

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 3 月 17 日

新潟地方裁判所長岡支部民事執行係

裁判所書記官 土 田 雅 子

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 5 月 1 9 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 5 月 2 6 日 午後 4 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 5 月 2 9 日 午前 1 0 時 0 0 分 新潟地方裁判所長岡支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 6 月 1 1 日 午前 1 0 時 0 0 分 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 7 年 6 月 2 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 6 月 4 日 午後 4 時 0 0 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 3 3 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 3 月 1 7 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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4☆	2,460,000 1,968,000	一括	492,000	30,037	0
1	910,000				
2	50,000				
3	140,000				
4	1,360,000				



物 件 目 録

- | | | |
|----|-----------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 魚沼市干溝字櫻田 |
| | 地 番 | 47番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 337.35平方メートル |
| ☆2 | 所 在 | 魚沼市干溝字櫻田 |
| | 地 番 | 49番1 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 20平方メートル |
| ☆3 | 所 在 | 魚沼市干溝字櫻田 |
| | 地 番 | 50番2 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 55平方メートル |
| 4 | 所 在 | 魚沼市干溝字櫻田47番地 |
| | 家屋 番号 | 47番の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 110.71平方メートル
2階 74.52平方メートル |
| | (未登記附属建物) | |
| | 種 類 | 車庫・物置 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |



物 件 目 録

床 面 積	1階	約24平方メートル
	2階	約24平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 1 月 7 日

新潟地方裁判所長岡支部民事執行係

裁判所書記官 土 田 雅 子

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 1 ～ 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

【物件番号 1 ～ 3】

法定外公共物を含めた各物件それぞれの境界は不明確である。

【物件番号 2, 3】

隣地（地番 4 9 番 6、5 0 番 1）との境界が不明確である。

【物件番号 1】

隣地（地番 4 7 番 1）との境界が不明確である。

【物件番号 2, 3】

土地改良事業で賦課金の徴収が予定されている。

《 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 魚沼市干溝字櫻田
 地 番 47番
 地 目 宅地
 地 積 337.35平方メートル

☆ 2 所 在 魚沼市干溝字櫻田
 地 番 49番1
 地 目 畑
 地 積 20平方メートル

☆ 3 所 在 魚沼市干溝字櫻田
 地 番 50番2
 地 目 畑
 地 積 55平方メートル

4 所 在 魚沼市干溝字櫻田47番地
 家屋 番号 47番の2
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 110.71平方メートル
 2階 74.52平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫・物置
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	約24平方メートル
	2階	約24平方メートル



令和6年(ヌ)第16号
令和6年10月16日受理
令和6年11月11日提出

現況調査報告書

新潟地方裁判所長岡支部

執行官 戸 川 正 明

(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 | 魚沼市干溝字櫻田 |
| | 地 番 | 47番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 33.7.35平方メートル |
| 2 | 所 在 | 魚沼市干溝字櫻田 |
| | 地 番 | 49番1 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 20平方メートル |
| 3 | 所 在 | 魚沼市干溝字櫻田 |
| | 地 番 | 50番2 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 55平方メートル |
| 4 | 所 在 | 魚沼市干溝字櫻田47番地 |
| | 家屋 番号 | 47番の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 110.71平方メートル
2階 74.52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1～3				
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件) ■畑(物件2, 3)				
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	☐ ない ☒ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 種類: 車庫・物置 構造: 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積: 1階 約24㎡ 2階 約24㎡ </td> </tr> </table>			{	種類: 車庫・物置 構造: 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積: 1階 約24㎡ 2階 約24㎡
{	種類: 車庫・物置 構造: 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積: 1階 約24㎡ 2階 約24㎡				
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	「その他の事項」のとおり				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 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	☐ 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

そ の 他 の 事 項

■現況では公図上物件1と物件2、3との間にある水路は見当たらなかった。債務者によれば、前記水路は、物件1に隣接する道路が拡幅された昭和53年頃に同人の亡父が隣地49番6と50番1との間に付け替えたとのことである。

■魚沼市建設課によれば公図上の水路について占用許可は出されていない。また、当該水路の付け替えについても特に手続きを経ている形跡は見当たらないとのことである。なお、物件4を建て替える際、当該水路部分にかかるようであれば、水路の払い下げ等の手続きが必要とのことである。さらに、現状でも物件4の積雪が公図上の水路部分に落下するようであれば、占用許可が必要とのことであった。

■物件1～3について水路を含めたそれぞれの境界は不明である。また、物件2、3と隣地49番6と50番1との境界も付け替えた水路が存在するため境界が不明となっている。さらに物件1と隣地47番1との境界もやや不明確である。

■魚沼市農業委員会によれば、物件2、3の現況地目は農地であり、買受適格証明書が必要とのことである。なお、使用及び収益を目的とする権利に関する許可は出されていない。

■魚沼市土地改良区によれば、令和6年度の賦課金について、物件2が10アール当たり16円、物件3が10アール当たり44円である。なお、10月21日現在滞納はない。

■新潟地方法務局南魚沼支局での調査では家屋番号47番の建物登記は存在しない。

■隣地所有者等	1	47番1	公衆用道路	33㎡	所有者	新潟県
	2	49番6	畑	100㎡	所有者	A
	3	50番1	同上	337㎡	所有者	B

■物件4の2階の一部の部屋と廊下にはプラスチックごみ等が大量に放置されている。また、天井に染みがあり雨漏りの可能性があるなど至る所に経年による劣化が見られる。

(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
■C (債務者)	1 物件4は私が家族と共に居宅として使用している。第三者は使用していない。今年の能登半島地震による被害は特にないが、平成16年の中越地震では壁に亀裂が生ずるなどの被害を受けた。 2 公図上物件1と物件2、3との間にある水路は現在存在しない。時期ははっきりとしないが、物件1の前面の道路が拡幅された時期に自分の亡父が物件2、3の隣地である49番6と50番1との間に付け替えた。新潟県が道路拡幅のためにうちから47番1の土地を買収したのが昭和53年だとすればその頃だと思う。隣地49番6と50番1の所有者はうちの親戚なので、水路の付け替えについても了承を得て行っている。水路の付け替えを行ったので物件2、3と隣地49番6と50番1との境界ははっきりとは分からないが、境界について争いなどは無い。 3 物件1上にある車庫・物置は自分の所有である。建築時期ははっきりとしないが20年以上前である。 4 物件2、3はうちが畑として耕作していたが、現在は休耕中である。

