

期間入札の公告

令和 8年 3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 8年 4月 6日から 令和 8年 4月13日 午後 3時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月16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 5月 7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 4月20日 午前 9時00分から 令和 8年 4月22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 3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 目 録

7 所 在 上越市幸町 31番地2
家屋 番号 31番2
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 74.88平方メートル
2階 76.88平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約16平方メートル

8 所 在 上越市幸町
地 番 31番2
地 目 宅地
地 積 401.70平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 2月13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7, 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7, 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】

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。

令和7年(ケ)第11号
令和7年8月7日受理
令和7年10月9日提出

現況調査報告書 (物件7、8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

- 7 所 在 上越市幸町 31番地2
家屋 番号 31番2
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 74.88平方メートル
2階 76.88平方メートル
- 8 所 在 上越市幸町
地 番 31番2
地 目 宅地
地 積 401.70平方メートル



その他の事項

- 1 物件8の土地は、物件7の主たる建物及び同未登記附属建物の敷地等として利用されている。
- 2 物件8の土地は北側で幅員約5.3メートルの市道幸町東西線に、西側で幅員約4メートルの私道に各々接面する。西側の私道については昭和43年7月23日付第247号により道路位置指定がなされている。
- 3 物件8の土地は北側の間口が約12.7メートル、奥行きが約31.5メートルくらい(ただし、北西側の端に角切りあり)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8の土地の北東側にカーポート(約2.9メートル×約4メートル)が存在するほか、土地の南東側に温室(約2.7メートル×約3.8メートル)が存在する。
- 5 物件8の土地に存在する未登記建物については、債務者兼所有者Aの妻Bの陳述及び上越市役所税務課発行の名寄帳写の記載から本件未登記建物の所有者をAと認定し、本件未登記建物は物置として使用され、主たる建物の常用に供されていること、主たる建物に附属すると認められる程度の場所的関係にあること等から物件7の建物の未登記附属建物と認定した。
- 6 物件7の主たる建物は特に目立った損傷等は確認できなかった。
- 7 物件7の主たる建物の1階南西側に風除室が存在するが、風除室は基礎が認められないので、建物の床面積に換算しなかった。
- 8 隣地等の所有者(登記簿上)
 - ① 上越市幸町28番2、同所31番4の所有者：C
 - ② 上越市幸町28番3、同所28番4、同所31番3、同所31番7の所有者：D
 - ③ 上越市幸町31番1の所有者：E
 - ④ 上越市幸町33番1、同所31番6(いずれも公衆用道路)の所有者：F

(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
■ B (債務者兼所有者 A の妻)	<ol style="list-style-type: none">1 債務者兼所有者 A は私の夫です。2 物件7の建物には夫と私の2人が居住しています。3 物件7の建物は特に目立った不具合はありません。4 物件8の土地に存在する未登記建物は夫が平成3年ころ(物件7の主たる建物の新築と同時期)に建てた建物で、夫が物置として使用している建物です。未登記建物の隣にある温室の建築年は記憶にありません。5 物件8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14日(木) 12:10-12:15	新潟地方法務局上越支局	公図、建物図面、登記事項要約書取得
7年8月14日(木) 12:30-12:40	上越市役所税務課等	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)。道路調査
7年8月14日(木) 13:05-13:10	目的物件所在地	外観調査
7年9月2日(火) 10:00-11:00	目的物件所在地	立入調査。写真撮影。債務者兼所有者Aの妻Bと面談
7年9月22日(月) 11:20-11:25	上越市役所南出張所	住民票取得
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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 A3をA4に縮小)



請求部分	所在	上越市幸町		地番	33番1	
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は番号は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日		備付年月日(原図)		補記事項		
					種類 旧土地台帳附属地図	

(6 枚目)

