

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4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 5月11日から 令和 8年 5月18日 午後 3時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月21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 6月 4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 5月25日 午前 9時00分から 令和 8年 5月27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 4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 上越市とよば 63番地
- 家屋 番号 63番
- 種 類 居宅・物置
- 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建
- 床 面 積 1階 118.51平方メートル
2階 100.19平方メートル
3階 78.39平方メートル
- 2 所 在 上越市とよば
- 地 番 63番
- 地 目 宅地
- 地 積 431.47平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 3月 6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】
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 上越市とよば 63番地
- 家屋 番号 63番
- 種 類 居宅・物置
- 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建
- 床 面 積
- | | |
|----|--------------|
| 1階 | 118.51平方メートル |
| 2階 | 100.19平方メートル |
| 3階 | 78.39平方メートル |
- 2 所 在 上越市とよば
- 地 番 63番
- 地 目 宅地
- 地 積 431.47平方メートル



令和7年(ケ)第13号
令和7年9月4日受理
令和7年9月22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 上越市とよば 63番地
- 家屋 番号 63番
- 種 類 居宅・物置
- 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建
- 床 面 積 1階 118.51平方メートル
2階 100.19平方メートル
3階 78.39平方メートル
- 2 所 在 上越市とよば
- 地 番 63番
- 地 目 宅地
- 地 積 431.47平方メートル



その他の事項

- 1 物件2の土地は、物件1の建物の敷地として利用されている。
- 2 物件2の土地は北側で幅員約7メートルの市道樋場新町区画12号線に接面する。
- 3 物件2の土地は北側の間口が約19.5メートルないし22メートル、奥行きが約20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 上越市とよば64番の土地は上越市が所有する土地で、ゴミの集積所として利用されている。
- 5 物件1の建物の屋根に太陽光発電のソーラーパネルが付設されている。債務者兼所有者Aの妻Bの代理人弁護士Cによれば、本件ソーラーパネルはAの所有で、かつ、本件ソーラーパネルによって発電された電力は自宅の電力として使用していた旨、述べていること及び本件ソーラーパネルの配線等が自宅内に張り巡らされていて、かつ、分離することによる毀損や過分の費用の発生を勘案すると、本件ソーラーパネルについては物件1の建物の付合物と認定するのが相当と判断した。
- 6 物件1の建物は、建物の2階北側のベランダの防水シートが劣化等により広範囲に損傷している。
- 7 物件1の建物の占有についてはDの陳述、Bの住民票の除票、立入調査の結果、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。
- 8 隣地等の所有者(登記簿上)
 - ① 上越市とよば62番の所有者：E
 - ② 上越市とよば72番の所有者：F
 - ③ 上越市とよば71番の所有者：G
 - ④ 上越市とよば70番の所有者：H
 - ⑤ 上越市とよば65番の所有者：I
 - ⑥ 上越市とよば258番、同所255番(いずれも公衆用道路)、同所64番の所有者：上越市

(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 A の代理人弁護士)	1 A からの聴取によれば、物件 1 の建物には A の妻子が居住していましたが、妻子は昨年に物件 1 の建物から退去したそうです。 2 A は新潟市に居住していて、物件 1 の建物には住んでいません。 3 A の所在は教えることができません。
■ C (A の妻 B の代理人弁護士)	1 B は令和 6 年 9 月に物件 1 の建物から退去しました。 2 物件 1 の建物の屋根に付設されている太陽光ソーラーパネルは A の所有であり、リース物件等ではありません。本件ソーラーパネルにより発電した電力は自宅の電力として使用していたそうです。

(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
7年9月5日(金) 9:00-9:05	上越市役所税務課	名寄帳写の交付申請書持参(令和7年9月16日名寄帳写取得)
7年9月5日(金) 9:15-9:20	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9月5日(金) 10:00-10:10	目的物件所在地	外観調査。写真撮影(外観のみ)
7年9月11日(木) 16:35-16:40	当庁	Aの代理人D弁護士から電話聴取
7年9月18日(木) 13:30-14:30	目的物件所在地	全戸不在。立入調査。写真撮影
7年9月19日(金) 13:30-13:35	上越市役所南出張所	住民票の除票取得
7年9月22日(月) 9:00-9:05	当庁	C弁護士から電話聴取

(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7年9月18日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人J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



(座標値種別：測量成果)

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	上越市とよば		地番	63番				
出力尺	1/500	精度区	甲二	座標系番号又は記号	Ⅷ	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地区画整理所在図
作成年月日				備付年月日(原図)	平成25年1月21日		補記事項		

(6 枚目)

この証明書に記録されている内容は、令和6年能登半島地震発生以前に作成された地図又は地図に準ずる図面に基づくものである。

登記年月日：平成21年7月22日

547802

各階平面図

家屋番号 647番1

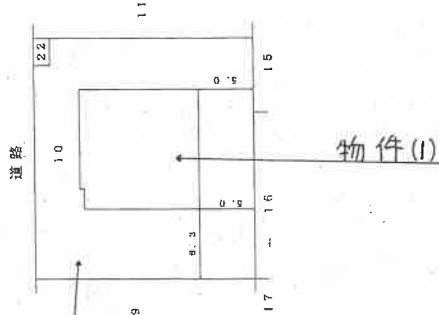
建物の所在

上越市大字安子大通向647番地1、647番地2、647番地3、647番地4、647番地5、647番地6、647番地7、647番地8、上越市大字榑場字前田130番地、647番地11、647番地12、上越市大字榑場字前田130番地
(仮換地 榑場新町土地区画整理事業 8街区1.0画地)

