

## 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  | 村上市坂町字前島                            |
|   | 地  | 番  | 2486番5                              |
|   | 地  | 目  | 宅地                                  |
|   | 地  | 積  | 172.82平方メートル                        |
| 2 | 所  | 在  | 村上市坂町字前島                            |
|   | 地  | 番  | 2487番3                              |
|   | 地  | 目  | 宅地                                  |
|   | 地  | 積  | 163.01平方メートル                        |
| 3 | 所  | 在  | 村上市坂町字前島                            |
|   | 地  | 番  | 2488番4                              |
|   | 地  | 目  | 宅地                                  |
|   | 地  | 積  | 26.35平方メートル                         |
| 4 | 所  | 在  | 村上市坂町字前島2486番地5                     |
|   | 家屋 | 番号 | 2486番5                              |
|   | 種  | 類  | 倉庫                                  |
|   | 構  | 造  | 土蔵造瓦葺2階建                            |
|   | 床  | 面積 | 1階 33.12平方メートル                      |
|   |    |    | 2階 33.12平方メートル                      |
| 5 | 所  | 在  | 村上市坂町字前島2487番地3、2486番地5、<br>2488番地4 |



## 物件目録

家屋 番号 2487番3  
種 類 料理店  
構 造 鉄骨造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺3階建  
床 面 積 1階 65.18平方メートル  
2階 229.40平方メートル  
3階 123.50平方メートル

(現況)

種 類 料理店・居宅  
床 面 積 1階 65.18平方メートル  
2階 約243.40平方メートル  
3階 約137.50平方メートル



## 物件明細書

令和 8年 2月 9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1～5】

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4, 5】

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

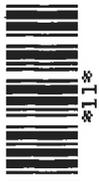
### 《 注 意 書 》

- 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   | 村上市坂町字前島                            |
|   | 地 番   | 2486番5                              |
|   | 地 目   | 宅地                                  |
|   | 地 積   | 172.82平方メートル                        |
| 2 | 所 在   | 村上市坂町字前島                            |
|   | 地 番   | 2487番3                              |
|   | 地 目   | 宅地                                  |
|   | 地 積   | 163.01平方メートル                        |
| 3 | 所 在   | 村上市坂町字前島                            |
|   | 地 番   | 2488番4                              |
|   | 地 目   | 宅地                                  |
|   | 地 積   | 26.35平方メートル                         |
| 4 | 所 在   | 村上市坂町字前島2486番地5                     |
|   | 家屋 番号 | 2486番5                              |
|   | 種 類   | 倉庫                                  |
|   | 構 造   | 土蔵造瓦葺2階建                            |
|   | 床 面 積 | 1階 33.12平方メートル<br>2階 33.12平方メートル    |
| 5 | 所 在   | 村上市坂町字前島2487番地3、2486番地5、<br>2488番地4 |



## 物 件 目 録

家屋 番号 2487番3  
種 類 料理店  
構 造 鉄骨造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺3階建  
床 面 積 1階 65.18平方メートル  
2階 229.40平方メートル  
3階 123.50平方メートル

(現況)

種 類 料理店・居宅  
床 面 積 1階 65.18平方メートル  
2階 約243.40平方メートル  
3階 約137.50平方メートル





令和7年(ケ)第74号  
令和7年9月18日受理  
令和7年11月18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  | 村上市坂町字前島                            |
|   | 地  | 番  | 2486番5                              |
|   | 地  | 目  | 宅地                                  |
|   | 地  | 積  | 172.82平方メートル                        |
| 2 | 所  | 在  | 村上市坂町字前島                            |
|   | 地  | 番  | 2487番3                              |
|   | 地  | 目  | 宅地                                  |
|   | 地  | 積  | 163.01平方メートル                        |
| 3 | 所  | 在  | 村上市坂町字前島                            |
|   | 地  | 番  | 2488番4                              |
|   | 地  | 目  | 宅地                                  |
|   | 地  | 積  | 26.35平方メートル                         |
| 4 | 所  | 在  | 村上市坂町字前島2486番地5                     |
|   | 家屋 | 番号 | 2486番5                              |
|   | 種  | 類  | 倉庫                                  |
|   | 構  | 造  | 土蔵造瓦葺2階建                            |
|   | 床  | 面積 | 1階 33.12平方メートル                      |
|   |    |    | 2階 33.12平方メートル                      |
| 5 | 所  | 在  | 村上市坂町字前島2487番地3、2486番地5、<br>2488番地4 |



物 件 目 録

家屋 番号 2487番3  
種 類 料理店  
構 造 鉄骨造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺3階建  
床 面 積 1階 65.18平方メートル  
2階 229.40平方メートル  
3階 123.50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)													
<b>土地</b>	物件1～3													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1～3) <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													
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上に物件4、5の建物を共有し、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	昭和39年12月当時及び昭和52年10月当時の土地の状況は不明である。													
<b>建物</b>	物件4													
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倉庫(空き家状態、動産残置)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	地下に物置があるが、構造及び床面積において考慮しなかった。													
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 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

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1～3														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1～3) <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														
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上に物件4、5の建物を共有し、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	昭和39年12月当時及び昭和52年10月当時の土地の状況は不明である。														
建物	物件5														
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"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 種類:料理店・居宅 <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積:2階 約243.40平方メートル 3階 約137.50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"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本建物を料理店・居宅(空き家状態、動産残置)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	1 平成元年9月当時の敷地利用権は不明である。 2 法務局備付けの建物図面には、2階の床面積が229.44平方メートルと記載されている。														
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (亡Bの姪)	物件5の建物で営業していた料理店（登利屋（とりや））の最後の経営者はBであった。 目的建物は水害で被害を受けた。土蔵（物件4）の1階と2階の床が抜ける恐れがあるので十分に注意してほしい。地下もある。また、料理店の1階の和室も同様に注意してほしい。

