

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 3 月 9 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 4 月 6 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 4 月 13 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 4 月 20 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 5 月 1 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 4 月 22 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 4 月 24 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 3 月 9 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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 3	25, 890, 000 20, 712, 000	一括	5, 178, 000	1, 874, 048	0
1	2, 260, 000				
3	23, 630, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------|
| 1 | 所 在 | 村上市岩船上大町 |
| | 地 番 | 1 2 9 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 1 5 5. 2 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 村上市岩船上大町 1 2 9 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 2 9 2 番 1 |
| | 種 類 | 老人ホーム |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 1 2 4. 8 5 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 2月28日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 近 藤 勝

1 不動産の表示

【物件番号1, 3】

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, 3】

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 | 村上市岩船上大町 |
| | 地 番 | 1 2 9 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 1 5 5 . 2 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 村上市岩船上大町 1 2 9 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 2 9 2 番 1 |
| | 種 類 | 老人ホーム |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 1 2 4 . 8 5 平方メートル |





令和6年(ケ)第103号
令和6年12月24日受理
令和7年1月16日提出

現況調査報告書

(物件1、3)

新潟地方裁判所

執行官 西 方 清 (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 村上市岩船上大町
地 番 1292番1
地 目 宅地
地 積 3155.22平方メートル
- 3 所 在 村上市岩船上大町1292番地1
家屋 番号 1292番1
種 類 老人ホーム
構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 1124.85平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	村上市岩船上大町5番8号		
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（地図）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	1 南西端に自家用電柱、変電設備、防災用の発電設備が設置されている。 2 北西端に物置（動産）がある。 3 東側に公共の電柱2本と支持線1本が設置されている。		
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が異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 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老人ホーム（空き家）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			
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		

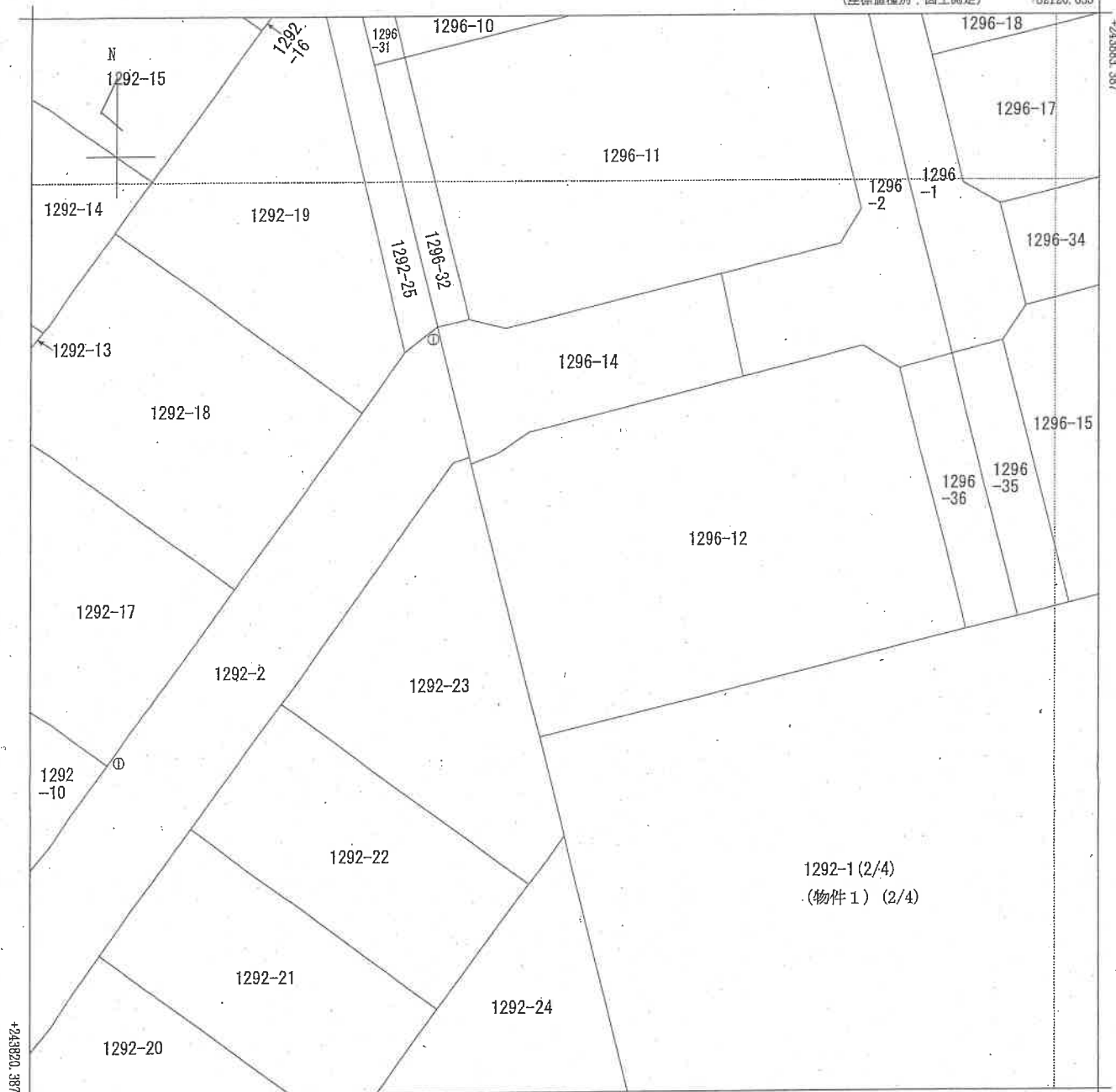
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月25日 (水) 11:38-12:18	受命物件所在地	概観調査、写真撮影
6年12月25日 (水) 13:00-13:22	新潟地方法務局村上支局	登記事項要約書、公図、地積測量図、建物図面・各階平面図、履歴事項全部証明書の請求及び受領
6年12月25日 (水) 13:26-13:36	村上市役所税務課	家屋見取図及び課税台帳取得
7年1月7日 (火) 9:47-9:49	当庁	破産者有限会社スマイルの破産管財人から電話聴取
7年1月7日 (火) 9:51-9:56	当庁	破産者有限会社スマイルの破産管財人代理から電話聴取、鍵の借用を依頼
7年1月10日 (金) 9:55-10:48	受命物件所在地	立入調査(評価人立会)、写真撮影
7年1月14日 (火) :-:	当庁	借用した鍵を返送
(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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ■ 令和7年1月10日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人(評価人)を立ち合わせ、破産者有限会社スマイルの破産管財人代理から借用した鍵で解錠し、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：図上測定)

