

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1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 2月24日 午前 9時00分から 令和 8年 3月 3日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3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 3月23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 3月11日 午前 9時00分から 令和 8年 3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 1月27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）
1～3	2,860,000 2,288,000	一括	572,000	175,400	0
1	1,120,000				
2	1,270,000				
3	470,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 村上市片町
地 番 735番1
地 目 宅地
地 積 888.36平方メートル
- 2 所 在 村上市片町735番地1
家屋 番号 735番1
種 類 店舗・居宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 272.06平方メートル
2階 141.60平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 272.06平方メートル
2階 約145.60平方メートル
- 3 所 在 村上市片町735番地
家屋 番号 735番の2
種 類 居宅・物置
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 109.30平方メートル
2階 72.07平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約106.30平方メートル
2階 72.07平方メートル



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 嶋 倉 賢

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

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。

【物件番号3】

1階部分につき、本件所有者が占有している。

2階部分につき、Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 村上市片町
 地 番 735番1
 地 目 宅地
 地 積 888.36平方メートル

2 所 在 村上市片町735番地1
 家屋 番号 735番1
 種 類 店舗・居宅
 構 造 木造セメント瓦葺2階建
 床 面 積 1階 272.06平方メートル
 2階 141.60平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 272.06平方メートル
 2階 約145.60平方メートル

3 所 在 村上市片町735番地
 家屋 番号 735番の2
 種 類 居宅・物置
 構 造 木造セメント瓦葺2階建
 床 面 積 1階 109.30平方メートル
 2階 72.07平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約106.30平方メートル
 2階 72.07平方メートル





令和7年(ケ)第48号
令和7年6月10日受理
令和7年7月11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 村上市片町
 地 番 735番1
 地 目 宅地
 地 積 888.36平方メートル

- 2 所 在 村上市片町735番地1
 家屋 番号 735番1
 種 類 店舗・居宅
 構 造 木造セメント瓦葺2階建
 床 面 積 1階 272.06平方メートル
 2階 141.60平方メートル

- 3 所 在 村上市片町735番地
 家屋 番号 735番の2
 種 類 居宅・物置
 構 造 木造セメント瓦葺2階建
 床 面 積 1階 109.30平方メートル
 2階 72.07平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	村上市片町6番8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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に物件2、3の建物を所有し、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が異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：2階 約145.60平方メートル		
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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を店舗・居宅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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	村上市片町6番8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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に物件2、3の建物を所有し、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3		
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: ☒ 床面積: 1階 約106.30平方メートル		
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	☒ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者らが本建物を居宅・物置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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 2階部分	
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) ■B(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	
契約等		☐ 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・転賃を認める ☐	
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

(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 (物件3の占有者)	私は所有者Bの叔父である。 ここは私の生家である。現在、物件2の建物にはBが住んでいる。物件3の建物には私と妻のCが住んでいる。Bとは互いに行き来をしていて、食事と一緒にしている。 私がBに家賃を支払っているということはない。
■ B (所有者)	物件1の土地に関して境界争いはない。 土地建物に関する貸し借りはない。 物件3の建物は曳家をしたと聞いている。 Bから家賃を受け取っているということはない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

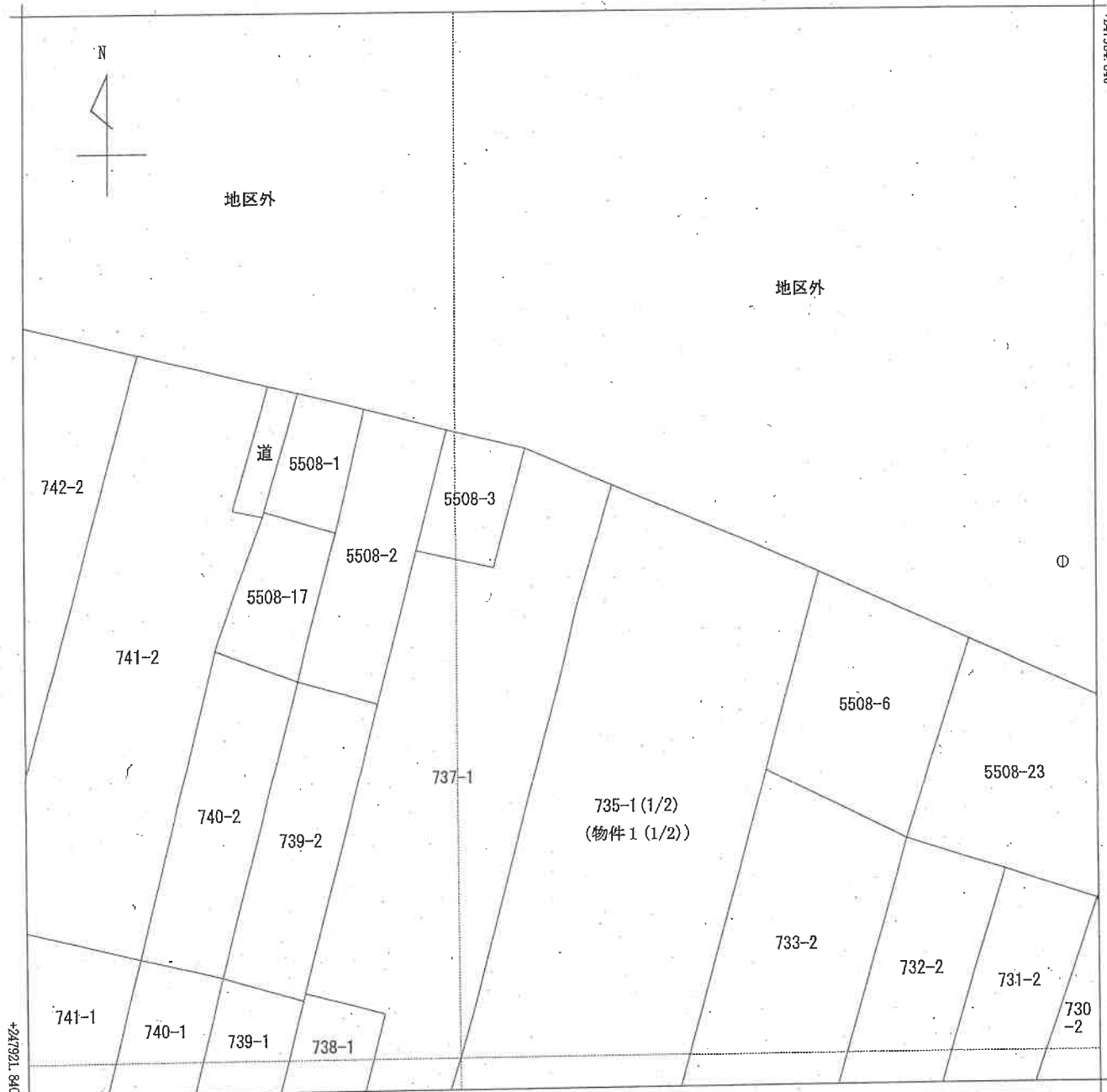
調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年6月12日（木） 8：59－9：24	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12日（木） 9：31－9：57	受命物件所在地	Aから占有関係等を聴取、概観調査、写真撮影
7年6月12日（木） 10：07－10：19	村上市役所税務課	家屋見取図及び課税台帳取得
7年7月8日（火） 9：51－10：58	受命物件所在地	Bから占有関係等を聴取、立入調査（C、B、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 を立ち合わせ、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） を立ち合わせ、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。

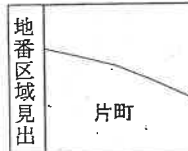
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



