

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月10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12月 8日から 令和 7年12月15日 午後 3時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12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 8年 1月 8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12月22日 午前 9時00分から 令和 7年12月24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11月10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）
1～6	3,070,000 2,456,000	一括	614,000	53,804	10,466
1	400,000				
2	230,000				
3	1,230,000				
4	970,000				
5	180,000				
6	60,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|------|--------------|
| 1 | 所 在 | 上越市大潟区九戸浜字滝屋 |
| | 地 番 | 300番28 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 82平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
-
- | | | |
|---|------|---------------|
| 2 | 所 在 | 上越市大潟区九戸浜字居ノ町 |
| | 地 番 | 340番40 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 47平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
-
- | | | |
|---|------|---------------|
| 3 | 所 在 | 上越市大潟区九戸浜字居ノ町 |
| | 地 番 | 340番9 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 255平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
-
- | | | |
|---|-----|---------------|
| 4 | 所 在 | 上越市大潟区九戸浜字居ノ町 |
| | 地 番 | 340番8 |



物 件 目 録

地 目 山林

地 積 202平方メートル

(現況)

地 目 宅地

5 所 在 上越市大潟区九戸浜字居ノ町

地 番 340番50

地 目 雑種地

地 積 37平方メートル

(現況)

地 目 宅地

6 所 在 上越市大潟区九戸浜字居ノ町

地 番 332番42

地 目 山林

地 積 13平方メートル

(現況)

地 目 宅地



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 11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1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～6】

本件所有者が占有している。

5 その他買受への参考となる事項

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 | 上越市大潟区九戸浜字滝屋 |
| | 地 番 | 3 0 0 番 2 8 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 8 2 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 2 | 所 在 | 上越市大潟区九戸浜字居ノ町 |
| | 地 番 | 3 4 0 番 4 0 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 4 7 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 3 | 所 在 | 上越市大潟区九戸浜字居ノ町 |
| | 地 番 | 3 4 0 番 9 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 2 5 5 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 4 | 所 在 | 上越市大潟区九戸浜字居ノ町 |
| | 地 番 | 3 4 0 番 8 |



物 件 目 録

地 目 山林

地 積 202 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

5 所 在 上越市大潟区九戸浜字居ノ町

地 番 340 番 50

地 目 雑種地

地 積 37 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

6 所 在 上越市大潟区九戸浜字居ノ町

地 番 332 番 42

地 目 山林

地 積 13 平方メートル

(現況)

地 目 宅地



令和7年(ケ)第7号
令和7年4月25日受理
令和7年5月14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 | 上越市大潟区九戸浜字滝屋 |
| | 地 | 番 | 3 0 0 番 2 8 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 8 2 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 上越市大潟区九戸浜字居ノ町 |
| | 地 | 番 | 3 4 0 番 4 0 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 4 7 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 上越市大潟区九戸浜字居ノ町 |
| | 地 | 番 | 3 4 0 番 9 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 2 5 5 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 上越市大潟区九戸浜字居ノ町 |
| | 地 | 番 | 3 4 0 番 8 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 2 0 2 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 上越市大潟区九戸浜字居ノ町 |
| | 地 | 番 | 3 4 0 番 5 0 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 3 7 平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 上越市大潟区九戸浜字居ノ町
地 番 3 3 2 番 4 2
地 目 山林
地 積 1 3 平方メートル



(土地用)

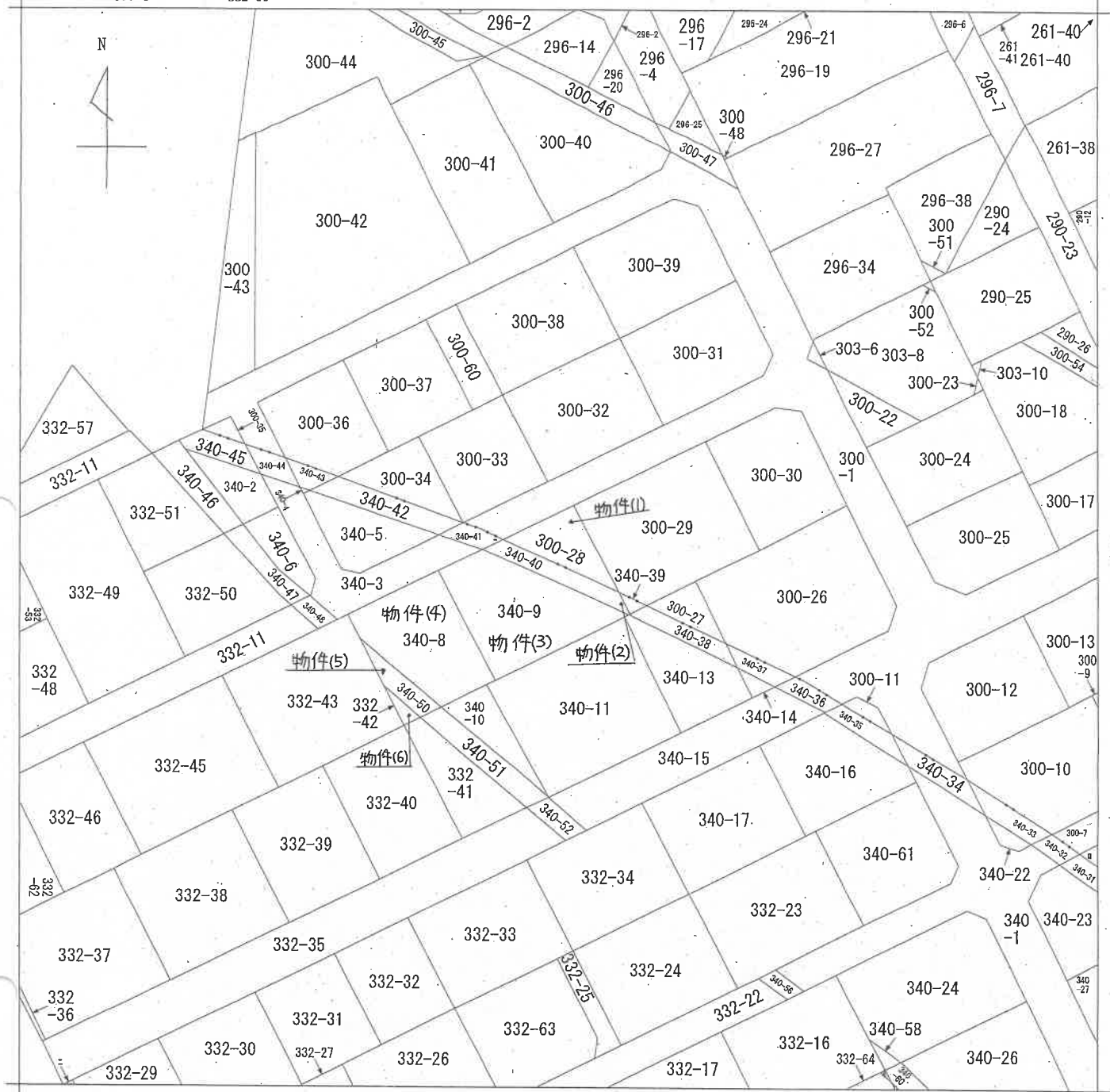
不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	住居表示未実施
土地	物件1ないし6
現況地目	■宅地（物件1ないし6） □公衆用道路（物件 ） □農地（物件 ） □雑種地（物件 ） □山林（物件 ） □
形状	■公図のとおり □地積測量図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり □土地建物位置関係図のとおり
占有者及び占有状況	■土地所有者 □その他の者 □上記の者が本土地上に下記目的外建物を所有し、占有している。 ■上記の者が本土地を更地の状態で管理し、占有している。 □「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	1 物件1ないし6の土地は一団の土地である。 2 物件1ないし4の土地は、北西側で幅員約4.7メートルの市道大潟219号線に接面する。 3 物件1ないし6の土地は北西側の間口が約35.85メートル、奥行きが約18メートルないし18.3メートルくらいの土地で、土地の形状は、ほぼ法務局備付の公図のとおりである。 4 物件1ないし6の土地の現況は、物件4ないし6の土地上に桜や松等の樹木が植栽もしくは自生しているほか、物件1ないし4の土地は更地である。 5 物件1ないし6の土地の占有については、債務者兼所有者会社の取締役であるAは令和5年1月に他界し、会社の業務を担う執行役員が全くいない状態であって、かつ、会社の実態がないこと、土地の現況は更地であって、所有者以外の第三者の占有を徴表するものが認められない事実等から所有者占有と認定した。 6 隣地等の所有者（登記簿上） ① 上越市大潟区九戸浜字居ノ町340番11の所有者：B ② 上越市大潟区九戸浜字居ノ町340番10、同所340番51、同所332番41の所有者：C ③ 上越市大潟区九戸浜字居ノ町332番43の所有者：D ④ 上越市大潟区九戸浜字居ノ町340番39、上越市大潟区九戸浜字滝屋300番29の所有者：E ⑤ 上越市大潟区九戸浜字滝屋300番1、上越市大潟区九戸浜字居ノ町340番3、同所340番48、同所332番11、同所340番41の所有者：中頸城郡大潟町
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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月28日 (月) 9:15-9:25	上越市役所税務課、同 道路管理課	名寄帳写の交付申請書持参(令和7年5月12日名寄帳写 取得)
7年4月28日 (月) 9:45-9:55	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、履歴事項全部証 明書取得
7年4月28日 (月) 10:50-11:00	目的物件所在地	外観調査
7年5月13日 (火) 15:20-16:00	目的物件所在地	立入調査。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

イ 296-8 ハ 332-15 ホ 340-59
ロ 300-4 ニ 332-60



新潟地方税務局上越支局備付図面写し
(ただし A3 を A4 に縮小)

地番
区域見出
大潟区九戸浜

請 求 部 分	所 在				上越市大潟区九戸浜字滝屋				地 番	300番28							
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					

(5 枚目)

請求番号 : 6-1

(1/1)

公用

登記年月日：昭和45年12月10日

183285

前 300

後(新)同一

300-18, 22, 45
290-35, 296-37, 34

300-1, 300-2, 300-3, 300-4, 300-5, 300-6, 300-7, 300-8, 300-9, 300-10, 300-11, 300-12, 300-13, 300-14, 300-15, 300-16, 300-17, 300-18, 300-19, 300-20, 300-21, 300-22, 300-23, 300-24, 300-25, 300-26, 300-27, 300-28, 300-29, 300-30, 300-31, 300-32, 300-33, 300-34, 300-35, 300-36, 300-37, 300-38, 300-39, 300-40, 300-41, 300-42, 300-43, 300-44, 300-45, 300-46, 300-47, 300-48, 300-49, 300-50, 300-51, 300-52, 300-53, 300-54, 300-55, 300-56, 300-57, 300-58, 300-59, 300-60, 300-61, 300-62, 300-63, 300-64, 300-65, 300-66, 300-67, 300-68, 300-69, 300-70, 300-71, 300-72, 300-73, 300-74, 300-75, 300-76, 300-77, 300-78, 300-79, 300-80, 300-81, 300-82, 300-83, 300-84, 300-85, 300-86, 300-87, 300-88, 300-89, 300-90, 300-91, 300-92, 300-93, 300-94, 300-95, 300-96, 300-97, 300-98, 300-99, 300-100

