

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 4 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 12 月 1 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 12 月 8 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 11 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 12 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 12 月 15 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 12 月 17 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 11 月 4 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 所 在 南魚沼市海士ケ島新田
地 番 18 番
地 目 宅地
地 積 968.60 平方メートル

2 所 在 南魚沼市海士ケ島新田 18 番地
家屋 番号 18 番
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 83.61 平方メートル
2 階 64.59 平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建
床 面 積 1 階 83.61 平方メートル
2 階 64.59 平方メートル
3 階 約 27 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 車庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 19.87 平方メートル
2 階 13.24 平方メートル

(現況)

種 類 車庫・物置



物 件 明 細 書

令和 7年10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 近 藤 勝

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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

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 南魚沼市海士ケ島新田
 地 番 18 番
 地 目 宅地
 地 積 968.60 平方メートル

2 所 在 南魚沼市海士ケ島新田 18 番地
 家屋 番号 18 番
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 83.61 平方メートル
 2 階 64.59 平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建
 床 面 積 1 階 83.61 平方メートル
 2 階 64.59 平方メートル
 3 階 約 27 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 19.87 平方メートル
 2 階 13.24 平方メートル

(現況)

種 類 車庫・物置



令和7年(ケ)第33号
令和7年7月17日受理
令和7年 8 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 所 在 南魚沼市海士ケ島新田
地 番 18番
地 目 宅地
地 積 968.60平方メートル
- 2 所 在 南魚沼市海士ケ島新田18番地
家屋 番号 18番
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 83.61平方メートル
2階 64.59平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 車庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 19.87平方メートル
2階 13.24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	
現 況 地 目	■宅地（物件 1） □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 上記の者が本土地上に下記主たる建物及び附属建物符号 1 の建物を所有し、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 2	
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：木造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建 ■床面積：1 階 8 3 . 6 1 平方メートル、2 階 6 4 . 5 9 平方メートル 3 階約 2 7 平方メートル		
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 上記の者が主たる建物を居宅として、附属建物符号 1 の建物を車庫・物置として各々使用している。 □「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 □地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 □ある □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

その他の事項

- 1 物件1の土地は、物件2の主たる建物及び附属建物符号1の建物の敷地として利用されている。
- 2 物件1の土地は東側で幅員約4メートルないし4.3メートルの市道海士ケ島新田11号線に接面する。
- 3 物件1の土地は東側の間口が約32.4メートル、奥行きが約30メートルないし34メートルくらいの土地で、土地の形状は、ほぼ法務局備付の公図のとおりである。
- 4 物件1の土地の南東側の端に東日本電信電話株式会社が所有、管理する電柱(海士島支14)1本が存在するほか、物件2の主たる建物の北西側に消雪用井戸のポンプ小屋が存在する。
- 5 物件1の土地の西側部分は雑木や雑草が繁茂する状態の宅地であり、土地の南西側に池が存在する。
- 6 物件2の主たる建物には屋根裏物置部分が存在する。屋根裏物置部分には建物の2階北東側洋室内にある階段を使用して昇降する。屋根裏物置部分の天井高は約1.9メートルないし2.3メートルくらいである。
- 7 物件2の主たる建物は外壁の傷みや亀裂が認められるほか、物件2の主たる建物の浴室部分は汚れが目立つ。
- 8 物件2の附属建物符号1の建物は公簿上の記載と次の点が異なる。
種類：車庫・物置
- 9 隣地等の所有者(登記簿上)
 - ① 南魚沼市海士ケ島新田17番1、同所18番1の所有者：A
 - ② 南魚沼市海士ケ島新田16番1の所有者：B
 - ③ 南魚沼市海士ケ島新田19番2の所有者：C、D
 - ④ 南魚沼市海士ケ島新田17番2、同所18番2、同所78番2、同所79番2、同所80番2、同所81番2、同所82番3(いずれも公衆用道路)の所有者：南魚沼郡大和町

(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
☒ E (債務者兼所有者)	1 物件2の主たる建物には私が単身で居住しています。物件2の附属建物符号1の建物は、私が車庫・物置として使用しています。 2 物件2の建物の1階LD室の床下の地盤が陥没していることが判明しました。原因ははっきりしませんが、地震が長期間にわたり融雪井戸から組み上げた地下水の減少によって生じたものではないかと業者に言われました。陥没部分については一旦地下を掘ったうえで埋め戻す必要があり、工事費用として最大で180万円くらいかかると言われました。 3 物件2の主たる建物の西側に融雪ポンプの小屋があります。小屋の中には地下水を組み上げるポンプがありますが、ポンプは故障していて使用できません。 4 物件1の土地の境界に関し、隣地所有者らから異議を言われたことは一度もありません。 5 私は日本語を理解できます。

(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7月23日 (水) 11:40-11:45	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7月23日 (水) 12:00-12:05	南魚沼市役所税務課	名寄帳写及び間取図写の交付申請書持参(令和7年7月28日名寄帳写等取得)
7年7月23日 (水) 12:45-12:55	目的物件所在地	全戸不在。外観調査
7年8月26日 (火) 10:00-11:00	目的物件所在地	立入調査。写真撮影。債務者兼所有者Eと面談
7年8月26日 (火) 11:30-11:35	南魚沼市役所建設課	道路調査
年 月 日 () : :		
年 月 日 () : :		

