

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	3,850,000 3,080,000	一括	770,000	146,537	0
1	660,000				
2	100,000				
3	760,000				
4	2,320,000				
5	10,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|----|----|--|
| 1 | 所 | 在 | 南魚沼郡湯沢町大字神立字原新田 |
| | 地 | 番 | 1308番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 340.62平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 南魚沼郡湯沢町大字神立字原新田 |
| | 地 | 番 | 1308番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 48.70平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 南魚沼郡湯沢町大字神立字原新田 |
| | 地 | 番 | 1309番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 197.10平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 南魚沼郡湯沢町大字神立字原新田1308番地1、1308番地3、1308番地9 |
| | 家屋 | 番号 | 1308番1 |
| | 種 | 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 | 造 | 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1階 | 163.40平方メートル |
| | | 2階 | 171.41平方メートル |
| | | 3階 | 103.52平方メートル |

(現況)



物 件 目 録

所 在 南魚沼郡湯沢町大字神立字原新田1308番地1、1308番地3

床 面 積 1階 163.40平方メートル
2階 約179.41平方メートル
3階 103.52平方メートル

5 所 在 南魚沼郡湯沢町大字神立字原新田1309番地、1309番地子

家屋 番号 1309番

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺3階建

床 面 積 1階 55.48平方メートル
2階 92.40平方メートル
3階 39.57平方メートル

(現況)

所 在 南魚沼郡湯沢町大字神立字原新田1309番地

床 面 積 1階 約101平方メートル
2階 約99平方メートル
3階 約39平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月10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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件所有者が占有している。

【物件番号5】

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 | 南魚沼郡湯沢町大字神立字原新田 |
| | 地 番 | 1 3 0 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 4 0 . 6 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 南魚沼郡湯沢町大字神立字原新田 |
| | 地 番 | 1 3 0 8 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 8 . 7 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 南魚沼郡湯沢町大字神立字原新田 |
| | 地 番 | 1 3 0 9 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 7 . 1 0 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 南魚沼郡湯沢町大字神立字原新田 1 3 0 8 番地 1、1
3 0 8 番地 3、1 3 0 8 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 1 3 0 8 番 1 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 6 3 . 4 0 平方メートル
2 階 1 7 1 . 4 1 平方メートル
3 階 1 0 3 . 5 2 平方メートル |

(現況)



物 件 目 録

所 在 南魚沼郡湯沢町大字神立字原新田1308番地1、1308番地3

床 面 積 1階 163.40平方メートル
2階 約179.41平方メートル
3階 103.52平方メートル

5 所 在 南魚沼郡湯沢町大字神立字原新田1309番地、1309番地子

家屋 番号 1309番

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺3階建

床 面 積 1階 55.48平方メートル
2階 92.40平方メートル
3階 39.57平方メートル

(現況)

所 在 南魚沼郡湯沢町大字神立字原新田1309番地

床 面 積 1階 約101平方メートル
2階 約99平方メートル
3階 約39平方メートル



令和7年(ケ)第21号
令和7年6月4日受理
令和7年8月7日提出

現況調査報告書

(物件1～5)

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 | 所 在 | 南魚沼郡湯沢町大字神立字原新田 |
| | 地 番 | 1308番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 340.62平方メートル |
| 2 | 所 在 | 南魚沼郡湯沢町大字神立字原新田 |
| | 地 番 | 1308番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 48.70平方メートル |
| 3 | 所 在 | 南魚沼郡湯沢町大字神立字原新田 |
| | 地 番 | 1309番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 197.10平方メートル |
| 4 | 所 在 | 南魚沼郡湯沢町大字神立字原新田1308番地1、1308番地3、1308番地9 |
| | 家屋 番号 | 1308番1 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 |

物 件 目 録

床 面 積 1階 163.40平方メートル
 2階 171.41平方メートル
 3階 103.52平方メートル

5 所 在 南魚沼郡湯沢町大字神立字原新田1309番地、1309番地子

家屋 番号 1309番

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺3階建

床 面 積 1階 55.48平方メートル
 2階 92.40平方メートル
 3階 39.57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	物件1所有者及び物件2所有者が下記建物を共有して占有している。物件4共有者Aの物件1に対する占有権原及び物件4共有者Bの物件2に対する占有権原はいずれも使用借権である。		
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4		
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: ☒ 床面積: 2階 約179.41㎡		
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(共有者) ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅・車庫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 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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

- 物件 1, 2 は一体となっており相互の境界は不明である。
- 隣地所有者等 (1) 1 3 0 7 番 7 用悪水路 7 1 m² 所有者 南魚沼郡湯沢町
(2) 1 3 0 8 番 1 2 同上 2 5 m² 所有者 同上
- 物件 4 の 2 階部分と物件 5 の 2 階部分は通路で接続されており、内部から往来できるようになっている。
- 物件 4 の現況所在 南魚沼郡湯沢町大字神立字原新田 1 3 0 8 番地 1、1 3 0 8 番地 3

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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3		
現況地目	☒ 宅地(物件3) ☐ 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	土地所有者以外の者Bが本土地上に下記建物を所有し、占有している。Bの物件3に対する占有権原は使用借権である。		
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5		
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: ☒ 床面積: 1階 約101㎡ 2階 約99㎡ 3階 約39㎡ (いずれも外観からの概測による)		
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 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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

■ 物件5の2階部分が1308番12の上を通過しているが、湯沢町建設課によれば占用許可が必要であるが得ておらず、今後も利用を続けるようであれば許可を得る必要があるとのことである。

■ 隣地所有者等 (1) 1307番7 用悪水路 71㎡ 所有者 南魚沼郡湯沢町
(2) 1308番12 同上 25㎡ 所有者 同上

■ 物件5の2階部分と物件4の2階部分は通路で接続されており、内部から往来できるようになっている。

■ 物件5は長期間使用されておらず、内部は窓のガラス片が散乱していたり、床の破損により転落する危険があるため立ち入って調査をすることができなかった。

■ 物件5の現況所在 南魚沼郡湯沢町大字神立字原新田1309番地

(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)	1 物件4は私と母のBが家族と共に居宅として使用している。第三者は使用していない。 2 物件1は母Bの所有で物件2は私の所有、物件4は私と母との共有であるが、親子でありそれぞれ地代のやり取りなどは無い。なお、平成15年当時、物件4は私と母B、亡父Cの共有で、物件2は亡父Cの所有であったが、上記と同様、家族なのでいずれも地代のやり取りなどは無かった。 3 物件5は、物件4を建てるまでは母Bが私など家族と共に居宅として使用していたが、もう大分長い間使用しておらず、荒れている状態である。現在窓ガラスが割れて散乱していたり、床が腐食して踏み抜いたりする危険がある。 4 物件3は私の所有で、物件5は母Bの所有であるが、親子であり地代のやり取りなどはない。また、平成15年当時、物件3は亡父Cの所有であったが、やはり地代のやり取りなどはなかった。 5 物件4を建てる時物件5の2階部分を増築して通路を造り、物件4の2階部分と接続して内部から往来できるようにした。なお、当該通路部分は湯沢町所有の水路（用悪水路）上を通過しているが、湯沢町から占用許可などは得ていない。

