

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）
4～10	2,010,000 1,608,000	一括	402,000	158,257	0
4	380,000				
5	230,000				
6	100,000				
7	70,000				
8	20,000				
9	470,000				
10	740,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|------|---|-------------------|
| 4 | 所 | 在 | 南魚沼市六日町字屋敷 |
| | 地 | 番 | 1 8 5 4 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 8 3. 0 4 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 一部公衆用道路 |
| 5 | 所 | 在 | 南魚沼市六日町字屋敷 |
| | 地 | 番 | 1 8 5 5 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 1 4. 0 2 平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 南魚沼市六日町字屋敷 |
| | 地 | 番 | 1 8 5 5 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 9. 9 5 平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 南魚沼市六日町字屋敷 |
| | 地 | 番 | 1 8 5 7 番 1 0 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 3. 6 4 平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 南魚沼市六日町字屋敷 |
| | 地 | 番 | 1 8 5 7 番 1 3 |



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 11.28平方メートル

9 (一棟の建物の表示)

所 在 南魚沼市六日町字屋敷1854番地1、1855番地
2、1857番地10

構 造 鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 277.20平方メートル
2階 296.97平方メートル

(現況)

所 在 南魚沼市六日町字屋敷1854番地1、1855番地
2、1855番地5、1857番地10、1857番
地13

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 六日町1854番1の1

種 類 店舗

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 188.10平方メートル
2階 146.94平方メートル

10 (一棟の建物の表示)

所 在 南魚沼市六日町字屋敷1854番地1、1855番地
2、1857番地10

構 造 鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺2階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 277.20平方メートル
 2階 296.97平方メートル

(現況)

所 在 南魚沼市六日町字屋敷1854番地1、1855番地
 2、1855番地5、1857番地10、1857番
 地13

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 六日町1854番1の2

種 類 居宅・倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 85.60平方メートル
 2階 147.05平方メートル

(現況)

種 類 居宅・店舗

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根2階建



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4～10】

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4～8】

なし

【物件番号9】

賃借権

範 囲 1階東側店舗部分

賃借人 A

期 限 期間の定めなし

賃 料 月額8万円(毎月末日限り翌月分支払)

敷 金 27万円

上記賃借権は最先の賃借権である。

【物件番号10】

賃借権

範 囲 1階店舗部分

賃借人 D

期 限 期間の定めなし

賃 料 月額5万円(毎月末日限り翌月分支払)

敷 金 6万5000円

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号9】

1階東側店舗部分以外の部分につき、本件所有者が占有している。

【物件番号10】



(1) 1階物置・機械室部分につき、本件所有者が占有している。

(2) 2階居宅部分につき、亡B相続財産が占有している。

同人の占有権原の存在は認められない。

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

- | | | | |
|---|------|---|-------------------|
| 4 | 所 | 在 | 南魚沼市六日町字屋敷 |
| | 地 | 番 | 1 8 5 4 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 8 3. 0 4 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 一部公衆用道路 |
| 5 | 所 | 在 | 南魚沼市六日町字屋敷 |
| | 地 | 番 | 1 8 5 5 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 1 4. 0 2 平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 南魚沼市六日町字屋敷 |
| | 地 | 番 | 1 8 5 5 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 9. 9 5 平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 南魚沼市六日町字屋敷 |
| | 地 | 番 | 1 8 5 7 番 1 0 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 3. 6 4 平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 南魚沼市六日町字屋敷 |
| | 地 | 番 | 1 8 5 7 番 1 3 |



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 11.28 平方メートル

9 (一棟の建物の表示)

所 在 南魚沼市六日町字屋敷 1854 番地 1、1855 番地
2、1857 番地 10

構 造 鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 277.20 平方メートル
2 階 296.97 平方メートル

(現況)

所 在 南魚沼市六日町字屋敷 1854 番地 1、1855 番地
2、1855 番地 5、1857 番地 10、1857 番
地 13

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 六日町 1854 番 1 の 1

種 類 店舗

構 造 鉄骨造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 188.10 平方メートル
2 階 146.94 平方メートル

10 (一棟の建物の表示)

所 在 南魚沼市六日町字屋敷 1854 番地 1、1855 番地
2、1857 番地 10

構 造 鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 277.20平方メートル
 2階 296.97平方メートル

(現況)

所 在 南魚沼市六日町字屋敷1854番地1、1855番地
 2、1855番地5、1857番地10、1857番
 地13

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 六日町1854番1の2

種 類 居宅・倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 85.60平方メートル
 2階 147.05平方メートル

(現況)

種 類 居宅・店舗

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根2階建



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4ないし10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

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 4 | 所 | 在 | 南魚沼市六日町字屋敷 |
| | 地 | 番 | 1 8 5 4 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 8 3 . 0 4 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 南魚沼市六日町字屋敷 |
| | 地 | 番 | 1 8 5 5 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 1 4 . 0 2 平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 南魚沼市六日町字屋敷 |
| | 地 | 番 | 1 8 5 5 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 9 . 9 5 平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 南魚沼市六日町字屋敷 |
| | 地 | 番 | 1 8 5 7 番 1 0 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 3 . 6 4 平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 南魚沼市六日町字屋敷 |
| | 地 | 番 | 1 8 5 7 番 1 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 1 . 2 8 平方メートル |



物 件 目 録

9 (一棟の建物の表示)

所 在 南魚沼市六日町字屋敷1854番地1、1855番地
2、1857番地10

構 造 鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 277.20平方メートル
2階 296.97平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 六日町1854番1の1

種 類 店舗

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 188.10平方メートル
2階 146.94平方メートル

10 (一棟の建物の表示)

所 在 南魚沼市六日町字屋敷1854番地1、1855番地
2、1857番地10

構 造 鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 277.20平方メートル
2階 296.97平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 六日町1854番1の2

種 類 居宅・倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 85.60平方メートル
2階 147.05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4ないし8								
現況地目	☒ 宅地（物件4ないし8） ☒ 公衆用道路（物件4） ☐ （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区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している。 ☐ 「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9								
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>床面積：</td> </tr> </table>			{	種類：	{	構造：	{	床面積：
{	種類：								
{	構造：								
{	床面積：								
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者（株式会社こだまみなみ文化工房） ☒ その他の者（A） その他の者（A）が本建物のうち、1階東側店舗部分を店舗として使用している。 建物所有者が本建物のうち、1階西側店舗部分及び2階部分全部を店舗として各々使用（ただし、いずれの店舗部分も不使用の状態）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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </td> </tr> </table>			[	地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日				
[	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

(土地・建物用)

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4ないし8		
現況地目	☒ 宅地（物件4ないし8） ☒ 公衆用道路（物件4） ☐ （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区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している。 ☐ 「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10		
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：居宅・店舗 ☒ 構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根2階建 ☐ 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（亡B相続財産相続財産清算人C、D） その他の者（D）が本建物のうち、1階店舗部分を店舗として使用している。 その他の者（亡B相続財産 相続財産清算人C）が本建物の2階部分を居宅として管理している。建物所有者が本建物の1階物置・機械室部分を物置等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9関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 物件9の建物のうち、1階東側店舗部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☒ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者)■E(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		平成7年10月16日ころ	
最初の契約等	契約日	平成7年10月ころ	
	期間	平成7年10月1日から ☒ 平成12年9月30日まで5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	令和2年10月1日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者(F承継人株式会社こだまみなみ文化工房) ☐ 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		毎月 金8万円 (毎月末日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☒ ある (■敷金27万円 ☐ 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件10関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 物件10の建物のうち、1階店舗部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ D	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☒ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ D(占有者)) ☐ ()の陳述／ ☒ 提示文書(賃貸借契約書等)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16日ころ	
最初の契約等	契約日	令和元年7月12日	
	期間	令和元年8月16日から ☒ 令和3年7月31日まで1年と350日間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☒ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和3年8月1日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者(F承継人株式会社こだまみなみ文化工房) ☐ 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		毎月金5万円(毎月末日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☒ ある (☒ 敷金6万5000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

(6 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件10関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 物件10の建物のうち、2階居宅部分全部	
占有者		☐ 債務者 ☒ 亡B相続財産 相続財産清算人C	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ E(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4年11月13日ころ	
最初の	契約日	令和 年 月 日	
契約等	期間	令和4年11月13日から ☐ 令和 年 月 日まで 日間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	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	
契約等	貸主	☒ 所有者(株式会社こだまみなみ文化工房) ☐ 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	
株式会社こだまみなみ文化工房取締役Eの陳述及び立入調査の結果等からBが物件10の建物の2階居宅部分を居宅として使用していたことが認められ、かつ、その占有権原は使用借権と認定できるものの、本件使用貸借契約は借主の死亡により終了しているから、亡B相続財産の占有権原を無権原と認定した。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

そ の 他 の 事 項

- 1 物件4の土地は西側で幅員約12メートルの県道大月・六日町線に、物件7及び物件8の土地は南側で幅員約10.5メートル(車道約7メートル、物件側歩道約2メートル、対岸側歩道約1.5メートル)の市道坂戸上町線に各々接面する。
- 2 物件4の土地の北西側幅約1.8メートル部分は雁木に供されている。
- 3 物件4ないし8の土地は西側の間口が約9.5メートル、奥行きが約42.2メートルくらいの土地(ただし、北西側の端に角切りあり)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9及び物件10の建物を含む一棟の建物の現況所在は「南魚沼市六日町字屋敷1854番地1、1855番地2、1855番地5、1857番地10、1857番地13」である。
- 5 物件9の建物の屋上部分に塔屋が存在する。本件塔屋に関しては、塔屋の床面積から建物の階数及び床面積に算入しなかった(塔屋の床面積が建物の垂直階数の床面積の8分の1以下の床面積である場合は階数に算入しない)。
- 6 物件9及び物件10の建物を含む一棟の建物は総じて外壁の傷みがかなり目立つほか、天樋等が破損している。
- 7 物件10の建物の2階中央物置部分の天井板が一部損壊している箇所から目視で確認したが、物件10の建物の躯体(鉄骨)部分にアスベストの含有が疑われる石綿は吹き付けられていなかった。物件9及び物件10の建物の躯体(鉄骨)部分にアスベストの含有が疑われる石綿は吹き付けられていないものと思われる。
- 8 物件10の建物の2階居宅部分(中央和室部分及び中央廊下部分)に雨漏りの跡が広範囲に確認でき、廊下の天井板は一部損壊している。雨漏りは階下にも及んでいて、物件9の建物の1階東側店舗部分(厨房部分)から雨漏りしている。
- 9 物件10の建物の2階中央和室部分に亡Bの遺骨が存在する。
- 10 物件9の建物に「魚沼首都開発合同会社」の看板及び「清流舎ことB」の宅地建物取引業者票が掲示されているが、魚沼首都開発合同会社及び清流舎ことBの現実の占有は認められない。
- 11 隣地等の所有者(登記簿上)
 - ① 南魚沼市六日町字屋敷1852番、同所1853番の所有者：G
 - ② 南魚沼市六日町字屋敷1855番1、同所1857番1の所有者：美咲タクシー株式会社
 - ③ 南魚沼市六日町字屋敷1854番2、同所1859番2、同所1859番3、同所1858番2、同所1858番3、同所1857番8の所有者：南魚沼市

