

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 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 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 村上市寺町
地 番 1495番1
地 目 宅地
地 積 245.28平方メートル
- 2 所 在 村上市寺町1495番地1、1496番地1
家屋 番号 1495番1
種 類 店舗
構 造 木造板葺2階建
床 面 積 1階 211.30平方メートル
2階 85.95平方メートル
(現況)
種 類 店舗・居宅
構 造 木造瓦葺3階建
床 面 積 1階 約390平方メートル
2階 約389平方メートル
3階 約105平方メートル
所 在 村上市寺町1495番地1、1496番地1、1497番地1、1499番地7



物 件 明 細 書

令和 7年11月12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, 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

【物件番号2】

売却対象外の土地(地番1496番1、1497番1、1499番7)につき、
本件建物のために法定地上権が成立する。

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 村上市寺町
地 番 1495番1
地 目 宅地
地 積 245.28平方メートル
- 2 所 在 村上市寺町1495番地1、1496番地1
家屋 番号 1495番1
種 類 店舗
構 造 木造板葺2階建
床 面 積 1階 211.30平方メートル
2階 85.95平方メートル
(現況)
種 類 店舗・居宅
構 造 木造瓦葺3階建
床 面 積 1階 約390平方メートル
2階 約389平方メートル
3階 約105平方メートル
所 在 村上市寺町1495番地1、1496番地1、1497番地1、1499番地7





令和7年(ヌ)第12号
令和7年5月22日受理
令和7年7月15日提出

現況調査報告書

新潟地方裁判所

執行官 小野 敏 幸

(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 村上市寺町
地 番 1495番1
地 目 宅地
地 積 245.28平方メートル
- 2 所 在 村上市寺町1495番地1、1496番地1
家屋 番号 1495番1
種 類 店舗
構 造 木造板葺2階建
床 面 積 1階 211.30平方メートル
2階 85.95平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	新潟県村上市寺町1番3号														
土地	物件1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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	「その他の事項」のとおり														
建物	物件2														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/>種類: 店舗・居宅 <input checked="" type="checkbox"/>構造: 木造瓦葺3階建 <input checked="" type="checkbox"/>床面積: 1階 約390平方メートル 2階 約389平方メートル 3階 約105平方メートル 														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <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 type="checkbox"/> ない <input checked="" 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	「その他の事項」のとおり														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()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> </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 type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" 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

目的外土地の概況(その1) (物件2関係)		
1	所 在	村上市寺町
	地 番	1496番1
	地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	90.54平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	(登記事項要約書のとおり)
2	所 在	村上市寺町
	地 番	1497番1
	地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	146.05平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	(全部事項証明書のとおり)
3	所 在	村上市寺町
	地 番	1499番7
	地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	78.98平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	(全部事項証明書のとおり)
4	所 在	
	地 番	番
	地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地の概況(その2)(物件2関係)

■関係人(■A(占有者) □ ()の陳述/□提示文書()の要旨

占有権原	■所有権 □地上権 □賃借権 □使用借権 □		
占有開始時期	年 月 日		
最初の契約日	年 月 日		
契約等期間	年 月 日から □ 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		
現在の契約等期間	年 月 日から □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし		
契約当事者	貸主	□土地所有者 □その他の者()	
	借主	□建物所有者 □その他の者()	
地代・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払)		
地代前払	□ない □ある(金 円 分まで)		
敷金・保証金	□ない □ある(□敷金 円 □保証金 円)		
特約等			
地代滞納	□ない □ある(令和 年 月 日現在 金 円)		
契約解除	□ない □ある()		
訴訟提起等	□ない □ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号) □係属中 □終局()		
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」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

- 1 物件1は、目的外土地（地番：1496番1、1497番1、1499番7）と共に、物件2の敷地として一体利用されている。隣地との境界を示す杭等は見当たらないが、目的外土地（地番：1499番7）の東側にはブロック塀があり、物件1の西側は市道で、南側にはコンクリート製の蓋のある水路があつて、おおよその境界を示していると思われる。
- 2 物件2の所在は、「村上市寺町1495番地1、1496番地1、1497番地1、1499番地7」である。
- 3 物件2は、1階及び2階に大小の座敷のある大きな店舗である。1階には、玄関が別に設けられた小上がりのある小料理屋風の店舗がある。
- 4 物件2の住居部分は、1階の南側、2階の南西側、西側の中ほどの階段から上がるところ、の各和室等である。
- 5 物件2の3階へ上がる階段は、いずれも狭く、一部は踏み台が必要な箇所もある。また、階段の途中が壁に見える、上に引き上げる戸から上がる箇所もある。3階部分は、いずれも通常の使用はされていない状況であつた。
- 6 物件2の2階の西側が一部市道上に出ていると思われる。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

