

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月15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 7月13日 午前 9時00分から 令和 8年 7月21日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月27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 8月12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 7月29日 午前 9時00分から 令和 8年 7月31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 6月15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

12 所 在 村上市山居町一丁目  
地 番 2945番4  
地 目 宅地  
地 積 330.59平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月26日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 牧 野 弘 子

---

1 不動産の表示

【物件番号12】

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12】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号12】

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

12 所 在 村上市山居町一丁目  
地 番 2945番4  
地 目 宅地  
地 積 330.59平方メートル





令和7年(ケ)第116号  
令和7年12月15日受理  
令和8年1月20日提出

# 現況調査報告書

(物件12)

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

1.2 所 在 村上市山居町一丁目  
地 番 2945番4  
地 目 宅地  
地 積 330.59平方メートル





調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月17日(水) 12:36-12:40 13:55-13:59	新潟地方法務局村上支局	登記事項要約書等申請、受領
7年12月17日(水) 12:48-13:00	物件所在地(物件1~8)	状況確認、外観写真撮影
7年12月17日(水) 13:08-13:12 14:02-14:07	村上市役所税務課	固定資産評価証明書等申請、受領
7年12月17日(水) 13:20-13:40	物件所在地(物件9~11)	C(物件9所有者)とBから事情聴取等、外観写真撮影
7年12月17日(水) 13:45-13:49	同上(物件12)	状況確認、写真撮影
7年12月17日(水) 17:38-17:49	当庁	Aから事情聴取(電話)
8年1月14日(水) 9:00-9:45	物件所在地(物件9~11)	立入調査(B立会)、評価人同行、概測、写真撮影
<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

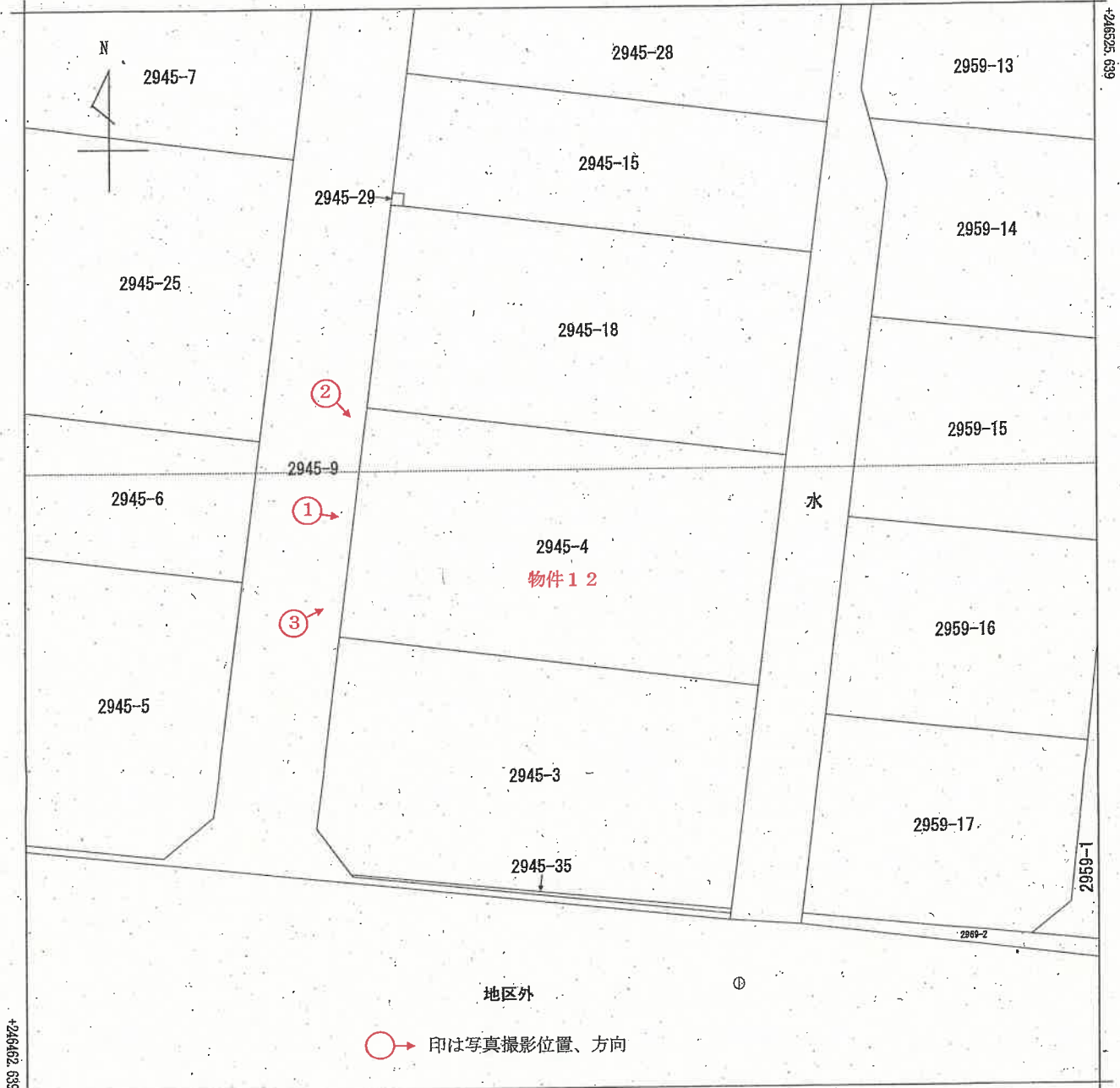
## 調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年1月14日(水) 9:48-11:04	物件所在地(物件1~8)	立入調査(B立会)、評価人同行、概測、写真撮影
8年1月14日(水) 11:14-11:22	同上(物件1,2)	立入調査、概測、写真撮影
8年1月14日(水) 16:24-16:29	当庁	新潟地方裁判所新発田支部破産係へ物件1~8, 10~12について、破産財団から放棄済みの旨確認(電話)
年月日() :-:		
年月日() :-:		
年月日() :-:		
年月日() :-:		
(特記事項)		
<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。		
<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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(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) +84497.423



