

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月13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 8年 2月 9日から 令和 8年 2月17日 午後 3時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月19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 3月 5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 8年 2月24日 午前 9時00分から 令和 8年 2月26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 8年 1月13日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- 1 所 在 上越市頸城区寺田
 地 番 8番1
 地 目 宅地
 地 積 647.61平方メートル

- 2 所 在 上越市頸城区柳町新田
 地 番 221番2
 地 目 山林
 地 積 35平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地

- 3 所 在 上越市頸城区柳町新田字屋鋪添
 地 番 222番3
 地 目 山林
 地 積 131平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地

- 4 所 在 上越市頸城区寺田字屋敷添
 地 番 12番1
 地 目 宅地
 地 積 99.00平方メートル



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 5 | 所 在 | 上越市頸城区寺田字屋敷添 |
| | 地 番 | 12 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 49.00 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 上越市頸城区寺田字屋敷添 |
| | 地 番 | 12 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 472.63 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 上越市頸城区寺田 8 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 8 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 96.46 平方メートル
2 階 50.34 平方メートル |
| 8 | 所 在 | 上越市頸城区寺田字屋敷添 12 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 12 番 3 |
| | 種 類 | 居宅・物置 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 86.95 平方メートル
2 階 63.76 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月26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1～8】

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7, 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 上越市頸城区寺田
 地 番 8 番 1
 地 目 宅地
 地 積 6 4 7. 6 1 平方メートル

- 2 所 在 上越市頸城区柳町新田
 地 番 2 2 1 番 2
 地 目 山林
 地 積 3 5 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地

- 3 所 在 上越市頸城区柳町新田字屋鋪添
 地 番 2 2 2 番 3
 地 目 山林
 地 積 1 3 1 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地

- 4 所 在 上越市頸城区寺田字屋敷添
 地 番 1 2 番 1
 地 目 宅地
 地 積 9 9. 0 0 平方メートル



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 5 | 所 在 | 上越市頸城区寺田字屋敷添 |
| | 地 番 | 12 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 49.00 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 上越市頸城区寺田字屋敷添 |
| | 地 番 | 12 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 472.63 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 上越市頸城区寺田 8 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 8 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 96.46 平方メートル
2 階 50.34 平方メートル |
| 8 | 所 在 | 上越市頸城区寺田字屋敷添 12 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 12 番 3 |
| | 種 類 | 居宅・物置 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 86.95 平方メートル
2 階 63.76 平方メートル |



令和7年(ケ)第10号
令和7年8月7日受理
令和7年9月 9 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 | 上越市頸城区寺田 |
| | 地 番 | 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 4 7. 6 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上越市頸城区柳町新田 |
| | 地 番 | 2 2 1 番 2 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 3 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 上越市頸城区柳町新田字屋鋪添 |
| | 地 番 | 2 2 2 番 3 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 1 3 1 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 上越市頸城区寺田字屋敷添 |
| | 地 番 | 1 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 9. 0 0 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 上越市頸城区寺田字屋敷添 |
| | 地 番 | 1 2 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 9. 0 0 平方メートル |



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 6 | 所 在 | 上越市頸城区寺田字屋敷添 |
| | 地 番 | 1 2 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 7 2. 6 3 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 上越市頸城区寺田 8 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 8 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 6. 4 6 平方メートル
2 階 5 0. 3 4 平方メートル |
| 8 | 所 在 | 上越市頸城区寺田字屋敷添 1 2 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 2 番 3 |
| | 種 類 | 居宅・物置 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 6. 9 5 平方メートル
2 階 6 3. 7 6 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	住居表示未実施		
土地	物件 1 ないし 6		
現況地目	☒ 宅地（物件 1 ないし 6） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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 ☐		
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1）上に下記建物を所有し、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： ☐ 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

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 ） ☐ （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6）上に下記建物を所有し、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：		
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・物置として管理している。 ☐ 「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3の土地は物件7の建物の敷地等として、物件4ないし6の土地は物件8の建物の敷地等として相互に一体となって利用(物件1ないし3の土地と物件4ないし6の土地は市道寺田線を介して各々対岸側に位置し、主たる建物に附属すると認められる程度の場所的關係にある。また、物件8の建物の種類は居宅・物置であるが、建物の状況等を勘案すると物件8の建物は物件7の建物の附属建物的要素が強いので、物件1ないし8の土地建物は一括売却が相当と考えた。)されている。
- 2 物件1の土地は北西側で、物件6の土地は南東側で各々有効幅員約4.8メートルの市道寺田線に接面する。
- 3 物件1ないし3の土地は北西側の間口が約35メートル、奥行きが約27.8メートルないし31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4ないし6の土地は南東側の間口が約22.5メートル、奥行きが約26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写のとおりである。
- 5 物件1の土地のうち、物件7の建物の敷地に供されている以外の西側部分、物件2及び物件3の土地の現況は、雑木雑草が繁茂する状態の宅地(土地上に池や石橋があって、元々は庭地として利用されていたものと思われるが、雑草が生い茂り、庭地としての現況をとどめていない。)である。
- 6 物件3の土地上に仮設の物置(約5.2メートル×約1.8メートル)が存在する。
- 7 物件7の建物は、建物の1階LDK室のクロスが一部剥がれている箇所が認められるものの、その余は特に目立った損傷等は確認できなかった。
- 8 物件8の建物の2階北西側洋室の窓ガラスが破損し、同所から浸入した雨水等により洋室の壁面の壁紙が剥離したり、黒カビが繁殖したりしている。
- 9 平成23年4月ころに物件8の建物の1階物置内で不自然死があった。
- 10 隣地等の所有者(登記簿上)
- ① 上越市頸城区寺田7番1、上越市頸城区寺田字屋敷添13番1、同所14番、同所15番1の所有者：A
 - ② 上越市頸城区寺田字屋敷添9番1、上越市頸城区柳町新田221番1、同所225番7、同所225番2、同所225番6、上越市頸城区柳町新田字屋敷添222番2、同所222番1の所有者：B
 - ③ 上越市頸城区柳町字寺柳240番の所有者：C
 - ④ 上越市頸城区寺田7番2、同所8番2、上越市頸城区寺田字屋敷添9番2、同所15番2、同所11番3の所有者：中頸城郡頸城村

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

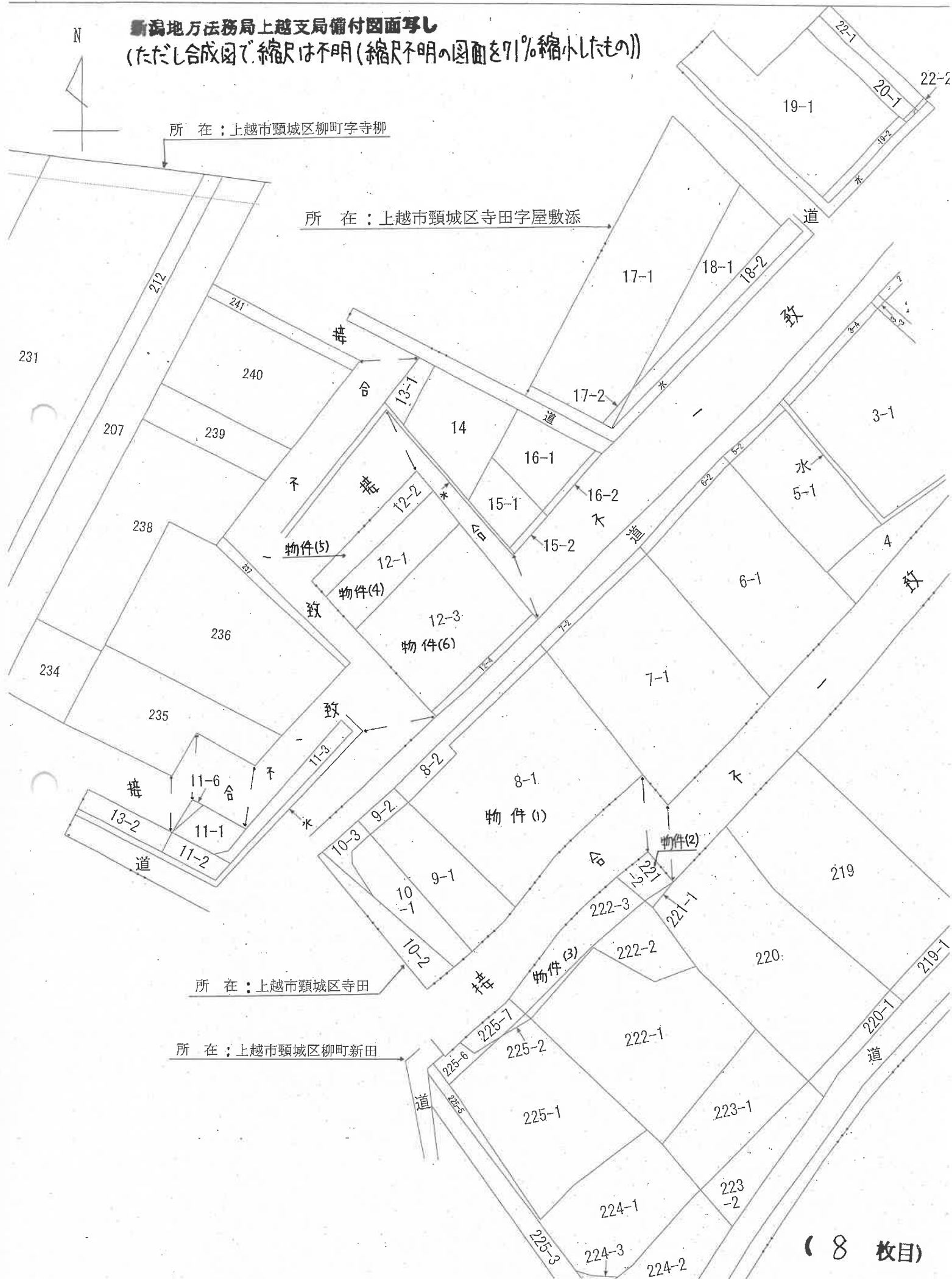
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■D (債務者兼所有者)	1 物件7の建物には私が単身で居住しています。 2 物件7の建物は特に目立った不具合はありません。 3 物件7の建物はオール電化の住宅です。 4 物件8の建物は、私が物置等として管理しています。 5 物件1ないし3の土地及び物件7の建物の売買交渉の際に前所有者Eから物件8の建物内で不自然死があった旨の説明があり、物件4ないし6の土地と物件8の建物も含めて売買契約を交わしたい旨の申出があり、私としてはやむなく物件4ないし6の土地と物件8の建物を引き受けました。従って、物件8の建物は全く使用していません。 6 物件1ないし6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。