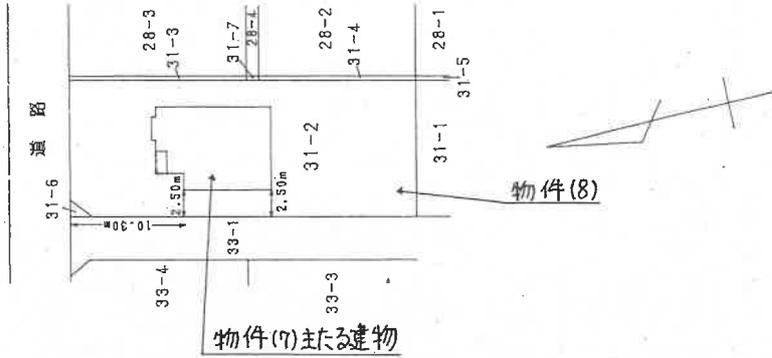
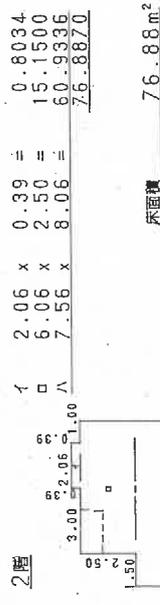
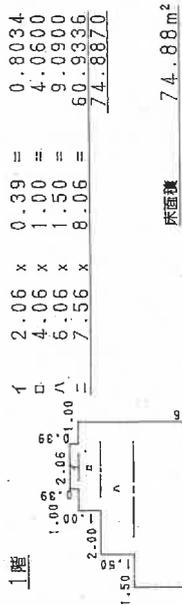
登記年月日：平成3年11月21日

552066

各階平面図

家屋番号 31-2
建物の所在 上越市 幸田 31-2

建物図面



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

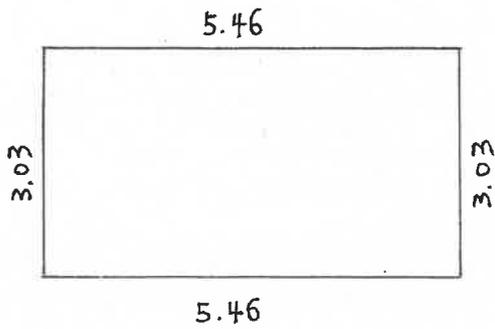
(平成 3年 11月 9日作製)

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成 3年 11月 2日登記

各階平面図 (概 略)

物件 (7)
未登記附属建物



床面積 (概測)

$$5.46 \times 3.03 = 16.5438 \text{ (m}^2\text{)} \text{ (概測)}$$

$$\approx 16 \text{ (m}^2\text{)} \text{ (概測)}$$

縮尺: 約 $\frac{1}{100}$

(8 枚目)