祈地 積 量 図

地 番

土地の所在 中野城郡大淵町大字九戸茂 宇滝屋

上越市大淵区

昭和 45 年 12 月 4 日

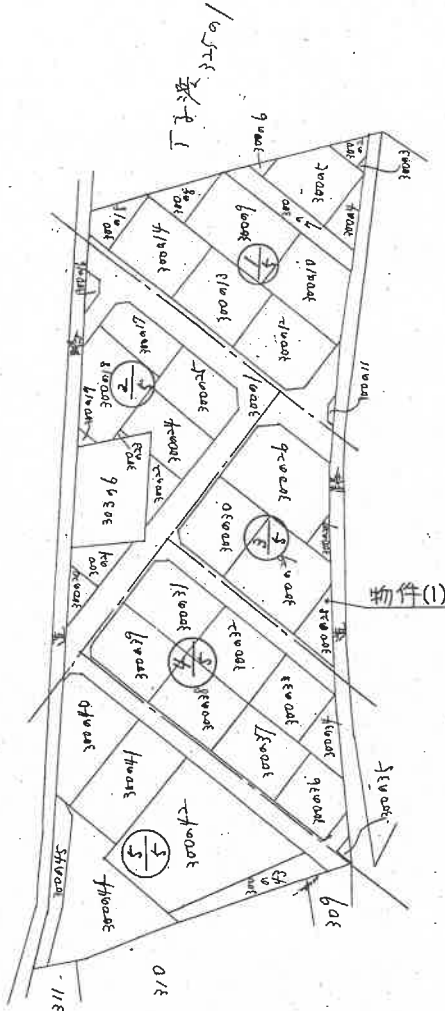
作 製 者

作 製 者

嘱託者

嘱託者

昭和・平成 45 年 12 月 10 日 登記



縮 小 1/200

登記年月日：昭和45年12月10日

公用

183291

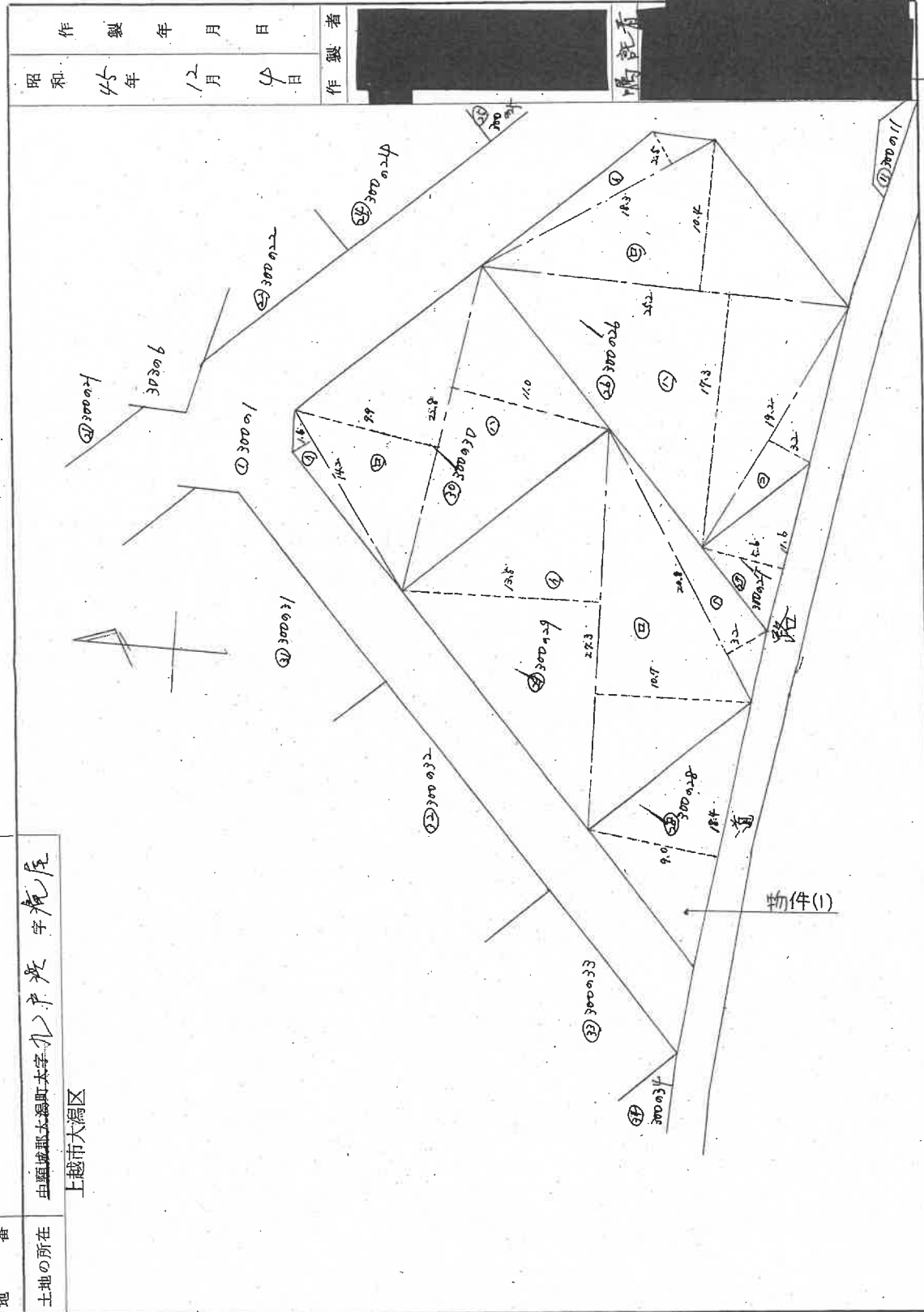
前

後・新同一

地積測量図

地番	300026, 300027, 300028, 300029, 300030
土地の所在	兵庫県神戸市中央区南長狭町字九ノ戸 宇陀屋 上越市大湊区

3/5



昭和45年12月4日

作製者

作製年 月 日

作製者

作製年 月 日

作製者

昭和・平成 年 月 日登記

縮尺 1/300

(7 枚目)

請求番号：6-2

(7/11)

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)

登記年月日：昭和45年12月10日

183290

前

後・新同一

地積測量図

地番	300926.300927 300928.300929.300930
土地の所在	中野区大塚町大字九戸波字滝屋

上越市大塚区永種

3
c

- (26) 300926. ① $18.3 \times 2.5 = 45.75$
② $25.2 \times 10.4 = 262.08$
③ $25.2 \times 17.3 = 435.96$
④ $19.2 \times 3.2 = 61.44$
 $805.23 \times \frac{1}{2} = 402.615$ 402 m²
- (27) 300927. $11.6 \times 5.6 = 64.96$
 $64.96 \times \frac{1}{2} = 32.48$ 32 m²
- (28) 300928. $18.4 \times 9.0 = 165.60$
 $165.60 \times \frac{1}{2} = 82.80$ 82 m²
- (29) 300929. ① $27.3 \times 13.5 = 368.55$
② $27.3 \times 10.7 = 292.11$
③ $20.8 \times 3.2 = 66.56$
 $727.22 \times \frac{1}{2} = 363.61$ 363 m²
- (30) 300930. ① $14.2 \times 1.6 = 22.72$
② $22.8 \times 9.9 = 225.72$
③ $22.8 \times 11.0 = 250.80$
 $499.24 \times \frac{1}{2} = 249.62$ 249 m²

昭和45年12月4日	作製者	昭和45年12月4日	作製者

昭和・平成 年月 日 登記

縮尺 1/300

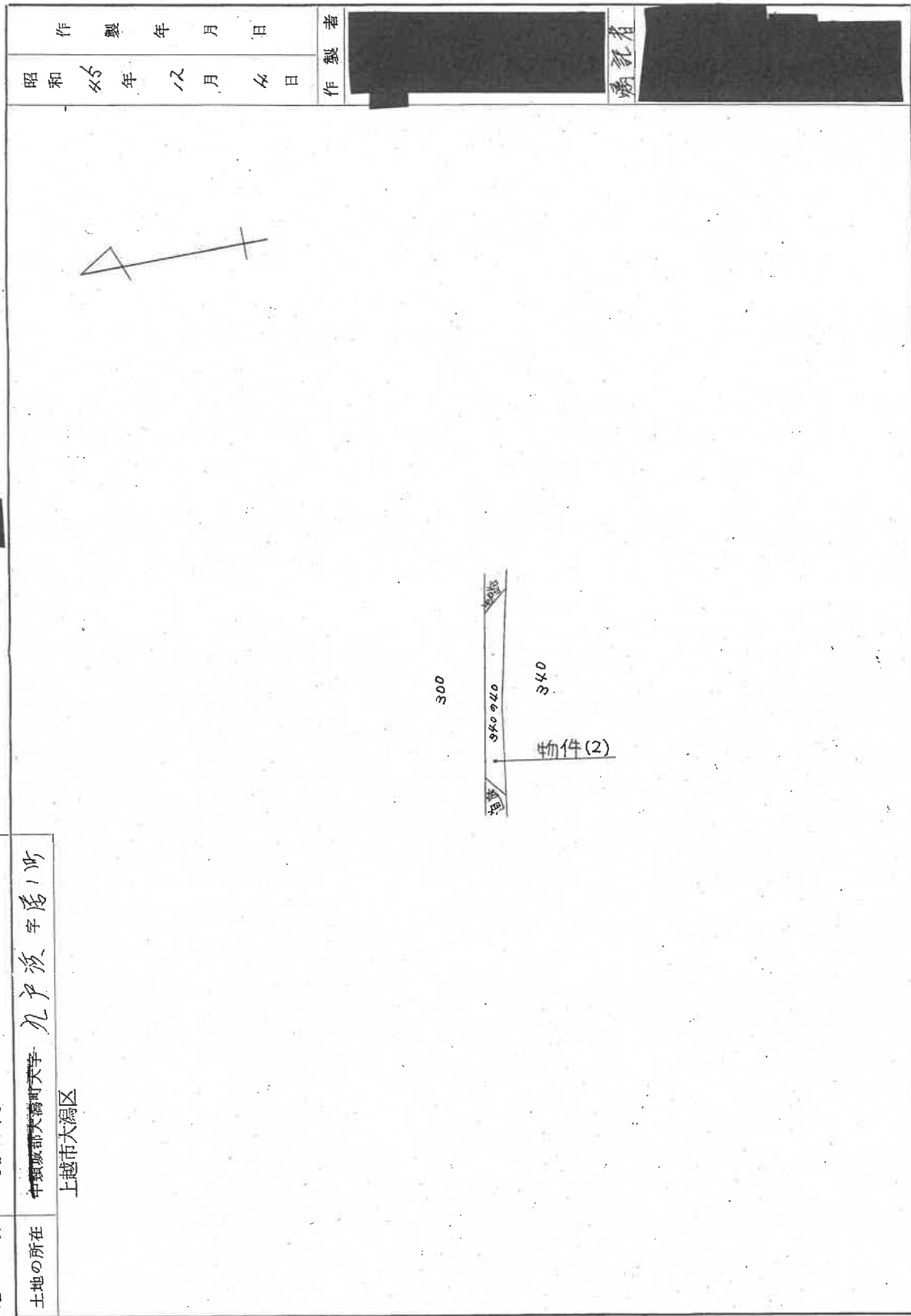
登記年月日：昭和45年12月12日

183414

前 340-40 後 新 同

所在地 形状 図

地番	340-40
土地の所在	中野区大塚町大字 九戸次 字 尾1所 上越市大塚区



昭和45年12月4日	製作年月日
作製者	〃
〃	〃

昭和・平成45年12月12日登記

縮尺 1/2500

183413 ④ 340-40 後・新同一

地積測量図	
地番 340940	作製年月日 昭和45年12月4日
土地の所在 中野城郡大淵町大字 戸沢字 第1地 上越市大淵区	作製者 [Redacted]
求積 $\begin{aligned} 340940 \quad ① \quad 18.4 \times 2.1 &= 38.64' \\ ② \quad 10.5 \times 2.6 &= 26.25' \\ ③ \quad 12.9 \times 2.4 &= 30.96' \\ \hline 95.85 \times \frac{1}{2} &= 47.925' \\ &\approx 47\text{m}^2 \end{aligned}$	
購託者 [Redacted]	

