

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月11日
新潟地方裁判所民事部
裁判所書記官 小 川 智 巳

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 6月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 6月15日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月22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 7月 6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 6月24日 午前 9時00分から 令和 8年 6月26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 5月11日から当庁物件明細書等閲覧場に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 村上市泉町 |
| | 地 番 | 5 2 7 6 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 9 . 6 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 村上市泉町 5 2 7 6 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 5 2 7 6 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 3 9 . 7 4 平方メートル
2階 3 9 . 7 4 平方メートル |



物件明細書

令和 8年 4月10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 | 村上市泉町 |
| | 地 番 | 5 2 7 6 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 9 . 6 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 村上市泉町 5 2 7 6 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 5 2 7 6 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 3 9 . 7 4 平方メートル
2階 3 9 . 7 4 平方メートル |





令和7年(ケ)第134号
令和7年12月26日受理
令和8年1月29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 村上市泉町
地 番 5 2 7 6 番 5
地 目 宅地
地 積 1 6 9 . 6 2 平方メートル
- 2 所 在 村上市泉町 5 2 7 6 番地 5
家屋 番号 5 2 7 6 番 5
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建
床 面 積 1階 3 9 . 7 4 平方メートル
2階 3 9 . 7 4 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	新潟県村上市泉町4番22号													
土地	物件1.													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)													
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:													
	構造:													
	床面積:													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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の東側にはブロック塀があり、隣地とのおおよその境界を示していると思われる。また、同北西角には電柱が立っており、この電柱の西側付近が隣地との境界と思われる。
 - 2 物件1の南側は、公図上は水路となっているが、現況は道路となっていて、蓋のかかった細い側溝が北側（物件1と接する側）に走っている。なお、上記側溝の北側付近から物件1側に向かって高くなっていて、その付近が境界のように見えるが、建物図面を基に概測してみると、実際の境界はもう少し北側にあるように思われる。
 - 3 物件1の南東側に、簡易物置（動産）が置いてある。
 - 4 物件2内では2匹の猫が飼育されていて、全体的に臭いが感じられる。2階の東側洋室では更に強い臭いがする。また、玄関付近や階段の上り口付近等の壁が、猫が引っ掻いたことによる剥がれが散見される。
 - 5 物件2の2階のホール東側天井に、屋根裏収納への出入口がある（格納式の梯子で昇降する。）。
- 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

