

## 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 小 川 智 巳

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<br>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<br>場 所 新潟地方裁判所売却場                                                                          |
| 売却決定<br>期日                                                                 | 日 時 令和 8 年 11 月 20 日 午前 9 時 30 分<br>場 所 新潟地方裁判所民事部                                                                          |
| 特別売却<br>実施期間                                                               | 令和 8 年 11 月 11 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 8 年 11 月 13 日 午後 4 時 00 分まで                                                            |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                           | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限 (民事執行規<br>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<br>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）<br>買受可能価額（円）   | 一括<br>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） |
| 1～5  | 18,650,000<br>14,920,000 | 一括       | 3,730,000  | 366,460  | 73,290   |
| 1    | 14,250,000               |          |            |          |          |
| 2    | 1,690,000                |          |            |          |          |
| 3    | 990,000                  |          |            |          |          |
| 4    | 860,000                  |          |            |          |          |
| 5    | 860,000                  |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |





## 物 件 目 録

家屋 番号 5 番 3 の 2  
 種 類 事務所  
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建  
 床 面 積 1 階 76.14 平方メートル  
 2 階 96.02 平方メートル

5 所 在 新潟市東区東明六丁目 5 番地 3

家屋 番号 5 番 3 の 3  
 種 類 倉庫  
 構 造 軽量鉄骨、木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建  
 床 面 積 1 階 97.61 平方メートル  
 2 階 91.66 平方メートル

(附属建物)

符 号 1  
 種 類 倉庫  
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
 床 面 積 20.16 平方メートル



(別紙)

## 機械器具目録

| 番号 | 配置場所      |    | 種類          | 構造 | 個数 | 制作者                 | 製造年月日      | 記号番号              |
|----|-----------|----|-------------|----|----|---------------------|------------|-------------------|
|    | 建物等       | 場所 |             |    |    |                     |            |                   |
| 1  | 物件3<br>1階 | ア  | 研磨機         | 鉄製 | 1  | ISOBE               | 平成4年3<br>月 | ICL78             |
| 2  | 物件3<br>1階 | イ  | 小型切断研<br>磨機 | 鉄製 | 1  | ウエノサー<br>ビス株式会<br>社 | 平成3年4<br>月 | B-6<br>276        |
| 3  | 物件3<br>1階 | ウ  | 走行切断機       | 鉄製 | 1  | 不明                  | 平成4年1<br>月 | 不明                |
| 4  | 物件3<br>1階 | エ  | 切断研磨機       | 鉄製 | 1  | MAKISHI<br>NKO      | 不明         | AEX<br>70<br>1/60 |
| 5  | 物件3<br>1階 | オ  | サンドブラ<br>スト | 鉄製 | 1  | 不明                  | 不明         | 不明                |

## 物 件 明 細 書

令和 8年 9月 1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1～5】

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1～5】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者が占有している。

【物件番号4】

本件所有者が占有している。

【物件番号5】

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

【物件番号4】

本件建物と売却対象外建物（家屋番号5番4の1）が接続され、内部から行き来できる状態となっている。

【物件番号4】

売却基準価額は敷地利用権が不明であることを考慮して定められている。

### 《 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。



## 物 件 目 録

- 1 所 在 新潟市東区東明六丁目  
 地 番 5 番 3  
 地 目 宅地  
 地 積 561.31 平方メートル
  
- 2 所 在 新潟市東区東明六丁目  
 地 番 5 番 8  
 地 目 宅地  
 地 積 66.52 平方メートル
  
- 3 所 在 新潟市東区東明六丁目 5 番地 3  
 家屋 番号 5 番 3  
 種 類 作業所  
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
 床 面 積 79.20 平方メートル  
 (現況)  
 種 類 工場  
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建  
 床 面 積 1 階 約 111.20 平方メートル  
           2 階 約 17 平方メートル  
           3 階 約 92 平方メートル

(工場抵当法第 2 条による機械器具の目録は別紙のとおり)

- 4 所 在 新潟市東区東明六丁目 5 番地 3、5 番地 4



## 物 件 目 録

家屋 番号 5 番 3 の 2  
 種 類 事務所  
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建  
 床 面 積 1 階 76.14 平方メートル  
 2 階 96.02 平方メートル

5 所 在 新潟市東区東明六丁目 5 番地 3

家屋 番号 5 番 3 の 3  
 種 類 倉庫  
 構 造 軽量鉄骨、木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建  
 床 面 積 1 階 97.61 平方メートル  
 2 階 91.66 平方メートル

(附属建物)

符 号 1  
 種 類 倉庫  
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
 床 面 積 20.16 平方メートル



(別紙)

## 機械器具目録

| 番号 | 配置場所      |    | 種類          | 構造 | 個数 | 制作者                 | 製造年月日      | 記号番号              |
|----|-----------|----|-------------|----|----|---------------------|------------|-------------------|
|    | 建物等       | 場所 |             |    |    |                     |            |                   |
| 1  | 物件3<br>1階 | ア  | 研磨機         | 鉄製 | 1  | ISOBE               | 平成4年3<br>月 | ICL78             |
| 2  | 物件3<br>1階 | イ  | 小型切断研<br>磨機 | 鉄製 | 1  | ウエノサー<br>ビス株式会<br>社 | 平成3年4<br>月 | B-6<br>276        |
| 3  | 物件3<br>1階 | ウ  | 走行切断機       | 鉄製 | 1  | 不明                  | 平成4年1<br>月 | 不明                |
| 4  | 物件3<br>1階 | エ  | 切断研磨機       | 鉄製 | 1  | MAKISHI<br>NKO      | 不明         | AEX<br>70<br>1/60 |
| 5  | 物件3<br>1階 | オ  | サンドブラ<br>スト | 鉄製 | 1  | 不明                  | 不明         | 不明                |



令和8年(ケ)第31号  
令和8年5月13日受理  
令和8年 6月24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 新潟市東区東明六丁目  
 地 番 5 番 3  
 地 目 宅地  
 地 積 5 6 1. 3 1 平方メートル
- 2 所 在 新潟市東区東明六丁目  
 地 番 5 番 8  
 地 目 宅地  
 地 積 6 6. 5 2 平方メートル
- 3 所 在 新潟市東区東明六丁目 5 番地 3  
 家屋 番号 5 番 3  
 種 類 作業所  
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
 床 面 積 7 9. 2 0 平方メートル
- 4 所 在 新潟市東区東明六丁目 5 番地 3、5 番地 4  
 家屋 番号 5 番 3 の 2  
 種 類 事務所  
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建  
 床 面 積 1 階 7 6. 1 4 平方メートル  
 2 階 9 6. 0 2 平方メートル
- 5 所 在 新潟市東区東明六丁目 5 番地 3



物 件 目 録

家屋 番号 5 番 3 の 3

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨、木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 97.61 平方メートル  
2 階 91.66 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 20.16 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、2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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<br><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<br>上記の者が本土地上に物件3～5の建物を所有し、占有している<br><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<br><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3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)<br><input checked="" type="checkbox"/> 種類:工場<br><input checked="" type="checkbox"/> 構造:鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建<br><input checked="" type="checkbox"/> 床面積:1階 約111.20平方メートル<br>2階 約17平方メートル<br>3階 約92平方メートル |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない    種類:<br><input type="checkbox"/> ある    構造:<br>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<br>上記の者が本建物を工場(稼働停止)として使用している<br><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<br><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         | 本建物に備付けの工場供用物件は別紙機械器具目録記載のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない    [                      地方裁判所                      支部    令和    年( )第    号<br><input type="checkbox"/> ある    保管開始日    令和    年    月    日                                                                                                                                                                                           |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" 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

(別紙)

## 機械器具目録

| 番号 | 配置場所      |    | 種類          | 構造 | 個数 | 制作者                 | 製造年月日      | 記号番号              |
|----|-----------|----|-------------|----|----|---------------------|------------|-------------------|
|    | 建物等       | 場所 |             |    |    |                     |            |                   |
| 1  | 物件3<br>1階 | ア  | 研磨機         | 鉄製 | 1  | ISOBE               | 平成4年3<br>月 | ICL78             |
| 2  | 物件3<br>1階 | イ  | 小型切断研<br>磨機 | 鉄製 | 1  | ウエノサー<br>ビス株式会<br>社 | 平成3年4<br>月 | B-6<br>276        |
| 3  | 物件3<br>1階 | ウ  | 走行切断機       | 鉄製 | 1  | 不明                  | 平成4年1<br>月 | 不明                |
| 4  | 物件3<br>1階 | エ  | 切断研磨機       | 鉄製 | 1  | MAKISHI<br>NKO      | 不明         | AEX<br>70<br>1/60 |
| 5  | 物件3<br>1階 | オ  | サンドブラ<br>スト | 鉄製 | 1  | 不明                  | 不明         | 不明                |

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 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、2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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<br><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<br>上記の者が本土地上に物件3～5の建物を所有し、占有している<br><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<br><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4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
| 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<br><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)<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           種類:<br/>           構造:<br/>           床面積:         </div> </div>        |  |  |
| 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<br>上記の者が本建物を事務所(営業停止)として使用している<br><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 type="checkbox"/> ない<br><input checked="" 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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           地方裁判所 支部 令和 年( )第 号<br/>           保管開始日 令和 年 月 日         </div> </div> |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" 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

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 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、2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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<br><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<br>上記の者が本土地上に物件3～5の建物を所有し、占有している<br><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<br><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5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
| 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<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           種類:<br/>           構造:<br/>           床面積:         </div> </div>        |  |  |
| 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<br>上記の者が本建物を倉庫(営業停止)として使用している<br><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<br><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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           地方裁判所 支部 令和 年( )第 号<br/>           保管開始日 令和 年 月 日         </div> </div> |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" 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

