

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 小 川 智 巳

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8 年 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）
1～4	1,720,000 1,376,000	一括	344,000	157,864	0
1	620,000				
2	130,000				
3	830,000				
4	140,000				
	</				



物 件 目 録

- 1 所 在 岩船郡関川村大字湯沢
 地 番 330 番 1
 地 目 宅地
 地 積 778.54 平方メートル

- 2 所 在 岩船郡関川村大字湯沢
 地 番 345 番 1
 地 目 宅地
 地 積 215.94 平方メートル

- 3 所 在 岩船郡関川村大字湯沢 330 番地 1、345 番地 1
 家屋 番号 330 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 200.51 平方メートル
 2 階 89.43 平方メートル

- 4 所 在 岩船郡関川村大字湯沢 330 番地 1
 家屋 番号 330 番 1 の 2
 種 類 料理店
 構 造 木造瓦葺 平家建
 床 面 積 129.18 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 10 月 1 日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 猪 股 奈 珠

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 4】

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 ～ 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3, 4】

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 岩船郡関川村大字湯沢

地 番 3 3 0 番 1

地 目 宅地

地 積 7 7 8 . 5 4 平方メートル
- 2 所 在 岩船郡関川村大字湯沢

地 番 3 4 5 番 1

地 目 宅地

地 積 2 1 5 . 9 4 平方メートル
- 3 所 在 岩船郡関川村大字湯沢 3 3 0 番地 1、3 4 5 番地 1

家屋 番号 3 3 0 番 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 2 0 0 . 5 1 平方メートル
2 階 8 9 . 4 3 平方メートル
- 4 所 在 岩船郡関川村大字湯沢 3 3 0 番地 1

家屋 番号 3 3 0 番 1 の 2

種 類 料理店

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 1 2 9 . 1 8 平方メートル





令和8年(ケ)第12号
令和8年6月2日受理
令和8年7月6日提出

現況調査報告書

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

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 岩船郡関川村大字湯沢 |
| | 地 番 | 330番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 778.54平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岩船郡関川村大字湯沢 |
| | 地 番 | 345番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 215.94平方メートル |
| 3 | 所 在 | 岩船郡関川村大字湯沢330番地1、345番地1 |
| | 家屋 番号 | 330番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 200.51平方メートル
2階 89.43平方メートル |
| 4 | 所 在 | 岩船郡関川村大字湯沢330番地1 |
| | 家屋 番号 | 330番1の2 |
| | 種 類 | 料理店 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 129.18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(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物件3、4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		
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が異なる(☐ 主である建物 ☐ 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		
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(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物件3、4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		
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(☐ 主である建物 ☐ 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料理店として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 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

(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
■近隣居住者	Aは、この家で寝泊りはしていないと思うが、時折来ているようである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年6月4日 (木) 8:55-9:12	受命物件所在地	訪問 (不在)、概観調査、写真撮影、告知書投函
8年6月4日 (木) 9:18-9:38	関川村役場税務課	家屋見取図及び課税台帳取得
8年6月4日 (木) 10:02-10:15	新潟地方法務局村上支局	登記事項要約書、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6月12日 (金) :-:	当庁	Aに占有関係等照会書を送付 (回答なし)
8年6月23日 (火) 8:31-8:37	受命物件所在地	訪問 (不在)、外観調査、写真撮影、近隣居住者から聴取
8年6月24日 (水) :-:	当庁	Aに調査期日通知書を送付
8年7月1日 (水) 11:10-12:09	受命物件所在地	立入調査 (B立会)、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8年7月1日
目的物件は不在であったので、立会人Bを立ち会わせて建物内に立ち入った。

☐ 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 (管理員) を立ち会わせ、合鍵により解錠して建物内に立ち入った。

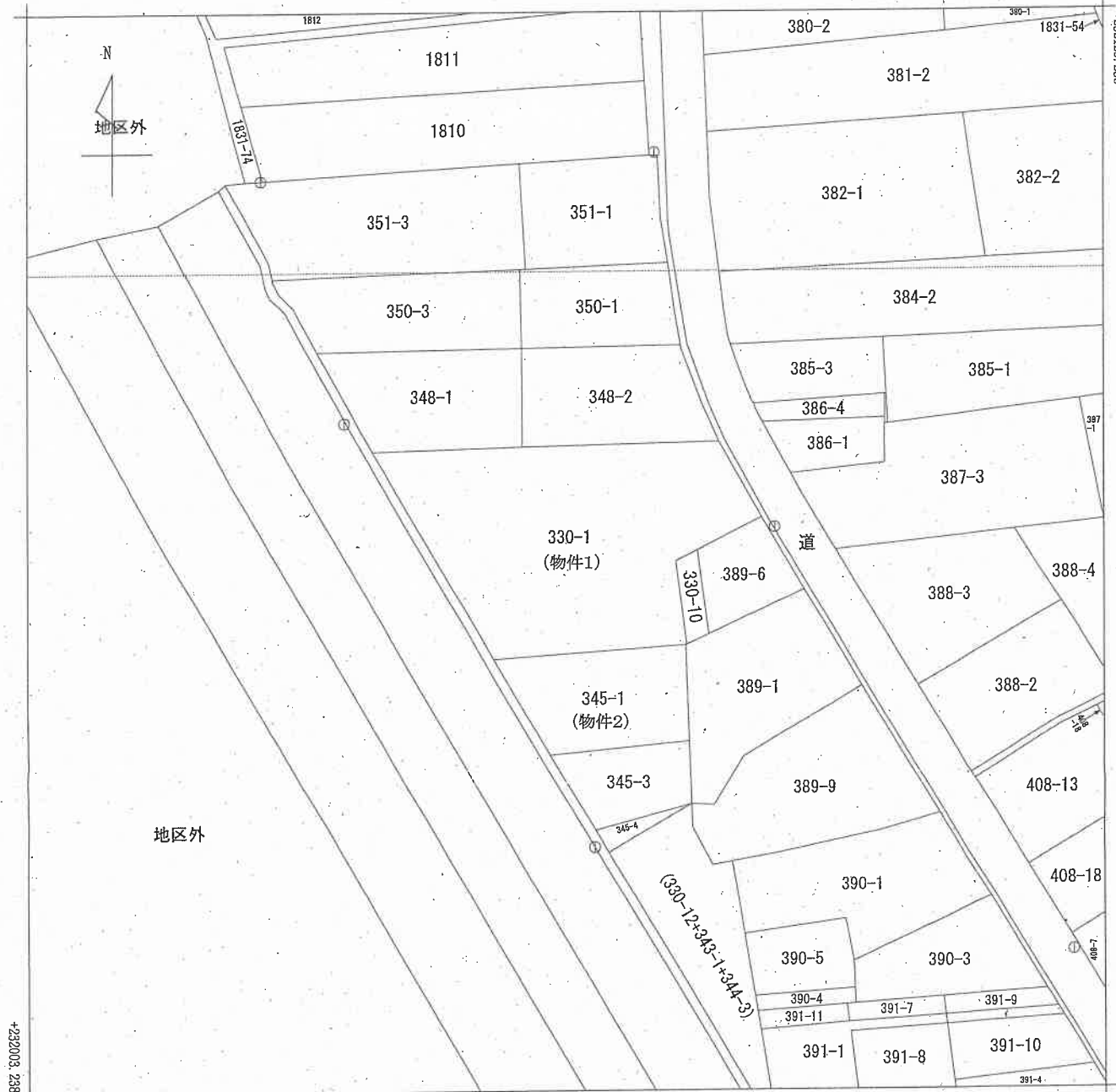
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

