

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 27 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 11 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 12 月 1 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 12 月 7 日 午前 10 時 00 分 場 所 新潟地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 12 月 21 日 午前 9 時 30 分 場 所 新潟地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8 年 12 月 9 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 12 月 11 日 午後 4 時 00 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを 令和 8 年 10 月 27 日から当庁物件明細書等閲覧場に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～8	15,110,000 12,088,000	一括	3,022,000	166,303	0
1	4,890,000				
2	2,810,000				
3	1,610,000				
4	270,000				
5	790,000				
6	2,640,000				
7	1,520,000				
8	580,000				
					</



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|-------------------|
| 1 | 所 在 | 新潟市江南区下早通一丁目 |
| | 地 番 | 3 3 0 2 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 8 2. 6 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市江南区下早通一丁目 |
| | 地 番 | 3 3 0 3 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 7 7. 6 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新潟市江南区下早通一丁目 |
| | 地 番 | 3 3 0 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 5. 0 0 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 新潟市江南区下早通一丁目 |
| | 地 番 | 3 3 0 9 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9. 0 0 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 新潟市江南区下早通一丁目 |
| | 地 番 | 3 3 0 9 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 6. 0 0 平方メートル |



物件目録

6 所 在 新潟市江南区下早通一丁目3302番地

家屋 番号 3302番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 138.49平方メートル
 2階 33.50平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構造 コンクリートブロック造セメント瓦葺平家建

床面積 約17平方メートル

7 所 在 新潟市江南区下早通一丁目3303番地

家屋 番号 3303番

種 類 工場

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床面積 1階 69.37平方メートル
2階 19.83平方メートル

(現況)

種 類 倉庫

構造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 約205.37平方メートル



物 件 目 録

8 所 在 新潟市江南区下早通一丁目3309番地1、3309番地2、3309番地3

家屋 番号 3309番1

種 類 事務所

構 造 鉄骨造コンクリート屋根平家建

床 面 積 84.55平方メートル

(現況)

床 面 積 約101.55平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫・事務所

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 29.81平方メートル
2階 29.81平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年10月 2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1～8】

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1～8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

本件所有者が占有している。

【物件番号7, 8】

本件債務者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物件目録

- | | | | |
|---|------------------|------------------|---|
| 1 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 新潟市江南区下早通一丁目
3 3 0 2 番
宅地
4 8 2 . 6 4 平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 新潟市江南区下早通一丁目
3 3 0 3 番
宅地
2 7 7 . 6 8 平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 新潟市江南区下早通一丁目
3 3 0 9 番 1
宅地
1 1 5 . 0 0 平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 新潟市江南区下早通一丁目
3 3 0 9 番 2
宅地
1 9 . 0 0 平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 新潟市江南区下早通一丁目
3 3 0 9 番 3
宅地
5 6 . 0 0 平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 新潟市江南区下早通一丁目3302番地

家屋 番号 3302番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 138.49平方メートル
2階 33.50平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 コンクリートブロック造セメント瓦葺平家建

床 面 積 約17平方メートル

7 所 在 新潟市江南区下早通一丁目3303番地

家屋 番号 3303番

種 類 工場

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 69.37平方メートル
2階 19.83平方メートル

(現況)

種 類 倉庫

構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約205.37平方メートル



物 件 目 録

8 所 在 新潟市江南区下早通一丁目3309番地1、3309番地2、3309番地3

家屋 番号 3309番1

種 類 事務所

構 造 鉄骨造コンクリート屋根平家建

床 面 積 84.55平方メートル

(現況)

床 面 積 約101.55平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫・事務所

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 29.81平方メートル
2階 29.81平方メートル





令和8年(ケ)第5.1号
令和8年6月15日受理
令和8年8月10日提出

現況調査報告書

新潟地方裁判所

執行官 小野 敏 幸

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 新潟市江南区下早通一丁目 |
| | 地 | 番 | 3302番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 482.64平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 新潟市江南区下早通一丁目 |
| | 地 | 番 | 3303番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 277.68平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 新潟市江南区下早通一丁目 |
| | 地 | 番 | 3309番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 115.00平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 新潟市江南区下早通一丁目 |
| | 地 | 番 | 3309番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 19.00平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 新潟市江南区下早通一丁目 |
| | 地 | 番 | 3309番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 56.00平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 新潟市江南区下早通一丁目 3302 番地

家屋 番号 3302 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 138.49 平方メートル
2 階 33.50 平方メートル

7 所 在 新潟市江南区下早通一丁目 3303 番地

家屋 番号 3303 番

種 類 工場

構 造 木造セメント瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 69.37 平方メートル
2 階 19.83 平方メートル

8 所 在 新潟市江南区下早通一丁目 3309 番地 1、3309 番地 2、3309 番地 3

家屋 番号 3309 番 1

種 類 事務所

構 造 鉄骨造コンクリート屋根平家建

床 面 積 84.55 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫・事務所



物 件 目 録

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 29.81平方メートル
2階 29.81平方メートル



(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり					
住居表示	(住居表示未実施)					
土地	物件1～5					
現況地目	☒ 宅地(物件1～5) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)					
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐					
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に物件6～8を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり					
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)					
その他の事項	「その他の事項」のとおり					
建物	物件6					
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:					
物件目録にない附属建物	☐ ない { 種類:コンクリートブロック造セメント瓦葺平家建 ☒ ある 構造:倉庫 床面積:約17平方メートル					
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり					
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)					
その他の事項	「その他の事項」のとおり					
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 年 月 日					
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり					

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件1～5		
現況地目	☒ 宅地(物件1～5) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に物件6～8を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
建物	物件7		
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☒ 種類:倉庫 ☒ 構造:木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ☒ 床面積:約20.5. 37平方メートル		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を倉庫として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件7 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者 ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ■倉庫 ☐	
■関係人(■A(所有者兼占有者代表者) ☐ ()の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		年 月 日	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件1～5		
現況地目	☒ 宅地(物件1～5) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に物件6～8を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
建物	物件8		
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 約101.55平方メートル		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を事務所として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件8関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者 ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(所有者兼占有者代表者) ☐ ()の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		年 月 日	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	□所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	□占有者 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

- 1 物件1～5は、同6～8の敷地として、一体的に利用されている。
- 2 物件2の北東角にはコンクリート製の杭が、南西角には赤い樹脂製の杭が、それぞれあって隣地との境界を示していると思われる。なお、同物件は、公簿上の地積よりも広い可能性がある。
- 3 物件1の南東側にはブロック塀が、同南西側から物件2の南側にかけては低いブロック塀とフェンスが、物件1及び2の北側には植栽が、物件3の南東側と同5の北側には低いブロック塀が、それぞれあって隣地とのおおよその境界を示していると思われる。
- 4 物件1の南側には、同6の未登記附属建物（倉庫）があり、同東側には灯籠や物置（構築物）がある。また、物件5の西側にも簡易物置（動産）が置かれている。なお、未登記附属建物は古い錠前で施錠されているため内部の確認ができない。
- 5 物件6の1階北東側部分（台所、浴室、洋室、廊下）は、他の部分との間に若干の段差がある。また、同部分の2階も含めて、壁に板が打ち付けられている箇所が散見される。
- 6 物件7は、公簿上2階建となっているが、2階部分は存在しない。
- 7 物件7の通路部分と倉庫部分の間には段差がある。また、同物件内には、製材された木材等が相当量存在する。
- 8 物件8の主たる建物内には、事務机等の什器類、事務機器や書類等が存在する。また、同物件の附属建物内には、資材や建具等が存在する。

