令和　７年（ケ）第　　２号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年　３月　９日
新潟地方裁判所高田支部
裁判所書記官　西　澤　　毅

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日から 令和　８年　４月１３日　午後　３時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年　４月１６日　午前１０時００分 新潟地方裁判所高田支部売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　８年　５月　７日　午前　９時５０分 新潟地方裁判所高田支部
特別売却実施期間	令和　８年　４月２０日　午前　９時００分から 令和　８年　４月２２日　午後　３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　３月　９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６年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～7	2,120,000 1,696,000	一括	424,000	286,849	0
1	310,000				
2	200,000				
3	130,000				
4	80,000				
5	50,000				
6	1,050,000				
7	300,000				
備考					

物　件　目　録

１　所　　在　　糸魚川市大字藤崎字下屋敷

　　地　　番　　１０８４番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５９８．０９平方メートル

２　所　　在　　糸魚川市大字藤崎字下屋敷

　　地　　番　　１０８８番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３８１．３５平方メートル

３　所　　在　　糸魚川市大字藤崎字下屋敷

　　地　　番　　１１４５番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２５８．５２平方メートル

４　所　　在　　糸魚川市大字藤崎字下屋敷

　　地　　番　　１１４５番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５４．９４平方メートル

５　所　　在　　糸魚川市大字藤崎字下屋敷

　　地　　番　　１１５１番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０１．４４平方メートル

物　件　目　録

６　所　　在　　糸魚川市大字藤崎字下屋敷　１０８４番地１、１０８４番地３、１０８５番地、１０８６番地、１０８７番地

家屋　番号　　１０８４番１

種　　類　　旅館・居宅・車庫

構　　造　　鉄骨・木造陸屋根・瓦葺３階建

床　面　積　　１階　２６７．９１平方メートル
２階　２３３．６１平方メートル
３階　２２５．２４平方メートル

（現況）

所　　在　　糸魚川市大字藤崎字下屋敷　１０８４番地１

種　　類　　旅館・居宅

床　面　積　　１階　約２８５平方メートル
２階　約２４９平方メートル
３階　約２３８平方メートル

（未登記附属建物）

種　　類　　倉庫

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　約３平方メートル

７　所　　在　　糸魚川市大字藤崎字下屋敷　１０８８番地子

家屋　番号　　１０８８番子

種　　類　　事務所・工場

構　　造　　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

物　件　目　録

床　面　積　　１階　６４．０１平方メートル
　　２階　３１．９６平方メートル

（現況）

所　　在　　糸魚川市大字藤崎字下屋敷　１０８８番地

種　　類　　倉庫・物置

構　　造　　軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺２階建

床　面　積　　１階　約１１２平方メートル
　　２階　　約２６平方メートル

令和　７年（ケ）第　　２号

物　件　明　細　書

令和　７年　７月　１５日
新潟地方裁判所高田支部
裁判所書記官　西　澤　　毅

１　不動産の表示
【物件番号１～７】
別紙物件目録記載のとおり

２　売却により成立する法定地上権の概要
なし

３　買受人が負担することとなる他人の権利
【物件番号１～７】
なし

４　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号１】
本件土地の一部をＡが利用している。Ａは同部分の所有権を主張している。
【物件番号６及び７】
本件所有者の相続人らが占有している。

５　その他買受けの参考となる事項
【物件番号１】
本件土地の一部は，売却対象外の土地（地番１０８７番１，１０８７番２，１１４８番）への通行のため，無償で利用されている。

《　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　　糸魚川市大字藤崎字下屋敷

　　地　　番　　１０８４番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５９８．０９平方メートル

２　所　　在　　糸魚川市大字藤崎字下屋敷

　　地　　番　　１０８８番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３８１．３５平方メートル

３　所　　在　　糸魚川市大字藤崎字下屋敷

　　地　　番　　１１４５番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２５８．５２平方メートル

４　所　　在　　糸魚川市大字藤崎字下屋敷

　　地　　番　　１１４５番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５４．９４平方メートル

５　所　　在　　糸魚川市大字藤崎字下屋敷

　　地　　番　　１１５１番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０１．４４平方メートル

物　件　目　録

６　所　　在　　糸魚川市大字藤崎字下屋敷　１０８４番地１、１０８４番地３、１０８５番地、１０８６番地、１０８７番地

家屋　番号　　１０８４番１

種　　類　　旅館・居宅・車庫

構　　造　　鉄骨・木造陸屋根・瓦葺３階建

床　面　積　　１階　２６７．９１平方メートル
２階　２３３．６１平方メートル
３階　２２５．２４平方メートル

（現況）

所　　在　　糸魚川市大字藤崎字下屋敷　１０８４番地１

種　　類　　旅館・居宅

床　面　積　　１階　約２８５平方メートル
２階　約２４９平方メートル
３階　約２３８平方メートル

（未登記附属建物）

種　　類　　倉庫

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　約３平方メートル

７　所　　在　　糸魚川市大字藤崎字下屋敷　１０８８番地子

家屋　番号　　１０８８番子

種　　類　　事務所・工場

構　　造　　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

物　件　目　録

床　面　積　　１階　６４．０１平方メートル
　　２階　３１．９６平方メートル

（現況）

所　　在　　糸魚川市大字藤崎字下屋敷　１０８８番地

種　　類　　倉庫・物置

構　　造　　軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺２階建

床　面　積　　１階、約１１２平方メートル
　　２階　　約２６平方メートル

令和７年(ケ)第２号
令和７年２月１９日受理
令和７年３月２８日提出

現況調査報告書
(物件1,物件5,物件6関係)

新潟地方裁判所高田支部
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

令和　7年（ケ）第　　2号

物　件　目　録

1　所　　在　　糸魚川市大字藤崎字下屋敷

　　地　　番　　１０８４番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５９８．０９平方メートル

5　所　　在　　糸魚川市大字藤崎字下屋敷

　　地　　番　　１１５１番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０１．４４平方メートル

6　所　　在　　糸魚川市大字藤崎字下屋敷　１０８４番地１、１０８４番地３、１０８５番地、１０８６番地、１０８７番地

　　家屋　番号　　１０８４番１

　　種　　類　　旅館・居宅・車庫

　　構　　造　　鉄骨・木造陸屋根・瓦葺３階建

　　床　面　積　　１階　２６７．９１平方メートル
　　２階　２３３．６１平方メートル
　　３階　２２５．２４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、物件５
現況地目	■宅地（物件１、５） □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(A) 土地所有者が本土地(物件1)上に下記主たる建物及び同未登記附属建物符号１の建物を所有し、土地所有者及びその他の者が本土地(物件1)のうち、北東側出入口部分を通路として使用し、各々占有している。 ■「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６
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：旅館、居宅 □構　造： ■床面積：１階約２８５平方メートル、２階約２４９平方メートル ３階約２３８平方メートル
物件目録にない附属建物	□ない ■ある　種　類：倉庫 構　造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約３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旅館・居宅として、未登記附属建物符号１の建物を倉庫として各々使用(ただし、建物内に大型冷蔵庫等の目的外動産を多数残置したまま、不使用の状態)している。　□「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
その他の事項	「その他の事項」のとおり
執行官保管の仮処分	■ない　地方裁判所　支部　令和　年(　)第　号 □ある　保管開始日　令和　年　月　日
土地建物の位置関係	□建物図面（各階平面図）のとおり　■土地建物位置関係図のとおり

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（占有関係用〈単独〉）

占有者及び占有権原（物件１関係）

占有範囲	■全部　□
占有者	■債務者兼所有者　□
占有状況	■敷地　□駐車場　■通路 □居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　□

□関係人（□　　（　　）□　　（　　））の陳述／□提示文書（　　）の要旨

占有権原		□賃借権　□使用借権　■所有権
占有開始時期		昭和６０年９月３０日（物件１の土地の所有権取得時）ころ
最初の契約等	契約日	昭和　　年　　月　　日
	期間	昭和　　年　　月　　日から　□平成　　年　　月　　日まで　　年間 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	年　　月　　日から　□　　年　　月　　日まで　　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	□所有者　□その他の者（　　）
	借主	□占有者　□その他の者（　　）
賃料・支払時期等		毎　金　　円（　　限り　　支払） □前払（　　分　　円） □相殺（　　分　　円）
敷金・保証金		□ない　□ある（□敷金　　円　□保証金　　円）
特約等		□譲渡・転貸を認める　□
その他		

執行官の意見	■上記のとおり　□下記のとおり　□「執行官の意見」のとおり

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（占有関係用〈単独〉）

占有者及び占有権原（物件１関係）

占有範囲	□全部　■物件１の土地のうち、北東側出入口部分約１００平方メートル
占有者	□債務者　■Ａ
占有状況	□敷地　□駐車場　■通路 □居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　□

■関係人（■Ｂ（債務者兼所有者Ｃの子）□　　（　　））の陳述／■提示文書（確認書写）の要旨

占有権原		□賃借権　□使用借権　■未登記所有権
占有開始時期		昭和６０年１０月ころ
最初の契約等	契約日	昭和　　年　　月　　日
	期間	昭和　　年　　月　　日から　□平成　　年　　月　　日まで　　年間 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	年　　月　　日から　□　　年　　月　　日まで　　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	□所有者　□その他の者（　　）
	借主	□占有者　□その他の者（　　）
賃料・支払時期等		毎　金　　円（　　限り　　支払） □前払（　　分　　円） □相殺（　　分　　円）
敷金・保証金		□ない　□ある（□敷金　　円　□保証金　　円）
特約等		□譲渡・転貸を認める　□
その他		占有者Ａの妻Ｆによれば、本件占有部分の土地はＣとＤ間の昭和62年7月31日付確認書に基づいて、Ａが本件占有部分の土地を通路として使用しているものであって、Ａは本件占有部分の土地の未登記所有権を主張している。
執行官の意見		■上記のとおり　□下記のとおり　□「執行官の意見」のとおり

（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及び物件5の土地は、物件6の主たる建物及び同未登記附属建物符号１の建物の敷地として一体となって利用されている。

２　物件1の土地は北側で幅員約12メートル（車道約9.5メートル、物件側歩道約2.5メートル）の国道8号線に、物件5の土地は南側で幅員約4メートルの市道藤崎線に各々接面する。

３　物件1及び物件5の土地は北側の間口が約23メートル、奥行きが約50メートルないし65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5の土地は旗竿地であり、路地状部分は幅約0.8メートルないし1メートル、長さ約14メートルの土地であり、物件5の土地と市道との接面部分の幅は約0.8メートルくらいである。

５　新潟地方法務局糸魚川支局備付の物件6の建物の建物図面が作製された昭和60年12月26日以後に糸魚川市大字藤崎字下屋敷1084番1の土地は同所1084番3、同所1085番、同所1086番、同所1087番の土地を合筆している（平成30年2月8日登記）ため、建物図面上の土地の表記が現況と合致しない。また物件6の主たる建物の建物図面（各階平面図）の建物の1階部分の床面積の計算に関し誤りがある（建物の（ニ）部分の計算に関し3.90×0.75とすべきところを3.90×0.91として計算している。）。

６　物件6の主たる建物及び同未登記附属建物符号１の建物の現況所在は「糸魚川市大字藤崎字下屋敷1084番地1」である。

７　物件1の土地の北側に東日本電信電話株式会社が所有、管理する電柱（西支9）1本が存在するほか、看板の支柱及び祠（供養地蔵）が存在する（祠等の位置は別紙土地建物位置関係図参照）。

８　上記看板の支柱は国道８号線に越境して造作されている。そのため下記内容の看板付設のための道路占用許可を得ている。

記

①　占用の場所：糸魚川市大字藤崎1084番地1及び同所先

②　占用の期間：令和4年4月1日から令和9年3月31日までの5年間

③　占用料：年額476円（初年度金752円）

９　物件1の土地上に東北電力株式会社が所有、管理する電柱（磯部線118北1）1本が存在する（電柱の位置は別紙土地建物位置関係図参照）。

10　物件1の土地上に存在する未登記建物については、Ｂの陳述から本件未登記建物の所有者をＣと認定し、本件未登記建物は倉庫として使用され、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関係にあること等から物件6の未登記附属建物と認定した。

11　物件6の主たる建物の南側物置部分の外壁（波板トタン）が腐食し、大規模に損壊している。

12　物件6の主たる建物の南側和室（8畳）の天井及びその東側廊下部分の天井板が雨漏り等により一部損壊しているほか、2階南側物置部分の天井も一部損壊している。

13　物件6の主たる建物の1階機械室の天井にアスベストの含有が疑われる石綿が吹き付けられ、顕わになっている。Ｂによれば、石綿は建物の躯体（鉄骨）部分全体に吹き付けられている旨陳述している。

14　物件6の主たる建物にはリフトが付設されている。

15　物件6の主たる建物及び同未登記附属建物符号1の建物内には大型冷蔵庫等の目的外動産が多数残置されている。

16　債務者兼所有者Ｃは本件差押え後の令和7年3月3日に他界した。Ｃの相続に関しては、相続放棄の熟慮期間中であり、Ｃの相続人は確定していない。

17　隣地等の所有者（登記簿上）

①　糸魚川市大字藤崎字下屋敷1083番1、同所1083番3、同所1153番の所有者：Ｅ

②　糸魚川市大字藤崎字下屋敷1087番1、同所1087番2、同所1148番の所有者：Ａ

③　糸魚川市大字藤崎字下屋敷5111番、同所5112番、同所5110番1（いずれも公衆用道路）、同所5110番2の所有者：国土交通省

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■B （債務者兼所有者Cの子）	1　債務者兼所有者Cは令和7年3月3日に他界しました。 2　父は個人で物件6の主たる建物において「竹春館」の名称で旅館業を営んでいましたが、旅館は令和2年11月末日をもって廃業しました。以後、建物は不使用の状態になっています。 3　物件6の主たる建物の1階飲食店舗（ラーメン店）とスナックは父がやっていた店舗です。 4　物件6の主たる建物の躯体部分にはアスベストの含有が疑われる石綿が吹き付けられています。目視で確認できる箇所は1階の機械室ですが、石綿は建物の躯体（鉄骨）部分全体に吹き付けられています。アスベストの含有の有無の調査を行ったことはありません。 5　元々、物件6の主たる建物は父が居宅等として使用していた建物です。昭和60年に旅館等に増改築しました。 6　物件1の土地上に存在する未登記建物は、父が大型の冷蔵庫を格納するために造った建物で、父の所有物です。建築年は記憶にありません。 7　物件1の土地の北側部分に付設されている看板の支柱が国道８号線に越境しています。この関係では道路占用の許可を受けています。現在の占用料は年額476円です。 8　物件1の土地の北側に祠があります。これは当館を利用した宿泊客で、海水浴のために国道8号線を横切ろうとした宿泊客が交通事故に遭い、亡くなったことがあって、それを供養するために建てた祠です。 9　物件1の土地の北東側出入口部分をAが自宅から国道8号線に出入りするための通路として無償で使用しています。これについては父とDが昭和62年7月に交わした確認書があります。通路部分の土地の所有権に関して相手方と協議をしたことはありません。当方としては土地の境界に関しては争いはないと考えています。 10　父の相続人は第一順位として母と私の兄弟になりますが、相続人間で相続するか否か話し合います。
■F （Aの妻）	1　当家では物件1の土地の北東側部分を自宅から国道8号線に出入りするための通路として使用しています。 2　土地の使用料は支払っていません。 3　本件通行に関しては、CとDとの間で昭和62年7月に交わした確認書が存在します。 4　上記確認書には通路部分の土地の所有権に関し、私どもとCとの間で協議する旨の条項があります。当家としては延べ地として当該通路部分の土地の所有権は当家にあるという認識です。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調 査 の 経 過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年2月20日（木） 10：40－10：50	新潟地方法務局糸魚川支局	公図、建物図面、登記事項要約書、閉鎖登記簿謄本取得
7年2月20日（木） 11：05－11：10	糸魚川市役所市民課税務係	名寄帳写及び間取図写の交付申請書持参（令和7年2月25日名寄帳写等取得）
7年2月20日（木） 12：20－12：40	目的物件所在地	外観調査。写真撮影
7年2月28日（金） 13：00－13：10	糸魚川市消防本部消防防災課	建物の平面図の交付申請書持参（令和7年3月5日平面図写取得）
7年3月11日（火） 10：00－12：40	目的物件所在地	立入調査。写真撮影。Ｆと面談。確認書写取得
7年3月18日（火） 9：30－10：20	目的物件所在地	立入調査。債務者兼所有者Ｃの子Ｂと面談
7年3月18日（火） 11：30－11：40	糸魚川市役所市民課	戸籍謄本、戸籍の附票、改製原戸籍の謄本、住民票、住民票の除票取得

（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

（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
7年3月18日（火） 16：40－16：45	当庁	千葉県香取市役所に対し戸籍謄本及び戸籍の附票の交付申請書送付（令和7年3月26日戸籍謄本等取得）
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		

（特記事項）

□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので，立会人　　を立ち会わせ，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

求番号：9-1
(1/1)

新潟地方法務局糸魚川支局備付図面写し（ただし合成図で縮尺は1/500の図面を70%縮小したもの）

（ 9 枚目）

地番区域　大字藤

新潟地方法務局糸魚川支局備付図面写し

(ただし A3をA4に縮小)

請求部分	所　在	糸魚川市大字藤崎字下屋敷				地　番	1087番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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	平成29年3月			備付年月日(原図)	平成30年2月8日	補記事項			

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

(10 枚目)

請求番号：9-1
(1/1)