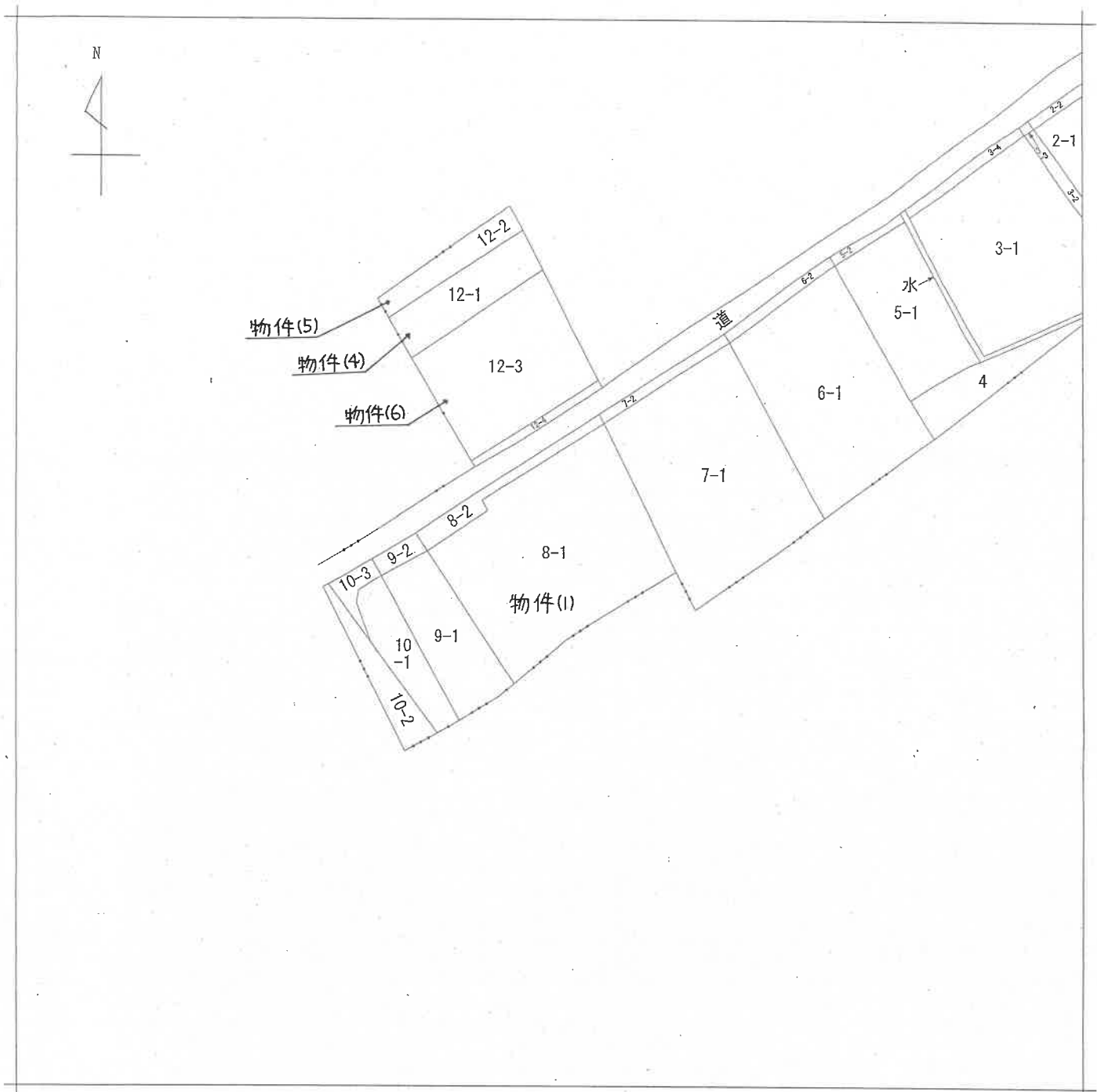
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年8月13日 (水) 8:50-8:55	上越市役所税務課	名寄帳写及び間取図写の交付申請書持参(令和7年8月22日名寄帳写等取得)
7年8月13日 (水) 9:15-9:25	新潟地方法務局上越支局	公図、地積測量図、建物図面、登記事項要約書取得
7年8月13日 (水) 10:10-10:20	目的物件所在地	外観調査
7年8月30日 (土) 9:00-10:50	目的物件所在地	立入調査。写真撮影。債務者兼所有者Dと面談
7年9月1日 (月) 11:05-11:10	上越市役所南出張所	戸籍謄本及び改製原戸籍の謄本取得
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。 ■ 令和7年8月29日午前10時00分の現況調査期日を指定したが、債務者兼所有者Dからの申出により現況調査期日を令和7年8月30日午前9時00分に変更した。		

(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不明(縮尺不明の図面を71%縮小したもの))



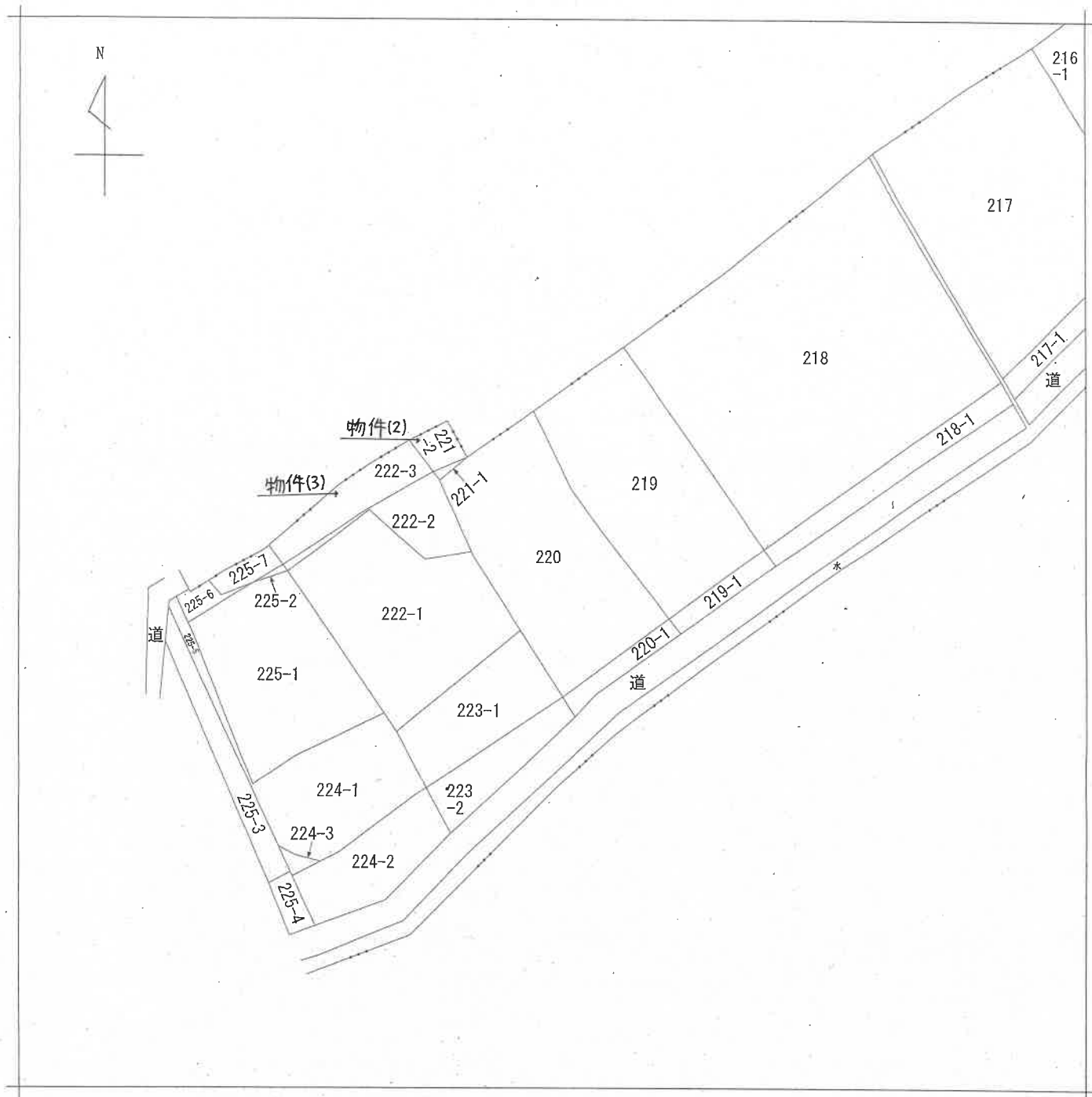


新潟地方法務局上越支局備付図面写し
(ただし A3をA4に縮小)



