

期間入札の公告

令和 8年 6月15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 7月13日 午前 9時00分から 令和 8年 7月21日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月27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 8月12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 7月29日 午前 9時00分から 令和 8年 7月31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せん。
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 6月15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

- 9 所 在 村上市山居町二丁目
地 番 3189番5
地 目 宅地
地 積 132.24平方メートル
- 10 所 在 村上市山居町二丁目
地 番 3189番6
地 目 宅地
地 積 158.74平方メートル
- 11 所 在 村上市山居町二丁目3189番地5、3189番地3
家屋 番号 3189番5
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 94.34平方メートル
2階 81.39平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 94.34平方メートル
2階 約92.39平方メートル
所 在 村上市山居町二丁目3189番地5、3189番地6



物件明細書

令和 8年 3月26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9～11】

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9～11】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号11】

Aが占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

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

- 9 所 在 村上市山居町二丁目
地 番 3189番5
地 目 宅地
地 積 132.24平方メートル
- 10 所 在 村上市山居町二丁目
地 番 3189番6
地 目 宅地
地 積 158.74平方メートル
- 11 所 在 村上市山居町二丁目3189番地5、3189番地3
家屋 番号 3189番5
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 94.34平方メートル
2階 81.39平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 94.34平方メートル
2階 約92.39平方メートル
所 在 村上市山居町二丁目3189番地5、3189番地6





令和7年(ケ)第116号
令和7年12月15日受理
令和8年1月20日提出

現況調査報告書

(物件9～11)

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

- 9 所 在 村上市山居町二丁目
地 番 3189番5
地 目 宅地
地 積 132.24平方メートル
- 10 所 在 村上市山居町二丁目
地 番 3189番6
地 目 宅地
地 積 158.74平方メートル
- 11 所 在 村上市山居町二丁目3189番地5、3189番地3
家屋 番号 3189番5
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 94.34平方メートル
2階 81.39平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	新潟県村上市山居町2丁目6番28号													
土地	物件9、10													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件9、10) <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(物件10)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 checked="" 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11													
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"/> 主たる建物 <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 94.34平方メートル 2階 約92.39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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅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	「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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件9関係)	
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	■債務者 (物件10、11所有者) <input type="checkbox"/>
占有状況	■敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input 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■C(所有者) <input type="checkbox"/> ()の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>
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 <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<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	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input 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	■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。

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件11関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
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) <input type="checkbox"/> ())の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 無権原
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 <input type="checkbox"/> 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	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input 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 type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
<p>本件建物について、従前は賃貸借契約に基づき賃料を支払っていたようであるが、現在は支払っておらず、同建物の所有者は破産手続開始決定を受けており、上記賃貸借契約は終了していると思われるので、無権原とした。</p> <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

その他の事項

- 1 物件9、10は、同11の敷地として一体的に使用されている。
- 2 物件10の東側から南側にかけて、同9の南側から西側にかけて、それぞれフェンスがあつて、隣地とのおおよその境界を示していると思われる。また、物件10の西側にもフェンスがあつて、同様に隣地とのおおよその境界を示していると思われる。
- 3 物件9の北側には、隣地との境界を明確に示すものはないが、北東角付近にあるブロックから西側のフェンスに向かって直角に結んだ線が、おおよその境界と思われ、同線付近には白い蓋がいくつか並んでいて、土地の範囲を示しているように見える。
- 4 物件11の1階廊下の壁に穴が開いている箇所がある。同2階の南西側和室の天井にシミが確認できるが、何によるものかは分からない。
- 5 物件11の所在について、登記記録上は「村上市山居町二丁目3189番地5、3189番地3」となっているが、現況は「村上市山居町二丁目3189番地5、3189番地6」である。

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 (物件10、11所有者 元代表者兼11占有者)	1. 物件9について、地代は支払っていない。 2. 物件11の賃料として、以前は月に7万円くらい、債務者からの給料から天引きされていたと思う。今は、もう支払っていない。 3. 物件11には、私とB、Cが住んでいる。
■ B (Aの妻)	1. 物件11の2階の南東側にある流し台がある洋室は、23年くらい前に増築した。 2. 物件11の2階の南西側和室の天井にシミのようなものが見られるが、屋根を修理したことはなく、雨漏りではないと思う。
■ C (物件9所有者)	物件9について、地代はもらっていない。

