

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 28 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 10 月 26 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 2 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 9 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 11 月 20 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 11 月 11 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 13 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 9 月 28 日から当庁物件明細書等閲覧場に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | | |
|---|------|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 村上市山居町一丁目 |
| | 地 | 番 | 3016番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 222平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 2 | 所 | 在 | 村上市山居町一丁目 |
| | 地 | 番 | 3016番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 766.63平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 村上市山居町一丁目 |
| | 地 | 番 | 3017番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 104.55平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 村上市山居町一丁目 |
| | 地 | 番 | 3017番2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 31平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 5 | 所 在 | 村上市山居町一丁目 |
| | 地 番 | 3017番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 869.86平方メートル |
| 6 | 所 在 | 村上市山居町一丁目 |
| | 地 番 | 3017番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 16.42平方メートル |
| 7 | 所 在 | 村上市山居町一丁目 |
| | 地 番 | 3018番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 339.24平方メートル |
| 8 | 所 在 | 村上市山居町一丁目3016番地3、3017番地4、
3017番地5 |
| | 家屋 番号 | 3016番3 |
| | 種 類 | 遊技場 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 845.15平方メートル
2階 57.30平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 店舗 |



物 件 目 録

床 面 積	1階	約933.15平方メートル
	2階	57.30平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 3月26日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 牧 野 弘 子

1 不動産の表示

【物件番号1～8】

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1～8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号8】

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

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 村上市山居町一丁目
 地 番 3016番1
 地 目 雑種地
 地 積 222平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
- 2 所 在 村上市山居町一丁目
 地 番 3016番3
 地 目 宅地
 地 積 766.63平方メートル
- 3 所 在 村上市山居町一丁目
 地 番 3017番1
 地 目 宅地
 地 積 104.55平方メートル
- 4 所 在 村上市山居町一丁目
 地 番 3017番2
 地 目 雑種地
 地 積 31平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 5 | 所 在 | 村上市山居町一丁目 |
| | 地 番 | 3017番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 869.86平方メートル |
| 6 | 所 在 | 村上市山居町一丁目 |
| | 地 番 | 3017番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 16.42平方メートル |
| 7 | 所 在 | 村上市山居町一丁目 |
| | 地 番 | 3018番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 339.24平方メートル |
| 8 | 所 在 | 村上市山居町一丁目3016番地3、3017番地4、
3017番地5 |
| | 家屋 番号 | 3016番3 |
| | 種 類 | 遊技場 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 845.15平方メートル
2階 57.30平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 店舗 |



物 件 目 録

床 面 積	1階	約933.15平方メートル
	2階	57.30平方メートル





令和7年(ケ)第116号
令和7年12月15日受理
令和8年1月**20**日提出

現況調査報告書

(物件1～8)

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 | 村上市山居町一丁目 |
| | 地 | 番 | 3016番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 222平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 村上市山居町一丁目 |
| | 地 | 番 | 3016番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 766.63平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 村上市山居町一丁目 |
| | 地 | 番 | 3017番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 104.55平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 村上市山居町一丁目 |
| | 地 | 番 | 3017番2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 31平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 村上市山居町一丁目 |
| | 地 | 番 | 3017番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 869.86平方メートル |



物 件 目 録

- | | | | |
|---|----|----|--------------------------------------|
| 6 | 所 | 在 | 村上市山居町一丁目 |
| | 地 | 番 | 3017番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 16.42平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 村上市山居町一丁目 |
| | 地 | 番 | 3018番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 339.24平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 村上市山居町一丁目3016番地3、3017番地4、
3017番地5 |
| | 家屋 | 番号 | 3016番3 |
| | 種 | 類 | 遊技場 |
| | 構 | 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1階 | 845.15平方メートル |
| | | 2階 | 57.30平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	新潟県村上市山居町1丁目4番32号	
土地	物件1～7	
現況地目	☒ 宅地（物件1～7） ☐ 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下記建物を所有し、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8	
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：店舗 ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約93.3.15平方メートル 2階 57.30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店舗（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1～7は、同8の敷地として一体的に使用されている。
- 2 物件2の北角には樹脂製の杭が、同7の西角には金属標が、それぞれあって隣地との境界を示していると思われる。
- 3 物件2、5及び7の北西側には水路があり、同水路との間には低い擁壁があって、本件土地とのおおよその境界を示していると思われる。
- 4 物件1及び2の北東側、同7の南西側には、隣地との境界を明確に示すものはないが、舗装の跡やブロックや置き石等で、おおよその境界を示していると思われる。
- 5 物件5の西側、同4及び6付近にプレハブの物置（動産）と簡易物置（動産）が置かれている。
- 6 物件8内には、商品の陳列に使用する棚やラック等が相当数残置されている。その他に、複合機、事務用品や什器、冷蔵庫、ガスレンジ、段ボール箱に入った在庫等も相当数残置されている。
- 7 物件8の1階東側の天井に雨漏りのシミのような跡が確認できる。
- 8 物件8の東側と南西側の出入口付近の屋根の軒下部分に大きな穴が開いていたり、外壁の一部が落下している箇所もある。

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1～8、10～12所有者元代表者) ■ B (Aの妻)	物件8について、市の課税台帳に倉庫として課税されている建物があるとのことだが、恐らく裏の水路側に倉庫を建て増したので、そのことではないかと思う。 物件8の建物には雨漏りがしているが、その個所の特定ができず、費用もかかるので、そのままにしてあると聞いている。 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12月17日 (水) 12:36-12:40 13:55-13:59	新潟地方法務局村上支局	登記事項要約書等申請、受領
7年12月17日 (水) 12:48-13:00	物件所在地 (物件1～8)	状況確認、外観写真撮影
7年12月17日 (水) 13:08-13:12 14:02-14:07	村上市役所税務課	固定資産評価証明書等申請、受領
7年12月17日 (水) 13:20-13:40	物件所在地 (物件9～11)	C (物件9所有者) とBから事情聴取等、外観写真撮影
7年12月17日 (水) 13:45-13:49	同上 (物件12)	状況確認、写真撮影
7年12月17日 (水) 17:38-17:49	当庁	Aから事情聴取 (電話)
8年1月14日 (水) 9:00-9:45	物件所在地 (物件9～11)	立入調査 (B立会)、評価人同行、概測、写真撮影
(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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年1月14日 (水) 9:48-11:04	物件所在地 (物件1～8)	立入調査 (B立会)、評価人同行、概測、写真撮影
8年1月14日 (水) 11:14-11:22	同上 (物件1,2)	立入調査、概測、写真撮影
8年1月14日 (水) 16:24-16:29	当庁	新潟地方裁判所新発田支部破産係へ物件1～8, 10～12について、破産財団から放棄済みの旨確認 (電話)
年月日 () : - :		
年月日 () : - :		
年月日 () : - :		
年月日 () : - :		
(特記事項) ☐ 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



(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

山居町1丁目

請 求 部	所 在 村上市山居町一丁目					地 番 3016番3			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区	乙一	座 標 系 又 は 記 号	Ⅷ	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)	種 類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和44年10月				備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 項	

請求番号 : 4-1
(1/1)

公用

登記年月日：平成5年12月1日

各階平面図

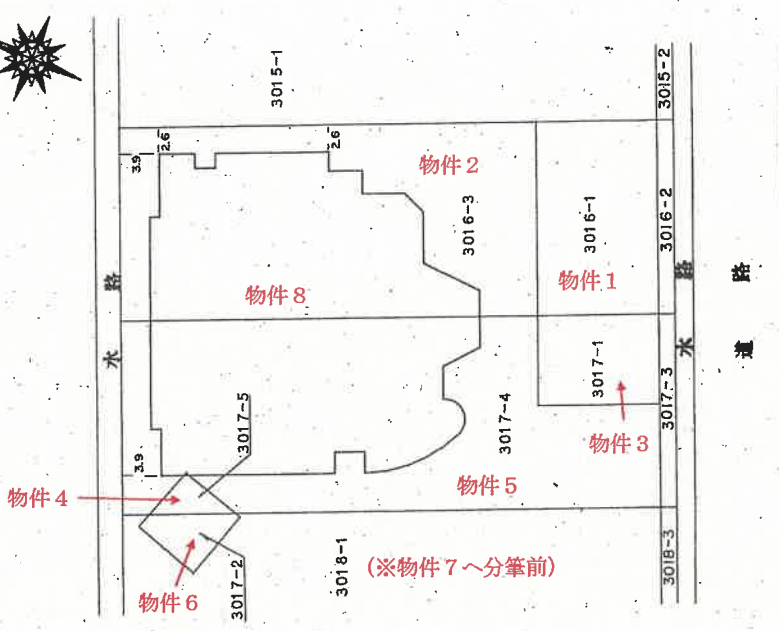
建物図面

家屋番号 301683

建物の所在

村上市山居町1丁目3016番地3, 3017番地4, 3017番地5

016539



作製者

年11月13日作製

縮尺

1/500

申請人

新潟県土地家屋調査士会

昭和55年12月/日登記

各階平面	平面圖	剖面圖
建		
物		
1/2		

各階平面圖

301 6番3

建物の所在.