(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9月20日(土) 13:20-13:30	受命物件所在地	概観調査、写真撮影
7年10月1日(水) :-:	当庁	Cに占有関係等照会書を送付
7年10月1日(水) 14:57-15:00	当庁	亡B相続財産管理人から電話聴取
7年10月1日(水) 15:00-15:01 15:26-15:27	当庁	坂町タクシー株式会社の特別代理人事務所から電話聴取
7年10月1日(水) 15:19-15:20	当庁	坂町タクシー株式会社の破産申立時の弁護士から電話聴取
7年10月1日(水) 15:29-15:38	当庁	Aから占有関係等を電話聴取、鍵の借用を依頼
7年10月3日(金) 11:24-12:11	新潟地方法務局村上支局	閉鎖登記簿謄本、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
7年10月3日(金) 12:33-12:42	受命物件所在地	計測、写真撮影
7年10月3日(金) 13:01-13:17	村上市役所荒川支所税務会計窓口	家屋見取図及び課税台帳取得
7年11月11日(火) 9:20-11:15	受命物件所在地	立入調査(D立会)、写真撮影
7年11月11日(火) :-:	当庁	Aに借用した鍵を返還
(特記事項) <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年11月11日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人(評価人)Dを立ち合わせ、Aから借用した鍵を使用して解錠し、建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

2484-2  
2484-20

(座標値種別：図上測定)

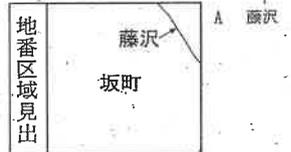
+83192.011

+235767.068



+83067.011 (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 部分	所在	村上市坂町字前島				地番	2486番5		
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)	種類	地籍図
作成 年月日	昭和39年5月			備付 年月日 (原図)				補記 事項	

新潟地方方法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

請求番号：5-1  
(1/1)

公用

登記年月日：昭和63年4月22日

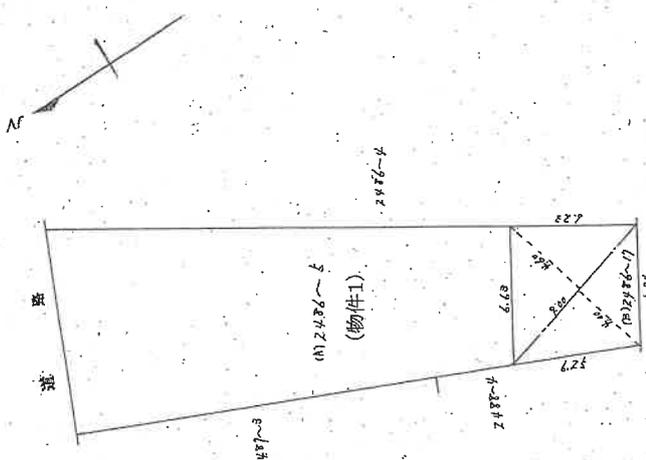
122146

後新(画)

地番 2486-5  
2486-11

土地の所在 村上市 岩船部荒井町大字 坂町字前島

地積測量図



求積

(B)  $2486 \sim 11$   
 $9.00 \times (4.60 + 4.00) = 77.4000$   
 計 77.4000

計 38.7000  $\approx$  38.70 m<sup>2</sup>  
 (物件1) (A) 2486-5  
 $24.54 \times 38.7000 = 948.8970$

74-1  
6-2  
6-3  
4-4

申請人 [Redacted]

63.3.1 日作製

作製者 [Redacted]

新潟県地方公務局村上支局備付図面写し  
(執行官加筆)

昭和63年4月22日登記

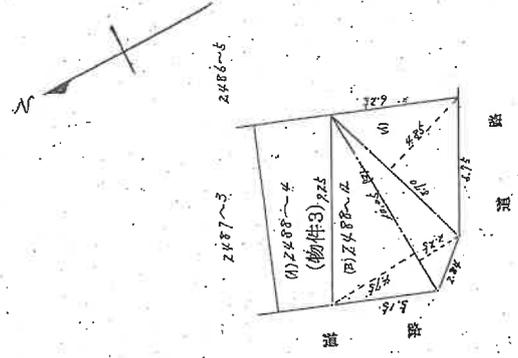
登録年月日：昭和63年4月22日

122158

2488-4 後新田

地番	2488-4 2488-12
土地の所在	新田町 岩手県新田町大字坂田字新前島

図



積算

(B) 2488-12  
 $8.70 \times 48.6 = 421.60$   
 $\frac{10.05 \times (225 + 475)}{2} = 703.500$   
 1125.450

$\frac{1}{2} = 56.2725 \approx 56.27 \text{ m}^2$

(物件3) 01) 2488-4  
 $82.63 - 56.2725 = 26.3575 \approx 26.36 \text{ m}^2$

P14~  
1-2  
1-3  
1-4

作製者	申請人	1/250
-----	-----	-------

63.3.1 日作製

新潟地方支務局村上支局備付図面写し  
(執行官加筆)

