

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 1 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 9 月 2 9 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 1 0 月 6 日 午後 4 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 1 0 月 9 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 0 月 2 9 日 午前 9 時 3 0 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 1 0 月 1 4 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 1 0 月 1 6 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 9 月 1 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1103

建物の名称 1103号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 41.77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 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4675

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4675



物 件 明 細 書

令和 7年 6月24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】

(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1103

建物の名称 1103号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 41.77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 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4675

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4675



令和7年(ヌ)第6号
令和7年4月16日受理
令和7年5月28日提出

現況調査報告書

新潟地方裁判所長岡支部

執行官 間 鉄 雄 (印)

(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1103

建物の名称 1103号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 41.77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4675

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4675



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 ☐ 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居宅として使用(リゾートマンションとして使用)している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 毎月の管理費等は次のとおり 管理費 2万1300円 修繕積立金 5380円 水道使用料 3276円 特別管理費 3000円 合 計 3万2956円	令和7年4月30日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある(令和5年3月分～令和7年5月分及び令和7年4月30日まで年14パーセントの遅延損害金の合計金98万8216円)
管理費等照会先	ライオンズマンション石打丸山管理組合法人 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社東日本マンション管理グループ首都圏事業部	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷地権	符号1ないし21	
現況地目	☒ 宅地(符号1ないし21) ☐ 公衆用道路(符号) ☐ 山林(符号)	
形状	☒ 公図(合成図)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ないし21) ☐ 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 ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 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

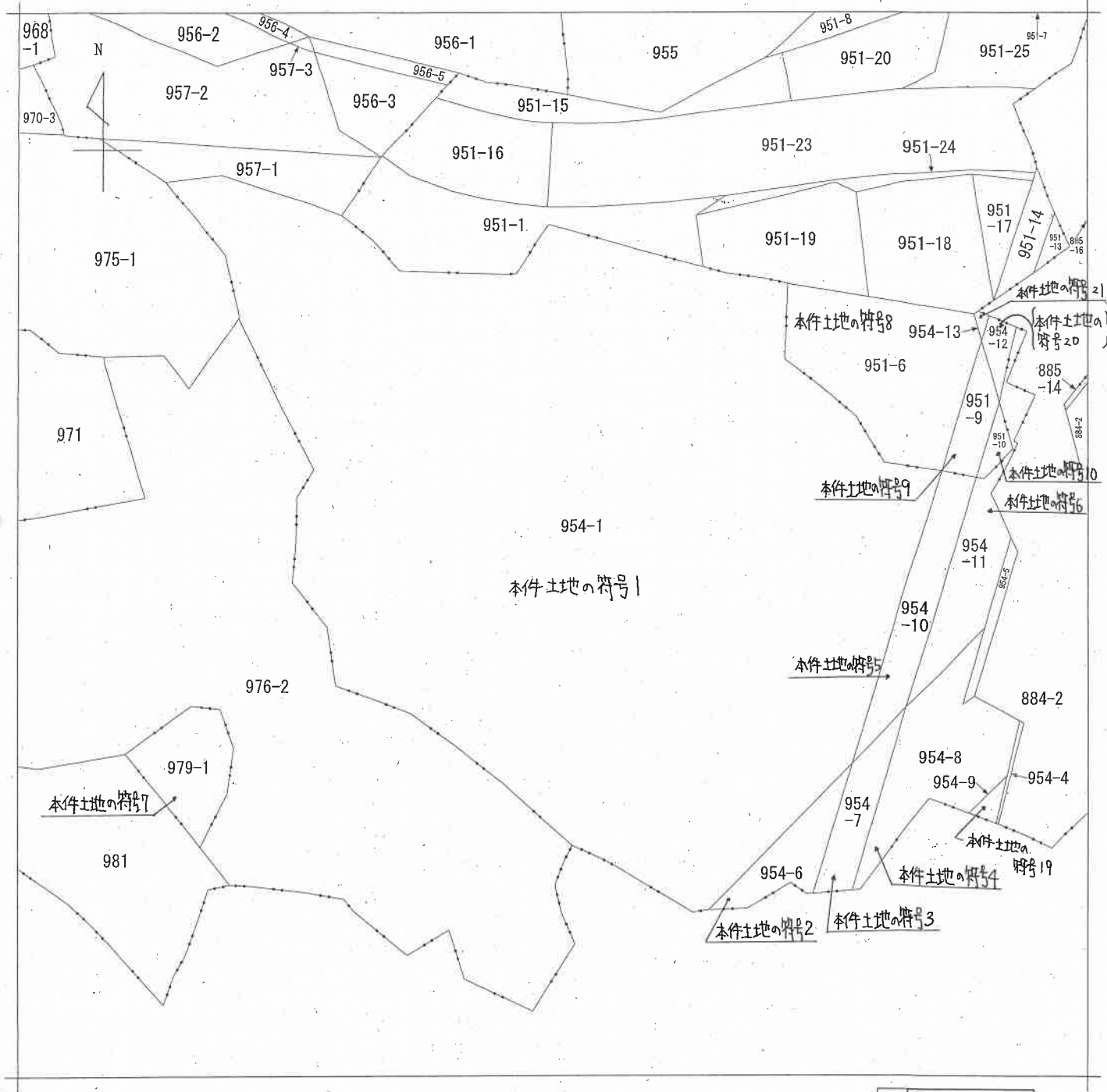
そ の 他 の 事 項

- 1 土地の符号4、土地の符号6、土地の符号12、土地の符号19の土地は東側で国道17号線に接面する。
- 2 土地の符号3、土地の符号5、土地の符号9、土地の符号16、土地の符号17、土地の符号20の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次の内容の地上権が設定されている。
- (1) 目 的：発電用隧道所有
 - (2) 範 囲：東京湾平均海面の上300・5メートルから315メートルの間。
 - (3) 存続期間：昭和63年11月29日から発電用隧道の存置期間。
 - (4) 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平方メートル当り2トン
- 3 土地の符号2、土地の符号3、土地の符号4、土地の符号14、土地の符号17、土地の符号18の土地を承役地とする次の内容の地役権が設定されていて、これらの土地の上空に高压送電線路が通過している。
- (1) 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、保守等のため立入ること。
 - ② 土地所有者は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、取扱及び貯蔵といった行為をしないこと。
 - (2) 範 囲 全部
 - (3) 要役地 南魚沼郡湯沢町大字湯沢字湯ノ沢16番2
- 4 ライオンズマンション石打丸山管理規約によれば、毎月の管理費、修繕積立金、水道使用料、特別管理費は毎月27日までに翌月分の管理費等を組合員が各自開設する預金口座から自動振替の方法により管理組合法人が開設した預金口座に受け入れる旨の規定になっていて、支払期日までに管理費等を支払わないときは、当該未払金に対し、支払期日の翌日から支払済まで年14パーセント(1年を365日とする日割計算)の遅延損害金を付加して請求できる旨の規定がある。
- 5 ライオンズマンション石打丸山管理規約によれば、水道使用料は各区分所有者が所有する区分所有建物の数に応じて算出するものとし、一住戸あたりの額を当該住戸における使用量が1か月につき10立法メートルに達するまでは一律3276円とし、1か月の使用量が10立法メートルを越える住戸についてはその超過分に対する料金を算出し、上記金額に加算した金額とする旨の規定がある。
- 6 令和5年10月22日に開催されたライオンズマンション石打丸山管理組合法人第33期通常総会において、特別管理費として一戸あたり月額3000円を令和6年1月分から(支払日：令和5年12月27日)徴収する決議が承認され、令和6年1月分から徴収されている。
- 7 債権者代理人Aからの回答書によれば、決議された工事負担金の支払はない。
- 8 物件1の建物は、建物の食事室と和室の窓が二重サッシに改築されている。
- 9 物件1の建物のトイレの壁面(クロス)に汚れがある。
- 10 物件1の建物の占有については、物件1の建物に対する電気供給契約及び水道供給契約がいずれも廃止されている事実及び建物内に存在した債務者B名義の石打丸山スキーシーズン券の存在並びに所有者以外の第三者の占有を徴表するものが認められない事等から所有者占有と認定した。
- 11 本件一棟の建物「ライオンズマンション石打丸山」には男女大浴場、卓球、ビリヤード場、フィットネスルーム、プールの共用部分がある。
- 12 隣地等の所有者(登記簿上)
- ① 南魚沼市石打字鎌止々882番2、同所882番3、同所882番4、同所881番4、同所876番4、南魚沼市石打字曾我市884番2、同所954番4、同所954番5の所有者：建設省
 - ② 南魚沼市石打字鎌止々876番3の所有者：東北電力ネットワーク株式会社

