

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 28 日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 嶋 倉 賢

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 26 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 2 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 9 日 午前 10 時 00 分 場 所 新潟地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 11 月 20 日 午前 9 時 30 分 場 所 新潟地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8 年 11 月 11 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。
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 28 日から当庁物件明細書等閲覧場に備え置きます。	



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）
1～4	4,610,000 3,688,000	一括	922,000	78,953	22,508
1	200,000				
2	50,000				
3	1,660,000				
4	2,700,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 新潟市江南区城所一丁目 |
| | 地 番 | 甲 7 6 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 9 . 5 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市江南区城所一丁目 |
| | 地 番 | 甲 7 6 1 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 . 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新潟市江南区城所一丁目 |
| | 地 番 | 甲 7 6 1 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 2 1 . 1 1 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 新潟市江南区城所一丁目甲 7 6 1 番地 3、甲 7 6 1 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 甲 7 6 1 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 5 2 . 4 1 平方メートル
2 階 7 0 . 2 5 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 5 月 18 日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 小 川 智 巳

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 4】

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 ～ 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1, 3】

北西側部分につき、A が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号 4】

B が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1 ～ 3】

売却対象外の土地（地番甲 7 6 1 番 4 及び同番 5）の一部を通行等のため無償で利用している。

【物件番号 1, 3】

本件土地の北西側部分は、売却対象外の土地（地番甲 7 6 1 番 5）への通行のため無償で利用されている。

《 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。



11

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|--------------------------------------|---------------|
| 1 | 所 在 | 新潟市江南区城所一丁目 | |
| | 地 番 | 甲 7 6 1 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 39.51 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 新潟市江南区城所一丁目 | |
| | 地 番 | 甲 7 6 1 番 2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 9.00 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 新潟市江南区城所一丁目 | |
| | 地 番 | 甲 7 6 1 番 3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 321.11 平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 新潟市江南区城所一丁目甲 7 6 1 番地 3、甲 7 6 1 番地 1 | |
| | 家屋 番号 | 甲 7 6 1 番 3 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 152.41 平方メートル |
| | | 2 階 | 70.25 平方メートル |





令和8年(ケ)第14号
令和8年3月30日受理
令和8年4月**27**日提出

現況調査報告書

新潟地方裁判所

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 | 新潟市江南区城所一丁目 |
| | 地 番 | 甲 7 6 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 39.51 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市江南区城所一丁目 |
| | 地 番 | 甲 7 6 1 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新潟市江南区城所一丁目 |
| | 地 番 | 甲 7 6 1 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 321.11 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 新潟市江南区城所一丁目甲 7 6 1 番地 3、甲 7 6 1 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 甲 7 6 1 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 152.41 平方メートル
2 階 70.25 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	新潟市江南区城所1丁目6番21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、3） ☐ 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（ア） ☒ その他の者（イ） 上記の者アが本土地上に下記建物を所有し、占有している 上記の者イが本土地を引込電柱の設置場所等として占有している ☒ 「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4		
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 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住居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			
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、「☒」の箇所記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1～3関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 北西側部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 通路 ☒ 引込電柱の設置場所 ☒ 配管の埋設場所 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者) ■B(亡Cの妻))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権(黙示) ☐	
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	
契約等		☐ 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		Aは、亡CとBの養子の関係にあり、隣接する甲761番4、5の土地建物の所有者である。 Aが本土地の一部を通路等として無償で利用している一方、物件4の建物の占有者であるBは、甲761番4、5の土地の南東側部分(旗竿地の竿の部分)を南東側の道路から玄関に至るための通路及び駐車場等として無償で使用している。	
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(■B(占有者、亡Cの妻))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権(黙示) ☐	
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

その他の事項

■ 物件4の建物に関して

- ア 玄関前のアプローチが甲761番5の土地にはみ出していると思われる。
- イ 軒が甲761番5の土地にはみ出している可能性がある。
- ウ 埋設された上水道の配管が甲761番4、5の土地にはみ出している可能性がある。

■ 物件4の建物の南東側にある庭に関して

- ア 亀田郷土地改良区所有の甲753番1の土地の一部を含める形でブロック塀が設置されている。
- イ ブロック塀が甲761番4、5の土地にはみ出して設置されている。

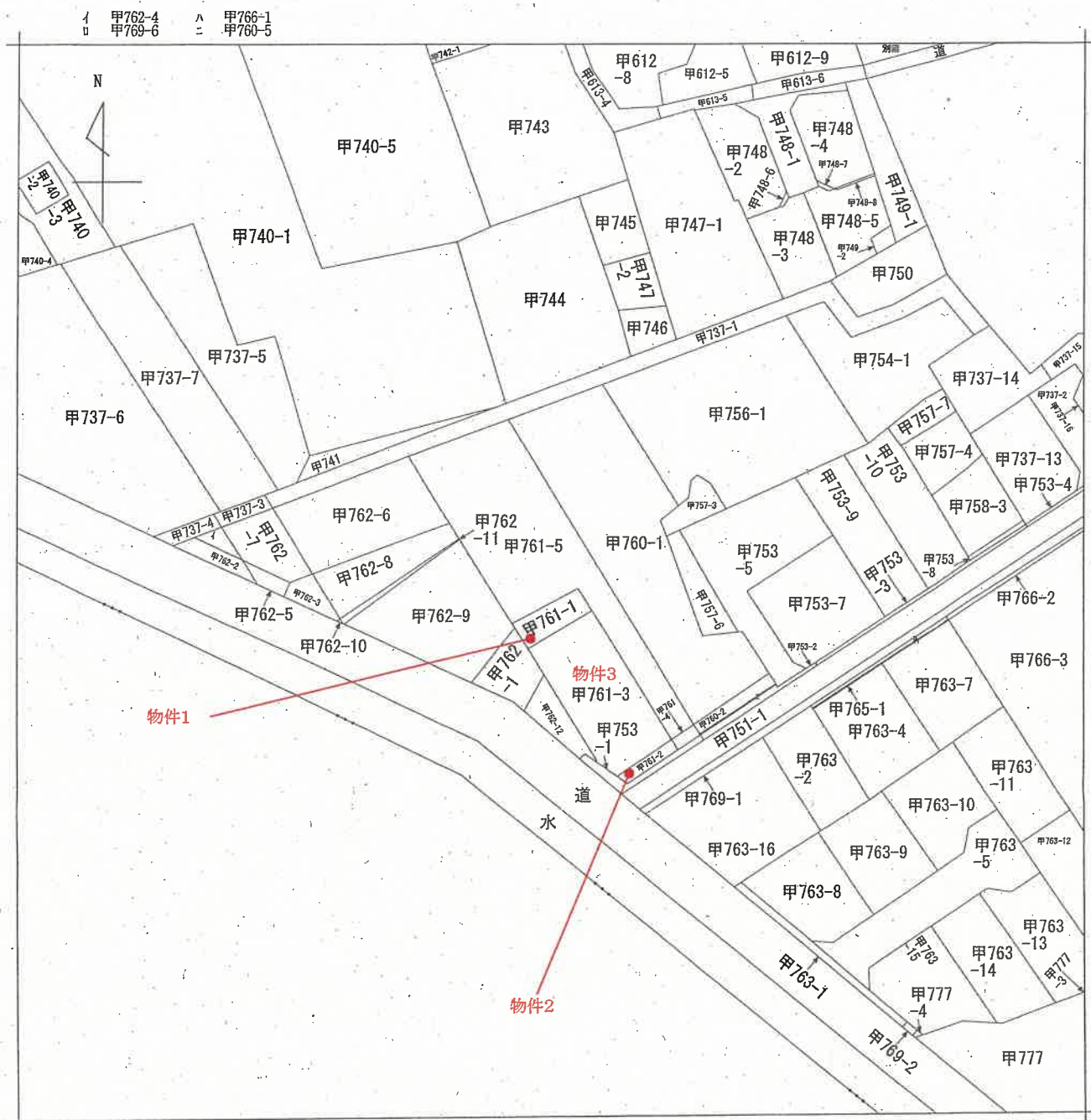
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ B (亡Cの妻)	物件1～3の土地に関して境界争いはない。 現在、物件4の建物には私とその家族が居住している。
	物件1～3の土地及び甲761番4、5の土地は、元々、Cが所有していた。 甲761番4、5の土地の現所有者はAで、長女の夫（娘婿）である。同所に所在する家屋番号甲761番5の建物には娘夫婦が居住している。また、甲762番1の土地は、AがCの従兄弟であるDから買った土地である。代金を支払ったが、登記がされていない。
☒ B (亡Cの妻) ☒ A (隣接する土地建物の所有者)	甲761番4、5の土地の南東側（旗竿地の竿の部分）は、Bらが物件4の建物の玄関に至るための通路や駐車場として使用している。逆に、物件1～3の土地の北西側は、甲762番1の土地から家屋番号761番5の建物に至るための通路としてAらが使用している。互いに親族として無償で使用している。
	物件4の建物のための下水道の配管が甲762番1を通る形で埋設されている。 家屋番号甲761番5の建物のための上下水道の配管が物件1～3の土地の北西側及び甲762番1の土地を通る形で埋設されている。また、同建物のための引込電柱が物件1～3の土地内に設置されている。

