

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 21 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 19 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 26 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 29 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 7 年 6 月 11 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 7 年 6 月 2 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 4 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 4 月 21 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 3	9,760,000 7,808,000	一括	1,952,000	224,536	0
1	1,730,000				
3	8,030,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 南魚沼市塩沢字天神 |
| | 地 番 | 2 2 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 1 9 . 8 9 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 3 | 所 在 | 南魚沼市塩沢字天神 2 2 9 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 2 9 番 1 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 2 6 7 . 7 6 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 6 7 . 7 6 平方メートル
2 階 約 9 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6 年 10 月 18 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, 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 3】

店舗入口からカウンター部分につき、特定非営利活動法人南魚沼もてなしの郷が、その余の部分をもてなしが占有している。

特定非営利活動法人南魚沼もてなしの郷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

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 | 南魚沼市塩沢字天神 |
| | 地 番 | 2 2 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 1 9 . 8 9 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 3 | 所 在 | 南魚沼市塩沢字天神 2 2 9 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 2 9 番 1 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 2 6 7 . 7 6 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 6 7 . 7 6 平方メートル
2 階 約 9 平方メートル |



令和6年(ケ)第6号
令和6年3月19日受理
令和6年5月14日提出

現況調査報告書

(物件1～3)

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 | 南魚沼市塩沢字天神 |
| | 地 番 | 2 2 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 1 9. 8 9平方メートル |
| 2 | 所 在 | 南魚沼市塩沢字天神 |
| | 地 番 | 2 2 9 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3. 4 6平方メートル |
| 3 | 所 在 | 南魚沼市塩沢字天神 2 2 9 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 2 9 番 1 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 2 6 7. 7 6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 土地所有者が本土地上に下記建物を、その他の者が目的外建物を、それぞれ所有し、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異なる(■主たる建物 □附属建物) □種類: ■構造:木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 ■床面積:1階 267.76平方メートル 2階 約9平方メートル		
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 { 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〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■不明	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(所有者代表者)■B(牧之通り組合長)■I(塩沢四分区長)の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■不明	
占有開始時期		平成22年か同23年頃	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 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 ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	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 金 円 (毎 限り 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 南魚沼市役所都市計画課に照会してみたが、市で管理しているものではなく、建てられた経緯等も不明との回答だったため、所有者等の特定に至らなかった。 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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件2関係)	
所 在	新潟県南魚沼市塩沢字天神229番8
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 公衆トイレ
構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床面積 (概略)	約23平方メートル
所 有 者	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
建 築 時 期	☒ 平成22年か同23年頃 ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	南魚沼市役所都市計画課に照会してみたが、市で管理しているものではなく、建てられた経緯等も不明との回答だったため、所有者等の特定に至らなかった。 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 一部	
占有者		☐ 債務者 ☒ 特定非営利活動法人南魚沼もてなしの郷	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☒ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ A(所有者代表者) ☐ ())の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		年 月 日	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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 金 円 (毎 限り 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	

(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、2は物件3の敷地として利用されているが、物件2上には目的外建物（公衆トイレ）があり、同建物の床面積は物件2の地積とほぼ一致している。
- 2 物件1の西角付近には金属標が、同2の北角付近には鉄があり、それぞれ隣地との境界を示していると思われる。また、物件1の南西側及び南東側には、コンクリート製の擁壁があり、隣地とのおおよその境界を示していると思われる。
- 3 物件1が接している北道側道路は県道である。
- 4 物件3の1階、店舗入口から中央のカウンター付近までには、精米機等の機械や、商品である米の入った袋等が置かれている。上記カウンター付近より南東側は大きな食堂と厨房となっていて、テーブルや椅子等、調理器具や冷蔵庫等の厨房設備が設置されている。
- 5 物件3の2階は外階段から上がる事務室となっていて、事務机やコピー機等が設置されている。
- 6 物件3の1階、西角の店舗には備品等は何もなく、空き家状態となっている。同店舗は物件3の内部からは入れない構造になっている。

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者代表者)	1 物件3内の動産類は、債務者企業組合しおざわ異業種研究会所有の物の他、特定非営利活動法人南魚沼もてなしの郷所有の物、私個人所有の物もある。2階事務室内にあるコピー機はリース物件である。 2 物件3の店舗入口からカウンター付近までは、特定非営利活動法人南魚沼もてなしの郷に貸している。形式は賃貸借としているが、定期の賃料は無く、事実上の使用借である。 3 物件2上にある公衆トイレは、恐らく塩沢区のものではないかと思う。
■ B (牧之通り組合長)	1 物件2上にある公衆トイレについて、毎月1万円を清掃代として、牧之通り組合から同物件の所有者宛に支払っている。 2 上記公衆トイレの所有者については、市の方で建てたと記憶しているがはっきりとは分らない。
■ I (塩沢四分区長)	物件2上の公衆トイレについて、事情は分からないし、区の所有との認識もない。 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
6年3月22日 (金) 14:35-14:45	物件所在地 (物件 6、7)	居住等確認、店舗部分賃借人Cと面談 (営業時間等聴取、物件 7 の居宅部分は空き家とのこと)、外観写真撮影
6年3月22日 (金) 14:52-15:07	同上 (物件 4、5)	居住等確認、店舗部分賃借人Dと面談 (営業時間等聴取、物件 5 の3階部分は空き家とのこと)、照会書投函 (2階居住者宛)、外観写真撮影
6年3月22日 (金) 15:10-15:17	同上 (物件 1～3)	居住等確認 (不在、「閉店」の張り紙あり)、外観写真撮影
6年3月22日 (金) 15:32-15:57	新潟地方法務局南魚沼支局	登記事項要約書等申請
6年3月22日 (金) 16:05-16:21	南魚沼市役所税務課	固定資産評価証明書等申請
6年4月4日 (木) 14:58-16:22	物件所在地 (物件 4、5)	立入調査 (D、E、F、G立会)、評価人同行、概測、写真撮影
6年4月11日 (木) 13:55-14:07	同上	Dから賃貸借契約書受領、事情聴取

