

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月 8日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 嶋 倉 賢

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 1月 5日 午前 9時00分から 令和 8年 1月13日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月19日 午前10時00分 場 所 新潟地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 2月 2日 午前 9時30分 場 所 新潟地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8年 1月21日 午前 9時00分から 令和 8年 1月23日 午後 4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12月 8日から当庁物件明細書等閲覧場に備え置きます。	



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	810,000 648,000	一括	162,000	48,897	0
1	250,000				
2	560,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 村上市門前字屋敷添
 地 番 8 1 4 番
 地 目 宅地
 地 積 5 5 5. 4 1 平方メートル

- 2 所 在 村上市門前字屋敷添 8 1 4 番地
 家屋 番号 8 1 4 番
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 3 6. 6 3 平方メートル
 2 階 4 1. 4 0 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造セメントかわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 2 4. 8 4 平方メートル
 2 階 2 4. 8 4 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 8日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 小 川 智 巳

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 村上市門前字屋敷添
 地 番 8 1 4 番
 地 目 宅地
 地 積 5 5 5. 4 1平方メートル

- 2 所 在 村上市門前字屋敷添 8 1 4 番地
 家屋 番号 8 1 4 番
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺2階建
 床 面 積 1階 1 3 6. 6 3平方メートル
 2階 4 1. 4 0平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造セメントかわらぶき2階建
 床 面 積 1階 2 4. 8 4平方メートル
 2階 2 4. 8 4平方メートル





令和7年(ケ)第39号

令和7年5月28日受理

令和7年7月 7日提出

現況調査報告書

新潟地方裁判所

執行官 小野 敏 幸

(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 村上市門前字屋敷添
 地 番 814番
 地 目 宅地
 地 積 555.41平方メートル

- 2 所 在 村上市門前字屋敷添814番地
 家屋 番号 814番
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺2階建
 床 面 積 1階 136.63平方メートル
 2階 41.40平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造セメントかわらぶき2階建
 床 面 積 1階 24.84平方メートル
 2階 24.84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		
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件) □ (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建物を所有し、占有している □「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	■ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
建物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点異なる(□主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: □床面積:		
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □ある [保管開始日 令和 年 月 日		
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

その他の事項

- 1 物件1の北西角に、コンクリート製の杭があり、隣地との境界を示していると思われる。この杭の付近に電柱があり、同物件内に立っている可能性がある。
- 2 物件1の北東角付近に、頭部の黄色い杭や赤い杭が複数あり、隣地との境界を示していると思われるが、この付近は公園上水路となつてはいるものの、水路は同物件の北側に一部その形跡があるのみで、現存していない。恐らく、上記杭の内、最も隣地（地番：821番）寄りの物が境界を示していると思われる。
- 3 物件1の西側と東側は、隣地との明確な境界を示すものはないが、更地と雑草が繁茂している所の境目等で、ある程度の範囲は確認できるとと思われる。
- 4 物件2の主たる建物1階は、実際の居住に使用している部屋以外には、ゴミを指定袋に詰めたものや寝具等が散乱している。同2階にもゴミ類が散乱していて、猫の飼育に使用したものも散乱している。同物件の1階、2階とも、壁や床、襖や障子等は相当傷んでいる。長期間使用していない部屋には、クモの巣が張っている。
- 5 附属建物内にも、ゴミ類が散乱しているが、2階は片付いている。出入口は開いたままになっているが、一応目隠し程度のネットは掛けられている。
- 6 付添いに来ていた社会福祉法人の職員によれば、以前に何人かの職員で建物内を片付けたので、今の状態までになっているとのことであった。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

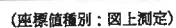
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	1 本件建物には、私が一人で住んでいる。猫を一匹飼っている。 2 複数の部屋に猫の飼育品等があるのは、飼育する部屋を替えたためで、 複数の猫を飼っていたわけではない。 3 隣地所有者との間で、境界争いになったことはない。 以上

