

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月27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11月24日 午前 9時00分から 令和 8年12月 1日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年12月 7日 午前10時00分 場 所 新潟地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年12月21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12月 9日 午前 9時00分から 令和 8年12月11日 午後 4時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを 令和 8年10月27日から当庁物件明細書等閲覧場に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
8, 11	5,360,000 4,288,000	一括	1,072,000	119,574	0
8	3,870,000				
11	1,490,000				



物 件 目 録

8 所 在 村上市山口字野中
 地 番 4 2 6 番 1
 地 目 雑種地
 地 積 9 5 2 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

1 1 所 在 村上市山口字野中 4 2 6 番地
 家屋 番号 4 2 6 番
 種 類 倉庫
 構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 4 9 . 0 5 平方メートル
 2 階 5 6 . 3 1 平方メートル

(現況)

所 在 村上市山口字野中 4 2 6 番地 1

(附属建物)

符 号 1
 種 類 倉庫
 構 造 木造かわらぶき平家建
 床 面 積 7 5 . 3 5 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 6月25日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 小 川 智 巳

1 不動産の表示

【物件番号8, 11】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号8, 11】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号11】

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

8 所 在 村上市山口字野中

地 番 4 2 6 番 1

地 目 雑種地

地 積 9 5 2 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

1 1 所 在 村上市山口字野中 4 2 6 番地

家屋 番号 4 2 6 番

種 類 倉庫

構 造 木造セメント瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 4 9 . 0 5 平方メートル
2 階 5 6 . 3 1 平方メートル

(現況)

所 在 村上市山口字野中 4 2 6 番地 1

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 7 5 . 3 5 平方メートル





令和8年(ケ)第28号
令和8年4月17日受理
令和8年 5 月 20 日提出

現況調査報告書

(物件8、11)

新潟地方裁判所

執行官 西 方 清 (印)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

8 所 在 村上市山口字野中
 地 番 4 2 6 番 1
 地 目 雑種地
 地 積 9 5 2 平方メートル

1 1 所 在 村上市山口字野中 4 2 6 番地
 家屋 番号 4 2 6 番
 種 類 倉庫
 構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 4 9 . 0 5 平方メートル
 2 階 5 6 . 3 1 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 倉庫
 構 造 木造かわらぶき平家建
 床 面 積 7 5 . 3 5 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 8			
現況地目	■宅地(物件 8) □公衆用道路(物件) □ (物件)			
形状	■公図(地図)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	本土地の北端付近に電柱がある。			
建物	物件 1 1			
種類、構造及び床面積の概略	□公簿上の記載とほぼ同一である ■公簿上の記載と次の点異なる(■主である建物 ■附属建物) ■所在: 村上市山口字野中 4 2 6 番地 1 □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				
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □ある [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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件8関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者 (ヤマダホーム株式会社) ☐	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 年 月 日	
最初の契約等	契約日	令和 年 月 日	
	期間	令和 年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
更新の種類別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
	貸主	■所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 □その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める ☐	
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	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

