

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 21 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 9 月 18 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 29 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 5 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 10 月 19 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 10 月 7 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 9 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 8 月 21 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）
1～18	3,760,000 3,008,000	一括	752,000	1,157,972	0
1	80,000				
2	60,000				
3	70,000				
4	70,000				
5	70,000				
6	70,000				
7	90,000				
8	120,000				
9	60,000				
10	50,000				
11	130,000				
12	340,000				
13	50,000				
14	490,000				
15	700,000				
16	530,000				
17	460,000				
18	320,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 村上市瀬波中町 |
| | 地 | 番 | 10番6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 384.00平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 村上市瀬波中町 |
| | 地 | 番 | 10番7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 343.00平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 村上市瀬波中町 |
| | 地 | 番 | 10番8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 402.00平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 村上市瀬波中町 |
| | 地 | 番 | 10番9 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 404.00平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 村上市瀬波中町 |
| | 地 | 番 | 10番10 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 414.00平方メートル |



物 件、目 録

6 所 在 村上市瀬波中町
 地 番 10 番 11
 地 目 宅地
 地 積 397.00 平方メートル

7 所 在 村上市瀬波中町
 地 番 10 番 12
 地 目 宅地
 地 積 527.32 平方メートル

8 所 在 村上市瀬波中町
 地 番 10 番 13
 地 目 宅地
 地 積 722.42 平方メートル

9 所 在 村上市瀬波中町
 地 番 10 番 14
 地 目 雑種地
 地 積 158 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

10 所 在 村上市瀬波中町



物 件 目 録

地 番 1 0 番 1 7
 地 目 雑種地
 地 積 1 3 8 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

1 1 所 在 村上市瀬波中町

地 番 1 2 番

地 目 宅地

地 積 7 5 8 . 8 4 平方メートル

1 2 所 在 村上市瀬波中町

地 番 4 4 7 1 番 6

地 目 雑種地

地 積 9 0 3 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

1 3 所 在 村上市瀬波中町

地 番 4 4 7 1 番 9

地 目 宅地

地 積 3 1 2 . 4 8 平方メートル



物件目録

14 所 在 村上市瀬波中町10番地8、10番地6、10番地7、
10番地9、10番地11、10番地12、10番地
10

家屋 番号 10番8

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 680.40平方メートル

(現況)

床 面 積 約723.60平方メートル

15 所 在 村上市瀬波中町10番地8、10番地6、10番地7、
10番地9、10番地10、10番地11、10番地
12

家屋 番号 10番8の2

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 940.05平方メートル

(現況)

床 面 積 約1022.40平方メートル

16 所 在 村上市瀬波中町10番地13、12番地

家屋 番号 10番13

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 599.14平方メートル

17 所 在 村上市瀬波中町4471番地6、10番地6、10番地7、10番地8、10番地9、10番地10、10番地11、10番地12、4471番地1

家屋 番号 4471番6

種 類 工場・倉庫

構 造 鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 548.07平方メートル
2階 117.01平方メートル

18 所 在 村上市瀬波中町4471番地9

家屋 番号 4471番9

種 類 事務所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 164.69平方メートル
2階 164.69平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 3月23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1～18】

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1～18】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号14～18】

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14, 15】

両建物は、隔壁が取り除かれ、一体として利用されている。

【物件番号17】

- ・本件建物のために、その敷地（地番4471番1、地積602平方メートル、所有者A）につき、借地権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。
- ・地代の滞納あり。

《 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 | 村上市瀬波中町 |
| | 地 | 番 | 10番6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 384.00平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 村上市瀬波中町 |
| | 地 | 番 | 10番7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 343.00平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 村上市瀬波中町 |
| | 地 | 番 | 10番8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 402.00平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 村上市瀬波中町 |
| | 地 | 番 | 10番9 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 404.00平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 村上市瀬波中町 |
| | 地 | 番 | 10番10 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 414.00平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 村上市瀬波中町
 地 番 10 番 11
 地 目 宅地
 地 積 397.00 平方メートル

7 所 在 村上市瀬波中町
 地 番 10 番 12
 地 目 宅地
 地 積 527.32 平方メートル

8 所 在 村上市瀬波中町
 地 番 10 番 13
 地 目 宅地
 地 積 722.42 平方メートル

9 所 在 村上市瀬波中町
 地 番 10 番 14
 地 目 雑種地
 地 積 158 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

10 所 在 村上市瀬波中町



物 件 目 録

地 番 1 0 番 1 7

地 目 雑種地

地 積 1 3 8 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

1 1 所 在 村上市瀬波中町

地 番 1 2 番

地 目 宅地

地 積 7 5 8 . 8 4 平方メートル

1 2 所 在 村上市瀬波中町

地 番 4 4 7 1 番 6

地 目 雑種地

地 積 9 0 3 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

1 3 所 在 村上市瀬波中町

地 番 4 4 7 1 番 9

地 目 宅地

地 積 3 1 2 . 4 8 平方メートル



物 件 目 録

14 所 在 村上市瀬波中町10番地8、10番地6、10番地7、
10番地9、10番地11、10番地12、10番地
10

家屋 番号 10番8

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 680.40平方メートル

(現況)

床 面 積 約723.60平方メートル

15 所 在 村上市瀬波中町10番地8、10番地6、10番地7、
10番地9、10番地10、10番地11、10番地
12

家屋 番号 10番8の2

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 940.05平方メートル

(現況)

床 面 積 約1022.40平方メートル

16 所 在 村上市瀬波中町10番地13、12番地

家屋 番号 10番13



物 件 目 録

種 類	倉庫
構 造	鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積	599.14平方メートル
17 所 在	村上市瀬波中町4471番地6、10番地6、10番地7、10番地8、10番地9、10番地10、10番地11、10番地12、4471番地1
家屋 番号	4471番6
種 類	工場・倉庫
構 造	鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階 548.07平方メートル 2階 117.01平方メートル
18 所 在	村上市瀬波中町4471番地9
家屋 番号	4471番9
種 類	事務所
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階 164.69平方メートル 2階 164.69平方メートル





令和7年(ケ)第96号
令和7年10月20日受理
令和8年1月 6日提出

現況調査報告書

新潟地方裁判所

執行官 小野 敏 幸

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 1 | 所 在 | 村上市瀬波中町 |
| | 地 番 | 10番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 384.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 村上市瀬波中町 |
| | 地 番 | 10番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 343.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 村上市瀬波中町 |
| | 地 番 | 10番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 402.00平方メートル |
| 4 | 所 在 | 村上市瀬波中町 |
| | 地 番 | 10番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 404.00平方メートル |
| 5 | 所 在 | 村上市瀬波中町 |
| | 地 番 | 10番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 414.00平方メートル |



物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|--------------|
| 6 | 所 | 在 | 村上市瀬波中町 |
| | 地 | 番 | 10番11 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 397.00平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 村上市瀬波中町 |
| | 地 | 番 | 10番12 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 527.32平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 村上市瀬波中町 |
| | 地 | 番 | 10番13 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 722.42平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 村上市瀬波中町 |
| | 地 | 番 | 10番14 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 158平方メートル |
| 10 | 所 | 在 | 村上市瀬波中町 |
| | 地 | 番 | 10番17 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |



物 件 目 録

	地 積	138平方メートル
11	所 在	村上市瀬波中町
	地 番	12番
	地 目	宅地
	地 積	758.84平方メートル
12	所 在	村上市瀬波中町
	地 番	4471番6
	地 目	雑種地
	地 積	903平方メートル
13	所 在	村上市瀬波中町
	地 番	4471番9
	地 目	宅地
	地 積	312.48平方メートル
14	所 在	村上市瀬波中町10番地8、10番地6、10番地7、 10番地9、10番地11、10番地12、10番地 10
	家屋 番号	10番8
	種 類	工場
	構 造	鉄骨造スレート葺平家建
	床 面 積	680.40平方メートル



物 件 目 録

- | | | |
|----|-------|---|
| 15 | 所 在 | 村上市瀬波中町10番地8、10番地6、10番地7、
10番地9、10番地10、10番地11、10番地
12 |
| | 家屋 番号 | 10番8の2 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 940.05平方メートル |
| 16 | 所 在 | 村上市瀬波中町10番地13、12番地 |
| | 家屋 番号 | 10番13 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 599.14平方メートル |
| 17 | 所 在 | 村上市瀬波中町4471番地6、10番地6、10番
地7、10番地8、10番地9、10番地10、10
番地11、10番地12、4471番地1 |
| | 家屋 番号 | 4471番6 |
| | 種 類 | 工場・倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 548.07平方メートル
2階 117.01平方メートル |
| 18 | 所 在 | 村上市瀬波中町4471番地9 |



物 件 目 録

家屋 番号 4471番9

種 類 事務所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 164.69平方メートル
2階 164.69平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	新潟県村上市瀬波中町13番32号		
土地	物件1～13		
現況地目	☒ 宅地（物件1～13） ☐ 公衆用道路（ ） ☐ （物件 ）		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に物件14～18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	「その他の事項」のとおり		
建物	物件14、15		
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（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1746平方メートル（物件14と15は合体している。）		
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	「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 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	☐ 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

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物概況 (物件1～13関係)

1	所 在	村上市瀬波中町１０番地５、１０番地４
	家 屋 番 号	☐ ない（未登記） ☒ １０番５
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 ☐
	構 造	鉄骨造スレート葺平家建
	床面積（概略）	４５０．２８平方メートル
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和５４年１１月２８日新築 ☐ 不明
	建 築 者	☒ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	上記建物の北側が物件１に越境している可能性がある。 以 上	
2	所 在	村上市瀬波中町１０番地５
	家 屋 番 号	☒ ない（未登記） ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 物置
	構 造	木造スレート葺平家建
	床面積（概略）	約４８平方メートル
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
	建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明
	建 築 者	☒ 現所有者 ☐ その他の者（ ） 不明
	そ の 他 の 事 項	上記建物の北側が物件１に、東側が物件１２に越境している可能性がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件1～13関係)		
3	所 在	村上市瀬波中町10番地5
	家 屋 番 号	■ない (未登記) □
	種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 ■ボイラー室
	構 造	鉄骨造スレート葺平家建
	床面積 (概略)	約77平方メートル
	所 有 者	■土地所有者 □その他の者 () □不明
	建 築 時 期	□ 年 月 日ころ ■不明
	建 築 者	■現所有者 □その他の者 () □不明
	そ の 他 の 事 項	上記建物の東側が物件12に越境している可能性がある。 以 上
4	所 在	
	家 屋 番 号	□ない (未登記) □
	種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 □
	構 造	
	床面積 (概略)	
	所 有 者	□土地所有者 □その他の者 () □不明
	建 築 時 期	□ 年 月 日ころ □不明
	建 築 者	□現所有者 □その他の者 () □不明
		そ の 他 の 事 項

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件14～18関係)			
所 在	村上市瀬波中町		
地 番	4471番1		
地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☒ 雑種地 (現況: 宅地) ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	602平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (A)		
そ の 他 の 事 項			
■関係人(■D(占有者元代表者) ■A(所有者))の陳述/■提示文書(土地賃貸借契約書)の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占 有 開 始 時 期	昭和54年7月18日		
最 初 の 契 約 日	昭和54年7月18日		
契 約 等 期 間	昭和54年10月から ☒ 平成11年9月30日まで20年間 ☐ 期間の定めなし		
更 新 の 種 別	☐ 合意更新 ☒ 自動更新 ☐ 法定更新		
現 在 の 契 約 等 期 間	令和7年4月1日から ☒ 令和12年3月31日まで5年間 ☐ 期間の定めなし		
契 約 等 貸 主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()		
当 事 者 借 主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()		
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎月金106,225円 (毎月末日限り1か月分支払)		
地 代 前 払	☒ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☐ ない ☒ ある (令和7年12月末日現在 金1,274,700円)		
契 約 解 除	☒ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他			
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「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

目的外土地の概況(その1) (物件14~18関係)		
1	所 在	村上市瀬波中町
	地 番	10番15
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☒ 畑 (現況: 雑種地) ☐ 田 ☐
	地 積	113平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (B)
	そ の 他 の 事 項	
2	所 在	村上市瀬波中町
	地 番	10番16
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☒ 畑 (現況: 雑種地) ☐ 田 ☐
	地 積	158平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (C)
	そ の 他 の 事 項	
3	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	
4	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地の概況(その2) (物件14~18関係)

