

令和7年(ヌ)第11号

令和7年(ケ)第19号

物件番号対照表

併合後の 物件番号	併合前の事件番号 及び物件番号	
	令和7年(ヌ)第11号 現況調査報告書 評価書	令和7年(ケ)第19号 現況調査報告書 評価書
期間入札の公告 物件明細書 補充評価書		
1	1	-
2	2	-
5	-	1
6	-	2
7	-	3
8	-	4
9	-	5

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 近 藤 勝

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 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。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2, 5～9	8,800,000 7,040,000	一括	1,760,000	274,441	0
1	1,020,000				
2	1,490,000				
5	940,000				
6	560,000				
7	1,450,000				
8	1,080,000				
9	2,260,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 南魚沼市大崎 |
| | 地 | 番 | 360番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 191.00平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 南魚沼市大崎 |
| | 地 | 番 | 360番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 278.00平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 南魚沼市大崎 |
| | 地 | 番 | 360番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 176.00平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 南魚沼市大崎 |
| | 地 | 番 | 360番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 160.00平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 南魚沼市大崎 |
| | 地 | 番 | 360番6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 331.00平方メートル |



令和 7年(ヌ) 第 11号
令和 7年(ケ) 第 19号

物 件 目 録

8 所 在 南魚沼市大崎360番地6、360番地5

家屋 番号 360番6

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 126.53平方メートル
2階 63.70平方メートル

9 所 在 南魚沼市大崎360番地6、360番地4

家屋 番号 360番6の2

種 類 事務所

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 162.00平方メートル
2階 157.67平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月18日

新潟地方裁判所長岡支部民事執行係

裁判所書記官 近 藤 勝

1 不動産の表示

【物件番号1, 2, 5～9】

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, 2, 5～9】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

本件所有者及び有限会社五十嵐電設が占有している。同人の占有権原は買受人に
対抗できない。

【物件番号8】

本件所有者が占有している。

【物件番号9】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意

味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 南魚沼市大崎 |
| | 地 | 番 | 360番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 191.00平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 南魚沼市大崎 |
| | 地 | 番 | 360番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 278.00平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 南魚沼市大崎 |
| | 地 | 番 | 360番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 176.00平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 南魚沼市大崎 |
| | 地 | 番 | 360番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 160.00平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 南魚沼市大崎 |
| | 地 | 番 | 360番6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 331.00平方メートル |



令和 7年(ヌ)第 11号
令和 7年(ケ)第 19号

物 件 目 録

8 所 在 南魚沼市大崎360番地6、360番地5

家屋 番号 360番6

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 126.53平方メートル
2階 63.70平方メートル

9 所 在 南魚沼市大崎360番地6、360番地4

家屋 番号 360番6の2

種 類 事務所

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 162.00平方メートル
2階 157.67平方メートル



令和7年(ヌ)第11号
令和7年6月10日受理
令和7年8月**29**日提出

現況調査報告書 (物件1、2関係)

新潟地方裁判所長岡支部

執行官 間 鉄 雄 (印)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 1 | 所 在 | 南魚沼市大崎 |
| | 地 番 | 360番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 191.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 南魚沼市大崎 |
| | 地 番 | 360番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 278.00平方メートル |

(土地用)

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1、2
現況地目	■宅地（物件1、2） □公衆用道路（物件 ） □農地（物件 ） □雑種地（物件 ） □山林（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(A) ■その他の者(有限会社五十嵐電設) ■土地所有者が本土地を更地の状態で管理し、占有している。 ■その他の者が本土地上に仮設の建物を2つ付設し、占有している。 ■「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	1 物件1及び物件2の土地は南西側で幅員約9メートルの主要地方道塩沢・大和線に、東側で用悪水路を介して有効幅員約3メートルの未舗装公道に接面する。 2 物件1及び物件2の土地は南西側の間口が約25.5メートル、奥行きが約17メートルないし35メートルくらいの土地で、土地の形状は、ほぼ法務局備付の公図のとおりである。 3 物件1及び物件2の土地上に仮設の建物が2つ存在する（仮設の建物の位置は別紙土地建物位置関係図参照）。本件仮設の建物は基礎が認められないことから建物と認定しなかった。また、本件仮設の建物は雨漏りしていて、天井板が一部崩落しているほか、室内は水浸しの状態である。 4 本件仮設の建物内には工具類が存在し、有限会社五十嵐電設が本件仮設の建物を作業所もしくは物置として使用していたことが推認される。 5 物件1及び物件2の土地の占有については、有限会社五十嵐電設の所有と推認される上記3の仮設の建物が土地上に存在すること、敷地以外の部分は有限会社五十嵐電設もしくは土地所有者が駐車場等として使用していたことが推認され、かつ、立入調査の結果、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等から有限会社五十嵐電設と所有者Aの共同占有（ただし、不使用の状態）と認定した。 6 隣地等の所有者（登記簿上） ① 南魚沼市大崎360番1の所有者：B ② 南魚沼市大崎1788番6、同所1788番7、同所1789番5、同所1789番6、同所1789番7、同所1790番3、同所1790番4（いずれも公衆用道路）の所有者：新潟県
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]
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）
土地建物の位置関係	□建物図面（各階平面図）のとおり □土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

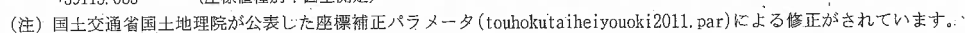
占有者及び占有権原 (物件1、2関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		■債務者(有限会社五十嵐電設) □	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 仮設建物の敷地等 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
□関係人(□ () □ ())の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		□賃借権 □使用借権 ■不明	
占有開始時期		平成 年 月 日(不明)	
最初の	契約日	平成 年 月 日(不明)	
契約等	期間	平成 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	□所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	□占有者 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎金 円 (限り 支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ■下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	
債務者会社代表者兼土地所有者Aに対し占有関係の照会書を送付するも、その回答はない。有限会社五十嵐電設の占有権原は不明であるが、有限会社五十嵐電設は本件競売事件の債務者であって、対抗できない。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年6月20日 (金) 9 : 30 - 9 : 35	新潟地方法務局南魚沼支局	公図、履歴事項全部証明書、全部事項証明書取得
7年6月20日 (金) 10 : 00 - 10 : 05	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6月25日名寄帳写等取得)
7年6月20日 (金) 10 : 55 - 11 : 05	目的物件所在地	外観調査。写真撮影
7年7月15日 (火) 11 : 45 - 12 : 05	目的物件所在地	全戸不在。立入調査。写真撮影
7年7月29日 (火) 15 : 20 - 15 : 25	当庁	債務者会社代表者兼土地所有者Aに対し占有関係の照会書送付(回答なし)
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。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

地番区域



地番区域見出

大崎

この証明書に記録されている内容は、令和6年能登半島地震発生以前に作成された地図又は地図に準ずる図面に基づくものである。

土地建物位置関係図(概略)



○印は写真撮影位置、方向

執行官作成

(7 枚目)

縮尺: 約 $\frac{1}{500}$

写真 /



写真 2



写真 3



写真 4



令和7年(ケ)第19号
令和7年6月10日受理
令和7年8月**29**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 | 所 在 | 南魚沼市大崎 |
| | 地 番 | 360番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 176.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 南魚沼市大崎 |
| | 地 番 | 360番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 160.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 南魚沼市大崎 |
| | 地 番 | 360番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 331.00平方メートル |
| 4 | 所 在 | 南魚沼市大崎360番地6、360番地5 |
| | 家屋 番号 | 360番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 126.53平方メートル
2階 63.70平方メートル |
| 5 | 所 在 | 南魚沼市大崎360番地6、360番地4 |
| | 家屋 番号 | 360番6の2 |