執行官作成

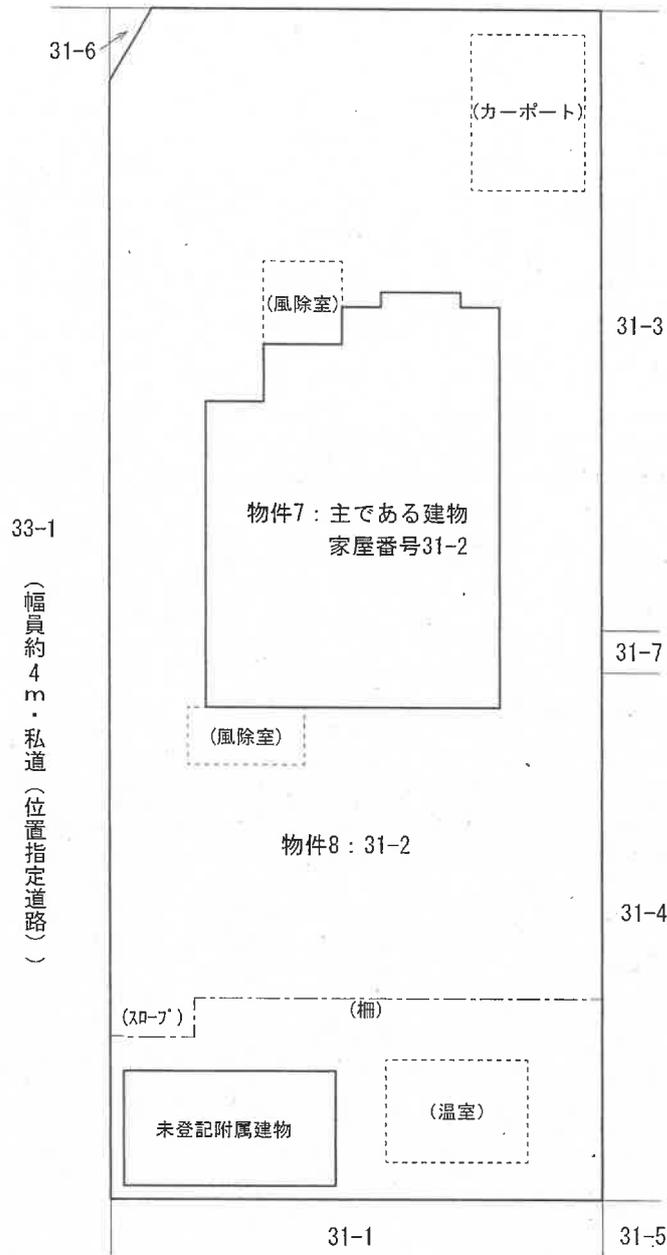
土地建物位置関係図（概略）

（物件7・8）

縮尺 = 1/200



道（幅員約5.3m・市道幸町東西線）



※ 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

⇒ 印は写真撮影位置、方向

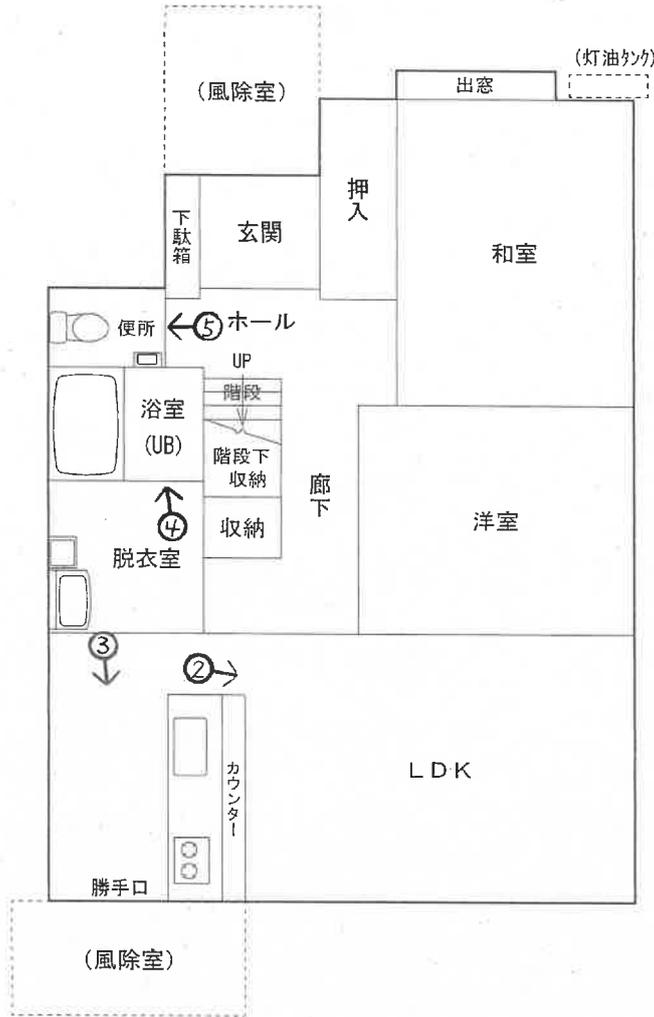
[評価人作成]