■関係人(■D(占有者元代表者) □ ()の陳述/□提示文書()の要旨

占有権原		☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■無権原	
占有開始時期		年 月 日	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者()	
契約当事者	借主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者()	
	地代・支払時期等		
地代前払		毎 金 円(毎 限り 分支払) ☐ ない ☐ ある(金 円 分まで)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある(□敷金 円 □保証金 円)	
特 約 等			
地代滞納		☐ ない ☐ ある(平成 年 月 日現在 金 円)	
契約解除		☐ ない ☐ ある()	
訴訟提起等		☐ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □係属中 □終局()]	
そ の 他			
執行官の意見		☐ 上記のとおり ■下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
		所有者が営業中は、賃貸借契約により賃借していたが、営業を停止し、その後破産手続を経たことで、賃貸借契約は終了しており、占有権原はない。 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	新潟県村上市瀬波中町13番32号		
土地	物件1～13		
現況地目	☒ 宅地（物件1～13） ☐ 公衆用道路（ ） ☐ （物件 ）		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に物件14～18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	「その他の事項」のとおり		
建物	物件16		
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（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
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	「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 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	☐ 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	新潟県村上市瀬波中町13番32号	
土地	物件1～13	
現況地目	☒ 宅地（物件1～13） ☐ 公衆用道路（ ） ☐ （物件 ）	
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に物件14～18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	「その他の事項」のとおり	
建物	物件17	
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（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
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・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	「その他の事項」のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 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	☐ 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	新潟県村上市瀬波中町13番32号		
土地	物件1～13		
現況地目	☒ 宅地（物件1～13） ☐ 公衆用道路（ ） ☐ （物件 ）		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に物件14～18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	「その他の事項」のとおり		
建物	物件18		
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（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
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事務所（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	「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 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	☐ 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

その他の事項

- 1 物件1～13は、目的外土地（地番：4471番1、10番15、10番16）と共に、同14～18の敷地として一体的に使用されている。
- 2 物件1と南側隣地（地番：10番5）との境界を示すものはないが、東側道路に沿うように設置されている木製の柵の南端付近にコンクリート製の杭があり、この杭の位置は物件12の南角と思われる。この杭の他にも、上記柵に沿ってコンクリート製の杭がいくつかあるが、公図等からすると、単に東側道路との境界を示すものと思われる。
- 3 物件13の北側から、目的外土地（地番：4471番1）の北側、物件8の東側、同11の東側及び北側に至るまで、コンクリート製の土留が続いていて、隣地とのおおよその境界を示していると思われる。
- 4 物件14と15は、同14の東側と15の西側とで合体して一棟の建物になっている。物件14と15の屋根上にソーラーパネルが設置されている。物件14と15に設置されているシャッターには破損箇所が散見される。
- 5 物件16の壁には穴が散見される。
- 6 物件17のシャッターも破損箇所が見られる。壁の穴も散見され、一部木の板で補修されている箇所もある。
- 7 物件18の外階段は腐食していて危険な箇所がある。床や壁に黒ずんだ汚れが見られる。
- 8 物件14～18の建物内に、機械類や什器、資材類等の動産類はほとんど見受けられなかった。

以上

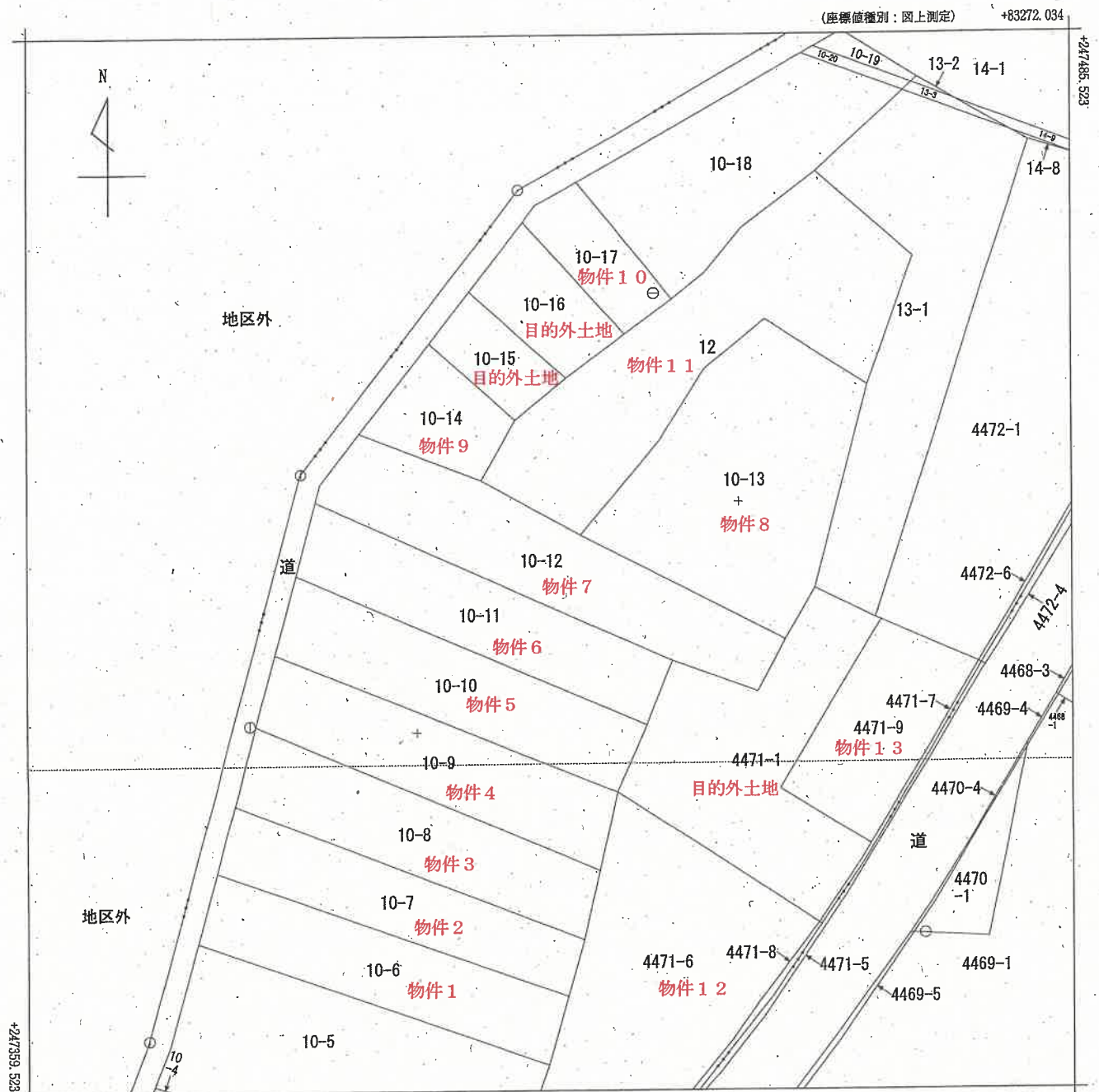
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ D (所有者元代表者)	1 物件1の南側にある目的外の土地建物も所有者のもので、そちらの方が先に建てられていた。 2 所有者の営業当時、目的外土地（地番：4471番1、10番15、10番16）は賃借していて、月額25,000円から50,000円くらいの賃料を支払っていた。10番15と同番16の土地は材木置き場として使用していた。 3 本件土地に何本か電柱が立っているが、使用料等については、はっきりとは分からない。 4 物件14と15の屋根にソーラーパネルが設置されているが、売電業者に年額50,000円くらいで屋根を貸していた。賃借人の社名ははっきり覚えていない。その賃貸借契約も終了しているが、ソーラーパネルを引き上げに来る様子はない。
■ E (所有者破産管財人)	破産手続の中で、目的外土地（地番：4471番1）の所有者に対して、令和5年12月から同6年12月分までの賃料1,380,925円と解決金614,501円を支払った。解決金は、原状回復費用の見積額を物件17が上記目的外土地にかかっている床面積で按分して算出した。
■ A (目的外土地（地番：4471番1）所有者)	1 破産管財人から上記金員を受け取ったことは間違いない。解決金は、私に対する迷惑料の意味合いだったのではないかと考えている。 2 目的外土地について、令和7年1月分以降の地代は、滞納となっているが、本契約の解除は今のところ考えていない。地代の金額にもよるが、今後も賃貸したいと考えている。 3 平成22年3月31日付け土地賃貸借契約書には、更新に関する条項はないが、5年ごとの自動更新との認識である。 以 上

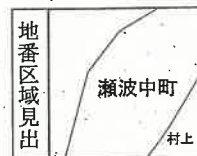
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年10月23日 (木) 12:20-12:40	物件所在地	状況確認 (空き家、物件18のみ施錠)、概測、外観 写真撮影
7年10月23日 (木) 12:54-12:57 13:53-13:57	村上市役所税務課	固定資産評価証明書等申請・受領
7年10月23日 (木) 13:01-13:04 13:40-13:49	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11月11日 (火) 16:00-16:05	当庁	Dから事情聴取 (電話)
7年11月27日 (木) 9:55-11:45	物件所在地	立入調査 (D立会)、評価人同行、概測、写真撮影
年月日 () : - :		
年月日 () : - :		
(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 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。 ☐ 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



(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

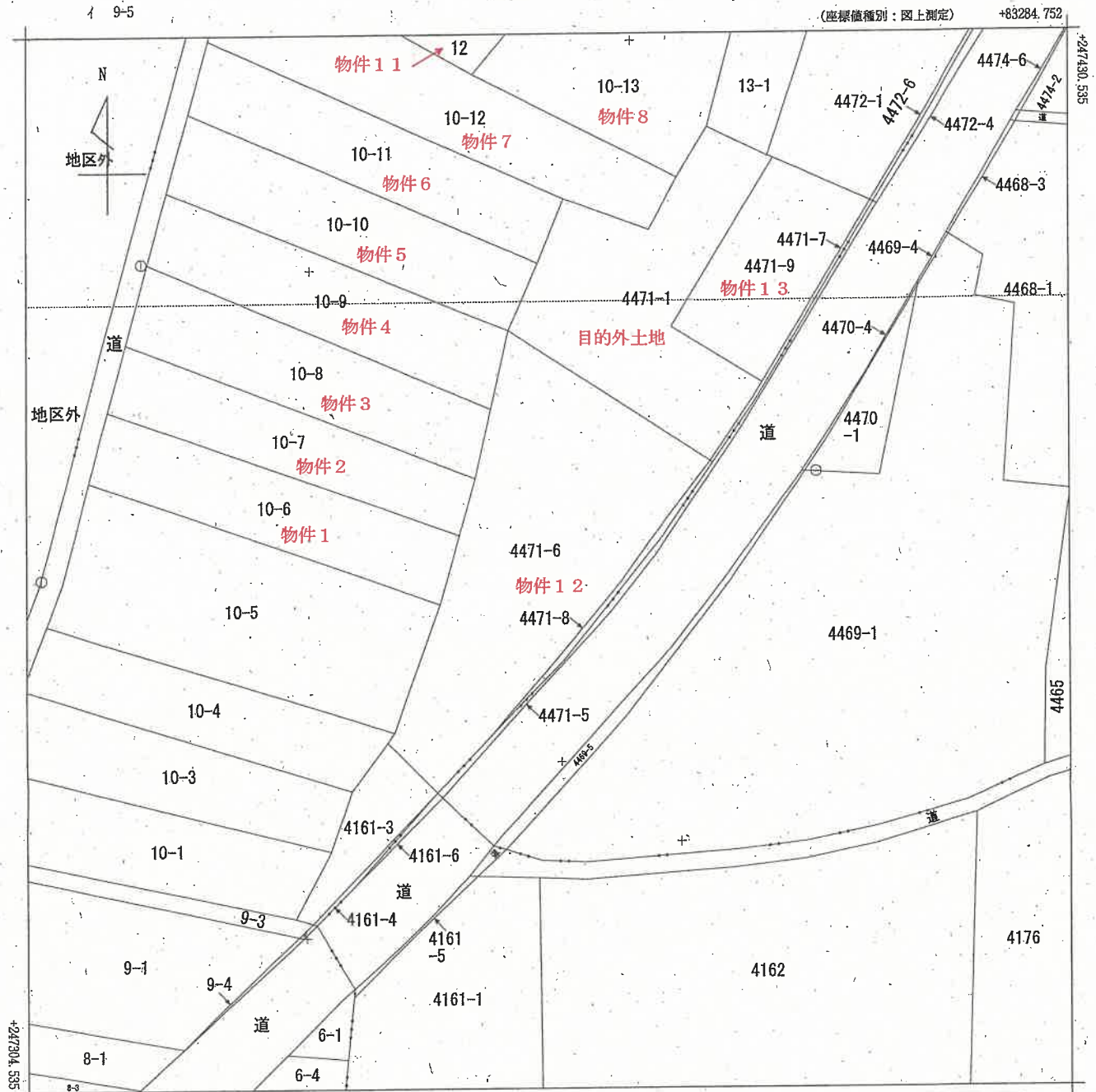


請求部分	所在地 村上市瀬波中町					地番	10番12			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系又は記号	Ⅷ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和43年8月				備考 付年月日(原図)			補記事項		