391-2

(座標値種別：図上測定)

+94645.048



+94520.048

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

地番区域見出

大字湯沢

請求部	所在	岩船郡関川村大字湯沢				地番	330番1			
出力尺	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43年10月				備付年月日(原図)			補記事項		

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

請求番号：2-1
(1/1)

公用

登記年月日：平成8年11月19日

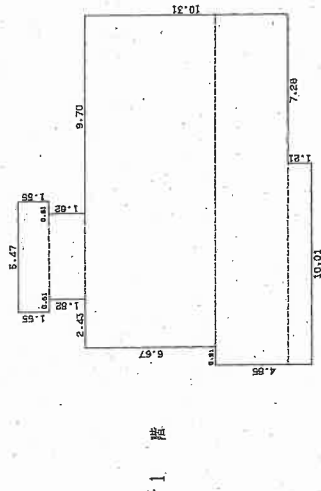
各階平面図

建物図面

家屋番号 330-1

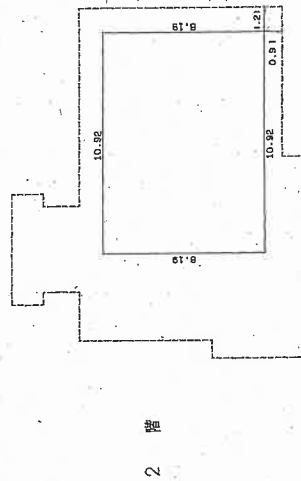
建物の所在 岩船郡関川村大字湯沢330番地1、345番地1

004344



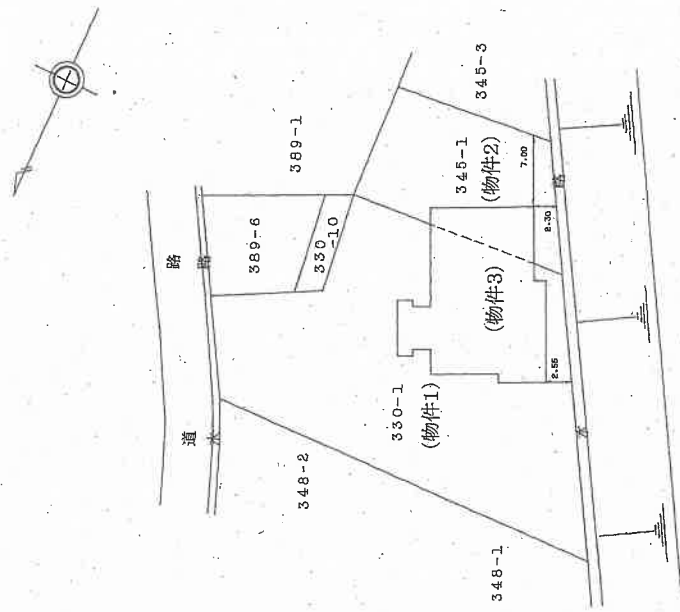
求積表

1.55 x 5.47 = 8.4785
1.92 x 4.26 = 8.1312
6.67 x 16.38 = 109.2806
3.64 x 17.29 = 62.9356
1.21 x 10.01 = 12.1121
合計 200.5151
床面積 200.51 m²



求積表

8.19 x 10.92 = 89.4348
合計 89.4348
床面積 89.43 m²



作製者

新潟県土地家屋調査士会
(平成8年11月 7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(平成)8年11月19日登記

新潟地方建設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9年5月20日

各 階 平 面 図

家屋番号
330-1-2

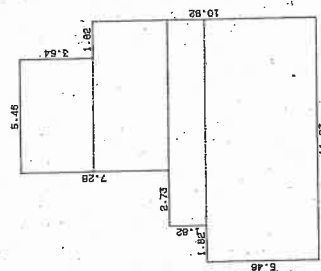
建 物 図 面

建物の所在

岩船郡関川村大字湯沢330番地1

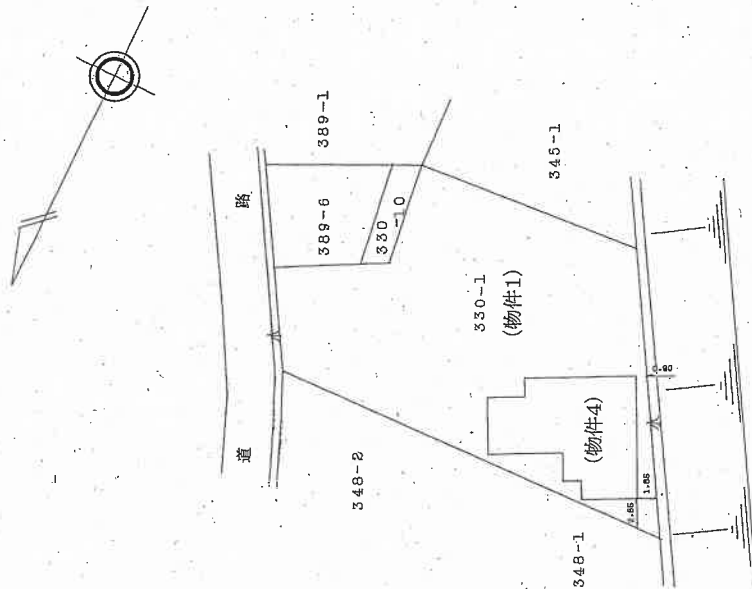
004345

平 面 図



求 積 表

3.64	x	5.46	=	19.8744
3.64	x	7.28	=	26.4992
1.82	x	10.01	=	18.2182
5.46	x	11.83	=	64.5918
合 計				129.1836
床面積				129.18 m ²