昭和・平成45年12月12日登記

縮尺 1/2000

後

183385

340-126. 8 u 11. 13 u 17, 2-
332-16. 23. 24. 34. 43. 340-61

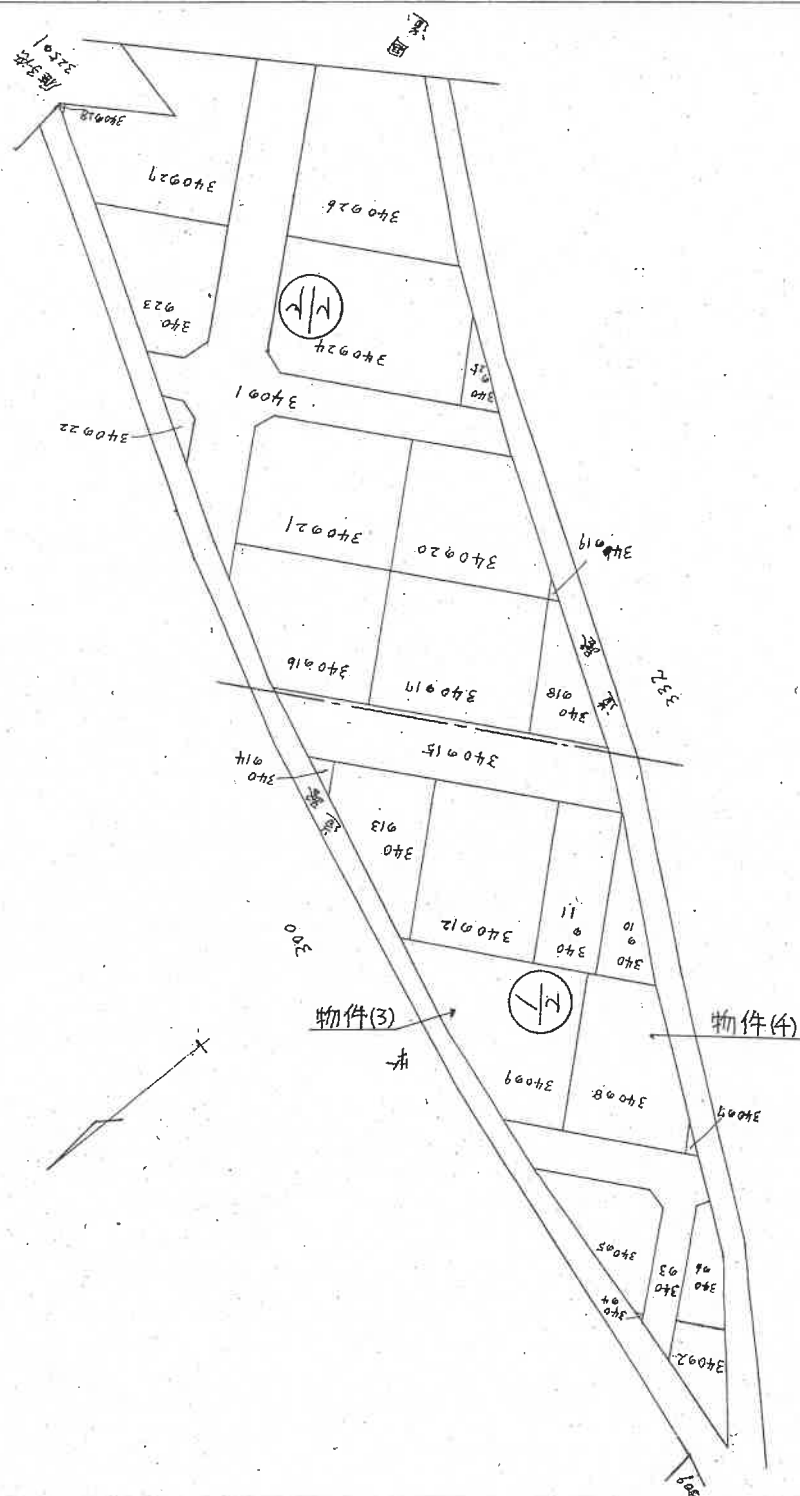
圖 圖 量 在 測 積 所 地

土地	番	340a2, 340e3, 340a4, 340n5, 340e9, 340e9, 340d9, 340e10, 340e11, 340e12, 340e13, 340d14, 340e15, 340d16, 340e17, 340e18, 340e19, 340e20, 340e21, 340e22, 340e23, 340d24, 340e25, 340e26, 340e27, 340e28	中環林都大福町大字九戸決 字麓ノ町
土地の所在			

上越市大潟区

昭和45年12月4日	作製者
作製年月日	

作者製



昭和・平成4年4月1日登記

縮 尺

183387

前

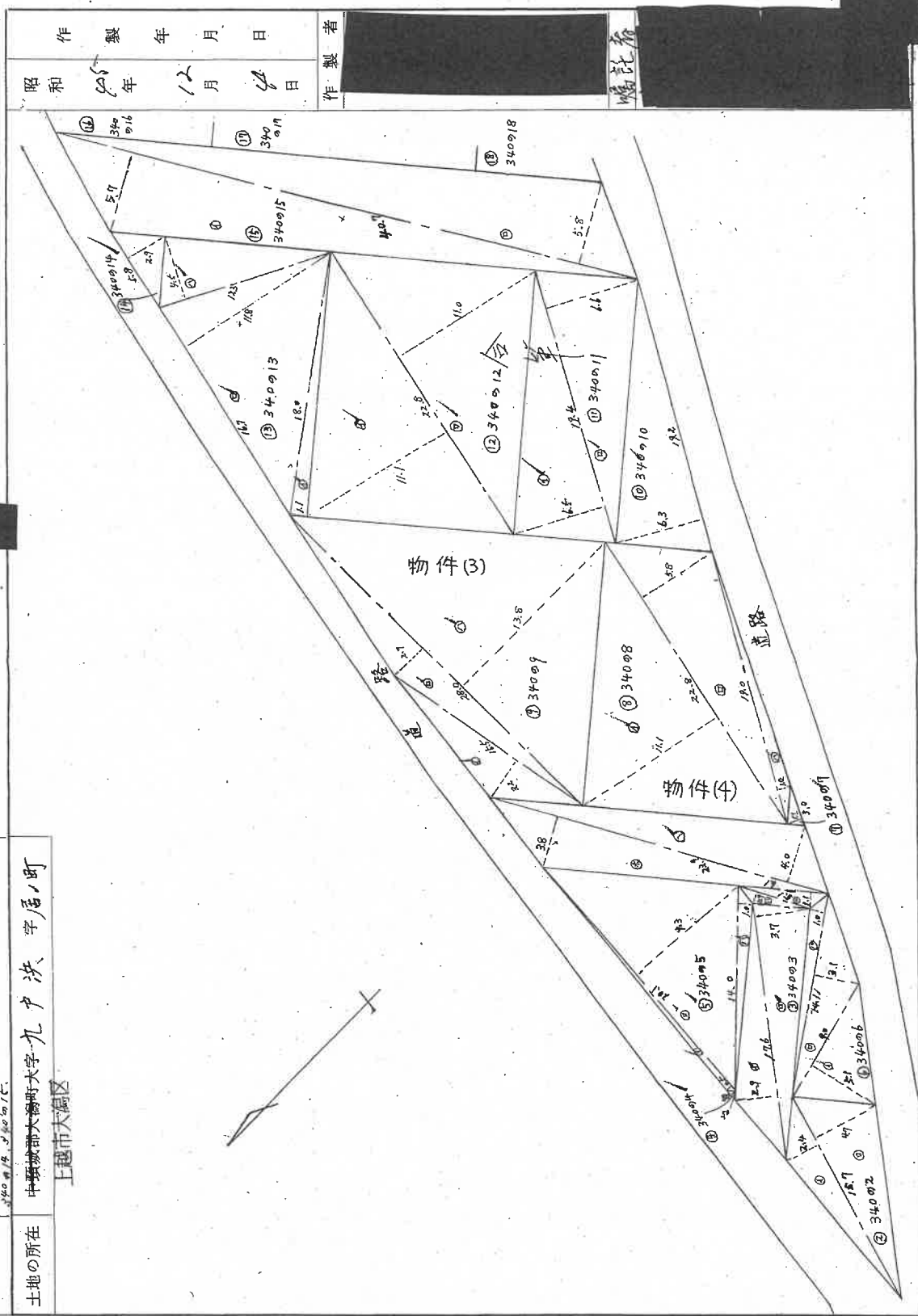
後・新同一

地 地 様 形 図 図

地 番	34002, 34003, 34004, 34005, 34006, 34007, 34008, 34009, 34010, 34011, 34012, 34013, 34014, 34015
土地の所在	中城郡大崎町大字・九中浜 字居ノ町

上越市大崎区

1/2



3/6

昭和 45 年 12 月 10 日	作 製 年 月 日
作 製 者	昭 託 者

昭和・平成 年 月 日 登記

同・新・後

前

183386

2/2

地積測量圖

地番	340012, 340013, 340014, 340015, 340016, 340017, 340018, 340019 3400110, 3400111, 3400112, 3400113, 3400114, 3400115
土地の所在	千葉県千葉市中央区新大塚一丁目
上越市大區区	北 横 積 0.547, 7.21, 340-12 E 340-111に合符

(2) 340012 ① $15.7 \times 2.4 = 37.68$
 ② $15.7 \times 4.7 = 73.79$
 $\frac{111.47}{2} \times \frac{1}{2} = 55.735$ ✓ $55 m^2$

(3) 340013 ① $17.6 \times 2.9 = 51.04$
 ② $17.6 \times 3.7 = 65.12$
 ③ $5.1 \times 0.9 = 4.59$
 ④ $6.1 \times 1.1 = 6.71$
 ⑤ $23.9 \times 3.8 = 90.82$
 ⑥ $23.9 \times 4.0 = 95.60$
 $\frac{313.88 \times \frac{1}{2}}{2} = 156.94$ ✓ $156 m^2$