+84434.923 (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 (tohokutaiheiyuoki2011.par) による修正がされています。

地番区域見出  
 山居町1丁目

請求部	所在	村上市山居町一丁目				地番	2945番4			
出力縮尺	1/250	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅶ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和57年11月			備付年月日(原図)		補記事項				

写真
1



写真
2



写真

3



令和7年（ケ）第116号  
（物件12）

令和7年12月25日現地調査  
令和8年1月20日評 価

新潟地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
飯 田 英 範

## 第1 評価額

物件番号	価 格
12(土地)	金5,980,000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
12	所 在 地 番 地 目 地 積	村上市山居町一丁目 2945番4 宅地 330.59㎡	
特 記 事 項			

#### 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12）

位置・交通	JR羽越本線「村上」駅の南方、約400m。最寄りバス停「村上高校前」（村上市まちなか循環バス）の南西方、約250m（別添「位置図」参照）。	
付近の状況	村上市の中心部に位置する、戸建住宅を中心に空地もみられる住宅地域である。地域の周辺には戸建住宅を中心に事業所、店舗、空地等が存する。将来的には空地の有効利用が徐々に進むものと予測する。	
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 防火規制 その他の規制	非線引区域 第一種住居地域 60% 200% なし 特になし
画地条件（規模、形状等）	間口約13.5m、奥行約24.5mで長方形の画地（330.59㎡）である（別添図面参照）。	
接面道路の状況	西側で幅員約6m舗装道路（市道・田島支線2号線、建築基準法42条1項1号に該当）とほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	所有者により更地の状態で占有されている。画地の北部、北側隣地との境界付近に樹木が存し、枝が北側隣地に越境している。隣地については、北側は駐車場等、南側は戸建住宅として利用され、西側は水路敷を介して戸建住宅として利用されている。	
供給処理施設	上水道	あり（引込済）
	都市ガス	あり（引込済）
	下水道	なし（但し、下水道処理区域内で西側道路に配管あり）
特記事項		



## 第6 参考価格資料

地価公示標準地	村上-2
所 在	村上市山居町1丁目3176番10外 「山居町1-7-6」
価 格	31,900円/㎡
位 置	JR羽越本線・村上駅 約800m
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	約337㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
前 面 道 路	北西側幅員約6m市道
公 法 規 制	非線引都市計画区域・第1種中高層住居専用地域 (指定建ぺい率60%、指定容積率200%)
地 域 の 概 要	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

