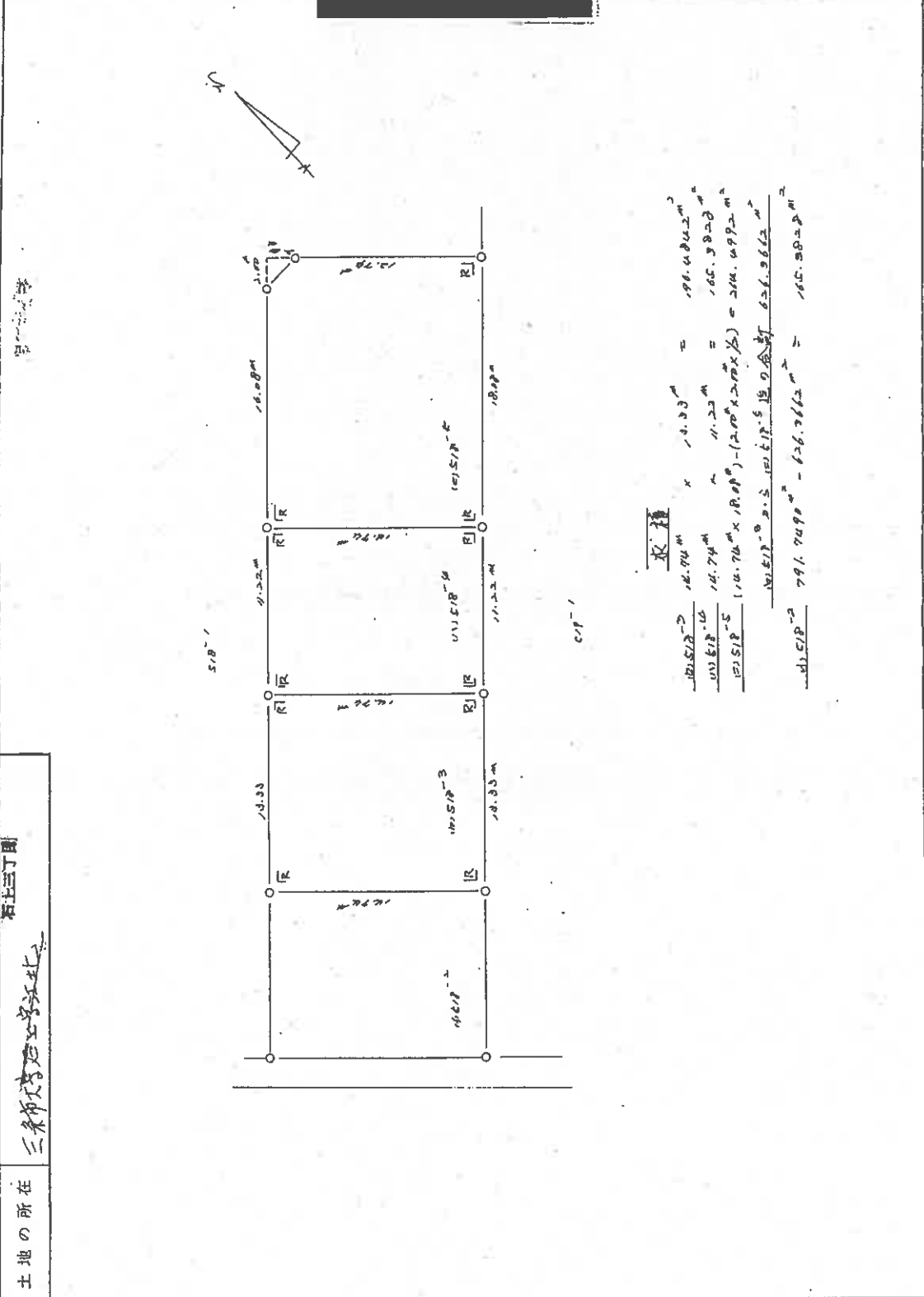
登記年月日：昭和48年10月25日

前 518-2 後 新 同 605205

地番	518-2、518-4、518-5、518-2
土地の所在	三條市大字石上三丁目

地積測量図

昭和48年10月18日	製作年月日
製作者	申請人



縮尺	1/300
----	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和 平成48年10月25日登記

