

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 6月16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 7年 7月14日 午前 9時00分から 令和 7年 7月22日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 7月28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 7年 8月 8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 7年 7月30日 午前 9時00分から 令和 7年 8月 1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 7年 6月16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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～6	6,010,000 4,808,000	一括	1,202,000	173,870	0
1	200,000				
2	3,090,000				
3	170,000				
4	10,000				
5	210,000				
6	2,330,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 村上市山居町一丁目
 地 番 3 1 2 7 番 2
 地 目 雑種地
 地 積 3 2 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 3 1 2 7 番 3
 地 目 雑種地
 地 積 5 0 0 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
- 3 所 在 村上市山居町一丁目
 地 番 3 1 2 7 番 6
 地 目 宅地
 地 積 2 7 . 5 5 平方メートル
- 4 所 在 村上市山居町一丁目
 地 番 3 1 2 7 番 9
 地 目 宅地
 地 積 1 . 9 9 平方メートル



物 件 目 録

5 所 在 村上市山居町一丁目

地 番 3128番2

地 目 雑種地

地 積 34平方メートル

(現況)

地 目 宅地

6 所 在 村上市山居町一丁目3127番地3、3127番地2、
3128番地2

家屋 番号 3127番3

種 類 店舗・作業所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 80.32平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 2月14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1～6】

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6】

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 | 3 1 2 7 番 2 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 3 2 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 | 3 1 2 7 番 3 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 5 0 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 3 | 所 在 | 村上市山居町一丁目 |
| | 地 番 | 3 1 2 7 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 7 . 5 5 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 村上市山居町一丁目 |
| | 地 番 | 3 1 2 7 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 . 9 9 平方メートル |



物 件 目 録

5 所 在 村上市山居町一丁目

地 番 3128番2

地 目 雑種地

地 積 34平方メートル

(現況)

地 目 宅地

6 所 在 村上市山居町一丁目3127番地3、3127番地2、
3128番地2

家屋 番号 3127番3

種 類 店舗・作業所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 80.32平方メートル





令和6年(ケ)第101号
令和6年12月17日受理
令和7年1月22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 村上市山居町一丁目
地 番 3 1 2 7 番 2
地 目 雑種地
地 積 3 2 平方メートル
- 2 所 在 村上市山居町一丁目
地 番 3 1 2 7 番 3
地 目 雑種地
地 積 5 0 0 平方メートル
- 3 所 在 村上市山居町一丁目
地 番 3 1 2 7 番 6
地 目 宅地
地 積 2 7 . 5 5 平方メートル
- 4 所 在 村上市山居町一丁目
地 番 3 1 2 7 番 9
地 目 宅地
地 積 1 . 9 9 平方メートル
- 5 所 在 村上市山居町一丁目
地 番 3 1 2 8 番 2
地 目 雑種地
地 積 3 4 平方メートル



