

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 12 日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 小 川 智 巳

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 7 年 6 月 9 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 16 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 23 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 7 年 7 月 7 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 7 年 6 月 25 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 27 日 午後 4 時 00 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規 則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを 令和 7 年 5 月 12 日から当庁物件明細書等閲覧場に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 2 | 所 在 | 新潟市西区東山字宮ノ前 |
| | 地 番 | 1 1 5 5 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 5 . 0 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新潟市西区東山字宮ノ前 |
| | 地 番 | 1 1 5 7 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 2 . 5 6 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 新潟市西区東山字宮ノ前 |
| | 地 番 | 1 1 5 8 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 8 . 7 6 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 新潟市西区東山字宮ノ前 |
| | 地 番 | 1 1 5 9 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 2 . 2 3 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 新潟市西区東山字宮ノ前 |
| | 地 番 | 1 1 5 4 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 8 . 4 2 平方メートル |



物 件 目 録

- | | | |
|-----|-------|---|
| 8 | 所 在 | 新潟市西区東山字宮ノ前 |
| | 地 番 | 1 1 5 6 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 6 9. 4 2平方メートル |
| 1 1 | 所 在 | 新潟市西区東山字宮ノ前1 1 5 6番地、1 1 5 4番地、
1 1 5 5番地、1 1 5 7番地、1 1 5 8番地、1 1 5
9番地 |
| | 家屋 番号 | 1 1 5 6 番の1 |
| | 種 類 | 工場・事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 3 8 0. 7 9平方メートル
2階 3 7 2. 9 6平方メートル |
| 1 2 | 所 在 | 新潟市西区東山字宮ノ前1 1 5 6番地、1 1 5 4番地、
1 1 5 5番地、1 1 5 7番地、1 1 5 8番地、1 1 5
9番地 |
| | 家屋 番号 | 1 1 5 6 番の2 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 7 4 2. 5 0平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 2月 3日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 近 藤 勝

1 不動産の表示

【物件番号2～6, 8, 11, 12】

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2～6, 8, 11, 12】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号11】

本件所有者が占有している。

【物件番号12】

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2～6, 8】

隣地（北西側及び南東側の「道」部分（法定外公共物（赤道））並びに北東側市道）との境界が不明確である。

《 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。



11

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 2 | 所 | 在 | 新潟市西区東山字宮ノ前 |
| | 地 | 番 | 1 1 5 5 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 9 5 . 0 4 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 新潟市西区東山字宮ノ前 |
| | 地 | 番 | 1 1 5 7 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 9 2 . 5 6 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 新潟市西区東山字宮ノ前 |
| | 地 | 番 | 1 1 5 8 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 4 8 . 7 6 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 新潟市西区東山字宮ノ前 |
| | 地 | 番 | 1 1 5 9 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 3 2 . 2 3 平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 新潟市西区東山字宮ノ前 |
| | 地 | 番 | 1 1 5 4 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 8 8 . 4 2 平方メートル |



物 件 目 録

- | | | |
|----|-------|--|
| 8 | 所 在 | 新潟市西区東山字宮ノ前 |
| | 地 番 | 1156番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 869.42平方メートル |
| 11 | 所 在 | 新潟市西区東山字宮ノ前1156番地、1154番地、
1155番地、1157番地、1158番地、115
9番地 |
| | 家屋 番号 | 1156番の1 |
| | 種 類 | 工場・事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 380.79平方メートル
2階 372.96平方メートル |
| 12 | 所 在 | 新潟市西区東山字宮ノ前1156番地、1154番地、
1155番地、1157番地、1158番地、115
9番地 |
| | 家屋 番号 | 1156番の2 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 742.50平方メートル |





令和6年(ケ)第71号
令和6年9月24日受理
令和6年11月 5 日提出

現況調査報告書

(物件2～6、8、11、12)

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 | 新潟市西区東山字宮ノ前 |
| | 地 | 番 | 1155番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 195.04平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 新潟市西区東山字宮ノ前 |
| | 地 | 番 | 1157番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 92.56平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 新潟市西区東山字宮ノ前 |
| | 地 | 番 | 1158番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 148.76平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 新潟市西区東山字宮ノ前 |
| | 地 | 番 | 1159番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 132.23平方メートル |



物 件 目 録

6	所 在	新潟市西区東山字宮ノ前
	地 番	1154 番
	地 目	宅地
	地 積	188.42 平方メートル
8	所 在	新潟市西区東山字宮ノ前
	地 番	1156 番
	地 目	宅地
	地 積	869.42 平方メートル
11	所 在	新潟市西区東山字宮ノ前1156番地、1154番地、 1155番地、1157番地、1158番地、115 9番地
	家屋 番号	1156 番の1
	種 類	工場・事務所
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	床 面 積	1階 380.79 平方メートル 2階 372.96 平方メートル



物 件 目 録

12 所 在 新潟市西区東山字宮ノ前1156番地、1154番地、
1155番地、1157番地、1158番地、115
9番地

家屋 番号 1156番の2

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 742.50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、8		
現況地目	☒ 宅地(物件2～6、8) ☐ 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(物件2～6) ☒ その他の者(物件8) 上記の者(株式会社やま義)が本土地上に物件11、12の建物を所有し、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	本土地と「道」との境界について、判然としない箇所がある。		
建物	物件11		
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異なる(☐ 主である建物 ☐ 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(空き家、動産残置)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			
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		
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)	
土地	物件2～6、8	
現況地目	☒ 宅地(物件2～6、8) ☐ 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(物件2～6) ☒ その他の者(物件8) 上記の者(株式会社やま義)が本土地上に物件11、12の建物を所有し、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	本土地と「道」との境界について、判然としない箇所がある。	
建物	物件12	
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異なる(☐ 主である建物 ☐ 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(空き家)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		
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 ☐ ある	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件8.関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者 (株式会社やま義) ☐	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A (占有者の元代表者、所有者の子))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		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 ☐ 令和 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	令和 年 月 日から ☐ 令和 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 (毎 限り 分支払) ☐ 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (物件2～6、11、 12の土地建物所有者 株式会社やま義の元代 表者、物件8の土地所 有者の子)	Bは父である。Cは祖父である。私は昭和49年生まれである。
	物件11、12の建物(以下「新工場等」という。)が物件2～6、8の土地からはみ出しているという認識はない。 新工場等のためのキュービクルは1151番の土地内にある。 株式会社やま義、C、Bの間で、地代や家賃を支払っていたということはない。 新工場等が建つ前について、海側(北西側)には、土間で骨組みにトタン屋根をつけた小屋のようなものがあり、そこで野菜を切ったり車を止めたりしていた。雨は凌げるが、一方が開いていて風が吹き込むようなものであった。南西側には、野菜を洗浄する機械があったように思う。当時は中学生くらいであった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

