

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 21 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 9 月 18 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 29 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 5 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 10 月 19 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 10 月 7 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 9 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 8 月 21 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1,2	7,820,000 6,256,000	一括	1,564,000	71,227	0
1	1,340,000				
2	6,480,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 村上市幸町 |
| | 地 番 | 4 7 5 7 番 2 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 6 . 7 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 村上市幸町 4 7 5 7 番地 2 4 |
| | 家屋 番号 | 4 7 5 7 番 2 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 9 . 0 8 平方メートル
2 階 6 9 . 5 6 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 13 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 | 村上市幸町 |
| | 地 番 | 4 7 5 7 番 2 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 6 . 7 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 村上市幸町 4 7 5 7 番地 2 4 |
| | 家屋 番号 | 4 7 5 7 番 2 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 9 . 0 8 平方メートル
2 階 6 9 . 5 6 平方メートル |





令和8年(ケ)第45号
令和8年5月26日受理
令和8年 6 月 29 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 村上市幸町
地 番 4757番24
地 目 宅地
地 積 226.78平方メートル
- 2 所 在 村上市幸町4757番地24
家屋 番号 4757番24
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 79.08平方メートル
2階 69.56平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	村上市幸町3番3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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本土地上に下記建物を共有し、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			
建物	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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本建物を住居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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (共有者)	Bは妻である。 物件1の土地に関して境界争いはない。 物件1、2の土地建物は私達夫婦とその家族が居住して使用している。土地建物に関する貸し借りはない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

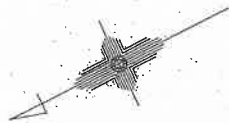
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年5月27日 (水) 8:45-8:51	受命物件所在地	訪問 (不在)、概観調査、写真撮影、告知書投函
8年5月27日 (水) 9:03-9:10	新潟地方法務局村上支局	登記事項要約書、公図、地積測量図、建物図面・各階平面図の請求及び受領
8年5月28日 (木) 13:01-13:03	当庁	Aから占有関係等を電話聴取
8年6月23日 (火) 13:26-13:42	受命物件所在地	立入調査 (A立会)、写真撮影
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、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 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 (管理員) を立ち会わせ、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

登記年月日：平成8年8月27日

地積測量図
地番 4757-24-11
土地の所在 村上市幸町

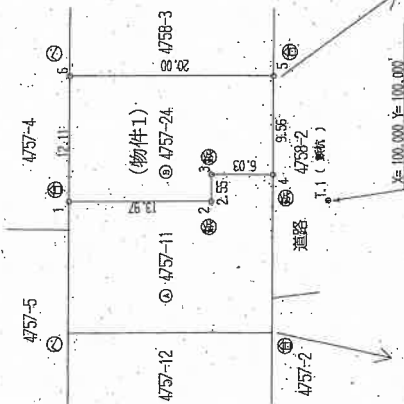
120403



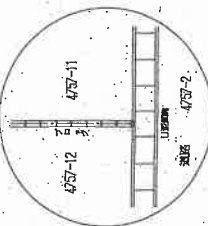
水準表(重測法) (任意経緯)

測点	X+1	X+2	X+3	X+4	X+5	X+6	X+7	X+8	X+9	X+10
1	124.682	104.282	-0.515	-117.55520	-117.55520	-117.55520	-117.55520	-117.55520	-117.55520	-117.55520
2	111.153	102.885	-14.153	-145.02285	-145.02285	-145.02285	-145.02285	-145.02285	-145.02285	-145.02285
3	110.519	105.972	-5.475	-151.71477	-151.71477	-151.71477	-151.71477	-151.71477	-151.71477	-151.71477
4	104.677	103.770	-8.907	-153.13040	-153.13040	-153.13040	-153.13040	-153.13040	-153.13040	-153.13040
5	112.827	113.029	15.201	-150.47523	-150.47523	-150.47523	-150.47523	-150.47523	-150.47523	-150.47523
6	121.688	118.008	22.685	-153.55380	-153.55380	-153.55380	-153.55380	-153.55380	-153.55380	-153.55380
面積				257.61810	257.61810	257.61810	257.61810	257.61810	257.61810	257.61810
計面積				257.61810	257.61810	257.61810	257.61810	257.61810	257.61810	257.61810