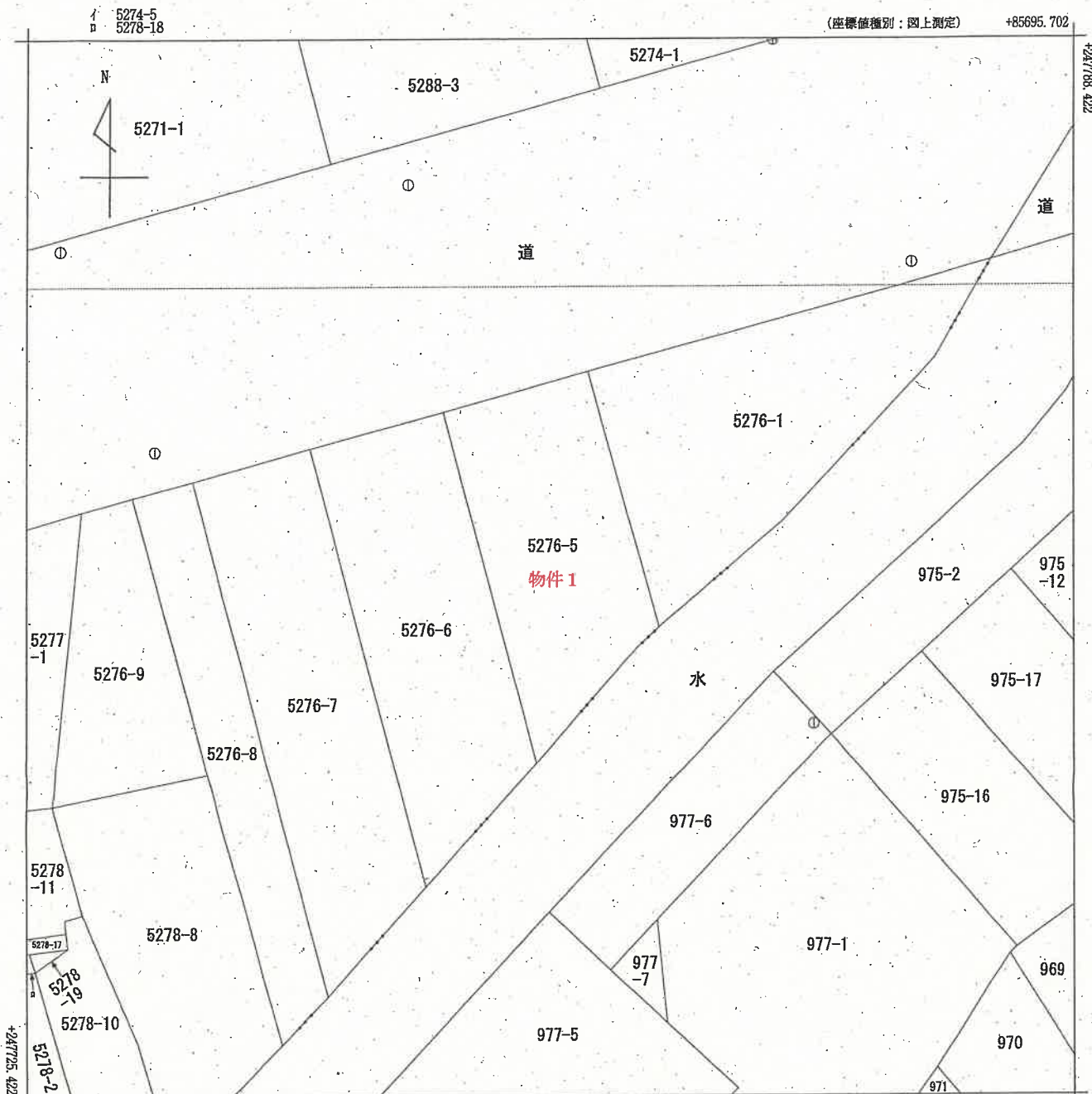
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	1 本件建物には、私と妻の二人で暮らしている。他に、猫を2匹飼っている。2階の東側の部屋を以前は猫の飼育部屋にしていた。 2 本件土地の北西角に電柱があり、土地の使用料をもらっていると思うが金額は覚えていない。 3 隣地所有者と土地の境界について争いになったことはない。 <p style="text-align: right;">以上</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

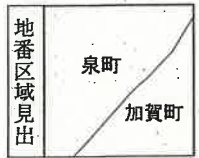
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年1月6日(火) 9:09-9:19	新潟地方法務局村上支局	登記事項要約書等申請
8年1月6日(火) 9:30-9:40	村上市役所税務課	固定資産評価証明書等申請
8年1月6日(火) 9:49-10:06	物件所在地	居住確認(不在、表札なし)、照会書投函、外観写真撮影
8年1月13日(火) 16:25-16:30	当庁	所有者から事情聴取(電話)
8年1月21日(水) 14:55-15:26	物件所在地	立入調査(A立会)、評価人同行、概測、写真撮影
8年1月26日(月) 14:55-14:57	当庁	破産管財人から本件土地建物につき、破産財団から放棄済みの旨聴き取り(電話)
年月日() :-:		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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



