

## 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 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 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

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 村上市坂町字前島   |
|   | 地 番   | 2488番8   |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 72.12平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 村上市坂町字前島2488番地8                                    |
|   | 家屋 番号 | 2488番8   |
|   | 種 類   | 事務所・居宅   |
|   | 構 造   | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建                                     |
|   | 床 面 積 | 1階 50.63平方メートル<br>2階 50.63平方メートル<br>3階 46.74平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 5月20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   | 村上市坂町字前島   |
|   | 地 番   | 2488番8   |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 72.12平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 村上市坂町字前島2488番地8                                    |
|   | 家屋 番号 | 2488番8   |
|   | 種 類   | 事務所・居宅   |
|   | 構 造   | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建                                     |
|   | 床 面 積 | 1階 50.63平方メートル<br>2階 50.63平方メートル<br>3階 46.74平方メートル |





令和8年(ケ)第13号  
令和8年4月7日受理  
令和8年4月28日提出

## 現況調査報告書

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 村上市坂町字前島  
地 番 2488番8  
地 目 宅地  
地 積 72.12平方メートル
- 2 所 在 村上市坂町字前島2488番地8  
家屋 番号 2488番8  
種 類 事務所・居宅  
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建  
床 面 積 1階 50.63平方メートル  
2階 50.63平方メートル  
3階 46.74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)
<b>土地</b>	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	
<b>建物</b>	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事務所・居宅(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 [ 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

占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	■債務者 (坂町タクシー株式会社) <input type="checkbox"/>	
占有状況	■敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人(■A(占有者の元代表者、土地共有者))の陳述/□提示文書( )の要旨		
占有権原	□賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和 年 月 日	
最初の契約日	令和 年 月 日	
契約等期間	令和 年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
更新の種別	□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等期間	令和 年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等貸主	■共有者ら □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 <input type="checkbox"/>	
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (土地共有者、建物所有者の元代表者)	亡Bは妹である。坂町タクシー株式会社は父が経営していた会社であるが、父、兄、母が亡くなったため、私達姉妹で経営してきた。 過去も現在も会社が土地共有者らに対し、地代を支払っていたということはない。 物件2の建物は、1階を会社の事務所等で、2階と3階は賃貸アパートであった。今は空き家である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

