

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月10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 9月 4日 午前 9時00分から 令和 8年 9月11日 午後 4時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年 9月16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 場 所	令和 8年 9月30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 9月18日 午前 9時00分から 令和 8年 9月18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 7月10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7年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	2,920,000 2,336,000	一括	584,000	42,508	0
1	1,830,000				
2	1,090,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 三条市栗林字屋敷付 |
| | 地 番 | 186番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 232.84平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三条市栗林字屋敷付186番地5 |
| | 家屋 番号 | 186番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 115.19平方メートル
2階 61.27平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月14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, 2】
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, 2】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号2】
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 | 三条市栗林字屋敷付 |
| | 地 番 | 186番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 232.84平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三条市栗林字屋敷付186番地5 |
| | 家屋 番号 | 186番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 115.19平方メートル
2階 61.27平方メートル |



令和7年(ケ)第21号
令和7年9月25日受理
令和7年10月27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 | 三条市栗林字屋敷付 |
| | 地 番 | 186番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 232.84平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三条市栗林字屋敷付186番地5 |
| | 家屋 番号 | 186番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 115.19平方メートル
2階 61.27平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	(住居表示未実施)														
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"/> (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															
建物	物件2														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
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住居として使用している <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															
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>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			{	地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
{	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	<input checked="" 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														

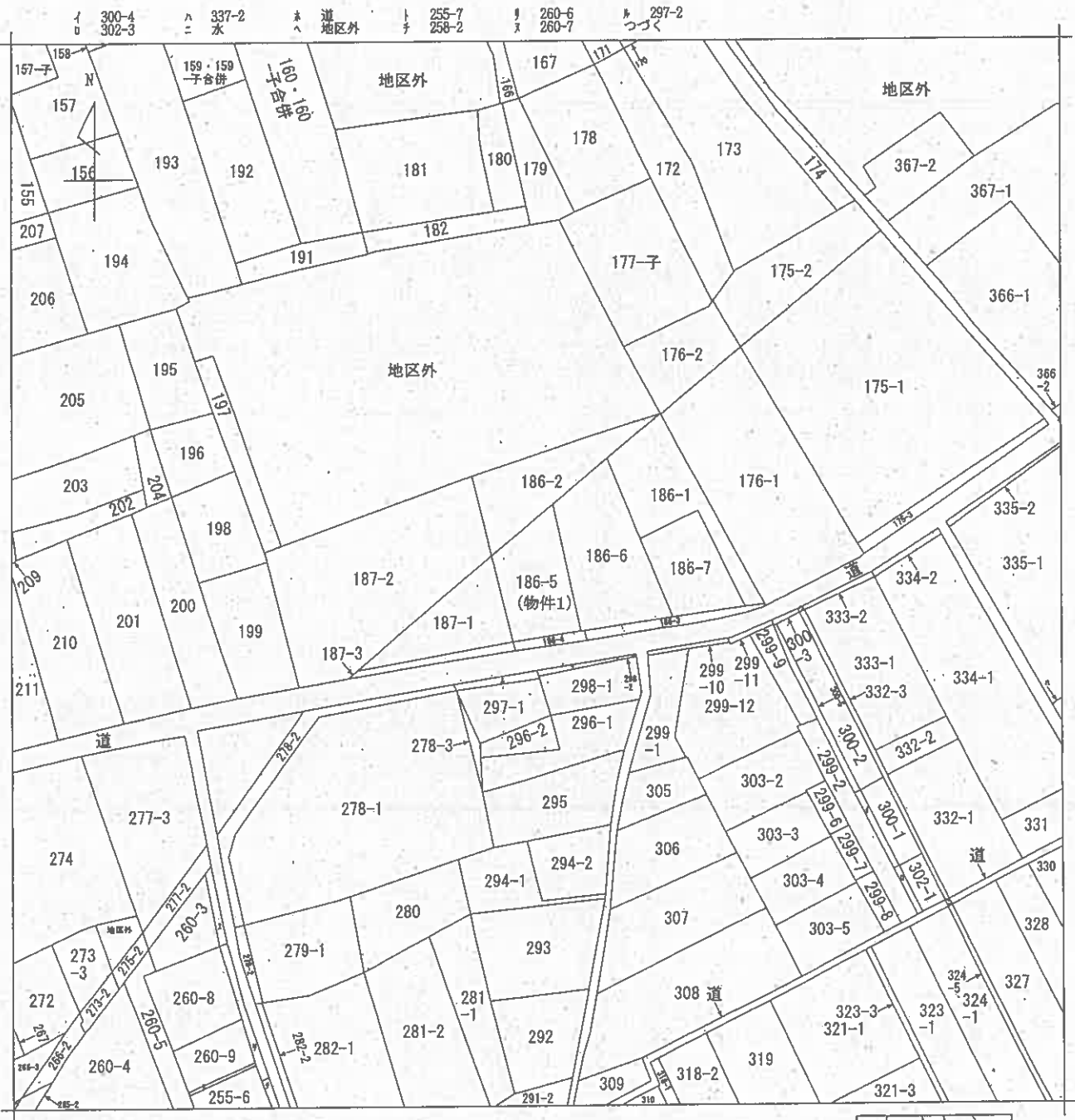
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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の土地に関して境界争いはない。 物件1、2の土地建物は私が居住して使用している。土地建物に関する貸し借りはない。 Bは亡母である。母が存命であった当時、私が母に地代を支払っていたということはない。 風呂が壊れていて追い炊きをすることができない。また、地震の影響で風呂のタイルが剥がれている。