(目的外土地用〈単独〉)

| 目的外土地の概況 (物件4関係)                                                                                  |                                                                                                                                                                                |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 所 在                                                                                               | 新潟市東区東明6丁目                                                                                                                                                                     |  |  |
| 地 番                                                                                               | 5番4                                                                                                                                                                            |  |  |
| 地 目                                                                                               | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/> |  |  |
| 地 積                                                                                               | 307.06平方メートル (□全部 <input checked="" type="checkbox"/> 約52平方メートル)                                                                                                               |  |  |
| 所 有 者                                                                                             | □建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (A)                                                                                                                           |  |  |
| その他の事項                                                                                            |                                                                                                                                                                                |  |  |
| ■関係人(■B(建物所有者の取締役相談役) ■C(土地所有者の父))の陳述／■提示文書等(■C提出の回答書、■所有者の連絡先弁護士提供の建物賃貸借契約書、通知書、説明図面、■B提出の写真)の要旨 |                                                                                                                                                                                |  |  |
| 占有権原                                                                                              | □所有権   □地上権   □賃借権   □使用借権   ■不明 (「その他の事項」参照)                                                                                                                                  |  |  |
| 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<br>□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<br>□期間の定めなし                                                                                                                          |  |  |
| 契約等貸主                                                                                             | □土地所有者   □その他の者 (   )                                                                                                                                                          |  |  |
| 当事者借主                                                                                             | □建物所有者   □その他の者 (   )                                                                                                                                                          |  |  |
| 地代・支払時期等                                                                                          | 毎   金   円 (毎   限り   分支払)                                                                                                                                                       |  |  |
| 地代前払                                                                                              | □ない   □ある (金   円   分まで)                                                                                                                                                        |  |  |
| 敷金・保証金                                                                                            | □ない   □ある (□敷金   円   □保証金   円)                                                                                                                                                 |  |  |
| 特約等                                                                                               |                                                                                                                                                                                |  |  |
| 地代滞納                                                                                              | □ない   □ある (令和   年   月   日現在   金   円)                                                                                                                                           |  |  |
| 契約解除                                                                                              | □ない   □ある (   )                                                                                                                                                                |  |  |
| 訴訟提起等                                                                                             | □ない   □ある   [   地方裁判所   支部   令和   年 (   ) 第   号<br>□係属中   □終局 (   )                                                                                                            |  |  |
| その他                                                                                               |                                                                                                                                                                                |  |  |
| 執行官の意見                                                                                            | ■上記のとおり   □「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、目的外土地に対する占有権原は不明である。
- 1 Bの陳述要旨（株式会社新潟デザインタイルセンターの取締役相談役、代表者Dの兄）
- ① 昭和54年2月21日、Cとの間で、建物賃貸借契約書を作成し、次のア、イの土地建物を賃借した。
- |   |       |                           |
|---|-------|---------------------------|
| ア | 所 在   | 新潟市東区東明6丁目 5番地4           |
|   | 家屋番号  | 5番4の1                     |
|   | 種 類   | 店舗                        |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建             |
|   | 床面積   | 99.09平方メートル               |
|   | 所 有 者 | C                         |
| イ | 所 在   | 新潟市東区東明6丁目                |
|   | 地 番   | 5番4（分筆前の同地番の一部、現在の同地番の部分） |
|   | 地 目   | 宅地                        |
|   | 所 有 者 | A                         |
- ② 上記賃貸借の内容
- |     |                                   |
|-----|-----------------------------------|
| 貸 主 | C（Aの父）                            |
| 借 主 | B（後に株式会社新潟デザインタイルセンターが承継）         |
| 賃 料 | 月115,000円（平成18年10月から月100,000円に変更） |
| 期 間 | 昭和54年4月15日から昭和59年4月14日まで          |
| 敷 金 | 2か月分                              |
- ③ 昭和54年4月14日、同所で株式会社新潟デザインタイルセンターを創立した。当時、目的外土地には「タイル」の看板や屋根があった。
- ④ 昭和60年ころ、物件1、2の土地を売買により取得した。
- ⑤ 平成2年ころ、Cの了解を得て、目的外土地に跨る形で物件4の建物を新築した。無断で建てたということはない。
- ⑥ ①のアの建物と目的外土地を含む①のイの土地を月10万円で賃借していたという認識である。
- 2 Cの陳述要旨
- ① 1の①のアの建物を②の内容で賃貸した。
- ② その後、無断で目的外土地上に物件4の建物が建てられていることを知った。
- ③ そこで、弁護士に依頼し、上記の賃貸借契約は、1の①のアの建物を目的とする賃貸借であって、建物所有を目的とする（借地法の適用がある）土地賃貸借はないことを明確にするとともに、はみ出し部分を自主的に撤去するよう求める通知書を送付した。
- ④ 物件4の建物は無断で目的外土地上に建てられているという認識である。
- 物件4の建物は、上記1の①のアの建物と接続している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

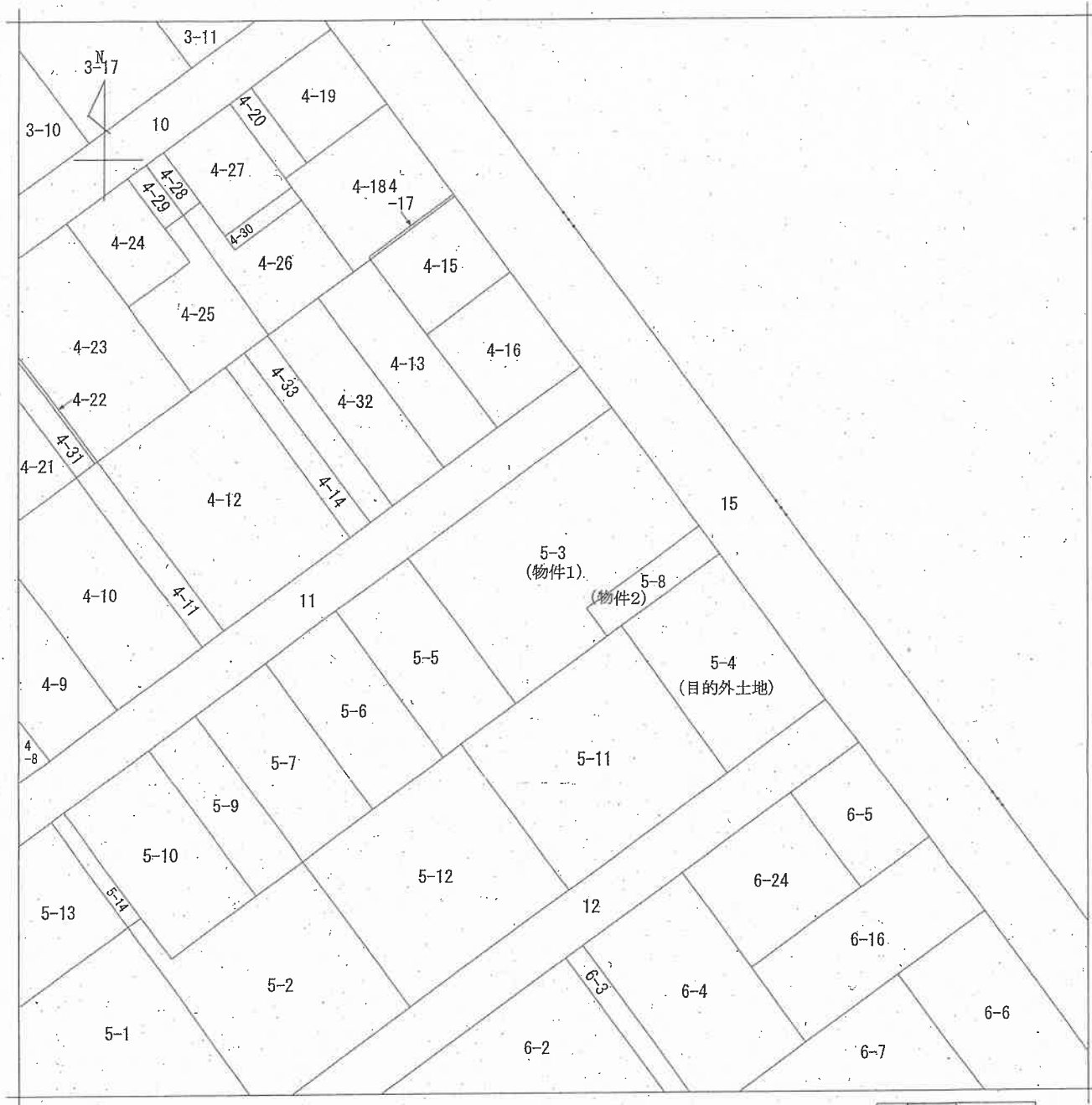
| 関係人の陳述等                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)                       | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p>■ B</p> <p>(所有者の取締役相談役、所有者代表者の兄)</p> | <p>物件1、2の土地に関して境界争いはない。</p> <p>土壌汚染や産廃が埋まっているということはない。田であった土地を買ったものである。</p> <p>平成6年5月当時、土地は私の所有で、建物は株式会社新潟デザインタイルセンターの所有であった。私が会社から地代を受け取っていたということはない。土地の固定資産税は会社が支払っていた。</p> <p>物件1、2の土地にある物件は全て会社の所有物である。</p> <p>物件4の建物敷地の一部はCから借りている。同人と親戚関係はない。</p> <p>また、物件4の建物の南側に接続しているショールームの部分は、Cが所有する建物で、同人から会社が借りて使用していた。両建物を分離することは可能である。</p> |
| <p>■ C</p> <p>(目的外土地所有者の父)</p>          | <p>私は家屋番号5番4の建物（以下「関連建物」という。）の所有者で、目的外土地所有者Aの父親である。祖父が亡くなったとき、土地を子の名義にした。土地を含め契約関係は全て私がしていた。</p> <p>上記の関連建物を倉庫として株式会社新潟デザインタイルセンターに貸していたのであるが、いつの間にか勝手に当方の土地にはみ出す形で物件4の建物を新築し、繋げてしまったという経緯である。</p> <p>それは認めないということで弁護士を頼んで書面を出してもらったが、返事がないまま現在に至っている。したがって、関連建物を駐車場部分を月10万円で貸しているが、物件4の建物が建っている土地の部分は、無断で当方の土地に建っているという認識である。</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

