

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月 9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 8年 4月 6日 午前 9時00分から 令和 8年 4月13日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月20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 5月 1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 4月22日 午前 9時00分から 令和 8年 4月24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 3月 9日から当庁物件明細書等閲覧場に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 村上市藤沢字大道端 |
| | 地 番 | 335番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 149.95平方メートル |
| 2 | 所 在 | 村上市羽ヶ榎字本田 |
| | 地 番 | 176番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 55.70平方メートル |
| 3 | 所 在 | 村上市藤沢字大道端335番地4
村上市羽ヶ榎字本田176番地14 |
| | 家屋 番号 | 335番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 81.59平方メートル
2階 64.27平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 1月29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3】

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 | 村上市藤沢字大道端 |
| | 地 番 | 335番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 149.95平方メートル |
| 2 | 所 在 | 村上市羽ヶ榎字本田 |
| | 地 番 | 176番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 55.70平方メートル |
| 3 | 所 在 | 村上市藤沢字大道端335番地4
村上市羽ヶ榎字本田176番地14 |
| | 家屋 番号 | 335番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 81.59平方メートル
2階 64.27平方メートル |





令和7年(ケ)第78号
令和7年9月9日受理
令和7年10月17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 | 村上市藤沢字大道端 |
| | 地 番 | 335番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 149.95平方メートル |
| 2 | 所 在 | 村上市羽ヶ榎字本田 |
| | 地 番 | 176番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 55.70平方メートル |
| 3 | 所 在 | 村上市藤沢字大道端335番地4
村上市羽ヶ榎字本田176番地14 |
| | 家屋 番号 | 335番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 81.59平方メートル
2階 64.27平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	(住居表示未実施)													
土地	物件1、2													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)													
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図(地図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本土地に下記建物を共有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本建物を居宅(非居住、家財道具残置)として使用している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年()第</td> <td style="padding-left: 20px;">号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">]</td> <td style="padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年</td> <td style="padding-left: 20px;">月</td> <td style="padding-left: 20px;">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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (共有名義人)	<p>物件1、2の土地に関して境界争いはない。 物件1～3の土地建物には私が一人で居住している。 土地建物に関する貸し借りはない。 共有者のBは元妻である。正式な離婚手続はしていないが、何年も前から別居している。今どこに住んでいるのか分からない。Bに家賃を支払っているということはない。 屋根のソーラーパネルは住宅ローンに含まれている。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年9月10日聴取)</p>
■ B (共有者)	<p>Aは9月15日に亡くなった。市外で仕事をしているときの事故死であった。今は葬儀等の関係で同人の両親が毎日この家に入り出している。 Aとは5年前から別居しているが、正式な離婚手続はしていない。子供が4人いる。 3月までこの家に子供が居住していた関係で、週末に食事を持ってきたりしていた。Aが錠を変えたので、元々私が持っていた鍵は使用できなかったが、子供の鍵を借りて出入りしていた。Aとは顔を合わせることはなかった。建物内には私の荷物が残っている。</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

