

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 本 部 裕 也

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 9 年 1 月 12 日 午前 9 時 00 分から 令和 9 年 1 月 19 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 9 年 1 月 21 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 9 年 2 月 10 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 9 年 1 月 26 日 午前 9 時 00 分から 令和 9 年 1 月 26 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。	

物件目録

- | | | |
|-----|-----------|--|
| 1 | 所在地 | 魚沼市中島字小門口 |
| | 地番 | 4 7 5 番 3 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 2 1 4 . 8 0 平方メートル |
| 2 | 所在地 | 魚沼市中島字小門口 |
| | 地番 | 4 7 5 番 8 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 5 8 . 9 6 平方メートル |
| ☆ 3 | 所在地 | 魚沼市中島字小門口 |
| | 地番 | 4 7 5 番 1 1 |
| | 地目 | 田 |
| | 地積 | 8 . 1 6 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地目 | 宅地 |
| 4 | 所在地 | 魚沼市中島字小門口 4 7 5 番地 3 |
| | 家屋番号 | 4 7 5 番 3 |
| | 種類 | 居宅 |
| | 構造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床面積 | 1 階 7 1 . 8 8 平方メートル
2 階 3 9 . 3 8 平方メートル |
| | (未登記附属建物) | |



物 件 目 録

種 類	車庫
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	約34平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 17 日

新潟地方裁判所長岡支部民事執行係

裁判所書記官 本 部 裕 也

1 不動産の表示

【物件番号 1～4】

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 1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 4】

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 魚沼市中島字小門口
 地 番 475 番 3
 地 目 宅地
 地 積 214.80 平方メートル

2 所 在 魚沼市中島字小門口
 地 番 475 番 8
 地 目 宅地
 地 積 58.96 平方メートル

☆3 所 在 魚沼市中島字小門口
 地 番 475 番 11
 地 目 田
 地 積 8.16 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

4 所 在 魚沼市中島字小門口 475 番地 3
 家屋 番号 475 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 71.88 平方メートル
 2 階 39.38 平方メートル

(未登記附属建物)

物 件 目 録

種 類	車庫
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	約34平方メートル



令和8年(ヌ)第20号
令和8年7月17日受理
令和8年8月27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 | 魚沼市中島字小門口 |
| | 地 番 | 4 7 5 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 4. 8 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 魚沼市中島字小門口 |
| | 地 番 | 4 7 5 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 8. 9 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 魚沼市中島字小門口 |
| | 地 番 | 4 7 5 番 1 1 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 8. 1 6 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 魚沼市中島字小門口 4 7 5 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 4 7 5 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 1. 8 8 平方メートル
2 階 3 9. 3 8 平方メートル |



(土地・建物用)

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		住居表示未実施	
土 地		物件 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1、物件2）上に下記主たる建物及び未登記附属建物を所有し、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：車庫 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約 3 4 平方メートル		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が主たる建物を居宅として、未登記附属建物を車庫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 [地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日 ☐ ある		
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 物件1ないし3の土地は、物件4の主たる建物及び同未登記附属建物の敷地として一体となって利用されている。
- 2 物件3の土地は北側で幅員約4メートルの市道中島側道3号線に接面する。
- 3 物件1ないし3の土地は北側の間口が約19.18メートル、奥行きが約13.5メートルないし22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。
- 4 物件1及び物件2の土地上に存在する未登記建物については、債務者Aの陳述から本件未登記建物の所有者をAと認定し、本件未登記建物は車庫として使用され、主たる建物の常用に供されていること、主たる建物に附属すると認められる程度の場所的關係にあること等から物件4の未登記附属建物と認定した。
- 5 物件3の土地に対する魚沼市農業委員会からの「農地等の現況に係る照会に対する回答書」によれば、次の回答がなされている。
 - ① 現況地目：非農地
 - ② 転用の許可等の有無とその内容：無（許可を得ることが必要であるが、許可を得ていない。）
 - ③ 都道府県からの指示事項：現状回復命令を行わない。
 - ④ 地上権、永小作権、質権、使用貸借による権利、賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利に関する許可に関する事項：無
 - ⑤ 買受適格証明書の要否：要する（違反転用により宅地の様相となっている。）
- 6 物件1の土地上に東北電力株式会社が所有し、管理する電柱（電柱名は判読不能）1本が存在する。
- 7 物件4の主たる建物は、建物の2階、南東側の庇と雨樋が一部損壊している。
- 8 物件4の主たる建物内及び同未登記附属建物内は、特に目立った損傷等は確認できなかった。
- 9 隣地等の所有者（登記簿上）
 - ① 魚沼市中島字小門口475番4の所有者：B
 - ② 魚沼市中島字小門口475番7、同所475番1、同所475番9の所有者：C
 - ③ 魚沼市中島字小門口475番10の所有者：D
 - ④ 魚沼市中島字小門口474番12、同所474番13、同所474番14（いずれも公衆用道路）、同所474番16（用悪水路）の所有者：北魚沼郡広神村
 - ⑤ 魚沼市中島字小門口474番11（公衆用道路）の所有者：独立行政法人日本高速道路保有・債務返済機構

（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
☒ A (債務者)	1 物件1ないし4の土地建物の所有者であったEは私の父にあたります。父は平成17年3月に他界し、物件1ないし4の土地建物を私が相続しました。 2 物件4の主たる建物には私が単身で居住しています。 3 物件4の未登記附属建物は、私が車庫として使用しています。本件未登記建物は父が平成8年に建てた建物で、私が相続により取得した建物です。 4 物件4の主たる建物は積雪の影響で、雨樋や庇が一部損壊している個所があります。損壊個所はまだ修繕していません。 5 物件1ないし3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。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

