

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月27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 2月24日 午前 9時00分から 令和 8年 3月 3日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月 9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 3月23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 3月11日 午前 9時00分から 令和 8年 3月13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 8年 1月27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）
1～4	2,690,000 2,152,000	一括	538,000	66,540	0
1	70,000				
2	310,000				
3	1,650,000				
4	660,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 村上市桑川字君戻り
 地 番 941 番 1
 地 目 宅地
 地 積 95.86 平方メートル

- 2 所 在 村上市桑川字君戻り
 地 番 943 番 1
 地 目 宅地
 地 積 428.58 平方メートル

- 3 所 在 村上市桑川字君戻り 941 番地 1、943 番地 1、944 番地 3、944 番地 5、945 番地 3、945 番地 4
 家屋 番号 941 番 1
 種 類 倉庫
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 147.32 平方メートル
 2 階 142.96 平方メートル

- 4 所 在 村上市桑川字君戻り 943 番地 1
 家屋 番号 943 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 80.57 平方メートル



物 件 目 録

2階 47.20平方メートル

(現況)

所 在 村上市桑川字君戻り941番地1、943番地1、944番地3、944番地5、945番地3、945番地4

(未登記附属建物)

種 類 鳩小屋

構 造 木造ビニール板葺平家建

床 面 積 約61平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 鳩小屋

構 造 木造ビニール板葺平家建

床 面 積 約15平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月14日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 嶋 倉 賢

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件建物所有者が占有している。

【物件番号4】

本件建物所有（共有）者Bが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1，2】

地籍図上筆界未定である。

《 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 村上市桑川字君戻り
地 番 941番1
地 目 宅地
地 積 95.86平方メートル
- 2 所 在 村上市桑川字君戻り
地 番 943番1
地 目 宅地
地 積 428.58平方メートル
- 3 所 在 村上市桑川字君戻り941番地1、943番地1、944番地3、944番地5、945番地3、945番地4
家屋 番号 941番1
種 類 倉庫
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 147.32平方メートル
2階 142.96平方メートル
- 4 所 在 村上市桑川字君戻り943番地1
家屋 番号 943番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 80.57平方メートル



物 件 目 録

2階 47.20平方メートル

(現況)

所 在 村上市桑川字君戻り941番地1、943番地1、944番地3、944番地5、945番地3、945番地4

(未登記附属建物)

種 類 鳩小屋

構 造 木造ビニール板葺平家建

床 面 積 約61平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 鳩小屋

構 造 木造ビニール板葺平家建

床 面 積 約15平方メートル





令和7年(ケ)第42号
令和7年6月23日受理
令和7年7月**31**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 村上市桑川字君戻り
 地 番 941番1
 地 目 宅地
 地 積 95.86平方メートル

- 2 所 在 村上市桑川字君戻り
 地 番 943番1
 地 目 宅地
 地 積 428.58平方メートル

- 3 所 在 村上市桑川字君戻り941番地1、943番地1、944番地3、944番地5、945番地3、945番地4
 家屋 番号 941番1
 種 類 倉庫
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 147.32平方メートル
 2階 142.96平方メートル

- 4 所 在 村上市桑川字君戻り943番地1
 家屋 番号 943番1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 80.57平方メートル



物 件 目 録

2階 47.20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、2			
現況地目	☒ 宅地(物件1、2) ☐ 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(共有)者ら ☒ その他の者 その他の者が本土地上に下記建物を、土地所有(共有)者らが物件4を、それぞれ所有し、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3			
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倉庫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 ☐ある 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1、2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 物件3の敷地部分	
占有者		☒ 債務者 ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☒ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ A(土地所有(共有)者Bの親族) ☐ ())の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		年 月 日	
最初の契約日		年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

目的外土地の概況(その1) (物件3 関係)		
1	所 在	村上市桑川字君戻り
	地 番	9 4 4 番 3
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	1 3 8 . 8 4 平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (C)
	そ の 他 の 事 項	登記事項要約書のとおり。占有地積については不明。
2	所 在	村上市桑川字君戻り
	地 番	9 4 4 番 5
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☒ 原野
	地 積	1 2 1 平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (D)
	そ の 他 の 事 項	登記事項要約書のとおり。占有地積については不明。
3	所 在	村上市桑川字君戻り
	地 番	9 4 5 番 3
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	9 7 . 4 3 平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (B)
	そ の 他 の 事 項	登記事項要約書のとおり。占有地積については不明。
4	所 在	村上市桑川字君戻り
	地 番	9 4 5 番 4
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	6 4 . 8 1 平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (D)
	そ の 他 の 事 項	登記事項要約書のとおり。占有地積については不明。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地の概況(その2) (物件3関係)			
□関係人(□ (占有者) □ ())の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		□所有権 □地上権 □賃借権 □使用借権 ■不明	
占有開始時期		年 月 日	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
更新の種類別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の	期間	年 月 日から □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約当事者	貸主	□土地所有者 □その他の者 ()	
	借主	□建物所有者 □その他の者 ()	
地代・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払)	
地代前払		□ない □ある (金 円 分まで)	
敷金・保証金		□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等			
地代滞納		□ない □ある (平成 年 月 日現在 金 円)	
契約解除		□ない □ある ()	
訴訟提起等		□ない □ある [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 □係属中 □終局 ()]	
その他			
執行官の意見		□上記のとおり ■下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	
		「目的外土地の概況(その1)」記載の1～4については、物件1及び2と共に公図上に個々の形状が示されておらず、そもそも占有の範囲が確認できないので、上記のとおり占有権原は不明とせざるを得ない。 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

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、2		
現況地目	☒ 宅地(物件1、2) ☐ 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(共有)者ら ☐ 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4		
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(未登記)	☐ ない ☒ ある 種類:鳩小屋(符号1、2) 構造:木造ビニール板葺平家建(同上) 床面積:約6.1平方メートル(符号1) 約1.5平方メートル(同2)		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有(共有)者(B) ☐ 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 保管開始日 令和 年 月 日 ☐ ある		
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

(目的外土地用〈複数1〉)

目的外土地の概況(その1) (物件4関係)		
1	所 在	村上市桑川字君戻り
	地 番	9 4 4 番 3
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	1 3 8 . 8 4平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (C)
	そ の 他 の 事 項	登記事項要約書のとおり。占有地積については不明。
2	所 在	村上市桑川字君戻り
	地 番	9 4 4 番 5
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☒ 原野
	地 積	1 2 1 平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (D)
	そ の 他 の 事 項	登記事項要約書のとおり。占有地積については不明。
3	所 在	村上市桑川字君戻り
	地 番	9 4 5 番 3
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	9 7 . 4 3平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☒ 建物所有 (共有) 者 (B) ☐ その他の者
	そ の 他 の 事 項	登記事項要約書のとおり。占有地積については不明。
4	所 在	村上市桑川字君戻り
	地 番	9 4 5 番 4
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	6 4 . 8 1平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (D)
	そ の 他 の 事 項	登記事項要約書のとおり。占有地積については不明。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地の概況(その2) (物件4 関係)			
□関係人(□ (占有者) □ ())の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		■所有権(地番: 945番3) □地上権□賃借権□使用借権 ■不明(その他)	
占有開始時期		年 月 日	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
更新の種類別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の	期間	年 月 日から □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約当事者		貸主	□土地所有者 □その他の者()
		借主	□建物所有者 □その他の者()
地代・支払時期等		毎 金 円(毎 限り 分支払)	
地代前払		□ない □ある(金 円 分まで)	
敷金・保証金		□ない □ある(□敷金 円 □保証金 円)	
特約等			
地代滞納		□ない □ある(平成 年 月 日現在 金 円)	
契約解除		□ない □ある()	
訴訟提起等		□ない □ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □係属中 □終局()	
その他			
執行官の意見		□上記のとおり ■下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	
		「目的外土地の概況(その1)」記載の1、2、4については、物件1及び2と共に公図上に個々の形状が示されておらず、そもそも占有の範囲が確認できないので、上記のとおり占有権原は不明とせざるを得ない。 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