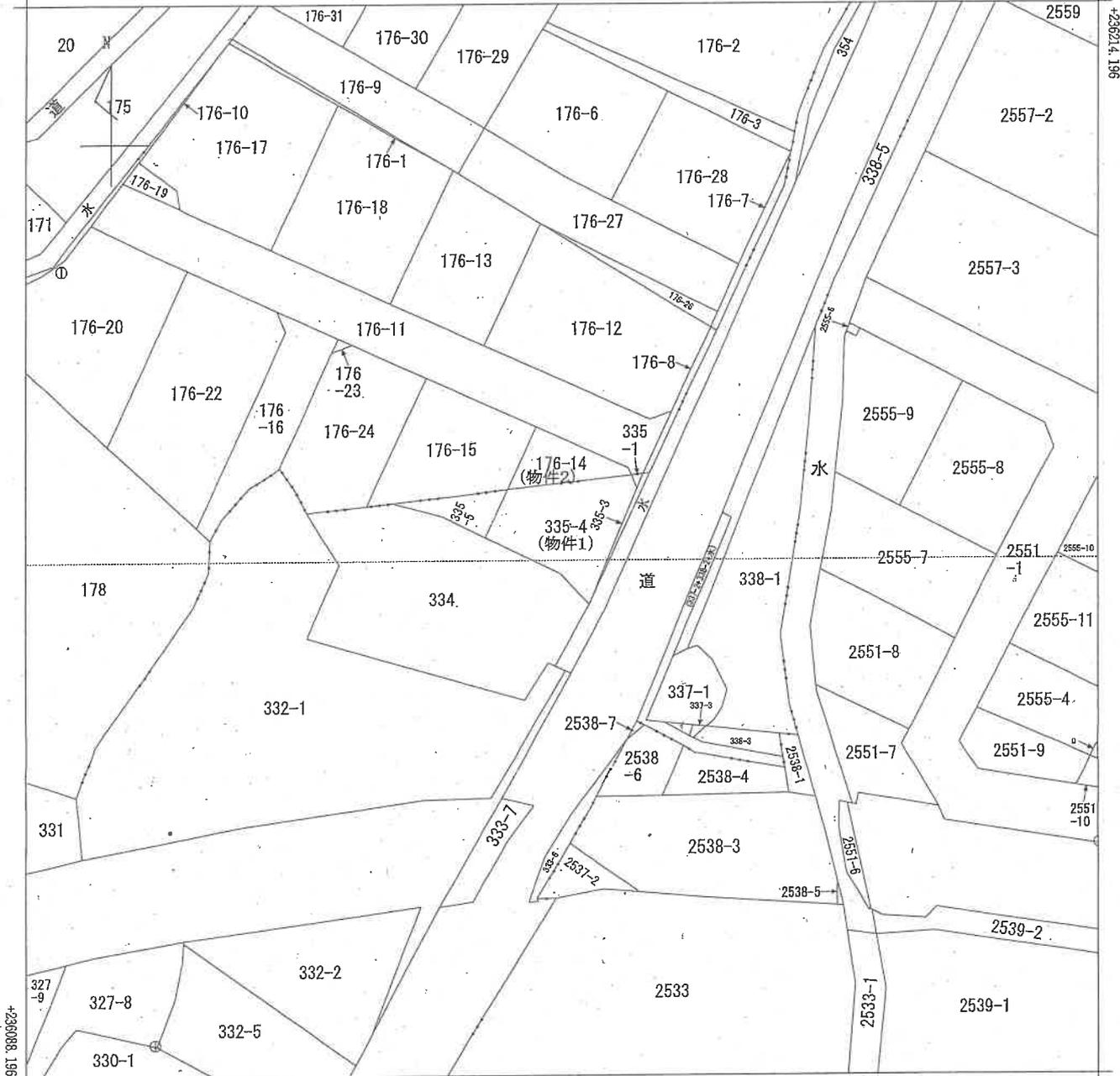
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年9月10日(水) 8:43-8:53	受命物件所在地	Aから占有関係等を聴取、概観調査、写真撮影
7年9月10日(水) 8:59-9:14	村上市役所荒川支所市民生活室	課税台帳取得、家屋見取図を請求(なし)
7年9月10日(水) 9:37-9:55	新潟地方法務局村上支局	登記事項要約書、公図、地積測量図、建物図面・各階平面図の請求及び受領
7年9月10日(水) :-:	当庁	Bに占有関係等照会書を送付
7年10月2日(木) 10:45-10:54	当庁	Bから占有関係等を電話聴取、調査期日を調整
7年10月3日(金) 12:28-12:30	受命物件所在地	訪問(不在)、写真撮影
7年10月16日(木) 15:15-15:58	受命物件所在地	Bから占有関係等を聴取、立入調査(B立会)、写真撮影
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

337-4
2555-13

(座標値種別：図上測定)

+83492.911



+83367.911 (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(toubokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	村上市藤沢字大道端			地番	335番4	
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	Ⅷ	分類	地図(法第14条第1項)
作成年月日	昭和39年8月			備付年月日(原図)		補記事項	

