

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

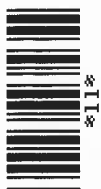
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

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）
1～6	2,180,000 1,744,000	一括	436,000	159,556	0
1	770,000				
2	80,000				
3	100,000				
4	30,000				
5	540,000				
6	660,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 村上市仲間町字屋敷添
 地 番 103 番
 地 目 宅地
 地 積 1089.71 平方メートル
- 2 所 在 村上市仲間町字御茶屋
 地 番 104 番 2
 地 目 宅地
 地 積 140.25 平方メートル
- 3 所 在 村上市仲間町字屋敷添 103 番地
 家屋 番号 103 番の 1
 種 類 作業場
 構 造 木・鉄骨造セメント瓦・ビニール板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 75.30 平方メートル
 2 階 27.40 平方メートル
- 4 所 在 村上市仲間町字屋敷添 103 番地
 家屋 番号 103 番の 3
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 19.87 平方メートル
 2 階 16.56 平方メートル



物 件 目 録

5 所 在 村上市仲間町字屋敷添 103 番地
村上市仲間町字御茶屋 104 番地 2

家屋 番号 103 番の 4

種 類 物置

構 造 木造セメント瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 86.12 平方メートル
2 階 39.74 平方メートル

(現況)

種 類 居宅

床 面 積 1 階 約 88.12 平方メートル
2 階 39.74 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 作業所・物置

構 造 木造セメント瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 52.99 平方メートル
2 階 49.68 平方メートル

符 号 2

種 類 作業所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 43.09 平方メートル

符 号 3

種 類 車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 19.87 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 25.87 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 18 平方メートル

6 所 在 村上市仲間町字屋敷添 103 番地

家屋 番号 103 番の 5

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 117.90 平方メートル
2 階 55.48 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月27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1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者が占有している。

【物件番号4】

本件所有者が占有している。

【物件番号5】

本件所有者が占有している。

【物件番号6】

本件所有者（共有者）が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者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 村上市仲間町字屋敷添
 地 番 103 番
 地 目 宅地
 地 積 1089.71 平方メートル

- 2 所 在 村上市仲間町字御茶屋
 地 番 104 番 2
 地 目 宅地
 地 積 140.25 平方メートル

- 3 所 在 村上市仲間町字屋敷添 103 番地
 家屋 番号 103 番の 1
 種 類 作業場
 構 造 木・鉄骨造セメント瓦・ビニール板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 75.30 平方メートル
 2 階 27.40 平方メートル

- 4 所 在 村上市仲間町字屋敷添 103 番地
 家屋 番号 103 番の 3
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 19.87 平方メートル
 2 階 16.56 平方メートル



物 件 目 録

5 所 在 村上市仲間町字屋敷添103番地
村上市仲間町字御茶屋104番地2

家屋 番号 103番の4

種 類 物置

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 86.12平方メートル
2階 39.74平方メートル

(現況)

種 類 居宅

床 面 積 1階 約88.12平方メートル
2階 39.74平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 作業所・物置

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 52.99平方メートル
2階 49.68平方メートル

符 号 2

種 類 作業所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 43.09平方メートル

符 号 3

種 類 車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 19.87平方メートル

(現況)

床 面 積 約25.87平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約18平方メートル

6 所 在 村上市仲間町字屋敷添103番地

家屋 番号 103番の5

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 117.90平方メートル
2階 55.48平方メートル





令和7年(ケ)第83号
令和7年9月18日受理
令和7年11月26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 村上市仲間町字屋敷添
 地 番 103番
 地 目 宅地
 地 積 1089.71平方メートル

- 2 所 在 村上市仲間町字御茶屋
 地 番 104番2
 地 目 宅地
 地 積 140.25平方メートル

- 3 所 在 村上市仲間町字屋敷添103番地
 家屋 番号 103番の1
 種 類 作業場
 構 造 木・鉄骨造セメント瓦・ビニール板葺2階建
 床 面 積 1階 75.30平方メートル
 2階 27.40平方メートル

- 4 所 在 村上市仲間町字屋敷添103番地
 家屋 番号 103番の3
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 19.87平方メートル
 2階 16.56平方メートル



物 件 目 録

5 所 在 村上市仲間町字屋敷添103番地
村上市仲間町字御茶屋104番地2

家屋 番号 103番の4

種 類 物置

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 86.12平方メートル
2階 39.74平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 作業所・物置

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 52.99平方メートル
2階 49.68平方メートル

符 号 2

種 類 作業所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 43.09平方メートル

符 号 3

種 類 車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 19.87平方メートル

6 所 在 村上市仲間町字屋敷添103番地

家屋 番号 103番の5



物 件 目 録

種 類	居宅
構 造	木造瓦葺2階建
床 面 積	1階 117.90平方メートル 2階 55.48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1、2	
現況地目	☒ 宅地(物件1、2) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (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3～6を所有(同6は共有)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3	
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作業場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	(住居表示未実施)		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地(物件1、2) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (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3～6を所有(同6は共有)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4		
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物置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	(住居表示未実施)		
土地	物件1、2		
現況地目	■宅地(物件1、2) □公衆用道路(物件) □ (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3～6を所有(同6は共有)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5		
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: 居宅 □構造: ■床面積: 1階 約88.12平方メートル 2階 39.74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作業場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	(住居表示未実施)		
土地	物件 1、2		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1、2) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (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 3～6 を所有 (同 6 は共有) 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 6		
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 (共有) 者ら ☐ 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 ☐ 「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及び2は、同3～6の敷地として一体的に使用されている。
- 2 物件1及び2には、隣地との境界を示す杭等は確認できないが、電柱や植栽、木の切り株等でおおよその範囲は推測できる。
- 3 物件3の2階へは、梯子で上がるようになっている。同4も同様である。
- 4 物件4の2階には、天井付近の壁に穴が開いている箇所がある。
- 5 物件5の主たる建物は、1階北側の増築部分で、同6の1階と繋がっている。上記増築部分付近にあるトイレは使用していない。また、西側にある浴室も使用していないと思われる。同2階には襖等の汚れや破れている箇所がある。
- 6 物件5の附属建物（符号2）内は、機械や道具類、資材等が置かれており、その他の建物や下屋の中にも置かれている。
- 7 物件5の附属建物（符号3）の公簿上の記載と異なる点は次のとおりである。
床面積：約25.87平方メートル
- 8 物件1の東側には、物件5の附属建物と思われる未登記附属建物4があり、建物の種類等は次のとおりである。
 - (1) 種類：車庫
 - (2) 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 - (3) 床面積：約18平方メートル
- 9 上記未登記附属建物4より北側の位置に、車庫（工作物）がある。

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

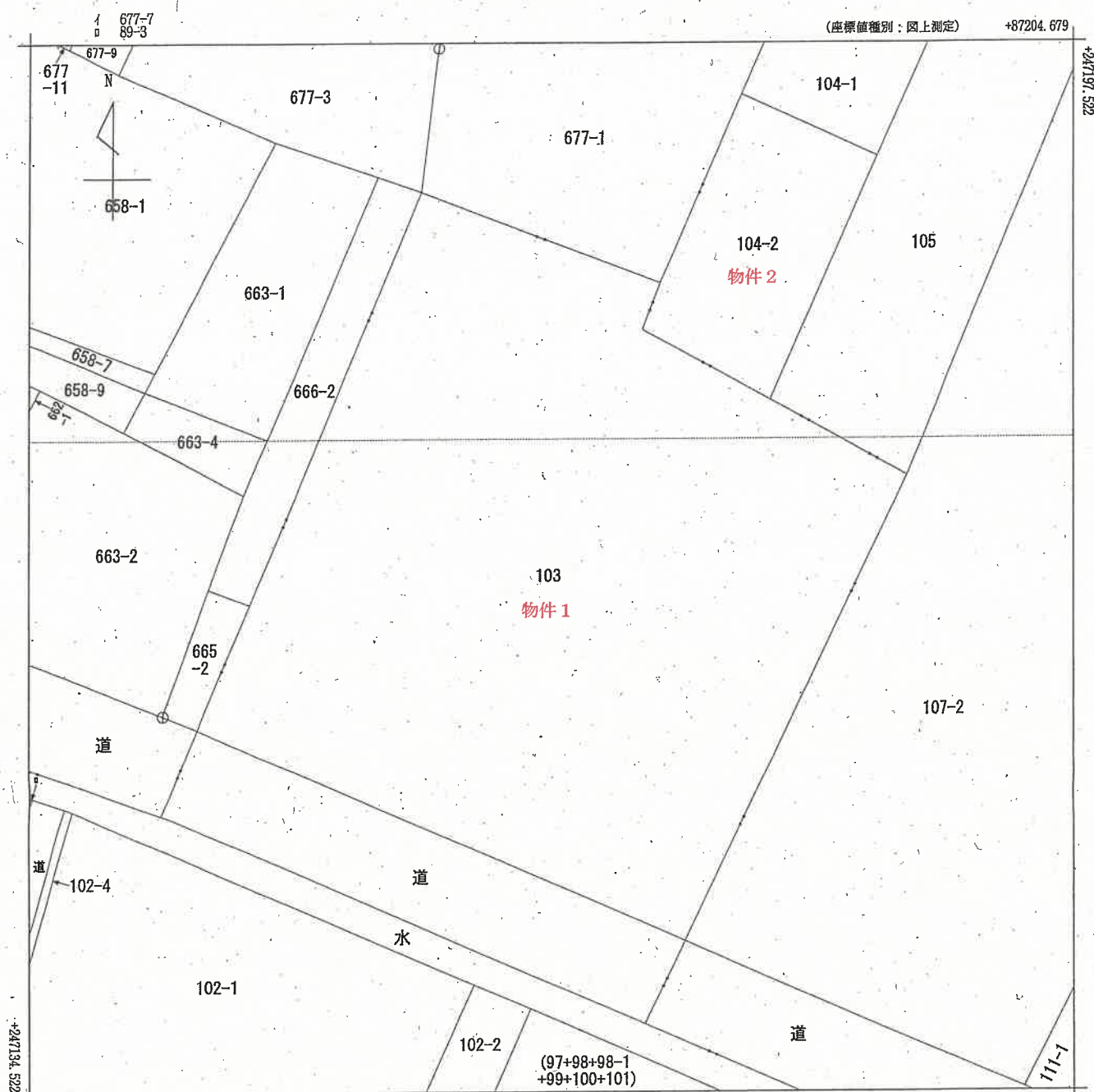
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (物件6共有者)	1 本件建物には、私と妻B（物件1～5所有者、同6共有者）と二人で住んでいる。 2 物件5の附属建物（符号2）内には、私が板金の仕事をしているので、その機械や道具類が置いてある。他の建物内にも道具や資材等がある。
☒ B	物件1の南西角に電柱が立っていて、東北電力から使用料をもらっているが金額までは分からない。 以上

(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9月24日 (水) 11:27-11:40	物件所在地	居住確認(不在、表札あり)、照会書投函、外観写真撮影
7年9月24日 (水) 11:45-12:10	新潟地方法務局村上支局	登記事項要約書等申請
7年9月24日 (水) 13:06-13:30	村上市役所税務課	固定資産評価証明書等申請
7年10月20日 (月) 9:55-11:50	物件所在地	立入調査(A立会)、評価人同行、概測、写真撮影
年月日 () : - :		
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、立会人を立ち会わせ、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

新潟地方法務局村上支局備付図面 A 3 を A 4 に縮小



地番区域見出
仲間町

請求部	所在	村上市仲間町字屋敷添				地番	103番			
出力縮尺	1/250	精度区	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		

登記年月日：平成12年3月21日

新潟地方法務局村上支局備付図面 A3をA4に縮小

建物図面

103番の1

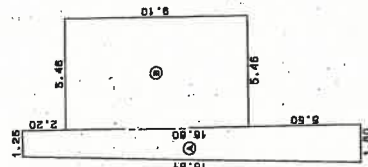
家屋番号

建物の所在
村上市大寺中町字屋敷添103番地

各階平面図

021391

1 階

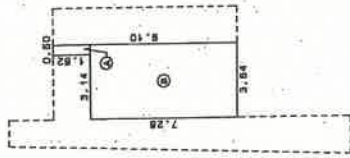


床面積

① 1.25 × 5.45 = 6.8125
② 1.25 × 5.45 = 6.8125
③ 1.25 × 5.45 = 6.8125
④ 1.25 × 5.45 = 6.8125
⑤ 1.25 × 5.45 = 6.8125
⑥ 1.25 × 5.45 = 6.8125
⑦ 1.25 × 5.45 = 6.8125
⑧ 1.25 × 5.45 = 6.8125
⑨ 1.25 × 5.45 = 6.8125
⑩ 1.25 × 5.45 = 6.8125
⑪ 1.25 × 5.45 = 6.8125
⑫ 1.25 × 5.45 = 6.8125
⑬ 1.25 × 5.45 = 6.8125
⑭ 1.25 × 5.45 = 6.8125
⑮ 1.25 × 5.45 = 6.8125
⑯ 1.25 × 5.45 = 6.8125
⑰ 1.25 × 5.45 = 6.8125
⑱ 1.25 × 5.45 = 6.8125
⑲ 1.25 × 5.45 = 6.8125
⑳ 1.25 × 5.45 = 6.8125
㉑ 1.25 × 5.45 = 6.8125
㉒ 1.25 × 5.45 = 6.8125
㉓ 1.25 × 5.45 = 6.8125
㉔ 1.25 × 5.45 = 6.8125
㉕ 1.25 × 5.45 = 6.8125
㉖ 1.25 × 5.45 = 6.8125
㉗ 1.25 × 5.45 = 6.8125
㉘ 1.25 × 5.45 = 6.8125
㉙ 1.25 × 5.45 = 6.8125
㉚ 1.25 × 5.45 = 6.8125
㉛ 1.25 × 5.45 = 6.8125
㉜ 1.25 × 5.45 = 6.8125
㉝ 1.25 × 5.45 = 6.8125
㉞ 1.25 × 5.45 = 6.8125
㉟ 1.25 × 5.45 = 6.8125
㊱ 1.25 × 5.45 = 6.8125
㊲ 1.25 × 5.45 = 6.8125
㊳ 1.25 × 5.45 = 6.8125
㊴ 1.25 × 5.45 = 6.8125
㊵ 1.25 × 5.45 = 6.8125
㊶ 1.25 × 5.45 = 6.8125
㊷ 1.25 × 5.45 = 6.8125
㊸ 1.25 × 5.45 = 6.8125
㊹ 1.25 × 5.45 = 6.8125
㊺ 1.25 × 5.45 = 6.8125
㊻ 1.25 × 5.45 = 6.8125
㊼ 1.25 × 5.45 = 6.8125
㊽ 1.25 × 5.45 = 6.8125
㊾ 1.25 × 5.45 = 6.8125
㊿ 1.25 × 5.45 = 6.8125

