

## 期間入札の公告

令和 6年 4月22日

新潟地方裁判所長岡支部民事執行係

裁判所書記官 岸 本 哲

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 6年 5月20日 午前 9時00分から 令和 6年 5月27日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月30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 6年 6月12日 午前10時00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 6年 6月 3日 午前 9時00分から 令和 6年 6月 7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 6年 4月22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4年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1～5	2,240,000 1,792,000	一括	448,000	117,193	0
1	1,520,000				
2	220,000				
3	10,000				
4	30,000				
5	460,000				
備考					



## 物 件 目 録

- |   |       |                         |
|---|-------|-------------------------|
| 1 | 所 在   | 南魚沼市目来田字家下              |
|   | 地 番   | 1 5 5 番 1 3             |
|   | 地 目   | 宅地                      |
|   | 地 積   | 7 9 5 . 0 0 平方メートル      |
| 2 | 所 在   | 南魚沼市目来田字家下              |
|   | 地 番   | 1 5 5 番 4 3             |
|   | 地 目   | 宅地                      |
|   | 地 積   | 1 1 4 . 8 0 平方メートル      |
| 3 | 所 在   | 南魚沼市目来田字家下              |
|   | 地 番   | 1 5 5 番 6 2             |
|   | 地 目   | 宅地                      |
|   | 地 積   | 2 . 5 2 平方メートル          |
| 4 | 所 在   | 南魚沼市目来田字家下              |
|   | 地 番   | 1 5 5 番 6 5             |
|   | 地 目   | 宅地                      |
|   | 地 積   | 1 4 . 5 6 平方メートル        |
| 5 | 所 在   | 南魚沼市目来田字家下 1 5 5 番地 1 3 |
|   | 家屋 番号 | 1 5 5 番 1 3             |
|   | 種 類   | 居宅                      |
|   | 構 造   | 鉄骨・木造陸屋根・鋼板ぶき 2 階建      |



## 物 件 目 録

床 面 積    1階   173.23平方メートル  
              2階    77.76平方メートル

(未登記附属建物)

種    類    物置・車庫

構    造    木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積    約24.5平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 5年 7月20日

新潟地方裁判所長岡支部民事執行係

裁判所書記官 丸 山 晃 司

## 1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

## 4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3～5】

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5】

本件建物（のうち、附属建物）のために、その敷地（地番155番3の一部）、所有者 A ）につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

## 《 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   | 南魚沼市目来田字家下              |
|   | 地 番   | 1 5 5 番 1 3             |
|   | 地 目   | 宅地                      |
|   | 地 積   | 7 9 5 . 0 0 平方メートル      |
| 2 | 所 在   | 南魚沼市目来田字家下              |
|   | 地 番   | 1 5 5 番 4 3             |
|   | 地 目   | 宅地                      |
|   | 地 積   | 1 1 4 . 8 0 平方メートル      |
| 3 | 所 在   | 南魚沼市目来田字家下              |
|   | 地 番   | 1 5 5 番 6 2             |
|   | 地 目   | 宅地                      |
|   | 地 積   | 2 . 5 2 平方メートル          |
| 4 | 所 在   | 南魚沼市目来田字家下              |
|   | 地 番   | 1 5 5 番 6 5             |
|   | 地 目   | 宅地                      |
|   | 地 積   | 1 4 . 5 6 平方メートル        |
| 5 | 所 在   | 南魚沼市目来田字家下 1 5 5 番地 1 3 |
|   | 家屋 番号 | 1 5 5 番 1 3             |
|   | 種 類   | 居宅                      |
|   | 構 造   | 鉄骨・木造陸屋根・鋼板ぶき 2階建       |



## 物 件 目 録

床 面 積    1階   173.23平方メートル  
              2階    77.76平方メートル

(未登記附属建物)

種    類    物置・車庫

構    造    木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積    約24.5平方メートル



令和5年(ケ)第9号  
令和5年4月24日受理  
令和5年5月**26**日提出

# 現況調査報告書

新潟地方裁判所長岡支部

執行官 小 野 敏 幸

(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   | 南魚沼市目来田字家下        |
|   | 地 番   | 155番13            |
|   | 地 目   | 宅地                |
|   | 地 積   | 795.00平方メートル      |
| 2 | 所 在   | 南魚沼市目来田字家下        |
|   | 地 番   | 155番43            |
|   | 地 目   | 宅地                |
|   | 地 積   | 114.80平方メートル      |
| 3 | 所 在   | 南魚沼市目来田字家下        |
|   | 地 番   | 155番62            |
|   | 地 目   | 宅地                |
|   | 地 積   | 2.52平方メートル        |
| 4 | 所 在   | 南魚沼市目来田字家下        |
|   | 地 番   | 155番65            |
|   | 地 目   | 宅地                |
|   | 地 積   | 14.56平方メートル       |
| 5 | 所 在   | 南魚沼市目来田字家下155番地13 |
|   | 家屋 番号 | 155番13            |
|   | 種 類   | 居宅                |
|   | 構 造   | 鉄骨・木造陸屋根・鋼板ぶき2階建  |



物 件 目 録

床 面 積	1階	173.23	平方メートル
	2階	77.76	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1～4			
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1～4) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )			
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>			
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:			
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">           種類:物置・車庫            構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建            床面積:約24.5㎡         </td> </tr> </table>		{	種類:物置・車庫 構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積:約24.5㎡
{	種類:物置・車庫 構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積:約24.5㎡			
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;">           地方裁判所 支部 令和 年( )第 号            保管開始日 令和 年 月 日         </td> </tr> </table>		[	地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 保管開始日 令和 年 月 日
[	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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地の概況 (物件5関係)	
所 在	南魚沼市目来田字家下
地 番	155番3
地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地 積	188.07平方メートル ( <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 約12.25平方メートル)
所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(A)
その他の事項	物件1の南角に建っている未登記附属建物(物置・車庫)の敷地の一部として利用されている。
■関係人(■B(建物所有者) <input type="checkbox"/> ( ) )の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	年 月 日
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
当事者借主	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
地代・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払)
地代前払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(金 円 分まで)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特 約 等	
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(平成 年 月 日現在 金 円)
契約解除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある( )
訴訟提起等	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [ 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局( )
そ の 他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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、2は物件5の敷地として一体利用されている。物件3、4上には浅いU字溝が敷設されている。
- 2 隣地(地番:155番49)には、石橋や岩を配した池の跡が残っていて、物件3、4上のU字溝に繋がっている。
- 3 物件1の北東付近には消雪用の井戸が掘ってある。
- 4 物件1の東角には、プレハブの物置(動産)がある。
- 5 物件2は、水路上のコンクリート製の乗り入れで市道と接続しているが、この水路も物件2の範囲なので占有許可等の手続は必要ない。
- 6 物件5の1階の廊下や洋室に、床が若干柔らかくなっている箇所がある。また、2階の東側の和室に壁クロスにシミが見られた。
- 7 未登記附属建物(物置・車庫)は、隣地(地番:155番3)に跨って建っている。