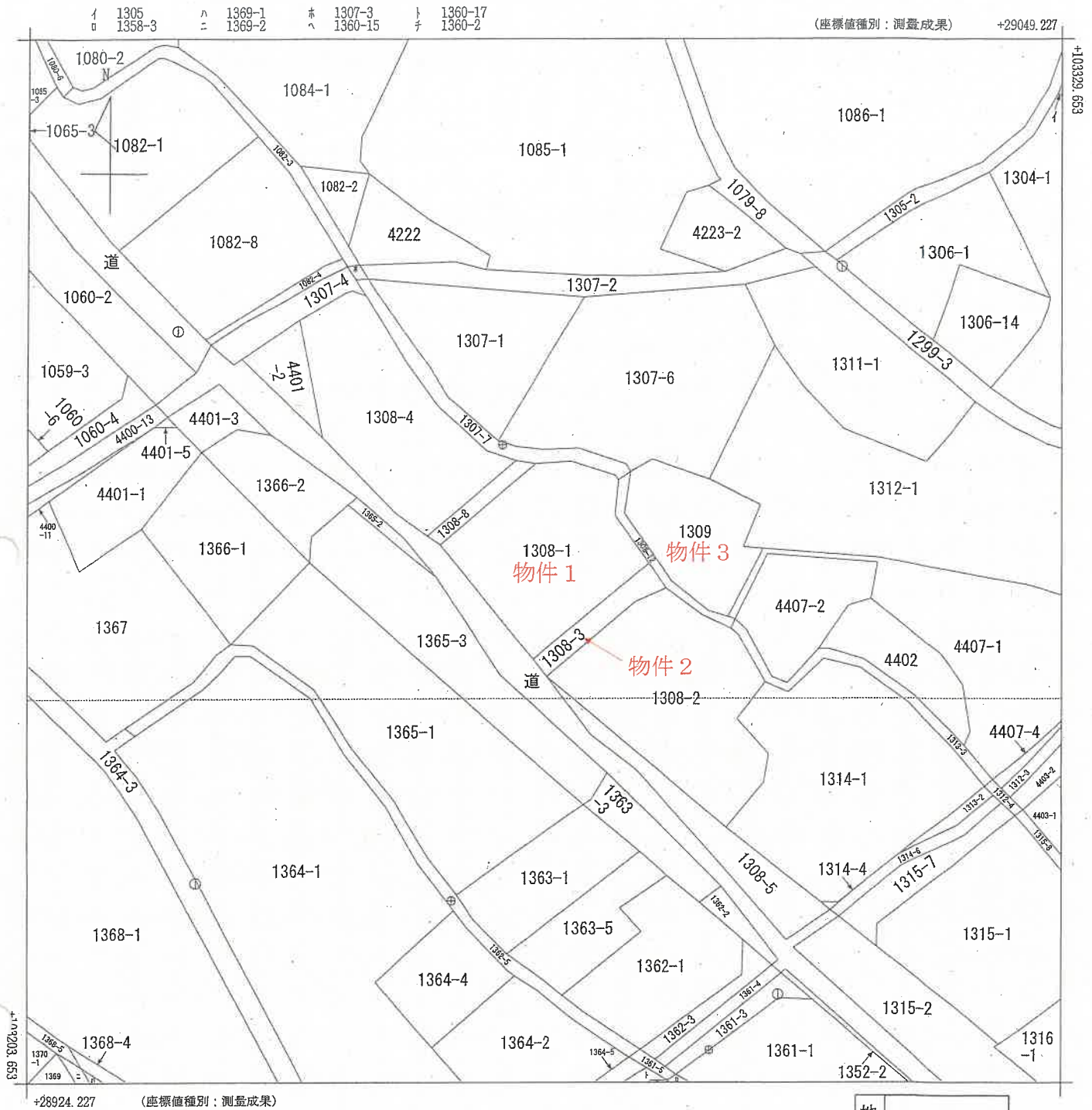
(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年6月6日 (金) 9:20-9:55	新潟地方法務局南魚沼支局	公図・要約書等請求
7年6月6日 (金) 10:25-10:45	湯沢町税務課	固定資産評価証明書・家屋見取図請求
7年6月6日 (金) 10:55-11:05	物件1～5所在地	外観調査、写真撮影
7年6月6日 (金) 11:20-11:35	物件6, 7所在地	概観調査、写真撮影
7年6月17日 (火) 15:25-15:45	物件1～5所在地	外観調査、写真撮影、連絡文書差し置き
7年6月17日 (火) 15:55-16:10	物件6, 7所在地	概観調査、写真撮影
7年7月1日 (火) 10:15-10:25	物件1～5所在地	外観調査
(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
7年7月1日 (火) 10:35-10:45	物件6, 7所在地	概観調査
7年7月9日 (水) 11:40-11:45	新潟地方法務局南魚沼支局	要約書追加請求
7年7月9日 (水) 13:00-13:35	物件1～5所在地	外観調査、所有者Aに占有関係等調査
7年7月9日 (水) 13:45-14:00	物件6, 7所在地	概観調査、写真撮影
7年7月18日 (金) 9:55-11:25	物件1～5所在地	外観調査、所有者Aに占有関係等調査
7年7月18日 (金) 11:35-11:45	物件6, 7所在地	概観調査、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 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



地番区域見出
大字神立

請求部	所 在	南魚沼郡湯沢町大字神立字原新田				地 番	1308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25年1月				備付年月日(原図)	平成27年3月16日			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。

登記年月日：平成15年10月24日

公用

各階平面図

619004

建物

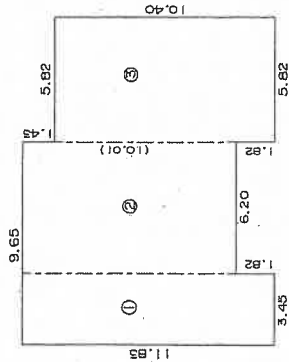
1308-1

家屋番号

建物の所在

南魚沼郡湯沢町大字神立字原新田1308番地1, 1308番地3, 1308番地9

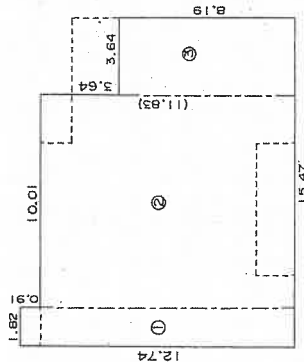
1階



求積表

1)	3.45 x 11.83 =	40.8135
2)	6.20 x 10.01 =	62.0620
3)	5.82 x 10.40 =	60.5280
合計		163.4035
床面積		163.40㎡

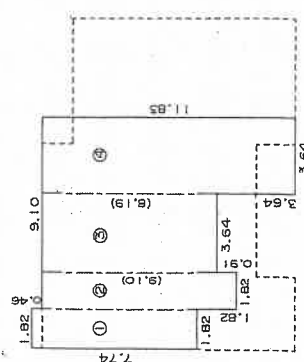
2階



求積表

1)	1.82 x 12.74 =	23.1868
2)	10.01 x 11.83 =	118.4183
3)	3.64 x 8.19 =	29.8116
合計		171.4167
床面積		171.41㎡

3階



求積表

1)	1.82 x 7.74 =	14.0868
2)	1.82 x 9.10 =	16.5620
3)	3.64 x 8.19 =	29.8116
4)	3.64 x 11.83 =	43.0612
合計		103.5216
床面積		103.52㎡

作製者

平成15年10月17日作製

縮尺

1/250

申請人

新潟県土地家屋調査士会

昭和...平成...年...月...日登記

縮尺

1/500

新潟地方法務局南魚沼支局備付図面

A3をA4に縮小

平成15年10月24日登記

90619

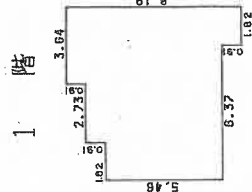
圖物建

1309

号番屋家

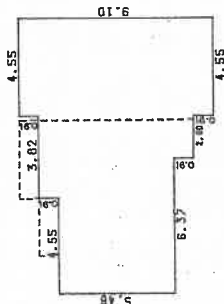
南魚沼郡湯沢町大字神立字原新田1309番地、1309番地子

各階平面圖



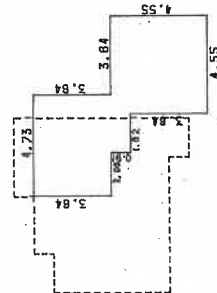
一、

求積表			=	9.9372
	1.82 X	5.46	=	17.3901
	2.73 X	6.37	=	13.2496
	1.82 X	7.28	=	14.9058
	1.82 X	8.19	=	
			合計	55.4827
			床面積	55.48 坪



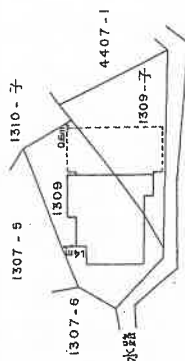
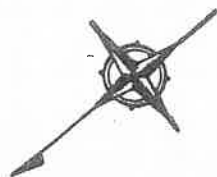
2. 道

求積表		
4.55	X	5.46
1.82	X	6.37
2.00	X	7.28
4.55	X	9.10
合計		92.40 坪



五

3.64	X	4.73	=	17.2172
0.91	X	6.37	=	5.7967
3.64	X	4.55	=	16.5820
合 計				39.5759
床 面 積				39.57 m ²



作者

平成4年8月27日作製)

