

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月 8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 6月12日 午前 9時00分から 令和 8年 6月19日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月24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 7月 8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 6月26日 午前 9時00分から 令和 8年 6月26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 5月 8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 三条市曲渕二丁目
地 番 135番11
地 目 宅地
地 積 204.01平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年11月 7日

新潟地方裁判所三条支部

裁判所書記官 小野塚 凌哉

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

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 三条市曲淵二丁目
地 番 135番11
地 目 宅地
地 積 204.01平方メートル



令和7年(ケ)第20号
令和7年9月12日受理
令和7年10月1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 三条市曲淵二丁目
地 番 135番11
地 目 宅地
地 積 204.01平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	三条市曲淵2丁目13番	付近	
土地	物件1		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/> 田（物件 ） <input type="checkbox"/> 畑（物件 ） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input type="checkbox"/>		
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
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）		
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 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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年9月13日(土) 8:50-8:55	受命物件所在地	概観調査、写真撮影
7年9月20日(土) 8:05-8:14	受命物件所在地	計測、写真撮影
7年9月22日(月) 10:36-10:41	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又6と同時)
<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 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。</p> <p><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(管理員) を立ち合わせ、合鍵により解錠し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>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

1 110-10 2 121-7 3 134-3 4 119-12 5 119-10 6 水
 0 110-5 1 水 2 119-16 3 119-11 4 水 5 水



地番区域見出
 曲淵2丁目

請求部	所在	三条市曲淵二丁目			地番	135番11	
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系 座番 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	大正6年10月3日			備付年月日 (原図)	補記事項		

新潟地方務局三条支局備付図面写し
 (執行官加筆)
 A3版をA4版に縮小

請求番号 : 6-3
 (1/1)

公用

登記年月日：平成31年2月28日

土地所在図
地積測量図

地番 135-10 135-11
土地の所在 三條市曲淵二丁目

座標求積表

座標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn)Yn
N20	179791.897	41733.123	516405.664002
N39	179804.425	41733.295	529428.580370
N38	179804.583	41718.841	-516228.938534
N24	179792.052	41718.705	-529243.491630
併面積		361.814208	
地積		180.9071040	
地積		180.90	㎡

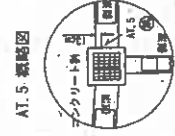
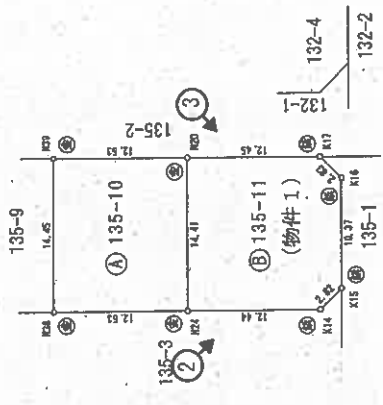
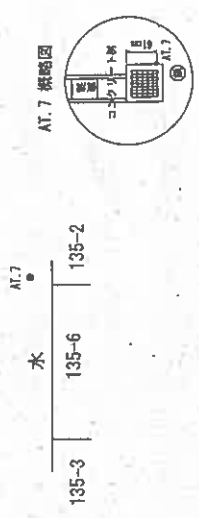
(物件1)

座標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn)Yn
N24	179792.052	41718.705	-512514.290925
K14	179779.612	41718.570	-603125.366490
K15	179777.595	41720.546	-89782.614992
K16	179777.460	41730.918	77035.274628
K17	179779.441	41732.951	602498.613587
N20	179791.897	41733.123	526296.414153
併面積		408.029961	
地積		204.01	㎡

合計 384.9220845

引照点表

基礎点	名称	点名	X座標	Y座標
後援	新区多角点(念風樓1084)	1084	179890.201	41600.439
基点	街区基点(念物)	1A144	179777.617	41593.257
点名	X座標	Y座標	距離	角度
AT.7	179832.068	41734.399	151.281	65-15-14
AT.5	179771.076	41739.520	146.409	88-54-36
測地系	世界測地系(測地成果2011) 測量年月日 平成30年12月20日			
備考	座標変換 無			



印は写真撮影位置、方向

⑤ コンクリート社 ④ 測量課 ③ 合成測量技 ② 筑技 ① 期印

作成者 [Redacted] 縮尺 1/500
申請人 [Redacted] 縮尺 1/500
(平成31年 2月 26日作成)

新潟地方支務局三條支局備付図面写し

(教行普加筆)

A3版をA4版に縮小

写真1



写真2



写真3



令和7年(ケ)第20号
令和7年9月29日現地調査日
令和7年10月7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

物件番号	評価額
1	金5,930,000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。
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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

物件番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地番 地目 地積	三条市曲渕二丁目 135番11 宅地 204.01㎡	
物件番号	特記事項		
	ない。		