016540

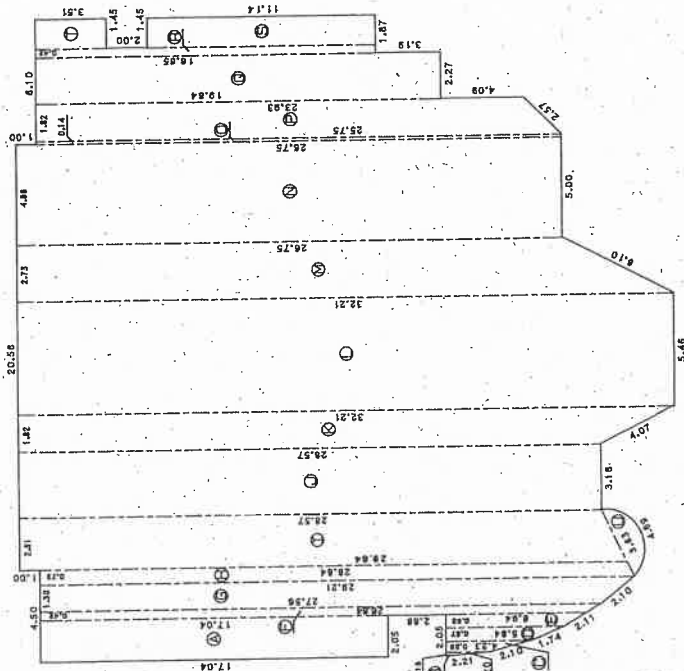
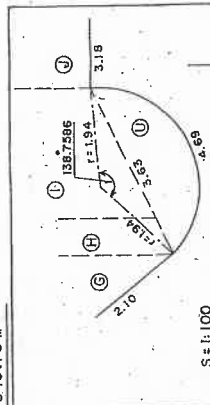
3017番地	45
3017番地	5

脚

救濟

A)	$2.05 \times 17.04 =$	34.9320
B)	$0.16 \times 2.20 =$	0.3520
C)	$(2.20 \times 2.20) =$	0.1980
D)	$(4.23 \times 0.55) =$	1.76825
E)	$(4.23 \times 0.57) =$	3.37345
F)	$(5.84 \times 0.59) =$	4.1535
G)	$(26.84 \times 2.55) =$	11.4240
H)	$(27.56 \times 2.92) =$	36.9005
I)	$(29.21 \times 26.84) =$	21.18825
J)	$(29.84 \times 26.57) =$	73.30455
K)	$(28.57 \times 32.21) =$	90.8526
L)	$(5.46 \times 35.21) =$	55.3098
M)	$(32.21 \times 26.79) =$	175.8566
N)	$4.86 \times 26.72 =$	80.4804
O)	$0.14 \times 26.73 =$	130.0050
P)	$(25.75 \times 35.93) =$	3.6050
Q)	$2.27 \times 16.82 =$	45.2088
R)	$0.42 \times 15.65 =$	45.0368
S)	$1.45 \times 11.12 =$	6.9300
T)	$(3.57 \times 3.57) =$	16.1330
U)	$1.94 \times 38.7586 =$	5.0095
V)	38.7586×360	3.34678

合床	計	積
----	---	---

845.15979
845.15 m²

作者

11月13日(製作)

申請人

縮尺 250

新洞果土地家屋調查士會

昭和五十五年/二月/日登記

登記年月日：平成5年12月1日

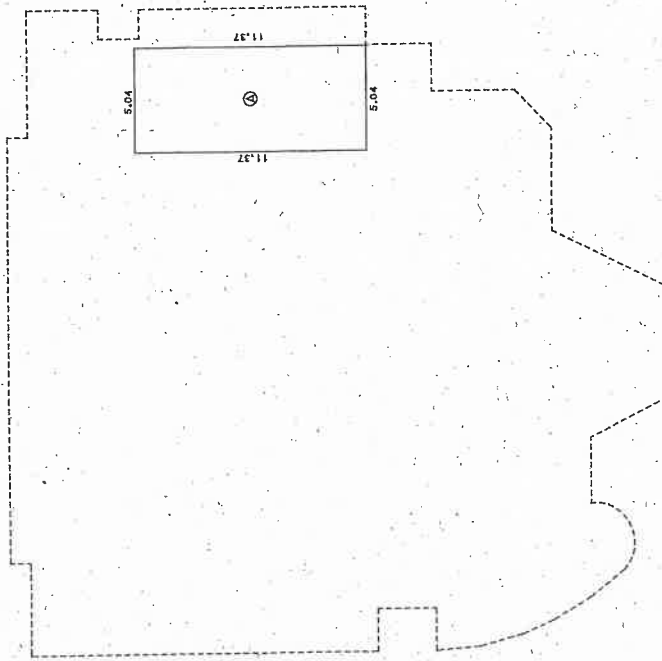
各階平面図 各階平面図 2/2

家屋番号	301633
建物の所在	村上市山居町1丁目3016番地3, 3017番地4, 3017番地5

016541

2 階

求積表	
A) 5.04 x 11.37 =	57.3048
床面積	57.30㎡



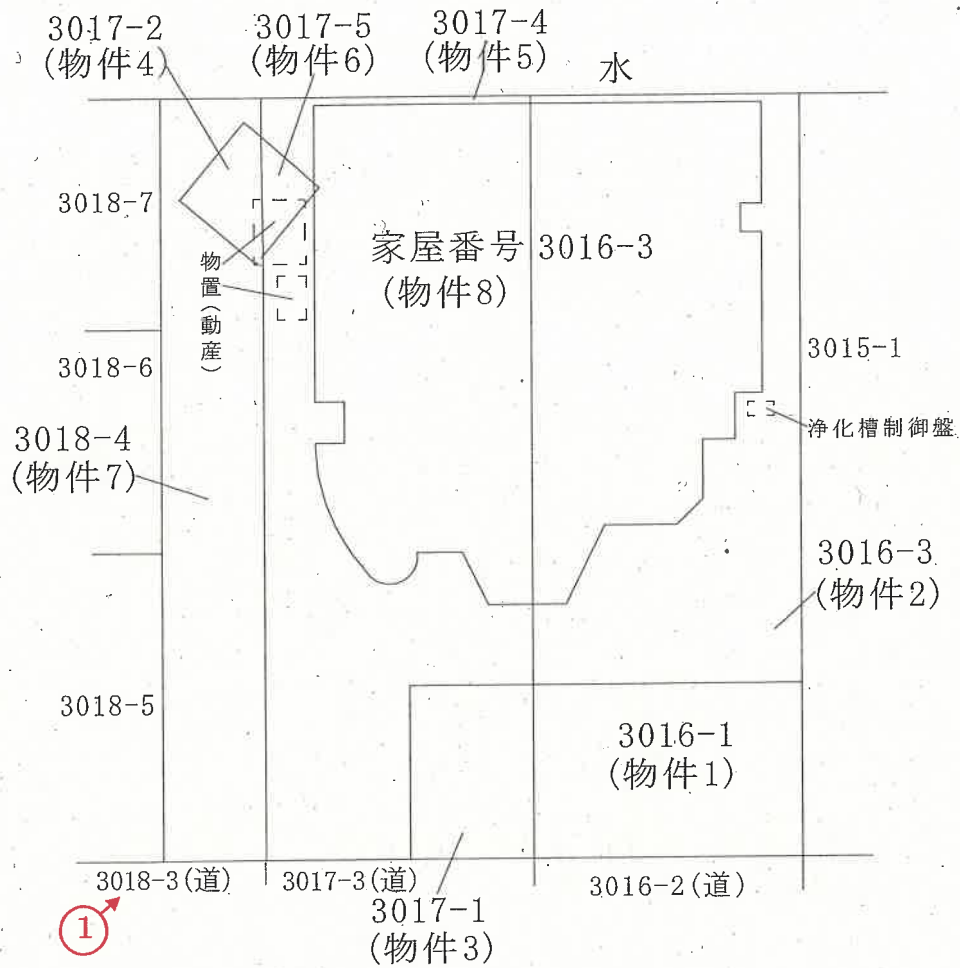
作製者	申請人	縮尺	縮尺
		1/250	1/250

昭和55年12月 / 日登記

新潟県土地家屋調査士会

土地建物位置関係図(概略図)

