

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 27 日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 小 川 智 巳

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 8 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 8 月 31 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 7 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 9 月 18 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 9 月 9 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 11 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 7 月 27 日から当庁物件明細書等閲覧場に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
5～7, 9, 10	9,030,000 7,224,000	一括	1,806,000	186,155	0
5	1,020,000				
6	3,110,000				
7	3,330,000				
9	780,000				
10	790,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 5 | 所 在 | 村上市大津字蓮池 |
| | 地 番 | 6 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 4. 5 7 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 村上市大津字蓮池 |
| | 地 番 | 3 1 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 9 0. 2 7 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 村上市大津字蓮池 |
| | 地 番 | 3 3 0 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 3 0. 4 6 平方メートル |
| 9 | 所 在 | 村上市大津字蓮池 3 1 9 番地、3 3 0 番地 |
| | 家屋 番号 | 3 1 9 番 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 0 7. 4 2 平方メートル
2 階 3 3. 1 2 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木・鉄骨造瓦・セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 約 3 5 3. 4 2 平方メートル |



物 件 目 録

所 在 村上市大津字蓮池 319 番地 1、330 番地

10 所 在 村上市大津字蓮池 330 番地

家屋 番号 330 番

種 類 事務所・倉庫

構 造 木造セメント瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 154.60 平方メートル
2 階 86.15 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 159.60 平方メートル
2 階 約 143.15 平方メートル

所 在 村上市大津字蓮池 319 番地 1、330 番地



物 件 明 細 書

令和 8年 6月25日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 小 川 智 巳

1 不動産の表示

【物件番号5～7, 9, 10】

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5～7, 9, 10】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号9】

本件所有者が占有している。

【物件番号10】

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

【物件番号5～7】

周辺土地との境界が不明確である。

《 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

- | | | |
|---|-------|--|
| 5 | 所 在 | 村上市大津字蓮池 |
| | 地 番 | 6 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 4. 5 7 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 村上市大津字蓮池 |
| | 地 番 | 3 1 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 9 0. 2 7 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 村上市大津字蓮池 |
| | 地 番 | 3 3 0 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 3 0. 4 6 平方メートル |
| 9 | 所 在 | 村上市大津字蓮池 3 1 9 番地、3 3 0 番地 |
| | 家屋 番号 | 3 1 9 番 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 0 7. 4 2 平方メートル
2 階 3 3. 1 2 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木・鉄骨造瓦・セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 約 3 5 3. 4 2 平方メートル |



物 件 目 録

所 在 村上市大津字蓮池319番地1、330番地

10 所 在 村上市大津字蓮池330番地

家屋 番号 330番

種 類 事務所・倉庫

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 154.60平方メートル
2階 86.15平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約159.60平方メートル
2階 約143.15平方メートル

所 在 村上市大津字蓮池319番地1、330番地





令和8年(ケ)第28号
令和8年4月17日受理
令和8年 5 月20日提出

現況調査報告書

(物件5～7、9、10)

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

5 所 在 村上市大津字蓮池
 地 番 67 番 1
 地 目 宅地
 地 積 174.57 平方メートル

6 所 在 村上市大津字蓮池
 地 番 319 番 1
 地 目 宅地
 地 積 590.27 平方メートル

7 所 在 村上市大津字蓮池
 地 番 330 番
 地 目 宅地
 地 積 630.46 平方メートル

9 所 在 村上市大津字蓮池 319 番地、330 番地
 家屋 番号 319 番
 種 類 工場
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・セメント瓦葺 2 階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 407.42平方メートル
 2階 33.12平方メートル

1.0 所 在 村上市大津字蓮池330番地

家屋 番号 330番

種 類 事務所・倉庫

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 154.60平方メートル
 2階 86.15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5～7
現況地目	■宅地(物件5～7) □公衆用道路(物件) □ (物件)
形状	■公図(地図)のとおり(物件5～7) ■地積測量図のとおり(物件5、6) □建物図面(各階平面図)のとおり □土地建物位置関係図のとおり □
占有者及び占有状況	■土地所有(共有)者 ■物件6、7の土地共有者(①A) ■その他の者(②ヤマダホーム株式会社) 上記の者②が物件6、7の土地の上に物件9の建物を所有し、占有している 上記の者①が物件6、7の土地の上に物件10の建物を所有し、占有している ■「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)	■ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	現地において周辺土地との境界が判然としない。本報告書添付の土地建物位置関係図は、物件5の土地の西端と思われる箇所に設置されている境界標(金属プレート)を基準として、法務局備付け図面、Bの陳述及び概測結果に基づいて作成したものである。
建物	物件9
種類、構造及び床面積の概略	□公簿上の記載とほぼ同一である ■公簿上の記載と次の点異なる(■主である建物 □附属建物) ■所在: 村上市大津字蓮池319番地1、330番地 □種類: ■構造: 木・鉄骨造瓦・セメント瓦葺平家建 ■床面積: 約353.42平方メートル
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本建物を工場(空き家)として使用している □「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)	■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	1 建物の一部が北東側の水路敷にはみ出している可能性がある。 2 工場供用物件は存在しない。

執行官保管の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある	[地方裁判所 保管開始日	] 令和 年 月 日	支部 令和 年()第 号
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 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5～7	
現況地目	☒ 宅地(物件5～7) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)	
形状	☒ 公図(地図)のとおり(物件5～7) ☒ 地積測量図のとおり(物件5、6) ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有(共有)者 ☒ 物件6、7の土地共有者(①A) ☒ その他の者(②ヤマダホーム株式会社) 上記の者②が物件6、7の土地の上に物件9の建物を所有し、占有している 上記の者①が物件6、7の土地の上に物件10の建物を所有し、占有している ☒ 「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)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項	現地において周辺土地との境界が判然としない。本報告書添付の土地建物位置関係図は、物件5の土地の西端と思われる箇所に設置されている境界標(金属プレート)を基準として、法務局備付け図面、Bの陳述及び概測結果に基づいて作成したものである。	
建物	物件10	
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる(☒ 主である建物 ☐ 附属建物) ☒ 所 在: 村上市大津字蓮池319番地1、330番地 ☐ 種 類: ☐ 構 造: ☒ 床面積: 1階 約159.60平方メートル 2階 約143.15平方メートル	
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を事務所・倉庫(空き家)として使用している ☐ 「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)	☒ ない ☐ 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	☐ ない ☐ ある	[地方裁判所 保管開始日 令和 年 支部 月 令和 日	第 () 号
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 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〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件6、7関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■物件9の建物の敷地部分	☐ 全部 ■物件10の建物の敷地部分
占有者		■債務者 (ヤマダホーム株式会社) ☐	☐ 債務者 ■A
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■B(土地共有者)) ☐ 文書(☐)	■陳述(■B(土地共有者)) ☐ 文書(☐)
占有権原		☐ 賃借 ■使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ■共有持分権
占有開始時期		令和 年 月 日	令和 年 月 日
最初の契約等	契約日	令和 年 月 日	令和 年 月 日
	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
	貸主	■共有者ら ☐ その他()	☐ 所有者 ☐ その他()
当事者	借主	■占有者 ☐ その他()	☐ 占有者 ☐ その他()
	賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
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」のとおり	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり

