

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月 9日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 近 藤 勝

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 6年 5月 7日 午前 9時00分から 令和 6年 5月14日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月20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 6年 6月 3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 6年 5月22日 午前 9時00分から 令和 6年 5月24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。
<p>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 6年 4月 9日から当庁物件明細書等閲覧場に備え置きます。</p>	



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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~3	950,000 760,000	一括	190,000	48,941	0
1	200,000				
2	170,000				
3	580,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 村上市中新保字新田 |
| | 地 番 | 540番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 568.66平方メートル |
| 2 | 所 在 | 村上市中新保字新田540番地2 |
| | 家屋 番号 | 540番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 91.91平方メートル
2階 33.12平方メートル |
| 3 | 所 在 | 村上市中新保字新田540番地2 |
| | 家屋 番号 | 540番2の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 63.00平方メートル
2階 63.00平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年 3月19日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 近 藤 勝

-
- 1 不動産の表示
【物件番号1～3】
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1～3】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号2】
本件所有者が占有している。
【物件番号3】
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 村上市中新保字新田
地 番 540番2
地 目 宅地
地 積 568.66平方メートル

- 2 所 在 村上市中新保字新田540番地2
家屋 番号 540番2
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 91.91平方メートル
2階 33.12平方メートル

- 3 所 在 村上市中新保字新田540番地2
家屋 番号 540番2の2
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 63.00平方メートル
2階 63.00平方メートル





令和5年(ケ)第89号
令和6年1月22日受理
令和6年2月16日提出

現況調査報告書

新潟地方裁判所

執行官 松枝昭治 (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 | 村上市中新保字新田 |
| | 地 番 | 540番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 568.66平方メートル |
| 2 | 所 在 | 村上市中新保字新田540番地2 |
| | 家屋 番号 | 540番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 91.91平方メートル
2階 33.12平方メートル |
| 3 | 所 在 | 村上市中新保字新田540番地2 |
| | 家屋 番号 | 540番2の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 63.00平方メートル
2階 63.00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
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件)
形 状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図(概略)のとおり
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(相続財産) 土地共有者らが本土地の北側に下記物件2の建物を共有し、その他の者が本土地の南側に後記物件3の建物を所有してそれぞれ占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	本土地の最先担保権設定時の所有者はAである。 周辺土地の状況 540-5 公衆用道路 6.85平方メートル 朝日村(村上市)所有 540-6 宅地(現況 公衆用道路) 45.77平方メートル 村上市所有
建 物	物件 2
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(□主である建物 □附属建物) □ :
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本建物を住居(空き家状態)として使用している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	本建物の最先担保権設定時の所有者はAである。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図(概略)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														
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件)														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図(概略)のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上下記建物を所有して占有している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(相続財産) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居(空き家状態)として使用している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			{	地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
{	地方裁判所	支部	平成	年()第	号										
	保管開始日	平成	年	月	日										
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図(概略)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 1 関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 南側
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者 (相続財産) <input type="checkbox"/>
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■B(物件1の土地共有者らの母) <input type="checkbox"/> ()の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成8年ころ
最初の契約日	平成8年ころ
契約等期間	平成8年ころ から <input type="checkbox"/> 平成・令和 年 月 日まで年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	地代の授受はありませんでした。 <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	私の知る限り、(土地所有者と建物所有者は)親子であることもあり、地代の授受はありませんでした。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B	私は、Cの前妻（平成23年10月離婚）で、物件1及び2の共有者らの母親です。

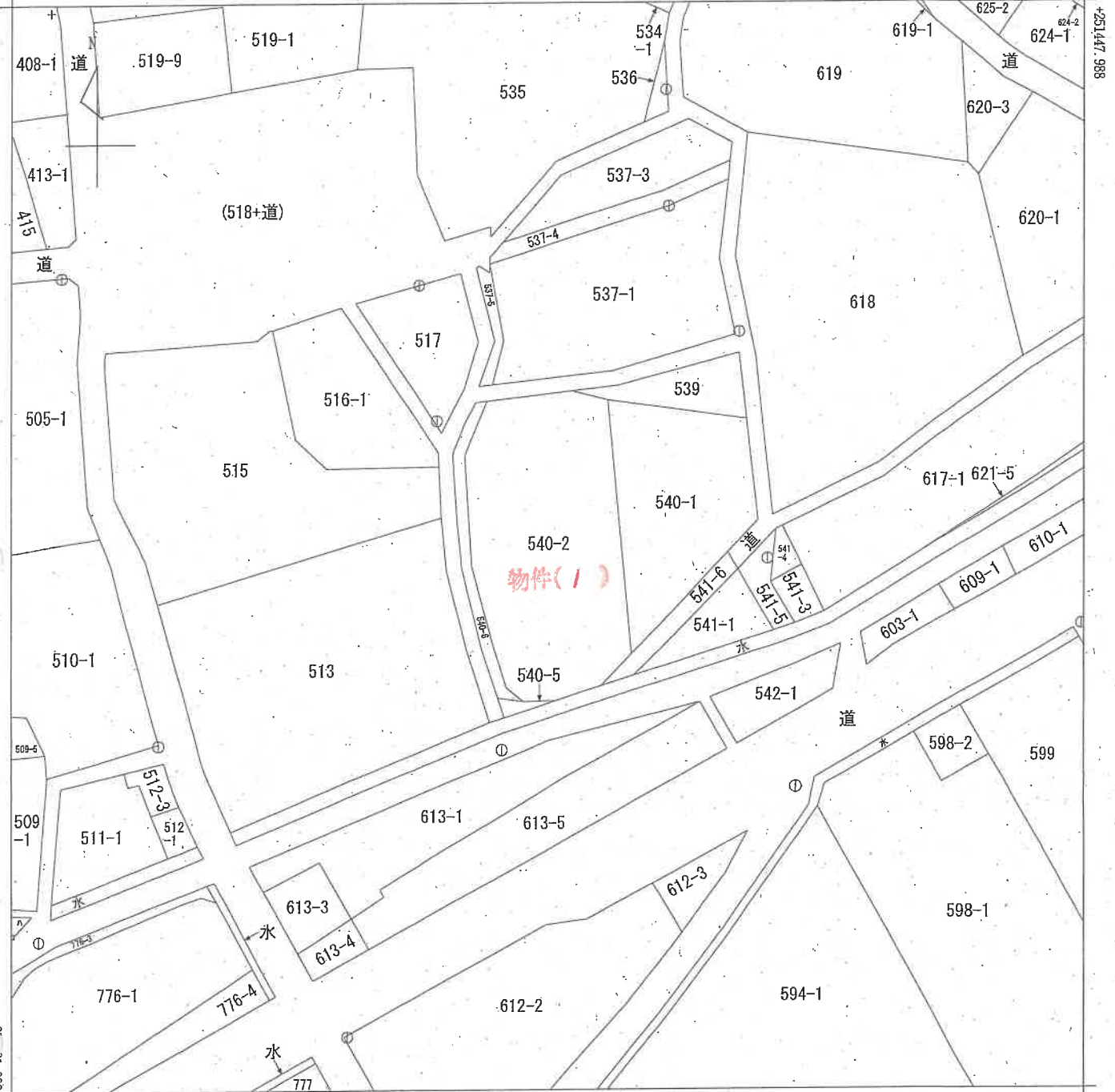
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和 6年 1月23日 (火) 14:45 - 14:52	物件所在地	全戸不在、外観調査、写真撮影
令和 6年 1月23日 (火) 15:04 - 15:06	B宅	Bに面談
令和 6年 1月23日 (火) 15:49 - 15:55	新潟地方法務局村上支局	登記事項要約書等請求受領
令和 6年 1月23日 (火)		村上市役所税務課へ家屋図面等郵送請求 (2月1日郵送受領)
令和 6年 2月 7日 (水) 10:24 - 11:20	物件所在地	立入調査、Bに面談・立ち会い、写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 () を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 616-1 水
ロ 1037-6