(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
8年3月31日 (火) 9:36-9:55	新潟地方法務局	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
8年3月31日 (火) 10:37-11:09	受命物件所在地	Bから占有関係等を聴取、概観調査、写真撮影
8年3月31日 (火) 11:23-11:38	新潟市役所資産税第1分室	家屋見取図及び課税台帳取得
8年4月2日 (木) :-:	当庁	Bに調査期日通知書を送付
8年4月2日 (木) 14:48-14:56	当庁	Aから占有関係等を電話聴取
8年4月14日 (火) 13:24-14:11	受命物件所在地	B及びAから占有関係等を聴取、立入調査 (B、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	新潟市江南区城所一丁目				地番	甲761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	土地改良所在図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

新潟地方事務局備付図面写し
(執行官加筆)
A3版をA4版に縮小

請求番号：3-5
(1/1)

公用

登記年月日：平成21年7月9日

図面所在地積測量図

地番 甲761-1、-5

土地の所在 新潟市江南区城所一丁目

座標求積表

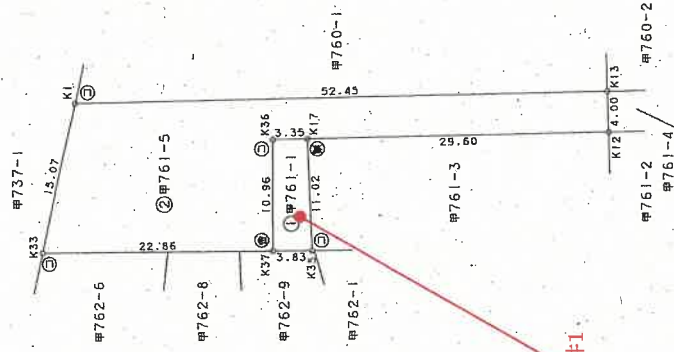
地番	①甲761-1	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
K36		206666.983	53444.306	-137244.977808
K37		206661.524	53434.794	-469317.795702
K35		206658.200	53436.702	137225.450736
K17		206664.092	53446.016	469416.358528
密西濱				79.035754
密西濱				39.5178770
密西濱				39.51

地番	②甲761-5	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
K1		206685.852	53437.792	2172192.807008
K33		206681.353	53423.407	-1299684.645496
K37		206661.524	53434.794	-767857.989780
K36		206666.983	53444.306	137244.977808
K17		206664.092	53446.016	-1516263.473920
K12		206638.613	53461.089	-1250347.949532
K13		206640.704	53464.500	2525609.515500
地積			地積	893.241588
地積			地積	446.6207940
地積			地積	446.62

総計 486.1386710㎡

基本三角点等座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標	座標の類別
AOA53	206623.262		53442.351		金剛山 (街区基準点)
BA149	206677.416		53358.827		金剛山 (街区基準点)
BA150	206562.803		53517.354		金剛山 (街区基準点)



境界	境界線の種類
①	コンクリート杭
②	金属杭
③	合成樹脂杭
④	杭

測地系	世界測地系
座標系	緯度経度

作成者

申請人

縮尺 1/500

新潟地方建設局備付図面写真
(執行官加集)

新潟県土地家屋調査士会

登記年月日：昭和52年9月13日

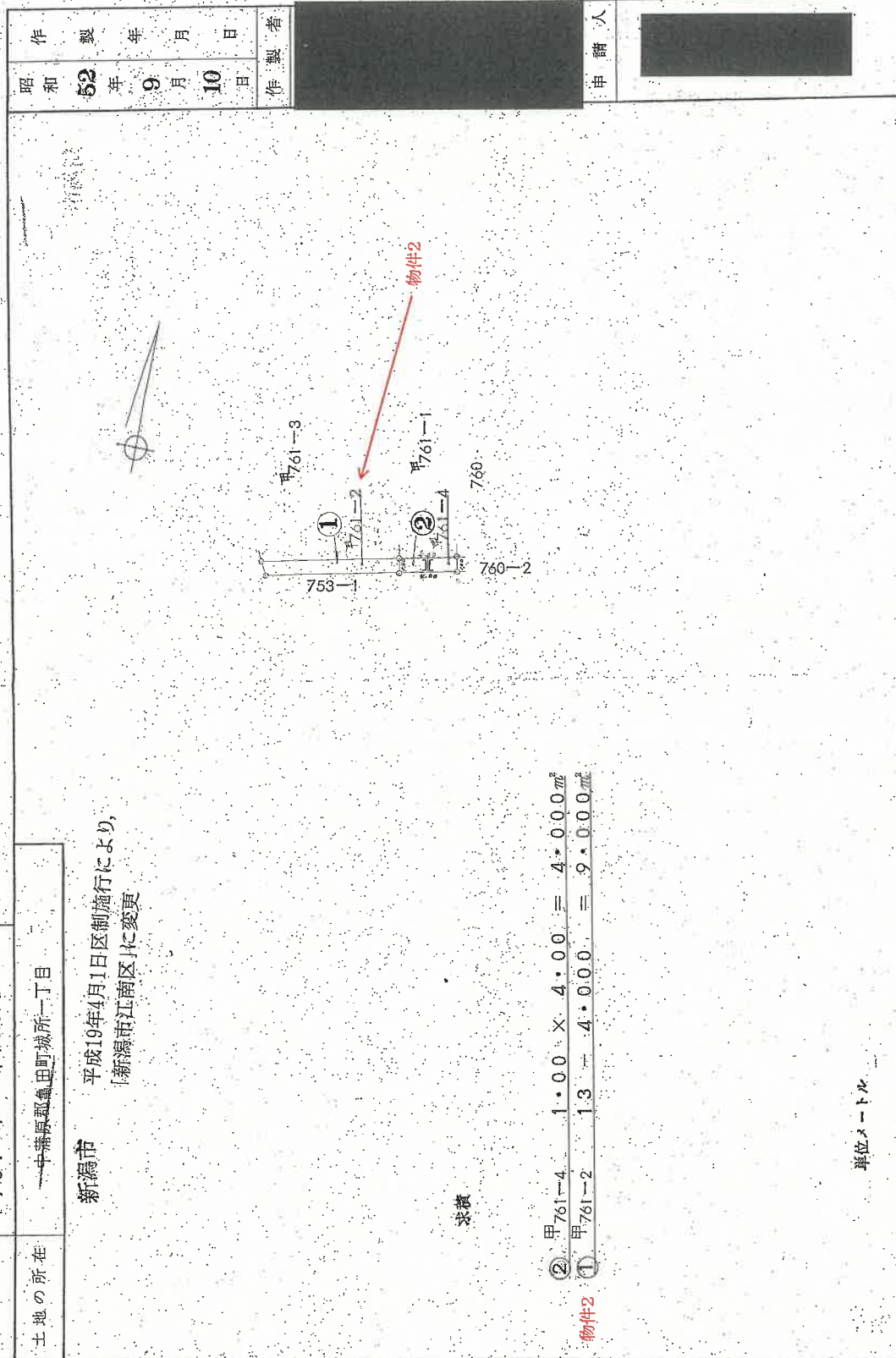
① 甲761-2 後新同一

307164

地 積 測 量 図

地 番	甲 761-4 甲 761-2
土地の所在	中蒲原郡亀田町城所一丁目

新潟市
平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市江南区]に変更



求積

$$\begin{aligned} \text{② 甲 761-4} & 1.00 \times 4.00 = 4.000\text{m}^2 \\ \text{① 物件2 甲 761-2} & 1.3 \times 4.00 = 9.000\text{m}^2 \end{aligned}$$