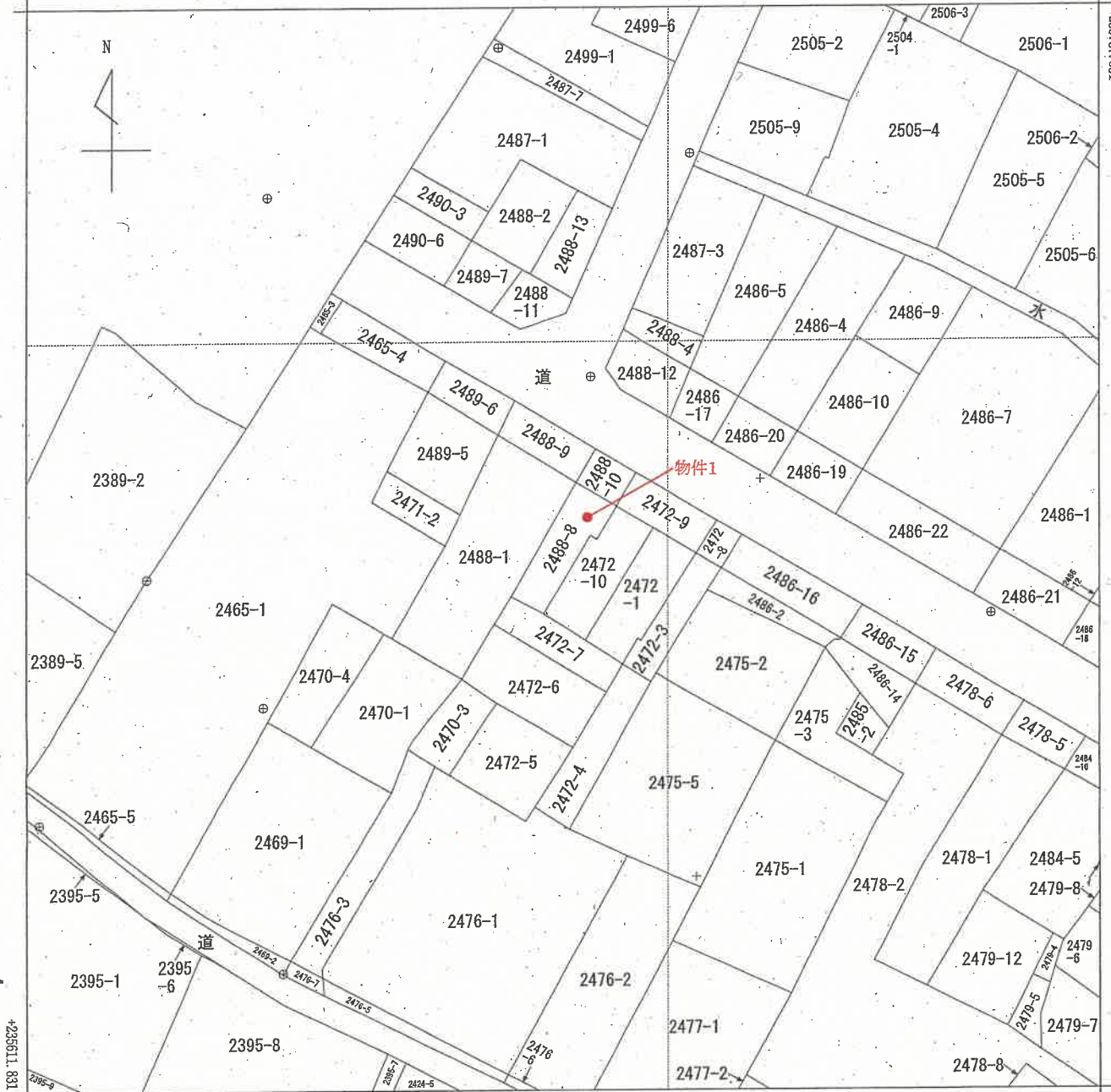
## 調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年4月8日(水) 12:53-13:00	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・各階平面図の請求及び受領(8ヌ11と同時)
8年4月8日(水) 13:39-13:48	受命物件所在地	概観調査、写真撮影
8年4月8日(水) 14:15-14:31	村上市役所荒川支所	家屋見取図及び課税台帳取得
8年4月9日(木) 10:50-10:55	当庁	Aから占有関係等を電話聴取
8年4月9日(木) 12:19-12:21	当庁	Cに電話で鍵の借用を依頼
8年4月24日(金) 10:36-11:08	受命物件所在地	立入調査(D立会)、写真撮影
8年4月24日(金) :-:	当庁	Cに鍵を返送

## (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8年4月24日  
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人(評価人)Dを立ち合わせ、Cから借用した鍵を使用して解錠し、建物内に立ち入った。
- 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(管理員) を立ち合わせ、合鍵により解錠し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



+83043.659 (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	坂町
------------	----

請求部	所在	村上市坂町字前島				地番	2488番8			
出力縮尺	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39年5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

登記年月日：昭和63年3月7日

122156

2488-8

後編(回)

地番

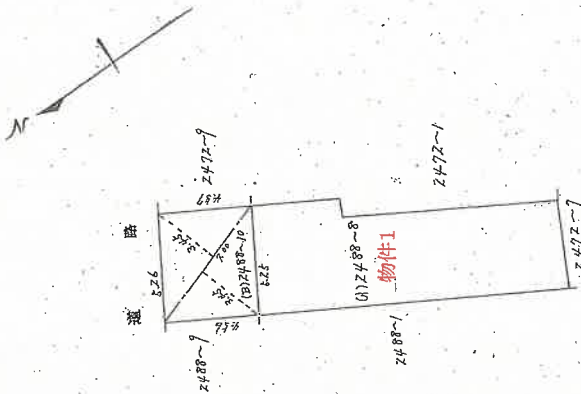
2488-8  
2488-10

地積測量図

土地の所在

利上市  
岩手県紫雲郡大寺坂町字もも前島

122156



求積

(B) 2488-10  
 $700 \times (3.45 + 3.46) = 483000$   
 計 483000

1/2 - 241500 ⇨ 241500

物件1 (A) 2488-8

$76.27 - 24150 = 72.12$  ㎡

P44-3

製作者

63年3月1日

日(作製)

