

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月 8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 1月 5日 午前 9時00分から 令和 8年 1月13日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月19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 2月 2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 1月21日 午前 9時00分から 令和 8年 1月23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12月 8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）
1～5	20,860,000 16,688,000	一括	4,172,000	358,297	0
1	4,540,000				
2	5,610,000				
3	1,590,000				
4	3,910,000				
5	5,210,000				
	</				



物 件 目 録

1 所 在 村上市上町
地 番 2269番1
地 目 宅地
地 積 277.16平方メートル

2 所 在 村上市上町
地 番 2269番2
地 目 宅地
地 積 342.17平方メートル

3 所 在 村上市上町
地 番 2269番5
地 目 宅地
地 積 87.46平方メートル

4 (一棟の建物の表示)

所 在 村上市上町2269番地1、2269番地2
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 181.65平方メートル
2階 200.44平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 約212.65平方メートル
2階 約204.44平方メートル



令和 6年(ケ)第 70号
令和 7年(ケ)第 45号

物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上町2269番1

種 類 店舗

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 1階部分 181.65平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺1階建

床 面 積 1階部分 約189.65平方メートル

5 (一棟の建物の表示)

所 在 村上市上町2269番地1、2269番地2

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 181.65平方メートル
2階 200.44平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 約212.65平方メートル
2階 約204.44平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上町2269番1の2

種 類 住宅

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺1階建

床 面 積 2階部分 200.44平方メートル



令和 6年(ケ) 第 70号
令和 7年(ケ) 第 45号

物 件 目 録

(現況)

構 造	鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階部分 約23平方メートル 2階部分 約204.44平方メートル



令和 6年(ケ)第 70号
令和 7年(ケ)第 45号

物 件 明 細 書

令和 7年10月 6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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件土地所有者及び本件債務者が占有している。本件債務者の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号4】

本件建物所有者が占有している。

【物件番号5】

本件建物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

【物件番号1～3】

「村上市上町2269番地」を所在とする現存しない建物（家屋番号2269番の1の1及び2269番の2）の登記が存在する。

《 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 村上市上町
地 番 2269番1
地 目 宅地
地 積 277.16平方メートル

2 所 在 村上市上町
地 番 2269番2
地 目 宅地
地 積 342.17平方メートル

3 所 在 村上市上町
地 番 2269番5
地 目 宅地
地 積 87.46平方メートル

4 (一棟の建物の表示)

所 在 村上市上町2269番地1、2269番地2
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 181.65平方メートル
2階 200.44平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 約212.65平方メートル
2階 約204.44平方メートル



令和 6年(ケ)第 70号
令和 7年(ケ)第 45号

物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上町2269番1
種 類 店舗
構 造 鉄骨造1階建
床 面 積 1階部分 181.65平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺1階建
床 面 積 1階部分 約189.65平方メートル

5 (一棟の建物の表示)

所 在 村上市上町2269番地1、2269番地2
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 181.65平方メートル
2階 200.44平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 約212.65平方メートル
2階 約204.44平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上町2269番1の2
種 類 居宅
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺1階建
床 面 積 2階部分 200.44平方メートル



令和 6年(ケ)第 70号
令和 7年(ケ)第 45号

物 件 目 録

(現況)

構 造	鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階部分 約23平方メートル 2階部分 約204.44平方メートル





令和7年(ケ)第45号
令和7年6月24日受理
令和7年 8 月 1 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 村上市上町
 地 番 2269番1
 地 目 宅地
 地 積 277.16平方メートル
- 2 所 在 村上市上町
 地 番 2269番2
 地 目 宅地
 地 積 342.17平方メートル
- 3 所 在 村上市上町
 地 番 2269番5
 地 目 宅地
 地 積 87.46平方メートル

4 (一棟の建物の表示)

所 在 村上市上町2269番地1、2269番地2
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 181.65平方メートル
 2階 200.44平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上町2269番1
 種 類 店舗
 構 造 鉄骨造1階建



物 件 目 録

床 面 積 1階部分 181.65平方メートル

5 (一棟の建物の表示)

所 在 村上市上町2269番地1、2269番地2

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 181.65平方メートル
2階 200.44平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上町2269番1の2

種 類 居宅

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺1階建

床 面 積 2階部分 200.44平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり															
住居表示	村上市上町2番18号															
建物	物件4															
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が異なる (■主である建物 ☐ 附属建物) □種類: ■構造: 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺1階建 ■床面積: 1階部分 約189.65平方メートル															
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:	{	構造:	{	床面積:								
{	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店舗(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															
下記以外の敷地(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																
土地	物件1～3															
現況地目	☒ 宅地(物件1～3) ☐ 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	☒ 土地所有者ら ☐ その他の者 上記の者らが物件1、2の土地に物件4、5の区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している 上記の者らが物件3の土地を駐車場として一体利用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり															
上記以外の建物(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																
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()</td> <td>第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> <td></td> </tr> </table>		[	地方裁判所	支部	令和	年()	第	号		保管開始日	令和	年	月	日	
[	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

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	村上市上町2番18号				
建物	物件5				
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が異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☒ 構造：鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ☒ 床面積：1階部分 約23平方メートル 2階部分 約204.44平方メートル				
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類： 構造： 床面積：</td> </tr> </table>			{	種類： 構造： 床面積：
{	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居宅（空き家状態）として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり				
下記以外の敷地（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	家財道具が多数残置している。				
土地	物件1～3				
現況地目	☒ 宅地（物件1～3） ☐ 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	☒ 土地所有者ら ☐ その他の者 上記の者らが物件1、2の土地上に物件4、5の区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している 上記の者らが物件3の土地を駐車場として一体利用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり				
上記以外の建物（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					
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </td> </tr> </table>			[	地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日
[	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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者、所有者代表者) ☐ ()の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 (黙示) ☐	
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	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	■所有者 ☐ 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 ☐	
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2、3関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者 ☐	
占有状況		■敷地 ■駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者代表者、所有者) ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権(黙示) ☐	
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	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	■所有者 ☐ 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 ☐	
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

そ の 他 の 事 項

■物件4、5の区分建物について、一棟の建物の現況は次のとおりである。

所 在	村上市上町2269番地1、2269番地2
構 造	鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階 約212.65平方メートル
	2階 約204.44平方メートル