以 上

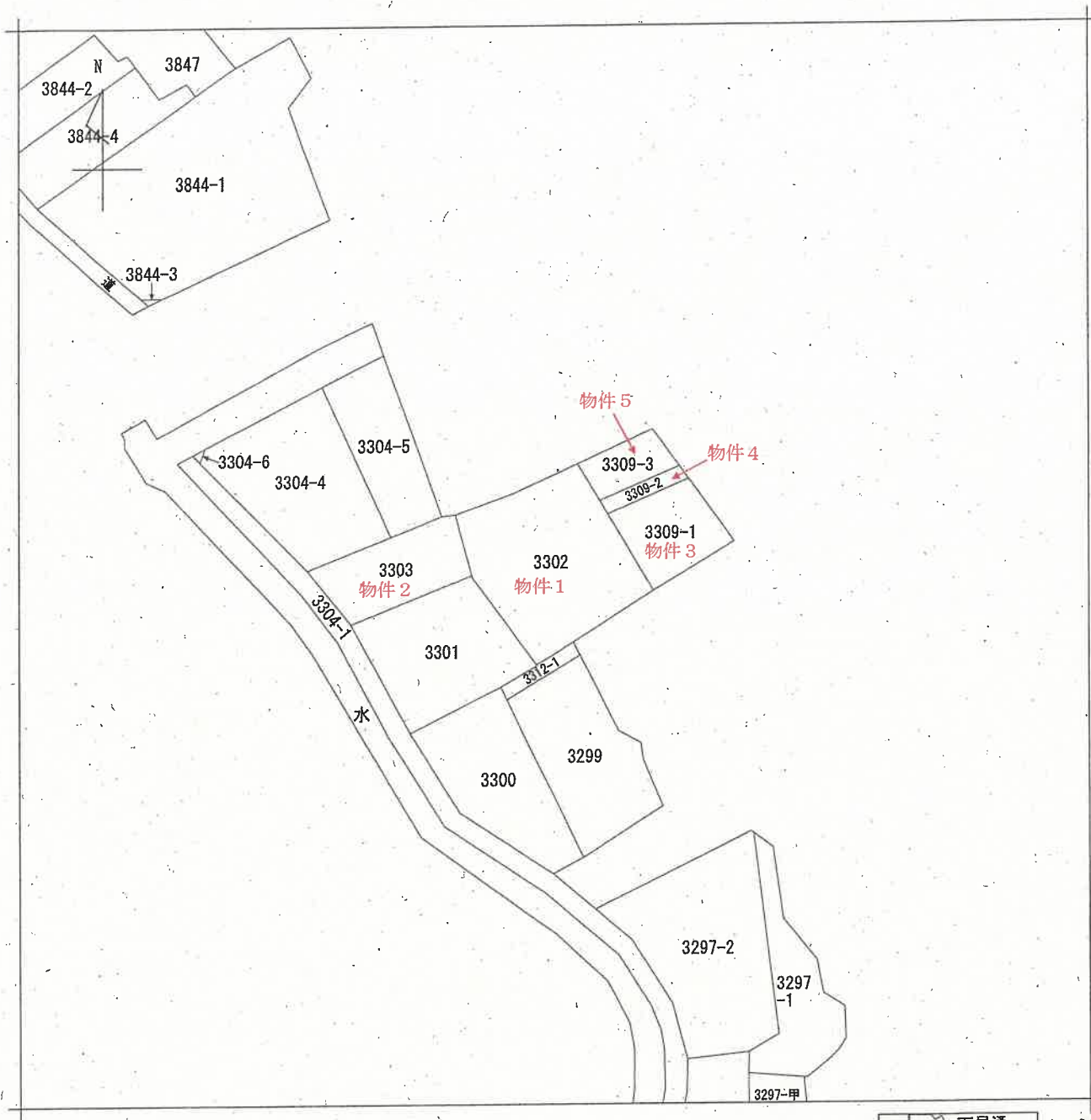
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (所有者兼債務者代表者)	1 私は、物件6に一人で住んでいる。債務者は、12年くらい前に、私が 病気で入院して以来営業していない。 2 債務者との間で地代等の授受はない。 3 本件土地は、周囲の土地より若干低いため、水が溜まることがある。 4 物件6の玄関付近に雨漏りがする箇所がある。また、同物件の壁面に板 を斜めに打ち付けてある箇所がいくつもあるのは、元々古い建物である上 に、令和6年の能登半島地震の際の大きな揺れで心配になったので、補強 したものである。 5 物件6の未登記附属建物は、鍵を開けたことがなく、中に何があるのか 分からない。 以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年6月22日 (月) 11:49-12:01	物件所在地	状況確認、Aから事情聴取等、外観写真撮影
8年7月6日 (月) 13:22-13:42	新潟市資産税課資産税 第1分室 (江南区役所 横越出張所)	固定資産評価証明書等申請 (8 (ケ) 49 と同時)
8年7月9日 (木) 14:12-14:22	新潟地方法務局	登記事項要約書等申請 (8 (ケ) 49 と同時)
8年7月15日 (水) 13:45-15:01 15:10-15:26	物件所在地	立入調査 (A立会)、評価人同行、概測、写真撮影
年月日 () :-:		
年月日 () :-:		
年月日 () :-:		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



A 亀田下早通
1丁目
B 亀田下早通
1丁目
C 下早通1丁
目

請求部	所在	新潟市江南区下早通一丁目				地番	3302番			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

登記年月日：平成1年3月14日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

236850

各階平面図

家屋番号

3302

建物

3302

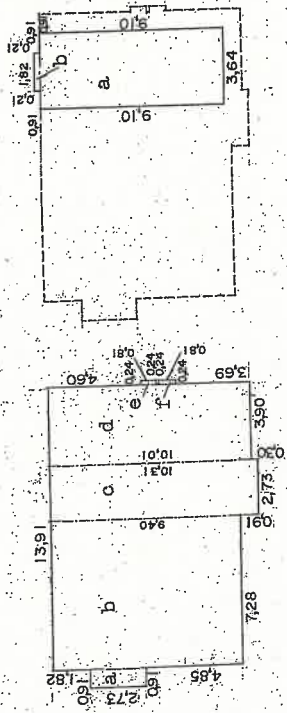
面

新潟県新潟市東区大森通之北谷内 3302
新潟市東区

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市江南区]に変更

2 階

1 階

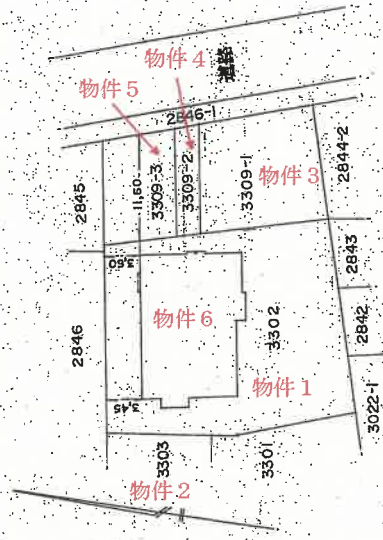


1階床面積

a	$2.73 \times 0.91 =$	2.4843
b	$9.40 \times 7.28 =$	68.4320
c	$10.31 \times 2.73 =$	28.1463
d	$10.01 \times 3.90 =$	39.0390
e	$0.81 \times 0.24 =$	0.1944
f	$0.81 \times 0.24 =$	0.1944
合 計		138.4904

2階床面積

a	$9.10 \times 3.64 =$	33.1240
b	$0.21 \times 1.82 =$	0.3822
合 計		33.5062



作製者

3月6日(作製)

縮尺 1/250

申請人

新潟県土地家屋調査士会

縮尺 1/500

昭和59年2月17日登記 昭和59年3月14日登記

(1) 平成22年3月10日
家屋番号3302については亀田下早通1丁目が、
下早通1丁目に変更となった。

新潟地方法務局備付図面 A3をA4に縮小

登記年月日：昭和42年9月5日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

236851

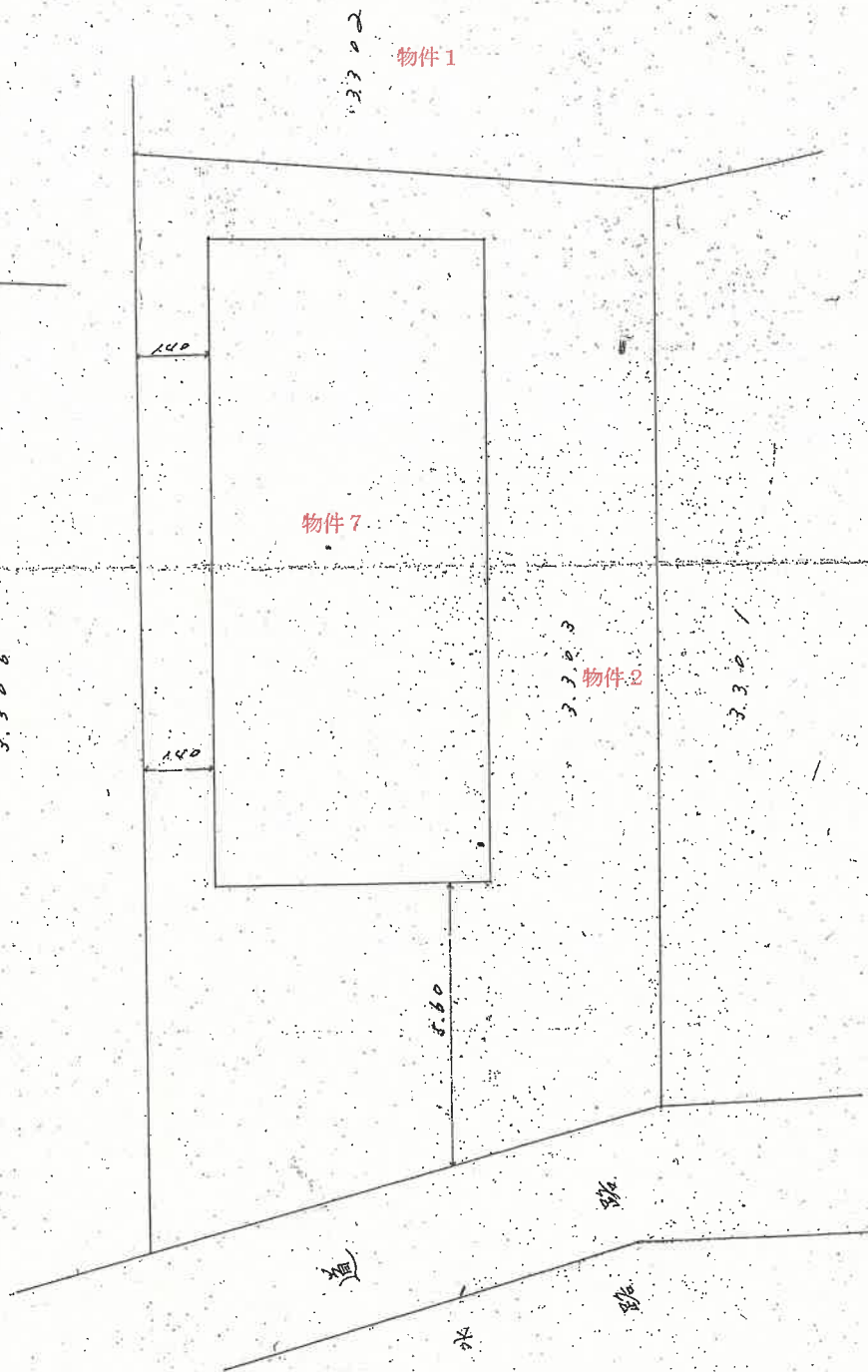
家屋番号	3303
建物の所在	新潟市亀田 下早通1丁目 新潟市亀田 下早通1丁目 3303