作 製 者

縮尺
1/250

申 請 人

縮尺
1/500

昭和・平成9年5月20日登記

新潟県土地家屋調査士会

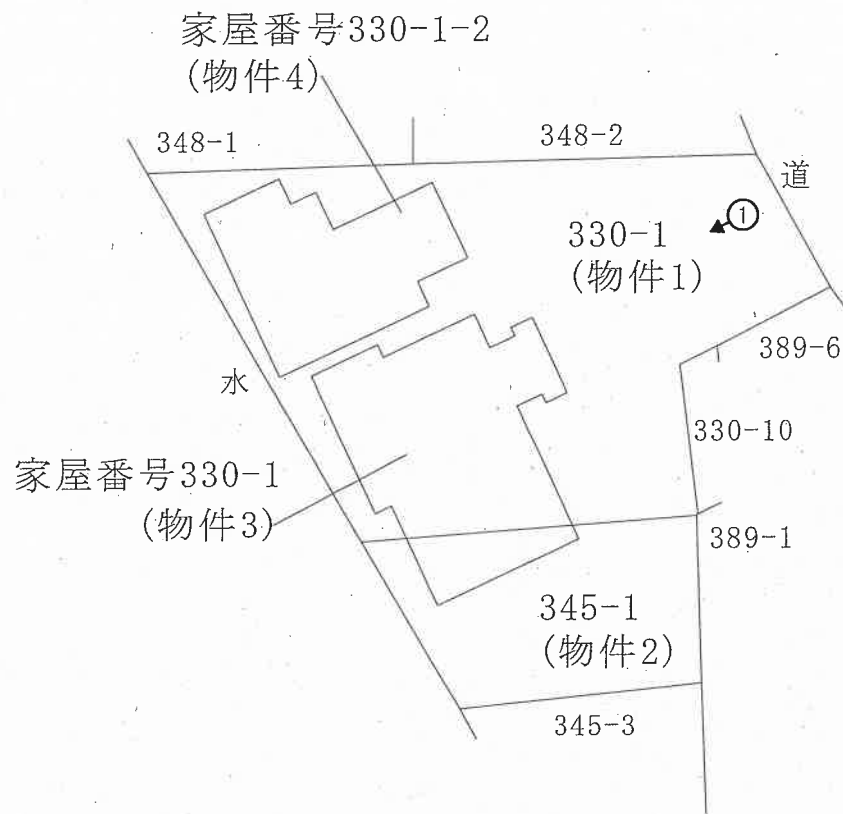
新潟県地方公務局村上支局備付図面写し

(執行官加筆)

A3版をA4版に縮小

土地建物位置関係図(概略図)

S = 1 / 5 0 0



評価人作成

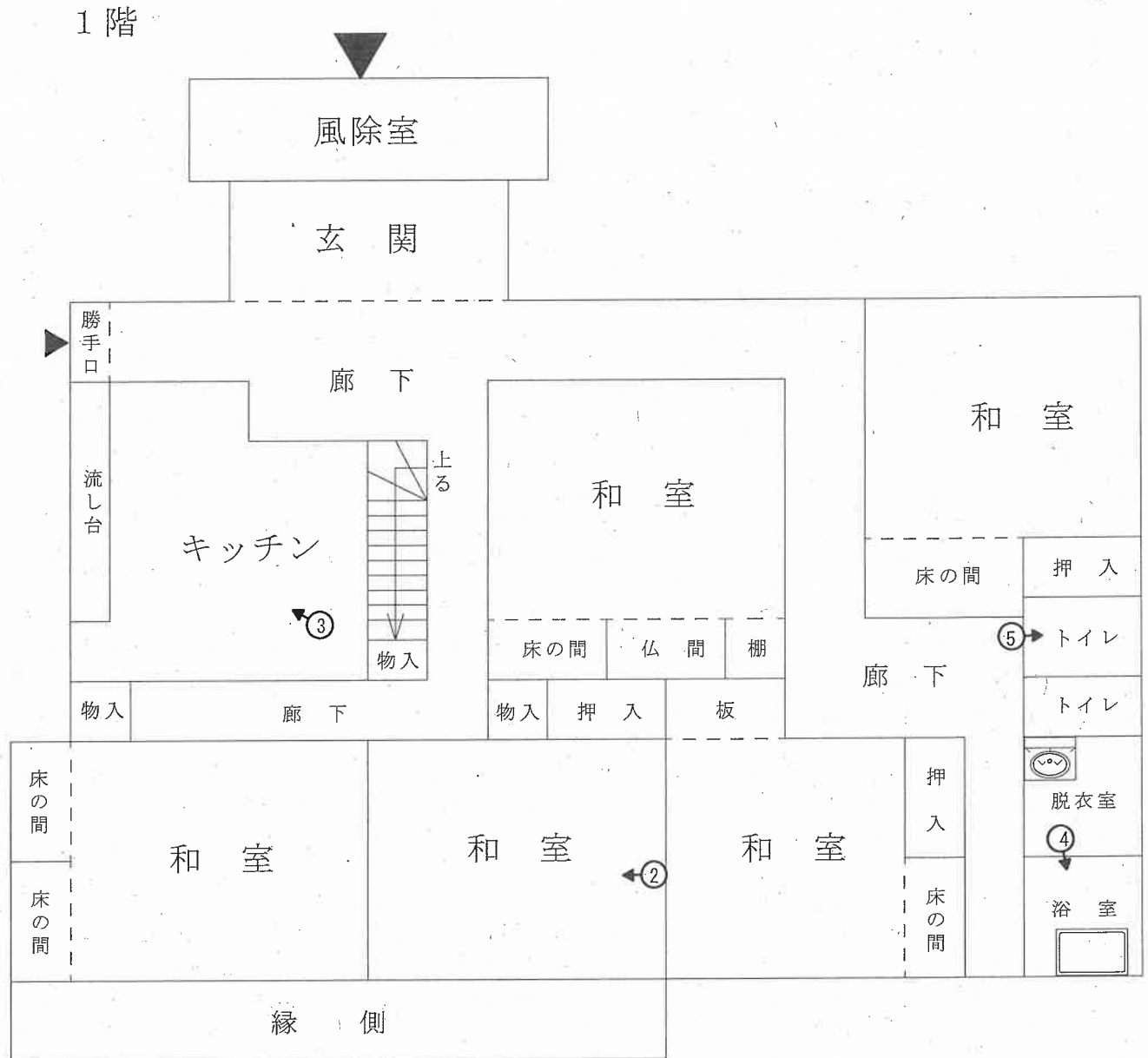
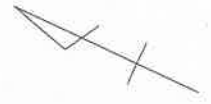
➡ 印は写真撮影位置、方向

