

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 4月14日
新潟地方裁判所民事部
裁判所書記官 牧 野 弘 子

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 7年 5月12日 午前 9時00分から 令和 7年 5月19日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月26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 7年 6月 9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 7年 5月28日 午前 9時00分から 令和 7年 5月30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 7年 4月14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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
2	16,370,000 13,096,000		3,274,000	208,588	0



物 件 目 録

2	所	在	村上市岩船上大町
	地	番	1298番4
	地	目	宅地
	地	積	2021.33平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 2月28日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 近 藤 勝

1 不動産の表示

【物件番号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

2 所	在	村上市岩船上大町
地	番	1298番4
地	目	宅地
地	積	2021.33平方メートル





令和6年(ケ)第103号
令和6年12月24日受理
令和7年1月16日提出

現況調査報告書

(物件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

2 所 在 村上市岩船上大町
地 番 1298番4
地 目 宅地
地 積 2021.33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	村上市岩船上大町６番					付近
土地	物件２					
現況地目	☒ 宅地（物件２） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 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 ☒ 上記の者が更地（南側は舗装された駐車場、北側は未利用の土地）の状態 で占有している ☐ 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
6年12月25日 (水) 11:38-12:18	受命物件所在地	概観調査、写真撮影
6年12月25日 (水) 13:00-13:22	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、履歴事項全部証明書の請求及び受領
6年12月25日 (水) 13:26-13:36	村上市役所税務課	家屋見取図及び課税台帳取得
7年1月7日 (火) 9:47-9:49	当庁	破産者有限会社スマイルの破産管財人から電話聴取
7年1月7日 (火) 9:51-9:56	当庁	破産者有限会社スマイルの破産管財人代理から電話聴取、鍵の借用を依頼
7年1月10日 (金) 9:55-10:48	受命物件所在地	立入調査 (評価人立会)、写真撮影
7年1月14日 (火) : -:	当庁	借用した鍵を返送

(特記事項)

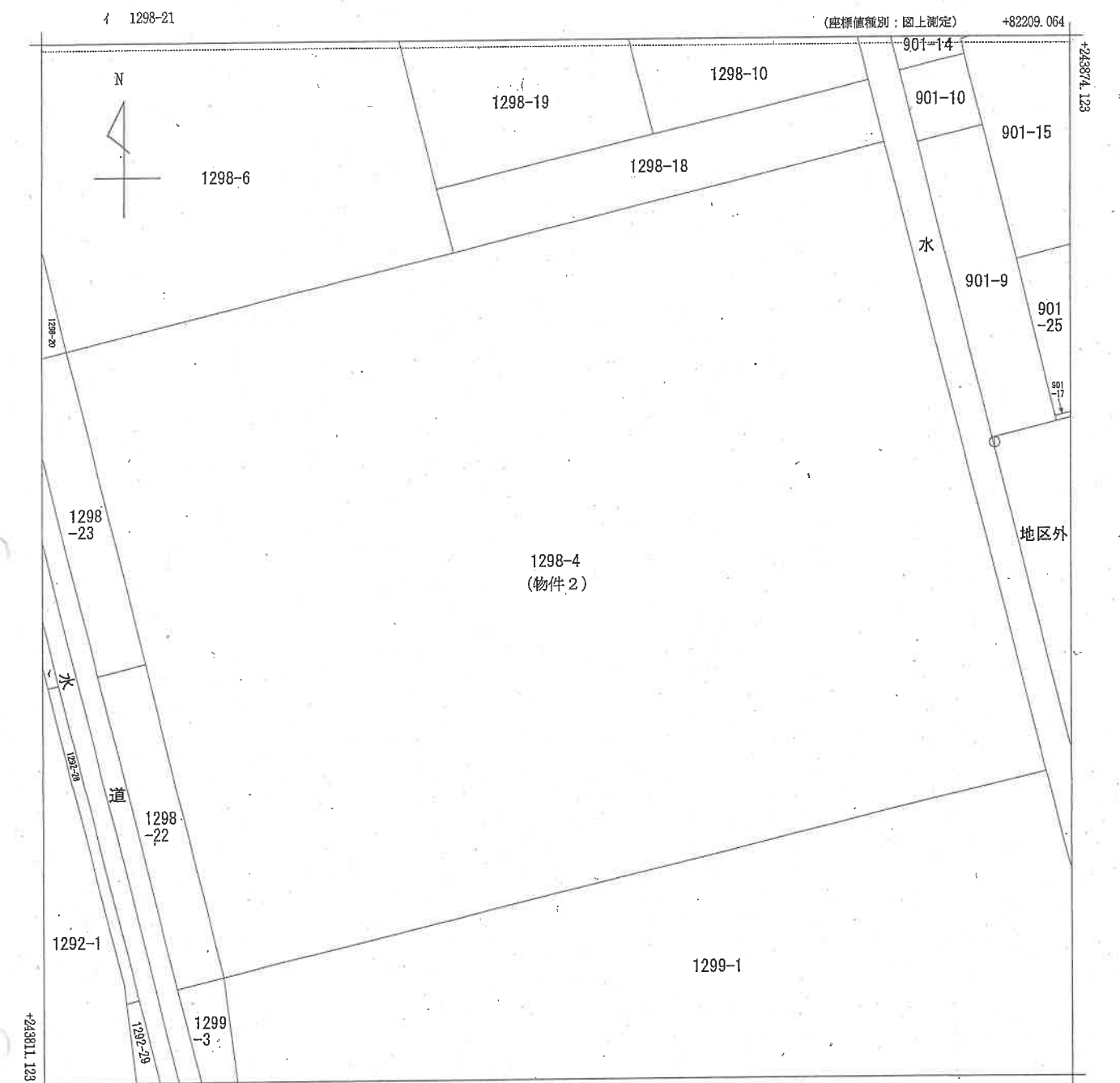
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 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7年1月10日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 (評価人) を立ち会わせ、破産者有限会社スマイルの破産管財人代理から借用した鍵で解錠し、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

