

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月28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10月26日 午前 9時00分から 令和 8年11月 2日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年11月 9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11月20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11月11日 午前 9時00分から 令和 8年11月13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 9月28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7年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
12	3,590,000 2,872,000		718,000	73,838	0
備考					



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】

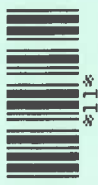
本件所有者が占有している。

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



8228

(2 枚目)

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
(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 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

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)

☐ 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。

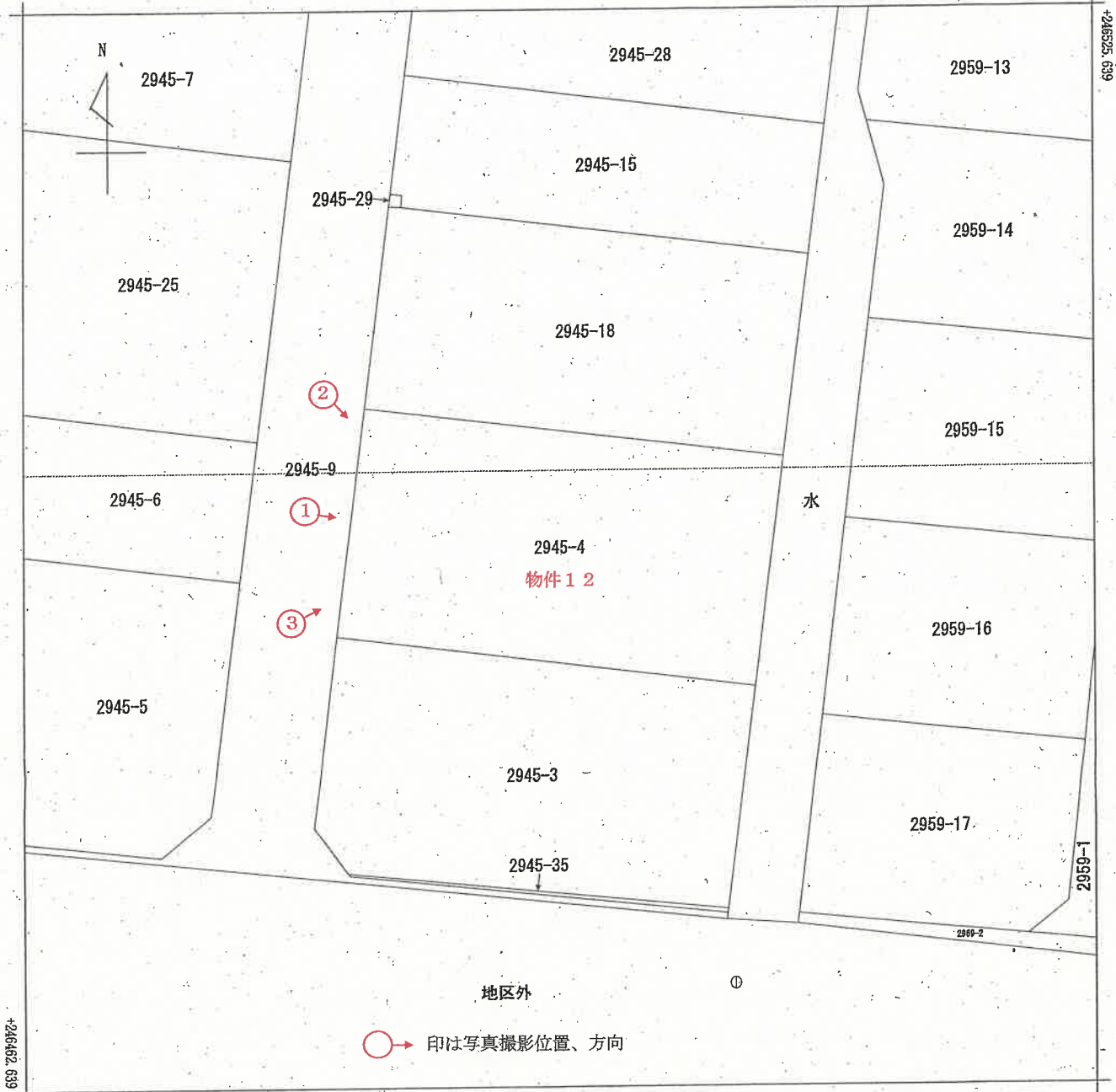
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