(4) 340014 $0.8 \times 0.5 = 0.40 \times \frac{1}{2} = 0.20$ ✓ $0.20 m^2$

(5) 340015 ① $20.1 \times 0.5 = 10.05$
 ② $20.1 \times 9.3 = 186.93$
 ③ $14.0 \times 1.0 = 14.00$
 $\frac{210.98 \times \frac{1}{2}}{2} = 105.49$ ✓ $105 m^2$

(6) 340016 ① $9.0 \times 5.1 = 45.90$
 ② $14.1 \times 3.1 = 43.71$
 ③ $14.1 \times 1.0 = 14.10$
 $\frac{103.71 \times \frac{1}{2}}{2} = 51.855$ ✓ $51 m^2$

(7) 340017 $30 \times 1.1 = 330 \times \frac{1}{2} = 165$ ✓ $165 m^2$

(8) 340018 ① $22.8 \times 11.1 = 253.08$
 ② $22.8 \times 5.8 = 132.24$
 ③ $19.0 \times 1.0 = 19.00$
 $\frac{204.32 \times \frac{1}{2}}{2} = 202.16$ ✓ $202 m^2$

昭和45年12月4日	作製者	
作製年 月 日	嘱託者	

昭和・平成 年 月 日登記

縮尺	$\frac{1}{300}$
----	-----------------

登記年月日：昭和45年12月12日

公用

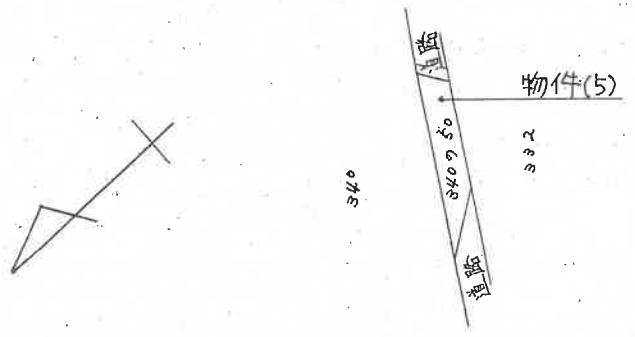
183432

⑧ 340.50 後新田

左形地

地番	340.50
土地の所在	千葉県大橋町大字・九ノ沢字尾ノ所 上越市大岡区

作製年月日		作製者
昭和45年12月14日		堀江有



昭和・平成45年12月12日登記

縮尺 1/50

(14枚目)

登記年月日：昭和45年12月12日

前 340-50 後新同

183431

地積測量図

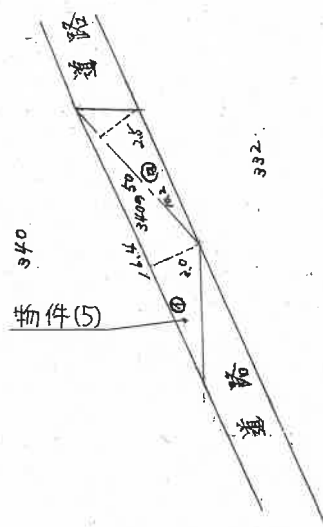
地番	340の50
土地の所在	中野城郡太田町大字九戸沢字尾1新 上越市大潟区

求積

340の50

① $16.4 \times 30 = 49.20$
② $10.2 \times 26.50 = 26.50$
$$\frac{74.70 \times \frac{1}{2} = 37.35}{37.35}$$

(15枚目)



昭和45年12月14日	作製者	昭和45年12月14日	作製者
-------------	-----	-------------	-----

昭和・平成45年12月12日登記

縮尺 1/300

183360

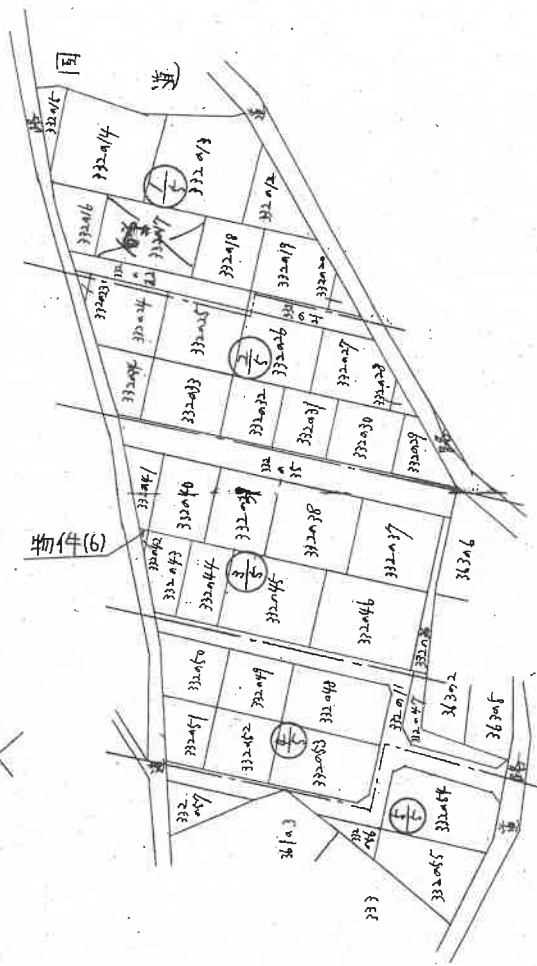
前 332 後 332

332-11~332-43, 332-45~332-51
332-53~332-57

市地 積 量 図

地 番	332-11, 332-12, 332-13, 332-14, 332-15, 332-16, 332-17, 332-18, 332-19, 332-20, 332-21, 332-22, 332-23, 332-24, 332-25, 332-26, 332-27, 332-28, 332-29, 332-30, 332-31, 332-32, 332-33, 332-34, 332-35, 332-36, 332-37, 332-38, 332-39, 332-40, 332-41, 332-42, 332-43, 332-44, 332-45, 332-46, 332-47, 332-48, 332-49, 332-50, 332-51, 332-52, 332-53, 332-54, 332-55, 332-56, 332-57
土地の所在	中越郡大潟町大字九戸沢字屋ノ町 上越市大潟区

昭和 45 年 12 月 14 日	作 製 年 月 日
作 製 者	嘱 託 者



昭和・平成45年12月14日登記

縮 尺 1/11

183365

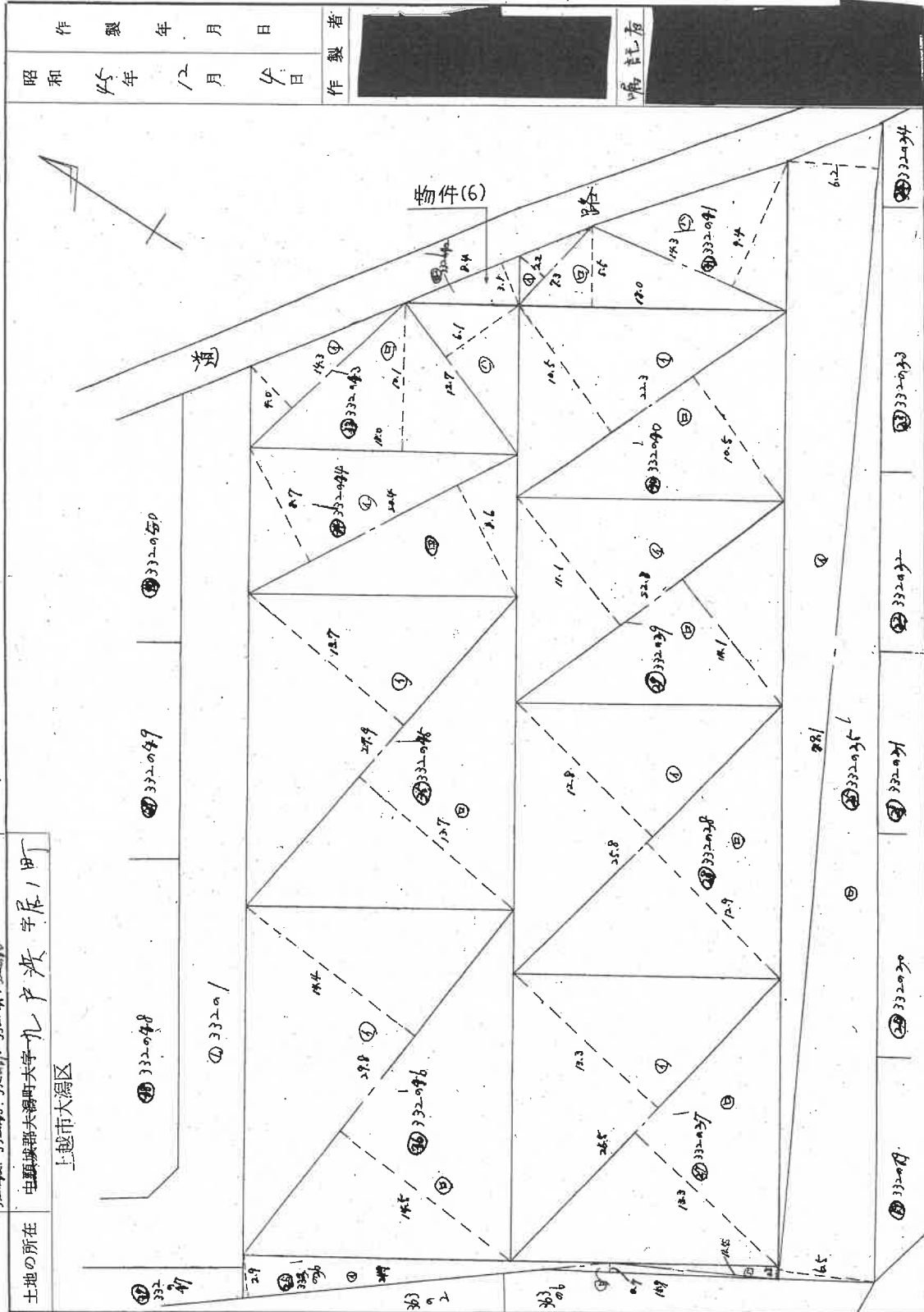
前

後新田

地積測量図

地番	332048, 332049, 332050, 332051, 332052, 332053, 332054, 332055, 332056
土地の所在	中野城郡大淵町大字九戸沢字辰ノ田

上越市大淵区



昭和・平成 年月日登記

登記年月日：昭和45年12月14日

183366

前

後・新同

3
5

地番 332-036, 332-037, 332-038, 332-039, 332-040, 332-041, 332-042, 332-043, 332-044, 332-045, 332-046