以上

(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 (本件所有者)	<p>1 物件1の北東付近に、消雪用の井戸が掘ってある。屋根も含めた消雪用として使用してきたが、パイプのどこかから漏れているようで、修理が必要と言われている。</p> <p>2 未登記附属建物(物置・車庫)は、別の所に建っていたのを移築したものである。</p> <p>3 隣地(地番:155番3, 同:155番49)の所有者Aは妻である。</p> <p>4 物件3及び4は、現状水路となっているが、これは以前隣地(地番:155番49)に池がありその排水のために敷設したものである。現在は使用していない。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年4月26日(水) 15:37-15:45	物件所在地	居住確認(不在)、照会書投函、外観写真撮影
5年4月26日(水) 16:04-16:20	南魚沼市役所税務課	固定資産評価証明書等申請
5年4月26日(水) 16:27-16:58	新潟地方法務局南魚沼支局	登記事項要約書等申請
5年5月12日(金) 14:55-16:35	物件所在地	立入調査(B立会)、評価人同行、概測、写真撮影
年月日() :-:		
年月日() :-:		
年月日() :-:		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

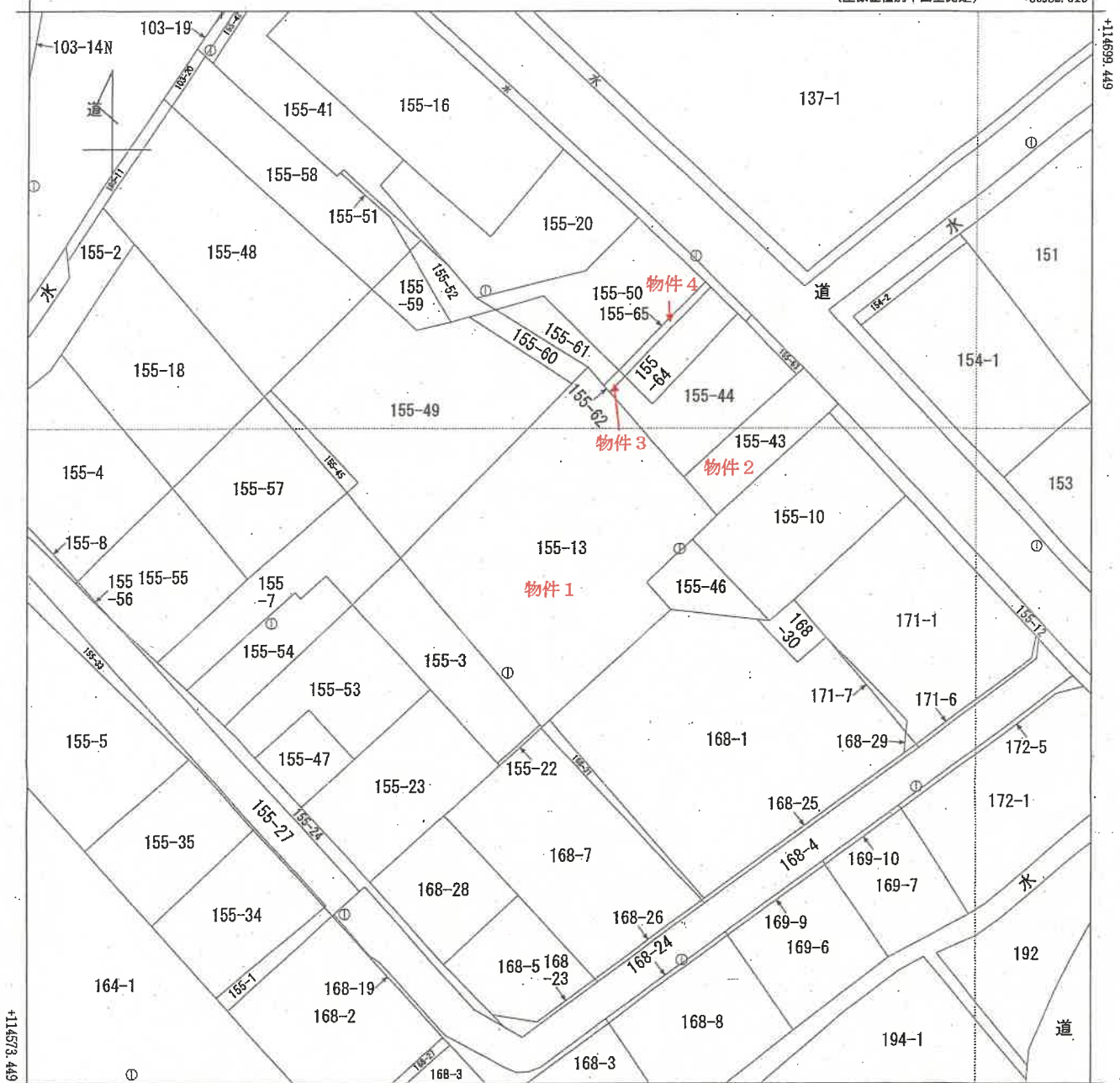
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

新潟地方方法務局南魚沼支局備付図面 A3をA4に縮小

4 103-18

(座標値種別：図上測定)

+30932.616



+30807.616 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出  
目来田

請求部	所在	南魚沼市目来田字家下			地番	155番13			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号は記号	Ⅷ	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	平成1年10月			備付年月日(原図)		補記事項			