(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

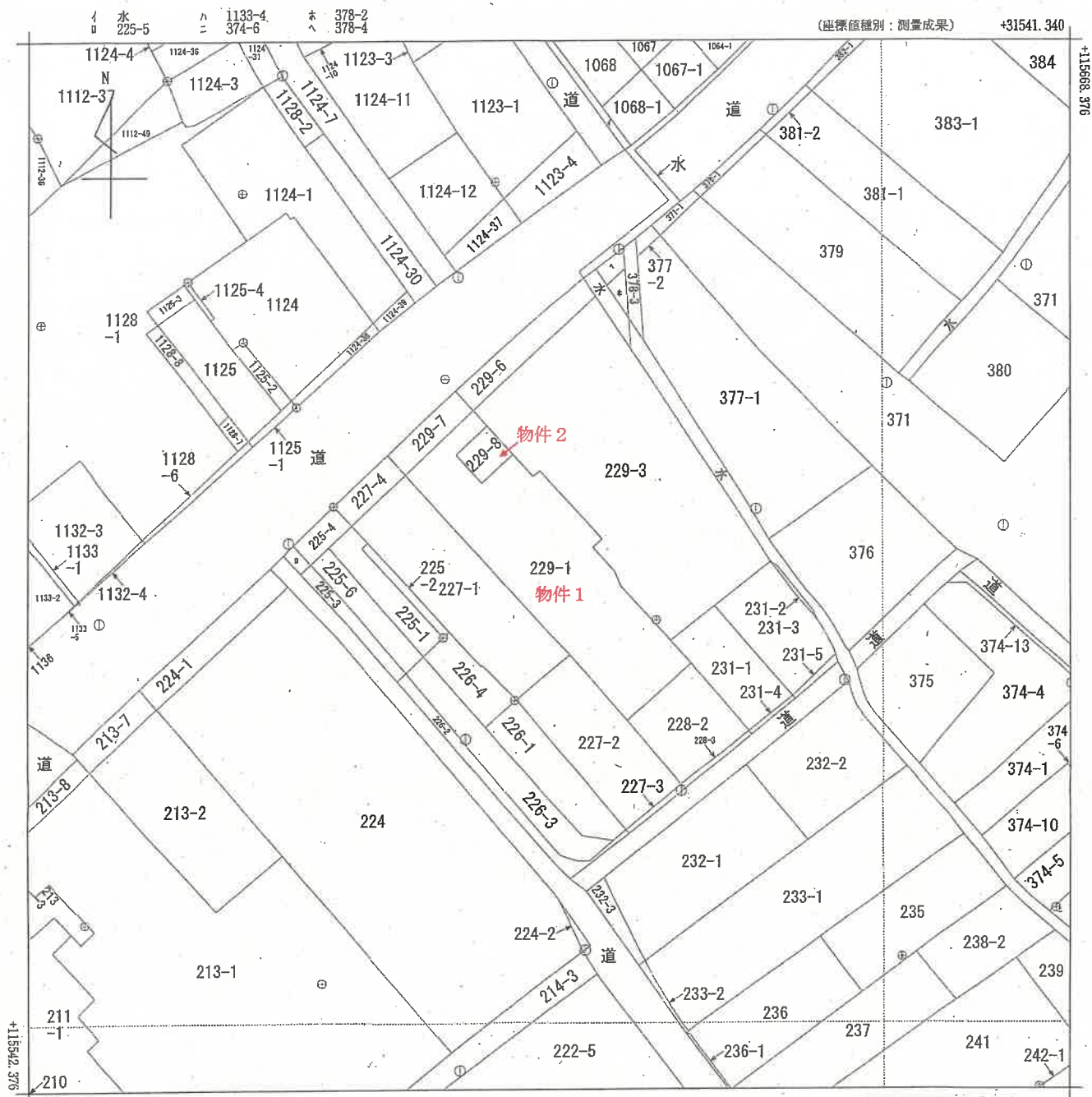
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年4月15日 (月) 10:25-11:50	物件所在地 (物件6、7)	立入調査 (C、H立会)、評価人同行、概測、写真撮影
6年4月15日 (月) 13:25-14:25	同上 (物件1～3)	立入調査 (A立会)、評価人同行、概測、写真撮影
6年4月18日 (木) 12:35-12:43	当庁	牧之通り組合長Bから目的外建物 (公衆トイレ) について事情聴取 (電話)
6年4月30日 (火) 14:28-14:35	同上	南魚沼市役所都市計画課へ上記目的外建物について照会 (電話) (市の管理する建物ではない。)
6年5月2日 (木) 13:00-13:04	南魚沼市役所総務課	塩沢区長の氏名等について、資料請求書交付
6年5月2日 (木) 14:36-14:44	当庁	Aから物件3の占有関係等について事情聴取
6年5月9日 (木) 15:05-15:11	南魚沼市役所総務課	塩沢四分区長の資料受取り
(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
6年5月9日 (木) 15:17-15:37	新潟地方法務局南魚沼支局	特定非営利活動法人南魚沼もてなしの郷及び目的外建物(公衆トイレ)の登記事項証明書申請(目的外建物は未登記であった。)
6年5月9日 (木) 16:00-16:05	塩沢四分区長宅	I (塩沢四分区長) と面談
年月日 () : - :		
年月日 () : - :		
年月日 () : - :		
年月日 () : - :		
年月日 () : - :		
(特記事項) ■ 令和6年4月4日 目的物件(物件5の3階部分)は不在が予想された(施錠はされていない)ので、立会人Gを立ち合わせ、建物内に立ち入った。 ■ 令和6年4月15日 目的物件(物件7の居宅部分)は不在が予想された(店舗部分から居宅部分へ立入が可能である)ので、立会人Hを立ち合わせ、建物内に立ち入った。また、目的物件(物件3)は不在で施錠されていると予想されたので、立会人H及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 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

新潟地方法務局南魚沼支局備付図面 A3をA4に縮小



(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(touhokutaiheiyonoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
 塩沢

請 求 部 分	所 在 南魚沼市塩沢字天神					地 番 229番1				
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	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9年3月				備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 項		

この証明書に記録されている内容は、令和6年能登半島地震発生以前に作成された地図又は地図に準ずる図面に基づくものである。

登記年月日：平成30年9月4日

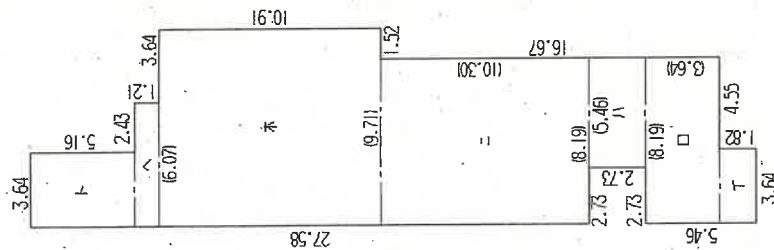
新潟地方方法務局南魚沼支局備付図面 A3をA4に縮小

各階平面図

建物図面

家屋番号 229番1

建物の所在 南魚沼市塩沢字天神229番地1



求積表	
①	3.64 × 1.82 = 6.6248
②	8.19 × 3.64 = 29.8116
③	5.46 × 2.73 = 14.9058
④	8.19 × 10.30 = 84.3570
⑤	9.71 × 10.91 = 105.9361
⑥	6.07 × 1.21 = 7.3447
⑦	3.64 × 5.16 = 18.7824
合 計 267.7624	
原面積 267.76 m ²	

縮尺 500

申請人

縮尺 250

平成30年9月1日(作成)

