

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 19 日

新潟地方裁判所長岡支部民事執行係

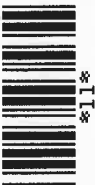
裁判所書記官 近 藤 勝

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 9 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 16 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 19 日 午前 10 時 00 分 場 所 新潟地方裁判所長岡支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 12 月 9 日 午前 9 時 30 分 場 所 新潟地方裁判所長岡支部民事執行係
特別売却 実施期間	令和 8 年 11 月 25 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 25 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 19 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～8	8,790,000 7,032,000	一括	1,758,000	73,632	11,303
1	90,000				
2	30,000				
3	40,000				
4	340,000				
5	300,000				
6	80,000				
7	60,000				
8	7,850,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|------------------|
| 1 | 所 | 在 | 見附市今町一丁目 |
| | 地 | 番 | 1 5 9 9 番 8 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 7 . 9 0 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 見附市今町一丁目 |
| | 地 | 番 | 1 5 9 9 番 8 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6 . 0 7 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 見附市今町一丁目 |
| | 地 | 番 | 1 5 9 9 番 8 8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 7 . 9 2 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 見附市今町一丁目 |
| | 地 | 番 | 3 3 2 6 番 3 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6 5 . 8 6 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 見附市今町一丁目 |
| | 地 | 番 | 3 3 2 6 番 3 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 8 . 7 1 平方メートル |



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 6 | 所 在 | 見附市今町一丁目 |
| | 地 番 | 3 3 2 6 番 3 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 . 7 9 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 見附市今町一丁目 |
| | 地 番 | 3 3 2 6 番 4 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 . 8 8 平方メートル |
| 8 | 所 在 | 見附市今町一丁目 3 3 2 6 番地 3 1、3 3 2 6 番地 3 4 |
| | 家屋 番号 | 3 3 2 6 番 3 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 0 . 5 7 平方メートル
2 階 4 0 . 5 7 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 9月17日

新潟地方裁判所長岡支部民事執行係

裁判所書記官 近 藤 勝

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8】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

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

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------|
| 1 | 所 | 在 | 見附市今町一丁目 |
| | 地 | 番 | 1599番85 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 17.90平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 見附市今町一丁目 |
| | 地 | 番 | 1599番87 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6.07平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 見附市今町一丁目 |
| | 地 | 番 | 1599番88 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 7.92平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 見附市今町一丁目 |
| | 地 | 番 | 3326番31 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 65.86平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 見附市今町一丁目 |
| | 地 | 番 | 3326番34 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 58.71平方メートル |



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 6 | 所 在 | 見附市今町一丁目 |
| | 地 番 | 3 3 2 6 番 3 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4. 7 9 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 見附市今町一丁目 |
| | 地 番 | 3 3 2 6 番 4 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2. 8 8 平方メートル |
| 8 | 所 在 | 見附市今町一丁目 3 3 2 6 番地 3 1、3 3 2 6 番地 3 4 |
| | 家屋 番号 | 3 3 2 6 番 3 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 0. 5 7 平方メートル
2 階 4 0. 5 7 平方メートル |



令和8年(ケ)第21号
令和8年7月7日受理
令和8年8月27日提出

現況調査報告書

新潟地方裁判所長岡支部

執行官 間 鉄 雄 (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 | 見附市今町一丁目 |
| | 地 | 番 | 1599番85 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 17.90平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 見附市今町一丁目 |
| | 地 | 番 | 1599番87 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6.07平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 見附市今町一丁目 |
| | 地 | 番 | 1599番88 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 7.92平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 見附市今町一丁目 |
| | 地 | 番 | 3326番31 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 65.86平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 見附市今町一丁目 |
| | 地 | 番 | 3326番34 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 58.71平方メートル |



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 6 | 所 在 | 見附市今町一丁目 |
| | 地 番 | 3 3 2 6 番 3 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 . 7 9 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 見附市今町一丁目 |
| | 地 番 | 3 3 2 6 番 4 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 . 8 8 平方メートル |
| 8 | 所 在 | 見附市今町一丁目 3 3 2 6 番地 3 1、3 3 2 6 番地 3 4 |
| | 家屋 番号 | 3 3 2 6 番 3 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 0 . 5 7 平方メートル
2 階 4 0 . 5 7 平方メートル |



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	新潟県見附市今町一丁目2番11-1号		
土 地	物件1ないし7		
現 況 地 目	☒ 宅地（物件1ないし7） ☐ 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(物件4、物件5)上に下記建物を所有する等し、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 :		
物件目録にない 附 属 建 物	☒ ない ☐ ある { 種 類 : 構 造 : 床面積 :		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅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

そ の 他 の 事 項

- 1 物件1ないし7の土地は、物件8の建物の敷地として一体となって利用されている。
- 2 物件2の土地は南側で市道今町3号線に接面する。なお、物件1、物件2、物件4ないし6の土地の西側通路部分は建築基準法上の道路ではない。
- 3 物件1、物件3、物件4の土地上にカーポート(約5.5メートル×約4.5メートル)が存在するほか、物件7の土地上に仮設のプレハブ物置(約1.35メートル×約1.8メートル)が存在する。
- 4 物件8の建物の北東側にウッドデッキ(約1.8メートル×約3.6メートル)が造作されている。
- 5 債務者兼所有者Aが物件8の建物内でペット(猫)を飼っていることから、物件8の建物の柱やクロスに猫の爪研ぎ等による損傷が数カ所確認できるものの、その余は特に目立った損傷等は確認できなかった。
- 6 隣地等の所有者(登記簿上)
- ① 見附市今町一丁目3326番12、同所3326番36の所有者：見附市
- ② 見附市今町一丁目3326番11、同所1599番45、同所1599番67の所有者：諏訪神社
- ③ 見附市今町一丁目3326番13、同所1599番69の所有者：南蒲原郡今町
- ④ 見附市今町一丁目3326番39、同所3326番10、同所3326番33、同所1599番86、同所1599番44の所有者：B

(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 (債務者兼所有者)	1 物件8の建物には私と妻子が居住しています。 2 物件8の建物は、特に目立った不具合はありません。 3 物件1ないし7の土地の境界に関し、隣地所有者らから異議を言われたことは一度もありません。