申請人

1/250

新潟地方建設局村上支局備付図面写し  
(執行官加筆)

昭和63年3月7日登記

登記年月日：昭和63年6月29日

各階平面図

2488-8

建物図面

014875

建設物所在地  
岩手県花巻市平成町字前島2488番地8

家屋番号  
2488-8

縮尺  
1/250

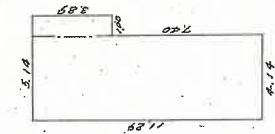
申請人  
新潟県土地家屋調査士会

作製者  
新潟地方技務局村上支店備付図面写し  
(昭和63年5月26日作成)

縮尺  
1/500

昭和63年6月29日登記 P14-3 OK

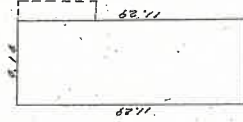
1階・2階平面図



1階・2階求積表

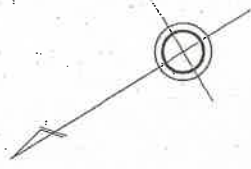
$11.29 \times 4.14 = 46.7406$   
 $3.89 \times 1.00 = 3.8900$   
 計 50.6306  
 1階・2階床面積 50.63 m<sup>2</sup>

3階平面図

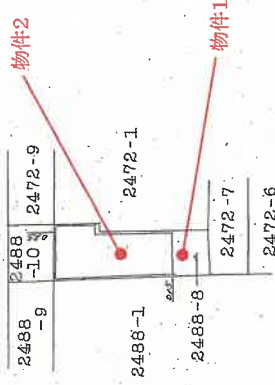


3階求積表

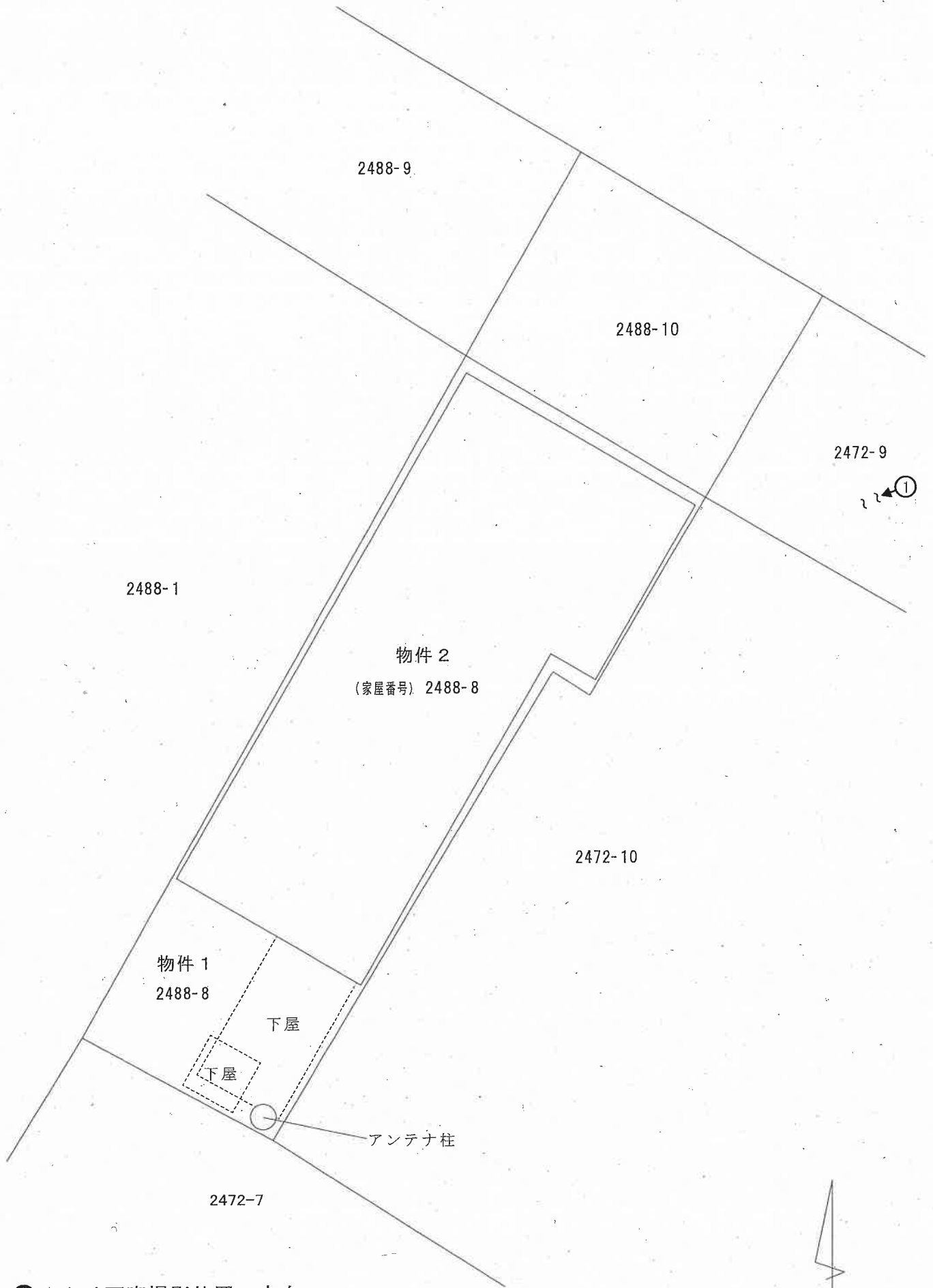
$11.29 \times 4.14 = 46.7406$   
 3階床面積 46.74 m<sup>2</sup>



