

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～6	1,460,000 1,168,000	一括	292,000	89,588	0
1	70,000				
2	90,000				
3	190,000				
4	180,000				
5	100,000				
6	830,000				

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 南蒲原郡田上町大字田上字本田上 |
| | 地 | 番 | 丁 2 4 1 3 番 1 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 6 . 7 3 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 南蒲原郡田上町大字田上字本田上 |
| | 地 | 番 | 丁 2 4 1 3 番 3 0 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 7 8 . 6 9 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 南蒲原郡田上町大字田上字本田上 |
| | 地 | 番 | 丁 2 4 1 3 番 3 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 5 3 . 5 2 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 南蒲原郡田上町大字田上字本田上 |
| | 地 | 番 | 丁 2 4 1 3 番 3 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 4 9 . 5 8 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 南蒲原郡田上町大字田上字本田上 |
| | 地 | 番 | 丁 2 4 1 3 番 3 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8 2 . 8 5 平方メートル |

物 件 目 録

6 所 在 南蒲原郡田上町大字田上字本田上 丁2413番地3
6、丁2413番地14、丁2413番地30、丁2
413番地35、丁2413番地37

家屋 番号 丁2413番36

種 類 工場・居宅

構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 277.52平方メートル
2階 65.44平方メートル

(工場抵当法第3条による機械器具等の目録は、別紙目録(1)、(2)のと
おり)

工場抵当法第3条による機械器具等の目録

- (1) 所 在 南蒲原郡田上町大字田上字本田上丁2413番地36、丁2413番地14、
丁2413番地30、丁2413番地35、丁2413番地37
家屋番号 丁2413番36

(上記建物備付)

種類	構造	個数 又は 延長	製作者の氏名 又は 名 称	製造年月日	予備欄
シャアファーズ 自動横編機	D J F V型 7 G	1	(株) 三星製 作所	昭和47年2月1日	(現況 不存在)
シャアファーズ 自動横編機	D J F V型 7 G	1	(株) 三星製 作所	昭和47年8月1日	(現況 不存在)
シャアファーズ 自動横編機	D J F V型 7 G	1	(株) 三星製 作所	昭和47年11月1日	(現況 不存在)
島自動横編機	S F 1 S 1 4 G	1	(株) 島精機 製作所	昭和47年	(現況 不存在)
島自動横編機	S F - 1 0 1 S 1 4 G	2	(株) 島精機 製作所	昭和48年	(現況 不存在)
島自動横編機	S F - 1 0 1 S 1 4 G	1	(株) 島精機 製作所	昭和48年	(現況 不存在)

- (2) 所 在 南蒲原郡田上町大字田上字本田上丁2413番地36、丁2413番地14、
丁2413番地30、丁2413番地35、丁2413番地37
家屋番号 丁2413番36

(上記建物備付)

種類	構造	個数 又は 延長	製作者の氏名 又は 名 称	製造年月日	予備欄
横編機	7 G J F U - 1 8 3 cm ²	1	不詳	1972年	(現況 不存在)
横編機	7 G J F U - 1 8 3 cm ²	1	不詳	1972年	(現況 不存在)
横編機	7 G J F U - 1 8 3 cm ²	1	不詳	1972年	(現況 不存在)
横編機	1 0 G J F U - 1 8 3 cm ²	1	不詳	1972年	(現況 不存在)
横編機	1 0 G J F U - 1 8 3 cm ²	1	不詳	1972年	(現況 不存在)
横編機	1 0 G J F U - 1 8 3 cm ²	1	不詳	1972年	(現況 不存在)
横編機	1 0 G J F U - 1 8 3 cm ²	1	不詳	1972年	コンピューター 機 (現況 不存在)

物 件 明 細 書

令和 8年 3月 6日

新潟地方裁判所三条支部

裁判所書記官 茂田井 旭

1 不動産の表示

【物件番号1～6】

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1～6】

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 | 南蒲原郡田上町大字田上字本田上 |
| | 地 | 番 | 丁 2 4 1 3 番 1 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 6 . 7 3 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 南蒲原郡田上町大字田上字本田上 |
| | 地 | 番 | 丁 2 4 1 3 番 3 0 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 7 8 . 6 9 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 南蒲原郡田上町大字田上字本田上 |
| | 地 | 番 | 丁 2 4 1 3 番 3 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 5 3 . 5 2 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 南蒲原郡田上町大字田上字本田上 |
| | 地 | 番 | 丁 2 4 1 3 番 3 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 4 9 . 5 8 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 南蒲原郡田上町大字田上字本田上 |
| | 地 | 番 | 丁 2 4 1 3 番 3 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8 2 . 8 5 平方メートル |

物 件 目 録

6 所 在 南蒲原郡田上町大字田上字本田上 丁 2 4 1 3 番地 3
6、丁 2 4 1 3 番地 1 4、丁 2 4 1 3 番地 3 0、丁 2
4 1 3 番地 3 5、丁 2 4 1 3 番地 3 7

家屋 番号 丁 2 4 1 3 番 3 6

種 類 工場・居宅

構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 2 7 7 . 5 2 平方メートル
2 階 6 5 . 4 4 平方メートル

(工場抵当法第 3 条による機械器具等の目録は、別紙目録(1)、(2)のと
おり)

別紙

工場抵当法第3条による機械器具等の目録

- (1) 所 在 南蒲原郡田上町大字田上字本田上丁2413番地36、丁2413番地14、
丁2413番地30、丁2413番地35、丁2413番地37
家屋番号 丁2413番36

(上記建物備付)

種類	構造	個数 又は 延長	製作者の氏名 又は 名称	製造年月日	予備欄
シャアファーズ 自動横編機	D J F V型 7 G	1	(株) 三星製 作所	昭和47年2月1日	(現況 不存在)
シャアファーズ 自動横編機	D J F V型 7 G	1	(株) 三星製 作所	昭和47年8月1日	(現況 不存在)
シャアファーズ 自動横編機	D J F V型 7 G	1	(株) 三星製 作所	昭和47年11月1日	(現況 不存在)
島自動横編機	S F 1 S 1 4 G	1	(株) 島精機 製作所	昭和47年	(現況 不存在)
島自動横編機	S F - 1 0 1 S 1 4 G	2	(株) 島精機 製作所	昭和48年	(現況 不存在)
島自動横編機	S F - 1 0 1 S 1 4 G	1	(株) 島精機 製作所	昭和48年	(現況 不存在)

- (2) 所 在 南蒲原郡田上町大字田上字本田上丁2413番地36、丁2413番地14、
丁2413番地30、丁2413番地35、丁2413番地37
家屋番号 丁2413番36

(上記建物備付)

種類	構造	個数 又は 延長	製作者の氏名 又は 名称	製造年月日	予備欄
横編機	7 G J F U - 1 8 3 cm ²	1	不詳	1972年	(現況 不存在)
横編機	7 G J F U - 1 8 3 cm ²	1	不詳	1972年	(現況 不存在)
横編機	7 G J F U - 1 8 3 cm ²	1	不詳	1972年	(現況 不存在)
横編機	1 0 G J F U - 1 8 3 cm ²	1	不詳	1972年	(現況 不存在)
横編機	1 0 G J F U - 1 8 3 cm ²	1	不詳	1972年	(現況 不存在)
横編機	1 0 G J F U - 1 8 3 cm ²	1	不詳	1972年	(現況 不存在)
横編機	1 0 G J F U - 1 8 3 cm ²	1	不詳	1972年	コンピューター 機 (現況 不存在)

令和7年(ケ)第9号
令和7年9月5日受理
令和7年11月**21**日提出

現況調査報告書

(物件1～6)

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 | 南蒲原郡田上町大字田上字本田上 |
| | 地 | 番 | 丁 2 4 1 3 番 1 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 6 . 7 3 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 南蒲原郡田上町大字田上字本田上 |
| | 地 | 番 | 丁 2 4 1 3 番 3 0 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 7 8 . 6 9 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 南蒲原郡田上町大字田上字本田上 |
| | 地 | 番 | 丁 2 4 1 3 番 3 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 5 3 . 5 2 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 南蒲原郡田上町大字田上字本田上 |
| | 地 | 番 | 丁 2 4 1 3 番 3 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 4 9 . 5 8 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 南蒲原郡田上町大字田上字本田上 |
| | 地 | 番 | 丁 2 4 1 3 番 3 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8 2 . 8 5 平方メートル
(1 枚目) |

物 件 目 録

6 所 在 南蒲原郡田上町大字田上字本田上 丁 2 4 1 3 番地 3
6、丁 2 4 1 3 番地 1 4、丁 2 4 1 3 番地 3 0、丁 2
4 1 3 番地 3 5、丁 2 4 1 3 番地 3 7

家屋 番号 丁 2 4 1 3 番 3 6

種 類 工場・居宅

構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 2 7 7 . 5 2 平方メートル
2 階 6 5 . 4 4 平方メートル

(工場抵当法第 3 条による機械器具等の目録は、別紙目録(1)、(2)のと
おり)

別紙

工場抵当法第3条による機械器具等の目録

- (1) 所 在 南蒲原郡田上町大字田上字本田上丁2413番地36、丁2413番地14、
丁2413番地30、丁2413番地35、丁2413番地37
家屋番号 丁2413番36

(上記建物備付)

種類	構造	個数 又は 延長	製作者の氏名 又は 名称	製造年月日	予備欄
シャアファーズ 自動横編機	DJFV型 7G	1	(株)三星製 作所	昭和47年2月1日	
シャアファーズ 自動横編機	DJFV型 7G	1	(株)三星製 作所	昭和47年8月1日	
シャアファーズ 自動横編機	DJFV型 7G	1	(株)三星製 作所	昭和47年11月1日	
島自動横編機	SF1S 14G	1	(株)島精機 製作所	昭和47年	
島自動横編機	SF-101S 14G	2	(株)島精機 製作所	昭和48年	
島自動横編機	SF-101S 14G	1	(株)島精機 製作所	昭和48年	

- (2) 所 在 南蒲原郡田上町大字田上字本田上丁2413番地36、丁2413番地14、
丁2413番地30、丁2413番地35、丁2413番地37
家屋番号 丁2413番36

(上記建物備付)

種類	構造	個数 又は 延長	製作者の氏名 又は 名称	製造年月日	予備欄
横編機	7G JFU-183cm ²	1	不詳	1972年	
横編機	7G JFU-183cm ²	1	不詳	1972年	
横編機	7G JFU-183cm ²	1	不詳	1972年	
横編機	10G JFU-183cm ²	1	不詳	1972年	
横編機	10G JFU-183cm ²	1	不詳	1972年	
横編機	10G JFU-183cm ²	1	不詳	1972年	
横編機	10G JFU-183cm ²	1	不詳	1972年	コンピューター 機

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1～5	
現況地目	☒ 宅地 (物件1～5) ☐ 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	☒ 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	隣地所有者等 丁2413番7 宅地 43.63㎡ 所有者 新潟県	
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工場・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	1階の屋根の一部が崩壊しているなど損傷が著しい。内部の状況から相当長期間使用されていない様子が窺えた。なお、工場抵当法第3条による機械器具等を始め機械器具類などは見当たらなかった。	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 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	☐ 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

