

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 7月28日

新潟地方裁判所長岡支部民事執行係

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 7年 8月25日 午前 9時00分から 令和 7年 9月 1日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月 4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 9月24日 午前 9時30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 9月 8日 午前 9時00分から 令和 7年 9月10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 7月28日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 南魚沼市石打字曾我市 9 5 4 番地 1, 9 5 4 番地 6,
9 5 4 番地 7, 9 5 4 番地 8, 9 5 4 番地 1 0, 9 5
4 番地 1 1, 9 7 9 番地 1
南魚沼市石打字土堂 9 5 1 番地 6, 9 5 1 番地 9, 9
5 1 番地 1 0, 9 7 6 番地 2
南魚沼市石打字鎌止々 8 7 6 番地 2, 8 7 6 番地 5,
8 7 6 番地 6, 8 7 6 番地 7, 8 7 6 番地 8, 8 7 6
番地 9, 8 7 6 番地 1 0

建物の名称 ライオンズマンション石打丸山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 石打 9 5 4 番 1 の 5 1 3

建物の名称 5 1 3 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 4 8 . 1 5 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 南魚沼市石打字曾我市 9 5 4 番 1

地 目 宅地

地 積 5 5 4 8 . 6 5 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 南魚沼市石打字曾我市 9 5 4 番 6



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 4. 5 2 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 南魚沼市石打字曾我市 9 5 4 番 7

地 目 宅地

地 積 4 0. 1 9 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 南魚沼市石打字曾我市 9 5 4 番 8

地 目 宅地

地 積 2 8 3. 6 6 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 南魚沼市石打字曾我市 9 5 4 番 1 0

地 目 宅地

地 積 2 8 7. 2 8 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 南魚沼市石打字曾我市 9 5 4 番 1 1

地 目 宅地

地 積 5 4 3. 6 6 平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 南魚沼市石打字曾我市 9 7 9 番 1

地 目 宅地

地 積 2 1 5. 4 5 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 8

所在及び地番 南魚沼市石打字土堂951番6

地 目 宅地

地 積 258.75平方メートル

土地の符号 9

所在及び地番 南魚沼市石打字土堂951番9

地 目 宅地

地 積 92.37平方メートル

土地の符号 10

所在及び地番 南魚沼市石打字土堂951番10

地 目 宅地

地 積 27.62平方メートル

土地の符号 11

所在及び地番 南魚沼市石打字土堂976番2

地 目 宅地

地 積 4872.06平方メートル

土地の符号 12

所在及び地番 南魚沼市石打字鎌止々876番2

地 目 宅地

地 積 1370.90平方メートル

土地の符号 13

所在及び地番 南魚沼市石打字鎌止々876番5



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 7 5 4. 9 9 平方メートル

土地の符号 1 4

所在及び地番 南魚沼市石打字鎌止々 8 7 6 番 6

地 目 宅地

地 積 5 6 5. 7 6 平方メートル

土地の符号 1 5

所在及び地番 南魚沼市石打字鎌止々 8 7 6 番 7

地 目 宅地

地 積 5 2 7. 1 5 平方メートル

土地の符号 1 6

所在及び地番 南魚沼市石打字鎌止々 8 7 6 番 8

地 目 宅地

地 積 2 6 0. 7 0 平方メートル

土地の符号 1 7

所在及び地番 南魚沼市石打字鎌止々 8 7 6 番 9

地 目 宅地

地 積 1 4 1. 8 8 平方メートル

土地の符号 1 8

所在及び地番 南魚沼市石打字鎌止々 8 7 6 番 1 0

地 目 宅地

地 積 2 4 4. 5 5 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 19

所在及び地番 南魚沼市石打字曾我市954番9

地 目 宅地

地 積 2.42平方メートル

土地の符号 20

所在及び地番 南魚沼市石打字曾我市954番12

地 目 宅地

地 積 45.41平方メートル

土地の符号 21

所在及び地番 南魚沼市石打字曾我市954番13

地 目 宅地

地 積 1.87平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7・8・9・10・
11・12・13・14・15・16・17・
18

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 333万2841分の5335

土地の符号 19・20・21

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 333万2841分の5335



物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 23 日

新潟地方裁判所長岡支部民事執行係

裁判所書記官 近 藤 勝

1 不動産の表示

【物件番号 1】

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】

(1) 地役権

範 囲 土地の符号 2, 3, 4, 14, 17, 18 の各土地全部

要役地 南魚沼郡湯沢町大字湯沢字湯ノ沢 16 番 2

原 因 平成元年 8 月 24 日設定

目 的 ア 地役権者が、電線の支持物を除く送電線を設置すること、並びに設置、保守等のため立ち入ること。

イ 土地所有者は、次の行為をしないこと。

送電線の最下垂時における電線から 3.6 メートル以内の範

囲に入る高さの建造物の築造、工作物の設置、竹木の植栽、土

地の形質変更及び送電線の設置、保守等に支障となる行為

爆発性・引火性を有する危険物の製造、取扱い及び貯蔵

(2) 地上権

範 囲 土地の符号 3, 5, 9, 16, 17, 20 の各土地につき、東京湾平均海面の上 300.5 メートルから 315 メートルの間

原 因 昭和 63 年 11 月 29 日設定

目 的 発電用隧道所有

地上権者 東京都千代田区内幸町一丁目 1 番 3 号

東京電力リニューアブルパワー株式会社

存続期間 昭和 63 年 11 月 29 日から発電用隧道の存置期間

特 約 東京湾平均海面の上 315 メートルにおいて荷重制限 1 平方メートル当たり 2 トン

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。

5 その他買受への参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 南魚沼市石打字曾我市954番地1, 954番地6,
954番地7, 954番地8, 954番地10, 95
4番地11, 979番地1
南魚沼市石打字土堂951番地6, 951番地9, 9
51番地10, 976番地2
南魚沼市石打字鎌止々876番地2, 876番地5,
876番地6, 876番地7, 876番地8, 876
番地9, 876番地10

建物の名称 ライオンズマンション石打丸山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 石打 954番1の513

建物の名称 513号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 48.15平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 南魚沼市石打字曾我市954番1

地 目 宅地

地 積 5548.65平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 南魚沼市石打字曾我市954番6



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 4. 5 2平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 南魚沼市石打字曾我市9 5 4番7

地 目 宅地

地 積 4 0. 1 9平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 南魚沼市石打字曾我市9 5 4番8

地 目 宅地

地 積 2 8 3. 6 6平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 南魚沼市石打字曾我市9 5 4番1 0

地 目 宅地

地 積 2 8 7. 2 8平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 南魚沼市石打字曾我市9 5 4番1 1

地 目 宅地

地 積 5 4 3. 6 6平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 南魚沼市石打字曾我市9 7 9番1

地 目 宅地

地 積 2 1 5. 4 5平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 8

所在及び地番 南魚沼市石打字土堂951番6

地 目 宅地

地 積 258.75平方メートル

土地の符号 9

所在及び地番 南魚沼市石打字土堂951番9

地 目 宅地

地 積 92.37平方メートル

土地の符号 10

所在及び地番 南魚沼市石打字土堂951番10

地 目 宅地

地 積 27.62平方メートル

土地の符号 11

所在及び地番 南魚沼市石打字土堂976番2

地 目 宅地

地 積 4872.06平方メートル

土地の符号 12

所在及び地番 南魚沼市石打字鎌止々876番2

地 目 宅地

地 積 1370.90平方メートル

土地の符号 13

所在及び地番 南魚沼市石打字鎌止々876番5



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 754.99平方メートル

土地の符号 14

所在及び地番 南魚沼市石打字鎌止々876番6

地 目 宅地

地 積 565.76平方メートル

土地の符号 15

所在及び地番 南魚沼市石打字鎌止々876番7

地 目 宅地

地 積 527.15平方メートル

土地の符号 16

所在及び地番 南魚沼市石打字鎌止々876番8

地 目 宅地

地 積 260.70平方メートル

土地の符号 17

所在及び地番 南魚沼市石打字鎌止々876番9

地 目 宅地

地 積 141.88平方メートル

土地の符号 18

所在及び地番 南魚沼市石打字鎌止々876番10

地 目 宅地

地 積 244.55平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 19

所在及び地番 南魚沼市石打字曾我市954番9

地 目 宅地

地 積 2.42平方メートル

土地の符号 20

所在及び地番 南魚沼市石打字曾我市954番12

地 目 宅地

地 積 45.41平方メートル

土地の符号 21

所在及び地番 南魚沼市石打字曾我市954番13

地 目 宅地

地 積 1.87平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7・8・9・10・
11・12・13・14・15・16・17・
18

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 333万2841分の5335

土地の符号 19・20・21

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 333万2841分の5335



令和7年(ヌ)第3号
令和7年3月24日受理
令和7年4月 2 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 (一棟の建物の表示)

所 在 南魚沼市石打字曾我市 9 5 4 番地 1, 9 5 4 番地 6,
9 5 4 番地 7, 9 5 4 番地 8, 9 5 4 番地 1 0, 9 5
4 番地 1 1, 9 7 9 番地 1
南魚沼市石打字土堂 9 5 1 番地 6, 9 5 1 番地 9, 9
5 1 番地 1 0, 9 7 6 番地 2
南魚沼市石打字鎌止々 8 7 6 番地 2, 8 7 6 番地 5,
8 7 6 番地 6, 8 7 6 番地 7, 8 7 6 番地 8, 8 7 6
番地 9, 8 7 6 番地 1 0

建物の名称 ライオンズマンション石打丸山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 石打 9 5 4 番 1 の 5 1 3

建物の名称 5 1 3 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 4 8 . 1 5 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 南魚沼市石打字曾我市 9 5 4 番 1