物 件 目 録

種 類	事務所
構 造	鉄骨造陸屋根2階建
床 面 積	1階 162.00平方メートル 2階 157.67平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	住居表示未実施		
土地	物件1ないし3		
現況地目	☒ 宅地（物件1ないし3） ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地(物件2、物件3)上に下記建物を所有し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
建物	物件4		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
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(ただし、建物内にテレビ等の目的外動産を多数残置したまま、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 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	住居表示未実施		
土地	物件1ないし3		
現況地目	☒ 宅地（物件1ないし3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☒ その他の者（有限会社五十嵐電設） 上記の者が本土地（物件1、物件3）上に下記建物を所有し、占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
建物	物件5		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
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事務所として使用（ただし、建物内にスチール製事務机等の目的外動産を多数残置したまま、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 { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 }		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1、3関係)			
占有範囲		■物件1の土地全部及び物件3の土地のうち西側部分	
占有者		■債務者(有限会社五十嵐電設) □	
占有状況		■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
□関係人(□ () □ ())の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		□賃借権 □使用借権 ■不明	
占有開始時期		平成4年6月30日(物件5の建物の新築時)ころ	
最初の契約等	契約日	平成 年 月 日(不明)	
	期間	平成 年 月 日から □平成 年 月 日まで 年間 □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	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
	貸主	□所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	□占有者 □その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎金 円 (限り 支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金		□ない □ある(□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ■下記のとおり □「執行官の意見」のとおり 債務者会社代表者兼土地所有者Aに対し占有関係の照会書を送付するも、その回答はない。従って有限会社五十嵐電設の占有権原は不明である。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

- 1 物件1ないし3の土地は、物件4及び物件5の建物の敷地として一体となって利用されている。
- 2 物件1の土地は南西側で幅員約9メートルの主要地方道塩沢・大和線に、物件2及び物件3の土地は東側で用悪水路を介して有効幅員約3メートルの未舗装公道に接面する。
- 3 物件1の土地が主要地方道塩沢・大和線に接面する部分の長さは約3.5メートルくらいしかなく、所有者Aは同人が所有する目的外土地(南魚沼市大崎360番2及び同所360番3の土地)を公道に出入りするための乗入口や駐車場等として使用している。
- 4 物件2の土地上に東北電力株式会社が所有、管理する電柱(東線190西8北2)1本が存在する。
- 5 物件4の建物は、建物の天井板が一部取り外されたり、剥がれたりしている箇所が複数箇所確認できるほか、建物の1階LDK室の床板に軋みがあって、人が歩くと床が沈む。
- 6 物件4の建物には屋根裏物置部分が存在する。屋根裏物置部分には2階ホールの天井部分に格納された折りたたみ式の梯子を用いて昇降する。屋根裏物置部分は全く造作がされていないので、床面積等には換算しなかった。
- 7 物件4の建物内にはテレビその他の目的外動産が多数残置されている。
- 8 物件5の建物には荷物用のエレベーターが付設されている。
- 9 物件5の建物には塔屋が存在するが、塔屋部分については階数及び床面積に換算しなかった。
- 10 物件5の建物内にはスチール製事務机等の目的外動産が多数残置されている。
- 11 物件4及び物件5の建物の占有についてはいずれの建物も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等から所有者占有と認定した。
- 12 隣地等の所有者(登記簿上)
- ① 南魚沼市大崎360番1の所有者：B
- ② 南魚沼市大崎1788番6、同所1788番7、同所1789番5、同所1789番6、同所1789番7、同所1790番3、同所1790番4(いずれも公衆用道路)の所有者：新潟県

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年6月20日 (金) 9 : 30 - 9 : 35	新潟地方法務局南魚沼支局	公図、建物図面、履歴事項全部証明書、登記事項要約書取得
7年6月20日 (金) 10 : 00 - 10 : 05	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6月25日名寄帳写等取得)
7年6月20日 (金) 11 : 05 - 11 : 15	目的物件所在地	外観調査。写真撮影
7年7月15日 (火) 10 : 00 - 11 : 15	目的物件所在地	全戸不在。立入調査。写真撮影
7年7月29日 (火) 15 : 20 - 15 : 25	当庁	債務者会社代表者兼土地所有者Aに対し占有関係の照会書送付(回答なし)
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7年7月15日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち会わせ、技術者に解錠させて物件4及び物件5の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

N

5218

5235

5236

5237

新潟地方法務局南魚沼支局備付の図面
(ただし合成図で縮尺は $\frac{1}{500}$ の図面を71%縮小したもの)

5217

5323

5238

5321

5216

5215

5319
地区外

5214-1

5214-2

361-2

361-1

358-4

358-5

358-6

358-7

358-8

359-1

359-2

359-4

359-5

359-6

359-

1785-1

1786-2

1785-2

1787-4

1787-5

1786-1

1788-5

1788-6

1788-7

1789-5

1789-6

1789-7

1790-3

1790-4

1801-6

1801-7

1801-8

1801-

1787-1

1787-2

1786-3

1788-1

1788-2

1789-1

1789-2

1789-3

1790-5

1790-6

1801-1

1801-2

1801-3

1801-4

1793-5

1793-4

1793-3

1793-2

1793-1

1792-1

1791-3

1791-3

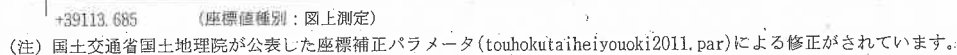
1791-3

1791-3

1791-3

+39113.685 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



地番区域見出

大崎

この証明書に記録されている内容は、令和6年能登半島地震発生以前に作成された地図又は地図に準ずる図面に基づくものである。

登記年月日：昭和52年12月13日

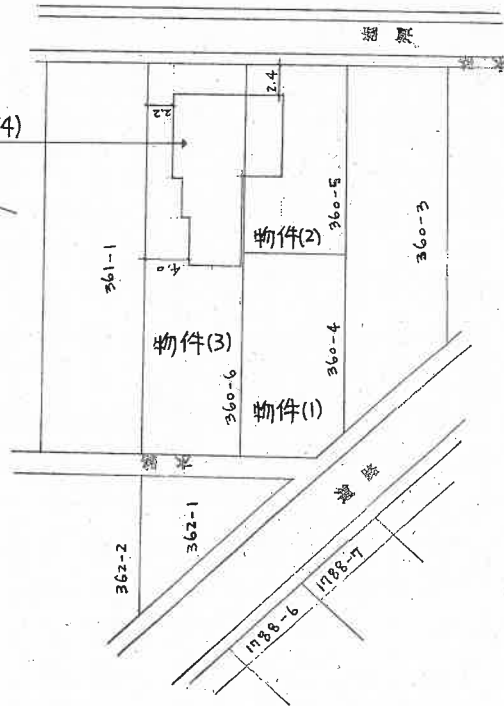
407255

建物図面

家屋番号	360-6
建物の所在	南魚沼市 南魚沼市大字大森 南魚沼市大字大森 南魚沼市大字大森

N

物件(4)



縮尺 1/500

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)

昭和 年 月 日	作製者	申請人
昭和五十五年九月九日		

昭和五十二年/十二月/十三日登記

登記年月日：昭和52年12月13日

407256

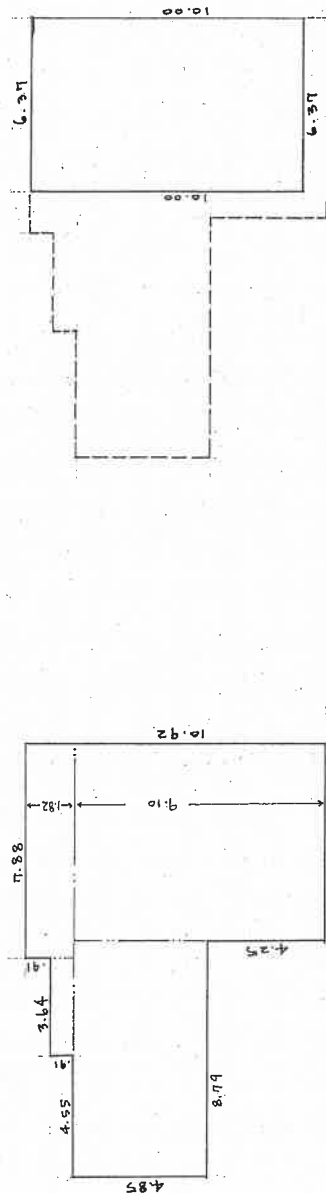
階平面図

家屋番号	580-6
建物の所在	同 所 南魚沼市 南魚沼市大町六丁目六番六

南魚沼市

新潟地方税務局南魚沼支局備付の図面
(ただし A3をA4に縮小)