縮尺 1/250

人
讀
由

縮尺 $\frac{1}{500}$

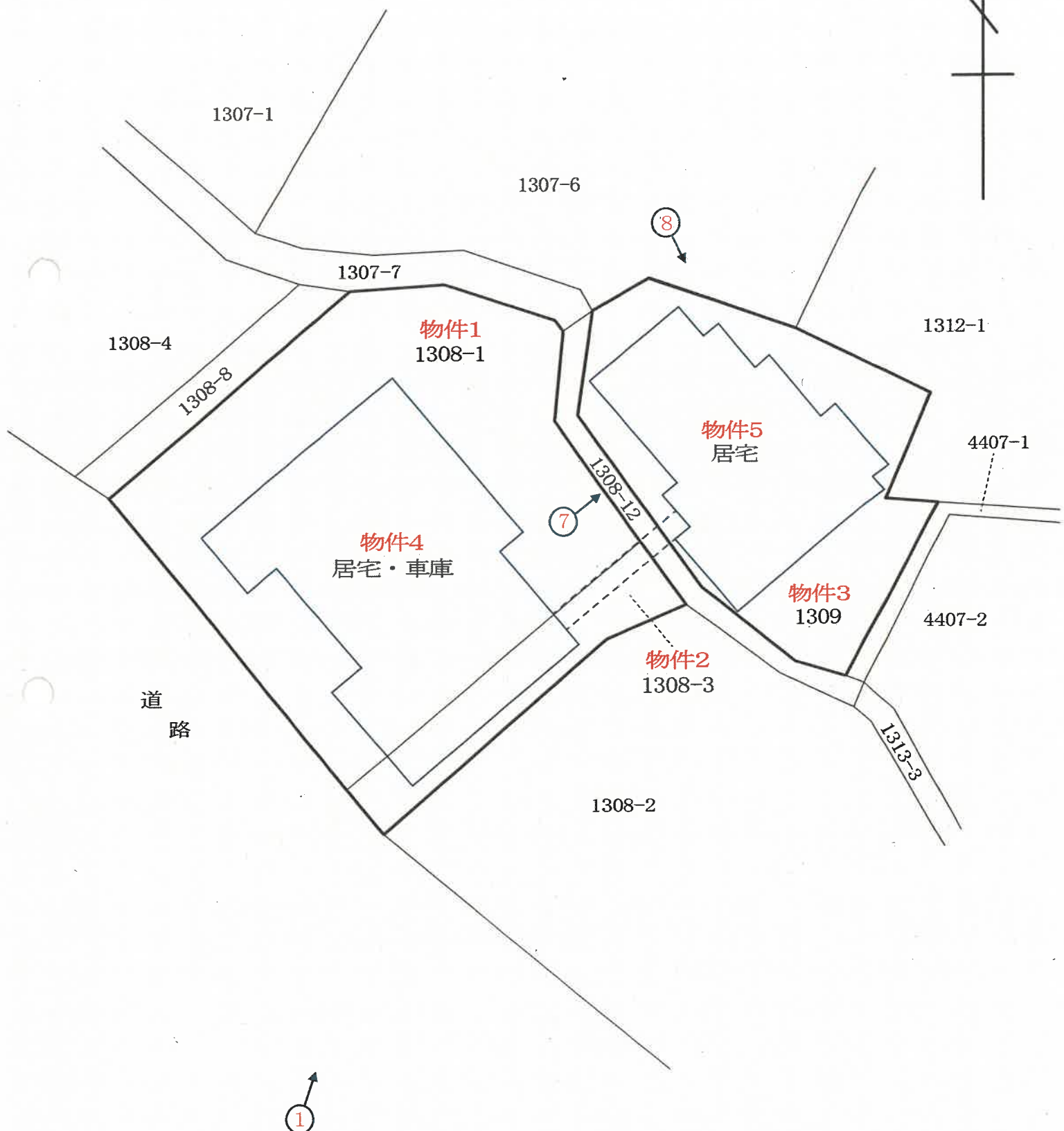
新潟県土地家屋調査士会

土地建物位置関係図

S = 1 / 2 5 0

←○印は写真撮影位置，方向

N



※本図は、法務局備付の公図及び建物図面等に基づき現地実査を行い、評価人が作成した概略図面である。
土地の建物の正確な位置関係などを表す図面ではない。

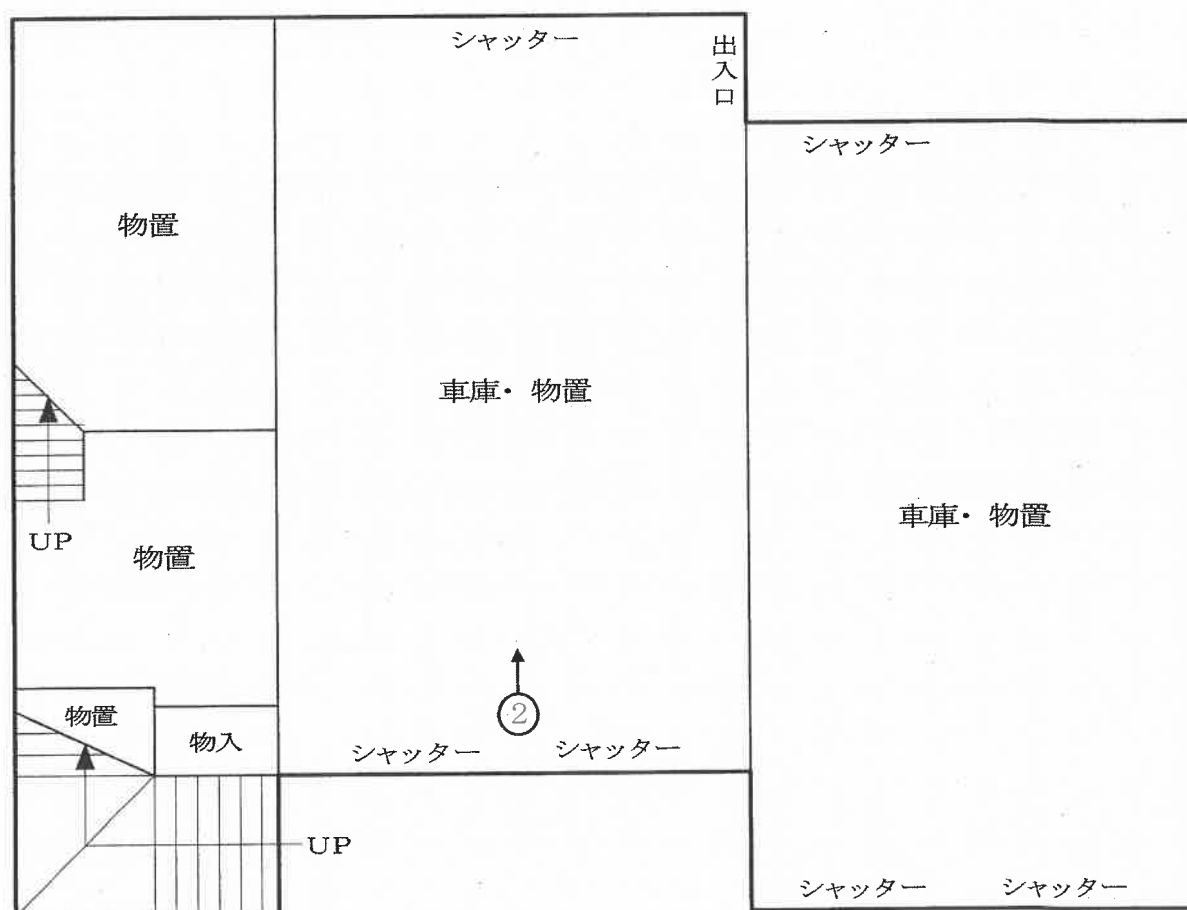
間取図

S=1/100



物件4 居宅・車庫

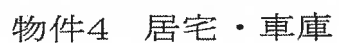
1 階



←○印は写真撮影位置，方向

※本図は評価人が作成した概略図面である。

S = 1 / 100

[illegible]

