

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 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 11 月 9 日から 令和 8 年 11 月 16 日 午後 3 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 新潟地方裁判所高田支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 12 月 3 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 11 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 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 10 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 610, 000 1, 288, 000	一括	322, 000	13, 300	1, 899
1	1, 090, 000				
2	520, 000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 糸魚川市寺町二丁目 |
| | 地 | 番 | 1 4 5 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 2 5 5 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 糸魚川市寺町二丁目 |
| | 地 | 番 | 1 4 5 番子 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 2 2 . 3 1 平方メートル |
| | | | (現況) |
| | 地 | 目 | 雑種地 |



物 件 明 細 書

令和 8年 9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, 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

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, 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 | 糸魚川市寺町二丁目 |
| | 地 | 番 | 1 4 5 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 2 5 5 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 糸魚川市寺町二丁目 |
| | 地 | 番 | 1 4 5 番子 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 2 2 . 3 1 平方メートル |
| | | | (現況) |
| | 地 | 目 | 雑種地 |



令和7年(ケ)第22号
令和7年11月4日受理
令和8年3月4日提出

現況調査報告書 (物件1、2関係)

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 | 糸魚川市寺町二丁目 |
| | 地 | 番 | 145番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 255平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 糸魚川市寺町二丁目 |
| | 地 | 番 | 145番子 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 122.31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、2
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件1、2） ☐ 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及び物件2の土地は一団の土地である。 2 物件1の土地は北側で幅員約20メートルの国道8号線に、北西側で幅員約3メートルの市道六左エ門小路線に各々接面する。ただし、物件1の土地は国道8号線よりも約3メートルくらい高いことから、物件1の土地から国道8号線に車等による直接の乗り入れはできない。現況は物件1の土地から市道六左エ門小路線を介して国道8号線に出入りすることになる。 3 物件1及び物件2の土地は、北側の間口が約12メートル、奥行きが約29メートルないし31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及び物件2の土地は株式会社魚がしが所有する糸魚川市寺町二丁目144番1及び同所144番子の土地と一体として利用されている。 5 物件1及び物件2の土地の占有については、債務者兼所有者会社代表者Aの陳述及び現況調査の結果、土地の現況は雑草が繁茂する更地であり、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 糸魚川市寺町二丁目144番1、同所144番子の所有者：株式会社魚がし ② 糸魚川市寺町二丁目146番1、同所146番子、同所190番の所有者：B ③ 糸魚川市寺町二丁目191番の所有者：C ④ 糸魚川市寺町二丁目144番2、同所144番3、同所145番2、同所145番3、同所146番2の所有者：建設省 ⑤ 糸魚川市寺町146番3の所有者：糸魚川市
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者会社代表者)	1 株式会社魚がしは糸魚川市寺町二丁目3番24号において旅館、結婚式場等の飲食店を営業していましたが、物件1及び物件2の土地、糸魚川市寺町二丁目144番1、同所144番子の土地は、株式会社魚がしが店舗来店者らのための駐車場等として使用していた土地です。 2 株式会社魚がしは令和4年1月末日をもって営業を停止したので、現在は土地所有者である私が更地の状態で物件1及び物件2の土地を管理しています。 3 物件1及び物件2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11月12日 (水) 10:15-10:25	新潟地方法務局糸魚川支局	公図、地積測量図、登記事項要約書取得
7年11月12日 (水) 10:40-10:45	糸魚川市役所市民課税務係	名寄帳写の交付申請書持参(令和7年11月17日名寄帳写取得)
7年11月12日 (水) 14:25-14:55	目的物件所在地	立入調査。写真撮影
7年12月8日 (月) 13:00-13:10	糸魚川市上刈二丁目13番29号	債務者兼所有者会社代表者 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

650859 (P) 145-1

地	番
	145-3, -1

145-3, -1

11-五部

11-
五
部

求積計算式

4) 145-1
27690m²
27690 - 2142 = 25548m²

b) $145 \cdot 3$
 $126 \times 19 = 2394$

 $126 \times 18 = 2268$
 $22,84 \times \frac{1}{2} = 11,42$

臨 城

物件(!)