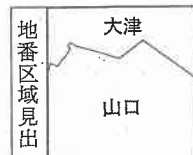
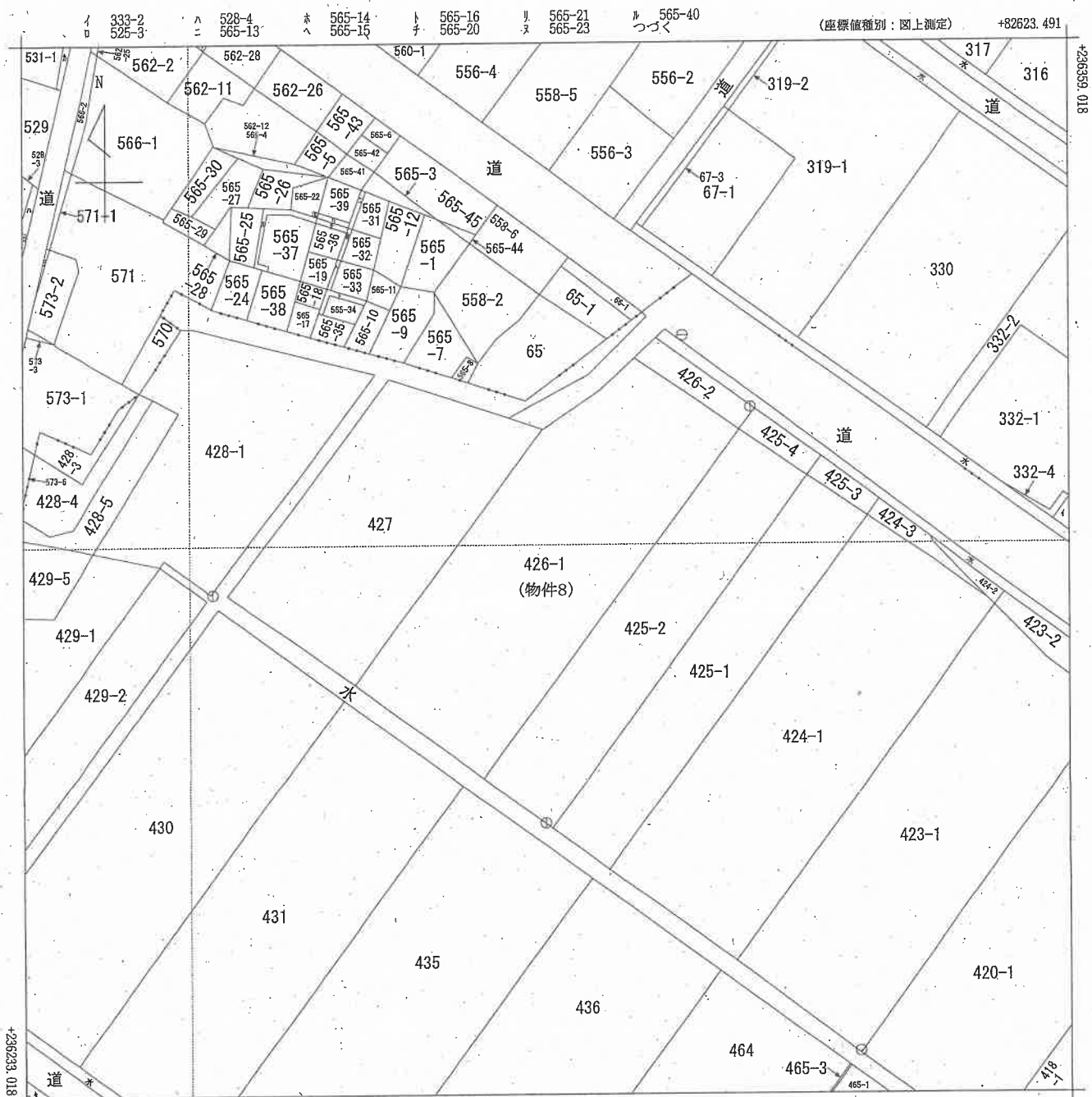
(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (土地所有者)	物件 8、11 の土地建物に関して、私とヤマダホーム株式会社との間で地代のやり取りをしていたということはない。家業として特に区別することなく利用していた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年4月18日 (土) 9:19-9:41	受命物件5～11所在地	概観調査、写真撮影
8年4月24日 (金) 9:00-9:35	新潟地方法務局村上支局	登記事項要約書、履歴事項全部証明書、公図、地積測量図、建物図面・各階平面図の請求及び受領
8年4月24日 (金) 10:02-10:26	村上市役所荒川支所税務会計窓口	家屋見取図及び課税台帳取得
8年4月24日 (金) 11:25-12:21	受命物件5～11所在地	外観調査、計測、写真撮影、近隣居住者から聴取
8年4月28日 (火) 9:08-9:13	当庁	破産管財人から電話聴取、鍵の借用依頼
8年5月1日 (金) 9:05-11:07	受命物件5～11所在地	Bから土地の境界等を聴取、立入調査(D立会)、写真撮影
8年5月7日 (木) 9:01-9:03	当庁	Bから占有関係等を電話聴取
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和8年4月24日 物件9、10の建物及び物件11の主である建物は、不在で施錠されていたので、立会人(評価人)Dを立ち会わせ、予め破産管財人から借用した鍵を使用して解錠し、建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



請 部 分	所 在 村上市山口字野中					地 番 426番1				
出 縮 力 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
作 成 年 月 日	昭和39年8月				備 付 年 月 日 (原図)			補 事 項		

新潟地方法務局村上支局備付図面写し
(執行官加筆)
A3版をA4版に縮小

426-1, 426-2

番地

土地の所在
中野市山口字中村

求積表

(物种8)	地蚤		(A) 426-1		Y		XZ	Y(XZ)	辺長
	点名	X							
	BR24	236202.893	82553.356	30.255			2497651.785780	19.03	
	XL4	236312.474	82584.034	41.753			3448131.171502	51.67	
	No. 6L	236312.646	82583.704	2.331			192502.791180	0.30	
	SP. 2L	236314.805	82550.444	8.558			706725.151352	3.90	
	KL5	236321.204	82571.483	2.395			197758.701785	11.17	
	BR16	236317.200	82557.150	-8.484			709469.706500	5.89	
	BR19	236312.720	82550.404	-34.981			-2888045.492324	8.09	
	P29	236282.219	82558.059	-41.827			-3452319.933793	37.81	
	但し		合計				1905.014982		
			1/2				952.5074910		
	$XZ=X(n+1)-X(n-1)$		地積				957.50		

地番	(B) 426-2
----	-----------

地 带	(B) 426-2	Y	XZ	Y(XZ)	边长
点名	X				
KL4	236312.474	82594.034	2.300	199943.278200	0.30
BR17	236314.946	82585.959	11.098	916537.862094	3.07
BR16	236323.572	82574.045	6.259	916748.373610	-14.82
KL5	236321.204	82571.483	-8.767	-723904.191461	3.48
SP 2L	236314.805	82590.644	-6.558	-706725.151362	11.17
No. 6L	236312.646	82583.780	-2.331	-192502.791180	3.80
但 し	合 計			97.369901	
XZ=X(n+1)-X(n-i)	1 / 2			48.584905	
	地 帯				48.68

総合計面積	1001.1924415 m2
-------	-----------------

測量年月日	平成27年11月30日
測地系	世界測地系(測地成果2011)
投影系	西 系

点 名	X座標	Y座標	備 考
H.4 (4級登記基準点)	236304.813	82600.498	疑
H.5 (4級登記基準点)	236331.467	82579.524	疑

作者

縮尺

者話

縮尺 500

新潟地方方法務局村上支局備付図面写し。

(執行官加筆)

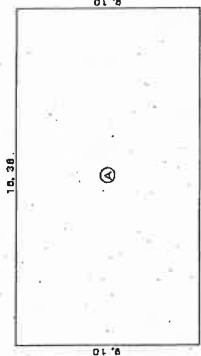
A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成17年12月9日

030316 各階平面図 建築物図面

家屋番号 426番 (物件11)
建築物の所在 岩手県奥州市山田字野中426番地

主たる建物1階



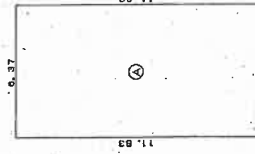
床面積 148.05 m²
① 16.38 x 8.10 = 148.0580
② 0.1 x 0.1 = 0.01