(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 (株式会社こだまみなみ文化工房取締役)	1 Bは私の父にあたります。父は令和4年12月22日に他界しました。 2 父は令和元年10月に物件4ないし10の土地建物を売買で取得しました。 3 株式会社こだまみなみ文化工房は物件9の建物の1階西側店舗部分を古書店として、物件9の建物の2階店舗部分を喫茶店として各々使用していましたが、現在、いずれの店舗も営業はしていません。 4 物件9の建物の1階東側店舗部分はAが店舗(居酒屋)を経営しています。Aは株式会社こだまみなみ文化工房が物件9の建物を取得する以前から本場所において居酒屋を営業していて、当社はFとAの賃貸借契約における賃貸人の地位を承継する形で現在の契約に至っています。賃貸借契約の概要は、賃貸借期間は分かりませんが、賃料は月額8万円で、毎月末日限り翌月分の賃料を支払う、敷金27万円という内容です。 5 物件10の建物の2階部分は、父が居宅として使用していました。父が物件10の建物を使用することにつき、会社と父の間で賃貸借契約等の特段の契約を交わしていたことはないと思います。 6 物件10の建物の1階店舗部分は、Dが店舗として使用しています。Dも株式会社こだまみなみ文化工房が物件10の建物を売買で取得する前からの賃借人で、FとDの間の賃貸借契約の賃貸人の地位を当社が承継する形で現在に至っています。賃貸借契約の内容は、賃貸借期間が2年間、賃料は月額5万円で、毎月末日限り翌月分の賃料を支払う、敷金6万5000円という内容です。 7 賃借人から物件9及び物件10の建物の雨漏りの修繕をするように言われていますが、建物が古く、雨漏りの箇所が特定ができていないため、大規模修繕になるものと思われ、修繕費用が捻出できないので、修繕はできません。 8 魚沼首都開発合同会社は亡父が代表社員を務めていた会社です。父が他界した後は会社の実態はありません。また、清流舎は亡父が個人で宅地建物取引業を営んでいたものです。 9 物件9及び物件10の建物については管理費及び修繕積立金の徴収はありません。
■ A (物件9の建物の1階店舗部分の占有者)	1 私はFとの間で平成7年に物件9の建物の1階東側店舗部分についての賃貸借契約を締結し、同部分において居酒屋「たぬき」の名称で個人で飲食店を営んでいます。賃貸借契約の概要は、賃貸借期間が平成7年10月1日から5年間、賃料は月額13万5000円で、毎月末日限り翌月分の賃料を支払う、敷金27万円という内容です。 2 Fとの間では5年ごとに上記賃貸借契約の合意更新契約を交わしていました。合意更新契約ごとに賃料額を約1万円くらいずつ下げてもらい、最終的にFとの間では賃料額が月額10万円まで下げてもらいました。 3 令和元年10月31日に物件9の建物の所有者が株式会社こだまみなみ文化工房に変更されたという話をFと株式会社こだまみなみ文化工房代表者Bから口頭で説明を受けましたが、同意書の書面にサインはしていません。 4 株式会社こだまみなみ文化工房との間では上記1の賃貸借契約の合意更新契約は交わしていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ D (物件10の建物の1階店舗部分の占有者)	5 新型コロナウイルス感染症の影響で自粛営業を強いられたため、株式会社こだまみなみ文化工房の代表者Bとの間で令和2年5月分からの賃料を月額8万円に減額してもらいました。爾来、私は月額8万円の賃料を支払っています。 6 賃貸借契約書の書類が見あたらないので、提示できません。 7 物件9の建物の1階厨房部分の天井から雨漏りしています。雨漏りの状態が酷いので天井部分にホースを渡し、水を排水溝に流しています。雨漏りはFの時代からあったので、Fに対し建物の修繕を行うよう、再々通知しましたが、履行されないまま、建物の所有者が株式会社こだまみなみ文化工房に変わりました。私は株式会社こだまみなみ文化工房代表者Bにも雨漏りの修繕の行うよう再三、通知しましたが、建物の修繕工事は現在も行われていません。雨漏りの修繕工事がこのまま行われないうであれば、退去を検討せざるを得ません。 8 Fは建物の修繕費用がかかりすぎるので、早く建物を手放したいと常々言っていました。 1 私は令和元年7月12日にFとの間で物件10の建物の1階店舗部分についての賃貸借契約を締結し、令和元年8月16日から「名物串カツかぶと家」の名称で、個人で飲食店を営んでいます。賃貸借契約の概要は、賃貸借期間が令和元年8月16日から令和3年7月31日までの約2年間、賃料は月額6万5000円で、毎月末日限り翌月分の賃料を支払う、敷金6万5000円という内容です。 2 令和元年10月31日に賃貸人がFから株式会社こだまみなみ文化工房に変わったので、同年11月に上記1の賃貸借契約の賃貸人の承継に関する同意書に署名押印しました。 3 新型コロナウイルス感染症に伴う営業自粛の関係で令和2年5月分の賃料から月額5万円に減額してもらいました。爾来、私は月額5万円の賃料を支払っています。 4 私は本件店舗において営業を始めるにあたり、トイレや空調機器を新調したり、小上がり部分を広げたり、壁紙を張り替えたりしました。 5 雨漏りはありません。 6 本件店舗部分に関する不具合ですが、下水管が詰まっているのか理由が分かりませんが、下水が逆流して、臭いが酷かったりします。

(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
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) 10:45-11:00	目的物件所在地	外観調査。写真撮影
7年5月15日 (木) 14:00-14:10	Eの住所地	債務者兼所有者会社取締役Eと面談
7年5月20日 (火) 13:30-16:30	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E、占有者A、同Dと面談
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

イ 1546-3 ハ 1857-12 ホ 2187-1 ト 2186-8
ロ 1857-11 ニ 2187-4 ヘ 2186-9 チ 道



新潟地方法務局南魚沼支局出張所 備付図面写し
(ただし A3をA4に縮小)

地番区域見出
六日町

請求部	所在	南魚沼市六日町字屋敷				地番	1854番1			
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			
作成年月日				備付年月日(原図)		補記事項				

登記年月日：昭和47年1月20日

前 1855

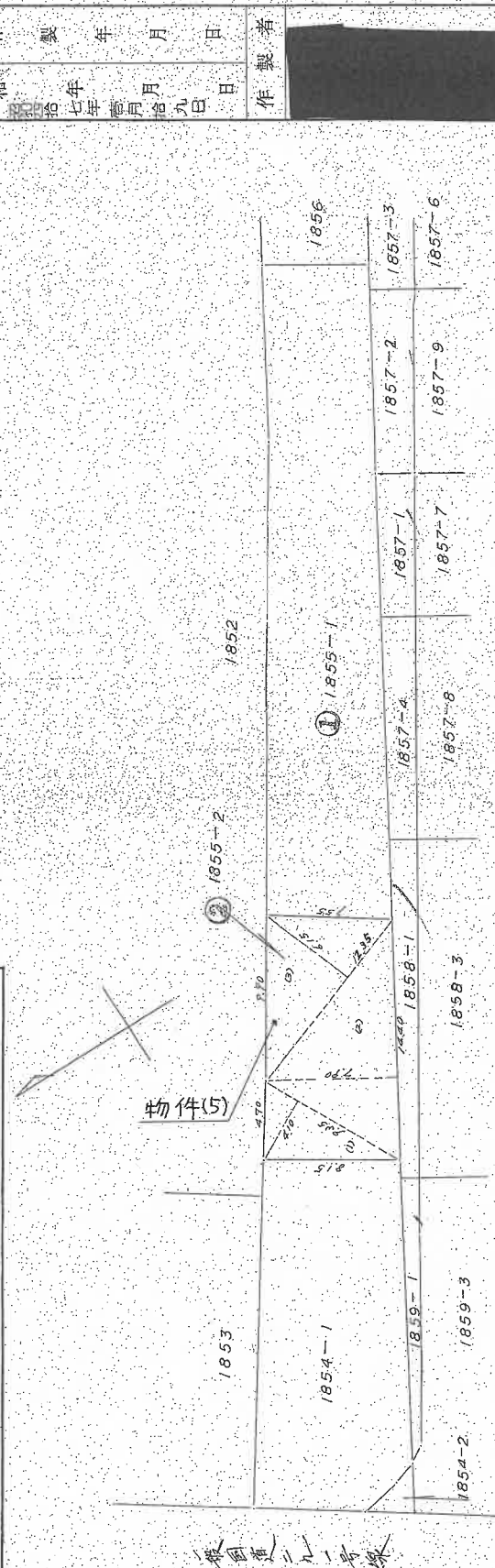
後・新 同

地 積 測 量 図

284881

地 番 1855-1/1855-2

土地の所在 南魚沼市 南魚沼郡大田町大字六日所各屋敷



②	1855-2		
1	9.35	4.10	38.3350
2	14.40	7.90	113.7600
3	12.35	6.15	75.9525
計			228.0475
地積			114.02375 [㎡]

① 1855-1

$373.5537 - 114.02375 = 259.52995$

地積 259.52

昭和 拾七年 壹月 拾九日

作製者

申請人

縮 尺 1/300

(旧 本土地家屋調査士会連合会 用紙)

昭和・平成47年1月20日登記

登記年月日：平成13年5月30日

前/855-/ 後・新同 284884 式印前 図
地番 1855-1 地積測量
土地の所在 南魚沼郡大石町大字六日町字屋敷

南魚沼市

①1855-1				
地番	測点名	X	座標	Y
75		88.481	140.010	803.053556
68		85.453	145.463	689.605710
69		83.902	148.080	734.394206
57		80.314	154.216	221.506012
58		74.193	150.838	-1322.786997
76		82.014	136.387	-888.047592
			係面積	237.724895
			面積	118.8624475
			地積	118.86㎡

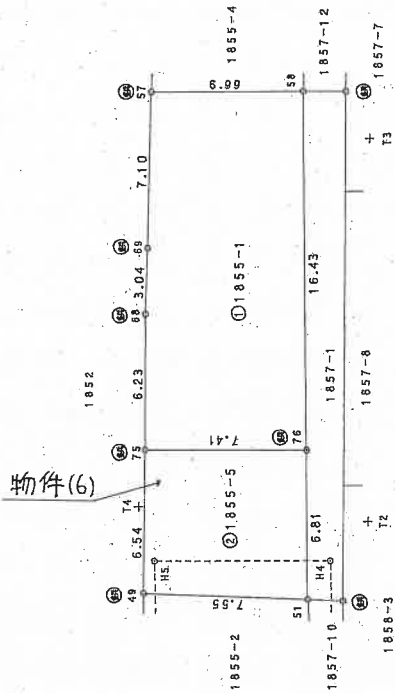
地番	②1855-5				
測点名	X	座標	Y	座標	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
49	91.711	134.313	881.709554		
75	88.481	140.010	183.509594		
76	82.014	136.387	-788.482596		
51	85.256	130.396	-176.820944		
		係面積	99.915808		
		面積	49.9578040		
		地積	49.95㎡		

合計 ① + ② = 168.8202515

境界点	耐久点	点間距離	方位	耐久点	点間距離	方位
49	H5	1.550m	214-12-43	T4	3.936m	12-35-38
75	T2	10.719m	13-53-57	T4	2.576m	272-31-52
68	T2	13.952m	312-48-15	T3	13.034m	51-45-00
59	T2	16.125m	320-56-34	T3	11.336m	83-40-08
57	T2	22.040m	332-56-43	T3	10.238m	101-42-47
76	T2	4.283m	319-06-45	T3	14.583m	11-05-05

測点名	X	Y	座標
T2	81.148	132.192	
T3	72.580	147.508	
T4	89.989	137.919	
H5	90.575	135.367	

T2、T3、T4 基準点 (鉄杭)
H5 補助基準点



⑤石杭・⑥金属標・⑦コンクリート杭・⑧合成樹脂杭・⑨鉄杭

作製者

(平成12年9月21日作製)

