

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月10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 9月 7日から 令和 8年 9月14日 午後 3時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月17日 午前10時00分 場 所 新潟地方裁判所高田支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年10月 1日 午前 9時50分 場 所 新潟地方裁判所高田支部
特別売却 実施期間	令和 8年 9月24日 午前 9時00分から 令和 8年 9月28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 8月10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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	2,060,000 1,648,000	一括	412,000	223,758	0
1	530,000				
2	10,000				
3	90,000				
4	410,000				
5	1,020,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 糸魚川市大字中宿字川原
 地 番 5 6 7 番 1
 地 目 宅地
 地 積 5 7 2 . 7 3 平方メートル

- 2 所 在 糸魚川市大字梶屋敷字向川原
 地 番 1 1 3 5 番 1
 地 目 田
 地 積 1 2 平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地

- 3 所 在 糸魚川市大字梶屋敷字向川原
 地 番 1 1 3 6 番 1
 地 目 田
 地 積 9 9 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地

- 4 所 在 糸魚川市大字中宿字川原 5 6 7 番地 1
 糸魚川市大字梶屋敷字向川原 1 1 3 6 番地 1
 家屋 番号 5 6 7 番 1 の 1
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 262.42 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨造ステンレス鋼板葺2階建

床 面 積 1階 77.39 平方メートル
2階 72.87 平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 77.39 平方メートル
2階 約80 平方メートル

5 所 在 糸魚川市大字中宿字川原 547 番地、548 番地、
561 番地1、562 番地1、2134 番地1

家屋 番号 547 番

種 類 工場・事務所

構 造 鉄骨造ステンレス鋼板葺2階建

床 面 積 1階 168.00 平方メートル
2階 42.75 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 6月 18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1～5】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

(1) 主たる建物を(有)小林自動車が占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。

(2) 附属建物符号1を本件共有者Aが占有している。

【物件番号5】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号5】

(1) 本件建物のために、以下の敷地につき借地権が存する。本件建物所有者と借地名義人は異なる。

① 地 番 547番

所有者 D

② 地 番 548番

所有者 G

③ 地 番 561番1

所有者 G

④ 地 番 562番1

所有者 G

⑤ 地 番 2134番1



所有者 H

- (2) 地代の滞納あり。
- (3) 本件建物の敷地の一部は無籍地である。

《 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 糸魚川市大字中宿字川原
 地 番 5 6 7 番 1
 地 目 宅地
 地 積 5 7 2 . 7 3 平方メートル

- 2 所 在 糸魚川市大字梶屋敷字向川原
 地 番 1 1 3 5 番 1
 地 目 田
 地 積 1 2 平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地

- 3 所 在 糸魚川市大字梶屋敷字向川原
 地 番 1 1 3 6 番 1
 地 目 田
 地 積 9 9 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地

- 4 所 在 糸魚川市大字中宿字川原 5 6 7 番地 1
 糸魚川市大字梶屋敷字向川原 1 1 3 6 番地 1
 家屋 番号 5 6 7 番 1 の 1
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 262.42 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨造ステンレス鋼板葺2階建

床 面 積 1階 77.39 平方メートル
2階 72.87 平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 77.39 平方メートル
2階 約80 平方メートル

5 所 在 糸魚川市大字中宿字川原 547 番地、548 番地、
561 番地1、562 番地1、2134 番地1

家屋 番号 547 番

種 類 工場・事務所

構 造 鉄骨造ステンレス鋼板葺2階建

床 面 積 1階 168.00 平方メートル
2階 42.75 平方メートル



令和7年(ケ)第15号
令和7年10月1日受理
令和8年1月**16**日提出

現況調査報告書

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

- 1 所 在 糸魚川市大字中宿字川原
地 番 5 6 7 番 1
地 目 宅地
地 積 5 7 2 . 7 3 平方メートル

- 2 所 在 糸魚川市大字梶屋敷字向川原
地 番 1 1 3 5 番 1
地 目 田
地 積 1 2 平方メートル

- 3 所 在 糸魚川市大字梶屋敷字向川原
地 番 1 1 3 6 番 1
地 目 田
地 積 9 9 平方メートル

- 4 所 在 糸魚川市大字中宿字川原 5 6 7 番地 1
糸魚川市大字梶屋敷字向川原 1 1 3 6 番地 1
家屋 番号 5 6 7 番 1 の 1
種 類 工場
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 2 6 2 . 4 2 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 居宅



物 件 目 録

構 造	鉄骨造ステンレス鋼板葺 2 階建
床 面 積	1 階 77.39 平方メートル 2 階 72.87 平方メートル
5 所 在	糸魚川市大字中宿字川原 547 番地、548 番地、 561 番地 1、562 番地 1、2134 番地 1
家屋 番号	547 番
種 類	工場・事務所
構 造	鉄骨造ステンレス鋼板葺 2 階建
床 面 積	1 階 168.00 平方メートル 2 階 42.75 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	住居表示未実施		
土地	物件1ないし3		
現況地目	■宅地(物件1、3) □公衆用道路(物件) ■雑種地(物件2)		
形状	☒ 公図(合成図写)のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者(A) ☒ その他の者(B) 土地所有者及びその他の者が本土地(物件1、物件3)上に下記主たる建物及び附属建物符号1の建物を共有し、占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
建物	物件4		
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる(□主たる建物 ■附属建物) □種類: □構造: ☒ 床面積: 1階77.39平方メートル、2階約80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	☒ 建物共有者(A) ☒ その他の者(有限会社小林自動車) その他の者が主たる建物を工場として、建物共有者が附属建物符号1の建物を居室として各々使用(ただし、主たる建物は建物内に焼付塗装ブース等の工場供用物件を残置したまま、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

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
建 物	物件 5
種類、構造及び 床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☐ 床面積：
物件目録にない 附 属 建 物	☒ ない ☐ ある ☐ 種 類： ☐ 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工場・事務所として使用（ただし、建物内に事務机等の目的外動産を残置したまま、不使用の状態）している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり
そ の 他 の 事 項	「その他の事項」のとおり
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日
敷 地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり
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、3関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(土地所有者) ☐ ()の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成10年1月5日(Bが物件4の建物の所有権を取得した時)ころ	
最初の	契約日	平成 年 月 日(不明)	
契約等	期間	平成 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	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

(5 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件4関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 物件4の建物のうち、主たる建物	
占有者		☒ 債務者(有限会社小林自動車) ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☒ 工場	
☒ 関係人(☒ A(建物共有者) ☐ ()の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成10年7月6日(有限会社小林自動車の会社成立時)ころ	
最初の	契約日	平成 年 月 日(不明)	
契約等	期間	平成 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者ら ☐ その他の者 ()	
当事者	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

(6 枚目)

(目的外土地用〈複数1〉)

目的外土地の概況(その1) (物件5 関係)		
1	所 在	糸魚川市大字中宿字川原
	地 番	5 4 7 番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☒ 田(現況:宅地) ☐
	地 積	3 6 平方メートル(現況地積約 9 5 . 0 6 平方メートル) (■全部)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ■その他の者 (C承継人D)
	そ の 他 の 事 項	原賃貸借契約の概要は「その他の事項」参照
	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (□全部 □約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 □その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	
	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (□全部 □約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 □その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	
	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (□全部 □約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 □その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(目的外土地用〈複数1〉)

目的外土地の概況(その1)(物件5関係)		
1	所 在	糸魚川市大字中宿字川原
	地 番	5 4 8 番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☒ 田(現況:宅地) ☐
	地 積	9 9 平方メートル(現況地積約 1 6 0 . 0 9 平方メートル) (☒ 全部)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (E 承継人F、F 承継人G)
	そ の 他 の 事 項	原賃貸借契約の概要は「その他の事項」参照
2	所 在	糸魚川市大字中宿字川原
	地 番	5 6 1 番 1
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☒ 原野(現況:宅地) ☐
	地 積	2 . 8 4 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (E 承継人F、F 承継人G)
	そ の 他 の 事 項	原賃貸借契約の概要は「その他の事項」参照
3	所 在	糸魚川市大字中宿字川原
	地 番	5 6 2 番 1
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☒ 原野(現況:宅地)
	地 積	3 6 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (E 承継人F、F 承継人G)
	そ の 他 の 事 項	原賃貸借契約の概要は「その他の事項」参照
	所 在	
	地 番	
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐ 原野
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外土地用〈複数1〉)

目的外土地の概況(その1) (物件5 関係)		
1	所 在	糸魚川市大字中宿字川原
	地 番	2 1 3 4 番 1
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☒ 原野(現況:宅地)
	地 積	1 2 8 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (H)
	そ の 他 の 事 項	原賃貸借契約の概要は「その他の事項」参照
	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	
	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	「その他の事項」のとおり
	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地の概況(その2) (物件5 関係)

■関係人(■A(建物所有者))の陳述/■提示文書(賃貸借契約書写、回答書)の要旨

占有権原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 転借権		
占有開始時期	昭和56年12月ころ		
最初の契約日	平成9年12月29日		
契約等	期間	平成10年1月1日から ☒ 平成29年12月31日まで20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	平成30年1月1日から ☒ 令和19年12月31日まで20年間 ☐ 期間の定めなし	
契約当事者	貸主	■その他の者(合資会社糸魚川不動産承継人株式会社糸魚川不動産)	
	借主	■建物所有者 ☐ その他の者 ()	
地代・支払時期等	毎年金23万1948円(毎年12月末日限り翌年分支払)		
地代前払	☒ ない ☐ ある(金 円 分まで)		
敷金・保証金	☒ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特約等			
地代滞納	☐ ない ☒ ある(令和7年12月20日現在 金46万3896円)		
契約解除	☒ ない ☐ ある ()		
訴訟提起等	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
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

その他の事項

- 1 物件1ないし3の土地は物件4の主たる建物及び同附属建物符号1の建物の敷地等として、目的外土地は物件5の建物の敷地等として相互に一体となって利用されている。
- 2 物件1ないし3の土地及び目的外土地(糸魚川市大字中宿字川原562番1及び同所561番1、同所2134番1の土地)は北西側で幅員約16メートルないし18.5メートルの国道8号線に、物件1の土地及び目的外土地(糸魚川市大字中宿字川原547番の土地)は南東側で幅員約9.5メートルの市道早川東側線に各々接面する(ただし、国道8号線と目的外土地(糸魚川市大字中宿字川原562番1、同所561番1、同所2134番1の土地)の間には高低差(約1.5メートルくらい国道8号線側が高い)があったり、物件5の建物の敷地に供されていることもあって、目的外土地から国道8号線に車等による直接の乗り入れはできない)。
- 3 物件2及び物件3の土地に対する糸魚川市農業委員会からの「農地等の現況に係る照会に対する回答書」によれば、現況：非農地。転用の許可等の有無とその内容：昭和44年12月4日農地法第5条の転用許可有(転用目的：車置場敷地。許可を受けた者の氏名：A)、地上権、永小作権、質権、使用貸借による権利、賃借権、その他の使用及び収益を目的とする権利に関する許可に関する事項：無買受適格証明書の要否：否)という内容の回答がなされている。
- 4 目的外土地のうち、糸魚川市大字中宿字川原561番1、同所562番1、同所548番の土地についての原賃貸借契約については、Eと合資会社糸魚川不動産(合資会社糸魚川不動産は株式会社糸魚川不動産に組織変更している。以下同様)間の昭和56年12月1日付の次の内容の土地賃貸者契約が存在する。
- ① 賃貸借期間：昭和56年12月1日から10年間(自動更新)
- ② 賃料：年額一坪あたり二升五合として、その年の供出米(玄米)価額とし、毎年12月末日までに翌年分の賃料を支払う。
- 5 目的外土地のうち、糸魚川市大字中宿字2134番1の土地についての原賃貸借契約については、Hと合資会社糸魚川不動産間の昭和56年12月1日付の次の内容の土地賃貸借契約が存在する。
- ① 賃貸借期間：昭和56年12月1日から10年間(自動更新)
- ② 賃料：年額一坪あたり二升五合として、その年の供出米(玄米)価額とし、毎年12月末日までに翌年分の賃料を支払う。
- 6 目的外土地のうち、糸魚川市大字中宿字川原547番の土地については、Cと合資会社糸魚川不動産間の昭和56年12月1日付の次の内容の土地賃貸借契約が存在する。
- ① 賃貸借期間：昭和56年12月1日から10年間(自動更新)
- ② 賃料：年額一坪あたり二升五合として、その年の供出米(玄米)価額とし、毎年12月末日までに翌年分の賃料を支払う。
- 7 公図上、物件1の土地と上記目的外土地の間には地番の表記のない無籍地が介在する。有限会社小林自動車もしくはAは物件5の建物に出入りするための通路部分として本件無籍地を使用している。
- 8 物件4の主たる建物は塩害による外壁の傷みやシャッターの腐食が目立つ。
- 9 物件4の附属建物符号1の建物は2階中央和室の天井部分に雨漏りが認められる。
- 10 物件5の建物は特に目立った損傷等は確認できなかった。
- 11 物件4の主たる建物内には焼付塗装ブース(昭和54年製造、製造番号等判読不能。)の工場供用物件が存在する。
- 12 隣地等の所有者(登記簿上)
- ① 糸魚川市大字梶屋敷字向川原1138番3、同所1136番2、同所1139番3、同所1135番2、同所1144番37、同所1144番38、同所1144番40、同所1144番20、同所1144番22、糸魚川市大字中宿字川原566番2同所567番2、同所562番3、同所561番3、同所2134番3、同所552番2の所有者：建設省
- ② 糸魚川市大字梶屋敷字向川原1149番の所有者：I
- ③ 糸魚川市大字梶屋敷字向川原1148番1、同所1148番2の所有者：J
- ④ 糸魚川市大字中宿字川原552番1、同所551番、同所550番の所有者：G
- ⑤ 糸魚川市大字中宿字川原546番1、同所547番1、同所573番1、同所572番1、同所571番1、同所576番1、同所537番1、同所537番2の所有者：糸魚川市