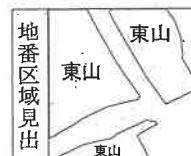
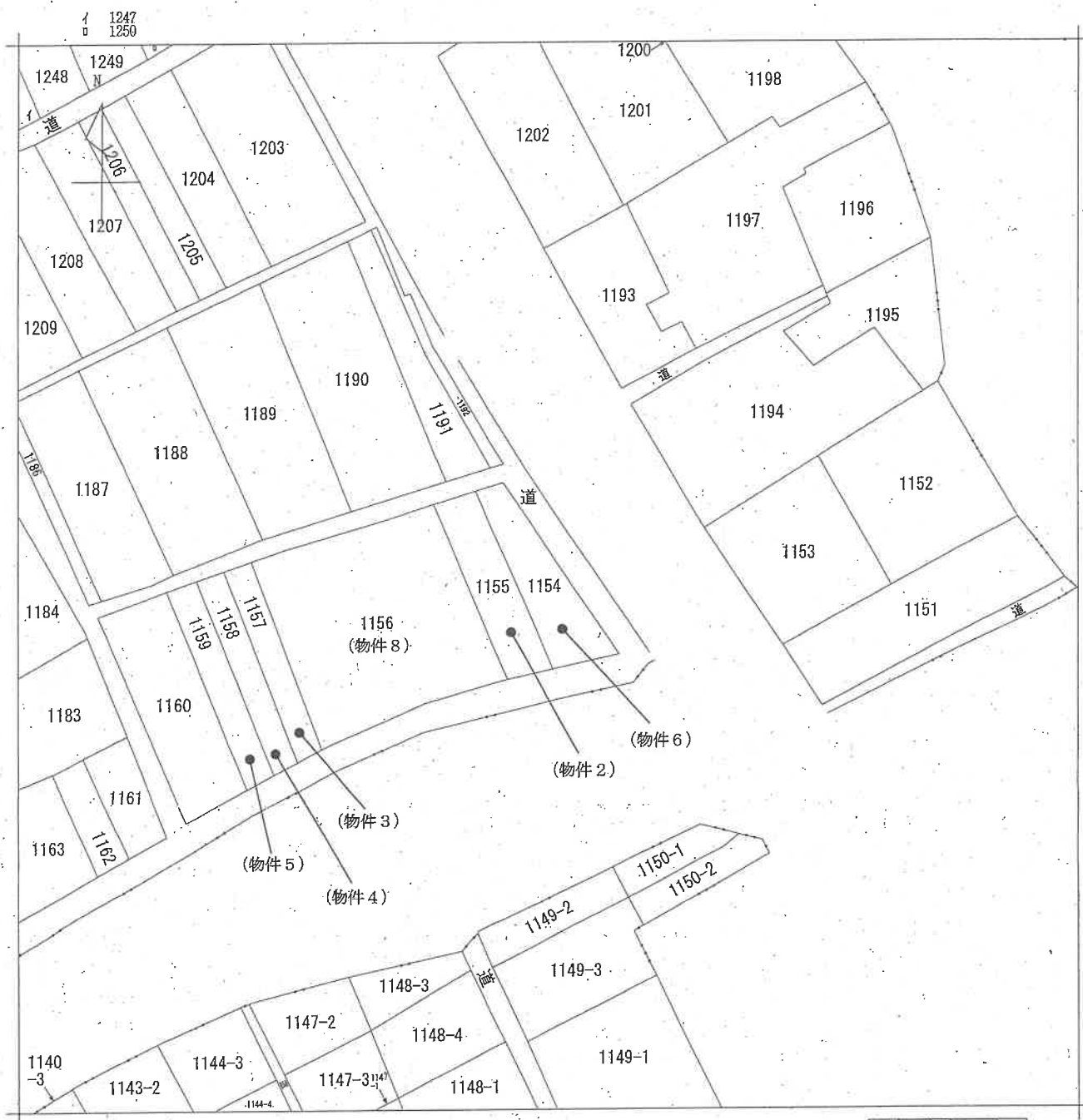
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年9月25日 (水) : - :	当庁	新潟市役所資産税課に資料請求書を送付
6年9月25日 (水) 13:10-13:10	新潟地方法務局	登記事項要約書、公図、地積測量図、建物図面・各階平面図の請求
6年9月26日 (木) 10:00-10:00	新潟地方法務局	登記事項要約書、公図、地積測量図、建物図面・各階平面図の受領
6年9月26日 (木) 11:55-12:36	受命物件所在地	概観調査、写真撮影
6年9月27日 (金) : - :	当庁	物件1の土地につき、新潟市農業委員会西区事務所に照会書を送付
6年9月30日 (月) 11:16-11:21	新潟地方法務局	登記事項要約書、履歴事項全部証明書の請求及び受領
6年9月30日 (月) 12:34-13:59	受命物件所在地	立入調査(物件11の建物の2階部分を除く)、写真撮影
6年10月1日 (火) 12:40-12:48	当庁	Aから占有関係等を電話聴取
6年10月10日 (木) 9:02-10:28	受命物件所在地	物件11の建物の2階部分につき立入調査、写真撮影
6年10月15日 (火) : - :	当庁	破産者株式会社やま義の破産管財人に借用した鍵を送付
6年10月16日 (水) 7:55-8:07	受命物件所在地	物件1、7の土地につき、立入調査、写真撮影
6年10月16日 (水) 12:32-12:43	当庁	Aから電話聴取
6年10月17日 (木) 14:05-14:10	新潟地方法務局	地積測量図の請求及び受領
6年10月23日 (水) 12:31-12:41	当庁	Aから電話聴取
6年10月24日 (木) 11:34-11:38	新潟地方法務局	登記事項証明書、閉鎖登記簿謄本の請求及び受領
(特記事項)		

■ 令和6年10月10日

物件11の建物の2階部分につき、破産者株式会社やま義の破産管財人から借用した鍵を使用して解錠して建物内に立ち入った。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



請求部	所在	新潟市西区東山字宮ノ前				地番	1154番			
出力尺	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24年11月			備付年月日 (原図)		補記事項				

新潟地方法務局備付図面写し
(執行官加筆)
A3版をA4版に縮小

請求番号：27-7
(1/1)

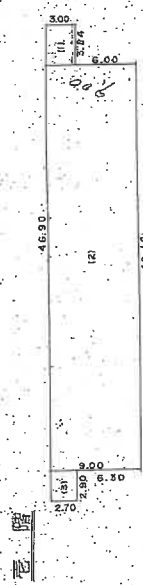
公用

登記年月日：平成19年9月25日

156723

各階平面図

寸法の単位：m

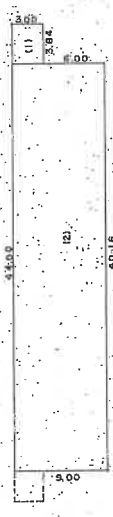


求積計算表

1F	(1)	3.00 × 3.84	=	11.5200
	(2)	9.00 × 40.16	=	361.4400
	(3)	2.70 × 2.90	=	7.8300
				<u>380.7906</u>