S = 1 / 5 0 0



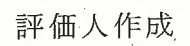
評価人作成

(執行官一部加筆修正)



印は写真撮影位置、方向

物件 8
S = 1 / 2 0.0

$$S = 1/2 \quad 0 \cdot 0$$


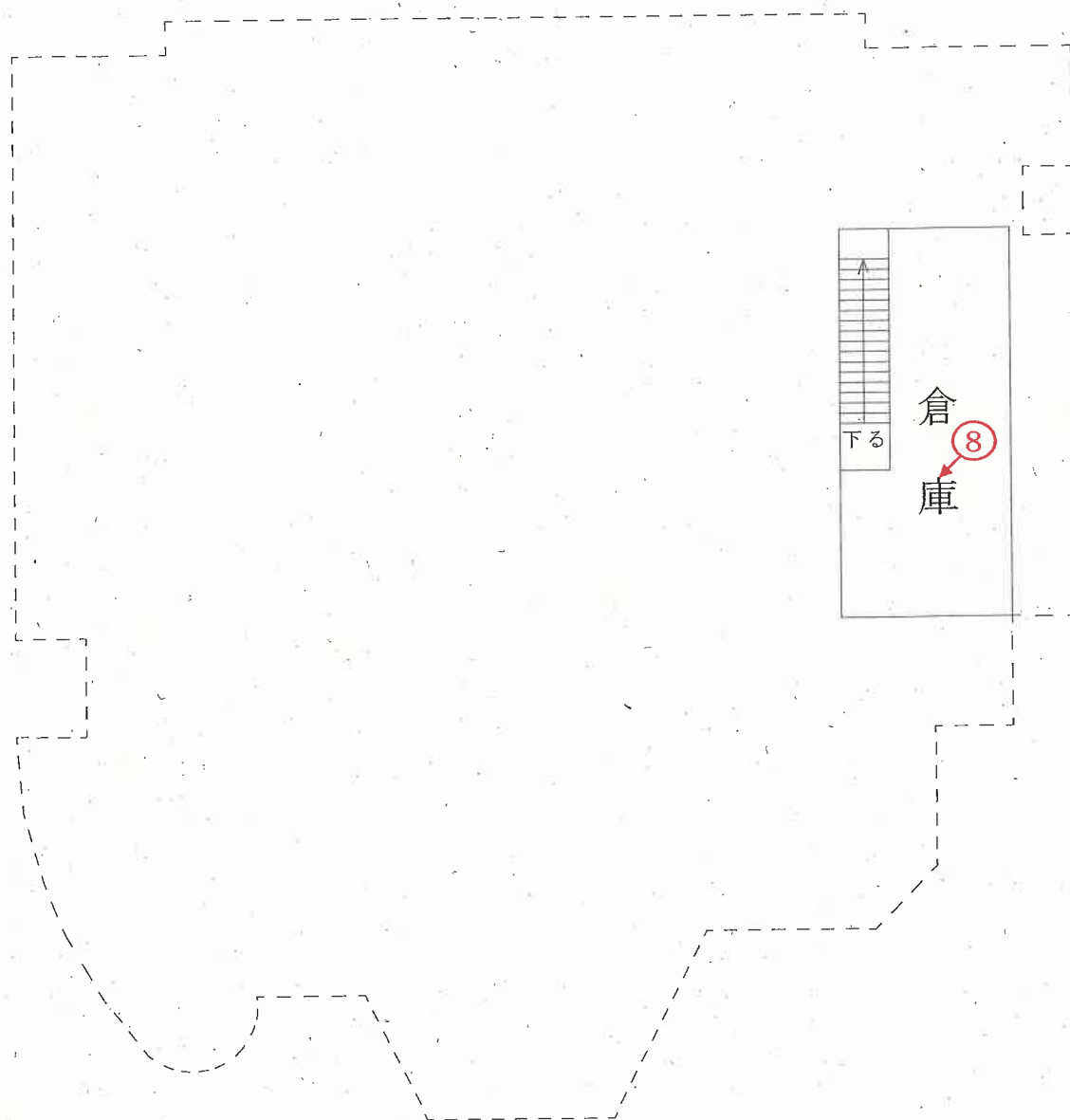
○→印は写真撮影位置、方向

建物間取図

物件 8

S = 1 / 2 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



令和 7 年 (ケ) 第 116 号 A

求 意 見 書

飯 田 英 範 殿

令和 8 年 8 月 10 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
ので、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、下記の意見番に意見を記載して提出してくだ
さい (FAX番号)

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 8 月 12 日
評価人

飯田英範

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 村上市山居町一丁目 |
| | 地 | 番 | 3016番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 222平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 村上市山居町一丁目 |
| | 地 | 番 | 3016番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 766.63平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 村上市山居町一丁目 |
| | 地 | 番 | 3017番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 104.55平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 村上市山居町一丁目 |
| | 地 | 番 | 3017番2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 31平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 村上市山居町一丁目 |
| | 地 | 番 | 3017番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 869.86平方メートル |

物 件 目 録

6	所 在	村上市山居町一丁目
	地 番	3017番5
	地 目	宅地
	地 積	16.42平方メートル
7	所 在	村上市山居町一丁目
	地 番	3018番4
	地 目	宅地
	地 積	339.24平方メートル
8	所 在	村上市山居町一丁目3016番地3、3017番地4、 3017番地5
	家屋 番号	3016番3
	種 類	遊技場
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	床 面 積	1階 845.15平方メートル 2階 57.30平方メートル

(別紙)

[illegible]

令和7年（ケ）第116号
（物件1～8）

令和8年1月14日現地調査
令和8年1月20日評価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
飯 田 英 範

第1 評価額

一括価格	
金15,690,000円	
物件番号	内訳価格
1(土地)	金600,000円
2(土地)	金2,070,000円
3(土地)	金280,000円
4(土地)	金80,000円
5(土地)	金2,350,000円
6(土地)	金40,000円
7(土地)	金920,000円
8(建物)	金9,350,000円

- ① 一括価格は、物件1～8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1～7の内訳価格は、物件8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8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。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	村上市山居町一丁目 3016番1 雑種地 222m ²	宅地
2	所在地 地目 地積	村上市山居町一丁目 3016番3 宅地 766.63m ²	
3	所在地 地目 地積	村上市山居町一丁目 3017番1 宅地 104.55m ²	
4	所在地 地目 地積	村上市山居町一丁目 3017番2 雑種地 31m ²	宅地
5	所在地 地目 地積	村上市山居町一丁目 3017番4 宅地 869.86m ²	
6	所在地 地目 地積	村上市山居町一丁目 3017番5 宅地 16.42m ²	

番号	所 在 等	登 記	現 況
7	所 在 地 番 地 目 地 積	村上市山居町一丁目 3 0 1 8 番 4 宅地 3 3 9 . 2 4 m ²	
8	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	村上市山居町一丁目 3 0 1 6 番 地 3、3 0 1 7 番地 4、3 0 1 7 番地 5 3 0 1 6 番 3 遊技場 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 8 4 5 . 1 5 m ² 2 階 5 7 . 3 0 m ²	店舗 1 階 約 9 3 3 . 1 5 m ² (概測)
特 記 事 項			