(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10月1日(水) 9:08-9:16	三条市役所税務課	家屋見取図及び課税台帳取得
7年10月1日(水) 9:25-9:37	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ヌ6と同時)
7年10月1日(水) 9:48-9:57	受命物件所在地	訪問(不在)、概観調査、写真撮影
7年10月1日(水) 18:04-18:06	受命物件所在地	訪問(不在)、写真撮影、告知書投函
7年10月2日(木) 11:35-11:45	当庁	Aから占有関係等を電話聴取、調査期日を調整
7年10月23日(木) 13:55-14:27	受命物件所在地	Aから聴取、立入調査(A立会)、写真撮影
<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



請求部分	所在	三条市栗林字屋敷付			地番	186番5		
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	旧土地台帳附属地図
作成年月日	明治21年9月17日			備付年月日(原図)			補記事項	

新潟地方法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

登記年月日：平成13年3月14日

658376

各階平面図

186-5

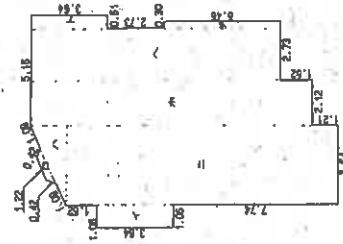
建物図面

三栄市大字栗林字屋敷付186番地5

家屋番号

建物の所在

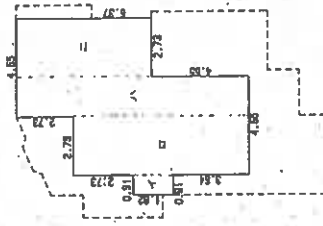
1階



求積表

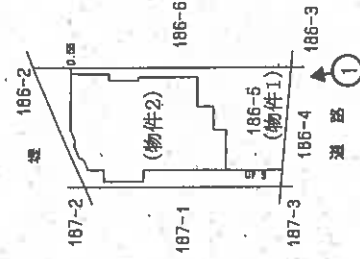
イ	3.64 × 1.06	3.8564
ロ	(1.82 + 1.22) × 0.30 × 0.5	0.4560
ハ	3.64 × 1.66	3.0212
ニ	12.90 × 3.64	46.9560
ホ	13.35 × 2.12	28.3020
ヘ	11.83 × 2.43	28.7469
ト	5.46 × 0.30	1.6380
チ	3.64 × 0.61	2.2204
合計		115.1989
床面積		115.19 ㎡

2階



求積表

イ	1.82 × 0.91	1.6562
ロ	8.19 × 2.73	22.3587
ハ	10.92 × 1.82	19.8744
ニ	6.37 × 2.73	17.3901
合計		61.2794
床面積		61.27 ㎡



印は写真撮影位置、方向

作製者

新橋爪土地家屋調査士会

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

新潟地方法務局三条支局備付図面写し

(綴行真加筆)