縮 尺

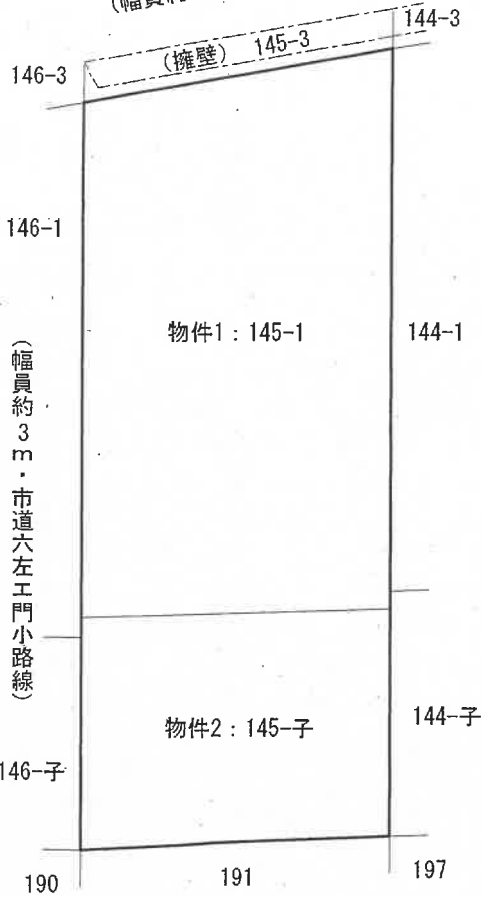
土地位置関係図（概略）

（物件1・2）

縮尺＝1/300



（幅員約20m・国道8号線）



※ 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]

⇒ 印は写真撮影位置、方向

（ 7 枚目）

写真 /



写真 2



令和7年 (ケ) 第22号
令和7年12月1日 現地調査
令和8年4月7日 評価

新潟地方裁判所 高田支部 御中

評 価 書
(物件1及び2)

評価人 不動産鑑定士

吉 田 巧

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 1, 6 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 0 9 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 5 2 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 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 地目 地積	糸魚川市寺町二丁目 145番1 雑種地 255平方メートル	
2	所在地 地目 地積	糸魚川市寺町二丁目 145番子 宅地 122.31平方メートル	雑種地
特記事項			
なし。			

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地（物件1及び2）の概況及び利用状況

位 置 ・ 交 通	本物件は、えちごトキめき鉄道日本海ひすいライン「糸魚川」駅の北東方・道路距離約850m、バス停留所「寺町二丁目」の北方・道路距離約120m（徒歩約2分）の場所に位置する。
付 近 の 状 況	本物件の属する地域は、糸魚川市中心市街地の海岸線を横断する国道8号沿いに位置する既成の地域である。間口が奥行に比べて相対的に狭い長方形の画地を中心として、住宅、店舗、物置等が混在して建ち、雑種地等の空閑地も介在する。 地域の中心的な街路は国道8号であり、これに接続する狭隘な道がみられるほか、南側背後には旧北陸街道（市道大町押上線）が並走している。画地は小規模な長方形地が主体であるが、比較的規模の大きい画地も一部に認められ、全体として中小規模の土地で構成されている。 現時点において地域の土地利用に顕著な変化はみられないが、海岸沿いにおける空洞化及び衰退化の進行が懸念される。
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は一体の画地を形成している。当該一体地は北側で国道8号、西側で市道に接する角地であり、北側間口約12m、奥行約29m～31m程度の長方形を呈する。地表面は国道の車歩道面より約3m高位にあり、西側市道は国道接続部から南方に向けて緩やかな上り傾斜であり、南方約18m付近以降は概ね等高で接している。地勢は概ね平坦であり、著しい起伏は認められない。 法務局備付、債務者兼所有者会社代表者A提示の図面資料等に参考に現地で概測した結果、当該一体地の現況地積は登記面積と概ね一致と推認する。
接 面 道 路	北側：国道8号 （幅員約20m・建築基準法第42条第1項第1号の道路） 東側：市道 六左エ門小路線 （幅員約3m・建築基準法上の道路に該当しない）

土地の利用状況等	■ 土地の利用状況 当該一体地の現況は、雑草等が繁茂する更地である。 地表面は国道の車歩道面に対し約 3m の高低差を有し、国道からの直接的な出入は困難であり、西側市道を通じて出入りが行われている。 また、現況においては東側隣接地（糸魚川市寺町二丁目 144 番 1 及び同所 144 番子）と一体的に利用されている。 以上、A の陳述と土地利用の実態等を総合的に勘案し、現況地目は雑種地と認定した。 なお、現地調査及び登記記録によれば、所有権以外の使用収益を制約する権利の付着は認められず、現況調査報告書の内容等も踏まえ、所有者占有と認定した。 ■ 隣地の状況 東側：雑種地 西側：市道を介して雑種地等 南側：雑種地、低層住宅地 北側：国道を介して海岸
供給処理施設	現地調査及び糸魚川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：引込可 都市ガス：引込可 公共下水道：引込可 なお、上水道は前面市道に配管が認められ、また、都市ガス及び公共下水道の本管は本物件の南東方約 15～20m の市道内に敷設されている。これらの位置関係等を踏まえ、通常想定される範囲において上記のとおり判断した。
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	23,700	0.43	255	1.00	0.60	0.70	1,090,000
2	23,700	0.43	122.31	1.00	0.60	0.70	520,000
一括価格							1,610,000