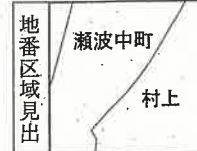
請求番号：7-10
(1/1)

公用

新潟地方方法務局三村上支局備付図面 A 3 を A 4 に縮小



(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



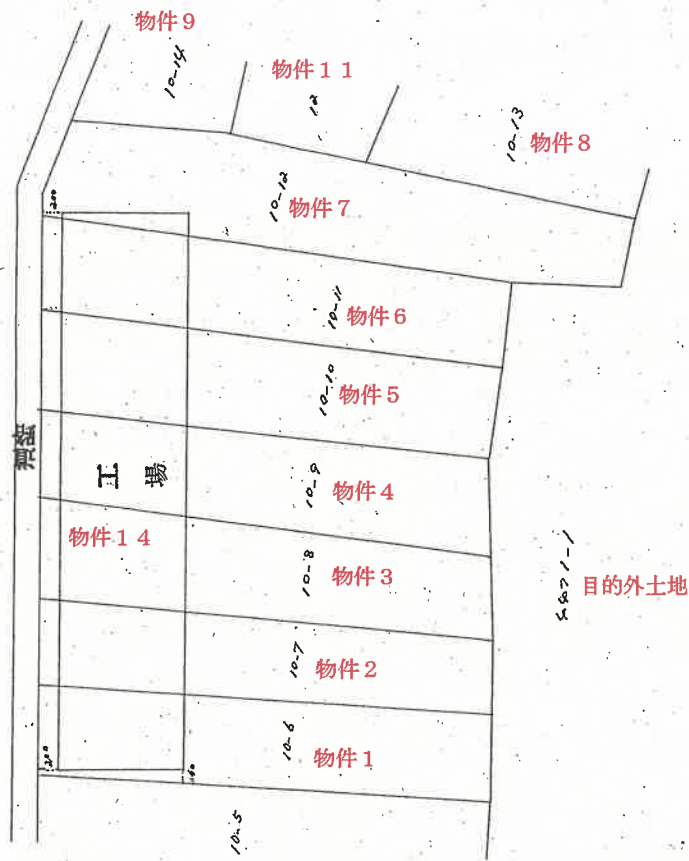
請求部	所在	村上市瀬波中町				地番	4471番6			
出力縮	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	Ⅷ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和43年8月				備付年月日(原図)			補記事項		

登記年月日：昭和51年12月25日

建物階面図

家屋番号	10-8
建物の所在	新潟県新潟市中央区中島 10-8-6 及び 10-8-12

021074



昭和51年12月25日	製作年月日	製作者	申請人

(新潟県土地家屋調査士会)

縮尺 1/500

昭和51年12月25日登記

登記年月日：昭和51年12月25日

各 階 平 面 図

家 屋 番 号	10~8
建 物 の 所 在	新潟県新潟市東区浪波中町 10番地6 乃至 10番地12
021075	

作 製 年 月 日	昭和 51 年 12 月 25 日
作 製 者	
申 請 人	

12.60

54.00

54.00

54.00 x 12.60 = 680.40㎡

縮 尺	1/200
-----	-------

(新潟県土地家屋調査士会)

昭和 51 年 12 月 25 日 登記

新潟県地方務局三村上支局備付図面 A 3 を A 4 に縮小

登記年月日：昭和55年4月21日

各階平面図

家屋番号 10番8の2

建物の所在 村上市 瀬波中町

建物図面 10番8・10番6・10番7・10番9
10番10・10番11・10番12

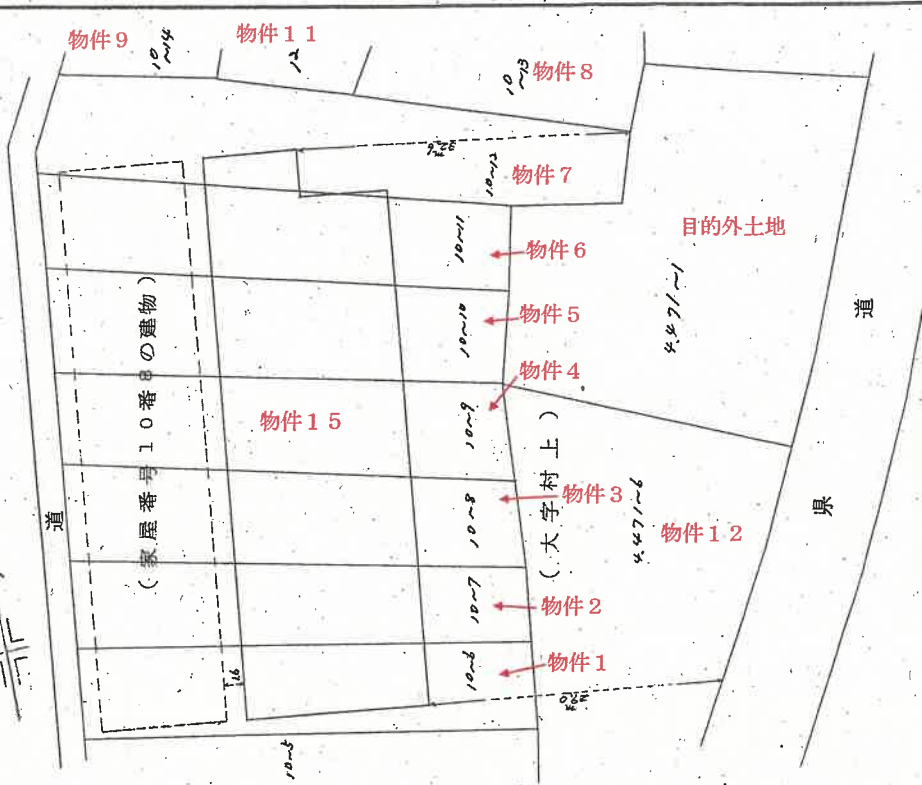
021076



(床面積計算)

$$\begin{aligned} 4.5 \times 9.3 &= 41.85 \\ 49.9 \times 18.0 &= 898.20 \\ \hline &940.05 \end{aligned}$$

新潟地方法務局三村上支局備付図面 A.3をA.4に縮小



作製者

月/日 日作製)

縮尺

1/500

申請人

新潟県土地家屋調査士会

縮尺

1/500

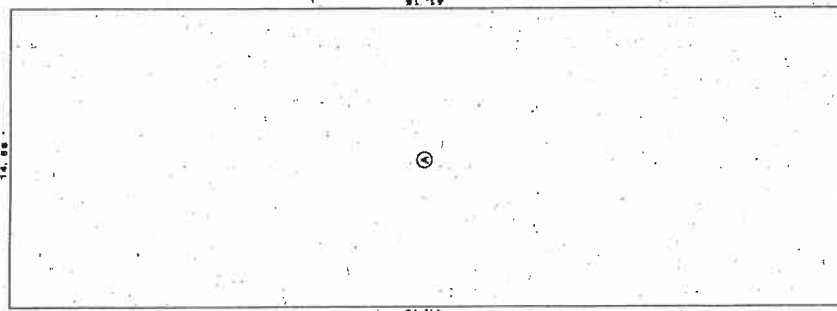
昭和55年4月21日登記

登記年月日：平成19年4月20日

021077 各 階 平 面 図

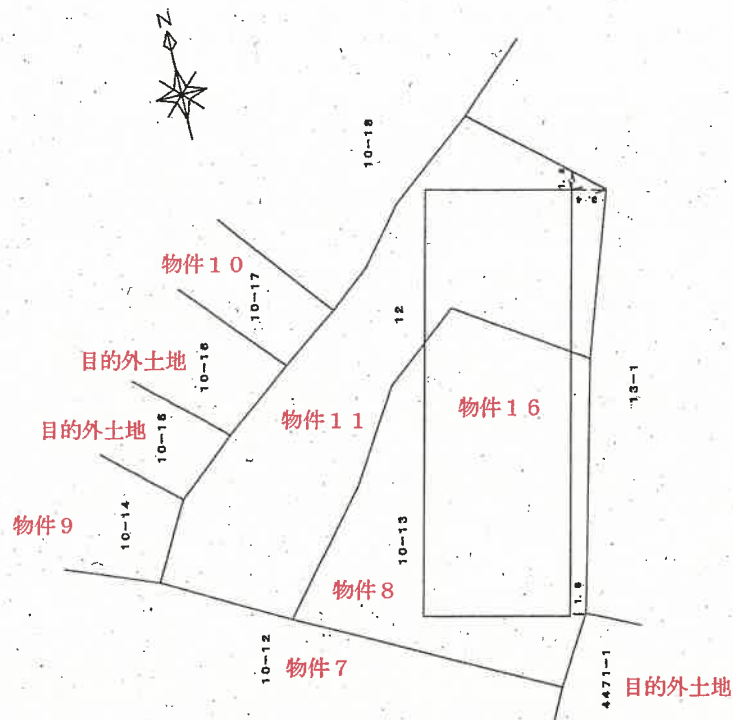
建 物 図 面

家屋番号	10番13
建物の所在	村上市瀬波中町10番地13、12番地



② 41.18 X 14.88 = 699.1440
求積数

床面積 699.14 m²



平成19年四月二十日登記

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

021255

各階平面図

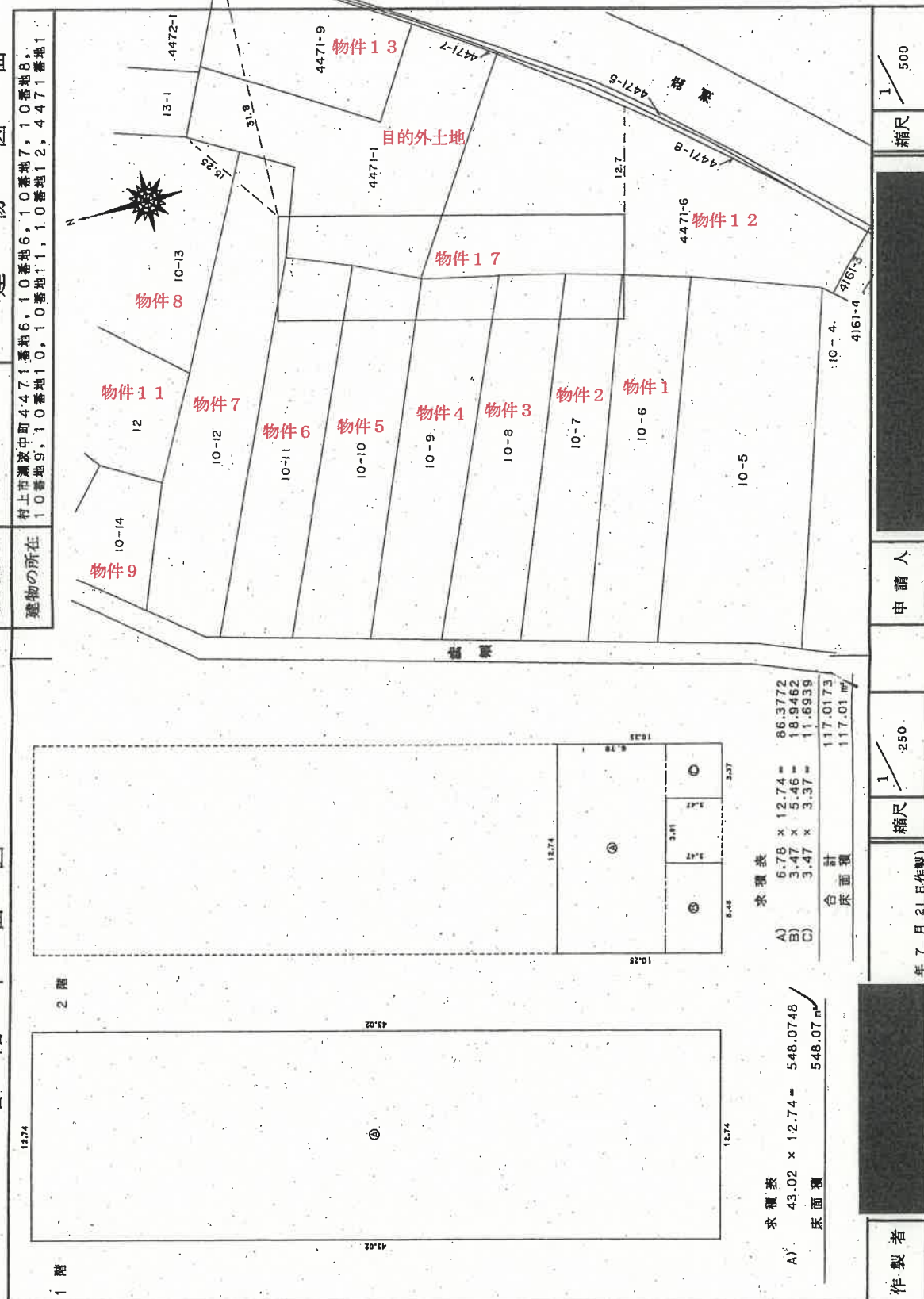
建 物 区 面

家屋番号

4471番6

建物の所在

村上市市湖波中甸4471番地6, 10番地6, 10番地7, 10番地8, 10番地9, 10番地10, 10番地11, 10番地12, 4471番地1



年 7 月 21 日(作製)