(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4月18日 (金) 13:20-13:25	新潟地方法務局南魚沼支局	公図、地積測量図、建物図面、登記事項要約書取得
7年4月23日 (水) 13:00-13:10	目的物件所在地	外観調査
7年4月24日 (木) 13:10-13:20	当庁	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社東日本マンション管理グループ首都圏事業部担当者に対し管理費等の照会書送付(令和7年5月7日回答書受領)
7年5月19日 (月) 11:00-11:40	目的物件所在地	全戸不在。立入調査。写真撮影。
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。 ☒ 令和7年5月19日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち合わせ、ライオンズマンション石打丸山管理事務所が保管する合鍵を用いて解錠し、建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

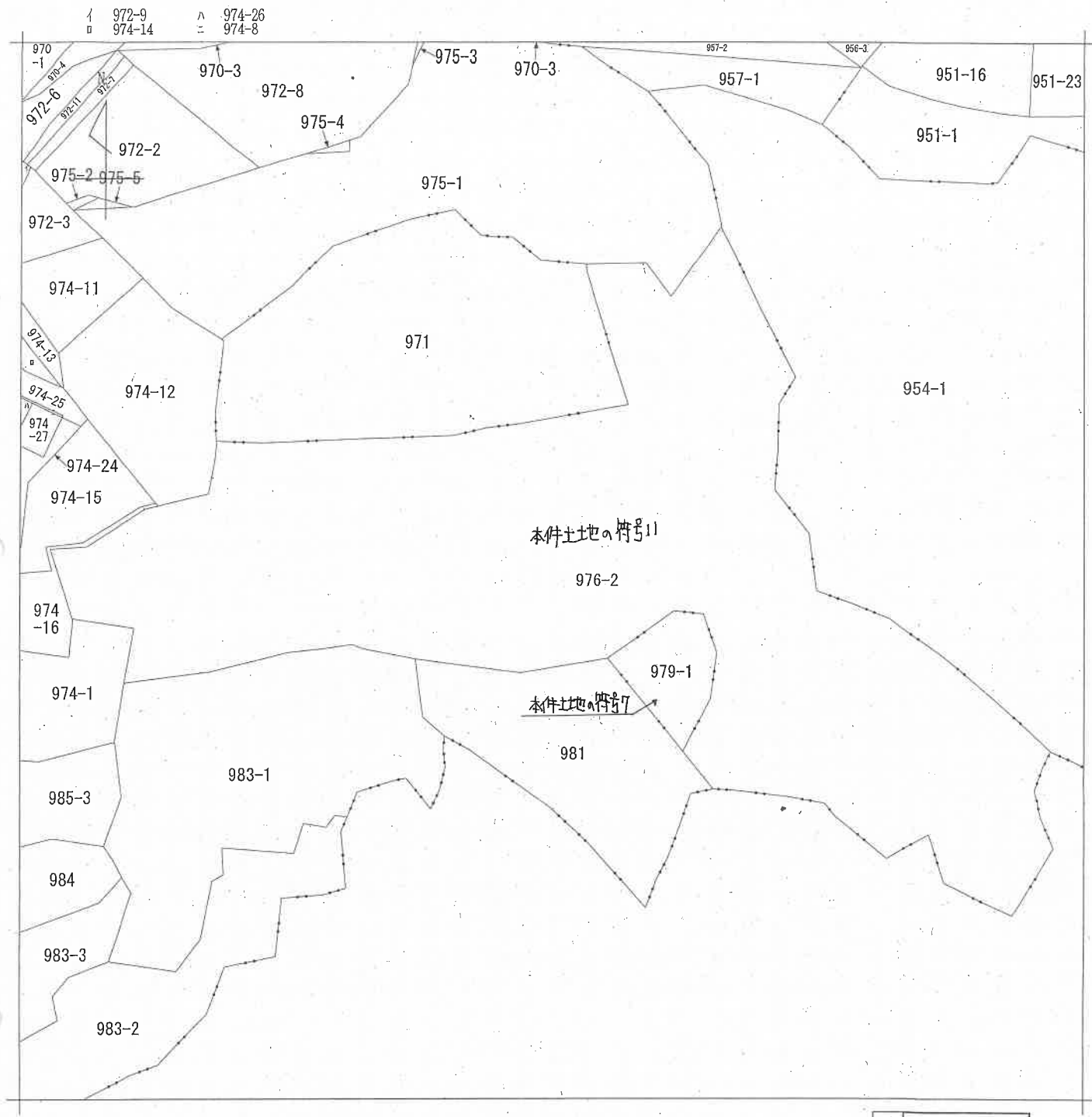


新潟地方法務局南魚沼 支局備付の図面 写
(ただし A3をA4に縮小)



請求部	所在	南魚沼市石打字曾我市				地番	954番1			
出力縮	1/600	精度区分		座標系又は記号		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		

(10 枚目)