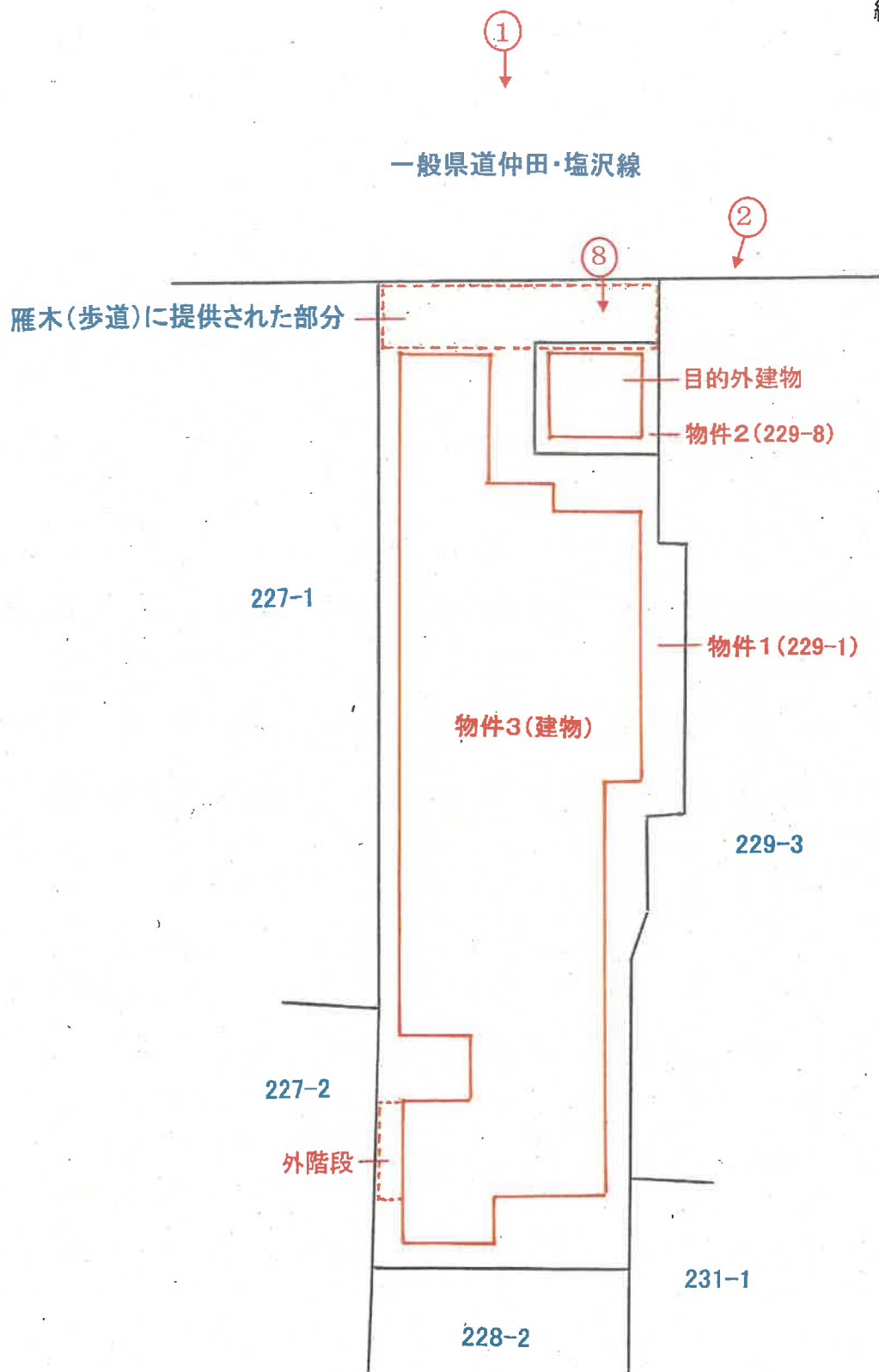
作成者

新潟県土地家屋調査士会

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 1/250



印は写真撮影位置、方向

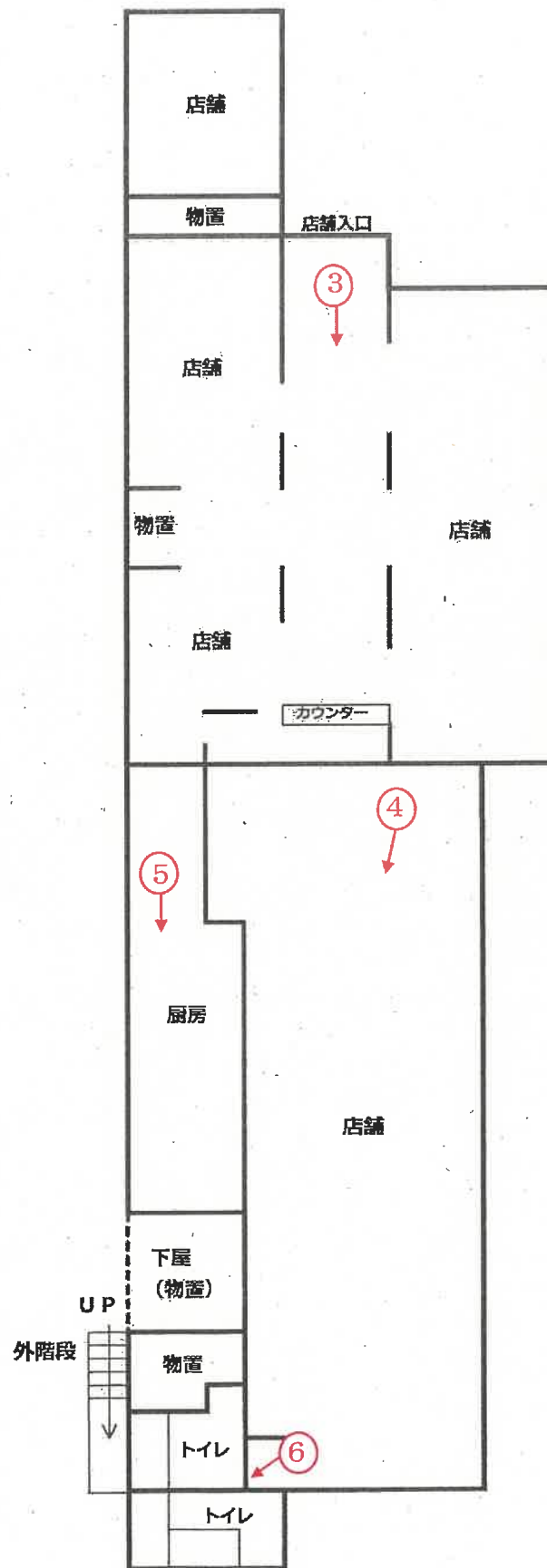


建物間取図

評価人作成の概略の間取図

1 階 縮尺 1/150

物件3



○→ 印は写真撮影位置、方向

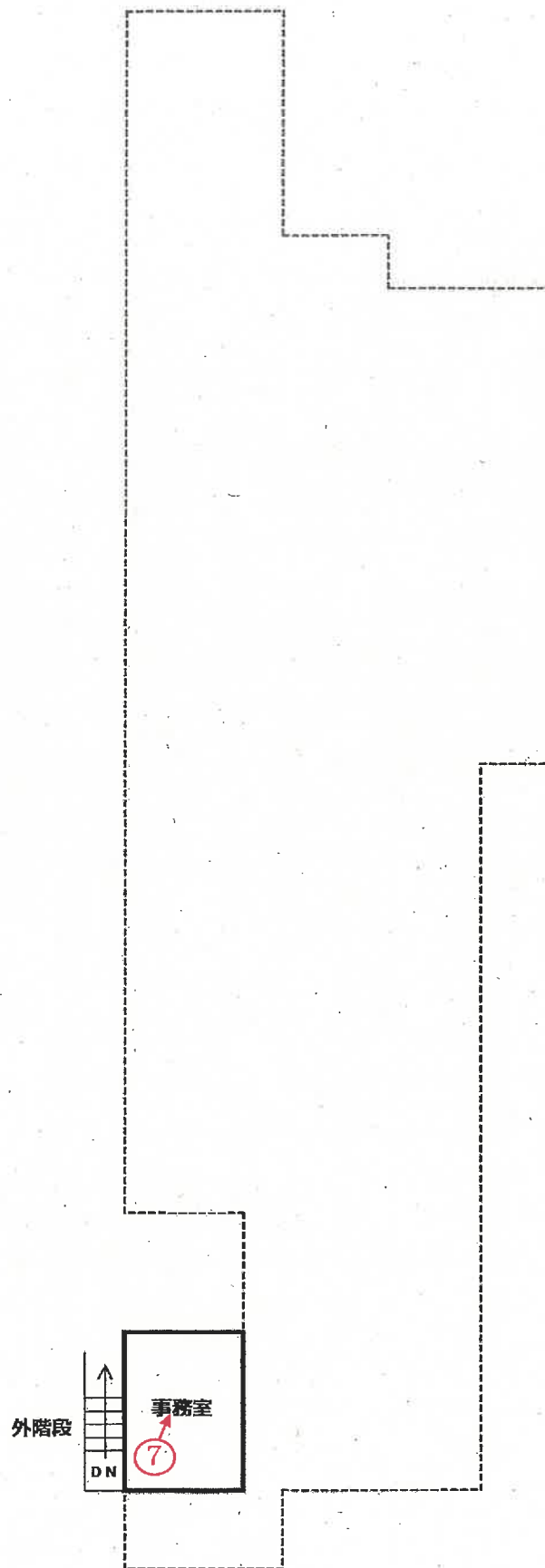


建物間取図

評価人作成の概略の間取図

2 階 縮尺 1/150

物件3



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



【目的外建物（公衆トイレ）】

写 真

8



求 意 見 書

水野 雅夫 殿

令和 7年 2月12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 7年 2月13日

評価人

水野 雅夫



物 件 目 録

- 1 所 在 南魚沼市塩沢字天神
地 番 2 2 9 番 1
地 目 宅地
地 積 4 1 9 . 8 9 平方メートル
- 3 所 在 南魚沼市塩沢字天神 2 2 9 番地 1
家屋 番号 2 2 9 番 1
種 類 店舗
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 2 6 7 . 7 6 平方メートル
(現況)
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 2 6 7 . 7 6 平方メートル
2 階 約 9 平方メートル



(別紙)

[illegible]

令和6年 (ケ) 第6号
令和6年 4月15日 現地調査
令和6年 5月17日 評価
令和6年 9月 4日 補充評価

新潟地方裁判所 長岡支部 御中

補充評価書

物件1、3

評価人 不動産鑑定士

水 野 雅 夫

第1 補充評価による評価額

一 括 価 格	
金 1 6 , 2 8 0 , 0 0 0 円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 2 , 8 9 0 , 0 0 0 円
3 (建物)	金 1 3 , 3 9 0 , 0 0 0 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の土地の内訳価格は物件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3の価格は当該敷地利用権付建物としての価格である。

（注）当初の評価では物件1、2、3を一団の物件として一括評価していたが、物件2（所在：南魚沼市塩沢字天神、地番・229番8）の土地が、令和6年8月29日取り下げにより売却対象外となった事実を考慮して、補充評価を行った。

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、ほぼ登記と同じ。

物件番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	南魚沼市塩沢字天神 2 2 9 番 1 宅地 4 1 9 . 8 9 m ²	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	南魚沼市塩沢字天神 2 2 9 番地 1 2 2 9 番 1 店舗 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 2 6 7 . 7 6 m ²	現況は2階建 1階 2 6 7 . 7 6 m ² 2階 約 9 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	物件1の土地はＪＲ上越線「塩沢駅」の南東方、道路距離約６５０ｍに位置する。（別添位置図参照） 近くバス停「塩沢郵便局前」へ約１００ｍの接近である。												
付 近 の 状 況	南魚沼市のうち旧塩沢町市街地のほぼ中央に位置し、県道沿線に店舗、事業所、併用住宅等が建ち並ぶ商業地域である。												
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)	<table> <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>近隣商業地域</td></tr> <tr> <td>建 ぺ い 率</td><td>８０％</td></tr> <tr> <td>容 積 率</td><td>２００％</td></tr> <tr> <td>防 火 規 制</td><td>準防火地域</td></tr> <tr> <td>その他の規制</td><td>—</td></tr> </table>	都市計画区分	非線引都市計画区域	用途地域	近隣商業地域	建 ぺ い 率	８０％	容 積 率	２００％	防 火 規 制	準防火地域	その他の規制	—