建物区画面図



8街区



物件(2) (ただし区画整理前の仮換地地番)

平成21年7月17日作成

作成者

7月17日作成

縮尺

1/50.0

申請人

縮尺

1/50.0

新潟県土地家屋調査士会

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)

上越市とよは63

(1) 平成25年1月30日
区画整理により新たな建物図面を提出済、所在を
上越市とよは63番地、家屋番号を63番に変更
平成25年1月21日登記

(9 枚目)

登記年月日：平成21年7月22日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

547803

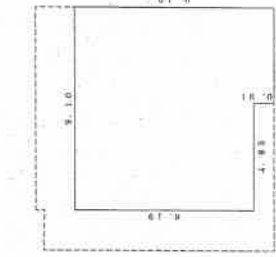
各階平面図

家屋番号 647番1

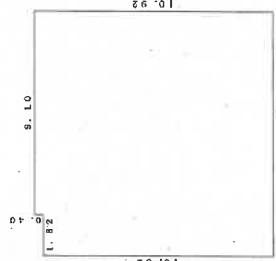
建築物平面図

建物の所在
上越市大字安子大通向647番地1、647番地2、647番地子、
647番地丑、648番地、上越市大字通場字前田130番地
(仮換地 樋場新町土地地区面整理事業 8街区10画地)

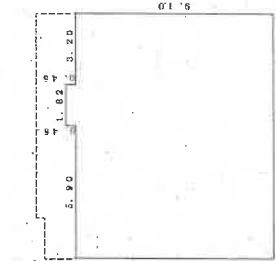
3階



1階



2階



平成21年七月二十日登記

作成者

月17日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

新潟県土地家屋調査士会

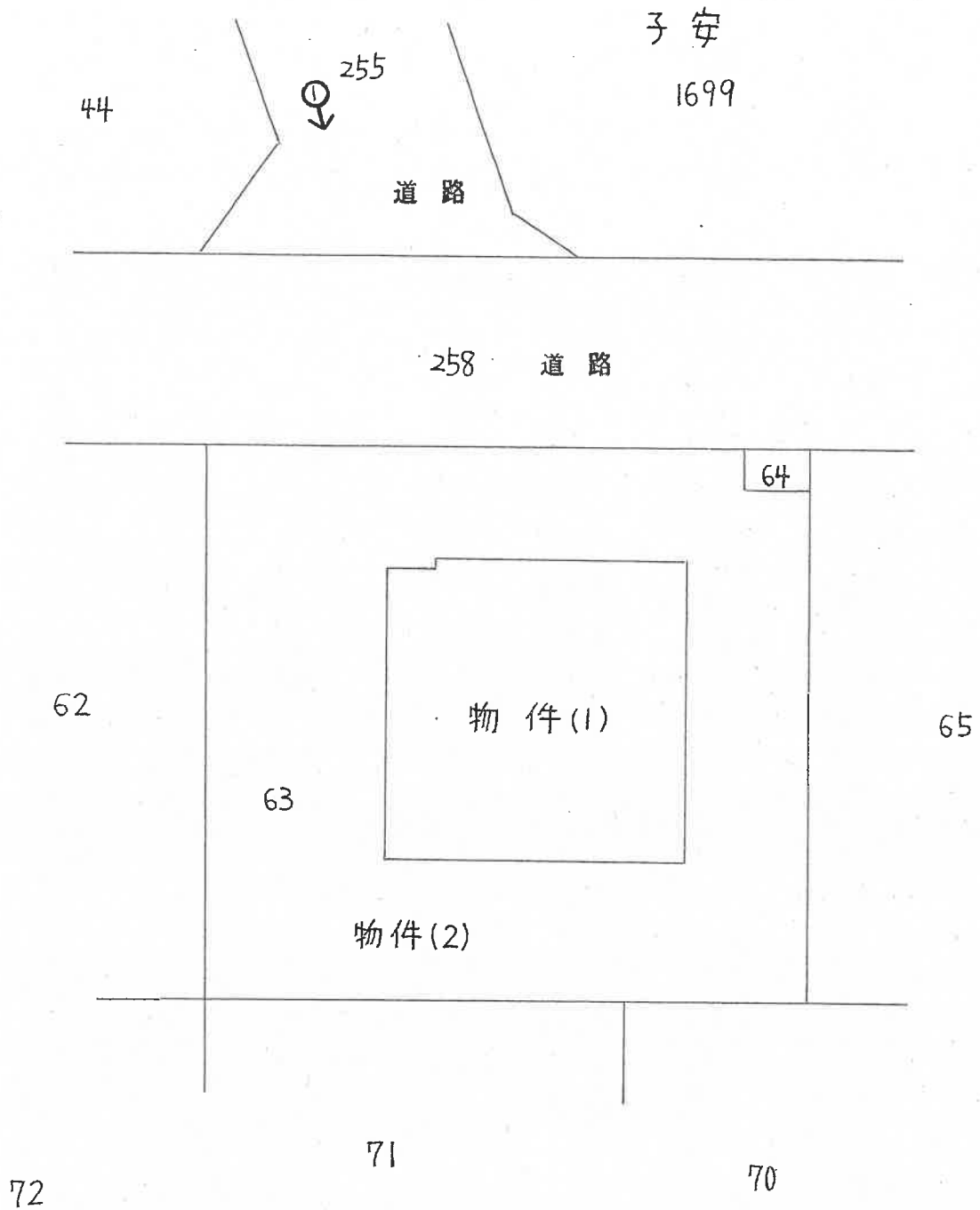
新潟地方法務局上越支局備付図面写し(ただし A3をA4に縮小)

