

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 27 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 11 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 12 月 1 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 12 月 7 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 12 月 21 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 12 月 9 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 12 月 11 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 10 月 27 日から当庁物件明細書等閲覧場に備え置きます。	

[illegible]

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|------------------|
| 1 | 所 | 在 | 村上市岩船縦新町 |
| | 地 | 番 | 2 1 4 4 番 6 3 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 4 5 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 村上市岩船縦新町 |
| | 地 | 番 | 2 1 4 4 番 6 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 6 . 3 7 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 25 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 1, 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 | 村上市岩船縦新町 |
| | 地 | 番 | 2 1 4 4 番 6 3 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 4 5 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 村上市岩船縦新町 |
| | 地 | 番 | 2 1 4 4 番 6 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 6 . 3 7 平方メートル |





令和8年(ケ)第28号
令和8年4月17日受理
令和8年 5 月20日提出

現況調査報告書

(物件1、2)

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 | 村上市岩船縦新町 |
| | 地 | 番 | 2 1 4 4 番 6 3 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 4 5 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 村上市岩船縦新町 |
| | 地 | 番 | 2 1 4 4 番 6 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 6 . 3 7 平方メートル |



(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	村上市岩船縦新町3番				付近
土地	物件1、2				
現況地目	☒ 宅地（物件2） ☐ 公衆用道路（物件） ☒ 雑種地（物件1） ☐ 山林（物件） ☐ 田（物件） ☐ 畑（物件） ☐ 農地（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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」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]				
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）				
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				

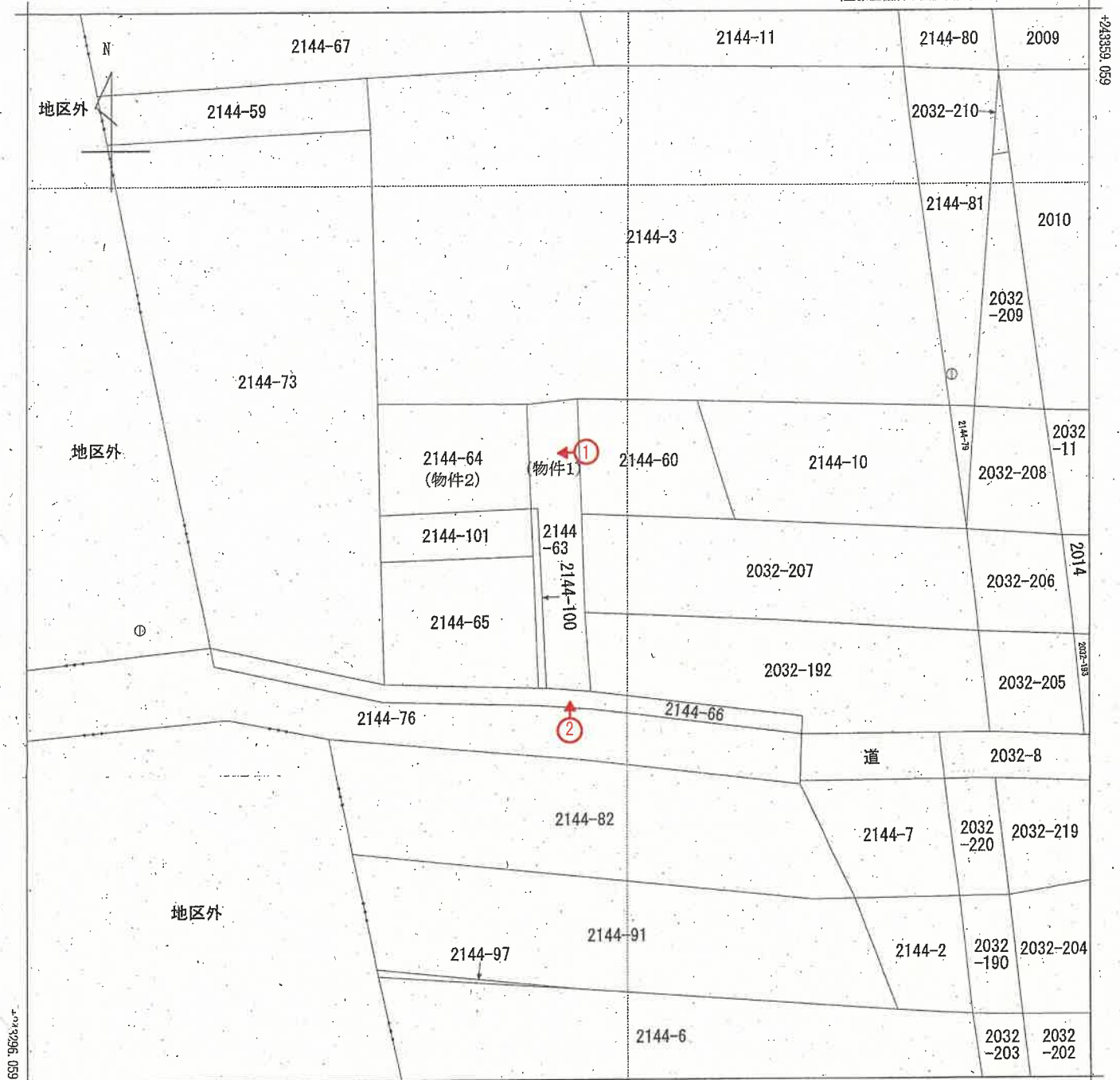
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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18日 (土) 8:45-8:55	受命物件1、2所在地	概観調査、写真撮影
8年4月24日 (金) 8:24-8:40	受命物件1、2所在地	外観調査、計測、写真撮影
8年4月24日 (金) 9:00-9:35	新潟地方法務局村上支局	登記事項要約書、履歴事項全部証明書、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4月24日 (金) 10:02-10:26	村上市役所荒川支所税務会計窓口	家屋見取図及び課税台帳取得
(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 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

