

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月25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 8年 2月 2日 午前 9時00分から 令和 8年 2月 9日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月12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 8年 3月 4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 8年 2月16日 午前 9時00分から 令和 8年 2月18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12月25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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	2,020,000 1,616,000	一括	404,000	61,824	0
1	840,000				
2	120,000				
3	1,060,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------|
| 1 | 所 在 | 南魚沼市寺尾字黒沢 |
| | 地 番 | 4 2 番 1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1 1 5 4 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 一部宅地 |
| 2 | 所 在 | 南魚沼市寺尾字黒沢 |
| | 地 番 | 4 2 番 5 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 3 6 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 南魚沼市寺尾字黒沢 4 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 4 2 番 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 3 7. 9 2 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月16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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

本件債務者が占有している。

【物件番号3】

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 | 南魚沼市寺尾字黒沢 |
| | 地 番 | 4 2 番 1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1 1 5 4 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 一部宅地 |
| 2 | 所 在 | 南魚沼市寺尾字黒沢 |
| | 地 番 | 4 2 番 5 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 3 6 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 南魚沼市寺尾字黒沢 4 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 4 2 番 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 3 7 . 9 2 平方メートル |



令和7年(ケ)第8号
令和7年4月28日受理
令和7年6月25日提出

現況調査報告書 (物件1ないし3関係)

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 | 南魚沼市寺尾字黒沢 |
| | 地 番 | 4 2 番 1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1 1 5 4平方メートル |
| 2 | 所 在 | 南魚沼市寺尾字黒沢 |
| | 地 番 | 4 2 番 5 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 3 6 0平方メートル |
| 3 | 所 在 | 南魚沼市寺尾字黒沢 4 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 4 2 番 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 3 7 . 9 2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) ☐ 公衆用道路(物件) ☒ 雑種地(物件1、2)		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面のとおり ☐ 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(株式会社こだまみなみ文化工房) 上記の者が本土地(物件1)上に下記建物を所有する等し、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3		
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:		
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倉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 令和 年()第 号 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1、2 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者兼建物所有者(株式会社こだまみなみ文化工房) ☐	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(株式会社こだまみなみ文化工房取締役))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		令和元年8月15日(物件3の建物の新築時)ころ	
最初の契約等	契約日	令和 年 月 日(不明)	
	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	■所有者 ☐ その他の者()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者()	
	賃料・支払時期等	毎金 円 (限り 支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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及び物件2の土地は、物件3の建物の敷地等として一体となって利用されている。
- 2 物件1及び物件2の土地は東側で幅員約8.8メートルないし9.2メートルの一般県道欠ノ上・五日町線に接面する。
- 3 物件1及び物件2の土地は、東側の間口が約56メートル、奥行きが約12メートルないし40メートルくらいの不整形地の土地で、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及び物件2の土地の西側部分の土地については土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律による土砂災害特別警戒区域に指定されている(平成22年3月30日付新潟県告示第537号、538号)。建物を新築するにあたっては、高齢者、障害者、乳幼児その他の特に防災上の配慮を要する者が利用する社会福祉施設、学校、医療施設の建物は建てられなかったり、土砂災害の発生を防止するための建築物の構造上の規制が加わる等、建物の建築に関する制限が課せられる。
- 5 物件1及び物件2の土地の北側、西側及び南側の現況は雑草が繁茂する原野状態の雑種地であるため、物件3の建物の敷地利用権の及ぶ範囲を物件1の土地のうち、東側約512平方メートルくらいと認定した(物件3の建物の敷地利用権の及ぶ宅地部分の範囲は別紙土地建物位置関係図参照)。
- 6 物件3の建物の北西側にコンテナハウス(約4.5メートル×約1.95メートル)が存在する。本件コンテナハウスはコンテナハウスを置いただけの構造で、基礎が認められないことから建物と認定しなかった。なお、本件コンテナハウスは物件3の建物と繋がっていて、物件3の建物内からコンテナハウス内に行き来できるような構造になっている。
- 7 物件1の土地上に木材や家電製品、スチール製本棚等の目的外動産が大量に残置されている。
- 8 物件1の土地上に「こだま：BOOK・SaLon 新築工事」と表記された看板が付設されている。
- 9 物件3の建物のトイレは造作が未了であって、トイレの便器や水道の設備が取り付けられていない。
- 10 物件3の建物内にはスチール製事務机やソファ、古雑誌等の目的外動産が大量に存在する。
- 11 隣地等の所有者(登記簿上)
 - ① 南魚沼市寺尾字黒沢42番2、同所45番2、南魚沼市寺尾字林京1030番4、同所1027番10の所有者：亡B相続財産
 - ② 南魚沼市寺尾字黒沢42番3、南魚沼市寺尾字北原1396番6、同所1376番2、同所1367番7、同所1366番3(いずれも公衆用道路)の所有者：新潟県
 - ③ 南魚沼市寺尾字北原1396番1、同所1376番1(いずれも公衆用道路)の所有者：南魚沼郡六日町

(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
■ A (債務者兼所有者株式会社 こだまみなみ文化工 房取締役)	1 Bは私の父です。父は令和4年12月22日に他界しました。 2 株式会社こだまみなみ文化工房は平成27年4月に有限会社児玉事務所を商号変更し、株式会社に移行したことに伴い成立した会社で、父が代表取締役を務めていた会社です。 3 元々、株式会社こだまみなみ文化工房は南魚沼市五日町に会社の事務所がありましたが、令和4年12月に南魚沼市六日町に移転しました。移転の際に出た不要品を物件3の建物内に格納する等して、現在、物件3の建物を倉庫として使用しています。 4 物件1及び物件2の土地に対する物件3の建物の敷地利用権に関し、父と株式会社こだまみなみ文化工房との間で賃貸借契約等の特段の契約を交わしていたのか私は分かりませんが、現在賃料のやりとりは一切ありません。

(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5月1日 (木) 9:50-10:00	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、履歴事項全部証明書取得
7年5月1日 (木) 10:15-10:20	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5月8日名寄帳写等取得)
7年5月1日 (木) 11:45-11:55	目的物件所在地	外観調査。写真撮影
7年5月20日 (火) 11:00-11:45	目的物件所在地	立入調査。写真撮影。債務者兼所有者会社取締役Aと面談
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