執行官加筆

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

執行官加筆

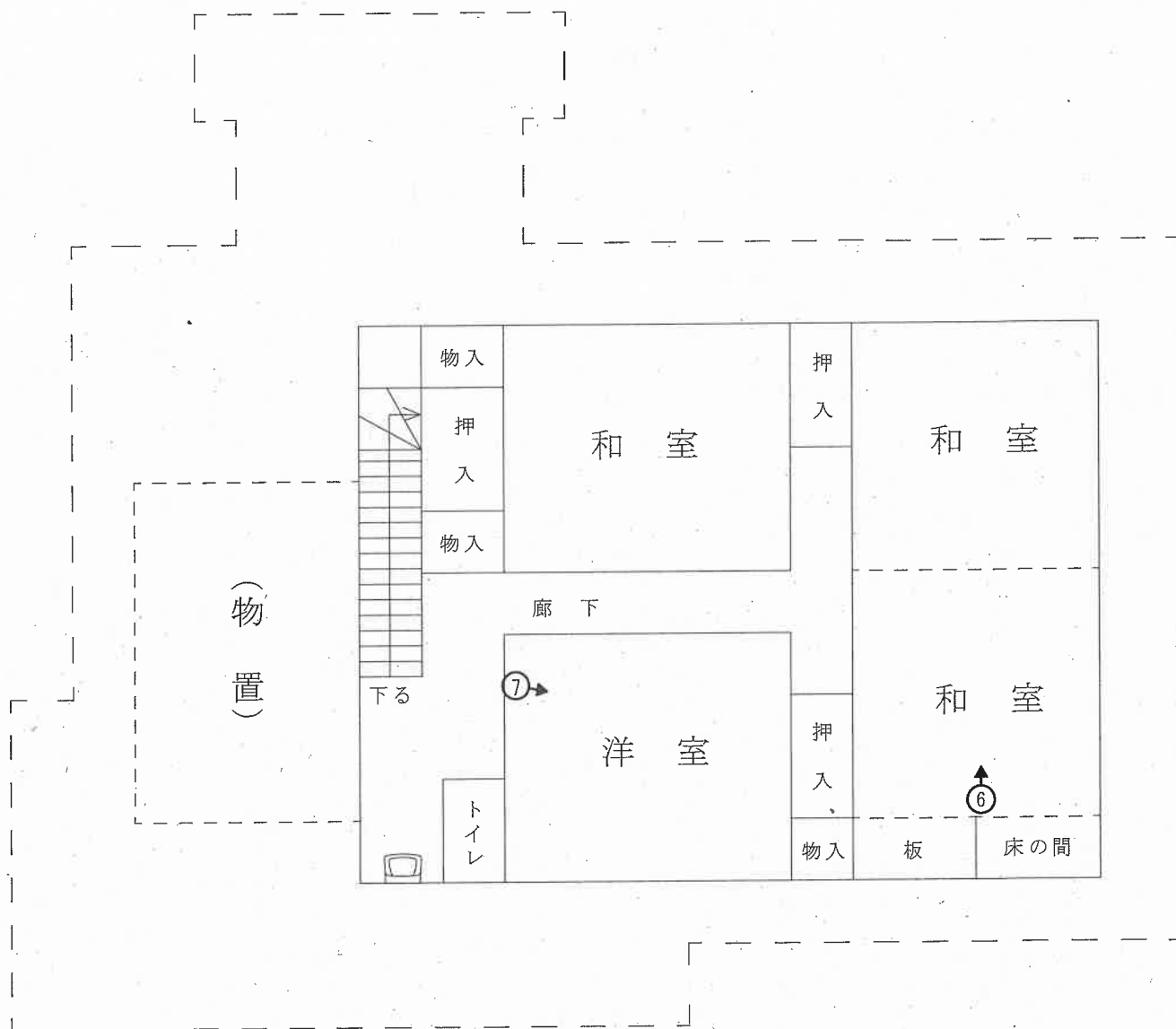
建物間取図

物件 3

S = 1 / 1 0 0



2 階



評価人作成

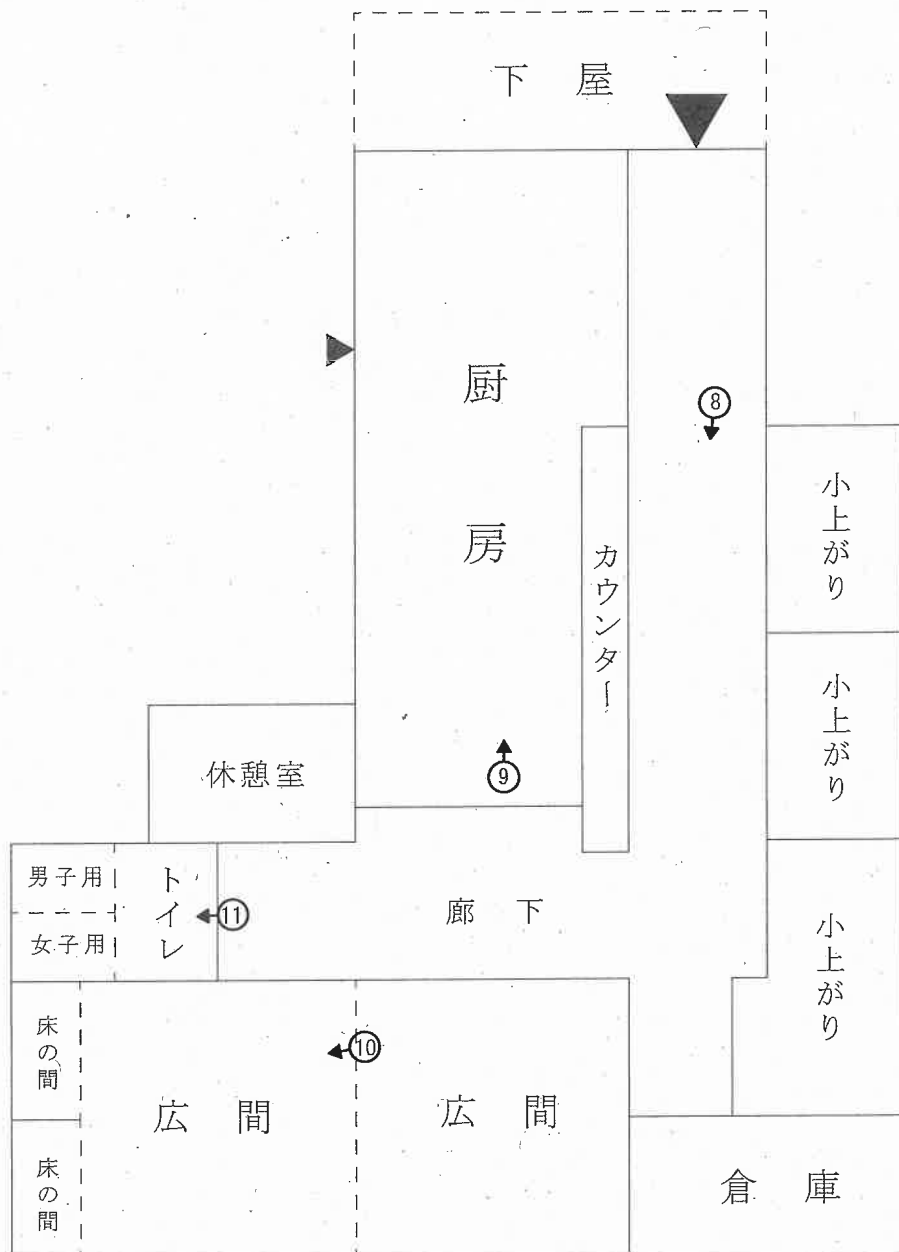
○➡ 印は写真撮影位置、方向

執行官加筆

建物間取図

物件 4

S = 1 / 1 0 0



評価人作成

執行官加筆

○➡ 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11

令和8年（ケ）第12号
令和8年 7月 1日現地調査
令和8年 7月 9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1,720,000円	
物件番号	内訳価格
1(土地)	金620,000円
2(土地)	金130,000円
3(建物)	金830,000円
4(建物)	金140,000円

- ① 一括価格は、物件1～4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	岩船郡関川村大字湯沢 330番1 宅地 778.54㎡	
2	所在地 地目 地積	岩船郡関川村大字湯沢 345番1 宅地 215.94㎡	
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	岩船郡関川村大字湯沢330 番地1、345番地1 330番1 居宅 木造瓦葺2階建 1階 200.51㎡ 2階 89.43㎡	
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	岩船郡関川村大字湯沢330 番地1 330番1の2 料理店 木造瓦葺平家建 129.18㎡	
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 米坂線「越後下関」駅（調査時点現在運休中）の南東方、約2.2 k m。 最寄りバス停「高瀬入口」（村コミュニティバス）の北西方、約100m。 （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	関川村のほぼ中央部に位置する、県道高瀬・上関線の背後の旅館、戸建住宅等 が混在する地域である。地域の東方・北方には農地が、西方・南方には荒川の 河川敷が存する。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	都市計画区域外 — — — — 特になし（河川区域には含まれていない）
画 地 条 件 （規模、形状等）	二筆一体となって間口約10m、平均的奥行約35mで不整形の画地（計994.48㎡） である（別添図面参照）。	
接面道路の状況	東側幅員約5.3m舗装道路（村道、高瀬・丸山公園線）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、4の建物の敷地として利用されている（別添土地建物位置関係図参 照）。画地の南西端に物置（動産）が存し、画地の南部・西部を中心に雑木、雑草 が繁茂している。北側・南東側隣地とほぼ等高に接し、南西側河川敷と低く接 する、概ね平坦な画地である。北側・南東側隣地は戸建住宅等として利用され ている。北側隣地内の境界付近には雑木、雑草、廃車等が存し環境面で劣る。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	都市ガス	なし
	下 水 道	あり