(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
6年10月16日 (水) 12:00-12:15	物件所在地	外観調査、写真撮影
6年10月16日 (水) 12:50-13:45	新潟地方法務局南魚沼支局	公図・要約書等請求
6年10月18日 (金) 9:05-9:20	魚沼市税務課	固定資産評価証明書・家屋見取図請求
6年10月18日 (金) 9:25-9:30	魚沼市農業委員会 (魚沼市役所内)	物件2, 3の現況地目等について書面照会
6年10月18日 (金) 9:45-10:00	物件所在地	外観調査、写真撮影、連絡文書差し置き
6年10月21日 (月) 9:00-9:15	魚沼市土地改良区 (魚沼市役所広神支所内)	物件2, 3の賦課金等について書面照会
6年10月21日 (月) 9:30-9:40	物件所在地	外観調査、連絡文書の状況確認
(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

(5 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年10月25日 (金) 11:15-11:30	魚沼市建設課	物件1と物件2, 3の間の水路について調査
6年10月25日 (金) 11:45-12:00	物件所在地	外観調査、写真撮影
6年11月7日 (木) 9:35-11:05	物件所在地	立入調査、債務者に占有関係等調査、写真撮影
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 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。

☐

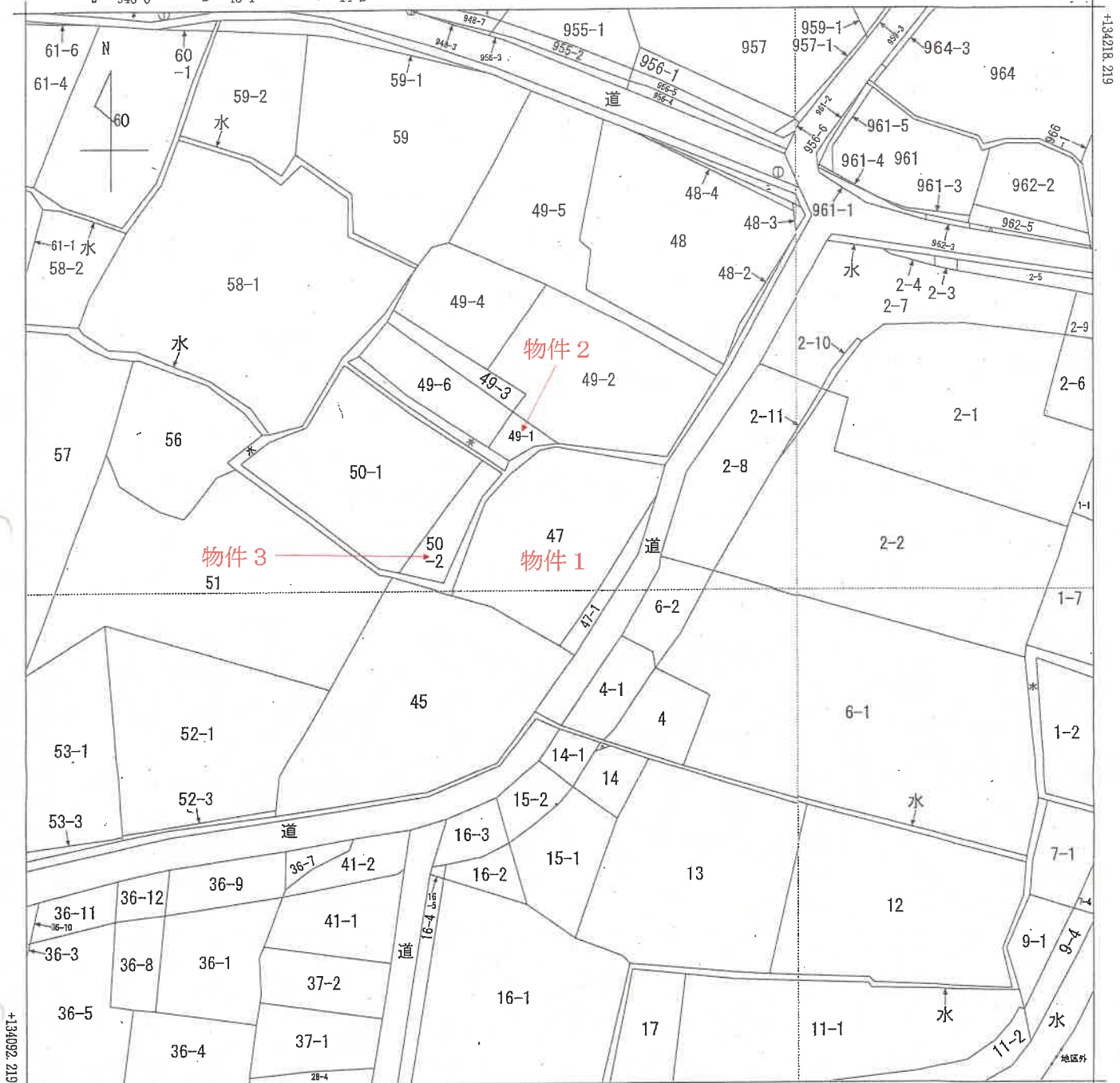
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

イ 948-5 ハ 962-4 ホ 道 14-2
ロ 948-6 ニ 48-1 ヘ

(座標値種別：測量成果)

+42953.393



+42828.393

(座標値種別：測量成果)

(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

干溝

請 求 部	所 在					魚沼市干溝字櫻田		地 番		47番		
出 力 縮	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11月					備 付 年 月 日 (原図)				補 記 事 項		

登記年月日：昭和53年7月17日

新潟地方法務局南魚沼支局備付図面 A3をA4に縮小

前		後・新 同	
地図番号	43-4	地図番号	43-4
地番	53-2	地番	53-2
地積測量図		055104	
土地の所在 北魚沼郡山形町大字千歳多様田 魚沼市			
作製者		申請人	縮尺 1/500
昭和53年7月7日 作製		昭和・平成53年7月17日登記	

4.7

A	13.2 X 3.7 =	49.64
B	14.7 X 1.2 =	17.64
C	17.3 X 3.1 =	53.63
D	17.3 X 1.2 =	20.76
E	16.8 X 4.4 =	73.92
F	18.7 X 9.4 =	175.78
G	12.1 X 4.4 =	53.24
H	13.0 X 5.9 =	76.70
674.71		
1/2	337.35	
A	337.35	