■東側の増築部分は鍵がなく立入調査を実施することができなかったため、その部分の間取図は、外観及び令和6年(ケ)第70号事件の調査結果に基づいて評価人が作成した。

■一体地の西側について、建物の階段下等を利用した下屋がある。また、簡易物置(動産)2個が置かれている。

■村上市上町2269番地を所在とする次の建物登記記録が存在するが、物件1～3の土地に該当する建物はない。

1	家屋番号	2269番の1の1
	種 類	居宅
	構 造	木造板葺平家建
	床 面 積	148.76平方メートル
	所 有 者	持分2分の1 B
		持分2分の1 C
2	家屋番号	2269番の2
	種 類	居宅
	構 造	木造板葺平家建
	床 面 積	49.58平方メートル
	所 有 者	D

(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 (物件1、4の土地建物所有者の代表者、物件2、3、5の土地建物所有者)	私は亡Eの子である。 物件1～3の土地に関して境界争いはない。 物件4、5の建物は、いずれも令和6年1月ころから空き家である。 現在、私個人と株式会社肉のおやまとの間で地代のやり取りはない。 以前は会社がEに対し、地代を支払っていたと思うが、資料が手元にないので、詳しいことは分からない。

(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
7年6月25日 (水) 13:38-13:54	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
7年6月25日 (水) 13:58-14:08	受命物件所在地	概観調査、写真撮影
7年7月2日 (水) 11:18-11:21	当庁	Aから占有関係等を電話聴取
7年7月24日 (木) 14:58-15:05	受命物件所在地	外観調査、計測、写真撮影
7年7月30日 (水) 9:40-10:20	受命物件所在地	立入調査 (F立会)、写真撮影
7年7月30日 (水) :-:	当庁	借用した鍵を送付

(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7年7月30日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人(評価人) Fを立ち会わせ、Aが依頼した弁護士から借用した鍵を使用して解錠し、建物内に立ち入った。

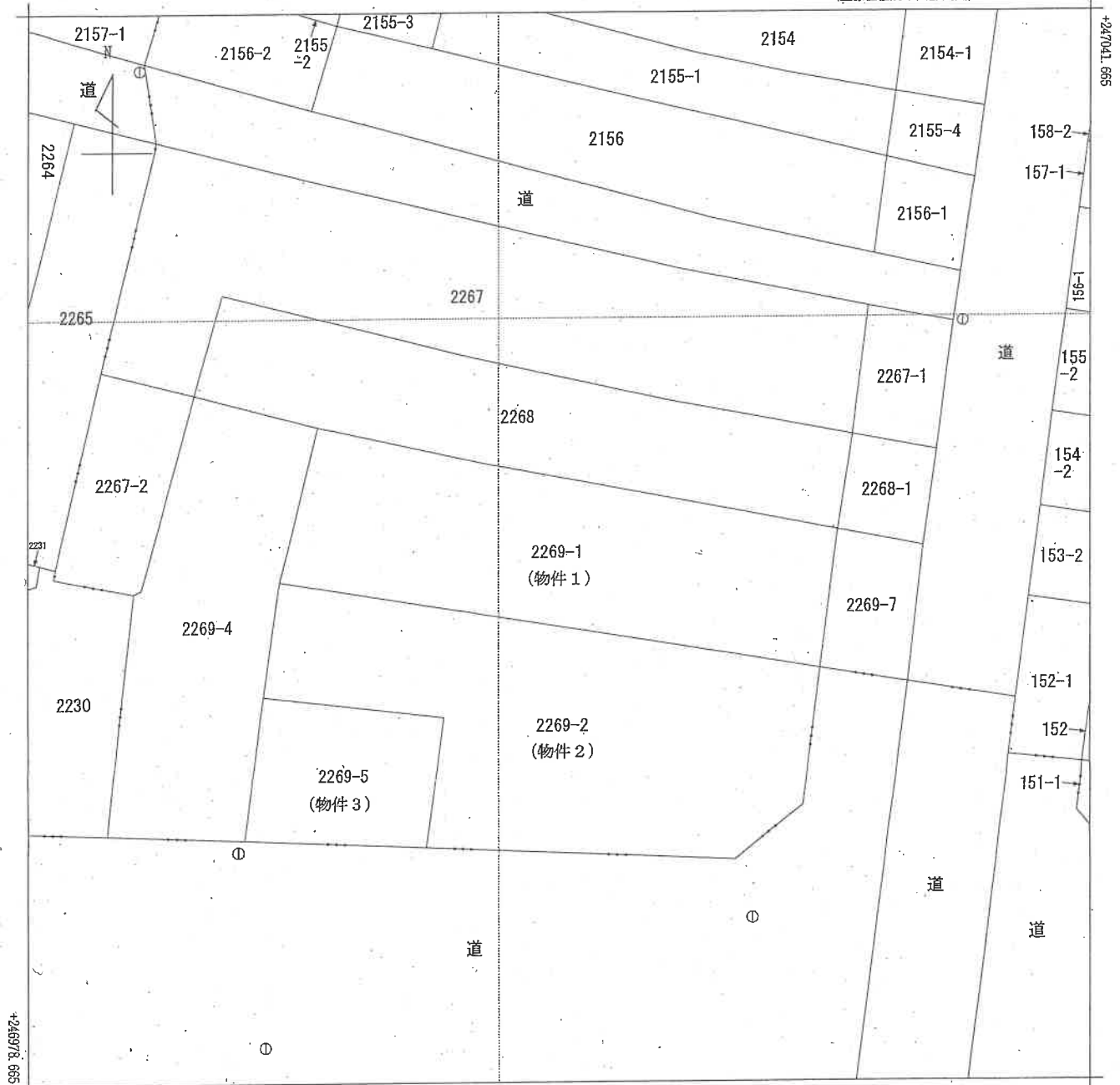
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人(管理員) を立ち会わせ、合鍵により解錠して建物内に立ち入った。

☐ 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

(座標値種別：図上測定)

+85652.679



+85590.179 (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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請 求 部 分	所 在 村上市上町					地 番 2269番1	
出 力 縮 尺	1/250	精 度 区 分	甲二	座標系又 番 号 或 記 号	VIII	分 類 地図(法第 1 4 条第 1 項)	種 類 地籍図
作 成 年 月 日	昭和56年12月				備 付 年 月 日 (原図)	補 事 記 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

