

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 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 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 南魚沼市石打字土堂 887 番地 1

建物の名称 ピステ石打

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 石打 887 番 1 の 159

建物の名称 A609

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 42.10 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 南魚沼市石打字土堂 887 番 1

地 目 宅地

地 積 6275.26 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 南魚沼市石打字土堂 887 番 5

地 目 宅地

地 積 458.31 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 南魚沼市石打字土堂 887 番 6

地 目 宅地

地 積 8.61 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 南魚沼市石打字曾我市885番13

地 目 宅地

地 積 4.81平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の295

土地の符号 2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の295



物 件 明 細 書

令和 7年 5月27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】

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敷地権の目的である土地の符号2】

以下の内容を目的とした引き受けとなる地役権設定登記がある。

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、ならびに設置、保守等のため立入ること。

(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、土地の形質変更および送電線の設置、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、取扱いおよび貯蔵

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

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 その他買受けの参考となる事項

【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 南魚沼市石打字土堂887番地1

建物の名称 ピステ石打

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 石打 887番1の159

建物の名称 A609

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 42.10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 南魚沼市石打字土堂887番1

地 目 宅地

地 積 6275.26平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 南魚沼市石打字土堂887番5

地 目 宅地

地 積 458.31平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 南魚沼市石打字土堂887番6

地 目 宅地

地 積 8.61平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 南魚沼市石打字曾我市885番13

地 目 宅地

地 積 4.81平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の295

土地の符号 2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の295



令和6年(ヌ)第29号
令和7年2月17日受理
令和7年3月4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 南魚沼市石打字土堂 887 番地 1

建物の名称 ピステ石打

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 石打 887 番 1 の 159

建物の名称 A609

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 42.10 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 南魚沼市石打字土堂 887 番 1

地 目 宅地

地 積 6275.26 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 南魚沼市石打字土堂 887 番 5

地 目 宅地

地 積 458.31 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 南魚沼市石打字土堂 887 番 6

地 目 宅地

地 積 8.61 平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 南魚沼市石打字曾我市 885 番 13

地 目 宅地

地 積 4.81 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10 万分の 295

土地の符号 2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10 万分の 295

(区分所有建物用1)

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) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:												
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類: ☐ ある { 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	<table border="0"><tr><td>☐ 公簿上の記載と異なる</td><td>令和7年2月17日現在</td></tr><tr><td>管理費 20,700円</td><td>☐ 滞納はない</td></tr><tr><td>修繕積立金 2,070円</td><td>☒ 滞納がある 令和4年5月分～令和7年2月分</td></tr><tr><td></td><td>1,196,400円</td></tr><tr><td></td><td>※上記は年18%の割合による損害金及び弁護士費用を含む。</td></tr></table>			☐ 公簿上の記載と異なる	令和7年2月17日現在	管理費 20,700円	☐ 滞納はない	修繕積立金 2,070円	☒ 滞納がある 令和4年5月分～令和7年2月分		1,196,400円		※上記は年18%の割合による損害金及び弁護士費用を含む。
☐ 公簿上の記載と異なる	令和7年2月17日現在												
管理費 20,700円	☐ 滞納はない												
修繕積立金 2,070円	☒ 滞納がある 令和4年5月分～令和7年2月分												
	1,196,400円												
	※上記は年18%の割合による損害金及び弁護士費用を含む。												
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社第三事業部大宮支店												
その他の事項	「その他の事項」のとおり												
敷地権		符号1～4											
現況地目	☒ 宅地 (符号1～4) ☐ 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1～4) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)												
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 [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある { 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

(3 枚目)

そ の 他 の 事 項

■物件1内にあった段ボール箱に貼付されていた送り状の名称から占有者等を判断した。室内には冷蔵庫などの電化製品、マットレスや布団などの寝具、スキーウェアなど多数の動産類がある。