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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月17日(水) 12:36-12:40 13:55-13:59	新潟地方法務局村上支局	登記事項要約書等申請、受領
7年12月17日(水) 12:48-13:00	物件所在地(物件1~8)	状況確認、外観写真撮影
7年12月17日(水) 13:08-13:12 14:02-14:07	村上市役所税務課	固定資産評価証明書等申請、受領
7年12月17日(水) 13:20-13:40	物件所在地(物件9~11)	C(物件9所有者)とBから事情聴取等、外観写真撮影
7年12月17日(水) 13:45-13:49	同上(物件12)	状況確認、写真撮影
7年12月17日(水) 17:38-17:49	当庁	Aから事情聴取(電話)
8年1月14日(水) 9:00-9:45	物件所在地(物件9~11)	立入調査(B立会)、評価人同行、概測、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 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

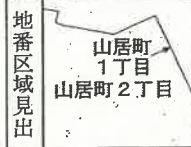
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年1月14日(水) 9:48-11:04	物件所在地(物件1~8)	立入調査(B立会)、評価人同行、概測、写真撮影
8年1月14日(水) 11:14-11:22	同上(物件12)	立入調査、概測、写真撮影
8年1月14日(水) 16:24-16:29	当庁	新潟地方裁判所新発田支部破産係へ物件1~8, 10~12について、破産財団から放棄済みの旨確認(電話)
年月日() :-:		
年月日() :-:		
年月日() :-:		
年月日() :-:		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 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。		
<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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

新潟地方務局村上支局備付図面 A3をA4に縮小



+84516.348 (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 (toughokutaiheiyouki2011.par) による修正がされています。



請求部分	所在		村上 山居町二丁目		地番	3189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)
作成年月日	昭和44年10月		備付年月日(原図)			補記事項	
種類	地籍図						

登記年月日：平成2年2月5日

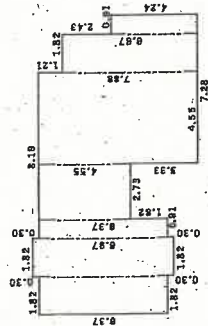
各階平面図 建築物図面

家屋番号 3189番5

建築物の所在 村上市山居町2丁目3189番地5, 3189番地3

017066

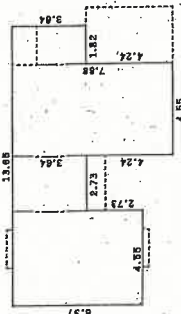
1階



求積表

1.82	6.37	11.5934
1.82	6.37	11.5934
0.91	6.37	5.7967
2.73	4.88	13.2115
4.55	7.88	35.8540
1.82	6.87	12.3994
0.91	4.24	3.8584
計		94.3488
床面積		94.34㎡

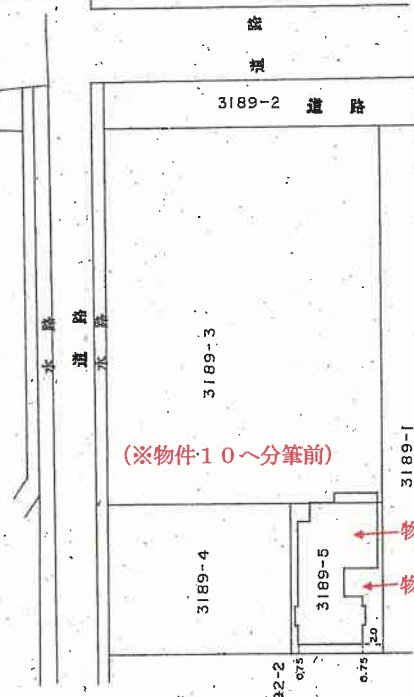
2階



求積表

4.55	6.37	28.9835
2.73	6.37	17.3722
4.55	7.88	35.8540
1.82	3.64	6.6244
計		81.3955
床面積		81.39㎡

(※物件10～分筆前)



製作者

1月30日(作製)