(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5月30日 (金) 12:57-13:45	新潟地方法務局村上支局	登記事項要約書等申請 (7 (ケ) 40、7 (ヌ) 12 と同時)
7年6月4日 (水) 9:50-10:06	物件所在地	居住確認 (不在 (呼び鈴鳴らず)、表札あり)、照会書投函、外観写真撮影
7年6月4日 (水) 10:29-10:40	村上市役所税務課	固定資産評価証明書等申請
7年6月17日 (火) 12:55-13:46	物件所在地	立入調査 (A立会、社会福祉法人の職員付添い)、評価人同行、概測、写真撮影
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

+92511.419



門前

· 公用

登記年月日：平成22年7月22日

新潟県土地家屋調査士会

平成22年七月貳貳日 建築

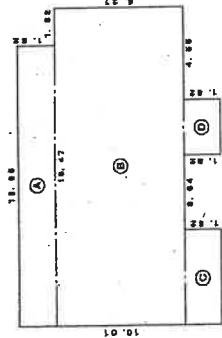
建物平面図

家屋番号 814番

建物の所在 村上市門前字屋敷添814番地

029811

主である建物1階

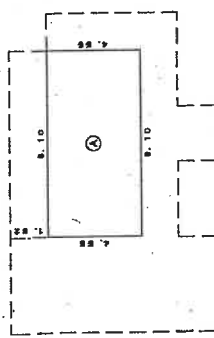


求積表

①	13.65 X 1.82	=	24.8430
②	16.47 X 6.37	=	98.5439
③	4.55 X 1.82	=	8.2810
④	2.73 X 1.82	=	4.9886
計			136.6365