床面積 75.30㎡

2 階



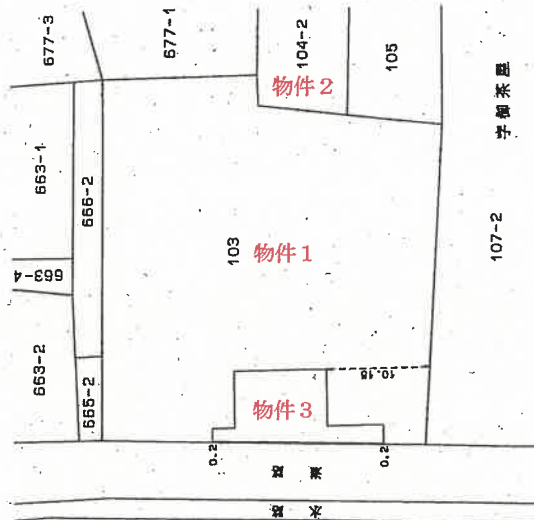
床面積

① 0.50 × 1.82 = 0.9100
② 0.50 × 1.82 = 0.9100
③ 0.50 × 1.82 = 0.9100
④ 0.50 × 1.82 = 0.9100
⑤ 0.50 × 1.82 = 0.9100
⑥ 0.50 × 1.82 = 0.9100
⑦ 0.50 × 1.82 = 0.9100
⑧ 0.50 × 1.82 = 0.9100
⑨ 0.50 × 1.82 = 0.9100
⑩ 0.50 × 1.82 = 0.9100
⑪ 0.50 × 1.82 = 0.9100
⑫ 0.50 × 1.82 = 0.9100
⑬ 0.50 × 1.82 = 0.9100
⑭ 0.50 × 1.82 = 0.9100
⑮ 0.50 × 1.82 = 0.9100
⑯ 0.50 × 1.82 = 0.9100
⑰ 0.50 × 1.82 = 0.9100
⑱ 0.50 × 1.82 = 0.9100
⑲ 0.50 × 1.82 = 0.9100
⑳ 0.50 × 1.82 = 0.9100
㉑ 0.50 × 1.82 = 0.9100
㉒ 0.50 × 1.82 = 0.9100
㉓ 0.50 × 1.82 = 0.9100
㉔ 0.50 × 1.82 = 0.9100
㉕ 0.50 × 1.82 = 0.9100
㉖ 0.50 × 1.82 = 0.9100
㉗ 0.50 × 1.82 = 0.9100
㉘ 0.50 × 1.82 = 0.9100
㉙ 0.50 × 1.82 = 0.9100
㉚ 0.50 × 1.82 = 0.9100
㉛ 0.50 × 1.82 = 0.9100
㉜ 0.50 × 1.82 = 0.9100
㉝ 0.50 × 1.82 = 0.9100
㉞ 0.50 × 1.82 = 0.9100
㉟ 0.50 × 1.82 = 0.9100
㊱ 0.50 × 1.82 = 0.9100
㊲ 0.50 × 1.82 = 0.9100
㊳ 0.50 × 1.82 = 0.9100
㊴ 0.50 × 1.82 = 0.9100
㊵ 0.50 × 1.82 = 0.9100
㊶ 0.50 × 1.82 = 0.9100
㊷ 0.50 × 1.82 = 0.9100
㊸ 0.50 × 1.82 = 0.9100
㊹ 0.50 × 1.82 = 0.9100
㊺ 0.50 × 1.82 = 0.9100
㊻ 0.50 × 1.82 = 0.9100
㊼ 0.50 × 1.82 = 0.9100
㊽ 0.50 × 1.82 = 0.9100
㊾ 0.50 × 1.82 = 0.9100
㊿ 0.50 × 1.82 = 0.9100

床面積 27.40㎡



字新町



作製者

3月6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50年3月4日登記

登記年月日：平成12年3月21日

新潟地方法務局村上支局備付図面 A3をA4に縮小

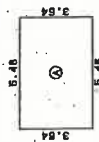
各階平面図 建物図面

家屋番号 103番の3

建物の所在 村上市大~~村~~中~~村~~間町宇屋敷添103番地

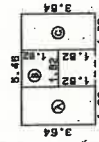
021993

1 階

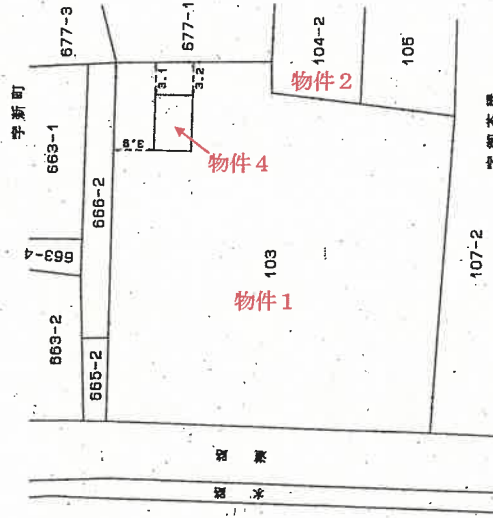


床面積
① $5.46 \times 3.64 = 19.8744$
床面積 19.87 m^2

2 階



床面積
① $1.82 \times 3.64 = 6.6248$
② $1.82 \times 1.82 = 3.3124$
③ $1.82 \times 3.64 = 6.6248$
計 16.5620
床面積 16.56 m^2



作製者

3月6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~~62~~年3月11日登記

登記年月日：平成12年3月21日

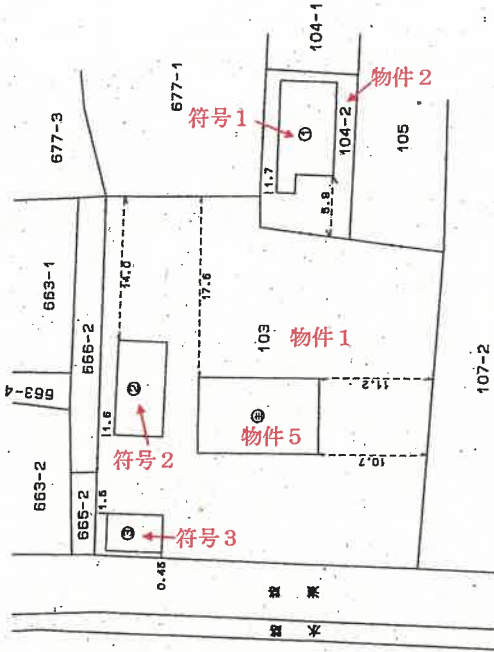
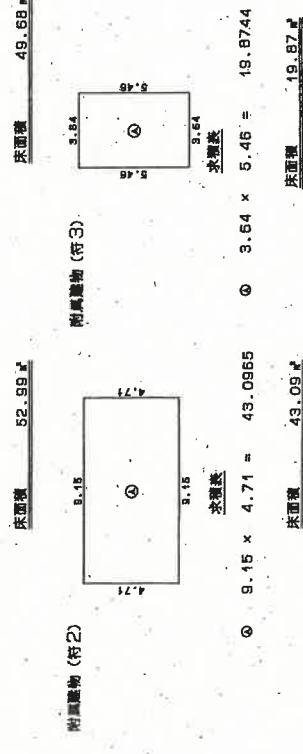
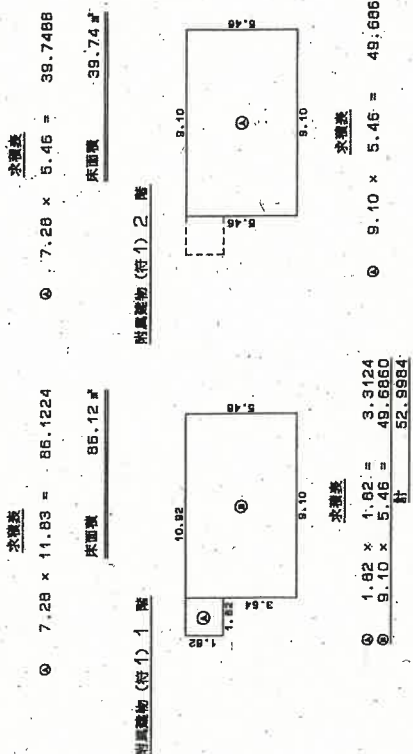
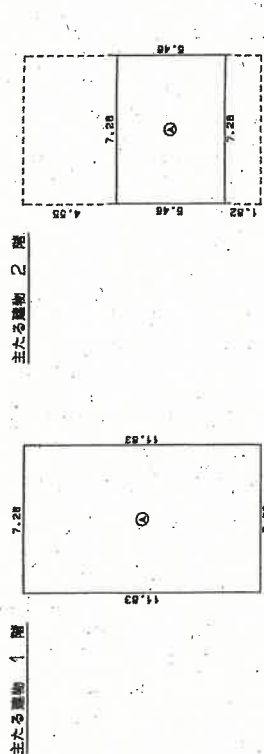
021993

各 階 平 面 図

建 物 図 面

家屋番号 103番の4

建物の所在 村上市大字仲間町字柳米屋104番地2



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

昭和60年3月7日登記

登記年月日：平成12年3月21日

新潟地方法務局村上支局備付図面 A3をA4に縮小

建物図面

103番の5

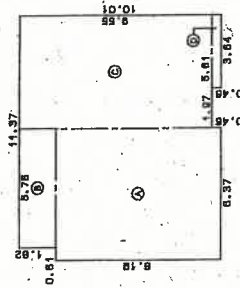
家屋番号

建物の所在
村上市大字中岡町宇屋敷添103番地

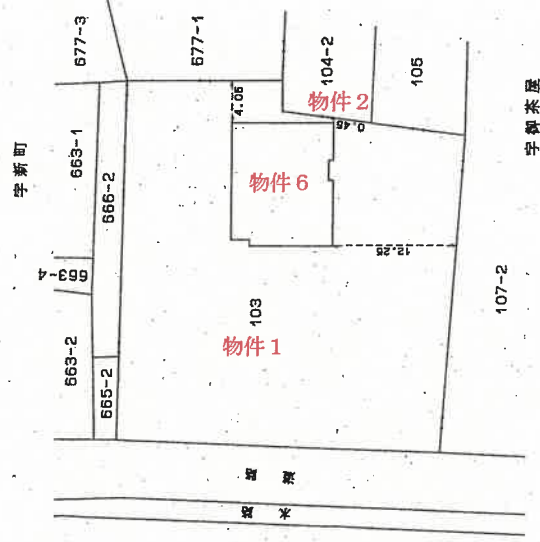
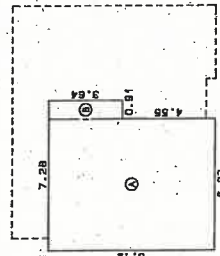
021994