縮尺 1/250

申請人

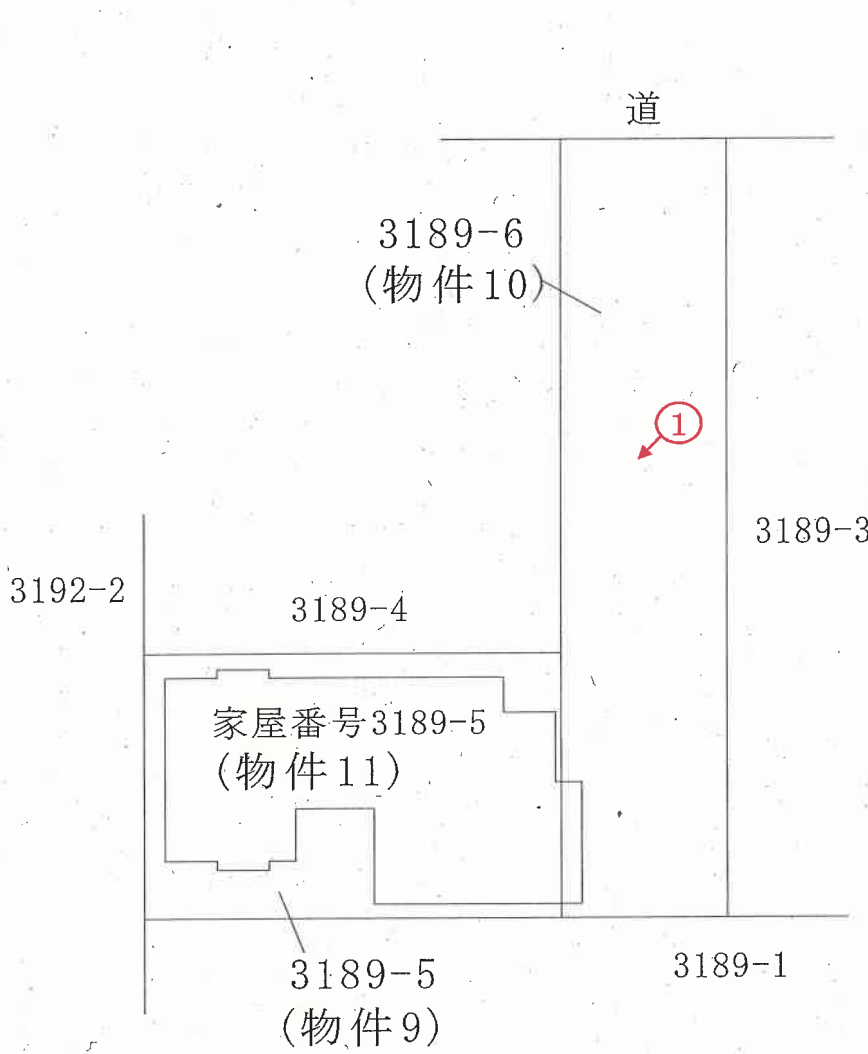
縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成2年2月5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

