

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月 9日
新潟地方裁判所民事部
裁判所書記官 牧 野 弘 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 4月 6日 午前 9時00分から 令和 8年 4月13日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月20日 午前10時00分 場 所 新潟地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 5月 1日 午前 9時30分 場 所 新潟地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8年 4月22日 午前 9時00分から 令和 8年 4月24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。
<p>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 3月 9日から当庁物件明細書等閲覧場に備え置きます。</p>	



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)
2~17	1,320,000 1,056,000	一括	264,000	337,445	0
2	10,000				
3	10,000				
4	10,000				
5	10,000				
6	30,000				
7	10,000				
8	10,000				
9	100,000				
10	10,000				
11	10,000				
12	20,000				
13	20,000				
14	10,000				
15	30,000				
16	70,000				
17	960,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 2 | 所 | 在 | 五泉市佐取字宮ノ浦 |
| | 地 | 番 | 6394番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 125.00平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 五泉市佐取字宮ノ浦 |
| | 地 | 番 | 6395番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 59.50平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 五泉市佐取字宮ノ浦 |
| | 地 | 番 | 6396番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 76.03平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 五泉市佐取字宮ノ浦 |
| | 地 | 番 | 6397番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 29.75平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 五泉市佐取字宮ノ浦 |
| | 地 | 番 | 7234番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 225.30平方メートル |



物 件 目 録

- | | | |
|----|------|--------------|
| | 地 番 | 2942番2 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 9.18平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 11 | 所 在 | 五泉市佐取字太夫道上 |
| | 地 番 | 2943番2 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 9.45平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 12 | 所 在 | 五泉市佐取字太夫道上 |
| | 地 番 | 2944番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 128.16平方メートル |
| 13 | 所 在 | 五泉市佐取字太夫道上 |
| | 地 番 | 2945番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 135.32平方メートル |
| 14 | 所 在 | 五泉市佐取字太夫道上 |



物 件 目 録

- | | | |
|----|-------|---|
| | 地 番 | 2946番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 123.57平方メートル |
| 15 | 所 在 | 五泉市佐取字太夫道上 |
| | 地 番 | 2947番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 229.53平方メートル |
| 16 | 所 在 | 五泉市佐取字太夫道上 |
| | 地 番 | 2951番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 586.50平方メートル |
| 17 | 所 在 | 五泉市佐取字太夫道上2951番地、2944番地、
2945番地、2846番地、2947番地
五泉市佐取字宮ノ浦6394番地、7234番地1 |
| | 家屋 番号 | 2951番 |
| | 種 類 | 旅館 |
| | 構 造 | 木造瓦・セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 695.23平方メートル
2階 304.32平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約696.23平方メートル
2階 304.32平方メートル |



物 件 目 録

所 在 五泉市佐取字太夫道上2951番地1、2944番地
1、2945番地1、2946番地1、2947番地
1
五泉市佐取字宮ノ浦6394番地、7234番地1

(未登記附属建物)

種 類 洗濯室
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約7平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 1月15日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 牧 野 弘 子

1 不動産の表示

【物件番号2～17】

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2～17】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号9】

本件所有者が占有している。

【物件番号17】

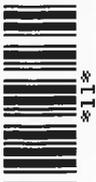
本件債務者が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 2 | 所 | 在 | 五泉市佐取字宮ノ浦 |
| | 地 | 番 | 6394番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 125.00平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 五泉市佐取字宮ノ浦 |
| | 地 | 番 | 6395番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 59.50平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 五泉市佐取字宮ノ浦 |
| | 地 | 番 | 6396番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 76.03平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 五泉市佐取字宮ノ浦 |
| | 地 | 番 | 6397番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 29.75平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 五泉市佐取字宮ノ浦 |
| | 地 | 番 | 7234番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 225.30平方メートル |



物 件 目 録

- 7 所 在 五泉市佐取字宮ノ浦
 地 番 7 2 3 4 番 3
 地 目 雑種地
 地 積 20平方メートル
- 8 所 在 五泉市佐取字宮ノ浦
 地 番 7 2 3 7 番 4
 地 目 雑種地
 地 積 28平方メートル
- 9 所 在 五泉市佐取字宮ノ浦6396番地、6395番地、6
 397番地 五泉市佐取字太夫道上2943番地2
 家屋 番号 6396番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 75.02平方メートル
 2階 50.69平方メートル
 (現況)
- 所 在 五泉市佐取字宮ノ浦6396番地、6395番地、6
 397番地、五泉市佐取字太夫道上2943番地2、
 2942番地2
- 10 所 在 五泉市佐取字太夫道上



物 件 目 録

- | | | |
|-----|------|--------------|
| | 地 番 | 2942番2 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 9.18平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 1 1 | 所 在 | 五泉市佐取字太夫道上 |
| | 地 番 | 2943番2 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 9.45平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 1 2 | 所 在 | 五泉市佐取字太夫道上 |
| | 地 番 | 2944番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 128.16平方メートル |
| 1 3 | 所 在 | 五泉市佐取字太夫道上 |
| | 地 番 | 2945番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 135.32平方メートル |
| 1 4 | 所 在 | 五泉市佐取字太夫道上 |



物 件 目 録

- | | | |
|----|-------|---|
| | 地 番 | 2946番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 123.57平方メートル |
| 15 | 所 在 | 五泉市佐取字太夫道上 |
| | 地 番 | 2947番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 229.53平方メートル |
| 16 | 所 在 | 五泉市佐取字太夫道上 |
| | 地 番 | 2951番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 586.50平方メートル |
| 17 | 所 在 | 五泉市佐取字太夫道上2951番地、2944番地、
2945番地、2846番地、2947番地
五泉市佐取字宮ノ浦6394番地、7234番地1 |
| | 家屋 番号 | 2951番 |
| | 種 類 | 旅館 |
| | 構 造 | 木造瓦・セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 695.23平方メートル
2階 304.32平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約696.23平方メートル
2階 304.32平方メートル |



物 件 目 録

所 在 五泉市佐取字太夫道上2951番地1、2944番地
1、2945番地1、2946番地1、2947番地
1
五泉市佐取字宮ノ浦6394番地、7234番地1

(未登記附属建物)

種 類 洗濯室
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約7平方メートル





令和7年(ケ)第60号
令和7年7月10日受理
令和7年8月14日提出

現況調査報告書

(物件2～17)

新潟地方裁判所

執行官 西 方 清 (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

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 2 | 所 在 | 五泉市佐取字宮ノ浦 |
| | 地 番 | 6394番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 125.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 五泉市佐取字宮ノ浦 |
| | 地 番 | 6395番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 59.50平方メートル |
| 4 | 所 在 | 五泉市佐取字宮ノ浦 |
| | 地 番 | 6396番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 76.03平方メートル |
| 5 | 所 在 | 五泉市佐取字宮ノ浦 |
| | 地 番 | 6397番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 29.75平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 五泉市佐取字宮ノ浦
地 番 7 2 3 4 番 1
地 目 宅地
地 積 2 2 5. 3 0 平方メートル

7 所 在 五泉市佐取字宮ノ浦
地 番 7 2 3 4 番 3
地 目 雑種地
地 積 2 0 平方メートル

8 所 在 五泉市佐取字宮ノ浦
地 番 7 2 3 7 番 4
地 目 雑種地
地 積 2 8 平方メートル

9 所 在 五泉市佐取字宮ノ浦 6 3 9 6 番地、6 3 9 5 番地、6
3 9 7 番地 五泉市佐取字太夫道上 2 9 4 3 番地 2
家屋 番号 6 3 9 6 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建



物 件 目 録

- | | | |
|----|-------|----------------------------------|
| | 床 面 積 | 1階 75.02平方メートル
2階 50.69平方メートル |
| 10 | 所 在 | 五泉市佐取字太夫道上 |
| | 地 番 | 2942番2 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 9.18平方メートル |
| 11 | 所 在 | 五泉市佐取字太夫道上 |
| | 地 番 | 2943番2 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 9.45平方メートル |
| 12 | 所 在 | 五泉市佐取字太夫道上 |
| | 地 番 | 2944番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 128.16平方メートル |
| 13 | 所 在 | 五泉市佐取字太夫道上 |
| | 地 番 | 2945番1 |



物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|--------------|
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 135.32平方メートル |
| 14 | 所 | 在 | 五泉市佐取字太夫道上 |
| | 地 | 番 | 2946番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 123.57平方メートル |
| 15 | 所 | 在 | 五泉市佐取字太夫道上 |
| | 地 | 番 | 2947番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 229.53平方メートル |
| 16 | 所 | 在 | 五泉市佐取字太夫道上 |
| | 地 | 番 | 2951番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 586.50平方メートル |



物 件 目 録

17 所 在 五泉市佐取字太夫道上2951番地、2944番地、
2945番地、2846番地、2947番地
五泉市佐取字宮ノ浦639.4番地、723.4番地1

家屋 番号 2951番

種 類 旅館

構 造 木造瓦・セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 695.23平方メートル
2階 304.32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2、6、12～16		
現況地目	■宅地(物件2、6、12～16)		
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり	
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			
建物	物件17		
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(■主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 所在:五泉市佐取字太夫道上2951番地1、2944番地1、2945番地1、2946番地1、2947番地1 五泉市佐取字宮ノ浦6394番地、7234番地1 <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積:1階 約696.23平方メートル		
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある	<input type="checkbox"/> 種類:洗濯室 <input type="checkbox"/> 構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 <input type="checkbox"/> 床面積:約7平方メートル	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を旅館(廃業、動産残置)として使用している <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> ない <input 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			
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある	<input type="checkbox"/> 地方裁判所 <input type="checkbox"/> 保管開始日	支部 令和 年()第 号 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件17関係)	
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	■債務者 <input type="checkbox"/>
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 ■旅館
■関係人(■A(占有者代表者、所有者の夫))の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和 年 月 日
最初の契約日	令和 年 月 日
契約等期間	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<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	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <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

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3～5、7、8、10、11												
現況地目	■宅地(物件3～5、10、11) ■雑種地(物件7、8)												
形状	<input 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 ■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	物件7、8の土地は公道に至る通路として利用されている。												
建物	物件9												
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(■主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) ■所在: 五泉市佐取字宮ノ浦6396番地、6395番地、6397番地、 五泉市佐取字太夫道上2943番地2、2942番地2 <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 checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>床面積:</td> </tr> </table>	{	種類:	{	構造:	{	床面積:						
{	種類:												
{	構造:												
{	床面積:												
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倉庫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 checked="" type="checkbox"/> ない <input 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													
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">]</td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>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 ■土地建物位置関係図のとおり												

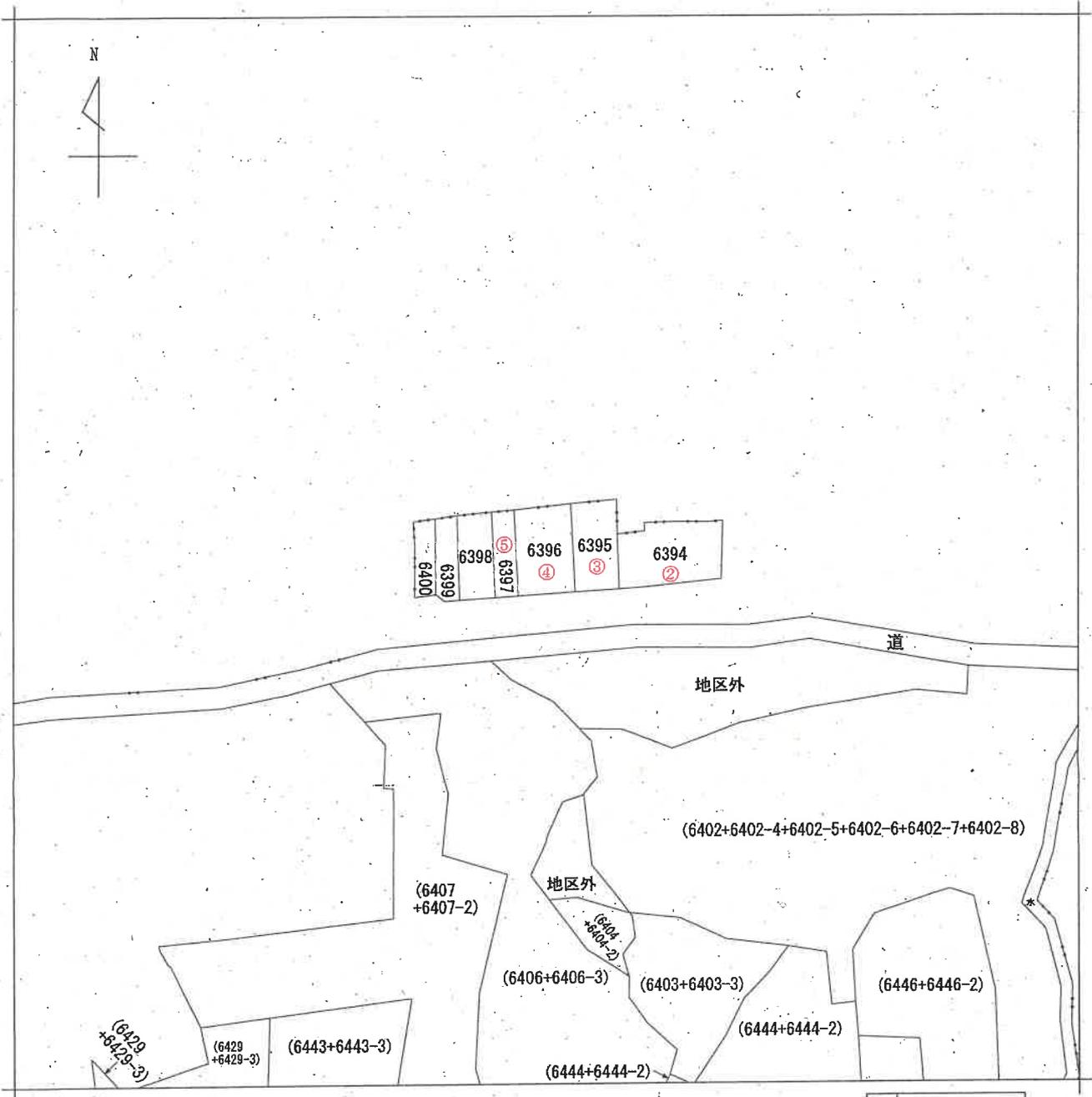
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (有限会社ホテル平左 エ門の代表者)	私とB (有限会社ホテル平左エ門の取締役) は夫婦である。 Cは私とBの養母である。
	物件9の建物は、有限会社ホテル平左エ門が什器などを置く倉庫として使用していた。
	物件17の建物について 1 建物は有限会社ホテル平左エ門が旅館として使用していたが、令和5年10月25日に廃業した。 建物内には有限会社ホテル平左エ門の備品(テーブル、イス、布団、空気清浄機など)が残っている。お金になる物や割賦で購入した物は全て引き上げた。 2 業績が良かったころは、有限会社ホテル平左エ門がBに家賃を支払っていたことがあった。業績が悪化してからは支払っていない。もう何年も家賃を支払っていない。無償で使用していた。 3 未登記附属建物はB所有の洗濯場である。 4 建物が本件土地からはみ出しているということはない。 5 北側の露天風呂の目隠になっている柵は、河川の堤防敷に設置してある。毎年県から請求があり、柵が設置してある部分だけの占用使用料として年間数百円を支払っていた。 6 建物等の不具合について、前回の定期調査で、非常階段、外壁ブリキ板、煙排気窓の腐食等を指摘されたが未対応になっている。浄化槽の攪拌装置が故障しているのでトイレが使用できない。中庭にある井戸のポンプの出力が落ちていて消雪に使用することができないかもしれない。そのほか、雨漏り、水道の配管の水漏れなどがある。 7 旅館で使用していた温泉について、源泉は東側の本件土地外にあり、咲花温泉旅館協同組合が管理している。温泉を引く権利は、私個人が持っていて、それを会社に使用させるという形であった。旅館を廃業したことで温泉を引く権利は消滅している。あまり明確ではないが、組合規約によると売買や貸借をすることはできず、相続でしか承継できないということのようである。なお、全くの第三者に温泉を引く権利が認められたという話は聞いたことがない。