都市計画区分	非線引都市計画区域												
用途地域	近隣商業地域												
建 ぺ い 率	８０％												
容 積 率	２００％												
防 火 規 制	準防火地域												
その他の規制	—												
画 地 条 件	物件1の土地は北西側幅員約１６ｍ舗装道路に接し、間口約１１．５ｍ、奥行約４０ｍの、やや不整形の土地（公簿419.89㎡）である。接面道路及び隣接地とほぼ等高に接する概ね平坦な宅地である。												
接 面 道 路	物件1の土地は北西側幅員約１６ｍ舗装道路（一般県道仲田・塩沢線）に接している。 県道側の歩道部分は物件1の土地の一部であり、歩道上には雁木が設置されている。雁木は建物所有者により設置されたものである。												
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	物件1の土地は、物件3の建物の敷地として利用されている。 隣接する２２９番8の土地は公衆用トイレの敷地となっている。 このほかの隣接地は住宅の敷地等である。												
供 給 処 理 施 設	<table> <tr> <td>上 水 道</td><td>あり。北西側県道から引き込み済み。</td></tr> <tr> <td>ガス配管</td><td>なし。</td></tr> <tr> <td>下 水 道</td><td>あり。北西側県道から引き込み済み。</td></tr> </table>	上 水 道	あり。北西側県道から引き込み済み。	ガス配管	なし。	下 水 道	あり。北西側県道から引き込み済み。						
上 水 道	あり。北西側県道から引き込み済み。												
ガス配管	なし。												
下 水 道	あり。北西側県道から引き込み済み。												
特 記 事 項	隣接する２２９番8の土地には公衆用トイレが建てられている。木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建で、床面積は概ね２３㎡、平成２２～２３年頃の建築である。公共目的に建築されたものと考えられるが、建築主や所有者は不詳である。 公衆用トイレに出入するためには物件1の土地を経由する必要がある。												

2 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（登記記載） 平成22年4月22日新築。 経 過 年 数 新築後約14年経過と査定 経済的残存耐用年数 11年と査定
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 合金メッキ鋼板葺 外 壁 下見板張、外 内 壁 化粧合板、ビニールクロス、外 天 井 化粧合板、ビニールクロス、石膏ボード、外 床 コンクリートタタキ、ビニールシート、外 設 備 ー そ の 他 ー
床面積(現況)	1階 267.76㎡ 2階 約9㎡ 合計 約276.76㎡
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 店舗 間 取 り ー
建物の品等	使用資材 同種の店舗と比較して中等中位の品等である。 施 工 同種の店舗と比較して中等中位の品等である。
保守管理の状態	物理的には概ね経過年数程度の現況である。 管理状態は普通である。
建物の利用状況	建物所有者が空店舗の状態で占有しており、一部を「特定非営利活動法人もてなしの郷」が占有している。占有権原は使用借権と認定した。
特記事項	登記では平家建であるが、物件3の建物の南端部分に2階があり、外階段で出入りしている。

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	28,200	0.95	419.89	0.95	10,686,000

ア 標準価格

近隣及び周辺の取引価格等と比較し、地価公示価格から規準し、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。

地価公示 南魚沼5-3を規準した価格

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した価格} \\ 29,900\text{円/㎡} & \times & 98.9/100 & \times & 100/100 & \times & 100/105 & \div & 28,200\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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。

$$\begin{array}{ccc} \text{※1} & \text{※2} & \text{時点修正率} \\ 1 + (\triangle 1.6\% \times 8\text{ヶ月}/12\text{ヶ月}) & \div & 98.9\% \end{array}$$