請求部	所在	上越市頸城区寺田				地番	8番1			
出力縮	縮尺不明	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	明治27年			備付年月日(原図)		補記事項				

(9 枚目)



新潟地方公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	上越市頸城区柳町新田				地番	220番			
出力縮	縮尺不明	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)				補事項		

(10 枚目)

地番	8 番 2 一 /
土地の所在	中頸城郡頸城村大字寺谷新田

昭 和 53 年 3 月 10 日	作 成 年 月 日	受 付 第 号
-------------------	-----------	---------

作製者

囑託者



8-2 (8)

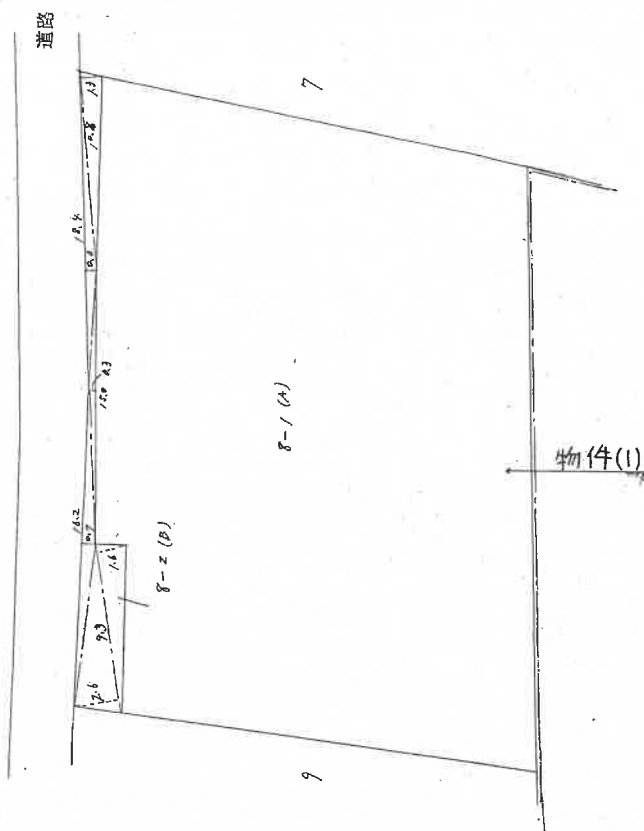
$$\begin{array}{r} 10.8 \times 1.3 = 14.04 \\ 18.4 \times 0.6 = 11.04 \\ 15.0 \times 0.3 = 4.50 \\ 16.2 \times 0.7 = 11.34 \\ 9.3 \times 1.6 = 14.88 \\ 9.3 \times 2.6 = 24.18 \end{array}$$

$$\frac{1}{7} = 39.99$$

39.99 m²

8-1(A)

$$687.60 - 39.99 = 647.61$$



縮	尺	$\frac{1}{300}$
---	---	-----------------

(A. B. - 3).

昭和・平成 3 年 3 月 17 日登記

登記年月日：平成7年7月17日

212162

221 後新同一

地積測量図

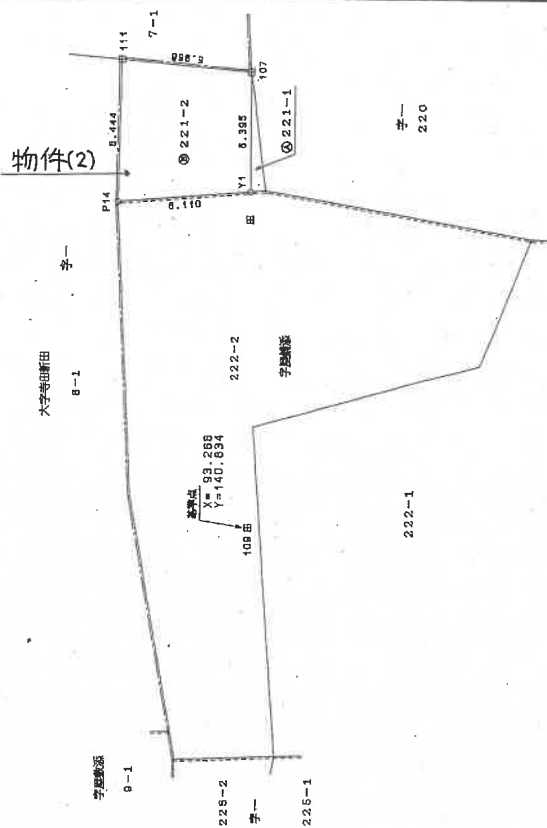
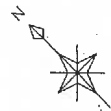
地番

221番2-1-1

土地の所在

中核部環境部村大字御町新田

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)



求積表

地番	② 221番2	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
NO.					
P14		106.095	147.179	-0.016	-1.729520
Y1		104.144	151.839	8.493	884.454992
107		107.941	155.672	0.016	1.727056
111		112.529	151.855	-8.493	-955.708797
				合計	-71.216269
				合計面積	35.6081345 m ²

地番	① 221番1	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
公積					
39.66					
				合計面積	40.518655 m ²
				地積	40.5 m ²

基準点	測点	夾角	距離
107	109	0-00-00	20.869
	Y1	359-57-14	5.395
	P14	45-43-21	8.494
	111	94-55-29	5.960

境界点	境界線の種類
田	コンクリート杭
田	プラスチック杭
田	鉄杭
田	木杭

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7年6月12日作製)

申請人

縮尺 1/250

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成7年7月17日登記

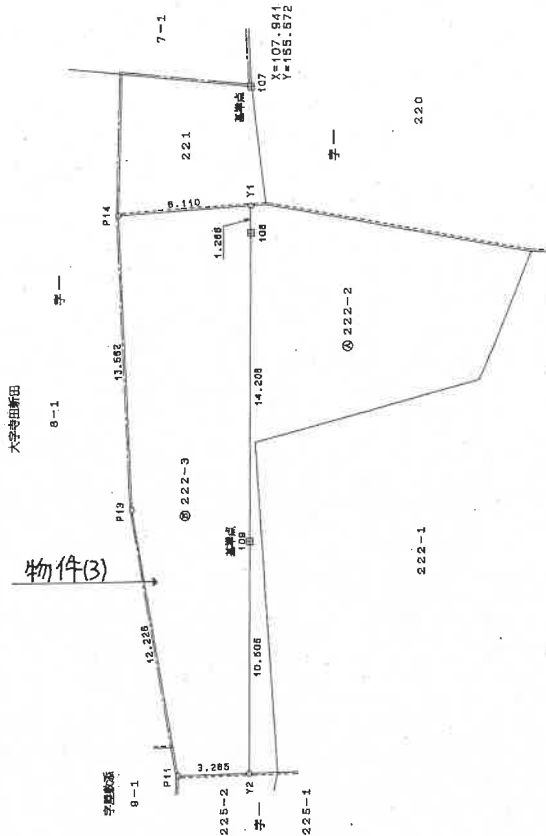
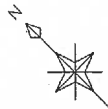
登記年月日：平成7年7月17日

212163

222-2 後・新 同一

地 番 222番3、-2 地 積 測 量 図

土地の所在 上越市頸城区 中野城東町大字新田字屋新添



求積表

地番	② 222番3	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	Y _n · (X _{n+1} - X _{n-1})
P14		88.109	130.965	-4.660	-410.587940	
Y2		85.687	133.357	9.669	847.618803	
109		93.266	140.834	17.563	1639.895078	
108		103.253	150.340	11.006	1136.299265	
Y1		104.144	151.839	-3.761	-391.563864	
P14		108.095	147.178	-13.822	-1494.089090	
P13		98.096	138.017	-16.214	-1590.528544	
合計					-263.077012	
合計面積					131.5385060	㎡

地番	② 222番2	面積
公地	合計面積	83.3314940
	地積	83

基準点	測点	方位	距離
109	107	0-00-00	20.869
	Y2	160-03-41	10.505
	P11	197-05-40	11.135
	P13	264-25-54	5.591
	P14	337-50-55	16.129
	Y1	0-00-58	15.474

地積	面積の範囲
田	コンクリート杭
畑	プラスチック杭
◎	新
○	木
△	杭

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7年6月12日作製)