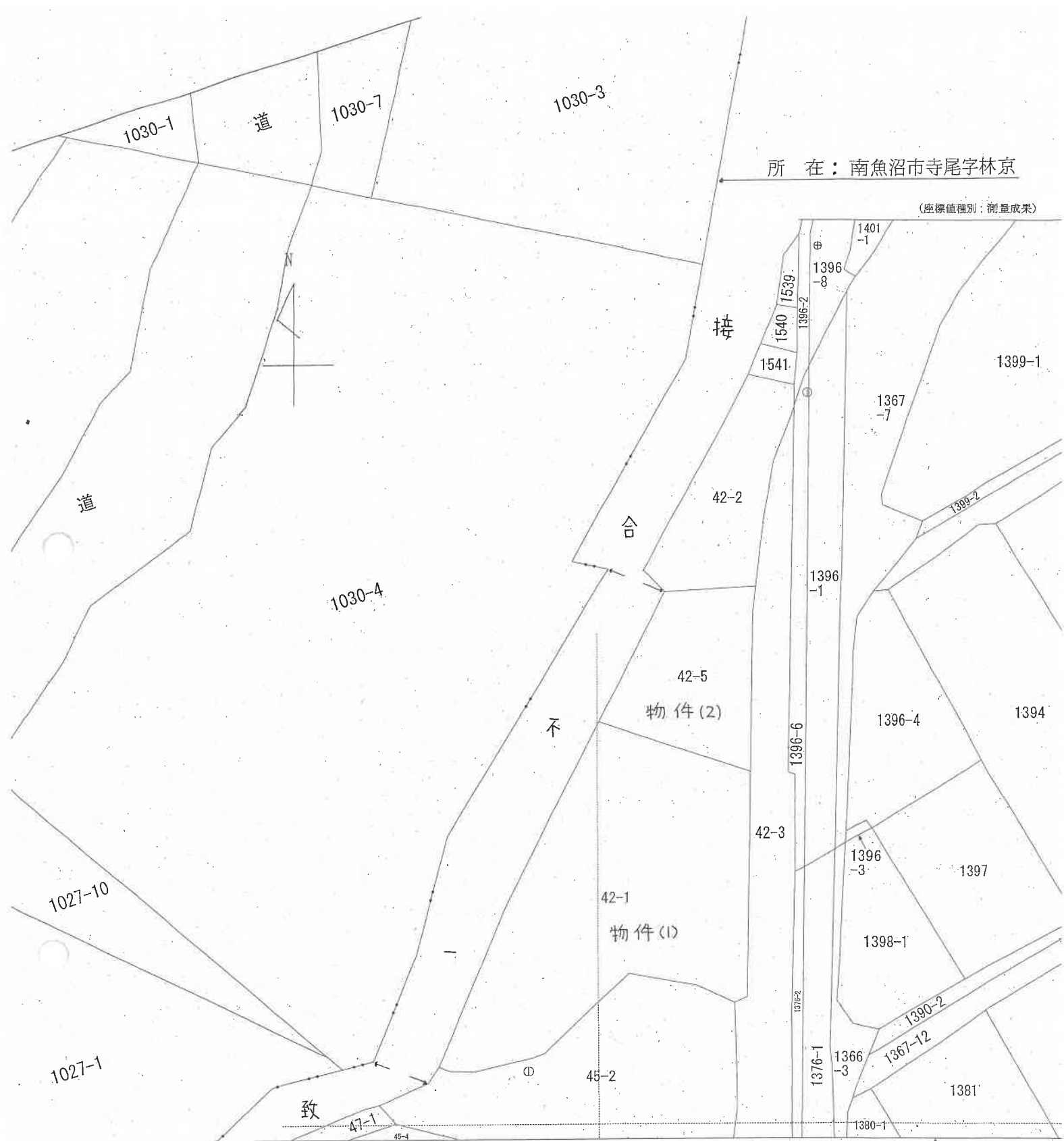
(特記事項)

☐ 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



所 在：南魚沼市寺尾字林京

(座標値種別：測量成果)

(座標値種別：測量成果)