(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7月15日(火) 8:35-8:59	受命物件2~17所在地	概観調査、写真撮影
7年7月15日(火) 9:21-9:36	受命物件1所在地	概観調査、写真撮影、近隣居住者から聴取
7年7月15日(火) 9:43-10:32	五泉市役所税務課	家屋見取図及び課税台帳取得
7年7月15日(火) 10:56-12:21	新潟地方法務局新津支局	登記事項要約書、公図、地積測量図、建物図面・各階平面図、履歴事項全部証明書の請求及び受領
7年7月22日(火) 14:23-14:50	当庁	Aから占有関係等を電話聴取
7年8月8日(金) 8:42-8:46	受命物件1所在地	立入調査、写真撮影
7年8月8日(金) 9:08-12:55	受命物件2~17所在地	Aから聴取、立入調査(A立会)、写真撮影
<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 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人(管理員) を立ち合わせ、合鍵により解錠し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>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



A 佐取

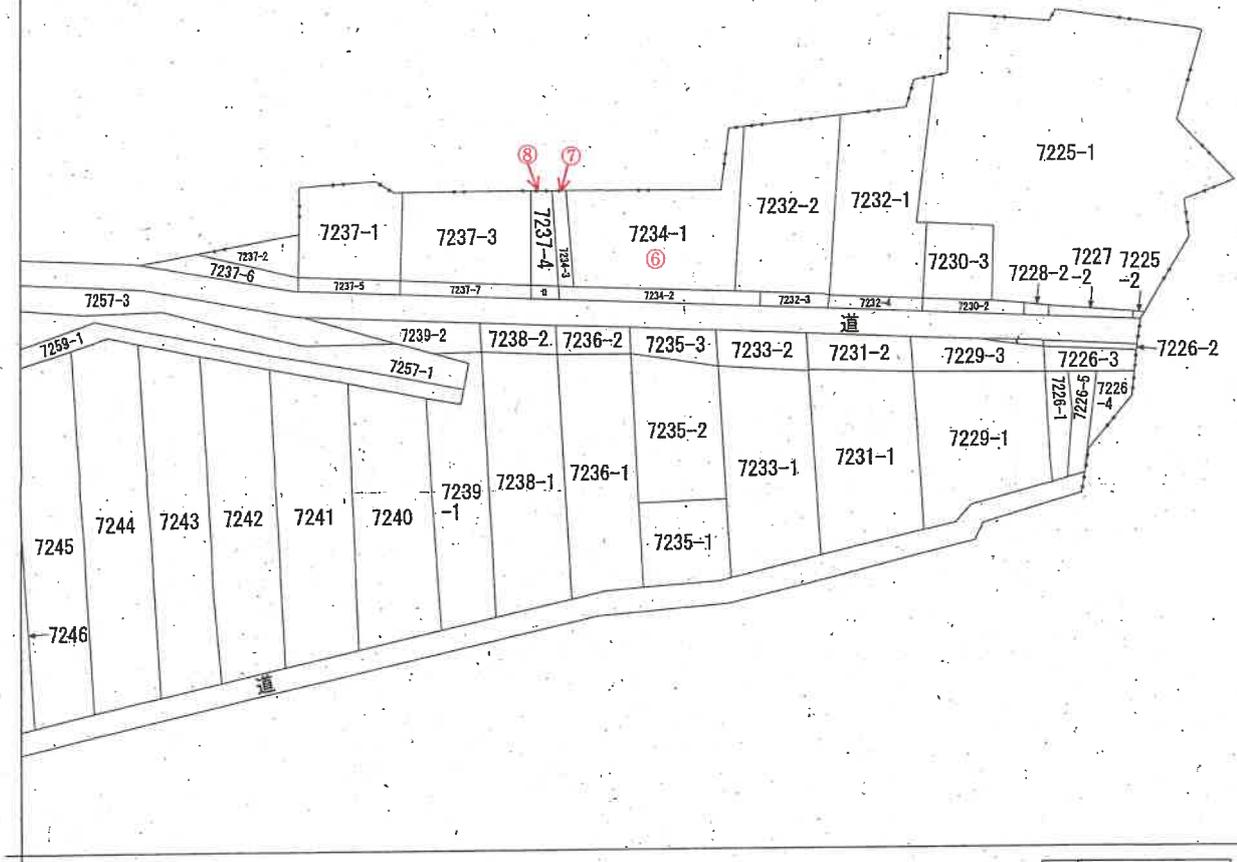
請求部分	所在	五泉市佐取字宮ノ浦			地番	6396番			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	明治27年1月			備付年月日(原図)			補事項		

新潟地方法務局新津支局備付図面写し
 (執行官加筆)
 A3版をA4版に縮小

請求番号：3-5
 (1/1)

公用

7229-2
7237-8



請求部	所在	五泉市佐取字宮ノ浦				地番	7234番1		
出力縮尺	縮尺不明	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)				補事項		

新潟地方方法務局新津支局備付図面写し
(執行官加筆)
A3版をA4版に縮小

請求番号: 3-6
(1/1)

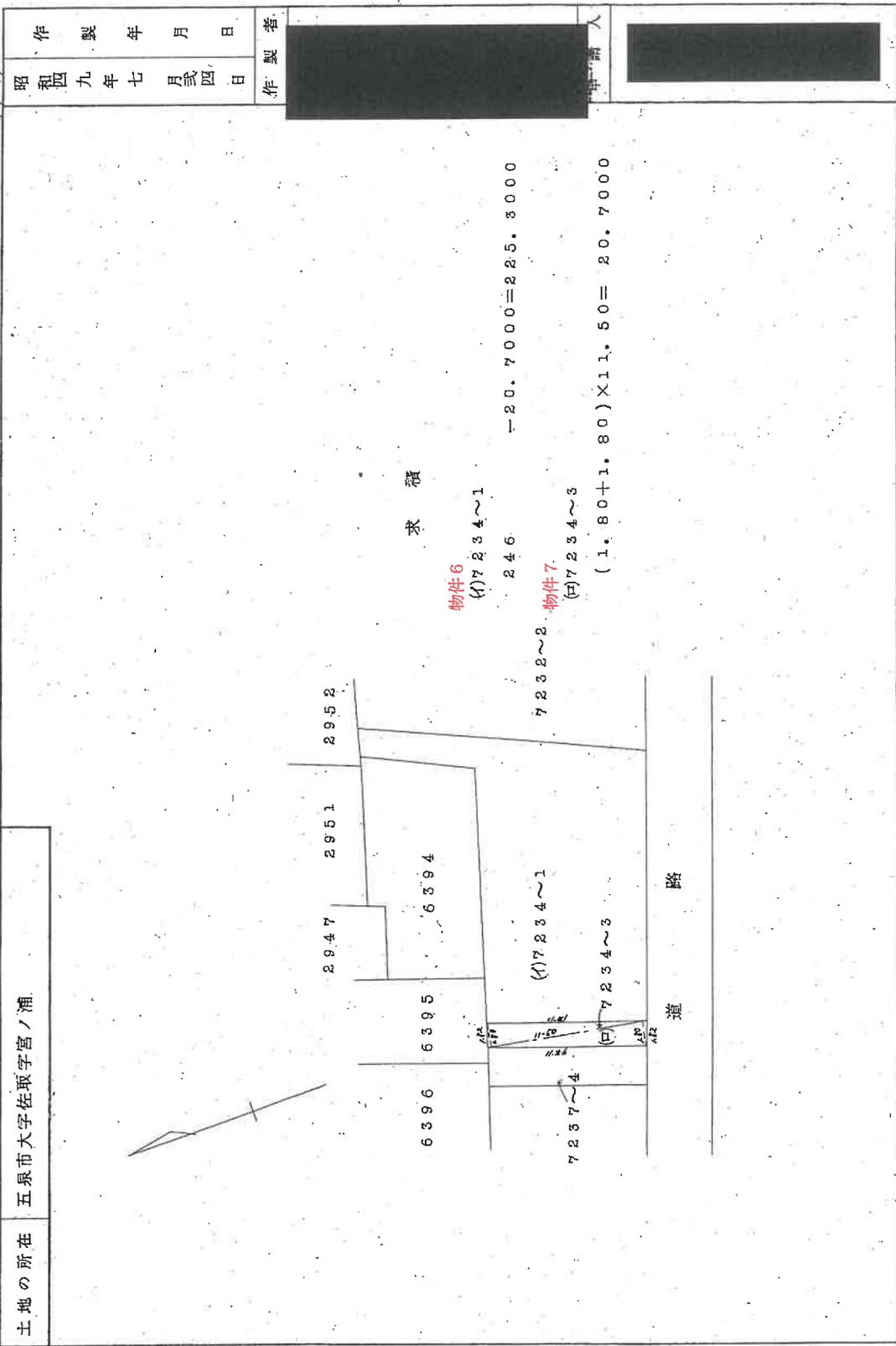
公用

登記年月日：昭和49年7月26日

604 地積測量図

地番	7234-3
土地の所在	五泉市大字佐取字宮ノ浦

49.7.26



縮尺	1/300
製作年月日	昭和四十九年七月二十四日
製作者	[Redacted]
申請人	[Redacted]

426581 426501

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

新潟地方法務局新潟支局備付図面写し
(執行官加筆)
A3版をA4版に縮小

611

地積測量図

地番	7237-8
土地の所在	石泉市大字佐取字官浦

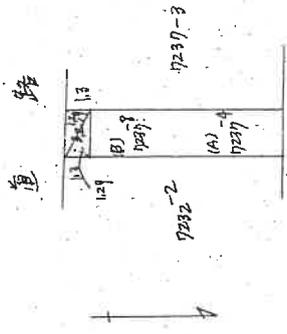
昭和42年1月/日	作製者
42年1月/日	作製年月日

求積表

(B) 7237-8
 $3.2 \times (1.29 + 1.29) \times \frac{1}{2} = 4.128$

換算
 10号 = 33.05785

物件8
 (A) 7237-4
 $33.05785 - 4.128 = 28.92985$



縮尺	1 / 300
----	---------

新潟地方支務局新津支局備付図面写し
 (執行官加筆)
 A3版をA4版に縮小

426588

426598

登記年月日：昭和45年6月9日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

地積測量図

305

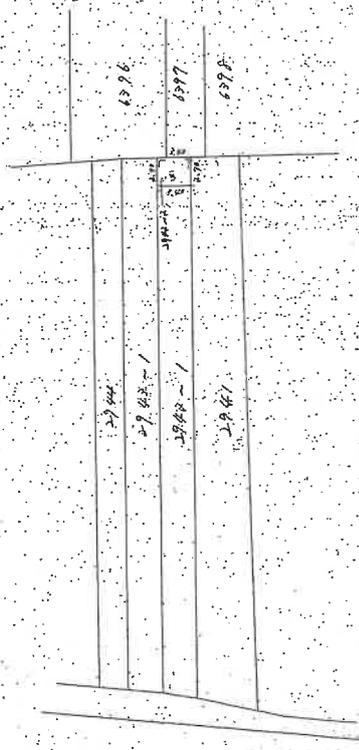
前

地番 2942-1
 土地の所在 五條市大学佐取学天蓮上

45-6-9

昭和四十五年五月拾六日
 作製者

申請人



求積

物件
 0.2942-2
 2.78 x 2.49 = 9.18
 0.2942-1
 1.65 x 2925 = 4816.25

(日積連9)

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

新潟地方方法務局新津支局備付図面写し
 (執行官加筆)

426282

(1) 平成26年2月19日
2942番1は、2942番1、2942番3に
分筆

新潟地方法務局新津支局備付図面写し
(執行官加筆)
A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和45年6月9日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

306 地積測量図

前 2743

地番 2743-1
2743-2

土地の所在 玉泉市立大学佐取学芸文芸上



求積

物件1-1
(1) 2743-1
2.50 x 2741 = 2.45
(2) 2743-2
1.48 x 2742 = 1.48
1.48 x 2742 = 1.48

(日調理9)

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

新潟地方労務局新潟支局備付図面写し
(執行官加筆)

426283

45.6.9

昭和四十五年五月拾六日
製作年月日

製作者

申請人

(1) 平成26年2月19日
2943番1号、2943番1、2943番3に
分筆

新潟北方法務局新潟支局備付図面写し
(執行官加筆)
A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成26年3月6日

土地積測量図

地番
2944-1
2944-2

土地の所在
五島市佐取字太夫道上

物件 1 2 求積表

地番	① 2944-1	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn - (Yn-1-Yn-1)	Yn - (Xn-1-Yn-1)
NO	193003.0200	68985.5660	2.6160		504897.93120	
LX42	193003.3580	68988.1740	1.8870		384197.536540	
LX43	192854.4680	68987.4630	-3.3330		-643117.241844	
O20	192854.6600	68884.8410	-2.5720		-486279.386520	
G17	192857.3600	68894.8810	0.7170		138350.427120	
LX41	193003.2120	68985.5680	-0.6850		132207.200220	
合計					256.329842	
合計面積					128.16	m ²

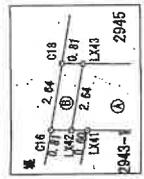
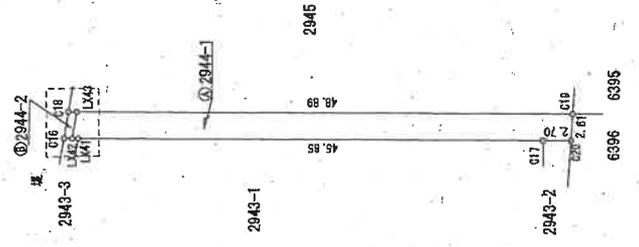
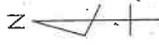
地番	② 2944-2	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn - (Yn-1-Yn-1)	Yn - (Xn-1-Yn-1)
O18	193004.0310	68985.5780	2.6200		506672.133220	
O18	193004.1890	68988.1860	2.5960		501038.822724	
LX43	193003.3580	68988.1740	-2.6200		-506668.797860	
LX42	193003.0200	68985.5660	-2.5960		-501037.816720	
合計					4.241264	
合計面積					2.12	m ²

合計面積 130.2854530 m²

測量年月日	平成24年12月18日
測地系	世界測地系(測地系2011)
座標系	西暦系

基本三角点等座標値一覽表

測点名	X座標	Y座標	備考
小瀬戸	194671.873	50573.098	電子座標
新島加賀	194600.947	49326.310	電子座標
新島田	214437.519	74852.172	電子座標



凡例

境界線の種類	境界線の種類
コンクリート杭	コンクリート杭
合成樹脂杭	合成樹脂杭
金	金
鋼	鋼

登記者
申請大

縮尺 1/500

作成者
(平成26年2月3日作成)

新潟地方方法務局新津支局備付図面写し

公用

登記年月日：平成26年3月6日

主 地 積 測 量 図

地 番
2945-1
2945-2

土地の所在
五 葉 市 佐 取 字 太 夫 道 上

物件 1 3 求積表

地番	① 2945-1	X_n	Y_n	$Y_{n-1}-Y_n-1$	$X_n - (Y_{n-1}-Y_n-1)$
NO	193003.3580	69898.1740	3.4000	673581.719420	
LX43	193002.8680	69900.9430	2.6520	396041.965136	
C22	192954.2640	69900.2260	-3.4000	-673410.381360	
C19	192954.4680	69897.4530	-2.0520	-395942.568336	
合計		270.654860		270.654860	
合計面積		135.3274300		135.32	m ²

