

期 間 入 札 の 公 告

令和 6 年 3 月 11 日

新潟地方裁判所長岡支部民事執行係

裁判所書記官 丸 山 晃 司

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 20 日 午前 9 時 00 分から 令和 6 年 5 月 27 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 6 年 5 月 30 日 午前 10 時 00 分 場 所 新潟地方裁判所長岡支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 6 年 6 月 12 日 午前 10 時 00 分 場 所 新潟地方裁判所長岡支部民事執行係
特別売却 実施期間	令和 6 年 6 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 6 年 6 月 7 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 6 年 3 月 11 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

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4年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5☆	1,670,000 1,336,000	一括	334,000	80,736	0
1	70,000				
2	130,000				
3	440,000				
4	180,000				
5	850,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|-----|------|---|---|
| 1 | 所 | 在 | 魚沼市虫野字東浦 |
| | 地 | 番 | 4 3 0 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 5 . 9 0 平方メートル |
| ☆ 2 | 所 | 在 | 魚沼市虫野字東浦 |
| | 地 | 番 | 4 3 0 番 4 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 8 3 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 魚沼市虫野字東浦 |
| | 地 | 番 | 4 3 1 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 8 5 . 0 0 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 魚沼市虫野字東浦 |
| | 地 | 番 | 4 4 4 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 1 7 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 5 | 所 | 在 | 魚沼市虫野字東浦 4 3 1 番地 3, 4 3 0 番地 3, 4 3 0 番地 4 |



物 件 目 録

家屋 番号 431番3

種 類 作業所・倉庫

構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 225.86平方メートル
2階 180.60平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約50平方メートル



物 件 明 細 書

令和 5年10月 5日

新潟地方裁判所長岡支部民事執行係

裁判所書記官 丸 山 晃 司

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5のうち、作業所及び倉庫】

本件債務者が占有している。

【物件番号5のうち、附属建物(車庫)】

B が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～4】

隣地との境界が一部不明確である。

【物件番号1～3】

本件土地の一部は、売却対象外の土地(地番430番1)への通行のため無償で利用されている。

《 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 魚沼市虫野字東浦
地 番 4 3 0 番 3
地 目 宅地
地 積 4 5 . 9 0 平方メートル

★ 2 所 在 魚沼市虫野字東浦
地 番 4 3 0 番 4
地 目 田
地 積 8 3 平方メートル

3 所 在 魚沼市虫野字東浦
地 番 4 3 1 番 3
地 目 宅地
地 積 2 8 5 . 0 0 平方メートル

4 所 在 魚沼市虫野字東浦
地 番 4 4 4 番 1
地 目 雑種地
地 積 1 1 7 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

5 所 在 魚沼市虫野字東浦 4 3 1 番地 3, 4 3 0 番地 3, 4 3 0 番地 4



物 件 目 録

家屋 番号 4 3 1 番 3

種 類 作業所・倉庫

構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 2 2 5 . 8 6 平方メートル
2 階 1 8 0 . 6 0 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 5 0 平方メートル



令和5年(ケ)第5号
令和5年4月3日受理
令和5年5月9日提出

現況調査報告書

新潟地方裁判所長岡支部

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 | 魚沼市虫野字東浦 |
| | 地 | 番 | 4 3 0 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 5 . 9 0 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 魚沼市虫野字東浦 |
| | 地 | 番 | 4 3 0 番 4 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 8 3 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 魚沼市虫野字東浦 |
| | 地 | 番 | 4 3 1 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 8 5 . 0 0 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 魚沼市虫野字東浦 |
| | 地 | 番 | 4 4 4 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 1 7 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 魚沼市虫野字東浦 4 3 1 番地 3, 4 3 0 番地 3, 4 3 0 番地 4 |
| | 家屋 | 番号 | 4 3 1 番 3 |
| | 種 | 類 | 作業所・倉庫 |



物 件 目 録

構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 225.86平方メートル
2階 180.60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1～4				
現況地目	☒ 宅地(物件1～4) ☐ 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5				
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(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:				
物件目録にない附属建物(未登記)	☐ ない ☒ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 種類: 車庫 構造: 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 約50㎡ </td> </tr> </table>			{	種類: 車庫 構造: 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 約50㎡
{	種類: 車庫 構造: 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 約50㎡				
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作業所・倉庫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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </td> </tr> </table> ☐ ある			[	地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日
[	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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件5関係)			
占有範囲		■全部 □	□全部 ■一部
占有者		■債務者 □	□債務者 ■B
占有状況		□敷地 □駐車場 ■作業所 □居宅 □事務所 □店舗 ■倉庫	□敷地 □駐車場 ■車庫 □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■A(債務者代表者)) □文書(□)	■陳述(■A(債務者代表者)) □文書(□)
占有権原		□賃借 ■使用借 □転借 □	□賃借 ■使用借 □転借 □
占有開始時期		年 月 日	年 月 日
最初の契約等	契約日	年 月 日	年 月 日
	期 間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	年 月 日から □ 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	□合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の契約等	期 間	年 月 日から □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	年 月 日から □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
	貸主	□所有者 □その他()	□所有者 □その他()
当事者	借主	□占有者 □その他()	□占有者 □その他()
	賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) □前払 () □相殺 ()	毎 金 円 (毎 限り 分払) □前払 () □相殺 ()
敷金・保証金		□ない □敷金 □保証金 □ある [金 円	□ない □敷金 □保証金 □ある [金 円
特 約 等		□譲渡転貸可 □	□譲渡転貸可 □
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	■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

そ の 他 の 事 項

- 1 物件1～3は、物件5の敷地として一体利用されている。
- 2 物件2について、現況は宅地であるが、登記記録上の地目が田であったため、魚沼市農業委員会へ照会したところ、買受適格証明書を要するとの回答であった。
- 3 物件3の南東角付近に電柱がある。年額でわずかな使用料を受け取っている（C（所有者）名義か債務者名義かは不明。）。
- 4 物件4は、未登記の附属建物（車庫）の敷地として利用されている。
- 5 物件1～4について、隣地との境界を示す杭又は鉄が各境界付近に打たれてはいるが、杭等がない地点もあり、一部境界が確認できないところもある。
- 6 本物件には、国道17号線及び市道から乗入れているが、占用許可等の詳細は不明のため、買受人は新規で占用許可等の申請を求められる可能性がある。
- 7 物件2の西側隣地には「羽越建設株式会社」の事務所等があり、同会社は物件1～3を通行して国道から出入りしている。また、物件5の国道側壁面には同会社の看板が掲げられている。これらについて使用料等は徴収していない。
- 8 物件5内及び未登記附属建物（車庫）内には、B（羽越建設株式会社代表者）名義の車両が駐車されているが、これも無償で使用させているものである。車両の詳細は次のとおりである（車両はいずれも施錠されていなかった。）。
 (1) 日産アトラス（登録番号：長岡400ち1004）（物件5内）
 (2) 日産キャラバン（登録番号：長岡800さ4434）（未登記附属建物（車庫）内）
- 9 物件5は、平成元年頃に、西側部分を増築しているが、この増築部分については、債務者が被課税者となっているところ、その事情については不明である。
- 10 物件5の1階には、債務者所有の機械器具（別紙「機械器具一覧表」のとおり）が存在する。
- 11 未登記の附属建物（車庫）の建築年月等は不明であるが、Aが子供の頃から建っていたとのことであり、先代（Aの亡父）が建てたものと思われ、以後物件5の車庫として利用されていることから附属建物として認定した。
- 12 物件5の1階北西角の窓が破損している。この他にも壁面に小さな穴も見受けられ、2階天井にも穴が開いている。また、天井に雨漏りによるシミも散見される。
- 13 物件5及び同未登記附属建物（車庫）内、または周辺敷地には、什器、家電、資材等が多数残置されている。この残置物の中には羽越建設株式会社所有のものが存在する可能性がある。
- 14 本物件には上水道が敷設されていないが、井戸水を利用していた。消雪用にも利用されていたが、使用を停止して相当年数が経過しているため、再稼働できるかは不明である。

