

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 25 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 10 月 30 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 6 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 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 11 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 11 月 13 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 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 9 月 25 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）
1～7	5,320,000 4,256,000	一括	1,064,000	426,471	62,002
1	320,000				
2	110,000				
3	170,000				
4	200,000				
5	280,000				
6	1,970,000				
7	2,270,000				

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 三条市本町一丁目 |
| | 地 | 番 | 3 6 3 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 6 6 . 0 5 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 三条市本町一丁目 |
| | 地 | 番 | 3 6 3 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 7 . 9 3 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 三条市本町一丁目 |
| | 地 | 番 | 3 6 4 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8 6 . 9 4 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 三条市本町一丁目 |
| | 地 | 番 | 3 6 5 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 0 4 . 7 2 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 三条市本町一丁目 |
| | 地 | 番 | 3 6 6 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 4 4 . 8 9 平方メートル |

物 件 目 録

- 6 所 在 三条市本町一丁目 366 番地、365 番地
- 家屋 番号 366 番
- 種 類 店舗・居宅
- 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建
- 床 面 積 1 階 222.52 平方メートル
2 階 195.55 平方メートル
3 階 137.02 平方メートル
- 7 所 在 三条市本町一丁目 363 番地 1、363 番地 2、364 番地 1
- 家屋 番号 363 番 1
- 種 類 店舗
- 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
- 床 面 積 1 階 210.84 平方メートル
2 階 210.84 平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1 階 約 211.84 平方メートル
2 階 約 211.84 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 2月 4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1～7】

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6】

本件所有者及び債務者が占有している。

【物件番号7】

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 | 三条市本町一丁目 |
| | 地 | 番 | 3 6 3 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 6 6 . 0 5 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 三条市本町一丁目 |
| | 地 | 番 | 3 6 3 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 7 . 9 3 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 三条市本町一丁目 |
| | 地 | 番 | 3 6 4 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8 6 . 9 4 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 三条市本町一丁目 |
| | 地 | 番 | 3 6 5 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 0 4 . 7 2 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 三条市本町一丁目 |
| | 地 | 番 | 3 6 6 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 4 4 . 8 9 平方メートル |



物件目録

6 所 在 三条市本町一丁目366番地、365番地

家屋 番号 366番

種 類 店舗・居宅

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建

床 面 積
1階 222.52平方メートル
2階 195.55平方メートル
3階 137.02平方メートル

7 所 在 三条市本町一丁目363番地1、363番地2、364番地1

家屋 番号 363番1

種 類 店舗

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積
1階 210.84平方メートル
2階 210.84平方メートル

(現況)

床 面 積
1階 約211.84平方メートル
2階 約211.84平方メートル





令和7年(ケ)第30号
令和7年10月28日受理
令和7年12月 9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 | 三条市本町一丁目 |
| | 地 | 番 | 3 6 3 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 6 6 . 0 5 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 三条市本町一丁目 |
| | 地 | 番 | 3 6 3 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 7 . 9 3 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 三条市本町一丁目 |
| | 地 | 番 | 3 6 4 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8 6 . 9 4 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 三条市本町一丁目 |
| | 地 | 番 | 3 6 5 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 0 4 . 7 2 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 三条市本町一丁目 |
| | 地 | 番 | 3 6 6 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 4 4 . 8 9 平方メートル |

物 件 目 録

6 所 在 三条市本町一丁目 366 番地、365 番地

家屋 番号 366 番

種 類 店舗・居宅

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建

床 面 積
 1 階 222.52 平方メートル
 2 階 195.55 平方メートル
 3 階 137.02 平方メートル

7 所 在 三条市本町一丁目 363 番地 1、363 番地 2、364 番地 1

家屋 番号 363 番 1

種 類 店舗

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積
 1 階 210.84 平方メートル
 2 階 210.84 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	三条市本町1丁目7番4号		
土地	物件1～3		
現況地目	☒ 宅地（物件1～3） ☐ 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（物件1） ☐ 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（物件1、3） ☒ その他の者（物件2） 上記の者（有限会社三条鶴亀社）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7		
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が異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約211.84平方メートル 2階 約211.84平方メートル		
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（有限会社三条鶴亀社） ☐ その他の者 上記の者が本建物を店舗（空き家状態）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	物件6の建物と接続し、内部で往来することができる。		
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

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	三条市本町1丁目7番4号				
土地	物件4、5				
現況地目	☒ 宅地（物件4、5） ☐ 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	☒ 物件4の土地所有者（A） ☒ 物件5の土地所有者（B） 上記の者らが本土地上に下記建物を共有し、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6				
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が異なる（ ☐ 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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類： 構造： 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	☒ 建物共有者ら（A、B） ☒ その他の者（有限会社三条鶴亀社） 上記の建物共有者らが本建物を居宅として使用している 上記のその他の者が本建物を店舗（空き家状態）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	物件7の建物と接続し、内部で往来することができる。				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 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	☐ 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

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者 (有限会社三条鶴亀社) ☐	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者代表者))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 年 月 日	
最初の	契約日	令和 年 月 日	
契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件4 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者の子、所有者))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 年 月 日	
最初の契約等	契約日	令和 年 月 日	
	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件5関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者、所有者の子))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 年 月 日	
最初の	契約日	令和 年 月 日	
契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件6 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■1階及び2階部分	
占有者		■債務者 (有限会社三条鶴亀社) ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ■店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者代表者、共有者))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 年 月 日	
最初の 契約等	契約日	令和 年 月 日	
	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

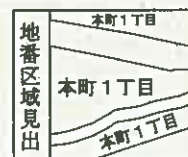
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (物件1、3、7の土地建物所有者代表者、物件4の土地所有者、物件6の建物共有者)	Cは亡父、Bは母、Dは姉である。母は施設に入所している。 物件1～5の土地に関して境界争いはない。 土地建物に関する貸し借りはない。 物件6の建物の居宅部分は私とその家族が使用している。 有限会社三条鶴亀社、C、私、B、Dの間の地代や家賃のやり取りについて、以前はやり取りをしていたこともあったが、売上が上がらなくなってからは経理上の処理だけで、実質的なやり取りはない。 川側(南側)からの乗入れに関して、三条地域振興局に河川占用料を支払っている。令和7年度は合計11,685円であった。 物件7の建物の南西端にあるトイレの排水のためと隣の建物(364番2)の排水のための共用の下水配管が、物件3、4の境界付近を通る形で埋設されている。同配管は同建物の所有者と費用を折半して設置した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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1日 (土) 9:42-9:52	受命物件所在地	概観調査、写真撮影
7年11月7日 (金) 8:48-9:12	三条市役所税務課	家屋見取図及び課税台帳取得
7年11月7日 (金) 9:16-9:35	新潟地方法務局三条支局	登記事項証明書、登記事項要約書、公図、地積測量図、建物図面・各階平面図、履歴事項全部証明書の請求及び受領
7年11月25日 (火) 13:10-15:13	受命物件所在地	Aから占有関係等を聴取、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



