

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 6月 9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 7月 7日から 令和 7年 7月 14日 午後 3時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 7月 17日 午前10時00分 新潟地方裁判所高田支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7年 7月 31日 午前 9時50分 新潟地方裁判所高田支部
特別売却 実施期間	令和 7年 7月 22日 午前 9時00分から 令和 7年 7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 6月 9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	893,000 714,400		178,600	不明	不明
備考					



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 上越市上昭和町 |
| | 地 | 番 | 5 1 3 4 番 2 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 3 2 . 4 9 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年 10月 24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】

別物件紙目録記載のとおり

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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 上越市上昭和町
地 番 5 1 3 4 番 2 2
地 目 宅地
地 積 4 3 2 . 4 9 平方メートル



令和6年(ケ)第12号
令和6年7月5日受理
令和6年7月**29**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 上越市上昭和町
地 番 5 1 3 4 番 2 2
地 目 宅地
地 積 4 3 2. 4 9 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				
現況地目	■宅地（物件1） □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の土地は北東側で幅員約4メートルの私道に接面する。本私道については昭和47年7月17日付第120号により道路位置指定がなされている。 2 物件1の土地は北側の間口が約15メートル、奥行きが約30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のとおりである。 3 物件1の土地の現況は雑草が繁茂する宅地である。また、物件1の土地が北東側私道に接面する部分は約4メートルである。 4 物件1の土地上に東日本電信電話株式会社が所有、管理する電柱（若竹寮込9 R11L3）1本が存在する。 5 債務者兼所有者会社代表者に対し占有関係の照会書を送付したが、「宛て所に尋ねあたらない」という理由で照会書が返送された。物件1の土地の占有については、近隣住民の陳述、債務者兼所有者会社は令和5年4月6日付で破産手続廃止の決定が確定していて、会社は閉鎖されているものの、会社は資産が存する限りにおいて存続すること及び現況調査の結果、土地は雑草が繁茂する宅地であって、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 上越市上昭和町5134番24の所有者：A ② 上越市上昭和町5134番3、同所5134番2、同所5134番18、同所5134番16、同所5134番7、同所5133番13、同所5133番14、同所5133番15、同所5133番2、同所5133番1（いずれも公衆用道路）の所有者：上越市、B ③ 上越市上昭和町5133番11の所有者：C ④ 上越市上昭和町5133番19の所有者：D				
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

(2 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■氏名不詳 (近隣住民)	1 元々、物件1の土地にはアパートが建っていましたが、同建物は10年くらい前に取り壊されました。爾来、物件1の土地は更地になっています。 2 元々、物件1の土地の東側には通路状の道路がありましたが、現在は一筆の土地になっています。 3 上越市上昭和町5134番2、同所5134番3、同所5134番16等の土地は私道であるため、上越市による除雪がされません。そのため、冬期間の除雪は町内会の第2班が除雪業者に道路の除雪を委託しています。除雪した道路の雪を捨てる場所がないため、物件1の土地を雪捨て場として利用しています。雪捨て場として物件1の土地を使用することは土地所有者の承諾を得ているという話は聞いています。その代わりではありませんが、物件1の土地に生えた雑草の草刈を第2班の班員が定期的に行っています。 4 物件1の土地の北西側にかぼちゃの弦が伸びています。私が家庭菜園として野菜を植栽していますが、弦が伸びてしまったものであり、土地を借りているということではありません。弦は秋になれば、枯れるのでそのままにしてあります。

(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
6年7月8日 (月) 9:50-10:00	上越市役所税務課等	名寄帳写の交付申請書持参(令和6年7月18日名寄帳写取得)。道路調査
6年7月8日 (月) 10:15-10:20	新潟地方法務局上越支局	公図、閉鎖事項全部証明書取得
6年7月8日 (月) 10:50-11:00	目的物件所在地	外観調査
6年7月8日 (月) 13:50-14:00	新潟地方法務局上越支局	登記事項要約書取得
6年7月18日 (木) 11:45-12:15	目的物件所在地	立入調査。写真撮影。近隣住民と面談
6年7月22日 (月) 11:10-11:15	当庁	債務者兼所有者会社代表者Eに対し占有関係の照会書送付
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 5157-9
ロ 5141-20