49 50 47 45 46 48 49 50 47 45 46 48

A B C D E F G H

49-1 49-2 49-3 49-4 49-5 49-6 49-7 49-8 49-9 49-10 49-11 49-12 49-13 49-14 49-15 49-16 49-17 49-18 49-19 49-20 49-21 49-22 49-23 49-24 49-25 49-26 49-27 49-28 49-29 49-30 49-31 49-32 49-33 49-34 49-35 49-36 49-37 49-38 49-39 49-40 49-41 49-42 49-43 49-44 49-45 49-46 49-47 49-48 49-49 49-50 49-51 49-52 49-53 49-54 49-55 49-56 49-57 49-58 49-59 49-60 49-61 49-62 49-63 49-64 49-65 49-66 49-67 49-68 49-69 49-70 49-71 49-72 49-73 49-74 49-75 49-76 49-77 49-78 49-79 49-80 49-81 49-82 49-83 49-84 49-85 49-86 49-87 49-88 49-89 49-90 49-91 49-92 49-93 49-94 49-95 49-96 49-97 49-98 49-99 49-100

K 43-4 K 53-2

登記年月日：平成14年6月25日

前 49-1 後 新 同 一

K 43-4

055109

地 番 49-1 49-6 地 積 測 量 図

土地の所在 北魚沼郡小国町大字干溝字榎田

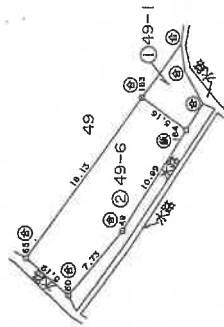
魚沼市

② 地番 49-6							
点番号	X_n	Y_n	ΔY	$X_n \times \Delta Y$	ΔX	ΔY	辺長
183	133820.926	43166.593	-11.684	-1563563.699384	5.16		5.16
65	133831.566	43151.918	-16.119	-2424894.180592	18.13		18.13
50	133827.687	43148.474	2.442	326807.211654	5.19		5.19
49	133822.670	43154.360	15.128	2024469.351760	7.73		7.73
184	133816.720	43163.602	12.233	1636979.935760	10.99		10.99
但し				倍面積	201.380802		
	$\Delta Y=Y(n+1)-Y(n-1)$			面積	100.6904010		
				地 積	100 m ²		

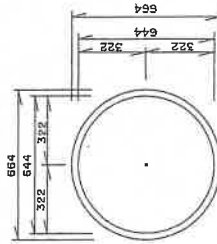
① 49-1

$121 - 100.6904010 = 20.3095990$

地 積 20 m²



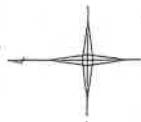
引張点 (M210, M215)
下水マンホール蓋芯 (単位mm)



固定点	測 点	距離 m
下水マンホール	下水マンホール	
M210	M215	43.04
M210	65	44.60
M215	65	62.00
M210	184	27.10
M215	184	55.35

下水マンホール
2-8
Y= 43186.533
X= 43186.533
47-1 49-1
6-2

961-1 962-3
下水マンホール
M215
2-4 2-3
Y= 43213.136
X= 43213.136



⑤石杭 ⑥金属標 ⑦コンクリート杭 ⑧合成樹脂杭 ⑨鉄杭

作 製 者

平成 14 年 6 月 1 日 (作製)

申 請 人

新 潟 県 土 地 家 屋 調 査 士 会

縮 尺 1/500

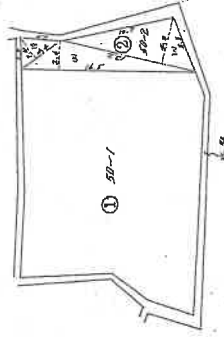
昭和 44 年 6 月 25 日 登記

登記年月日：昭和54年4月4日

K43-4 ⑤ 50 後・新 同一 055111 地積測量図

地番
50-1
50-2

土地の所在
北魚沼郡小田原町大字千溝多樓田
魚沼市



求積

② 50-2
① 50-1
② 50-2
③ 50-3
④ 50-4
⑤ 50-5
⑥ 50-6
⑦ 50-7
⑧ 50-8
⑨ 50-9
⑩ 50-10
⑪ 50-11
⑫ 50-12
⑬ 50-13
⑭ 50-14
⑮ 50-15
⑯ 50-16
⑰ 50-17
⑱ 50-18
⑲ 50-19
⑳ 50-20
㉑ 50-21
㉒ 50-22
㉓ 50-23
㉔ 50-24
㉕ 50-25
㉖ 50-26
㉗ 50-27
㉘ 50-28
㉙ 50-29
㉚ 50-30
㉛ 50-31
㉜ 50-32
㉝ 50-33
㉞ 50-34
㉟ 50-35
㊱ 50-36
㊲ 50-37
㊳ 50-38
㊴ 50-39
㊵ 50-40
㊶ 50-41
㊷ 50-42
㊸ 50-43
㊹ 50-44
㊺ 50-45
㊻ 50-46
㊼ 50-47
㊽ 50-48
㊾ 50-49
㊿ 50-50

① 50-1
399.00㎡ - 55.11㎡ = 343.89㎡

縮尺 1/500

申請人

(昭和54年3月30日作製)

作製者

昭和 平成54年4月4日登記

新潟県土地家屋調査士会

登記年月日：昭和54年6月28日

新潟地方法務局南魚沼支局備付図面

A3をA4に縮小

110177

建物図面

家屋番号
47番の2

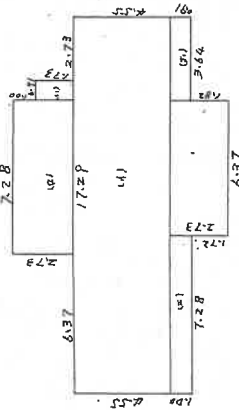
建物の所在
新潟県南魚沼市千手堂子桜田47番地

魚沼市

1 階

- (a) $17.29 \times 4.55 = 78.6695$
- (b) $7.28 \times 2.73 = 19.8744$
- (c) $1.73 \times 0.91 = 1.5743$
- (d) $7.28 \times 1.00 = 7.2800$
- (e) $3.64 \times 0.91 = 3.3124$