請求番号：5-1
(1/1)

公用

登記年月日：平成7年10月18日

前 2269-1 後新 同一

地番 2269-7 地積測量図

土地の所在 新潟市上町

103326

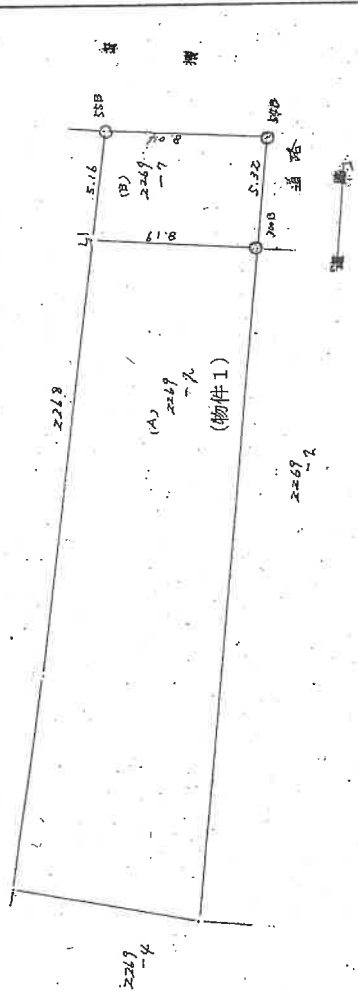
測量記録
②
2269-7

(b) 2269-7

NO	X	Y	X-Z	Y(XZ)	辺長
55B	246661.500	85925.070	8.960	769888.627200	5.16
L1	246662.470	85919.994	-7.150	-614327.957100	8.19
300B	246654.350	85918.890	-8.960	-769833.254400	5.32
54B	246653.510	85924.150	7.150	614357.672500	8.04
合計			合計	85.088200	
XZ=(n+1)-X(n-1)			1/2	42.5441000	
			地積	42.54	

(b) 2269-7 (物件1)

$519.71 - 42.5441 = 477.1659$



測量記録 2269-7 = 測量記録
 $X = 246674.914$
 $Y = 85927.385$
 $X = 246689.699$
 $Y = 85928.686$

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

7年 9月 14日(作製)

昭和 平成 7年 10月 18日 登記

新潟地方支務局村上支局備付図面写し
(銀行員加筆)

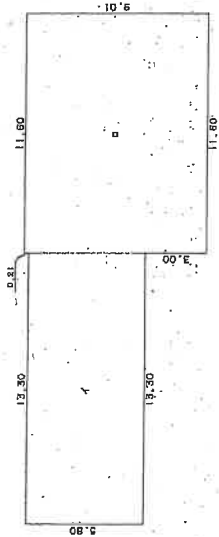
登記年月日：平成8年5月31日

各階平面図

建物図面

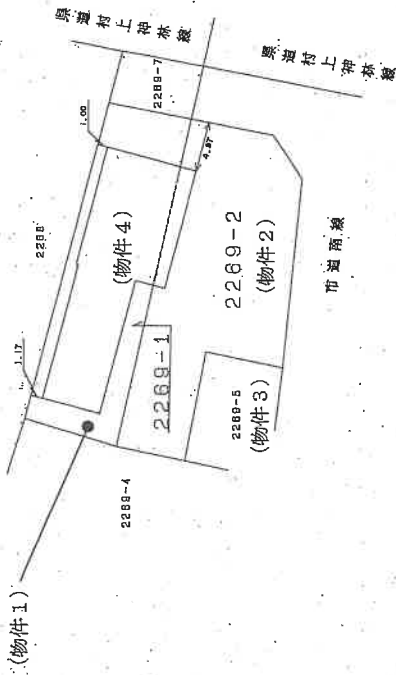
家屋番号	(物件4) 2269番1
建物の所在	村上市上町 2269番地1, 2269番地2

012142



求積表

イ	5.80 X 13.30	=	77.1400
ロ	9.01 X 11.80	=	104.3160
合計			181.6560
床面積			181.65 m ²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

昭和8年5月3日登記

(執行官加筆)

請求番号：5-3

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成8年5月31日

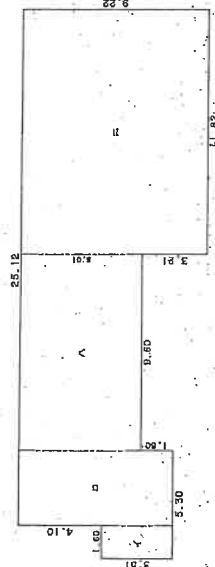
各 階 平 面 図

建 物 図 面

家屋番号	2269 (物件5) の2
建物の所在	村上市上町 2269番地1, 2269番地2

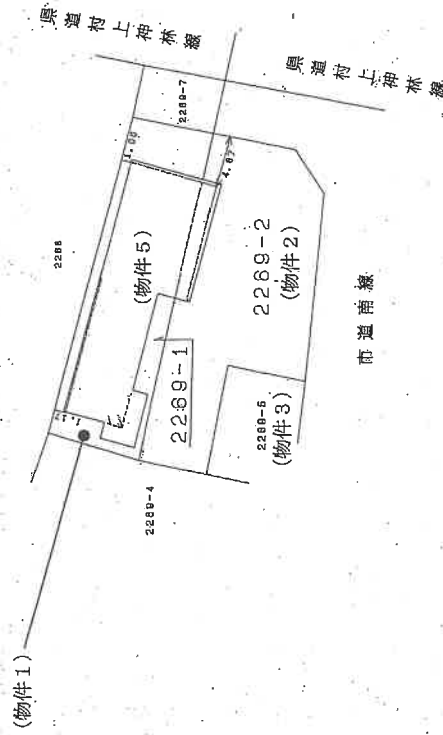
012143

二 階 部 分



求 積 表

イ	3.51	X	1.60	=	5.6160
ロ	7.61	X	3.70	=	28.1570
ハ	6.01	X	9.60	=	57.6960
ニ	9.22	X	11.82	=	108.9804
合 計					200.4494
床 面 積					200.44 ㎡