第4 目的物件の位置・環境等

対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	JR信越本線「三条」駅の東方道路距離約 1.6 kmに位置する（別添位置図参照）。	
付近の状況	中小規模一般住宅が建ち並ぶ小規模開発の住宅地域である。道路距離約 600mに「三条市立月岡小学校」、約 2.9 kmに「三条市立本成寺中学校」がある。付近に環境阻害となる施設は存しない。	
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種低層住居専用地域 50% 100% なし なし
画地条件（規模、形状等）	物件1の土地はほぼ正方形（南側間口約 14.5m・奥行約 14.4m）、公簿地積 204.01 m ² の宅地である。当該画地は南側、東側、西側が各幅員約 6m舗装市道に 0.2m程度高く接面する三方路地で地勢は概ね平坦である。	
接面道路	南側、幅員約 6m舗装市道嵐南 294 号線 東側、幅員約 6m舗装市道嵐南 298 号線 西側、幅員約 6m舗装市道曲淵 441 号線 各々建築基準法第 42 条 1 項 1 号に該当する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1の土地は、所有者が更地の状態で占有している。周囲は一般住宅が建つ状況にある。	
供給処理施設	上水道 引込有 都市ガス 引込有 下水道 なし	
特記事項	ない。	

第5 評価額算出の過程

下記のとおり、標準画地価格を求め、個別格差、競売市場修正等を行い評価額を求めた。

物件 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	39,200	1.06	204.01		1.0	0.7	5,930,000

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)－8

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規準した価格
 $35,300 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/90 \approx 39,200 \text{ 円/㎡}$

◇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：環境条件 0.9 (－10%)

イ 個別格差：三方路 1.06 (+6%)

ウ 地 積：公簿地積による。

エ 占有減価率：必要なし

オ 市場性修正率：必要なし

カ 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)－8

所 在：三条市月岡1丁目676番37「月岡1-29-2」

価 格：35,300円/㎡

位 置：JR信越本線「三条」駅の道路距離約1.9kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：188㎡

供給処理施設：上水道・都市ガスあり

接 面 道 路：北側、幅員約6m舗装市道

用途指定等：非線引都市計画区域 第1種低層住居専用地域(建ぺい率50%、容積率100%)

地域の概要：中規模一般住宅の建ち並ぶ郊外の住宅地域

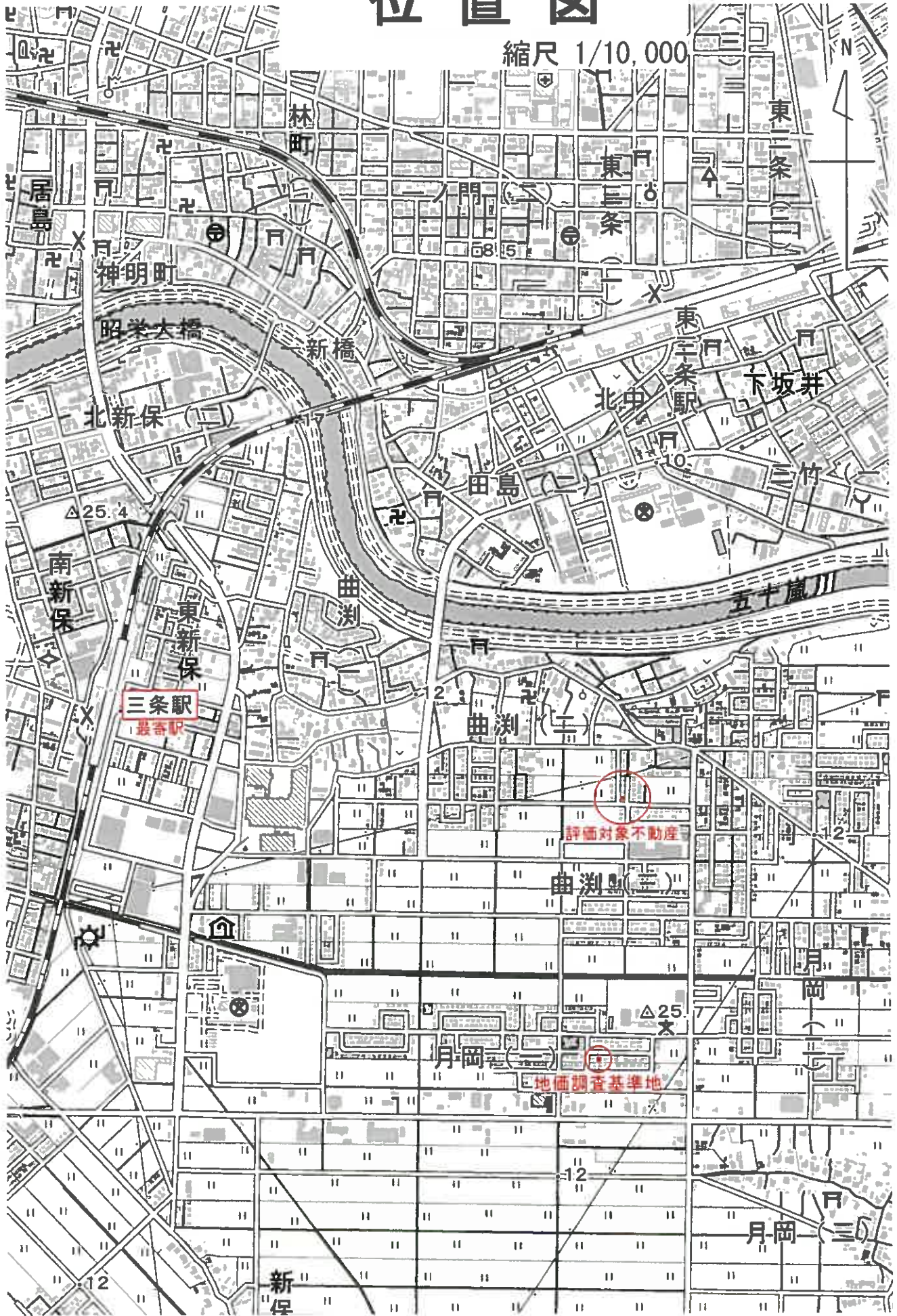
第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図