公用

公用

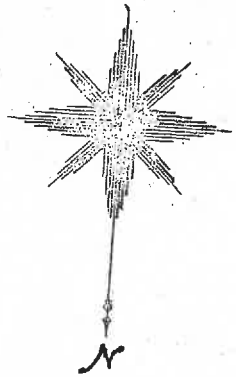
登記年月日：昭和61年1月16日

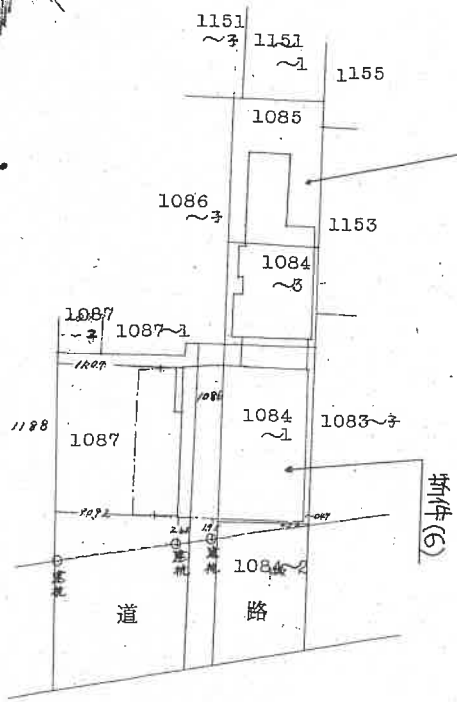
291689 ~~各階平面図~~

昭和・平成61年1月16日登記

建物図面

家屋番号	1084～1
建物の所在	~~西頸城郡能生町~~ 糸魚川市 大字藤崎字下屋敷 1084～1 1084～3 1085 1086 1087





作製者	[redacted] (26日作製)	縮尺	1/-	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

新潟県土地家屋調査士会

新潟地方法務局糸魚川支局備付図面写し（ただしA3をA4に縮小）

（　／　枚目）

請求番号：9-2

(1/2)

公用

登記年月日：昭和61年1月16日

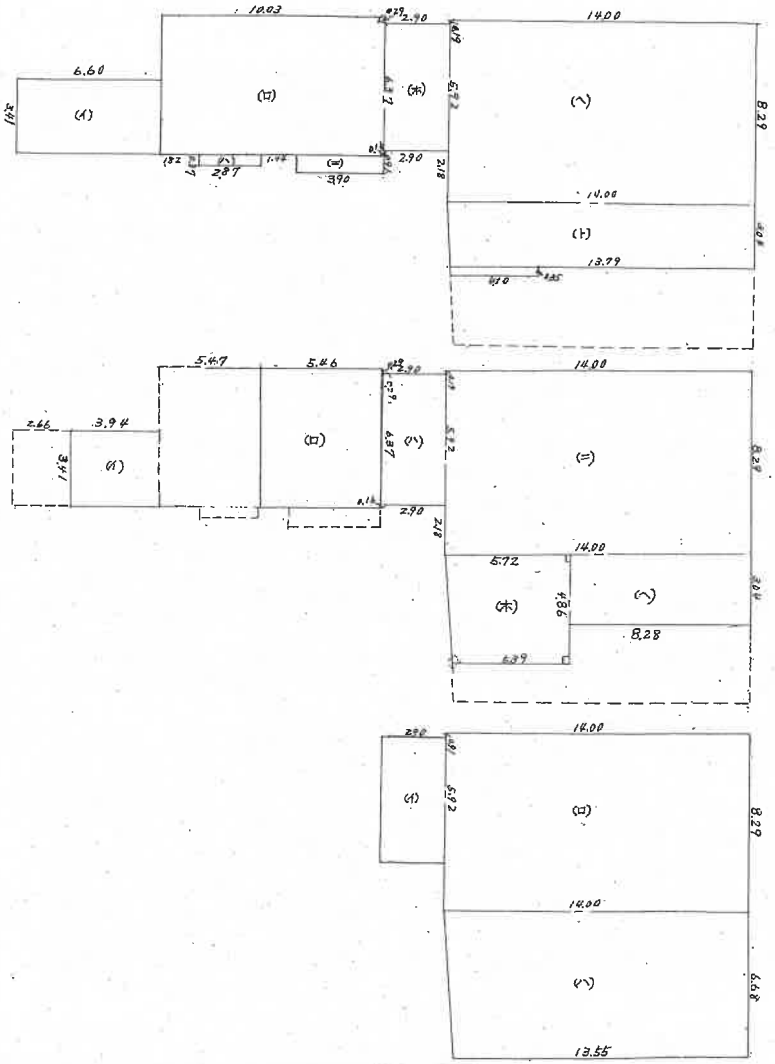
291690

各階平面図

昭和・平成61年1月16日登記

~~建物図面~~

家屋番号	1084～1
建物の所在	~~西頸城郡能生町~~糸魚川市大字藤崎字下屋敷 1084-1 1084-3 1085 1086 1087



1階面積

6,60×3,41＝	22,5060
10,03×6,37＝	63,8911
2,87×0,37＝	1,0619
3,90×0,91＝	3,5490
5,92×2,90＝	17,1680
14,00×8,29＝	116,0600
(14,00+13,79)×3,04÷2＝	42,2408
4,10×0,35＝	1,4350
	267,9118㎡

2階面積

3,94×3,41＝	13,4354
5,46×6,37＝	34,7802
5,92×2,90＝	17,1680
14,00×8,29＝	116,0600
8,28×3,04＝	25,1712
(5,72+5,39)×4,86÷2＝	26,9973
	233,6121㎡

3階面積

5,92×2,90＝	17,1680
14,00×8,29＝	116,0600
(14,00+13,55)×6,68÷2＝	92,0170
	225,2450㎡

※ 建物の現況床面積は別紙各階平面図のとおり
（ただし1階部分の床面積については計算式に誤りがあるため採用はない。）

作製者	[redacted] 26日作製）	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

新潟県土地家屋調査士会

新潟地方法務局糸魚川支局備付図面写しに増築部分の床面積等を執行官が加筆し図面である（ただしA3をA4に縮小）。

（1/2 枚目）

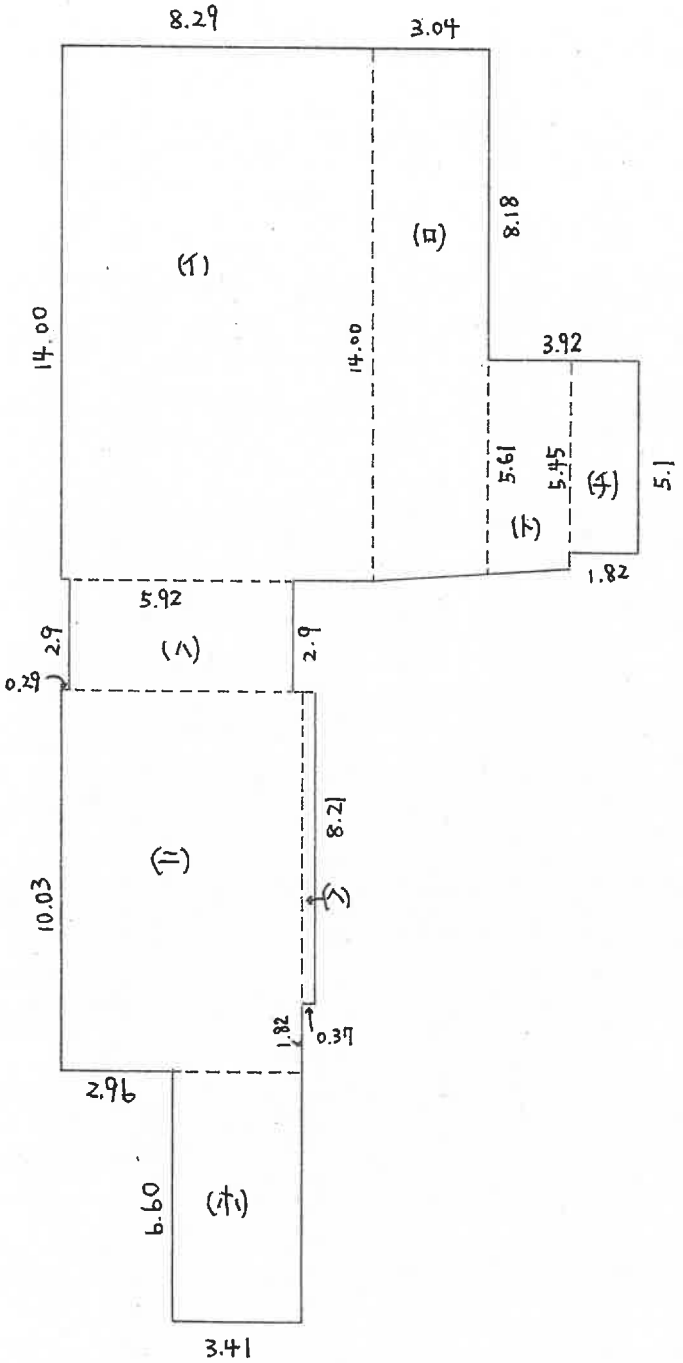
請求番号：9-2

(2/2)

各階平面図（概　略）

物件(6) 主たる建物

1階



1階床面積（概測）

イ) 14.00 × 8.29 = 116.06 (m²)
ロ) (14.00+13.79) × 3.04 ÷ 2 = 42.2408 (m²)
ハ) 2.9 × 5.92 = 17.168 (m²)
ニ) 10.03 × 6.37 = 63.8911 (m²)
ホ) 6.60 × 3.41 = 22.506 (m²)
ヘ) 8.21 × 0.37 = 3.0377 (m²)
ト) (5.61+5.45) × 2.1 ÷ 2 = 11.613 (m²)
チ) 5.1 × 1.82 = 9.282 (m²)

285.7986 (m²) (概測)
≒ 285 (m²) (概測)

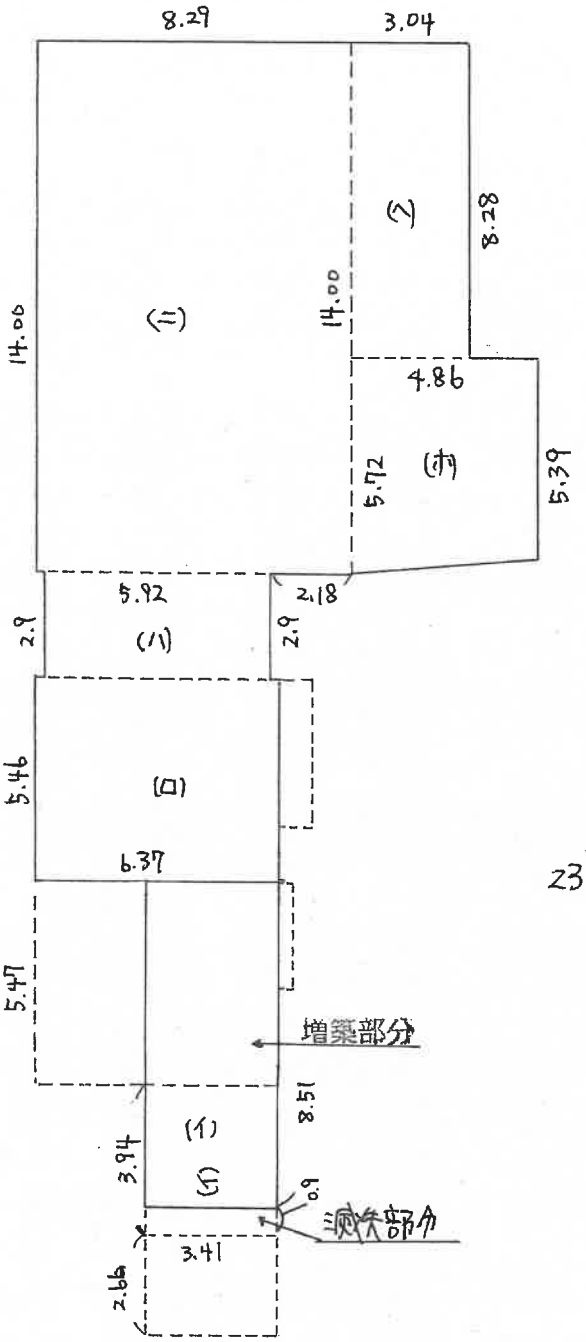
縮尺：約 1/200

執行官作成

各階平面図（概　略）

物件（6）主たる建物

2階



2階床面積

(イ) 3.94 × 3.41 = 13.4354 (m²)

(ロ) 5.46 × 6.37 = 34.7802 (m²)

(ハ) 5.92 × 2.90 = 17.168 (m²)

(ニ) 14.00 × 8.29 = 116.06 (m²)

(ヘ) 8.28 × 3.04 = 25.1712 (m²)

(ホ) (5.72+5.39) × 4.86 ÷ 2 = 26.9973 (m²)

233.6121 (m²)

増築部分（概測）

5.47 × 3.41 = 18.6527 (m²)（概測）

減失部分（概測）

0.9 × 3.41 = 3.069 (m²)（概測）

233.6121(m²) + 18.6527(m²) − 3.069(m²) = 249.1958(m²)（概測）

≒ 249.19 (m²)（概測）

≒ 249 (m²)（概測）

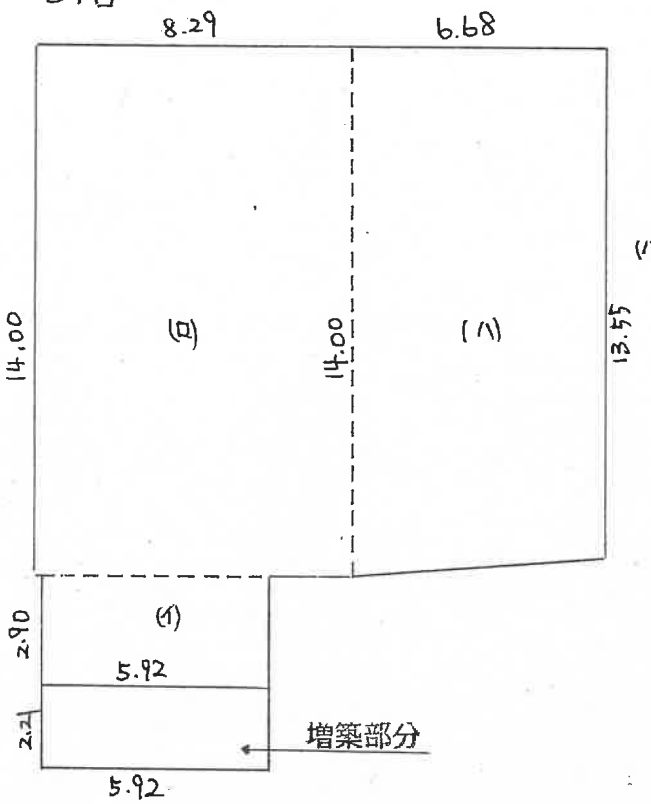
縮尺：約 $\frac{1}{200}$

執行官作成

各階平面図（概　略）

物　件　(6) 主たる建物

3階



3階床面積

(イ) 5.92×2.90＝ 17.168 (m²)

(ロ) 14.00 × 8.29 ＝ 116.06 (m²)

(ハ) (14.00＋13.55)×6.68÷2＝ 92.017 (m²)

225.245 (m²)

