

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月12日

新潟地方裁判所高田支部

裁判所書記官 西 澤 毅

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 7年 9月 8日から 令和 7年 9月16日 午後 3時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月18日 午前10時00分 場 所 新潟地方裁判所高田支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年10月 2日 午前 9時50分 場 所 新潟地方裁判所高田支部
特別売却 実施期間	令和 7年 9月22日 午前 9時00分から 令和 7年 9月25日 午後 3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 7年 8月12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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2,510,000 2,008,000	一括	502,000	14,282	4,080
1	1,230,000				
2	1,280,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 妙高市月岡二丁目 |
| | 地 | 番 | 3 2 2 番 1 9 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 7 5 . 9 4 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 妙高市月岡二丁目 |
| | 地 | 番 | 5 番 1 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 8 3 . 4 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 15日

新潟地方裁判所高田支部

裁判所書記官 西 澤 毅

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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

【物件番号1, 2】

本件土地につき、以下の売却対象外の未登記建物のために法定地上権が成立する。

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板葺2階建

床面積 1階 約107.65平方メートル

2階 約107.65平方メートル

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

本件所有者、B及びCが占有している。B及びCの占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

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 | 妙高市月岡二丁目 |
| | 地 | 番 | 3 2 2 番 1 9 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 7 5 . 9 4 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 妙高市月岡二丁目 |
| | 地 | 番 | 5 番 1 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 8 3 . 4 4 平方メートル |



令和7年(ヌ)第1号
令和7年2月18日受理
令和7年3月18日提出

現況調査報告書

新潟地方裁判所高田支部

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 | 妙高市月岡二丁目 |
| | 地 | 番 | 3 2 2 番 1 9 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 7 5 . 9 4 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 妙高市月岡二丁目 |
| | 地 | 番 | 5 番 1 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 8 3 . 4 4 平方メートル |



(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	新潟県妙高市月岡二丁目14番41号
土 地	物件1、2
現 況 地 目	■宅地（物件1、2） □公衆用道路（物件 ） □農地（物件 ） □雑種地（物件 ） □山林（物件 ） □
形 状	■公図（合成図）写のとおり □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 ■物件1及び物件2の土地の地積測量図のとおり
占 有 者 及 び 占 有 状 況	■土地所有者(A) ■その他の者ら(B、C) ■土地所有者及びその他の者らが本土地上に下記未登記目的外建物を共有し、占有している。 □ ■「占有者及び占有権原」のとおり
そ の 他 の 事 項	1 物件1及び物件2の土地は未登記目的外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の土地は南東側で幅員約9メートルの市道月岡広島中央線に接面する。 3 物件1及び物件2の土地は南東側の間口が約16.34メートル、奥行きが約21.97メートルの土地で、土地の形状は、ほぼ法務局備付の公図(合成図)写のとおりである。 4 物件2の土地上にカーポート(約4.9メートル×約4.9メートル)及び仮設の物置小屋(約4.9メートル×約2メートル)が存在する。 5 物件1及び物件2の土地に対し未登記目的外建物のために法定地上権が成立する。 6 隣地等の所有者(登記簿上) ① 妙高市月岡二丁目5番13、同所322番20の所有者：D ② 妙高市月岡二丁目5番3、同所322番18の所有者：E ③ 妙高市月岡二丁目322番11の所有者：F ④ 妙高市広島一丁目5番8、同所5番7、同所422番10、同所422番11、同所3番14(いずれも公衆用道路)、同所5番10、同所422番27、同所3番17の所有者：建設省
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]
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）
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1、2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(債務者) ☐ ()の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■所有権	
占有開始時期		平成26年ころ	
最初の	契約日	平成 年 月 日	
契約等	期間	平成 年 月 日から ☐ 平成 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 (限り 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1、2関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■B、C	
占有状況		■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■A(債務者)□ ()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		平成26年ころ	
最初の契約等	契約日	平成 年 月 日(不明)	
	期間	平成 年 月 日から □平成 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	
現在の契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
	貸主	■所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者(G承継人B、C) □その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎金 円 (限り 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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件1、2関係)	
所 在	妙高市月岡二丁目322番地19、5番地12
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造合金メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 (概 略)	1階約107.65平方メートル 2階約107.65平方メートル
所 有 者	☒ 土地所有者(A) ☒ その他の者ら(B、C) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 平成26年ころ ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者(G) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	1 本件未登記目的外建物は、債務者Aとその母Bが居宅として使用している。 2 債務者Aによれば、本件未登記目的外建物はGが建物を新築した。Gは平成30年2月に他界し、A、B、Cが相続した(ただし、妙高市役所発行の名寄帳写によれば、課税上の所有者は債務者Aである。) 3 本件未登記目的外建物の内部調査は行っていないので、建物の床面積は概測計算である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (債務者)	1 私は平成25年6月に物件1及び物件2の土地を売買で取得し、父Gが翌年に物件1及び物件2の土地上に現存する目的外建物を新築しました。 2 上記1の建物は、建物の保存登記をしていません。 3 父は平成30年2月に他界しました。母と姉と私が未登記目的外建物を法定相続しました。 4 物件1及び物件2の土地に対する未登記目的外建物の敷地利用権に関し、父と私の間で賃貸借契約等の特段の契約を交わしていたことはありませんし、賃料その他名目の如何を問わず、金銭のやりとりは一切ありませんでした。これについては父が他界した後も同様に、母や姉との間で何らの契約も交わしていません。 5 物件1及び物件2の土地を含めたその周辺の区画は分譲された宅地です。境界杭も入っていますので、土地の境界に関しては問題はありません。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
7年2月19日（水） 13：15－13：30	新潟地方法務局上越支局	公図、地積測量図、登記事項要約書取得。土地上に存在する建物の登記の有無の調査
7年2月19日（水） 14：20－14：25	妙高市役所市民税務課	名寄帳写の交付申請書持参（令和7年2月28日名寄帳写取得）
7年2月19日（水） 14：50－15：00	目的物件所在地	外観調査。債務者Aと面談
7年3月3日（月） 8：45－8：50	妙高市役所市民税務課	目的外建物の間取図写の交付申請書持参（令和7年3月5日間取図写取得）
7年3月12日（水） 10：00－10：45	目的物件所在地	立入調査。写真撮影。債務者Aと面談
7年3月12日（水） 15：20－15：30	妙高市役所市民税務課	戸籍謄本、改製原戸籍の謄本、住民票取得
7年3月12日（水） 16：10－16：15	上越市役所南出張所	戸籍謄本及び戸籍の附票取得

(特記事項)

- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

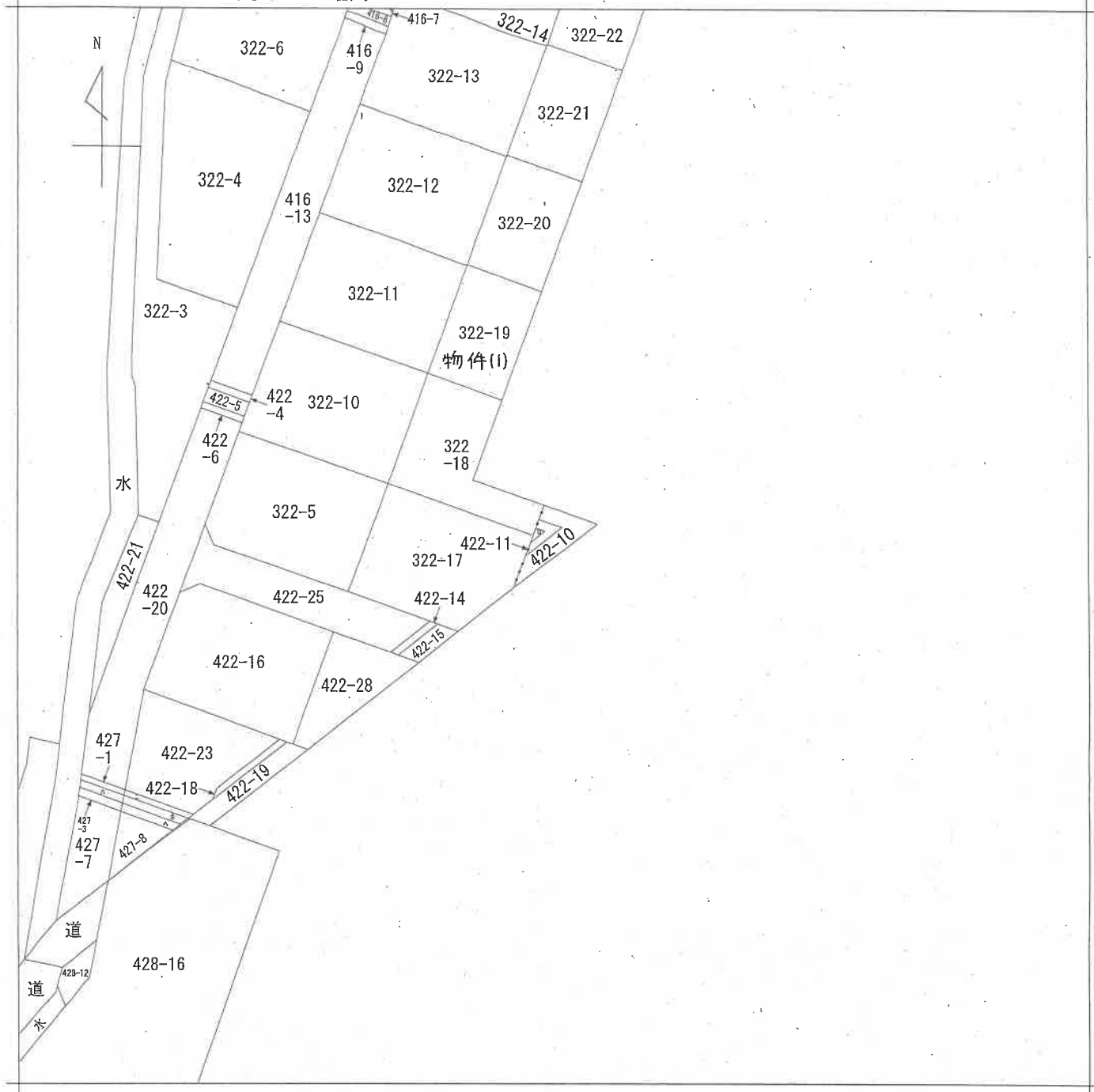
新潟地方法務局上越支局備付図面写し

(ただし合成図で縮尺は $\frac{1}{600}$ の図面を71%縮小したもの)

(8 枚目)

請求番号：8-1
(1/1)

イ 322-1 ハ 427-2 ホ 427-5
ロ 422-27 ニ 427-4 ヘ 427-6



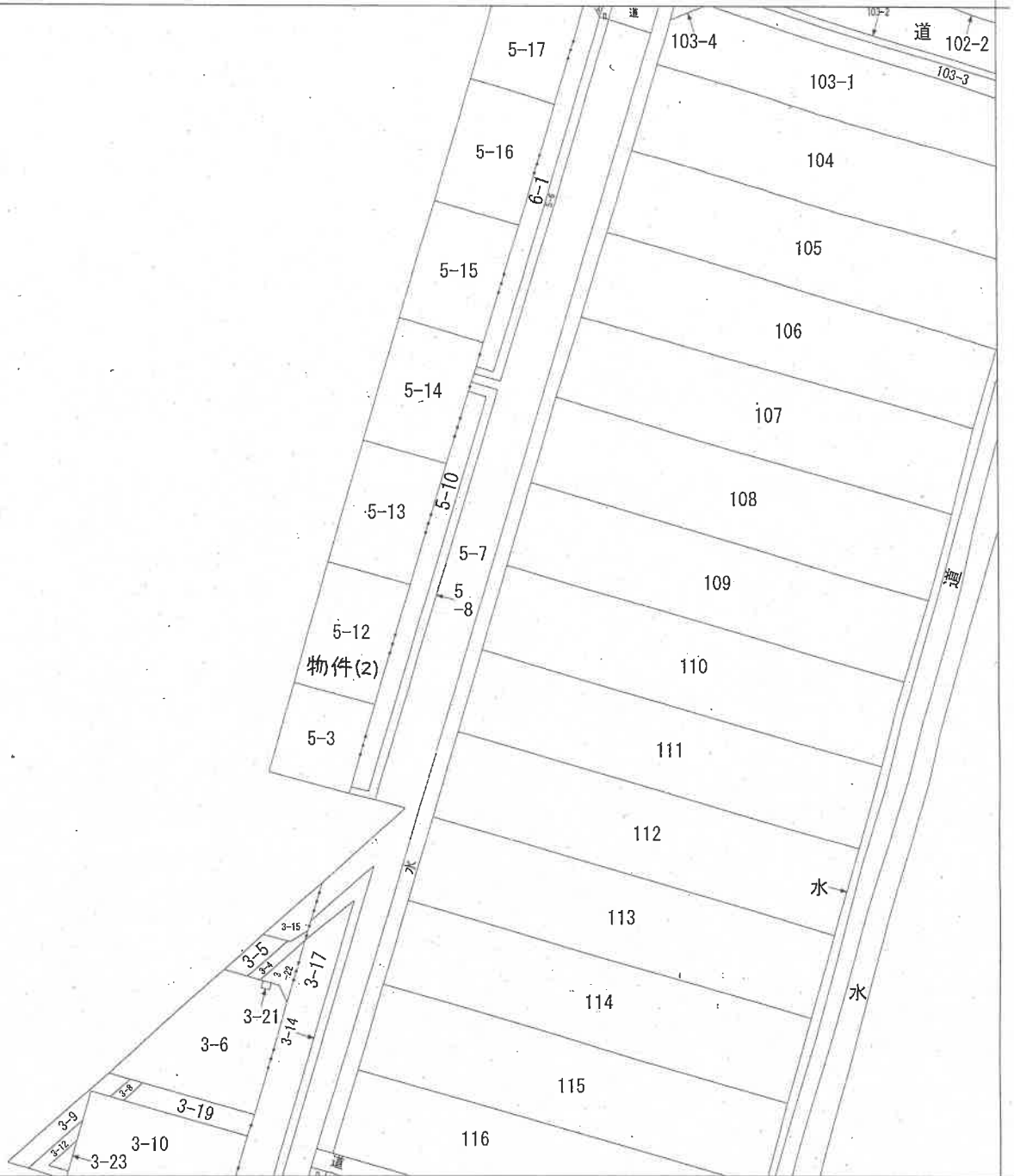
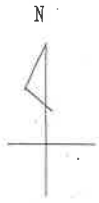
新潟地方法務局上越支局備付図面写し
(ただし A3をA4に縮小)



A 広島1丁目

請求部	所在	妙高市広島一丁目				地番	422番10			
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)			補事項		