新潟地方法務局村上支局備付図面 A 3 を A 4 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(touhokutaiheiyouuki2011. par)による修正がされています。

地番区域見出し
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		

写真

1



写真

2



写真

3



令和 7年(ケ)第 116号 C

求 意 見 書

飯 田 英 範 殿

令和 8年 8月10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につき、売却を実施させても適法な買受けの申出がなかった
たので、貴職から提出された評価書に基づく売却基準価額を別紙のとおり変更すること
について、貴職の意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、下記の意見書に意見を記載して提出してくだ
さい (FAX番号)

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- ① 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 8年 8月 12日

評価人

飯田英範

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

(別紙)

[illegible]

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
1 2 (土地)	金 5, 9 8 0, 0 0 0 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 5 8 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
1 2	所 在 地 番 地 目 地 積	村上市山居町一丁目 2 9 4 5 番 4 宅地 3 3 0 . 5 9 m ²	
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 ペ イ 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5 評価額算出の過程

下記のとおりに評価額を求めた。

物件 番号	標準価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	市場性 補正率 エ	競売市場 修正率 オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
12	28,700	0.90	330.59	1.00	0.70	5,980,000

ア 標準価格(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、地価公示価格等から規準し、地価水準及びその動向勘案して、標準的画地の価格を上記のとおり査定した。

地価公示 村上-2 公示価格：31,900 円/㎡ 年間変動率：-1.2%

$$\text{公示価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$31,900 \text{ 円/m}^2 \times \frac{99}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{110} \div 28,700 \text{ 円/m}^2$$

◇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。

$$100\% + \frac{\text{月率 } -1.2\%}{12\text{ヶ月}} \times \text{公示地価格時点から評価日までの月数} \times 12\text{ヶ月} \div 99\%$$

◇標準化補正：特になし ±0 %

◇地域格差： 環境条件で優る +10 %

イ 個別格差: 画地内に樹木が存し、劣る -10 %

ウ 地 積: 登記数量による

エ 市場性修正: $\pm 0 \%$

オ 競売市場修正:前記「第2評価の条件」記載の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	村上ー2
所 在	村上市山居町1丁目3176番10外 「山居町1ー7ー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

