

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月11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 6月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 6月15日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月22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 7月 6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 6月24日 午前 9時00分から 令和 8年 6月26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 5月11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	<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(地図)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物件2、3の建物を所有し、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															
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異なる(<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 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	<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 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 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

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	<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(地図)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物件2、3の建物を所有し、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															
建物	物件3														
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異なる(<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 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	<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 checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" 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 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

(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	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階部分
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A

占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■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	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権(黙示) <input type="checkbox"/>
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 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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	
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
<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>		

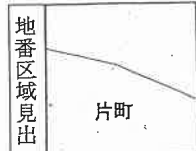
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



+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。

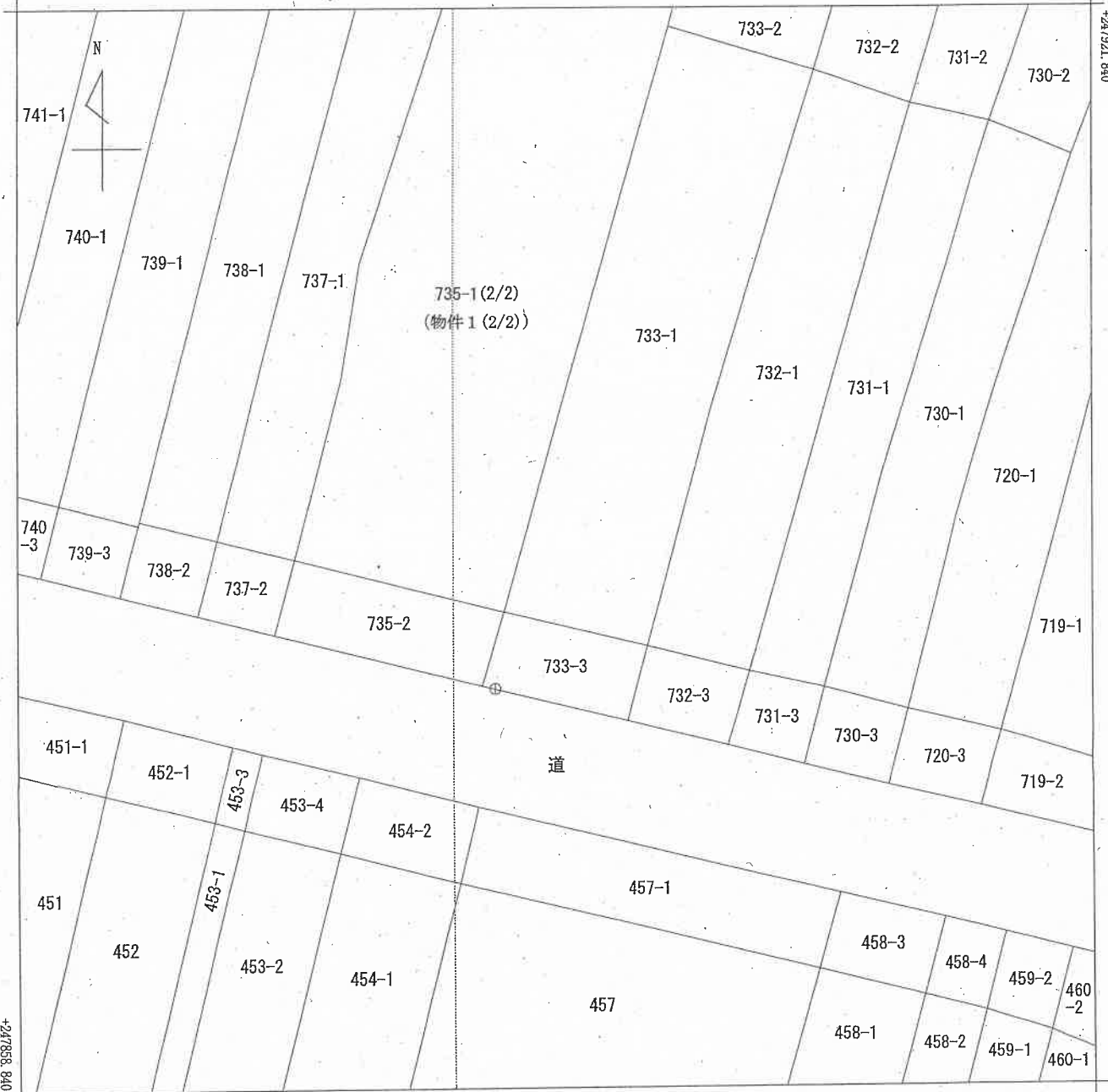


請求部分	所在 村上市片町				地番 735番1				
出力縮尺	1/250	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和53年12月			備付年月日(原図)				補記事項	

新潟地方法務局村上支局備付図面写し
(執行官加筆)
A3版をA4版に縮小

(座標値種別：図上測定)

+86655.143



+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(touhokutaiheiyonuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	片町
--------	----

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		

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

請求番号：2-1
 (2/2)

公用

登記年月日：平成1年1月27日

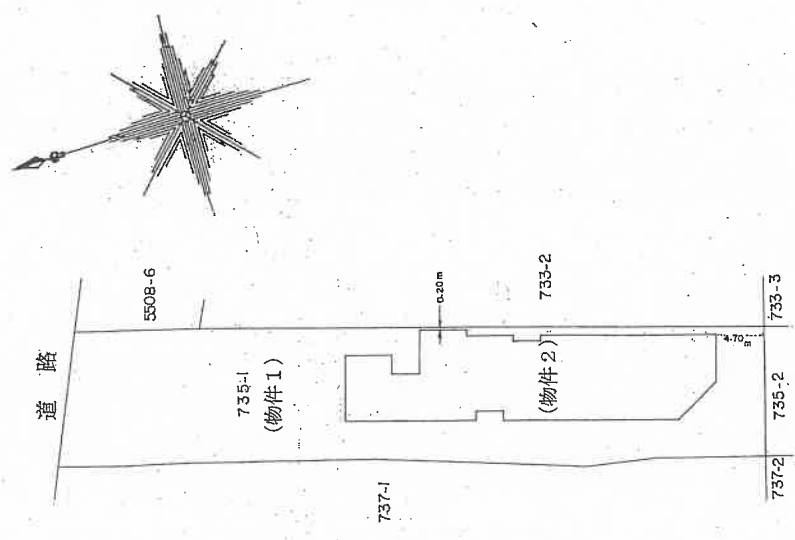
各階平面図

建物図面

010505

家屋番号 735-1 (物件2)

建物の所在 村上市片町 735 番地 1



作製者

新湯地方建設局村上支局備付図面写し
(執行官加筆)