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

機械器具一覧表（物件5）

機械名	メーカー	型式	機械番号	製造年	所在（写真番号）	備考
フォークリフト	トヨタ	トヨタ25	不詳	不詳		登録番号 長岡99め 1183
不詳（大型鋸）	宮川工機	MBS-?	80458	1979年		
オートリターン	SHINX	3XV-360	不詳	不詳		
ほぞ取り	日立工機	CT120F	同上	1991年		
全自動サイクル 研削盤	SHINX	SLA555- 510	同上	同上		
不詳（大型鋸）	宮川工機	MSMA	同上	1997年		
自動面かな盤	西野製作所	AP500	900010	不詳		
BIGMAN	同上	不詳	不詳	同上		
卓上丸のこ	日立工機	C15FB	170024	1987年		
同上	同上	同上	不詳	平成7年		

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者代表者、Cの親族)	1 物件3の南東角にある電柱については、年額数百円程度の使用料を受け取っているが、債務者名義なのか所有者C名義なのかははっきりしない。 2 本物件に、上水道は引いておらず、井戸水を利用していた。消雪にも使用していた。 3 物件5の西側増築部分について、債務者が被課税者となっていることは初めて聞いた。亡父がしたことなので事情は分からない。 4 物件5内の機械器具、什器等は債務者名義のものである。 5 以前から付き合いのある大工さんに物件5の作業所を使ってもいいことにしているので、卓上の器具を作業所内に置いてあるかもしれない。 6 物件4に建っている未登記の附属建物（車庫）は、私が子供の頃からあるので、亡父が建てたものだと思う。 7 本物件の西側隣地には「羽越建設株式会社」の事務所等があり、同会社代表者のB名義の自動車が物件5と未登記の附属建物（車庫）内に駐車しているが、無償で使用させている。物件5の国道側外壁に同会社の看板が掲示されているが、これについても無償で使わせている。 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
5年4月4日 (火) 13:32-13:55	魚沼市役所税務課	固定資産評価証明等申請
5年4月4日 (火) 14:25-14:32	物件所在地	周辺聴き取り、外観写真撮影
5年4月4日 (火) 14:40-14:55	所有者住所地	Cと面談、Aから連絡先等聴取 (電話)
5年4月4日 (火) 15:34-15:57	新潟地方法務局南魚沼支局	法人登記、公図等申請
5年4月7日 (金) 13:13-13:23	同上	登記事項要約書申請
5年4月20日 (木) 13:55-15:30	物件所在地	立入調査 (D立会)、評価人同行、概測、写真撮影
5年4月21日 (金) : - :	当庁	魚沼市農業委員会へ照会書発送
(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
5年4月27日 (木) 9:10-9:20	当庁	Aから事情聴取 (電話)
年月日 () :-:		
年月日 () :-:		
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5年4月20日 目的物件は不在であったが、施錠されていなかったため、立会人Dを立ち会わ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

新潟県地方事務局南魚沼支局備付図面 A3をA4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(touhokutaiheiyounoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
虫野

請求部分	所在	魚沼市虫野字東浦				地番	430番3			
出力縮尺	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36年11月			備付年月日(原図)		補記事項				

登記年月日：平成10年2月9日

各階平面図

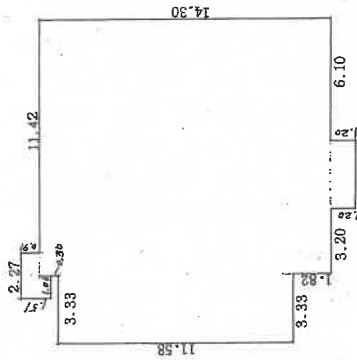
家屋番号
431番3

建物

112368
図面

建物の所在
北魚沼郡小出町土室虫野字東浦431番地3、430番地3、430番地4

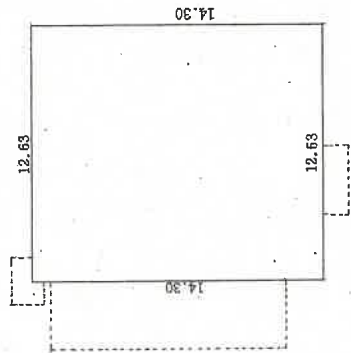
魚沼市



1階 求積

$14.30 \times 12.63 = 180.6090$
 $3.33 \times 1.20 = 3.9960$
 $11.58 \times 3.33 = 38.5634$
 $1.21 \times 0.91 = 1.1011$
 $1.51 \times 1.06 = 1.6006$
計 225.8681