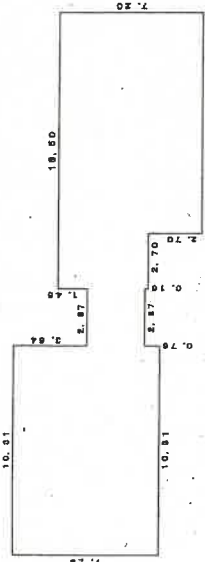
登記年月日：平成18年9月21日

各階平面図 建物図面 423304

家屋番号 155-13

建物の所在 南魚沼市目米田字家下15.5番地1.3

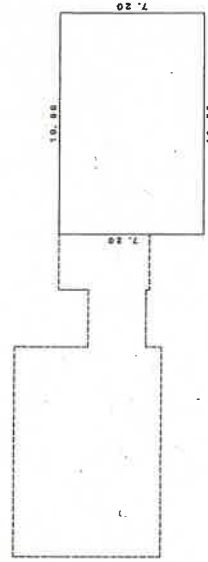
1階



求積表

10.81 X 7.28	=	78.0568
2.87 X 8.88	=	8.8056
2.70 X 4.50	=	12.1500
10.80 X 7.20	=	77.7600
計		176.7724

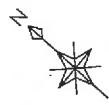
2階



求積表

10.80 X 7.20	=	77.7600
--------------	---	---------

床面積 77.76 m<sup>2</sup>



平成十八年九月二十日登記

作製者

縮尺 1/500

申請人

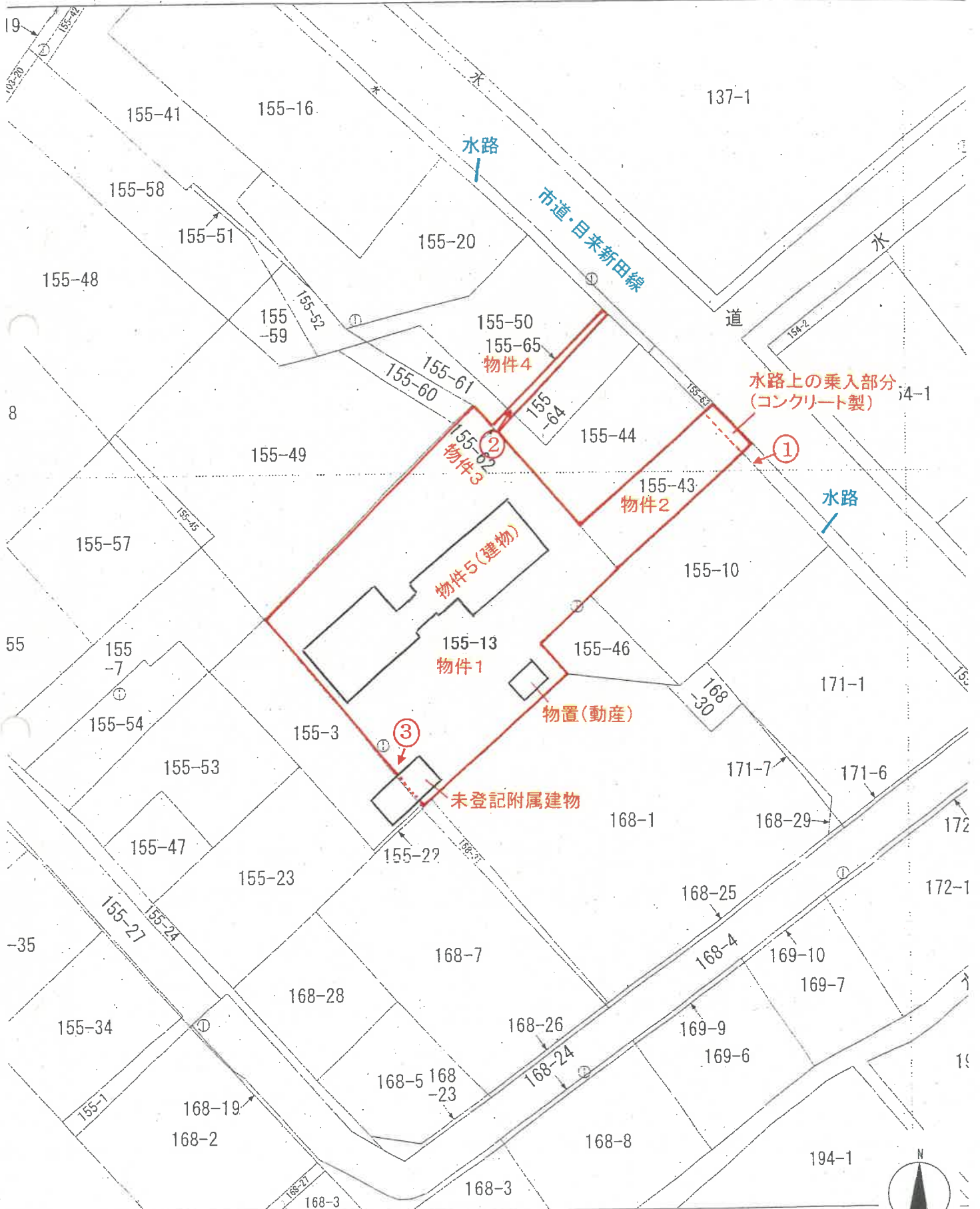
新潟県土地家屋調査士会

平成十八年九月二十日登記

縮尺 1/500

# 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  
約1/500



票値種別：図上測定)