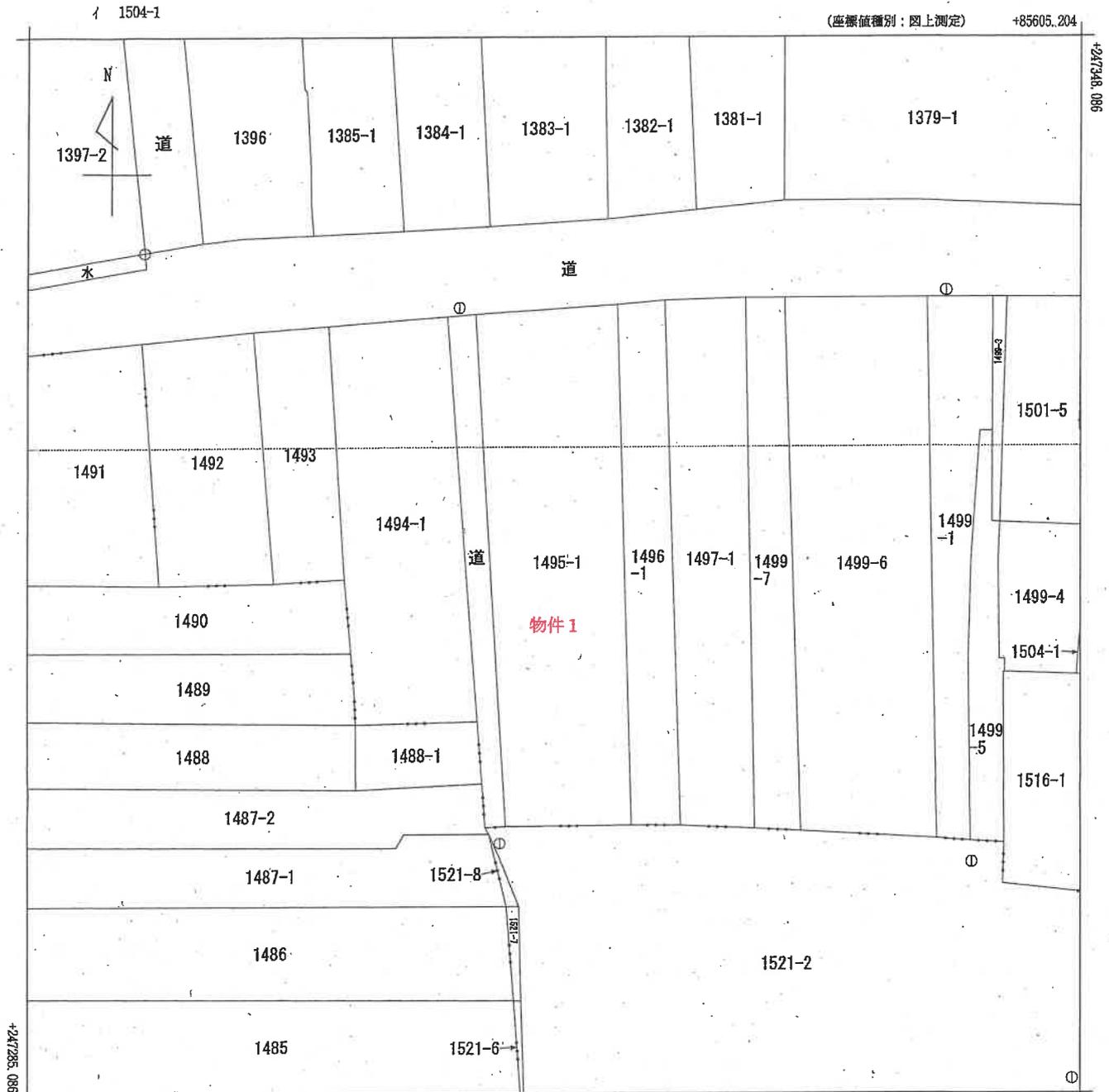
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	1 本物件は、私の住居でもあり一人で住んでいる。 2 隣地との境界について争いはないと思う。 3 本件建物は、平成の初め頃に増改築した記憶である。 4 本件建物について、地代等の支払はないので、私名義の土地のみが敷地 だと思ふ。 <p style="text-align: right;">以上</p>

(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5月26日(月) 15:11-15:30	村上市役所税務課	固定資産評価証明書等申請(7(ケ)40と同時)
7年5月26日(月) 15:33-15:50	物件所在地	状況確認(不在、郵便受けなし)、周辺聴き取り(月曜日は定休日かもしれないとのこと)、外観写真撮影
7年5月26日(月) 16:06-16:30	同上	Aと面談(店舗の電話番号にかけたところAと連絡がついた。)、連絡先等聴き取り
7年5月30日(金) 12:57-13:45	新潟地方法務局村上支局	登記事項要約書等申請(7(ケ)39、同40と同時)
7年6月9日(月) :-:	当庁	立入調査日通知書郵送
7年6月16日(月) 10:00-12:13	物件所在地	立入調査(A立会)、評価人同行、概測、写真撮影
7年6月17日(火) 11:35-11:41	新潟地方法務局村上支局	目的外土地(地番:1497番1等)の全部事項証明書申請
<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 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