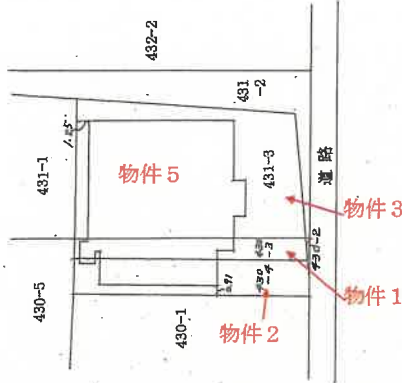
床面積 225.86 m^2



2階 求積

$14.30 \times 12.63 = 180.6090$

床面積 180.60 m^2



作製者

4日作製

縮尺 1/250

申請人

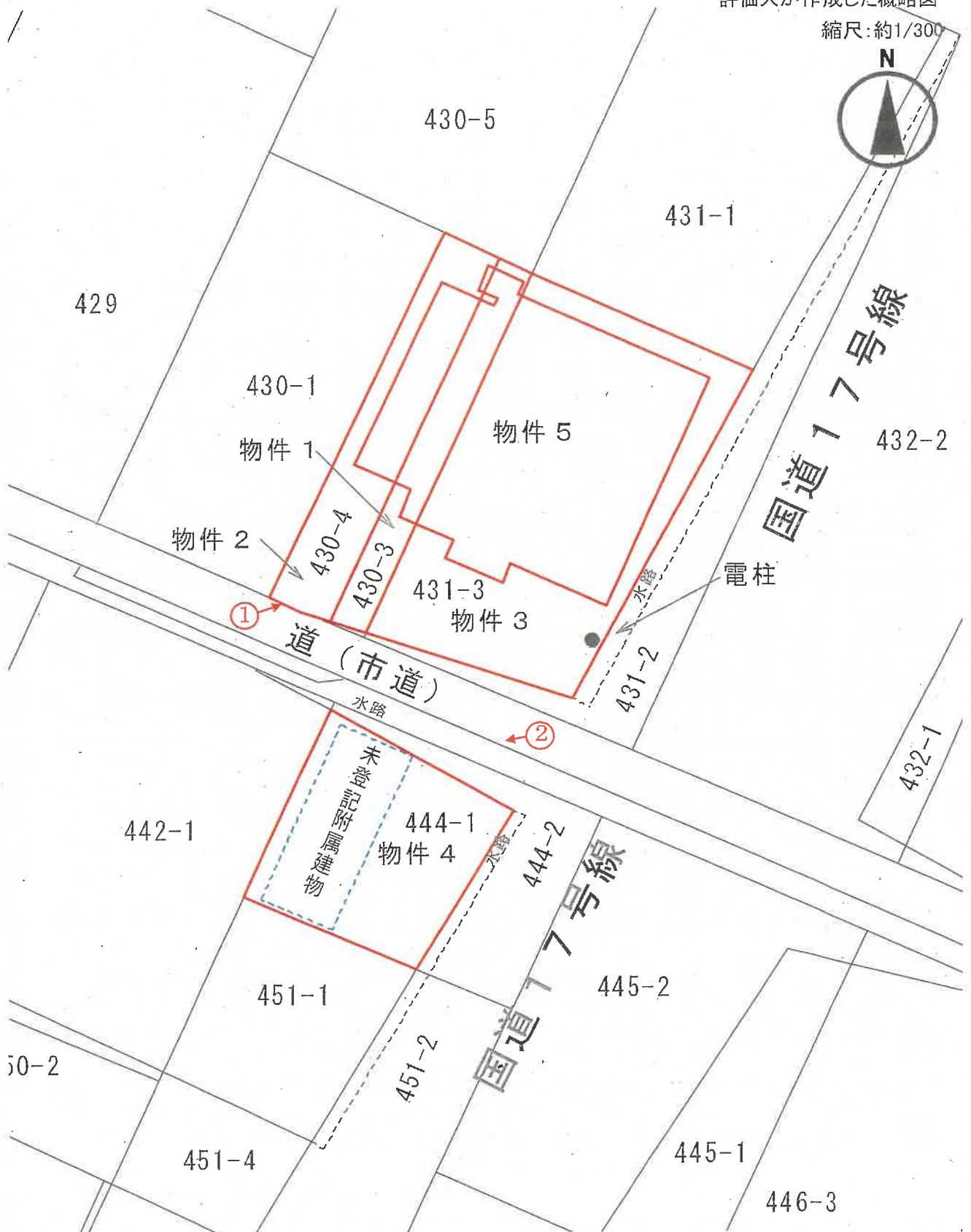
縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会 昭和・平成10年2月9日登記