新潟県土地家屋調査士会

人讀申

尺蠖

作者

縮尺	$\frac{1}{250}$
----	-----------------

人請申

縮尺 1/500

登記年月日：平成3年0月18日

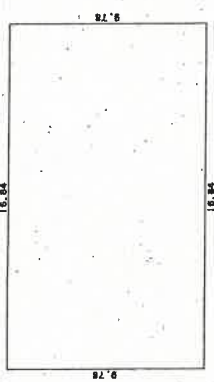
新潟県地方事務局三村上支局備付図面 A3をA4に縮小

各階平面図 建物図面

家屋番号 4471番9
建物の所在 村上市瀬波中町4471番地9

021256

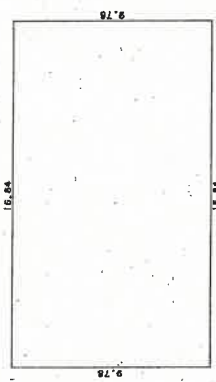
1 階



求積表

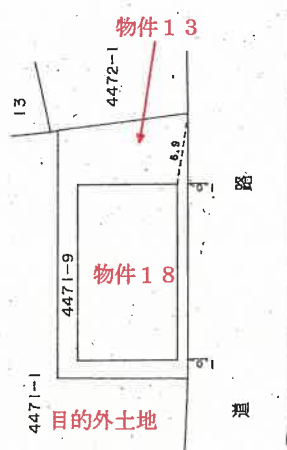
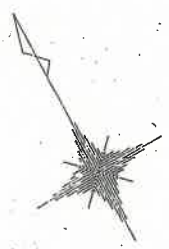
9.78 X 16.84 = 164.6952
床面積 164.69 m² ✓

2 階



求積表

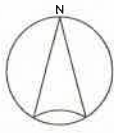
9.78 X 16.84 = 164.6952
床面積 164.69 m² ✓



作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
製年 明 (旧作製)	昭和・平成3年6月8日登記		

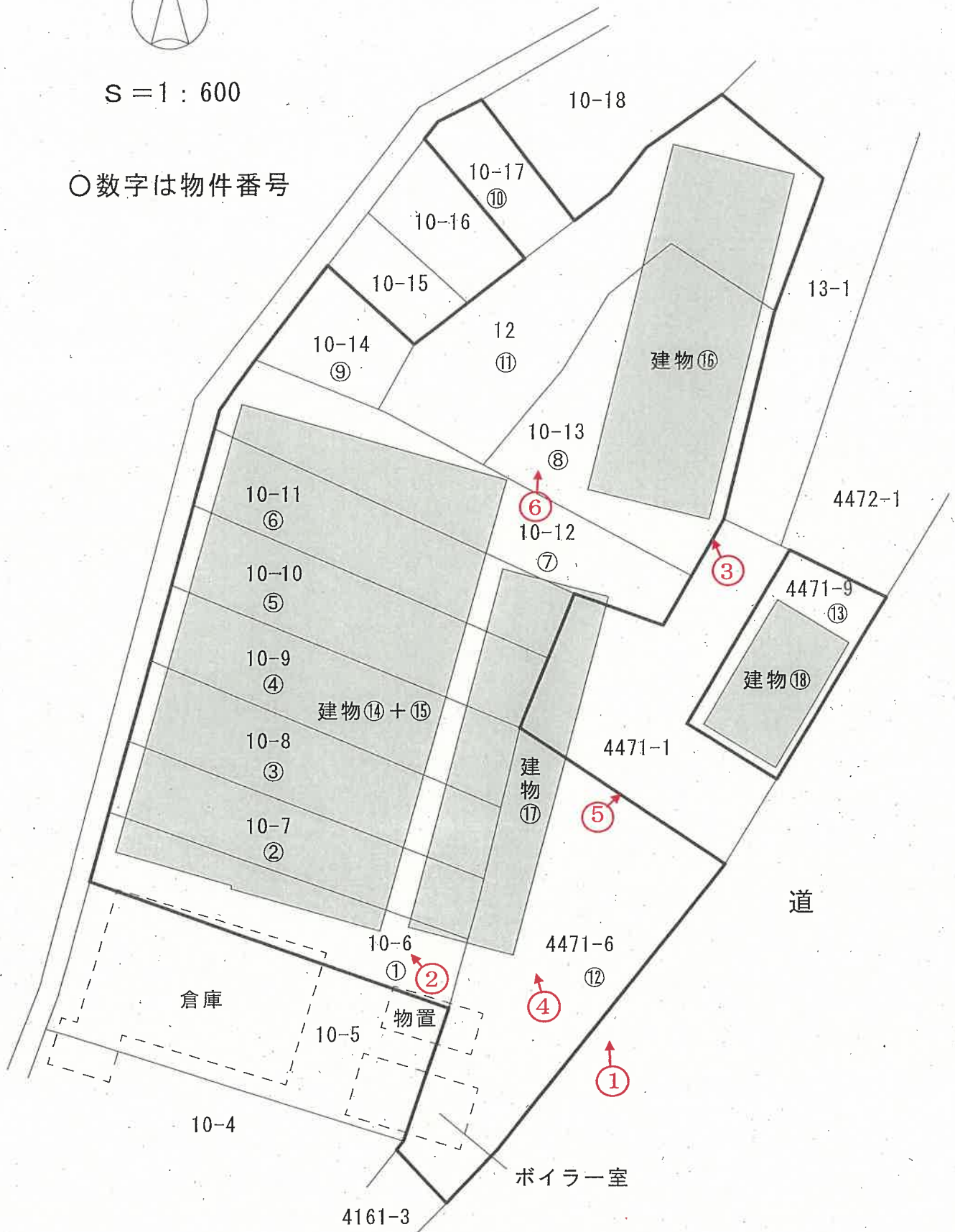
新潟県土地家屋調査士会

土地建物位置関係図（概略）



S = 1 : 600

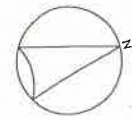
○数字は物件番号



○→ 印は写真撮影位置、方向

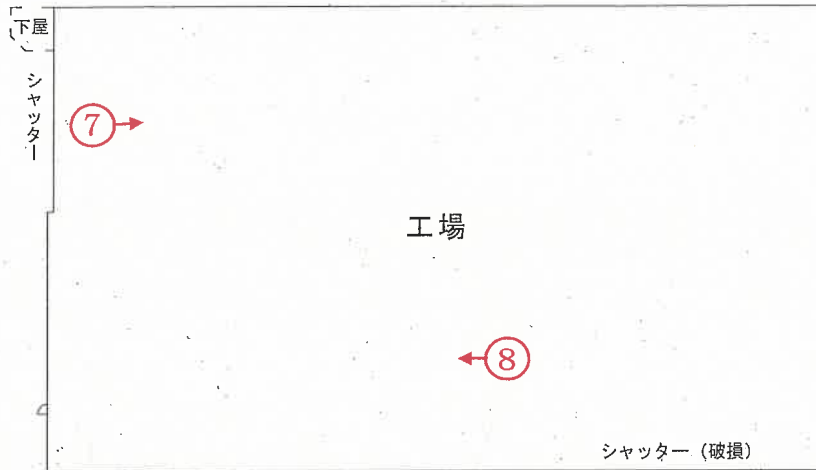
（評価人作成）

間取り図（概略）

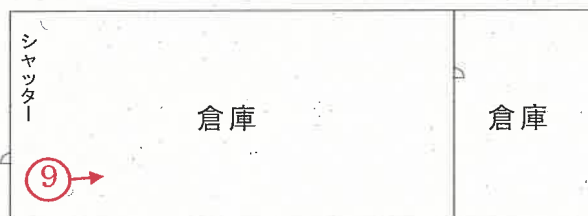


S = 1 : 500

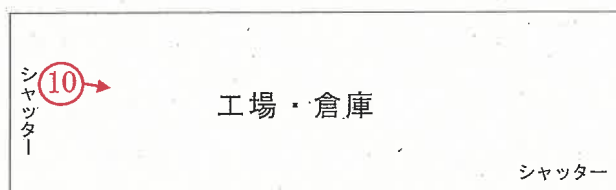
物件14+物件15



物件16



物件17



1 階

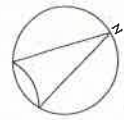


2 階

○→ 印は写真撮影位置、方向

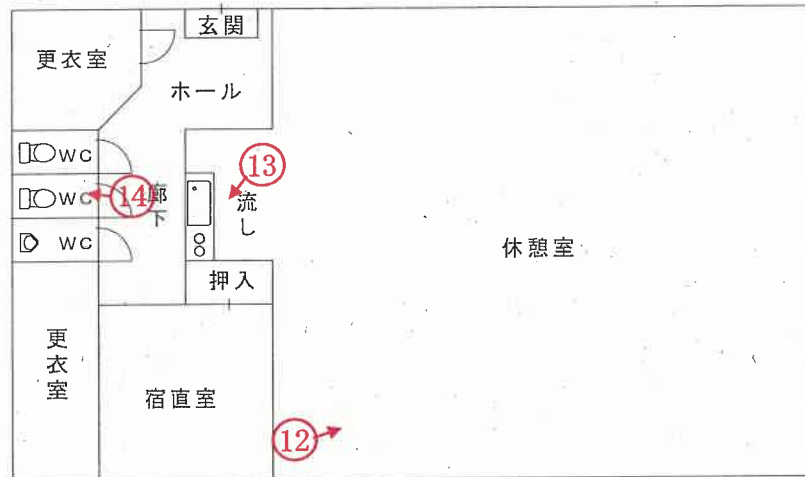
（評価人作成）

物件18間取り図（概略）

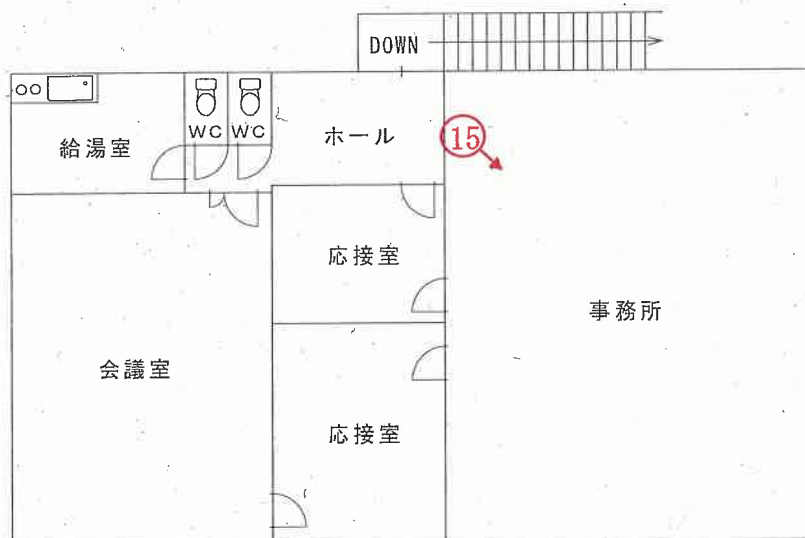


S = 1 : 150

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



写真

7



写真

8



写真

9



写真

10



写 真

1 1



写 真

1 2



写真

1 3



写真

1 4



写真

15



令和 7年(ケ)第 96号

求 意 見 書

中 村 真 規 様

令和 8年 6月30日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 嶋 倉 賢 様

別紙物件目録記載の不動産につき、売却を実施させても適法な買受けの申出がなかったため、貴職から提出された評価書に基づく売却基準価額を別紙のとおり変更することについて、貴職の意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、下記の意見書に意見を記載して提出してください (FAX番号 [REDACTED])。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 8年 7月 1日