(9 枚目)



新潟地方法務局上越支局備付図面写し
(ただし A3をA4に縮小)



請求部	所在	妙高市広島一丁目				地番	5番10				
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		

(10 枚目)

登記年月日：平成11年3月18日

431318

322-5 後・新 岡

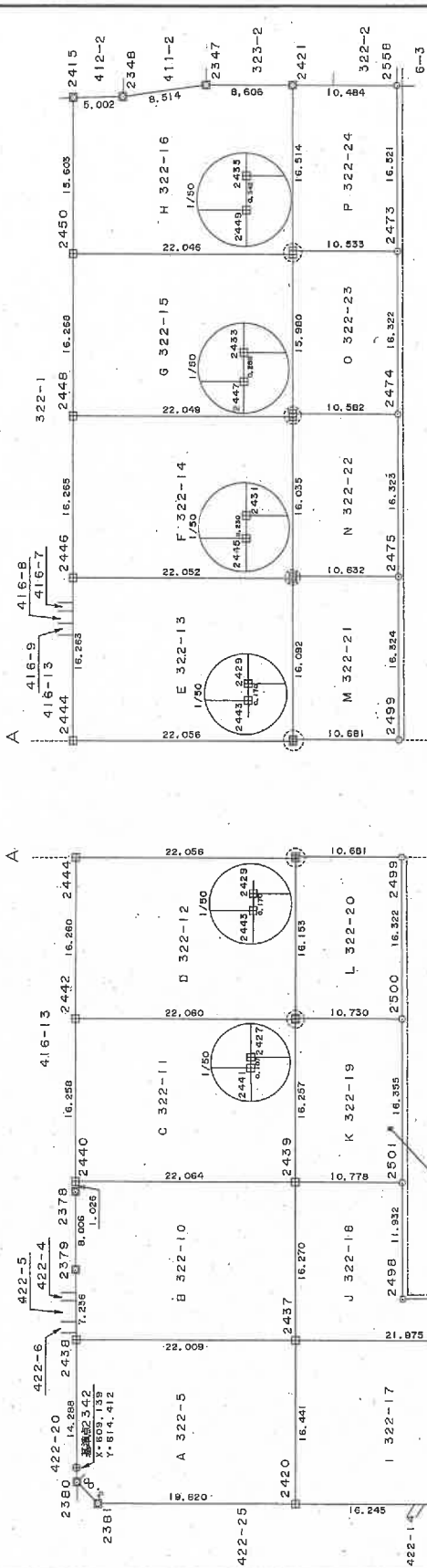
地 積 測 量 図 1/3

地 番 322-5, 322-10
ないし322-24

土地の所在 新井市大字月岡字川原

妙高市月岡二丁目

新潟地方方法務局上越支局備付図面写し(ただし A3をA4に縮小)



大字広島字古川原

大字広島字古川原

物件(1)

5-3
6-1 6-4
5-6 水鏡
敷地2341
X-709, 883
Y-709, 453
大字広島字古川原
6-4の土地に存する鉄柱

境界標の種類

☒	プラスチック杭
☒	コンクリート杭
☒	鉄杭
☒	金属プレート

⑤石杭・⑥金属標・⑦コンクリート杭・⑧合成樹脂杭・⑨鉄杭

作製者

(平成11年 2月24日作製)

申請人

新潟県土地家屋調査士会

縮尺 1/500

昭和・平成11年3月18日登記

登記年月日：平成11年3月18日

431313

後・新・原

地積測量図

地番 322-5, 322-10
ないし322-24

土地の所在 新・井・市・大・亭・月・岡・亭・州・原

妙高市月岡三丁目

地番 G 322-15 測量点 2437 2438 2439 2440 2441 2442 2443 2444 2445 2446 2447 2448 2449 2450	座標 Y 43 670.004 670.012 670.081 670.112 670.161 670.171 670.181 670.191 670.201 670.211 670.221 670.231 670.241 670.251	X-X 07 -27.950 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091	面積 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326	測量点 2437 2438 2439 2440 2441 2442 2443 2444 2445 2446 2447 2448 2449 2450	座標 Y 63 670.004 670.012 670.081 670.112 670.161 670.171 670.181 670.191 670.201 670.211 670.221 670.231 670.241 670.251	X-X 07 -27.950 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091	面積 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326
地番 H 322-16 測量点 2437 2438 2439 2440 2441 2442 2443 2444 2445 2446 2447 2448 2449 2450	座標 Y 63 670.004 670.012 670.081 670.112 670.161 670.171 670.181 670.191 670.201 670.211 670.221 670.231 670.241 670.251	X-X 07 -27.950 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091	面積 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326	測量点 2437 2438 2439 2440 2441 2442 2443 2444 2445 2446 2447 2448 2449 2450	座標 Y 63 670.004 670.012 670.081 670.112 670.161 670.171 670.181 670.191 670.201 670.211 670.221 670.231 670.241 670.251	X-X 07 -27.950 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091	面積 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326
地番 I 322-17 測量点 2437 2438 2439 2440 2441 2442 2443 2444 2445 2446 2447 2448 2449 2450	座標 Y 63 670.004 670.012 670.081 670.112 670.161 670.171 670.181 670.191 670.201 670.211 670.221 670.231 670.241 670.251	X-X 07 -27.950 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091	面積 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326	測量点 2437 2438 2439 2440 2441 2442 2443 2444 2445 2446 2447 2448 2449 2450	座標 Y 63 670.004 670.012 670.081 670.112 670.161 670.171 670.181 670.191 670.201 670.211 670.221 670.231 670.241 670.251	X-X 07 -27.950 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091	面積 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326
地番 J 322-18 測量点 2437 2438 2439 2440 2441 2442 2443 2444 2445 2446 2447 2448 2449 2450	座標 Y 63 670.004 670.012 670.081 670.112 670.161 670.171 670.181 670.191 670.201 670.211 670.221 670.231 670.241 670.251	X-X 07 -27.950 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091	面積 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326	測量点 2437 2438 2439 2440 2441 2442 2443 2444 2445 2446 2447 2448 2449 2450	座標 Y 63 670.004 670.012 670.081 670.112 670.161 670.171 670.181 670.191 670.201 670.211 670.221 670.231 670.241 670.251	X-X 07 -27.950 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091	面積 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326
地番 K 322-19 測量点 2437 2438 2439 2440 2441 2442 2443 2444 2445 2446 2447 2448 2449 2450	座標 Y 63 670.004 670.012 670.081 670.112 670.161 670.171 670.181 670.191 670.201 670.211 670.221 670.231 670.241 670.251	X-X 07 -27.950 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091	面積 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326	測量点 2437 2438 2439 2440 2441 2442 2443 2444 2445 2446 2447 2448 2449 2450	座標 Y 63 670.004 670.012 670.081 670.112 670.161 670.171 670.181 670.191 670.201 670.211 670.221 670.231 670.241 670.251	X-X 07 -27.950 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091	面積 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326
地番 L 322-20 測量点 2437 2438 2439 2440 2441 2442 2443 2444 2445 2446 2447 2448 2449 2450	座標 Y 63 670.004 670.012 670.081 670.112 670.161 670.171 670.181 670.191 670.201 670.211 670.221 670.231 670.241 670.251	X-X 07 -27.950 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091	面積 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326	測量点 2437 2438 2439 2440 2441 2442 2443 2444 2445 2446 2447 2448 2449 2450	座標 Y 63 670.004 670.012 670.081 670.112 670.161 670.171 670.181 670.191 670.201 670.211 670.221 670.231 670.241 670.251	X-X 07 -27.950 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091 15.091	面積 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326 151.326