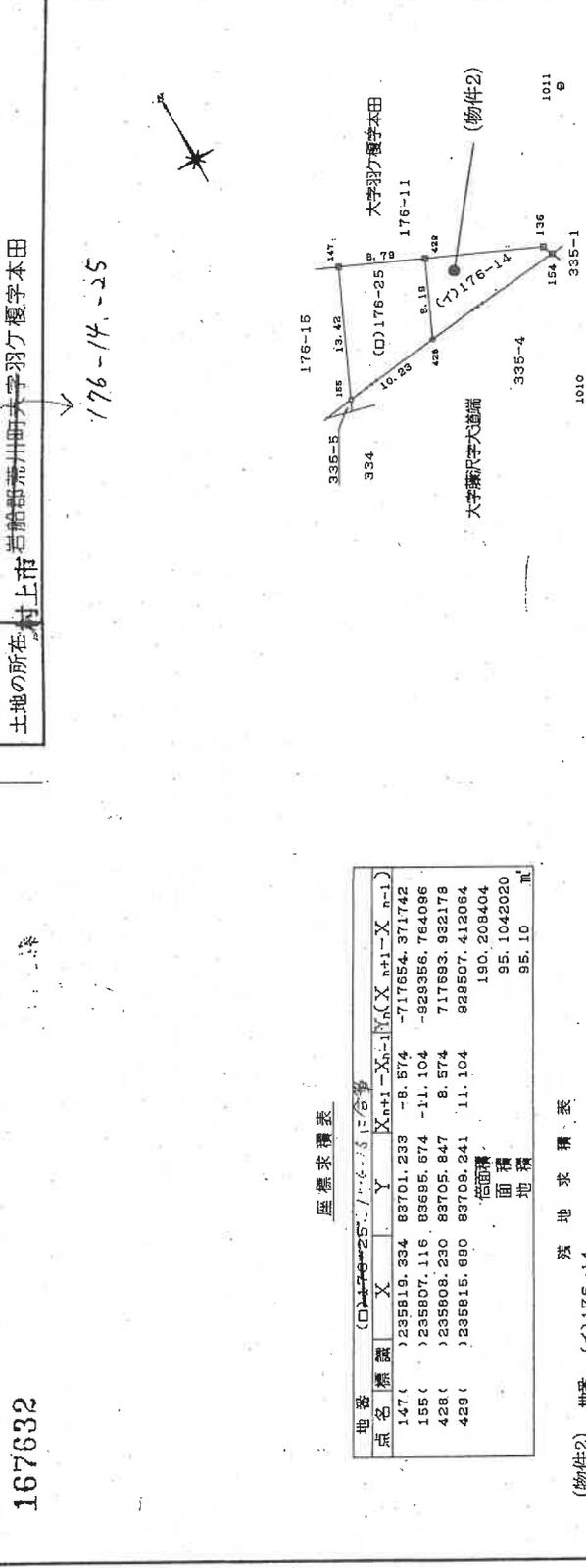
新潟地方法務局村上支局備付図面写し
(執行官加筆)
A3版をA4版に縮小

請求番号：3-1
(1/1)

公用

登記年月日：平成13年4月10日

地積測量図
 地番 (口)176-25
 土地の所在 岩船郡荒川町大字羽ノ穂字本田
 176-14
 176-14-25



座標求積表

地名	標高	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_{n+1} - Y_n$	$(X_{n+1} - X_n) \times Y_{n+1}$
147	235519.334	83701.233	-8.574	-717654.371742		
155	235807.116	83685.874	-11.104	-929356.764086		
428	235808.230	83705.847	8.574	717693.932178		
429	235815.690	83709.241	11.104	929507.412064		
面積				190.208404		
面積				95.1042020		
面積				95.10	m ²	

(物件2) 地番 (イ)176-14
 150.813933 m² = 95.1042020 = 55.7097310 m²
 面積 55 m²

○ — 合成樹脂杭
 田 — 金属標プレート

点名	種別	X	Y
1010	T.10	235795.930	83717.080
1011	T.11	235824.058	83729.370

⑤石杭・④金属標・③コンクリート杭・②合成樹脂杭・①新杭

作成者 [Redacted] 申請人 [Redacted] 縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会
 新潟県地方方法務局村上支局備付図面写真
 (執行官加筆)

昭和・平成13年4月10日登記

登記年月日：平成16年2月5日

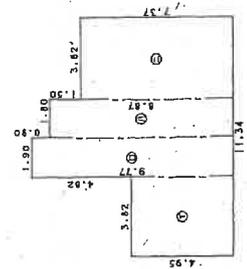
各階平面図

建物図面

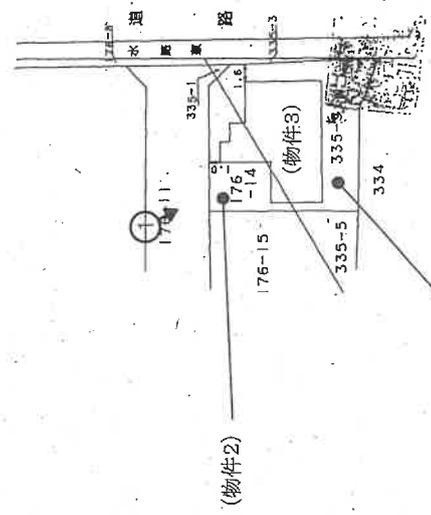
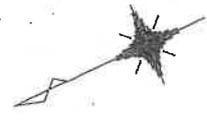
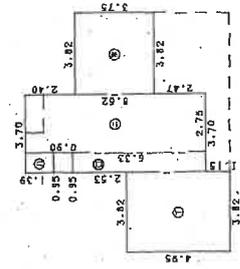
家屋番号 335番4
 建物の所在 岩船郡赤井町 335番地4
 村上市

026260

1階



2階



印は写真撮影位置、方向

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

新 潟 県 土 地 家 屋 調 査 士 会

作製者

16年2月2日 (作製)