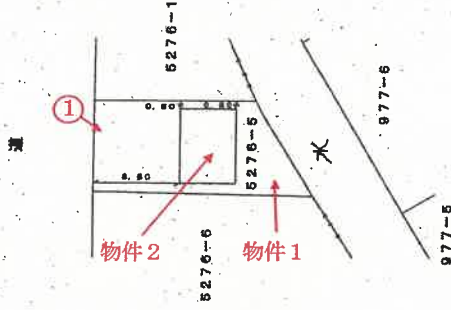
+85633.202 (座標値種別：図上測定)
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	村上市泉町			地番	5276番5			
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55年12月			備付年月日(原図)				補記事項	

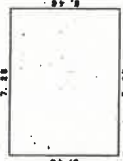
建 物 階 平 面 図

家屋番号	5276第5
建物の所在	村上市東町5276番地5



①印は写真撮影位置、方向

1階・2階平面図
(各階同型)



1階・2階求積表

①	7.28 x 5.40 = 39.7488
	床面積 39.74㎡

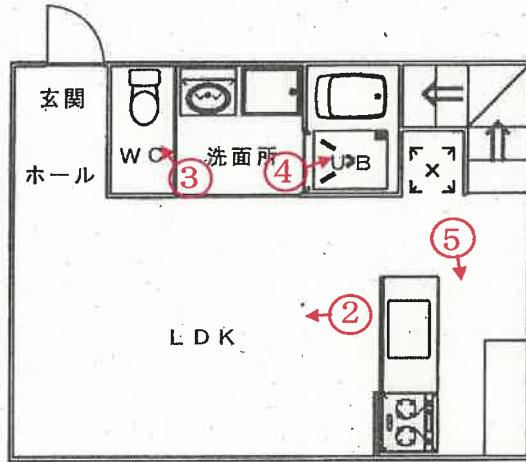
作成者	申請人	縮尺	1/500
		縮尺	1/250
		作成日	月12日(作成)

新 潟 県 土 地 家 屋 調 査 士 会

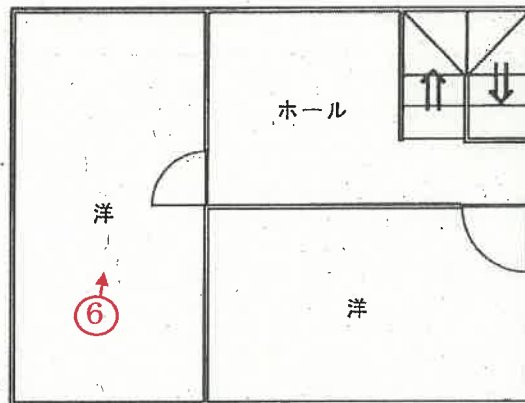
建物間取図



1階



2階



○→印は写真撮影位置、方向

1階	39.74m ²
2階	39.74m ²
合計	79.48m ²
縮尺	1/100
評価人作成	

写真

1



写真

2



写真
3



写真
4



写真

5



写真

6



令和7年 (ケ) 第 134 号
令和8年 1月 21日 現地調査
令和8年 1月 27日 評 価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

浅 妻 信

第1 評価額

一括価格			
		金	7,220,000 円
物件番号	内訳価格		
1(土地)	金	1,250,000	円
2(建物)	金	5,970,000	円

- 1 一括価格は、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の土地の価格は物件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の内訳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(売主の協力を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)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 物件に関する情報の内容は、民事執行法58条第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 地目 地積	村上市泉町 5276番5 宅地 169.62㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	村上市泉町5276番地5 5276番5 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 39.74㎡ 2階 39.74㎡	同左
特記事項			
特になし			