土地の所在 中越郡大潟町大字 宇屋 1町

求 上越市大潟区 積 243.715 332-043 332-044 332-045 332-046

- ② 332-035 ① $79.1 \times 6.2 = 490.42$
② $79.1 \times 6.5 = 514.15$
 $1,004.57 \times \frac{1}{2} = 502.285$ 502 m²
- ③ 332-036 ① $24.9 \times 2.9 = 72.21$
② $15.9 \times 0.7 = 11.13$
③ $11.5 \times 0.8 = 9.20$
 $92.54 \times \frac{1}{2} = 46.27$ 46 m²
- ④ 332-037 ① $26.5 \times 13.3 = 352.45$
② $26.5 \times 13.3 = 352.45$
 $704.90 \times \frac{1}{2} = 352.45$ 352 m²
- ⑤ 332-038 ① $25.8 \times 12.8 = 330.24$
② $25.8 \times 12.9 = 332.82$
 $663.06 \times \frac{1}{2} = 331.53$ 331 m²
- ⑥ 332-039 ① $22.8 \times 11.1 = 253.08$
② $22.8 \times 11.1 = 253.08$
 $506.16 \times \frac{1}{2} = 253.08$ 253 m²
- ⑦ 332-040 ① $22.3 \times 10.5 = 234.15$
② $22.3 \times 10.5 = 234.15$
 $468.30 \times \frac{1}{2} = 234.15$ 234 m²
- ⑧ 332-041 ① $7.3 \times 2.2 = 16.06$
② $18.0 \times 5.5 = 99.00$
③ $14.3 \times 9.4 = 134.42$
 $249.48 \times \frac{1}{2} = 124.74$ 124 m²
- ⑨ 332-042 ① $8.4 \times 3.1 = 26.04$
 $26.04 \times \frac{1}{2} = 13.02$ 13 m²

縮尺 $\frac{1}{300}$

地積測量図

- ③ 332-043 ① $14.3 \times 4.0 = 57.20$
② $18.0 \times 10.1 = 181.80$
③ $12.7 \times 6.1 = 77.47$
 $316.47 \times \frac{1}{2} = 158.235$ 158 m²
- ④ 332-044 ① $20.4 \times 8.7 = 177.48$
② $20.4 \times 8.6 = 175.44$
 $352.92 \times \frac{1}{2} = 176.46$ 176 m²
- ⑤ 332-045 ① $27.9 \times 13.7 = 382.23$
② $27.9 \times 13.7 = 382.23$
 $764.46 \times \frac{1}{2} = 382.23$ 382 m²
- ⑥ 332-046 ① $29.8 \times 14.4 = 429.12$
② $29.8 \times 14.5 = 432.10$
 $861.22 \times \frac{1}{2} = 430.61$ 430 m²

昭和 45 年 12 月 4 日

作製者

作製者

嘱託者

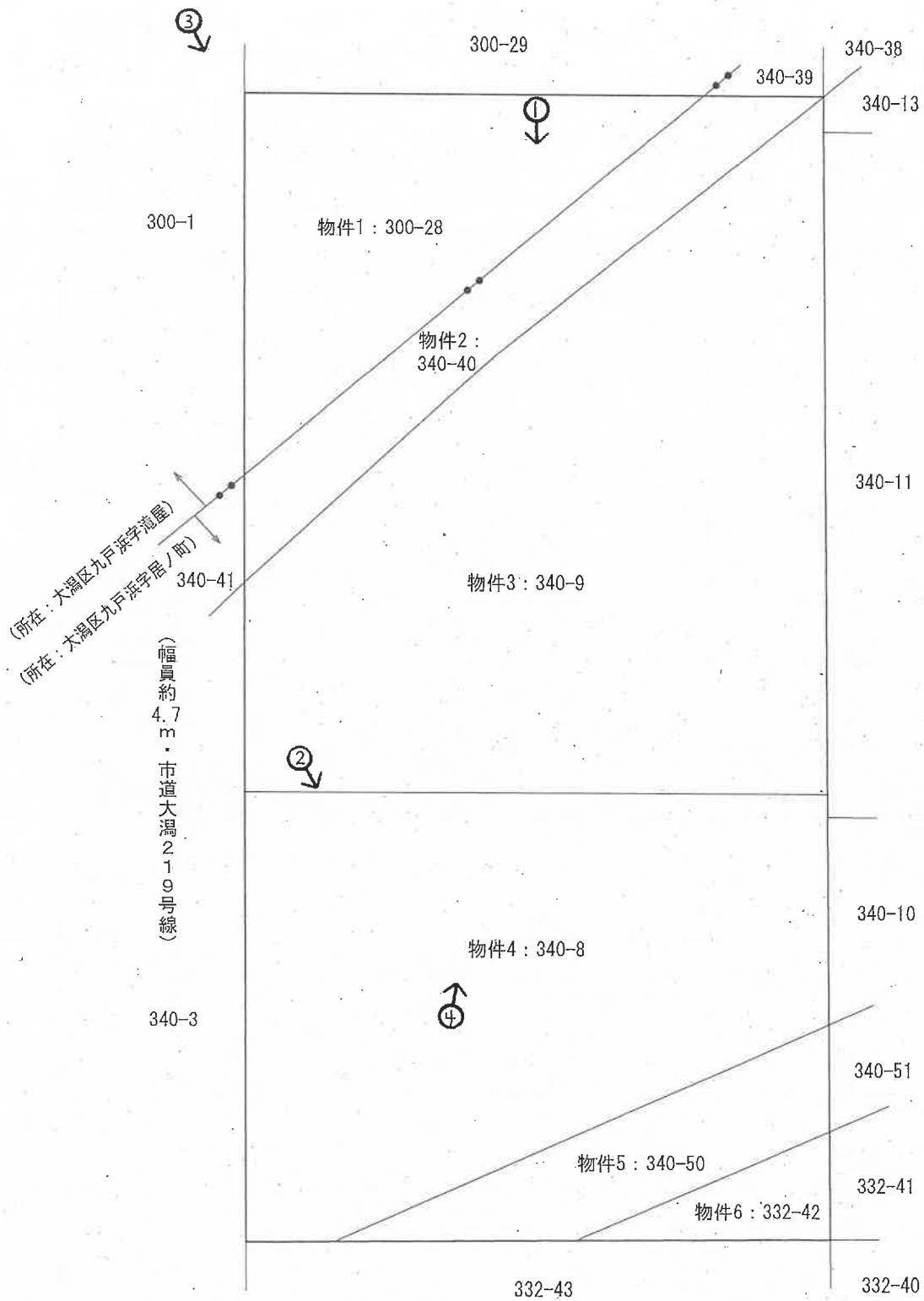
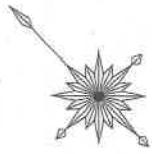
嘱託者

昭和 45 年 12 月 4 日 登記

土地位置関係図（概略）

（物件1乃至6）

縮尺＝1/200



※ 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

⇒ 印は写真撮影位置、方向

（19 枚目）

[評価人作成]

写真 /



写真 2



写真 3



写真 4



求 意 見 書

吉 田 巧 殿

令和 7年 9月26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につき、売却を実施させても適法な買受けの申出がなかった
ので、貴職から提出された評価書に基づく売却基準価額を別紙のとおり変更すること
について、貴職の意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、下記の意見書に意見を記載して提出してくだ
さい。

当庁ファクシミリ番号 XXXXXXXXXX

意 見 書

売却基準価額の変更は、

(1) 相当である。

(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7年 9月20日

評価人

吉 田 巧

物 件 目 録

- 1 所 在 上越市大潟区九戸浜字滝屋
地 番 3 0 0 番 2 8
地 目 山林
地 積 8 2 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 2 所 在 上越市大潟区九戸浜字居ノ町
地 番 3 4 0 番 4 0
地 目 雑種地
地 積 4 7 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 3 所 在 上越市大潟区九戸浜字居ノ町
地 番 3 4 0 番 9
地 目 山林
地 積 2 5 5 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 4 所 在 上越市大潟区九戸浜字居ノ町
地 番 3 4 0 番 8



物件目録

地 目 山林
地 積 202平方メートル

(現況)

地 目 宅地

5 所 在 上越市大潟区九戸浜字居ノ町

地 番 340番50

地 目 雑種地

地 積 37平方メートル

(現況)

地 目 宅地

6 所 在 上越市大潟区九戸浜字居ノ町

地 番 332番42

地 目 山林

地 積 13平方メートル

(現況)

地 目 宅地



(別紙)

[illegible]

令和7年 (ケ) 第7号
令和7年 4月29日 現地調査
令和7年 5月15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 5, 1 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 6 6 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 3 8 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 2, 0 5 0, 0 0 0 円
物件 4 (土地)	金 1, 6 2 0, 0 0 0 円
物件 5 (土地)	金 3 0 0, 0 0 0 円
物件 6 (土地)	金 1 0 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1 乃至 6 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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。

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 5 8 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	所在地目地積	上越市大潟区九戸浜字滝屋 3 0 0 番 2 8 山林 8 2 平方メートル	宅地
2	所在地目地積	上越市大潟区九戸浜字居ノ町 3 4 0 番 4 0 雑種地 4 7 平方メートル	宅地
3	所在地目地積	上越市大潟区九戸浜字居ノ町 3 4 0 番 9 山林 2 5 5 平方メートル	宅地
4	所在地目地積	上越市大潟区九戸浜字居ノ町 3 4 0 番 8 山林 2 0 2 平方メートル	宅地
5	所在地目地積	上越市大潟区九戸浜字居ノ町 3 4 0 番 5 0 雑種地 3 7 平方メートル	宅地
6	所在地目地積	上越市大潟区九戸浜字居ノ町 3 3 2 番 4 2 山林 1 3 平方メートル	宅地
特 記 事 項			
現況地目は、本物件の一体性及び供給処理施設が引込みの状態を鑑み、土地利用の合理的用途性を考慮して上記のとおり判定した。			

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地（物件1乃至6）の概況及び利用状況

位 置 ・ 交 通	本物件はＪＲ信越本線「潟町」駅の北方・道路距離約640m、バス停留所「九戸」の東方・道路距離約540m（徒歩約7分）の場所に位置する。
付 近 の 状 況	本物件の属する地域は、国道8号の北西側背後に位置し、低層の戸建住宅が建ち並ぶ中に、更地も若干残る開発時期の古い住宅地域である。 当該地域内の道路は市道が整然と配置されており、国道8号とのアクセスが良好であるほか、鶴の浜海水浴場や温泉街に近い。また上越市立体操場（ジムリーナ）や保育園にも近接する。しかし、大潟ショッピングセンターや小学校とは距離が若干ある。 当該地域の住環境に特段大きな変化は見受けられず、今後もしばらくは現状の住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：市街化区域 用 途 地 域：第一種低層住居専用地域 建 蔽 率：50% 容 積 率：100% 防 火 規 制：— その他の規制：—
画 地 条 件 （規模、形状等）	物件1乃至6は一体画地として形成されている。当該一体地は北西側で市道に接し、間口約35m、奥行約18m程度の長方形を呈する中間画地である。市道とは概ね等高に接面し、地勢は主として北東向きに緩やかに傾斜する平坦地である。なお、物件3（地番340番9）と物件4（地番340番8）との境界付近には約0.5m程度の段差が認められるが、全体として著しい起伏は存在しない。 法務局備付の図面資料等に基づき現地で概測した結果、当該一体地の現況地積は登記面積の合計（636㎡）と概ね一致と推認する。
接 面 道 路	北西側：市道「大潟219号線」 （幅員約4.7m・アスファルト舗装・建築基準法第42条1項1号の道路）
土地の利用状況等	[土地の利用状況] 当該一体地は建築物が存在しない更地であり、南西側に桜や椿等の樹木が植栽等されているほか、それ以外の部分には雑草が繁茂している状況にある。 この状況から現況地目は、物件1乃至6の一体性及び供給処理施設が引込みの状態を鑑み、土地利用の合理的用途性を考慮して宅地と判定した。