○→ 印は写真撮影位置、方向

地

# 建物間取図

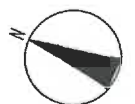
評価人作成の概略の間取図

物件5

1階 縮尺 1/150



○→ 印は写真撮影位置、方向

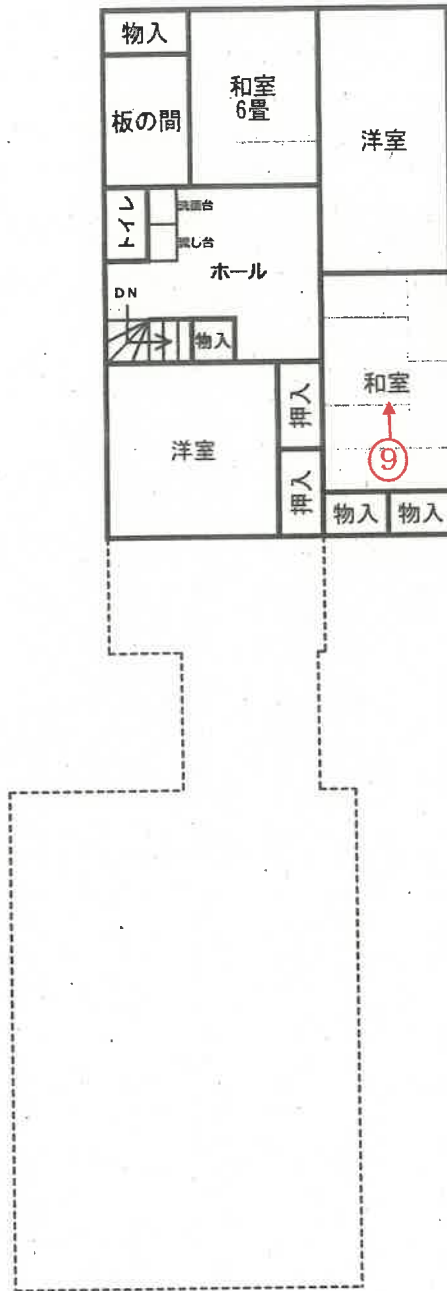


# 建物間取図

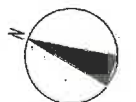
評価人作成の概略の間取図

物件5

2階 縮尺 1/150



○→ 印は写真撮影位置、方向

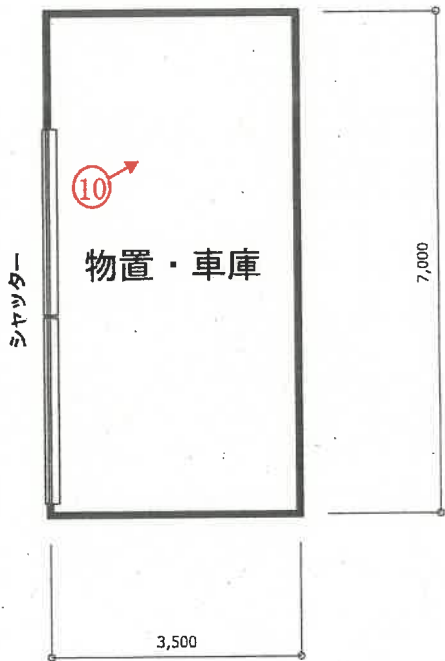


# 建物間取図

評価人作成の概略の間取図

物件5の未登記附属建物

1階 縮尺 1/100



○→ 印は写真撮影位置、方向



写真

1



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5年 (ケ) 第9号  
令和6年 2月22日 現地調査  
令和6年 2月29日 評 価

新潟地方裁判所 長岡支部 御中

## 再 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
水 野 雅 夫

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,240,000円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 1,520,000円
2 (土地)	金 220,000円
3 (土地)	金 10,000円
4 (土地)	金 30,000円
5 (建物)	金 460,000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1～4の土地の内訳価格は物件5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5の価格は当該敷地利用権付建物としての価格である。
- ④ 本件は再評価である。

## 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。
- 5 過去における期間入札・特別売却において買受けの申し出がなかった事実を考慮した価格とする。

### 第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

物件番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	南魚沼市目来田字家下 155番13 宅地 795.00m <sup>2</sup>	
2	所在地 地目 地積	南魚沼市目来田字家下 155番43 宅地 114.80m <sup>2</sup>	
3	所在地 地目 地積	南魚沼市目来田字家下 155番62 宅地 2.52m <sup>2</sup>	
4	所在地 地目 地積	南魚沼市目来田字家下 155番65 宅地 14.56m <sup>2</sup>	
5	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	南魚沼市目来田字家下 155番地13 155番13 居宅 鉄骨・木造陸屋根・銅板ぶき 2階建 1階 173.23m <sup>2</sup> 2階 77.76m <sup>2</sup>	(未登記附属建物) 種類：物置・車庫 構造：木造亜鉛メッキ鋼板 葺平家建 床面積：約24.5m <sup>2</sup>

#### 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、3、4）

位置・交通	物件1～4の土地は、JR上越線「塩沢駅」の南方、道路距離約1.4kmに位置する。（別添位置図参照） 近くのバス停「目来」へ約250mの接近である。												
付近の状況	南魚沼市のうち旧塩沢町市街地の南方に位置し、国道17号背後に戸建住宅所等が見られる住宅地域である。												
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）	<table border="0"> <tr> <td>都市計画区分</td> <td>非線引都市計画区域</td> </tr> <tr> <td>用途地域</td> <td>指定なし</td> </tr> <tr> <td>建ぺい率</td> <td>70%</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>防火規制</td> <td>指定なし</td> </tr> <tr> <td>その他の規制</td> <td>—</td> </tr> </table>	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	—
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	物件1～4の土地は、北東側幅員約6.5m舗装道路に接し、間口約6m、奥行約51mの、やや不整形の宅地（公簿926.88㎡）である。接面道路及び隣接地とほぼ等高に接する概ね平坦な宅地である。												
接面道路	物件1～4の土地は、北東側幅員約6.5m舗装道路（市道：目来新田線）に接している。 市道との間に水路が存在しているが、間口の乗入部分（幅5～6m）は目的物件2の土地に含まれており、市道と直接に接続している。												
土地の利用状況及び隣地の状況等	<p>物件1、2の土地は、物件5の建物の敷地として利用されており、物件1の土地の中央部分に物件5の建物が建てられ、物件2の土地は市道との間の通路となっている。また物件1の土地の南端部分には未登記附属建物が存在しており、建物は南西側隣接地に及んでいる。</p> <p>物件3、4の土地は、北西側隣接地の池の排水路として利用されていたと推定される帯状の土地であり、U字溝が設置されている。 隣接地は空き地、住宅の敷地等である。</p>												
供給処理施設	<table border="0"> <tr> <td>上水道</td> <td>あり。北東側市道から引き込み済み。</td> </tr> <tr> <td>ガス配管</td> <td>なし。</td> </tr> <tr> <td>下水道</td> <td>あり。北東側市道から引き込み済み。</td> </tr> </table>	上水道	あり。北東側市道から引き込み済み。	ガス配管	なし。	下水道	あり。北東側市道から引き込み済み。						
上水道	あり。北東側市道から引き込み済み。												
ガス配管	なし。												
下水道	あり。北東側市道から引き込み済み。												

特 記 事 項	<p>物件1の北東部分に消雪用の井戸が掘られている。また東側の端にはプレハブの物置（動産）が設置されている。</p> <p>市道との間にある水路について南魚沼市建設課で調査したところ、物件2の土地は市道と直接に接しており、乗り入れに問題はなく、許可や届け出の必要はないとのことである。</p>
---------	--