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (債務者兼所有者会社前 代表者兼所有者)	1 有限会社小林自動車は自動車板金塗装業等を主たる目的とする会社ですが、令和6年5月10日午後3時新潟地方裁判所高田支部の破産手続開始の決定を受け、破産管財人としてK弁護士が選任されました。 2 物件4の建物の共有者であるBは私の子にあたります。 3 物件4の建物の主たる建物は、有限会社小林自動車が工場として使用していた建物です。会社は令和5年10月に業務を停止しましたが、停止した後は不使用の状態になっています。 4 物件4の附属建物符号1の建物は、私と妻が居宅として使用しています。 5 物件4の附属建物符号1の建物は昭和44年5月に新築した建物です。平成10年2月に建物の一部を取り壊し、同年4月に建物の1階東側和室部分と玄関部分、西側物置部分2階東側洋室部分を増築しています。増築部分以外の旧建物部分も内装を新調する等して改築しています。 6 物件4の附属建物符号1の建物は2階に一部雨漏りしている箇所がありますが、生活するうえで支障は感じていません。 7 物件4の主たる建物を有限会社小林自動車が工場として使用することにつき、私と会社との間で賃貸借契約等の契約を交わしていたことはありませんし、賃料その他名目の如何を問わず、金銭のやりとりは一切ありませんでした。これについては私の子が建物の共有者になった後も同様に、会社と子の間でもなんらの契約も交わしていません。 8 物件1及び物件3の土地に対する物件4の主たる建物等の敷地利用権に関し私とBとの間で何らの契約も交わしていません。 9 物件5の建物は、有限会社小林自動車が事務所兼工場として使用していた建物です。会社を閉めた令和5年10月以降は不使用の状態になっています。 10 物件4の主たる建物及び物件5の建物内に存在した会社の動産のうち、売却できる動産は破産管財人の方で売却しました。現在、建物内に存在する動産は売却できなかつたり、元々価値のなかった動産のみが残置されていて、破産管財人の方から処分するよう指示されている動産です。 11 私は平成9年12月29日に合資会社糸魚川不動産との間で目的外土地についての土地賃貸借契約を締結しました。契約の概要は、賃貸借期間が平成10年1月1日から平成29年12月31日までの20年間、賃料は年額23万1948円で、毎年12月31日までに翌年分の賃料を支払う、敷金等なしという内容です。 12 元々、私は合資会社糸魚川不動産との間で昭和56年12月に目的外土地についての土地賃貸借契約を締結し、私は目的外土地を駐車場等として使用していましたが、平成10年に物件5の建物を新築することになったので、改めて建物所有目的のための上記11の賃貸借契約を合資会社糸魚川不動産との間で締結したのです。上記11の賃貸借契約の更新契約は交わしていません。 13 自動車の修理工程で、部品の洗浄で第2種有機溶剤等のさまざまな薬剤を使用しますが、使用済みの溶剤は適切に保管し、かつ、専門の業者に定期的に引き取ってもらっていたので、土壌汚染の問題はないと思います。 14 物件1ないし3の土地の境界に関し、隣地所有者らから異議を言われたことは一度もありません。 15 物件1ないし5の土地建物が存在する地域は北風が強く、建物は塩害の被害がかなりあります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

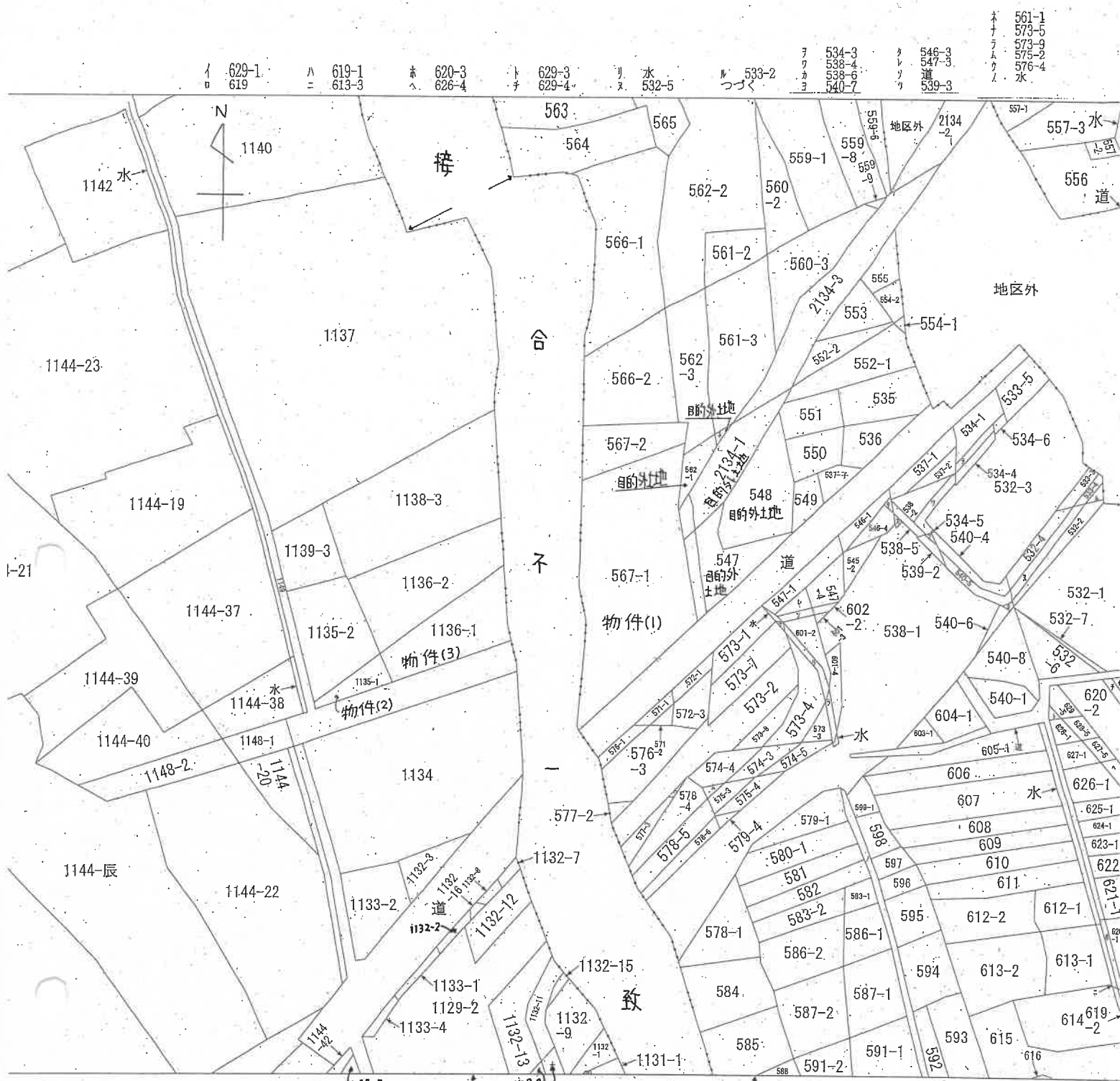
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ L (糸魚川市農業委員会事務局担当者)	物件2及び物件3の土地の現況は非農地で、かつ、昭和44年12月に農地法第5条の転用の許可がされています。本来であれば転用の許可がされた後に所有者が地目変更の登記を行うべきでしたが、それがなされずに現在に至っている案件かと思われます。当事務局内でも検討しましたが、当事務局としては既に転用の許可を付与しており、改めて転用の許可を出す必要はないので、買受適格証明書は不要という結論に至りました。

(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10月3日 (金) 9:45-9:55	新潟地方法務局糸魚川支局	公図、地積測量図、建物図面、登記事項要約書、履歴事項全部証明書、全部事項証明書取得
7年10月3日 (金) 10:15-10:20	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10月8日名寄帳写等取得)
7年10月3日 (金) 10:25-10:30	糸魚川市農業委員会事務局	「農地等の現況に係る照会書」持参(令和7年10月14日農地等の現況に係る照会に対する回答書受領)。Lから電話聴取
7年10月3日 (金) 11:20-11:30	目的物件所在地	外観調査。Aと面談
7年10月30日 (木) 10:00-12:30	目的物件所在地	立入調査。写真撮影。Aと面談。目的外土地に対する賃貸借契約書写取得
7年12月10日 (水) 10:00-10:10	株式会社糸魚川不動産の本店所在地	株式会社糸魚川不動産に対し占有関係の照会書持参(令和7年12月25日回答書受領)
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