申請人

縮尺 1/250

新潟県土地家屋調査士会

昭和7年7月7日登記

登記年月日：昭和53年3月17日

206856

前 12-3 後・新同一

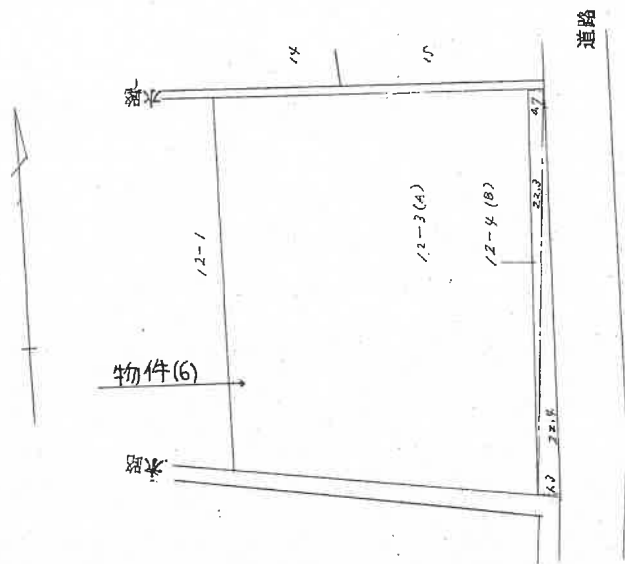
地 積 測 量 図

地 番	12 番 4 -3
土地の所在	中野城郡頸城村大字井研字和盛敷添 上越市頸城区寺田

昭和53年3月10日	作成	年 月 日	受 付
	第		号

作製者

嘱託者



12-4 (8)

$$\begin{aligned} 22.3 \times 47 &= 15.61 \\ 22.4 \times 1.3 &= 29.12 \\ \hline &84.73 \end{aligned}$$

$$\frac{1}{2} = 22.365$$

$$22 \text{ m}^2$$

12-3 (4)

$$495 - 22.365 = 472.635$$

$$472 \text{ m}^2$$

縮 尺 $\frac{1}{300}$

(A.B.-3)

昭和・平成53年3月17日登記

登記年月日：令和2年7月22日

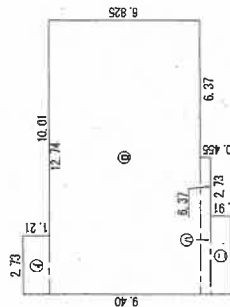
公用

建物階平面図

家屋番号
8番1建物の所在
上越市頸城区寺田 8番地1

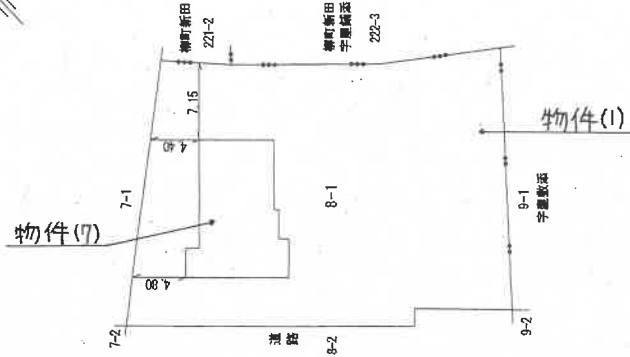
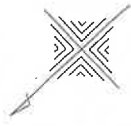
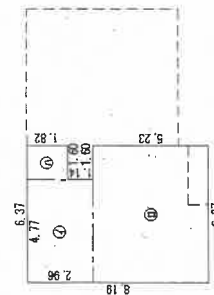
1 階

求積表	
イ	$2.73 \times 1.21 = 3.3033$
ロ	$12.74 \times 6.825 = 86.950500$
ハ	$6.37 \times 0.455 = 2.898350$
ニ	$3.64 \times 0.91 = 3.3124$
合計	96.464550
床面積	96.46 m ²



2 階

求積表	
イ	$4.77 \times 2.96 = 14.1192$
ロ	$6.37 \times 5.23 = 33.3151$
ハ	$1.60 \times 1.82 = 2.9120$
合計	50.3463
床面積	50.34 m ²



作成者

令和2年7月16日作成

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

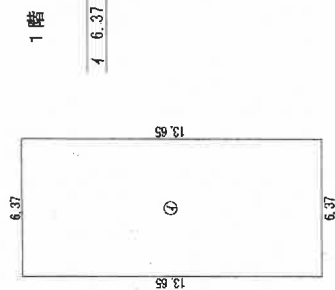
新潟県土地家屋調査士会

登記年月日：令和2年7月22日

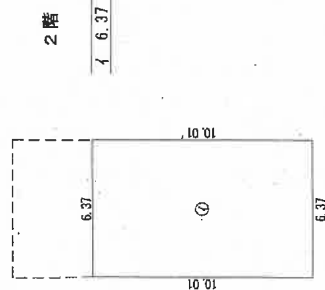
新潟地方公務局上越支局備付図面写し（ただし A3をA4に縮小）

建物各階平面図

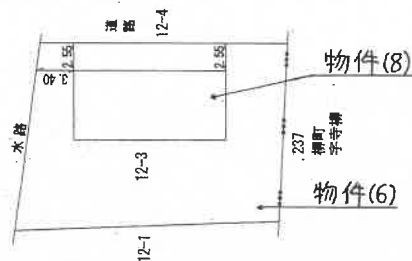
家屋番号	12番3
建物の所在	上越市頸城区寺田字屋敷添 12番地3



求積表	
1 6.37 × 13.65 =	86.9505
合計	86.9505
床面積	86.95 m ²



求積表	
1 6.37 × 10.01 =	63.7637
合計	63.7637
床面積	63.76 m ²



作成者

令和2年7月16日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

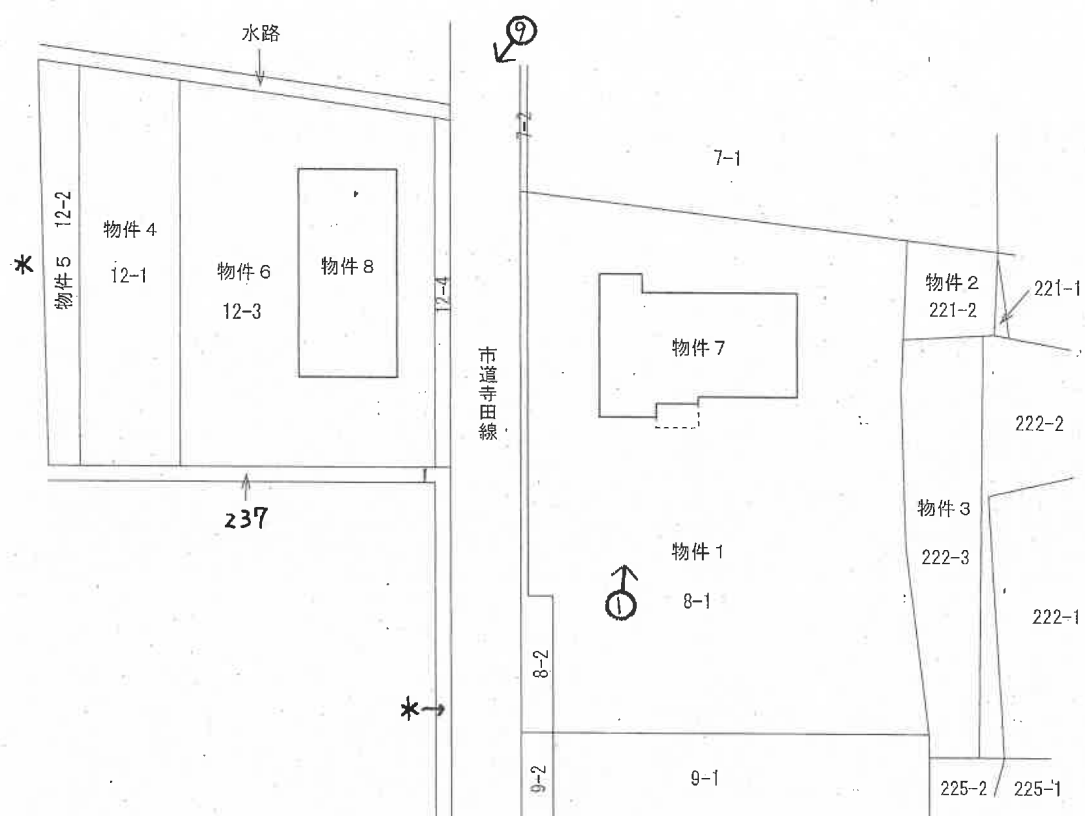
新潟県土地家屋調査士会

令和7年(ケ)第10号

土地建物位置関係図

(概略図)

縮尺 1 : 500



評価人作成

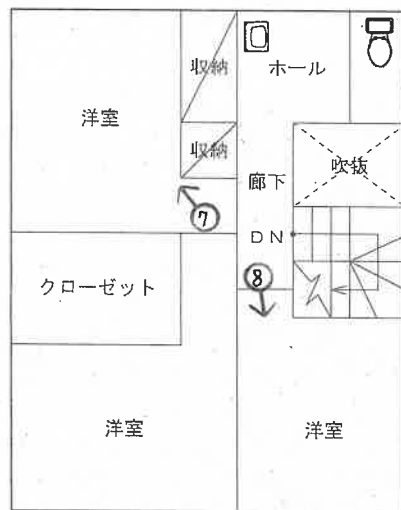
(17 枚目)