(座標値種別：図上測定)

+81845.404



+81782.904

(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(touhokutaiheiyonoki2011.par)による修正がされています。

○➡ 印は写真撮影位置、方向



請求部	所在	村上市岩船縦新町				地番	2144番63			
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60年11月				備付年月日(原図)			補記事項		

新潟地方財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

請求番号：2-1
(1/1)

公用

(前) 2.144-63

後・新・同

地 地	番	主 地 積 量	圖 在 圖
	2144番63		
	2144番100		

902480

土地の所在

求積表

(物件1)

期	年	①	2144-63	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n	(Y _{n+1} -Y _{n-1})
208-149	243957.171	52094.108	2.740	663554.976830			
208-148	243957.489	82097.097	8.244	789283.349438			
208-147	243956.780	82097.352	0.230	70464.411700			
208-146	243957.383	82097.587	0.476	42621.199525			
208-145	243957.475	82097.527	0.478	116413.955825			
208-144	243957.282	82097.862	-0.331	-58393.024322			
208-143	243957.488	82095.206	-3.090	-750778.748120			
208-142	243961.020	82094.772	-0.839	-203861.076780			
208-141	243961.604	82094.367	-0.664	-161339.286556			
合計				合計	91.770038		
合計				合計	45.3850190		
換算				換算	4.18		

地番	② 2144-100	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
208-K7	242981.004	82094.367	0.289	70221.610156	
208-K8	242981.020	82094.778	0.839	203891.075780	
208-K1	242970.458	82095.206	0.059	9475.848252	
208-152	242970.496	82094.811	-0.723	-175697.908508	
208-147	242978.228	82094.483	-0.444	-107882.935482	
		合 計	合 計	8.430428	
		242980.400	82094.400	4.215040	