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図面写し

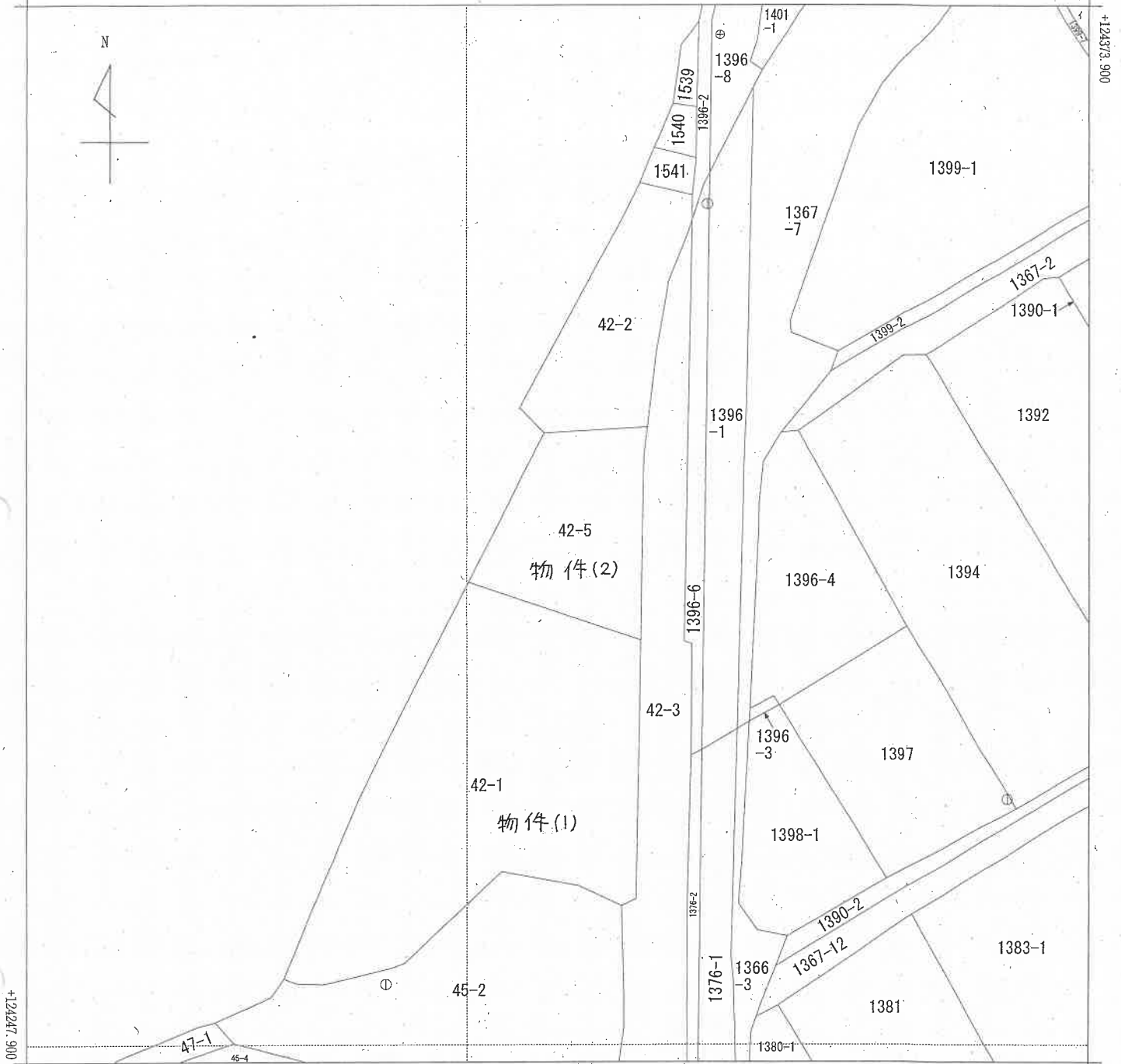
所在：南魚沼市寺尾字黒沢

(ただし合成図で、縮尺は $\frac{1}{500}$ の図面を71%縮小したもの)

地番区域見出
寺

請求 部 分	所 在		南魚沼市寺尾字黒沢				地 番		42番5		
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21年10月				備付 年月日 (原図)	平成23年5月10日			補記 事項	(7 枚目)	

この証明書に記録されてい



+35298.964

(座標値種別：測量成果)

(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(touhokutaiheiyouuki2011.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 備付図面写し
(ただし A3 を A4 に縮小)



請 求 部	所 在	南魚沼市寺尾字黒沢					地 番	42番5		
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21年10月				備 付 年 月 日 (原図)	平成23年5月10日		補 事 記 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。

(8 枚目)

登記年月日：平成30年5月11日

土地の所在
南魚沼市寺尾字黒沢

地番
42-2, 42-5

土地の所在
南魚沼市寺尾字黒沢

座標求積表

地番	(A) 42-2	Xn	Yn	Xn · (Yn-1 - Yn+1)
測点				
1	124361.423	35376.622	761279.411606	
2	124362.886	35370.452	1095797.631432	
3	124347.373	35367.810	968292.993551	
4	124337.870	35362.666	1427150.071860	
5	124326.005	35356.332	435389.699510	
6	124322.986	35359.163	-1861239.423406	
15	124323.660	35371.303	-1648158.760620	
11	124352.998	35372.420	-305610.509084	
12	124341.038	35373.761	-464911.141082	
13	124346.910	35376.159	-349787.857830	
14	124348.347	35376.574	-57873.284661	
借面積			628.801276	
地積			314.4006380	
			314	㎡

地番	(B) 42-5	Xn	Yn	Xn · (Yn-1 - Yn+1)
測点				
15	124323.660	35371.303	1458689.502780	
6	124322.986	35359.163	2621225.836824	
7	124308.159	35350.219	-1406637.179244	
8	124298.263	35370.479	-2544634.040136	
9	124312.059	35370.691	-51898.128603	
10	124320.253	35370.898	-76083.994836	
借面積			721.996785	
地積			360.9983926	
			360	㎡
合 計			678.3990305㎡	

恒久的地的座標値

点名	X座標	Y座標	標種の種別
IN.1	124350.322	35378.385	仮 杭
IN.2	124279.305	35413.580	合戦跡杭 (アルミキャップ付)

平成30年 4月24日測量

任意座標

⑤ 金 銀 標 ・ ⑤ コ ロ ン グ リ ー ト 杭 ・ ⑤ 合 成 ⑤ 銅 杭

作成者

縮尺

申請人

縮尺

500

新潟県土地家屋調査士会

登記年月日：令和1年8月21日

興公

各階平面圖

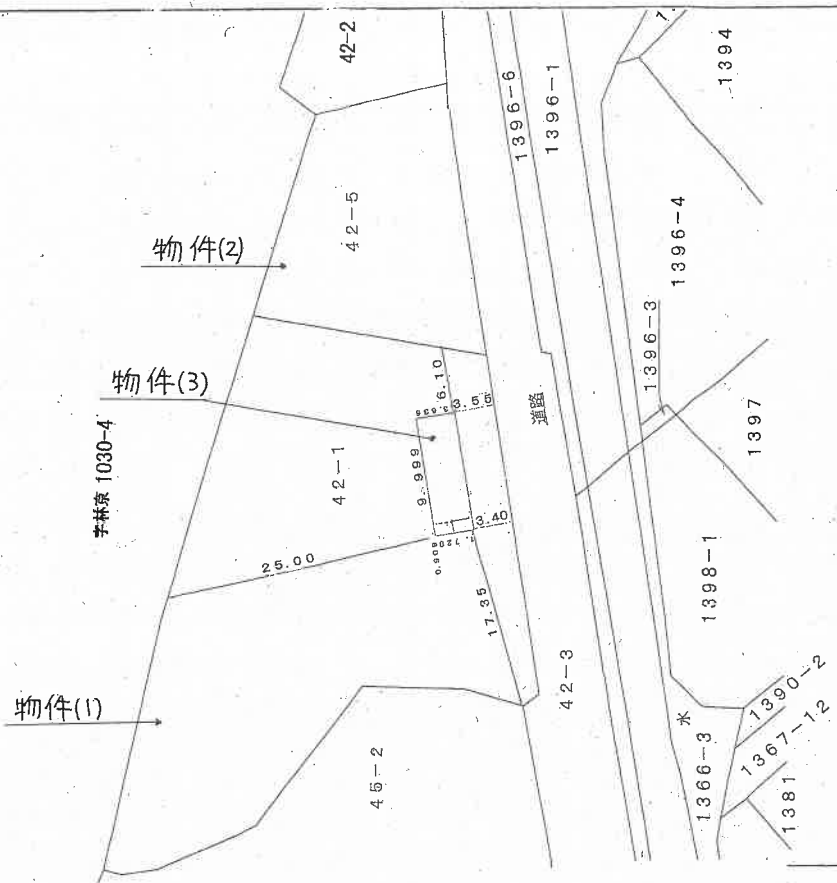
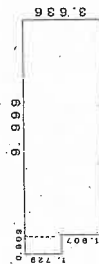
面
圖
物
建

