

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 26 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 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 3 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 5 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 18 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 3 月 9 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 11 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 8 年 1 月 26 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 南魚沼市石打字曾我市 9 5 4 番地 1, 9 5 4 番地 6,
9 5 4 番地 7, 9 5 4 番地 8, 9 5 4 番地 1 0, 9 5
4 番地 1 1, 9 7 9 番地 1
南魚沼市石打字土堂 9 5 1 番地 6, 9 5 1 番地 9, 9
5 1 番地 1 0, 9 7 6 番地 2
南魚沼市石打字鎌止々 8 7 6 番地 2, 8 7 6 番地 5,
8 7 6 番地 6, 8 7 6 番地 7, 8 7 6 番地 8, 8 7 6
番地 9, 8 7 6 番地 1 0

建物の名称 ライオンズマンション石打丸山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 石打 9 5 4 番 1 の 1 1 0 3

建物の名称 1 1 0 3 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 1 階部分 4 1 . 7 7 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 南魚沼市石打字曾我市 9 5 4 番 1

地 目 宅地

地 積 5 5 4 8 . 6 5 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 南魚沼市石打字曾我市 9 5 4 番 6



物 件 目 録

地 目	宅地
地 積	4. 5 2 平方メートル
土地の符号	3
所在及び地番	南魚沼市石打字曾我市 9 5 4 番 7
地 目	宅地
地 積	4 0. 1 9 平方メートル
土地の符号	4
所在及び地番	南魚沼市石打字曾我市 9 5 4 番 8
地 目	宅地
地 積	2 8 3. 6 6 平方メートル
土地の符号	5
所在及び地番	南魚沼市石打字曾我市 9 5 4 番 1 0
地 目	宅地
地 積	2 8 7. 2 8 平方メートル
土地の符号	6
所在及び地番	南魚沼市石打字曾我市 9 5 4 番 1 1
地 目	宅地
地 積	5 4 3. 6 6 平方メートル
土地の符号	7
所在及び地番	南魚沼市石打字曾我市 9 7 9 番 1
地 目	宅地
地 積	2 1 5. 4 5 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 8

所在及び地番 南魚沼市石打字土堂951番6

地 目 宅地

地 積 258.75平方メートル

土地の符号 9

所在及び地番 南魚沼市石打字土堂951番9

地 目 宅地

地 積 92.37平方メートル

土地の符号 10

所在及び地番 南魚沼市石打字土堂951番10

地 目 宅地

地 積 27.62平方メートル

土地の符号 11

所在及び地番 南魚沼市石打字土堂976番2

地 目 宅地

地 積 4872.06平方メートル

土地の符号 12

所在及び地番 南魚沼市石打字鎌止々876番2

地 目 宅地

地 積 1370.90平方メートル

土地の符号 13

所在及び地番 南魚沼市石打字鎌止々876番5



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 754.99平方メートル

土地の符号 14

所在及び地番 南魚沼市石打字鎌止々876番6

地 目 宅地

地 積 565.76平方メートル

土地の符号 15

所在及び地番 南魚沼市石打字鎌止々876番7

地 目 宅地

地 積 527.15平方メートル

土地の符号 16

所在及び地番 南魚沼市石打字鎌止々876番8

地 目 宅地

地 積 260.70平方メートル

土地の符号 17

所在及び地番 南魚沼市石打字鎌止々876番9

地 目 宅地

地 積 141.88平方メートル

土地の符号 18

所在及び地番 南魚沼市石打字鎌止々876番10

地 目 宅地

地 積 244.55平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 19

所在及び地番 南魚沼市石打字曾我市954番9

地 目 宅地

地 積 2.42平方メートル

土地の符号 20

所在及び地番 南魚沼市石打字曾我市954番12

地 目 宅地

地 積 45.41平方メートル

土地の符号 21

所在及び地番 南魚沼市石打字曾我市954番13

地 目 宅地

地 積 1.87平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7・8・9・10・
11・12・13・14・15・16・17・
18

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 333万2841分の4675

土地の符号 19・20・21

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 333万2841分の4675



物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 2 4 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】

(1) 地役権

範 囲 土地の符号 2, 3, 4, 14, 17, 18 の各土地全部

要役地 南魚沼郡湯沢町大字湯沢字湯ノ沢 16 番 2

原 因 平成元年 8 月 24 日設定

目 的 ア 地役権者が、電線の支持物を除く送電線を設置すること、並びに設置、保守等のため立ち入ること。

イ 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 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、取扱い及び貯蔵

(2) 地上権

範 囲 土地の符号 3, 5, 9, 16, 17, 20 の各土地につき、東京湾平均海面の上 300.5 メートルから 315 メートルの間

原 因 昭和 63 年 11 月 29 日設定

目 的 発電用隧道所有

地上権者 東京都千代田区内幸町一丁目 1 番 3 号

東京電力リニューアブルパワー株式会社

存続期間 昭和 63 年 11 月 29 日から発電用隧道の存置期間

特 約 東京湾平均海面の上 315 メートルにおいて荷重制限 1 平方メートル当たり 2 トン



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 南魚沼市石打字曾我市954番地1, 954番地6,
954番地7, 954番地8, 954番地10, 95
4番地11, 979番地1
南魚沼市石打字土堂951番地6, 951番地9, 9
51番地10, 976番地2
南魚沼市石打字鎌止々876番地2, 876番地5,
876番地6, 876番地7, 876番地8, 876
番地9, 876番地10

建物の名称 ライオンズマンション石打丸山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 石打 954番1の1103

建物の名称 1103号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 41.77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 南魚沼市石打字曾我市954番1

地 目 宅地

地 積 5548.65平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 南魚沼市石打字曾我市954番6



物 件 目 録

地 目	宅地
地 積	4. 5 2 平方メートル
土地の符号	3
所在及び地番	南魚沼市石打字曾我市9 5 4 番 7
地 目	宅地
地 積	4 0. 1 9 平方メートル
土地の符号	4
所在及び地番	南魚沼市石打字曾我市9 5 4 番 8
地 目	宅地
地 積	2 8 3. 6 6 平方メートル
土地の符号	5
所在及び地番	南魚沼市石打字曾我市9 5 4 番 1 0
地 目	宅地
地 積	2 8 7. 2 8 平方メートル
土地の符号	6
所在及び地番	南魚沼市石打字曾我市9 5 4 番 1 1
地 目	宅地
地 積	5 4 3. 6 6 平方メートル
土地の符号	7
所在及び地番	南魚沼市石打字曾我市9 7 9 番 1
地 目	宅地
地 積	2 1 5. 4 5 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 8

所在及び地番 南魚沼市石打字土堂 9 5 1 番 6

地 目 宅地

地 積 2 5 8 . 7 5 平方メートル

土地の符号 9

所在及び地番 南魚沼市石打字土堂 9 5 1 番 9

地 目 宅地

地 積 9 2 . 3 7 平方メートル

土地の符号 1 0

所在及び地番 南魚沼市石打字土堂 9 5 1 番 1 0

地 目 宅地

地 積 2 7 . 6 2 平方メートル

土地の符号 1 1

所在及び地番 南魚沼市石打字土堂 9 7 6 番 2

地 目 宅地

地 積 4 8 7 2 . 0 6 平方メートル

土地の符号 1 2

所在及び地番 南魚沼市石打字鎌止々 8 7 6 番 2

地 目 宅地

地 積 1 3 7 0 . 9 0 平方メートル

土地の符号 1 3

所在及び地番 南魚沼市石打字鎌止々 8 7 6 番 5



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 754.99平方メートル

土地の符号 14

所在及び地番 南魚沼市石打字鎌止々876番6

地 目 宅地

地 積 565.76平方メートル

土地の符号 15

所在及び地番 南魚沼市石打字鎌止々876番7

地 目 宅地

地 積 527.15平方メートル

土地の符号 16

所在及び地番 南魚沼市石打字鎌止々876番8

地 目 宅地

地 積 260.70平方メートル

土地の符号 17

所在及び地番 南魚沼市石打字鎌止々876番9

地 目 宅地

地 積 141.88平方メートル

土地の符号 18

所在及び地番 南魚沼市石打字鎌止々876番10

地 目 宅地

地 積 244.55平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 19

所在及び地番 南魚沼市石打字曾我市954番9

地 目 宅地

地 積 2.42平方メートル

土地の符号 20

所在及び地番 南魚沼市石打字曾我市954番12

地 目 宅地

地 積 45.41平方メートル

土地の符号 21

所在及び地番 南魚沼市石打字曾我市954番13

地 目 宅地

地 積 1.87平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7・8・9・10・
11・12・13・14・15・16・17・
18

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 333万2841分の4675

土地の符号 19・20・21

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 333万2841分の4675



令和7年(ヌ)第6号
令和7年4月16日受理
令和7年5月**28**日提出

現況調査報告書

新潟地方裁判所長岡支部

執行官 間 鉄 雄 (印)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 南魚沼市石打字曾我市954番地1, 954番地6,
954番地7, 954番地8, 954番地10, 95
4番地11, 979番地1
南魚沼市石打字土堂951番地6, 951番地9, 9
51番地10, 976番地2
南魚沼市石打字鎌止々876番地2, 876番地5,
876番地6, 876番地7, 876番地8, 876
番地9, 876番地10

建物の名称 ライオンズマンション石打丸山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 石打 954番1の1103

建物の名称 1103号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 41.77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 南魚沼市石打字曾我市954番1

地 目 宅地

地 積 5548.65平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 南魚沼市石打字曾我市954番6



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 4. 5 2 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 南魚沼市石打字曾我市 9 5 4 番 7

地 目 宅地

地 積 4 0. 1 9 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 南魚沼市石打字曾我市 9 5 4 番 8

地 目 宅地

地 積 2 8 3. 6 6 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 南魚沼市石打字曾我市 9 5 4 番 1 0

地 目 宅地

地 積 2 8 7. 2 8 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 南魚沼市石打字曾我市 9 5 4 番 1 1

地 目 宅地

地 積 5 4 3. 6 6 平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 南魚沼市石打字曾我市 9 7 9 番 1

地 目 宅地

地 積 2 1 5. 4 5 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号	8
所在及び地番	南魚沼市石打字土堂951番6
地 目	宅地
地 積	258.75平方メートル
土地の符号	9
所在及び地番	南魚沼市石打字土堂951番9
地 目	宅地
地 積	92.37平方メートル
土地の符号	10
所在及び地番	南魚沼市石打字土堂951番10
地 目	宅地
地 積	27.62平方メートル
土地の符号	11
所在及び地番	南魚沼市石打字土堂976番2
地 目	宅地
地 積	4872.06平方メートル
土地の符号	12
所在及び地番	南魚沼市石打字鎌止々876番2
地 目	宅地
地 積	1370.90平方メートル
土地の符号	13
所在及び地番	南魚沼市石打字鎌止々876番5



