

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 23 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 11 月 20 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 27 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 12 月 2 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 12 月 16 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 12 月 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 12 月 4 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 10 月 23 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	5, 230, 000 4, 184, 000	一括	1, 046, 000	44, 341	8, 502
1	2, 010, 000				
2	3, 220, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 三条市石上一丁目 |
| | 地 番 | 6 0 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 3 . 9 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三条市石上一丁目 6 0 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 6 0 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 5 . 7 0 平方メートル
2 階 6 1 . 1 9 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 11 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 | 三条市石上一丁目 |
| | 地 番 | 6 0 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 3. 9 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三条市石上一丁目 6 0 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 6 0 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 5. 7 0 平方メートル
2 階 6 1. 1 9 平方メートル |

令和8年(ケ)第4号
令和8年5月29日受理
令和8年7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 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 | 三条市石上一丁目 |
| | 地 番 | 6 0 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 3 . 9 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三条市石上一丁目 6 0 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 6 0 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 5 . 7 0 平方メートル
2 階 6 1 . 1 9 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	新潟県三条市石上一丁目6番52号	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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	☒ 土地所有者 ☐ 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 ☐ 「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	「その他の事項」のとおり	
建物	物件2	
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（ ☐ 主たる建物 ☐ 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 { 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ 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 ☐ 「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	「その他の事項」のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 支部 平成 年()第 号 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

そ の 他 の 事 項

■物件1の北西側には普通自動車が1台放置されている。

■物件2の1階部分は犬の糞が散乱し悪臭がひどい状態である。その外1階部分はゴミが散乱している。また、電化製品や家具、幼児用の遊具などが残置されており、室内の状況から長期間空き家の状態となっているものと思われた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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2は所有者が家族と共に居宅として使用しており、室内で大型犬を1頭飼育していた。それが、時期ははっきりと覚えていないが所有者家族全員が犬をそのままにして夜逃げのようにいなくなってしまったため、その後で犬が暴れた末に建物から脱走して警察沙汰になったことがある。なお、物件2の裏手にある白い乗用車は所有者が乗っていた車であり、放置したまゝいなくなったようだ。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年5月29日 (金) 13:55-14:10	物件所在地	外観調査、写真撮影
8年6月2日 (火) 14:00-14:20	三条市税務課	固定資産税課税台帳写し・家屋見取図請求
8年6月2日 (火) 14:25-14:35	新潟地方法務局三条支局	公図・要約書等請求
8年6月2日 (火) 14:40-14:55	物件所在地	外観調査、写真撮影、連絡文書差し置き
8年6月10日 (水) 11:10-11:20	物件所在地	外観調査、連絡文書差の状況確認(変化なし)、写真撮影
8年6月19日 (金) 10:50-11:15	物件所在地	立入調査、近隣住人に占有関係等調査、写真撮影
年 月 日 () : - :		
(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8年6月19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 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

4 43-11

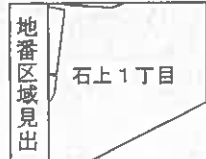
(座標値種別：図上測定)

+39795.628



+39645.628 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	三条市石上一丁目				地番	60番2			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	VIII	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成21年3月23日				備考 付年月日 (原図)			補記事項		

651687

各階平面圖

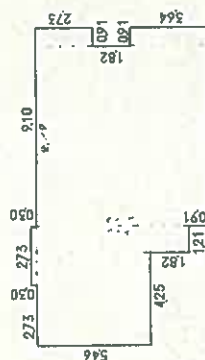
2番09

面
圖
物
建

三條市石上一丁目60番地2

建物の所在

圖 平面階一

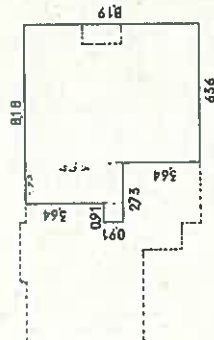


積求

$\frac{m}{m}$	$\frac{m}{m}$	$\frac{m}{m}$	$\frac{m}{m}$	$\frac{m}{m}$	$\frac{m}{m}$
$0.30 \times$	$2.75 =$	0.8190			
$5.46 \times$	$4.25 =$	2.32050			
$7.28 \times$	$1.21 =$	8.8088			
$8.19 \times$	$8.19 =$	67.0761			
$27.3 \times$	$0.91 =$	24.843			
$364 \times$	$0.91 =$	33.124			
					$\frac{m}{m}$
					計 1087056

—一墮床面積 105.70[㎡]

二階平面図



積求

$\sum m$	$\sum m \times 0.91$	$\sum m^2$
4.55	4.1405	2.07025
$\sum m$	$\sum m \times 1.82$	$\sum m^2$
4.55	8.2810	2.07025
$\sum m$	$\sum m \times 6.36$	$\sum m^2$
8.19	52.0884	67.0761
計		67.0761