ハ 5154-7
ニ 5154-8

新潟地方方法務局上越支局備付図面写し

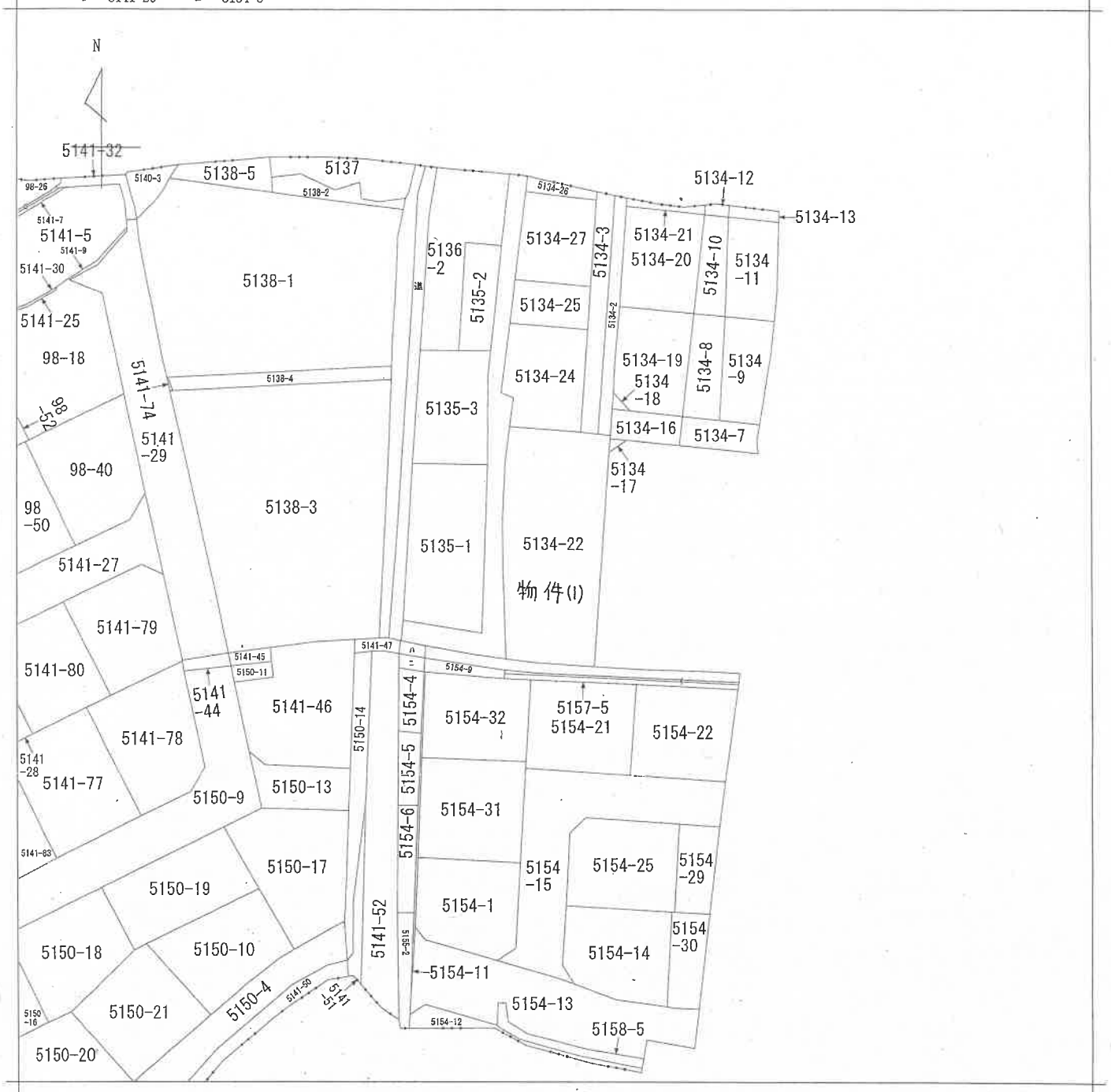
(ただし合成図で、縮尺は $\frac{1}{600}$ の図面を71%縮小したもの)



所 在		上越市上昭和町				地 番		5134番22	
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
明治29年12月				備 付 年月日 (原図)	補 記 事 項				

(5 枚目)

イ 5157-9 ハ 5154-7
ロ 5141-20 ニ 5154-8



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)