地 目 宅地

地 積 5 5 4 8 . 6 5 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 南魚沼市石打字曾我市 9 5 4 番 6

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 4. 52平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 南魚沼市石打字曾我市954番7

地 目 宅地

地 積 40. 19平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 南魚沼市石打字曾我市954番8

地 目 宅地

地 積 283. 66平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 南魚沼市石打字曾我市954番10

地 目 宅地

地 積 287. 28平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 南魚沼市石打字曾我市954番11

地 目 宅地

地 積 543. 66平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 南魚沼市石打字曾我市979番1

地 目 宅地

地 積 215. 45平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 8

所在及び地番 南魚沼市石打字土堂951番6

地 目 宅地

地 積 258.75平方メートル

土地の符号 9

所在及び地番 南魚沼市石打字土堂951番9

地 目 宅地

地 積 92.37平方メートル

土地の符号 10

所在及び地番 南魚沼市石打字土堂951番10

地 目 宅地

地 積 27.62平方メートル

土地の符号 11

所在及び地番 南魚沼市石打字土堂976番2

地 目 宅地

地 積 4872.06平方メートル

土地の符号 12

所在及び地番 南魚沼市石打字鎌止々876番2

地 目 宅地

地 積 1370.90平方メートル

土地の符号 13

所在及び地番 南魚沼市石打字鎌止々876番5

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 754.99平方メートル

土地の符号 14

所在及び地番 南魚沼市石打字鎌止々876番6

地 目 宅地

地 積 565.76平方メートル

土地の符号 15

所在及び地番 南魚沼市石打字鎌止々876番7

地 目 宅地

地 積 527.15平方メートル

土地の符号 16

所在及び地番 南魚沼市石打字鎌止々876番8

地 目 宅地

地 積 260.70平方メートル

土地の符号 17

所在及び地番 南魚沼市石打字鎌止々876番9

地 目 宅地

地 積 141.88平方メートル

土地の符号 18

所在及び地番 南魚沼市石打字鎌止々876番10

地 目 宅地

地 積 244.55平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 19

所在及び地番 南魚沼市石打字曾我市954番9

地 目 宅地

地 積 2.42平方メートル

土地の符号 20

所在及び地番 南魚沼市石打字曾我市954番12

地 目 宅地

地 積 45.41平方メートル

土地の符号 21

所在及び地番 南魚沼市石打字曾我市954番13

地 目 宅地

地 積 1.87平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7・8・9・10・
11・12・13・14・15・16・17・
18

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 333万2841分の5335

土地の符号 19・20・21

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 333万2841分の5335

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)	
建物	物件1	
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)	
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リゾートマンションとして占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☐ のとおり 管理費 24,300円 修繕積立金 6,140円 水道使用料 3,276円 特別管理費 3,000円 違約金 205,000円 令和7年3月31日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和5年9月分～令和7年4月分 計1,007,128円 ※年14%の割合による遅延損害金を含む。	
管理費等照会先	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	
その他の事項	室内に占有者を示すものは見当たらなかった。和室の畳にカビが生えていたり水道の供給が停止されているなど相当長期間使用されていない様子が窺えた。また、室内にはテレビや冷蔵庫、衣類、布団、テーブル、ソファ、スキーなどの動産類が存在する。	
敷地権	符号1～21	
現況地目	☒ 宅地 (符号1～21) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
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	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1～21) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項	符号3, 5, 9, 16, 17, 20の各土地に東京電力リニューアブルパワー株式会社を地上権者とする地上権が設定され、発電用隧道が存置されている。また、符号2, 3, 4, 14, 17, 18の各土地に送電線を設置すること等を目的として地役権が設定され、上空を送電線が通過している。	
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	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
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	

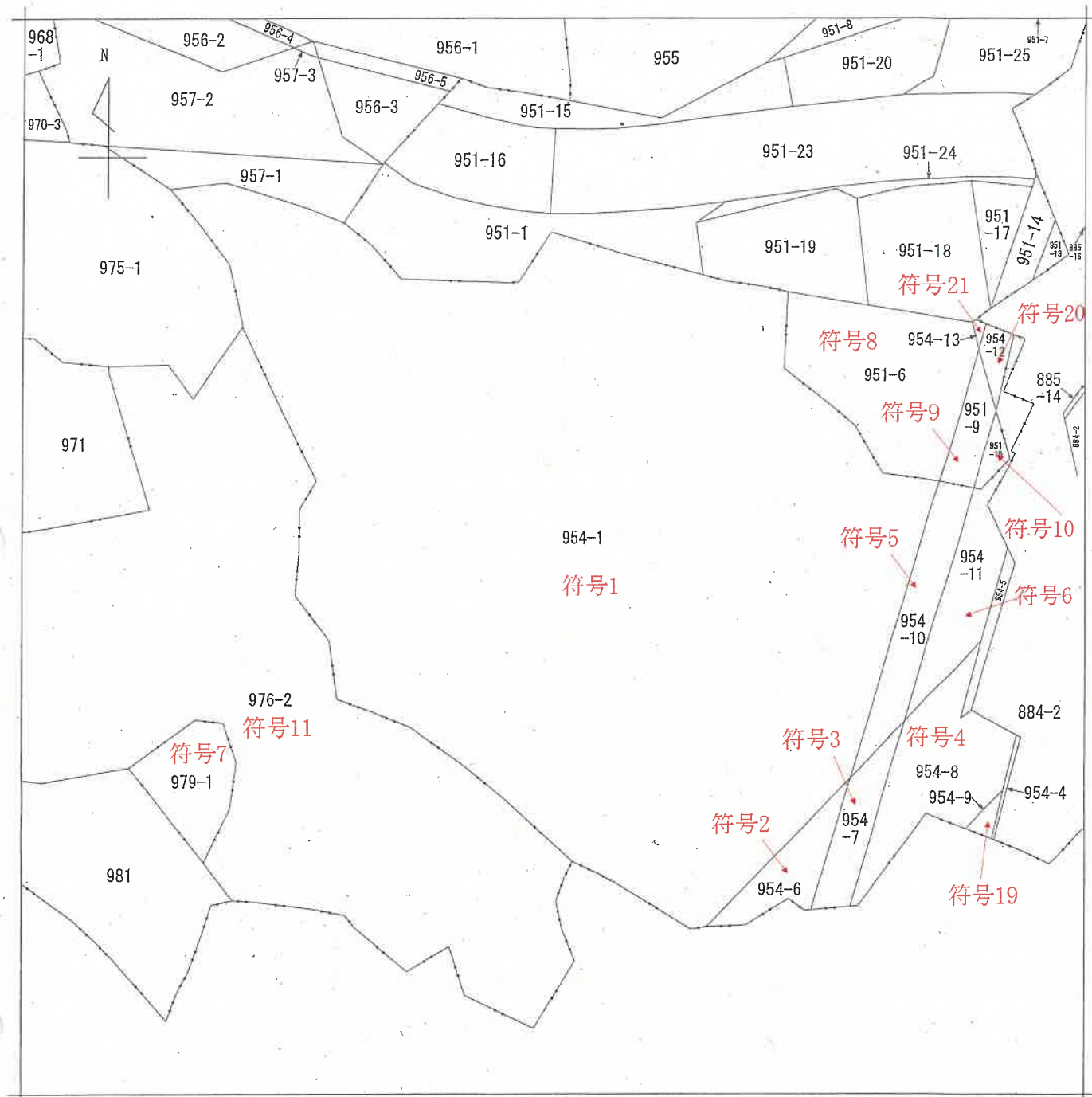
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債権者代理人弁護士)	物件1には誰も居住しておらず、リゾート使用となっている。