床面積 136.63 m²

主である建物2階



求積表

①	9.10 X 4.55	=	41.4050
---	-------------	---	---------

床面積 41.40 m²

附属建物 (符号1) 1階



求積表

①	5.48 X 4.55	=	24.8430
---	-------------	---	---------

床面積 24.84 m²

附属建物 (符号1) 2階

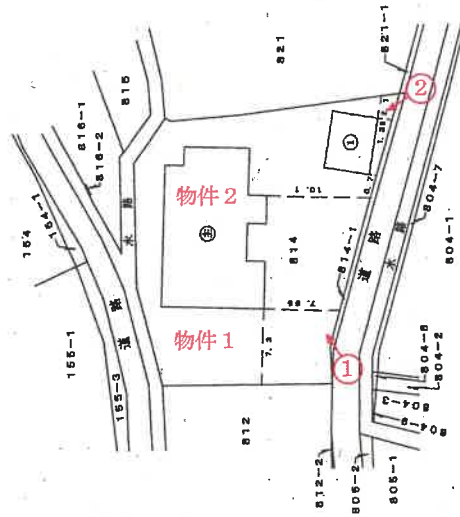


求積表

①	5.48 X 4.55	=	24.8430
---	-------------	---	---------

床面積 24.84 m²

印は写真撮影位置、方向



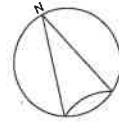
作成者

作成

申請人

縮尺 1/500

間取り図（概略）

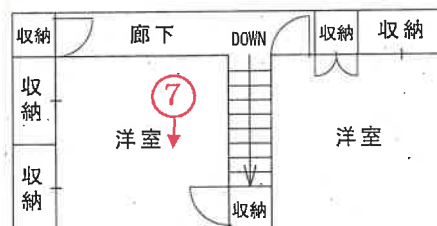


S = 1 : 150

1 階



2 階



附属建物（符号 1） 1 階



附属建物（符号 1） 2 階



○→ 印は写真撮影位置、方向

（評価人作成）

写真

1



写真

2



写真

3



写真

4



写真

5



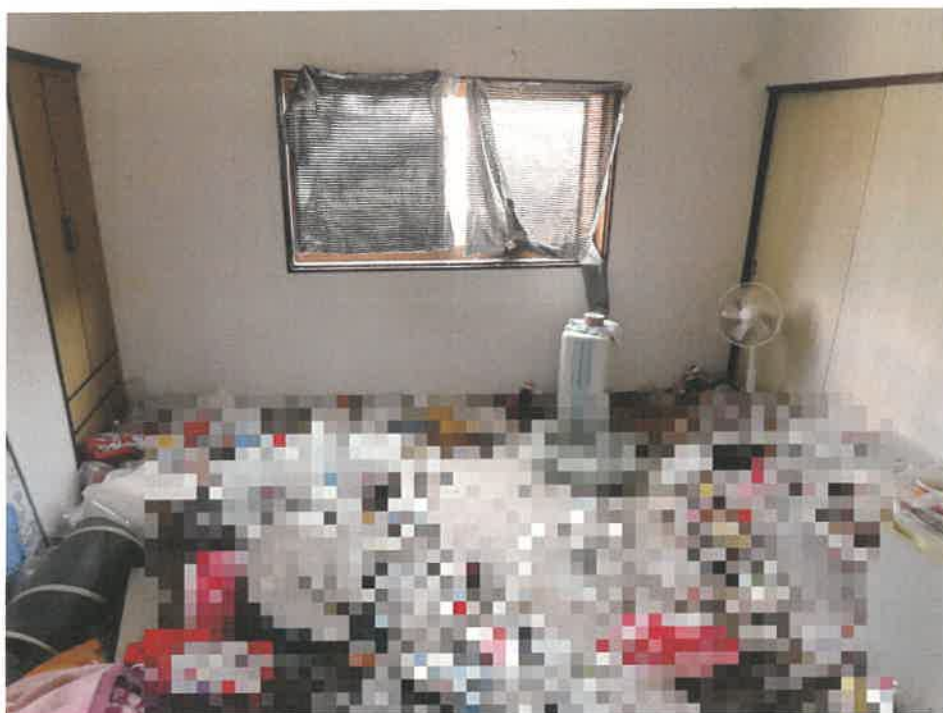
写真

6



写真

7



写真

8



令和 7年(ケ)第 39号

求 意 見 書

中 村 真 規 殿

令和 7年10月15日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 嶋 倉

別紙物件目録記載の不動産につき、売却を実施させても適法な買受けの申出がなかったため、貴職から提出された評価書に基づく売却基準価額を別紙のとおり変更することについて、貴職の意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、下記の意見書に意見を記載して提出してください（FAX番号 [REDACTED]）

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7年10月16日

評価人

中 村 真 規

令和 7年 (ケ) 第 39号

物 件 目 録

- 1 所 在 村上市門前字屋敷添
地 番 814番
地 目 宅地
地 積 555.41平方メートル
- 2 所 在 村上市門前字屋敷添814番地
家屋 番号 814番
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 136.63平方メートル
2階 41.40平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 物置
構 造 木造セメントかわらぶき2階建
床 面 積 1階 24.84平方メートル
2階 24.84平方メートル



(備 考)

令和7年（ケ）第 39 号

令和7年 6月17日 現地調査

令和7年 6月30日 評 価

新潟地方裁判所民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

中 村 真 規

第1 評価額

一 括 価 格	
金1,360,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金420,000 円
物件2（建物）	金940,000 円

- 1 一括価格は、物件1及び同2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、配当の割付と超過売却（民事執行法73条）の判定を行うことの参考として、一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の土地価格は、物件2の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件2の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

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	村上市門前字屋敷添 814番 宅地 555.41㎡	
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 (附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	村上市門前字屋敷添814番地 814番 居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階 136.63㎡ 2階 41.40㎡ 1 物置 木造セメントかわらぶき2階建 1階 24.84㎡ 2階 24.84㎡	

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	JR羽越本線「村上駅」の南東方、道路距離にして約10.5kmに位置する。	
付 近 の 状 況	村上市中心市街地の南東方、山裾に位置する小規模集落であり、集落西側は圃場整備された水田が広がるが、他は山林に囲まれている。 市街地から離れた集落地域であり、公共公益施設や商業地とも離れていることから今後も大きな発展は見込めず、現状で推移していくものと予測される。	
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	非線引都市計画区域
	用 途 地 域	指定なし
	建 ぺ い 率	70%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	指定なし
	その他の規制	なし
画 地 条 件	物件1の土地は、南西側及び北側で道路と等高に接面する、南西側間口約29m、奥行約21mの略整形の平坦な画地である。	
接面道路の状況	南西側幅員約4m舗装市道(門前14号線) 北側幅員約3.5～3.8m舗装市道(門前13号線) ※いずれも建築基準法第42条第1項第1号道路に該当する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1の土地は、物件2の建物の敷地として利用されている。 なお、隣地との境界については、ほぼ明確である。	
供給処理施設	上 水 道 あり(引込済) ガ ス 配 管 なし 下 水 道 あり(引込済)	
特 記 事 項	接面市道について 南西側市道の台帳上の幅員は4～4.4mで、北側市道の台帳上の幅員は4～4.1mである。 北側市道と物件1の間に約0.2mの水路が通っており、当該水路も含めると現況幅員は約3.7～4mとなる。	