652373

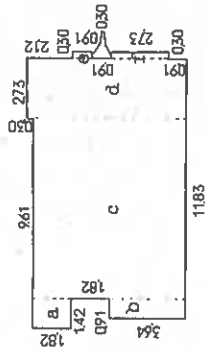
各階平面図

家屋番号 518番4

建築物図面

建築物の所在 三条市石上三丁目518番地4

一階平面図

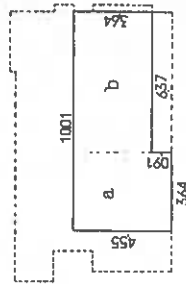


求積

計 87.3054

一階床面積 87.30

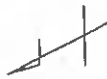
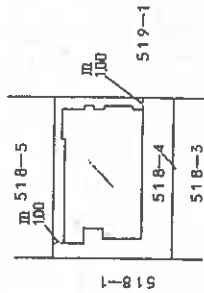
二階平面図



求積

計 39.7488

二階床面積 39.74



作製者

月13日(作製)

縮尺 1/250

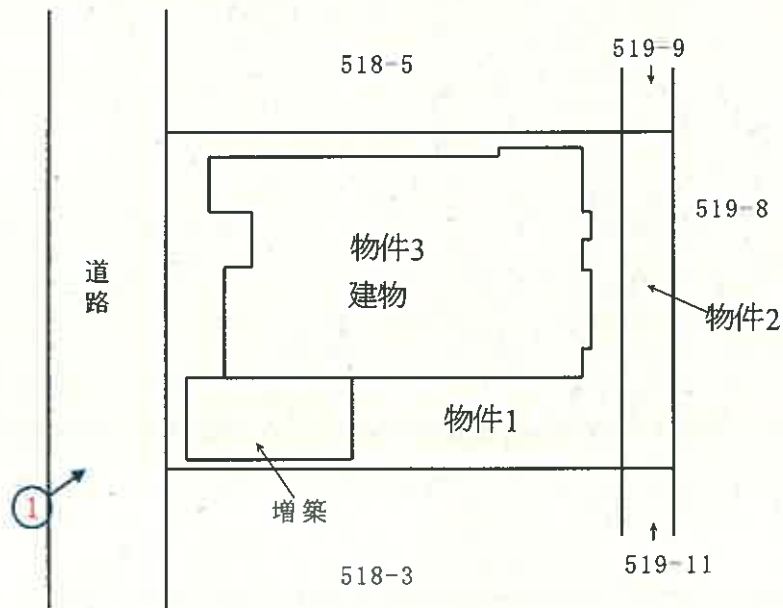
申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

昭和58年4月18日登記

土地建物位置関係図(概略)



縮尺約 $\frac{1}{250}$

←○印は写真撮影位置, 方向

写真

1



写真

2



写真

3



写真

4



写真

5



令和7年(ケ)第32号

令和7年11月28日 現地調査

令和7年12月10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

一 括 価 格	
金4,100,000円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金1,470,000円
2 (土地)	金180,000円
3 (建物)	金2,450,000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・2の土地の内訳価格は、物件3の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該土地利用権等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。
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	三條市石上三丁目 518番4 宅地 165.38㎡	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	三條市石上三丁目 519番10 宅地 20.40㎡	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	三條市石上三丁目518番地4 518番4 居宅 木造スレート葺・亜鉛メッキ鋼板葺2階 建 1階 87.30㎡、2階 39.74㎡	1階101.30㎡、2階39.74㎡
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・2)