請求部	所在	三条市本町一丁目				地番	363番1			
出力縮	1/600	精度区		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22年10月				備付年月日 (原図)			補記事項		

新潟県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：3-1
(1/1)

公用

登記年月日：昭和59年8月24日

645038

① 363-1 後新田

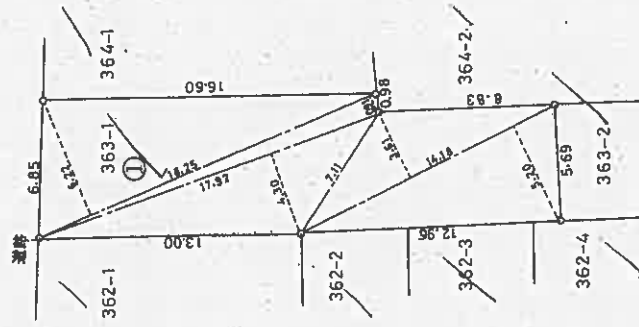
地積測量図

地番 363-1

土地の所在 三條市本町1丁目

算式

$$\begin{aligned} 18.25 \times (6.22 + 0.91) \times \frac{1}{2} &= 65.06125 \text{ m}^2 \\ 17.92 \times 4.30 \times \frac{1}{2} &= 38.528 \text{ m}^2 \\ 14.18 \times (3.61 + 5.20) \times \frac{1}{2} &= 62.4629 \text{ m}^2 \\ \text{① } \Sigma &= 166.05215 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



作製者

昭和59年8月23日
(昭和 年 月 日作成)

嘱託者

縮尺 1/250

新潟地方方法務局三條支局備付図面写し
(執行官加筆)

昭和59年8月24日登記

登記年月日：平成15年9月26日

679501

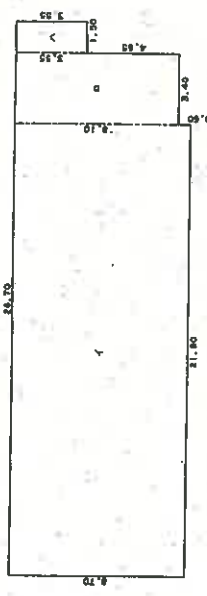
各階平面図

家屋番号 366番

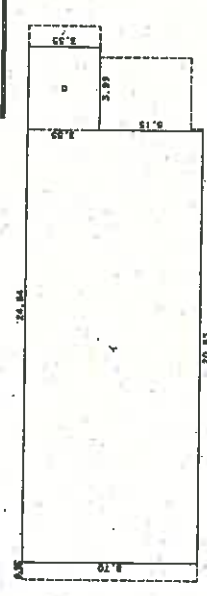
建物図面

建物の所在 三条市本町一丁目366番地、365番地

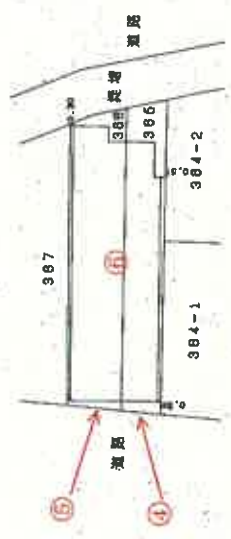
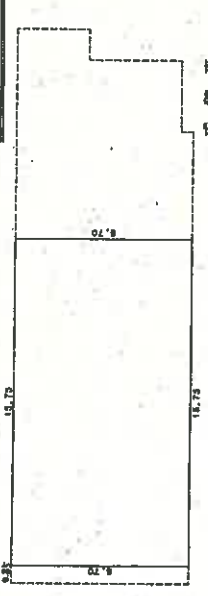
1 階



2 階



3 階



作製者

(平成15年9月12日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

新潟地方建設局三条支局備付図面写し
(執行書加算)

新潟県土地家屋調査士会

登記年月日：平成11年8月13日

679499

各 階 平 面 図

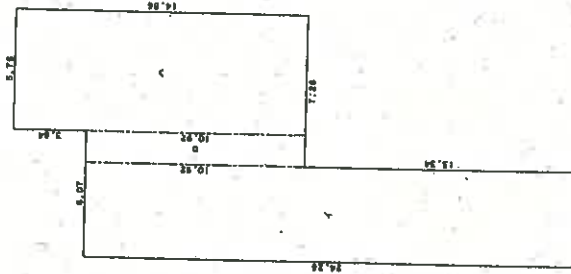
家屋番号 363番1

建 物 図 面

建物の所在

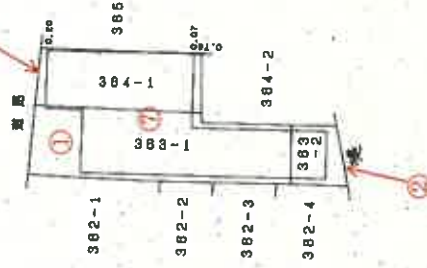
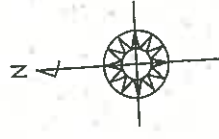
三條市本町一丁目363番地1、363番地2、364番地1

1階・2階（各階同型）



収 入 表

イ	24.26 X 4.55	=	110.3830
ロ	10.92 X 1.52	=	16.5984
ハ	14.56 X 5.76	=	83.8656
合 計			210.8470
1階・2階床面積			210.84 m ²



作 製 者

(平成11年8月10日作製)

縮尺 1/250

申 請 人

新潟地方支務局三條支局備付図面写し
(数行追加)