(調査経過用)

| 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14日 (木)<br>： ー :           | 当庁          | 新潟市役所資産税課に資料請求書を送付                                   |
| 8年5月19日 (火)<br>14 : 24ー14 : 37 | 受命物件所在地     | 概観調査、写真撮影                                            |
| 8年5月20日 (水)<br>： ー :           | 当庁          | 目的外土地所有者に占有関係等照会書を送付                                 |
| 8年5月20日 (水)<br>15 : 18ー15 : 21 | 当庁          | 所有者の連絡先弁護士事務所に電話、鍵の借用等を依頼                            |
| 8年5月20日 (水)<br>15 : 36ー15 : 50 | 新潟地方法務局     | 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 |
| 8年5月26日 (火)<br>8 : 30ー8 : 34   | 当庁          | Bから占有関係等を電話聴取、調査期日を調整                                |
| 8年5月29日 (金)<br>13 : 13ー13 : 44 | 受命物件所在地     | 外観調査、計測、写真撮影                                         |
| 8年6月3日 (水)<br>14 : 45ー14 : 48  | 新潟地方法務局     | 登記事項証明書の請求及び受領 (8ヶ40、50、8ヌ23と同時)                     |
| 8年6月5日 (水)<br>13 : 12ー13 : 14  | 当庁          | 所有者の連絡先弁護士事務所に電話、契約書の提供依頼                            |
| 8年6月12日 (金)<br>13 : 38ー13 : 47 | 当庁          | Cから占有関係等を電話聴取                                        |
| 8年6月18日 (木)<br>9 : 45ー11 : 27  | 受命物件所在地     | Bから聴取、立入調査 (B立会)、写真撮影                                |
| 8年6月18日 (木)<br>： ー :           | 当庁          | 所有者の連絡先弁護士に借用した鍵を返送                                  |
| 8年6月23日 (火)<br>15 : 08ー15 : 14 | 当庁          | Bから電話聴取                                              |
| (特記事項)                         |             |                                                      |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



地番  
区域見出

東明6丁目

|       |       |         |      |  |         |            |    |  |          |  |      |    |     |           |  |
|-------|-------|---------|------|--|---------|------------|----|--|----------|--|------|----|-----|-----------|--|
| 請求部分  | 所在地   |         |      |  |         | 新潟市東区東明六丁目 |    |  |          |  | 地番   |    | 5番3 |           |  |
| 出力縮尺  | 1/500 |         | 精度区分 |  | 座標系又は記号 |            | 分類 |  | 地図に準ずる図面 |  |      | 種類 |     | 土地区画整理所在図 |  |
| 作成年月日 |       | 昭和51年2月 |      |  |         | 備付年月日(原図)  |    |  |          |  | 補記事項 |    |     |           |  |

新潟地方法務局備付図面写し  
(執行官加筆)  
A3版をA4版に縮小

請求番号：38-1  
(1/1)

公用

380976

前 5-3 後・新 同

地積測量図

土地の所在

平成19年4月1日区制施行により、  
「新潟市東区」に変更

(物件2)

求積表:

| 地 址 | 2005-8  | Y       | Y <sub>1</sub> -Y <sub>2</sub> | X <sub>1</sub> -Y <sub>1</sub> |
|-----|---------|---------|--------------------------------|--------------------------------|
| N0. | 495.682 | 501.330 | -10.651                        | -5051.495262                   |
| 24. | 498.811 | 498.797 | -15.298                        | -7530.731522                   |
| K1  | 498.542 | 486.032 | -120.514                       | -19787.31522                   |
| 22  | 498.542 | 486.032 | -120.514                       | -19787.31522                   |
| K2  | 485.357 | 488.606 | 15.248                         | 7424.491386                    |
|     |         |         | 留面数                            | -133.065552                    |
|     |         |         | 面 积                            | 56.5277760                     |
|     |         |         | 附 属                            | 56.52                          |

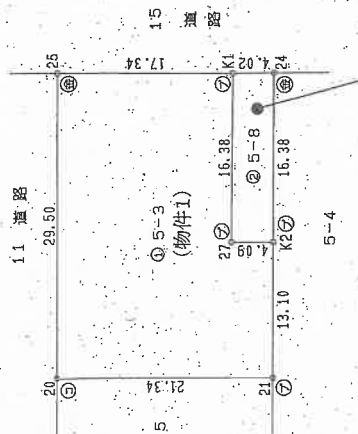
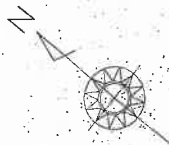
(物件1.)

[illegible]

## 引 言

| 引路点 | X座標     | Y座標     |
|-----|---------|---------|
| 6   | 495.903 | 512.028 |
| 16  | 527.872 | 485.874 |

| 格 点 | 测 点 | 来 角          | 距 离    |
|-----|-----|--------------|--------|
| 6   | 15  | 0° 00' 00"   | 39.897 |
|     | 24  | 302° 34' 25" | 10.767 |
|     | K1  | 317° 17' 26" | 13.368 |
|     | 25  | 341° 35' 57" | 28.628 |



(物件2)

⑤石杭・⑥金屬樑・⑦コンクリート杭・⑧合成樹脂杭・⑨鉄杭・⑩プレート

者製作

平成13年 5月21日(作製)

人請申

縮尺 1/500

新瀨地方法務局備付図面写し

(執行官加筆)

A3版をA4版に縮小

請求番号：38-2

登記年月日：昭和63年4月6日

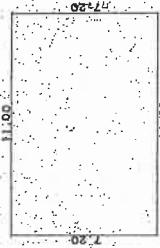
202270

各 階 平 面 図

建 物 図 面

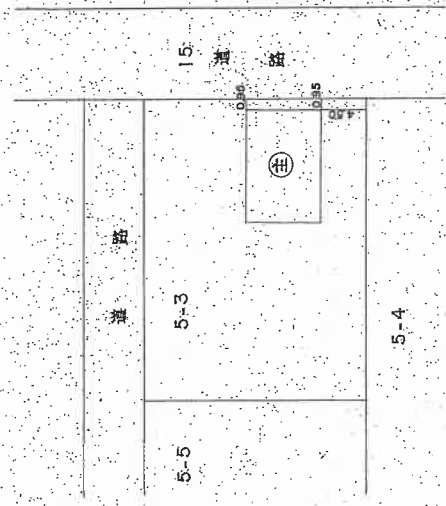
|       |              |
|-------|--------------|
| 家屋番号  | 5-3 (物#3)    |
| 建物の所在 | 新潟市東明六丁目5番地3 |

平成19年4月1日区制施行により、  
[新潟市東区]に変更



床 面 積

$11.00 \times 7.20 = 79.2000 \text{ m}^2$



作 製 者

23年 3月 6日 (作製)

縮尺 1/250

申 請 人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会  
新潟地方方法務局備付図面写し

平成63年4月6日登記

(執行官加筆)  
A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成13年6月28日

202272

各階平面図

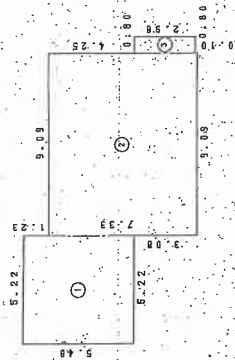
家屋番号 5番3の3 (建物5)

建物図面 (B)

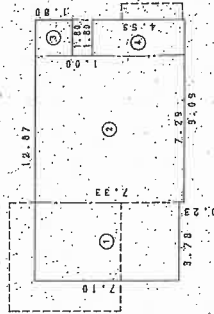
建物の所在 新潟市東区六丁目5番地3

主たる建物

1 階



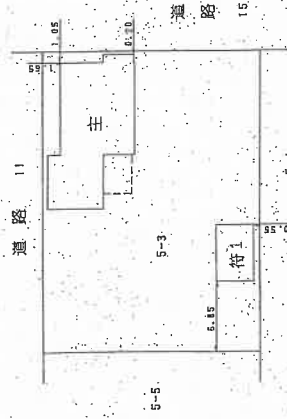
2 階



附属建物 符1



平成19年4月1日区制施行により、  
「新潟市東区」に変更



----- 2階部分

作製者

13年5月18日(作製)

縮尺 1/250

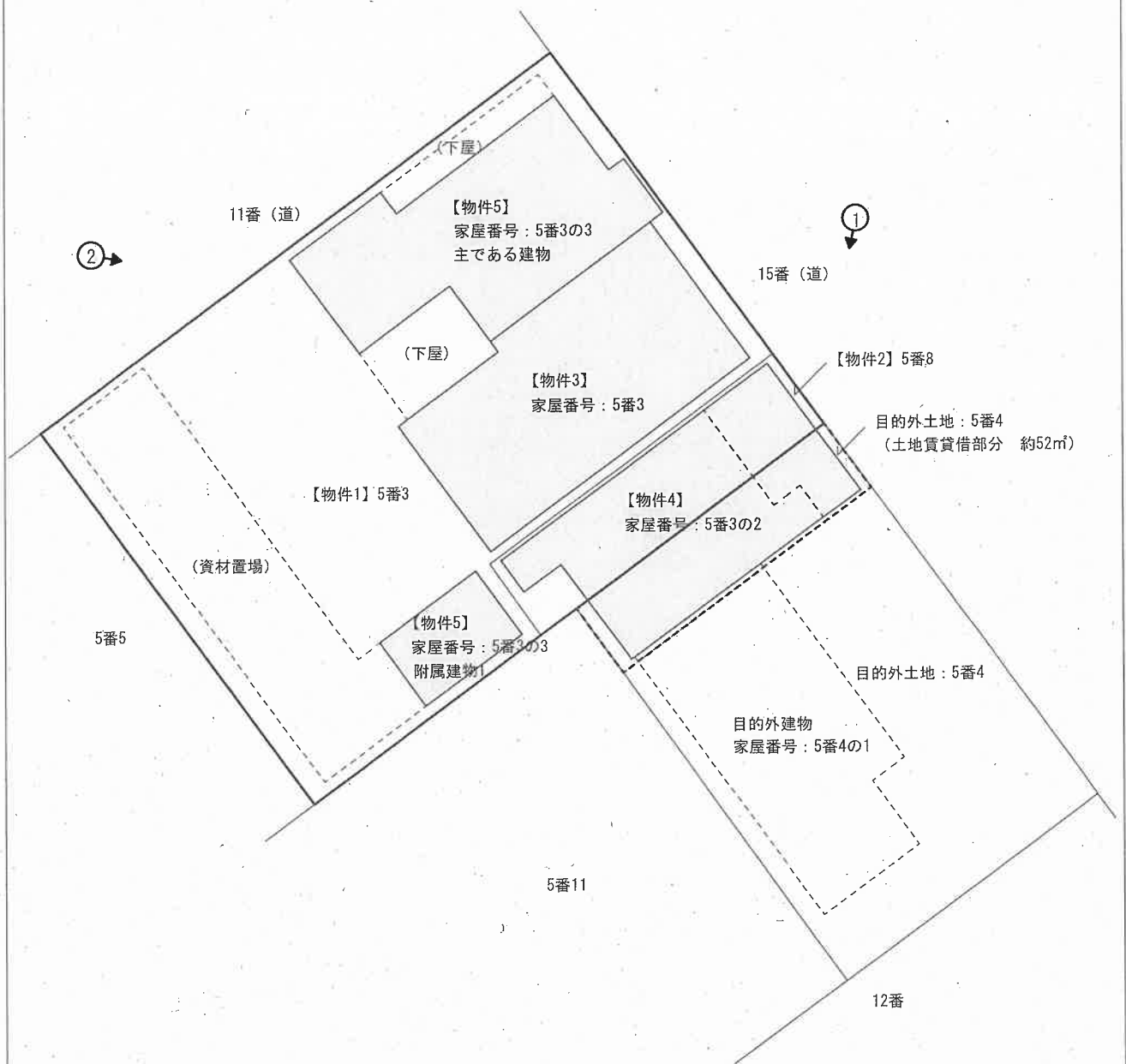
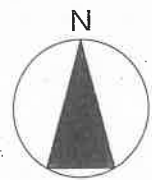
申請人