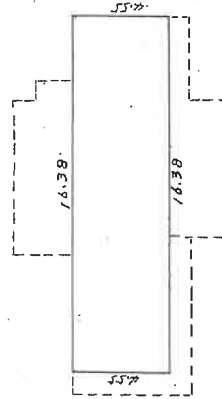
110.7106



床面積 110.71 m^2

2 階

$16.38 \times 4.55 = 74.5290$



床面積 74.52 m^2

作製者

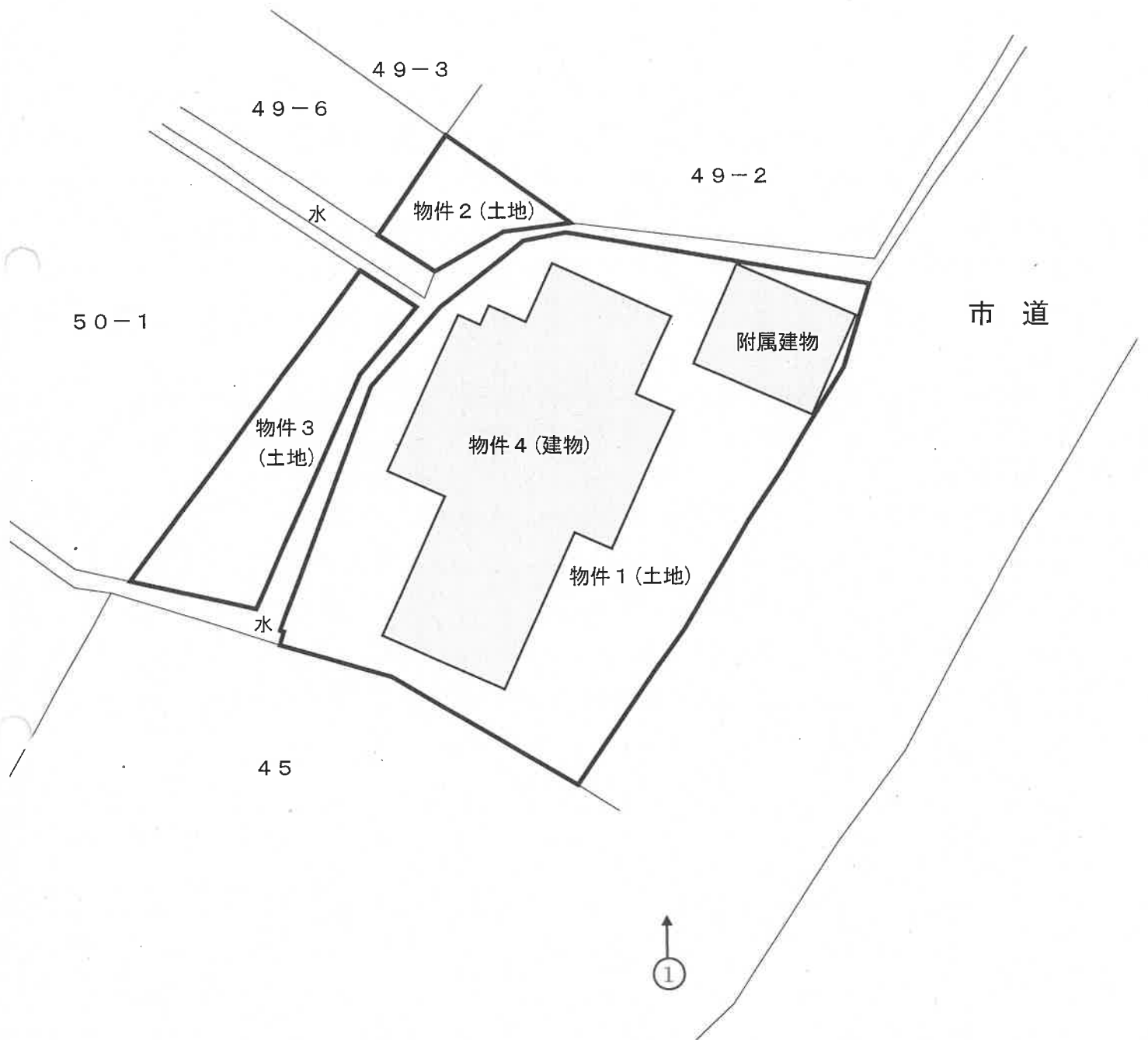
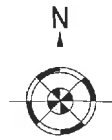
(昭和54年 6月28日)