新 潟 県 土 地 家 屋 調 査 士 会

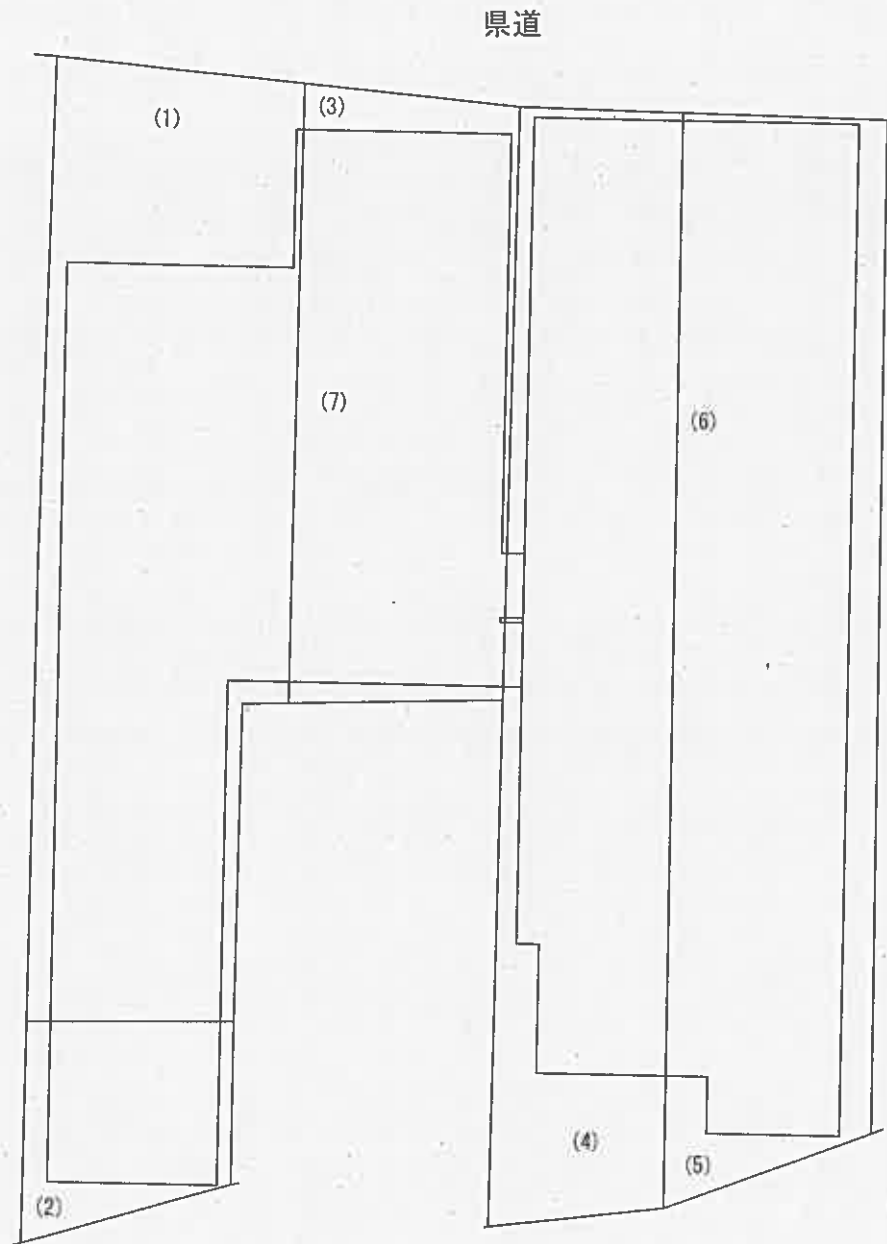
昭和 平成 年 月 日 登録

縮尺 1/500

①

土地建物位置等関係図(概略)

縮尺 1/200



市道

※カッコ内は物件番号

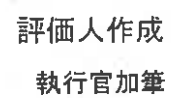
物件1～5の土地は一体として利用されており筆界は不明である。

建物図面、公図等を参考に現地概測を行い作成した参考の概略図である。

○➤ 印は写真撮影位置、方向

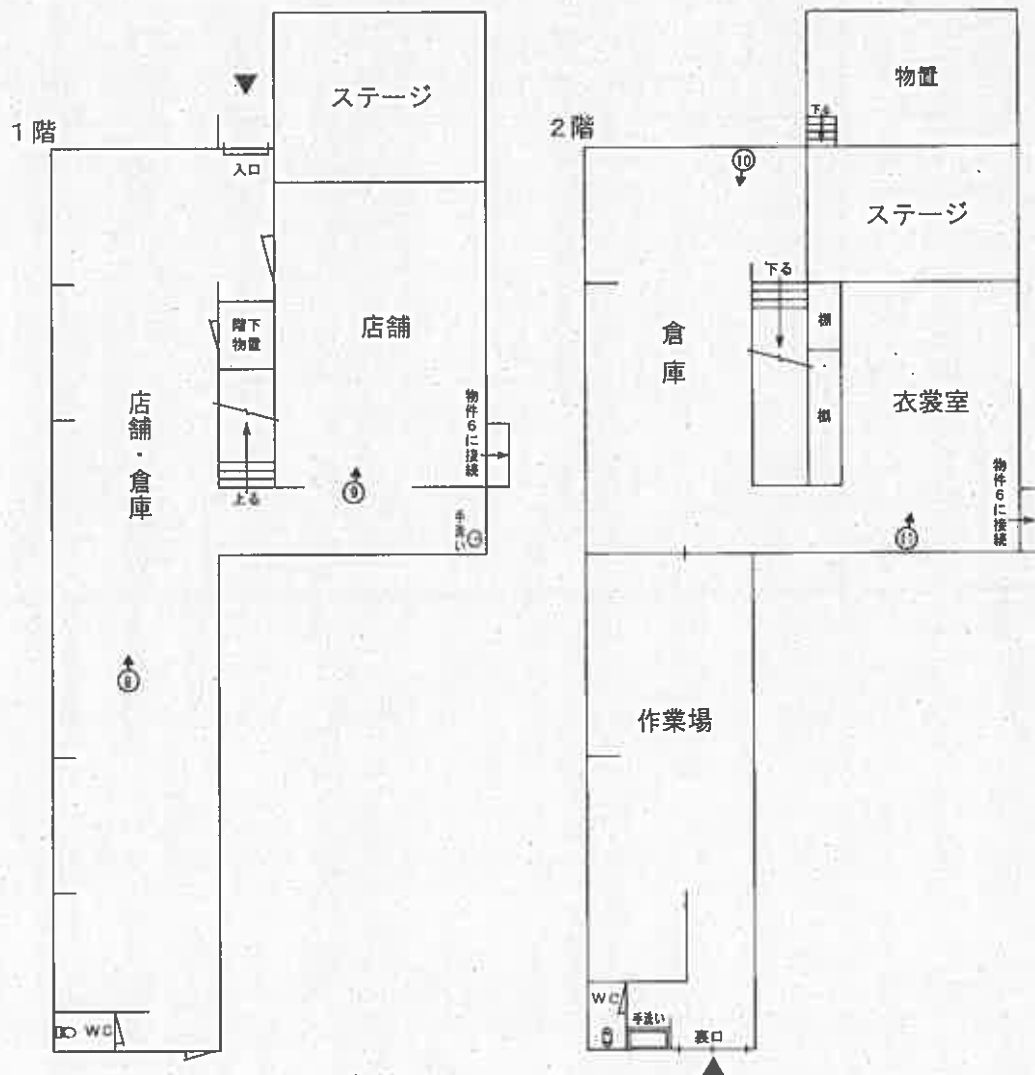
評価人作成

執行官加筆



○➡ 印は写真撮影位置、方向

物件7 建物間取図 縮尺 1/200



評価人作成

執行官加筆

○➡ 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



写真 6



写真 7



写真 8



写真 9



写真10



写真11

令和7年（ケ）第30号
令和7年11月25日現地調査日
令和7年12月23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8,870,000円	
物件番号	内訳価格
1(土地)	金540,000円
2(土地)	金180,000円
3(土地)	金280,000円
4(土地)	金340,000円
5(土地)	金470,000円
6(建物)	金3,280,000円
7(建物)	金3,780,000円