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1～8）

位 置 ・ 交 通	J R羽越本線「村上」駅の南東方、約950m。最寄りバス停「山居町一丁目」（村上市まちなか循環バス）の北方、約20m（別添「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	村上市の中心部に位置する、県道沿いの店舗、事務所、住宅等が混在する地域である。地域の周辺には戸建住宅を中心に店舗、事業所等が存する。将来的には概ね現状を維持して推移するものと予測する。	
主な公法上の規制等（道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用 途 地 域 建 ペ イ 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引区域 準工業地域 60% 200% なし 特になし
画 地 条 件 （規模、形状等）	七筆一体として間口約45m、奥行約52mでほぼ整形の画地（計2349.70㎡）である（別添図面参照）。	
接面道路の状況	南東側で幅員約16m舗装道路（県道、村上・神林線、両側歩道付、建築基準法42条1項1号に該当）とほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	物件8の建物の敷地として利用されており、物置（動産）等が存する（別添土地建物位置関係図参照）。ほぼ全面がアスファルトで舗装されている。北東側・南西側隣地は店舗等として利用され、北西側隣地は水路敷である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都市ガス 下 水 道	あり あり 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8）

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5年10月26日新築（登記記載） 経 過 年 数 約32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 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 外 壁 サイディング張り、カラー鉄板張り、外 内 壁 ビニールクロス、石膏ボード、外 天 井 化粧石膏ボード、ビニールクロス、現し、外 床 Pタイル、フローリング、タイル張り、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933.15㎡、2階 57.30㎡、計 約990.45㎡(概測)
現 況 用 途 等	現 況 用 途 店舗 間 取 り 別添建物間取図のとおり
品 等	使 用 資 材 やや優る 施 工 やや優る 総 合 やや優る
保守管理の状態	新築後約32年を経過し、老朽化・機能的陳腐化が著しく認められる。天井に雨漏りの跡がみられ、外壁、内壁、軒下等に損傷がみられる等保守管理の状態は相当に劣る。
建物の利用状況	調査日現在、所有者により店舗(空家)として占有されている。建物内に棚、ラック、事務用品、什器、在庫等が残置されている。
特 記 事 項	パチンコ店として施工された建物であり、店舗として改装されたものである。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～7(土地)

物件1～7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
1	34,000	0.60	222	0.60	-	2,720,000
2	34,000	0.60	766.63	0.60	-	9,380,000
3	34,000	0.60	104.55	0.60	-	1,280,000
4	34,000	0.60	31	0.60	-	380,000
5	34,000	0.60	869.86	0.60	-	10,650,000
6	34,000	0.60	16.42	0.60	-	200,000
7	34,000	0.60	339.24	0.60	-	4,150,000
合計地積			2,349.70			28,760,000

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5-1 公示価格：41,200 円/㎡年間変動率：-1.4%

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $41,200 \text{ 円/㎡} \times \frac{99}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{120} \div 34,000 \text{ 円/㎡}$

◇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。

公示地価時点から
 月率 評価日までの月数
 $100\% + \frac{-1.4\%}{12\text{ヶ月}} \times 12\text{ヶ月} \div 99\%$

◇標準化補正： 特になし $\pm 0\%$

◇地域格差： 接近条件・環境条件で優る $+20\%$

イ 個別格差： 規模過大で劣る -40%

ウ 地 積： 登記数量による

エ 建付減価補正率： -40%

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 8 (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
8	330,000	990.45	0.01		3,270,000

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、競売市場性修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア (1①オ)	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ÷ウ
1	2,720,000	0.55	法定地上権	1,500,000
2	9,380,000	0.55	法定地上権	5,160,000
3	1,280,000	0.55	法定地上権	700,000
4	380,000	0.55	法定地上権	210,000
5	10,650,000	0.55	法定地上権	5,860,000
6	200,000	0.55	法定地上権	110,000
7	4,150,000	0.55	法定地上権	2,280,000
土地利用権等価格合計				15,820,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	その他 の控除 率 カ	評 価 額 (円) (ア+イ)×ウ ×エ×オ×カ
1	2,720,000	-1,500,000	1.0	0.7	0.7	1.0	600,000
2	9,380,000	-5,160,000	1.0	0.7	0.7	1.0	2,070,000
3	1,280,000	-700,000	1.0	0.7	0.7	1.0	280,000
4	380,000	-210,000	1.0	0.7	0.7	1.0	80,000
5	10,650,000	-5,860,000	1.0	0.7	0.7	1.0	2,350,000
6	200,000	-110,000	1.0	0.7	0.7	1.0	40,000
7	4,150,000	-2,280,000	1.0	0.7	0.7	1.0	920,000
8	3,270,000	+15,820,000	1.0	0.7	0.7	1.0	9,350,000
一 括 価 格 (合 計)							15,690,000

ウ 占有減価修正 : ±0 %

エ 市場性修正 : -30 %
建物の仕様が特殊で大規模な物件であり、市場性で相当に劣る。

オ 競売市場修正 : -30 %
第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価公示標準地	村上5－1
所 在	村上市田端町3686番1 「田端町9－39」
価 格	41,200円/㎡
位 置	JR羽越本線・村上駅 約90m
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	約741㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
前 面 道 路	北側幅員約22m県道
公 法 規 制	非線引都市計画区域・商業地域・準防火地域 (指定建ぺい率80%、指定容積率400%)
地 域 の 概 要	店舗、旅館等が建ち並ぶ駅前の商業地域

