

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月10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 9月 7日から 令和 8年 9月14日 午後 3時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月17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10月 1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 9月24日 午前 9時00分から 令和 8年 9月28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 8月10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	690,000 552,000		138,000	20,976	2,996



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 上越市大字岩木字寺ノ入 |
| | 地 | 番 | 1044番6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 264.25平方メートル |



※
22
※

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】

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】

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 | 上越市大字岩木字寺ノ入 |
| | 地 番 | 1 0 4 4 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 4 . 2 5 平方メートル |



令和7年(ケ)第9号
令和7年6月4日受理
令和7年7月 4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 | 上越市大字岩木字寺ノ入 |
| | 地 | 番 | 1044番6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 264.25平方メートル |



(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
■ A (債務者兼所有者会社清算人)	1 株式会社渡辺建設は夫が代表取締役を務めていた会社で、平成19年6月に倒産した会社です。夫は既に他界し、かつ、会社の実態ありません。 2 物件1の土地は、株式会社渡辺建設が更地として所有している土地です。第三者に土地を賃貸等していることは一切ありません。

(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6月5日 (木) 8:55-9:00	新潟地方法務局上越支局	公図、地積測量図、履歴事項全部証明書、登記事項要約書取得
7年6月5日 (木) 9:15-9:30	上越市役所税務課、道路管理課、建築住宅課	名寄帳写の交付申請書持参(令和7年6月11日名寄帳写取得)。道路調査
7年6月5日 (木) 10:00-10:05	目的物件所在地	外観調査
7年6月13日 (金) 15:30-16:00	目的物件所在地	立入調査。写真撮影
7年7月2日 (水) 16:50-17:05	債務者兼所有者会社清算人の住所地	債務者兼所有者会社清算人Aと面談
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

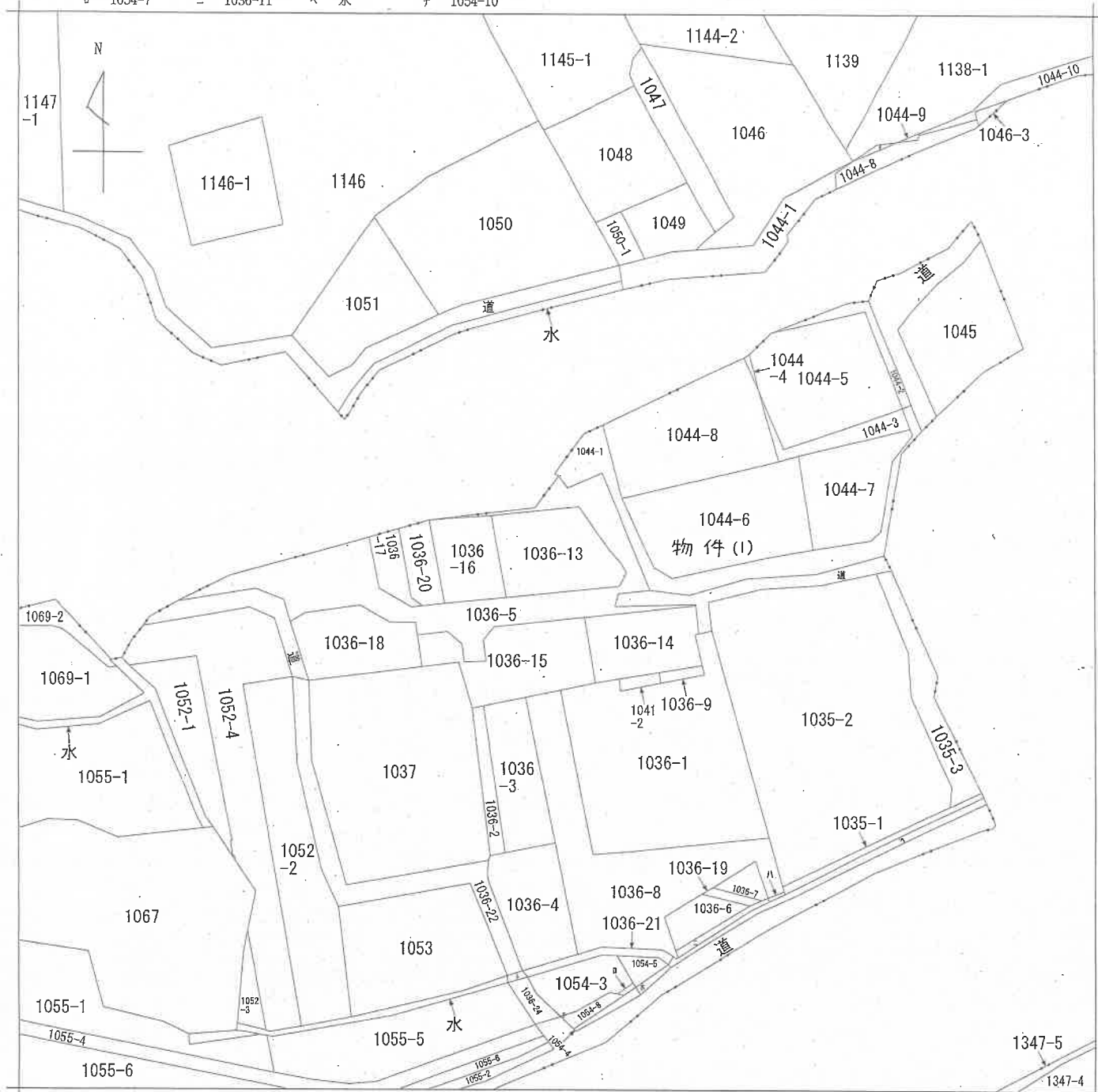
新潟地方方法務局上越支局備付図面写し (ただし合成図で、縮尺は $\frac{1}{600}$ の図面を71%縮小したもの)