作 製 者

縮尺 1/250

申 請 人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

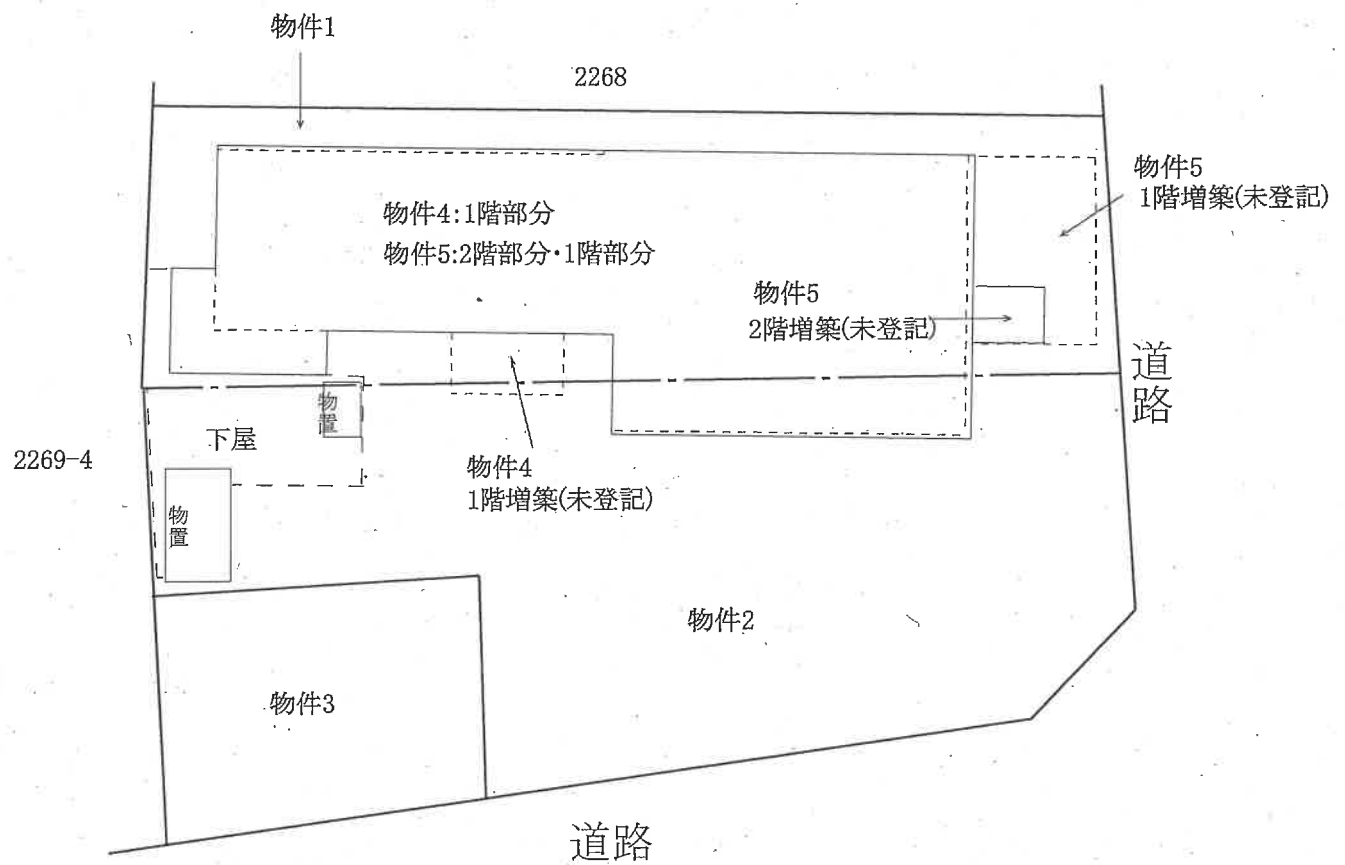
昭和8年5月3日登記

請求番号：5-4

(執行官加筆)

A3版をA4版に縮小

土地建物位置関係図(概略)



縮尺約 $\frac{1}{250}$

➡ 印は写真撮影位置、方向

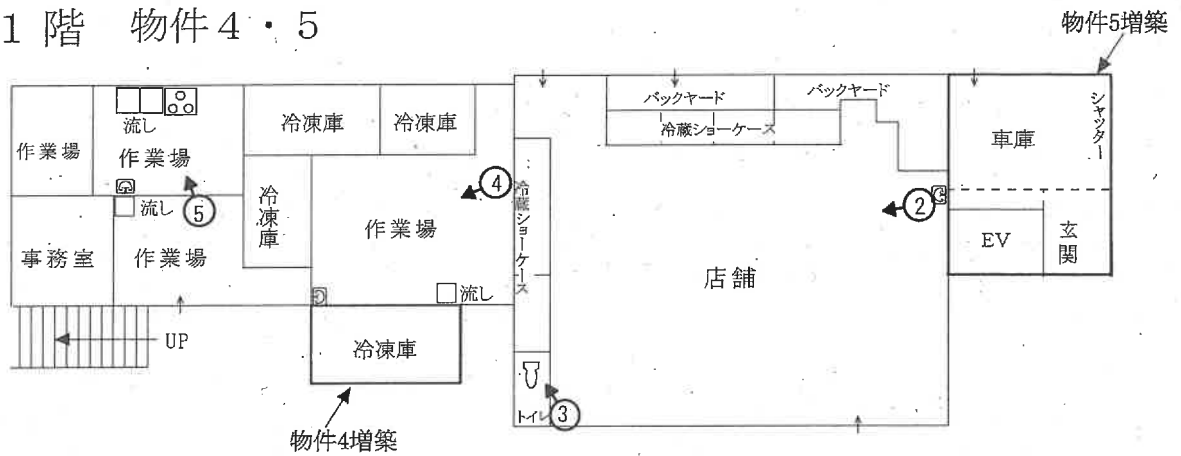
公図に基づき建物図面を合成して作成

[評価人作成]