各階平面図

1階



2階



作製者

申請人

縮尺 1/250

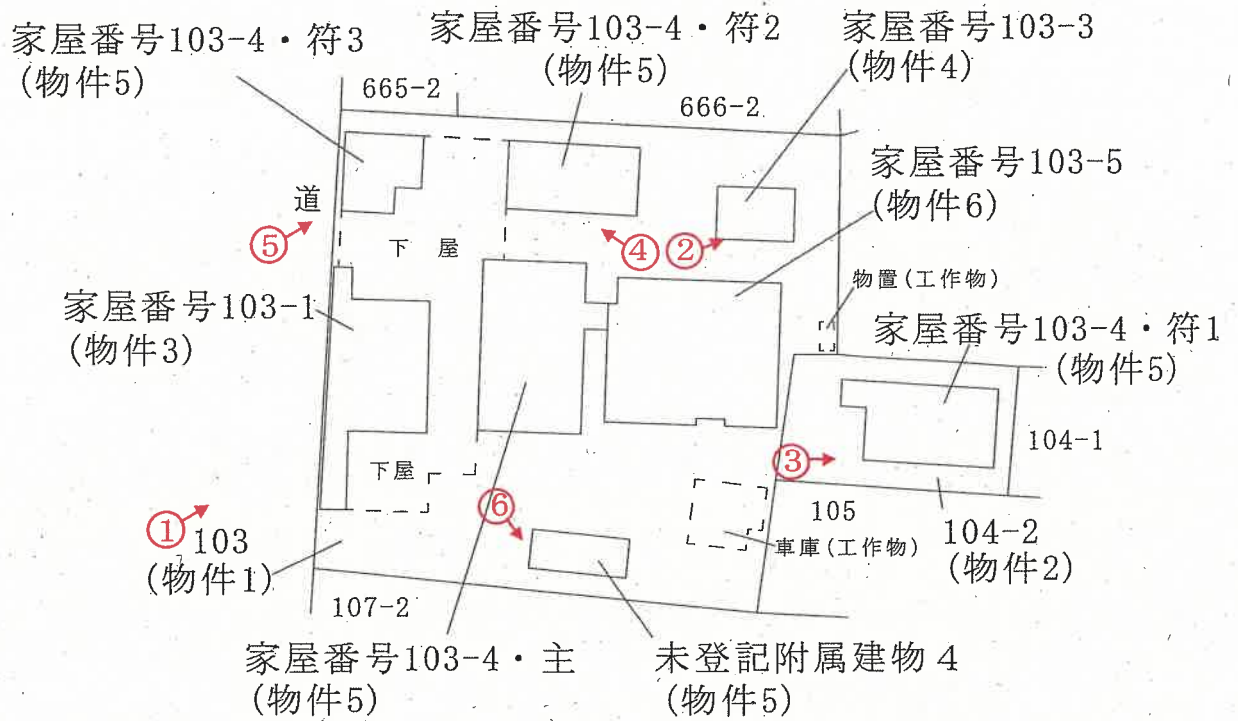
縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

昭和49年3月9日登記

土地建物位置関係図(概略図)

S = 1/500



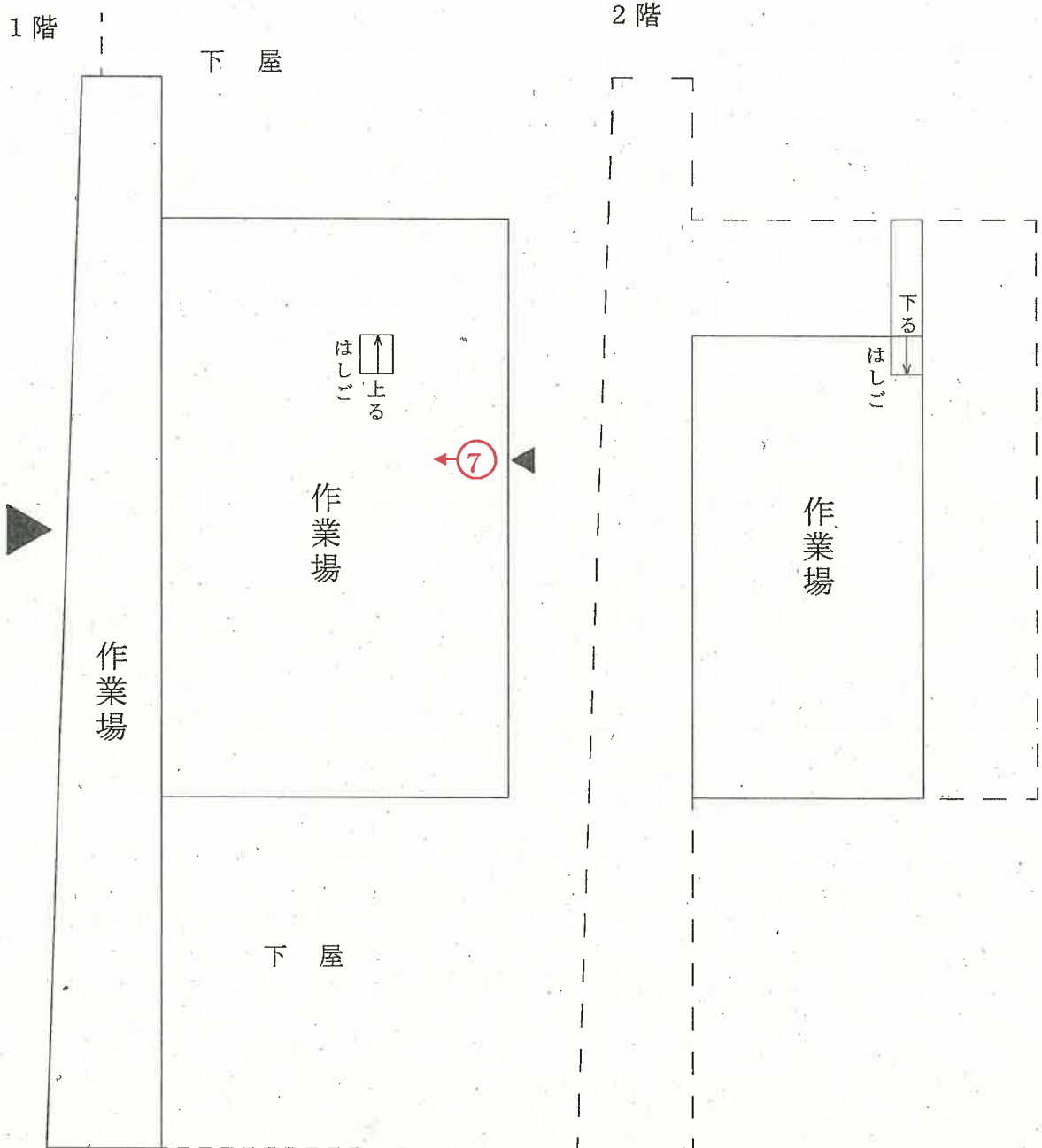
評価人作成

○→ 印は写真撮影位置、方向

建物間取図

(物件 3)

S = 1 / 1 0 0



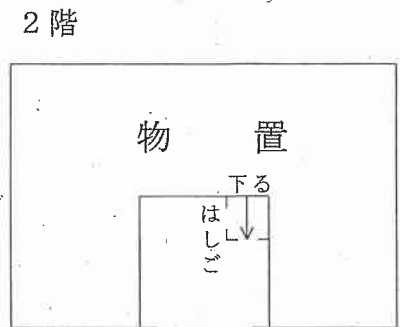
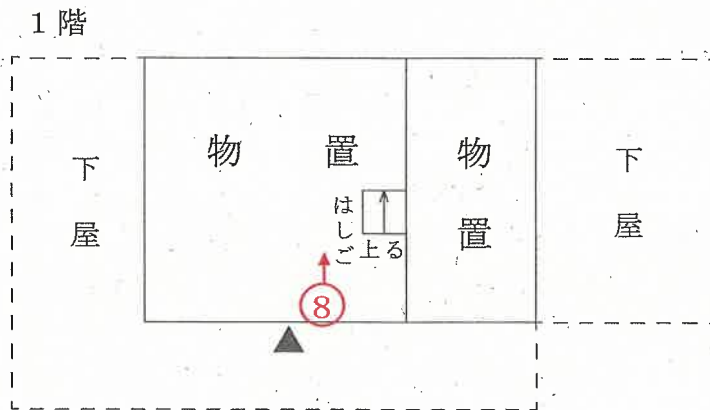
評価人作成

○→ 印は写真撮影位置、方向

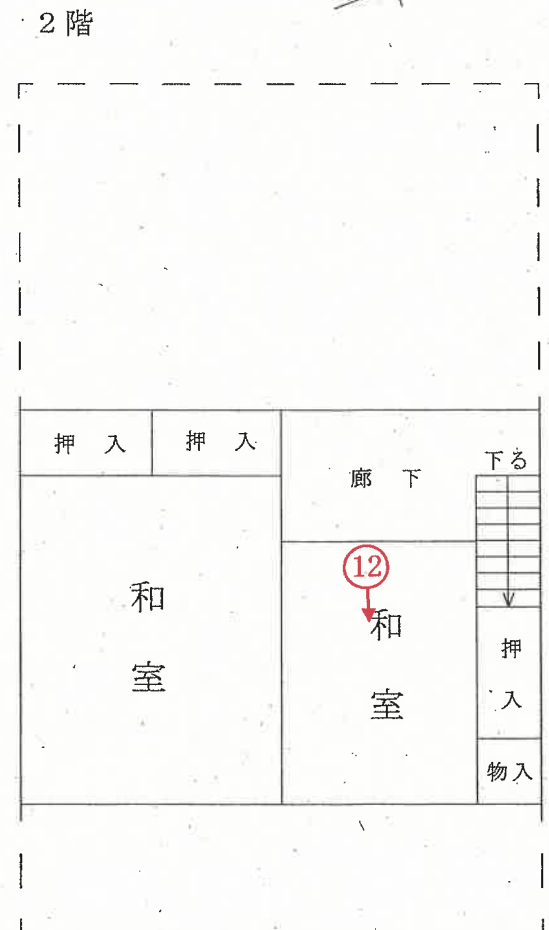
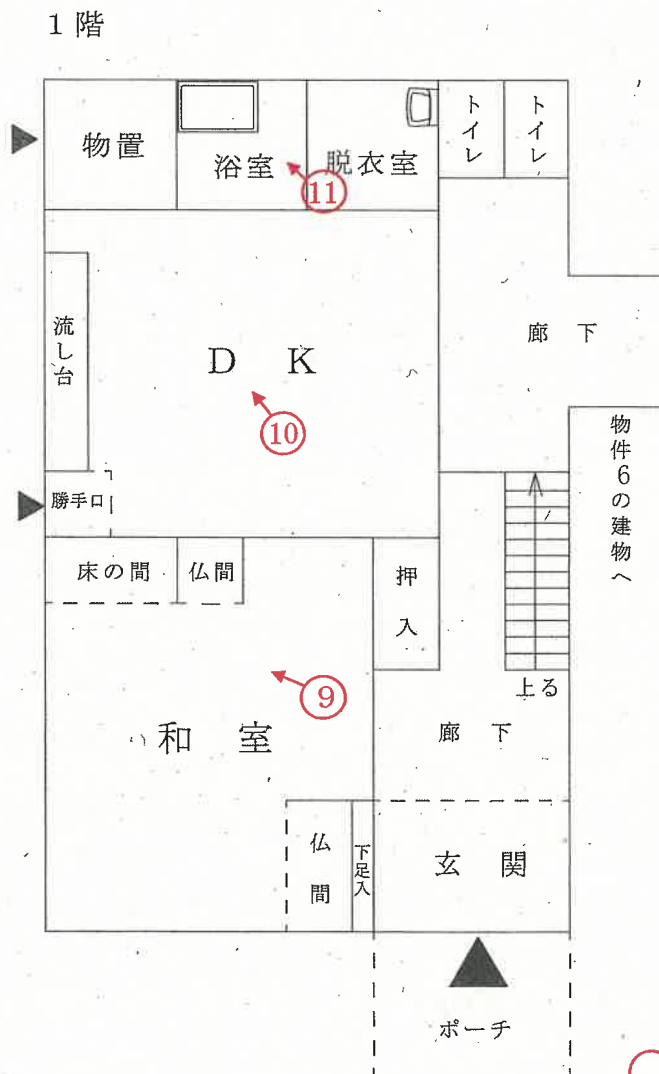
建物間取図

S = 1 / 1 0 0

(物件 4)



(物件 5・主)



評価人作成

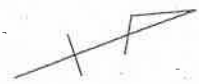
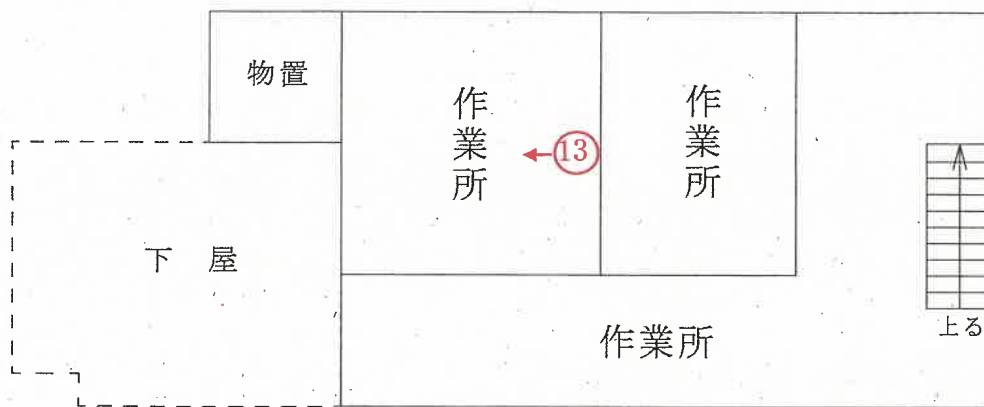
○→ 印は写真撮影位置、方向

建物間取図

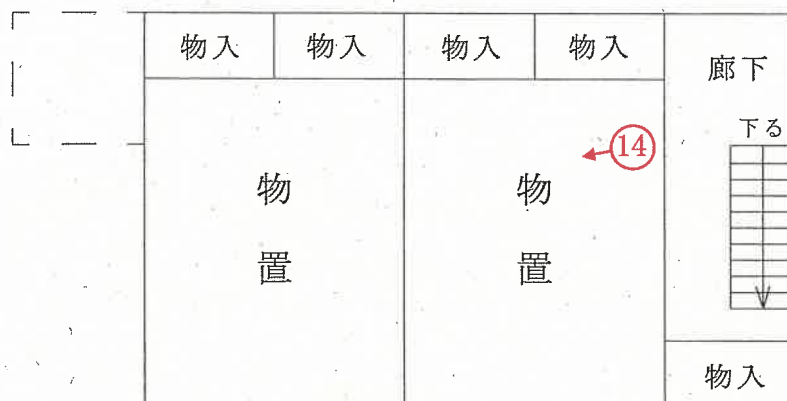
S = 1 / 1 0 0

(物件 5 ・ 符 1)