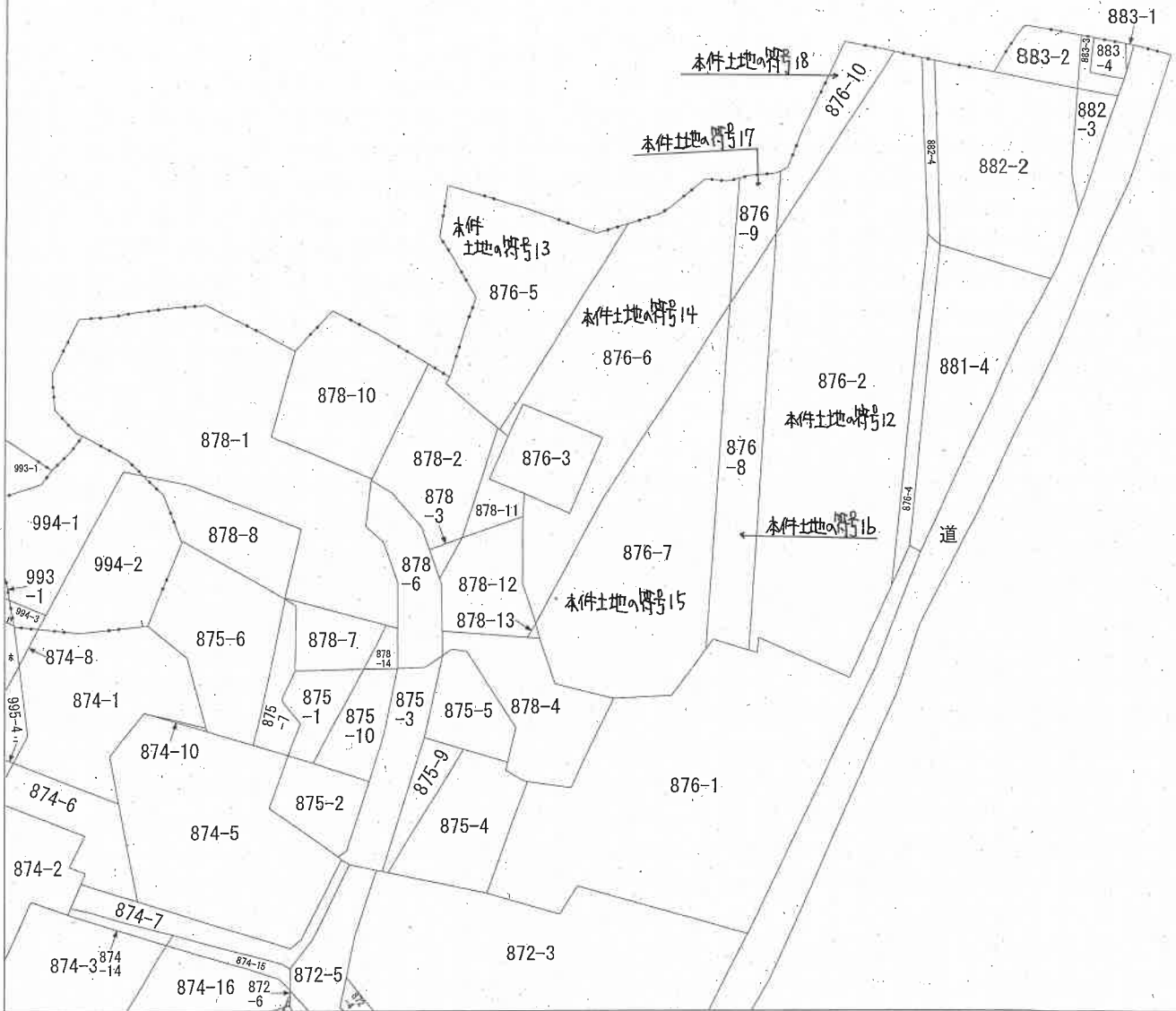
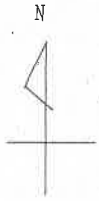


新潟地方法務局南魚沼支局備付の図面 写
(ただし A3をA4に縮小)



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)			補記事項		

(// 枚目)



新潟県南魚沼市石打字鎌止々
 支局備付の図面 写
 (ただし A3をA4に縮小)



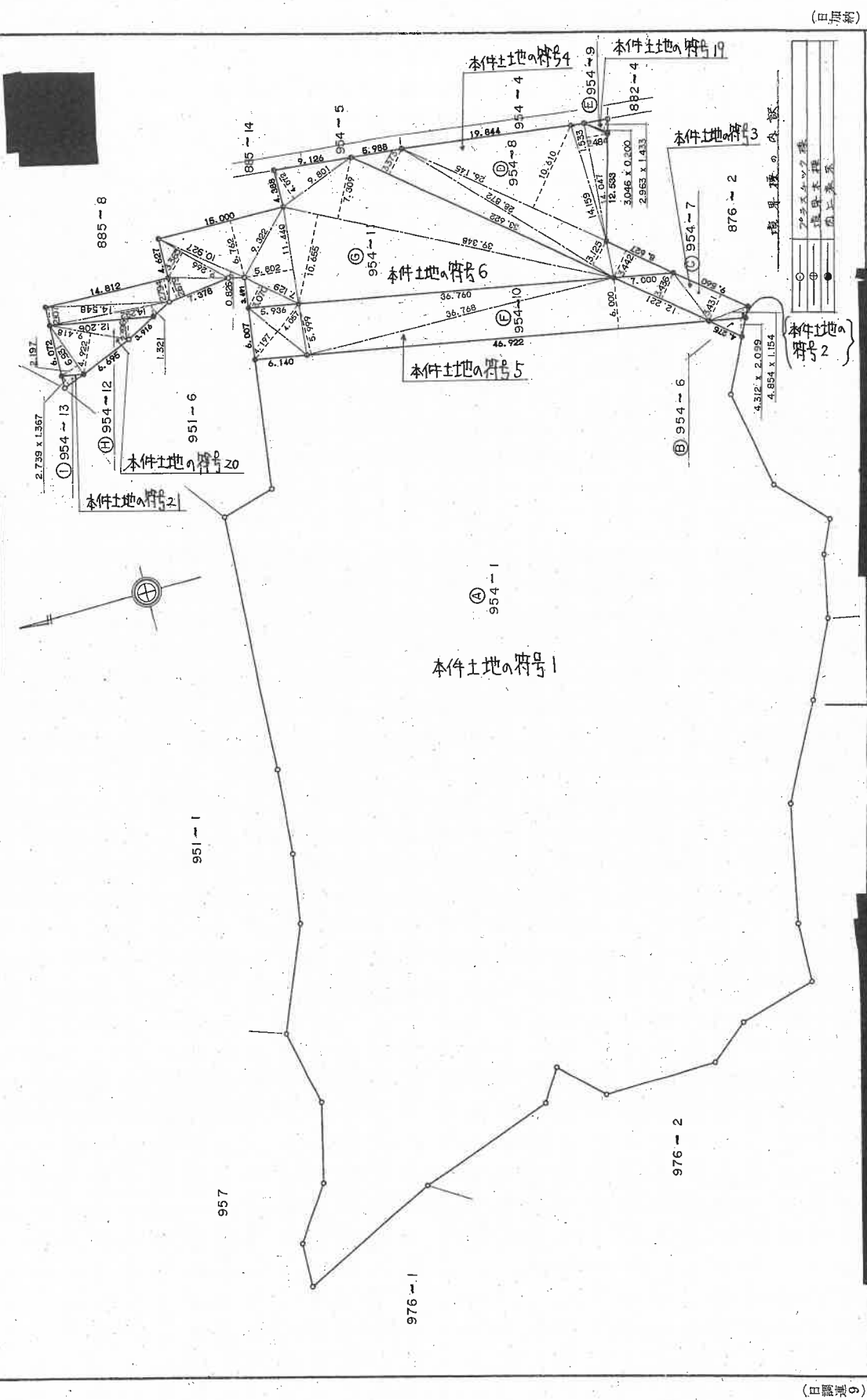
請求部	所在	南魚沼市石打字鎌止々				地番	876番6			
出力縮	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