上越市とよは63

(1) 平成25年1月30日
区画整理により所在を上越市とよは63番地、家
屋番号を63番に変更。平成25年1月21日登
記

(1 / 枚目)

土地建物位置關係圖(概略)



印は写真撮影位置、方向

(12枚目)

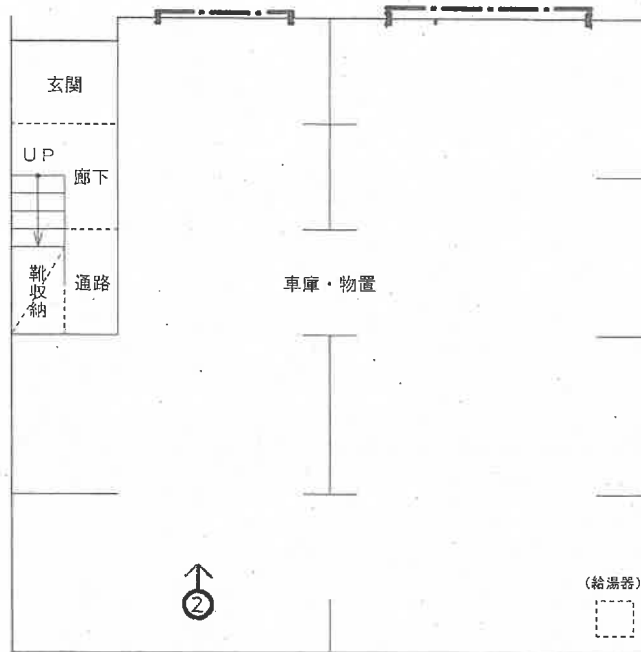
縮尺: 約 $\frac{1}{250}$

執行官作成

建物間取り略図

縮尺 1 : 125

物件(I)



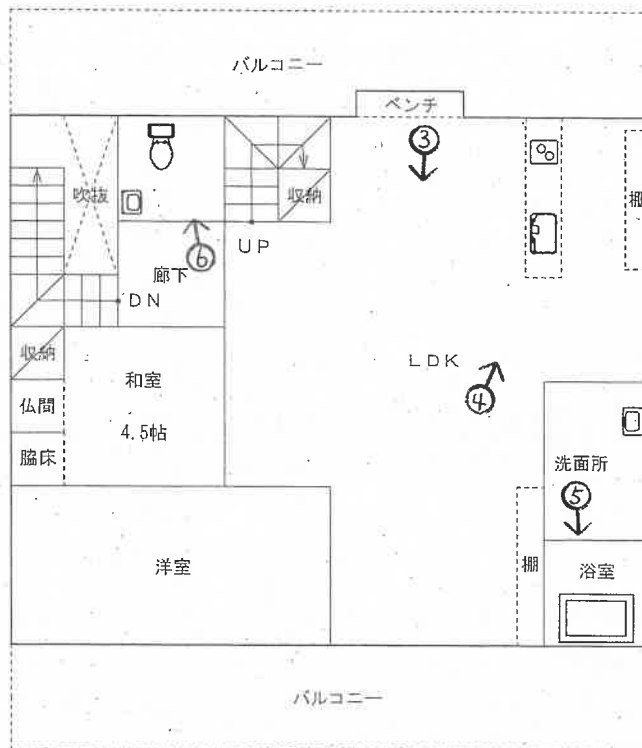
1階

評価人作成

建物間取り略図

縮尺 1 : 125

物件(1)



2階

評価人作成

⇒ 印は写真撮影位置、方向

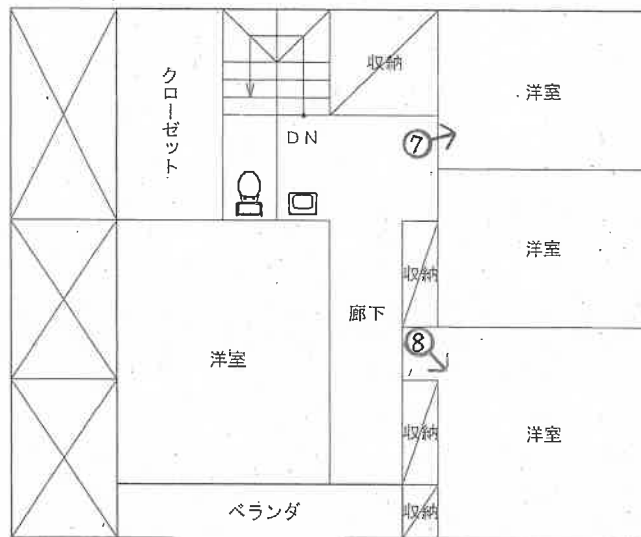
(14 枚目)

令和7年(々)第13号

建物間取り略図

縮尺 1 : 1 2 5

物件(1)



3階

評価人作成

⇒ 印は写真撮影位置、方向

(15 枚目)