(座標値種別：図上測定) +93085.671



+92960.671 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
中新保

請求部	所在	村上市中新保字新田			地番	540番2				
出縮	方尺	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	平成1年10月				備付年月日(原図)			補記事項		

A3版をA4版に縮小

新潟地方方法務局 村上 支 局 測量図面等

物件(/)

座標求積表

地番	測点名	X	Y	Xn+1 - Xn	Yn+1 - Yn
W540-2	PK3	251053.016	93298.124	-7.365	-688006.645740
	P4	251046.821	93295.555	-18.965	-1789350.20075
	P2	251034.051	93296.360	-21.861	-2039591.72960
	P.1	251024.960	93298.749	-14.244	-1329847.380756
	P2	251019.807	93300.341	-6.639	-619327.663598
	NK6I	251018.424	93306.225	-1.373	-128104.288564
	NK2	251023.714	93311.408	5.280	492884.234240
	42	251023.714	93315.107	33.184	3096538.510888
	NK5	251053.312	93312.366	30.492	2946290.664072
	34	251054.206	93308.166	-0.256	-27619.217156
合計				1137.32061	588.6665905
面積					588.66
地積					588.66
m ²					

地番	測点名	X	Y	Xn+1 - Xn	Yn+1 - Yn
W540-5	76	251052.866	93296.884	-2.742	-252819.973688
	74	251050.274	93295.499	-5.889	-549417.193611
	73	251046.977	93294.272	-10.873	-1014398.619456
	NK4	251039.401	93294.704	-13.145	-1226538.884080
	NK12	251033.832	93295.195	-14.886	-1370153.233770
	NK11	251024.715	93297.435	-15.092	-1488044.904112
	63	251018.740	93299.470	-6.383	-596463.511710
	NK2I	251018.322	93302.468	1.067	99553.733356
	P2	251019.807	93300.341	6.638	619327.663598
	P.1	251024.960	93298.749	14.244	1329847.380756
	P2	251034.051	93296.360	21.861	2039591.72960
	P4	251046.821	93295.555	18.965	1789350.20075
	PK3	251053.016	93298.124	6.045	583887.159580
	合計				91.543378
面積					45.77
地積					45.77
m ²					

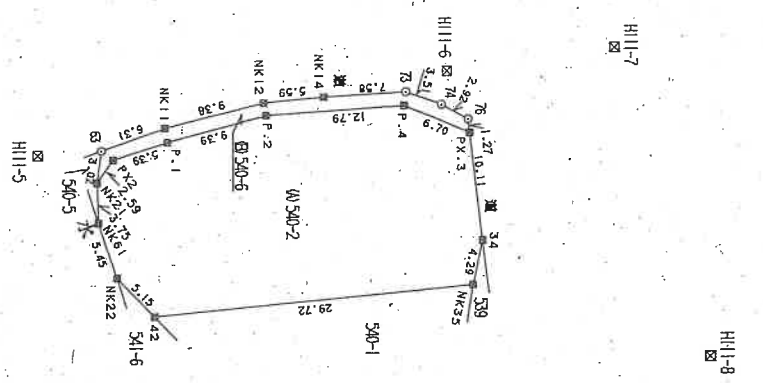
測点名	X	Y
H111-5	251012.734	93299.821
H111-6	251050.831	93292.357
H111-7	251066.708	93290.280
H111-8	251075.543	93319.187

任意彦種
測量年月日 平成27年10月1日

作成者 [Redacted] 縮尺 1/1000

地番 540-2, 540-6
土地の所在 村上市中新保字新田

土地所在測量図



縮尺 1/500

確認者 [Redacted] 縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

A3版をA4版に縮小

新潟地方方法務局村上支局備付図面写し

各階平面図

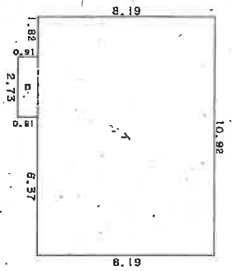
022890

家屋番号 540-2 建築物図面

建築物の所在 新潟県中津保市新田 540番地2

物件(2)

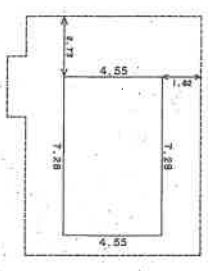
1 階



求積表

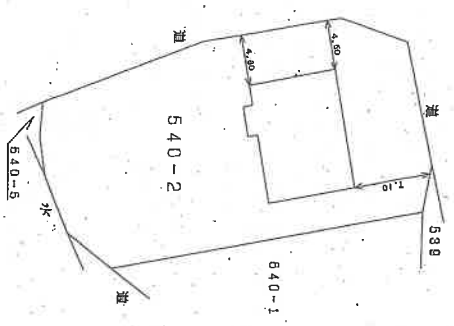
1	8.19	X	10.92	=	89.4348
□	0.91	X	2.73	=	2.4843
合	計				91.9191
床	面積				91.91 m ²

2 階



求積表

	4.55	X	7.28	=	33.1240
床	面積				33.12 m ²



(9 枚目)

作製者	[Redacted]
縮尺	1/250
申請人	[Redacted]
縮尺	1/500
作製者	[Redacted]

(平成 24 年 8 月 24 日作製)

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成24年8月25日登記

A3版をA4版に縮小

新潟地方方法務局村上支局備付図面写し

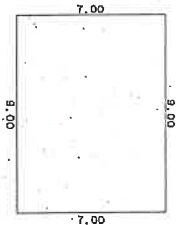
物件(3)

各階平面図

022891

家屋番号	540番2の2	建物図面
建物の所在	新潟県白根市仲新保字新田 540番地2 村上市	

1階～2階
(各階同型)