道路



# 土地建物位置関係図(概略)



○➔ 印は写真撮影位置、方向

執行官加筆



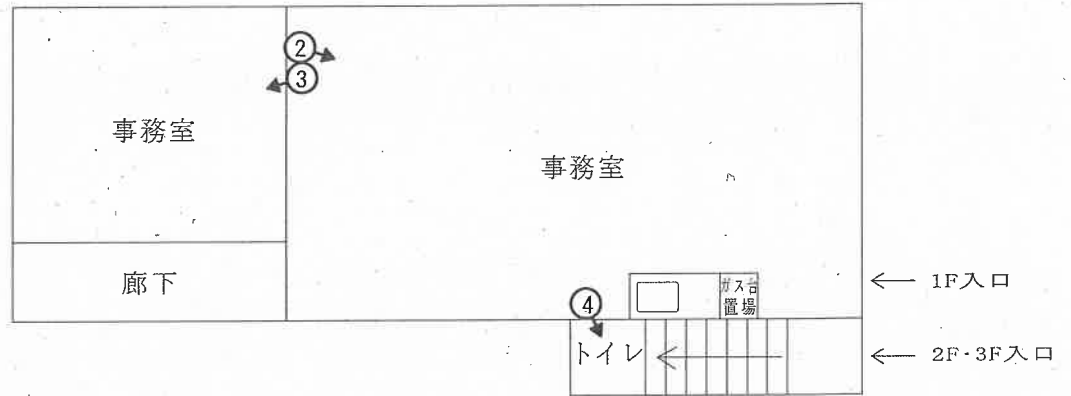
縮尺 1 : 100

評価人作成

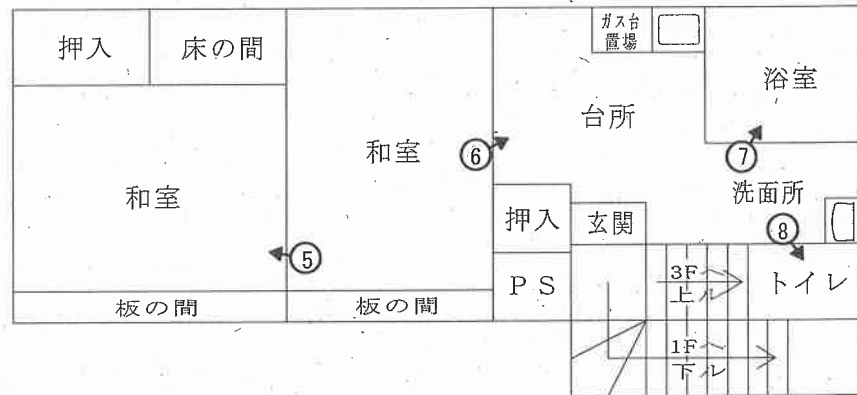
# 間取図(概略)