(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

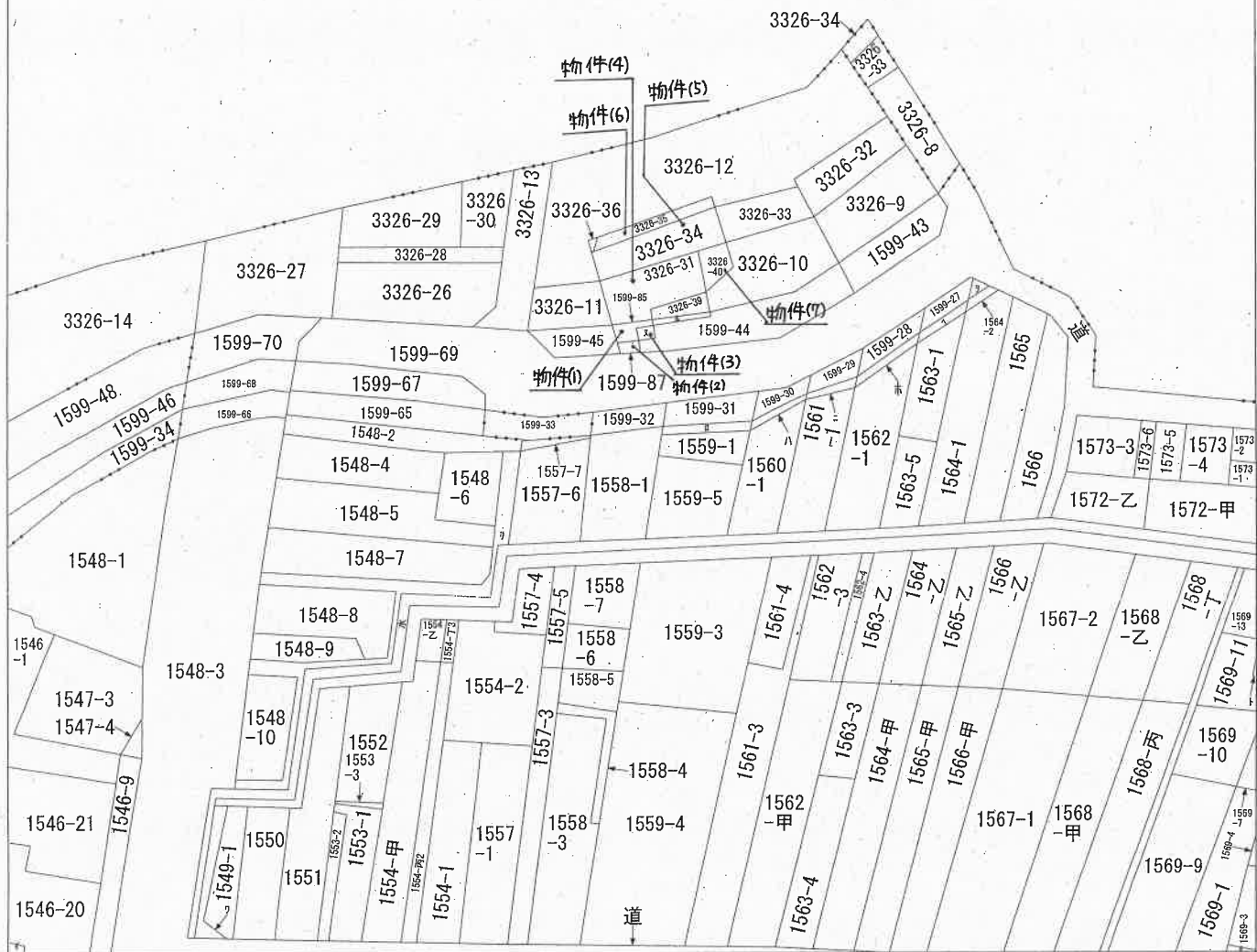
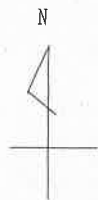
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年7月10日（金） 13：20－13：30	見附市役所市民税務課	名寄帳写及び間取図写の交付申請書持参（令和8年7月15日名寄帳写等取得）。道路調査
8年7月10日（金） 14：00－14：10	目的物件所在地	外観調査
8年7月10日（金） 14：45－14：55	新潟地方法務局長岡支局	公図、地積測量図、建物図面、登記事項要約書取得
8年8月21日（金） 13：30－14：30	目的物件所在地	立入調査。写真撮影。債務者兼所有者Aと面談
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		

(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 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- 現況調査期日を令和8年8月4日午前10時00分と指定し、債務者兼所有者Aに告知したところ、同人から仕事の関係で現況調査期日を変更してもらいたい旨の申出があったので、令和8年8月21日午後1時30分に現況調査を実施した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 1546-5 ハ 1560-2 ホ 1562-2 ト 1569-12 リ 1548-11 ル 1599-86
 ロ 1559-2 ニ 1561-2 ヘ 1563-2 チ 1569-2 ス 1599-88 ッ 1599-86



新潟地方方法務局長岡支局備付の図面
 (ただし A3をA4に縮小)



A 今町2丁目
 B 今町2丁目
 C 今町2丁目

請 求 部 分	所 在 見附市今町一丁目				地 番 1599番85		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 是 番 号 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	大正11年8月			備 付 年 月 日 (原図)		補 記 事 項	

(7 枚目)

新潟地方法務局長岡支局備付の図面 早
(ただし A3をA4に縮小)

登記年月日：平成30年10月9日

土地積測量図

地番 1599-85, 1599-86

土地の所在 見附市今町一丁目

求積表

地番	① 1599-85				
NO.	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1	
K23	171887.184	33833.432	-3.222	-553820.506848	
K32	171882.653	33835.522	4.988	853913.020104	
K25	171883.843	33838.400	1.477	253872.436111	
K9	171887.337	33836.999	0.699	120149.246563	
K35	171888.026	33839.099	1.745	299844.505370	
K33	171888.940	33838.744	-5.667	-974094.622980	
合計				-35.819880	
合計面積				17.9098400	㎡
				17.90	㎡

地番	② 1599-86				
NO.	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1	
K33	171888.940	33838.744	-5.884	-1011394.522960	
K35	171888.026	33839.099	6.626	1138930.062276	
K12	171890.092	33845.370	5.884	1011401.242488	
K34	171891.005	33844.993	-6.626	-1138949.799130	
合計				-13.019326	
合計面積				6.5096630	㎡
				6.50	㎡

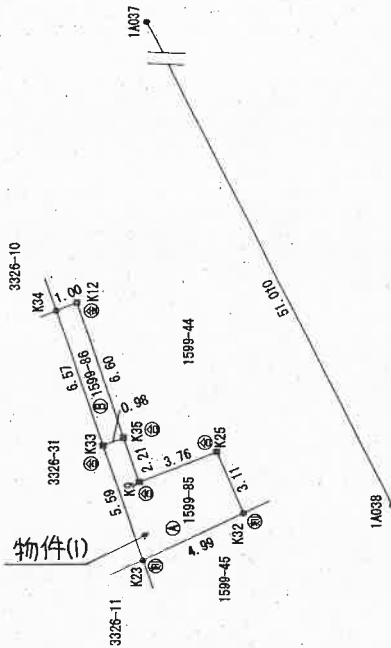
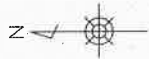
総合計面積 24.4195030 ㎡

基本三角点調整座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	標高の種別
IA037	171898.372	33881.620	金属鉄（市区部点）
IA038	171875.884	33835.835	金属鉄（市区部点）

線世界測地系8系（御成泉2011）

測量年月日 平成30年9月14日



境界線の種類 ④・・・プラスチック杭 ⑤・・・新印
⑥・・・金属プレート

作成者

平成30年9月21日作成

縮尺 1/250

申請人

新潟県土地家屋調査士会

登記年月日：平成30年10月9日

新潟県土地家屋調査士会
新潟地方方法務局長岡支局備付の図面写(ただし A3をA4に縮小)

土地所在図
地積測量図

地番 1599-44, 1599-87,
1599-88

土地の所在 見附市今町一丁目

求積表

地番	① 1599-44				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)	
K35	171888.026	33839.089	-5.010	-861159.010260	
K31	171884.779	33840.360	-0.699	-120147.460521	
K25	171883.843	33838.400	-1.179	-202851.050897	
K21	171881.896	33838.181	7.753	1332600.339688	
K42	171884.291	33845.153	9.798	1684122.283218	
K41	171885.457	33846.979	3.928	674822.304182	
K40	171885.987	33850.079	5.373	923543.408151	
K39	171888.373	33854.352	12.822	2203952.718608	
K36	171883.600	33862.901	5.038	865998.956800	
K37	171897.192	33859.390	-9.437	-1622193.808004	
K45	171894.085	33853.464	-14.407	-2476478.082985	
K34	171891.005	33844.983	-8.084	-1391285.794470	
K12	171880.082	33845.370	-5.884	-1011401.242488	
			合計	-275.431490	
			合計面積	137.7157450	m ²
			合計地積	137.71	m ²

地番	② 1599-87				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)	
K32	171882.653	33835.522	-2.093	-359750.392729	
K22	171880.958	33836.307	3.659	628912.425322	
K21	171881.896	33839.181	2.093	359748.808328	
K25	171883.843	33838.400	-3.659	-628922.981537	
			合計	-12.140616	
			合計面積	6.0703090	m ²
			合計地積	6.07	m ²