申請人

新潟県土地家屋調査士会

平成13年5月30日

公用

請求番号: 10-13

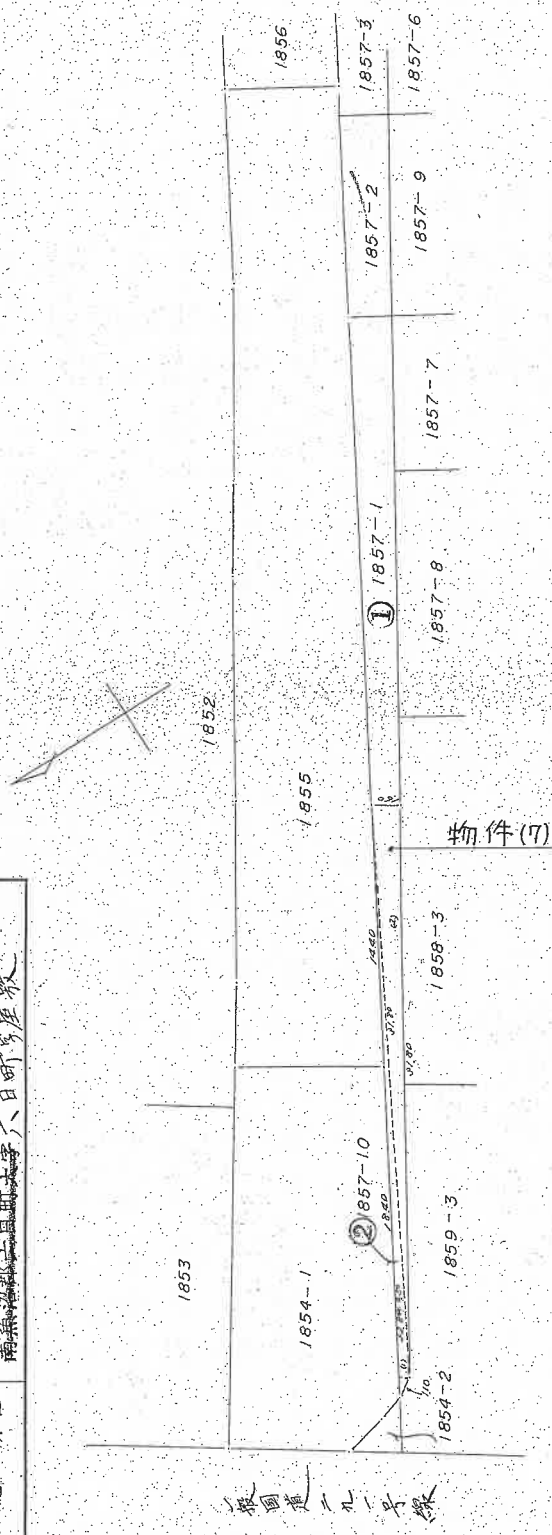
同・新

前 857-1

地積測量圖

地番 1857-1 1857-10

土地の所在



2	1857-10		
1	3280	0.50	164000
2	3180	1.60	508800
	計		672800
	1/2		336400
	積		336400 ^元

1857-1

m^2	m^2	m^2
69.4545	33.6400	35.8145

地積 35.81 m^2

昭和七年九月九日

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙) 昭頼・平成47年 / 月20日登記

縮尺 $1/300$

(日調連 9)

登記年月日：平成13年5月30日

前 1857-1 後 新 1857-1 284888 地 積 測 量

土地の所在 南魚沼郡六日町字屋敷

南魚沼市



地 番	①1857-1	X 座 標	Y 座 標	$X_{n-1} \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
測 点 名				
58		74.193	150.838	1002.570009
59		72.494	149.900	-1107.853308
74		80.531	135.556	-1088.215403
76		82.014	136.387	1253.337948
		併 面 積	59.839246	
		面 積	29.9196230	
		坪 換	29.91 m ²	

地番	②1857-13				
測点名	X座標	Y座標	度・分・秒	Xn・(Yn+1-Yn-1)	
51	85.256	130.396		581.616432	
76	82.014	136.387		423.192240	
74	80.531	135.556		-549.382482	
50	83.887	129.565		-432.856920	
		併面	積	22.569270	
		面積	坪換	11.2846350	
				11.28 m ²	

合計 ①+② = 41.204258

境界点	恒久点	点間距離	角	恒久点	点間距離	角
50	T2	3.795m	196-58-21	T3	21.208m	2-50-39
74	T2	3.420m	341-10-12	T3	14.385m	4-24-37
76	T2	4.283m	319-06-45	T3	14.583m	11-03-05
59	T2	19.710m	356-49-18	T3	2.394m	152-50-09
58	T2	19.901m	331-13-56	T3	3.700m	124-55-55

測点名	X 座標	Y 座標
T2	81.148	132.192
T3	72.580	147.508

T2, T3 基準点 (鉄杭)

(16 枚目)

④石杭・⑤金属標・②コンクリート杭・⑥合成樹脂杭・⑦鉄杭

作製者

(平成12年 9月21日作製)

申請人

新潟県土地家屋調査士会

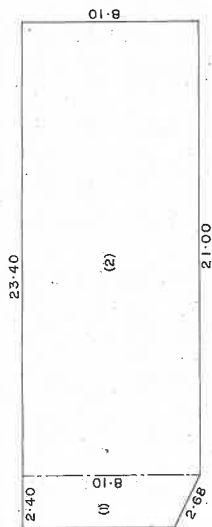
縮尺 1/250

平成13年5月30日登記

登記年月日：昭和57年10月13日

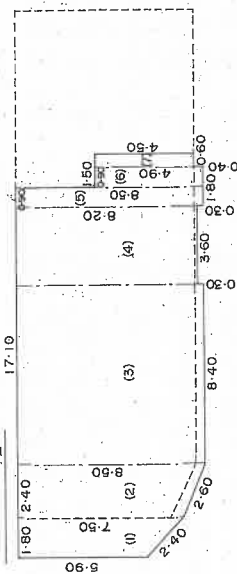
各階平面図

一階



(1) $(6.90 + 8.10) \times \frac{1}{2} \times 2.40 = 18.0000$
(2) $8.10 \times 21.00 = 170.1000$
計 = 188.1000
床面積 = 188.10 m²

二階



(1) $(5.90 + 7.50) \times \frac{1}{2} \times 1.80 = 12.0600$
(2) $(7.50 + 8.50) \times \frac{1}{2} \times 2.40 = 19.2000$
(3) $8.50 \times 8.40 = 71.4000$
(4) $8.20 \times 3.60 = 29.5200$
(5) $8.50 \times 0.90 = 7.6500$
(6) $4.90 \times 0.90 = 4.4100$
(7) $4.50 \times 0.60 = 2.7000$
計 = 146.9400
床面積 = 146.94 m²

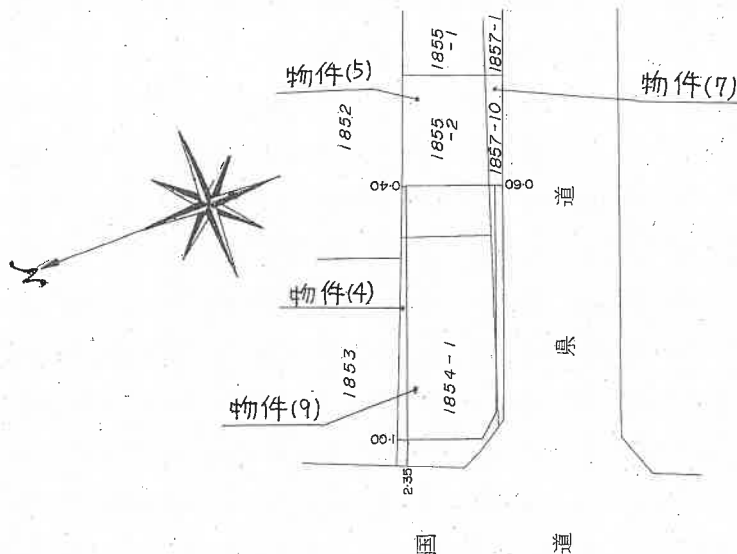
建物図 422581

各階平面図

家屋番号 1854~1の1

建物の所在 南魚沼郡大田町大字六日町字屋敷1854番地1・1855番地2
1857番地10

南魚沼市



作製者

(昭和57年 9月)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

昭和・平成57年10月13日登記

(千葉土地家屋調査士会所属)

登記年月日：昭和57年10月13日

各階平面図

家屋番号

入字
1-85-5-2

建物の所在

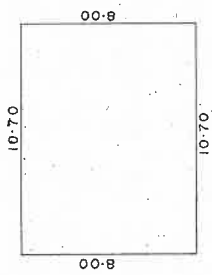
南魚沼市 太田六日町字屋敷 1854番地1・1855番地2・1857番地10

建物図面
422582

各階平面図

南魚沼市

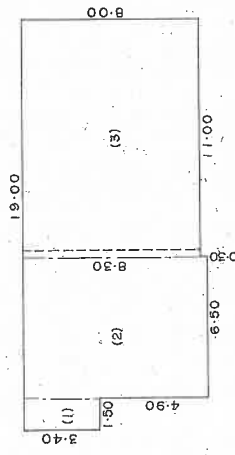
一階



床面積 85.60㎡

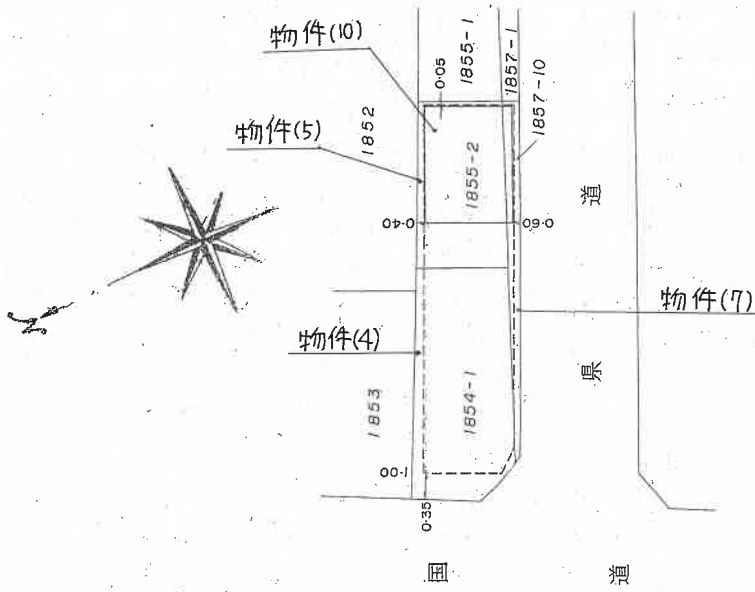
$$8.00 \times 10.70 = 85.6000$$

二階



床面積 147.05㎡

$$\begin{aligned} (1) & 3.40 \times 1.50 = 5.1000 \\ (2) & 8.30 \times 6.50 = 53.9500 \\ (3) & 8.00 \times 11.00 = 88.0000 \\ \text{計} & = 147.0500 \end{aligned}$$