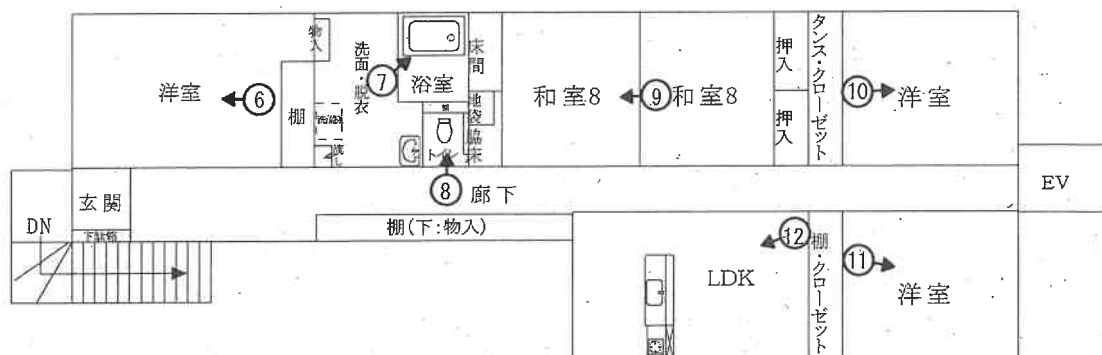
執行官加筆

間取図(概略)

1 階 物件4・5



2 階 物件5



○➡ 印は写真撮影位置、方向

縮尺約 $\frac{1}{200}$



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 1 0



写真 1 1



写真 1 2

令和7年(ケ)第45号

令和7年7月30日 現地調査

令和7年8月 4日 評 価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

岩 橋 泰 規

第1. 評価額

一 括 価 格	
金 20,860,000 円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 4,540,000 円
2 (土地)	金 5,610,000 円
3 (土地)	金 1,590,000 円
4 (建物)	金 3,910,000 円
5 (建物)	金 5,210,000 円

- ①一括価格は、物件1～5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1～3の土地の内訳価格は、物件4・5の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4・5の内訳価格は当該土地利用権等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。
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取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、ほぼ登記記載と同じ)

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	村上市上町 2269番1 宅地 277.16㎡	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	村上市上町 2269番2 宅地 342.17㎡	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	村上市上町 2269番5 宅地 87.46㎡	
4	所 在 構 造 床面積 家屋番号 種 類 構 造 床面積	(一棟の建物の表示) 村上市上町2269番地1、2269番地2 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階181.65㎡、2階200.44㎡ (専有部分の建物の表示) 上町2269番1 店舗 鉄骨造1階建 1階部分 181.65㎡	鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階212.65㎡、2階204.44㎡ 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺1階建 1階部分 189.65㎡
5	所 在 構 造 床面積 家屋番号 種 類 構 造 床面積	(一棟の建物の表示) 村上市上町2269番地1、2269番地2 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階181.65㎡、2階200.44㎡ (専有部分の建物の表示) 上町2269番1の2 居宅 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺1階建 2階部分 200.44㎡	鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階212.65㎡、2階204.44㎡ 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階部分 約23㎡、 2階部分 約204.44㎡
番号	特 記 事 項		
	特にない。		

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1～3)

位 置 ・ 交 通	物件は、J R 羽越本線「村上」駅から東方へ道路距離約1.3 k mに位置する。	
付 近 の 状 況	物件の所在する地域は、村上市街地中心部近くの幹線道路沿いに店舗のほか住宅等が建ち並ぶ地域である。郊外大型店舗の出店により既存商店街は客足が減少しており、年間を通してイベントを開催しているものの、郊外へと賑わいの分散が進んでいる状況である。地域要因に変動はなく、今後も地価下落の傾向で推移するものと予測する。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 商業地域 80% 400% 準防火地域 特にない。
画地条件 (規模、形状等)	物件1～3の土地は、一体として東側及び南側がそれぞれ巾員16m舗装道路に等高に接面する東側間口約20m・奥行約32mのほぼ長方形の画地である。	
接面道路	東側道路は県道(村上神林線)、南側道路は市道(南線)で、ともに建築基準法第42条1項1号道路に該当する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1～3の土地は、物件4・5の「一棟の建物の表示」で示されている建物が建っている。 周囲とはほぼ等高で、土地建物位置関係図のとおり下屋が建てられ、スチール製物置(動産)が設置されている。	
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	あり(引込済)
特 記 事 項	村上市上水道課によると、水道の宅地内への引込管は1本であることから、物件4と物件5と共用しているのではないかとの説明を受けた。また、物件5には公共下水道が接続しているが、物件4には浄化槽が設置されている模様である。 新発田ガス株式会社によると、物件5にはガスを供給しているのみであるとの説明を受けた。メーターの設置状況から物件4はプロパンガスが接続していた模様である。	

2. 建物の概況及び利用状況

・物件4

区 分	専有部分
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 平成8年5月20日新築 経過年数 約29.5年 経済的残存耐用年数 約5.5年
仕 様	構造 鉄骨造 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 サイディング 内壁 クロス、ボード等 天井 クロス、石膏ボード等 床 着色モルタル、長尺シート等 設備 冷凍庫(使用できるかは不明) その他 特になし。
床面積(現況)	1階部分 181.65㎡ (現況 189.65㎡)
現況用途等	階層 1階建 現況用途 店舗 間取り 店舗(詳細は間取図のとおり)
品 等	中品等
保守管理の状態	経過年数相応に老朽化しており、破損している箇所は見当たらなかったが、作業場等の床や内壁等の汚れが目立つ状態である。維持管理はやや劣る状態である。
建物の利用状況	空家
特記事項	・物件4は、全体建物の1階部分である。 ・アスベストについて、吹付材等は目視で確認できなかったが、建物の構造、建築年を考慮した場合、アスベスト含有材が使用されている可能性を否定できない。

・ 物件5

区 分	専有部分
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 平成8年5月20日新築 経過年数 約29.5年 経済的残存耐用年数 約5.5年
仕 様	構造 鉄骨・木造 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 サイディング 内壁 クロス等 天井 クロス、化粧合板等 床 畳、フローリング等 設備 住宅用エレベーター 1基 その他 特になし。
床面積(現況)	2階部分 200.44㎡ (現況 1階部分約23㎡、2階部分約204.44㎡、延約227.44㎡)
現況用途等	階層 2階建 現況用途 居宅 間取り 2階5LDK+1階車庫 (詳細は間取図のとおり)
品 等	中品等
保守管理の状態	経過年数相応の老朽化が見られるが、特に補修を要する箇所は見当たらなかった。室内に家財道具が残されている。維持管理は普通の状態である。
建物の利用状況	空家
特記事項	・ 物件5は、全体建物の2階部分と1階増築の車庫等である。 なお、1階増築の車庫やエレベーターの乗り入れ部分については、立ち入りができなかったため窓越しによる視認に基づいた。 ・ アスベストについて、吹付材等は目視で確認できなかったが、建物の構造、建築年を考慮した場合、アスベスト含有材が使用されている可能性を否定できない。