物件 2

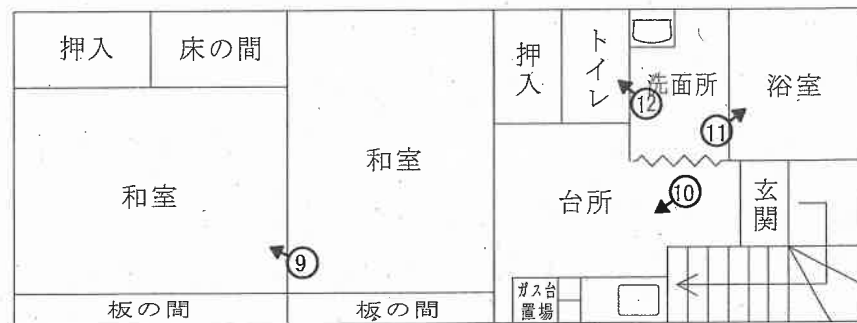
## 1 階



## 2 階



## 3 階



○➔ 印は写真撮影位置、方向

執行官加筆

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



写真7



写真8



写真9



写真10



写真11



写真12

令和 8 年（ケ）第 13 号

令和 8 年 4 月 24 日 現地調査

令和 8 年 5 月 14 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 3,210,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 670,000 円
物件2 (建物)	金 2,540,000 円

- ① 一括価格は、物件1、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の内訳価格は物件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	所在地目地積	村上市坂町字前島 2488番8 宅地 72.12 m <sup>2</sup>	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	村上市坂町字前島2488番地8 2488番8 事務所・居宅 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 1階 50.63 m <sup>2</sup> 2階 50.63 m <sup>2</sup> 3階 46.74 m <sup>2</sup>	

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「坂町」駅の南東方、道路距離にして80m(直線距離で約80m)に位置している。バス停「坂町駅前」から南東方約60mに存在している。												
付近の状況	受命物件が存する地域は坂町駅前から延びる県道沿いに店舗が建ち並ぶ商業地域である。当地域は空き店舗も多く、その繁華性は低い状況で近年は国道7号沿いの大型店舗や地区外の商業施設への顧客流出が続いており商業地域としての地位の低下は否めない。												
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)	<table border="1"> <tr> <td>都市計画区分</td> <td>非線引都市計画区域</td> </tr> <tr> <td>用途地域</td> <td>商業地域</td> </tr> <tr> <td>建ぺい率</td> <td>80%</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>400%</td> </tr> <tr> <td>防火規制</td> <td>なし</td> </tr> <tr> <td>その他の規制</td> <td>特になし</td> </tr> </table>	都市計画区分	非線引都市計画区域	用途地域	商業地域	建ぺい率	80%	容積率	400%	防火規制	なし	その他の規制	特になし
都市計画区分	非線引都市計画区域												
用途地域	商業地域												
建ぺい率	80%												
容積率	400%												
防火規制	なし												
その他の規制	特になし												
画地条件	物件1は北東側で県道に接面する間口約5.2m、奥行約15m、ほぼ長方形の中間画地(72.12㎡)である。												
接面道路	北東側 幅員約16m舗装県道(建築基準法上第42条1項1号)												
土地の利用状況及び隣地の状況	物件1は物件2の敷地として利用されている。隣地は店舗併用住宅や駐車場として利用されている。接面道路及び隣地に対しては概ね等高に接している。												
供給処理施設	<table border="1"> <tr> <td>上水道</td> <td>あり</td> </tr> <tr> <td>ガス</td> <td>なし</td> </tr> <tr> <td>下水道</td> <td>引込可</td> </tr> </table>	上水道	あり	ガス	なし	下水道	引込可						
上水道	あり												
ガス	なし												
下水道	引込可												
特記事項	<p>物件1の占有者及び占有権原</p> <table border="1"> <tr> <td>占有範囲</td> <td>全部</td> </tr> <tr> <td>占有者</td> <td>債務者</td> </tr> <tr> <td>占有状況</td> <td>敷地</td> </tr> <tr> <td>占有権原</td> <td>使用借権</td> </tr> <tr> <td>貸主</td> <td>土地共有者ら</td> </tr> <tr> <td>借主</td> <td>占有者</td> </tr> </table>	占有範囲	全部	占有者	債務者	占有状況	敷地	占有権原	使用借権	貸主	土地共有者ら	借主	占有者
占有範囲	全部												
占有者	債務者												
占有状況	敷地												
占有権原	使用借権												
貸主	土地共有者ら												
借主	占有者												