評価人

中村真規 [REDACTED]

令和 7 年 (ケ) 第 96 号

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 村上市瀬波中町 |
| | 地 | 番 | 10番6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 384.00平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 村上市瀬波中町 |
| | 地 | 番 | 10番7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 343.00平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 村上市瀬波中町 |
| | 地 | 番 | 10番8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 402.00平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 村上市瀬波中町 |
| | 地 | 番 | 10番9 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 404.00平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 村上市瀬波中町 |
| | 地 | 番 | 10番10 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 414.00平方メートル |



令和 7 年 (ケ) 第 96 号

物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|--------------|
| 6 | 所 | 在 | 村上市瀬波中町 |
| | 地 | 番 | 10番11 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 397.00平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 村上市瀬波中町 |
| | 地 | 番 | 10番12 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 527.32平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 村上市瀬波中町 |
| | 地 | 番 | 10番13 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 722.42平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 村上市瀬波中町 |
| | 地 | 番 | 10番14 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 158平方メートル |
| 10 | 所 | 在 | 村上市瀬波中町 |
| | 地 | 番 | 10番17 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |



令和 7年(ケ)第 96号

物 件 目 録

- | | | | |
|----|----|----|---|
| | 地 | 積 | 138平方メートル |
| 11 | 所 | 在 | 村上市瀬波中町 |
| | 地 | 番 | 12番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 758.84平方メートル |
| 12 | 所 | 在 | 村上市瀬波中町 |
| | 地 | 番 | 4471番6 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 903平方メートル |
| 13 | 所 | 在 | 村上市瀬波中町 |
| | 地 | 番 | 4471番9 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 312.48平方メートル |
| 14 | 所 | 在 | 村上市瀬波中町10番地8、10番地6、10番地7、
10番地9、10番地11、10番地12、10番地
10 |
| | 家屋 | 番号 | 10番8 |
| | 種 | 類 | 工場 |
| | 構 | 造 | 鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床 | 面積 | 680.40平方メートル |



令和 7年(ケ)第 96号

物 件 目 録

15 所 在 村上市瀬波中町10番地8、10番地6、10番地7、
10番地9、10番地10、10番地11、10番地
12

家屋 番号 10番8の2

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 940.05平方メートル

16 所 在 村上市瀬波中町10番地13、12番地

家屋 番号 10番13

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 599.14平方メートル

17 所 在 村上市瀬波中町4471番地6、10番地6、10番
地7、10番地8、10番地9、10番地10、10
番地11、10番地12、4471番地1

家屋 番号 4471番6

種 類 工場・倉庫

構 造 鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 548.07平方メートル
2階 117.01平方メートル

18 所 在 村上市瀬波中町4471番地9



令和 7年(ケ)第 96号

物 件 目 録

家屋 番号	4 4 7 1 番 9
種 類	事務所
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階 164.69平方メートル 2階 164.69平方メートル



(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
1	130,000	80,000	0
2	100,000	60,000	0
3	110,000	70,000	0
4	110,000	70,000	0
5	120,000	70,000	0
6	110,000	70,000	0
7	150,000	90,000	0
8	200,000	120,000	0
9	100,000	60,000	0
10	90,000	50,000	0
11	210,000	130,000	0
12	570,000	340,000	0
13	90,000	50,000	0
14	820,000	490,000	0
15	1,170,000	700,000	0
16	890,000	530,000	0
17	770,000	460,000	0
18	530,000	320,000	0
1~18	6,270,000	3,760,000	一括
(備 考)			



令和7年（ケ）第 9 6 号

令和7年 11月27日現地調査

令和7年 12月29日評 価

新潟地方裁判所民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

中 村 真 規

第1 評価額

一 括 価 格	
金6, 270, 000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金130, 000 円
物件2（土地）	金100, 000 円
物件3（土地）	金110, 000 円
物件4（土地）	金110, 000 円
物件5（土地）	金120, 000 円
物件6（土地）	金110, 000 円
物件7（土地）	金150, 000 円
物件8（土地）	金200, 000 円
物件9（土地）	金100, 000 円
物件10（土地）	金90, 000 円
物件11（土地）	金210, 000 円
物件12（土地）	金570, 000 円
物件13（土地）	金90, 000 円
物件14（建物）	金820, 000 円
物件15（建物）	金1, 170, 000 円
物件16（建物）	金890, 000 円
物件17（建物）	金770, 000 円
物件18（建物）	金530, 000 円

- 1 一括価格は、物件1ないし同18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、配当の割付と超過売却（民事執行法73条）の判定を行うことの参考として、一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1ないし同13の土地価格は、物件14ないし同18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14ないし同18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、ほぼ登記記載と同じ

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	村上市瀬波中町 10番6 宅地 384.00m ²	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	村上市瀬波中町 10番7 宅地 343.00m ²	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	村上市瀬波中町 10番8 宅地 402.00m ²	
4	所 在 地 番 地 目 地 積	村上市瀬波中町 10番9 宅地 404.00m ²	
5	所 在 地 番 地 目 地 積	村上市瀬波中町 10番10 宅地 414.00m ²	
6	所 在 地 番 地 目 地 積	村上市瀬波中町 10番11 宅地 397.00m ²	
7	所 在 地 番 地 目 地 積	村上市瀬波中町 10番12 宅地 527.32m ²	

番号	所 在 等	登 記	現 況
8	所 在 地 番 地 目 地 積	村上市瀬波中町 10番13 宅地 722.42㎡	
9	所 在 地 番 地 目 地 積	村上市瀬波中町 10番14 雑種地 158㎡	宅地
10	所 在 地 番 地 目 地 積	村上市瀬波中町 10番17 雑種地 138㎡	宅地
11	所 在 地 番 地 目 地 積	村上市瀬波中町 12番 宅地 758.84㎡	
12	所 在 地 番 地 目 地 積	村上市瀬波中町 4471番6 雑種地 903㎡	宅地
13	所 在 地 番 地 目 地 積	村上市瀬波中町 4471番9 宅地 312.48㎡	
14	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	村上市瀬波中町10番地8、10番地6、10番地7、 10番地9、10番地11、10番地12、10番地10 10番8 工場 鉄骨造スレート葺平家建 680.40㎡	723.60㎡

番号	所 在 等	登 記	現 況
15	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	村上市瀬波中町10番地8、10番地6、10番地7、 10番地9、10番地10、10番地11、10番地12 10番8の2 工場 鉄骨造スレート葺平家建 940.05㎡	1,022.40㎡
16	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	村上市瀬波中町10番地13、12番地 10番13 倉庫 鉄骨造スレート葺平家建 599.14㎡	
17	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	村上市瀬波中町4471番地6、10番地6、10番地7、 10番地8、10番地9、10番地10、10番地11、 10番地12、4471番地1 4471番6 工場・倉庫 鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 548.07㎡ 2階 117.01㎡	
18	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	村上市瀬波中町4471番地9 4471番9 事務所 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 164.69㎡ 2階 164.69㎡	

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ないし同13)

位 置 ・ 交 通	JR羽越本線「村上」駅の北西方、道路距離にして約2.5km、国道345号沿いのバス停「瀬波地域コミュニティセンター前」の南西方約1kmに位置する。	
付 近 の 状 況	村上市の南西端、村上市中心市街地と瀬波温泉街を結ぶ県道沿いに位置し、西側は林地、東側は畑地となっているほか、未・低利用地も多い。 市街地から離れていて周囲に民家も少ないことから、工業地として適しているものの、村上市には整備された工業団地が複数あることから、それらとの競合で劣り、今後も大きな発展は見込めないものと予想する。	
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	指定なし
	建ぺい率	70%
	容積率	200%
	防火規制	指定なし
	その他の規制	なし
画 地 条 件	物件1ないし同13の土地は、南東側で道路に等高に接面する間口約120m、奥行約75mのやや不整形の平坦な画地である。 なお、隣地との境界についてはほぼ明確であるが、一団地の南側とは工場用地として一体として使用しているため不明確。	
接面道路の状況	南東側幅員約8.5m舗装県道（一般県道瀬波温泉線） ※建築基準法第42条第1項第1号の道路に該当する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1ないし同13の土地及び目的外土地(4471番1、10番15、10番16)は一体として一団を成し、物件14ないし同18の建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道 あり(引込済) ガス配管 なし 下水道 なし	
特 記 事 項	目的外土地について 4471番1(雑種地:現況宅地、602㎡、A所有)を以下のとおり建物所有目的で借地している。 占有権原：賃借権 占有開始時期：昭和54年7月18日	

特記事項	現在の契約期間：令和7年4月1日～令和12年3月31日まで 賃 貸 人：土地所有者 賃 借 人：建物所有者 地 代：106,225円/月 敷金・保証金：ない そ の 他：契約期間につき、借地借家法で定める存続期間と異なっている。 以下の土地を建物の敷地の一部として使用しているが、占有権原は無い。 10番15：畑(現況宅地)、113㎡、B所有 10番16：畑(現況宅地)、158㎡、C所有 また、実際は以下の目的外土地(Dより聴取)も一体となって工場として稼働されていた、とのこと。 7番1、7番3、8番1、8番3、9番1、9番3、10番1、10番3、10番4、10番5 目的外建物について 一体地上に以下の目的外建物が越境している可能性がある。 ・家屋番号10番5、倉庫、鉄骨造スレート葺平家建、450.28㎡、昭和54年11月28日新築、土地所有者所有 ・未登記建物、物置、木造スレート葺平家建、約48㎡、建築時期不明、土地所有者所有 ・未登記建物、ボイラー室、鉄骨造スレート葺平家建、約77㎡、建築時期不明、土地所有者所有 電源設備について 目的外土地上にキュービクルを設置し、そこから電線を通して各建物に電気を供給していた。Dの話によるとPCBを保管して届出していたが既に処分済みとのことで、県の保管事業者名簿に会社名は記載されていなかった。なお、電気を供給していた電線はほぼ全て盗まれ、工場に設置された分電盤等も盗まれている、とのこと。 土壌汚染の可能性について 物件14ないし同18を含む工場全体は水質汚濁防止法第二条二項に係る特定施設に該当していたものの、特定施設設置届出書に特定有害物質使用の記載はなかった。また、Dの話によると当該工場は集成材工場だが、木材の保存や接着に有害物質は使用していなかった、とのこと。
------	---

2 建物の概況及び利用状況(物件14)

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(登記記載): 昭和49年7月30日新築 経 過 年 数: 約51年半 経済的残存耐用年数: 満了
仕 様	構 造: 鉄骨造 屋 根: スレート 外 壁: スレート 内 壁: あらわし 天 井: あらわし 床 : コンクリート 設 備: 電気、水道 そ の 他:
床面積(現況)	現況床面積は723.60㎡である。
現況用途等	階 層: 平家建 現況用途: 工場 間 取 り: 工場
品 等	今日的な工場に比べ、劣る。
保守管理の状態	屋根に破損が見られる等、老朽化が著しい。
建物の利用状況	所有者が工場(空き家状態)として占有し、利用している。
特 記 事 項	外壁について Dの話によると、外壁スレートにはアスベストが含有している可能性がある、とのこと。 ソーラーパネルについて 物件14の屋根にソーラーパネルが設置されているが、売電業者に年額50,000円程度で屋根を貸しており、当該業者が設置・使用していたが、既に賃貸借契約は終了している。

(物件15)