(12 枚目)

登記年月日：昭和63年11月2日

前 954-1 後・新同一
地 番 954-1-6~7~8~9
10~11~12~13
206108 1/2 地積測量図 1/1

土地の所在 南魚沼市 南魚沼郡湯沢町大字石打字曾我市



作製者	申請人	縮尺 1/500
昭和63年10月26日(作製)		
日本土地家屋調査士会連合会		

昭和63年11月2日登記

206109 圖書

一、回生

954

地積測量圖

No. 2

地番

土地の所在
南魚沼郡塩沢町大字石打字曾我市

三三斜求積表

地番	④ 954-6	底辺	高さ	倍面積
		4.312	2.099	9.050888
			倍面積	9.050888
			面積	4.5264440
			地積	4.52 坪

地番	⑨ 954-7	底 辺	高 さ	倍 面 積
		4. 854	1. 154	5. 601516
		9. 560	3. 431	32. 890360
		12. 221	3. 486	41. 991356
			倍 面 積	80. 393232
			地 積	40. 1966160
				40 坪

地番	①954-8	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
			倍面積	283.6615425
			地積	283

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

地 区	① 954 ~ 10	底 边	高 度	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	
		面 積	287.282549	
		面 積	287	40

地 帯	④ 954 ~ 11	底 辺	高 さ	倍 面 積
		39.348	7.309	287.574532
		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	0.926	9.095702
		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. ㎡

地番	④954-12	底別	高さ	倍面積
		12.206	2.396	29.245576
		9.418	4.922	46.356396
		6.931	2.197	15.227407
			倍面積	90.826379
			面積	45.4141895
			地積	45 ㎡

地 区	①954 ~ 13	底 边	高 度	估 面 積
		2,739	1,367	3,744213
			估 面 積	3,744213
			面 積	1,8721065
			地 積	1,872 呎

合計 1209.0483390

地 番 ④ 954 - 1
6757.6989
- (① + ② + ③ + ④ + ⑤ + ⑥ + ⑦)
= 5548.6505610
地 積 5548 ㎡

(日羅漢9)

(田加第)

作者

人請申

縮尺

昭和53年10月26日作製)

(日本土地家屋調査士会連合会刊)

昭和・平成63年11月入日登記

地番	④ 979-1-3	底辺	高さ	倍面積
		19.396	6.995	135.675920
		19.668	8.343	164.090124
		19.668	6.668	131.146224
			倍面積	430.9711368
			面積	215.4556840
			面積	215.4556840

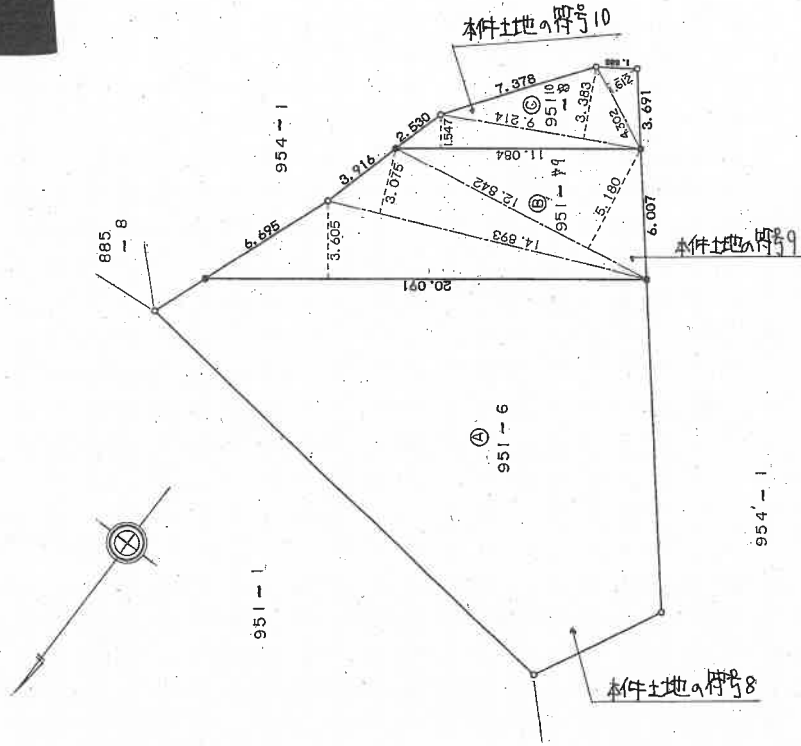
登記年月日：昭和63年11月2日

206092 地積測量図

⑨ 951-6 後・新 同一
地番 951-6 951-6

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	⑨ 951-6	底辺	高さ	倍面積
		12.842	5.180	66.521560
		14.893	3.075	45.795975
		20.091	3.605	72.428055
			倍面積	184.745590
			地積	92.3727950
				92 ㎡

地番	⑩ 951-8 10	底辺	高さ	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
			地積	27.6263670
				27 ㎡

合計 119.9991620

地番 ⑨ 951-6 378.7538
 - (⑨ + ⑩)
 = 258.7546380
 地積 258 ㎡

境界線の内部

○	境界線の内部
●	境界線の外部
△	境界線の外部

(日調連9)

作製者

昭和63年10月26日(作製)

申請人

縮尺 1/250

(日加新)

(昭和)平成63年11月2日登記

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：昭和63年8月12日

206175
地積測量図

前なし 後・新同一

地番 976~2

土地の所在 青森県東津軽郡大石町大字石打土堂

出算式表

測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1)Yn	距離
K.76	339,919	382,051	1814,360199	14,941
K.75	338,705	380,126	-3014,779306	2,276
K.153	331,988	379,515	-7070,364450	6,745
K.146	330,075	381,460	-7044,803280	12,071
K.154	313,520	381,707	-3202,140023	6,560
K.139	311,686	391,275	-1739,217375	9,742
K.140	309,075	403,450	-700,389200	12,452
K.141	309,920	417,355	1033,370980	13,933
K.42	311,551	424,171	-2735,902950	7,002
K.147	303,500	429,000	-4849,579000	9,389
K.148	300,200	433,700	-6910,142100	5,743
K.32	287,567	437,569	-8655,645290	13,212
K.31	281,790	434,248	-3054,046184	4,644
K.30	280,534	438,552	-6577,402896	4,484
K.29	268,792	448,241	-164,030128	14,814
K.122	268,009	452,441	3901,878920	14,317
K.35	278,412	458,253	-2151,063552	7,503
K.36	275,715	463,062	395,477538	10,828
K.37	277,321	470,687	4678,177771	2,272
K.41	285,654	461,298	5025,358324	12,557
K.38	288,215	455,195	3937,436750	6,617
K.39	294,304	454,219	3813,766364	6,167
K.121	294,171	457,101	9457,933013	3,434
K.43	316,017	510,075	16598,860650	55,226
K.57	328,713	505,923	7953,109560	14,312
K.44	330,737	511,119	2201,389533	5,576
K.46	333,020	513,142	2471,805014	3,050
K.45	335,554	515,947	5096,524466	3,780
K.48	342,898	522,433	4219,143908	9,798
K.49	343,630	524,213	2001,445234	1,925
K.50	346,716	523,164	3692,651948	3,259
K.51	350,587	520,198	1573,078752	4,877
K.52	349,740	510,967	3562,461924	9,270
K.53	357,559	508,289	1206,159948	8,265
K.54	352,172	498,871	-3776,453470	10,850
K.55	349,989	497,890	-5937,716890	2,397
K.56	340,246	479,551	-5111,534109	20,758
K.58	338,290	461,381	-923,938116	7,248
K.59	334,025	458,236	-2447,626205	11,029
K.40	332,037	453,901	-2845,349708	5,299
K.61	330,559	448,131	-1573,220844	4,769
K.114	318,452	432,232	-8036,963205	4,994
K.130	322,101	431,374	-3715,083462	15,427
K.64	331,085	430,835	5145,234002	8,666
K.65	338,484	431,428	7085,362805	9,000
K.66	336,864	427,287	3358,078412	7,423
K.67	332,631	425,073	575,555889	4,168
K.68	339,090	429,278	76,067854	2,410
K.69	331,205	414,612	-683,372028	4,958
K.70	336,460	407,755	-1090,499560	5,735
K.71	337,806	402,240	-162,694245	7,074
K.72	338,755	399,900	923,140800	5,677
K.73	339,511	397,832	481,822500	2,525
K.74	333,956	395,750	-1929,195768	2,202
重算			9744,123085	
重算			4872,061525	
重算			4372	