+86592.643

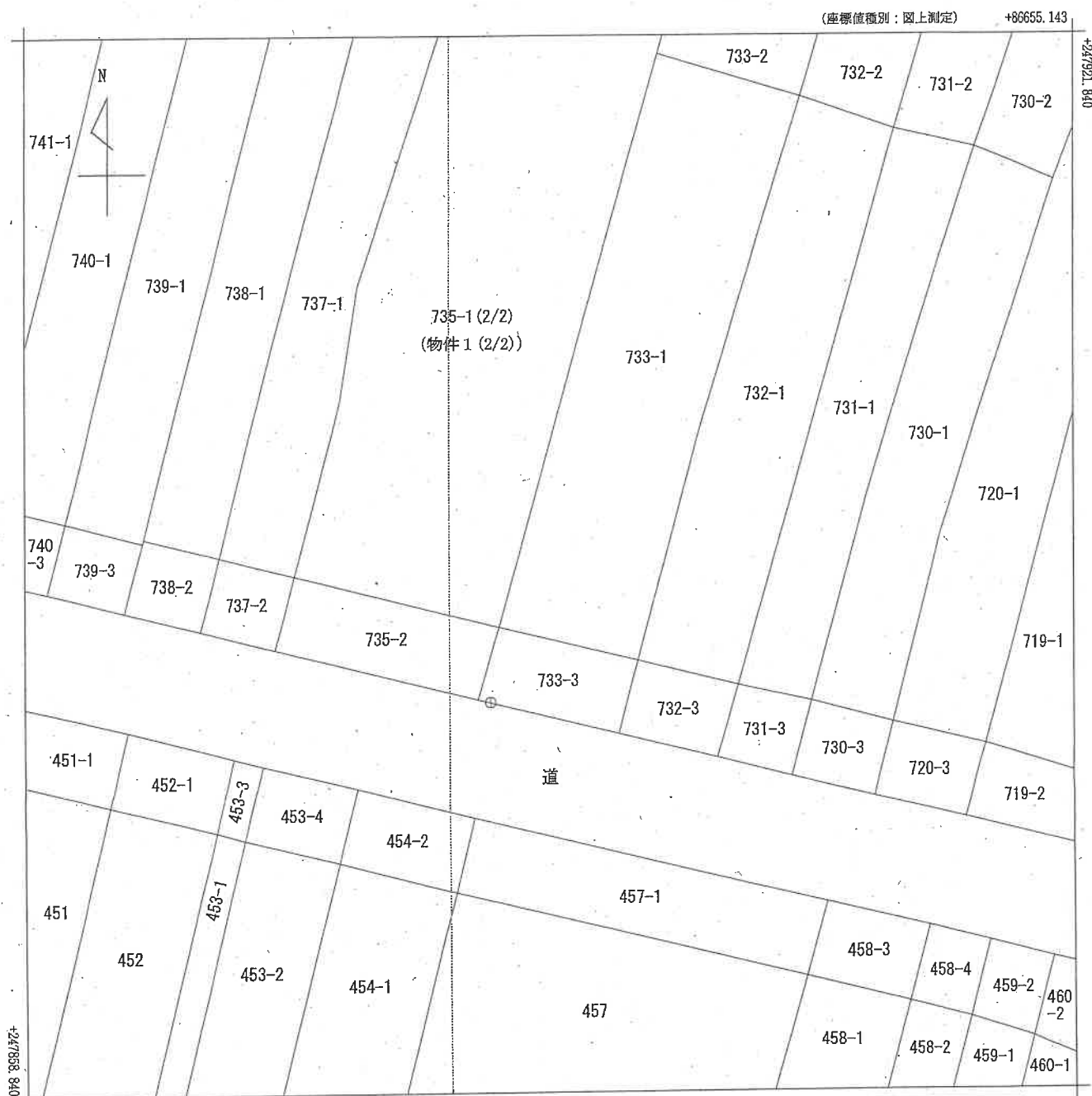
(座標値種別：図上測定)

(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。



請求部	所在	村上市片町					地番	735番1		
出力縮尺	1/250	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	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53年12月				備付年月日(原図)			補記事項		

新潟地方税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



+86592.643 (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
片町

請 求 部 分	所 在 村上市片町				地 番 735番1					
出 力 縮 尺	1/250	精 度 区 分	甲三	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53年12月				備 付 年月日 (原図)			補 記 事 項		

新潟地方法務局村上支局備付図面写し
(執行人加筆)
A3版をA4版に縮小

請求番号：2-1
(2/2)

公用

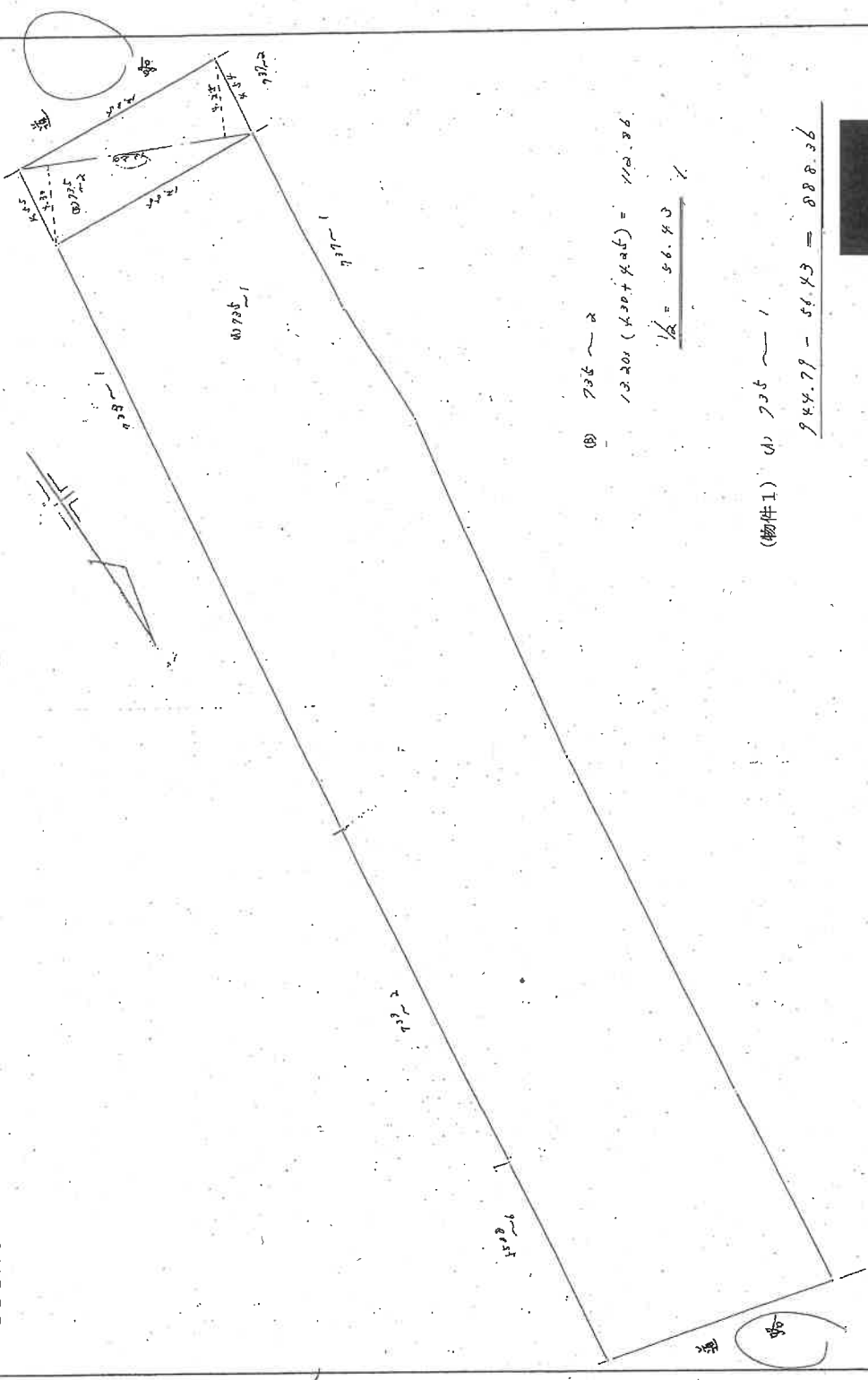
登記年月日：昭和63年7月11日

前 735 後・新 同

地 番 735-2 地 積 測 量 図

土地の所在 村々市片町

098262



(B) $735 \sim 2$
 $13.201 (4.30 + 4.25) = 112.36$
 $\frac{1}{2} = 56.43$

(物件1) (A) $735 \sim 1$
 $944.79 - 56.43 = 888.36$

作製者 申請人

63. 7. 4 年 月 日 (作製)

1 350

新潟地方方法務局村上支局備付図面写し
(銀行官加筆)