建物図面

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市江南区」に変更

昭和42年9月5日	製作年月日
製作者	

3306



昭和42年9月5日登記

(全国土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮尺	1/100
----	-------

(1) 平成22年3月10日
家屋番号 3303 については亀田下早通 1 丁目が
下早通 1 丁目に変更となった。

新潟地方法務局備付図面 A3をA4に縮小

登記年月日：昭和42年9月5日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

236852

各階平面図

家屋番号 3383	建物 新島市倉田 下早通1丁目 新島市倉田 下早通1丁目 33番3	昭和42年 9月5日	作製年 月 日	作製者 [Redacted]
平成19年4月1日区制施行により [新潟市江南区]に変更		床面積 $3.34 \times 5.45 = 18.38$ = 階 床面積 18.38 m^2		
二階		床面積 $12.73 \times 5.45 = 69.37$ = 階 床面積 69.37 m^2		

縮尺 1/100

(新潟県土地家屋調査士会 用紙)

昭和42年9月5日登記

新潟地方法務局備付図面 A3をA4に縮小

(1) 平成22年3月10日
家屋番号3303については亀田下早通1丁目が
下早通1丁目に変更となった。

登記年月日：平成3年7月12日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

236857

各階平面図

家屋番号 3309番1

建物図面

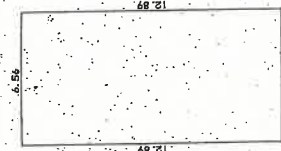
建物図面
3309番地1
3309番地2・3309番地3

新潟市魯田 下身通一丁目

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市江南区」に変更



(主)

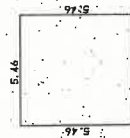


求積表

$$12.89 \times 6.56 = 84.5584$$

床面積 84.55㎡

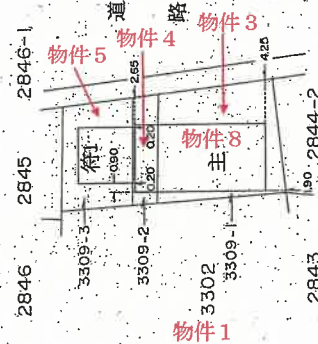
(附1) 1階・2階
(各階同形)



求積表

$$5.46 \times 5.46 = 29.8116$$

床面積 29.81㎡



作製者

16号

(平成3年7月1日作製)