物 件 目 録

6 所 在 村上市山居町一丁目3127番地3、3127番地2、
3128番地2

家屋 番号 3127番3

種 類 店舗・作業所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 80.32平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	村上市山居町一丁目8番36号		
土地	物件 1～5		
現況地目	☒ 宅地（物件 1～5） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 雑種地（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（概略）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て占有している。 ☒ 「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	本各土地は一団を成している。 物件5の土地の北側に簡易物置（動産）がある。 周辺土地の状況 3127-1 公衆用道路 32平方メートル 村上市所有 3127-10 公衆用道路 80平方メートル 村上市所有		
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異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） □ :		
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・作業所（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 ☐ 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	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 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 1～5 関係)			
占有範囲	■全部 ☐		
占有者	□債務者 ■有限会社村上シルバーかんきち堂		
占有状況	■敷地 ■駐車場 ☐ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □所		
■関係人(■土地所有者■建物所有者担当者)の陳述／■提示文書(土地賃貸借契約書写)の要旨			
占有権原	■賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占有開始時期	平成14年6月		
最初の契約日	平成14年6月1日		
契約等期間	平成14年6月から ■平成20年5月まで □期間の定めなし		
更新の種類	■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等期間	令和4年5月1日から ■令和6年4月30日まで2年間 □期間の定めなし		
契約等貸主	■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	毎月12万円 (毎月末日限り当月分支払) □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		
当該賃借権は、平成14年6月1日付け土地賃貸借契約書で「普通建物所有の目的」と記載されていることから借地権で、借地借家法により存続期間は、平成14年6月から平成44（令和14）年5月までとなる。 なお、平成14年6月1日付け土地賃貸借契約書では「3127番地3 宅地 570.9平方メートル（173坪）」と記載されていて、同地番の土地以外にどの土地を含むか不明であるが、令和4年5月23日付けの土地賃貸借契約書では、本各土地の記載があり、賃貸借の対象になっている。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■本建物所有者担当者	本建物は、令和5年10月末迄、宅配弁当の作業所として使用していましたが、以降は空き家です。 なお、地代は、令和5年11月20日までの分を支払っていて、その後の地代は支払っていません。
■本各土地所有者	本各土地について、隣接する目的外土地との間に境界争い等の問題はありません。 照会回答書に有限会社村上シルバーかんきち堂との間の土地賃貸借契約について、建物所有を目的としない旨回答しましたが、最初の契約書で建物所有を明記してあれば、そのとおりになると思います。私は、父から詳しいことは聞いていなかったもので、知りませんでした。 地代は、令和5年11月20日までの分を受領していると思います。

(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12月18日 (水) 14:21 - 14:24	物件所在地	全戸不在、外観調査、写真撮影
令和 6年12月18日 (水) 14:34	村上市役所税務課	家屋図面等請求書提出 (12月27日郵送受領)
令和 6年12月18日 (水) 14:40 - 15:04	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12月26日 (木)		土地所有者へ照会書郵送 (1月9日回答書郵送受領)
令和 7年 1月 9日 (木) 13:15 - 13:30	物件所在地	立入調査、本建物所有者担当者に面談・立ち 会い、写真撮影 土地賃貸借契約書写受領
令和 7年 1月16日 (木) 17:11 - 17:13	当庁執行官室	本各土地所有者に電話で事情聴取
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 () を立ち合わせ、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