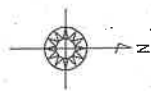
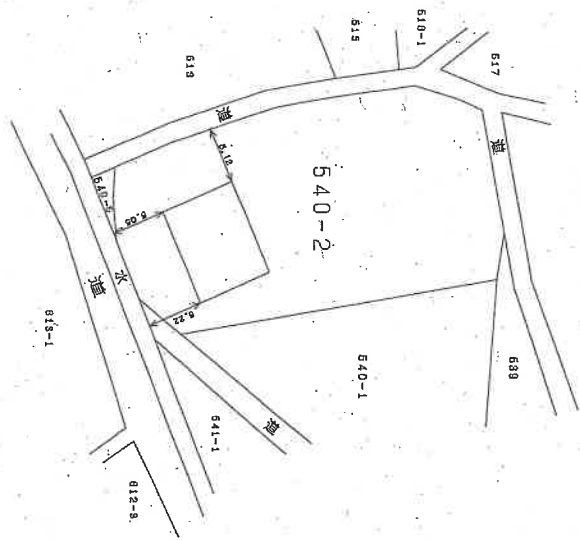


求積表

7.00 X 9.00 = 63.0000

床面積 63.0000

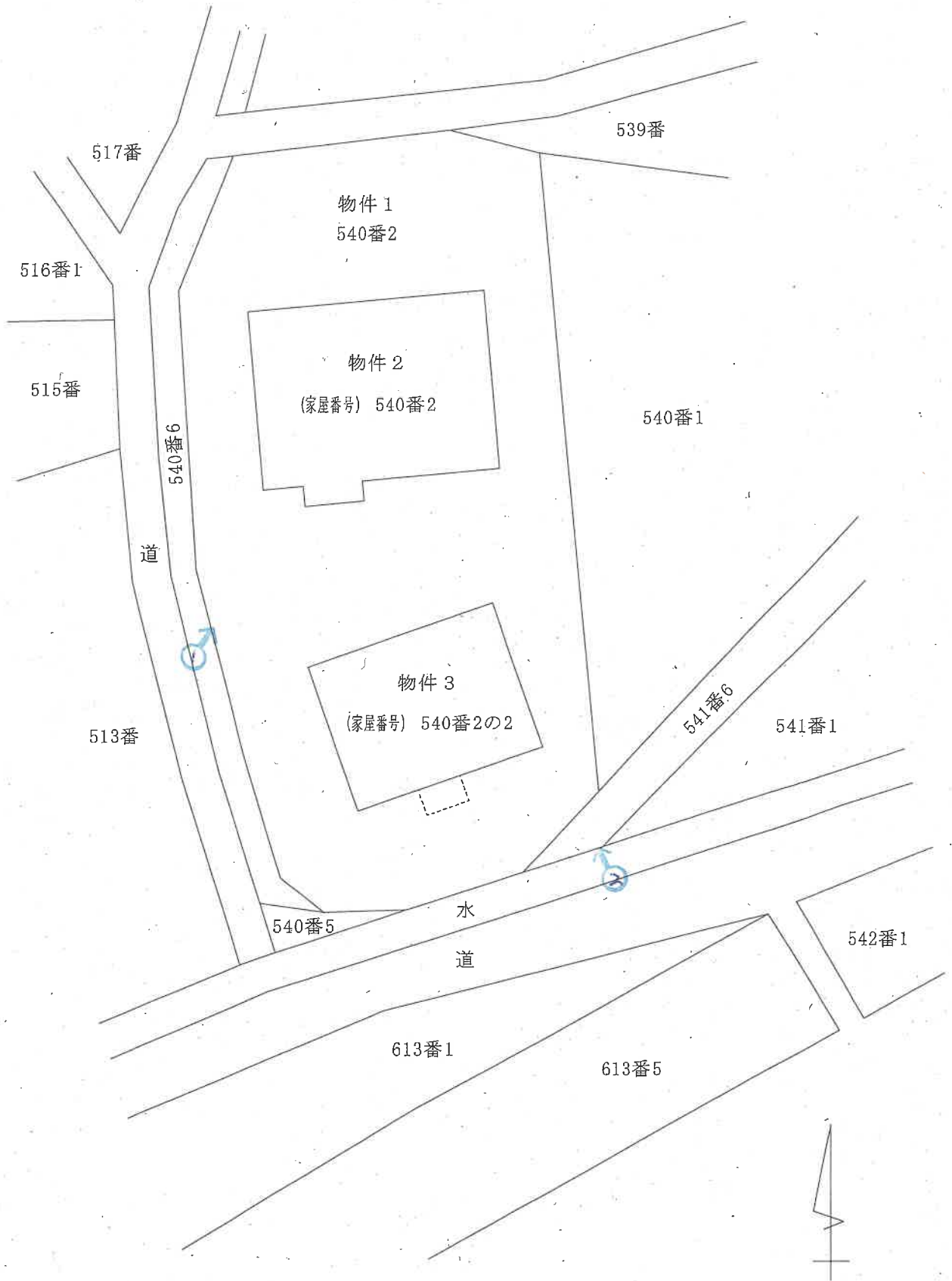
63.00 m²



作製者	[Redacted]	縮尺	1/250	申請人	[Redacted]	縮尺	1/500
(平成8年11月25日作成)		新潟県土地家屋調査士会					

昭和・平成8年//月26日登記

土地建物位置関係図(概略)



縮尺 1 : 250

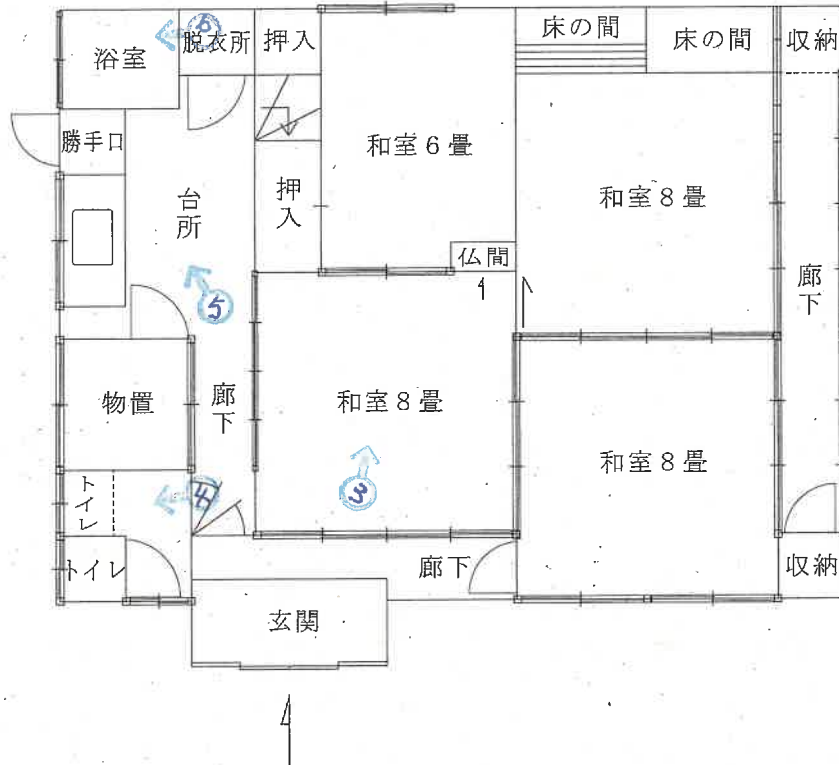
評価人作成

⇒ 印は写真撮影位置、方向
(// 枚目)