昭和63年4月22日登録

登記年月日：平成1年2月16日

各階平面図 建物図面

家屋番号 2486番5

建物の所在 岩船郡赤松町字前島2486番地5

014861

1階

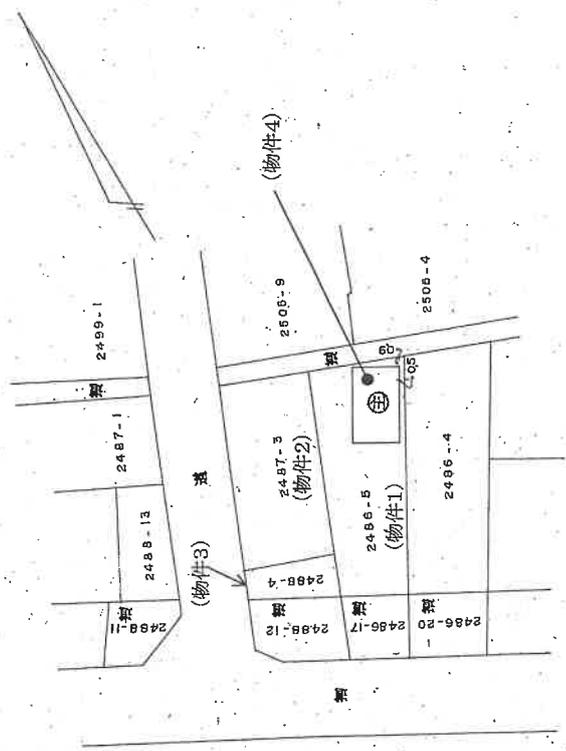


1階	求積表
$4.55 \times 7.28 = 33.1240$	
合計	33.1240
床面積	33.12 m <sup>2</sup>

2階



2階	求積表
$4.55 \times 7.28 = 33.1240$	
合計	33.1240
床面積	33.12 m <sup>2</sup>



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

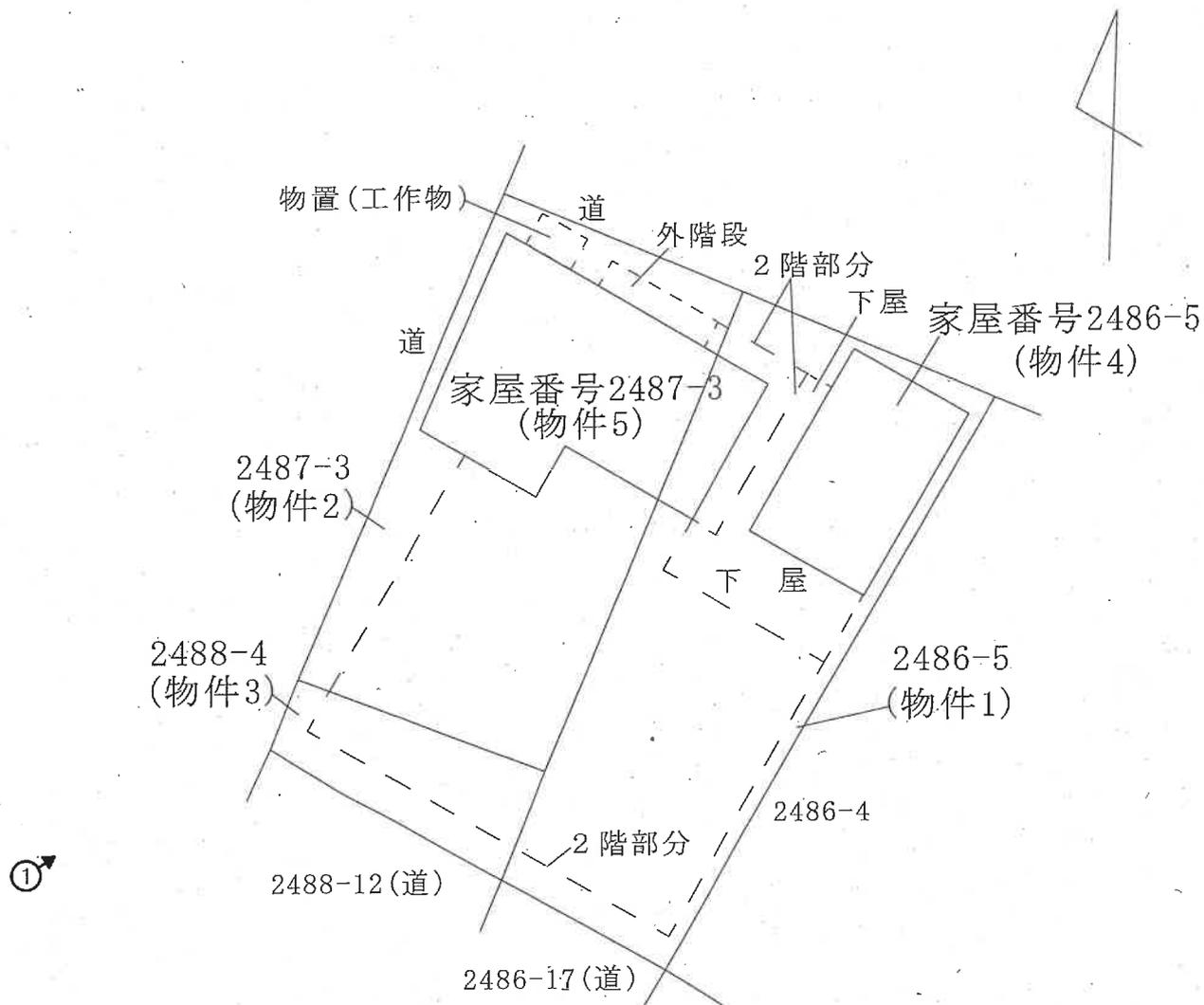
昭和・平成 1年2月16日登記





土地建物位置関係図(概略図)

S = 1 / 2.5 0



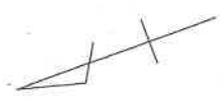
評価人作成  
執行官加筆

①印は写真撮影位置、方向

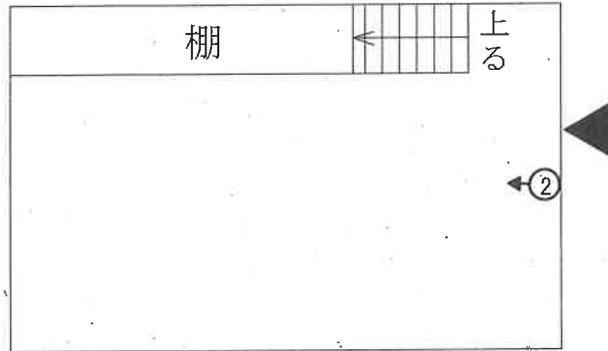
# 建物間取図

(物件 4)