総合計面積	50,200,083.0 m ²
-------	-----------------------------

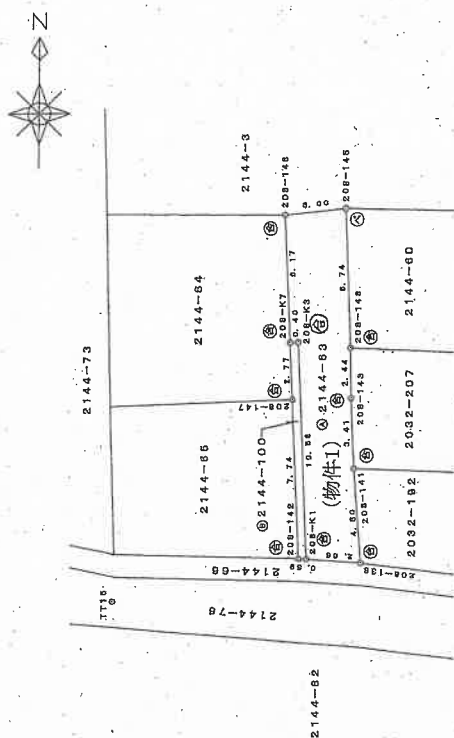
地 带	面 积
① 2144-63	45.88 m ²
② 2144-100	4.91 m ²

測量年月日	平成21年 6月25日
測地系	任意座標

基 準 点	名 称	X 座 標	Y 座 標
TT15	标	242988.439	82085.651
TT14	标	242988.274	82127.181

基岩点	境界点	X座標	Y座標	距 離	方向角
TT15	208-K3	242981.030	82094.772	15.54	38° 50' 29"
TT15	208-K1	242970.498	82095.206	9.77	78° 00' 41"

記号	境界点の種類
①	コンクリート杭
②	合成樹脂杭
③	紙
④	金属掘
⑤	ベンプ



者作成

申請人

縮尺

(平成 21 年 11 月 25 日作成)

新潟地方事務局村上支局備付図面写し

新瀉県土地家屋調査士会

(執行官加筆)

A3版をA4版に縮小

請求番号: 2-2

前 2144-64 後・新 同一
地番 2144番64 2144番101
地積測量図

土地の所在
村上市岩船新町

087707

求積表

(物件2)

地番	④ 2144-64					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})		
208-K2	242980.638	82085.409	-9.039	-2196059.006244		
208-K5	242987.220	82085.329	8.439	2059166.593590		
208-K6	242987.171	82094.108	9.038	2196118.061489		
208-K7	242981.004	82094.367	-8.639	-2059112.893556		
合計				112.745278		
合計面積				56.372630		m ²

地番	⑤ 2144-101					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})		
208-K2	242980.638	82085.409	-9.039	-2147706.852244		
208-K7	242981.004	82094.367	9.014	2190230.770066		
208-K4	242978.239	82094.489	-8.839	-2147684.801487		
208-K5	242977.919	82085.528	-9.014	-2190202.881886		
合計				49.065986		
合計面積				24.532925		m ²

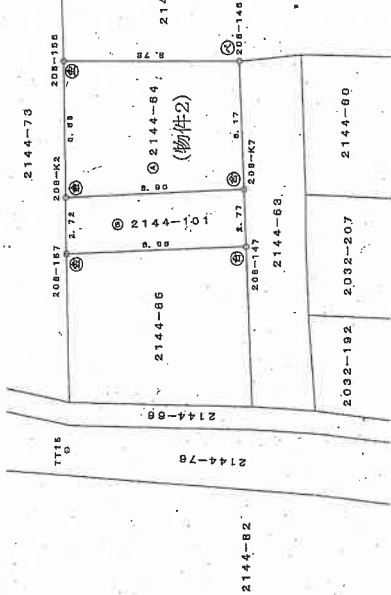
總合計面積 80.905555 m²

地番	面積
④ 2144-64	56.37 m ²
⑤ 2144-101	24.53 m ²

測量年月日 平成21年 5月25日
測量者 任 意 座 落

基準点	名称	X座標	Y座標	方位角
TT15		242980.439	82085.651	
TT14		242980.276	82127.131	

基準点	X座標	Y座標	距離	方位角
TT15	242980.838	82085.459	12.20	359°08'43"
TT16	242981.004	82094.367	14.29	34°44'53"



記号	境界点の種類
⑤	コンクリート杭
⑥	合成樹脂杭
⑦	鉄杭
⑧	金属杭
⑨	ベンキ

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/

作成者

新潟県土地家屋調査士会

新潟県土地家屋調査士会

(執行官加筆)