二階床面積 6219 m^2



←○印は写真撮影位置，方向

作者

年11月30日作(製)

申請人

縮尺 1/250

縮尺 500

新潟県土地家屋調査士会

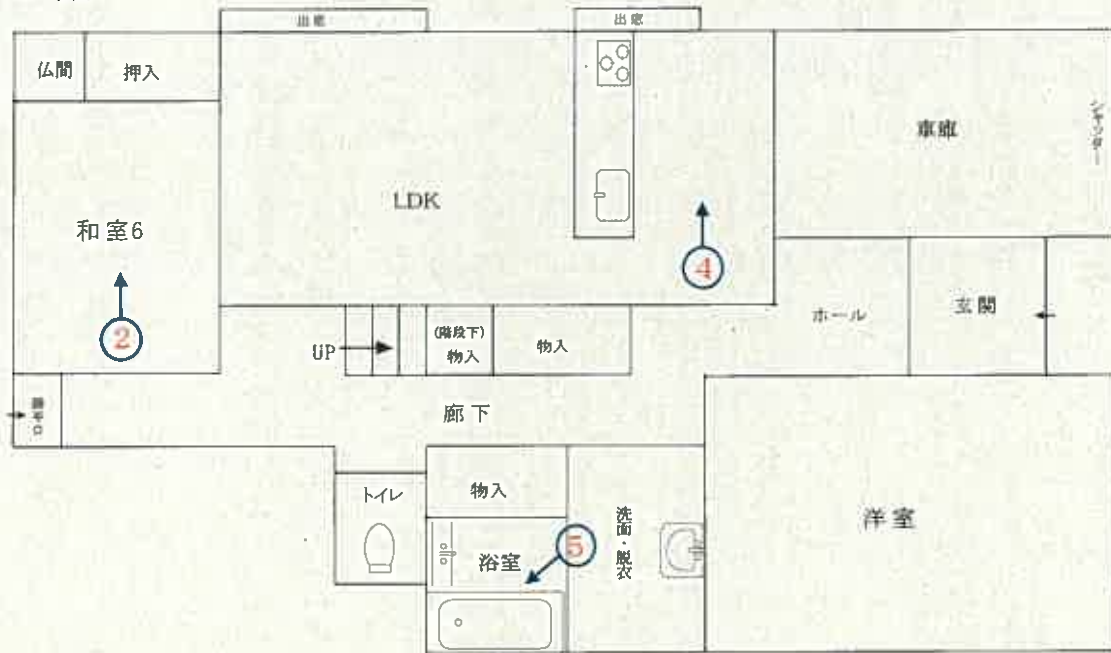
昭和・平成/年/月/日登記

間取図(概略)