新潟県土地家屋調査士会

新潟地方送務局備付図面写し

(執行官加筆)

A3版をA4版に縮小



○➡ 印は写真撮影位置、方向  
執行官加筆

評価人作成

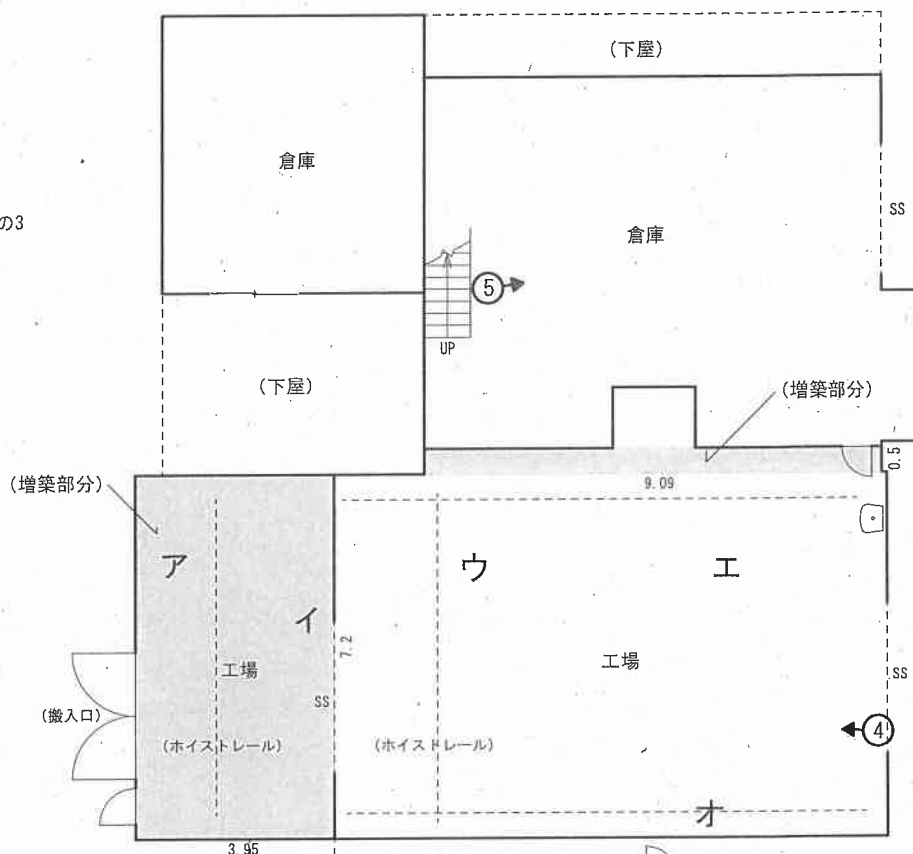
○➡ 印は写真撮影位置、方向

執行官加筆



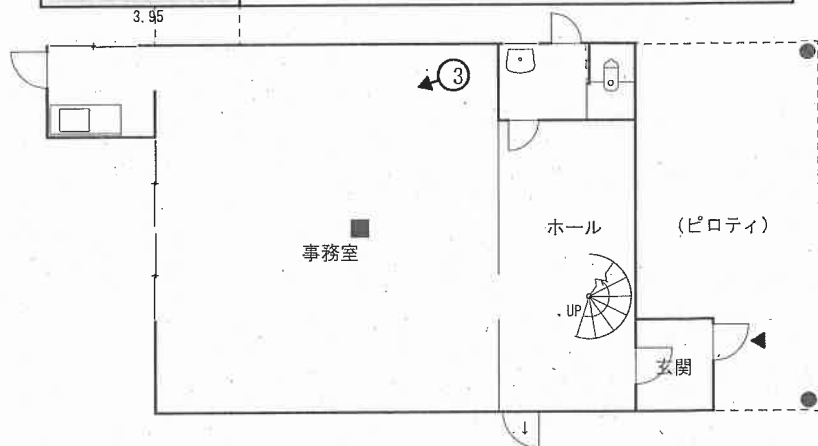
1 階平面図

【物件5】家屋番号：5番3の3  
主である建物



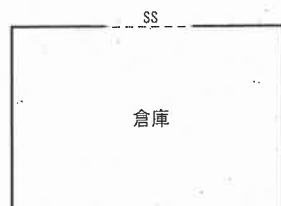
【物件3】家屋番号：5番3

【物件4】家屋番号：5番3の2



目的外建物（家屋番号：5番4の1）へ

【物件5】家屋番号：5番3の3  
附属建物 1

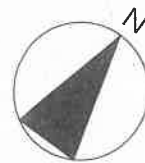


※ 工場、倉庫については窓の図示を省略した。

2 階平面図

○➡印は写真撮影位置、方向

執行官加筆



【物件5】家屋番号：5番3の3  
主である建物

(スチールデッキ)

倉庫

倉庫

8

(吹抜)

【物件3】家屋番号：5番3

(増築部分)

ホール

UP

(吹抜)

(空調機置場)

7

【物件4】家屋番号：5番3の2

(昼敷)

事務室兼休憩室

更衣室

社長室

ホール

6

【物件3】家屋番号：5番3 概要

種 類：工場

構 造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建

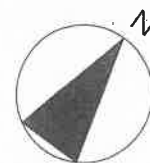
床面積：1階 (増築部分)  $3.95\text{m} \times 7.2\text{m} + 9.09\text{m} \times 0.5\text{m} = 32.985\text{m}^2 \approx \text{約}32\text{m}^2$ 、 $79.20\text{m}^2 + \text{約}32\text{m}^2 = \text{約}111.20\text{m}^2$

2階  $3.95\text{m} \times 4.1\text{m} + 1.8\text{m} \times 0.7\text{m} = 17.455\text{m}^2 \approx \text{約}17\text{m}^2$

3階  $12.8\text{m} \times 7.2\text{m} = 92.16\text{m}^2 \approx \text{約}92\text{m}^2$

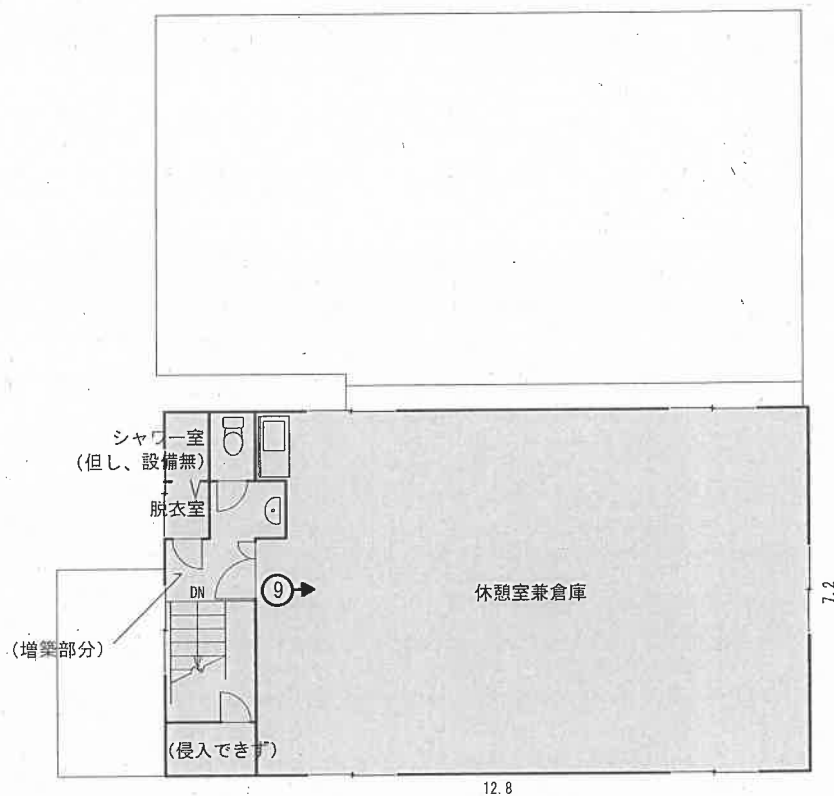
※ 工場、倉庫については窓の図示を省略した。

3 階平面図



【物件5】家屋番号：5番3の3  
主である建物

【物件3】家屋番号：5番3



【物件4】家屋番号：5番3の2

○➡ 印は写真撮影位置、方向  
執行官加筆



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

令和 8 年（ケ）第 31 号

令和 8 年 6 月 18 日現地調査

令和 8 年 6 月 30 日評 価

新潟地方裁判所 御中

## 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

本 山 純 一

## 第1 評価額

| 一 括 価 格        |                |
|----------------|----------------|
| 金 18,650,000 円 |                |
| 内 訳 価 格        |                |
| 1 (土地)         | 金 14,250,000 円 |
| 2 (土地)         | 金 1,690,000 円  |
| 3 (建物)         | 金 950,000 円    |
| 3 (機械器具)       | 金 40,000 円     |
| 4 (建物)         | 金 860,000 円    |
| 5 (建物)         | 金 860,000 円    |