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5日 (金) 11:25-11:40	物件7～10所在地	外観調査、写真撮影
7年9月5日 (金) 12:20-12:35	物件1～6所在地	外観調査、写真撮影
7年9月8日 (月) 14:50-15:00	加茂市税務課	固定資産評価証明書・家屋見取図 (請求)
7年9月8日 (月) 15:10-15:25	田上町町民課	固定資産評価証明書・家屋見取図請求・受領
7年9月9日 (火) 13:40-14:40	新潟地方法務局三条支局	公図・要約書等請求
7年9月9日 (火) 15:05-15:10	加茂市税務課	固定資産評価証明書・家屋見取図 (受領)
7年9月24日 (水) 9:30-9:40	物件1～6所在地	外観調査
(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 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

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26日 (金) 14:30-14:40	物件7～10所在地	外観調査、写真撮影
7年9月29日 (月) 9:20-10:15	物件7～10所在地	立入調査、事件の関係人Aに占有関係等調査、写真撮影
7年9月29日 (月) 10:35-11:30	物件1～6所在地	立入調査、写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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。

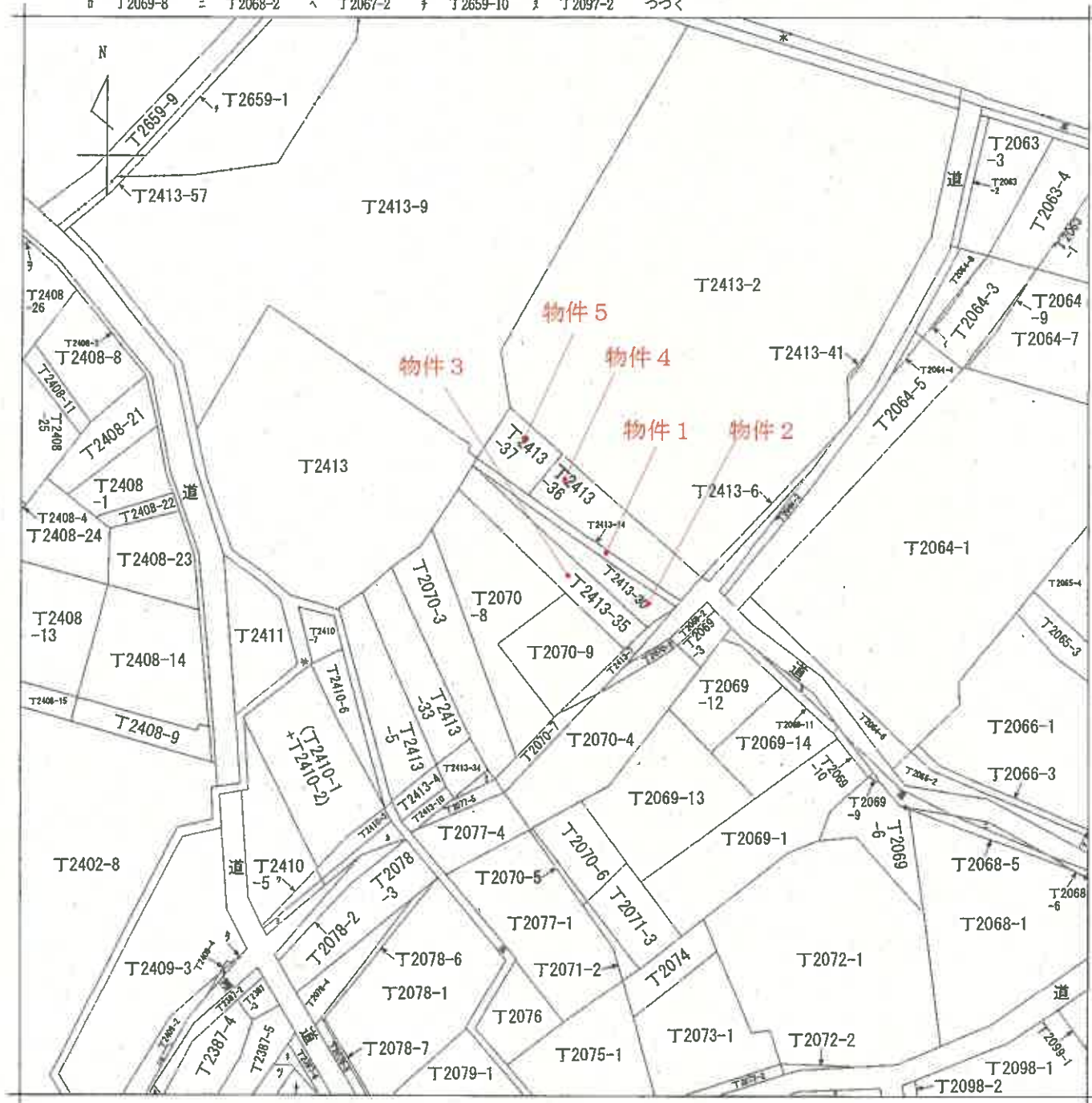
☒ 令和7年9月29日
目的物件6及び10はいずれも不在で施錠されていたので、立会人Dを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

イ T2064-10 ハ T2068-3 ホ T2067-4 ト T2067-1 ニ T2069-4 ヘ T2388-2
 ロ T2069-8 ヒ T2068-2 ヘ T2067-2 フ T2659-1 ミ T2097-2 ツづく



地番区域見出
 大字田上

請求部	所在	南蒲原郡田上町大字田上字本田上				地番	丁2413番35		
出力縮	1/600	精度区	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24年11月			備付年月日 (原図)	補記事項				

登記年月日：昭和45年7月14日

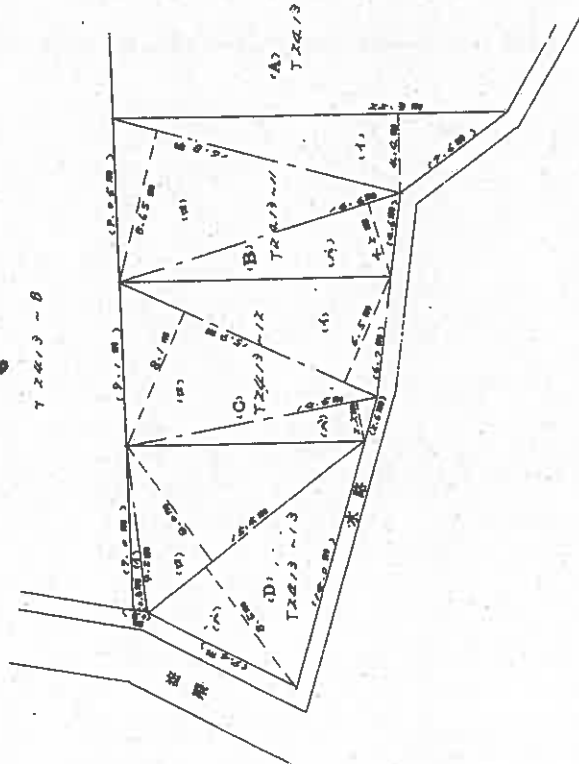
108819 前 J2413 新 J2413, J2413-9, -14

地番 J2413

J2413-11, J2413-12, J2413-13

土地の所在 町 南蒲原郡田上村大字田上本町

地積測量図



求積表

B) J2413-11	
1) 22.3 x 4.4 = 98.12 m ²	
2) 16.8 x 8.64 = 145.12	
3) 16.6 x 4.2 = 69.72	
合計 = 213.16	
J2413-9 12合算	
C) J2413-12	
1) 16.9 x 6.4 = 108.32 m ²	
2) 14.9 x 8.1 = 120.79	
3) 14.5 x 2.2 = 31.90	
合計 = 261.01	
D) J2413-13	
1) 9.2 x 0.8 = 7.36 m ²	
2) 14.4 x 8.0 = 115.20	
3) 14.4 x 8.6 = 123.84	
合計 = 246.40	

A) J2413
2,770.5 / 22728 - 419.33 - 36.73 = 2294.45296

作製年月日
昭和45年7月14日

作製者

申請人

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

昭和45年7月14日登記

縮尺 1/300

(日 岡 道 9)

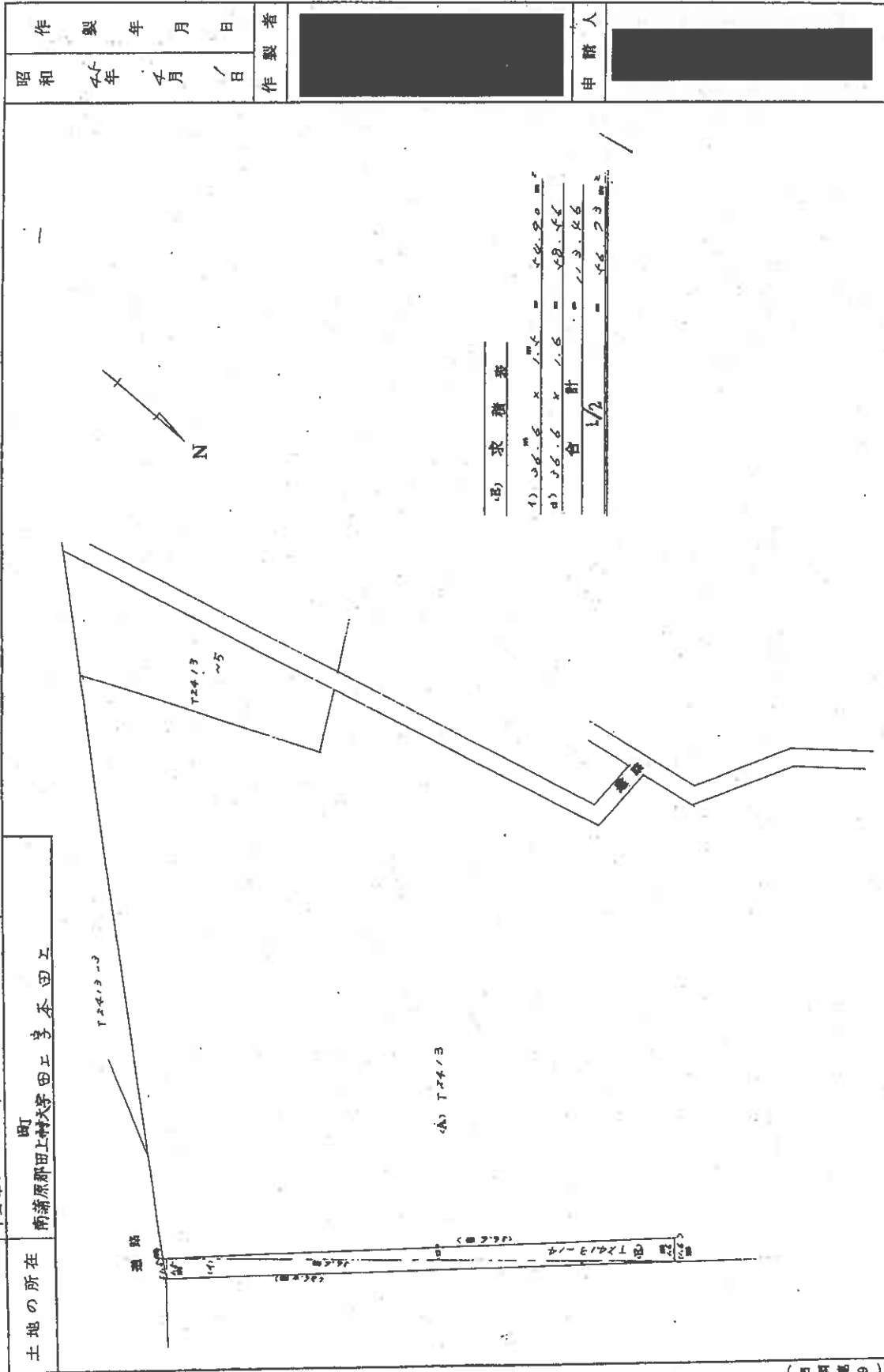
登記年月日：昭和45年7月14日

108820

地積測量図

2/2 7/14

地番	T2413-14
土地の所在	町 南蒲原郡田上村大字田上



作製年月日	昭和44年4月1日	作製者		申請人	
-------	-----------	-----	--	-----	--

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和・平成45年7月14日登記

縮尺	1/300
----	-------

(日国測9)