⑤石杭・⑥金鳳標・⑦コンクリート杭・⑧合成樹脂杭・⑨鉄杭

作製者

申請人

昭和・平成 年 月 日登記

縮尺 1/

新潟県土地家屋調査士会

登記年月日：平成11年3月18日

431320



後・新岡

地 番 322-5,322-10
ないし322-24

土地の所在 新潟市大塚月岡字川原

妙高市月岡二丁目

基準点からの距離		
基準点	測点	距離
2342	2341	133.600 0-00-00
	2347	128.013 346-47-29
	2348	128.239 343-02-15
	2415	126.042 340-46-00
	2450	110.439 340-45-45
	2448	94.170 340-45-24
	2446	77.904 340-44-52
	2444	61.641 340-44-05
	2442	45.369 340-42-43
	2440	29.122 340-39-51
	2378	28.096 340-39-31
	2379	20.089 340-39-02
	2438	12.852 340-45-11
	2360	1.437 157-53-32
	2361	4.185 129-21-46
	2420	22.290 80-00-02
	2437	25.491 40-27-23
	2439	36.516 17-50-17
	2441	50.451 6-38-29
	2427	50.547 6-35-17
	2443	65.469 0-25-23
	2429	65.629 0-22-22
	2445	80.970 356-33-08
	2431	81.192 356-30-23
	2447	96.726 353-58-00
	2433	97.006 353-53-41
	2449	112.639 352-03-02
	2435	112.965 352-01-00
	2421	129.203 350-35-24
	2568	131.401 355-05-56
	2473	115.479 357-08-59
	2474	99.940 355-48-32
	2475	84.695 5-26-55
	2499	69.937 8-38-44
	2500	56.037 16-30-42
	2501	43.869 29-08-19
	2498	37.061 43-05-52
	2497	47.268 49-18-44
	2461	45.828 54-28-50
	2554	44.334 63-31-21
	2553	36.414 76-06-56

地番 M 322-21
測点
2431 座標 X 664.014
2433 座標 Y 3.757
2445 座標 X 15.142
2449 座標 Y 18.918
2499 座標 X 2992.614784
2475 座標 Y 173.95 m²

地番 N 322-22
測点
2432 座標 X 664.014
2433 座標 Y 3.757
2435 座標 X 15.142
2437 座標 Y 18.918
2439 座標 X 2992.614784
2474 座標 Y 173.95 m²

地番 O 322-23
測点
2435 座標 X 664.014
2437 座標 Y 3.757
2439 座標 X 15.142
2441 座標 Y 18.918
2443 座標 X 2992.614784
2473 座標 Y 173.95 m²

地番 P 322-24
測点
2421 座標 X 664.014
2423 座標 Y 3.757
2425 座標 X 15.142
2427 座標 Y 18.918
2429 座標 X 2992.614784
2473 座標 Y 173.95 m²

A+B+C+D+E+F+G+H+I+J+K+L+M+N+O+P+ 358.6975965 + 358.697264
+ 358.6865415 + 358.686134 + 358.676888 + 358.681790
+ 358.6917145 + 360.7031609 + 335.239748 + 224.723775
+ 175.947039 + 174.749817 + 173.9584275 + 173.158575
+ 172.344415 + 173.5841055 + 4475.227011
+ 4475.22 m²

⑤石杭・⑥金属標・⑦コンクリート杭・⑧合成樹脂杭・⑨鉛杭

作製者

(平成11年 2月 24日作製)

申請人

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成 年 月 日登記

縮尺

1/

登記年月日：平成11年3月18日

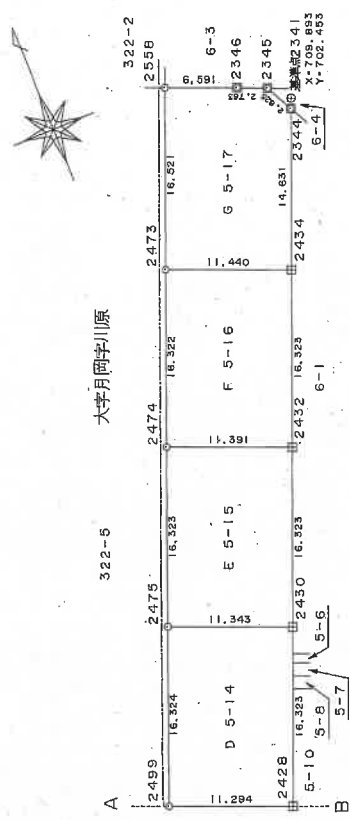
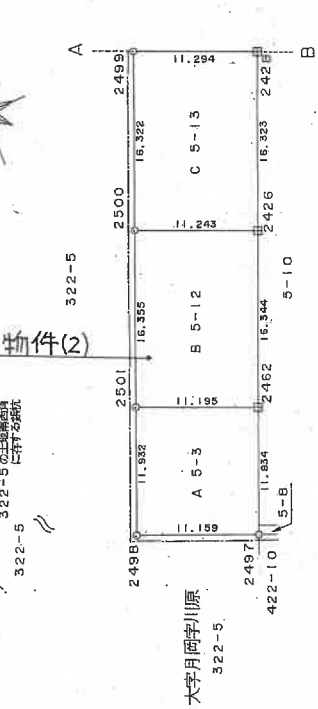
431267

地積測量図

5-3, 5-12
ないし5-17

土地の所在
新潟市大津田町大字月岡二丁目

422-20 基準点2342 X:605.139
Y:614.412
422-25 322-5の土地面積
に付する航



基準点	測点	距離	方位
2341	2342	133.800	0-00-00
2341	2343	48.191	340-51-13
2341	2344	31.868	340-53-20
2341	2345	33.862	0-32-49
2341	2346	19.335	17-16-32
2341	2347	15.544	340-59-55
2341	2348	0.914	344-26-12
2341	2349	2.385	93-55-13
2341	2350	5.052	81-57-49
2341	2351	11.589	75-56-59

基準点	測点	距離	方位
2341	2342	133.800	0-00-00
2341	2343	48.191	340-51-13
2341	2344	31.868	340-53-20
2341	2345	33.862	0-32-49
2341	2346	19.335	17-16-32
2341	2347	15.544	340-59-55
2341	2348	0.914	344-26-12
2341	2349	2.385	93-55-13
2341	2350	5.052	81-57-49
2341	2351	11.589	75-56-59

基準点	測点	距離	方位
2341	2342	133.800	0-00-00
2341	2343	48.191	340-51-13
2341	2344	31.868	340-53-20
2341	2345	33.862	0-32-49
2341	2346	19.335	17-16-32
2341	2347	15.544	340-59-55
2341	2348	0.914	344-26-12
2341	2349	2.385	93-55-13
2341	2350	5.052	81-57-49
2341	2351	11.589	75-56-59

基準点	測点	距離	方位
2341	2342	133.800	0-00-00
2341	2343	48.191	340-51-13
2341	2344	31.868	340-53-20
2341	2345	33.862	0-32-49
2341	2346	19.335	17-16-32
2341	2347	15.544	340-59-55
2341	2348	0.914	344-26-12
2341	2349	2.385	93-55-13
2341	2350	5.052	81-57-49
2341	2351	11.589	75-56-59

