

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月19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11月 9日 午前 9時00分から 令和 8年11月16日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年11月19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12月 9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11月25日 午前 9時00分から 令和 8年11月25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10月19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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～7	2,770,000 2,216,000	一括	554,000	224,511	0
1	60,000				
2	70,000				
3	50,000				
4	10,000				
5	220,000				
6	50,000				
7	2,310,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|---------------|
| 1 | 所 | 在 | 魚沼市新道島字一ノ坪 |
| | 地 | 番 | 8 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 192.76 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 魚沼市新道島字一ノ坪 |
| | 地 | 番 | 9 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 229.63 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 魚沼市下島字島田 |
| | 地 | 番 | 70 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 177.51 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 魚沼市下島字島田 |
| | 地 | 番 | 71 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 44.26 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 魚沼市下島字島田 |
| | 地 | 番 | 78 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 702.00 平方メートル |



物 件 目 録

6	所 在	魚沼市下島字島田
	地 番	79 番
	地 目	宅地
	地 積	151.00 平方メートル
7	所 在	魚沼市下島字島田 78 番地 1、70 番地 1、71 番地 1
	家屋 番号	78 番 1
	種 類	店舗・居宅・物置
	構 造	木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板ぶき 3 階建
	床 面 積	1 階 251.18 平方メートル 2 階 251.18 平方メートル 3 階 158.64 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 24 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 1～7】

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 1～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 7】

3 階居宅部分につき、本件所有者及び A が占有し、それ以外の部分につき、A が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 | 魚沼市新道島字一ノ坪 |
| | 地 | 番 | 8 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 192.76 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 魚沼市新道島字一ノ坪 |
| | 地 | 番 | 9 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 229.63 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 魚沼市下島字島田 |
| | 地 | 番 | 70 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 177.51 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 魚沼市下島字島田 |
| | 地 | 番 | 71 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 44.26 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 魚沼市下島字島田 |
| | 地 | 番 | 78 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 702.00 平方メートル |



11

物 件 目 録

6	所 在	魚沼市下島字島田
	地 番	79 番
	地 目	宅地
	地 積	151.00 平方メートル
7	所 在	魚沼市下島字島田 78 番地 1、70 番地 1、71 番地 1
	家屋 番号	78 番 1
	種 類	店舗・居宅・物置
	構 造	木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板ぶき 3 階建
	床 面 積	1 階 251.18 平方メートル 2 階 251.18 平方メートル 3 階 158.64 平方メートル



令和8年(ケ)第23号
令和8年7月6日受理
令和8年8月18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 | 魚沼市新道島字一ノ坪 |
| | 地 番 | 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 192.76 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 魚沼市新道島字一ノ坪 |
| | 地 番 | 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 229.63 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 魚沼市下島字島田 |
| | 地 番 | 70 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 177.51 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 魚沼市下島字島田 |
| | 地 番 | 71 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 44.26 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 魚沼市下島字島田 |
| | 地 番 | 78 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 702.00 平方メートル |



物 件 目 録

6	所	在	魚沼市下島字島田
	地	番	79 番
	地	目	宅地
	地	積	151.00 平方メートル
7	所	在	魚沼市下島字島田 78 番地 1、70 番地 1、71 番地 1
	家屋	番号	78 番 1
	種	類	店舗・居宅・物置
	構	造	木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板ぶき 3 階建
	床	面	積
		1 階	251.18 平方メートル
		2 階	251.18 平方メートル
		3 階	158.64 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6		
現況地目	☒ 宅地（物件1ないし6） ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☒ 公図(合成図)写のとおり ☐ 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3ないし5)上に下記建物を所有する等し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
建物	物件7		
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(A) 建物所有者が本建物の3階居宅部分を居宅として、その他の者が本建物を店舗・居宅・物置として各々使用している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 }		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件7関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ■店舗 ■物置	
■関係人(■A(占有者) ■B(債務者兼所有者))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		令和7年8月22日(占有者Aが物件7の建物における食品営業許可を得た日) 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	
契約等 当事者	貸主	■所有者(B) ☐ その他の者()	
	借主	■占有者(A) ☐ 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	
占有者Aは物件7の建物の使用に関し、物件1ないし7の土地建物の固定資産税や物件7の建物の維持管理費用を支払っている旨述べているが、本契約において貸主は金銭の支払があるから貸すというよりも寧ろ、親子という特殊な人間関係があつて、建物を貸すという意識が基本となつて契約が成立したものと考えられることから、占有者Aの占有権原は使用借権と認定した。また、Aの占有開始時期に関し、開始時期以前の占有は債務者兼所有者Bの占有補助者と認定した。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

- 1 物件1ないし6の土地は物件7の建物の敷地及び店舗来店者らのための駐車場等として一体となって利用されている。
- 2 物件1、物件2、物件4、物件5の土地は南西側で国道17号線に接面する。ただし、国道17号線と物件4及び物件5の土地は約2.3メートルくらいの高低差(国道17号線が高い)があつて、国道17号線から物件4及び物件5の土地に車等による直接の乗り入れはできない。
- 3 物件1及び物件2の土地と物件3ないし6の土地は約2.3メートルくらいの高低差(物件1及び物件2の土地が高い)があつて、物件7の建物は本高低差を利用して建物が建てられている。
- 4 公図上、物件5及び物件6の土地の南東側に道が存在するが、道としての現況をとどめていない。
- 5 物件1の土地上に「自家石臼びき竜光十割手打ちそば、石ガマ焼ピザ各種定食ラーメン、焼きたてうさぎ畑のパン屋」と題する工作物(看板)が設置されているほか、物件6の土地上に工作物(単管で組んだ工作物で、薪が保管されている)が存在する。
- 6 債務者兼所有者Bによれば、元々、物件1ないし6の土地は遊水池として利用されていた土地で、かつ、物件1ないし6の土地は数年に一度豪雨による浸水が発生する土地であり、宅地としては不向きな土地であり、物件7の建物は平成23年7月の新潟・福島豪雨により建物の2階部分まで床上浸水した旨、述べている。
- 7 物件7の建物の2階玄関入口から厨房に入る床板が腐食していて、人が歩くと床がかなり沈む。
- 8 物件7の建物の3階南西側及び南東側洋室のクロスはタバコの脂等による汚れが目立つ。
- 9 物件7の建物の2階女子トイレ2室のうち、1室が使用できない旨の張り紙が貼付されている。
- 10 隣地等の所有者(登記簿上)
 - ① 魚沼市下島字島田77番1、魚沼市下島字新田66番1の所有者：C
 - ② 魚沼市下島字新田64番2の所有者：D
 - ③ 魚沼市下島字新田68番1の所有者：E