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 平成7年12月5日新築（登記記載） 経 過 年 数 約31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 木造瓦葺2階建 外 壁 下見板張り、外 内 壁 繊維壁、ビニールクロス、外 天 井 格天井、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：200.51㎡、2階：89.43㎡、計：289.94㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途 居宅 間 取 り 9K（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31年を経過し、老朽化・機能的陳腐化が著しく認められる。建物の内部の汚れが目立つ等保守管理の状態はやや劣る。
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	

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 平成 9 年 5 月 8 日新築 (登記記載) 経 過 年 数 約 2 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 木造瓦葺平家建 外 壁 下見板張り、外 内 壁 繊維壁、ステンレス板、タイル張り、外 天 井 化粧合板、ビニールクロス、外 床 畳、土間コンクリート、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 2 9 . 1 8 m ²
現 況 用 途 等	現 況 用 途 料理店 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 2 9 年を経過し、老朽化・機能的陳腐化が認められる。建物の北西部の天井が激しく損傷してい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、所有者により料理店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	9,800	0.40	778.54	0.50	-	1,530,000
2	9,800	0.40	215.94	0.50	-	420,000
合計地積			994.48			1,950,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

近隣及び周辺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。

地価調査 関川(県)-1 基準地価格: 11,200 円/㎡年間変動率: -2.6%

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $11,200 \text{ 円/㎡} \times \frac{97}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{111} \div 9,800 \text{ 円/㎡}$

◇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。

$$100\% + \frac{\text{月率}}{12\text{ヶ月}} \times \frac{\text{基準地価格時点から評価日までの月数}}{12\text{ヶ月}} \times 12\text{ヶ月} \div 97\%$$