新潟地方法務局村上支局備付図面 A3をA4に縮小

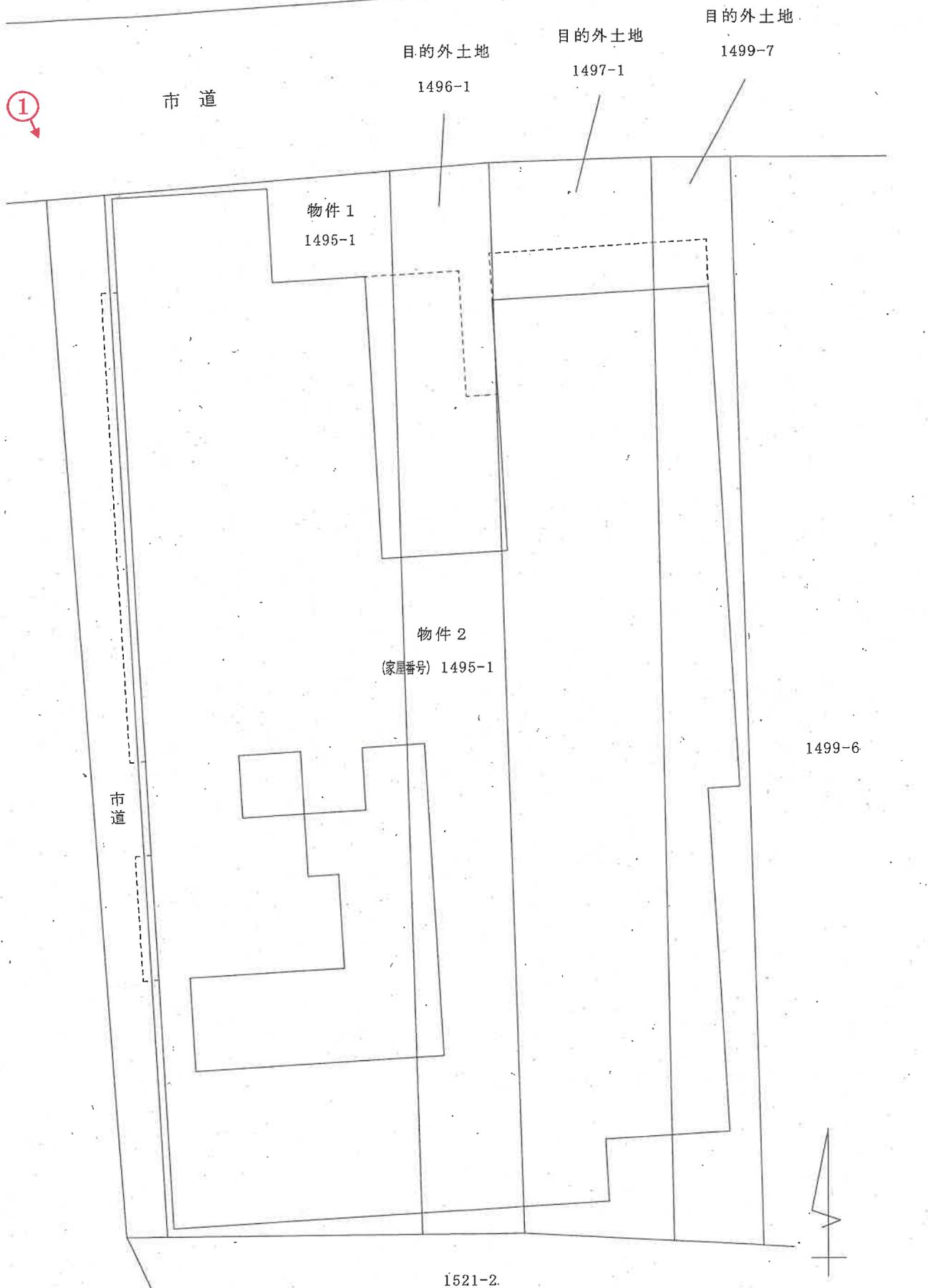


(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(toubokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	村上市寺町			地番	1495番1		
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)	
作成年月日	昭和55年12月			備付年月日(原図)		補記事項		
種類	地籍図							

土地建物位置関係図(概略)