地番	③ 1599-88				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)	
K9	171887.337	33836.999	-0.699	-120148.248563	
K25	171883.843	33838.400	3.361	577701.595223	
K31	171884.779	33840.360	0.699	120147.460521	
K35	171888.026	33839.089	-3.361	-677715.655386	
			合計	-15.847105	
			合計面積	7.9235525	m ²
			合計地積	7.92	m ²

合計面積 151.7096055 m²

基本三角点座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	標高の種別
14037	171898.372	33881.620	金属鉄 (街区高点)
14038	171875.884	33835.835	金属鉄 (街区高点)

家世界測地系8系 (測地系2011)

測量年月日 平成30年9月14日

境界線の種類 ②・・・プラスチック杭 ③・・・銅目印 ④・・・金属鉄
⑤・・・金属プレート

作成者

20年 9月 21日 (作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

新潟県土地家屋調査士会

地番	3326-31, 3326-39	土地所在	土地積測量図
土地の所在	見附市今町一丁目		

求積教

地 址	④ 3256-31				
	No	Kn	Yn	Yn-1-Yn-1	Kn · (Yn-1-Yn-1)
K3	171892.811	33930.813		-9.176	
K23	171887.184	33933.432			-1577288.437376
K33	171886.940	33938.744		4.845	1363237.255304
K24	171890.143	33933.277		5.559	932601.914300
K26	171892.633	33944.303		-4.331	929537.304937
K44	171896.721	33942.608		-13.490	744446.993523
合 計					-2316886.765290
合 計 面 積					-131.730982
合 計 價 值					95.9634910
					95.96
					m

地 帯 ⑤ 3276-39					
X ₀	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _n -1	X _n · (Y _{n+1} -Y _n -1)	
K24	171890.143	33638.277	-5.569	-959537.304837	
K33	171881.940	33338.744	6.706	1152687.2371640	
K24	171889.005	33844.983	5.559	955542.096795	
K26	171892.633	33944.303	-6.706	-1152711.996898	
			合 計	-18.973400	
			合 計	9.9857000	㎡

總會計部

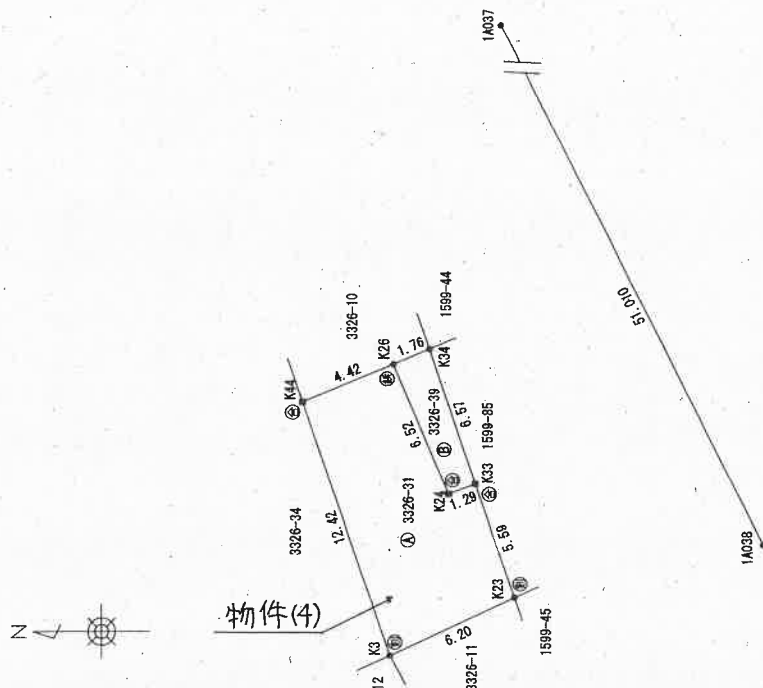
總合計画費	75,852,1810. 円
-------	----------------

基本三角点等座標一覽表

測点名	X座標	Y座標	標識の種類
I4037	171698.372	33881.620	金属鉄 (街区節点)
I4038	171875.884	33035.835	金属鉄 (街区節点)

世界測地系8系 (測地成果2011)

測量年月日 平成30年9月14日



境界線の種類 ④・・・プラスチック杭 ⑤・・・刻み印 ⑥・・・金属板

[illegible]

登記年月日：平成30年10月9日

新潟地方法務局長岡支局備付の図面写(ただし A3をA4に縮小)

土地所在図

地番 3326-34

土地の所在 見附市今町一丁目

求積表

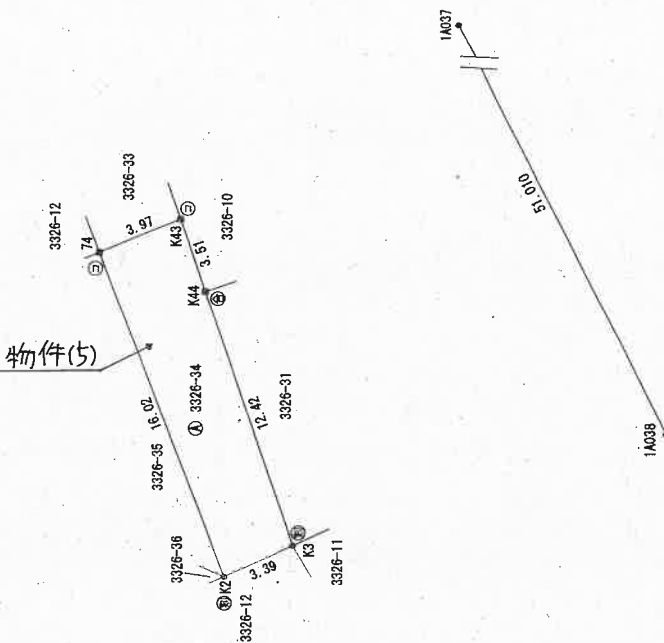
地番	④ 3326-34	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
K2		171895.902	33829.423	-13.619	-2341050.289338
K3		171892.811	33850.813	13.185	2266405.713035
K4		171896.721	33842.808	15.127	2600281.698567
K43		171897.826	33845.940	1.824	313541.634624
74		171901.507	33844.432	-16.517	-2839297.191119
			合計		-117.434231
			合計面積	地積	58.7171155
					58.71
					m ²

基本三角点等座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	標高の種別
1A037	171898.372	33881.620	金属板 (拒却部成)
1A038	171875.884	33835.835	金属板 (拒却部成)

※世界測地系8系 (測地成果2011)

測量年月日 平成30年9月14日



境界線の種類 ④・・・プラスチック杭 ⑤・・・銅み印
⑥・・・コンクリート杭

作成者

30年9月27日(作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

新潟県土地家屋調査士会

登記年月日：昭和49年6月1日

002568

地番	3326番36,-35
土地の所在	見附市今町1丁目

地積測量図

前3326-35 後・新同一

昭和49年5月31日	製作年月日	製作者	申請人

求積計算

⑧ 3326-36
 $1.90 \times 0.80 = 1.5200$
 $1.5200 \times \frac{1}{2} = 0.7600$
 $14.79045 - 0.7600 = 14.03045$

⑨ 3326-35
 $15.55045 - 14.03045 = 1.5200$
 $1.5200 \times \frac{1}{2} = 0.7600$
 $14.79045 - 0.7600 = 14.03045$

地積

④ 3326番35 14.79 m²
⑤ 3326番36 0.76 m²



縮尺 1/200

昭和・平成49年6月 / 日登記

登記年月日：平成30年10月9日

新潟地方方法務局長岡支局備付の図面 写(ただし A3をA4に縮小)