◇標準化補正: 特になし ±0 %

◇地域格差: 接近条件・環境条件で優る +11 %

イ 個別格差: 規模過大で劣る -50 %
 不整形で劣る -20 %
 相乗積 40 %

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・4 (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	220,000	289.94	0.02		1,280,000
4	220,000	129.18	0.01		280,000
建物価格合計					1,560,000

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の土地については、物件3・4の建物の配置・利用状況等を勘案し、土地利用権の及ぶ面積割合を下記のとおり認定し、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	1,530,000	50%	0.35	法定地上権成立(物件3)	270,000
		50%	0.00	法定地上権不成立(物件4)	0
2	420,000	100%	0.35	法定地上権成立(物件3)	150,000
合 計					420,000

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) 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	1,530,000	-270,000		0.7	0.7	620,000
2	420,000	-150,000		0.7	0.7	130,000
3	1,280,000	+420,000	1.0	0.7	0.7	830,000
4	280,000	+0	1.0	0.7	0.7	140,000
一 括 価 格 (合 計)						1,720,000

ウ 占有減価修正 : ±0 %

エ 市場性修正: -30 %

建物4の用途が特殊で、かつ画地内及び隣地の管理状態が劣り、市場性で劣るものと判定した

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

地価調査基準地	関川（県）－1
所 在	岩船郡関川村大字下関894番2
価 格	11,200円/㎡
位 置	JR米坂線・越後下関駅 約350m
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	約167㎡
供給処理施設	水道、下水
前 面 道 路	西側幅員約6m村道
公 法 規 制	都市計画区域外
地 域 の 概 要	一般住宅等が建ち並ぶ中心部に近い住宅地域

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 建物図面・各階平面図
- 4 土地建物位置関係図（概略図）
- 5 建物間取図

以 上

位置図

S=1/10,000

N



湯



温泉橋

物件所在地

高瀬

高瀬温泉

六本杉

道の駅

地価調査基準地

∴渡辺氏庭園

上野

上関

雲母

杉王山

△195.8

△39.1

113

101

・36

△87.8

国土地理院地図

縮尺: 1 / 10,000

地理院タイル (国土地理院) を利用して作成

0 250 500m



登記年月日：平成8年11月19日

令和8年1月21日

東京法務局港中一

これは図面に記載されている内容を証明する書類です。
(新潟地方法務局村上支局管轄)

A3判をA4判(約70%)に縮小

建物図面

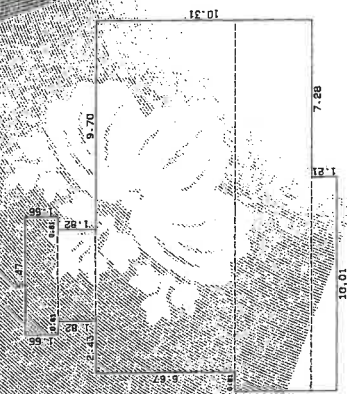
330-1

330-1

建物番号 330-1

建物所在地 新潟県村上市大字湯沢330番地1

004344



求積表

1.55 x 5.47 =	8.4785
1.82 x 4.25 =	7.7350
3.67 x 16.38 =	109.2526
3.64 x 17.29 =	62.9356
1.21 x 10.01 =	12.1121
合計	200.5158
床面積	200.51 m ²



求積表

8.19 x 10.92 =	89.4348
合計	89.4348
床面積	89.43 m ²

作製者

縮尺 250

申請人

縮尺 500

昭和8年11月19日登記

地図整理番号：M5354

建物図面
各階平面図

物件3

建物図面 各階平面図

物件 4

登記年月日：平成9年5月20日

建物図面

330-1-2

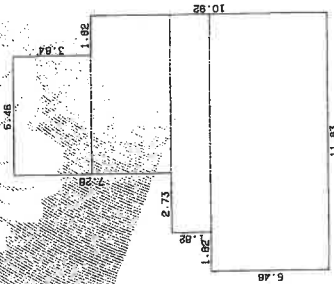
家屋番号

各階平面図

岩船郡関川村大字易沢330番地1

004345

平面図



求積表

3.64 x 5.46	=	19.8744
3.64 x 7.28	=	26.4992
1.92 x 10.01	=	19.2192
5.46 x 11.83	=	64.5918
合計		129.1846
床面積		129.18 m ²

A3判をA4判(約70%)に縮小

これは図面に記録されている内容を証明する図面です。

(新潟地方公務局村土支局倉庫)

令和8年1月21日

新潟地方公務局

登記部

作製者

申請人

縮尺 250

縮尺 500

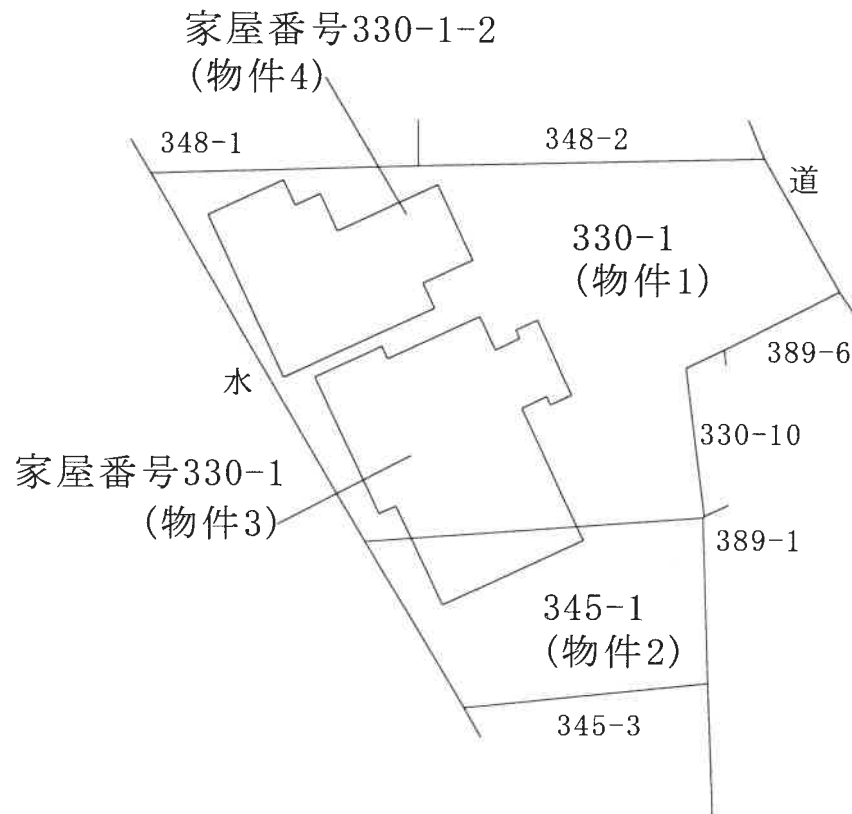
昭和59年5月20日登記

新橋県土地家屋調査士会

地図整理番号：M55355

土地建物位置関係図(概略図)