縮尺 1/250

申請人

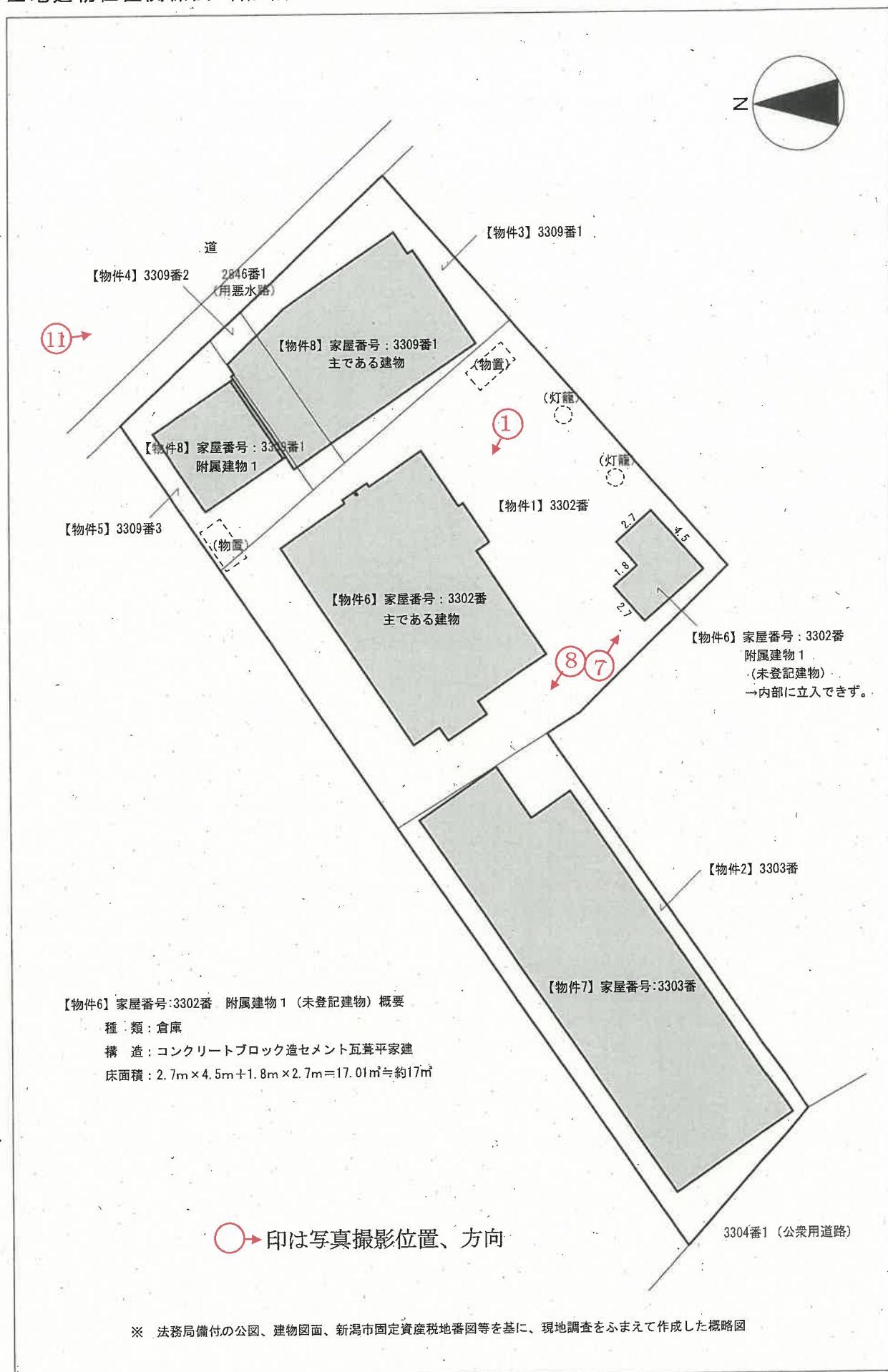
縮尺 1/500

昭和33年7月1日登記

(1) 平成22年3月10日
家屋番号3309-1については亀田下早通1丁
目が下早通1丁目に変更となった。

新潟地方法務局備付図面 A.3をA.4に縮小

土地建物位置関係図（概略） 縮尺：約1/300

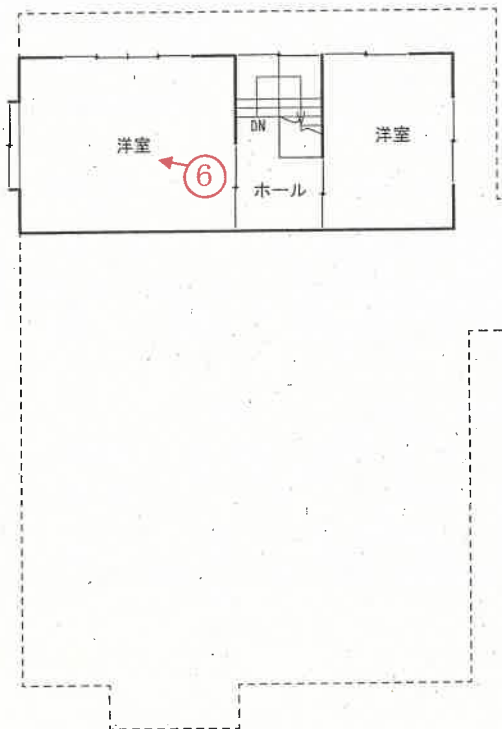


建物間取図（概略） 縮尺：約1/150

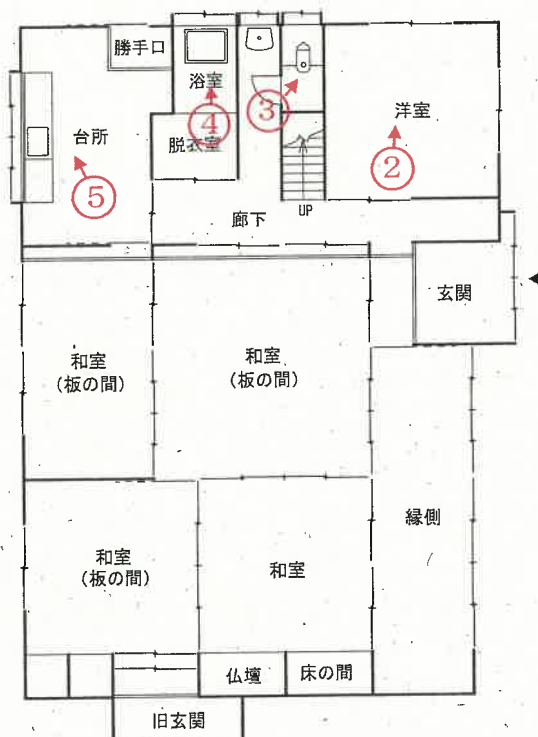
【物件6】家屋番号：3302番 主である建物



2階平面図



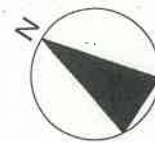
1階平面図



○→ 印は写真撮影位置、方向

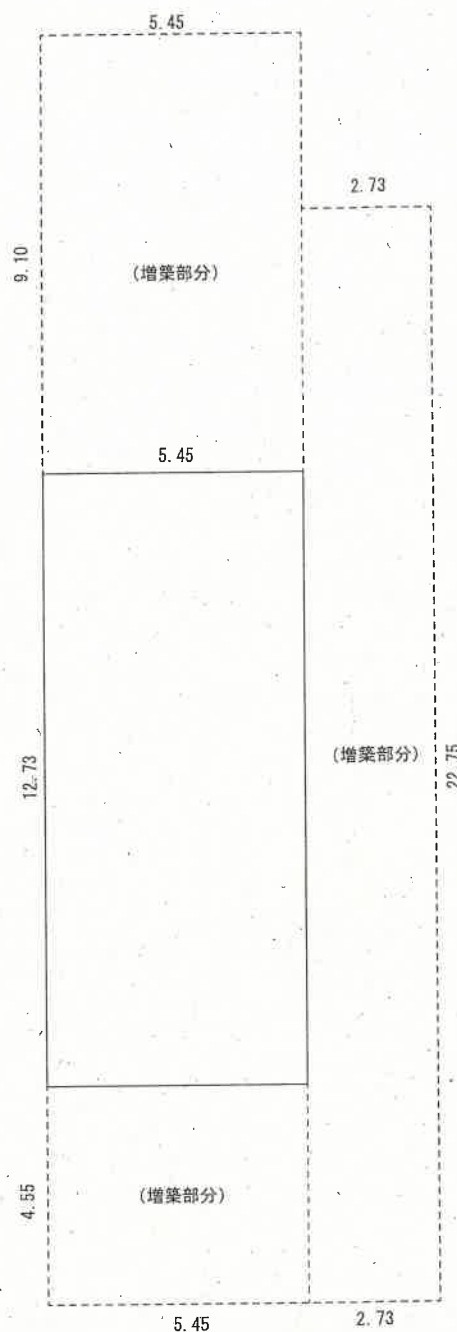
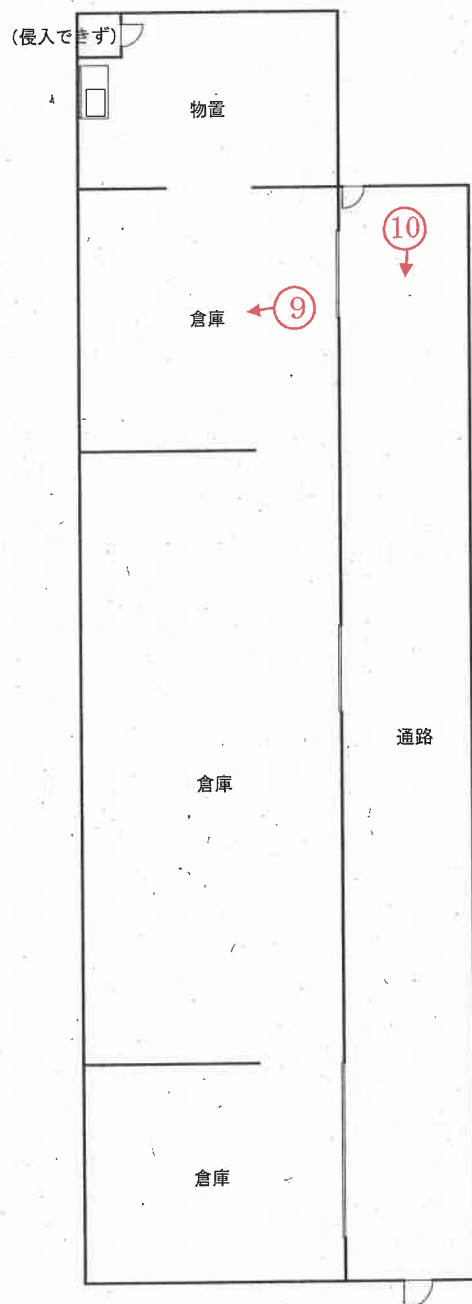
建物間取図（概略） 縮尺：約1/150

【物件7】家屋番号：3303番



1階平面図

面積算定



【物件7】家屋番号：3303番 建物概要

種類：倉庫

構造：木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平屋建

床面積：（増築部分） $5.45\text{m} \times 9.10\text{m} + 5.45\text{m} \times 12.73\text{m} + 2.73\text{m} \times 22.75\text{m} = 136.50\text{m}^2 \approx 136\text{m}^2$

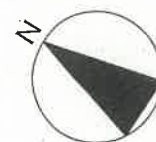
（計） $69.37\text{m}^2 + 136\text{m}^2 = 205.37\text{m}^2$

○印は写真撮影位置、方向

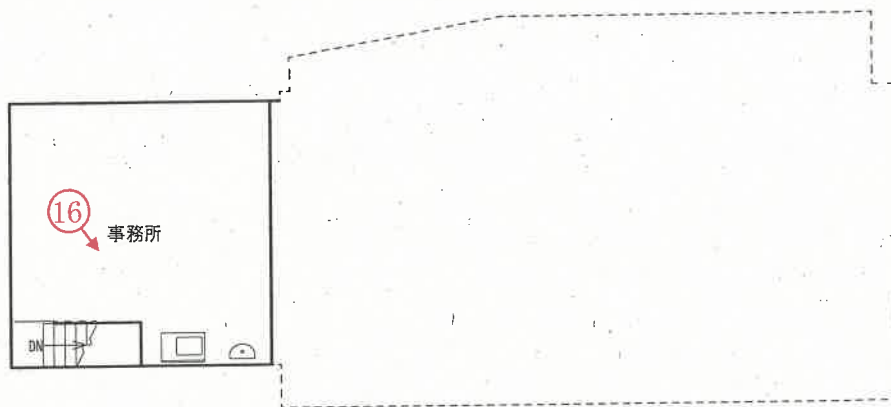
評価人作成

建物間取図（概略） 縮尺：約1/150

【物件8】家屋番号：3309番1



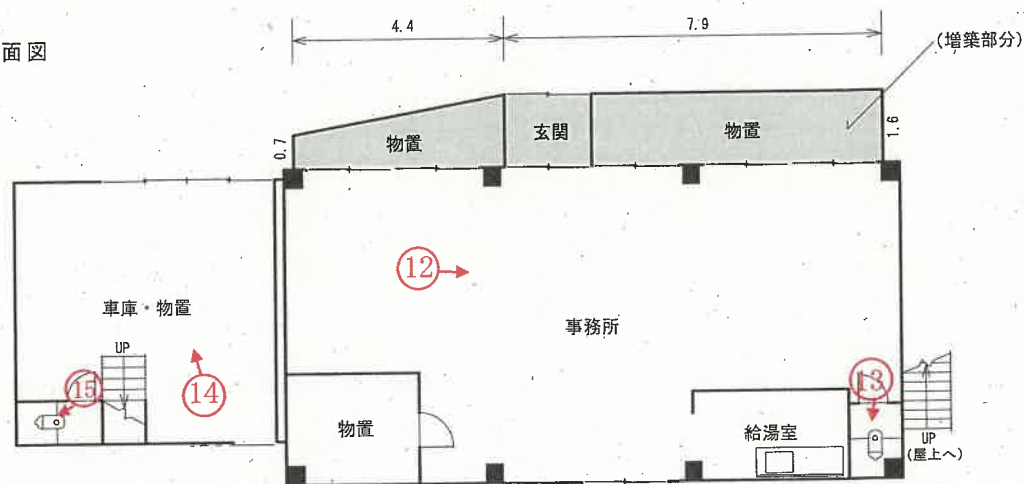
2 階平面図



(附属建物 1)