単位メートル

縮 尺	1/300
-----	-------

(新潟県土地家屋調査士会)

昭和52年9月13日登記

新潟地方方法務局備付図面写し
(執行官加筆)

A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和52年9月13日

307163

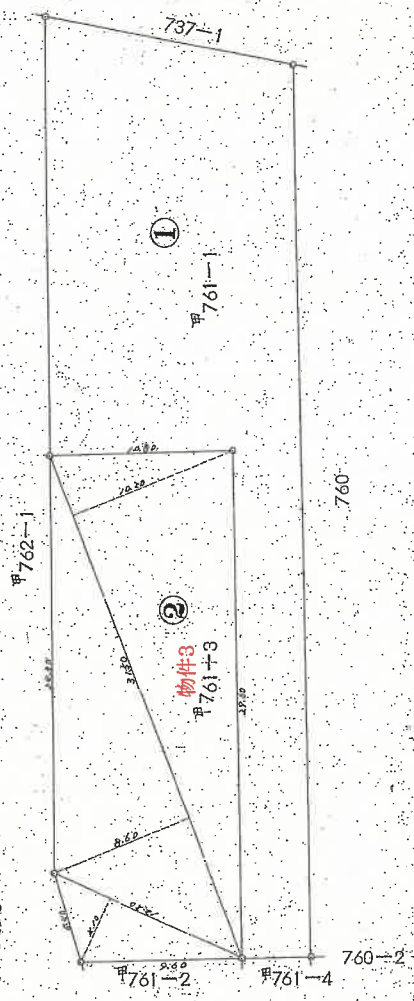
① 前 甲761-1 後新 向一

地 積 測 量 図

地 番	甲761-3 甲761-1
土地の所在	→ 新潟県魚沼市城所一丁目

新潟市

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市江南区」に変更



求算

- ① 甲761-1 743 - 321・1100 = 421・8900㎡
- ② 甲761-3 (10・20+8・60) × 31・50 × 1/2 = 296・1000
- 物件3 4・10 × 12・20 × 1/2 = 25・0400
- 計 321・1100㎡

単位メートル

縮 尺	1/300
-----	-------

作 製 年 月 日	昭和 52 年 9 月 10 日
作 製 者	
申 請 人	

(新潟県土地家屋調査士会)

新潟地方建設局備付図面写し
(執行官加筆)

昭和・平成52年9月13日登記

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成8年11月28日

243340

各階平面図

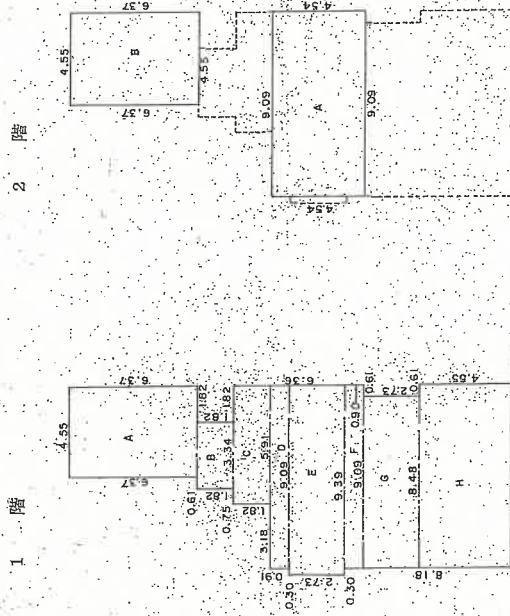
家屋番号 甲761番3 物件4

建物図

建物の所在 新潟県魚沼市城所一丁目甲761番地3、甲761番地1

新潟市

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市江南区」に変更

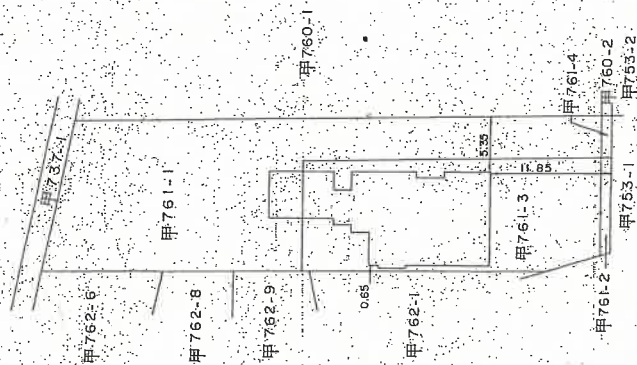


1階 求積表

A	6.37X	4.55	=	28.9835
B	1.82X	3.34	=	6.0788
C	1.02X	5.51	=	5.6202
D	0.91X	9.09	=	8.2719
E	2.73X	9.35	=	25.6347
F	0.90X	9.09	=	8.1810
G	2.73X	6.48	=	17.6544
H	4.55X	9.09	=	41.3595
床面積				132.4160
床面積				132.41 [㎡]

2階 求積表

A	6.34X	9.09	=	57.6126
B	6.37X	4.55	=	28.9835
床面積				86.5961
床面積				86.59 [㎡]



作製者

新潟地方方法務局備付図面写し
(平成8年11月28日作製)

縮尺 1/250

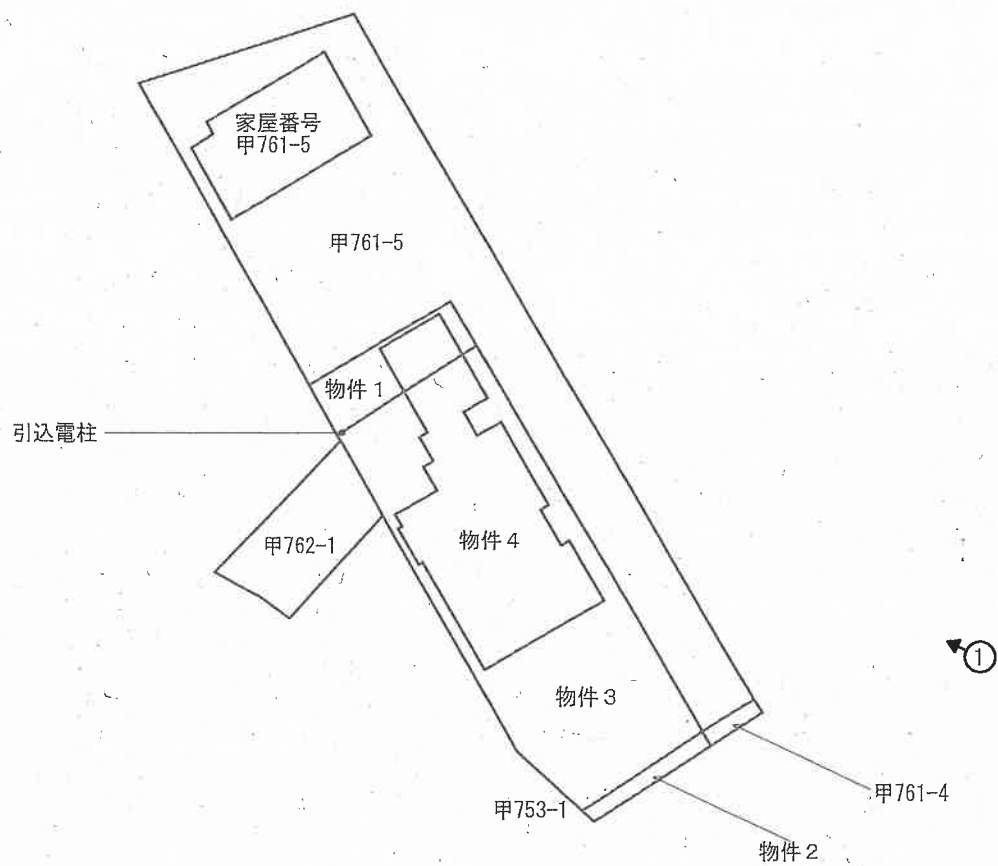
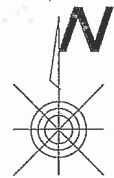
申請人