縮尺 1/500

申請人

新潟県土地家屋調査士会

縮尺 1/500

新湯地方建設局村上支局備付図面写し
(執行官加筆)

新潟県土地家屋調査士会

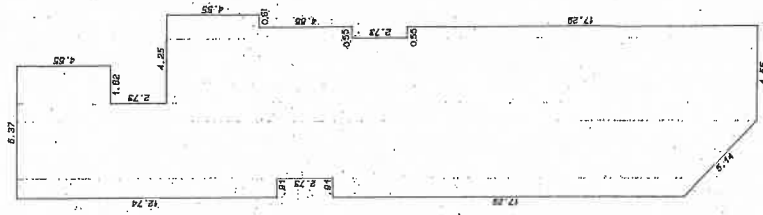
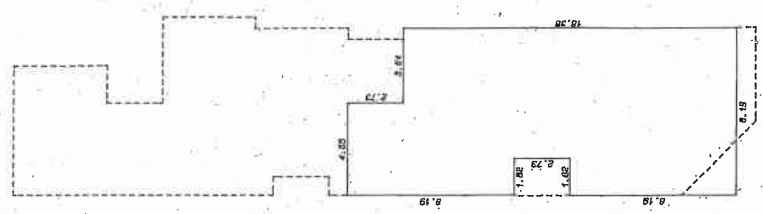
昭和(平成) / 年 / 月 / 日 登記

登記年月日：平成1年1月27日

各階平面図
建築物平面図

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



作製者

平成(昭和)元年十月十日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

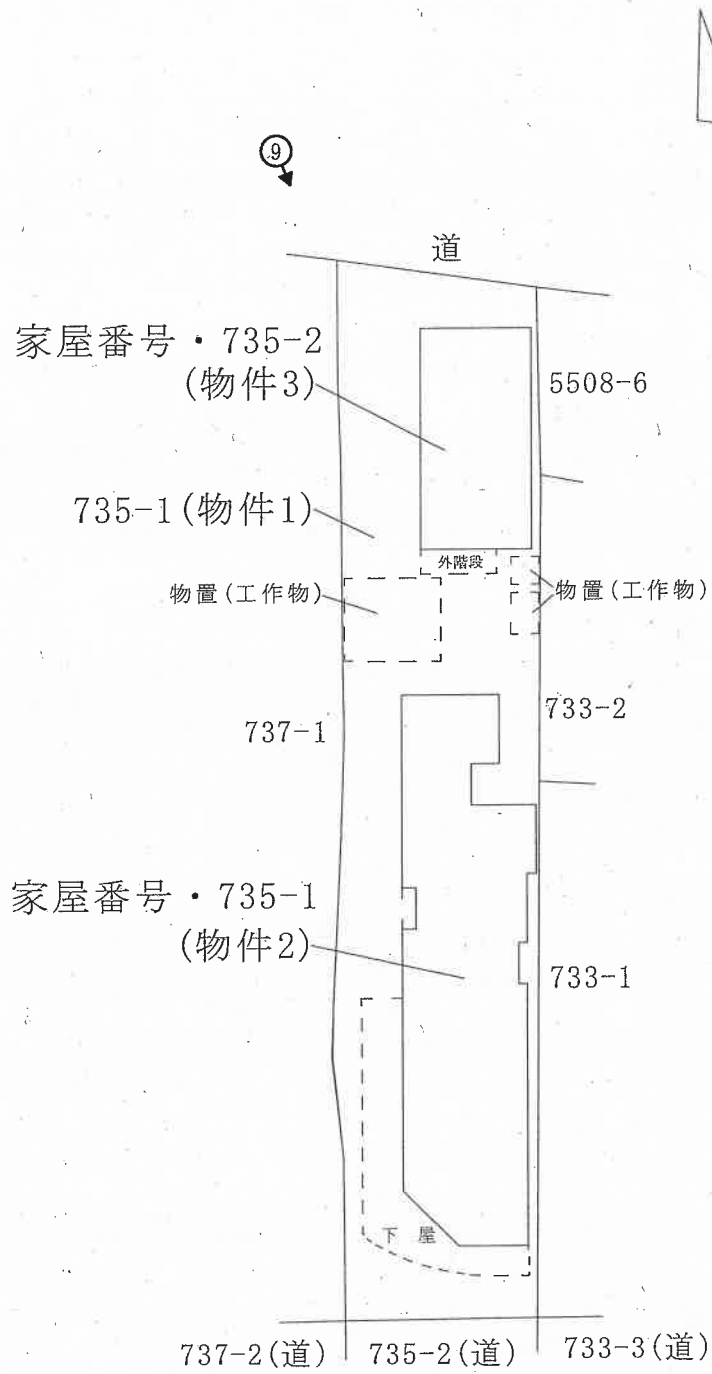
新潟地方建設局村上支局備付図面写し
(執行官加筆)

新潟県土地家屋調査士会

昭和 〇〇年 〇月 〇日 登記

土地建物位置関係図(概略図)