増築部分（概測）

5.92 × 2.21 ＝ 13.0832 (m²)（概測）

225.245 (m²) ＋ 13.0832 (m²) ＝ 238.3282 （概測）

≒ 238 (m²)（概測）

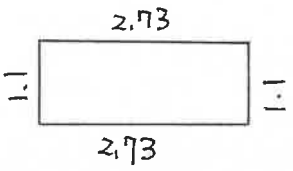
縮尺：約 1/200

（15 枚目）

執行官作成

各階平面図（概　略）

物件(6) 未登記附属建物



床面積（概測）

2.73 × 1.1 ＝ 3.003 (m²)（概測）

≒ 3 (m²)（概測）

縮尺：約 $\frac{1}{100}$

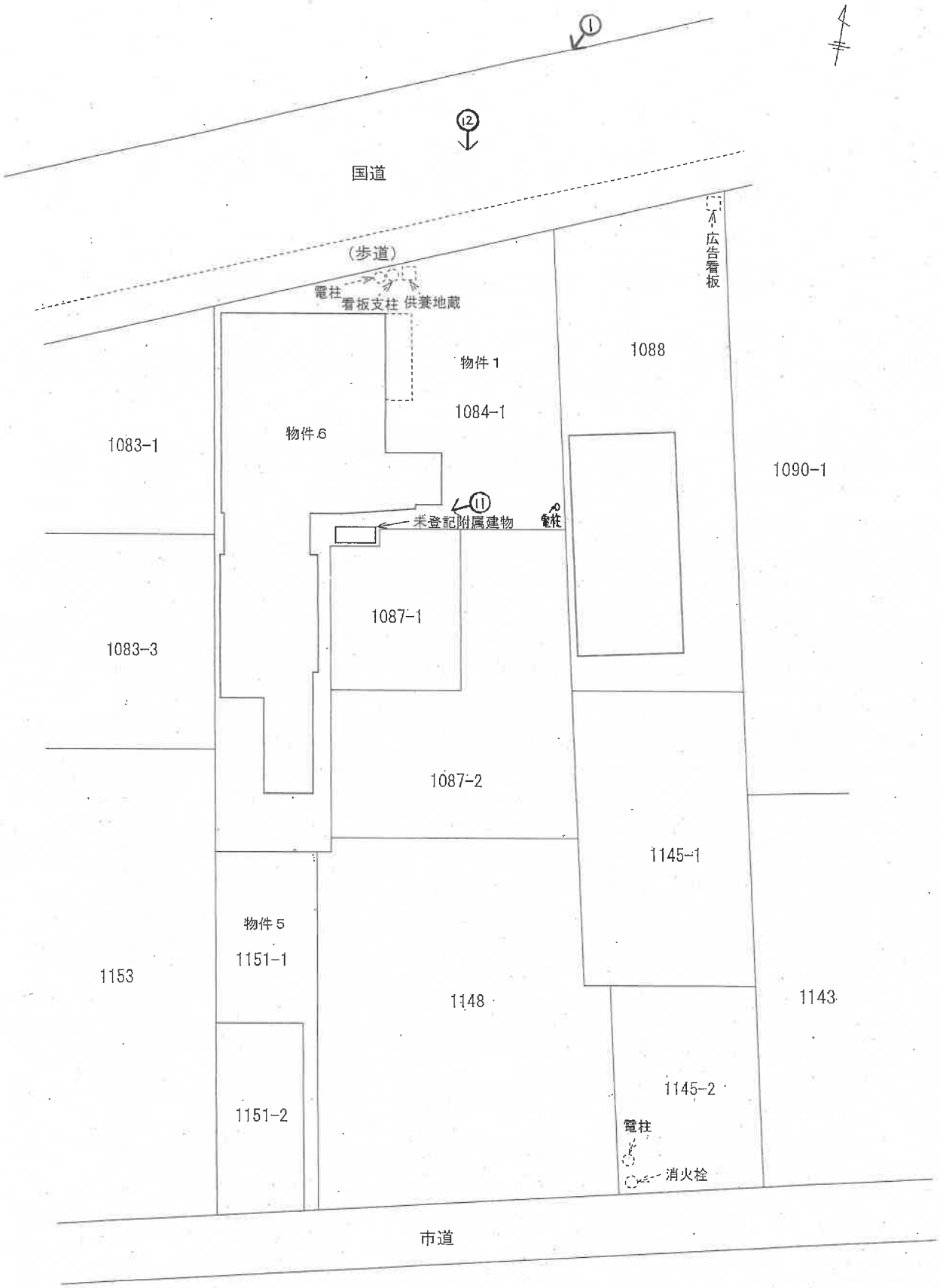
執行官作成

令和７年(ケ)第２号

土地建物位置関係図

縮尺　１：４００

（概略図）



⇨ 印は写真撮影位置、方向

（17 枚目）

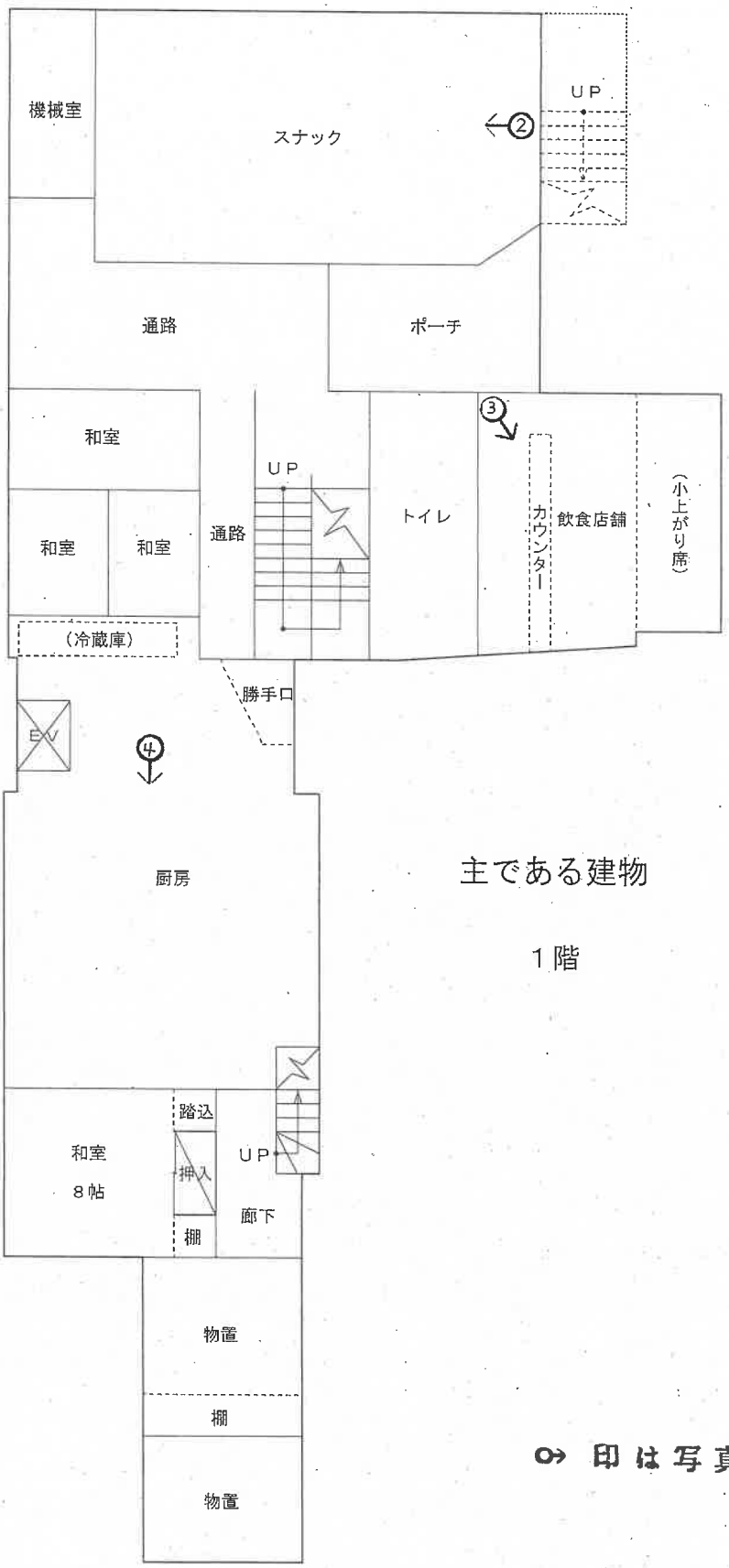
評価人作成

令和７年(ケ)第２号

建物間取り略図

縮尺　１：１５０

物件６



↷ 印は写真撮影位置、方向

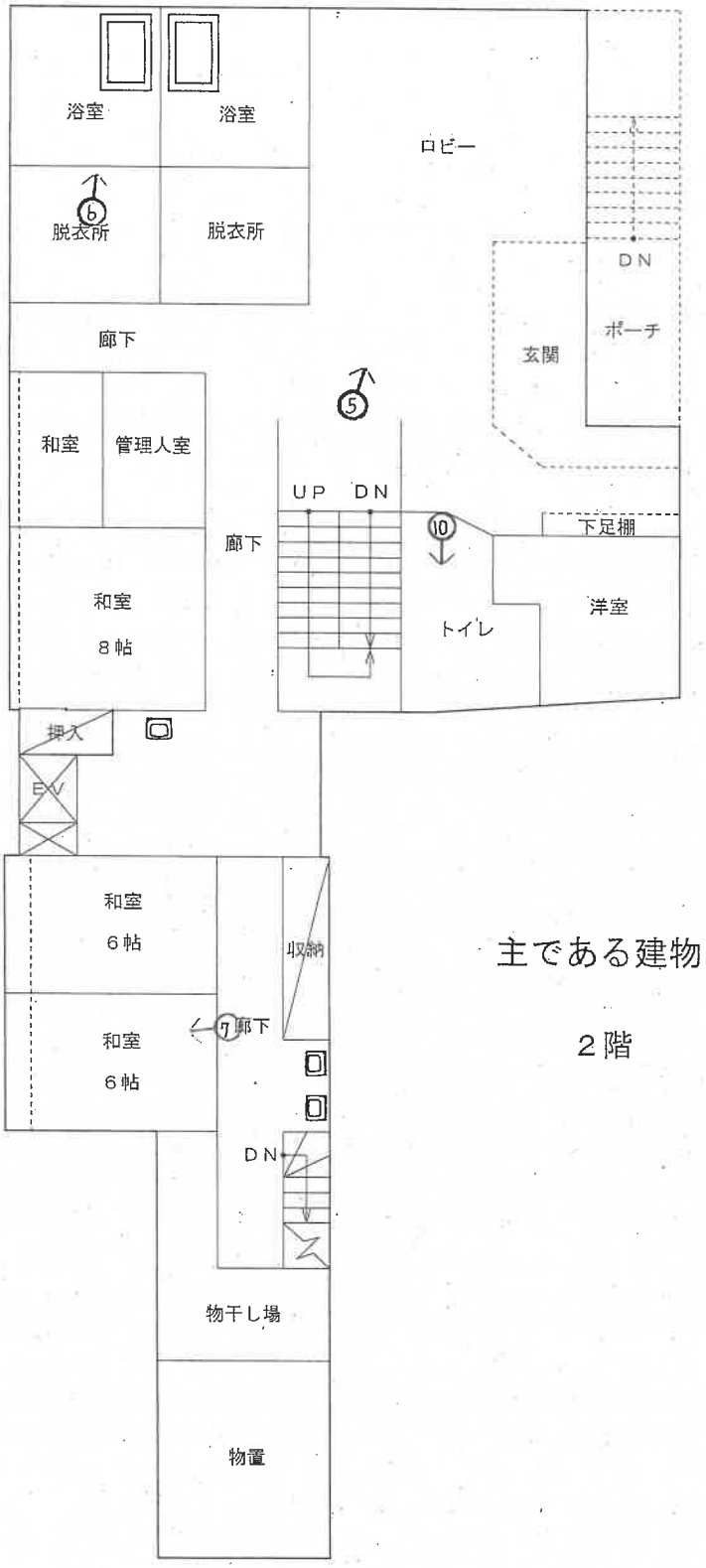
評価人作成

令和７年(ケ)第２号

建物間取り略図

縮尺　１：１５０

物件６



主である建物

２階

↳ 印は写真撮影位置、方向

評価人作成

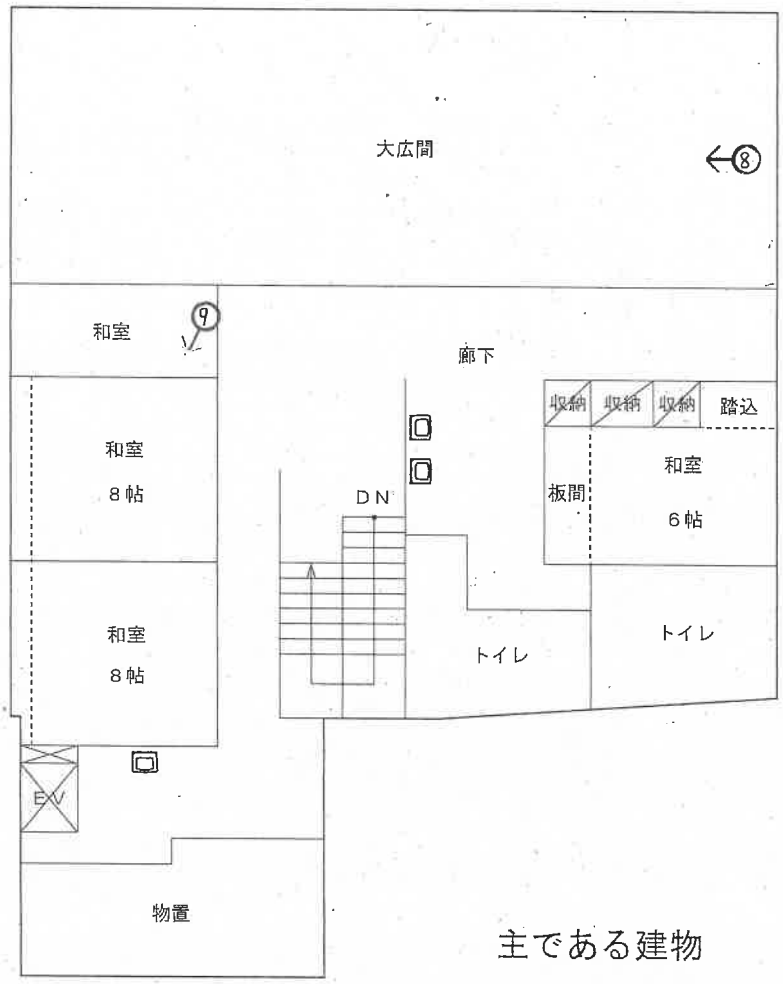
（19 枚目）

令和７年(ケ)第２号

建物間取り略図

縮尺　１：１５０

物件６



主である建物

３階

⇒ 印は写真撮影位置、方向

評価人作成

令和７年(ケ)第２号

建物間取り略図

縮尺　１：１５０

物件６

未登記附属建物

倉庫

評価人作成

写真 1

写真 2

写真 3

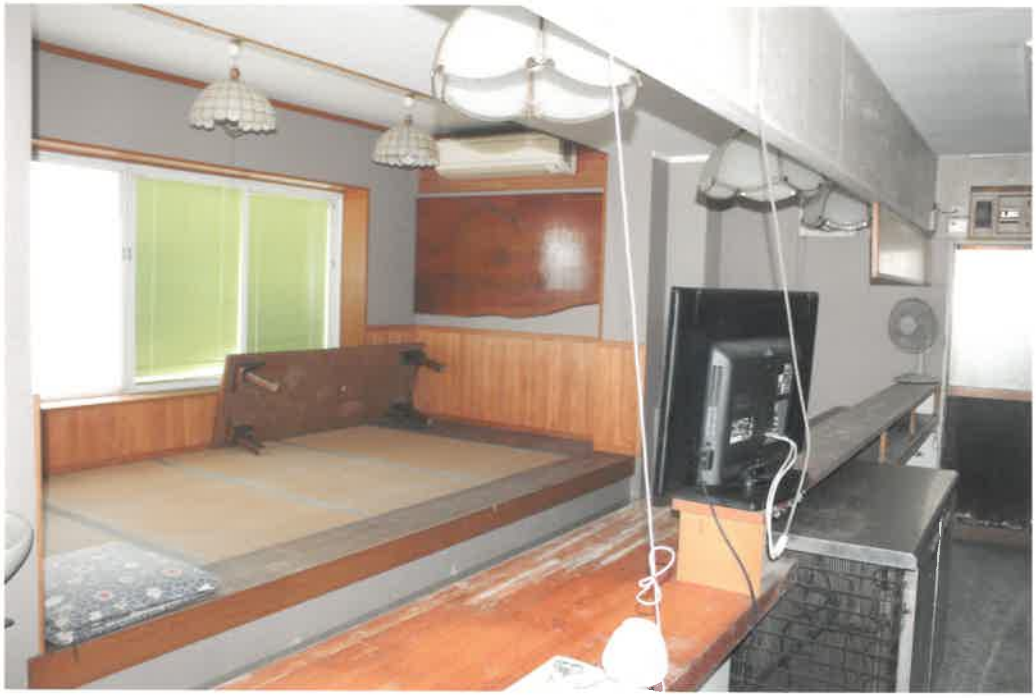


写真 4

写真 5

写真 6

写真 7

写真 8

写真 9

写真 10

写真 11

写真 12

令和７年(ケ)第２号
令和７年２月１９日受理
令和７年３月２８日提出

現況調査報告書
(物件2ないし4、物件7 関係)

新潟地方裁判所高田支部
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

2　所　　在　　糸魚川市大字藤崎字下屋敷

　　地　　番　　１０８８番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３８１．３５平方メートル

3　所　　在　　糸魚川市大字藤崎字下屋敷

　　地　　番　　１１４５番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２５８．５２平方メートル

4　所　　在　　糸魚川市大字藤崎字下屋敷

　　地　　番　　１１４５番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５４．９４平方メートル

7　所　　在　　糸魚川市大字藤崎字下屋敷　１０８８番地子

　　家屋　番号　　１０８８番子

　　種　　類　　事務所・工場

　　構　　造　　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　６４．０１平方メートル
　　２階　３１．９６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２ないし４
現況地目	■宅地（物件２ないし４）　□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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 □「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物（目的外建物）	■ない □ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
その他の事項	「その他の事項」のとおり
建物	物件７
種類，構造及び床面積の概略	□公簿上の記載とほぼ同一である ■公簿上の記載と次の点が異なる（■主たる建物　□附属建物） ■種　類：倉庫・物置 ■構　造：軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺２階建 ■床面積：１階約１１２平方メートル、２階約２６平方メートル
物件目録にない附属建物	■ない □ある　種　類： 構　造： 床面積：
占有者及び占有状況	■建物所有者　□その他の者 上記の者が本建物を倉庫・物置として使用している。 □「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 □ある　保管開始日　令和　年　月　日
土地建物の位置関係	□建物図面（各階平面図）のとおり　■土地建物位置関係図のとおり

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■1　物件2ないし4の土地は、物件7の建物の敷地として一体となって利用されている。

2　物件2の土地は北側で幅員約12メートル（車道約9.5メートル、物件側歩道約2.5メートル）の国道8号線に、物件4の土地は南側で幅員約4メートルの市道藤崎線に各々接面する。