主たる建物2階



床面積 56.31 m²
③ 14.56 x 3.84 = 52.984
④ 0.1 x 0.1 = 0.01
計 56.3108

附属建物(符号1)



床面積 75.35 m²
⑤ 11.83 x 6.37 = 75.3571

平成17年12月9日 登記

作製者

新潟県土木地家屋調査士会
(平成17年12月9日 2日作製)

縮尺 1/250

申請人

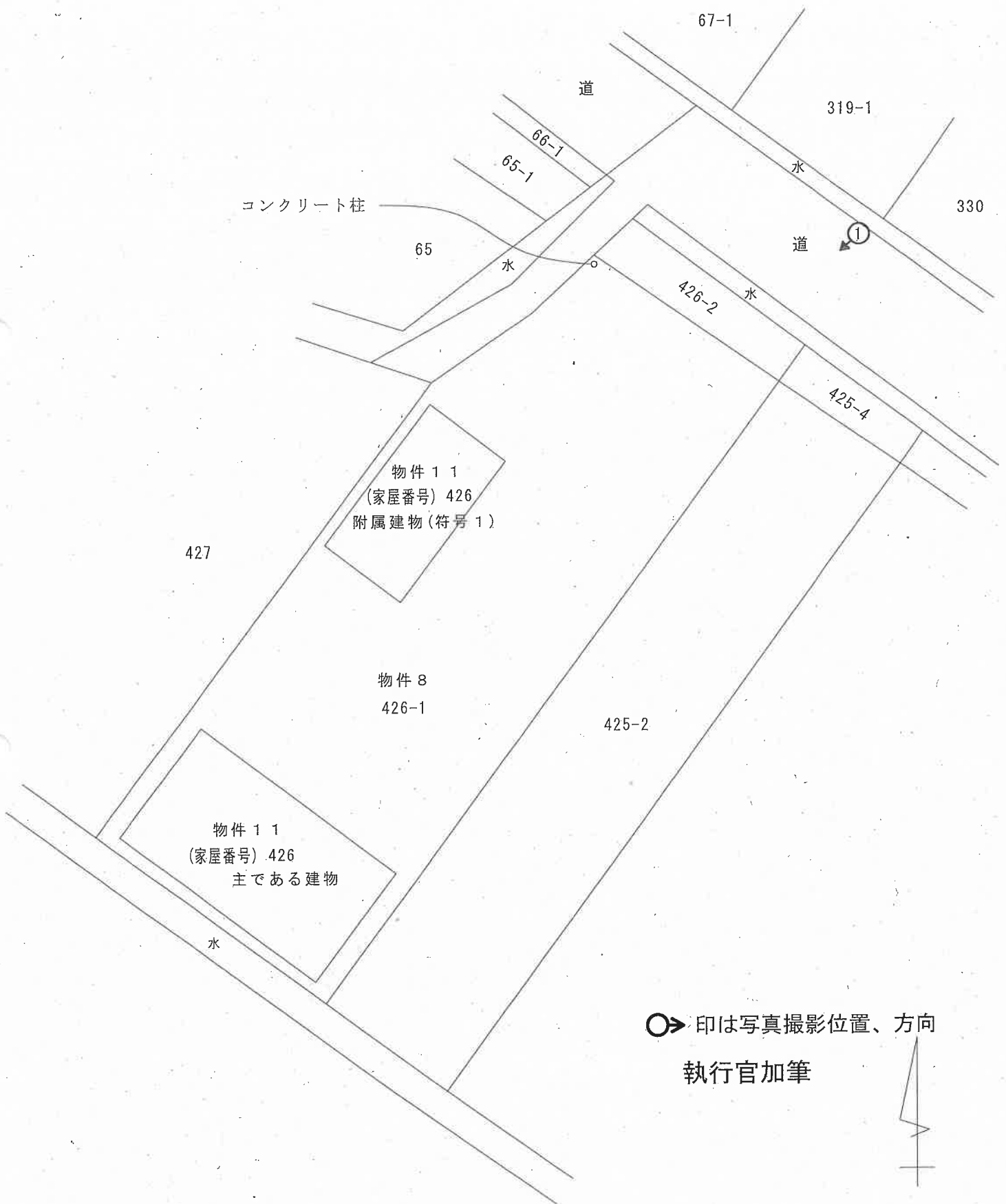
縮尺 1/500

新潟県土木地家屋調査士会

請求番号：2-14 (執行官加筆)

A3版をA4版に縮小

土地建物位置関係図(概略)



縮尺 1 : 3 5 0

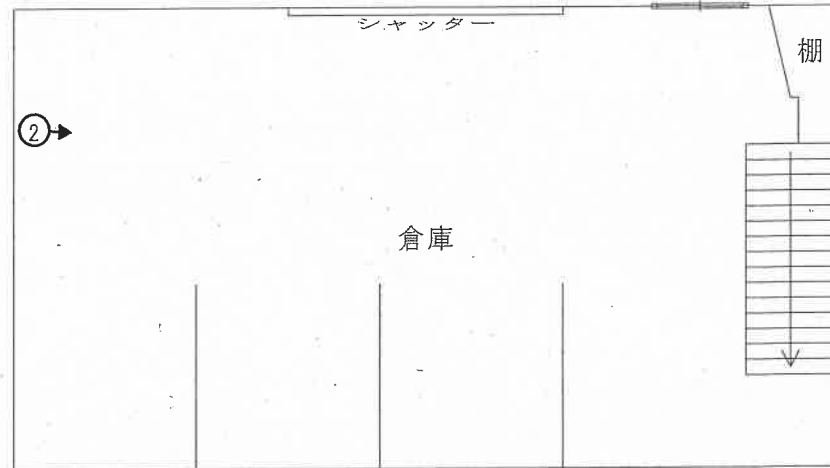
評価人作成

間取図(概略)