登記年月日：平成19年7月17日

新潟県土地家屋調査士会

A3版をA4版に縮小

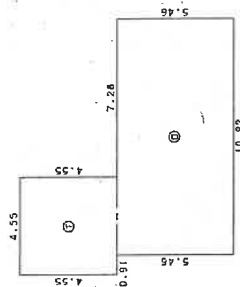
請求番号：6-2

建物各階平面図

家屋番号 3127-3

建物の所在 村上市山居町一丁目3127番地3、同2番地2、同1番地2

016593

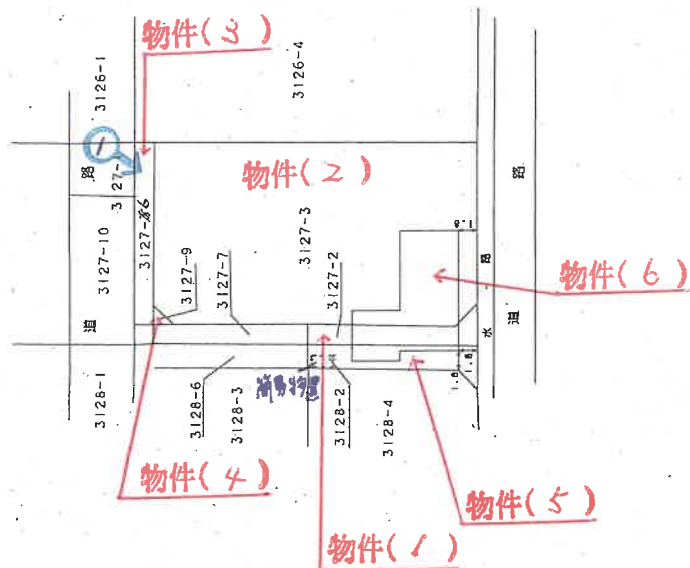


面積表

① $4.55 \times 7.28 = 33.124$
② $5.46 \times 10.92 = 59.6232$

合計 80.3257
床面積 80.32 m

印は写真撮影位置、方向



作成者

19年7月11日
月 日 作成

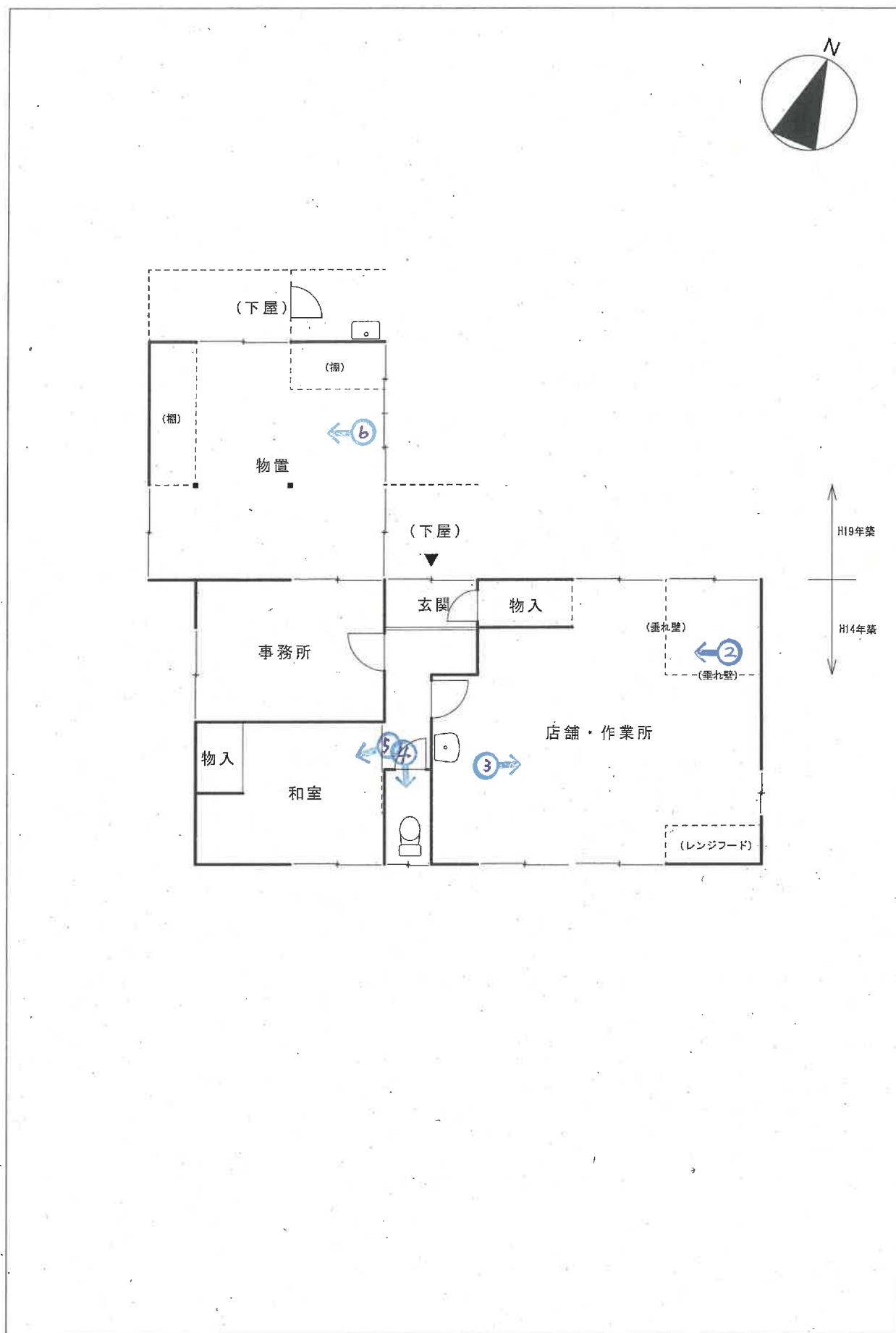
縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