巻階床面積 380.79㎡

2F



求積計算表

2F	(1)	3.00 × 3.84	=	11.5200
	(2)	9.00 × 40.16	=	361.4400
				<u>372.9600</u>

2F床面積 372.96㎡

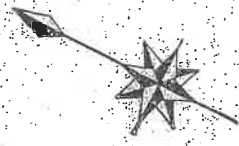
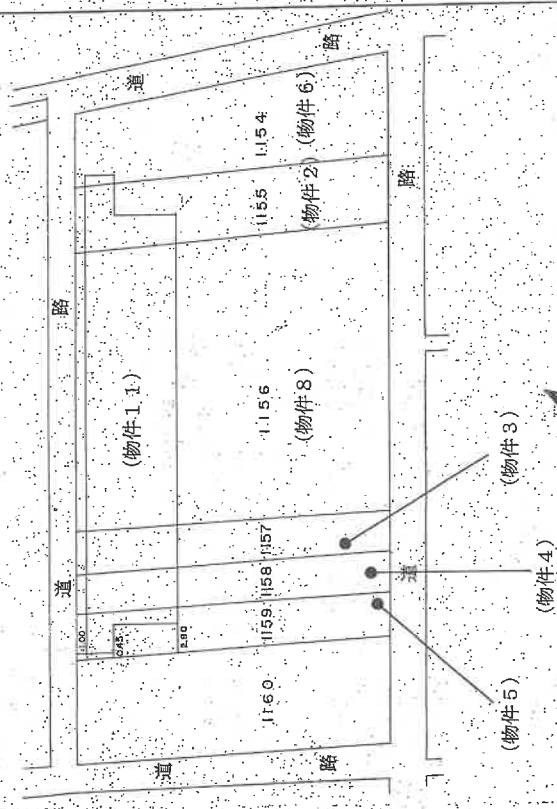
建物図面

1155番の1

新潟市東山字宮ノ前 1155番地・1156番地・1155番地・1156番地・1158番地・1159番地・1159番地

寸法の単位：m

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市西区]に変更



作製者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会
新潟地方技術局備付図面写し

昭和 元年 9月25日登記

156724

各階平面圖

家屋番号 1156番の2

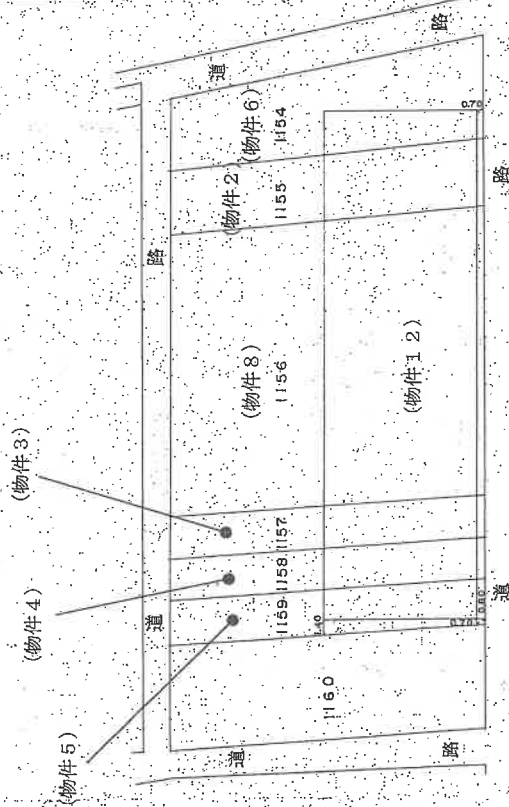
面
圖
物
建

寸法の単位: m

新瀉市東山字宮ノ前・1.1.5.6番地・1.1.5.4番地・1.1.5.5番地・
1.1.5.7番地・1.1.5.8番地・1.1.5.9番地・

寸法の単位: mm

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市西区」に変更



求積計算表

$$15.00 \times 49.50 = 742.5000 \text{ m}$$

工場床面積 742.50㎡



作者

1.500

人音 母

縮尺 1/500

新潟地方法務局備付図面写し

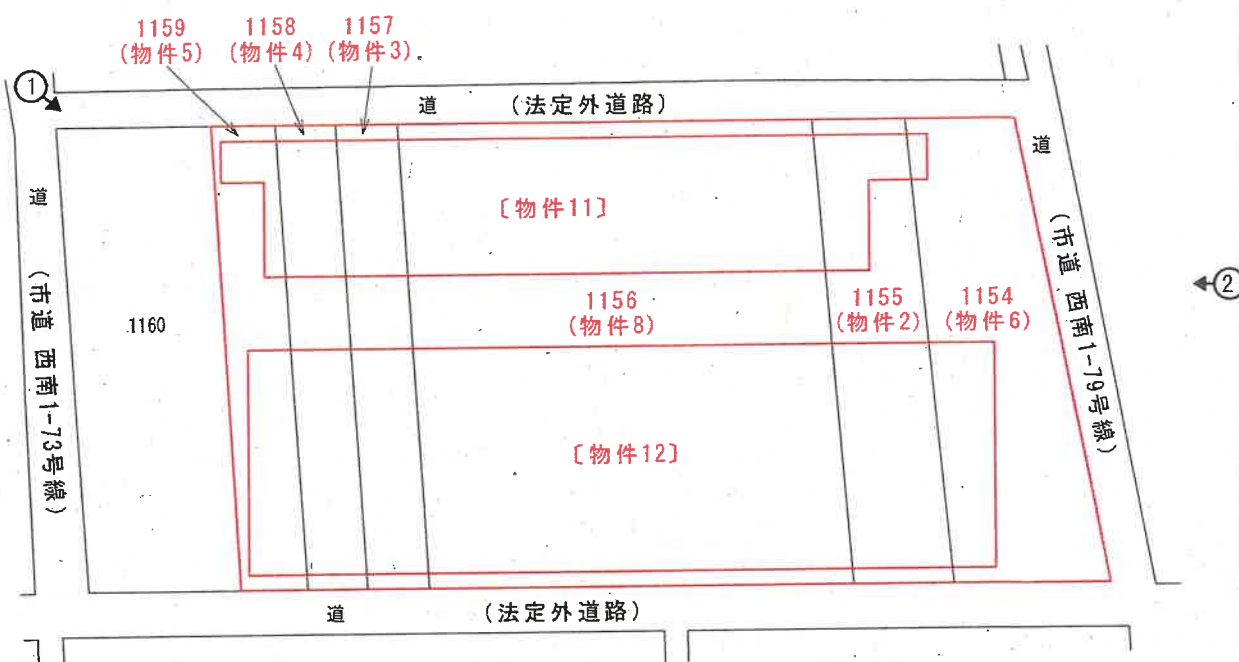
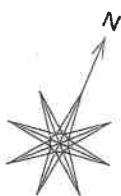
(執行官加筆)

A3版をA4版に縮小

昭和 平成 元年 9 月 25 日登記

土地建物位置関係図(概略)