所在：糸魚川市大字梶屋敷字向川原

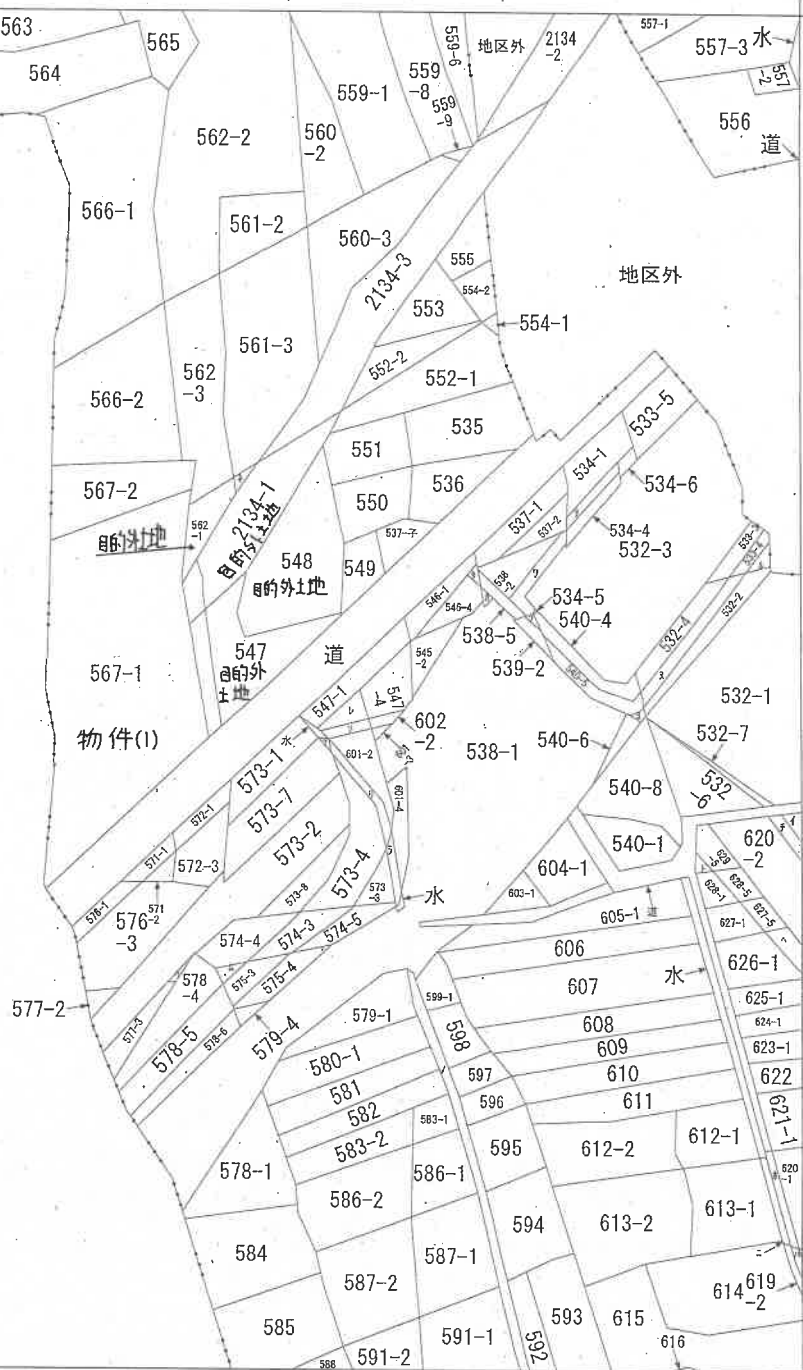
所在：糸魚川市大字中宿字川原

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 $\frac{1}{600}$ の図面を71%縮小したもの)

大字中宿

請 求 部 分					地 番	567番1				
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 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29年4月				備 付 年 月 日 (原図)				補 事 記 項	



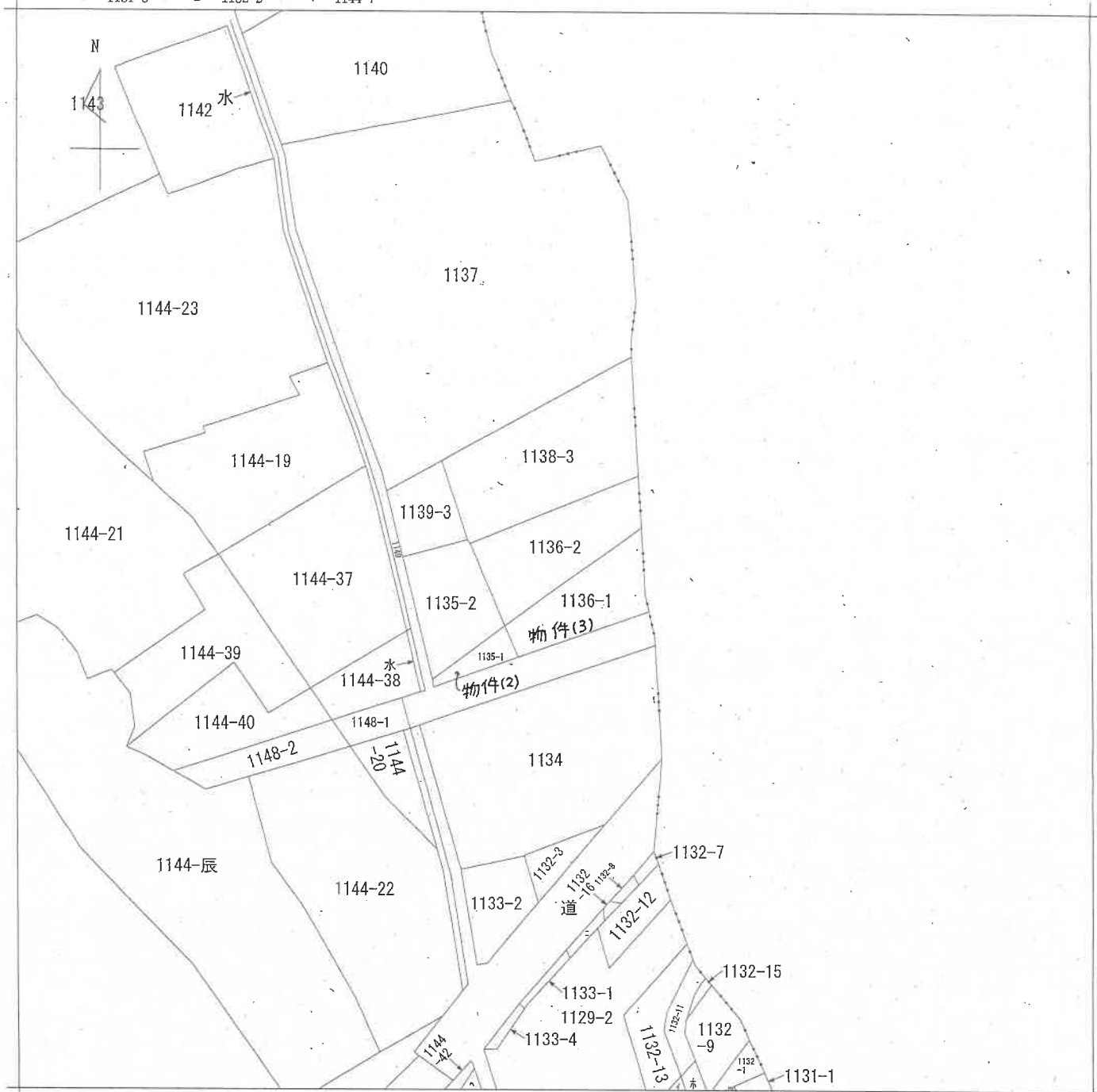
大字中宿

請求 部分	所 在	糸魚川市大字中宿字川原				地 番	567番1			
出 縮 力 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 番 号 又 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29年4月				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

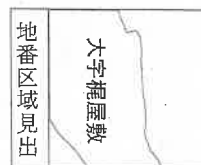
ヲ 534-3
ワ 538-4
ホ 538-6
コ 540-7
ケ 546-3
レ 547-3
ノ 道
ソ 539-3
タ 561-1
チ 573-5
ツ 573-9
テ 575-2
ト 576-4
水

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)

イ 1129-2 ハ 1131-4 ホ 1132-6
ロ 1131-3 ニ 1132-2 ヘ 1144-7



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	所在	糸魚川市大字梶屋敷字向川原				地番	1136番2		
出力縮	1/600	精度分		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24年3月			備付年月日(原図)		補記事項			

(18 枚目)

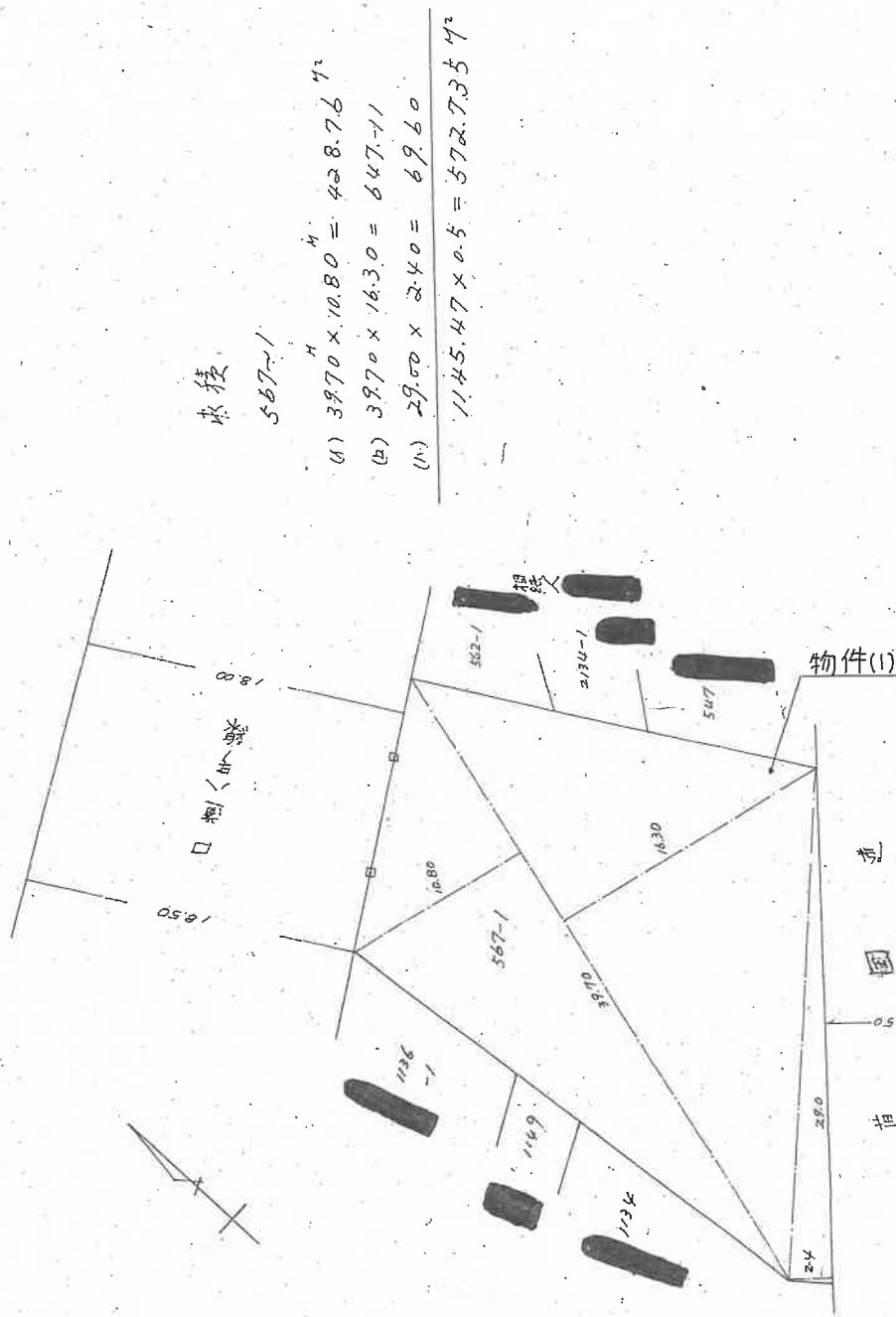
567-1,
④ b¹¹

567-1.