物件 1 1

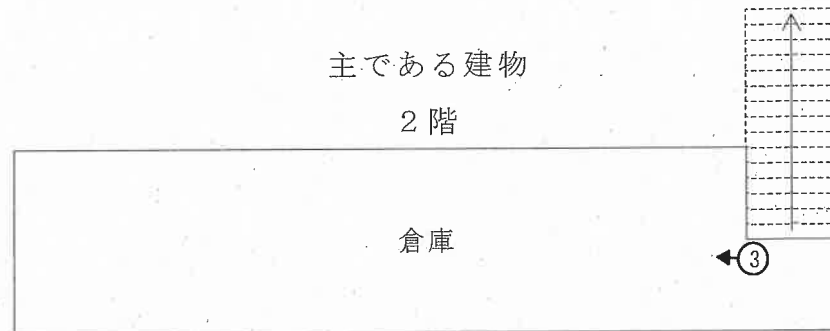
主である建物

1 階



主である建物

2 階



執行官加筆

○➡ 印は写真撮影位置、方向

附属建物(符号 1)

1 階



縮尺 1 : 1 5 0

評価人作成



写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5

令和 8年 (ケ) 第 28号 D

求 意 見 書

天 春 敦 殿

令和 8年 9月15日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 嶋 倉 賢

別紙物件目録記載の不動産につき、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 9月15日

評価人

天 春 敦



令和 8 年 (ケ) 第 28 号

物 件 目 録

8 所 在 村上市山口字野中
地 番 4 2 6 番 1
地 目 雑種地
地 積 9 5 2 平方メートル

1 1 所 在 村上市山口字野中 4 2 6 番地
家屋 番号 4 2 6 番
種 類 倉庫
構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 4 9 . 0 5 平方メートル
2 階 5 6 . 3 1 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 倉庫
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 7 5 . 3 5 平方メートル



令和 8 年（ケ）第 28 号

令和 8 年 5 月 1 日 現地調査

令和 8 年 5 月 25 日 評 価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

（ 物件 8、11 ）

評価人 不動産鑑定士

天 春 敦

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8,930,000 円	
内 訳 価 格	
物件 8 (土地)	金 6,450,000 円
物件 1 1 (建物)	金 2,480,000 円

- ① 一括価格は、物件 8、1 1 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 8 の内訳価格は物件 1 1 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 1 1 の価格は当該敷地利用権付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

- 2 評価は目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。

- 3 現地での物件調査は原則として目視可能な部分に限定される。

- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

(現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿と同じ)

番号	所在等	登記簿上	現 況
8	所 在 地 番 地 目 地 積	村上市山口字野中 426番1 雑種地 952 m ²	宅地
11	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	村上市山口字野中426番地 426番 倉庫 木造セメント瓦葺 2 階建 1階 149.05 m ² 2階 56.31 m ²	村上市山口字野中426番地1
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 1 倉庫 木造かわらぶき平家建 75.35 m ²	

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等 (物件8)

位 置 ・ 交 通	J R羽越本線「坂町」駅の北西方、道路距離にして約1400m（直線距離で約800m）に位置している。村上市役所荒川支所の北西方、直線距離で約250mに存在している。	
付 近 の 状 況	受命物件が存する地域は県道沿いに事業所や倉庫、一般住宅が混在する地域である。未だ農地が残る地域であるが村上市役所荒川支所に程近く、当地域の周辺にはコンビニエンスストアも見られる。	
主な公法上の規制等（道路幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分	非線引都市計画区域
	用途地域	用途指定なし
	建ぺい率	70%
	容積率	200%
	防火規制	なし
	その他の規制	特になし
画 地 条 件	物件8は北東側で県道に接面する間口14.97m、奥行51.67m、ほぼ長方形の中間画地(952㎡)である。	
接 面 道 路	北東側 幅員約12m舗装県道（建築基準法上第42条1項1号）	
土地の利用状況及び隣地の状況	物件8は物件11の敷地として利用されている。隣地は一般住宅や事業所として利用されている。接面道路及び隣地に対しては概ね等高に接しており、背面水路に対しては約0.9m高く接している。	
供 給 処 理 施 設	上水道	引込可
	ガス	なし
	下水道	引込可
特 記 事 項	物件8の占有者及び占有権原	
	占有範囲	全部
	占有者	債務者
	占有状況	敷地
	占有権原	使用借権
	貸主	所有者
	借主	占有者

特 記 事 項	周辺不動産の登記情報 426番2 雑種地 48㎡ 所有者：新潟県 接面する県道は都市計画道路（坂町停車場金屋線、計画幅員12m、昭和40年9月24日当初決定）であるが、これとは別に新潟県による県道坂町停車場線防安点検通学路緊急（大津工区）道路改良工事が行われ令和3年1月19日に完了している。道路台帳によれば道路幅員は12mであるが本件土地付近は若干広くなっている。当該事項について確認したところ12mを超える部分（本件土地の反対側）は県道の管理幅員には含まれないものの新潟県が管理する部分であるとの回答を得た。 物件8の北隅にコンクリート柱が設置されている。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況等 (物件 1 1)