[illegible]

建物の所在

1階 求積表

9.999 × 3.636 =	36.3553
0.909 × 1.729 =	1.5716
合計	37.9279
床面積	37.92m ²



作者

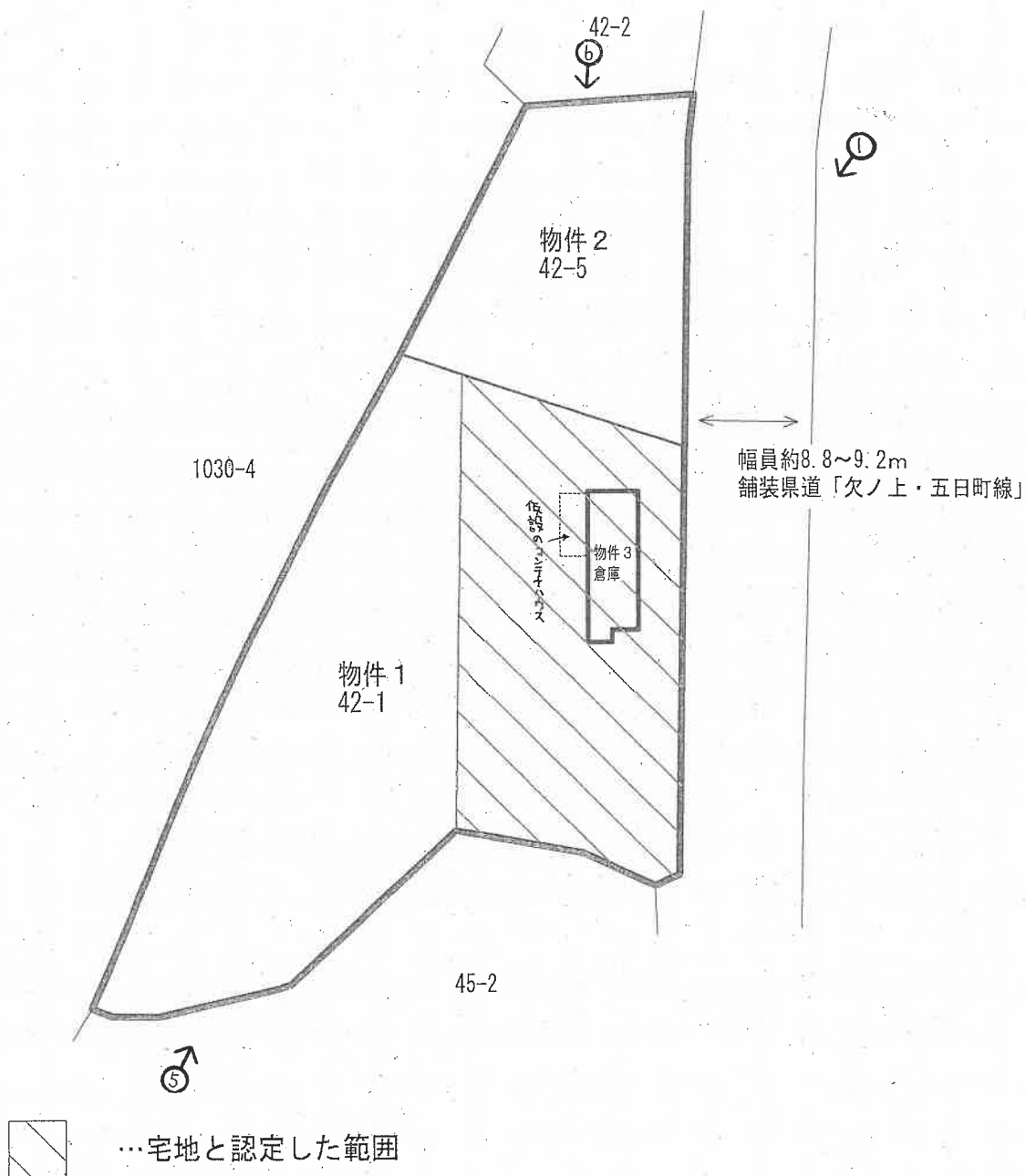
人請申

縮尺 $\frac{1}{250}$

(令和元年8月15日作製)

縮尺 1/500

土地建物位置関係図 (概 略)