地番	② 2945-2	X_n	Y_n	$Y_{n-1}-Y_n-1$	$X_n - (Y_{n-1}-Y_n-1)$
NO	193004.1690	69898.1860	2.7810	536744.596989	
C18	193003.6780	69900.8550	2.7570	532111.140246	
LX44	193002.8680	69900.9430	-2.7810	-536740.976908	
LX43	193003.3580	69898.1740	-2.7570	-532110.259006	
合計		4.500321		4.500321	
合計面積		2.2501605		2.25	m ²

合計面積 137.5775905 m²

測量年月日	平成24年12月18日
測地系	世界測地系(測地経緯2011)
座標系	東京

基本三角点等座標値一覧表

測点名	X	座 標	Y	座 標	備 考
八雲戸	184571.473	50573.096			電子基準点
新潟加賀	184600.947	49328.310			電子基準点
新井田	214437.519	74852.172			電子基準点

凡 例

境界線の種類	田
コンクリート杭	⊗
合成測距杭	⊙
金 属 標	⊛

作成者
[Redacted]

縮尺 1/500

委託者
申請大
[Redacted]

新潟地方方法務局新潟支局備付図面写し
(銀行官加蓋)

請求番号：3-15 A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成26年3月6日

土地積測量図

地番 2946-1
2946-2
土地の所在 五島市佐取字太夫道上

物件 1.4 求積表

地番	Xn	Yn	$\sum(X_{n+1}-X_n)$	$\sum(Y_{n+1}-Y_n)$	$\sum(X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n))$
2946-1					
NO					
LX44	193002.6680	69900.9430	3.4920	672035.98376	
LX45	193002.3780	69903.7090	1.6070	310154.821446	
G24	192954.0920	69902.8500	-3.4820	-671886.148344	
G22	192854.2640	69900.2260	-1.6070	-310077.502248	
合計				242.157200	
合計面積				123.578150	
				123.57	m ²

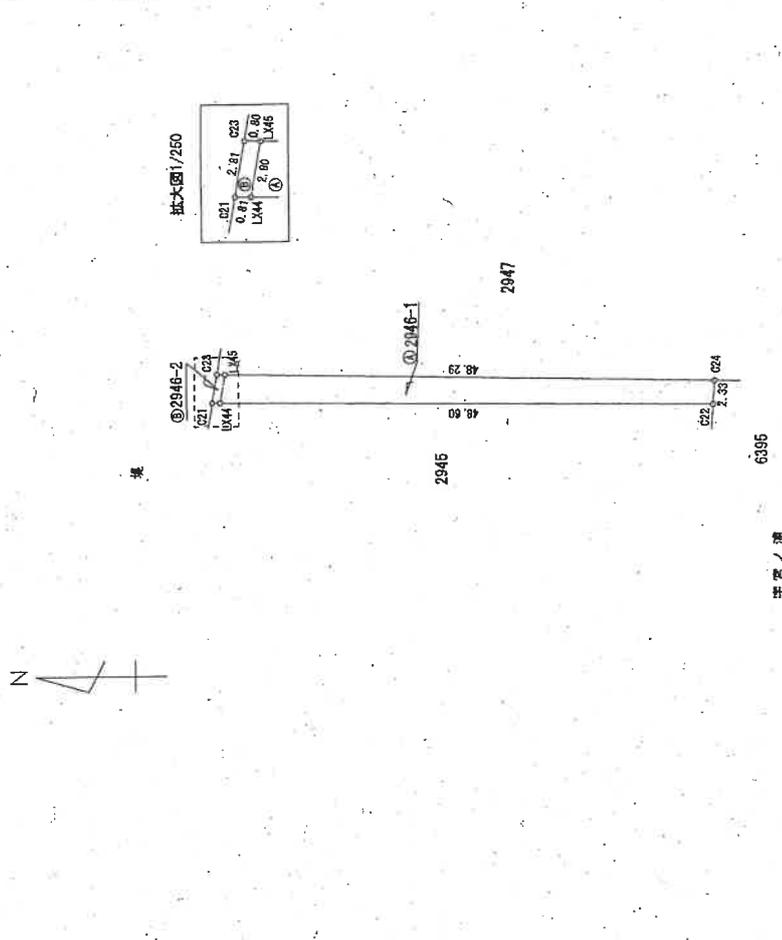
地番	Xn	Yn	$\sum(X_{n+1}-X_n)$	$\sum(Y_{n+1}-Y_n)$	$\sum(X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n))$
2946-2					
NO					
G21	193003.6780	69900.9550	2.7850	537615.243200	
G23	193003.1870	69903.7290	2.7590	531337.773811	
LX46	193002.3780	69903.7090	-2.7850	-531611.622730	
LX44	193002.6680	69900.9430	-2.7530	-531355.865604	
合計				4.4870	
合計面積				2.243555	
				2.24	m ²

合計面積 125.827985 m²

測量年月日	平成24年12月18日
測地系	世界測地系(測地成果2011)
測距系	直線

基本三角点等標値一覧表

測点名	X	Y	標高	考
小瀬戸	194571.473	50573.096	電子基準点	
新瀬加茂	184600.947	49378.310	電子基準点	
新美田	214437.519	74852.172	電子基準点	



凡例

●	測量機の設置点
○	コンクリート杭
⊗	合成樹脂杭
⊙	金風標

作成者 [Redacted] 縮尺 1/500

委託者 [Redacted] 申請者 [Redacted] 縮尺 1/500

(平成26年2月3日作成)

新潟地方法務局新潟支局備付図面写真

登記年月日：平成26年3月6日

土地積測量図

地番 2947-1
2947-2
土地の所在 五 泉 市 佐 取 字 太 夫 道 上

物件 1 5 求積表

地番	① 2947-1	Xn	Yn	Yn-1	Xn-1	Yn - (Yn-1 - Yn-1)	Xn - (Xn-1 - Xn-1)
NO	19302.3780	6900.7090	5.6770	19302.3780	6900.7090	0.0000	0.0000
LX45	19303.5770	6900.2270	2.5430	19303.5770	6900.2270	0.0000	0.0000
C25	19294.2480	6900.2510	-2.0530	19294.2480	6900.2510	0.0000	0.0000
C27	19294.8360	6896.1740	-3.9260	19294.8360	6896.1740	0.0000	0.0000
C28	19294.9570	6902.3250	-3.6240	19294.9570	6902.3250	0.0000	0.0000
C24	19254.0920	6902.6500	1.3830	19254.0920	6902.6500	0.0000	0.0000
合計						459.060355	229.5301715
合計面積							229.53 . . . m ²

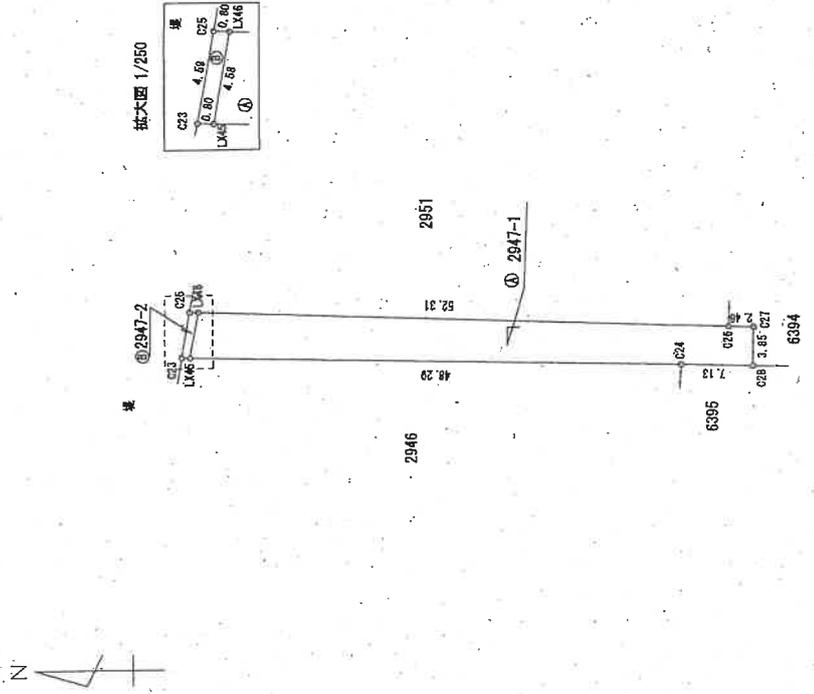
地番	② 2947-2	Xn	Yn	Yn-1	Xn-1	Yn - (Yn-1 - Yn-1)	Xn - (Xn-1 - Xn-1)
NO	19303.670	6900.2280	4.6490	19303.670	6900.2280	0.0000	0.0000
C23	19302.3650	6900.2570	4.4950	19302.3650	6900.2570	0.0000	0.0000
LX46	19301.5770	6908.2270	-4.5490	19301.5770	6908.2270	0.0000	0.0000
LX45	19302.3780	6900.7090	-4.4990	19302.3780	6900.7090	0.0000	0.0000
合計						7.353383	3.6776415
合計面積							3.67 . . . m ²

總合計面積 233.2078130 m²

測量年月日	平成24年 12月 18日
測地系	世界測地系(河邊成規2011)
座標系	東京

基本三角点等座標値一覽表

測点名	X座標	Y座標	備考
八雲戸	194571.473	50573.055	電子座標点
新田加茂	184600.947	-48329.310	電子座標点
新井田	214437.519	74852.172	電子座標点



境界点	境界線の種類
田	コンクリート杭
区	合成樹脂杭
◎	金

委託者 [Redacted]
申請人 [Redacted]
縮尺 1/500

作成者 [Redacted]
平成 26 年 月 日(作成)
縮尺 1/500

新潟地方公務局新津支局備付図面写し

登記年月日：平成26年9月6日

土地積測量図

地番 2951-1
2951-2

土地の所在 五泉市佐取字太夫道上

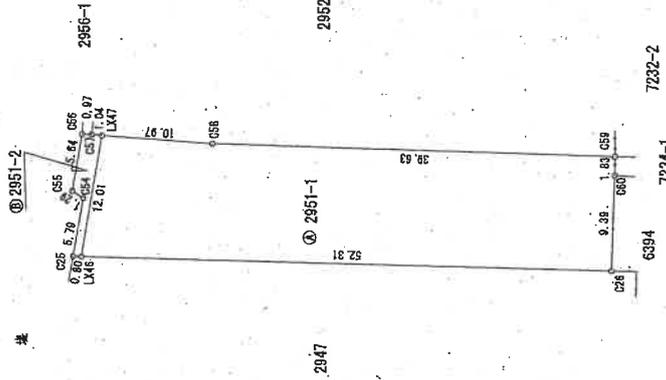
求積表

物件16

地番	① 2951-1	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
LM6	193001.5770	69906.2270	13.8990	2665152.770793	
LM7	192999.4810	69920.0600	10.9140	2106396.336634	
CS8	192998.6490	69916.1410	-2.5860	-499966.397714	
CS9	192948.9460	69917.4740	-3.4970	-874742.464162	
CS0	192948.9720	69915.6440	-11.2230	-2165468.312756	
CS5	192948.2990	69906.2510	-7.4170	-1431104.943266	
		合計	1173.00429	596.6022645	
		合計面積		586.50 m ²	

地番	② 2951-2	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
CS5	193002.3850	69906.2570	5.7340	1106675.675890	
CS4	193001.3750	69913.9610	6.4960	1263656.806250	
CS6	193002.4690	69914.6630	6.2930	1209774.483347	
CS7	193001.4890	69920.2240	5.4900	1057648.154240	
LM7	193000.5190	69920.1490	-0.1640	-31652.085116	
LM6	192999.4810	69920.0600	-11.9180	-2297971.815596	
		合計	33.897934	16.79 m ²	
		合計面積		603.2658655 m ²	

合計面積 603.2658655 m²



宇宮ノ瀬

凡例

▲	境界線の種類
□	コンクリート社
○	合成樹脂社
●	塗料

縮尺 1/500

申請者 [Redacted]

縮尺 1/500

(平成26年2月3日作成)

作成者 [Redacted]

新潟地方方法務局新潟支局備付図面写し
(執行官加筆)

A3版をA4版に縮小

請求番号：3-18

登記年月日：昭和61年10月14日

64

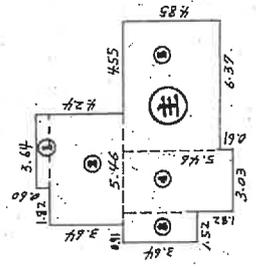
各階平面図 建物 図面

家屋番号 6396 物件9

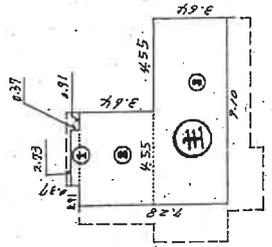
建物の所在

五原市大字佐原字宮ノ浦6396番地・6395番地・6398番地
五原市大字佐原字太夫道上2943番地2

1階

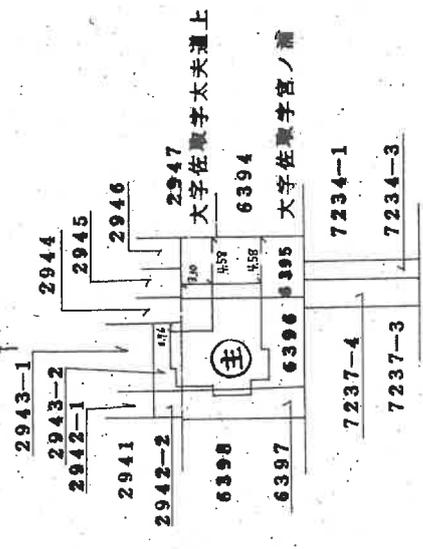


2階



●主床面積計算表●

1階	①	3.64×0.60	2.1840
	②	5.46×3.64	19.8744
	③	1.52×3.64	5.5328
	④	3.03×5.46	16.5438
	⑤	6.37×4.85	30.8945
		計	75.0295 床積
2階	①	2.73×0.37	1.0101
	②	4.55×3.64	16.5620
	③	9.10×3.64	33.1240
		計	50.6961 床積



作製者

縮尺 2.50

申請人

縮尺 1/500

新潟地方方法務局新津支局備付図面写し
(執行直加筆)

407275

昭和61年10月14日登記

登記年月日：昭和62年11月6日

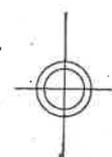
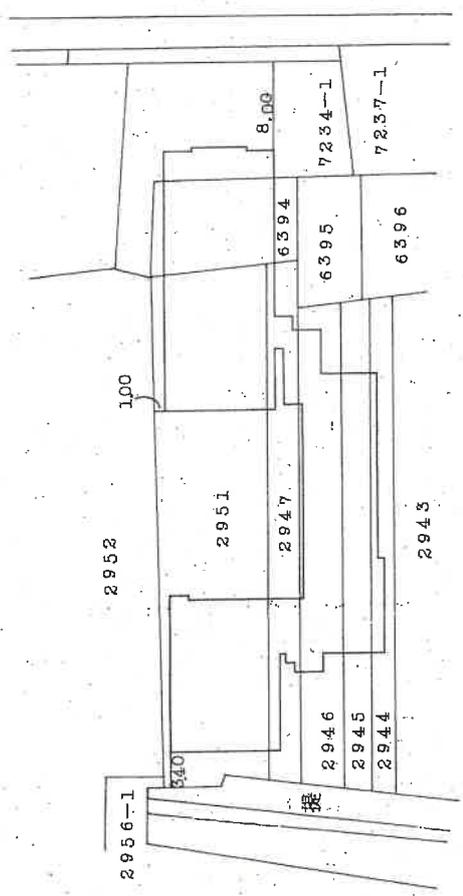
各階平面図