昭和63年7月11日登記

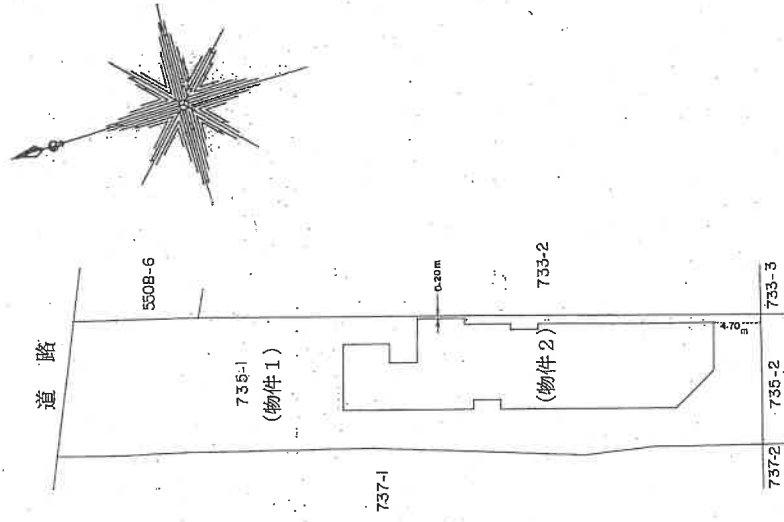
登記年月日：平成1年1月27日

名 階 平 面 図

建 物 図 面

家屋番号	735-1 (物件2)
建物の所在	村上市片町 735 番地 1

010505



作製者	新潟県土地家屋調査士会	縮尺	1/500
申請人	新潟県土地家屋調査士会	縮尺	1/500

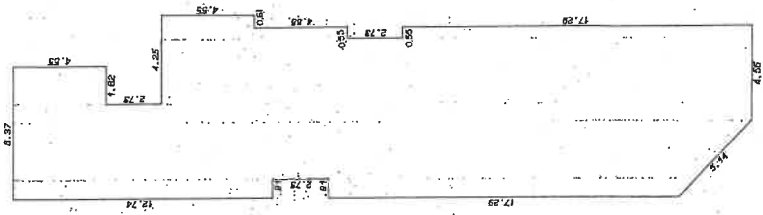
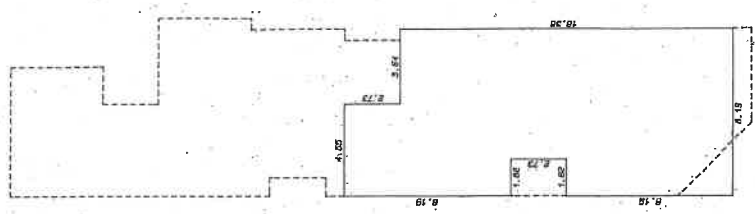
新潟県土地家屋調査士会
新潟地方方法務局村上支局備付図面写し
(執行書加筆)
昭和(平成) / 年 / 月27日登記

登記年月日：平成1年1月27日

各階平面図 建物平面図

家屋番号 735-1 (物件2)
建築物の所在 村上市片町735番地1

010506



縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/

作製者

平成(昭和)元年正月10日(作製)

昭和(平成)1年/月27日登記

新潟県土地家屋調査士会

新潟地方建設局村上支局備付図面写し
(執行官加筆)

登記年月日：昭和59年12月18日

各階平面図

建物図面

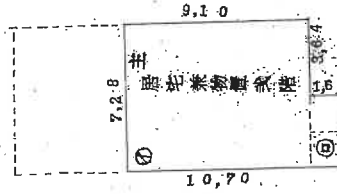
735番9号

(物件3)

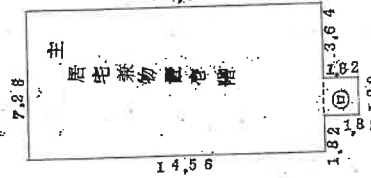
地番

土地の所在
村上市片町735番地

010504

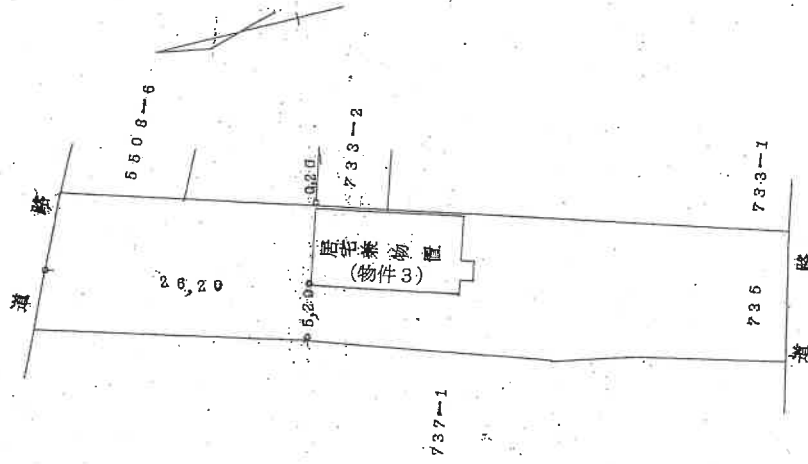


居宅兼物置式階72.107



居宅兼物置109.36

縮尺 250



作製者

申請人

縮尺 1/600

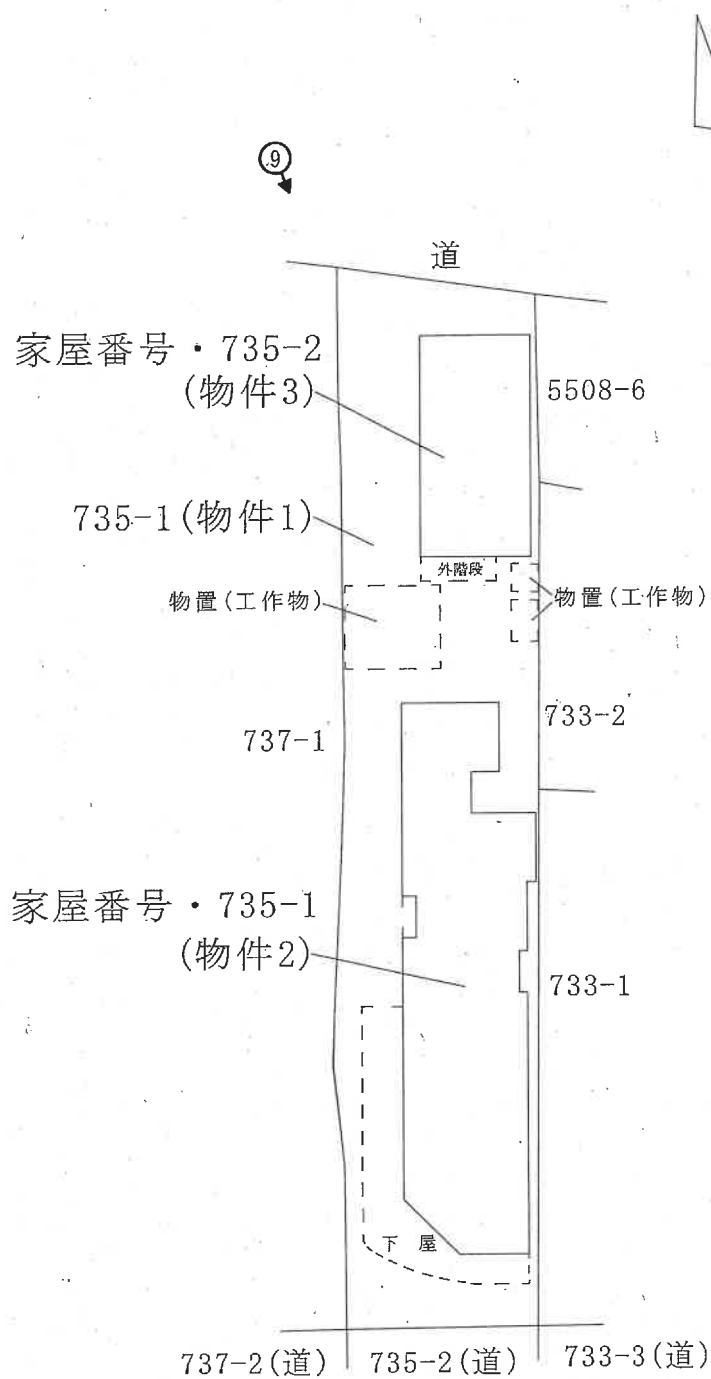
(昭和59年12月10日作製)