S = 1 / 5 0 0

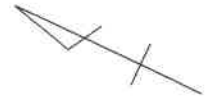


評価人作成

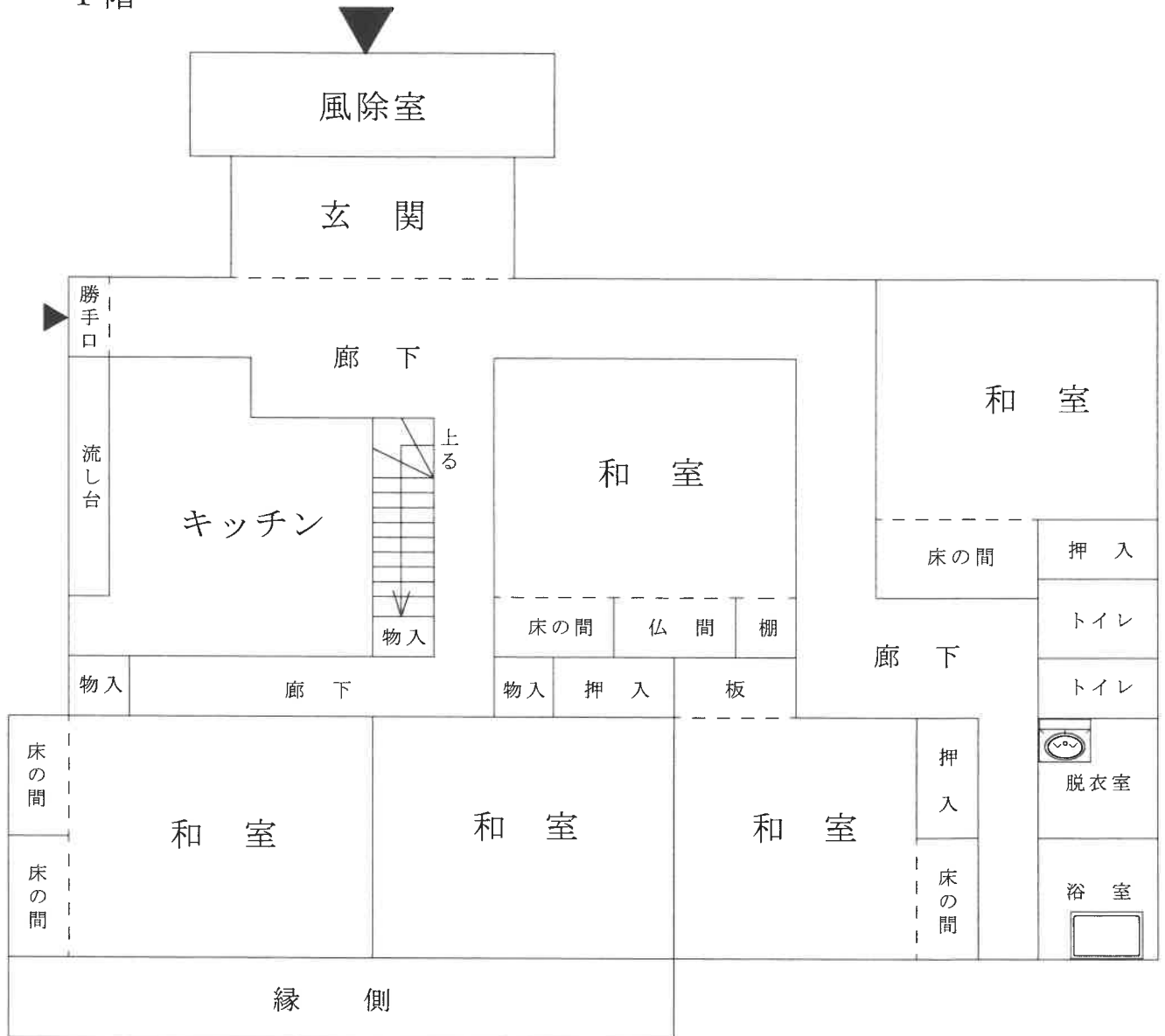
建物間取図

物件 3

S = 1 / 1 0 0



1 階

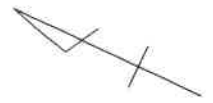