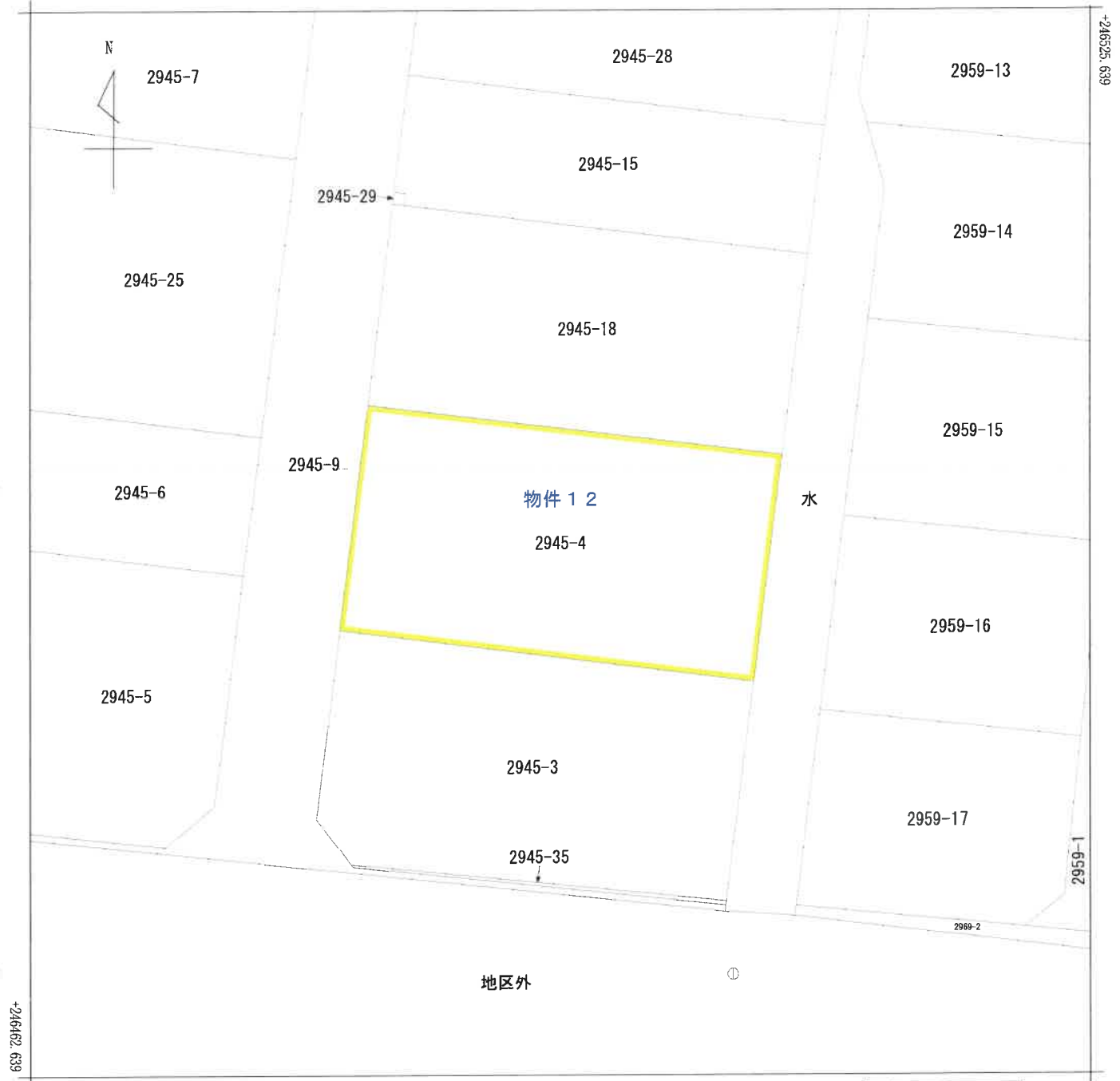
位置図

S=1/10,000

N



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(touhokutaiheiyouuki2011.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

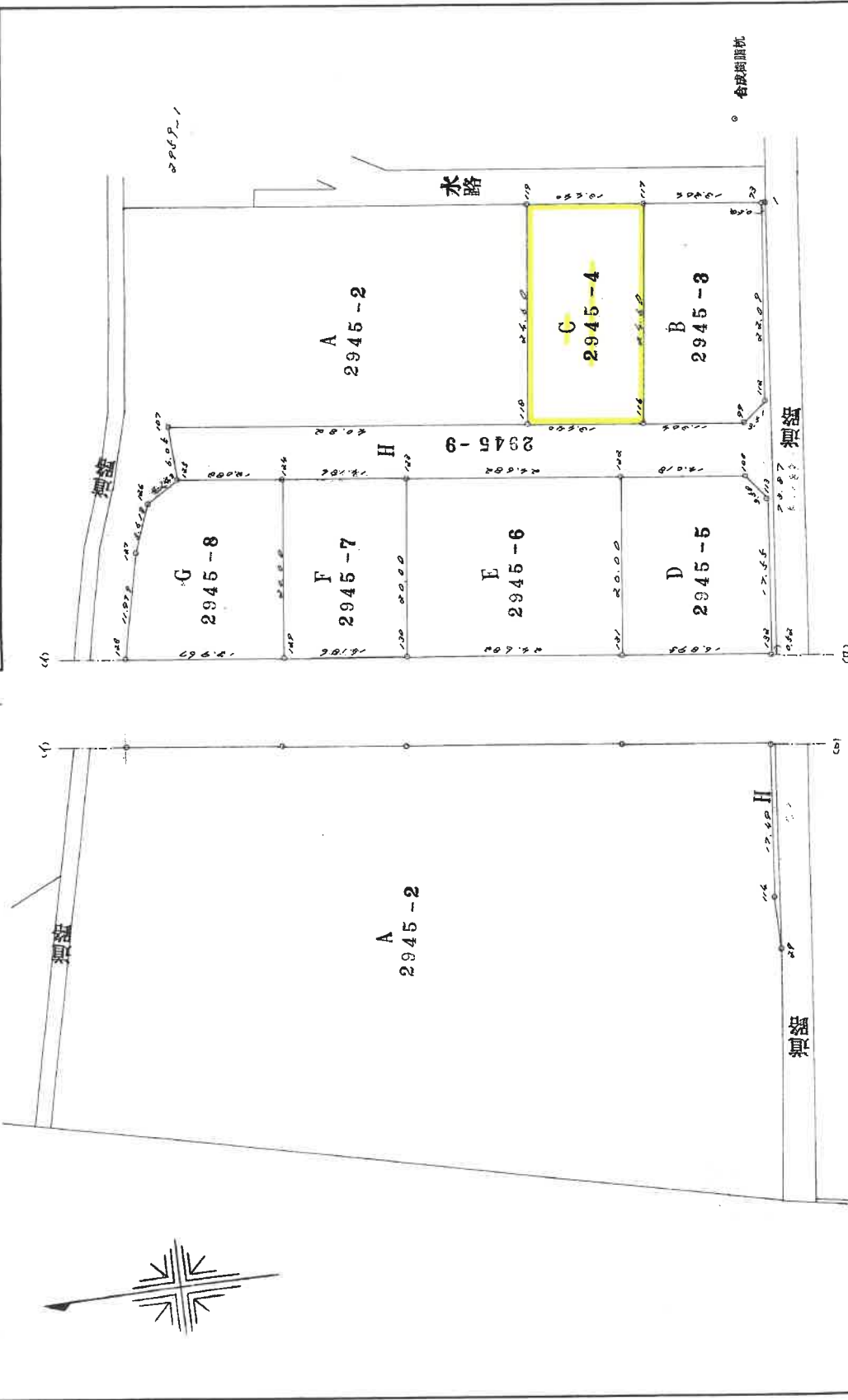
請 求 分	所 在 村上市山居町一丁目					地 番	2945番4			
出 力 縮 尺	1/250	精 度 区 分	甲二	座標系 番号又は 記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和57年11月				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