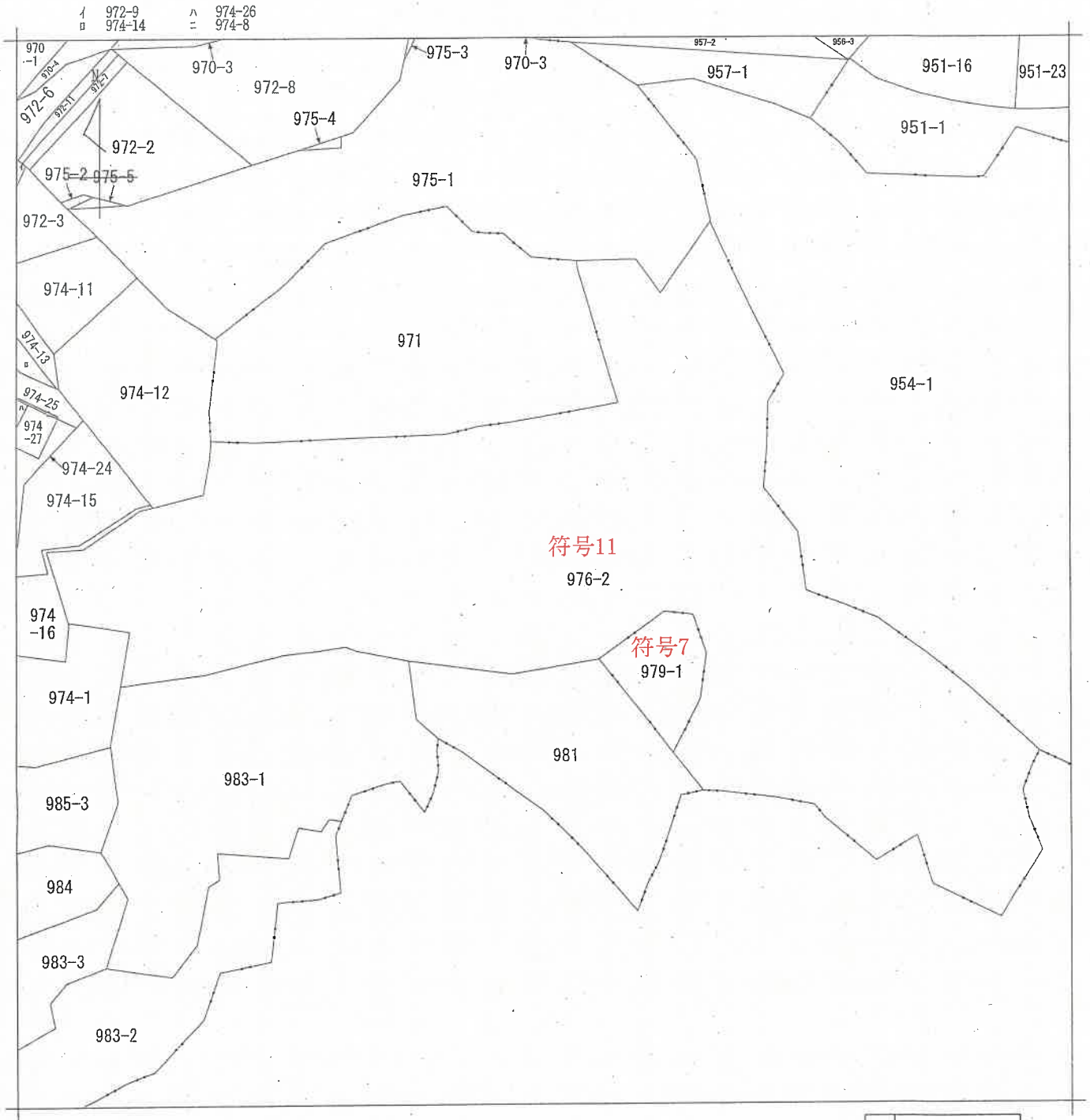
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年3月24日 (月) 13:35-13:45	物件所在地	外観調査, 写真撮影
7年3月25日 (火) 11:15-11:25	電話・FAX照会	債権者代理人弁護士事務所に滞納管理費等について調査
7年3月25日 (火) 14:40-14:55	物件所在地	外観調査, 管理員に占有関係等調査, 写真撮影
7年3月25日 (火) 15:20-15:50	新潟地方法務局南魚沼支局	要約書, 公図等写し請求
7年3月31日 (月) 13:00-13:05	南魚沼市税務課	固定資産評価書等請求
7年3月31日 (月) 14:15-14:40	物件所在地	立入調査, 写真撮影
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7年3月31日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Bを立ち会わせ, 合鍵を用いて建物内に立ち入った。 ☐ 平成 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

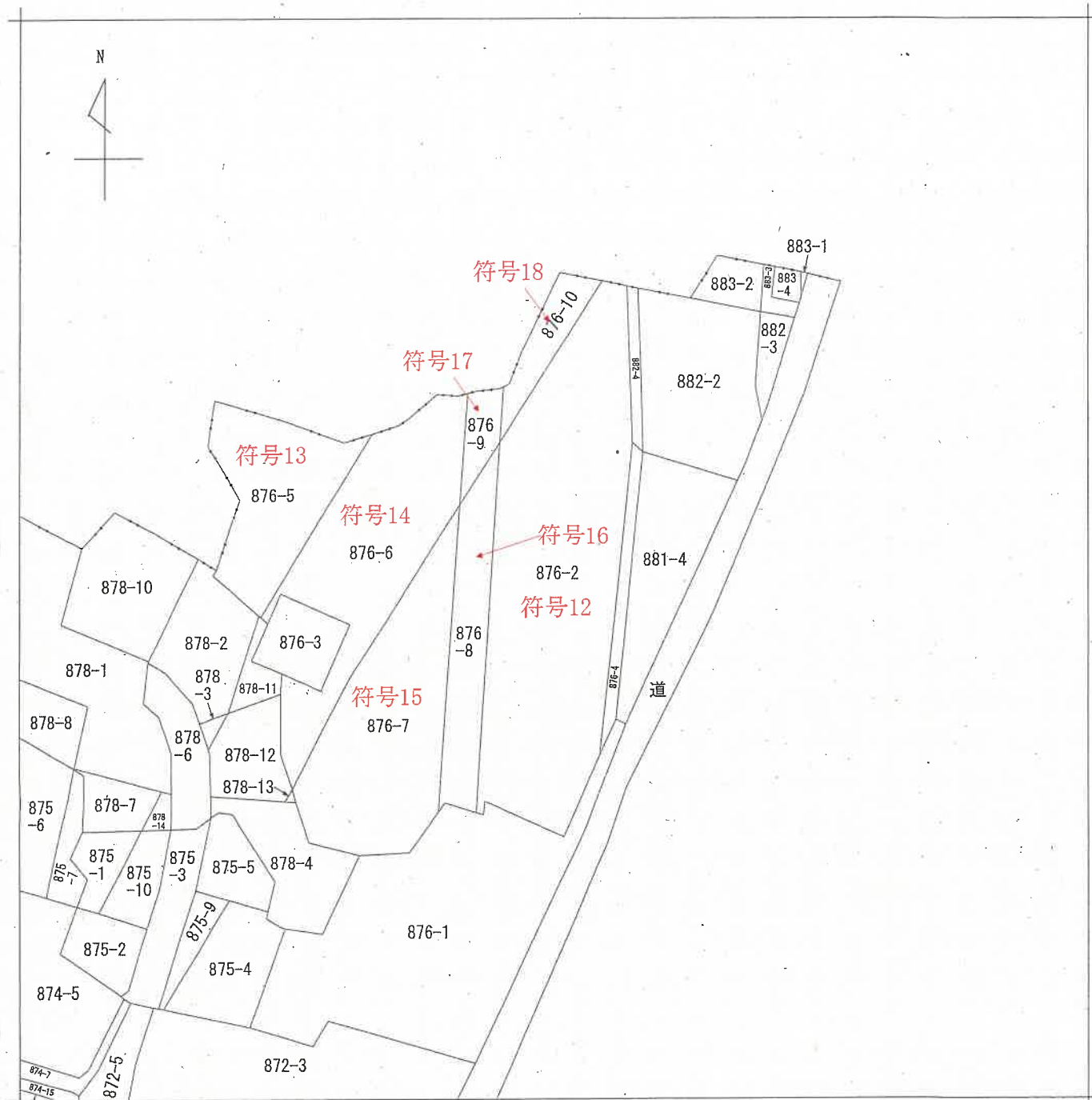


請求部	所在	南魚沼市石打字曾我市				地番	954番1			
出力	1/600	精度	座標系	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図			
作成年月日			座標系 番号又は記号							
備付年月日 (原図)						補記事項				



請求部	所在	南魚沼市石打字土堂				地番	976番2			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補事項		

4 874-16



請求部	所在	南魚沼市石打字鎌止々				地番	876番2			
出力縮	1/600	精度区		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日 (原図)			補記事項		

登記年月日：昭和63年11月2日

206108

954-1 後・新同

206108

地積測量図

954-1 後・新同

地番

954-1 後・新同

土地の所在

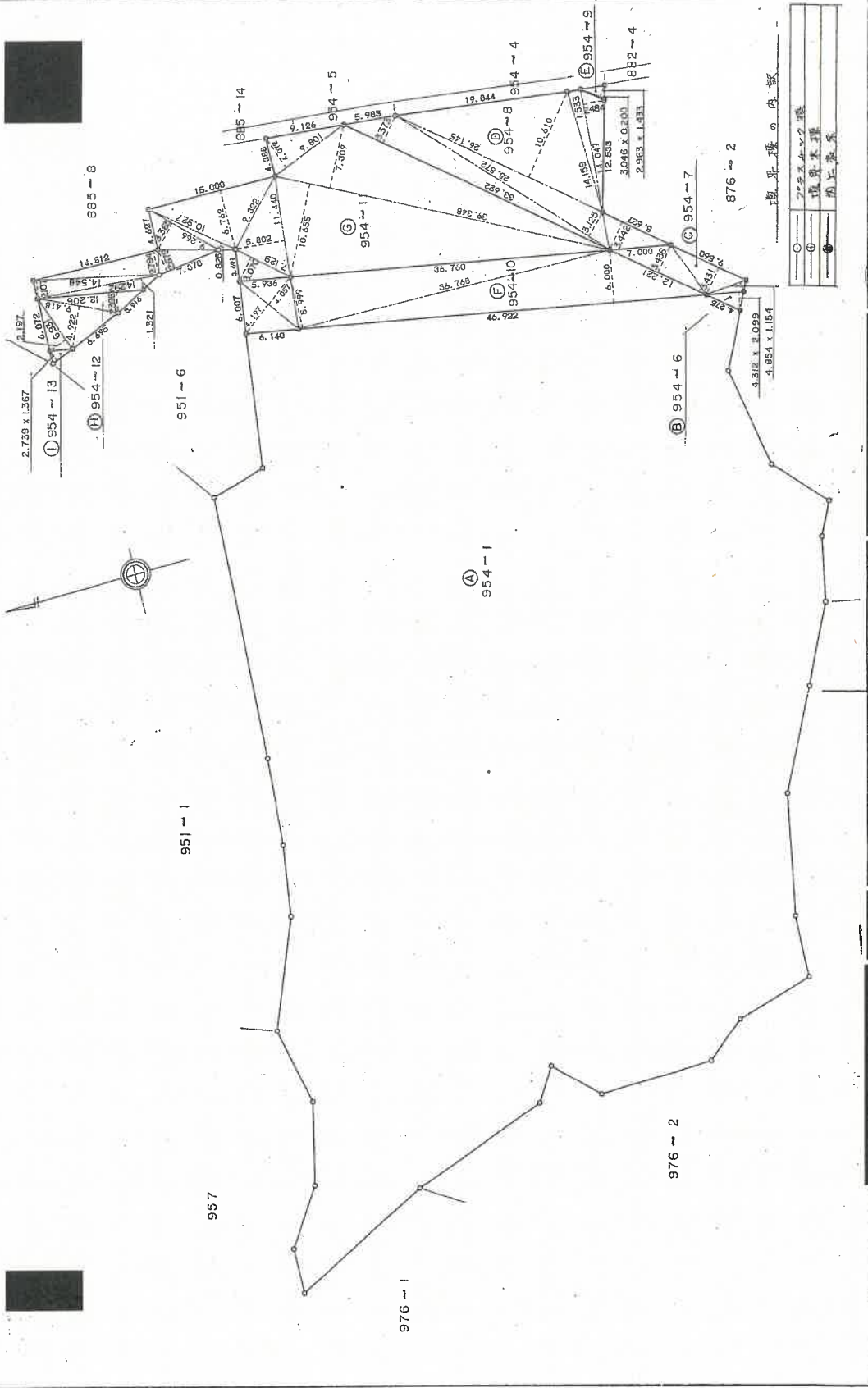
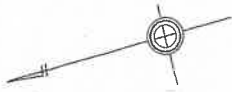
南魚沼市