←○印は写真撮影位置，方向

※本図は評価人が作成した概略図面である。

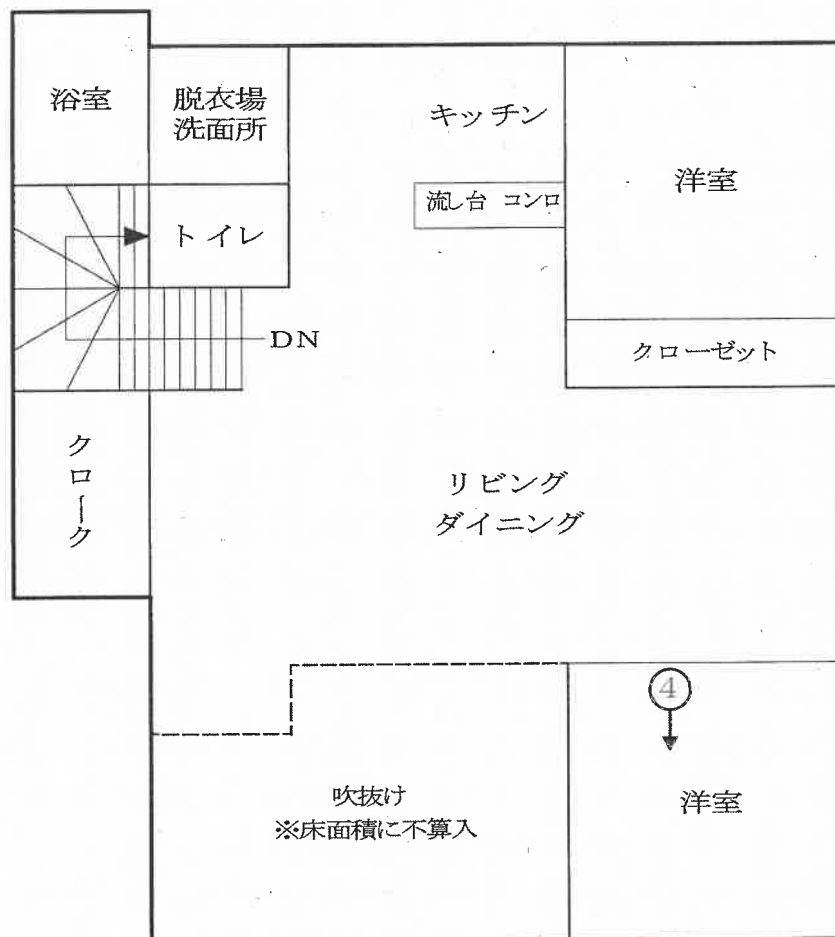
間取図

S=1/100



物件4 居宅・車庫

3 階



←○印は写真撮影位置，方向

※本図は評価人が作成した概略図面である。

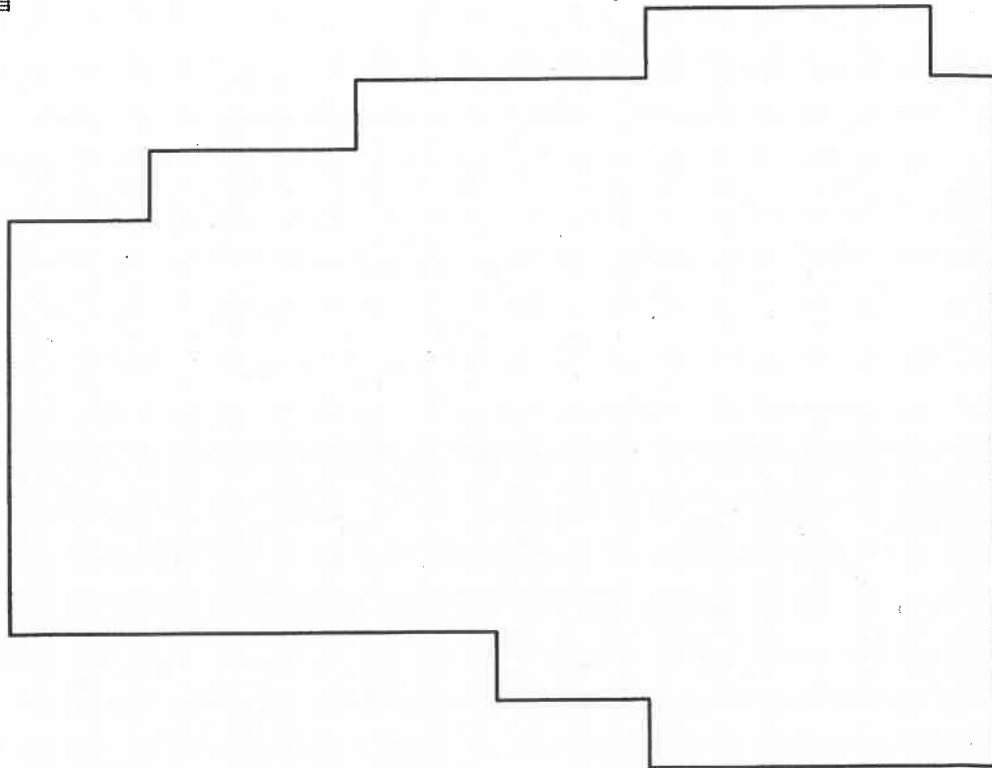
外形図(概略)

S=1/100



物件5 居宅

1 階



※本図は、物件5 のおよその外形を表すため、評価人が外観目視調査に基づき作成した概略図面である（正確な建物形状を表す図面ではない）。

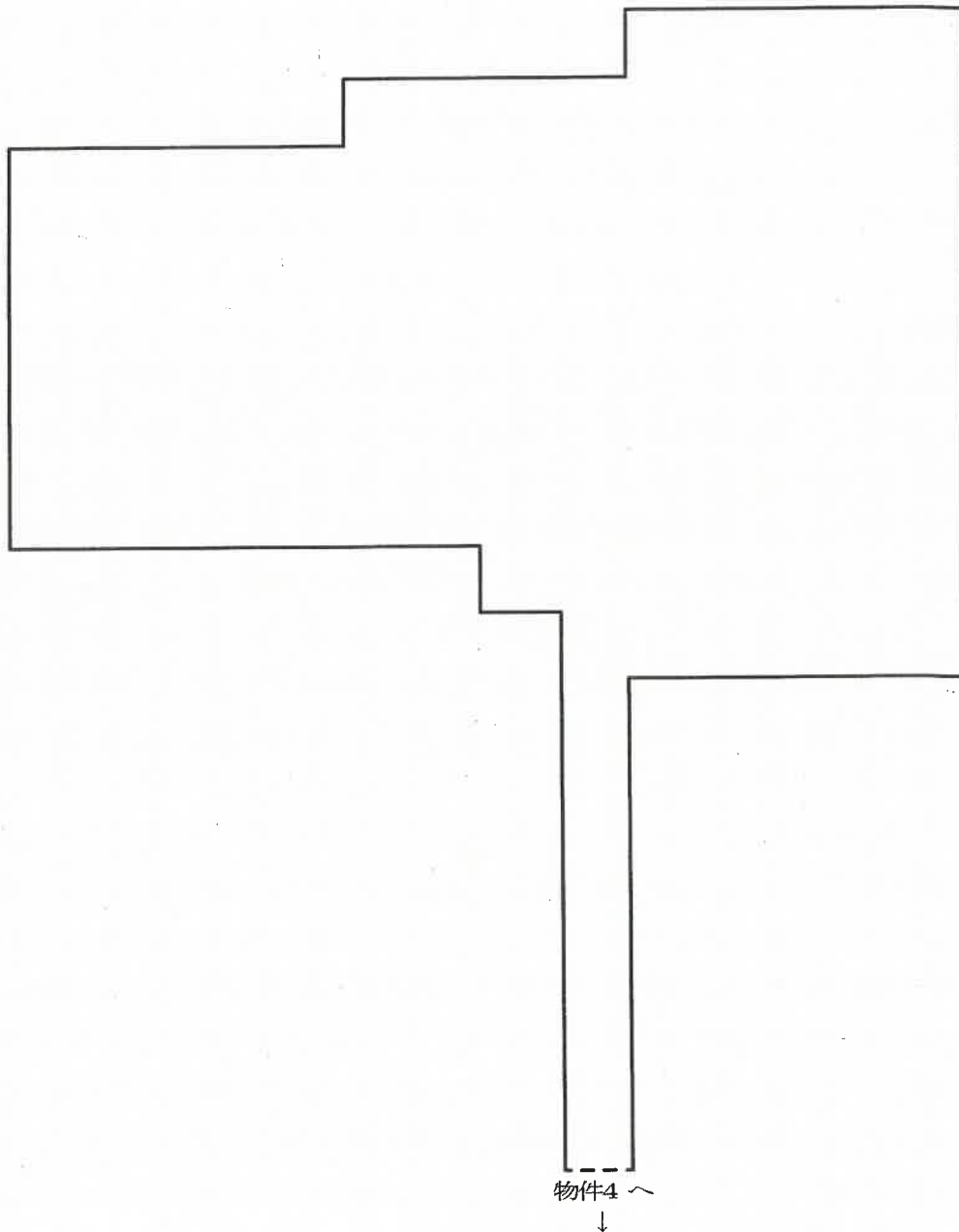
外形図 (概略)

S=1/100



物件5 居宅

2 階



※本図は、物件5 のおよその外形を表すため、評価人が外観目視調査に基づき作成した概略図面である（正確な建物形状を表す図面ではない）。

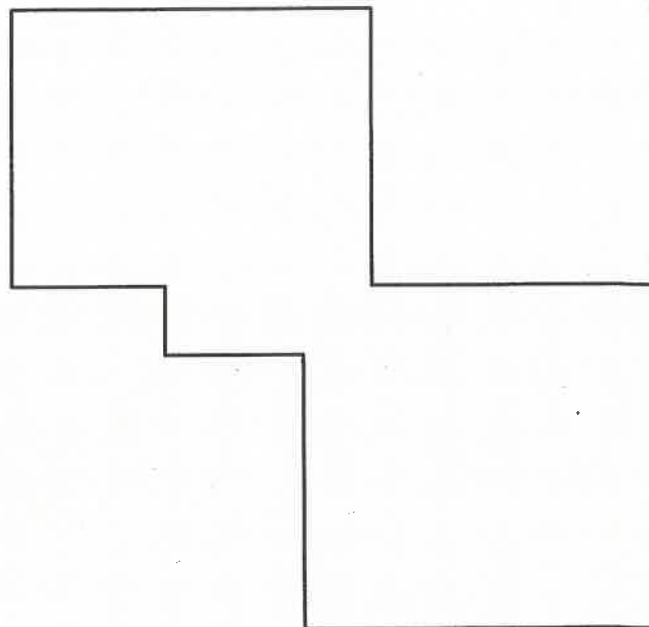
外形図 (概略)

S=1/100

物件5 居宅



3 階



※本図は、物件5 のおよその外形を表すため、評価人が外観目視調査に基づき作成した概略図面である（正確な建物形状を表す図面ではない）。

写 真

1



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21号
令和7年7月18日 現地調査
令和7年8月7日 評価

新潟地方裁判所 長岡支部 御中

評 価 書

（物件1～5）

評価人 不動産鑑定士

桒 出 昭 義

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,850,000円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 660,000円
2 (土地)	金 100,000円
3 (土地)	金 760,000円
4 (建物)	金 2,320,000円
5 (建物)	金 10,000円

- ① 一括価格は、物件1～5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4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4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	南魚沼郡湯沢町大字神立字原新田 1308番1 宅地 340.62㎡	
2	所在地 地目 地積	南魚沼郡湯沢町大字神立字原新田 1308番3 宅地 48.70㎡	
3	所在地 地目 地積	南魚沼郡湯沢町大字神立字原新田 1309番 宅地 197.10㎡	
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	南魚沼郡湯沢町大字神立字原新田 1308番地1、1308番地3、1308番地9 1308番1 居宅・車庫 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 1階 163.40㎡ 2階 171.41㎡ 3階 103.52㎡	特記事項参照 2階 約179.41㎡(概測)
5	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	南魚沼郡湯沢町大字神立字原新田 1309番地、1309番地子 1309番 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 1階 55.48㎡ 2階 92.40㎡ 3階 39.57㎡	特記事項参照 1階 約101㎡(概測) 2階 約99㎡(概測) 3階 約39㎡(概測)

番号	特 記 事 項
1	なし
2	なし
3	なし
4	物件4の現在の所在は以下のとおりである。 所在：南魚沼郡湯沢町大字神立字原新田 1308番地1、1308番地3
5	物件5の現在の所在は以下のとおりである。 所在：南魚沼郡湯沢町大字神立字原新田 1309番地

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1～3)