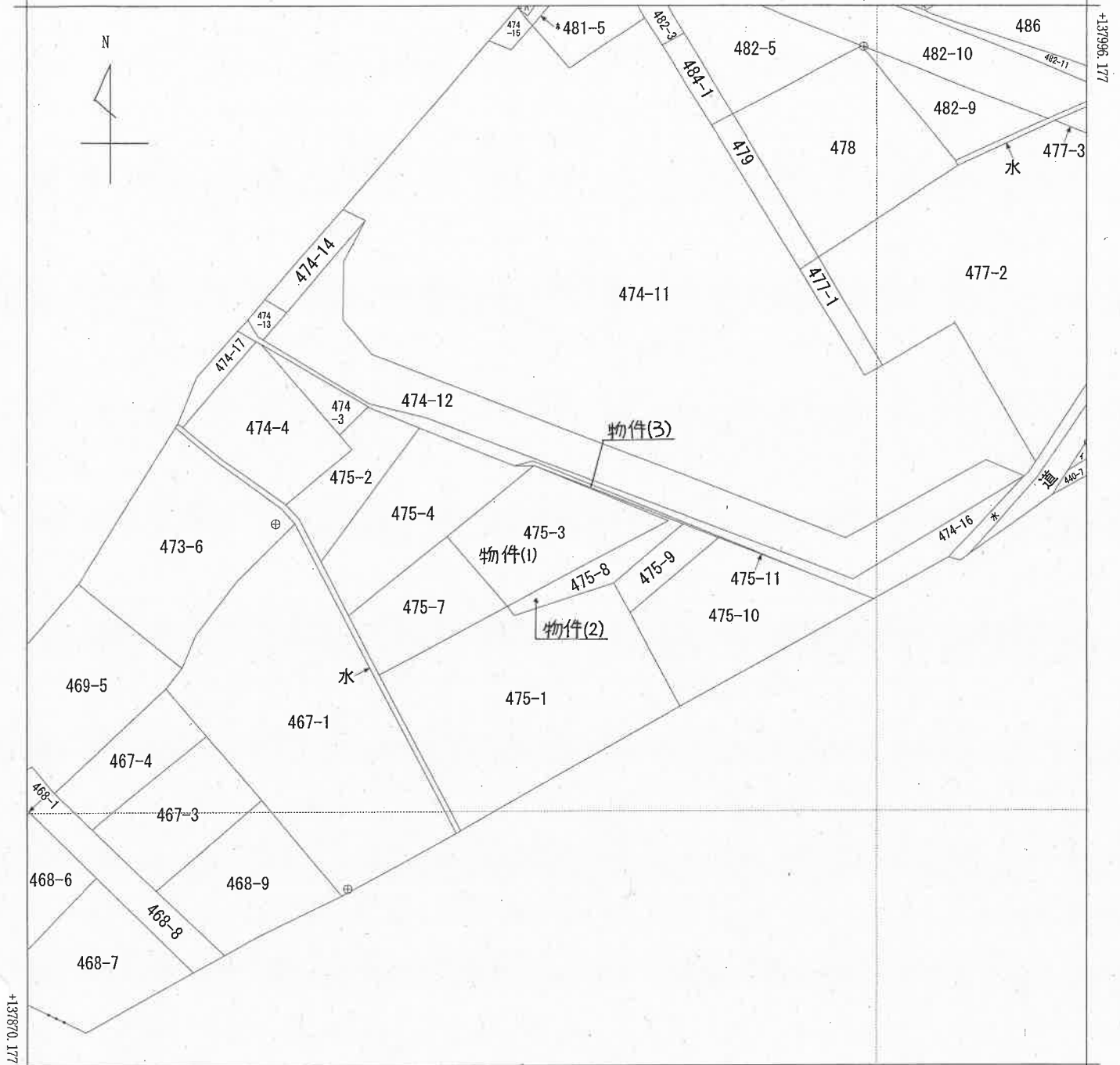
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年7月22日 (水) 13:30-13:40	新潟地方法務局南魚沼支局	公図、地積測量図、建物図面、登記事項要約書取得。 土地上に存在する建物の登記の有無の調査
8年7月22日 (水) 14:20-14:30	魚沼市役所税務課、建設課	名寄帳写及び間取図写の交付申請書持参(令和8年7月27日名寄帳写等取得)。道路調査
8年7月22日 (水) 14:35-14:40	魚沼市農業委員会事務局	農地等の現況にかかる照会書持参(令和8年8月5日回答書受領)
8年7月22日 (水) 14:55-15:05	目的物件所在地	外観調査
8年8月19日 (水) 13:30-14:30	目的物件所在地	立入調査。写真撮影。債務者Aと面談
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 440-10 ハ 481 ホ 481-4
ロ 440-6 ニ 481-4 ヘ 489-1

(座標値種別：図上測定)

+41143.445



+41018.445 (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(touhokutaiheiyuoki2011.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	所 在 魚沼市中島字小門口					地 番		475番3		
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14条第1項)		種類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和36年10月				備 付 年 月 日 (原図)	平成22年5月17日			補 事 記 項	

(6 枚目)

登記年月日：平成8年7月5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)

前 475-3 後・新 同一 043391 地 積 測 量 図

地 番 475-3 475-7

土地の所在 北魚沼郡北上市中島字小門口 (s24-1)

座標求積表

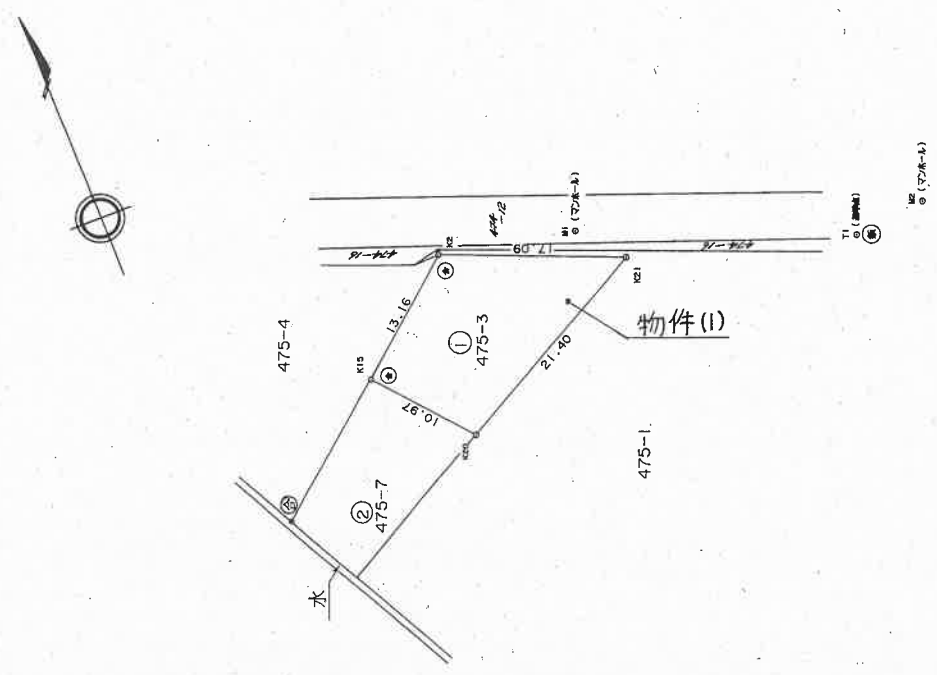
地 番	① 475-3	Xn	Yn	(Xn-1) - (Xn-1)Yn	距	備
K15	244.494	186.562	-644.944834	10.97		
K20	234.805	181.417	-4230.825857	21.40		
K21	221.173	197.914	684.188698	17.09		
K2	238.262	198.156	4621.196076	13.16		
倍		面 積	429.614083			
地 積		面 積	214.8070415			
地 積		地 積	214	m ²		