①印は写真撮影位置、方向

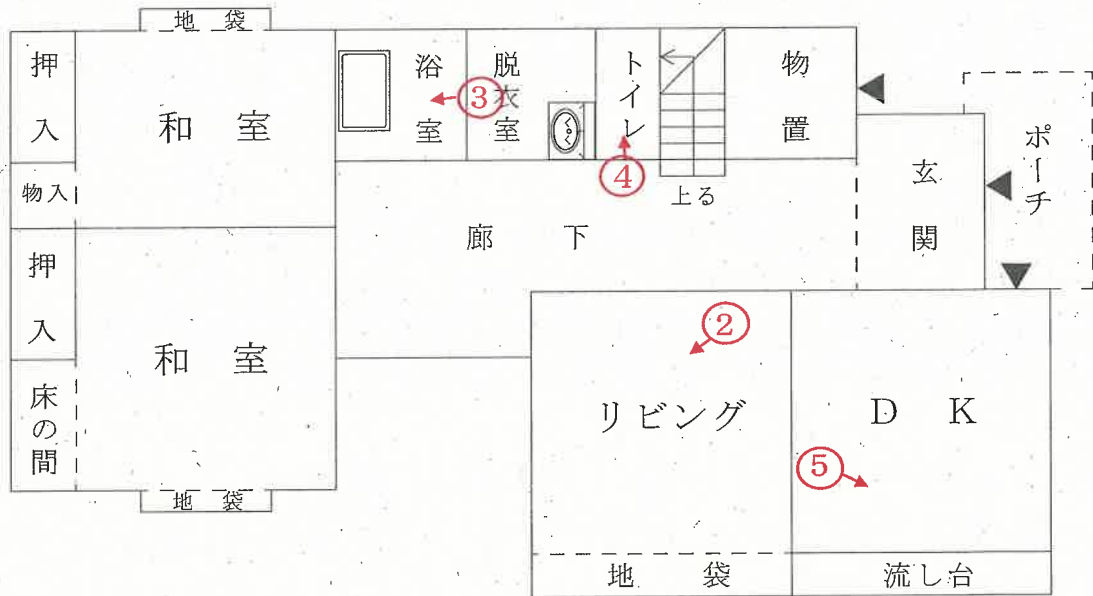
建物間取図

物件11

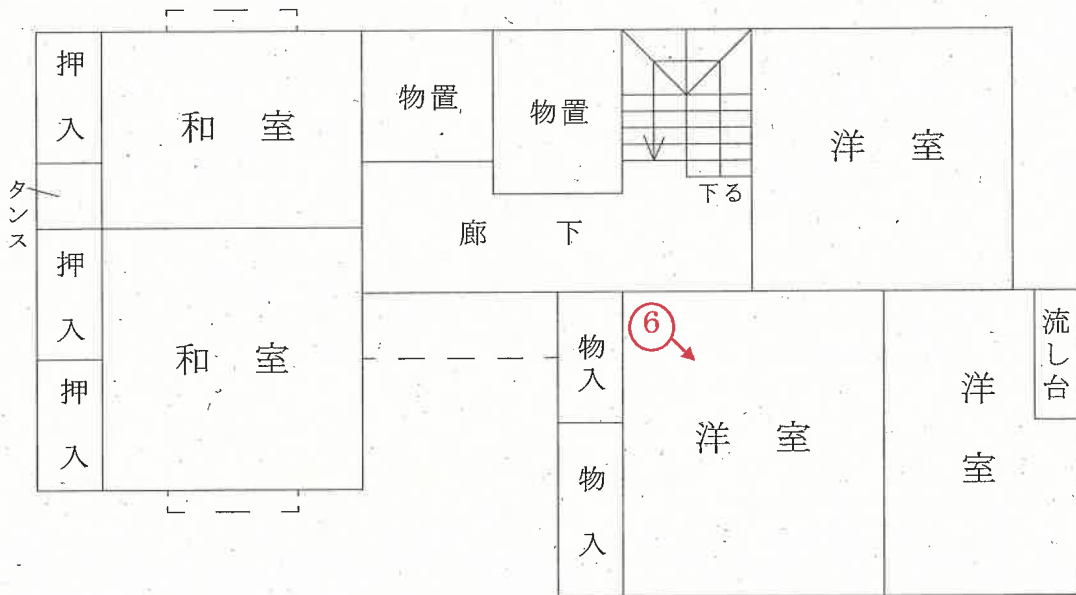
S = 1 / 1 0 0



1 階



2 階



○→印は写真撮影位置、方向

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116号
（物件9～11）

令和8年 1月14日現地調査

令和8年 1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
飯 田 英 範

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,020,000円	
物件番号	内 訳 価 格
9 (土地)	金 1,990,000円
10 (土地)	金 1,070,000円
11 (建物)	金 1,960,000円

- ① 一括価格は、物件9～11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10の内訳価格は、物件11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10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。
- 2 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
9	所在地 地目 地積	村上市山居町二丁目 3189番5 宅地 132.24㎡	
10	所在地 地目 地積	村上市山居町二丁目 3189番6 宅地 158.74㎡	
11	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	村上市山居町二丁目3189番 地5、3189番地3 3189番5 居宅 木造瓦葺2階建 1階 94.34㎡ 2階 81.39㎡	村上市山居町二丁目3189 番地5、3189番地6 2階 約92.39㎡(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9～11）

位置・交通	JR羽越本線「村上」駅の南東方、約650m。最寄りバス停「山居町二丁目」（村上市まちなか循環バス）の北西方、約250m（別添「位置図」参照）。	
付近の状況	村上市の中心部に位置する、戸建住宅、店舗等が混在する地域である。地域の周辺には戸建住宅を中心に店舗、事業所等が存する。将来的には概ね現状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 準工業地域 60% 200% なし 特になし
画地条件（規模、形状等）	二筆一体として間口約5.5m、奥行約27mで不整形の画地（計290.98㎡）である（別添図面参照）。	
接面道路の状況	北西側で幅員約7m舗装道路（市道・山居1号線、片側歩道付、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11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）。物件10の土地は、ほぼ全面がアスファルトで舗装されている。北東側・南東側隣地は店舗、南西側隣地は事務所、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（北東側隣地の私設管を經由） あり あり（浄化槽を利用。但し下水道処理区域内）
特記事項	物件9の土地に係る物件10及び11の所有者の占有権原については使用借権であると判定した（詳細は執行官作成の現況調査報告書参照）。	

