

## 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<br>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<br>場 所 新潟地方裁判所長岡支部売却場                                                                              |
| 売却決定<br>期日                                                         | 日 時 令和 8年 3月 4日 午前 9時30分<br>場 所 新潟地方裁判所長岡支部民事執行係                                                                            |
| 特別売却<br>実施期間                                                       | 令和 8年 2月16日 午前 9時00分から<br>令和 8年 2月18日 午後 4時00分まで                                                                            |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                   | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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)<br>買受可能価額 (円) | 一括<br>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    | 10,000<br>8,000          |          | 2,000       | 35,954    | 0         |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
| 備考   |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 南魚沼市石打字土堂887番地1

建物の名称 ピステ石打

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 石打887番1の330

建物の名称 B1204

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 12階部分 23.10平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 南魚沼市石打字土堂887番1

地 目 宅地

地 積 6275.26平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 南魚沼市石打字土堂887番5

地 目 宅地

地 積 458.31平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 南魚沼市石打字土堂887番6

地 目 宅地

地 積 8.61平方メートル



## 物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 南魚沼市石打字曾我市885番13

地 目 宅地

地 積 4.81平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の171

土地の符号 2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の171



## 物 件 明 細 書

令和 7 年 10 月 6 日

新潟地方裁判所長岡支部民事執行係

裁判所書記官 土 田 雅 子

---

1 不動産の表示

【物件番号 1】

別紙物件目録記載のとおり

---

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1】

地役権

範 囲 土地の符号 2 の土地全部

要役地 南魚沼郡湯沢町大字湯沢字湯ノ沢 16 番 2

原 因 平成 2 年 10 月 29 日設定

目 的 (1) 地役権者が、電線の支持物を除く送電線を設置すること、ならびに設置、保守等のため立入ること。

(2) 土地所有者は、次の行為をしないこと。

送電線の最下垂時における電線から 3.6 m 以内の範囲に入る高さの建造物の築造、工作物の設置、竹木の植栽、土地の形質変更および送電線の設置、保守等に支障となる行為

爆発性・引火性を有する危険物の製造、取扱いおよび貯蔵

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

本件所有者が占有している。

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

管理費等の滞納あり。

### 《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。



- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



## 物 件 目 録

## 1 (一棟の建物の表示)

所 在 南魚沼市石打字土堂887番地1

建物の名称 ピステ石打

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 石打887番1の330

建物の名称 B1204

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 12階部分 23.10平方メートル

## (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 南魚沼市石打字土堂887番1

地 目 宅地

地 積 6275.26平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 南魚沼市石打字土堂887番5

地 目 宅地

地 積 458.31平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 南魚沼市石打字土堂887番6

地 目 宅地

地 積 8.61平方メートル



## 物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 南魚沼市石打字曾我市885番13

地 目 宅地

地 積 4.81平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の171

土地の符号 2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の171



令和7年(ヌ)第12号  
令和7年8月12日受理  
令和7年9月11日提出

## 現況調査報告書

新潟地方裁判所長岡支部

執行官 間 鉄 雄 (印)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 南魚沼市石打字土堂 887 番地 1

建物の名称 ピステ石打

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 石打 887 番 1 の 330

建物の名称 B1204

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 12 階部分 23.10 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 南魚沼市石打字土堂 887 番 1

地 目 宅地

地 積 6275.26 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 南魚沼市石打字土堂 887 番 5

地 目 宅地

地 積 458.31 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 南魚沼市石打字土堂 887 番 6

地 目 宅地

地 積 8.61 平方メートル



## 物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 南魚沼市石打字曾我市885番13

地 目 宅地

地 積 4.81平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の171

土地の符号 2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の171



|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                             |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 不動産の表示          | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                             |
| 住居表示            | 住居表示未実施                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                             |
| 建物              | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                             |
| 種類、構造及び床面積の概略   | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 )<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積:          |                                                                                                                                                                             |
| 物件目録にない附属建物     | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> 種類:<br/>構造:<br/>床面積: </div> </div>                   |                                                                                                                                                                             |
| 占有者及び占有状況       | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を居宅として使用(リゾートマンションとして使用)している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                            |                                                                                                                                                                             |
| 管理費等の状況         | <input checked="" type="checkbox"/> 毎月の管理費等は次のとおり<br>管理費 1万2000円<br>修繕積立金 1200円<br>合計 1万3200円                                                                                                                                                                           | 令和7年8月28日現在<br><input type="checkbox"/> 滞納はない<br><input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある(平成31年3月分～令和7年9月分の管理費等及び年18パーセントの損害金の合計金163万0074円)<br><input type="checkbox"/> 不明 |
| 管理費等照会先         | ビステ石打管理組合法人 管理受託者日本ハウズイング株式会社第三事業部大宮支店                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                             |
| その他の事項          | 「その他の事項」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                             |
| 敷地権             | 符号1ないし4                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                             |
| 現況地目            | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1ないし4) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                             |
| 形状              | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                            |                                                                                                                                                                             |
| 敷地権の種類          | <input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1ないし4) <input type="checkbox"/> 地上権(符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号 )<br><input type="checkbox"/> (符号 )                                                                                                                  |                                                                                                                                                                             |
| その他の事項          | 「その他の事項」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                             |
| 執行官保管の仮処分       | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> 地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号<br/> 保管開始日 令和 年 月 日 </div> </div> |                                                                                                                                                                             |
| 敷地権以外の土地(目的外土地) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                             |
| 土地建物の位置関係       | <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                             |