縮 尺 1/500



○➡ 印は写真撮影位置、方向

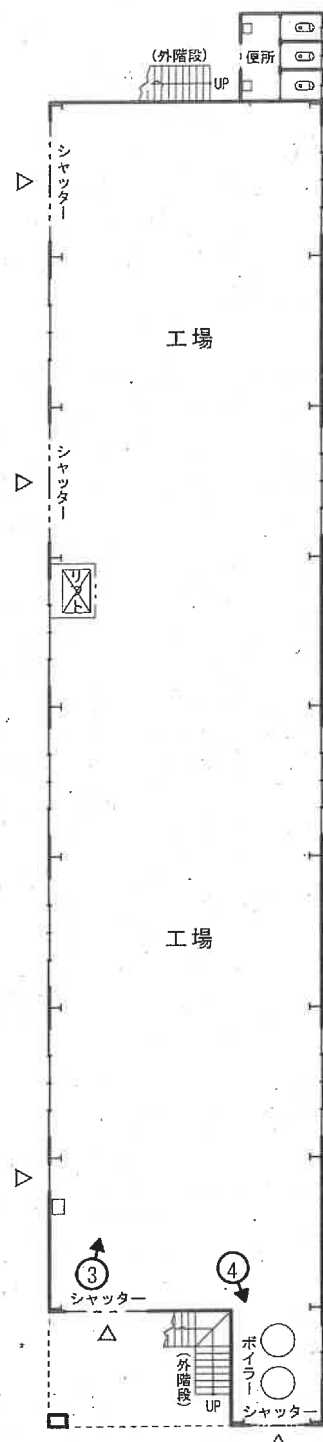
執行官加筆

「評価人作成」

所 在 新潟市西区東山字宮ノ前 1156番地, 1154番地, 1155番地, 1157番地, 1158番地, 1159番地
 種 類 工場・事務所 延 面 積 753.75 m²
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階登記面積 380.79 m²
 縮 尺 1/250 2 階登記面積 372.96 m²

[物件 1 1]

1 階 間 取 図



2 階 間 取 図



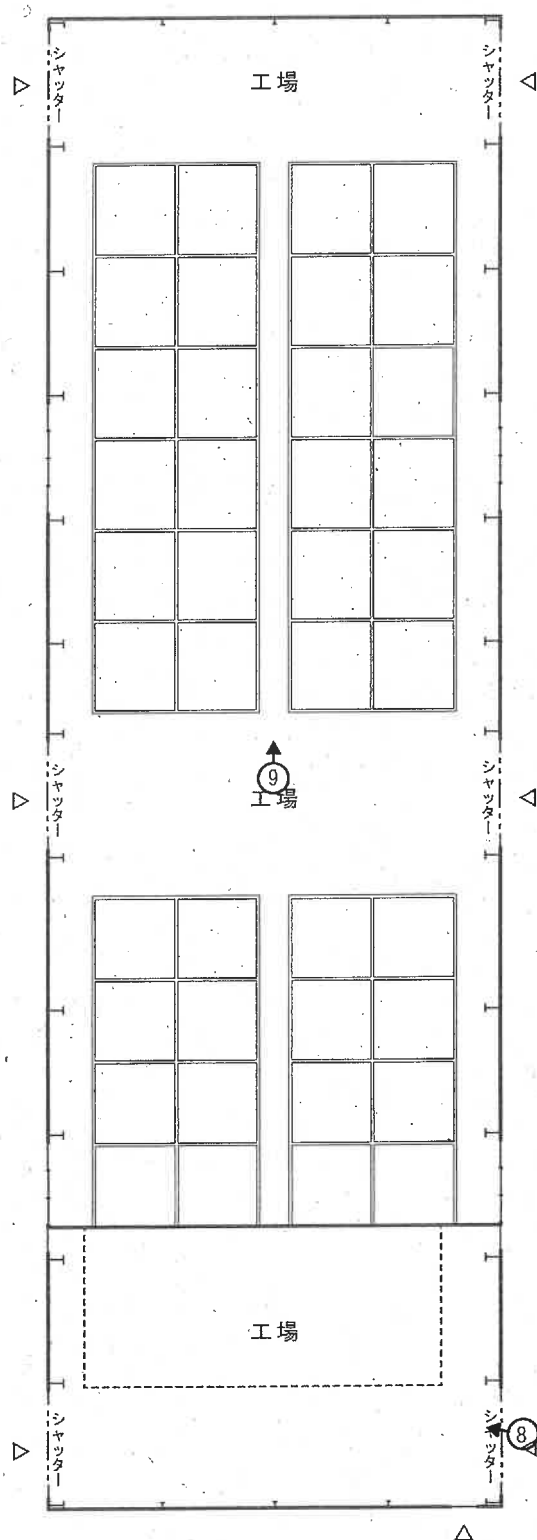
○➤ 印は写真撮影位置、方向

執行官加筆
 「評価人作成」

所 在 新潟市西区東山字宮ノ前 1156番地, 1154番地, 1155番地, 1157番地, 1158番地, 1159番地
種 類 工場
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
登記床面積 742.50 m²
縮 尺 1/250

〔物件12〕

間 取 図



○➡ 印は写真撮影位置、方向

執行官加筆

「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

令和 6 年 (ケ) 第 71 号
令和 6 年 10 月 10 日 現地調査
令和 7 年 4 月 2 日 補充日

新潟地方裁判所 御中

補 充 評 価 書

(物件2～6、8、11、12)

評価人 不動産鑑定士

立 川 健 三

補充内容

本評価書提出後に、法定外公共物の使用許可に関する事項が判明したため、6ページ「特記事項」及び14ページ「エ 市場性修正率」に追記を行った（追記箇所は下線部分）。

本事項が判明したことによる評価額への特段の影響はない。また、補充に際しての現地調査は行っておらず、評価時点から補充日までの価格変動については考慮していない。

土地の利用状況及び隣地の状況等	物件2～6、8の土地は一体となって、物件11、12の建物の敷地として利用されている。（附属資料「土地建物位置関係図（概略）」参照。） 物件8の土地の利用に際して、特段の契約や金銭の授受等はなく、物件11、12の建物の占有権原は使用借権である。 南西側隣接地は畑となっており、その境界に特段の問題はない。その他の隣接地は、公図上、赤道となっているが、公図の信頼性が低く、また、赤道と本土地が一部で一体化しているため、道路境界については判然としない箇所がある。
供給処理施設	上水道 あり（引込み済） 都市ガス なし 下水道 特記事項参照
特記事項	・下水道について 新潟市下水道管理センターによると、 「本土地の最寄りまで下水道の本管が整備されていますが、処理開始区域に含まれていないことから、下水道負担金の賦課はまだ行われておらず、各土地への汚水桝の設置も行われていません。但し、個別に工事を行い、下水道に接続して排水することは可能です。」とのことである。 ・都市計画法上の開発許可及び建築許可について 本土地は、市街化調整区域に属しているため、宅地造成・建物建築に際して都市計画法上の開発許可を受けており、その概要は以下のとおりである。 ・開発許可番号：新潟県指令建第1028号 ・許可年月日：昭和63年7月14日 ・開発区域：1154番外5筆、1,646.92㎡ ・予定建築物：漬物加工場 また、本土地において建築行為（建替え、増改築、用途変更等）を行う場合には、原則として都市計画法上の建築許可が必要となる。許可要件等の詳細については、許可権者である新潟市（窓口：新潟市西区建設課まちづくり係）において、買受人自らが確認されたい。 ・法定外公共物の使用許可について <u>新潟市西区建設課管理係によると、「本土地から南東側遠方の水路まで、排水用の暗渠が法定外公共物の地下に敷設されています。これに伴う使用許可が行われており、使用料は年額24,628円です。」とのことである。</u>