写真 /



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真 7

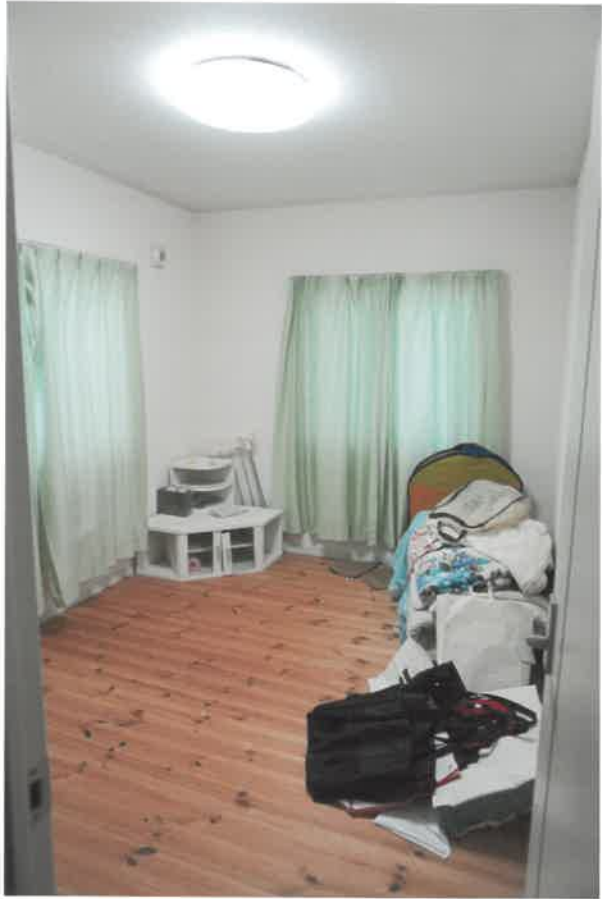


写真 8



令和7年（ケ）第13号
令和7年 9月18日 現地調査
令和7年 9月25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23,770,000円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (建物)	金18,910,000円
2 (土地)	金4,860,000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 家 番 号 種 類 構 造 床面積	上越市とよば63番地 63番 居宅・物置 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建 1階 118.51㎡ 2階 100.19㎡ 3階 78.39㎡	ほぼ左記のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	上越市とよば 63番 宅地 431.47㎡	ほぼ左記のとおり
番号	特 記 事 項		
	特にない		

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2）

位置・交通	妙高はねうまライン「高田」駅、南東方約4.2 km (別添位置図参照)										
付近の状況	上越市高田地区東方やや郊外、土地区画整理事業によって誕生した区画整然とした住宅地域であり、市道沿いに戸建住宅等が建ち並ぶほか共同住宅等も見られている。 小・中学校等へはやや距離があるものの、商業施設や病院等は近隣周囲に存しており、生活上の利便施設や公共施設等への接近性は、概ね普通程度である。										
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 border="0"> <tr> <td>都市計画区分</td> <td>市街化区域</td> </tr> <tr> <td>用途地域</td> <td>第2種中高層住居専用地域</td> </tr> <tr> <td>建蔽率</td> <td>60%</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>防火規制</td> <td>無</td> </tr> </table>	都市計画区分	市街化区域	用途地域	第2種中高層住居専用地域	建蔽率	60%	容積率	200%	防火規制	無
都市計画区分	市街化区域										
用途地域	第2種中高層住居専用地域										
建蔽率	60%										
容積率	200%										
防火規制	無										
画地条件 (規模、形状等)	物件2土地は、北側が市道に接面する中間画地で、間口約19.5 m、奥行約20 m、公簿地積431.47 m ² の概ね長方形地となっている。なお、画地北東隅（上越市とよば64番）土地には、地域のゴミ集積所が設けられている。 地勢は概ね平坦である。										
接面道路	幅員約7 m舗装市道樋場新町区画12号線										
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件2土地は、物件1建物の敷地等となっており、画地中央付近に物件1建物が存している。周囲は庭地となっており、雑草等が繁茂している。 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、処設施設	<table border="0"> <tr> <td>上水道</td> <td>有（引込済）</td> </tr> <tr> <td>ガス</td> <td>有（但し、利用していない）</td> </tr> <tr> <td>下水道</td> <td>無（令和8年度工事予定区域）</td> </tr> </table>	上水道	有（引込済）	ガス	有（但し、利用していない）	下水道	無（令和8年度工事予定区域）				
上水道	有（引込済）										
ガス	有（但し、利用していない）										
下水道	無（令和8年度工事予定区域）										
特記事項	都市ガスは利用せず、キッチン関係は電気を利用している。										

2. 建物の概況及び利用状況等

区 分	物件 1	
建築時期 及び経済的 残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 平成 21 年 7 月 17 日新築 経過年数 約 16 年 経済的残存耐用年数 約 14 年	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 3 階建 合金メッキ鋼板ぶき サイディング等 ビニールクロス貼り等 ビニールクロス貼り、目透し天井等 フローリング、畳等 電気、給水、排水、衛生（合併処理浄化槽）等 車庫、バルコニー、太陽光発電システム等
床面積（現況）	1 階 118.51 m ² 、2 階 100.19 m ² 、3 階 78.39 m ² 、延べ面積 297.09 m ²	
現況用途等	階 層 3 階建 現況用途 居宅・物置 間取り 6 L D K ・別紙建物間取り略図のとおり	
品 等	優る	
保守管理の状態	2 階北側バルコニーの防水シート劣化が目立つ。その他は、建築後の経過年数や風雨等の自然的作用による概ね経年相応の劣化と認められ、保守管理の状態は普通程度である。	
建物の利用状況	所有者が居宅・物置として占有しており、第三者の占有はないと判断した。建物内には、テレビや仏壇等の目的外不動産が多数残置されている。	
特記事項	都市ガスは利用せず、キッチン関係は電気を利用している。 また、太陽光発電システムは、建物の付合物と認定した。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件2（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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
2	32,800	0.92	431.47	0.97	12,629,000