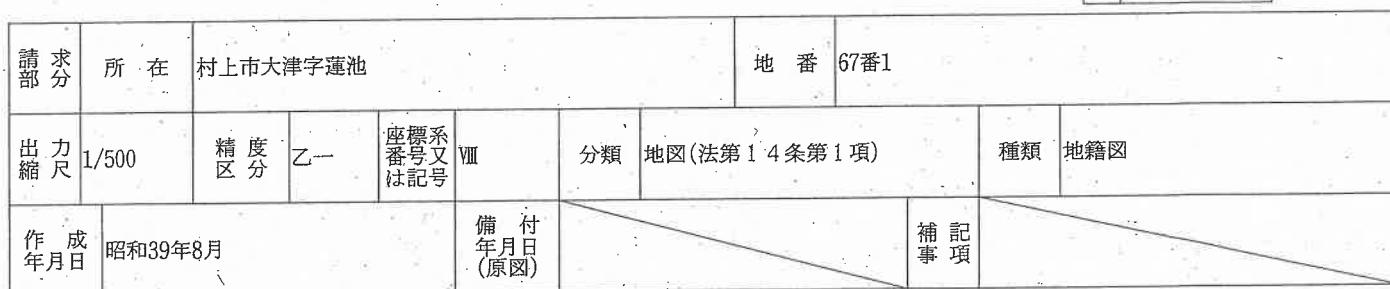
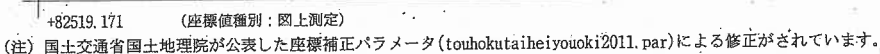
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (南東側隣地居住者)	当方の土地（332番1、2）の北西側の境界は、当方の建物の玄関に至るアプローチの端付近である。そうすると図面上は、当方の建物の軒が物件7の土地にはみ出している形になるようであるが、元々、物件5、6の間付近にあった公の水路を、使いにくいということで、山田さんが一体地の南東側に持ってきた経緯がある。持ってきた部分には、現に直径30センチメートルのヒューム管が埋設されている。そのヒューム管が埋設されている部分と両側の水路敷の部分は公の水路ということになるのであって、図面がどうなっているかはともかく、当方の軒がはみ出している部分は公の水路上ということになる。
■ B (土地所有（共有）者)	Aは妻である。物件5～7、9、10の土地建物に関して、ヤマダホーム株式会社、私、Aの間で、地代や家賃のやり取りをしていたということはない。家業として特に区別することなく利用していた。 南西側道路との境界、北西側道路との境界、北東側水路との境界については、私が認識しているおおよその位置しか示すことができない。 上記Cの陳述に関してはそのとおりである。公の水路と水路敷を合計した幅は3尺程度ではないかと思う。

(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4月18日 (土) 9:19-9:41	受命物件5～11所在地	概観調査、写真撮影
8年4月24日 (金) 9:00-9:35	新潟地方法務局村上支局	登記事項要約書、履歴事項全部証明書、公図、地積測量図、建物図面・各階平面図の請求及び受領
8年4月24日 (金) 10:02-10:26	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
8年4月24日 (金) 11:25-12:21	受命物件5～11所在地	外観調査、計測、写真撮影、近隣居住者から聴取
8年4月28日 (火) 9:08-9:13	当庁	破産管財人から電話聴取、鍵の借用依頼
8年5月1日 (金) 9:05-11:07	受命物件5～11所在地	Bから土地の境界等を聴取、立入調査(D立会)、写真撮影
8年5月7日 (木) 9:01-9:03	当庁	Bから占有関係等を電話聴取
(特記事項) ☐ 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。 ☒ 令和8年4月24日 物件9、10の建物及び物件11の主である建物は、不在で施錠されていたので、立会人(評価人)Dを立ち会わせ、予め破産管財人から借用した鍵を使用して解錠し、建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



公用

登記年月日：令和4年3月14日

土地所在図
地積測量図

地番 67-1, 67-3

土地の所在 村上市大津字蓮池

座標求積表

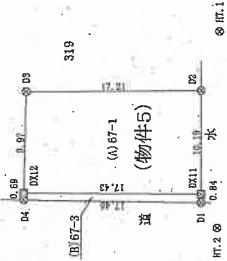
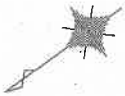
(物件5)

地番	(A) 67-1	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
測点				
DX11		236336.814	82572.468	-1648641.896088
D2		236330.883	82580.752	665187.957380
D3		236344.869	82590.783	1649007.573378
DX12		236350.849	82582.805	-665204.494275
			倍面積	349.140375
			地積	174.5701875
			地積	174.57 m ²

地番	(B) 67-3	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
測点				
D1		236337.303	82571.785	-1193162.293250
DX11		236336.814	82572.468	1118626.651528
DX12		236350.849	82582.805	-1193321.532250
D4		236351.264	82582.251	-1118659.172046
			倍面積	26.718482
			地積	13.3592410
			地積	13.35 m ²

合計 187.9294285

HT.2-1



凡例	図	注
□	石	杭
田	コンクリート	杭
⊗	プラスチック杭	
⊗	金	杭
⊗	金属プレート	
⊗	木杭	その他

測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	国系
測量年月日	令和4年1月7日

点名	X座標	Y座標	標高
HT.1	236326.053	82584.413	金属板
HT.2	236337.488	82589.857	金属板
HT.2-1	236337.008	82595.044	金属板

作成者

(令和4年1月12日作成)

噴注者

縮尺 500

新潟地方支務局村上支局備付図面写し

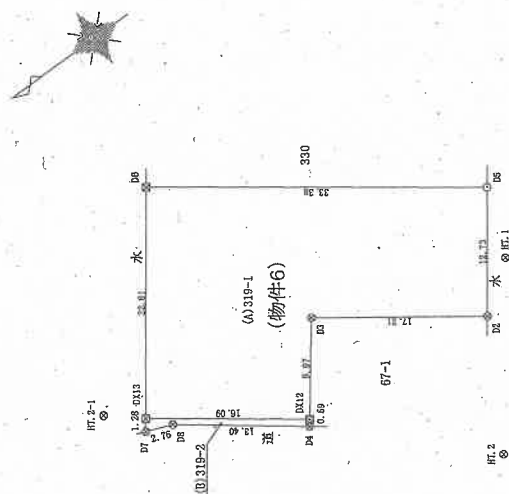
請求番号：2-8
(執行官加筆)
A3版をA4版に縮小

土地の所在
村上市大津字蓮池

表 積 求 座

地 帶	(A) 31-1		Yn	$(X_{n+1} - X_n - 1) Y_n$
	測 点	Xn		
DX12		236350.849	82562.805	-1563705.412675
D3		236344.869	82580.793	-1649007.573738
D2		236330.883	82580.752	-1767145.512048
D5		236323.470	82591.107	1612673.955282
D6		236350.409	82610.811	3332024.450874
DX13		236363.804	82582.347	36340.632680
			倍 面 積	1180.540735
			地 積	590.2703675
				590.27

(物件6)



地 番	(B) 319-2	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n - 1)Y_n$
測 点		236351, 264	82582, 251	-919883, 693809
04		236350, 849	82582, 805	1035568, 374708
0X12		236363, 804	82592, 347	1132093, 300329
0X13		236364, 556	82591, 311	-149986, 820776
D7		236361, 988	82590, 292	-1077790, 161264
08			倍 面 積	21, 999100
			面 積	10, 999500
			地 積	10, 99
				m ²

· 40

601.2699175

点 名	X座標	Y座標	推 進
HT.1	26326.03	8584.413	金 属 板
HT.2	236337.488	82568.957	金 属 板
HT.2.1	236337.200	82568.044	金 属 板

測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	四角系
測量年月日	令和4年1月7日

凡例	石	杭	コンクリート杭	プラスチック杭	金属杭	金属プレート杭	その他杭
□	田	×	×	×	×	×	○

作者

(令和4年1月12日作成)

· 囑託者

縮尺 500

新濕地方法務局村上支局備付図面写し

請求番号：2-9 (執行官加筆)
A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和55年9月30日

各階平面図

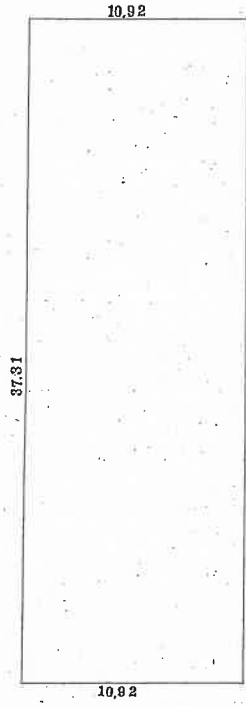
建物図面

家屋番号 319番 (物件9)