◎石杭 ◎金属標 ◎コンクリート杭 ◎合成樹脂杭 ◎新杭

作製者

(平成11年 2月 24日作製)

申請人

縮尺 1/500

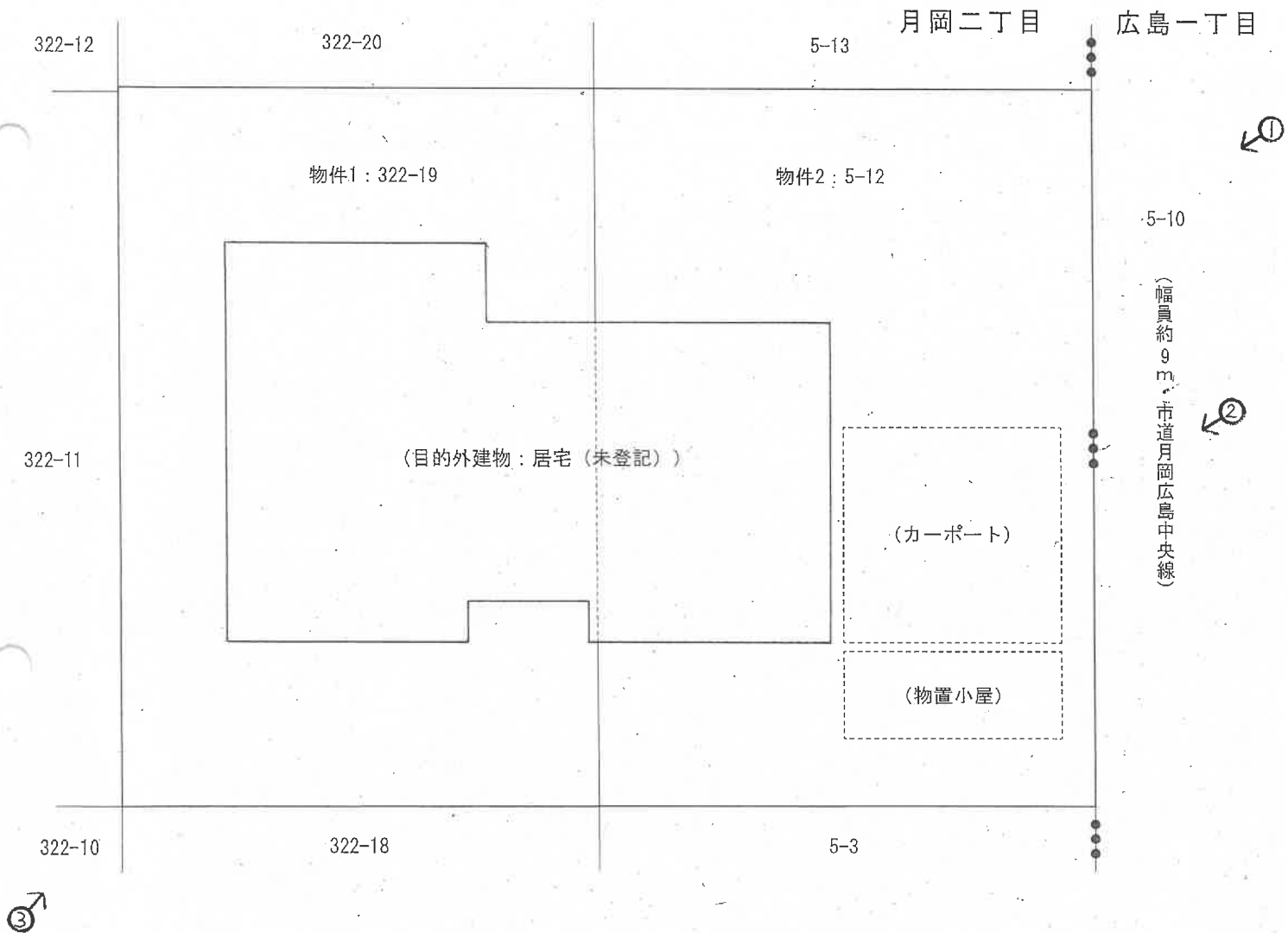
新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成11年3月8日登記

土地建物位置関係図（概略）

（物件1・2）

縮尺＝1/150



※現地調査、法務局備付の図面資料等を参考に作成した概略図面

写真 /



写真 2



写真 3



令和7年 (ヌ) 第1号

令和7年3月12日 現地調査

令和7年3月24日 評価

新潟地方裁判所 高田支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

吉 田 巧

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 2, 5 1 0, 0 0 0円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1, 2 3 0, 0 0 0円
物件2（土地）	金 1, 2 8 0, 0 0 0円

- 1 一括価格は、物件1及び2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及び2の土地の内訳価格は、目的外建物のための敷地利用権等価格を控除した価格である。

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	妙高市月岡二丁目 3 2 2 番 1 9 宅地 1 7 5 . 9 4 平方メートル	
2	所在 地番 地目 地積	妙高市月岡二丁目 5 番 1 2 宅地 1 8 3 . 4 4 平方メートル	
特記事項			
本物件上には目的外建物（未登記の居宅）等が存在する。			

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（物件1及び2（目的外建物の敷地））

位 置 ・ 交 通	本物件は、えちごトキめき鉄道・妙高はねうまライン「北新井」駅の東方・道路距離約1.3km、バス停留所「広島入口」の南西方・道路距離約300m（徒歩約4分）の場所に位置する。
付 近 の 状 況	本物件の属する地域は、北新井地区において国道292号に通じる幹線県道上小沢上越妙高停車場線の南側背後に開発された住宅団地である。 当該地域は2階建の戸建住宅が多く建ち並び、周囲にはアパートのほか、水田も見られる郊外の住宅地域である。主要な道路は南北に走る市道月岡広島中央線と市道月岡川原団地1号線であり、両市道は北側で県道上小沢上越妙高停車場線と接続しており、交通網の連続性が良好である。また、新井ショッピングセンターや新井北小学校に比較的近い立地であり、交通接近性は同種の類似地域に比べて優れる。地域を構成する画地は整然と配置され、統一感があり、住環境も良好である。当該地域は今後も安定した環境が維持されると予測される。
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：非線引き都市計画区域 用 途 地 域：第1種住居地域 建 蔽 率：60% 容 積 率：200% 防 火 規 制：— その他の規制：—
画 地 条 件 （規模、形状等）	物件1及び2は一体と成って一面地を形成している。当該一体地は南東側が幅員約9mの市道に接しており、間口約16m、奥行約22mの長方形の中間画地である。 地勢は概ね平坦であり、現地調査及び法務局備付の地積測量図等に基づくと、物件1及び2の地積は登記面積と概ね一致と推認される。
接 面 道 路	南東側：市道「月岡広島中央線」 （幅員約9m・アスファルト舗装・建築基準法第42条1項1号の道路）