※ 法務局備付の公図・地積測量図・建物図面等を基に
現地調査の結果を踏まえて作成した概略図面である

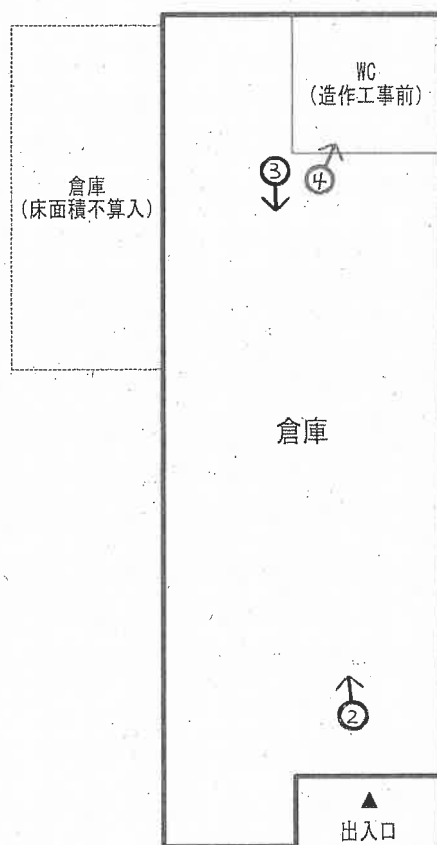
➡ 印は写真撮影位置、方向

S = 1 / 500
(評価人作成)

(11 枚目)

建物間取図 (概 略)

物件 3 倉庫



○印は写真撮影位置、方向

S = 1 / 100
(評価人作成)

(12 枚目)

写真 /



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



令和7年(ケ)第8号

令和7年5月14日

令和7年5月20日

令和7年7月11日

現地調査

評 価

新潟地方裁判所 長岡支部 御中

評 価 書

(物件1～3)

評価人 不動産鑑定士

草 間 格

第1 評価額

一 括 価 格	
金2,020,000円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金840,000円
2 (土地)	金120,000円
3 (建物)	金1,060,000円

- ① 一括価格は、物件1～3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3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3の建物の内訳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

(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 番 地 目 地 積	南魚沼市寺尾字黒沢 4 2 番 1 雑種地 1,154㎡	宅地、雑種地
2	所 在 地 番 地 目 地 積	南魚沼市寺尾字黒沢 4 2 番 5 雑種地 360㎡	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	南魚沼市寺尾字黒沢 4 2 番地 1 4 2 番 1 倉庫 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 37.92㎡	

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、2）

位置・交通	J R上越線「五日町駅」の西方約1.5km（道路距離、以下同じ）に位置する。 最寄バス停「五日町」の西方約500mに位置する。
付近の状況	南魚沼市五日町市街地の西方、西側に山地が迫る県道沿いの狭い平地に倉庫等が点在する地域である。当該西側山地は冬期、五日町スキー場が営業されてきたが、2024-2025シーズンは営業を休止している。東側には水田が広がっている。
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 指定建ぺい率 70% 容積率 指定容積率 200% 防火規制 なし その他の規制 土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域 （後記「特記事項1」参照）
画地条件 （規模、形状等）	東側が県道に約0.5～1m高く接面している、間口約56m、奥行約12～40m、概ね平坦な不整形地（略台形地）である。物件3の建物南側がスロープ状に下り傾斜しており、当該部分のみが県道と等高で車両等が出入りできる位置（間口距離7m程度）となっている。 現況地積については、添付の公図、地積測量図を基に推定範囲を概測した結果、登記地積と概ね一致するものと認定した。
接面道路	東側が幅員約8.8～9.2m舗装県道「欠ノ上・五日町線」に接面する。 当該県道は建築基準法第42条1項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	物件1、2は隣接一体の土地であり、物件3の建物は物件1の東側県道付近に建っている。土砂災害特別警戒区域（後記「特記事項1」参照）に指定されている一体地西側は宅地に使用し難いこと等を考慮し、県道との等高部分を含めた建物付近の範囲（土地建物位置関係図に記載）を現況宅地（建物の利用上必要な範囲）と認定し、約512㎡と概測した。 なお、物件3の建物所有に係る物件1の宅地部分の土地占有権原は使用借権（占有者：債務者兼建物所有者（株式会社こだまみなみ文化工房）、占有開始時期：令和元年8月15日（物件3の建物新築時頃）、契約期間：期間の定めなし）と認められる。 当該宅地部分は未舗装で雑草が茂り、建物北西側に接してコンテナ倉庫（動産）が設置されている。建物北側には浄化槽が埋設されており、建物南側及び南西側には木材、廃家電、プラスチック製物入などの目的外動産が置かれている。 物件1の宅地以外の部分（約642㎡と概測）と物件2も同様に未舗装、雑草が茂る状態にあるが、山林（隣地1030番4）に近い西側境界付

	近は一部立木がせり出し、湿地のような場所もあるため、現況雑種地と認定した。 隣地は、北側（４２番２）は同様の雑種地であり、等高に接する。西側（１０３０番４）は急傾斜の山林、南側（４５番２）は耕作されていない田であり、いずれも境界部には水路のような窪み通っている。
供給処理施設	上水道 有り（引込可能、後記「特記事項３」参照） ガ ス 無し（供給区域外） 下水道 無し（供給区域外）
特記事項	１．土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域 対象土地は、土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊、告示番号：新潟県告示第537・538号、箇所名：林京）に属しており、対象土地の西側は土砂災害特別警戒区域の指定範囲にあるものと推定される。 土砂災害特別警戒区域は建物が破壊され、住民に大きな被害が生じるおそれのある区域とされ、建築基準法上、居室を有する建築物を建築する場合、計画の内容によっては構造耐力に関する基準に適合することが求められる。詳細は、南魚沼地域振興局地域整備部建築課に確認する必要がある。 ２．埋蔵文化財包蔵地に近接 南魚沼市教育委員会社会教育課文化振興係によると、対象土地は埋蔵文化財包蔵地「林京遺跡（遺跡番号183）」に近接しているため、掘削等の開発を行う場合には、事前に同係との協議を行ってほしいとの依頼があった。開発の内容によっては制限が生ずるおそれがある。 ３．上水道 南魚沼市水道課によると、上水道の本管は東側県道に埋設されているものの、現在、対象土地への引込みは無い。そのため、上水道の使用（接続）に際しては、メーター口径に応じた加入金、引込みに係る工事費等を負担する必要がある。