イ 1138-2 1347-1 ハ 1347-6 1054-7 ホ 1055-4 1036-10 ト 1036-11 道 リ 1054-6 水 ル 1036-23 つづく ウ 1054-10 エ 1054-4



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
成 日	明治28年9月	備付 年月日 (原図)		補 記 事 項		

イ 1138-2 ハ 1036-10 ホ 1054-6 ト 1036-23
 □ 1054-7 ニ 1036-11 ヘ 水 チ 1054-10



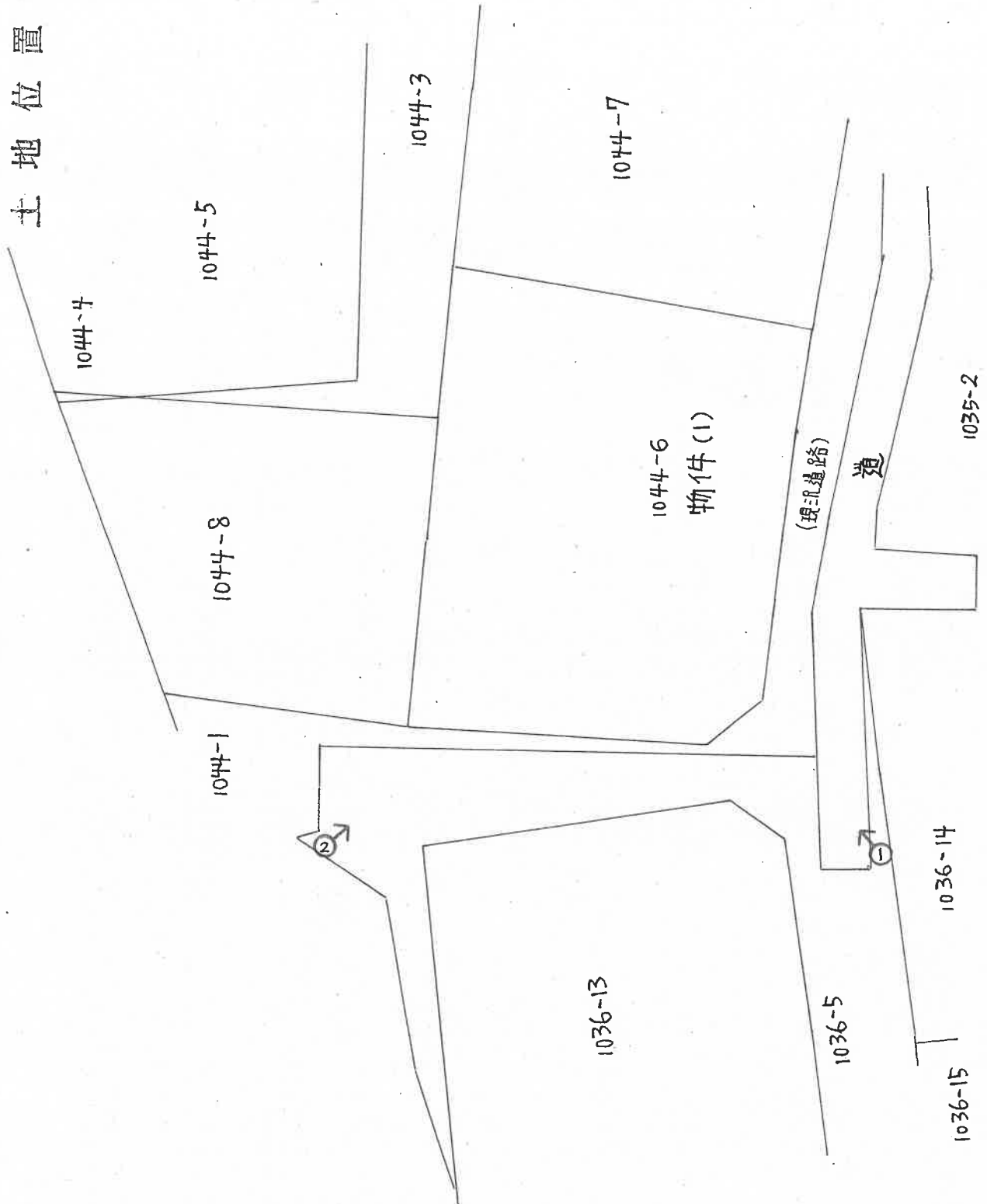
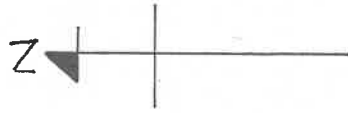
新潟地方方法務局上越支局備付図面写し
 (ただし A3をA4に縮小)