## 第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 地図（法第14条第1項）写
- 3 地積測量図写

以 上

# 位置図

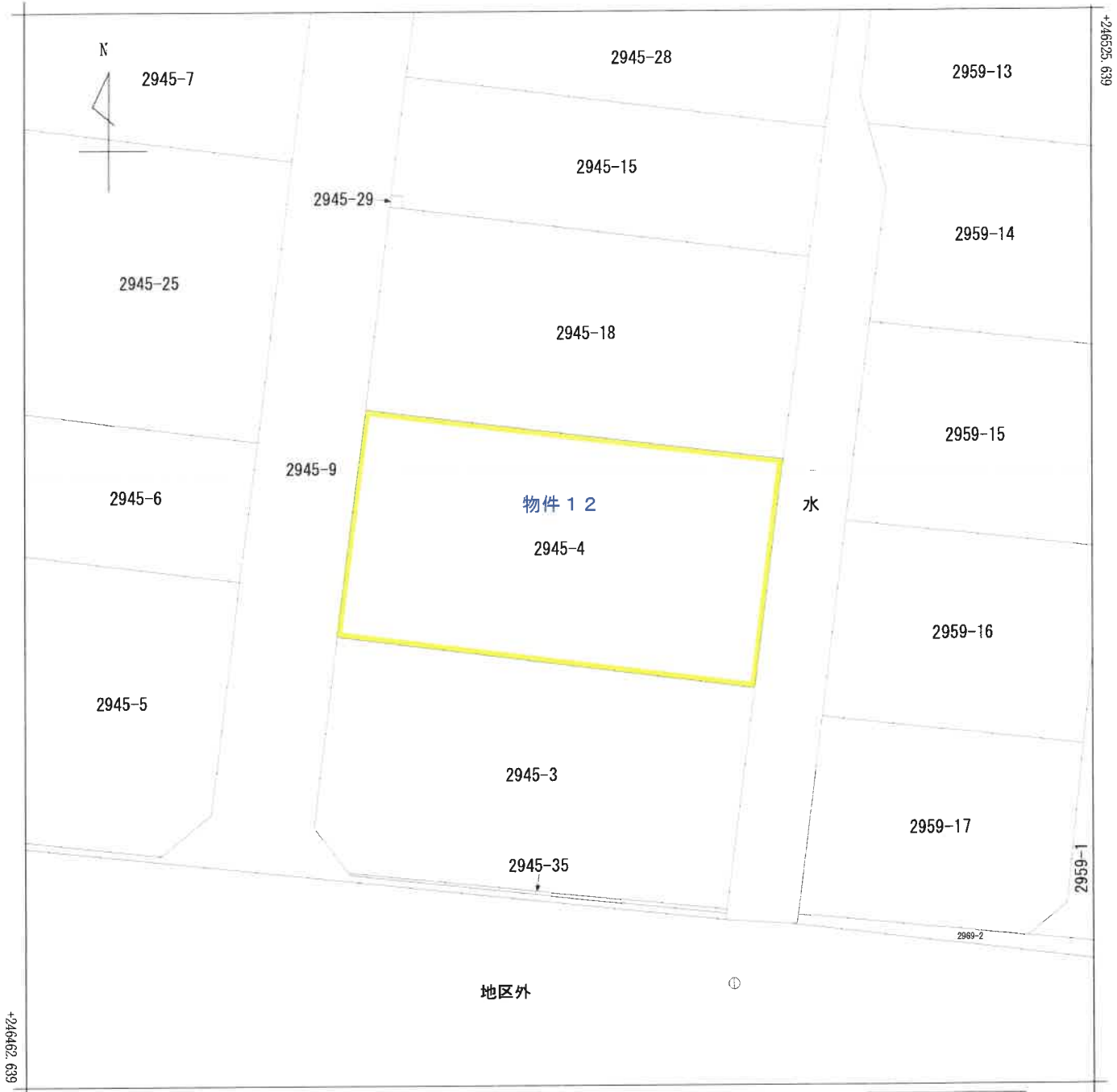
S=1/10,000

N



国土地理院地図

# 地図(法第14条第1項)写



+84434.923 (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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	山居町1丁目
--------	--------