+82120.635



+82058.135

(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

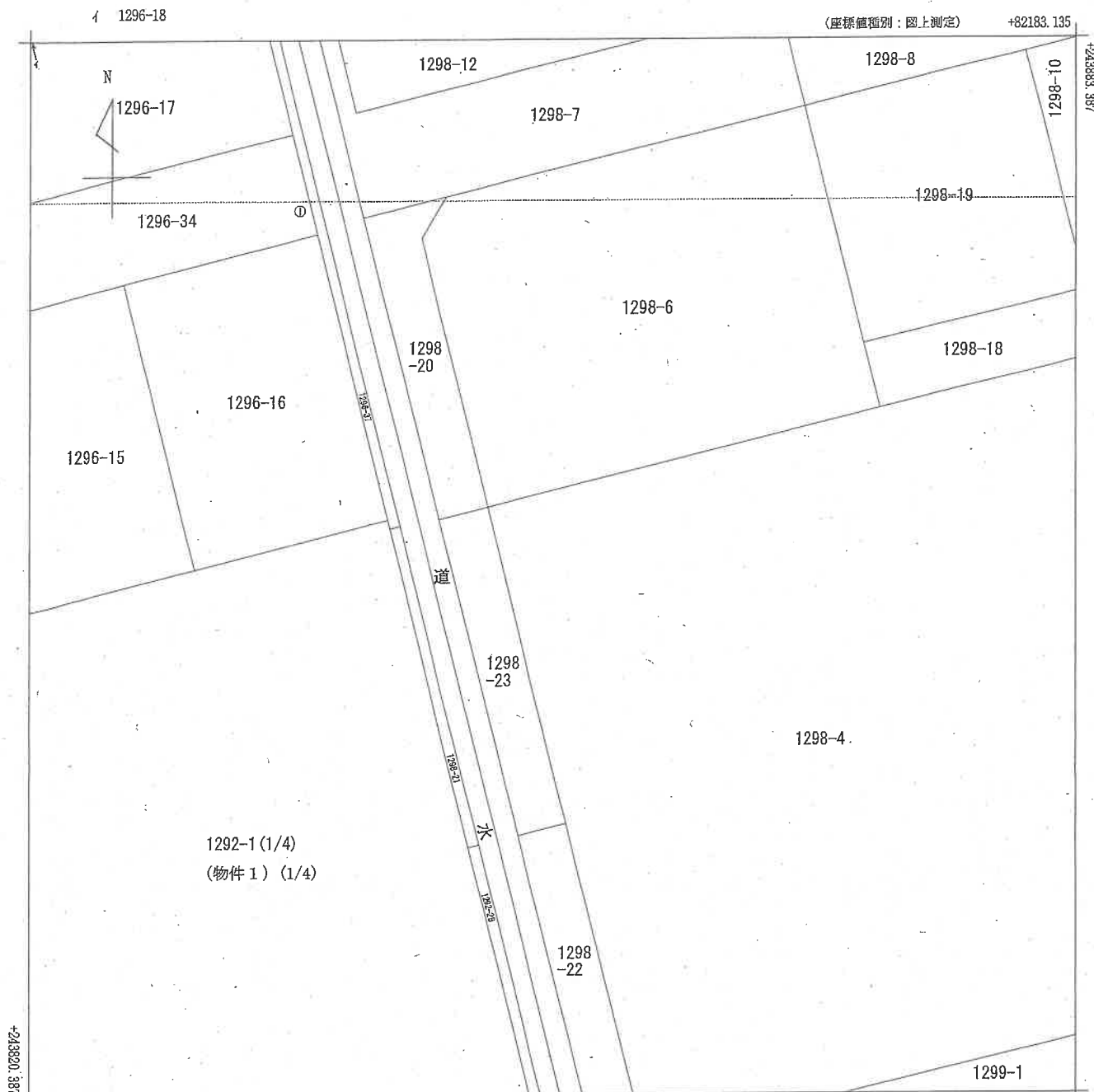
岩船上大町

請求部分	所在	村上市岩船上大町				地番	1292番1			
出力縮尺	1/250	精度区分	甲二	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60年11月			備付年月日(原図)				補記事項		

新潟地方方法務局村上支局備付図面写し
(執行官加筆)
A3版をA4版に縮小

請求番号：4-1
(1/4)

公用



+82120.635 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
 岩船上大町

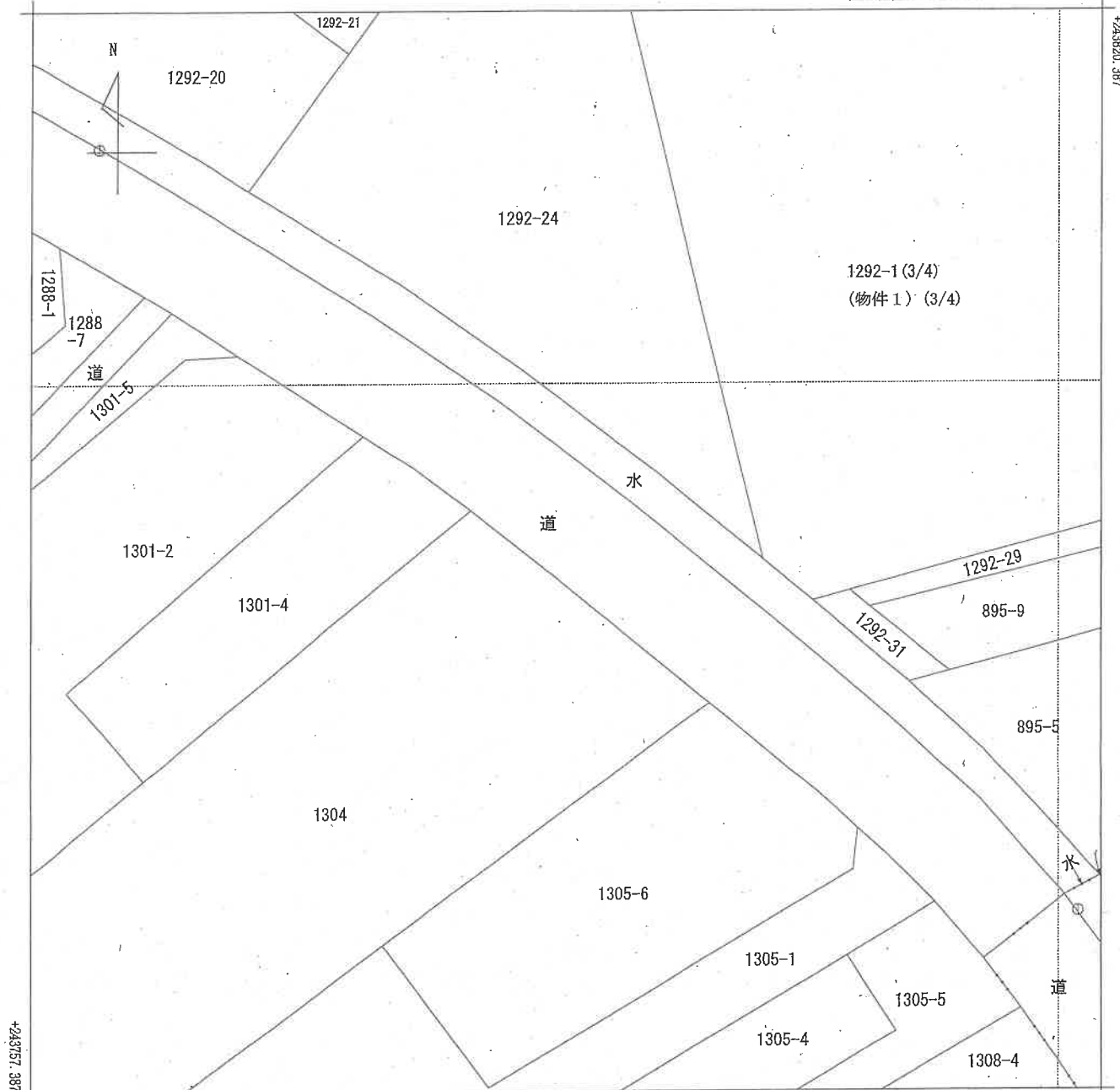
請求部	所在	村上市岩船上大町				地番	1292番1			
出力縮尺	1/250	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和60年11月			備付年月日(原図)				補記事項		