地 番	② 475-7	Xn	Yn	(Xn-1) - (Xn-1)Yn	距	備
K15	364.4964	214.8070415	149.6893585	149		
倍		面 積	429.614083			
地 積		面 積	214.8070415			
地 積		地 積	214	m ²		

引 照 点 表

点 番	X(座標)	Y(座標)	距離
P 1 M1(ワホホ)	225.802	200.318	
P 2 M2(ワホホ)	194.023	203.109	
境界点 P 1	23.20	53.11	
K15	23.20	53.11	
K21	5.21	27.64	

T1...基準点(任意座標) X=200.000 Y=200.000
M1-M2の距離...31.90M



⑤ 石杭・⑥ 金属標・⑦ コンクリート杭・⑧ 合成樹脂杭・⑨ 鉛柱

作 製 者 (平成 9 年 6 月 28 日作製)

申 請 人

新潟県土地家屋調査士会 昭和 8 年 7 月 5 日登記

縮尺 1/500

登記年月日：平成8年7月5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)

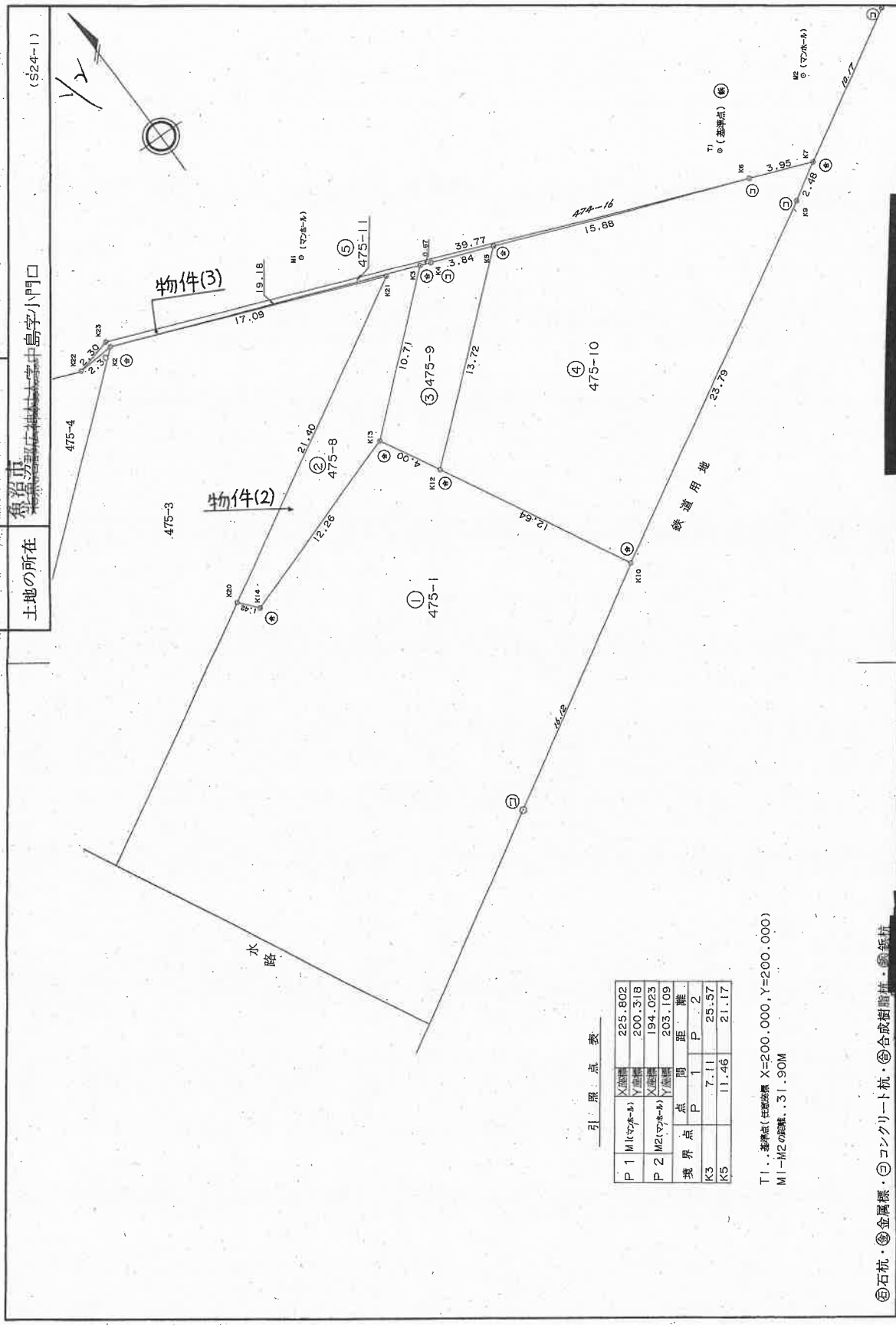
043395
測量図

後・新 同→

前 475-1

地番 475-8, -9, -10, -11

土地の所在 新潟県北魚沼郡神林町大字中島字小門口



引：照：点：表

P 1	M1 (27.8-4)	X座標	225.802	
		Y座標	200.318	
P 2	M2 (27.8-4)	X座標	194.023	
		Y座標	203.109	
境界点		点	間	距離
K3	P 1	P 2		
K5			7.11	25.57
			11.46	21.17

T1：基準点(任意設置) X=200.000, Y=200.000
M1-M2の距離：31.90M

⑤ 石杭・⑥ 金属標・⑦ コンクリート杭・⑧ 合成樹脂杭・⑨ 鉄杭

作製者

平成8年6月28日作製

申請人

縮尺 1/250

新潟県土地家屋調査士会 昭和・平成 8年 7月 5日登記

登記年月日：平成8年7月5日

新潟県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)

前 475-1 後新 043396
地 番 475-8、-9、-10、-11
土地の所在 魚沼市 北魚沼郡 中島字小門口

地 積 測 量 図

(S24-1)

2/2

座標求積表

地番	②	475-8							
測点	Xn	Yn	(Xn-1) - Xn-1	Yn	距離				
K20	234.805	181.417	2245.035375		1.42				
K14	235.548	180.750	-1941.797250		12.26				
K13	224.062	188.520	-2727.507360		10.71				
K3	219.080	198.004	2811.658800		19.18				
K2	238.262	198.156	414.740508		17.09				
K21	221.173	197.914	-684.188698		21.40				
		倍面積	117.939375						
		面積	58.9696875						
		地積	58						