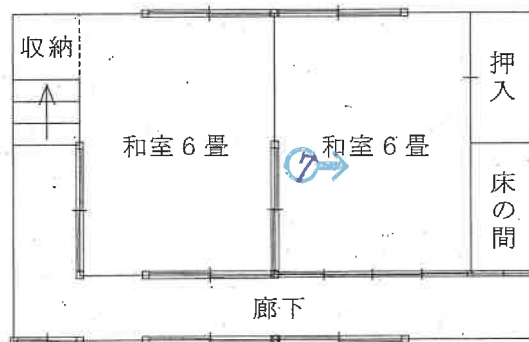
間取図(概略)

物件 2

1階



2階



⇒ 印は写真撮影位置、方向
(12枚目)

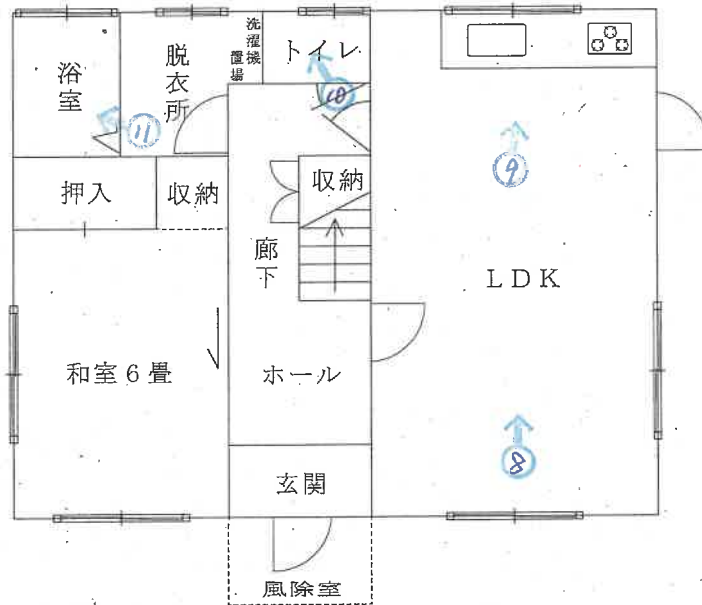
縮尺 1 : 100

評価人作成

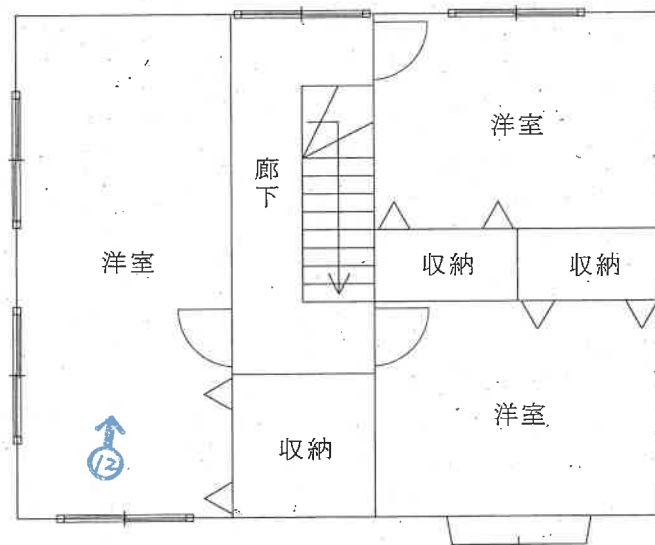
間取図(概略)

物件 3

1階



2階



写真は写真機撮影位置、方向

(12 枚目)

縮尺 1 : 100

評価人作成

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8



写真 9



写真10



写真11



写真12



(18 枚目)

令和 5 年（ケ）第 89 号

令和 6 年 2 月 7 日 現地調査

令和 6 年 2 月 29 日 評 価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

天 春 敦

第1 評価額

一括価格	
金 950,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 200,000 円
物件2 (建物)	金 170,000 円
物件3 (建物)	金 580,000 円

- ① 一括価格は、物件1～3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の内訳価格は物件2、物件3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2、物件3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
1	所在地 地番 地目 地積	村上市中新保字新田 540番2 宅地 568.66 m ²	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	村上市中新保字新田540番地2 540番2 居宅 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 91.91 m ² 2階 33.12 m ²	
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	村上市中新保字新田540番地2 540番2の2 居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階 63.00 m ² 2階 63.00 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1)

位置・交通	JR羽越本線「村上」駅の北東方、道路距離にして約10km（直線距離で約9.8km）に位置しており、バス停「中新保」より北方約60mである。												
付近の状況	受命物件が存する地域は田地が広がる中に農家住宅や一般住宅が小規模に集積する農村集落地域である。当地域は県道背後に存在しておりバス停への接近性は良好であるが、市街地からは遠く生活利便性は劣る。												
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）	<table border="0"> <tr> <td>都市計画区分</td> <td>非線引都市計画区域</td> </tr> <tr> <td>用途地域</td> <td>用途指定なし</td> </tr> <tr> <td>建ぺい率</td> <td>70%</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>防火規制</td> <td>なし</td> </tr> <tr> <td>その他の規制</td> <td>特になし</td> </tr> </table>	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
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1は西側、南側、北側で市道に接面する間口約35m、奥行約17m、ほぼ整形の三方路画地(568.66㎡)である。												
接面道路	西側 幅員約3m舗装市道（建築基準法上の取り扱いは未判定） 南側 幅員約2.6m舗装市道（建築基準法上の取り扱いは未判定） 北側 幅員約1.5m未舗装市道（建築基準法上の道路ではない）												
土地の利用状況及び隣地の状況	物件1の土地は物件2及び物件3の建物の敷地として利用されている。隣地は美容室となっており、隣地及び接面道路とは概ね等高に接している。												
供給処理施設	<table border="0"> <tr> <td>上水道</td> <td>あり</td> </tr> <tr> <td>ガス</td> <td>なし（プロパン）</td> </tr> <tr> <td>下水道</td> <td>あり</td> </tr> </table>	上水道	あり	ガス	なし（プロパン）	下水道	あり						
上水道	あり												
ガス	なし（プロパン）												
下水道	あり												
特記事項	<p>物件1の土地上に存する物件3の建物は東側に隣接する土地の目的外建物と上水道管を共有しており、当上水道管は目的外土地である隣地を経由して物件1の土地に引き込まれている。尚、物件2の建物の上水道管は西側市道から引き込まれている。</p> <p>物件1の土地と南側市道との間には水路が介在しているが、暗渠に</p>												