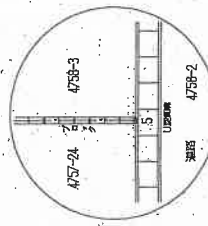
地番	④ 4757-11
公積面積	494.430000
敷地面積	257.61810
建物面積	267.640100
延床面積	267.64



詳細図 1/100



詳細図 1/100



⑤石杭・⑥金属標・⑦コンクリート杭・⑧合成樹脂杭・⑨鉄杭

作製者

(平成 8 年 8 月 21 日作製)

申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会
新潟県地方税務局村上交番備付図面写し
(執行官加筆)

昭和 58 年 8 月 27 日登記

登記年月日：平成19年3月7日

S'12-2

建物各階平面図

家屋番号 4757-24

建物の所在 村上市幸町4757番地24

013737

1階

求積表

①	3.94	×	1.36	=	5.3584
②	3.64	×	0.45	=	1.6380
③	9.10	×	5.01	=	45.5910
④	7.28	×	3.64	=	26.5992
計					79.0866

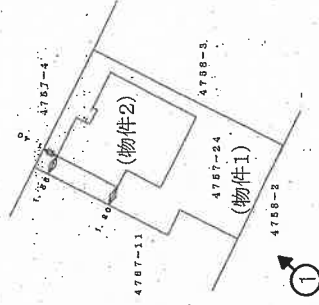
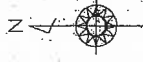
床面積 79.08 m²

2階

求積表

①	1.82	×	5.46	=	9.9372
②	7.28	×	7.28	=	52.9824
③	3.64	×	1.82	=	6.6248
計					69.5444

床面積 69.54 m²



○➡印は写真撮影位置、方向

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

新潟県地方自治局村上支局備付図面写し

(執行官加筆)

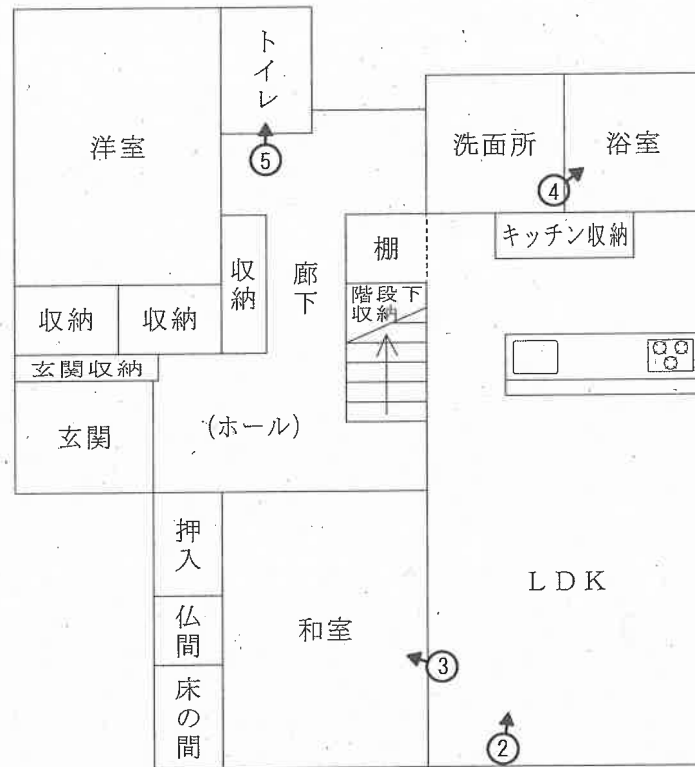
請求番号：2-3

A3版をA4版に縮小

間取図(概略)