土地建物位置関係図

現地調査の結果を基に
評価人が作成した概略図

縮尺: 約1/300



留意事項:
周辺土地の境界の一部については、はっきりと確認できなかった。

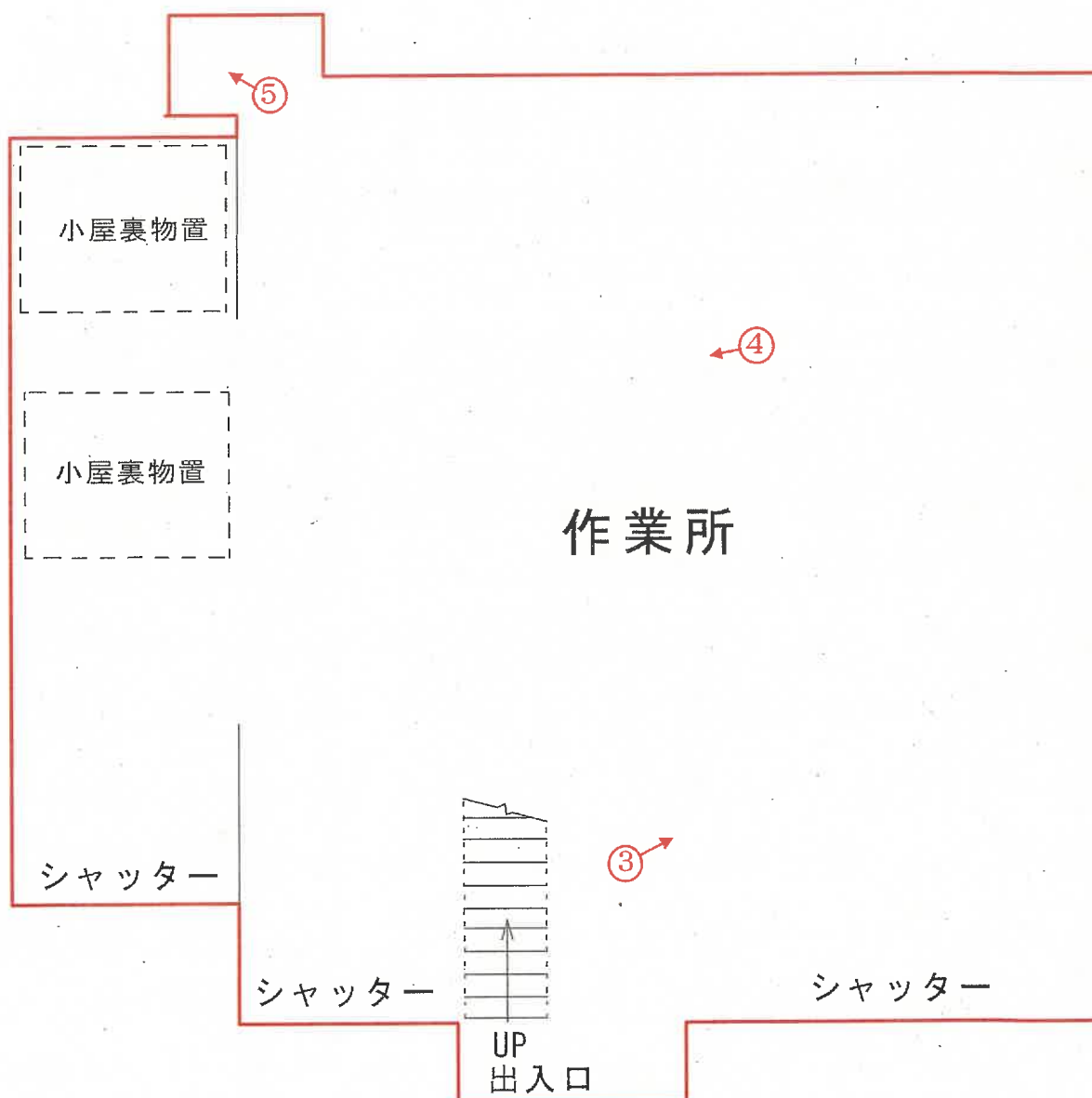
○→ 印は写真撮影位置、方向

建物間取図

評価人が作成した概略図

物件5:1階

縮尺:約1/100



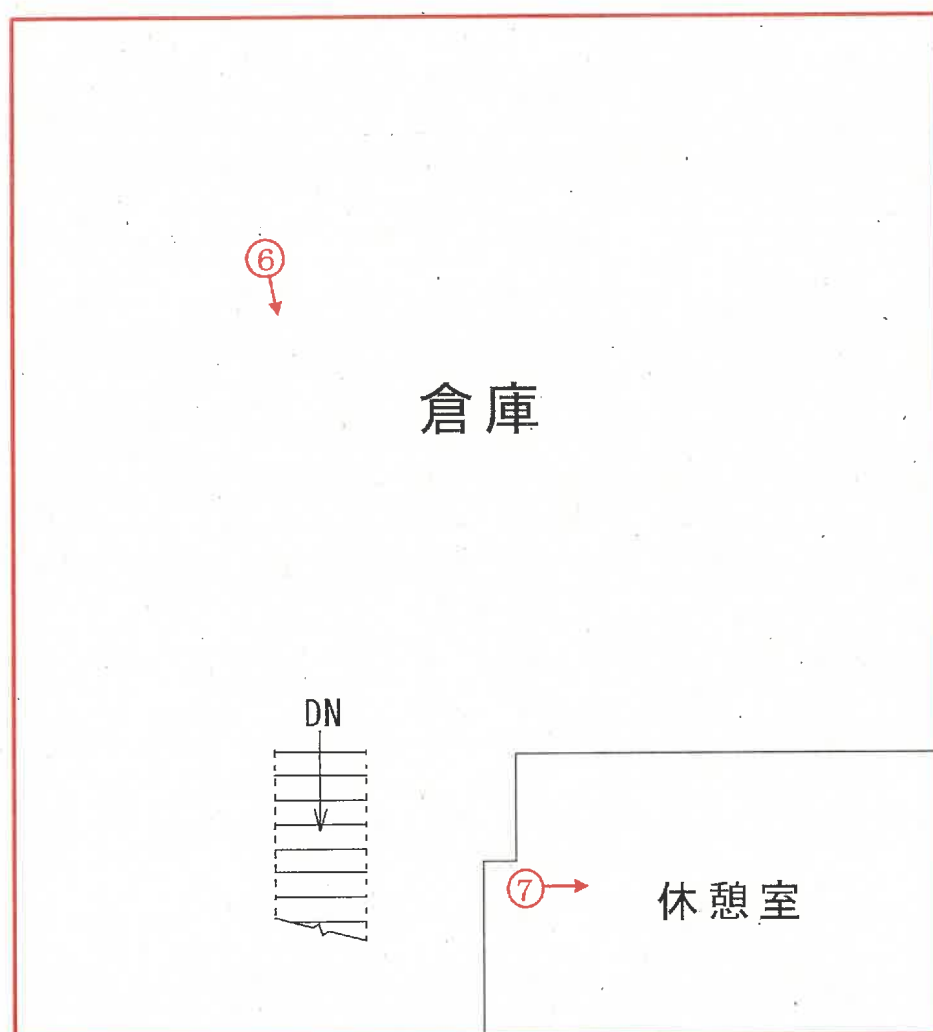
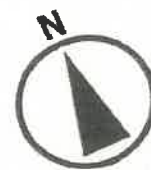
○→ 印は写真撮影位置、方向

建物間取図

評価人が作成した概略図

物件5:2階

縮尺:約1/100



○→ 印は写真撮影位置、方向

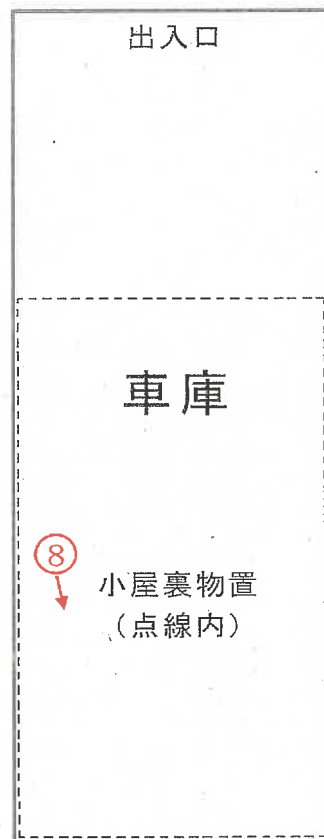
建物間取図

評価人が作成した概略図

物件4上の

未登記附属建物

縮尺:約1/100



○→ 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



求 意 見 書

島村 正人 殿

令和 6年 2月 5日

新潟地方裁判所長岡支部民事執行係

裁判所書記官 丸 山 晃 司

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から14日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

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 6 年 2 月 13 日
評価人

島村 正人



物 件 目 録

- | | | | |
|-----|------|---|---|
| 1 | 所 | 在 | 魚沼市虫野字東浦 |
| | 地 | 番 | 4 3 0 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 5 . 9 0 平方メートル |
| ☆ 2 | 所 | 在 | 魚沼市虫野字東浦 |
| | 地 | 番 | 4 3 0 番 4 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 8 3 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 魚沼市虫野字東浦 |
| | 地 | 番 | 4 3 1 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 8 5 . 0 0 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 魚沼市虫野字東浦 |
| | 地 | 番 | 4 4 4 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 1 7 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 5 | 所 | 在 | 魚沼市虫野字東浦 4 3 1 番地 3, 4 3 0 番地 3, 4 3 0 番地 4 |



物 件 目 録

家屋 番号 4 3 1 番 3

種 類 作業所・倉庫

構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 2 2 5 . 8 6 平方メートル
2 階 1 8 0 . 6 0 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 5 0 平方メートル



(別紙)

[illegible]

令和5年（ケ）第5号
令和5年4月20日 現地調査
令和5年5月12日 評価

新潟地方裁判所 長岡支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

島 村 正 人

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,790,000円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 120,000円
2 (土地)	金 220,000円
3 (土地)	金 730,000円
4 (土地)	金 300,000円
5 (建物)	金 1,420,000円