そ の 他 の 事 項

- 1 物件1及び2（以下「本件土地」という。）については、公図上に個々の位置形状が示されておらず、関係人の陳述や確認できる杭等を基に、一応の位置形状が推測できるのみである。その推測に基づいて算出した地積は、おおよそ登記記録上の数値と近いものではあった。しかし、本件土地と「目的外土地の概況（その1）」の1～4を含めた土地の東側は、現況では道路（国道）の一部となっており、結局各土地の位置形状は不明と言わざるを得ない。
- 2 本件土地の南東角付近には鋸が、同北東角付近には樹脂製の杭が、それぞれあって隣地との境界を示していると思われる。
- 3 本件土地の南側にはブロック塀が、西側にはコンクリート製の土留が、それぞれあって隣地とのおおよその境界を示していると思われる。同北西角付近には、隣地のコンクリート製の塀と上記土留の接している箇所があって、そこから北東角付近の樹脂製の杭までの直線上に、目印の石等が置かれているように見える。
- 4 物件3の南西側には、建物と一体となった冷蔵冷凍庫がある。また、次の機械器具の他、業務用の冷蔵庫や製氷機、リフト等もある。
 - (1) 日立冷凍機 製造：日立アプライアンス、型式：KX-RM16C、品番：U2601931、製造年月：2015年9月
 - (2) マイクロ波加熱装置 製造：日本ハイコム、型式：B-6-8、品番：不詳、製造年月：2005年3月
- 5 物件3の2階には、座卓や食器類が多数あり、その他にも冷蔵庫、炊飯器、蒸し器、発泡スチロール箱、段ボール箱等、雑多なものが置かれている。同2階の天井は梁が剥き出しで、内壁も断熱材が剥き出しになっている。
- 6 本件土地の東側道路から物件3へは、同土地の南東側からシャッター扉へ、または、北東側から物件4の北側に沿った細い通路を通過して北東角付近の引戸から出入りしている。現在、シャッター扉は電動であるが、壊れていて使えない状態である。
- 7 物件4の所在は、上記のとおり各土地の位置形状が不明なので、「村上市桑川字君戻り 941番地1、943番地1、944番地3、944番地5、945番地3、945番地4」とする。
- 8 物件3の西側の外壁に、凹みと穴が確認できる。また、北東角付近の外壁に、「ホース格納箱」が設置されている。近隣の建物にも、同様の格納箱が設置されているようである。
- 9 物件4の未登記附属建物（鳩小屋）には、相当数の鳩が飼育されている。

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 (Bの親族)	1 本件土地の境界については、西側は土留まで、北側はコンクリート等の石がいくつか目印として置かれているので、それらを結んだ線上にあると思う。隣地所有者らと争いになったことはないと思う。 2 本件土地の西側にある鳩小屋は、平成10年から15年の間くらいに、Bが鳩を飼育するために建てたものである。 3 本件土地の東側に消火栓と、物件4の1階北東角付近に設置されている放水用ホースが入っている箱があるが、使用料等をもらっているのかは分からない。 4 物件3内にある機械器具類は債務者のもので、2階にある座卓や食器類は、Bが知人の業者から引き取ってきたものである。 5 物件3について、地代等の支払はない。 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6月26日 (木) 9:18-10:20	物件所在地	居住確認 (不在、表札あり)、照会書投函、外観写真撮影、その後近くにある債務者の店舗でBと面談
7年7月4日 (金) 8:57-9:16	新潟地方法務局村上支局	登記事項要約書等申請
7年7月4日 (金) 9:19-10:00	村上市役所税務課	固定資産評価証明書等申請
7年7月17日 (木) 9:55-11:23	物件所在地	立入調査 (A立会)、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

新潟地方法務局村上支局備付図面 A3をA4に縮小

(座標値種別：図上測定)

+83902.309

+264391.576

地区外

N

地区外

945-1

944-11

944-8

944-7

944-1

944-9

944-6

①

970-59

970-61

970-69

970-70

物件1 物件2
(941-1+943-1+944-3
+944-5+945-3+945-4)

945-2

943-6

943-8

941-4

地区外

905-5

①

905-31

936-1

水

941-2

地区外

道

934-10

934-3

941-9

①

+83777.309

(座標値種別：図上測定)

(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(touhokutaiheiyuoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

桑川

請求部	所在	村上市桑川字君戻り				地番	941番1			
出力尺	1/500	精度区分	甲三	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	平成7年12月			備付年月日(原図)				補記事項		

登記年月日：平成14年8月30日

各階平面図

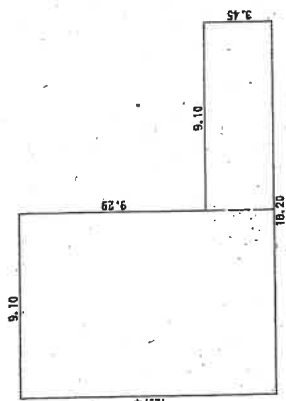
家屋番号 941-1

建物図面

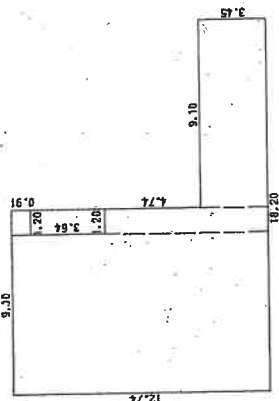
013041

建物の所在
岩峰郡北新大字森川字新屋U941番地1.943番地1.944番地3.
944番地5.945番地3.945番地4

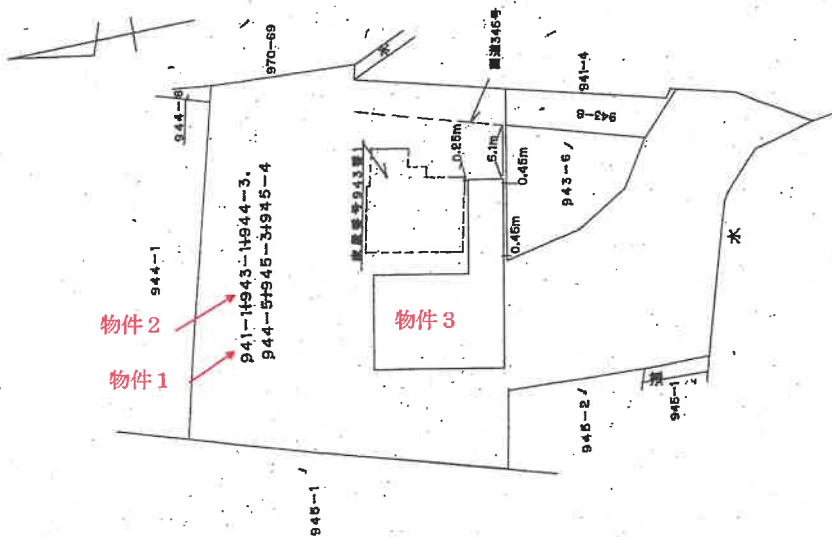
村上市



求積表	
1階	
9.10×12.74=	115.9340
9.10×3.45=	31.3950
合計	147.3290
床面積	147.32 m ²



求積表	
2階	
7.90×12.74=	100.6450
1.20×0.91=	1.0920
1.20×8.19=	9.8280
9.10×3.45=	31.3950
合計	142.9610
床面積	142.96 m ²