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 754.99 平方メートル

土地の符号 14

所在及び地番 南魚沼市石打字鎌止々 876 番 6

地 目 宅地

地 積 565.76 平方メートル

土地の符号 15

所在及び地番 南魚沼市石打字鎌止々 876 番 7

地 目 宅地

地 積 527.15 平方メートル

土地の符号 16

所在及び地番 南魚沼市石打字鎌止々 876 番 8

地 目 宅地

地 積 260.70 平方メートル

土地の符号 17

所在及び地番 南魚沼市石打字鎌止々 876 番 9

地 目 宅地

地 積 141.88 平方メートル

土地の符号 18

所在及び地番 南魚沼市石打字鎌止々 876 番 10

地 目 宅地

地 積 244.55 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 19

所在及び地番 南魚沼市石打字曾我市954番9

地 目 宅地

地 積 2.42平方メートル

土地の符号 20

所在及び地番 南魚沼市石打字曾我市954番12

地 目 宅地

地 積 45.41平方メートル

土地の符号 21

所在及び地番 南魚沼市石打字曾我市954番13

地 目 宅地

地 積 1.87平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7・8・9・10・
11・12・13・14・15・16・17・
18

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 333万2841分の4675

土地の符号 19・20・21

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 333万2841分の4675



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	☒ 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 { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用(リゾートマンションとして使用)している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 毎月の管理費等は次のとおり 管理費 2万1300円 修繕積立金 5380円 水道使用料 3276円 特別管理費 3000円 合 計 3万2956円	令和7年4月30日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある(令和5年3月分～令和7年5月分及び令和7年4月30日まで年14パーセントの遅延損害金の合計金98万8216円)
管理費等照会先	ライオンズマンション石打丸山管理組合法人 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社東日本マンション管理グループ首都圏事業部	
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21	
現況地目	☒ 宅地(符号1ないし21) ☐ 公衆用道路(符号) ☐ 山林(符号)	
形状	☒ 公図(合成図)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 ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権(符号1ないし21) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(符号) ☐ (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	☒ 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	
敷地権以外の土地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
土地建物の位置関係	☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

- 1. 土地の符号4、土地の符号6、土地の符号12、土地の符号19の土地は東側で国道17号線に接面する。
2. 土地の符号3、土地の符号5、土地の符号9、土地の符号16、土地の符号17、土地の符号20の土地に東京電力リニューアブルパワー株式会社を地上権者とする次の内容の地上権が設定されている。
- (1) 目 的：発電用隧道所有
 - (2) 範 囲：東京湾平均海面の上300・5メートルから315メートルの間。
 - (3) 存続期間：昭和63年11月29日から発電用隧道の存置期間。
 - (4) 特 約：東京湾平均海面の上315メートルにおいて荷重制限1平方メートル当り2トン
3. 土地の符号2、土地の符号3、土地の符号4、土地の符号14、土地の符号17、土地の符号18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、これらの土地の上空に高圧送電線路が通過している。
- (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、並びに設置、保守等のため立入ること。
 - 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
4. ライオンズマンション石打丸山管理規約によれば、毎月の管理費、修繕積立金、水道使用料、特別管理費は毎月27日までに翌月分の管理費等を組合員が各自開設する預金口座から自動振替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、支払期日の翌日から支払済まで年14パーセント(1年を365日とする日割計算)の遅延損害金を付加して請求できる旨の規定がある。
5. ライオンズマンション石打丸山管理規約によれば、水道使用料は各区分所有者が所有する区分所有建物の数に応じて算出するものとし、一住戸あたりの額を当該住戸における使用量が1か月につき10立法メートルに達するまでは一律3276円とし、1か月の使用量が10立法メートルを越える住戸についてはその超過分に対する料金を算出し、上記金額に加算した金額とする旨の規定がある。
6. 令和5年10月22日に開催されたライオンズマンション石打丸山管理組合法人第33期通常総会において、特別管理費として一戸あたり月額3000円を令和6年1月分から(支払日：令和5年12月27日)徴収する決議が承認され、令和6年1月分から徴収されている。
7. 債権者代理人Aからの回答書によれば、決議された工事負担金の支払はない。
8. 物件1の建物は、建物の食事室と和室の窓が二重サッシに改築されている。
9. 物件1の建物のトイレの壁面(クロス)に汚れがある。
10. 物件1の建物の占有については、物件1の建物に対する電気供給契約及び水道供給契約がいずれも廃止されている事実及び建物内に存在した債務者B名義の石打丸山スキーシーズン券の存在並びに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等から所有者占有と認定した。
11. 本件一棟の建物「ライオンズマンション石打丸山」には男女大浴場、卓球、ビリヤード場、フィットネスルーム、プールの共用部分がある。
12. 隣地等の所有者(登記簿上)
- ① 南魚沼市石打字鎌止々882番2、同所882番3、同所882番4、同所881番4、同所876番4、南魚沼市石打字曾我市884番2、同所954番4、同所954番5の所有者：建設省
 - ② 南魚沼市石打字鎌止々876番3の所有者：東北電力ネットワーク株式会社

(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4月18日 (金) 13:20-13:25	新潟地方法務局南魚沼支局	公図、地積測量図、建物図面、登記事項要約書取得
7年4月23日 (水) 13:00-13:10	目的物件所在地	外観調査
7年4月24日 (木) 13:10-13:20	当庁	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社東日本マンション管理グループ首都圏事業部担当者に対し管理費等の照会書送付(令和7年5月7日回答書受領)
7年5月19日 (月) 11:00-11:40	目的物件所在地	全戸不在。立入調査。写真撮影。
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

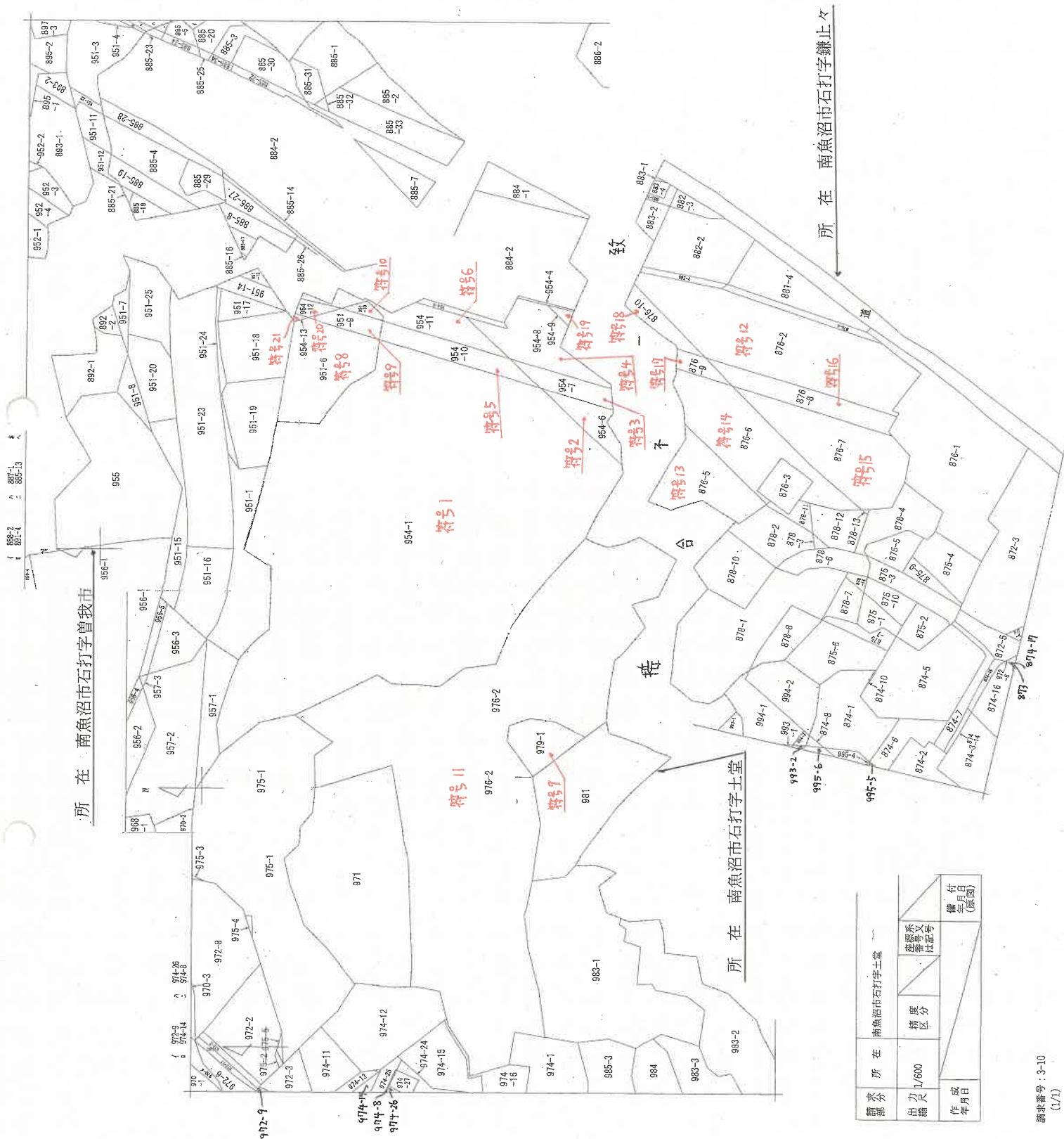
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☒ 令和7年5月19日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち合わせ、ライオンズマンション石打丸山管理事務所が保管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