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ,1②エ) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)イ	占有 減価率 ウ	市場性 修正率 エ	競売市 場修正 率 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
2	710,000	0	—	0.80	0.60	340,000
3	340,000	-120,000	—	0.80	0.60	110,000
4	540,000	-190,000	—	0.80	0.60	170,000
5	480,000	-170,000	—	0.80	0.60	150,000
6	690,000	0	—	0.80	0.60	330,000
8	3,170,000	0	—	0.80	0.60	1,520,000
11	2,590,000	+200,000	—	0.80	0.60	1,340,000
12	900,000	+280,000	—	0.80	0.60	570,000
一括価格(合計)						4,530,000

ウ 占有減価率：なし。

エ 市場性修正率：今後の建築行為の可否が不透明であること、筆界・境界が一部不分明であること、キュービクルが共通で他の土地に存すること、排水が遠方の水路になされていること等、に伴う市場流通性の減退を考慮して、上記のとおり査定した。

オ 競売市場修正率：前記「第2 評価の条件」記載の競売市場の特殊性による修正率。-40%

令和 6 年 (ケ) 第 71 号
令和 6 年 10 月 10 日 現地調査
令和 6 年 10 月 31 日 評 価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

(物件2～6、8、11、12)

評価人 不動産鑑定士

立 川 健 三

第1 評価額

一括価格	
金 4,530,000 円	
物件番号	内訳価格
2 (土地)	金 340,000 円
3 (土地)	金 110,000 円
4 (土地)	金 170,000 円
5 (土地)	金 150,000 円
6 (土地)	金 330,000 円
8 (土地)	金 1,520,000 円
11 (建物)	金 1,340,000 円
12 (建物)	金 570,000 円

- 1 一括価格は、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3～5の土地の内訳価格は物件11、12の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件11、12の価格は当該敷地利用権付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については、原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
2	所 地 地 地 在 番 目 積	新潟市西区東山字宮ノ前 1155番 宅地 195.04平方メートル	同左。
3	所 地 地 地 在 番 目 積	新潟市西区東山字宮ノ前 1157番 宅地 92.56平方メートル	同左。
4	所 地 地 地 在 番 目 積	新潟市西区東山字宮ノ前 1158番 宅地 148.76平方メートル	同左。
5	所 地 地 地 在 番 目 積	新潟市西区東山字宮ノ前 1159番 宅地 132.23平方メートル	同左。
6	所 地 地 地 在 番 目 積	新潟市西区東山字宮ノ前 1154番 宅地 188.42平方メートル	同左。
8	所 地 地 地 在 番 目 積	新潟市西区東山字宮ノ前 1156番 宅地 869.42平方メートル	同左。

番号	所 在 等	登 記	現 況
11	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	新潟市西区東山字宮ノ前1156番地、 1154番地、1155番地、1157番地、 1158番地、1159番地 1156番の1 工場・事務所 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 380.79平方メートル 2階 372.96平方メートル	同左。
12	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	新潟市西区東山字宮ノ前1156番地、 1154番地、1155番地、1157番地、 1158番地、1159番地 1156番の2 工場 鉄骨造スレート葺平家建 742.50平方メートル	同左。
特 記 事 項			
物件2～6、8の土地は一体となって、物件11、12の建物の敷地として利用されているが、公図の信頼性が低い地域であるため、建物図面・各階平面図、上下水道配管図、地形図、市道現況平面図、建築計画概要書、開発許可申請時の現況実測図、航空写真等との照合を行い、さらに現地で巻尺測定を行って、現況利用に基づく土地と建物との位置関係を、附属資料「土地建物位置関係図（概略）」のとおり認定した。 また、本評価における評価数量は、登記地積を採用するものとするが、各物件の正確な位置、地積、筆界を確定するためには、別途、精密な測量等の手続きが必要となる。			

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2～6、8）

位 置 ・ 交 通	JR越後線「越後赤塚」駅の北西方、道路距離にして約2.9kmの地点に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	付近は、新潟市西区の南西側郊外に位置する、県道 新潟・寺泊線の北西側沿接及びその背後に、既存の事業所、小規模工場、資材置き場、農業関連施設、農地、未利用地等が見られる地域であり、県道を介した南東側一帯には既存の農家集落が形成されている。 公法上、宅地開発や建物建築が制限される市街化調整区域に属しており、地域要因の目立った変動も認められないことから、今後も現在の地域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	市街化調整区域 — 60% 200% — —
画 地 条 件	物件2～6、8の土地は一体となって、北東側幅員約3.0m市道に0.0～2.0m程低く、南東側幅員約3.0m道路にほぼ等高に、北西側幅員約2.5m道路に2.0m程低く接面する、北東側現況間口約31.5m、現況奥行最大約58mのほぼ長方形の画地である。 全般に南東側から北西側に向かった上り緩傾斜の地勢にあるが、本一体地は概ね平坦であり、北東側・北西側の道路境界付近が一部法地となっている。 三方路地。規模：1,626.43㎡（登記）。	
接 面 道 路	・北東側幅員約3.0m舗装市道 (西南1-79号線、建築基準法上の道路ではない) ・南東側幅員約3.0m舗装道路 (法定外道路、建築基準法上の道路ではない) ・北西側幅員約2.5m未舗装道路 (法定外道路、建築基準法上の道路ではない)	

土地の利用 状況及び隣 地の状況等	物件2～6、8の土地は一体となって、物件11、12の建物の敷地として利用されている。（附属資料「土地建物位置関係図（概略）」参照。） 物件8の土地の利用に際して、特段の契約や金銭の授受等はなく、物件11、12の建物の占有権原は使用借権である。 南西側隣接地は畑となっており、その境界に特段の問題はない。その他の隣接地は、公図上、赤道となっているが、公図の信頼性が低く、また、赤道と本土地が一部で一体化しているため、道路境界については判然としない箇所がある。
供給処理施設	上水道 あり（引込み済） 都市ガス なし 下水道 特記事項参照
特記事項	・下水道について 新潟市下水道管理センターによると、 「本土地の最寄りまで下水道の本管が整備されていますが、処理開始区域に含まれていないことから、下水道負担金の賦課はまだ行われておらず、各土地への汚水桝の設置も行われていません。但し、個別に工事を行い、下水道に接続して排水することは可能です。」とのことである。 ・都市計画法上の開発許可及び建築許可について 本土地は、市街化調整区域に属しているため、宅地造成・建物建築に際して都市計画法上の開発許可を受けており、その概要は以下のとおりである。 ・開発許可番号：新潟県指令建第1028号 ・許可年月日：昭和63年7月14日 ・開発区域：1154番外5筆、1,646.92㎡ ・予定建築物：漬物加工場 また、本土地において建築行為（建替え、増改築、用途変更等）を行う場合には、原則として都市計画法上の建築許可が必要となる。許可要件等の詳細については、許可権者である新潟市（窓口：新潟市西区建設課まちづくり係）において、買受人自らが確認されたい。