- 1 一括価格は、物件1～7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1～5の土地の内訳価格は物件6，7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6，7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	三条市本町一丁目 363 番 1 宅地 166.05 m ²	
2	所在地 地目 地積	三条市本町一丁目 363 番 2 宅地 27.93 m ²	
3	所在地 地目 地積	三条市本町一丁目 364 番 1 宅地 86.94 m ²	
4	所在地 地目 地積	三条市本町一丁目 365 番 宅地 104.72 m ²	
5	所在地 地目 地積	三条市本町一丁目 366 番 宅地 144.89 m ²	
6	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	三条市本町一丁目 366 番地、365 番地 366 番 店舗・居宅 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建 1 階 222.52 m ² 2 階 195.55 m ² 3 階 137.02 m ²	
7	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	三条市本町一丁目 363 番地 1、363 番地 2、364 番地 1 363 番 1 店舗 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 210.84 m ² 2 階 210.84 m ²	1 階 211.84 m ² (概測) 2 階 211.84 m ² (概測)

物件番号	特 記 事 項
3, 4	物件 7 と隣接の建物（364 番 2）の共用の下水道配管が、物件 3, 4 の境界付近を通るように埋設されている。尚、費用は折半して設置したとのことである。A より聴取確認した。
6, 7	物件 6, 7 は南側市道から乗入れが設置されている。河川区域内は河川占用許可の届出がある。占用面積、使用料は下記の通りである。 物件 6 : 占用面積 69 m²、占用使用料 6, 555 円/年 物件 7 : 占用面積 54 m²、占用使用料 5, 130 円/年 新潟県三条地域振興局にて確認した。

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1～5）

位 置 ・ 交 通	J R 弥彦線「北三条」駅の南東方道路距離約 850m、「本町 1 丁目」バス停の東方道路距離約 50mに位置する（別添位置図参照）。	
付 近 の 状 況	小規模の店舗、店舗併用住宅等が多く見られる三条地区の既成商業地域である。道路距離約 1.4 kmに「三条市立第三中学校」、約 1.5 kmに「三条市立裏館小学校」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 商業地域 80% 400% 準防火地域 物件 1, 3～5 は三条市都市計画道路「下坂井四ノ町線」にかかる。都市計画道路区域内は都市計画法第 53 条の制限が適用される。 南側は五十嵐川河川区域に接しており、官民境界から 9.1mが河川保全区域に該当する。
画地条件（規模、 形状等）	物件 1～3 及び 4, 5 の一団の土地は北側が幅員約 14m舗装県道に等高に接面し、南側が幅員約 4.5m舗装市道に乗入れを介して接面している。一団の土地の形状は不整形（北側間口約 22m、奥行約 26.75m～約 31.3m）の宅地（二方路地）である。敷地内の地勢は概ね平坦であるが、南側の市道とは約 2m程度の高低差があるため、乗入れを設置し物件 6, 7 の建物とは 2 階部分で出入りしている。乗入れの設置には河川区域の占用許可、使用料の支払いが必要である。	
接 面 道 路	・北側、幅員約 14m舗装県道三条下田線（市道 嵐北 466 号線と重複認定）建築基準法第 42 条 1 項 1 号に該当する。 - 都市計画道路は一部が暫定改良されているが事業実施は未定。 ・南側、幅員約 4.5m舗装市道 五十嵐川右岸堤防線 - 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 1～3 の土地は物件 7 店舗の敷地として利用されている。 物件 7 所有者の物件 2 に対する占有権原は使用借権である。 物件 4, 5 の土地は、物件 6 店舗・居宅の敷地として利用されている。物件 6 共有者 B の物件 4 に対する占有権原は使用借権である。物件 6 共有者 A の物件 5 に対する占有権原は使用借権である。 占有関係は現況調査報告書参照。周辺は一般住宅、店舗併用住宅等が見られる。	

供給処理施設	上水道 あり 都市ガス あり 下水道 あり
特記事項	物件7と隣接の建物（364番2）の共用の下水道配管が、物件3,4の境界付近を通るように埋設されている。尚、費用は折半して設置したとのことである。Aより聴取確認した。

2 建物の概況及び利用状況 (物件6)

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54年11月30日新築、昭和57年5月30日増築 経過年数：新築後約46年、増築後約43年 経済的残存耐用年数：満了
仕様	構造：鉄骨造 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：ALC板、金属系サイディング等 内壁：店舗部分 ボードクロス貼り、化粧合板等 住宅部分 じゅらく壁、ボードクロス貼り、化粧合板等 天井：店舗部分 ボードクロス貼り、竿縁天井等 住宅部分 ボードクロス貼り、竿縁天井等 床：店舗部分 カーペット、畳、ビニールシート等 住宅部分 フローリング、畳、ビニールシート等 設備：給排水・衛生設備（シンク、浴室、トイレ）、電気・ガス設備、空調設備等有
床面積（現況）	1階 222.52 m ² （公簿） 2階 195.55 m ² （公簿） 3階 137.02 m ² （公簿） 延) 555.09 m ²
現況用途等	階層 3階建 現況用途 店舗・居宅 間取り 別添建物間取図のとおり
品等	普通
保守管理の状態	経年相応による老朽化、機能的陳腐化が認められる。天井、内壁等に雨漏りと思われるシミ、剥がれ等が確認できる。利用状況並びに保守管理の状態はやや劣ると判断した。

建物の利用状況	1, 2 階は債務者が店舗（空き家状態）として使用している。債務者の占有権原は使用借権である。3 階は建物共有者とその家族が居宅として使用している。
特 記 事 項	・ 物件 6 は南側市道から乗入れが設置されている。河川区域内は河川占用許可の届出がある。占用面積、使用料は下記の通りである。 物件 6：占用面積 69 m²、占用使用料 6, 555 円/年 三条地域振興局で確認した。 ・ A の話では専門機関の調査はしていないが、バルコニー等にアスベスト利用の可能性はあるとのことである。

(物件 7)