原川宿字大年

地積測量圖

昭和44年10月1日	作製者		申請人	
作製年月日				



(日調連9)

日本土地家屋調査士会連合会(紙用)

昭和・三十四年12月20日登記

縮尺	1/300
----	-------

登記年月日：昭和43年6月21日

① 1/35 021913

地番	1/35~2, - /
土地の所在	千葉県市大字榎屋敷字向川原

地積測量図

作製年 昭和43年 5月6日	作製者 [Redacted]
申請人 [Redacted]	

物件(2)

縮尺 1/300

昭和・平成43年6月21日登記

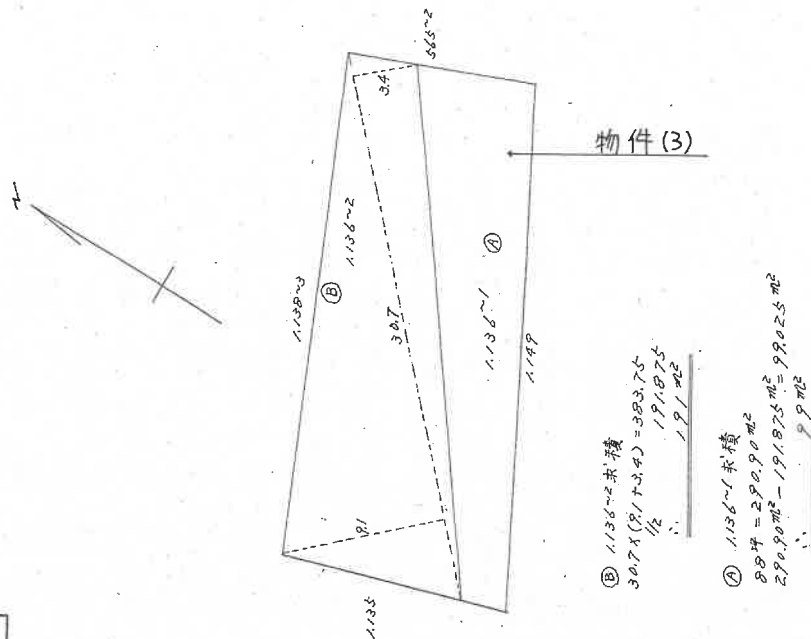
登記年月日：昭和43年6月21日

④ 1136 021914

地番	1136-2, -1
土地の所在	糸集川市大字裾屋敷字向川原

地積測量図

作製年 昭和43年	月 2	日 6	作製者 [Redacted]	申請人 [Redacted]
--------------	--------	--------	-------------------	-------------------



縮尺 1/300

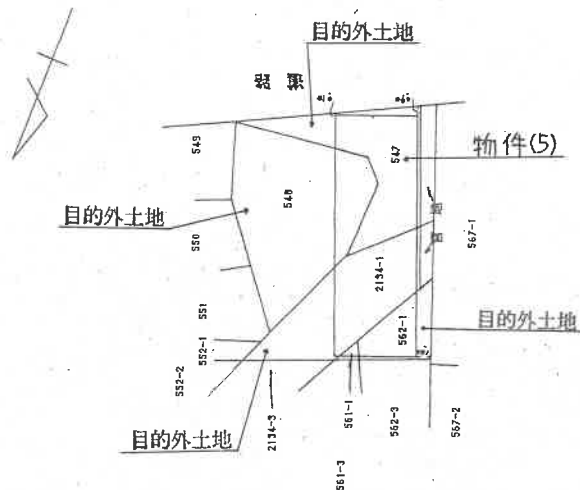
昭和43年6月21日登記

各階平面圖

面
圖
物
建

家屋番号

糸魚川市大字中宿字川原 547. 548. 561-1. 562-1. 2134-1



作者

(平成10年 8月2日作製)

縮尺 1/250

人讀中

新潟県土地家屋調査士会

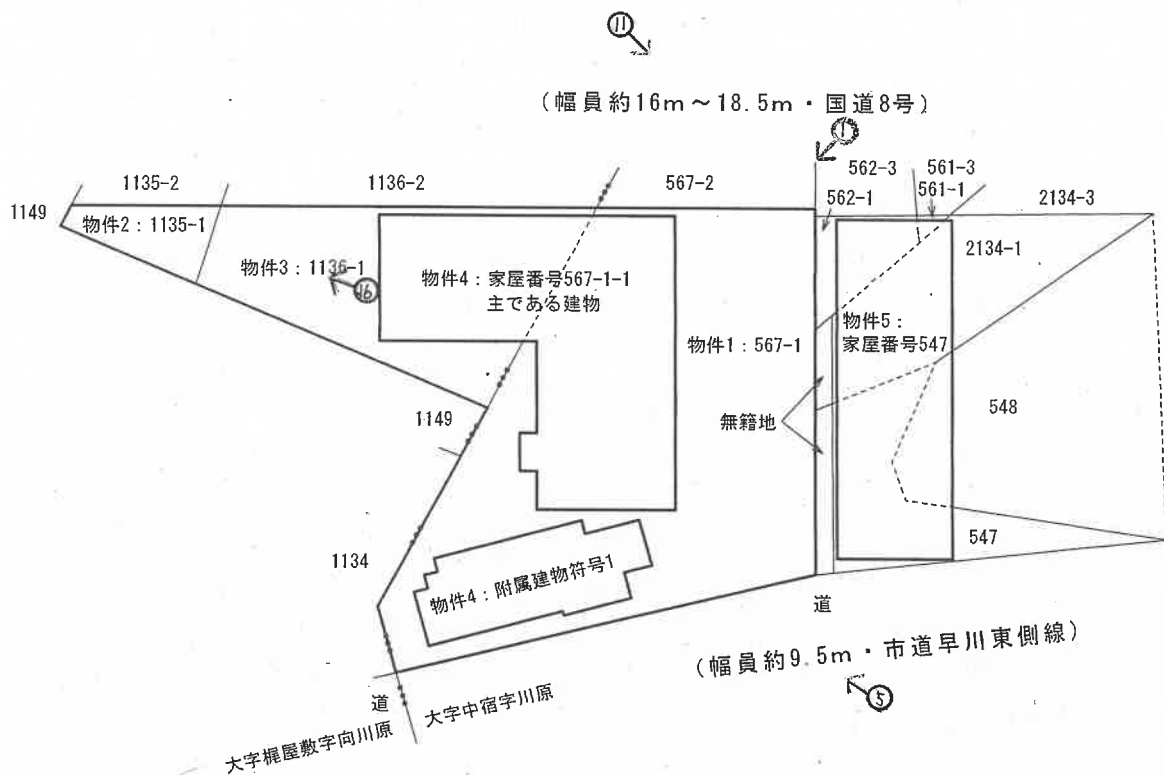
昭和・平成10年8月6日登記

縮尺 $\frac{1}{500}$

土地建物位置関係図(概略)

(物件1乃至5、目的外土地)

縮尺 = 1/500



目的外土地：547、548、561-1、562-1、2134-1（借地部分）

無籍地2区画（547番先、2134番1先）

※現地調査、法務局備付の図面資料等を参考に作成した概略図面

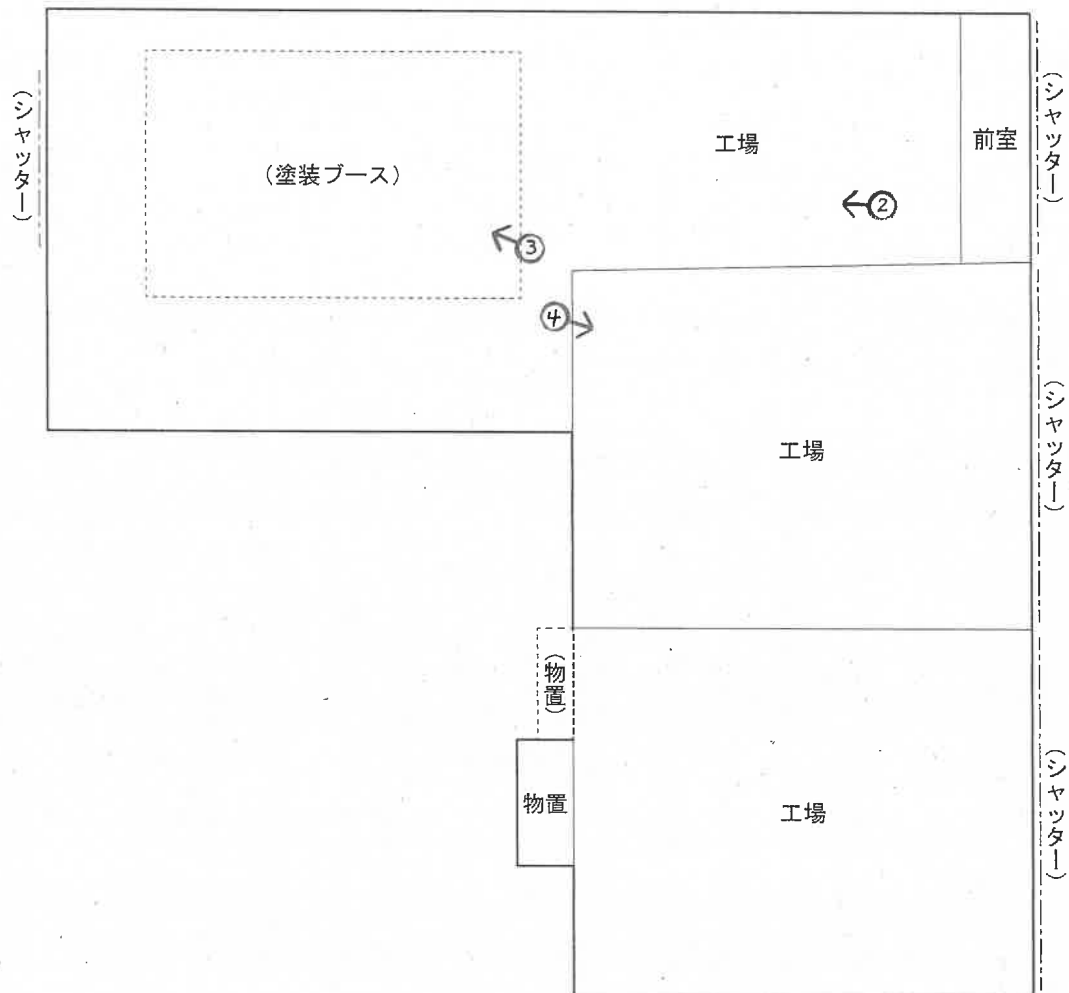
[評価人作成]



令和7年（ケ）第15号

間取図（物件4：主である建物）

縮尺=1/150



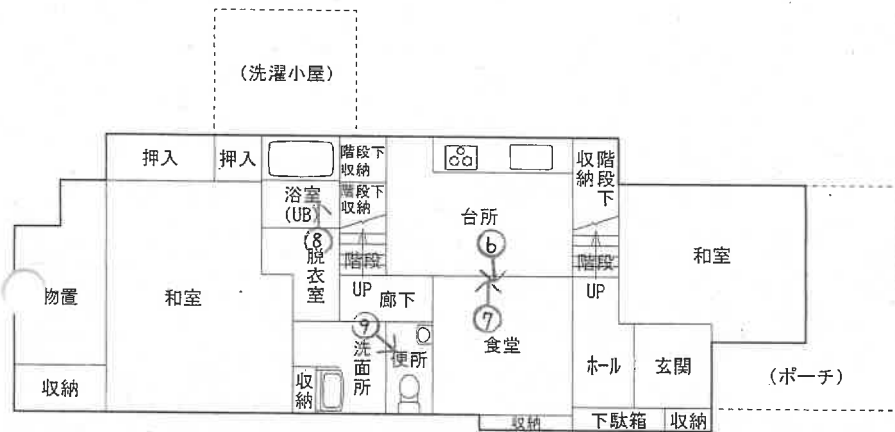
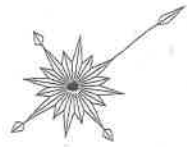
印は写真撮影位置、方向

[評価人作成]

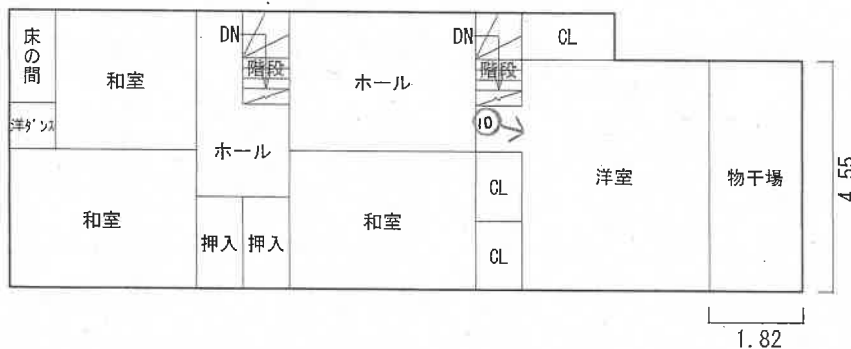
間取図（物件4：附属建物符号1）

縮尺＝1/150

寸法：m



[1階]



[2階：概測約80㎡]