新潟地方税務局村上支局備付図面写し
 (執行官加筆)
 A3版をA4版に縮小

イ 地区外

(座標値種別：図上測定)

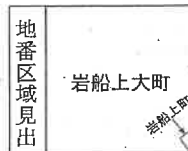
+82120.635



+82058.135

(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

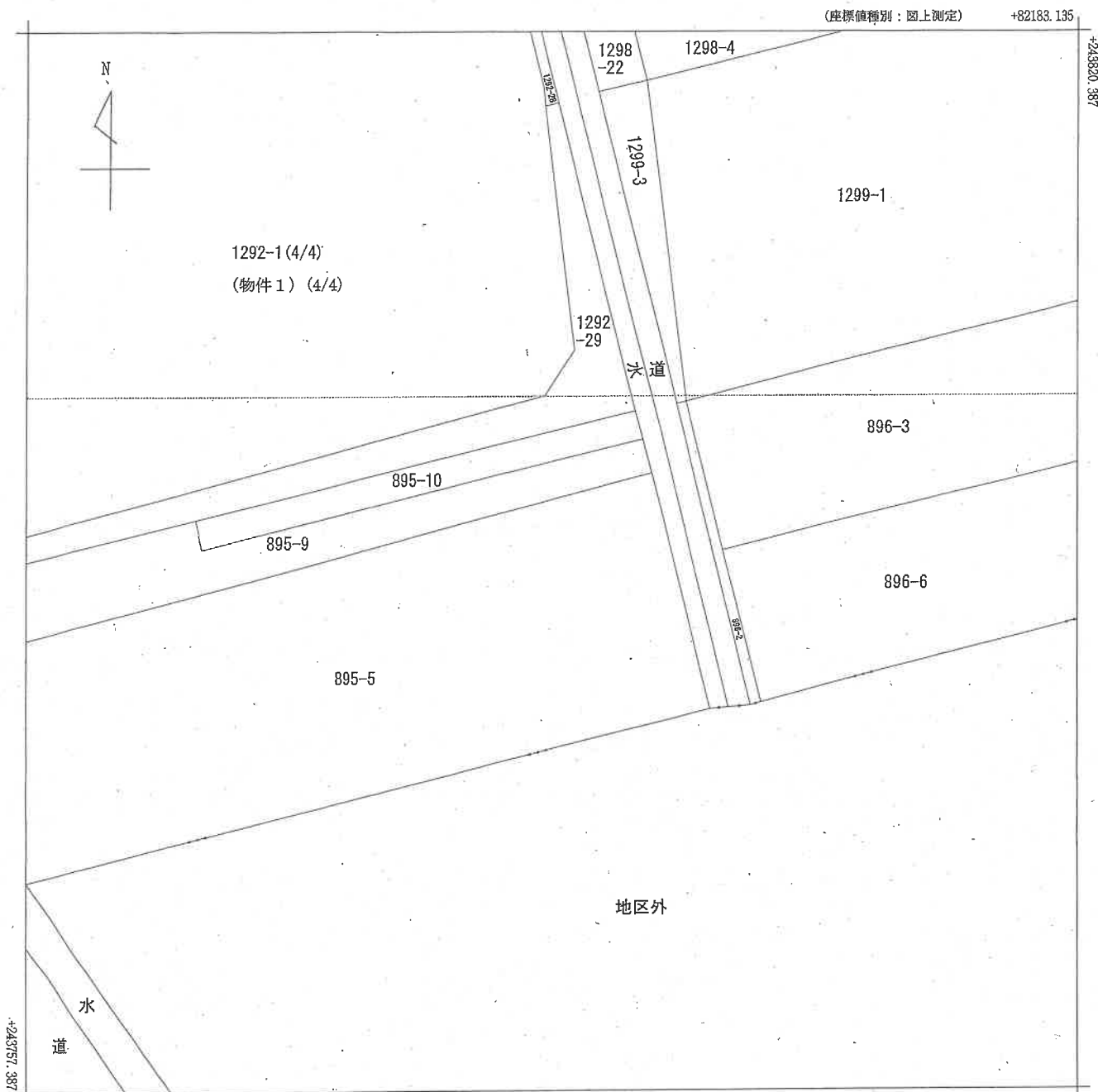


請求部	所在	村上市岩船上大町				地番	1292番1			
出力縮尺	1/250	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅷ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和60年11月			備付年月日(原図)				補記事項		

新潟地方税務局村上支局備付図面写し
(執行官加筆)
A3版をA4版に縮小

請求番号：4-1
(3/4)

公用



(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	岩船上大町
	岩船上町

請求部分	所在	村上市岩船上大町				地番	1292番1			
出力尺	1/250	精度区分	甲二	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60年11月			備付年月日(原図)				補記事項		

新潟地方税務局村上支局備付図面写し
(執行官加筆)
A3版をA4版に縮小

請求番号：4-1
(4/4)