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：平成 9 年 12 月 16 日新築、平成 11 年 8 月 10 日増築 経 過 年 数：新築後約 28 年、増築後約 26 年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：亜鉛鋼板、タイル等 内 壁：化粧合板、ボードクロス貼り等 天 井：ボードクロス貼り、格天井等 床：カーペット、ビニールシート、フローリング等 設 備：給排水・衛生設備（トイレ）、電気・ガス設備、空調設備等有
床面積（現況）	1 階 211. 84 m²（概測） 2 階 211. 84 m²（概測） 延）423. 68 m²（概測）
現 況 用 途 等	階 層 2 階建 現況用途 店舗 間取り 別添間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	経年相応による老朽化、機能的陳腐化が認められる。利用状況並びに保守管理の状態は普通と判断した。
建物の利用状況	建物所有者が店舗（空き家状態）として使用している。

特 記 事 項	・ 物件 7 は南側市道から乗入れが設置されている。河川区域内は河川占用許可の届出がある。占用面積、使用料は下記の通りである。 物件 7 : 占用面積 54 m²、占用使用料 5,130 円/年 三条地域振興局にて確認した。
---------	--

第 5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件 1 ～ 5 (土地)

物件 1 ～ 5 の更地価格を算出し、これに建付減価を行い建付地価格を求める。

物件 番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	40,400	0.73	166.05	0.5	2,450,000
2	40,400	0.73	27.93	0.5	410,000
3	40,400	0.73	86.94	0.5	1,280,000
4	40,400	0.73	104.72	0.5	1,540,000
5	40,400	0.73	144.89	0.5	2,140,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

近隣及び周辺の取引事例等と比較し、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 5-1

公 示 価 格 時 点 修 正 標準化補正 地域格差 規準した価格

47,900 円/m² × 97.1/100 × 100/100 × 100/115 ≒ 40,400 円/m²

◇時点修正：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なし。

◇地域格差：街路、環境条件 相乗 1.15 (+15%)

イ 個別格差：画地規模が大きい不整形地、二方路地であることを考慮した。

0.73 (-27%)

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。 0.5 (-50%)

② 物件 6

物件 6 の建物は新築後約 46 年、増築後約 43 年経過し、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た現在価値率を 4%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を考慮した上、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
6	210,000	555.09	0.04	4,660,000

③ 物件 7

物件 7 の建物は新築後約 28 年、増築後約 26 年経過し、経済的残存耐用年数は概ね満了している。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た現在価値率を 7%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を考慮した上、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
7	190,000	423.68	0.07	5,630,000

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権価格を控除し、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	2,450,000	0.55	法定地上権	1,350,000
2	410,000	0.1	使用借権	40,000
3	1,280,000	0.55	法定地上権	700,000
4	1,540,000	0.55	法定地上権	850,000
5	2,140,000	0.55	法定地上権	1,180,000

※物件 4 上に物件 7 の接続部分がかかるが、範囲は小さいため敷地利用権は考慮しない。

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・③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	2,450,000	－1,350,000		0.7	0.7	540,000
2	410,000	－40,000		0.7	0.7	180,000
3	1,280,000	－700,000		0.7	0.7	280,000
4	1,540,000	－850,000		0.7	0.7	340,000
5	2,140,000	－1,180,000		0.7	0.7	470,000
6	4,660,000	＋2,030,000	1.0	0.7	0.7	3,280,000
7	5,630,000	＋2,090,000	1.0	0.7	0.7	3,780,000
一括価格（合計）						8,870,000

ウ 占有減価率：必要なし。

エ 市場性修正率：経済的残存耐用年数が満了した規模の大きな建物が2棟あること、
アスベスト利用について不明なこと等の市場性を考慮した。
0.7（－30％）

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5－1

所 在：三条市本町3丁目514番「本町3－6－21」

価 格：47,900円/㎡

位 置：JR弥彦線「北三条」駅から道路距離約550mに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：259㎡

供給処理施設：上水道・都市ガス・下水道あり

接 面 道 路：南側、幅員約15m舗装県道

用途指定等：非線引都市計画区域 商業地域(建ぺい率80%、容積率400%)
準防火地域

地域の概要：小売店舗、銀行等の建ち並ぶ中心的商業地域

第7 附属資料の表示

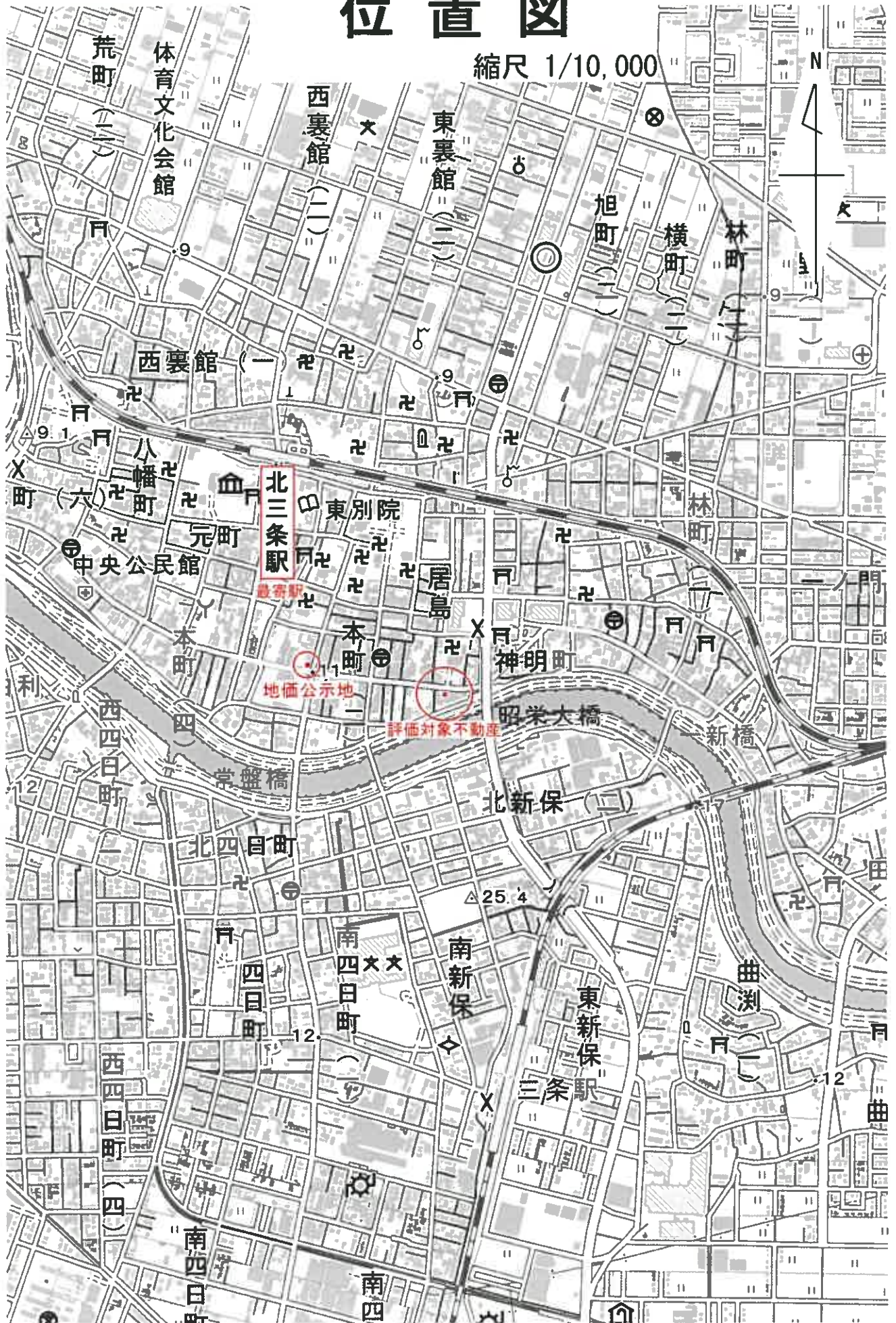
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図
- 4 土地建物位置等関係図(概略)
- 5 建物間取図