新潟地方送務局村上支局備付図面写し
(製行官加筆)

新潟県土地家屋調査士会

(昭和)平成59年12月18日登記

土地建物位置関係図(概略図)

$$S = 1./5' \ 0 \ 0$$


評価人作成

執行官加筆

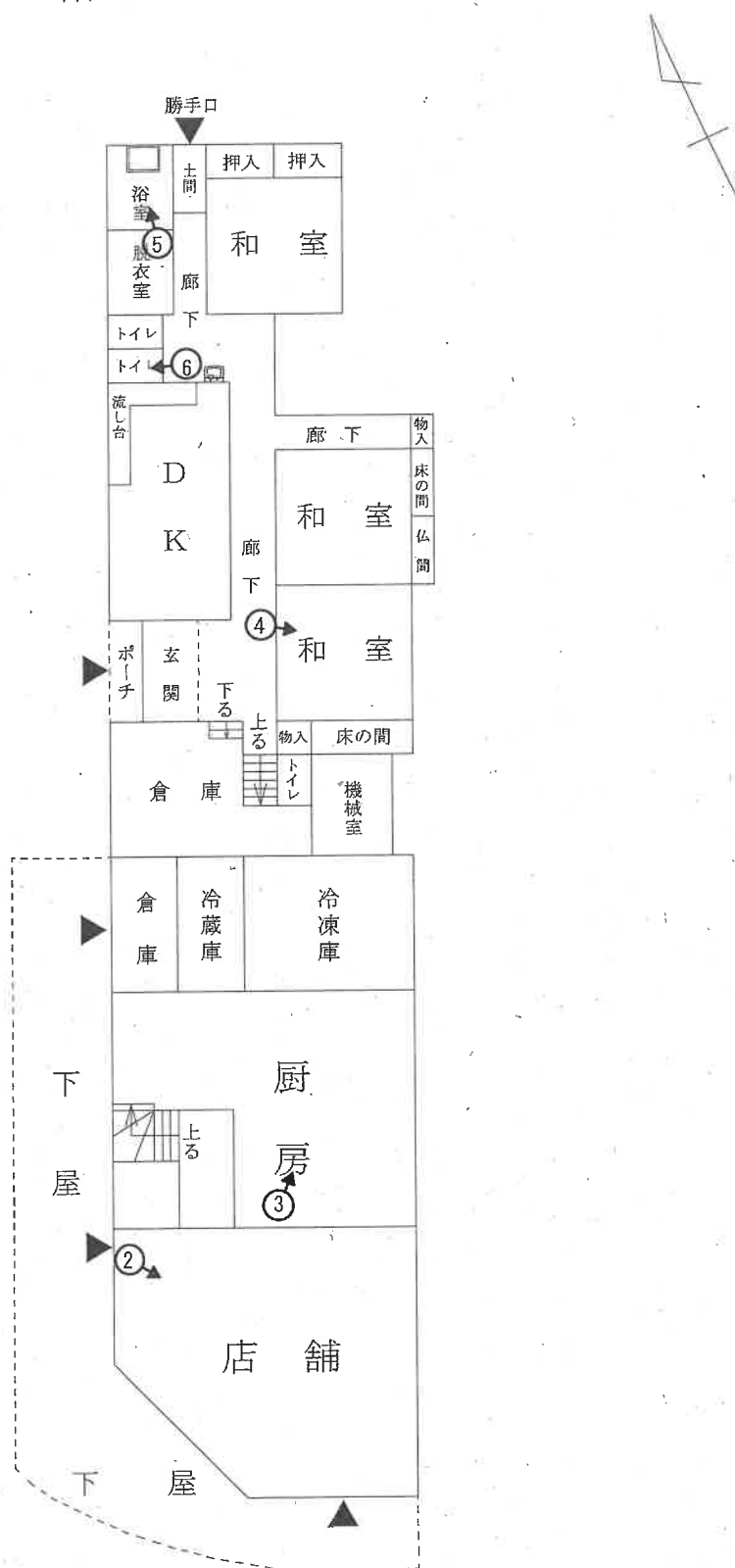
○➡ 印は写真撮影位置、方向

建物間取図

物件 2

S = 1 / 2 0 0

1 階



○➡ 印は写真撮影位置、方向

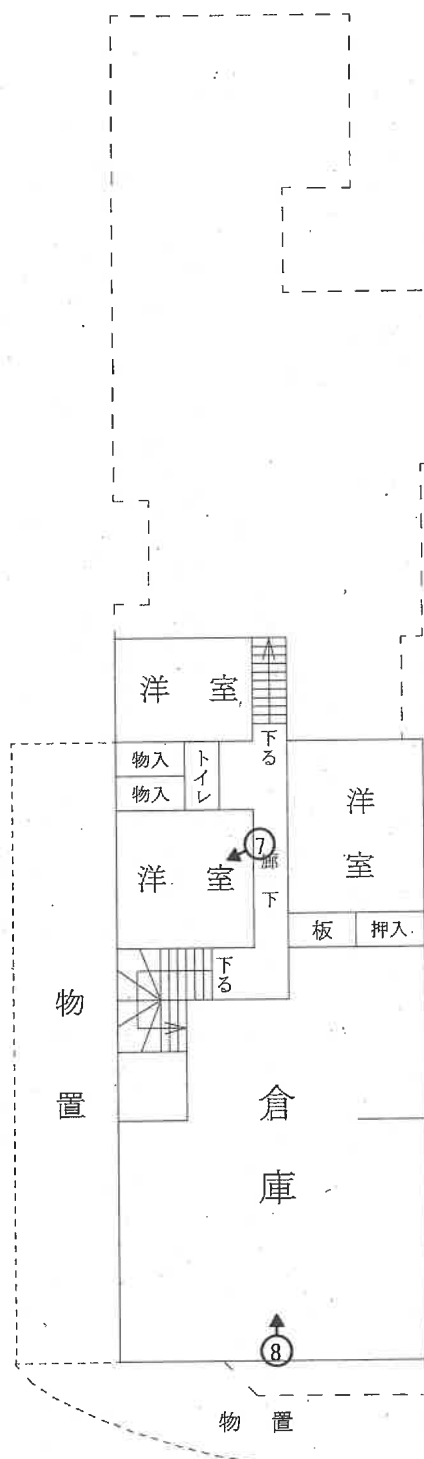
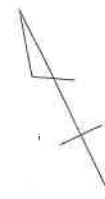
評価人作成
執行官加筆

建物間取図

物件 2

S = 1 / 2 0 0

2 階



評価人作成

執行官加筆

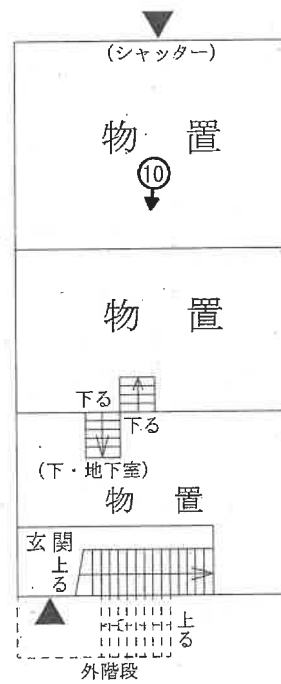
○➡ 印は写真撮影位置、方向

建物間取図

物件 3

S = 1 / 2 0 0

1 階



2 階



評価人作成

執行官加筆

○➡ 印は写真撮影位置、方向

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 48号

求 意 見 書

飯 田 英 範 殿

令和 7年12月18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め、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 7年12月19日
評価人

飯田英範

令和 7年 (ケ) 第 48号

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 村上市片町 |
| | 地 番 | 735番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 888.36平方メートル |
| 2 | 所 在 | 村上市片町735番地1 |
| | 家屋 番号 | 735番1 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 272.06平方メートル
2階 141.60平方メートル |
| 3 | 所 在 | 村上市片町735番地 |
| | 家屋 番号 | 735番の2 |
| | 種 類 | 居宅・物置 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 109.30平方メートル
2階 72.07平方メートル |



令和7年（ケ）第48号
令和7年7月 8日現地調査
令和7年7月14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