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

## そ の 他 の 事 項

- 1 土地の符号1及び土地の符号4の土地は西側で国道17号線に接面する。
- 2 土地の符号2の土地を承役地とする次の内容の地役権が設定されていて、土地の符号2の土地の上空を高圧送電線路が通過している(平成2年11月5日受付第21256号地役権設定登記)。
- (1) 目的
- ① 地役権者が、電線の支持物を除く送電線を設置すること、ならびに設置、保守等のために立ち入ること。
- ② 土地所有者は送電線の最下垂時における電線から3・6メートル以内の範囲に入る高さの建造物の築造、工作物の設置、竹木の植栽、土地の形質変更及び送電線の設置、保守等に支障となる行為、爆発性・引火性を有する危険物の製造、取扱及び貯蔵といった行為をしないこと。
- (2) 範囲 全部
- (3) 要役地 南魚沼郡湯沢町大字湯沢字湯ノ沢16番2
- 3 ピステ石打のマンションについては、毎月の管理費及び修繕積立金のほかに水道基本料として月額2398円の支払義務がある。
- 4 ピステ石打管理規約によれば、毎月の管理費、修繕積立金、水道基本料は毎月27日までに翌月分の管理費等を組合員が各自開設する組合指定の預金口座から自動引き落としの方法により管理組合法人が開設した預金口座に受け入れる旨の規定になっていて、支払期日までに管理費等を支払わないときは当該未払金に対し年18パーセントの遅延損害金を付加して請求することができる旨の規定がある。
- 5 債権者代理人弁護士Aによれば、本件一棟の建物ピステ石打のマンションについては決議された工事負担金の支払はない。
- 6 本件一棟の建物「ピステ石打」には男女大浴場、ロッカールーム、ラウンジ、卓球室、コインランドリー室等の共用部分がある。
- 7 物件1の建物は特に目立った損傷等は確認できなかった。
- 8 物件1の建物の占有に関し、物件1の建物内を搜索するも建物の占有者を特定する郵便物や送り状のような物は一切発見できなかった。マンション管理人によれば、物件1の建物はリゾートマンションとして利用され、普段は誰も居住していない旨述べていること、所有者以外の第三者の占有を徴表するものが認められない事実、債務者に対し「現況調査のお知らせ」と題する書面を送付するも「宛所に尋ねあたらないう理由で郵便物が返送された事実等から所有者占有と推認した。
- 9 隣地等の所有者(登記簿上)
- 南魚沼市石打字土堂904番5、同所904番4、同所900番9、同所900番12、同所900番4、同所900番7、同所900番10、同所900番8、同所900番11、同所896番6、同所896番7、同所897番6、同所897番7、同所897番4、同所897番5、同所951番21、同所951番5、同所891番5、同所891番3、同所951番4、南魚沼市石打字曾我市885番23、同所885番24の所有者：建設省

(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<br>(当事者等との関係)                                               | 陳述内容等                                                           |
| <input checked="" type="checkbox"/> 氏名不詳<br>(ピステ石打マンション<br>管理人) | <p>物件1の建物はリゾートマンションとして使用されていて、普段は誰も住んでいません。</p>                 |
| <input checked="" type="checkbox"/> A<br>(債権者代理人弁護士)            | <p>本件一棟の建物ピステ石打のマンションについては、現在、大規模修繕等に伴う決議された工事負担金の支払はありません。</p> |

(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8月21日 (木)<br>9:30-9:40   | 目的物件所在地      | 外観調査。ピステ石打マンション管理人と面談                                 |
| 7年8月21日 (木)<br>10:30-10:35 | 新潟地方法務局南魚沼支局 | 公図、地積測量図、建物図面、履歴事項全部証明書、登記事項要約書取得                     |
| 7年8月21日 (木)<br>11:00-11:05 | 南魚沼市役所税務課    | 固定資産評価証明書取得                                           |
| 7年8月21日 (木)<br>15:50-15:55 | 当庁           | 日本ハウズイング株式会社大宮支店に対し管理費等の照会書送付(令和7年8月28日回答書Fax送信により受領) |
| 7年9月9日 (火)<br>11:00-11:35  | 目的物件所在地      | 全戸不在。立入調査。写真撮影                                        |
| 7年9月10日 (水)<br>14:55-14:57 | 当庁           | 債権者代理人弁護士Aから電話聴取                                      |
| 年 月 日 ( )<br>: : :         |              |                                                       |

(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。

☒ 令和7年9月9日  
目的物件は不在で、施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、マンション管理人事務所が管理する合鍵を用いて解錠し、建物内に立ち入った。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(ただし A3をA4に縮小)

一、同後·新

1788

地積測量圖

205932

蘭魚沼郡塩沢町大字石打字土堂

南魚沼市

表題又爲三

887-1 ①  
6742.203619  
計地總  
466.93410  
6275.26952  
6275.26 m

|         |   |                       |   |   |
|---------|---|-----------------------|---|---|
| 887-5 ② | 邊 | 1.35 =                | 面 | 積 |
| 54.01 × |   | 72.9135               |   |   |
| 53.90 × |   | 357.3570              |   |   |
| 13.57 × |   | 112.9024              |   |   |
| 42.58 × |   | 66.4248               |   |   |
| 38.79 × |   | 47.7117               |   |   |
| 24.36 × |   | 180.0204              |   |   |
| 20.19 × |   | 75.9144               |   |   |
| 8.06 ×  |   | 3.3882                |   |   |
|         | 面 | 916.6294              |   |   |
|         | 積 | 458.31470             |   |   |
|         | 地 | 458.31 m <sup>2</sup> |   |   |

| 地番 | NO. | 387-6② | 辺      | 面 | さ      | = | 積       | 面 | 積 |
|----|-----|--------|--------|---|--------|---|---------|---|---|
|    |     |        | 6.54 × |   | 1.34 = |   | 8.7636  |   |   |
|    |     |        | 4.13 × |   | 0.65 = |   | 2.6845  |   |   |
|    |     |        | 7.33 × |   | 0.79 = |   | 5.7907  |   |   |
|    |     |        |        | 積 | 面      | 積 | 17.2388 |   |   |
|    |     |        |        | 積 | 面      | 積 | 8.61940 |   |   |
|    |     |        |        | 積 | 面      | 積 | 8.61    |   | ㎡ |