評価人作成

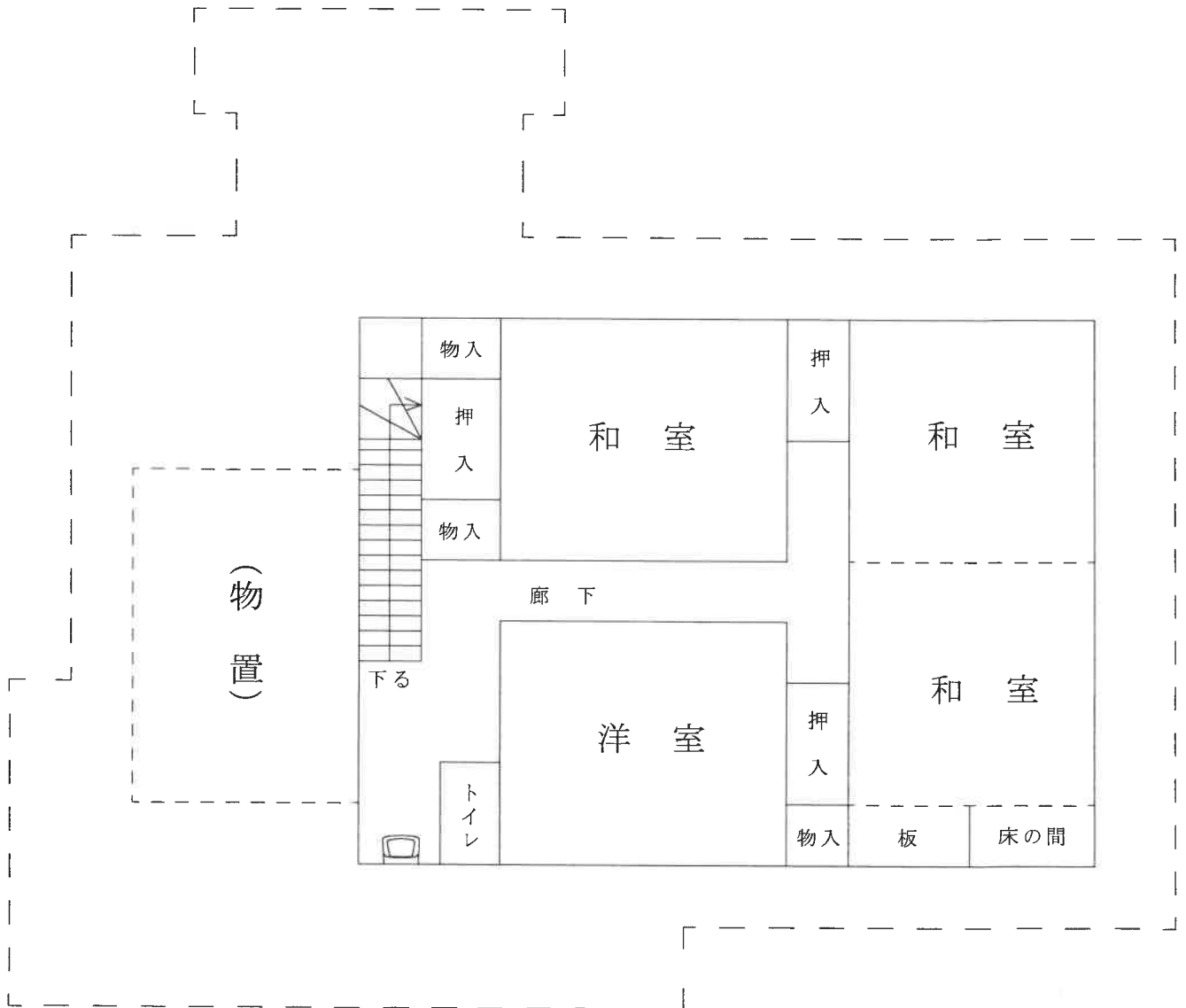
建物間取図

物件 3

S = 1 / 1 0 0



2 階

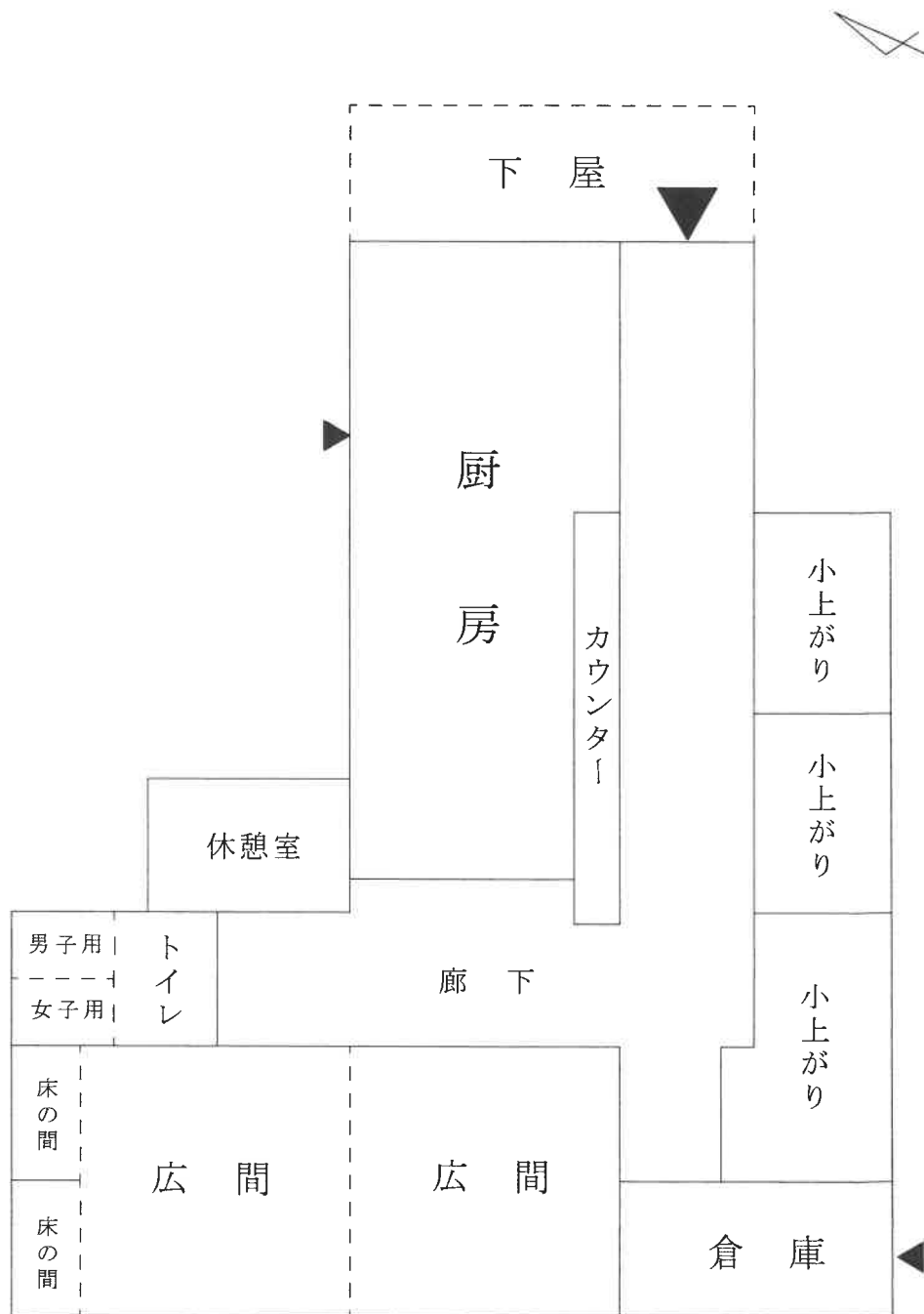


評価人作成

建物間取図

物件 4

S = 1 / 1 0 0



評価人作成