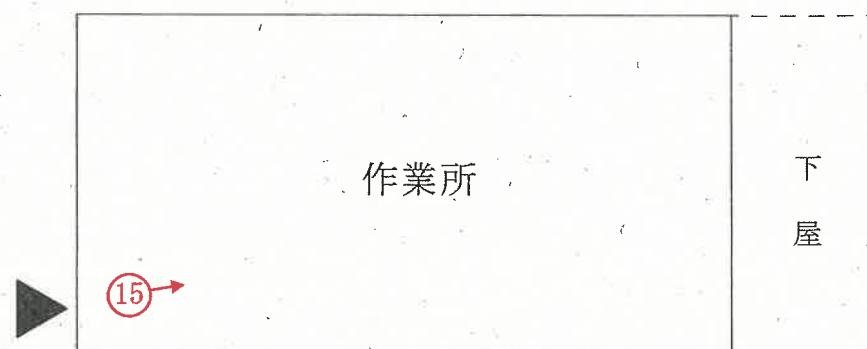
1 階



2 階



(物件 5 ・ 符 2)



評価人作成

印は写真撮影位置、方向

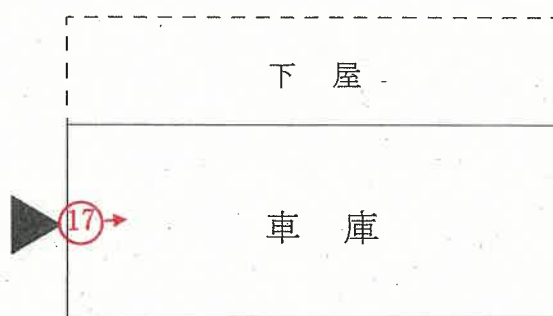
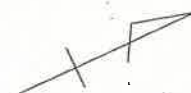
建物間取図

S=1/100

(物件5・符3)



(物件5・未登記附属建物4)

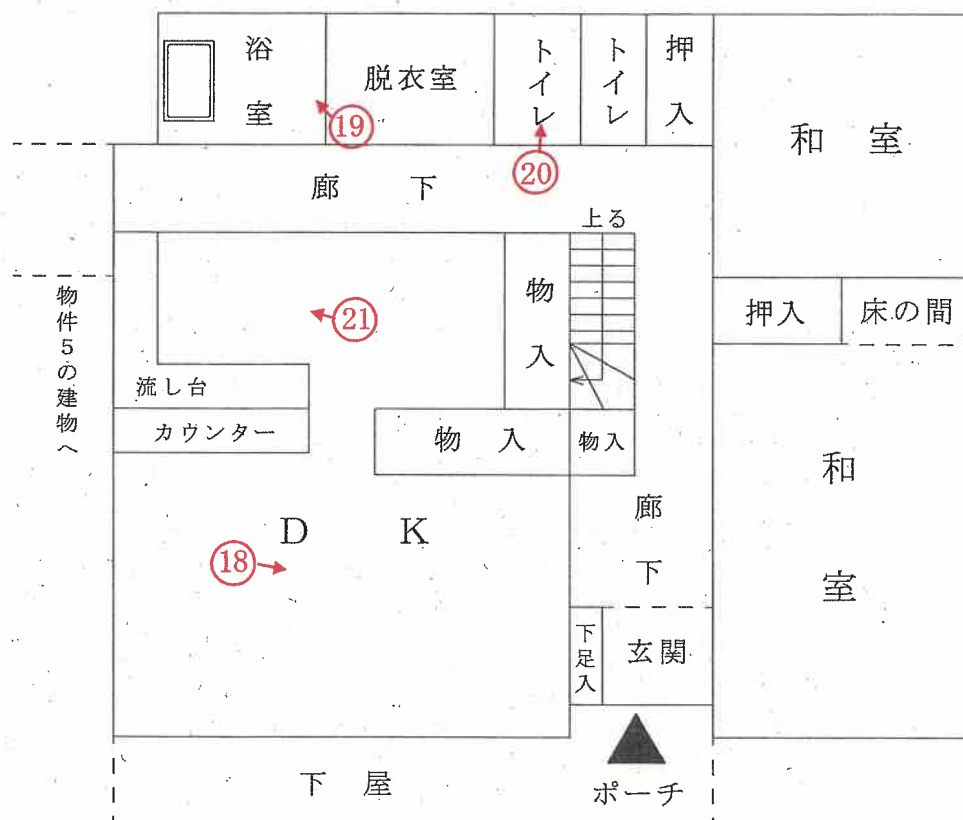


評価人作成

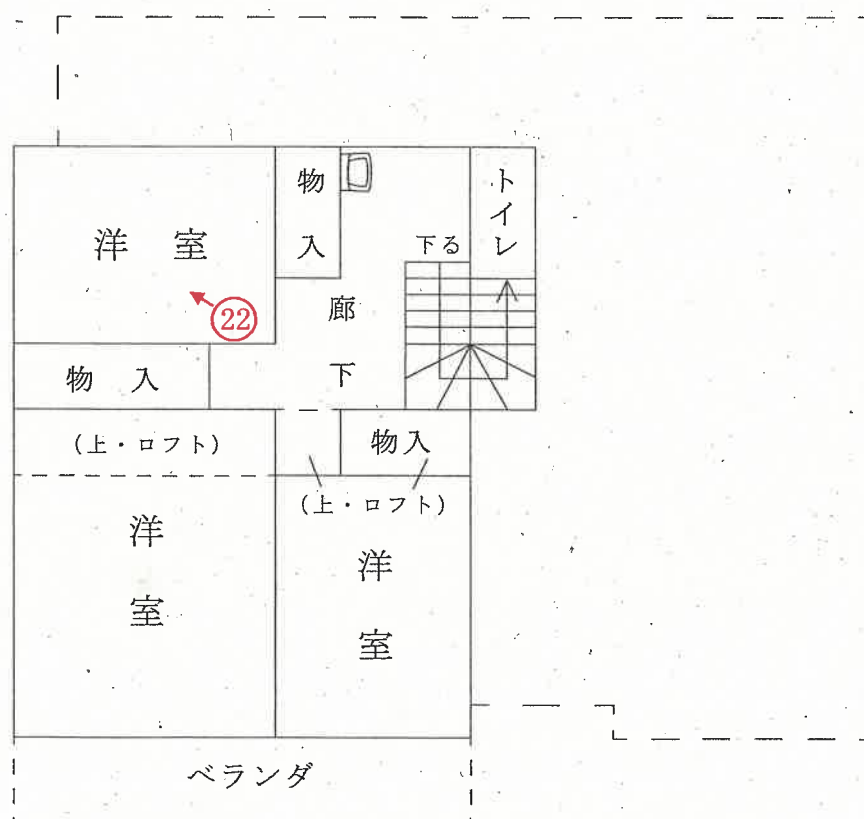
○→ 印は写真撮影位置、方向

建物間取図

(物件 6)

$$S = 1 \ / \ 1 \ 0 \ 0$$


2 階



評価人作成

○→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

1 1



写真

1 2



写真

1 3



写真

1 4



写真

15



写真

16



写 真

1 7



写 真

1 8



写真

19



写真

20



写真

2 1



写真

2 2



令和 7 年（ケ）第 83 号
令和 8 年 7 月 9 日現地調査
令和 8 年 7 月 13 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 2,180,000 円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 770,000 円
2 (土地)	金 80,000 円
3 (建物)	金 100,000 円
4 (建物)	金 30,000 円
5 (建物)	金 540,000 円
6 (建物)	金 660,000 円

- ① 一括価格は、物件1～6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、2の内訳価格は、物件3～5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3～5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 番 地 目 地 積	村上市仲間町字屋敷添 103番 宅地 1089.71㎡	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	村上市仲間町字御茶屋 104番2 宅地 140.25㎡	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	村上市仲間町字屋敷添103 番地 103番の1 作業場 木・鉄骨造セメント瓦・ビニ ール板葺2階建 1階 75.30㎡ 2階 27.40㎡	
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	村上市仲間町字屋敷添103 番地 103番の3 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 19.87㎡ 2階 16.56㎡	

番号	所 在 等	登 記	現 況
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 (附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積	村上市仲間町字屋敷添103番地、村上市仲間町字御茶屋104番地2 103番の4 物置 木造セメント瓦葺2階建 1階 86.12㎡ 2階 39.74㎡ 1 作業所・物置 木造セメント瓦葺2階建 1階 52.99㎡ 2階 49.68㎡ 2 作業所 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 43.09㎡ 3 車庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 19.87㎡ 未登記 車庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約18㎡(概測)	居宅 1階 約88.12㎡(概測) 約25.87㎡(概測)

番号	所 在 等	登 記	現 況
6	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	村上市仲間町字屋敷添103 番地 103番の5 居宅 木造瓦葺2階建 1階 117.90㎡ 2階 55.48㎡	
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、2）

位 置 ・ 交 通	J R羽越本線「村上」駅の東方、約3.3 k m。 最寄りバス停「新町」（村上市コミュニティバス）の東方、約300m。 （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	村上市の市街地外延部、国道7号線の東背後に位置する、戸建住宅、農家住宅、事業所等が存する既成の住宅地域である。地域東方・西方には住宅等が、北方・南方には農地、山林等が存する。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 ペ イ 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引区域 指定なし 70% 200% － 特になし
画 地 条 件 （規模、形状等）	二筆一体として間口約32m、奥行約35mでやや不整形の画地（計1229.96㎡）である（別添図面参照）。	
接面道路の状況	南側幅員約5m舗装道路（市道・山添線、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3～6の建物の敷地として利用され、画地内に車庫、物置（工作物）等が存する（別添土地建物位置関係図参照）。また画地の南西端に電柱が存する。各隣地とほぼ等高に接する、概ね平坦な画地である。隣地については、東側は神社等、西側は公会堂、北側は農地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 なし（プロパンガスを利用） なし（浄化槽を利用。但し下水道処理区域内）
特 記 事 項		

2(1) 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	建 築 年 月 日 昭和44年4月30日新築、昭和49年4月10日変更・増築（登記記載） 経 過 年 数 約57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・鉄骨造セメント瓦・ビニール板葺2階建 外 壁 カラー鉄板張り、外 内 壁 現し、外 天 井 現し、外 床 板張り、土間コンクリート、外 設 備 電気設備、外 そ の 他 ー
床面積(現況)	1階：75.30㎡、2階：27.40㎡、計：102.70㎡
現況用途等	現況用途 作業場 間 取 り 別添建物間取図のとおり
品 等	使用資材 やや劣る 施 工 やや劣る 総 合 やや劣る
保守管理の状態	新築後約57年を経過し、老朽化・機能的陳腐化が著しく認められる。外壁に損傷が見られる等保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	調査日現在、所有者により作業場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4)

区 分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日	新築年月日不詳、平成9年3月15日変更(登記記載)
	経 過 年 数	不明
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	外 壁	下見板張り、外
	内 壁	現し、外
	天 井	現し、外
	床	板張り、土間コンクリート、外
	設 備	電気設備、外
	そ の 他	—
床面積(現況)	1階:19.87㎡、2階:16.56㎡、計:36.43㎡	
現況用途等	現況用途	物置
	間 取 り	別添建物間取図のとおり
品 等	使用資材	やや劣る
	施 工	やや劣る
	総 合	やや劣る
保守管理の状態	新築後相当の年数を経過し、老朽化・機能的陳腐化が著しく認められる。外壁に損傷が見られる等保守管理の状態は劣る。	
建物の利用状況	調査日現在、所有者により物置として利用されている。	
特 記 事 項		

2 (3) 建物の概況及び利用状況 (物件 5)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日 昭和 4 1 年 3 月 1 5 日新築、昭和 4 4 年 4 月 3 0 日増築、昭和 5 0 年 3 月 1 0 日変更・増築、昭和 5 5 年 6 月 1 5 日一部取毀・増築、平成 1 1 年 1 0 月 1 5 日変更・一部取毀 (登記記載) 経 過 年 数 約 6 0 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 繊維壁、化粧合板、タイル張り、現し、外 天 井 化粧合板、現し、外 床 畳、フローリング、タイル張り、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 : 約 8 8 . 1 2 m ² (概測)、2 階 : 3 9 . 7 4 m ² 、計 : 約 1 2 7 . 8 6 m ² (概測)
現 況 用 途 等	現 況 用 途 居 宅 間 取 り 3 D K (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 6 0 年を経過し、老朽化・機能的陳腐化が著しく認められる。保守管理の状態は概ね普通である。
建物の利用状況	調査日現在、所有者により居宅として利用されている。1 階の北側 (増築部分) が物件 6 の建物と接続している。
特 記 事 項	

2(4) 建物の概況及び利用状況(物件5)

区 分	附属建物・符号1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日 昭和55年12月30日新築、昭和56年3月1日増築 (登記記載) 経 過 年 数 約46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 リシン吹付、外 内 壁 化粧石膏ボード、現し、外 天 井 化粧石膏ボード、化粧合板、現し、外 床 畳、カーペット、土間コンクリート、外 設 備 電気設備、外 そ の 他 ー
床面積(現況)	1階: 52.99㎡、2階: 49.68㎡、計: 102.67㎡
現況用途等	現況用途 作業所・物置 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46年を経過し、老朽化・機能的陳腐化が著しく認められる。保守管理の状態は概ね普通である。
建物の利用状況	調査日現在、所有者により作業所・物置として利用されている。
特 記 事 項	