以 上

位置図

縮尺 1/10,000

N



「国土地理院地図」

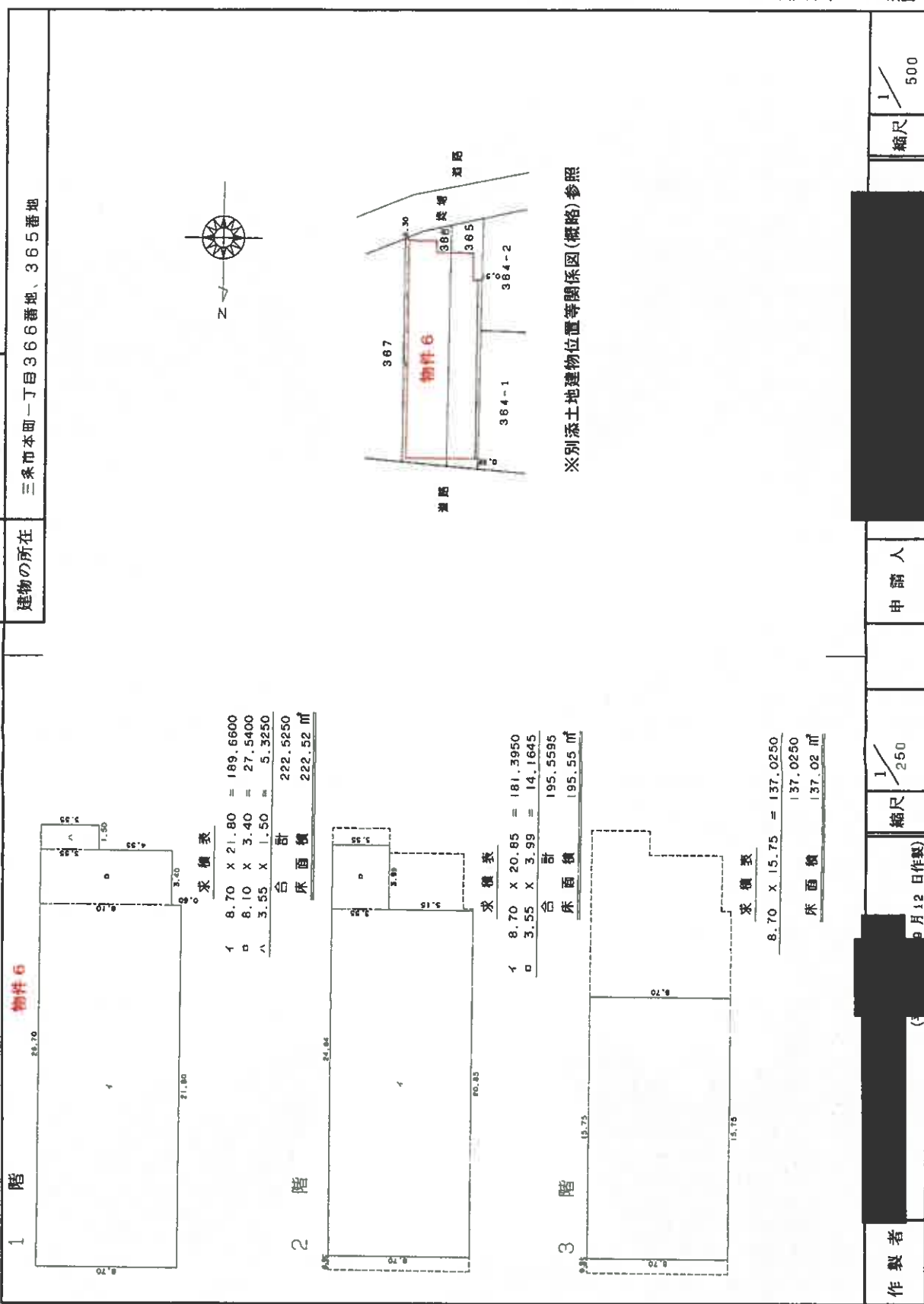
登記年月日：平成15年9月26日

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。
(新潟地方方法務局三条支局管轄)
令和7年9月1日 新潟地方方法務局

登記官

679501

各階平面図



平成五年九月式六日登記

登記年月日：平成11年8月13日

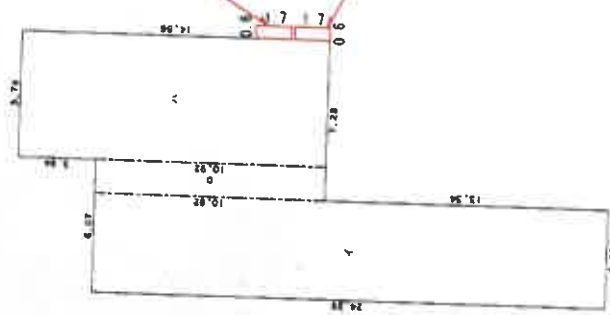
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(新潟地方方法務局 朱支局管轄)
令和7年9月1日 新潟地方方法務局

679499

各 階 平 面 図

物件7

1階・2階（各階同型）



求 値 表

1	24.26	X	4.55	=	110.3830
2	10.92	X	1.52	=	16.5984
合 計	14.56	X	5.76	=	83.8656
1階・2階床面積					210.8470
					210.84 m ²

1階既存部分 210.84m²(公簿) + 1m²(概測) = 211.84m²
2階既存部分 210.84m²(公簿) + 1m²(概測) = 211.84m²