2(1) 建物の概況及び利用状況（物件11）

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10月26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 木造瓦葺2階建 外壁 サイディング張り、外 内壁 繊維壁、ビニールクロス、石膏ボード、外 天井 化粧合板、ビニールクロス、外 床 畳、フローリング、クッションフロア、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 94.34㎡、2階 約92.39㎡(概測)、計約186.73㎡(概測)
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 7LDK(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36年を経過し、老朽化・機能的陳腐化が著しく認められる。内壁、床に損傷が、天井に汚れ(雨漏りか否かは不明)がみられ、保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	調査日現在、Aにより居宅として利用されている。
特記事項	物件11の建物に係る占有権原については無権原であると判定した（詳細は執行官作成の現況調査報告書参照）。

② 物件11(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
11	165,000	186.73	0.03		920,000

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、競売市場性修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア (1①オ)	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ÷ウ
9	2,840,000	0.00	使用借権	0
10	3,410,000	0.55	法定地上権	1,880,000
			土地利用権等価格合計	1,880,000

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ウ)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
9	2,840,000	+0	1.0	1.0	0.7	1.0	1,990,000
10	3,410,000	-1,880,000	1.0	1.0	0.7	1.0	1,070,000
11	920,000	+1,880,000	1.0	1.0	0.7	1.0	1,960,000
一括価格(合計)							5,020,000

ウ 占有減価修正： ±0 %

エ 市場性修正： ±0 %

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－2
所 在	村上市山居町1丁目3176番10外 「山居町1－7－6」
価 格	31,900円/m ²
位 置	JR羽越本線・村上駅 約800m
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	約337m ²
供給処理施設	水道、ガス、下水
前 面 道 路	北西側幅員約6m市道
公 法 規 制	非線引都市計画区域・第1種中高層住居専用地域 (指定建ぺい率60%、指定容積率200%)
地 域 の 概 要	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

第7 附属資料の表示

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

以 上

位置図

S=1/10,000

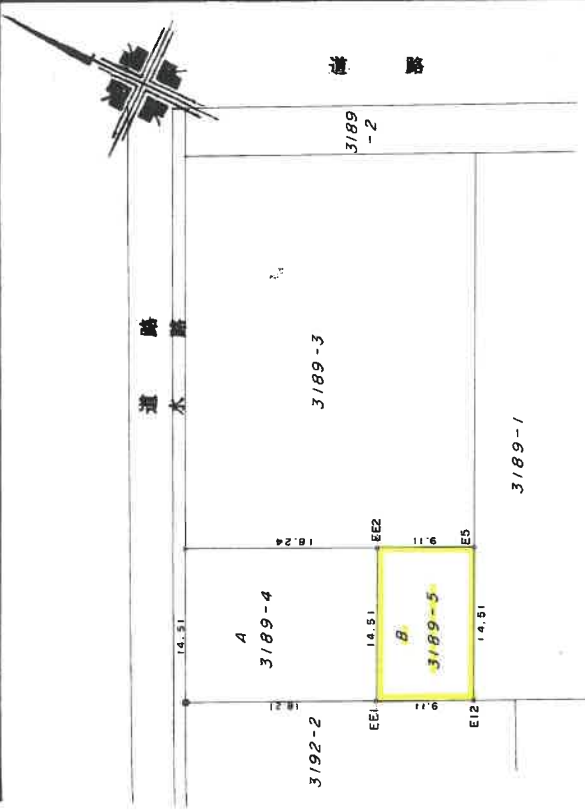


登記年月日：昭和63年8月23日

前 3189-4 後・新同一

地番	3189番5-4	地積測量図
土地の所在	村上市山居町2丁目	

128098



直角座標面積計算

点名	X座標	Y座標	$Y_{n-1}-Y_{n+1}$	$X*Y_{n-1}-Y_{n+1}$
1 : EE1	92.587	48.613	-10.909	-1010.031583
2 : EE2	97.149	62.391	-16.647	-1617.239403
3 : E5	88.500	65.260	10.909	965.446500
4 : E12	83.939	51.482	16.647	1397.332533