009055

建物の所在 岩船越荒川町大字大津字蓮池319番地, 330番地

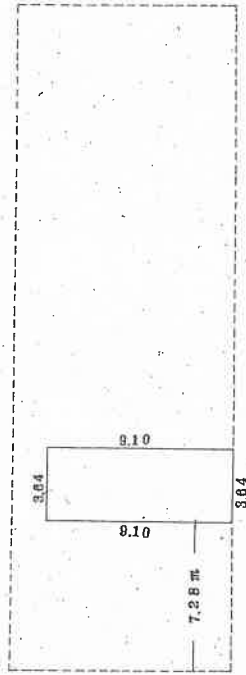
1 階



床面積

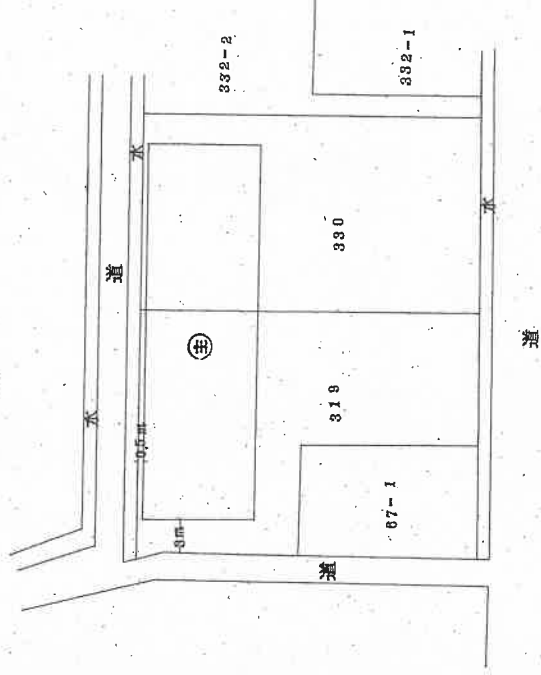
$$10.92 \times 37.31 = 407.4252 \text{ m}^2$$

2 階



床面積

$$3.84 \times 9.10 = 34.944 \text{ m}^2$$



作製者

縮尺 1/250 (昭和55年9月27日作製)

申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

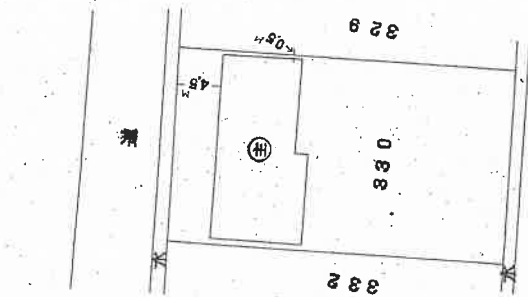
昭和55年9月30日登記

登記年月日：昭和51年7月29日

建築物図面

家屋番号	330番 (物件10)
建物の所在	岩船郡荒川町大字大津谷地330番地 中津市
009064	
縮尺	1/500

昭和51年7月28日	製作年月日
製作者	



昭和五拾年七月貳九日

昭和・平成51年7月29日登記

(新潟県土地家屋調査士会 用紙)

新潟県地方支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

登記年月日：昭和51年7月29日

各階平面図

家屋番号	330番 5-5-1 (物件10)
建物の所在	岩手県花巻市大字大津道北 330番地 4

009065

昭和51年7月28日	製作年月日
製作者	

2 階

床面積 7.88 x 10.92 = 86.1588 m²

床面積 12.1 x 9.10 = 110.11 m²
7.88 x 18.20 = 143.596 m²
計 154.809 m²

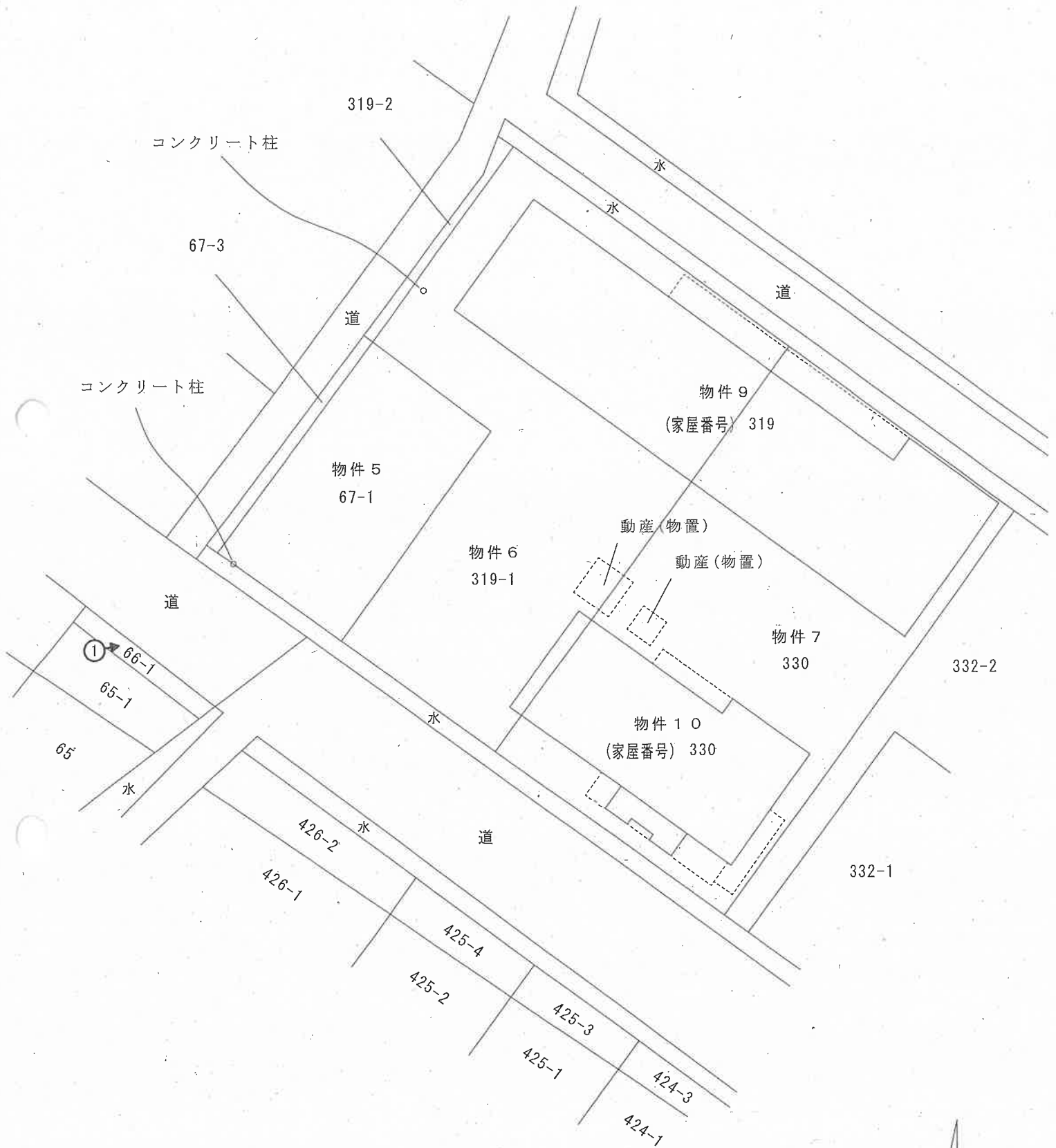
1 階

床面積 12.1 x 9.10 = 110.11 m²
7.88 x 18.20 = 143.596 m²
計 154.809 m²

縮尺	1/200
新潟県土地家屋調査士会 (新潟県土地家屋調査士会)	
新潟県地方事務局村上支局備付図面写し (執行官加筆)	
昭和51年7月29日登記	

昭和五十年七月廿九日

土地建物位置関係図(概略)