2 建物の概況及び利用状況等（物件11、12）

物件11

区 分	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 平成1年9月19日新築（登記上） 経過年数 約35年 経済的残存耐用年数 約 0年（経済的耐用年数をほぼ満了している）
主たる仕様	構造 鉄骨造 屋根 亜鉛メッキ鋼板（折板） 外壁 サイディング 内壁 クロス、工場と倉庫部分は現し（なし） 天井 石膏ボード、工場と倉庫部分は現し（なし） 床 長尺塩ビシート、畳、モルタル 設備 電気、給排水衛生、一部空調 その他 荷物用リフト
床面積（現況）	1階 380.79㎡ 2階 372.96㎡ 延べ 753.75㎡
現況用途等	階 層 2階 現況用途 工場・事務所 間 取 り 工場＋事務室＋倉庫＋休憩室等 （附属資料「間取図」参照）
建物の品等	やや劣る 老朽化した鉄骨造の工場・事務所であり、使用資材・施工の程度共に比較的安価な仕様・仕上がりとなっており、建物の品等はやや劣ると判断される。
保守管理の状態	劣る 雨漏り跡、内壁の腐食、建具の不具合等が各所で確認されるなど、経年による建物全体の老朽化・損傷が目立っており、積極的な保守管理は行われていない。また、事務所部分の空調は故障していると推定される。
建物の利用状況	建物所有者が工場・事務所（空き家状態）として使用している。なお、建物内には什器備品が残されている。

特 記 事 項	・ 工場の生産能力等について 工場内の生産設備は殆ど除去されており、現状で製品の製造はできない。なお、工場内にはボイラーが存する。 ・ 建築基準法上の建築確認について 本建物の敷地は建物建築に必要とされる接道義務を充足していないが、建築基準法43条1項但し書き許可（現在の43条2項2号許可）によって建築確認が行われている。（新潟市建築行政課保有の建築計画概要書にて確認。） また、物件11及び12の建物は、現在の指定建蔽率（60％）を超過している可能性があるため、再築等に際しては現在の法規制に適合する規模とする必要がある。 ・ 都市計画法上の建築許可について 既述のとおり、本建物について建築行為（建替え、増改築、用途変更等）を行う場合には、原則として都市計画法上の建築許可が必要となる。 ・ キュービクルについて 本建物に関するキュービクルが1151番の土地（売却単位の異なる物件7の土地）の南西側付近に設置されており、物件12の建物と他の建物（売却単位の異なる物件10の建物）との共通の変電設備となっている。
----------------	---

物件12

区 分	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	平成1年9月19日新築（登記上）
	経 過 年 数	約35年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約 0年（経済的耐用年数をほぼ満了している）
主 た る 仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	丸波スレート板
	外 壁	丸波スレート板
	内 壁	なし（現し）、一部下地ボード
	天 井	なし（現し）、一部下地ボード
	床	モルタル
	設 備	電気、給排水衛生
	そ の 他	—
床 面 積（現 況）	742.50m ²	
現 況 用 途 等	階 層	1階
	現況用途	工場
	間 取 り	工場（附属資料「間取図」参照）
建 物 の 品 等	劣る 躯体の軸組みに鉄骨を用いた工場で、内装や設備の殆ど無い簡易構造の建物である。施工の程度・設備水準は倉庫と同程度であり、工場としての品等は劣っている。	
保守管理の状態	劣る 経年による建物全体の老朽化や損傷が顕著である。	
建物の利用状況	建物所有者が工場（空き家状態）として使用している。	

特 記 事 項	・ 工場の生産能力等について 工場内の生産設備は殆ど除去されており、現状で製品の製造はできない。なお、工場内にはクレーンが存する。 ・ 建築基準法上の建築確認について 本建物の敷地は建物建築に必要とされる接道義務を充足していないが、建築基準法43条1項但し書き許可（現在の43条2項2号許可）によって建築確認が行われている。（新潟市建築行政課保有の建築計画概要書にて確認。） また、物件11及び12の建物は、現在の指定建蔽率（60％）を超過している可能性があるため、再築等に際しては現在の法規制に適合する規模とする必要がある。 ・ 都市計画法上の建築許可について 既述のとおり、本建物について建築行為（建替え、増改築、用途変更等）を行う場合には、原則として都市計画法上の建築許可が必要となる。 ・ キュービクルについて 本建物に関するキュービクルが1151番の土地（売却単位の異なる物件7の土地）の南西側付近に設置されており、物件11の建物と他の建物（売却単位の異なる物件10の建物）との共通の変電設備となっている。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件2～6、8(土地)

物件2～6、8一体地の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準価格 (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
2	10,600	0.82	195.04	0.42	710,000
3	10,600	0.82	92.56	0.42	340,000
4	10,600	0.82	148.76	0.42	540,000
5	10,600	0.82	132.23	0.42	480,000
6	10,600	0.82	188.42	0.42	690,000
8	10,600	0.82	869.42	0.42	3,170,000
合 計					5,930,000

ア 標準価格

近隣地域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)から規準し、地価水準及びその動向を勘案して、標準価格(幅員約7.0m舗装県道に面する画地)を査定した。

地価公示地 新潟西 - 24 を規準した価格

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準した標準価格} \\ 9,570\text{円}/\text{㎡} & \times 99.8/100 & \times 100/100 & \times 100/90 & \approx 10,600\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正 : 標準的画地で補正の必要なし。

◇ 地 域 格 差 : 行政条件(既存集落区域内)で優るが、街路条件・環境条件で劣る。-10%

イ 個 別 格 差 : 三方路地 +2% → 1.02、幅員連続性・一部法地 -20% → 0.80、相乗積約0.82

ウ 地 積 : 登記地積を採用した。

エ 建付減価補正率 : 地上建物の経年による最有効使用との乖離及び取壊し費用等を勘案して査定。

② 物件11、12(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
11	172,000	753.75	0.02	2,590,000
12	121,000	742.50	0.01	900,000

ウ 現価率

物件11

・経過年数 約35年、 経済的残存耐用年数 約0年、 観察減価 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 0.05 + (1 - 0.05) ×
{ 経済的残存耐用年数 約0年 / (経過年数 約35年 + 経済的残存耐用年数 約0年) }]
観察減価率
× (1 - 0.6) = 0.02

物件12

・経過年数 約35年、 経済的残存耐用年数 約0年、 観察減価 80%、 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 0.05 + (1 - 0.05) ×
{ 経済的残存耐用年数 約0年 / (経過年数 約35年 + 経済的残存耐用年数 約0年) }]
観察減価率
× (1 - 0.8) = 0.01

2 評価額の判定

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

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権価格 (円) ア×イ=ウ
2	710,000	0.00	—	0
3	340,000	0.35×0.40	法定地上権	物件11へ 50,000
		0.35×0.60	法定地上権	物件12へ 70,000
4	540,000	0.35×0.40	法定地上権	物件11へ 80,000
		0.35×0.60	法定地上権	物件12へ 110,000
5	480,000	0.35×0.40	法定地上権	物件11へ 70,000
		0.35×0.60	法定地上権	物件12へ 100,000
6	690,000	0.00	—	0
8	3,170,000	0.00	使用借権	0
合 計				480,000
内 訳				物件11へ 200,000
				物件12へ 280,000