請求部分	所在地	上越市大字岩木字寺ノ入				地番	1036番13			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		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28年9月				備付年月日(原図)		補記事項			

(6 枚目)

土地位置関係図(概略)



○印は写真撮影位置、方向

(8 枚目)

執行官作成

縮尺: 約 $\frac{1}{250}$

写真 /



写真 2



令和7年（ケ）第9号
令和8年 6月 4日 現地調査
令和8年 6月 5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

渡 邊 光 幸

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1（土地）	金690,000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

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	上越市大字岩木字寺ノ入 1 0 4 4 番 6 宅地 2 6 4 . 2 5 m ²	ほぼ左記のとおり
番号	特 記 事 項		
1	供給処理施設に関して、都市ガスは前面私道に本管埋設はなく、引込工事可能ではあるが、工事費の自己負担部分が発生する。 また、下水道供用区域となっているが、接続ますは未設置であるため、別途「接続ます設置申請」手続等が必要となる。ただし、公共下水道受益者負担金は令和2年3月末の供用開始から時間が経過しているため、今後については受益者負担金は賦課されない可能性がある。（上越市ガス水道局下水道課）		

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）

位置・交通	妙高はねうまライン「春日山」駅、南西方約 2.8 k m (別添位置図参照)										
付近の状況	近隣は、上越市春日山地区南西方郊外に位置する、造成時期の古い小規模住宅地である。地域北方には北陸自動車道が東西に走り、東方には上越教育大学が存している。 市道岩木1号線に接続する私道は、やや狭隘な箇所や行き止まり路となっており、系統・連続性は劣る。また、生活上の利便施設や公共施設等への接近性も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>市街化区域</td></tr> <tr> <td>用途地域</td><td>第1種中高層住居専用地域</td></tr> <tr> <td>建ぺい率</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1種中高層住居専用地域	建ぺい率	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1種中高層住居専用地域										
建ぺい率	60 %										
容積率	200 %										
防火規制	無										
画地条件 (規模、形状等)	受命物件1は、南側が私道にやや高く、西側がほぼ等高に接面する角地となっており、南間口約 17.8 m、奥行約 14.9 m、公簿地積 264.25 m ² の概ね長方形地である。										
接面道路	南側幅員約 5 m舗装私道 (整理番号 19-018、昭和 59 年 10 月 30 日付第 18 号道路位置指定) 西側幅員約 4 m舗装私道 (同上)										
土地の利用状況 及び隣地の状況等	現況未利用地となっており、雑草等が繁茂している。 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 無 (引込可、前面私道に本管理設あり) ガス 無 (引込可、但し下記特記事項参照) 下水道 無 (引込可、接続ますの設置はなく、下記特記事項参照)										
特記事項	1. 都市ガスは前面私道に本管理設はなく、引込工事可能ではあるが、工事費の自己負担部分が発生する。 2. 下水道供用区域となっているが、接続ますは未設置であるため、別途「接続ます設置申請」手続等が必要となる。なお、公共下水道受益者負担金は「未賦課」であるが、令和 2 年 3 月末の供用開始から時間が経過しているため、今後については受益者負担金は賦課されない可能性がある。(上越市ガス水道局下水道課)										