登記年月日：昭和45年7月28日

108822

前 J24/3 後・新 同一

地番	J24/3 T2413-30
土地の所在	南蒲原郡田上町大字田上字下田上

地積測量図

7.25

作製年月日	昭和45年7月25日
作製者	
申請人	

水路

田上

156.37 m²

26.6 x 4.8 = 127.68 m²

1/2 x 28.69 m²

156.37 m²

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮尺	1/300
----	-------

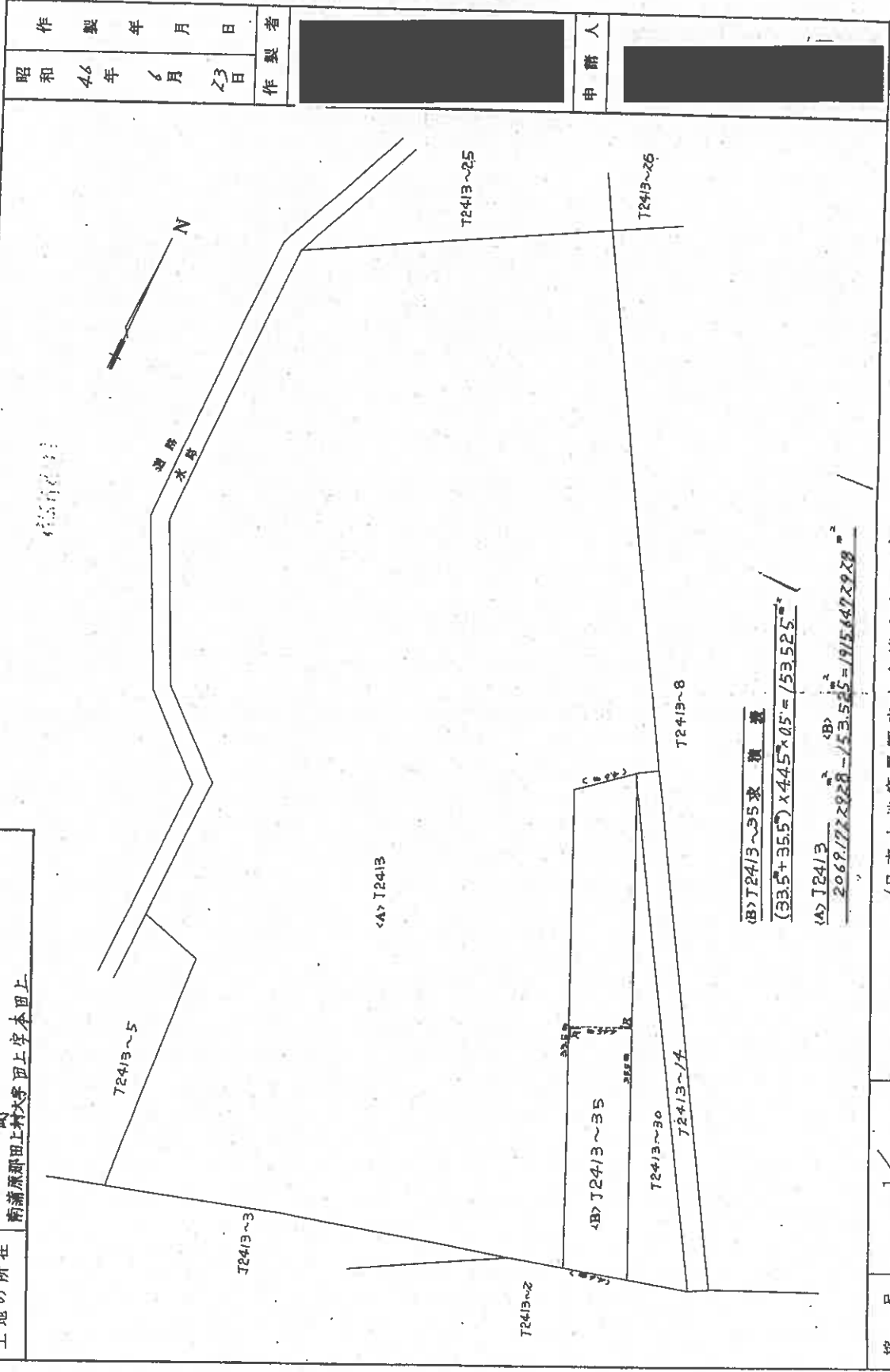
昭和45年7月28日登記

登記年月日：昭和46年6月25日

前 J2413 後・新 同一 108826

地番	J2413 T2413~35
土地の所在	南蒲原郡田上村大字田上字本田上

地積測量図



縮尺	1/300
----	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和・平成46年6月25日登記