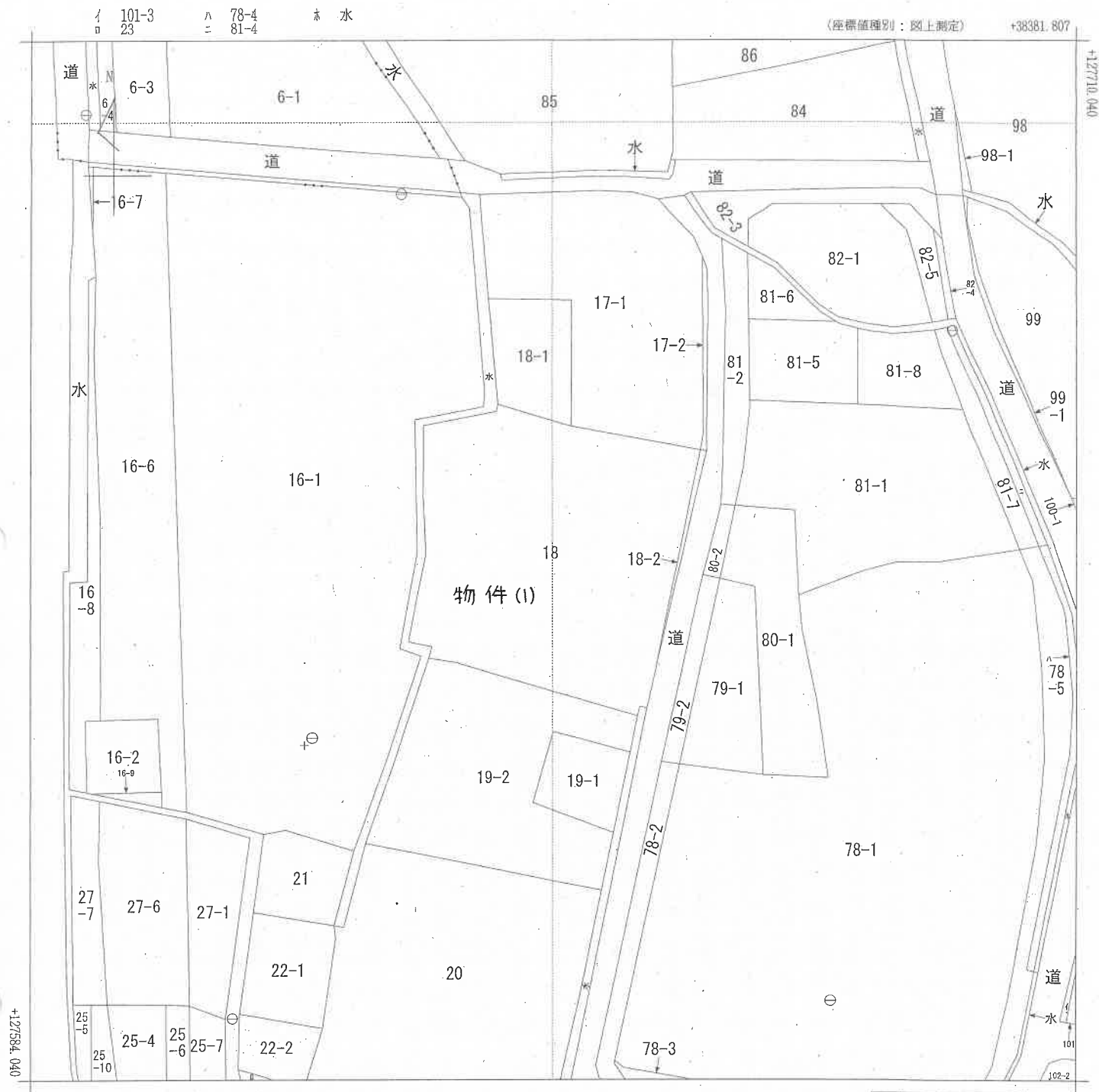
(特記事項)

☐ 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。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



+38256.807 (座標値種別: 図上測定)

(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

新潟地方法務局南魚沼支局備付の図面
(ただし A3をA4に縮小)

地番区域見出
銀島
海士ケ島新田

請 求 部 分	所 在 南魚沼市海士ケ島新田					地 番	18番								
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分	乙一		座 標 系 番 号 又 は 記 号	Ⅷ		分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)			種 類	地籍図	
作 成 年 月 日	昭和41年12月					備 付 年 月 日 (原図)				補 記 事 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。

(6 枚目)

登記年月日：昭和55年7月4日

新潟地方方法務局南魚沼支局備付の図面 早 (ただし A3をA4に縮小)

後・新 同一

前 18

203242

PK

地 積 測 量 図

地 図 番 号	R12-3 R12-4
地 番	18 18-2
土地の所在	南魚沼市 海士ヶ島新田 南魚沼郡大和町大字 海士ヶ島新田

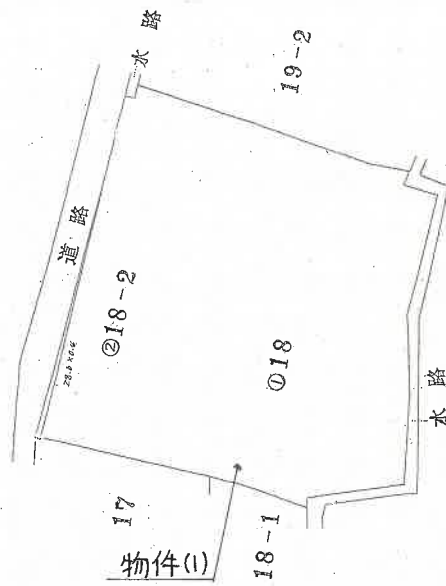
② 18-2

$$28.6 \times 0.4 \div \frac{1}{2} = 11.44$$
$$= 5.72 \text{ m}^2$$

① 18

$$774.32 \div 5.72 = 968.60$$

$$968.60 \text{ m}^2$$



作 製 者

(昭和54年12月19日 作製)

嘱 託 者

縮 尺

1 / 500

昭和55年7月4日登録

登記年月日：平成5年9月6日

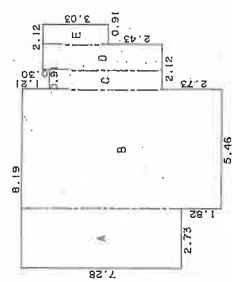
新潟地方法務局南魚沼支局備付の図面 写 (ただし A3をA4に縮小)

各階平面図 建物図面図 1/2

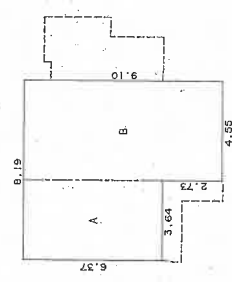
家屋番号 18

建物の所在 南魚沼市大畑 畑士ヶ島新田18番地 400399

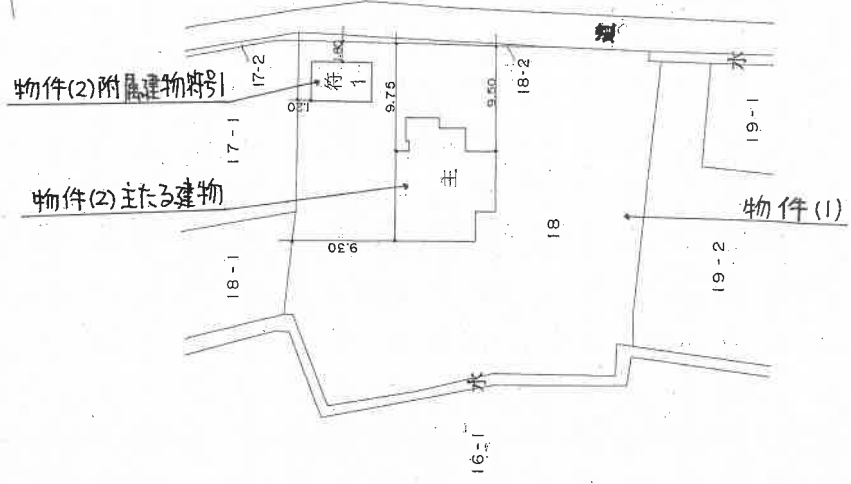
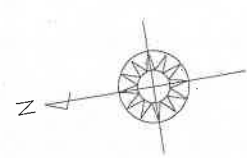
(主) 1 階