土地積測量図

地番 3326-10, 3326-40

土地の所在 見附市今町一丁目

求積表

地番	④ 3326-10	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
N0					
K43		171897.826	33845.940	-8.321	-1430361.81046
K29		171895.087	33847.067	-1.637	-281392.25719
K26		171892.633	33844.303	-2.074	-356606.32042
K34		171891.005	33844.983	9.161	1574893.49695
K45		171894.085	33853.464	14.407	2476478.08295
K37		171897.192	33859.380	1.914	329011.225488
K38		171901.298	33855.378	-13.450	-2312072.458100
			合計		-148,041519
			合計面積		74.5209095
			面積		74.52
			㎡		

地番	⑤ 3326-40	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
N0					
K44		171896.721	33842.608	-1.637	-281394.932277
K26		171892.633	33844.303	4.449	764750.324217
K29		171895.087	33847.067	1.637	281392.25719
K43		171897.826	33845.940	-4.449	-764775.427874
			合計		-25.778515
			合計面積		12.882575
			面積		12.88
			㎡		

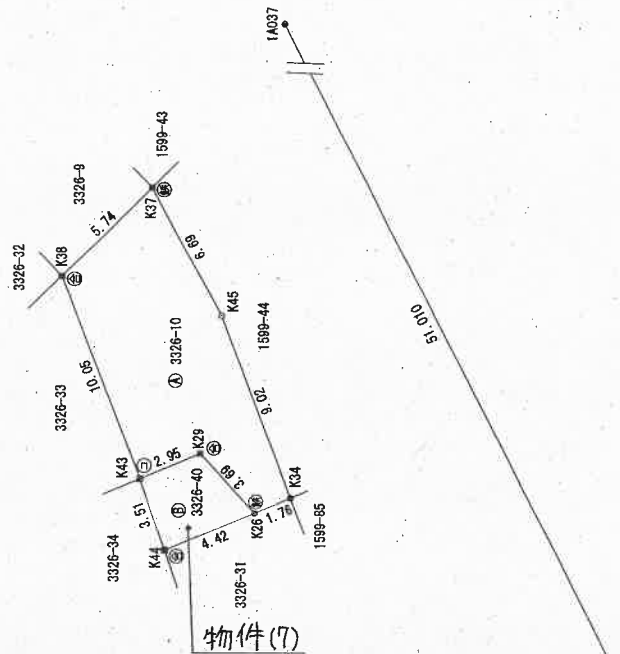
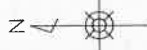
合計面積 87.410670 ㎡

基本三角点等座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	標高の種別
IA037	171898.372	33881.620	金属鉄 (新設点)
IA038	171875.884	33835.835	金属鉄 (新設点)

測地系 測地系 8 系 (測地系 2011)

測量年月日 平成30年9月14日



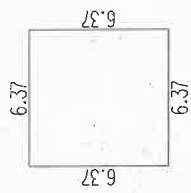
登記年月日：平成31年3月28日

新潟地方法務局長岡支局備付の図面 写 (ただし A3をA4に縮小)

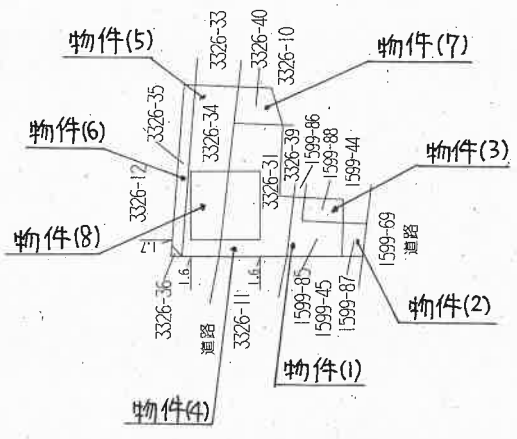
各階平面図 建物図面

家屋番号	3326番31
建物の所在	見附市今町一丁目3326番地31、3326番地34

1階、2階
(各階同型)

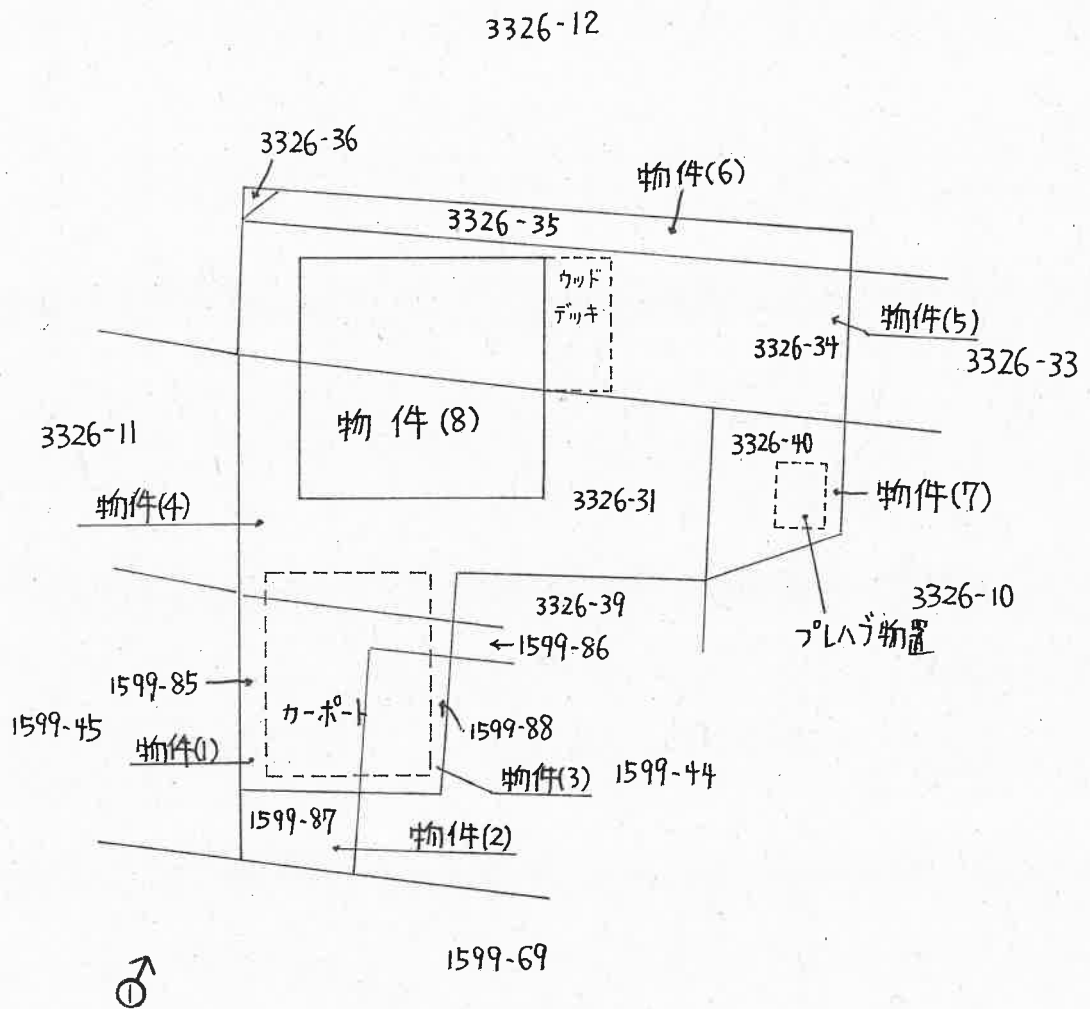


求 積 表			
$6.37 \times$	6.37	$=$	40.5769
合 計		床面積	40.5769
			40.57 m^2



作成者	作成 31 年 3 月 15 日 (作成)	縮尺	250	申請人		縮尺	500
-----	-----------------------	----	-----	-----	--	----	-----