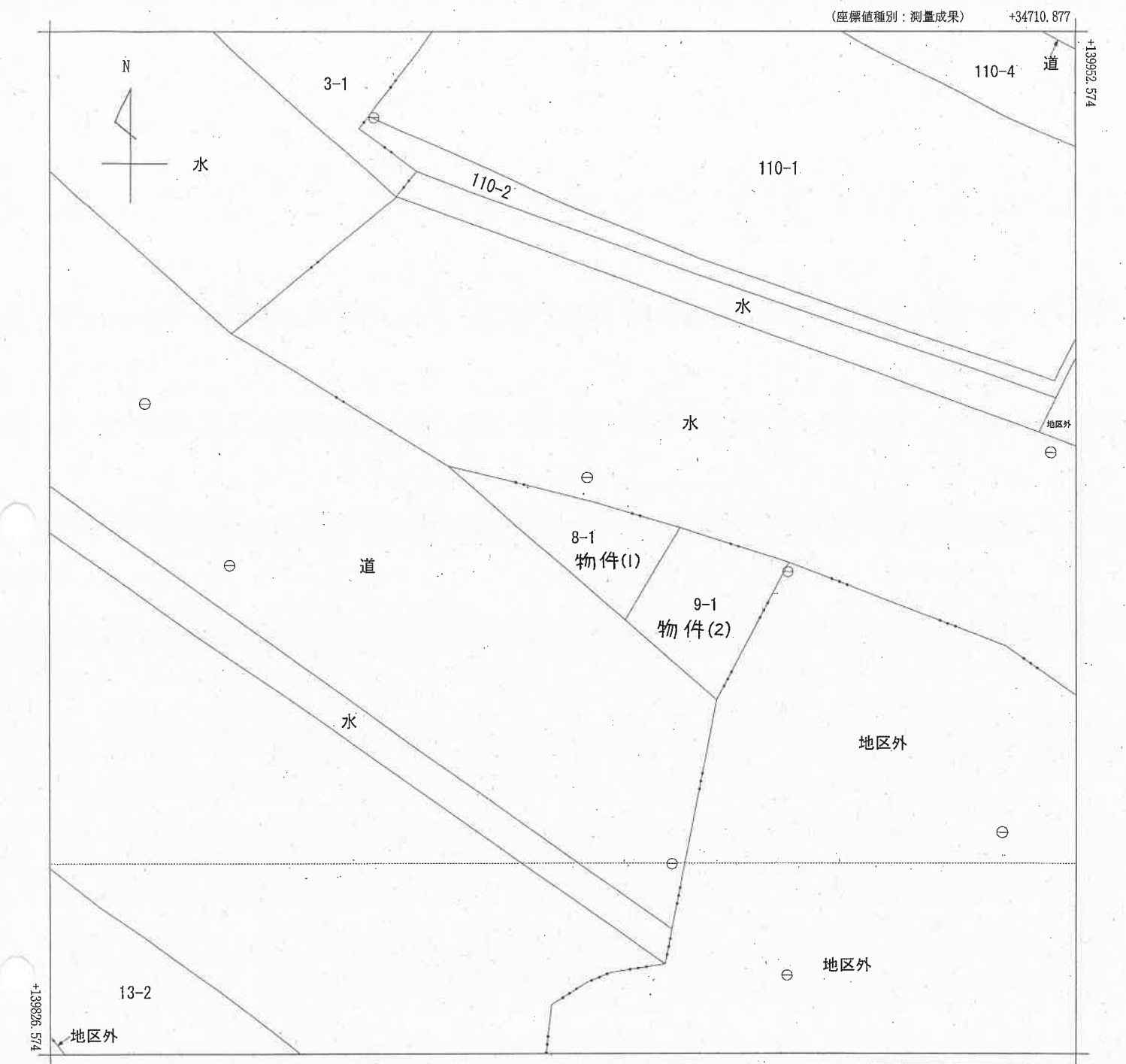
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (債務者兼所有者)	1 私は平成17年4月に物件1ないし6の土地を売買で取得し、同年8月に物件7の建物を新築しました。 2 私は物件7の建物において「味乃家 魚野川」の名称で個人で飲食店を営んでいましたが、新型コロナウイルス感染症等に伴う売上げの減少もあって、個人破産の手続を行いました。破産手続は本年5月に終わりました。 3 破産手続中に、私は破産管財人に確認したところ、「物件1ないし7の土地建物はいずれ不動産競売の手続が開始されると思われるが、土地建物が売却されるまでの間、物件7の建物を店舗として使用しても差し支えない」と言われたので、私は再び飲食店営業を再開させました。 4 現在、物件7の建物は、私の息子であるAが飲食店営業とパン工場の店を営業しています。また、建物の3階部分は私と息子が居宅等として使用しています。 5 保健所に対する営業許可はすべてAの名前に変更しました。私は息子の飲食店営業を手伝う形で関与しています。 6 Aが物件7の建物を店舗等として使用することにつき、私と息子との間で賃貸借契約等の特段の契約を交わしていることは一切ありません。 7 元々、物件1ないし6の土地は遊水池として利用されていた土地で、物件1の土地等の北東側を流れる大沢川が数年の一度の割合で氾濫します。本来物件1ないし6の土地上に建物を建ててはいけな場所なんだと思います。私たちは毎年、雪解けと梅雨の時期だけは雨が降ると気掛かりでなりません。 8 物件7の建物は平成23年7月の新潟・福島豪雨により床上浸水の被害を受けました。その際は建物の2階店舗部分が私の胸の高さまで浸水しました。 9 物件1ないし6の土地の境界に関し、隣地所有者らから異議を言われたことは一度もありません。
■ A (債務者兼所有者Bの子)	1 私は令和7年8月ころから物件7の建物において「魚野川パン工房」の名称で飲食店とパンの製造販売を主体となつて行うとともに3階部分を居宅等として使用しています。 2 元々、物件7の建物は父が飲食店営業を行っていたものですが、父が自己破産の申請を行ったことにより、保健所に対する営業許可は改めて私の名義で取り直しました。 3 私が物件7の建物を店舗等として使用することにつき、父と私の間で賃貸借契約等の特段の契約を交わしていることはありませんが、私は物件7の建物を使用する対価として物件1ないし7の土地建物の固定資産税及び建物や営業用家財の維持管理費用を出損しています。 4 物件7の建物内に存在する大型冷凍庫や大型冷蔵庫等はリース期間が満了し、当方がリース会社から買い取った動産であつて、物件7の建物内にはリース物件は現存しません。これらの動産はすべて私が父から譲り受けた動産です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

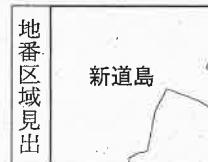
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年7月10日 (金) 9:00-9:15	新潟地方法務局南魚沼支局	公図、建物図面、登記事項要約書取得
8年7月10日 (金) 10:35-10:40	魚沼市役所税務課	名寄帳写及び間取図写の交付申請書持参(令和8年7月16日名寄帳写等取得)
8年7月10日 (金) 11:00-11:10	目的物件所在地	外観調査。債務者兼所有者Bと面談
8年7月30日 (木) 9:00-10:30	目的物件所在地	立入調査。写真撮影。債務者兼所有者B、占有者Aと面談
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、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



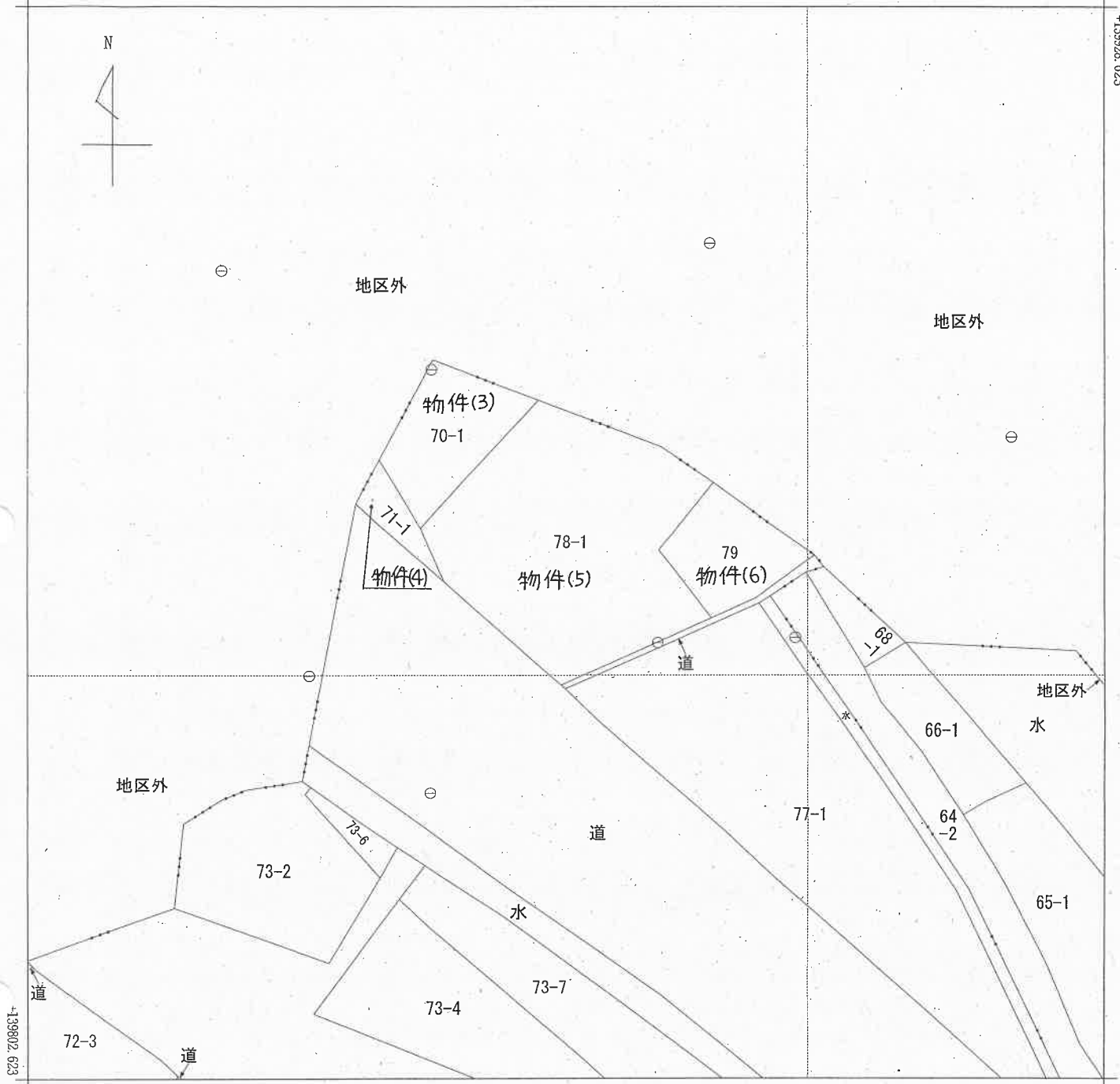
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