(主) 2 階



※ 主たる建物の3階部分の床面積は別紙各階平面図より



(製図家)

作製者

5年8月31日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

昭和・平成5年9月6日登記

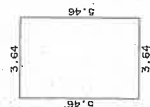
各階平面図	家屋番号
各階平面図	18

家屋番号 18

南魚沼市 南魚沼郡大和町大字廻士ヶ島新田 18 番地

007007

(符1) 1階

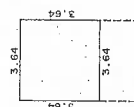


求積表

$$5.46 \times 3.64 = 19.8744$$

床面積	19.87 m ²
15.34 m ²	

(符1)2階



求積表

$$3.64 \times 3.64 = 13.2496$$

床面積	積
13.24	m ²

(田調連12)

作者

5年8月31日作製)

縮尺 $\frac{1}{\quad}$

人請申

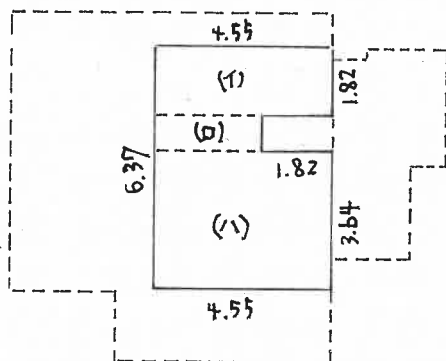
縮尺 $1/250$

昭和・平成5年9月6日登記

各階平面図 (概 略)

物 件 (2)

3 階



3階床面積 (概測)

$$1) 4.55 \times 1.82 = 8.281 \text{ (m}^2\text{)}$$

$$2) 2.73 \times 0.91 = 2.4843 \text{ (m}^2\text{)}$$

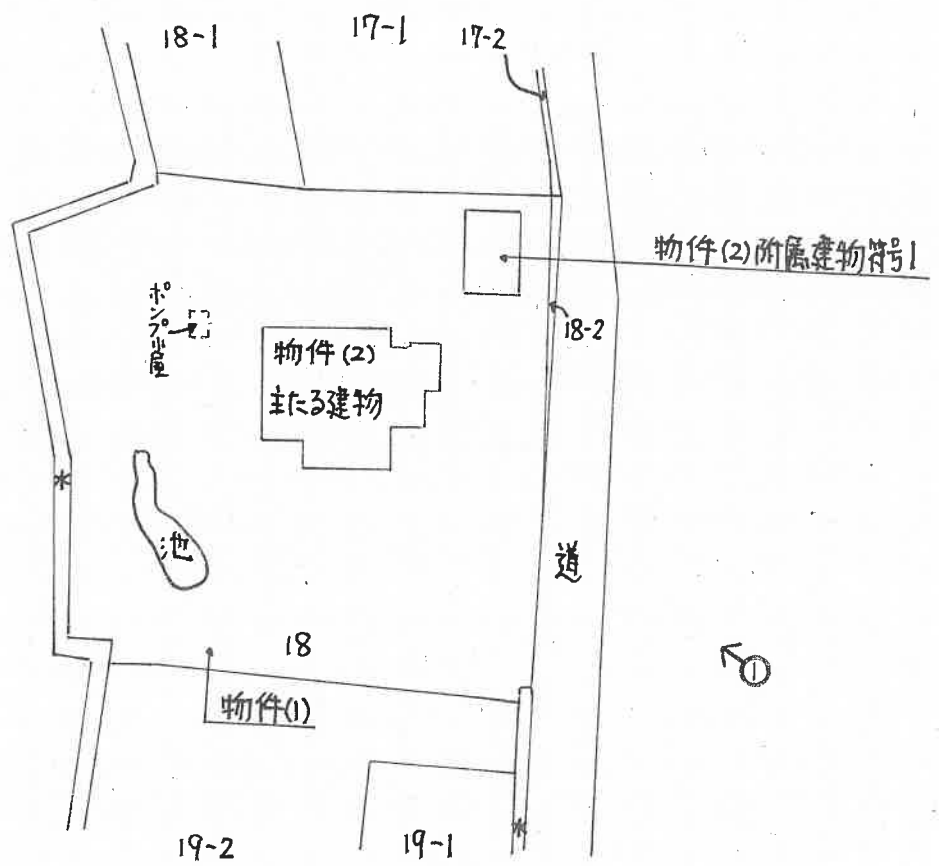
$$3) 4.55 \times 3.64 = 16.562 \text{ (m}^2\text{)}$$

$$\underline{27.3273 \text{ (m}^2\text{)}} \text{ (概測)}$$

$$\approx 27 \text{ (m}^2\text{)} \text{ (概測)}$$

縮尺: 約 $\frac{1}{200}$

土地建物位置関係図(概略)



○印は写真撮影位置、方向

(11 枚目)