イ 敷地利用権等割合：物件11、12の建物に伴う法定地上権の及ぶ範囲を、建物の配置、利用現況等を勘案して、物件11の建物については物件3～5各全地積の約40%、物件12の建物については物件3～5各全地積の約60%と判定した。
なお、使用借権に伴う敷地利用権割合は0(ゼロ)%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ,1②エ) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)イ	占有 減価率 ウ	市場性 修正率 エ	競売市 場修正 率 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
2	710,000	0	—	0.80	0.60	340,000
3	340,000	-120,000	—	0.80	0.60	110,000
4	540,000	-190,000	—	0.80	0.60	170,000
5	480,000	-170,000	—	0.80	0.60	150,000
6	690,000	0	—	0.80	0.60	330,000
8	3,170,000	0	—	0.80	0.60	1,520,000
11	2,590,000	+200,000	—	0.80	0.60	1,340,000
12	900,000	+280,000	—	0.80	0.60	570,000
一括価格(合計)						4,530,000

ウ 占有減価率：なし。

エ 市場性修正率：今後の建築行為の可否が不透明であること、筆界・境界が一部不分明であること、キュービクルが共通で他の土地に存すること等、に伴う市場流通性の減退を考慮して、上記のとおり査定した。

オ 競売市場修正率：前記「第2 評価の条件」記載の競売市場の特殊性による修正率。-40%

第6 参考価格資料

1 地価公示地（新潟西－24）

所 在：新潟市西区神山字屋敷添126番5外
位 置：JR「越後赤塚」駅まで道路距離約3kmに位置する。
価 格 時 点：令和6年1月1日
標 準 価 格：9,570 円／㎡
地 積：612㎡
供給処理施設：上水道
接 面 道 路：南東側幅員約4.5m舗装市道
用 途 指 定 等：市街化調整区域
（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要：農家住宅が建ち並ぶ県道背後の住宅地域。

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写し
- 3 建物図面・各階平面図写し
- 4 土地建物位置関係図（概略）
- 5 間取図

以 上

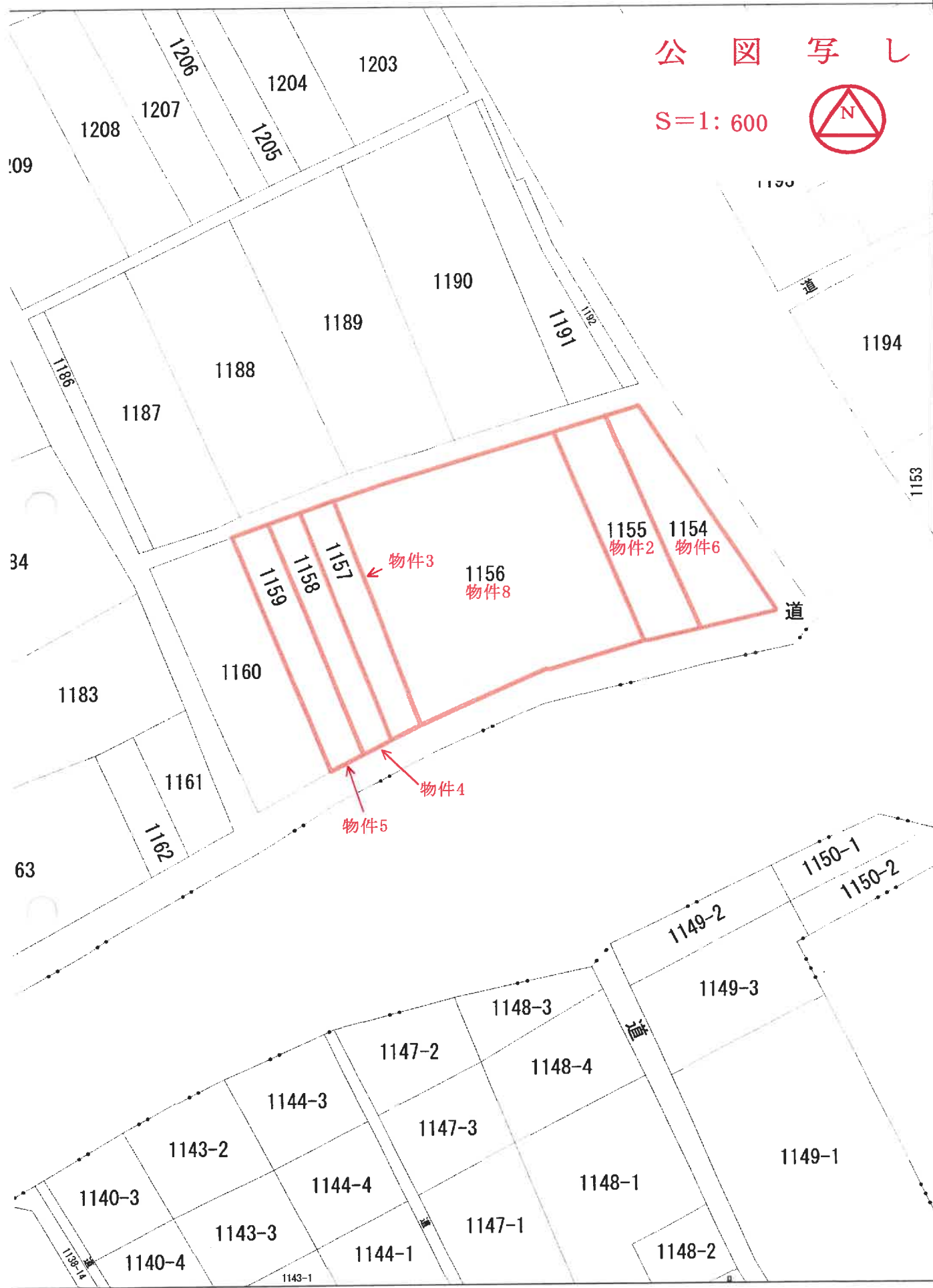
位置図

S=1:10,000



公 図 写 し

S=1: 600



これは図面に記録されている内容を証明した画面である。
令和6年8月15日 新潟地方法律局

請求番号: 11-3

面
圖
物
建

Figure 1 is a schematic diagram of a rectangular structure. The top horizontal edge is labeled 1.00. The left vertical edge is labeled 46.90. The right vertical edge is labeled 40.16. The bottom horizontal edge is divided into three segments: 2.70, 2.30, and 9.00. The bottom-left corner is labeled (13). The bottom-middle segment (2.30) is labeled 6.30. The bottom-right corner is labeled (2). The top-right corner is labeled (11). Inside the rectangle, there is a handwritten '0.1' and a small box containing '2.64' and '6.00'.