○➤ 印は写真撮影位置、方向

執行官加筆

縮尺 1 : 3 5 0

評価人作成

間取図(概略)

1 階

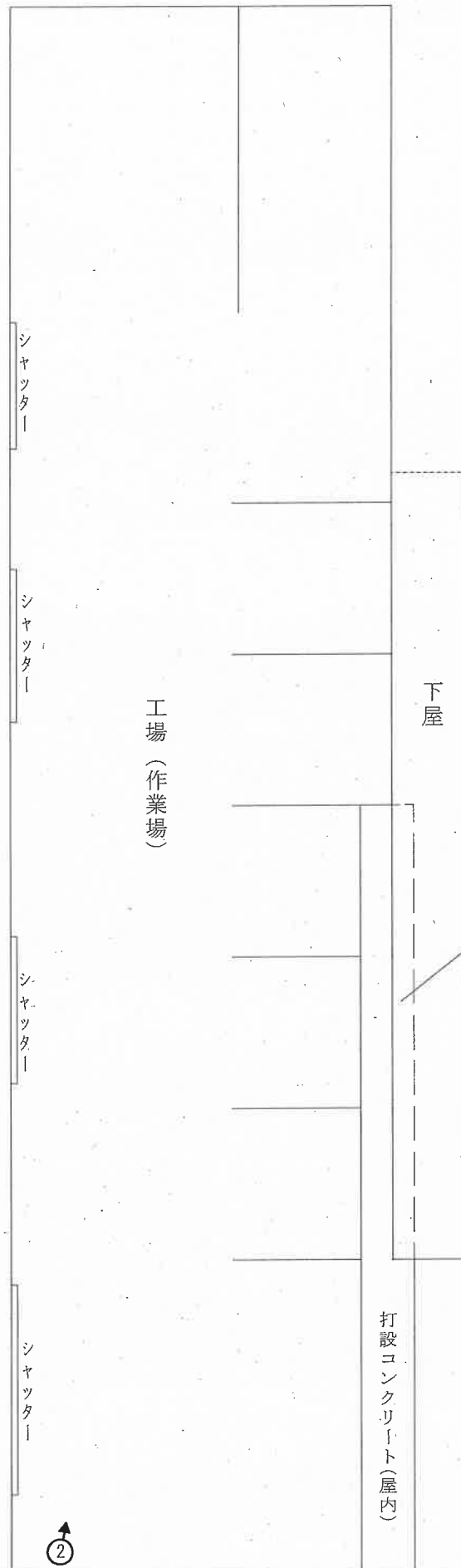
物件 9

執行官加筆

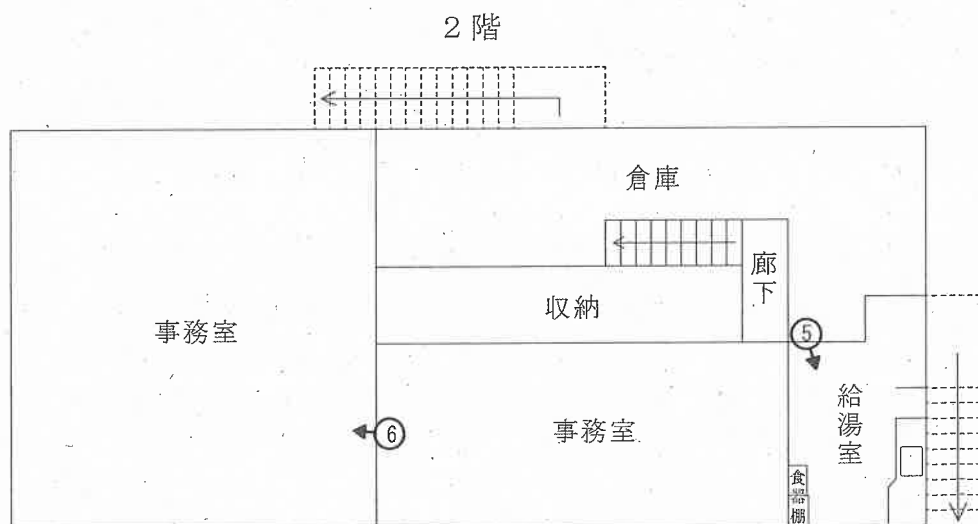
○➤ 印は写真撮影位置、方向

縮尺 1 : 1 5 0

評価人作成



物件 10



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 8 年（ケ）第 28 号

令和 8 年 5 月 1 日 現地調査

令和 8 年 5 月 25 日 評 価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

(物件 5、6、7、9、10)

評価人 不動産鑑定士

天 春 敦

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9,030,000 円	
内 訳 価 格	
物件5（土地）	金 1,020,000 円
物件6（土地）	金 3,110,000 円
物件7（土地）	金 3,330,000 円
物件9（建物）	金 780,000 円
物件10（建物）	金 790,000 円

- ① 一括価格は、物件5～7、9、10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6、7の内訳価格は物件9、10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9、10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
5	所 在 地 番 地 目 地 積	村上市大津字蓮池 67番1 宅地 174.57 m ²	
6	所 在 地 番 地 目 地 積	村上市大津字蓮池 319番1 宅地 590.27 m ²	
7	所 在 地 番 地 目 地 積	村上市大津字蓮池 330番 宅地 630.46 m ²	
9	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	村上市大津字蓮池319番地、330番地 319番 工場 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・セメント瓦葺 2階建 1階 407.42 m ² 2階 33.12 m ²	村上市大津字蓮池319番地1、 330番地 木・鉄骨造瓦・セメント瓦 葺平家建 1階 約 353.42 m ² 2階 滅失
10	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	村上市大津字蓮池330番地 330番 事務所・倉庫 木造セメント瓦葺 2階建 1階 154.60 m ² 2階 86.15 m ²	村上市大津字蓮池319番地1、 330番地 1階 約 159.60 m ² 2階 約 143.15 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5～7)

位 置 ・ 交 通	J R羽越本線「坂町」駅の北西方、道路距離にして約1400m（直線距離で約800m）に位置している。村上市役所荒川支所の北西方、直線距離で約250mに存在している。
付 近 の 状 況	受命物件が存する地域は県道沿いに事業所や倉庫、一般住宅が混在する地域である。未だ農地が残る地域であるが村上市役所荒川支所に程近く、当地域の周辺にはコンビニエンスストアも見られる。
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5～7は南西側で県道、北西側で市道に接面する間口約42m、奥行約33m、長方形の角地(1395.30㎡)である。
接 面 道 路	南西側 幅員約12m舗装県道（建築基準法上第42条1項1号） 北西側 幅員約3.3～3.6m舗装市道（建築基準法上第42条2項） ※ 特記事項参照
土地の利用状況及び隣地の状況	物件5～7は一団を成しているが、このうち物件6及び物件7が物件9及び物件10の敷地として利用されている。隣地は一般住宅として利用されている。接面道路及び南東側隣地に対しては概ね等高に接している。
供給処理施設	上水道 あ り ガス な し 下水道 あ り
特 記 事 項	現地において周辺土地との境界が判然としない。本件では物件5の土地の西端と思われる箇所に設置されている境界標（金属プレート）を基準として、法務局備付け図面、Bの陳述及び概測結果に基づき対象土地を把握し、概略図として土地建物位置関係図を作成した。

特記事項

物件 6、7 の占有者及び占有権原（その 1）

占有範囲	物件 9 の建物の敷地部分
占有者	債務者
占有状況	敷地
占有権原	使用借権
貸主	土地共有者ら
借主	占有者

物件 6、7 の占有者及び占有権原（その 2）

占有範囲	物件 10 の建物の敷地部分
占有者	A
占有状況	敷地
占有権原	共有持分権

接面する県道は都市計画道路（坂町停車場金屋線、計画幅員12m、昭和40年9月24日当初決定）であるが、これとは別に新潟県による県道坂町停車場線防安点検通学路緊急（大津工区）道路改良工事が行われ令和3年1月19日に完了している。道路台帳によれば道路幅員は12mであるが本件土地付近は若干広がっている。当該事項について確認したところ12mを超える部分（本件土地側）は県道の管理幅員には含まれないものの新潟県が管理する部分であり接道は認められるとの回答を得た。