国道17号線

$$\text{DOOI} : t = 5$$

本件土地の符号

詳細図  $S=1:250$

本件土地の符号 3

本件土地の符号 3

本件土地の符号2

⑤石杭・⑥金属標・⑦コンクリート杭・⑧△  
杭

作者

(平成2年10月29日作製)

人  
書  
冊

新潟県土地家屋調査士会 昭和・平成 入年10月31日登記

|    |                  |
|----|------------------|
| 縮尺 | $\frac{1}{1000}$ |
|----|------------------|

( 8 枚目)

登記年月日：平成2年3月22日

前 885-13 後・新 同一

地 番 885-13 地 積 測 量 図

土地の所在 南魚沼郡塩田町大字石打字曾我市 205911

南魚沼市

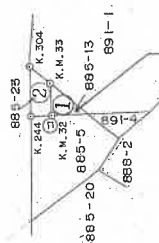


| 地 番 ② 885-23 | 測 点    | $X_n$      | $Y_n$     | $(X_{n+1} - X_n)Y_n$ | 距 離   |
|--------------|--------|------------|-----------|----------------------|-------|
|              | K.M.33 | 107100.794 | 27138.304 | 120385.516544        | 2.930 |
|              | K.304  | 107102.303 | 27136.461 | -81409.383000        | 2.382 |
|              | K.244  | 107097.794 | 27136.552 | -120377.744672       | 4.510 |
|              | K.M.32 | 107097.867 | 27138.440 | 81415.320000         | 1.889 |
|              |        | 合 計        |           | 13.708872            |       |
|              |        | 面 積        |           | 6.8544360            |       |
|              |        | 地 積        |           | 6.85 m <sup>2</sup>  |       |

総 計 6.8544360

| 残地番 ① 885-13 | 公 積 | 11.6712835 | 合 計 | 6.8544360           |
|--------------|-----|------------|-----|---------------------|
|              | 残 地 |            | 地 積 | 4.8168475           |
|              |     |            |     | 4.81 m <sup>2</sup> |

国道17号線



本件土地の符号4

境界線の種類 ② コンクリート杭

作 製 者

申 請 人

縮尺 1/500

平成 2 年 3 月 12 日 (作製)

昭和・平成 入年 3 月 22 日 登記

登記年月日：平成2年11月26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)

402373

建物図面

家屋番号 大字石打887番1の330

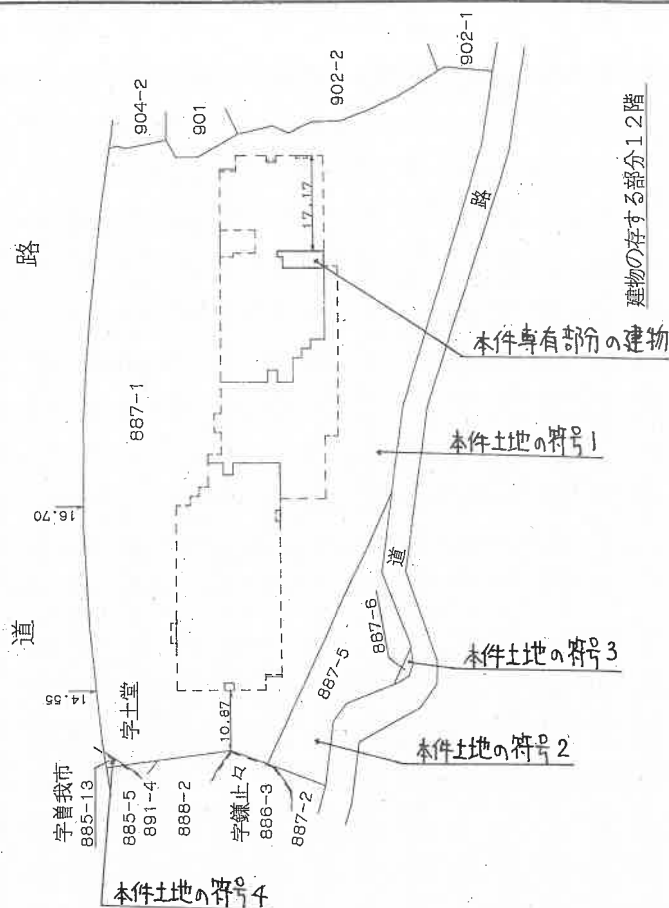
建物の所在 南魚沼郡監沢町大字石打字土堂887番地1

南魚沼市

建物番号 B1204

建物番号 B1204

12 階部分



求積表

|        |      |   |         |
|--------|------|---|---------|
| 1.01 X | 0.96 | = | 0.9696  |
| 2.96 X | 7.47 | = | 22.1112 |
| 合計     |      |   | 23.1010 |
| 床面積    |      |   | 23.10㎡  |

作製者

(作成)

8.日作製)