④ 印は写真撮影位置、方向

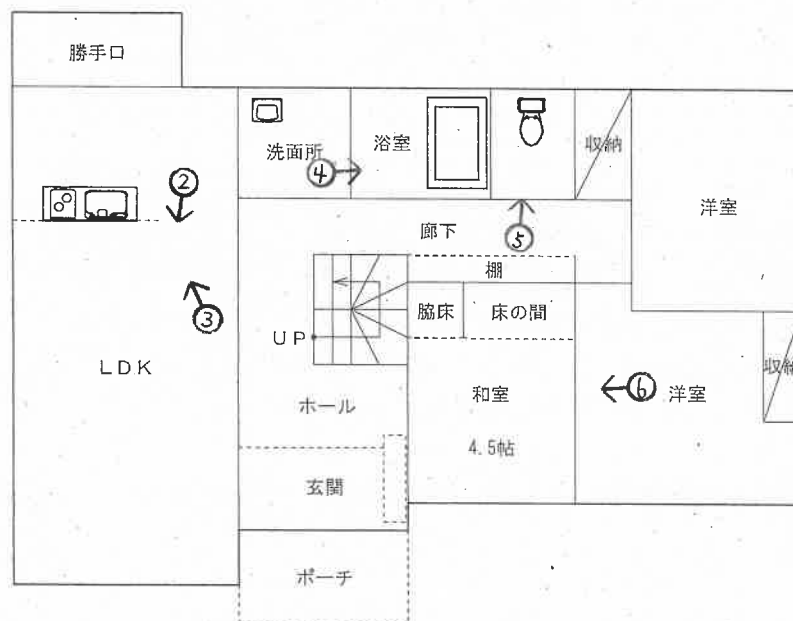
建物間取り略図

縮尺 1 : 125

物件7



2階



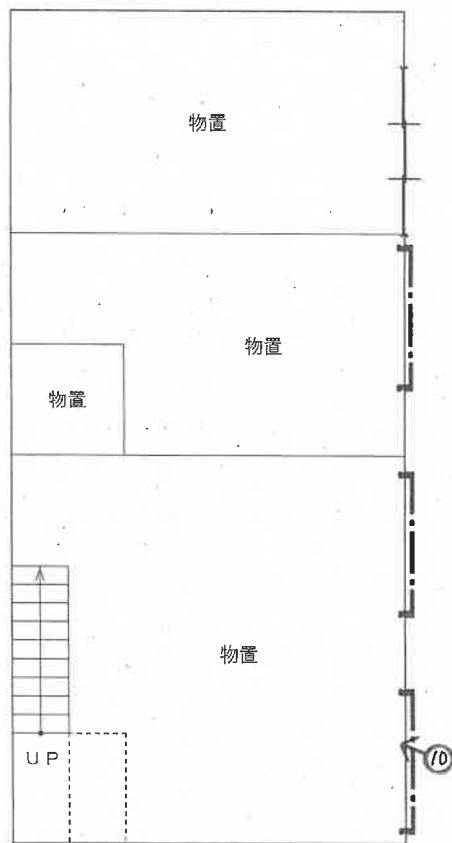
1階

評価人作成

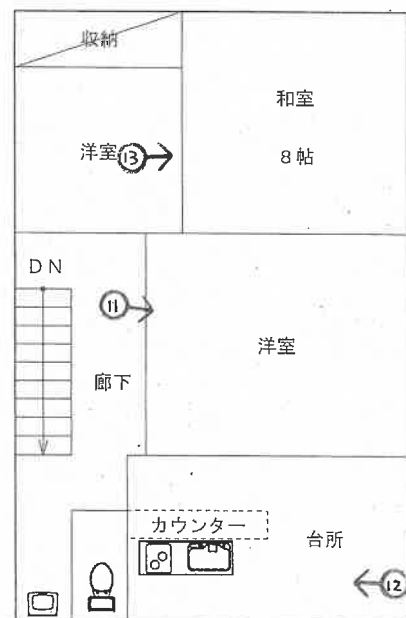
建物間取り略図

縮尺 1 : 125

物件 8



1 階



2 階

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



写真 8



写真 9



写真 10



写真 //



写真 12



写真 13



令和7年（ケ）第10号
令和7年8月30日 現地調査
令和7年9月10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

渡 邊 光 幸

第1 評価額

一 括 価 格	
金8,070,000円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金700,000円
2 (土地)	金40,000円
3 (土地)	金140,000円
4 (土地)	金110,000円
5 (土地)	金50,000円
6 (土地)	金510,000円
7 (建物)	金5,830,000円
8 (建物)	金690,000円

- ① 一括価格は、受命物件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 受命物件の土地価格は建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、受命物件の建物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

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	上越市頸城区寺田 8 番 1 宅地 6 4 7.6 1 m ²	ほぼ左記のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	上越市頸城区柳町新田 2 2 1 番 2 山林 3 5 m ²	現況地目は宅地、その他はほ ぼ左記のとおり
3	所 在 地 番 地 目 地 積	上越市頸城区柳町新田字屋鋪添 2 2 2 番 3 山林 1 3 1 m ²	現況地目は宅地、その他はほ ぼ左記のとおり
4	所 在 地 番 地 目 地 積	上越市頸城区寺田字屋敷添 1 2 番 1 宅地 9 9.0 0 m ²	ほぼ左記のとおり
5	所 在 地 番 地 目 地 積	上越市頸城区寺田字屋敷添 1 2 番 2 宅地 4 9.0 0 m ²	ほぼ左記のとおり
6	所 在 地 番 地 目 地 積	上越市頸城区寺田字屋敷添 1 2 番 3 宅地 4 7 2.6 3 m ²	ほぼ左記のとおり

7	所 在 家 番 号 種 類 構 造 床面積	上越市頸城区寺田 8 番地 1 8 番 1 居 宅 木造かわらぶき 2 階建 1 階 9 6 . 4 6 m ² 2 階 5 0 . 3 4 m ²	ほぼ左記のとおり
8	所 在 家 番 号 種 類 構 造 床面積	上越市頸城区寺田字屋敷添 1 2 番地 3 1 2 番 3 居 宅・物 置 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 1 階 8 6 . 9 5 m ² 2 階 6 3 . 7 6 m ²	ほぼ左記のとおり
番号	特 記 事 項		
	1. 受命物件 1 乃至 3 と物件 4 乃至 6 は、それぞれ市道の対面側に位置しており隣接してはいないものの、利用の現況並びにその位置・環境等から判断して、相互に補完する一体的な機能性を認めた。 2. 物件 8 建物 1 階物置にて、平成 23 年 4 月頃不自然死があった。		

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乃至3）

位置・交通	北越急行ほくほく線「くびき」駅、北西方約 3.5 k m (別添位置図参照)
付近の状況	上越市頸城区百間町の中心部からは北方にやや離れた、周囲に農地が多く見られる既成の集落地域である。 市道の系統・連続性は概ね普通程度、生活上の利便施設や公共施設等への接近性はやや距離がある場所柄である。
主な公法上の 規制等 (道路の幅員等個別 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 都市計画区域外 無 無 無 無
画地条件 (規模、形状等)	受命土地は、北西側が市道とほぼ等高に接面する、間口約 35 m、奥行約 31 m 程度、公簿地積延べ 813.61 m ² の規模が大きな中間画地である。
接面道路	有効幅員約 4.8 m 舗装市道寺田線
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件1乃至3土地は、物件7建物の敷地等として利用されており、建物の配置状況は概ね土地建物位置関係図のとおりである。 物件7建物の背後及び南西寄りには雑草が生い茂っているものの、隣地との境界は概ね明瞭であり、境界争い等は特にないと判断される。
供給、処理施設	上水道 ガス 下水道 有 (引込済) 無 (供用区域外) 有 (引込済)
特記事項	受命物件1乃至3と物件4乃至6は、市道の対面側に位置しており隣接してはいないものの、利用の現況並びにその位置・環境等から判断して、相互に補完する一体的な機能性を認めた。

2. 対象土地の概況及び利用状況等（物件4乃至6）

位置・交通	北越急行ほくほく線「くびき」駅、北西方約3.5 km (別添位置図参照)										
付近の状況	上越市頸城区百間町の中心部からは北方にやや離れた、周囲に農地が多く見られる既成の集落地域である。 市道の系統・連続性は概ね普通程度、生活上の利便施設や公共施設等への接近性はやや距離がある場所柄である。										
主な公法上の規制等 (道路の幅員等個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	<table> <tr> <td>都市計画区分</td><td>都市計画区域外</td></tr> <tr> <td>用途地域</td><td>無</td></tr> <tr> <td>建ぺい率</td><td>無</td></tr> <tr> <td>容積率</td><td>無</td></tr> <tr> <td>防火規制</td><td>無</td></tr> </table>	都市計画区分	都市計画区域外	用途地域	無	建ぺい率	無	容積率	無	防火規制	無
都市計画区分	都市計画区域外										
用途地域	無										
建ぺい率	無										
容積率	無										
防火規制	無										
画地条件 (規模、形状等)	受命土地は、南東側が市道とほぼ等高に接面する、間口約22.5 m、奥行約26 m程度、公簿地積延べ620.63 m ² の規模が大きな中間画地である。										
接面道路	有効幅員約4.8 m舗装市道寺田線										
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件4乃至6土地は、物件8建物の敷地等として利用されており、建物の配置状況は概ね土地建物位置関係図のとおりである。 物件8建物の背後は雑草が生い茂っているものの、隣地との境界は概ね明瞭であり、境界争い等は特にないと判断される。										
供給、処理施設	上水道 有（引込済） ガス 無（供用区域外） 下水道 有（引込済）										
特記事項	受命物件1乃至3と物件4乃至6は、市道の対面側に位置しており隣接してはいないものの、利用の現況並びにその位置・環境等から判断して、相互に補完する一体的な機能性を認めた。										