新潟地方法務局南魚沼支局備付の図面写
(ただし A3をA4に縮小)



請 求 部 分	所 在 魚沼市新道島字一ノ坪					地 番		8番1		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	乙一	座標系 番号又は 記号	VIII	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和49年10月				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

(9 枚目)



+34628.874 (座標値種別：測量成果)

(注) 国土交通省国土地理院による座標補正パラメータ(noto2024_BL.par)が未公表等の理由により、修正がされていません。
(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(touhokutaiheiyokuoki2011.par)による修正がされています。

新潟地方法務局南魚沼支局備付の図面 写
(ただし A3をA4に縮小)



請求部分	所在地 魚沼市下島字島田					地番	78番1				
出力尺縮	1/500	精度区	乙一	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)			種類	地籍図
作成年月日	昭和49年10月				備付年月日(原図)				補事項		

(10 枚目)

登記年月日: 平成17年8月23日

公用

106070

建物図面

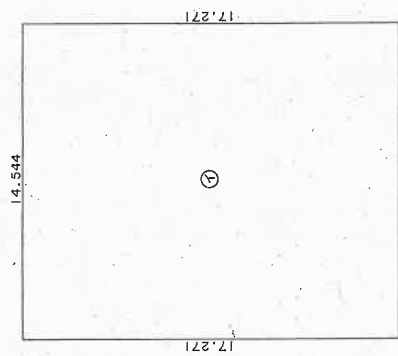
78番1

家屋番号

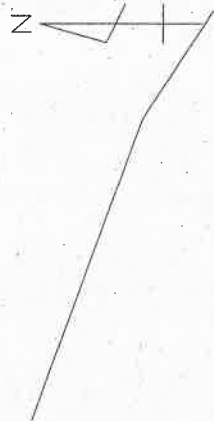
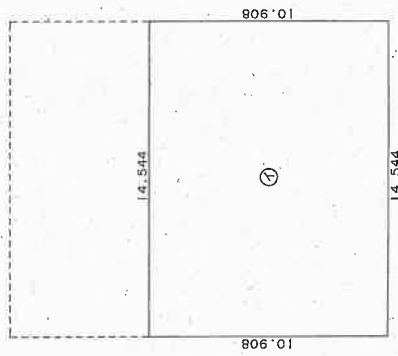
建物存在
魚沼市下島字島田78番地1、70番地1、71番地1

各階平面図

1階、2階 (各階同型)



3階



大沢川

物件(5)

物件(3)

新道地字一ノ坪
9-1

物件(7)

70-1

78-1

79

道路

国道17号線

平成十七年八月貳拾日登記

作製者

17年8月21日作製

縮尺

250

申請人

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成 年 月 日登記

縮尺

500

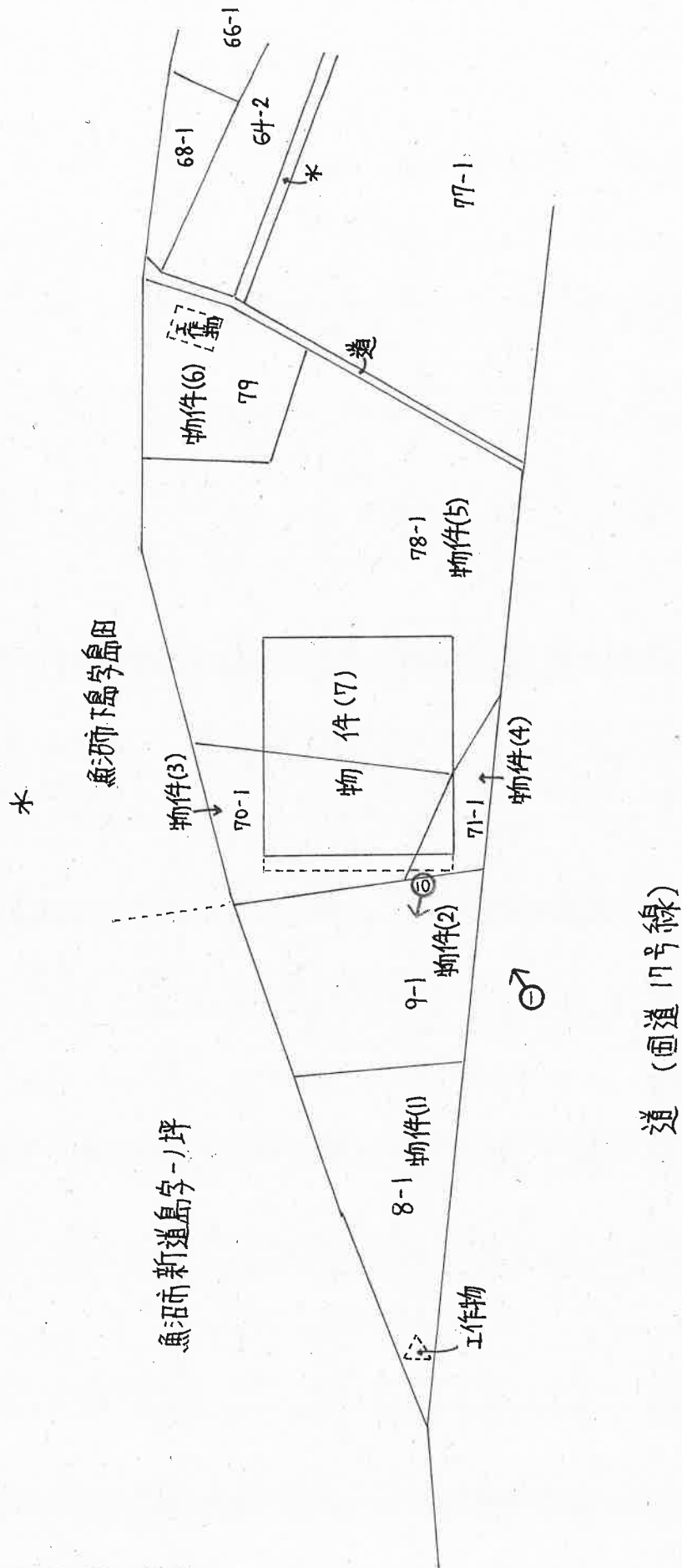
○印は写真撮影位置、方向

(12 枚目)

縮尺: 約 $\frac{1}{500}$

執行官作成

土地建物位置関係図(概略)