縮尺 1/250

申請人

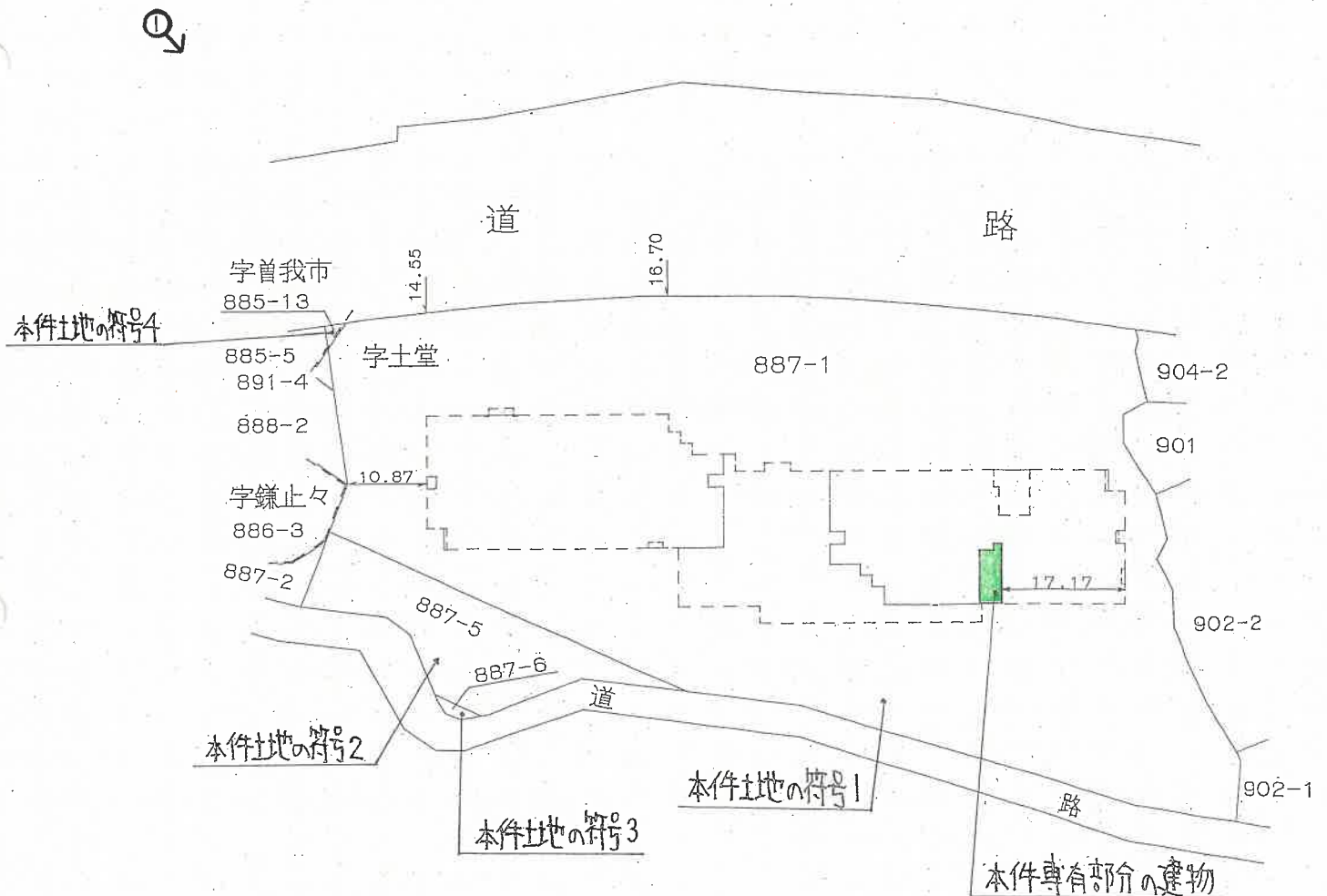
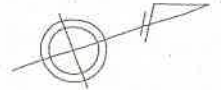
縮尺