公用

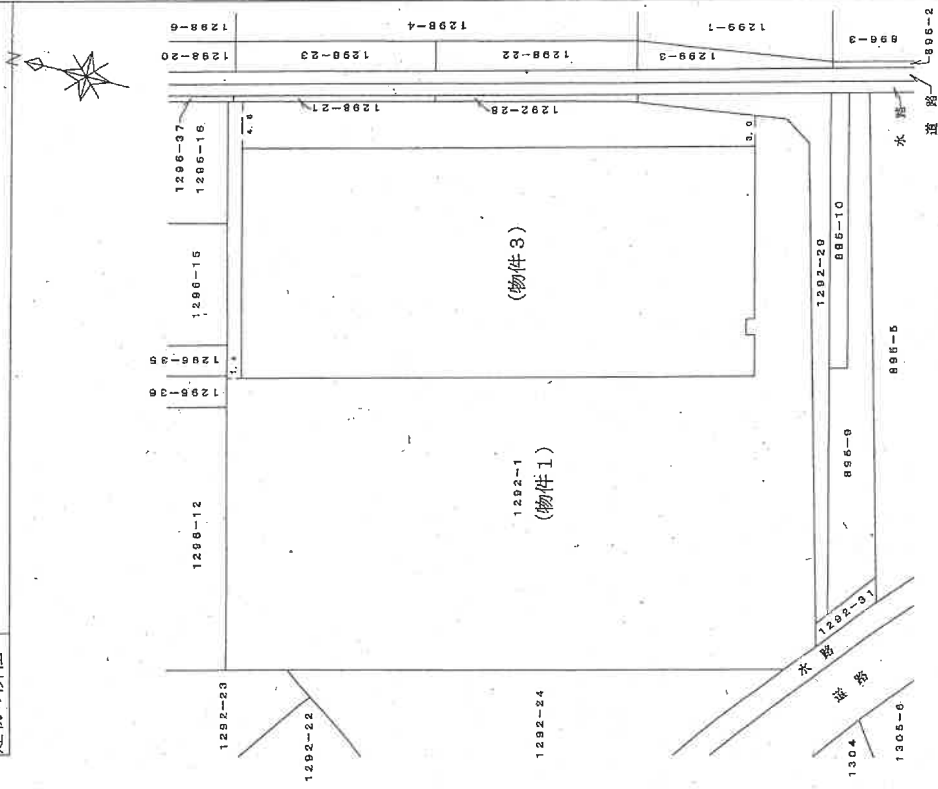
登記年月日：平成29年3月27日

各階平面図

家屋番号
1292番1

建物図面

建物の所在
村上市岩船上大町1292番地1



求積表

①	22.50 × 49.25	=	1108.1250
②	4.10 × 0.80	=	3.2800
③	16.81 × 0.80	=	13.4480
計			1124.8530

床面積 1124.85 m²

作成者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

(平成29年3月22日作成)

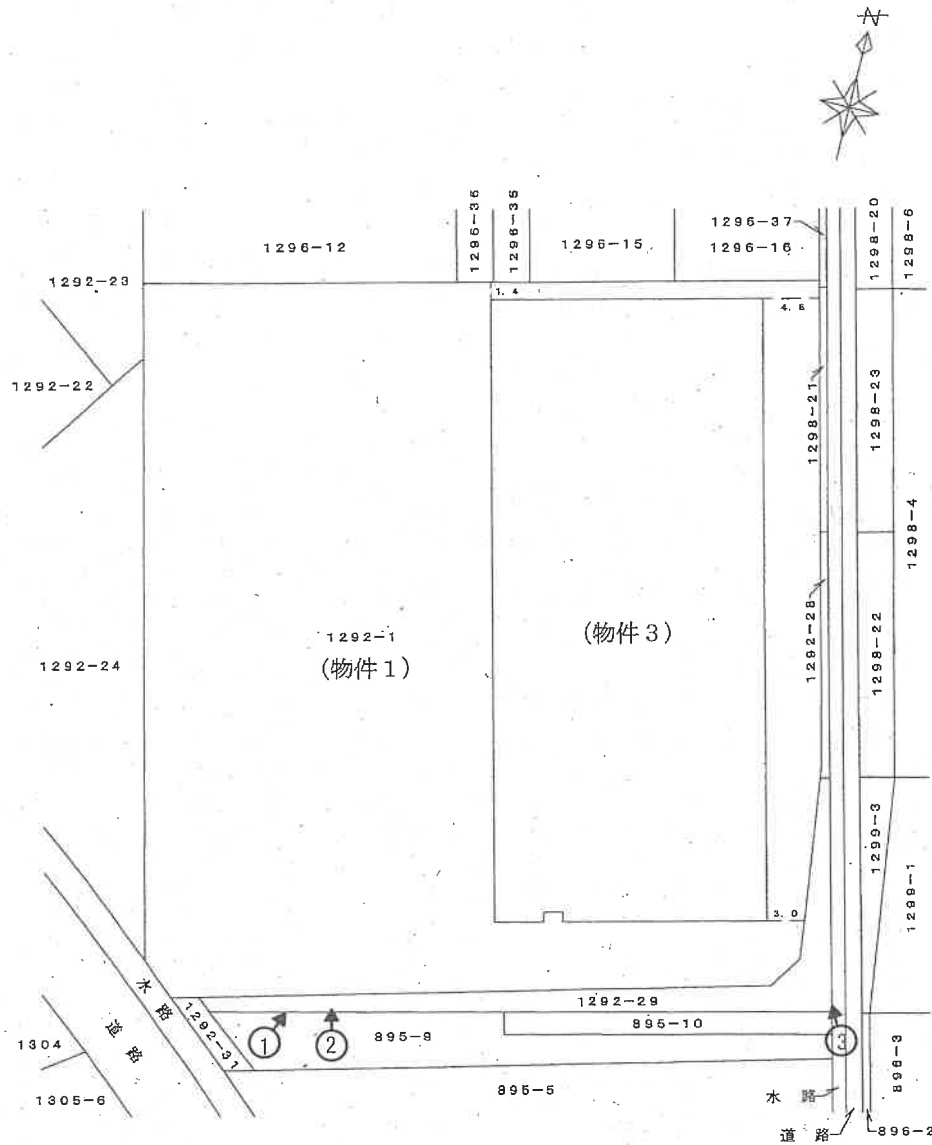
新潟地方建設局村上支局備付図面写し

(執行官加筆)