S = 1/5'00



評価人作成

執行官加筆



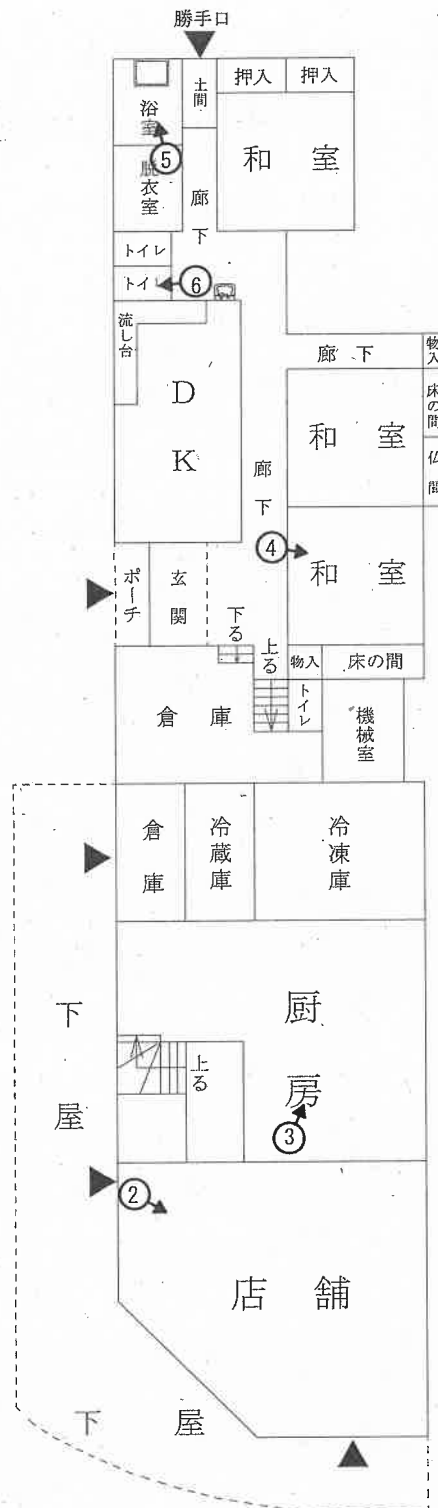
➡印は写真撮影位置、方向

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

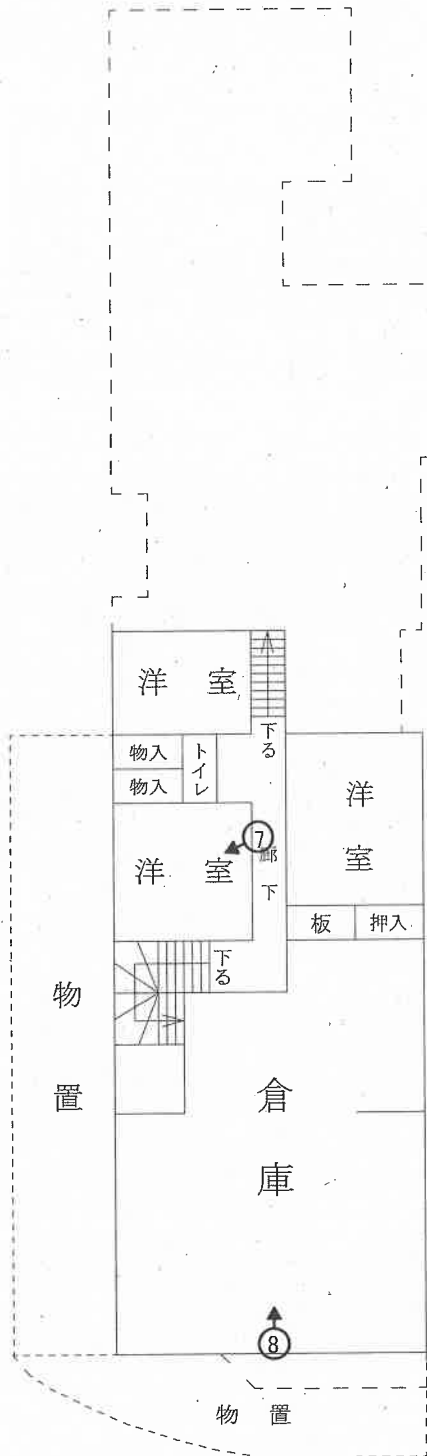
評価人作成
執行官加筆

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

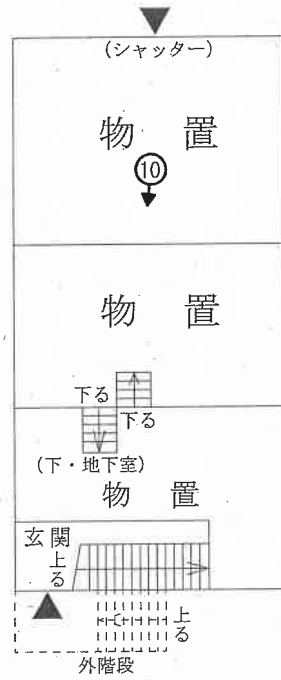
○➔ 印は写真撮影位置、方向

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10



写真11



写真12

令和7年(ケ)第48号
令和8年3月27日現地調査
令和8年4月1日評価

新潟地方裁判所 御中

再 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 2,020,000円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 790,000円
2 (建物)	金 900,000円
3 (建物)	金 330,000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。
- 5 前回の期間入札・特別売却において買受けの申出がなかった事実を考慮した価格とする。

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	JR羽越本線「村上」駅の北東方、約2.7km。 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 建ぺい率 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	あり
	都市ガス	なし（但し、南側道路に配管あり）
	下水道	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63年11月1日新築(登記記載) 経過年数 約37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 -
床面積(現況)	1階: 272.06㎡、2階: 約145.60㎡(概測)、 計: 約417.66㎡(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37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	<p>建 築 年 月 日 昭和48年6月10日新築（登記記載）</p> <p>経 過 年 数 約53年</p> <p>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。</p>
仕 様	<p>構 造 木造セメント瓦葺2階建</p> <p>外 壁 サイディング張り、外</p> <p>内 壁 繊維壁、化粧合板、タイル張り、現し、外</p> <p>天 井 ビニールクロス、化粧合板、現し、外</p> <p>床 ビニールクロス、フローリング、畳、土間コンクリート、外</p> <p>設 備 電気設備、給排水衛生設備、外</p> <p>そ の 他 -</p>
床面積(現況)	1階：約106.30㎡(概測)、2階：72.07㎡、計：約178.37㎡(概測)
現況用途等	<p>現況用途 居宅・物置</p> <p>間 取 り 別添建物間取図のとおり</p>
品 等	<p>使用資材 概ね普通</p> <p>施 工 概ね普通</p> <p>総 合 概ね普通</p>
保守管理の状態	<p>新築後約53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。</p>
建物の利用状況	<p>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。</p>
特記事項	<p>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）。</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。

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	25,800	0.51	888.36	0.50	-	5,840,000

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: 30,000 円/㎡年間変動率: -0.7%

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 30,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{99}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{115} & \doteq 25,800 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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。

$$100\% + \frac{\text{月率}}{12\text{ヶ月}} \times \frac{\text{基準地価格時点から}}{\text{評価日までの月数}} \times 9\text{ヶ月} \doteq 99\%$$

◇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	5,840,000	72%	0.55	法定地上権成立(物件2)	2,310,000
		28%	0.55	法定地上権成立(物件3)	900,000
合 計					3,210,000

※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	5,840,000	-3,210,000	1.0	1.0	0.3	1.0	790,000
2	690,000	+2,310,000	1.0	1.0	0.3	1.0	900,000
3	200,000	+900,000	1.0	1.0	0.3	1.0	330,000
一 括 価 格 (合 計)							2,020,000

ウ 占有減価修正： ±0 %

エ 市場性修正： ±0 %

オ 競売市場性修正： -70 %

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。
また前回の期間入札・特別売却において買受けの申出がなかった事実、
売却実施の経過をも考慮した。

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	30,000円/m ²
位 置	JR羽越本線・村上駅 約1.5km
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	約222m ²
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