3　物件2ないし4の土地は北側の間口が約11.8メートル、奥行きが約68メートルないし70メートルの土地で、土地の形状は、ほぼ法務局備付の公図のとおりである。

4　新潟地方法務局糸魚川支局備付の物件7の建物の建物図面が作製された昭和42年11月11日以後に糸魚川市大字藤崎字下屋敷1088番の土地は同所1088番子、同所1089番1、同所1089番2、同所1089番3の土地を合筆している（平成30年2月8日登記）ため、建物図面上の土地の表記と形状が現況と合致しない。

5　物件7の建物の現況所在は「糸魚川市大字藤崎字下屋敷1088番地」である。

6　物件2の土地の北東側の端に広告看板が付設されている。

7　物件4の土地の南西側の端に消火栓が存在するほか、東北電力株式会社が所有、管理する電柱（磯部線118）1本が存在する。

8　物件2及び物件3の土地上に仮設の建物（海の家）を建築するための木材や資材が大量に存在するほか、小型のボートが5艘存在する。

9　物件7の建物は外壁の傷みが目立つ。

10　物件7の建物内には大型冷蔵庫や自動販売機、折りたたみ式の机等の目的外動産が多数保管されている。

11　債務者兼所有者Ｃは本件差押え後の令和7年3月3日に他界した。Ｃの相続に関しては、相続放棄の熟慮期間中であり、Ｃの相続人は確定していない。

12　隣地等の所有者（登記簿上）

①　糸魚川市大字藤崎字下屋敷1090番1、同所1143番の所有者：Ｇ

②　糸魚川市大字藤崎字下屋敷1087番2、同所1148番の所有者：Ａ

③　糸魚川市大字藤崎字下屋敷5111番、同所5112番、同所5110番1（いずれも公衆用道路）、同所5110番2の所有者：国土交通省

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■B （債務者兼所有者Cの子）	1　債務者兼所有者Cは令和7年3月3日に他界しました。 2　物件7の建物は、父が倉庫兼物置として使用していた建物です。父は個人で家屋番号1084番1の建物において「竹春館」の名称で旅館業を営んでいましたが、リース期間が満了したり、故障して使わなくなった大型の冷蔵庫等を物件7の建物に保管していました。また、父は夏季期間、藤崎の海浜で毎年、海の家を営業していましたが、海の家で使用する機材や備品を物件7の建物に保管していました。 3　物件2及び物件3の土地上に仮設の建物（海の家）の資材（木材）が保管されています。 4　物件2ないし4の土地及びその周辺の土地については国土調査が実施されていて、境界鋲等が至る所に入っています。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。 5　物件4の土地上に消火栓が存在しますが、消火栓に関しては土地を無償で提供しています。 6　父の相続人は第一順位として母と私の兄弟になりますが、相続人間で相続するか否か話し合います。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調 査 の 経 過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年2月20日（木） 10：40－10：50	新潟地方法務局糸魚川支局	公図、建物図面、登記事項要約書、閉鎖登記簿謄本取得
7年2月20日（木） 11：05－11：10	糸魚川市役所市民課	名寄帳写及び間取図写の交付申請書持参（令和7年2月25日名寄帳写等取得）
7年2月20日（木） 12：20－12：40	目的物件所在地	外観調査。写真撮影
7年3月11日（火） 12：40－13：30	目的物件所在地	立入調査。写真撮影
7年3月18日（火） 10：30－11：00	目的物件所在地	債務者兼所有者Ｃの子Ｂと面談
7年3月18日（火） 11：30－11：40	糸魚川市役所市民課	戸籍謄本、戸籍の附票、改製原戸籍の謄本、住民票、住民票の除票取得
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

求番号：9-1
(1/1)

新潟地方法務局糸魚川支局備付図面写し（ただし合成図で縮尺は1/500の図面を71%縮小したもの）

（6枚目）

地番区域　大字藤

新潟地方法務局糸魚川支局備付図面写し

(ただし A3をA4に縮小)

請求部分	所在	糸魚川市大字藤崎字下屋敷				地番	1087番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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	平成29年3月			備付年月日(原図)	平成30年2月8日	補記事項			

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

(7 枚目)

請求番号：9-1
(1/1)

公用

公用

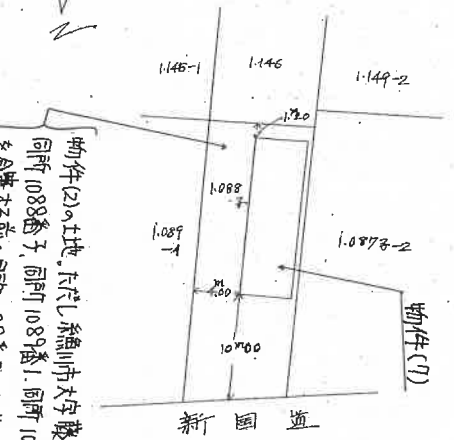
登記年月日：昭和42年12月13日

291691

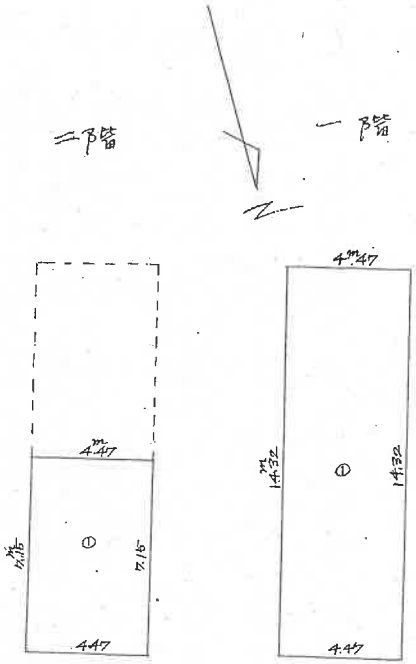
建物図面
各階平面図

昭和・平成42年12月13日登記

家屋番号	1088-3
建物の所在	糸魚川市 ~~西頸城郡能生町~~大字藤崎字下屋敷1088番地3



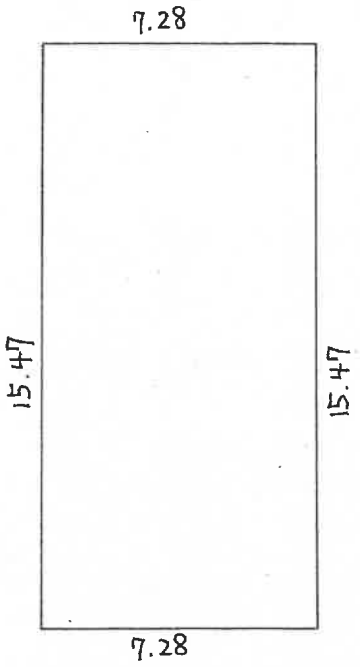
S = 1/500


二階
一階
4m47
4m47
4m47

各階平面図（概　略）

物件（7）

1階

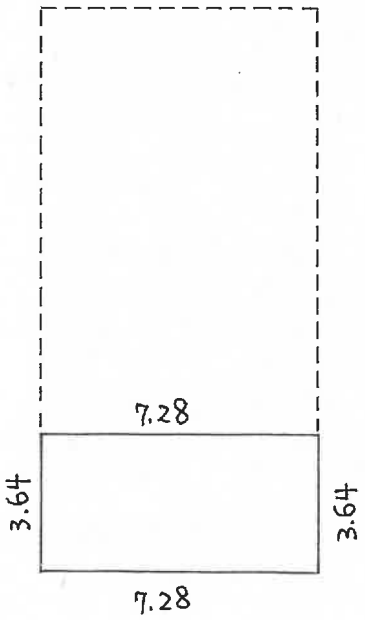


1階床面積（概測）

15.47 × 7.28 = 112.6216 (m²)（概測）

≒ 112 (m²)（概測）

2階



2階床面積（概測）

3.64 × 7.28 = 26.4992 (m²)（概測）

≒ 26 (m²)（概測）

縮尺：約 $\frac{1}{200}$

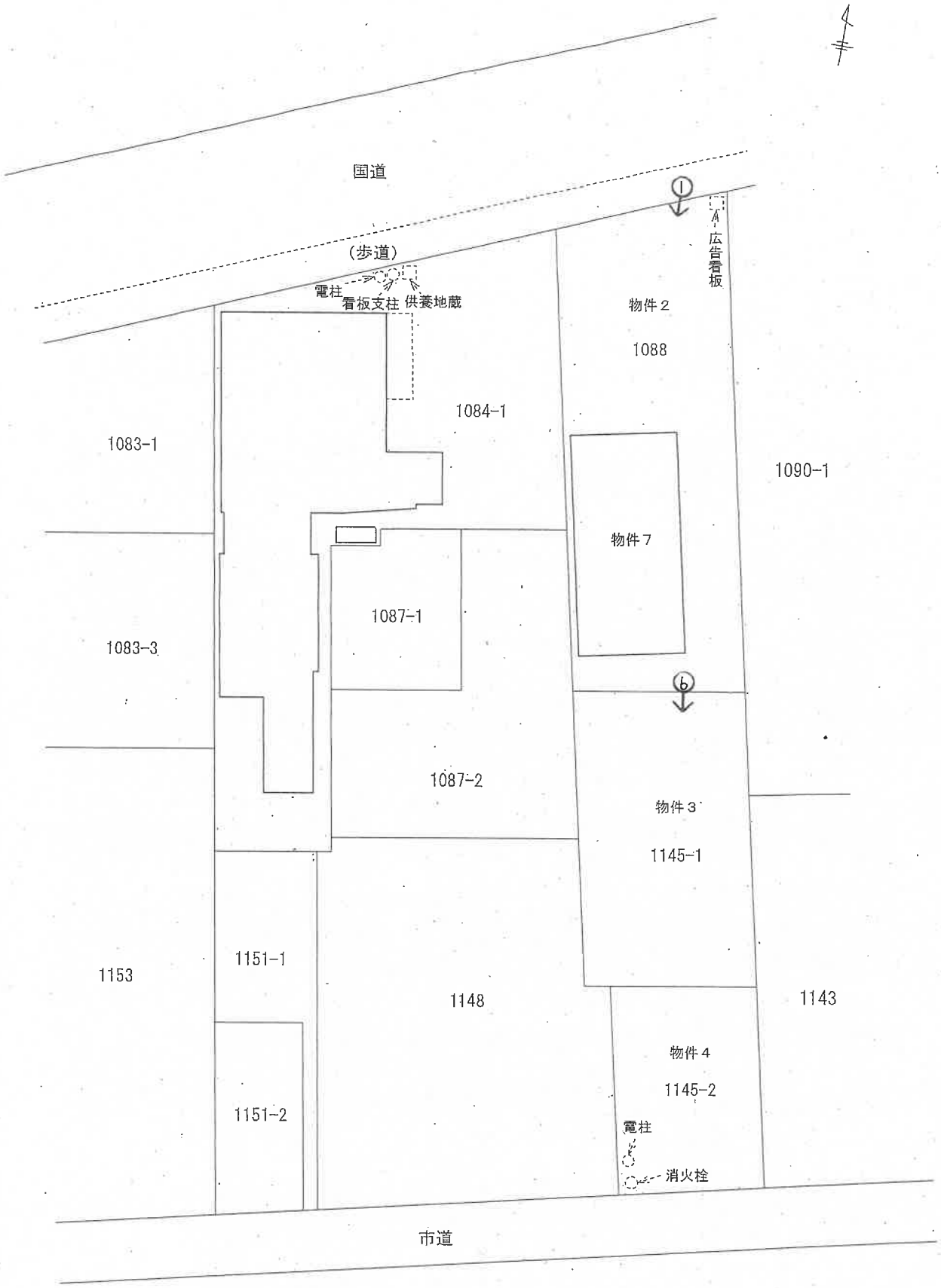
執行官作成

令和７年(ケ)第２号

土地建物位置関係図

縮尺　１：４００

（概略図）



↷ 印は写真撮影位置、方向

（10 枚目）

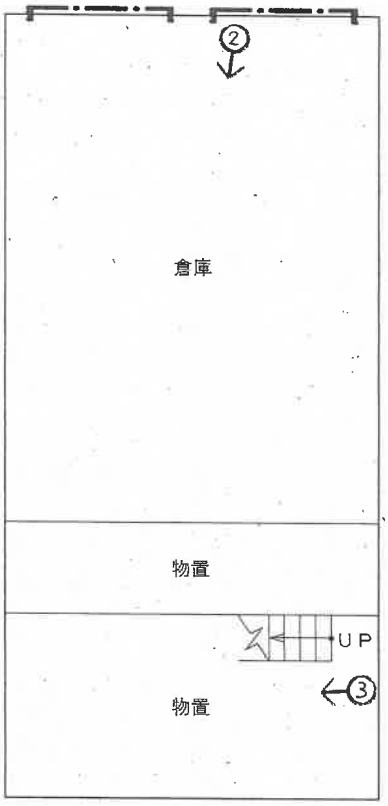
評価人作成

令和７年(ケ)第２号

建物間取り略図

縮尺　１：１５０

物件７



１階

２階

評価人作成

⇒ 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

令 和 7 年 （ ケ ） 第 2 号
令和8年　1月20日 現地調査
令和8年　1月22日 評　　価

新潟地方裁判所 高田支部 御中

再 評 価 書

評価人　不動産鑑定士
渡 邉 光 幸

第１　評価額

一　括　価　格	
金２,１２０,０００円	
物件番号	内訳価格
１（土地）	金３１０,０００円
２（土地）	金２００,０００円
３（土地）	金１３０,０００円
４（土地）	金８０,０００円
５（土地）	金５０,０００円
６（建物）	金１,０５０,０００円
７（建物）	金３００,０００円

① 一括価格は、受命物件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 受命物件の土地価格は建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、受命物件の建物価格は当該敷地利用権付建物としての価格である。

第２　評価の条件

１．本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

　したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

２．評価は目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。

３．現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。

４．物件に関する情報提供の内容は、民事執行法 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

番号	所在等	登　記	現　況
1	所　在 地　番 地　目 地　積	糸魚川市大字藤崎字下屋敷 １０８４番１ 宅地 ５９８.０９㎡	ほぼ左記のとおり
2	所　在 地　番 地　目 地　積	糸魚川市大字藤崎字下屋敷 １０８８番 宅地 ３８１.３５㎡	ほぼ左記のとおり
3	所　在 地　番 地　目 地　積	糸魚川市大字藤崎字下屋敷 １１４５番１ 宅地 ２５８.５２㎡	ほぼ左記のとおり
4	所　在 地　番 地　目 地　積	糸魚川市大字藤崎字下屋敷 １１４５番２ 宅地 １５４.９４㎡	ほぼ左記のとおり
5	所　在 地　番 地　目 地　積	糸魚川市大字藤崎字下屋敷 １１５１番１ 宅地 １０１.４４㎡	ほぼ左記のとおり

6	所　在 ~~家屋番号~~ 種　類 構　造 床面積	糸魚川市大字藤崎字下屋敷１０８４番地１、１０８４番地３、１０８５番地、１０８６番地、１０８７番地 １０８４番１ 旅館・居宅・車庫 鉄骨・木造陸屋根・瓦葺３階建 １階　２６７.９１㎡ ２階　２３３.６１㎡ ３階　２２５.２４㎡	(主である建物) 所在：糸魚川市大字藤崎字下屋敷 １０８４番地１ 種類：旅館・居宅 床面積：１階　約２８５㎡ ２階　約２４９㎡ ３階　約２３８㎡ (未登記附属建物) 種類：倉庫 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約３㎡
7	所　在 ~~家屋番号~~ 種　類 構　造 床面積	糸魚川市大字藤崎字下屋敷１０８８番地子 １０８８番子 事務所・工場 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建 １階　６４.０１㎡ ２階　３１.９６㎡	所在：糸魚川市大字藤崎字下屋敷 １０８８番地 種類：倉庫・物置 構造：軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺２階建 床面積：１階　約１１２㎡ ２階　約２６㎡

番号	特　記　事　項
	１．受命土地に関して、隣地との境界は概ね明瞭で境界争い等は特にないと推察されるが、物件１土地の南側隣接地権者は物件１土地東寄り部分を国道への通路として利用しており、当該通路部分について土地所有権を主張している。 ２．当初評価の際に、物件６主である建物１階機械室天井梁から採取された吹付材について、検査機関にて石綿定性分析を行ったが、クリソタイル等アスベストは含有していない調査結果である。

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乃至５）

位置・交通	日本海ひすいライン「能生」駅、北東方約 6.4 ｋｍ（別添位置図参照）
付近の状況	近隣は、糸魚川市能生地区北東方郊外の藤崎集落、日本海に近い国道８号線及び背後の市道沿いに、中規模の戸建一般住宅や併用住宅等が見られている。地域西方では、今後国道の歩道整備事業が計画されている。 生活上の利便施設や公共施設等への接近性は、やや距離がある場所柄である。
主な公法上の規制等 （道路の幅員等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　用途無指定 建蔽率　70％ 容積率　200％ 防火規制　無
画地条件 （規模、形状等）	物件１乃至５は一体として利用されており、北側が国道にほぼ等高に接面し、南側が市道に接面する２方路地となっている。 北側間口約 35 ｍ、奥行約 65 ～ 70 ｍ程度、地積延べ 1,494.34 ㎡の規模が大きい不整形地である。
接面道路	北側幅員約 12 ｍ舗装国道８号線 南側幅員約 4.3 ｍ舗装市道藤崎線
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件１乃至５の土地は、物件６及び７建物の敷地として利用されており、建物の配置状況は概ね土地建物位置関係図のとおりである。 物件１土地の国道寄りには、電柱のほかに看板支柱、祠（供養地蔵）が存している。なお、看板支柱の一部は国道に越境していることから、道路占有許可を得て占有料の支払を行っている。また、物件２北東寄りには広告看板、物件４南西寄りには電柱及び消火栓が存している。 隣地との境界は概ね明瞭であり、境界争い等は特にないと推察されるが、南側隣接地権者は下記特記事項記載の通路部分について土地所有権を主張している。
供給、処理施設	上水道　有（引込済） ガス　有（引込済） 下水道　有（引込済）
特記事項	南側隣接地権者が、物件１東寄り部分を国道への通路として利用している。