作製者

昭和57年9月24日

縮尺 1/250

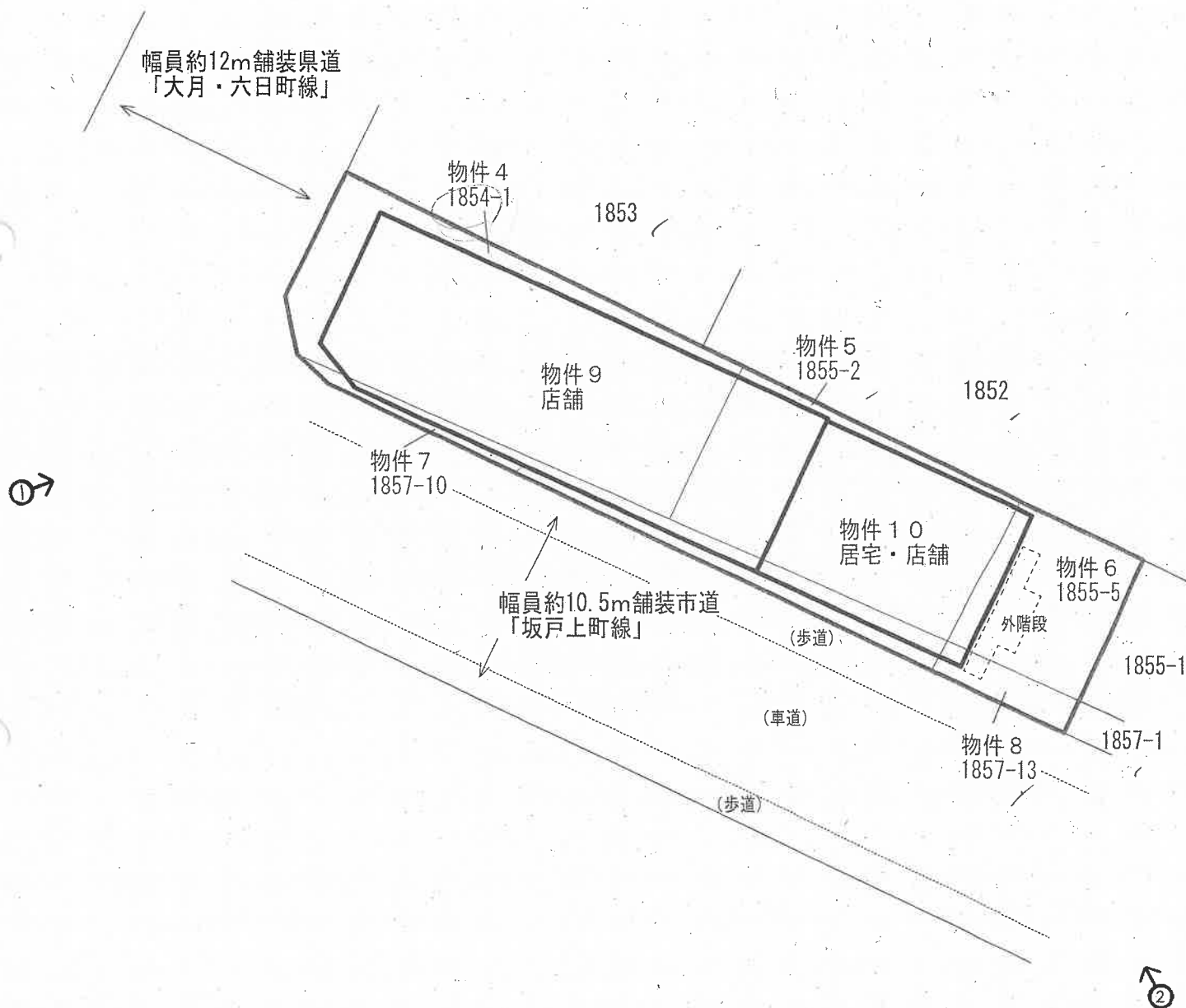
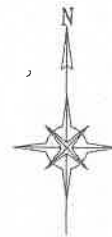
申請人

縮尺 1/500

昭和・平成57年10月13日登記

(千葉土地家屋調査士会用品)

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 / 300
(評価人作成)

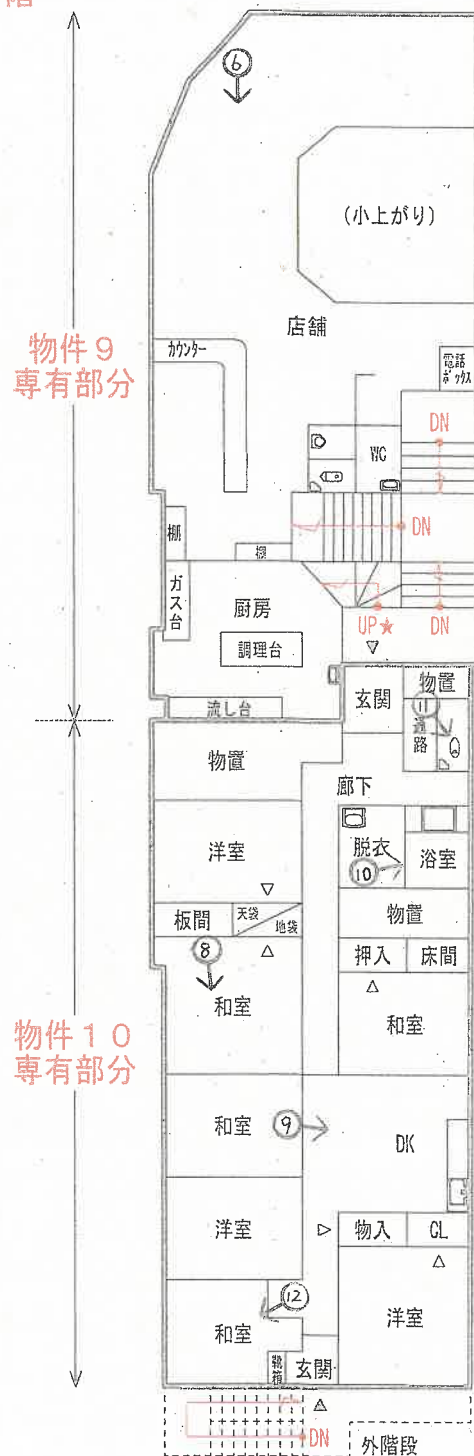
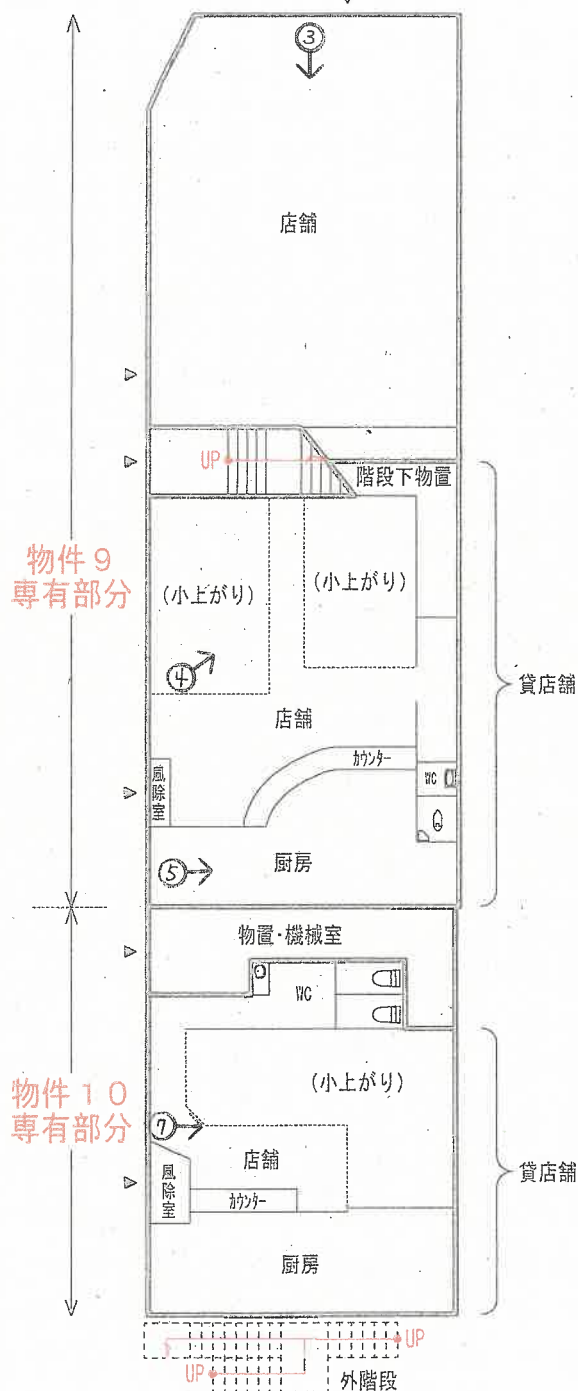
建物間取図 (概略)

物件 9、10



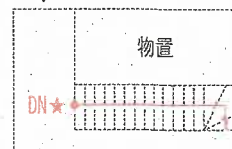
1階

2階



屋上階 (床面積不算入)

(屋上から)



(屋上から)

⇒ 印は写真撮影位置、方向

S = 1 / 200

(評価人作成)

(20 枚目)

写真 /



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8



写真 9



写真 10



写真 //



写真 12



令和 7 年 (ケ) 第 8 号

令和 7 年 5 月 20 日 現地調査

令和 7 年 7 月 11 日 評 価

新潟地方裁判所 長岡支部 御中

評 価 書

(物件4～10)

評価人 不動産鑑定士

草 間 格

第1 評価額

一 括 価 格	
金2,010,000円	
物件番号	内 訳 価 格
4（土地）	金380,000円
5（土地）	金230,000円
6（土地）	金100,000円
7（土地）	金70,000円
8（土地）	金20,000円
9（建物）	金470,000円
10（建物）	金740,000円

- ① 一括価格は、物件4～10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4～8の土地の内訳価格は物件9、10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9、10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
4	所 在 地 番 地 目 地 積	南魚沼市六日町字屋敷 1854番1 宅地 183.04㎡	宅地、公衆用道路
5	所 在 地 番 地 目 地 積	南魚沼市六日町字屋敷 1855番2 宅地 114.02㎡	
6	所 在 地 番 地 目 地 積	南魚沼市六日町字屋敷 1855番5 宅地 49.95㎡	
7	所 在 地 番 地 目 地 積	南魚沼市六日町字屋敷 1857番10 宅地 33.64㎡	
8	所 在 地 番 地 目 地 積	南魚沼市六日町字屋敷 1857番13 宅地 11.28㎡	
9	所 在 構 造 床面積 家屋番号 種 類 構 造 床面積	(一棟の建物の表示) 南魚沼市六日町字屋敷 1854番地1、1855番地2 1857番地10 鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 1階 277.20㎡ 2階 296.97㎡ (専有部分の建物の表示) 六日町1854番1の1 店舗 鉄骨造陸屋根 2階建 1階 188.10㎡ 2階 146.94㎡	南魚沼市六日町字屋敷 1854番地1、1855番地2 1855番地5、1857番地10 1857番地13

10	所 在	(一棟の建物の表示) 南魚沼市六日町字屋敷 1854番地1、1855番地2 1857番地10	南魚沼市六日町字屋敷 1854番地1、1855番地2 1855番地5、1857番地10 1857番地13
	構 造	鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 2階建	
	床面積	1階 277.20㎡ 2階 296.97㎡	
	家屋番号	(専有部分の建物の表示) 六日町1854番1の2	
	種 類	居宅・倉庫	居宅・店舗
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根 2階建
	床面積	1階 85.60㎡ 2階 147.05㎡	

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4～8）

位置・交通	JR上越線・北越急行ほくほく線「六日町駅」の南東方、約600m（道路距離、以下同じ）に位置する。 最寄バス停「温泉入口」の南方、約70mに位置する。	
付近の状況	県道沿いに飲食店、小売店、金融機関等が建ち並ぶ六日町地区の古くからの既成商業地域（商店街地域）である。最近では、周辺や坂戸観光地区等からの集客が回復し、店舗の出店等もみられ、新型コロナウイルス感染症拡大前の姿を取り戻しつつある。	
主な公法上の規制等 [道路幅員等の 個別の規制 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 商業地域 指定建ぺい率 80% 指定容積率 400% 準防火地域 特になし
画地条件 (規模、形状等)	物件4～8の一体地は、南側が市道に、西側が県道にそれぞれ等高に接面する、南側間口約42m、奥行約9～9.5m、細長い概ね長方形の平坦な角地である。 現況地積については、添付の公図写、地積測量図写を基に現地で概測した結果、登記地積と概ね一致するものと認定した。	
接面道路	南側が幅員約10.5m舗装市道「坂戸上町線」に、西側が幅員約12m舗装県道「大月・六日町線」に接面する。当該市道及び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4～8の一体地は物件9、10の専有部分が属する一棟の建物の敷地に利用されている。 西側県道と一棟の建物1階部分との間のスペース（物件4の一部）は雁木下の歩道のように見えるが、当該部分是对象土地内であり、商店街の慣習等により一般公衆の通行に供しているものと考えられる。法令により歩道に供している訳ではない。物件9の建物2階は当該部分の上空にせり出している。一棟の建物の東側、外階段の隣は普通車1台分の舗装された駐車スペースとなっている。 隣地は、北側が月極駐車場に対して約0.2～0.6m低く接する。境界部にはコンクリート排水路が通っており、排水路の真ん中ほどに境界を示すと思われる金属鋸が幾つかある。東側は事業所の駐車場に等高に接し、こちら側も境界部には金属鋸が幾つかある。	
供給処理施設	上水道 ガス 下水道	有り（南側市道内本管より2か所で引込済） 無し（供給区域外） 有り（南側市道内本管より2か所で引込済）