(主である建物)

1 階平面図



○→印は写真撮影位置、方向

【物件8】 家屋番号：3309番1 主である建物 概要

床面積：（増築部分） $(0.7\text{m}+1.6\text{m}) \times 4.4\text{m} \div 2 + 1.6\text{m} \times 7.9\text{m} = 17.7\text{m}^2 \approx 17\text{m}^2$

(計) $84.55\text{m}^2 + \text{約}17\text{m}^2 = \text{約}101.55\text{m}^2$

評価人作成

写真

1



写真

2



写真

3



写真

4



写真

5



写真

6



写真

7



写真

8



写 真

9



写 真

1 0



写真

1 1



写真

1 2



写真

13



写真

14



写真

15



写真

16



令和 8 年（ケ）第 51 号

令和 8 年 7 月 15 日現地調査

令和 8 年 7 月 27 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 15,110,000 円	
内 訳 価 格	
1(土地)	金 4,890,000 円
2(土地)	金 2,810,000 円
3(土地)	金 1,610,000 円
4(土地)	金 270,000 円
5(土地)	金 790,000 円
6(建物)	金 2,640,000 円
7(建物)	金 1,520,000 円
8(建物)	金 580,000 円

- 1 一括価格は、物件 1～8 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 1～5 の土地の内訳価格は物件 6～8 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 6～8 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 地 番 地 目 地 積	新潟市江南区下早通一丁目 3302 番 宅地 482.64 m ²	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	新潟市江南区下早通一丁目 3303 番 宅地 277.68 m ²	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	新潟市江南区下早通一丁目 3309 番 1 宅地 115.00 m ²	
4	所 在 地 番 地 目 地 積	新潟市江南区下早通一丁目 3309 番 2 宅地 19.00 m ²	
5	所 在 地 番 地 目 地 積	新潟市江南区下早通一丁目 3309 番 3 宅地 56.00 m ²	
6	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	(主である建物) 新潟市江南区下早通一丁目 3302 番地 3302 番 居宅 木造瓦葺 2 階建 1 階:138.49 m ² 2 階:33.50 m ²	

6	符 号 種 類 構 造 床面積		(附属建物) 1 倉庫 コンクリートブロック造セメント瓦葺 平家建 約 17 m ²
7	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	新潟市江南区下早通一丁目 3303 番地 3303 番 工場 木造セメント瓦葺 2 階建 1 階:69.37 m ² 2 階:19.83 m ²	倉庫 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 約 205.37 m ²
8	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	(主である建物) 新潟市江南区下早通一丁目 3309 番地 1、3309 番地 2、3309 番地 3 3309 番 1 事務所 鉄骨造コンクリート屋根平家建 84.55 m ²	約 101.55 m ²
	符 号 種 類 構 造 床面積	(附属建物) 1 車庫・事務所 木造スレート葺 2 階建 1 階:29.81 m ² 2 階:29.81 m ²	
特記事項			

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「亀田」駅の西方約 3.1km(道路距離) 早通バス停留所の南東方約 100m (附属資料:位置図を参照)	
付近の状況	近隣地域は、新潟市江南区下早通 1 丁目地区内の農家住宅のほか、事業所、駐車場等が見られる地域を形成している。	
主な公法上の規制等 (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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他規制	市街化調整区域 無指定 60% 200% — 既存集落区域
画地条件 (規模、形状等)	北東側市道に接面する間口約 21m、奥行約 58mのL形状の画地である。 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 14.7～16m舗装市道(亀田 1-376 号線) 南西側:幅員約 5.5m舗装市道(亀田 1-364 号線) →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 1～5(土地)は、物件 6～8(建物)の敷地として利用されている。 周囲の利用状況は、北西側は作業所、南東側は戸建住宅となっている。	
供給処理施設	上水道 ガス 下水道	南西側道路に配管あり、対象地に引き込み済。 南西側道路に配管あり、対象地に引き込み済。 北東側道路に配管あり、対象地に引き込み済。
特記事項	・所有者によると、周囲の土地より若干低いいため、水が溜まることのあることである。	

2 建物の概況及び利用状況

区分	物件 6・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(名寄帳上) (登記簿上) 経過年数 経済的残存耐用年数	大正 12 年築 昭和 50 年 6 月 10 日変更、一部取毀、増築 新築後約 103 年、増築後約 51 年 0 年
仕様	構造 屋根 外壁 天井 内壁 床 設備 その他	木造 瓦葺 角波鋼板張 等 合板 等 塗壁 等 畳敷、フローリングブロック 等 キッチン、バス、トイレ ー
床面積(現況)	1 階:138.49 m ² 、2 階:33.50 m ² 、計:171.99 m ²	
現況用途等	階層 現況用途 間取り	2 階建 居宅 7K(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。	
保守管理の状態	新築後約 103 年、増築(北東側部分)後約 51 年が経過している。築年数のかなり経過した建物で、損傷、汚れ等が目立つほか、雨漏り、床の傾き等もあり、保守管理の状態は劣る。	
建物の利用状況	建物所有者が居宅として使用している。	
特記事項	・物件 6(主である建物)の南方に未登記建物の物件 6(附属建物 1)がある。 種類:倉庫 構造:コンクリートブロック造セメント瓦葺平家建 床面積:約 17 m ² 建築年月日:不明 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 その他:内部に侵入できず。	

区分	物件 7	
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 42 年 5 月 30 日新築
	経過年数	新築後約 59 年
	経済的残存耐用年数	0 年
仕様	構造	木造
	屋根	セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺
	外壁	鋼板製波板 等
	天井	屋根下地材・構造材現し 等
	内壁	外壁材・構造材現し 等
	床	板張り、塗床 等
	設備	—
	その他	—
床面積(現況)	1 階:約 205.37 m ²	
現況用途等	階層	平家建
	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ある。	
保守管理の状態	新築後約 59 年が経過し、増築されている物件である。築年数のかなり経過した建物で、損傷、汚れ、錆等が目立ち、保守管理の状態は劣る。	
建物の利用状況	建物占有者が倉庫として使用している。	
特記事項	・建物内には、製材された木材等が相当量存在する。	

区分	物件 8・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)	平成 1 年 3 月 6 日新築
	経過年数	新築後約 37.5 年
	経済的残存耐用年数	0 年
仕様	構造	鉄骨造
	屋根	コンクリート屋根
	外壁	金属系サイディング張 等
	天井	ビニルクロス貼 等
	内壁	ビニルクロス貼 等
	床	カラーフロア 等
	設備	トイレ
	その他	—
床面積(現況)	1 階:約 101.55 m ²	
現況用途等	階層	平家建
	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 37.5 年が経過している。築年相応の老朽化・損傷の程度であるが、利用していない状況が続き、保守管理の状態はやや劣る。	
建物の利用状況	建物占有者が事務所として使用している。	
特記事項	・建物内には、事務机等の什器類、事務機器や書類等が存在する。	

区分	物件 8・附属建物 1	
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 8 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	スレート葺
	外壁	金属系サイディング張 等
	天井	ビニルクロス 等
	内壁	ビニルクロス、合板 等
	床	カーペット、コンクリート 等
	設備	トイレ
	その他	—
床面積(現況)	1 階:29.81 m ² 、2 階:29.81 m ² 、計:59.62 m ²	
現況用途等	階層	2 階建
	現況用途	車庫・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劣る品等である。	
保守管理の状態	新築後約 36 年が経過している。築年相応の老朽化・損傷の程度であるが、利用していない状況が続き、保守管理の状態はやや劣る。	
建物の利用状況	建物占有者が車庫・事務所として使用している。	
特記事項	・建物内には、資材や建具等が存在する。	

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 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積(㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	33,500	0.92	482.64	0.85	12,640,000
2	33,500	0.92	277.68	0.85	7,270,000
3	33,500	0.92	115.00	0.85	3,010,000
4	33,500	0.92	19.00	0.85	500,000
5	33,500	0.92	56.00	0.85	1,470,000
計					24,890,000

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:新潟江南-12を規(比)準した価格

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した標準画地価格} \\
 23,700\text{円/㎡} & \times & \frac{101.8}{100} & \times & \frac{100}{100.0} & \times & \frac{100}{72.0} & \div & 33,500\text{円/㎡}
 \end{array}$$

- ・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 ▲28%

- イ 個別格差 : 二方路地 ±0、形状 ▲8%

- 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/㎡) ア	現況延床面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
6主	—	171.99	—	10,000
6附	—	17.00	—	10,000
7	—	205.37	—	10,000
8主	165,000	101.55	0.02	340,000
8附	120,000	59.62	0.02	140,000
計				510,000