A3版をA4版に縮小

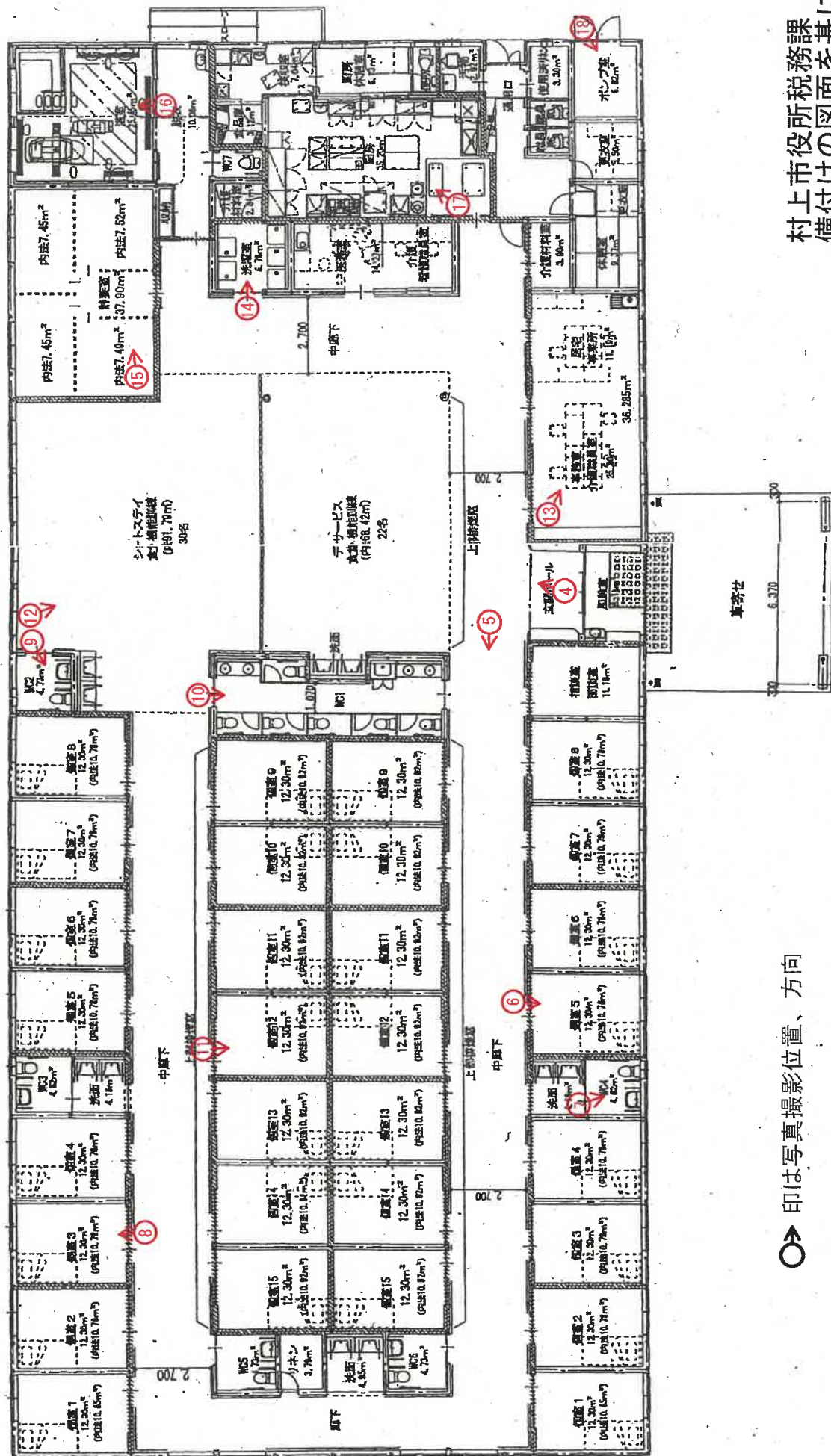
請求番号：4-3

写真撮影位置図（縮尺不明）



➡ 印は写真撮影位置、方向

法務局備付けの
建物図面を基に
執行官作成



印は写真撮影位置、方向

村上市役所税務課に
備付けの図面作成
執行官



写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真 1 0



写真 1 1



写真 1 2





写真 1 3



写真 1 4



写真 1 5



写真 1 6



写真 1 7



写真 1 8

令和 6 年（ケ）第 103 号

令和 8 年 1 月 5 日現地調査

令和 8 年 1 月 6 日評 価

新潟地方裁判所 御中

再 評 価 書
(物件 1、3)

評価人 不動産鑑定士

本 山 純 一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 25,890,000 円	
内 訳 価 格	
1(土地)	金 2,260,000 円
3(建物)	金 23,630,000 円

- 1 一括価格は、物件 1、3 の各不動産について、一括売却(民事執行法第 61 条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。
- 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 の土地の内訳価格は物件 3 の建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件 3 の内訳価格は当該土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。従って、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無いこと等)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、民事執行法第 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 番 地 目 地 積	村上市岩船上大町 1292 番 1 宅地 3155.22 m ²	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	村上市岩船上大町 1292 番地 1 1292 番 1 老人ホーム 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 1124.85 m ²	同左
特記事項			

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

位置・交通	JR羽越本線「岩船町」駅の北西方約 2.7km(道路距離) 岩船上大町バス停留所の北東方約 250m(道路距離) (附属資料:位置図を参照)	
付近の状況	近隣地域は、村上市岩船上大町地区内の戸建住宅のほか、事業所等が見られる地域を形成している。	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他規制	非線引都市計画区域 無指定 70% 200% — —
画地条件 (規模、形状等)	南側市道に接面する間口約 49.5m、奥行約 58mのほぼ長形状の画地である。南側市道とはほぼ等高に接面している。	
接面道路の状況	南西側:幅員約 8.3m舗装市道(町裏線) 南側:幅員約 6m舗装市道(弁天 3 号線) 東側:幅員約 6m舗装市道(弁天 2 号線) →上記道路は、建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路に該当。	
土地の利用状況等	物件 1(土地)は、物件 3(建物)の敷地として利用されている。 周囲の利用状況は、戸建住宅となっている。	
供給処理施設	上水道 ガス 下水道	前面道路に配管あり、対象地に引き込み済。 前面道路に配管あり、対象地に引き込み済。 前面道路に配管あり、対象地に引き込み済。
特記事項	物件 1 の南西側に変電設備、防災用の発電設備がある。 物件 1 の北西側に物置(動産)がある。	

2 建物の概況及び利用状況

区分	物件 3	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記簿上)	平成 29 年 3 月 22 日新築
	経過年数	新築後約 9 年
	経済的残存耐用年数	26 年
仕様	構造	軽量鉄骨造
	屋根	合金メッキ鋼板ぶき
	外壁	サイディングボード張
	天井	化粧石膏ボード 等
	内壁	ビニルクロス 等
	床	長尺塩ビシート貼 等
	設備	電気設備、給排水衛生設備、空調換気設備
	その他	—
床面積(現況)	1 階:1,124.85 m ²	
現況用途等	階層	平家建
	現況用途	老人ホーム
	間取り	詳細は、附属資料:建物間取図を参照
品等	使用資材・施工の程度ともに同種の建物と比較して普通の品等である。	
保守管理の状態	新築後約 9 年が経過している。経年相応の老朽化・損傷の程度であるが、空き家状態が続いている。維持管理は概ね普通の状態である。	
建物の利用状況	建物所有者が老人ホーム(空き家)として使用している。	
特記事項		