※評価人一部加筆

作 製 者

縮尺 1/250

申請人

新潟県土地家屋調査士会

縮尺 1/500

面

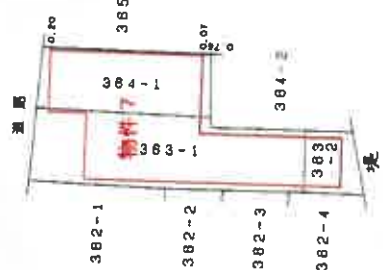
家屋番号

363番1

建物の所在

三条市本町一丁目363番地1、363番地2、364番地1

建 物 図 面



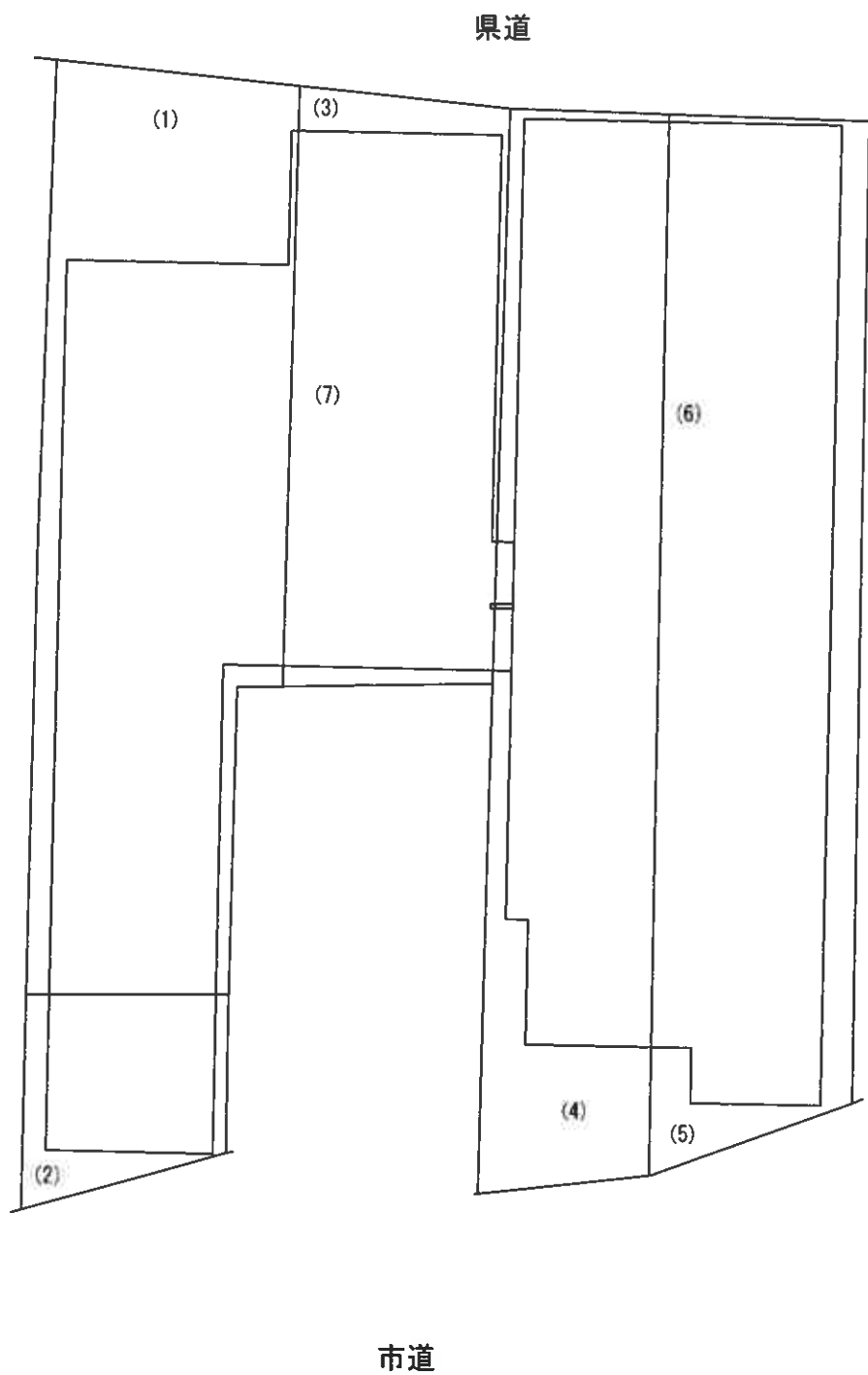
※別添土地建物位置等関係図(概略)参照

A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M23962

土地建物位置等関係図(概略)