特 記 事 項	物件 1 の南隅にアンテナ用の柱が設置されている。 周辺不動産の登記情報 2488番10 宅地 24.15㎡ 所有者：新潟県
---------	--

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 昭和63年6月10日新築 経過年数 新築後約38年経過 経済的残存耐用年数 7年と査定
仕 様	構 造 鉄骨造3階建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 金属系サイディング 内 壁 ビニルクロス、樹脂パネル 天 井 ビニルクロス、化粧ボード、プリント合板 床 畳、フローリング、フロアタイル 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 50.63㎡ 2階 50.63㎡ 3階 46.74㎡ 延べ 148.00㎡
現況用途等	階 層 3階建 現況用途 事務所・居宅 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事務所・居宅と比較して中等下位の品等である。
保守管理の状態	外壁は汚れや傷みが著しく一部腐食も認められた。また、裏口の戸はガラス部分にヒビが入っており、管理の状態が劣る。建物内部に関して、1階部分は水害時の影響が大きく、浸水の跡が残る状態であり、クロスの剥がれやカビが目立つ。2階及び3階は概ね経年相応の劣化と判断したが空き家ということもあり鳥の死骸も確認されるなど管理の状態は劣り、建物全体としての保守管理の状態は劣ると判定した。
建物の利用状況	建物所有者が本建物を事務所・居宅(空き家)として使用している。
特記事項	特になし。

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/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	28,900	0.98	72.12	0.52	1,060,000

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。

■ 地価公示標準地 村上5-3 を規(比)準した価格

地価公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規(比)準した価格  
 29,000円/m<sup>2</sup> × 99.6 / 100 × 100 / 100 × 100 / 100 ≒ 28,900円/m<sup>2</sup>

◇ 時点修正 : 地価公示標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 : 二方路 (±0%) ± 0%

◇ 地域格差 : なし ± 0%

イ 個別格差 : 敷地内にアンテナ用の柱あり - 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 - 48%

② 物件2 (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	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況 延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ÷エ
2	170,000	148.00	0.14	3,520,000

ウ 現価率

経過年数約38年、経済的残存耐用年数7年、観察減価率30%、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。

$$\text{現価率} = \left\{ \overset{\text{残価率}}{0.05} + (1 - 0.05) \times \frac{\overset{\text{経済的残存耐用年数}}{7 \text{年}}}{\underset{\text{経済的耐用年数}}{45 \text{年}}} \right\} \times (1 - \overset{\text{観察減価率}}{0.3}) \div 0.14$$

## 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		敷地利用権価格 (円) ア×イ÷ウ
	1	1,060,000	0.1	使用借権

### 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ウ) 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	1,060,000	-110,000	-	1.0	0.7	670,000
2	3,520,000	+110,000	-	1.0	0.7	2,540,000
合計						3,210,000

ウ 占有減価率 : 必要なし

エ 市場性修正率 : 必要なし

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 地価公示標準地の価格 ( 村上5-3 )

所 在 : 村上市坂町字前島2486番12 ( 住居表示 「 未実施 」 )

価 格 : 29,000円/㎡

位 置 : JR羽越本線「坂町」駅まで道路距離約150m

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 239㎡

供給処理施設 : 上水道、下水道

接 面 街 路 : 南西18m県道、背面道

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、商業地域(建ぺい率80%、容積率400%)