■管理費、修繕積立金の他に水道基本料月額2,398円の徴収がある。

■符号2の土地は、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。

■隣地所有者等 900番12 原野 46㎡ 所有者 建設省

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (管理会社担当者)	物件1はリゾート使用されているようだが詳しいことは分からない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

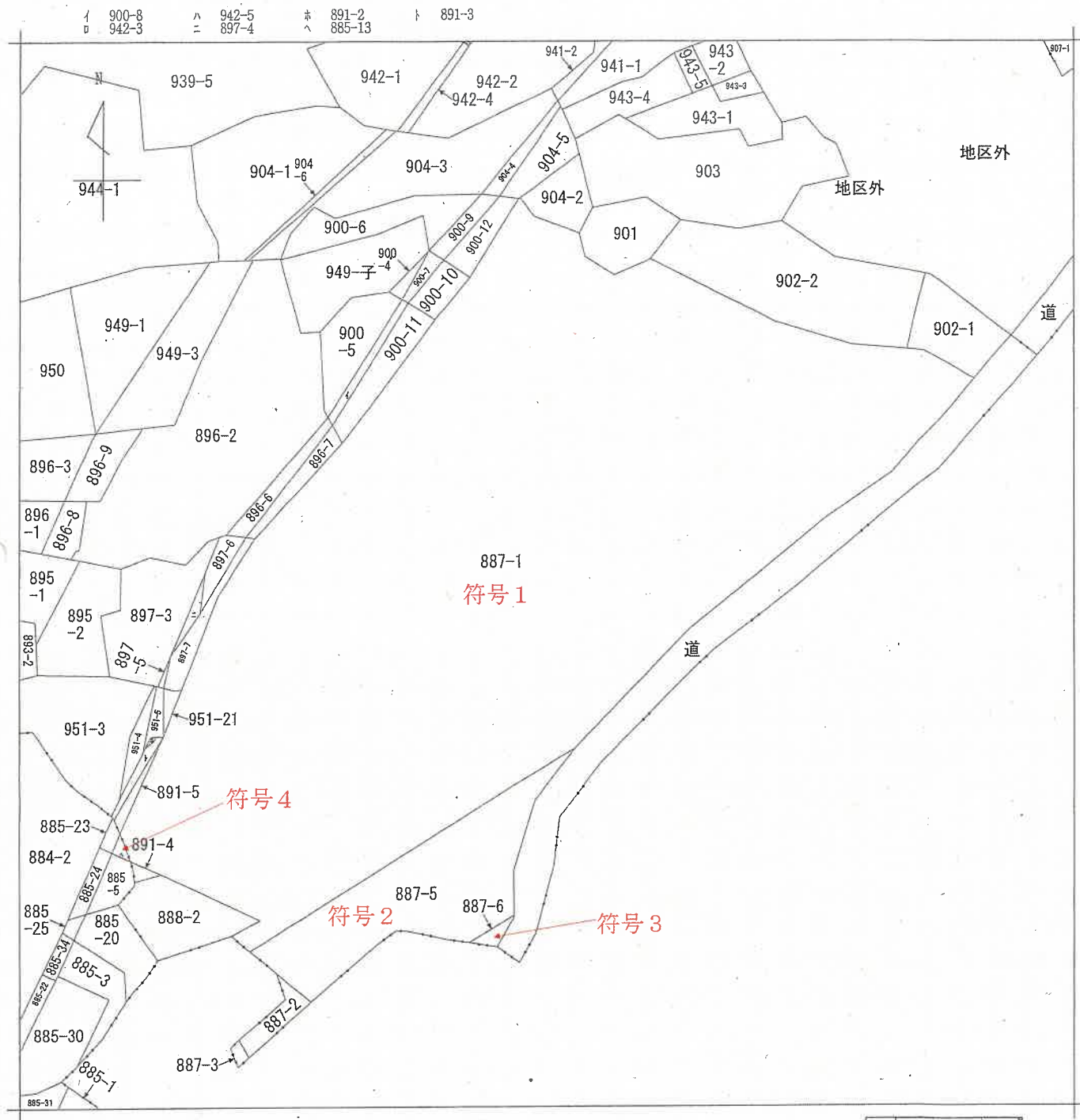
(5 枚目)