地番	⑤	475-9							
測点	Xn	Yn	(Xn-1) - Xn-1	Yn	距離				
K13	224.062	188.520	370.441800		4.00				
K12	221.045	185.894	-1764.134060		13.72				
K5	214.572	197.995	-522.112815		3.84				
K4	218.408	197.999	892.579492		0.67				
K3	219.080	198.004	1119.514516		10.71				
		倍面積	96.289033						
		面積	48.1445165						
		地積	48						

地番	④	475-10							
測点	Xn	Yn	(Xn-1) - Xn-1	Yn	距離				
K12	221.045	185.894	-575.713718		12.64				
K10	211.475	177.642	-4398.771204		23.79				
K9	196.283	195.952	-3277.493152		2.48				
K7	194.749	197.905	477.544765		3.95				
K6	198.696	197.939	3923.744797		15.88				
K5	214.572	197.995	4424.990255		13.72				
		倍面積	574.301743						
		面積	287.1508715						
		地積	287						

地番	⑤	475-11							
測点	Xn	Yn	(Xn-1) - Xn-1	Yn	距離				
K22	240.344	197.180	-39.436000		2.30				
K2	238.262	198.156	-4213.589184		19.18				
K3	219.080	198.004	-3931.171416		0.67				
K4	218.408	197.999	-892.579492		3.84				
K5	214.572	197.995	-3902.877440		15.88				
K6	198.696	197.939	4728.762710		39.77				
K23	238.462	198.502	8267.211296		2.30				
		倍面積	16.320474						
		面積	8.1602370						
		地積	8.16						

残地番	①	475-1							
公積	Xn	Yn	(Xn-1) - Xn-1	Yn	距離				
	961.1398		402.4253125						
		総計	558.7144875						
		地積	558						

⑤石杭・⑤金属標・⑤コンクリート杭・⑤合成樹脂杭・⑤新杭

作製者

地1
(平成8年6月27日作製)

申請人

縮尺 1/250

新潟県土地家屋調査士会 昭和・平成8年7月5日登記

登記年月日：平成8年7月10日

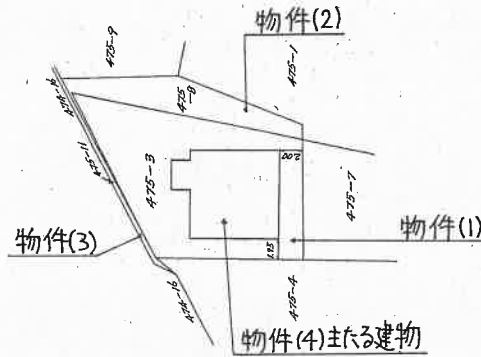
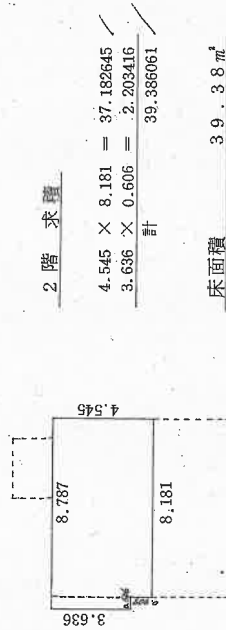
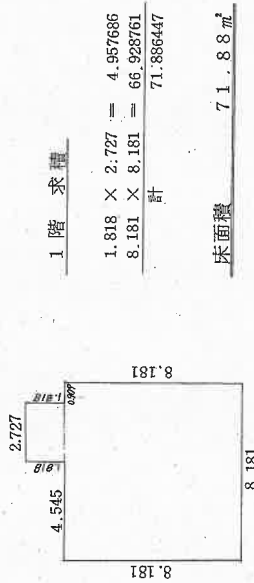
新潟地方法務局南魚沼支局備付の図面写(ただし A3をA4に縮小)

108181

建物図面

家屋番号	475番3
建物の所在	魚沼市 北魚沼郡広域村表京中島字小門口475番地3

各階平面図



作製者

(平成

5日作製)

縮尺

1/250

申請人

新潟県土地家屋調査士会

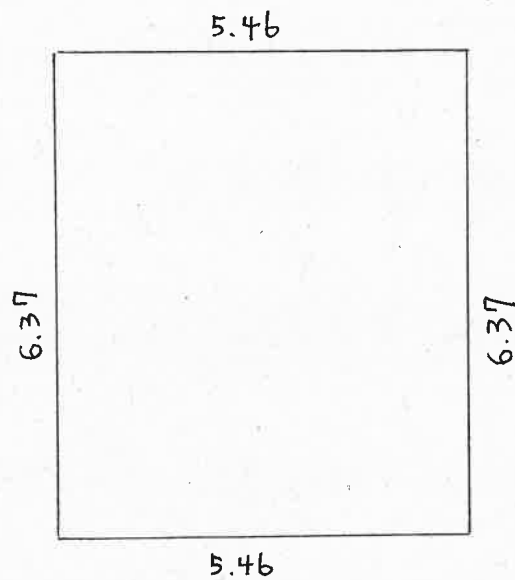
昭和・平成8年7月10日登記

縮尺

1/500

各階平面図 (概 略)

物件(4) 未登記附属建物

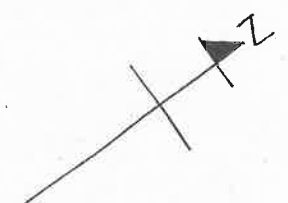


床面積(概測)

$$\begin{aligned} 5.46 \times 6.37 &= 34.7802 \text{ (m}^2\text{)} \\ &\div 34 \text{ (m}^2\text{)} \end{aligned}$$

縮尺: 約 $\frac{1}{100}$

土地建物位置関係図(概略)