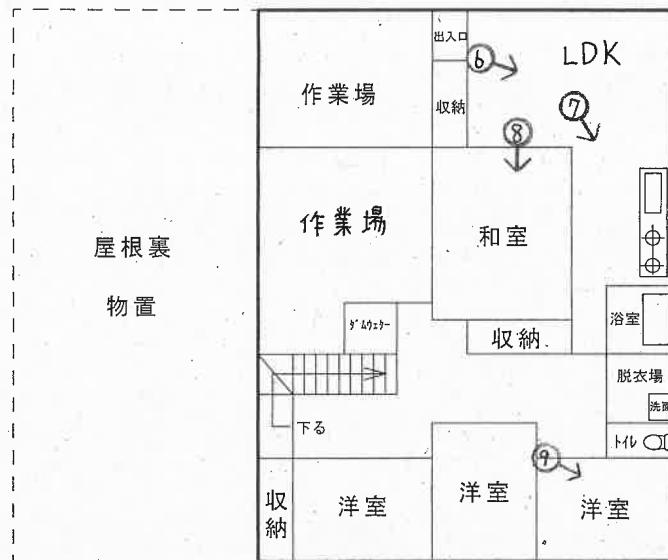


*

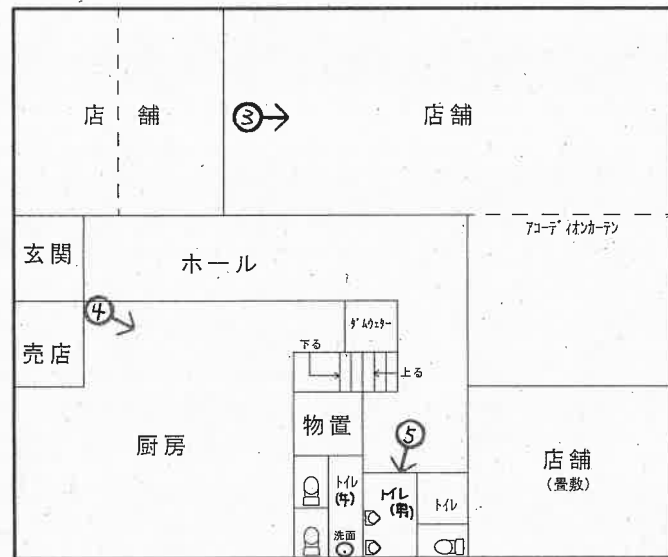
建物間取図（概略）

物件 7

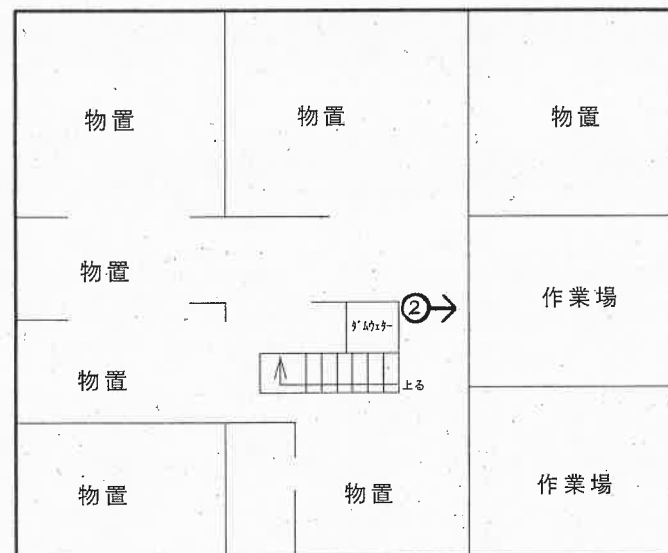
縮尺 1/200



3階



2階



1階

執行官作成

(13 枚目)

⇒ 印は写真撮影位置、方向

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



令和8年（ケ）第23号
令和8年7月30日 現地調査
令和8年8月24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

島 村 正 人

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,770,000円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 60,000円
2 (土地)	金 70,000円
3 (土地)	金 50,000円
4 (土地)	金 10,000円
5 (土地)	金 220,000円
6 (土地)	金 50,000円
7 (建物)	金 2,310,000円

- ① 一括価格は、物件1～7の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1～6の土地の内訳価格は、物件7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7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 在番目積	魚沼市新道島字一ノ坪 8番1 宅地 192.76㎡	
2	所在地 在番目積	魚沼市新道島字一ノ坪 9番1 宅地 229.63㎡	
3	所在地 在番目積	魚沼市下島字島田 70番1 宅地 177.51㎡	
4	所在地 在番目積	魚沼市下島字島田 71番1 宅地 44.26㎡	
5	所在地 在番目積	魚沼市下島字島田 78番1 宅地 702.00㎡	

6	所在地 地番 地目 地積	魚沼市下島字島田 79番 宅地 151.00㎡	
7	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	魚沼市下島字島田 78番地1、 70番地1、71番地1 78番1 店舗・居宅・物置 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ 鋼板ぶき3階建 1階 251.18㎡ 2階 251.18㎡ 3階 158.64㎡	
	特記事項		
1～7	なし		

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1～6)

位 置 ・ 交 通	物件1～6は、JR上越線「北堀之内」駅の北西方、道路距離約800m、バス停「北堀之内駅角」からは北西方約650mに位置する。
付 近 の 状 況	魚沼市役所から北西方約7.0km、JR上越線「越後川口」駅から南東方約2.9kmに位置し、国道17号線沿いに田や未利用地が多い中、店舗、事業所等が点在する地域である。周辺は国道背後に田が広がり、北東方に大沢川、魚野川、北西方の国道沿いに堀之内パーキング(公衆トイレ)がある。
主な公法上の規制等 (道路幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 非線引都市計画区域 用 途 地 域 指定なし 建 ぺ い 率 70% 容 積 率 200% 防 火 規 制 指定なし その他の規制 —
画 地 条 件 (規模、形状等)	物件1～6は隣接する一体地(以下、「対象土地」という。)であり、地積計1,497.16㎡(登記記載)、南西側で約19.3mの舗装国道と接面する不整形形状の中間画地である。公図上、対象土地の南東側に道が存在するが、雑草等が生い茂り、道としての現況をとどめていない。
接 面 道 路	物件1、物件2、物件4、物件5は、南西側で幅員約19.3mの国道(17号線、建築基準法第42条第1項第1号道路)と接面する。そのうち、物件1と物件2はその国道とほぼ等高に接面するが、物件4と物件5は約2.3mの高低差(国道が高い)があり、直接の乗り入れができない。接面する国道は、車道幅が約10.0m、反対側に幅約2.5mの歩道が配置され、対象土地の車両出入口付近(接道部分約44.0m、幅約6.8m)において国道と等高に接面する。
土地の利用状況及び 隣地の状況等	対象土地は、物件7の建物の敷地及び来店者用駐車場等として利用されている。国道に接する以外は、南東側で雑種地(未利用地)、北東側で大沢川の河川敷と接する。

供給処理施設	上水道 あり(引込済) ガス なし 下水道 なし(浄化槽)
特記事項	・ 対象土地は、敷地の北西端から物件7の建物(店舗)出入口付近(物件1及び物件2)までは国道とほぼ等高であるが、その出入口付近から南東側(物件3～物件6)は約2.3m低く、スロープ状となっている。 ・ 物件1は駐車場のほか店舗用の看板が設置されている。また、物件6上には単管で組まれた工作物(資材置場)が存在する。 ・ 魚沼市洪水・土砂災害ハザードマップによると、対象土地は浸水想定区域(浸水深:5m～10m)に指定され、過去の浸水実績がある表記となっている。所有者によると、数年に一度豪雨等により浸水が発生した経緯があるとのことである。

2 建物の概況及び利用状況 (物件7)

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(登記記載) 平成17年8月21日 新築 経過年数 約21年 経済的残存耐用年数 約4年
仕 様	構造 木・鉄筋コンクリート造 屋根 亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁 サイディング、化粧合板、コンクリート等 内 壁 ビニールクロス貼、化粧合板、コンクリート等 天 井 ビニールクロス貼、化粧合板等 床 フロアタイル、クッションフロア、畳等 設 備 厨房設備、空調設備、給湯器、水洗トイレ等 そ の 他 プロパンガス設備
床面積(現況)	1階 251.18㎡ 2階 251.18㎡ 3階 158.64㎡ 計 661.00㎡
現況用途等	階 層 3階建 現況用途 店舗、居宅、物置 間 取 り 建物間取図参照
品 等	使用資材 普通 施 工 普通
保守管理の状態	築年相応の劣化状況にあり、維持管理状態は劣る。
建物の利用状況	利用状況及び占有状態については、現況調査報告書記載のとおり。