既登記部分：72.87㎡

加算部分：1.82×4.55＝約8㎡

合計：約80㎡

⇒ 印は写真撮影位置、方向



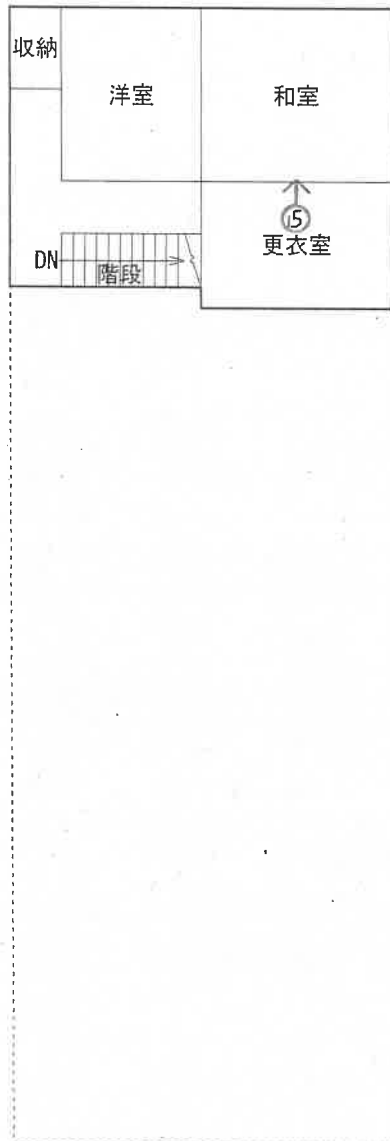
令和7年（ケ）第15号

間取図（物件5）

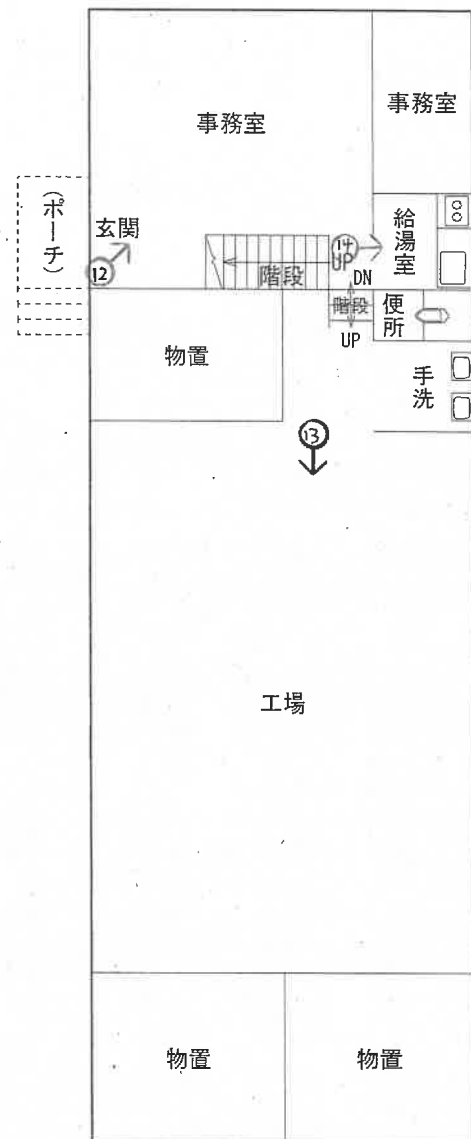
縮尺＝1/150

点線：1階形状

[2階]



[1階]



⇒ 印は写真撮影位置、方向

写真 /



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8



写真 9



写真 10



写真 / /



写真 12



写真 13



写真 14



写真 15



写真 16



令和7年（ケ） 第15号
令和7年10月30日 現地調査
令和8年1月26日 評 価

新潟地方裁判所 高田支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

吉 田 巧

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 2, 0 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 5 3 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 9 0, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 4 1 0, 0 0 0 円
物件 5 (建物)	金 1, 0 2 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1 乃至 5 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 1 乃至 3 の土地の内訳価格は物件 4 の建物のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件 4 及び 5 の内訳価格は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 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、ほぼ登記記載と同じ)

番号	所在等	登記	現況
1	所在地目地積	糸魚川市大字中宿字川原 5 6 7 番 1 宅地 5 7 2. 7 3 平方メートル	
2	所在地目地積	糸魚川市大字梶屋敷字向川原 1 1 3 5 番 1 田 1 2 平方メートル	雑種地
3	所在地目地積	糸魚川市大字梶屋敷字向川原 1 1 3 6 番 1 田 9 9 平方メートル	宅地
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 符 号 種類 構造 床面積	(主である建物) 糸魚川市大字中宿字川原 5 6 7 番地 1 糸魚川市大字梶屋敷字向川原 1 1 3 6 番地 1 5 6 7 番 1 の 1 工場 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 2 6 2. 4 2 平方メートル (附属建物) 1 居宅 鉄骨造ステンレス鋼板葺 2 階建 1 階 7 7. 3 9 平方メートル 2 階 7 2. 8 7 平方メートル	2 階 約 8 0 平方メートル (概測)

番号	所 在 等	登 記	現 況
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	糸魚川市大字中宿字川原 5 4 7 番地、5 4 8 番地、5 6 1 番地 1、 5 6 2 番地 1、2 1 3 4 番地 1 5 4 7 番 工場・事務所 鉄骨造ステンレス鋼板葺 2 階建 1 階 1 6 8 . 0 0 平方メートル 2 階 4 2 . 7 5 平方メートル	
特 記 事 項			
● 物件 1 乃至 3 の各土地並びに目的外土地（糸魚川市大字中宿字川原 547 番、同所 548 番、同所 561 番 1、同所 562 番 1、同所 2134 番 1、無籍地 2 区画）は、現況において相互に連続し、一体として利用されている。 ● 物件 4 建物（主である建物・工場）の内部には、撤去が困難と認められる塗装ブース及びその関連設備（熱風発生機、コンプレッサー、エアードライヤー、集塵機等）が設置されている。 ● 物件 5 建物の敷地等については、目的外土地に係る借地関係（転貸借）が存するとともに、一部については無権原と推認される占有状態が認められる。			

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（物件1乃至3、目的外土地（物件4及び5建物の敷地等））

位 置 ・ 交 通	本物件は、えちごトキめき鉄道日本海ひすいライン「梶屋敷」駅の北東方・道路距離約900m、バス停留所「あらたはま西」の南西方・道路距離約140m（徒歩約2分）の場所に位置する。
付 近 の 状 況	本物件の存する地域は、糸魚川地域の郊外部の西側、国道8号に沿って形成された沿岸部の商工混在地域である。海岸に面するとともに、二級河川早川の河口部に近接する立地条件を有している。 当該地域は中宿地区及び梶屋敷地区に属し、沿道には自動車販売店、コンビニエンスストア、小規模工場等の事業所が立地するほか、倉庫や空地等も混在した土地利用形態を呈している。また、日本海沿岸及び河口部に位置することから、眺望性や開放性といった立地特性を有する一方、塩害等の自然的影響を受けやすく、加えて、洪水時には河川水位の上昇や氾濫リスクについても一定の配慮を要する地域特性を有している。 当該地域内の主要幹線道路は国道8号であり、これに加えて、早川と並走する市道早川東側線が整備されている。 近年、当該地域において、地域環境に影響を及ぼすような民間開発等は認められず、今後においても顕著な土地利用の転換が生じる可能性は低いと考えられる。当面は、現状の環境が維持されるものと予測される。
主な公法上の規制等 （道路幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分：非線引き都市計画区域 用 途 地 域：—— 建 蔽 率：70% 容 積 率：200% 防 火 規 制：—— その他の規制：——
画 地 条 件 （規模、形状等）	物件1乃至3の各土地並びに目的外土地（糸魚川市大字中宿字川原547番、同所548番、同所561番1、同所562番1、同所2134番1、無籍地2区画）は、現況において相互に連続し、一体として利用されている。公図上、物件1と目的外土地との間には地番等の表示のない無籍地が介在している。建物図面上では当該部分が「官地」と記されているが、具体の管理者は不明である。 当該一体地は、北西側で国道8号、南東側で市道早川東側線にそれぞれ接しており、二方路地に該当する。国道8号との関係では、物件1乃至3の接道部は概ね等高に接しているものの、ガードレール、側溝及びコンクリート

画 地 条 件 (規模、形状等)	ブロック等の設置状況から、車両の出入りが可能な箇所は、物件 1 北西端の一部（幅約 6m の乗入口）及び物件 3 北西側中央部のガードレール未設置部分に限定される。また、目的外土地部分については、国道の車道部との間にガードレール及び高低差を伴う介在地が存在するため、当該部分から国道への直接的な車両出入りは不可能な構造となっている。 一方、市道早川東側線との関係では、物件 1 南東側の一部に幅約 5m の乗入口が設けられているが、当該乗入口以外の部分は、市道より約 1m～1.7m 前後高い位置にあり、車両等による出入りは制約を受ける状況にある。また、目的外土地については、物件 5 建物が建つ部分は市道よりも約 1.5m 程度高い基礎擁壁が設置されており、直接の出入りは困難であるが、その北東側には舗装及び雑草等が繁茂する更地部分があり、当該更地部分は市道と概ね等高に接している。 当該一体地の画地については、接面道路の種別及び実際の利用状況を踏まえて、主要間口を国道側の物件 1 乃至 3 の接道部と認定した。主要間口は約 48m、奥行は約 23m～約 30m 程度であり、物件 1 乃至 3 の構成部分はくさび形に類似する画地形状を呈している。一方、目的外土地は概ね整形な画地となっている。これら両画地が接合した全体としての画地形状は不整形と捉えられる。 地勢については、主に中央部の物件 1 及び目的外土地部分のうち、物件 4 及び物件 5 が建つ箇所が、国道から南東側の市道に向かって緩やかな下り傾斜となっており、物件 1 の市道側乗入付近は若干勾配のあるスロープが存在する。また、目的外土地のうち物件 5 建物が建つ箇所と北東側更地部分とは約 1.5m 程度の高低差があるが、更地部分は概ね平坦である。全体として顕著な起伏や窪地は確認されず、直線的な緩傾斜ないし概ね平坦な地勢により構成されている。 なお、現地調査、並びに公図及び法務局備付図面等を照合した結果、物件 1 乃至 3 の規模は登記面積に比して約 2 割程度大きいものと推認される。また、目的外土地の地積については、転貸借当事者間で締結された土地賃貸借契約書記載の面積（425.99 m²）と概ね同規模、無籍地は法務局備付の図面等を基に約 18 m²と認定した。
接 面 道 路	北西側：国道 8 号 （幅員約 16m～約 18.5m・建築基準法第 42 条第 1 項 1 号道路） 南東側：市道早川東側線 （幅員約 9.5m・建築基準法第 42 条第 1 項 1 号道路）

土地の利用状況
及び隣地の状況等

[土地の利用状況]

物件 1 乃至 3 土地及び目的外土地によって形成される一体地は、物件 4 及び 5 建物の敷地等として利用されている。

物件 1 及び 3 土地上に物件 4 建物（主である建物（工場）及び附属建物符号 1（居宅））、目的外土地上に物件 5 建物（工場）が立地している。物件 2 は当該一体地の南西端に位置し、雑草等が繁茂する雑種地であるが、所有者によって占有されている。目的外土地のうち北東側部分は、舗装部及び雑草等が繁茂する更地として利用されており、市道側にはコンクリート製品による構築物が設置されている。当該更地部分については、物件 5 建物の所有者が転借人として占有している。

なお、物件 1 乃至 3 の各土地の隣接境界付近には、国道への接道部及び市道側の乗入口部分を除き、主として高さ約 1m～約 2m 超の石積み擁壁が設置されている。また、物件 2 土地を除き、建物敷地周辺には主としてコンクリート舗装が施されている。目的外土地の範囲は北東側先の現況水路手前までと認められる。無籍地は舗装が施され、現況の建物との位置関係から物件 5 建物の敷地の一部として利用されている。

[占有者及び占有権原]

物件 1 及び 3 土地及び目的外土地の占有者及び占有権原等は以下のとおりである。なお、占有範囲（敷地利用権（借地権等）の及ぶ範囲等）は、土地賃貸借契約書添付及び法務局備付の図面並びに現地調査等に基づき判定した。