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(登記記載): 昭和55年3月28日新築 経 過 年 数: 約45年半 経済的残存耐用年数: 満了
仕 様	構 造: 鉄骨造 屋 根: スレート 外 壁: スレート 内 壁: あらわし 天 井: あらわし 床 : コンクリート 設 備: 電気、水道 そ の 他:
床面積(現況)	現況床面積は1,022.40㎡である。
現況用途等	階 層: 平家建 現況用途: 工場 間 取 り: 工場
品 等	今日的な工場に比べ、劣る。
保守管理の状態	屋根やシャッターに破損が見られる等、老朽化が著しい。
建物の利用状況	所有者が工場(空き家状態)として占有し、利用している。
特記事項	外壁について Dの話によると、外壁スレートにはアスベストが含有している可能性がある、とのこと。 ソーラーパネルについて 物件15の屋根にソーラーパネルが設置されているが、売電業者に年額50,000円程度で屋根を貸しており、当該業者が設置・使用していたが、既に賃貸借契約は終了している。

(物件16)

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(登記記載)：平成8年11月7日新築 経 過 年 数：約29年 経済的残存耐用年数：満了
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：スレート 外 壁：スレート 内 壁：あらわし 天 井：あらわし 床：コンクリート 設 備：電気 そ の 他：
床面積(現況)	現況床面積はほぼ登記数量のとおりで599.14㎡である。
現況用途等	階 層：平家建 現況用途：倉庫 間 取 り：倉庫
品 等	今日的な倉庫に比べ、劣る。
保守管理の状態	外壁に破損が見られる等、老朽化が著しい。
建物の利用状況	所有者が倉庫(空き家状態)として占有し、利用している。
特記事項	

(物件17)

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(登記記載)：平成1年2月8日新築 経 過 年 数：約37年 経済的残存耐用年数：満了
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：スレート・亜鉛メッキ鋼板 外 壁：スレート(一部板張り) 内 壁：あらわし 天 井：あらわし 床：コンクリート 設 備：電気、ホイストクレーン(2t) そ の 他：
床面積(現況)	現況床面積はほぼ登記数量のとおりで、1階548.07㎡、2階117.01㎡、延床面積665.08㎡である。
現況用途等	階 層：2階建 現況用途：工場・倉庫 間 取 り：工場・倉庫
品 等	今日的な工場・倉庫に比べ、劣る。
保守管理の状態	外壁やシャッターに破損が見られる等、老朽化が著しい。
建物の利用状況	所有者が工場・倉庫(空き家状態)として占有し、利用している。
特記事項	Dの話によると、外壁スレートにはアスベストが含有している可能性がある、とのこと。

(物件18)

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(登記記載)：平成3年5月30日新築 経 過 年 数：約34年半 経済的残存耐用年数：満了
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板 外 壁：アルミ合板 内 壁：ビニールクロス 天 井：ビニールクロス 床：フローリング、クッションフロア、畳 設 備：電気、水道、プロパンガス、浄化槽による水洗便所 そ の 他：
床面積(現況)	現況床面積はほぼ登記数量のとおりで、1階164.69㎡、2階164.69㎡、延床面積329.38㎡である。
現況用途等	階 層：2階建 現況用途：事務所 間 取 り：事務所
品 等	今日的な事務所に比べ、やや劣る。
保守管理の状態	外階段は腐食していて危険な箇所がある、2階ホールの床がふわふわする、床や壁に黒ずんだ汚れがある等、老朽化が進んでいる。
建物の利用状況	所有者が事務所(空き家状態)として占有し、利用している。
特記事項	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1ないし同13の土地並びに目的外土地（4471番1）

物件1ないし同13の土地並びに目的外土地(4471番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 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	7,000	0.95	384.00	0.45	1,150,000
2	7,000	0.95	343.00	0.45	1,030,000
3	7,000	0.95	402.00	0.45	1,200,000
4	7,000	0.95	404.00	0.45	1,210,000
5	7,000	0.95	414.00	0.45	1,240,000
6	7,000	0.95	397.00	0.45	1,190,000
7	7,000	0.95	527.32	0.45	1,580,000
8	7,000	0.95	722.42	0.45	2,160,000
9	7,000	0.95	158	0.45	470,000
10	7,000	0.95	138	0.45	410,000
11	7,000	0.95	758.84	0.45	2,270,000
12	7,000	0.95	903	0.45	2,700,000
13	7,000	0.95	312.48	0.45	940,000
4471番 1	7,000	0.95	602	0.45	1,800,000

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、地価調査基準地の価格から規(比)準し、地価水準及びその動向を勘案して上記のとおり査定した。

地価調査 村上(県)9-1を規(比)準した価格

地価調査価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規準した標準価格

$$14,000\text{円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/200 = 7,000\text{円/㎡}$$

◇時点修正 : 地価調査価格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 : 地価調査基準地は標準的画地で補正の必要なし。

◇地域格差：環境条件 +100%

イ 個別格差 形状 -5%

エ 建付減価：地上に建物があることによる減価を55%と判定した。

② 物件14ないし同18（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、これに耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
14	106,000	723.60	0.03	2,300,000
15	106,000	1,022.40	0.03	3,250,000
16	106,000	559.14	0.03	1,780,000
17	106,000	665.08	0.03	2,110,000
18	121,000	329.38	0.05	1,990,000

・ 物件14ないし同17

ウ 現価率：建物の経済的耐用年数は満了しており、老朽化も著しいため、現在価値率を3%と判断した。

・ 物件18

ウ 現価率：建物の経済的耐用年数は満了しているため、現在価値率を5%と判断した。

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、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権価格等割合 イ		敷地利用権価格 ア×イ
1	1,150,000	0.55×0.84	法定地上権	530,000
2	1,030,000	0.55	法定地上権	570,000
3	1,200,000	0.55	法定地上権	660,000
4	1,210,000	0.55	法定地上権	670,000
5	1,240,000	0.55	法定地上権	680,000
6	1,190,000	0.55	法定地上権	650,000
7	1,580,000	0.55	法定地上権	870,000
8	2,160,000	0.55	法定地上権	1,190,000
9	470,000	—	—	—
10	410,000	—	—	—
11	2,270,000	0.55	法定地上権	1,250,000
12	2,700,000	—	—	—
13	940,000	0.55	法定地上権	520,000
4471番 1	1,800,000	0.50×(1-0.05)	借地権	860,000

イ 敷地利用権価格割合 : 物件1の土地約84%と、物件2ないし同8及び同11並びに同13の土地全体に法定地上権が及ぶものと判断した。

物件9及び同10並びに同12の土地に控除すべき敷地利用権等価格は無い。

目的外土地(4471番1)につき、借地権の取引慣行の成熟の程度、借地権の態様及び地上建物の状態並びに現行の地代水準等を考慮して、借地権割合及び賃借権譲渡承諾料を上記のとおり査定した。

② 内訳価格および一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) 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	1,150,000	-530,000	—	0.30	0.70	130,000
2	1,030,000	-570,000	—	0.30	0.70	100,000
3	1,200,000	-660,000	—	0.30	0.70	110,000
4	1,210,000	-670,000	—	0.30	0.70	110,000
5	1,240,000	-680,000	—	0.30	0.70	120,000
6	1,190,000	-650,000	—	0.30	0.70	110,000
7	1,580,000	-870,000	—	0.30	0.70	150,000
8	2,160,000	-1,190,000	—	0.30	0.70	200,000
9	470,000	—	—	0.30	0.70	100,000
10	410,000	—	—	0.30	0.70	90,000
11	2,270,000	-1,250,000	—	0.30	0.70	210,000
12	2,700,000	—	—	0.30	0.70	570,000
13	940,000	-520,000	—	0.30	0.70	90,000
14	2,300,000	+1,620,000	—	0.30	0.70	820,000
15	3,250,000	+2,320,000	—	0.30	0.70	1,170,000
16	1,780,000	+2,440,000	—	0.30	0.70	890,000
17	2,110,000	+1,550,000	—	0.30	0.70	770,000
18	1,990,000	+520,000	—	0.30	0.70	530,000
一括価格(合計)						6,270,000

イ 敷地利用権価格の控除及び加算

物件1ないし同7の土地から控除した法定地上権価格を、当該土地に掛かる建物床面積に応じて物件14の建物に35% $\{723.60\text{m}^2 \div (723.60\text{m}^2 + 1,022.40\text{m}^2 + 318\text{m}^2)\}$ 、物件15の建物に50% $\{1,022.40\text{m}^2 \div (723.60\text{m}^2 + 1,022.40\text{m}^2 + 318\text{m}^2)\}$ 、物件17の建物に15% $\{318\text{m}^2 \div (723.60\text{m}^2 + 1,022.40\text{m}^2 + 318\text{m}^2)\}$ を加算、物件8及び同11の土地から控除した法定地上権価格を物件16の建物に加算、物件13の土地から控除した法定地上権価格を物件18の建物に加算、目的外土地(4471番1)の借地権等価格を物件17の建物に加算した。

ウ 占有減価修正 : なし

エ 市場性修正 : 借地及び占有権原の無い目的外土地が存すること、目的外建物が越境している可能性があること、工場利用するに当たってはキュービクル及び分電盤等並びに電線を設置する必要があること、一団の工場の一部である中古工場の市場性を考慮した。

オ 競売市場修正 : 前記「第2 評価の条件」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

地価調査基準地の価格 [村上(県)9-1]

所 在 : 村上市仲間町字一枚下り639番4外

価 格 : 14,000円/㎡

位 置 : JR羽越本線「村上」駅まで道路距離約2.8kmに位置する

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 6,638㎡

供 給 処 理 施 設 : 水道

接 面 街 路 : 南西8m私道、背面道

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、準工業地域(建ぺい率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要 : 営業所、工場等が多い国道背後の工業地域

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物図面・各階平面図
- 5 求積図(物件14及び同15)
- 6 間取り図

以 上



地理院地図

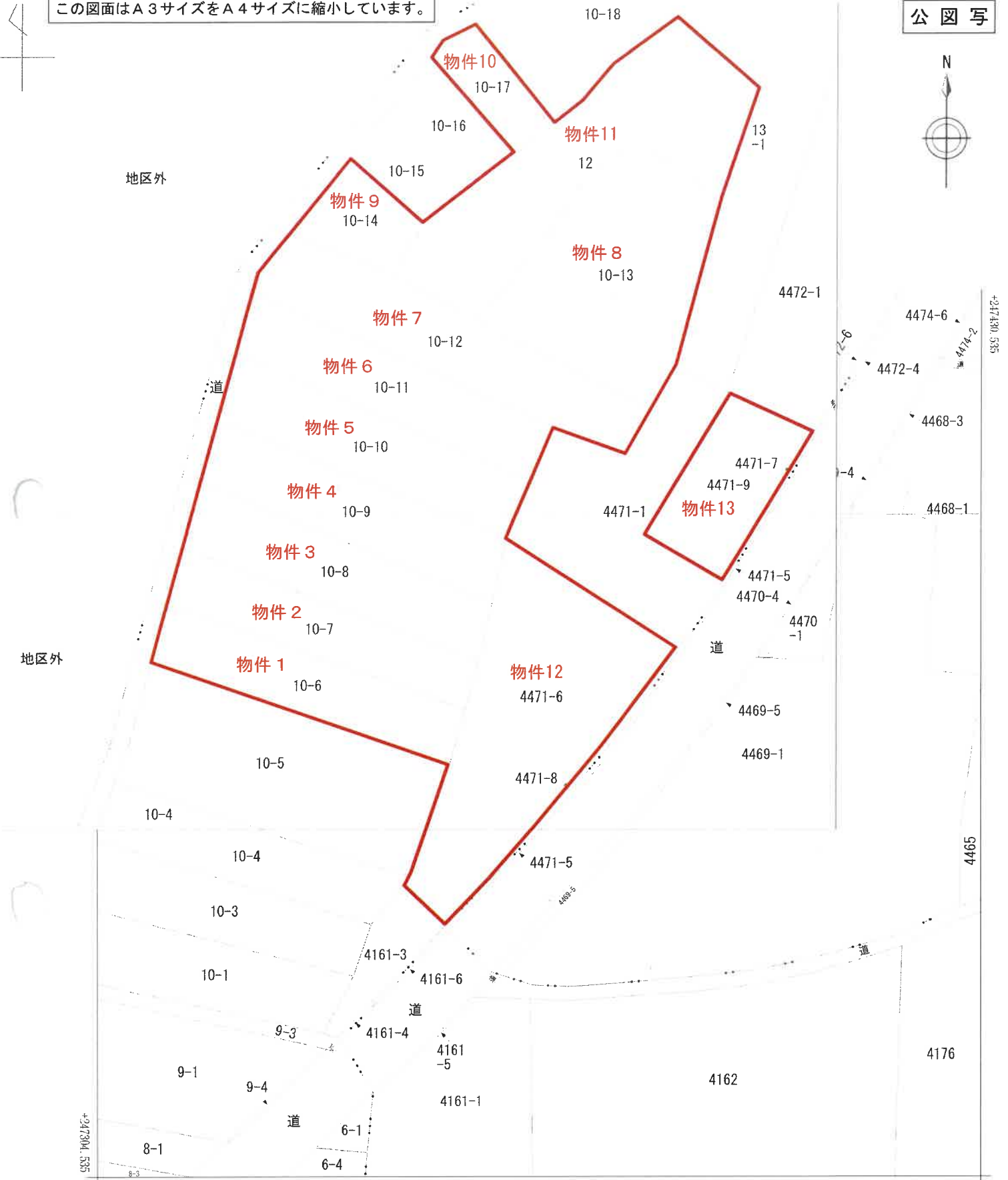
GSI Maps





この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

公 図 写



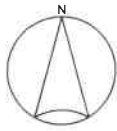
+83159.752 (座標値種別：図上測定)