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」駅の北東方約1.8km(道路距離) 村上市コミュニティバス あべっ車「泉町」停留所 東方約150m(道路距離)に位置する(別途位置図参照)。	
付近の状況	県道沿いに一般住宅と店舗等の混在する地域である。地域要因に大きな変動はなく、今後も現況のまま推移していく地域と予測される。	
主な公法上の規制等(道路の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 防火地域 その他規制	非線引都市計画区域 準工業地域 60% 200% 指定なし 建築基準法第22条地域
画地条件(規模・形状等)	物件1は北側で県道と接する。間口が約9m、奥行約22mの台形の画地である。地勢について、敷地内は概ね平坦であり、隣接地及び接道面に対してもほぼ等高に接する。	
接面道路	北側幅員約16m舗装県道(新潟新発田村上線)	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1の土地は、現況において物件2の建物敷地の一部として利用されている。 物件1の南側については、公図上は水路として表示されているものの、現地確認の結果、一部に暗渠化された側溝が認められるにとどまり、その大部分は埋め立てられており、水路としての機能および実態は認められない。 また、当該側溝の北側付近から物件1に向かって地盤が高くなっており、その付近が境界であるかのように見受けられるが、法務局資料および建築概要書等を照合すると、物件1との境界が現況上必ずしも明確でない箇所が存在すると推測される。	
供給処理施設	上水道	あり(引込済)
	ガス配管	なし(引込可)
	下水道	あり(引込済)
特記事項	境界について、東側にブロック塀、北西角には電柱が立っており、それぞれが隣地とのおおよその境界を示していると思われる。	

2. 建物の概況及び利用状況等(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	平成 25年8月6日新築
	経過年数	約 13年
	経済的残存耐用年数	約 25年
主たる仕様	構造	木造
	屋根	ガリバリウム鋼板葺(立平葺)
	外壁	窒業系サイディング張り
	内壁	石膏ボード下地ビニルクロス張
	天井	石膏ボード下地ビニルクロス張
	床	フローリング
	設備	電気、給排水衛生(トイレ)
その他	オール電化住宅である	
床面積(現況)	1階	39.74㎡
	2階	39.74㎡
	合計	79.48㎡
現況用途等	階層	2階建
	現況用途	居宅
	間取り	2LDK(附属資料建物間取図参照)
品等	使用資材・施工の程度ともに同種の建物と比較して劣る。 また、物入などの収納が一切ない。	
保守管理の状態	室内では猫が飼育されており、全体的に臭気を感じられるほか、クロスの剥がれ等が散見されるなど、維持管理状態はやや劣る状況にある。	
建物の利用状況	所有者が居宅として使用している。	
特記事項	屋根裏部分には、梯子により出入りする小屋裏収納が設けられているが、屋根勾配に沿った空間で、最高天井高は限定的であり、居室利用には適さないことから、建築基準法上の床面積には算入されない部分であると判定した。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1）

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	持分率 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	26,500	0.98	169.62	0.90	1.00	3,960,000
合計						3,960,000

ア 標準画地価格

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標準価格)から規準し、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。

○地価公示 村上-1 を規準した価格

$$\begin{array}{cccccc} \text{標準画地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した標準価格} \\ 26,500 \text{ 円/㎡} & \times & 98.1 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 98.0 & \asymp & 26,500 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正 : 公示価格等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 : 標準的画地で補正不要

◇地域格差 : 快適性 1%
: 道路幅員 -3%
(相乗積) -2.0%

イ 個別格差 : 形状 -2%
(相乗積) -2.0%

ウ 地 積 : 公簿面積を採用

エ 建付減価 : 地上に築年数の経過した建物等があることによる、更地と比較した場合の土地の減価率である。

(2) 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価を、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並びに観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、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×エ
2	主建物	170,000	79.48	0.47	6,350,000

ウ 現価率

・経過年数 約 13 年 経済的残存耐用年数 25 年 観察減価率 30 % 残価率 5 %

・現価率 = [残価率 5 % + (1 - 0.05) × {経済的残存耐用年数 25 年 / (経過年数約 13 年 + 経済的残存耐用年数 25 年)}] × (1 - 観察減価率 30%) ÷ 0.47

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等価格を加算し、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	3,960,000	0.55	法定地上権	2,180,000