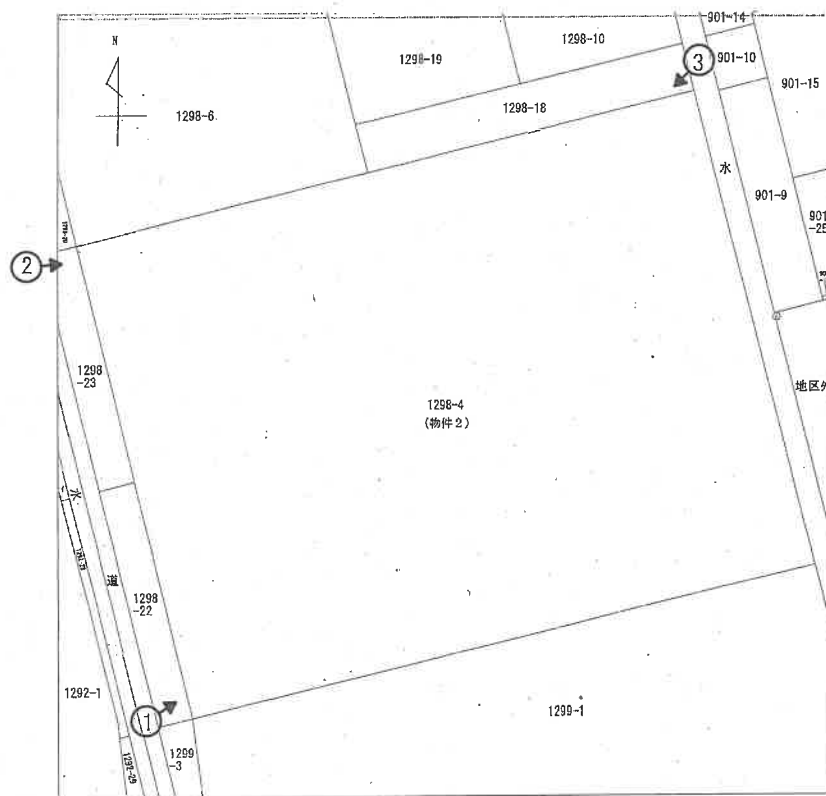


地番区域見出
岩船上大町

請求部	所在	村上市岩船上大町				地番	1298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60年11月			備付年月日(原図)				補記事項		