(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
瀬波中町 /
村上

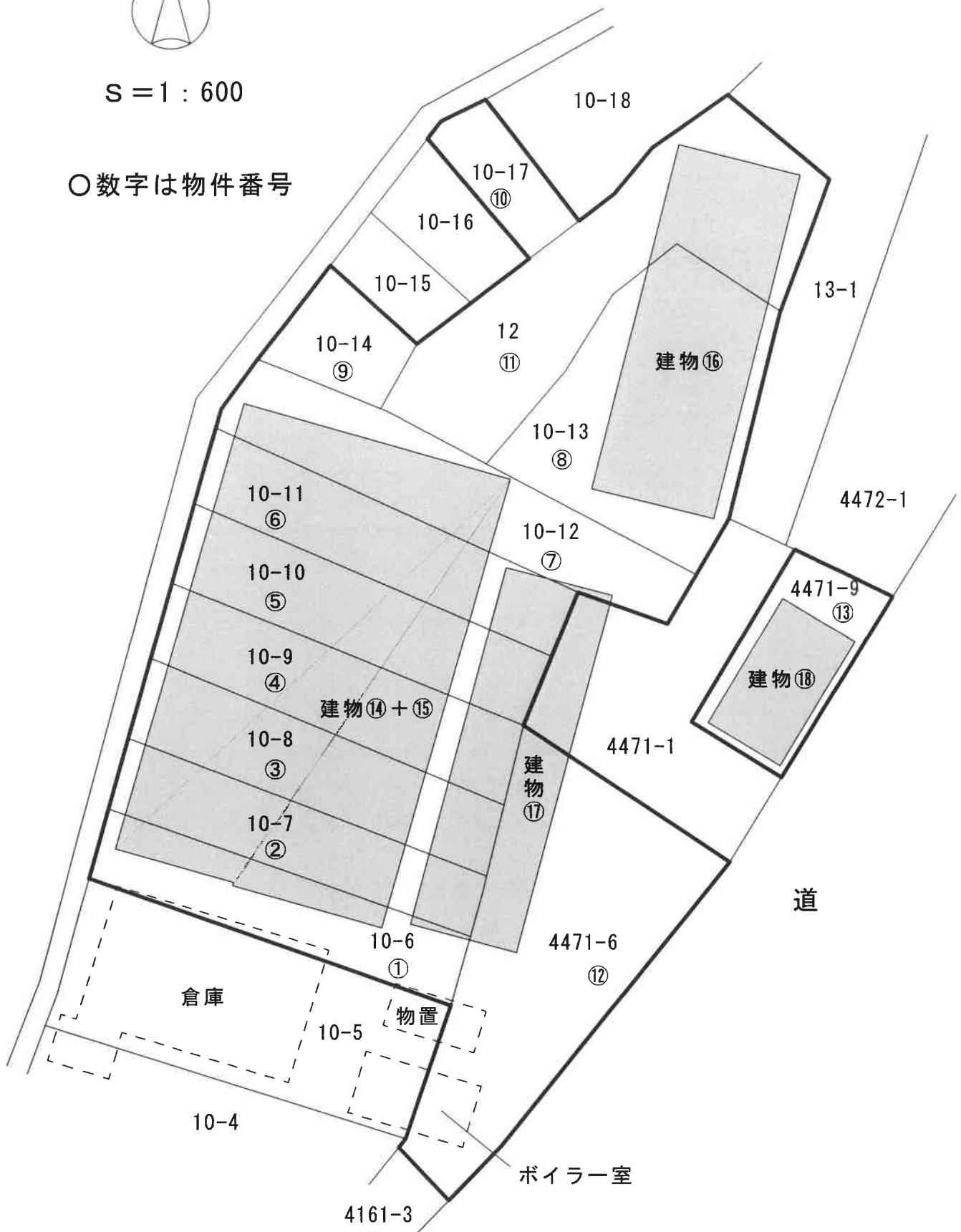
請求部分	所在	村上市瀬波中町				地番	4471番6		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図

土地建物位置関係図（概略）



S = 1 : 600

○数字は物件番号



（評価人作成）

建物階面図

家屋番号	10~8	昭和51年12月25日 製作年月日	製作者
建物の所在	新潟県新潟市中央区 10番地6乃至10番地12		
021074		申請人	

工場

2471-1

縮尺	1/500	昭和・平成51年12月25日登記
----	-------	------------------

(新潟県土地家屋調査士会)

各 階 平 面 図

家屋番号	10~8
建物の所在	新嘉坡波中町 10番地6乃至10番地12
021075	
54.00 x 12.60 = 680.40㎡ 54.00 12.60	
昭和51年12月25日	作製年月日
申請人	
縮尺 1/200	

(新嘉坡土地家屋調査士会)

昭和51年12月25日登記

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

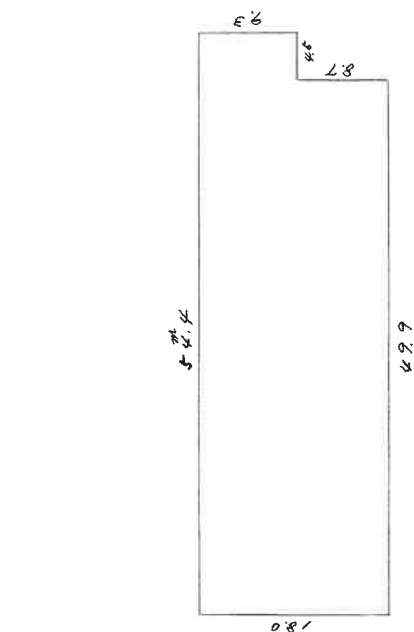
圖面階各

面
圖
物
建

家屋番号 10番8022

021076

村上市大字瀬波字代波
瀬波中門

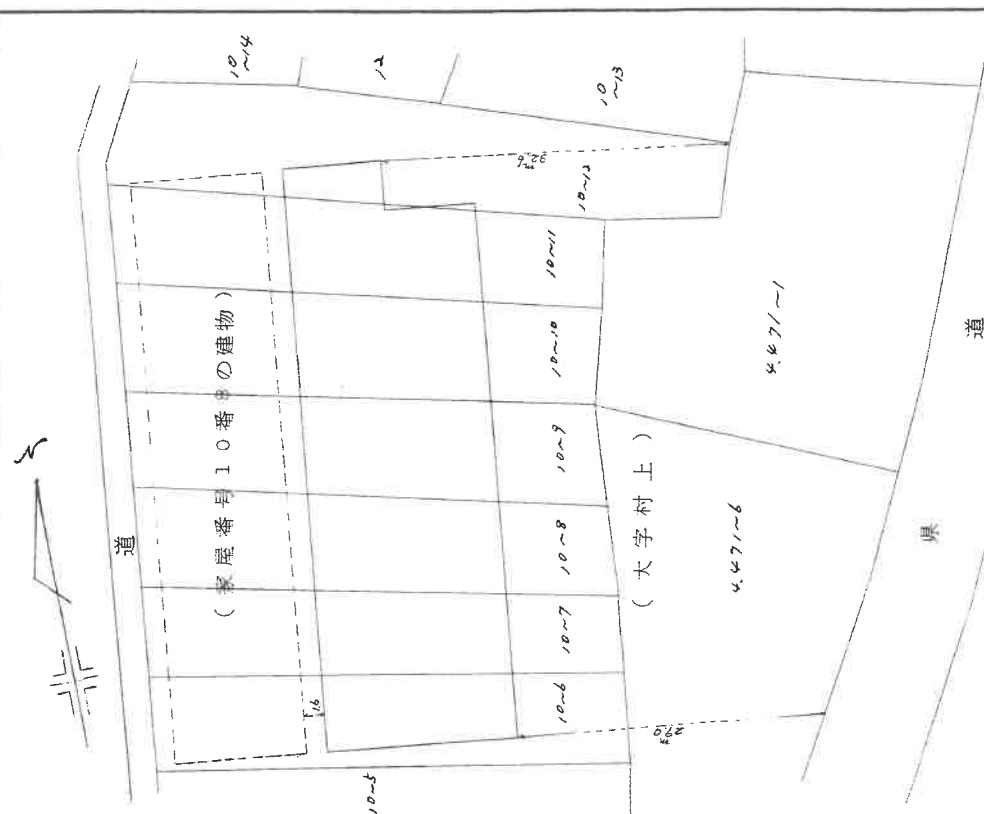


〔床面積計算〕

$$4.5 \times 9.3 = 41.85$$

$$49.9 \times 18.0 = 898.20$$

940.05 m²



作者

昭和55年4月18日作製)