①印は写真撮影位置、方向

縮尺 1 : 150

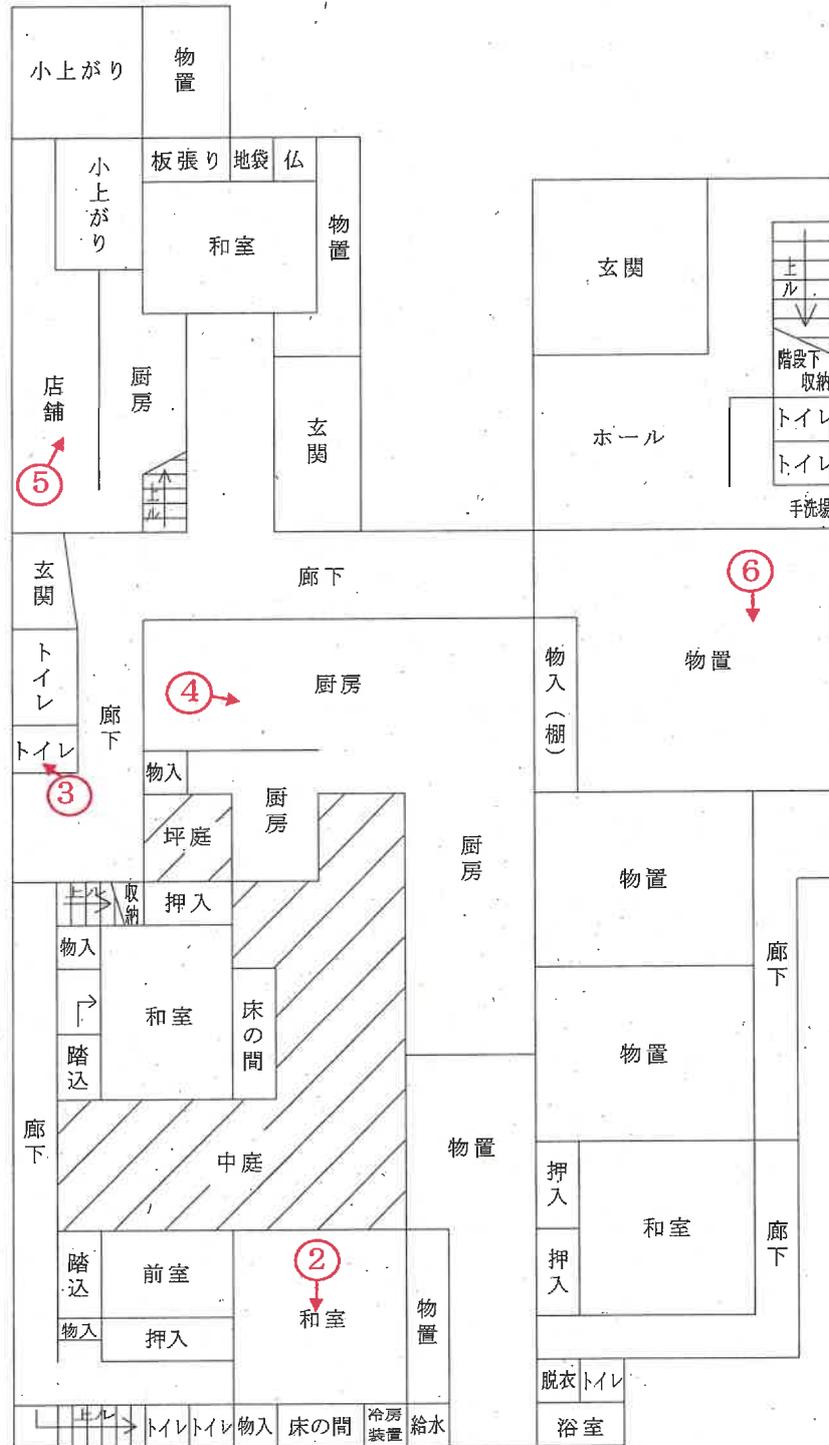
(注) 点線部分は2階部分のうち1階部分をはみ出した部分

評価人作成

間取図(概略)

物件 2

1 階



○印は写真撮影位置、方向

縮尺 1 : 150

評価人作成

間取図(概略)

物件 2

2階



○→ 印は写真撮影位置、方向



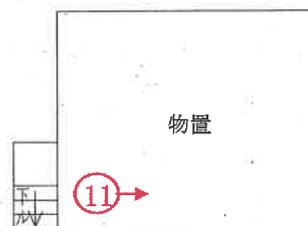
縮尺 1 : 150

評価人作成

間取図(概略)