位置・交通	物件は、JR弥彦線「北三条」駅から北方へ道路距離約2.2kmに位置する。	
付近の状況	物件の所在する地域は、市街地の北西郊外にミニ開発された一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。道路は巾員4m舗装が標準で、配置状況もやや劣る。小学校は徒歩5分程度で、日用品店舗等は徒歩15分内で生活利便施設へ接近する。周囲に空地も見られ、徐々に開発が進むと思われるが、当面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 無指定 70% 200% ない。 特にない。
画地条件(規模、形状等)	物件1・2の土地は、北西が巾員4m舗装道路に等高に接面する間口約11m・奥行約16.5mの長方形の画地である。	
接面道路	北西側道路は市道(嵐北413号線)で、建築基準法第42条1項1号道路に該当する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1・2は、物件3の建物の敷地に利用されており、目的外建物は無い。隣接地とはほぼ等高である。	
供給、処理施設	上水道	あり(引込済)
	都市ガス	あり(引込済)
	下水道	ない(処理区域外)
特記事項	特にない。	

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(登記記載) 昭和51年4月24日新築 昭和56年11月15日増築、昭和58年4月9日一部取毀、増築 経過年数 新築後約50年(増築後約43年等) 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構造 木造 屋根 スレート葺・亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 サイディング、亜鉛メッキ鋼板等 内壁 クロス、繊維壁等 天井 クロス、杉板等 床 フローリング、畳等 設備 特にない。 その他 特にない。
床面積(現況)	1階 87.30㎡、2階 39.74㎡、延床面積127.04㎡ (現況は1階約101.30㎡、2階39.74㎡、延床面積約141.04㎡と査定)
現況用途等	階層 2階建 現況用途 住宅 間取り 5LDK、車庫・物置(詳細は間取図のとおり。)
品 等	中位品等
保守管理の状態	経過年数に伴う減価で外壁や屋根に錆が目立つ。内部のクロスのはがれや一部の床に歪みが見られる。日用品等が乱雑に放置されており、維持管理は劣る状態である。
建物の利用状況	空家。
特記事項	特にない。

第5.評価額算出の過程

1.基礎となる価格

(1)建付地価格(物件1・2)

物件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た。

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
1	31,300	1.00	165.38	0.90	4,660,000
2	31,300	1.00	20.40	0.90	570,000
計					5,230,000

ア.標準画地価格(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、公示価格(又は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。

地価公示:三条-3 を規(比)準した価格

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 44,000\text{円}/\text{m}^2 & \times 99.0/100 & \times 100/100 & \times 100/139 & \doteq & 31,300\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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:地価公示地等は標準的で補正の必要はない。

◇地域格差:住環境や接近条件等が優ることを考慮。+39%

イ.個別格差:特にない。

ウ.地積:登記数量

エ.建付減価補正率:建物の経過年数や構造、敷地との関係等から査定

(2)建物価格(物件3)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求めるが、すでに建物の経済的残存耐用年数が満了して老朽化が目立つことから、市場性が劣るため現価率を3%と査定し、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床 面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	150,000	141.04	0.03	630,000

2.評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、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土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	面積割合 (%) イ	土地利用権等割合 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	4,660,000	100	0.55 法定地上権	2,560,000
2	570,000	100	0.55 法定地上権	310,000
計				2,870,000

②内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる 価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	4,660,000	-2,560,000	1.00	1.00	0.7	1,470,000
2	570,000	-310,000	1.00	1.00	0.7	180,000
3	630,000	+2,870,000	1.00	1.00	0.7	2,450,000
一括価格(合計)						4,100,000

ウ.占有減価修正:必要ない。

エ.市場性修正:特にない。

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

第6. 参考価格資料

・地価公示価格

公示地番号：三条-3

所在：三条市石上2丁目245番7

住居表示：石上2-9-18

価格：44,000円/㎡

位置：JR弥彦線「北三条」駅から道路距離約1.8km

価格時点：令和7年1月1日

地積：153㎡

供給処理施設：上水道・都市ガスがある。

接面街路：北東が巾員6.5m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%

地域の概要：中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域

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
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 間取図(概略)
- 7 建物求積図