第5. 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 建付地価格(物件1～3)

物件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た。

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
1	30,600	1.05	277.16	0.90	8,010,000
2	30,600	1.05	342.17	0.90	9,890,000
3	30,600	1.05	87.46	0.90	2,530,000
計					20,430,000

ア. 標準画地価格(公示価格等からの規準)

近隣及び周辺取引事例等と比較し、公示価格(又は県地価調査標準価格)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)5-1 を規(比)準した価格

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 30,200\text{円/㎡} & \times & 99.2/100 & \times & 100/100 & \times & 100/98 & \div & 30,600\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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。

◇標準化補正：地価公示地等は標準的で補正の必要はない。

◇地域格差：道路条件が劣ることを考慮 -2%

イ. 個別格差：角地で利用効率が優る +5%

ウ. 地積：登記数量

エ. 建付減価補正率：建物の経過年数や構造、敷地との関係等から査定

(2) 建物価格(物件4・5)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した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及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
4	178,000	189.65	0.16	5,400,000
5	178,000	227.44	0.18	7,290,000

ウ. 現価率

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して現価率を査定した。

	物件 4	物件 5
経過年数	29.5年	29.5年
経済的残存耐用年数	5.5年	5.5年
観察減価	-20%	-10%
残価率	5%	5%

現価率 $\div$ {残価率 $+$ (1 $-$ 残価率) $\times$ 経済的残存耐用年数/(経過年数 $+$ 経済的残存耐用年数)} $\times$ (1 $-$ 観察減価)

$$\begin{aligned} \text{物件4 現価率} &\div \{0.05 + (1 - 0.05) \times 5.5 / (29.5 + 5.5)\} \times (1 - 0.20) \\ &\div 0.16 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{物件5 現価率} &\div \{0.05 + (1 - 0.05) \times 5.5 / (29.5 + 5.5)\} \times (1 - 0.10) \\ &\div 0.18 \end{aligned}$$

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

①土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	敷地割合 (%) イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権価格 (円) ア×イ×ウ
1	8,010,000	100	0.10	場所的利益	800,000
2	9,890,000	100	0.10	場所的利益	990,000
3	2,530,000	100	0.00	—	0
合計					1,790,000

ウ、土地利用権等割合

場所的利益を考慮することが妥当と判断し、その割合は10%と査定した。
なお、物件3については、物件1・2の土地上に建物を建てて、後に駐車場として購入した経緯等も考慮して、各建物の土地利用権が及ばないものと判断した。

②内訳価格及び一括価格

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	共有 持分 ウ	占有減 価修正 エ	市場性 修正 オ	競売市 場修正 カ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	8,010,000	-800,000	—	1.00	0.9	0.7	4,540,000
2	9,890,000	-990,000	—	1.00	0.9	0.7	5,610,000
3	2,530,000	0	—	1.00	0.9	0.7	1,590,000
4	5,400,000	+810,000	—	1.00	0.9	0.7	3,910,000
5	7,290,000	+980,000	—	1.00	0.9	0.7	5,210,000
一括価格(合計)							20,860,000

イ. 土地利用権等価格の控除及び加算

配分して査定した。

土地利用権価格を、物件4・5の建物床面積に応じて次のとおり区分して、各土地の利用権価格を配分した。

物件	土地利用権価格	物件 4	物件 5
1	800,000	敷地割合45%	敷地割合55%
		360,000	440,000
2	990,000	敷地割合45%	敷地割合55%
		450,000	540,000
計	1,790,000	810,000	980,000

エ. 占有減価修正：必要ない。

オ. 市場性修正

建物内や敷地内に残置物が残っていること及び当市において比較的大きな店舗等であり、市場における流通の減退を考慮して査定。 -10%

カ. 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮 -30%

第6. 参考価格資料

・地価調査価格 村上(県)5-1

所 在：村上市大町1533番2外

住 居 表 示：大町3-31

価 格：30,200円/㎡

位 置：JR羽越本線「村上」駅から道路距離約1.5km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：222㎡