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。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ
1	12,640,000	0.35	法定地上権 【物件6】	4,420,000
2	7,270,000	0.35	法定地上権 【物件7】	2,540,000
3	3,010,000	0.10	場所的利益 【物件8】	300,000
4	500,000	0.10	場所的利益 【物件8】	50,000
5	1,470,000	0.10	場所的利益 【物件8】	150,000
計				7,460,000

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等 価格の控除 及び加算(円)	占有減価 修正	市場性修 正	競売市場 修正	評価額(円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	12,640,000	-4,420,000		0.85	0.70	4,890,000
2	7,270,000	-2,540,000		0.85	0.70	2,810,000
3	3,010,000	-300,000		0.85	0.70	1,610,000
4	500,000	-50,000		0.85	0.70	270,000
5	1,470,000	-150,000		0.85	0.70	790,000
6	20,000	4,420,000	1.00	0.85	0.70	2,640,000
7	10,000	2,540,000	1.00	0.85	0.70	1,520,000
8	480,000	500,000	1.00	0.85	0.70	580,000
一括価格(合計)						15,110,000

ウ 占有減価率 : 必要なし

エ 市場性修正 : 居宅、倉庫、事務所等で構成される物件であること、物件6の附属建物内に立ち入ることができなかったこと、物件7には相当量の製材された木材、物件8には什器、事務機器、資材、建具等が存在していること等による市場性修正

▲15%

オ 競売市場修正 : 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示地の価格

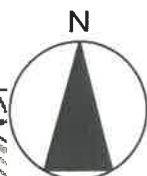
標準地番号	新潟江南－12
所在及び地番	新潟市江南区早通 4 丁目 955 番 1「早通 4-5-12」
価格	23,700 円/㎡
位置	JR信越本線亀田駅約 3.5km
価格時点	令和 8 年 1 月 1 日
地積	833 ㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
接面街路	東側幅員 5.5m市道、背面道
用途指定等	市街化調整区域、建ぺい率 60%、容積率 200%
地域の概要	中規模農家住宅が多い既成住宅地域

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)

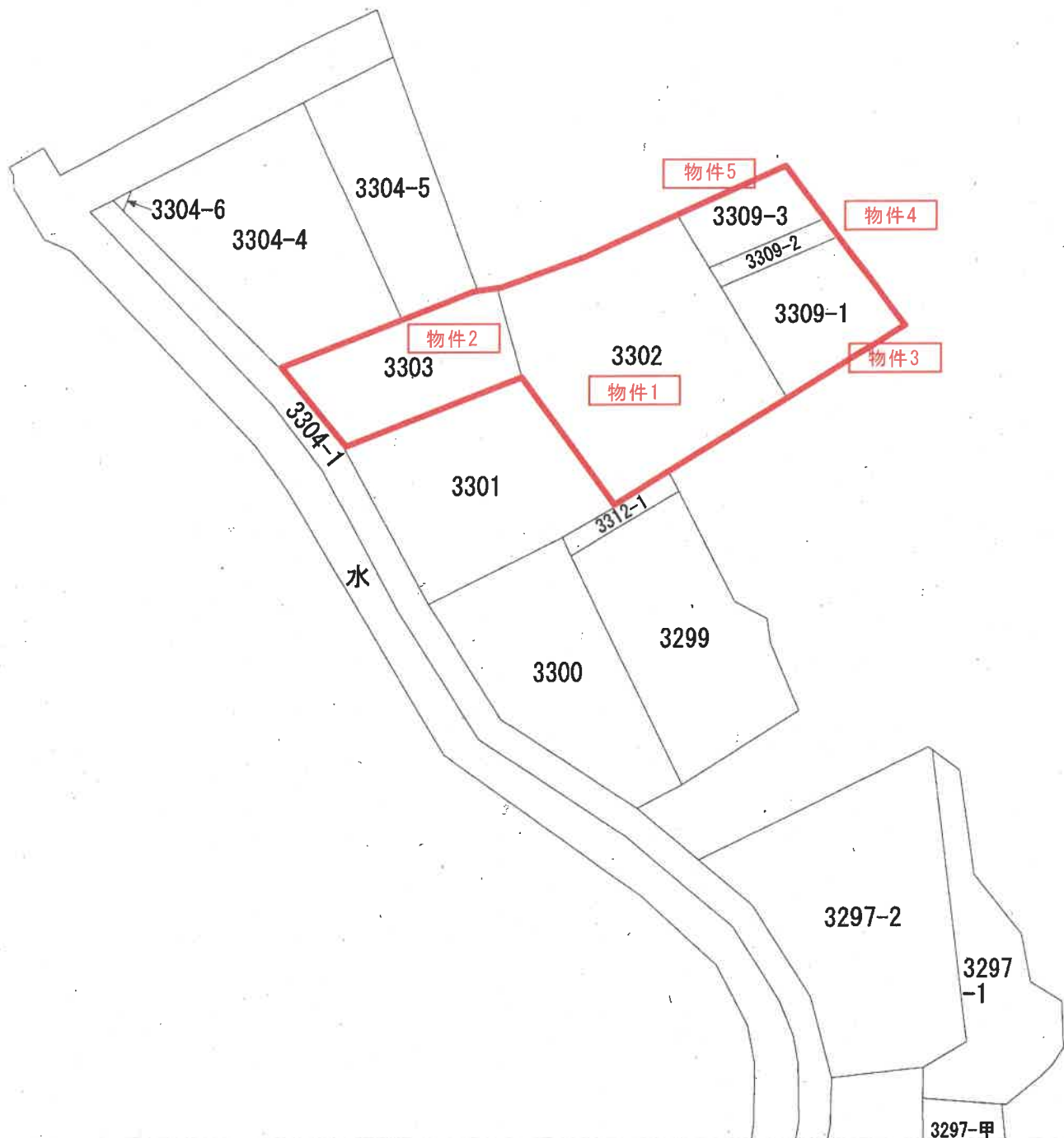
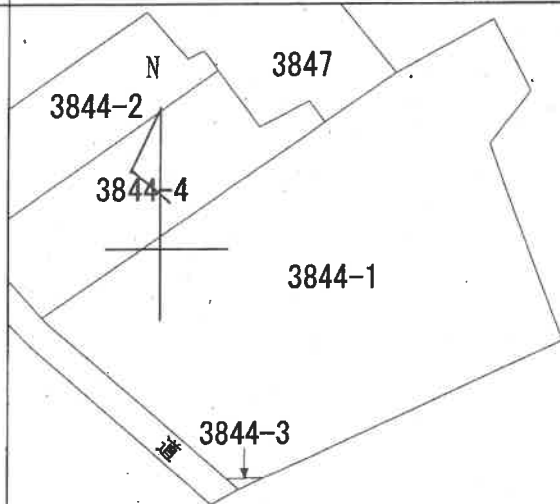
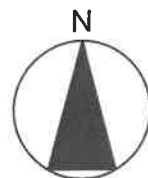
地理院地図

GSI Maps



公圖

縮尺：1/600



登記年月日：平成13年3月14日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

236850

各階平面図

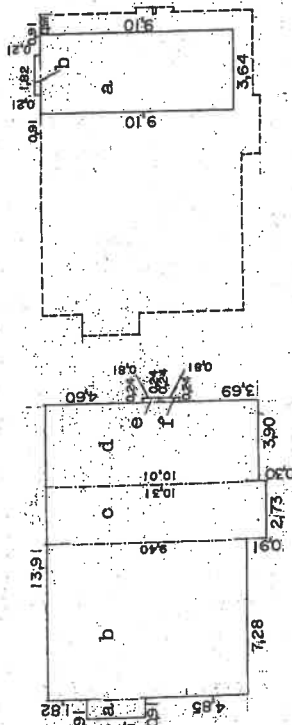
3302

建物図面

家屋番号

建物の所在
千葉県千葉市中央区新堀1-3-302
新堀市役所

1 階 2 階

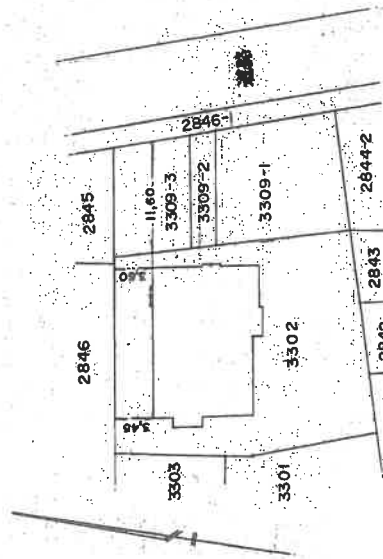


1 階床面積

a $2.73 \times 0.91 = 2.4843$
b $9.40 \times 7.28 = 68.4320$
c $10.31 \times 2.73 = 28.1463$
d $10.01 \times 3.90 = 39.0390$
e $0.81 \times 0.24 = 0.1944$
f $0.81 \times 0.24 = 0.1944$
合 計 138.4904