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4年2月28日新築		
	経過年数	新築後約34.2年経過		
	経済的残存耐用年数	0 年と査定		
仕 様	構 造	木造2階建		
	屋 根	セメント瓦葺		
	外 壁	窯業系サイディング		
	内 壁	あらわし		
	天 井	板張り		
	床	土間コンクリート		
	設 備	特になし		
	その他	特になし		
床面積(現況)	1階	149.05㎡	2階	56.31㎡
			延べ	205.36㎡
現況用途等	階 層	2階建		
	現況用途	倉庫		
	間 取 り	間取図参照		
品 等	使用資材・施工の程度ともに同種の倉庫と比較して中等下位の品等である。			
保守管理の状態	外壁は全体的に汚れが目立ち、一部で損傷も確認された。セメント瓦については塗装が剥げておりメンテナンスが必要である。建物内部に関しては設備等がなく簡素な造りになっており、主として躯体の観察を行ったが特段の損傷は認められず、概ね経年相応の劣化と判断した。以上、建物内外の観察結果に加えて空き家であることを考慮し、保守管理の状態はやや劣ると判定した。			
建物の利用状況	建物所有者が本建物を倉庫（空き家）として使用している。			
特 記 事 項	特になし。			

2 建物の概況及び利用状況等 (物件 1 1)

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 平成15年12月8日新築 経過年数 新築後約22.5年経過 経済的残存耐用年数 7.5 年と査定
仕 様	構 造 木造平家建 屋 根 かわらぶき 外 壁 窯業系サイディング 内 壁 あらわし 天 井 板張り 床 土間コンクリート 設 備 特になし その他 特になし
床面積(現況)	1階 75.35㎡
現況用途等	階 層 平家建 現況用途 倉庫 間 取 り 間取図参照
品 等	使用資材・施工の程度ともに同種の倉庫と比較して中等下位の品等である。
保守管理の状態	外壁の汚れや傷みに加えてシャッター部分の劣化が認められた。建物内部については設備等がないため主に躯体の観察を行ったが特段の損傷は見られず経年相応の劣化と把握した。以上、建物内外の観察結果に加えて空き家であることを考慮し、保守管理の状態はやや劣ると判定した。
建物の利用状況	建物所有者が本建物を倉庫（空き家）として使用している。
特記事項	特になし。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件8（土地）

物件8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
8	17,000	0.80	952.00	0.79	10,230,000

ア 標準画地価格（地価公示標準地の価格等からの規準）

近隣及び周辺の取引事例等と比較し、公示価格（又は地価調査基準地価格）から規（比）準し、地価水準及びその動向を勘案して上記のとおり査定した。

■ 地価公示標準地 村上5-3 を規（比）準した価格

地価公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規（比）準した価格
 $29,000\text{円/㎡} \times 99.6 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 170 \div 17,000\text{円/㎡}$

◇ 時点修正 : 地価公示標準地の価格時点から評価日までの推定変動率である

◇ 標準化補正 : 標準的 $\pm 0\%$

◇ 地域格差 : 街路条件(+3%)、環境条件(+65%) $+ 70\%$

【相乗積】 $1.03 \times 1.65 \div 1.70$

イ 個別格差 : 規模過大(-20%) $- 20\%$

エ 建付減価補正率 : 更地としての最有効使用との格差、更地化の難易の程度等を勘案して判定 $- 21\%$

② 物件 1 1 (建物)

主である建物については、現在の建物建築費の推移動向等を考慮したうえ標準的な建築費に比準して再調達原価を求め、これに経済的残存耐用年数を満了していること等を考慮した現価率を査定し、建物価格を判定した。附属建物については再調達原価を現在の建物建築費の推移動向に留意し、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	区分	再調達原価 (円/㎡)	現況 延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
		ア	イ	ウ	ア×イ×ウ÷エ
11	主である 建物	110,000	205.36	0.05	1,130,000
	附属建物 符号 1	80,000	75.35	0.23	1,390,000

計 2,520,000

ウ 現価率

主である建物については建物の用途、経過年数、損傷の程度を含め維持管理の程度等を総合的に考慮して、現価率を上記の通り査定した。附属建物については経過年数約年、経済的残存耐用年数7.5年、観察減価率20%、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。

$$\text{現価率} = \left\{ \begin{array}{c} \text{残価率} \\ 0.05 + (1 - 0.05) \end{array} \times \frac{\begin{array}{c} \text{経済的残存耐用年数} \\ 7.5 \text{ 年} \\ \text{経済的耐用年数} \\ 30 \text{ 年} \end{array}}{\begin{array}{c} \text{観察減価率} \\ 0.2 \end{array}} \right\} \times (1 - 0.2) = 0.23$$

2 評価額の判定

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

①敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ	敷地利用権価格 (円) ア×イ÷ウ
8	10,230,000	0.1 使用借権	1,020,000

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	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有 減価率 ウ	市場性 修正率 エ	競売市 場修正 率 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
8	10,230,000	-1,020,000	—	1.0	0.7	6,450,000
11	2,520,000	+1,020,000	—	1.0	0.7	2,480,000
合計						8,930,000

ウ 占有減価率 : 必要なし

エ 市場性修正率 : 必要なし

オ 競売市場修正率 : 競売市場の特殊性を考慮 (-30%)

第6 参考価格資料

1 地価公示標準地の価格 (村上5-3)

所 在 : 村上市坂町字前島2486番12 (住居表示 「 未実施 」)
価 格 : 29,000円/㎡
位 置 : J R羽越本線「坂町」駅まで道路距離約150m
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 239㎡
供給処理施設 : 上水道、下水道
接 面 街 路 : 南西18m県道、背面道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、商業地域(建ぺい率80%、容積率400%)
地 域 の 概 要 : 小売店舗が建ち並ぶ駅前の商業地域