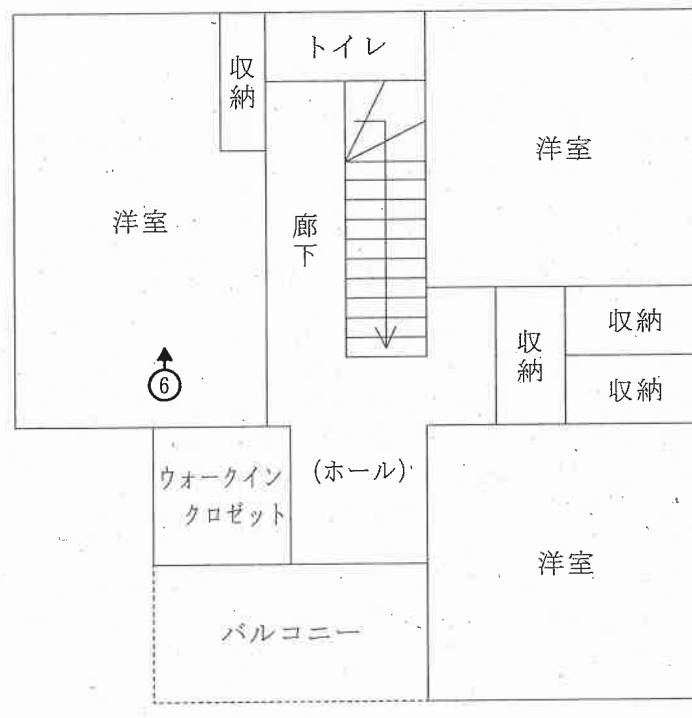
物件 2

1 階



○➡ 印は写真撮影位置、方向
執行官加筆

2 階



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 8 年（ケ）第 45 号

令和 8 年 6 月 23 日 現地調査

令和 8 年 6 月 26 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 7,820,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,340,000 円
物件2（建物）	金 6,480,000 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 番 地 目 地 積	村上市幸町 4757番24 宅地 226.78 m ²	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	村上市幸町4757番地24 4757番24 居宅 木造かわらぶき 2 階建 1階 79.08 m ² 2階 69.56 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)

位 置 ・ 交 通	J R羽越本線「村上」駅の北方、道路距離にして約900m(直線距離で約750m)に位置している。バス停「大欠」から北西方約400mに存在している。
付 近 の 状 況	受命物件が存する地域は上記のとおり村上駅の北方徒歩圏に位置している。J R羽越本線及び国道の背後に中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。国県道沿いに存する商業施設への接近性は良好で付近には中学校や保育園も見られる。
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 非線引都市計画区域 用途地域 第一種中高層住居専用地域 建ぺい率 60% 容積率 200% 防火規制 なし その他の規制 特になし
画 地 条 件	物件1は南西側で市道に接面する間口9.56m、奥行20m、ほぼ長方形(やや不整形)の中間画地(226.78㎡)である。
接 面 道 路	南西側 幅員約6m舗装市道(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。隣地は一般住宅や共同住宅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	上水道 あ り ガス 引込可 下水道 あ り
特 記 事 項	周辺不動産の登記情報 4758番2 公衆用道路 141㎡ 所有者：村上市

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19年2月25日新築 経過年数 新築後約19.3年経過 経済的残存耐用年数 10.7 年と査定
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 かわらぶき 外 壁 窯業系サイディング 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 79.08㎡ 2階 69.56㎡ 延べ 148.64㎡
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 居宅 間 取 り 5LDK
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	外壁は特段の損傷は認められず経年相応と判断した。建物内部に関しては一部、内壁クロスに落書きを確認したが、著しい汚れや損傷は認められず室内犬を飼っている割には良好に維持管理されている。以上の観察結果を踏まえて、建物全体としての保守管理の状態は比較的良好と判定した。
建物の利用状況	建物共有者らが本建物を居宅として使用している。
特 記 事 項	室内犬を一匹飼っている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（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/㎡) 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	22,800	0.95	226.78	0.87	4,270,000

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-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
 $21,700\text{円/㎡} \times 99.6 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 95 \div 22,800\text{円/㎡}$

◇ 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 : 標準的（±0%） ± 0%

◇ 地域格差 : 環境（-5%） - 5%

イ 個別格差 : 形状（-5%） - 5%

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 - 13%

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/㎡) ア	現況 延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ÷エ
2	150,000	148.64	0.31	6,910,000

ウ 現価率

経過年数約19.3年、経済的残存耐用年数10.7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。

$$\text{現価率} = \left\{ \begin{array}{c} \text{残価率} \\ 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的耐用年数}} \end{array} \right\} \times (1 - \text{観察減価率}) \div 0.31$$

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	4,270,000	0.55	法定地上権	2,350,000