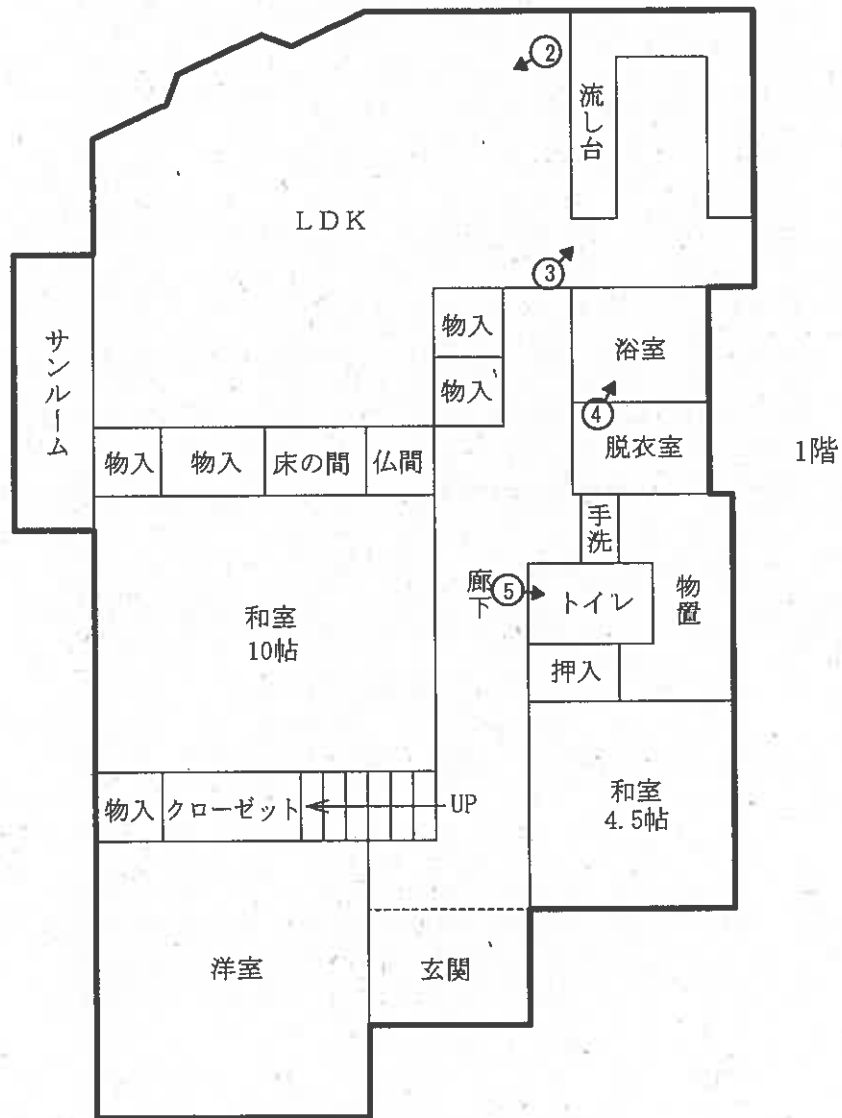
A3版をA4版に縮小

新橋爪土地家屋調査士会

昭和(平成)13年3月14日登記

建物間取図(概略)