２．建物の概況及び利用状況等

区　分	物件６　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（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和 45 年 7 月 1 日新築、 昭和 60 年 12 月 20 日増築 新築から約 56 年、増築から約 41 年 概ね満了している
仕　様	構　造 屋　根 外　壁 内　壁 天　井 床 設　備 その他	鉄骨・木造３階建 陸屋根・瓦葺 サイディング、波板鋼板等 ビニールクロス貼り、繊維壁、現し等 目透し天井、化粧板、ビニールクロス貼り、現し等 フローリング、畳、モルタル等 電気、給水、排水、衛生等 大広間、飲食店舗、スナック等
床面積(現況)	１階 約 285 ㎡、２階 約 249 ㎡、３階 約 238 ㎡、延べ面積 約 772 ㎡	
現況用途等	階　層　３階建 現況用途　旅館・居宅 間取り　別紙建物間取り略図のとおり	
品　等	普通程度	
保守管理の状態	建物南寄り既存の木造部分については、外壁が腐食し損壊しており、屋内も雨漏り等により天井部分が随所に損壊しており、保守管理の状態は劣る。また、昭和 60 年増築の鉄骨造部分については、建築後の経過年数や風雨等の自然的作用による概ね経年相応の老朽化、摩滅等と認められるが、２階西寄りの和室では雨漏りがみられ、床の一部にも軋みがみられる等、保守管理の状態はやや劣っている。	
建物の利用状況	令和２年 11 月末に旅館業を廃業し、現在は未利用の空家となっている。 屋内には、大型冷蔵庫等の目的外動産が多数残置されている。	
特記事項	１階機械室天井梁から採取された吹付材について、当初評価の際に検査機関にて石綿定性分析を行ったが、クリソタイル等アスベストは含有していない調査結果である。	

区　分	物件６　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 経過年数 経済的残存耐用年数	不明 不明 概ね満了している
仕　様	構　造 屋　根 外　壁 内　壁 天　井 床 設　備 その他	木造平家建 亜鉛メッキ鋼板葺 モルタル、板張り等 現し等 現し等 モルタル等 特にない 特にない
床面積(現況)	約３㎡	
現況用途等	階　層 現況用途 間取り	平家建 倉庫 別紙建物間取り略図のとおり
品　等	普通程度	
保守管理の状態	建築後の経過年数や風雨等の自然的作用による概ね経年相応の老朽化、摩滅等が認められ、保守管理の状態はやや劣っている。	
建物の利用状況	倉庫（大型冷蔵庫置場）として利用されている。	
特記事項	本件建物の所有者を、物件６主である建物所有者と同じと認定したうえで、現況倉庫として使用され、主である建物の常用に供されていること、主である建物に附属すると認められる程度の場所的関係にあること等から、物件６の未登記附属建物と認定した。	

区　分	物件７	
建築時期 及び経済的 残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和42年5月15日新築 約59年 満了している
仕　様	構　造 屋　根 外　壁 内　壁 天　井 床 設　備 その他	軽量鉄骨・木造２階建 亜鉛メッキ鋼板・瓦葺 波板鋼板、下見板張り等 現し、合板、繊維壁等 現し、合板等 フローリング、畳、モルタル等 電気、給水、排水等 シャッター等
床面積(現況)	１階 約112㎡、２階 約26㎡、延べ面積 約138㎡	
現況用途等	階　層　２階建 現況用途　倉庫・物置 間取り　別紙建物間取り略図のとおり	
品　等	劣る	
保守管理の状態	建築後の経過年数や風雨等の自然的作用による概ね経年相応の老朽化、摩滅等が認められるほか、外壁の傷みが目立ち潮風の影響から金属部分には錆等が目立っている。保守管理の状態は劣っている。	
建物の利用状況	倉庫・物置として利用されている。 屋内には、大型冷蔵庫や自動販売機、折りたたみ式の机等、目的外動産が多数保管されている。	
特記事項	水道利用については、市道埋設本管からの単独でも引込はなく（糸魚川市能生事務所）、物件１土地経由等で引込されているものと推察される。	

第５　評価額算出の過程

１．基礎となる価格

① 物件１乃至５（土地）

受命物件の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求める。

物件番号	標準価格（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	9,900	0.62	598.09	0.65	2,386,000
2	9,900	0.62	381.35	0.65	1,521,000
3	9,900	0.62	258.52	0.65	1,031,000
4	9,900	0.62	154.94	0.65	618,000
5	9,900	0.62	101.44	0.65	405,000

ア 標準価格（近隣地域における標準的画地の価格）

近隣及び周辺の取引事例等と比較し、公示価格（又は県地価調査標準価格）から規(比)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。

県地価調査（糸魚川(県)－８）と規(比)準とした価格

地価調査標準価格　時点修正　　標準化補正　地域格差　規(比)準した価格

12,500 円／㎡× 98.2 ／ 100 × 100 ／ 100 × 100 ／ 124 ≒ 9,900 円／㎡

◇時 点 修 正：県地価調査標準価格等の価格時点から評価日までの推定変動率

◇標準化補正：地域の標準的画地であり補正の必要はない。

◇地 域 格 差：街路条件、接近条件、環境条件、行政的条件 +24%

イ 個別格差　　規模大、形状不整形、２方路地等 -38%

ウ 地積　　登記地積

エ 建付減価補正率　　建物と敷地との適応の状態及び建物の経済的残存耐用年数等を考慮し、更に将来における建物解体取壊費用等をも勘案のうえ、建付減価補正率を 65%と判定した。

② 物件６（建物）

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

物件番号	再調達原価（円／㎡）ア	現況延床面積（㎡）イ	現価率 ウ	建物の価格（円）ア×イ×ウ＝エ
6 主である建物	184,000	772.－	0.03	4,261,000
6 未登記附属建物	120,000	3.－	0.035	13,000
物件６合計				4,274,000

ウ 現価率

◎物件６　主である建物

・経過年数約 56 年、経済的残存耐用年数 0 年、観察減価 40 %、残価率 5 %、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して現価率を査定した。

・現価率＝{残価率 5 %＋(1.00 － 0.05)×(経済的残存耐用年数 0 年／(経過年数 56 年＋経済的残存耐用年数 0 年))}×観察減価率(1.00 － 0.40)

◎物件６　未登記附属建物

・経過年数不明、経済的残存耐用年数 0 年、観察減価 30 %、残価率 5 %、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して現価率を査定した。

・現価率＝{残価率 5 %＋(1.00 － 0.05)×(経済的残存耐用年数 0 年／(経過年数不明＋経済的残存耐用年数 0 年))}×観察減価率(1.00 － 0.30)

③ 物件７（建物）

上記②と同様にして、建物価格を以下のとおり判定した。

物件番号	再調達原価（円／㎡）ア	現況延床面積（㎡）イ	現価率 ウ	建物の価格（円）ア×イ×ウ＝エ
7	135,000	138.－	0.02	373,000

ウ 現価率

・経過年数約 59 年、経済的残存耐用年数 0 年、観察減価率 60 %、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。

・現価率＝{残価率 5 %＋(1.00 － 0.05)×(経済的残存耐用年数 0 年／(経過年数 59 年＋経済的残存耐用年数 0 年))}×観察減価率(1.00 － 0.60)

２．評価額の判定

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

① 敷地利用権価格

物件番号	建付地価格（円）ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権価格（円）ア×イ＝ウ
1	2,386,000	0.35	法定地上権	835,000
2	1,521,000	0.35	法定地上権	532,000
3	1,031,000	0.35	法定地上権	361,000
4	618,000	0.35	法定地上権	216,000
5	405,000	0.35	法定地上権	142,000
合計				2,086,000

イ 敷地利用権等割合

法定地上権が成立した場合の敷地利用権等割合については35％が相当と評価した。

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、１③ｴ、１④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	2,386,000	−835,000		0.40	0.50	310,000
2	1,521,000	−532,000		0.40	0.50	200,000
3	1,031,000	−361,000		0.40	0.50	130,000
4	618,000	−216,000		0.40	0.50	80,000
5	405,000	−142,000		0.40	0.50	50,000
6	4,274,000	+977,000	1.00	0.40	0.50	1,050,000
7	373,000	+1,109,000	1.00	0.40	0.50	300,000
一括価格（合計）						2,120,000

イ 敷地利用権価格の控除及び加算

受命建物の敷地利用権価格については、建物の規模及び位置並びに土地利用状況等を総合的に勘案してその範囲を、物件６建物については物件１及び物件５土地、物件７建物については物件２、物件３、物件４土地と認定し、敷地利用権価格を下記のとおりと判定した。

ａ．物件６：物件１ 835,000 ＋物件５ 142,000 ＝ 977,000

ｂ．物件７：物件２ 532,000 ＋物件３ 361,000 ＋物件４ 216,000 ＝ 1,109,000

ウ 占有減価率　　不要

エ 市場性修正率　　不売が続いた経緯を検討し、市内における事業用不動産の需給動向、並びに需要が乏しい集落地域に存する受命物件の状況、老朽化した建物を含む土地建物一体としての市場性等を検討し、さらに隣接地権者が通路部分について土地所有権を主張している係争リスク等、需要者が限定され市場性が制約されることを総合的に勘案して、市場性修正率を 40 ％と判断した。

オ 競売市場修正率　　競売物件の特殊性等に基づく市場性制約要因を 50 ％と判断した。

第６　参考価格資料

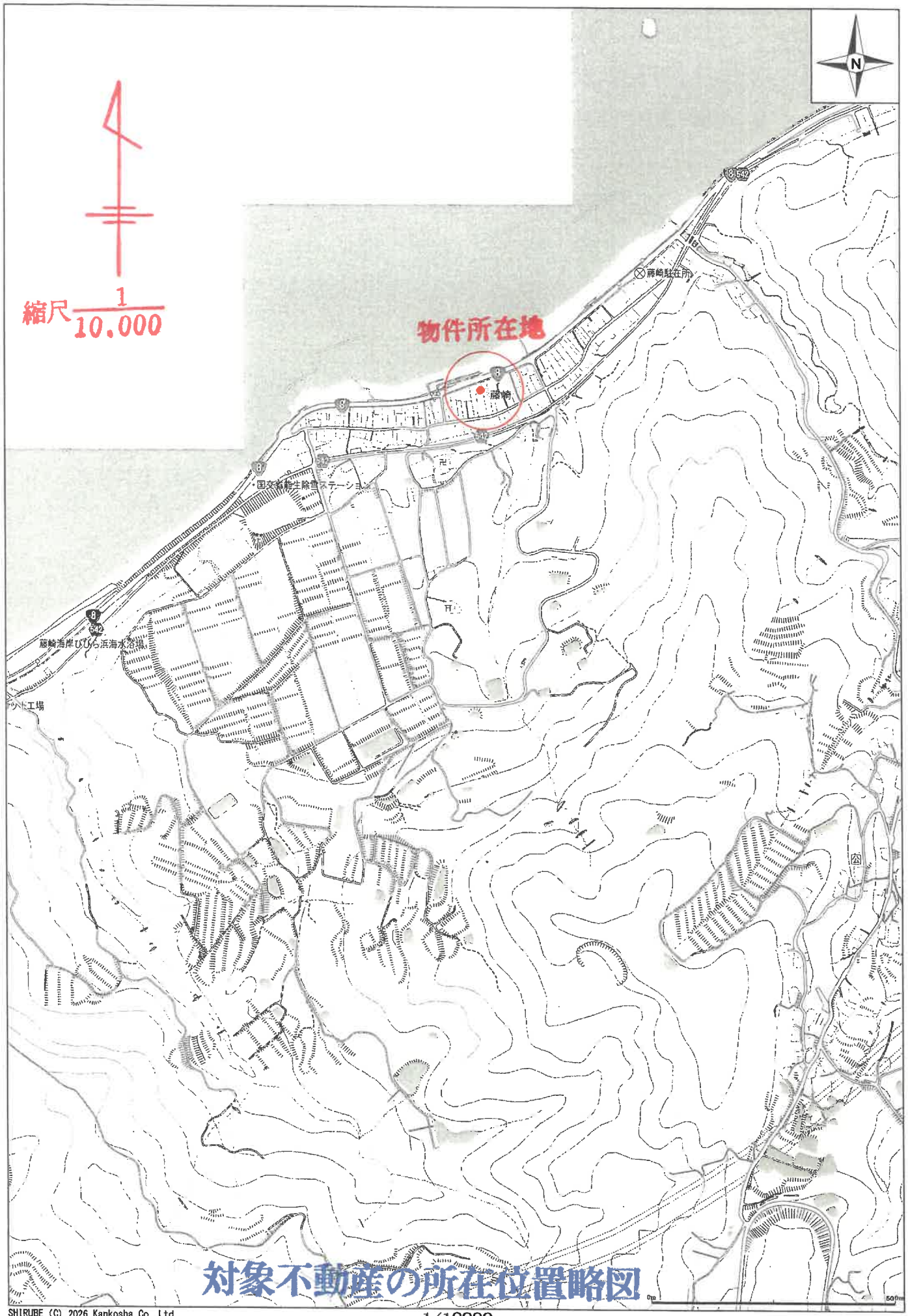
１　県地価調査標準価格　（糸魚川(県)－８）

所　　在	糸魚川市大字木浦字水込 1021 番
価　　格	12,500 円／㎡
位　　置	能生駅まで道路距離約 2.7 ｋｍ
価格時点	令和７年７月１日
地積、形状	158 ㎡
供給処理施設	上水道、都市ガス、公共下水
接面街路	北側幅員約 11 ｍ舗装国道
用途指定等	非線引都市計画区域、用途無指定 （建蔽率 70 %、容積率 200 %）
地域の概要	小規模住宅が連たんする沿岸既成住宅地域

第７　附属資料の表示

１．受命物件の位置図
２．法務局備付土地更正図写
３．法務局備付建物図面及び各階平面図写
４．土地建物位置関係図（概略図）
５．建物間取り略図
６．石綿分析結果報告書（証明書）写

以上



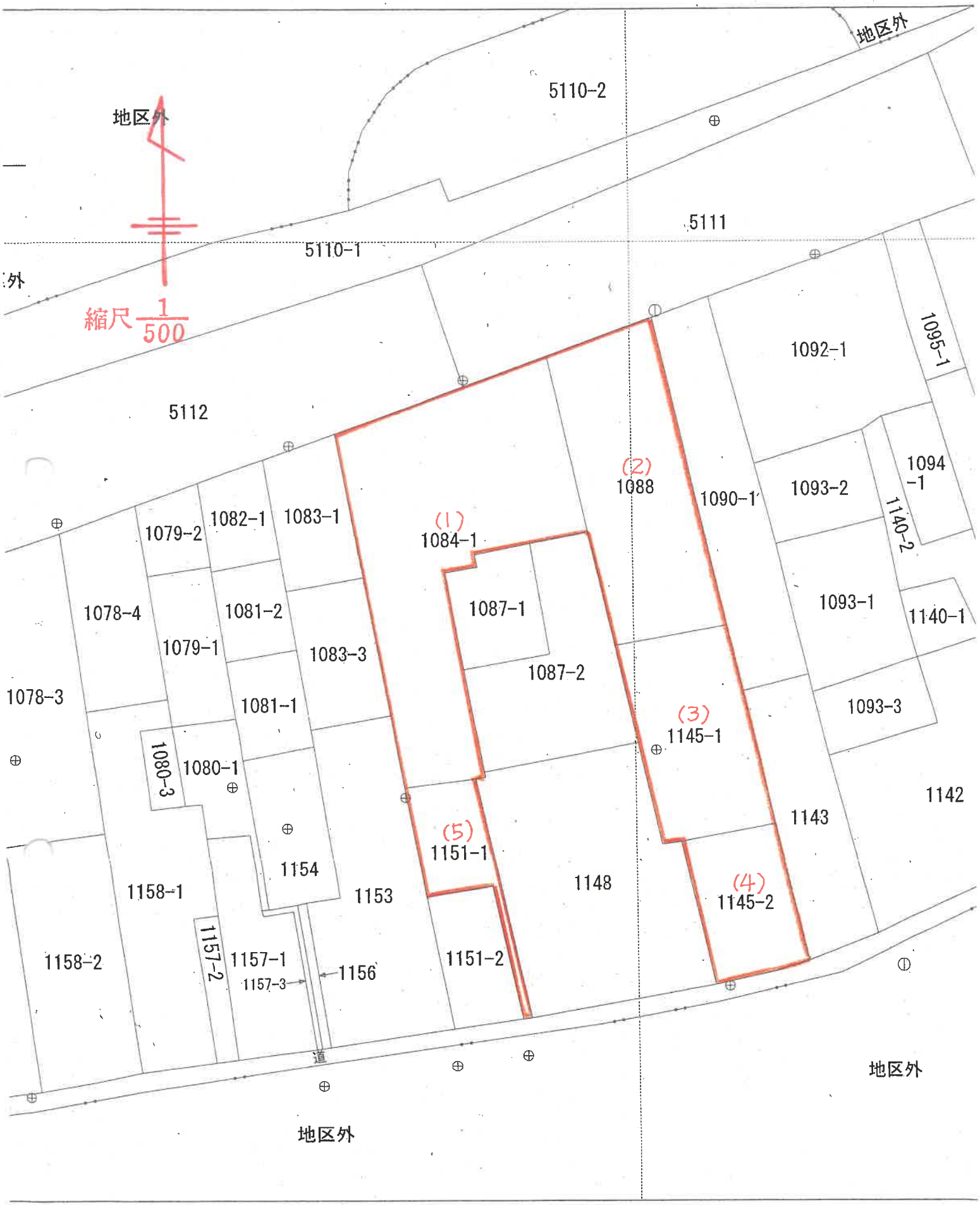
対象不動産の所在位置略図

SHIRUBE (C) 2026 Kankosha Co.,Ltd.