■ 物件 1 及び 3 土地関係

物件 1 及び 3 土地を物件 4 建物の所有者 A と共に、物件 4 建物の共有者 B が占有している。B の占有権原等は以下のとおりである。

占有範囲：物件 1 及び 3 土地全部

占有状況：物件 4 建物の敷地

占有権原：使用借権

占有開始時期：平成 10 年 1 月 5 日（B が物件 4 建物の持分取得時の頃）

契約期間：期間の定めなし

契約当事者：貸主… A、借主… B

■ 物件 5 に係る目的外土地関係（（地番 547 番、同所 548 番、同所 561 番 1、同所 562 番 1、同所 2134 番 1 の 5 筆、無籍地 2 区画））

目的外土地は、転貸借の契約に基づき転借人が占有している。転貸借関係並びに原賃貸借関係の概要は以下のとおりである。目的外土地の現況地積については、法務局備付及び土地賃貸借契約書添付の図面並びに現地調査の結果等を総合的に勘案し判定した。

土地の利用状況
及び隣地の状況等

● 転貸借関係

占有権原：転借権

占有開始時期：昭和 56 年 12 月頃

土地賃貸借の面積：425.99 m²（敷地利用権の及ぶ範囲と判定）

最初の契約等：契約日…平成 9 年 12 月 29 日

期間…平成 10 年 1 月 1 日から平成 29 年 12 月 31 日
まで 20 年間

更新の種別：法定更新

現在の契約等：期間…平成 30 年 1 月 1 日から令和 19 年 12 月 31 日
まで 20 年間

契約当事者：貸主…株式会社糸魚川不動産（*）

（*）合資会社糸魚川不動産の承継人（以下同じ）

借主…物件 5 建物の所有者

地代・支払時期等…年額 231,948 円（毎年 12 月末日限り翌年分支払）

地代前払、敷金・保証金：なし

地代滞納：あり…463,896 円（令和 7 年 12 月 20 日現在）

契約解除・訴訟提起等：なし

● 原賃貸借関係

以下に記載のない契約内容の概要については、現況調査報告書「その他の事項」を参照。

➤ 地番 547 番

地目：田（現況：宅地）

地積：36 m²（現況：約 95.06 m²（敷地利用権の及ぶ範囲…全部））

契約当事者：所有者兼賃貸人…C 承継人 D

賃借人…株式会社糸魚川不動産（*）

➤ 地番 548 番

地目：田（現況：宅地）

地積：99 m²（現況約 160.09 m²（敷地利用権の及ぶ範囲…全部））

契約当事者：所有者兼賃貸人…E 承継人 F、F 承継人 G

賃借人…株式会社糸魚川不動産（*）

➤ 地番 561 番 1

地目：原野（現況：宅地）

地積：2.84 m²（敷地利用権の及ぶ範囲…全部）

契約当事者：所有者兼賃貸人…E 承継人 F、F 承継人 G

賃借人…株式会社糸魚川不動産（*）

土地の利用状況
及び隣地の状況等

➤ 地番 562 番 1

地目：原野（現況：宅地）

地積：36 m²（敷地利用権の及ぶ範囲…全部）

契約当事者：所有者兼賃貸人…E 承継人 F、F 承継人 G

賃借人…株式会社糸魚川不動産（*）

➤ 地番 2134 番 1

地目：原野（現況：宅地）

地積：128 m²（敷地利用権の及ぶ範囲…全部）

契約当事者：所有者兼賃貸人…H

賃借人…株式会社糸魚川不動産（*）

● 無籍地関係

➤ 地番 547 番先の無籍地

地目：現況宅地

地積：約 12 m²（敷地利用権の及ぶ範囲…全部）

占有権原：無権原と推認

➤ 地番 2134 番 1 先の無籍地

地目：現況宅地

地積：約 6 m²（敷地利用権の及ぶ範囲…全部）

占有権原：無権原と推認

[農地等の現況に係る照会に対する回答について]

物件 2 及び 3 に対する糸魚川市農業委員会の回答は以下のとおりである。

■ 現況地目：非農地

■ 転用の許可等の有無とその内容：有

（昭和 44 年 12 月 4 日、農地法第 5 条の転用許可）

■ 地上権等による権利、賃借権その他使用及び収益を目的とする権利に
関する許可に関する事項：無

■ 買受適格証明書の要否：否

[隣地の主な状況]

北東側：目的外土地の先は水路

北西側：国道を介して自動車販売店営業所、原野状の土地等

東～南東側：市道を介して雑種地、鉄道用地等（市道乗入れ近くに高圧ガス管
埋設に関する注意看板あり）

南西側：畑地、原野等（物件 1 南西端の先に高圧ガス管埋設に関する注意看板
あり）

供 給 処 理 施 設	上 水 道：あり 都 市 ガ ス：あり 公共下水道：引込可（建物には未接続）
特 記 事 項	土壌汚染に関する情報の確認を行ったが、土壌汚染対策法に基づく要措置区域又は形質変更時要届出区域の指定は受けていない。なお、土壌汚染調査は未実施のため、実際の土壌汚染の有無は不明である。

2 対象建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	主である建物（工場）
建築時期及び 経済的残存耐用年数	建築年月日：昭和44年11月20日 新築（登記記録） 昭和54年5月15日 増築（登記記録） 経過年数：約56年（新築時を基準） 経済的残存耐用年数：満了
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板 外 壁：角波鋼板、小波鋼板等 内 壁：鉄骨柱現し、小波鉄板、ポリカーボネート、合板（ベニア板）等 天 井：木毛板、合板、鉄骨梁現し等 床 ：コンクリート等 設 備：電気、照明（蛍光灯等）、給排水、フロートガラス、シャッター、ホイストクレーン、燃料供給用タンク等 その他：塗装ブース及びその関連設備（熱風発生機、コンプレッサー、エアードライヤー、集塵機等付設）、中央部基礎下に井戸ポンプ設備あり
床面積（現況）	第3項 目的物件欄記載のとおり。
現 況 用 途 等	階 層：平家建 現況用途：工場 間 取 り：工場（附属資料「間取図（物件4：主である建物）」を参照）
品 等	劣る。
保守管理の状態	外装及び躯体構造材、シャッター部位等において発錆による腐食が顕著であり、特にシャッター部位の損傷が激しい。また、壁材等の退色や汚損も目立つ。各種設備についても経年劣化が随所に認められ、型式不詳又は旧式の設備が多く、機能的陳腐化が進行している。以上を総合的に勘案すると、建物全体として劣化の進行は顕著であり、保守管理の状態は極めて劣る。 劣化状況を鑑みると、現況のまま継続使用することは困難な状態にあると考えられ、将来的には解体撤去等を含めた対応を検討する必要がある。 なお、塗装ブース及びその関連設備は用途の汎用性が低く、また、機能的な劣化も進行し、経済価値は極めて乏しいと判断される。当該設備は工場内において相当な部分を占有しており、かつ個別に撤去することも容易ではない設備である。

建物の利用状況	当該建物は、現在不稼働状態となっている。内部には、売却が困難と見込まれる工場関連の動産が残置されている。 関係人の陳述によると、有機溶剤及びオイル類は専門業者にて処理済みであるが、現地調査では若干の油臭が認められた。また、飛散性アスベストの使用は確認されなかった。 債務者（有限会社小林自動車）が当該建物を占有しており、その占有権原等は以下のとおりである。 占有権原：使用借権 占有開始時期：平成 10 年 7 月 6 日頃（債務者の会社設立時） 最初の契約等：契約日…不明 期間…定めなし 契約当事者：貸主…物件 4 建物の所有者 借主…債務者
特記事項	なし。

区 分	附属建物符号 1 (居宅)
建築時期及び 経済的残存耐用年数	建築年月日：昭和 44 年頃 新築（公課証明書記載） 昭和 54 年 5 月 15 日 増築（登記記録） 平成 10 年 2 月 5 日一部取毀、同年 4 月 15 日構造変更・増築 （登記記録） 経過年数：約 56 年（新築時を基準） 経済的残存耐用年数：満了
仕 様	構 造：鉄骨造、木造 屋 根：ステンレス鋼板 外 壁：角波鋼板、窯業系サイディング 内 壁：クロス、タイル、プリント合板、繊維壁等 天 井：敷目張板、竿縁天井、クロス等 床 ：フローリング、畳、合成樹脂材等 設 備：電気、照明、給排水、台所、ガス給湯器、洗面台、水洗便所、浴室 (UB)、換気扇、壁掛けエアコン、フロートガラス等 その他：北西側に洗濯小屋あり
床面積（現況）	第 3 項 目的物件欄記載のとおり。 延床面積（1 階登記面積、2 階概測面積の合計）：約 157.39 m²
現 況 用 途 等	階 層：2 階建 現況用途：居宅 間 取 り：6DK（附属資料「間取図（物件 4：附属建物符号 1）」を参照）
品 等	劣る。
保守管理の状態	著しい損傷や構造的な不具合が疑われる箇所は確認されなかったが、2 階中央の和室天井に雨漏りが認められる。内部は内装の床傷や汚れ等の劣化が見られ、設備の陳腐化も著しい。全体として老朽化が進み、現状を総合的に勘案すると、保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	建物共有者 A が家族と共に居住し占有している。建物内には生活用具等が存在する。
特 記 事 項	なし。

対象建物の概況及び利用状況（物件5）

区 分	主である建物（工場・事務所）
建築時期及び 経済的残存耐用年数	建築年月日：平成 10 年 7 月 7 日 新築（登記記録） 経過年数：約 27.5 年 経済的残存耐用年数：約 5 年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：ステンレス鋼板 外 壁：角波鋼板 内 壁：鉄骨柱現し、石膏ボード、ビニールクロス、板張り等 天 井：木毛板、鉄骨梁現し等 床 ：コンクリート、合成樹脂材、フローリング、畳、カーペット等 設 備：電気、照明(蛍光灯等)、給排水、換気設備、洗面台、水洗便所、流し 台、ガラス引違い戸、壁掛けエアコン等 その他：塗装乾燥機、圧縮空気配管等
床面積（現況）	第3項 目的物件欄記載のとおり。 延床面積（1・2階登記面積の合計）：210.75 m ²
現 況 用 途 等	階 層：2階建 現況用途：工場・事務所 間 取 り：工場・事務所（附属資料「間取図（物件5）」を参照）
品 等	劣る。
保守管理の状態	外装は、外壁塗膜の退色、一部に凹みや歪みがあり、また、軒下部分の劣化や剥離等の損傷が確認される。著しい損傷や構造的な不具合が疑われる箇所は確認されなかったものの、内装の汚れ、特に塗装作業を行っていた箇所で著しい汚損が認められる。設備は、便所や事務室等の仕様が古く、陳腐化の進行が認められる。建物全体として老朽化が進んでおり、現状を総合的に勘案すると、保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	当該建物は、現在不稼働状態となっている。内部には、事務机や椅子、棚、業務用梱包資材や段ボール類、ドラム缶や工具類等の動産が残置されている。また、飛散性アスベストの使用は確認されなかった。
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) 建付地等価格（物件1乃至3、目的外土地（物件4及び5建物の敷地等））

物件1乃至3並びに目的外土地の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地等価格を求めた。

番 号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地等価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	10,900	0.62	572.73	0.60	2,322,000
2	10,900	0.62	12	0.60	49,000
3	10,900	0.62	99	0.60	401,000
目的外土地 (借地)	10,900	0.62	425.99	0.60	1,727,000
目的外土地 (無籍地)	10,900	0.62	18	0.60	73,000

ア 標準画地価格

第6参考価格資料記載の地価調査基準地との規準、比準価格〔類似地域所在の取引事例価格〕等を比較考量の上、標準画地価格を査定した。

地価調査基準地 糸魚川（県）9－1 を規準とした価格

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 15,500 \text{ 円/㎡} & \times & 99.2 & / & 100 & \times & 100 & / & 101 & \times & 100 & / & 140 & = & 10,900 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正：地価調査基準地の標準価格の価格時点から評価日までの推定変動率