間取図（物件7：主である建物）

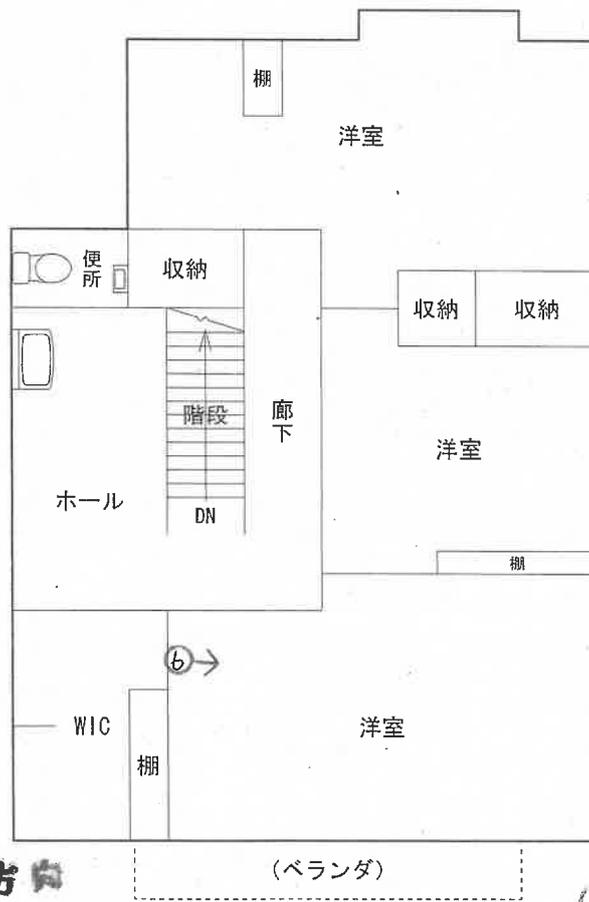
縮尺=1/100



[1階]



[2階]



⇒ 印は写真撮影位置、方向

(ベランダ)

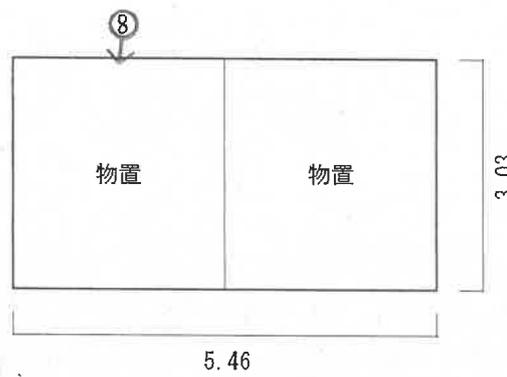
(10 枚目)

[評価人作成]

間取図（物件7：未登記附属建物）

縮尺 = 1/100

寸法：m



[床面積：概測約16㎡]

$$5.46 \times 3.03 = 16.5438\text{m}^2 \approx 16\text{m}^2$$

写真 /



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8



令和7年 (ケ) 第11号
令和7年 9月 2日 現地調査
令和7年10月17日 評価

新潟地方裁判所 高田支部 御中

評 価 書
(物 件 7 ・ 8)

評価人 不動産鑑定士

吉 田 巧

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8, 2 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件7 (建物)	金 4, 9 9 0, 0 0 0 円
物件8 (土地)	金 3, 2 9 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件7及び8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8の土地の内訳価格は物件7の建物のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件8の内訳価格は敷地利用権等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

(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
7	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	(主である建物) 上越市幸町 31番地2 31番2 居宅 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 74.88平方メートル 2階 76.88平方メートル	(未登記附属建物) 種類：物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約16平方メートル(概測)
8	所在地 地目 地積	上越市幸町 31番2 宅地 401.70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（物件8（物件7建物の敷地））