2 (5) 建物の概況及び利用状況 (物件 5)

区 分	附属建物・符号 2
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日 昭和 5 2 年 5 月 1 日新築 (登記記載) 経 過 年 数 約 4 9 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 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 外 壁 カラー鉄板張り、外 内 壁 現し、外 天 井 現し、外 床 土間コンクリート 設 備 電気設備、外 そ の 他 -
床 面 積 (現況)	4 3 . 0 9 m ²
現 況 用 途 等	現 況 用 途 作業所 間 取 り 別添建物間取図のとおり
品 等	使 用 資 材 やや劣る 施 工 やや劣る 総 合 やや劣る
保守管理の状態	新築後約 4 9 年を経過し、老朽化・機能的陳腐化が認められる。保守管理の状態は概ね普通である。
建物の利用状況	調査日現在、所有者により作業所として利用されている。
特 記 事 項	

2 (6) 建物の概況及び利用状況 (物件 5)

区 分	附属建物・符号 3
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日 昭和 6 1 年 1 0 月 2 0 日新築 (登記記載) 経 過 年 数 約 4 0 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 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 外 壁 サイディング張り、外 内 壁 現し、外 天 井 現し、外 床 土間コンクリート 設 備 電気設備、外 そ の 他 -
床 面 積 (現況)	約 2 5 . 8 7 m ² (概測)
現 況 用 途 等	現 況 用 途 車庫 間 取 り 別添建物間取図のとおり
品 等	使 用 資 材 概ね普通 施 工 概ね普通 総 合 概ね普通
保守管理の状態	新築後約 4 0 年を経過し、老朽化・機能的陳腐化が認められる。保守管理の状態は概ね普通である。
建物の利用状況	調査日現在、所有者により車庫として利用されている。
特 記 事 項	

2(7) 建物の概況及び利用状況(物件5)

区 分	未登記附属建物4	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日	新築年月日不詳
	経 過 年 数	不明
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	外 壁	カラー鉄板張り、外
	内 壁	石膏ボード、外
	天 井	現し、外
	床	土間コンクリート
	設 備	—
	そ の 他	—
床 面 積(現況)	約18㎡(概測)	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	車庫
	間 取 り	別添建物間取図のとおり
品 等	使 用 資 材	やや劣る
	施 工	やや劣る
	総 合	やや劣る
保守管理の状態	新築後相当の年数を経過し、老朽化・機能的陳腐化が著しく認められる。保守管理の状態は概ね普通である。	
建物の利用状況	調査日現在、所有者により車庫として利用されている。	
特 記 事 項		

2 (8) 建物の概況及び利用状況 (物件 6)

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 2 年 3 月 4 日新築 (登記記載) 経 過 年 数 約 2 6 年 経済的残存耐用年数 約 4 年
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、外 天 井 化粧合板、ビニールクロス、外 床 畳、フローリング、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 : 1 1 7 . 9 0 m ² 、2 階 : 5 5 . 4 8 m ² 、計 : 1 7 3 . 3 8 m ²
現 況 用 途 等	現 況 用 途 居 宅 間 取 り 5 D K (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 2 6 年を経過し、老朽化・機能的陳腐化が認められる。保守管理の状態は概ね普通である。
建物の利用状況	調査日現在、所有者により居宅として利用されている。
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・2(土地)

物件1・2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	17,200	0.58	1,089.71	0.50	-	5,440,000
2	17,200	0.58	140.25	0.50	-	700,000
合計地積			1,229.96			6,140,000

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。

地価公示 村上-1 公示価格：26,000 円/㎡年間変動率：-1.9%

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $26,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{99}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{150} \div 17,200 \text{ 円/㎡}$

◇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。

$$100\% + \frac{\text{月率}}{12\text{ヶ月}} \times \frac{\text{公示地価価格時点から評価日までの月数}}{6\text{ヶ月}} \div 99\%$$

◇標準化補正： 特になし ±0 %

◇地域格差： 街路条件・環境条件で優る +50 %

イ 個別格差： 形状で劣る -3 %
 規模が過大で劣る -40 %
 相乗積 58 %

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 3～6 (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
3	55,000	102.70	0.01		60,000
4	44,000	36.43	0.01		20,000
5	165,000	127.86	0.03		630,000
5・符 号1	77,000	102.67	0.03		240,000
5・符 号2	55,000	43.09	0.03		70,000
5・符 号3	55,000	25.87	0.03		40,000
5・未 登記4	44,000	18.00	0.01		10,000
			物件5の合計		990,000
6	165,000	173.38	0.11		3,150,000
建物価格合計					4,220,000

ウ 現価率(物件6)

経過年数 26 年
 経済的残存耐用年数 4 年
 観察減価 -40 %
 残価率 5 %

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \left\{ \frac{\text{残価率}}{100} + \left[1 - \frac{\text{残価率}}{100} \right] \times \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}} \right\} \times \left[1 - \frac{\text{観察減価}}{100} \right] \\
 &= 0.11
 \end{aligned}$$

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、2の土地については、物件3～6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	5,440,000	17%	0.45	法定地上権成立(物件3)	420,000
		4%	0.45	法定地上権成立(物件4)	100,000
		52%	0.45	法定地上権成立(物件5)	1,270,000
		27%	0.00	法定地上権不成立(物件6)	0
2	700,000	100%	0.45	法定地上権成立(物件5)	320,000

合計 2,110,000

うち物件1から控除分：1,790,000

うち物件5へ加算分：1,590,000

※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

$$75.30\text{m}^2 \div (75.30\text{m}^2 + 19.87\text{m}^2 + 228.07\text{m}^2 + 117.90\text{m}^2)$$

$$= \text{約}17\%$$

物件4の建築面積

建築面積の合計

土地利用権が及ぶ面積割合

$$19.87\text{m}^2 \div (75.30\text{m}^2 + 19.87\text{m}^2 + 228.07\text{m}^2 + 117.90\text{m}^2)$$

$$= \text{約}4\%$$

物件5の建築面積

建築面積の合計

土地利用権が及ぶ面積割合

$$228.07\text{m}^2 \div (75.30\text{m}^2 + 19.87\text{m}^2 + 228.07\text{m}^2 + 117.90\text{m}^2)$$

$$= \text{約}52\%$$

物件6の建築面積

建築面積の合計

土地利用権が及ぶ面積割合

$$117.90\text{m}^2 \div (75.30\text{m}^2 + 19.87\text{m}^2 + 228.07\text{m}^2 + 117.90\text{m}^2)$$

$$= \text{約}27\%$$

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	5,440,000	-1,790,000		0.7	0.3	770,000
2	700,000	-320,000		0.7	0.3	80,000
3	60,000	+420,000	1.0	0.7	0.3	100,000
4	20,000	+100,000	1.0	0.7	0.3	30,000
5	990,000	+1,590,000	1.0	0.7	0.3	540,000
6	3,150,000	+0	1.0	0.7	0.3	660,000
一 括 価 格 (合 計)						2,180,000

ウ 占有減価修正 : ±0 %

エ 市場性修正: -30 %

既成住宅地域において建物が多数密集する特殊な物件であり、市場性で劣るものと判定した。

オ 競売市場修正: -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

地価公示標準地	村上－1
所 在	村上市堀片1581番2 「堀片3－35」
価 格	26,000円/㎡
位 置	JR羽越本線・村上駅 約2.4km
価 格 時 点	令和8年1月1日
地 積	約203㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
前 面 道 路	南側幅員約6.5m市道
公 法 規 制	非線引都市計画区域・第1種低層住居専用地域 (指定建ぺい率50%、指定容積率100%)
地 域 の 概 要	一般住宅の中に併用住宅等も見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

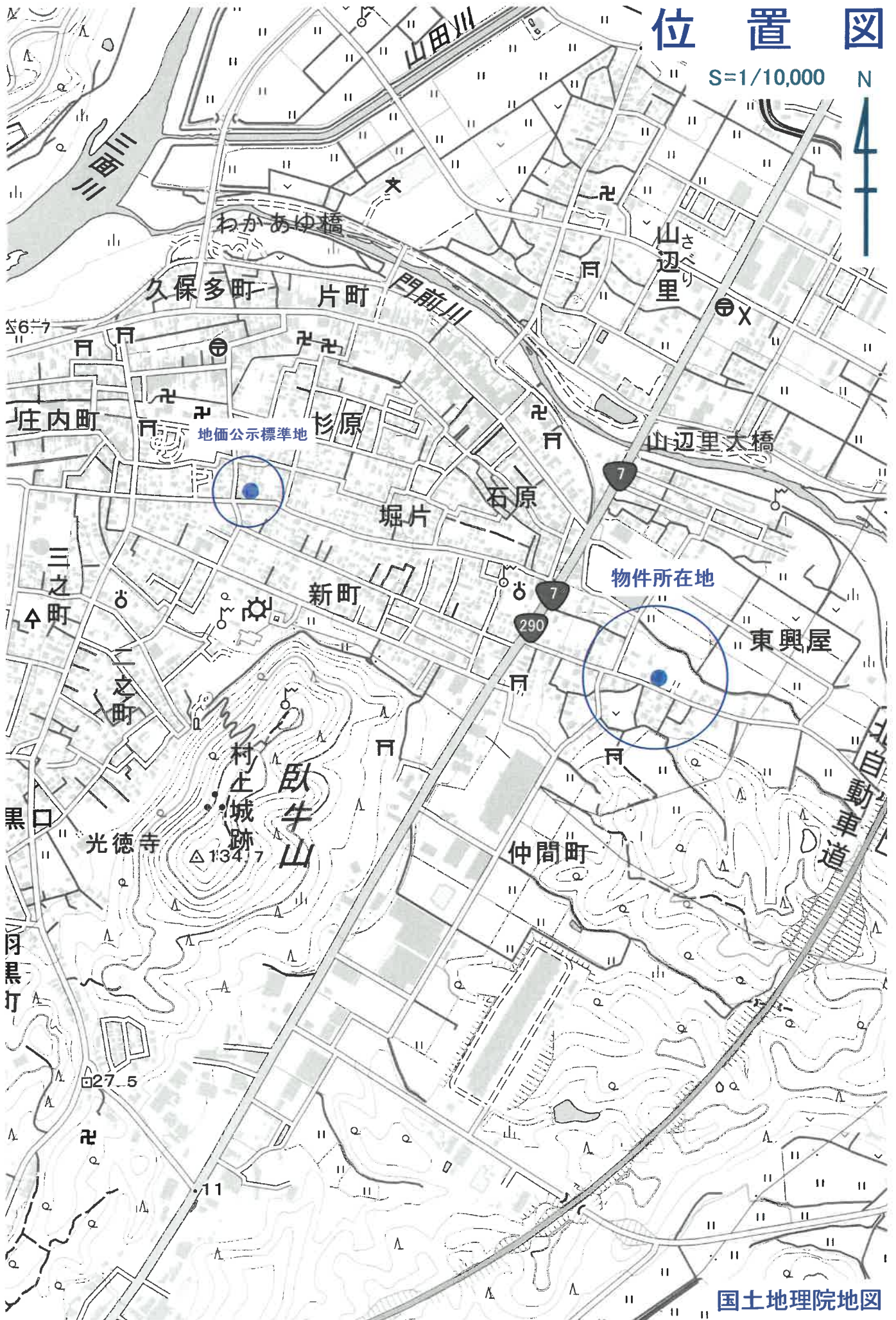
- 1 位置図
- 2 地図（法第14条第1項）写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図
- 5 土地建物位置関係図（概略図）
- 6 求積図
- 7 建物間取図