物件2 S=1/100

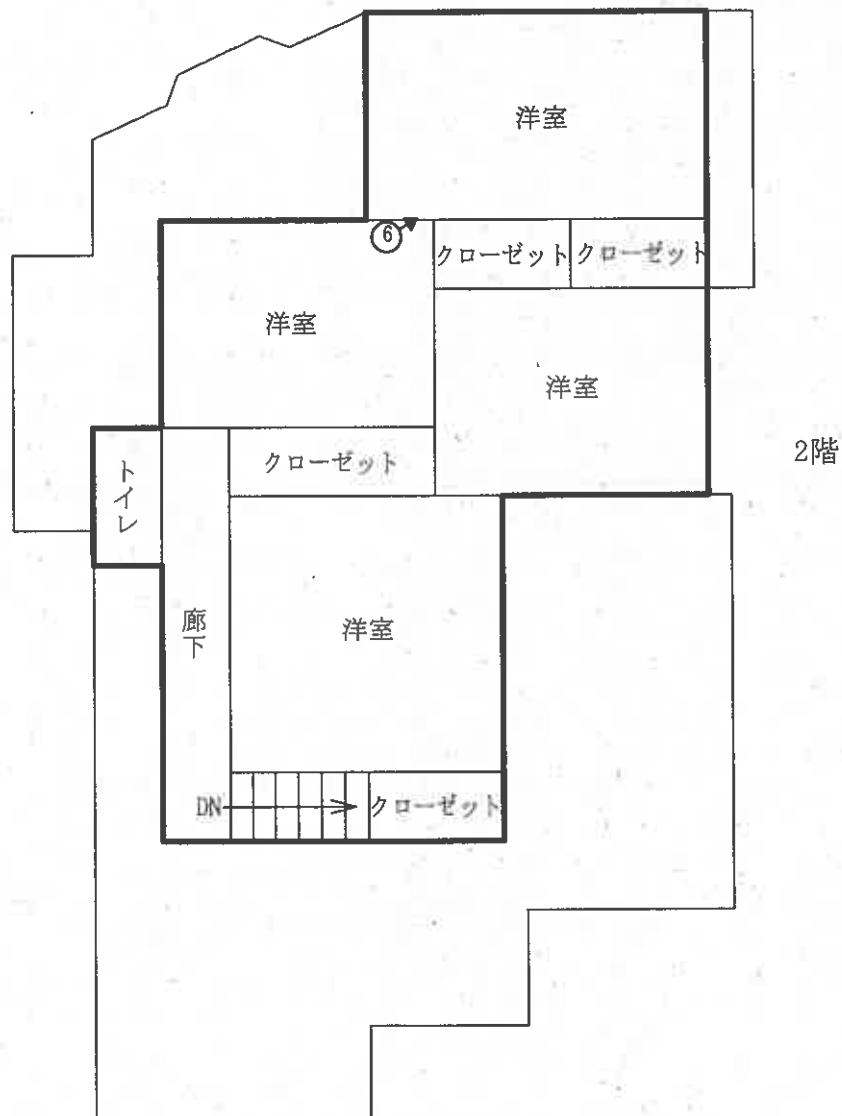


○➔ 印は写真撮影位置、方向

執行官加筆
評価人作成

建物間取図(概略)

物件2 S=1/100



○➔ 印は写真撮影位置、方向

・ 執行官加筆
評価人作成

写真1



写真2



写真3





写真 4



写真 5



写真 6

令和 7 年 (ケ) 第 21 号
令和 7 年 10 月 23 日 現地調査
令和 7 年 10 月 31 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
本間 禎子

第1 評価額

一 括 価 格	
金2,920,000円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金1,830,000円
2 (建物)	金1,090,000円

- 1 一括価格は、物件1、2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2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2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	所在地目地積	三條市栗林字屋敷付 186番5 宅地 232.84㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	三條市栗林字屋敷付186番地5 186番5 居宅 木造瓦葺2階建 1階 115.19㎡ 2階 61.27㎡	
	特記事項		
	特になし		

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）

位置・交通	J R 弥彦線北三条駅の北方、道路距離約3.0kmに位置する。 バス停「上林小学校」の北約400m。
付近の状況	近隣地域は、三条市のうち、北三条駅の北方、一級河川信濃川の右岸側、主要地方道新潟小須戸三条線の南東側、上林小学校の北方に位置する。当地域は、戸建住宅や農家住宅のほか一部事業所等も見受けられる。幅員の狭い街路が多く、主要地方道新潟小須戸三条線とは高低差があり、法面を利用した急こう配の道路で乗り入れを行っている等、街路条件はやや劣る。
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 非線引き都市計画区域 用途地域 用地指定なし 建ぺい率 70% 容積率 200% 防火規制 規制なし その他の規制 河川保全区域 (工作物の新築等を行う場合は、河川法の許可が必要である)
画地条件	物件1の土地は、現況で、長方形(間口約10.9m、奥行約20m)、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の土地は、南側で現況幅員約4m舗装道路(市道、栗林字内線、建築基準法第42条1項1号道路。)に接面。
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1の土地は、物件2の建物の敷地として利用されている。 物件1の土地の北側に高低差約4m程度の法面が介在しているため、主要地方道新潟小須戸三条線には直接乗り入れができない。
供給処理施設	上水道 有り 都市ガス 有り 下水道 処理区域内外
特記事項	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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51年8月10日 新築 経過年数 49.5年 経済的残存耐用年数 0.0年
仕 様	構造 木造 屋根 瓦葺 外壁 サイディング等 内壁 クロス等 天井 クロス等 床 畳、フローリング等 設備 その他
床面積	1階 115.19㎡ 2階 61.27㎡
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 7LDK （詳細は、附属資料「建物間取図」参照。）
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者が住居として占有している。 （詳細は、「現況調査報告書」参照。）
特記事項	所有者によれば、浴室のタイルが地震等の際に剥離落下し、また、浴室設備の故障で追い炊きをすることができない、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	17,500	0.95	232.84	0.75	2,900,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

近隣地域及び周辺の取引事例等と比較し、地価水準及びその動向を勘案して上記の通り査定した。なお、規準すべき地価公示地、又は、新潟県地価調査基準地が存しないため、規準不可能であった。

イ 個別格差：不整形により劣る。（△5）

エ 建付減価補正率：建築後期間が経過していることにより建物と敷地との適合状態で劣る。（△25）

② 建物

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4%と判定し、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
2	180,000	176.46	0.04	1,270,000

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	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	2,900,000	0.10	使用借権	290,000