物件 2

3 階



○→ 印は写真撮影位置、方向



縮尺 1 : 1 5 0

評価人作成

写真

1



写真

2



写真
3



写真
4

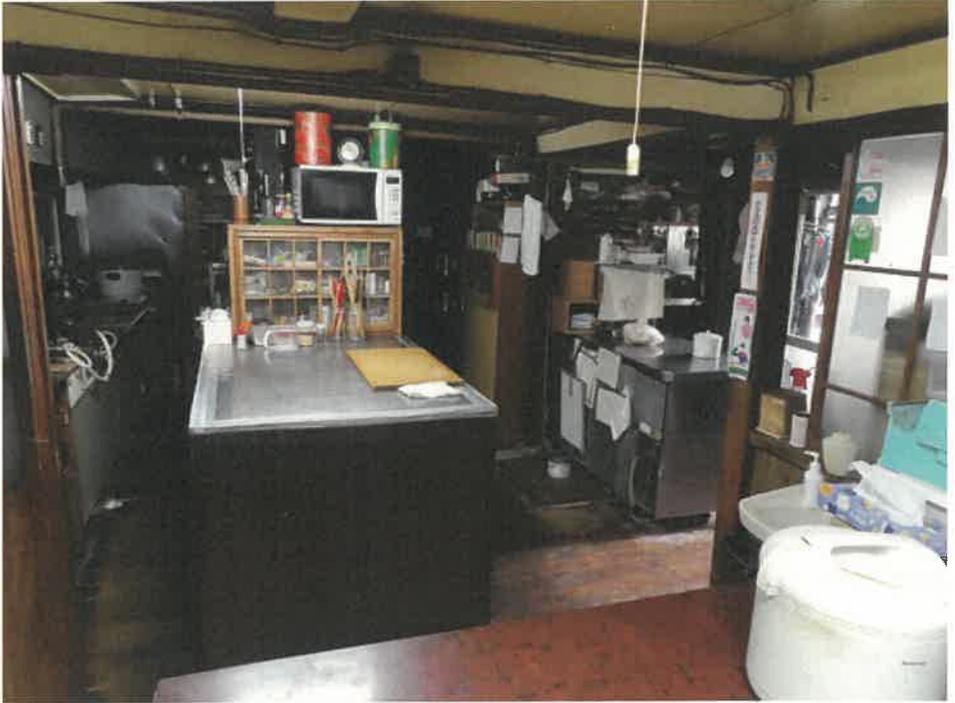


写真
5



写真
6



写真
7



写真
8



写真
9



写真
10



写真

11



令和 7 年（又）第 12 号

令和 7 年 6 月 16 日 現地調査

令和 7 年 7 月 15 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 5,520,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 560,000 円
物件2 (建物)	金 4,960,000 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。
- ③ 物件1の内訳価格は物件2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2の価格は物件1及び目的外土地に対して成立する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	村上市寺町 1495番1 宅地 245.28 m ²	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	村上市寺町1495番地1、1496番地1 1495番1 店舗 木造板葺2階建 1階 211.30 m ² 2階 85.95 m ²	村上市寺町1495番地1、1496番地1、 1497番地1、1499番地7 店舗・居宅 木造瓦葺3階建 1階 約 390 m ² 2階 約 389 m ² 3階 約 105 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)

位置・交通	J R羽越本線「村上」駅の北東方、道路距離にして約1.6km(直線距離で約1.3km)に位置している。バス停「塩町稻荷神社前」から南東方約250mに存在している。												
付近の状況	受命物件が存する地域は店舗や店舗併用住宅、一般住宅、寺院が建ち並ぶ商業地域である。古くからの商業地域であり街路条件はあまり良くないが、市役所からも程近く、飲食店舗が多く見られる地域である。												
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)	<table border="0"> <tr> <td>都市計画区分</td> <td>非線引都市計画区域</td> </tr> <tr> <td>用途地域</td> <td>商業地域</td> </tr> <tr> <td>建ぺい率</td> <td>80%</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>400%</td> </tr> <tr> <td>防火規制</td> <td>準防火地域</td> </tr> <tr> <td>その他の規制</td> <td>景観計画区域(旧町人町・寺町地区)</td> </tr> </table>	都市計画区分	非線引都市計画区域	用途地域	商業地域	建ぺい率	80%	容積率	400%	防火規制	準防火地域	その他の規制	景観計画区域(旧町人町・寺町地区)
都市計画区分	非線引都市計画区域												
用途地域	商業地域												
建ぺい率	80%												
容積率	400%												
防火規制	準防火地域												
その他の規制	景観計画区域(旧町人町・寺町地区)												
画地条件	物件1は北側市道および西側市道に接面する間口約8.4m、奥行約30.7m、ほぼ長方形の角地(245.28㎡)である。												
接面道路	北側 幅員約5m舗装市道(建築基準法上42条1項1号) 西側 幅員約0.8~1.3m舗装市道(建築基準法上の道路ではない)												
土地の利用状況及び隣地の状況	物件1は目的外土地(1496番1、1497番1、1499番7)と一団を成し、物件2の敷地として利用されており、隣地は一般住宅、寺院となっている。北側市道、西側市道、隣地に対して等高に接している。												
供給処理施設	<table border="0"> <tr> <td>上水道</td> <td>引込可(特記事項参照)</td> </tr> <tr> <td>ガス</td> <td>引込可(特記事項参照)</td> </tr> <tr> <td>下水道</td> <td>引込可(現況は浄化槽を利用)</td> </tr> </table>	上水道	引込可(特記事項参照)	ガス	引込可(特記事項参照)	下水道	引込可(現況は浄化槽を利用)						
上水道	引込可(特記事項参照)												
ガス	引込可(特記事項参照)												
下水道	引込可(現況は浄化槽を利用)												
特記事項	<p>上水道およびガスについては隣接する目的外土地から引き込まれて利用されている可能性が高い。</p> <p>周辺土地の登記情報</p> <table border="0"> <tr> <td>1496番1</td> <td>宅地</td> <td>90.54㎡</td> <td>建物所有者所有</td> </tr> <tr> <td>1497番1</td> <td>宅地</td> <td>146.05㎡</td> <td>建物所有者所有</td> </tr> <tr> <td>1499番7</td> <td>宅地</td> <td>78.98㎡</td> <td>建物所有者所有</td> </tr> </table>	1496番1	宅地	90.54㎡	建物所有者所有	1497番1	宅地	146.05㎡	建物所有者所有	1499番7	宅地	78.98㎡	建物所有者所有
1496番1	宅地	90.54㎡	建物所有者所有										
1497番1	宅地	146.05㎡	建物所有者所有										
1499番7	宅地	78.98㎡	建物所有者所有										

2 建物の概況及び利用状況等 (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	<p>建築年月日 明治25年頃新築、昭和54年頃増築、平成元年頃増改築(特記事項参照)</p> <p>経過年数 新築後約133年経過</p> <p>経済的残存耐用年数 5年と査定</p>
仕 様	<p>構 造 木造3階建</p> <p>屋 根 瓦葺</p> <p>外 壁 窯業系サイディング、焼杉板、亜鉛メッキ鋼板</p> <p>内 壁 砂壁、ビニルクロス、タイル</p> <p>天 井 ビニルクロス、杉板、プリント合板</p> <p>床 畳、フローリング、タイル、モザイクタイル、土間コンクリート</p> <p>設 備 トイレ、厨房、浴室</p> <p>その他 特になし</p>
床面積(現況)	1階 約 390㎡ 2階 約 389㎡ 3階 約 105㎡ 延べ 約 884㎡
現況用途等	<p>階 層 3階建</p> <p>現況用途 店舗・居宅</p> <p>間 取 り 間取図参照</p>
品 等	使用資材・施工の程度ともに同種の店舗・居宅と比較して中等中位の品等である。
保守管理の状態	内外装ともに適宜維持管理が行われていると思われるが、築年次が古く老朽化は否めない。今後、継続利用するためには相応の維持費・修繕費が必要になると思われる。
建物の利用状況	建物所有者が本建物を店舗・居宅として使用している。
特記事項	<p>物件2の2階西側が一部市道上に出ていると思われる。</p> <p>新築及び増改築の時期については課税資料や関係機関での調査、債務者へのヒアリング等に基づき、確認できたもののみ記載した。</p>