寸法の単位: m

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市西区」に変更

物体11

(1)	3.00	$\times$	3.84	=	11.5200
(2)	9.00	$\times$	40.16	=	361.4400
(3)	2.70	$\times$	2.90	=	7.8300
					380.7900

台阶床面横 380.79m

$$\begin{array}{r} (1) \quad 3.00 \times 3.84 = 11.5200 \\ (2) \quad 9.00 \times 40.16 = 361.4400 \\ \hline 372.9600 m \end{array}$$

式階床面積 372.96m²



作者

縮尺 500

人請申

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成 元年 9月25日登録

※ A3をA4に縮小（縮小率約71%）

登記年月日：平成19年9月25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6年8月15日 新潟地方法務局

登記官

156724

各 階 平 面 図

寸法の単位：m

1156番の2

家屋番号

建 物 図 面

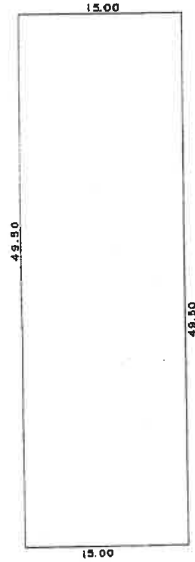
建物の所在

新潟市東山字宮ノ前 1156番地・1154番地・1155番地・
1157番地・1158番地・1159番地

寸法の単位：m

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市西区]に変更

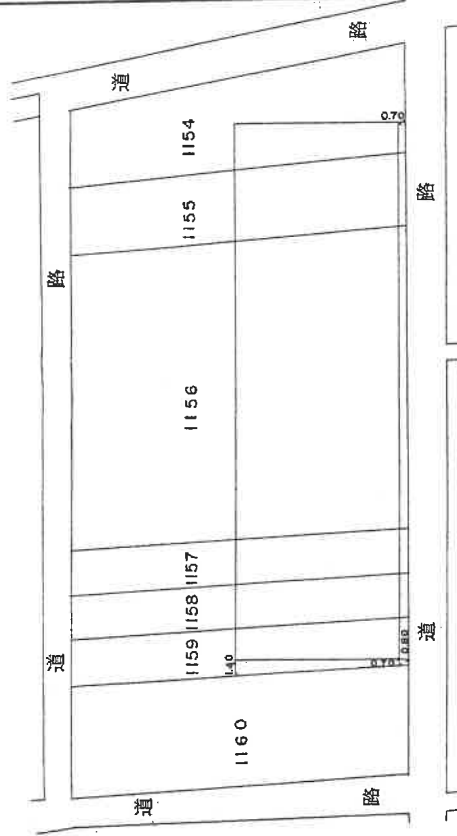
物件12



求 積 計 算 表

$$15.00 \times 49.50 = 742.5000\text{m}^2$$

工場床面積 742.50m²



作 製 者

縮尺 1/500

申 請 人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

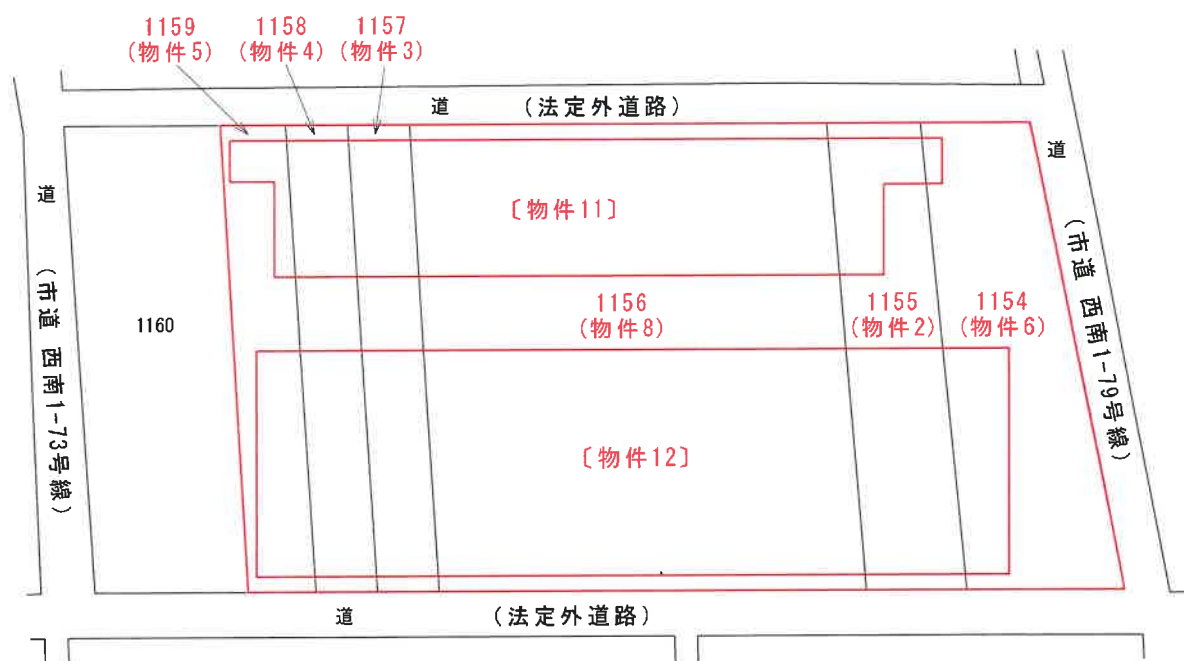
昭和・平成 元年 9月25日登記

請求番号：11-4

※ A3をA4に縮小 (縮小率約71%)

土地建物位置関係図(概略)

縮 尺 1/500

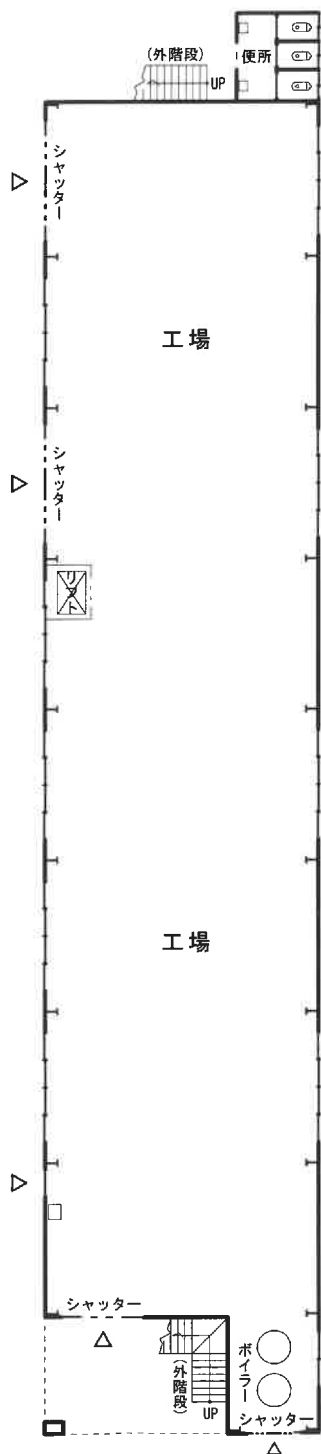
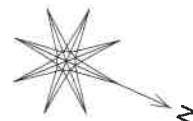


所 在 新潟市西区東山字宮ノ前 1156番地, 1154番地, 1155番地, 1157番地, 1158番地, 1159番地
 種 類 工場・事務所 延 面 積 753.75 m²
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階登記面積 380.79 m²
 縮 尺 1/250 2 階登記面積 372.96 m²

〔物件 1 1〕

1 階 間 取 図

2 階 間 取 図



「評価人作成」

所 在 新潟市西区東山字宮ノ前 1156番地,1154番地,1155番地,1157番地,1158番地,1159番地
種 類 工場
構 造 鉄骨造スレート葺平家建 登記床面積 742.50 m²
縮 尺 1/250

[物件 1 2]

間 取 図