1/10000

㈱刊広社「住宅明細図」

（座標値種別：測量成果）



（座標値種別：測量成果）

法務局備付公図　更正図写

地番区域見出　大字

公用

登記年月日：昭和61年1月16日

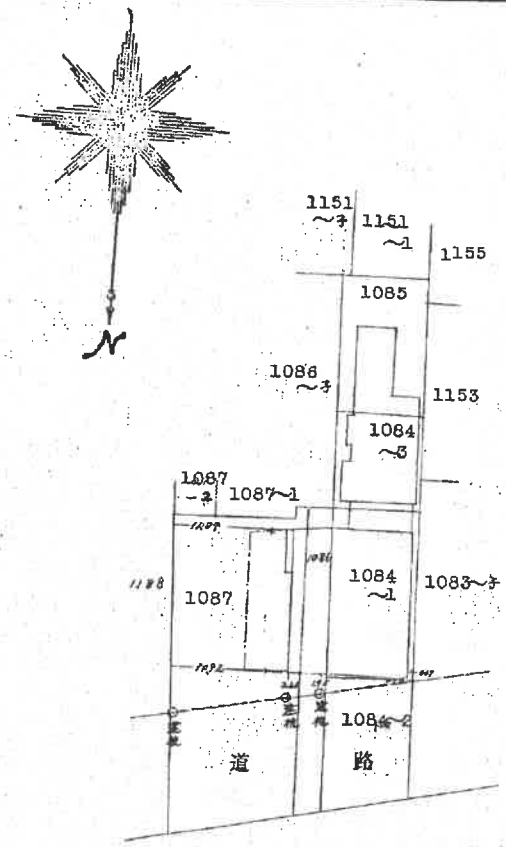
「法務局備付建物図面写」（物件６）

291689 ~~各階平面図~~

昭和・平成61年1月16日登記

建物図面

家屋番号	1084～1
建物の所在	糸魚川市 西頸城郡能生町大字藤崎字下屋敷 1084～1 1084～3 1085 1086 1087



作製者	[redacted]	縮尺	1/-	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

新潟県土地家屋調査士会

請求番号：9-2

(1/2)

（Ａ３版をＡ４版に縮小）

公用

登記年月日：昭和61年1月16日

「法務局備付各階平面図写」（物件６）

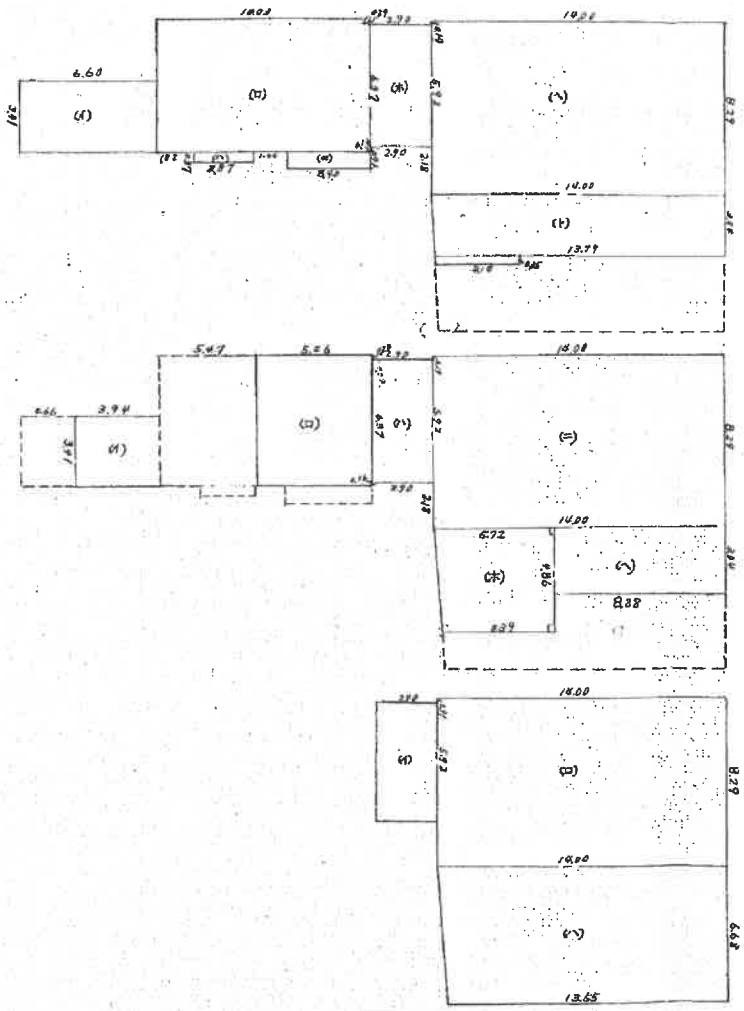
[redacted]

291690 各 階 平 面 図

昭和・平成61年1月16日登記

建 物 図 面

家屋番号	1084～1
建物の所在	~~西蒲原郡能生町~~糸魚川市大字藤崎字下屋敷 1084～1 1084～3 1085 1086 1087



1階面積

6.60×3.41＝	22.5060
10.03×6.37＝	63.8911
2.87×0.37＝	1.0619
3.90×0.91＝	3.5490
5.92×2.90＝	17.1680
14.00×8.29＝	116.0600
(14.00+13.79)×3.04÷2＝	42.2408
4.10×0.35＝	1.4350
	267.9118㎡

2階面積

3.94×3.41＝	13.4354
5.46×6.37＝	34.7802
5.92×2.90＝	17.1680
14.00×8.29＝	116.0600
8.28×3.04＝	25.1712
(5.72+5.39)×4.88÷2＝	26.9973
	233.6121㎡

3階面積

5.92×2.90＝	17.1680
14.00×8.29＝	116.0600
(14.00+13.55)×6.58÷2＝	92.0170
	225.2450㎡

作製者	[redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

新潟県土地家屋調査士会

請求番号：9-2　(2/2)

（Ａ３版をＡ４版に縮小）

公用

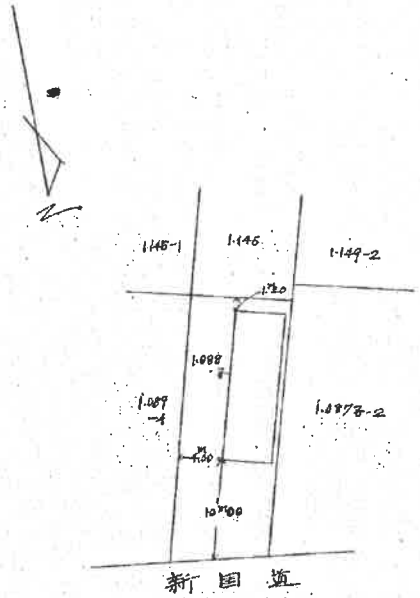
登記年月日：昭和42年12月13日

291691

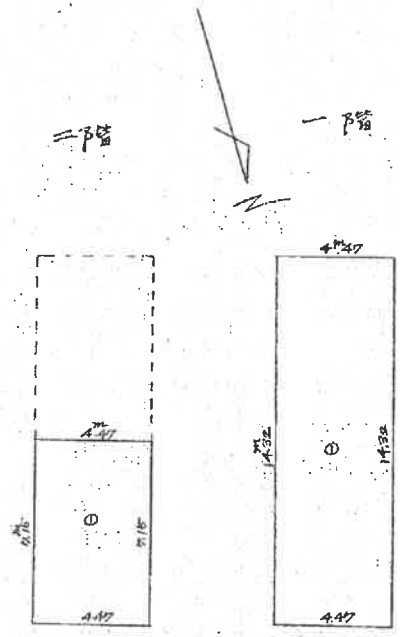
建物図面
各階平面図

昭和・平成42年12月13日登記

家屋番号	1088-3
建物の所在	糸魚川市 西頸城郡能生町大字藤崎字[illegible]屋敷1088番地3



S = 1/500



S = 1/200

床面積

①4.47 × 7.15 = 31.9605 ≒ 31.96㎡

①4.47 × 14.32 = 64.0104 ≒ 64.01㎡

昭和四九年[illegible]月[illegible]日	作製年月日
作製者	[redacted]