2 階床面積

a $9.10 \times 3.64 = 33.1240$
b $0.21 \times 1.82 = 0.3822$
合 計 33.5062



作製者

縮尺

1/250

申請人

新堀市土地家屋調査士会

申請 平成13年2月17日登記 昭和・平成 / 年3月4日登録

縮尺

1/500

建物図面・各階平面図

登記年月日：昭和42年9月5日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

236851

236888

家屋番号	23683
建物の所在	新潟市亀田-下早通1丁目 新潟市亀田区下早通1丁目3303

建物図面

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市江南区]に変更

昭和42年9月5日	作製年月日
作製者	

3306



縮尺	1/100
----	-------

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和42年9月5日登記

建物図面

登記年月日：昭和42年9月5日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

236852

各階平面図

家屋番号	3383
建物の所在	新潟市魚沼 下早通1丁目 新潟市魚沼市下早通1丁目33番3号

昭和42年9月5日	作製年月日
新築	作製者

平成19年4月1日区制施行により「新潟市江南区」に変更

床面積 19.83㎡

12.73 x 5.45 = 69.3785

1階 床面積 69.37㎡

縮尺	1/100
----	-------

(新潟県土地家屋調査士会 用紙)

昭和42年9月5日登記

各階平面図

登記年月日：平成3年7月12日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

236857

各階平面図

家屋番号 3309番1

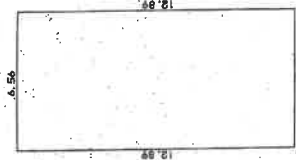
建物図面

建物の所在 中瀬原郡亀田町大字北谷内3309番地1
3309番地2・3309番地3

新潟市亀田下身通一丁目

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市江南区」に変更

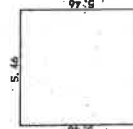
(主)



求積表

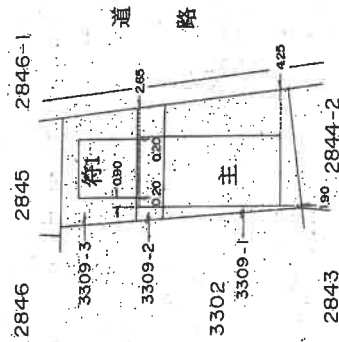
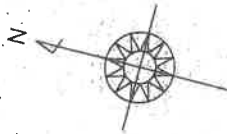
12.89 X 6.56 = 84.5584
84.5584
床面積 84.55 ㎡

(附1)
1階・2階
(各階同形)