特 記 事 項

なっているため通行の支障はない。村上市役所建設課にて確認したところ、現時点で当該水路に関する乗り入れ許可等は取得しておらず今後も人の往来程度であればそのまま通行して問題ないとの回答を得た。ただし、将来、村上市からの求めにより何らかの許可申請を提出していただくかもしれないとのことであった。

本件土地は建築基準法上の道路に接面していないため、再建築にあたっては42条2項の認定を受けるか43条2項2号による許可を受ける必要がある。尚、いずれの場合もセットバックが必要である。

物件1に対する物件3の占有権原

占有範囲	物件1の南側
占有者	物件3の所有者
占有状況	物件3の敷地
占有権原	使用借権
占有開始時期	平成8年頃
最初の契約日	平成8年頃
最初の契約期間	平成8年頃から期間の定めなし
貸主	物件1の所有者
借主	占有者
賃料等	地代の授受はない

周辺土地の登記情報

539番	山林	74m ²	私人
540番1	原野	330m ²	私人
540番5	公衆用道路	6.85m ²	岩船郡朝日村
540番6	宅地	45.77m ²	村上市
541番6	宅地	40.66m ²	私人

2 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

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45年6月日不詳新築 経過年数 新築後約53.7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・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 亜鉛メッキ鋼板 内 壁 砂壁、タイル、モルタル、プリント合板 天 井 杉板、化粧ボード 床 畳、フローリング 設 備 トイレ、浴室、キッチン その他 特になし
床面積(現況)	1階 91.91㎡ 2階 33.12㎡ 延べ 125.03㎡
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 居宅 間 取 り 6DK
品 等	使用資材・施工の程度ともに同種の居宅と比較して下等中位の品等である。
保守管理の状態	建物外部に関しては外壁の腐食や軒先、軒裏の損傷など経年相応の劣化が認められた。建物内部については襖や障子の多くが破れたままになっており、内壁も損傷箇所が多く見受けられた。また、天井には雨漏り跡が確認されるなど建物の保守管理の状態は劣るものと判断した。
建物の利用状況	建物所有者が本建物を住居(空き家状態)として使用し占有している。
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8年11月25日新築	
	経過年数	新築後約27.3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	ビニルクロス	
	天 井	化粧ボード、プリント合板	
	床	フローリング、畳	
	設 備	トイレ、浴室、キッチン	
	その他	特になし	
床面積(現況)	1階 63.00㎡	2階 63.00㎡	延べ 126.00㎡
現況用途等	階 層	2階建	
	現況用途	居宅	
	間 取 り	4LDK	
品 等	使用資材・施工の程度ともに同種の居宅と比較して中等下位の品等である。		
保守管理の状態	建物外部に関しては外壁の劣化が著しく、軒裏にも損傷が見られた。建物内部については内壁クロスの剥がれ、ドアの表面コーティングが剥がれている箇所が複数見受けられた。ただし、概ね通常の保守管理が行われており、空き家状態ではあるが建物の保守管理の状態は普通と判断した。		
建物の利用状況	建物所有者(相続財産)が本建物を居宅(空き家状態)として使用し占有している。		
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1（土地）

物件1の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求める。

物件 番号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ≒オ
1	4,080	0.94	568.66	0.20	440,000

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。

■ 地価調査基準地 村上（県）-7 を規（比）準した価格

地価調査基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規（比）準した価格
 $4,850\text{円}/\text{m}^2 \times 99.3 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 118 \approx 4,080\text{円}/\text{m}^2$

◇ 時点修正 : 地価調査基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(-9%)、環境条件(+30%) $+ 18\%$

【相乗積】 $0.91 \times 1.30 \approx 1.18$

イ 個別格差 : 三方路(+2%)、再建築にあたってセットバックが必要(-3.1%)、一部の上水道管が目的外土地を經由して引き込まれている(-5%)

【相乗積】 $1.02 \times 0.969 \times 0.95 \approx 0.94$

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 $- 80\%$

② 物件2、3（建物）

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。

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
2	150,000	125.03	0.01	190,000
3	150,000	126.00	0.05	950,000

ウ 現価率

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。

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	敷地利用権等が 及ぶ範囲の割合 イ※		敷地利用権等割合 ウ		敷地利用権価格 (円) ア×イ×ウ÷エ
1	440,000	0.59	物件2 に関して	0.35	法定地上権	90,000
		0.41	物件3 に関して	0.10	使用借権	20,000

※ 物件1の土地には物件2及び物件3の建物が建っているため各建物の建付面積を基礎とした加重平均により「敷地利用権等が及ぶ範囲の割合」を算定した。

物件2の建物について物件1の土地に対して成立する法定地上権が及ぶ範囲の割合

$$\frac{91.91\text{m}^2}{91.91\text{m}^2 + 63.00\text{m}^2} \div 0.59$$

物件3の建物について物件1の土地に対して成立する使用借権が及ぶ範囲の割合

$$\frac{63.00\text{m}^2}{91.91\text{m}^2 + 63.00\text{m}^2} \div 0.41$$

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エ) 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
1	440,000	-110,000	-	1.0	0.6	200,000
2	190,000	+90,000	-	1.0	0.6	170,000
3	950,000	+20,000	-	1.0	0.6	580,000
					合計	950,000

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 (-40%)

第6 参考価格資料

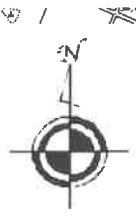
1 地価調査基準地の価格 (村上(県)－7)

所 在 : 村上市下新保字下夕村2010番3 (住居表示 「 未実施 」)
価 格 : 4,850円/m²
位 置 : J R羽越本線「村上」駅まで道路距離約8.3 k m
価 格 時 点 : 令和5年7月1日
地 積 : 735m²
供給処理施設 : 上水道、下水道
接 面 街 路 : 北東4.5m県道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、用途指定なし(建ぺい率70%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 農家住宅、一般住宅が混在する既成住宅地域