倍面積： 264.491953 平方メートル
 面積： 132.2459765 平方メートル

$$396.70464 - 132.2459765 = 264.4586635$$

$$A (3189番4) = 264.45m^2$$

$$B (3189番5) = 132.24m^2$$

◎石杭 ◎金属標 ◎コンタリト杭 ◎合成樹脂杭 ◎磁杭

◎合成樹脂杭 ◎ペンキ

製作者	申請人	縮尺	500
-----	-----	----	-----

新潟県土地家屋調査士会

昭和63年8月23日登記

地積測量図

地番 3189-3, 3189-6

土地の所在 村上市山居町二丁目

求積表

地番	① 3189-3			
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y_n}	X _{n+1} - X_n}
A3	246012.467	84902.688	15.853	4146048.106351
A4	246037.478	84891.448	-39.307	-9670996.147746
P1	246024.938	84863.381	-16.853	-4146258.280114
P2	245998.982	84874.595	39.307	9666621.882474
			合計面積	-1584.029035
			合計面積	842.01

地番	② 3189-6			
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y_n}	X _{n+1} - X_n}
P2	245998.982	84874.595	-5.867	-1443231.894394
P1	246024.938	84863.381	-15.469	-4051784.703922
A5	246022.590	84858.126	2.161	531654.819990
EE2	246005.931	84865.542	11.123	279607.964582
AE5	245997.606	84869.248	9.053	2227016.327118
			合計面積	-317.489626
			合計面積	158.74

合計面積 1000.7963005 m²

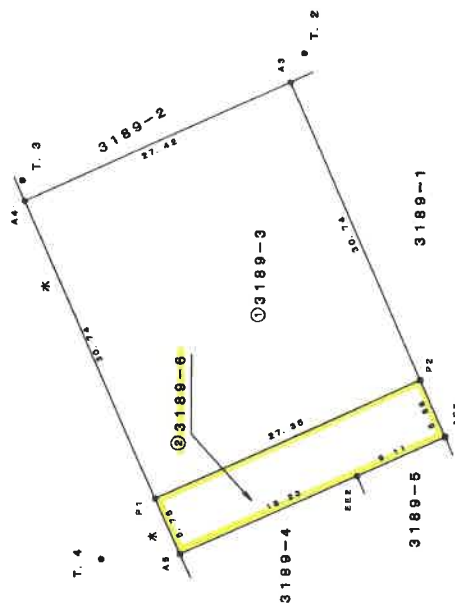
引張座標

点名	X座標	Y座標
T.1	245998.120	84915.885
T.2	246011.196	84905.439
T.3	246037.740	84893.353
T.4	246030.074	84857.724

測量年月日 平成25年9月6日

凡例

田	コンクリート杭
◎	合成樹脂杭
⊙	金属鋼杭
□	金属鋼杭
△	木杭
○	鋼管杭



T.1

縮尺 1/500

申請人

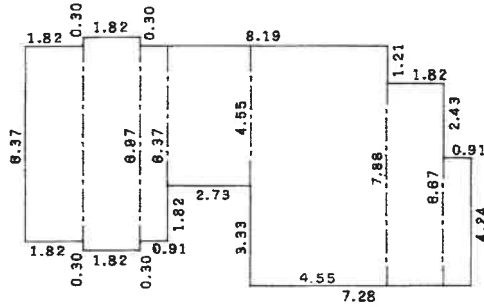
作成者

求積図

物件11

S=1/250

1階

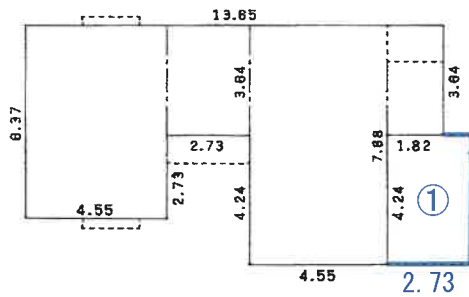


求積表

1.82	×	6.37	=	11.5934
1.82	×	6.97	=	12.6854
0.91	×	6.37	=	5.7967
2.73	×	4.55	=	12.4215
4.55	×	7.88	=	35.8540
1.82	×	6.67	=	12.1394
0.91	×	4.24	=	3.8584

合計		94.3488
床面積		94.34 m ²

2階



求積表

4.55	×	6.37	=	28.9835
2.73	×	3.64	=	9.9372
4.55	×	7.88	=	35.8540
1.82	×	3.64	=	6.6248