- 1 一括価格は、物件 1～5 の各不動産について、一括売却(民事執行法第 61 条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。
- 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、2 の土地の内訳価格は物件 3～5 の建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件 3～5 の内訳価格は当該土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。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無いこと等)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、民事執行法第 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、ほぼ登記簿と同じ。)

| 番号 | 所在等                              | 登記簿上                                                                                                                        | 現況                                                                                                          |
|----|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積         | 新潟市東区東明六丁目<br>5 番 3<br>宅地<br>561.31 m <sup>2</sup>                                                                          | 同左                                                                                                          |
| 2  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積         | 新潟市東区東明六丁目<br>5 番 8<br>宅地<br>66.52 m <sup>2</sup>                                                                           | 同左                                                                                                          |
| 3  | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床面積 | 新潟市東区東明六丁目 5 番地 3<br>5 番 3<br>作業所<br>鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建<br>79.20 m <sup>2</sup>                                                 | 工場<br>鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建<br>1 階:約 111.20 m <sup>2</sup><br>2 階:約 17 m <sup>2</sup><br>3 階:約 92 m <sup>2</sup> |
| 4  | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床面積 | 新潟市東区東明六丁目 5 番地 3、<br>5 番地 4<br>5 番 3 の 2<br>事務所<br>木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建<br>1 階:76.14 m <sup>2</sup><br>2 階:96.02 m <sup>2</sup> | 同左                                                                                                          |

(現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿と同じ。)

| 番号   | 所在等                                                                                                                                                                                                                              | 登記簿上                                                                                                                                 | 現況 |  |      |     |            |     |       |     |    |     |                                              |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|--|------|-----|------------|-----|-------|-----|----|-----|----------------------------------------------|
| 5    | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br><br>床面積                                                                                                                                                                                             | (主である建物)<br>新潟市東区東明六丁目 5 番地 3<br>5 番 3 の 3<br>倉庫<br>軽量鉄骨、木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建<br><br>1 階:97.61 m <sup>2</sup><br>2 階:91.66 m <sup>2</sup> | 同左 |  |      |     |            |     |       |     |    |     |                                              |
|      | 符 号<br>種 類<br>構 造<br>床面積                                                                                                                                                                                                         | (附属建物)<br>1<br>倉庫<br>軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建<br>20.16 m <sup>2</sup>                                                                        | 同左 |  |      |     |            |     |       |     |    |     |                                              |
| 特記事項 |                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                      |    |  |      |     |            |     |       |     |    |     |                                              |
| 3    | 物件 3 の建物内には、機械器具(工場抵当法第 2 条)が存在する。                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                      |    |  |      |     |            |     |       |     |    |     |                                              |
| 4    | 物件 4 は、以下の目的外土地上に存在する。                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                      |    |  |      |     |            |     |       |     |    |     |                                              |
|      | <table><tr><td></td><td>登記簿上</td></tr><tr><td>所 在</td><td>新潟市東区東明六丁目</td></tr><tr><td>地 番</td><td>5 番 4</td></tr><tr><td>地 目</td><td>宅地</td></tr><tr><td>地 積</td><td>307.06 m<sup>2</sup>のうち約 52 m<sup>2</sup></td></tr></table> |                                                                                                                                      |    |  | 登記簿上 | 所 在 | 新潟市東区東明六丁目 | 地 番 | 5 番 4 | 地 目 | 宅地 | 地 積 | 307.06 m <sup>2</sup> のうち約 52 m <sup>2</sup> |
|      | 登記簿上                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                      |    |  |      |     |            |     |       |     |    |     |                                              |
| 所 在  | 新潟市東区東明六丁目                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                      |    |  |      |     |            |     |       |     |    |     |                                              |
| 地 番  | 5 番 4                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                      |    |  |      |     |            |     |       |     |    |     |                                              |
| 地 目  | 宅地                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                      |    |  |      |     |            |     |       |     |    |     |                                              |
| 地 積  | 307.06 m <sup>2</sup> のうち約 52 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                      |    |  |      |     |            |     |       |     |    |     |                                              |

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 土地の概況及び利用状況等

|                                         |                                                                                                                      |                                                            |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 位置・交通                                   | JR信越本線「越後石山」駅の北西方約 450m(道路距離)<br>石山中学前バス停留所の北東方約 450m(道路距離)<br>(附属資料:位置図を参照)                                         |                                                            |
| 付近の状況                                   | 近隣地域は、新潟市東区東明区内の戸建住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域を形成している。                                                                          |                                                            |
| 主な公法上の規制等<br>(道路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<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br>その他規制                                                                       | 市街化区域<br>第1種住居地域<br>60%<br>200%<br>—<br>—                  |
| 画地条件<br>(規模、形状等)                        | 北東側市道に接面する間口約 21.3m、奥行約 29.5mの長方形の画地である。北東側市道とはほぼ等高に接面している。                                                          |                                                            |
| 接面道路の状況                                 | 北東側:幅員約 9m舗装市道(紫竹東明線)<br>北西側:幅員約 6m未舗装市道(東 6-68 号線)<br>→両道路とも建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路に該当。                               |                                                            |
| 土地の利用状況等                                | 物件 1(土地)は、物件 3、5(建物)の敷地として利用されている。<br>物件 2(土地)及び目的外土地:5 番 4 の一部が、物件 4(建物)の敷地として利用されている。<br>周囲の利用状況は、戸建住宅、共同住宅となっている。 |                                                            |
| 供給処理施設                                  | 上水道<br>ガス<br>下水道                                                                                                     | 前面道路に配管あり、対象地に引き込み済。<br>前面道路に配管あり。<br>前面道路に配管あり、対象地に引き込み済。 |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特記事項 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・対象土地は第1種住居地域にあり、建築基準法上、用途地域内の建築物の制限がある。(工場等は危険性や環境悪化のおそれが非常に少なく、作業場の床面積の合計で50㎡以下が建築可能など)</li> <li>・物件4(建物)が目的外土地(5番4)上にあるが、その占有権原は不明となっている。(詳細は現況調査報告書参照のこと)</li> <li>・南西側にある資材置場には石等の建材等が多数残置されている。</li> </ul> |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 2 建物の概況及び利用状況

|                 |                                                                                                              |                    |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 区分              | 物件 3                                                                                                         |                    |
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建築年月日(登記簿上)                                                                                                  | 昭和 63 年 3 月 31 日新築 |
|                 | 経過年数                                                                                                         | 新築後約 38 年          |
|                 | 経済的残存耐用年数                                                                                                    | 0 年                |
| 仕様              | 構造                                                                                                           | 鉄骨造                |
|                 | 屋根                                                                                                           | 亜鉛メッキ鋼板葺           |
|                 | 外壁                                                                                                           | 角波鋼板張 等            |
|                 | 天井                                                                                                           | 屋根材、鉄骨現し 等         |
|                 | 内壁                                                                                                           | 外壁材、鉄骨現し 等         |
|                 | 床                                                                                                            | 塗床 等               |
|                 | 設備                                                                                                           | —                  |
|                 | その他                                                                                                          | —                  |
| 床面積(現況)         | 1 階:約 111.20 m <sup>2</sup> 、2 階:約 17 m <sup>2</sup> 、3 階:約 92 m <sup>2</sup> 、計:約 220.20 m <sup>2</sup>     |                    |
| 現況用途等           | 階層                                                                                                           | 3 階建               |
|                 | 現況用途                                                                                                         | 工場                 |
|                 | 間取り                                                                                                          | 詳細は、附属資料:建物間取図を参照  |
| 品等              | 使用資材・施工の程度ともに同種の建物と比較して劣る品等である。1 階南西部分、2 階、3 階と増築された建物であるが、増築部分は簡易な構造となっている。また、物件 5 の主である建物とつながっている状態となっている。 |                    |
| 保守管理の状態         | 新築後約 38 年が経過した工場で、錆・汚れ等が目立ち、保守管理の状態は劣る。                                                                      |                    |
| 建物の利用状況         | 建物所有者が工場(稼働停止)として使用している。                                                                                     |                    |

|      |                                                |  |  |  |  |
|------|------------------------------------------------|--|--|--|--|
| 特記事項 | ・建物内には以下の機械器具(工場抵当法第2条)が存在する。詳細は現況調査報告書を参照のこと。 |  |  |  |  |
|      |                                                |  |  |  |  |
|      |                                                |  |  |  |  |
|      |                                                |  |  |  |  |
|      |                                                |  |  |  |  |
|      |                                                |  |  |  |  |
|      |                                                |  |  |  |  |
|      |                                                |  |  |  |  |

| 番号   | 種類      | 個数 | 制作者        | 製造年月日      |
|------|---------|----|------------|------------|
| 器具 1 | 研磨機     | 1  | ISOBE      | 平成 4 年 3 月 |
| 器具 2 | 小型切断研磨機 | 1  | ウエノサービス(株) | 平成 3 年 4 月 |
| 器具 3 | 走行切断機   | 1  | 不明         | 平成 4 年 1 月 |
| 器具 4 | 切断研磨機   | 1  | MAKISHINKO | 不明         |
| 器具 5 | サンドブラスト | 1  | 不明         | 不明         |