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。

地価調査（上越(県)－21）と比準した価格

地価調査標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 比準した標準価格

$35,900 \text{ 円/㎡} \times 99.7 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 109 \approx 32,800 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：地価調査標準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 +9%

イ 個別格差 規模、形状等 -8%

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て97%と判定した。

② 物件1（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
1	194,000	297.09	0.37	21,325,000

ウ 現価率

- ・経過年数約16年、経済的残存耐用年数約14年、観察減価率25%、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14年 / (経過年数16年 + 経済的残存耐用年数14年))} × 観察減価率(1.00 - 0.25)

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
		0.45	法定地上権	
2	12,629,000	0.45	法定地上権	5,683,000

イ 敷地利用権等割合

建物について、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 45 %が相当と評価した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①ホ 1②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±イ)×ウ×エ×オ
1	21,325,000	+5,683,000	1.00	1.00	0.70	18,910,000
2	12,629,000	-5,683,000		1.00	0.70	4,860,000
一括価格 (合計)						23,770,000

ウ 占有減価率 占有減価不要

エ 市場性修正率 市場性修正不要

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

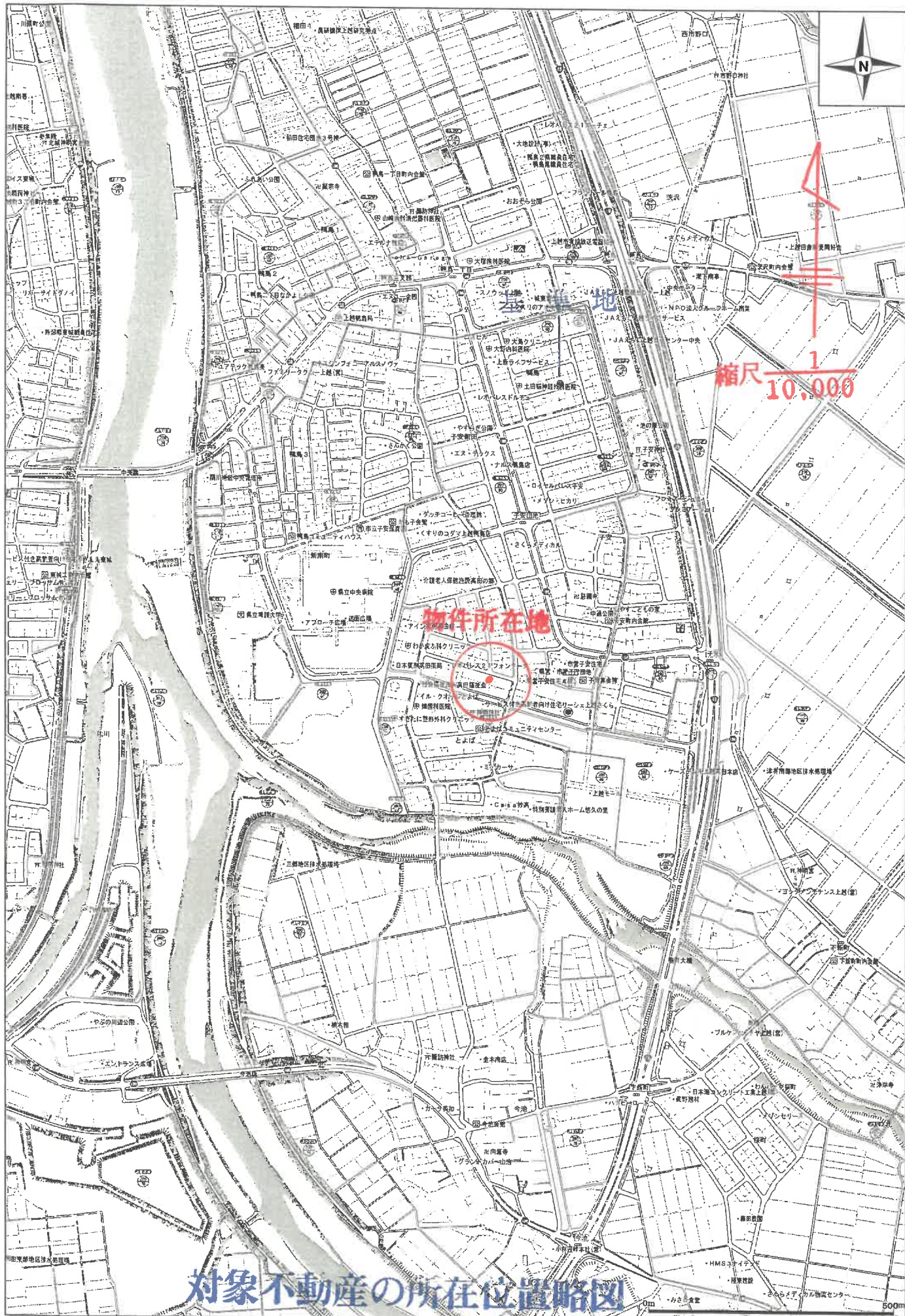
1. 県地価調査標準価格 (上越(県)-21)