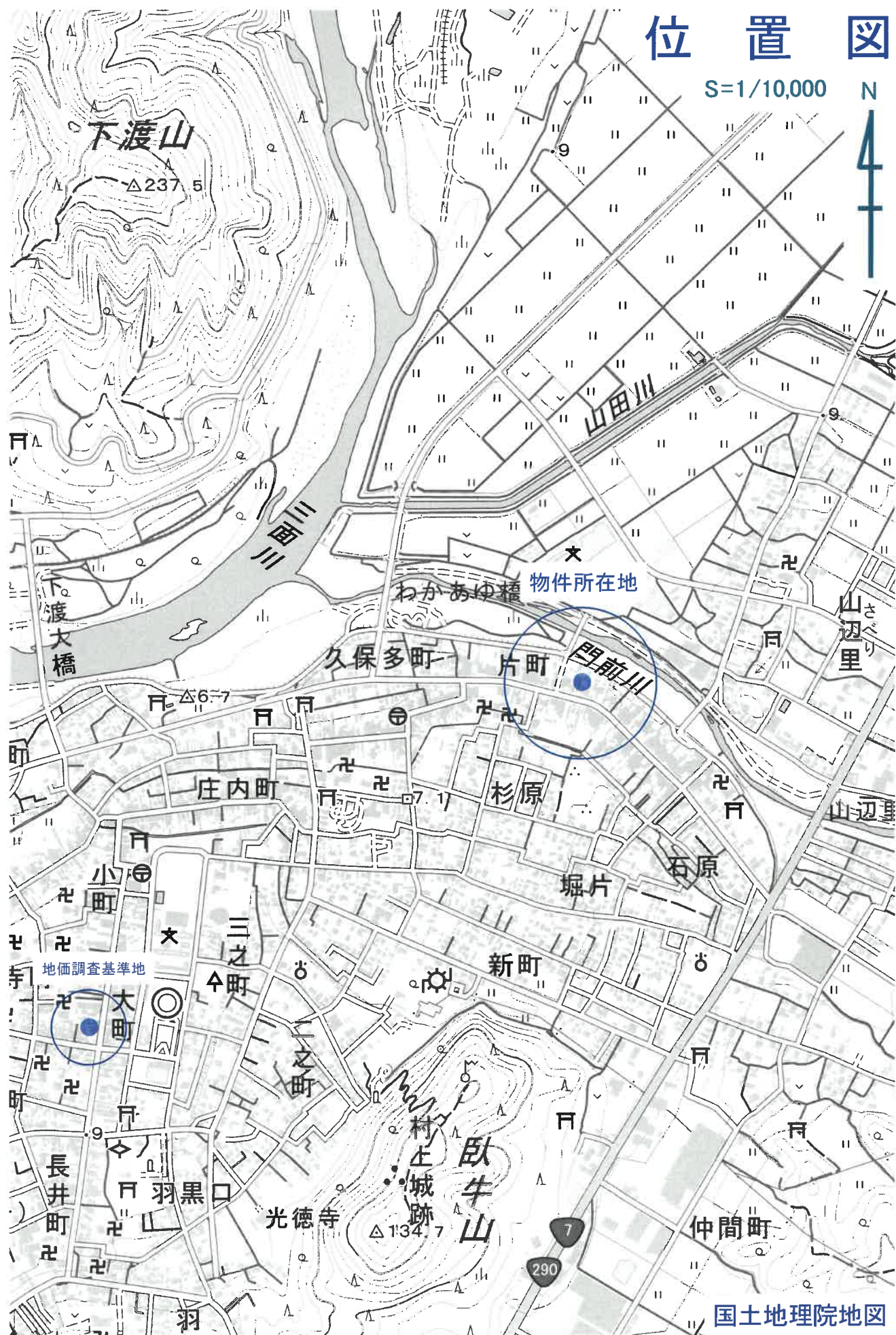
第7 附属資料の表示

- 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



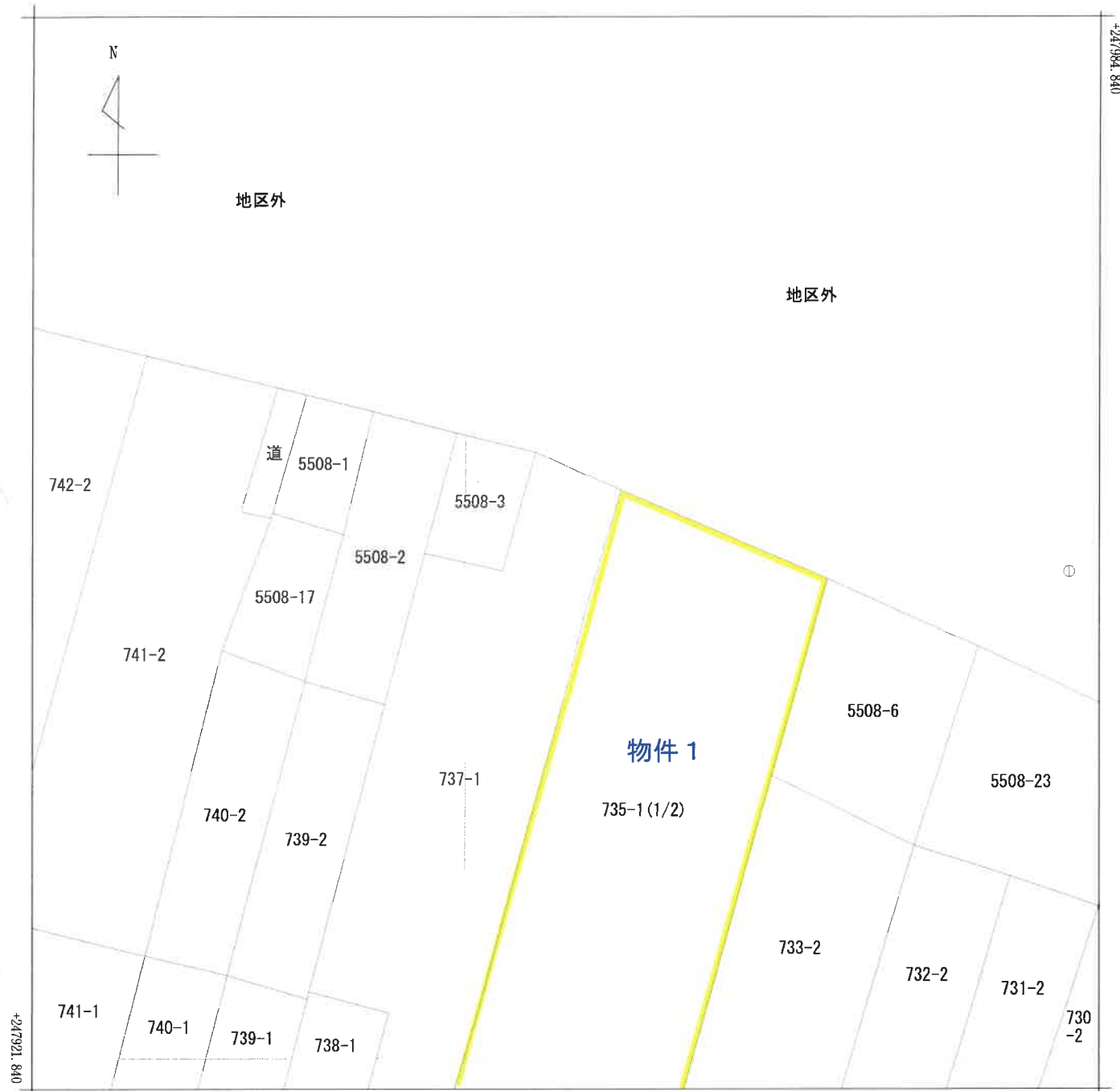
国土地理院地図

縮尺: 1 / 10,000

地理院タイル (国土地理院) を利用して作成



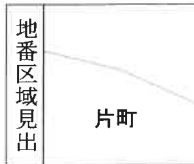
地図(法第14条第1項)写



+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		

A3判をA4判(約70%)に縮小

地図(法第14条第1項)写



+86592.643 (座標値種別：图上測定)

(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(touhokutaieiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し	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		