3. 建物の概況及び利用状況等

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（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	平成 22 年 10 月 22 日新築 約 15 年 約 15 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 2 階建 かわらぶき モルタル・リシン等 ビニールクロス貼り等 ビニールクロス貼り等 フローリング、畳等 電気、給水、排水、衛生等 クローゼット等
床面積(現況)	1 階 96.46 m ² 、2 階 50.34 m ² 、延べ面積 146.80 m ²	
現況用途等	階 層 現況用途 間取り	2 階建 居宅 6 L D K、別紙建物間取り略図のとおり
品 等	普通程度	
保守管理の状態	建築後の経過年数や風雨等の自然的作用による老朽化、摩滅等が認められ、概ね経年相応と思料され、保守管理の状態は普通程度である。	
建物の利用状況	所有者が居住しており、第三者の占有はないと判断した。	
特記事項	特にない	

区 分	物件 8	
建 築 時 期 及び経済的 残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	平成 5 年月日不詳新築 約 32 年 概ね満了している
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 2 階建 亜鉛メッキ鋼板ぶき 下見板張り等 現し、化粧合板、ビニールクロス貼り等 現し、ビニールクロス貼り等 フローリング、畳、モルタル等 電気、給水、排水、衛生等 特になし
床面積(現況)	1 階 86.95 m ² 、2 階 63.76 m ² 、延べ面積 150.71 m ²	
現況用途等	階 層 現況用途 間取り	2 階建 居宅・物置 3 D K、別紙建物間取り略図のとおり
品 等	普通程度	
保守管理の状態	2 階北西寄り洋室の窓が破損したままとなっており、当該部分が雨水等に晒されている。 建築後の経過年数や風雨等の自然的作用による老朽化、摩滅等が認められ、保守管理の状態はやや劣っている。	
建物の利用状況	かつての所有者が、物件 7 建物新築の際に仮住まいするために居宅スペースを改築したものと推察されるが、現在は所有者が物置等として管理している。	
特記事項	平成 23 年 4 月頃、1 階物置にて不自然死があった。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1乃至6（土地）

受命物件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	3,900	0.85	647.61	0.90	1,932,000
2	3,900	0.85	35.一	0.90	104,000
3	3,900	0.85	131.一	0.90	391,000
4	3,900	0.85	99.00	0.90	295,000
5	3,900	0.85	49.00	0.90	146,000
6	3,900	0.85	472.63	0.90	1,410,000

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（又は県地価調査標準価格）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（上越－35）を規(比)準とした価格

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規準した標準価格
 $4,520 \text{ 円/㎡} \times 99.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 115 \approx 3,900 \text{ 円/㎡}$

◇時 点 修 正：地価公示価格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：地域の標準的画地であり、補正の必要はない。

◇地 域 格 差：街路条件、接近条件、環境条件、行政的条件 +15 %

イ 個別格差 規模等 -15%

エ 建付減価補正率 建物と敷地との適応の状態及び建物の経済的残存耐用年数等を考慮し、建付減価補正率を 90 %と判定した。

② 物件 7（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等を考慮した上、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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を以下のとおり判定した。

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
7	155,000	146.80	0.42	9,557,000

ウ 現価率

- ・経過年数約 15 年、経済的残存耐用年数約 15 年、観察減価 20 %、残価率 5 %、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して現価率を査定した。
- ・現価率＝{残価率 5 %＋(1.00－0.05)×(経済的残存耐用年数 15 年／(経過年数 15 年＋経済的残存耐用年数 15 年))}×観察減価率(1.00－0.20)

③ 物件 8（建物）

上記②と同様にして、建物価格を以下のとおり判定した。

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	130,000	150.71	0.03	588,000

ウ 現価率

- ・経過年数約 32 年、経済的残存耐用年数 0 年、観察減価率 40 %、残価率 5 %、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し現価率を査定した。
- ・現価率＝{残価率 5 %＋(1.00－0.05)×(経済的残存耐用年数 0 年／(経過年数 53 年＋経済的残存耐用年数 0 年))}×観察減価率(1.00－0.40)

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 イ		敷地利用権価格 (円) ア×イ＝ウ
1	1,932,000	0.35	法定地上権	676,000
2	104,000	0.35	法定地上権	36,000
3	391,000	0.35	法定地上権	137,000
4	295,000	0.35	法定地上権	103,000
5	146,000	0.35	法定地上権	51,000
6	1,410,000	0.35	法定地上権	494,000
合計				1,497,000

イ 敷地利用権等割合

法定地上権が成立した場合の敷地利用権等割合については 35 %が相当と判断した。

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、 1③エ、1④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) $(ア \pm イ) \times ウ \times エ \times オ$
1	1,932,000	-676,000		0.80	0.70	700,000
2	104,000	-36,000		0.80	0.70	40,000
3	391,000	-137,000		0.80	0.70	140,000
4	295,000	-103,000		0.80	0.70	110,000
5	146,000	-51,000		0.80	0.70	50,000
6	1,410,000	-494,000		0.80	0.70	510,000
7	9,557,000	+849,000	1.00	0.80	0.70	5,830,000
8	588,000	+648,000	1.00	0.80	0.70	690,000
一括価格 (合計)						8,070,000

イ 敷地利用権価格の控除及び加算

受命建物の敷地利用権価格については、建物の位置及び土地利用状況等を勘案して、その範囲を下記のとおりと認定し、敷地利用権価格を判定した。

物件7建物 物件1乃至3土地

$$676,000 + 36,000 + 137,000 = 849,000$$

物件8建物 物件4乃至6土地

$$103,000 + 51,000 + 494,000 = 648,000$$

ウ 占有減価率 不要

エ 市場性修正率 かつて不自然死があった物件を含み、需要が相対的に乏しい集落地域に存する受命物件の需給動向等から市場性を検討し、需要者が限定され市場性が制約されることを勘案して、土地建物一体としての市場性修正率を80%と判断した。

オ 競売市場修正率 競売物件の特殊性等に基づく市場性制約要因を70%と判断した。

第6 参考価格資料

1. 地価公示価格 (上越－35)

所 在	上越市大潟区高橋新田字南舟入 166 番 1 外
価 格	4,520 円／㎡
位 置	潟町駅まで道路距離約 4.2 k m
価 格 時 点	令和 7 年 1 月 1 日
地積、形状	333 ㎡ (間口 1 : 奥行 2、ほぼ整形)
供給処理施設	水道、公共下水
接 面 街 路	東側幅員約 8.5 m 県道
用途指定等	市街化調整区域 (建蔽率 70 %、容積率 200 %)
地域の概要	農家住宅が建ち並ぶ県道沿いの既成住宅地域

第7 附属資料の表示

1. 受命物件の位置図
2. 法務局備付土地更正図写
3. 法務局備付地積測量図写
4. 法務局備付建物図面及び各階平面図写
5. 土地建物位置関係図 (概略図)
6. 建物間取り略図