所 在	上越市鴨島 1152 番
価 格	35,900 円/㎡
位 置	高田駅まで約 4.2 k m
価格時点	令和 7 年 7 月 1 日
地積、形状	319 ㎡ (間口 1 : 奥行 1.2、概ね整形)
供給施設	上水道、都市ガス、公共下水
接面街路	南側幅員約 7.0 m 舗装市道
用途指定等	市街化区域、第 2 種中高層住居専用地域 (建蔽率 60 %、容積率 200 %)
地域の概要	中規模一般住宅が多い区画整理済の新興住宅地域

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. 法務局備付建物図面及び各階平面図写
4. 土地建物位置関係図 (概略図)
5. 建物間取り略図

以 上





法務局備付公図 更正図写

地番区域見	子安
	とよば

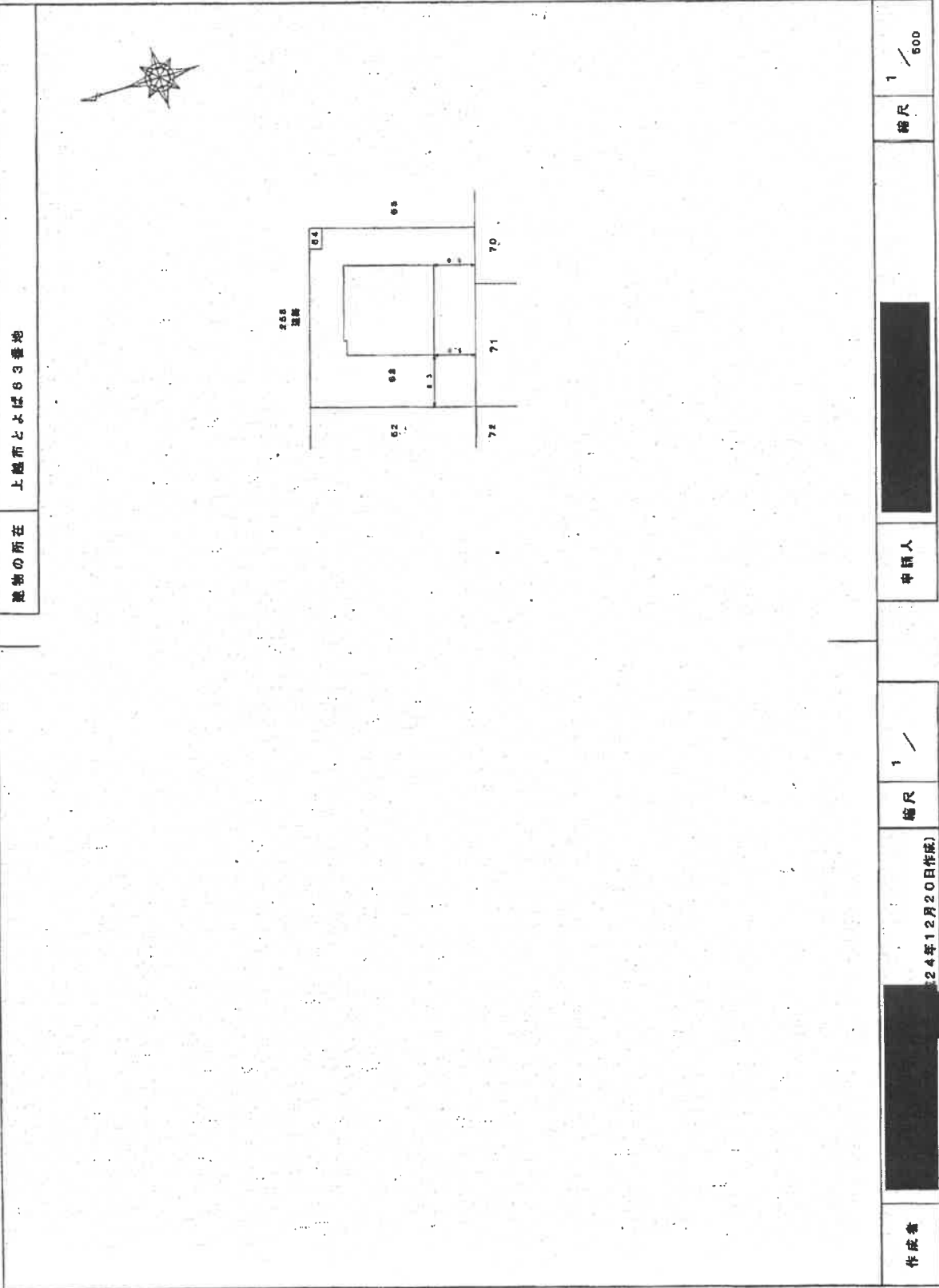
登記年月日：平成25年1月21日

公用

建物図面

家屋番号 03番

建物の所在 上越市とよば63番地



作成者

24年12月20日作成

縮尺 1 /

申請人

縮尺 1 / 500

登記年月日：平成21年7月22日

法務局備付建物図面写(物件1)