イ 土地利用権等割合

地域の標準的な借地権割合を参考に、地上権であることを考慮して査定した。

②内訳価格および一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	敷地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有 減価率 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	3,960,000	-2,180,000	1.00	1.00	0.70	1,250,000
2	6,350,000	2,180,000	1.00	1.00	0.70	5,970,000
一括価格(合計)						7,220,000

ウ 占有減価率 : 必要なし

エ 市場性修正 : 必要なし

オ 競売市場修正 : 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性による修正率－30%

第6 参考価格資料

地価公示標準地 [村上-1]

所 在	: 村上市堀片1581番2
価 格	: 26,500円/㎡
位 置	: JR「村上」駅から道路距離2.4kmに位置する。
価 格 時 点	: 令和7年1月1日
地 積	: 203㎡
供給処理施設	: 水道、ガス、下水
接 面 街 路	: 南側幅員約6.5m舗装市道
用 途 指 定 等	: 非線引都市計画区域 : 第一種低層住居専用地域 (建ぺい率50%、容積率100%)
地 域 の 概 要	: 一般住宅の中に併用住宅等も見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

- ① 位置図
- ② 公図写
- ③ 建物図面
- ④ 建物間取図

位置図

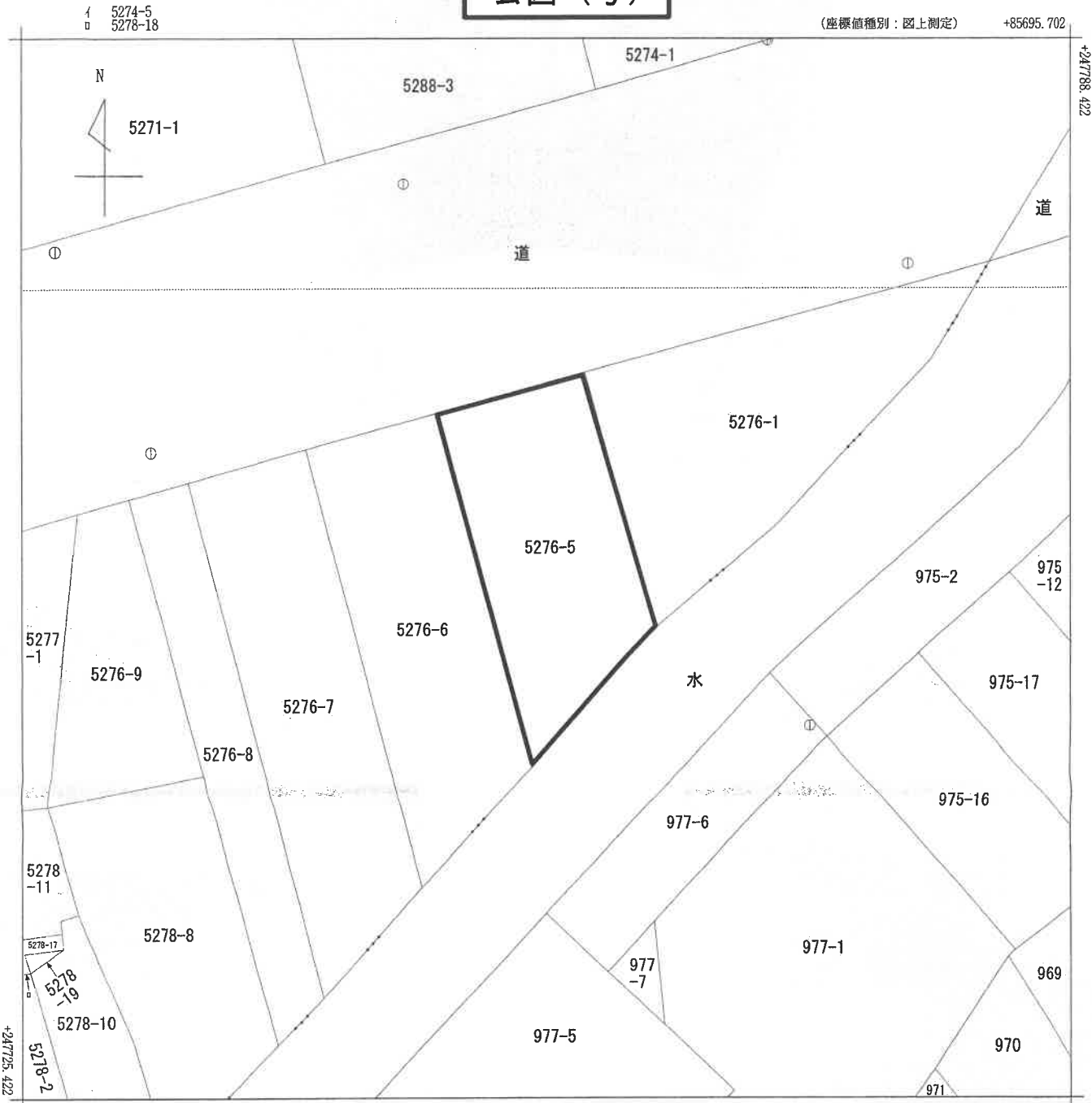
S=1:10,000



縮尺: 1 / 10,000

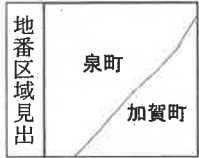
国土地理院地図

公図 (写)



+85633.202 (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	村上市泉町				地番	5276番5			
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1-4条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和55年12月			備付年月日(原図)		補記事項				