特 記 事 項	・ 対象土地は高低差があるため、物件7の建物2階(店舗)の出入口は国道と等高レベル、1階の出入口は敷地内のスロープ箇所を下って建物の北東側及び南東側に配置されている。 ・ 物件7は概ね築年相応の劣化状況にあり、2階玄関入口から厨房に入る床板が腐食し、人が歩くと床が沈む。また、3階の洋室のクロスはタバコによる汚れがある。現状、ダムウェーターや厨房、空調等設備が設置されているが、これら設備が正常に稼働するか否かは不明である。 ・ 所有者によると、物件7は平成23年7月の新潟・福島豪雨により、建物の2階部分まで床上浸水した経緯があるとのことである。
----------------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～6(土地)

物件1～6の土地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た。

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	7,060	0.69	192.76	0.90	850,000
2	7,060	0.69	229.63	0.90	1,010,000
3	7,060	0.69	177.51	0.90	780,000
4	7,060	0.69	44.26	0.90	190,000
5	7,060	0.69	702.00	0.90	3,080,000
6	7,060	0.69	151.00	0.90	660,000
合計					6,570,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

近隣及び周辺の取引事例等と比較し、公示価格等から規準し、地価水準及びその動向を勘案して上記のとおり査定した。

地価公示「魚沼5-4」を規準した価格

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した価格} \\ 12,200\text{円/㎡} & \times & 98.4/100 & \times & 100/100 & \times & 100/170 & \div & 7,060\text{円/㎡} \end{array}$$

◇時 点 修 正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正 : 標準的画地で補正の必要なし。

◇地 域 格 差 : 街路、交通接近、環境条件等を考慮した。 + 70 %

イ 個 別 格 差 : 規模、形状、高低差を考慮した。 △ 31%

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価補正率 : 建物と敷地との適応の状態等を勘案して査定した。 △ 10%

② 物件7(建物)

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

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ÷エ
7	200,000	661.00	0.10	13,220,000

ウ 現価率

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \left\{ \begin{array}{c} \text{残価率} \\ 5\% \end{array} + \left(1 - 0.05 \right) \times \frac{\begin{array}{c} \text{経済的残存耐用年数} \\ 4\text{年} \end{array}}{\begin{array}{c} \text{経過年数} \\ 21\text{年} \end{array} + \begin{array}{c} \text{経済的残存耐用年数} \\ 4\text{年} \end{array}} \right\} \times \left(1 - \begin{array}{c} \text{観察減価} \\ 50\% \end{array} \right) \\ &\div 0.10 \end{aligned}$$

◇経過年数	:	21年	
◇経済的残存耐用年数	:	4年	
◇観察減価	:	50%	(建物の現況、維持管理状況等を総合的に勘案)
◇残価率	:	5%	

2 評価額の判定

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

物件7の建物については法定地上権が成立し、その範囲は物件1～6の土地全体に及ぶものと査定した。

① 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権価格 (円) ア×イ÷ウ
1	850,000	0.50	法定地上権	430,000
2	1,010,000	0.50	法定地上権	510,000
3	780,000	0.50	法定地上権	390,000
4	190,000	0.50	法定地上権	100,000
5	3,080,000	0.50	法定地上権	1,540,000
6	660,000	0.50	法定地上権	330,000
合計				3,300,000

イ 敷地利用権等割合 : 敷地利用権等を法定地上権と認定し、その割合を50%と査定した。

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	850,000	— 430,000	—	0.20	0.70	60,000
2	1,010,000	— 510,000	—	0.20	0.70	70,000
3	780,000	— 390,000	—	0.20	0.70	50,000
4	190,000	— 100,000	—	0.20	0.70	10,000
5	3,080,000	— 1,540,000	—	0.20	0.70	220,000
6	660,000	— 330,000	—	0.20	0.70	50,000
7	13,220,000	+ 3,300,000	—	0.20	0.70	2,310,000
一 括 価 格 (合 計)						2,770,000

ウ 占有減価率 : 必要なし。

エ 市場性修正率 : 対象土地の立地環境(過去の浸水経緯等)、建物用途の汎用性の観点、及び今後修繕等の費用負担がかかる懸念から、需要者が極めて限定的である事情を総合的に勘案し査定した。

オ 競売市場修正率 : 第2 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価公示「魚沼5-4」

所 在	:	魚沼市今泉字前田1467番2外
価 格	:	12,200円/㎡
位 置	:	JR只見線「藪神」駅の南西方、道路距離約250mに位置する。
価 格 時 点	:	令和8年1月1日
地 積	:	643
供給処理施設	:	上水道、下水道
接 面 街 路	:	東側17.0m国道 三方路
用 途 指 定 等	:	非線引都市計画区域、用途指定なし (建蔽率70%、容積率200%)
地 域 の 概 要	:	店舗、事務所等が見られる国道沿い路線商業地域