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会 昭和54年6月28日登記

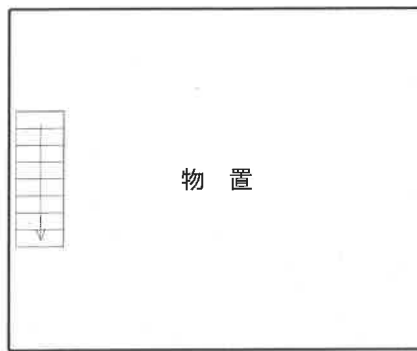


土地建物位置関係図

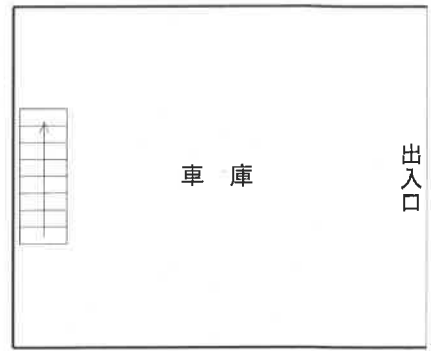
縮尺：約 1 / 250

作成者：評価人

←○印は写真撮影位置，方向

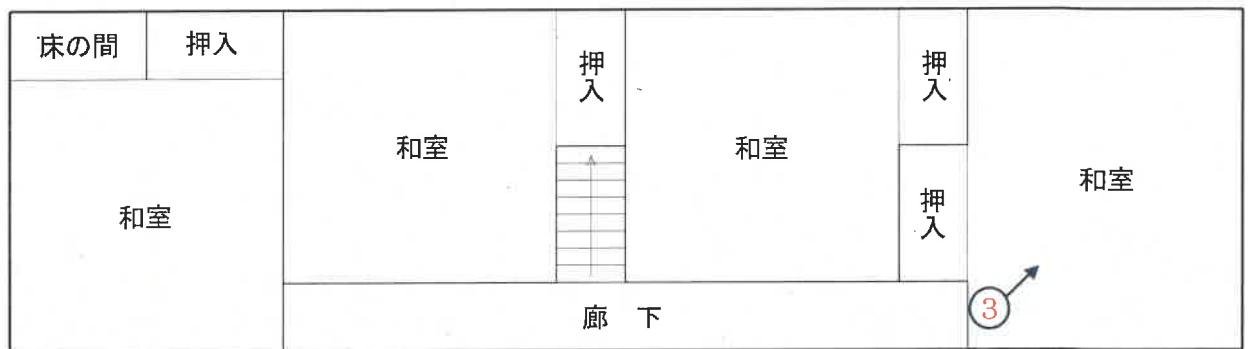


2 階

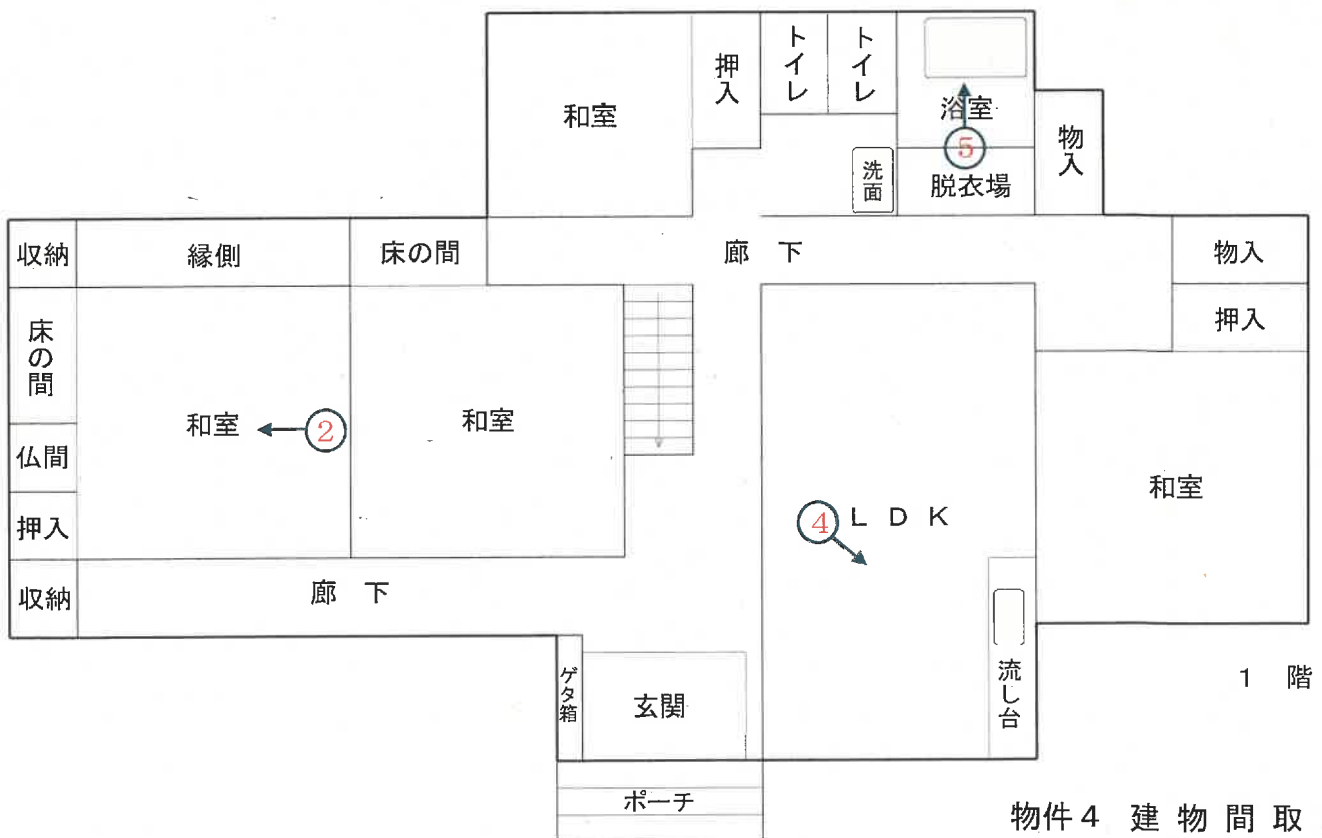


1 階

附属建物



2 階



1 階

物件4 建物間取図

縮尺：約1／100

作成者：評価人

←○印は写真撮影位置，方向

写 真

1



写 真

2



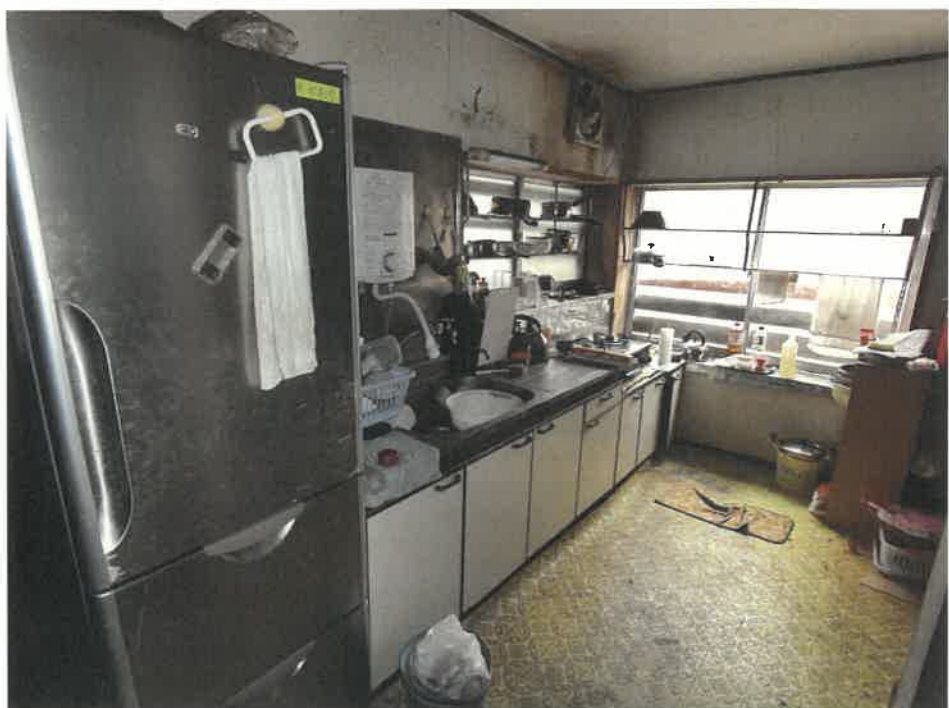
写 真

3



写 真

4



写真

5



令和 6 年 (又) 第 16 号
令和 6 年 11 月 7 日 現地調査
令和 6 年 11 月 27 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

富 所 健 司

第1 評価額

一括価格	
金2,460,000円	
物件番号	内訳価格
1	金910,000円
2	金50,000円
3	金140,000円
4	金1,360,000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売却の内訳として算出した価格である。
- ③物件1の土地価格は物件4建物等のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件4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考慮していない。
- 3 現地での物件調査は目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も、民事執行法58条4項に定める場合を除いて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 番 地 目 地 積	魚沼市干溝字櫻田 47番 宅 地 337.35㎡	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	魚沼市干溝字櫻田 49番1 畑 20㎡	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	魚沼市干溝字櫻田 50番2 畑 55㎡	
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	魚沼市干溝字櫻田47番地 47番の2 居 宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階110.71㎡、2階74.52㎡	未登記の附属建物がある 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 車庫・物置 1階約24㎡、2階約24㎡
番号	特 記 事 項		
	物件1～3の土地は水路を含めそれぞれの境界が不明であるほか、周囲隣接地との境界も判然としないため、概測による地積の確認は難しいが、公図（法第14条地図）や地積測量図などの資料もあることから評価では登記数量を採用する。		