$$\frac{1}{500} \text{ 縮尺}$$

申請人

$$\begin{array}{r} 1 \\ \hline 500 \end{array}$$

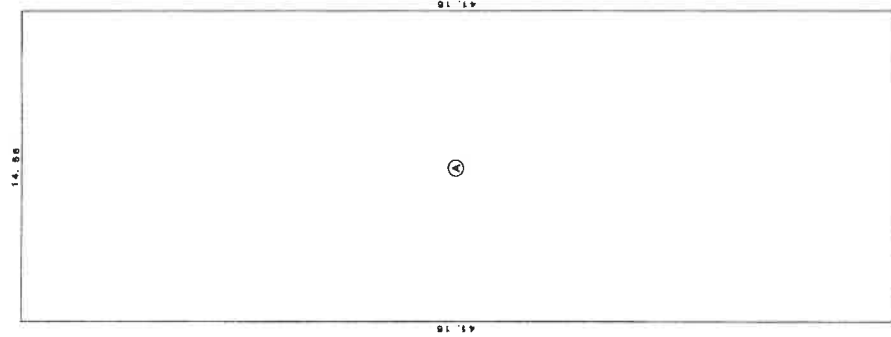
新潟県土地家屋調査士会

昭和：平成55年4月2 / 日登記

021077 各 階 平 面 図 建 物 図 面

家屋番号 10番13

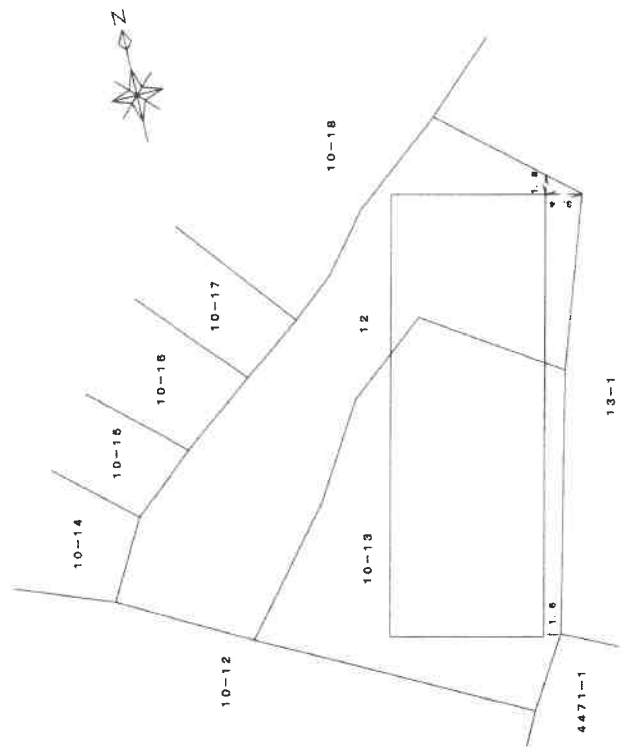
建物の所在 村上市瀬波中町10番地13、12番地



求積表

① $41.15 \times 14.56 = 599.1440$

床面積 599.14 m²



平成19年四月二十日登記

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

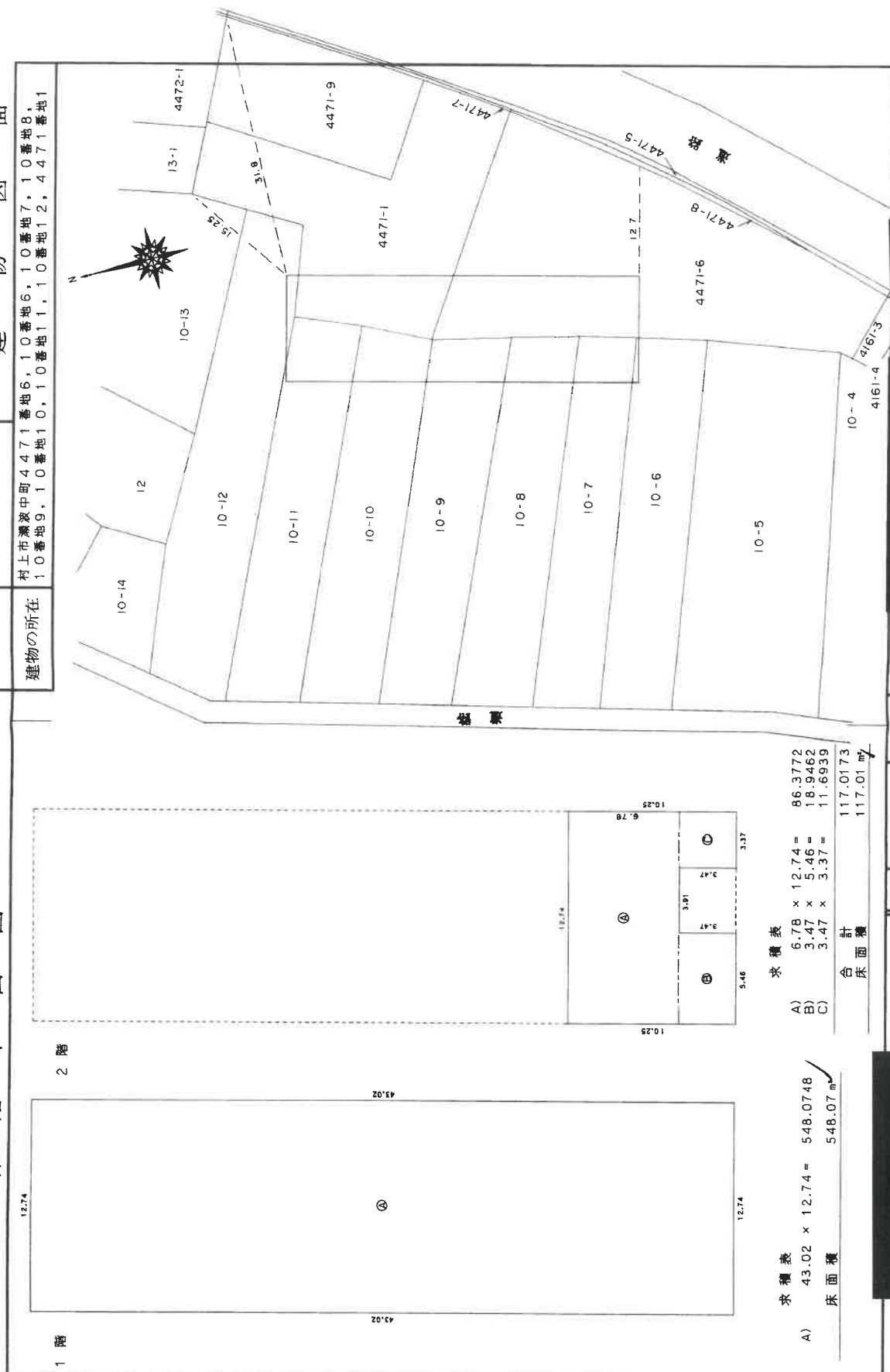
この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

建 物 圖 面

家屋番号	4471番6
------	--------

021255 各階平面図

建築物の所在



作者

年 7 月 21 日(製作)

縮尺 250

申請人

新潟県土地家屋調査士会 昭和・平成 6 年 7 月 25 日登記

縮尺 500

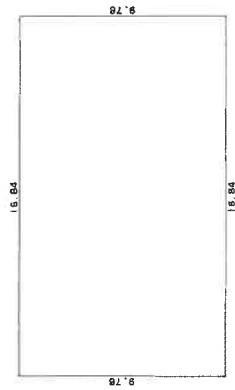
各階平面図 建物図面

家屋番号 4471番9

建物の所在 村上市瀬波中田 4471番地9

021256

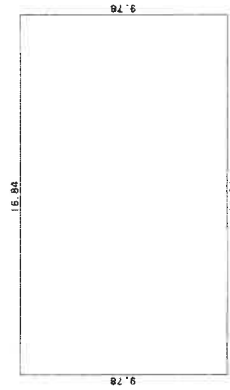
1 階



求積表

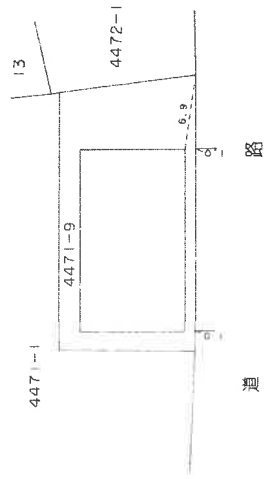
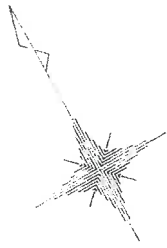
9.78 X 16.84 = 164.6952
164.6952
床面積 164.69㎡ ✓

2 階



求積表

9.78 X 16.84 = 164.6952
164.6952
床面積 164.69㎡ ✓



製作者

(平成 33 年 明 1 日作製)

縮尺 1/250

申請人

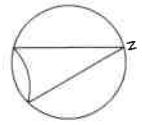
縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

平成33年6月18日登記

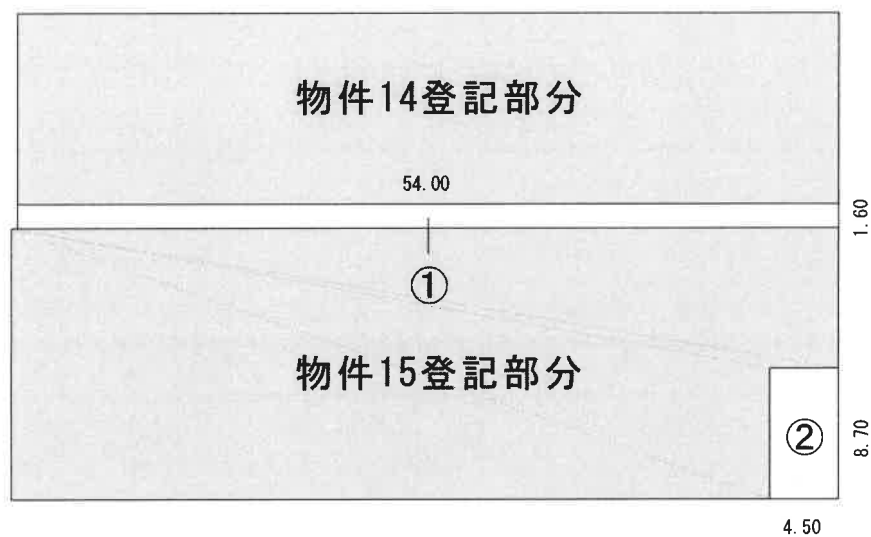
この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

求積図（概測）



S = 1 : 500

物件14・物件15



$$\textcircled{1} \quad 54.00 \times 1.60 = 86.40 \text{ m}^2$$

$$\textcircled{2} \quad 4.50 \times 8.70 = 39.15 \text{ m}^2$$

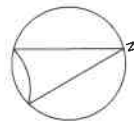
物件14床面積（登記面積 + ① ÷ 2）

$$680.40 \text{ m}^2 + 86.40 \text{ m}^2 \div 2 = 723.60 \text{ m}^2$$

物件15床面積（登記面積 + ① ÷ 2 + ②）

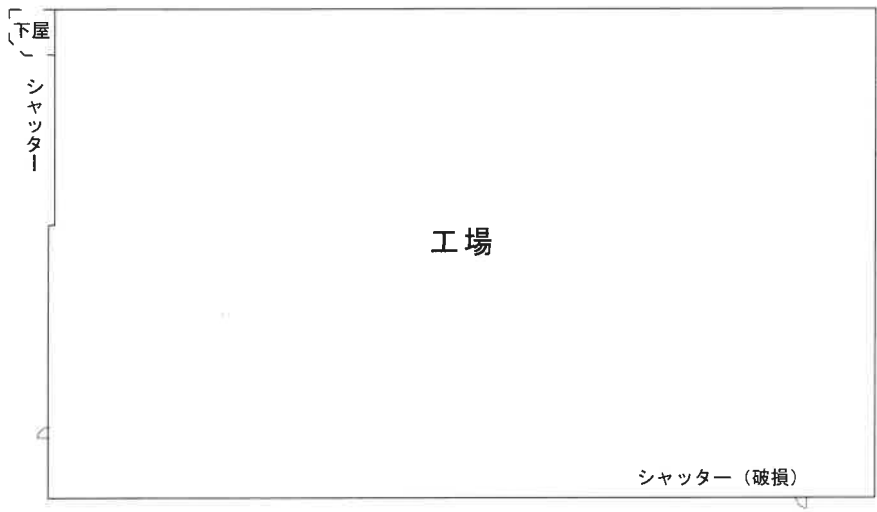
$$940.05 \text{ m}^2 + 86.40 \text{ m}^2 \div 2 + 39.15 \text{ m}^2 = 1022.40 \text{ m}^2$$

間取り図（概略）



S = 1 : 500

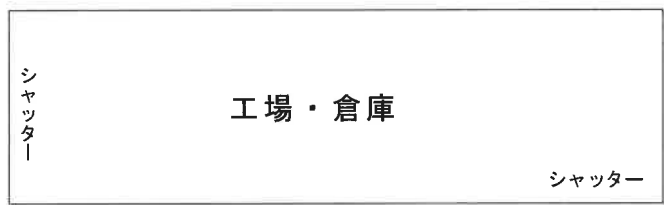
物件14＋物件15



物件16



物件17

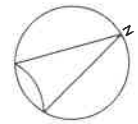


1 階



2 階

物件18間取り図（概略）

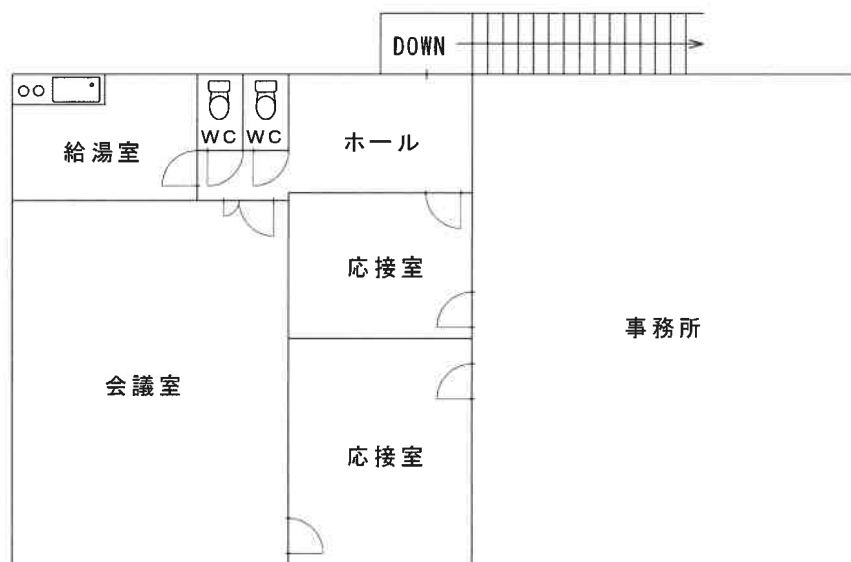


S = 1 : 150

1 階



2 階



（評価人作成）