以 上

位置図

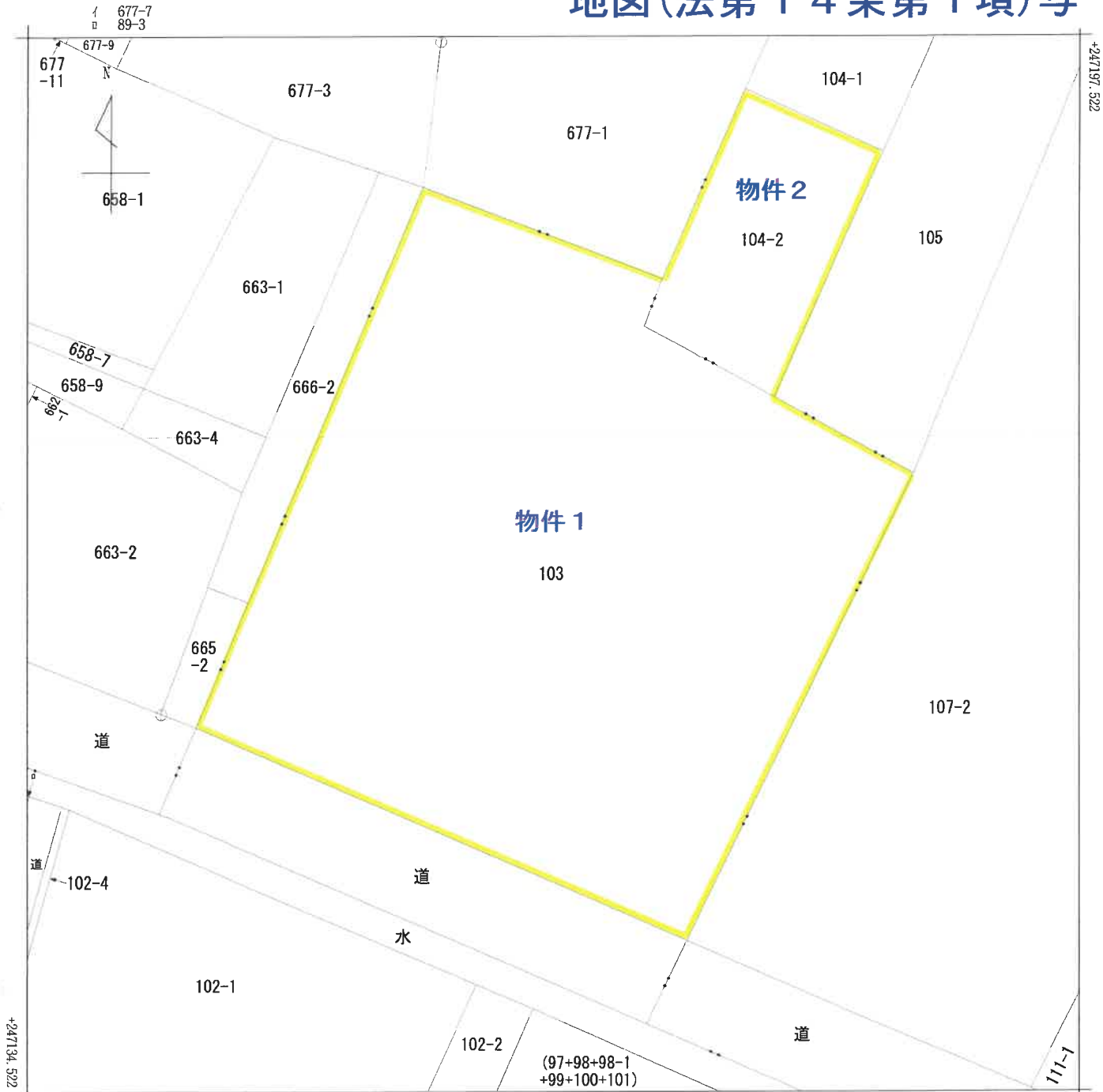
S=1/10,000

N



国土地理院地図

地図(法第14条第1項)写



(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	仲間町
------------	-----

請 求 部 分	所 在 村上市仲間町字屋敷添					地 番 103番			
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

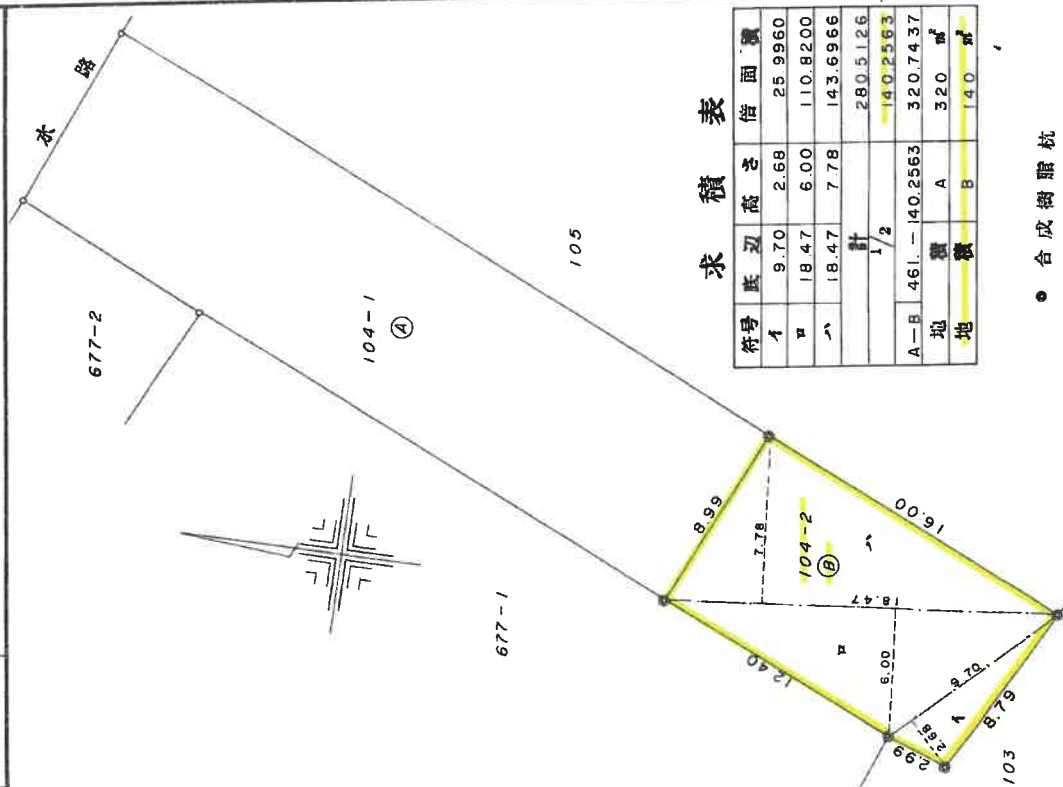
前 104 後・新 同一

地積測量図

地番	104番2
----	-------

村上市大塚仲間町字茶屋

142119



作者

申 隋 人

縮尺 $\frac{1}{250}$

A 3判をA 4判(約70%)に縮小

建物図面 各階平面図

物件3

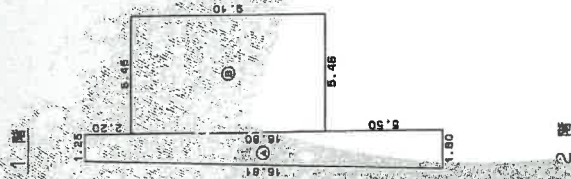
登記年月日：平成12年3月21日

建物図面

家屋番号	103番の1
建物の所在	村上市大字仲間町字屋敷添103番地

各階平面図

021991

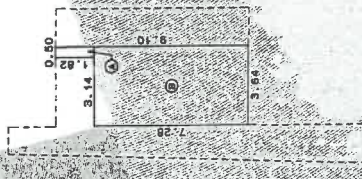


求積表

①	1.80 × 1.25	=	2.25
②	1.25 × 16.80 / 2	=	10.50
③	5.46 × 9.10	=	49.6860
計			75.3060

床面積 75.30㎡

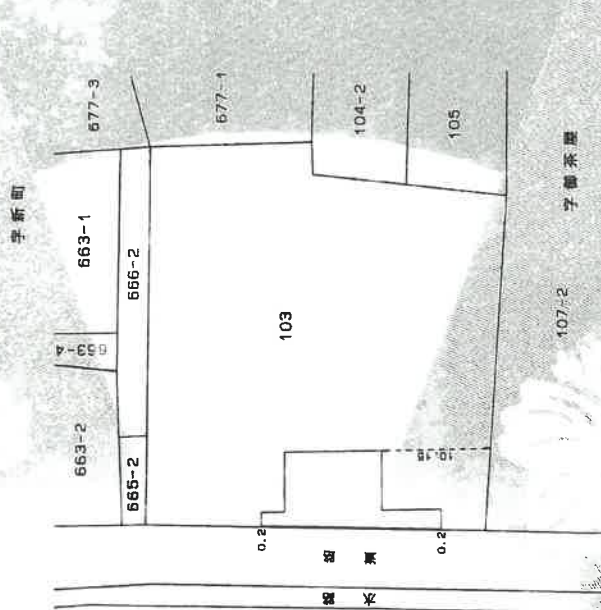
2 階



求積表

①	0.50 × 1.62	=	0.8100
②	3.64 × 7.28	=	26.4992
計			27.4092

床面積 27.40㎡



作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成12年3月21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である。
令和7年7月31日 新潟県地方税務局村上支局

A3判をA4判(約70%)に縮小

請求番号：8-2

登記年月日：平成12年3月21日

各階平面図 建物図面

家屋番号 1-0-3番の3

建物の所在 村上市大字仲間町字屋敷添103番地

02199



1 階



求積差

$$5.48 \times 3.64 = 19.8744$$

床面積 19.87㎡

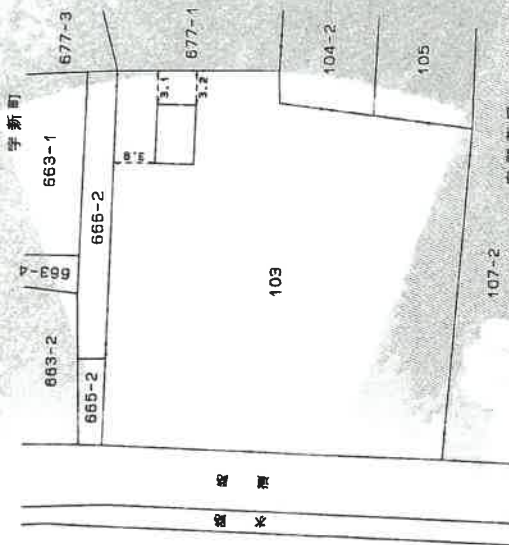
2 階



求積差

$$5.48 \times 3.64 = 19.8744$$

床面積 16.56㎡



作製者

縮尺 250

申請人

縮尺 500

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成12年3月21日登記

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年7月31日 新潟県地方支庁上野市

A3判をA4判(約70%)に縮小

登記年月日：平成12年3月21日

令和7年7月31日 新潟地方方法務局村上支局

A3判をA4判(約70%)に縮小

請求番号：8-4

021993

各階平面図

建物図面

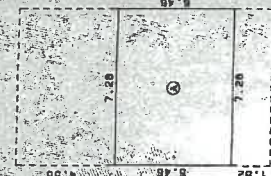
家屋番号

103番の4

建物の所在

新潟市村上市大字仲間町字御茶屋敷103番地2

主たる建物 2階

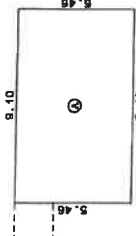


求積数

① 7.28 × 5.46 = 39.7488

床面積 39.74㎡

附属建物 (符1) 2階

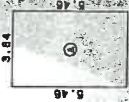


求積数

① 9.10 × 5.46 = 49.6860

床面積 49.68㎡

附属建物 (符3)

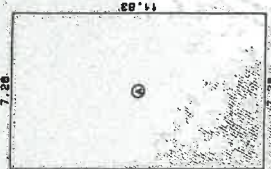


求積数

① 3.64 × 5.46 = 19.8744

床面積 19.87㎡

主たる建物 1階

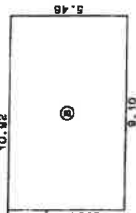


求積数

① 7.28 × 11.83 = 86.1224

床面積 86.12㎡

附属建物 (符1) 1階



求積数

① 1.82 × 3.124 = 5.6860

② 9.10 × 5.46 = 49.6860

計 55.3720

床面積 55.37㎡

附属建物 (符2)



求積数

① 4.71 × 9.15 = 43.0965

床面積 43.09㎡

作製者

縮尺 1/250

申請人

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成()年()月()日登記

縮尺 1/500

建物図面
各階平面図

物件5

登記年月日：平成12年3月21日

各階平面図

建物図面

家庭番号 103番の5

建物の所在 内上市大 中問町字歴教系103番地

021994



求積表

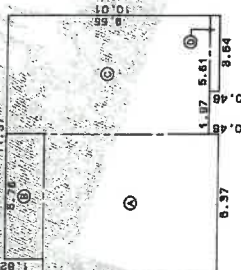
①	6.37 x 8.19 =	52.1703
②	5.76 x 1.82 =	10.4832
③	5.61 x 9.55 =	53.5785
④	3.84 x 0.46 =	1.7424
計		117.9044

床面積 117.90㎡

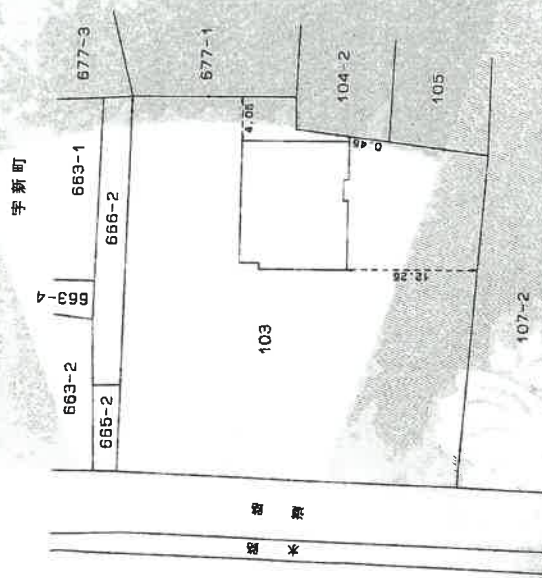
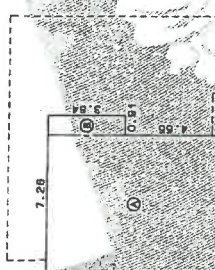
求積表