平成十四年八月参〇日登記

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

12日作製

作製者

新潟県土地家屋調査士会

登記年月日：昭和61年12月3日

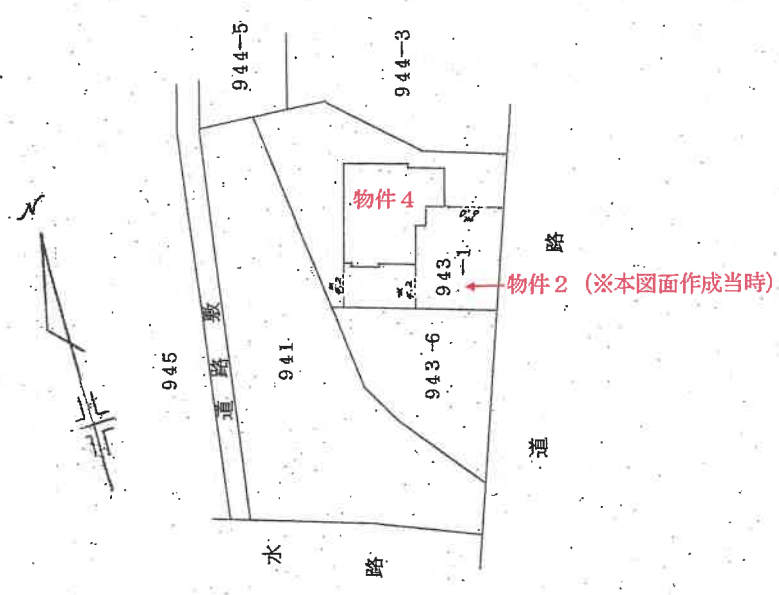
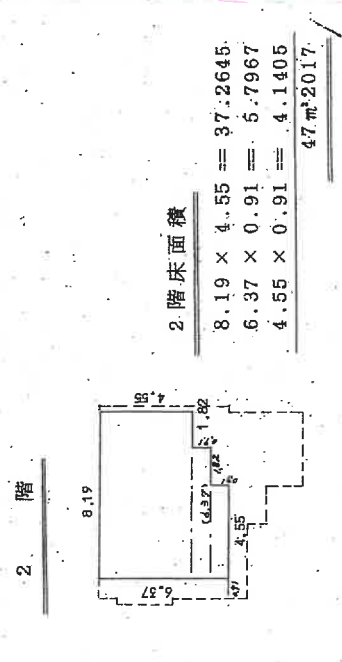
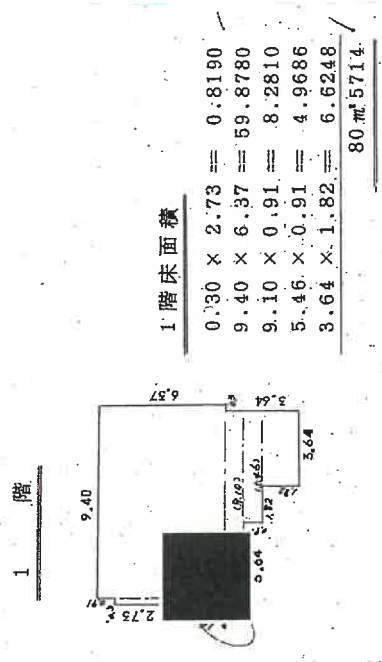
各階平面図

家屋番号 943番1

建物図面

013042

建物の所在 岩船郡山北町大字桑川字君尻リ943番地1



作製者

昭和61年11月30日(算)

縮尺 1/250

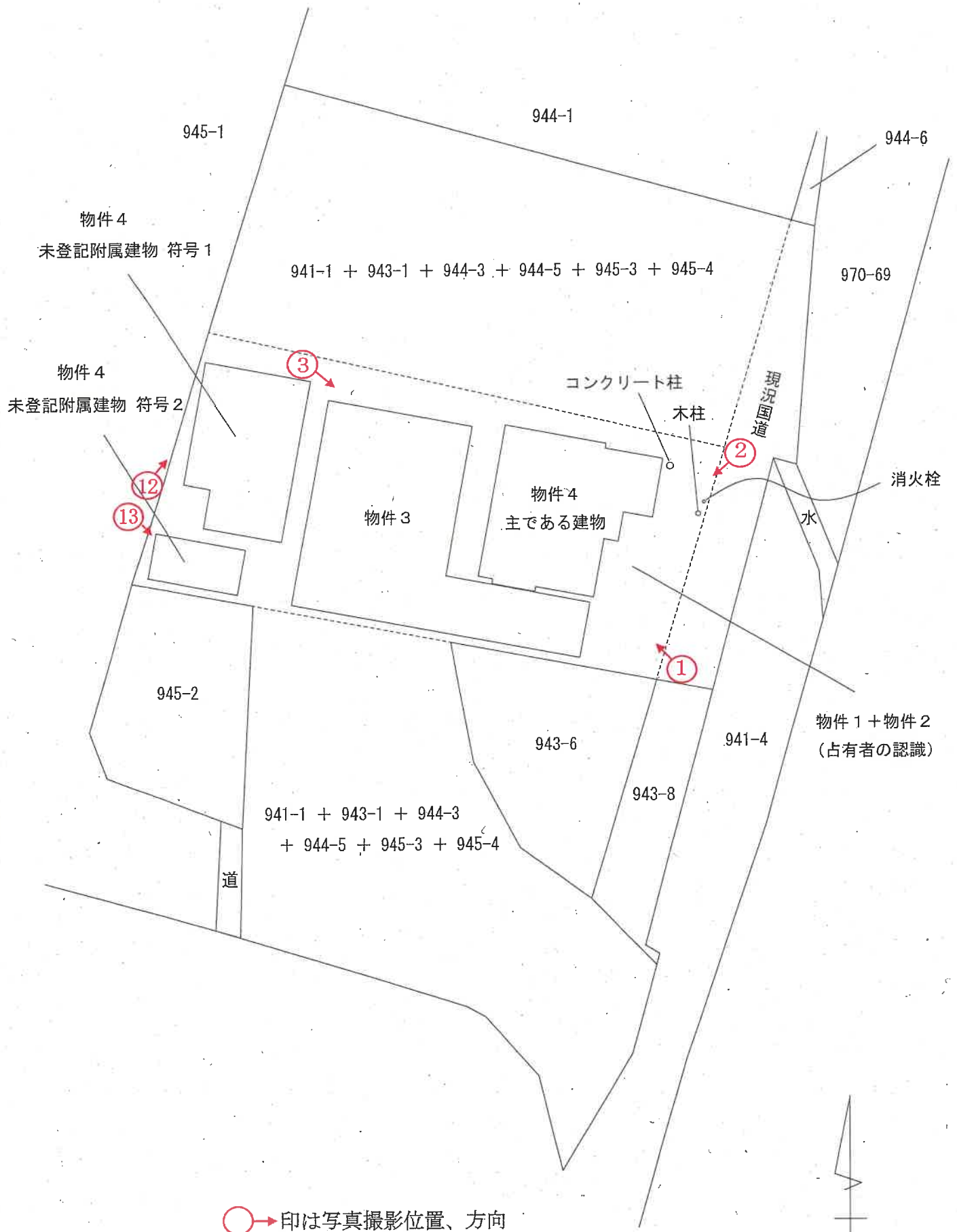
申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成61年12月3日登記