土地建物位置関係図(概略)



➡ 印は写真撮影位置、方向

(16 枚目)

縮尺: 約 $\frac{1}{200}$

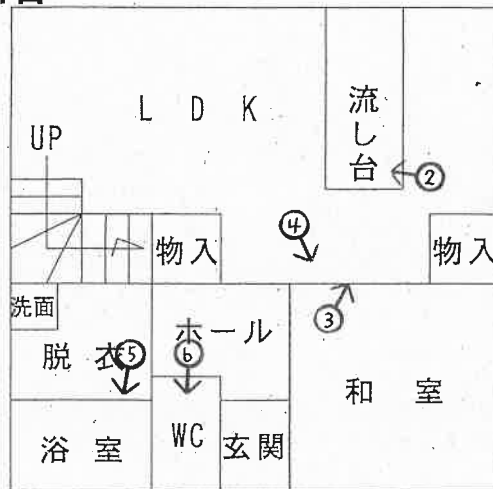
執行官作成

間取図

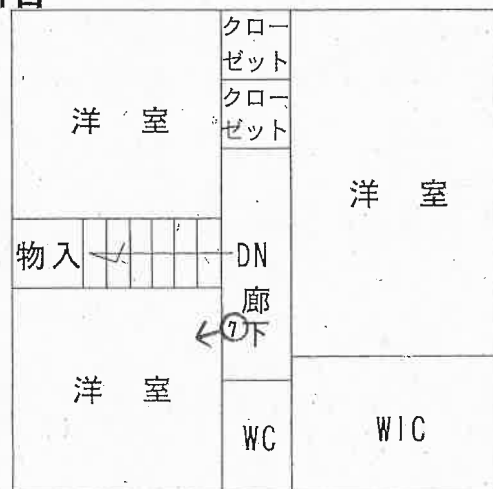
S=1/100

物件(8)

1 階



2 階



⇒ 印は写真撮影位置、方向

(17 枚目)

評価人作成

写真 /



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真 7



令和8年（ケ）第21号

令和8年8月21日 現地調査

令和8年9月1日 評価

新潟地方裁判所 長岡支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

河 田 将 明

第1 評価額

一括価格	
金 8,790,000 円	
物件番号	内訳価格
物件1（土地）	金 90,000 円
物件2（土地）	金 30,000 円
物件3（土地）	金 40,000 円
物件4（土地）	金 340,000 円
物件5（土地）	金 300,000 円
物件6（土地）	金 80,000 円
物件7（土地）	金 60,000 円
物件8（建物）	金 7,850,000 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61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1～7の土地の内訳価格は物件8の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件8の価格は当該敷地利用権付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
- したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。

- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

(現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ)

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	見附市今町1丁目 1599番85 宅地 17.90m ²	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	見附市今町1丁目 1599番87 宅地 6.07m ²	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	見附市今町1丁目 1599番88 宅地 7.92m ²	
4	所 在 地 番 地 目 地 積	見附市今町1丁目 3326番31 宅地 65.86m ²	
5	所 在 地 番 地 目 地 積	見附市今町1丁目 3326番34 宅地 58.71m ²	
6	所 在 地 番 地 目 地 積	見附市今町1丁目 3326番35 宅地 14.79m ²	

7	所在地 地目 地積	見附市今町1丁目 3326番40 宅地 12.88㎡	
8	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	見附市今町1丁目3326番地31、 3326番地34 3326番31 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階40.57㎡ 2階40.57㎡	
番号	特記事項		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1～7）

位置・交通	物件1～7はJR信越本線「見附」駅の北西方約2.5km（道路距離）の市道沿いに位置する宅地である（別添位置図参照）。 最寄バス停「今町神社前」の南東方約100m（道路距離）にある。	
付近の状況	当該地域は、県道見附分水線の東側背後で、一般住宅と倉庫等に空地等も介在する既成の地域である。系統連続性は普通。	
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 その他の規制	市街化区域 商業地域 80％ 400％ 準防火地域 なし
画地条件（規模、形状等）	南東側が市道に接面する間口約3m、奥行約16.5m（いずれも概測）の旗竿状の宅地である。概測により、公簿面積とほぼ一致するものと判定した。	
接面道路	南東側が幅員約5.3mの市道今町3号線（建築基準法第42条第1項第1号の「道路」に該当）に概ね等高に接面している。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1～7の土地は、物件8の建物の敷地として利用されている。 隣接地については、東側が車庫等、西側が倉庫や工場、北側が空地であり、西側及び東側が概ね等高～約0.5m程度高く、北側が約0.5～1m程度高く接面する。	
供給処理施設	上水道 あり（引込済） ガス配管 あり（引込済） 下水道 あり（引込済）	
特記事項	西側隣接地は幅員4m程度の路地状敷地となっているが、見附市によれば建築基準法上の道路ではないとの事である。	

2 建物の概況及び利用状況（物件8）

区 分	主たる建物
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31年3月10日新築 経過年数 約7年 経済的残存耐用年数 約13年と判定
仕 様	構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 外 壁 サイディング等 内 壁 ビニールクロス等 天 井 ビニールクロス、目透かし等 床 フローリング、畳等 設 備 なし その他 なし
床 面 積 (現況)	第3 目的物件記載のとおり。
現 況 用 途 等	階層 2階建 現況用途 居宅 間 取 り 4LDK（添付の建物間取図参照）
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書参照。
特 記 事 項	・若干猫による引っかき傷が見られる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～7（土地）

物件1～7の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求める。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	21,400	0.84	17.90	0.9	290,000
2	21,400	0.84	6.07	0.9	100,000
3	21,400	0.84	7.92	0.9	130,000
4	21,400	0.84	65.86	0.9	1,070,000
5	21,400	0.84	58.71	0.9	950,000
6	21,400	0.84	14.79	0.9	240,000
7	21,400	0.84	12.88	0.9	210,000

ア 標準画地価格 : 近隣及び周辺の取引事例等と比較し、地価調査価格から比準し、地価水準及びその動向を勘案して標準画地価格を上記のとおり査定した。

地価調査基準地 見附（県）5－1 を比準した価格

地価調査価格 時点修正 標準化補正 地域格差 比準した価格
 $30,200 \text{ 円/㎡} \times 97.8 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 138 \div 21,400 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正 : 公示地等は標準的画地で補正の必要なし。

◇地域格差 : 街路条件、接近条件、環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差 : 形状で劣るが、方位で優る・・・－１６

エ 建付減価補正率：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件８（建物）

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向を考慮した上、標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
８	200,000	81.14	0.59	9,570,000

ウ 現価率

経過年数 7 年、経済的残存耐用年数 13 年、観察減価率 10%、残価率 3%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を上記のとおり査定した。

現価率＝{残価率 3%＋(1－0.03)×経済的残存耐用年数 13 年／(経過年 7 年＋経済的残存耐用年数 13 年)}×(1－観察減価率 10%)

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合		敷地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
		イ		
1	290,000	0.55	法定地上権	160,000
2	100,000	0.55	法定地上権	60,000
3	130,000	0.55	法定地上権	70,000
4	1,070,000	0.55	法定地上権	590,000
5	950,000	0.55	法定地上権	520,000
6	240,000	0.55	法定地上権	130,000
7	210,000	0.55	法定地上権	120,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格 (円) (1①オ、 1②エ) ア	敷地利用権 価格の控除 及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有 減価率 ウ	市場性 修正率 エ	競売市 場修正 率 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	290,000	－160,000		1.0	0.7	90,000
2	100,000	－60,000		1.0	0.7	30,000
3	130,000	－70,000		1.0	0.7	40,000
4	1,070,000	－590,000		1.0	0.7	340,000
5	950,000	－520,000		1.0	0.7	300,000
6	240,000	－130,000		1.0	0.7	80,000
7	210,000	－120,000		1.0	0.7	60,000
8	9,570,000	＋1,650,000	－	1.0	0.7	7,850,000
一括価格（合計）						8,790,000