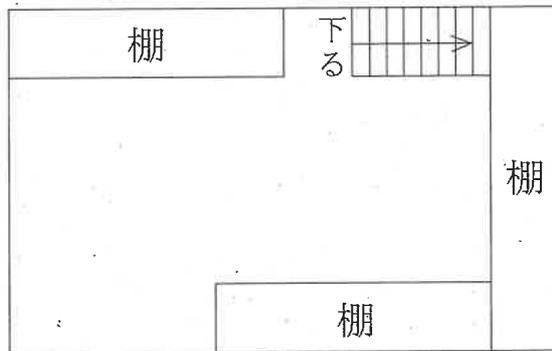
S = 1 / 1 0 0



1 階



2 階



評価人作成  
執行官加筆

➡印は写真撮影位置、方向

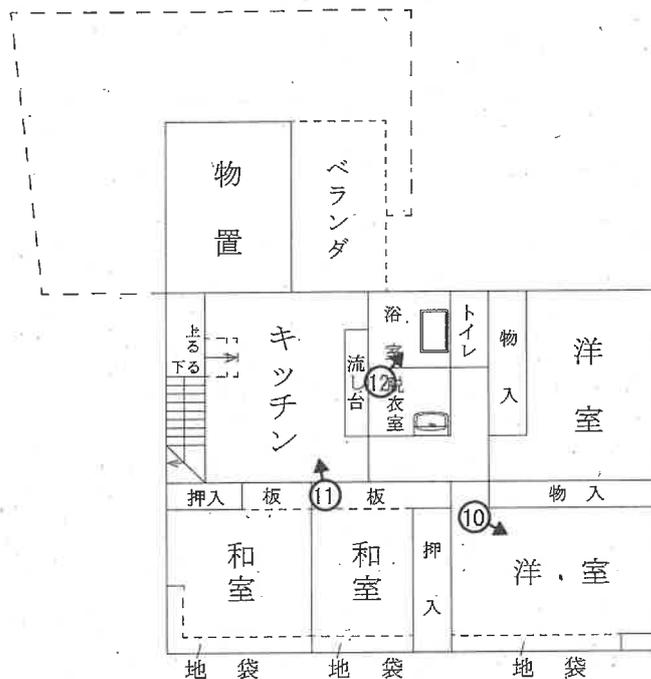


# 建物間取図

物件 5

S = 1 / 2 0 0

3 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

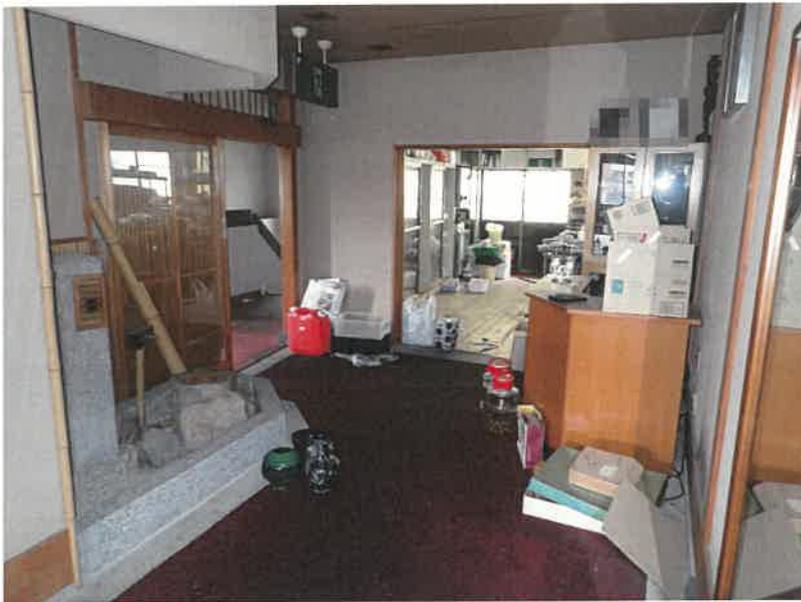


写真 5



写真 6



写真7



写真8



写真9



写真10



写真11

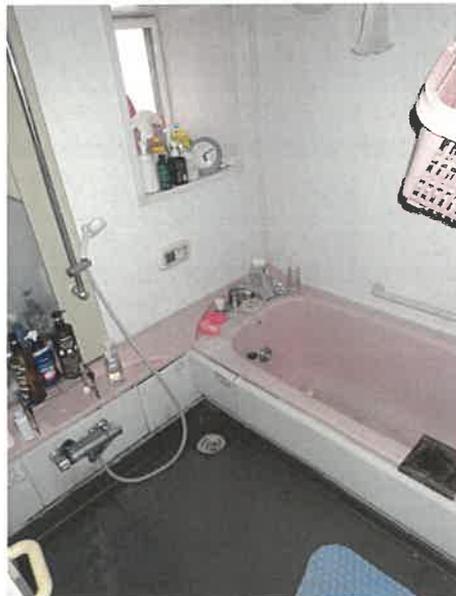


写真12

令和7年(ケ)第74号  
令和7年11月11日現地調査  
令和7年11月21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 3,310,000円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 1,080,000円
2 (土地)	金 1,150,000円
3 (土地)	金 190,000円
4 (建物)	金 170,000円
5 (建物)	金 720,000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の内訳価格は、物件4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	村上市坂町字前島 2486番5 宅地 172.82㎡	
2	所在地 地目 地積	村上市坂町字前島 2487番3 宅地 163.01㎡	
3	所在地 地目 地積	村上市坂町字前島 2488番4 宅地 26.35㎡	
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	村上市坂町字前島2486 番地5 2486番5 倉庫 土蔵造瓦葺2階建 1階 33.12㎡ 2階 33.12㎡	

番号	所在等	登記	現況
5	所在  家屋番号 種類 構造  床面積	村上市坂町字前島2487 番地3、2486番地5、 2488番地4 2487番3 料理店 鉄骨造セメント瓦・亜鉛メ ッキ鋼板葺3階建 1階 65.18㎡ 2階 229.40㎡ 3階 123.50㎡	料理店・居宅    2階 約243.40㎡(概測) 3階 約137.50㎡(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1～3）

位置・交通	J R羽越本線「坂町」駅の北東方、約130m。 最寄りバス停「坂町駅前」（新潟交通観光バス）の北東方、約100m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	村上市の南部、坂町駅前に位置する、県道坂町停車場・金屋線沿いに店舗、事務所等が建ち並ぶ既成の商業地域である。地域周辺には主として店舗、事務所、住宅が存する。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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引区域 商業地域 80% 400% — 特になし
画地条件(規模、形状等)	三筆一体となって間口約15m、奥行約22mでほぼ整形の画地(計362.18㎡)である(別添図面参照)。	
接面道路の状況	南西側幅員約18m舗装道路(県道、坂町停車場・金屋線、両側歩道付、建築基準法42条1項1号に該当)、北西側幅員約6m舗装道路(市道・藤沢停車場線、建築基準法42条1項1号に該当)及び北東側幅員約1.5m舗装道路(市道・坂町49号線、建築基準法42条2項に該当)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4、5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)。南東側隣地とほぼ等高に接する、概ね平坦な画地である。画地内に物置(工作物)が存する。南東側隣地は店舗・戸建住宅として利用されている。	
供給処理施設	上水道	あり
	都市ガス	なし
	下水道	あり
特記事項	①北東側道路は2項道路に該当し、建物の建替え等に当たっては、道路の中心線から2mのセットバックを要する旨村上市都市計画課より聴取した。なお、セットバックの面積等詳細については都市計画課と協議を要する。 ②令和4年8月の大雨による甚大な浸水被害を受けた地域内に存する。	

## 2(1) 建物の概況及び利用状況(物件4)

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 新築年月日不詳。昭和63年8月31日主たる建物に変更(登記記載) 経過年数 不明 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 土蔵造瓦葺2階建 外壁 漆喰、外 内壁 土壁、外 天井 現し、外 床 板張り、外 設備 電気設備、外 その他 -
床面積(現況)	1階：33.12㎡、2階：33.12㎡、計：66.24㎡
現況用途等	現況用途 倉庫 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	新築後相当の年数を経過し、老朽化・機能的陳腐化が著しく認められる。水害の被害を受け、床が抜ける可能性がある等保守管理の状態は相当に劣る。
建物の利用状況	調査日現在、所有者により倉庫(空家の状態・動産が残置)として利用されている。
特記事項	目視できない床下等が水害の被害を受けている可能性が考えられる。