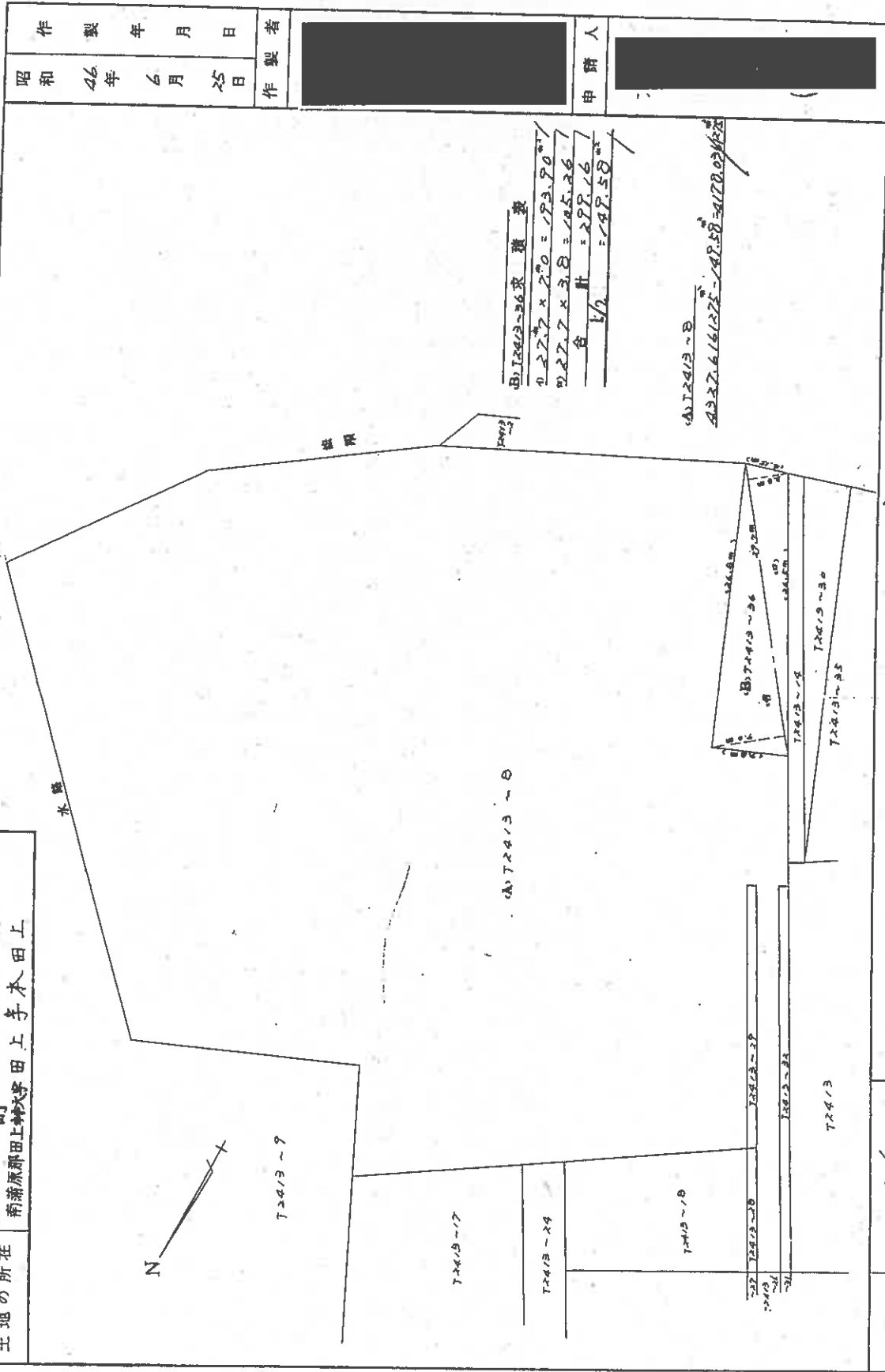
新潟地方法務局三条支局備付図面 A3をA4に縮小

登記年月日：昭和46年6月28日

前 丁2413-8 後・新岡一 108827

地番	丁2413-8 丁2413-36
土地の所在	町 南蒲原郡田上町秋田上字本田上

地積測量図



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

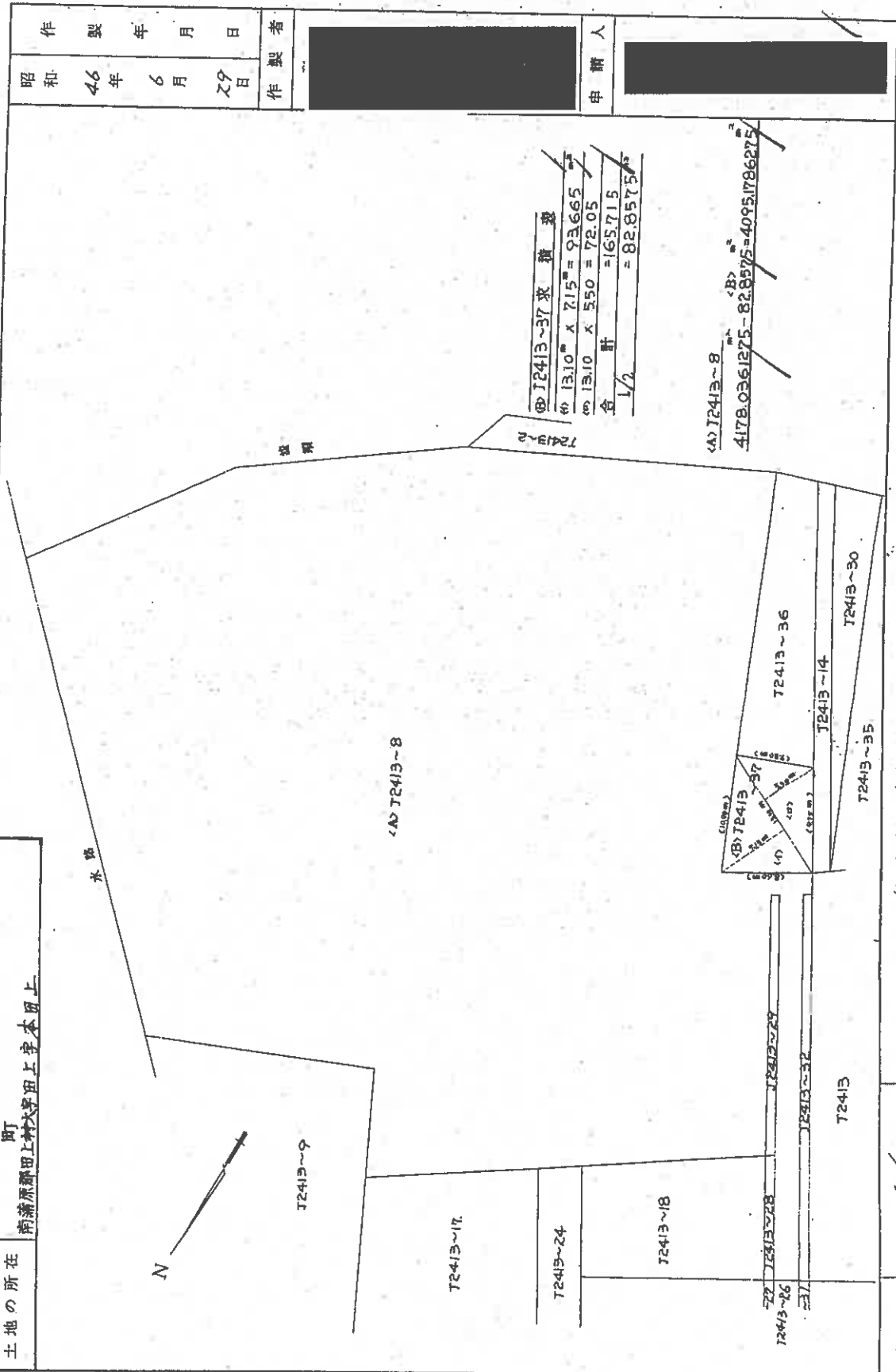
昭和46年6月28日登記

登記年月日：昭和46年6月30日

前 J2413-8 後新同- 108828

地番	J2413-8 J2413-37
土地の所在	町 南蒲原郡田上村大野田上字本団上

地積測量図



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/400
----	-------

昭和・平成46年6月30日登記

登記年月日：昭和53年2月22日

153056

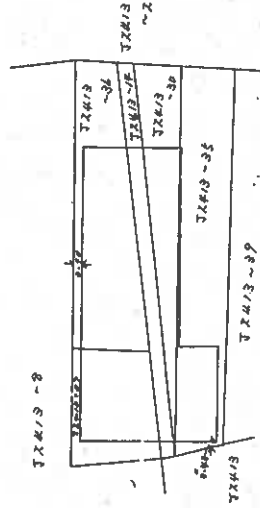
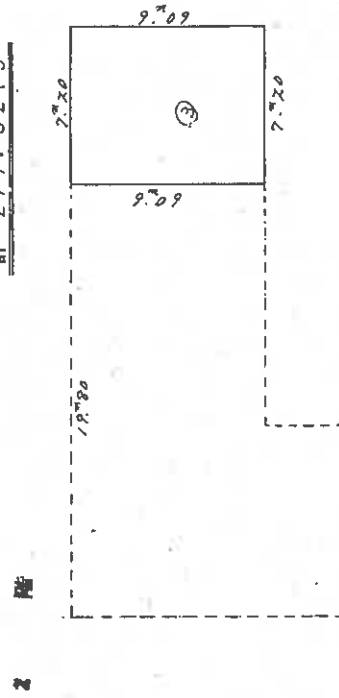
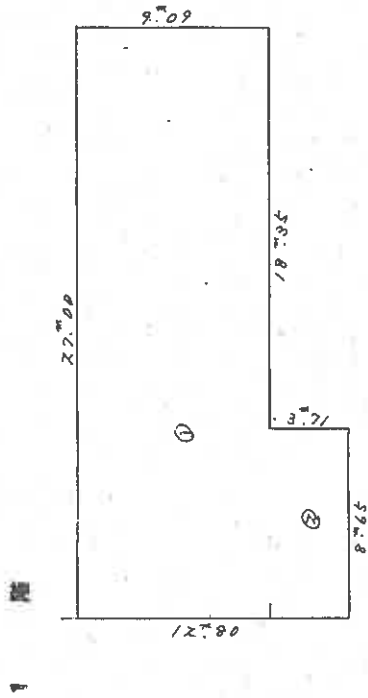
家屋番号	丁2413番36
建物の所在	新潟県新潟市上野田上丁2413番地36 丁2413番地14、丁2413番地30 丁2413番地35、丁2413番地37

名階

図面

各附平面図

建物図面



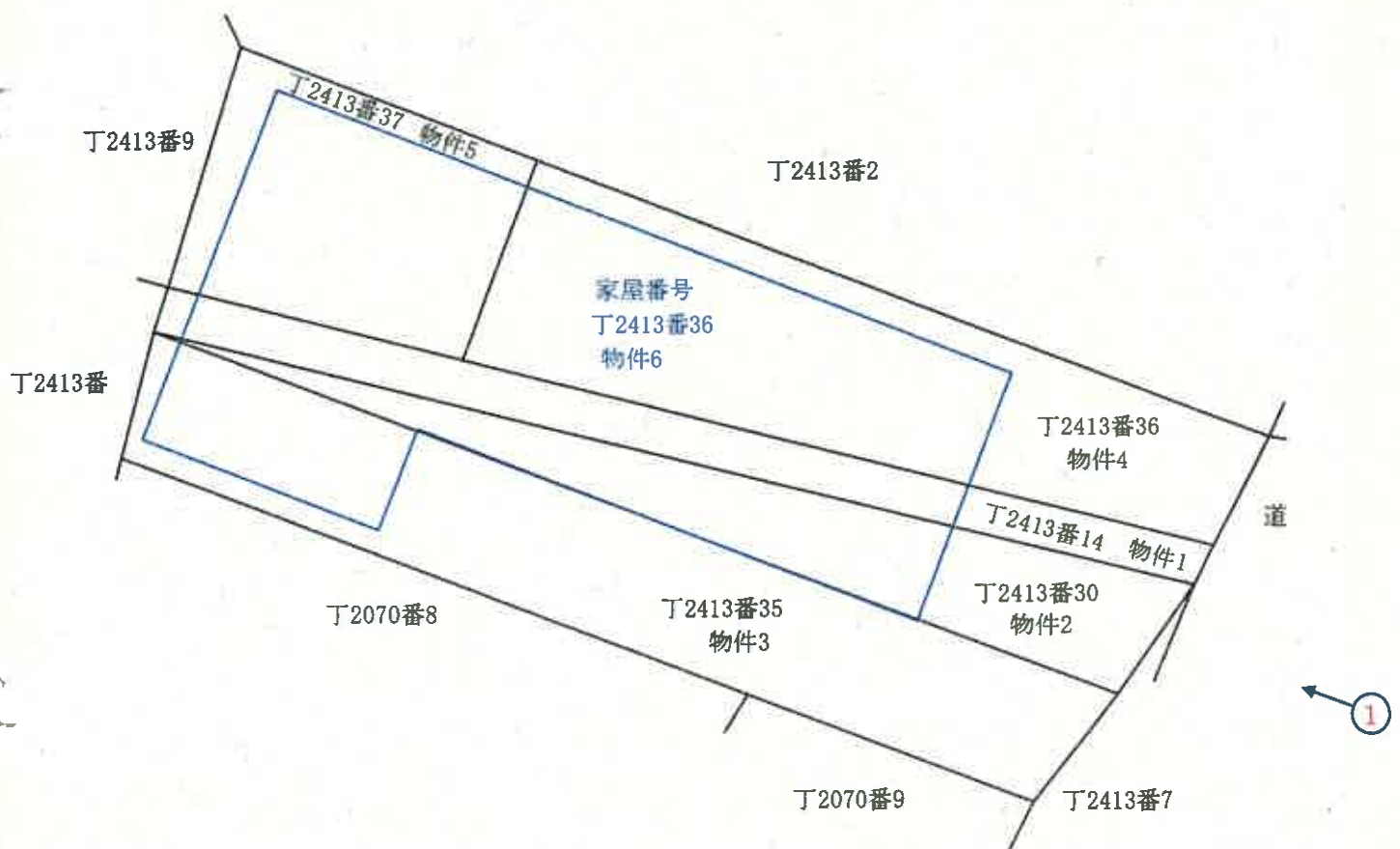
作製年月日	昭和53年2月20日	作製者		申請人	
-------	------------	-----	--	-----	--

縮尺	1/250	縮尺	1/500
昭和・平成53年2月22日登記			
(新潟県土地家屋調査士会)			

土地建物位置関係図(概略)

S=1/250

←○印は写真撮影位置, 方向



備考) 新潟地方法務局三条支局備え付けの公図、地積測量図、建物図面等を基に現地概測を行い作成した。

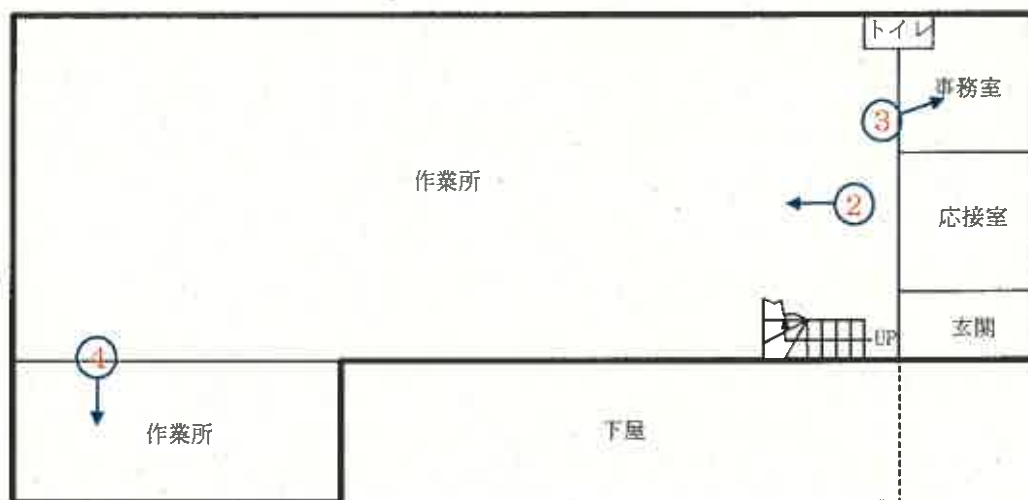
評価人作成

建物間取図(概略)