土地の利用状況 及び隣地の状況等	[土地の利用状況] 物件 1 及び 2 の一体地は、目的外建物（居宅）、カーポート、簡易な物置小屋の敷地として利用されている。目的外建物等は当該一体地の概ね中央部に配置されている（附属資料・土地建物位置関係図を参照）。 目的外建物は未登記であり、外観や設計図面等に基づくと平成 26 年頃に建築された木造合金メッキ鋼板 2 階建の居宅で、各階床面積は約 107.65 m²、延床面積約 215.30 m²と推測される。また、カーポートの大きさは約 4.9m×約 4.9m、物置小屋は約 4.9m×約 2mであり、これらは定着性が乏しいこと等から構築物と認定した。 物件 1 及び 2 一体地の占有者及び占有権原等は以下のとおりである。 なお、当該一体地に対して目的外建物のために法定地上権が成立する。 ●占有範囲：全部 ●占有者：A、B、C ●占有権原：A…所有権 B、C…使用貸借 ●占有開始時期：A、B、C…平成 26 年頃 ●期間：B、C…定めなし ●契約等当事者：貸主…A 借主…B、C（G 承継人 B、C） [隣地の主な状況] 南東側：市道を介して農地（田地） その他周囲：低層の居宅の敷地
供給処理施設	上水道：あり 都市ガス：あり 公共下水道：あり
特記事項	なし。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地等価格（物件1及び2（目的外建物の敷地））

物件1及び2の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地等価格を求めた。

番 号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地等価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	22,400	1.01	175.94	1.00	3,980,000
2	22,400	1.01	183.44	1.00	4,150,000

ア 標準画地価格

第6参考価格資料記載の地価公示標準地との規準、比準価格〔類似地域所在の取引事例価格〕等を比較考量の上、標準画地価格を査定した。

地価公示標準地 妙高 - 3 を規準とした価格

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 23,300 \text{ 円/㎡} & \times & 100 & / & 100 & \times & 100 & / & 100 & \times & 100 & / & 104 & = & 22,400 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正 : 地価公示標準地の公示価格の価格時点から評価日までの推定変動率

◇ 標準化補正 : 標準的 ±0

◇ 地 域 格 差 : 街路、交通接近、環境条件 +4

イ 個 別 格 差 : 方位を考慮 +1%

ウ 地 積 : 登記面積を採用

エ 建付減価補正率 : 概ね最有効使用と判定し、減価補正なし。±0%

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、目的外建物のための敷地利用権等価格を控除し、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) 敷地利用権等価格

番 号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格 (円) ア×イ
1	3,980,000	0.45	法定地上権	1,791,000
2	4,150,000	0.45	法定地上権	1,868,000

イ 敷地利用権等割合：地域の標準的な権利割合、建物の状態等を考慮し判定。

(2) 内訳価格及び一括価格

番 号	基礎となる価格 (円) ア	敷地利用権等 価格の控除及 び加算 (円) イ	占 有 減 価 修正率 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	3,980,000	－1,791,000	1.00	0.80	0.70	1,230,000
2	4,150,000	－1,868,000	1.00	0.80	0.70	1,280,000
一 括 価 格 (合 計)						2,510,000

ウ 占有減価修正率：必要なし

エ 市場性修正率：敷地利用権付目的外建物の存在による市場性を考慮し判定。 －20%

オ 競売市場修正率：評価条件記載の不動産競売市場の特殊性を考慮 －30%

第6 参考価格資料

地価公示標準地 [妙高 - 3]

所 在：妙高市栗原5丁目769番28

住 居 表 示：栗原5-3-29

価 格：23,300 円／㎡

位 置：えちごトキめき鉄道・妙高はねうまライン「北新井」駅の北東方・道路距離約900mに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：381 ㎡

供給処理施設：上下水道・都市ガスあり

接 面 街 路：北側幅員約8mアスファルト舗装の市道

用 途 指 定 等：非線引き都市計画区域・第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：一般住宅が多く建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 土地建物位置関係図