ウ 占有減価率 : 不要と判断した。

エ 市場性修正率 : 不要と判断した。

オ 競売市場修正率:「第2 評価条件」記載の競売市場における特殊性を考慮し、30%の減価を行った。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 見附（県）5－1

所 在：見附市今町1丁目1651番5外

価 格：30,200 円／㎡

位 置：JR 信越本線「見附」駅まで道路距離約 2.2km に位置する。

価格時点：令和7年7月1日

地 積：186 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接面街路：南側 10m市道に接面

用途指定等：商業地域（指定建ぺい率 80%、指定容積率 400%）準防火地域

地域の概要：低層店舗等のほか住宅も存する既成商業地域

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面写
- 5 間取図

以 上

位置図

S=1/10,000

目的物件所在地

地価調査基準地

見附市「白図」を使用

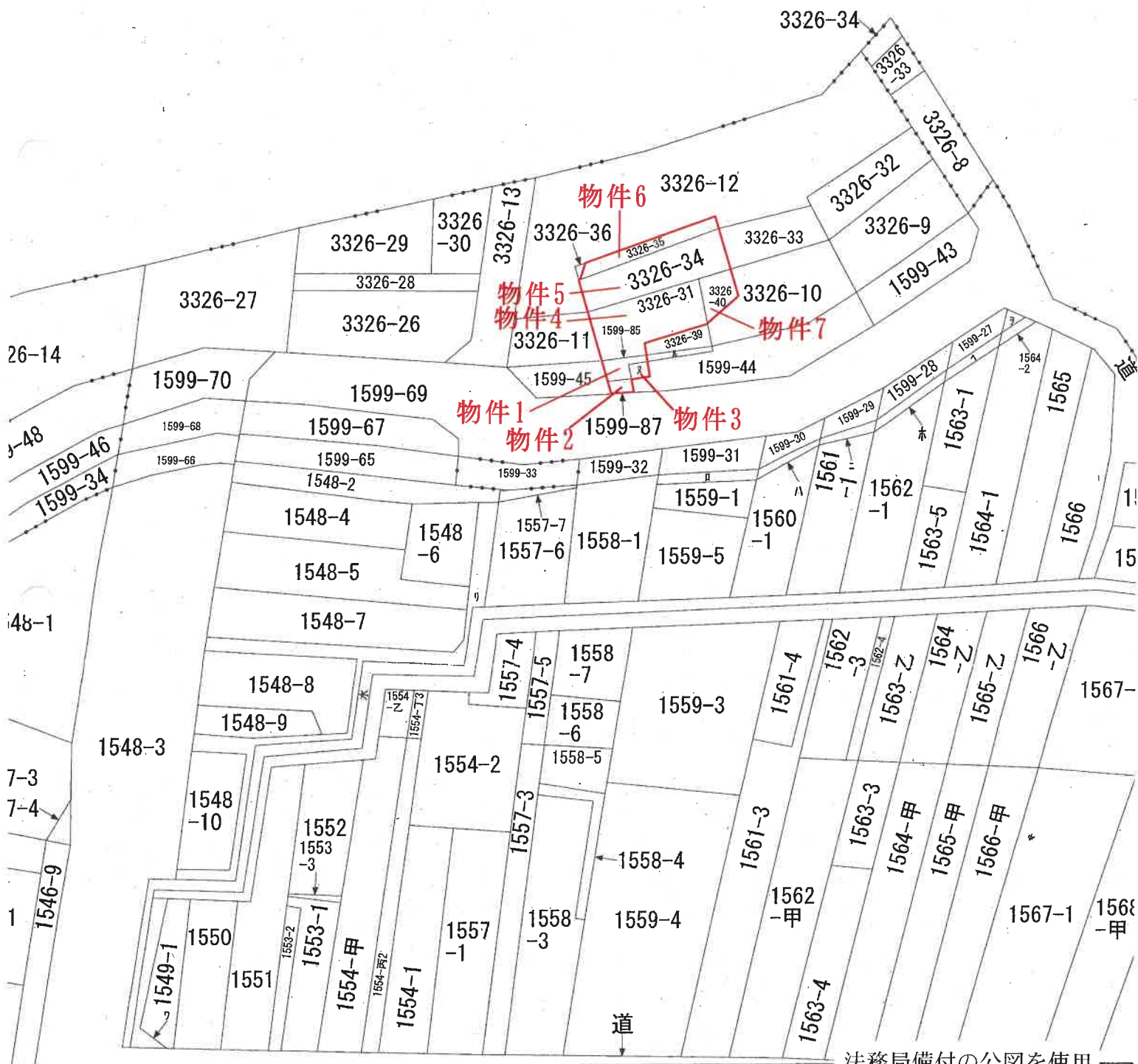
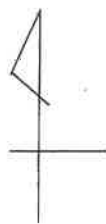
イ 1546-5 ハ 1560-2 ホ 1562-2 ト 1569-12 リ 1548-11 ル 1599-
 1 1559-2 ニ 1561-2 ヘ 1563-2 チ 1569-2 ス 1599-88 ヅ 1599-

公図写

S=1/600

N

N



法務局備付の公図を使用

地番区域

登記年月日：平成30年10月9日

土地積測量図

地番 1599-85, 1599-86

土地の所在 見附市今町一丁目

求積表

地番	① 1599-85				
NO.	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn-(Yn-1-Yn-1)	
K23	171887.184	33833.432	-3.222	-53820.50848	
K25	171882.653	33835.522	4.969	853013.02004	
K9	171883.843	33838.400	1.477	253872.43611	
K35	171887.337	33838.999	0.699	120146.24853	
K33	171888.026	33839.099	1.745	299844.605370	
K33	171888.940	33838.744	-5.667	-974694.62280	
合計				-55.81880	
合計面積				17.90	m ²

地番	② 1599-86				
NO.	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn-(Yn-1-Yn-1)	
K33	171888.940	33838.744	-5.884	-1011394.52280	
K35	171888.026	33839.099	6.626	1138530.06076	
K12	171890.082	33845.370	5.884	1011401.24268	
K34	171891.005	33844.983	-6.626	-1138549.79930	
合計				-13.01828	
合計面積				6.50	m ²

合計面積	24.418030 m ²
------	--------------------------

基本三角点等距離一覧表

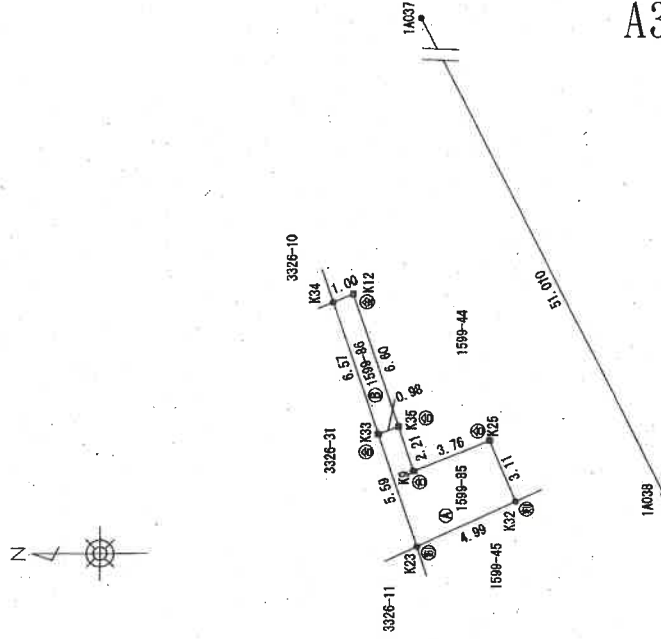
測点名	X座標	Y座標	距離の種別
JA037	171898.372	33881.620	金属鉄 (市道線)
JA038	171875.894	33835.835	金属鉄 (市道線)