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

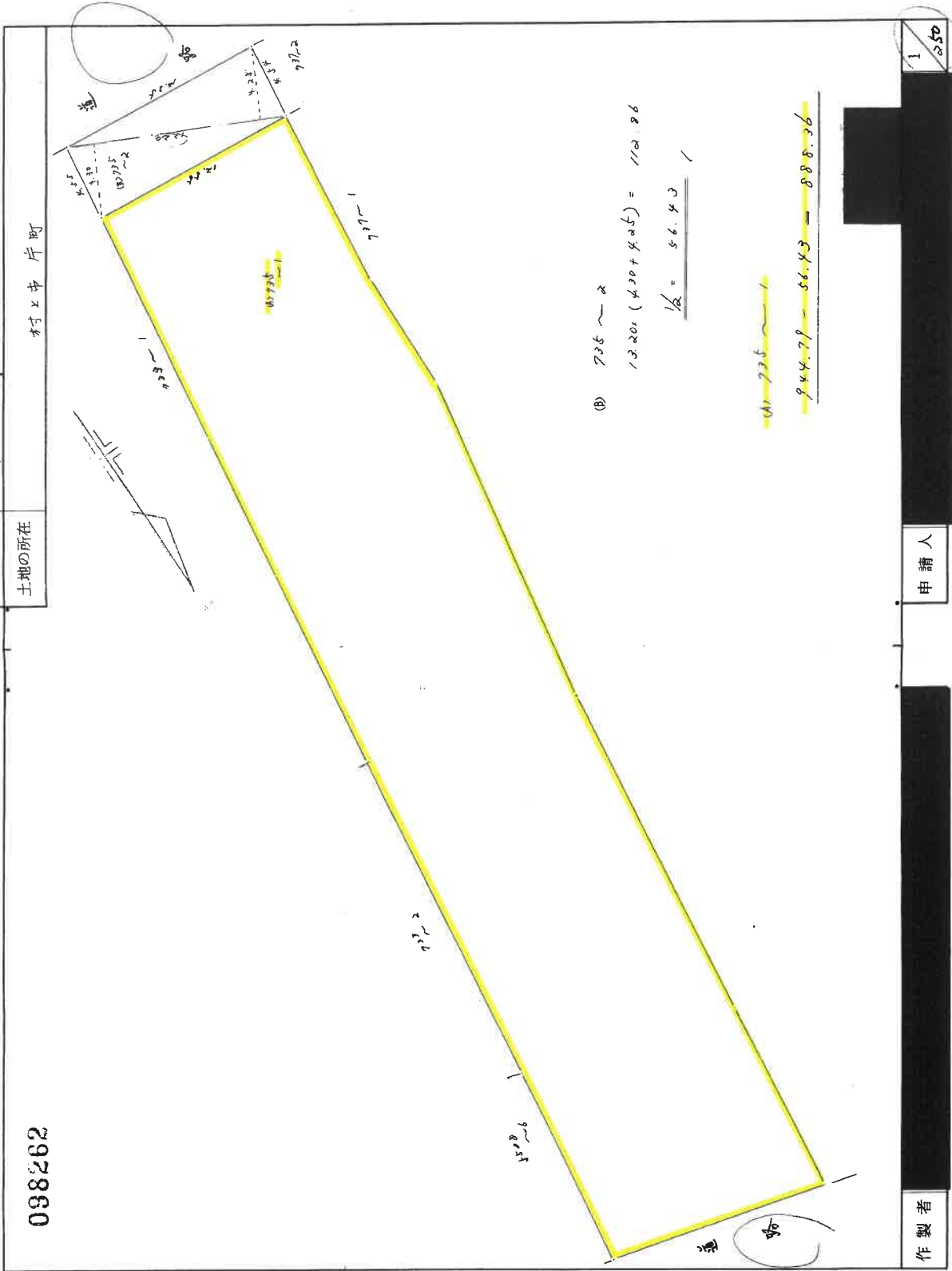
後・新

地番 735-2

土地の所在

村×市 岸町

098262



作製者

申請人

昭和・平成63年7月11日登記

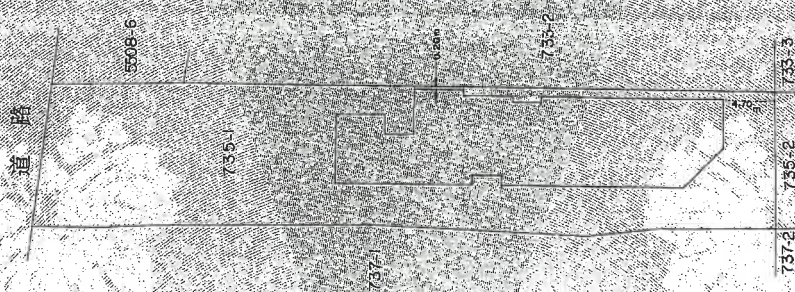
登記年月日：平成1年1月27日

各階平面図

建物図面

家屋番号	735-1
建物の所在	村上市片町735番地1

010505



製作者

縮尺

申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成 / 年 / 月 / 日 登記

これは図面に記録されている内容を証明した図面
令和7年4月22日 新潟県土地家屋調査士会 登記官

A3判をA4判(約70%)に縮小

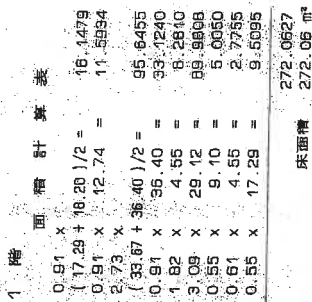