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。

尚、敷地利用権価格算定のため、目的外土地に係る建付地価格も求める。

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	23,800	1.02	245.28	0.43	2,560,000
目的外土地 1496-1	23,800	1.02	90.54	0.43	950,000
目的外土地 1497-1	23,800	1.02	146.05	0.43	1,520,000
目的外土地 1499-7	23,800	1.02	78.98	0.43	820,000

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)5-1 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
 $30,200\text{円/m}^2 \times 99.3 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 126 \doteq 23,800\text{円/m}^2$

◇ 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 ± 0%

◇ 地域格差 : 幅員(+5%)、環境条件(+20%) + 26%

【相乗積】 $1.05 \times 1.20 = 1.26$

イ 個別格差 : 角地(+2%) + 2%

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 - 57%

② 物件2 (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
2	130,000	884.00	0.06	6,900,000

ウ 現価率

経過年数約133年、経済的残存耐用年数5年、観察減価率30%、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。

$$\text{現価率} = \left\{ 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的耐用年数}} \right\} \times (1 - 0.3) \doteq 0.06$$

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	2,560,000	0.55	法定地上権	1,410,000
目的外土地 1496-1	950,000	0.55	法定地上権	520,000
目的外土地 1497-1	1,520,000	0.55	法定地上権	840,000
目的外土地 1499-7	820,000	0.55	法定地上権	450,000

②内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) (1 ①オ、1 ②エ) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2 ①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	2,560,000	-1,410,000	-	0.7	0.7	560,000
2	6,900,000	+3,220,000	-	0.7	0.7	4,960,000
					合計	5,520,000

ウ 占有減価率 : 必要なし

エ 市場性修正率 : 本建物は老朽化が著しく、継続利用するにあたっては相応の修繕が必要であり、将来的には取壊費用が必要である。また、建物用途の特殊性から需要は限定的で、建物2階の一部が市道上に出ている可能性なども考慮すると市場性の減退が認められる。(−30%)

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)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 : J R羽越本線「村上」駅まで道路距離約1.5 k m
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、下水道
接 面 街 路 : 東9.5m県道
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 間取図(概略)
- 4 土地建物位置関係図(概略)