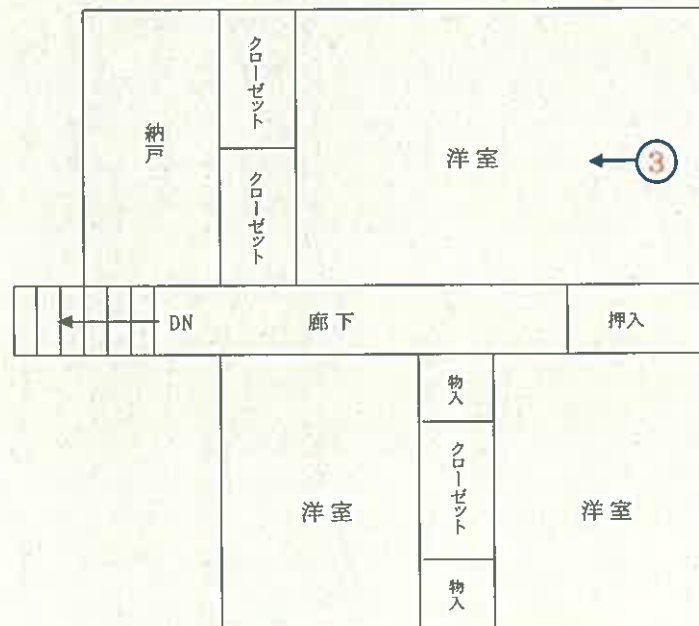
物件 2

←○印は写真撮影位置, 方向

1 階



2 階



縮尺約 $\frac{1}{100}$

〔評価人作成〕

写 真

1



写 真

2



写 真

3



写 真

4



写真

5



令和8年(ケ)第4号

令和8年6月19日 現地調査

令和8年7月 6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5,230,000円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金2,010,000円
2 (建物)	金3,220,000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の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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	三条市石上一丁目 60番2 宅地 203.96㎡	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	三条市石上一丁目60番地2 60番2 居宅 木造瓦・セメント瓦葺2階建 1階 105.70㎡、2階 61.19㎡	
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弥彦線「北三条」駅から北西方へ道路距離約1.3kmに位置する。	
付 近 の 状 況	物件の所在する地域は、三条市街地北西側の既存住宅のほかにミニ開発された一般住宅も建ち並ぶ住宅地域である。道路は巾員13m舗装が標準で、北方約200mで国道289号線に接続する。日用品店舗は徒歩10分内で、小・中学校は10～15分程度で、生活利便施設へは比較的良い状況である。特に地域要因に変動はなく、今後も同様の状況を維持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 第1種住居地域 60% 200% ない。 特にない。
画地条件 (規模、形状等)	物件1の土地は、南東側が巾員13m舗装道路に、北西側が巾員4m舗装道路に等高に接面する南東間口約10m・奥行約20mの長方形の画地である。	
接面道路	南東側道路は市道(荒町石上線)で、北西側道路は市道(石上分譲団地線)で、建築基準法第42条1項1号道路に該当する。 北西側道路は市道(石上分譲団地線)で、建築基準法第42条1項5号の位置指定道路(昭和32年12月16日、第100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、物件2の建物の敷地に利用されており、目的外建物はない。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(登記記載)	不明(昭和47年12月10日・昭和61年11月27日増築)
	経過年数	不明(増築後約54年・40年)
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構造	木造
	屋根	瓦・セメント瓦葺
	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、化粧合板等
	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 105.70㎡、2階 61.19㎡、延床面積166.89㎡ (現況は登記面積のとおり)	
現況用途等	階層	2階建
	現況用途	居宅
	間取り	5LDK、車庫(詳細は間取図のとおり。)
品 等	中位品等	
保守管理の状態	リフォーム済であるが、外壁に傷みが見られる。内部の床や内壁に大きな損傷は見られないが、日用品等が散乱しており、動物と思われる糞がいたるところに放置されて悪臭が漂い、維持管理は悪い状態である。 北西側の駐車スペースに乗用車が放置されている。	
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)

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	42,900	1.01	203.96	0.85	7,510,000

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

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 43,500\text{円/㎡} \times 99.5/100 & \times & 100/100 & \times & 100/101 & \div & & & 42,900\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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:道路条件で劣るものの、住環境等が優ることを考慮。+1%

イ.個別格差:二方路で利用効率が優る。+1%。

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2)

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、新築後相当期間を経過し、既に建物の経済的残存耐用年数が満了しているものの、リフォームされていることを考慮して現価率を5%と査定し、建物価格を求めた。

番 号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	155,000	166.89	0.05	1,290,000

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率等価格を控除し、建物については土地利用率等価格を加算し、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土地利用率等価格

番号	建付地価格 (円) ア	面積割合 (%) イ	土地利用率等割合 ウ		土地利用率等価格 (円) ア×イ×ウ
1	7,510,000	100	0.55	法定地上権	4,130,000

②内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる 価格 (円) ア	土地利用率等価格 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	7,510,000	-4,130,000	—	0.85	0.7	2,010,000
2	1,290,000	+4,130,000	—	0.85	0.7	3,220,000
一括価格(合計)						5,230,000

エ.市場性修正:建物の維持管理の状況等を考慮した。-15%

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 : 三条一3

所 在 : 三条市石上2丁目245番7

住 居 表 示 : 石上2-9-18

価 格 : 43,500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8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 : 北東側が巾員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 建物図面・各階平面図写
- 4 間取図(概略)

— 以 上 —



写図公



651687

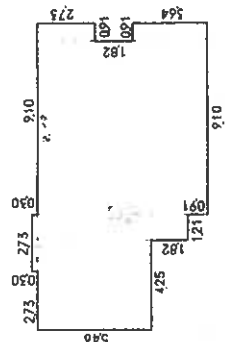
各階平面圖

家庭番号 60番2

面
圖
物
建

建物の所在
三條市石上一丁目60番地2

圖面附一

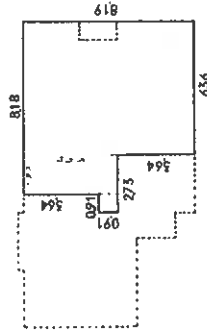


雜 本

m	m	m	m	m
0.30	$\times$	2.73	$=$	0.8190
m	m	m	m	m
5.46	$\times$	4.25	$=$	23.2050
m	m	m	m	m
7.28	$\times$	1.21	$=$	8.8088
m	m	m	m	m
8.19	$\times$	8.19	$=$	67.0761
m	m	m	m	m
2.73	$\times$	0.91	$=$	2.4843
m	m	m	m	m
3.64	$\times$	0.91	$=$	3.3124