2 対象建物の概況及び利用状況等（物件3）

建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載） 令和1年8月15日新築 経過年数 約6年 経済的残存耐用年数 18年
仕 様	構 造 木造 屋 根 合金メッキ鋼板葺 外 壁 着色亜鉛鉄板張 内 壁 石膏ボード等 天 井 現し等 床 モルタル塗り等 設 備 電気（照明等）、排水（浄化槽） ※建物北側に浄化槽が埋設されており、これと排水管が接続 されているものと推定される ※上記設備の動作確認は行っていない その他 ー
床面積（現況）	概測により登記床面積とほぼ一致するものと認定した。
現況用途等	階 層 平家建 現況用途 倉庫 間取り 添付の「建物間取図」のとおり 内壁には木製の本棚が造り付けられており、古書店を兼ねた倉庫のような種類の建物として計画されたと考えられる。 建物の北西側に接してコンテナ倉庫（動産）が設置され、内部で行き来することができる。
品 等	普通
保守管理の状態	劣る トイレ内において排水管先端は床上に出ているが、便器設備が無く、造作工事前の状態にある。土地に上水道は引込まれておらず、手洗い場等の給水衛生設備も無い。そのため一部造作工事前の未完成建物であると考えられる。 現状の内外装いずれも特に損傷等は認められない。
建物の利用状況	建物所有者が本建物を倉庫として使用している。 建物内は事務用の机、椅子、備品類等の目的外動産が大量に置かれている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2（土地）

物件1、2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る。

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 宅地	6,920	0.57	512	0.90	1,818,000
1 雑種地	1,500	0.57	642		549,000
2 雑種地	1,500	0.57	360		308,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

宅地部分

近隣及び周辺における取引事例等と比較し、公示価格（又は県地価調査標準価格）から規（比）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。なお、標準画地は幅員約8.8～9.2m舗装県道沿い、約300㎡のほぼ整形の平坦な中間画地を想定している。

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{地価調査基準地} & \text{南魚沼(県)－2} & \text{を規(比)準した価格} & & & & \\
 \text{(標準価格)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規(比)準した価格)} & & \\
 8,000\text{円/㎡} & \times \frac{97.8}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{113} & \div & 6,920\text{円/㎡} &
 \end{array}$$

- ◇ 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 : 基準地は概ね標準的画地で補正の必要なし。
- ◇ 地域格差 : 街路条件、接近条件、環境条件 +13

雑種地部分

雑種地部分は宅地部分と連続しているが、過半が土砂災害特別警戒区域の指定範囲にあるため土砂災害リスクが大きく、現況も一部立木がせり出しており、宅地に関連した利用が難しい。当該災害リスク、現況等を考慮し、類似の雑種地の取引事例等と比較検討して、上記のとおり査定した。

イ 個別格差

- ・ 形状(不整形地)
- ・ 規模大(総額が高くなることによる市場性の減退)
- ・ 一部を除き、間口に高低差あり
- ・ 上水道の使用には費用負担が必要

} — 43

ウ 地積

建物の配置状況、間口の等高部分の位置、土地の利用現況等を考慮して、物件1の宅地部分の地積を約512㎡、雑種地部分の地積を約642㎡と概測している。

エ 建付減価補正率

物件3は一部造作工事前の未完成建物であり、建物と敷地との適応状態がやや劣ることを考慮して、宅地部分に対して－10%と判定した。

② 物件3（建物）

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も考慮した上、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 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
3	128,000	37.92	0.53	2,572,000

ウ 現価率

経過年数約6.0年、経済的残存耐用年数18.0年、観察減価率30%、残価率5%、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。

給水衛生設備が無い、一部造作工事前の未完成建物であること、コンテナ倉庫（動産）と繋がっていること等について観察現価率に反映した。

$$\text{現価率} = \left\{ \begin{array}{l} \text{(残価率)} \\ 5\% \end{array} + (1 - 5\%) \times \frac{\begin{array}{l} \text{(経済的残存耐用年数)} \\ 18.0\text{年} \end{array}}{\begin{array}{l} \text{(経過年数)} \\ 6.0\text{年} \end{array} + \begin{array}{l} \text{(経済的残存耐用年数)} \\ 18.0\text{年} \end{array}} \right\} \times (1 - \begin{array}{l} \text{(観察減価率)} \\ 30\% \end{array}) \div 0.53$$

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 宅地	1,818,000	0.10	使用借権	182,000

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 宅地	1,818,000	－ 182,000	—	0.55	0.70	630,000 (※)
1 雑種地	549,000		—	0.55	0.70	210,000 (※)
2 雑種地	308,000		—	0.55	0.70	120,000
3 建物	2,572,000	＋ 182,000	—	0.55	0.70	1,060,000
一括価格(合計)						2,020,000

(注) 物件1の内訳価格：840,000円(上記(※)合計額)

ウ 占有減価率

必要なし。

エ 市場性修正率

建物内や土地の一部には大量の目的外動産が置かれている。また、土地建物には上水道設備が導入されておらず、建物は未完成であり、目的物件の使用には時間的、経済的負担を要する。これによる需要の減退を考慮して、－45%の市場性修正を施した。

第6 参考価格資料

1 地価調査基準地価格 「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	J R 上越線「五日町駅」の南方約3.9 k m (道路距離)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	水道、公共下水道
接面街路	東側幅員約5.5m舗装市道に接面
用途指定等	非線引都市計画区域、用途地域の指定なし (指定建ぺい率 70% 、指定容積率 200%)
地域の概要	農地が多い県道背後の農家住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物図面写
- 6 建物間取図