以上



縮尺 $\frac{1}{10,000}$

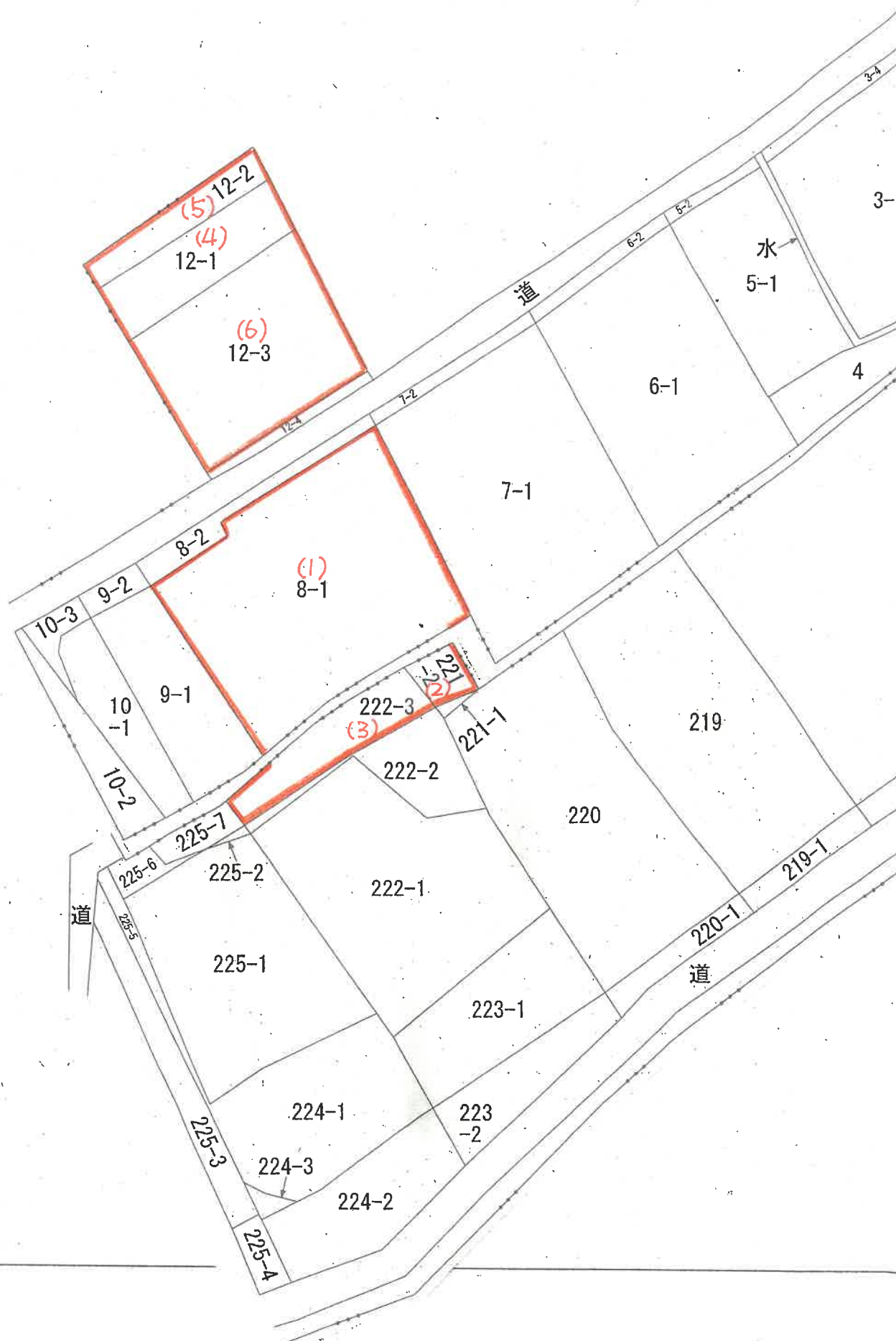
物件所在地



対象不動産の所在位置略図

0m 500m

縮尺 $\frac{1}{600}$



法務局備付公図 更正図写 (合成図)

登記年月日：昭和53年3月17日

「法務局備付地積測量図写」(物件1)

206849

8

後新同一

地番	8番2-1
土地の所在	千葉県中野郡野城村大字寺崎組 上越市頸城区寺田

地積測量図

昭和53年3月14日	作成	受付
日	年	第
月	年	号
14	3	

作製者

嘱託者

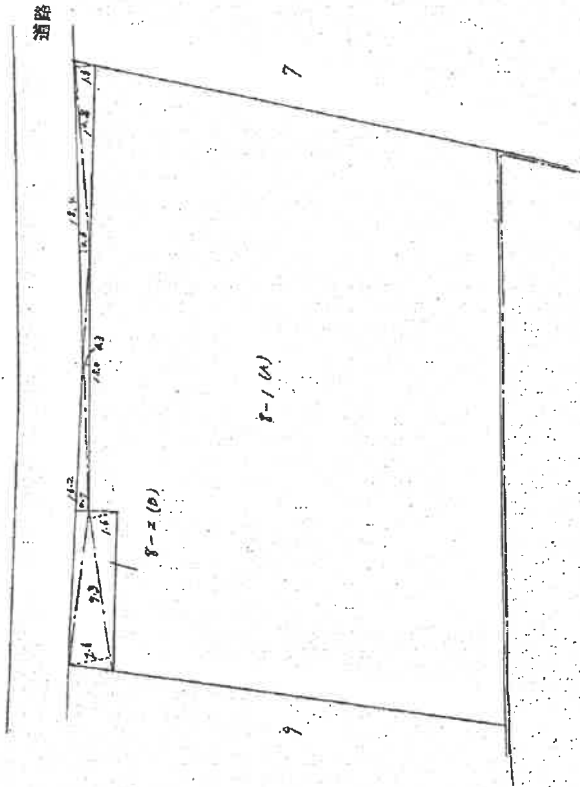
S-2(0)

$$\begin{aligned} 19.8 \times 1.3 &= 14.04 \\ 18.4 \times 1.6 &= 11.04 \\ 15.0 \times 0.3 &= 8.50 \\ 16.2 \times 0.7 &= 11.34 \\ 7.3 \times 1.6 &= 14.88 \\ 9.3 \times 2.6 &= 24.18 \\ \hline &79.98 \\ &\frac{1}{2} = 39.99 \end{aligned}$$

$$\frac{1}{2} = 39.99 \text{ m}^2$$

S-1(0)

$$\begin{aligned} 689.60 - 39.99 &= 649.61 \\ \hline &649.61 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



縮尺 1/300

(A. B. - S.)

昭和・平成53年3月17日登記

(A 3版をA 4版に縮小)

登記年月日：平成7年7月17日

公用

212162

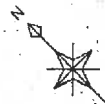
221 後・新 同一

地 番 221番2.-./

土地の所在 土越市現城區

土地の所在 中環線新田大字御新田

地 積 測 量



求積表

地番	② 221番2	X _n	Y _n	Y _{A+1} - Y _{n-1}	X _n + (Y _{B+1} - Y _{n-1})
NO.					
P14		108.095	147.179	-0.016	-1.725020
Y1		104.144	151.899	8.493	884.494982
107		107.941	155.672	0.016	1.727056
111		112.529	151.855	-8.493	-955.708797
					-71.216268
					35.8081345
					35

地番	② 221番1	地 積
公積	合計面積	40518655
5966	35.8081345	405

測量点	測量点	方位	距離
107	108	0-00-00	20.869
Y1	359-57-14	5.395	
P14	45-43-21	0.434	
111	84-56-28	5.868	

測量点	測量点	方位	距離
107	108	0-00-00	20.869
Y1	359-57-14	5.395	
P14	45-43-21	0.434	
111	84-56-28	5.868	

④石杭 ⑤金属標 ⑥コンクリート杭 ⑦合成樹脂杭 ⑧鉄杭

作製者

(平成7年6月12日作製)

申請人

縮尺 1/250

新潟県土地家屋調査士会

昭和7年7月17日登記

登記年月日：平成7年7月17日

公用

⑩ 222-2 後・新同一

212163

地 番 222番3、-2 地 積 測 量

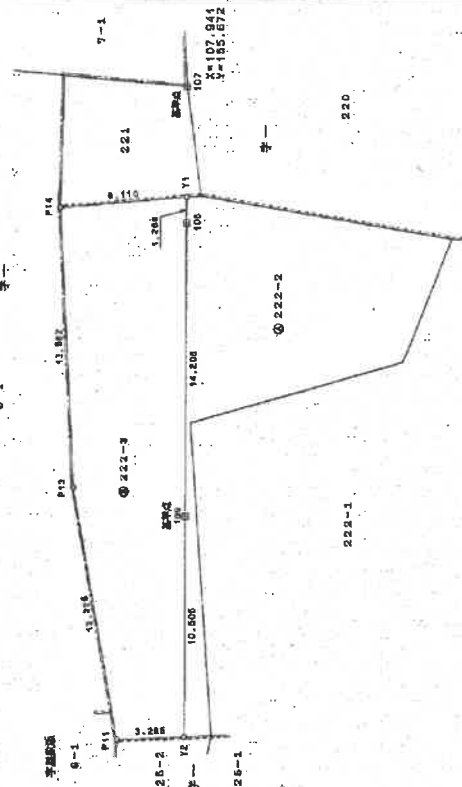
土地の所在 上越市朝日区 中野町新田字屋敷添



求積表

地番	⑩ 222番3	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n × (Y _{n+1} -Y _{n-1})
P11		88.109	130.865	-4.660	-410.587840
Y2		85.887	133.357	8.669	847.618803
109		93.256	140.834	17.583	1639.896078
108		103.263	150.940	11.006	1136.299265
Y1		104.144	161.839	-3.751	-391.685564
P14		108.055	147.179	-13.822	-1494.089080
P13		98.096	198.017	-16.214	-1590.528544
合 計					-263.077012
合 計 面 積					131.5385080
					131 m ²

地番	⑩ 222番2	地 址
公積	合計面積	83.3314840
214.87	131.5385080	83
	面 積	m ²



基準点	別点	夾 角	距 離
109	107	0-00-00	20.869
Y2	180-03-41	10.305	
P11	197-05-40	11.135	
P13	284-25-54	5.591	
P14	337-50-55	16.129	
Y1	0-00-58	15.474	

測量法	測量の精度
⑩	コンクリート杭
⑪	メスシロウ杭
⑫	木杭
⑬	鉄杭

④石杭・⑤金属杭・⑥コンクリート杭・⑦合成樹脂杭・⑧鉄杭

作製者 (平成7年6月12日作製)

申請人

縮尺 1/250

新潟県土地家屋調査士会

昭和 平成 7年7月17日登記

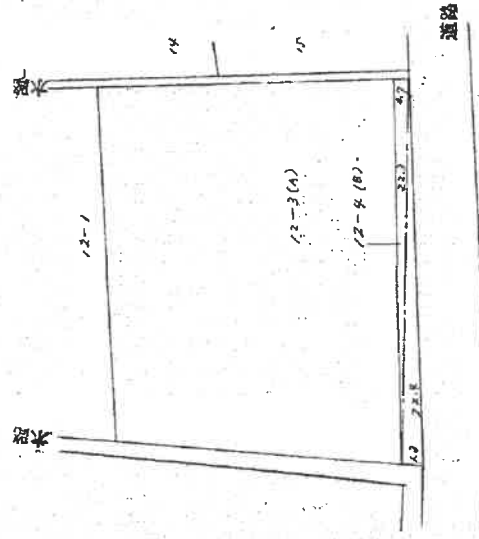
登記年月日：昭和53年3月17日

「法務局備付地積測量図写」(物件6)