土地建物位置関係図(概略)



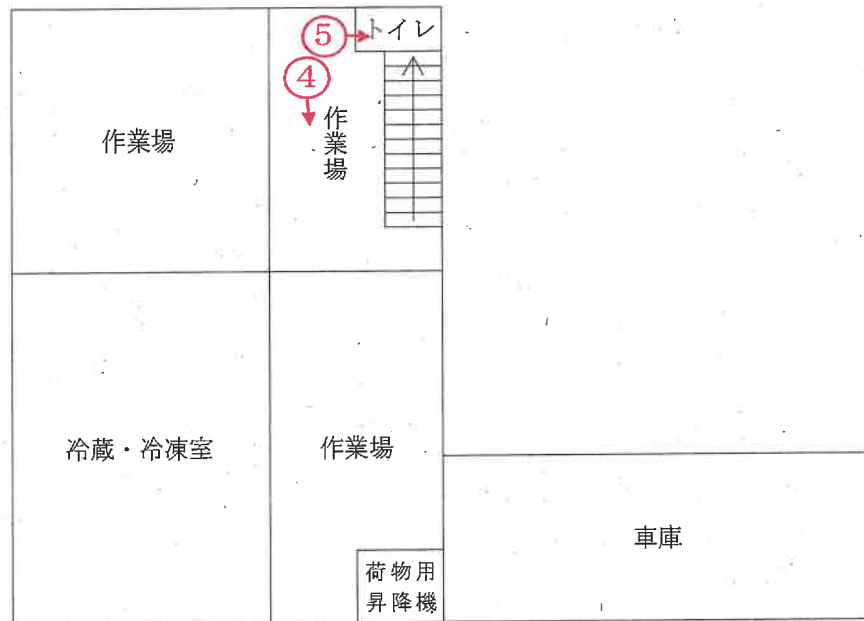
縮尺 1 : 300

評価人作成

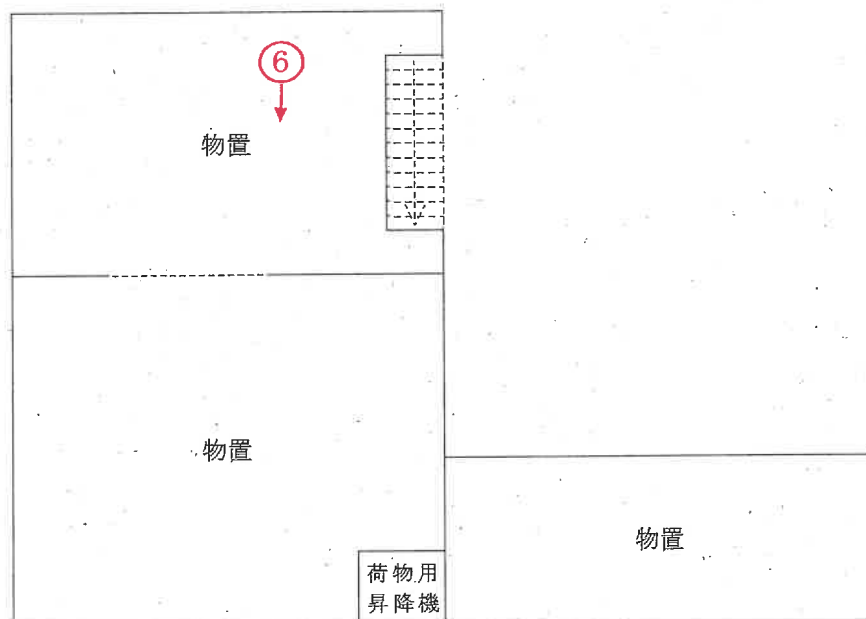
間取図(概略)

物件 3

1.階



2 階



○→印は写真撮影位置、方向

縮尺 1 : 1 5 0

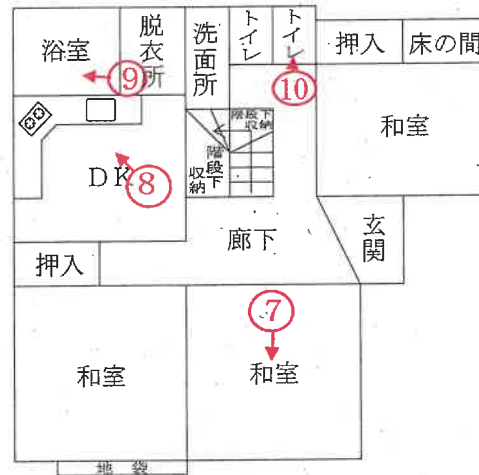
評価人作成

間取図(概略)

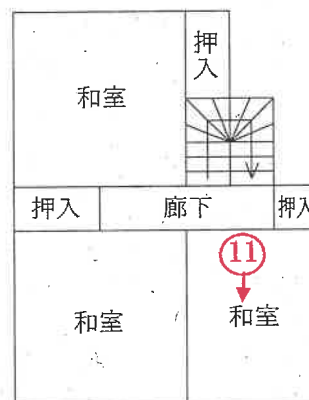
物件 4

主である建物

1 階



2 階



○→印は写真撮影位置、方向

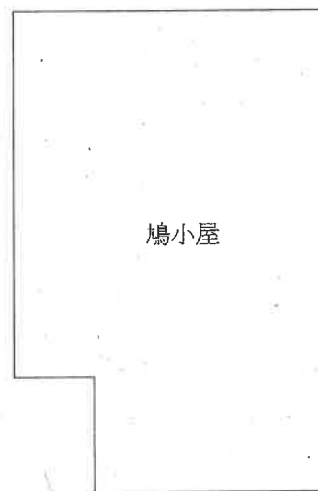
縮尺 1 : 1.5 0

評価人作成

間取図(概略)

物件 4

未登記附属建物 符号 1



縮尺 1 : 150

評価人作成

間取図(概略)

物件 4

未登記附属建物 符号 2

鳩小屋



縮尺 1 : 1 5 0

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



写真

9



写真

10



写真

1 1



写真

1 2



写真

13



令和 7 年（ケ）第 42 号

令和 7 年 7 月 17 日 現地調査

令和 7 年 8 月 1 日 評価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

天 春 敦

第1 評価額

一括価格	
金 2,690,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 70,000 円
物件2（土地）	金 310,000 円
物件3（建物）	金 1,650,000 円
物件4（建物）	金 660,000 円

- ① 一括価格は、物件1～4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1、2の内訳価格は物件3、4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3、4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き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、ほぼ登記簿と同じ)

番号	所在等	登記簿上	現況
1	所在地 地目 地積	村上市桑川字君戻り 941番1 宅地 95.86 m ²	
2	所在地 地目 地積	村上市桑川字君戻り 943番1 宅地 428.58 m ²	
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	村上市桑川字君戻り941番地1、943番地1、 944番地3、944番地5、945番地3、945番地4 941番1 倉庫 木造瓦葺 2階建 1階 147.32 m ² 2階 142.96 m ²	
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	村上市桑川字君戻り943番地1 943番1 居宅 木造瓦葺 2階建 1階 80.57 m ² 2階 47.20 m ²	村上市桑川字君戻り 941番地1、943番地1、 944番地3、944番地5、 945番地3、945番地4
	符号 種類 構造 床面積		(未登記附属建物) 1 鳩小屋 木造ビニール板葺平家 建 約 61 m ²