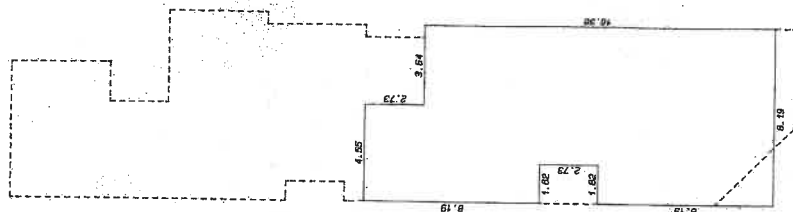
登記年月日：平成1年1月27日

各階平面図

各階平面図

家屋番号 735-1
建物の所在 村上市片町 735番地1

010506



作製者

縮尺 1/250

申請人

新潟県土地家屋調査士会

昭和 年 月 27日登記

A3判をA4判(約70%)に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面
令和7年4月22日 新潟県土地家屋調査士会 登記官

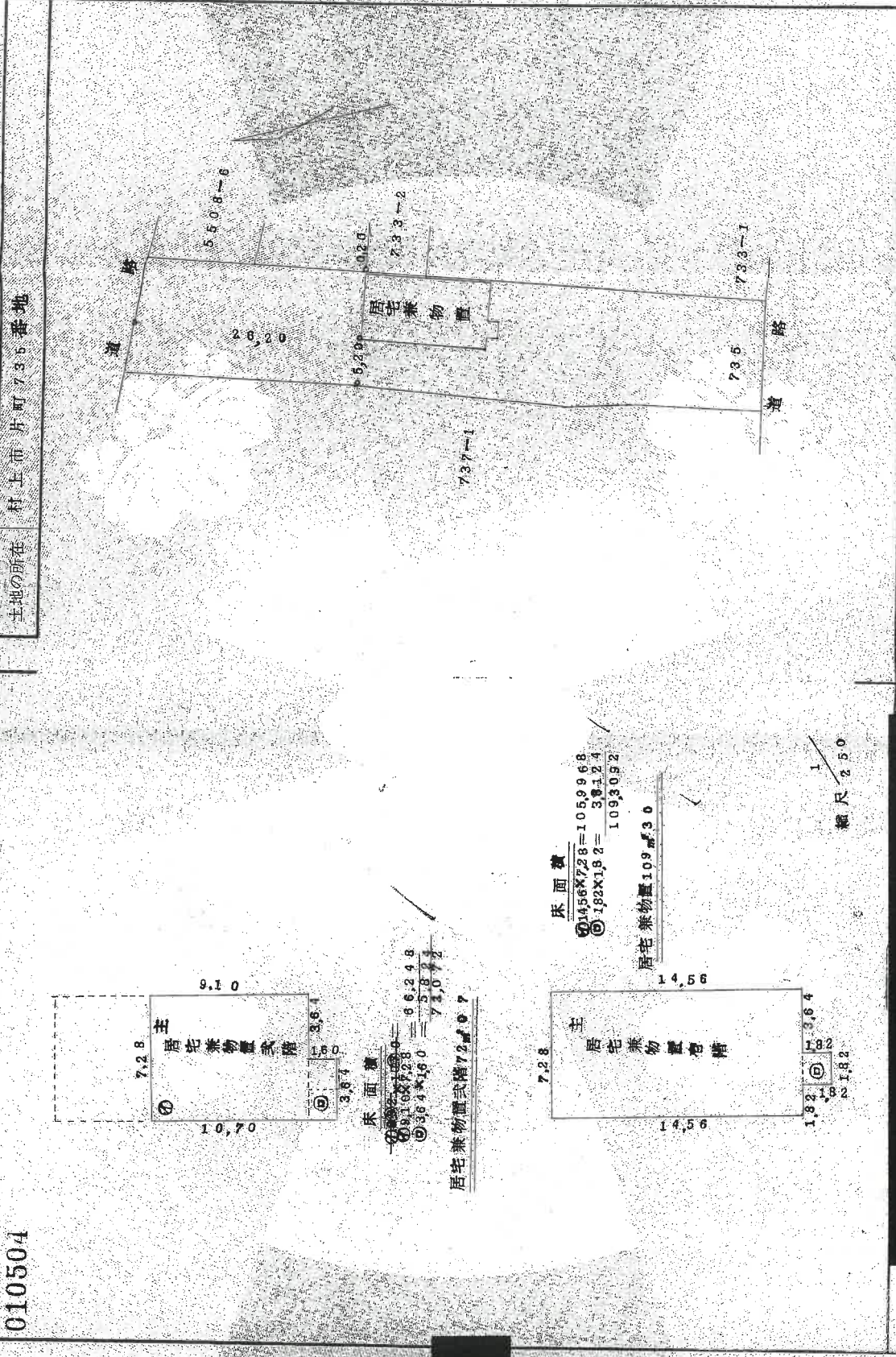
建物図面 各階平面図

物件 3

登記年月日：昭和59年12月18日

建物図面
地積測量図

地番 735番9系
土地の所在 村上市片町735番地



申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

昭和59年12月18日登記

新潟県土地家屋調査士会

作製者 [Redacted]