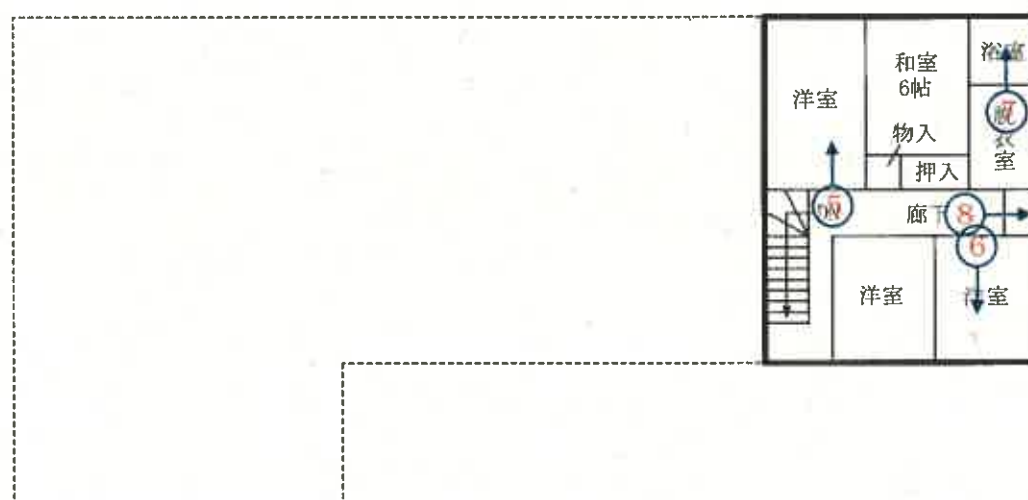
物件6 S=1/200



←○印は写真撮影位置，方向



1階



2階

写 真

1



写 真

2



写真

3



写真

4



写真

5



写真

6



写真

7



写真

8



令和 7 年 (ケ) 第 9 号
令和 7 年 9 月 29 日 現地調査
令和 7 年 12 月 3 日 評 価

新潟地方裁判所 三条支部 御中

評 価 書

(物件 1 ～ 6)

評価人 不動産鑑定士

本 間 禎 子

第1 評価額

一括価格	
金2,420,000円	
物件番号	内訳価格
1（土地）	金110,000円
2（土地）	金150,000円
3（土地）	金310,000円
4（土地）	金300,000円
5（土地）	金170,000円
6（建物）	金1,380,000円

- 1 一括価格は、物件1～6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6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 番 地 目 地 積	南蒲原郡田上町大字田上字本田上 丁2413番14 宅地 56.73㎡	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	南蒲原郡田上町大字田上字本田上 丁2413番30 宅地 78.69㎡	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	南蒲原郡田上町大字田上字本田上 丁2413番35 宅地 153.52㎡	
4	所 在 地 番 地 目 地 積	南蒲原郡田上町大字田上字本田上 丁2413番36 宅地 149.58㎡	
5	所 在 地 番 地 目 地 積	南蒲原郡田上町大字田上字本田上 丁2413番37 宅地 82.85㎡	
6	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	南蒲原郡田上町大字田上字本田上 丁2413番地36、丁2413番地14、丁 2413番地30、丁2413番地35、丁2413 番地37 丁2413番36 工場・居宅 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 277.52㎡ 2階 65.44㎡	
	特 記 事 項		
	現地調査時において、下記目録に記載されている工場抵当法第3条所定の工場共用物件は不存在であった。したがって当該機械器具は評価対象から除外する。		

工場抵当法第3条による機械器具等の目録

(1) 所 在 南蒲原郡田上町大字田上字本田上 丁2413番地36、丁2413番地14、丁2413番地30、丁2413番地35、丁2413番地37

家屋番号 丁2413番36

(上記建物備付)

種類	構造	個数又は延長	製作者の氏名又は名称	製造年月日	予備欄
シャアファーズ自動横編機	D J F V 型 7 G	1	(株)三星製作所	昭和47年2月1日	
シャアファーズ自動横編機	D J F V 型 7 G	1	(株)三星製作所	昭和47年8月1日	
シャアファーズ自動横編機	D J F V 型 7 G	1	(株)三星製作所	昭和47年11月1日	
島自動横編機	S F 1 S 1 4 G	1	(株)島精機製作所	昭和47年	
島自動横編機	S F - 1 0 1 S 1 4 G	2	(株)島精機製作所	昭和48年	
島自動横編機	S F - 1 0 1 S 1 4 G	1	(株)島精機製作所	昭和48年	

(2) 所 在 南蒲原郡田上町大字田上字本田上 丁2413番地36、丁2413番地14、丁2413番地30、丁2413番地35、丁2413番地37

家屋番号 丁2413番36

(上記建物備付)

種類	構造	個数又は延長	製作者の氏名又は名称	製造年月日	予備欄
横編機	7 G J F U - 1 8 3 c m ²	1	不詳	1 9 7 2 年	
横編機	7 G J F U - 1 8 3 c m ²	1	不詳	1 9 7 2 年	
横編機	7 G J F U - 1 8 3 c m ²	1	不詳	1 9 7 2 年	
横編機	1 0 G J F U - 1 8 3 c m ²	1	不詳	1 9 7 2 年	
横編機	1 0 G J F U - 1 8 3 c m ²	1	不詳	1 9 7 2 年	
横編機	1 0 G J F U - 1 8 3 c m ²	1	不詳	1 9 7 2 年	
横編機	1 0 G J F U - 1 8 3 c m ²	1	不詳	1 9 7 2 年	コンピューター機

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 信越本線羽生田駅の北東方、道路距離約1.3 kmに位置する。 バス停「本田上」近接。
付 近 の 状 況	近隣地域は、田上町のうち、羽生田駅の北東方、田上町役場の北東方、田上小学校の南西方、国道403号沿いに位置する。当地域は、戸建住宅のほか、店舗や事業所等も見受けられる。地域要因に変動は無く、今後も同様の状況で推移するものと思われる。
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 非線引き都市計画区域 用 途 地 域 用途指定なし 建 ぺ い 率 70% 容 積 率 200% 防 火 規 制 なし その他の規制 特になし
画 地 条 件	物件1～5の土地は、一体として整形(間口約14m、奥行約34m)、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1～5一体地は、南東側で幅員約10m舗装道路(国道、403号。建築基準法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1～5一体地は、物件6の建物の敷地として利用されている。 現地調査時、敷地には雑草や雑木が繁茂し、隣接地に枝やツルがはみ出している等、管理されていない状態であった。
供給処理施設	上 水 道 可 (接面道路に埋設管無し) 過去に、国道403号東側の町道に埋設されている水道管から、国道を横断して引き込みがなされていた。現在水道メーターは無く使用停止されているが、既に引き込み済みの当該水道管を利用できる可能性はあるが確認を要する。 (田上町地域整備課より聴取) 都 市 ガ ス 可 (接面道路に埋設管あり) 下 水 道 処理区域外
特 記 事 項	

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（登記上） 昭和47年7月20日 新築 経 過 年 数 53.5年 経済的残存耐用年数 0.0年
仕 様	構 造 木・鉄骨造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 サイディング等 内 壁 クロス、化粧ボード、現し等 天 井 化粧合板、現し等 床 畳、板張り、タイル等 設 備 特になし そ の 他
床 面 積	1 階 277.52㎡ 2 階 65.44㎡
現 況 用 途 等	現況用途 工場・居宅 間 取 り （「建物間取図(概略)」参照。）
品 等	下位
保守管理の状態	極めて劣る
建物の利用状況	建物所有者が工場・居宅(空き家)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	物件6の建物は、南東側の屋根が崩壊しているほか、雨漏りによる床や天井の腐食や壁材の剥離、ガラス窓の破損等、保守管理状態が極めて劣悪である。また現地調査時、雑草のツル等が外壁に絡まり内部まで徒長している状態であった。 建物内には破損した机等の備品が残置されていたが、工場抵当法第3条所定の工場共用物件及び他の機械器具等は見当たらなかった。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 土地

物件1～5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	18,500	0.78	56.73	0.40	330,000
2	18,500	0.78	78.69	0.40	450,000
3	18,500	0.78	153.52	0.40	890,000
4	18,500	0.78	149.58	0.40	860,000
5	18,500	0.78	82.85	0.40	480,000

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（又は新潟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。

地価調査基準地 田上（県）-2 を規（比）準した価格

標準価格 17,200 円/㎡ × 時点修正 99.1 /100 × 標準化補正 100 /100 × 地域格差 100 /92 = 規準した標準価格 18,500 円/㎡

◇ 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画地で補正の必要なし。

◇ 地域格差：環境条件で劣る。 (△8)

イ 個別格差：規模大、かつ、前面道路に水道管が埋設されていないことにより劣る。 (△22)

エ 建付減価補正率：建物の老朽化が進行しているため、建物と敷地との適合状態で劣る。 (△60)

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1%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
6	130,000	342.96	0.01	450,000

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	330,000	0.50	法定地上権	170,000
2	450,000	0.50	法定地上権	230,000
3	890,000	0.50	法定地上権	450,000
4	860,000	0.50	法定地上権	430,000
5	480,000	0.50	法定地上権	240,000

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	330,000	－170,000	—	1.00	0.7	110,000
2	450,000	－230,000	—	1.00	0.7	150,000
3	890,000	－450,000	—	1.00	0.7	310,000
4	860,000	－430,000	—	1.00	0.7	300,000
5	480,000	－240,000	—	1.00	0.7	170,000
6	450,000	＋1,520,000	1.00	1.00	0.7	1,380,000
一括価格（合計）						2,420,000

ウ 占有減価 : 必要無し

エ 市場性修正 : 特になし

オ 競売市場修正 : 競売市場の特殊性を考慮

第6 参考価格資料

1 地価調査基準地

基準地番号	田上(県)-2
所在及び地番	南蒲原郡田上町大字吉田新田字大清水沢乙518番11外
価 格	17,200円/㎡
位 置	羽生田駅へ1.1km
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	241㎡
供給処理施設	水道、ガス
接 面 街 路	東11m国道
用 途 指 定 等	非線引き都市計画区域、第一種住居地域(60%、200%)
地 域 の 概 要	住宅、店舗等が混在する国道沿いの住宅地域