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1～3)

位置・交通	JR上越線「小出」駅 南東方 約5.4km (道路距離) 別添位置図参照	
付近の状況	評価物件の所在する地域は、響の森公園近くの集落地域で、生活上の便益施設は小出市街地及び国道17号沿いに依存するが、関越自動車道の魚沼ICや国道17号への接続は良好で、車での移動は比較的便利。	
主な公法上の規制等	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域内 未指定 70% 200% _____ _____
画地条件	公図上、物件1～3の間にある水路は、現況では確認できず境界も不明。 外観上は物件1～3の土地とその間の水路は、一団の土地の様に見えるが、南東側にある隣接地47番1や北西側の49番6、50番1などとの境界も現況ではよく分からない。 一団の土地の様に見える物件1～3の土地とその間の水路部分は公図などから見て、東西20m～24m程度・南北23m～24m程度のやや不整形地、南東側が幅員約9mの舗装市道に接面しているが、市道との間に隣接地47番1が介在しているため、市道にどの程度接面しているのかは判然としない。但し、市道とは2m以上接面しているものと思われる。	
接面道路	南東側 ——— 市道 桜田本線 建築基準法上の道路	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1の土地は建物の敷地として利用されているものと思われる。 物件2及び物件3は休耕中の畑と思われる。	
供給、処理施設	上水道 あり ガ ス あり 下水道 あり	
特記事項	物件1～3は周知の遺跡（桜田遺跡・遺跡番号93）に該当。工事をする場合には魚沼市と協議が必要とのこと。	

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	主たる建物
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日 昭和45年1月頃建築 経過年数 55年 経済的残存耐用年数 一年
仕 様	構 造 木造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 カラー鉄板 内 壁 漆喰・ビニールクロス・石膏ボード・化粧合板 天 井 目透天井・竿縁天井・ビニールクロス・石膏ボード 床 畳・板張り 設 備 _____ その他 _____
床面積（現況）	第3項 目的物件欄記載のとおり
現況用途等	現況用途 居 宅 間取り 8LDK
品 等	劣 る
保守管理の状態	劣 る
建物の利用状況	建物所有者が家族と居住している。2階北側の廊下と部屋にペット ボトルや空き段ボール箱など大量のゴミ類が放置されている。
特 記 事 項	築後55年程度を経過している。昭和54年に一部増築。 屋内は傷みや汚れなどが目立ち、建具の不具合や変色も多く、水回 りの老朽化も進んでいる。天井に雨漏り跡の様なシミも複数箇所見ら れる。また、玄関屋根の軒先が破損しており、一階の屋根回りを中心 に外壁にもサビや傷みなどが目立つ。 建物は耐用年数を経過し、劣化も進んでいることから建物の市場性 は乏しい。 附属建物は鉄骨造2階建ての車庫物置で築後20年以上を経過してい るとのことで、建物の市場性は小さい。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1～3）

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	10,400	0.9	337.35	0.8	2,526,000
2	10,400	0.4	20.---	1.0	83,000
3	10,400	0.4	55.---	1.0	229,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 魚沼(県)ー7

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $8,890\text{円/㎡} \times 99/100 \times 100/100 \times 100/85 \approx 10,400\text{円/㎡}$

◇ 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。

◇ 標準化補正：公示地等は標準的画地で補正の必要なし。

◇ 地 域 格 差：接近条件・街路条件・環境条件等を考慮して査定した。

イ 個別格差：市道との接面状況や隣接地境界が判然としないことなどを考慮した。
 物件2及び物件3については地目が畑であることを考慮した。

ウ 地 積：登記数量による

エ 建付減価補正率：建物と物件1土地との適応の状態等を検討した。

(2) 建物価格（物件4）

目的建物の再調達原価を、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た。これに現価率を乗じて建物価格を求めるが、建物は耐用年数を既に経過していることから、観察減価法により現価率を査定する。

また、附属建物については、規模・用途など建物の流通性を考量して評価額を10万円とした。

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
4	125,000	185.23	0.05	1,158,000
附属				100,000
合 計				1,258,000

ウ 現価率

建物は築後55年程度、既に耐用年数を経過しており建物の市場性は乏しい。

評価では建物の規模、種類及び老朽化の程度を踏まえ、建物の現価率を5%と査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1の土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については当該敷地利用権等価格を加算し、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。

なお、物件2及び物件3には建物の敷地利用権が及ばないため、敷地利用権等価格は考慮しない。

①土地利用権価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	2,526,000	40%	法定地上権	1,010,000

イ 土地利用権等割合 : 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%と査定した

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) $(ア \pm イ) \times ウ \times エ \times オ$
1	2,526,000	-1,010,000	1.0	1.0	0.6	910,000
2	83,000	0	1.0	1.0	0.6	50,000
3	229,000	0	1.0	1.0	0.6	140,000
4	1,258,000	+1,010,000	1.0	1.0	0.6	1,360,000
一括価格 (合計)						2,460,000