— 以上 —

位置図



位置図

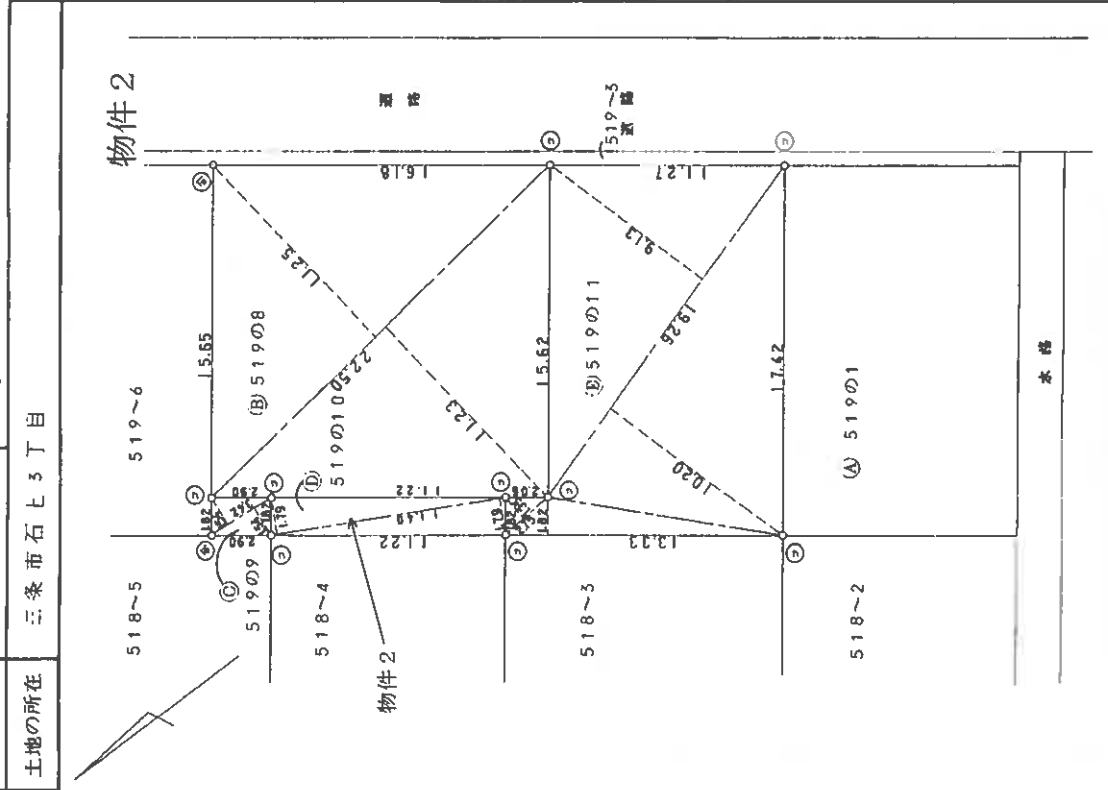


写 図 公



605211

前 519-1 後・新 同一
 地番 519の8・519の9
 519の10・519の11
 519地積測量図
 土地の所在 三條市石上3丁目



求積表

⑧ 519の8	$22.50 \times (11.25 + 11.23) \times 1/2 = 252.9000$	m ²
⑨ 519の9	$3.42 \times (1.54 + 1.54) \times 1/2 = 5.2668$	m ²
⑩ 519の10	$11.40 \times (1.79 + 1.79) \times 1/2 = 20.4060$	m ²
⑪ 519の11	$19.26 \times (9.13 + 10.20) \times 1/2 = 186.1479$	m ²
	$13.33 \times 1.82 \times 1/2 = 12.1303$	m ²
	$2.75 \times 1.35 \times 1/2 = 1.85625$	m ²
	計 200.13445	m ²
① 519の1	$674.4236 - (252.9000 + 5.2668 + 20.4060 + 200.13445) = 195.71655$	m ²