第7 附属資料の表示

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

以 上

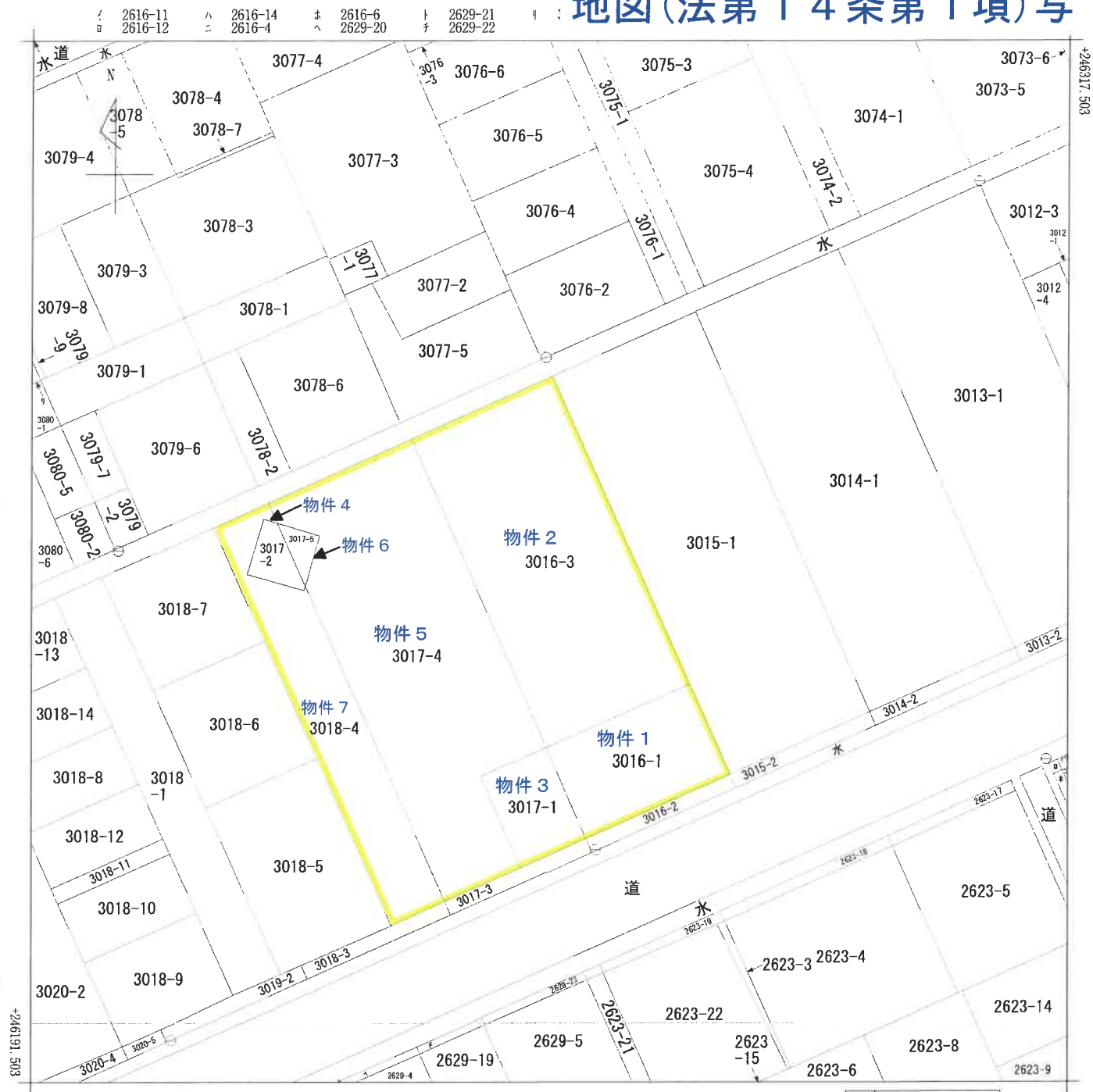
位置図

S=1/10,000

N



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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
山居町1丁目

請求部	所在	村上市山居町一丁目				地番	3016番3			
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44年10月				備付年月日(原図)		補記事項			

A3判をA4判(約70%)に縮小

登記年月日：平成5年6月3日

前 3017-1 後・新 同一 地 積 測 量 図

地 番 3017番4

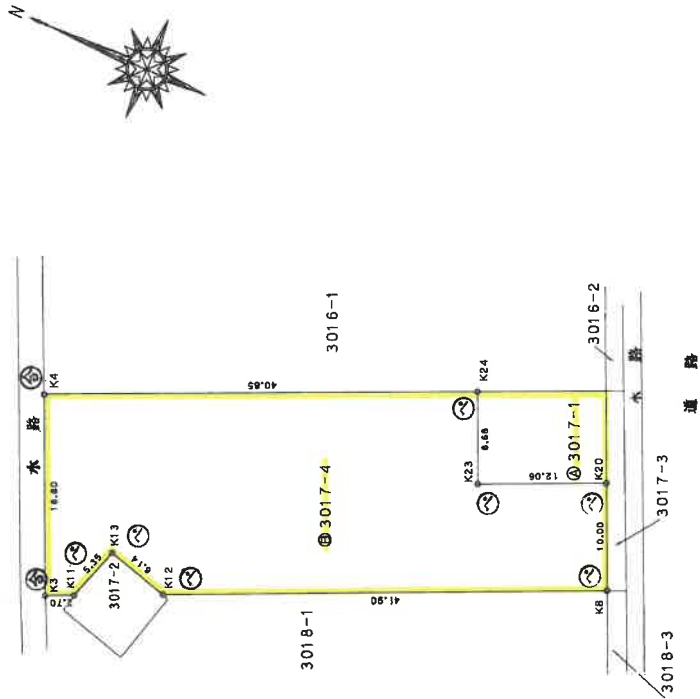
土地の所在 村上市山居町1丁目

127690

測点名	X座標	Y座標	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1
K3	5913.227	5043.671	16.086	95120.169522
K4	5920.655	5060.854	33.673	199372.950415
K24	5883.483	5077.344	8.552	50315.546616
K23	5879.960	5069.406	-3.039	-17869.198440
K20	5868.942	5074.305	-4.232	-24837.362544
K8	5864.864	5065.174	-26.155	-153395.517920
K12	5903.152	5048.150	-15.333	-90513.029616
K13	5909.060	5049.841	-3.382	-19984.440920
K11	5910.760	5044.768	-6.170	-36469.389200
積面積			1739.727913	
地積			869.8639565	

地番 3017-1	974.42
合計面積	869.8639565
積地	104.550435

測点名	X座標	Y座標	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1
K3	5913.227	5043.671	16.086	95120.169522
K4	5920.655	5060.854	33.673	199372.950415
K24	5883.483	5077.344	8.552	50315.546616
K23	5879.960	5069.406	-3.039	-17869.198440
K20	5868.942	5074.305	-4.232	-24837.362544
K8	5864.864	5065.174	-26.155	-153395.517920
K12	5903.152	5048.150	-15.333	-90513.029616
K13	5909.060	5049.841	-3.382	-19984.440920
K11	5910.760	5044.768	-6.170	-36469.389200
積面積			1739.727913	
地積			869.8639565	



測点名	X座標	Y座標	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1
M5	5892.377	5132.453	245.55-46	115.39
T-2	5845.311	5027.091	260-49-56	55.82
K24	5883.483	5077.344	258-51-30	64.26
K23	5879.960	5069.406		

⑤石杭・⑥金属標・⑦コンクリート杭・⑧合成樹脂杭・⑨鉄杭

作製者

申請人

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成5年6月3日登記

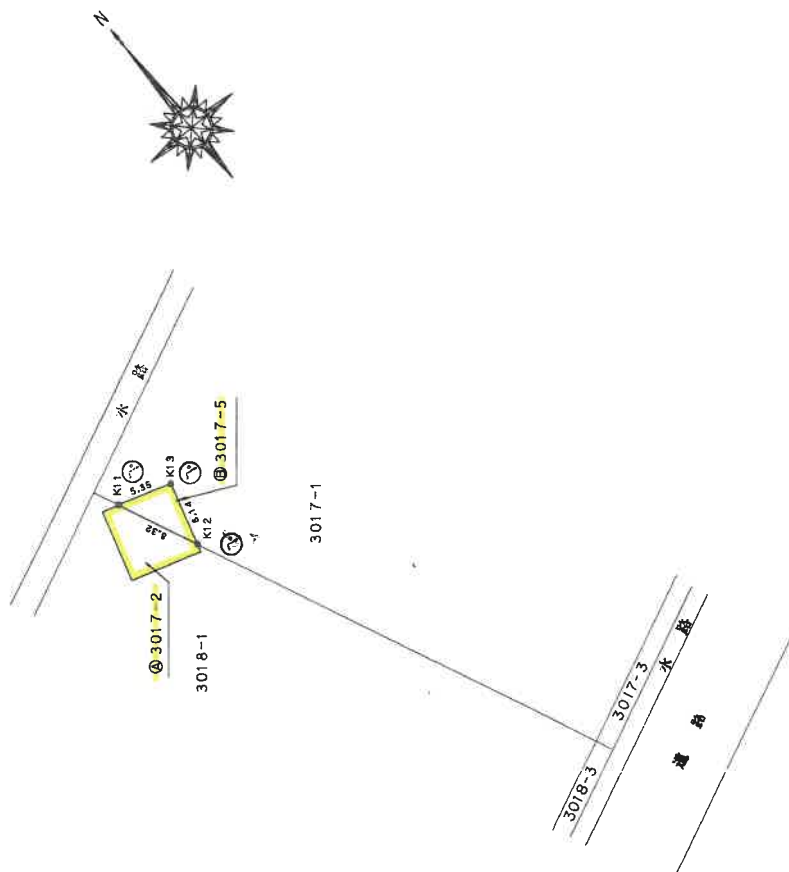
被相続人



尺 1/500

圖 量 測 積

田丁町上山長



地 點	標 本 名 稱	X 座 標	Y 座 標	$Y_{n+1} - Y_n$	X_n^* ($Y_{n+1} - Y_n$)
2017-5	K1	501.0	504.768	1.901	999.420920
	K1	509.760	5043.841	3	1999.420920
	K1	509.760	5043.841	-2.532	-2999.469026
	K12	5903.152	5048.150	-5.202	-3999.469026
			總 面 積	面 積	面 積
				16.42	16.42
				39.92	39.92

地 香	3017-2	
公 簿	48	
合 計	16.4229920	
殘 地	31.5770080	
地 權	31.57 m²	

地	番	地	積
④3017-2			31.57 m ²
④3017-5			16.42 m ²

列点名	X 座標	Y 座標	方 向 角	距 離
M5	5892.377	5132.453		
T-2	5845.311	5027.091	245-55-46	115.39
K1	5909.060	5049.841	281-25-01	84.28
K2	5903.152	5048.150	277-17-01	84.98