求積表

5.46 X 5.46 = 29.8116
29.8116
床面積 29.81 ㎡



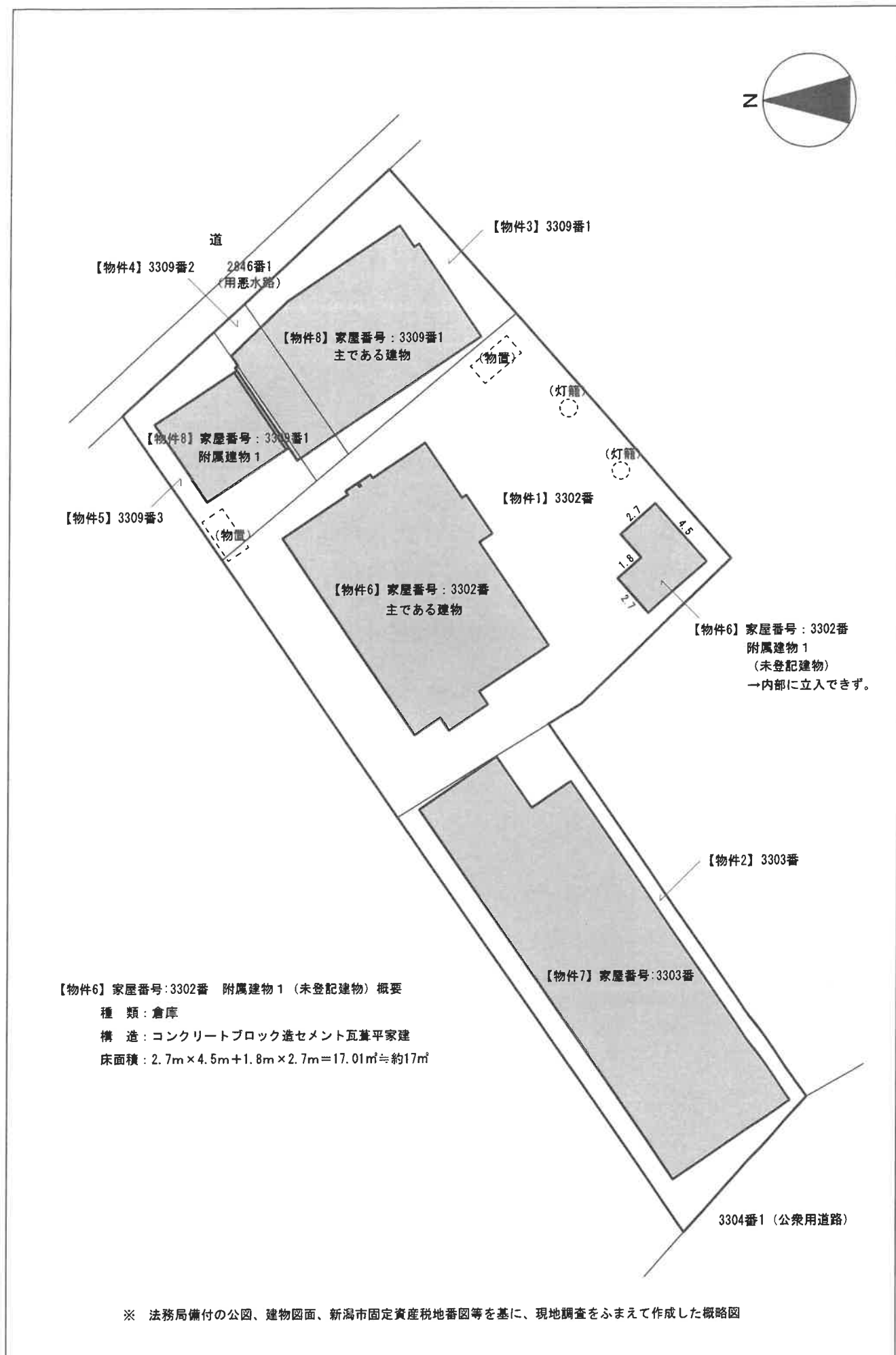
作製者

縮尺 1/250

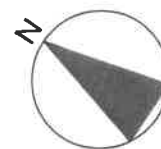
申請人

縮尺 1/500

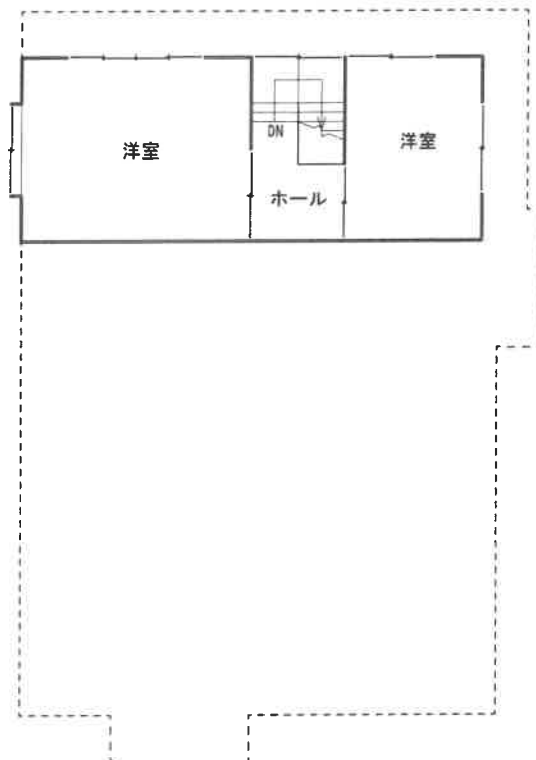
昭和・平成3年 月 日登記



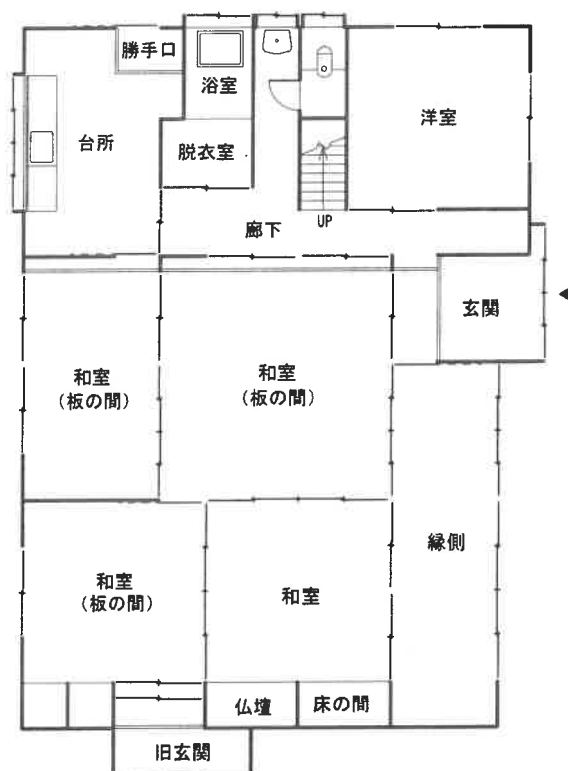
【物件6】家屋番号：3302番 主である建物



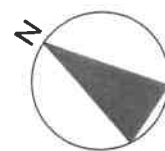
2 階平面図



1 階平面図

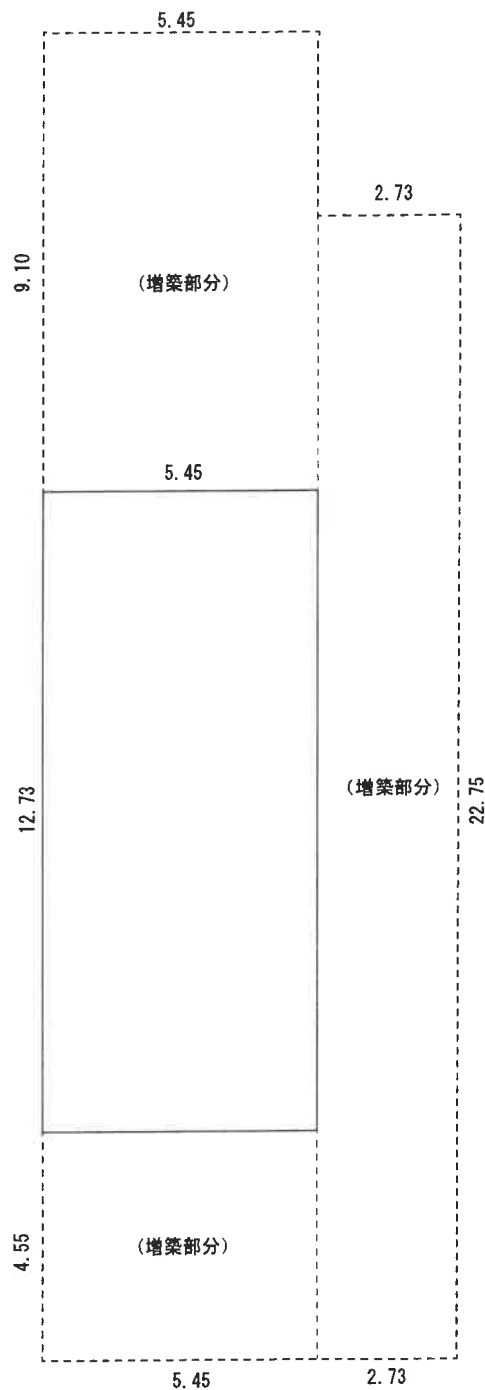
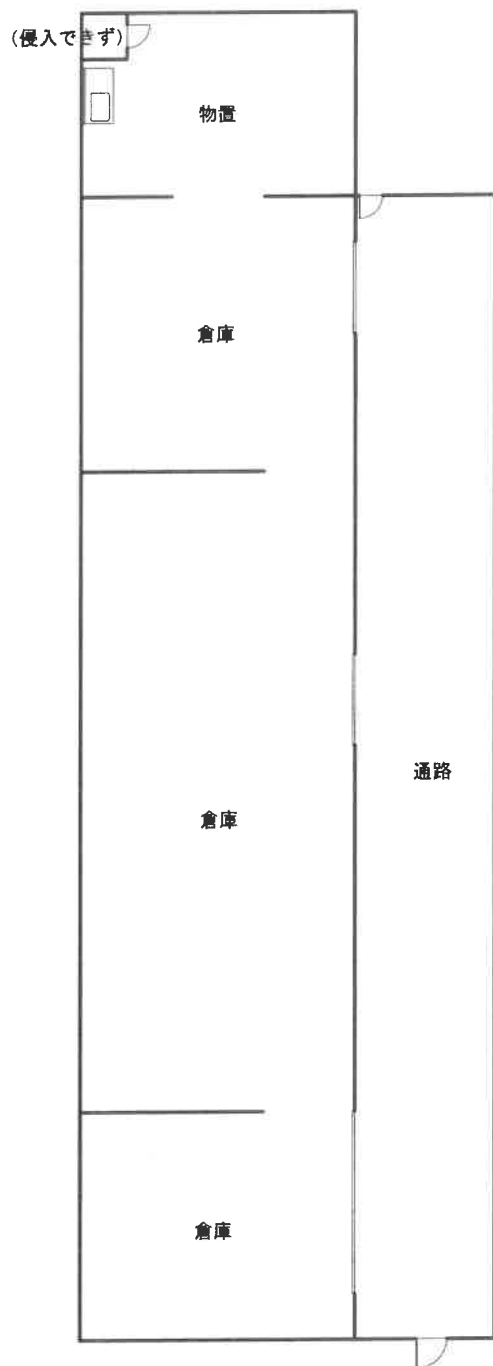


【物件7】家屋番号：3303番



1 階平面図

面積算定



【物件7】家屋番号：3303番 建物概要

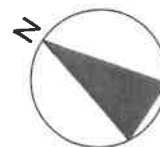
種 類：倉庫

構 造：木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平屋建

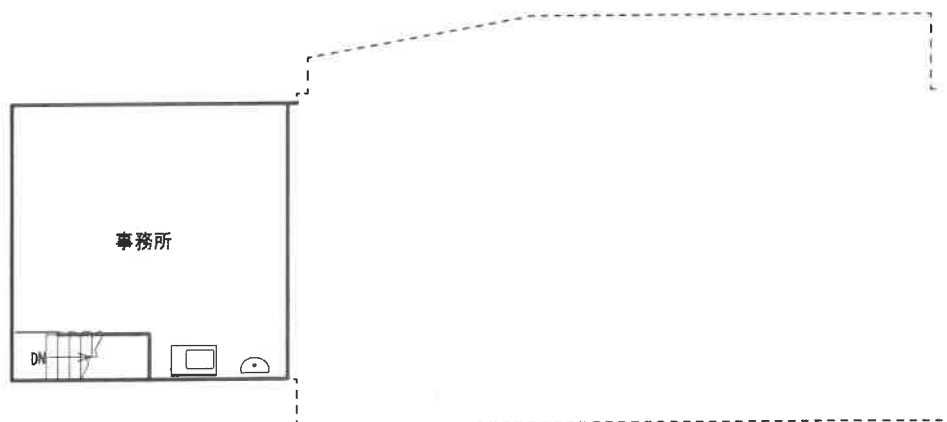
床面積：（増築部分） $5.45\text{m} \times 9.10\text{m} + 5.45\text{m} \times 4.55\text{m} + 2.73\text{m} \times 22.75\text{m} = 136.50\text{m}^2 \approx 136\text{m}^2$

（ 計 ） $69.37\text{m}^2 + 136\text{m}^2 \approx 205.37\text{m}^2$

【物件8】家屋番号：3309番1



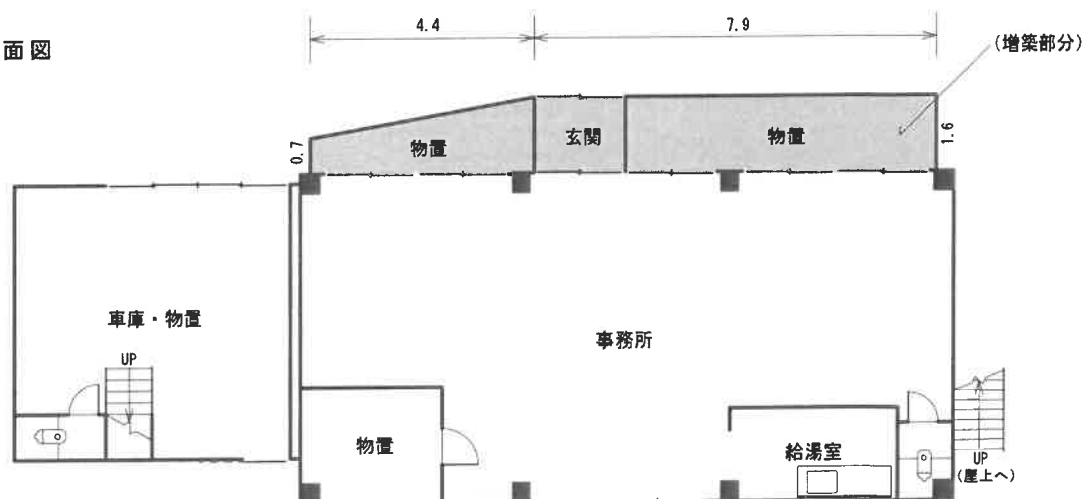
2 階平面図



(附属建物1)

(主である建物)

1 階平面図



【物件8】家屋番号：3309番1 主である建物 概要

床面積：(増築部分) $(0.7\text{m} + 1.6\text{m}) \times 4.4\text{m} \div 2 + 1.6\text{m} \times 7.9\text{m} = 17.7\text{m}^2 \approx 17\text{m}^2$

(計) $84.55\text{m}^2 + 17\text{m}^2 \approx 101.55\text{m}^2$