位置・交通	<p>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1.1km、バス停留所「幸町」の南東方・道路距離約280m（徒歩約4分）の場所に位置する。</p>
付近の状況	<p>本件の存する地域は、県道青柳高田線の東側背後に位置し、戸建住宅が多く建ち並ぶ中にアパートや寺院等が点在する既成の住宅地域である。地域内の街路は幅員約5m前後の市道で構成されており、やや入り組んだ道路形態のため連続性がやや劣る部分もみられるが、西方の県道青柳高田線並びに南方の幹線市道東本町三丁目飯線へのアクセスは概ね良好である。</p> <p>県道沿いにはスーパーマーケットやコンビニエンスストア等の生活利便施設が立地し、南方に存する市立東本町小学校とも比較的近い位置関係にあり、生活利便性は概ね良好な水準にある。地域内の画地は長方形地が多いが、地積規模にはやや開差がみられ、土地利用上の均質性は一部に欠ける傾向がある。</p> <p>近年において住環境や土地利用状況に大きな変化はみられず、今後も概ね現状が維持されるものと予測される。</p>
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）	<p>都市計画区分：市街化区域</p> <p>用途地域：第一種低層住居専用地域</p> <p>建蔽率：50%</p> <p>容積率：80%</p> <p>防火規制：準防火地域</p> <p>その他の規制：—</p>
画地条件 （規模、形状等）	<p>物件8土地は、北側間口約13m、奥行約31mを有し、北西端に隅切り部分がみられるものの、全体としては長方形の整形地を呈している。当該土地は北側市道及び西側私道に接する角地であり、敷地全体は門扉や塀の基礎等の外構により道路面より約0.5m高く造成されている。</p> <p>北東側のカーポート設置部分を除き、玄関前の門扉や前庭等のアプローチ部分が道路面よりやや高く、その高さが敷地奥までおおむね均一に続いているため、全体としてはほぼ平坦な地勢と認められる。</p> <p>法務局備付の建物図面を基に現況地積を確認した結果、登記面積と概ね一致と推認した。</p>

接 面 道 路	<p>北側：市道 幸町東西線 (幅員約 5.3m・建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号の道路)</p> <p>西側：私道 (幅員約 4m・建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号の道路 (位置指定道路))</p>
土地の利用状況 及び隣地の状況等	<p>[土地の利用状況]</p> <p>物件 8 土地は、物件 7 建物（主である建物（居宅）及び未登記附属建物（物置））の敷地として利用されている。</p> <p>中央付近に居宅、南西側に物置が建ち、北東側にはカーポート（約 2.9 m×約 4m）が 1 基、南東側にはアルミフレーム構造（単板ガラス張）と推測される温室（約 2.7m×約 3.8m）がそれぞれ設置されている。</p> <p>外構としては、北側に門扉や前庭等のアプローチが整備され、敷地境界には高さ約 1.0～1.8mのタイル貼ブロック塀（一部ブロック剥落等劣化あり）及びコンクリートブロック塀が設けられている。また、物置と温室の北側には金網柵及びコンクリート舗装のスロープが設置されている。居宅の南側は庭となっており、芝が敷設され、樹木が数本植栽されている。</p> <p>[隣地の主な状況]</p> <p>東・南側：低層住宅地 西側：私道を介して低層住宅地 北側：市道を介して低層住宅地</p>
供 給 処 理 施 設	<p>上 水 道：あり 都 市 ガ ス：あり 公 共 下 水 道：あり</p>
特 記 事 項	なし。

2 対象建物の概況及び利用状況（物件7）

区 分	主である建物（居宅）
建築時期及び 経済的残存耐用年数	建築年月日：平成3年11月3日 新築（登記記録） 経過年数：約34年 経済的残存耐用年数：約5年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板 外 壁：窯業系サイディング 内 壁：クロス貼等 天 井：クロス貼、敷目張り天井等 床：フローリング、畳、カーペット、磁器質タイル等 設 備：電気、照明、給排水、浴室（換気乾燥暖房機付き）、水洗トイレ、洗面台、都市ガス、システムキッチン、レンジフード、壁掛エアコン、複層ガラス窓等 その他：1階玄関先及び南西側外部に風除室、2階南側にベランダ、消雪設備
床面積（現況）	第3項 目的物件欄記載のとおり。 延床面積（1・2階登記面積の合計）151.76㎡
現況用途等	階 層：2階建 現況用途：居宅 間 取 り：5LDK+WIC等（附属資料「間取図（物件7：主である建物）」を参照）
品 等	普通
保守管理の状態	外部については、外壁に褪色や白亜化、屋根材の塗装劣化が認められるなど、修繕や維持管理が十分に行われていない状況がうかがえる。内部においては著しい損傷は確認されないものの、一部の壁クロスに亀裂や汚れ、床・壁面に摩耗等の劣化がみられる。設備についても特段の改修等も行われておらず、陳腐化が進行しており、全体として老朽化の進展が認められる。
建物の利用状況	所有者が家族とともに居宅として利用している。
特記事項	なし。