昭和・平成5年6月3日登記

M5

⑤石杭・⑥金屬標・⑦コンクリート杭・⑧合成樹脂杭・⑨鉄杭

作者

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

新瀉県土地家屋調査士会

昭和・平成11年6月24日登記

新潟県土地家屋調査士会

作者製

⑤石杭・⑥金屬標・⑦ココンクリート杭・⑧合成樹脂杭・⑨鈦杭

人請申

縮尺

 $\frac{1}{500}$

積測量図

後・新・同

3018番1,
3018番4

四十二、每腿三長一短

127693

T-20

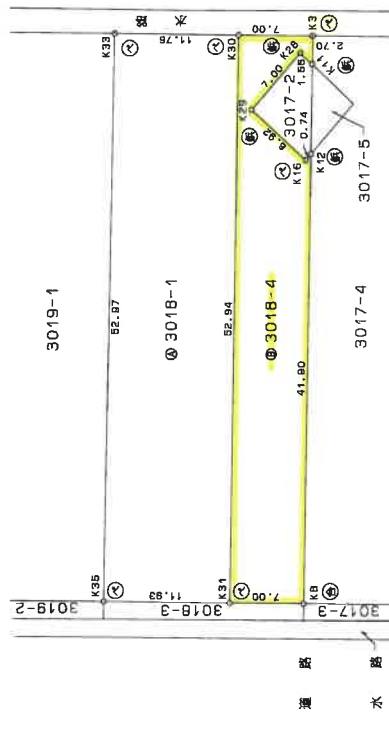
求積法

地 點	① 301B-1		$\bar{Y}_{n+1} - \bar{Y}_{n-1}$	$\bar{X}_n$	$\bar{Y}_n$	$\bar{X}_{n+1} - \bar{Y}_{n-1}$	$\bar{X}_{n+1} - \bar{Y}_{n-1}$
	$\bar{X}_n$	$\bar{Y}_n$					
K31	245962.107	85058.778	10.612	7695037.616284			
K35	245987.101	85067.680	-32.263	7832088.940093			
K39	245995.642	85026.515	10.612	7808850.364554			
K40	245910.385	95037.268	32.263	7933306.704322			
			平均	7857406.403057			
			標準	627.53			
			標準	627.53			

地 點	④ 301B-4	X	Y _a	Y _{st+1} - Y _{st-1}	X _a · (Y _{st+1} - Y _{st-1})
點名					
K1	245910.750	95044.758	-94724.713	49380	
K2	245911.252	95043.294	-94234	126838	
K3	245911.526	95041.344	114237.16	327675	
K4	245902.434	95047.845	6.806	1673511	955804
K5	245902.434	95047.845	6.806	1673511	955804
K6	245903.152	95048.150	17.228	4236565	405808
K7	245904.854	95048.150	10.658	2513081	774592
K8	245904.854	95048.150	10.658	2513081	774592
K9	245902.007	95059.768	-27.906	-6961025	167342
K10	245901.395	95037.265	-15.107	-374568	168155
K11	245913.227	95043.671	7.500	18433349	202550
K12					578.482514
K13					339.2412570
合計					339.2412570
標準差					339.2412570

合 計 面 積 966.7787130 ㎡

地番	地積
㊦ 3018-1	627.53
㊦ 3018-4	330.2



登記年月日：平成5年12月1日

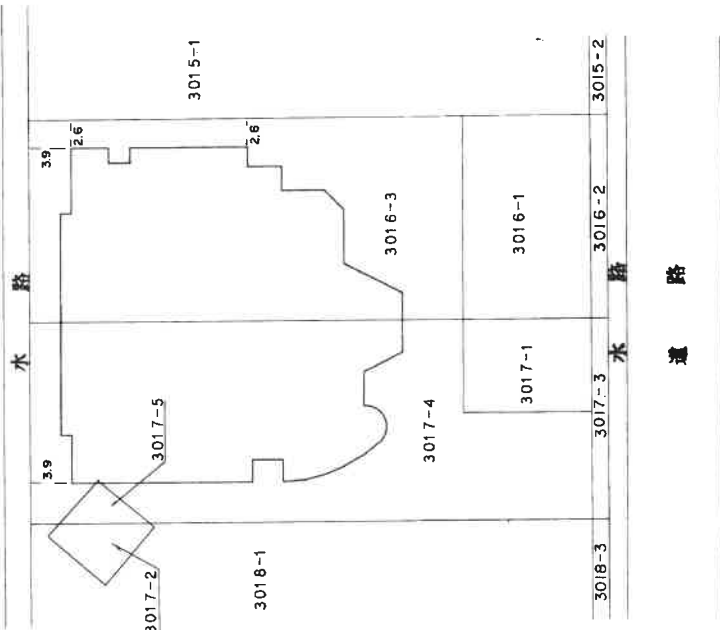
各階平面図

3016番3

家屋番号
建物の所在

村上市山居町1丁目3016番地3、3017番地4、
3017番地5

016539



B²/3-2

作製者

縮尺

申請人

縮尺

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成 5年12月 / 日登記

登記年月日：平成5年12月1日

1/2

各階平面図

3016番3

家屋番号

各階平面図

016540

村上市山居町1丁目3016番地3, 3017番地4, 3017番地5

016540

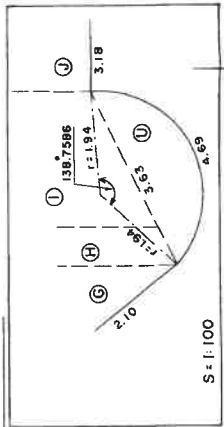
建物の所在

1 階

求積表

- A) $2.05 \times 17.04 = 34.9320$
B) $0.18 \times 2.20 / 2 = 0.1980$
C) $(2.20 + 4.23) \times 0.55 / 2 = 1.76825$
D) $(4.23 + 5.84) \times 0.67 / 2 = 3.37345$
E) $(5.84 + 6.94) \times 0.65 / 2 = 4.1535$
F) $(26.84 + 27.56) \times 0.42 / 2 = 11.4240$
G) $(27.56 + 29.21) \times 1.30 / 2 = 36.9005$
H) $(29.21 + 28.84) \times 0.73 / 2 = 21.18825$
I) $(29.84 + 28.57) \times 2.51 / 2 = 73.30455$
J) $3.18 \times 28.57 = 90.8526$
K) $(28.57 + 32.21) \times 1.82 / 2 = 55.3098$
L) $5.46 \times 32.21 = 175.8666$
M) $(32.21 + 26.75) \times 2.73 / 2 = 80.4804$
N) $4.86 \times 26.75 = 130.0050$
O) $0.14 \times 25.75 = 3.6050$
P) $(25.75 + 23.93) \times 1.82 / 2 = 45.2088$
Q) $2.27 \times 19.84 = 45.0368$
R) $0.42 \times 16.65 = 6.9930$
S) $1.45 \times 11.14 = 16.1530$
T) $1.45 \times 3.51 = 5.0895$
U) $\pi \times 1.94^2 \times 138.7586 / 360 = 1.94^2 \times 51.0138.7586 / 2 = 3.31679$

合 計 845.15979
床面積 845.15 m²



作製者

縮尺

申請人

縮尺

1/250

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成5年12月 / 日登記

登記年月日：平成5年12月1日

2/2

各階平面図

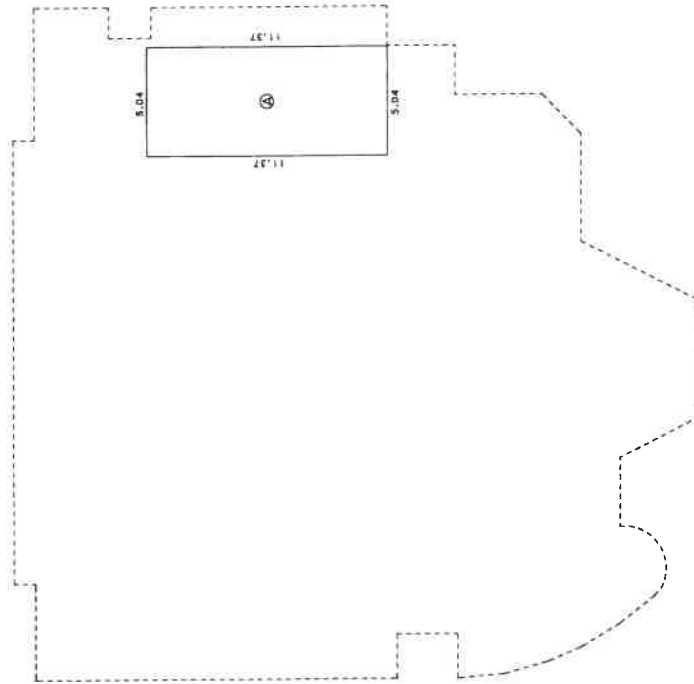
3016番3
村上市山居町1丁目3016番地3、3017番地4、
3017番地5