※原図を70%に縮小

建物図面

建物図面
各階平面図

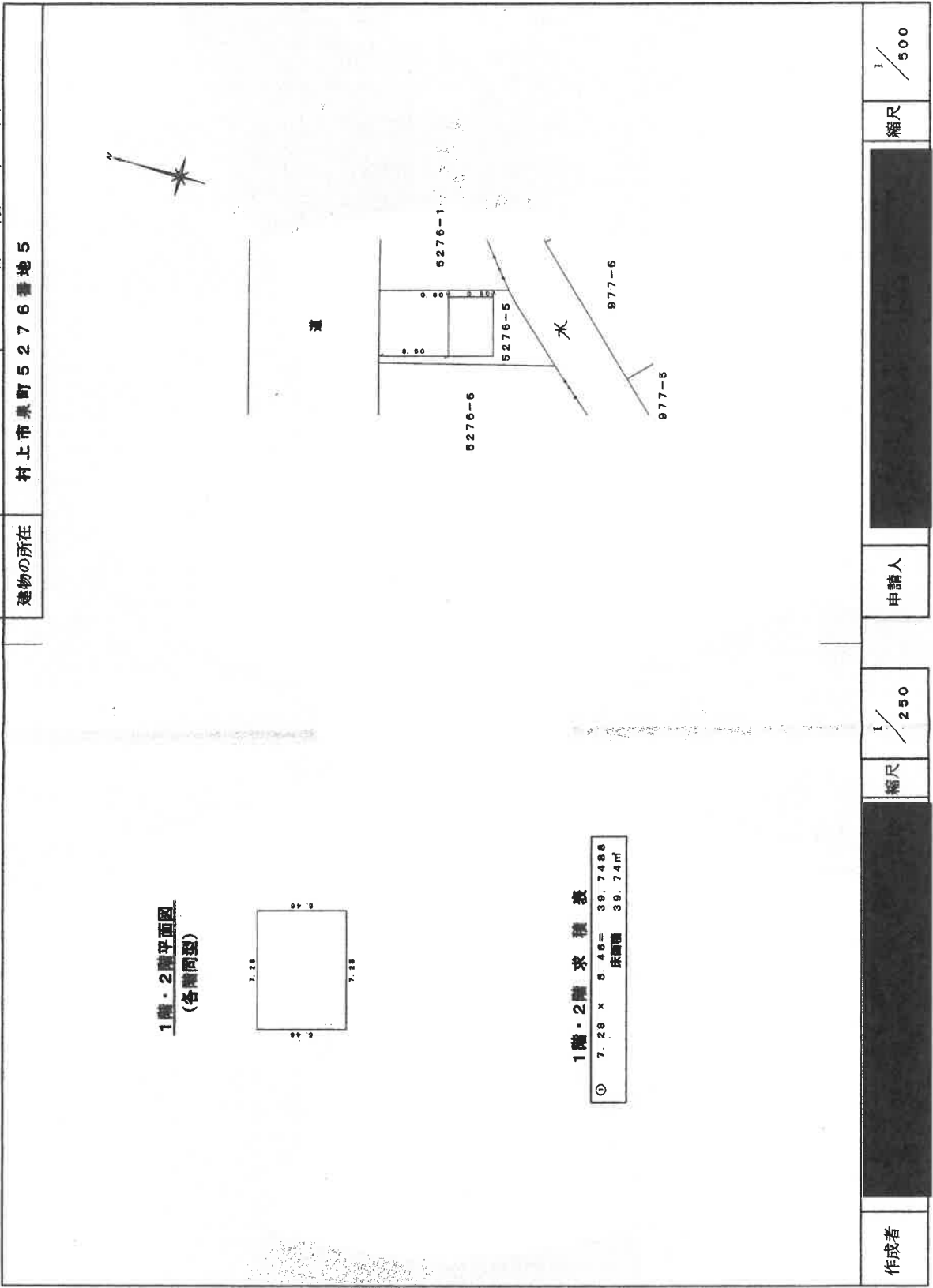
家屋番号	5276番5
建物の所在	村上市東町5276番地5

1階・2階平面図
(各階同型)



1階・2階求積表

①	7.28 x 5.46 =	39.7488
	床面積	39.74㎡



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