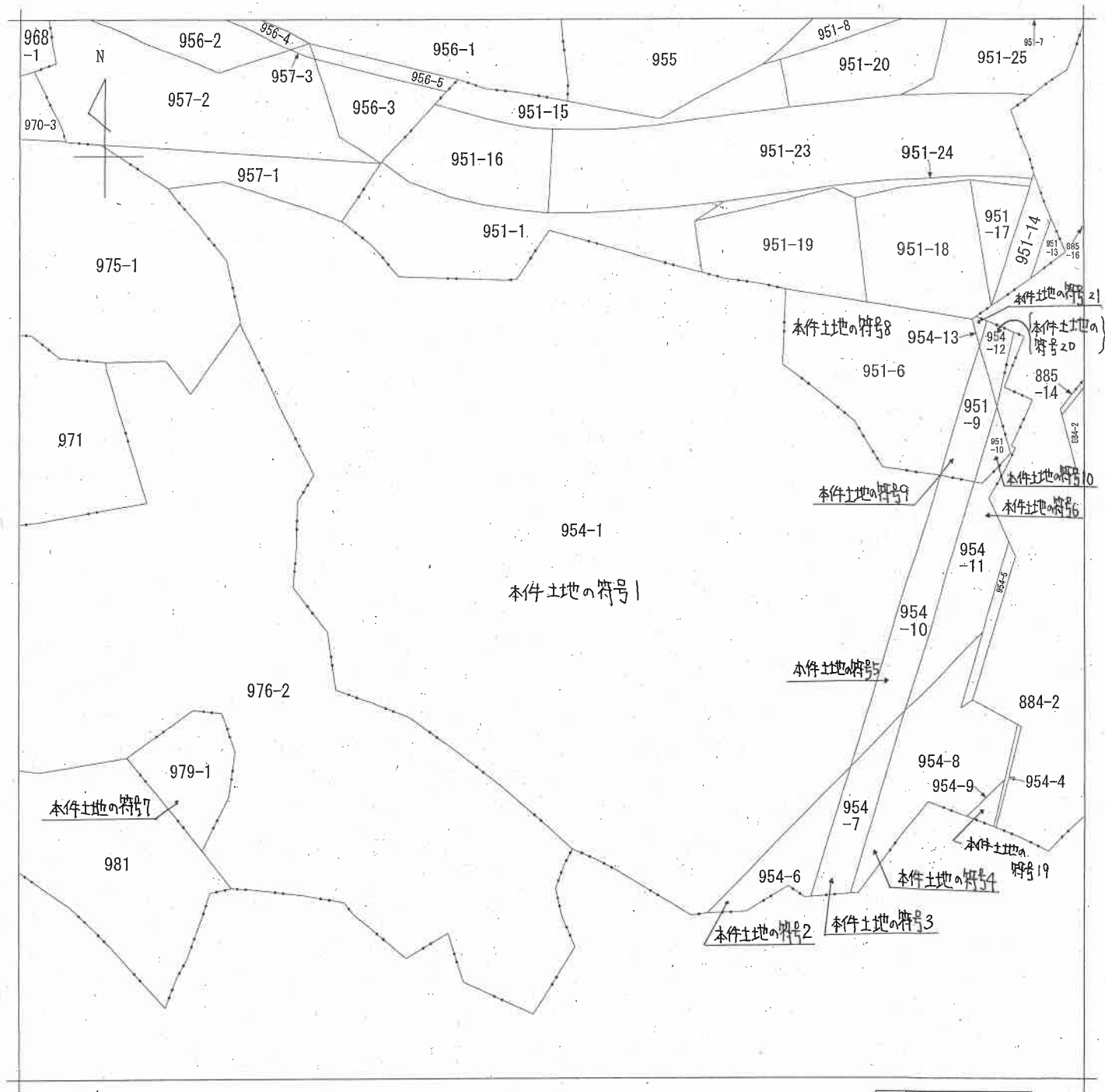
所在 南魚沼市石打字土堂

請求部分	所在	精度	縮尺	備考
出力1/600 縮尺	南魚沼市石打字土堂	精度	縮尺	備考
作成年月日				備考
				備考

請求番号: 3-10
(1/1)

新潟地方法務局南魚沼支局 出張所 備付図面写し

(ただし合成図で、縮尺は 1/600 の図面を70%縮小し、縮小した図面を71%縮小したものの)

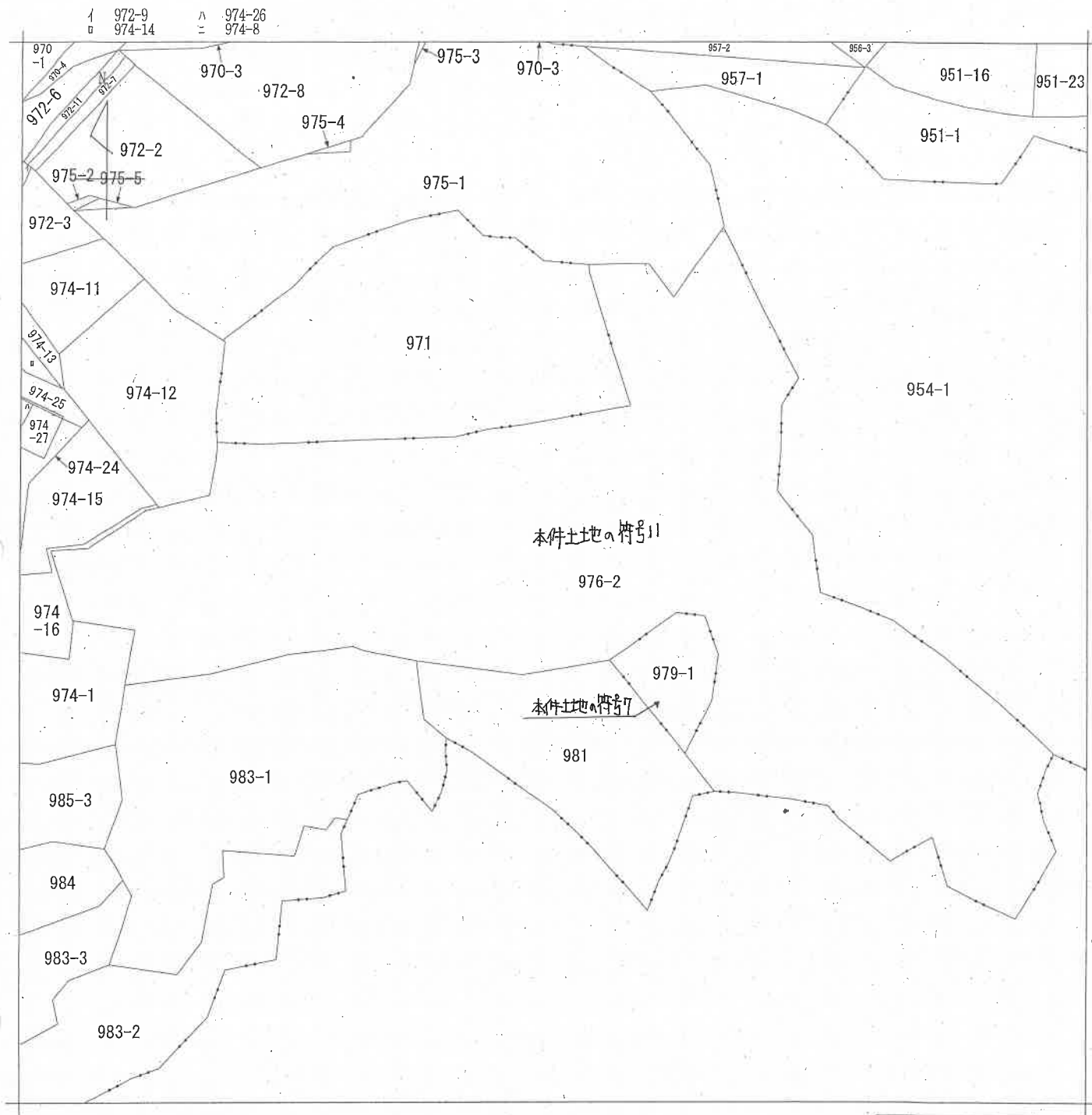


新潟地方法務局南魚沼支局備付の図面 早
(ただし A3をA4に縮小)

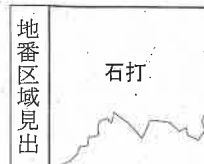


請求 部分	所 在	南魚沼市石打字曾我市				地 番	954番1			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座標系 番号又 は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

(10 枚目)

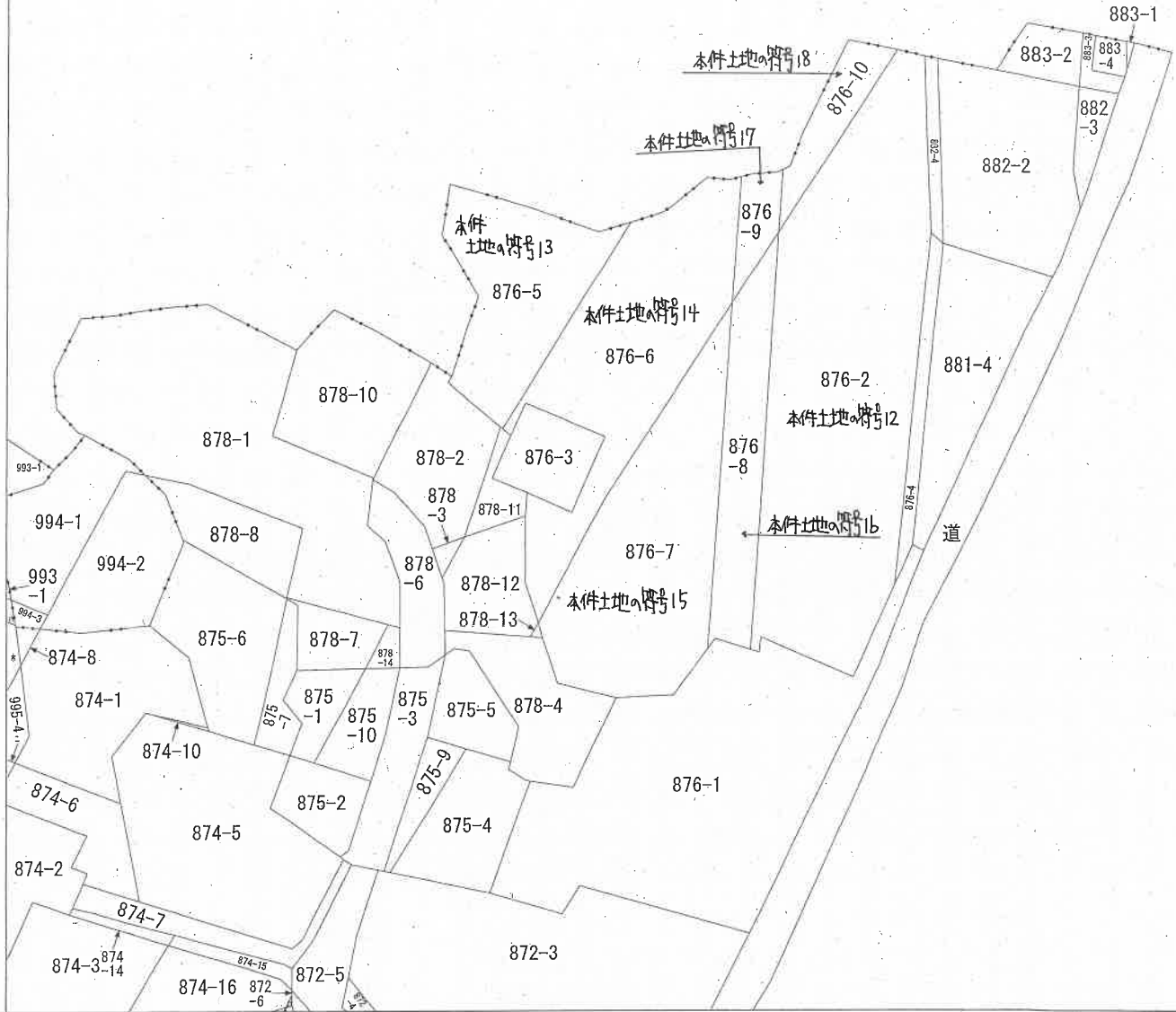
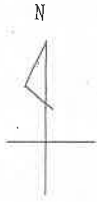