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積(㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	17,400	0.62	3,155.22	0.95	32,340,000

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(又は新潟県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:村上(県)-2を規(比)準した価格

$$\begin{array}{ccccccc} \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した標準画地価格} \\ 17,600\text{円/㎡} & \times & \frac{98.9}{100} & \times & \frac{100}{100.0} & \times & \frac{100}{100.0} & \div & 17,400\text{円/㎡} \end{array}$$

- ・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 : 地価調査基準地は標準的画地であり、補正の必要なし。

- ・地域格差 : 街路条件、環境条件、行政条件 ±0%

- イ 個別格差 : 三方路地 +3、規模 ▲40 ※ $1.03 \times 0.60 \div 0.62$ ▲38%

- ウ 地積 : 登記面積を採用

- エ 建付減価補正率 : 地上建物の経年による最有効使用との乖離及び取壊費用等を勘案して査定した。

(2) 建物価格

目的建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向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と観察減価法を併用した現価率を査定し、建物価格を求めた。

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
3	212,000	1,124.85	0.64	152,620,000

ウ 現価率

・ 経過年数	:	約9.0年	・ 経済的残存耐用年数	:	26.0年
・ 観察減価率	:	15%	・ 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

$$\begin{array}{c} \text{残価率} \qquad \qquad \qquad \text{経済的残存耐用年数} \qquad \qquad \qquad \text{観察減価率} \\ \\ \{ 5\% + (1 - 5\%) \times \frac{26.0\text{年}}{\text{約9.0年} + 26.0\text{年}} \} \times (1 - 15\%) \div \frac{\text{経過年数}}{\text{経済的残存耐用年数}} = 0.64 \end{array}$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権価格を加算し、さら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。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ
1	32,340,000	0.50	法定地上権	16,170,000

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等 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	32,340,000	-16,170,000		0.70	0.20	2,260,000
3	152,620,000	16,170,000	1.00	0.70	0.20	23,630,000
一括価格(合計)						25,890,000

ウ 占有減価率 : 必要なし

エ 市場性修正 : 老人ホームであり、需要者が限定されることによる市場性修正 ▲30%

オ 競売市場修正 : 前記「第2 評価条件」記載の競売市場の特殊性による修正率並びに過去における期間入札及び特別売却において買受けの申し出がなかった事実等をも考慮して査定 ▲80%

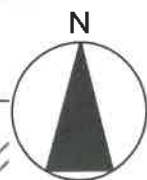
第6 参考価格資料

1 地価調査地の価格

基準地番号	村上(県)-2
所在及び地番	村上市岩船上大町 1292 番 10「岩船上大町 4-26」
価格	17,600 円/㎡
位置	JR羽越本線岩船町駅約 2.7km
価格時点	令和 7 年 7 月 1 日
地積	196 ㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
接面街路	南東側幅員 6m市道
用途指定等	非線引都市計画区域、第 1 種中高層住居専用地域、建ぺい率 60%、容積率 200%
地域の概要	一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

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 建物間取図(概略)