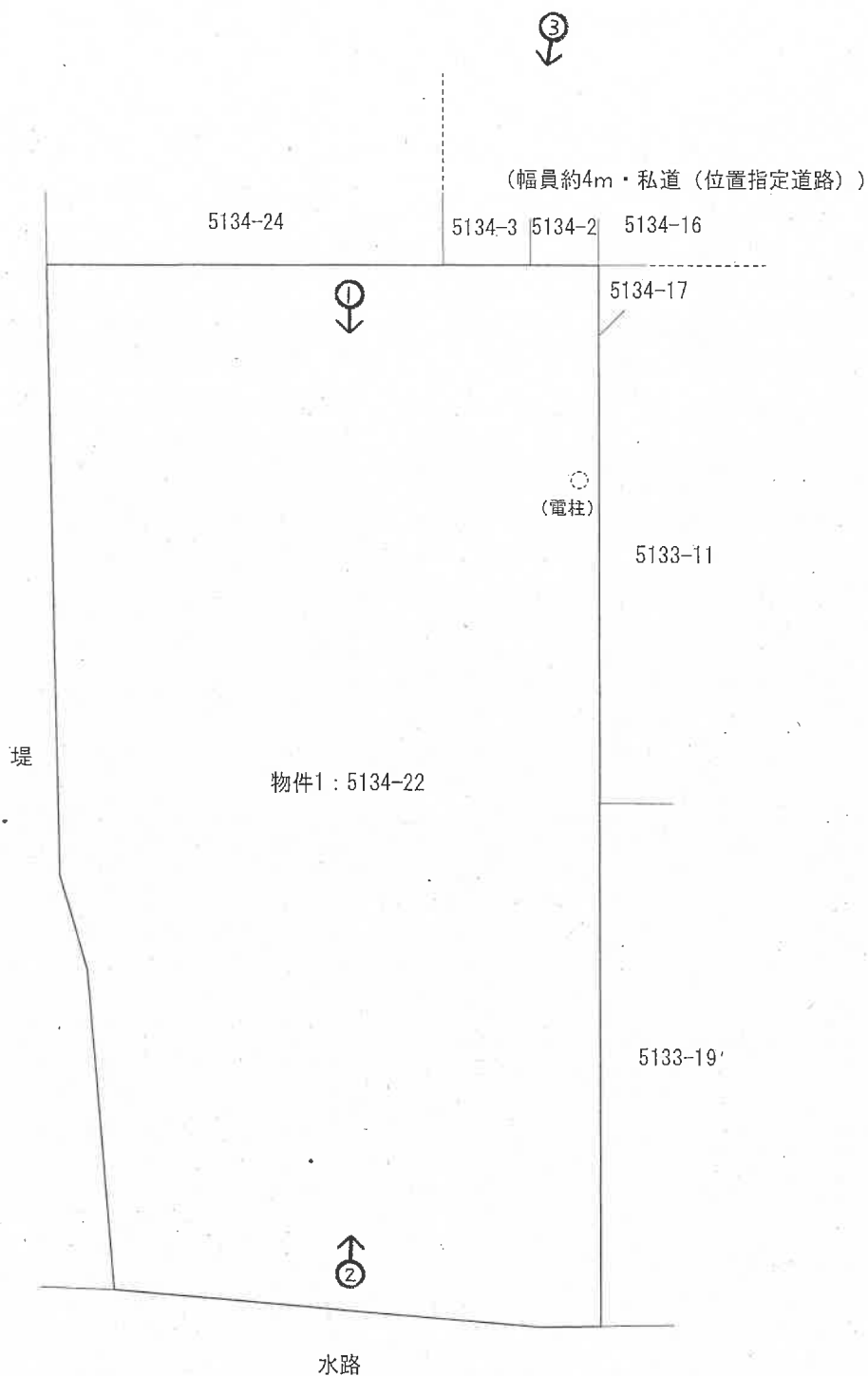
請求部	所在	上越市上昭和町			地番	5134番22		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	明治29年12月			備付年月日(原図)			補記事項	

(6 枚目)

土地位置関係図（概略）

（物件1）

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]

⇒ 印は写真撮影位置、方向

（ 7 枚目）

写真 /



写真 2



写真 3



令和6年 (ケ) 第12号
令和7年 4月28日 現地調査
令和7年 5月 1日 評 価

新潟地方裁判所 高田支部 御中

再 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

吉 田 巧

第1 評 価 額

番 号	評 価 額
1 (土地)	金 893,000円

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	上越市上昭和町 5 1 3 4 番 2 2 宅地 4 3 2 . 4 9 平方メートル	
特 記 事 項			
なし。			