昭和五十二年九月九日	昭和 年 月 日
作製者	申請人



2階床面積 $6.37 \times 10.00 = 63.70$ M²

1階床面積 $11.28 \times 10.92 = 123.1776$ M²
 $123.1776 + 63.70 = 186.8776$ M²

縮尺 1/200

昭和五十二年十二月十三日登記

登記年月日：平成5年1月7日

407257

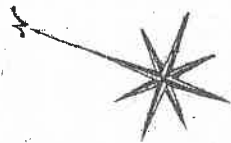
各階平面図

360-6-2

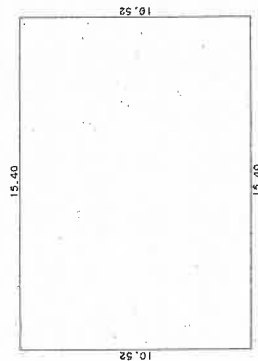
建物図面

家屋番号

建物の所在
南魚沼郡大崎町大字大崎360番地6・360番地4



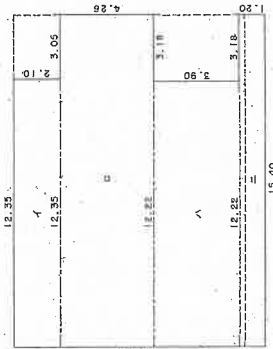
1 階



求積表

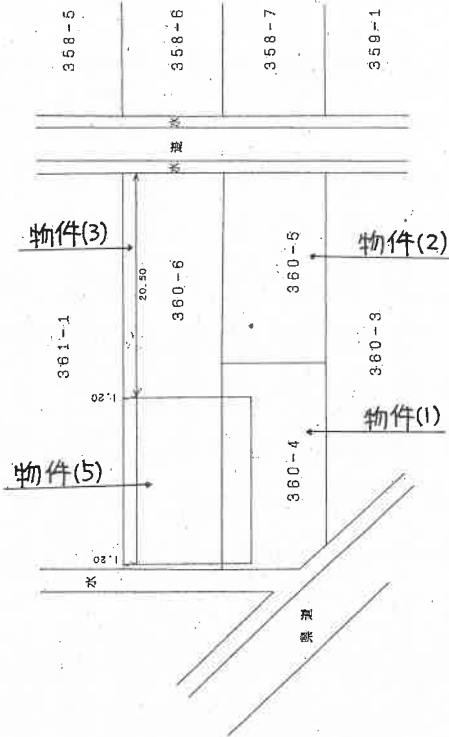
$10.52 \times 15.40 = 162.0080$		
床面積 162.0080		
床面積 162.00 m ²		

2 階



求積表

$2.10 \times 12.35 = 25.9350$		
$4.26 \times 15.40 = 65.6040$		
$3.90 \times 12.22 = 47.6580$		
$1.20 \times 15.40 = 18.4800$		
合計 157.6770		
床面積 157.67 m ²		



作製者

(平成

0日作製)