北東側に未舗装里道（建築基準法の道路ではない）が水路を介在して存在するが接面道路としては表記せず画地は角地と把握した。ただし、評価の過程において当該事項を考慮する。

物件 5、6 にコンクリート柱が設置されている可能性が高い。
 <土地建物位置関係図（概略）参照>

周辺土地の登記情報

67番3	公衆用道路	13㎡	所有者：村上市
319番2	公衆用道路	10㎡	所有者：村上市

2 建物の概況及び利用状況等 (物件9)

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45年12月30日新築、昭和53年12月28日増築 経過年数 新築後約56.4年経過 経済的残存耐用年数 0年と査定
仕 様	構 造 木・鉄骨造平家建 屋 根 瓦・セメント瓦葺 外 壁 金属系サイディング 内 壁 あらわし 天 井 あらわし 床 土間コンクリート 設 備 特になし その他 特になし
床面積(現況)	1階 約 353.42㎡
現 況 用 途 等	階 層 平家建 現況用途 工場 間 取 り 間取図(概略) 参照
品 等	使用資材・施工の程度ともに同種の工場と比較して中等下位の品等である。
保守管理の状態	外装について、屋根材は当初建築部分のセメント瓦が塗装が剥がれているため防水性能が低下していると思われる。外壁は経年相応の劣化が認められた。建物内部に関しては、設備がない状態で閑散としているが主として躯体部分になるため、鉄骨部分の錆などの状態から経年相応の劣化と判断した。以上より、建物全体として保守管理の状態は劣ると判定した。
建物の利用状況	建物所有者が本建物を工場(空き家)として使用している。
特 記 事 項	特になし。

2 建物の概況及び利用状況等 (物件10)

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44年月日不詳新築	
	経過年数	新築後約57年経過	
	経済的残存耐用年数	0 年と査定	
仕 様	構 造	木造2階建	
	屋 根	セメント瓦葺	
	外 壁	窯業系サイディング	
	内 壁	ビニルクロス、ベニヤ板、モルタル	
	天 井	ビニルクロス、化粧ボード	
	床	ビニルシート、タイルカーペット、土間コンクリート	
	設 備	給湯室	
	その他	特になし	
床面積（現況）	1階 約 159.60㎡	2階 約 143.15㎡	延べ 約 302.75㎡
現 況 用 途 等	階 層	2階建	
	現況用途	事務所・倉庫	
	間 取 り	間取図(概略) 参照	
品 等	使用資材・施工の程度ともに同種の事務所・倉庫と比較して中等下位の品等である。		
保守管理の状態	外装について、屋根材はセメント瓦であるが塗装が剥がれているため防水性能が低下していると思われる。外壁は破損、亀裂が認められたほか、汚れもあり経年相応の劣化と判断した。建物内部に関しても複数個所で内装の汚れが確認され、特に床材は著しい劣化が認められた。以上を踏まえ、建物全体として保守管理の状態は劣ると判定した。		
建物の利用状況	建物所有者が本建物を事務所・倉庫（空き家）として使用している。		
特 記 事 項	特になし。		

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件5～7（土地）

物件5～7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
5	17,000	0.78	174.57	0.63	1,460,000
6	17,000	0.78	590.27	0.63	4,930,000
7	17,000	0.78	630.46	0.63	5,270,000

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。

■ 地価公示標準地 村上5-3 を規（比）準した価格

地価公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規（比）準した価格
 $29,000\text{円}/\text{m}^2 \times 99.6 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 170 \div 17,000\text{円}/\text{m}^2$

◇ 時点修正 : 地価公示標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(+3%)、環境条件(+65%) $+ 70\%$

【相乗積】 $1.03 \times 1.65 \div 1.70$

イ 個別格差 : 規模過大(-25%)、角地(+5%)、
要セットバック(-1%) $- 22\%$

【相乗積】 $0.75 \times 1.05 \times 0.99 \div 0.78$

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 $- 37\%$

② 物件9、10（建物）

建物については、現在の建物建築費の推移動向等を考慮したうえ標準的な建築費に比準して再調達原価を求め、これに経済的残存耐用年数を満了していること等を考慮した現価率を査定し、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
9	120,000	353.42	0.01	420,000
10	135,000	302.75	0.02	820,000

ウ 現価率

建物の用途、経過年数、損傷の程度を含め維持管理の程度等を総合的に考慮して、現価率を上記の通り査定した。

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		敷地利用権が及ぶ 範囲の割合 (※) ウ	敷地利用権価格 (円) ア×イ×ウ×エ
5	1,460,000	—	—	—	0
6	4,930,000	0.10	使用借権	物件9に対して 成立する部分	340,000
		0.10	場所的利益	物件10に対して 成立する部分	150,000
7	5,270,000	0.10	使用借権	物件9に対して 成立する部分	360,000
		0.10	場所的利益	物件10に対して 成立する部分	160,000

(※) 物件9及び物件10の建付面積により按分して算出した

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エ) 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
5	1,460,000	—	—	1.0	0.7	1,020,000
6	4,930,000	−490,000	—	1.0	0.7	3,110,000
7	5,270,000	−520,000	—	1.0	0.7	3,330,000
9	420,000	+700,000	—	1.0	0.7	780,000
10	820,000	+310,000	—	1.0	0.7	790,000
				合計		9,030,000

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 地価公示標準地の価格 (村上5-3)

所 在 : 村上市坂町字前島2486番12 (住居表示 「 未実施 」)
価 格 : 29,000円/㎡
位 置 : J R羽越本線「坂町」駅まで道路距離約150m
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 239㎡
供給処理施設 : 上水道、下水道
接 面 街 路 : 南西18m県道、背面道
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%)
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 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)
- 6 土地建物位置関係図(概略)