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

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「高田」駅の北東方・道路距離約 1.7 k m、バス停留所「飯」の西方・道路距離約 350m（徒歩約 5 分）の場所に位置する。
付 近 の 状 況	本物件の属する地域は、主要地方道上越新井線（通称：山麓線）の西側背後に存し、低層の戸建住宅が建ち並んでいる開発時期の古い住宅地域である。 地域内の道路は狭隘な私道であり、系統連続性がやや劣るとともに、市の除雪路線にも該当していない。一方、スーパーマーケットとドラッグストアに比較的近く、また、山麓線とのアクセス性も概ね良好であるため、利便性は優れる。 当該地域の住環境に特段大きな変化はみられず、しばらく現状の環境が維持されるものと予測される。
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：80% 防 火 規 制：— その他の規制：—
画 地 条 件 （規模、形状等）	物件 1 は、北東側の私道と接面する部分の幅が約 4m（北側の辺長全体は約 15m）、奥行が約 30m程度、ほぼ長方形の中間画地である。私道とは概ね等高に接面し、また、全体の地勢も概ね平坦であり、著しい起伏は確認されない。 法務局備付の図面資料等をもとに現地で概測した結果、現況地積は登記面積と概ね一致と推認する。
接 面 道 路	北東側：私道 （幅員約 4m・アスファルト舗装・建築基準法第 42 条 1 項 5 号の位置指定道路）
土地の利用状況等	[土地の利用状況] 物件 1 は建築物が存在せず、雑草等が繁茂している更地である。北側と東側隣接地との境界には高さ約 0.4m～約 0.6m程度のコンクリートブロック塀が設置され、北東側近くには電柱が 1 本存在する。 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。また、前評価時における現況調査報告書の調査結果等も踏まえ、所有者が占有しているものと認定した。 [隣地の状況] 東側は戸建住宅の敷地、西側は法定外公共物（法務局備付図面では堤）を介して戸建住宅の敷地、南側は水路、北側は北東側が私道であるがその他は戸建住宅の敷地

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

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	17,500	0.59	432.49	1.00	1.00	0.20	893,000

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 上越 ー 1 6 を規準とした価格

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 17,700 \text{ 円/㎡} & \times & 99.0 & / & 100 & \times & 100 & / & 101 & \times & 100 & / & 99 & = & 17,500 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 方位 +1

◇ 地 域 格 差 : 街路、交通接近、環境条件 -1

イ 個 別 格 差 : 間口狭小、奥行長大、地積やや過大等 -41%

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 : 必要なし。

カ 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、売却実施の経過等を考慮して判定。-80%

第6 参考価格資料

地価公示標準地 [上越 - 16]

所在及び地番：上越市上昭和町1591番6

住居表示：上昭和町7-21

価 格：17,700 円／㎡

位 置：えちごトキめき鉄道 高田駅の北西方・道路距離約1.8kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：231 ㎡

供給処理施設：上下水道、都市ガスあり

接面街路：東側約4mアスファルト舗装の市道

用途指定等：市街化区域、第一種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率80%）

地域の概要：中規模一般住宅が多い郊外の閑静な住宅地域

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。

位置図



地価公示標準地
上越-16

物件所在地 (物件1)