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年2月17日 (月) 11:10-11:20	電話・FAX照会	管理会社に管理費の滞納額等について照会
7年2月17日 (月) 14:00-14:20	新潟地方法務局南魚沼支局	要約書、公図等写し申請
7年2月17日 (月) 15:30-15:40	物件所在地	外観調査、写真撮影
7年2月21日 (金) 11:00-11:05	南魚沼市税務課	固定資産評価証明書等請求
7年2月21日 (金) 11:40-11:50	物件所在地	外観調査、管理員に占有関係等調査
7年2月27日 (木) 13:40-14:00	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2月27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。 ☐ 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

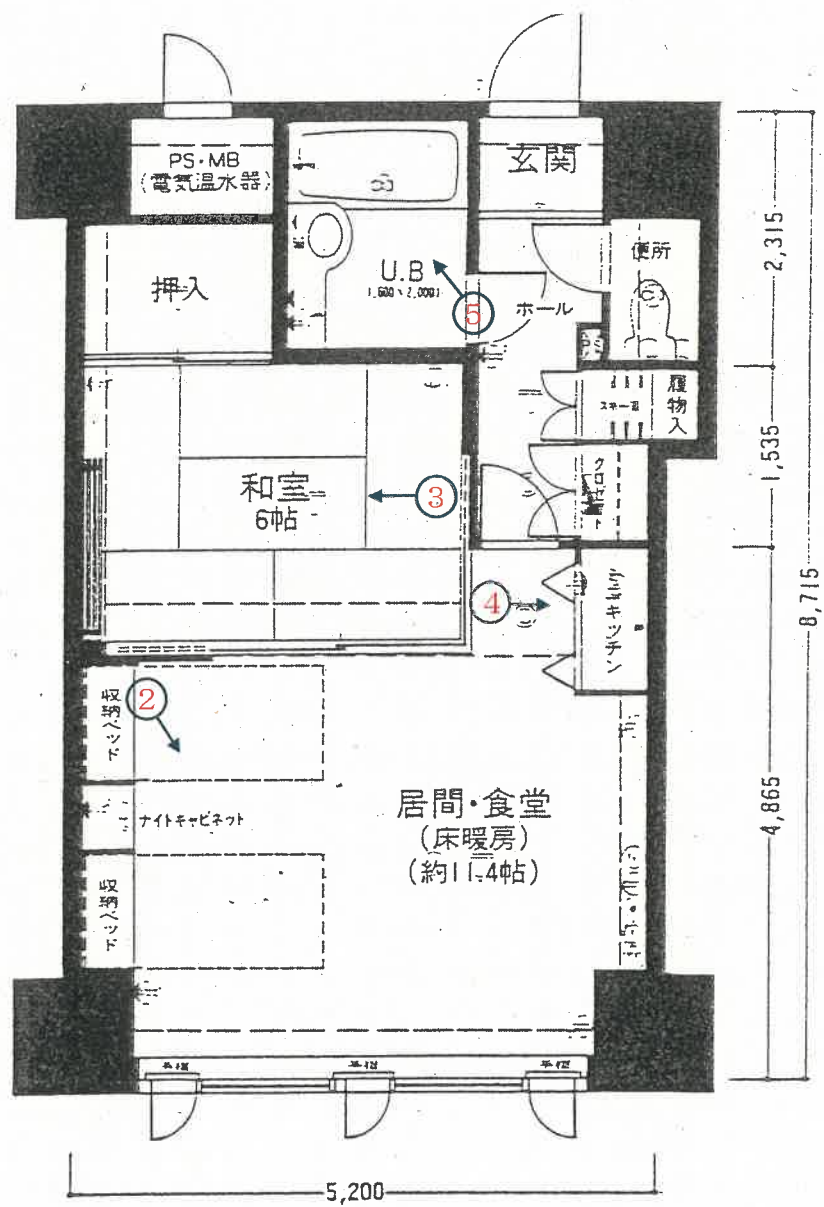
(6 枚目)