新潟県地方事務局村上市支局備付図面写し
(執行官加筆)
A3版をA4版に縮小

写真撮影位置図（縮尺不明）



○➡ 印は写真撮影位置、方向

法務局備付けの
公図（地図）を基に
執行官作成

写真 1



写真 2



写真 3



令和 6 年（ケ）第 103 号

令和 7 年 1 月 10 日現地調査

令和 7 年 1 月 23 日評 価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

(物件 2)

評価人 不動産鑑定士

本 山 純 一

第1 評価額

物件番号	評価額
2(土地)	金 16,370,000 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。従って、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無いこと等)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、民事執行法第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
2	所 在 地 番 地 目 地 積	村上市岩船上大町 1298 番 4 宅地 2021.33 m ²	同左
特記事項			

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

位置・交通	JR羽越本線「岩船町」駅の北西方約 2.8km(道路距離) 岩船上大町バス停留所の北東方約 300m(道路距離) (附属資料:位置図を参照)	
付近の状況	近隣地域は、村上市岩船上大町地区内の戸建住宅のほか、事業所等が見られる地域を形成している。	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他規制	非線引都市計画区域 無指定 70% 200% — —
画地条件 (規模、形状等)	西側市道に接面する間口約 39m、奥行約 51.5mの長方形の画地である。 西側市道とはほぼ等高に接面している。	
接面道路の状況	西側:幅員約 6m舗装市道(弁天 2 号線) →建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路に該当。	
土地の利用状況等	物件 2(土地)の南側部分は駐車場、北側部分は未利用地となっている。 周囲の利用状況は、戸建住宅、未利用地となっている。	
供給処理施設	上水道 ガス 下水道	前面道路に配管あり。 前面道路に配管あり。 前面道路に配管あり。
特記事項		

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

当該地域の地価水準を考量し、対象近隣地域における標準的画地の標準価格を査定し、次に対象地の個別的価格形成要因を分析の上、次の通り査定した。

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	更地価格(円) ア×イ×ウ×エ
2	17,800	0.65	2,021.33		23,390,000

ア 標準画地価格(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、公示価格(又は新潟県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:村上(県)-2を規(比)準した価格

$$\begin{array}{ccccccc} \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した標準画地価格} \\ 18,000\text{円/㎡} & \times & \frac{99.0}{100} & \times & \frac{100}{100.0} & \times & \frac{100}{100.0} & \div & 17,800\text{円/㎡} \end{array}$$

- ・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 : 地価調査基準地は標準的画地であり、補正の必要なし。

- ・地域格差 : ほぼ同等 ±0%

- イ 個別格差 : 規模 ▲35%

- ウ 地積 : 登記面積を採用

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記の通り求めた。

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等 価格の控除及 び加算(円) イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額(円) (ア+イ)×ウ×エ× オ
2	23,390,000			1.00	0.70	16,370,000