製作者 ①測量士 ②測量士補 ③測量士 ④測量士 ⑤測量士 ⑥測量士 ⑦測量士 ⑧測量士 ⑨測量士 ⑩測量士 ⑪測量士 ⑫測量士 ⑬測量士 ⑭測量士 ⑮測量士 ⑯測量士 ⑰測量士 ⑱測量士 ⑲測量士 ⑳測量士 ㉑測量士 ㉒測量士 ㉓測量士 ㉔測量士 ㉕測量士 ㉖測量士 ㉗測量士 ㉘測量士 ㉙測量士 ㉚測量士 ㉛測量士 ㉜測量士 ㉝測量士 ㉞測量士 ㉟測量士 ㊱測量士 ㊲測量士 ㊳測量士 ㊴測量士 ㊵測量士 ㊶測量士 ㊷測量士 ㊸測量士 ㊹測量士 ㊺測量士

申請人 [Redacted]

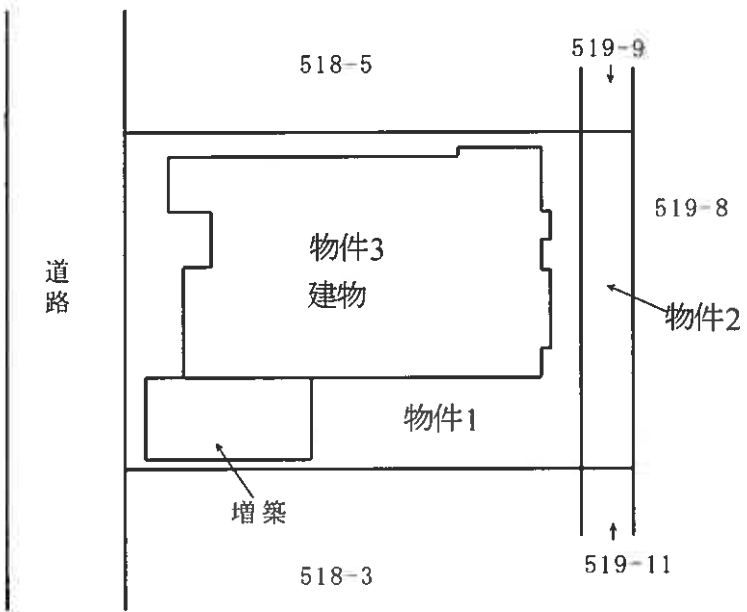
昭和62年6月5日作製

新潟県土地家屋調査士会

縮尺 1/250

昭和62年7月15日登記

土地建物位置関係図(概略)



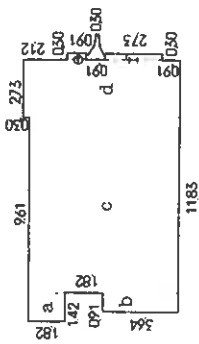
縮尺約 $\frac{1}{250}$

652373

各階平面図 建物図面

家屋番号 518番4
 建物の所在 三条市石上三丁目518番地4

一階平面図

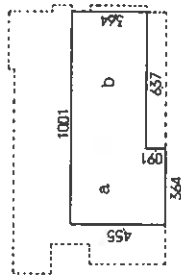


求積

a	$1.82 \times 1.42 =$	2.5844 m^2
b	$3.64 \times 0.91 =$	3.3124 m^2
c	$7.28 \times 8.19 =$	59.6252 m^2
d	$7.58 \times 2.73 =$	20.6934 m^2
e	$0.91 \times 0.30 =$	0.2730 m^2
f	$2.73 \times 0.30 =$	0.8190 m^2
計		87.3054 m^2