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（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
1	10,300	0.85	264.25	1.00	2,314,000

ア 標準価格（近隣地域における標準的画地の価格）

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。

県地価調査（上越(県)－19）と規(比)準とした価格

地価調査標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規(比)準した価格

16,800 円/㎡× 97.3 / 100 × 100 / 100 × 100 / 158 ≒ 10,300 円/㎡

◇時点修正：県地価調査標準価格等の価格時点から評価日までの推定変動率

◇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 +58%

イ 個別格差 角地、要整地、供給処理施設未整備等 -15 %

エ 建付減価補正率 更地につき不要

2. 土地の評価額の判定

前記により求めた価格に競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①ア) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) 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	2,314,000	—	1.00	0.60	0.50	690,000

ウ 占有減価率 不要

エ 市場性修正率 不売が続いた経緯を検討し、供給処理施設未整備で、街路条件が劣る地域に存する受命物件の現況等、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 60 %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 50 %と判断した。

第 6 参考価格資料

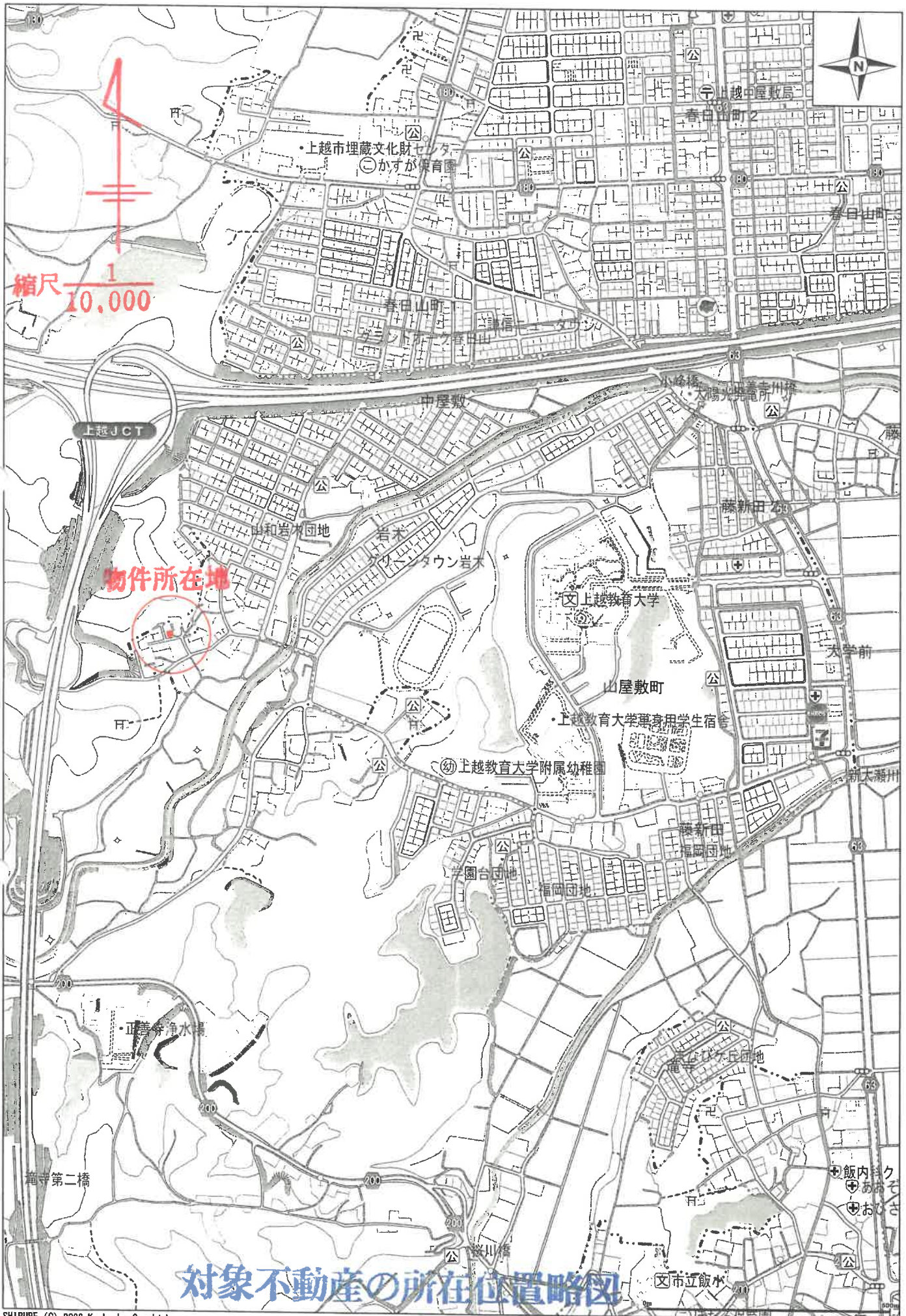
1 県地価調査標準価格 (上越(県)－19)