第3 目的物件

(現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿と同じ)

番号	所在等	登記簿上	現 況
4	符 号 種 類 構 造 床 面 積		(未登記附属建物) 2 鳩小屋 木造ビニール板葺平家 建 約 15 m ²

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、2)

位 置 ・ 交 通	ＪＲ羽越本線「桑川」駅の北東方、道路距離にして約350m(直線距離で約350m)に位置している。バス停「桑川駅前」から北東方約320mに存在している。	
付 近 の 状 況	受命物件が存する地域は国道と日本海に挟まれた地域で戸建住宅や事業所併用住宅等が建ち並ぶ地域である。最寄り駅である「桑川」駅に併設して道の駅「笹川流れ」がある。当地域は海岸景勝地として有名な地域である。	
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	都市計画区域外
	用途地域	—
	建ぺい率	—
	容積率	—
	防火規制	なし
	その他の規制	特になし
画 地 条 件	物件1、2は東側国道及び西側通路に接面する間口約15m、奥行約33m、ほぼ長方形（特記事項参照）の二方路画地（524.44㎡）である。物件1、2の土地は公図上、6筆の合計として筆界不明のまま表示されているが現地調査及び関係人の陳述に基づき、上記のとおり把握した。	
接 面 道 路	東側 幅員約8m舗装国道（建築基準法42条1項1号） 西側 幅員約3.5m舗装通路（建築基準法上の道路ではない）	
土地の利用状況及び隣地の状況	物件1、2の土地は物件3、4の建物の敷地として利用されている。隣地は事業所併用住宅となっており、東側国道及び隣地とは概ね等高である。西側通路に対しては約0.6m高く接している。	
供 給 処 理 施 設	上水道	あ り
	ガス	な し
	下水道	あ り
特 記 事 項	西側通路は市営桑川漁港の管理通路で建築基準法上の道路ではないが日照・通風等の効用増が認められるため二方路画地と把握した。 物件1及び2については、公図上に個々の位置形状が示されておらず、現地調査等により一応の位置形状が推測できるのみである。そ	

特 記 事 項	の推測に基づいて算出した地積は公簿数量に近いものであったことも考慮のうえ、評価の便宜を図り、上記のとおり形状を把握した。			
	目的外土地の情報			
	944番3	宅地	138.84㎡	C所有
	944番5	原野	121㎡	D所有
	945番3	宅地	97.43㎡	B所有
	945番4	宅地	64.81㎡	D所有
	周辺土地の情報			
	941番4	公衆用道路	240㎡	建設省所有
	943番6	宅地	118.72㎡	私人所有
	943番8	公衆用道路	57㎡	建設省所有
	944番1	宅地	172.57㎡	私人所有
	944番6	公衆用道路	6.39㎡	建設省所有
	945番1	雑種地	7087㎡	官有地第三種
	945番2	宅地	114.55㎡	私人所有
	970番69	公衆用道路	406㎡	建設省所有

2 建物の概況及び利用状況等 (物件3)

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 平成14年8月21日新築 経過年数 新築後約23年経過 経済的残存耐用年数 2年と査定
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 瓦葺 外 壁 窯業系サイディング 内 壁 ベニヤ板、石膏ボード、化粧パネル 天 井 化粧板、ベニヤ板、あらわし 床 ベニヤ板、土間コンクリート 設 備 トイレ その他 特になし
床面積(現況)	1階 147.32㎡ 2階 142.96㎡ 延べ 290.28㎡
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 倉庫 間 取 り 間取図参照
品 等	使用資材・施工の程度ともに同種の倉庫と比較して中等中位の品等である。
保守管理の状態	建物の外装については経年劣化に加え、一部外壁に穴が確認された。建物の内装については経年相応の劣化が認められ、建物2階には座卓や食器類、冷蔵庫、炊飯器、蒸し器、発砲スチロール箱、段ボール箱等が多数置かれており、床材を詳細に確認することはできなかったが相応の汚れが確認された。以上より、建物の保守管理の状態はやや劣ると判定した。
建物の利用状況	建物所有者が本建物を倉庫として使用している。
特 記 事 項	物件3の国道側にある電動シャッターは壊れていて使えない。 物件3の南西側には建物と一体となった冷蔵冷凍庫がある。また、物件3内には冷凍機、マイクロ波加熱装置等もある。

3 建物の概況及び利用状況等 (物件4)

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 昭和61年11月27日新築 経過年数 新築後約39年経過 経済的残存耐用年数 0 年と査定
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 瓦葺 外 壁 窯業系サイディング、モルタル塗り 内 壁 ビニルクロス、砂壁、タイル 天 井 ビニルクロス、化粧合板、杉板、化粧ボード 床 フローリング、畳、ビニルクロス、タイル 設 備 トイレ、浴室、キッチン その他 特になし
床面積(現況)	1階 80.57㎡ 2階 47.20㎡ 延べ 127.77㎡
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 居宅 間 取 り 6DK
品 等	使用資材・施工の程度ともに同種の居宅と比較して中等中位の品等である。
保守管理の状態	建物の外装については劣化が著しく、モルタル塗りの部分は剥がれが確認され、接合部などに使用されている金属部材は錆が目立つ状況にある。建物の内装については適宜維持管理されているが、経年劣化は否めない。以上の確認を踏まえ、建物の保守管理の状態はやや劣ると判定した。
建物の利用状況	建物所有(共有)者が本建物を居宅として使用している。
特 記 事 項	物件4の所在は、物件1、2及び目的外土地の個々の位置形状が不明であるため「村上市桑川字君戻り941番地1、943番地1、944番地3、944番地5、945番地3、945番地4」とした。

4 建物の概況及び利用状況等 (物件4)

区 分	未登記附属建物 符号 1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 平成10年～15年頃新築 経過年数 新築後約27年経過 経済的残存耐用年数 0 年と査定
仕 様	構 造 木造平家建 屋 根 ビニール板葺 外 壁 ビニール板 内 壁 ベニヤ板 天 井 あらわし 床 土間コンクリート 設 備 特になし その他 特になし
床面積(現況)	約61㎡
現況用途等	階 層 平家建 現況用途 鳩小屋 間 取 り 間取図参照
品 等	使用資材・施工の程度ともに同種の鳩小屋と比較して中等中位の品等である。
保守管理の状態	建物の用途性、利用状況を踏まえ、建物の保守管理の状態は劣ると判定した。
建物の利用状況	建物所有(共有)者が本建物を鳩小屋として使用している。
特 記 事 項	当鳩小屋には相当数の鳩が飼育されている。

5 建物の概況及び利用状況等 (物件4)

区 分	未登記附属建物 符号2
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 平成10年～15年頃新築 経過年数 新築後約27年経過 経済的残存耐用年数 0 年と査定
仕 様	構 造 木造平家建 屋 根 ビニール板葺 外 壁 ビニール板 内 壁 ベニヤ板 天 井 あらわし 床 土間コンクリート 設 備 特になし その他 特になし
床面積(現況)	約15㎡
現況用途等	階 層 平家建 現況用途 鳩小屋 間 取 り 間取図参照
品 等	使用資材・施工の程度ともに同種の鳩小屋と比較して中等中位の品等である。
保守管理の状態	建物の用途性、利用状況を踏まえ、建物の保守管理の状態は劣ると判定した。
建物の利用状況	建物所有(共有)者が本建物を鳩小屋として使用している。
特 記 事 項	当鳩小屋には相当数の鳩が飼育されている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2（土地）