第世界測地系 8 系 (脚城系2011)

測量年月日 平成30年9月14日

地積測量図写

A3をA4に縮小



境界線の種類 ⑤・・・プラスチック杭 ⑥・・・鉄み印
⑦・・・金属プレート

作成者

縮尺 1/250

申請人

新潟県土地家屋調査士会

地積測量図写

土地所在図

地番 1599-44, 1599-87,
1599-88

土地の所在 見附市今町一丁目

求積表

地番	④ 1599-44								
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)					
K35	171888.026	33839.089	-5.010	-861158.010260					
K31	171884.779	33840.360	-0.669	-120147.46521					
K25	171883.843	33839.400	-1.179	-202851.950897					
K21	171881.896	33839.181	7.753	1332600.336888					
K42	171884.291	33848.153	9.708	1684122.28218					
K41	171885.457	33848.979	3.926	674822.304182					
K40	171885.987	33850.079	5.373	923543.408151					
K39	171886.373	33854.352	12.822	2203852.718606					
K38	171893.600	33852.901	5.038	865999.956900					
K37	171897.182	33859.390	-9.437	-162193.800904					
K45	171884.085	33853.454	-14.407	-2478478.82595					
K34	171891.005	33844.983	-9.004	-1391285.744470					
K12	171890.082	33845.370	-5.884	-101401.242488					
合計				-276.431490					
合計面積				137.7157450					
地積				137.71					m ²

地番	⑤ 1599-87								
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)					
K32	171882.653	33835.922	-2.093	-359750.382729					
K22	171880.958	33836.307	3.559	629912.425322					
K21	171881.896	33839.181	2.093	359748.808328					
K25	171883.843	33838.400	-3.659	-628922.861537					
合計				-12.146616					
合計面積				6.070380					
地積				6.07					m ²

地番	⑥ 1599-88								
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)					
K9	171887.337	33836.989	-0.669	-120149.246563					
K25	171883.843	33838.400	3.361	577701.596323					
K31	171884.779	33840.360	0.669	120147.46521					
K35	171888.026	33839.089	-3.361	-577715.65386					
合計				-15.847105					
合計面積				7.928525					
地積				7.92					m ²

合計面積	151.7080055 m ²
------	----------------------------

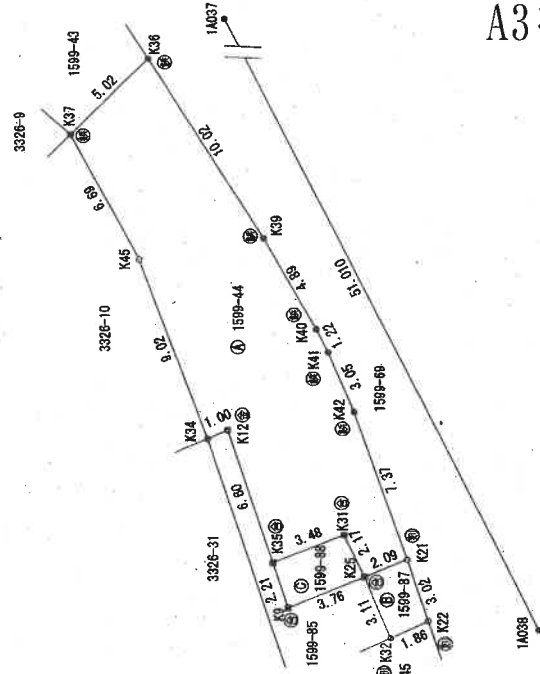
基本三角点等座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	補綴の種類
1A037	171898.372	33881.620	金属板 (新設部)
1A038	171875.884	33835.835	金属板 (新設部)

寒世界測地系 8 系 (測地系2011)

測量年月日 平成30年9月14日

A3をA4に縮小



境界線の種類 ②・・・プラスチック杭 ③・・・銅メ印 ④・・・金属板
⑤・・・金属プレート

作成者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/250

新潟県土地家屋調査士会

登記年月日：平成30年10月9日

地積測量図写

土地所在図
地積測量図

地番 3326-31, 3326-39

土地の所在 見附市今町一丁目

求積表

地番	① 3326-31			
	NO	Xn	Yn	$Y_{n-1}-Y_n-1$
K3	171892.811	33830.813		-9.178
K23	171887.184	33833.432		7.931
K33	171888.940	33838.744		4.845
K24	171890.143	33838.277		5.559
K26	171892.833	33844.303		4.331
K44	171896.721	33842.608		-13.490
合計			-131.730662	
合計面積			65.88	
			㎡	

地番	② 3326-39				
	NO	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn · (Yn-1-Yn-1)
K24		171890.143	33838.277	-5.559	-465537.304937
K33		171888.940	33838.744	6.706	1152687.231640
K34		171891.005	33844.963	5.559	955542.096795
K26		171892.833	33844.303	-6.706	-1152711.996898
合計					-19.975400
合計面積				9.9857000	9.98
				坪換	m ²

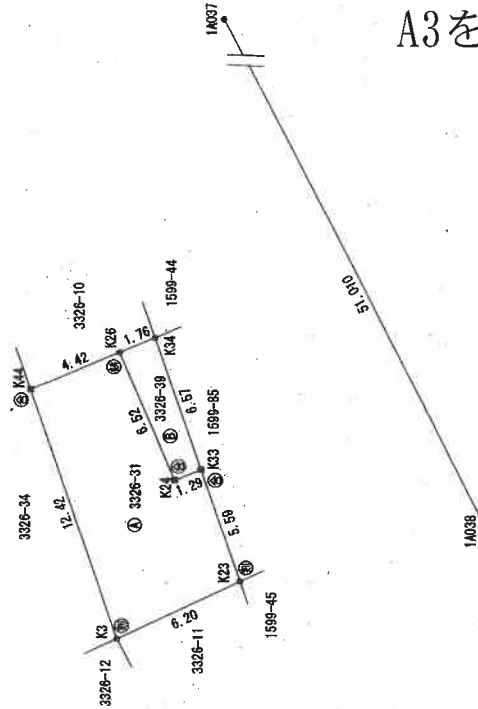
合計面積	75.8621810	m ²
------	------------	----------------

基本三角点等座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	補綴の種類
1M37	171898.372	33881.620	金属板 (新国産)
1M38	171875.884	33835.835	金属板 (新国産)

業世界測地系8系 (測地成果2011)

測量年月日 平成30年9月14日



A3をA4に縮小

境界線の種類 ②・・・プラスチック板 ③・・・銅板印 ④・・・金属板

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/

作成者

新潟県土地家屋調査士会

地積測量図写

登記年月日：平成30年10月9日

土地所有地積測量図

地番	3326-34
土地の所在	見附市今町一丁目

求積表

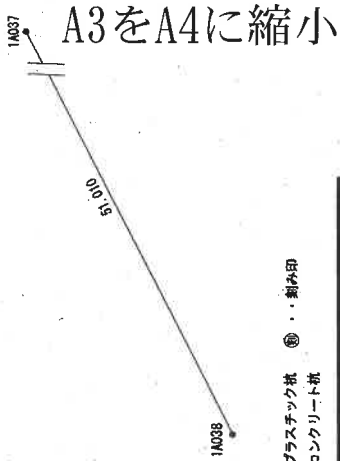
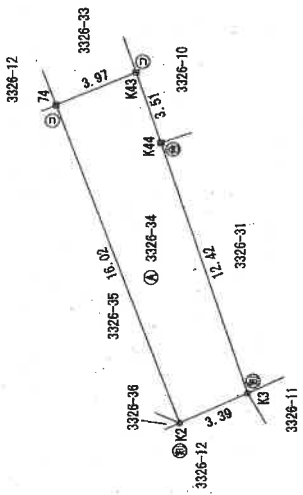
地番 ③ 3326-34				
NO	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn · (Yn-1-Yn-1)
K2	171895.902	33829.423	-13.619	-2341050.289338
K3	171892.811	33830.813	13.185	2266406.713035
K44	171886.721	33842.608	15.127	2600381.688667
K43	171897.826	33846.940	1.824	313541.694024
74	171901.507	33844.432	-16.517	-2839297.191119
合計				-117.434231
合計面積				58.711155
				58.71