第7 附属資料

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

以 上

位置図

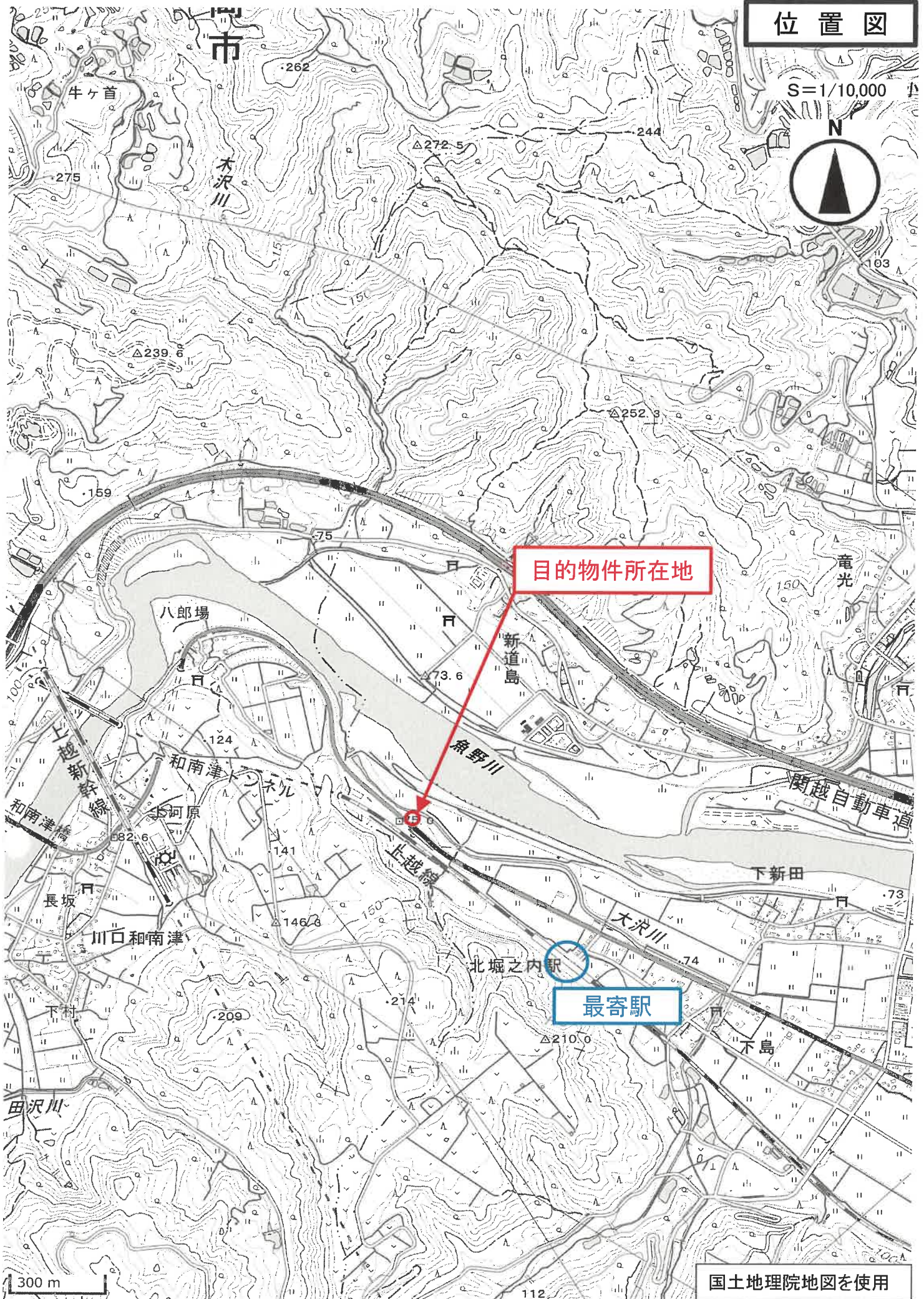
S=1/10,000



目的物件所在地

最寄駅

国土地理院地図を使用

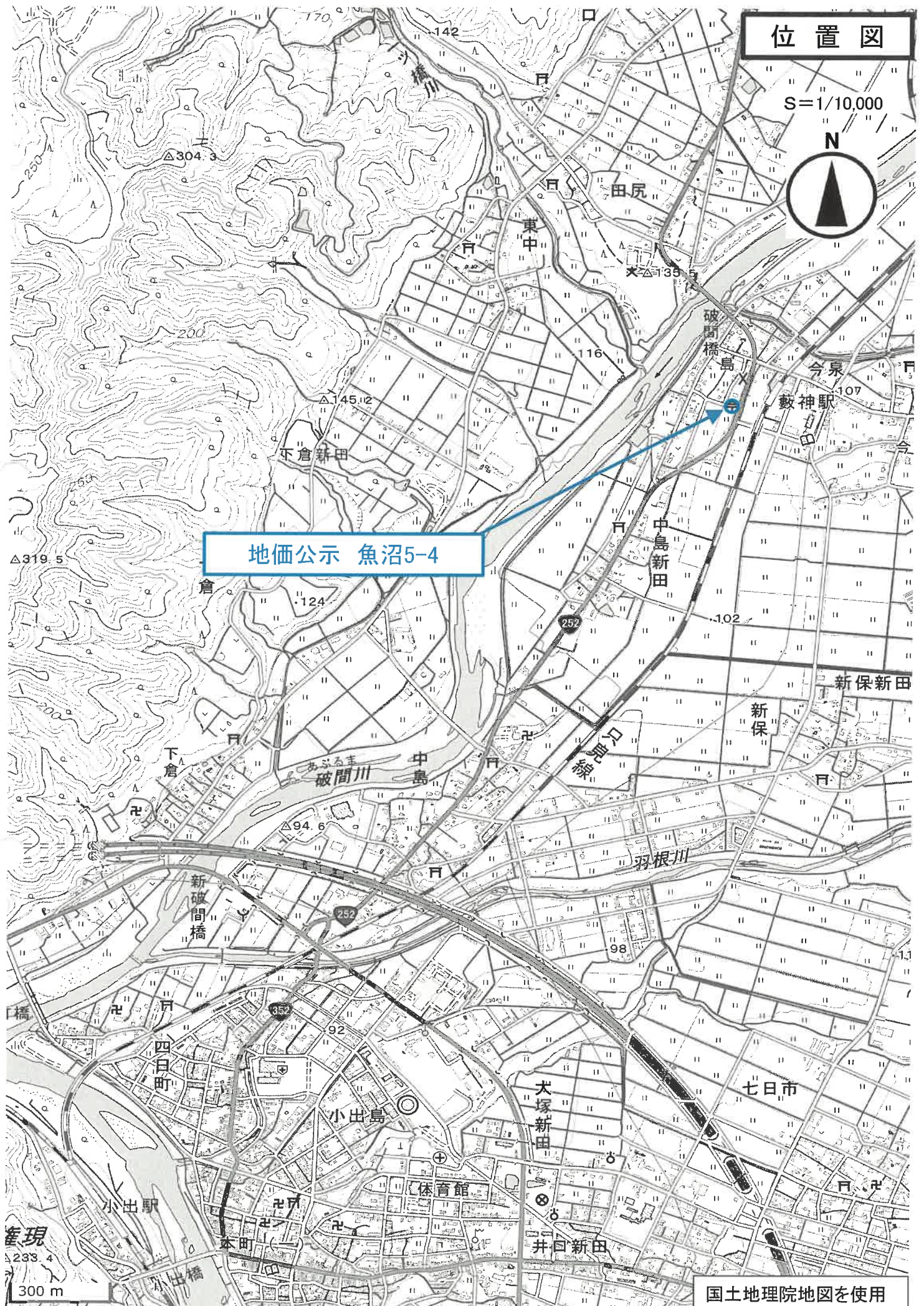


位置図

S=1/10,000



地価公示 魚沼5-4



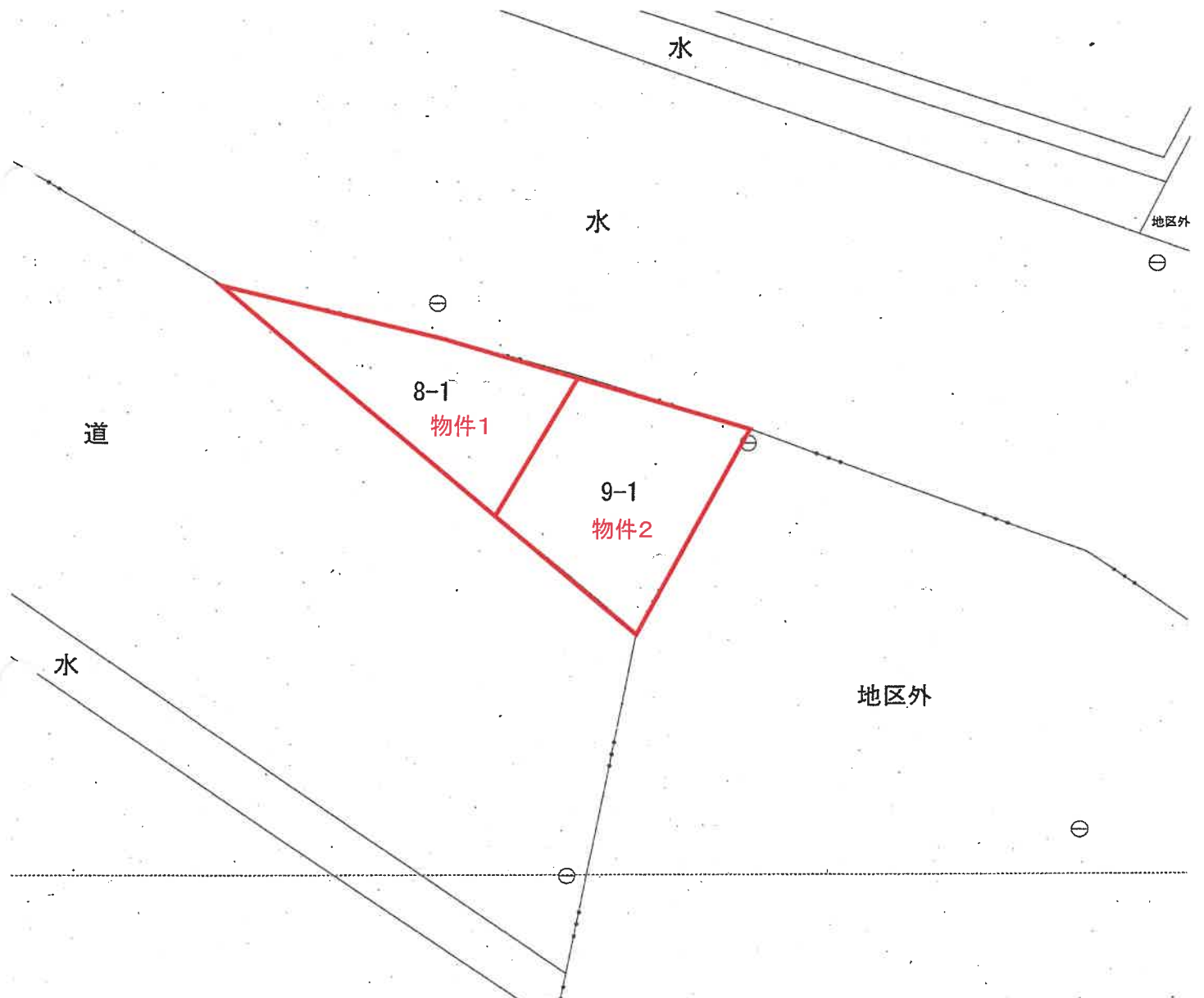
国土地理院地図を使用

公 図 写

法務局備付の公図を使用

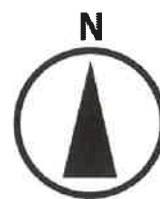


縮尺: 約1/500