1/1000

昭和。平成 年 月 (舊幕記) 地家屋調査士会用紙 平成2年11月26日 登記

# 土地建物位置関係図(概略)

建物番号 B1204



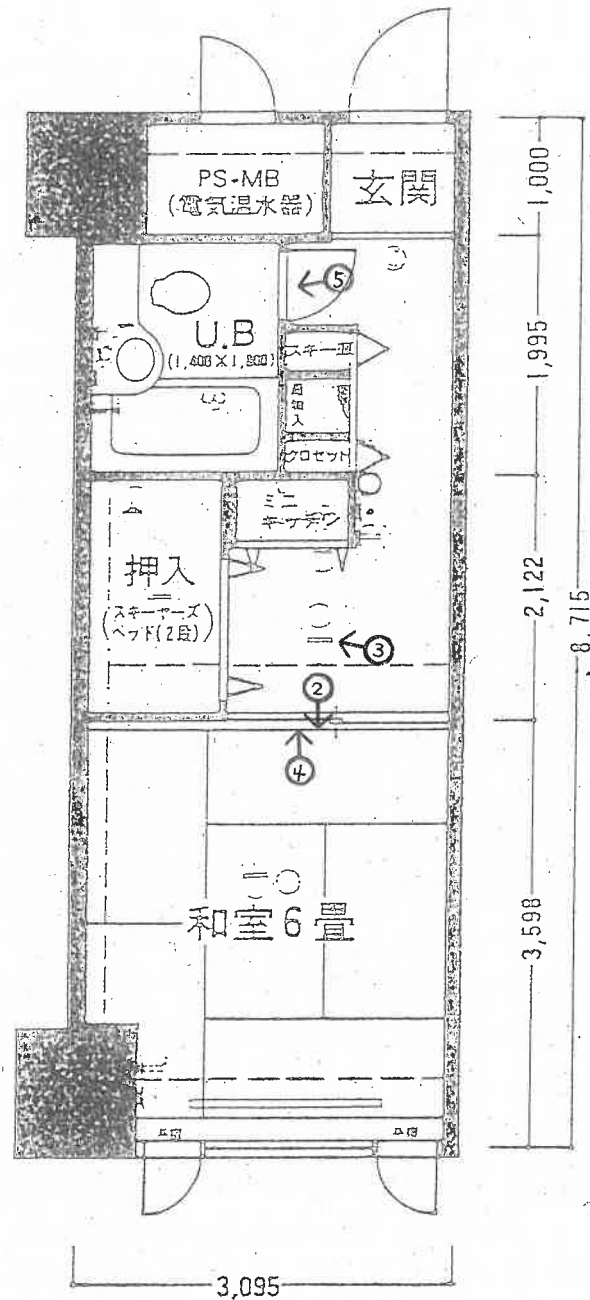
建物の存する部分 1 2 階

※ 法務局備付の物件(1)の建物図面(縮尺:  $\frac{1}{1000}$ )を引用した。

➡ 印は写真撮影位置、方向

# 間取図(概略)

## 物件(1)



※1 マンション図面集より引用した。

※2 縮尺不明

○印は写真撮影位置、方向

写真 /



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



令和7年（又）第12号

令和7年9月9日 現地調査

令和7年9月12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

河 田 将 明

## 第1 評価額

| 物件番号 | 評 価 額      |
|------|------------|
| 1    | 金 10,000 円 |

## 第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。  
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続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<br>建物の名称 | (一棟の建物の表示)<br>南魚沼市石打字土堂887番地1<br>ピステ石打 |     |
|    | 家屋番号         | (専有部分の建物の表示)<br>石打887番1の330            |     |
|    | 建物の名称        | B1204                                  |     |
|    | 種 類          | 居宅                                     |     |
|    | 構 造          | 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建                         |     |
|    | 床 面 積        | 12階部分23.10㎡                            |     |
|    | 土地の符号        | (敷地権の目的たる土地の表示)<br>1                   |     |
|    | 所在及び地番       | 南魚沼市石打字土堂887番1                         |     |
|    | 地 目          | 宅地                                     |     |
|    | 地 積          | 6,275.26㎡                              |     |
|    | 土地の符号        | 2                                      |     |
|    | 所在及び地番       | 南魚沼市石打字土堂887番5                         |     |
|    | 地 目          | 宅地                                     |     |
|    | 地 積          | 458.31㎡                                |     |
|    | 土地の符号        | 3                                      |     |
|    | 所在及び地番       | 南魚沼市石打字土堂887番6                         |     |
|    | 地 目          | 宅地                                     |     |
|    | 地 積          | 8.61㎡                                  |     |
|    | 土地の符号        | 4                                      |     |
|    | 所在及び地番       | 南魚沼市石打字曾我市885番13                       |     |
|    | 地 目          | 宅地                                     |     |
|    | 地 積          | 4.81㎡                                  |     |

|    |                           |                                        |  |
|----|---------------------------|----------------------------------------|--|
|    | 土地の符号<br>敷地権の種類<br>敷地権の割合 | (敷地権の表示)<br>1・2・3・4<br>所有権<br>10万分の171 |  |
| 番号 | 特 記 事 項                   |                                        |  |
|    |                           |                                        |  |

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 敷地の概況、利用状況等

|                                     |                                                                                                                                                                                                            |                                                                         |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 位置・交通                               | <p>物件1はJR上越線「石打」駅のほぼ南方約2.9km、関越自動車道「塩沢石打」ICの南西方約4km（いずれも道路距離）の国道17号沿いに位置する（別添位置図参照）。</p> <p>最寄バス停「石打中央口」のほぼ南方約1km（道路距離）の国道沿いにある。</p>                                                                       |                                                                         |
| 付近の状況                               | <p>当該地域は、石打地域に存するリゾート地域である。石打丸山スキー場ハツカ石ゲレンデへのアクセスが良好である。</p> <p>南魚沼市におけるスキー場の入込客数は、令和4年度1,081,085人、令和5年度1,041,475人、令和6年度1,160,511人となっている。</p> <p>目的物件の存するマンションは国道沿いで、背後は山林や鉄道敷である。</p>                     |                                                                         |
| 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） | <p>都市計画区分</p> <p>用途地域</p> <p>建ぺい率</p> <p>容積率</p> <p>防火規制</p> <p>その他の規制</p>                                                                                                                                 | <p>非線引都市計画区域</p> <p>指定なし</p> <p>70%</p> <p>400%</p> <p>なし</p> <p>なし</p> |
| 画地条件（規模、形状等）                        | <p>西側が国道に、東側が市道に接面する東西約50m、南北約110mのほぼ整形の二方路地である。</p>                                                                                                                                                       |                                                                         |
| 接面道路                                | <p>西側が幅員約17.5mの国道17号に北西側では等高～約1m高く、南西側では等高～約2m低く接面している。また東側が幅員約2.5m程度の市道旧道線にほぼ等高～約2m程度の高低差で接面している。西側国道は建築基準法第42条第1項第1号の「道路」に該当する。</p>                                                                      |                                                                         |
| 土地の利用状況及び隣地の状況等                     | <p>符号1～4の一体地は、目的物件の存するマンション（ピステ石打）の敷地として利用されている。棟は2棟が並んで建っている。</p> <p>隣接地については、山林等である。</p>                                                                                                                 |                                                                         |
| 特記事項                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>・南魚沼地域振興局健康福祉環境部環境センター環境課によれば、し尿処理施設が水質汚濁防止法に基づく特定施設として届出があるが、当該施設は有害物質使用特定施設には該当していない。当該情報は土壌汚染の有無を確定するものではないとの事である。</li> <li>・敷地の南東端部を東北電力の高圧線が通過している。</li> </ul> |                                                                         |

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

|                 |                                                                                                               |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| マンション名          | ピステ石打                                                                                                         |
| 建物の用途           | 居宅（総戸数 401 戸、管理人室等除く）                                                                                         |
| 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 2 年 1 1 月 1 日新築<br>経過年数 新築後約 3 4. 5 年<br>経済的残存耐用年数 1 5. 5 年と判定                                 |
| 構 造             | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 1 6 階建                                                                                  |
| 仕 様             | 屋 根 アスファルト防水<br>外 壁 磁器質タイル                                                                                    |
| 設 備             | ・駐車場 9 7 台（屋外）<br>・共同浴場、スカッシュコート（休止中）、卓球コーナー（休止中）、コインランドリー等                                                   |
| 建物の品等           | 使用資材 普通<br>施 工 普通                                                                                             |
| 供給処理施設          | 上水道 あり<br>都市ガス なし<br>下水道 なし（敷地内浄化槽）                                                                           |
| 管理の形態等          | 管理組合 有<br>管理方式 全部委託<br>管理会社 日本ハウズイング株式会社<br>管理形態 管理人 有、管理人室 有                                                 |
| 管理の状況           | 普通                                                                                                            |
| 特 記 事 項         | ・平成 1 6 年にシーリング工事・躯体補修工事等行っているほか、随時改修工事等が行われており、現在、外壁タイル貼り替えや屋上防水作業、鉄部塗装作業等が進行中である。<br>・スキーロッカーは各戸に 1 つ割当がある。 |