基本三角点等座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	標高の動別
1A037	171898.372	33881.620	金属板 (国設測点)
1A038	171875.684	33835.835	金属板 (国設測点)

※世界測地系8系 (測地成果2011)

測量年月日 平成30年9月14日



境界線の種類 ②・・・プラスチック杭 ③・・・銅板印
⑤・・・コンクリート杭

作成者

縮尺 1/250

縮尺 1/250

新潟県土地家屋調査士会

登記年月日：昭和49年6月1日

002568

前3326-35
後・新・同一
測量図

地番	3326番36, -35
土地の所在	見附市今町1丁目

地

積

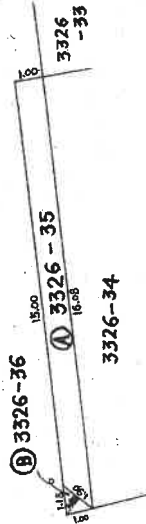
測

量

図



3326-12



求積計算

$$\begin{aligned} \textcircled{B} \quad 3326-36 \\ 1.90 \times 0.80 &= 1.5200 \\ &\quad 0.7600 \\ &\quad \hline &\quad 2.2800 \\ &\quad \times \frac{1}{2} \\ &\quad \hline &\quad 1.1400 \\ \textcircled{A} \quad 3326-35 \\ 15.55045 - 1.1400 &= 14.41045 \\ &\quad \hline &\quad 14.79045 \\ &\quad \hline &\quad 14.36295 \end{aligned}$$

地積

$$\begin{aligned} \textcircled{A} \quad 3326番35 & \quad 14.79 \text{ m}^2 \\ \textcircled{B} \quad 3326番36 & \quad 0.76 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

昭和49年5月31日
製作
製作者

申請人

縮尺 1/200

昭和・平成49年6月 / 日登記

登記年月日：平成30年10月9日

地積測量図写

土地積測量図

地番 3326-10, 3326-40

土地の所在 見附市今町一丁目

求積表

地番	④ 3326-10				
NO	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn · (Yn-1-Yn-1)	
K43	171897.826	33845.940	-8.321	-1430361.810146	
K26	171895.067	33847.057	-1.637	-281382.257419	
K26	171892.633	33844.303	-2.074	-356505.320542	
K45	171891.005	33844.993	8.161	1574953.496955	
K45	171894.085	33853.464	14.407	2476478.082595	
K37	171897.192	33853.390	1.914	329011.225488	
K38	171901.298	33855.378	-13.450	-2312072.438100	
			合計	-148.041619	
			合計面積	74.5206095	m ²

地番	⑤ 3326-40				
NO	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn · (Yn-1-Yn-1)	
K44	171896.721	33842.608	-1.637	-281384.932277	
K26	171892.633	33844.303	4.449	764750.324217	
K26	171895.067	33847.057	1.637	281392.257419	
K43	171897.826	33845.940	-4.449	-764775.427814	
			合計	-25.778515	
			合計面積	12.882575	m ²

合計面積

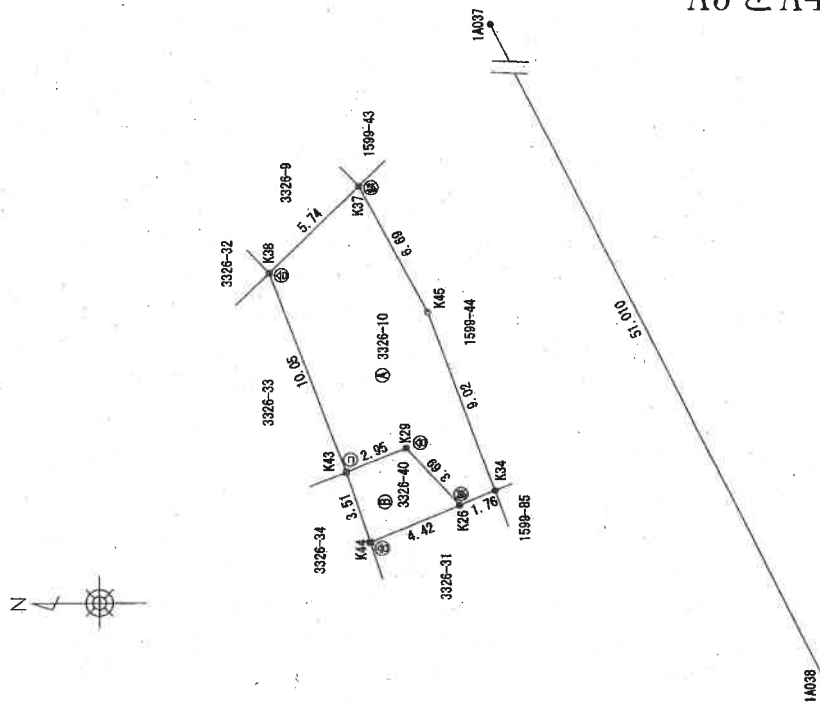
87.4100670 m²

基本三角点等座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	補綴の種類
IA031	171898.372	33881.620	金属板 (新設部)
IA038	171875.884	33835.835	金属板 (既設部)

素世界測地系 8 系 (測地成果2011)

測量年月日 平成30年9月14日



境界線の種類 ⑤・・・プラスチック板 ⑥・・・金属板 ⑦・・・コンクリート杭

A3をA4に縮小

作成者

申請人

縮尺 1/250

新潟県土地家屋調査士会

各階平面図

3326番31

建物

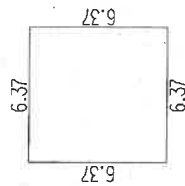
図面

家屋番号

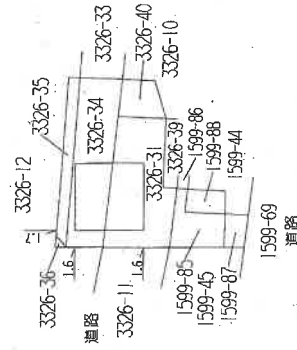
建物の所在

見附市今町一丁目3326番地31、3326番地34

1階、2階
(各階同型)



求積表	
6.37×6.37	= 40.5769
合計床面積	40.5769 m^2



建物図面写

A3をA4に縮小

作成者

申請人

縮尺

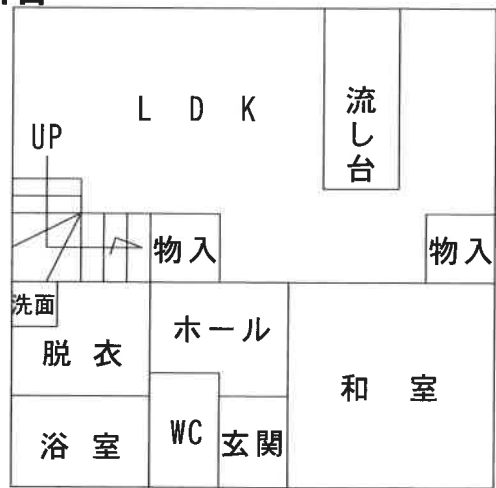
250

500

間取図

S=1/100

1 階



2 階