新潟地方法務局南魚沼支局備付の図面 写
(ただし A3をA4に縮小)



請求部	所在	南魚沼市石打字土堂				地番	976番2			
出力縮	1/600	精度分		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		

(// 枚目)



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)



請求部	所在	南魚沼市石打字鎌止々				地番	876番6			
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		

(12 枚目)

登記年月日：昭和63年11月2日

(14 枚目)

請求番号：3-22

(2/2)

954-1 地番 954-1-4 206109 地積測量図 7/2 1/2

地積測量図

土地の所在 南魚沼郡湯沢町大字石打字普我市

三斜求積表

地番	底辺	高さ	倍面積
954-6	4.312	2.099	9.050888
		倍面積	9.050888
		面積	4.5254440
		地積	4.52 ㎡

地番	底辺	高さ	倍面積
954-7	4.854	1.154	5.601516
	9.560	3.431	32.800360
	12.221	3.436	41.991356
		倍面積	80.393232
		面積	40.1966160
		地積	40 ㎡

地番	底辺	高さ	倍面積
954-8	8.627	3.442	29.694134
	14.047	2.484	34.892748
	14.159	1.593	21.705747
	26.145	10.610	277.398450
	28.872	3.125	90.225000
	33.622	3.373	113.407006
		倍面積	567.323085
		面積	283.6615425
		地積	283 ㎡

地番	底辺	高さ	倍面積
954-9	3.046	0.200	0.609200
	2.963	1.433	4.245979
		倍面積	4.855179
		面積	2.4275895
		地積	2.42 ㎡

地番	底辺	高さ	倍面積
954-10	46.922	6.000	281.532000
	36.768	5.999	220.571232
	8.779	4.057	35.616403
	8.779	4.197	36.845463
		倍面積	574.565098
		面積	287.2825490
		地積	287 ㎡

作製者

申請人

縮尺 1/

昭和63年10月26日作製

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和63年11月 入登記

地番	底辺	高さ	倍面積
954-11	39.348	7.309	287.594532
	9.801	4.072	39.909672
	39.348	10.655	419.252940
	11.440	5.802	66.374880
	7.129	3.070	21.886030
	15.000	6.762	101.430000
	10.927	0.826	9.025702
	9.266	3.365	31.180090
	7.378	2.679	19.765662
	14.812	2.794	41.384728
	14.548	2.107	30.652636
	14.292	1.321	18.879732
		倍面積	1087.336604
		面積	543.6683020
		地積	543 ㎡

地番	底辺	高さ	倍面積
954-12	12.206	2.396	29.245576
	9.418	4.922	46.355396
	6.931	2.197	15.227407
		倍面積	90.828379
		面積	45.4141895
		地積	45 ㎡

地番	底辺	高さ	倍面積
954-13	2.739	1.367	3.744213
		倍面積	3.744213
		面積	1.8721065
		地積	1.87 ㎡

合計 1209.0483390

地番 954-1
6757.6989
- (954-11 + 954-12 + 954-13 + 954-14 + 954-15 + 954-16 + 954-17 + 954-18 + 954-19 + 954-20)
= 5548.6505610
地積 5548 ㎡

(日調連9)

(日加納)

登記年月日：昭和63年8月12日

前 後・新 同 一

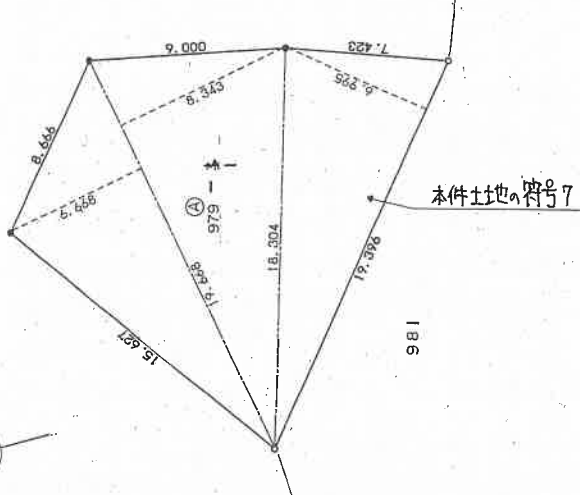
206176

地 積 測 量 図

地 番 979-1

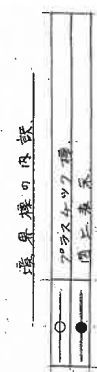
土地の所在 南魚沼市 大字石打字曾我市

地積測量図
979-1
南魚沼市
大字石打字曾我市



三 斜 求 積 表

地 番	① 979-1	底 辺	高 さ	倍 面 積
		19.396	6.995	135.675020
		19.668	8.343	164.090124
		19.668	6.668	131.146224
			倍 面 積	430.911368
			面 積	215.4556840
			地 積	219



(日加納)

作 製 者

申 請 人

縮 尺 1/250

昭和63年 7 月 31 日 (作製)

(日本土地家屋調査士会連合会)

昭 和 6 3 年 8 月 1 2 日 登 記

登記年月日：昭和63年11月2日

新潟地方方法務局南魚沼支局備付の図面写(ただし A3をA4に縮小)

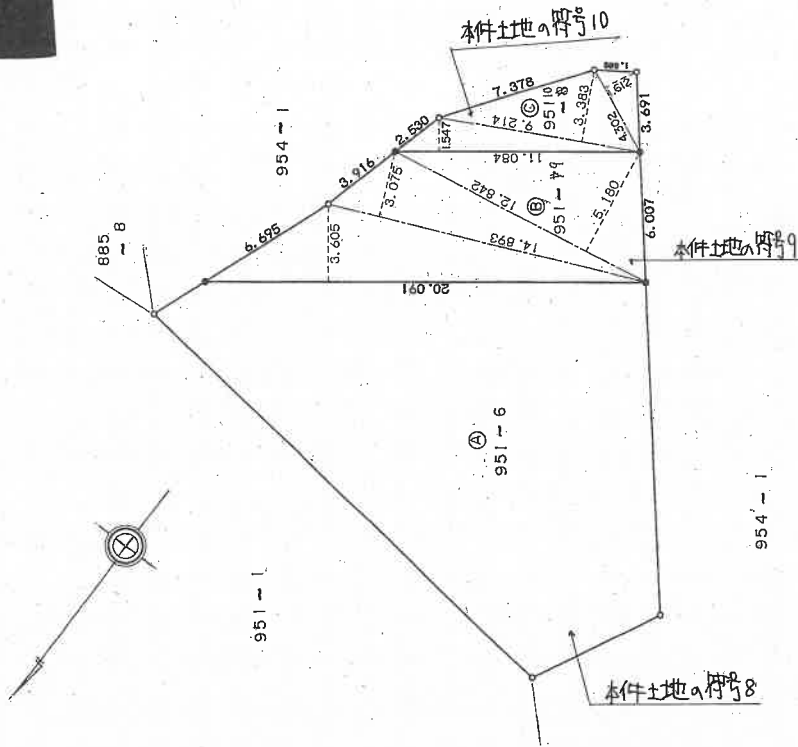
206092 地積測量図

前 951-6 後・新同一
地番 951-6-10, 951-6-11

土地の所在 南魚沼郡塩沢町大字石打字土堂

南魚沼市

測量人
佐々木 隆夫



境界線の内訳

○	測量人
●	測量人

三斜求積表

地番	④ 951-8-9	底辺	高さ	倍面積
		12.842	5.180	66.521560
		14.893	3.075	45.795975
		20.091	3.605	72.428055
			倍面積	184.745590
			面積	92.3727950
			地積	92 ㎡

地番	④ 951-8-10	底辺	高さ	倍面積
		4.302	1.612	6.934824
		9.214	3.383	31.170962
		11.084	1.547	17.146948
			倍面積	55.252734
			面積	27.6263670
			地積	27 ㎡

合計 119.9991620

地番 ④ 951-6
378.7538
- (④ + ⑤)
= 258.7546380
地積 258 ㎡

(日調連9)

(日加第)

作製者

申請人

縮尺 1/250

昭和63年10月26日(作製)

(日本土地家屋調査士会連合会発用紙)