一括価格	
金4,750,000円	
物件番号	内訳価格
1(土地)	金1,860,000円
2(建物)	金2,110,000円
3(建物)	金780,000円

- ① 一括価格は、物件1～3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、3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2、3の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。
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 地目 地積	村上市片町 735番1 宅地 888.36㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	村上市片町735番地1 735番1 店舗・居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階 272.06㎡ 2階 141.60㎡	2階 約145.60㎡(概測)
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	村上市片町735番地 735番の2 居宅・物置 木造セメント瓦葺2階建 1階 109.30㎡ 2階 72.07㎡	村上市片町735番地1 1階 約106.30㎡(概測)
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1）

位 置 ・ 交 通	J R羽越本線「村上」駅の北東方、約2.7 k m。 最寄りバス停「片町」（新潟交通観光バス）から至近。（別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	村上市の中心部に位置する、主要地方道新潟・新発田・村上線沿いに店舗、事業所、戸建住宅等が建ち並ぶ既成の商業地域である。地域北方に門前川の河川敷が存するほかは、地域周辺には主として店舗、住宅等が存する。将来的には概ね現状の土地利用の状態を維持して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 ペ イ 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引区域 近隣商業地域 80% 200% 準防火地域 特になし
画 地 条 件 （規模、形状等）	間口約12m、奥行約69mで奥行長大の画地（888.36㎡）である（別添図面参照）。	
接面道路の状況	南側幅員約16m舗装道路（県道、主要地方道新潟・新発田・村上線、両側歩道付、建築基準法42条1項1号に該当）及び北側幅員約6m舗装道路（市道・堤防線、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	物件2、3の建物の敷地として利用されている（別添土地建物位置関係図参照）。画地の北側が南側よりやや高い地勢となっている。画地内に物置（工作物）が存する。東側・西側隣地は戸建住宅等として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都市ガス 下 水 道	あり なし（但し、南側道路に配管あり） あり
特 記 事 項	物件3の建物は画地の北部に曳家された旨所有者より聴取した。	

2 (1) 建物の概況及び利用状況（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 昭和 6 3 年 1 1 月 1 日新築（登記記載） 経 過 年 数 約 3 7 年 経済的残存耐用年数 経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構 造 木造セメント瓦葺 2 階建 外 壁 サイディング張り、外 内 壁 ビニールクロス、繊維壁、石膏ボード、現し、外 天 井 ビニールクロス、化粧合板、石膏ボード、現し、外 床 P タイル、フローリング、畳、土間コンクリート、外 設 備 電気設備、給排水衛生設備、外 そ の 他 ー
床 面 積 (現況)	1 階：2 7 2 . 0 6 m²、2 階：約 1 4 5 . 6 0 m² (概測)、 計：約 4 1 7 . 6 6 m² (概測)
現 況 用 途 等	現 況 用 途 店舗・居宅 間・取 り 別添建物間取図のとおり
品 等	使 用 資 材 概ね普通 施 工 概ね普通 総 合 概ね普通
保守管理の状態	新築後約 3 7 年を経過し、老朽化・機能的陳腐化が認められる。店舗部分に汚れが見られる等保守管理の状態はやや劣る。
建物の利用状況	調査日現在、所有者により店舗・居宅として利用されている。
特 記 事 項	

2 (2) 建物の概況及び利用状況（物件 3）

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	昭和 4 8 年 6 月 1 0 日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約 5 2 年
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構 造	木造セメント瓦葺 2 階建
	外 壁	サイディング張り、外
	内 壁	繊維壁、化粧合板、タイル張り、現し、外
	天 井	ビニールクロス、化粧合板、現し、外
	床	ビニールクロス、フローリング、畳、土間コンクリート、外
	設 備	電気設備、給排水衛生設備、外
	そ の 他	—
床 面 積 (現況)	1 階：約 1 0 6 . 3 0 m ² (概測)、2 階：7 2 . 0 7 m ² 、計：約 1 7 8 . 3 7 m ² (概測)	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅・物置
	間 取 り	別添建物間取図のとおり
品 等	使 用 資 材	概ね普通
	施 工	概ね普通
	総 合	概ね普通
保守管理の状態	新築後約 5 2 年を経過し、老朽化・機能的陳腐化が認められる。物置部分に汚れが見られる等保守管理の状態はやや劣る。	
建物の利用状況	調査日現在、2 階部分が A により居宅として、1 階部分が所有者により物置として利用されている。	
特 記 事 項	物件 3 の建物の 2 階部分に係る占有権原については使用借権と判定した（詳細は執行官作成の現況調査報告書を参照）。	

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	26,000	0.51	888.36	0.50	-	5,890,000

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、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。

地価調査 村上(県)5-1 基準地価格: 30,200 円/㎡ 年間変動率: -1.3%

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 30,200 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{99}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{115} & \div & 26,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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。

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

◇標準化補正: 特になし ±0 %

◇地域格差: 環境条件で優る +15 %

イ 個別格差: 規模過大で劣る -50 %
二方路で優る +2 %
相乗積 51 %

ウ 地 積: 登記数量による

エ 建付減価補正率: -50 %

更地としての最有効使用との格差、更地化の難易度等を勘案して判定

② 物件 2・3 (建物)

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向等を考慮した上、標準的な建築費に比準して求め、目的建物の経過年数、現況等を考慮の上、現価率を下記のとおり判定し、以下のように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	165,000	417.66	0.01		690,000
3	110,000	178.37	0.01		200,000
建物価格合計					890,000

2 評価額の判定

前記より求めた価格に、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。

なお、物件1の土地については、物件2・3の建物の配置・利用状況等を勘案し、各建物の建築面積の合計に対する建築面積比をもって土地利用権の及ぶ範囲を下記のとおり認定（※下記参照）し、各建物価格に各土地利用権等価格を加算した。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア (1①オ)	土地利用権の 及ぶ面積割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ÷エ
1	5,890,000	72%	0.55	法定地上権成立(物件2)	2,330,000
		28%	0.55	法定地上権成立(物件3)	910,000
				合 計	3,240,000

※物件2の建築面積	建築面積の合計	土地利用権が及ぶ面積割合
272.06㎡	÷ (272.06㎡ + 106.30㎡)	= 約72%
物件3の建築面積	建築面積の合計	土地利用権が及ぶ面積割合
106.30㎡	÷ (272.06㎡ + 106.30㎡)	= 約28%

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	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①エ)イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	その他 の控除 率 カ	評 価 額 (円) (ア+イ)×ウ ×エ×オ×カ
1	5,890,000	-3,240,000	1.0	1.0	0.7	1.0	1,860,000
2	690,000	+2,330,000	1.0	1.0	0.7	1.0	2,110,000
3	200,000	+910,000	1.0	1.0	0.7	1.0	780,000
一 括 価 格(合 計)							4,750,000

ウ 占有減価修正： ±0 %

エ 市場性修正： ±0 %

オ 競売市場性修正： -30 %

第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価調査基準地	村上（県）5－1
所 在	村上市大町1533番2外 「大町3－31」
価 格	30,200円/㎡
位 置	JR羽越本線・村上駅 約1.5km
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	約222㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
前 面 道 路	東側幅員約9.5m県道
公 法 規 制	非線引都市計画区域・商業地域・準防火地域 (指定建ぺい率80%、指定容積率400%)
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