※1 推定年間変動率

※2 公示地等の価格時点から評価日までの経過月数

◇標準化補正 地価公示標準地は標準的であり補正の必要なし。

◇地域格差 環境条件（+5%）

イ 個別格差：形状でやや劣る。

また、229番8の土地上の公衆用トイレへの出入りのために物件1の土地の一部を通過する状況となるため、総合的に勘案して△5%と査定。

なお、雁木部分の土地を歩道に提供しているが、周辺の土地はほぼすべて同様の状況であり、個別格差としては減価の必要なしと判断した。

ウ 地積：公簿面積を採用した。

エ 建付減価補正率：△5%（敷地との適合性が劣る。）

② 物件3（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を考慮し、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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。再調達原価には雁木部分も考慮した。

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	180,000	276.76	0.33	16,440,000

（主である建物）

ウ 現価率

- ◇経過年数 14年
- ◇経済的残存耐用年数 11年
- ◇観察減価 △30%（建物の規模過大を考慮）
- ◇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。

$$\text{現価率} = \left\{ \frac{\text{残価率}}{100} + \left(1 - \frac{\text{残価率}}{100} \right) \times \frac{\text{※1}}{\text{※2}} \right\} \times (1 - \frac{\text{観察減価}}{100})$$

$$\approx 0.33$$

※1 経済的残存耐用年数

※2 経過年数＋経済的残存耐用年数

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、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

物件3の建物について法定地上権が成立し、その範囲は物件1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		敷地利用権等の価格 (円) ア×イ＝ウ
1	10,686,000	0.55	法定地上権	5,877,000

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	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	10,686,000	－5,877,000	1.0	1.0	0.6	2,890,000
3	16,440,000	＋5,877,000	1.0	1.0	0.6	13,390,000
一括価格 (合計)						16,280,000

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：前記「第2 評価条件」記載の競売市場の特殊性による修正率

第6 参考価格資料

地価公示価格（南魚沼5－3）

所 在 : 南魚沼市塩沢字後ノ田1191番1
価 格 : 29,900円/㎡
位 置 : 上越線「塩沢駅」の南東方、道路距離約450m
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 482㎡
供給処理施設 : 上水道、下水道
接 面 街 路 : 南東16m県道に接面
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、近隣商業地域、準防火地域
建ぺい率80%、容積率200%
地 域 の 概 要 : 低層の店舗併用住宅等が建ち並ぶ既成商業地域

第7 附属資料の表示

1 土地建物位置関係図（物件2の除外後の状況）

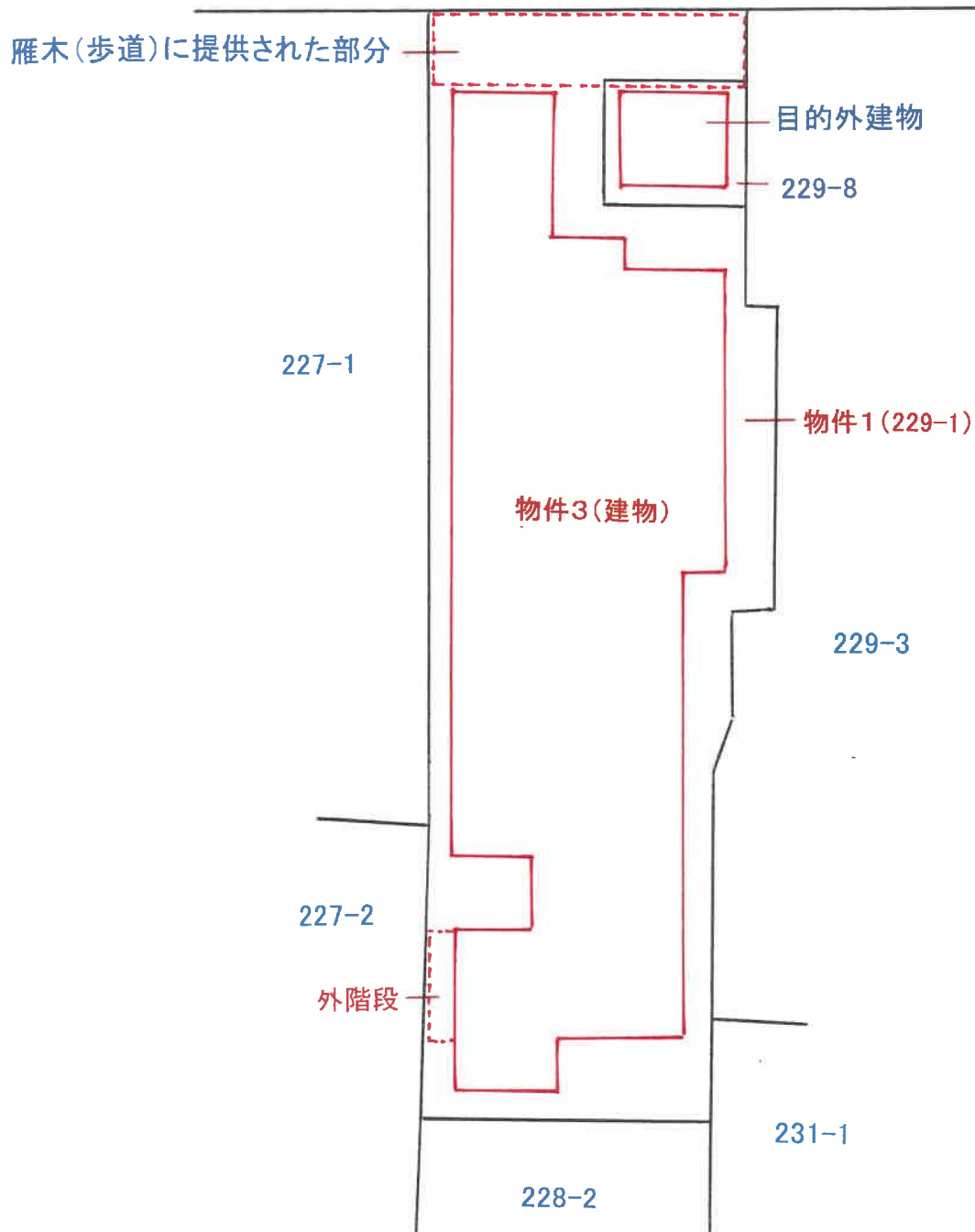
以 上

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 1/250

一般県道仲田・塩沢線



令和6年 (ケ) 第6号
令和6年 4月15日 現地調査
令和6年 5月17日 評価

新潟地方裁判所 長岡支部 御中

評 価 書

物件1～3

評価人 不動産鑑定士
水 野 雅 夫

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1 6, 6 2 0, 0 0 0 円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 2, 9 6 0, 0 0 0 円
2 (土地)	金 1 8 0, 0 0 0 円
3 (建物)	金 1 3, 4 8 0, 0 0 0 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1～2の土地の内訳価格は物件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、ほぼ登記と同じ。

物件番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	南魚沼市塩沢字天神 2 2 9 番 1 宅地 4 1 9 . 8 9 m ²	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	南魚沼市塩沢字天神 2 2 9 番 8 宅地 2 3 . 4 6 m ²	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	南魚沼市塩沢字天神 2 2 9 番地 1 2 2 9 番 1 店舗 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 2 6 7 . 7 6 m ²	現況は2階建 1階 2 6 7 . 7 6 m ² 2階 約 9 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、2）