新 潟 県 土 地 家 屋 調 査 士 会

縮尺 1/500

新 潟 県 土 地 家 屋 調 査 士 会
(単行書加録)

昭和 平成 8 年 11 月 28 日登記



○➡印は写真撮影位置、方向

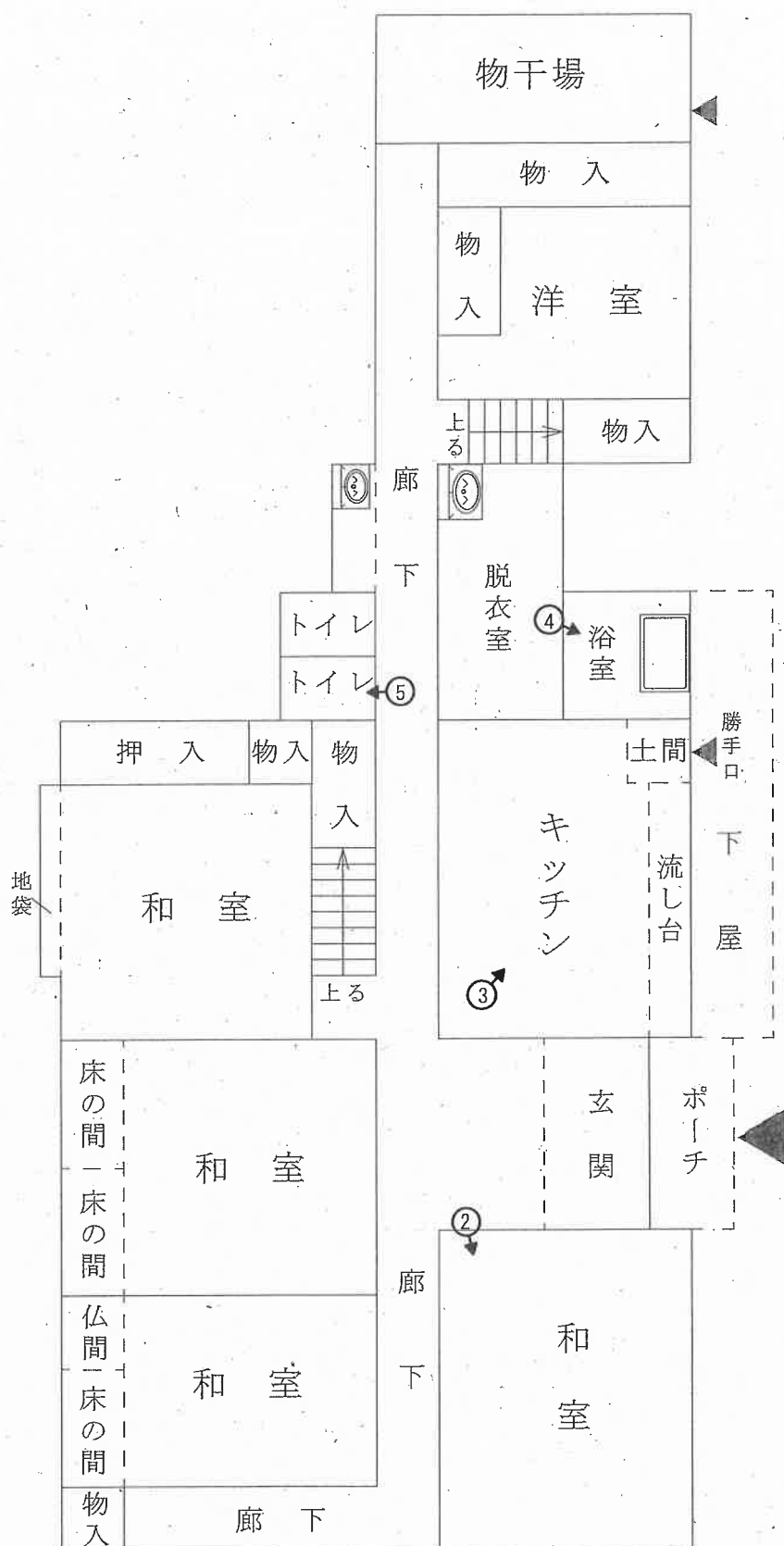
執行官作成

建物間取図

物件 4

$$S = 1 / 1 \ 0 \ 0$$

1 階



評価人作成

執行官加筆:

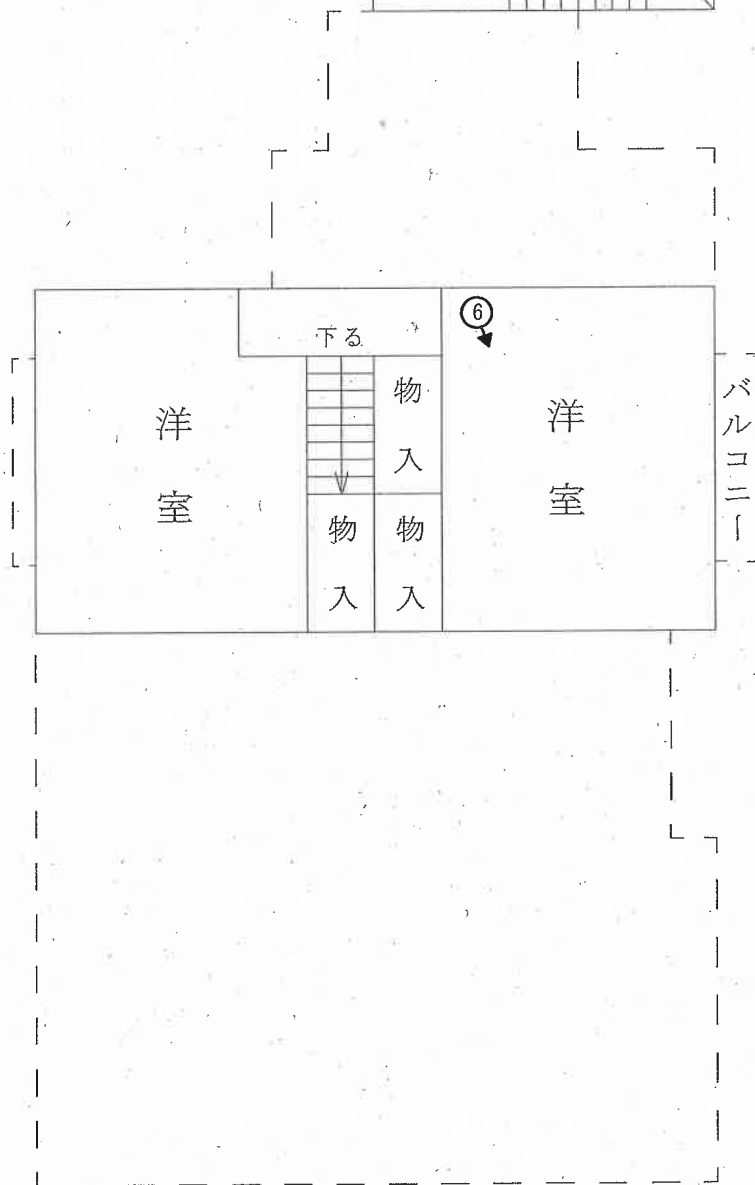
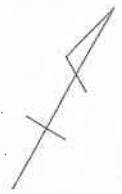
○➡ 印は写真撮影位置、方向