写真 1



写真 2



令和 8年 (ケ) 第 28号 A

求 意 見 書

天 春 敦 殿

令和 8年 9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
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 [REDACTED])

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 9月15日
評価人

天 春 敦



令和 8 年 (ケ) 第 28 号

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|------------------|
| 1 | 所 | 在 | 村上市岩船縦新町 |
| | 地 | 番 | 2 1 4 4 番 6 3 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 4 5 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 村上市岩船縦新町 |
| | 地 | 番 | 2 1 4 4 番 6 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 6 . 3 7 平方メートル |



令和 8 年（ケ）第 28 号

令和 8 年 5 月 1 日 現地調査

令和 8 年 5 月 25 日 評 価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

（ 物件 1、2 ）

評価人 不動産鑑定士

天 春 敦

第1 評価額

一 括 価 格	
金 450,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 200,000 円
物件2（土地）	金 250,000 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。

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	村上市岩船縦新町 2144番63 雑種地 45 m ²	
2	所在地目地積	村上市岩船縦新町 2144番64 宅地 56.37 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、2)

位 置 ・ 交 通	ＪＲ羽越本線「岩船町」駅の西方、道路距離にして約2700m（直線距離で約2300m）に位置している。バス停「岩船上町」から西方約550mに存在している。				
付 近 の 状 況	受命物件が存する地域は岩船地区に存する古くからの住宅地域である。岩船港に程近く、小中学校への接近性も良好であるが商業施設へのアクセスはやや劣る。				
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	第一種住居地域			
	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、２は南側で市道に接面する間口2.66m、奥行約6m、旗竿形の間画地（101.37㎡）である。尚、奥行は有効宅地部分で把握した。				
接 面 道 路	南側 幅員約2.5m～約3.8m舗装市道(建築基準法上の道路ではない) ※ 物件付近の幅員は約3.8mであるが東西に進むと狭くなっている ※ 物件付近から西に進むと下り階段になっている(階段部分も市道)				
土地の利用状況	物件１、２の土地は一体画地である。隣地は一般住宅となっており、西側隣地に対して約２．８m高く接している。それ以外の隣地及び接面道路とは概ね等高である。				
供 給 処 理 施 設	上水道	あ り			
	ガス	な し			
	下水道	あ り			
特 記 事 項	周辺土地の登記情報 2144番66 公衆用道路 37㎡ 所有者：村上市 2144番76 公衆用道路 103㎡ 所有者：村上市 2144番100 雑種地 4.21㎡ 所有者：私人				

特 記 事 項	本件土地は上記のとおり建築基準法上の道路に接しない画地であるため建築に当たっては建築基準法43条2項2号に係る許可等を得る必要がある。 物件1の公簿地目及び課税地目はいずれも雑種地である。上記のとおり、許可を得ることにより建物の建築が可能であるが調査時点で建物の敷地になっていないことから現況地目は雑種地とした。ただし、評価上は宅地の可能性がある土地として取扱い、建築の可否についての蓋然性も考慮のうえ算定を行うものとする。
----------------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2（土地）

物件1、2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	13,700	0.45	45.00	—	280,000
2	13,700	0.45	56.37	—	350,000

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。

■ 地価調査基準地 村上(県)-2 を規（比）準した価格

地価調査基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規（比）準した価格
 $17,600\text{円}/\text{m}^2 \times 98.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 126 \div 13,700\text{円}/\text{m}^2$

◇ 時点修正 : 地価調査基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 $\pm 0\%$

◇ 地域格差 : 街路条件（+5%）、環境条件（+20%） $+ 26\%$

【相乗積】 $1.05 \times 1.20 = 1.26$

イ 個別格差 : 形状（-30%）、隣地高低差（-20%）、
 本土地は建築基準法上の道路に接面していないため
 建物の建築に当たっては建築基準法43条2項2号に係
 る許可等を受ける必要がある（-20%） $- 55\%$

【相乗積】 $0.7 \times 0.8 \times 0.8 \div 0.45$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、必要に応じて敷地利用権等価格を控除し、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	280,000	—	—	1.0	0.7	200,000
2	350,000	—	—	1.0	0.7	250,000
合計						450,000