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

本件一棟の建物の床面積のほぼ全てが物件9、10の専有部分の床面積で占められており、本件一棟の建物に共用部分や共用設備等はほぼ無いものと考えられる。そのため一棟の建物についての説明は割愛する。

(2) 専有部分の概要 物件9

建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日 固定資産税公課証明書上、昭和47年建築とあり、現況の状態からも昭和47年の新築と推定した。昭和57年8月1日一部取毀(登記記載)とあるが、専有部分物件10の新築前に一部が解体されたと推定される。 経過年数 約53年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造 鉄骨造 屋 根 陸屋根 外 壁 着色亜鉛鉄板、吹付タイル 内 壁 ビニールクロス、石膏ボード等 天 井 ビニールクロス、石膏ボード、化粧石膏ボード等 床 合板フロア、塩ビシート、クッションフロア、コンクリート等 ※1階東側貸店舗の内装は一部賃借人Aが施工し所有する部分である 設 備 電気、給排水衛生、換気等 ※上記設備の動作確認は行っていない ※物件10専有部分側1階(物置・機械室内)はかつて屋外であった可能性がある。中央付近に浄化槽定期検査済証のステッカーが貼られており、浄化槽が埋設されている可能性がある。物件9専有部分の排水施設が浄化槽を使用しているのか、下水道と接続されているかは不明である。 ※1階東側貸店舗のグリストラップ(厨房から出た排水をゴミと油と水に分ける設備)も物件10専有部分側1階(物置・機械室内)にあると考えられる。 ※1階東側貸店舗の厨房機器は賃借人Aの所有物である その他 —
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 2階建 現況用途 店舗 間取り 添付の「建物間取図」のとおり 主に1階は厨房付き店舗1戸を含む店舗計2戸、2階も厨房付き店舗1戸である。 物件9の2階階段室から屋上階(塔屋)につながる。当該経路状況から屋上階(塔屋)は共用部分ではなく、物件9の専有部分の一部と判断した。
品 等	普通

保守管理の状態	劣る 新築後年数を経過しており建物内各所で老朽化の進行が認められる。これまで大掛かりな大規模修繕等が行われた様子は認められない。1階東側貸店舗は賃借人による自助努力により何とか営業可能な状況が維持されている。 そのほか調査時に確認した損傷箇所等は下記のとおり。 ・1階西側店舗、2階店舗は壁や天井の亀裂、色褪せ、床の摩耗、トイレの汚れ等が見られる。2階厨房天井の一部が剥がれ、大きく損傷している。 ・1階西側店舗の換気扇付近、2階厨房の換気扇付近に顕著な油汚れがみられる。 ・屋上階(塔屋)の天井は一部損傷し、雨漏り跡も広範囲に認められる。 ・外壁は剥離、損傷が多く箇所で見られる。雨樋等が破損し雨水が流れ落ちるため、外壁表面は黒ずむ等、汚れており、外壁の劣化が顕著である。 ・屋上ではシーリング(防水材)が劣化し、表面材がめくれ上がっており、内部の雨漏りにつながっている可能性がある。 ・1階東側店舗の賃借人Aによると、過去に小上がり部分の天井や厨房天井から雨漏りした。漏水をホースで排水溝に流れるよう自ら簡易に対応した。2階厨房を通って雨漏りしていると思われるとのことであった。																				
専有部分の利用状況	下記の賃借権により占有者Aが1階東側店舗部分を店舗として使用している。建物所有者が1階西側店舗部分及び2階部分全部を店舗として各々使用(ただし、いずれの店舗部分も不使用の状態)している。 1階西側店舗内には机、椅子のほか、本棚に入った書籍や書類が大量に存在する。2階飲食店舗内には古い家電製品、家財等が置かれている。2階厨房内には古い調理器具、食器等が置かれている。 【占有者及び占有権原の概要】 <table border="1"> <tr> <td>占有範囲</td><td>物件9の建物のうち、1階東側店舗部分</td></tr> <tr> <td>占有者</td><td>A</td></tr> <tr> <td>占有状況</td><td>店舗</td></tr> <tr> <td>占有権原</td><td>賃借権</td></tr> <tr> <td>貸主</td><td>所有者(F承継人株式会社こだまみなみ文化工房)</td></tr> <tr> <td>借主</td><td>占有者</td></tr> <tr> <td>占有開始時期</td><td>平成7年10月16日ころ</td></tr> <tr> <td>契約期間</td><td>最初:平成7年10月1日から平成12年9月30日(5年間) 現在:令和2年10月1日から(期間の定めなし)</td></tr> <tr> <td>賃料・支払時期</td><td>毎月 金80,000円(毎月末日限り翌月分支払)</td></tr> <tr> <td>敷金・保証金</td><td>敷金として 金270,000円</td></tr> </table>	占有範囲	物件9の建物のうち、1階東側店舗部分	占有者	A	占有状況	店舗	占有権原	賃借権	貸主	所有者(F承継人株式会社こだまみなみ文化工房)	借主	占有者	占有開始時期	平成7年10月16日ころ	契約期間	最初:平成7年10月1日から平成12年9月30日(5年間) 現在:令和2年10月1日から(期間の定めなし)	賃料・支払時期	毎月 金80,000円(毎月末日限り翌月分支払)	敷金・保証金	敷金として 金270,000円
占有範囲	物件9の建物のうち、1階東側店舗部分																				
占有者	A																				
占有状況	店舗																				
占有権原	賃借権																				
貸主	所有者(F承継人株式会社こだまみなみ文化工房)																				
借主	占有者																				
占有開始時期	平成7年10月16日ころ																				
契約期間	最初:平成7年10月1日から平成12年9月30日(5年間) 現在:令和2年10月1日から(期間の定めなし)																				
賃料・支払時期	毎月 金80,000円(毎月末日限り翌月分支払)																				
敷金・保証金	敷金として 金270,000円																				
特記事項	アスベスト使用の可能性 1階西側店舗、2階厨房の天井の一部が損傷し、天井裏が見える部分がある。当該2か所の天井裏において躯体にアスベストの含有可能性がある吹付け材の使用は認められなかった。屋上階(塔屋)にも同様の吹付け材の使用は認められなかった。これによりアスベストが使用されている可能性を完全に排除することはできないが、調査時に目視可能な部分においては物件9の専有部分内にアスベストが使用されている可能性は認められなかった。																				

(3) 専有部分の概要 物件10

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57年9月20日新築 経過年数 約43年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造 鉄骨造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根 外 壁 着色亜鉛鉄板、吹付タイル 内 壁 京壁、ビニールクロス、合板、石膏ボード等 天 井 合板目透し、化粧石膏ボード、ビニールクロス、石膏ボード等 床 フローリング、畳、クッションフロア、コンクリート、塩ビシート、塗床等 ※1階貸店舗の内装は一部賃借人Dが施工し所有する部分である 設 備 電気、給排水衛生、給湯、換気、火災報知等 ※上記設備の動作確認は行っていない ※1階(物置・機械室内)はかつて屋外であった可能性がある。中央付近に浄化槽定期検査済証のステッカーが貼られており、浄化槽が埋設されている可能性がある。物件10専有部分の排水施設が浄化槽を使用しているのか、下水道と接続されているかは不明である。 ※1階貸店舗のグリストラップは物件6土地の外階段付近にあると考えられる。 ※1階貸店舗の厨房機器は賃借人Dの所有物である。 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 2階建 現況用途 居宅・店舗 間取り 添付の「建物間取図」のとおり 1階は厨房付き店舗1戸と物置・機械室、2階は居宅である。 2階居宅へは腐食しやや危険な外階段を上らないと直接出入りすることができない。そのほか、物件9専有部分の階段室を通らないと出入りすることができない。
品 等	普通
保守管理の状態	劣る 新築後年数を経過しており建物内各所で老朽化の進行が認められる。これまで大掛かりな大規模修繕等が行われた様子は認められない。1階貸店舗は賃借人による自助努力により何とか営業可能な状況が維持されている。 そのほか調査時に確認した損傷箇所等は下記のとおり。 ・2階居宅では複数の和室天井で雨漏り跡が広範囲に見られ、天井が腐食し、黒ずみや天井が垂れ下がっている箇所も多数見られる。 ・外壁は剥離、損傷が多くの箇所で見られる。雨樋等が破損し雨水が流れ落ちるため、外壁表面は黒ずむ等、汚れており、外壁の劣化が顕著である。 ・屋上の陸屋根部分ではシーリング(防水材)が劣化し、表面材がめくれ上がっ

	ており、内部の雨漏りにつながっている可能性がある。 ・1階店舗の賃借人Dによると、特に雨漏りは見られない。しかし、北西側トイレから汚水の臭いが逆流して困っているとのことであった。																																				
専有部分の利用状況	下記の賃借権により占有者Dが1階店舗部分を店舗として使用している。 下記の使用借権により亡B相続財産 相続財産清算人Cが2階部分を居室として管理していたが、本件使用貸借契約は借主の死亡により終了しているから、亡B相続財産の占有権原は無権原と考えられる。 建物所有者が1階物置・機械室部分を物置等として使用している。 2階居室内には家電、家具、衣類、家財等が各部屋に置かれたままとなっている。また、中央の和室部分に亡Bの遺骨が存在する。 【占有者及び占有権原の概要】 <table border="1"> <tr> <td>占有範囲</td><td>物件10の建物のうち、1階店舗部分</td></tr> <tr> <td>占有者</td><td>D</td></tr> <tr> <td>占有状況</td><td>店舗</td></tr> <tr> <td>占有権原</td><td>賃借権</td></tr> <tr> <td>貸主</td><td>所有者(F承継人株式会社こだまみなみ文化工房)</td></tr> <tr> <td>借主</td><td>占有者</td></tr> <tr> <td>占有開始時期</td><td>令和元年8月16日ころ</td></tr> <tr> <td>契約期間</td><td>最初: 令和元年8月16日から令和3年7月31日まで1年と350日間 現在: 令和3年8月1日から(期間の定めなし)</td></tr> <tr> <td>賃料・支払時期</td><td>毎月 金50,000円(毎月末日限り翌月分支払)</td></tr> <tr> <td>敷金・保証金</td><td>敷金として 金65,000円</td></tr> </table> <table border="1"> <tr> <td>占有範囲</td><td>物件10の建物のうち、2階居室部全部</td></tr> <tr> <td>占有者</td><td>亡B相続財産 相続財産清算人C</td></tr> <tr> <td>占有状況</td><td>居室</td></tr> <tr> <td>占有権原</td><td>使用借権</td></tr> <tr> <td>貸主</td><td>所有者(株式会社こだまみなみ文化工房)</td></tr> <tr> <td>借主</td><td>占有者</td></tr> <tr> <td>占有開始時期</td><td>令和4年11月13日ころ</td></tr> <tr> <td>契約期間</td><td>令和4年11月13日から(期間の定めなし)</td></tr> </table>	占有範囲	物件10の建物のうち、1階店舗部分	占有者	D	占有状況	店舗	占有権原	賃借権	貸主	所有者(F承継人株式会社こだまみなみ文化工房)	借主	占有者	占有開始時期	令和元年8月16日ころ	契約期間	最初: 令和元年8月16日から令和3年7月31日まで1年と350日間 現在: 令和3年8月1日から(期間の定めなし)	賃料・支払時期	毎月 金50,000円(毎月末日限り翌月分支払)	敷金・保証金	敷金として 金65,000円	占有範囲	物件10の建物のうち、2階居室部全部	占有者	亡B相続財産 相続財産清算人C	占有状況	居室	占有権原	使用借権	貸主	所有者(株式会社こだまみなみ文化工房)	借主	占有者	占有開始時期	令和4年11月13日ころ	契約期間	令和4年11月13日から(期間の定めなし)
占有範囲	物件10の建物のうち、1階店舗部分																																				
占有者	D																																				
占有状況	店舗																																				
占有権原	賃借権																																				
貸主	所有者(F承継人株式会社こだまみなみ文化工房)																																				
借主	占有者																																				
占有開始時期	令和元年8月16日ころ																																				
契約期間	最初: 令和元年8月16日から令和3年7月31日まで1年と350日間 現在: 令和3年8月1日から(期間の定めなし)																																				
賃料・支払時期	毎月 金50,000円(毎月末日限り翌月分支払)																																				
敷金・保証金	敷金として 金65,000円																																				
占有範囲	物件10の建物のうち、2階居室部全部																																				
占有者	亡B相続財産 相続財産清算人C																																				
占有状況	居室																																				
占有権原	使用借権																																				
貸主	所有者(株式会社こだまみなみ文化工房)																																				
借主	占有者																																				
占有開始時期	令和4年11月13日ころ																																				
契約期間	令和4年11月13日から(期間の定めなし)																																				
特記事項	アスベスト使用の可能性 2階居室内の物置、廊下の天井の一部が損傷し、天井裏が見える部分がある。当該2か所の天井裏において躯体にアスベストの含有可能性がある吹付け材の使用は認められなかった。これによりアスベストが使用されている可能性を完全に排除することはできないが、調査時に目視可能な部分においては物件10の専有部分内にアスベストが使用されている可能性は認められなかった。																																				