建物間取図

物件 4

S = 1 / 1 0 0

2 階



➡ 印は写真撮影位置、方向

評価人作成

執行官加筆

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



令和 8年(ケ)第 14号

求 意 見 書

飯 田 英 範 殿

令和 8年 8月10日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 嶋 倉 賢

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別紙のとおり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7日以内に、下記の意見書に意見を記載して提出してください（FAX番号 ）。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 8年 8月12日

評価人

飯田英範



令和 8 年 (ケ) 第 14 号

物 件 目 録

- | | | | |
|---|----|-----|--------------------------------------|
| 1 | 所 | 在 | 新潟市江南区城所一丁目 |
| | 地 | 番 | 甲 7 6 1 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 39.51 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 新潟市江南区城所一丁目 |
| | 地 | 番 | 甲 7 6 1 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 9.00 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 新潟市江南区城所一丁目 |
| | 地 | 番 | 甲 7 6 1 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 321.11 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 新潟市江南区城所一丁目甲 7 6 1 番地 3、甲 7 6 1 番地 1 |
| | 家屋 | 番号 | 甲 7 6 1 番 3 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1 階 | 152.41 平方メートル |
| | | 2 階 | 70.25 平方メートル |

[illegible]

令和8年（ケ）第14号
令和8年 4月14日現地調査
令和8年 4月20日評 価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
飯 田 英 範

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7, 6 8 0, 0 0 0 円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 3 4 0, 0 0 0 円
2 (土地)	金 8 0, 0 0 0 円
3 (土地)	金 2, 7 6 0, 0 0 0 円
4 (建物)	金 4, 5 0 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1～4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1～3の内訳価格は、物件4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4の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。
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	新潟市江南区城所一丁目 甲 7 6 1 番 1 宅地 3 9 . 5 1 m ²	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	新潟市江南区城所一丁目 甲 7 6 1 番 2 宅地 9 m ²	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	新潟市江南区城所一丁目 甲 7 6 1 番 3 宅地 3 2 1 . 1 1 m ²	
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	新潟市江南区城所一丁目甲 7 6 1 番地 3、甲 7 6 1 番地 1 甲 7 6 1 番 3 居宅 木造セメント瓦葺 2 階建 1 階 1 5 2 . 4 1 m ² 2 階 7 0 . 2 5 m ²	
特 記 事 項			

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1～3）

位 置 ・ 交 通	ＪＲ信越本線「亀田」駅の南方、約2.1k m。最寄りバス停「亀田中学前」（新潟交通バス）の南西方、約300m（別添「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	新潟市江南区のほぼ中央部に位置する、戸建住宅を中心に共同住宅等もみられる住宅地域である。地域の周辺には戸建住宅を中心に共同住宅、農家住宅、農地等が存する。将来的には概ね現状を維持して推移するものと予測する。	
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 ペ イ 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第一種住居地域 60％ 200％ なし 特になし
画 地 条 件 （規模、形状等）	三筆一体として間口約9.5m、奥行約34mでほぼ整形の画地（計369.62㎡）である（別添図面参照）。	
接面道路の状況	南東側で幅員約5.5m舗装道路（市道・亀田1-86号線、建築基準法42条1項1号に該当）とほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	物件4の建物の敷地として利用されている（別添土地建物位置関係図参照）。また物件1及び3の土地の西部がAにより通路、引込電柱の設置場所等として利用されている。隣地について、北東側は通路、北西側は戸建住宅として利用され、南西側は空地となっている。北東側隣地（甲761番4・甲761番5）の一部はB（物件1～3の所有者の妻）により通路・駐車場として利用されている。画地の南部のブロック塀は南西側隣地（甲753番1）及び北東側隣地（甲761番4・甲761番5）に越境して設置されている。物件4の建物の玄関前のアプローチが甲761番5に越境しており、軒が甲761番5に越境している可能性がある。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都市ガス 下 水 道	あり（配管が甲761番4・甲761番5に越境している可能性がある） あり あり（配管が南西側隣地・甲762番1を経由している）
特 記 事 項	①隣地の概要 南側・甲753番1：用悪水路（現況・雑種地）、22㎡、所有者・亀田郷土地改良区 北東側・北西側・甲761番5：宅地、446.62㎡、所有者・A 南西側・甲762番1：雑種地、59㎡、所有者・D ②物件1及び3の土地に係るAの占有権原については使用借権であると判定した（詳細は執行官作成の現況調査報告書参照）。	

2 (1) 建物の概況及び利用状況 (物件 4)

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 5 3 年 9 月 2 5 日新築、平成 3 年 1 月 1 5 日一部取毀増築 (登記記載) 経 過 年 数 約 4 8 年 経済的残存耐用年数 経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構 造 木造セメント瓦葺 2 階建 外 壁 カラー鉄板張り、外 内 壁 繊維壁、ビニールクロス、石膏ボード、タイル張り、外 天 井 化粧合板、化粧石膏ボード、ビニールクロス、外 床 畳、フローリング、クッションフロア、タイル張り、外 設 備 電気設備、給排水衛生設備、外 そ の 他 -
床 面 積 (現況)	1 階 1 5 2 . 4 1 m ² 、2 階 7 0 . 2 5 m ² 、計 2 2 2 . 6 6 m ²
現 況 用 途 等	現 況 用 途 居 宅 間 取 り 8 K (別添建物間取図のとおり)
品 等	使 用 資 材 概ね普通 施 工 概ね普通 総 合 概ね普通
保守管理の状態	新築後約48年を経過し、経年相応の老朽化・機能的陳腐化が認められる。保守管理の状態は概ね普通である。
建物の利用状況	調査日現在、B (物件 1 ～ 3 の所有者の妻)により居宅として利用されている。
特 記 事 項	物件 4 の建物に係る B の占有権原については使用借権であると判定した (詳細は執行官作成の現況調査報告書参照)。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3(土地)

物件1～3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 ÷ オ
1	46,500	1.00	39.51	0.84	-	1,540,000
2	46,500	1.00	9.00	0.84	-	350,000
3	46,500	1.00	321.11	0.84	-	12,540,000
合計地積			369.62			14,430,000

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、地価公示価格等から規準し、地価水準及びその動向勘案して、標準的画地の価格を上記のとおり査定した。

地価公示 新潟江南-10 公示価格：48,800 円/㎡年間変動率：1.7%

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 48,800 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{105} \div 46,500 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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。

$$100\% + \frac{\text{公示地価価格時点から} \text{月率}}{\text{評価日までの月数}} \times 3\text{ヶ月} \div 100\%$$

◇標準化補正： 特になし ±0 %

◇地域格差： 街路条件で劣るが、環境条件で優る +5 %

イ 個別格差： 特になし ±0 %

ウ 地 積： 登記数量による

エ 建付減価補正率： -16 %

更地としての最有効使用との格差、更地化の難易度等を勘案して判定

② 物件 4 (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、目的建物の経過年数、現況等を考慮の上、現価率を下記のとおり判定し、以下のように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	現価率 ウ		建物の価格 (円) ア×イ×ウ ÷ エ
4	187,000	222.66	0.03		1,250,000

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権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、競売市場性修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア (1①オ)	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ÷ウ
1	1,540,000	0.55	法定地上権	850,000
2	350,000	0.55	法定地上権	190,000
3	12,540,000	0.55	法定地上権	6,900,000
土地利用権等価格合計				7,940,000

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	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	その他 の控除 率 力	評 価 額 (円) (ア+イ)×ウ ×エ×オ×カ
1	1,540,000	-850,000	1.0	0.7	0.7	1.0	340,000
2	350,000	-190,000	1.0	0.7	0.7	1.0	80,000
3	12,540,000	-6,900,000	1.0	0.7	0.7	1.0	2,760,000
4	1,250,000	+7,940,000	1.0	0.7	0.7	1.0	4,500,000
一 括 価 格 (合 計)							7,680,000