縮尺 1/250

申請人

新潟県土地家屋調査士会

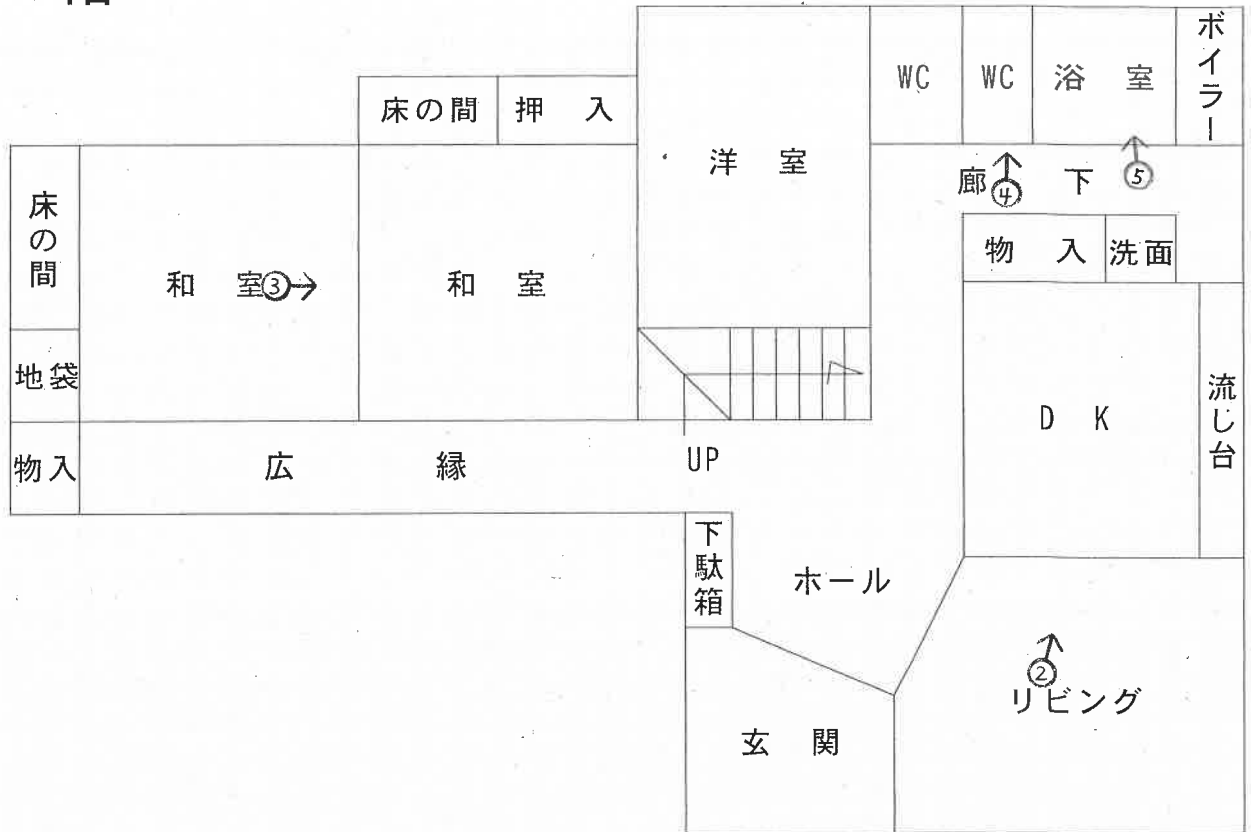
平成5年1月7日登記

縮尺 1/500

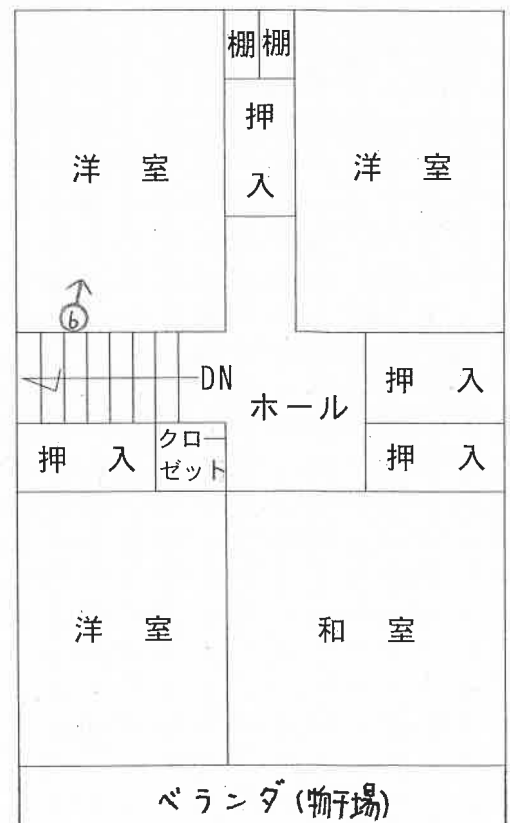
間取図 (概略)
S=1/100

物件 4 居宅

1 階



2 階

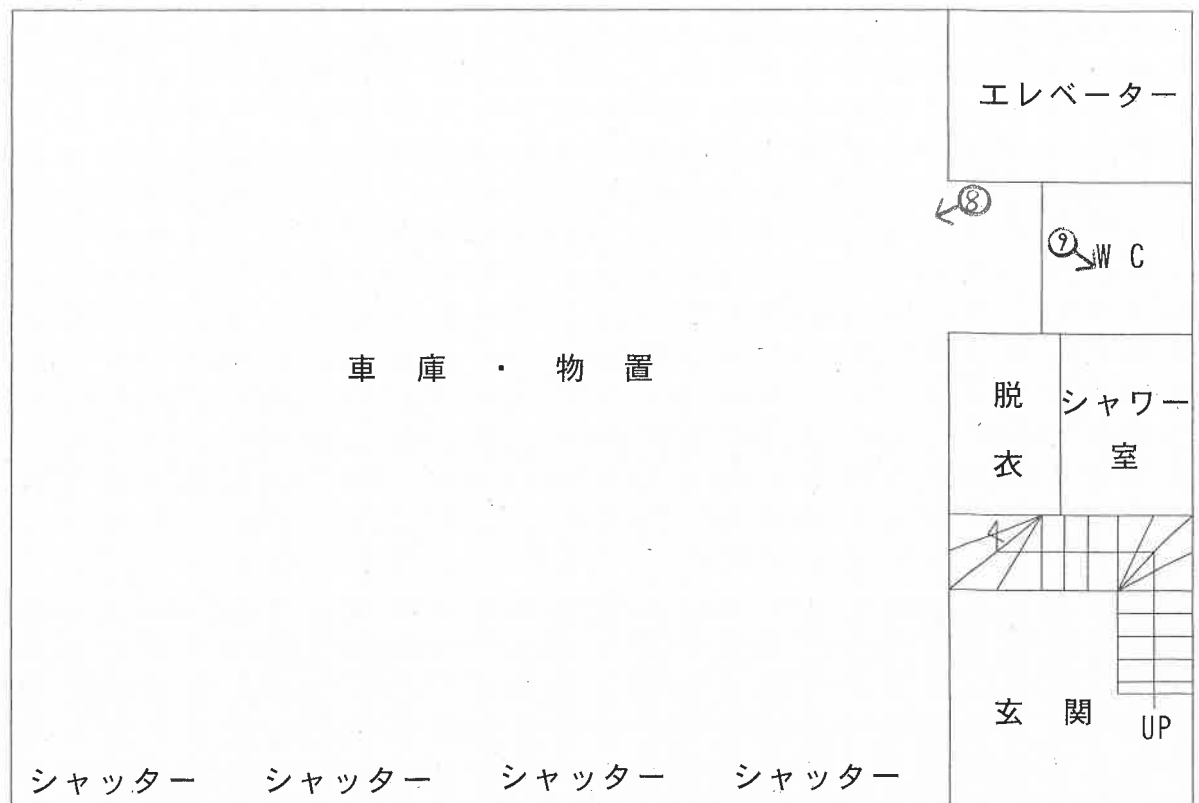


② 印は写真撮影位置、方向

間取図 (概略)

物件 5 事務所
1 階

S=1/100



2 階

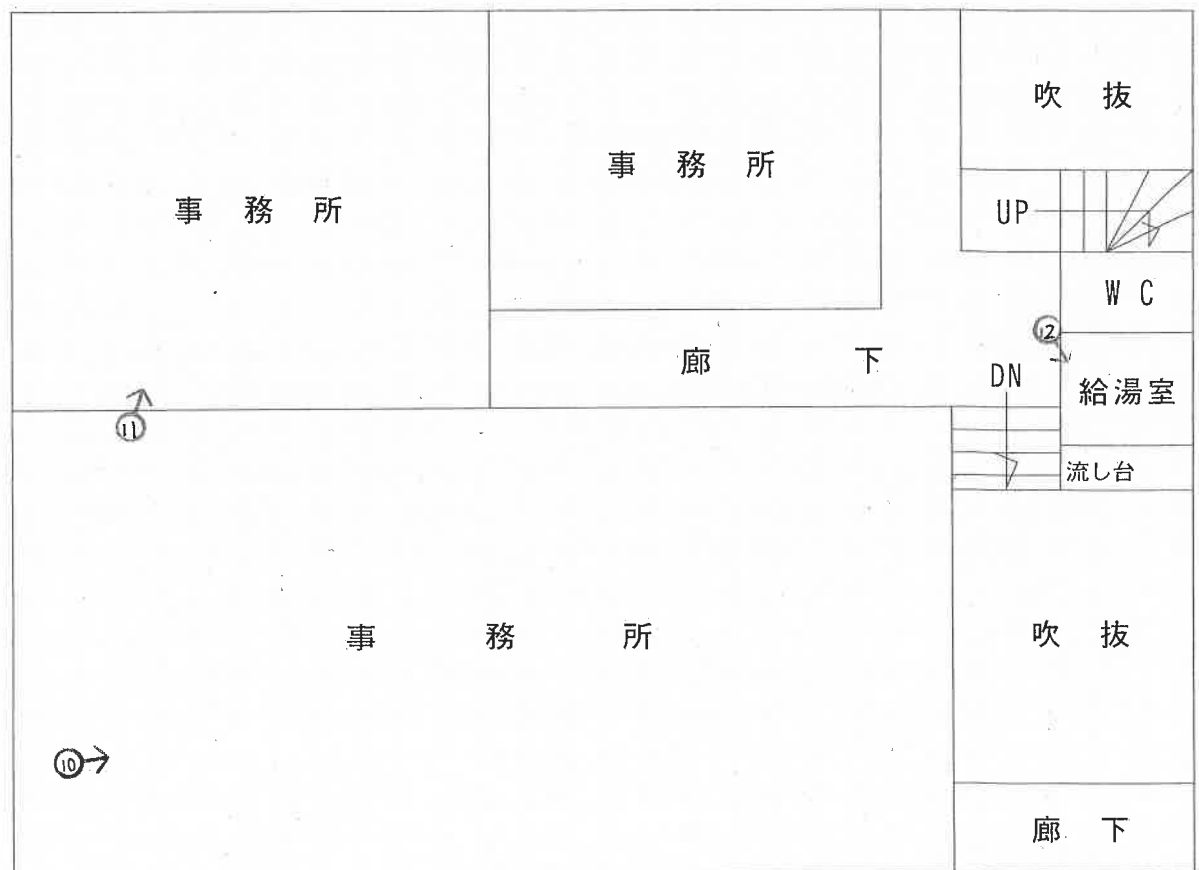


写真 /



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 11



写真 12



(21 枚目)

令和7年（ヌ）第11号

令和7年（ケ）第19号

補充にあたっての現地調査は省略した。

令和7年11月27日 評 価

新潟地方裁判所 長岡支部 御中

補 充 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

河 田 将 明

前評価の現地調査日の状態を前提として、時間の経過による価格の変動等を考慮して見直しを行い、次の通り補充評価した。

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8,800,000 円	
物件番号	内 訳 価 格
物件 1（土地）	金 1,020,000 円
物件 2（土地）	金 1,490,000 円
物件 5（土地）	金 940,000 円
物件 6（土地）	金 560,000 円
物件 7（土地）	金 1,450,000 円
物件 8（建物）	金 1,080,000 円
物件 9（建物）	金 2,260,000 円

- ① 一括価格は、物件 1、2、5～9 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 6、7 の土地の内訳価格は物件 8 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 8 の価格は当該敷地利用権付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（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 5 8 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

既提出の評価書のとおり

第4 目的物件の位置・環境等

既提出の評価書のとおり

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2、5～7（土地）

物件1、2、5～7の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求める。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ＝オ
1	11,200	0.98	191.00	0.82	1,720,000
2	11,200	0.98	278.00	0.82	2,500,000
5	11,200	0.98	176.00	0.82	1,580,000
6	11,200	0.98	160.00	0.82	1,440,000
7	11,200	0.98	331.00	0.82	2,980,000

ア 標準画地価格 : 近隣及び周辺の取引事例等と比較し、地価調査価格から比準し、地価水準及びその動向を勘案して標準画地価格を上記のとおり査定した。

地価調査基準地 南魚沼（県）－7 を比準した価格

地価調査価格 時点修正 標準化補正 地域格差 比準した価格
 $11,500 \text{ 円/㎡} \times 99.6 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 102 \div 11,200 \text{ 円/㎡}$

◇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 : 公示地等は標準的画地で補正の必要なし。

◇地域格差 : 街路条件、接近条件、環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差 : 形状で劣るが、二方路で優る・・・－２％
併合後の土地を前提として見直した。

エ 建付減価補正率：建物と敷地との適応の状態等を考慮し、また、建付減価につき併合後の土地を前提として見直した。

② 物件 8、9（建物）

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向を考慮した上、標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
8	200,000	190.23	0.02	760,000
9	170,000	319.67	0.07	3,800,000

ウ 現価率

（物件 8）

既に経済的耐用年数を経過しており、物理的状況及び維持管理の状況等を総合的に勘案して、現価率を上記のとおり査定した。

（物件 9）

経過年数 33 年、経済的残存耐用年数 2 年、観察減価率 15%、残価率 3%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を上記のとおり査定した。