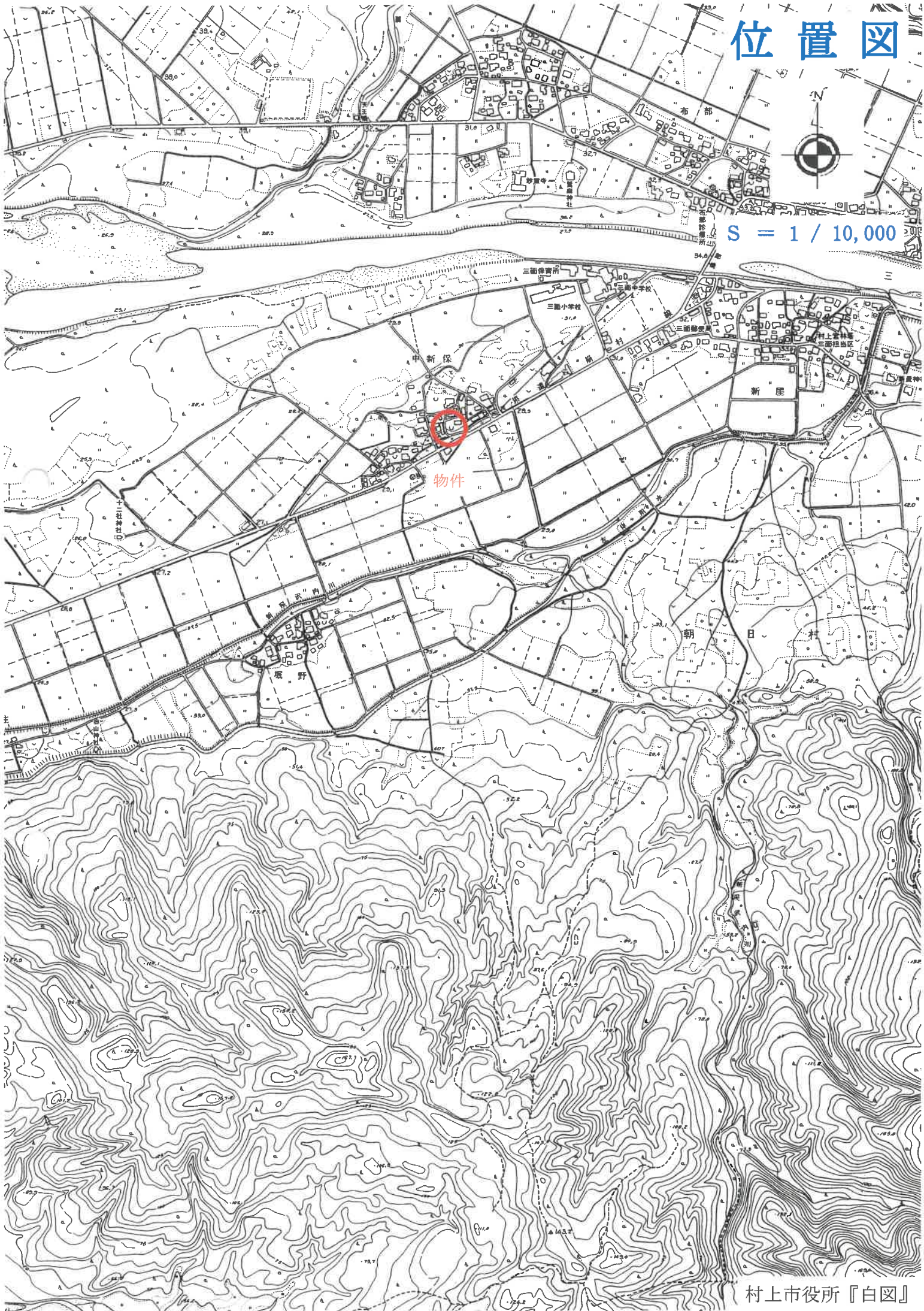
第7 附属資料の表示

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

位置図



S = 1 / 10,000



位置図

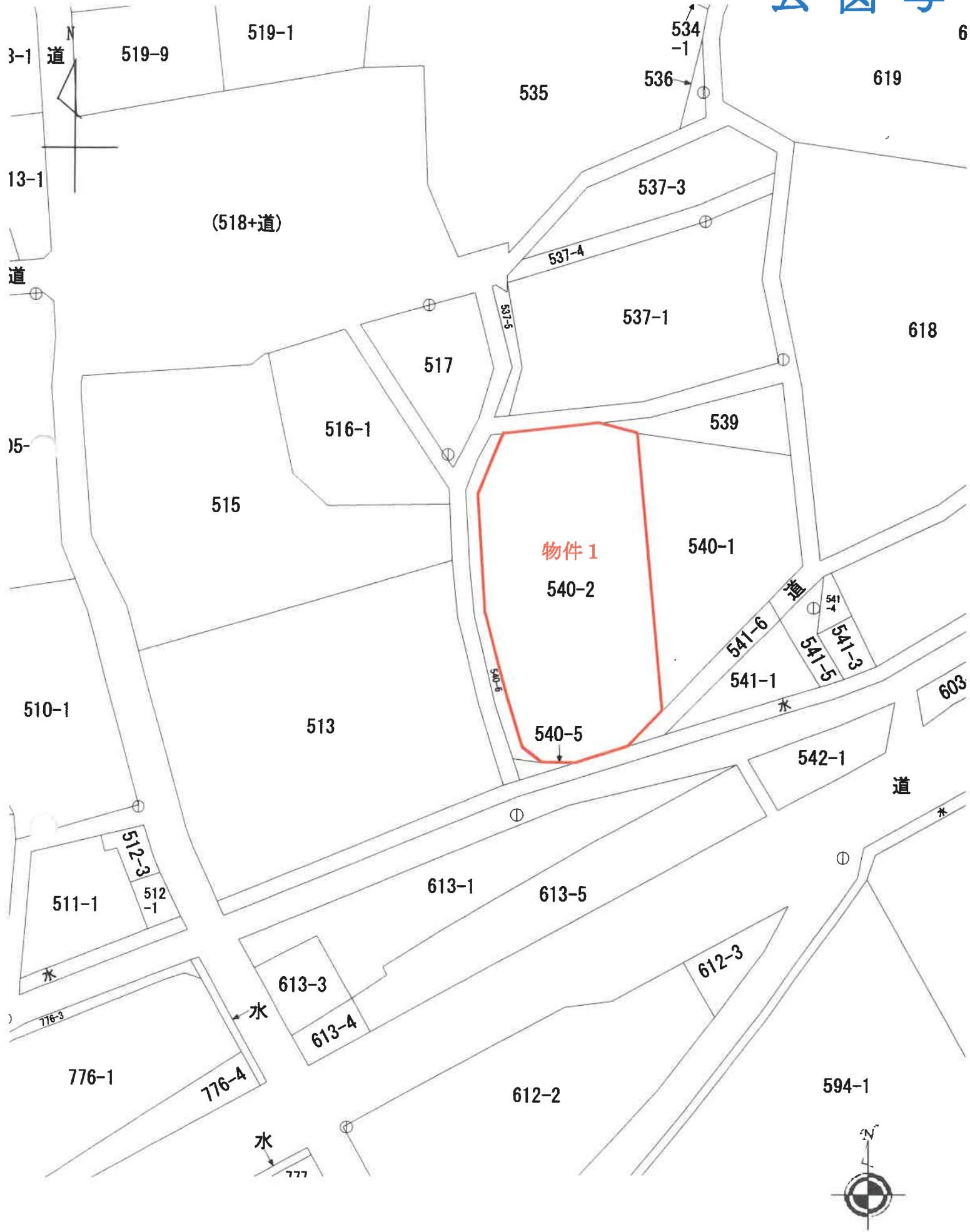


S = 1 / 10,000



地価調査基準地

朝日村



建物図面・各階平面図写

各階平面図 建物図面

540-2

家屋番号

岩船郡新保町中新保字新田 540番地2

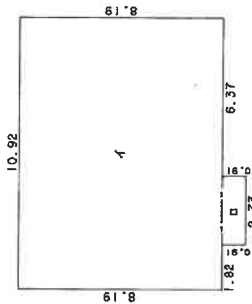
建物の所在

村上市

022890

物件2

1 階

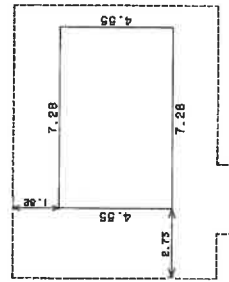


求積表

1 $8.19 \times 10.92 = 89.4348$
 □ $0.91 \times 2.73 = 2.4843$

合計	91.9191
床面積	91.91 m ²

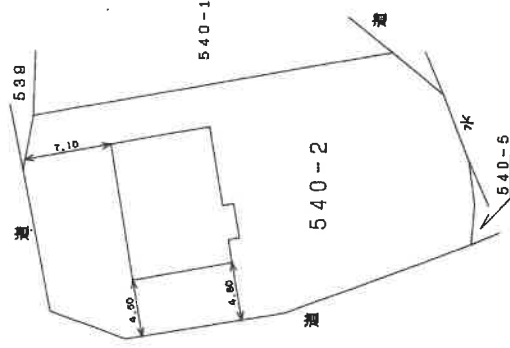
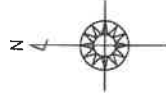
2 階



求積表

$4.55 \times 7.28 = 33.1240$