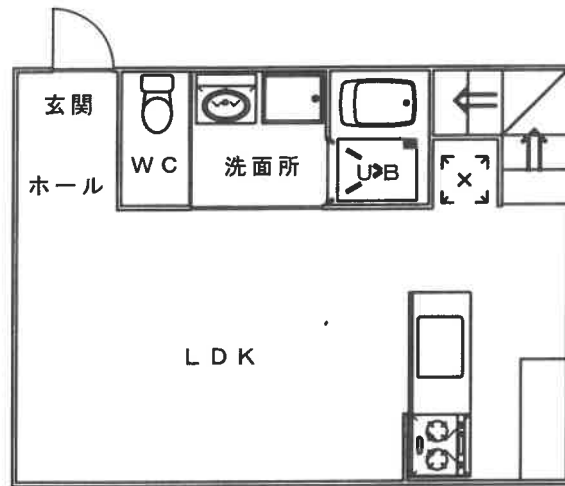
登記年月日：平成25年8月26日

※原図を70%に縮小

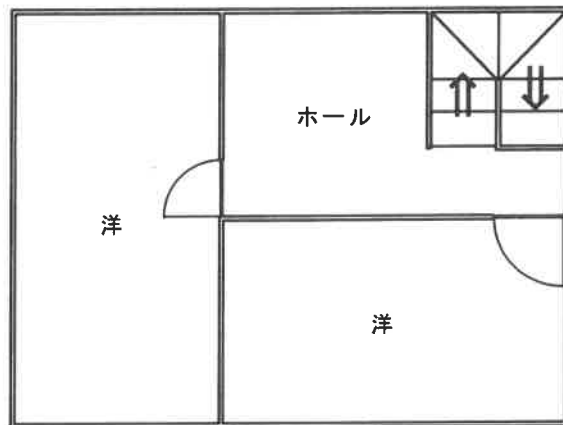
建物間取図



1階



2階



1階	39.74m ²
2階	39.74m ²
合計	79.48m ²
縮尺	1/100
評価人作成	