ウ 占有減価修正： ±0 %

エ 市場性修正： -30 %

ブロック塀等の隣地への越境、通路等の利用に係る協議の必要性等市場性で劣る。

オ 競売市場修正： -30 %

第2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。

第6 参考価格資料

地価公示標準地	新潟江南－10
所 在	新潟市江南区船戸山5丁目294番 「船戸山5－1－7」
価 格	48,800円/㎡
位 置	JR信越本線・亀田駅 約1.3km
価 格 時 点	令和8年1月1日
地 積	約130㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
前 面 道 路	北側幅員約4.5m市道
公 法 規 制	市街化区域・第1種中高層住居専用地域 (指定建ぺい率60%、指定容積率200%)
地 域 の 概 要	一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図
- 5 土地建物位置関係図（概略図）
- 6 建物間取図

以 上

位置図

S=1/10,000

N

4



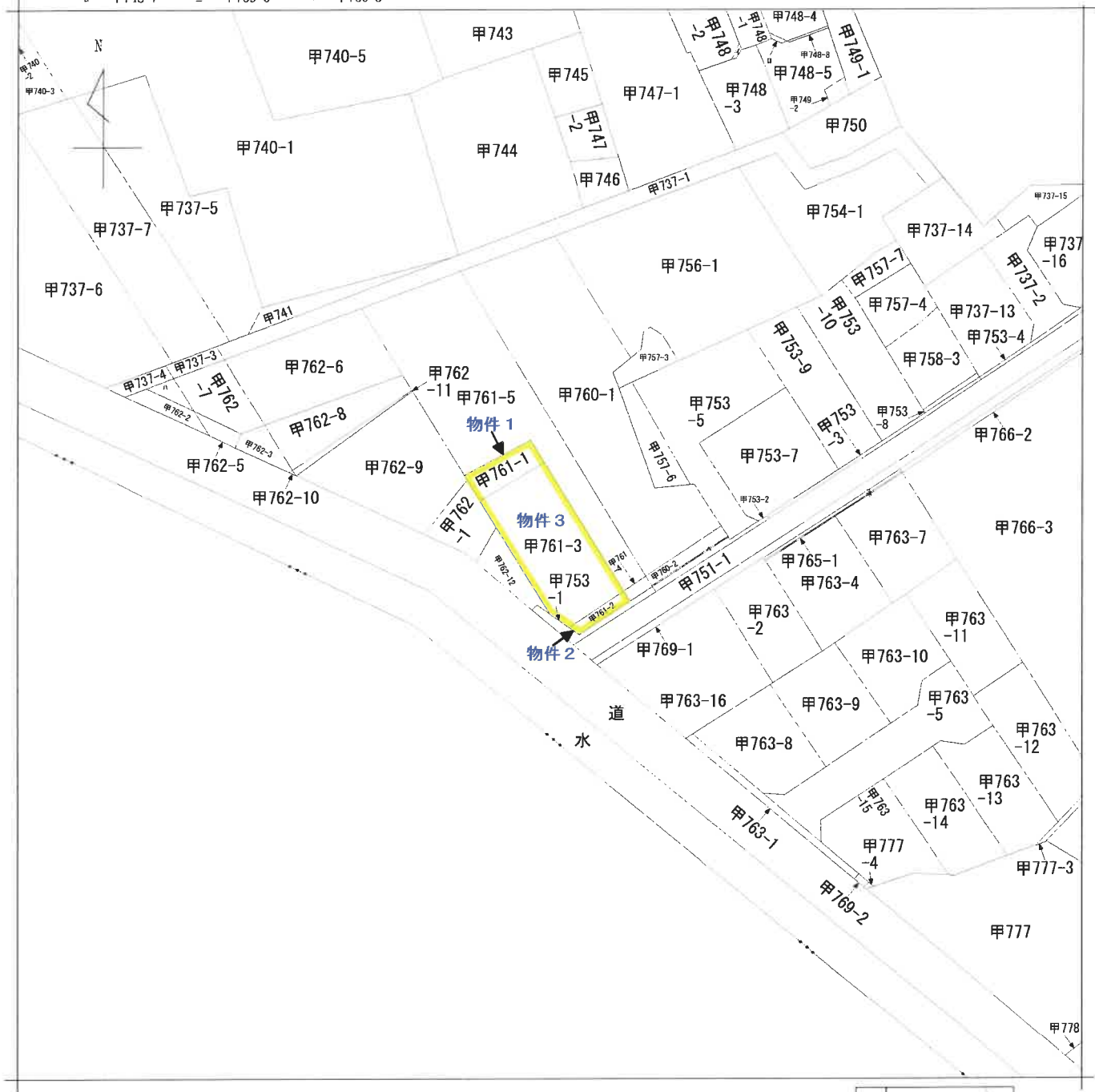
縮尺: 1 / 10,000

地理院タイル (国土地理院) を利用して作成

0 250 500m

公 図 写

イ 甲748-6 ハ 甲762-4 ホ 甲766-1
ロ 甲748-7 ニ 甲769-6 ヘ 甲760-5



地番区域見出
城所1丁目

請求部	所在	新潟市江南区城所一丁目				地番	甲761番3			
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	土地改良所在図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

A3判をA4判(約70%)に縮小

登記年月日：平成21年7月9日

地番 甲761-1.-5 所在地 新潟市江南区城所一丁目

座標求積表

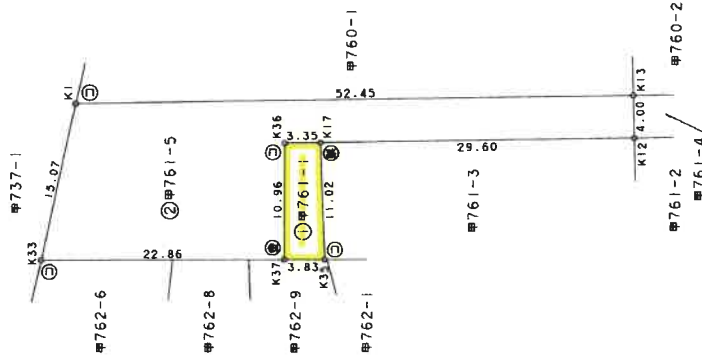
地番	①甲76-1-1	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
測点				
K36		206666.983	53444.306	-137244.977808
K37		206661.524	53434.794	-469317.795702
K35		206658.200	53436.702	137225.450736
K17		206664.092	53446.016	469416.358528
		岩面積		79.035754
		地面積		39.5178770
		地積		39.51 m ²

地番	測点	②甲761-5	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
K1	測点		206685.852	53437.792	2172192.807008
K33			206681.353	53423.407	-1299684.645496
K37			206661.524	53434.794	-767857.989780
K36			206666.983	53444.306	137244.977808
K17			206664.092	53446.016	-1516263.473920
K12			206638.613	53461.089	-1250347.949532
K13			206640.704	53464.500	2525609.515500
			岩面積		893.241588
			地面積		446.6207940
			地積		446.62 m ²

總計 486.1386710m²

基本三角点等座標一覽表

測点名	X	座標	Y	座標	標識の種類
AO453	206623.262	53442.351	53442.351	53442.351	市界標 (街区基準点)
BA149	206677.416	53358.827	53358.827	53358.827	金属標 (街区基準点)
BA150	206562.803	53517.354	53517.354	53517.354	金属標 (街区基準点)



境界	境界線の種類
①	コンクリート杭
②	金属標
③	金属標
④	金属標
⑤	金属標

測地系	世界測地系
座標系	Ⅱ系

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/

作成者

新潟県土地家屋調査士会

登記年月日：昭和52年9月13日

⑩ 甲761-2 後・新同一

307164

地番	甲761-4 甲761-2
土地の所在	中瀬原郡龜田町城所一丁目

新潟市
平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市江南区」に変更

地積測量図

昭和52年9月10日	製作年月日
製作者	申請人

求積

② 甲761-4	1.00 × 4.00 = 4.000 m²
① 甲761-2	13 - 4.000 = 9.000 m²

単位メートル

(新潟県土地家屋調査士会)