物件1、2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	5,600	1.02	95.86	0.30	160,000
2	5,600	1.02	428.58	0.30	730,000

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、公示価格（又は地価調査基準地価格）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。

■ 地価調査基準地 村上（県）-8 を規（比）準した価格

地価調査基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規（比）準した価格
 $5,600\text{円}/\text{m}^2 \times 99.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 99 = 5,600\text{円}/\text{m}^2$

◇ 時点修正 : 地価調査基準地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 : 標準的 $\pm 0\%$

◇ 地域格差 : 街路条件（-1%） $- 1\%$

イ 個別格差 : 二方路 $+ 2\%$

エ 建付減価補正率 : 更地としての最有効使用との格差、更地化の難易の程度等を勘案して判定 $- 70\%$

② 物件 3、4（建物）

再調達原価を現在の建物建築費の推移動向に留意し、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	区分	再調達原価 (円/㎡)	現況 延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
		ア	イ	ウ	ア×イ×ウ÷エ
3	主である建物	100,000	290.28	0.10	2,900,000
4	主である建物	150,000	127.77	0.05	960,000
	未登記附属 建物 符号1	70,000	61.00	0.01	40,000
	未登記附属 建物 符号2	70,000	15.00	0.01	10,000

ウ 現価率

物件 3 について、経過年数約23年、経済的残存耐用年数2年、観察減価率20%、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。

$$\text{現価率} = \left\{ \overset{\text{残価率}}{0.05} + \left(1 - 0.05 \right) \times \frac{\overset{\text{経済的残存耐用年数}}{2 \text{ 年}}}{\underset{\text{経済的耐用年数}}{25 \text{ 年}}} \right\} \times \left(1 - \overset{\text{観察減価率}}{0.2} \right) \div 0.10$$

物件 4 の各建物については建物の用途、経過年数、損傷の程度を含め維持管理の程度等を総合的に考慮して、現価率を上記の通り査定した。

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、競売市場性修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

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		敷地利用権が及ぶ 範囲の割合 (※) ウ	敷地利用権価格 (円) ア×イ×ウ÷エ
1	160,000	0.10	使用借権	物件3に対して 成立する部分	10,000
		0.35	法定地上権	物件4に対して 成立する部分	30,000
2	730,000	0.10	使用借権	物件3に対して 成立する部分	40,000
		0.35	法定地上権	物件4に対して 成立する部分	130,000

(※) 物件3及び物件4の建付面積により按分して算出した

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2①エ) 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	160,000	-40,000	—	0.8	0.7	70,000
2	730,000	-170,000	—	0.8	0.7	310,000
3	2,900,000	+50,000	—	0.8	0.7	1,650,000
4	1,010,000	+160,000	—	0.8	0.7	660,000
				合計		2,690,000

ウ 占有減価率 : 必要なし

エ 市場性修正率 : 本件土地と目的外土地との筆界が不明であることを考慮 (-20%)

オ 競売市場修正率 : 競売市場の特殊性を考慮 (-30%)

第6 参考価格資料

1 地価調査基準地の価格（ 村上(県)-8 ）

所 在 : 村上市塩野町字屋敷315番 （住居表示「未実施」）
価 格 : 5,600円/㎡
位 置 : J R羽越本線「村上」駅まで道路距離約16 k m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 301㎡
供給処理施設 : 上水道、下水道
接 面 街 路 : 西 7m市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、用途指定なし(建ぺい率70%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 農家住宅、併用住宅等が混在する国道背後の既成住宅地域

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・各階平面図写
- 4 間取図(概略)
- 5 土地建物位置関係図(概略)