一階床面積 87.30 m^2

二階平面図

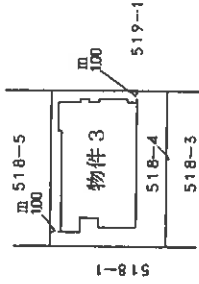


求積

a	$4.55 \times 3.64 =$	16.5620 m^2
b	$3.64 \times 6.37 =$	23.1868 m^2
計		39.7488 m^2

二階床面積 39.74 m^2

物件3



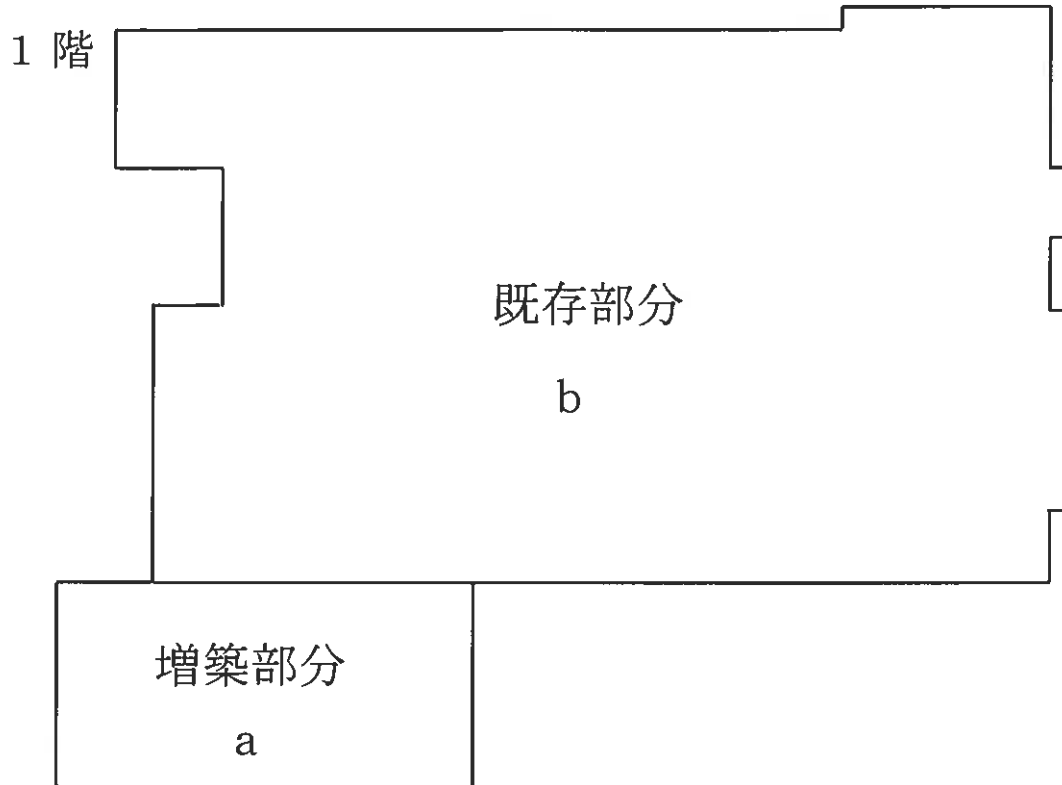
作製者	申請人	縮尺 1/500
月 13 日(作製)	縮尺 1/250	1/500

昭和三十八年四月十八日 登記

新潟県土地家屋調査士会

建物求積図(概略)

物件 3



1 階

a. 増築部分	$2.70 \text{ m} \times 5.40 \text{ m} =$	14.5800 m^2
	計	14.5800
	(小数点以下切捨て)	<u>約 14 m²</u>
b. 既存部分	<u>87.30 m²</u>
合計(a+b)	<u>約 101.30 m²</u>



縮尺約 $\frac{1}{100}$