(日調連9)

作製者

昭和63年7月21日作製

(日本土地家屋調査士会連合会)

申請人

昭和63年8月12日登記

縮尺 1/1000

(日加築)

新潟地方法務局南魚沼支局備付の図面写 (ただし A3をA4に縮小)

登記年月日：昭和63年11月2日

後・新同一

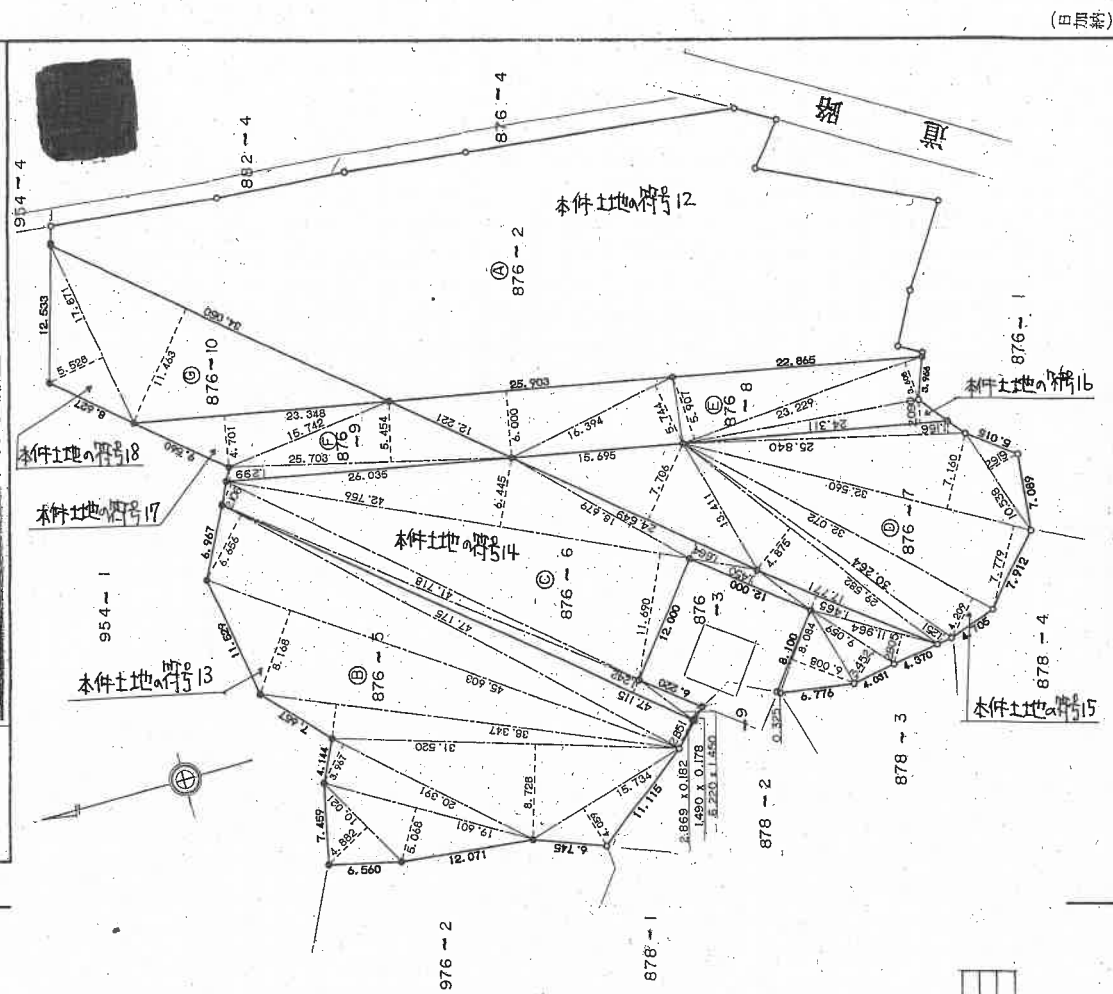
876-2

地積測量図 1/500

地番 876-5-6-7-8
9-10, 876-2

205874

土地の所在 鹿角郡塩浜町大字石打字鎌止々



境界線の図説

○	境界線の中心
●	境界線の端点
—	境界線の延長
—	境界線の縮小

作製者

申請人

縮尺 1/500

昭和63年10月26日作製

(日本土地家屋調査士会連合会)

昭和63年11月2日登記

登記年月日：昭和63年11月2日

前 876-2 新・新 同一

地番 876-2
876-5~6~7~8
9~10
地積測量図 205875

土地の所在 南魚沼市 南魚沼郡湯沢町大字石打字鎌止々

三 斜 求 積 表

地番	⑧ 876-5	底辺	高さ	倍面積
		2.869	0.182	0.522158
		47.175	2.851	134.495925
		47.175	6.656	313.996800
		45.603	8.168	372.485304
		38.347	3.139	120.371233
		31.520	8.728	275.106560
		15.734	4.059	63.864306
		20.391	3.967	80.891097
		19.601	5.068	99.337868
		10.021	4.882	48.922522
			倍面積	1509.993773
			地積	754.9968865
				754

地番	⑨ 876-6	底辺	高さ	倍面積
		8.100	0.325	2.632500
		8.084	6.008	48.568672
		9.059	3.452	31.271668
		11.964	2.805	33.559020
		17.771	1.465	26.034515
		12.000	1.450	17.400000
		24.649	1.664	41.015936
		42.756	6.445	275.562420
		42.756	11.690	499.817640
		41.718	2.106	87.858108
		47.115	1.242	58.516830
		6.220	1.450	9.019000
		1.490	0.178	0.265220
			倍面積	1131.521529
			地積	565.7607645
				565