平成十九年七月十七日登記



印は写真撮影位置、方向

(9 枚目)

評価人作成

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



(12 枚目)

令和 6年(ケ)第 101号

求 意 見 書

本 山 純 一 殿

令和 7年 4月30日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 小 川 智 日

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ため、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 7年 4月30日

評価人

本山 純一

令和 6年(ケ)第 101号

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------|
| 1 | 所 | 在 | 村上市山居町一丁目 |
| | 地 | 番 | 3127番2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 32平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 村上市山居町一丁目 |
| | 地 | 番 | 3127番3 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 500平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 村上市山居町一丁目 |
| | 地 | 番 | 3127番6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 27.55平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 村上市山居町一丁目 |
| | 地 | 番 | 3127番9 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1.99平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 村上市山居町一丁目 |
| | 地 | 番 | 3128番2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 34平方メートル |



令和 6年(ケ)第 101号

物 件 目 録

6 所 在 村上市山居町一丁目3127番地3、3127番地2、
3128番地2

家屋 番号 3127番3

種 類 店舗・作業所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 80.32平方メートル





令和 6 年（ケ）第 101 号

令和 7 年 1 月 9 日現地調査

令和 7 年 1 月 23 日評 価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

本 山 純 一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,010,000 円	
内 訳 価 格	
1(土地)	金 330,000 円
2(土地)	金 5,150,000 円
3(土地)	金 280,000 円
4(土地)	金 20,000 円
5(土地)	金 350,000 円
6(建物)	金 3,880,000 円

- 1 一括価格は、物件 1～6 の各不動産について、一括売却(民事執行法第 61 条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。
- 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 1～5 の土地の内訳価格は物件 6 の建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件 6 の内訳価格は当該土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。従って、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無いこと等)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、民事執行法第 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 番 地 目 地 積	村上市山居町一丁目 3127 番 2 雑種地 32 m ²	宅地
2	所 在 地 番 地 目 地 積	村上市山居町一丁目 3127 番 3 雑種地 500 m ²	宅地
3	所 在 地 番 地 目 地 積	村上市山居町一丁目 3127 番 6 宅地 27.55 m ²	同左
4	所 在 地 番 地 目 地 積	村上市山居町一丁目 3127 番 9 宅地 1.99 m ²	同左
5	所 在 地 番 地 目 地 積	村上市山居町一丁目 3128 番 2 雑種地 34 m ²	宅地
6	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	村上市山居町一丁目 3127 番地 3、3127 番 地 2、3128 番地 2 3127 番 3 店舗・作業所 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 80.32 m ²	同左
特記事項			

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

位置・交通	JR羽越本線「村上」駅の南東方約 800m(道路距離) 山居町 2 丁目バス停留所の北東方約 200m(道路距離) (附属資料:位置図を参照)	
付近の状況	近隣地域は、村上市山居町 1 丁目地区内の戸建住宅のほか共同住宅、事業所等が見られる住宅地域を形成している。	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他規制	非線引都市計画区域 第 1 種中高層住居専用地域 60% 200% — —
画地条件 (規模、形状等)	南東側市道に接面する間口約 23m、奥行約 32mのやや不整形な画地である。南東側市道とは約 0.5m高く、北西側道路とはほぼ等高に接面している。	
接面道路の状況	南東側:幅員約 6.8m舗装市道(山居線) 北西側:幅員約 6m舗装市道(山居東 2 号線) →建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路に該当。	
土地の利用状況等	物件 1～5(土地)については、物件 6(建物)の敷地として利用されている。 周囲の利用状況は、戸建住宅、共同住宅となっている。	
供給処理施設	上水道 ガス 下水道	北西、南東側道路に配管あり、対象地に引き込み済。 南東側道路に配管あり。 北西、南東側道路に配管あり、対象地に引き込み済。
特記事項	・借地権の及ぶ範囲については物件 1～5(土地)であり、以下の通り土地賃貸借されている。詳細は、現況調査報告書を参照のこと。 貸主:土地所有者 借主:建物所有者 占有権原:賃貸借 占有開始:平成 14 年 6 月 現在の契約期間:令和 4 年 5 月 1 日～令和 6 年 4 月 30 日 賃料:月額 120,000 円 敷金等:なし ・物件 5(土地)の北側にスチール製物置(動産)がある。	