|                 |                                                                                                                                       |                   |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 区分              | 物件 4                                                                                                                                  |                   |
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建築年月日(登記簿上)                                                                                                                           | 平成 2 年 6 月 30 日新築 |
|                 | 経過年数                                                                                                                                  | 新築後約 36 年         |
|                 | 経済的残存耐用年数                                                                                                                             | 0 年               |
| 仕様              | 構造                                                                                                                                    | 木造                |
|                 | 屋根                                                                                                                                    | 亜鉛メッキ鋼板葺          |
|                 | 外壁                                                                                                                                    | 金属製サイディング張 等      |
|                 | 天井                                                                                                                                    | 岩綿吸音版 等           |
|                 | 内壁                                                                                                                                    | ビニルクロス、タイル貼 等     |
|                 | 床                                                                                                                                     | 長尺塩ビシート、タイル貼 等    |
|                 | 設備                                                                                                                                    | トイレ               |
|                 | その他                                                                                                                                   | —                 |
| 床面積(現況)         | 1 階:76.14 m <sup>2</sup> 、2 階:96.02 m <sup>2</sup> 、計:172.16 m <sup>2</sup>                                                           |                   |
| 現況用途等           | 階層                                                                                                                                    | 2 階建              |
|                 | 現況用途                                                                                                                                  | 事務所               |
|                 | 間取り                                                                                                                                   | 詳細は、附属資料:建物間取図を参照 |
| 品等              | 使用資材・施工の程度ともに同種の建物と比較して概ね普通の品等である。                                                                                                    |                   |
| 保守管理の状態         | 新築後約 36 年が経過している。1 階のホール、2 階の社長室が改装されているが、外部では外装材の割れや錆等が見られ、内部では南西側にある水廻り付近で床のひずみ、天井材の水漏れ跡が見られ、保守管理の状態はやや劣る。                          |                   |
| 建物の利用状況         | 建物所有者が事務所(営業停止)として使用している。                                                                                                             |                   |
| 特記事項            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・南東側にある目的外建物(家屋番号:5 番 4 の 1)とは繋がっており、内部から行き来できる状態となっている。</li> <li>・事務書類等が多数残置されている。</li> </ul> |                   |

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                         |                    |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 区分              | 物件 5・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(登記簿上)                                                                                                                                                                                                                                                             | 昭和 61 年 7 月 30 日新築 |
|                 | 経過年数                                                                                                                                                                                                                                                                    | 新築後約 40 年          |
|                 | 経済的残存耐用年数                                                                                                                                                                                                                                                               | 0 年                |
| 仕様              | 構造                                                                                                                                                                                                                                                                      | 軽量鉄骨、木造            |
|                 | 屋根                                                                                                                                                                                                                                                                      | 亜鉛メッキ鋼板葺           |
|                 | 外壁                                                                                                                                                                                                                                                                      | 波板、角波鋼板 等          |
|                 | 天井                                                                                                                                                                                                                                                                      | 合板 等               |
|                 | 内壁                                                                                                                                                                                                                                                                      | 合板 等               |
|                 | 床                                                                                                                                                                                                                                                                       | 塗床 等               |
|                 | 設備                                                                                                                                                                                                                                                                      | —                  |
|                 | その他                                                                                                                                                                                                                                                                     | —                  |
| 床面積(現況)         | 1 階:97.61 m <sup>2</sup> 、2 階:91.66 m <sup>2</sup> 、計:189.27 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                             |                    |
| 現況用途等           | 階層                                                                                                                                                                                                                                                                      | 2 階建               |
|                 | 現況用途                                                                                                                                                                                                                                                                    | 倉庫                 |
|                 | 間取り                                                                                                                                                                                                                                                                     | 詳細は、附属資料:建物間取図を参照  |
| 品等              | 使用資材・施工の程度ともに同種の建物と比較して劣る品等で、所々つぎはぎされた建物で、物件 3 の建物とつながっている状態となっている。                                                                                                                                                                                                     |                    |
| 保守管理の状態         | 新築後約 40 年が経過した倉庫で、錆・汚れ等が目立ち、保守管理の状態は劣る。                                                                                                                                                                                                                                 |                    |
| 建物の利用状況         | 建物所有者が倉庫(営業停止)として使用している。                                                                                                                                                                                                                                                |                    |
| 特記事項            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・倉庫内にはタイル、モルタル等の建築資材が多数残置されている。</li> <li>・物件 4 の南西側に物件 5(附属建物・符号 1)がある。</li> </ul> <p>種類:倉庫</p> <p>構造:軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺</p> <p>床面積:20.16 m<sup>2</sup></p> <p>建築年月日:昭和 63 年 5 月 30 築(登記簿上)</p> <p>経済的残存耐用年数:建物の利用状況等を考慮して 0 年と査定</p> |                    |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### (1) 建付地価格

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 番号    | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地積(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|-------|----------------------|-----------|------------|-----------|---------------------|
| 1     | 85,800               | 0.87      | 561.31     | 0.90      | 37,710,000          |
| 2     | 85,800               | 0.87      | 66.52      | 0.90      | 4,470,000           |
| 目的外土地 | 85,800               | 0.87      | 52.00      | 0.90      | 3,490,000           |
| 計     |                      |           |            |           | 45,670,000          |

#### 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基準地価格)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:新潟東-10を規(比)準した価格

$$\begin{array}{ccccccc} \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した標準画地価格} \\ 85,400\text{円/㎡} & \times & \frac{100.5}{100} & \times & \frac{100}{100.0} & \times & \frac{100}{100.0} & \div & 85,800\text{円/㎡} \end{array}$$

- ・時点修正 : 地価公示標準地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 : 地価公示標準地は標準的画地であり、補正の必要なし。

- ・地域格差 : 街路条件、環境条件 ±0%

- イ 個別格差 : 角地 +2、規模 ▲15 ※ $1.02 \times 0.85 \div 0.87$  ▲13%

- ウ 地積 : 登記面積を採用

- エ 建付減価補正率 : 地上建物の経年による最有効使用との乖離及び取壊費用等を勘案して査定した。

## (2) 建物価格

目的建物の再調達原価を、現在の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、経済的残存耐用年数が満了していること等を考慮した現価率を査定し、建物価格を求めた。

| 番号 | 再調達原価(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格(円)<br>ア×イ×ウ |
|----|-----------------|----------------|----------|------------------|
| 3  | 90,000          | 220.20         | 0.02     | 400,000          |
| 4  | 175,000         | 172.16         | 0.03     | 900,000          |
| 5主 | 60,000          | 189.27         | 0.01     | 110,000          |
| 5附 | 60,000          | 20.16          | 0.01     | 10,000           |
| 計  |                 |                |          | 1,420,000        |

## (3) 機械器具

物件3の建物内に備え付けられている機械器具については、経過年数や維持管理の状況等を勘案し、備忘価格とした。

| 番号  | 再調達原価(円)<br>ア | 現価率<br>イ | 個数<br>ウ | 機械器具の価格(円)<br>ア×イ×ウ |
|-----|---------------|----------|---------|---------------------|
| 器具1 | —             | —        | 1       | 10,000              |
| 器具2 | —             | —        | 1       | 10,000              |
| 器具3 | —             | —        | 1       | 10,000              |
| 器具4 | —             | —        | 1       | 10,000              |
| 器具5 | —             | —        | 1       | 10,000              |
| 計   |               |          |         | 50,000              |

## 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価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。尚、物件 3、5 の建物の土地利用権等の及ぶ範囲については、建物の配置状況、利用状況等を勘案し、物件 4(建物)が目的外土地地上にあることについては、借地権が一応存在するものとしたうえで、係争中であることを考慮した借地権割合を以下の通り求めた。

### ① 土地利用権等価格

| 物件<br>番号 | 建付地価格<br>ア | 土地利用権等の<br>及ぶ範囲<br>イ | 土地利用権等割合<br>ウ |               | 土地利用権等価格(円)<br>ア×イ×ウ |
|----------|------------|----------------------|---------------|---------------|----------------------|
| 1        | 37,710,000 | 0.49                 | 0.10          | 使用借権<br>【物件3】 | 1,850,000            |
|          |            | 0.51                 | 0.10          | 使用借権<br>【物件5】 | 1,920,000            |
| 2        | 4,470,000  | 1.00                 | 0.10          | 使用借権<br>【物件4】 | 450,000              |
| 目的外土地    | 3,490,000  | 1.00                 | 0.20          | 借地権<br>【物件4】  | 700,000              |
| 計        |            |                      |               |               | 4,920,000            |

### ② 内訳価格及び一括価格

| 番号          | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等<br>価格の控除<br>及び加算(円)<br>イ | 占有減価<br>修正<br>ウ | 市場性修<br>正<br>エ | 競売市場<br>修正<br>オ | 評価額(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|-------------|---------------------|---------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------------|
| 1<br>(土地)   | 37,710,000          | -3,770,000                      |                 | 0.60           | 0.70            | 14,250,000            |
| 2<br>(土地)   | 4,470,000           | -450,000                        |                 | 0.60           | 0.70            | 1,690,000             |
| 3<br>(建物)   | 400,000             | 1,850,000                       | 1.00            | 0.60           | 0.70            | 950,000               |
| 3<br>(機械器具) | 50,000              |                                 |                 | 1.00           | 0.70            | 40,000                |
| 4<br>(建物)   | 900,000             | 1,150,000                       | 1.00            | 0.60           | 0.70            | 860,000               |
| 5<br>(建物)   | 120,000             | 1,920,000                       | 1.00            | 0.60           | 0.70            | 860,000               |
| 一括価格(合計)    |                     |                                 |                 |                |                 | 18,650,000            |

ウ 占有減価率 : 必要なし

エ 市場性修正 : 建築資材等の多数の残置物があること、第1種住居地域内にある工場であること、目的外土地に対する占有権原が不明であること等による市場性修正(機械器具は除く) ▲40%