位 置 ・ 交 通	物件1、2の土地はJR上越線「塩沢駅」の南東方、道路距離約650mに位置する。（別添位置図参照） 近くバス停「塩沢郵便局前」へ約100mの接近である。												
付 近 の 状 況	南魚沼市のうち旧塩沢町市街地のほぼ中央に位置し、県道沿線に店舗、事業所、併用住宅等が建ち並ぶ商業地域である。												
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）	<table> <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>近隣商業地域</td></tr> <tr> <td>建 ぺ い 率</td><td>80%</td></tr> <tr> <td>容 積 率</td><td>200%</td></tr> <tr> <td>防 火 規 制</td><td>準防火地域</td></tr> <tr> <td>その他の規制</td><td>—</td></tr> </table>	都市計画区分	非線引都市計画区域	用途地域	近隣商業地域	建 ぺ い 率	80%	容 積 率	200%	防 火 規 制	準防火地域	その他の規制	—
都市計画区分	非線引都市計画区域												
用途地域	近隣商業地域												
建 ぺ い 率	80%												
容 積 率	200%												
防 火 規 制	準防火地域												
その他の規制	—												
画 地 条 件	物件1、2の土地は北西側幅員約16m舗装道路に接し、間口約11.5m、奥行約40mの、ほぼ長方形の土地（公簿443.35㎡）である。接面道路及び隣接地とほぼ等高に接する概ね平坦な宅地である。												
接 面 道 路	物件1、2の土地は、北西側幅員約16m舗装道路（一般県道仲田・塩沢線）に接している。 県道側の歩道部分は物件1の土地の一部であり、歩道上には雁木が設置されている。雁木は建物所有者により設置されたものである。												
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	物件1の土地は、物件3の建物の敷地として利用されている。 物件2の土地は目的外建物の敷地となっている。 隣接地は住宅の敷地等である。												
供 給 処 理 施 設	<table> <tr> <td>上水道</td><td>あり。北西側県道から引き込み済み。</td></tr> <tr> <td>ガス配管</td><td>なし。</td></tr> <tr> <td>下水道</td><td>あり。北西側県道から引き込み済み。</td></tr> </table>	上水道	あり。北西側県道から引き込み済み。	ガス配管	なし。	下水道	あり。北西側県道から引き込み済み。						
上水道	あり。北西側県道から引き込み済み。												
ガス配管	なし。												
下水道	あり。北西側県道から引き込み済み。												
特 記 事 項	物件2の土地には、土地のほぼ全体に及んで目的外建物である公衆トイレが建てられている。木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建てで、床面積は概ね23㎡、平成22～23年頃の建築である。公共目的に建築されたものと考えられるが、建築主や所有者は不詳であり、占有権原も不明である。 公衆トイレに出入するためには物件1の土地を経由する必要がある。												

2 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（登記記載） 平成22年4月22日新築。 経 過 年 数 新築後約14年経過と査定 経済的残存耐用年数 11年と査定
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 合金メッキ鋼板葺 外 壁 下見板張、外 内 壁 化粧合板、ビニールクロス、外 天 井 化粧合板、ビニールクロス、石膏ボード、外 床 コンクリートタタキ、ビニールシート、外 設 備 ー そ の 他 ー
床面積（現況）	1階 267.76㎡ 2階 約9㎡ 合計 約276.76㎡
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 店舗 間 取 り ー
建物の品等	使用資材 同種の店舗と比較して中等中位の品等である。 施 工 同種の店舗と比較して中等中位の品等である。
保守管理の状態	物理的には概ね経過年数程度の現況である。 管理状態は普通である。
建物の利用状況	建物所有者が空店舗の状態で占有しており、一部を「特定非営利活動法人もてなしの郷」が占有している。占有権原は使用借権と認定した。
特記事項	登記では平家建であるが、物件3の建物の南端部分に2階があり、外階段で出入りしている。

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	28,300	0.97	419.89	0.95	10,950,000
2	28,300	0.97	23.46	0.95	612,000
合計					11,562,000

ア 標準価格

近隣及び周辺の取引価格等と比較し、地価公示価格から規準し、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。

地価公示 南魚沼5-3を規準した価格

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した価格} \\ 29,900\text{円}/\text{㎡} & \times & 99.3/100 & \times & 100/100 & \times & 100/105 & \rightleftharpoons & 28,300\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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。

$$\begin{array}{ccc} \text{※1} & \text{※2} & \text{時点修正率} \\ 1 + (\triangle 1.6\% \times 5\text{ヶ月}/12\text{ヶ月}) & \rightleftharpoons & 99.3\% \end{array}$$

※1 推定年間変動率

※2 公示地等の価格時点から評価日までの経過月数

◇標準化補正 地価公示標準地は標準的であり補正の必要なし。

◇地域格差 環境条件（+5%）

イ 個別格差：形状でやや劣る。 $\triangle 3\%$ と査定。

なお、雁木部分の土地を歩道に提供しているが、周辺の土地はほぼすべて同様の状況であり、個別格差としては減価の必要なしと判断した。

ウ 地積：公簿面積を採用した。

エ 建付減価補正率：物件1、2について $\triangle 5\%$ （敷地との適合性が劣る。）

② 物件 3（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を考慮し、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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。再調達原価には雁木部分も考慮した。

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	180,000	276.76	0.33	16,440,000

（主である建物）

ウ 現価率

- ◇経過年数 14年
- ◇経済的残存耐用年数 11年
- ◇観察減価 △30%（建物の規模過大を考慮）
- ◇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。

$$\begin{array}{ccccccc} & \text{残価率} & & \text{残価率} & \text{※1} & \text{※2} & \text{観察減価} \\ \text{現価率} = & \{ 5/100 + (1 - 5/100) \times 11 / 25 \} \times (1 - 30/100) \\ & \div & 0.33 & & & & \end{array}$$

※1 経済的残存耐用年数

※2 経過年数＋経済的残存耐用年数

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、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

物件3の建物について法定地上権が成立し、その範囲は物件1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		敷地利用権等の価格 (円) ア×イ＝ウ
1	10,950,000	0.55	法定地上権	6,023,000

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	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	10,950,000	－6,023,000	1.0	1.0	0.6	2,960,000
2	612,000	0	0.5	1.0	0.6	180,000
3	16,440,000	＋6,023,000	1.0	1.0	0.6	13,480,000
一括価格（合計）						16,620,000

ウ 占有減価率：物件2の土地上に目的外建物（公衆用トイレ）が存在しており、建築の経緯や占有権原は不明であるが、容易には撤去できない建築物であるため、占有減価として△50%の減価とする。

エ 市場性修正率：必要なし。

オ 競売市場修正率：前記「第2 評価条件」記載の競売市場の特殊性による修正率

第6 参考価格資料

地価公示価格（南魚沼5－3）

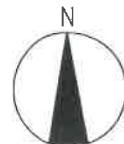
所 在 : 南魚沼市塩沢字後ノ田1191番1
価 格 : 29,900円/㎡
位 置 : 上越線「塩沢駅」の南東方、道路距離約450m
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 482㎡
供給処理施設 : 上水道、下水道
接 面 街 路 : 南東16m県道に接面
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、近隣商業地域、準防火地域
建ぺい率80%、容積率200%
地 域 の 概 要 : 低層の店舗併用住宅等が建ち並ぶ既成商業地域