(2) 専有部分の概要

|                |                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 構 造            | 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建                                                                                                                                                                                                                |
| 位 置            | 1 2 階 B 1 2 0 4 号室<br>主要開口部の方位：東向き                                                                                                                                                                                              |
| 現況床面積          | 2 3 . 1 0 m <sup>2</sup> (登記面積)                                                                                                                                                                                                 |
| 間 取 り          | 1 K バルコニー無                                                                                                                                                                                                                      |
| 仕 様            | 天 井 ビニールクロス、杉柾化粧石膏ボード張り等<br>内 壁 ビニールクロス等<br>床 カーペット敷、畳等<br>設 備 給湯、暖房等<br>その他                                                                                                                                                    |
| 維持管理の状態        | やや劣る                                                                                                                                                                                                                            |
| 管 理 費 等        | 管理費 月額 1 2 , 0 0 0 円<br>修繕積立金 月額 1 , 2 0 0 円<br>滞納額 あり (令和 7 年 8 月 28 日現在 1 , 6 3 0 , 0 7 4 円)                                                                                                                                  |
| 専有部分の<br>利用状況等 | 現況調査報告書参照                                                                                                                                                                                                                       |
| 特 記 事 項        | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 室内には、TV、テーブル、炊飯器、掃除機、寝具、食器等の残置物がある。</li> <li>・ 窓にカメムシの死骸が見られる。</li> <li>・ 小物用の棚等の残置物がある。</li> <li>・ 上記のほか、管理組合は水道基本料として月額 2 , 3 9 8 円を徴収している。</li> <li>・ 滞納額については、遅延損害金を含む。</li> </ul> |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 敷地権付建物の価格

受命物件の存するマンションの専有面積当たりの単価水準を基に受命物件の個別性を考慮して、本件敷地権付建物の価格を査定した。

| 単価水準<br>(円/㎡)<br>ア | 専有面積<br>(㎡)<br>イ | 個別格差率<br>ウ | 敷地権付建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ＝エ |
|--------------------|------------------|------------|-----------------------------|
| 10,000             | 23.10            | 1.06       | 240,000                     |

#### ア 単価水準

南魚沼市におけるリゾートマンションの需給動向は、バブル崩壊以降の長引く景気低迷及びこれに伴うスキー客の減少等により、依然として供給過剰の状態にある。市場滞留期間は総じて長く、中には処分目的（売り急ぎ）物件も見受けられる。

石打地区内に所在する類似のリゾートマンションの取引価格は、取引目的、築年、グレードが異なることもあり、高低幅広い範囲にわたって存在している。その中におけるおおよその中心価格帯は、専有面積1㎡当たり10,000円～40,000円の範囲であるものと認められる。

一方、受命物件の存するマンションは、共用施設等は概ね普通程度である。そこで、このような当該マンションの特性、取引価格、売買希望価格等を総合的に勘案して、専有面積1㎡当たりの単価水準を上記のとおり査定した。

ウ 個別格差率 受命物件の存する階層、位置、維持管理状況等を考慮して判定。

## 2 評価額

1で求めた価格に、本件建物の占有者の占有状況等を考慮した上で、市場性修正及び前記第2の1で述べた競売不動産の特殊性を考慮した競売市場修正並びにその他の控除減価を施して評価額を求めた。

| 敷地権付<br>建物価格(円)<br>ア | 占有<br>減価率<br>イ | 市場性<br>修正率<br>ウ | 競売市場<br>修正率<br>エ | その他の<br>控除減価額(円)<br>オ | 評 価 額<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ÷カ |
|----------------------|----------------|-----------------|------------------|-----------------------|-----------------------------|
| 240,000              | —              | 0.9             | 0.7              | (※)                   | 10,000                      |

イ 占有減価率 : 不要と判断した。

ウ 市場性修正率 : リゾート物件であり、市場性がやや劣ることを考慮した。

オ その他の控除減価率 : 現在の管理費及び修繕積立金等の滞納額に加え、今後6ヶ月分の管理費及び修繕積立金並びに遅延損害金が、その他の控除減価修正を行う前の額を上回る結果となった。