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	2,900,000	-290,000	—	1.00	0.7	1,830,000
2	1,270,000	+290,000	1.00	1.00	0.7	1,090,000
一括価格 (合計)						2,920,000

ウ 占有減価 : 必要無し

エ 市場性修正 : 必要無し

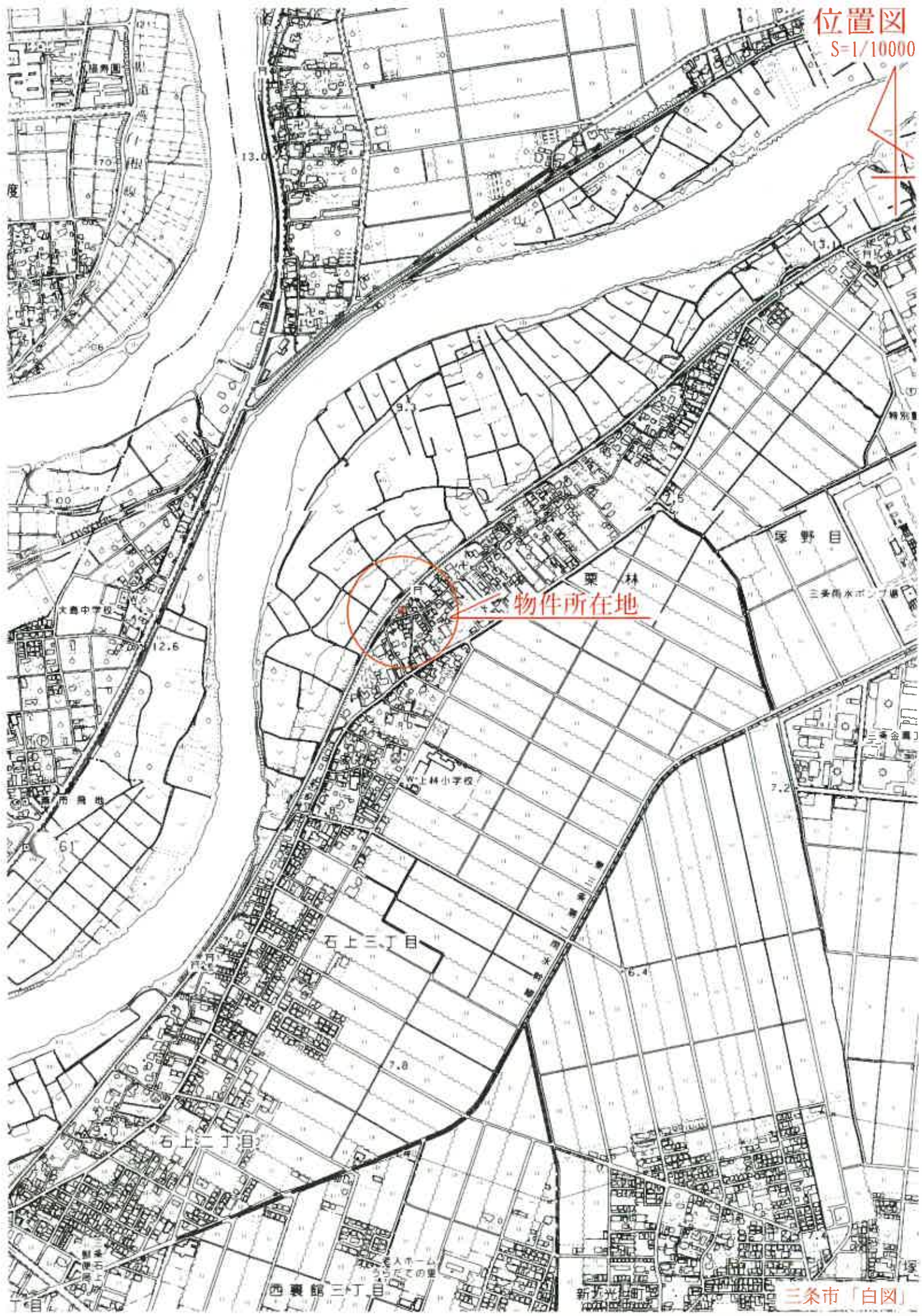
オ 競売市場修正 : 競売市場の特殊性を考慮

第6 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 建物図面及び各階平面図写
- 5 建物間取図(概略)