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

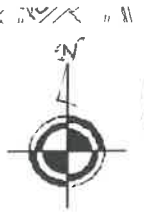
1 地価調査基準地の価格 (村上(県)-2)

所 在 : 村上市岩船上大町1292番10 (住居表示 「 岩船上大町4-26 」)
価 格 : 17,600円/㎡
位 置 : J R羽越本線「岩船町」駅まで道路距離約2.7 k m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 196㎡
供給処理施設 : 上水道、都市ガス、下水道
接 面 街 路 : 南東6m市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

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

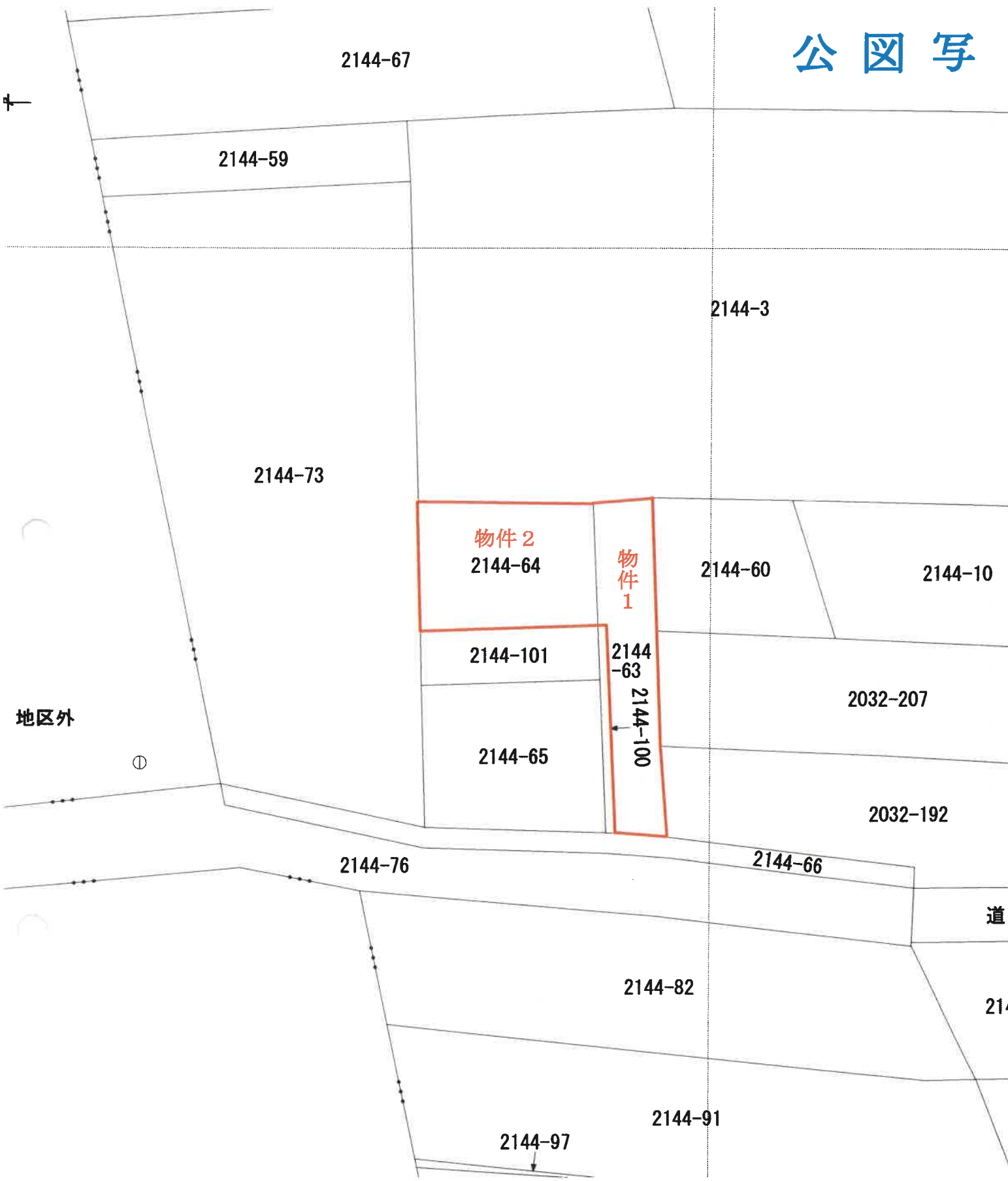
位置図



S = 1 / 10,000



村上市役所『白図』



087706

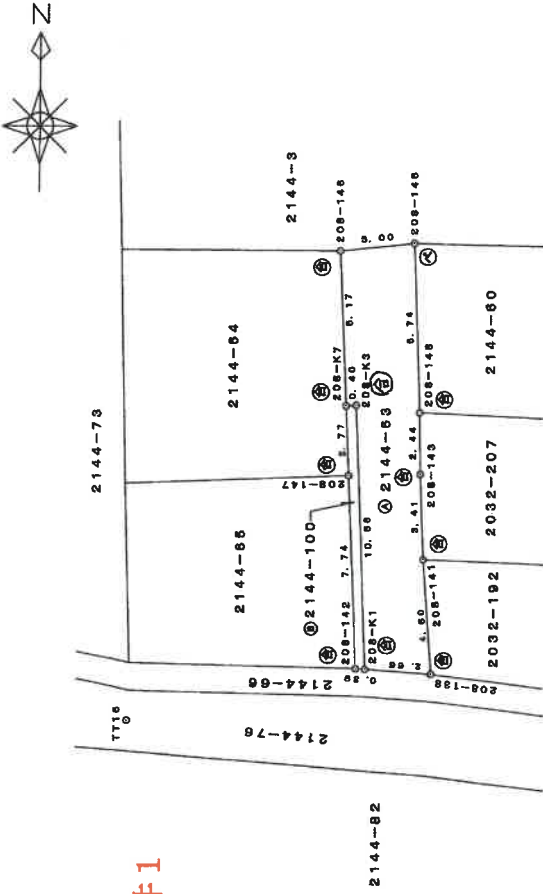
町新縦船岩市上村

土地の所在

表續前

地 番	2144-63			Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
	NO	X _n				
208-146	242987.171	82034.108	2.730	093354.976930		
208-145	242987.469	82037.097	3.244	788251.349436		
208-148	242980.730	82037.352	0.290	70484.411700		
208-143	242978.283	82037.387	0.175	42521.199525		
208-141	242974.875	82037.587	0.475	115413.065925		
208-138	242970.282	82037.852	-2.321	-563934.024522		
208-K1	242970.468	82036.206	-3.090	-750778.746120		