縮尺 1/200



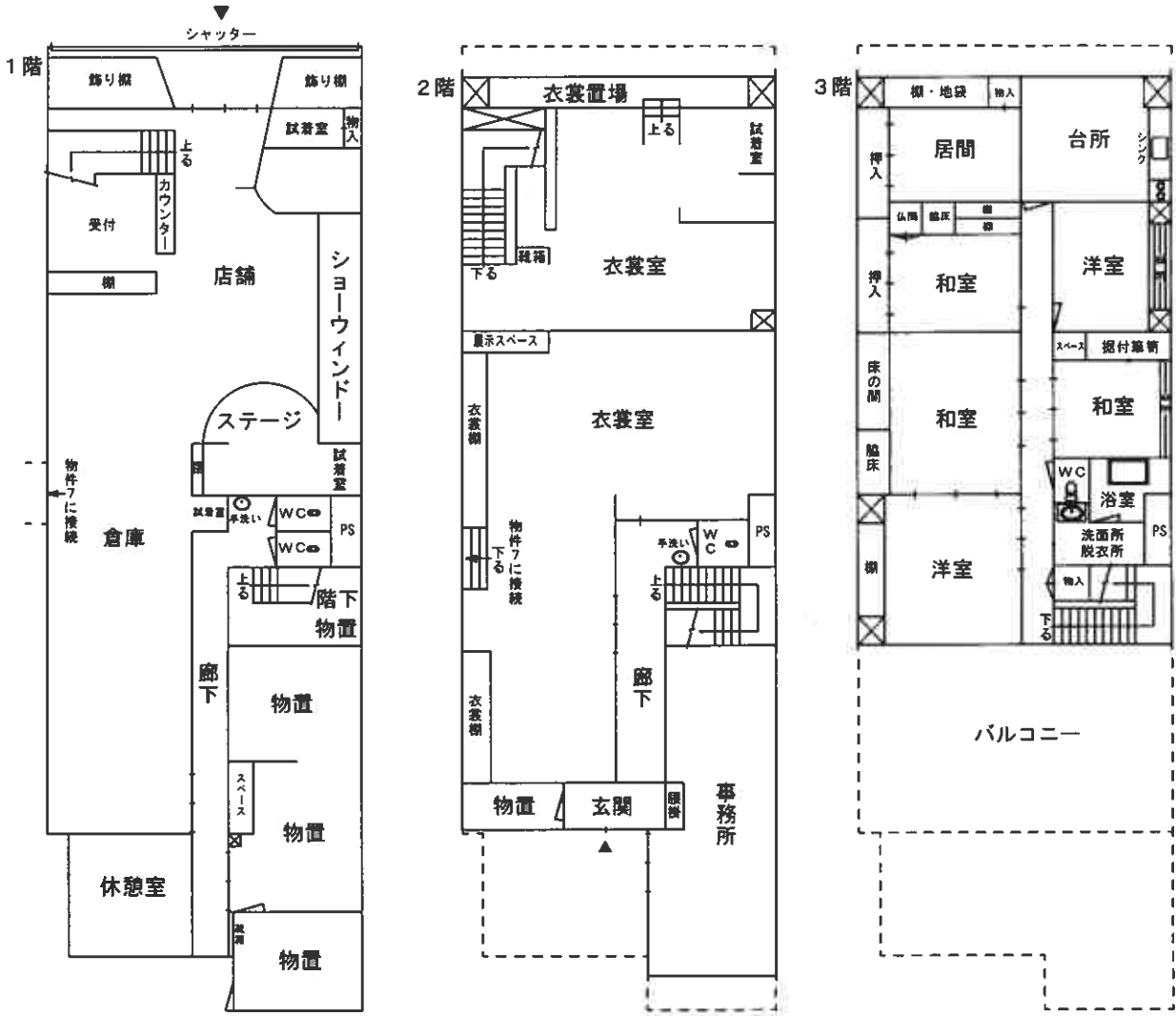
※カッコ内は物件番号

物件1～5の土地は一体として利用されており筆界は不明である。

建物図面、公図等を参考に現地概測を行い作成した参考の概略図である。

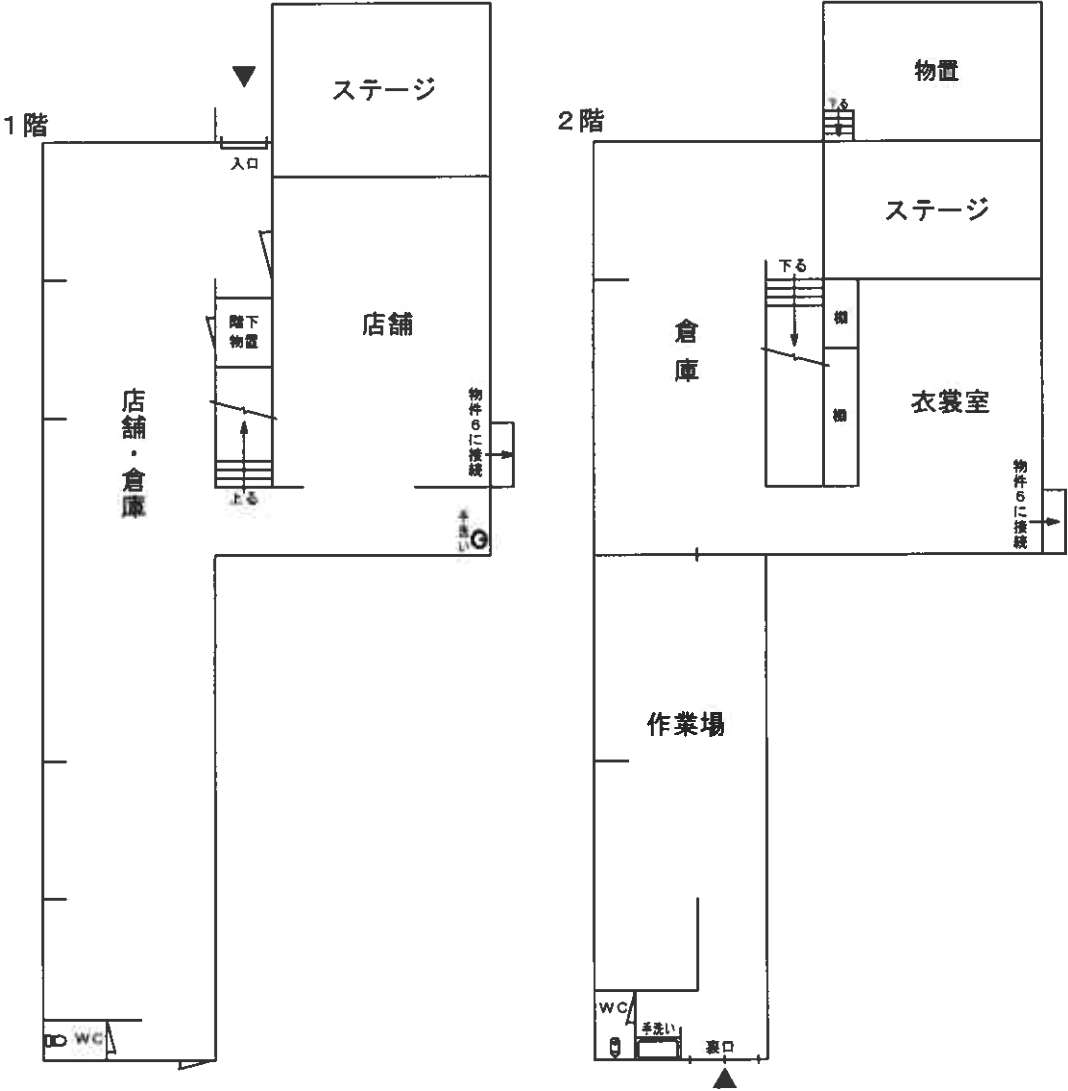
評価人作成

物件 6 建物間取図 縮尺 1/200



評価人作成

物件 7 建物間取図 縮尺 1/200



評価人作成

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 三條市本町一丁目 |
| | 地 | 番 | 363番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 166.05平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 三條市本町一丁目 |
| | 地 | 番 | 363番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 27.93平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 三條市本町一丁目 |
| | 地 | 番 | 364番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 86.94平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 三條市本町一丁目 |
| | 地 | 番 | 365番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 104.72平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 三條市本町一丁目 |
| | 地 | 番 | 366番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 144.89平方メートル |

物件目録

6 所 在 三条市本町一丁目366番地、365番地

家屋 番号 366番

種 類 店舗・居宅

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建

床 面 積 1階 222.52平方メートル
2階 195.55平方メートル
3階 137.02平方メートル

7 所 在 三条市本町一丁目363番地1、363番地2、364番地1

家屋 番号 363番1

種 類 店舗

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 210.84平方メートル
2階 210.84平方メートル

(別紙)

[illegible]