各階平面図

01654.1

2 階

求積表			
A)	5.04 x 11.37 =	57.3048	
床面積		57.30㎡	



作製者

縮尺

申請人

縮尺

1/250

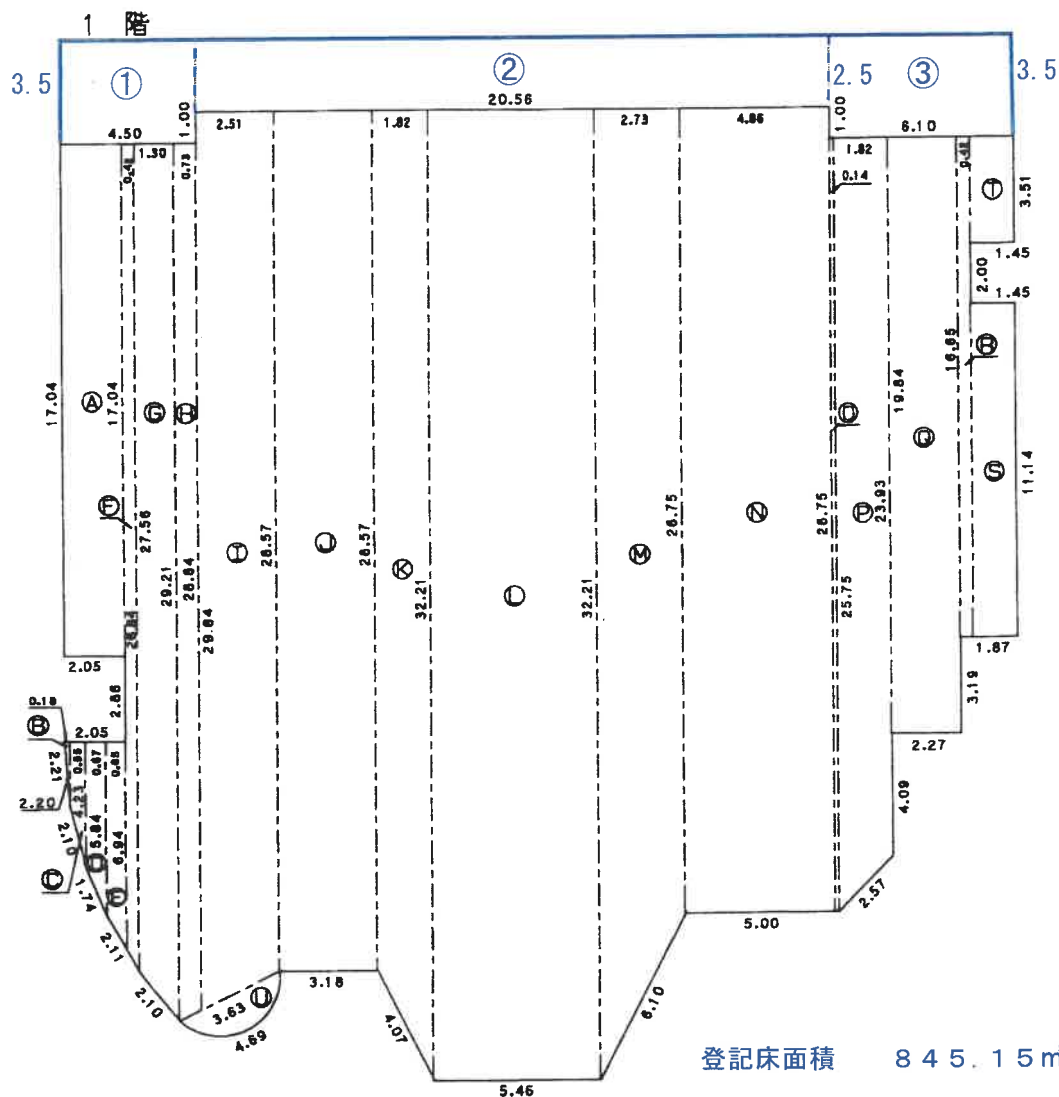
新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成5年/2月/日登記

求 積 図

物件 8・1階

S=1/250



登記床面積 845.15㎡

増築

① $4.50 \times 3.50 = 15.75$

② $20.56 \times 2.50 = 51.40$

③ $6.10 \times 3.50 = 21.35$

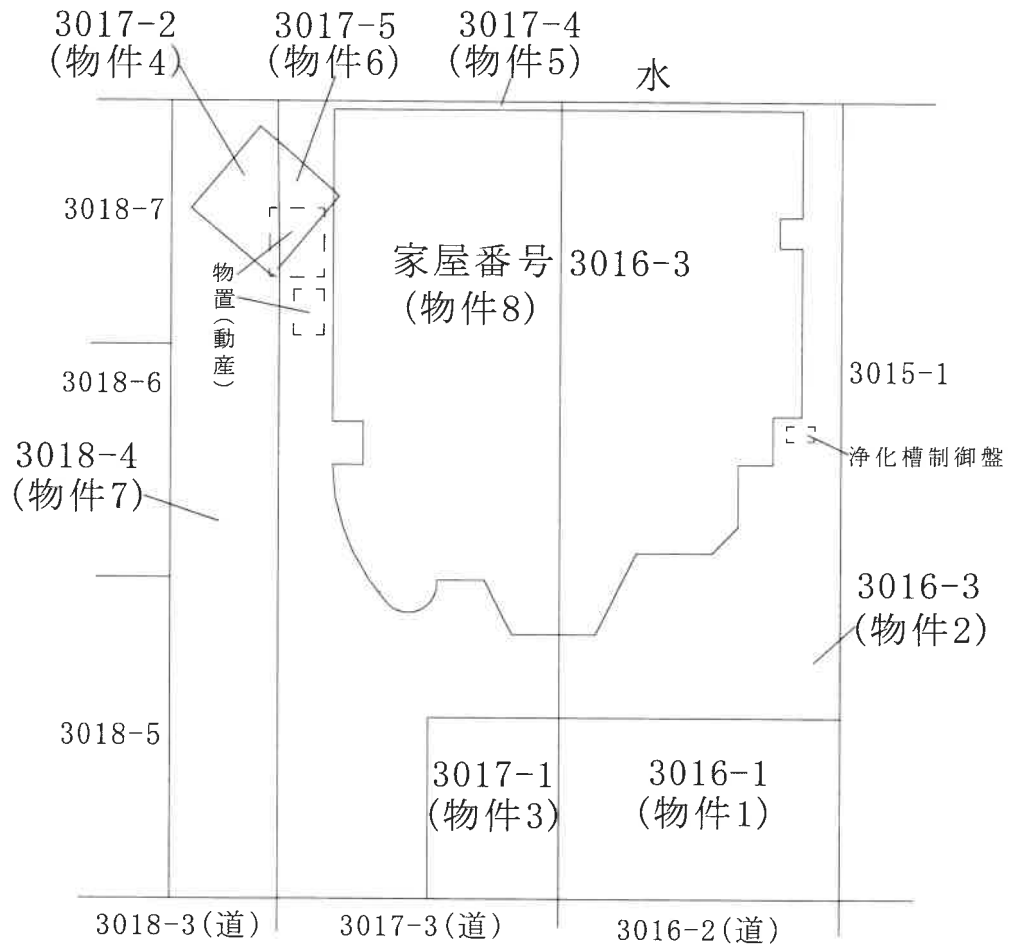
計 88.50 (約 88㎡)