合計		81.3995
床面積		81.39 m ²

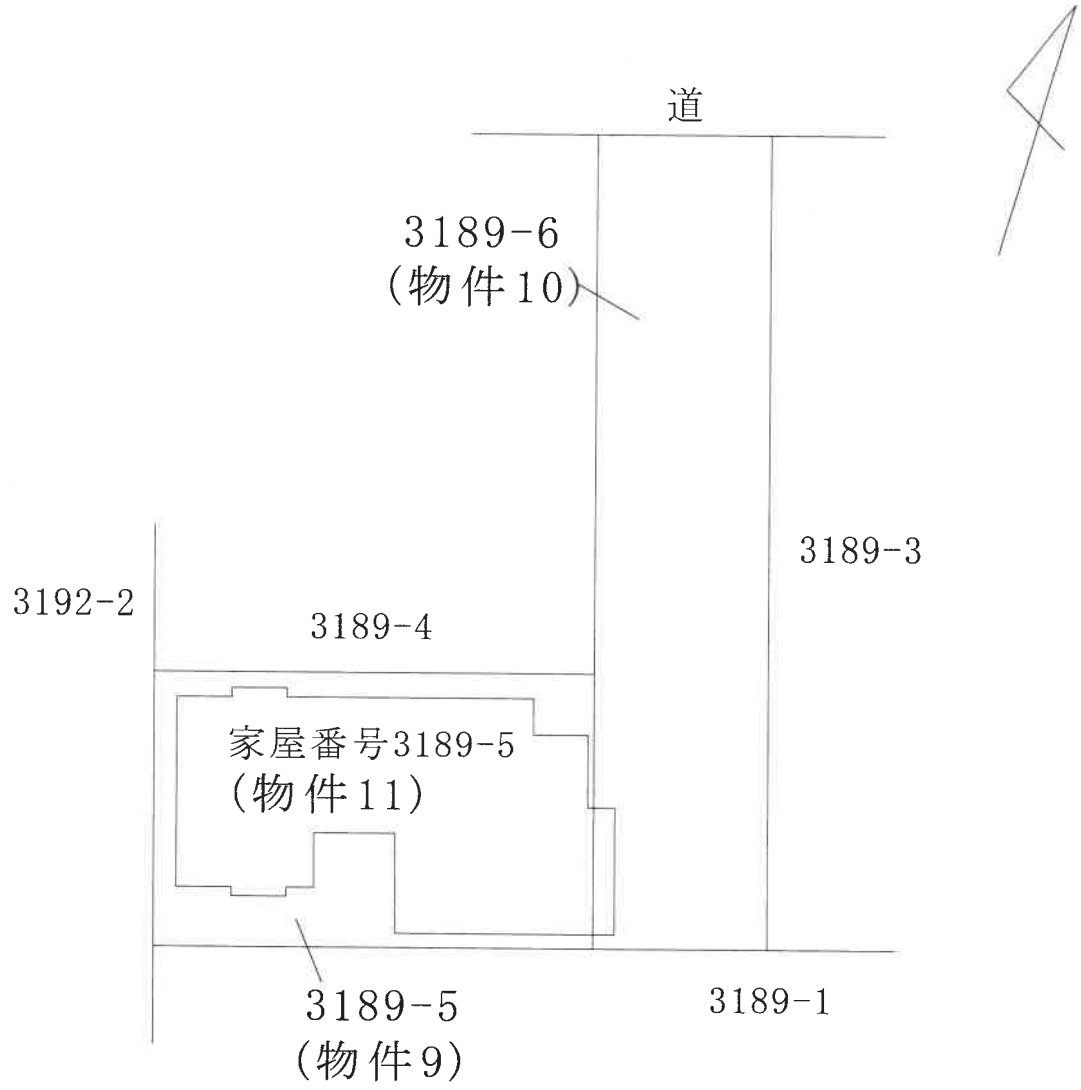
増築

2.73 × 4.24 = 11.5752 (約11 m²)
 計 81.39 m² + 11 m² = 約92.39 m²

各階平面図に評価人加筆

土地建物位置関係図(概略図)