以 上

位置図
S=1/10000



物件所在地

塚野目

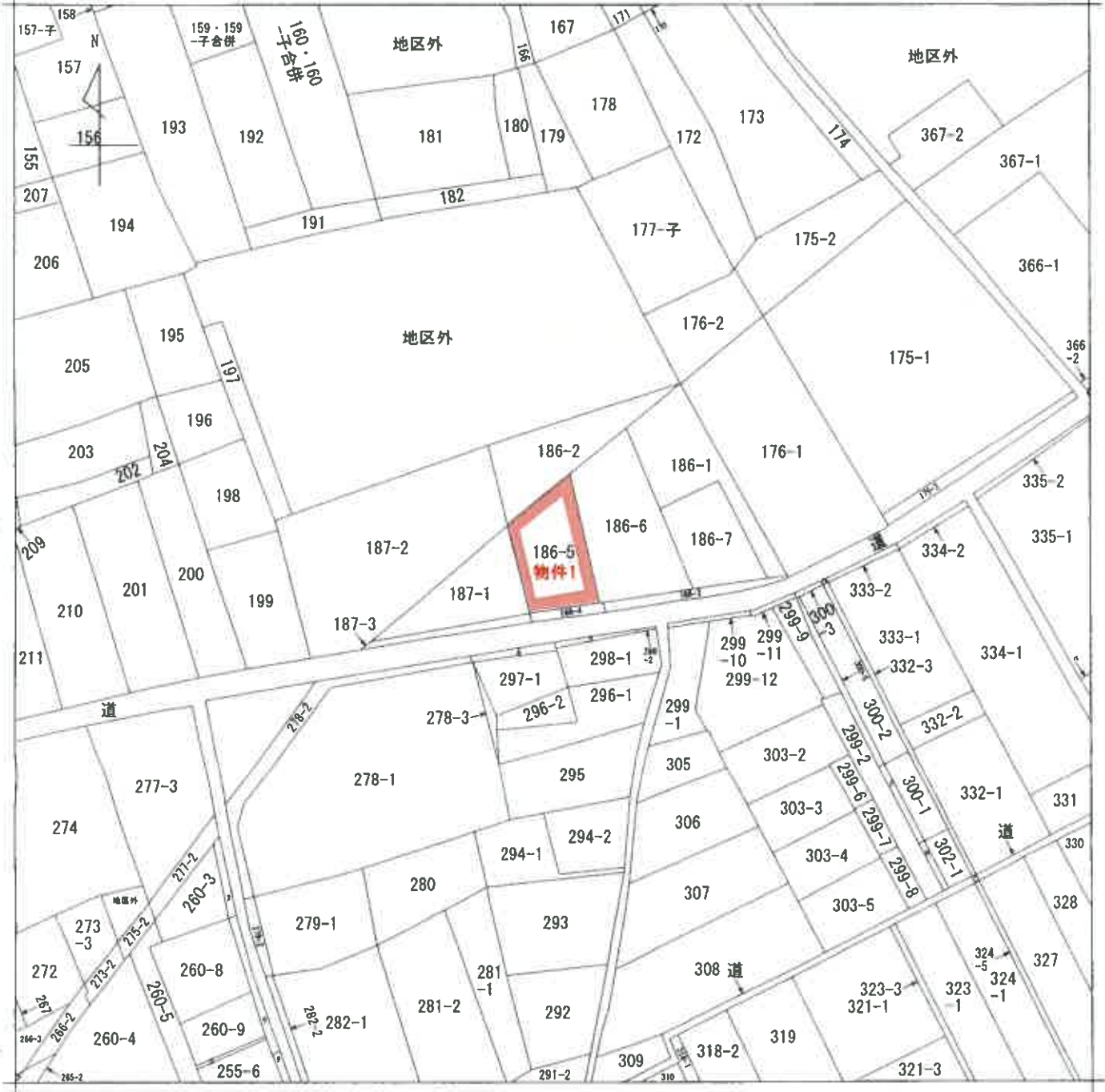
栗林

石上三丁目

石上一丁目

西薬師三丁目

7 298-3 水 300-4 302-3 ハ 337-2 水 道 地区外 ト 255-7 258-2 260-6 260-7 297-2 つづく



(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。



請求部	所在	三条市栗林字屋敷付			地番	186番5		
出力縮	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	明治21年9月17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。

令和7年7月14日
新潟地方法務局三条支局
登記官

請求番号：3-1
(1/2)