現価率＝{残価率 3%＋(1－0.03)×経済的残存耐用年数 2 年／(経過年数 33 年＋経済的残存耐用年数 2 年)}×(1－観察減価率 15%)

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等価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価 格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等 の及ぶ範囲 ウ	敷地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
6	1,440,000	0.35	法定地上権 (物件8)	1.00	500,000
7	2,980,000	0.35	法定地上権 (物件8)	0.53	550,000
物件8に係る敷地利用権価格の合計					1,050,000

ウ 敷地利用権の及ぶ範囲 : 建物の配置の状態等により、物件8の敷地と認められる部分を物件6の全て及び物件7のうち約53%と判定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格 (円) (1①オ、 1②エ) ア	敷地利用権 価格の控除 及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有 減価率 ウ	市場性 修正率 エ	競売市 場修正 率 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	1,720,000	－		0.85	0.7	1,020,000
2	2,500,000	－		0.85	0.7	1,490,000
5	1,580,000	－		0.85	0.7	940,000
6	1,440,000	－500,000		0.85	0.7	560,000
7	2,980,000	－550,000		0.85	0.7	1,450,000
8	760,000	+1,050,000	－	0.85	0.7	1,080,000
9	3,800,000	－	－	0.85	0.7	2,260,000
一括価格（合計）						8,800,000

ウ 占有減価率 : 不要と判断した。

エ 市場性修正率 : 老朽化した建物が存する事、多数の残置物が存する事等を考慮した。

オ 競売市場修正率 : 「第2 評価条件」記載の競売市場における特殊性を考慮し、30%の減価を行った。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 南魚沼（県）－7

令和7年7月1日価格時点の価格が11,500円／㎡となった以外は、前回の評価書の通り。

以 上

令和7年（ヌ）第11号
令和7年7月15日 現地調査
令和7年9月10日 評価

新潟地方裁判所 長岡支部 御中

評 価 書

（物件1、2）

評価人 不動産鑑定士
河 田 将 明

第1 評価額

一括価格	
金 2,720,000 円	
物件番号	内訳価格
物件1（土地）	金 1,110,000 円
物件2（土地）	金 1,610,000 円

① 一括価格は、物件1、2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。

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 地 番 地 目 地 積	南魚沼市大崎 3 6 0 番 2 宅地 1 9 1 . 0 0 m ²	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	南魚沼市大崎 3 6 0 番 3 宅地 2 7 8 . 0 0 m ²	
番号	特 記 事 項		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1、2）

位置・交通	物件1、2はJR上越線「浦佐」駅の南東方約4.6km（道路距離）の県道沿いに位置する宅地である（別添位置図参照）。 最寄バス停「大崎小学校前」の北東方約650m（道路距離）にある。	
付近の状況	当該地域は、南魚沼市北部、県道塩沢大和線沿いで、一般住宅を中心として事業所や農地等も混在する既成の地域である。系統連続性は普通。	
主な公法上の規制等（道路幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 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% 200% なし なし
画地条件（規模、形状等）	南西側が県道に、東側が道路に接面する間口約25.5m、奥行約17～35m（いずれも概測）のほぼ台形の宅地である。概測により、公簿面積とほぼ一致するものと判定した。	
接面道路	南西側が幅員約9mの県道塩沢大和線（建築基準法第42条第1項第1号の「道路」に該当）に水路を介して概ね等高に、また、東側が同約3mの道路（一部未舗装。建築基準法上の道路ではない）に水路を介して、それぞれ概ね等高に接面している。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1、2の土地は、債務者会社による仮設建物の敷地並びに駐車場として利用されている。 隣接地については、東側が道路を挟んで農地や一般住宅等、西側が一般住宅等、南側が車庫、北側が一般住宅及び事務所であり、いずれも概ね等高に接面する。	
供給処理施設	上水道 あり（引込済） ガス配管 なし 下水道 あり（引込済）	
特記事項	南魚沼市によれば、県道及び東側道路からの乗入には申請が必要との事である。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2（土地）

物件1、2の更地価格を求める。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	更 地 価 格 (円) ア×イ×ウ＝エ
1	11,300	0.86	191.00	1,860,000
2	11,300	0.86	278.00	2,700,000

ア 標準画地価格 : 近隣及び周辺の取引事例等と比較し、地価調査価格から比準し、地価水準及びその動向を勘案して標準画地価格を上記のとおり査定した。

地価調査基準地 南魚沼（県）－7 を比準した価格

地価調査価格 時点修正 標準化補正 地域格差 比準した価格
 $11,700 \text{ 円/㎡} \times 98.2 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 102 \approx 11,300 \text{ 円/㎡}$

◇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 : 公示地等は標準的画地で補正の必要なし。

◇地域格差 : 街路条件、接近条件、環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差 : 形状で劣るが、二方路で優る・・・－14%

2 評価額の判定

前記により求めた価格に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 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)	占有 減価率	市場性 修正率	競売市 場修正 率	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	1,860,000		0.85	0.7	1,110,000
2	2,700,000		0.85	0.7	1,610,000
一括価格（合計）					2,720,000

イ 占有減価率 : 不要と判断した。

ウ 市場性修正率 : 工作物の存在等を考慮した。

エ 競売市場修正率:「第2 評価条件」記載の競売市場における特殊性を考慮し、30%の減価を行った。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 南魚沼（県）－7