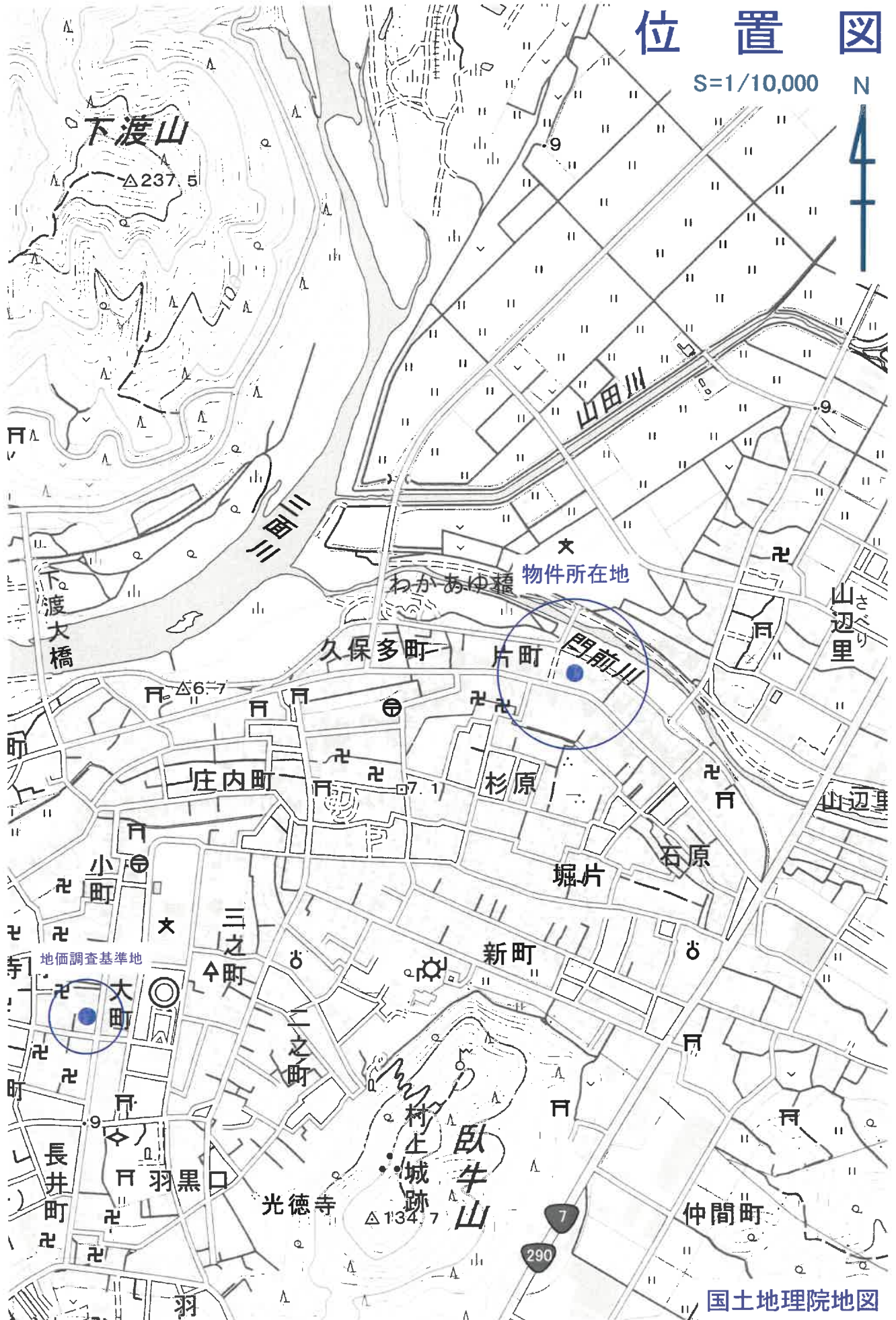
- 1 位置図
- 2 地図（法第14条第1項）写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図
- 5 土地建物位置関係図（概略図）
- 6 求積図
- 7 建物間取図

以 上

位置図

S=1/10,000

N



縮尺: 1 / 10,000

地理院タイル（国土地理院）を利用して作成

0 250 500m

地図(法第14条第1項)写



+86592.643 (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。



請求部	所在	村上市片町				地番	735番1			
出力縮尺	1/250	精度区分	甲三	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53年12月				備付年月日(原図)			補記事項		

A3判をA4判(約70%)に縮小

登記年月日：昭和63年7月11日

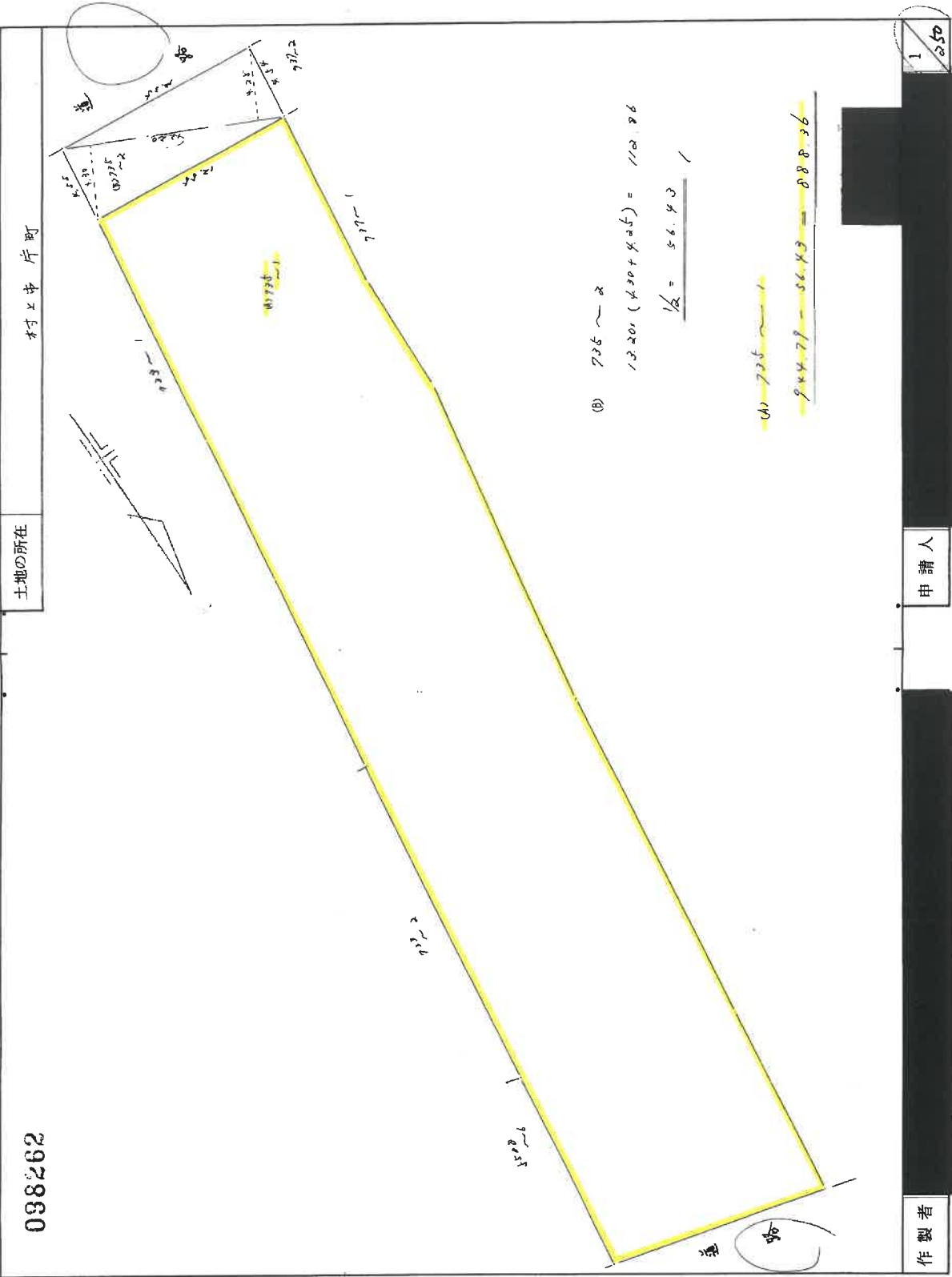
前 735 後・新 同

地積測量図

地番 735-1

土地の所在 村々中 片町

098262



作製者

申請人

昭和・平成63年 7 月 11 日 登記

登記年月日：平成1年1月27日

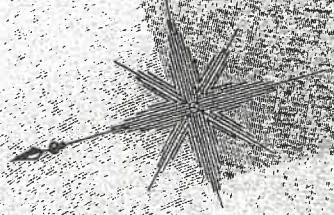
各階平面図

家屋番号 735-1

建物図面

建物所在地 村上市片町 735番地1

010503



作製者

縮尺

申請人

縮尺

1/500

新潟県土地家産調査士会

昭和(平成)7年/月27日登記

これは図面に記載されている内容と証明する旨の
令和7年4月22日 新潟地方建設局より

A3判をA4判(約70%)に縮小

登記年月日：平成1年1月27日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年4月22日 新潟地方方法務局 村上愛局