登記年月日：昭和59年9月10日

前 2945-2 (後・新 同) 地積測量図 1/2

地番 2945-8
2945-9-2
土地の所在 村上本山尾町ノ丁目

127626



④石杭 ⑤金属標 ⑥コンクリート杭 ⑦合成樹脂杭

作製者

申請人

縮尺 1/500

TEL (02545) (2) 2043

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成59年9月10日登記

登記年月日：昭和59年9月10日

① 根目と同様 後・新 同一 座 律 地 積 表 2/2

地番 自 2945-3-2 至 2945-9-2

土地の所在 村上市山居町ノ丁目

127627

B 2945-3

測量	北	東	南	西
73	246.126.196	04.767.916		
102	1.126.490	1.126.954		
108	1.126.264	1.126.757		
116	1.140.423	1.126.173		
117	1.127.924	1.126.490		

330.547

C 2945-4

測量	北	東	南	西
117	246.127.096	04.767.916		
118	1.126.490	1.126.954		
119	1.126.264	1.126.757		
120	1.140.423	1.126.173		
121	1.127.924	1.126.490		

330.547

D 2945-5

測量	北	東	南	西
113	246.127.096	04.767.916		
114	1.126.490	1.126.954		
115	1.126.264	1.126.757		
116	1.140.423	1.126.173		
117	1.127.924	1.126.490		

330.547

E 2945-6

測量	北	東	南	西
122	246.127.096	04.767.916		
123	1.126.490	1.126.954		
124	1.126.264	1.126.757		
125	1.140.423	1.126.173		
126	1.127.924	1.126.490		

330.547

④石杭・⑤金風標・⑤コンクリート杭・⑤合成樹脂杭

作製者

申請人

新陽東土地家屋調査士会

昭和・平成 年 月 日登記

縮尺 1/500

F 2945-7

測量	北	東	南	西
123	246.127.096	04.767.916		
124	1.126.490	1.126.954		
125	1.126.264	1.126.757		
126	1.140.423	1.126.173		
127	1.127.924	1.126.490		

330.547

G 2945-8

測量	北	東	南	西
124	246.127.096	04.767.916		
125	1.126.490	1.126.954		
126	1.126.264	1.126.757		
127	1.140.423	1.126.173		
128	1.127.924	1.126.490		

330.547

H 2945-9

測量	北	東	南	西
124	246.127.096	04.767.916		
125	1.126.490	1.126.954		
126	1.126.264	1.126.757		
127	1.140.423	1.126.173		
128	1.127.924	1.126.490		

330.547

A 2945-2

7670.09-2549.422648 = 3000.000000