2 建物の概況及び利用状況(物件2)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載): 昭和63年9月3日新築 経過年数: 37年 経済的残存耐用年数: 満了
仕 様	構 造: 木造 屋 根: セメント瓦 外 壁: サイディング 内 壁: 京壁、ビニールクロス 天 井: 合板敷目、化粧合板 床 : 畳、フローリング 設 備: 電気、水道、プロパンガス、水洗便所 そ の 他:
床面積(現況)	現況床面積はほぼ登記数量のとおりで、1階136.63㎡、2階41.40㎡、延べ床面積178.03㎡である。
現況用途等	階 層: 2階建 現況用途: 居宅 間 取 り: 8DK
品 等	今日的な居宅に比べ、やや劣る。
保守管理の状況	新築後既に37年近く経過しており、老朽化が進んでいる。 室内に大量の生活ゴミが放置され、壁や床、襖や障子等も相当に傷んでおり、台所やトイレといった水廻りも黒ずんでいる。また、建物内全体に猫砂が撒かれており、猫一匹が放し飼いされている。
建物の利用状況	所有者が居宅として占有し、利用している。
特記事項	附属建物符号1について 昭和40年月日不詳新築、木造セメント瓦葺2階建、延床面積49.68㎡、外壁: 土壁・板張り、内壁・天井: あらわし、床: コンクリート・板張りの簡易な造りの物置であり、外壁の一部が崩れ落ちている等、老朽化が著しい。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件1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 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	5,600	1.00	555.41	0.50	1,560,000

ア 標準画地価格(地価公示標準地の価格等からの規準)

近隣及び周辺の取引事例等と比較し、地価調査基準地の価格から規(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 村上(県)ー7を規(比)準した価格

地価調査価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規準した標準価格
 $4,800\text{円}/\text{㎡} \times 99.0/100 \times 100/100 \times 100/85 = 5,600\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正 : 地価調査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 : 地価調査基準地は標準的画地で補正の必要なし。

◇地域格差 : 街路条件、環境条件 -15%

イ 個別格差 : 二方路 ±0%

エ 建付減価 : 地上に建物があることによる減価を50%と判定した。

② 物件2（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
2	136,000	178.03	0.05	1,210,000

ウ 現価率

主である建物

建物の経過年数、経済的残存耐用年数、現況等を考慮して、現価率を5%と査定した。

附属建物符号1

簡易な造りであり老朽化も著しいことから、単独での価値は認められず、主である建物の価格に含めることとした。

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	敷地利用権価格等割合 イ		敷地利用権価格 ア×イ
1	1,560,000	0.45	法定地上権	700,000

イ 敷地利用権価格割合：物件1の土地全体に法定地上権が及ぶものと判断した。

② 内訳価格および一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	1,560,000	-700,000	—	0.70	0.70	420,000
2	1,210,000	+700,000	—	0.70	0.70	940,000
一括価格(合計)						1,360,000

ウ 占有減価修正 : なし

エ 市場性修正 : 建物内の保守管理の状態による市場性を考慮した。

オ 競売市場修正 : 前記「第2 評価の条件」記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価調査基準地の価格 [村上市(県)ー7]

所 在 : 村上市下新保字下夕村2010番3

価 格 : 4,800円/㎡

位 置 : JR羽越本線「村上駅」まで道路距離約8.3kmに位置する

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 735㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 北東4.5m県道

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域(建ぺい率70%、容積率200%)