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。

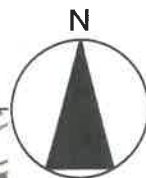
## 第6 参考価格資料

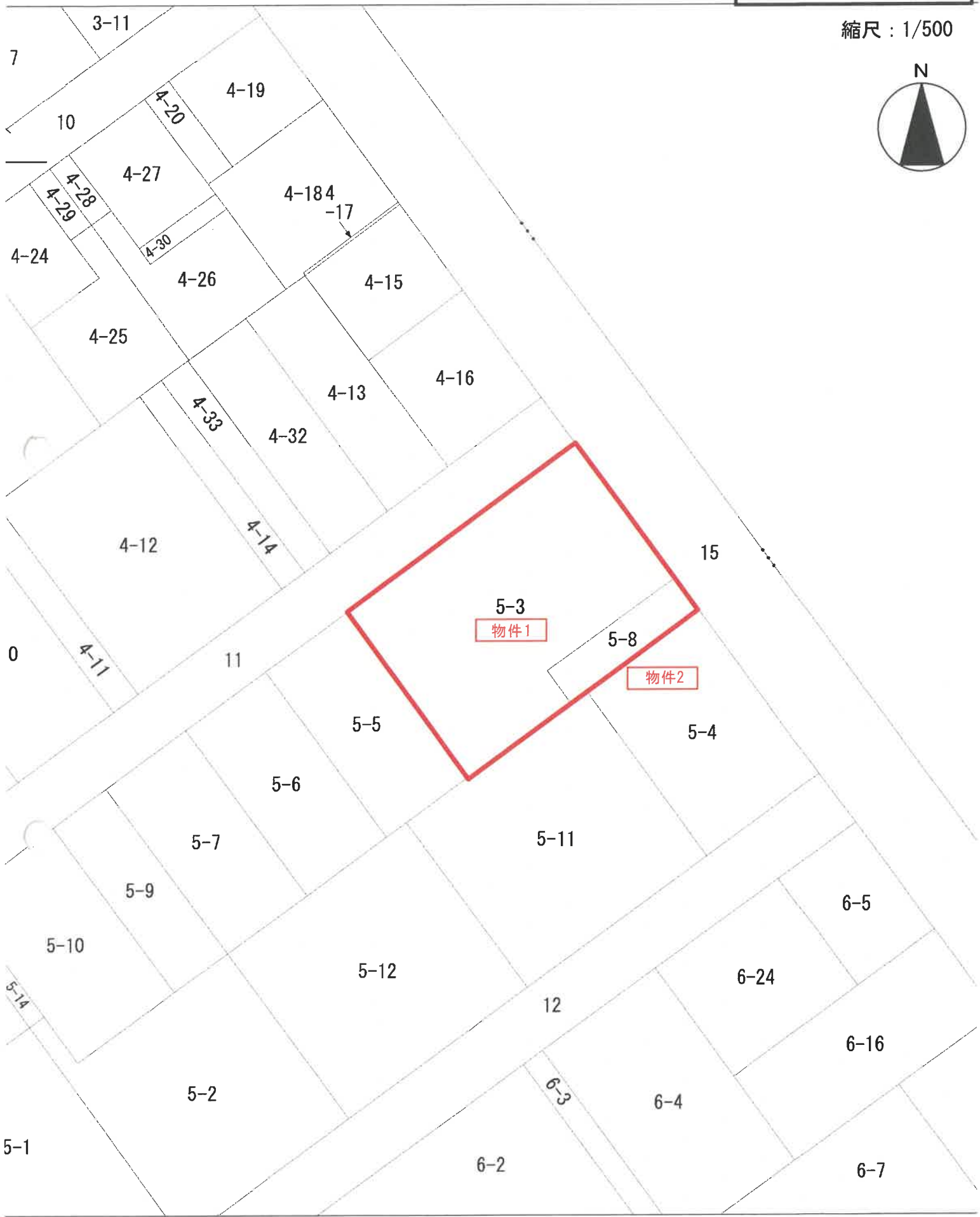
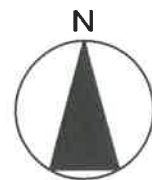
### 1 地価公示地の価格

|        |                                   |
|--------|-----------------------------------|
| 標準地番号  | 新潟東－10                            |
| 所在及び地番 | 新潟市東区東明5丁目2番5                     |
| 価格     | 85,400 円/㎡                        |
| 位置     | JR信越本線越後石山駅約 1.1km                |
| 価格時点   | 令和 8 年 1 月 1 日                    |
| 地積     | 230 ㎡                             |
| 供給処理施設 | 水道、ガス、下水                          |
| 接面街路   | 北西側幅員 6m市道                        |
| 用途指定等  | 市街化区域、第 1 種住居地域、建ぺい率 60%、容積率 200% |
| 地域の概要  | 一般住宅とアパート等が混在する住宅地域               |

## 第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図(概略)
- 5 建物間取図(概略)





登記年月日：平成19年6月28日

202272

各階平面図

5番3の3

建物図面(B)

家屋番号

建物の所在

新潟市東区六丁目5番地3

平成19年4月1日区制施行により  
【新潟市東区】に変更

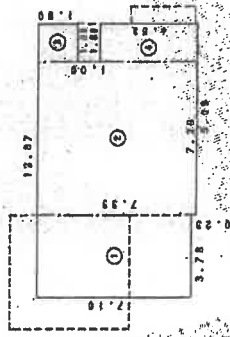
主たる建物  
1階



求積表

|     |             |   |           |
|-----|-------------|---|-----------|
| ①   | 5.48 X 5.48 | = | 25.6086   |
| ②   | 9.09 X 7.33 | = | 66.6257   |
| ③   | 5.00 X 2.98 | = | 14.9000   |
| 合計  |             |   | 107.1343  |
| 床面積 |             |   | 107.13 m² |

2階



求積表

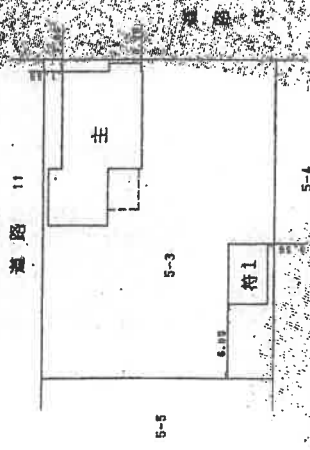
|     |             |   |          |
|-----|-------------|---|----------|
| ①   | 3.78 X 7.10 | = | 26.8380  |
| ②   | 7.29 X 7.33 | = | 53.4357  |
| ③   | 1.80 X 1.80 | = | 3.2400   |
| ④   | 1.80 X 4.53 | = | 8.1540   |
| 合計  |             |   | 91.6677  |
| 床面積 |             |   | 91.66 m² |

附属建物 付1



求積表

|     |             |   |          |
|-----|-------------|---|----------|
| ①   | 5.51 X 3.66 | = | 20.1655  |
| 合計  |             |   | 20.1655  |
| 床面積 |             |   | 20.16 m² |



2階部分

作成者

縮尺

1/2500

申請人

縮尺

1/500

新潟県土地家屋調査士会

登記年月日：昭和63年4月6日

202270

各階平面図

建物図面

家屋番号 5-3

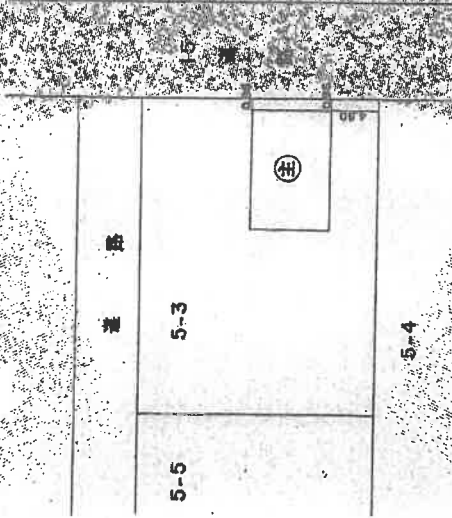
建物の所在 新潟市東区明大丁目5番地3

平成19年4月1日区制施行により、  
「新潟市東区」に変更



床面積

$$11.00 \times 7.20 = 79.2000 \text{ m}^2$$



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

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3月30日 新潟県庁法務局

登記官

整理番号：H10567-2

A3判をA4判に縮小

平成19年6月28日製図

面(A)

建物図面

5番3の2

各階平面図

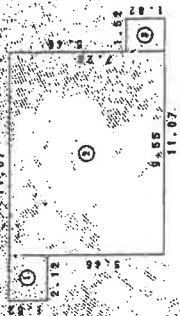
202271

登記年月日 平成13年6月28日

家屋番号 5番3の2  
建物の所在 新潟市東明六丁目5番地3、5番地4

平成19年4月1日区制施行により、  
[新潟市東区]に変更

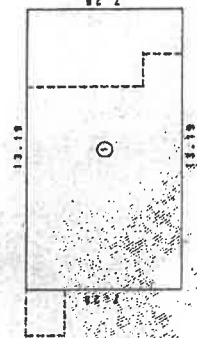
主たる建物  
1 階



求積表

|     |               |                      |
|-----|---------------|----------------------|
| ①   | 2.12 X 1.82 = | 3.8584               |
| ②   | 9.55 X 7.28 = | 69.5240              |
| ③   | 1.52 X 1.82 = | 2.7664               |
| 合計  |               | 76.1488              |
| 床面積 |               | 76.14 m <sup>2</sup> |

2 階



求積表

|     |                |                      |
|-----|----------------|----------------------|
| ①   | 13.19 X 7.28 = | 96.0232              |
| 合計  |                | 96.0232              |
| 床面積 |                | 96.02 m <sup>2</sup> |