縮尺	1/

（全国土地家屋調査士会連合会用紙）

請求番号：9-3

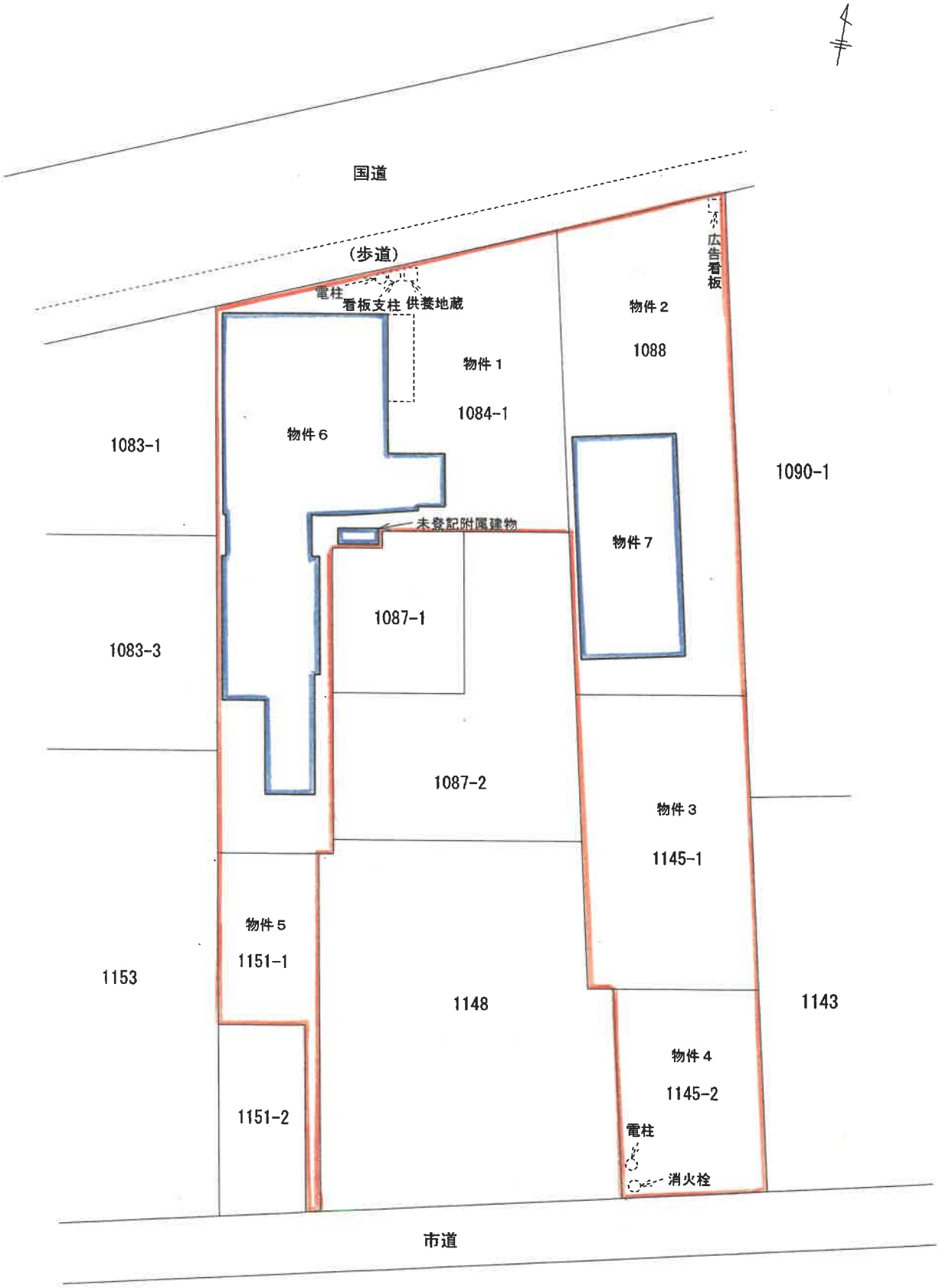
（Ａ３版をＡ４版に縮小）

令和７年(ケ)第２号

土地建物位置関係図

縮尺　１：４００

（概略図）



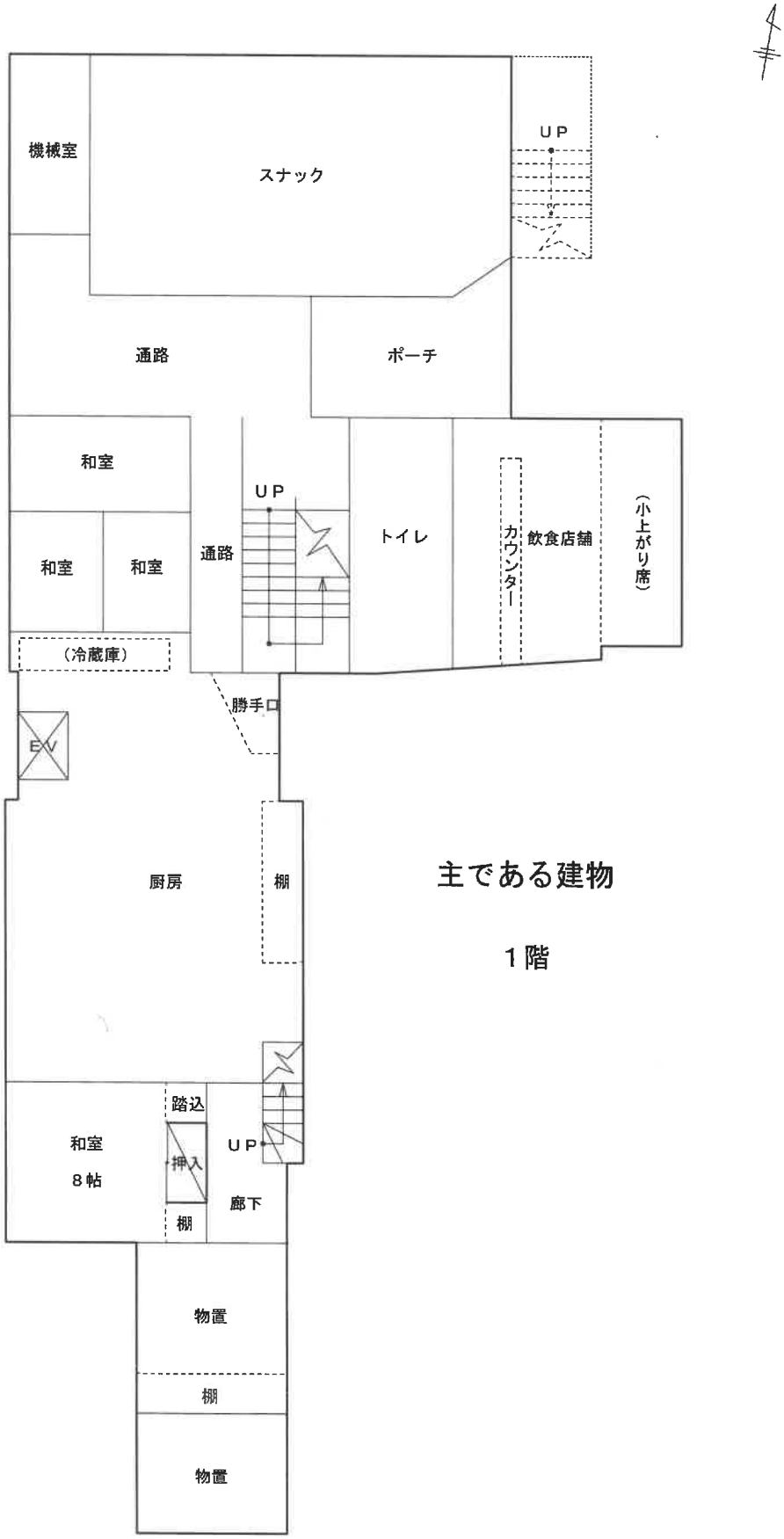
評価人作成

令和７年(ケ)第２号

建物間取り略図

縮尺　１：１５０

物件６



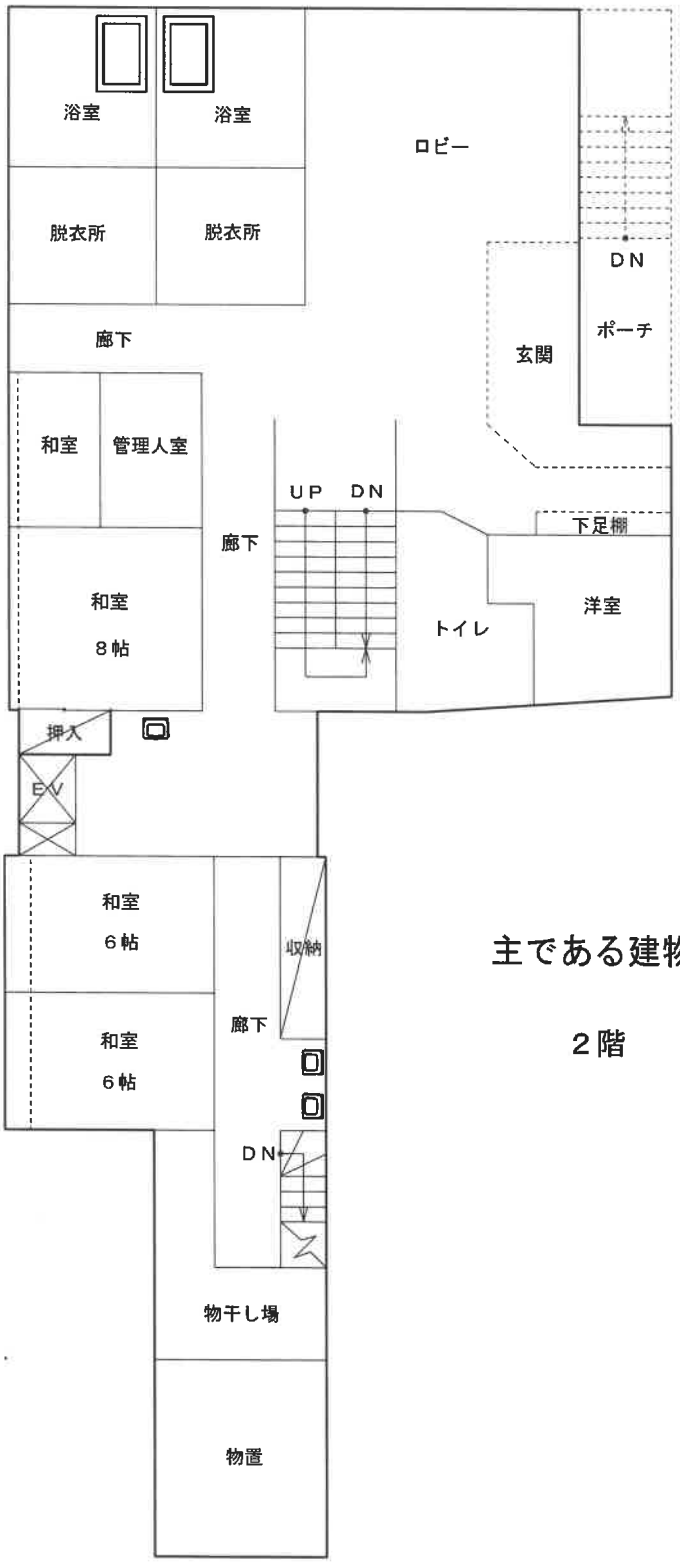
評価人作成

令和７年(ケ)第２号

建物間取り略図

縮尺　１：１５０

物件６



主である建物

２階

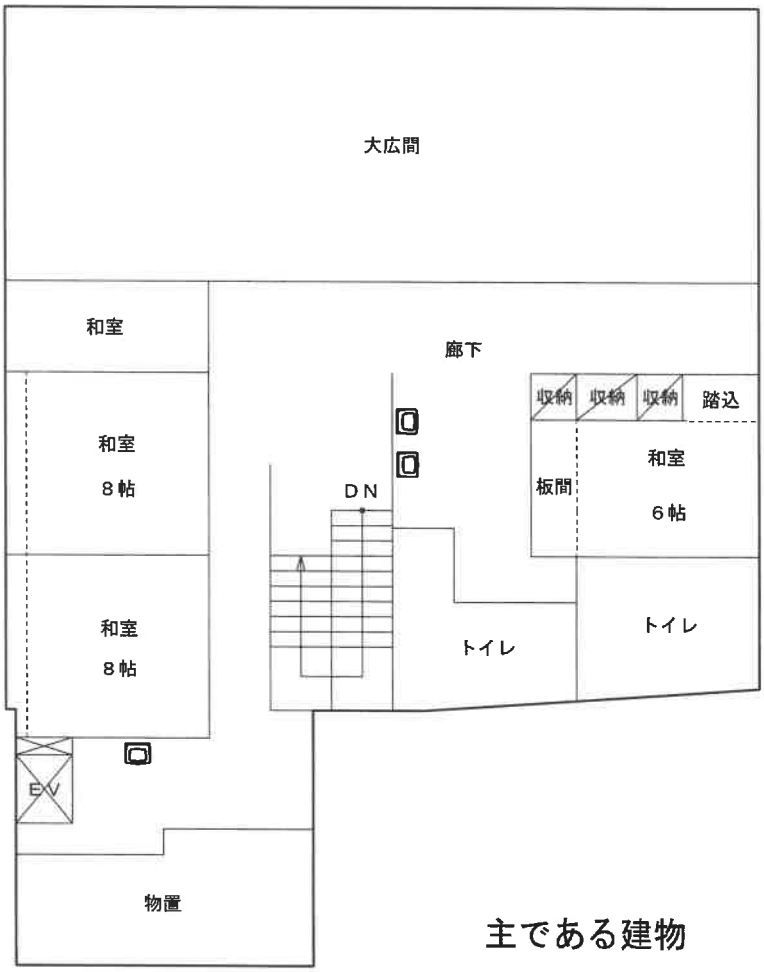
評価人作成

令和７年(ケ)第２号

建物間取り略図

縮尺　１：１５０

物件６



主である建物

３階

評価人作成

令和７年(ケ)第２号

建物間取り略図

縮尺　１：１５０

物件６

未登記附属建物

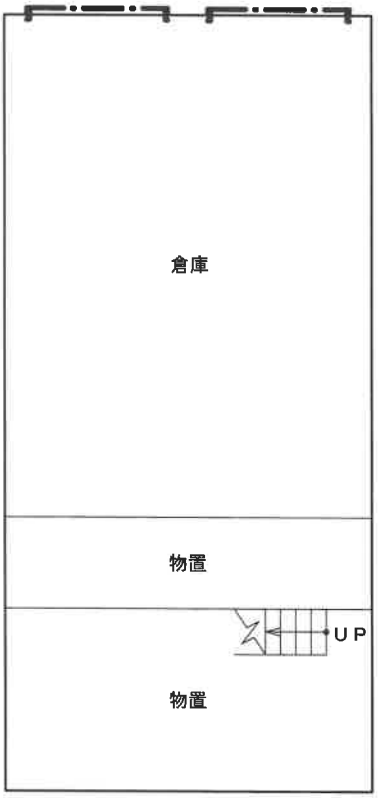
評価人作成

令和７年(ケ)第２号

建物間取り略図

縮尺　１：１５０

物件７



１階

２階

評価人作成

保存40年

令和 7年 3月 26日

報告書(証明書) 番号 2024 - P2 - 00651 - 001 号

石綿障害予防規則 第3条第5項に基づく 事前調査における石綿分析結果報告書(証明書)

写

新潟地方裁判所 高田支部 様

貴社より委託を受けた石綿分析の結果は、下記に記載したとおりであることを証明します。
ただし、本分析の結果は、入手した試料の範囲に限定させていただきます。

記

実施した分析方法	JIS A 1481-2:2016 「建材製品中のアスベスト含有率測定方法-第2部：試料採取及びアスベスト含有の有無を判定するための定性分析方法」 アスベスト分析マニュアル[第2版] 第4章 定性分析方法2(X線回折分析法・位相差分散顕微鏡法)

1. 分析を実施した石綿分析機関等

名 称	一般財団法人 上越環境科学センター	代表者氏名	理事長 中川 幹太 [redacted]
所 在 地	新潟県上越市下門前1666番地 TEL：025-543-7664 FAX：025-543-7882		
信頼性保障／品質確保の認証等	—		
作業環境測定機関登録番号	15-5		
連絡担当者	技術部 検査二課 課長 分析責任者 兼 報告書発行責任者	加藤 正博 [redacted]	

氏 名	民間機関による技能評価の取得状況
難波 孝行	(公社)日本作業環境測定協会 (JIS A 1481-2,3 Aランク認定 No.2411A0041号)
中島 賢邦	(公社)日本作業環境測定協会 (JIS A 1481-2,3 Aランク認定 No.2311A0121号)

2. 分析を実施した年月日

分析実施日	令和 7年 3月 19日 ～ 令和 7年 3月 26日

3. 物件及び試料情報

物件名称／試料名称	家屋番号1084番1(住所:新潟県糸魚川市大字藤崎字下屋敷 地内) 1階機械室(ボイラー室) 天井梁 吹付け材

※弊センターの同意なしに本報告書の一部のみを複製することはできません。

4. 分析実施者一覧

項 目	氏 名	項 目	氏 名
一次及び二次分析試料の作製	難波 孝行	X線回折分析法による定性分析	難波 孝行
	溝口 彩香		溝口 彩香
項 目	氏 名	HSE/NPL検出限界試験用スライドグループ番号	
位相差・分散顕微鏡による定性分析	難波 孝行	5	
	—	—	

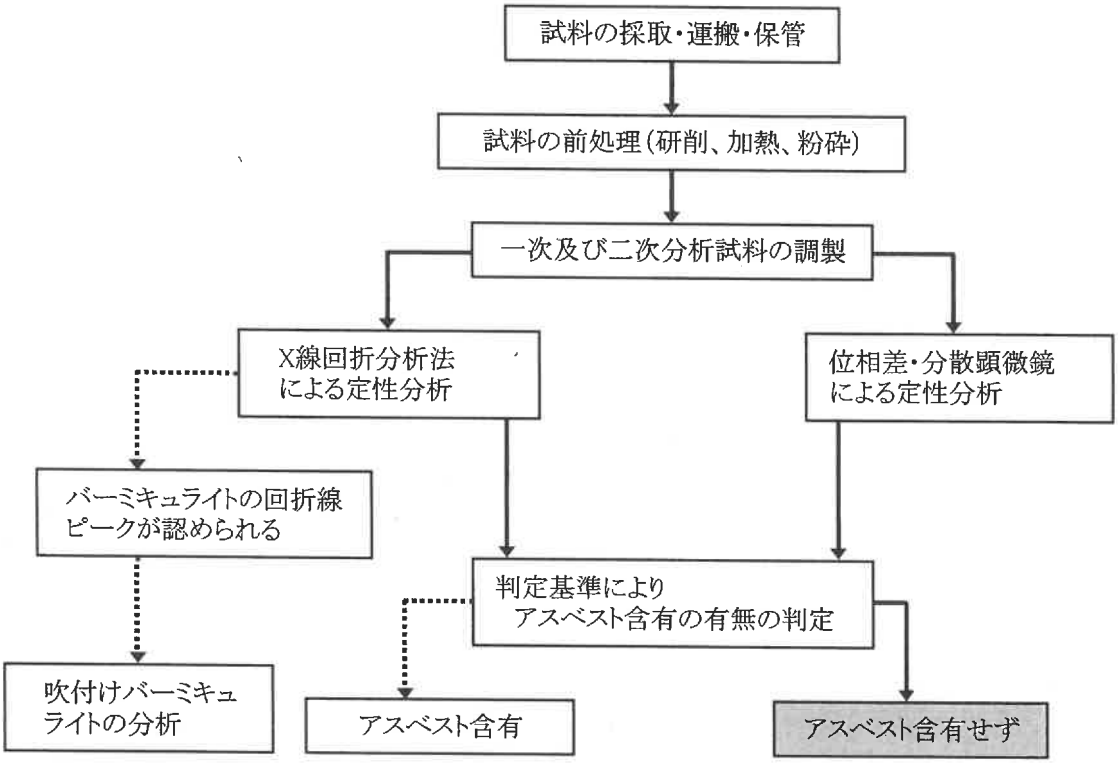
5. 試料採取履歴　【顧客から提供された情報】

採取年月日	令和7年3月18日	
建材名称	吹付け材	
建物、配管設備、機器等の名称及び用途	名 称	家屋番号1084番1 (住所:新潟県糸魚川市大字藤崎字下屋敷 地内)
	用 途	民宿
施工年及び建築物への施工などを採用した年	昭和45年 (昭和60年増築)	
建物などの場所及び採取部位	場 所	1階機械室(ボイラー室)
	採取部位	天井梁
試料の概要 (形状又は材質、試料の大きさ)	形状又は材質	綿状吹付け材
	試料の大きさ	約 5g
試料採取者	所 属	新潟鑑定リサーチ
	氏 名	渡邉 光幸
	資 格	—

6. 定性分析結果

定性分析	X線回折分析法	石綿の有無	無	石綿の種類	—
	分散染色法	石綿の有無	無	石綿の種類	—
石綿含有判定結果		石綿の有無	無	石綿の種類	—

※弊センターの同意なしに本報告書の一部のみを複製することはできません。



実施した石綿分析手順

※弊センターの同意なしに本報告書の一部のみを複製することはできません。

添付データ

1. 一次分析試料の作製方法

1.1 試料の粉砕方法

粉砕に使用した粉砕機の名称及び形式	粉砕機の名称	磁製乳鉢
	粉砕機の製造業者・形式	外径　120 φ
標準ふるいの目開き	425μm	

1.2 試料の加熱処理方法

加熱処理の有無		無	
使用した分析機器		—	
分析機器		分析機器の名称	—
		分析機器の製造業者・形式	—
分析装置の条件	電気炉	温度(℃)	—
		加熱時間(min)	—
	低温灰化装置	酸素流量(mL/min)	—
		出力(W)	—
		灰化時間(min)	—

加熱処理前の一次分析試料の秤量値 (g)	加熱処理後の一次分析試料の秤量値 (g)	減量率 (r)
—	—	—

2. 使用した測定機器

2.1 X線回折装置の製造業者、形式

X線回折装置の製造業者・形式	製造業者	Malvern Panalytical
	形 式	EMPYREAN

2.2 位相差・分散顕微鏡の形式

顕微鏡の製造業者・形式	製造業者	株式会社　ニコン
	形 式	ECLIPSE　80i RTP-DPH
照明系	形 式	12V100Wﾊﾛｹﾞﾝﾗﾝﾌﾟ光源、NCB11、ND8、ND32内蔵 ﾃﾞｨﾌｭｰｻﾞｰ(挿脱不可)、ﾌﾗｲｱｲﾚﾝｽﾞ内蔵
コンデンサ	形 式	ユニバーサル(ドライ)　Ph1,2リング絞り付
対物レンズ	形 式	位相差用：CFI DL10× ・ PlanFluorDLL40× 分散用　：CFI D10× ・ PlanFluorD40×

3. X線回折装置の定性条件

設定項目	測定条件
X線対陰極	銅(Cu)
管電圧(kV)	40
管電流(mA)	40
単色化(K_β線の除去)	モノクロメーター
フルスケール(cps)	自動設定
時定数(s)	設定無
走査速度(°　/min)	20
発散スリット(°　)	1/4
散乱スリット(°　)	1/4
受光スリット(mm)	検出器内蔵(0.055mm相当)
走査範囲(2θ)(°　)	5～70