- ① 一括価格は、物件1～5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1～4の土地の内訳価格は、物件5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5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)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	魚沼市虫野字東浦 430番3 宅地 45.90㎡	
2	所在地 地目 地積	魚沼市虫野字東浦 430番4 田 83.00㎡	宅地
3	所在地 地目 地積	魚沼市虫野字東浦 431番3 宅地 285.00㎡	
4	所在地 地目 地積	魚沼市虫野字東浦 444番1 雑種地 117.00㎡	宅地
5	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	魚沼市虫野字東浦 431番地3、 430番地3、430番地4 431番3 作業所・倉庫 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 225.86㎡ 2階 180.60㎡	

			未登記附属建物 種 類 車庫 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ 鋼板葺平家建 床面積 約50㎡
	特 記 事 項		
1～4	なし		
5	物件4の土地上に未登記附属建物が存在する。		

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1～4)

位 置 ・ 交 通	物件1～4の土地は、JR上越線「八色」駅の北東方、道路距離約2,300m、バス停「虫野上口」からは北東方、道路距離約180mに位置する。
付 近 の 状 況	魚沼市(旧小出)中心市街地から南西方の郊外、国道17号線沿線地域に位置する。周辺は事業所のほか、駐在所、農地等が混在する地域である。
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 指定なし 建 ぺ い 率 70% 容 積 率 200% 防 火 規 制 指定なし その他の規制 —
画 地 条 件 (規模、形状等)	物件1～3の土地は、南西側で幅員約2.7mの市道(未舗装)に接面し、約18.5m×約23.0mのほぼ長形状の中間画地である。この市道と接する一部で20cm程度の段差部分があるが、その他はほぼ等高に接面する。物件4の土地は、約11.5m×約11.5mのほぼ台形状の画地である。物件4は市道挟んで物件1～3の南側に位置し、その市道面とはほぼ等高である。
接 面 道 路	物件1～3の土地は、南西側で幅員約2.7mの市道(東浦5号線)に約2.0m程度接面する。(建設省名義の地番431番2の土地が間に介在)。当該市道は建築基準法上の道路に該当しない。物件4の土地は当該市道とは接しておらず、建設省名義の地番444番2の土地が間に介在している。また、物件1～4の土地は国道17号線とは直接接道しておらず、市道部分と接続して行き来ができる状態である。
土地の利用状況及び 隣地の状況等	物件1～3の土地は、物件5の建物の敷地として一体利用されている。隣地は北側と西側に事業所が存し、北側隣地とは0.7m程度低く接している。東側は水路を介して国道17号線である。物件4の土地は未登記附属建物(車庫)の敷地として利用されている。東側は水路を介して国道17号線であり、西から南側にかけての隣地は田として利用されており、田とは0.7m程度高く接している。
供 給 処 理 施 設	上水道 なし ガ ス なし 下水道 あり(引込可能)

特 記 事 項	・ 北陸地方整備局長岡国道事務所に聴取したところ、物件3と物件4の敷地は、現状、東側官民境界から約7mの範囲で都市計画道路に指定されている。この都市計画道路は国道17号線浦佐バイパスの道路拡幅事業で、本物件の南方付近まで開通している。当該地域の今後の拡幅については、現状で地元で周知しており、今のところ拡幅の予定はない状況とのことである。これを踏まえ、魚沼市産業経済部都市整備課に聴取したところ、今のところ拡幅予定はない状況ではあるが、当該指定範囲内での再建築の際には、都市計画法第54条第3項の規定に基づき、容易に移転又は除去できる建築物でないと許可基準は満たれず、現状は建築制限がかかる可能性があるとのことである。 ・ 本物件の接道について、魚沼市産業経済部都市整備課に聴取したところ、現状は物件2において市道（東浦5号線、認定幅員2.7m）に2m程度接している様子だが、この道路はそもそも建築基準法上の道路ではないため、現存建物（物件5）は新築当時、建築基準法第43条但書（第43条第2項2号）の適用により許可された可能性があるが（建築確認済証交付の記録はあるが許可経緯の詳細は不明）、今後本物件の土地上に再建築する場合は、当該市道部分と東側の国道17号線との接道を含めた事前協議が必要とのことである。国道からの乗り入れで接道する場合は、道路法第24条の道路工事施工承認の申請を含む事前協議が必要となり、市道との接道を前提とする場合は、物件の状態を踏まえて建築可能か否か事前協議等（建築基準法第43条第2項2号）が必要になるとのことである。 ・ 物件1～3の土地上には、物件5の建物が配置するが、複数の資材等が多数残置されている。物件4の土地上には、車庫（未登記附属建物）のほか、コンクリートブロックや砂利の堆積等の残置物がある。 ・ 物件1～4の境界について、隣地や官民の杭や鋸は一部確認されたが、確認できない地点もあり、境界が不明確な部分がある。 ・ 物件2については、現況地目は宅地であるが公簿上は田となっており、魚沼市農業委員会へ照会したところ、買受証明書を要するとのことである。 ・ 物件3の南東角付近に電柱があり、所有者によると電柱敷地料を受領しているとのことであるが、金額等詳細は不明である。 ・ 物件2の西側隣地には事務所等が存し、その会社は物件1～3を通行して国道17号から出入りしている様子であるが、当事者の取り決め等詳細については不明である。
----------------	---

2 建物の概況及び利用状況 (物件5)

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(登記記載) 昭和51年6月10日新築 経過年数 約47年 経済的残存耐用年数 約0年
仕 様	構造 鉄骨・木造2階建 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 トタン板、ポリカーボネート等 内 壁 現わし、一部ボード貼 天 井 現わし、一部ボード貼 床 モルタルタタキ、一部木ボード貼、畳(休憩室)等 設 備 キッチン、ガスコンロ そ の 他 特になし
床面積(現況)	1階 225.86㎡ 2階 180.60㎡ 計 406.46㎡
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 作業所・倉庫(一部小屋裏物置、2階休憩室) 間 取 り -
品 等	使用資材 普通 施 工 普通
保守管理の状態	築年相応の現況であり、維持管理状態は劣る。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	- 物件5の建物は、固定資産税台帳によると、平成元年頃に西側部分を増築している模様であるが、法務局備付建物図面の登記年月日が平成10年次であり、現地調査の結果登記数量とほぼ一致したため、増築後の数量が反映されていると考える。 - 物件5の建物は、新築時の確認済証交付(S50.12)の記録が確認された。しかし、新築時の検査済証、それ以降の増築に係る確認済証、検査済証の交付の記録は確認されなかった。

- ・ 物件5の国道側壁面には、西側隣地事業所の看板が設置されているが、使用料等は徴収していないとのことである。
- ・ 物件5には、債務者の機械器具が存在する。（詳細は現況調査報告書参照。）
- ・ 物件5の1階北西角の窓が破損しているほか、壁面の数か所に穴も見受けられ、2階天井にも穴が開いている。複数個所で雨漏りによるシミも確認され、維持管理状態が相当程度劣る。
- ・ 物件5の建物内及び周辺敷地には、什器、家電、資材等が多数残置されており、一部西側隣地事業所所有のものが含まれている可能性がある。
- ・ 物件5には上水道が敷設されていないが、所有者によると井戸水を利用していたとのことである。消雪用としても利用していたが、使用を停止してから相当の年数が経過していることから再稼働できるかは不明である。