第7 附属資料の表示

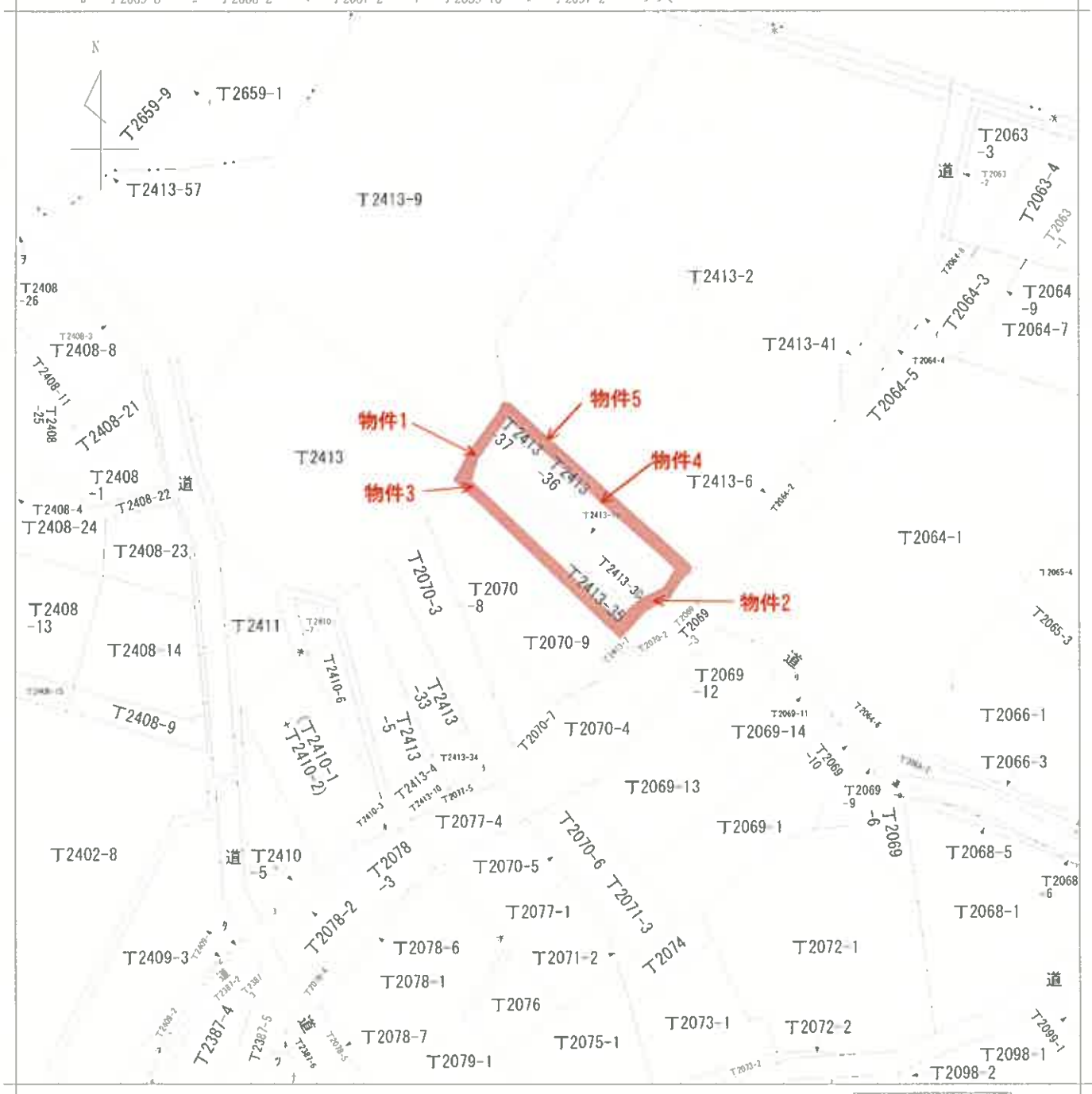
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 土地建物位置関係図(概略)
- 5 建物図面及び各階平面図写
- 6 建物間取図(概略)

以 上

$$S = 1/10000$$
$$S = 1/10000$$


表示年月日: 2025/10/27

1 J 2064-10 2 J 2068-3 3 J 2067-4 4 J 2067-1 5 J 2069-4 6 J 2388-2
0 J 2069-8 1 J 2068-2 2 J 2067-2 3 J 2659-10 4 J 2097-2 5 つづく



地番区域見出
大字田上

請求部	所在	南蒲原郡田上町大字田上字本田上				地番	T2413番35			
出力尺	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24年11月				備付年月日(原図)		補記事項			

登記年月日：昭和45年7月14日

108820

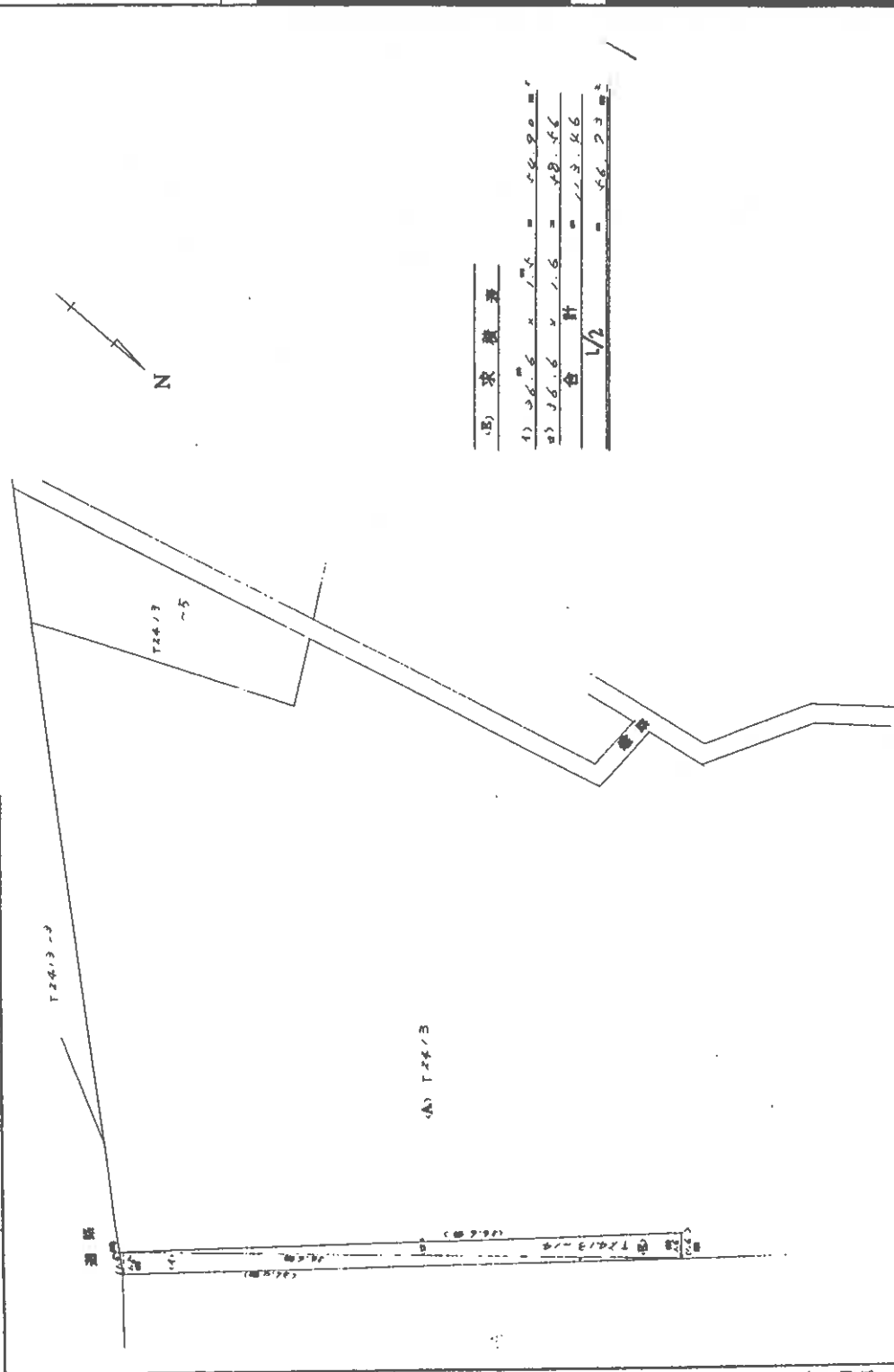
地積測量図

 $2\frac{1}{2}$

地番	T-2413 ~ 14	地
土地の所在	南蒲原郡田上村大字本田 町	

昭和 44 年 4 月 1 日	作製者
作製年 月 日	作製者

申請人



(四 五 三)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和・平成45年7月14日登記

箱	尺	$1/300$
---	---	---------

(2/2)

請求番号：11-2

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和45年7月28日

④ 丁24/3 後・新 同一 108822

前 丁2413 後・新同一

地番 丁24/3

T 2413 ~ 30

在所の地土

南滿原郡田上村文孝田上亨不田上

地積測量圖

作 製 年 月 日
昭和 45 年 7 月 25 日

作者

申請人

(B) T2443-30 求積板

$$\frac{36.6 \times 4.3 \times 147.38}{12} = 78.69$$

13 = 10.07

(A) 72413

$$3294 \cdot 452928 - 78.69 = 3215.7622929$$

(日本土地家屋調査士会連合会全用紙)

箱
尺

1300

昭和・平成45年7月28日登記

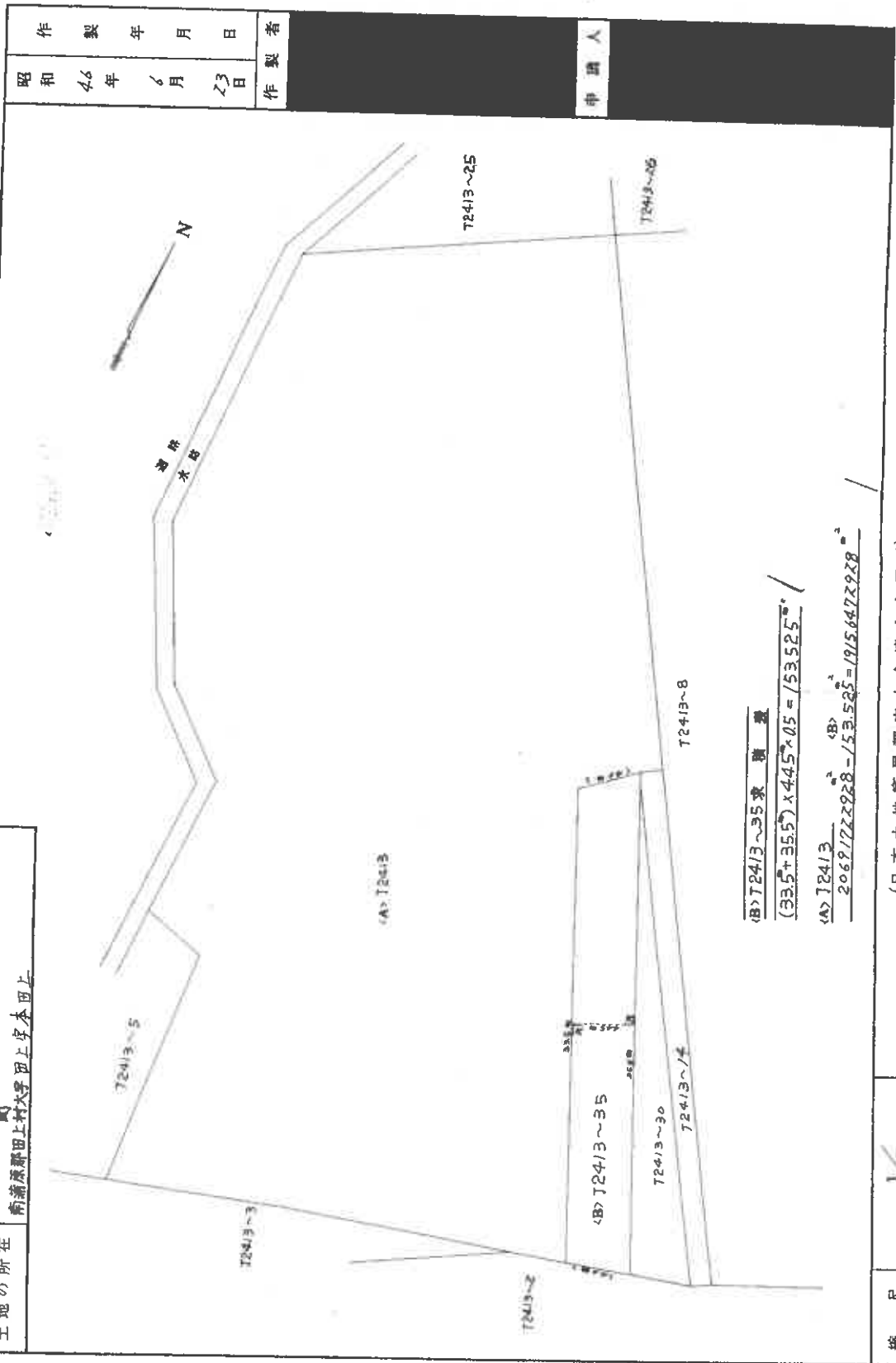
(田島興の)