建物図

家屋番号 2951番物件17

建物の所在

千葉県千葉市中央区上野毛2-29-1番地
2946番地 2947番地 宇高ノ浦394番地
2948番地 2949番地 2950番地 2951番地



作製者	申請人	縮尺	縮尺
新編地方事務局新津支局備付図面写し (執行官加筆)	新編県土地家屋調査士会	1/500	1/500

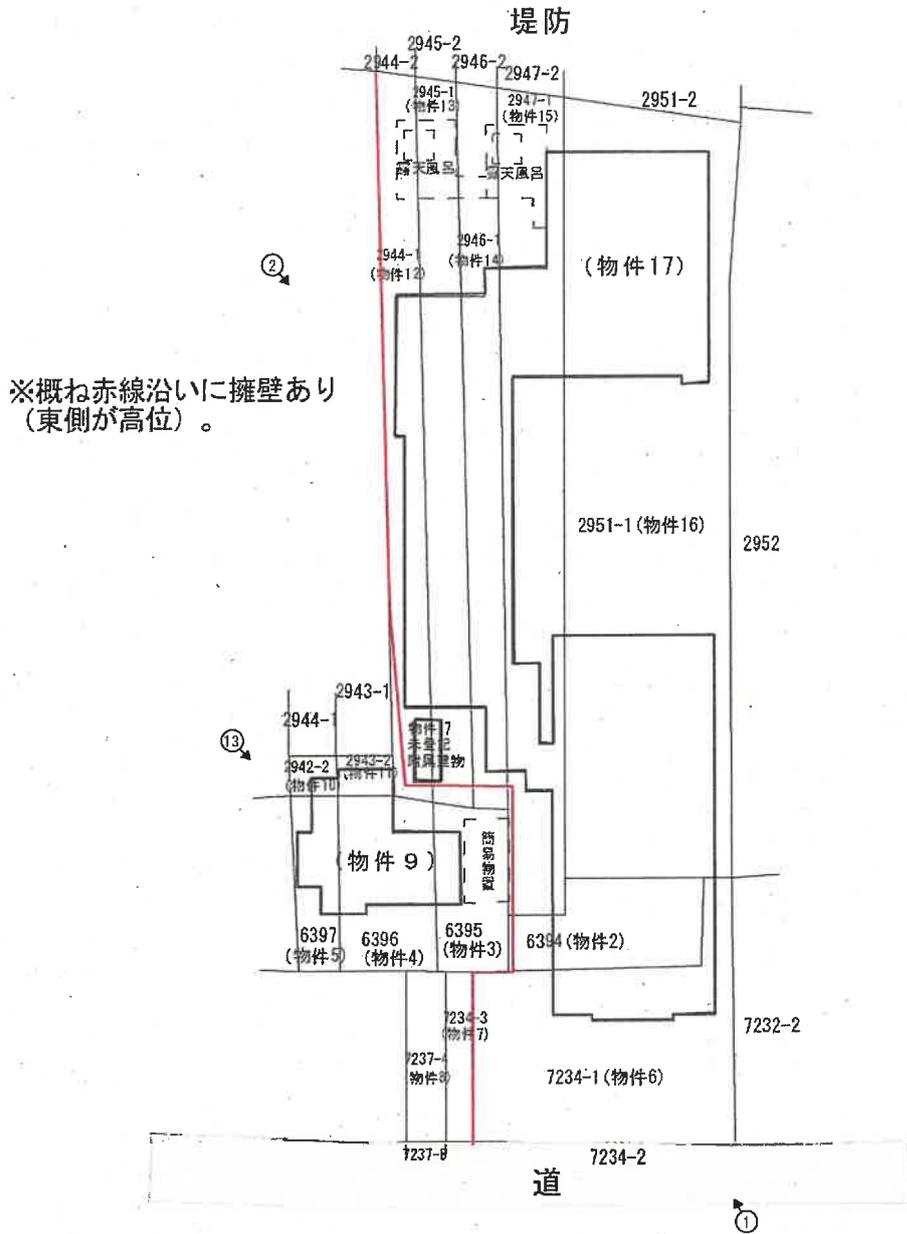
昭和62年10月22日(制作)

407249

平成62年11月6日登記

土地建物位置関係図（概略）

S = 1/500



※概ね赤線沿いに擁壁あり
(東側が高位)。

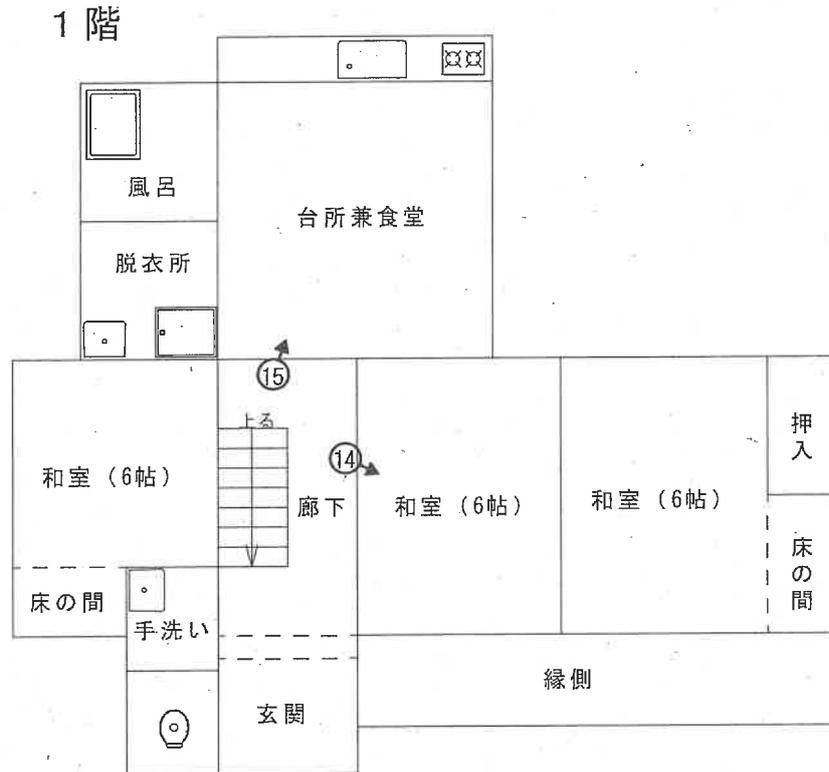
(評価人作成)

執行官加筆

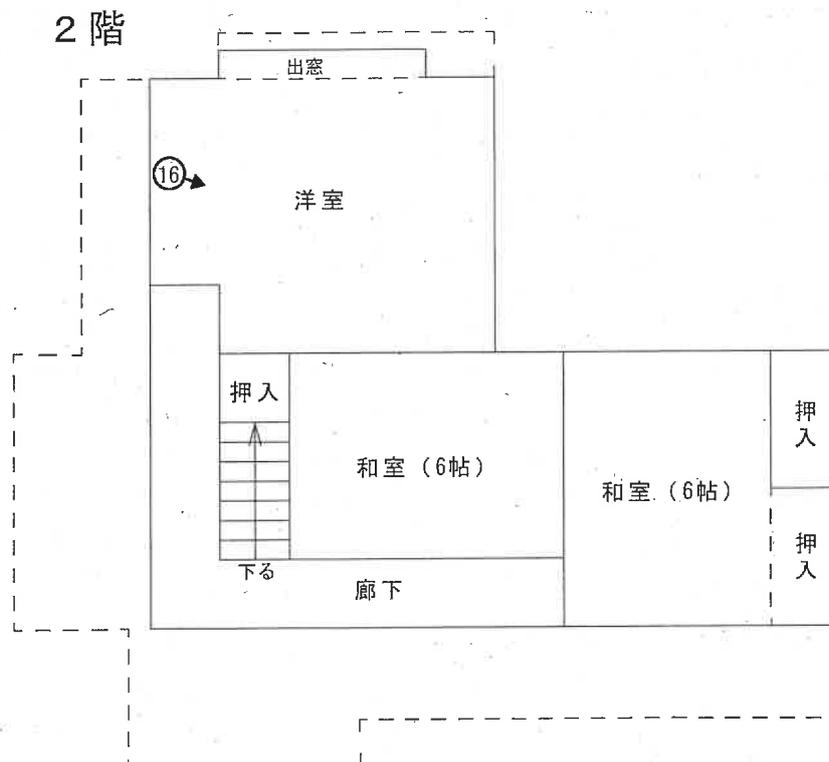
○➡ 印は写真撮影位置、方向

間取図 (物件 9)

S = 1/100



○➡ 印は写真撮影位置、方向



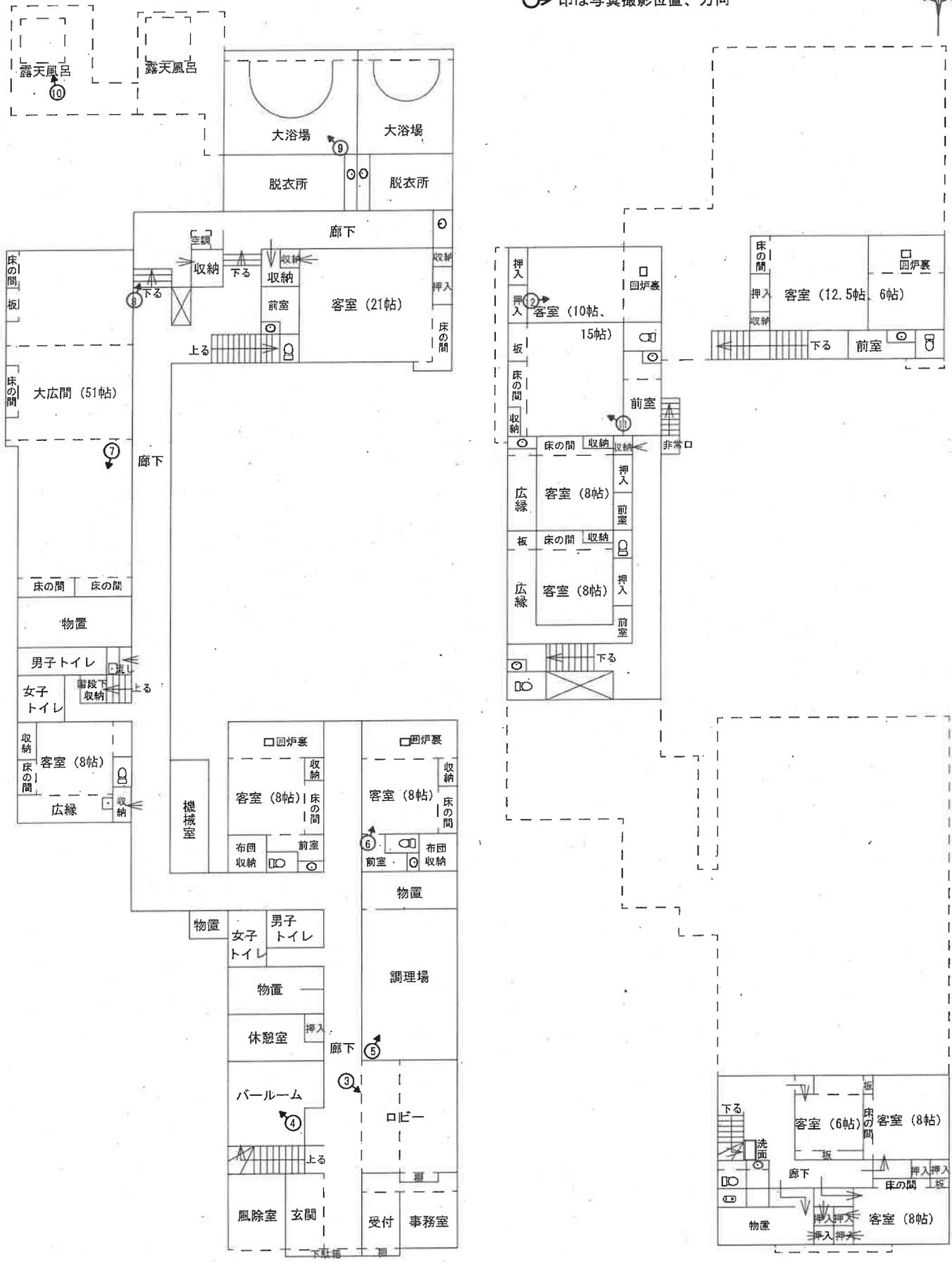
(評価人作成)
執行官加筆

間取図 (物件17)

S = 1/250



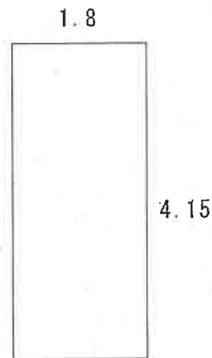
○印は写真撮影位置、方向



(評価人作成)

執行官加筆

建物概測図（物件17未登記附属建物） $s = 1/100$



$$\text{床面積} : 1.8 \times 4.15 = 7.47$$

約 7 m²

間取図（物件17未登記附属建物）



（評価人作成）

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



写真11



写真12

写真 1 3



写真 1 4



写真 1 5



写真16



令和7年（ケ）第60号
令和7年8月8日 現地調査
令和7年9月5日 評価
(物件2～17)

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
本間 正一郎

第1. 評価額

一 括 価 格	
金1,320,000円	
物件番号	内 訳 価 格
物件2 (土地)	金10,000円
物件3 (土地)	金10,000円
物件4 (土地)	金10,000円
物件5 (土地)	金10,000円
物件6 (土地)	金30,000円
物件7 (土地)	金10,000円
物件8 (土地)	金10,000円
物件9 (建物)	金100,000円
物件10 (土地)	金10,000円
物件11 (土地)	金10,000円
物件12 (土地)	金20,000円
物件13 (土地)	金20,000円
物件14 (土地)	金10,000円
物件15 (土地)	金30,000円
物件16 (土地)	金70,000円

物件 17 (建物)	金 9 6 0 , 0 0 0 円
特記事項	
<p>・物件 17 には下記の未登記附属建物がある。</p> <p>種 類 洗濯室 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積 約 7 m²</p>	

- 1 一括価格は、物件 2～17 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 3, 4, 5, 7, 8, 10, 11 の内訳価格は物件 9 のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件 9 の価格は当該敷地利用権等付建物としての価格である。
また、物件 2, 6, 12～16 の内訳価格は物件 17 のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件 17 の価格は当該敷地利用権等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、求めるべき価格は、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、ほぼ登記記録の記載と同じ。

番号	所在等	登 記	現 況
2	所 在 地 番 地 目 地 積	五泉市佐取字宮ノ浦 6 3 9 4 番 宅地 1 2 5 . 0 0 平方メートル	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	五泉市佐取字宮ノ浦 6 3 9 5 番 宅地 5 9 . 5 0 平方メートル	
4	所 在 地 番 地 目 地 積	五泉市佐取字宮ノ浦 6 3 9 6 番 宅地 7 6 . 0 3 平方メートル	
5	所 在 地 番 地 目 地 積	五泉市佐取字宮ノ浦 6 3 9 7 番 宅地 2 9 . 7 5 平方メートル	

6	所在地	五泉市佐取字宮ノ浦	
	地番	7 2 3 4 番 1	
	地目	宅地	
	地積	2 2 5 . 3 0 平方メートル	
7	所在地	五泉市佐取字宮ノ浦	
	地番	7 2 3 4 番 3	
	地目	雑種地	
	地積	2 0 平方メートル	
8	所在地	五泉市佐取字宮ノ浦	
	地番	7 2 3 7 番 4	
	地目	雑種地	
	地積	2 8 平方メートル	
9	所在地	五泉市佐取字宮ノ浦 6 3 9 6 番地、6 3 9 5 番地、6 3 9 7 番地 五泉市佐取字太夫道上 2 9 4 3 番地 2	五泉市佐取字宮ノ浦 6396 番地、6395 番地、6397 番地 五泉市佐取字太夫道上 2943 番地 2、2942 番地 2
	家屋番号	6 3 9 6 番	
	種類	居宅	
	構造	木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建	
	床面積	1 階 7 5 . 0 2 平方メートル 2 階 5 0 . 6 9 平方メートル	