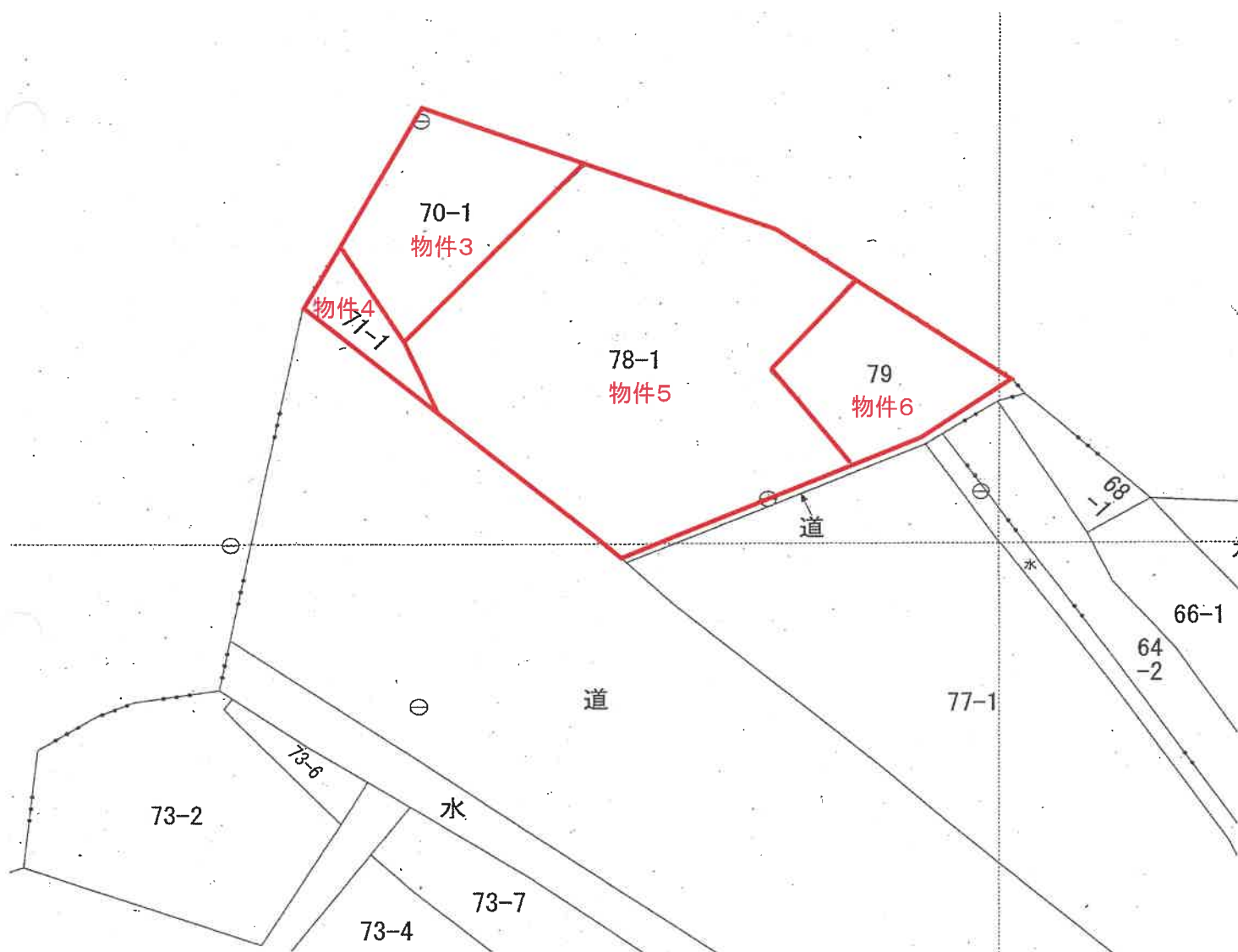


公 図 写

法務局備付の公図を使用



縮尺: 約1/500



建物図面・各階平面図写

法務局備付の建物図面
A3をA4に縮小(70%縮小)

物件7

平成 27 年 8 月 21 日 登記

106070

建物図面

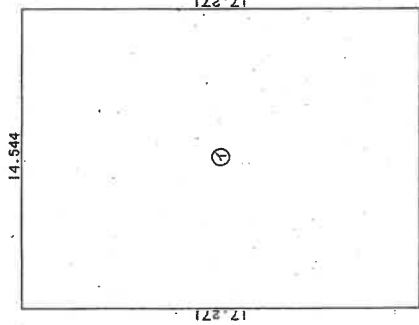
78 番 1

家屋番号

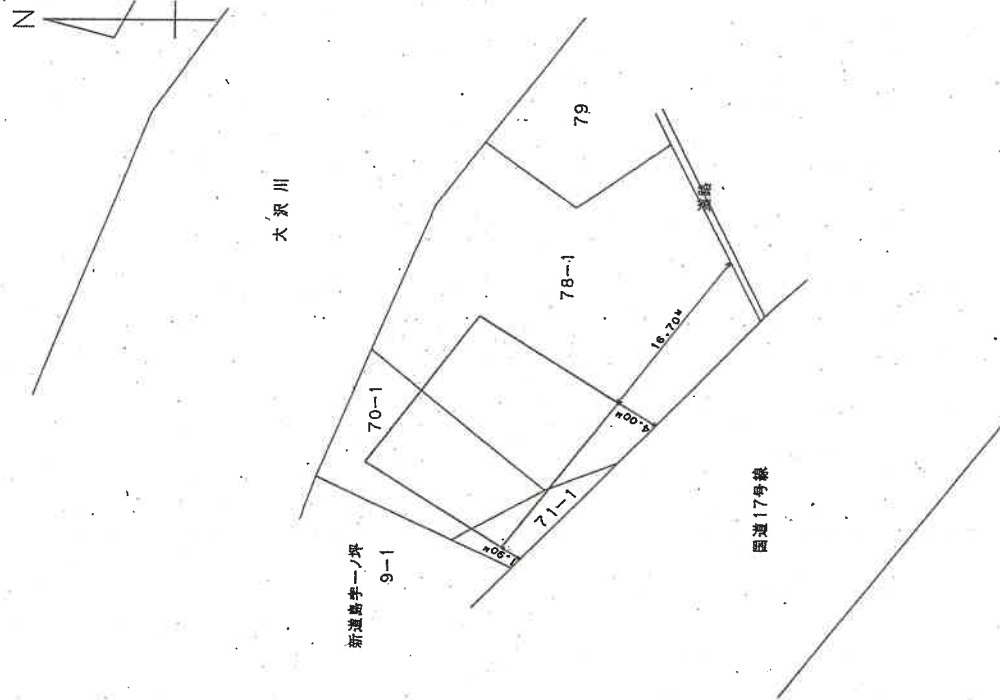
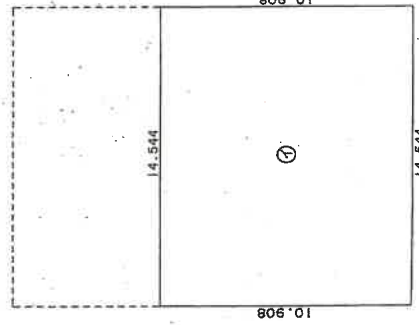
建物の所在
魚沼市下島字島田78番地1、70番地1、71番地1

各階平面図

1階、2階(各階同型)