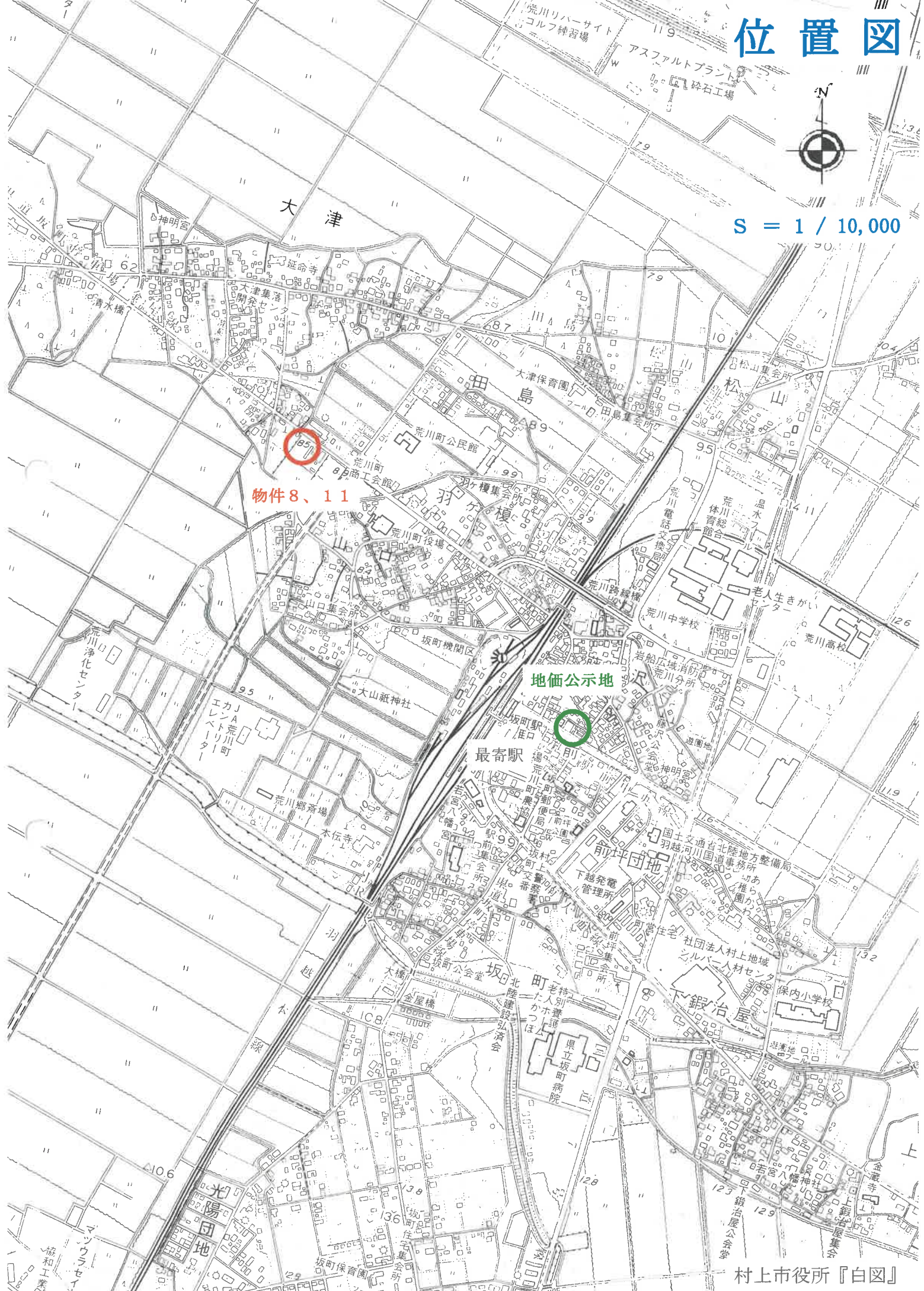
第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取図(概略)
- 6 土地建物位置関係図(概略)

位置図



S = 1 / 10,000



物件 8、11

地価公示地

最寄駅

村上市役所『白図』



求積表

(A) 426-1					
地名	X	Y	XZ	Y(XZ)	辺長
BR24	236270.983	82553.356	30.255	2497651.785780	19.03
KL4	236312.474	82584.034	41.753	3448131.171602	51.67
No. 6L	236312.646	82583.780	2.331	192502.791180	0.30
SP. 2L	236314.805	82580.644	8.558	706725.151352	3.80
KL5	236321.204	82571.483	2.395	197758.701785	11.17
BR18	236317.200	82567.150	-8.484	-700499.700600	5.89
BR19	236312.720	82560.404	-34.981	-2888045.492324	8.09
P29	236282.219	82538.059	-41.827	-3452319.393783	37.81
但し	合計				
XZ=X(n+1)-X(n-1)	1/2				
地積					952.50

(B) 426-2					
地名	X	Y	XZ	Y(XZ)	辺長
KL4	236312.474	82584.034	2.300	189943.278200	0.30
BR17	236314.946	82585.858	11.098	916537.852084	3.07
BR16	236323.572	82574.045	6.258	516748.373610	14.62
KL5	236321.204	82571.483	-8.767	-723904.191461	3.48
SP. 2L	236314.805	82580.644	-8.558	-706725.151352	11.17
No. 6L	236312.646	82583.780	-2.331	-192502.791180	3.80
但し	合計				
XZ=X(n+1)-X(n-1)	1/2				
地積					48.68

総計面積 1001.1924415 m2

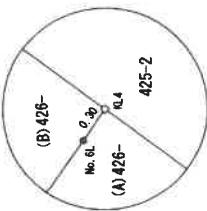
測量年月日	平成27年11月30日
測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	国系