2 (2) 建物の概況及び利用状況 (物件 5)

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1年8月10日新築 (登記記載) 経過年数 約36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 鉄骨造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺3階建 外 壁 吹付タイル張り、外 内 壁 ビニールクロス、繊維壁、化粧石膏ボード、タイル張り、外 天 井 ビニールクロス、化粧合板、化粧石膏ボード、現し、外 床 フローリング、畳、カーペット、タイル張り、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：65.18㎡、2階：約243.40㎡(概測)、 3階：約137.50㎡(概測)、計：約446.08㎡(概測)
現況用途等	現況用途 料理店・居宅 間取り 別添建物間取図のとおり
品 等	使用資材 やや優る 施 工 やや優る 総 合 やや優る
保守管理の状態	新築後約36年を経過し、老朽化・機能的陳腐化が認められる。水害の被害を受け、1階和室の床が抜ける可能性がある等保守管理の状態は相当に劣る。
建物の利用状況	調査日現在、所有者により料理店・居宅(空家の状態・動産が残置)として利用されている。
特記事項	目視できない床下等が水害の被害を受けている可能性が考えられる。



② 物件4・5(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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床 面積(m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ ÷ エ
4	110,000	66.24	0.01	70,000
5	330,000	446.08	0.01	1,470,000
建物価格合計				1,540,000

## 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4・5の建物の配置・利用状況等を勘案し、土地利用権の及ぶ面積割合を下記のとおり認定し、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	2,480,000	25%	0.45	法定地上権成立(物件4)	280,000
		75%	0.00	法定地上権不成立(物件5)	0
2	2,340,000	100%	0.00	法定地上権不成立(物件5)	0
3	380,000	100%	0.00	法定地上権不成立(物件5)	0
合 計					280,000

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	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①) 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
1	2,480,000	-280,000	/	0.7	0.7	1,080,000
2	2,340,000	+0	/	0.7	0.7	1,150,000
3	380,000	+0	/	0.7	0.7	190,000
4	70,000	+280,000	1.0	0.7	0.7	170,000
5	1,470,000	+0	1.0	0.7	0.7	720,000
一 括 価 格 (合 計)						3,310,000

ウ 占有減価修正 : ±0 %

エ 市場性修正: -30 %

建物の用途が特殊で、床下等に水害被害の可能性があり、市場性で劣るものと判定した。

オ 競売市場修正: -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

地価公示標準地	村上5-3
所 在	村上市坂町字前島2486番12
価 格	29,300円/㎡
位 置	JR羽越本線・坂町駅 約150m
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	約239㎡
供給処理施設	水道、下水
前 面 道 路	南西側幅員約18m県道、背面道
公 法 規 制	非線引都市計画区域・商業地域 (指定建ぺい率80%、指定容積率400%)
地 域 の 概 要	小売店舗が建ち並ぶ駅前の商業地域