昭和63年11月2日登記

登記年月日：昭和63年8月12日

206175
地積測量図

前 地番 976-2 後・新同一

土地の所在 南魚沼郡湯沢町大字石打土堂

出根式算表

測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn)Yn	距離
K.76	339,919	382,051	1314,360199	14,941
K.75	338,705	380,126	-3014,779306	2,276
K.153	331,988	379,515	-7070,364450	6,745
K.146	330,675	381,460	-7044,803280	12,071
K.154	311,520	381,707	-3222,140023	6,560
K.139	311,696	391,275	-1739,217375	9,742
K.140	309,075	403,450	-700,389200	13,452
K.141	309,970	417,355	-1033,370980	13,933
K.42	311,551	424,171	-2735,902950	7,002
K.147	303,500	429,000	-4849,579000	9,388
K.148	300,300	433,700	-6910,142100	5,743
K.72	287,567	437,569	-8655,615290	13,212
K.31	281,790	434,248	-3054,066184	6,444
K.30	280,534	433,552	-6577,402036	4,484
K.29	266,792	443,241	-86,030125	16,814
K.122	260,409	452,561	3701,937820	4,317
K.35	275,412	453,253	-2151,063052	7,503
K.36	275,715	463,082	895,477538	10,828
K.37	277,321	470,689	4678,177271	2,272
K.41	285,654	461,295	5055,385324	12,957
K.38	285,215	455,195	3937,436750	6,617
K.39	294,304	454,219	3613,766364	5,167
K.121	294,171	457,101	9457,933013	3,434
K.43	315,017	510,075	16598,860650	56,226
K.57	328,719	505,923	7953,109560	14,312
K.44	330,737	511,119	2201,389533	5,576
K.46	333,020	513,142	2471,805014	3,050
K.45	335,554	515,947	5036,524466	3,730
K.48	342,898	522,433	4219,163708	9,798
K.49	343,630	524,213	2001,445234	1,925
K.50	345,716	523,154	3639,651948	3,259
K.51	350,597	520,198	1573,078752	4,877
K.52	349,740	510,967	3562,461924	9,270
K.53	357,559	508,289	1236,158848	8,265
K.54	352,172	498,871	-3776,453470	10,850
K.55	349,989	497,890	-5937,716880	2,397
K.56	340,246	479,551	-5111,534102	20,758
K.58	339,330	472,361	-923,938116	7,248
K.59	338,930	461,381	-2447,626205	11,029
K.60	334,025	458,236	-2855,349708	5,299
K.61	332,037	453,921	-1513,220565	4,769
K.114	330,559	449,131	-6036,753325	4,374
K.40	318,462	439,239	-3715,083462	15,627
K.150	322,101	431,374	5445,234002	8,666
K.64	331,085	430,895	7058,367805	9,000
K.65	338,484	431,428	3336,078412	7,483
K.66	338,864	427,287	575,555889	4,153
K.67	339,831	425,073	36,067854	2,410
K.68	339,090	420,275	-683,372028	4,958
K.69	338,205	414,612	-1090,492560	5,735
K.70	335,460	407,755	-162,694245	7,074
K.71	337,806	402,240	923,140800	5,677
K.72	338,755	399,903	681,822500	2,525
K.73	339,511	397,832	-1902,195768	2,202
K.74	333,956	395,750	151,466000	5,932
計			5744,123085	
面積			4872,0615425	
計			4872	

(日調量9)

作製者

昭和63年7月21日作製

(日本土地家屋調査士会連合会調製)

申請入

昭和63年8月1日登記

縮尺 1/1000

(日加紙)

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)

地積測量図 1/2

876-2 後・新同一

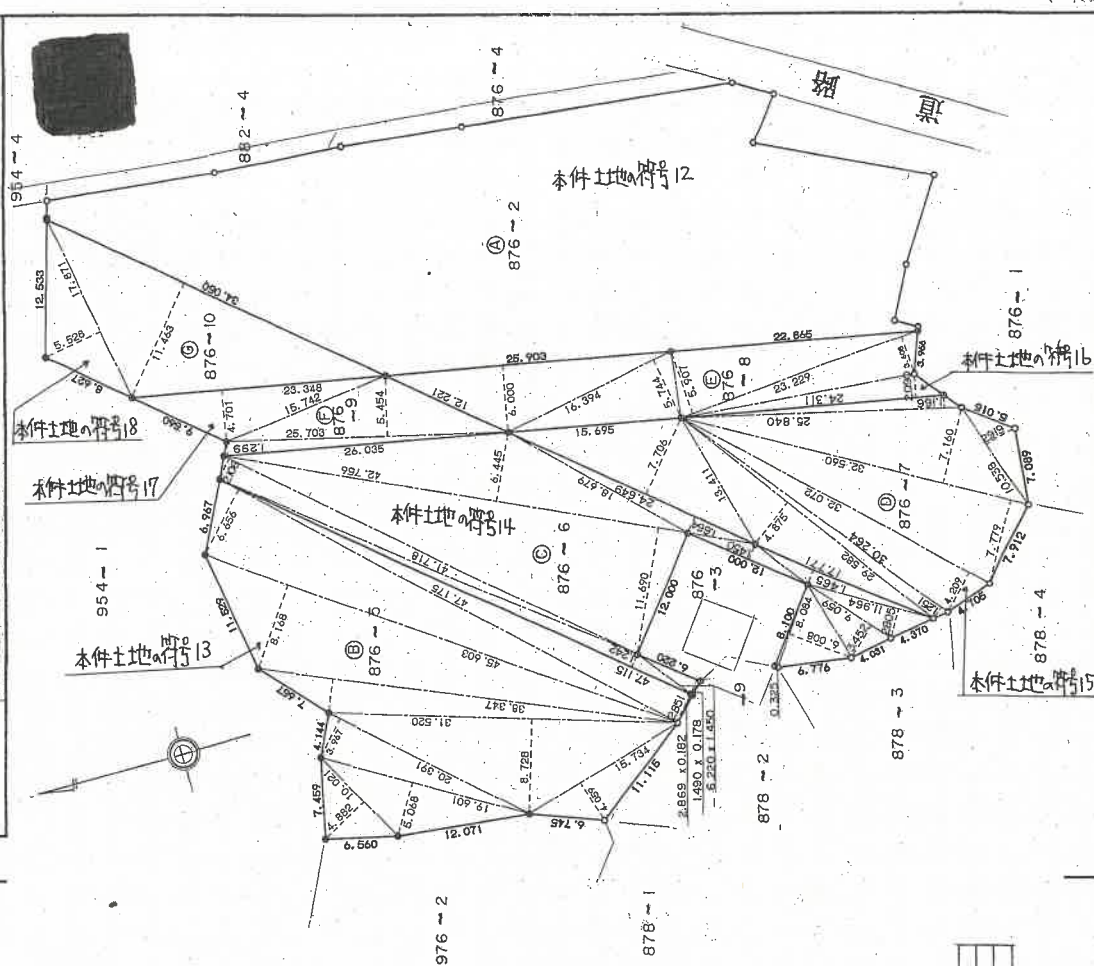
地番 876-5-6-7-8
~9-10 876-2

土地の所在

南魚沼市

南魚沼市南魚沼町大字打字鎌止々

205874



(日加納)

縮尺 1/500

申請人

昭和63年10月26日作製

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会)

昭和・平成63年11月2日登記

登記年月日：昭和63年11月2日

前 876-2

後・新 同一

地 番 876-2
876-5~6~7~8
9~10
地積測量図 205875
土地の所在 南魚沼市 南魚沼郡湯沢町大字石打字鎌止々

三 斜 求 積 表

地 番	㊦ 876-5			倍 面 積
	底 辺	高 さ		
	2.869	0.182		0.522158
	47.175	2.851		134.495925
	47.175	6.656		313.996800
	45.603	8.168		372.485304
	38.347	3.139		120.371233
	31.520	8.728		275.106560
	15.734	4.059		63.864306
	20.391	3.967		80.891097
	19.601	5.068		99.337868
	10.021	4.882		48.922522
		倍 面 積		1509.993773
		地 積		754.996865
				754

地 番	㊦ 876-6			倍 面 積
	底 辺	高 さ		
	8.100	0.325		2.632500
	8.084	6.008		48.568672
	9.059	3.452		31.271668
	11.964	2.805		33.559020
	17.771	1.465		26.034515
	12.000	1.450		17.400000
	24.649	1.664		41.015936
	42.756	6.445		275.562420
	42.756	11.690		499.817440
	41.718	2.106		87.858108
	47.115	1.242		58.516830
	6.220	1.450		9.019000
	1.190	0.178		0.265220
		倍 面 積		1131.521529
		地 積		565.7607645
				565

地 番	㊦ 876-7			倍 面 積
	底 辺	高 さ		
	30.264	1.251		37.860264
	32.072	4.209		134.991048
	32.560	7.779		253.284240
	32.560	7.160		233.129600
	10.538	2.919		30.760422
	25.840	1.166		30.129440
	29.592	4.875		144.212250
	24.649	7.706		189.945194
		倍 面 積		1054.312458
		地 積		527.1562290
				527

地 番	㊦ 876-8			倍 面 積
	底 辺	高 さ		
	24.311	2.090		50.809990
	23.229	3.608		83.810232
	23.229	5.907		137.213703
	16.394	5.744		94.167136
	25.903	6.000		155.418000
		倍 面 積		521.419061
		地 積		260.7095305
				260

地 番	㊦ 876-9			倍 面 積
	底 辺	高 さ		
	26.035	1.299		33.819465
	25.703	5.454		140.184162
	23.348	4.701		109.758948
		倍 面 積		283.762575
		地 積		141.8812875
				141

地 番	㊦ 876-10			倍 面 積
	底 辺	高 さ		
	34.050	11.463		390.315150
	17.871	5.528		98.790888
		倍 面 積		489.106038
		地 積		244.5530190
				244

合 計 2495.0577170

地 番 ㊦ 876-2
3865.9638
- (㊦ + ㊦ + ㊦ + ㊦ + ㊦)
= 1370.9060830
地 積 1370

(日 調 査)

(日 加 納)

作 製 者

申 請 人

縮 尺 1/

昭和63年10月26日(作製)

(昭和)平成63年11月2日登記

登記年月日：平成2年8月9日

各階平面図

家屋番号
大字石打954番1
の1103

建物図面

401818

建物の所在
南魚沼市
大字石打954番1
の1103
同番地11・979番地1・字土室951番地6・同番地7・同番地8・同番地9・同番地10
876番地2・同番地5・同番地6・同番地7・同番地8・同番地9・同番地10

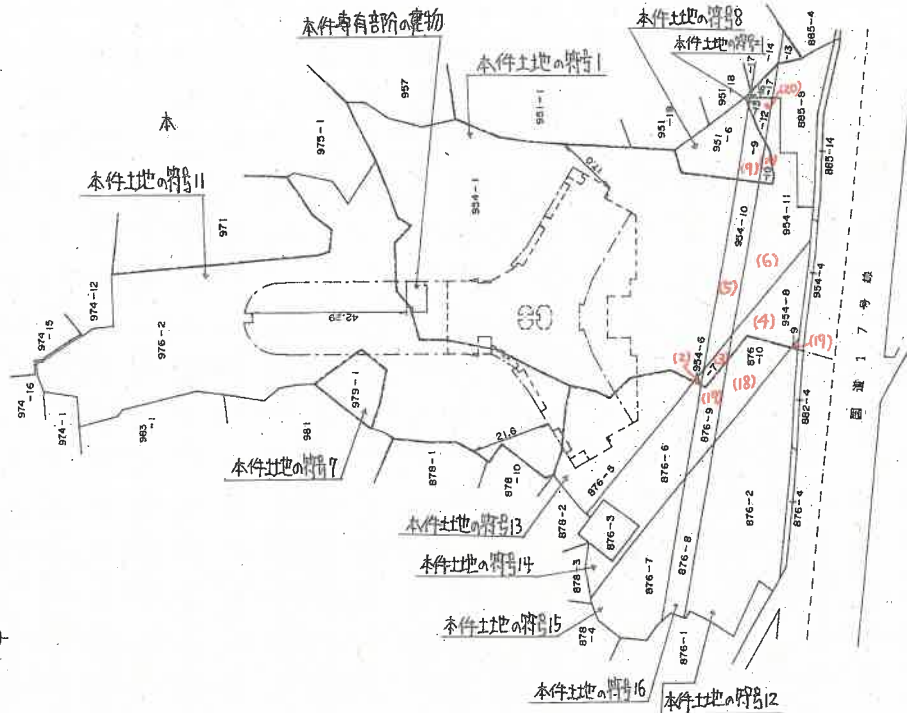
建物の存する部分 11 階
建物番号 1103 号



求積表

7.025	7.250	7.100	0.410
1.325	3.880		
1.325 x 3.660 =	4.849500		
5.925 x 5.320 =	31.521000		
1.100 x 4.910 =	5.401000		
	41.771500		