供給処理施設：上水道・都市ガス・公共下水道がある。

接 面 街 路：東側が巾員9.5mの舗装県道に接面。

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%、
準防火地域

地 域 の 概 要：店舗併用住宅、銀行等が建ち並ぶ商業地域

第7. 附属資料の表示

1 受命物件の位置図

2 公図写

3 土地建物位置関係図

4 建物図面・各階平面図写

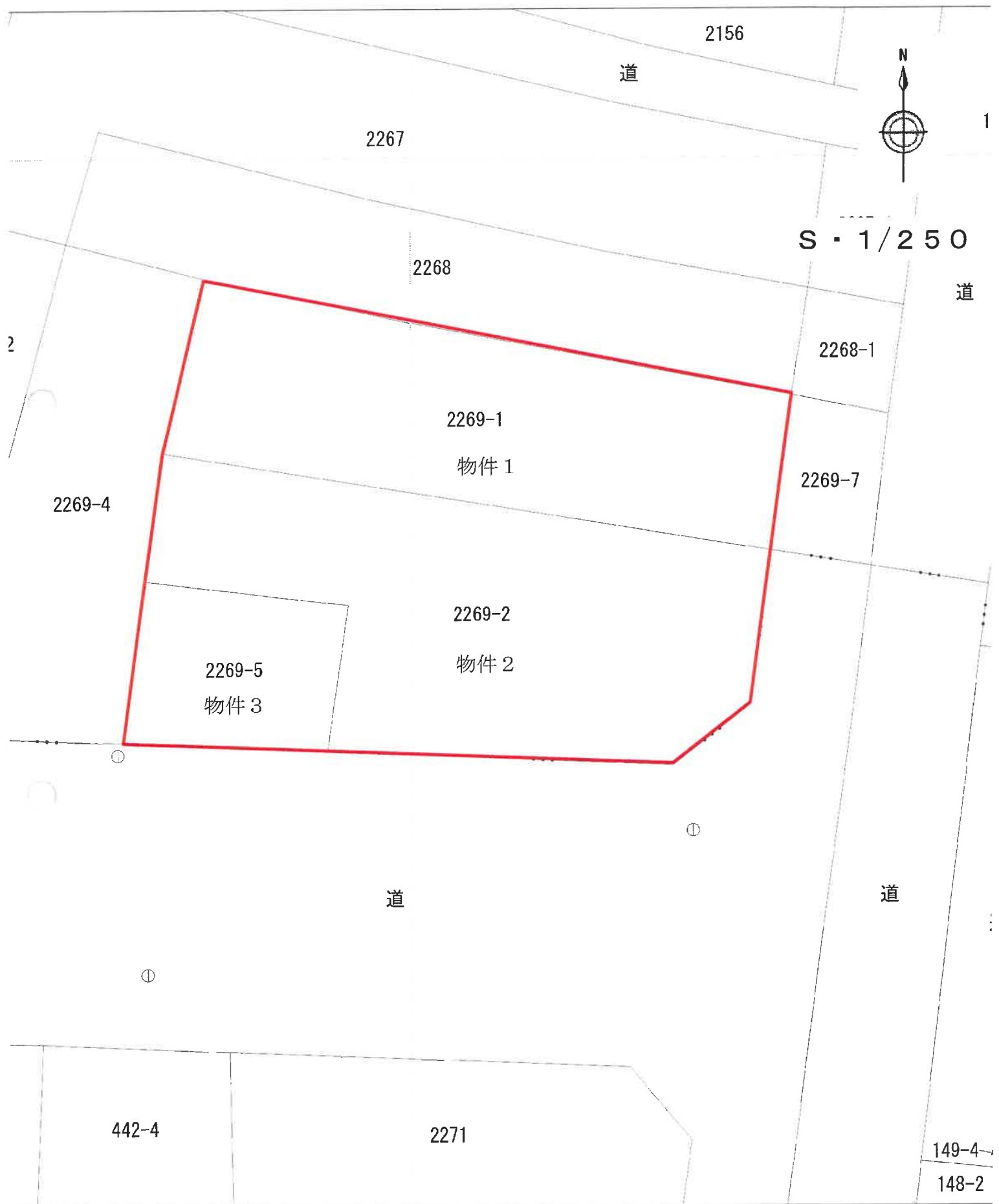
5 間取図(概略)

— 以 上 —

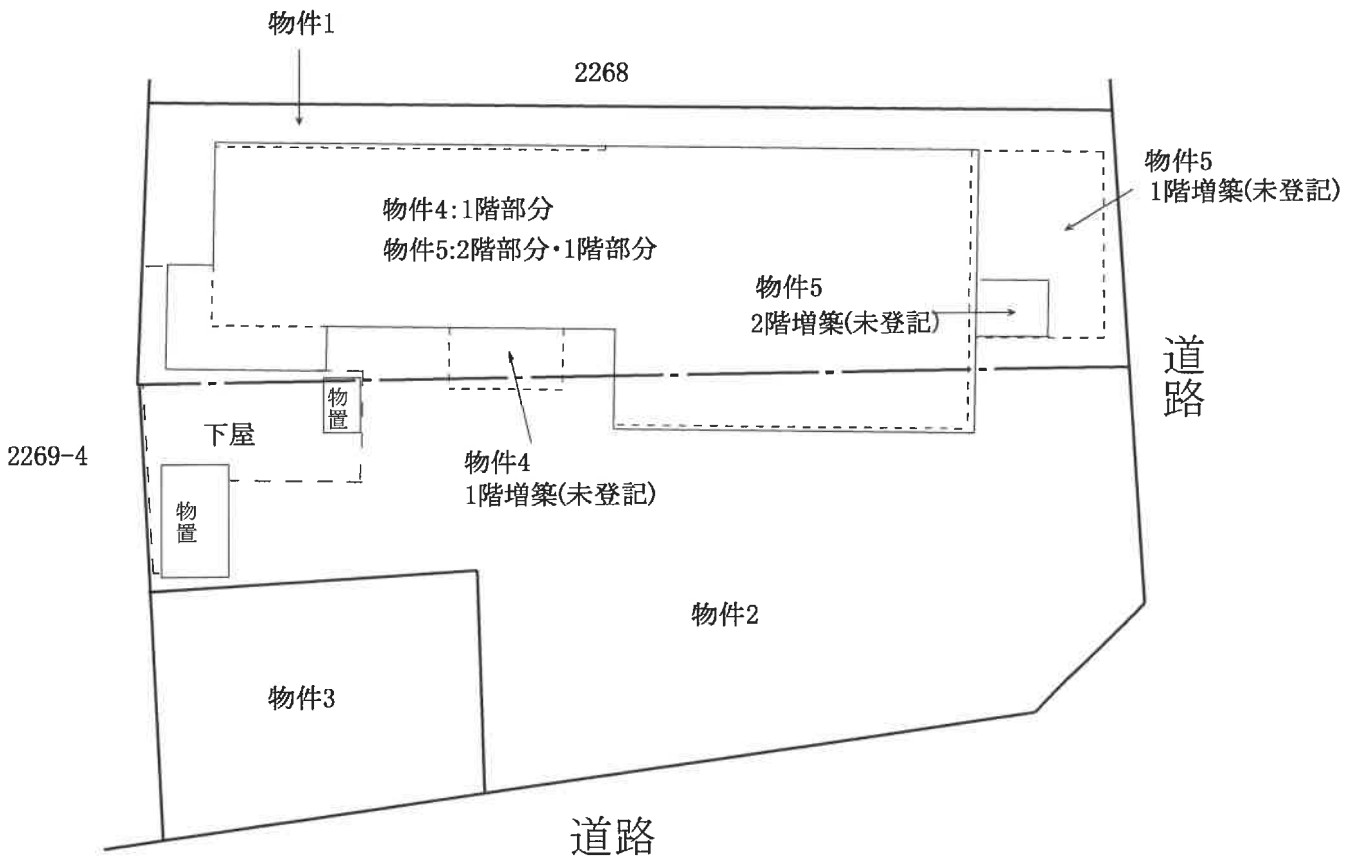


縮尺約1/15,000

公 図 写



土地建物位置関係図(概略)