位置図



S = 1 / 10,000

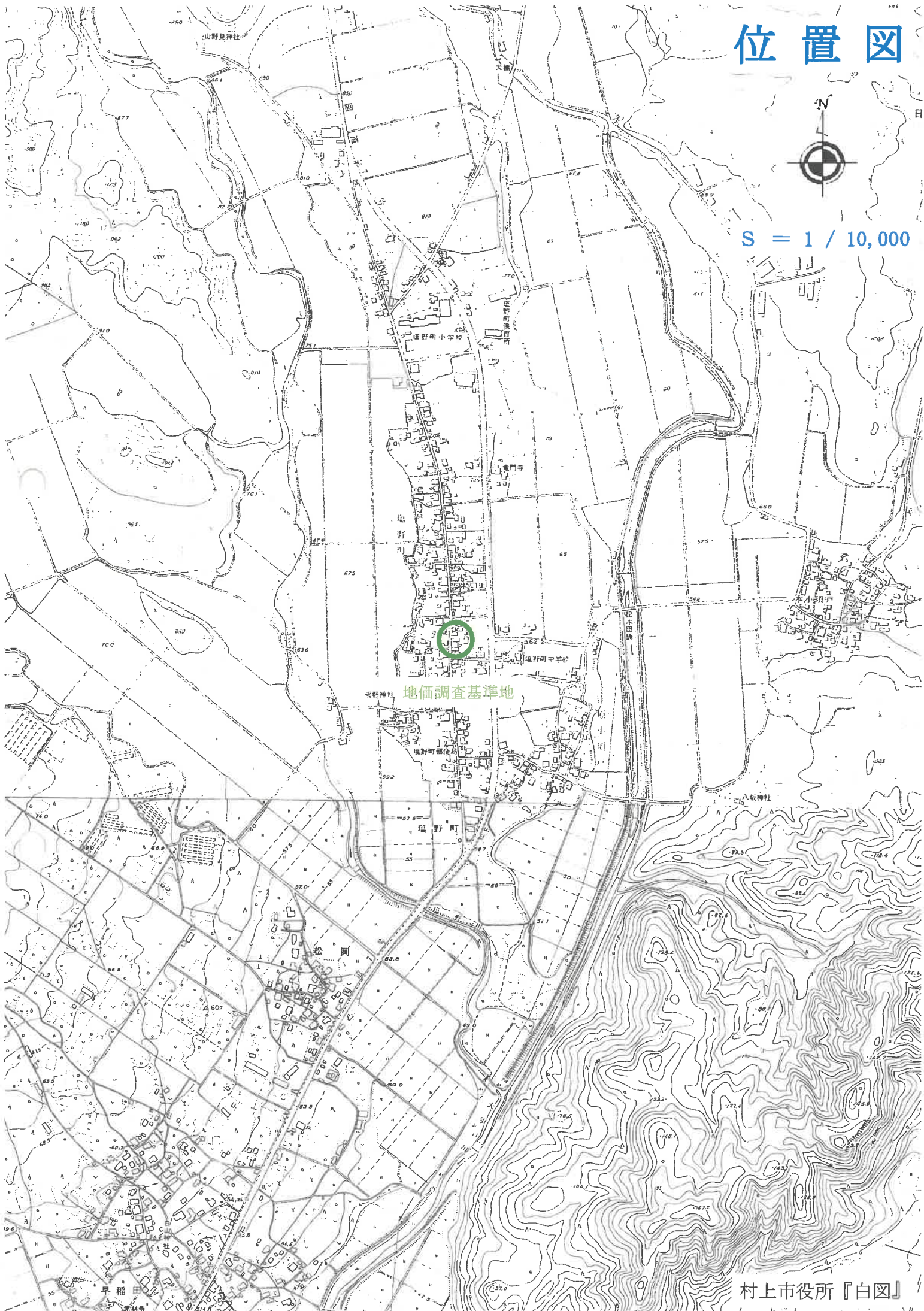
物件

最寄駅

位置図

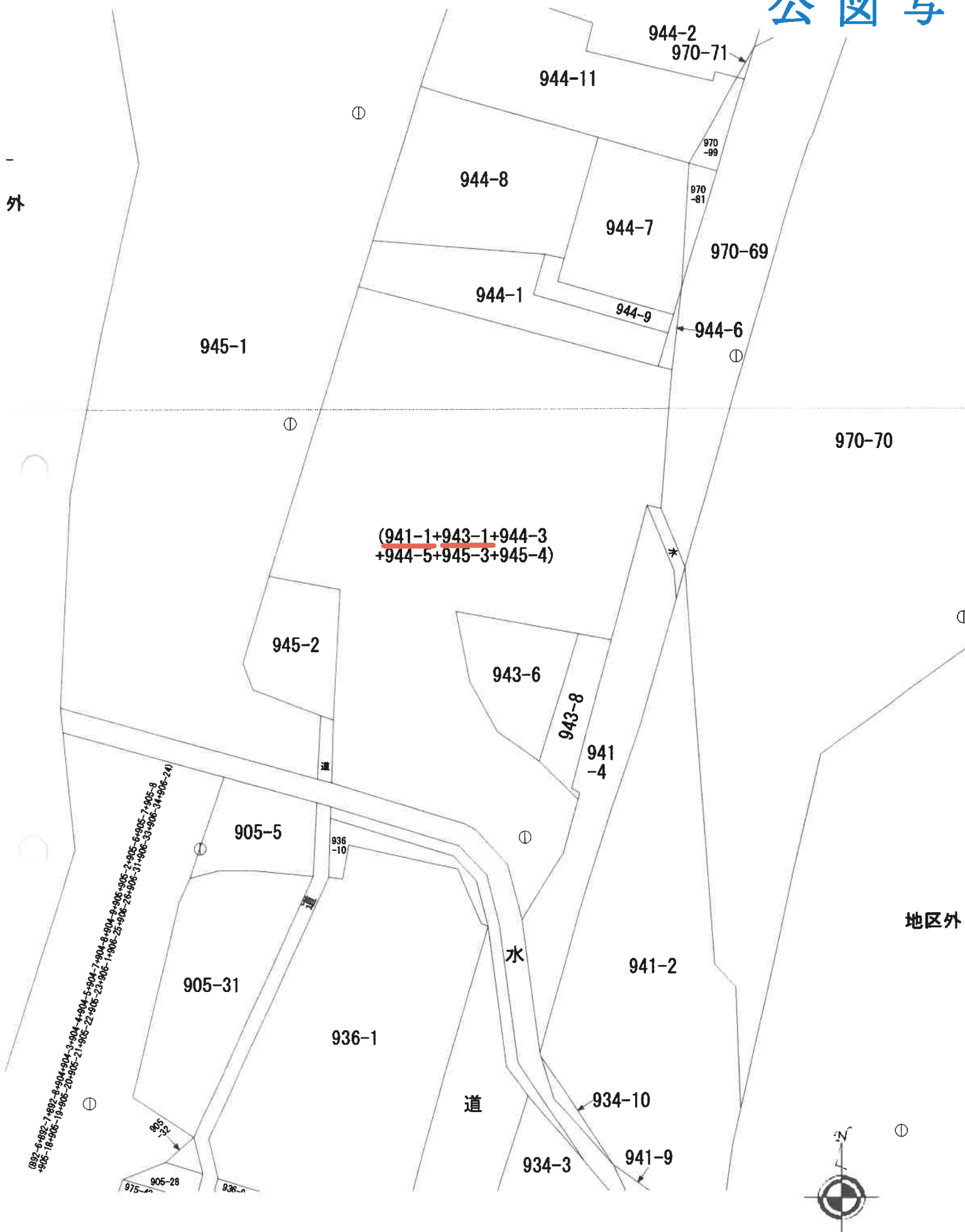


S = 1 / 10,000



地価調査基準地

村上市役所『白図』



市上村

縮尺	$\frac{1}{500}$
----	-----------------

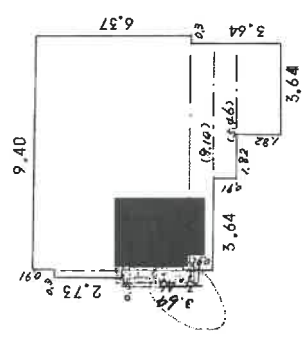
建物図面・各階平面図写

各階平面図 建物図面

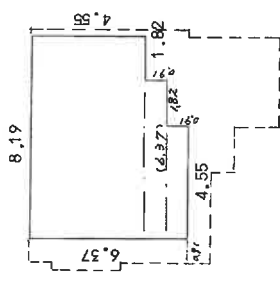
家屋番号 943番1
建物の所在 岩船郡山北町大字桑川字君尻リ943番地1
村上市