3階



作製者

魚沼市

17年8月21日作製

縮尺 1/250

申請人

新潟県土地家屋調査士会

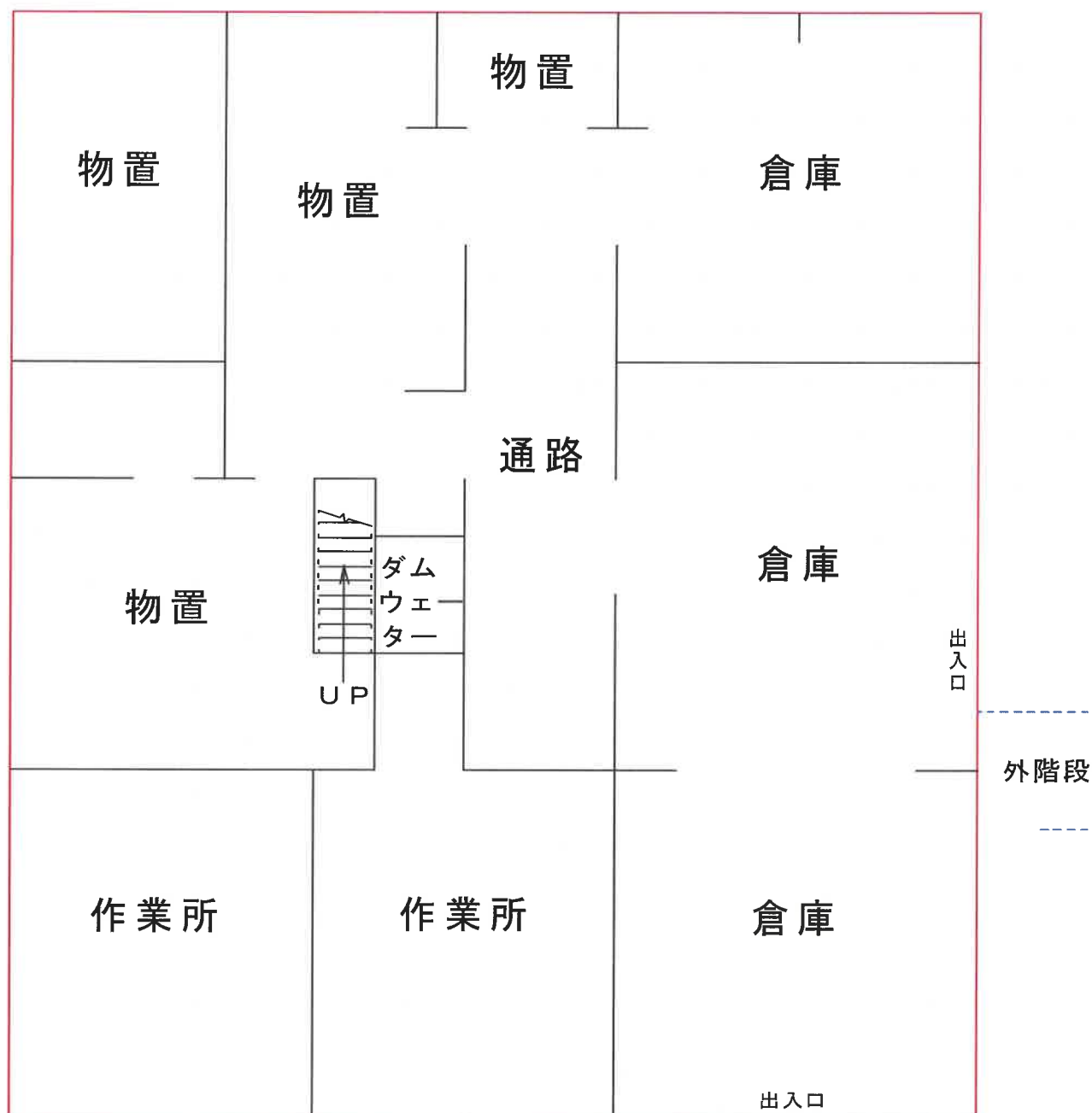
昭和 平成 年 月 日 登記

建物間取図

評価人が作成した概略図

物件7:1階

縮尺:約1/100

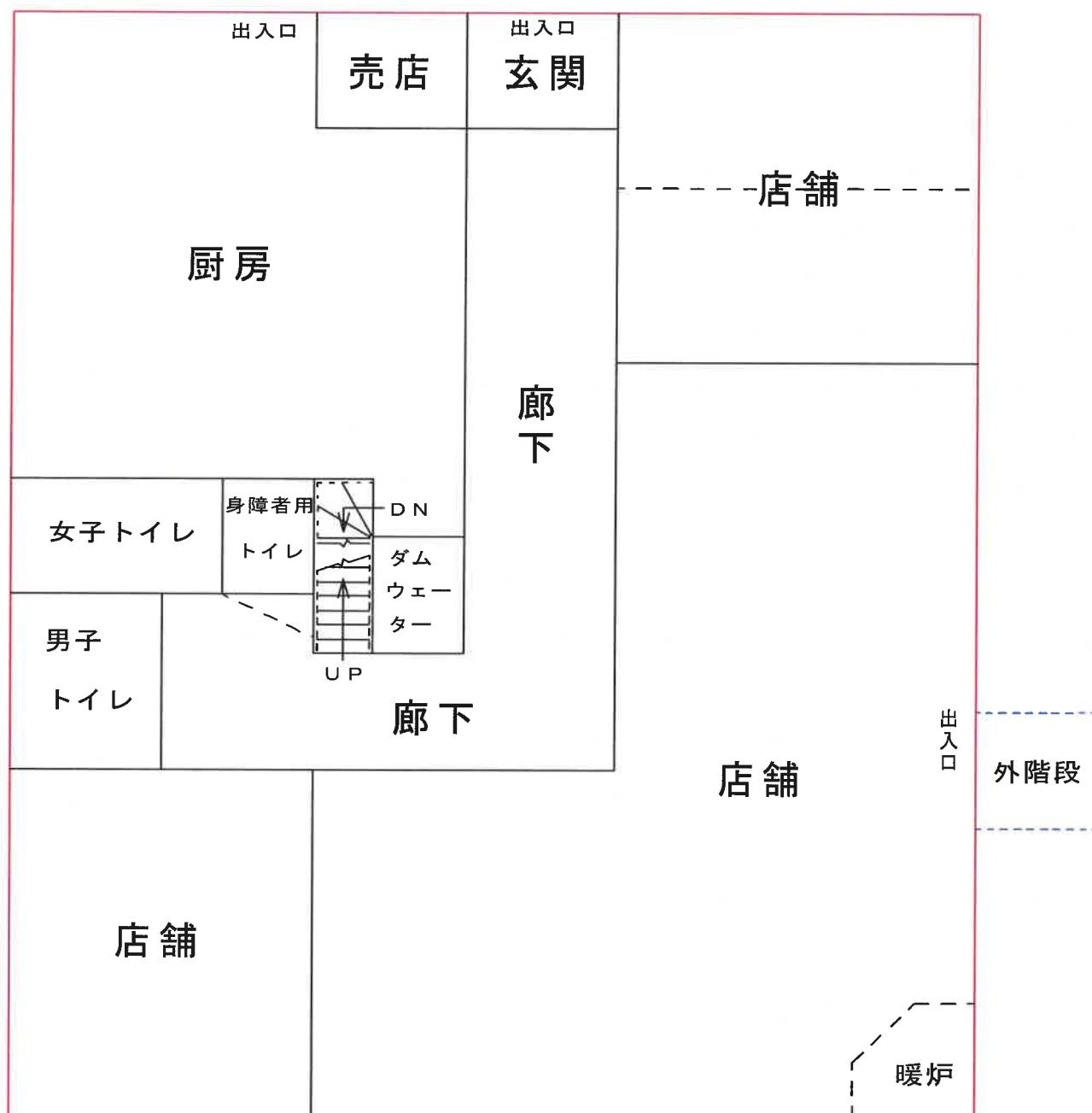


建物間取図

評価人が作成した概略図

物件7:2階

縮尺:約1/100



建物間取図

評価人が作成した概略図

物件7:3階

縮尺: 約1/100