位置図



S = 1 / 10,000

物件 5、6、7、9、10

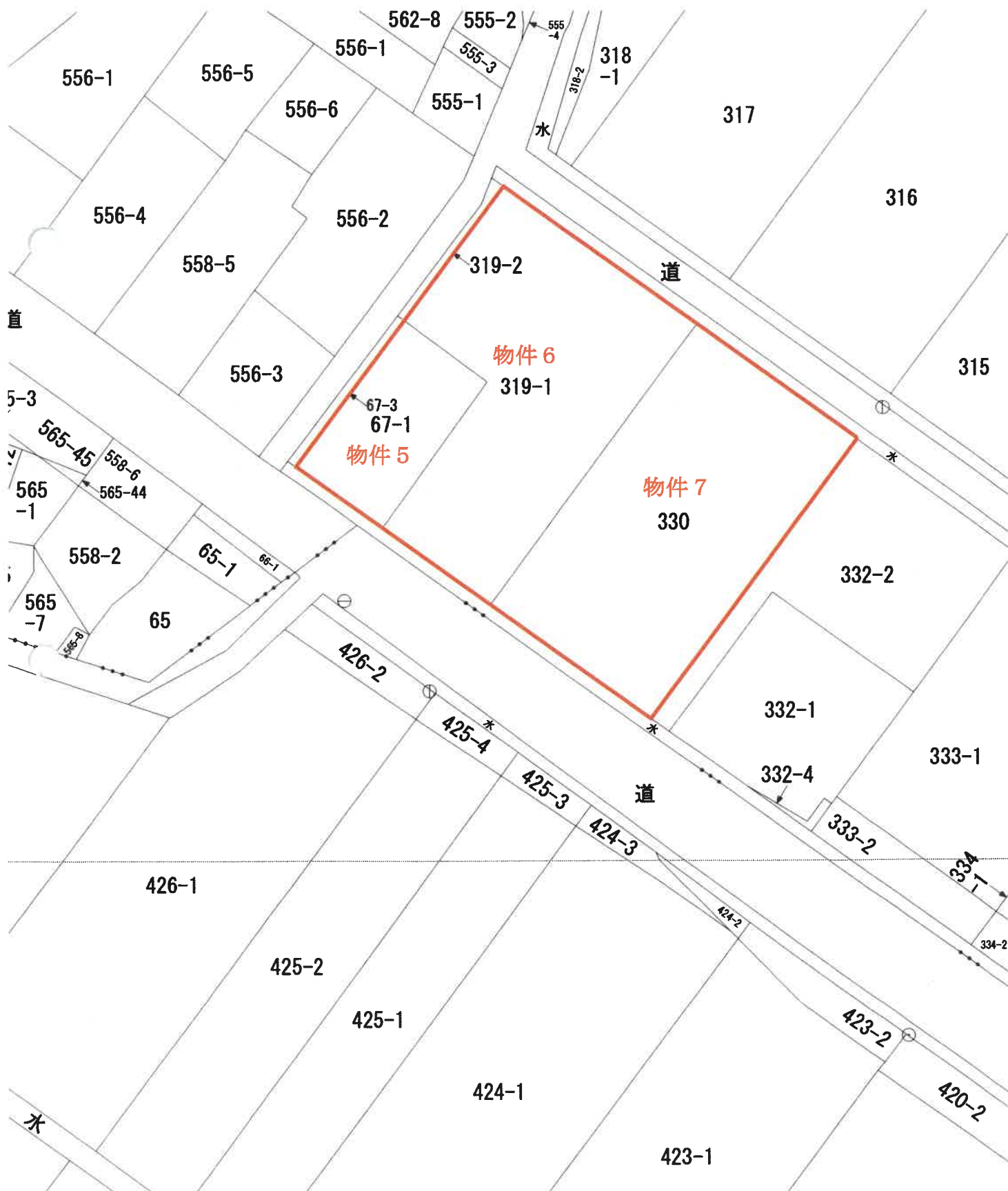
地価公示地

最寄駅

公図写



S = 1 / 500



地番	67-7-3
土地の所在	村上市大津字蓮池

座標求積表

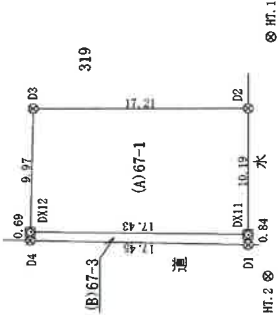
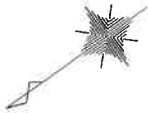
地番	(A) 67-1	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点				
DX11		236336.814	82572.468	-1648641.896088
D2		236330.883	82580.752	665187.957360
D3		236344.869	82590.783	1649007.573378
DX12		236350.849	82582.805	-665204.494275
			倍面積	349.140375
			地積	174.5701875
				174.57

地番	(B) 67-3	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点				
D1		236337.303	82571.785	-1193162.293250
DX11		236336.814	82572.468	1118526.651528
DX12		236350.849	82582.805	1193321.532250
D4		236351.264	82582.251	-1118659.172046
			倍面積	26.718482
			地積	13.3592410
				13.35

合計 187.9294285

物件 5

HT. 2-1



凡例	杭
□	石
田	コンクリート杭
図	プラスチック杭
◎	金属板
◎	金属プレート
◎	木杭、その他

測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	獨系
測量年月日	令和4年1月7日

点名	X座標	Y座標	標高
HT. 1	236326.053	82584.413	金属板
HT. 2	236337.488	82588.857	金属板
HT. 2-1	236367.008	82595.044	金属板

作成者		縮尺	1/500
嘱託者			

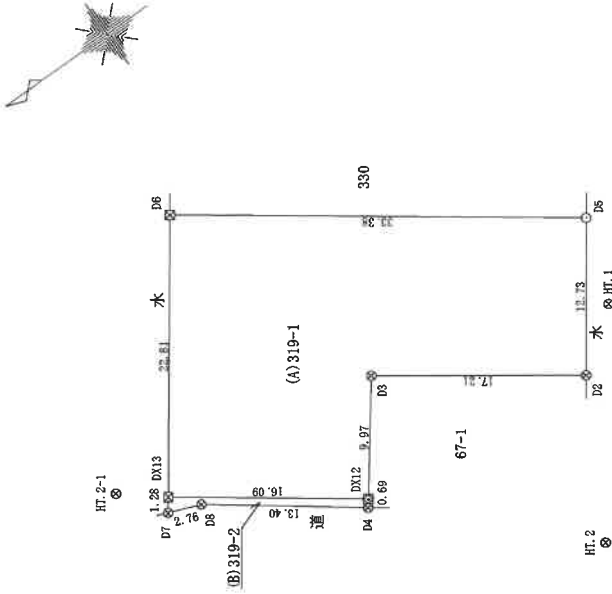
地番 315 319-2

土地の所在 村上市大津字蓮池

座標求積表

地番	(A) 319-1			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
DX12	236350.849	82582.805	-1563705.412675	
D3	236344.869	82590.783	-1649007.573378	
D2	236330.883	82580.752	-1767145.512048	
D5	236323.470	82591.107	1612673.955282	
D6	236350.409	82610.811	3332024.450874	
DX13	236363.804	82592.347	36340.632680	
		倍面積	1180.540735	
		面積	590.2703675	
		地積	590.27	㎡

物件 6



地番	(B) 319-2			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
D4	236351.264	82582.251	-919883.693889	
DX12	236350.849	82582.805	1035588.374700	
DX13	236363.804	82592.347	1132093.300329	
D7	236364.556	82591.311	-149985.820776	
D8	236361.988	82590.292	-1097790.161264	
		倍面積	21.999100	
		面積	10.9995500	
		地積	10.99	㎡

合計 601.2699175

基準点の座標値			
点名	X座標	Y座標	標高
HT. 1	236326.053	82594.413	金属板
HT. 2	236337.488	82588.857	金属板
HT. 2-1	236367.008	82595.044	金属板

測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	逡系
測量年月日	令和4年1月7日

凡例	
□	石
田	コンクリート杭
⊗	プラスチック杭
⊗	金属板
⊗	金属プレート
⊗	木杭、その他

作成者

縮尺

(令和4年1月12日作成)