令和7年4月22日

新潟地方方法務局村上支局

登記簿

A 3判をA 4判(約70%)に縮小

請求番号: 7-2

(2/2)

各階平面圖

房屋番号 735-1

建物の所在
村上市片町735番地1

010506

各階平台面圖

陸

嘉士德園

0.91 x	17.29	18.20	1/2 =	16.1479
0.91 x	12.74 =			11.5934
2.73 x				
33.37 x	36.40	1/2 =		35.6455
0.91 x	36.40 =			33.1240
1.82 x	4.56 =			8.2610
3.09 x	29.12 =			89.3808
0.55 x	9.10 =			5.0050
0.61 x	4.55 =			2.7755
0.55 x	17.29 =			9.5095

床面積	272.06 m ²
	272.0627

附 2

面 積 算 出

1.82	x	8.19	=	14.9058
1.82	x	8.19	=	14.9058
2.73	x	19.11	=	52.1703
3.64	x	16.38	=	59.6232

床面積	141.60 m ²
	141.6051

作者

縮尺

人讀由

新潟県土地家屋調査士会

昭和~~二十~~八年一月二十九日登記

建物図面 各階平面図

物件 3

登記年月日：昭和59年12月18日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年4月22日 新潟地方広務局付士会

A3判をA4判(約70%)に縮小

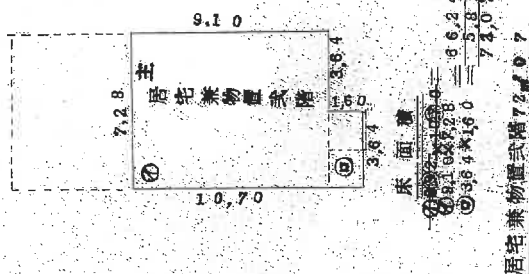
請求番号：7-3

建物図面
地積測量図

地番 7354-5

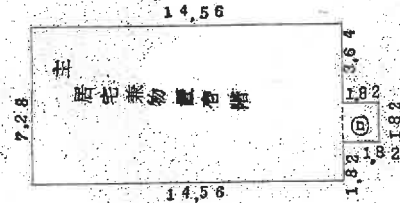
土地の所在 村上市片町735番地

010504



床面積
① 14.56 x 7.28 = 105.9968
② 1.82 x 1.82 = 3.3124
③ 1.82 x 1.82 = 3.3124
④ 1.82 x 1.82 = 3.3124
⑤ 1.82 x 1.82 = 3.3124
⑥ 1.82 x 1.82 = 3.3124
⑦ 1.82 x 1.82 = 3.3124
⑧ 1.82 x 1.82 = 3.3124
⑨ 1.82 x 1.82 = 3.3124
⑩ 1.82 x 1.82 = 3.3124
⑪ 1.82 x 1.82 = 3.3124
⑫ 1.82 x 1.82 = 3.3124
⑬ 1.82 x 1.82 = 3.3124
⑭ 1.82 x 1.82 = 3.3124
⑮ 1.82 x 1.82 = 3.3124
⑯ 1.82 x 1.82 = 3.3124
⑰ 1.82 x 1.82 = 3.3124
⑱ 1.82 x 1.82 = 3.3124
⑲ 1.82 x 1.82 = 3.3124
⑳ 1.82 x 1.82 = 3.3124
㉑ 1.82 x 1.82 = 3.3124
㉒ 1.82 x 1.82 = 3.3124
㉓ 1.82 x 1.82 = 3.3124
㉔ 1.82 x 1.82 = 3.3124
㉕ 1.82 x 1.82 = 3.3124
㉖ 1.82 x 1.82 = 3.3124
㉗ 1.82 x 1.82 = 3.3124
㉘ 1.82 x 1.82 = 3.3124
㉙ 1.82 x 1.82 = 3.3124
㉚ 1.82 x 1.82 = 3.3124
㉛ 1.82 x 1.82 = 3.3124
㉜ 1.82 x 1.82 = 3.3124
㉝ 1.82 x 1.82 = 3.3124
㉞ 1.82 x 1.82 = 3.3124
㉟ 1.82 x 1.82 = 3.3124
㊱ 1.82 x 1.82 = 3.3124
㊲ 1.82 x 1.82 = 3.3124
㊳ 1.82 x 1.82 = 3.3124
㊴ 1.82 x 1.82 = 3.3124
㊵ 1.82 x 1.82 = 3.3124
㊶ 1.82 x 1.82 = 3.3124
㊷ 1.82 x 1.82 = 3.3124
㊸ 1.82 x 1.82 = 3.3124
㊹ 1.82 x 1.82 = 3.3124
㊺ 1.82 x 1.82 = 3.3124
㊻ 1.82 x 1.82 = 3.3124
㊼ 1.82 x 1.82 = 3.3124
㊽ 1.82 x 1.82 = 3.3124
㊾ 1.82 x 1.82 = 3.3124
㊿ 1.82 x 1.82 = 3.3124

居宅兼物置109.730



縮尺 1/250

作製者

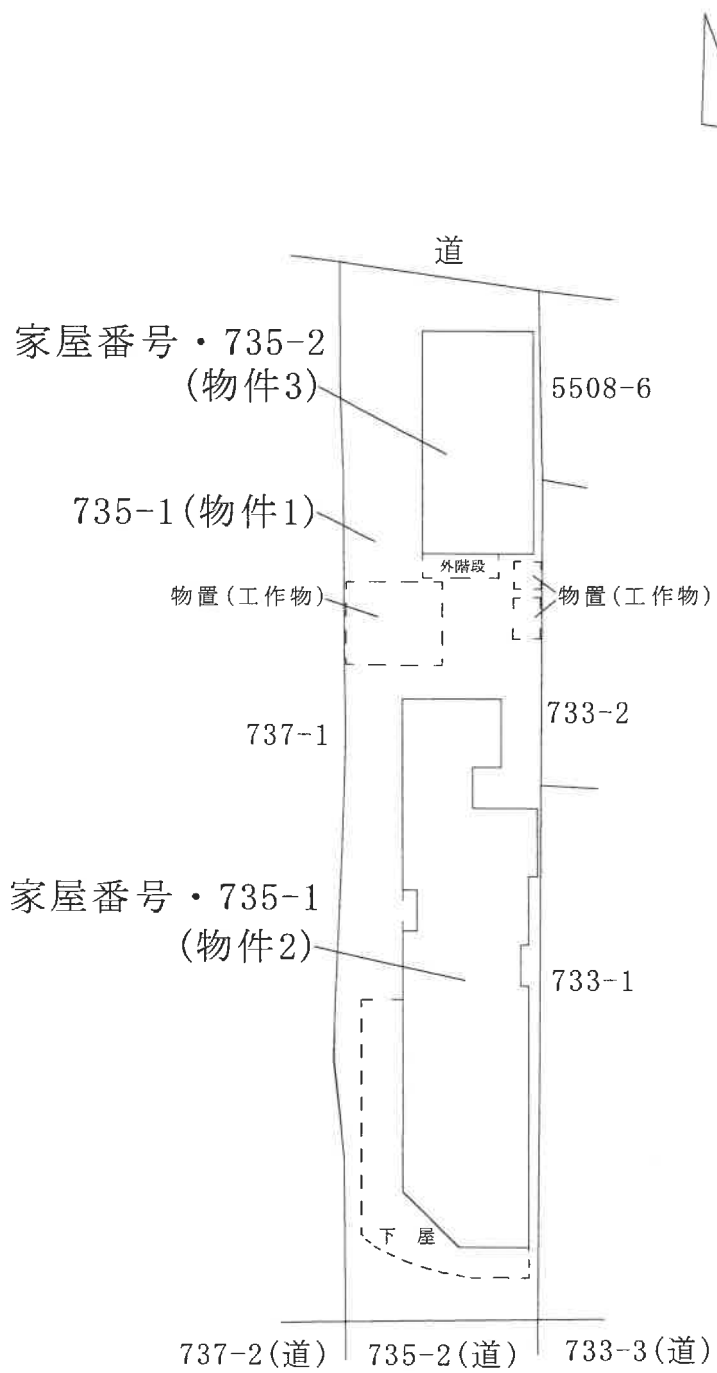
申請人

新潟県士地家屋調査士会

昭和59年12月18日登記

土地建物位置関係図(概略図)