A 石打

請求部	所在	南魚沼市石打字土堂				地番	887番1			
出力縮	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)			補記事項		

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

ラウンジ

写 真
6



男子大浴場

写真

7



コインランドリー

写真

8



スカッシュコート

写真

9



同上

写真

10



令和6年（ヌ）第29号
令和7年2月27日 現地調査
令和7年3月5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

河 田 将 明

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 10,000 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 建物の名称	(一棟の建物の表示) 南魚沼市石打字土堂887番地1 ピステ石打	
	家屋番号	(専有部分の建物の表示) 石打887番1の159	
	建物の名称	A609	
	種 類	居宅	
	構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	
	床 面 積	7階部分42.10m ²	
	土地の符号	(敷地権の目的たる土地の表示) 1	
	所在及び地番	南魚沼市石打字土堂887番1	
	地 目	宅地	
	地 積	6,275.26m ²	
	土地の符号	2	
	所在及び地番	南魚沼市石打字土堂887番5	
	地 目	宅地	
	地 積	458.31m ²	
	土地の符号	3	
	所在及び地番	南魚沼市石打字土堂887番6	
	地 目	宅地	
	地 積	8.61m ²	
	土地の符号	4	
	所在及び地番	南魚沼市石打字曾我市885番13	
	地 目	宅地	
	地 積	4.81m ²	

	土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合	(敷地権の表示) 1・2・3・4 所有権 10万分の295	
番号	特 記 事 項		

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	物件1はJR上越線「石打」駅のほぼ南方約2.9km、関越自動車道「塩沢石打」ICの南西方約4km（いずれも道路距離）の国道17号沿いに位置する（別添位置図参照）。 最寄バス停「石打中央口」は、目的物件のほぼ北方約1km（道路距離）の国道沿いにある。	
付近の状況	当該地域は、石打地域に存するリゾート地域である。石打丸山スキー場ハツカ石ゲレンデへのアクセスが良好である。 南魚沼市におけるスキー場の入込客数は、令和3年度956,940人、令和4年度1,081,085人、令和5年度1,041,475人となっている。 目的物件の存するマンションは国道沿いで、背後は山林や鉄道敷である。	
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 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）	西側が国道に、東側が市道に接面する東西約50m、南北約110mのほぼ整形の二方路地である。	
接面道路	西側が幅員約17.5mの国道17号に北西側では等高～約1m高く、南西側では等高～約2m低く接面している。また東側が幅員約2.5m程度の市道旧道線にほぼ等高～約2m程度の高低差で接面している。西側国道は建築基準法第42条第1項第1号の「道路」に該当する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	符号1～4の一体地は、目的物件の存するマンション（ピステ石打）の敷地として利用されている。棟は2棟が並んで建っている。 隣接地については、山林等である。	
特記事項	・南魚沼地域振興局健康福祉環境部環境センター環境課によれば、し尿処理施設が水質汚濁防止法に基づく特定施設として届出があるが、当該施設は有害物質使用特定施設には該当していない。当該情報は土壌汚染の有無を確定するものではないとの事である。 ・敷地の南東端部を東北電力の高圧線が通過している。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ピステ石打
建物の用途	居宅（総戸数 401 戸、管理人室等除く）
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 2 年 1 1 月 1 日新築 経過年数 新築後約 3 4 年 経済的残存耐用年数 1 6 年と判定
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 1 6 階建
仕 様	屋 根 アスファルト防水 外 壁 磁器質タイル
設 備	・ 駐車場 9 7 台（屋外） ・ 共同浴場、スカッシュコート、卓球コーナー、コインランドリー等
建物の品等	使用資材 普通 施 工 普通
供給処理施設	上水道 あり 都市ガス なし 下水道 なし（敷地内浄化槽）
管理の形態等	管理組合 有 管理方式 全部委託 管理会社 日本ハウズイング株式会社 管理形態 管理人 有、管理人室 有
管理の状況	普通
特 記 事 項	・ 平成 1 6 年にシーリング工事・躯体補修工事等を行っているほか、 随時改修工事等が行われている。 ・ スキーロッカーは各戸に 1 つ割当がある。