013042

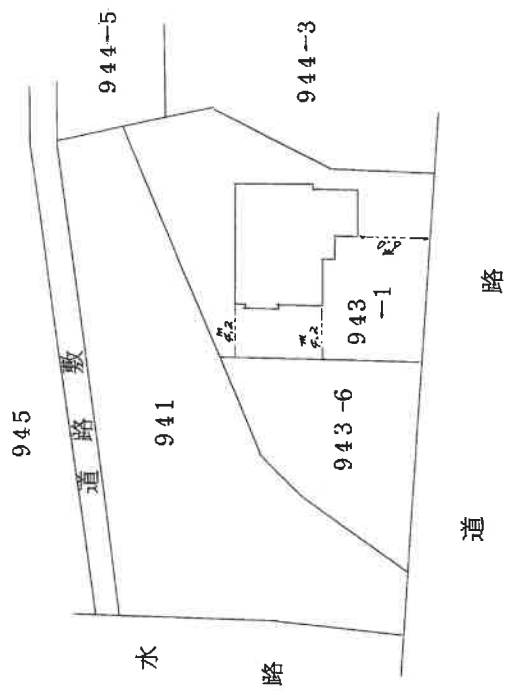
1 階



2 階



物件 4



作製者

和 6 年 11 月 30 日 作製

縮尺 1/250

申請人

新潟県土地家屋調査士会

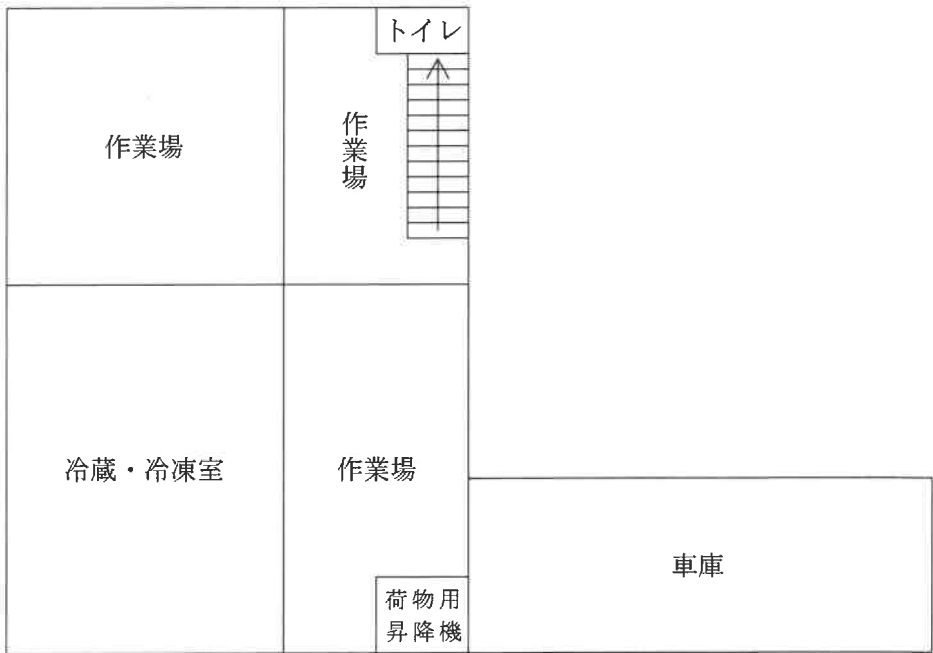
縮尺 1/500

B4判をA4判に縮小

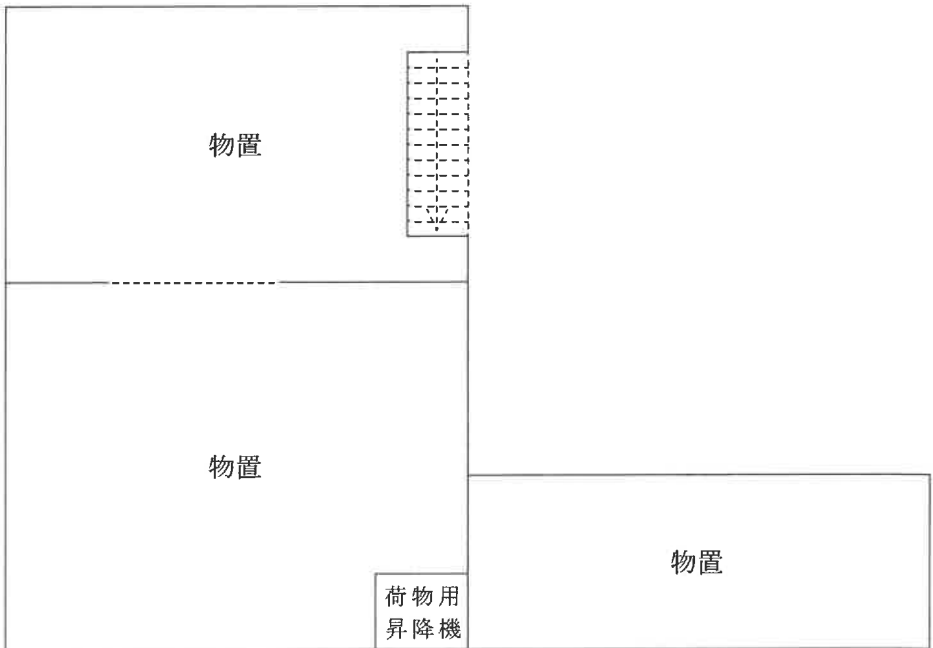
間取図(概略)

物件 3

1 階



2 階



縮尺 1 : 1 5 0

評価人作成

間取図(概略)

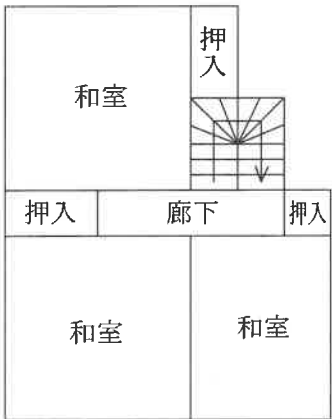
物件 4

主である建物

1 階



2 階



縮尺 1 : 1 5 0

評価人作成

間取図（概略）

物件 4

未登記附属建物 符号 1



縮尺 1 : 1 5 0

評価人作成

間取図(概略)

物件 4

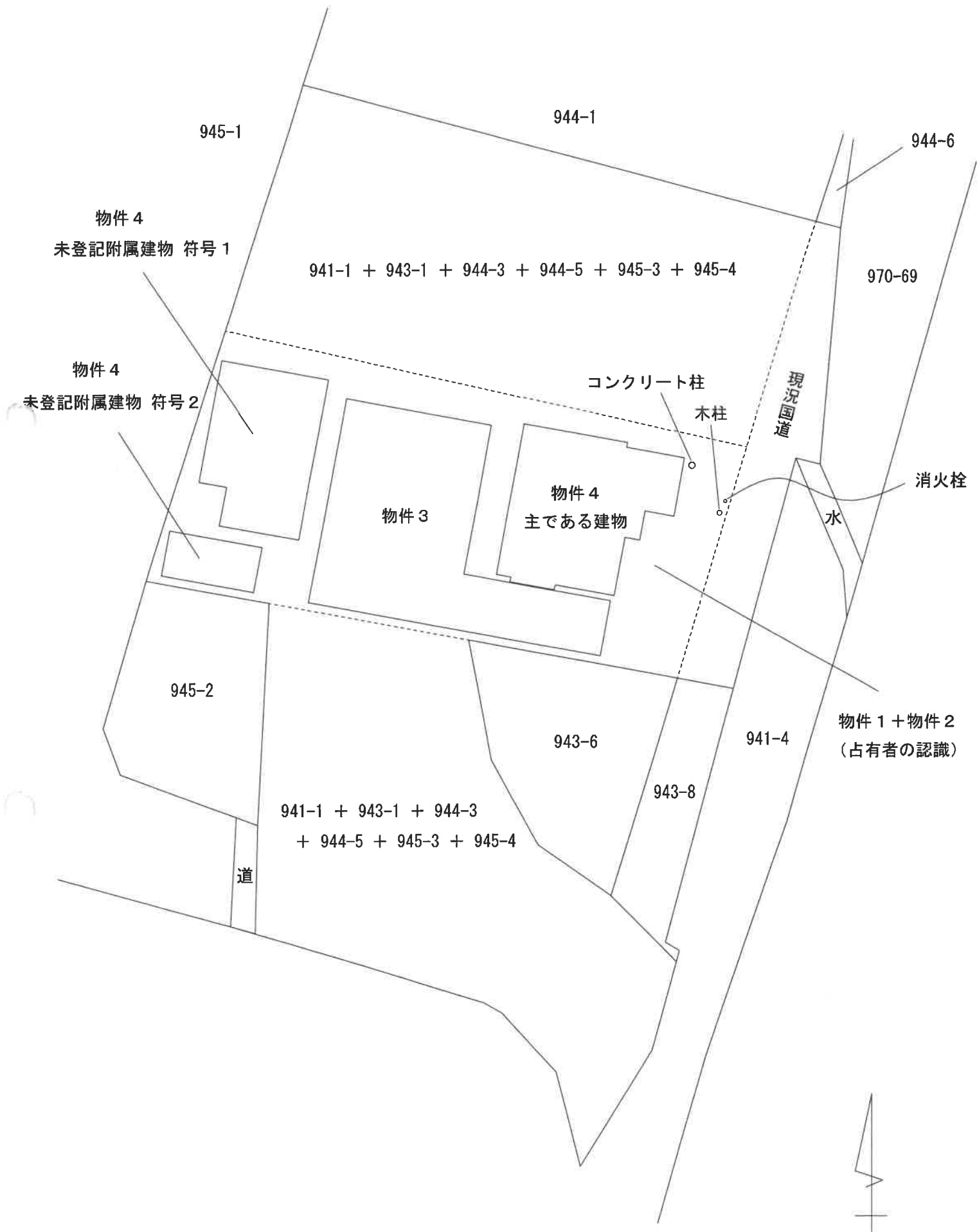
未登記附属建物 符号 2



縮尺 1 : 1 5 0

評価人作成

土地建物位置関係図(概略)



縮尺 1 : 300

評価人作成