2-1 建物の概況及び利用状況（物件5）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	<p>建築年月日（登記記載） 昭和53年1月31日新築。</p> <p>経過年数 新築後約45年経過と査定</p> <p>経済的残存耐用年数 5年と査定</p>
仕 様	<p>構 造 鉄骨・木造2階建</p> <p>屋 根 陸屋根・銅板葺</p> <p>外 壁 化粧サイディング張り、下見板張、外</p> <p>内 壁 京壁、ビニールクロス、外</p> <p>天 井 銘木合板、ビニールクロス、石膏ボード、外</p> <p>床 畳、フロー合板、ビニールシート、外</p> <p>設 備 -</p> <p>そ の 他 -</p>
床面積(現況)	<p>1階 173.23㎡</p> <p>2階 77.76㎡</p> <p>合計 250.99㎡</p>
現況用途等	<p>階 層 2階建</p> <p>現況用途 居宅</p> <p>間 取 り 9DK</p>
建物の品等	<p>使用資材 同種の居宅と比較して中等中位の品等である。</p> <p>施 工 同種の居宅と比較して中等中位の品等である。</p>
保守管理の状態	<p>物理的には概ね経過年数程度の現況である。</p> <p>管理状態は普通である。</p>
建物の利用状況	<p>建物所有者が、家族と居住している。</p>
特記事項	<p>鉄骨造2階建の建物と木造平家建の建物が渡り廊下で接続された形態である。</p> <p>鉄骨造建物1階の廊下の床の一部に「たわみ」が認められる。</p>



2-2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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（登記記載） 不詳。 経 過 年 数 不詳。 経済的残存耐用年数 3年と査定
仕 様	構 造 木造平家建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 カラー鉄板張り 内 壁 あらわし 天 井 あらわし 床 コンクリートタタキ、外 設 備 - そ の 他 -
床面積（現況）	約 24.5 m <sup>2</sup>
現況用途等	階 層 平家建 現況用途 物置・車庫 間 取 り -
建物の品等	使用資材 同種の物置等と比較して中等下位の品等である。 施 工 同種の物置等と比較して中等下位の品等である。
保守管理の状態	管理状態は普通である。
建物の利用状況	建物所有者が、物置等として利用している。
特記事項	<p>所有者によると他の場所から移築したとのことである。（時期不明）</p> <p>建物は南西側に隣接する目的外土地（155番3、宅地）に及んで建てられている。</p> <p>建物は目的外土地のうち約12.25m<sup>2</sup>を占めていると概測される。</p> <p>目的外土地のうち、建物利用に必要な敷地の範囲を約20m<sup>2</sup>と査定し、占有権原は使用借権と査定した。</p>

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1～4（土地）

物件1～4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	17,700	0.7	795.00	0.95	9,358,000
2	17,700	0.7	114.80	0.95	1,351,000
3	17,700	0.7	2.52	1.00	31,000
4	17,700	0.7	14.56	1.00	180,000
合計					10,920,000

#### ア 標準価格

近隣及び周辺の取引価格等と比較し、地価公示価格から規準し、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 南魚沼－5 を規準した価格

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した価格} \\ 24,300\text{円}/\text{m}^2 & \times & 98.1/100 & \times & 100/100 & \times & 100/135 & \div & 17,700\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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。

$$\begin{array}{ccc} \text{※1} & \text{※2} & \text{時点修正率} \\ 1 + ( \Delta 1.6\% \times 14\text{ヶ月}/12\text{ヶ月} ) & \div & 98.1\% \end{array}$$

※1 推定年間変動率

※2 公示地等の価格時点から評価日までの経過月数

◇標準化補正 地価公示標準地は標準的であり補正の必要なし。

◇地域格差 交通接近条件、環境条件 (+35%)

イ 個別格差：規模過大と形状で劣り、総合的に△30%と査定。

ウ 地積：公簿面積を採用した。

エ 建付減価補正率：物件1、2について△5%（敷地との適合性が劣る。）

② 物件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、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。

未登記附属建物については、小規模で軽微な構造であるため、現況調査の結果を重視して50,000円と査定した。

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
5(主)	140,000	250.99	0.04	1,406,000
5(附)	—	約24.5	—	50,000
合計				1,456,000

(主である建物)

ウ 現価率

◇経過年数 46年

◇経済的残存耐用年数 4年

◇観察減価 △70%（建物の規模過大と、床の一部にたわみがあること等を考慮）

◇残価率 5%

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。

$$\text{現価率} = \left\{ \frac{5}{100} + \left( 1 - \frac{5}{100} \right) \times \frac{4}{50} \right\} \times \left( 1 - \frac{70}{100} \right)$$

$$\doteq 0.04$$

※1 経済的残存耐用年数

※2 経過年数+経済的残存耐用年数

## 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。

物件5の建物については法定地上権が成立しないため、場所的利益を考慮することとし、その範囲は物件1と2の土地全体に及ぶものと査定した。また、物件3の建物は南西側隣接地（155番3、目的外土地）にも及んでおり、この土地に対する占有権原を使用借権と査定し、その範囲は南側隣接地の約20㎡と判定した。

### 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		敷地利用権等の価格 (円) ア×イ＝ウ
1	9,358,000	0.10	場所的利益	936,000
2	1,351,000	0.10	場所的利益	135,000
外	(隣接地) 248,000	0.10	使用借権	25,000
				合計 1,096,000

南西側隣接地の土地価格（単価）は、物件1の土地の価格と同じと査定した。

(17,700円×0.7≒12,400円/㎡、12,400円×20㎡=248,000円)

### 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	9,358,000	-936,000	1.0	0.6	0.3	1,520,000
2	1,351,000	-135,000	1.0	0.6	0.3	220,000
3	31,000	0	1.0	0.6	0.3	10,000
4	180,000	0	1.0	0.6	0.3	30,000
5	1,456,000	+1,096,000	1.0	0.6	0.3	460,000
一括価格 (合計)						2,240,000

ウ 占有減価率：必要なし。

エ 市場性修正率：土地建物共に規模が大きく、市場性が劣ることから、△40%と査定した。

オ 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に加え、過去における期間入札及び特別売却において買い受けの申し出がなかった事実等も考慮して△70%の減価とした。

## 第6 参考価格資料

地価公示価格（南魚沼－5）

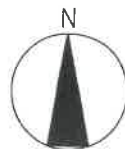
所 在 : 南魚沼市塩沢字来清2440番  
価 格 : 24,300円/㎡  
位 置 : 上越線「塩沢駅」の南西方、道路距離約400m  
価 格 時 点 : 令和5年1月1日  
地 積 : 171㎡  
供給処理施設 : 上水道、下水道  
接 面 街 路 : 北東5.5m市道に接面  
用途指定等 : 非線引都市計画区域、第1種低層住居専用地域  
建ぺい率50%、容積率100%  
地域の概要 : 中規模一般住宅の多い既成住宅地域