①	6.37 x 8.19 =	52.1703
②	0.91 x 3.64 =	3.3124
計		55.4827

床面積 55.48㎡



2階



作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成10年3月1日登記

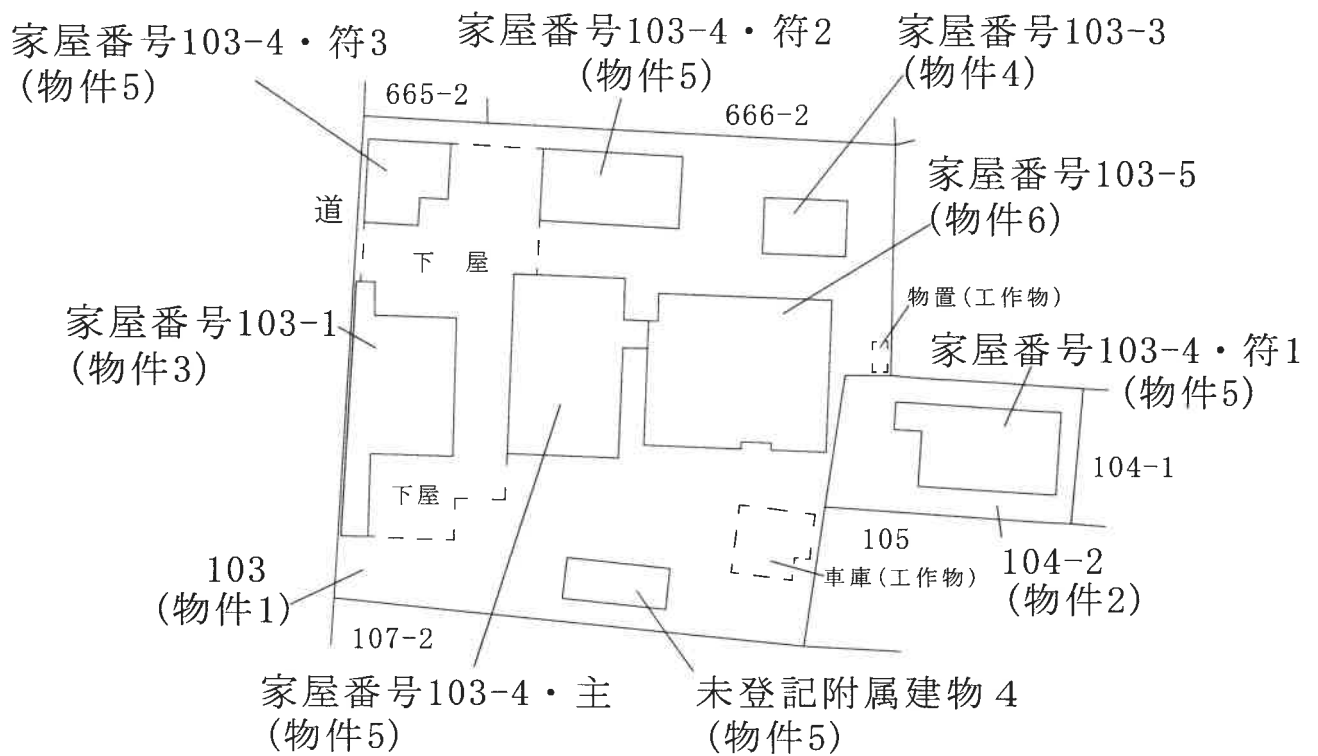
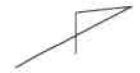
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年7月31日 新潟県地方裁務局村土支局

A3判をA4判(約70%)に縮小

請求番号：8-5

土地建物位置関係図(概略図)

S = 1 / 5 0 0



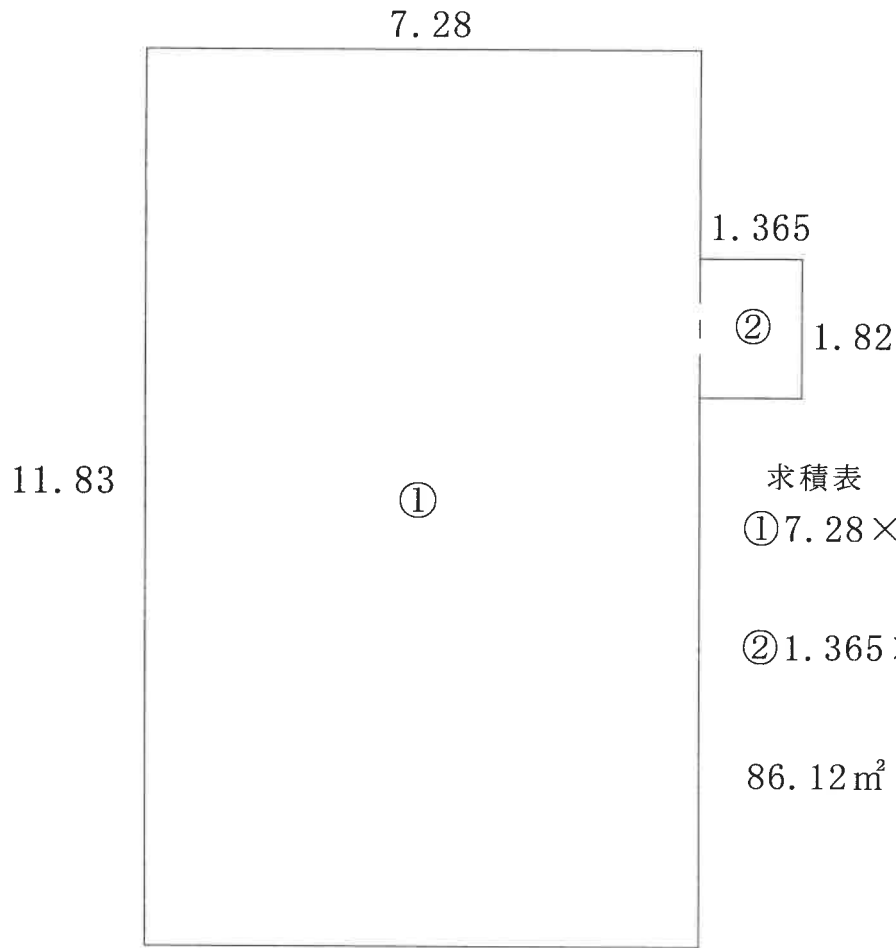
評価人作成

求積図

S = 1 / 1 0 0

(物件 5 ・ 主)

1 階



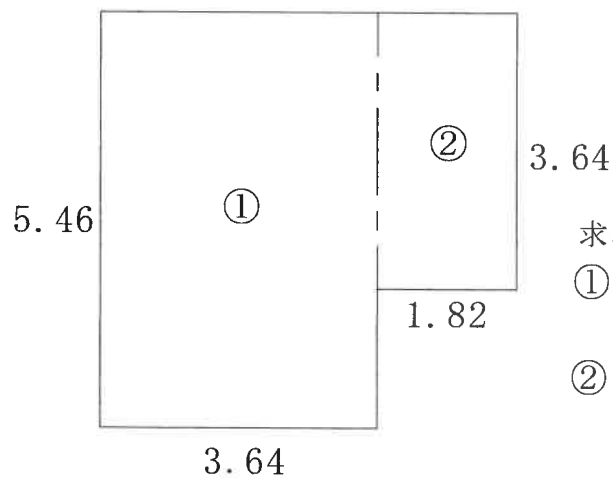
求積表

$$\textcircled{1} 7.28 \times 11.83 = 86.1224 \\ (86.12 \text{ m}^2)$$

$$\textcircled{2} 1.365 \times 1.82 = 2.4843 \\ (\text{約} 2 \text{ m}^2 \cdot \text{増築})$$

$$86.12 \text{ m}^2 + 2 \text{ m}^2 = \text{約} 88.12 \text{ m}^2$$

(物件 5 ・ 符号 3)



求積表

$$\textcircled{1} 3.64 \times 5.46 = 19.8744 \\ (19.87 \text{ m}^2)$$

$$\textcircled{2} 1.82 \times 3.64 = 6.6248 \\ (\text{約} 6 \text{ m}^2 \cdot \text{増築})$$

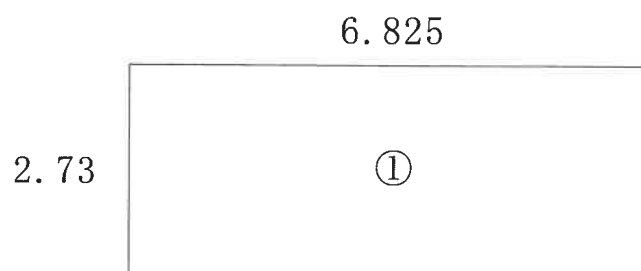
$$19.87 \text{ m}^2 + 6 \text{ m}^2 = \text{約} 25.87 \text{ m}^2$$

評価人作成

求積図

$$S = 1 / 1 0 0$$

(物件 5 ・ 未登記附属建物 4)



求積表

$$\textcircled{1} 6.825 \times 2.73 = 18.63225$$

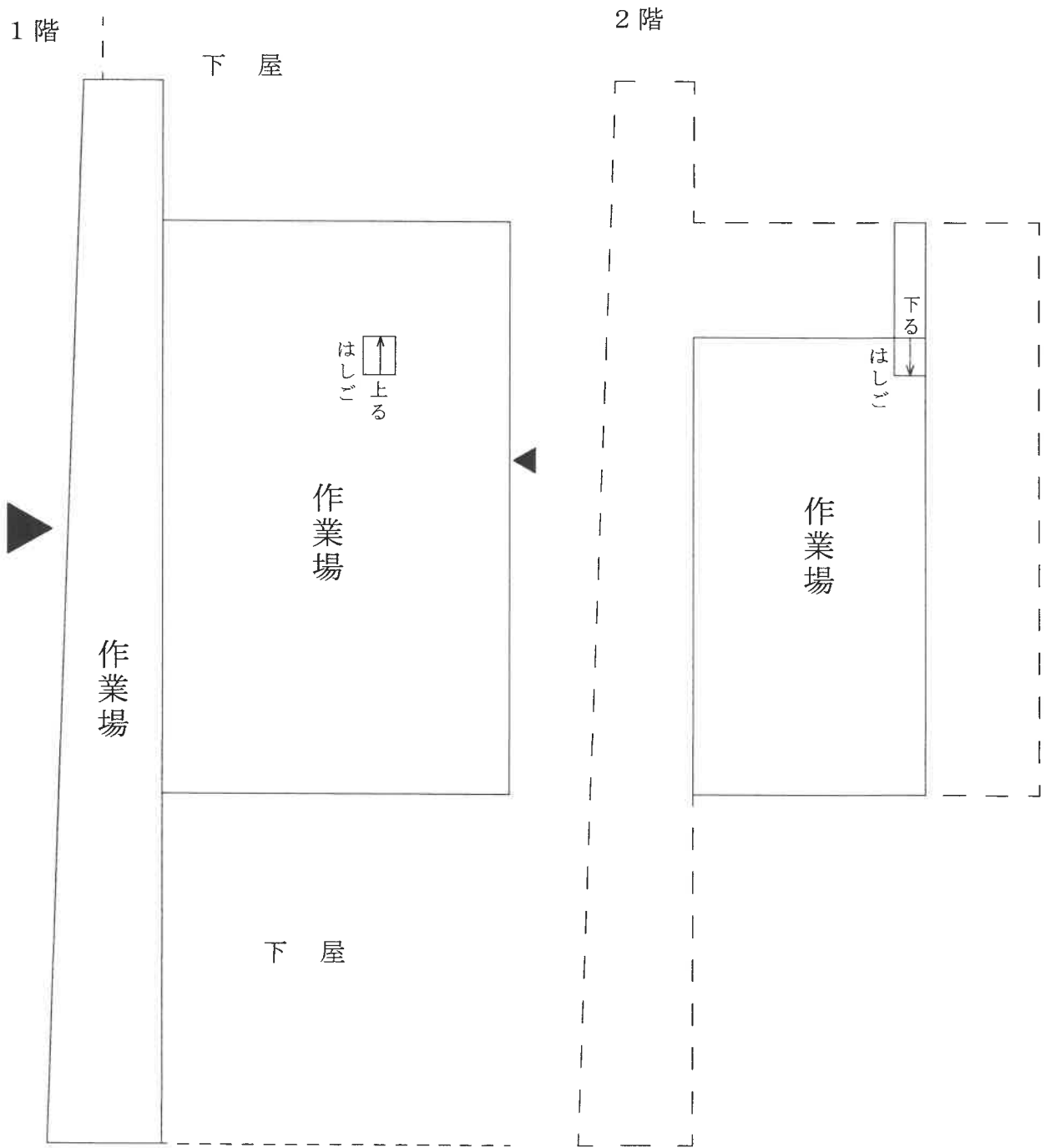
約18m²

評価人作成

建物間取図

(物件 3)

S = 1 / 1 0 0

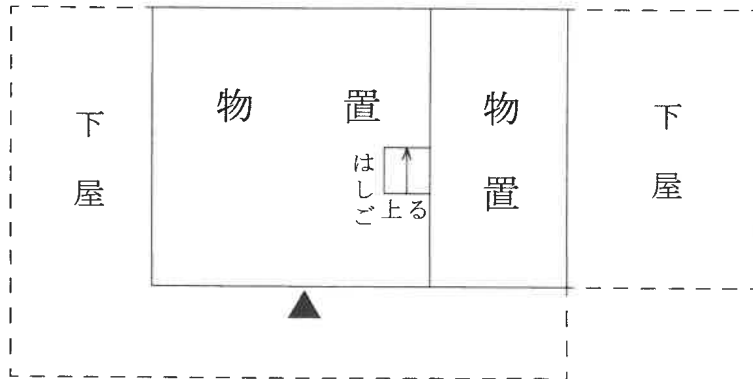


建物間取図

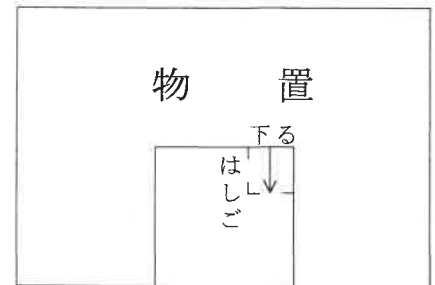
S = 1 / 1 0 0

(物件 4)