位 置 ・ 交 通	JR上越線「越後湯沢」駅の南東方、道路距離約1.7kmに、バス停「宮林」からは南東方、道路距離約120mに位置する。
付 近 の 状 況	付近は、県道越後湯沢停車場岩原線沿いに戸建住宅、アパートなどが建つ地域である。湯沢町中心部からはやや離れているものの、「越後湯沢」駅や中心部へのアクセス性は悪くない。
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 第一種住居地域 建 ぺ い 率 60% 容 積 率 200% 防 火 規 制 なし その他の規制 特になし
画 地 条 件 (規模、形状等)	物件1、2は隣接する一体地であり、物件3はその一体地の北東側にある。そして、物件1、2と物件3の間には地番1308番12(特記事項参照)が介在している。以下では物件1～3をまとめて対象土地、地番1308番12を目的外土地というものとする(目的外土地は評価対象外)。 対象土地は、南西側が道路に等高に接面する間口約20.5m、奥行約15～33m(目的外土地の幅を含む)の不整形な中間画地であり、その地勢はほぼ平坦である。なお、形状はほぼ法務局備付の公図のとおりだが、物件3を(物件5の建物の南東側を)細い水路が通っている。
接 面 道 路	対象土地は、南西側が舗装道路(県道越後湯沢停車場岩原線)に接面する(建築基準法42条1項1号の道路に該当)。対象土地と同県道との境界は判然としないが、同県道の幅員は概ね8m程度である。
土地の利用状況及び 隣地の状況等	対象土地(物件1～3)は宅地であり、物件1、2と物件3の間に介在する目的外土地は水路である。 対象土地は、物件4の建物(居宅・車庫)と物件5の建物(居宅)の敷地として利用されている。物件4は物件1、2の一体地上に、物件5は物件3の土地の上に存する。そして、両建物は渡り廊下で繋がっており、渡り廊下は目的外土地(水路)の上空を通過している。

土地の利用状況及び 隣地の状況等	対象土地の隣地は、南東側が未利用地、北東側が畑や住宅の敷地、北西側が住宅の敷地である。
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	・ 目的外土地(1308番12)の登記上の所有者は湯沢町、地目は用悪水路である。湯沢町建設課によれば、目的外土地の上に橋を架けたり、渡り廊下を架けたりする際には、占用許可を得る必要があり、使用料が賦課されるとのことである。但し、目的物件については許可を得ていない。 ・ 各物件の所有者は以下のとおりである。土地と建物で所有者が異なる部分の建物の敷地利用権は全て使用借権である。 - 物件1（土地）： 所有者B - 物件2（土地）： 所有者A - 物件3（土地）： 所有者A - 物件4（建物）： 共有者A、共有者B - 物件5（建物）： 所有者B

2 建物の概況及び利用状況 (物件4、5)

区 分	物件4
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5年12月1日新築 平成15年10月10日新築 経過年数 新築後約32年 増築後約22年 経済的残存耐用年数 約2年
仕 様	構 造 木・鉄骨造3階建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 サイディング 内 壁 ビニールクロス、プラスターボード等 天 上 ビニールクロス、合板目透し、現し等 床 フローリング、畳、コンクリート等 設 備 電気設備、空調設備、水洗トイレ等 そ の 他 特になし
床 面 積 (現 況)	現況床面積は、現地概測により第3項・目的物件記載のとおりと判断した。登記記録によれば、平成15年に増築されているが、増築部分は不明である。なお、物件4と物件5は渡り廊下で繋がっているが、渡り廊下については、その構造や品等などを考慮し物件5の床面積に含めるものとした。
現 況 用 途 等	階 層 3階建 現 況 用 途 居宅・車庫 間 取 り 6LDK+LDK+車庫(別添建物間取図のとおり)
品 等	やや優る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	建物所有者(共有者)が居宅・車庫として利用している。
特 記 事 項	所有者によれば、給湯器もしくはボイラーが壊れているため、お湯を使うことができないとのことである。そのため、お風呂が使用できない。また、キッチンのコンロは使用しておらず、煮炊きにはカセットコンロを使用しているとのことである。

特 記 事 項	外壁の塗膜が劣化しており、錆びかかっている箇所がある。基礎の一部に亀裂が見られる。玄関に至るまでの階段の天井に雀が巣を作っており、床などが非常に汚れている。窓ガラスが割れている箇所がある。外壁の角(コーナー)が外れかかっている箇所がある。2階のリビングの床には傷や剥離が散見される。内部は全体的に汚れている。2階のトイレはやや異臭がする。
---------	--

区 分	物件5
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46年11月30日新築 昭和60年8月25日一部取壊し 昭和60年10月20日増築 経過年数 新築後約54年 増築後約40年 経済的残存耐用年数 耐用年数を既に満了と判定
仕 様	構 造 木造3階建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 着色亜鉛鉄板 内 壁 } 天 上 } 不明(特記事項参照) 床 } 設 備 } そ の 他 }
床 面 積 (現 況)	外観目視調査により、現況のおよその床面積を第3項・目的物件記載のとおりと判断した。なお、物件4と物件5は渡り廊下で繋がっており、渡り廊下の床面積を物件5の2階の床面積に含めるものとした。
現 況 用 途 等	階 層 3階建 現 況 用 途 居 宅 間 取 り 不明(特記事項参照)
品 等	劣る

保守管理の状態	極めて劣る
建物の利用状況	物件5の建物は長期間使用されていない。
特記事項	物件5の建物は非常に老朽化しており、損傷が非常に激しい。外壁や屋根が部分的に大きく変形している。複数の窓ガラスが割れており、風雨が吹き込む状態になっている。 状態が非常に悪く、床が破損して転落する危険があるため、建物内の立入調査を行うことができなかった。そのため、間取りや内装の使用資材などは不明である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3(土地)

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	18,600	0.62	340.62	0.60	2,360,000
2	18,600	0.62	48.70	0.60	340,000
3	18,600	0.62	197.10	0.60	1,360,000
合計					4,060,000

ア 標準画地価格（地価公示標準地の価格等からの規準）

近隣及び周辺の取引事例等と比較し、公示価格等と規準し、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。

地価調査基準地「湯沢(県)-1」を比準した価格

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{比準した価格} \\ 17,800\text{円/㎡} & \times & 99/100 & \times & 100/102 & \times & 100/93 & \div & 18,600\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：方位 + 2

◇地域格差：街路条件、交通接近条件、環境条件等を考慮した。 △ 7

イ 個別格差：規模、形状、方位、目的外土地(水路)介在 △ 38%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価補正率：地上建物の経年、更地化の難易等を考慮した。 △ 40%

② 物件4、5(建物)

物件4については、当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向等を考慮の上、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。

物件5については、当該建物の新築後及び増築後の経過年数、保守管理の状態等を勘案し、当該建物の経済的価値はないと判断した。よって、備忘価格を付すものとし、総額10,000円と判定した。

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
4	157,000	446.33	0.04	2,800,000
5	備忘価格			10,000

ウ 現価率

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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \left\{ \begin{array}{c} \text{残価率} \\ 1\% \end{array} + \left(1 - 0.01 \right) \times \frac{\begin{array}{c} \text{経済的残存耐用年数} \\ 2\text{年} \end{array}}{\begin{array}{c} \text{経過年数} \\ 32\text{年} \end{array} + \begin{array}{c} \text{経済的残存耐用年数} \\ 2\text{年} \end{array}} \right\} \times \left(1 - \begin{array}{c} \text{観察減価} \\ 40\% \end{array} \right) \\ &\div 0.04 \end{aligned}$$

◇経過年数	：	32年（新築後の経過年数）
◇経済的残存耐用年数	：	2年
◇観察減価	：	40%
◇残価率	：	1%

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。

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	2,360,000	0.5	法定地上権	1,180,000
2	340,000	0.5	法定地上権	170,000
合計				1,350,000

イ 敷地利用権等割合 : 物件1、2については、物件4のための法定地上権が成立すると判定した。そして、目的物件の存する地域の特性・不動産の需給動向、物件4の位置・構造・規模・種類・維持管理状況等を勘案し、その割合(敷地利用権等割合)を50%と査定した。

物件3については、物件5のための法定地上権が成立しないと判定した。そして、物件5の位置・構造・規模・種類・維持管理状況等(特に建物の状態)を勘案し、物件5に敷地利用権価格の加算は行わないものとした。

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 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売 市場 修正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	2,360,000	－ 1,180,000	1.00	0.80	0.70	660,000
2	340,000	－ 170,000	1.00	0.80	0.70	100,000
3	1,360,000	－ 0	1.00	0.80	0.70	760,000
4	2,800,000	＋ 1,350,000	1.00	0.80	0.70	2,320,000
5	10,000	＋ 0	1.00	0.80	0.70	10,000
一 括 価 格 (合 計)						3,850,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : 目的物件は、3階建の規模の大きな2棟の建物(物件4と物件5)を含んでいることから需要者が限定される。また、物件5は状態が非常に悪く、利用することが極めて困難である。よって、目的物件の市場性は低いと考えられ、市場性減価を行うことが妥当であると判断した。そして、湯沢町の不動産市場の状況等も勘案し、減価率を△20%と査定し、市場性減価を行った。