## 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

# 村上市 位置図

S=1/10,000

N

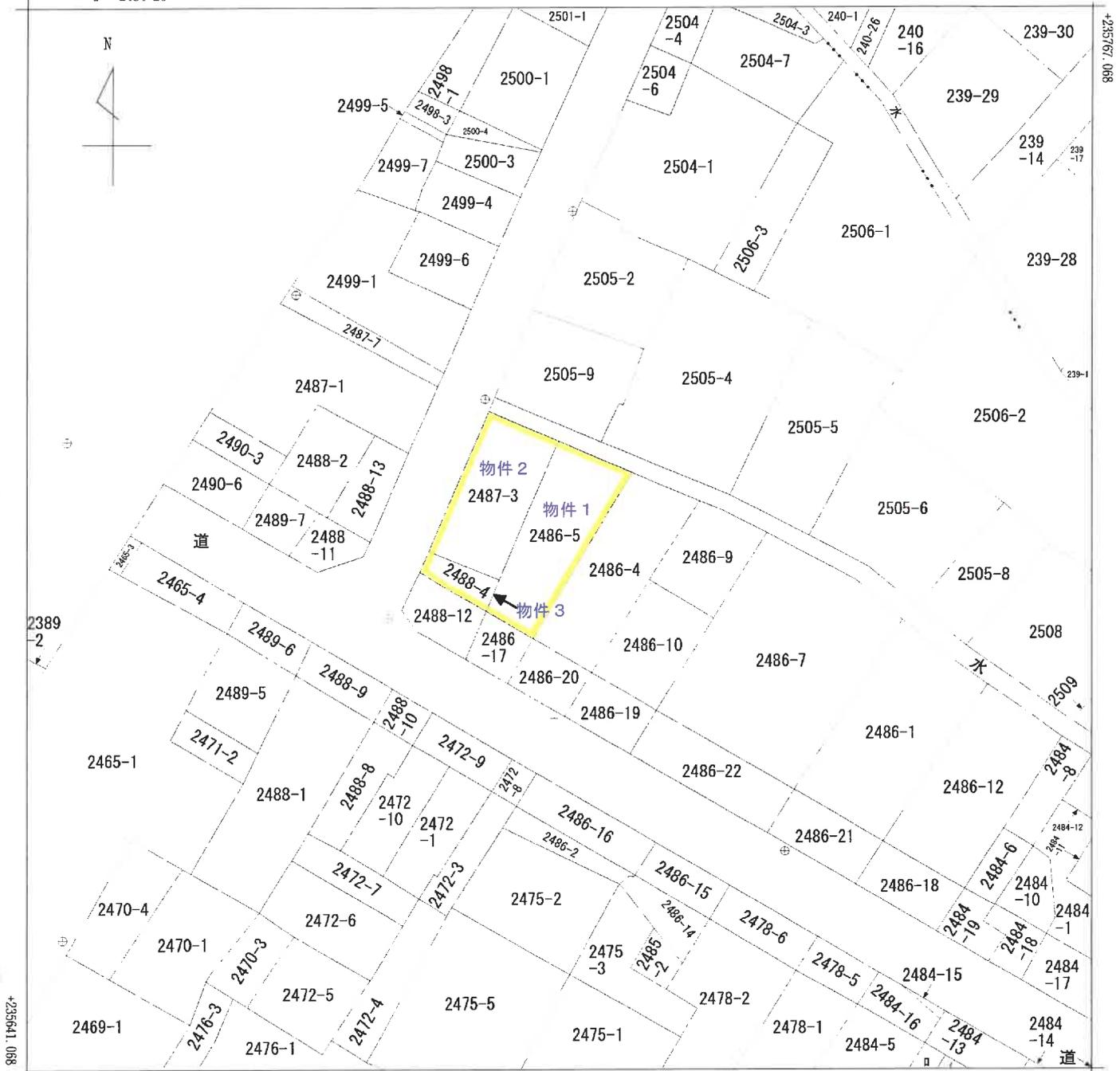


国土地理院地図

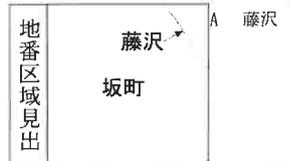


# 地図(法第14条第1項)写

イ 2484-2  
ロ 2484-20



+83067.011 (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(touhokutaieiyouki2011.par)による修正がされています。



請求部分	所在 村上市坂町字前島				地番	2486番5				
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)		種類	地籍図
作成年月日	昭和39年5月			備付年月日(原図)				補記事項		

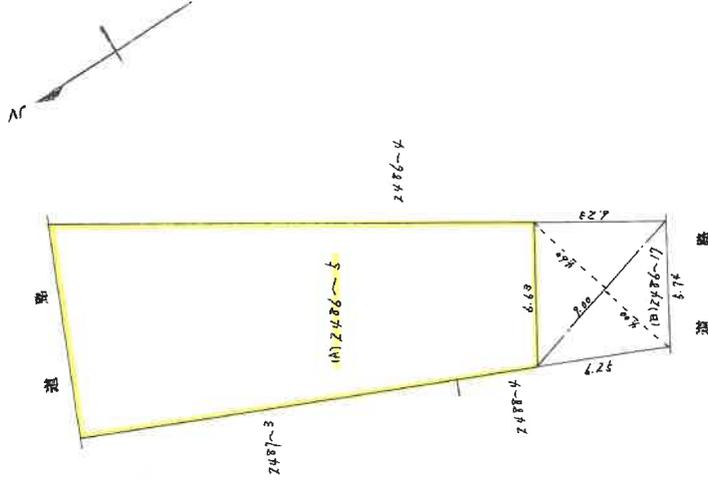
A3判をA4判(約70%)に縮小

前 2486-5 後・新・同一

地番 2486-5  
2486-17

土地の所在 村上市  
岩船郡荒井町大字 坂町字前島

122146



### 求積

(B) 2486-17  
 $8.00 \times (4.60 + 4.00) = 77.4000$   
 計 77.4000  
 $\frac{1}{2} = 38.7000 \approx 38.70 \text{ m}^2$   
 (A) 2486-5  
 $2.1162 \times 38.7000 = 122.882$

144  
6  
5  
5

作製者	申請人	1/250
-----	-----	-------

昭和・平成63年4月22日登記

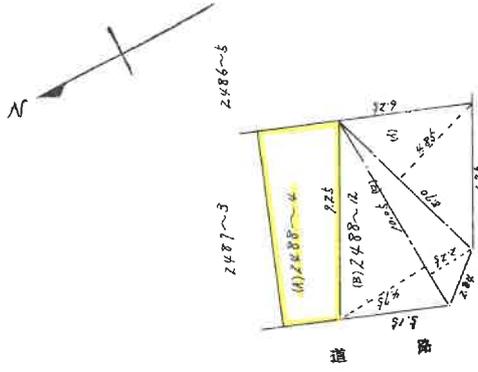
登記年月日：昭和63年4月22日

122153

2488-4 後新同

地積測量図

地番	2488-4 2488-12
土地の所在	利上市 岩船郡荒井町大字坂田丁字前島



積求

$$(B) 2488 \sim 12$$

$$(1) 8.70 \times 4.86 = 42.180$$

$$(2) 10.05 \times (2.25 + 2.75) = 70.3500$$

$$\frac{1}{2} \times 112.5450$$

$$\frac{1}{2} = 56.2725 \div 56.27 \text{ m}^2$$

$$(A) 2488 \sim 4$$

$$8.263 - 56.2725 = 26.3575 \div 26.35 \text{ m}^2$$

P 14~1  
1~3  
1~4

作製者

申請人

1/250

昭和63年7月22日登記

# 建物図面 各階平面図

物件 4

登記年月日：平成1年2月16日

## 各階平面図

家屋番号 2486番5

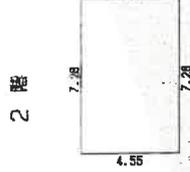
## 建物図面

014861

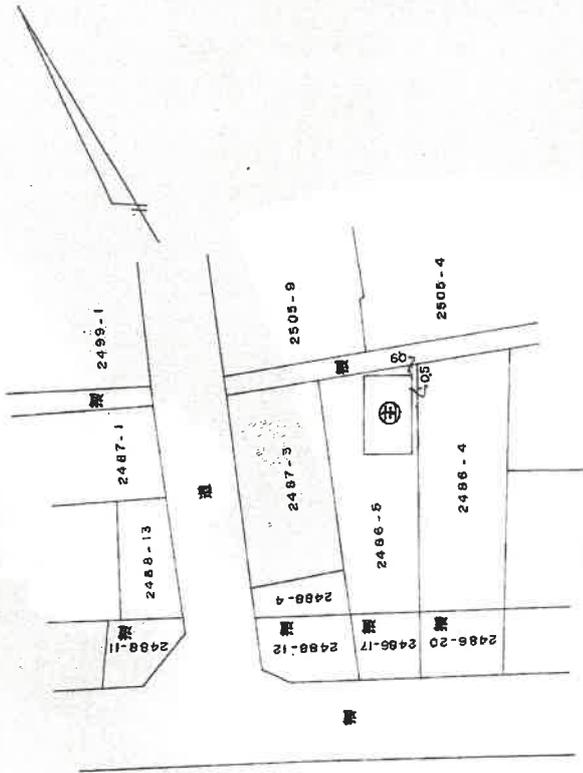
建物の所在 岩船郡馬場町大字坂町字前番2486番地5



1階	求積数	
	$4.55 \times 7.28 =$	33.1240
	計	33.1240
	床面積	33.12 m <sup>2</sup>



2階	求積数	
	$4.55 \times 7.28 =$	33.1240
	計	33.1240
	床面積	33.12 m <sup>2</sup>



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 | 年 2 月 16 日 登記

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
令和7年7月17日

新潟地方事務所 支局

A3判をA4判(約70%)に縮小

地図整理番号: M01139

# 建物図面 各階平面図

物件5

登記年月日：平成1年9月4日

## 各階平面図

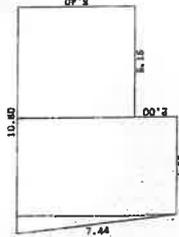
家屋番号 2487番3

## 建物図面

建築物の所在 岩船郡荒川町新古坂町字前島 2487番地3、2488番地4、2486番地5

014870

1階平面図



### 求積表

0.80 × 7.40 / 2	=	2.9500
4.85 × 7.40	=	35.4100
8.15 × 5.40	=	27.8100
合計		65.1600
床面積		65.18 m <sup>2</sup>