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件4～8（土地）

物件4～8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
4	24,900	1.05	183.04	0.50	2,393,000
5	24,900	1.05	114.02	0.50	1,491,000
6	24,900	1.05	49.95	0.50	653,000
7	24,900	1.05	33.64	0.50	440,000
8	24,900	1.05	11.28	0.50	147,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

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10.5m舗装市道沿い、約350㎡のほぼ長方形の中間画地を想定している。

地価調査基準地 南魚沼（県）5－1 を規（比）準した価格

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(標準価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規(比)準した価格)} \\
 25,700\text{円/㎡} & \times & \frac{99.6}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{103} & \div & 24,900\text{円/㎡}
 \end{array}$$

◇ 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、環境条件 +3

イ 個別格差

・角地 + 5

※ 物件4の一部（雁木下）が一般公衆の通行に供されていることは地域の標準的な土地利用の態様であるから、減価要因に当たらない

エ 建付減価補正率

物件9、10の各建物（専有部分等）は経年等による老朽化が進行し、近い将来の建物解体が見込まれる等、敷地との適応状態が相当に劣ることを考慮して－50%と判定した。

② 物件 9（建物）

当該建物は経済的残存耐用年数を満了していることから、耐用年数に基づく方法は採用し難い。従って、同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した上、標準的な建築費に比準して求め、これに経過年数、建物の損傷の程度、維持管理状況等を勘案して求めた現価率により減価修正を行って、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
9	198,000	335.04	0.01	663,000

ウ 現価率

査定に当たっては、屋上防水や外壁の損傷、雨漏り等、建物の老朽化が顕著であり、今後の継続使用に当たっては修繕費用の負担が継続的に見込まれるものの、目的物件の存する立地条件の優位性により現に 1 階店舗部分には賃貸需要があり収益を生み出していることについても勘案した。

③ 物件 10（建物）

当該建物は経済的残存耐用年数を満了していることから、耐用年数に基づく方法は採用し難い。従って、同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した上、標準的な建築費に比準して求め、これに経過年数、建物の損傷の程度、維持管理状況等を勘案して求めた現価率により減価修正を行って、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
10	203,000	232.65	0.02	945,000

ウ 現価率

査定に当たっては、屋上防水や外壁の損傷、雨漏り等、建物の老朽化が顕著であり、今後の継続使用に当たっては修繕費用の負担が継続的に見込まれるものの、目的物件の存する立地条件の優位性により現に 1 階店舗部分には賃貸需要があり収益を生み出していることについても勘案した。

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。

① 敷地利用権価格

物件 9 の敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地 割合 イ	敷地利用権等割合 ウ		敷地利用権価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
4	2,393,000	0.93	0.55	法定地上権	1,224,000
5	1,491,000	0.15	0.55	法定地上権	123,000
7	440,000	0.45	0.55	法定地上権	109,000
敷地利用権価格(合計)					1,456,000

物件 10 の敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地 割合 イ	敷地利用権等割合 ウ		敷地利用権価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
4	2,393,000	0.07	0.55	法定地上権	92,000
5	1,491,000	0.85	0.55	法定地上権	697,000
6	653,000	1.00	0.55	法定地上権	359,000
7	440,000	0.55	0.55	法定地上権	133,000
8	147,000	1.00	0.55	法定地上権	81,000
敷地利用権価格(合計)					1,362,000

イ 敷地割合

物件 9、10 の専有部分各階の各土地における配置状況（土地利用状況）を考慮して敷地割合を上記のとおり求めた。

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 1③エ) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2①エ) イ	占有 減価率 ウ	市場性 修正率 エ	競売 市場 修正率 オ	その他の 控除 減価率 カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ エ×オ×カ
4 (土地)	2,393,000	－ 1,316,000	—	0.50	0.70	—	380,000
5 (土地)	1,491,000	－ 820,000	—	0.50	0.70	—	230,000
6 (土地)	653,000	－ 359,000	—	0.50	0.70	—	100,000
7 (土地)	440,000	－ 242,000	—	0.50	0.70	—	70,000
8 (土地)	147,000	－ 81,000	—	0.50	0.70	—	20,000
9 (建物)	663,000	＋ 1,456,000	1.00	0.50	0.70	0.636	470,000
10 (建物)	945,000	＋ 1,362,000	1.00	0.50	0.70	0.919	740,000
一括価格(合計)							2,010,000

イ 敷地利用権価格の控除及び加算

○ 物件 4

$$\begin{aligned}
 & \text{敷地利用権価格の控除額} = \begin{array}{l} \text{物件9の} \\ \text{敷地利用権価格} \end{array} 1,224,000 \text{ 円} + \begin{array}{l} \text{物件10の} \\ \text{敷地利用権価格} \end{array} 92,000 \text{ 円} \\
 & = 1,316,000 \text{ 円}
 \end{aligned}$$

○ 物件 5

$$\begin{aligned}
 & \text{敷地利用権価格の控除額} = \begin{array}{l} \text{物件9の} \\ \text{敷地利用権価格} \end{array} 123,000 \text{ 円} + \begin{array}{l} \text{物件10の} \\ \text{敷地利用権価格} \end{array} 697,000 \text{ 円} \\
 & = 820,000 \text{ 円}
 \end{aligned}$$

○ 物件 7

$$\begin{aligned}
 & \text{敷地利用権価格の控除額} = \begin{array}{l} \text{物件9の} \\ \text{敷地利用権価格} \end{array} 109,000 \text{ 円} + \begin{array}{l} \text{物件10の} \\ \text{敷地利用権価格} \end{array} 133,000 \text{ 円} \\
 & = 242,000 \text{ 円}
 \end{aligned}$$

ウ 占有減価率

物件 9 の 1 階東側店舗部分及び物件 10 の 1 階店舗部分の各賃借権は買受人に対抗できる買受人の引き受けとなる賃借権である。但し、当該各 1 階部分は幹線市道沿いの路面店であり本質的に収益用物件であることを考慮すると、現状の賃貸借を継続してもらうことに合理性が認められるため、減価不要と判断した。

物件 10 の 2 階居宅部分の占有権原（無権原）についても減価不要と判断した。

エ 市場性修正率

物件 9、10 の各建物（専有部分）内には残置物が大量に存在している。調査時に目視可能な部分においてはアスベストの含有可能性がある吹付け材の使用は認められなかったが、各建物の建築時期からアスベストが使用されている可能性を完全に否定すること

はできない。また目的物件は飲食店舗向け好立地に存するが、今後の雨漏り等の修繕費用の見込みが困難であり収益物件としての継続性が不確かである。以上の市場性減価要因を考慮して、－50%の市場性修正を施した。

カ その他の控除減価率

買受人が引き受けるべき敷金債務（物件 9：270,000円、物件 10：65,000円）についてそれぞれ率換算のうえ控除した。

第6 参考価格資料

1 地価調査基準地価格 「南魚沼(県) 5－1」

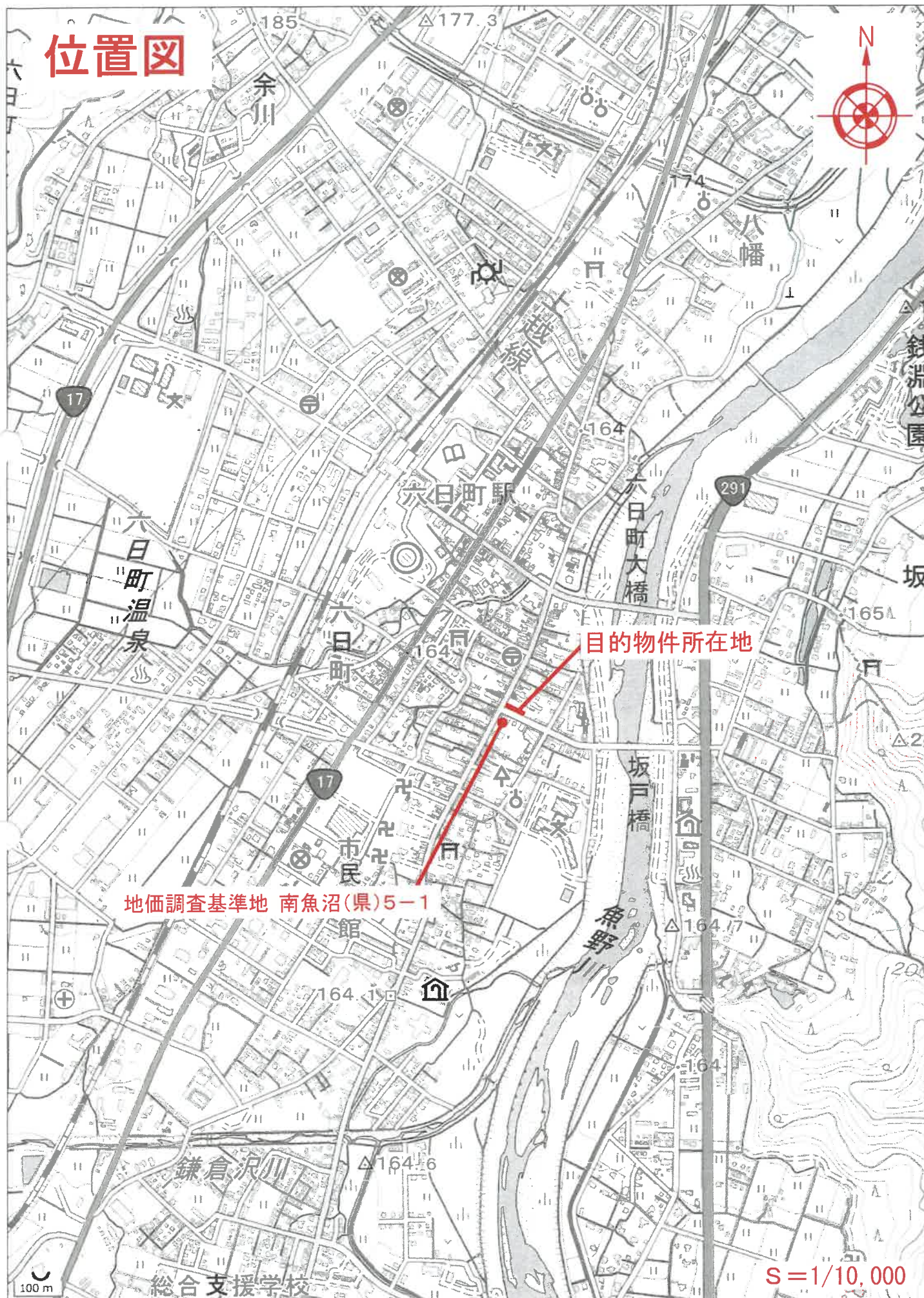
所在	南魚沼市六日町字屋敷 1 8 6 0 番 7 外
価格	25,700 円/㎡
位置	J R 上越線等「六日町駅」の南西方約650m（道路距離）に位置する
価格時点	令和 6 年 7 月 1 日
地積	247 ㎡
供給処理施設	水道、公共下水道
接面街路	北西側幅員約12m舗装国道に接面
用途指定等	非線引都市計画区域、商業地域 (指定建ぺい率 80% 、指定容積率 400%) 準防火地域
地域の概要	低層の小売店舗、銀行等の建ち並ぶ商業地域