区 分	未登記附属建物（物置）
建築時期及び 経済的残存耐用年数	建築年月日：平成3年頃 新築（関係人の陳述による） 経過年数：34年 経済的残存耐用年数：満了
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板 外 壁：角波鉄板 内 壁：木現し、石膏ボード貼 天 井：木現し 床 ：コンクリート仕上 設 備：電気、照明、フロートガラス窓等 その他：—
床面積（現況）	第3項 目的物件欄記載のとおり。
現況用途等	階 層：平家建 現況用途：物置 間 取 り：物置（附属資料「間取図（物件7：未登記附属建物）」を参照）
品 等	やや劣る。
保守管理の状態	著しい損傷箇所は認められないものの、経年による劣化が進行している。設備は比較的簡素で、全体として保守管理状態は劣る。
建物の利用状況	所有者が物置として利用している。
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) 建付地価格 (物件8 (物件7建物の敷地))

物件8の土地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
8	28,000	1.00	401.70	0.80	8,998,000

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) - 22 を規準とした価格

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 28,200 \text{ 円/㎡} & \times & 99.3 & / & 100 & \times & 100 & / & 100 & \times & 100 & / & 100 & = & 28,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 同一近隣地域のため格差なし ±0

イ 個 別 格 差 : 角地、地積やや過大を総合考慮 ±0%

ウ 地 積 : 登記面積を採用

エ 建付減価補正率 : 建物と敷地の適応及び環境との適合性、建物の老朽程度等最有効使用との格差を総合的に考慮し判定 -20%

(2) 建物価格 (物件7)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向等を考慮した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及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

なお、未登記附属建物は築年、種類、規模等を総合的に勘案すると、既に経済的残存耐用年数は満了し、経済価値は乏しいと判断されるため、備忘価格として以下のとおり求めた。

番 号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
7 (主)	255,000	151.76	0.089	3,444,000
7 (附)	—	約 16	—	10,000
建物価格の合計				3,454,000

ウ 現価率

[主である建物 (居宅)]

・経過年数約 34 年、経済的残存耐用年数約 5 年、観察減価率 35%、残価率 1%、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 1% + (1 - 0.01) × {経済的残存耐用年数 5 年 / (経過年数 34 年 + 経済的残存耐用年数 5 年)}] × (1 - 観察減価率 0.35) = 0.089

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等価格を加算し、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) 敷地利用権等価格

番 号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合		敷地利用権等価格 (円) ア×イ
		イ		
8	8,998,000	0.45	法定地上権	4,049,000

イ 敷地利用権等割合：地域における標準的な敷地利用権の割合を基準に、上記のとおり判定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円)	敷地利用権等 価格の控除及 び加算 (円)	占 有 減 価 修正率	市場性 修正率	競 売 市 場 修正率	評 価 額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア+イ)× ウ×エ×オ
7	3,454,000	4,049,000	1.00	0.95	0.70	4,990,000
8	8,998,000	-4,049,000	1.00	0.95	0.70	3,290,000
一 括 価 格 (合 計)						8,280,000

ウ 占有減価修正率：必要なし。

エ 市場性修正率：土地建物一体の中古不動産市場における競争力及び流動性の程度を考慮し判定 -5%

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し判定。 -30%

第6 参考価格資料

地価調査基準地 [上越(県) - 22]

所在及び地番：上越市幸町34番1

住居表示：幸町3-5

価格：28,200円/㎡

位置：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1.1kmに位置する。

価格時点：令和7年7月1日

地積：297㎡

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5.3m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%）、準防火地域