計 1057056π

二階平面図



寒 天

m	m	m^2
$0.91 \times 0.91 =$	0.8281	
m	m	m^2
$4.55 \times 4.55 =$	20.8025	
m	m	m^2
$8.19 \times 8.19 =$	67.0761	
	計	611975

計 611975π

二階床面積 6119㎡

製作者

年11月30日作製)

縮尺 250

申請人

新鴻渠土地家屋調査士会

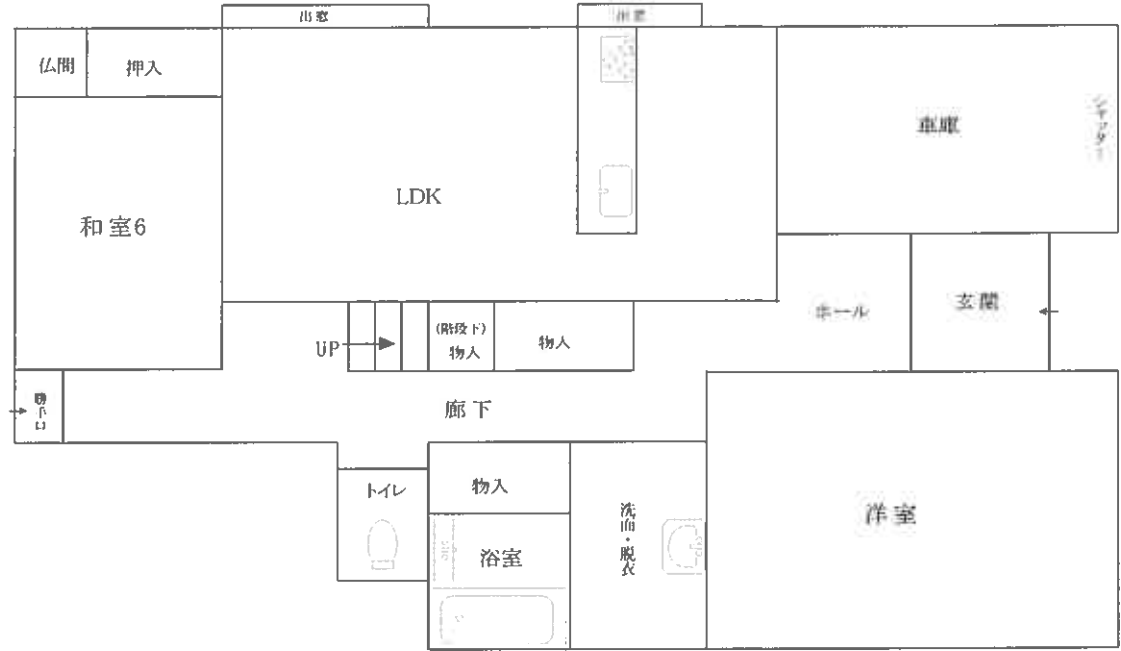
（昭和）平成／年12月4日登記

縮尺 500

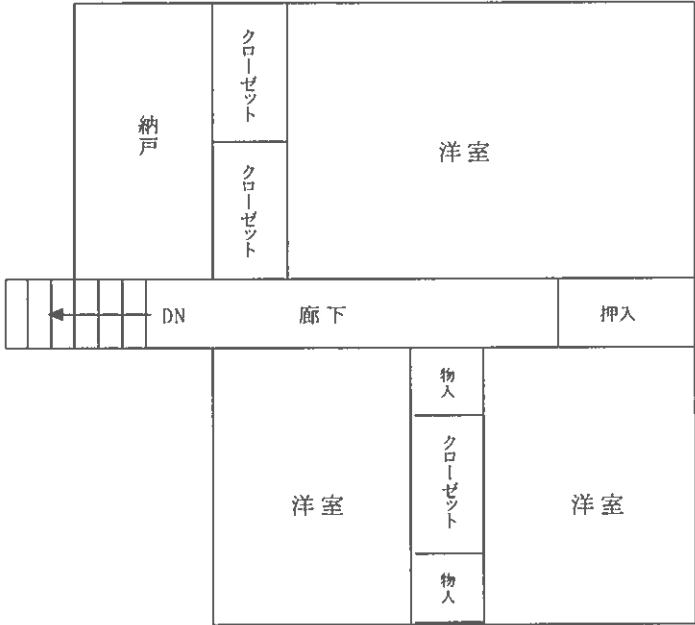
間取図(概略)

物件 2

1 階



2 階



縮尺約 $\frac{1}{100}$