A3判をA4判に縮小

登記簿別紙：昭和51年5月29日

前 186-1 後・新同一 615581

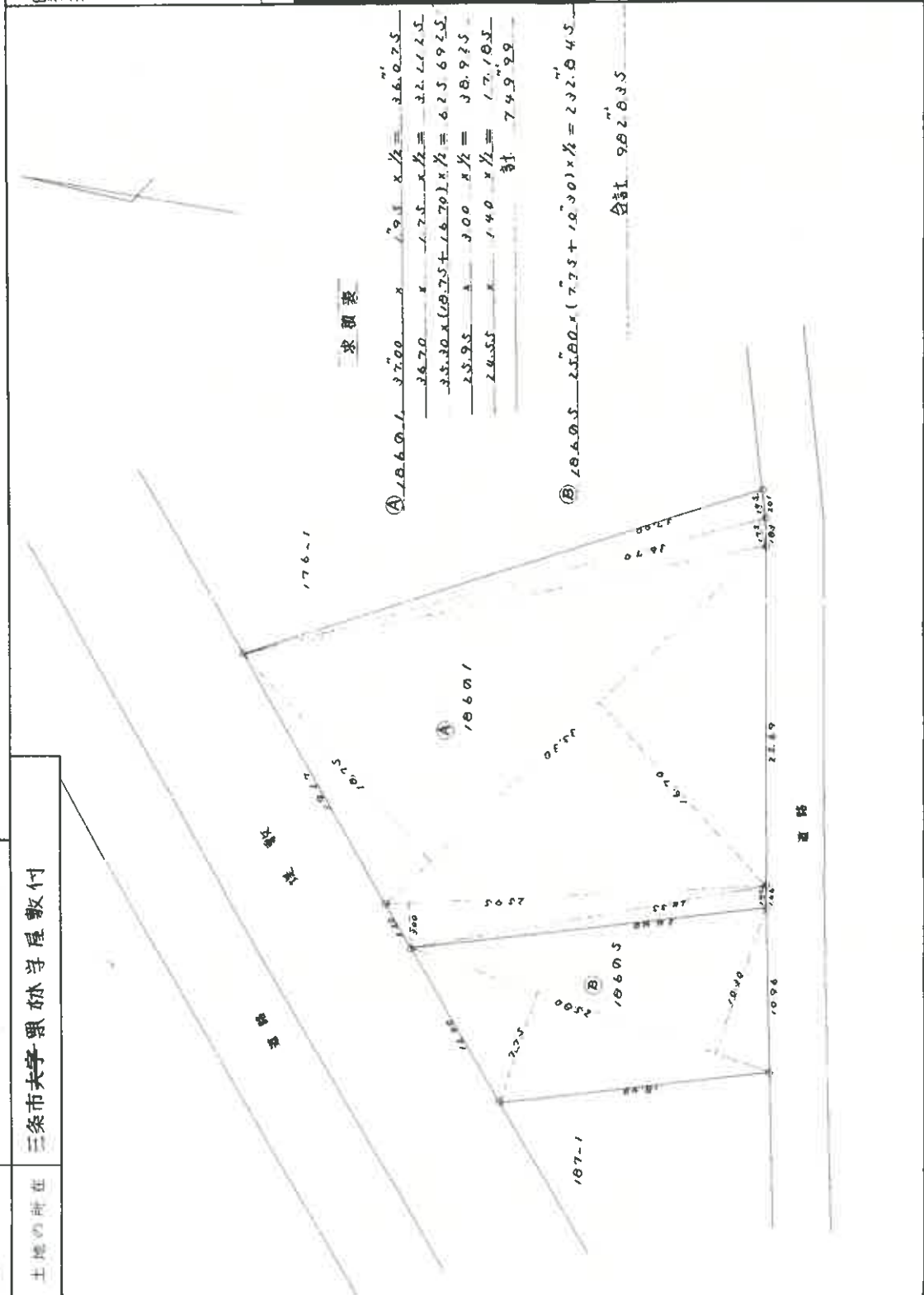
地積測量図

地番	18601 18605
土地の所在	三條市夫字栗林字屋敷付

昭和51年4月25日

作製者

申請人



縮尺 1/300

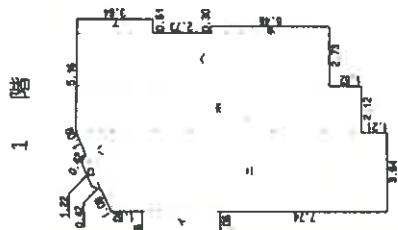
(新潟県土地家屋調査士会)

昭和51年5月29日登記

登記年月日：平成13年3月14日

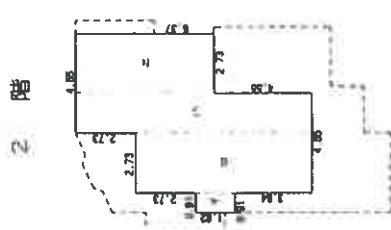
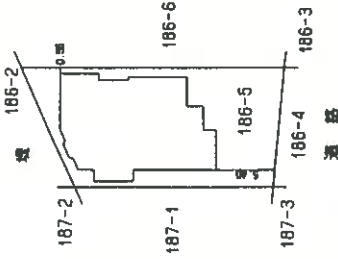
658376 各階平面図 建物図面