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 | 年 9 月 4 日 登記

これは図面に記録されている内容を証明した書面です  
令和7年7月17日 新潟地方事務所 村上支局

A3判をA4判(約70%)に縮小

登記年月日：平成1年9月4日

各階建物平面図

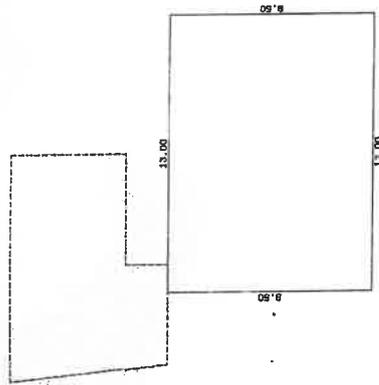
2487番3

各階平面図

014871

家屋番号  
2487番3  
建物の所在  
岩船郡荒井町字前島2487番地3、2488番地4

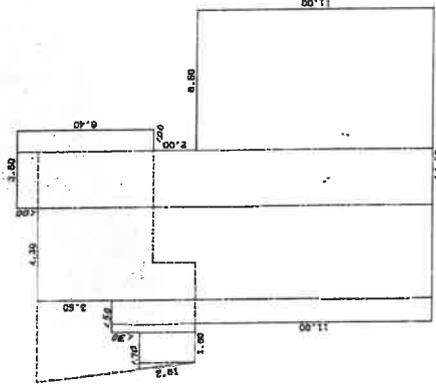
3階平面図



求積表

13.00 × 9.50 = 123.5000
合計 123.5000
床面積 123.50 ㎡

2階平面図



求積表

0.30 × 2.60 / 2 = 0.3900
1.40 × 2.60 = 3.6400
0.40 × 3.90 = 1.5600
1.10 × 14.80 = 16.3800
4.30 × 18.40 = 79.1200
2.60 × 19.40 = 50.4400
1.00 × 6.40 = 6.4000
6.60 × 11.00 = 71.5000
合計 229.4400
床面積 229.44 ㎡

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成 年 月 日 登記

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年7月17日

新潟県地方技術員村土支局

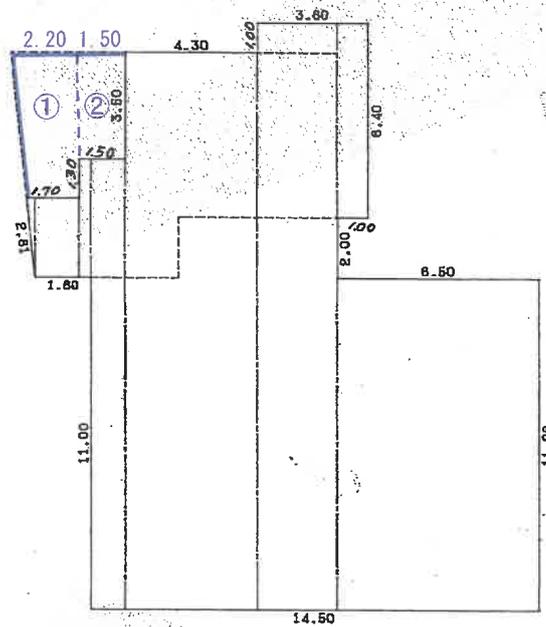
A3判をA4判(約70%)に縮小

# 求積図

物件5・2階

S=1/250

## 2階平面図



### 求積表

0.30 × 2.60	÷2	=	0.3900
1.40 × 2.60		=	3.6400
0.40 × 3.90		=	1.5600
1.10 × 14.90		=	16.3900
4.30 × 18.40		=	79.1200
2.60 × 19.40		=	50.4400
1.00 × 6.40		=	6.4000
6.50 × 11.00		=	71.5000
合計			229.4400
床面積			229.44 m <sup>2</sup>

増築①  $(2.20 + 1.70) \times 4.8 \div 2 = 9.36$

②  $1.50 \times 3.50 = 5.25$

①+② = 14.61 (約14m<sup>2</sup>)

$229.40 \text{ m}^2$  (登記記載面積) + 約14m<sup>2</sup> = 約243.40m<sup>2</sup>

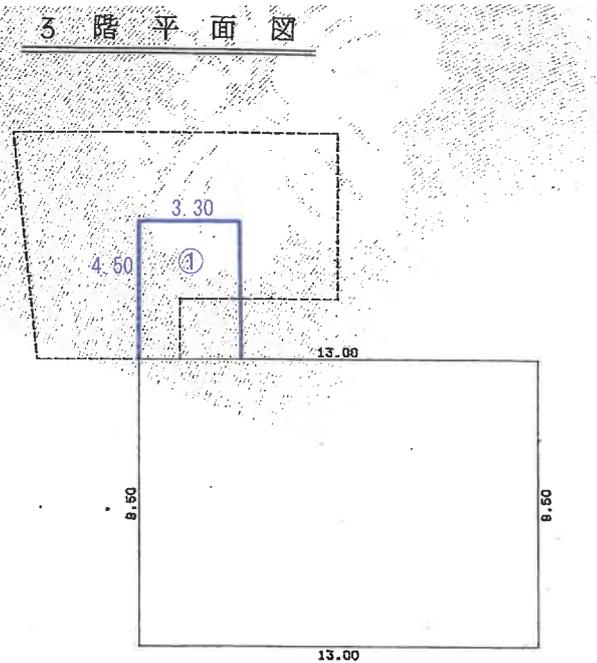
各階平面図に評価人加筆

# 求積図

物件5・3階

S = 1 / 250

3階平面図



求積表

13.00 × 9.50 =	123.5000
合計	123.5000
床面積	123.50 m <sup>2</sup>

増築

①  $3.30 \times 4.50 = 14.85$  (約  $14 \text{ m}^2$ )  
 $123.50 \text{ m}^2 + 14 \text{ m}^2 = \text{約 } 137.50 \text{ m}^2$