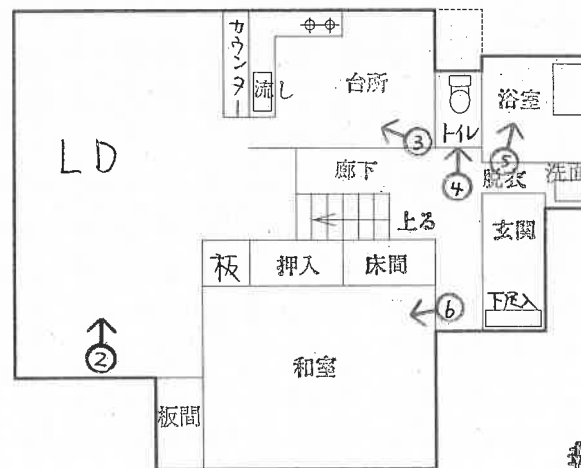
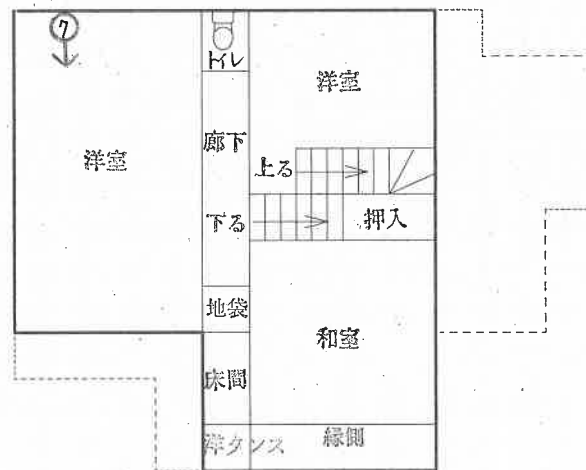
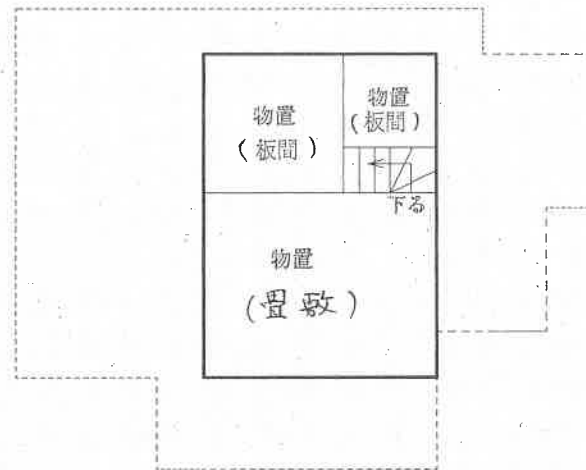
縮尺: 約 $\frac{1}{500}$

執行官作成

間取図(概略)

物件(2)主たる建物

縮尺 1/150

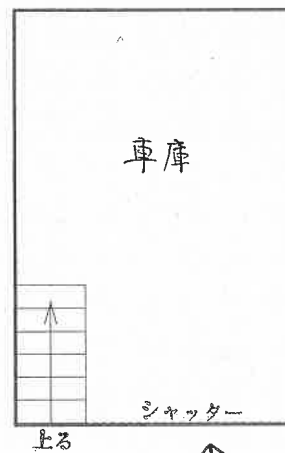


執行官作成

間取図(概略)

物件(2)附属建物符号1

縮尺 1/100



1階

執行官作成

写真 /



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8



令和7年（ケ）第33号
令和7年8月26日 現地調査
令和7年8月28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
島 村 正 人

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,380,000円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 1,600,000円
2 (建物)	金 1,780,000円

- ① 一括価格は、物件1、2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2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2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	所在地 地目 地積	南魚沼市海士ケ島新田 18番 宅地 968.60m ²	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 (附属建物) 符 号 種類 構造 床面積	南魚沼市海士ケ島新田18番地 18番 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 83.61m ² 2階 64.59m ² 1 車庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 19.87m ² 2階 13.24m ²	木造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 1階 83.61m ² 2階 64.59m ² 3階 約27m ² (3階部分面積増加) 車庫・物置
特 記 事 項			
1	なし		
2	3階部分面積増加がある。		

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)

位 置 ・ 交 通	物件1の土地は、JR上越新幹線・上越線「浦佐」駅の南東方、道路距離約3.3kmに位置する。バス停は徒歩圏にはない。
付 近 の 状 況	浦佐駅から南東方約3.3km、旧六日町中心市街地から北東方約13kmに位置する魚野川に近い農家集落地域である。周辺は田が広がる中、農家住宅、一般住宅が建ち並び、東方1.5kmのところに国際大学がある。
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 非線引都市計画区域 用 途 地 域 指定なし 建 ぺ い 率 70% 容 積 率 200% 防 火 規 制 指定なし その他の規制 -
画 地 条 件 (規模、形状等)	物件1は、地積968.60㎡(登記記載)、東側で約4.0mの舗装道路と接面し、ほぼ整形状(約32.4m×約30mないし約34m)の中間画地である。
接 面 道 路	物件1の土地は、東側で幅員約4.0mの舗装道路(市道海士ケ島新田11号線)に接面する。東側市道とは幅約0.5mの水路を介して接道し、コンクリートブロックで暗渠されている接道部分の間口は、約5.0m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2の建物の敷地として利用されている。隣地は、農家住宅、田である。物件1の敷地内は雑木や雑草が生い茂り、池も存在する。敷地周囲は約0.3m幅の水路で囲まれている。
供 給 処 理 施 設	上水道 あり(引込済) ガ ス なし 下水道 あり(引込済)
特 記 事 項	・ 物件2の主である建物の北西側に消雪用井戸のポンプ小屋が設けられており、消雪パイプが敷地内及び建物屋根部に配置されている。所有者によると、ポンプが故障しており、現在使用できないとのことである。ポンプ故障のほか、電気系統等不具合の有無等の詳細については不明である。

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">・ 物件1の南東側の端に東日本電信電話株式会社所有管理の電柱（海士島支14）が存在する。・ 物件1は、浸水想定区域に指定されている。（浸水深:0.5～3.0 m） |
|--|

2 建物の概況及び利用状況 (物件2)

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) 昭和59年11月30日 経過年数 約40年 経済的残存耐用年数 約0年
仕 様	構造 木造3階建 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 サイディング等 内 壁 ビニールクロス貼等 天 井 ビニールクロス貼 床 フローリング、畳等 設 備 システムキッチン、消雪設備 そ の 他 特になし
床面積(現況)	1階 83.61㎡ 2階 64.59㎡ 3階 約27㎡(3階部分面積増加) 計 約175.20㎡
現況用途等	階 層 3階建 現況用途 居宅 間 取 り 建物間取図参照
品 等	使用資材 普通 施 工 普通
保守管理の状態	築年相応の劣化状況にあり、損傷部分も多く見受けられ、維持管理状態は劣る。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	・2階の和室及び北東側洋室上部の屋根裏部分に物置があり、北東側洋室内にある常設の階段で昇降できる。天井高が約1.9m～2.3mあり、未登記であることから、当該部分を階数及び床面積として換算した。(3階部分面積増加約27㎡、建物間取図参照。)

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">・ 外壁の一部にクラックがあり、屋根部も劣化し、内装も壁紙が古く剥がれている箇所がある等破損箇所が多く見受けられる。・ 所有者によると、LDK北西部の床下の地盤が一部陥没し、建物の基礎が一部損傷している箇所があり、今後修理が必要とのことである。所有者が依頼した修理業者の意見として、過去の地震若しくは長期にわたる消雪井戸の地下水組み上げによる影響と疑われるが原因ははっきりしていないとのことであり、詳細は不明である。 |
|---|