所 在：南魚沼市大崎4 1 6 6 番

価 格：11,700 円／㎡

位 置：JR 上越線「浦佐駅」まで道路距離約 5,600m に位置する。

価格時点：令和6 年7 月1 日

地 積：390 ㎡

供給処理施設：水道、下水

接面街路：南西側 4.5m市道に接面

用途指定等：非線引都市計画区域（指定建ぺい率 70％、指定容積率 200％）

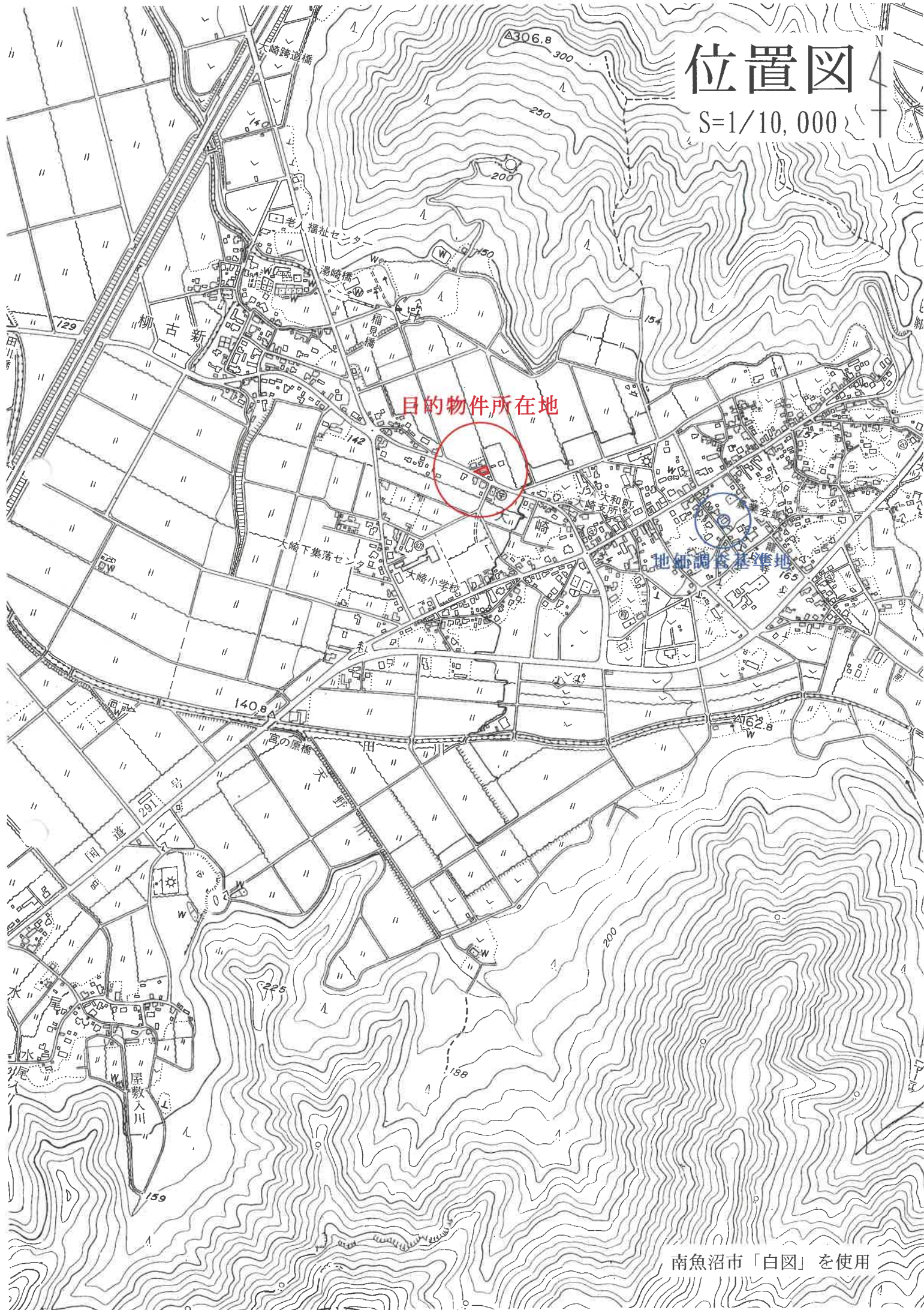
地域の概要：一般住宅、農家住宅が混在する地域

第7 附属資料の表示

1 受命物件の位置図

2 公図写

以 上

$$S = 1/10,000$$


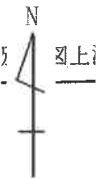
南魚沼市「白図」を使用

イ 1802-1
ロ 1787-1

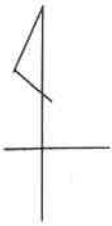
ハ 1787-4
ニ 1792-1

公図写

S=1/500



N



令和7年（ケ）第19号

令和7年7月15日 現地調査

令和7年9月10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

一 括 価 格	
金 5,410,000 円	
物件番号	内 訳 価 格
物件 1（土地）	金 710,000 円
物件 2（土地）	金 420,000 円
物件 3（土地）	金 1,090,000 円
物件 4（建物）	金 930,000 円
物件 5（建物）	金 2,260,000 円

- ① 一括価格は、物件 1～5 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 2、3 の土地の内訳価格は物件 4 の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件 4 の価格は当該敷地利用権付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
- したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（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 5 8 条 4 項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

(現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ)

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	南魚沼市大崎 3 6 0 番 4 宅地 1 7 6 . 0 0 m ²	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	南魚沼市大崎 3 6 0 番 5 宅地 1 6 0 . 0 0 m ²	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	南魚沼市大崎 3 6 0 番 6 宅地 3 3 1 . 0 0 m ²	
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	南魚沼市大崎 3 6 0 番地 6、3 6 0 番地 5 3 6 0 番 6 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 1 2 6 . 5 3 m ² 2 階 6 3 . 7 0 m ²	
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	南魚沼市大崎 3 6 0 番地 6、3 6 0 番地 4 3 6 0 番 6 の 2 事務所 鉄骨造陸屋根 2 階建 1 階 1 6 2 . 0 0 m ² 2 階 1 5 7 . 6 7 m ²	
番号	特 記 事 項		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1～3）

位置・交通	物件1～3はJR上越線「浦佐」駅の南東方約4.6km（道路距離）の県道沿いに位置する宅地である（別添位置図参照）。 最寄バス停「大崎小学校前」の北東方約650m（道路距離）にある。	
付近の状況	当該地域は、南魚沼市北部、県道塩沢大和線沿いで、一般住宅を中心として事業所や農地等も混在する既成の地域である。系統連続性は普通。	
主な公法上の規制等（道路幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 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% 200% なし なし
画地条件（規模、形状等）	南西側が県道に、東側が道路に接面する間口約3.5m、奥行約32～35m（いずれも概測）のほぼ長方形の宅地である。概測により、公簿面積とほぼ一致するものと判定した。	
接面道路	南西側が幅員約9mの県道塩沢大和線（建築基準法第42条第1項第1号の「道路」に該当）に水路を介して概ね等高に、また、東側が同約3mの道路（県道接続部分からある程度コンクリート舗装されており、目的物件付近では未舗装になっている。建築基準法上の道路ではない）に水路を介して、それぞれ概ね等高に接面している。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1～3の土地は、物件4、5の建物の敷地として利用されている。 隣接地については、東側が道路を挟んで農地や一般住宅等、西側が一般住宅等、南側が駐車場等、北側が雑種地であり、いずれも概ね等高に接面する。	
供給処理施設	上水道 あり（引込済） ガス配管 なし 下水道 あり（引込済）	
特記事項	南魚沼市によれば、県道及び東側道路からの乗入には申請が必要との事である。	

2 建物の概況及び利用状況

(物件4)

区 分	主たる建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記簿上） 昭和52年10月15日新築 経過年数 約47.5年 経済的残存耐用年数 既に満了と判定
仕 様	構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 外 壁 サイディング等 内 壁 ビニールクロス、砂壁等 天 井 化粧石膏ボード、岩綿吸音板、目透かし、竿縁等 床 フローリング、畳、合板フロア、カーペット敷等 設 備 なし その他 なし
床面積(現況)	第3 目的物件記載のとおり。
現況用途等	階層 2階建 現況用途 居宅 間取り 7LDK（添付の建物間取図参照）
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書参照。
特記事項	・リビングの床が一部柔らかくなっている。 ・2階洋室の天井が一部破損しており、また染みが見られる。 ・2階和室の襖に破れが見られる。 ・残置物が多数存する。

(物件5)

区 分	主たる建物
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4年6月30日新築 経過年数 約33年 経済的残存耐用年数 約2年と判定
仕 様	構 造 鉄骨造陸屋根2階建 外 壁 サイディング等 内 壁 現し、ビニールクロス等 天 井 現し、化粧石膏ボード等 床 コンクリート等 設 備 荷物用エレベーター1基 その他 なし
床 面 積 (現況)	第3 目的物件記載のとおり。
現 況 用 途 等	階層 2階建 現況用途 事務所 間 取 り 添付の建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書参照。
特 記 事 項	・2階天井に染みが複数見られる。 ・残置物が多数存する。 ・エレベーターが稼働するかは不明である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3（土地）

物件1～3の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求める。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ＝オ
1	11,300	0.86	176.00	0.7	1,200,000
2	11,300	0.86	160.00	0.7	1,090,000
3	11,300	0.86	331.00	0.7	2,250,000

ア 標準画地価格 : 近隣及び周辺の取引事例等と比較し、地価調査価格から比準し、地価水準及びその動向を勘案して標準画地価格を上記のとおり査定した。

地価調査基準地 南魚沼（県）－7 を比準した価格

地価調査価格 時点修正 標準化補正 地域格差 比準した価格

$$11,700 \text{ 円/㎡} \times 98.2 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 102 \div 11,300 \text{ 円/㎡}$$

◇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 : 公示地等は標準的画地で補正の必要なし。

◇地域格差 : 街路条件、接近条件、環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差 : 間口狭小で劣るが、二方路で優る・・・－14%

エ 建付減価補正率: 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件 4、5（建物）

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向を考慮した上、標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
4	200,000	190.23	0.02	760,000
5	170,000	319.67	0.07	3,800,000

ウ 現価率

（物件 4）

既に経済的耐用年数を経過しており、物理的状況及び維持管理の状況等を総合的に勘案して、現価率を上記のとおり査定した。

（物件 5）

経過年数 33 年、経済的残存耐用年数 2 年、観察減価率 15%、残価率 3%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を上記のとおり査定した。

現価率＝{残価率 3%＋(1－0.03)×経済的残存耐用年数 2 年／(経過年数 33 年＋経済的残存耐用年数 2 年)}×(1－観察減価率 15%)

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等価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価 格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等 の及ぶ範囲 ウ	敷地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
2	1,090,000	0.35	法定地上権 (物件4)	1.00	380,000
3	2,250,000	0.35	法定地上権 (物件4)	0.53	420,000
物件4に係る敷地利用権価格の合計					800,000