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

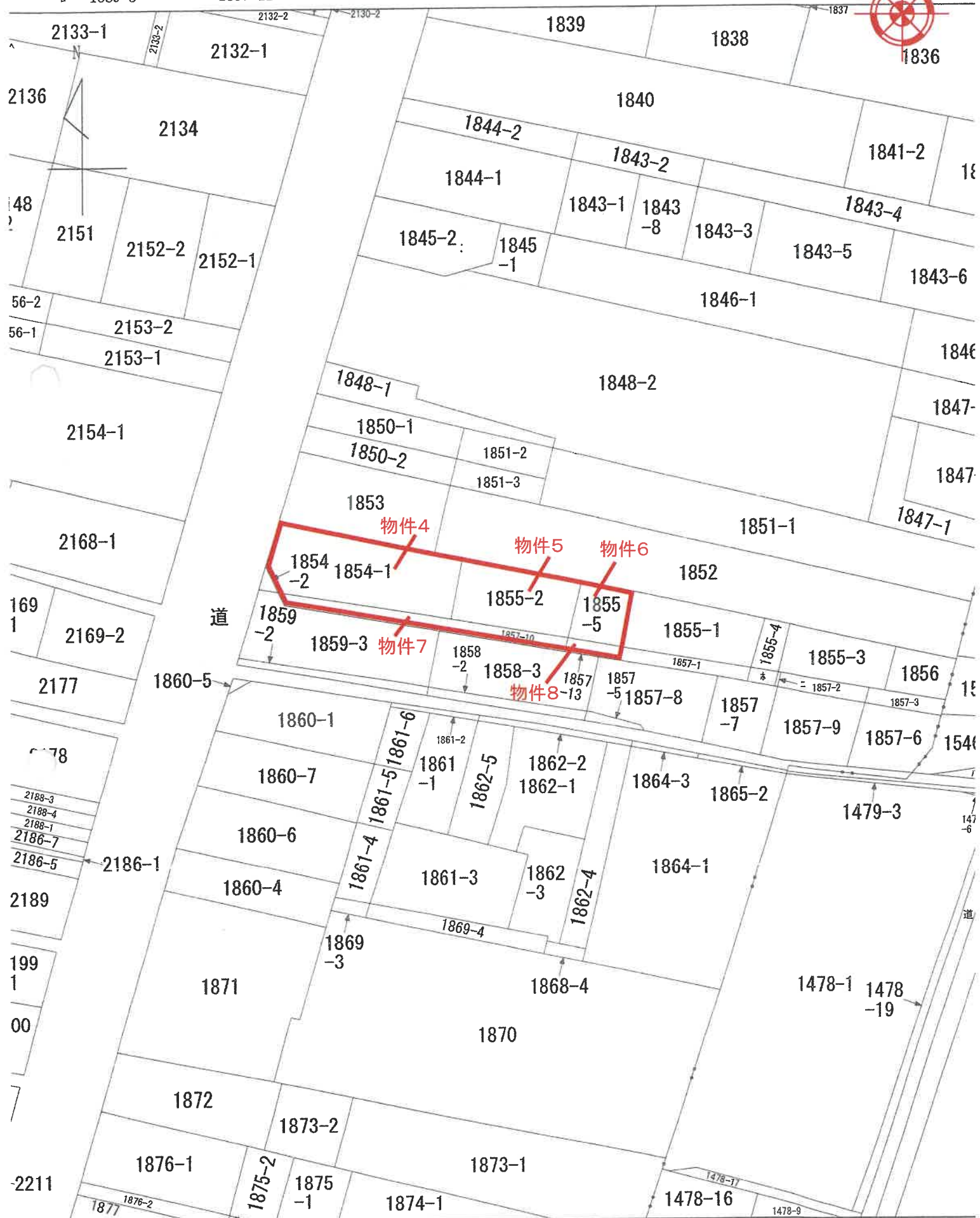
以上

位置図



(国土地理院地図を使用)

イ	1539-2	ハ	1546-3	ホ	1857-12	ト	2169-3	リ	1875-4
ロ	1539-3	ニ	1857-11	ヘ	2137	チ	2130-3		


$$S = 1/600$$

図に進ずる図面は 土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付け

地積測量図写(物件5)

登記年月日：昭和47年1月20日

前 1855

後・新

284881

地積測量図

昭和47年1月20日

製作年月日

申請人

地番	1855-1/1855-2
土地の所在	南魚沼市 南魚沼市立南魚沼高等学校六日所寄屋敷

物件5

1	9.35	4.10	38.3350
2	14.40	7.90	113.7500
3	12.35	6.15	75.9525
計			228.0475
1/2			114.02375
地積			114.02

② 1855-2

373.5537 - 114.02375 = 259.52995

地積 259.52

(日調連9)

(A3判をA4判に縮小)

縮尺 1/300 (日本土地家屋調査士会連合会用紙) 昭和・平成47年1月20日登記

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。
(新潟地方方法務局南魚沼支局管轄)
令和7年2月13日 新潟地方方法務局長岡支局 登記官

地積測量図写(物件6)

登記年月日：平成13年5月30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。
(新潟地方方法務局南魚沼支局管轄)
令和7年2月13日 新潟地方方法務局長岡支局 登記官

前/855-/ 後・新同 284884 地積測量図

地番 1855-1 1855-5

土地の所在 南魚沼郡六日町大字六日町字屋敷 南魚沼市

地番	①1855-1	②1855-5
測点名	X	Y
75	88.481	140.010
68	85.453	145.463
69	83.902	148.080
57	80.314	154.216
58	74.183	150.838
76	82.014	136.387
面積	237.74895	118.8624475
地積	118.86	m ²

地番	①1855-1	②1855-5
測点名	X	Y
49	91.711	134.313
75	88.481	140.010
76	82.014	136.387
51	85.256	130.396
面積	99.915608	49.9578040
地積	49.95	m ²

合計 ① + ② = 168.8202515

境界点	恒久点	点間距離	恒久点	点間距離
49	H5	1.550m	214-12-43	T4
75	T2	10.719m	13-53-57	T4
68	T2	13.952m	312-48-15	T3
69	T2	16.125m	320-56-34	T3
57	T2	22.040m	332-56-43	T3
76	T2	4.283m	319-06-45	T3

測点名	X	Y	面積
T2	81.148	132.192	1.47506
T3	72.680	147.506	1.37818
T4	86.589	137.818	1.35367
H5	90.375	135.367	

T2、T3、T4 基準点(新杭)
H5 境界点(新杭)

⑤石杭 ⑥金属標 ⑦コンクリート杭 ⑧合成樹脂杭 ⑨鉄杭

作製者

申請人

新潟県土地家屋調査士会

平成13年5月30日

縮尺 1/250

(A3判をA4判に縮小)

地積測量図写(物件7)

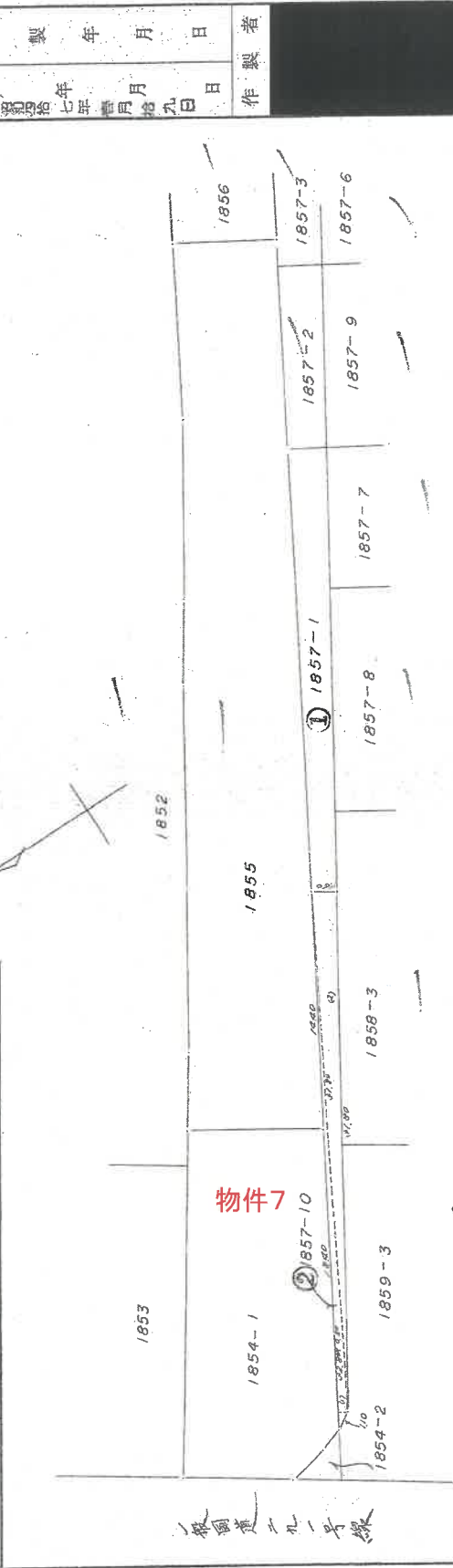
登記年月日：昭和47年1月20日

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。
(新潟地方方法務局南魚沼支局管轄)
令和7年2月13日 新潟地方方法務局南魚沼支局 登記官

284885

新 1857-1 核・新 同

地番	1857-1/1857-10
土地の所在	南魚沼市 南魚沼郡六日町屋敷



② 1857-10			
1	32.80	0.50	16.4000
2	31.80	1.60	50.8800
計			67.2800
3/4			33.6400
地積			33.64㎡

① 1857-1			
計			69.4544
3/4			33.6400
地積			35.81㎡

昭和 四十七年 一月 十九日	作製年月日
申請人	作製者

(A3判をA4判に縮小)

地積測量図写(物件8)

登記年月日：平成13年5月30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。
(新潟県地方事務局南魚沼支局管轄)
令和7年2月13日 新潟県地方事務局長岡支局

登記官

(A3判をA4判に縮小)

前 1857-1 後・新 同 284888 地 積 測 量 図	
地 番 1857-1 1857-13	土地の所在 南魚沼郡南魚沼町六日町字屋敷 南魚沼市

①1857-1

測点名	X座標	Y座標	X0・(Yn+1-Yn-1)
58	74,193	150,838	1002,570009
59	72,494	149,900	-1107,853308
74	60,331	135,556	-1088,315403
76	82,014	136,387	1255,337948
計			55,339615
面積			28,3195230
地積			28.31㎡

②1857-13

測点名	X座標	Y座標	X0・(Yn+1-Yn-1)
51	85,256	130,396	501,616432
76	82,014	136,387	423,182240
74	80,631	135,556	-549,182882
50	83,887	129,565	-432,656920
計			22,669270
面積			11,3346550
地積			11.33㎡