点名	X座標	Y座標	備考
H. 4 (4級登記基準点)	236304.813	82600.498	鉄
H. 5 (4級登記基準点)	236331.467	82579.524	鉄

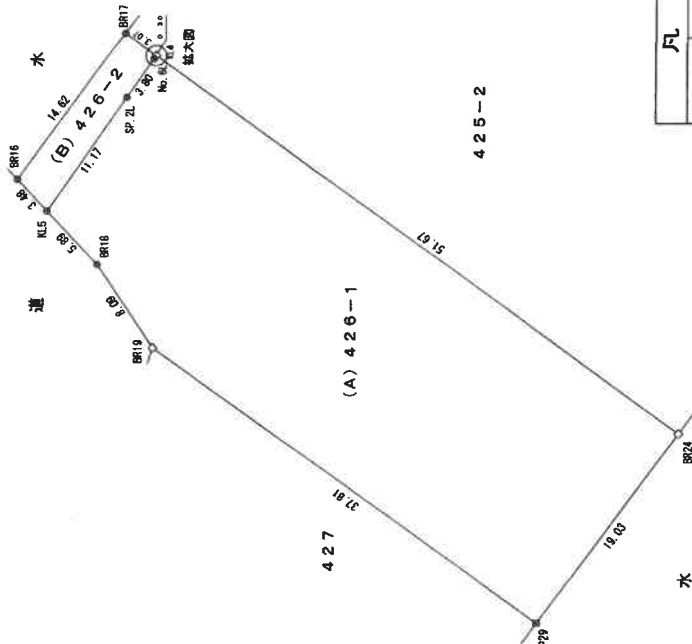


物件 8

縮大図 1/50



H. 5



H. 4

凡例	例
田	コンクリート杭
区	合成樹脂杭
+	鉄
+	マーカー
□	石杭
◇	マーカー
○	木杭
.	無標

作成者

縮尺

1/

嘱託者

縮尺 1/500

030316

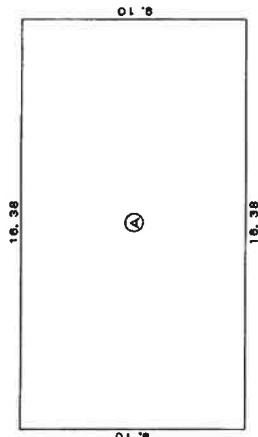
各階平面図

家屋番号
426番

建物図面

岩船郡若狭町大字山口字野中426番地
村上市

主たる建物1階

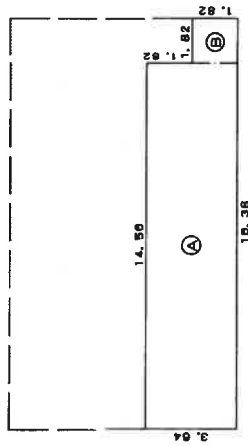


求積表

$$\textcircled{A} 16.38 \times 9.10 = 149.0560$$

床面積 149.05 m²

主たる建物2階

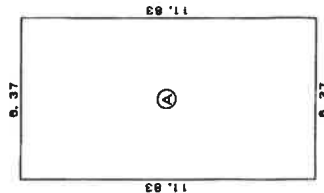


求積表

$$\begin{aligned} \textcircled{A} 14.56 \times 18.38 &= 267.4768 \\ \textcircled{B} 2.94 \times 1.82 &= 5.3308 \\ \hline \text{計} &= 272.8076 \end{aligned}$$

床面積 272.81 m²

附属建物(符号1)



求積表

$$\textcircled{A} 6.37 \times 6.37 = 40.5769$$

床面積 40.58 m²

物件11



水路

道

水路

水路

水路

①

425-2

426

427

24.8

56.1

56.1

56.1

0.8

0.8

0.8

0.8

0.8

0.8

0.8

430

431

435

作製者

2日作製)

縮尺 1/250

申請人

新潟県土地家屋調査士会

縮尺

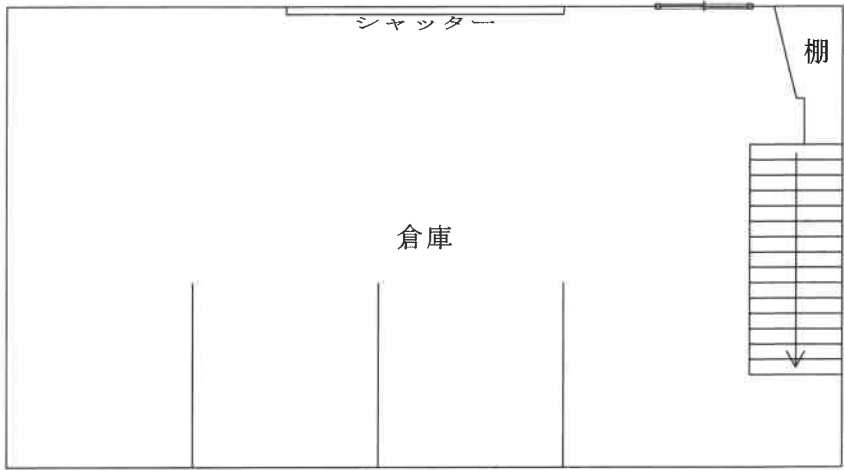
1/500

B4判をA4判に縮小

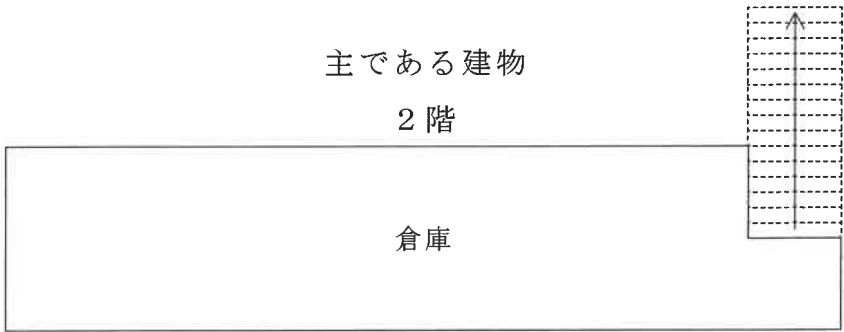
間取図(概略)