ウ 占有減価修正 : ない

エ 市場性修正 : ない

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

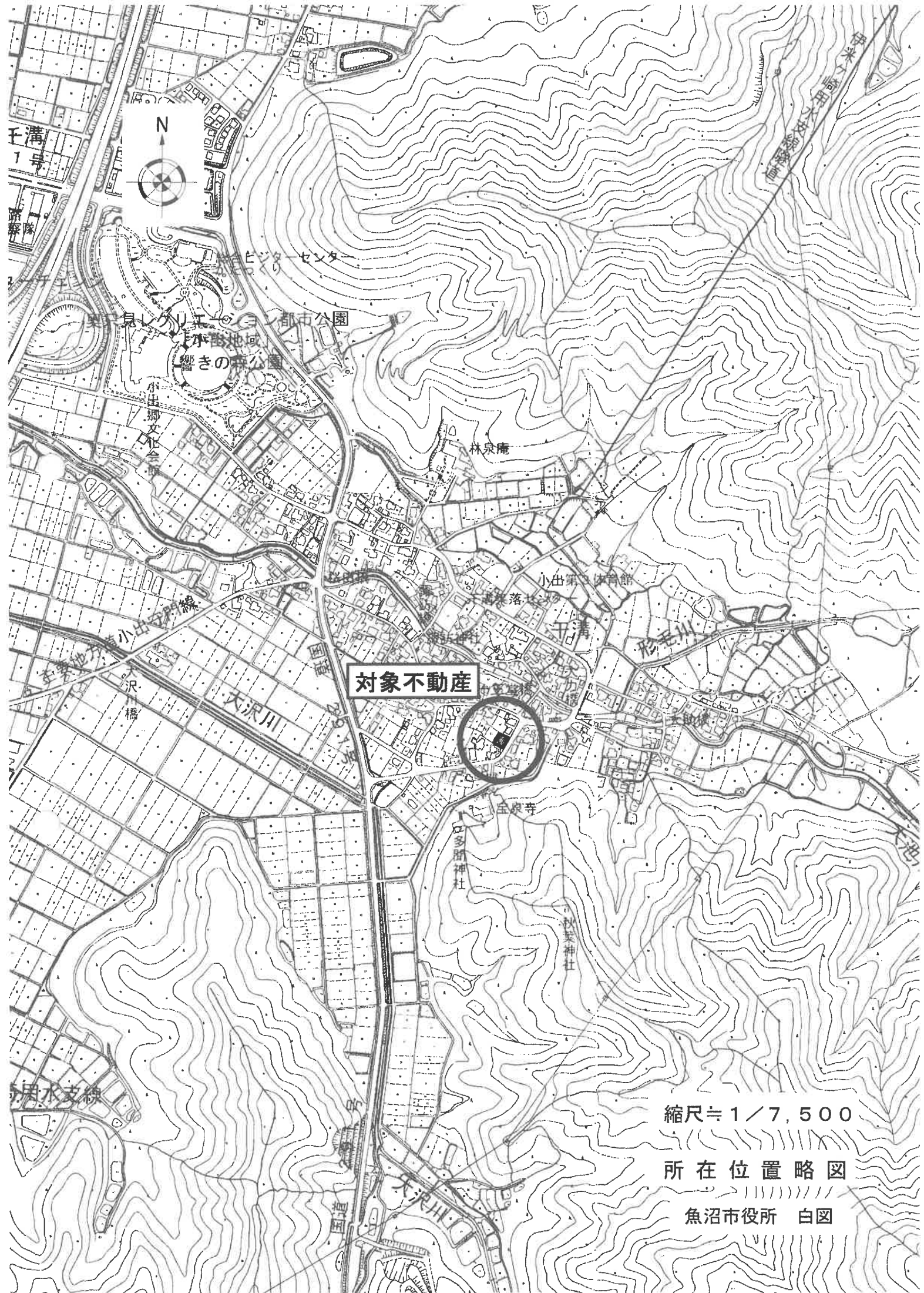
1 地価調査 (魚沼 (県) -7)

所 在 : 魚沼市新保字家ノ浦248番2外
 価 格 : 8,890円/㎡
 位 置 : 藪神駅から1.2kmに位置する
 価 格 時 点 : 令和6年7月1日
 地 積、形 状 : 327㎡、台形 (間口 : 奥行 = 1:1.2)
 供給処理施設 : 上水道、公共下水道がある
 接 面 道 路 : 東側が幅員6.5mの舗装市道に接面、北側道
 用途指 定 等 : 都市計画区域内、指定建ぺい率70%、指定容積率200%
 地 域 の 概 要 : 一般住宅や事業所等も介在する農家住宅地域