2 建物の概況及び利用状況

区分	物件 6	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記簿上) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成 14 年 10 月 1 日新築 平成 19 年 5 月 9 日増築 新築後約 22.5 年、増築後 17.5 年 7.5 年
仕様	構造 屋根 外壁 天井 内壁 床 設備 その他	木造 亜鉛メッキ鋼板葺ぶき サイディングボード ボード塗装仕上、化粧合板 等 ボード塗装仕上、ビニルクロス 等 長尺塩ビシート貼、畳敷 等 電気設備、空調換気設備、給排水衛生設備 ー
床面積(現況)	1 階:80.32 m ²	
現況用途等	階層 現況用途 間取り	平家建 店舗・作業所 詳細は、附属資料:建物間取図を参照
品等	使用資材・施工の程度ともに同種の建物と比較して普通の品等である。	
保守管理の状態	新築後約 22.5 年、増築後約 17.5 年が経過している。経年相応の老朽化・損傷の程度であり、維持管理は概ね普通の状態である。	
建物の利用状況	建物所有者が店舗・作業所(空き家)として使用している。	
特記事項	・店舗・作業所内に水栓、排水管の立上り部分がある。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積(㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	31,900	0.84	32.00	0.98	840,000
2	31,900	0.84	500.00	0.98	13,130,000
3	31,900	0.84	27.55	0.98	720,000
4	31,900	0.84	1.99	0.98	50,000
5	31,900	0.84	34.00	0.98	890,000
計					15,630,000

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、公示価格(又は新潟県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:村上-2を規(比)準した価格

$$\begin{array}{ccccccc} \text{標準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した標準画地価格} \\ 32,300\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{98.7}{100} & \times & \frac{100}{100.0} & \times & \frac{100}{100.0} & \div & 31,900\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

- ・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 : 地価公示標準地は標準的画地であり、補正の必要なし。
- ・地域格差 : ほぼ同等 ±0%
- イ 個別格差 : 規模▲15、二方路地+1、形状▲2 ▲16%
※ $0.85 \times 1.01 \times 0.98 \div 0.84$
- ウ 地積 : 登記面積を採用
- エ 建付減価補正率 : 地上建物の経年による最有効使用との乖離及び取壊費用等を勘案して査定した。

(2) 建物価格

目的建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向を考慮した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と観察減価法を併用した現価率を査定し、建物価格を求めた。

番号	再調達原価(円/㎡) ア	現況延床面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
6	140,000	59.62	0.20	1,670,000
6(増築)	115,000	20.70	0.23	550,000
計				2,220,000

ウ 現価率

【物件6】

- ・ 経過年数 : 約22.5年 ・ 経済的残存耐用年数 : 7.5年
- ・ 観察減価率 : 30% ・ 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。

・ 現価率

$$\text{残価率} \quad \text{経済的残存耐用年数} \quad \text{観察減価率}$$

$$\{ 5\% + (1 - 5\%) \times \frac{7.5\text{年}}{\text{約}22.5\text{年} + 7.5\text{年}} \} \times (1 - 30\%) \div \frac{\text{経過年数}}{\text{経済的残存耐用年数}} \div 0.20$$