床面積 41.77m²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1500

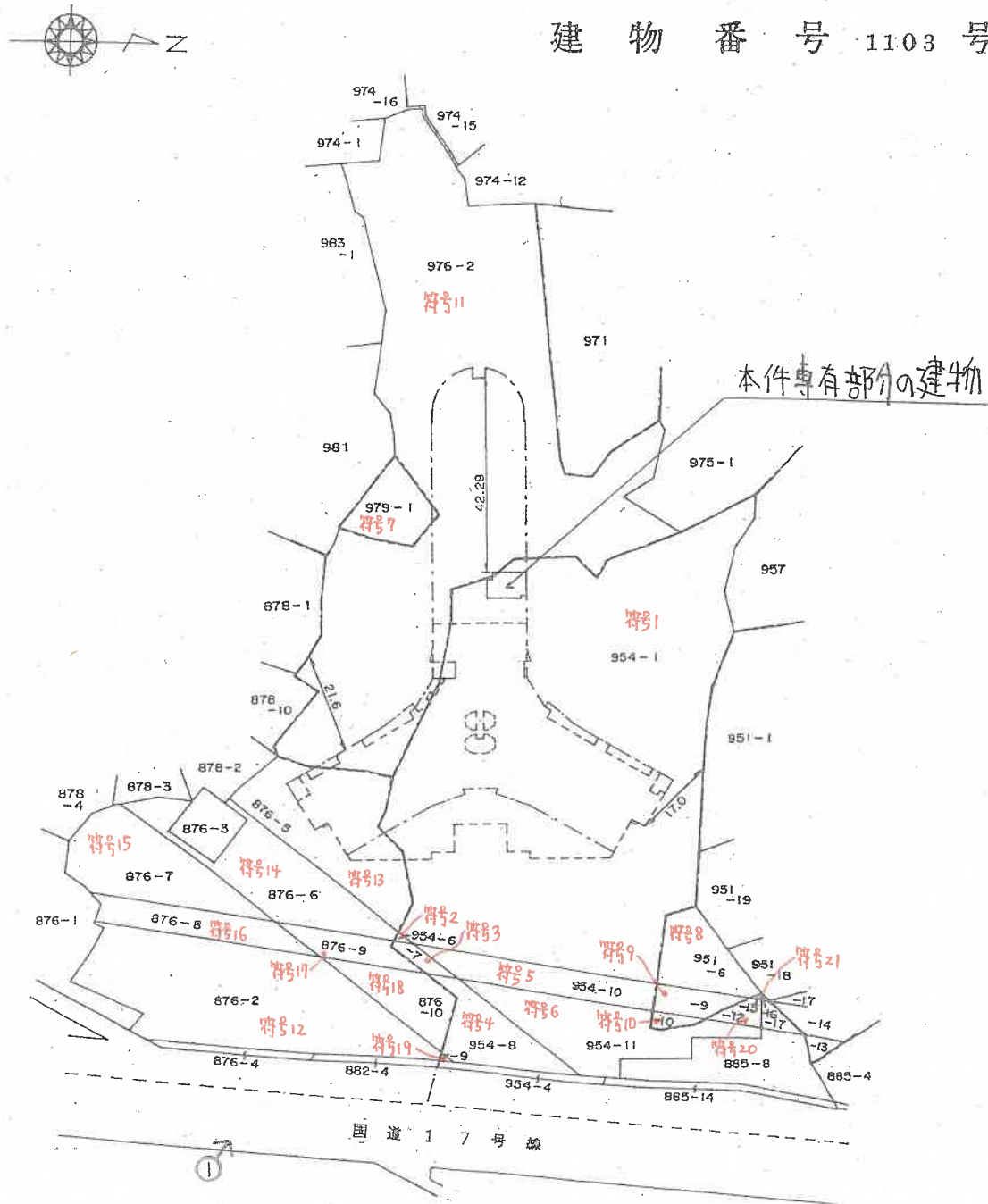
平成2年7月30日作成

昭和 平成 年 (東京市登記) 平成2年8月 9日 登記

土地建物位置關係圖(概略)

建物の存する部分 11 階

建 物 番 号 1103 号



* 法務局備付の物件の建物、建物図面(縮尺 $\frac{1}{1500}$)を引用した。

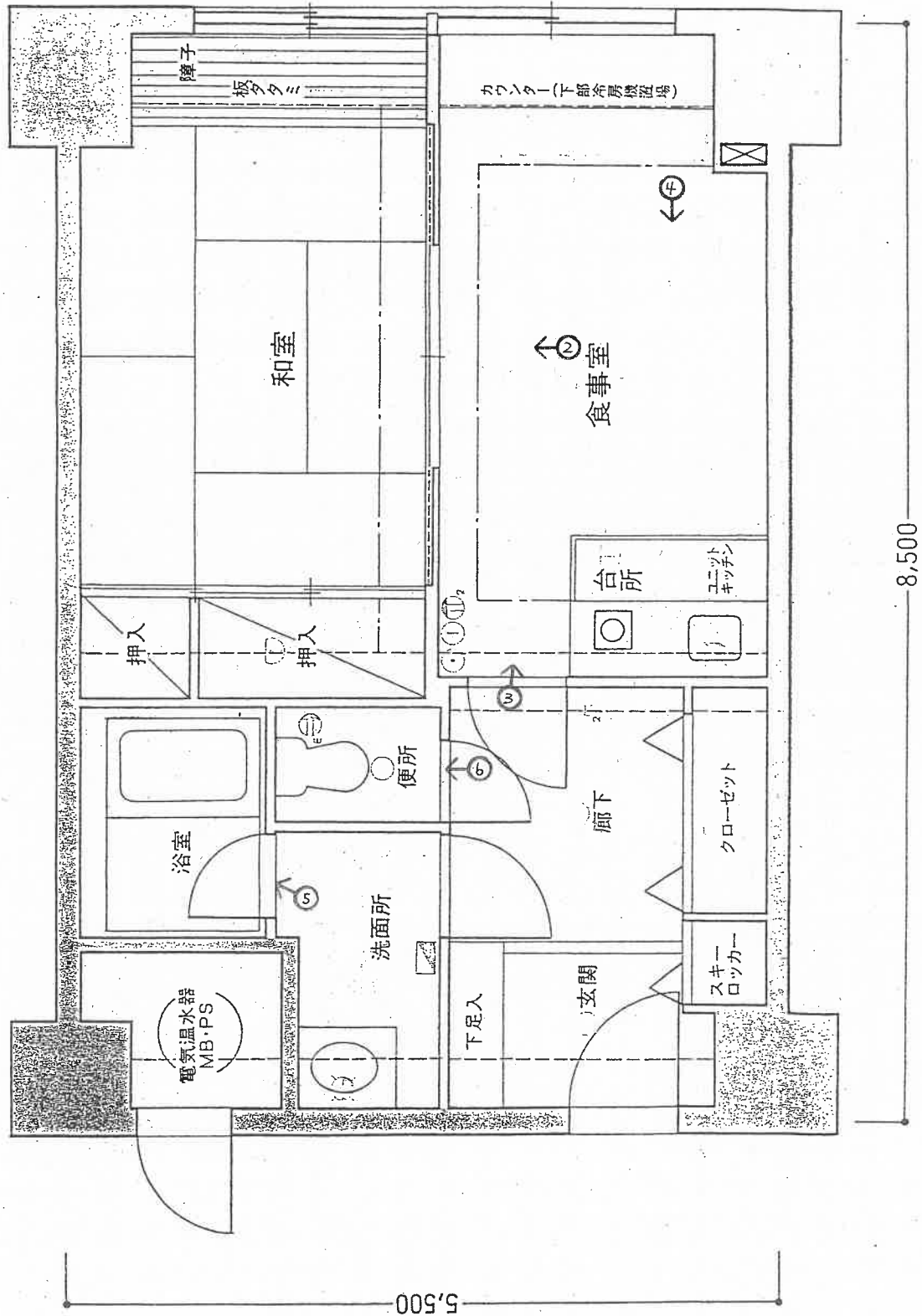
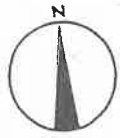
○印は写真撮影位置、方向

(21 枚目)

執行官作成

建物間取図 物件1専有部分

販売時のパンフレット掲載図面を使用し評価人作成 S=1/約50



印は写真撮影位置、方向

(22 枚目)

写真 /



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



令和7年 (ヌ) 第6号
令和7年 5月19日 現地調査
令和7年 6月11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

水 野 雅 夫

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

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	(一棟の建物の表示) 所 在 南魚沼市石打字曾我市954番地1・954番地6・954番地7・954番地8・954番地10・954番地11・979番地1・字土堂951番地6・951番地9・951番地10・976番地2・字鎌止々876番地2・876番地5・876番地6・876番地7・876番地8・876番地9・876番地10 建 物 の 名 称 ライオンズマンション石打丸山 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 石打954番1の1103 建 物 の 名 称 1103号 種 類 居宅 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 床 面 積 11階部分 41.77㎡ (敷地権の目的たる土地の表示) 土 地 の 符 号 1 所在及び地番 南魚沼市石打字曾我市954番1 地 目 宅地 地 積 5,548.65㎡ 土 地 の 符 号 2 所在及び地番 南魚沼市石打字曾我市954番6 地 目 宅地 地 積 4.52㎡ 土 地 の 符 号 3 所在及び地番 南魚沼市石打字曾我市954番7 地 目 宅地 地 積 40.19㎡ 土 地 の 符 号 4 所在及び地番 南魚沼市石打字曾我市954番8 地 目 宅地 地 積 283.66㎡		