位置図



S = 1 / 10,000



村上市役所『白図』

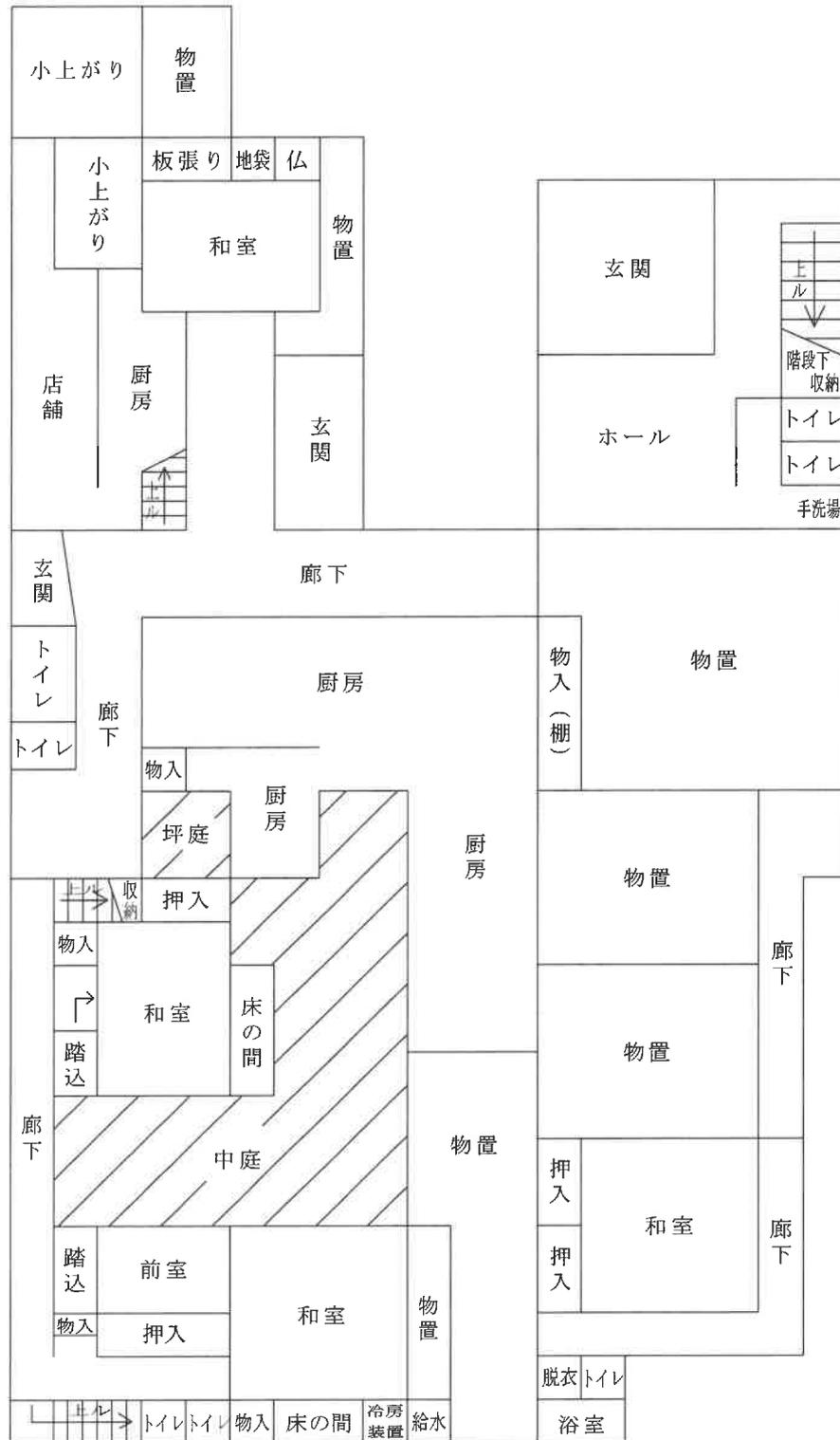
公 図 写



間取図(概略)

物件 2

1 階



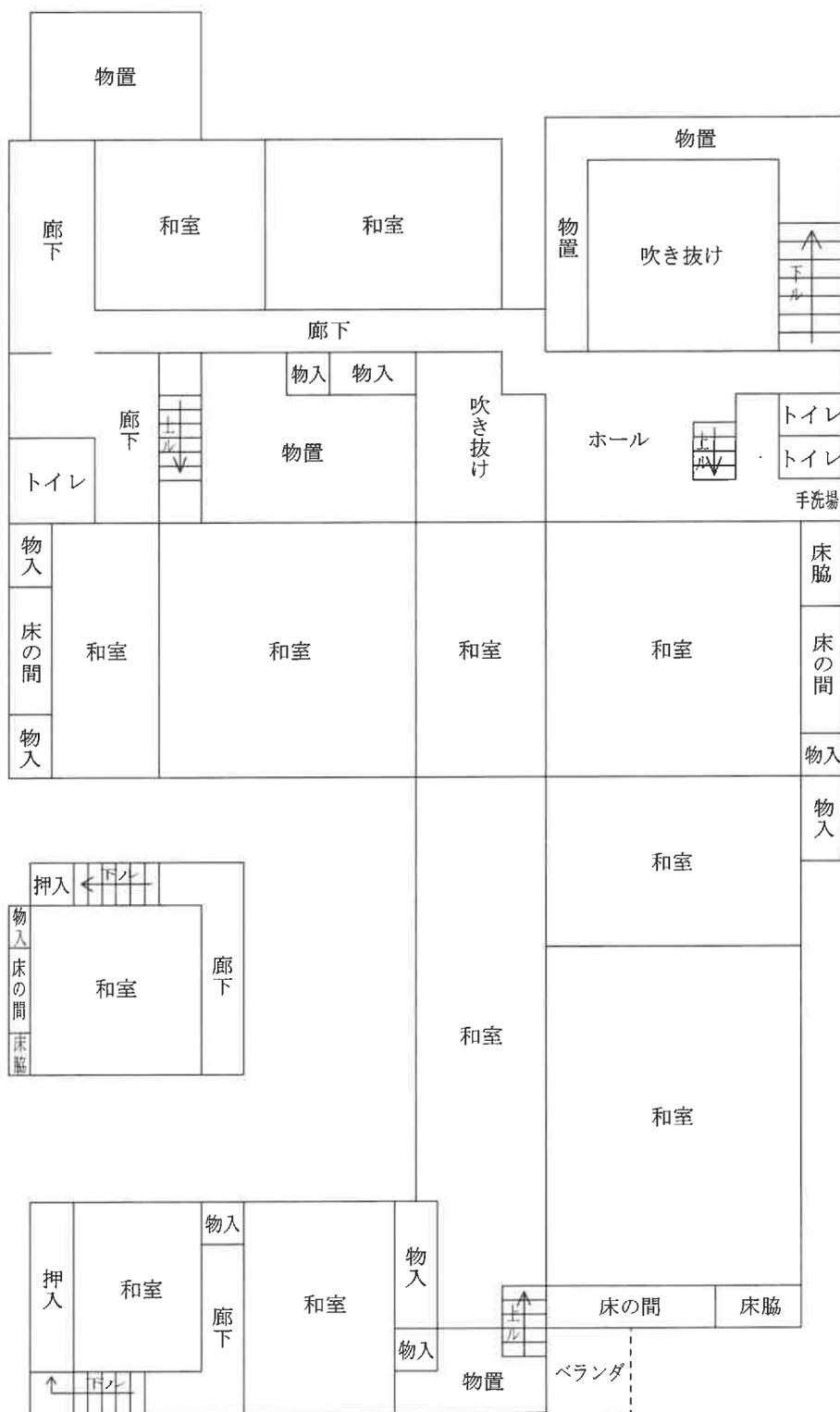
縮尺 1 : 150

評価人作成

間取図(概略)