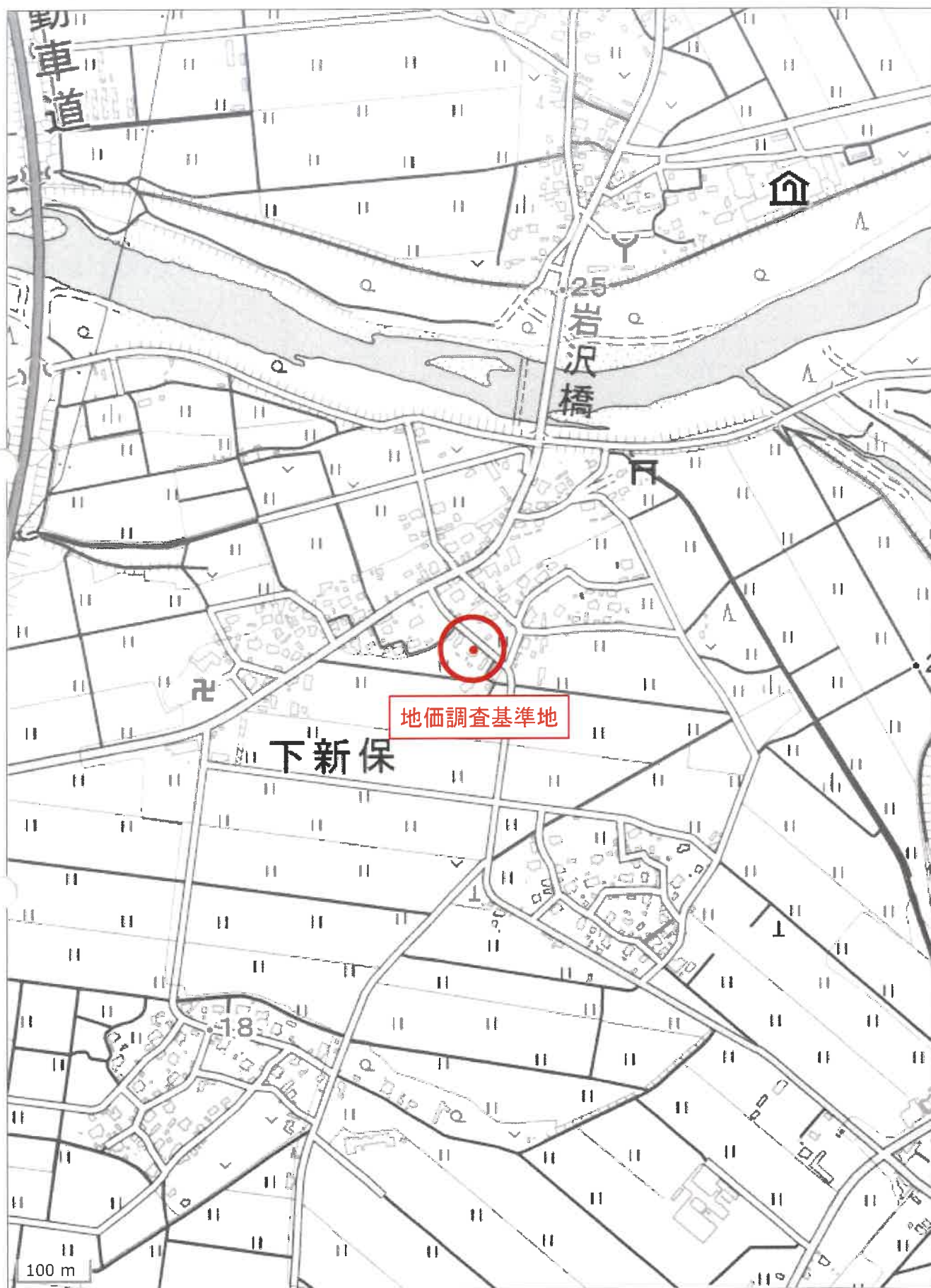
地 域 の 概 要 : 農家住宅、一般住宅が混在する既成住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図
- 4 間取り図