オ 競売市場修正 : 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

地価調査基準地「湯沢(県)-1」

所	在	:	南魚沼郡湯沢町大字神立字原新田1380番41		
価	格	:	17,800円/㎡		
位	置	:	JR上越線「越後湯沢」駅まで道路距離約1.9kmに位置する。		
価	格	時	点	:	令和6年7月1日
地	積	:	222㎡		
供給処理施設	:	上水道、公共下水道			
接面街路	:	南東側7.5m町道			
用途指定等	:	非線引都市計画区域、第一種低層住居専用地域 (建ぺい率60%・容積率100%)			
地域の概要	:	一般住宅のほかに店舗等も見られる住宅地域			

第7 附属資料

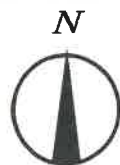
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 間取図(物件4)
- 5 外形図(物件5)

以 上

位置図

立柄山

△732.8



S=1/10000

湯沢町

立柄橋

湯沢カルチャーセンター

湯沢

宮林

372.5

湯沢中央公園

△387.3

目的物件

原新田

小原

戸沢川

地価調査基準地

田中

塚場

401

秋葉山

△590.1

△395.5

平沢

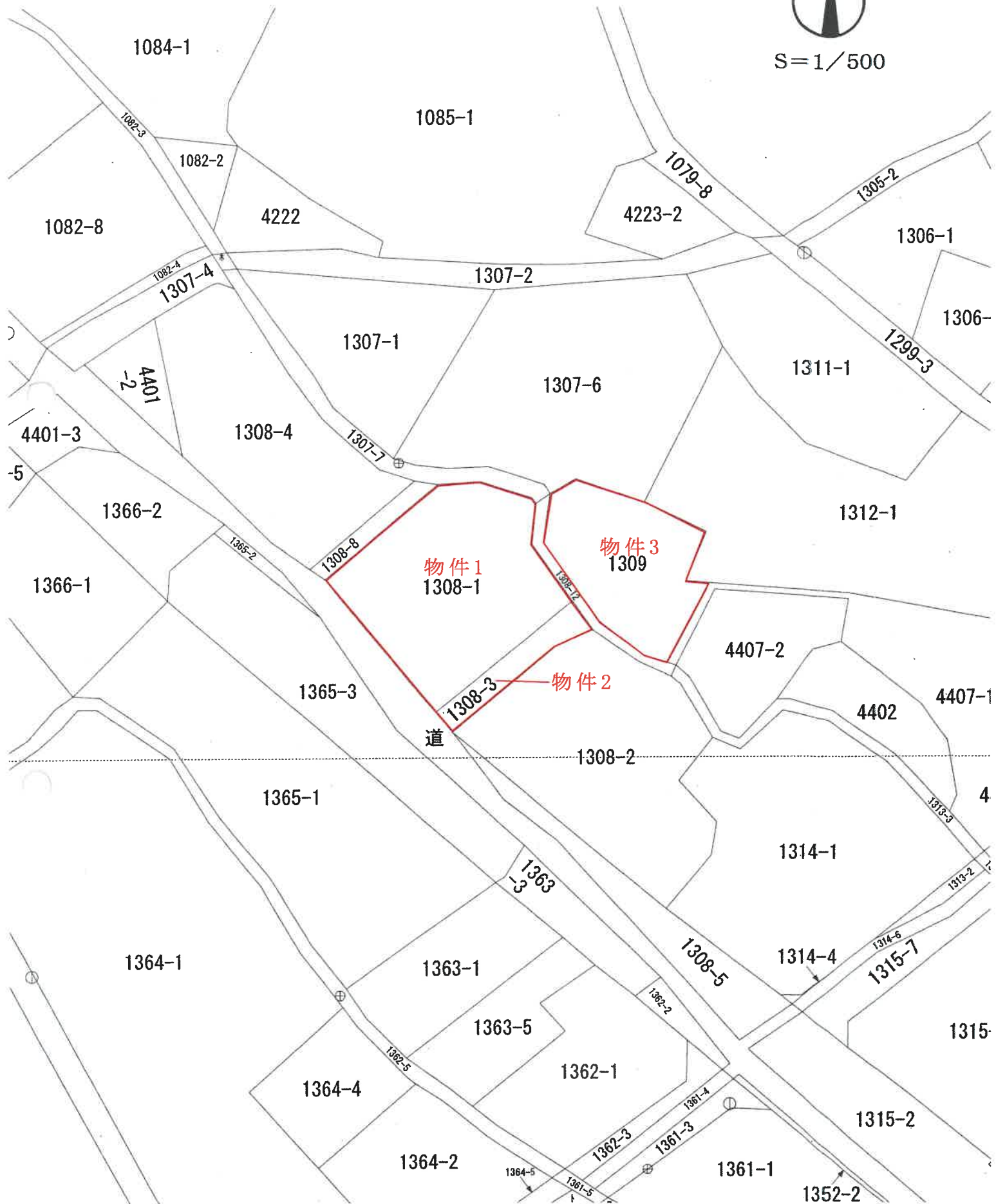
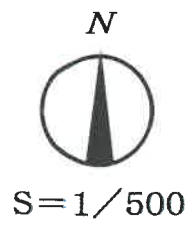
434