区 分	未登記附属建物
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日 不詳 経過年数 不詳 経済的残存耐用年数 約0年
仕 様	構 造 鉄骨造2階建 屋 根 及 亜鉛メッキ鋼板葺 び 外 壁 (折板葺きのドーム型) 内 壁 現わし 天 井 現わし 床 モルタルタタキ 設 備 - そ の 他 -
床面積（現況）	概測 約50㎡
現況用途等	階 層 平屋建 現況用途 車庫（一部小屋裏物置） 間 取 り -
品 等	使用資材 普通 施 工 普通
保守管理の状態	築年相応の現況であり、維持管理状態は劣る。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	・ 未登記附属建物（車庫）内及び周辺敷地には、什器、資材等が多数残置されている。車庫内に、隣地の西側事業所所有の車両が駐車されており、無償で使用されている様子である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～4(土地)

物件1～4の土地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た。

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	12,700	0.85	45.90	0.90	450,000
2	12,700	0.85	83.00	0.90	810,000
3	12,700	0.85	285.00	0.90	2,770,000
4	12,700	0.85	117.00	0.90	1,140,000
合計					5,170,000

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、公示価格等から規準し、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「魚沼(県)9-1」を規準した価格

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した価格} \\ 10,500\text{円/㎡} & \times & 99.1/100 & \times & 100/100 & \times & 100/82 & \div & 12,700\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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。

◇標準化補正 : 標準的画地で補正の必要なし。

◇地 域 格 差 : 街路、交通接近、環境条件等を考慮した。 $\triangle 18\%$

イ 個 別 格 差 : 対象地の画地条件、行政的条件を考慮し査定した。 $\triangle 15\%$

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価補正率 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。 $\triangle 10\%$

② 物件5(建物)

当該建物の経過年数及び現況等を考慮の上、経済的残存耐用年数が満了しているものと判断し、現価率を1.0%と査定した。

未登記附属建物については、新築年月日及び経過年数が不詳であるため、現況調査の結果に基づき、残存する経済価値は低いと判断し、現価率を1.0%と査定した。

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
5(主)	150,000	406.46	0.01	610,000
5(附)	60,000	50.00	0.01	30,000
合計				640,000

ウ 現価率

建物の経過年数及び現況等を考慮の上、経済的残存耐用年数が満了しているものと判断し、現価率を上記のとおり判定した。

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、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

物件5の建物について法定地上権が成立し、その範囲は物件1～4の土地全体に及ぶものと査定した。

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
1	450,000	0.45	法定地上権	200,000
2	810,000	0.45	法定地上権	360,000
3	2,770,000	0.45	法定地上権	1,250,000
4	1,140,000	0.45	法定地上権	510,000
合計				2,320,000

イ 敷地利用権等割合 : 敷地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を45%と査定した。

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
1	450,000	－ 200,000	1.00	0.80	0.60	120,000
2	810,000	－ 360,000	1.00	0.80	0.60	220,000
3	2,770,000	－ 1,250,000	1.00	0.80	0.60	730,000
4	1,140,000	－ 510,000	1.00	0.80	0.60	300,000
5	640,000	＋ 2,320,000	1.00	0.80	0.60	1,420,000
一 括 価 格 (合 計)						2,790,000

ウ 占有減価率 : 必要なし。

エ 市場性修正率 : 用途の汎用性の観点、建築制限がかかる可能性、建物内及び周辺敷地内の残置物除去や修繕等の負担がかかることから、需要者が限定的である事情を総合的に勘案し、△20%の減価と査定した。

オ 競売市場修正率 : 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「魚沼(県)9-1」

所	在	:	魚沼市十日町字西360番5外
価	格	:	10,500円/㎡
位	置	:	JR上越線「八色」駅の東方、道路距離約1,100mに位置する。
価	格	時	点
		:	令和4年7月1日
地	積	:	1,787㎡
供給処理施設	:		上水道、ガス、公共下水道
接面街路	:		南東側9.0m市道、北東側道
用途指定等	:		非線引都市計画区域、用途地域指定なし (建ぺい率70%・容積率200%)
地域の概要	:		中小規模工場が多く見られる既成の工業地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物間取図