物件 2

2 階



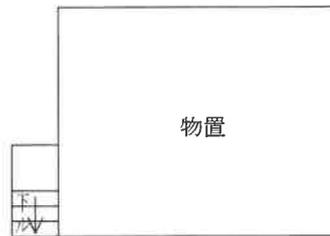
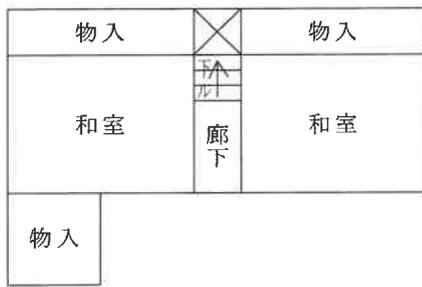
縮尺 1 : 150

評価人作成

間取図(概略)

物件 2

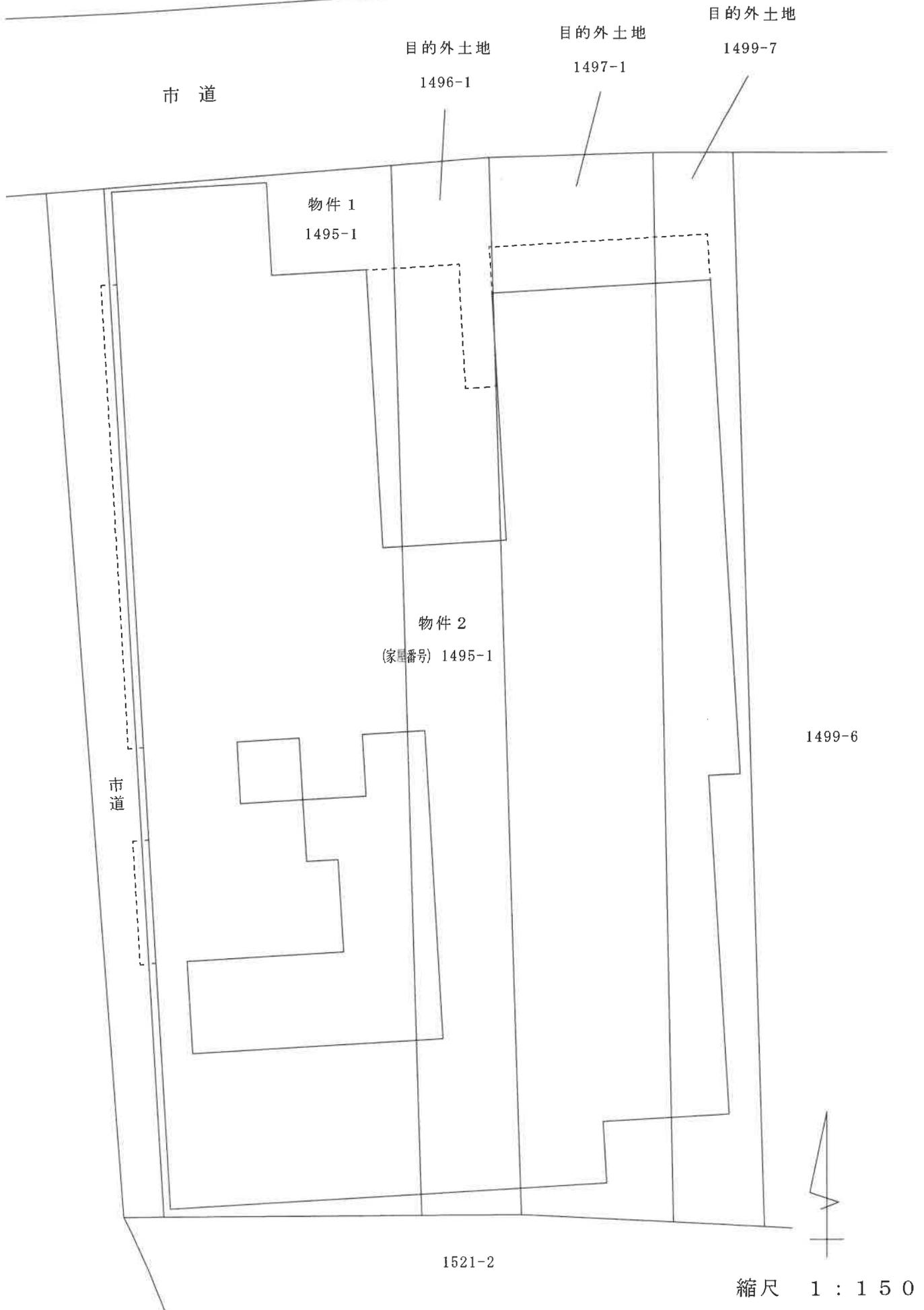
3階



縮尺 1 : 150

評価人作成

土地建物位置関係図(概略)



(注) 点線部分は2階部分のうち1階部分をはみ出した部分

評価人作成