434

△635.6

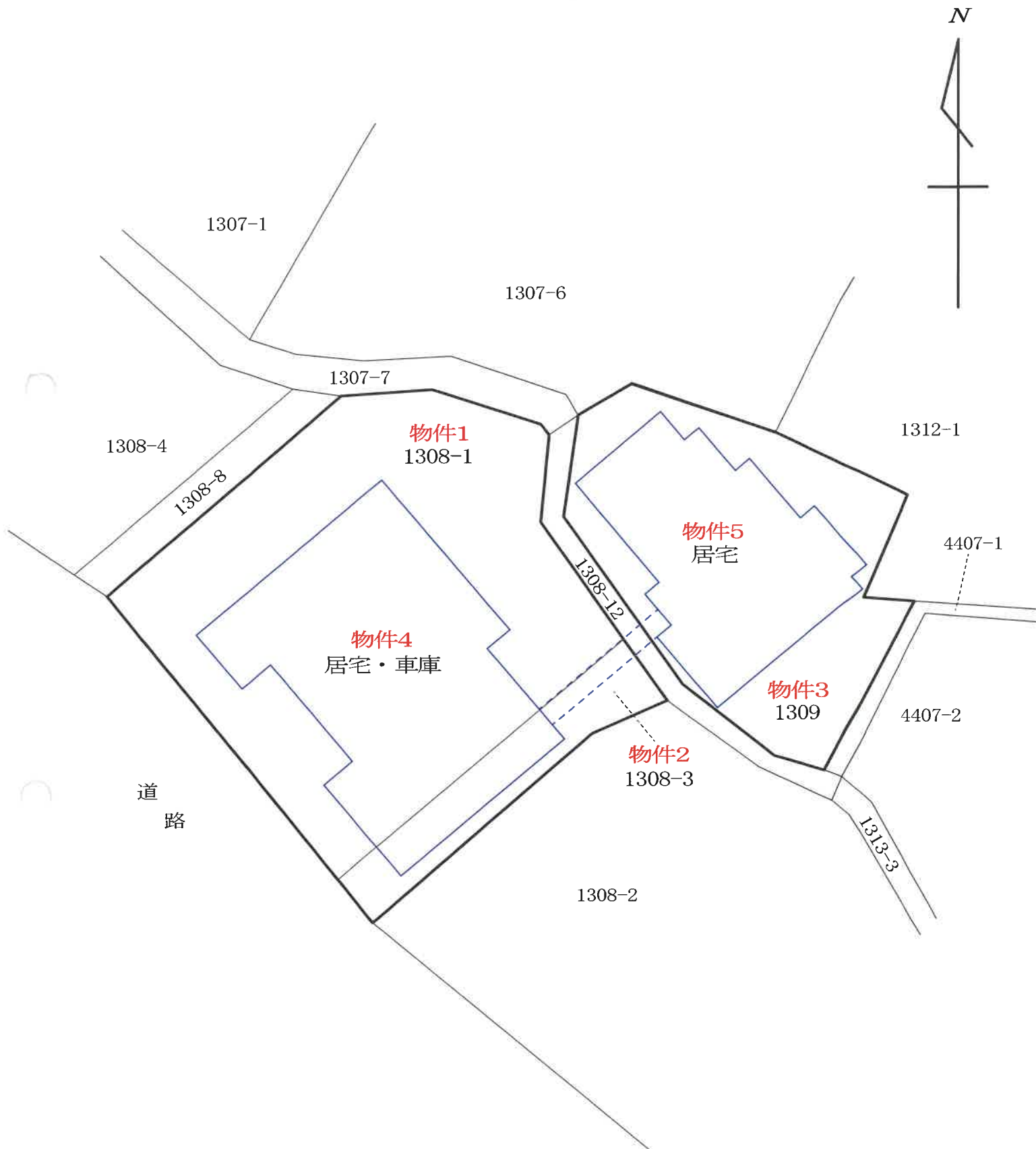
国土地理院地図

公図写



土地建物位置関係図

S = 1 / 2 5 0



※本図は、法務局備付の公図及び建物図面等に基づき現地実査を行い、評価人が作成した概略図面である。
土地の建物の正確な位置関係などを表す図面ではない。

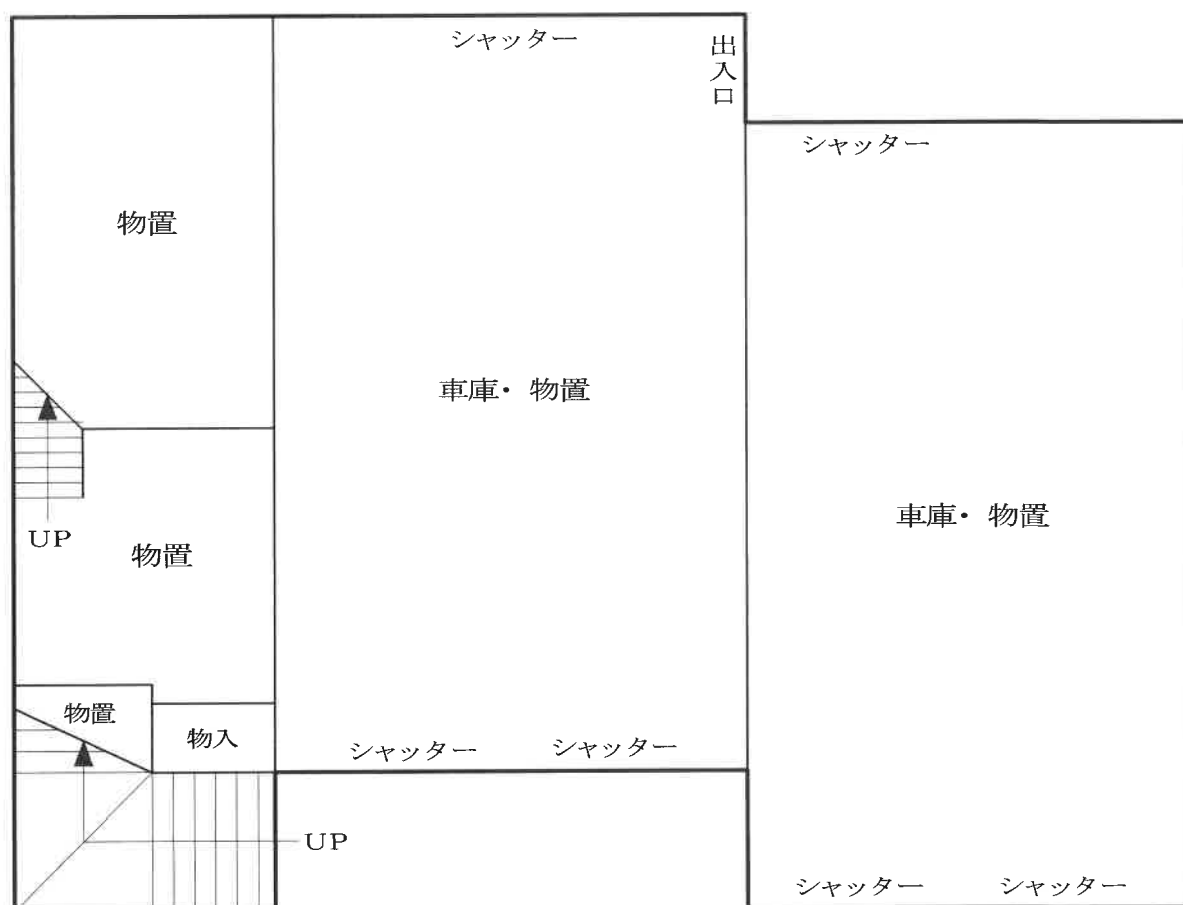
間取図

S=1/100



物件4 居宅・車庫

1 階



※本図は評価人が作成した概略図面である。

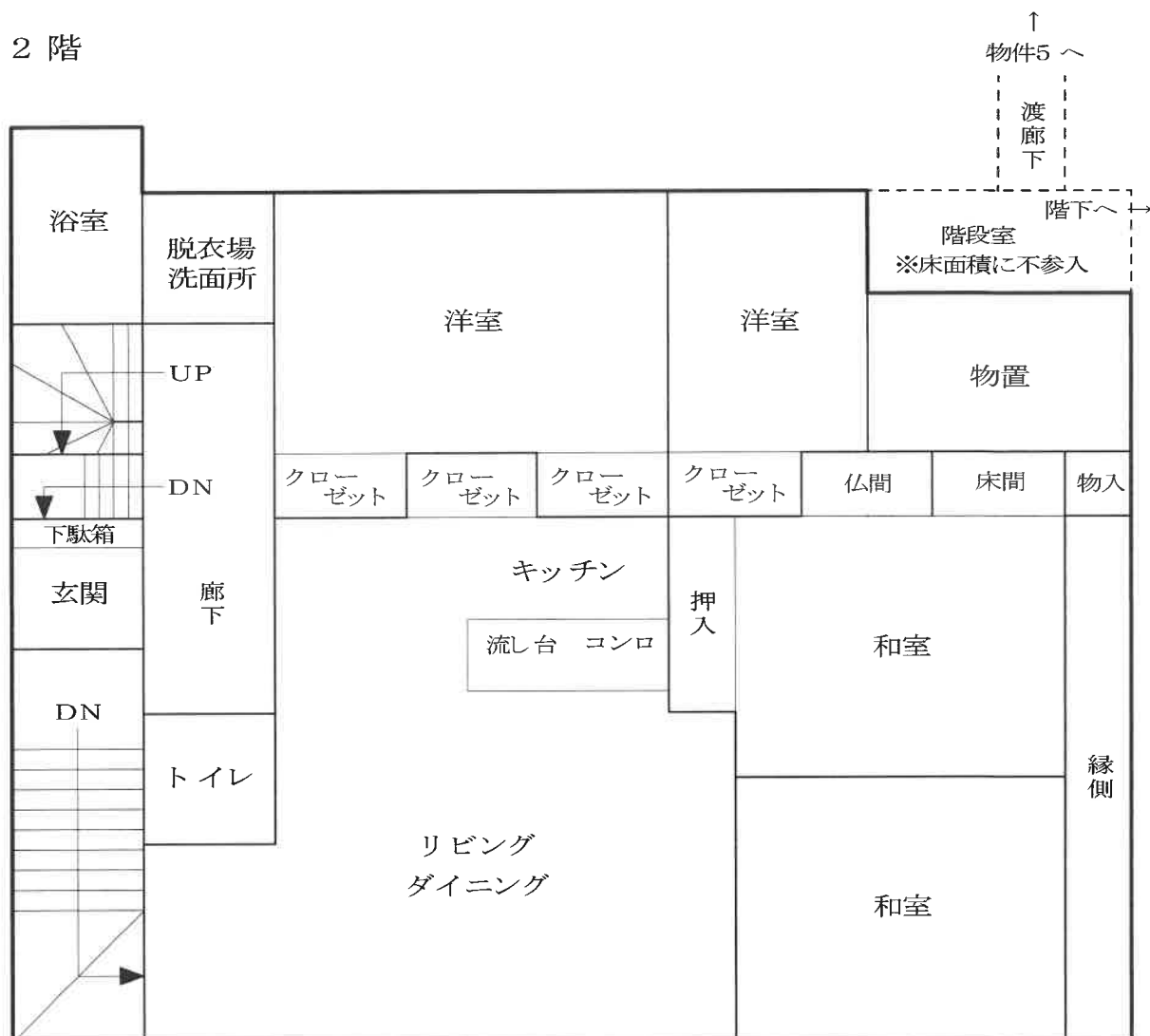
間取図

S=1/100



物件4 居宅・車庫

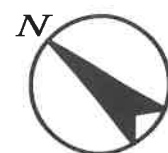
2 階



※本図は評価人が作成した概略図面である。

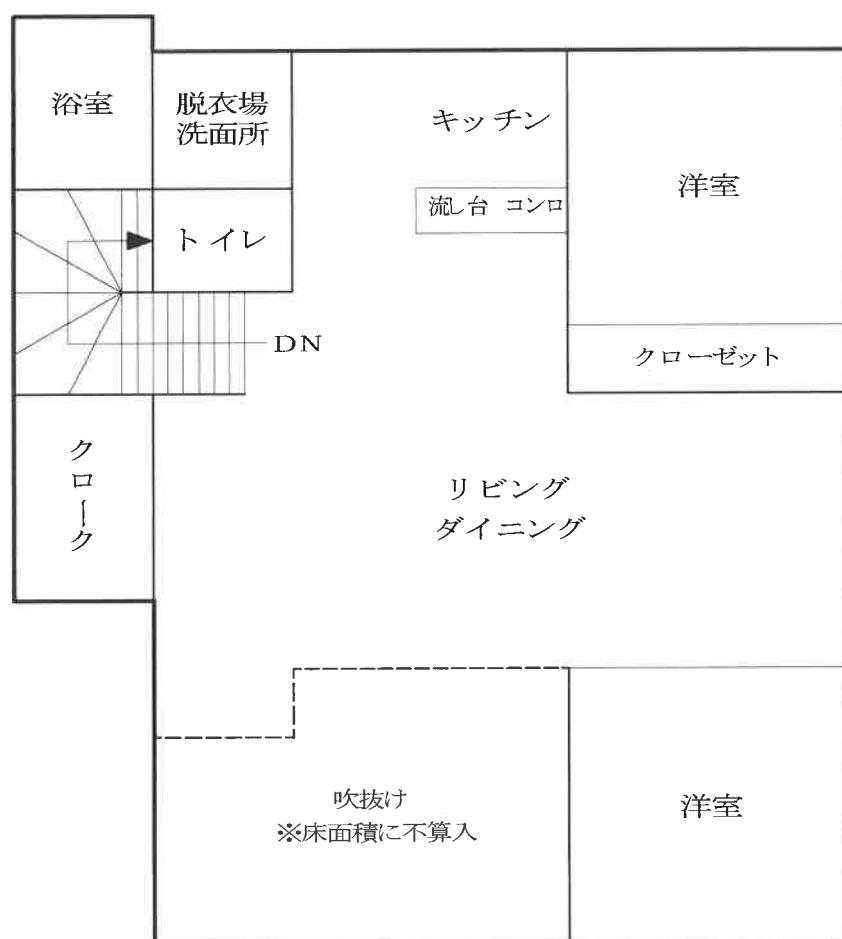
間取図

S=1/100



物件4 居宅・車庫

3 階



※本図は評価人が作成した概略図面である。