S = 1 / 2 5 0



評価人作成

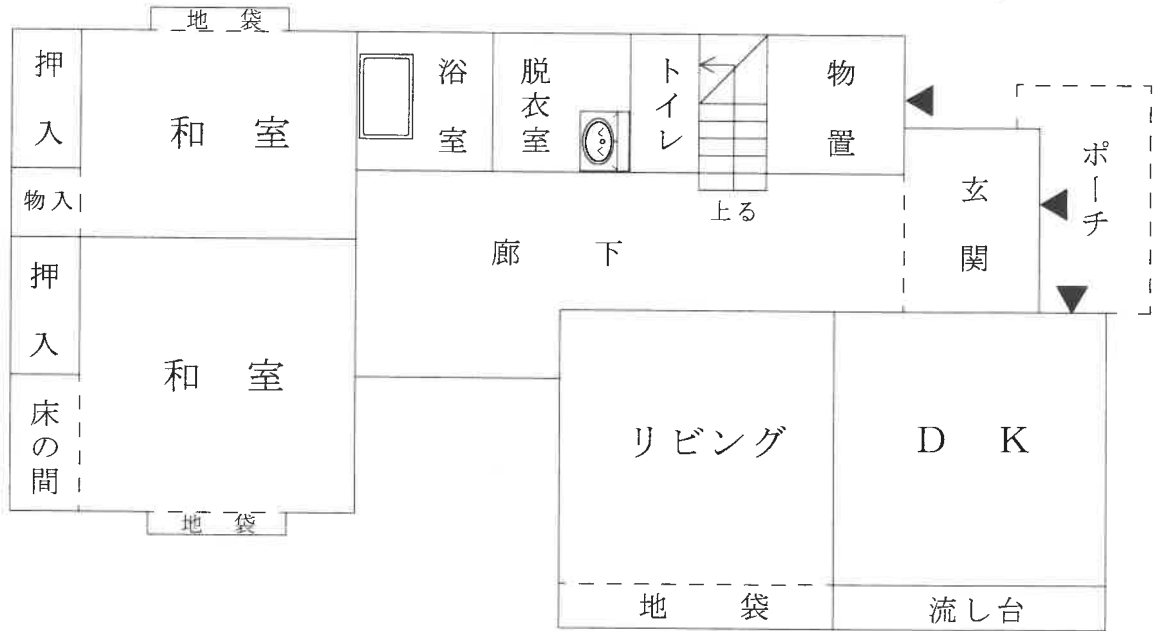
建物間取図

物件11

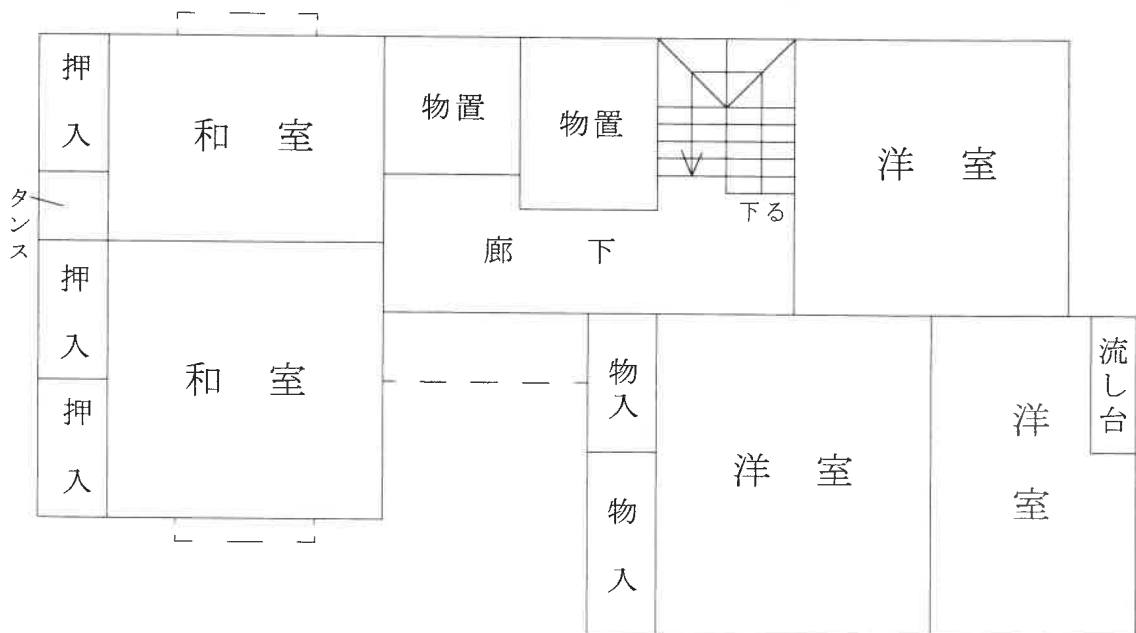
S = 1 / 1 0 0



1 階



2 階



評価人作成