区 分	附属建物
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日 主である建物と同一と認定 経過年数 約40年 経済的残存耐用年数 約0年
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 及 亜鉛メッキ鋼板葺 び 外 壁 サイディング貼 内 壁 木造現わし 天 井 木造現わし 床 モルタルタタキ 設 備 - そ の 他 -
床 面 積（現 況）	1階 19.87㎡ 2階 13.24㎡ 計 33.11㎡
現 況 用 途 等	階 層 2階建 現 況 用 途 車庫・物置 間 取 り -
品 等	使用資材 普通 施 工 普通
保守管理の状態	築年相応の劣化状況にあり、維持管理状態は劣る。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	なし

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	7,090	1.00	968.60	0.95	6,520,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

近隣及び周辺の取引事例等と比較し、公示価格等から規準し、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。

地価調査「南魚沼(県)－2」を規準した価格

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した価格} \\ 8,000\text{円/㎡} & \times & 97.5 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 110 & \div & 7,090\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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。

◇標準化補正 : 標準的画地で補正の必要なし。

◇地 域 格 差 : 街路、交通接近、環境条件等を考慮した。 + 10 %

イ 個 別 格 差 : ほぼ標準的 ± 0%

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価補正率 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮。 △ 5%

② 物件2(建物)

当該建物及び附属建物の経過年数及び現況等を考慮の上、経済的残存耐用年数が満了しているものと判断し、現価率を1%と判定した。

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
2(主)	200,000	175.20	0.01	350,000
2(附)	100,000	33.11	0.01	30,000
合計				380,000

ウ 現価率

建物の経過年数及び現況等を考慮の上、経済的残存耐用年数が満了しているものと判断し、現価率を上記のとおり判定した。

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2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		敷地利用権価格 (円) ア×イ÷ウ
1	6,520,000	0.50	法定地上権	3,260,000

イ 敷地利用権等割合 : 敷地利用権等を法定地上権と認定し、その割合を50%と査定した。

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	6,520,000	－ 3,260,000	－	0.70	0.70	1,600,000
2	380,000	＋ 3,260,000	－	0.70	0.70	1,780,000
一 括 価 格 (合 計)						3,380,000

ウ 占有減価率 : 必要なし。

エ 市場性修正率 : 床下部分の補修や消雪ポンプ修繕等の費用が今後発生する可能性があることを考慮すると、想定される需要者が限定されるものとして、△30%の市場性減価を査定した。

オ 競売市場修正率 : 第2 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

地価調査「南魚沼(県)－2」

所	在	:	南魚沼市下原字玉珍547番1				
価	格	:	8,000円/㎡				
位	置	:	JR上越線「五日町」駅の南東方、道路距離約3.9kmに位置する。				
価	格	時	点	:	令和6年7月1日		
地	積	:	965㎡				
供	給	処	理	施	設	:	上水道、下水道
接	面	街	路	:	東側5.5m市道		
用	途	指	定	等	:	非線引都市計画区域、用途指定なし (建蔽率70%、容積率200%)	
地	域	の	概	要	:	農地が多い県道背後の農家住宅地域	