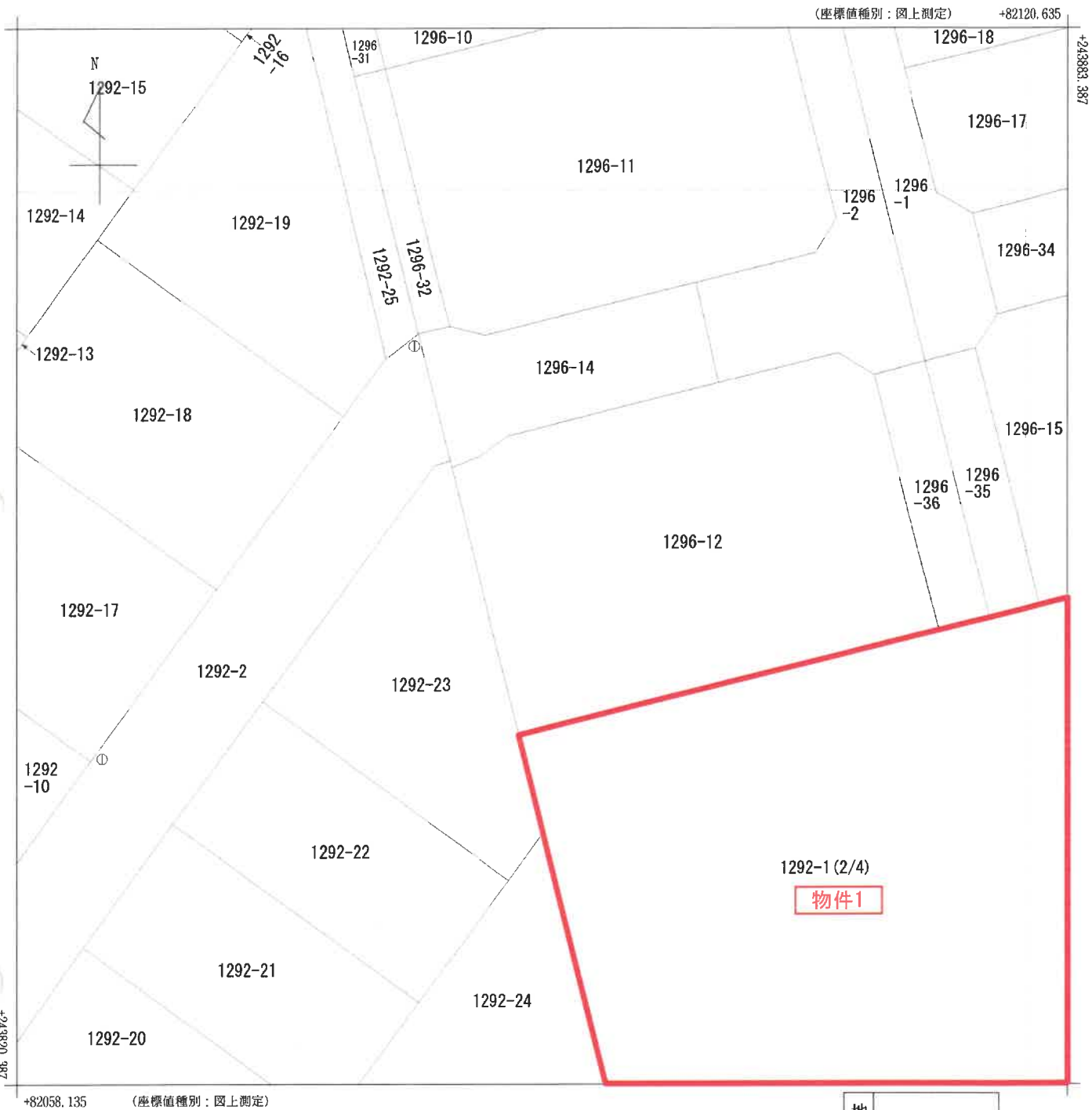
表示年月日：2026/01/05



(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
岩船上大町

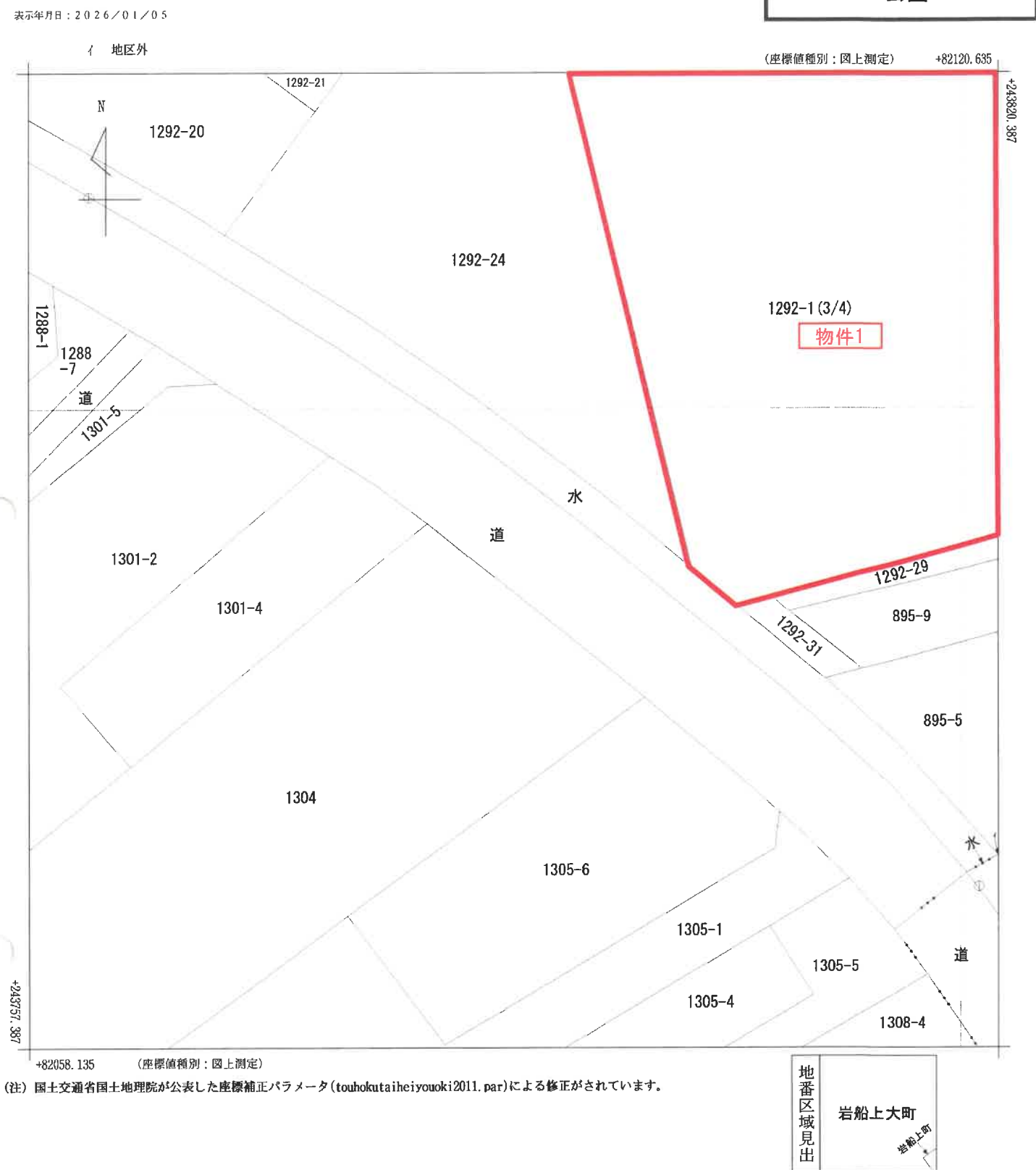
請求部	所在	村上市岩船上大町				地番	1292番1			
出力縮尺	1/250	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和60年11月				備付年月日(原図)			補記事項		



(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
岩船上大町

請求部	所在	村上市岩船上大町				地番	1292番1			
出力縮	1/250	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)		種類	地籍図
作成年月日	昭和60年11月				備付年月日(原図)			補記事項		



請 求 部	所 在	村上市岩船上大町					地 番	1292番1		
出 力 縮	1/250	精 度 区 分	甲二	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60年11月				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		



(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。

地番区域見出し

岩船上大町

岩船上町

請求部	所在	村上市岩船上大町				地番	1292番1			
出力縮尺	1/250	精度区分	甲二	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60年11月				備付年月日(原図)			補記事項		

登記年月日：平成29年3月27日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(新潟県地方自治局村上支庁管理)