登記年月日：昭和46年6月25日

前 J2413 後・新 同一 108826

地番	J2413 T2413~35
土地の所在	南浦原郡田上村大字田上字本田上

地積測量図



昭和・平成46年6月25日登記

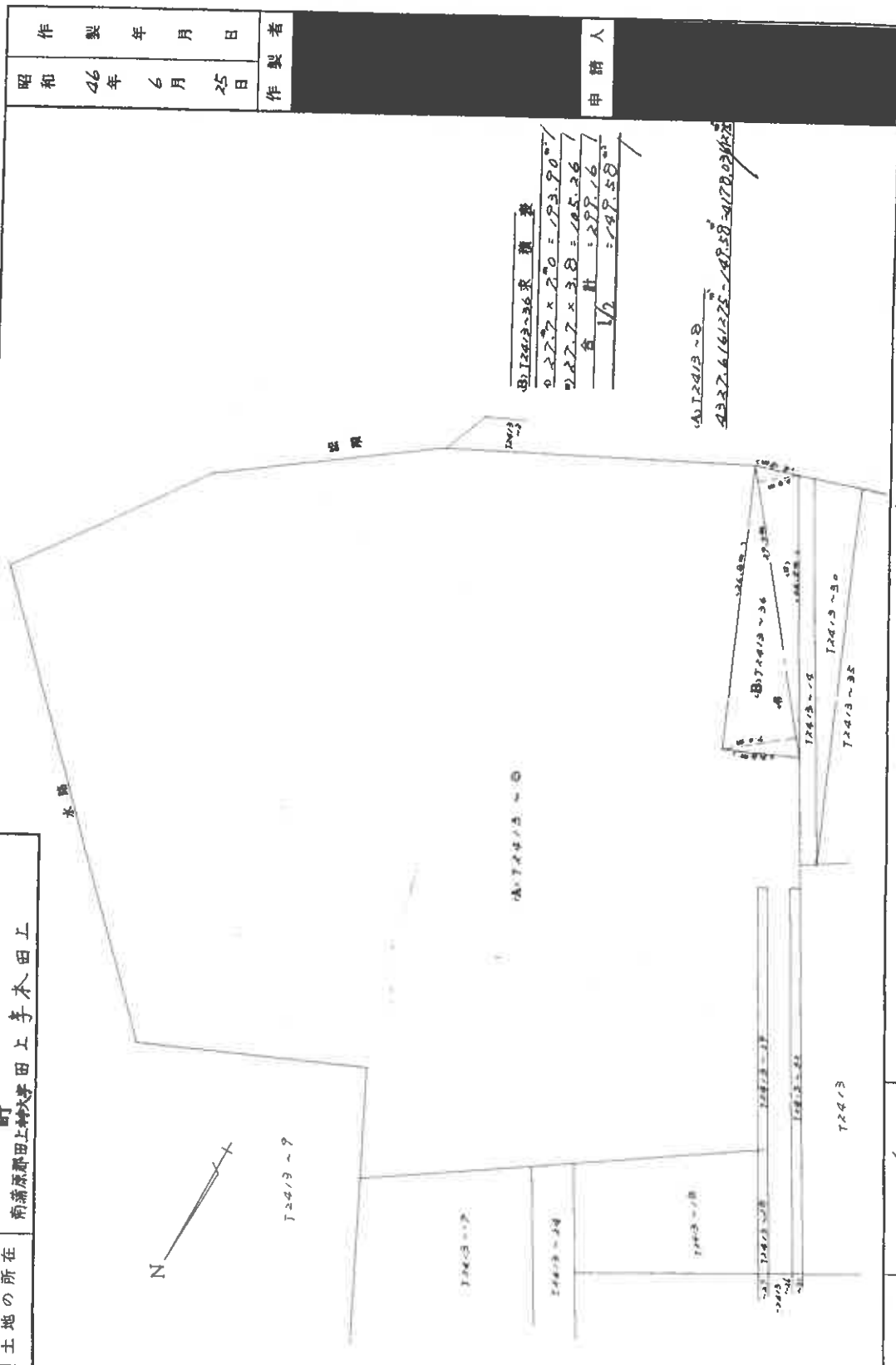
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：昭和46年6月28日

前 丁2413-8 後・新 同 108827

地 番	丁2413-8 丁2413-36
土地の所在	町 南蒲原郡田上村字田上 享木田上

地 積 測 量 図



丁2413-36 求 積 表
0.227 x 2.0 = 0.454
0.227 x 2.8 = 0.6356
合 計 1.0896

丁2413-36
0.227 x 2.0 = 0.454
0.227 x 2.8 = 0.6356
合 計 1.0896

縮 尺 1/400

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

昭和 平成46年6月28日登記

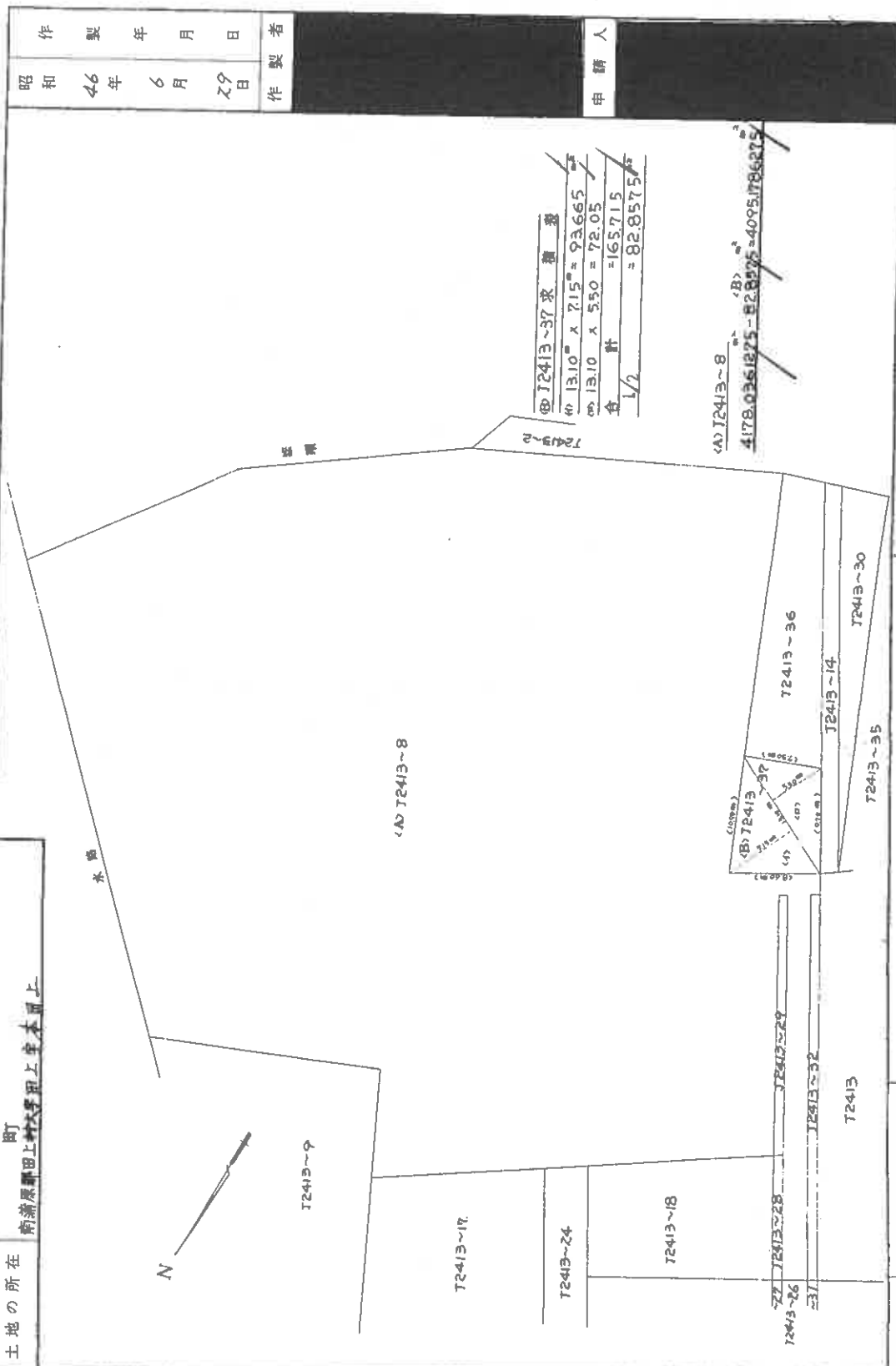
登記年月日：昭和46年6月30日

① 丁2413-8 後・新同- 108828

地番	丁2413-8 丁2413-37
土地の所在	町 南蒲原郡田上村大字田上字本面上

地積測量図

6/90



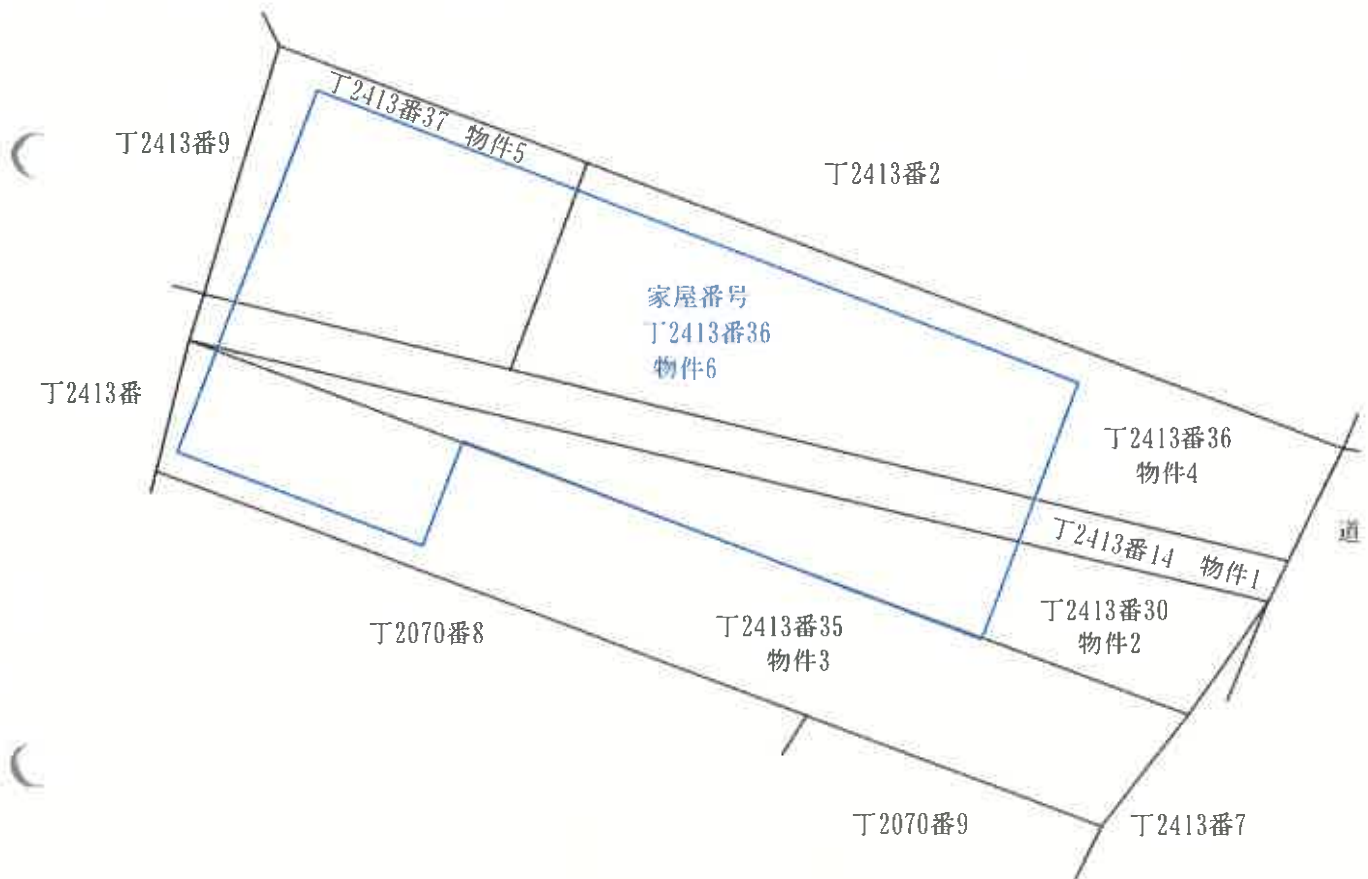
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和・平成46年6月30日登記