縮尺 1/250

新潟地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：3-4

平成16年2月5日 登録

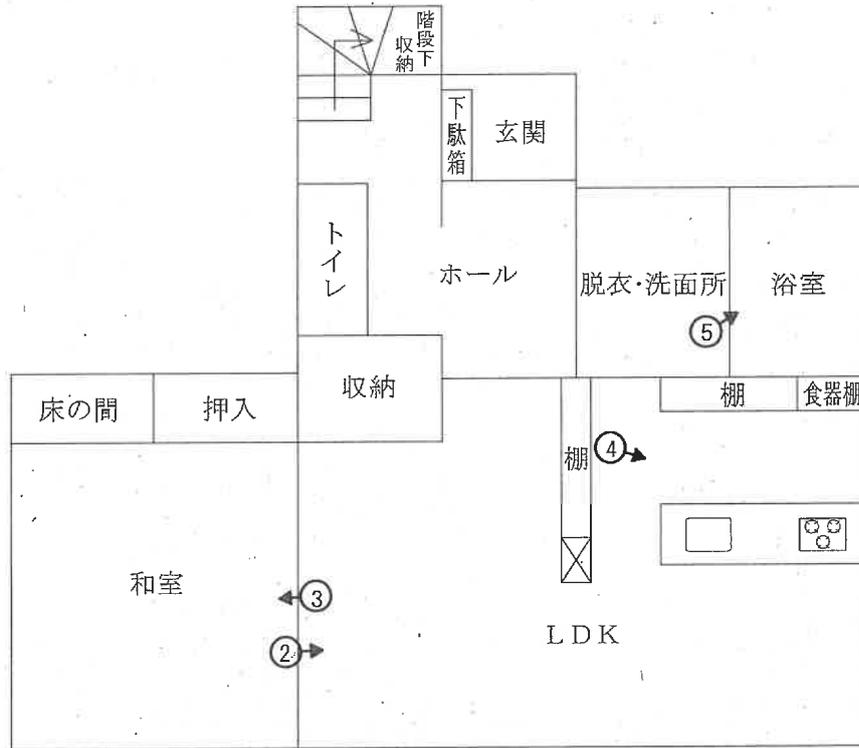
間取図(概略)

物件 3

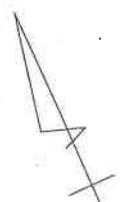
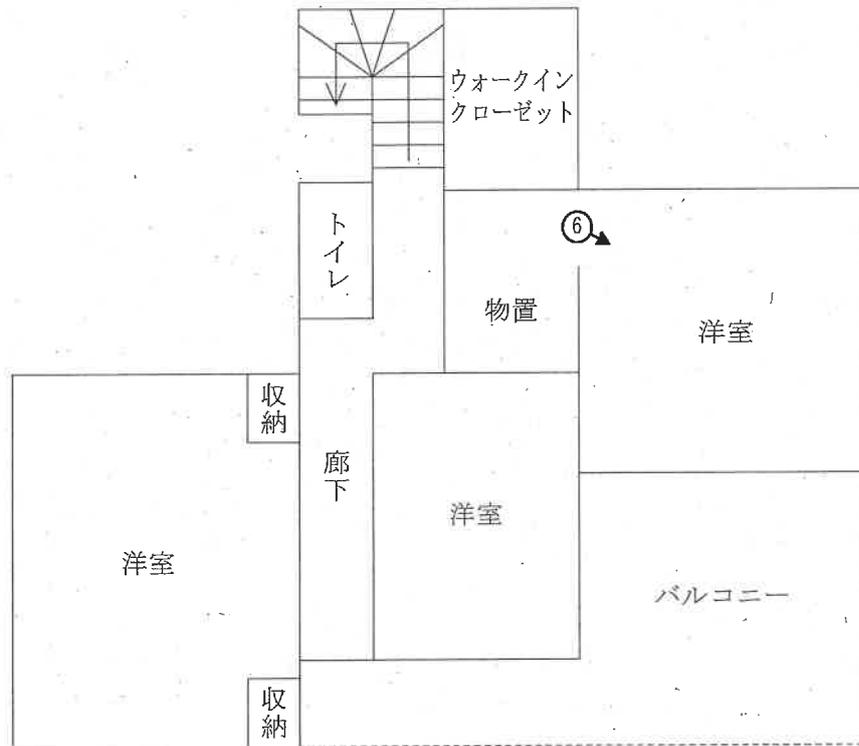
○➤印は写真撮影位置、方向