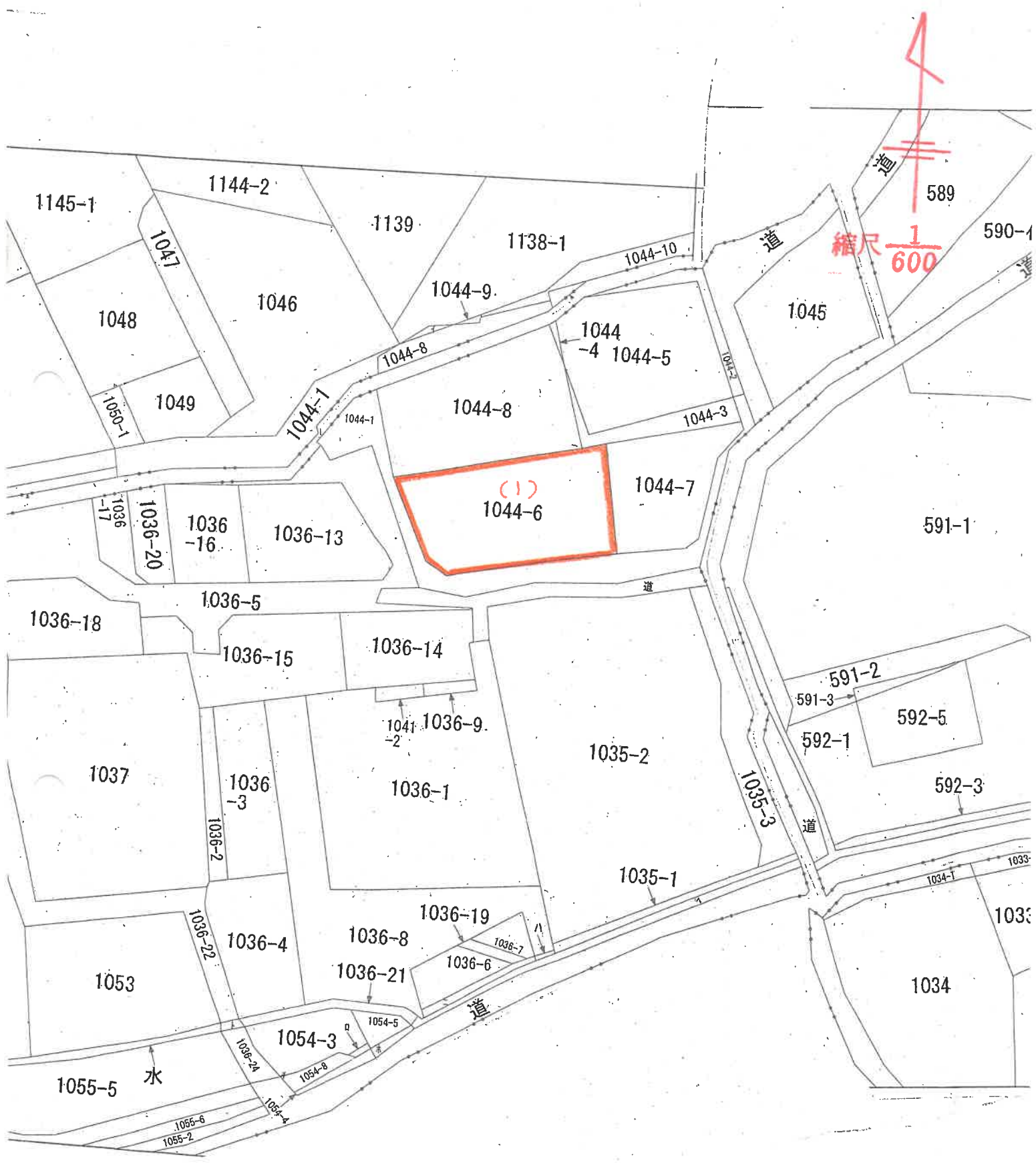
所 在	上越市中門前 3 丁目 9 番 8 4 外「中門前 3－1 0－1 0」
価 格	16,800 円／m ²
位 置	直江津駅まで道路距離約 3.2 k m
価 格 時 点	令和 7 年 7 月 1 日
地積、形状	246 m ²
供給処理施設	上水道、都市ガス、公共下水
接 面 街 路	北西側幅員約 6 m 市道
用途指定等	市街化区域、第 1 種中高層住居専用地域 (建蔽率 60 %、容積率 200 %)
地域の概要	丘陵地にある閑静な中規模住宅地域