従って本件では備忘価格として10,000円を評価額とする。

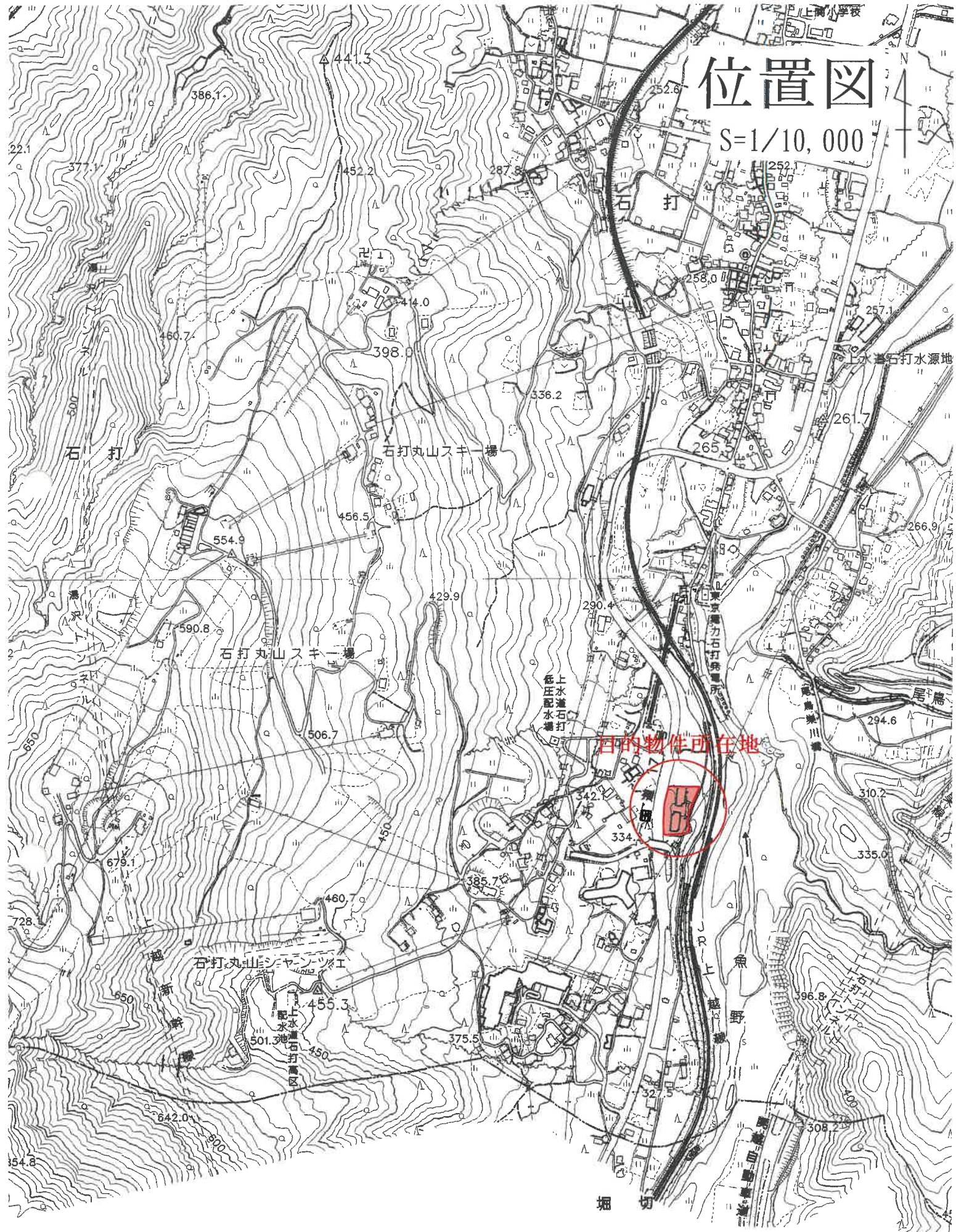
## 第6 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写
- 4 各階平面図
- 5 間取図

以 上

# 位置図

S=1/10,000



# 公図写

1/600を縮小率70%で縮小



|       |       |           |  |           |           |    |          |      |    |           |
|-------|-------|-----------|--|-----------|-----------|----|----------|------|----|-----------|
| 請求分   | 所在    | 南魚沼市石打字土堂 |  |           |           | 地番 | 887番1    |      |    |           |
| 出力縮   | 1/600 | 精度区分      |  | 座標系番号又は記号 |           | 分類 | 地図に準ずる図面 |      | 種類 | 旧土地台帳附属地図 |
| 作成年月日 |       |           |  |           | 備付年月日(原図) |    |          | 補記事項 |    |           |

法務局備付の公図を使用

各階平面図

家屋番号 大字石打887番1の330

402373

建物図面

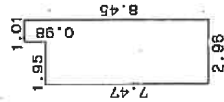
建物の所在 南魚沼郡塩沢町大字石打土堂887番地1

南魚沼市

建物番号 B1204

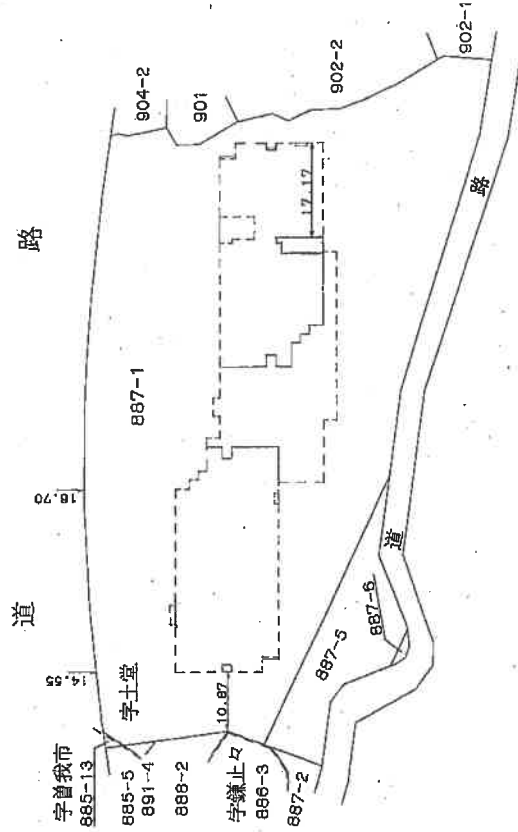
建物番号 B1204

12 階部分



求積表

|        |      |   |         |
|--------|------|---|---------|
| 1.01 X | 0.98 | = | 0.9898  |
| 2.96 X | 7.47 | = | 22.112  |
| 合計     |      |   | 23.1010 |
| 床面積    |      |   | 23.10㎡  |