4. 判定結果

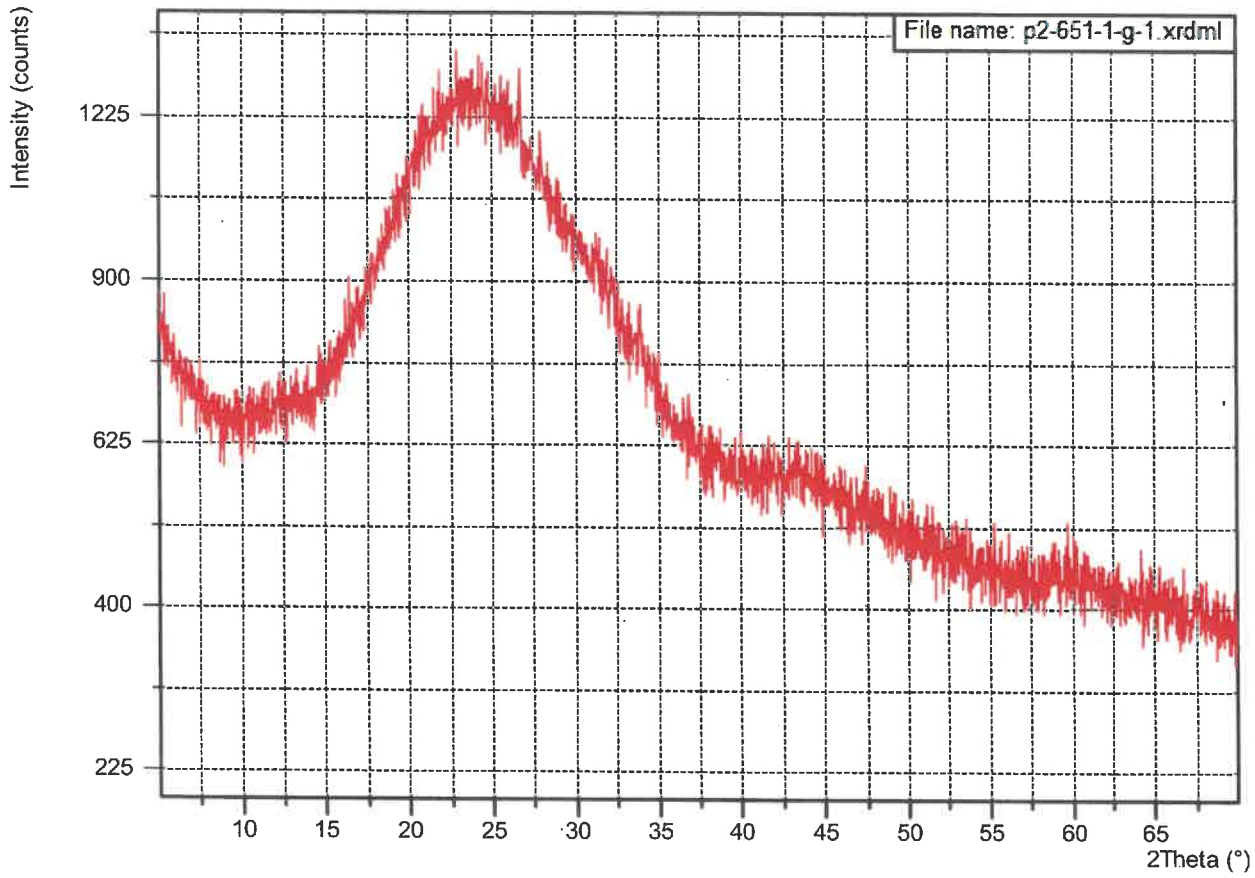
4.1 X線回折分析法による定性分析

4.1.1 X線回折分析法による定性分析結果

石綿の種類	定性分析結果
クリソタイル	無
アモサイト	無
クロシドライト	無
トレモライト／アクチノライト	無
アンソフィライト	無

4.1.2 X線回折分析法による定性分析　回折線プロファイル

ぎ酸による前処理の有無	有



「ピークの記号」

Chr:クリソタイル　Amo:アモサイト　Cro:クロシドライト　Tre/Act:トレモライト/アクチノライト

Ant:アンソフィライト　Ca:カルサイト　Q:石英　Tr:トリジマイト　Cr:クリストバライト

Vc:バーミキュライト　Hb:ハイドロバイオタイト　Br:ブルーサイト　Se:セピオライト

Cl:クロライト　Mc:マイカ(イライト)　Fl:長石　Gyp:ギプサム(石膏)　Un:未同定ピーク

「注意事項」(2θ)　5°～70°のX線回折プロファイルを添付。

4.2 位相差・分散顕微鏡法による定性分析

4.2.1 浸液について

使用した浸液のメーカー	CARGILLE社（米国）	
選定した浸液の屈折率	1.550、1.618、1.620、1.626、1.680、1.690	
浸液を選定した理由		設計図書(施工記録、維持保全記録等)により建築物／工作物の種類が判明している場合
	○	X線回折分析法による定性分析結果で判断した。
		その他

4.2.2 分析室の温度

分析室の温度(℃)	25

4.2.3 分析結果記入欄

・石綿種類(クリソタイル)　屈折率　$n_D^{25℃}$ ＝ 1.550　別添付写真 1 参照

調製試料No.	n 計数視野数	計数粒子数(個数)	分散色を呈した粒子数(個数)	
			アスペクト比3以上の繊維状粒子数	粒子数
1	95	1000	0	0
2	111	1000	0	0
3	107	1000	0	0
合計	313	3000	0	0

・石綿種類(アモサイト)　屈折率　$n_D^{25℃}$ ＝ 1.680　別添付写真 1 参照

調製試料No.	n 計数視野数	計数粒子数(個数)	分散色を呈した粒子数(個数)	
			アスペクト比3以上の繊維状粒子数	粒子数
1	100	1000	0	0
2	123	1000	0	0
3	117	1000	0	0
合計	340	3000	0	0

・石綿種類(クロシドライト)　屈折率　$n_D^{25℃}$ ＝ 1.690　別添付写真 1 参照

調製試料No.	n 計数視野数	計数粒子数(個数)	分散色を呈した粒子数(個数)	
			アスペクト比3以上の繊維状粒子数	粒子数
1	120	1000	0	0
2	111	1000	0	0
3	103	1000	0	0
合計	334	3000	0	0

・石綿種類(トレモライト)　屈折率　$n_D^{25℃}$ ＝ 1.620　別添付写真 2 参照

調製試料No.	n 計数視野数	計数粒子数(個数)	分散色を呈した粒子数(個数)	
			アスペクト比3以上の繊維状粒子数	粒子数
1	113	1000	0	0
2	123	1000	0	0
3	107	1000	0	0
合計	343	3000	0	0

・石綿種類(アクチノライト)　屈折率　$n_D^{25℃}$ ＝ 1.626　別添付写真 2 参照

調製試料No.	n 計数視野数	計数粒子数(個数)	分散色を呈した粒子数(個数)	
			アスペクト比3以上の繊維状粒子数	粒子数
1	101	1000	0	0
2	107	1000	0	0
3	120	1000	0	0
合計	328	3000	0	0

・石綿種類(アンソフィライト)　屈折率　$n_D^{25℃}$ ＝ 1.618　別添付写真 2 参照

調製試料No.	n 計数視野数	計数粒子数(個数)	分散色を呈した粒子数(個数)	
			アスペクト比3以上の繊維状粒子数	粒子数
1	118	1000	0	0
2	103	1000	0	0
3	108	1000	0	0
合計	329	3000	0	0

4.2.4 位相差・分散顕微鏡による定性分析結果

石綿の種類	定性分析結果
クリソタイル	無
アモサイト	無
クロシドライト	無
トレモライト	無
アクチノライト	無
アンソフィライト	無

4.3 X線回折分析法及び位相差・分散顕微鏡法の定性分析結果に基づく最終判定結果

石綿の種類	定性分析結果			石綿含有 最終判定結果
	X線回折分析法	分散染色法		
	回折線ピーク の有無	3000粒子中の アスペクト比3以上 の繊維状粒子数	石綿の有無	石綿含有の有無
クリソタイル	無	0	無	無
アモサイト	無	0	無	無
クロシドライト	無	0	無	無
トレモライト ／アクチノライト	無			
トレモライト		0	無	無
アクチノライト		0	無	無
アンソフィライト	無	0	無	無

※ X線回折分析法による定性分析(有)で、分散染色法(無)の場合で、石綿含有(無)と判断した場合の確認方法

使用した浸液の屈折率	観察された分散色	アナライザー使用の場合の分散色		判定した鉱物等の名称
		偏光板⊥方向	偏光板∥方向	

偏光板⊥方向は、アスベスト繊維の伸長方向と偏光板の振動方向が直交した場合を示す。
偏光板∥方向は、アスベスト繊維の伸長方向と偏光板の振動方向が平行になった場合を示す。

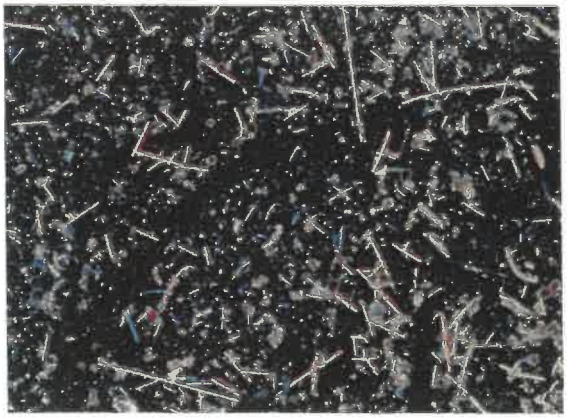
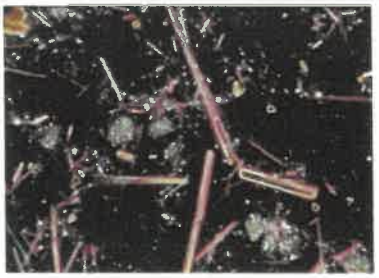
別添写真1

位相差・分散顕微鏡法による標準及び分析用試料の分散色の写真

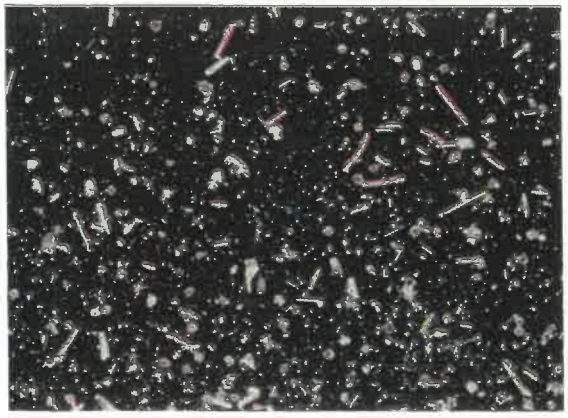
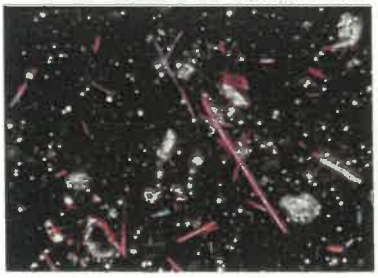
1.　$n_D^{25℃}$ ＝ 1.550

試料	標準アスベスト
	クリソタイル(JAWE131)

2.　$n_D^{25℃}$ ＝ 1.680

試料	標準アスベスト
	 アモサイト(JAWE231)

3.　$n_D^{25℃}$ ＝ 1.690

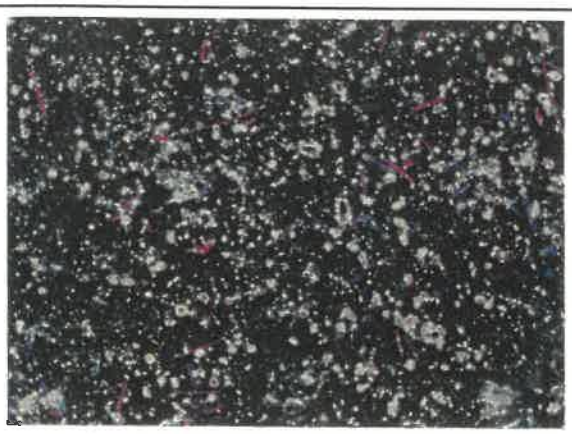
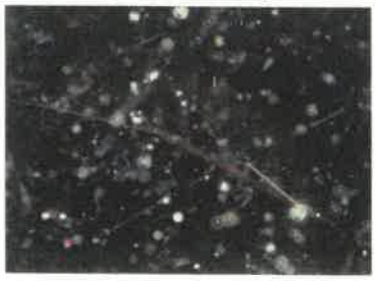
試料	標準アスベスト
	 クロシドライト(JAWE331)

(使用機器:位相差顕微鏡　オリンパス BX40・ニコン ECLIPSE 80i)

別添写真2

位相差・分散顕微鏡法による標準及び分析用試料の分散色の写真

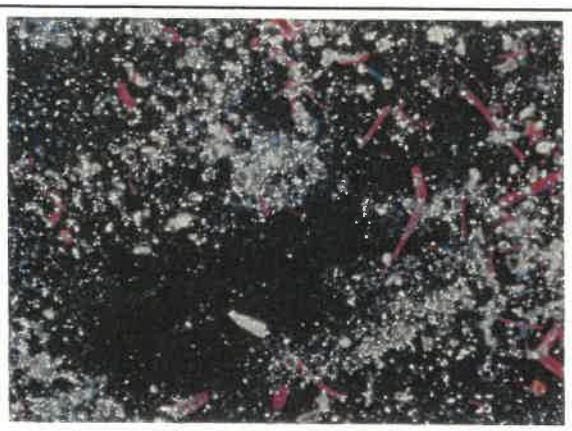
4.　$n_D^{25℃}$ ＝ 1.620

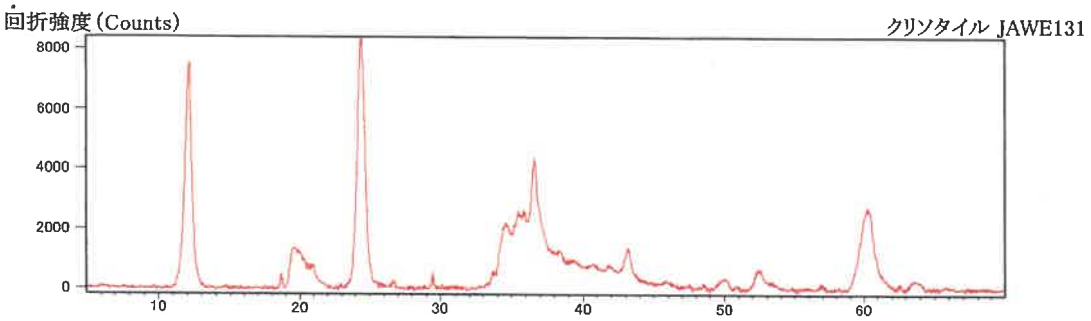
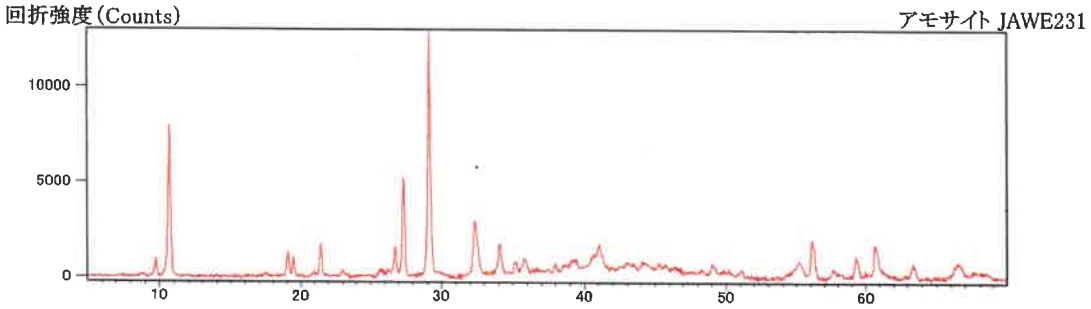
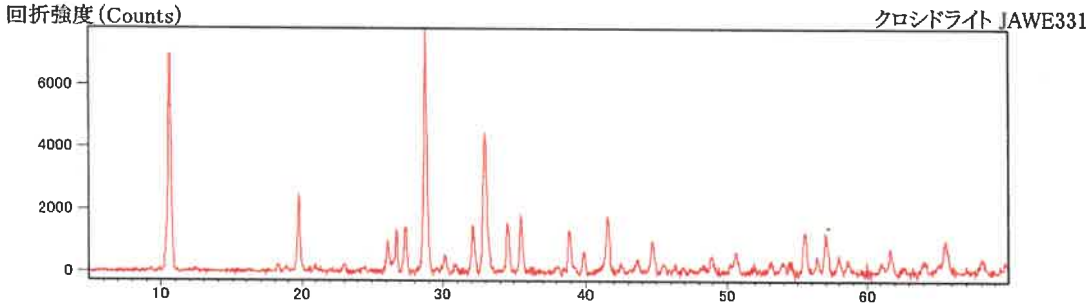
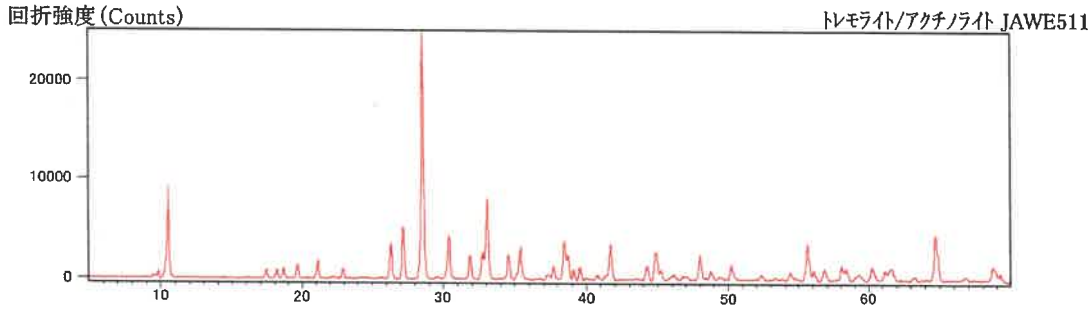
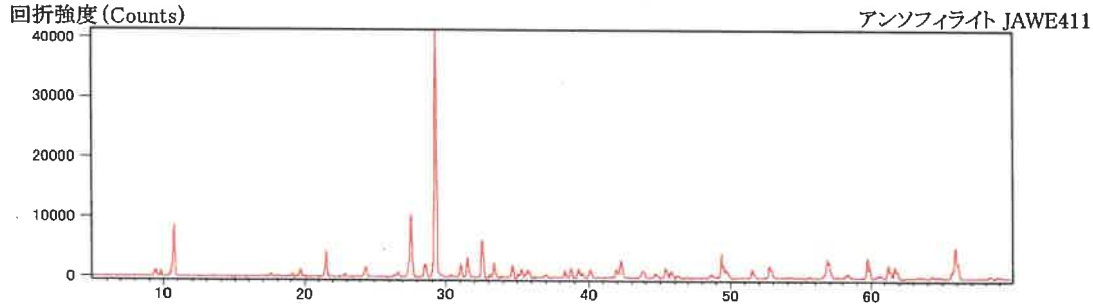
試料	標準アスベスト
	 トレモライト(JAWE511)

5.　$n_D^{25℃}$ ＝ 1.626

試料	標準アスベスト
	アクチノライト

6.　$n_D^{25℃}$ ＝ 1.618

試料	標準アスベスト
	アンソフィライト(JAWE411)

(使用機器:位相差顕微鏡　オリンパス BX40・ニコン ECLIPSE 80i)

アスベスト標準チャート(X線回折パターン)