第7 附属資料の表示

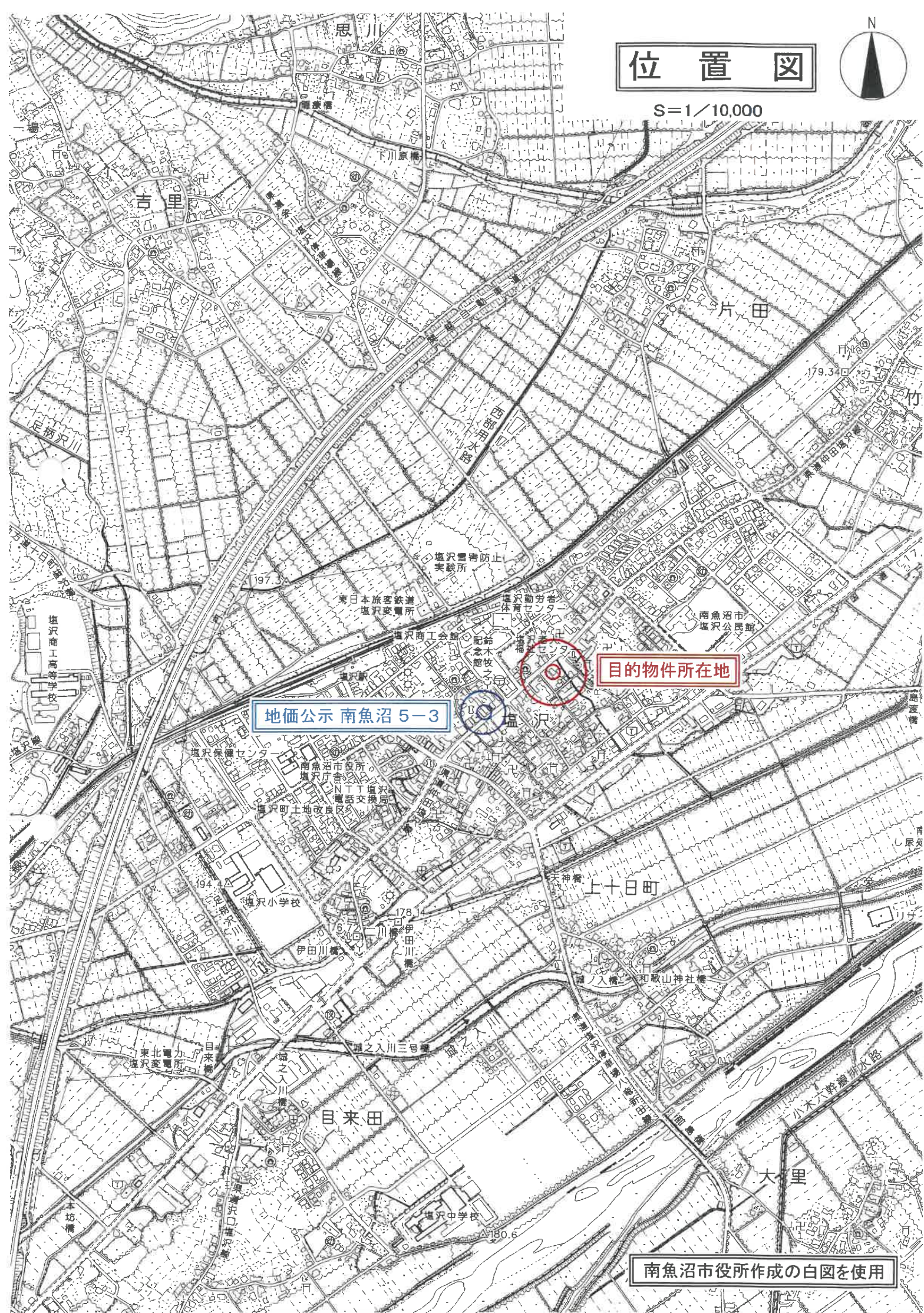
- 1 位置図
- 2 不動産登記法14条地図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以 上

位置図



S=1/10,000



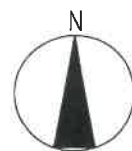
目的物件所在地

地価公示 南魚沼 5-3

南魚沼市役所作成の白図を使用

法務局備付の法14条地図を使用
S=1/500

法務局備付の法14条地図を使用
S=1/500



(座標值種別：測量成果)

地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyoueki2011.par)による修正がされています。

地積測量図写

法務局備え付けの地積測量図
A3をA4に縮小(70%に縮小)

作成者

縮尺

申請人

縮尺 1/500

報告書№ 1100051

地番	229-1 229-8	土地積算図
土地の所在	南魚沼市塩沢字天神	

地図番号 塩P15-3

求積表

(A) 229-1					(B) 229-8				
地番 NO	X _n	Y _n	Y _n - (X _{n+1} - X _{n-1})	距離	地番 NO	X _n	Y _n	Y _n - (X _{n+1} - X _{n-1})	距離
23X001	115618.702	31467.988	216058.519008	5.100	23X004	115622.163	31471.634	-1762.411504	5.100
23X004	115622.163	31471.634	167712.37586	2.523	23X001	115618.702	31467.988	-216058.519008	4.600
9383	115624.031	31489.938	-184508.246494	11.305	23X002	115618.297	31470.981	1162.374836	5.100
9382	115616.300	31461.690	-924155.682060	29.329	23X003	115618.758	31474.727	216106.475862	4.600
1824	115594.657	31481.483	-931222.267140	10.459				46.920006	
1823	115586.720	31488.294	-32842.290642	10.332				23.4600030	
1828	115593.614	31495.990	303369.375680	3.708				23.46	m2
1830	115596.352	31493.490	108180.138150	0.904					
3463	115597.049	31492.914	203727.660666	7.844					
3464	115602.821	31487.603	239715.121839	2.002					
3465	115604.562	31486.817	148901.157893	3.907					
3466	115607.550	31484.185	122441.995465	1.504					
3467	115608.551	31485.308	83184.183736	2.192					
3468	115610.192	31483.856	207289.701320	6.622					
3469	115615.135	31479.448	207544.000664	2.207					
3470	115616.135	31477.982	30439.208594	1.084					
3471	115616.102	31477.140	62104.397220	3.588					
23X003	115618.758	31474.727	-25337.155235	5.100					
23X002	115615.297	31470.981	-1762.374836	4.600					
			839.760614						
			419.8904070						
			419.89	m2					
合計面積					合計面積				
					443.3504100 m2				

基本三角点等座標一覧表 (世界測地系 (測地成果2011))
Patch ICD Ver. 1.0.0にによる座標変換)

点名	X座標	Y座標	座標の種類
P2130-3	115591.026	31541.620	金属坑
P2130-4	115591.499	31614.537	金属坑
23IN-1	115637.935	31462.535	金属坑
23IN-2	115618.938	31459.322	金属坑
23T-5	115582.006	31502.696	金属坑

基準点はPatchICD Ver. 1.0.0により座標変換

測地系	世界測地系 (測地成果2011)
平面直角座標系	UTM 区
測量年月日	平成23年12月8日

境界線の種別

- コンクリート杭田
- 合成樹脂杭田
- 金属(鋼線)杭口
- 金属プレート口
- 金属杭口
- 木印口
- 無標点

法務局備付の建物図面 A3をA4に縮小(70%に縮小)