建物の存する部分12階

作製者

縮尺

1/250

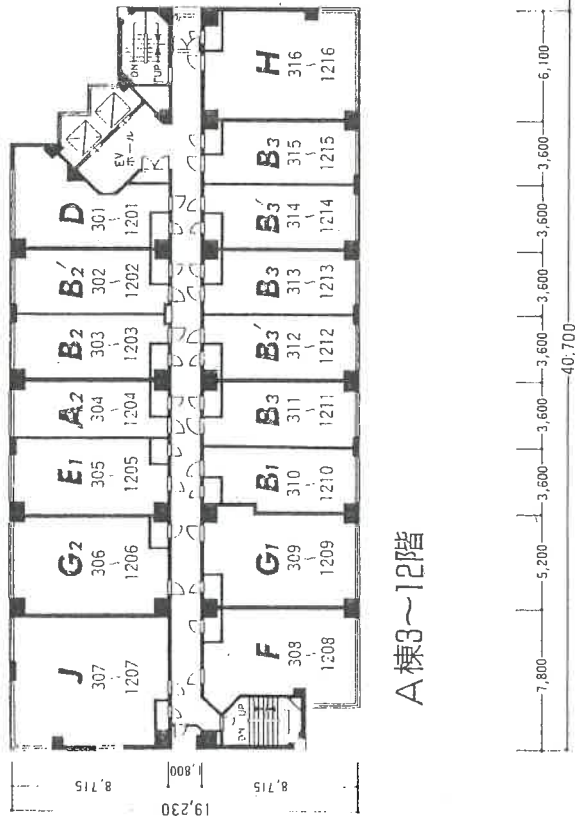
申請人

縮尺

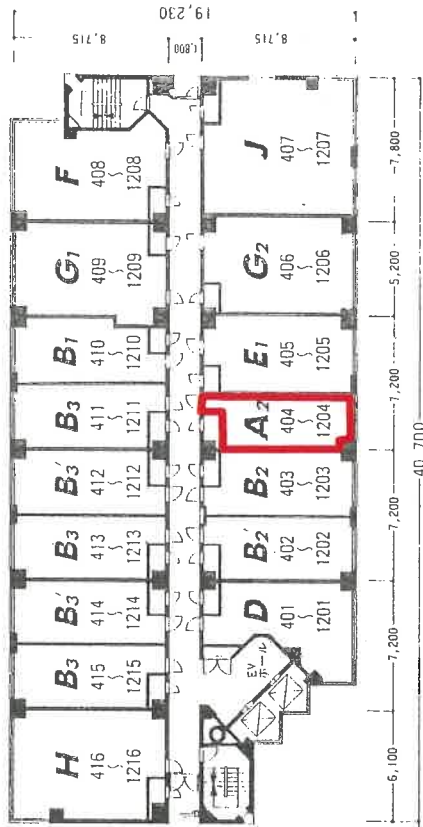
1/1000

昭和・平成 年 月 (曹喜土地家屋調査士会) 平成2年11月26日 登記

# 各階平面図 (縮尺1/400)

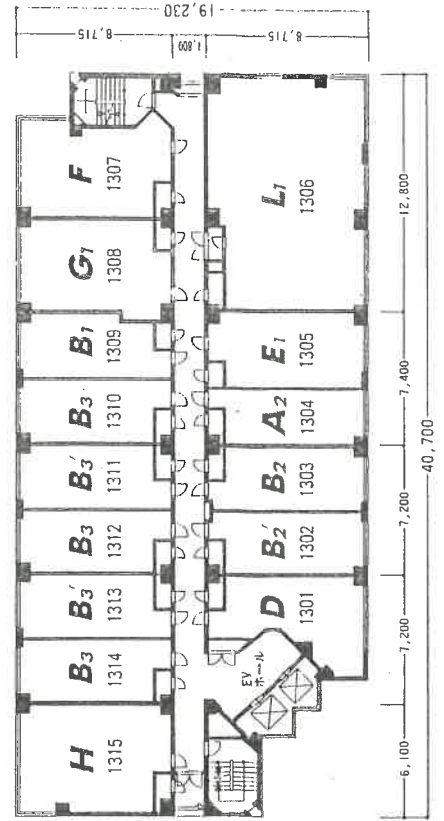


A棟3～12階

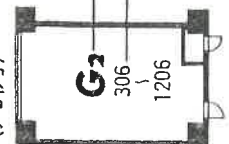


B棟4～12階

## 各階平面図



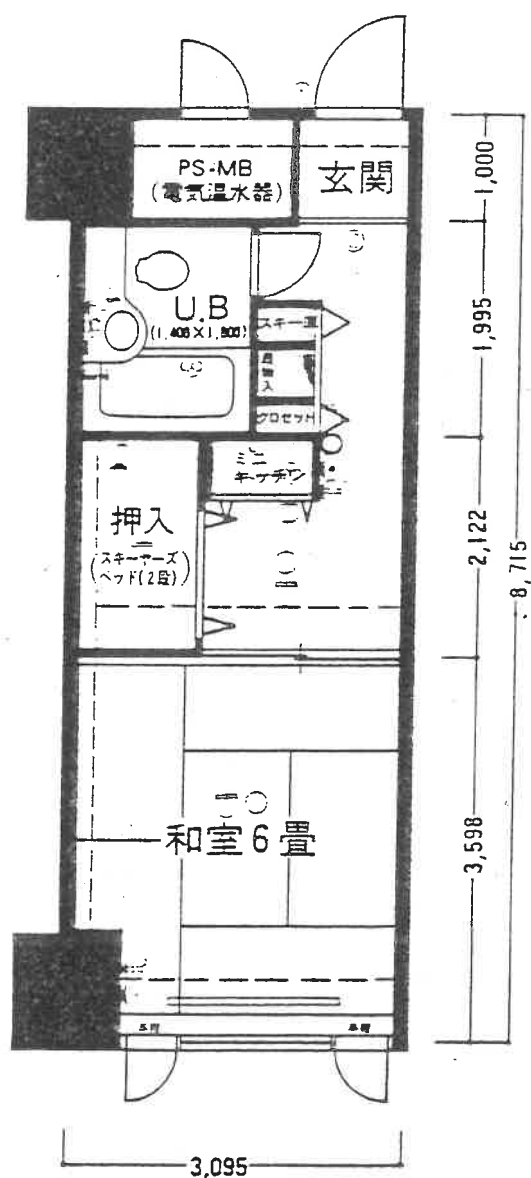
〈凡例〉



ピステ石打図面集を使用

# 間取図

S=1/90



ピステ石打図面集を使用