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	4,270,000	-2,350,000	—	1.0	0.7	1,340,000
2	6,910,000	+2,350,000	—	1.0	0.7	6,480,000
				合計		7,820,000

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-3)

所 在 : 村上市瀬波上町193番6外 (住居表示 「 瀬波上町2-25 」)
価 格 : 21,700円/㎡
位 置 : J R羽越本線「村上」駅まで道路距離約1.5 k m
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 181㎡
供給処理施設 : 上水道、下水道
接 面 街 路 : 南6m私道
用途指定等 : 非線引都市計画区域、第1種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い国道背後の住宅地域

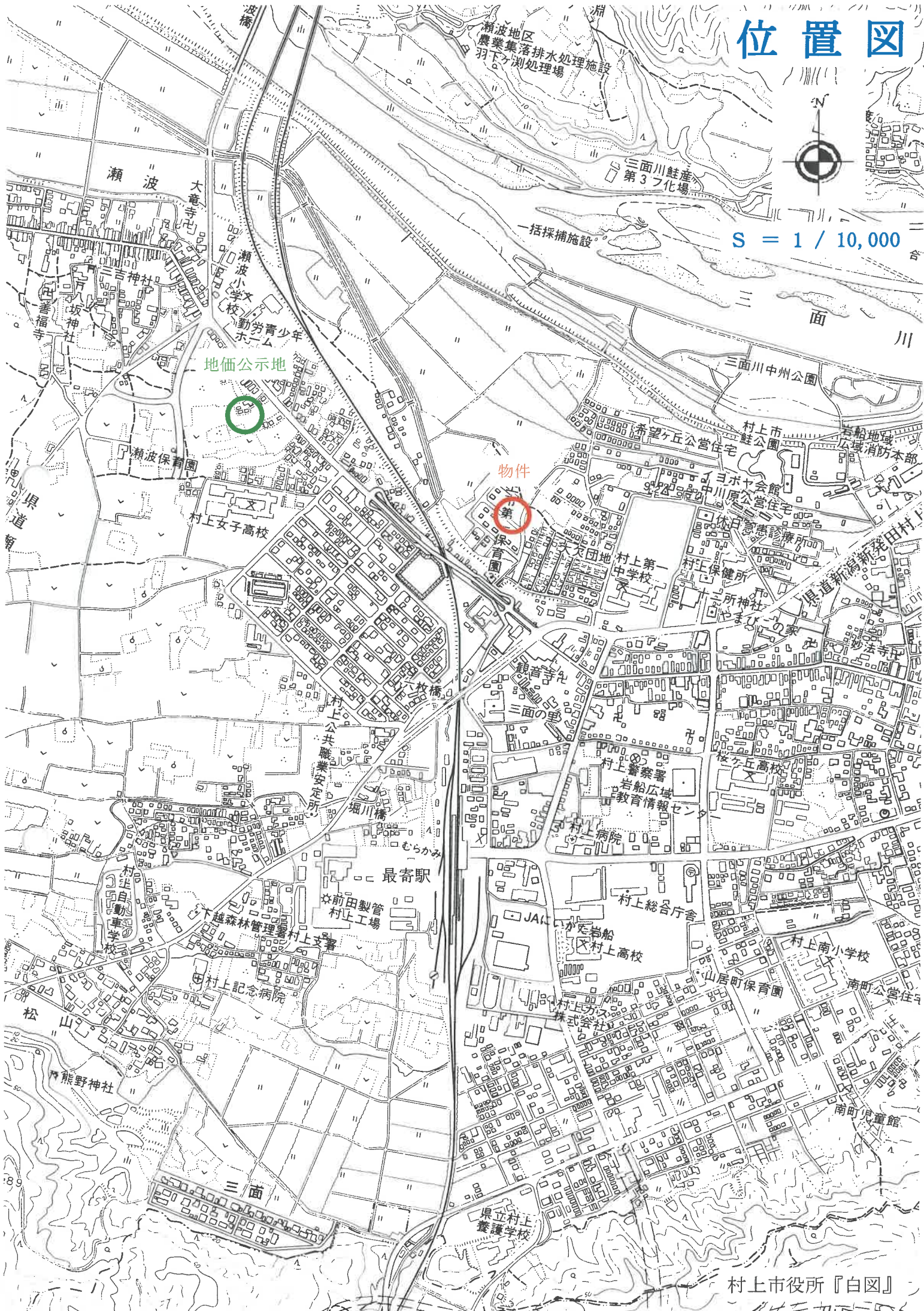
第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取図(概略)