昭和52年9月13日登記

縮尺 1/300

登記年月日：昭和52年9月13日

307163

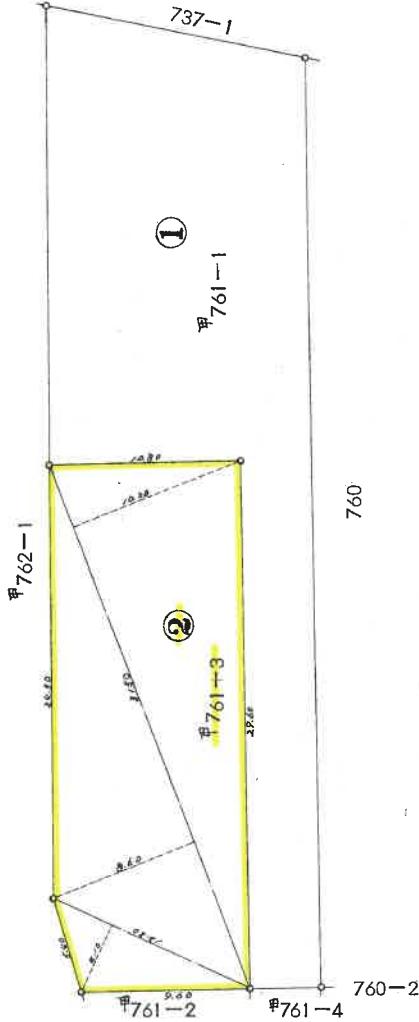
前 甲761-1 後・新同一

地 積 測 量 図

地 番	甲761-3 甲761-1
土地の所在	新潟県新潟市江南区亀田町城所一丁目

新潟市

平成19年4月1日区制施行により、
〔新潟市江南区〕に変更



求積

① 甲761-1 $743 - 321 \cdot 1100 = 421 \cdot 8900 \text{ m}^2$

② 甲761-3 $(10 \cdot 20 + 8 \cdot 60) \times 31 \cdot 50 \times \frac{1}{2} = 296 \cdot 1000$

$4 \cdot 10 \times 12 \cdot 20 \times \frac{1}{2} = 25 \cdot 0100$

計 $321 \cdot 1100 \text{ m}^2$

単位メートル

縮 尺

1/300

(新潟県土地家屋調査士会)

昭和・平成52年9月13日登記

申請人

製 作 者

昭和52年9月10日

建物図面
各階平面図

物件 4

243340

各階平面図

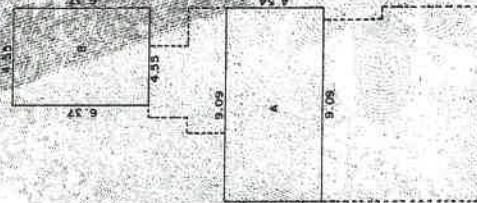
建物図面

家屋番号 甲761番3

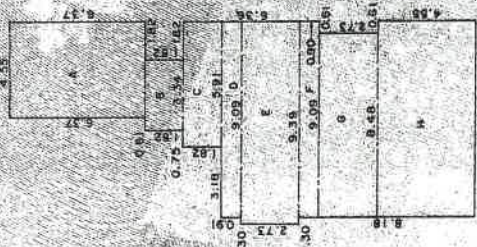
建物の所在 中津島郡魚田町城所一丁目甲761番地3、甲761番地1

新潟市
平成19年4月1日区制施行により
〔新潟市江南区〕に変更

2 階



1 階



2階 求積表

A	4.35	9.09	41.268
B	4.35	4.35	18.825
合計			60.093

1階 求積表

A	4.35	4.35	18.825
B	4.35	4.35	18.825
C	0.75	0.75	0.562
D	0.75	0.75	0.562
E	0.75	0.75	0.562
F	0.75	0.75	0.562
G	0.75	0.75	0.562
H	0.75	0.75	0.562
合計			41.355

申請人

縮尺 1/250

作製者

新潟県土地家屋調査士会

昭和58年11月28日登記

地図整理番号: M24727

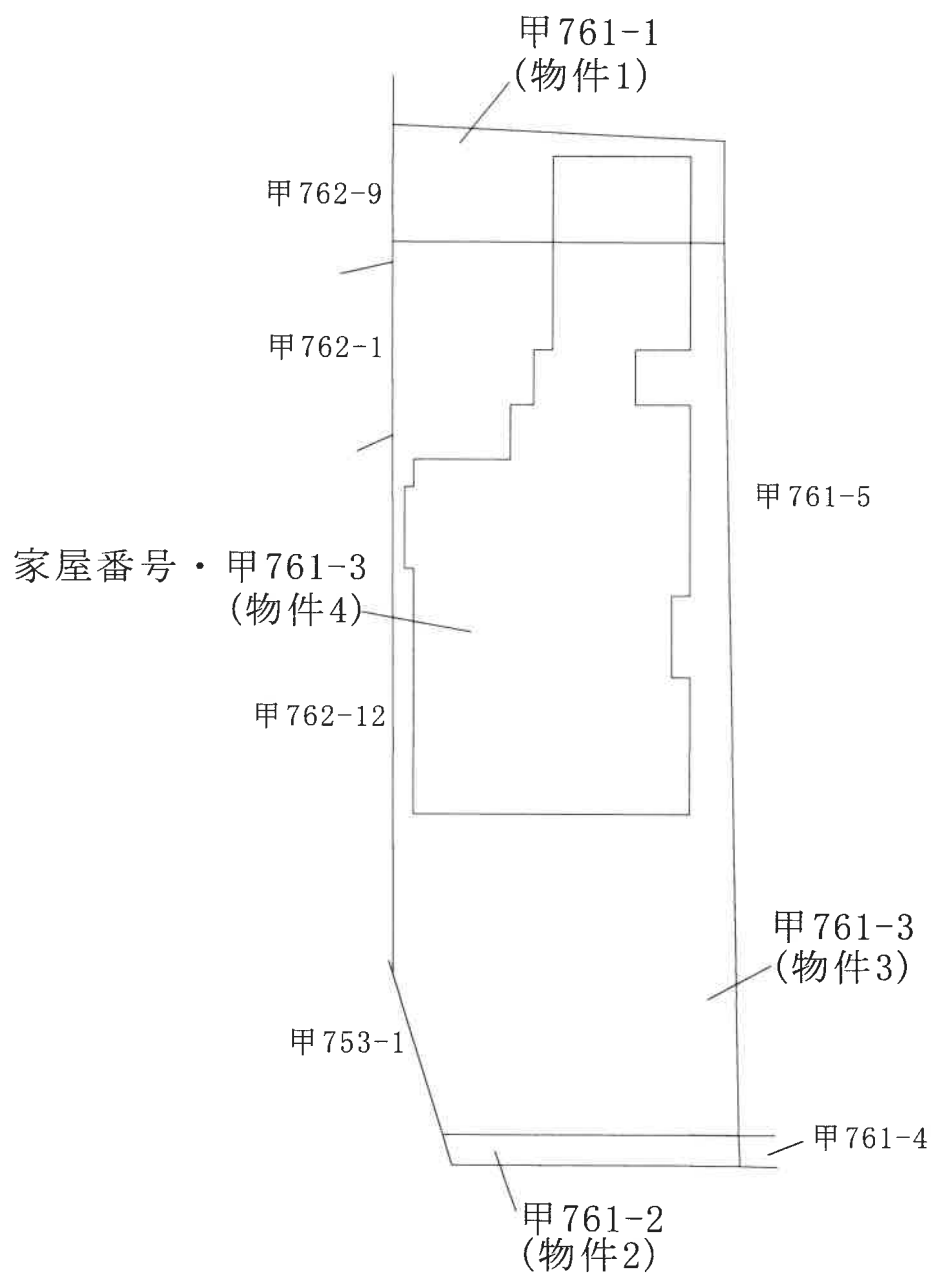
登記年月日: 平成8年11月28日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である
令和8年1月27日 新潟地方建設局