各階平面図に評価人加筆

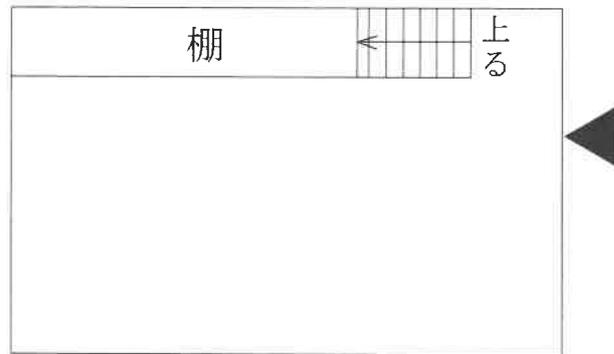
# 建物間取図

(物件4)

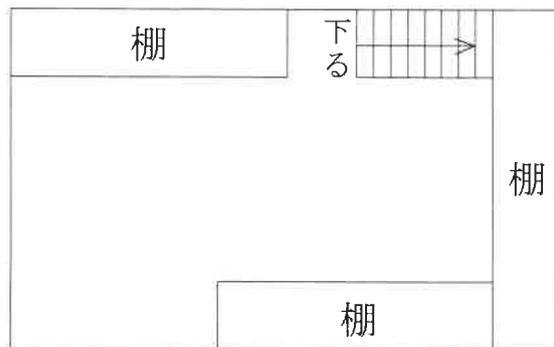
S = 1 / 1 0 0



1 階



2 階



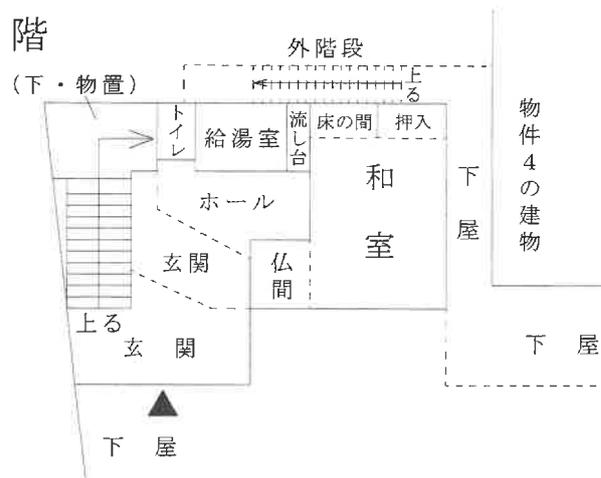
評価人作成

# 建物間取図

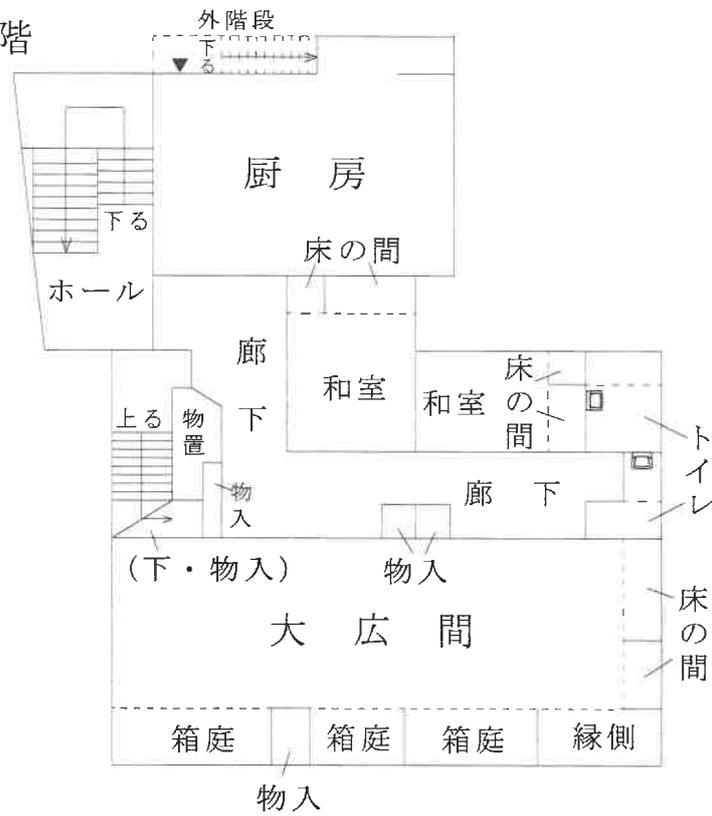
物件 5

S = 1 / 2 0 0

## 1 階



## 2 階



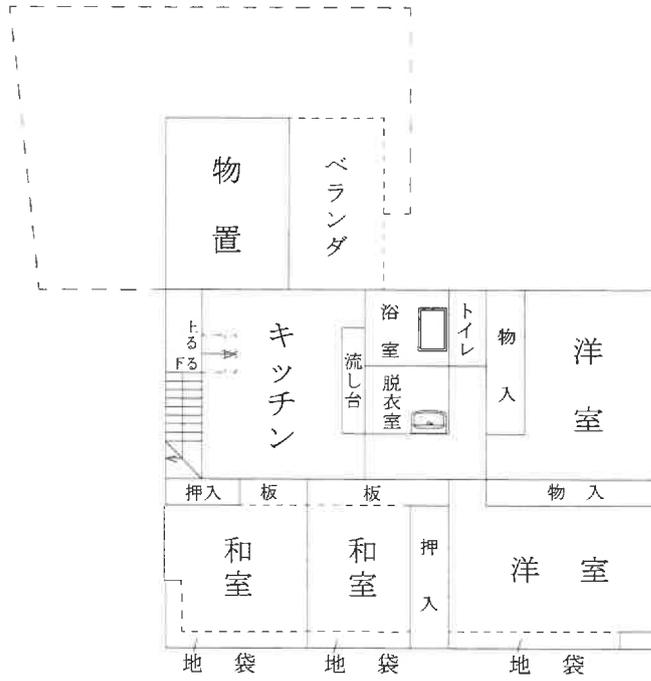
評価人作成

# 建物間取図

物件 5

S = 1 / 2 0 0

3 階



評価人作成