下 圖 手 建

229番1

南魚沼市塩沢字天神229番地1

如 强 平 画

登記年月日：平成30年9月4日

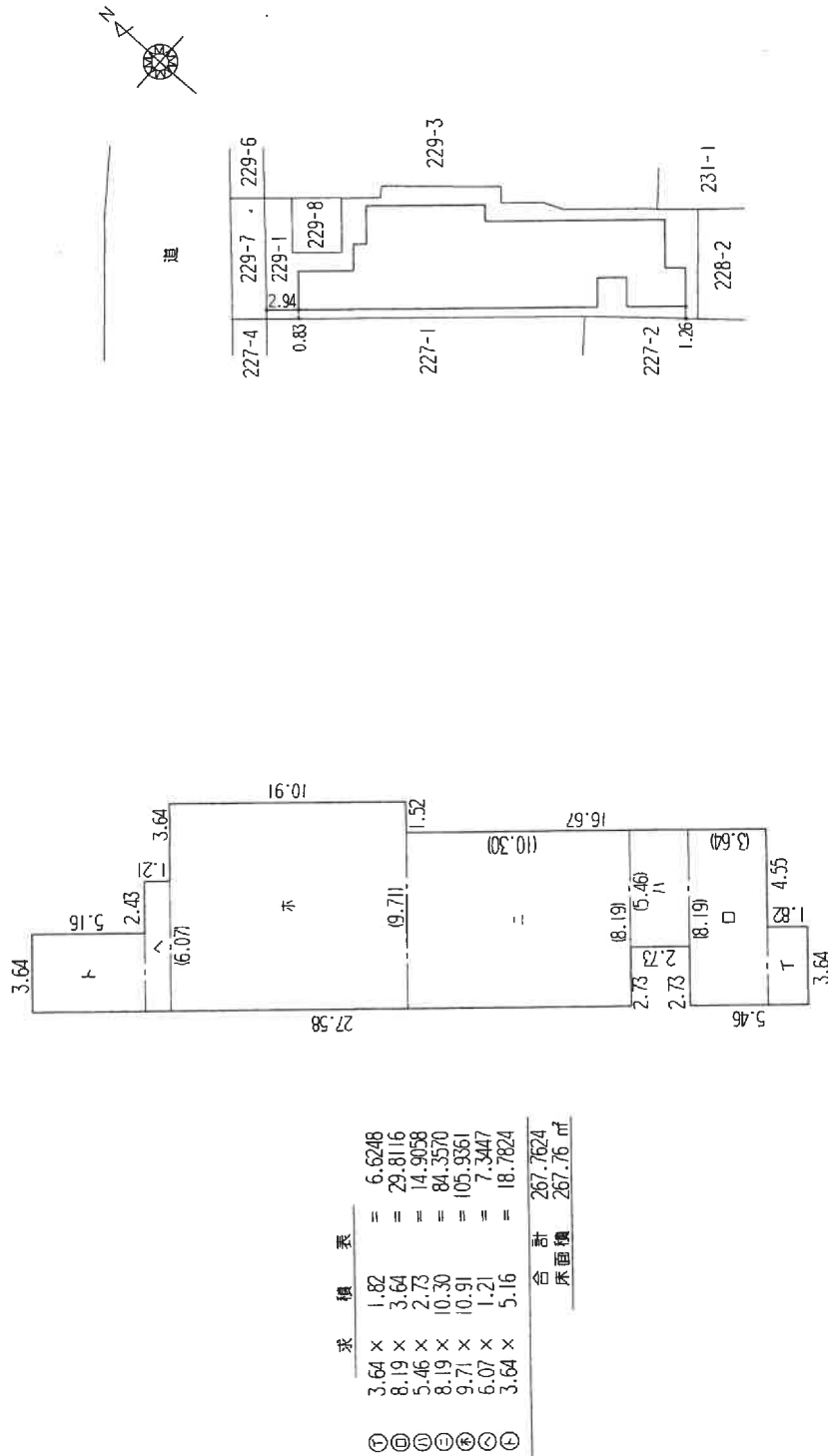
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(新潟地方法務局南魚沼支局管轄)

令和6年2月19日

新潟地方法務局長岡支局

產品圖



縮尺 500

人
言
田

縮尺 250

者
成
作

眼
上
相
高
樹
絲
碧
上
賦
寒
森

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 1/250

一般県道仲田・塩沢線

雁木(歩道)に提供された部分

227-1

目的外建物

物件2(229-8)

物件1(229-1)

物件3(建物)

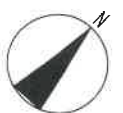
229-3

227-2

外階段

231-1

228-2

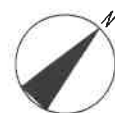
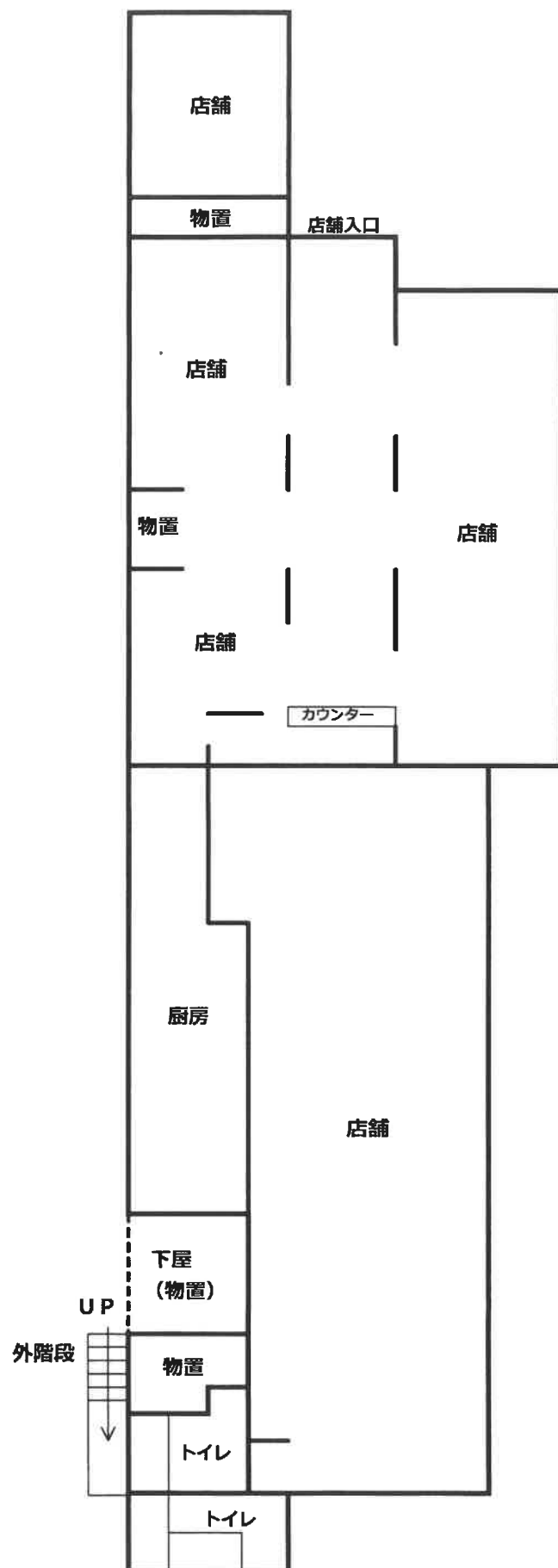


建物間取図

評価人作成の概略の間取図

1 階 縮尺 1/150

物件3



建物間取図

評価人作成の概略の間取図

2 階 縮尺 1/150

物件3