ウ 敷地利用権の及ぶ範囲 : 建物の配置の状態等により、物件4の敷地と認められる部分を物件2の全て及び物件3のうち約53%と判定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格 (円) (1①オ、 1②エ) ア	敷地利用権 価格の控除 及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有 減価率 ウ	市場性 修正率 エ	競売市 場修正 率 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	1,200,000	－		0.85	0.7	710,000
2	1,090,000	－380,000		0.85	0.7	420,000
3	2,250,000	－420,000		0.85	0.7	1,090,000
4	760,000	＋800,000	－	0.85	0.7	930,000
5	3,800,000	－	－	0.85	0.7	2,260,000
一括価格（合計）						5,410,000

ウ 占有減価率 : 不要と判断した。

エ 市場性修正率 : 老朽化した建物が存する事、多数の残置物が存する事等を考慮した。

オ 競売市場修正率:「第2 評価条件」記載の競売市場における特殊性を考慮し、30%の減価を行った。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 南魚沼（県）－7

所 在：南魚沼市大崎4 1 6 6 番

価 格：11,700 円／㎡

位 置：JR 上越線「浦佐駅」まで道路距離約 5.6km に位置する。

価格時点：令和6年7月1日

地 積：390 ㎡

供給処理施設：水道、下水

接面街路：南西側 4.5m市道に接面

用途指定等：非線引都市計画区域（指定建ぺい率 70%、指定容積率 200%）

地域の概要：一般住宅、農家住宅が混在する地域

第7 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 間取図

以 上

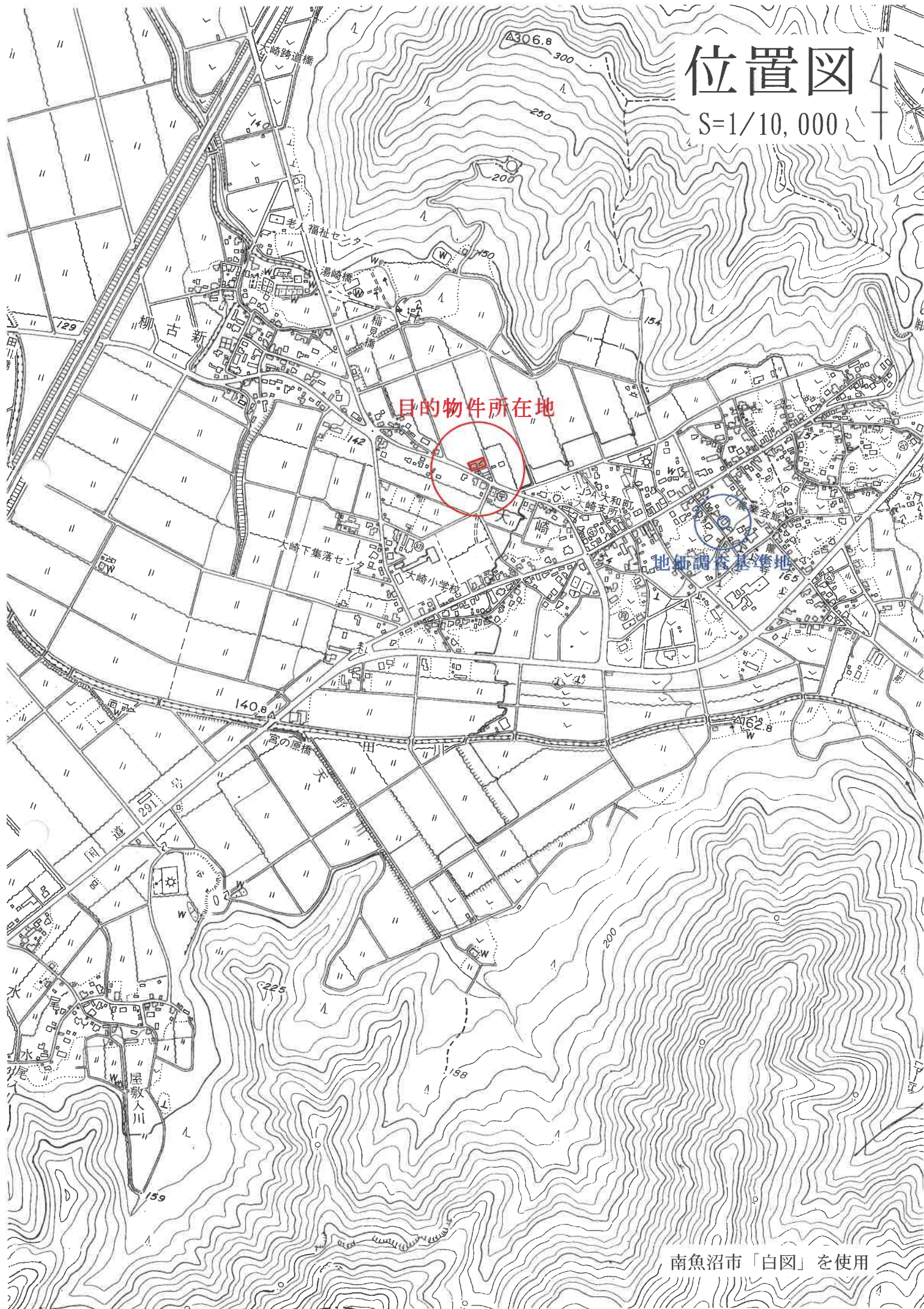
位置図

S=1/10,000

目的物件所在地

地籍調査基準地

南魚沼市「白図」を使用



イ 1802-1 ハ 1787-4
ロ 1787-1 ニ 1792-1

公図写

S=1/500



407256

建物図面写

物件 4 A3をA4に縮小

家屋番号	580-6
建物の所在	南魚沼市 南魚沼郡大田町大田寺六番六
階平面図	1 階床面積 $4.78 \times 9.11 = 43.74$ $8.79 \times 4.85 = 42.6315$ $3.64 \times 0.91 = 3.3124$ $5.88 \times 1.82 = 10.6996$ $10.92 \times 7.28 = 79.5136$ $126.5355 M_2$
昭和 年 月 日	昭和 五 年 五 月 九 日
作製者	申請人