 33.1240

床面積	33.12 m ²
-----	----------------------



作製者

(平成 4 年 8 月 24 日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

建物図面・各階平面図写

022891

家屋番号 540番 2の2

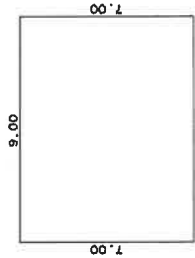
建物の所在

岩船郡朝日村大字仲新保字新田 540番地2

村上市

物件3

1階～2階
(各階同型)

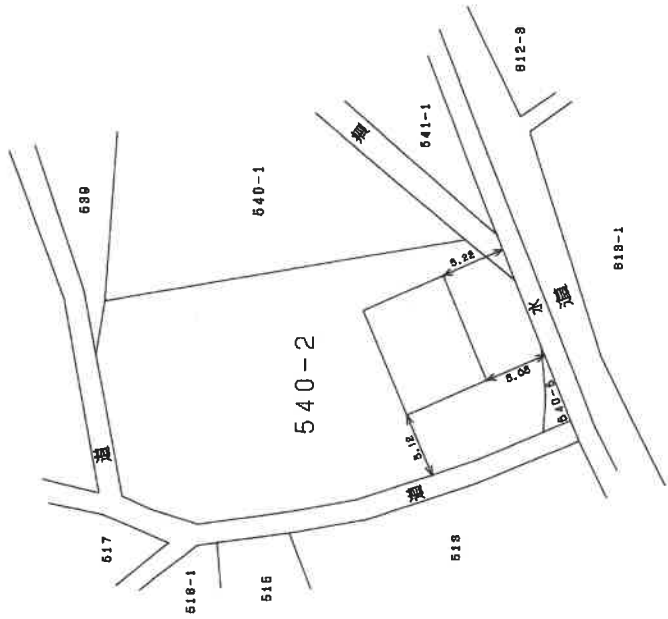
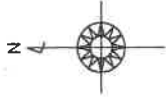


求積表

7.00 x 9.00 = 63.0000

63.0000

床面積 63.00 m²



作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

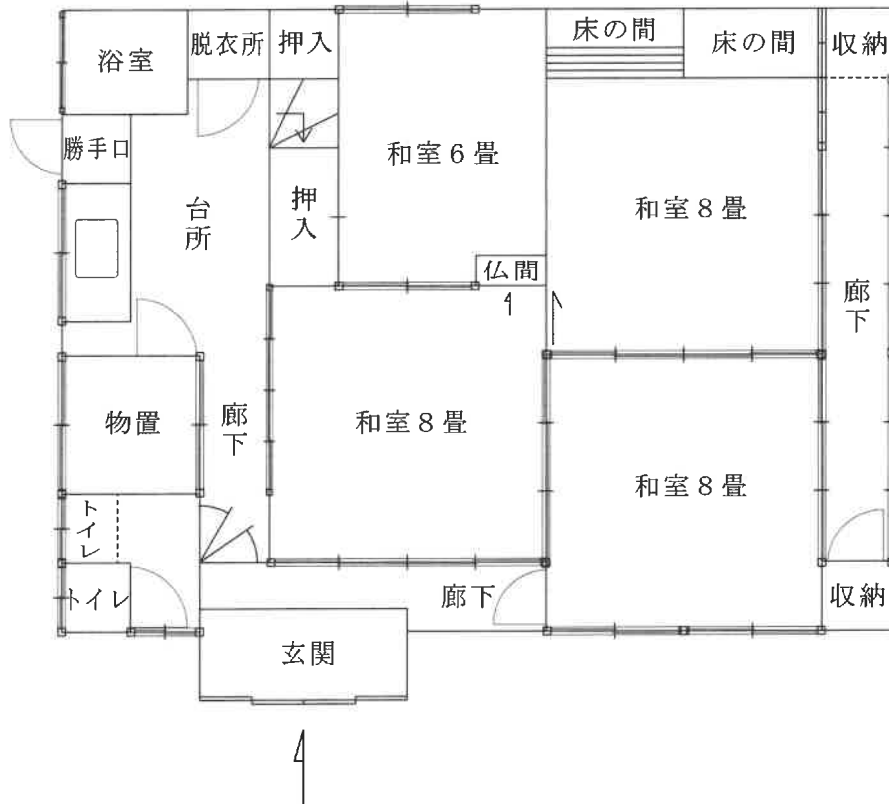
平成 8 年 11 月 25 日 作製

B4判をA4判に縮小

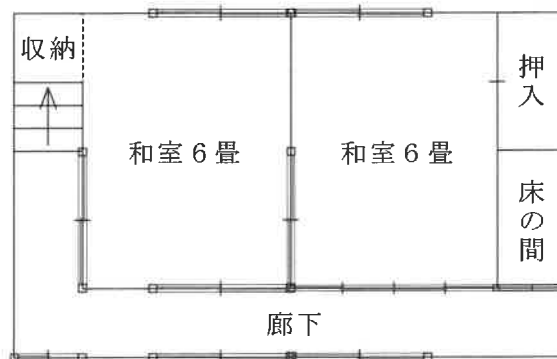
間取図(概略)