次頁に図面に関する変更内容を示す。

547802

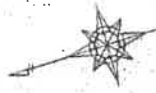
各階平面図

家屋番号 647番1

建物の所在

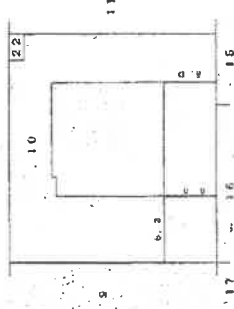
上越市大字安字大溝向647番地1、647番地2、647番地3、
647番地丑、648番地、上越市大字榑場字前田130番地
(仮換地 榑場新町土地区画整理事業 8街区10面地)

建物各階平面図



8街区

道路



平成21年7月22日登記

作成者

7月17日作成

縮尺

申請人

縮尺

1/600

新潟県土地家屋調査士会

(1) 平成25年1月30日
区画整理により新設した建物図面を提出後、所在を
上越市とよば63番地家屋番号を63番に変更
平成25年1月21日登記

次頁に図面に關する変更内容を示す。

547803

各階平面図

家屋番号 647番1

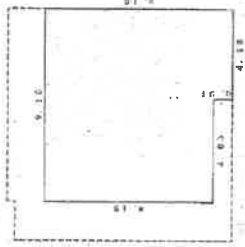
建築物各階平面図

建築物の所在 上越市大字安字大道向647番地1、647番地2、647番地3、647番地4、647番地5、648番地、上越市大字種森字机田130番地

(仮換地 種森新町王地区区画整理事業 8街区10画地)

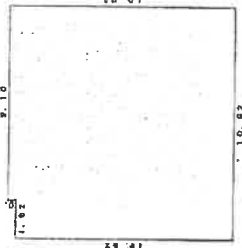
3階

8.19 X 4.25 X 計 坪面積
74.5290
3.6625
78.3965
78.39



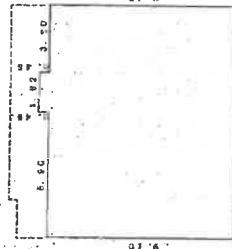
1階

8.10 X 10.62 X 計 坪面積
86.40
114.8784
118.5184
118.51



2階

1.82 X 10.82 X 計 坪面積
0.8180
58.3750
100.1910
100.19



作成者

月7日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

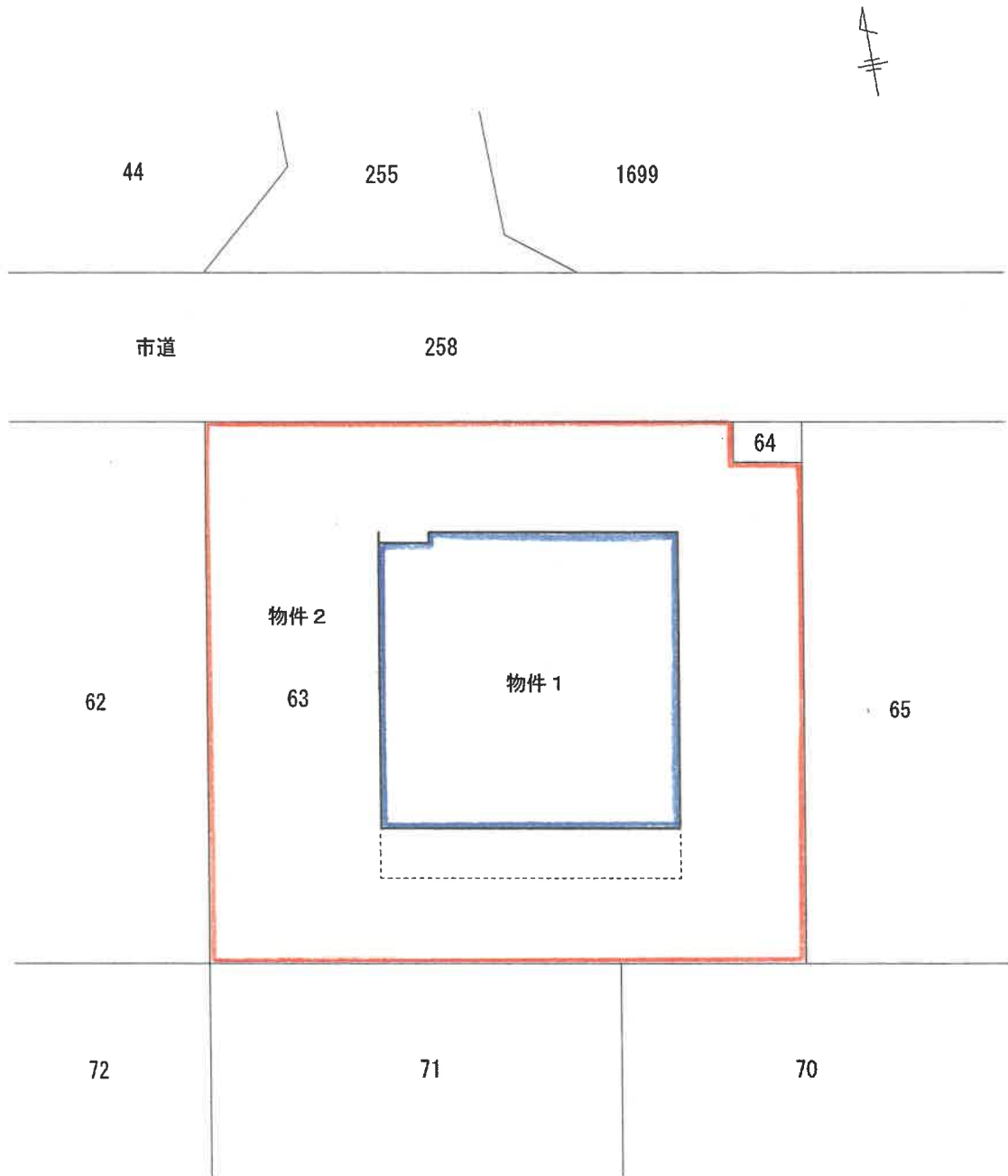
新潟県土地家屋調査士会

平成21年7月22日登記

(1) 平成25年1月30日
区画整理により所収を上越市とよは63番地 第
四番地を63番に変更 平成25年1月21日登
記

土地建物位置関係図
(概略図)