- ウ 占有減価率 : 必要なし

- エ 市場性修正率 : 特になし

- オ 競売市場修正率 : 前記「第2 評価条件」記載の競売市場の特殊性による修正率

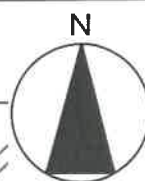
第6 参考価格資料

1 地価調査地の価格

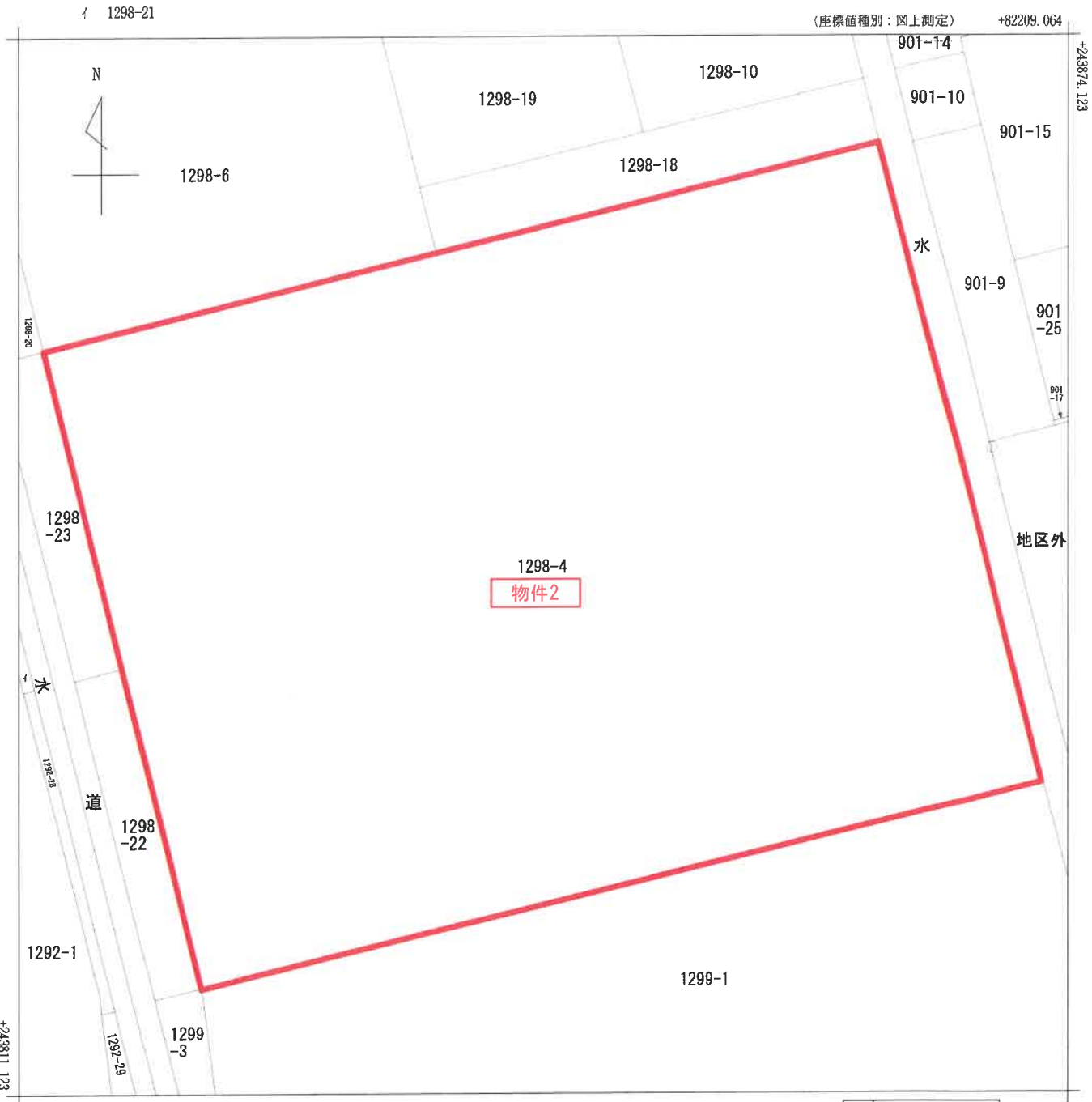
基準地番号	村上(県)-2
所在及び地番	村上市岩船上大町 1292 番 10「岩船上大町 4-26」
価格	18,000 円/㎡
位置	JR羽越本線岩船町駅約 2.7km
価格時点	令和 6 年 7 月 1 日
地積	196 ㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
接面街路	南東側幅員 6m市道
用途指定等	非線引都市計画区域、第 1 種中高層住居専用地域、建ぺい率 60%、容積率 200%
地域の概要	一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写



表示年月日：2025/01/08



(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
岩船上大町

請求部	所在	村上市岩船上大町				地番	1298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60年11月				備付年月日(原図)			補記事項		