土地の利用状況等	現地調査及び登記記録において、特に所有権以外の使用収益を制約する権利の付着は確認されない。現況調査報告書の調査結果等も踏まえ、所有者占有と認定した。 [隣地の状況] 北東側は現況畑に隣接し、北西側は市道を介して戸建住宅の敷地として利用されている。南東側及び南西側も同様に戸建住宅の敷地として利用されており、周辺の土地は主として住宅用途に供されている。 北東側の畑よりも約0.5m高く、南西側の宅地よりも約1m低い。これらの高低差は宅地造成等によるものであり、利用上特段の支障は生じていないと推定される。
供給処理施設	現地調査及び上越市ガス水道局にて確認した結果、以下のとおりである。 上水道：あり（引込済み・2箇所） 都市ガス：あり（引込済み・2箇所） 公共下水道：引込未了
特記事項	なし。

第5 評価額算出の過程

下記のとおり評価額を求めた。

物 件 番 号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	占有減価 修正率 エ	市場性 修正率 オ	競売市場 修正率 カ	評価額 (円) ア×イ×ウ× エ×オ×カ
1	16,900	0.85	82	1.00	0.80	0.70	660,000
2	16,900	0.85	47	1.00	0.80	0.70	380,000
3	16,900	0.85	255	1.00	0.80	0.70	2,050,000
4	16,900	0.85	202	1.00	0.80	0.70	1,620,000
5	16,900	0.85	37	1.00	0.80	0.70	300,000
6	16,900	0.85	13	1.00	0.80	0.70	100,000
一括価格							5,110,000

ア 標準画地価格

第6参考価格資料記載の地価調査基準地との規準、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。

地価調査基準地 上越（県）－37 を規準とした価格

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 20,800 \text{ 円/㎡} & \times & 97.2 & / & 100 & \times & 100 & / & 102 & \times & 100 & / & 117 & = & 16,900 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正：地価調査基準地の標準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：方位 +2

◇ 地 域 格 差：街路、交通接近、環境条件 +17

イ 個 別 格 差：地積過大、分割の難易を考慮 -15%

ウ 地 積：登記面積を採用

エ 占有減価修正率：必要なし。

オ 市 場 性 修 正 率：近隣の同種物件との市場競争力を考慮 -20%

カ 競売市場修正率：前記「第2 評価条件」記載の競売市場の特殊性を考慮。 -30%

第6 参考価格資料

地価調査基準地 [上越 (県) - 37]

所 在：上越市大潟区土底浜字大舟間3311番

住 居 表 示：－

価 格：20,800 円／ m^2

位 置：JR信越本線「土底浜駅」の北東方・道路距離約930mに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：264 m^2

供給処理施設：上下水道・都市ガスあり

接 面 街 路：南東側幅員約9mアスファルト舗装の市道

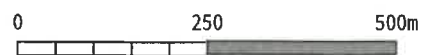
用 途 指 定 等：市街化区域、第1種低層住居専用地域（建蔽率50%・容積率100%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

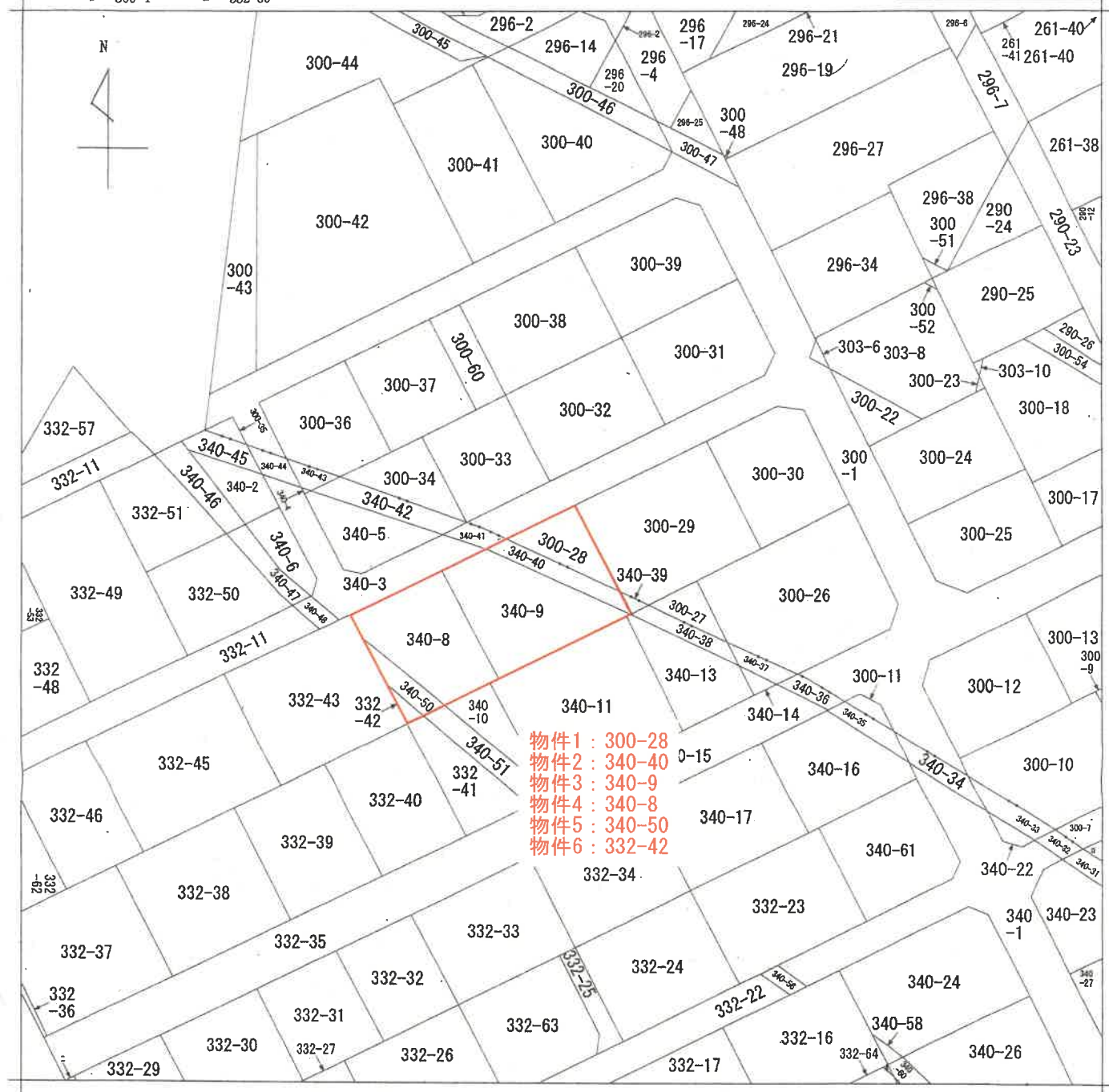
第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 土地関係位置図

以上。



イ 296-8 ハ 332-15 ホ 340-59
ロ 300-4 ニ 332-60



地番区域見出
大潟区九戸浜

請求分	所在	上越市大潟区九戸浜字滝屋				地番	300番28			
出力縮	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	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		

(A3判をA4判に縮小)

「新潟地方法務局上越支局備付」

183291

前

後・新同一

地積測量図

地番	300026, 300027, 300028, 300029, 300030
土地の所在	由緒地郡太田町大字九ノ戸 荒子荒屋 上越市大潟区

3/5

作製年月日
昭和45年12月4日

作製者

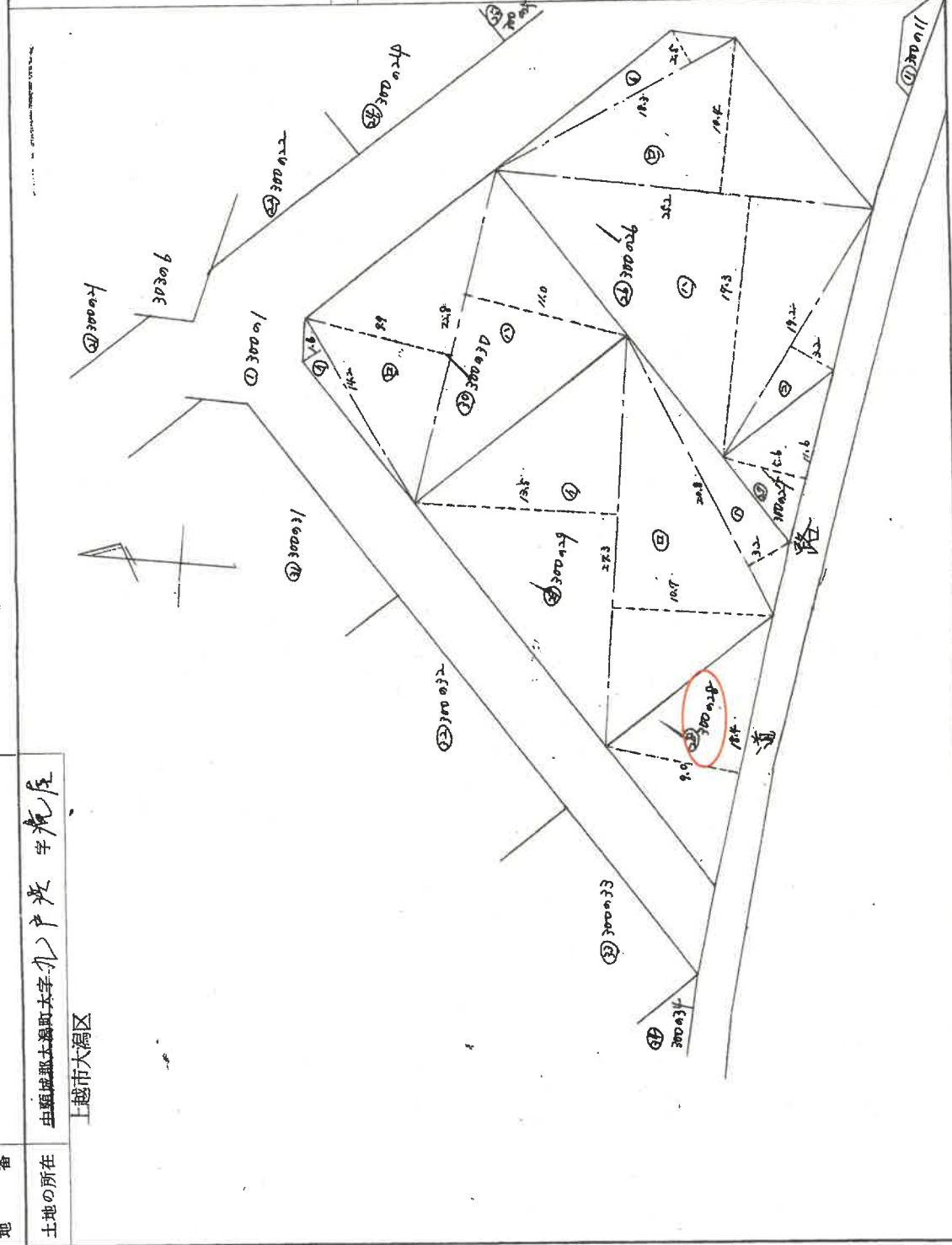
嘱託者

嘱託者

嘱託者

日登記

昭和・平成 年 月



縮尺 1/300

地積測量図写し (物件1)

(A3判をA4判に縮小)