南魚沼市

南魚沼市

南魚沼市

南魚沼市



(日調連9)

(日調連)

作製者

土地家屋調査士

3年10月26日作製

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和63年11月2日登記

登記年月日：昭和63年11月2日

新 潟 県

954-1

地 番 954-1-4 ~ 6 ~ 7 ~ 8 ~ 9

206109

地 積 測 量 図 第 2

土地の所在 南魚沼郡湯沢町大字石打字曾我市

三 斜 求 積 表

地 番	⑤ 954-6	底 辺	高 さ	倍 面 積
		4.312	2.099	9.050888
			倍 面 積	9.050888
			地 積	4.525440
			地 積	4.52 ㎡

地 番	⑥ 954-7	底 辺	高 さ	倍 面 積
		4.854	1.154	5.601516
		9.560	3.431	32.800360
		12.221	3.436	41.991356
			倍 面 積	80.393232
			地 積	40.1966160
			地 積	40 ㎡

地 番	⑦ 954-8	底 辺	高 さ	倍 面 積
		8.627	3.442	29.694134
		14.047	2.484	34.892748
		14.159	1.533	21.705747
		26.145	10.610	277.398450
		28.872	3.125	90.225000
		33.622	3.373	113.407006
			倍 面 積	567.323085
			地 積	283.6615425
			地 積	283 ㎡

地 番	⑧ 954-9	底 辺	高 さ	倍 面 積
		3.046	0.200	0.609200
		2.963	1.433	4.245979
			倍 面 積	4.855179
			地 積	2.4275895
			地 積	2.42 ㎡

地 番	⑨ 954-10	底 辺	高 さ	倍 面 積
		46.922	6.000	281.532000
		36.768	5.999	220.571232
		8.779	4.057	35.616403
		8.779	4.197	36.845463
			倍 面 積	574.565098
			地 積	287.2825490
			地 積	287 ㎡

地 番	⑩ 954-11	底 辺	高 さ	倍 面 積
		39.348	7.309	287.594532
		9.801	4.072	39.909672
		39.348	10.655	419.252940
		11.440	5.802	66.374880
		7.129	3.070	21.886030
		15.000	6.762	101.430000
		10.927	0.826	9.025702
		9.266	3.365	31.180090
		7.378	2.679	19.765662
		14.812	2.794	41.384728
		14.548	2.107	30.652636
		14.292	1.321	18.879732
			倍 面 積	1087.336604
			地 積	543.6683020
			地 積	543 ㎡

地 番	⑪ 954-12	底 辺	高 さ	倍 面 積
		12.206	2.396	29.245576
		9.418	4.922	46.355396
		6.931	2.197	15.227407
			倍 面 積	90.828379
			地 積	45.4141895
			地 積	45 ㎡

地 番	⑫ 954-13	底 辺	高 さ	倍 面 積
		2.739	1.367	3.744213
			倍 面 積	3.744213
			地 積	1.8721065
			地 積	1.87 ㎡

合 計 1209.0483390

地 番 ⑬ 954-1
6757.6989
- (⑤ + ⑥ + ⑦ + ⑧ + ⑨ + ⑩ + ⑪)
= 5548.6505610
地 積 5548 ㎡

(日 調 査)

(日 加 納)

作 製 者

土地家屋調査

申 請 人

縮 尺

1/

年 10 月 26 日 (作製)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(昭和) 平成 63 年 11 月 入 日 登 記

(田加納)

(日調連9)

地積測量図 206176

同。新後。

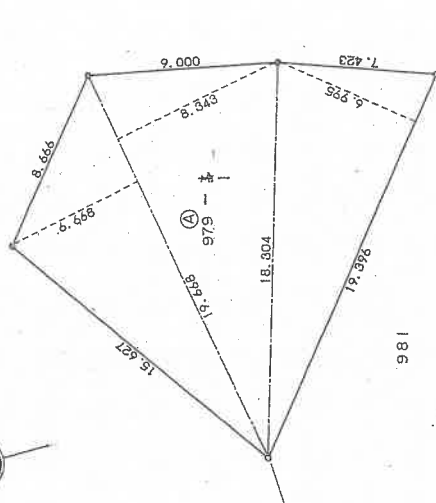
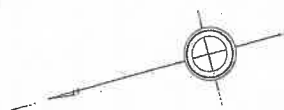
18

地番 979-1

土地の所在

地土其深
地乃天

97.6 - 1 - 2



三斜求積表

地番	④ 979-1-1	底辺	高さ	倍面積
		19.396	6.995	135.575020 ✓
		19.668	8.343	164.090124 ✓
		19.669	6.669	131.146224 ✓
			倍面積	430.911368
			面積	215.4556840
			地積	215 ㎡

境界標の内訳

	70ラスヤツ7種
	國に在る

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

年7月31日作製)

作製者

日本土地家屋調査士会連合会

昭和 平成 63 年 8 月 12 日 電話

登記年月日：昭和63年11月2日

951-6

新。同。

地積測量図 206092

打地竿
求一吉人

土地の所在
南魚沼郡塩沢町大字石打字土堂

南魚沼市

三 斜 求 積 表

地番	⑤ 951-1-34	高 さ	倍 面 積
	度 辺	5.180	66.521560
	12.842	3.075	45.795975
	14.893	3.605	72.428055
	20.091	倍 面 積	184.745590
		地 積	92.3727950
			92 ㎡

地番	④ 951 - 810	底	高	積	倍面積
	4.302		1.612	6.934824	
	9.214		3.383	31.170962	
	11.084		1.547	17.146948	
			倍面積	55.252734	
			面積	27.6263670	
			積	27	坪

합계 119,999,1620

地 番 ④ 951-6
378.7538

(B) + (C) = 258.7546380 258 7546380 258 7546380

(日調連 9)

(四) 加緊

土地家屋調査士
作製者

10月26日作製)