令和6年11月15日

新潟県地方自治局

登記官

棚内章弘

図案番号：5-2

建物図面・各階平面図

建物図面

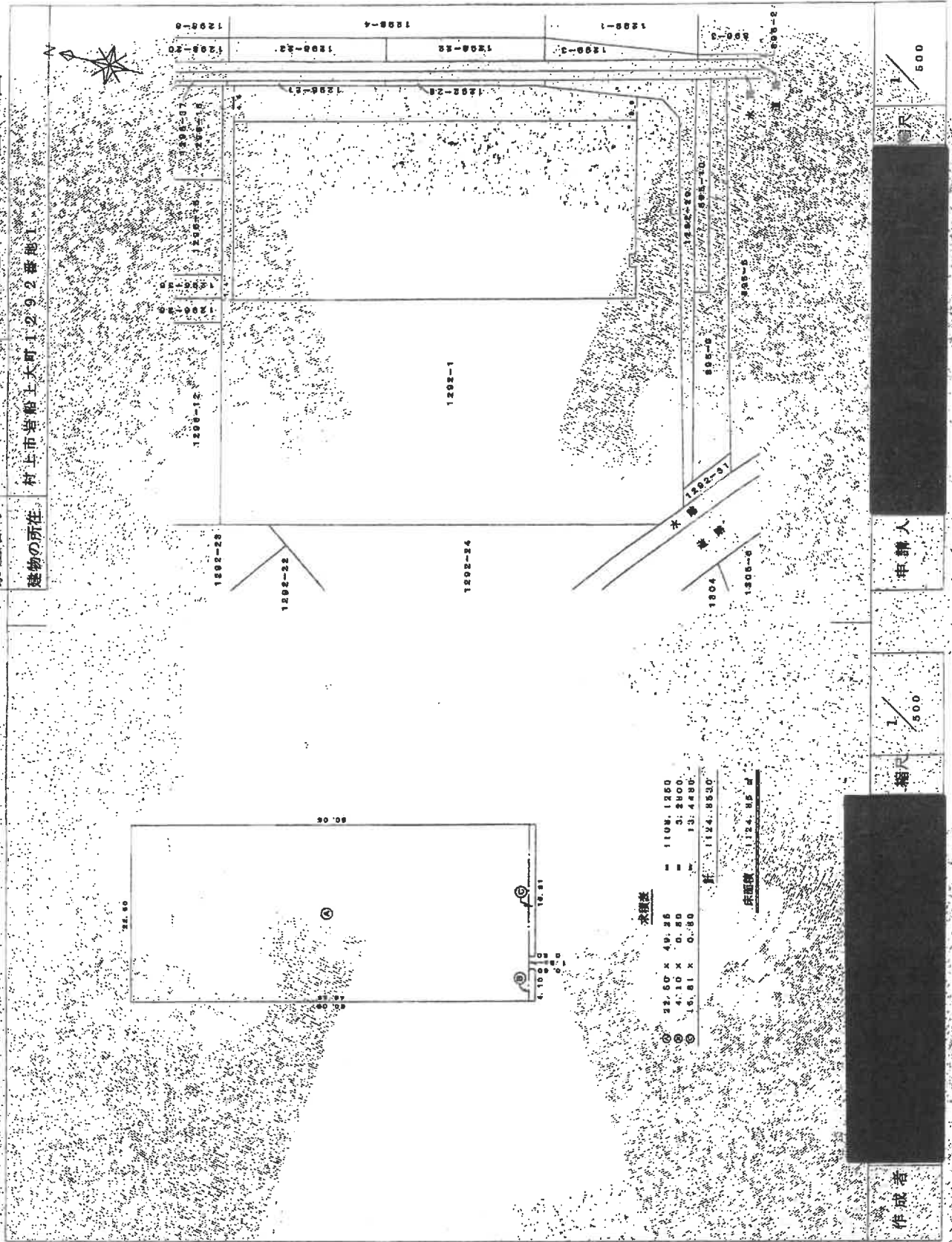
家屋番号

1292番1

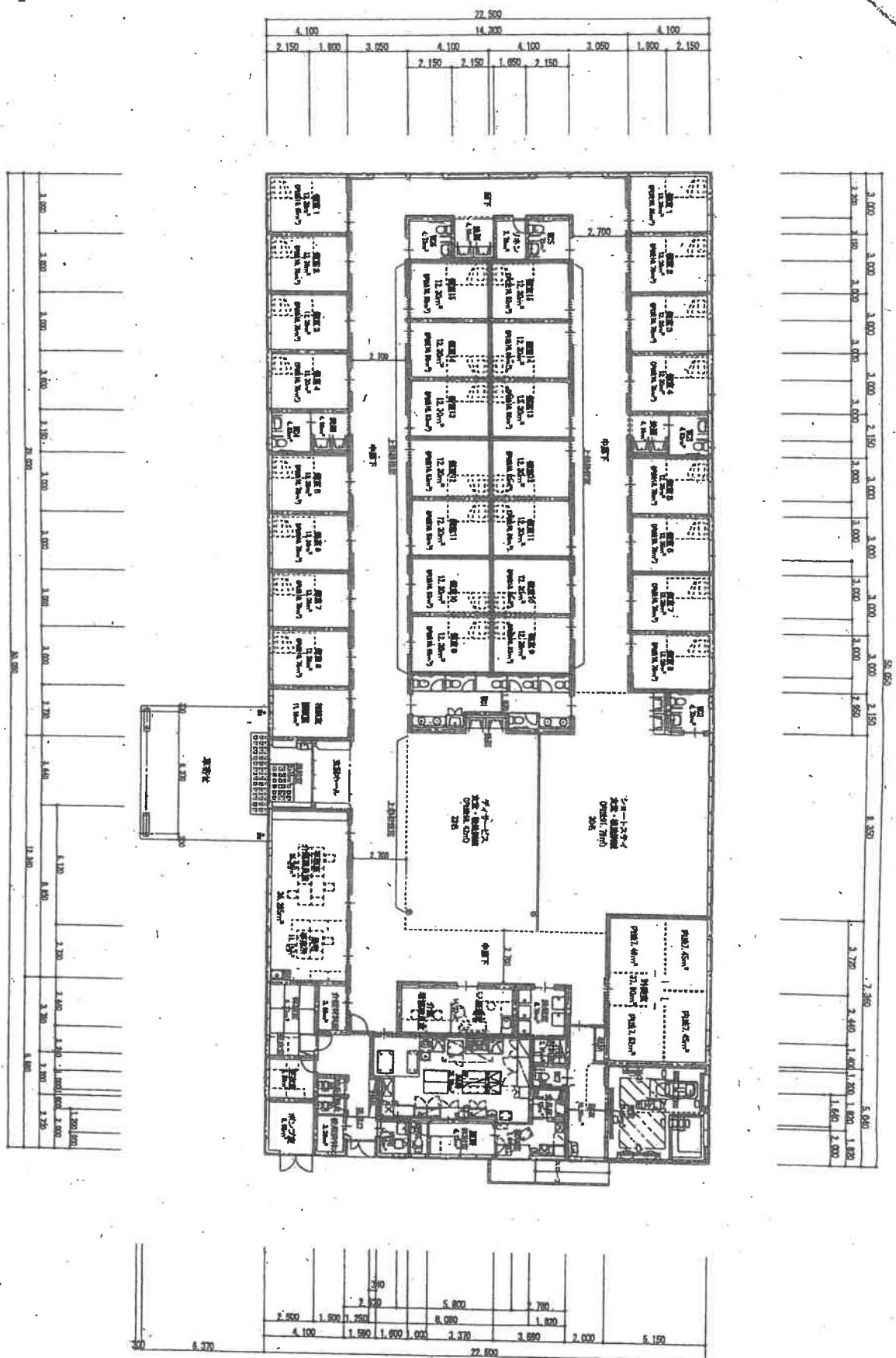
建物の所在

村上市岩船士大町1292番地1

各階平面図



建物間取図（概略） 縮尺：約1/300



※ 村上市税務課より入手