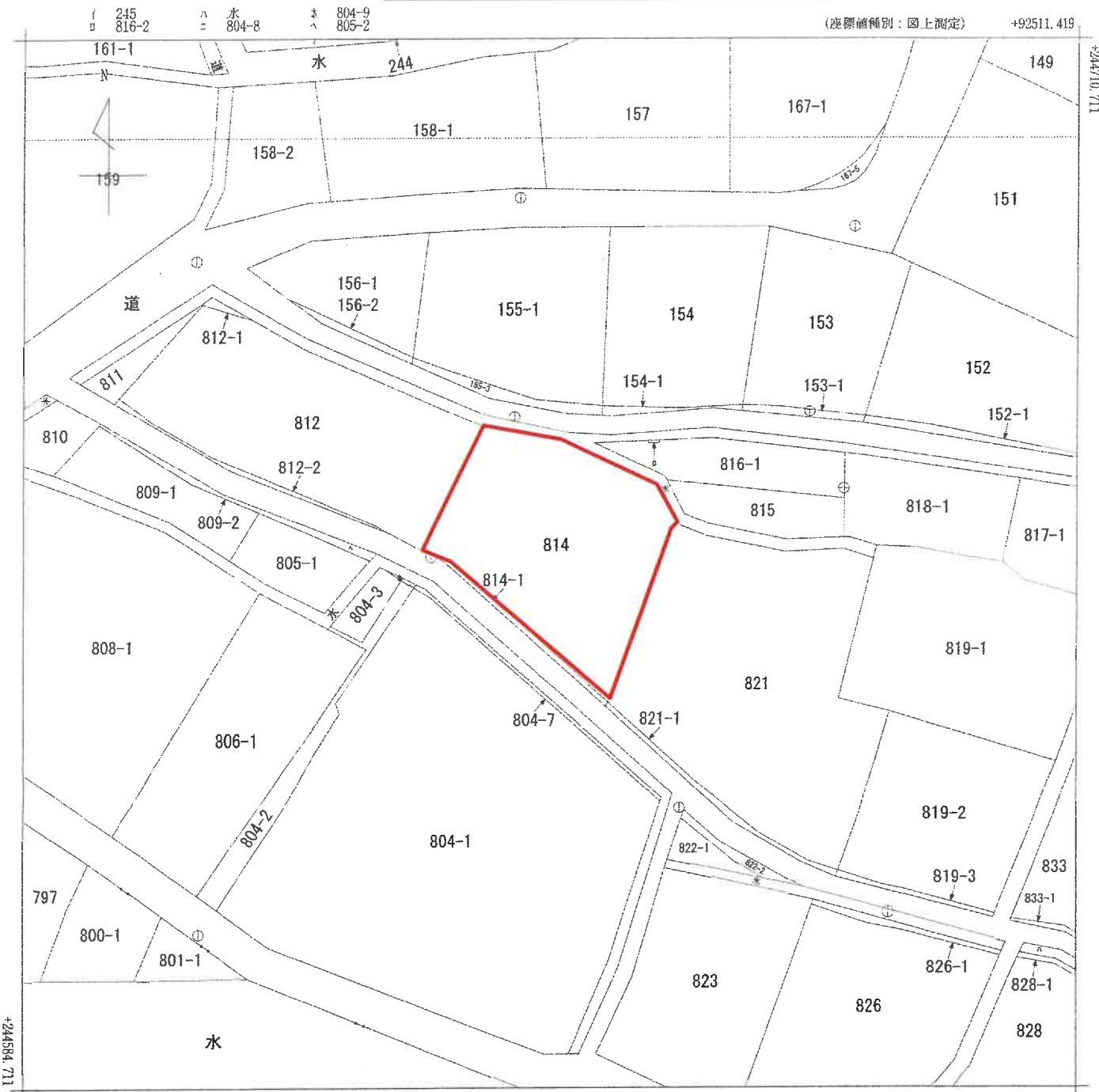
以 上







この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。



(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
門前

請 求 部 分	所 在	村上市門前字屋敷添				地 番	814番			
出 力 尺 寸	1/500	精 度 区 分	乙一	座 標 系 番 号 又 は 記 号	Ⅷ	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和49年3月				備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 事 項		