(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	7階A609号室 主要開口部の方位：東向き
現況床面積	42.10㎡(登記面積)
間 取 り	1LDK バルコニー無
仕 様	天 井 ビニールクロス、杉柎化粧石膏ボード張り等 内 壁 ビニールクロス等 床 カーペット敷、畳等 設 備 給湯、暖房等 その他
維持管理の状態	やや劣る
管 理 費 等	管理費 月額20,700円 修繕積立金 月額 2,070円 滞納額 あり(令和7年2月17日現在1,196,400円)
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書参照
特 記 事 項	・ 室内には、寝具、スキーウェア、棚、テーブル、家電等残置物が多い。 ・ カーペット等に染みが見受けられる。 ・ 滞納額については、遅延損害金等を含む。

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
10,000	42.10	1.02	430,000

ア 単価水準

南魚沼市におけるリゾートマンションの需給動向は、バブル崩壊以降の長引く景気低迷及びこれに伴うスキー客の減少等により、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いものの、中には処分目的（売り急ぎ）物件も多く見受けられる。

石打地区内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、グレードが異なることもあり、高低幅広い範囲にわたって存在している。その中におけるおおよその中心価格帯は、専有面積1㎡当たり10,000円～40,000円の範囲であるものと認められる。

一方、受命物件の存するマンションは、共用施設等は概ね普通程度である。そこで、このような当該マンションの特性、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㎡当たりの単価水準を上記のとおり査定した。

ウ 個別格差率 受命物件の存する階層、位置、維持管理状況等を考慮して判定。

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) 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 控除減価額(円) オ	(円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
430,000	—	0.9	0.7	－1,333,020	－1,060,000

評価額(円)
備忘価格 10,000

イ 占有減価率 : 不要と判断した。

ウ 市場性修正率 : リゾート物件であり、市場性がやや劣ることを考慮した。

オ その他の控除減価率 : 管理費及び修繕積立金等の滞納額に加え、今後6ヶ月分の管理費及び修繕積立金等の額を考慮。

第6 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写
- 4 各階平面図
- 5 間取図

以 上

$$S = 1/10,000$$


南魚沼市「白図」を使用

公図写

1/600を縮小率70%で縮小



請求部	所在	南魚沼市石打字土堂				地番	887番1			
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		

法務局備付の公図を使用

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。

(新潟県地方事務局 南魚沼支局管轄)