イ 5157-9 ハ 5154-7
ロ 5141-20 ニ 5154-8

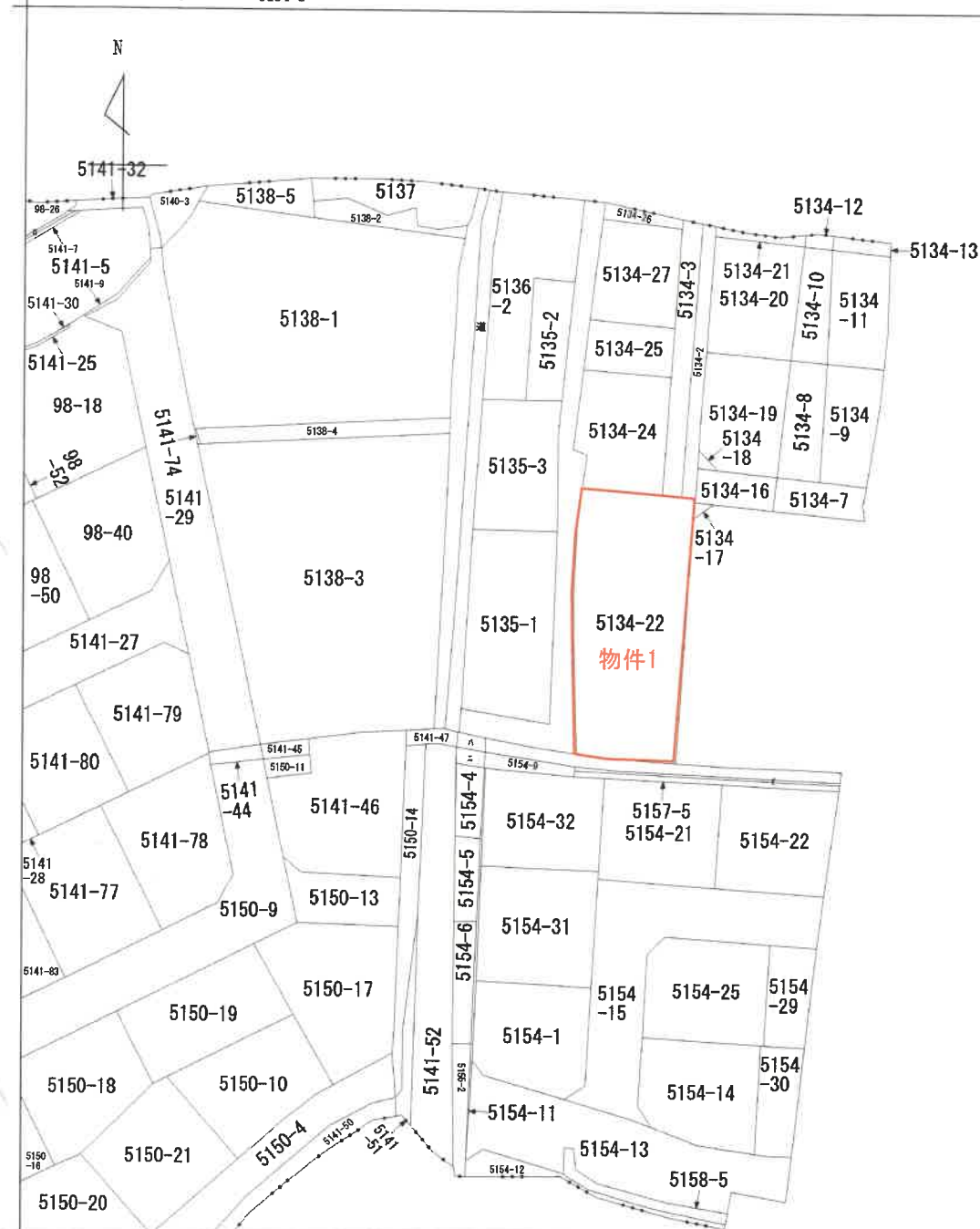


請求部	所在	上越市上昭和町			地番	5134番22		
出力縮	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	明治29年12月			備付年月日(原図)			補記事項	

(A 3判をA 4判に縮小)

「新潟地方法務局上越支局備付」

イ 5157-9 ハ 5154-7
ロ 5141-20 ニ 5154-8



請求部	所在	上越市上昭和町				地番	5134番22			
出縮	力尺	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	明治29年12月				備付年月日 (原図)			補記事項		

(A 3判をA 4判に縮小)