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

平成22年七月廿二日登録

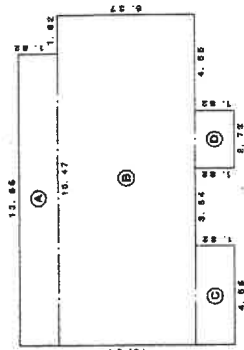
建物図面図

家屋番号 814番

建物の所在 村上市門前字屋敷添814番地

029811

主である建物1階

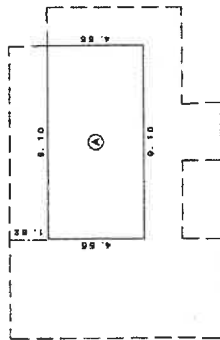


求積表

①	13.85 X 1.82	=	24.8430
②	15.47 X 6.37	=	98.6439
③	4.55 X 1.82	=	8.2810
④	2.73 X 1.82	=	4.9686
計			136.7365

床面積 136.63 ㎡

主である建物2階

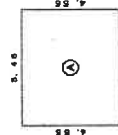


求積表

①	9.10 X 4.55	=	41.4050
---	-------------	---	---------

床面積 41.40 ㎡

附属建物 (符号1) 1階

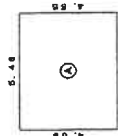


求積表

①	5.46 X 4.55	=	24.8430
---	-------------	---	---------

床面積 24.84 ㎡

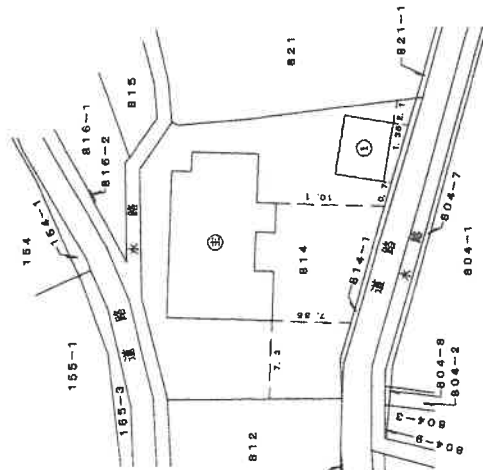
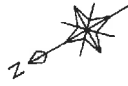
附属建物 (符号1) 2階



求積表

①	5.46 X 4.55	=	24.8430
---	-------------	---	---------

床面積 24.84 ㎡



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

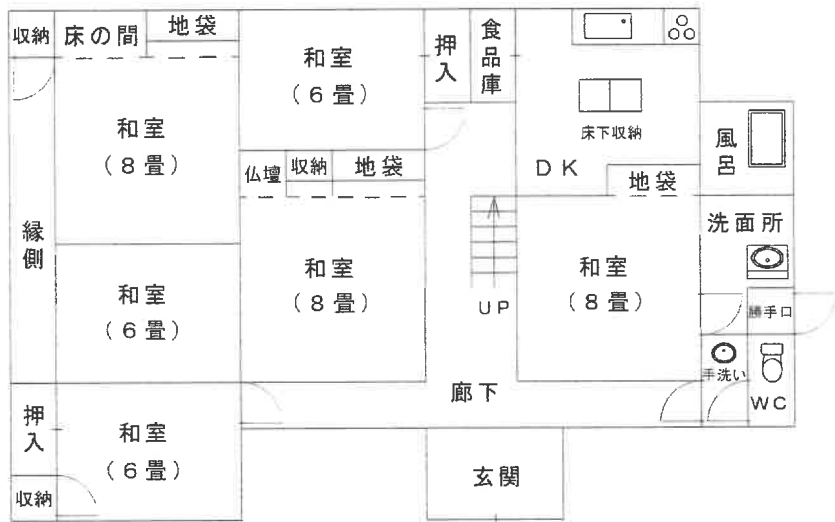
新潟県土地家屋調査士会

間取り図（概略）

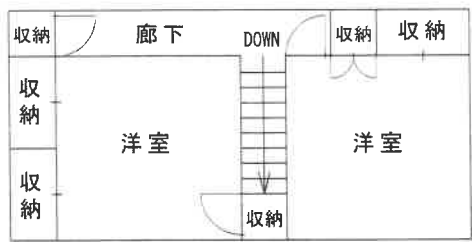


S = 1 : 150

1 階



2 階



附属建物（符号 1） 1 階

附属建物（符号 1） 2 階