執行官加筆

1 階



2 階



縮尺 1 : 1 0 0

評価人作成



写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6

令和 7 年（ケ）第 78 号

令和 7 年 10 月 16 日 現地調査

令和 7 年 10 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

天 春 敦

第1 評価額

一括価格	
金 5,310,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 600,000 円
物件2 (土地)	金 220,000 円
物件3 (建物)	金 4,490,000 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、2の内訳価格は物件3の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件3の価格は当該敷地利用権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	村上市藤沢字大道端 335番4 宅地 149.95 m ²	
2	所在地目地積	村上市羽ヶ榎字本田 176番14 宅地 55.70 m ²	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	村上市藤沢字大道端335番地4 村上市羽ヶ榎字本田176番地14 335番4 居宅 軽量鉄骨造陸屋根2階建 1階 81.59 m ² 2階 64.27 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	J R羽越本線「坂町」駅の北東方、道路距離にして約800m(直線距離で約650m)に位置している。バス停「荒川中学校前」から北東方約400mに存在している。														
付近の状況	受命物件が存する地域はJ R羽越本線とJ R米坂線に挟まれた地域で、戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。周辺には小中学校、県立病院、金融機関、スーパー等が見られ、一定の居住環境を備える。														
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	用途指定なし													
	建ぺい率	70%													
	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は南東側市道及び北東側私道に接面する間口約14m、奥行約15m、ほぼ整形の角地(205.65㎡)である。														
接面道路	南東側 幅員約12.5m舗装市道(建築基準法上第42条1項1号) 北東側 幅員約6m舗装私道(建築基準法上第42条1項5号)														
土地の利用状況	物件1、2の土地は一団を成し、物件3の建物の敷地として利用されている。隣地は一般住宅となっており、接面道路及び隣地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	<p>周辺土地の登記情報</p> <table border="1"> <tr> <td>羽ヶ榎176番11</td> <td>公衆用道路</td> <td>432㎡</td> <td>中央建設株式会社所有</td> </tr> <tr> <td>藤沢335番1</td> <td>公衆用道路</td> <td>0.99㎡</td> <td>中央建設株式会社所有</td> </tr> <tr> <td>藤沢335番3</td> <td>公衆用道路</td> <td>5.10㎡</td> <td>岩船郡荒川町所有</td> </tr> </table> <p>北東側私道は位置指定道路(第8号、平成13年2月7日指定)である。 物件1の東隅に電柱、物件1、2の北側にカーポートがある。</p>			羽ヶ榎176番11	公衆用道路	432㎡	中央建設株式会社所有	藤沢335番1	公衆用道路	0.99㎡	中央建設株式会社所有	藤沢335番3	公衆用道路	5.10㎡	岩船郡荒川町所有
羽ヶ榎176番11	公衆用道路	432㎡	中央建設株式会社所有												
藤沢335番1	公衆用道路	0.99㎡	中央建設株式会社所有												
藤沢335番3	公衆用道路	5.10㎡	岩船郡荒川町所有												

2 建物の概況及び利用状況等 (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 平成16年2月1日新築 経過年数 新築後約21.7年経過 経済的残存耐用年数 8.3年と査定
仕 様	構 造 軽量鉄骨造2階建 屋 根 陸屋根 外 壁 窯業系サイディング 内 壁 ビニルクロス 天 井 ビニルクロス、化粧合板 床 フローリング、畳、ビニルクロス 設 備 トイレ、浴室、キッチン その他 特になし
床面積(現況)	1階 81.59㎡ 2階 64.27㎡ 延べ 145.86㎡
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 居宅 間 取 り 4LDK
品 等	使用資材・施工の程度ともに同種の居宅と比較して中等中位の品等である。
保守管理の状態	建物の外装については外壁の汚れが目立ち、僅かながら基礎部にクラックが認められた。建物内部に関しては内壁クロスの剥がれや汚れ、浴室や脱衣・洗面所のカビが認められたが、躯体部分に影響するような大きな損傷は確認できなかった。以上より、経年相応の劣化は認められるものの、建物の保守管理の状態は普通程度であると判断した。
建物の利用状況	建物所有者(共有者)が本建物を居宅(非居住、家財道具残置)として使用している。
特 記 事 項	本建物はオール電化仕様と思われる。また、屋根にはソーラーパネルが設置されている。ただし、共有者Bの話によれば現在ソーラー発電は行っていないのではないかとのことである。

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/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	15,900	1.01	149.95	0.64	1,540,000
2	15,900	1.01	55.70	0.64	570,000

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)-3 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
 $15,300\text{円/m}^2 \times 99.8 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 96 \div 15,900\text{円/m}^2$

◇ 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 (-4%) $- 4\%$

イ 個別格差 : 角地 $+ 1\%$

エ 建付減価補正率 : 更地としての最有効使用との格差、更地化の難易の程度等を勘案して判定 $- 36\%$

② 物件3（建物）

再調達原価を現在の建物建築費の推移動向に留意し、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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って建物価格を判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況 延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ÷エ
3	150,000	145.86	0.25	5,470,000

ウ 現価率

経過年数約21.7年、経済的残存耐用年数8.3年、観察減価率20%、残価率5%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \left\{ \begin{array}{l} \text{残価率} \\ 0.05 + (1 - 0.05) \end{array} \times \frac{\begin{array}{l} \text{経済的残存耐用年数} \\ 8.3 \text{年} \\ \text{経済的耐用年数} \\ 30 \text{年} \end{array}}{\begin{array}{l} \text{経済的耐用年数} \\ 30 \text{年} \end{array}} \right\} \times (1 - 0.2) \div 0.25$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算し、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敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権価格 (円) ア×イ÷ウ
1	1,540,000	0.45	法定地上権	690,000
2	570,000	0.45	法定地上権	260,000

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	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	1,540,000	-690,000	-	1.0	0.7	600,000
2	570,000	-260,000	-	1.0	0.7	220,000
3	5,470,000	+950,000	-	1.0	0.7	4,490,000
					合計	5,310,000

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

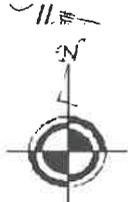
1 地価調査基準地の価格 (村上(県)-3)