以 上

位置図



公 図 写

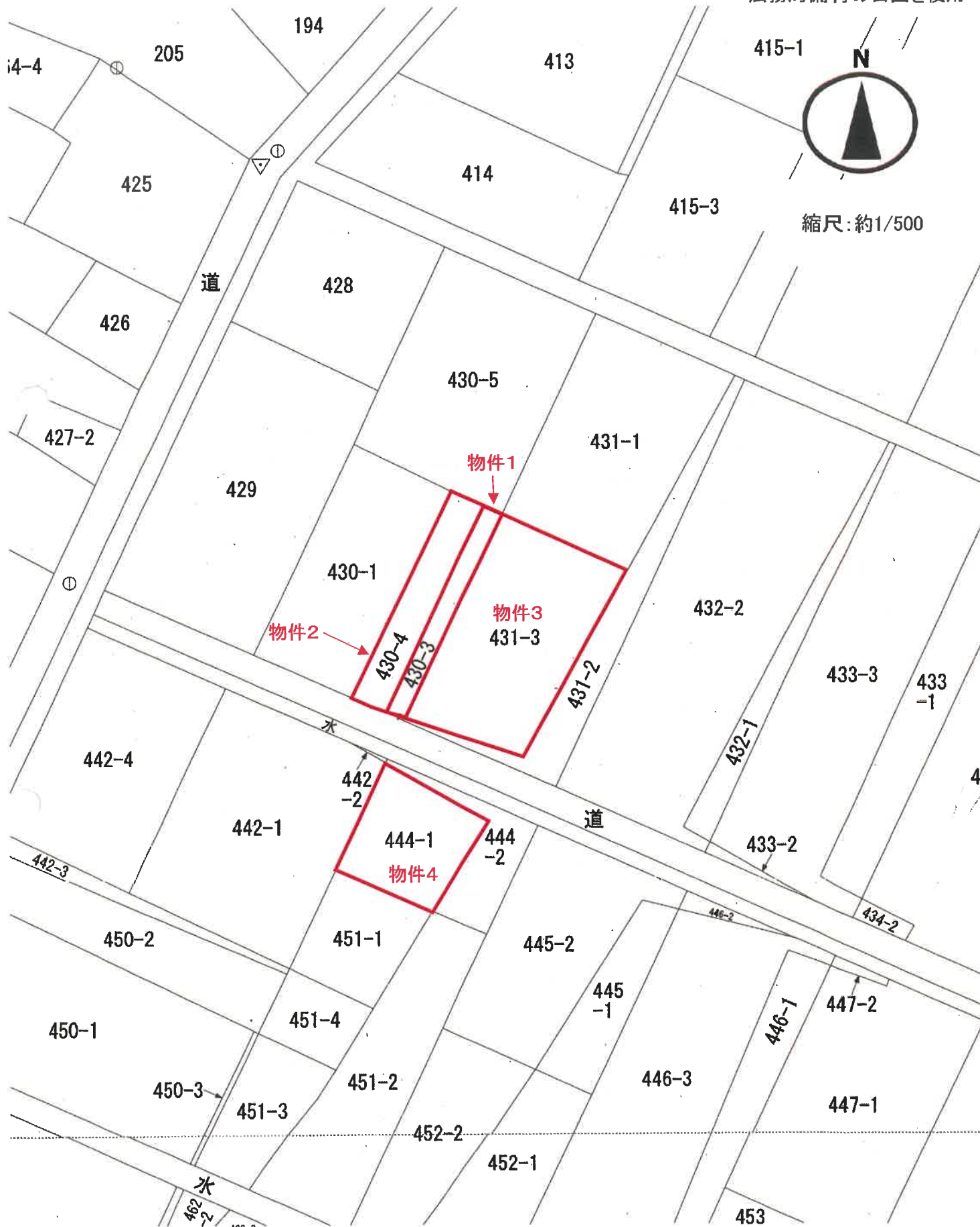
法務局備付の公図を使用

415-1

N



縮尺: 約1/500



前 430-1 後 新 同 一

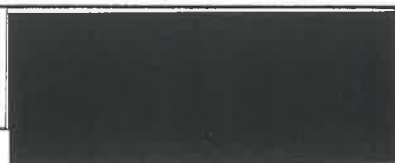
地 番	430-1	430番 4
土地の所在	新潟県 魚沼市 小国 大字 野々東 浦	

地 積 測 量 図

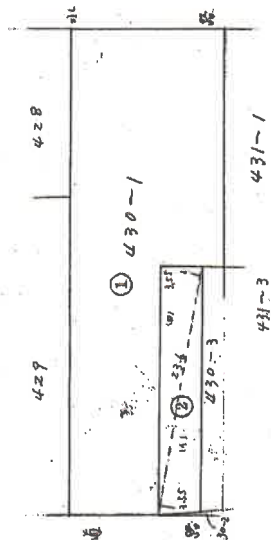
062699

作 製 年 月 日
昭和 45 年 5 月 24 日

作 製 者



申 請 人



② 430-4

$$\left. \begin{array}{l} \text{u)} \\ \text{v)} \end{array} \right\} 23.6 \times (3.55 + 3.55) \times \frac{1}{2} = 83.78 \text{ m}^2$$

① 430-1

$$\left. \begin{array}{l} \text{u)} \\ \text{v)} \end{array} \right\} \begin{array}{l} 684.6784 - 83.78 \\ 609.00 - 83.78 \end{array} = \begin{array}{l} 600.8984 \text{ m}^2 \\ 605.22 \text{ m}^2 \end{array}$$

(日 測 量 9)

縮 尺	1/500
-----	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和・平成 45 年 5 月 28 日 登記

地積測量図写

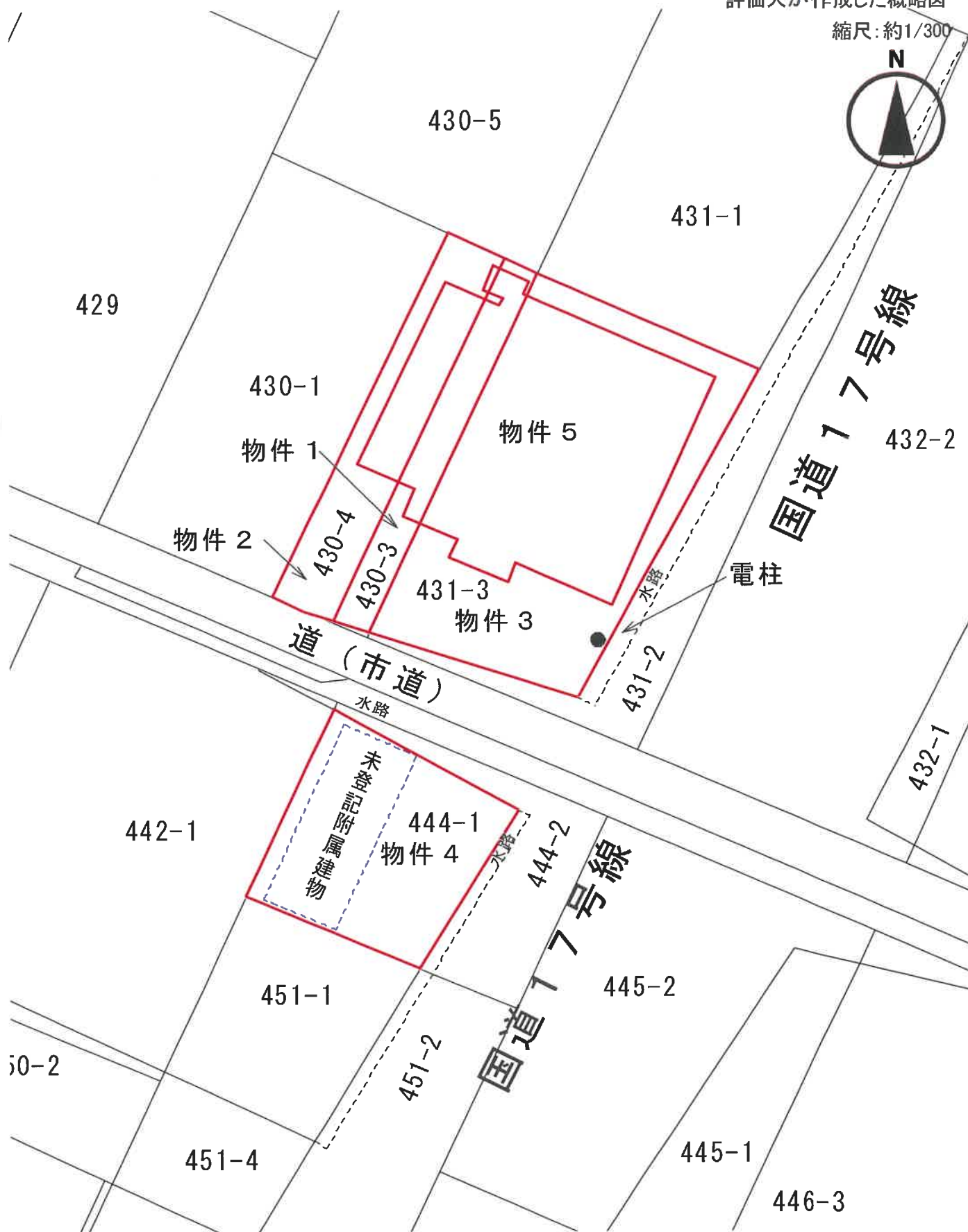
法務局備付の地積測量図
A3をA4に縮小(70%縮小)