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 (合成図)
3. 法務局備付地積測量図写

以 上





法務局備付公図 更正図写 (合成図)

登記年月日：昭和60年8月12日

258457

1044-1 後新田

地 積 測 量 図

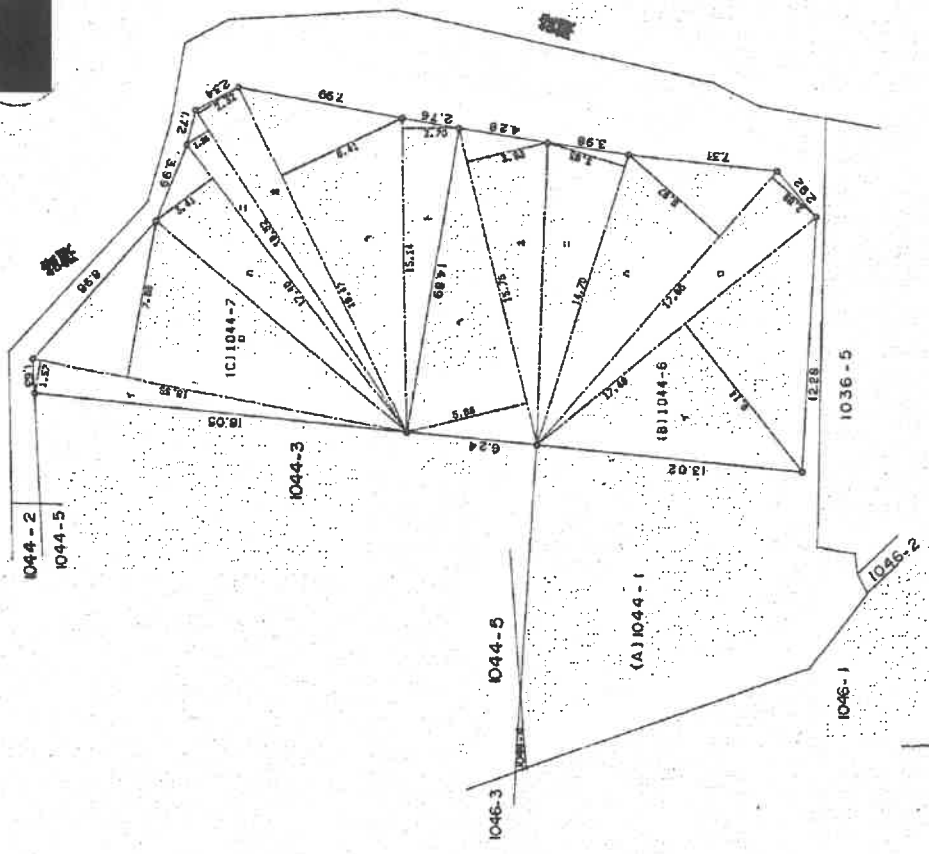
地 番 1044-6
1044-7

土地の所在 上越市大字岩木寺ノ入

地番(B)1044-6
底辺
17.49 X
17.69 X
17.90 X
18.25 X
18.75 X
面積
314
329
342
358
375
面積
159.8586
159.0885
158.3205
157.5510
156.7815
156.0120
面積
92.6100
92.6100
528.5161
264.2565
264.25 m²

地番(C)1044-7
底辺
18.35 X
18.35 X
18.40 X
18.52 X
18.47 X
15.14
面積
152
169
186
203
220
面積
28.8095
141.1115
158.3340
22.3352
42.9864
118.3827
40.8560
454.8775
227.4136
227.41 m²

(A)1044-1
635000 - 4916717 = 1433283
地 積 143m²32



⑤石杭・⑥金属標・⑦コンクリート杭・⑧合成樹脂杭

作製者

(昭和60年8月4日作製)

申請人

新潟県土地家屋調査士会

縮尺

1/250

平成60年8月12日登記