嘱託者

縮尺

500

建物図面

各階平面図

319番

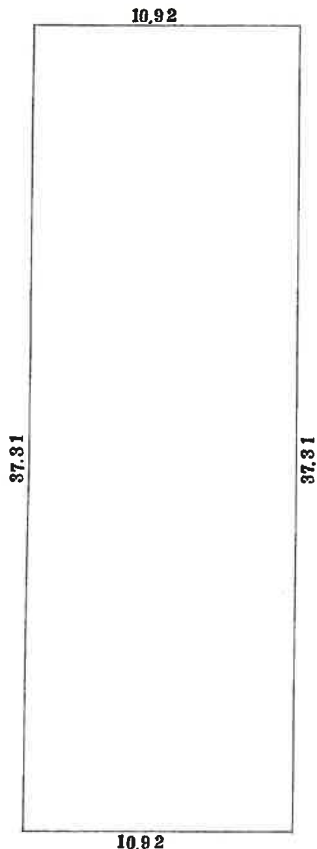
家屋番号

009055

建物の所在
岩手県花巻市大津字蓮池319番地、330番地

1 階

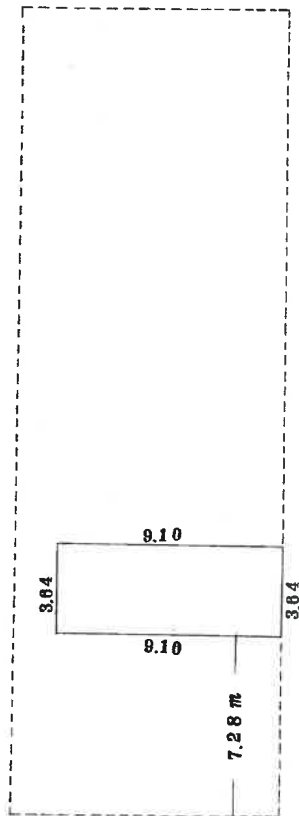
物件 9



床面積

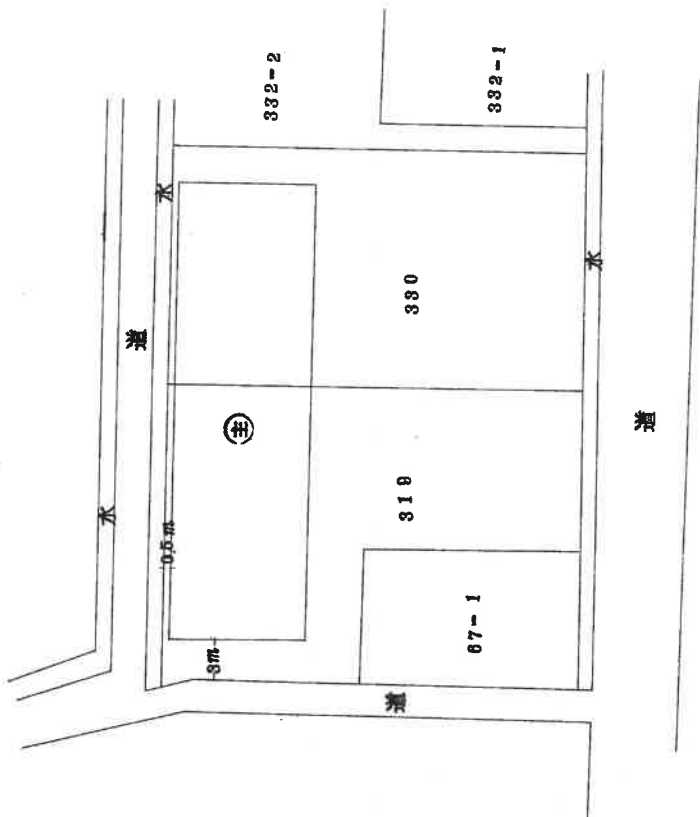
$$10.92 \times 37.31 = 407.4252 \text{ m}^2$$

2 階



床面積

$$3.84 \times 9.10 = 33.124 \text{ m}^2$$



作製者

縮尺
27 日作製)

縮尺
1/250

申請人

尺
1/500

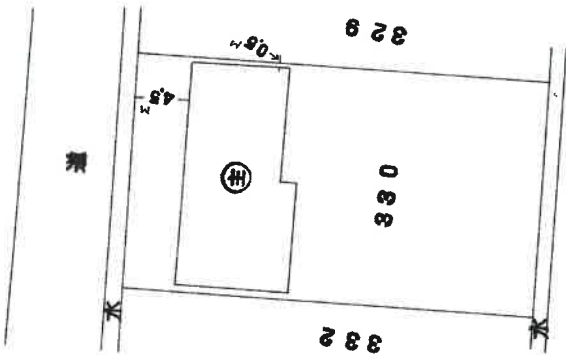
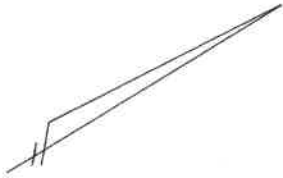
建物図面

家屋番号	330番
------	------

建物の所在	岩船郡荒州町大字大津宮邊地 330番地 町上市
-------	----------------------------

009064

物件10



昭和51年7月28日	製作年月日
------------	-------

製作者	[Redacted]
-----	------------

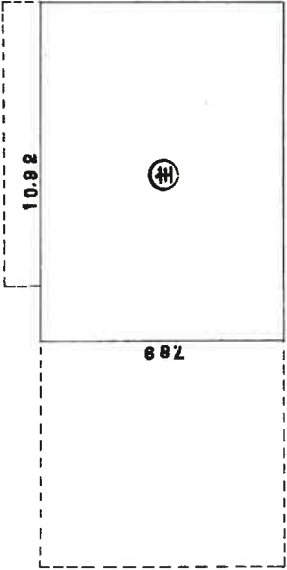
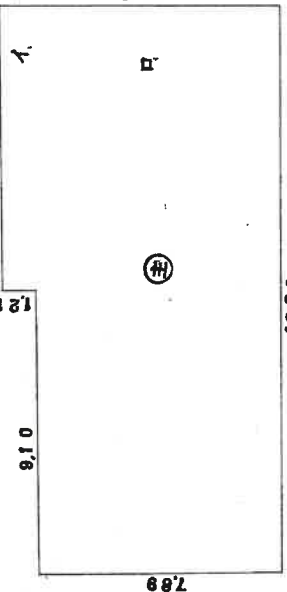
製作者	[Redacted]
-----	------------

縮尺	1/500
----	-------

(新潟県土地家屋調査士会 用紙)

昭和51年7月29日登記

各階平面図写

家屋番号	330番	建物番号	009065
建物の所在	岩船郡荒州町天子入澤道地		
2 階		1 階	
			
床面積 7.89		床面積 18.21 x 8.10 = 110.11	
36.1588 m ²		7.89 x 18.20 = 143.598	
		計 154.809 m ²	
昭和 51 年 7 月 28 日		昭和 51 年 7 月 28 日	
製作		製作	

昭和 51 年 7 月 29 日登記

(新潟県土地家屋調査士会)

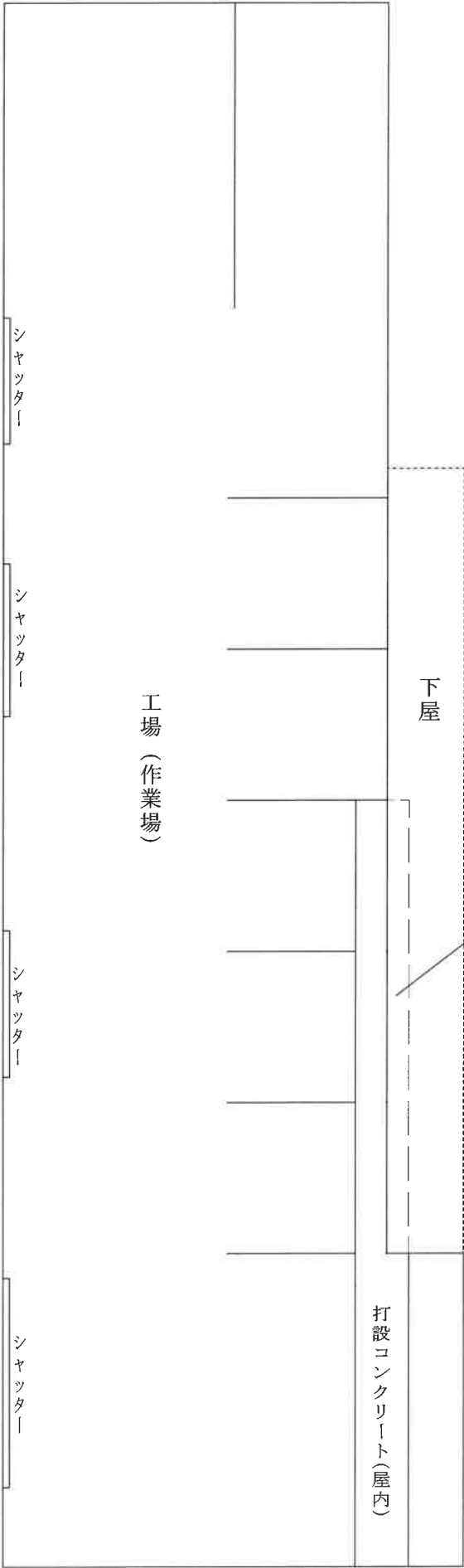
縮尺 1/200

B4判をA4判に縮小

間取図(概略)