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面、各階平面図写
- 5 建物間取図

以 上

位置図

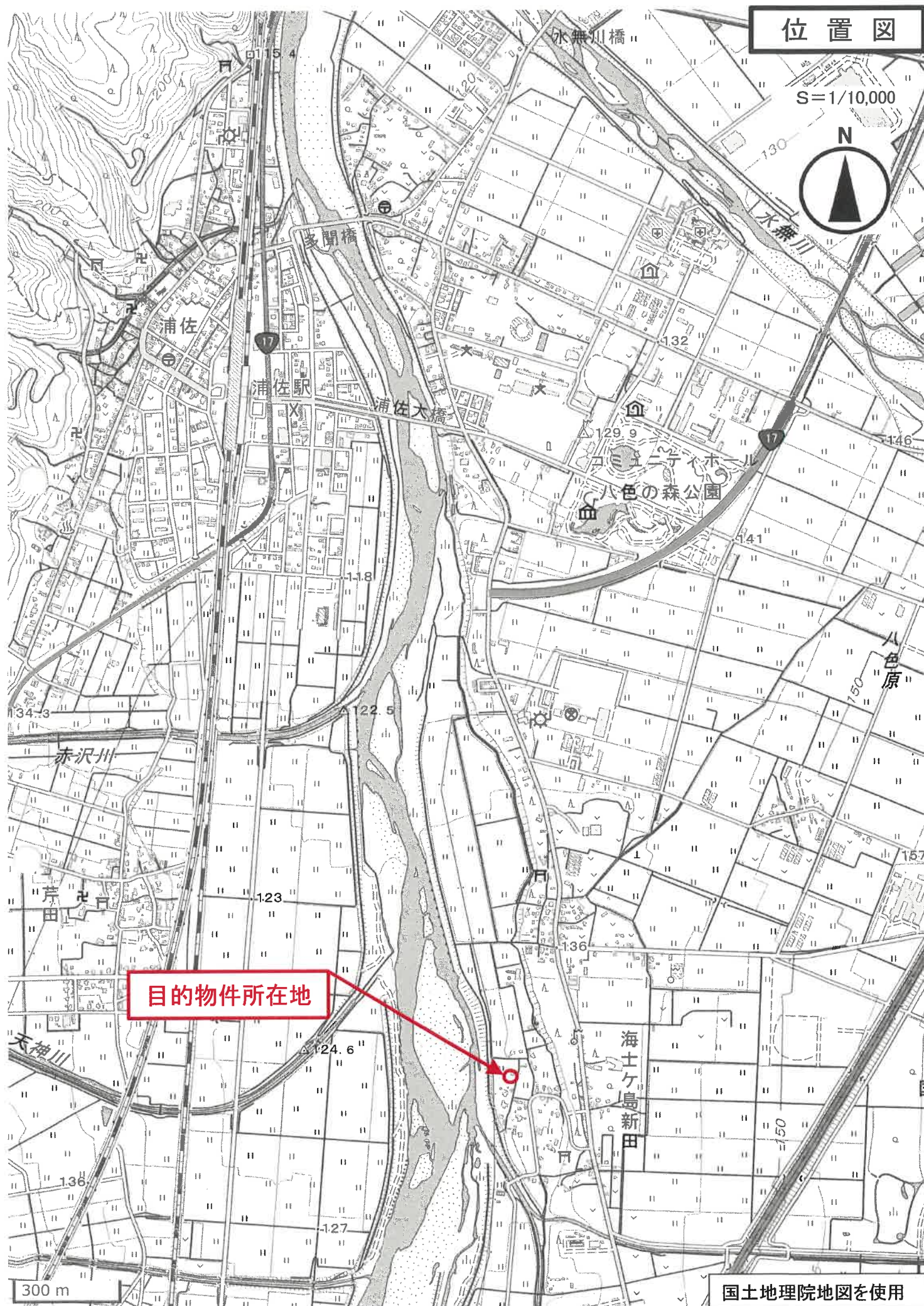
S=1/10,000



目的物件所在地

300 m

国土地理院地図を使用



位置図

S=1/10,000



地価調査 南魚沼(県)-2

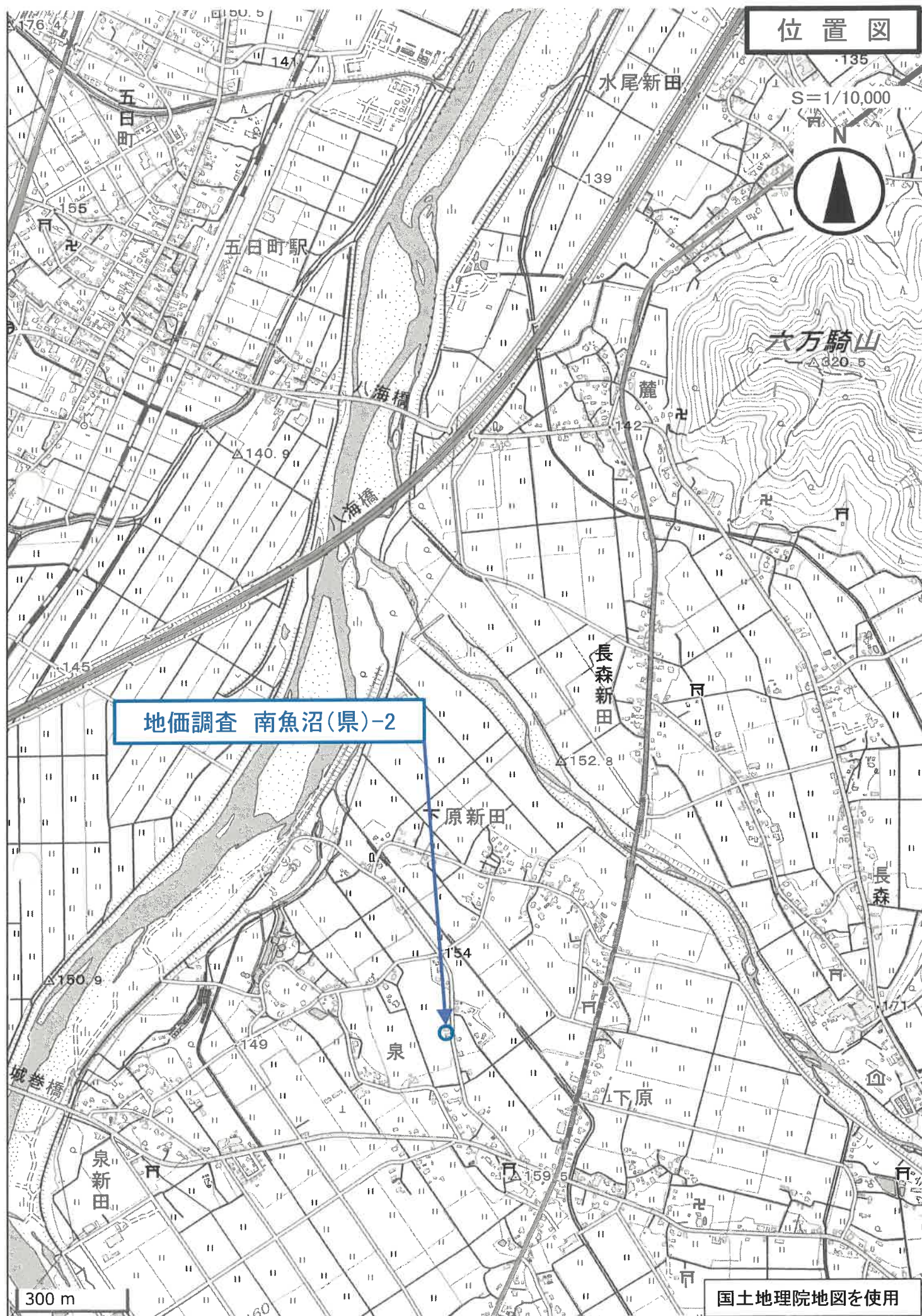
下原新田

泉

下原

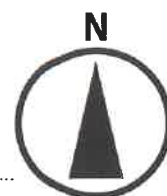
300 m

国土地理院地図を使用

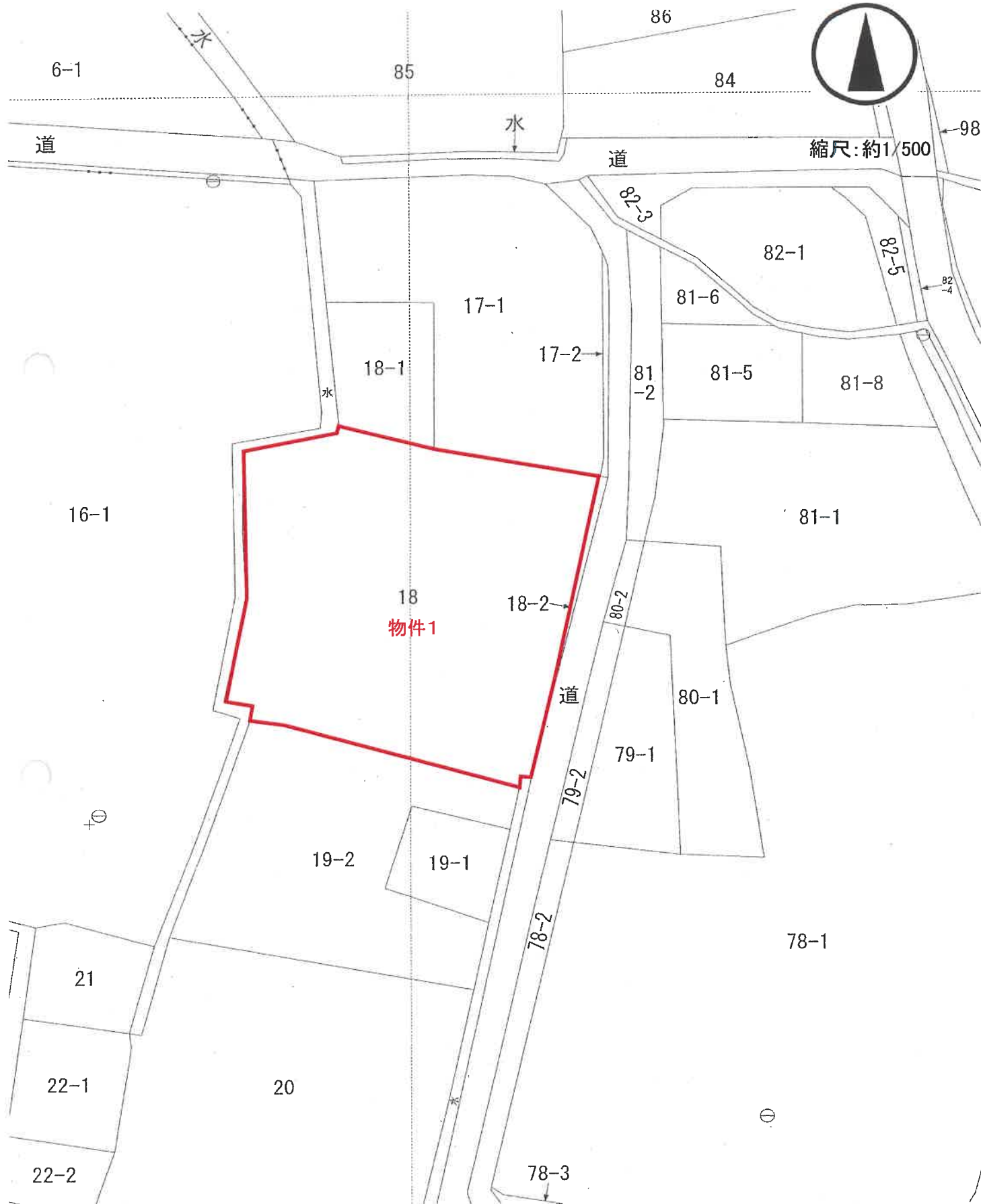


公 図 写