地番	⑩ 876-7	底辺	高さ	倍面積
		30.264	1.251	37.860264
		32.072	4.209	134.991048
		32.560	7.779	253.284240
		32.560	7.160	233.129600
		10.538	2.919	30.760422
		25.840	1.166	30.129440
		29.582	4.875	144.212250
		24.649	7.706	189.945194
			倍面積	1054.312458
			地積	527.1562290
				527

地番	⑪ 876-8	底辺	高さ	倍面積
		24.311	2.090	50.809990
		23.229	3.608	83.810232
		23.229	5.907	137.213703
		16.394	5.744	94.167136
		25.903	6.000	155.418000
			倍面積	521.419061
			地積	260.7095305
				260

地番	⑫ 876-9	底辺	高さ	倍面積
		26.035	1.299	33.819465
		25.703	5.454	140.184162
		23.348	4.701	109.758948
			倍面積	283.762575
			地積	141.8812875
				141

地番	⑬ 876-10	底辺	高さ	倍面積
		34.050	11.463	390.315150
		17.871	5.528	98.790888
			倍面積	489.106038
			地積	244.5530190
				244

合計 2495.0577170

地番 ⑭ 876-2
3865.9638
- (⑤ + ⑩ + ⑪ + ⑫ + ⑬)
= 1370.9060830
地積 1370

(日加算)

作製者

申請人

縮尺 1/

昭和63年10月26日作製

(昭和)平成63年11月2日登記

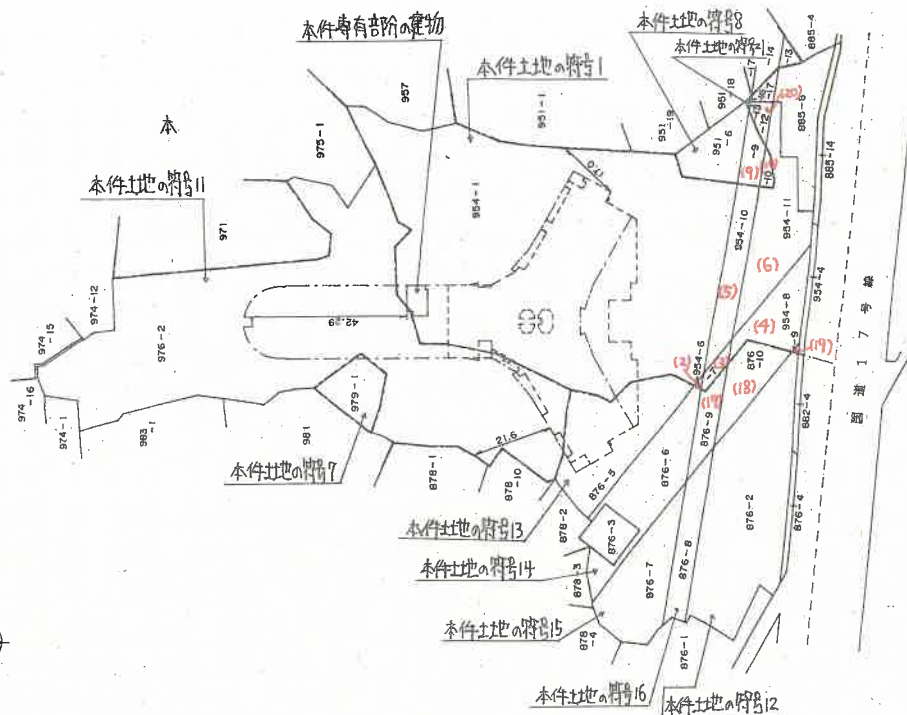
401813

面
区
物
建

大字石打954番1 の1103	南魚沼県佐和田大字石打字 同番地11・979番地1・字士 876番地2・同番地5・同番地
家屋番号	建物の所在

南魚沼市

建築物の存する部分	階
建物番号	1103



1.325	1.325	3.660	=	4.849500
5.925	5.925	5.320	=	31.521000
1.100	1.100	4.910	=	5.401000
				41.771500

末面積	4.1, 7.7m ²
-----	------------------------

作者

1952年7月30日作(集)

縮尺 $\frac{1}{250}$

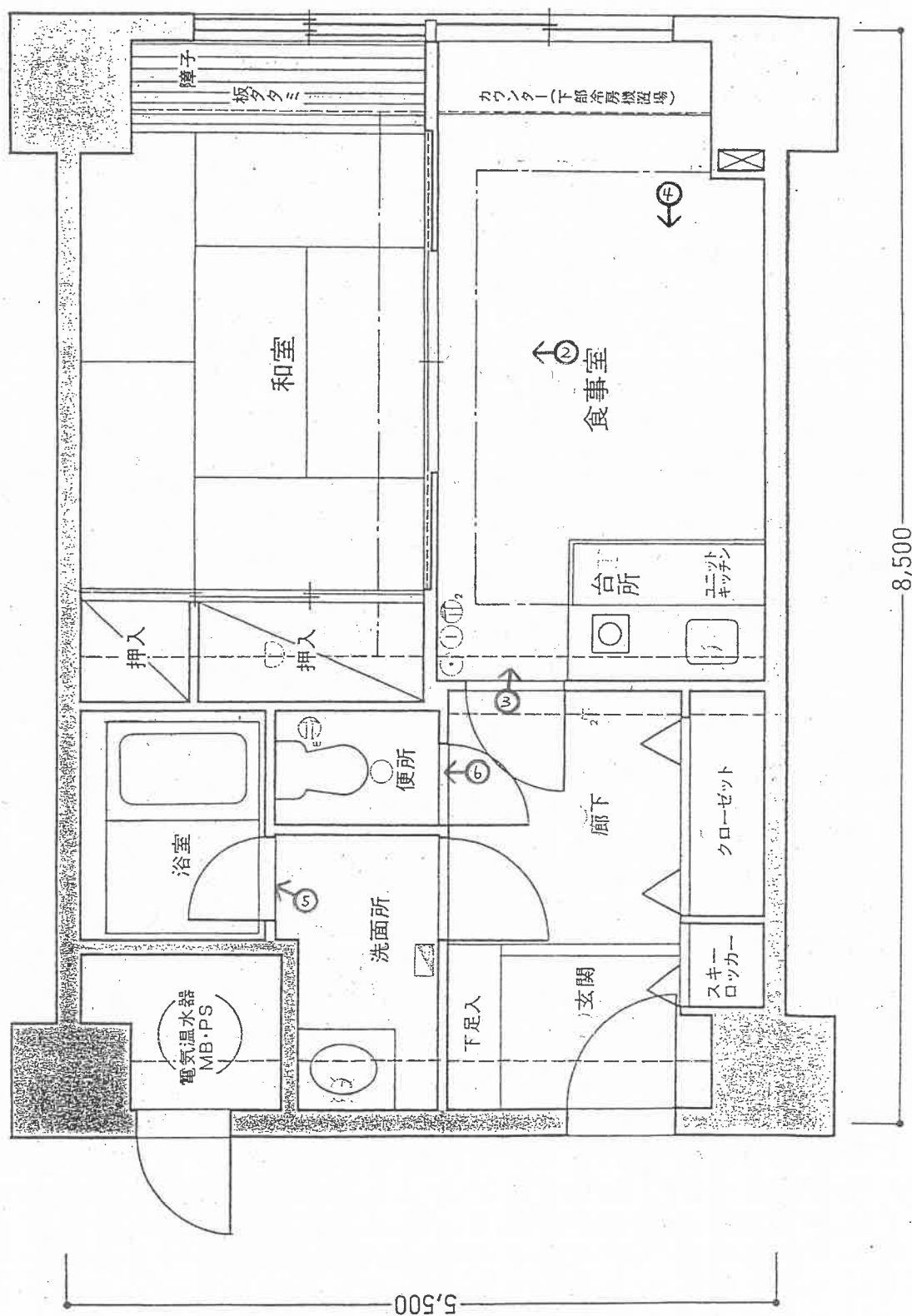
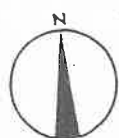
人請申