$$\text{縮尺約 } \frac{1}{250}$$

公図に基づき建物図面を合成して作成

〔評価人作成〕

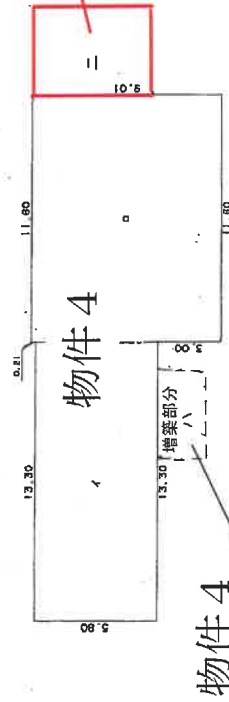
各 階 平 面 図 建 物 図 面

012142

家屋番号 2269番1

建物の所在 村上市上町 2269番地1, 2269番地2

物件5
1階部分増築



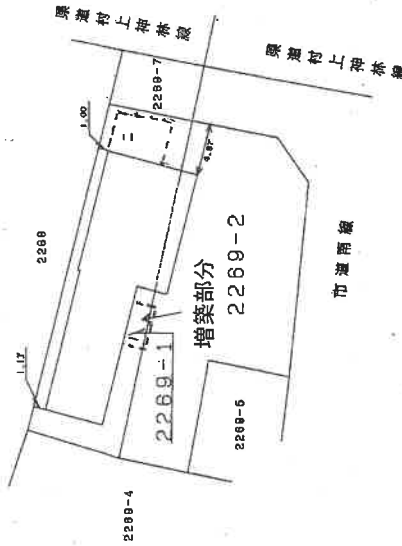
求 積 表

イ	5.80 X 13.30	=	77.1400
ロ	9.01 X 11.80	=	104.5160
合計			181.6560
床面積			181.65 m ²

既存部分 (イ+ロ) 181.65 m²
 増築部分 ハ 2.1 m X 4.0 m = 8.40 m²
 (小数点以下切捨て) 約 8 m²
 イ+ロ+ハ = 約 189.65 m² ——— 物件4建物床面積

= 4.2 m X 5.6 m = 23.24 m²
 (小数点以下切捨て) 約 23 m² ——— 物件5の1階床面積

1階合計床面積 イ+ロ+ハ+ニ = 約 212.65 m²



作製者

(平成8年 5月 20日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

昭和 平成 8年 5月 3日 登記

各階平面図

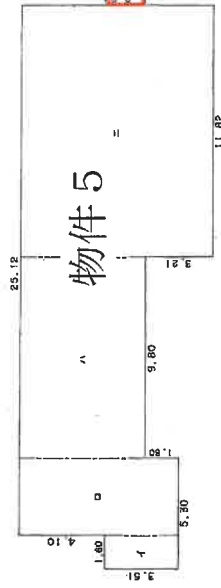
家屋番号 2269 番 1の2

建物図面

建物の所在 村上市上町・2269番地1, 2269番地2

012143

二階部分

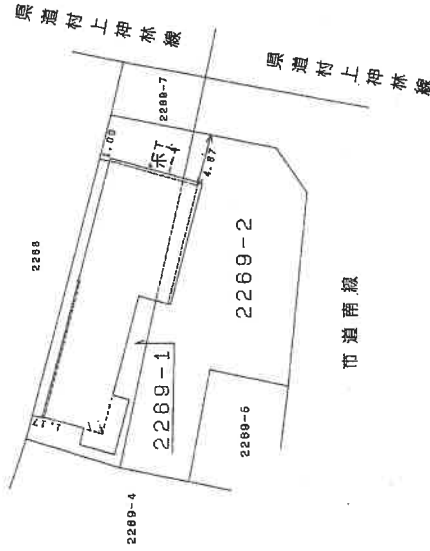


物件5
2階部分増築

求積表

イ	3.51	X	1.60	=	5.6160
ロ	7.61	X	3.70	=	28.1570
ハ	6.01	X	9.60	=	57.6960
ニ	9.22	X	11.82	=	108.9804
合計					200.4494
床面積					200.4494 ㎡

既存部分 イ+ロ+ハ+ニ 200.44 ㎡
増築部分 ホ 1.8 m X 2.3 m 〓 4.14 ㎡
(小数点以下切捨て) 約 4 ㎡
合計床面積イ+ロ+ハ+ニ+ホ = 約 204.44 ㎡ — 物件5の2階床面積



作製者

縮尺 1/250

申請人

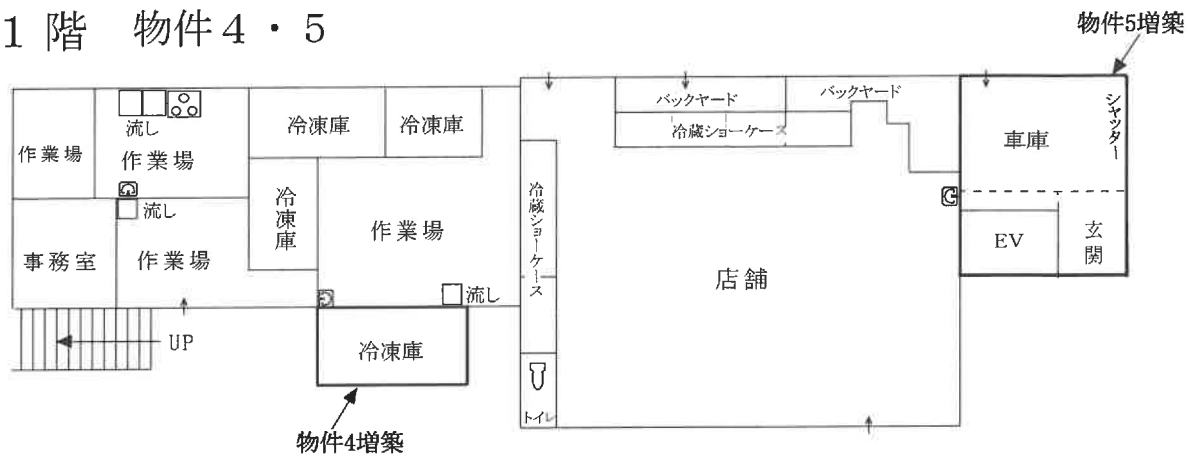
縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成28年5月31日登記

間取図(概略)

1 階 物件4・5



2 階 物件5



縮尺約 $\frac{1}{200}$