執行官作成

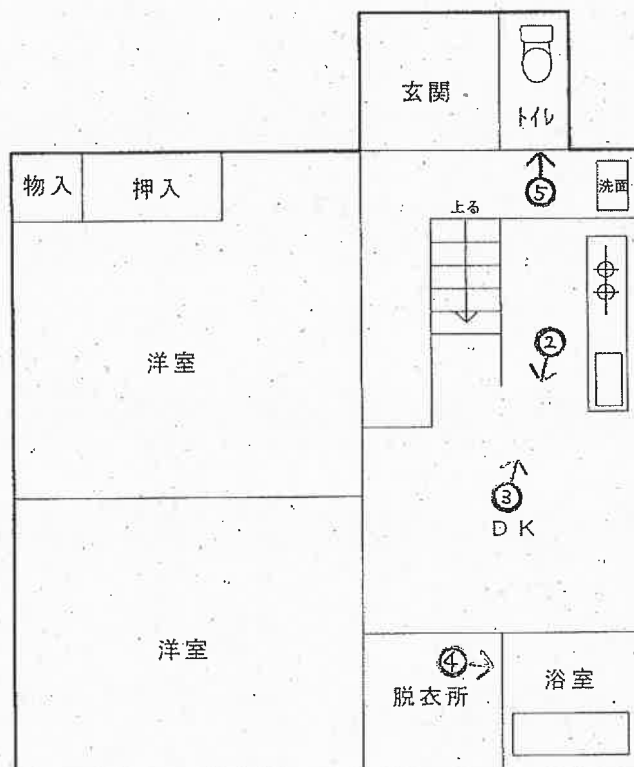
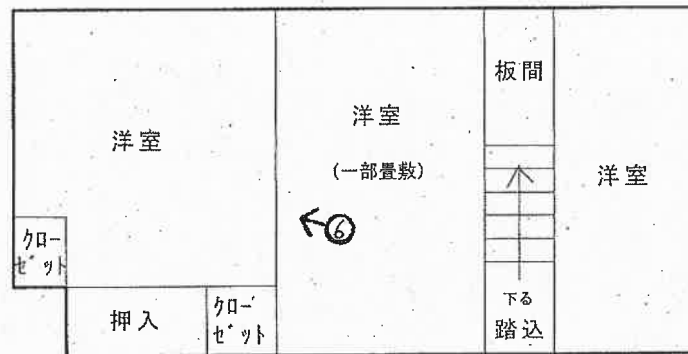
縮尺: 約 $\frac{1}{200}$

印は写真撮影位置、方向

(12 枚目)

建物間取図（概略）

物件4 主たる建物



執行官作成

➡ 印は写真撮影位置、方向

間 取 図 (概 略)

物件 4 未登記附属建物

縮尺 1/100

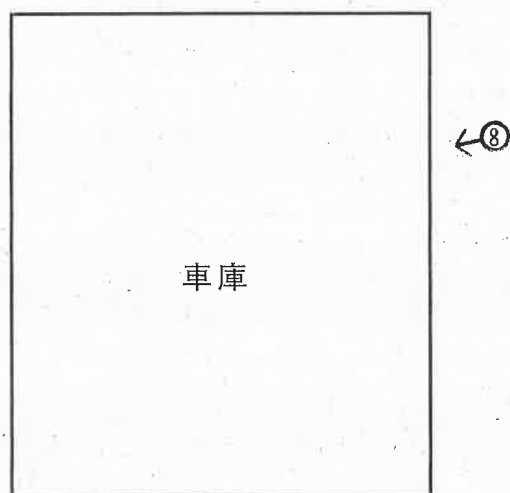


写真 /



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8



令和8年（ヌ）第20号
令和8年8月19日 現地調査
令和8年9月4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 1,290,000円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 440,000円
2 (土地)	金 120,000円
3 (土地)	金 10,000円
4 (建物)	金 720,000円

- ① 一括価格は、物件1～4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1～3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 地目 地積	魚沼市中島字小門口 475番3 宅地 214. 80㎡	
2	所在地 地目 地積	魚沼市中島字小門口 475番8 宅地 58. 96㎡	
3	所在地 地目 地積	魚沼市中島字小門口 475番11 田 8. 16㎡	宅地
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	魚沼市中島字小門口 475番地3 475番3 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 71. 88㎡ 2階 39. 38㎡	未登記附属建物 種類 車庫 構造 木造亜鉛メッキ 鋼板葺平家建 床面積 約34㎡
	特 記 事 項		
1～4	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1～3)

位 置 ・ 交 通	物件1～3の土地は、JR上越線「小出」駅の北東方、道路距離約2.0kmに位置し、バス停「中島」からは南西方、道路距離約250mに位置する。
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、魚沼市役所から北方、道路距離約1.0kmに位置する。関越自動車道の高架及びJR只見線の線路に近く、北方に破間川、南方に羽根川がある。周辺は工場や店舗、農地等が混在する。
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 用途指定なし 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1～3は隣接する一体地(以下、「対象土地」という。)であり、登記記載上の合計地積は281.92㎡である。対象土地は、北側で約4.0mの舗装市道と接面し、縦約13.5～22.0m、横約12.5～約17.0mのやや不整形形状の中間画地である。接面道路とはほぼ等高に接する。
接 面 道 路	対象土地は、北側で幅員約4.0mの舗装市道(中島側道3号線)に接面する。当該道路は建築基準法第42条第1項第1号の道路に該当する。
土地の利用状況及び 隣地の状況等	対象土地は、物件4の敷地として利用されている。敷地の北東側には未登記附属建物(車庫)がある。隣地は、住宅地、田である。
供 給 処 理 施 設	上水道 あり(引込済) ガ ス あり(引込済) 下水道 あり(引込済)

特 記 事 項	・ 物件3は登記上の地目が田である。魚沼市農業委員会への照会によると、以下のとおりである。 ①現況地目：非農地 ②転用の許可等の有無とその内容：無（許可を得ていない。） ③都道府県からの指示事項：原状回復命令を行わない。 ④地上権、永小作権、質権、使用貸借による権利、賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利に関する事項：無 ⑤買受適格証明書の要否：要する（違反転用により宅地の様相となっている。） ・ 物件3は細長い形状となっており、隣地の475番4の一部と475番9の全部及び475番10の一部と接している。（土地建物位置関係図、地積測量図写参照。）また、物件3と474番12（登記地目：公衆用道路、所有者：北魚沼郡広神村）との間には、474番16（登記地目：用悪水路、所有者：北魚沼郡広神村）が存在するが、現況は474番16と474番12が舗装された市道部分と思われ、この現況幅員は約4.0mである。 ・ 物件1の土地上に、東日本電信電話株式会社所有管理の電柱が1本存在する。
----------------	---

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（登記記載）	昭和56年10月30日	新築
		平成8年4月26日	増築
	経過年数	約45年	
	経済的残存耐用年数	なし	
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺	
	外 壁	サイディング	
	内 壁	ビニールクロス、合成樹脂板	
	天 井	ビニールクロス、石膏ボード	
	床	フローリング、クッションフロア等	
	設 備	システムキッチン、水洗トイレ等	
	そ の 他	特になし	
床面積（現況）	1階	71.88㎡	
	2階	39.38㎡	
	計	111.26㎡	
現況用途等	階 層	2階建	
	現況用途	居宅	
	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、維持管理状態はやや劣る。		
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。		
特記事項	・ 物件4の建物の2階南東側の庇と雨樋が一部損壊している。 ・ 物件4の建物は目立った損傷等は確認されなかったが、屋根、外壁等の建物外観は築年相応の劣化状況にあり、建物内部の壁、天井、床の仕様材、設備の多くは、竣工当初から使用されている。		