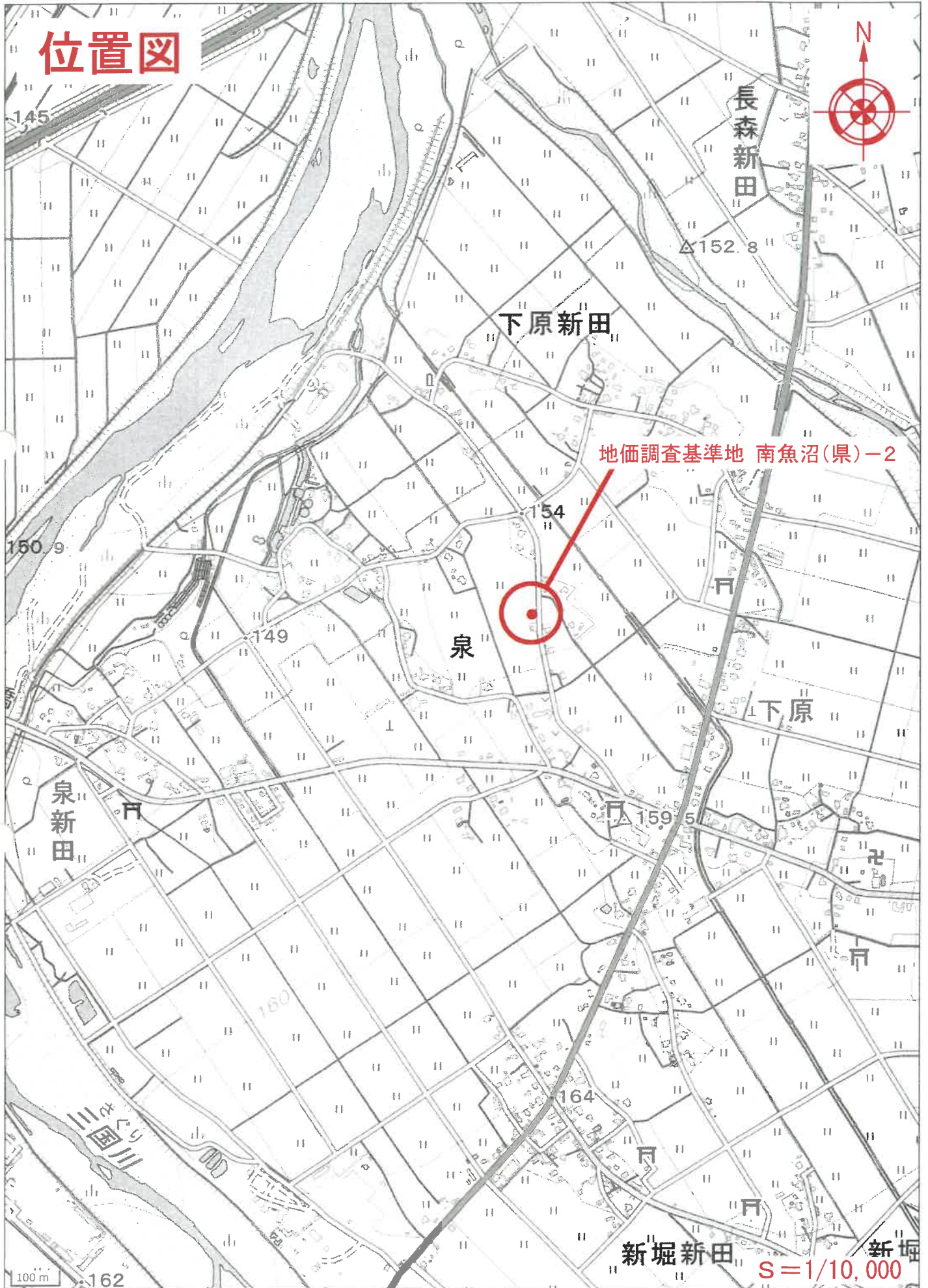
以上

位置図



(国土地理院地図を使用)

位置図



(国土地理院地図を使用)

公图写



1030-4

42-2

不一致

42-5
物件2

不一致

42-1
物件1

42-3

45-2

47-1

45-4

1396-8

1541

1540 1539

1396-2

1367-7

1396-1

1396-6

1396-4

1396-3

1398-1

1376-1

1366-3

1390-2

1367-12

1380-1

S=1/500

登記年月日：平成30年5月11日

地積測量図写

土地所在図
地積測量図

番 42-2, 42-5

土地の所在 南魚沼市寺尾字黒沢

座標求積表

地番	(A) 42-2				
測点	Xn	Yn	Xn・(Yn-1 - Yn+1)		
1	124351.423	35376.322	751279.411608		
2	124352.886	35370.452	1056797.631432		
3	124347.373	35367.810	988292.993561		
4	124337.870	35362.866	1427150.071860		
5	124328.005	35356.332	435399.669510		
6	124322.956	35359.163	-1861230.423406		
15	124323.950	35371.303	-1848168.760620		
11	124332.988	35372.420	-905610.509084		
12	124341.038	35373.761	-484911.141082		
13	124346.910	35376.159	-349787.867830		
14	124348.347	35376.574	-57573.884881		
		倍面積	628.801276		
		面積	314.4006380		
		地積	314		m

地番	(B) 42-5				
測点	Xn	Yn	Xn・(Yn-1 - Yn+1)		
15	124323.950	35371.303	1458889.502780		
6	124322.956	35359.163	2621225.858824		
7	124308.189	35350.219	-1406637.179244		
8	124298.263	35370.479	-2544634.040138		
9	124312.059	35370.581	-61838.128603		
10	124320.253	35370.898	-76083.994838		
		倍面積	721.956785		
		面積	360.9883925		
		地積	360		m
		合計	676.3890305		m

恒久的地物の座標値

点名	X座標	Y座標	座標補正の種別
IN.1	124350.322	35376.386	補正
IN.2	124279.306	35413.680	全座標補正(アルミキャップ付)