1 階

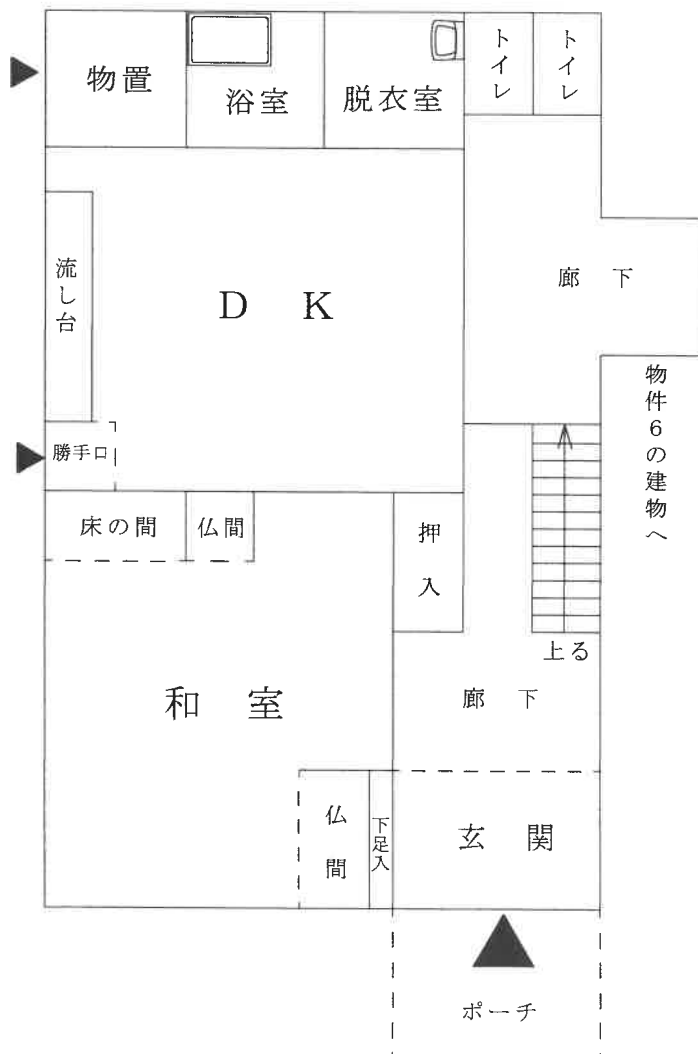


2 階

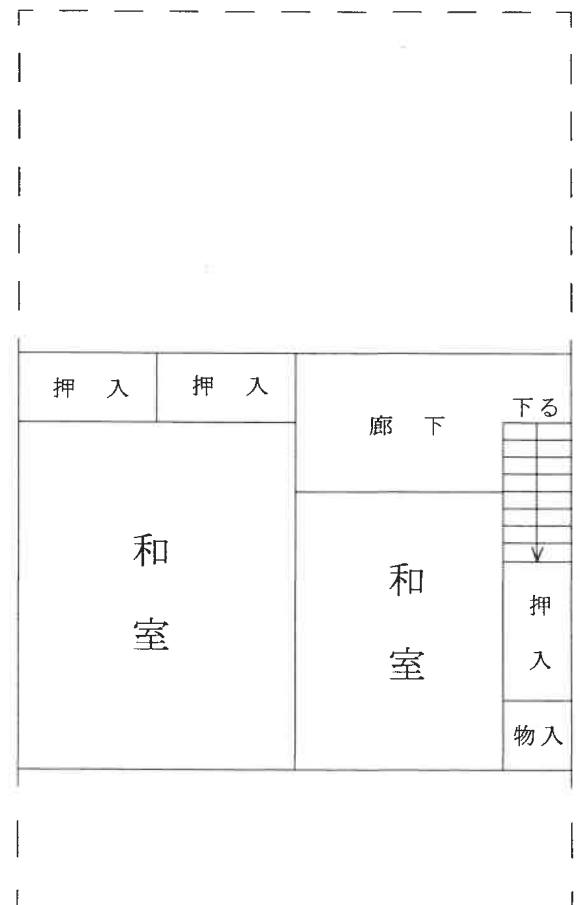


(物件 5 ・ 主)

1 階



2 階



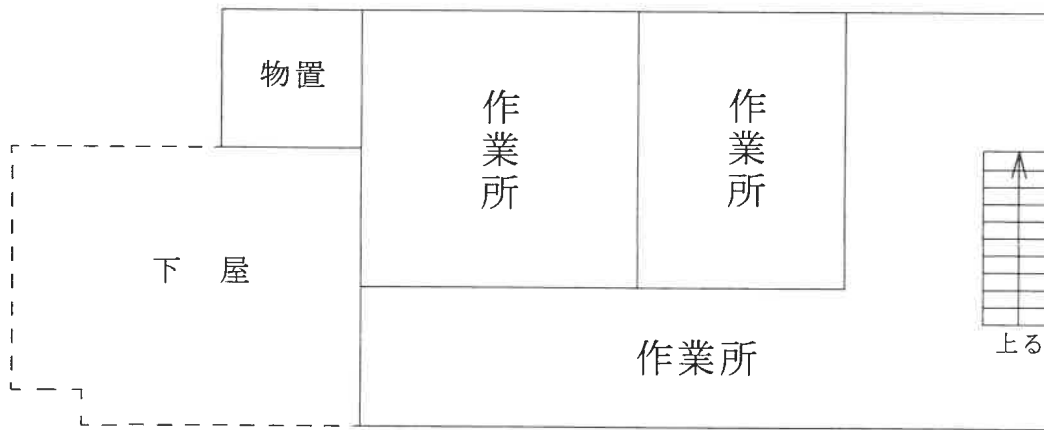
評価人作成

1 階

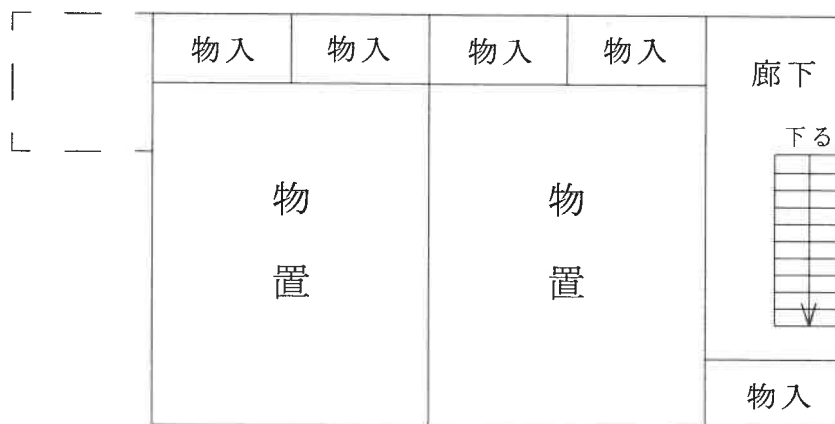
建物間取図

S = 1 / 1 0 0

(物件 5 ・ 符 1)



2 階



(物件 5 ・ 符 2)



評価人作成

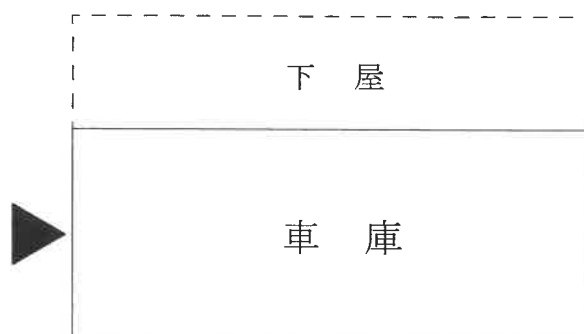
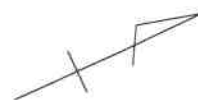
建物間取図

S = 1 / 1 0 0

(物件 5 ・ 符 3)



(物件 5 ・ 未登記附属建物 4)



評価人作成

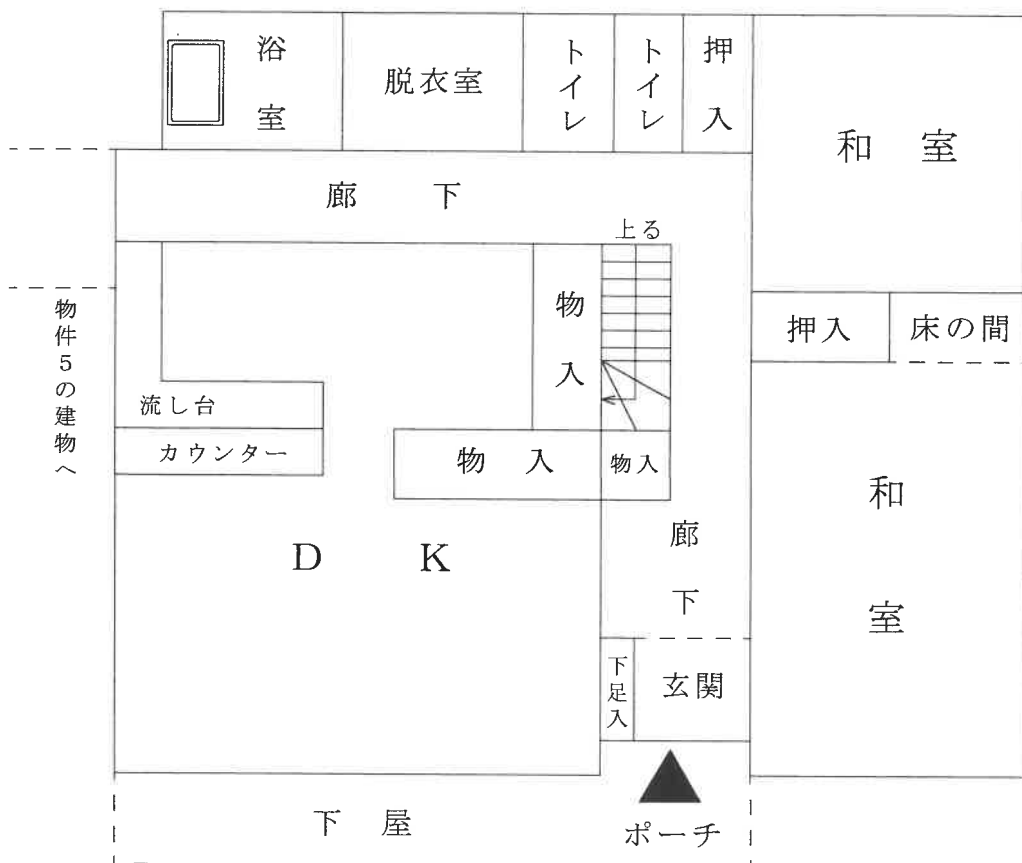
建物間取図

(物件 6)

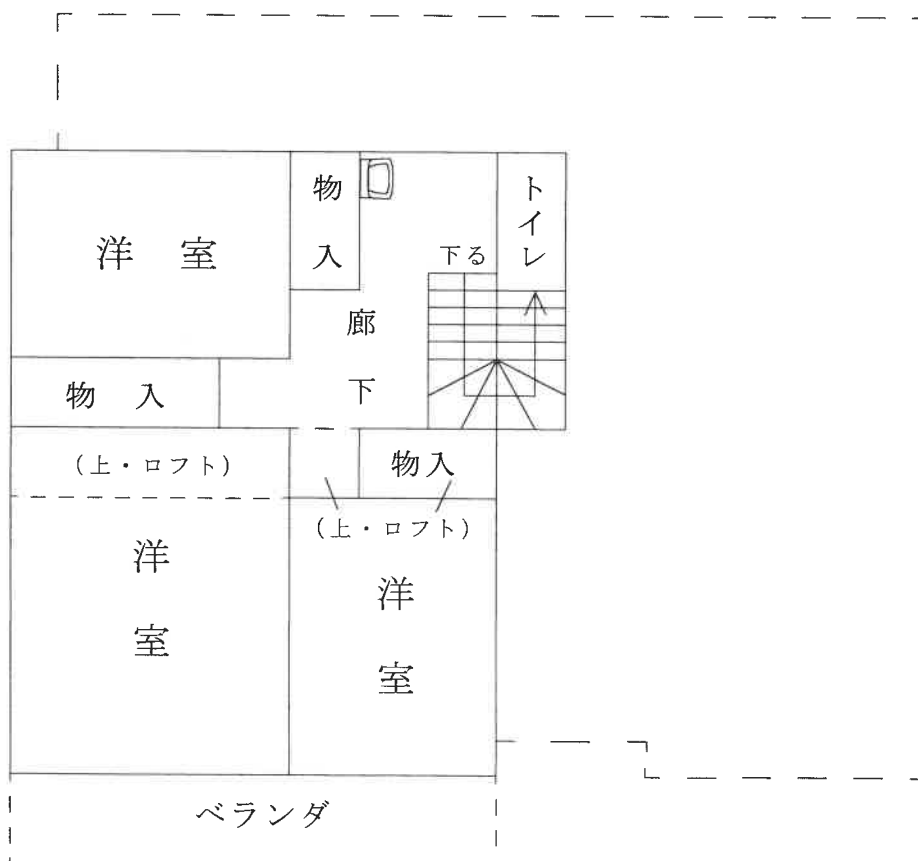
S = 1 / 1 0 0



1 階



2 階



評価人作成