位置図



S = 1 / 10,000



村上市役所『白図』

公 函 写



地区外


$$S = 1 / 500$$

図 4757-11 (改訂版)

測量図

地積測量図

4757-11

地番

120403

土地の所在

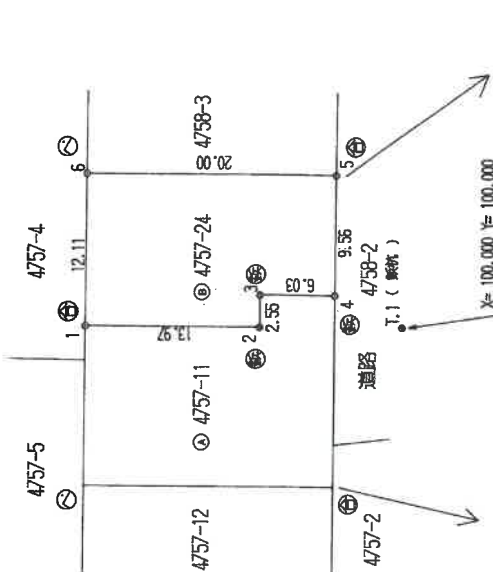
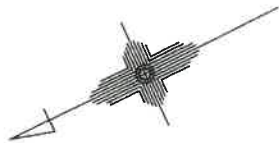
村上市幸町

物件 1

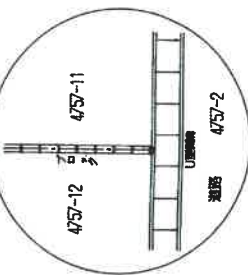
求積表 (直角座標法) (任意座標)

測点	X	Y	ΔX	ΔY	ΔX × Y
1	124.682	106.282	-10.515	-117.55230	
2	111.153	102.805	-14.163	-1456.027215	
3	110.519	105.272	-6.476	-681.741472	
4	104.627	103.770	-8.222	-853.195940	
5	102.297	113.029	16.991	1920.475749	
6	121.668	118.008	22.365	2641.609080	
合計				453.56362	
面積				226.7819810	
地積				226.78	㎡

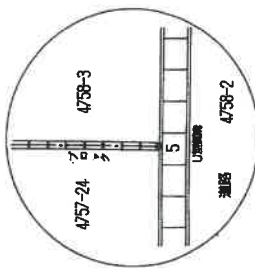
地積	4757-11
公算面積	494.430000
算面積	226.7819810
算面積	267.6480190
地積	267.64



詳細図 1/100



詳細図 1/100



⑤石杭・⑥金属標・⑦コンクリート杭・⑧合成樹脂杭・⑨鉄杭

作製者

申請人

(平成 8 年 8 月 21 日作製)

新潟県土地家屋調査士会

縮尺 1/500

建物図面・各階平面図写

平成 〇九年 〇月 〇日 〇時

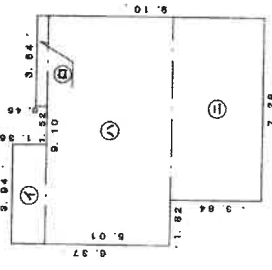
13-2
建物図面
各階平面図

家屋番号	4757-2
建物の所在	村上市幸町4757番地24

物件2

013737

1階

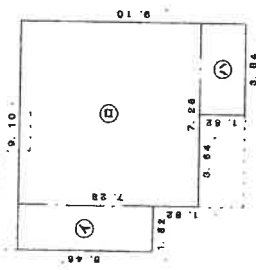


求積表

①	3.94	x	1.36	=	5.3584
②	3.64	x	0.46	=	1.6980
③	9.10	x	5.01	=	45.5910
④	7.28	x	3.64	=	26.4992
計					79.0866