2階部分

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成者

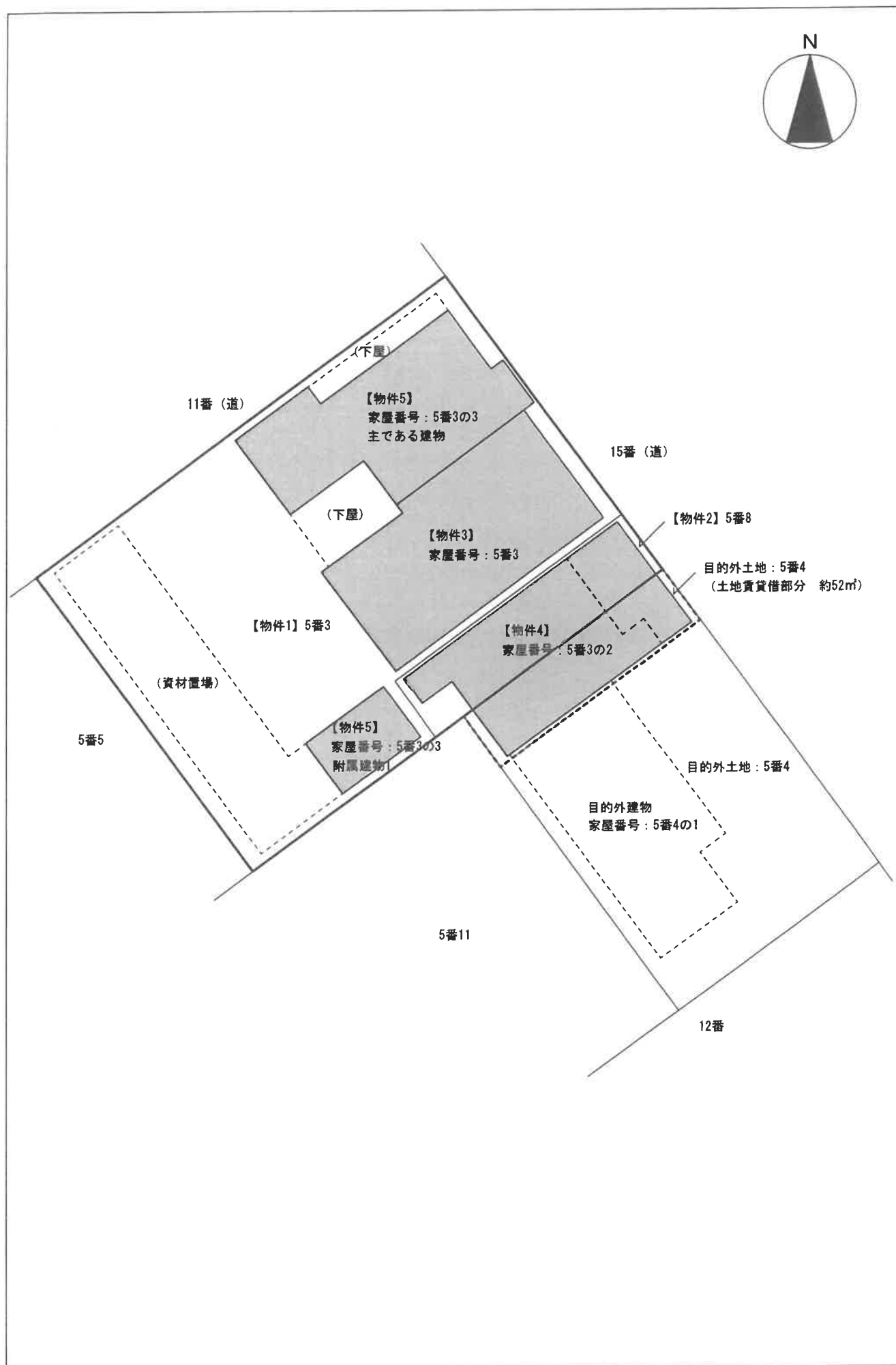
新潟県土地家屋調査士会

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3月30日 新潟県土地家屋調査士会

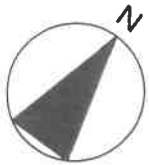
登記官

整理番号: H10567-3

A3判をA4判に縮小



1 階 平 面 図

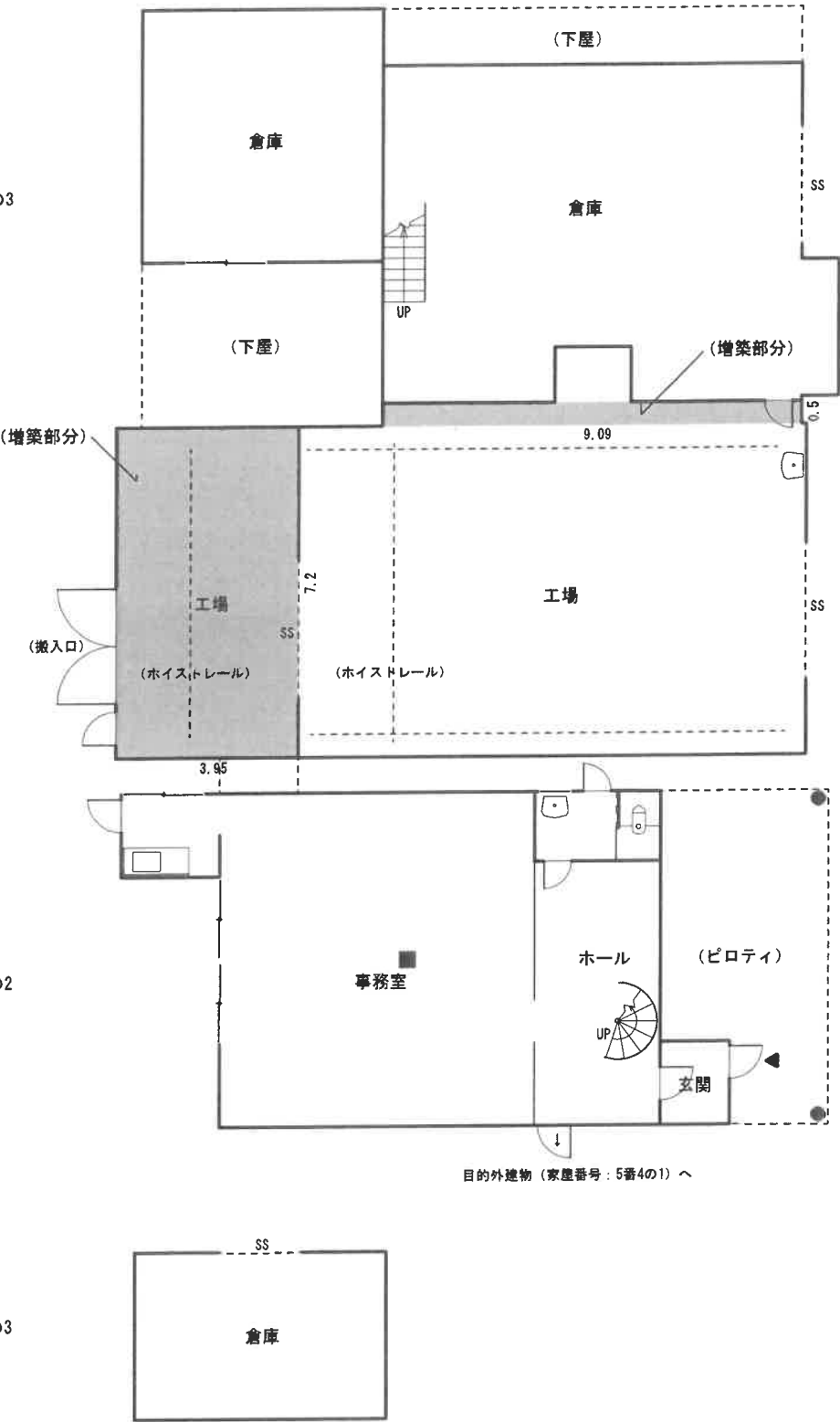


【物件5】家屋番号：5番3の3  
主である建物

【物件3】家屋番号：5番3

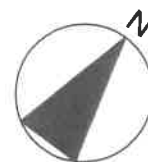
【物件4】家屋番号：5番3の2

【物件5】家屋番号：5番3の3  
附属建物 1



※ 工場、倉庫については窓の図示を省略した。

## 2 階平面図



【物件5】家屋番号：5番3の3  
主である建物

(スチールデッキ)

倉庫

倉庫

(吹抜)

DN

SS

【物件3】家屋番号：5番3

(増築部分)

3.95

ホール

UP

(吹抜)

4.1

0.7

空調機置場

1.8

【物件4】家屋番号：5番3の2

(畳敷)

事務室兼休憩室

更衣室

社長室

DN

ホール

【物件3】家屋番号：5番3 概要

種 類：工場

構 造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建

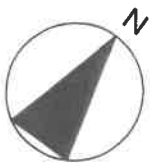
床面積：1階 (増築部分)  $3.95\text{m} \times 7.2\text{m} + 9.09\text{m} \times 0.5\text{m} = 32.985\text{m}^2 \approx 32\text{m}^2$ 、 $79.20\text{m}^2 + 32\text{m}^2 = 111.20\text{m}^2$

2階  $3.95\text{m} \times 4.1\text{m} + 1.8\text{m} \times 0.7\text{m} = 17.455\text{m}^2 \approx 17\text{m}^2$

3階  $12.8\text{m} \times 7.2\text{m} = 92.16\text{m}^2 \approx 92\text{m}^2$

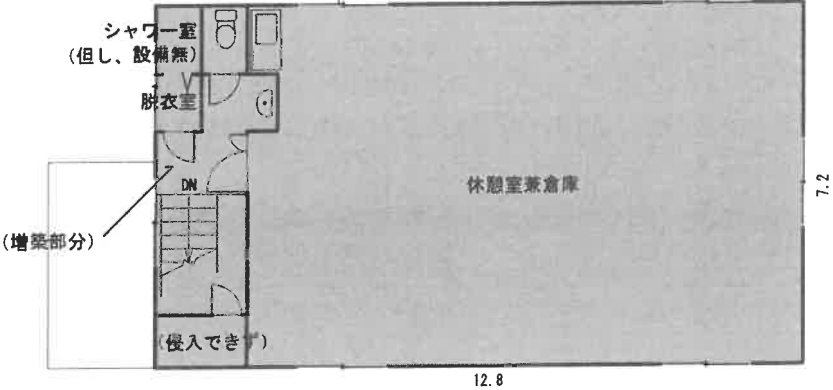
※ 工場、倉庫については窓の図示を省略した。

3 階平面図



【物件5】家屋番号：5番3の3  
主である建物

【物件3】家屋番号：5番3



【物件4】家屋番号：5番3の2