以 上

位置図

縮尺 1/10,000





(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、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し
曲淵2丁目

請求部	所在	三条市曲淵二丁目		地番	135番11	
出縮力尺	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	大正6年10月3日		備付年月日(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

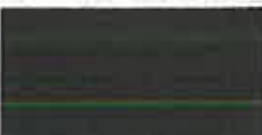
(新潟地方務局三条支局管轄)

令和7年7月8日

長野地方務局

請求番号: 3-1

登記官



土地所在図
地積測量図

地番	135-10 135-11
土地の所在	三條市曲淵二丁目

座標求積表

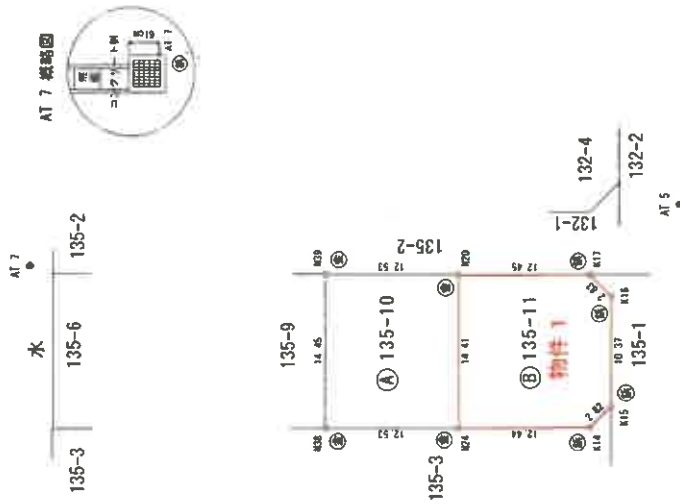
地番	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
N20	179791.897	41733.123	516405.664002
N39	179804.426	41733.295	529428.80370
N38	179804.583	41718.841	-516228.938534
N24	179792.052	41718.705	-529243.491630
		面積	361.814208
		面積	180.9071040
		地積	180.90

地番	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
N24	179792.052	41718.705	-512514.290925
K14	179779.612	41718.570	-603125.366490
K15	179777.595	41720.546	-89782.614992
K16	179777.460	41730.918	-77035.274628
K17	179779.441	41732.951	-602498.613587
N20	179791.897	41733.123	526296.414153
		面積	408.029961
		面積	204.0149805
		地積	204.01

合計 384.9220845

引照点表

基準点	名称	点名	X座標	Y座標	Y座標
後	街区多角点(金属標)	10844	179890.201	41600.439	41600.439
基	街区基点(鋼柱)	1A144	179777.617	41593.257	41593.257
点	X座標	Y座標	距離	角度	
AT.7	179832.068	41734.399	151.281	65.1°-14	
AT.5	179771.076	41739.510	146.409	88.54°-36	
測地系	世界測地系測地系(測地成果2011) 測量年月日 平成30年11月0日				
備考	座標変換 無				



① コンクリート杭 ② 金網 ③ 各成鋼線杭 ④ 旗杭 ⑤ 新印

作成者		申請人		縮尺	1/500

求 意 見 書

渡 辺 茂 郎 殿

令和 8年 3月23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につき、売却を実施させても適法な買受けの申出がなかったため、貴職から提出された評価書に基づく売却基準価額を変更することについて、貴職の意見を求めます。

本書面を受け取った日から14日以内に、下記欄に記載をして、当庁まで提出してください（ファクシミリ可）。

意 見 書



1 売却基準価額の変更は、

- 相当である。 不相当である

2 減価が相当である場合、現時点での売却基準価額から次の割合による減価が相当である。

- 20% 30% 40% その他 (%)

3 その他の意見

[
[
[

]]]

令和 8年 3月 23日

評価人

渡 辺 茂 郎

物 件 目 録

1 所 在 三 条 市 曲 淵 二 丁 目
地 番 1 3 5 番 1 1
地 目 宅 地
地 積 2 0 4 . 0 1 平 方 メ ー ト ル