人請申

縮尺 $\frac{1}{250}$

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和・平成63年11月又日登記

登記年月日：昭和63年8月12日

前よ 後・新同一

206175

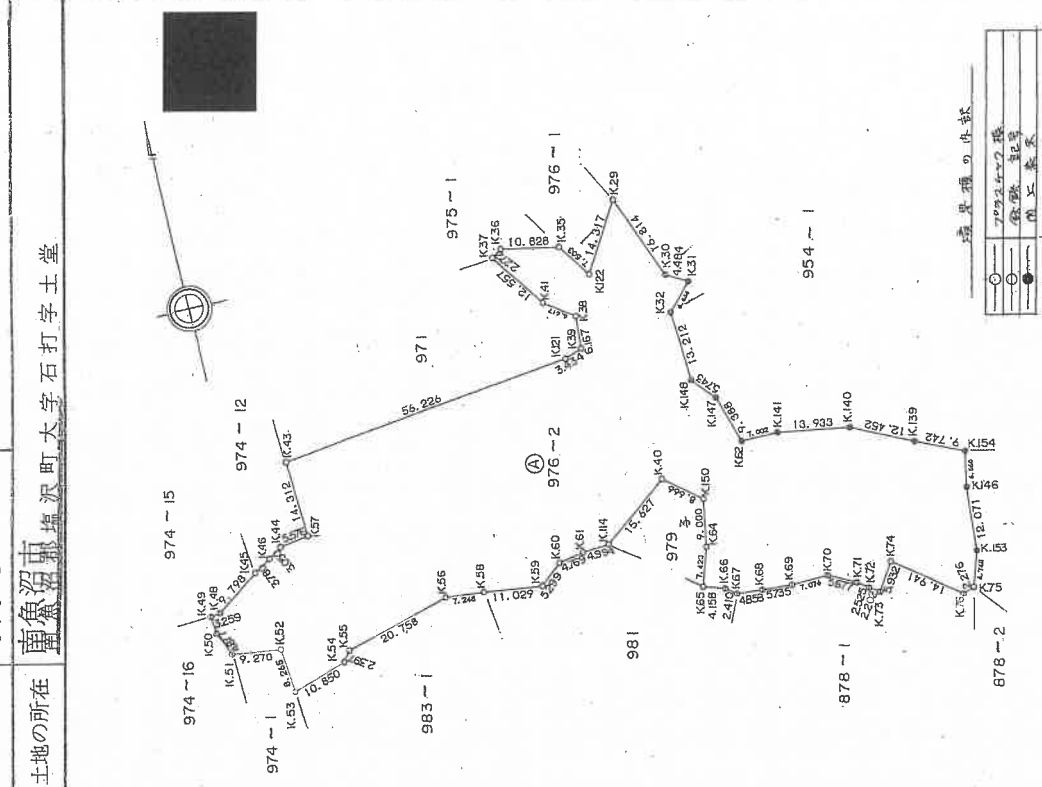
地積測量図

地番 976-2

土地の所在 新潟県新潟市東区南魚沼大字石打字土堂

座標求算表

点番	① 976-2	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1)Yn	距離
K.74	332.919	392.051	1814.360199	14.941	
K.75	338.705	380.126	-3014.779306	2.276	
K.76	331.988	372.515	-7070.364450	6.746	
K.77	320.075	381.460	-7044.803280	12.071	
K.78	313.520	381.707	-3202.140023	6.560	
K.79	311.666	391.275	-1799.217375	9.742	
K.80	309.075	403.450	-700.389200	12.452	
K.81	309.950	417.955	1033.370980	13.933	
K.82	311.551	424.171	-2735.902950	7.002	
K.83	303.500	429.000	-4692.679000	9.388	
K.84	300.200	433.700	-6910.142100	5.743	
K.85	287.567	437.659	-4055.646290	13.212	
K.86	281.790	434.248	-3054.046184	6.664	
K.87	264.534	438.552	-6577.402896	4.484	
K.88	260.722	448.241	-56.030125	16.814	
K.89	280.409	452.661	3901.937890	14.317	
K.90	275.412	458.258	-2151.063052	7.503	
K.91	277.915	469.082	895.477538	10.828	
K.92	277.321	470.689	4678.177971	2.272	
K.93	265.454	461.296	5025.359624	12.557	
K.94	288.215	455.195	3937.436750	6.617	
K.95	294.304	454.219	3613.766364	6.167	
K.96	296.171	457.101	9467.933013	3.434	
K.97	315.017	510.075	16598.860650	56.226	
K.98	328.713	505.923	7953.109560	14.312	
K.99	330.737	511.119	2201.389503	5.576	
K.100	333.020	513.142	2471.805014	3.050	
K.101	335.554	515.947	5096.524466	3.780	
K.102	342.898	522.433	4219.168908	9.798	
K.103	343.690	524.213	2001.445234	1.259	
K.104	346.716	523.164	3619.451948	3.259	
K.105	350.587	520.196	1573.078752	4.877	
K.106	349.740	510.967	3562.461924	9.270	
K.107	357.659	508.889	1236.158848	8.265	
K.108	352.172	498.871	-3176.453470	10.850	
K.109	347.987	497.880	-5937.714880	2.397	
K.110	340.566	479.551	-5111.534109	20.768	
K.111	332.580	472.361	-2247.938116	7.248	
K.112	335.279	441.381	-2447.424305	11.029	
K.113	334.053	458.204	-2845.349708	5.299	
K.114	332.037	458.901	-1573.220866	4.769	
K.115	330.587	449.131	-4096.953395	4.794	
K.116	328.458	439.339	-3715.083462	15.627	
K.117	321.181	430.374	5145.234002	8.644	
K.118	331.082	430.835	7058.349805	9.000	
K.119	338.454	431.438	3956.078412	7.423	
K.120	339.831	425.078	575.555589	4.158	
K.121	339.090	420.278	96.047854	2.410	
K.122	338.205	414.612	-483.372028	4.858	
K.123	334.440	407.755	-1090.429560	5.785	
K.124	337.806	402.240	-162.494245	7.076	
K.125	338.755	399.500	923.140800	5.677	
K.126	339.511	397.832	481.829500	2.595	
K.127	335.956	395.750	-1909.195748	2.202	
K.128			161.464000	5.932	
K.129			9744.123065		
K.130			4872.0515425		
K.131			4872		



(日附連)

876-2

(日附新)

作製者 土地家屋調査士

7月21日(作製)

申請

縮尺 1/1000

(日本土地家屋調査士会連合会印)

昭和63年8月/入 登記

登記年月日：昭和63年11月2日

新 潟 県

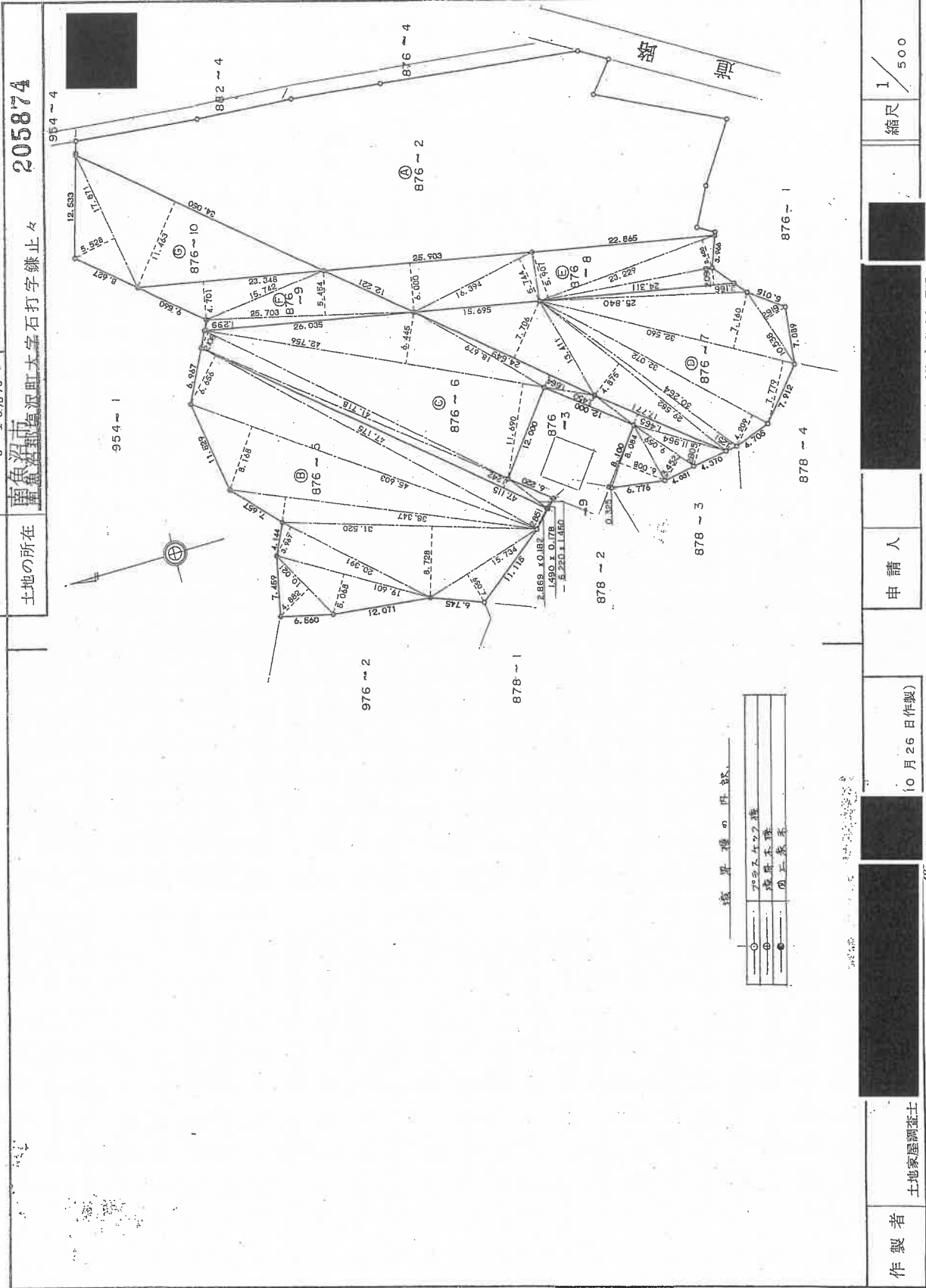
前 876-2

後・新 同

地 番 876~5~6~7~8
~9~10, 876-2

地積測量図 版 1

土地の所在 南魚沼市 湯沢町大字石打字鎌止々 205874



(日加納)

(日調連9)

作製者 土地家屋調査士	申請人	縮尺 1/500
----------------	-----	-------------

10月26日作製

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和63年11月2日登記

登記年月日：平成2年8月9日

各階平面図

家屋番号
大字石打954番1
の513

建物の所在

南魚沼市
南魚沼市大字石打954番地1・同番地6・同番地7・同番地8・同番地10
同番地11・979番地1・字士越951番地6・同番地9・同番地10・976番地2・字士越
876番地2・同番地5・同番地6・同番地7・同番地8・同番地9・同番地10

401504

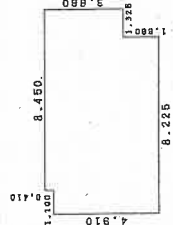
建物図面

建物の存する部分 5 階
建物番号 513 号



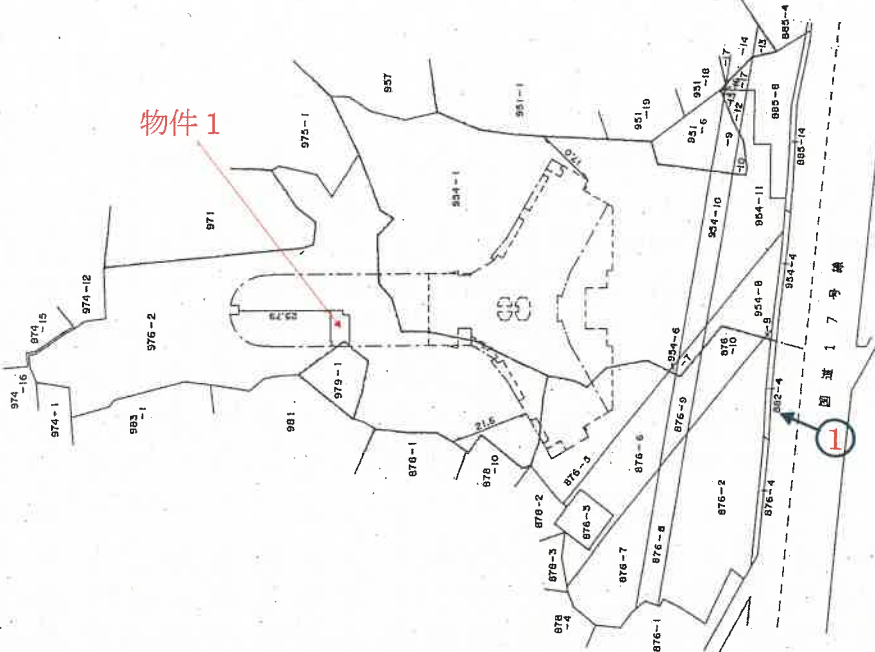
物件1

求積表			
1.100 x 4.910	=	5.401000	
7.125 x 5.320	=	37.905000	
1.325 x 3.660	=	4.849500	
		48.155500	