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 糸魚川（県）5 - 1 を規準とした価格

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 42,200 \text{ 円/㎡} & \times & 98.2 & / & 100 & \times & 100 & / & 100 & \times & 100 & / & 175 & = & 23,700 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：標準的 ±0

◇ 地 域 格 差：街路、交通接近、環境条件 +75

イ 個 別 格 差：接道及び高低差等による出入りの状態、現況の状態を総合的に考慮し判定。

－57%

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：隣接地との一体利用を前提とする利用形態に依存度が高く、需要者が限定される傾向が強い。当該物件の市場流動性の程度を考慮し判定。

－40%

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 [糸魚川（県）5 - 1]

所在及び地番：糸魚川市大町1丁目239番29外

住居表示：大町1-1-26

価 格：42,200 円／㎡

位 置：えちごトキめき鉄道 日本海ひすいライン「糸魚川」駅の西方・道路距離約200mに位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：148 ㎡

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12mアスファルト舗装の市道、背面道あり

用途指定等：非線引き都市計画区域、商業地域（建蔽率80%、容積率400%）、準防火地域

地域の概要：小規模中低層のビルが連たんする中心的商業地域

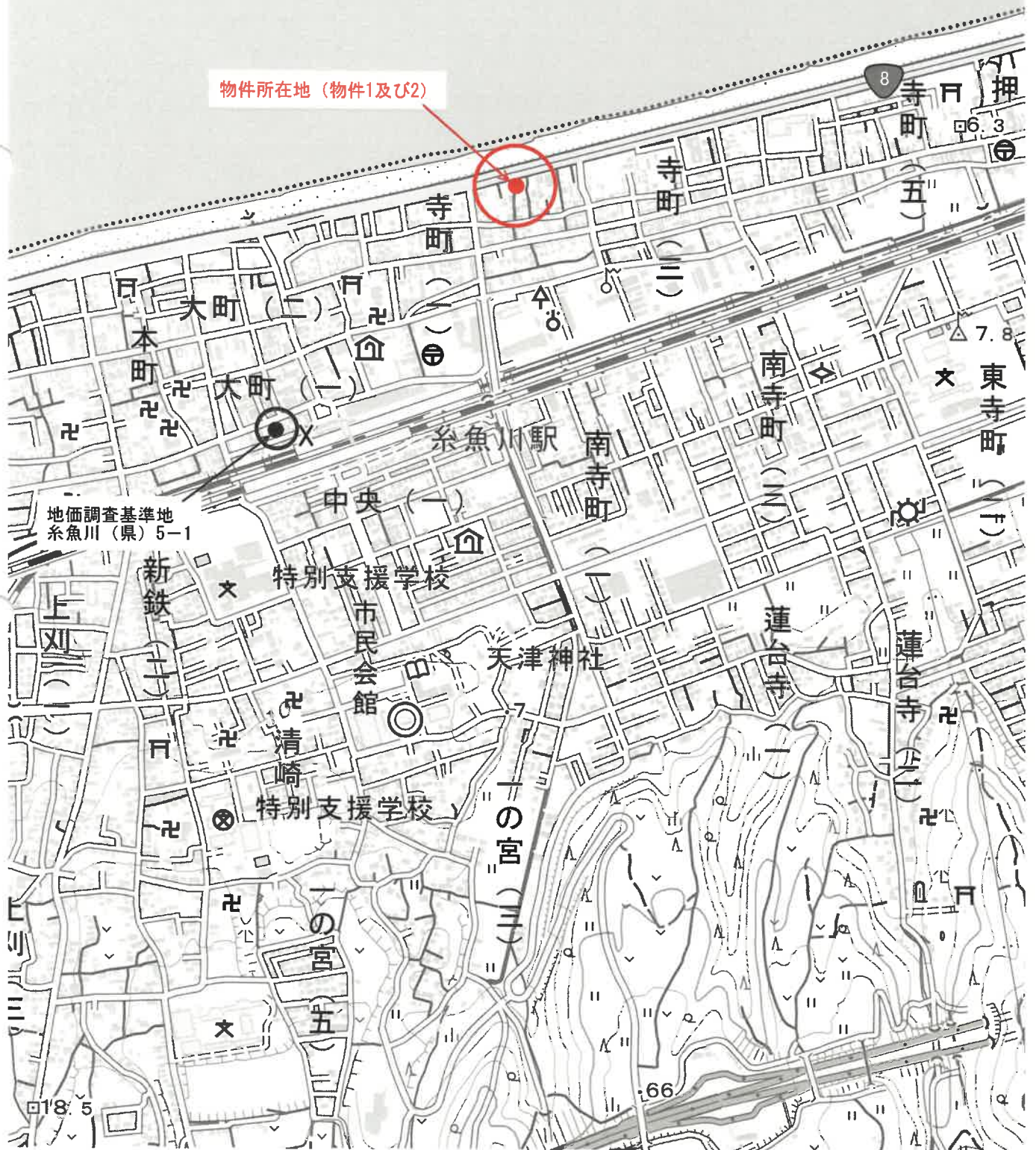
第7 附属資料の表示

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

以上。

位置図

物件所在地（物件1及び2）

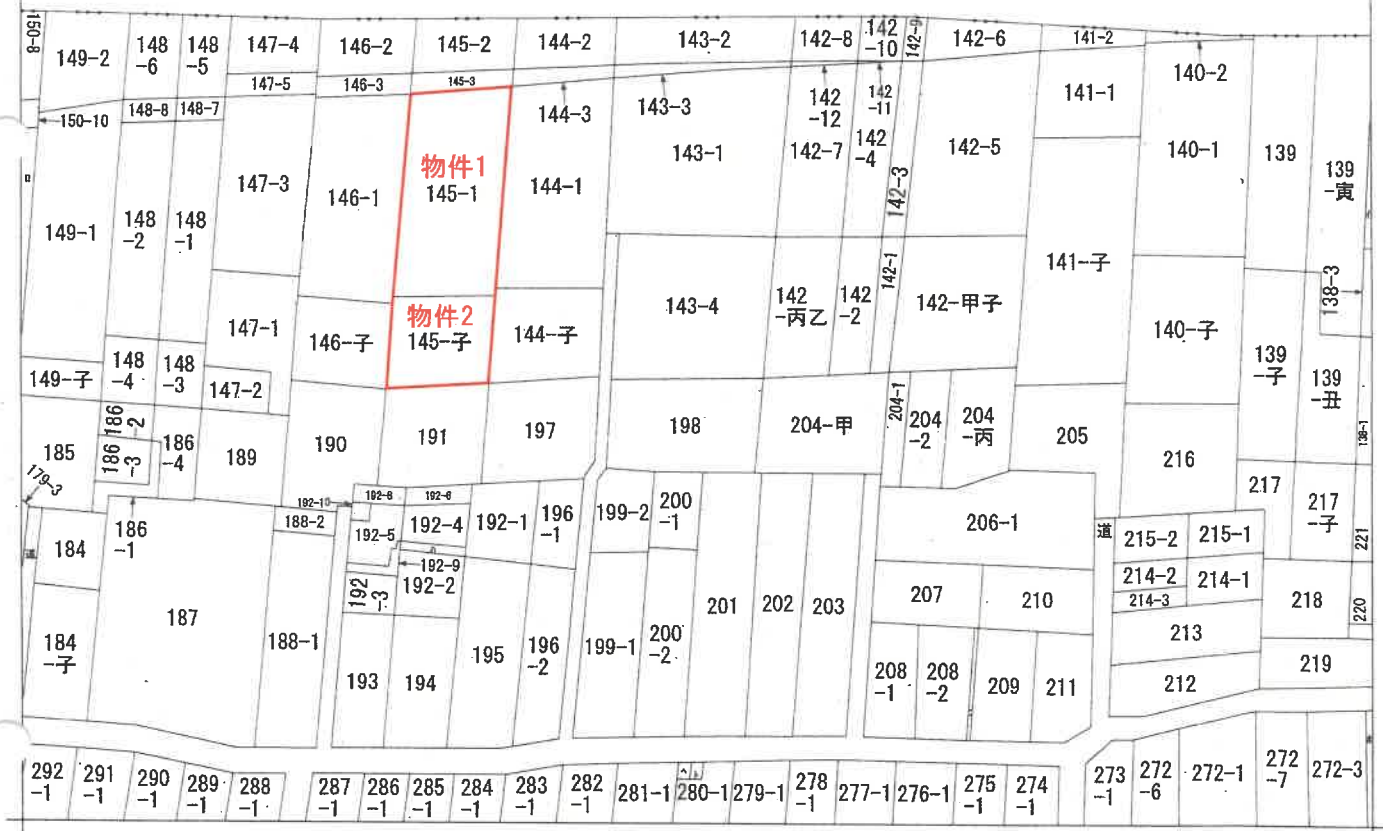


縮尺：1 / 10,000

地理院タイル（国土地理院）を利用して作成

0 250 500m

イ 138-2 ハ 192-7 ホ 271-甲3 ト 280-4
 ロ 150-1 ニ 208-3 ヘ 280-3 チ 293-1



地番区域見出
 寺町2丁目

請 求 部 分	所 在	糸魚川市寺町二丁目					地 番	143番1		