縮尺 1/400

土地建物位置関係図(概略)

S=1/250



備考) 新潟地方法務局三条支局備え付けの公図、地積測量図、建物図面等を基に現地概測を行い作成した。

評価人作成

登記年月日：昭和53年2月22日

公用

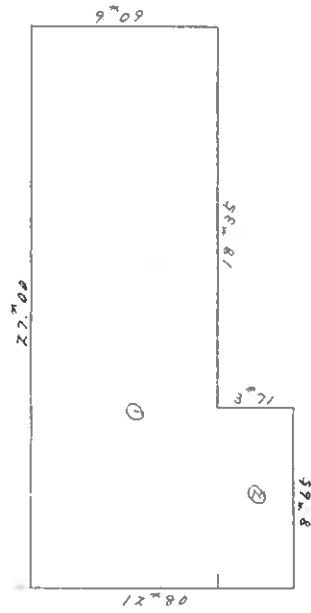
153056

各階平面図

家屋番号	丁2413番36
建物の所在	新潟県新潟市東区上野田上12413番地36 丁2413番地15、丁2413番地39 丁2413番地55、丁2413番地57

各階平面図

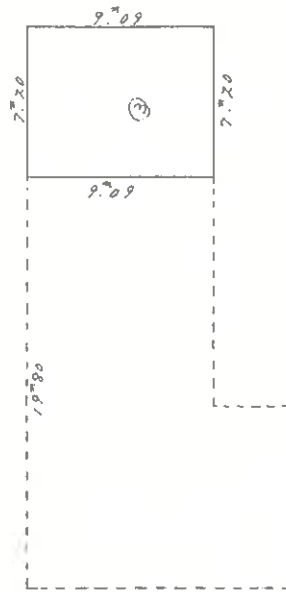
1 階



床面積

- 1) $27.00 \times 9.09 = 245.4300$
 - 2) $8.65 \times 3.71 = 32.0915$
- 計 277.5215

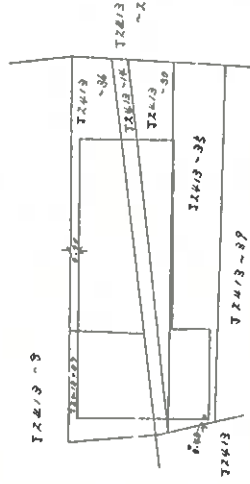
2 階



床面積

- 3) $7.20 \times 9.09 = 65.4480$

建物図面



昭和53年2月20日	製作年月日
製作者	申請人

(新潟県土地家屋調査士会)

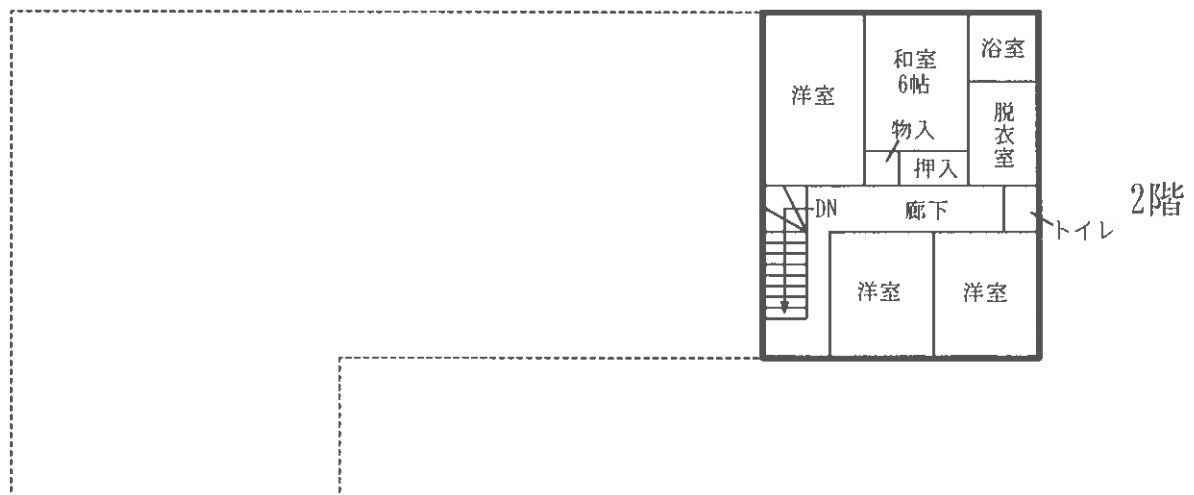
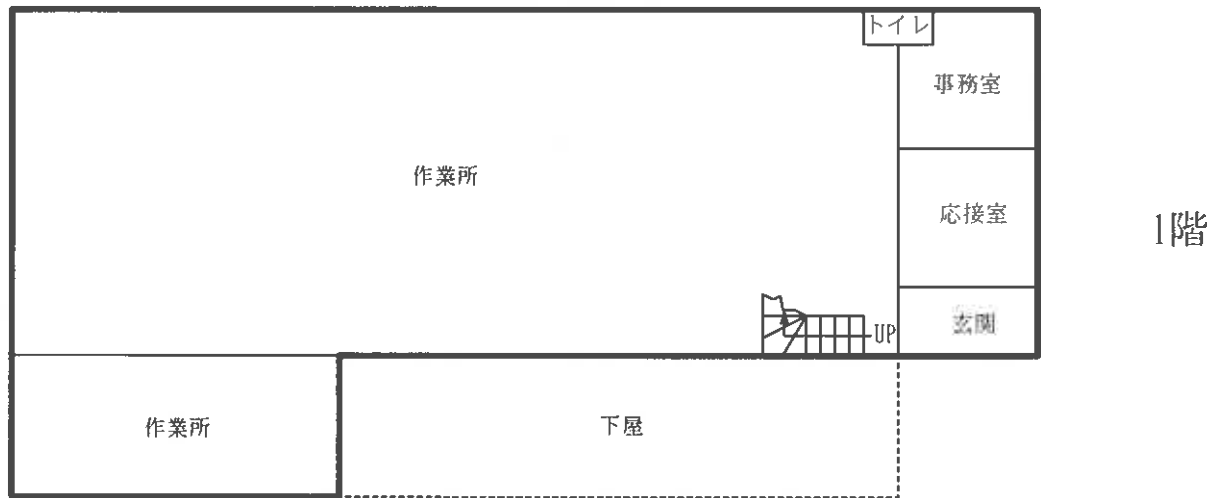
昭和・平成53年2月22日登記

縮尺 1/260

縮尺 1/500

建物間取図 (概略)

物件6 S=1/200



求意見書

本間禎子殿

令和 8年 6月26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

「い

T

令和 8 年 6 月 26 日

評価人

本間禎子



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 南蒲原郡田上町大字田上字本田上 |
| | 地 番 | 丁 2 4 1 3 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 6 . 7 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 南蒲原郡田上町大字田上字本田上 |
| | 地 番 | 丁 2 4 1 3 番 3 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 8 . 6 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 南蒲原郡田上町大字田上字本田上 |
| | 地 番 | 丁 2 4 1 3 番 3 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 3 . 5 2 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 南蒲原郡田上町大字田上字本田上 |
| | 地 番 | 丁 2 4 1 3 番 3 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 9 . 5 8 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 南蒲原郡田上町大字田上字本田上 |
| | 地 番 | 丁 2 4 1 3 番 3 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 2 . 8 5 平方メートル |

物 件 目 録

6 所 在 南蒲原郡田上町大字田上字本田上 丁 2 4 1 3 番地 3
6、丁 2 4 1 3 番地 1 4、丁 2 4 1 3 番地 3 0、丁 2
4 1 3 番地 3 5、丁 2 4 1 3 番地 3 7

家屋 番号 丁 2 4 1 3 番 3 6

種 類 工場・居宅

構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 2 7 7 . 5 2 平方メートル
2 階 6 5 . 4 4 平方メートル

(工場抵当法第 3 条による機械器具等の目録は、別紙目録(1)、(2)のと
おり)

別紙

工場抵当法第3条による機械器具等の目録

(1) 所 在 南蒲原郡田上町大字田上字本田上丁2413番地36、丁2413番地14、
丁2413番地30、丁2413番地35、丁2413番地37
家屋番号 丁2413番36

(上記建物備付)

種類	構造	個数 又は 延長	製作者の氏名 又は 名 称	製造年月日	予備欄
シャアファーズ 自動横編機	DJFV型 7G	1	(株)三星製 作所	昭和47年2月1日	
シャアファーズ 自動横編機	DJFV型 7G	1	(株)三星製 作所	昭和47年8月1日	
シャアファーズ 自動横編機	DJFV型 7G	1	(株)三星製 作所	昭和47年11月1日	
島自動横編機	SF1S 14G	1	(株)島精機 製作所	昭和47年	
島自動横編機	SF-101S 14G	2	(株)島精機 製作所	昭和48年	
島自動横編機	SF-101S 14G	1	(株)島精機 製作所	昭和48年	

(2) 所 在 南蒲原郡田上町大字田上字本田上丁2413番地36、丁2413番地14、
丁2413番地30、丁2413番地35、丁2413番地37
家屋番号 丁2413番36

(上記建物備付)

種類	構造	個数 又は 延長	製作者の氏名 又は 名 称	製造年月日	予備欄
横編機	7G JFU-183cm ²	1	不詳	1972年	
横編機	7G JFU-183cm ²	1	不詳	1972年	
横編機	7G JFU-183cm ²	1	不詳	1972年	
横編機	10G JFU-183cm ²	1	不詳	1972年	
横編機	10G JFU-183cm ²	1	不詳	1972年	
横編機	10G JFU-183cm ²	1	不詳	1972年	
横編機	10G JFU-183cm ²	1	不詳	1972年	コンピューター 機

(別紙)

[illegible]