昭和五十二年十二月十三日登記

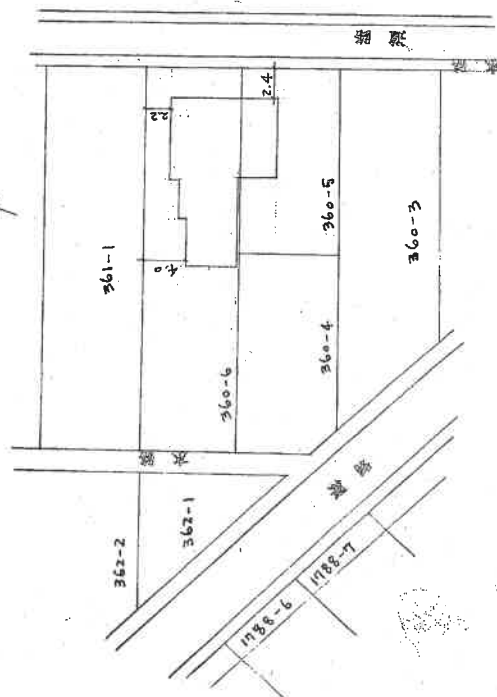
28850A

407255

宗屋番号	360-6
建物の所在	所 南魚沼市 南魚沼市大町大字大町分六番六

建物図面

昭和五年五月九日	昭和 年 月 日
作製者	申請人



縮尺	1/500
----	-------

建物図面写

物件 4 A3をA4に縮小

昭和52年12月13日登記

407257

各階平面図

360-6-2

建物図面

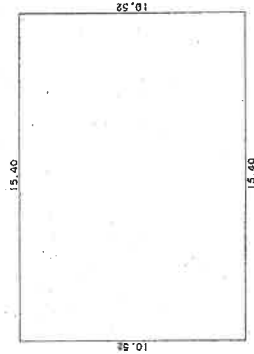
家屋番号

南魚沼郡大和町大字大崎360番地6, 360番地4

建物の所在

南魚沼市

1 階



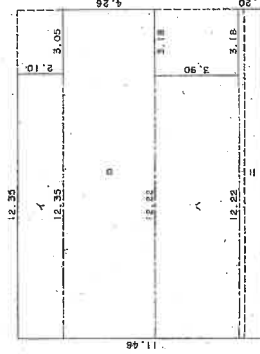
求積表

$$10.52 \times 15.40 = 162.0080$$

$$162.0080$$

床面積 162.00 m²

2 階



求積表

$$12.35 \times 12.35 = 152.5225$$

$$4.26 \times 15.40 = 65.6040$$

$$3.90 \times 12.22 = 47.6580$$

$$1.20 \times 15.40 = 18.4800$$

合計 157.6770

床面積 157.67 m²

A3をA4に縮小
物件5

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

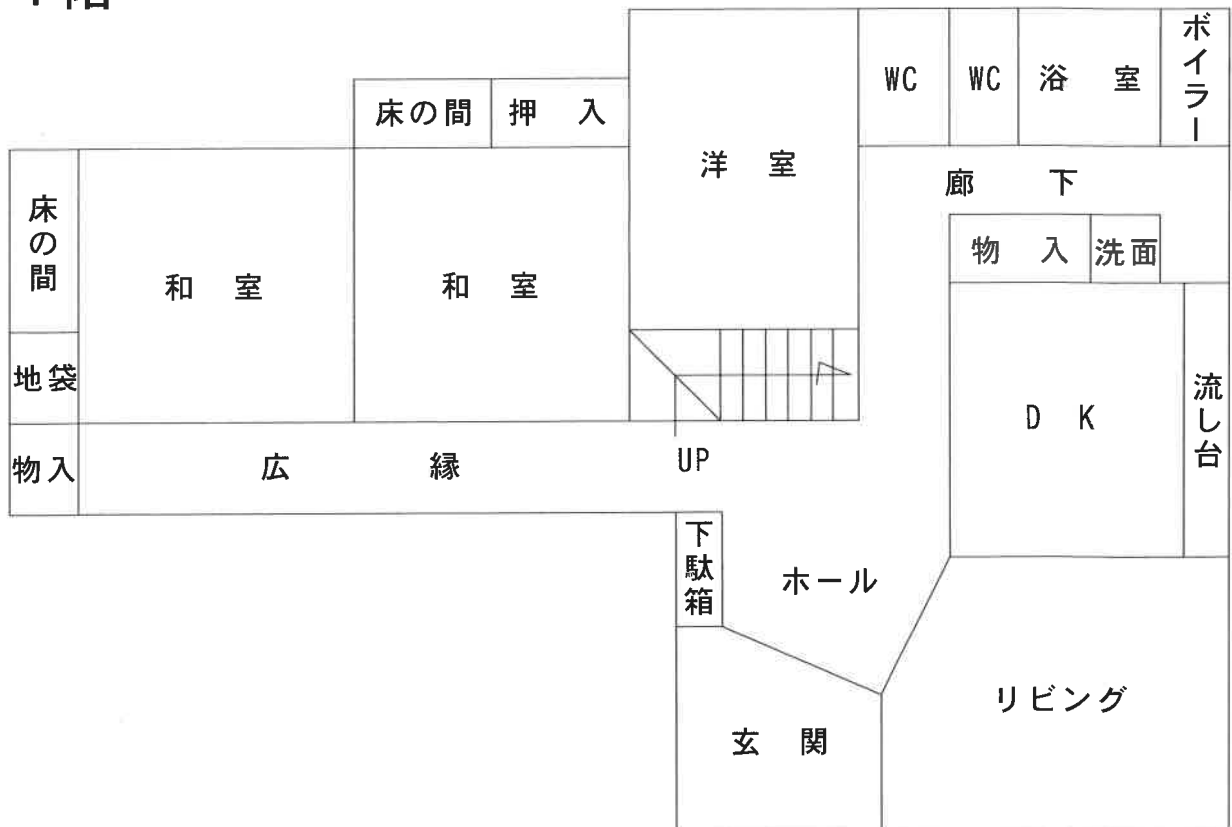
平成5年1月7日登記

問取図 (概略)

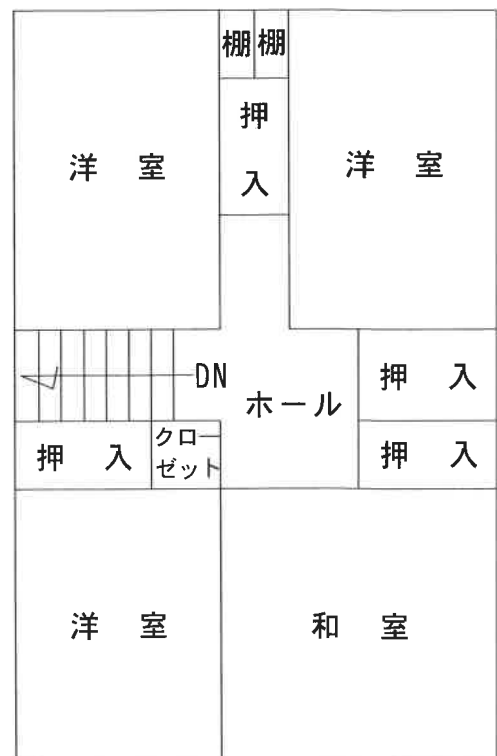
$$S = 1/100$$

物件4 居宅

1 階



2 階



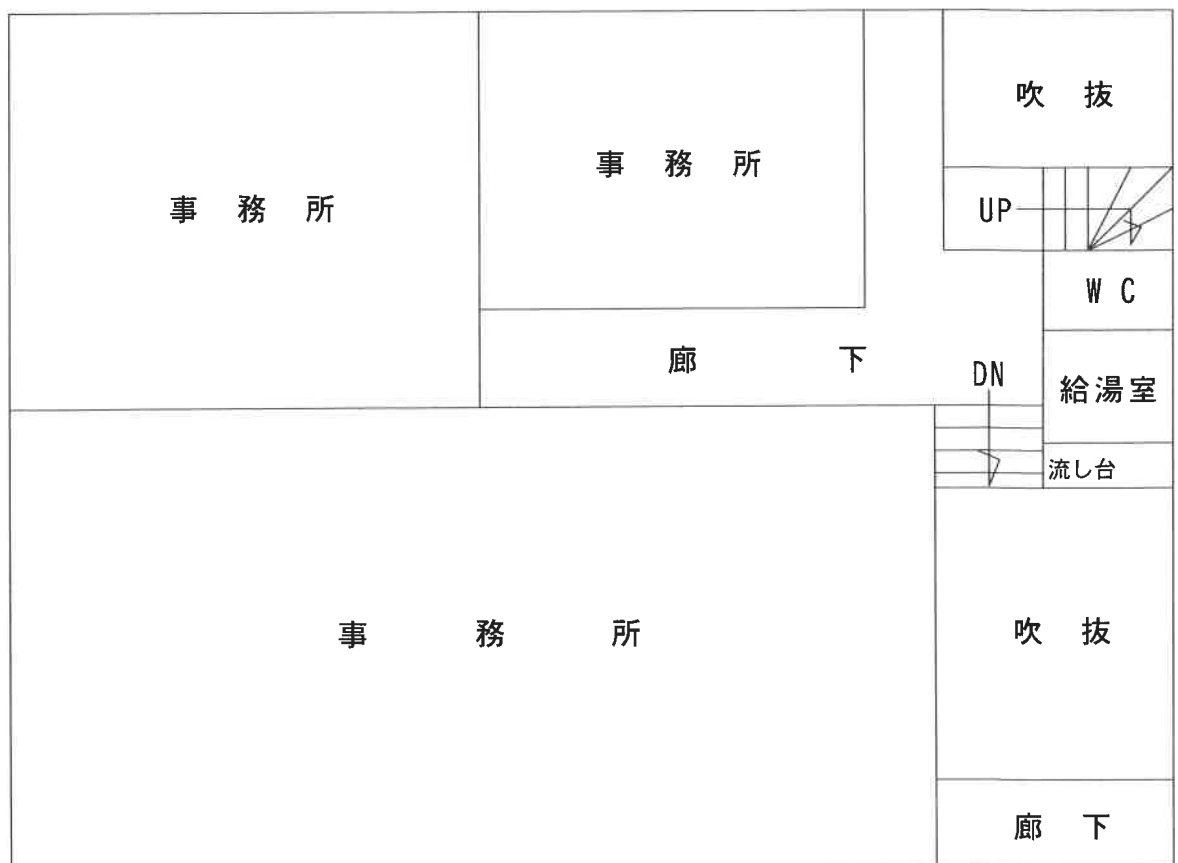
間取図 (概略)

S=1/100

物件 5 事務所
1 階



2 階



評価人作成