合計 ①+②= 41.204258

③石杭・④金目標・⑤コンクリート杭・⑥合成樹脂杭・⑦鉄杭

申請人
新 潟 県 土 地 家 屋 調 査 士 会

縮尺 1/250

物件8

③石杭・④金目標・⑤コンクリート杭・⑥合成樹脂杭・⑦鉄杭

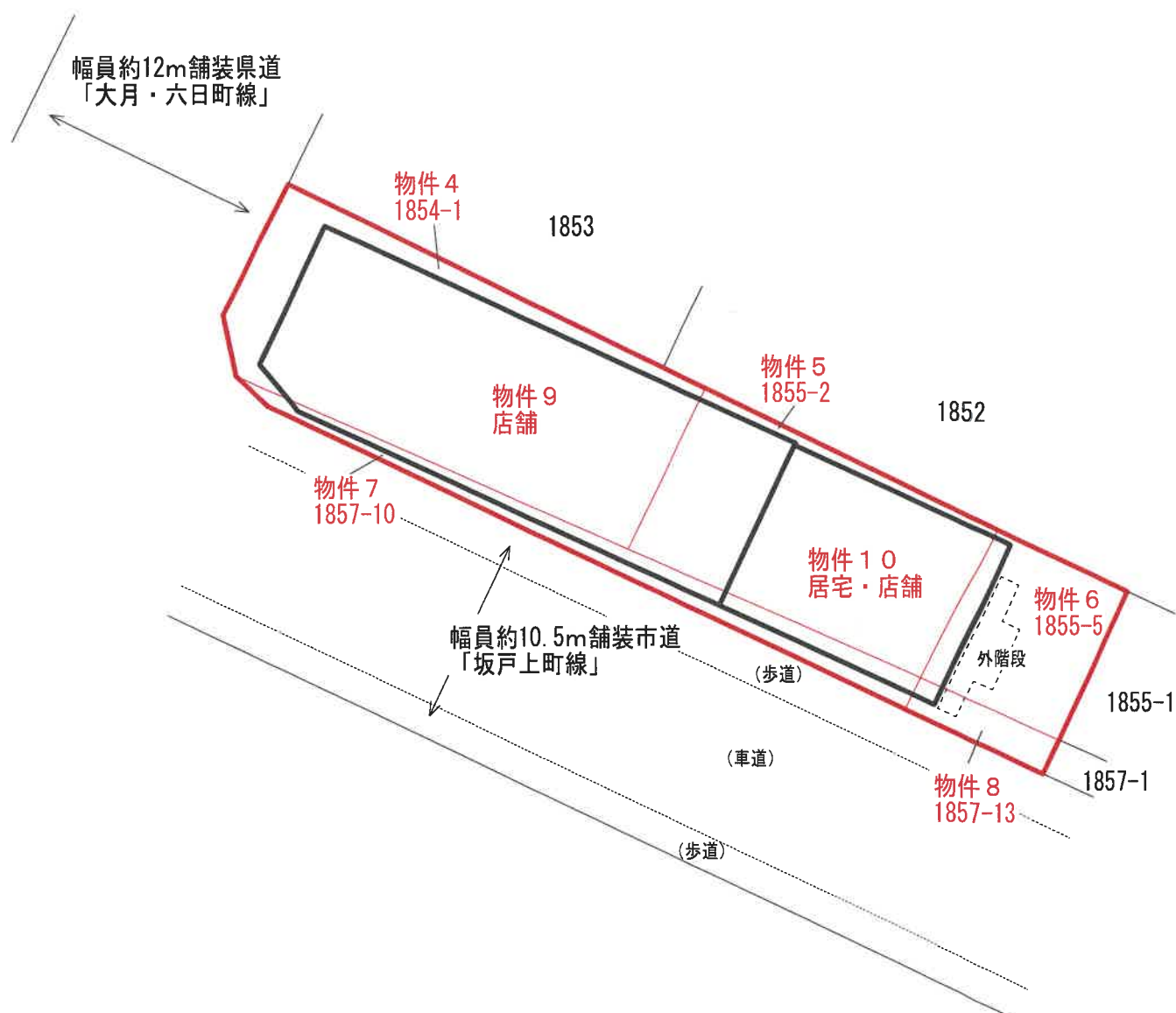
測点名	X座標	Y座標
T2	81,148	132,192
T3	72,580	147,508

T2、T3 基準点(鉄杭)

平成13年5月30日登記

新潟県土地家屋調査士会

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 / 300
(評価人作成)

建物図面写(物件9)

登記年月日：昭和57年10月13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。
(新潟地方事務局南魚沼支局管轄)
令和7年2月13日 新潟地方事務局長岡支局

炎時品也

請求番号: 2-5

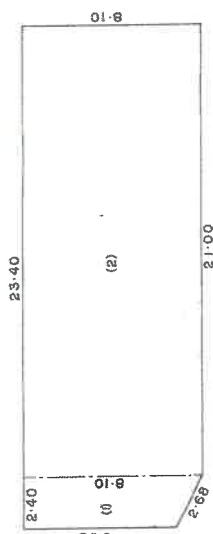
圖面平階各

建 物 図 422581
~~各階平面図~~

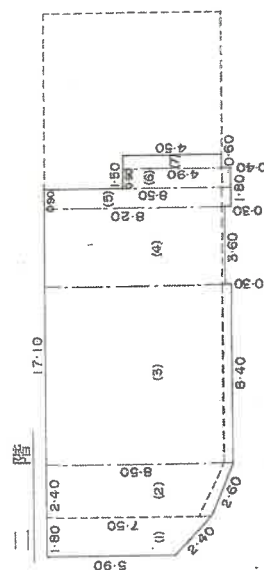
1854~191

南角沼部六日町表字六日町字屋敷1854番地1・1855番地2
1857番地10

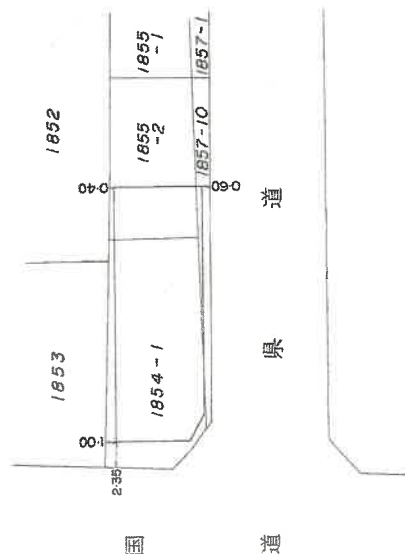
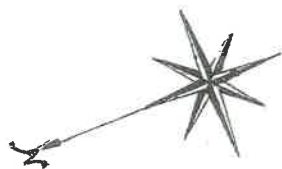
南魚沼市



(1)	$(6.90 + 8.10) \times \frac{1}{2} \times 2.40 =$	18.0000
(2)	$8.10 \times 21.00 =$	170.1000
	計	188.1000
	床面積	$= 188.10m^2$



(1)	$(5.90 + 7.50) \times \frac{1}{2} \times 1.80 =$	12.0600
(2)	$(7.50 + 8.50) \times \frac{1}{2} \times 2.40 =$	19.2000
(3)	$8.50 \times 8.40 =$	71.4000
(4)	$8.20 \times 3.60 =$	29.5200
(5)	$8.50 \times 0.90 =$	7.6500
(6)	$4.90 \times 0.90 =$	4.4100
(7)	$4.50 \times 0.60 =$	2.7000
	計 =	146.9400
	床面積 =	146.94 m^2



(A3判をA4判に縮小)

作者

縮尺 250

人請申

縮尺 500

昭和。平成57年10月13日登記

(千葉土地家屋調査士会用紙)

建物図面写(物件10)

登記年月日：昭和57年10月13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。
(新潟地方方法務局南魚沼支局管轄)
令和7年2月13日 新潟地方方法務局長岡支局

登記官

(A3判をA4判に縮小)

各階平面図

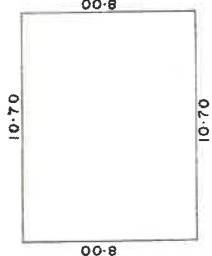
家屋番号

建物の所在

南魚沼市 南魚沼六日町字屋敷 1854番地1・1855番地2・1857番地10

南魚沼市

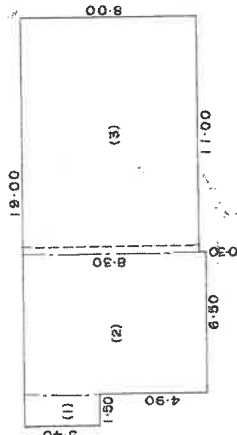
階



床面積 85.60㎡

$$8.00 \times 10.70 = 85.6000$$

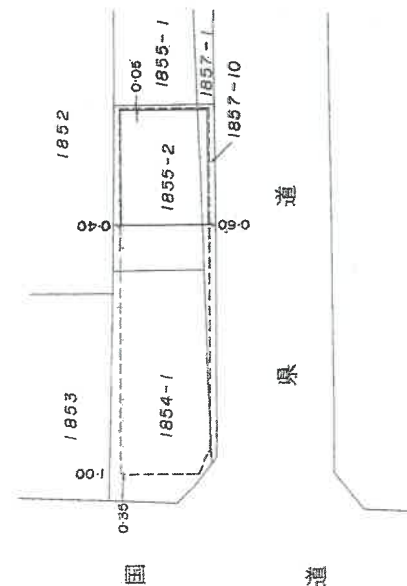
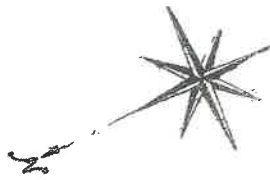
階



床面積 147.05㎡

- (1) $3.40 \times 1.50 = 5.1000$
(2) $8.30 \times 6.50 = 53.9500$
(3) $8.00 \times 11.00 = 88.0000$

計 = 147.0500



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

昭和57年10月13日登記

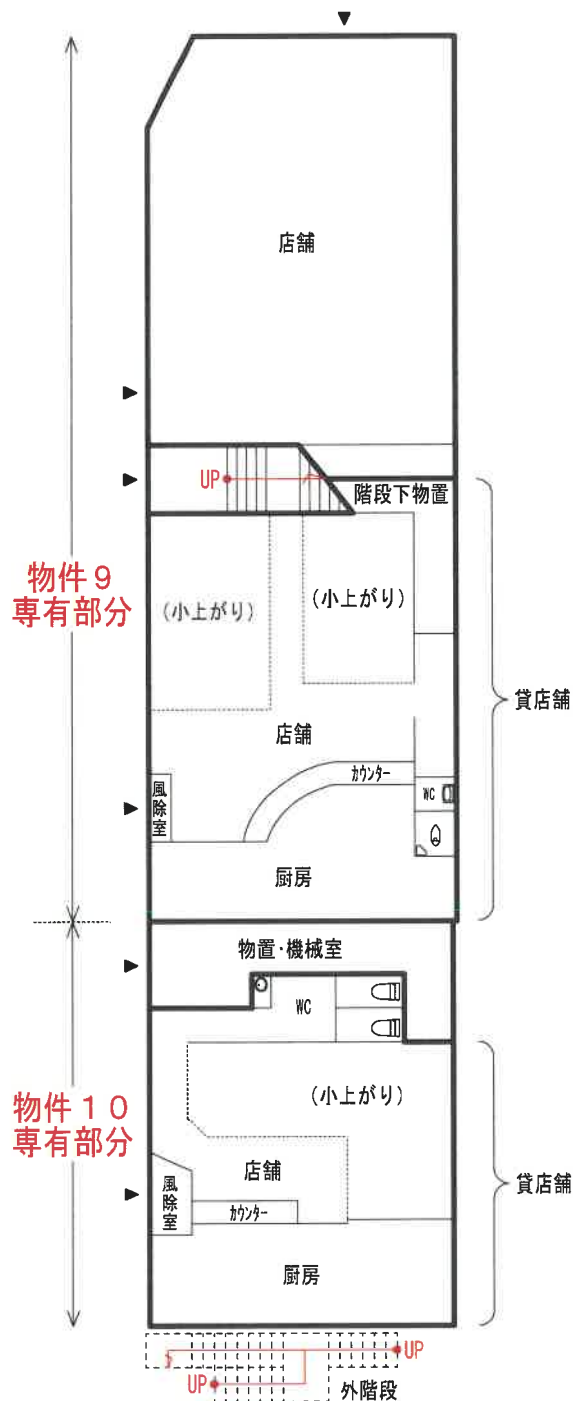
(千葉土地家屋調査士会用紙)

建物間取図

物件 9、10



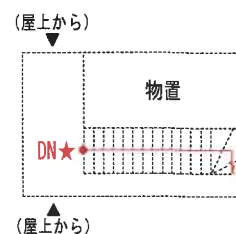
1 階



2 階



屋上階 (床面積不算入)



S = 1 / 200

(評価人作成)