$845.15\text{㎡} + 88\text{㎡} = \text{約 } 933.15\text{㎡}$

各階平面図に評価人加筆

土地建物位置関係図(概略図)

S = 1 / 5 0 0

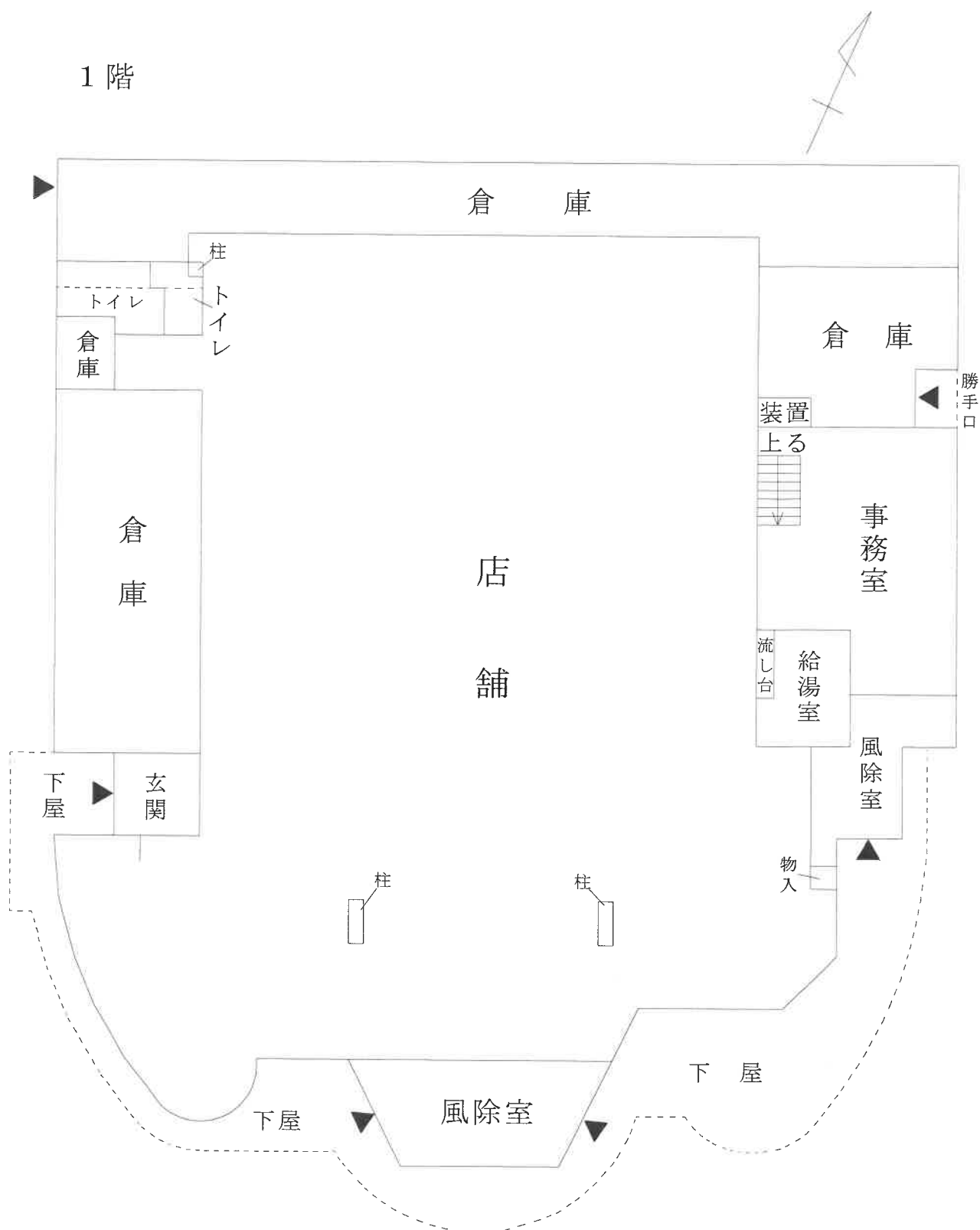


評価人作成

建物間取図

物件 8

S = 1 / 2 0 0



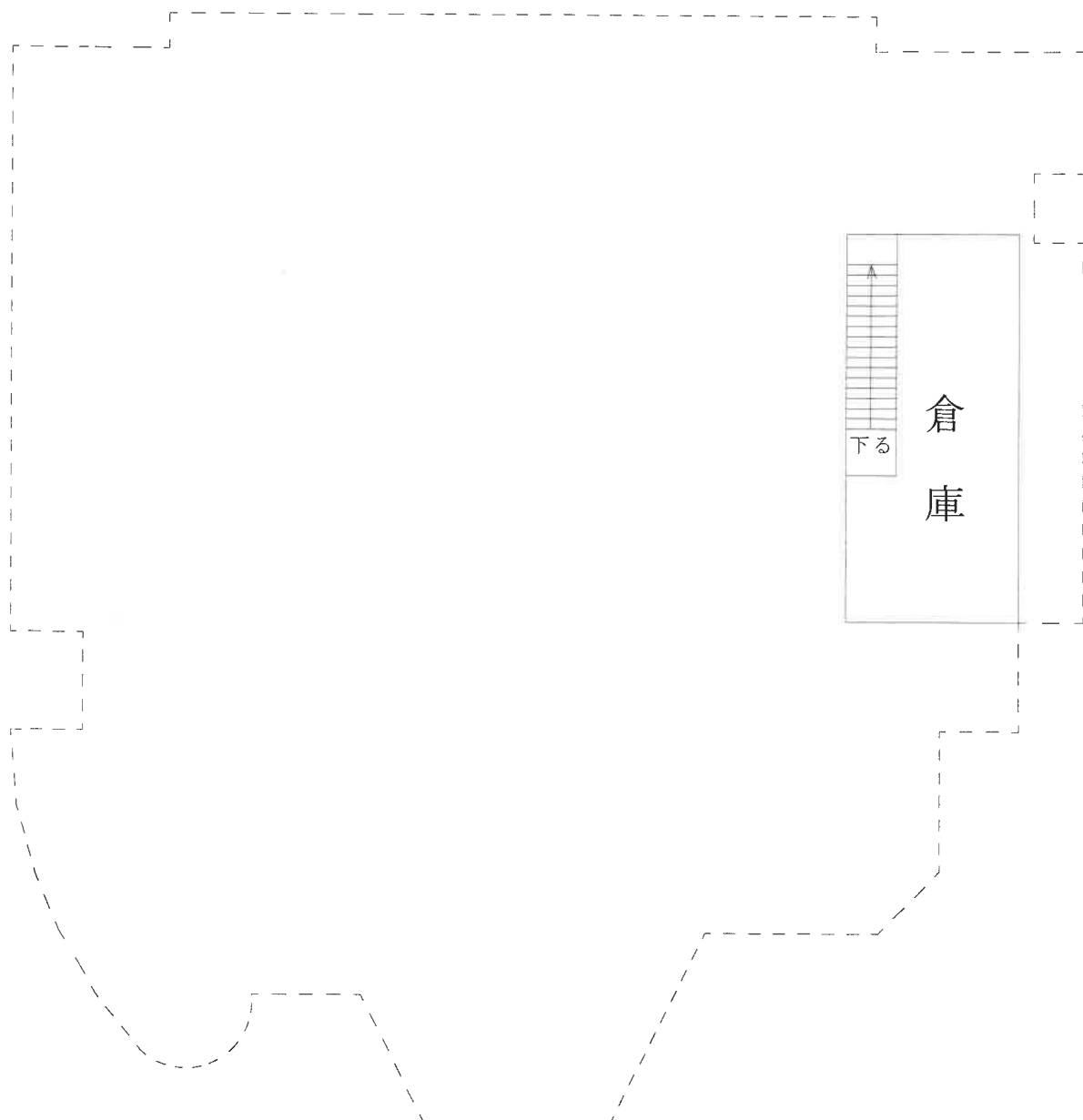
評価人作成

建物間取図

物件 8

S = 1 / 2 0 0

2 階



評価人作成