所 在 : 村上市羽ヶ榎字村下54番4 (住居表示 「 未実施 」)
価 格 : 15,300円/㎡
位 置 : J R羽越本線「坂町」駅まで道路距離約1.5 k m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 224㎡
供給処理施設 : 上水道、下水道
接 面 街 路 : 北東5.6m市道
用途指定等 : 非線引都市計画区域、用途指定なし(建ぺい率70%、容積率200%)
地域の概要 : 中規模一般住宅が多い既成住宅地域

第7 附属資料の表示

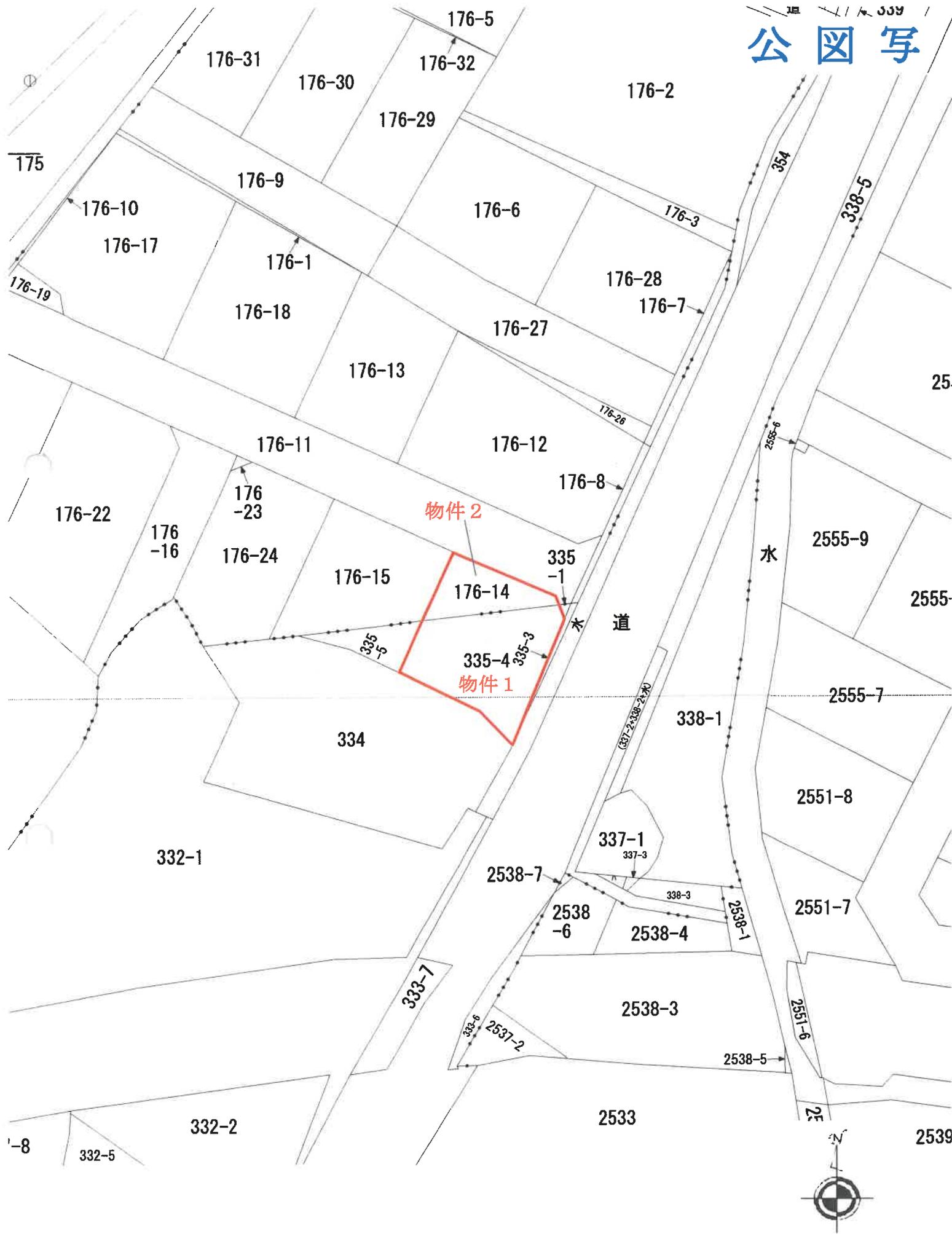
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取図(概略)