昭和・平成 年 (東京) 土地家屋調査士会 平成2年8月9日登記

縮尺 $\frac{1}{1500}$

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



印は写真撮影位置、方向

(22 枚目)

写真 /



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



令和7年 (又) 第6号
令和7年 5月19日 現地調査
令和7年 6月11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1103 建物の名称 1103号 種類 居宅 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 床面積 11階部分 41.77㎡ (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 5,548.65㎡ 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 4.52㎡ 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㎡ 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㎡		

(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4,675

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１１階のほぼ中央（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４,６７５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 3.6 m 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 300.5 m から 315 m 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	1 1 階部分 1 1 0 3 号室
現 況 床 面 積	公簿と同じ
間 取 り	1 L D K (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、杉柾化粧プリント合板、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	管理状態は普通である。
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 水 道 料 特別管理費 滞 納 費 2 1, 3 0 0 円／月 5, 3 8 0 円／月 3, 2 7 6 円／月 3, 0 0 0 円／月 滞納あり。(令和7年4月30日現在) 令和5年3月分～令和7年5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 859, 812 円 遅延損害金 128, 404 円 違約金 211, 000 円 合計 1, 199, 216 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。 室内には家電等の動産が残されている。
特 記 事 項	室内の内装や建具には特に難点は見られないが、トイレの内壁のビニールクロスにカビのような汚れが見られる。 開口部が二重サッシになっている。

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	41.77	1.02	1,917,000

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。

受命物件は階層で優るが、開口部の向きで劣り、二重サッシが取り付けられている点も考慮の上、総合的に＋2％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
1,917,000	—	1.00	0.70	(※)	10,000

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、修繕積立金、水道使用量及び遅延損害金の令和7年5月分までの滞納額に加え、評価日から6ヶ月後（令和7年11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すると物件価格を上回る結果となった。

従って本件では備忘価格として10,000円を評価額とする。

$$\begin{array}{rcl} \text{R7/5迄の滞納額} & \text{6ヶ月分の管理費、修繕積立金} & \\ 1,199,216\text{円} & + (21,300\text{円} + 5,380\text{円}) \times 6\text{ヶ月} & = 1,359,296\text{円} \end{array}$$

$$\begin{array}{rcl} \text{ア} & \text{エ} & \\ (1,917,000\text{円} \times 0.7) & < & 1,359,296\text{円} \end{array}$$

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

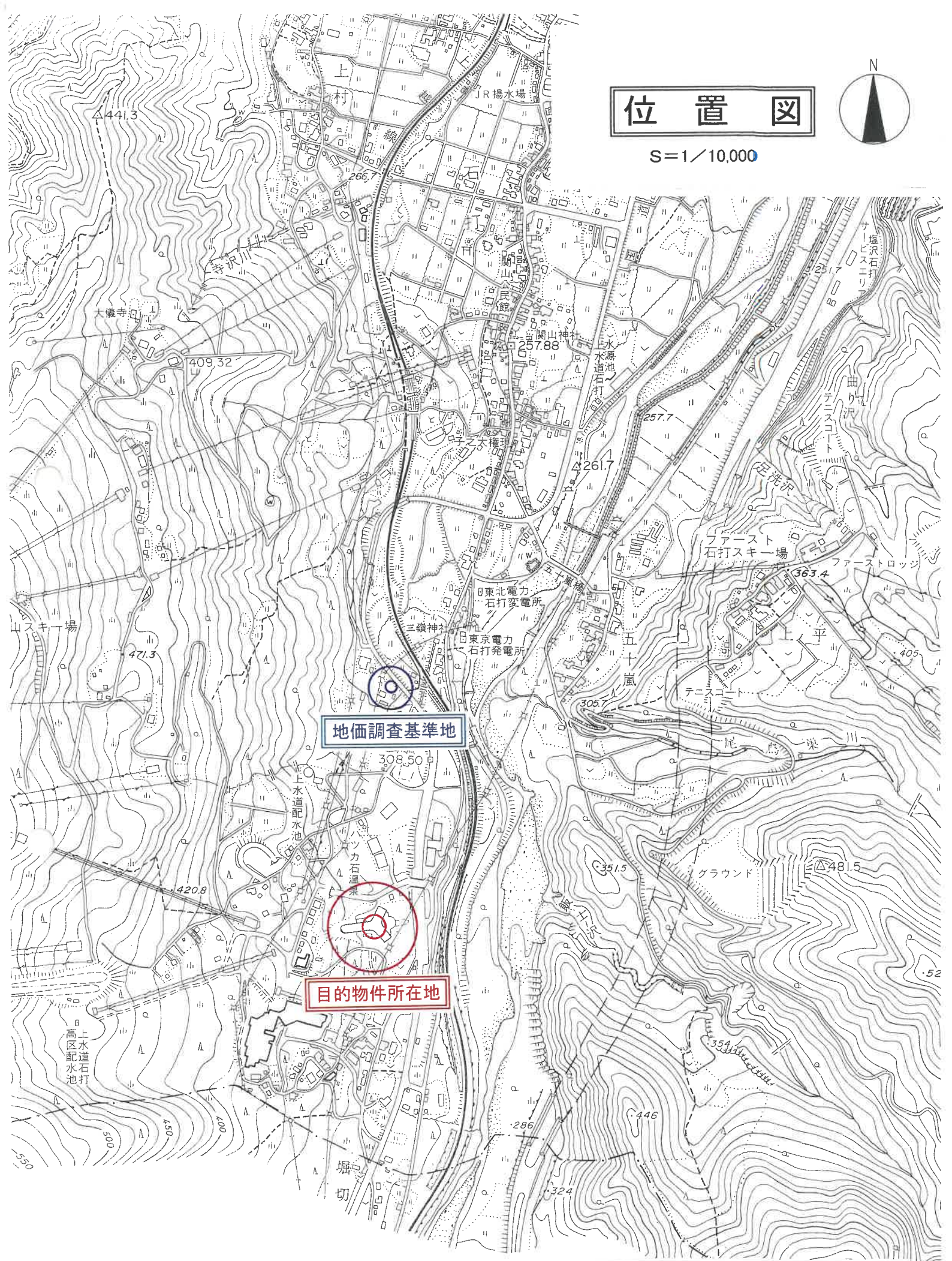
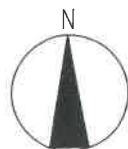
第7 附属資料の表示