床面積 48.15m²

印は写真撮影位置，方向



作製者

号

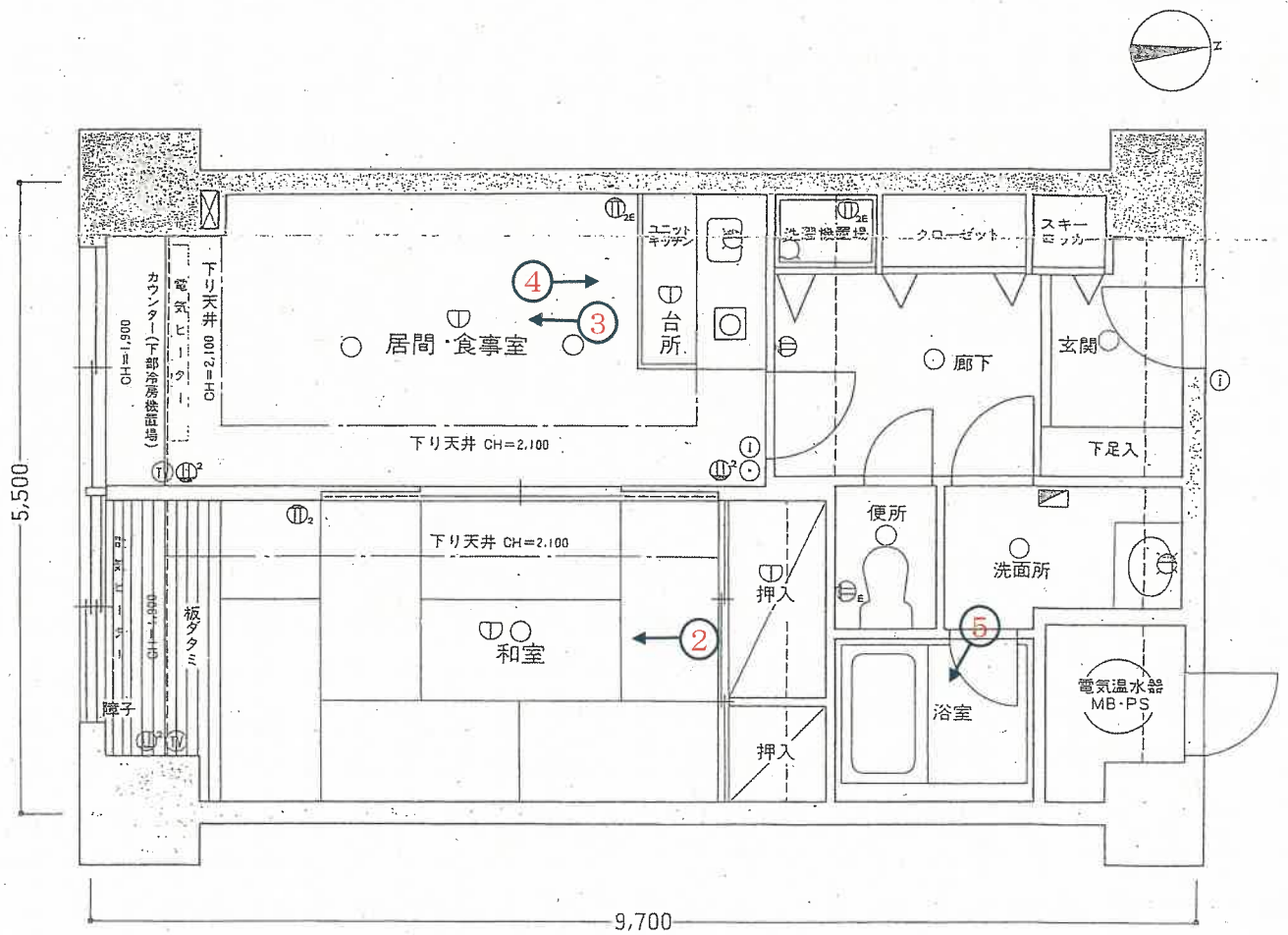
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1500

昭和 平成 年 月 (東 西 登 記 地 家 屋 調 査 申 請 用 紙) 平成2年8月 9日 登記

間取図



←○印は写真撮影位置、方向

マンション図面集より

写真

1



写真

2



写 真

3



写 真

4



写 真

5



共用部分

男子大浴場

写 真

6



室内温水プール

写 真

7



パーティールーム

写 真

8



麻雀ルーム

写 真

9



ホール

写 真

10



令和7年 (又) 第3号
令和7年 3月31日 現地調査
令和7年 4月20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
水 野 雅 夫

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 2 4 0 , 0 0 0 円

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

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	(一棟の建物の表示) 所 在 南魚沼市石打字曾我市954番地1・954番地6・954番地7・954番地8・954番地10・954番地11・979番地1・字土堂951番地6・951番地9・951番地10・976番地2・字鎌止々876番地2・876番地5・876番地6・876番地7・876番地8・876番地9・876番地10 建 物 の 名 称 ライオンズマンション石打丸山 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 石打954番1の513 建 物 の 名 称 513号 種 類 居宅 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 床 面 積 5階部分 48.15m² (敷地権の目的たる土地の表示) 土 地 の 符 号 1 所在及び地番 南魚沼市石打字曾我市954番1 地 目 宅地 地 積 5,548.65m² 土 地 の 符 号 2 所在及び地番 南魚沼市石打字曾我市954番6 地 目 宅地 地 積 4.52m² 土 地 の 符 号 3 所在及び地番 南魚沼市石打字曾我市954番7 地 目 宅地 地 積 40.19m² 土 地 の 符 号 4 所在及び地番 南魚沼市石打字曾我市954番8 地 目 宅地 地 積 283.66m²		

(次頁に続く)

土地の符号	5
所在及び地番	南魚沼市石打字曾我市954番10
地目	宅地
地積	287.28㎡
土地の符号	6
所在及び地番	南魚沼市石打字曾我市954番11
地目	宅地
地積	543.66㎡
土地の符号	7
所在及び地番	南魚沼市石打字曾我市979番1
地目	宅地
地積	215.45㎡
土地の符号	8
所在及び地番	南魚沼市石打字土堂951番6
地目	宅地
地積	258.75㎡
土地の符号	9
所在及び地番	南魚沼市石打字土堂951番9
地目	宅地
地積	92.37㎡
土地の符号	10
所在及び地番	南魚沼市石打字土堂951番10
地目	宅地
地積	27.62㎡
土地の符号	11
所在及び地番	南魚沼市石打字土堂976番2
地目	宅地
地積	4,872.06㎡
土地の符号	12
所在及び地番	南魚沼市石打字鎌止々876番2
地目	宅地
地積	1,370.90㎡
土地の符号	13
所在及び地番	南魚沼市石打字鎌止々876番5
地目	宅地
地積	754.99㎡

(次頁に続く)

土地の符号	14
所在及び地番	南魚沼市石打字鎌止々876番6
地目	宅地
地積	565.76m ²
土地の符号	15
所在及び地番	南魚沼市石打字鎌止々876番7
地目	宅地
地積	527.15m ²
土地の符号	16
所在及び地番	南魚沼市石打字鎌止々876番8
地目	宅地
地積	260.70m ²
土地の符号	17
所在及び地番	南魚沼市石打字鎌止々876番9
地目	宅地
地積	141.88m ²
土地の符号	18
所在及び地番	南魚沼市石打字鎌止々876番10
地目	宅地
地積	244.55m ²
土地の符号	19
所在及び地番	南魚沼市石打字曾我市954番9
地目	宅地
地積	2.42m ²
土地の符号	20
所在及び地番	南魚沼市石打字曾我市954番12
地目	宅地
地積	45.41m ²
土地の符号	21
所在及び地番	南魚沼市石打字曾我市954番13
地目	宅地
地積	1.87m ²
(敷地権の表示)	
土地の符号	1、2、3、4、5、6、7、8、9、 10、11、12、13、14、15、 16、17、18、19、20、21
敷地権の種類	所有権
敷地権の割合	3,332,841分の5,335