208-K3	242981.020	82034.772	-0.839	-233881.075780		
208-K7	242981.004	82034.387	-0.664	-161389.386566		
	合 計			91.770038		
	合 計	面積		46.8650190		
				45.88		

物件 1



地 番	⑤	2144-100			
NO.		X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
208-K7		242981.004	82094.387	0.289	70221.610166
208-K9		242981.020	82094.772	0.839	203861.076780
208-K1		242970.468	82095.206	0.039	9475.848262
208-142		242970.496	82094.811	-0.723	-176667.668908
208-147		242978.233	82094.483	-0.444	-107882.336452
			合 計		8.430128
			合 計	面 積	4.2150640
				傾 斜	4.91

總合計面積	50.1000830 m ²
-------	---------------------------

地番	面積
㊦ 2144-63	45.88㎡
㊧ 2144-100	4.21㎡

測量年月日	平成21年 6月25日
測地系	任意座標

基 準 点	名 称	X 座 标	Y 座 标
TT16	觚	242988.439	82085.651
TT14	觚	242966.276	82127.131

基准点	境界点	X坐标	Y坐标	距	方位角
TT15	208-K3	242981.020	82094.772	15.54	35° 56' 29"
TT15	208-K1	242970.468		9.77	78° 00' 41"

記号	境界点の題名
①	コロンリート抗
②	合成樹脂抗
③	旗
④	金 旗 標
⑤	旗

者成作

(平成 21 年 5 月作成)

申請人

縮尺

新鴻興土地房屋調查公司

250