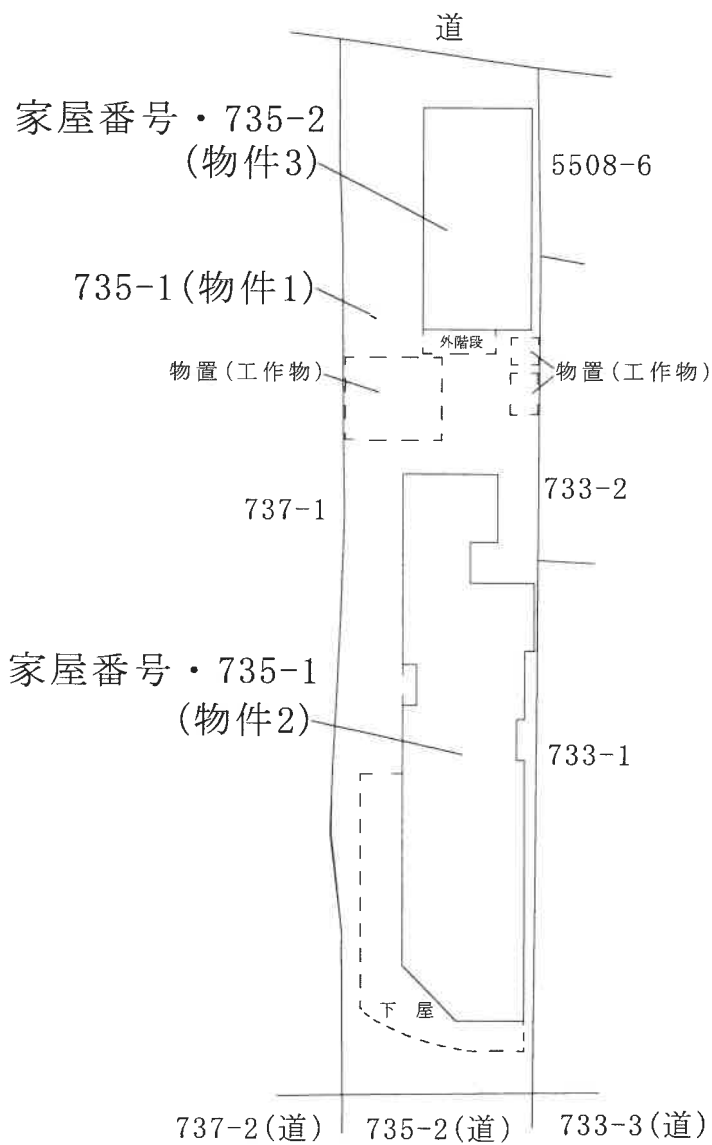
これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和7年4月22日 新潟県地方務局国土文書課

A3判をA4判(約70%)に縮小

請求番号：7-3

土地建物位置関係図(概略図)

S = 1 / 5 0 0

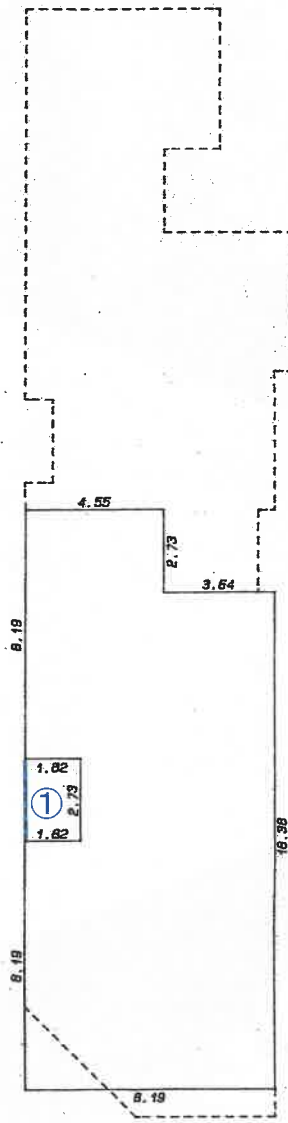


評価人作成

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 m ²

増築

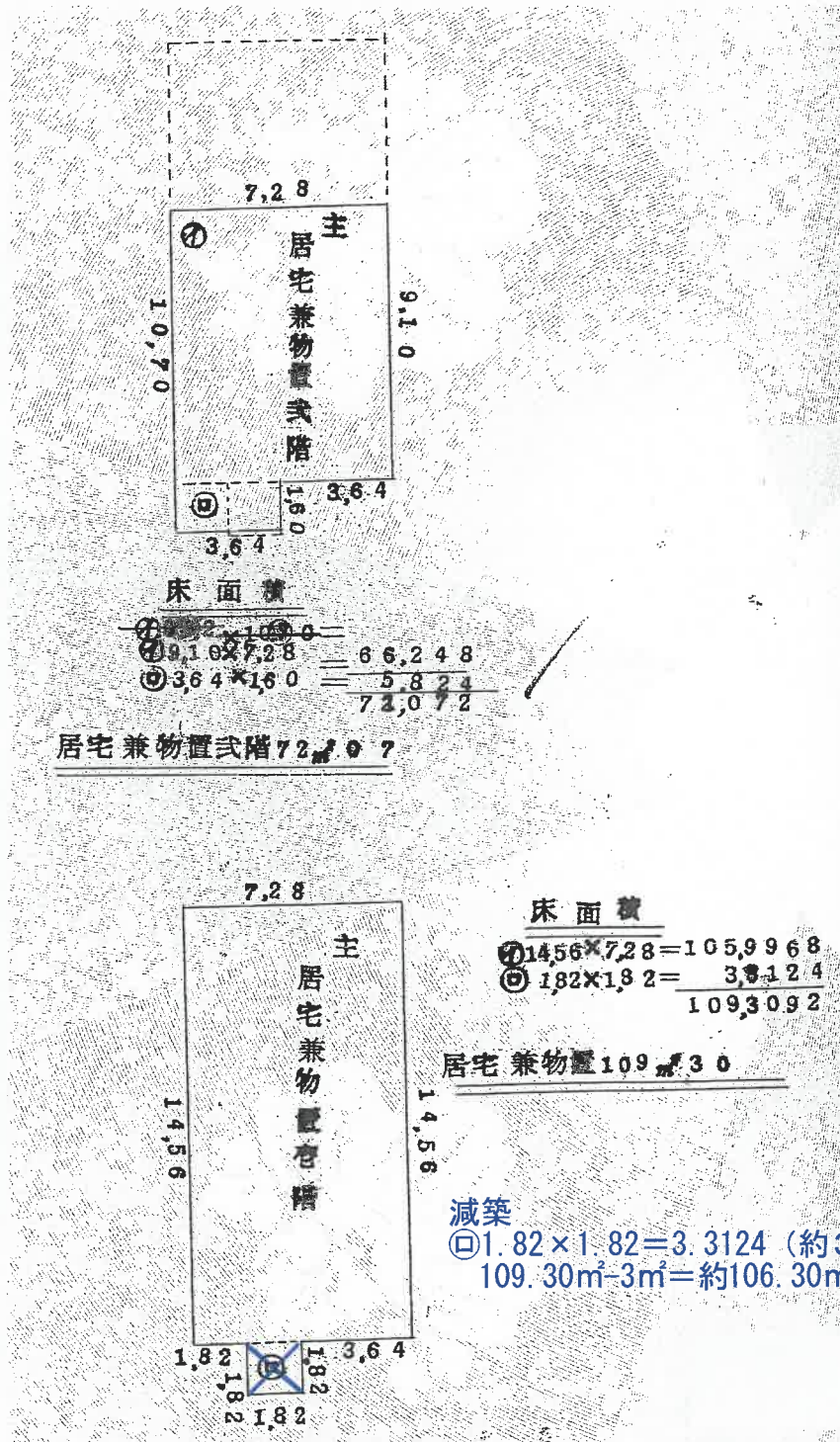
① $1.82 \times 2.73 = 4.9686$ (約4m²)
 $141.60\text{m}^2 + 4\text{m}^2 = \text{約}145.60\text{m}^2$