第4 目的物件の位置・環境等

1 敷地の概況、利用状況等

位 置 ・ 交 通	目的物件はＪＲ上越線石打駅の南方、道路距離約３．２ｋｍに位置する。 上越新幹線越後湯沢駅からは道路距離約４ｋｍ、関越自動車道「塩沢石打インターチェンジ」からは道路距離約４．３ｋｍ、国道１７号のバス停「石打ハッカ石口」からは約６００ｍの距離である。	
付 近 の 状 況	南魚沼市のうち南方の湯沢町との行政界近くに位置し、国道１７号沿線及び背後にリゾートマンション、ロッジ、別荘等が散在する地域である。 周辺にはスキー場が多く立地し、温泉地にも近いリゾート適地である。	
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)	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	非線引都市計画区域 指定なし ７０％ ４００％ なし なし
画 地 条 件 (規模、形状等)	目的物件の存する一棟の建物の敷地は、東側で舗装道路（国道１７号）に接する間口約１５０ｍ、奥行約２００ｍの、不整形（別添図面参照）の画地（１６,０８９.８４㎡）である。 地勢は平坦な部分もあるが概ね東側に向かって緩やかに傾斜している。 接面道路とはほぼ等高に接している。	
接 面 道 路	東側幅員約２５ｍ舗装道路（国道１７号）に接している。 公図上、道路との間に見られる９５４番４、８８２番４等の带状地は建設省（現国土交通省）所有の公衆用道路であり、国道敷地である。	
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	本敷地権の目的たる土地には、鉄骨鉄筋コンクリート造地下１階付１５階建（ライオンズマンション石打丸山）の一棟の建物があり、専有部分は一棟の建物のうち５階の西寄り（西ウィング）に位置している。本敷地権の内容は目的たる土地の所有権であり、敷地権の割合は３,３３２,８４１分の５,３３５である。 隣接地は山林、雑種地等が主である。	

特 記 事 項	一棟の建物敷地のうち、土地の符号2、3、4、14、17、18の6筆の土地について、東北電力株式会社により下記内容の地役権が設定されている。 設定登記 平成元年8月28日受付 原 因 平成元年8月24日設定 目 的 ①地役権者が電線の支持物を除く送電線を設置すること、並びに設置、保守等のために立ち入ること。 ②土地所有者は次の行為をしないこと。 ・送電線の最下垂時における電線から3.6m以内の範囲に入る高さの建造物の築造、工作物の設置、竹木の植栽、土地の形質変更及び送電線の設置、保守等に支障となる行為 ・爆発性、引火性を有する危険物の製造、取扱い及び貯蔵 範 囲 全部 要 役 地 南魚沼郡湯沢町大字湯沢字湯ノ沢16番2 一棟の建物敷地のうち、土地の符号3、5、9、16、17、20の6筆の土地について、東京電力リニューアブルパワー株式会社により下記内容の地上権が設定されている。 設定登記 昭和63年12月6日受付 原 因 昭和63年11月29日設定 目 的 発電用隧道所有 範 囲 東京湾平均海面の上300.5mから315mの間 存続期間 契約の日から発電用隧道の存置期間中 上述の地役権及び地上権は、一棟の建物の敷地のうち建物と国道17号との間の土地に設定されているが、マンションの利用上、特段の支障となる要因ではなく、評価に及ぼす影響はない。
---------	---

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ライオンズマンション石打丸山	
建物の用途	居宅	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日(登記簿上)	平成2年4月30日新築
	経過年数	新築後約35年
	経済的残存耐用年数	10年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付15階建	
仕 様	外壁	アクリル系リシン吹きつけ、一部タイル貼り
	屋根	陸屋根
設 備	エレベーター	4基
	駐車場	屋内74台、屋外夏21台、冬93台
	その他	オートロック
建物の品等	使用資材	同種のリゾートマンションと比較して中等上位の品等
	施 工	同種のリゾートマンションと比較して中等上位の品等
供給処理施設	上水道	あり
	都市ガス	なし
	下水道	なし
管理の形態等	管 理 組 合	ライオンズマンション石打丸山管理組合法人
	管 理 方 式	委託管理
	管 理 会 社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
	管 理 形 態	管理人が常駐(夜間含)。管理人室あり。
管理の状況	リゾートマンションとして良好な管理状態と認められる。	
特記事項	共用部分として、大浴場、温水プール、多目的ホール、娛樂室、スキーロッカー等の諸設備を有し、同種のリゾートマンションと比較して高級感があり充実している。住居部分は665戸である。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
位 置	5階部分 513号室
現況床面積	公簿と同じ
間 取 り	1LDK（添付間取図のとおり）
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 その他 ビニールクロス、杉柎化粧プリント合板、外 畳、カーペット、ビニールシート、板敷、外 ビニールクロス、外 ユニットバス、空調設備 —
維持管理の状態	長期間に渡って放置されているものと推測され、管理状態はやや劣る。
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 水道料 特別管理費 滞 納 費 24,300円／月 6,140円／月 3,276円／月 3,000円／月 滞納あり。（令和7年3月31日現在） 令和5年9月分～令和7年4月分までの滞納額 管理費＋修繕積立金＋水道使用料＋特別管理費 722,320円 遅延損害金 79,808円 違約金 205,000円 合計 1,007,128円
専有部分の 利用状況等	所有者により占有されているものと認定した。 室内にはソファや家電等の動産が残されている。
特 記 事 項	畳の広範囲にカビが見られる。

第5 評価額算出の過程

1 敷地権付建物の価格

受命物件の存するマンションの専有面積当たりの単価水準を基に受命物件の個別性を考慮して、本件敷地権付建物の価格を査定した。

単価水準 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	個別格差率 ウ	敷地権付建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
45,000	48.15	0.95	2,058,000

ア 単価水準

南魚沼市（旧塩沢町石打地区）におけるリゾートマンションの需給動向はバブル崩壊後の長引く景気低迷等により依然として供給過剰の状態にある。市場滞留期間は総じて長く、処分目的の物件も多く見受けられる。

石打地区に所在する類似のリゾートマンションの取引価格は、取引目的、築年数、グレード等が異なることにより幅広い範囲にわたるが、概ねの中心価格帯は専有面積1㎡当たり30,000円～80,000円の範囲と認められる。

一方、受命物件の存するマンションは、共用施設（大浴場、温水プール等）が充実しており、管理状況も良好であるため同地区でも比較的人気が高い。そこで当該マンションの特性、近時の取引価格、売買希望価格等を総合的に勘案して、専有面積1㎡あたりの単価水準を上記の通り査定した。

ウ 個別格差率

受命物件の存する階層、位置（開口部の向き）、規模、維持管理状況等を考慮して判定。

受命物件は階層・位置・規模は平均的だが、維持管理状況で劣り、総合的に△5%と査定した。

2 評価額

1で求めた価格に、本件建物の占有者の占有状況等を考慮した上で、市場性修正及び前記第2の1で述べた競売不動産の特殊性を考慮した競売市場修正並びにその他の控除減価を施して評価額を求めた。

敷地権付建物 価格（円） （1エ） ア	占有 減価率 イ	市場性 修正率 ウ	競売市場 修正率 エ	その他の 控除減価率 オ	評価額 （円） ア×イ×ウ×エ ×オ＝カ
2,058,000	—	1.00	0.70	0.17	240,000

イ 占有減価率

必要なし。

ウ 市場性修正率

必要なし。

エ 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。

オ その他の控除減価率

管理費及び修繕積立金の令和7年4月分までの滞納額と遅延損害金等に加え、評価日から6ヶ月後（令和7年10月分まで）の6ヶ月分の管理費及び修繕積立金の額を考慮し、率に換算して減価した。（△83%と査定し、オ欄で0.17を乗ずる）

$$\begin{array}{lcl} \text{R7/4迄の滞納額等} & \text{6ヶ月分の管理費及び修繕積立金} & \\ 1,007,128\text{円} & + & (24,300\text{円} + 6,140\text{円}) \times 6\text{ヶ月} = 1,189,768\text{円} \end{array}$$

$$\begin{array}{c} \text{ア} \quad \quad \quad \text{エ} \\ 1,189,768\text{円} \div (2,058,000\text{円} \times 0.7) \div 0.8258 \rightarrow \rightarrow \rightarrow \text{約83\%} \end{array}$$

第6 参考価格資料

地価調査価格（南魚沼（県）－10）

所 在 : 南魚沼市石打字土堂1256番1外
価 格 : 13,900円/㎡
位 置 : 上越線「石打駅」の南方、道路距離約2.5km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 1,144㎡
供給処理施設 : 上水道
接 面 街 路 : 北東19.5m国道に接面
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 用途地域の指定なし
(建ぺい率70%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 旅館、ロッジ等が集散するスキー場に近い地域