S = 1 / 5 0 0

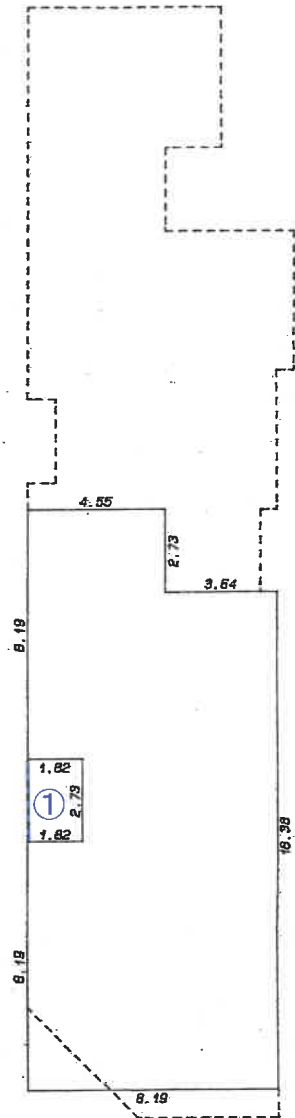


評価人作成

求 積 図

物件 2

$$S = 1 / 250$$



2 階

面 積 計 算 表

1.82	x	8.19	=	14.9058
1.82	x	8.19	=	14.9058
2.73	x	19.11	=	52.1703
3.64	x	16.38	=	59.6232

141.6051

床面積 141.60 m²

増築

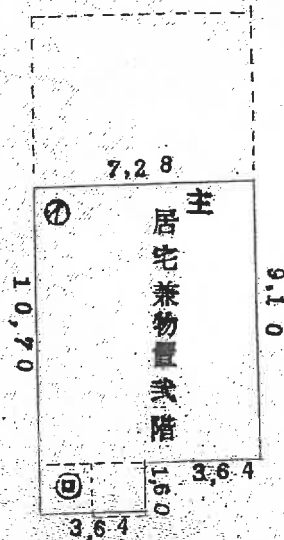
① $1.82 \times 2.73 = 4.9686$ (約4m²)
 $141.60\text{m}^2 + 4\text{m}^2 = \text{約}145.60\text{m}^2$

各階平面図に評価人加筆

求 積 図

物件 3

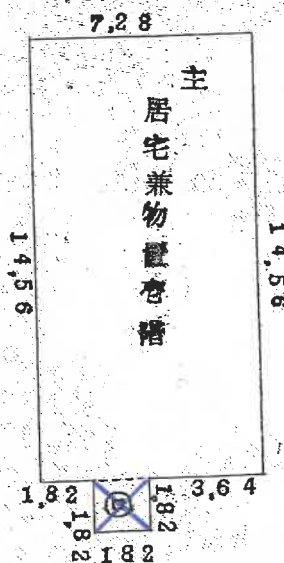
S = 1 / 250



床面積

$$\begin{aligned} \text{① } 7.28 \times 9.10 &= 66.248 \\ \text{② } 3.64 \times 1.60 &= 5.824 \\ \hline &72.072 \end{aligned}$$

居宅兼物置式階 72.07



床面積

$$\begin{aligned} \text{① } 7.28 \times 14.56 &= 105.9968 \\ \text{② } 1.82 \times 1.82 &= 3.3124 \\ \hline &109.3092 \end{aligned}$$

居宅兼物置 109.30

減築

$$\begin{aligned} \text{③ } 1.82 \times 1.82 &= 3.3124 \text{ (約 } 3 \text{ m}^2\text{)} \\ 109.30 \text{ m}^2 - 3 \text{ m}^2 &= \text{約 } 106.30 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

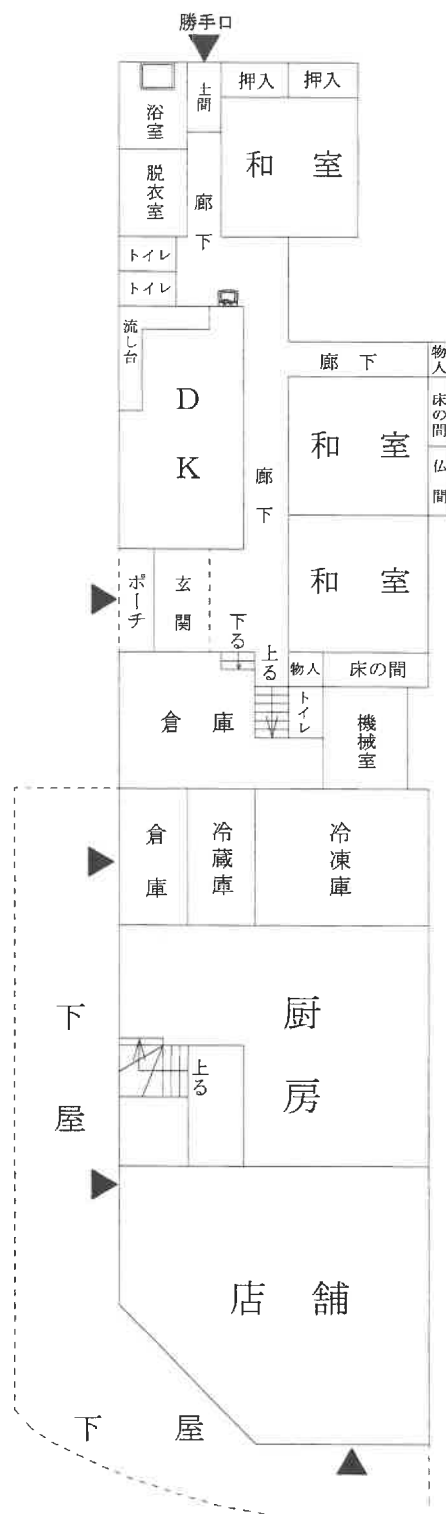
各階平面図に評価人加筆

建物間取図

物件 2

S = 1 / 2 0 0

1 階



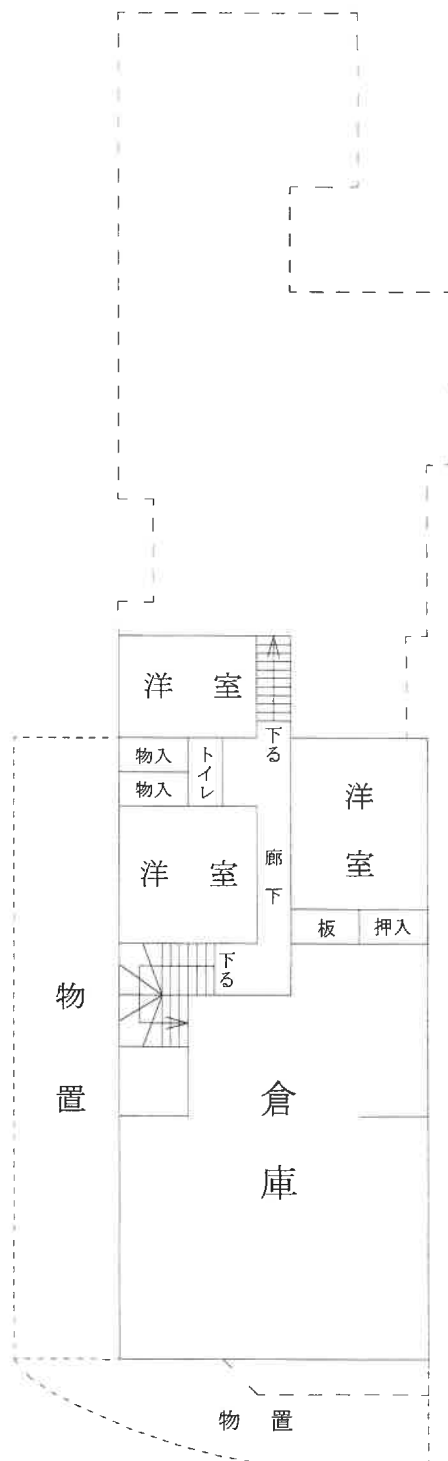
評価人作成

建物間取図

物件 2

S = 1 / 2 0 0

2 階



評価人作成

建物間取図

物件 3

S = 1 / 2 0 0

1 階



2 階



評価人作成