「登記情報提供サービス」

登記年月日：昭和47年1月17日

公用

277921

⑤ 5134-2

5134-2

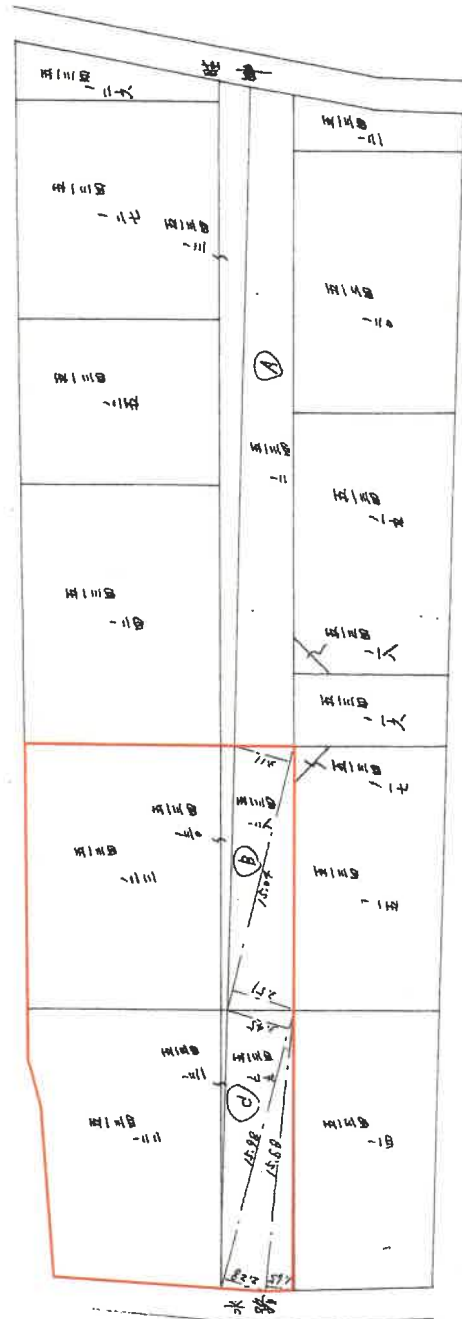
地番	5134-2 5134~28
----	-------------------

積測量図

土地の所在	上越市
-------	-----

上昭和町

5134-28, 5134-29, 5134-22(合)



⑧ 求積 5134~28

$$\begin{aligned} 15.04 \times 0.11 &= 1.6544 \\ 15.04 \times 0.51 &= 7.6704 \\ \hline &9.3248 \end{aligned}$$

⑨ 求積 5134~29

$$\begin{aligned} 15.68 \times 1.65 &= 25.8720 \\ 15.98 \times 2.28 &= 36.4344 \\ 15.98 \times 3.45 &= 55.1310 \\ \hline &117.4374 \end{aligned}$$

⑩ 求積 5134~2

$$210.79124 - (49.9824 + 58.7187) = 105.29015 \text{ m}^2$$

縮尺 1/300

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和47年1月17日登記

地積測量図写し (物件1 (合筆前))

(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47年1月17日

277922

5134-3

後・新同一

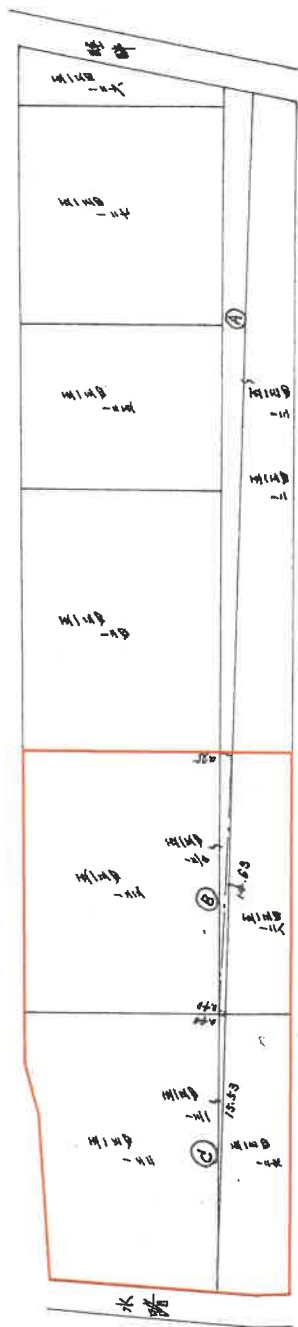
5134-3
5134-22

地積測量図

地番	5134-3 5134-30
土地の所在	上越市上越区大森町

上昭和町

5134-30) 17 5134-22 1 = ②
5134-31



① 求積 5134-30

$$\begin{aligned} 14.63 \times 0.75 &= 10.9725 \\ 14.63 \times 0.40 &= 5.8520 \\ \hline &16.8245 \\ &\div 2 = 8.41225 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

② 求積 5134-31

$$\begin{aligned} 15.53 \times 0.40 &= 6.2120 \\ \hline &\div 2 = 3.1060 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