地域の概要：中規模一般住宅が多い既成住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写し
- 3 建物図面・各階平面図写し
- 4 土地建物位置関係図
- 5 間取図

以上。

位置図



地価調査基準地
上越(県)-22

物件所在地 (物件7・8)

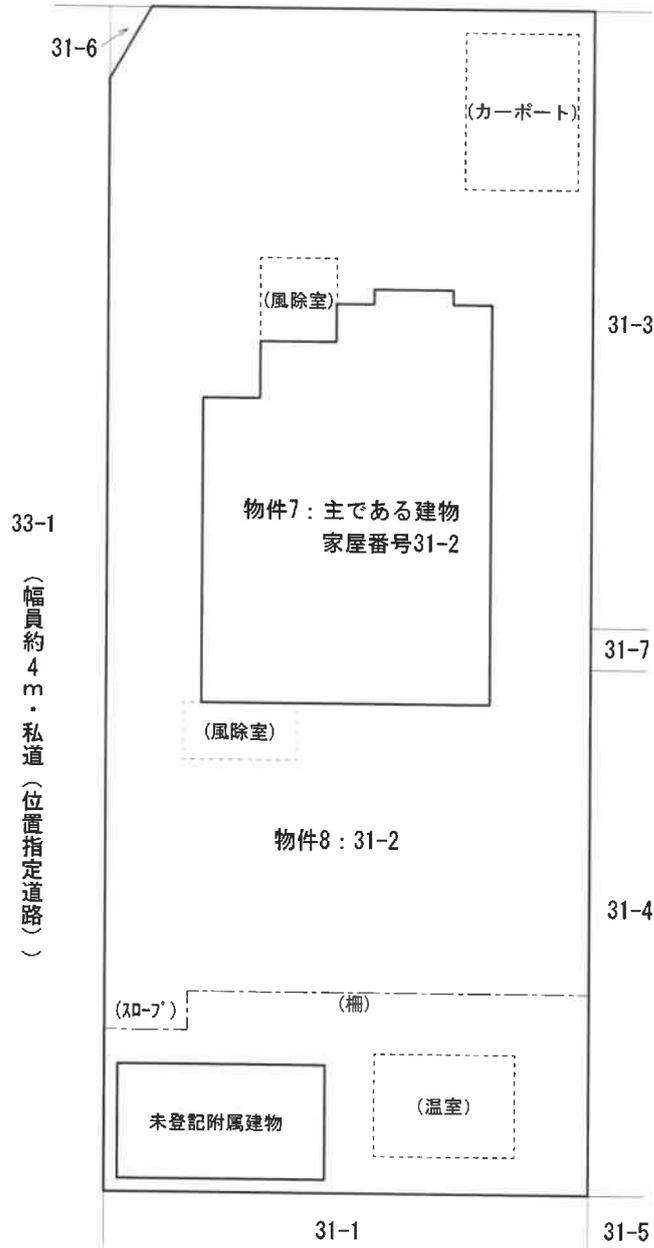
土地建物位置関係図(概略)

(物件7・8)

縮尺 = 1/200



道 (幅員約5.3m・市道幸町東西線)



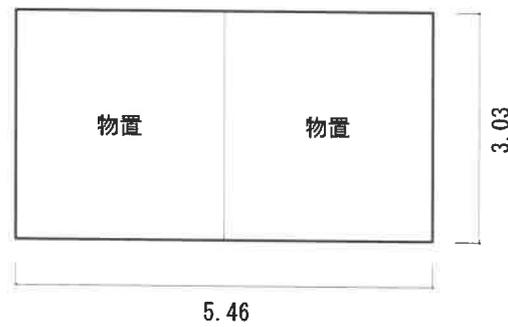
※ 現地調査、法務局備付の図面資料等を参考に作成した概略図面

[評価人作成]

間取図（物件7：未登記附属建物）

縮尺 = 1/100

寸法：m



[床面積：概測約16㎡]

$$5.46 \times 3.03 = 16.5438\text{㎡} \approx 16\text{㎡}$$