家屋番号	186-5
建物の所在	三条市大字栗林字屋敷付186番地5



求積表

イ	3.64 × 1.06	=	3.8584
ロ	(1.82 + 1.22) × 0.30 × 0.5	=	0.4560
ハ	3.64 × 1.56 × 0.5	=	3.0212
ニ	12.90 × 3.64	=	46.9560
ホ	13.35 × 2.12	=	28.3020
ヘ	11.83 × 2.43	=	28.7469
ト	5.46 × 0.30	=	1.6380
チ	3.64 × 0.61	=	2.2204
合計		=	115.1989
床面積		=	115.19 ㎡



求積表

イ	1.82 × 0.91	=	1.6562
ロ	8.19 × 2.73	=	22.3587
ハ	10.92 × 1.82	=	19.8744
ニ	6.37 × 2.73	=	17.3901
合計		=	61.2794
床面積		=	61.27 ㎡

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

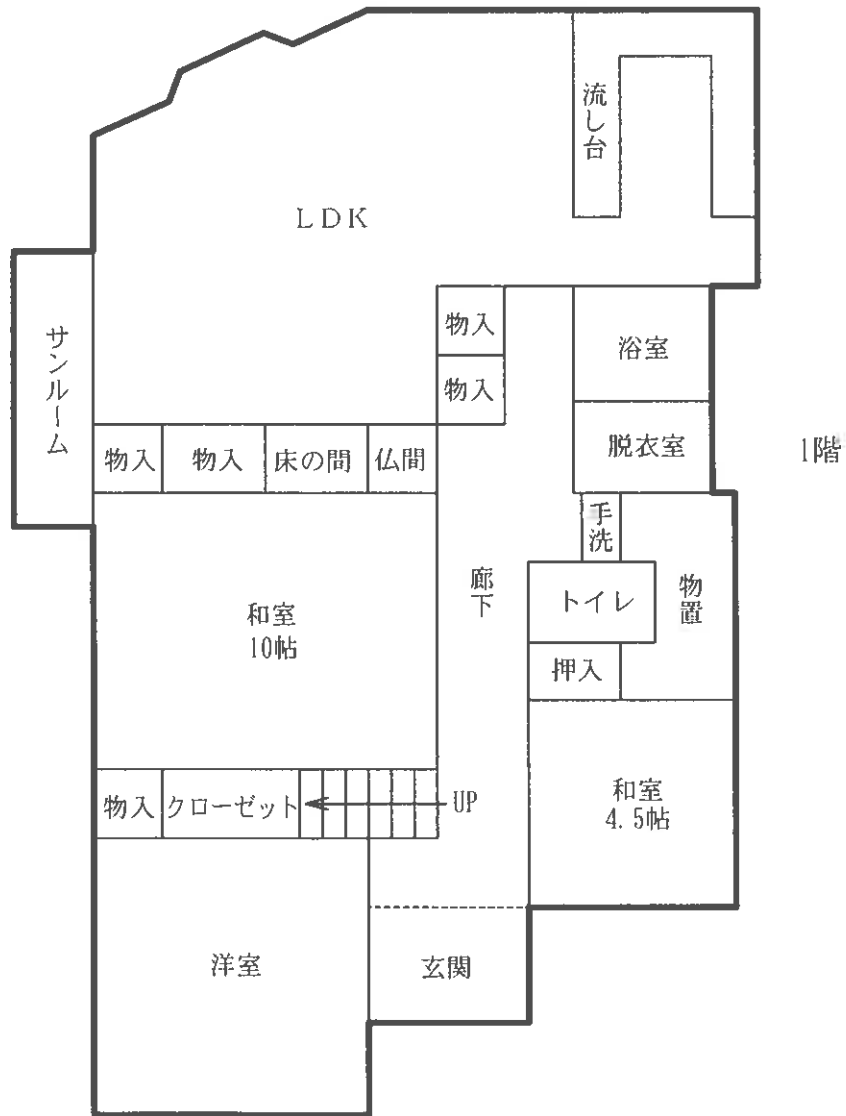
昭和(平成)13年3月14日登記

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年7月14日 新潟地方建設局 三条支局

登記官

建物間取図 (概略)

物件2 S=1/100



建物間取図 (概略)

物件2 S=1/100