各階平面図に評価人加筆

求積図

物件3

S=1/250



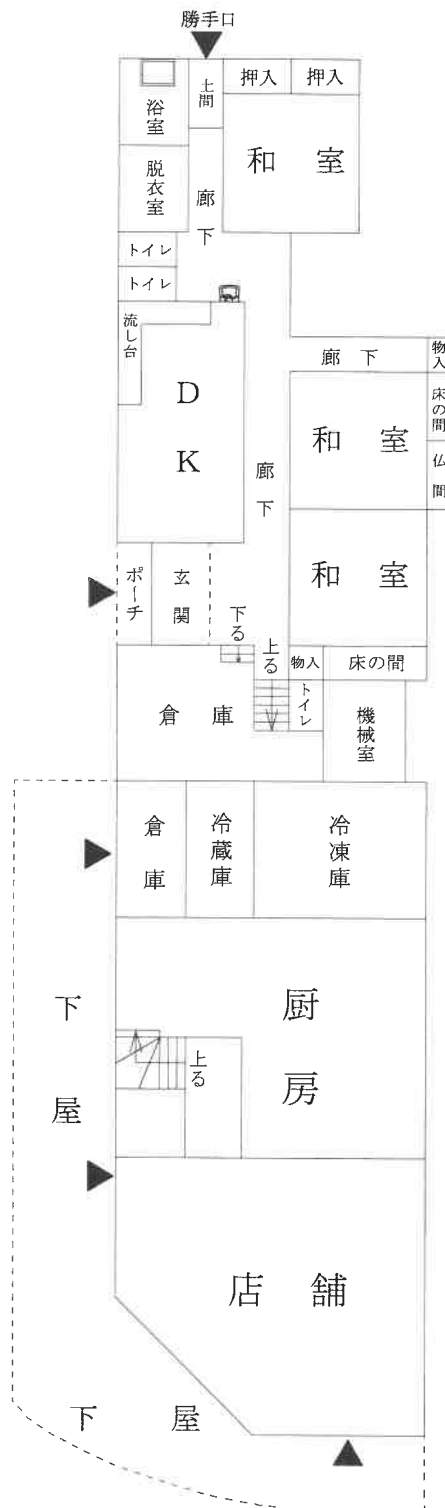
各階平面図に評価人加筆

建物間取図

物件 2

S = 1 / 2 0 0

1 階



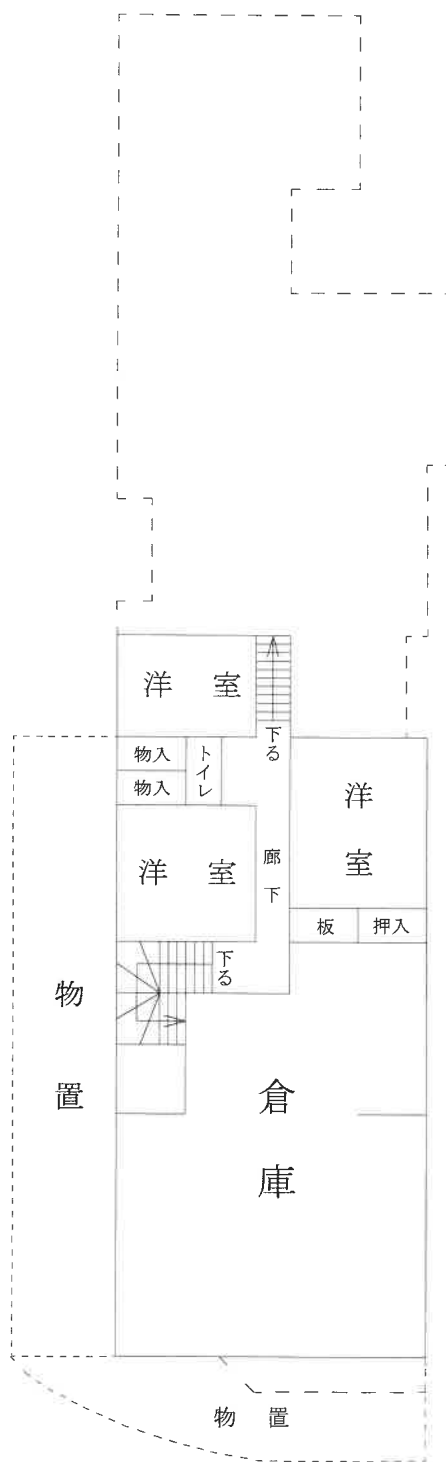
評価人作成

建物間取図

物件 2

S = 1 / 2 0 0

2 階



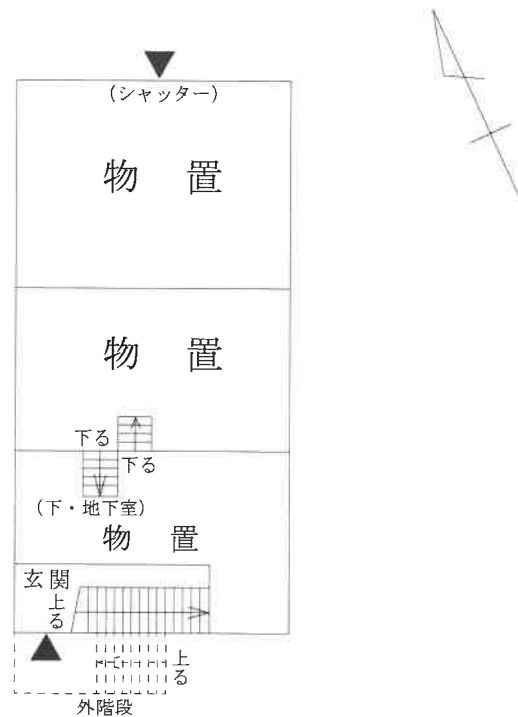
評価人作成

建物間取図

物件 3

S = 1 / 2 0 0

1 階



2 階



評価人作成