◇ 標準化補正：角地 ＋1

◇ 地 域 格 差：街路、交通接近、環境条件 ＋40

イ 個 別 格 差：形状、規模、二方路地、地勢の状態等を総合的に考慮し判定 －38%

ウ 地 積：物件1乃至3は登記面積、目的外土地のうち借地に係る土地は契約書記載面積、無籍地に係る土地は概測面積を採用

エ 建付減価補正率：建物は老朽化し、周辺環境との適合性を欠く。建物の現状に伴う減価と土地価格との関係を考慮のうえ、上記の減価補正率を判定。 －40%

(2) 建物価格（物件4及び5）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向等を考慮した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及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。なお、物件4建物内に設置されている塗装ブース及びその関連設備等は、経年劣化及び機能的陳腐化が著しく、他用途への転用性も乏しい。現状の利用実態及び維持管理状況等を踏まえると、工場供用物件としての経済価値はないものと判断される。

番 号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
4 (主)	130,000	262.42	0.001	34,000
4 (附属)	137,000	約 157.39	0.007	151,000
物件4の建物価格の合計				185,000
5	190,000	210.75	0.065	2,603,000

■ 物件4

[主である建物（工場）]

- ・経過年数56年、経済的残存耐用年数0年、観察減価率80%、残価率0.5%、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0.5%＋（1－0.005）×{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）}〕×（1－観察減価率0.80）＝ 0.001

[附属建物符号1（住宅）]

- ・経過年数56年、経済的残存耐用年数0年、観察減価率35%、残価率1%、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1%＋（1－0.01）×{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）}〕×（1－観察減価率0.35）＝ 0.007

■ 物件5 [工場]

- ・経過年数27.5年、経済的残存耐用年数5年、観察減価率60%、残価率1%、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1%＋（1－0.01）×{経済的残存耐用年数5年／（経過年数27.5年＋経済的残存耐用年数5年）}〕×（1－観察減価率0.60）＝ 0.0065

(2) 建物価格（物件4及び5）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向等を考慮した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及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。なお、物件4建物内に設置されている塗装ブース及びその関連設備等は、経年劣化及び機能的陳腐化が著しく、他用途への転用性も乏しい。現状の利用実態及び維持管理状況等を踏まえると、工場供用物件としての経済価値はないものと判断される。

番 号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
4 (主)	130,000	262.42	0.001	34,000
4 (附属)	137,000	約 157.39	0.007	151,000
物件4の建物価格の合計				185,000
5	190,000	210.75	0.065	2,603,000

■ 物件4

[主である建物（工場）]

- ・経過年数56年、経済的残存耐用年数0年、観察減価率80%、残価率0.5%、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0.5%＋（1－0.005）×{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）}〕×（1－観察減価率0.80）＝ 0.001

[附属建物符号1（居宅）]

- ・経過年数56年、経済的残存耐用年数0年、観察減価率35%、残価率1%、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1%＋（1－0.01）×{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）}〕×（1－観察減価率0.35）＝ 0.007

■ 物件5 [工場]

- ・経過年数27.5年、経済的残存耐用年数5年、観察減価率60%、残価率1%、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1%＋（1－0.01）×{経済的残存耐用年数5年／（経過年数27.5年＋経済的残存耐用年数5年）}〕×（1－観察減価率0.60）＝ 0.065

(2) 内訳価格及び一括価格

番 号	基礎となる 価格 (円) ア	敷地利用権等 価格の控除及び 加算 (円) イ	占 有 減 価 修 正 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	2,322,000	-813,000	1.00	0.50	0.70	530,000
2	49,000	-17,000	1.00	0.50	0.70	10,000
3	401,000	-140,000	1.00	0.50	0.70	90,000
4	185,000	970,000	1.00	0.50	0.70	410,000
5	2,603,000	* 317,000	1.00	0.50	0.70	1,020,000
一 括 価 格 (合 計)						2,060,000

イ 敷地利用権等価格の控除及び加算：物件5に係る加算価格は、名義書換料相当率を10%と判定して以下と求めた。

$$352,000 \text{ 円} \times (1 - 0.10) \div 317,000 \text{ 円} *$$

ウ 占有減価修正率：必要なし。

エ 市場性修正率：本物件は転借権付着の物件であり、また、撤去困難な工場供用物件の存置及び解体撤去等に伴う多額のコスト負担等のリスクを内在しており、同種物件と比較して市場競争力が劣る。市場流動性の程度及び不動産としての資産性等も踏まえて総合的に勘案して判定した。 -50%

オ 競売市場修正率：評価条件記載の不動産競売市場の特殊性を考慮して判定した。 -30%

第6 参考価格資料

地価調査基準地 [糸魚川（県）9 - 1]

所 在：糸魚川市南寺島2丁目112番

住 居 表 示：南寺島2-9-21

価 格：15,500 円/㎡

位 置：えちごトキめき鉄道日本海ひすいライン「糸魚川」駅の南西方・道路距離約
2.7kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：1,429 ㎡

供給処理施設：上水道、都市ガスあり

接 面 街 路：南西側幅員約10mアスファルト舗装の市道、北西側側道

用 途 指 定 等：非線引き都市計画区域、工業地域（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：工場、事業所が点在する区画整理された業務地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図

以上。

位置図





物件1
567-1

目的外土地：547番、548番、561番1、562番1、
2134番1、無籍地（547番先、2134番1先の2区画）



請求部	所在	糸魚川市大字中宿字川原				地番	567番1			
出力縮尺	1/600	精度区	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29年4月			備付年月日(原図)				補記事項		

(A 3判をA 4判に縮小)

「新潟地方法務局糸魚川支局備付」

イ 1129-2 ハ 1131-4 ホ 1132-6
 1131-3 1132-2 1144-7



大字堀屋敷
 地番区域見出

請求部	所在	糸魚川市大字堀屋敷字向川原				地番	1136番2		
出力尺	1/600	精度分	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24年3月			備付年月日(原図)	補記事項				

(A 3 判を A 4 判に縮小)

「新潟地方法務局糸魚川支局備付」

地積測量図写し (物件1)

061240

567-1

番地

567-1

土地の所在

地積測量圖

昭和44年10月1日

作者

申請人



求積

567-1

$$(4) \quad 39.70 \times 10.80 = 428.76 \text{ m}^2$$

(b) $39.70 \times 16.30 = 647.11$

$$(11) \quad 29.00 \times 2.40 = 69.60$$
$$1145.47 \times 0.5 = 572.735 \text{ m}^2$$

(日 調 連 9)

尺蠖

$$\frac{1}{300}$$

(日本土地家屋調査士会連合会紙)

昭和・一九四四年十二月二十日登記

(A 3 判を A 4 判に縮小)

「新潟地方法務局糸魚川支局備付」

請求番号: 5-5

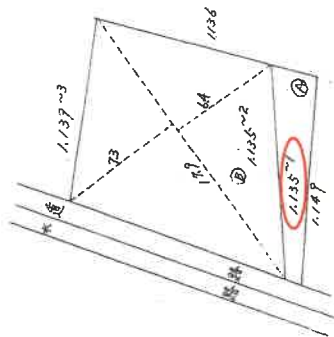
登記年月日：昭和43年6月21日

1135 021913

地番	1135-27-1
土地の所在	新潟市大字提屋敷字向川原

地積測量図

昭和43年5月6日	製作年 月 日
製作者	
申請人	



④ 1135-2 求積
 $129 \times (23 + 64) = 245.23$
 $\div 2 = 122.615$
 $\therefore 122 \text{ m}^2$

⑤ 1135-1 求積
 135.53 m^2
 $135.53 \text{ m}^2 - 122.615 \text{ m}^2 = 12.915 \text{ m}^2$
 $\therefore 12 \text{ m}^2$

縮尺 1/300

昭和・平成43年6月21日登記

(A3判をA4判に縮小)

「新潟地方法務局糸魚川支局備付」

登記年月日：昭和43年6月21日

公用

① 1136 021914

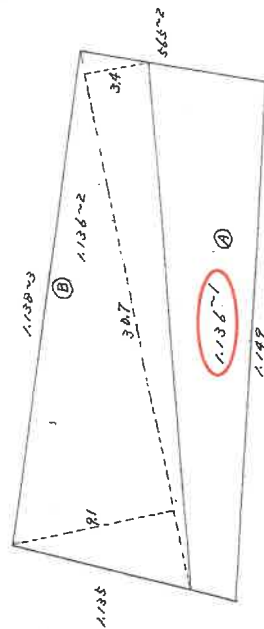
地積測量図

地番	1136-2, -1
土地の所在	糸魚川市大字碓屋敷字向川原

昭和四拾参年五月六日
製作年月日

製作者

申請人



③ 1136-2 求積
 $30.7 \times (81 + 34) \div 2 = 323.75$
191.875
191 m²

④ 1136-1 求積
 $88.47 = 290.90 \text{ m}^2$
 $290.90 \text{ m}^2 - 191.875 \text{ m}^2 = 98.025 \text{ m}^2$
98 m²

縮尺 1/300

昭和 平成43年6月21日登記

(A3判をA4判に縮小)

「新潟地方法務局糸魚川支局備付」

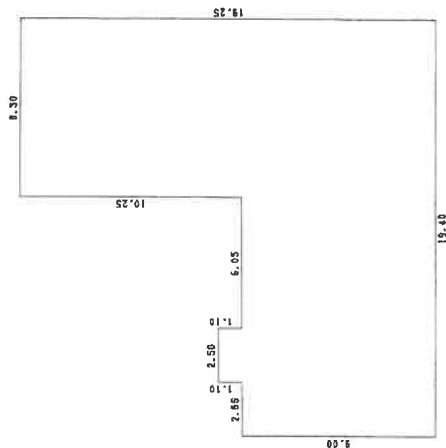
請求番号：5-3

圖 面 平 階 各

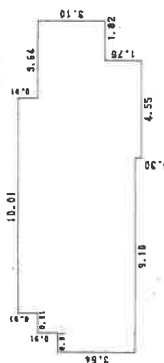
面
区
物
建

家屋番号 567-1-1

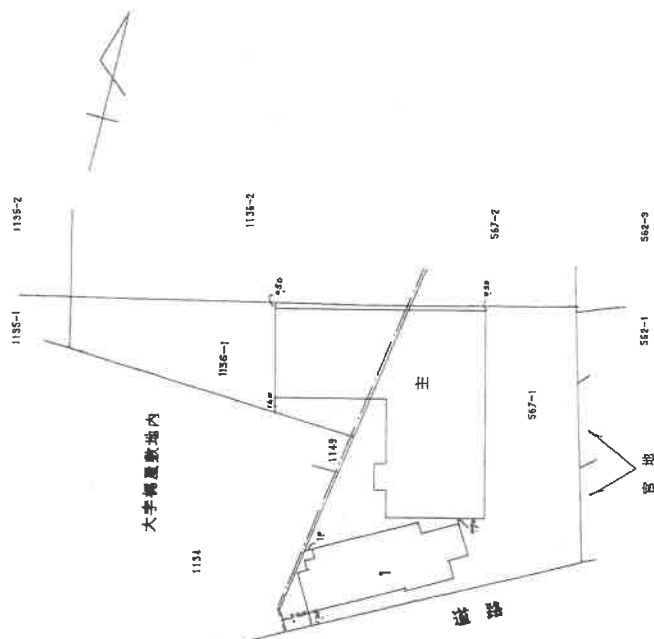
建築物の所在	糸魚川市 大字中宿字川原 567-1 糸魚川市 大字梶屋敷字向川原 1136-1
--------	---

[illegible]

一階	4.55	X	0.30	1.3650
	3.65	X	1.45	19.7925
	5.47	X	2.19	33.8793
	4.56	X	0.91	13.2496
	0.01	X	0.91	9.1091
			計	77.3955
			床面積	77.39 m ²



二階	3.65 X	4.55	=	62.1075
	1.83 X	0.91	=	10.7653
		計		72.8728
		床面積		72.87 m ²



作者

(平成 9 年 8 月 2 日作製)

縮尺 1/250

人
讀
申

新潟県土地家屋調査士会

縮尺

00

(A 3判をA 4判に縮小)