10	所 在 地 番 地 目 地 積	五泉市佐取字太夫道上 2942番2 雑種地 9.18平方メートル	宅地
11	所 在 地 番 地 目 地 積	五泉市佐取字太夫道上 2943番2 雑種地 9.45平方メートル	宅地
12	所 在 地 番 地 目 地 積	五泉市佐取字太夫道上 2944番1 宅地 128.16平方メートル	
13	所 在 地 番 地 目 地 積	五泉市佐取字太夫道上 2945番1 宅地 135.32平方メートル	

14	所在地番地目地積	五泉市佐取字太夫道上 2946番1 宅地 123.57平方メートル	
15	所在地番地目地積	五泉市佐取字太夫道上 2947番1 宅地 229.53平方メートル	
16	所在地番地目地積	五泉市佐取字太夫道上 2951番1 宅地 586.50平方メートル	
17	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	五泉市佐取字太夫道上2951番地、 2944番地、2945番地、284 6番地、2947番地、五泉市佐取字 宮ノ浦6394番地、7234番地1 2951番 旅館 木造瓦・セメント瓦・亜鉛メッキ 鋼板葺2階建 1階 695.23平方メートル 2階 304.32平方メートル	五泉市佐取字太夫道上2951 番地1、2944番地1、2945番 地1、2946番地1、2947番地 1、五泉市佐取字宮ノ浦6394 番地、7234番地1 1階 696.23㎡

第4. 目的物件の位置・環境等

1. 敷地の概況、利用状況等（物件2～8、10～16）

位置・交通	JR磐越西線「咲花」駅の東方、道路距離にして約250mに位置する。 最寄バス停なし。	
付近の状況	当該地域は、JR咲花駅徒歩圏内の阿賀野川沿いに位置する温泉街である。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引き都市計画区域 用途指定なし 70% 300% —— ——
画地条件（規模、形状等）	物件2～8、10～16は一体で、南側が幅員約6.9mの舗装県道咲花温泉線に接面する、間口約22m、奥行約71m、規模約1800㎡のやや不整形な中間画地である。	
接面道路	南側で幅員約6.9mの舗装県道咲花温泉線（建築基準法42条1項1号に該当）に等高接面する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件3、4、5、7、8、10、11は物件9の敷地、物件2、6、12～16は物件17敷地として利用されている。 なお、土地建物位置関係図の概ね赤線沿いに擁壁が設置されており、東側が等高から約1.1m高位となっている。 隣地は西側7237番3が住宅の敷地、その他が雑種地、東側が公園、駐車場等である。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 なし	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・隣地との境界を明示する境界杭等は確認できなかったが、隣接地所有者との境界争いは特に見られない。 ・物件7、8は物件9に至る通路として利用されていることから、登記上は雑種地であるが、評価上は宅地（物件9の敷地）として扱う。 	

2. 建物の概況及び利用状況（物件9、17）

区 分	物件9主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日	昭和39年6月30日新築 昭和61年8月28日一部取毀 昭和61年10月8日増築 新築年月日より約61年
	経 過 年 数	0年 (経済的耐用年数は満了している。)
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦・亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	カラー鉄板張等
	内 壁	合板、クロス等
	天 井	合板
	床	畳、フローリング等
	設 備	——
	その他	——
床面積（現況）	1階	75.02㎡（登記面積）
	2階	50.69㎡（登記面積）
	延	125.71㎡
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間 取 り	6DK
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	所有者が倉庫として使用している。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・建物内には所有者がホテル営業時に使用していた什器等が多数残置されている。 ・本建物の東側に簡易物置がある。 	

区 分	物件 17 主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日	昭和 4 4 年 1 0 月 1 6 日新築 昭和 5 2 年 4 月 1 0 日増築 昭和 6 2 年 7 月 1 5 日増築
	経 過 年 数	新築年月日より約 5 6 年
	経済的残存耐用年数	0 年 (経済的耐用年数は満了している。)
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦・セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	モルタル外壁リシン吹付け、カラー鉄板張等
	内 壁	合板、クロス等
	天 井	合板、クロス等
	床	畳、フローリング等
	設 備	――
	その他	――
床面積（現況）	1 階	6 9 6 . 2 3 m ² （概測面積）
	2 階	3 0 4 . 3 2 m ² （登記面積）
	延	1 0 0 0 . 5 5 m ²
現況用途等	階 層	2 階建
	現況用途	旅館
	間 取 り	間取図のとおり
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	空家	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・登記記録及び課税台帳の記載から、建物南側部分が昭和 4 4 年に新築され、その後昭和 5 2 年に建物西側部分、昭和 5 6 年に建物北側の大浴場、脱衣所及び廊下部分、北側その他部分が昭和 6 2 年に増築されたと推定される。なお、脱衣所及び大浴場は鉄筋コンクリート造である。 ・本建物は有限会社ホテル平左工門が旅館として使用していたが、令和 5 年 1 0 月 2 5 日に廃業した。 なお、本建物の所有者は有限会社ホテル平左工門の取締役（代表取締役の妻）であり、両者の間に賃料の授受は認められない。 ・1 階機械室の天井材（木毛板）については、専門機関での調査の結果、アスベストの含有は確認されなかった。 ・PCB の含有が疑われるコンデンサー等の電気機器は見受けられない。 	

<p>特 記 事 項</p>	<p>(以下、有限会社ホテル平左工門代表者の陳述)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建物の定期調査により、非常階段、外壁ブリキ板、煙廃棄窓の腐食等が指摘されたが未対応である。 <p>また、その他の不具合として、浄化槽の攪拌装置が故障しているためトイレが使用できない、中庭にある井戸のポンプの出力が落ちていて消雪に使用できない可能性がある、防火扉付近に雨漏り（壁伝いのシミ）が見られる、水道配管の水漏れがあるが漏水場所がわからないといった点が挙げられるが、いずれも未対応である。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建物内には、ホテルの備品（テーブル、イス、布団、空気清浄機等）が残置されているが、割賦購入したものや換金可能なものは全て引き上げた。 ・ 露天風呂の屋根、脱衣場等の構築物は平成 12、3 年頃に設置したもので、所有者は建物所有者と同一人である。 ・ 北側露天風呂の目隠し柵は、河川の堤防敷に設置してあることから、敷地の占用使用料として、新潟県に対し年間数百円を支払っていた。 ・ 旅館で使用していた温泉の源泉は本土地外にあり、咲花温泉旅館協同組合が管理している。 <p>なお、温泉を引く権利の取得、承継に関する事項は、組合規約に規定されていると推測されるが、詳細は不明である。</p>
----------------	--

区 分	物件 17 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 不詳 経過年数 不詳 経済的残存耐用年数 0年 (経済的耐用年数は満了している。)
仕 様	構造 木造 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 カラー鉄板張 内壁 仕上なし 天井 仕上なし 床 コンクリート 設備 _____ その他 _____
床面積（現況）	約7㎡（概測面積）
現況用途等	階 層 平家建 現況用途 洗濯室 間取り 間取図のとおり
品 等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	空家（残置物あり）
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2～8、10～16

物件2～8、10～16について、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次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
2	11,000	0.94	125.00	0.08	100,000
3	11,000	0.94	59.50	0.08	50,000
4	11,000	0.94	76.03	0.08	60,000
5	11,000	0.94	29.75	0.08	20,000
6	11,000	0.94	225.30	0.08	190,000
7	11,000	0.94	20	0.08	20,000
8	11,000	0.94	28	0.08	20,000
10	11,000	0.94	9.18	0.08	10,000
11	11,000	0.94	9.45	0.08	10,000
12	11,000	0.94	128.16	0.08	110,000
13	11,000	0.94	135.32	0.08	110,000
14	11,000	0.94	123.57	0.08	100,000
15	11,000	0.94	229.53	0.08	190,000
16	11,000	0.94	586.50	0.08	490,000

ア 標準画地価格

南側が幅員約6.9mの舗装県道(咲花温泉線)に接面する、間口約20m、奥行約70m、規模約1400㎡の長方形、平坦な画地を標準画地と想定し、当該標準画地について、固定資産税評価額、類似の温泉街の取引事例との比較検討、周辺地域の地価水準及びその動向を勘案し、標準画地価格を11,000円/㎡と査定した。

なお、比較可能な公示地等が設定されていないため、公示等価格からの規準は行わない。

イ 個別格差 やや不整形であること -3%
敷地内高低差があること -3% 計-6%

ウ 地 積：公簿面積を採用

エ 建付減価補正率：物件9、17の残存耐用年数及び取壊し費用等を考慮 -92%

② 物件 9、17

目的建物の再調達原価は、建築費の推移動向、消費税課税も考慮したうえ、標準的な建築費に比準して求めた。また、現価率は、建物の現況及び築年数を考慮し、物件 9、17 について、いずれも再調達原価の 2% 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
9		154,000	125.71	0.02	390,000
17	主である建物	209,000	1,000.55	0.02	4,180,000
	未登記附属建物	50,000	約 7	0.02	10,000
					計 4,190,000

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件 2～8、10～16 については敷地利用権等価格を控除し、物件 9、17 については敷地利用権等価格を加算し、さらに市場性修正、競売市場修正等を考慮して、下記のとおり評価額を求めた。

① 敷地利用権等価格

物件番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格 (円) ア×イ≒ウ
2 (物件 17 敷地)	100,000	0.3	法定地上権	30,000
3 (物件 9 敷地)	50,000	0.3	法定地上権	20,000
4 (物件 9 敷地)	60,000	0.3	法定地上権	20,000
5 (物件 9 敷地)	20,000	0.3	法定地上権	10,000
6 (物件 17 敷地)	190,000	0.3	法定地上権	60,000
7 (物件 9 敷地)	20,000	0.3	法定地上権	10,000
8 (物件 9 敷地)	20,000	0.3	法定地上権	10,000
10 (物件 9 敷地)	10,000	0.3	法定地上権	3,000
11 (物件 9 敷地)	10,000	0.3	法定地上権	3,000
12 (物件 17 敷地)	110,000	0.3	法定地上権	30,000
13 (物件 17 敷地)	110,000	0.3	法定地上権	30,000
14 (物件 17 敷地)	100,000	0.3	法定地上権	30,000
15 (物件 17 敷地)	190,000	0.3	法定地上権	60,000
16 (物件 17 敷地)	490,000	0.3	法定地上権	150,000

イ 敷地利用権等割合：物件 2～8、10～16 の敷地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を 30% 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) ア	敷地利用権等 価格の控除 及び加算(円) (2①ウ) イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
2	100,000	-30,000	-	0.3	0.7	10,000
3	50,000	-20,000	-	0.3	0.7	10,000
4	60,000	-20,000	-	0.3	0.7	10,000
5	20,000	-10,000	-	0.3	0.7	10,000
6	190,000	-60,000	-	0.3	0.7	30,000
7	20,000	-10,000	-	0.3	0.7	10,000
8	20,000	-10,000	-	0.3	0.7	10,000
9	390,000	+20,000 +20,000 +10,000 +10,000 +10,000 +3,000 +3,000	-	0.3	0.7	100,000
10	10,000	-3,000	-	0.3	0.7	10,000
11	10,000	-3,000	-	0.3	0.7	10,000
12	110,000	-30,000	-	0.3	0.7	20,000
13	110,000	-30,000	-	0.3	0.7	20,000
14	100,000	-30,000	-	0.3	0.7	10,000
15	190,000	-60,000	-	0.3	0.7	30,000
16	490,000	-150,000	-	0.3	0.7	70,000
17	4,190,000	+30,000 +60,000 +30,000 +30,000 +30,000 +60,000 +150,000	-	0.3	0.7	960,000
一括価格(合計)						1,320,000

ウ 占有減価修正：不要

エ 市場性修正：建物の特殊性により需要者が限定されること並びに本件土地および建物内の残置物撤去が必要なことによる市場性の減退を考慮した。－70%

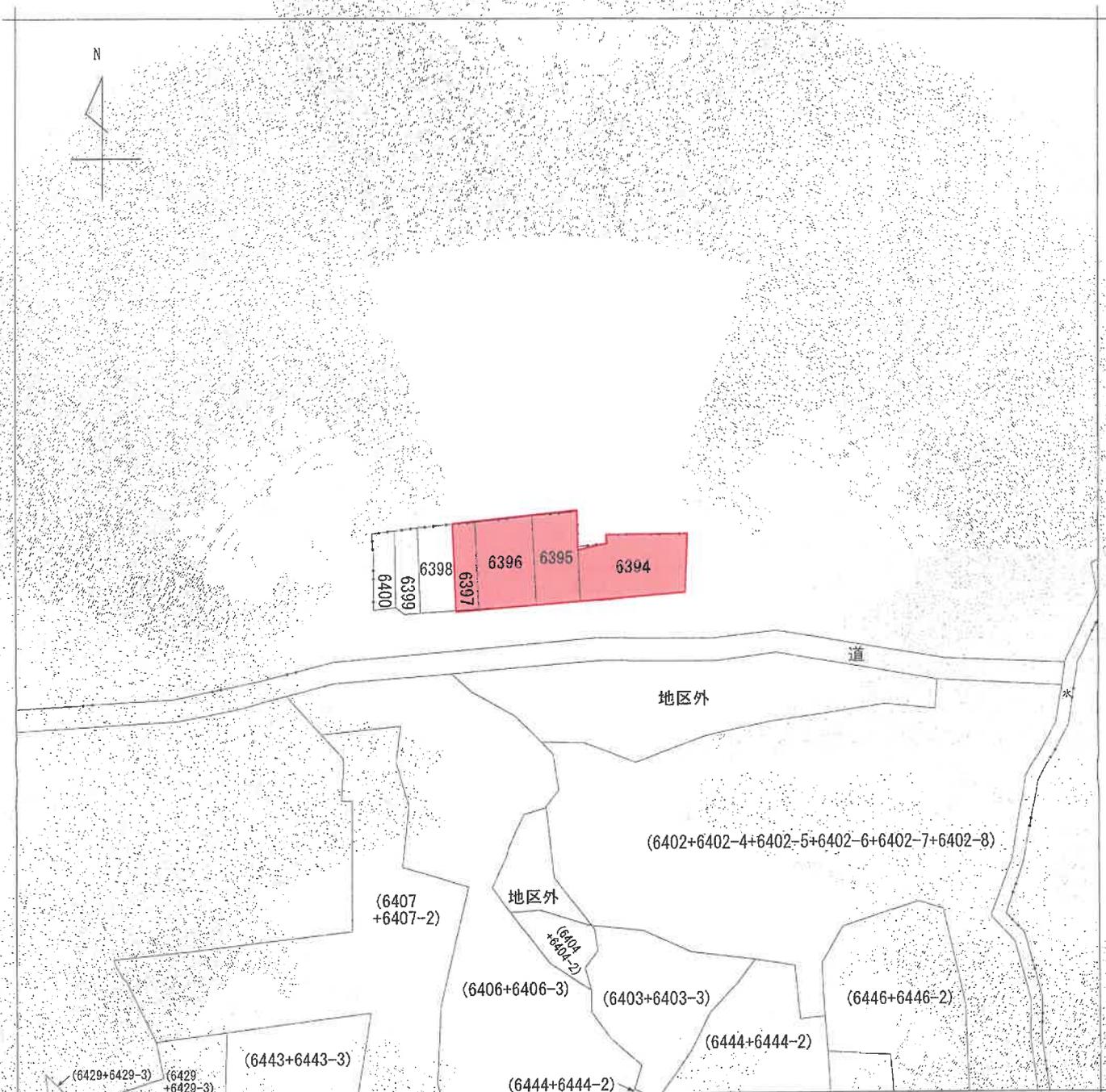
オ 競売市場修正：第2評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。－30%