位置図



S = 1 / 10,000





① 335-4
 地番 (□) 335-6
 土地の所在
 岩船郡荒州町大字藤沢字大道路
 村上市

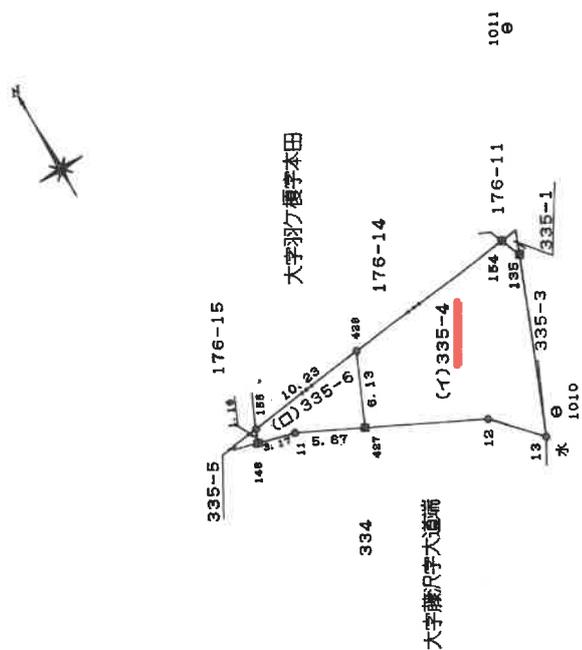
物件 1

座標求積表

地番	(□) 335-6	(イ) 335-4	座標
点名	X	Y	$X_{n+1} - X_n - 1 Y_n(X_{n+1} - X_n - 1)$
155 (	1235807.116	83695.674	-2.175 -182038.090950
148 (	1235806.055	83695.191	-1.918 -160527.376338
11 (	1235805.198	83688.243	-3.411 -285484.706873
427 (	1235802.644	83703.306	3.032 253788.423792
428 (	1235808.230	83705.847	4.472 374332.547784
		估面積	60.797415
		面積	30.3987075
		地積	30.39

残地求積表

地番 (イ) 335-4
 $180.357305 - 30.3987075 = 149.9585975$
 地積 149 m²



○ —— 合成樹脂杭
 田 —— 金属標プレート

点名	座標	X	Y
1010	T.10	235795.930	83717.090
1011	T.11	235824.058	83729.370

⑤石杭・⑥金属標・⑦コンクリート杭・⑧合成樹脂杭・⑨鉄杭

作製者

年月日 (制作日)

申請人

縮尺 1/500

167632

地積測量図

地番 (176-25)

土地の所在 岩船郡荒州町大字羽ヶ榎字本田

176-14, -25

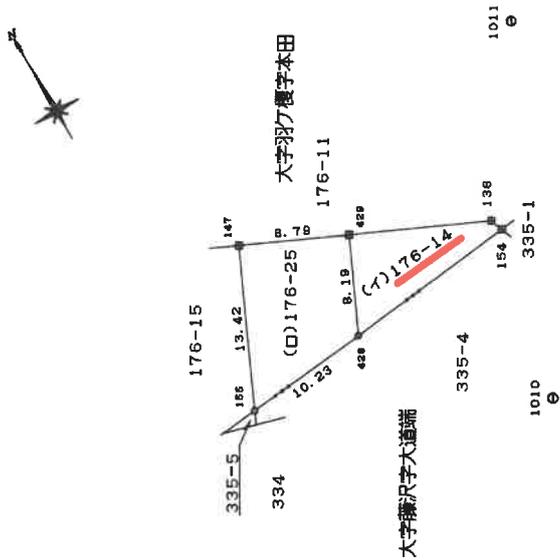
物件2

座標求積表

地番	(176-25)	座標			
点名	標識	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_{n+1} - Y_n$
147	合成樹脂杭	83701.233	-8.574	-717654.371742	
155	合成樹脂杭	83695.674	-11.104	-829356.764096	
428	合成樹脂杭	83705.847	8.574	717693.932178	
429	合成樹脂杭	83709.241	11.104	929507.412064	
		倍面積		190.208404	
		面積		95.1042020	
		地積		95.10	m ²

築地求積表

地番 (176-14)
 $150.813933 - 95.1042020 = 55.7097310$
 地積 55 m²



○ — 合成樹脂杭
 田 — 金屬標プレート

点名	座標	
	X	Y
1010	T.10	235795.930
1011	T.11	235824.058

作製者

成人年々月日作製

申請人

新潟県土地家屋調査士会

縮尺 1/500

建物図面・各階平面図写

平成 26 年 5 月 5 日 現圖

建物図面

各階平面図

家屋番号 335番4

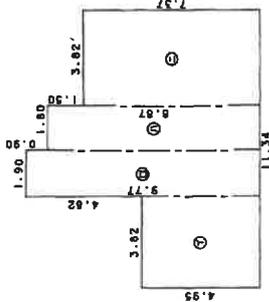
岩船郡荒井町 大野原大字大道端335番地4
主簿別冊番地175番地14

村上市

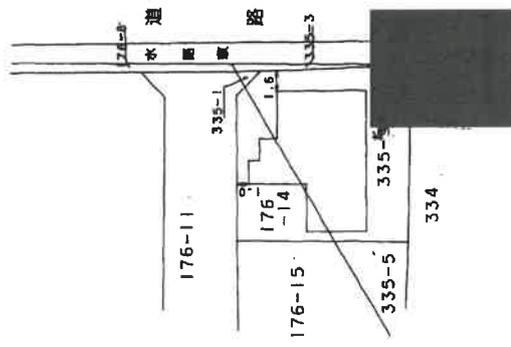
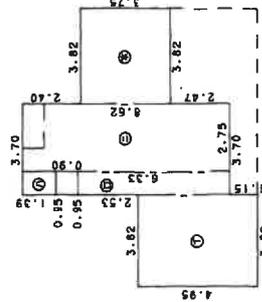
026260