- 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

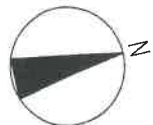
S=1/10,000



地価調査基準地

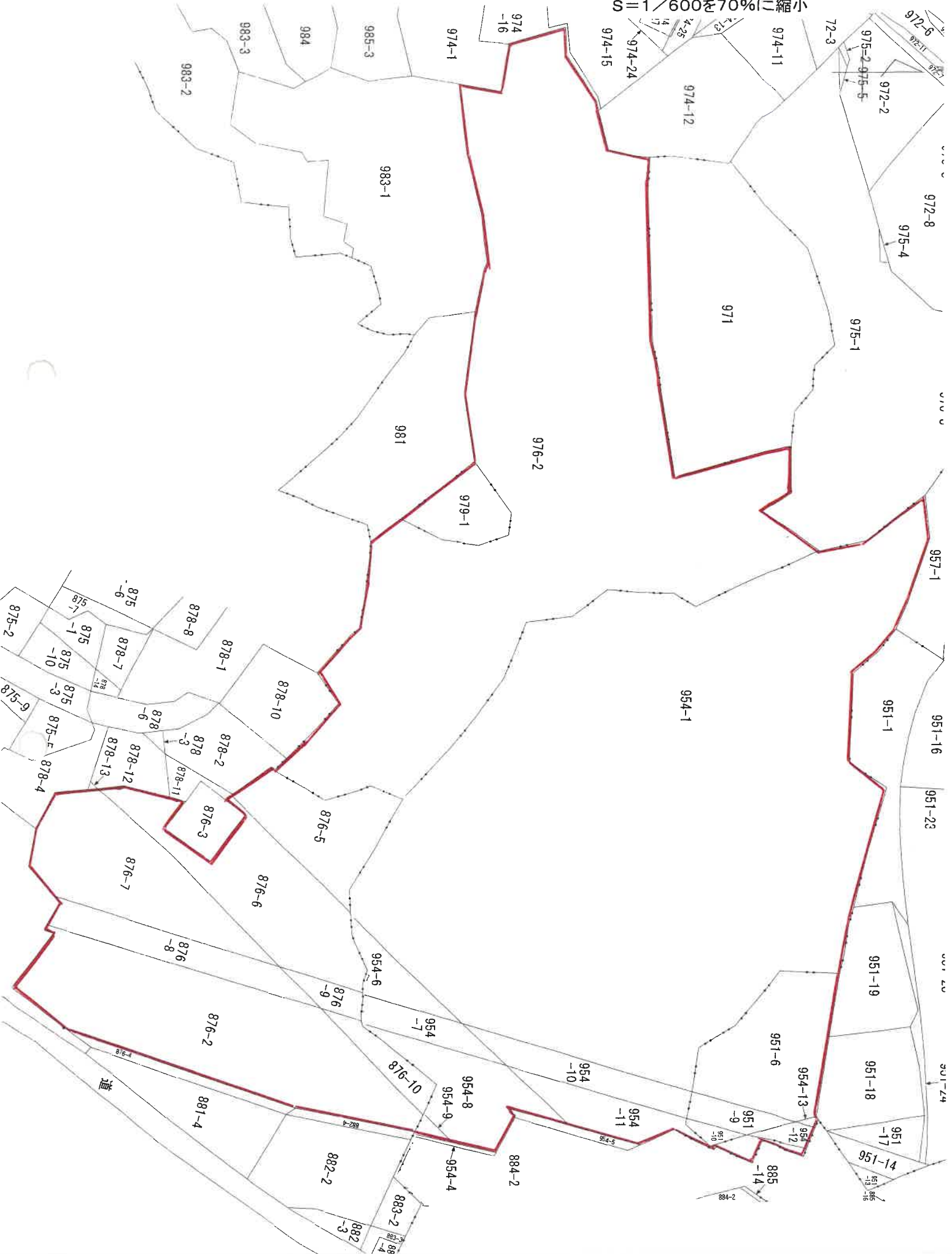
目的物件所在地

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。
(新潟地方税務局南魚沼支局管轄)
令和7年3月5日 東京法務局港出張所

登記書

各階平面図

401818

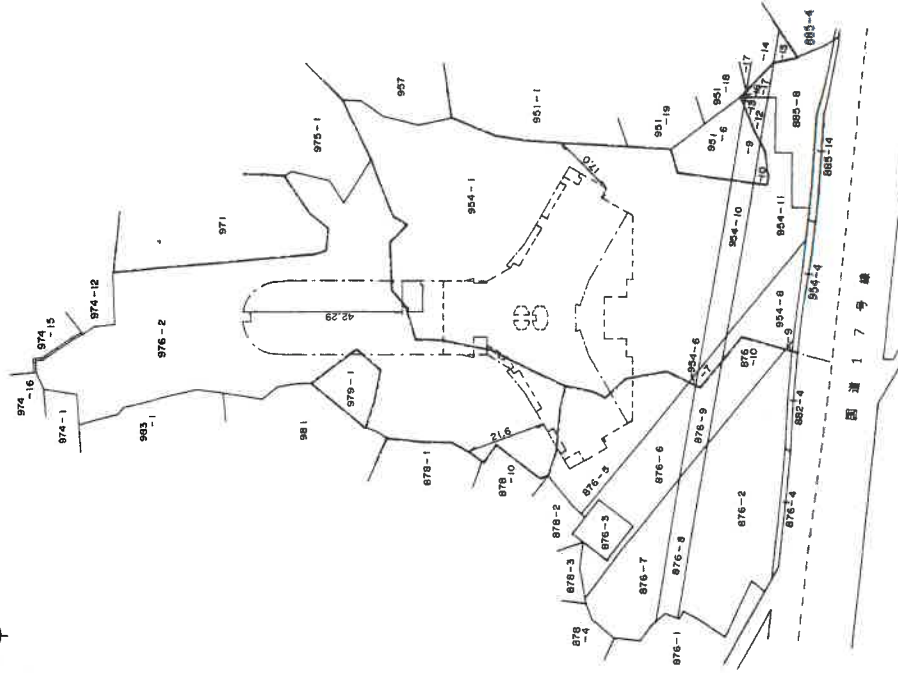
建物図面

家屋番号 大字石打954番1
の1103

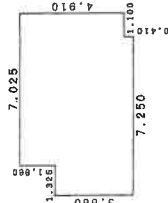
建物の所在 南魚沼市 南魚沼市大字石打字曾我市954番地1・同番地6・同番地7・同番地8・同番地10
同番地11・979番地1・字土室951番地6・同番地9・同番地10・976番地2・字藤止々
876番地2・同番地5・同番地6・同番地7・同番地8・同番地9・同番地10

南魚沼市

建物の存する部分 11 階
建物番号 1103 号



求積表



1.325 x 3.600 = 4.770000
5.925 x 5.320 = 31.521000
1.100 x 4.910 = 5.401000
41.771600

床面積 41.77m²

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1500

昭和 平成 年 (東京市登記家屋調査) 平成2年8月 9日 登記

地図整理番号：M51431

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