206856 前 12-3 後 新同一

地 積 測 量 図

地 番	12 番 4 -3
土地の所在	中環城郡環城村大字寺崎新田新田 上越市頸城区寺田



$$\begin{aligned} 12-4 (B) \\ 12.3 \times 4.2 &= 51.66 \\ 12.3 \times 4.2 &= 51.66 \\ \hline &= 103.32 \\ &= 103.32 \text{ m}^2 \end{aligned}$$
$$\begin{aligned} 12-3 (A) \\ 12.3 \times 4.2 &= 51.66 \\ 12.3 \times 4.2 &= 51.66 \\ \hline &= 103.32 \\ &= 103.32 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

縮 尺	300
-----	-----

(A. B. -3)

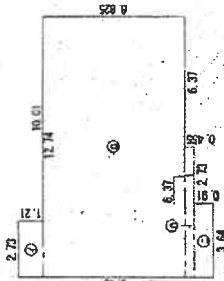
受 付	
作 成 年 月 日	昭和 53 年 3 月 10 日
作 製 者	
編 託 者	

昭和 平成 53 年 3 月 17 日 登記

登記年月日：令和2年7月22日

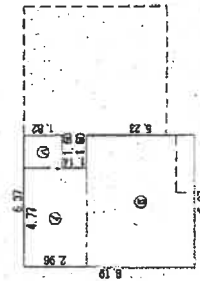
家屋番号 8番1 建物図面 各階平面図

建物の所在 上越市頸城区寺田 8番地1



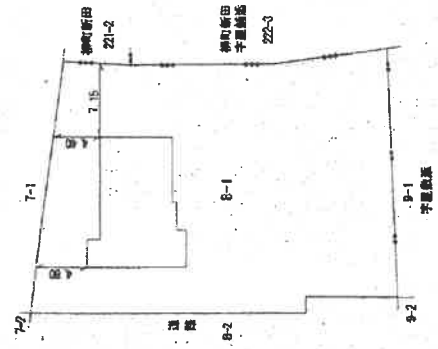
1 階

求積表	
イ	2.73 × 1.21 = 3.3033
ロ	12.74 × 6.825 = 86.950500
ハ	6.37 × 0.455 = 2.898350
ニ	3.64 × 0.91 = 3.3124
合計	96.464550
床面積	96.46 m ²



2 階

求積表	
イ	4.77 × 2.96 = 14.1192
ロ	6.37 × 5.23 = 33.3151
ハ	1.60 × 1.82 = 2.9120
合計	50.3463
床面積	50.34 m ²



作成者

合和

令和2年7月16日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

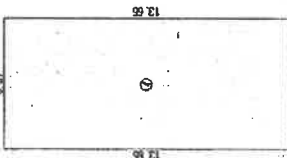
新潟県土地家屋調査士会

登記年月日：令和2年7月22日

「法務局備付建物図面及び各階平面図写」(物件8)

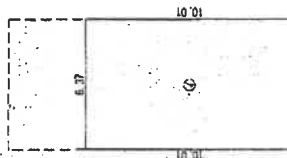
家屋番号	12番3	建物各階平面図
------	------	---------

建物の所在 上越市頸城区寺田字屋敷系 12番地3



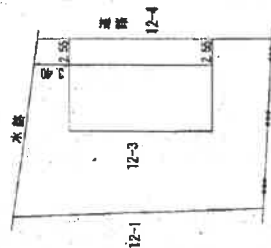
1階

求積数	
$1 \times 6.37 \times 13.65 =$	86.9505
合計	86.9505
床面積	86.95 m ²



2階

求積数	
$1 \times 6.37 \times 10.01 =$	63.7637
合計	63.7637
床面積	63.76 m ²



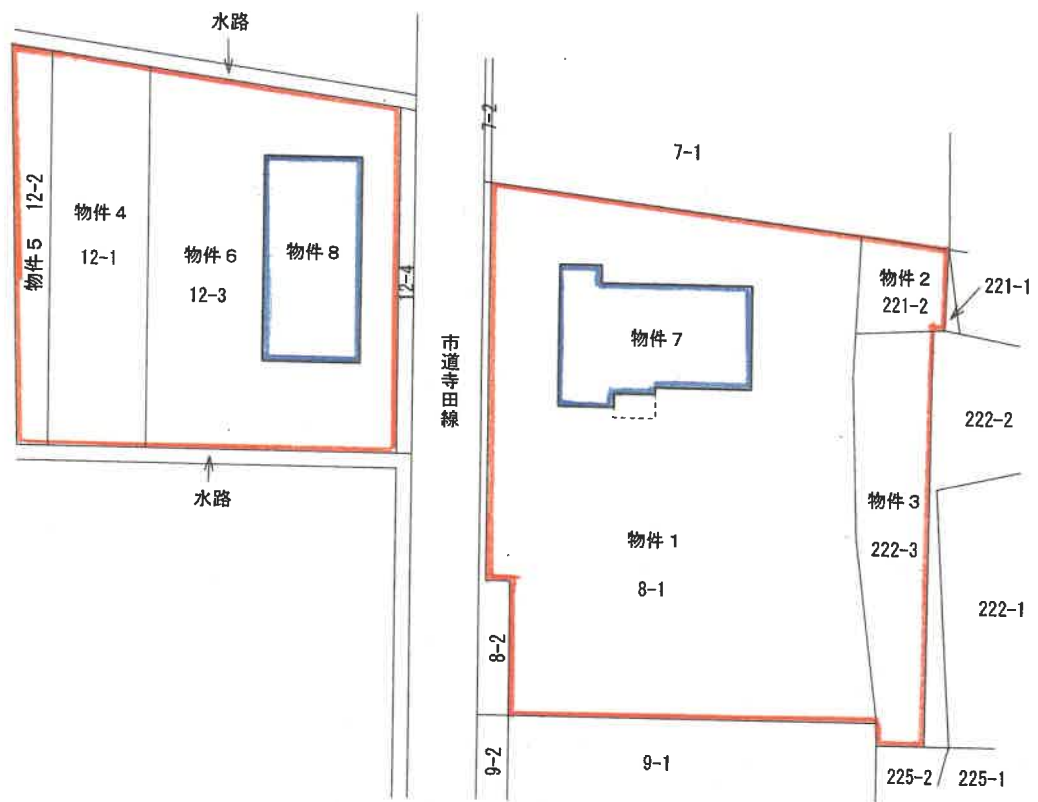
作成者	申請人	縮尺 1/250	縮尺 1/500
-----	-----	----------	----------

令和2年7月16日作成

新潟県土地家屋調査士会

土地建物位置関係図
(概略図)

縮尺 1 : 500

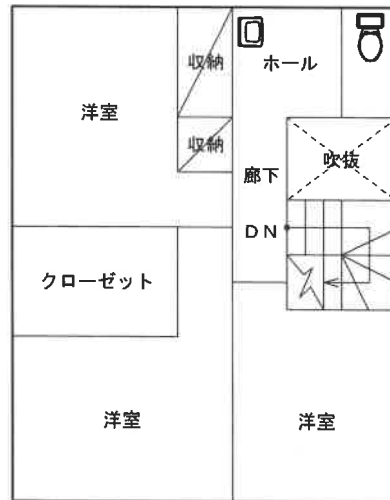


評価人作成

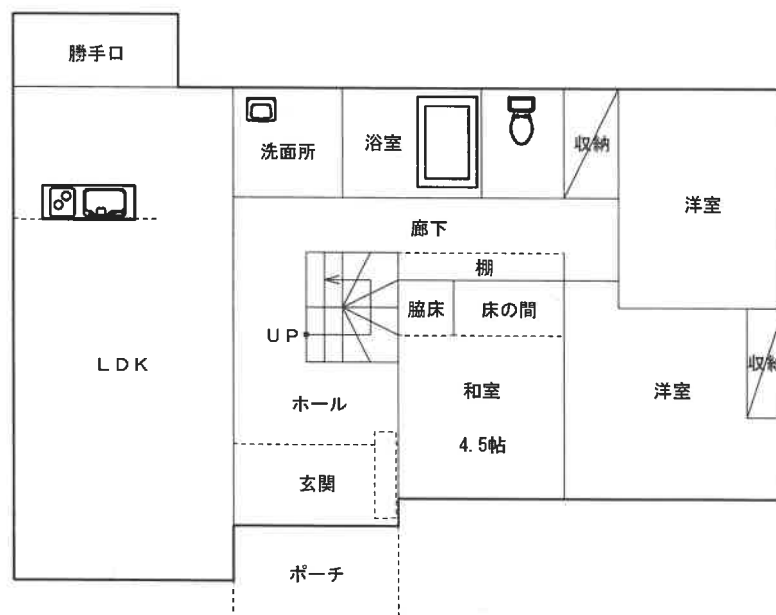
建物間取り略図

縮尺 1 : 125

物件7



2階



1階

評価人作成

建物間取り略図

縮尺 1 : 125

物件 8



1 階



2 階

評価人作成