物件 3

1 階



2 階



作製者

16年2月2日
年 月 日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

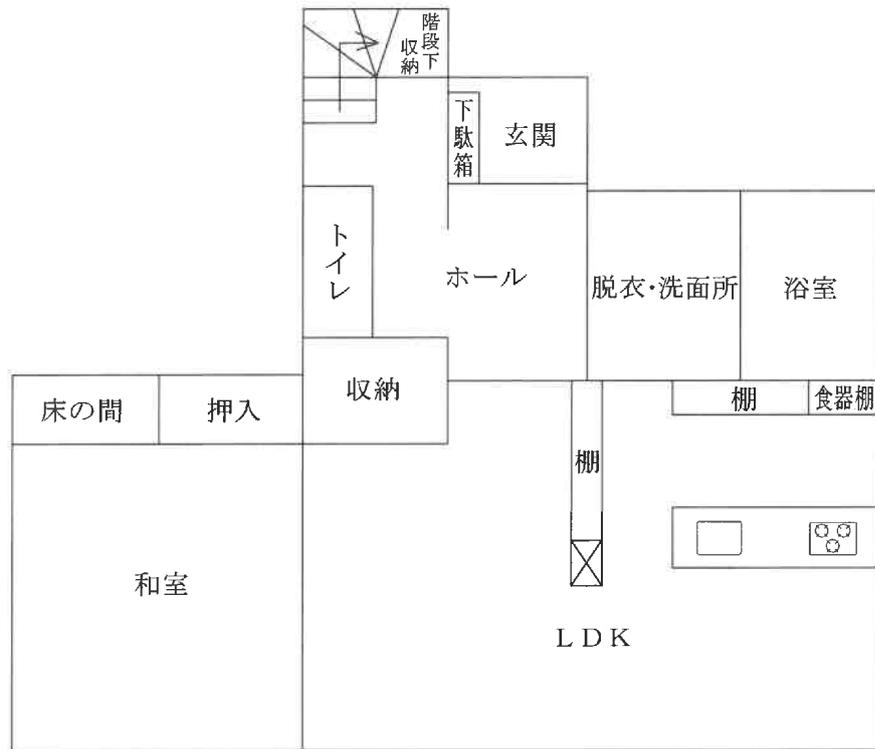
1/500

新潟県土地家屋調査士会

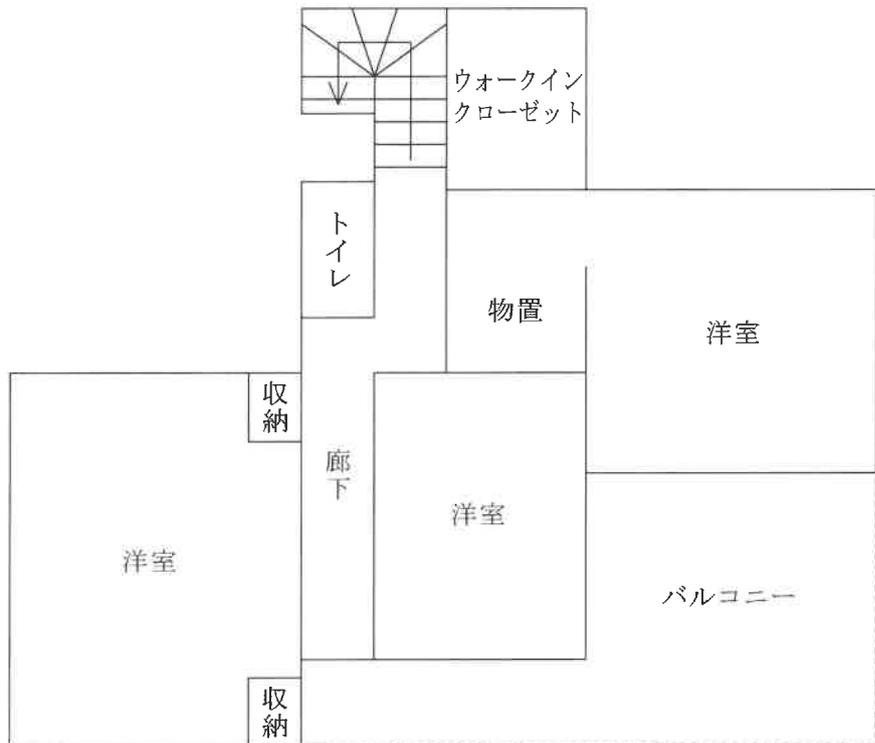
間取図(概略)

物件 3

1 階



2 階



縮尺 1 : 100

評価人作成