第6. 附属資料の表示

1. 受命物件の位置図
2. 公図
3. 地積測量図
4. 土地建物位置関係図（概略）
5. 建物図面・各階平面図
6. 建物概測図
7. 建物間取図

以 上





(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	五泉市佐取字宮ノ浦			地番	6395番		
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	明治27年1月			備付年月日(原図)	補記事項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(A3版をA4版に縮小)

(新潟地方法務局新津支局管轄)

令和7年6月2日

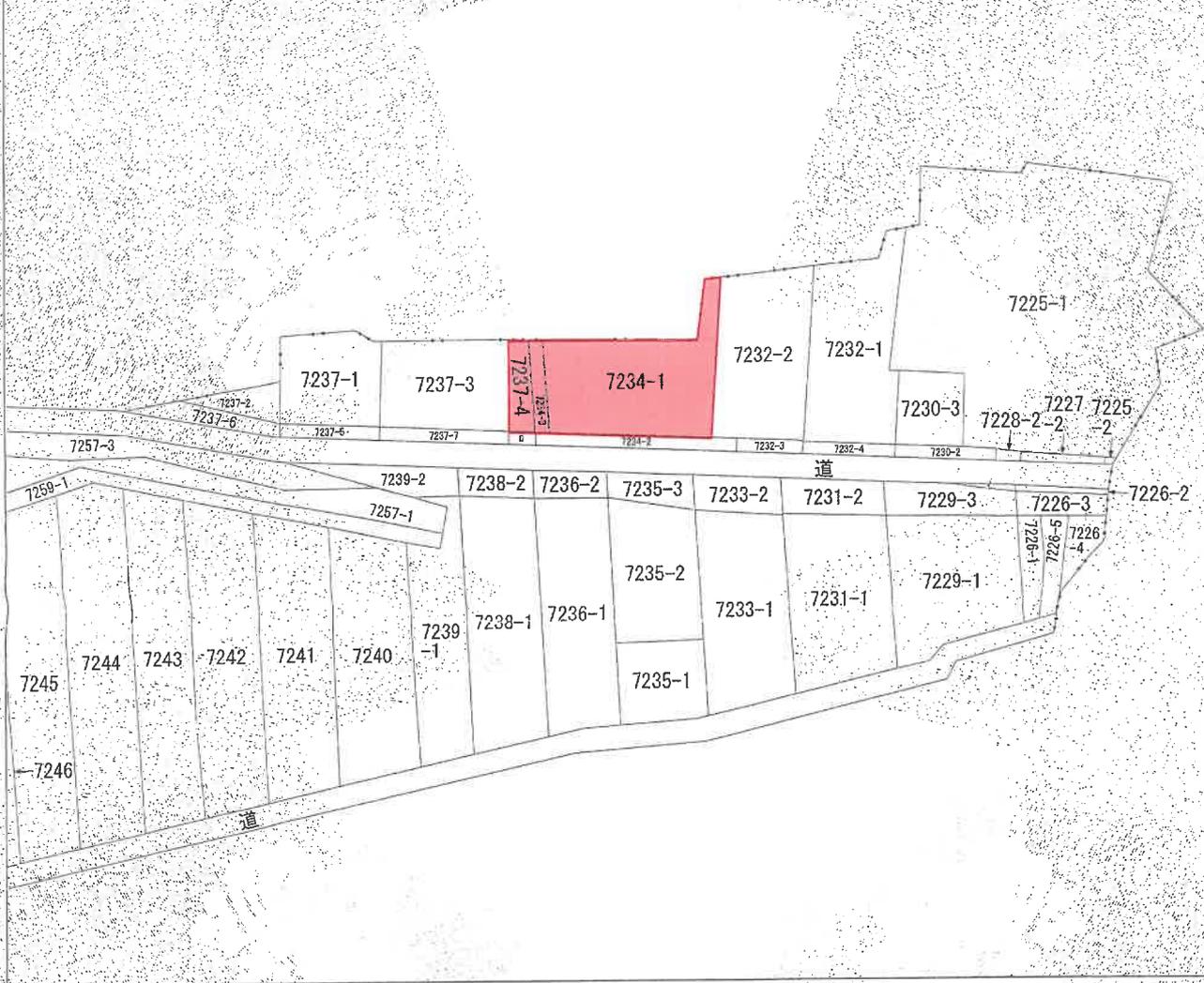
新潟地方法務局

地図整理番号：M23465

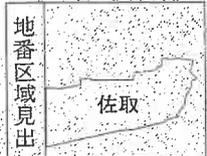
登記官



N



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	五泉市佐取字宮ノ浦			地番	7234番1		
出力縮尺	縮尺不明	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	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(A3版をA4版に縮小)

(新潟地方務局新津支局管轄)

令和7年6月2日

新潟地方務局

地図整理番号：M23466

登記官



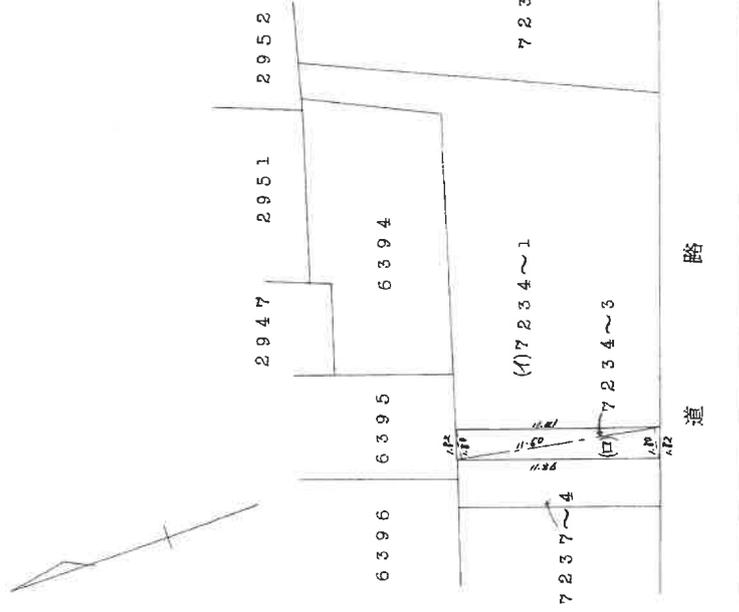
604

地積測量図

地番	7234~3
土地の所在	五泉市大字佐取字宮ノ浦

49.7.26

作製者	[Redacted]
作製年月日	昭和四十九年七月廿四日



求積

(A)7234~1
246
= 20.7000 = 225.3000

(B)7234~3
(1.80 + 1.80) × 11.50 = 20.7000

(日調連9)

縮尺	1/300
----	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

42658 426591

(A3版をA4版に縮小)

611

地積測量図

地番	7237-8
土地の所在	正泉中大学佐取字宮津

43.1.27

作製年	昭和42年
作製月	6月
作製日	1日
作製者	[Redacted]

木積表

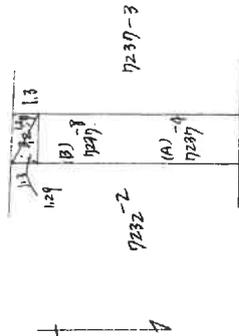
(B) 7237-8
 $3.2 \times (1.29 + 1.29) \times \frac{1}{2} = 4.128$

換算

10歩 = 33.05785

(A) 7237-4
 $33.05785 - 4.128 = 28.92985$

道路



縮尺	1 / 300
----	---------

426588

726598

登記年月日：昭和45年6月9日

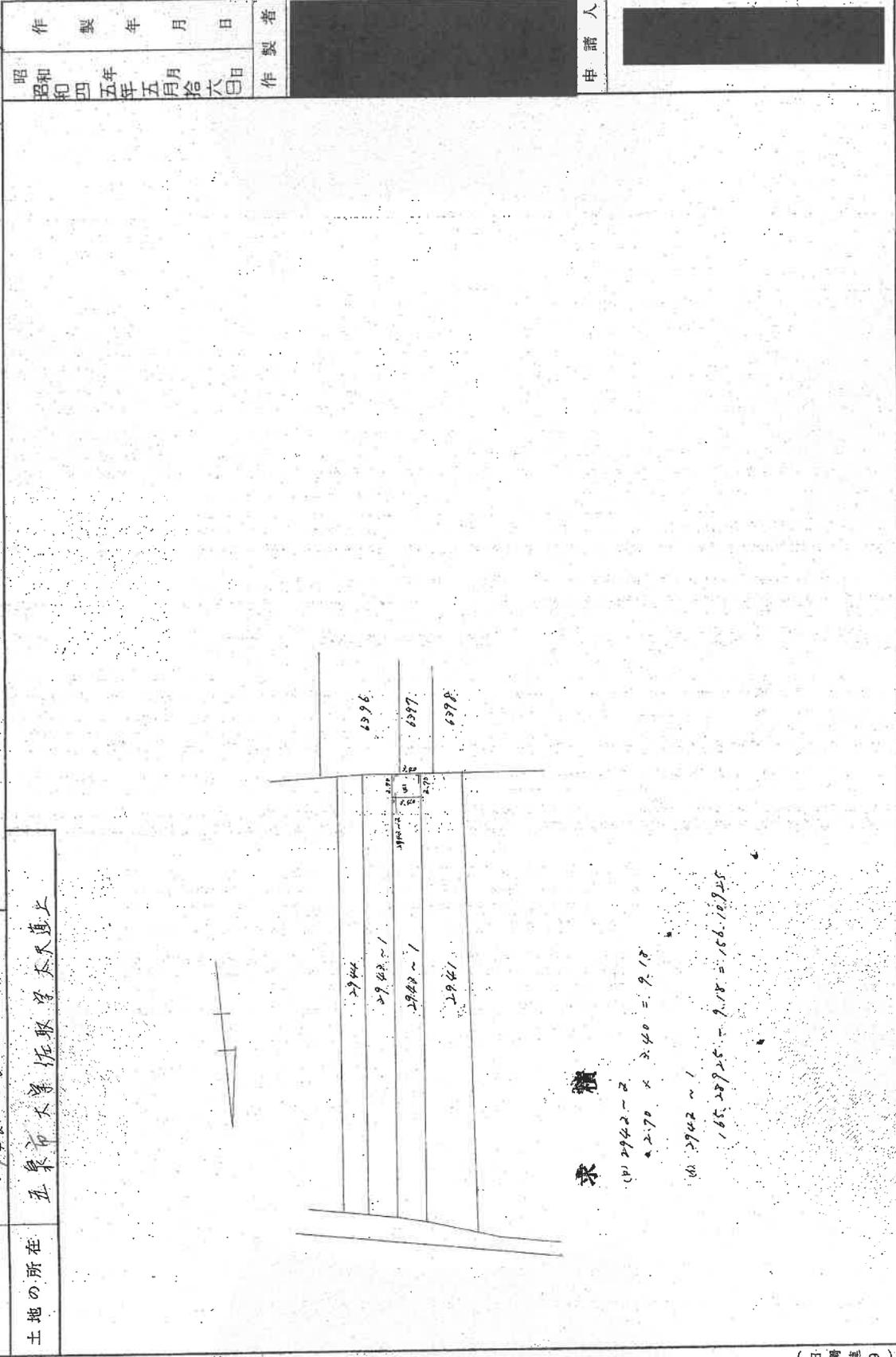
令和7年8月19日 新潟地方方法務局 新潟支局 登記官

地積測量図

305

45-6-9

地番	5942-1 5942-2
土地の所在	五泉市 五泉大学佐取学水門遺止



求積

(1) 2942-2
 $2.70 \times 2.40 = 6.48$

(2) 2942-1
 $1.65 \times 29.25 = 48.16$

(日 隣 連 9)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

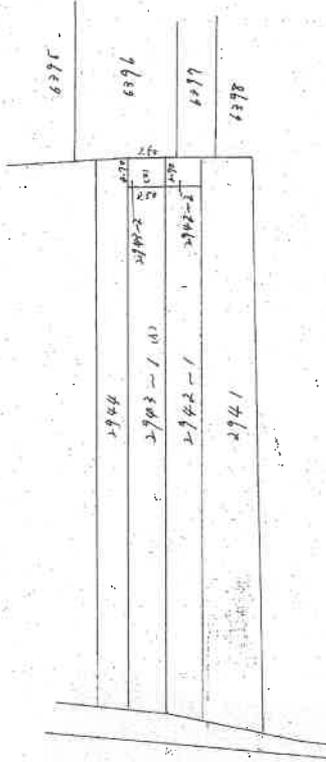
縮尺 1/500

426282

(1) 平成26年2月19日
2942番1は、2942番1、2942番3に
分筆

306 地積測量図

地番	2943-1 2943-2
土地の所在	玉畠市大字佐取字大木道上



求積

- (a) 2943-2
 $2.50 \times 2.71 = 7.45$
- (b) 2943-1
 $148.96822 - 7.45 = 148.51372$

(日調連9)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500

426283

25-6-9

昭和45年5月26日	製作者	申請人
和四年五月拾六日		

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。

令和7年8月19日

新潟地方法務局 新津支局

登記官

(1) 平成26年2月19日
2943番1は、2943番1、2943番3に
分置

土地積測量図

地番 2944-1
2944-2

土地の所在 五東市佐取字太夫道上

求精表

地番	① 2944-1					
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)		
LX42	193003.8200	69885.5660	2.6160	504887.993120		
LX43	193003.3560	69888.1740	1.6870	364187.336546		
C19	192954.4660	69887.4530	-3.3330	-643117.241844		
C20	192954.6600	69894.6410	-2.5720	-486278.365520		
C17	192957.3600	69894.8810	0.7170	138350.427120		
LX41	193003.2120	69885.5580	0.6650	132207.200220		
		合計		256.328642		
		合計面積		128.1648210		m ²

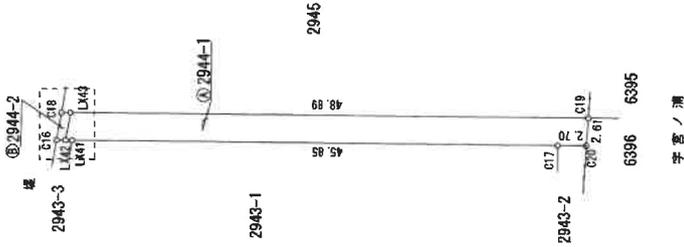
地番	② 2944-2					
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)		
C16	193004.6310	69895.5780	2.6200	505672.133220		
C18	193004.1660	69888.1660	2.5960	501038.822724		
LX43	193003.3560	69888.1740	-2.6200	-505688.797960		
LX42	193003.8200	69885.5660	-2.5960	-501037.916720		
		合計		4.241264		
		合計面積		2.1206320		m ²

合計面積 130.2854530 m²

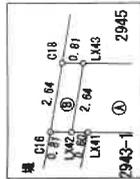
測量年月日	平成24年12月18日
測地系	世界測地系(新地成系2011)
座標系	国系

基本三角点毎座標値一覧表

測点名	X	座標	Y	座標	考
小瀬戸	184571.473	50573.098			電子基準点
新深加茂	184600.947	49329.310			電子基準点
新栗田	214437.519	74852.172			電子基準点



拡大図1/200



凡例

境界点	境界線の種類
田	コンクリート杭
⊗	合成樹脂杭
⊙	金属標

作成者

縮尺 1/500

委託者 申請六

縮尺 1/500

(平成26年2月3日作成)