区 分	未登記附属建物
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日 平成8年頃 経過年数 約30年 経済的残存耐用年数 なし
仕 様	構 造 木造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 サイディング 内 壁 現わし 天 井 現わし 床 モルタルタタキ 設 備 - そ の 他 -
床面積（現況）	概測 約34㎡
現況用途等	階 層 平家建 現況用途 車庫 間 取 り -
品 等	使用資材 普通 施 工 普通
保守管理の状態	築年相応の現況であり、維持管理状態は普通。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	なし

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	9,760	0.95	214.80	0.90	1,790,000
2	9,760	0.95	58.96	0.90	490,000
3	9,760	0.95	8.16	0.90	70,000
合計					2,350,000

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。

地価調査「魚沼(県)ー7」を規準した価格

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した価格} \\ 8,750\text{円/㎡} & \times & 98.2 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 88 & \div & 9,760\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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。 $\triangle 12\%$

イ 個 別 格 差 : 形状 $\triangle 5\%$

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考慮。 $\triangle 10\%$

② 物件4(建物)

当該建物の経過年数及び現況等を考慮の上、経済的残存耐用年数が満了しているものと判断し、現価率を1.0%と査定した。

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
2(主)	220,000	111.26	0.01	240,000
2(附)	100,000	34.00	0.01	30,000
合計				270,000

ウ 現価率

建物の経過年数及び現況等を考慮の上、経済的残存耐用年数が満了しているものと判断し、現価率を上記のとおり判定した。

2 評価額の判定

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

物件4について法定地上権が成立し、その範囲は物件1～3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	1,790,000	0.50	法定地上権	900,000
2	490,000	0.50	法定地上権	250,000
3	70,000	0.50	法定地上権	40,000
合計				1,190,000

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	1,790,000	－ 900,000	－	0.70	0.70	440,000
2	490,000	－ 250,000	－	0.70	0.70	120,000
3	70,000	－ 40,000	－	0.70	0.70	10,000
4	270,000	＋ 1,190,000	－	0.70	0.70	720,000
一 括 価 格 (合 計)						1,290,000

- ウ 占有減価率 : 必要なし。
- エ 市場性修正率 : 取得に際し買受適格証明書を要すること、及び建物の築年、現況、維持管理状態等から、補修して再利用ないしは建物取壊しのいずれにしても、相応の費用負担が懸念されることから、需要者が限定的で流通性が劣ることを勘案し、△30%の市場性減価と査定した。
- 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。

第6 参考価格資料

地価調査「魚沼(県)－7」

所	在	:	魚沼市新保字家ノ浦248番2外
価	格	:	8,750円/㎡
位	置	:	JR只見線「藪神」駅の南方、道路距離約1.2kmに位置する。
価	格	時	点
		:	令和7年7月1日
地	積	:	327㎡
供給処理施設	:		上水道、下水道
接面街路	:		東側6.5m市道、北側道
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	:		一般住宅や事業所等も介在する農家住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写(地図 法第14条第1項)
- 3 地積測量図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物間取図

以 上

位置図

$$S = 1/10,000$$

藪神獸



泉

地価調査 魚沼(県)-7

新保新田

新

羽根川

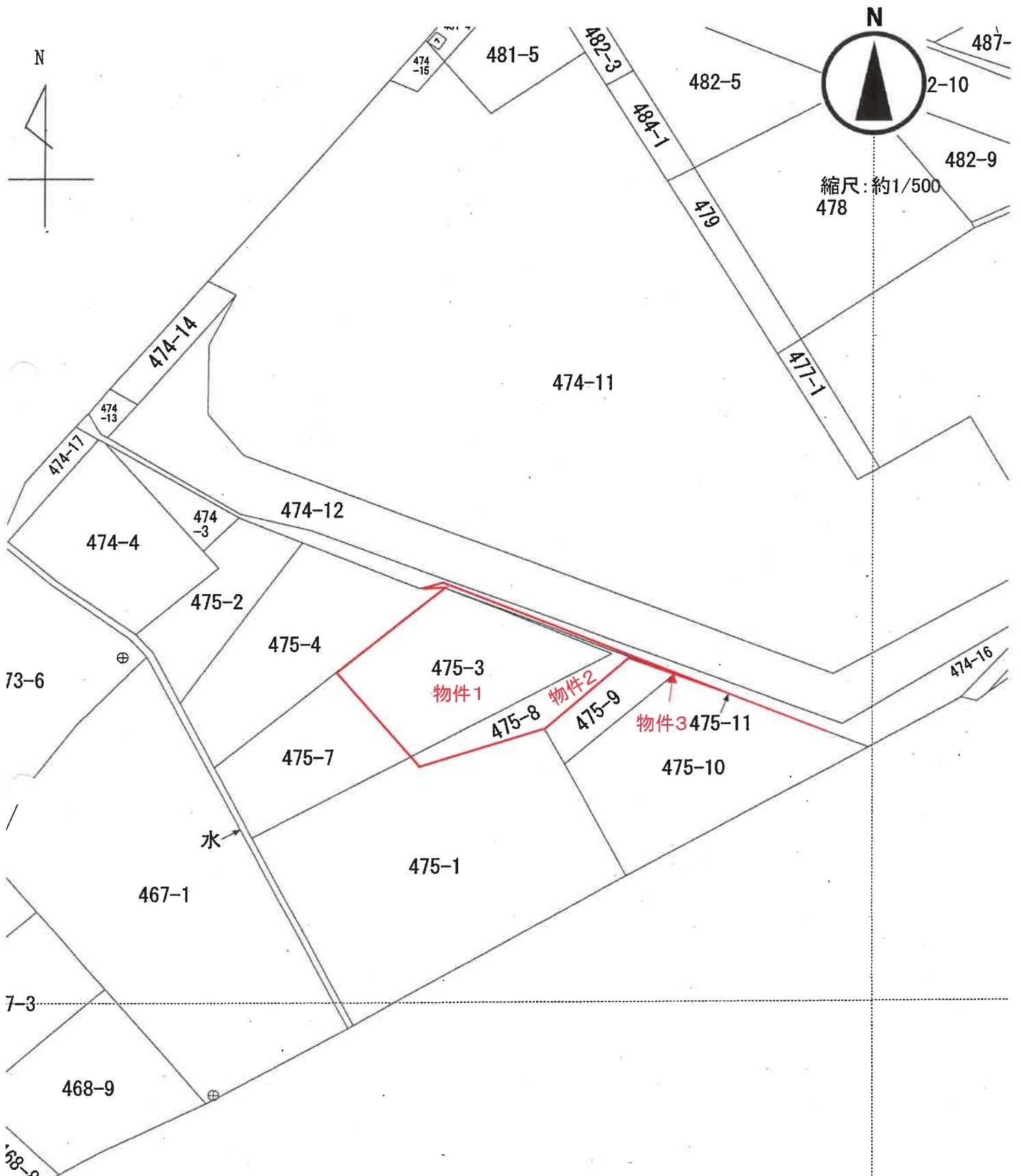
目的物件所在地

最寄駅

国土地理院地図を使用

公 図 写

法務局備付の公図を使用



(524-1)