(次頁に続く)

土地の符号	5
所在及び地番	南魚沼市石打字曾我市954番10
地目	宅地
地積	287.28㎡
土地の符号	6
所在及び地番	南魚沼市石打字曾我市954番11
地目	宅地
地積	543.66㎡
土地の符号	7
所在及び地番	南魚沼市石打字曾我市979番1
地目	宅地
地積	215.45㎡
土地の符号	8
所在及び地番	南魚沼市石打字土堂951番6
地目	宅地
地積	258.75㎡
土地の符号	9
所在及び地番	南魚沼市石打字土堂951番9
地目	宅地
地積	92.37㎡
土地の符号	10
所在及び地番	南魚沼市石打字土堂951番10
地目	宅地
地積	27.62㎡
土地の符号	11
所在及び地番	南魚沼市石打字土堂976番2
地目	宅地
地積	4,872.06㎡
土地の符号	12
所在及び地番	南魚沼市石打字鎌止々876番2
地目	宅地
地積	1,370.90㎡
土地の符号	13
所在及び地番	南魚沼市石打字鎌止々876番5
地目	宅地
地積	754.99㎡

(次頁に続く)

土地の符号	14
所在及び地番	南魚沼市石打字鎌止々876番6
地目	宅地
地積	565.76m ²
土地の符号	15
所在及び地番	南魚沼市石打字鎌止々876番7
地目	宅地
地積	527.15m ²
土地の符号	16
所在及び地番	南魚沼市石打字鎌止々876番8
地目	宅地
地積	260.70m ²
土地の符号	17
所在及び地番	南魚沼市石打字鎌止々876番9
地目	宅地
地積	141.88m ²
土地の符号	18
所在及び地番	南魚沼市石打字鎌止々876番10
地目	宅地
地積	244.55m ²
土地の符号	19
所在及び地番	南魚沼市石打字曾我市954番9
地目	宅地
地積	2.42m ²
土地の符号	20
所在及び地番	南魚沼市石打字曾我市954番12
地目	宅地
地積	45.41m ²
土地の符号	21
所在及び地番	南魚沼市石打字曾我市954番13
地目	宅地
地積	1.87m ²
(敷地権の表示)	
土地の符号	1、2、3、4、5、6、7、8、9、 10、11、12、13、14、15、 16、17、18、19、20、21
敷地権の種類	所有権
敷地権の割合	3,332,841分の4,675

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	目的物件はJR上越線石打駅の南方、道路距離約3.2kmに位置する。 上越新幹線越後湯沢駅からは道路距離約4km、関越自動車道「塩沢石打インターチェンジ」からは道路距離約4.3km、国道17号のバス停「石打ハッカ石口」からは約600mの距離である。	
付 近 の 状 況	南魚沼市のうち南方の湯沢町との行政界近くに位置し、国道17号沿線及び背後にリゾートマンション、ロッジ、別荘等が散在する地域である。 周辺にはスキー場が多く立地し、温泉地にも近いリゾート適地である。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 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 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 指定なし 70% 400% なし なし
画 地 条 件 (規模、形状等)	目的物件の存する一棟の建物の敷地は、東側で舗装道路（国道17号）に接する間口約150m、奥行約200mの、不整形（別添図面参照）の画地（16,089.84㎡）である。 地勢は平坦な部分もあるが概ね東側に向かって緩やかに傾斜している。 接面道路とはほぼ等高に接している。	
接 面 道 路	東側幅員約25m舗装道路（国道17号）に接している。 公図上、道路との間に見られる954番4、882番4等の带状地は建設省（現国土交通省）所有の公衆用道路であり、国道敷地である。	
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	本敷地権の目的たる土地には、鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階付15階建（ライオンズマンション石打丸山）の一棟の建物があり、専有部分は一棟の建物のうち11階のほぼ中央（西ウィング）に位置している。本敷地権の内容は目的たる土地の所有権であり、敷地権の割合は3,332,841分の4,675である。 隣接地は山林、雑種地等が主である。	

特 記 事 項	一棟の建物敷地のうち、土地の符号2、3、4、14、17、18の6筆の土地について、東北電力株式会社により下記内容の地役権が設定されている。 設定登記 平成元年8月28日受付 原 因 平成元年8月24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、並びに設置、保守等のために立ち入ること。 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3.6m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、取扱い及び貯蔵 範 囲 全部 要 役 地 南魚沼郡湯沢町大字湯沢字湯ノ沢16番2 一棟の建物敷地のうち、土地の符号3、5、9、16、17、20の6筆の土地について、東京電力リニューアブルパワー株式会社により下記内容の地上権が設定されている。 設定登記 昭和63年12月6日受付 原 因 昭和63年11月29日設定 目 的 発電用隧道所有 範 囲 東京湾平均海面の上300.5mから315mの間 存続期間 契約の日から発電用隧道の存置期間中 上述の地役権及び地上権は、一棟の建物の敷地のうち建物と国道17号との間の土地に設定されているが、マンションの利用上、特段の支障となる要因ではなく、評価に及ぼす影響はない。
---------	---

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ライオンズマンション石打丸山
建物の用途	居宅
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日(登記簿上) 平成2年4月30日新築 経過年数 新築後約35年 経済的残存耐用年数 10年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付15階建
仕 様	外壁 アクリル系リシン吹きつけ、一部タイル貼り 屋根 陸屋根
設 備	エレベーター 4基 駐車場 屋内74台、屋外夏21台、冬93台 その他 オートロック
建物の品等	使用資材 同種のリゾートマンションと比較して中等上位の品等 施 工 同種のリゾートマンションと比較して中等上位の品等
供給処理施設	上水道 あり 都市ガス なし 下水道 なし
管理の形態等	管 理 組 合 ライオンズマンション石打丸山管理組合法人 管 理 方 式 委託管理 管 理 会 社 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 管 理 形 態 管理人が常駐(夜間含)。管理人室あり。
管理の状況	リゾートマンションとして良好な管理状態と認められる。
特記事項	共用部分として、大浴場、温水プール、多目的ホール、娛樂室、スキーロッカー等の諸設備を有し、同種のリゾートマンションと比較して高級感があり充実している。住居部分は665戸である。

(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 1 階部分 1 1 0 3 号室
現 況 床 面 積	公簿と同じ
間 取 り	1 L D K (添付間取図のとおり)
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 その他 ビニールクロス、杉柾化粧プリント合板、外 畳、カーペット、ビニールシート、板敷、外 ビニールクロス、外 ユニットバス、空調設備 —
維持管理の状態	管理状態は普通である。
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 水 道 料 特別管理費 滞 納 費 2 1, 3 0 0 円 / 月 5, 3 8 0 円 / 月 3, 2 7 6 円 / 月 3, 0 0 0 円 / 月 滞納あり。(令和7年4月30日現在) 令和5年3月分～令和7年5月分までの滞納額 管理費+修繕積立金+水道使用料+特別管理費 859, 812円 遅延損害金 128, 404円 違約金 211, 000円 合計 1, 199, 216円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	所有者により占有されているものと認定した。 室内には家電等の動産が残されている。
特 記 事 項	室内の内装や建具には特に難点は見られないが、トイレの内壁のビニールクロスにカビのような汚れが見られる。 開口部が二重サッシになっている。

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 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	個別格差率 ウ	敷地権付建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
45,000	41.77	1.02	1,917,000

ア 単価水準

南魚沼市（旧塩沢町石打地区）におけるリゾートマンションの需給動向はバブル崩壊後の長引く景気低迷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、処分目的の物件も多く見受けられる。

石打地区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、築年数、グレード等が異なることにより幅広い範囲にわたるが、概ねの中心価格帯は専有面積1㎡当たり30,000円～80,000円の範囲と認められる。

一方、受命物件の存するマンションは、共用施設（大浴場、温水プール等）が充実しており、管理状況も良好であるため同地区でも比較的人気が高い。そこで当該マンションの特性、近時の取引価格、売買希望価格等を総合的に勘案して、専有面積1㎡あたりの単価水準を上記の通り査定した。

ウ 個別格差率

受命物件の存する階層、位置（開口部の向き）、規模、維持管理状況等を考慮して判定。

受命物件は階層で優るが、開口部の向きで劣り、二重サッシが取り付けられている点も考慮の上、総合的に＋2％と査定した。

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。

敷地権付建物 価格（円） （1エ） ア	占有 減価率 イ	市場性 修正率 ウ	競売市場 修正率 エ	その他の 控除減価率 オ	評価額 （円） ア×イ×ウ×エ ×オ＝カ
1,917,000	—	1.00	0.70	(※)	10,000

イ 占有減価率

必要なし。

ウ 市場性修正率

必要なし。

エ 競売市場修正率

前記 「第2 評価条件」記載の競売市場の特殊性による修正率。

オ その他の控除減価率（※）

管理費、修繕積立金、水道使用量及び遅延損害金の令和7年5月分までの滞納額に加え、評価日から6ヶ月後（令和7年11月分まで）の6ヶ月分の管理費及び修繕積立金の額を考慮すると物件価格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。

$$\begin{array}{rcl} \text{R7/5迄の滞納額} & \text{6ヶ月分の管理費、修繕積立金} & \\ 1,199,216\text{円} & + (21,300\text{円} + 5,380\text{円}) \times 6\text{ヶ月} & = 1,359,296\text{円} \end{array}$$

$$\begin{array}{rcl} \text{ア} & \text{エ} & \\ (1,917,000\text{円} \times 0.7) & < & 1,359,296\text{円} \end{array}$$

第6 参考価格資料

地価調査価格（南魚沼（県）－10）

所 在 : 南魚沼市石打字土堂1256番1外
価 格 : 13,900円/㎡
位 置 : 上越線「石打駅」の南方、道路距離約2.5km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 1,144㎡
供給処理施設 : 上水道
接 面 街 路 : 北東19.5m国道に接面
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 用途地域の指定なし
(建ぺい率70%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 旅館、ロッジ等が集散するスキー場に近い地域