法務局備付の公図を使用



縮尺: 約1/500



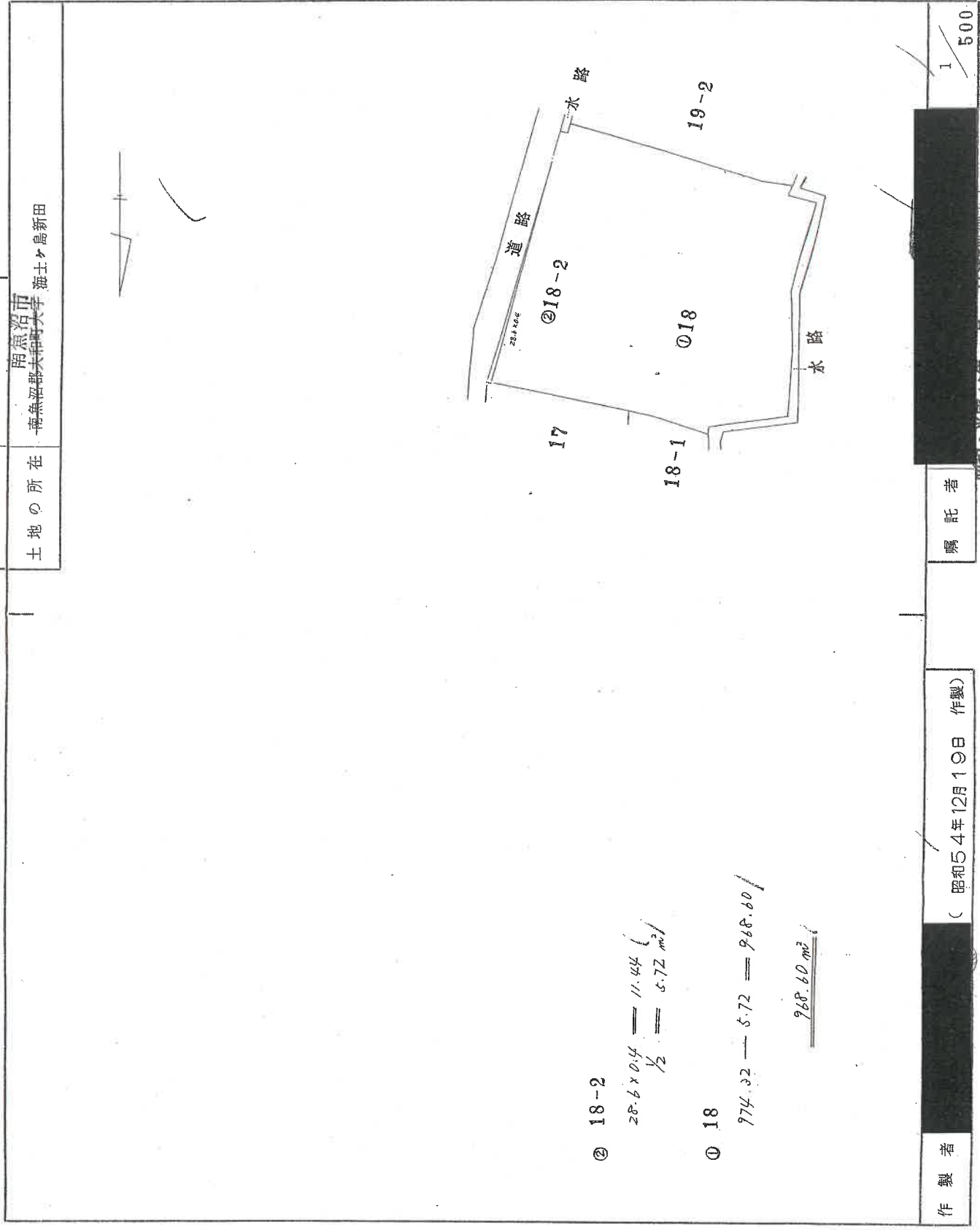
200632

地 図 番 号		R12-212-4	地 積 測 量 図
地 番		18 18-2	
土 地 の 所 在		閉 居 沿 市 南 魚 沼 郡 大 和 町 大 字 海 士 ヲ 島 新 田	

地積測量図写

法務局備付の地積測量図
A3をA4に縮小(70%縮小)

物件1



② 18-2

$$28.6 \times 0.4 = 11.44$$
$$\frac{1}{2} = 5.72 \text{ m}^2$$

① 18

$$974.32 - 5.72 = 968.60$$

$$968.60 \text{ m}^2$$

作 製 者
(昭 和 5 4 年 1 2 月 1 9 日 作 製)