令和6年11月29日

さいたま地方事務局

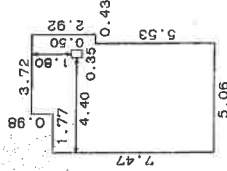
登記書

地図整理番号：M88699

各階平面図

建物番号 A609

7 階部分



求積表

7.47 X	1.77	=	13.2219
8.45 X	3.29	=	27.8005
2.92 X	0.43	=	1.2556
-0.50 X	0.35	=	-0.1750
合計			42.1030
床面積			42.10m ²

402202

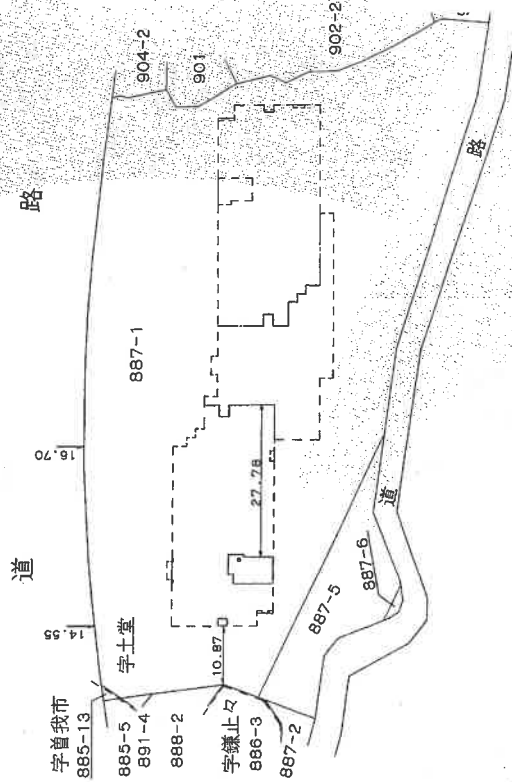
建物図面

家屋番号 大字石打887番1の159

建物の所在 南魚沼郡塩沢町大字石打字土堂887番地1

南魚沼市

建物番号 A609



A3をA4に縮小

建物の存する部分7階

作製者

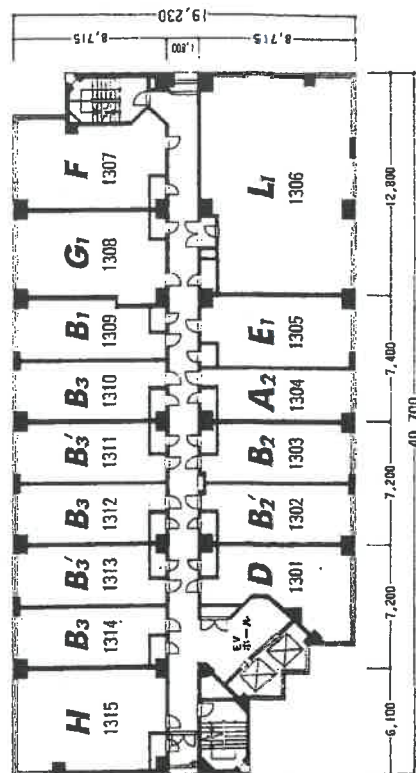
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

昭和・平成2年11月26日登記
地家屋調査士会(用紙)

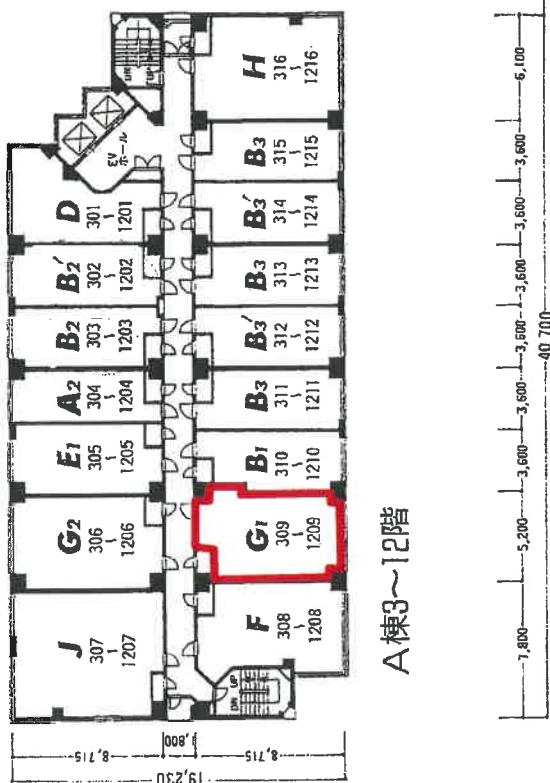
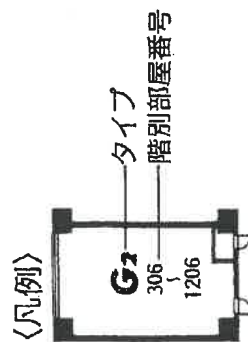
各階平面図



R棟13階

⑥

ピステ石打図面集を使用



A棟3～12階

B棟4～12階

間取図

S=1/90