土地積測量図

地番 2945-1
2945-2
土地の所在 五景市佐取字太夫連上

求積表

地番	① 2945-1		② 2945-2	
NO	Xn	Yn	Xn	Yn
LK43	193003.3590	69898.1740	193004.1890	69898.1860
LK44	193002.8680	69900.9430	193003.6780	69900.9550
C22	192954.2640	69900.2260	193002.8680	69900.9430
C19	192954.4680	69897.4530	193003.3590	69898.1740
	合計	270.654860	合計	4.500321
	合計面積	135.3274300	合計面積	2.2501605
	合計地積	135.32	合計地積	2.25

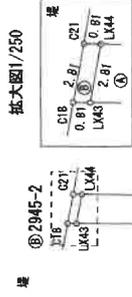
地番	③ 2945-1		④ 2945-2	
NO	Xn	Yn	Xn	Yn
C18	193004.1890	69898.1860	193004.1890	69898.1860
C21	193003.6780	69900.9550	193003.6780	69900.9550
LK44	193002.8680	69900.9430	193002.8680	69900.9430
LK43	193003.3590	69898.1740	193003.3590	69898.1740
	合計	4.500321	合計	2.2501605
	合計面積	2.2501605	合計面積	2.25

総合面積 137.577905 m²

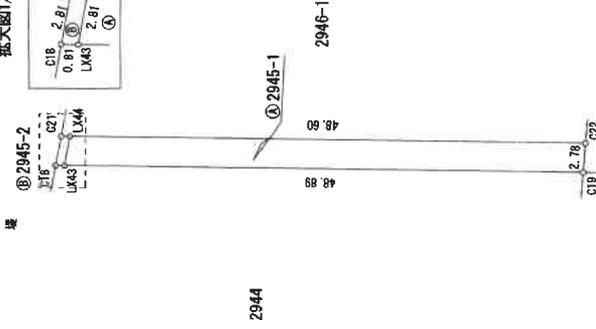
測量年月日	平成24年12月18日
測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	恒糸

基本三角点等座標値一覽表

測点名	X座標	Y座標	備
小瀬戸	184571.473	50572.076	電子基準点
新島加茂	184600.947	49329.310	電子基準点
新築田	214437.519	74652.172	電子基準点



拡大図1/250



宇宮ノ浦

凡例

境界点	境界線の種類
田	コンクリート杭
区	合成樹脂杭
⊗	金 属 杭

作成者
申請者

縮尺 1/500

縮尺 1/500
(平成26年2月3日作成)

(A3版をA4版に縮小)

土地積測量図

地番 2946-1
2946-2

土地の所在 五泉市佐取字太夫道上

求積表

地番	①	2946-1	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_{n+1}-X_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
NO							
LX44		193002.8680	69900.9430	3.4620			672035.996376
LX45		193002.3780	69903.7080	1.6070			310184.821446
C24		192854.0920	69902.5500	-3.4620			-671866.146344
C22		192854.2640	69900.2260	-1.6070			-310077.502248
			合計				247.157230
			合計面積				123.5786150
							123.57
							m ²

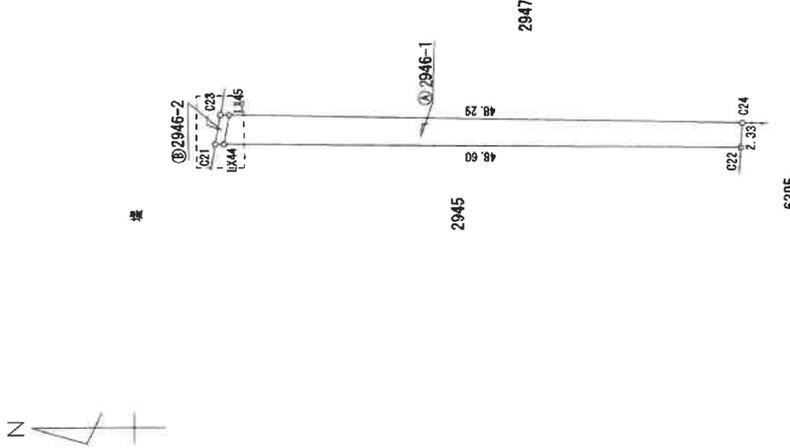
地番	②	2946-2	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_{n+1}-X_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
NO							
C21		193003.6780	69900.9550	2.7850			531515.243230
C23		193003.1970	69903.7280	2.7500			531237.778811
LX45		193002.3780	69903.7080	-2.7850			-537571.622730
LX44		193002.8680	69900.9430	-2.7530			-531336.895604
			合計				4.498707
			合計面積				2.2483535
							2.24
							m ²

合計面積 125.8279685 m²

測量年月日	平成24年 12月 18日
測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	匁系

基本三角点座標値一覧表

測点名	X座標	Y座標	横	号
小瀬戸	194571.473	50573.095	電子基準点	
新渡加茂	184600.947	48329.310	電子基準点	
新免田	214437.519	74852.172	電子基準点	



凡例

境界線の種類	凡例
田	コンクリート杭
田	合成樹脂杭
田	金属標

作成者

委託者 申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/500

(平成26年2月3日作成)

(A3版をA4版に縮小)

土地積測量図

地番 2947-1
2947-2

土地の所在 五泉市佐取字太夫道上

求積表

地番	④ 2947-1		⑤ 2947-2	
NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	Yn · (Xn+1 - Xn-1)
LX45	193002.3780	69903.7080	10856374.489906	5.6170
LX46	193001.5770	69908.2270	490883.010311	2.5430
C26	192949.2880	69906.2510	-396124.902794	-2.0530
C27	192946.8360	69906.1740	-757509.278136	-3.9280
C28	192946.9570	69902.3250	-698239.772168	-3.6240
C24	192954.0920	69902.5500	268655.508236	1.3830
			合計	459.060355
			合計面積	229.5301775
			合計地積	229.53
				m ²

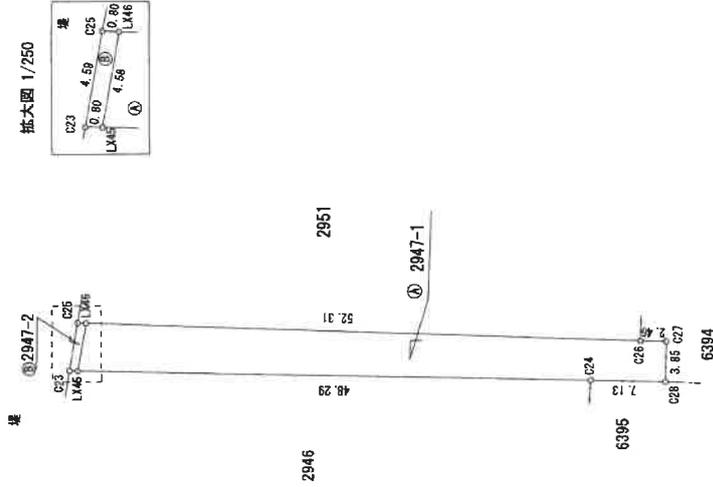
地番	④ 2947-2		⑤ 2947-1	
NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	Yn · (Xn+1 - Xn-1)
C23	193002.1870	69903.7280	877971.497663	4.5480
C25	193002.3850	69908.2570	668317.730115	4.4980
LX46	193001.5770	69908.2270	-877964.173773	-4.3490
LX45	193002.3780	69903.7080	-968317.698622	-4.4990
			合計	7.355383
			合計面積	3.6778915
			合計地積	3.67
				m ²

合計面積 233.2078690 m²

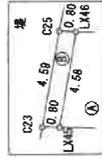
測量年月日	平成24年12月18日
測地系	世界測地系(測地系2011)
座標系	四角

基本三角点等座標値一覧表

測点名	X座標	Y座標	備考
小浜戸	194571.473	50573.096	電子基準点
新堀加茂	184600.947	49329.310	電子基準点
新発田	214437.519	74852.172	電子基準点



拡大図 1/250



凡例

境界点	境界線の種類
田	コンクリート杭
⊗	合成樹脂杭
⊙	金 属 杭

申請者

縮尺 1/500

平成 26 年 月 日作成

作成者

(A3版をA4版に縮小)

土地積測量図

地番 2951-1
2951-2

土地の所在 五泉市佐取字太夫道上

求積表

地番	④ 2951-1	Xn	Yn	Yn-1	Yn-1	Xn - (Yn-1 - Yn-1)	㎡
LD	193001.5770	69008.2270	13.8090			2665158.776793	
LX46	192999.4810	69020.6600	10.9140			2106306.336634	
CS8	192988.9460	69119.1410	-2.5860			-499068.387714	
CS9	192948.9460	69117.4740	-3.4970			-674742.464162	
CS0	192948.9720	69115.4440	-11.2230			-2165466.312766	
CS6	192948.2980	69006.2510	-7.4170			-1431104.943266	
			合計			1173.004529	
			合計面積			566.5022645	㎡
						566.50	

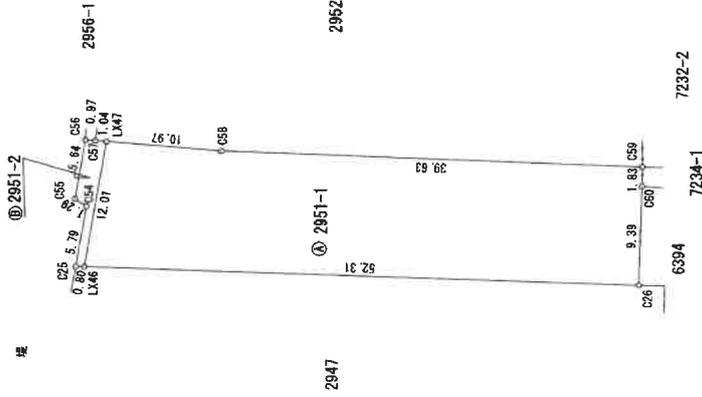
地番	⑤ 2951-2	Xn	Yn	Yn-1	Yn-1	Xn - (Yn-1 - Yn-1)	㎡
CS5	193002.3850	69008.2570	5.7340			1106676.615690	
CS4	193001.3190	69113.9610	6.4060			1236306.808290	
CS5	193002.4690	69114.6630	6.2630			1200774.463347	
CS6	193001.4880	69020.2240	5.4900			1057648.154240	
CS7	193000.5190	69020.1430	-0.1640			-31652.065116	
LX47	192999.4810	69020.6600	-11.9160			-2299781.815596	
LX46	193001.5770	69008.2270	-11.8030			-2277967.613331	
			合計			33.567384	
			合計面積			16.7936920	㎡
						16.79	

合計面積 603.2959565 ㎡

測量年月日	平成24年12月18日
測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	恒糸

基本三角点等座標値一覧表

測点名	X座標	Y座標	備考
小瀬戸	194571.471	50573.096	電子基準点
新瀬加茂	184600.947	49329.310	電子基準点
新築田	214437.519	74952.172	電子基準点



凡例	境界線の種類
●	境界線
○	コンクリート杭
□	合成樹脂杭
⊗	金属標

申請者 申請大

縮尺 1/500

(平成26年2月3日作成)

作成者

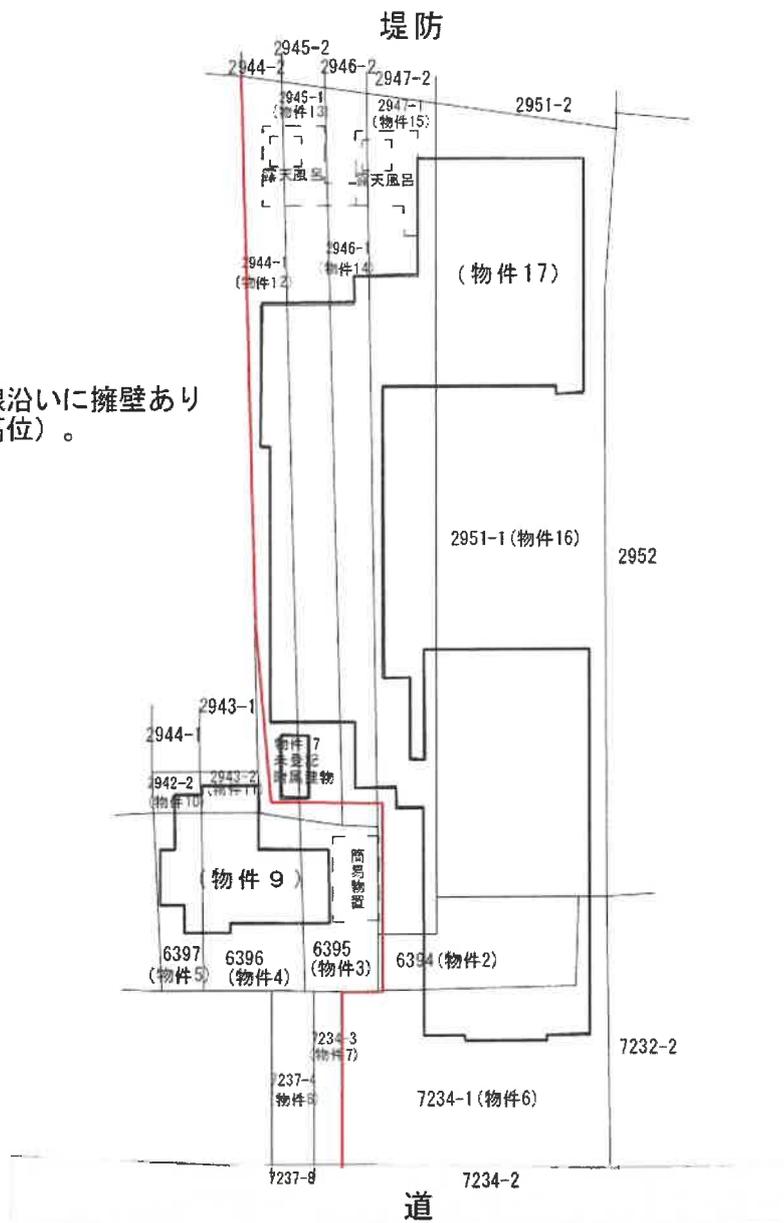
(A3版をA4版に縮小)

土地建物位置関係図（概略）

S = 1/500



※概ね赤線沿いに擁壁あり
(東側が高位)。



(評価人作成)

登記年月日：昭和61年10月14日

64

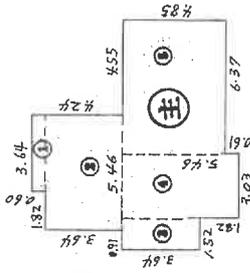
各階平面図

6396

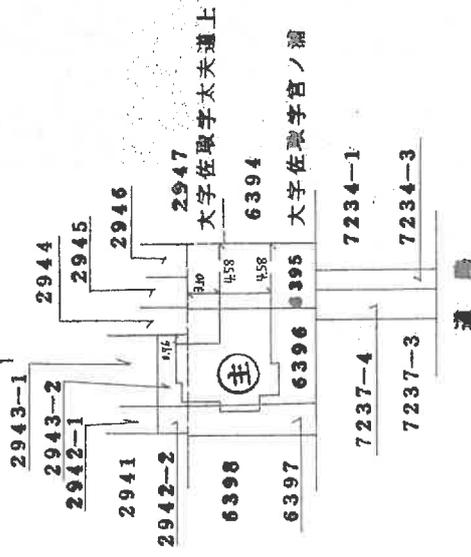
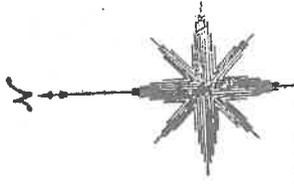
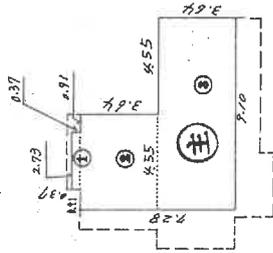
建物図面