以上。

位置図

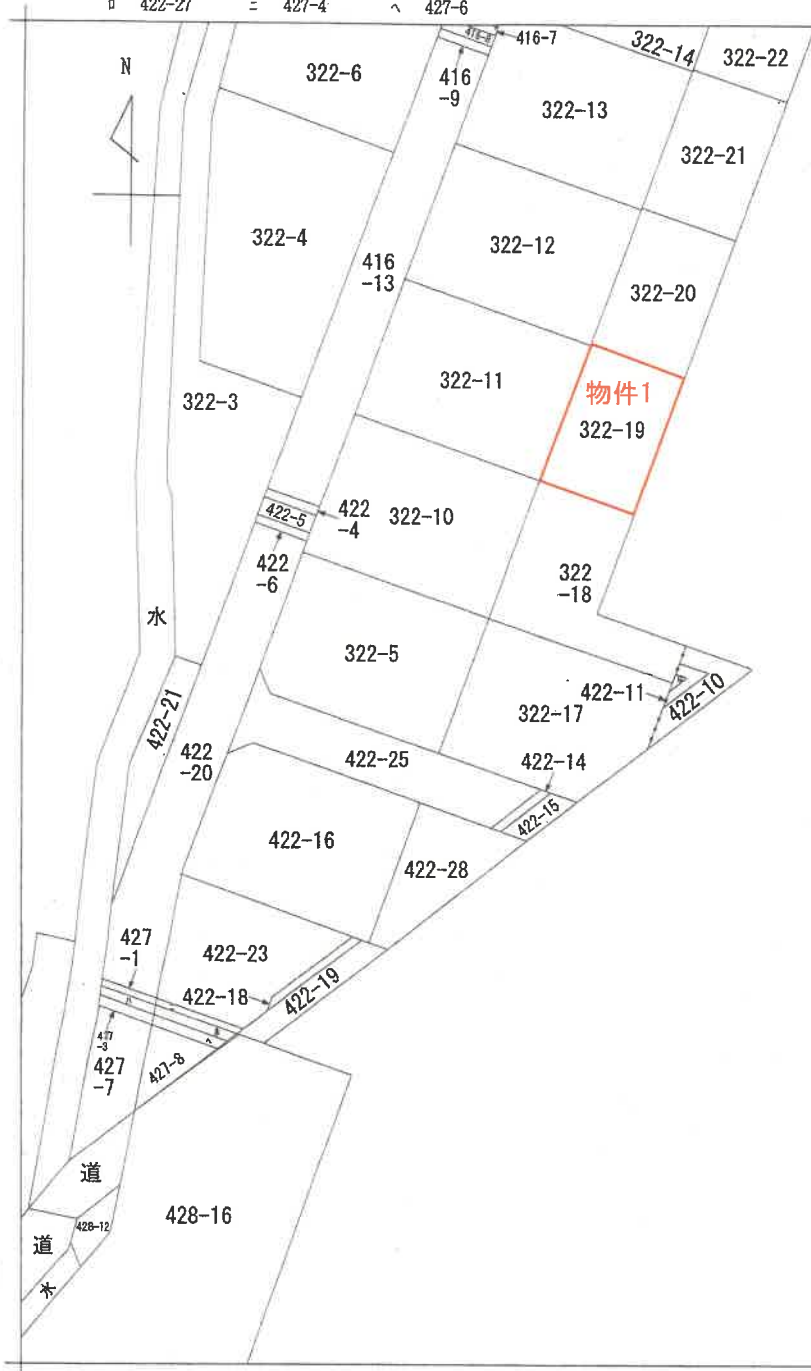


縮尺: 1 / 10,000

地理院タイル (国土地理院) を利用して作成

0 250 500m

イ 322-1
ロ 422-27 ハ 427-2
 ニ 427-4 ホ 427-5
 ヘ 427-6

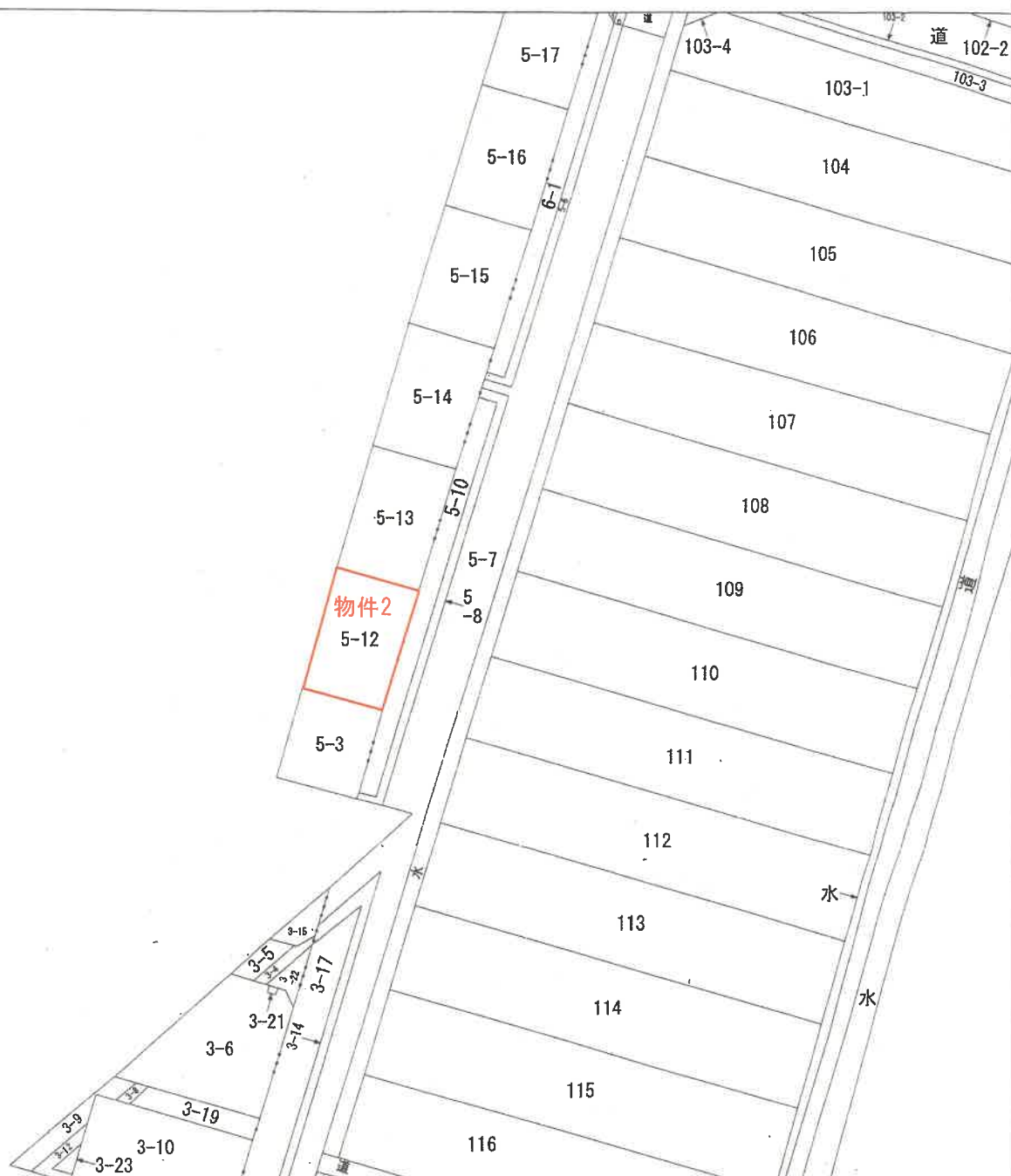


A 広島1丁目

請 求 部 分	所 在 妙高市広島一丁目					地 番	422番10			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)			補 事 記 項		

(A 3判をA 4判に縮小)

「新潟地方法務局上越支局備付」



請 求 部 分	所 在	妙高市広島一丁目				地 番	5番10			
出 力 縮 小	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日				備 付 年 月 日 (原 図)				補 記 事 項		

(A 3判をA 4判に縮小)

「新潟地方法務局上越支局備付」

登記年月日：平成11年3月18日

(A3判をA4判に縮小)

「新潟地方法務局上越支局備付」

請求番号：8-5

(1/3)

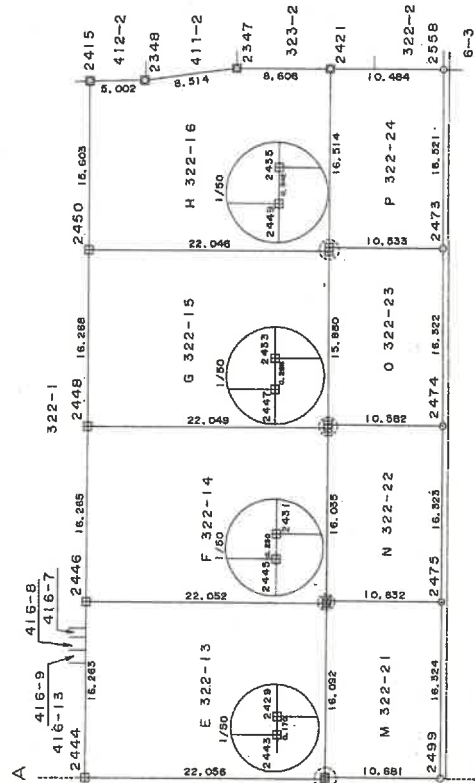
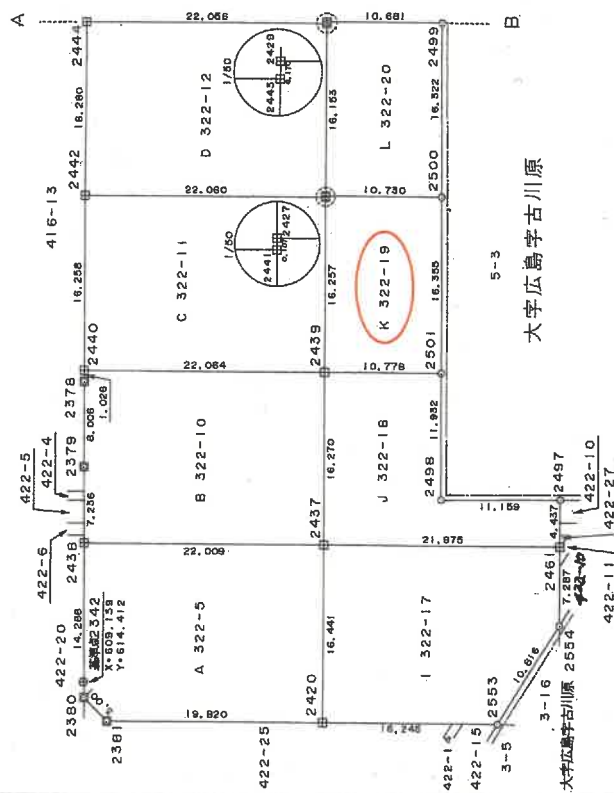
431318

322-5 後新田
地番 322-5, 322-10
ないし322-24

地積測量図

土地の所在 新井市大字月岡字川原

妙高市月岡二丁目



地積測量図写し (物件1)

⑤石杭 ⑥金属標 ⑦コンクリート杭 ⑧合成樹脂杭 ⑨鉄杭

作製者

(平成11年 2月24日作製)