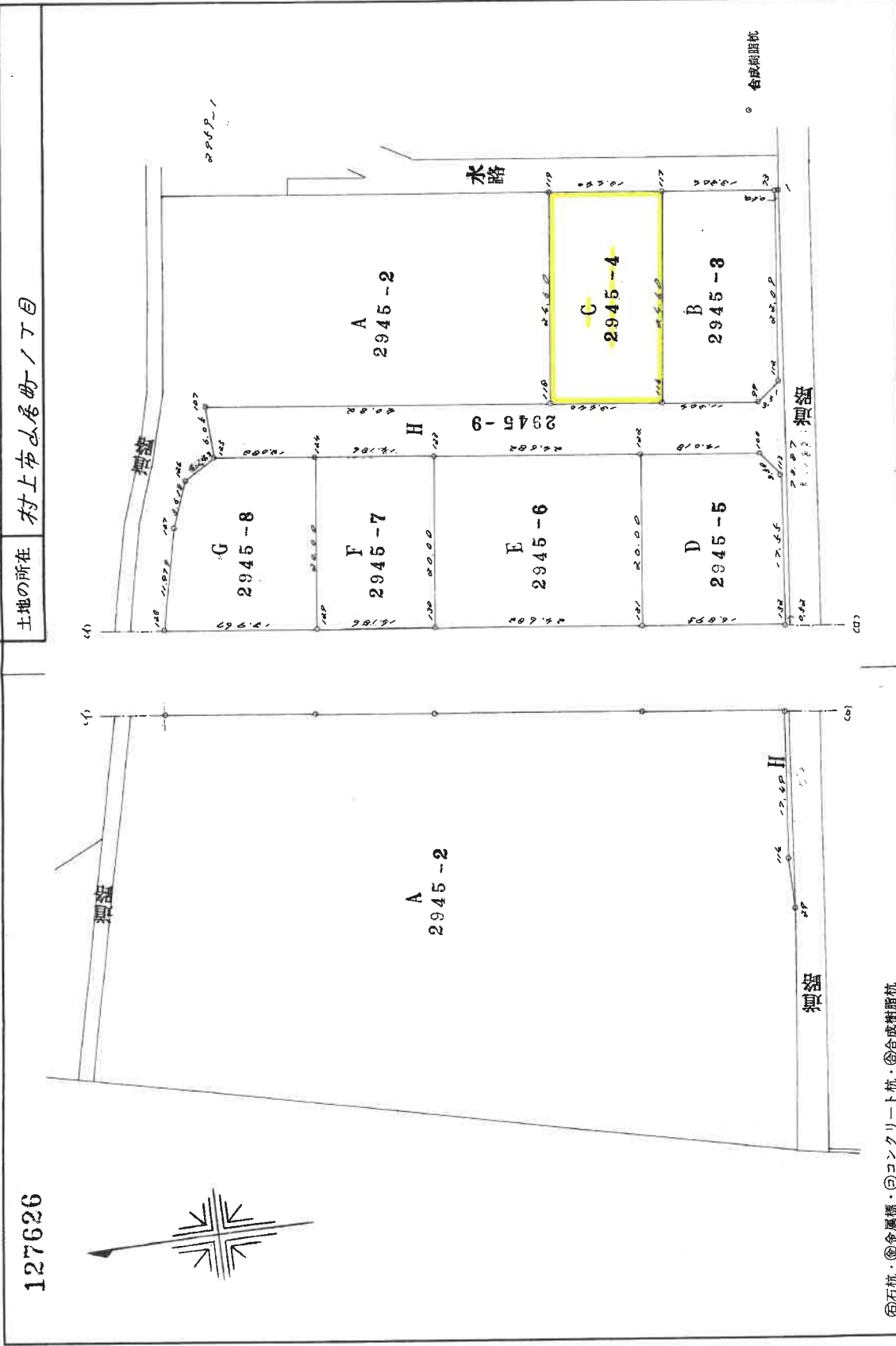
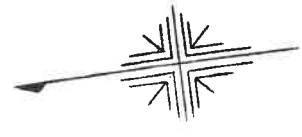
請求部	所在	村上市山居町一丁目				地番	2945番4			
出力縮尺	1/250	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和57年11月			備付年月日(原図)		補記事項				