五島市大字佐取字宮ノ浦6396番地・6395番地・6393番地
五島市大字佐取字太夫道上2943番地2

1階



2階



●主床面積計算表●

1階	① 3.64×0.60	2.1840
	② 5.46×3.64	19.8744
	③ 1.52×3.64	5.5328
	④ 3.03×5.46	16.5438
	⑤ 6.37×4.85	30.8945
	計	75.0295 床面積 75.02 m ²
2階	① 2.73×0.37	1.0101
	② 4.55×3.64	16.5620
	③ 9.10×3.64	33.1240
	計	50.6961 床面積 50.69 m ²

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

407275

新潟県土地家屋調査士会

昭和61年10月14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。

(新潟地方方法務局新井支局管轄)

令和7年6月2日

新潟地方方法務局

登記官

地図整理番号：N23472

(A3版をA4版に縮小)

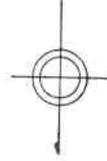
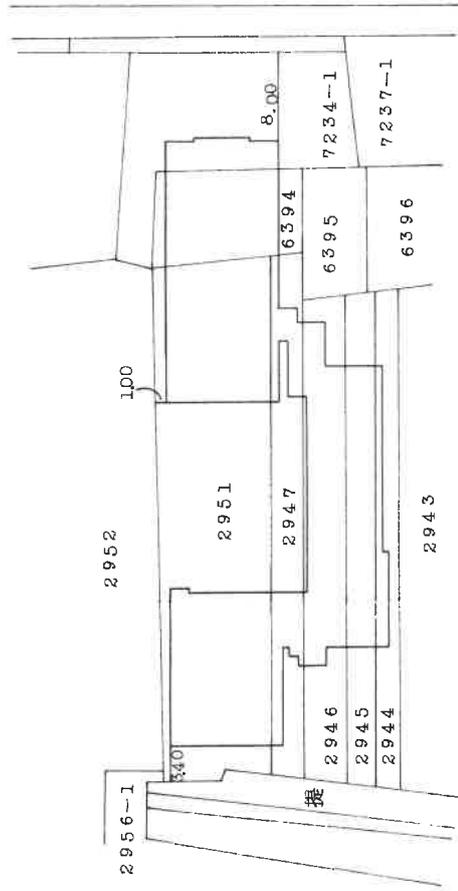
36

各階平面図

建物図

家屋番号	8951番
建物の所在	五原市大字佐原字大道上2951番地 2944番地 2946番地 2947番地 字西ノ浦6394番地 2948番地 2949番地 2950番地 2951番地

五原市大字佐原字大道上2951番地 2944番地 2946番地 2947番地 字西ノ浦6394番地 2948番地 2949番地 2950番地 2951番地



製作者	縮尺	申請人	縮尺
	62年10月22日(作製)		1/500

新 潟 県 土 地 家 屋 調 査 士 会 407249 昭和62年11月6日登記

40

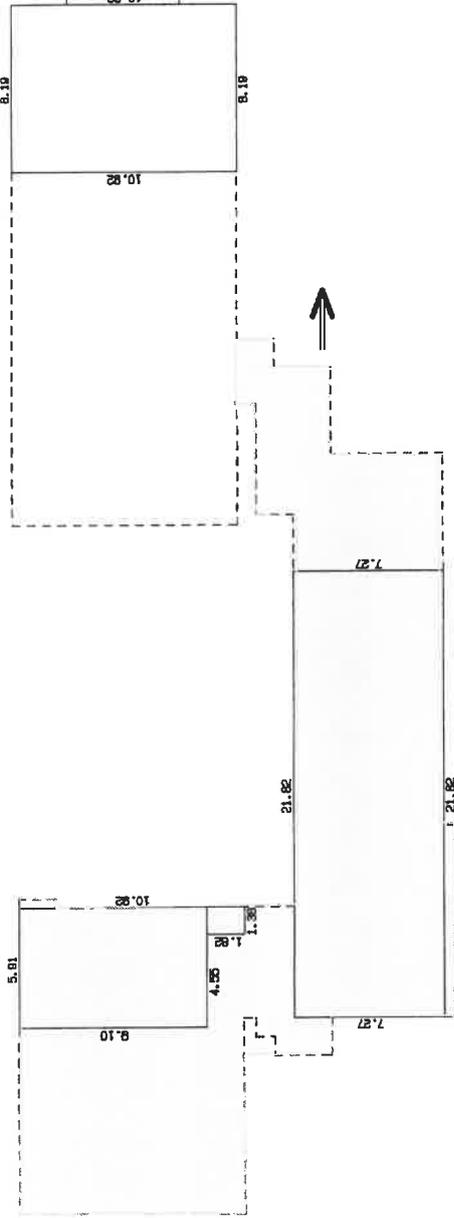
各階平面図

建築物図面

家屋番号 2951番

建築物の所在
 五原市大字在原子上2951番地 2946番地 2944番地 2945番地 2946番地 2947番地 2948番地 2949番地 2950番地 2951番地

2階



※ 部分を南側へ1.34m移動

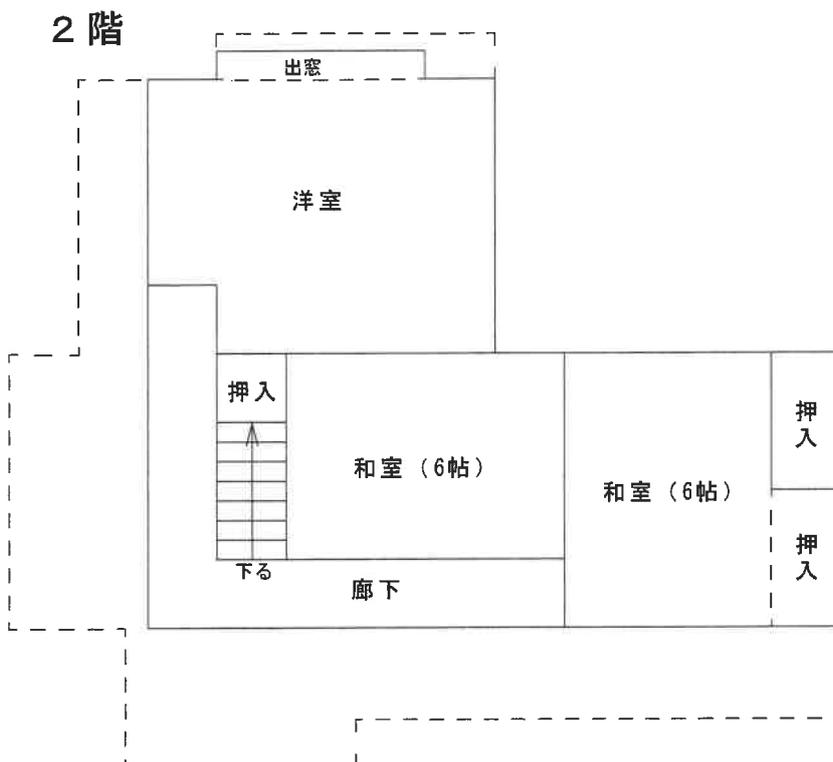
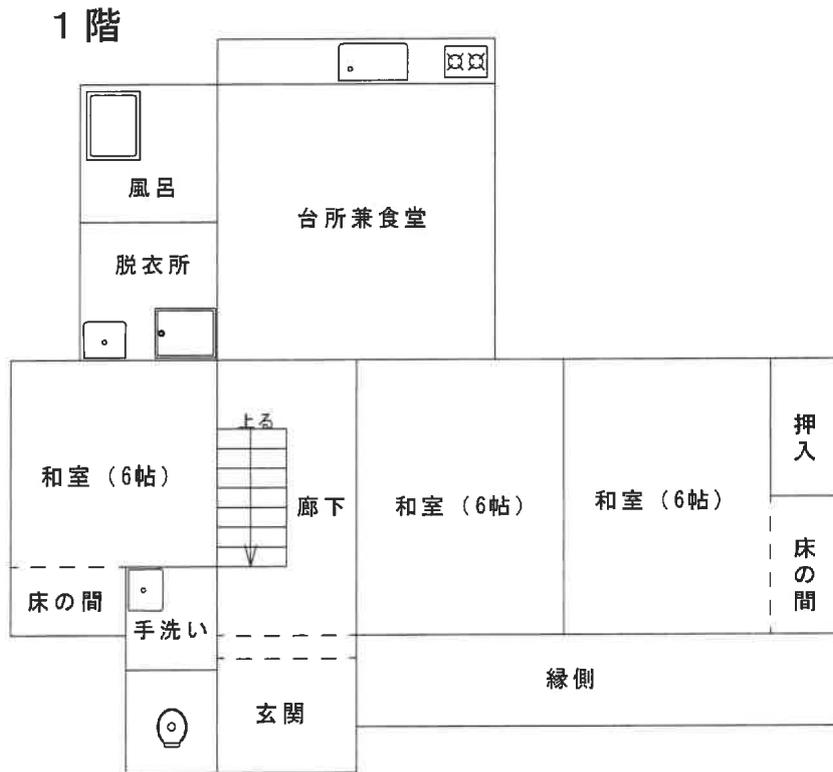
求積表

5.91 X 9.10 =	53.7810
1.36 X 1.82 =	2.4752
21.82 X 7.27 =	158.6314
8.19 X 10.92 =	89.4348
合計	304.3224
取除	304.32

作製者	縮尺 1/250
申請人	縮尺 1/250
新潟県土地家屋調査士会	407251
昭和62年10月22日(作製)	登記年月日 昭和62年11月6日

間取図 (物件 9)

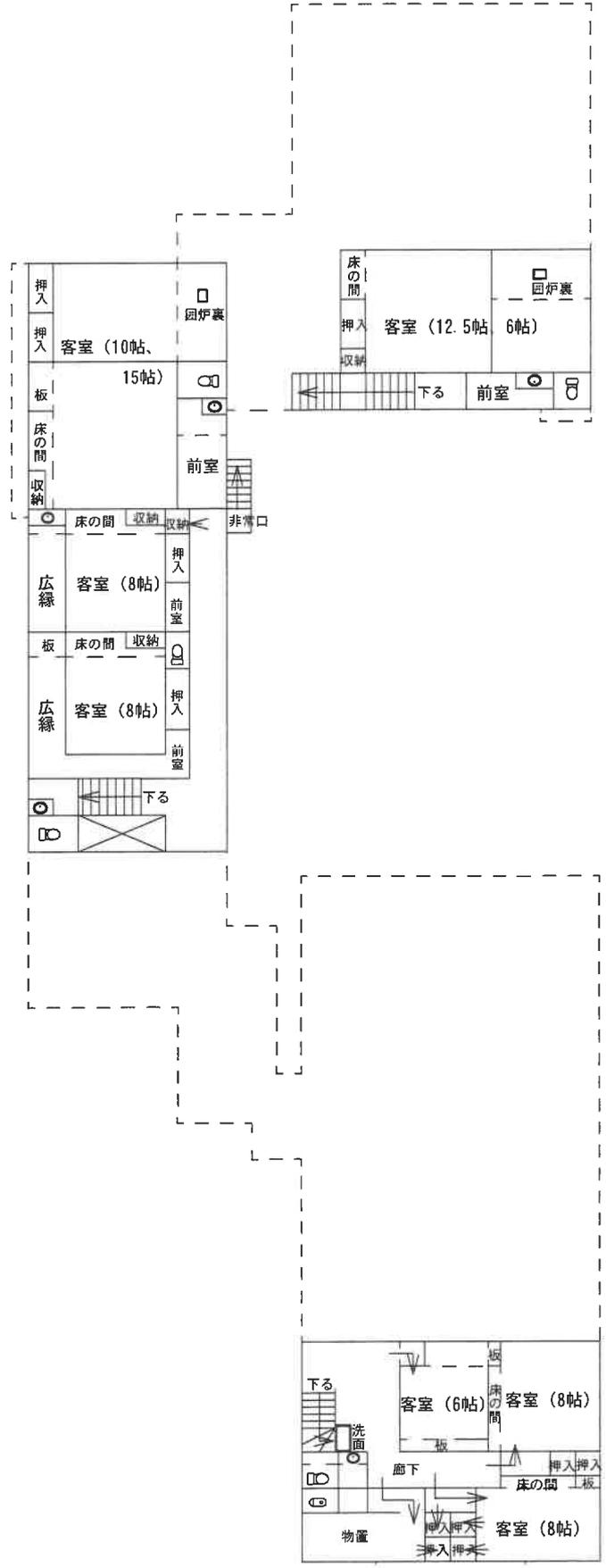
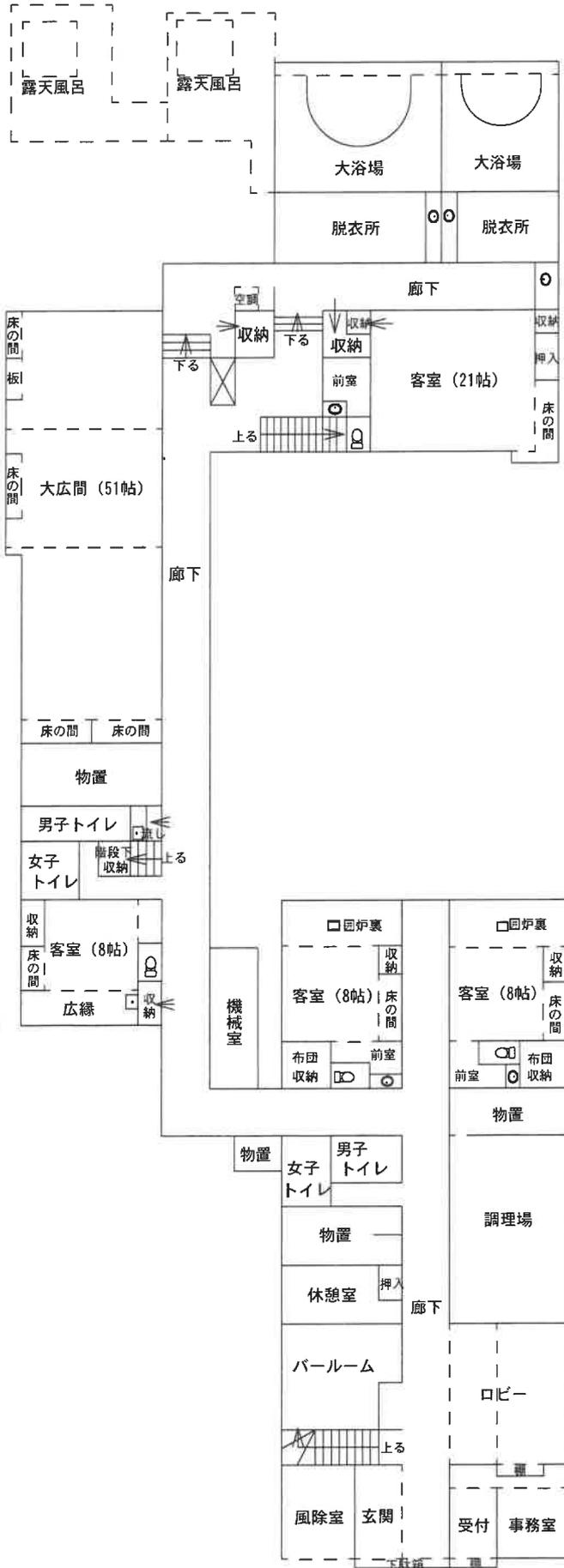
S = 1/100



(評価人作成)

間取図 (物件17)

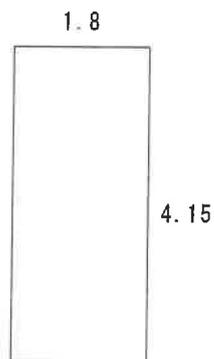
S = 1/250



(評価人作成)

建物概測図（物件17未登記附属建物）

S = 1/100



$$\text{床面積} : 1.8 \times 4.15 = 7.47$$

約 7 m²

間取図（物件17未登記附属建物）



（評価人作成）