土地の所在
北条市北条中島字小門口

座標求積表

地 番	① 475-3		Y _n	(X ₀ +1) — X _n -1)Y _n	距	備
	測 点	X _n				
K15	244.494	186.562	-644.944834			
K20	234.805	181.417	-4230.825857			21.40
K21	221.173	197.914	684.188698			17.09
K2	238.262	198.156	4621.196077			13.16
估 面 積						429.614083
面 積						214.8070415
地 積						214 m ²

043395

後・新

(前) 475-1

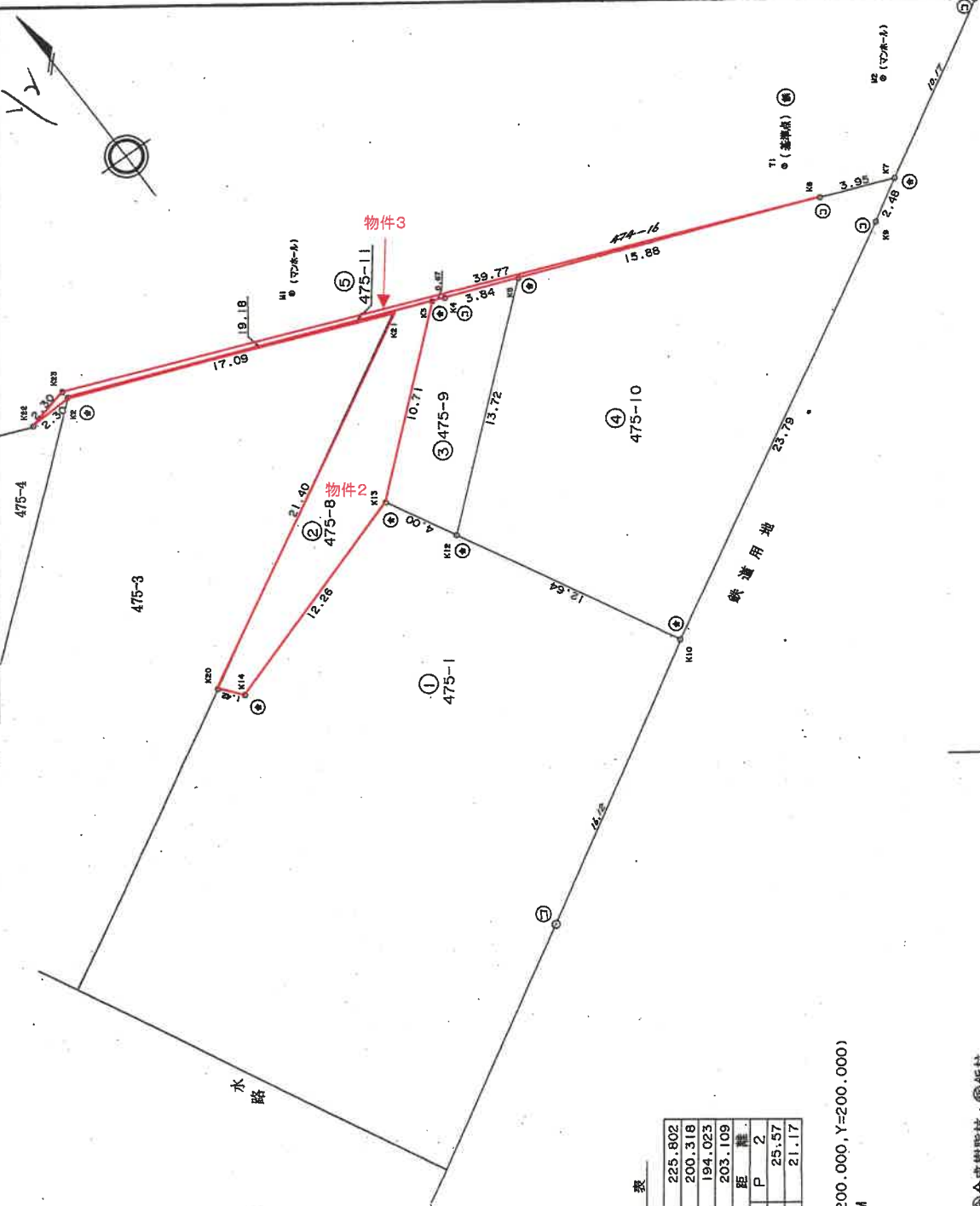
地積測量図

番 475-8, -9, -10, -11

土地の所在

(s24-1)

角治市 北沢町 中島字小門口



引 照 点 表

P 1	M1(ヤナギ)	X座標	225.802
		Y座標	200.318
P 2	M2(ヤナギ)	X座標	194.023
		Y座標	203.109
境界点	点	間	距
		P 1	P 2
K3		7.11	25.57
K5		11.46	21.17

T1..基準点(任意座標) X=200.000, Y=200.000
M1-M2の距離..31.90M

物件2、物件3

⑤石杭・⑥金属標・⑦コンクリート杭・⑧合成樹脂杭・⑨鉄杭

作製者

平成 8 年 6 月 28 日 作製

申請人

新潟県土地家屋調査士会

縮尺 1/250

(524-1)

土地の所在 北角2部1地中島字小門口

座標求積表

地番	②	475-8	Xn	Yn	(Xn-1)Yn	距離
測点						
K20	✓		181.417	2245.035375	1.42	
K14	✓		233.548	180.750	-1941.797250	12.26
K13	✓		224.062	188.520	-2727.507360	10.71
K3	✓		219.080	198.004	2811.656800	19.18
K2	✓		238.262	198.156	414.740508	17.09
K21	✓		221.173	197.914	-684.188698	21.40
併面積					117.939375	
地積					58.9696875	58

地番	③	475-9	Xn	Yn	(Xn-1)Yn	距離
測点						
K13	✓		224.062	188.520	370.441800	4.00
K12	✓		221.045	185.894	-1764.134060	13.72
K5	✓		214.572	197.995	-522.112815	3.84
K4	✓		218.408	197.999	892.579492	0.67
K3	✓		219.080	198.004	1119.514616	10.71
併面積					96.289033	
地積					48.1445165	48

地番	④	475-10	Xn	Yn	(Xn-1)Yn	距離
測点						
K12	✓		221.045	185.894	-375.713718	12.64
K10	✓		211.475	177.642	-4398.771204	23.79
K9	✓		196.283	195.952	-3277.493152	2.48
K7	✓		194.749	197.905	477.544765	3.95
K6	✓		198.696	197.939	3923.744797	15.88
K5	✓		214.572	197.995	4424.990255	13.72
併面積					574.301743	
地積					287.1508715	287