床面積 79.08 m²

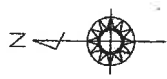
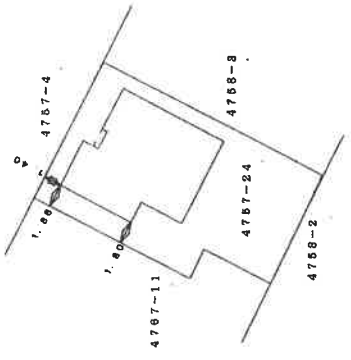
2階



求積表

①	1.82	x	5.46	=	9.9372
②	7.28	x	7.28	=	52.9984
③	3.64	x	1.82	=	6.6248
計					69.5604

床面積 69.56 m²



作成者

作成

縮尺

1/250

申請人



縮尺

1/500

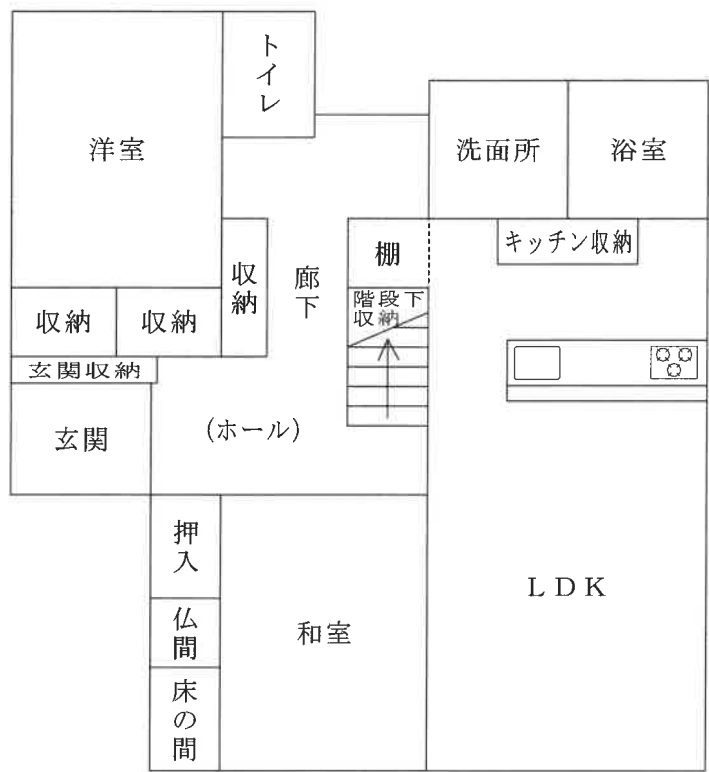
新潟県土木建築課

B4判をA4判に縮小

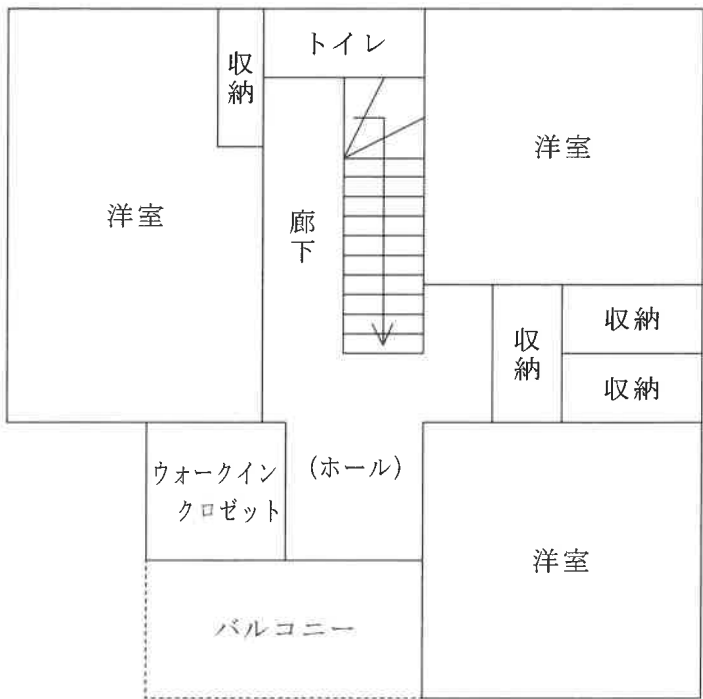
間取図(概略)

物件 2

1 階



2 階



縮尺 1 : 100

評価人作成