## 第7 附属資料の表示

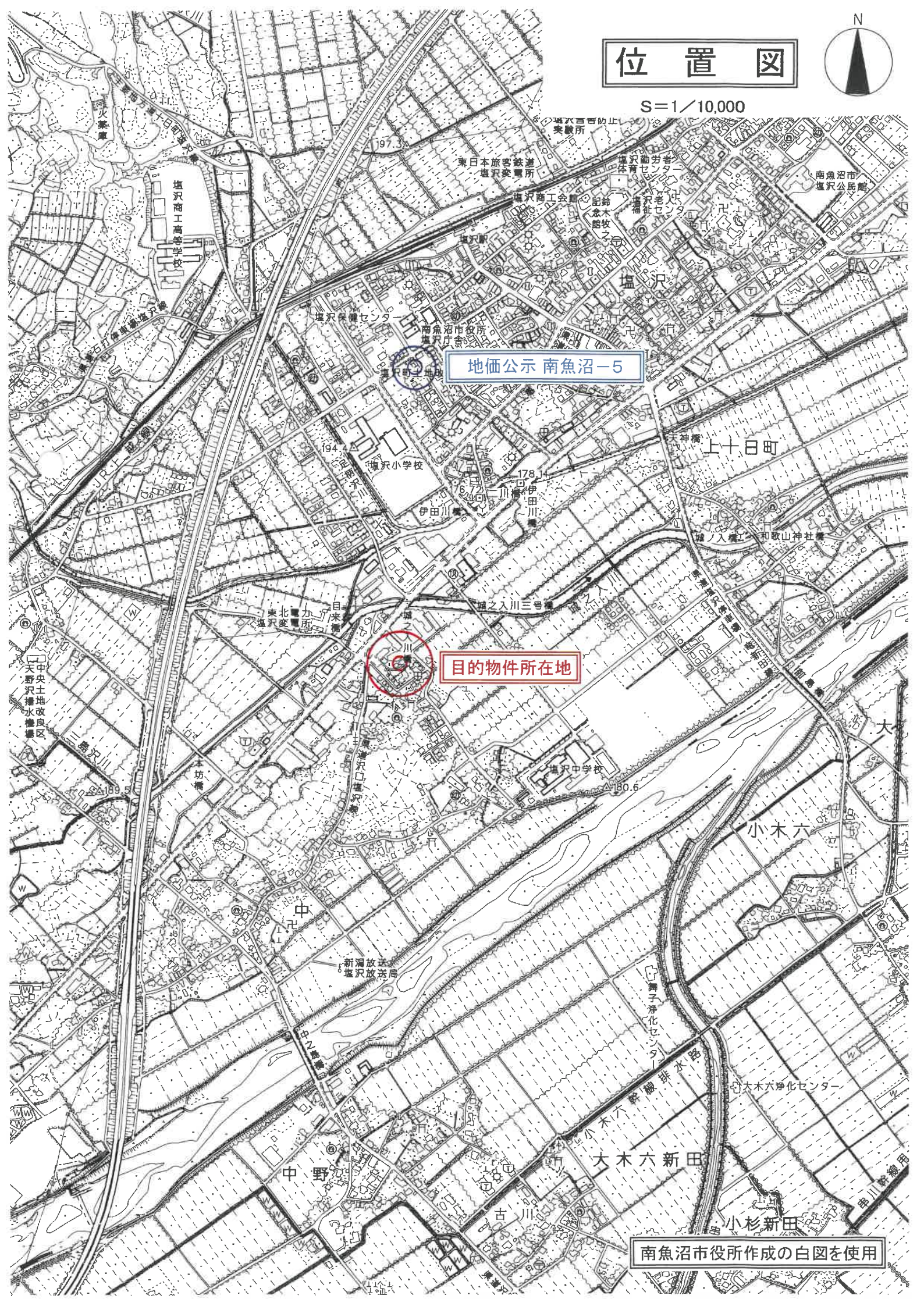
- 1 位置図
- 2 不動産登記法14条地図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以 上