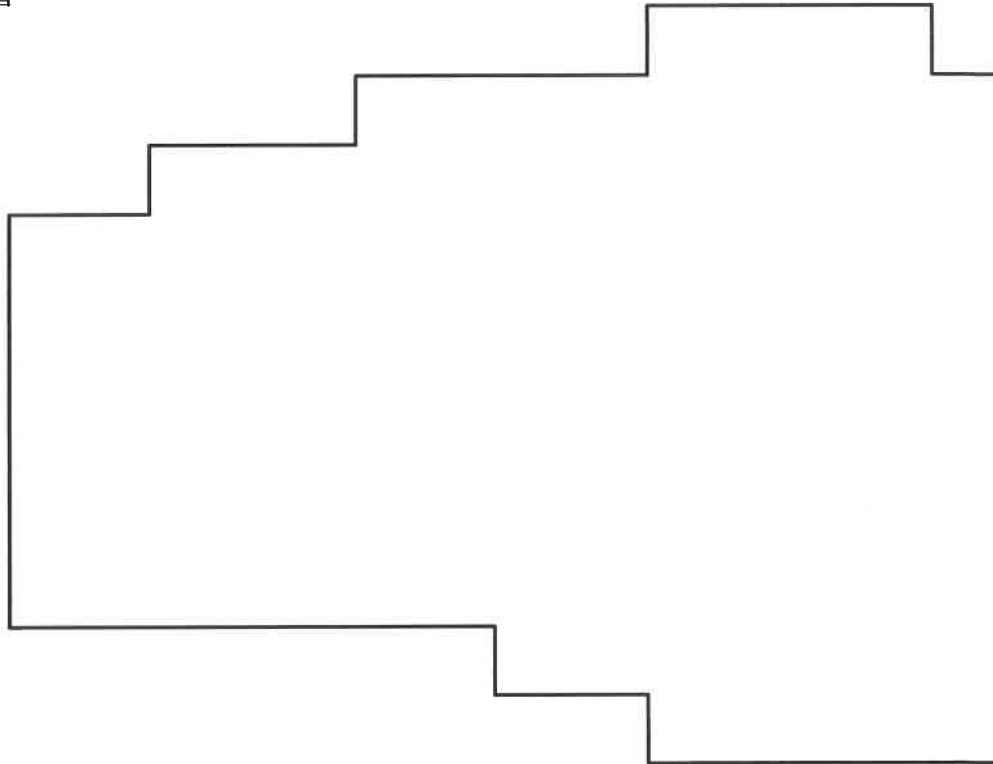
外形図 (概略)

S = 1 / 1 0 0



物件5 居宅

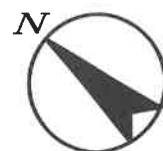
1 階



※本図は、物件5 のおよその外形を表すため、評価人が外観目視調査に基づき作成した概略図面である（正確な建物形状を表す図面ではない）。

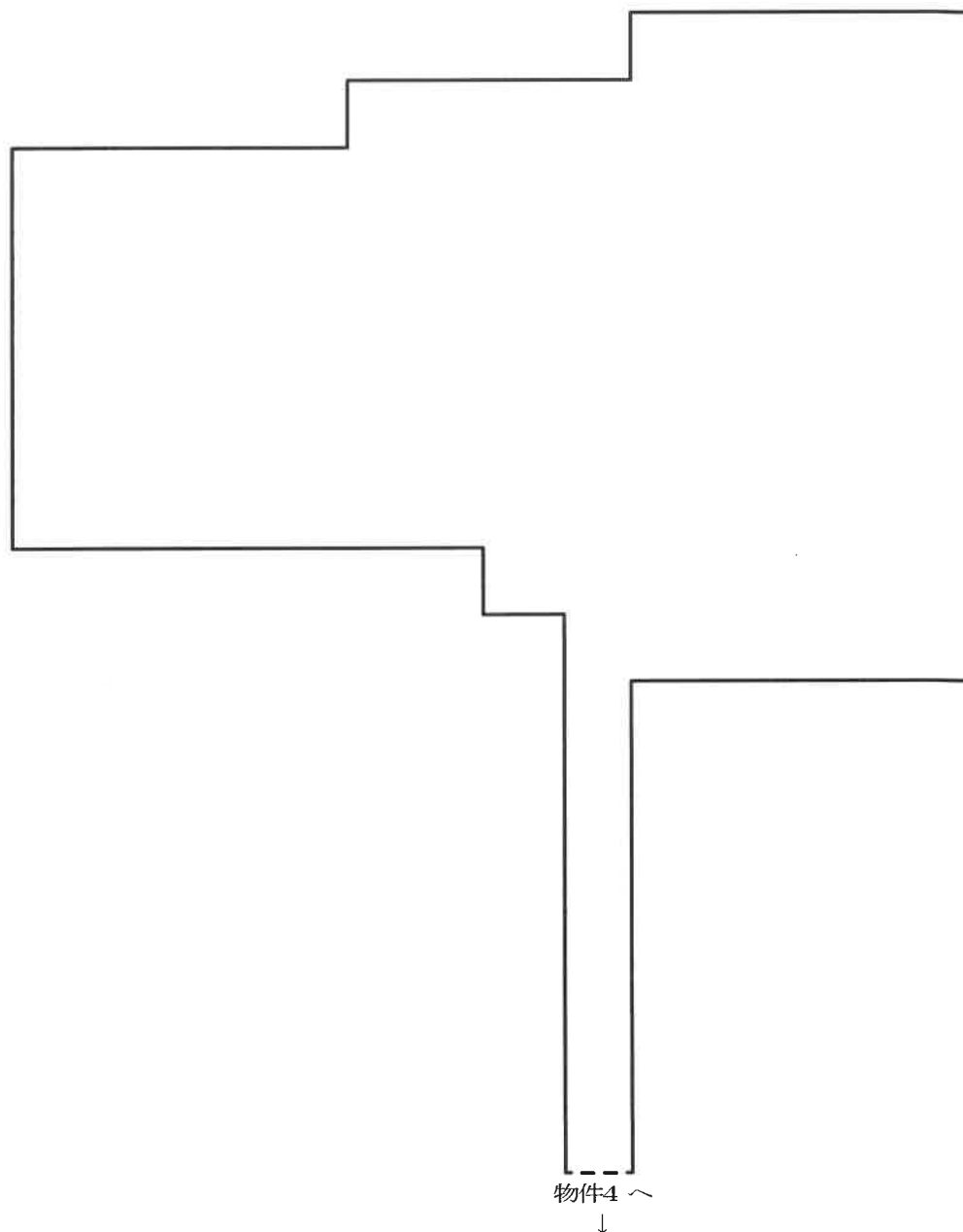
外形図 (概略)

S = 1 / 1 0 0



物件5 居宅

2 階



※本図は、物件5 のおよその外形を表すため、評価人が外観目視調査に基づき作成した概略図面である（正確な建物形状を表す図面ではない）。

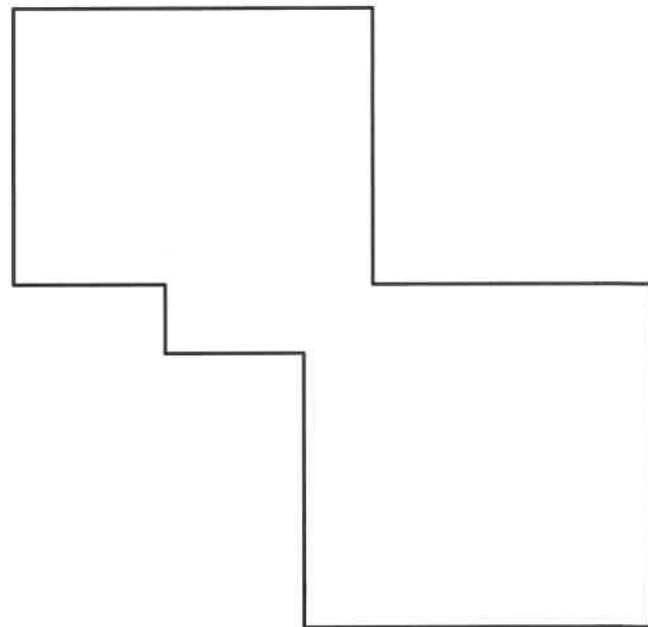
外形図 (概略)

S=1/100



物件5 居宅

3 階



※本図は、物件5 のおよその外形を表すため、評価人が外観目視調査に基づき作成した概略図面である（正確な建物形状を表す図面ではない）。