物件 2

1 階



2 階



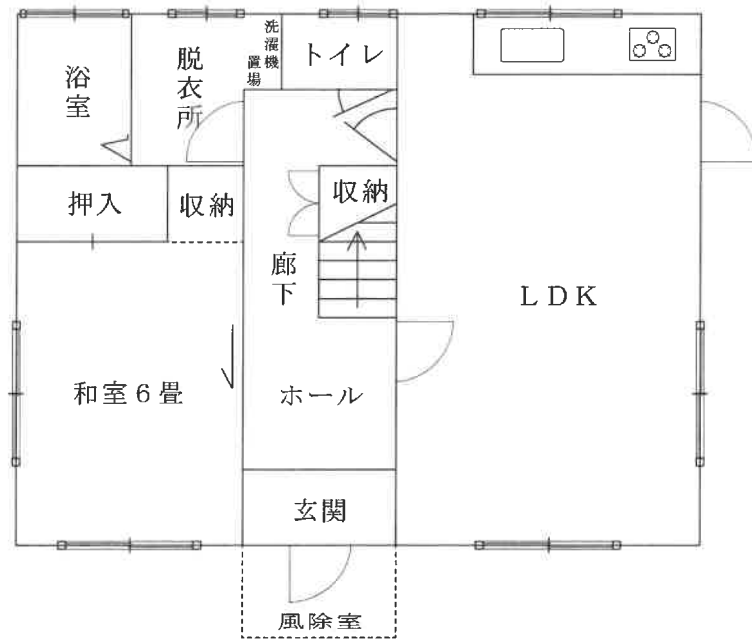
縮尺 1 : 100

評価人作成

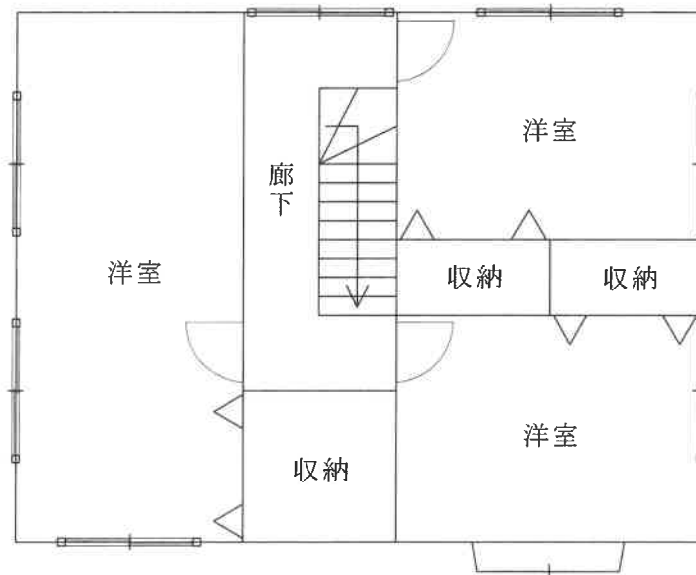
間取図(概略)

物件 3

1 階



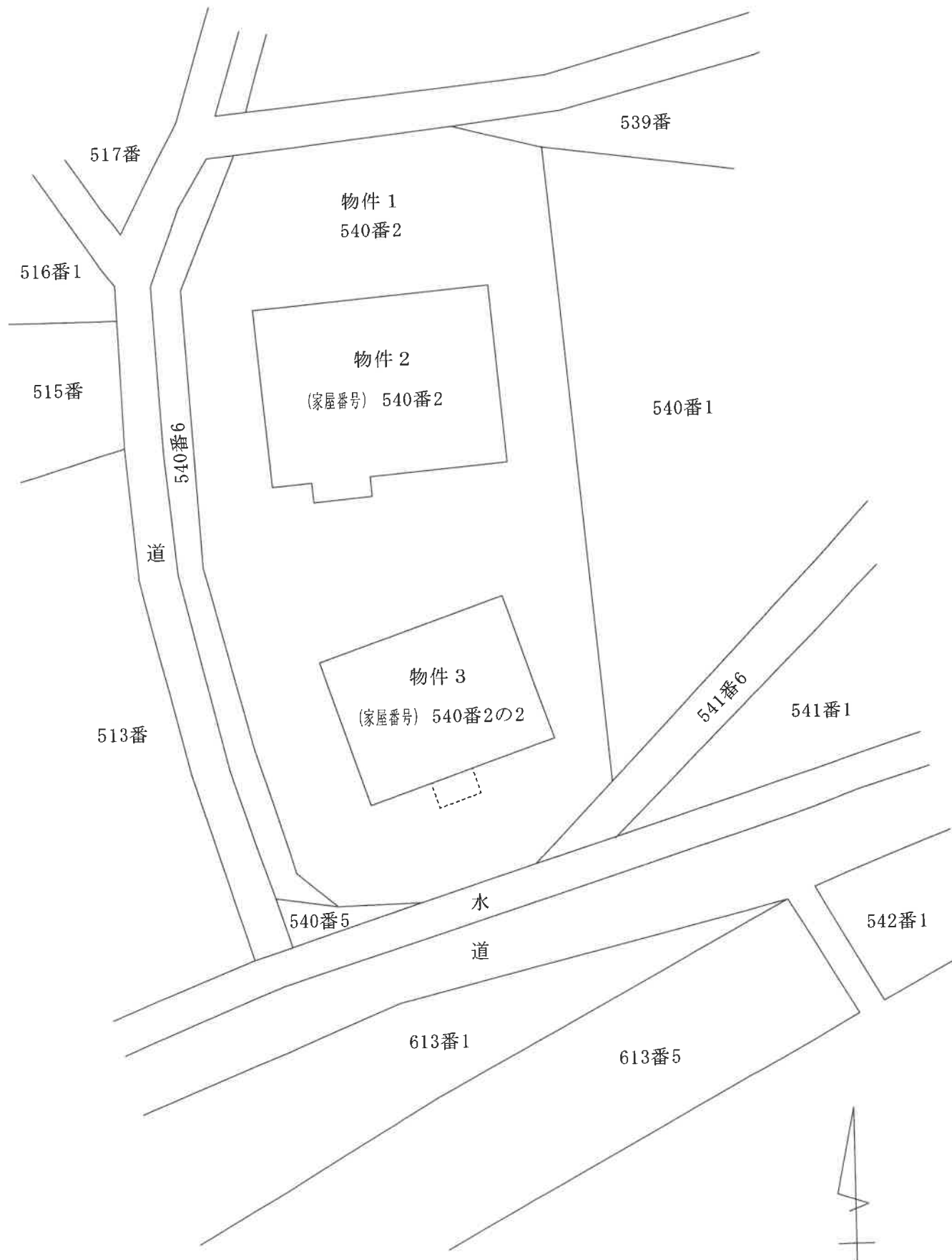
2 階



縮尺 1 : 100

評価人作成

土地建物位置関係図(概略)



縮尺 1 : 250

評価人作成