物件2

土地建物位置関係図

現地調査の結果を基に
評価人が作成した概略図

縮尺: 約1/300



留意事項:

周辺土地の境界の一部については、はっきりと確認できなかった。

建物図面・各階平面図写

法務局備付の建物図面
A3をA4に縮小(70%縮小)

物件5

112368

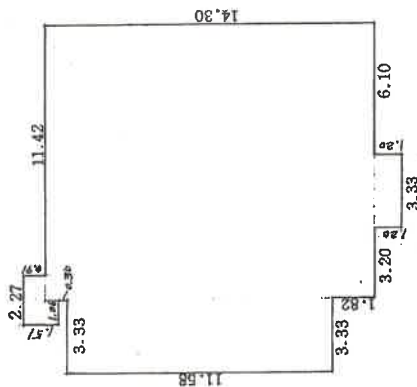
物
建

431番3

号番匡家

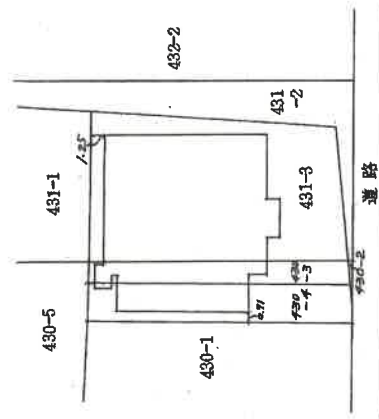
北魚沼小出町大字野字東浦 431番地3, 430番地3, 430番地4

魚沼市



1階：求積

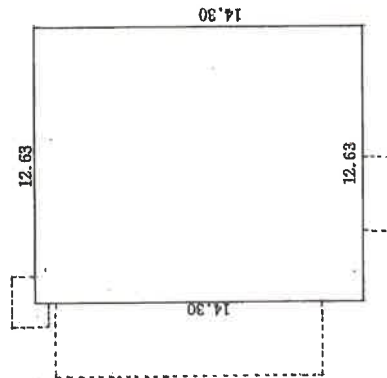
14.30	×	12.63	≈	180.6090
3.33	×	1.20	=	3.9960
11.58	×	3.33	=	38.5614
1.21	×	0.91	=	1.1011
1.51	×	1.06	=	1.6006
計				225.8681

床面積 225.86 m²

2階 求積

$$\underline{14.30 \times 12.63 = 180.6090}$$

床面積 180.60 m²



製作

4 日作製)

縮尺

250

人請申

新嘉坡地產家理調查會

昭和・平成10年2月7日登記

縮尺

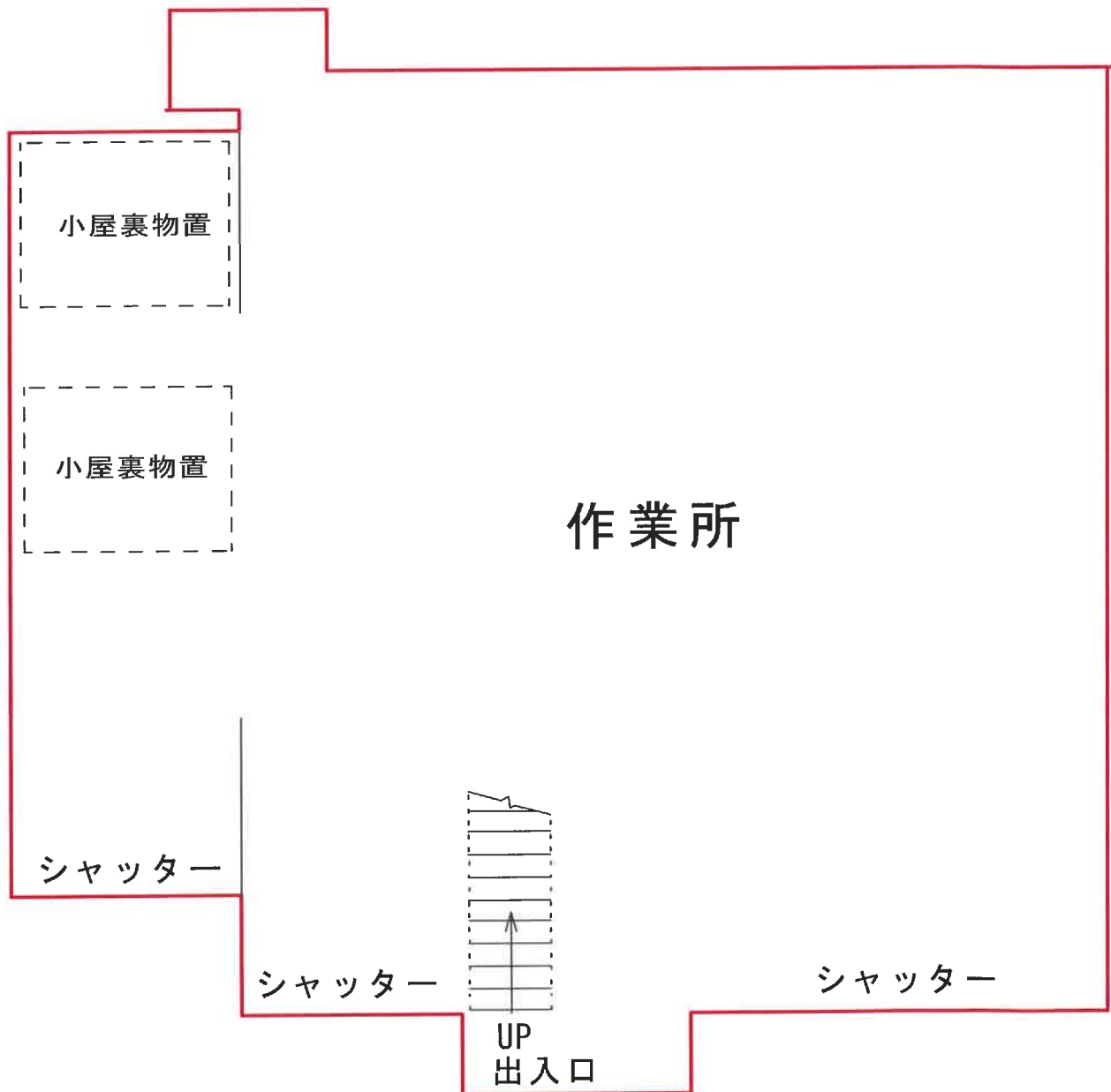
500

建物間取図

評価人が作成した概略図

物件5:1階

縮尺:約1/100



建物間取図

評価人が作成した概略図

物件5:2階

縮尺:約1/100



倉庫



休憩室

建物間取図

評価人が作成した概略図
物件4上の
未登記附属建物
縮尺:約1/100