# 位置図



S=1/10,000



地価公示 南魚沼-5

目的物件所在地

南魚沼市役所作成の白図を使用

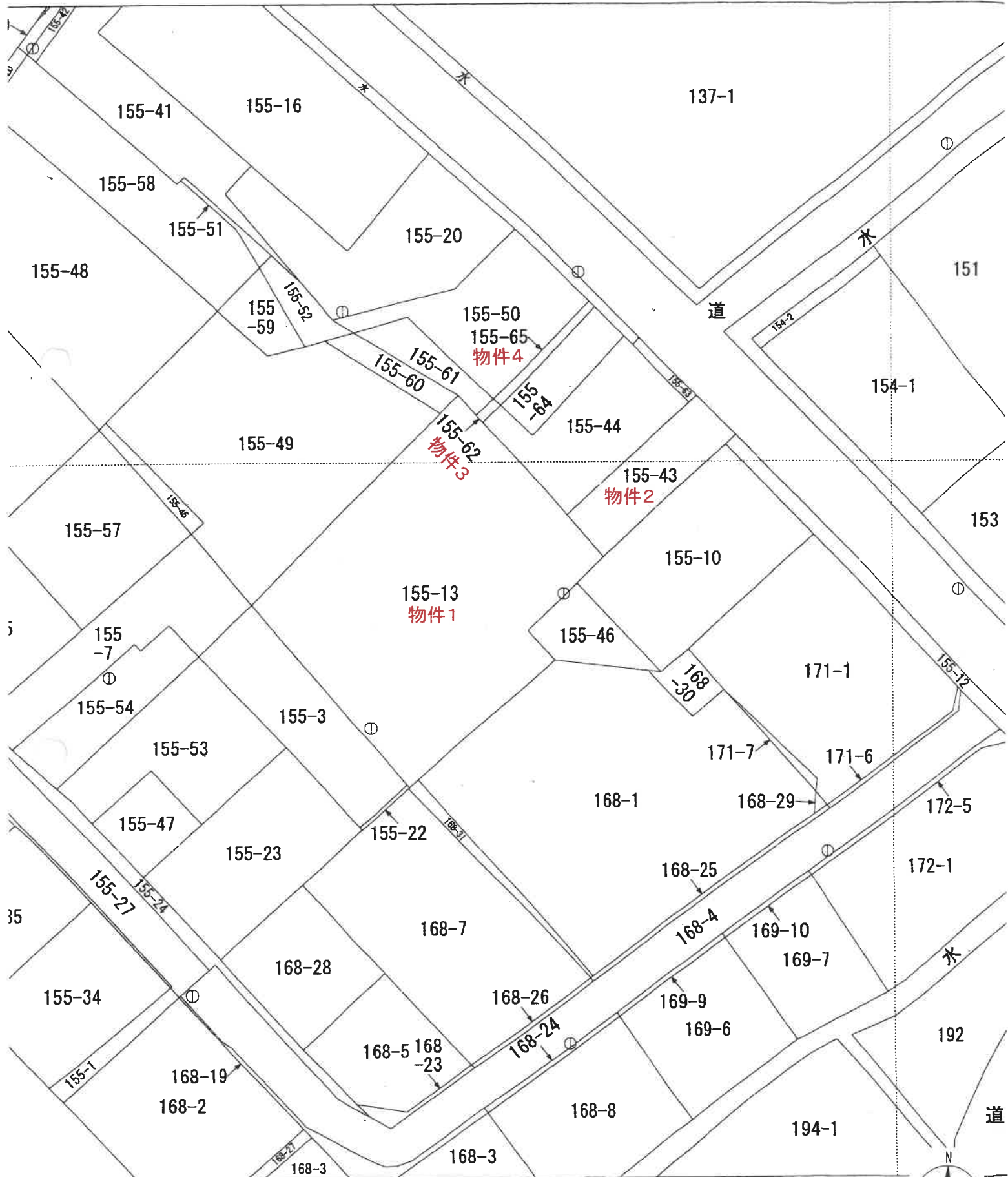
# 不動産登記法14条地図写

法務局備え付けの不動産登記法14条地図を使用

S=1/500

(座標値種別：図上測定)

+30932.616

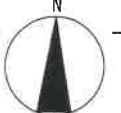


直種別：図上測定)

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。

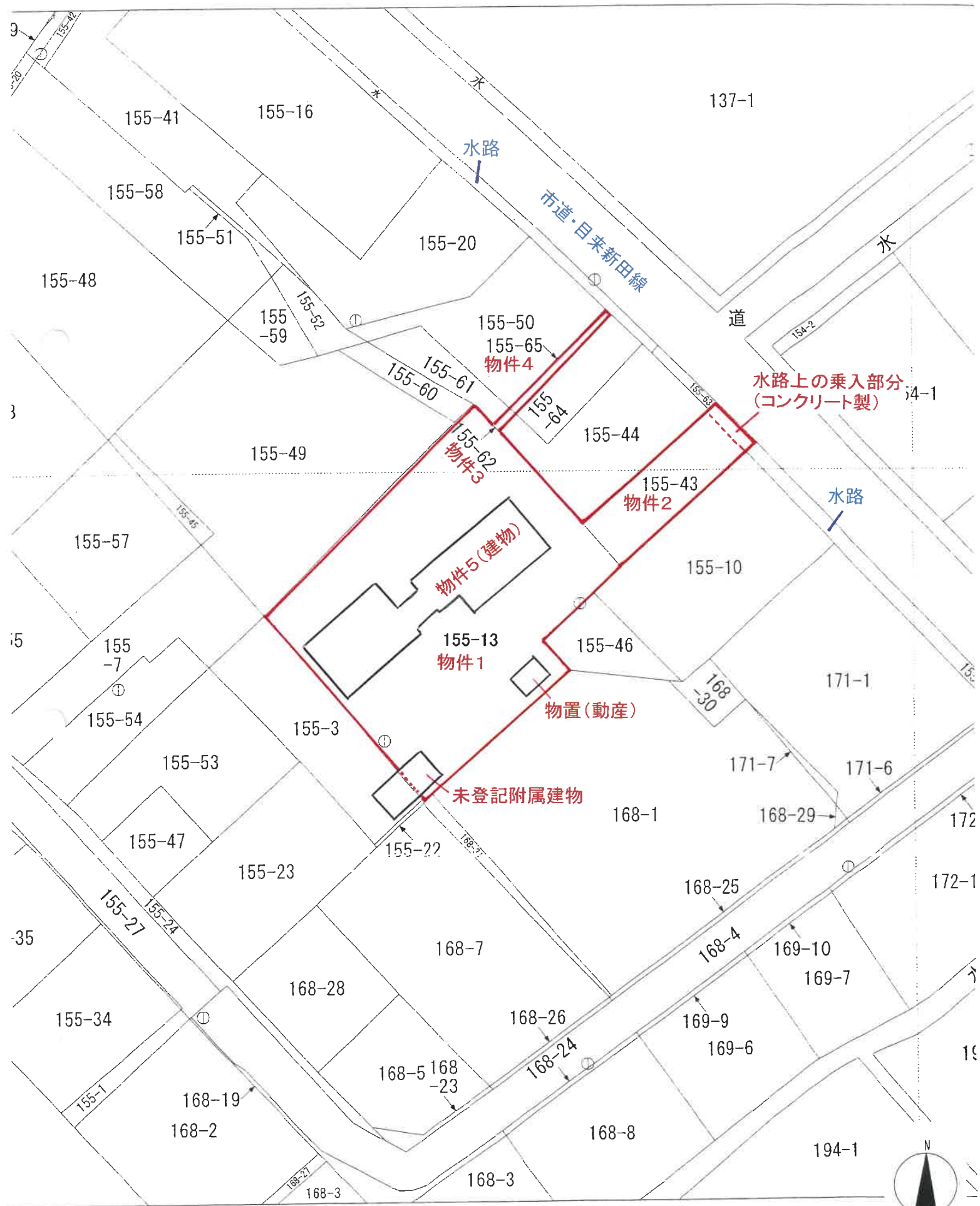
地番区域

目来田



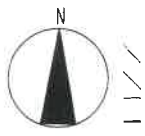
# 土地建物位置関係図

現地調査の結果を基に評価人が作成した概略図  
約1/500



(値種別：図上測定)