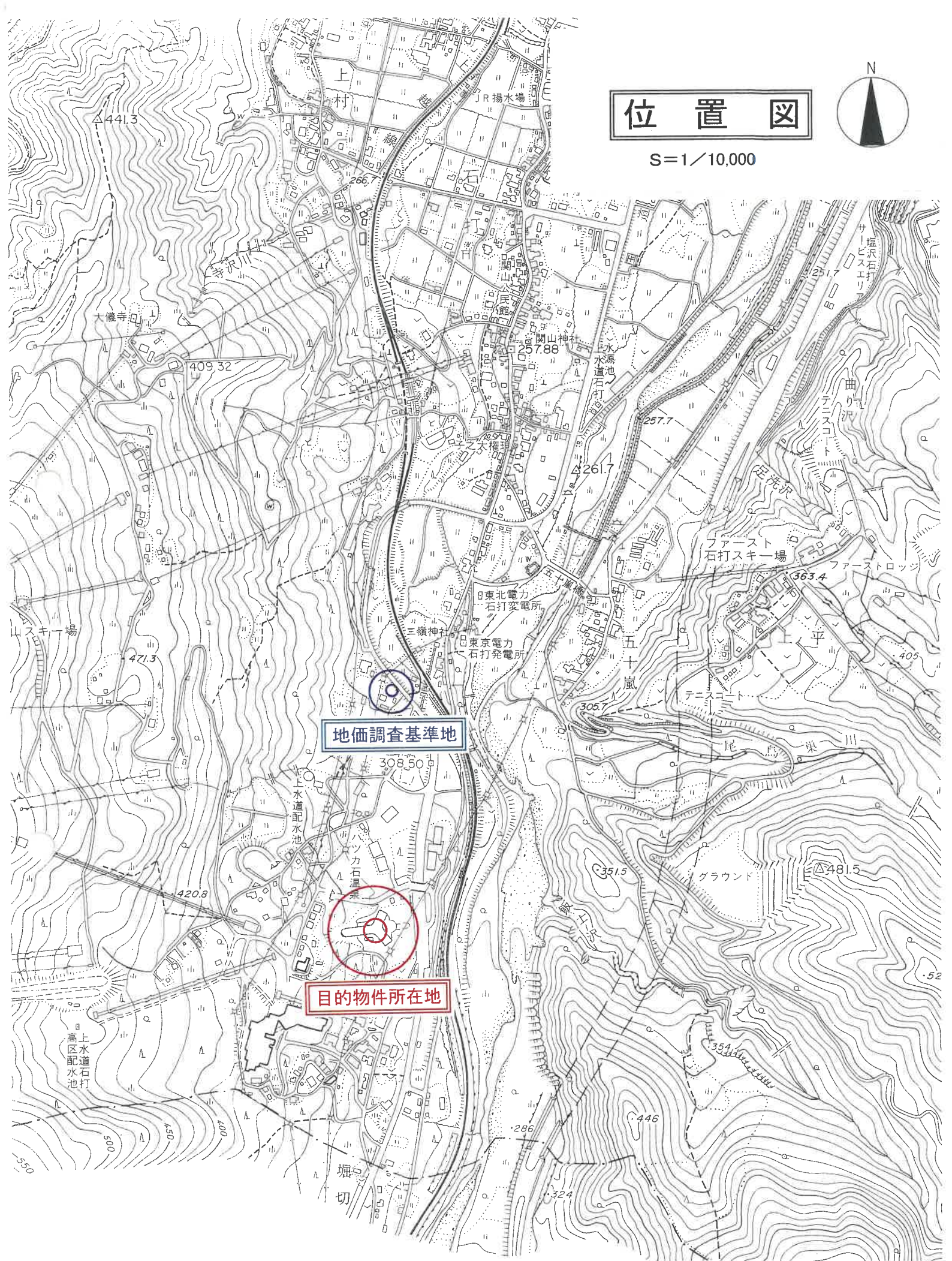
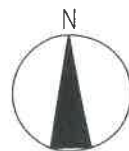
第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図
- 4 建物間取図

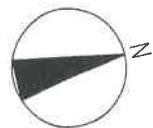
以 上

位置図

S=1/10,000

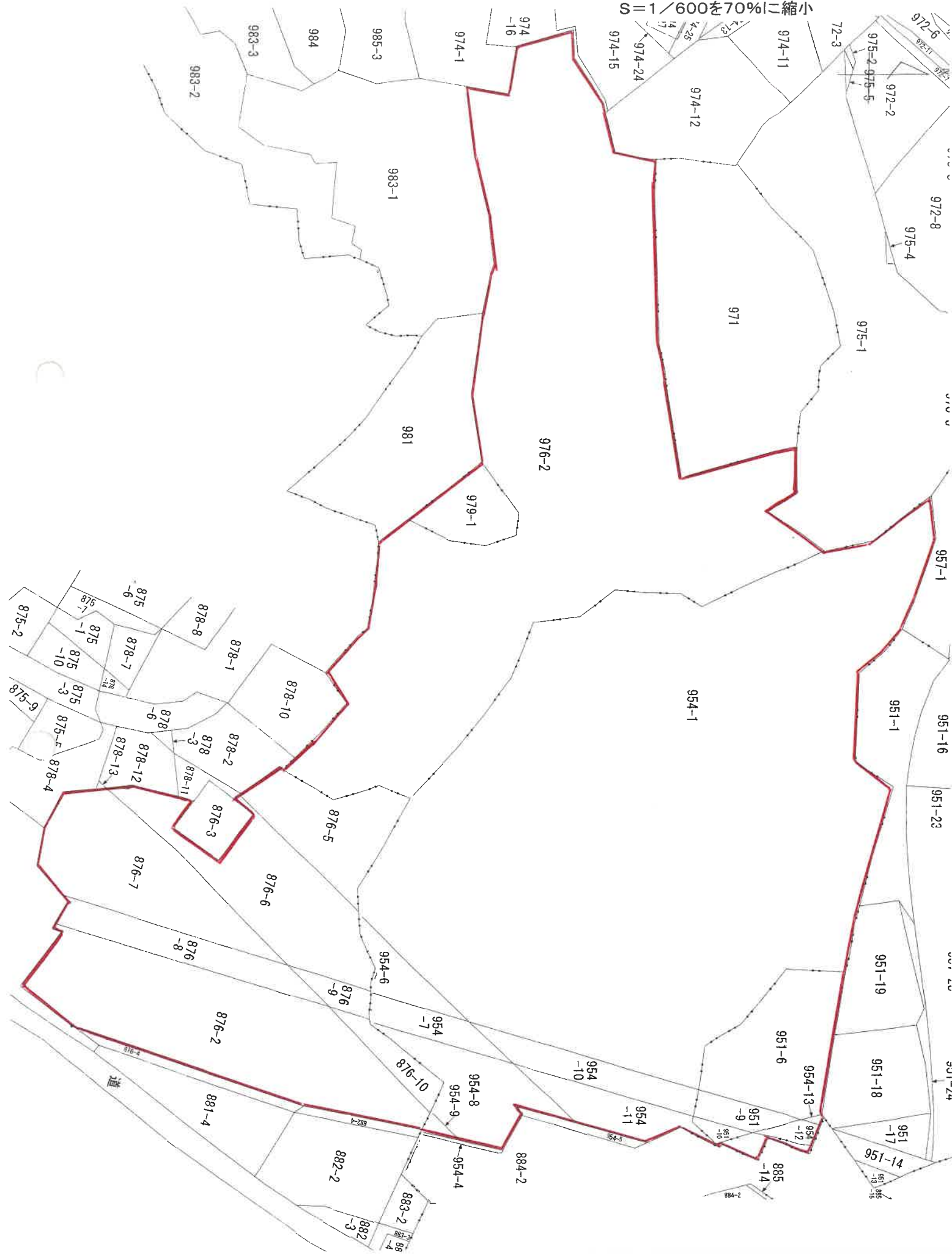


南魚沼市役所作成の「白図」を使用



公 図 写

法務局備付の公図を使用
S=1/600を70%に縮小



登記年月日：平成2年8月9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。
(新潟県地方税務局南魚沼支局管轄)
令和7年3月5日 東京法務局提出張所

各階平面図

家屋番号 大字石打954番1
の1103

建物の所在

南魚沼市
南魚沼市大字石打字曾我市954番地1・同番地6・同番地7・同番地8・同番地10
同番地11・979番地1・字土室951番地6・同番地9・同番地10・976番地2・字鎌止々
876番地2・同番地5・同番地6・同番地7・同番地8・同番地9・同番地10

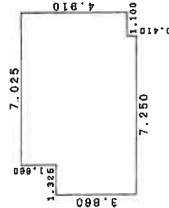
401818

建物図面

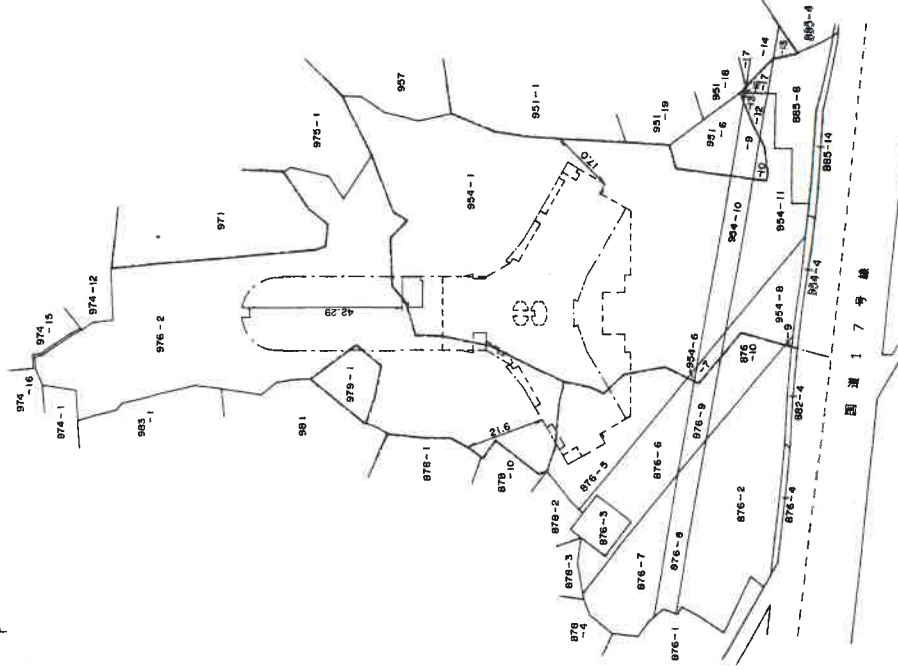
建物の存する部分 11 階
建物番号 1103 号



求積表	
1.325 x 3.680 =	4.849600
5.925 x 5.320 =	31.521000
1.100 x 4.910 =	5.401000
	41.771600



床面積 41.77m²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1500

昭和・平成 年 (東京市豊島区) 平成2年8月9日 登記

建物間取図 物件1専有部分

販売時のパンフレット掲載図面を使用し評価人作成 S=1/約50