地 域 の 概 要 : 小売店舗が建ち並ぶ駅前の商業地域

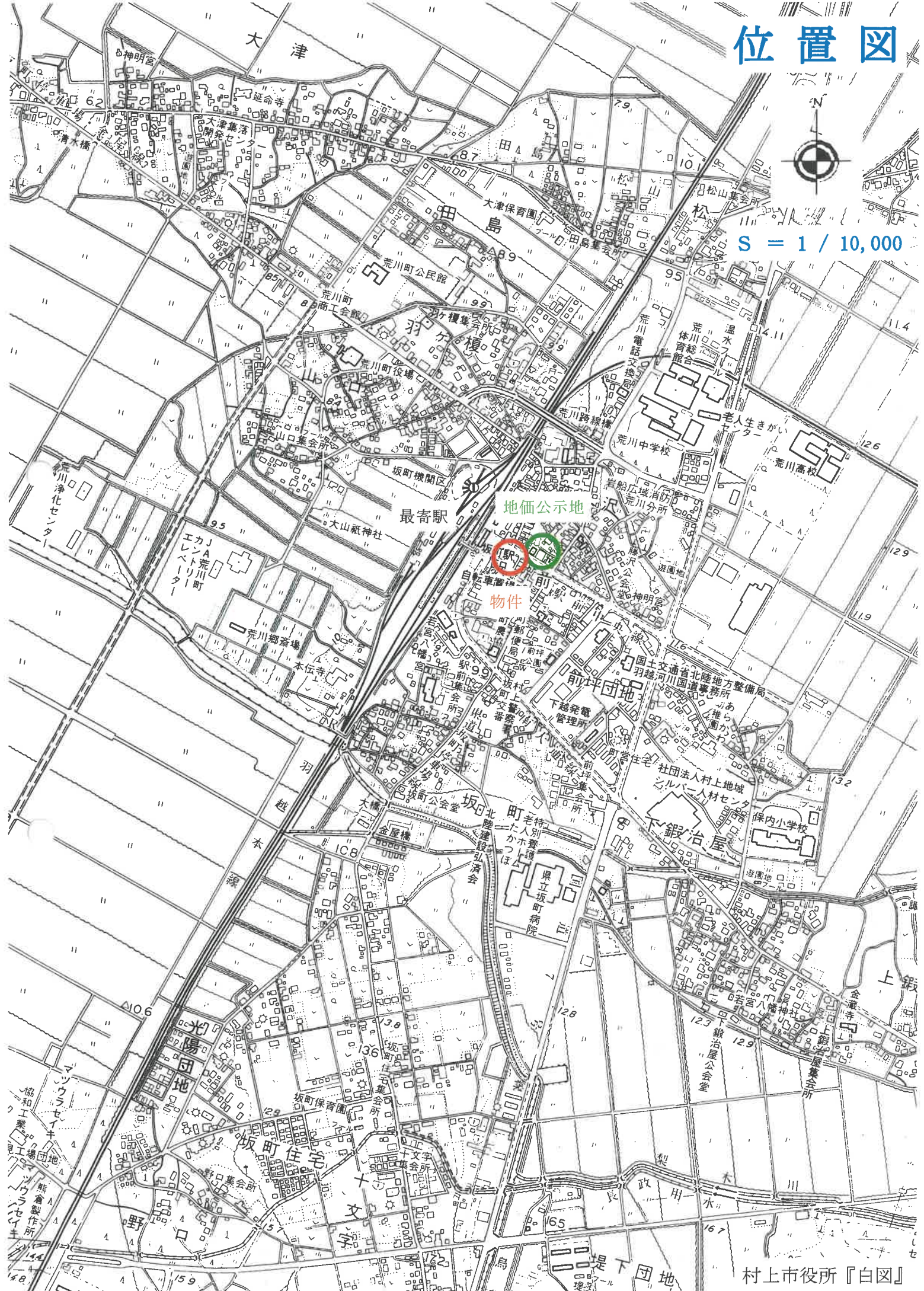
## 第7 附属資料の表示

- 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)