第7 附属資料の表示

1. 受命物件の位置図
2. 公図写
3. 土地建物位置関係図
4. 建物間取図

－ 以 上 －

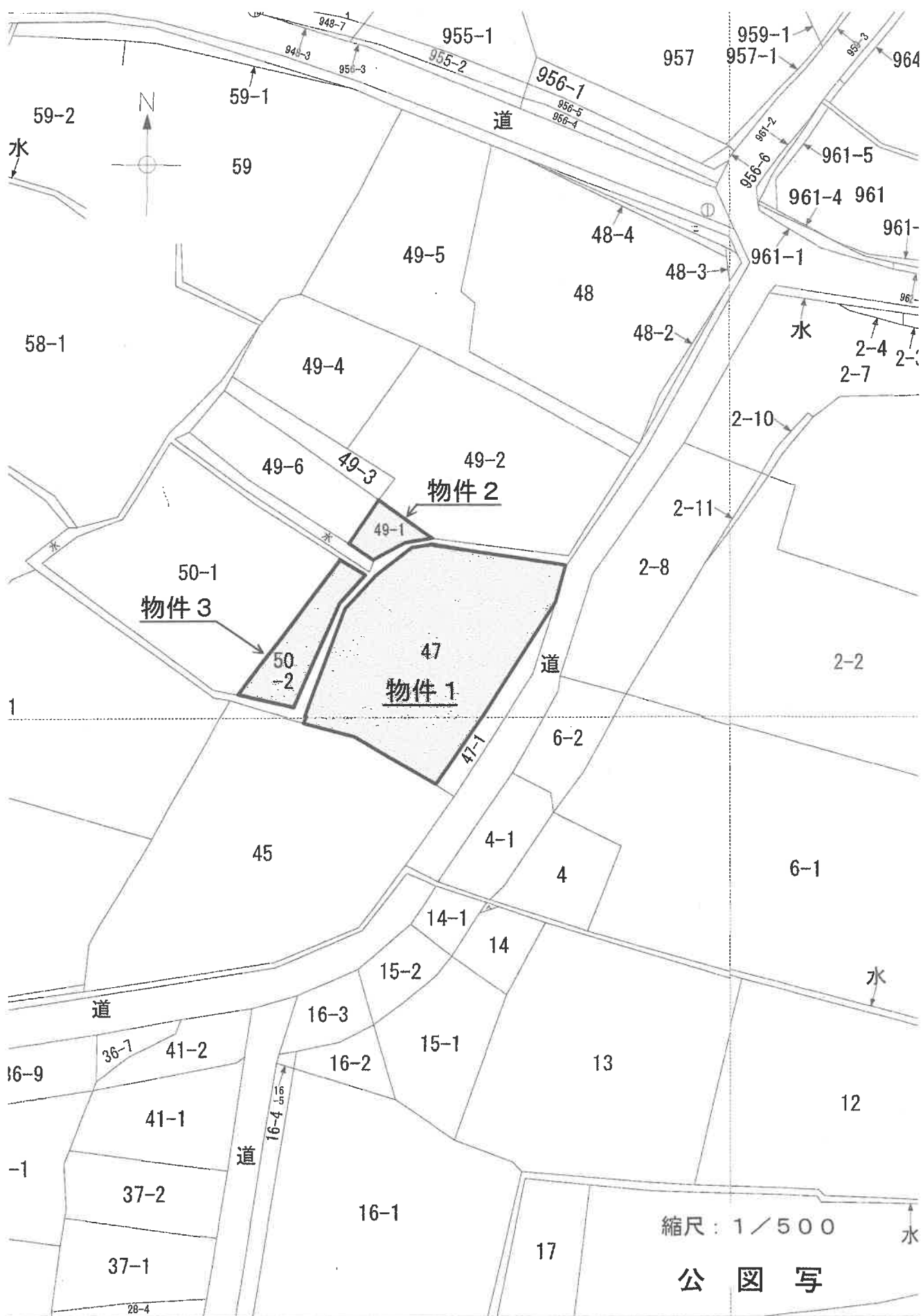


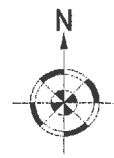
対象不動産

縮尺≒1/7,500

所在位置略図

魚沼市役所 白図

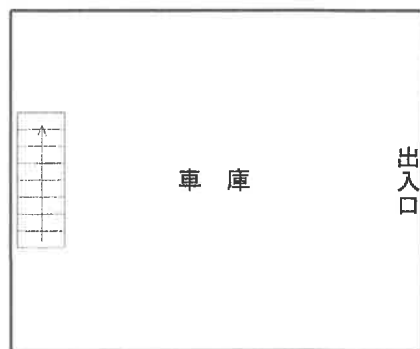
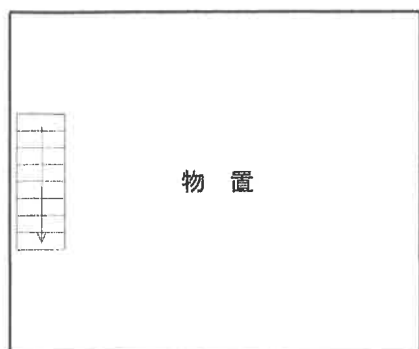




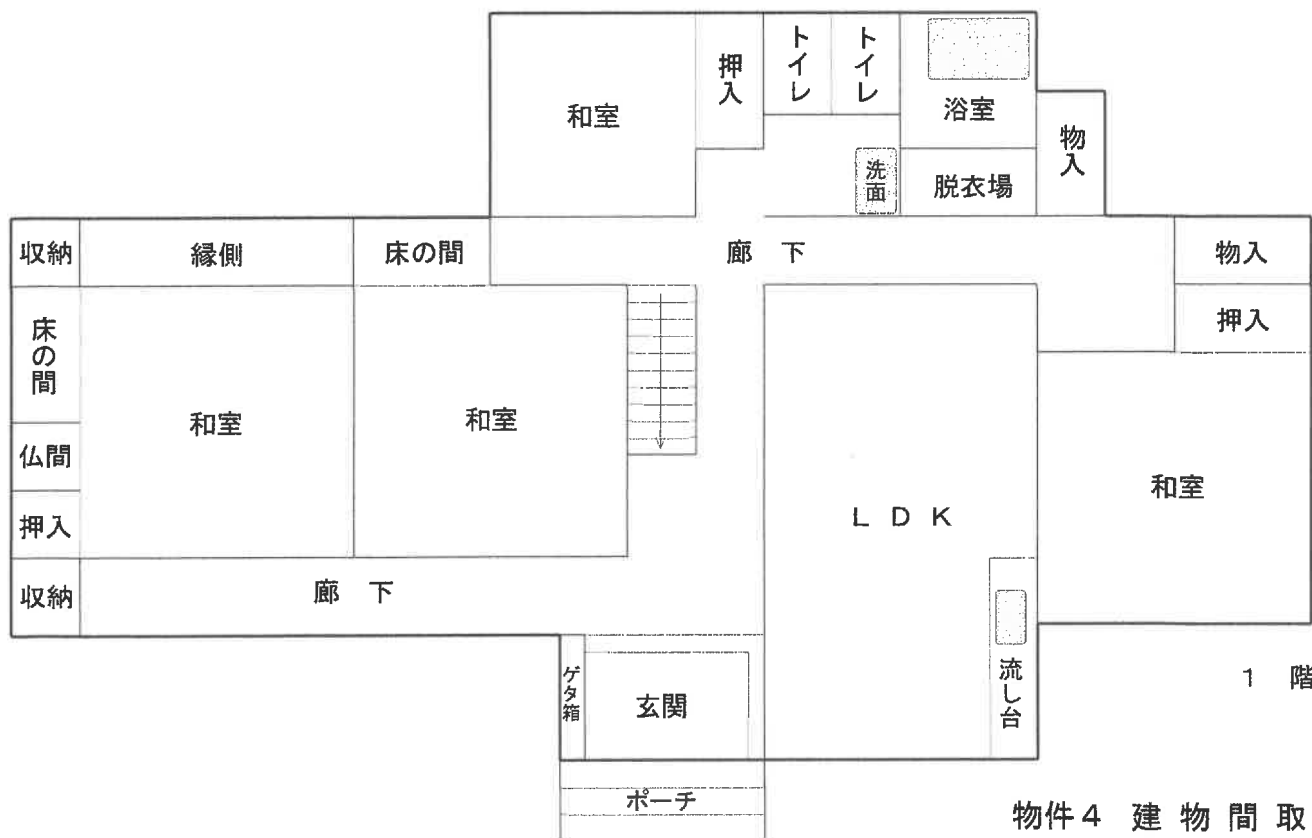
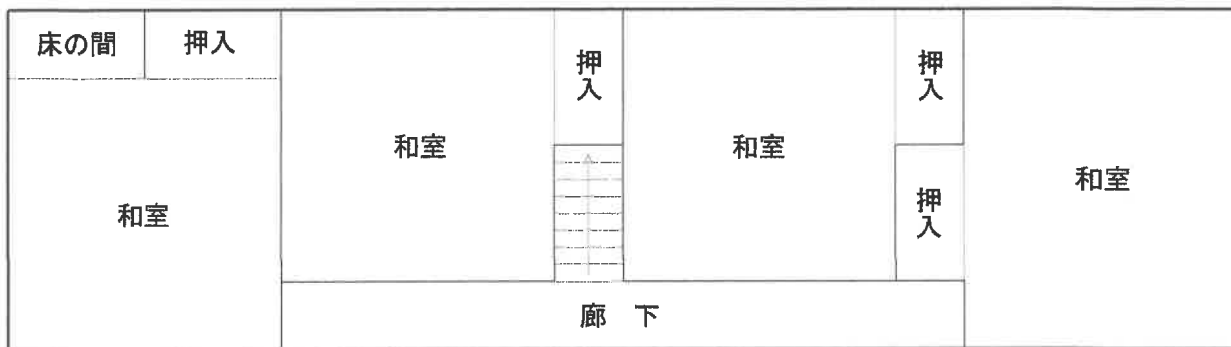
土地建物位置関係図

縮尺：約 1 / 250

作成者：評価人



附属建物



物件4 建物間取図

縮尺：約1／100

作成者：評価人