A3判をA4判(約70%)に縮小

土地建物位置関係図(概略図)

S = 1 / 2 5 0



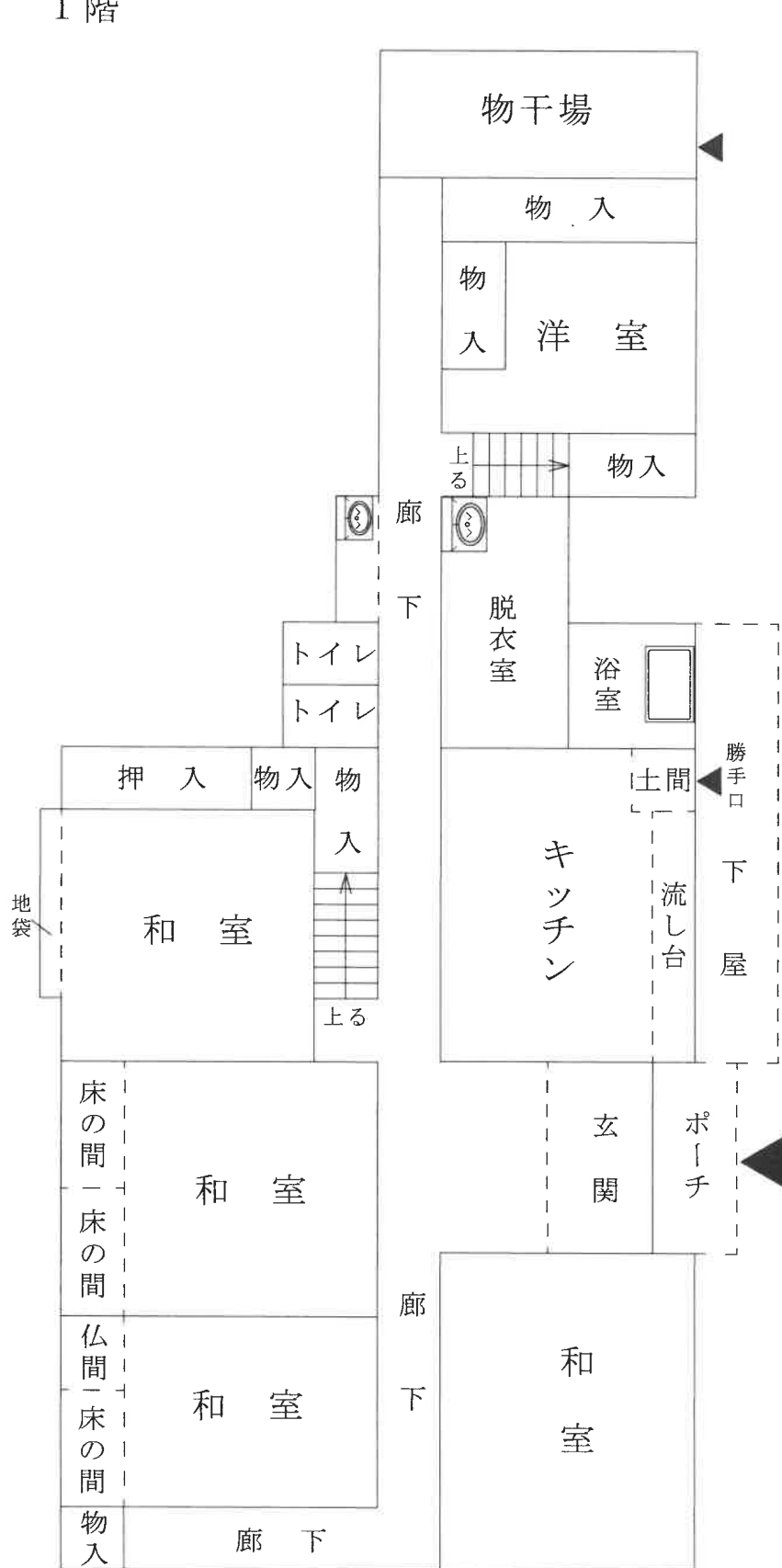
評価人作成

建物間取図

物件 4

S = 1 / 1 0 0

1 階



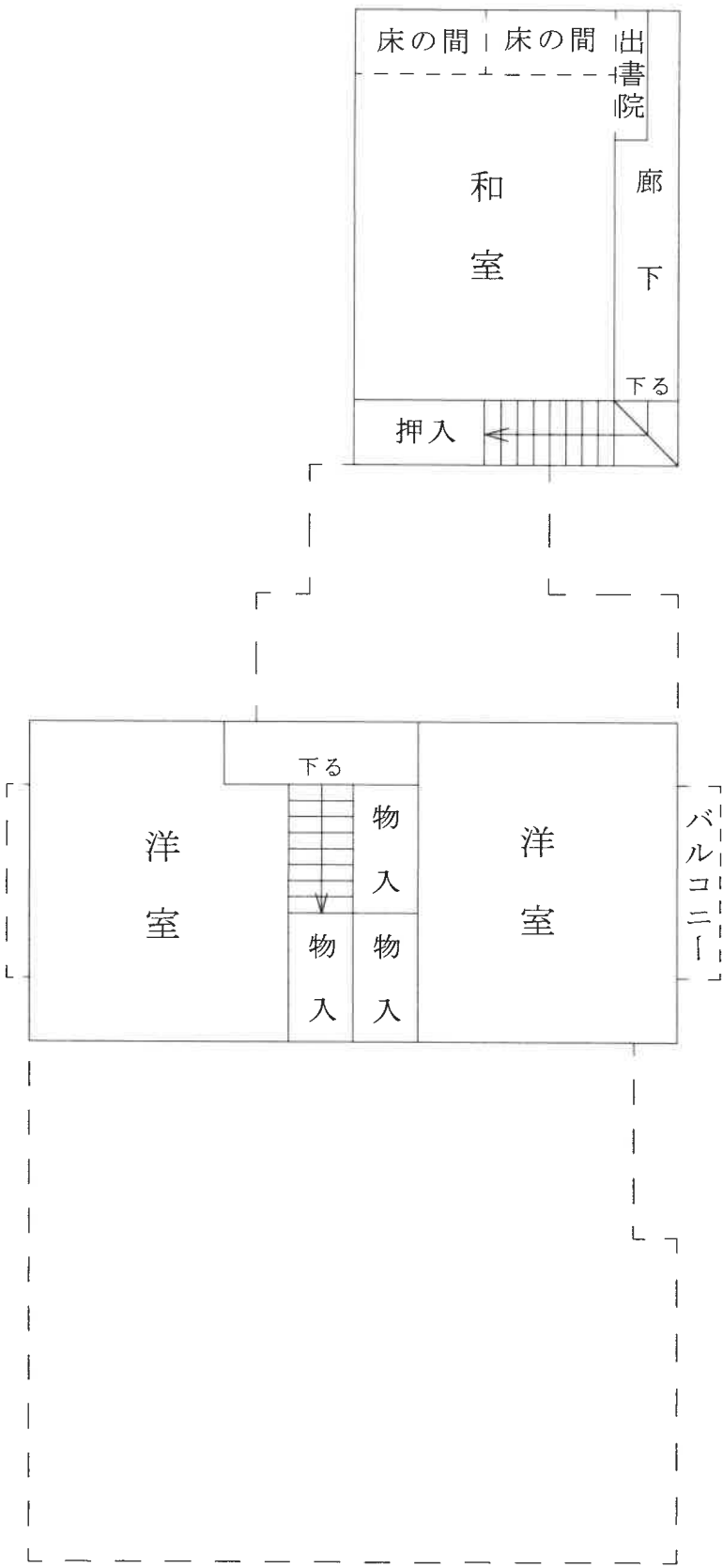
評価人作成

建物間取図

物件 4

S = 1 / 1 0 0

2 階



評価人作成