「新潟地方法務局上越支局備付」

登記年月日：昭和45年12月10日

183290

前

後新同一

地積測量図

地番	300926.300927.300928.300929.300930
土地の所在	中野城郡大淵町大字九戸波字連屋

上越市大淵区 水 積

3
5

- ②⑥ 300926. ① $12.3 \times 2.5 = 45.75$
② $25.2 \times 10.4 = 262.08$
③ $25.2 \times 17.3 = 435.96$
④ $17.2 \times 3.2 = 61.44$
 $885.23 \times \frac{1}{2} = 402.615$ 402 m²
- ②⑦ 300927. $11.6 \times 5.6 = 64.96$
 $64.96 \times \frac{1}{2} = 32.48$ 32 m²
- ②⑧ 300928. $12.4 \times 9.0 = 165.60$
 $165.60 \times \frac{1}{2} = 82.80$ 82 m²
- ②⑨ 300929. ① $27.3 \times 13.5 = 368.55$
② $27.3 \times 10.7 = 292.11$
③ $20.8 \times 3.2 = 66.56$
 $727.22 \times \frac{1}{2} = 363.61$ 363 m²
- ③⑩ 300930. ① $14.2 \times 1.6 = 22.72$
② $22.8 \times 9.9 = 225.72$
③ $22.8 \times 11.0 = 250.80$
 $499.24 \times \frac{1}{2} = 249.62$ 249 m²

昭和45年12月4日	作製年	月	日
昭	和	45	年
12	月	4	日
作製者	[Redacted]		
嘱託者	[Redacted]		

昭和・平成 年 月 日登記

尺 1
300

183413

前 340-40 後新同一

地番	340940	地積測量図	
土地の所在	中野城郡大湊町大字 戸渡 字 所 上越市大湊区		
340940 ① 12.4 x 2.1 = 26.04' ② 12.5 x 2.6 = 26.25' ③ 12.9 x 2.4 = 30.96' 95.85 x $\frac{1}{2}$ = 47.925' 47m² 300 340 道路 道路 12.5 2.1 12.9 2.4 340940 12.4 2.1 12.5 2.6 12.9 2.4			
昭和45年12月4日	作製年月日	作製者	
昭和45年12月4日	作製者	嘱託者	

昭和・平成45年12月12日登記

縮尺 1:100

(A3判をA4判に縮小)

「新潟地方法務局上越支局備付」

一、
 二、
 三、
 四、
 五、
 六、
 七、
 八、
 九、
 十、

5/10

一、新・後園

前

地禮測形圖

183387

340002. 340003. 340004. 340005. 340006. 340007.
340008. 340009. 340010. 340011. 340012. 340013.

中頸城郡大瀨町大字・九中・決字・居町

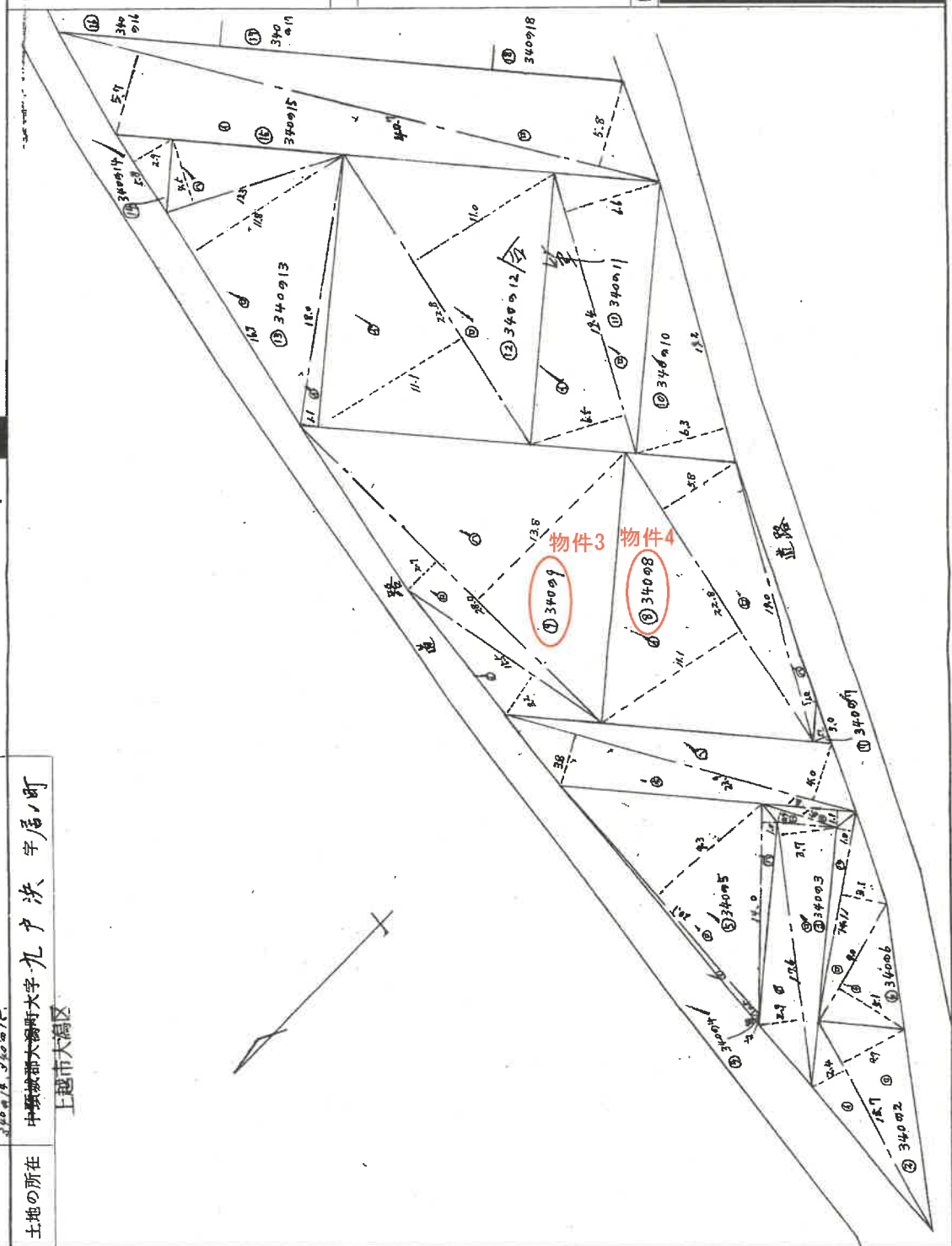
上越市大潟区

昭和 45 年 12 月 14 日 作製年月日

作者製

地積測量図写し (物件3・4)

昭和・平成 年月 日登記



足 罐

(3/6)

請求番号：6-5

(A 3判をA 4判に縮小)

「新潟地方法務局上越支局備付」

前 後 新 同 一

183386

1833881

2/6

地 積 測 量 図

地 番	34002, 34003, 34004, 34005, 34006, 34007, 34008, 34009, 34010, 34011, 34012, 34013, 34014, 34015
土地の所在	中野線部大崎町大字九ヶ字長ノ所 上越市大崎区 本 積 549.71, 340072, 3320.43, 7.67 507.72, 340012, 340012, 340011, 112合
② 34002	① 15.7 x 2.4 = 37.68 ② 15.7 x 4.7 = 73.79 111.47 x 1/2 = 55.735 55.735 x 1/2 = 27.8675
③ 34003	① 17.6 x 2.9 = 51.04 ② 17.6 x 2.7 = 47.52 ③ 5.1 x 0.9 = 4.59 ④ 6.1 x 1.1 = 6.71 ⑤ 22.9 x 3.8 = 86.82 ⑥ 22.9 x 4.0 = 91.60 373.88 x 1/2 = 186.94 186.94 x 1/2 = 93.47
④ 34004	0.8 x 0.5 = 0.40 x 1/2 = 0.20 0.20 x 1/2 = 0.10
⑤ 34005	① 20.1 x 0.5 = 10.05 ② 20.1 x 9.3 = 186.93 ③ 14.0 x 1.0 = 14.00 210.98 x 1/2 = 105.49 105.49 x 1/2 = 52.745
⑥ 34006	① 9.0 x 5.1 = 45.90 ② 14.1 x 3.1 = 43.71 ③ 14.1 x 1.0 = 14.10 103.71 x 1/2 = 51.855 51.855 x 1/2 = 25.9275
⑦ 34007	3.0 x 1.1 = 3.30 x 1/2 = 1.65 1.65 x 1/2 = 0.825
⑧ 34008	① 22.8 x 11.1 = 253.08 ② 22.8 x 5.8 = 132.24 ③ 19.0 x 1.0 = 19.00 604.32 x 1/2 = 302.16 302.16 x 1/2 = 151.08

土地の所在	上越市大堀区	上越市大堀区 字 永原 1 町	昭和 45 年 12 月 4 日	作製者
②	34002	① 15.7 x 2.4 = 37.68 ② 15.7 x 4.7 = 73.79 111.47 x 1/2 = 55.735 55.735 x 1/2 = 27.8675	⑨	34009
③	34003	① 17.6 x 2.9 = 51.04 ② 17.6 x 2.7 = 47.52 ③ 5.1 x 0.9 = 4.59 ④ 6.1 x 1.1 = 6.71 ⑤ 22.9 x 3.8 = 90.82 ⑥ 22.9 x 4.0 = 91.60 313.88 x 1/2 = 156.94 156.94 x 1/2 = 78.47	⑩	34010
④	34004	① 20.1 x 0.5 = 10.05 ② 20.1 x 9.3 = 186.93 ③ 14.0 x 1.0 = 14.00 210.98 x 1/2 = 105.49 105.49 x 1/2 = 52.745	⑪	34011
⑤	34005	① 9.0 x 5.1 = 45.90 ② 14.1 x 3.1 = 43.71 ③ 14.1 x 1.0 = 14.10 103.71 x 1/2 = 51.855 51.855 x 1/2 = 25.9275	⑫	34012
⑥	34006	① 30 x 1.1 = 33.0 ② 22.8 x 11.1 = 253.08 ③ 22.8 x 5.8 = 132.24 ④ 19.0 x 1.0 = 19.00 404.32 x 1/2 = 202.16	⑬	34013
⑦	34007		⑭	34014
⑧	34008		⑮	34015

縮 小 率 1/300

昭和 平 成 年 月 日 登 記

地積測量図写し (物件3・4)

183431

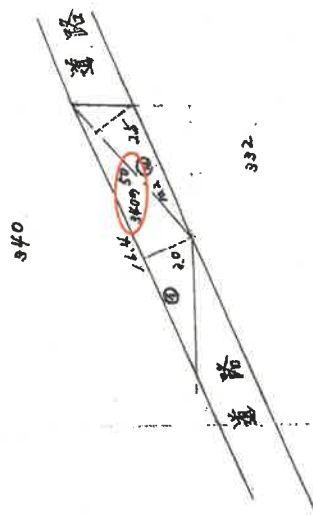
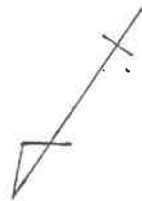
前 340.50 後 新