A3判をA4判(約70%)に縮小

登記年月日：昭和59年9月10日

① 2945-2  
 ② 2945-3  
 ③ 2945-9-2  
 ④ 2945-8  
 ⑤ 2945-9-2  
 ⑥ 2945-9-2  
 ⑦ 2945-9-2  
 ⑧ 2945-9-2  
 ⑨ 2945-9-2  
 ⑩ 2945-9-2  
 ⑪ 2945-9-2  
 ⑫ 2945-9-2  
 ⑬ 2945-9-2  
 ⑭ 2945-9-2  
 ⑮ 2945-9-2  
 ⑯ 2945-9-2  
 ⑰ 2945-9-2  
 ⑱ 2945-9-2  
 ⑲ 2945-9-2  
 ⑳ 2945-9-2  
 ㉑ 2945-9-2  
 ㉒ 2945-9-2  
 ㉓ 2945-9-2  
 ㉔ 2945-9-2  
 ㉕ 2945-9-2  
 ㉖ 2945-9-2  
 ㉗ 2945-9-2  
 ㉘ 2945-9-2  
 ㉙ 2945-9-2  
 ㉚ 2945-9-2  
 ㉛ 2945-9-2  
 ㉜ 2945-9-2  
 ㉝ 2945-9-2  
 ㉞ 2945-9-2  
 ㉟ 2945-9-2  
 ㊱ 2945-9-2  
 ㊲ 2945-9-2  
 ㊳ 2945-9-2  
 ㊴ 2945-9-2  
 ㊵ 2945-9-2  
 ㊶ 2945-9-2  
 ㊷ 2945-9-2  
 ㊸ 2945-9-2  
 ㊹ 2945-9-2  
 ㊺ 2945-9-2  
 ㊻ 2945-9-2  
 ㊼ 2945-9-2  
 ㊽ 2945-9-2  
 ㊾ 2945-9-2  
 ㊿ 2945-9-2

127626



①石杭・②金属標・③コンクリート杭・④合成樹脂杭  
 ⑤合成樹脂杭

土地の所在	村上布み居町ノ丁目
申請人	[Redacted]
縮尺	1/500

新潟県土地家屋調査士会  
 TEL (02545) 2043  
 昭和・平成59年9月10日登記

A3判をA4判(約70%)に縮小

登記年月日：昭和59年9月10日

① 前 1 権目と同様 後新同一座 権 存 続 表 2/2  
地 番 自 2945-3-2 地 積 2945-9-2

土地の所在 村上布山居册ノ丁目

127627

B 2945-3

測量	北	南
73	246.124.196	04.757.915
102	126.490	234.954
109	129.244	233.757
116	160.473	234.773
117	137.994	249.500

330.677  
330.677  
330.677

C 2945-4

測量	北	南
117	246.137.994	04.757.915
116	126.490	234.954
119	129.244	233.757
118	160.473	234.773

330.677  
330.677  
330.677

D 2945-5

測量	北	南
113	246.127.623	04.757.915
102	126.490	234.954
109	129.244	233.757
108	160.473	234.773
100	149.809	247.777

330.677  
330.677

E 2945-6

測量	北	南
102	246.153.710	04.757.915
101	126.490	234.954
100	129.244	233.757
103	160.473	234.773

330.677  
330.677

F 2945-7

測量	北	南
123	246.160.197	04.757.915
120	126.490	234.954
129	129.244	233.757
124	160.473	234.773

330.677  
330.677

G 2945-8

測量	北	南
104	246.102.271	04.757.915
129	126.490	234.954
120	129.244	233.757
127	160.473	234.773
126	197.884	247.777
105	194.267	246.908

330.677  
330.677

H 2945-9

測量	北	南
104	246.102.271	04.757.915
129	126.490	234.954
114	131.960	240.970
110	127.608	236.908
108	129.244	233.757
107	129.244	233.757
118	126.490	234.954
123	126.186	234.915

330.677  
330.677

A 2945-2

2630.09-2549.42468 = m.6999  
500.007424

④石杭・⑤金黒標・⑥コンクリート杭・⑦合成樹脂杭

作製者

申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成 年 月 日 登記