縮尺 1 : 250

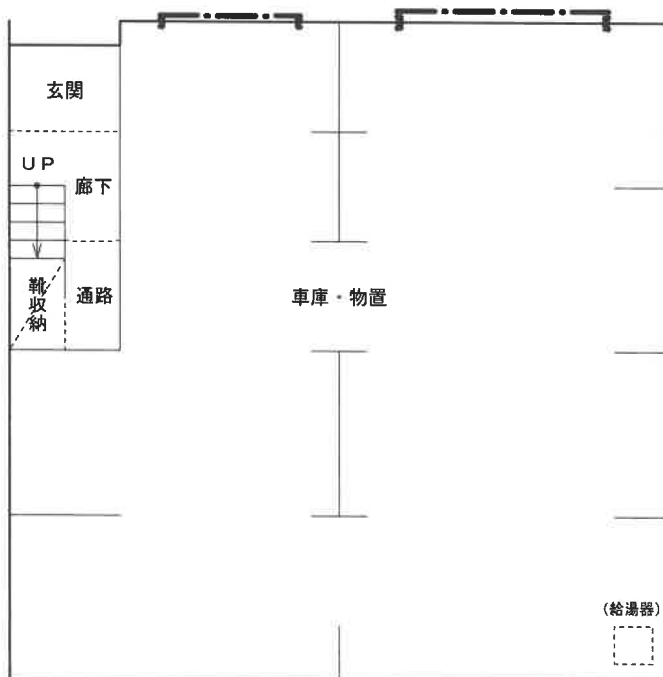


評価人作成

建物間取り略図

縮尺 1 : 125

物件 1



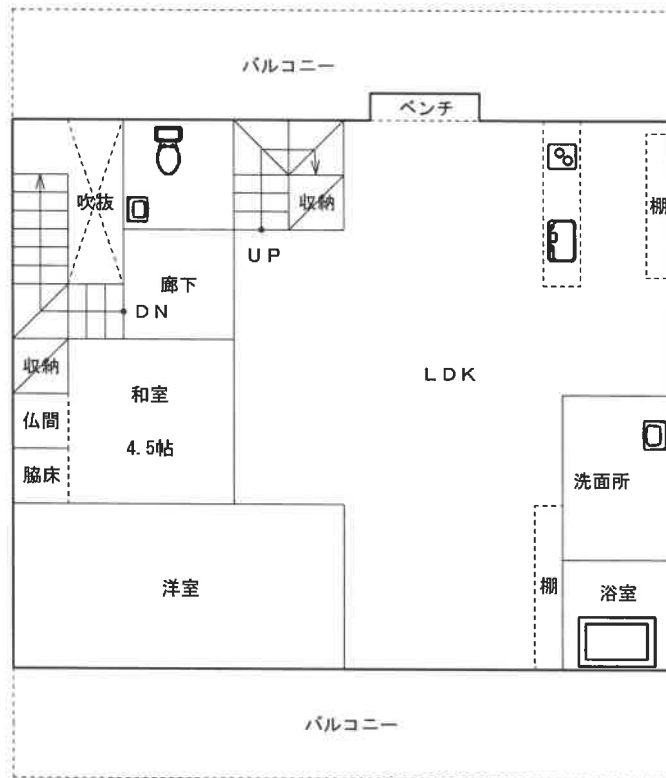
1階

評価人作成

建物間取り略図

縮尺 1 : 125

物件 1



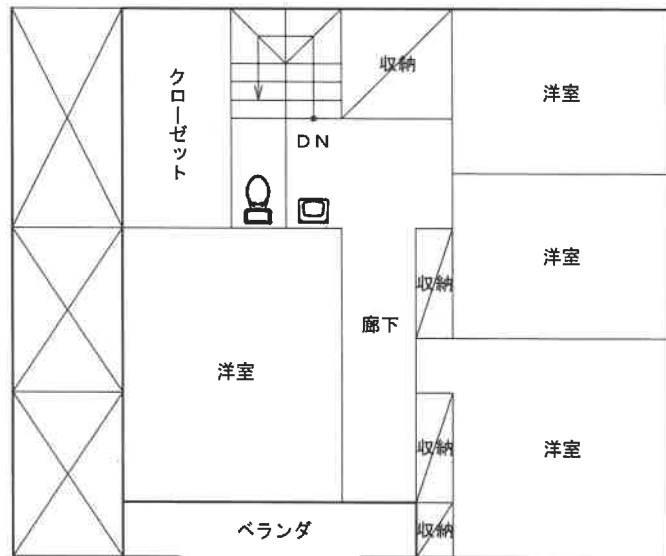
2階

評価人作成

建物間取り略図

縮尺 1 : 125

物件 1



3階