「新潟地方法務局糸魚川支局備付」

登記年月日：平成10年8月6日

公用

240178

各 階 平 面 図

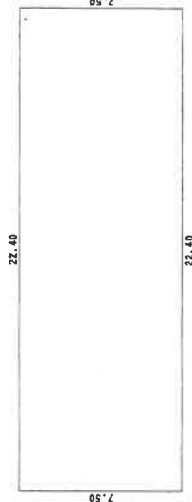
547

建 物 図 面

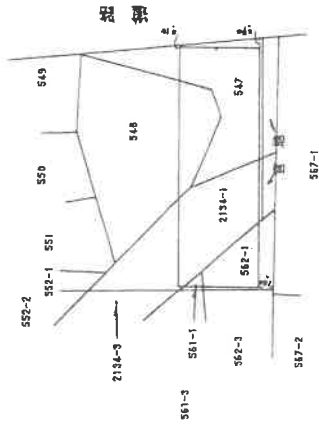
米魚川市大字中宿字川原 547、548、561-1、562-1、562-2

建物図面

一階
22.40 X 7.50
= 168.0000
168.0000
168.00 m²



二階
5.50 X 3.75
= 20.6250
22.1250
42.7500
42.75 m²



作 製 者

(平成10年 8 月 2 日作製)

縮 尺 1/250

申 請 人

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成10年8月6日登記

縮 尺 1/500

(A3判をA4判に縮小)

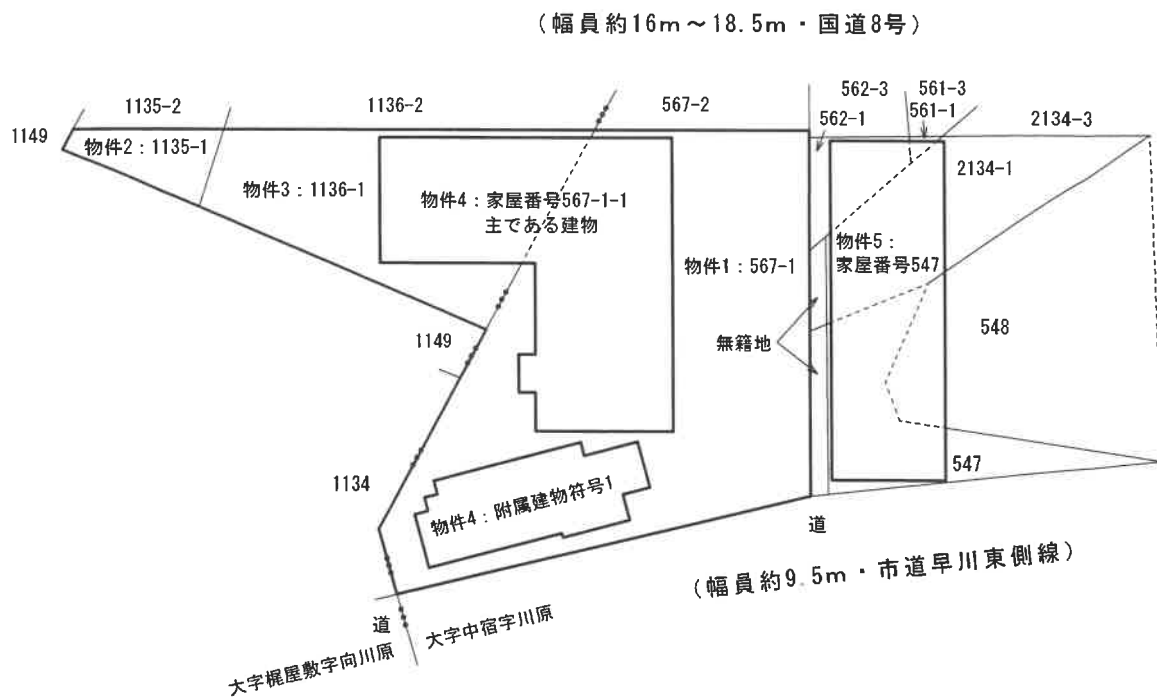
「新潟地方法務局米魚川支局備付」

請求番号：5-7

土地建物位置関係図(概略)

(物件1乃至5、目的外土地)

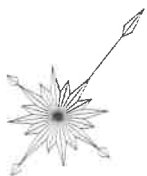
縮尺 = 1/500



目的外土地: 547、548、561-1、562-1、2134-1、
無籍地2区画 (547番先、2134番1先)

※現地調査、法務局備付の図面資料等を参考に作成した概略図面

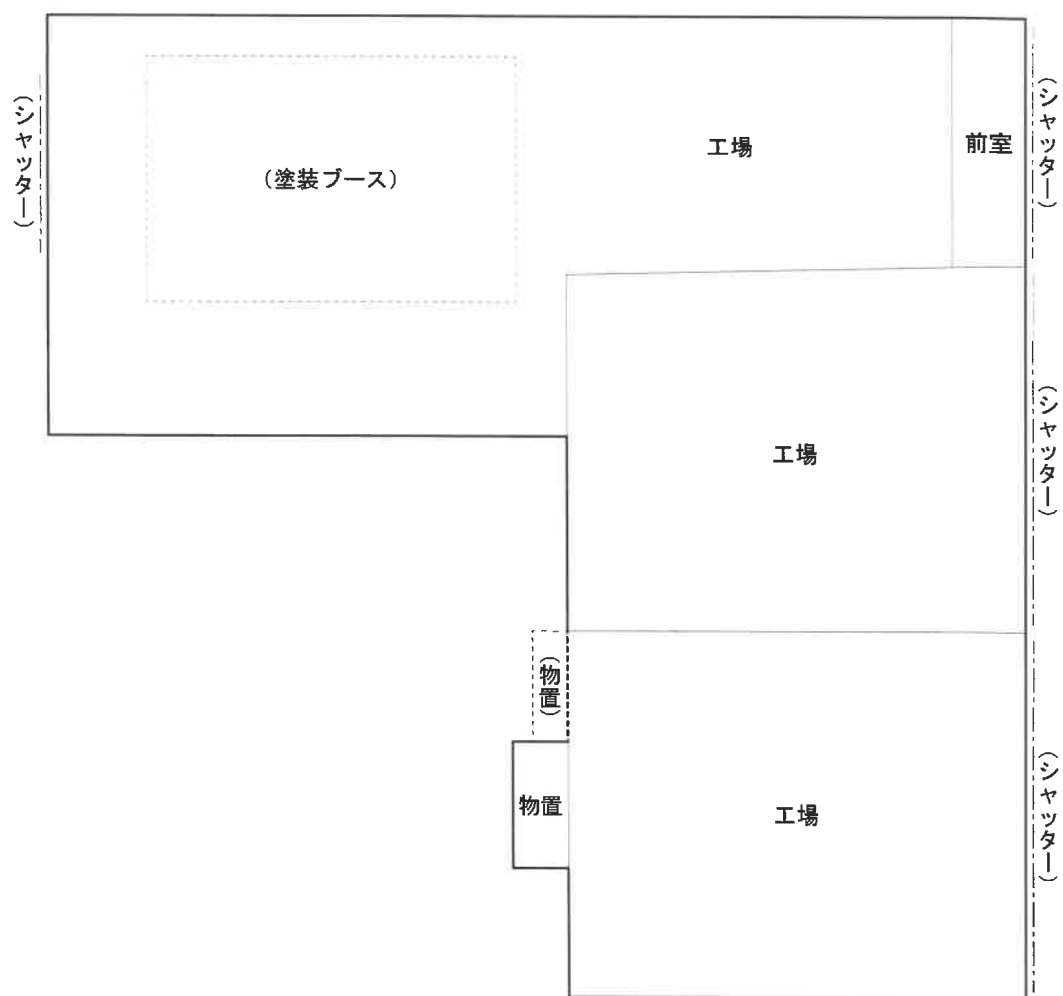
[評価人作成]



令和7年（ケ）第15号

間取図（物件4：主である建物）

縮尺＝1/150

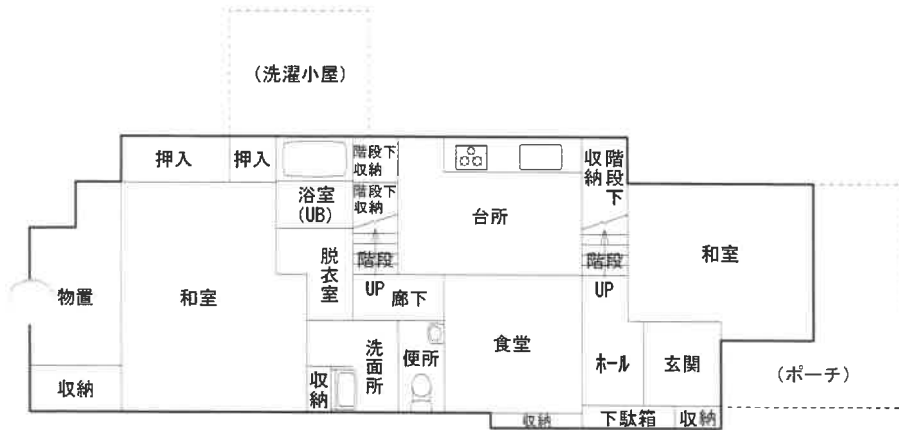
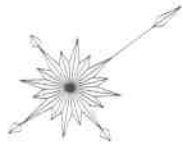


[評価人作成]

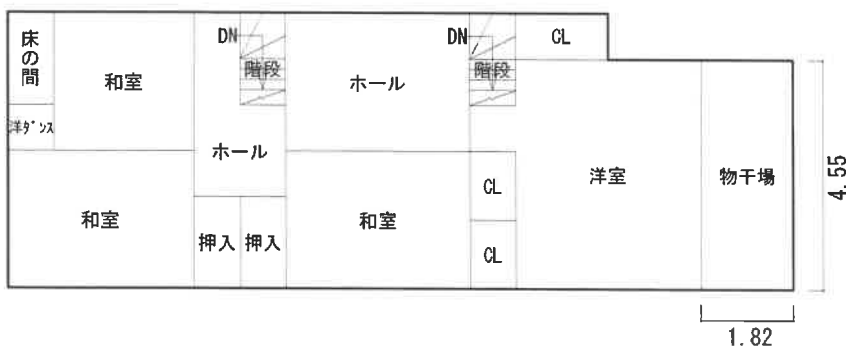
間取図（物件4：附属建物符号1）

縮尺＝1/150

寸法：m



[1階]



[2階：概測約80㎡]

既登記部分：72.87㎡

加算部分：1.82×4.55＝約8㎡

合計：約80㎡



令和7年（ㄱ）第15号

間取図（物件5）

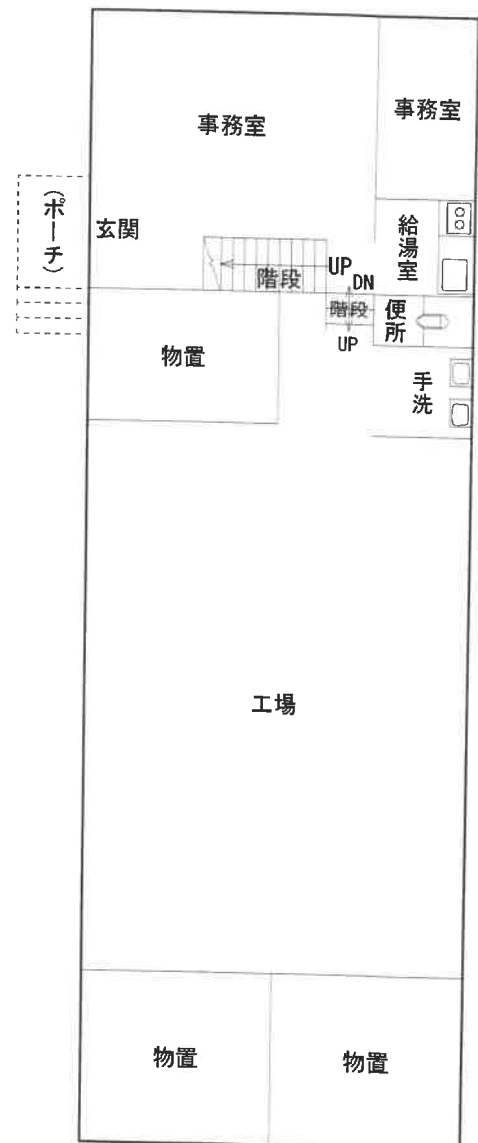
縮尺＝1/150

点線：1階形状

[2階]



[1階]



[評価人作成]