物件 1 1

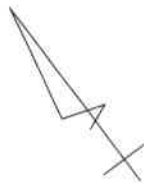
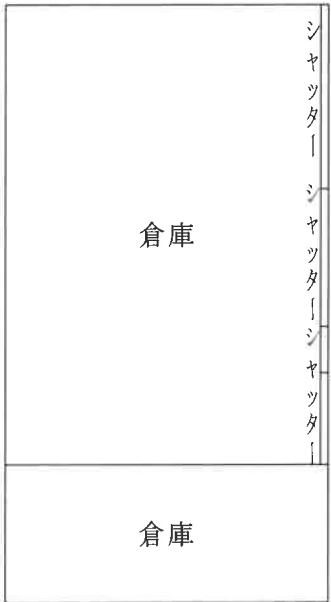
主である建物
1 階



主である建物
2 階



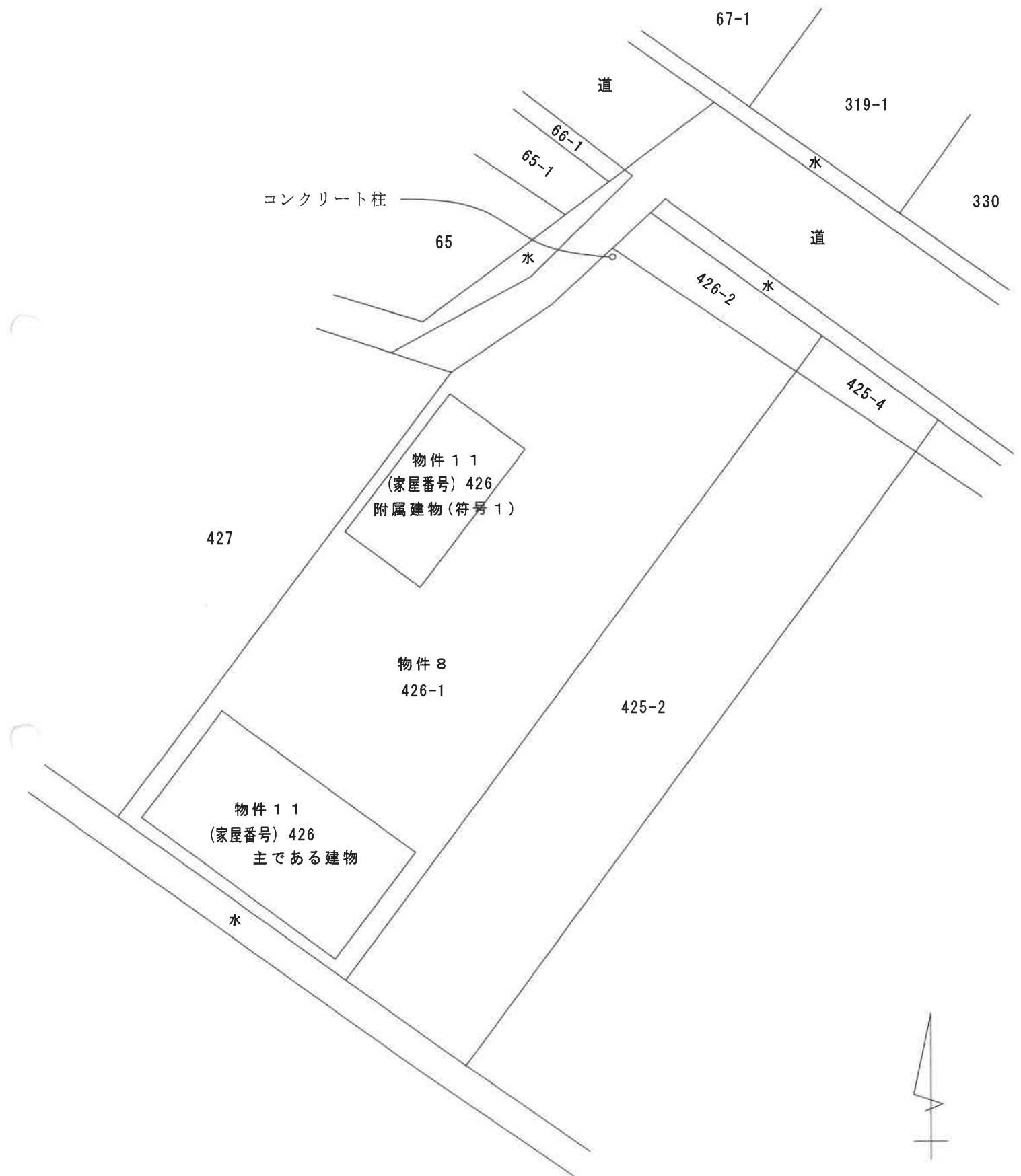
附属建物(符号 1)
1 階



縮尺 1 : 1 5 0

評価人作成

土地建物位置関係図(概略)



縮尺 1 : 3 5 0

評価人作成