# 位置図



S = 1 / 10,000





# 建物図面・各階平面図写

建物図面

2480-8

家屋番号

岩船郡荒州町坂町字前高2488番地8

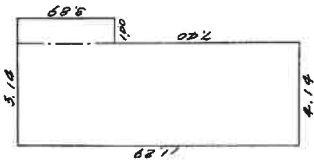
建物の所在

014873

各階平面図

物件2

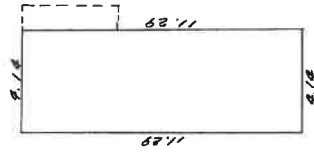
1階・2階平面図



1階・2階求積表

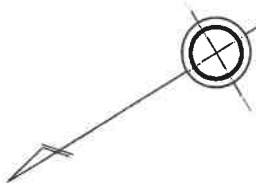
1 1,29×4,14=4,67406  
 3,89×1,00= 3,8900  
 計 50,6306  
 1階・2階床面積 50,63 m<sup>2</sup>

3階平面図

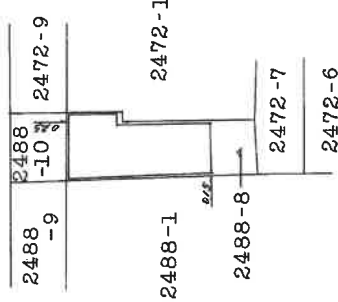


3階求積表

1 1,29×4,14=4,67406  
 3階床面積 4,674 m<sup>2</sup>



道路



作製者

月25日(作製)

縮尺 1/250

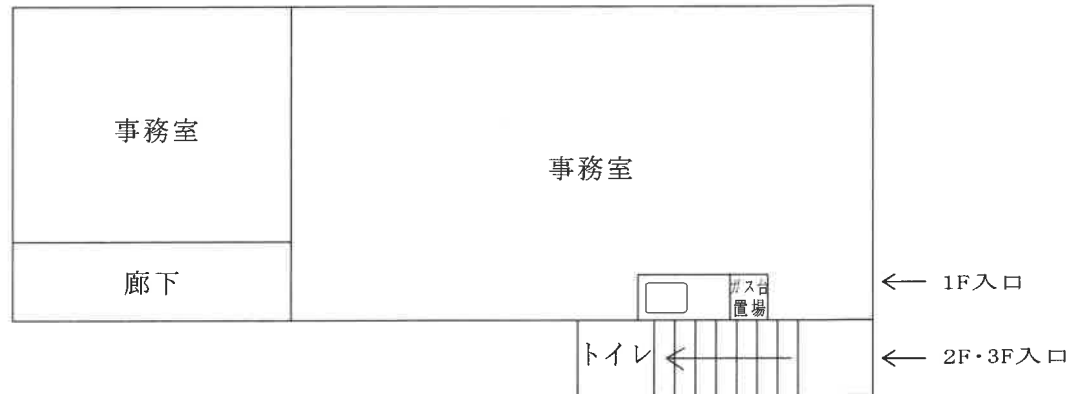
申請人

縮尺 1/500

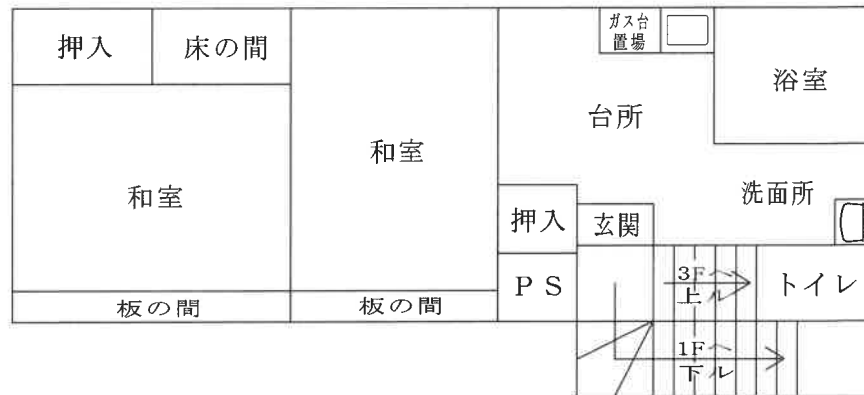
# 間取図(概略)

物件 2

## 1 階



## 2 階



## 3 階



縮尺 1 : 100

評価人作成