地





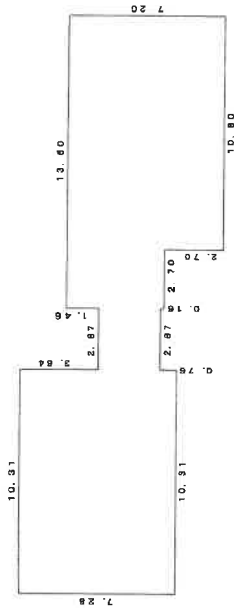
# 各階平面図

# 423304 建物図面

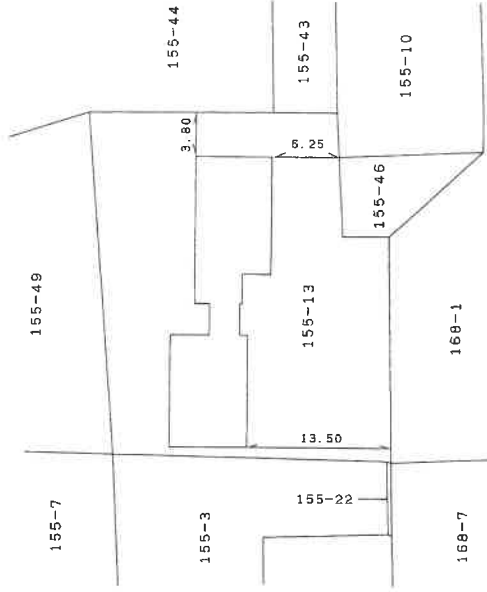
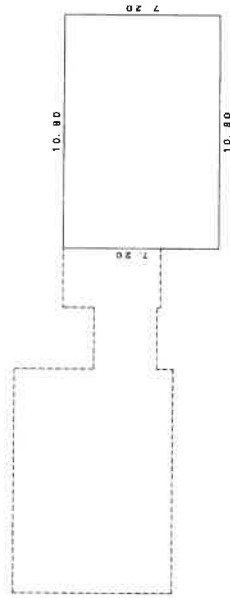
家屋番号  
155-13

建物の所在  
南魚沼市自來田字家下155番地13

## 1 階



## 2 階



平成十八年九月廿一日登記

作製者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

平成十八年九月廿一日登記

# 建物図面・各階平面図写

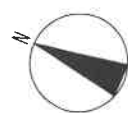
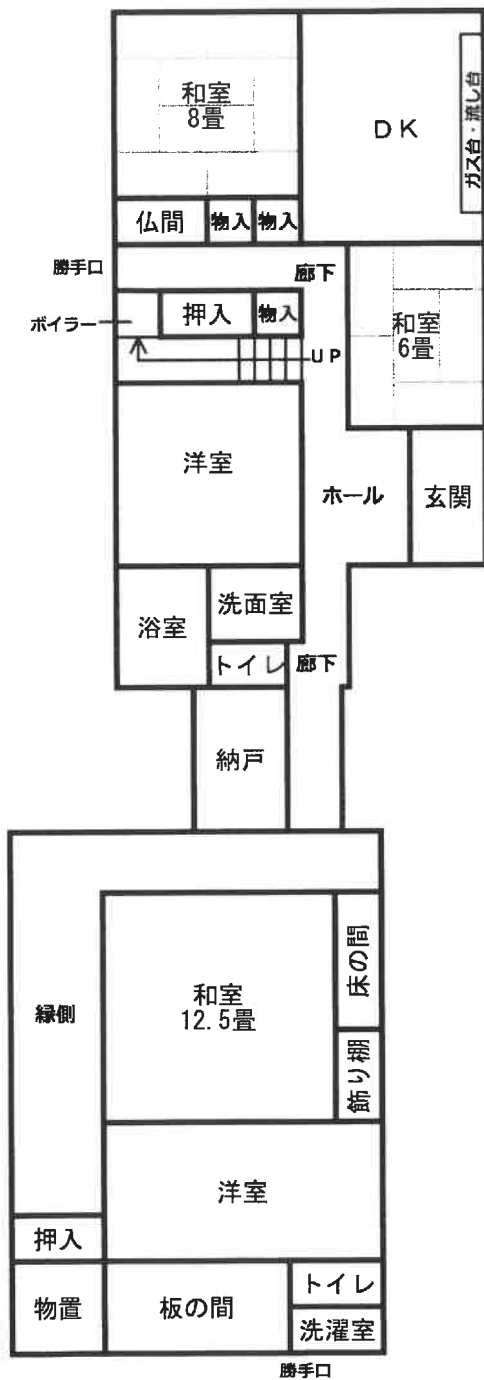
法務局備付の建物図 A3をA4に縮小(70%に縮小)

# 建物間取図

評価人作成の概略の間取図

物件5

1階 縮尺 1/150

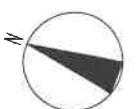
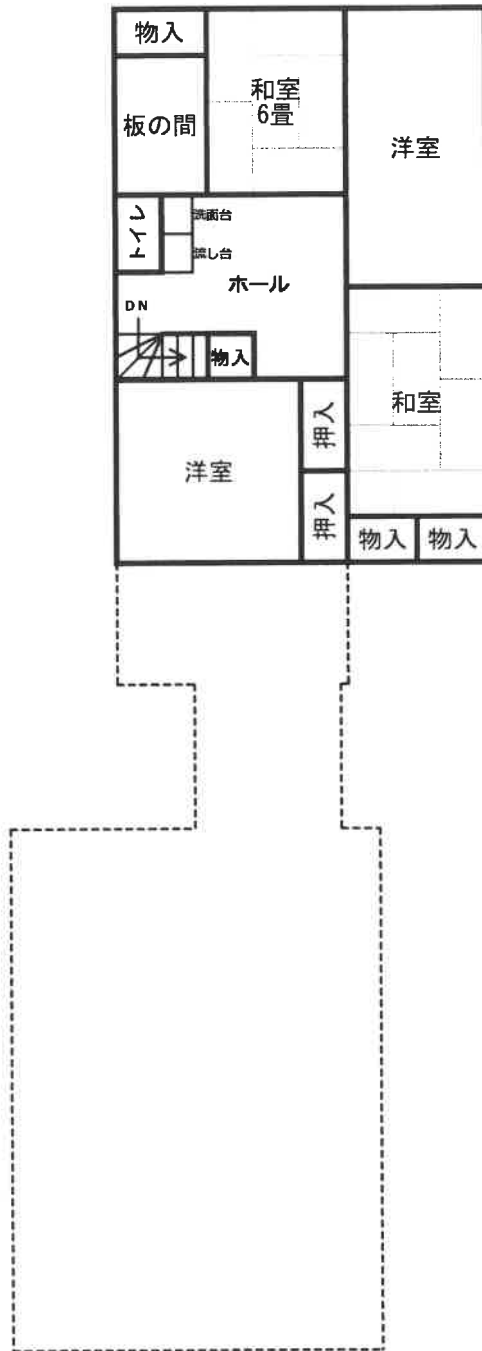


# 建物間取図

評価人作成の概略の間取図

物件5

2階 縮尺 1/150



# 建物間取図

評価人作成の概略の間取図

物件5の未登記附属建物

1階 縮尺 1/100