1 階

物件 9

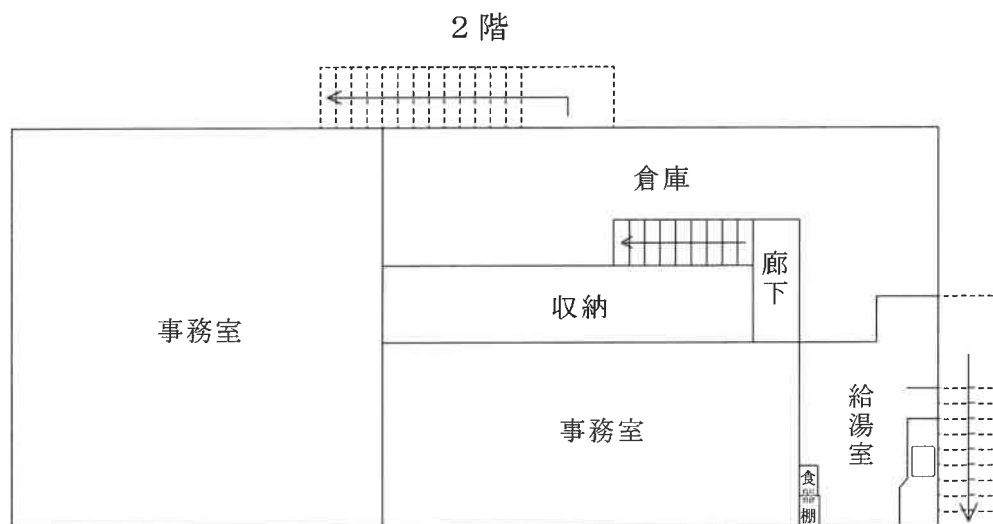
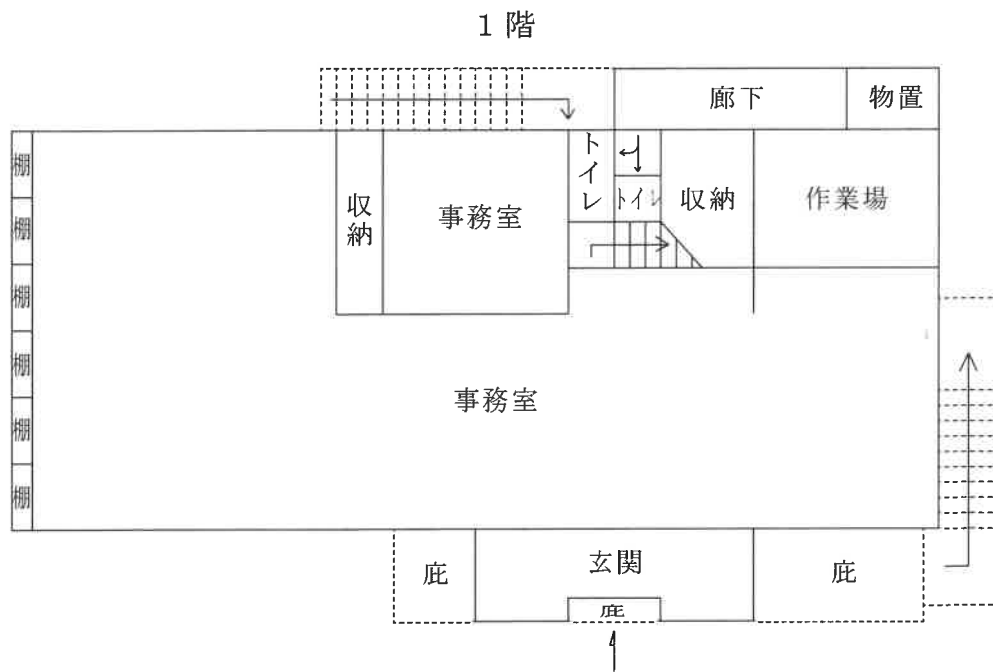


縮尺 1 : 1 5 0

評価人作成

間取図(概略)

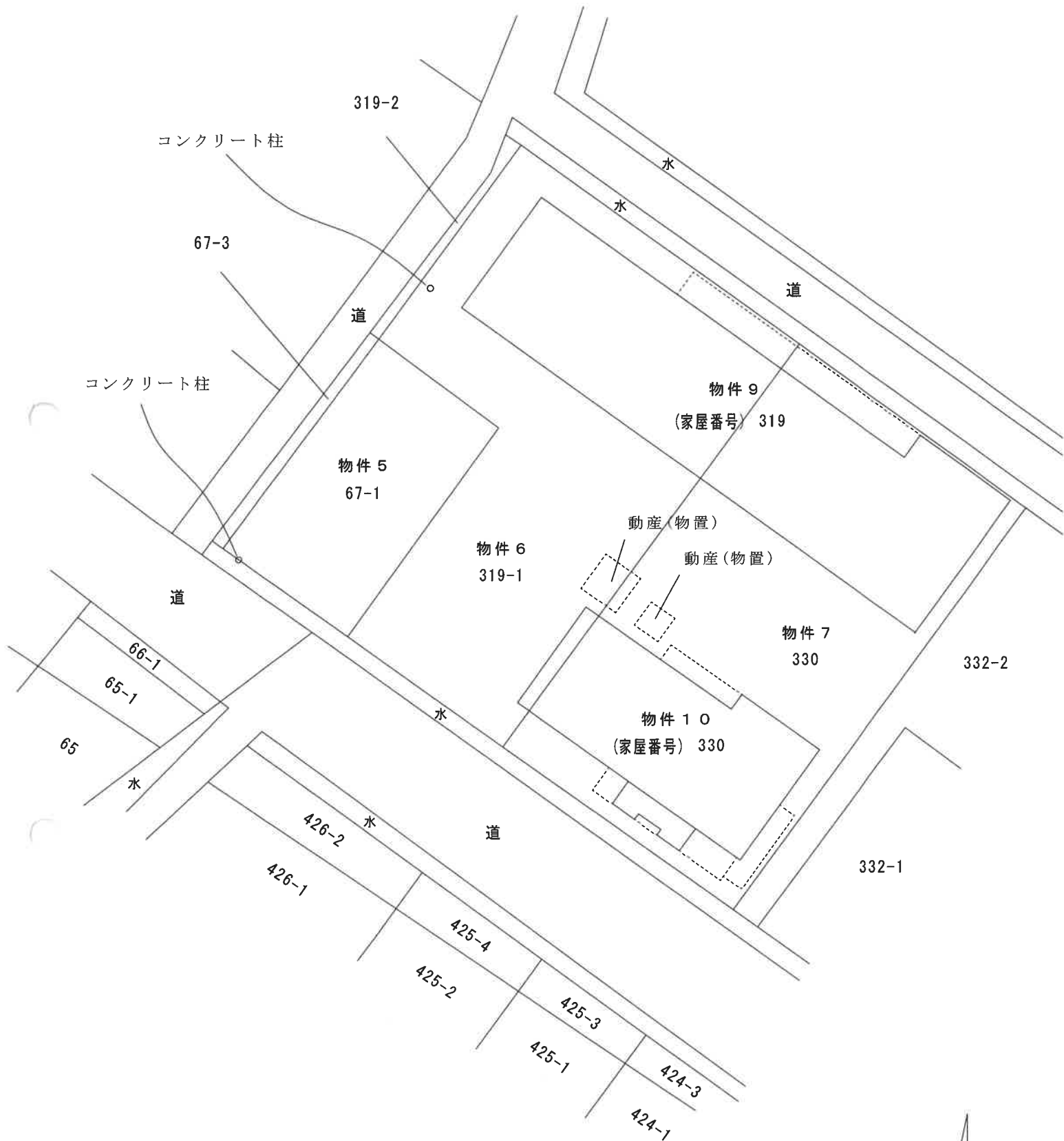
物件 1 0



縮尺 1 : 1 5 0

評価人作成

土地建物位置関係図(概略)



縮尺 1 : 3 5 0

評価人作成