【物件6(増築部分)】

- ・ 経過年数 : 約17.5年 ・ 経済的残存耐用年数 : 7.5年
- ・ 観察減価率 : 30% ・ 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。

・ 現価率

$$\text{残価率} \quad \text{経済的残存耐用年数} \quad \text{観察減価率}$$

$$\{ 5\% + (1 - 5\%) \times \frac{7.5\text{年}}{\text{約}17.5\text{年} + 7.5\text{年}} \} \times (1 - 30\%) \div \frac{\text{経過年数}}{\text{経済的残存耐用年数}} \div 0.23$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、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 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ
1	840,000	0.30	借地権	250,000
2	13,130,000	0.30	借地権	3,940,000
3	720,000	0.30	借地権	220,000
4	50,000	0.30	借地権	20,000
5	890,000	0.30	借地権	270,000
計				4,700,000

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等 価格の控除 及び加算(円) 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	840,000	-250,000		0.80	0.70	330,000
2	13,130,000	-3,940,000		0.80	0.70	5,150,000
3	720,000	-220,000		0.80	0.70	280,000
4	50,000	-20,000		0.80	0.70	20,000
5	890,000	-270,000		0.80	0.70	350,000
6	2,220,000	4,700,000	1.00	0.80	0.70	3,880,000
一括価格(合計)						10,010,000