購 託 者

1 / 500

建物図面・各階平面図写

法務局備付の建物図面
A3をA4に縮小(70%縮小)

物件2

(東隣地)

建物図面 1/2
各階平面図

18

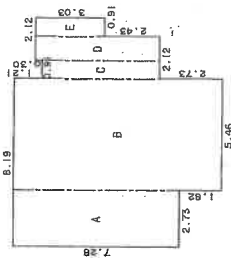
400399

南魚沼郡大潟町大字海士ヶ島新田18番地

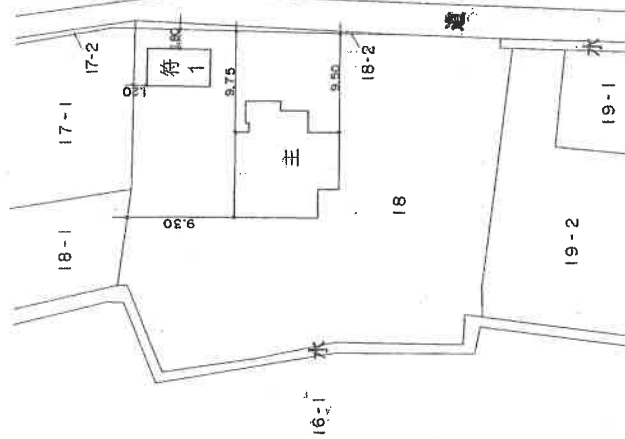
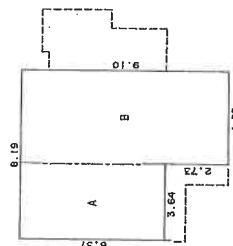
家屋番号
建物の所在

各階平面図

(主) 1 階



(主) 2 階



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

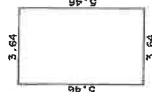
昭和・平成 5年 9月 6日登記

(日製建設)

家屋番号	18
建物の所在	南麻呂郡入和町大寺廻土ヶ島新田18番地 南魚沼市

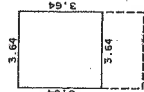
400400

(符1) 1 階



求積表
5.46 X 3.64 = 19.8744
19.8744
床面積 19.87 m ²

(符1) 2 階



求積表
3.64 X 3.64 = 13.2496
13.2496
床面積 13.24 m ²

(目録表12)

(表裏紙)

作製者	縮尺 1/250
申請人	

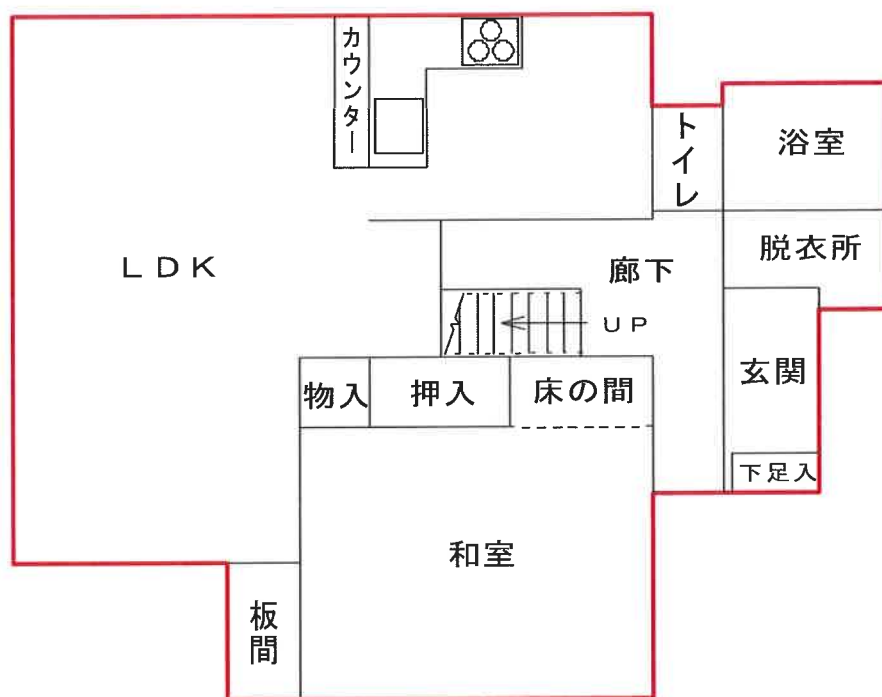
昭和・平成5年9月6日登記

建物間取図

評価人が作成した概略図

物件2:1階

縮尺:約1/100

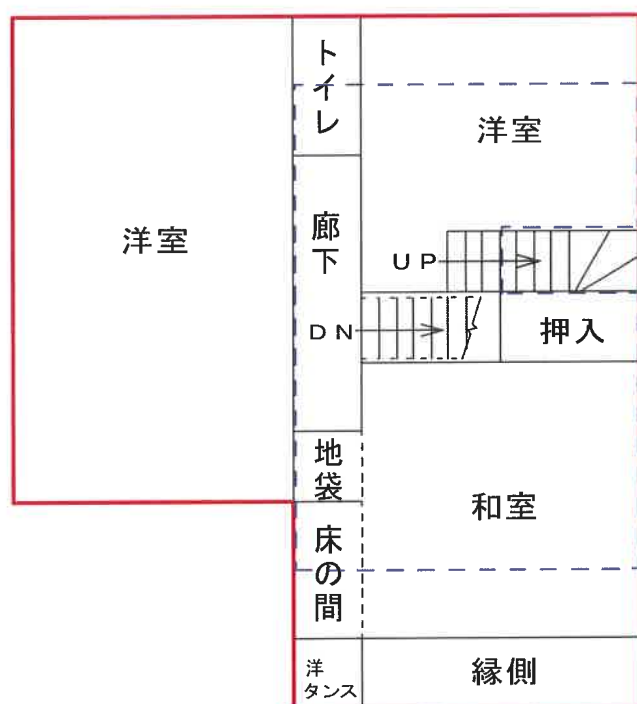
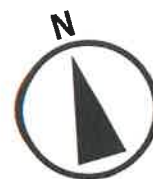


建物間取図

評価人が作成した概略図

物件2:2階

縮尺:約1/100



3階面積増加部分
(点線箇所)

建物間取図

評価人が作成した概略図

物件2:3階

縮尺:約1/100



3階面積増加部分

建物間取図

評価人が作成した概略図

物件2: 附属建物

縮尺: 約1/100