地積測量図

地番	340.50
土地の所在	中野城郡太田町大字九戸沢字居1新 上越市大潟区

求積

340.50 ① $16.4 \times 3.0 = 49.20$
② $10.2 \times 2.6 = 26.50$
$$\frac{74.70 \times \frac{1}{2} = 37.35}{87.00}$$



昭和45年12月14日	作製者
作製年月日	委託者

地積測量図写し (物件5)

昭和・平成45年12月12日登記

縮尺 $\frac{1}{300}$

(A3判をA4判に縮小)

「新潟地方法務局上越支局備付」

前

後・新長

183365

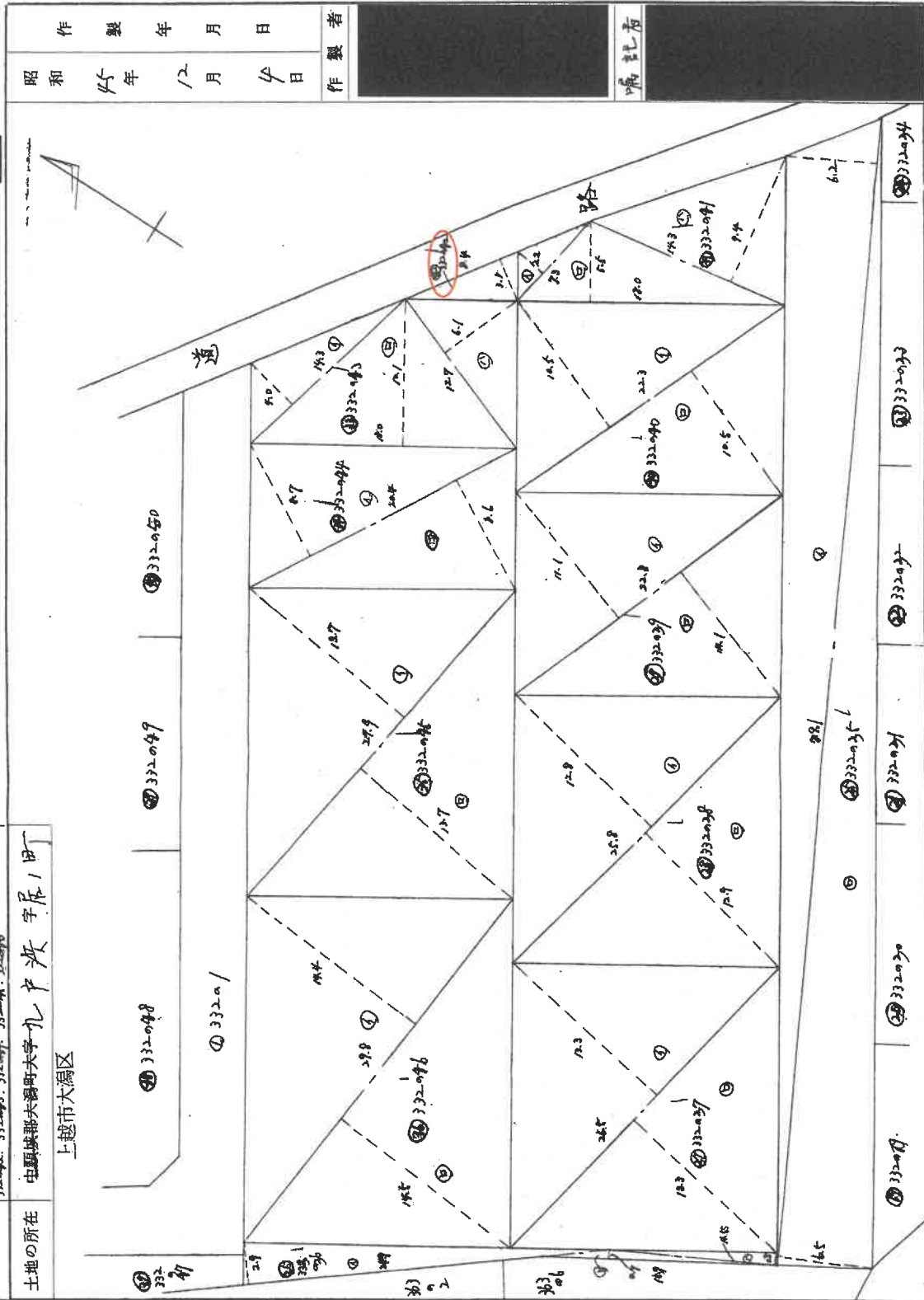
3/5

地積測量図

地番 332-048, 332-049, 332-050, 332-051, 332-052, 332-053, 332-054, 332-055, 332-056

土地の所在 中越郡大潟町大字九戸沢字尾1町

上越市大潟区



昭和・平成 年 月 日登記

縮尺 1/300

地積測量図写し (物件6)

(A 3判をA 4判に縮小)

「新潟地方法務局上越支局備付」

183366

⑧

後新田

3
5

地番 332-036, 332-036, 332-037, 332-038, 332-039, 332-040, 332-041, 332-042, 332-043, 332-044, 332-045, 332-046

土地の所在 中越郡大潟町大字九戸沢字尾ノ山

上越市大潟区 積

地積測量図

昭和45年12月4日	作製年月日
昭	作製者
和	嘱託者
45	
年	
12	
月	
4	
日	

③ 332-036	① $79.1 \times 6.2 = 490.42$	③ 332-043	① $14.3 \times 4.0 = 57.20$
② $77.1 \times 6.5 = 501.15$	② $15.9 \times 0.7 = 11.13$	② $18.0 \times 10.1 = 181.80$	② $12.7 \times 6.1 = 77.47$
③ $104.57 \times \frac{1}{2} = 52.285$	③ $11.5 \times 0.8 = 9.20$	③ $316.47 \times \frac{1}{2} = 158.235$	
④ 24.9 × 2.9 = 72.21	④ $92.54 \times \frac{1}{2} = 46.27$	④ 20.4 × 8.7 = 177.48	
⑤ 26.5 × 13.3 = 352.45	⑤ $704.90 \times \frac{1}{2} = 352.45$	⑤ $20.4 \times 8.6 = 175.44$	
⑥ 25.8 × 12.8 = 330.24	⑥ $662.06 \times \frac{1}{2} = 331.03$	⑥ $352.92 \times \frac{1}{2} = 176.46$	
⑦ 22.8 × 11.1 = 253.08	⑦ $25.8 \times 14.4 = 371.52$	⑦ $27.9 \times 13.7 = 382.23$	
⑧ $22.8 \times 11.1 = 253.08$	⑧ $506.16 \times \frac{1}{2} = 253.08$	⑧ $764.46 \times \frac{1}{2} = 382.23$	
⑨ 22.3 × 10.5 = 234.15	⑨ $468.30 \times \frac{1}{2} = 234.15$	⑨ $861.22 \times \frac{1}{2} = 430.61$	
⑩ $22.3 \times 10.5 = 234.15$	⑩ $7.3 \times 2.2 = 16.06$		
⑪ $18.0 \times 5.5 = 99.00$	⑪ $14.3 \times 9.4 = 134.42$		
⑫ $249.48 \times \frac{1}{2} = 124.74$			
⑬ $8.4 \times 3.1 = 26.04$			
⑭ $26.04 \times \frac{1}{2} = 13.02$			

昭和45年12月4日 登記

総尺 1/300

地積測量図写し (物件6)

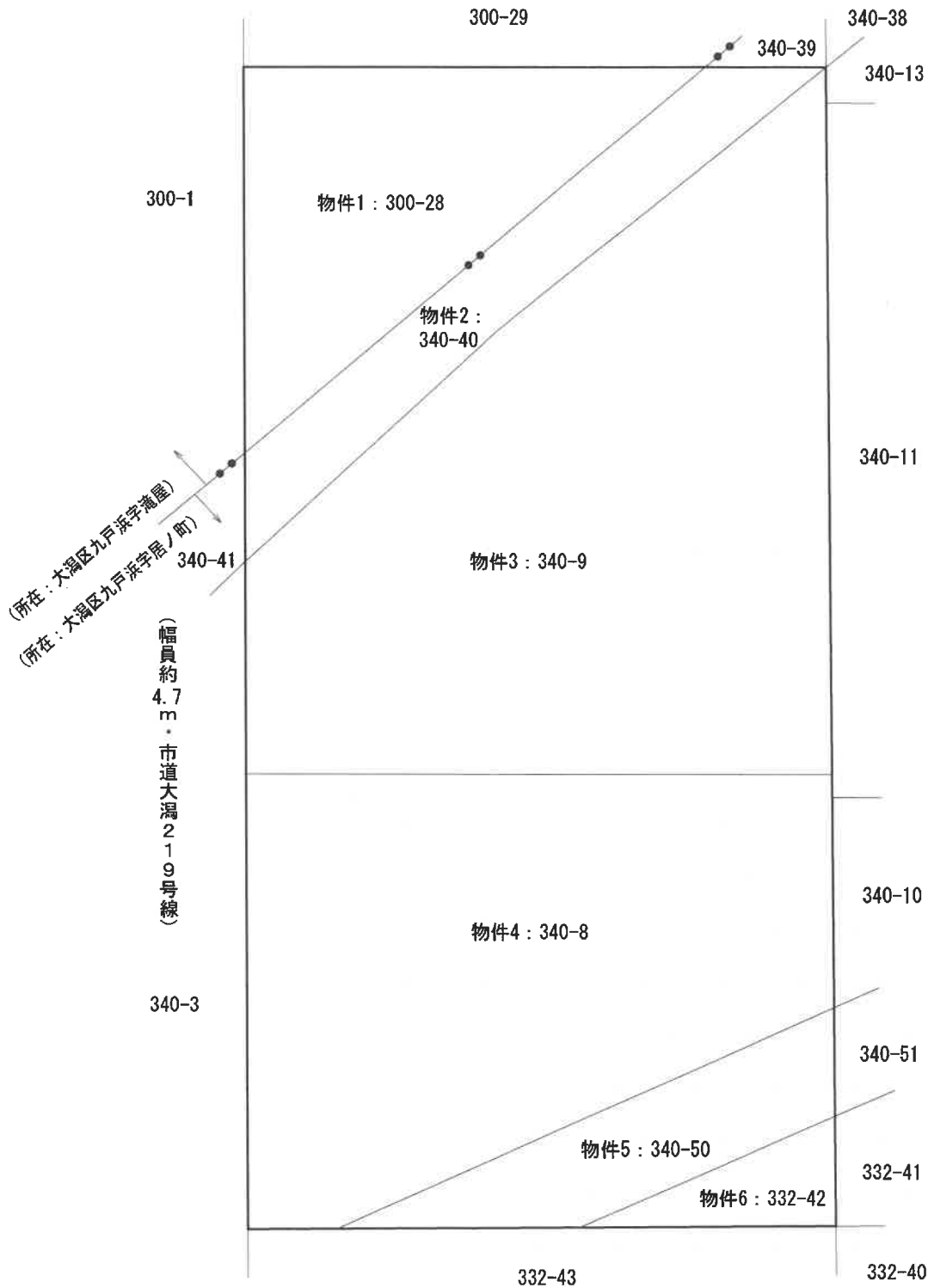
(A3判をA4判に縮小)

「新潟地方法務局上越支局備付」

土地位置関係図（概略）

（物件1乃至6）

縮尺＝1/200



※ 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]