出 力 縮	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 記 号 番 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9月23日				備 付 年 月 日 (原 図)	平成5年10月1日			補 事 記 項	

(A 3判をA 4判に縮小)

「新潟地方法務局糸魚川支局備付」

登記年月日：昭和48年12月13日

058059

145-1

地積測量図

昭和48年12月13日登記

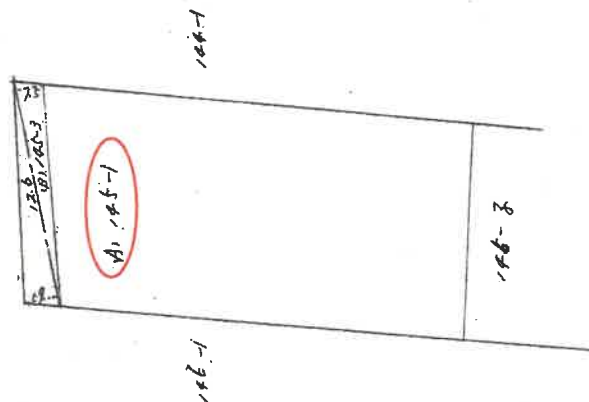
地番	145-3, -1
土地の所在	糸魚川市大字 糸魚川市大字 糸魚川市大字 糸魚川市大字

求積計算式

A) 145-1
27690m²
27690 - 2142 = 25548m²

B) 145-3
126 × 19 = 2394
126 × 15 = 1890
22.84
22.84 × $\frac{1}{2}$ = 21.42m²

道路



縮尺 1/300

(A 3判をA 4判に縮小)

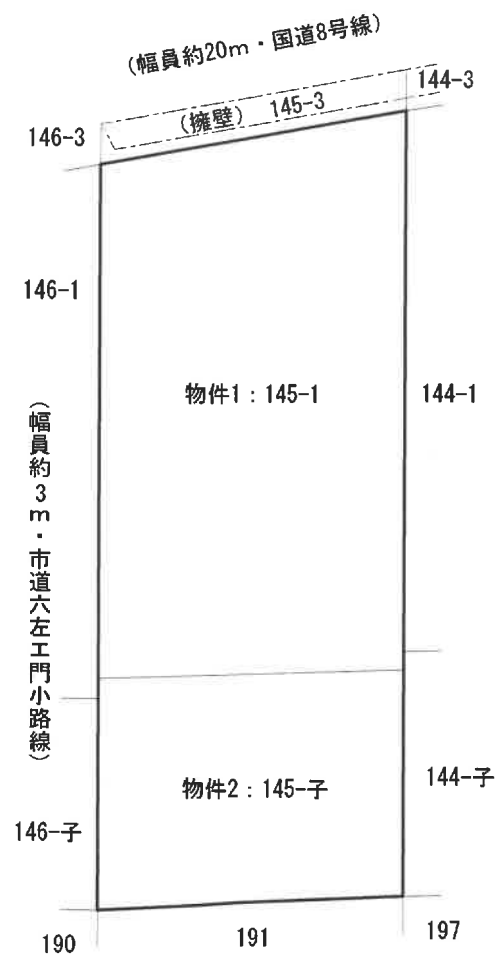
「新潟地方法務局糸魚川支局備付」

地積測量図写し (物件1)

土地位置関係図(概略)

(物件1・2)

縮尺 = 1/300



※ 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]