申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成11年3月8日登記

登記年月日：平成11年3月18日

431267

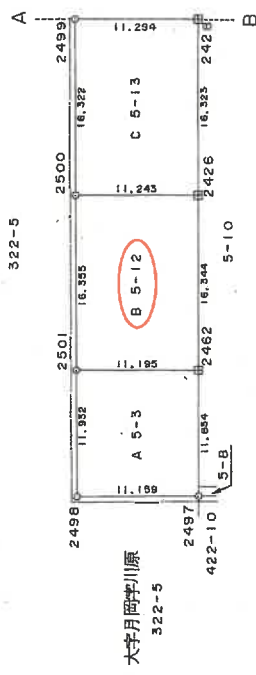
地積測量図

地番 5-3, 5-12
かい5-17

土地の所在 新潟市大寺広島字古井原

妙高市月岡二丁目

422-20 基準点2342 X: 509.139
Y: 614.412
422-25 322-5 土地面積
127.58㎡

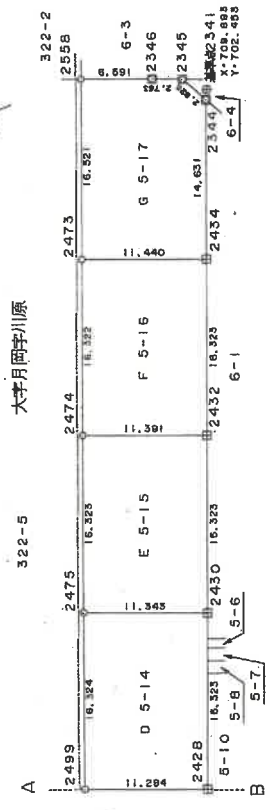


測量点

測量点	座標 X	座標 Y	面積	注
A 5-3	589.768	696.890	11.198	
B 5-12	580.352	690.486	11.198	
5-10	595.493	696.493	11.198	

測量点

測量点	座標 X	座標 Y	面積	注
5-17	589.766	696.890	11.198	
5-18	580.352	690.486	11.198	
5-19	595.493	696.493	11.198	



測量点

測量点	座標 X	座標 Y	面積	注
A 5-3	589.768	696.890	11.198	
B 5-12	580.352	690.486	11.198	
5-10	595.493	696.493	11.198	

測量点

測量点	座標 X	座標 Y	面積	注
5-17	589.766	696.890	11.198	
5-18	580.352	690.486	11.198	
5-19	595.493	696.493	11.198	

基準点	測点	距離	方位
2341	2342	135.800	0-00-00
2341	2343	48.191	340-51-13
2341	2344	31.868	340-53-20
2341	2345	33.862	0-32-49
2341	2346	19.355	17-16-32
2341	2347	15.544	340-59-55
2341	2348	0.914	344-26-12
2341	2349	2.365	93-55-13
2341	2350	5.052	81-57-49
2341	2351	11.569	75-56-59

基準点	測点	距離	方位
2341	2342	135.800	0-00-00
2341	2343	48.191	340-51-13
2341	2344	31.868	340-53-20
2341	2345	33.862	0-32-49
2341	2346	19.355	17-16-32
2341	2347	15.544	340-59-55
2341	2348	0.914	344-26-12
2341	2349	2.365	93-55-13
2341	2350	5.052	81-57-49
2341	2351	11.569	75-56-59

⑤石杭・⑥金属標・⑦コンクリート杭・⑧合成樹脂杭

作製者

申請人

縮尺 1/500

(平成11年 2月 24日作製)

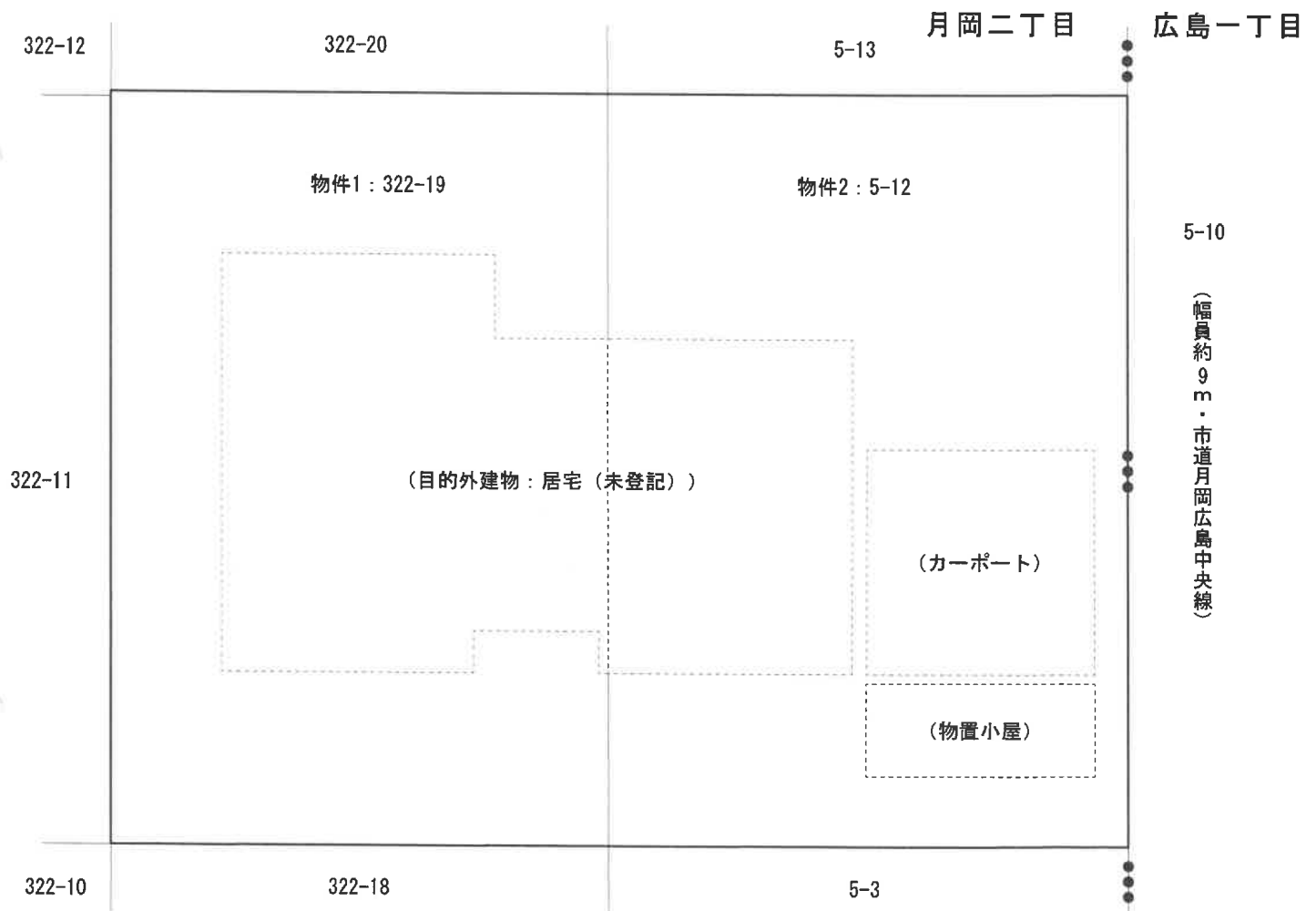
新潟県土地家屋調査士会

昭和57年3月18日登記

土地建物位置関係図(概略)

(物件1・2)

縮尺 = 1/150



※現地調査、法務局備付の図面資料等を参考に作成した概略図面

[評価人作成]