地番	⑤	475-11	Xn	Yn	(Xn-1)Yn	距離
測点						
K22	✓		240.344	197.180	-39.436000	2.30
K2	✓		238.262	198.156	-4213.589184	19.18
K3	✓		219.080	198.004	-3331.171416	0.67
K4	✓		218.408	197.999	-892.579492	3.84
K5	✓		214.572	197.995	-3902.877440	15.88
K6	✓		198.696	197.939	4728.762710	39.77
K23	✓		238.462	198.502	8267.211296	2.30
併面積					16.320474	
地積					8.16	8

地番	①	475-1	公積	地積
公積			961.1398	402.4253125
地積				558.7144875
併面積				558

⑥石杭・⑦金属標・⑧コンクリート杭・⑨合成樹脂杭・⑩鉄杭

作製者

平成 0 年 6 月 20 日作製)

申請人

新潟県土地家屋調査士会 昭和・平成 8 年 7 月 5 日登記

縮尺

1/250

地積測量図写

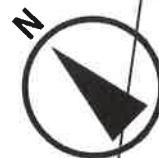
法務局備付の地積測量図
A3をA4に縮小(70%縮小)

物件2、物件3

土地建物位置関係図

現地調査の結果を基に
評価人が作成した概略図

縮尺: 約1/250



市道 中島側道 3 号線

475-10

475-9

未登記
附属建物

475-8
物件 2

物件 1
475-3

物件 3
475-11

物件 4

475-4

475-1

475-7

108181

各階平面図

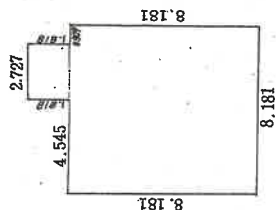
建物図面

475番3

家屋番号

北魚沼郡佐和田町中島字小門口475番地3

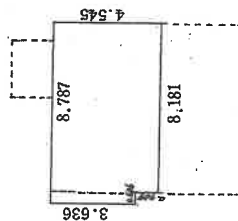
建物の所在



1階 求積

$$\begin{aligned} 1.818 \times 2.727 &= 4.957686 \\ 8.181 \times 8.181 &= 66.928761 \\ \text{計} &71.886447 \end{aligned}$$

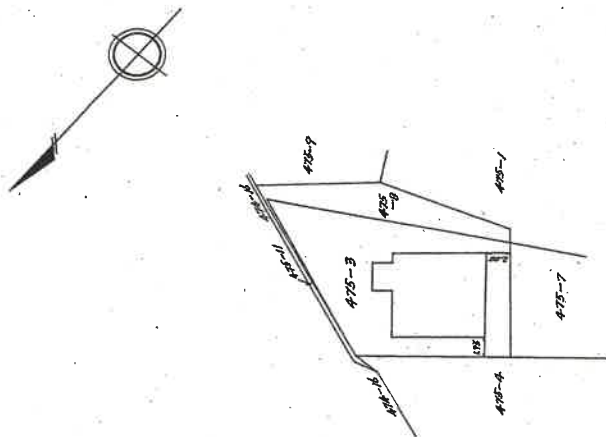
$$\text{床面積} \quad 71.88 \text{ m}^2$$



2階 求積

$$\begin{aligned} 4.545 \times 8.181 &= 37.182645 \\ 3.636 \times 0.606 &= 2.203416 \\ \text{計} &39.386061 \end{aligned}$$

$$\text{床面積} \quad 39.38 \text{ m}^2$$



作製者

5日作製)

縮尺 1/250

申請人

新潟県土地家屋調査士会

冊印 平成8年7月10日登記

物件4

建物図面・各階平面図写

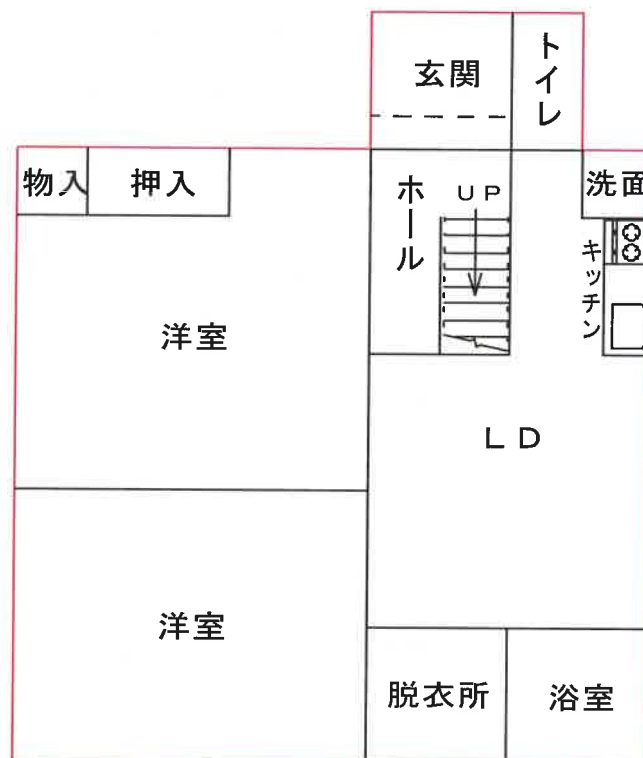
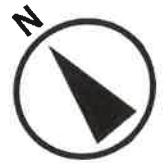
法務局備付の建物図面
A3をA4に縮小(70%縮小)

建物間取図

評価人が作成した概略図

物件4:1階

縮尺:約1/100

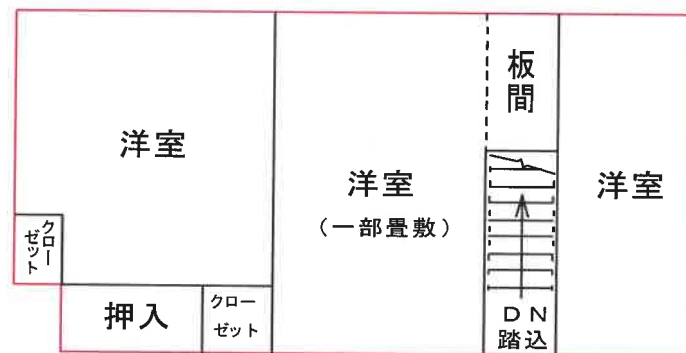
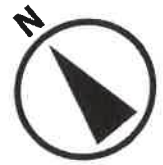


建物間取図

評価人が作成した概略図

物件4:2階

縮尺:約1/100



建物間取図

評価人が作成した概略図

物件4: 未登記附属建物

縮尺: 約1/100