③ 求積 5134-3

$$55.49775 - (8.41225 + 3.1060) = 43.9795 \text{ m}^2$$

(日開連9)

作製年月日
昭和47年1月17日

作製者

申請人

地積測量図写し (物件1 (合筆前))

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

昭和47年1月17日登記

縮尺 1/300

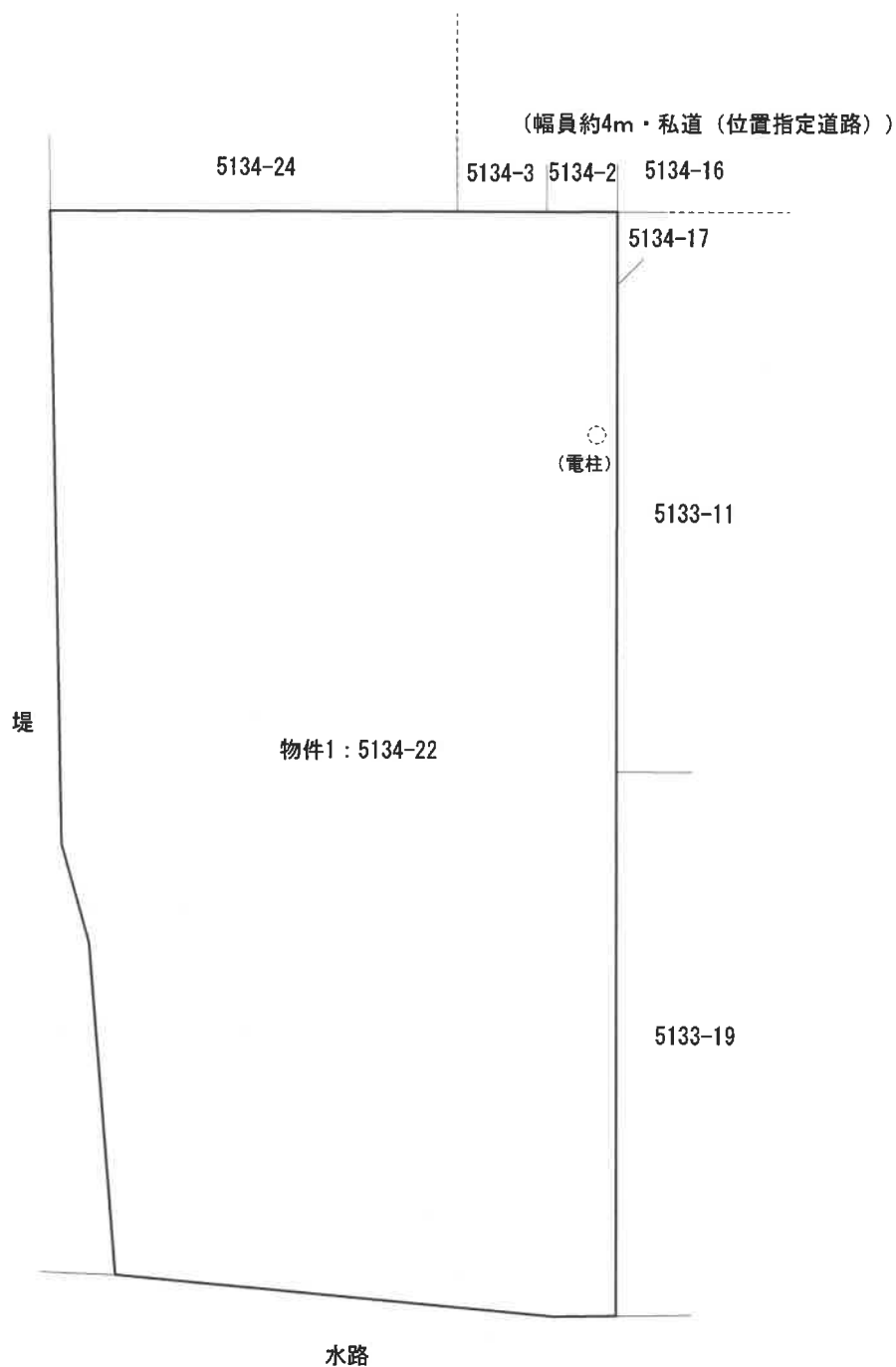
(A3判をA4判に縮小)

「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）

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]