ウ 占有減価率 : 必要なし

エ 市場性修正 : 店舗・作業所であり、需要者が限定されることによる市場性修正。 ▲20%

オ 競売市場修正 : 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。

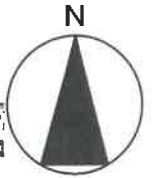
第6 参考価格資料

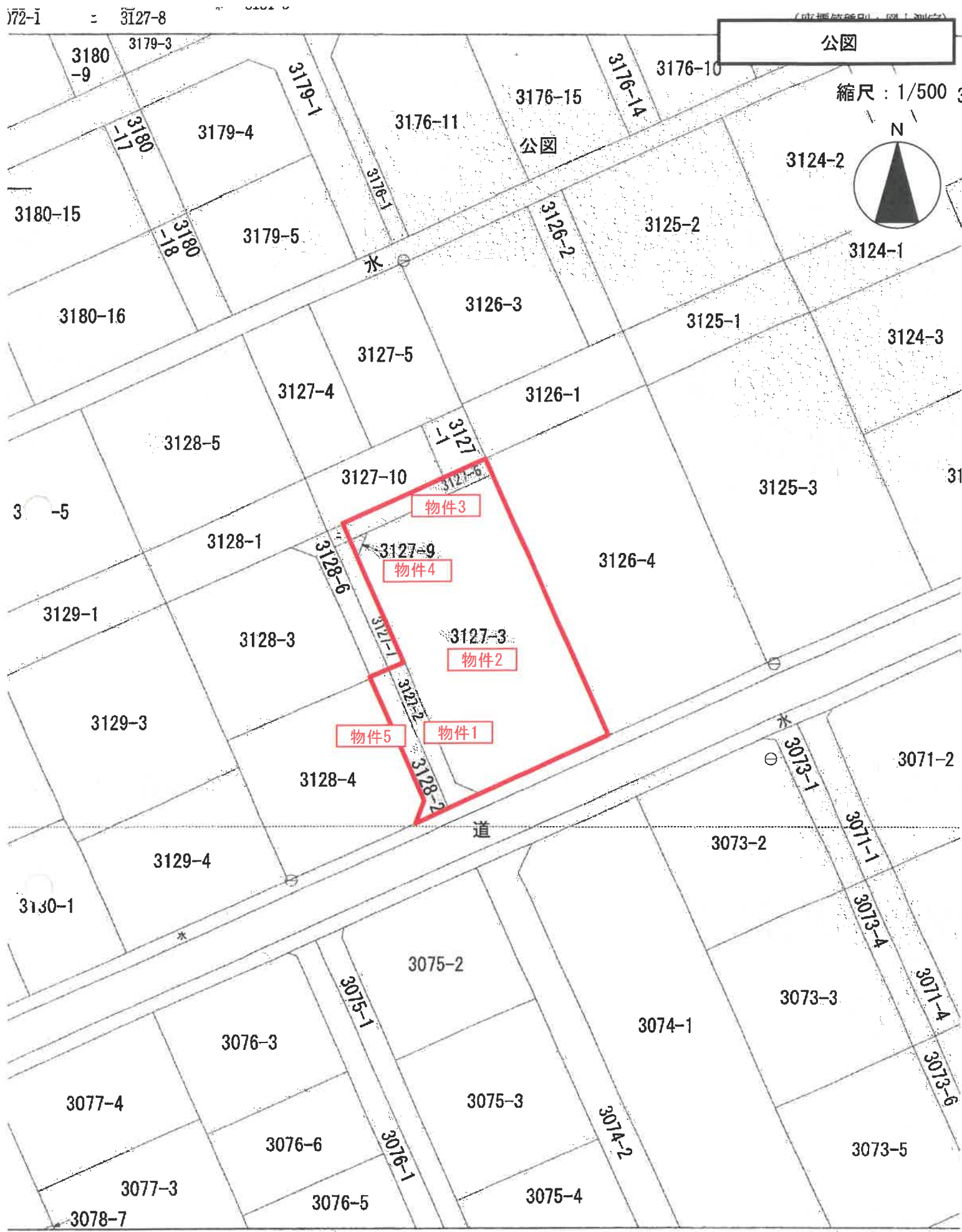
1 地価公示地の価格

標準地番号	村上-2
所在及び地番	村上市山居町 1 丁目 3176 番 10 外「山居町 1-7-6」
価格	32,300 円/㎡
位置	JR羽越本線村上駅約 800m
価格時点	令和 6 年 1 月 1 日
地積	337 ㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
接面街路	北西側幅員 6m市道
用途指定等	非線引都市計画区域、第 1 種中高層住居専用地域、建ぺい率 60%、容積率 200%
地域の概要	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

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 建物間取図(概略)





登記年月日：平成19年7月17日

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。
(新潟地方方法務局村土支局管轄)

令和6年10月22日 新潟地方方法務局

登記官

堀内 寛弘

請求番号：5-1

建物図面・各階平面図

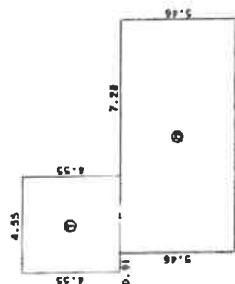
平成十九年七月十七日 登記

建物図面
各階平面図

家屋番号
3127-3

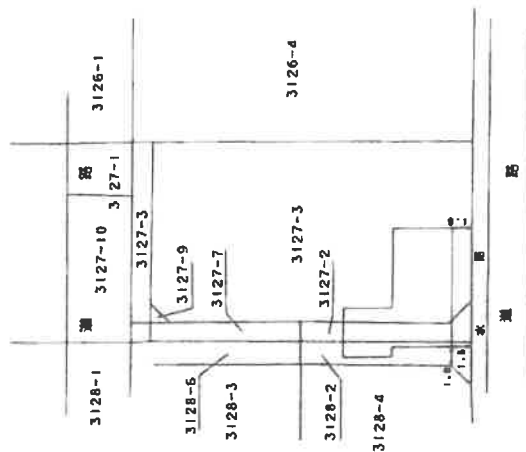
建物の所在
村上市山居町一丁目3127番地3
地2
地2
地2

016594



求 積 表
① 4.55 × 4.55 = 20.7025
② 5.46 × 10.92 = 59.6232

合 計 80.3257
総面積 80.32 m²



作成者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

A3判をA4判に縮小