平成30年 4月24日測量

任意座標

④ 石杭・⑤ 金属標・⑥ コングリート杭・⑦ 合板

⑧ 鋼杭

作成者

縮尺

申請人

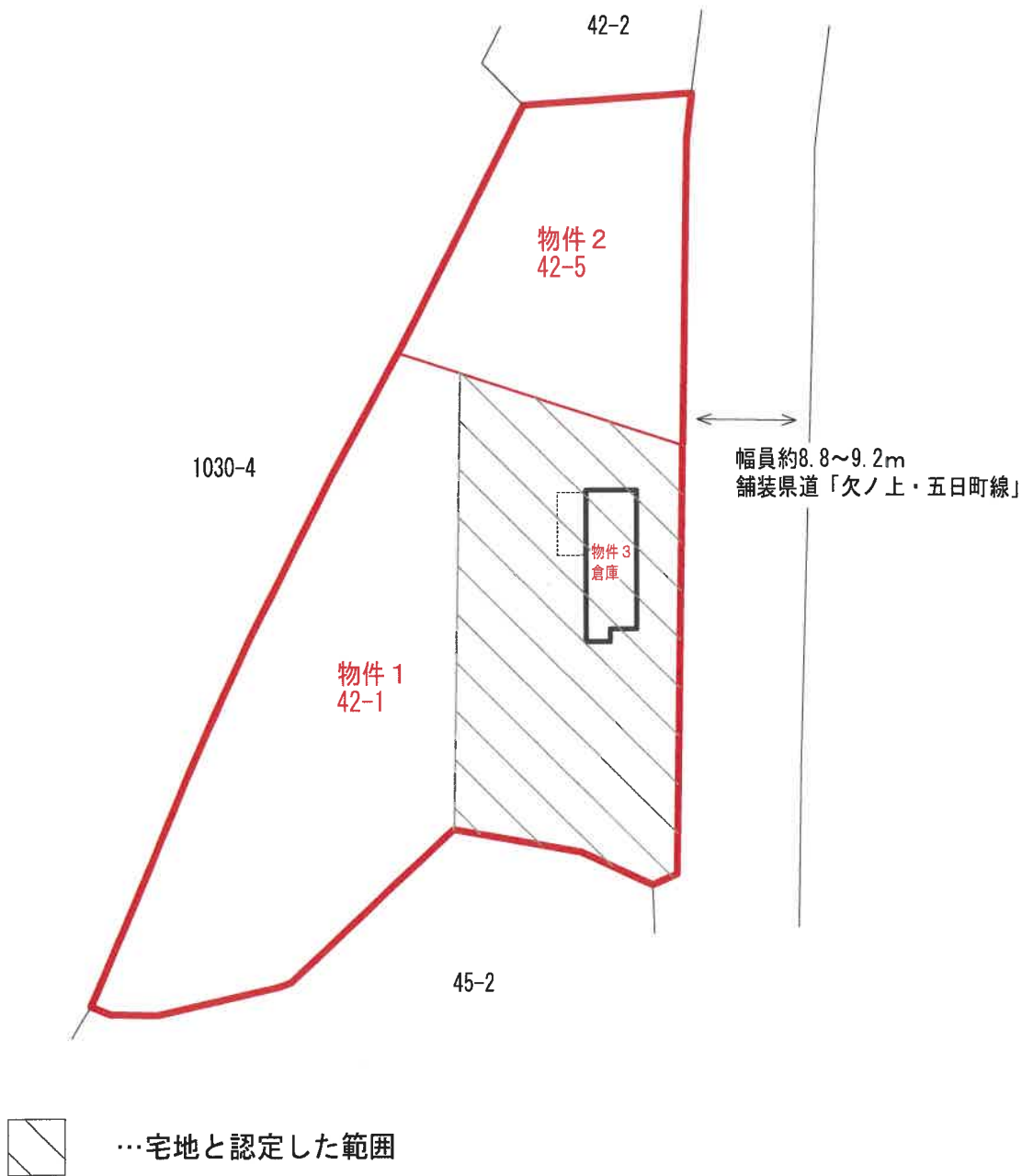
縮尺

500

新潟県土地家屋調査士会

(A3判をA4判に縮小)

土地建物位置関係図



※ 法務局備付の公図・地積測量図・建物図面等を基に
現地調査の結果を踏まえて作成した概略図面である

S = 1 / 500
(評価人作成)

各階平面図

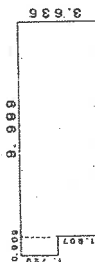
42番1

家厓番号

面
圖
物
建

南魚沼市寺尾黒沢42番地1

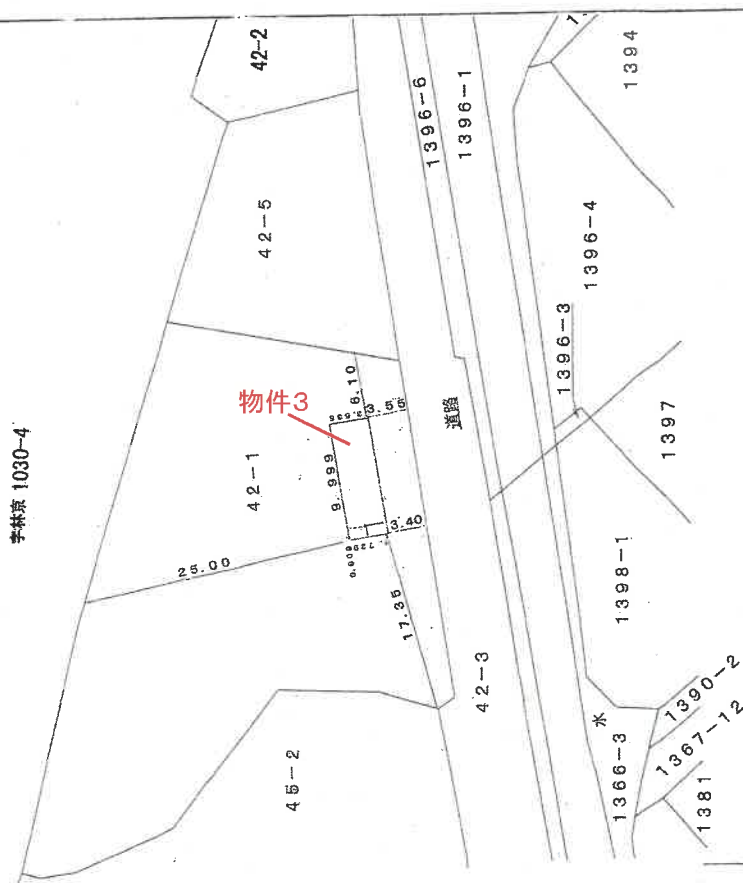
1階求積表



9. 999 x 3. 636 = 36. 3563

$$0.909 \times 1.729 = 1.5716$$

合計 37.9279

37.92m² 床面積

作者

人 請 申

縮尺 $\frac{1}{250}$

縮尺 500

(A3判をA4判に縮小)

建物間取図

物件 3 倉庫