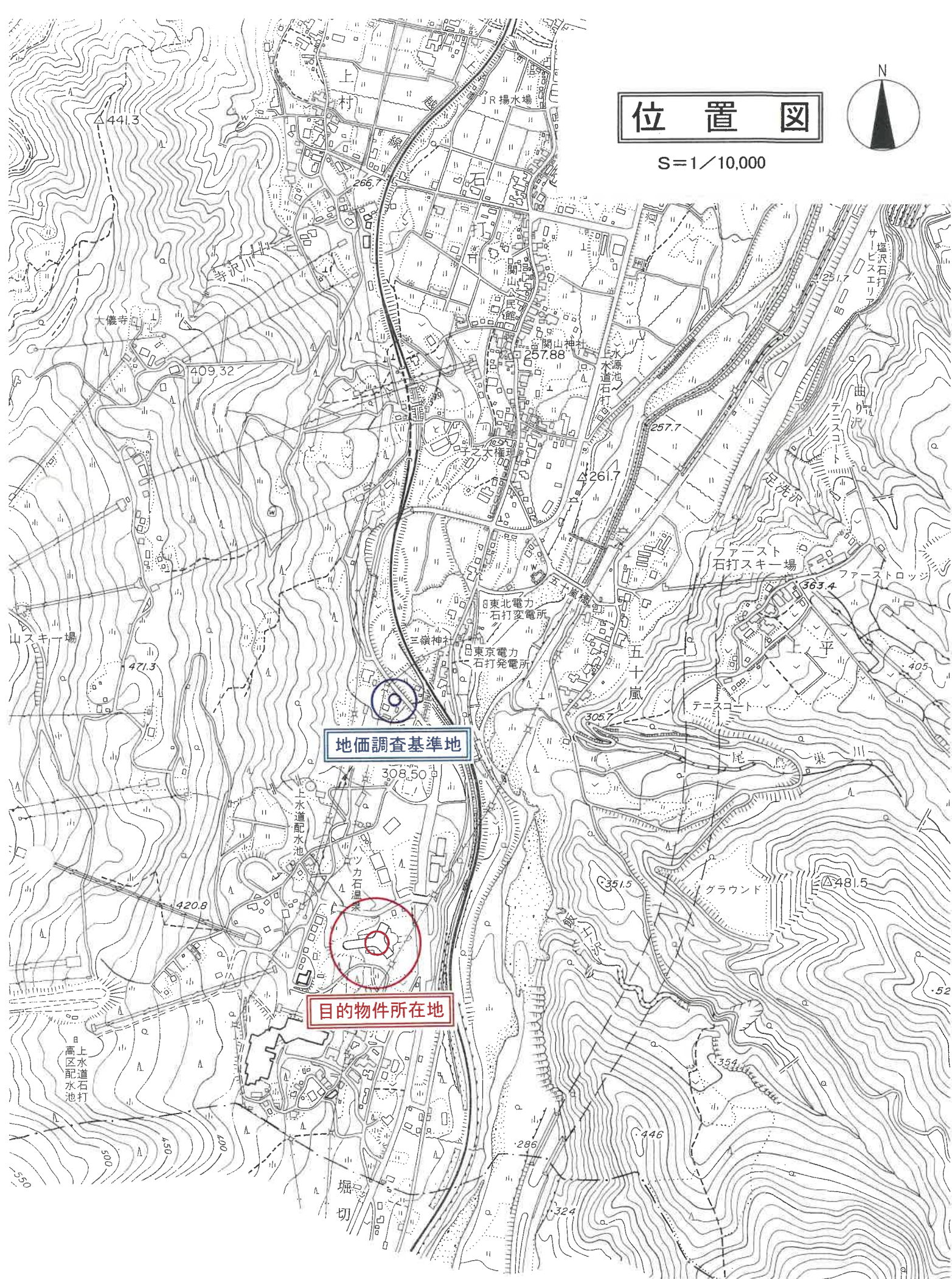
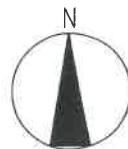
第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図
- 4 建物間取図

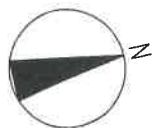
以 上

位置図

S=1/10,000

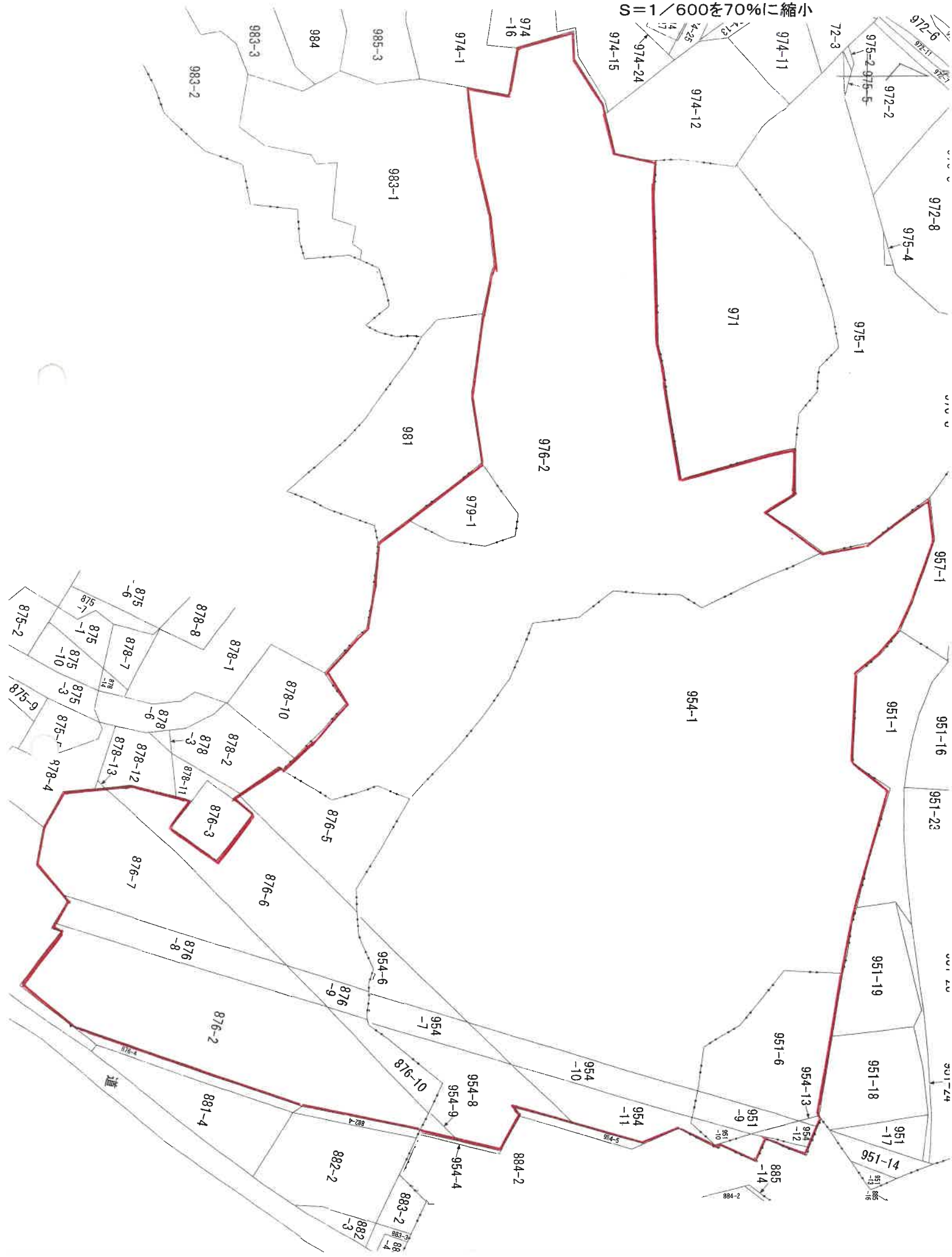


南魚沼市役所作成の「白図」を使用



公 図 写

法務局備付の公図を使用
S=1/600を70%に縮小



登記年月日：平成2年8月9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。
(新潟地方方法務局南魚沼支局管轄)
令和7年2月5日 東京法務局港出張所 登記官

各階平面図

家屋番号
大字石打954番1
の513

建物の所在
南魚沼市

建物図面

401504

南魚沼市大字石打954番地1・同番地6・同番地7・同番地8・同番地10
同番地11・979番地1・字土倉951番地6・同番地9・同番地10・976番地2・字藤止々
876番地2・同番地5・同番地6・同番地7・同番地8・同番地9・同番地10

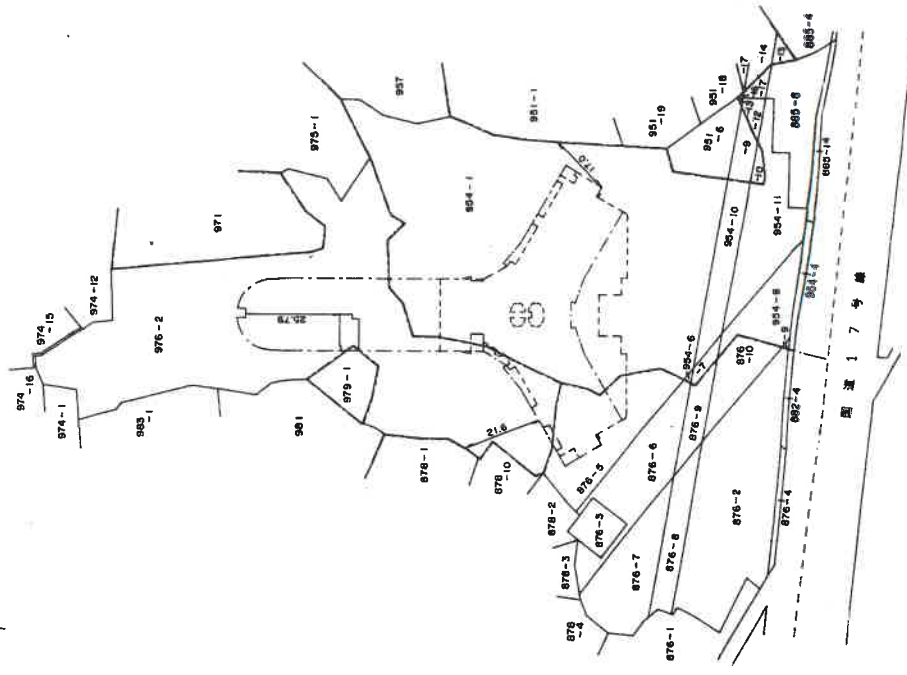
建物の存する部分 5 階
建物番号 513 号



床面積表

1.100	8.450	9.210
4.810	8.225	1.060
3.680	1.325	1.060
1.100 x 4.810 =		5.401000
7.125 x 5.320 =		37.905000
1.325 x 3.680 =		4.895500
		48.155500

床面積 48.15㎡



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1500

昭和・平成 年 月 (東 古 登 記 地 家 屋 調 査 士 令 用 紙)
平成2年8月 9日 登記

建物間取図 物件1専有部分

販売時のパンフレット掲載図面を使用し評価人作成 S=1/約50

