

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 16 日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 嶋 倉 賢

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 7 月 14 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 22 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 28 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 8 月 8 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 7 月 30 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 8 月 1 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 6 月 16 日から当庁物件明細書等閲覧場に備え置きます。	



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）
1～3	75,310,000 60,248,000	一括	15,062,000	4,388	0
1	4,300,000				
2	3,330,000				
3	67,680,000				
				</	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 新潟市東区栗山字北谷内中 |
| | 地 番 | 4 5 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 8 7. 0 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市東区栗山字北谷内中 |
| | 地 番 | 4 5 5 番 1 1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 4 8 4 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 3 | 所 在 | 新潟市東区栗山字北谷内中 4 5 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 4 5 5 番 1 |
| | 種 類 | 老人福祉施設 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 8 5. 6 9 平方メートル
2 階 7 0 0. 5 4 平方メートル
3 階 7 0 0. 5 4 平方メートル
4 階 8 7. 0 2 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 2月10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1～3】

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

【物件番号3】

売却対象外の土地（地番456番5）につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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1, 2】

売却対象外の土地（地番456番5）を通行のため利用している。

《 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 | 新潟市東区栗山字北谷内中 |
| | 地 番 | 4 5 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 8 7. 0 9. 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市東区栗山字北谷内中 |
| | 地 番 | 4 5 5 番 1 1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 4 8 4 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 3 | 所 在 | 新潟市東区栗山字北谷内中 4 5 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 4 5 5 番 1 |
| | 種 類 | 老人福祉施設 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 8 5. 6 9 平方メートル |
| | | 2 階 7 0 0. 5 4 平方メートル |
| | | 3 階 7 0 0. 5 4 平方メートル |
| | | 4 階 8 7. 0 2 平方メートル |





令和6年(ケ)第95号
令和6年12月20日受理
令和7年1月**23**日提出

現況調査報告書

新潟地方裁判所

執行官 戸川 正 明

(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 | 新潟市東区栗山字北谷内中 |
| | 地 番 | 4 5 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 8 7. 0 9平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市東区栗山字北谷内中 |
| | 地 番 | 4 5 5 番 1 1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 4 8 4平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新潟市東区栗山字北谷内中 4 5 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 4 5 5 番 1 |
| | 種 類 | 老人福祉施設 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 8 5. 6 9平方メートル
2階 7 0 0. 5 4平方メートル
3階 7 0 0. 5 4平方メートル
4階 8 7. 0 2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、2				
現況地目	☒ 宅地(物件1、2) ☐ 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	物件1所有者が本土地上に下記建物を所有し占有している。また、下記建物所有者は物件2を下記建物の敷地の一部として使用して占有している。下記建物所有者の占有権原は「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3				
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老人福祉施設(空き家)として占有している ☐ 「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 ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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

(2 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲	■全部 ☐		
占有者	■債務者 ☐		
占有状況	■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
■関係人(■A(債務者元代表者) ☐ ()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	年 月 日		
最初の契約日	年 月 日		
契約等期間	年 月 日から ☐ 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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件3関係)		
所 在	新潟市東区粟山字北谷内中	
地 番	4 5 6 番 5	
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地 積	1 8 . 8 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 ()	
そ の 他 の 事 項		
☒ 関係人(☒ A(建物所有者元代表者) ☐ ())の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨		
占 有 権 原	☒ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占 有 開 始 時 期	年 月 日	
最 初 の 契 約 日	年 月 日	
契 約 等 期 間	年 月 日から ☐ 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 ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契 約 等 貸 主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()	
当 事 者 借 主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)	
地 代 前 払	☐ 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 (平成 年 月 日現在 金 円)	
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()	
訴 訟 提 起 等	☐ ない [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある ☐ 係属中 ☐ 終局 ()	
そ の 他		
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「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

■物件1, 2及び目的外土地は一体として物件3の敷地として使用されており、物件2上には物件3のための変電設備など付帯設備が設置されている。また、目的外土地は市道から物件3への往来に使用されている。

■物件2には平成20年3月21日付で債務者を地上権者とする地上権が登記があるが、最先順位の抵当権に劣後している。

■隣地所有者等	1	456番3	用悪水路	96㎡	所有者	新潟市
	2	455番3	同上	359㎡	所有者	亀田郷土地改良区

■物件3内には介護用具等多数の目的外動産が存在する。

(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 (債務者元代表者)	1 物件3は債務者が老人福祉施設として使用してきたが、令和6年8月一杯で入所者に退所してもらい、同年10月中旬以降空き家の状態となっている。 2 物件2は物件3のための変電設備等付帯設備が設置されている。占有権原等は「占有者及び占有権原（物件2関係）」記載のとおりである。ちなみに所有者は私の母である。 3 目的外土地である456番5の土地は債務者の所有であるが、市道から物件3への往来に使用している。
■ B 弁護士 (債務者破産管財人)	物件1、3は破産財団から放棄している。

(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12月23日 (月) 14:40-15:05	新潟地方法務局	公要約書等請求
6年12月23日 (月) 15:45-16:00	物件所在地	外観調査、写真撮影
6年12月25日 (水)	郵便	新潟市資産税課に資料請求
6年12月25日 (水) 15:50-16:00	電話照会	債務者破産管財人に占有関係等調査
6年12月25日 (水) 16:05-16:10	電話照会	債務者元代表者に占有関係等調査
7年1月6日 (月) 10:55-11:25	株式会社小野澤組 (新潟市東区東中島二丁目22番3号)	債務者元代表者に占有関係等調査、設計図面等受領
7年1月6日 (月) 11:35-11:45	物件所在地	外観調査、写真撮影
(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、立会人を立ち合わせ、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

(7 枚目)

(調査経過用)

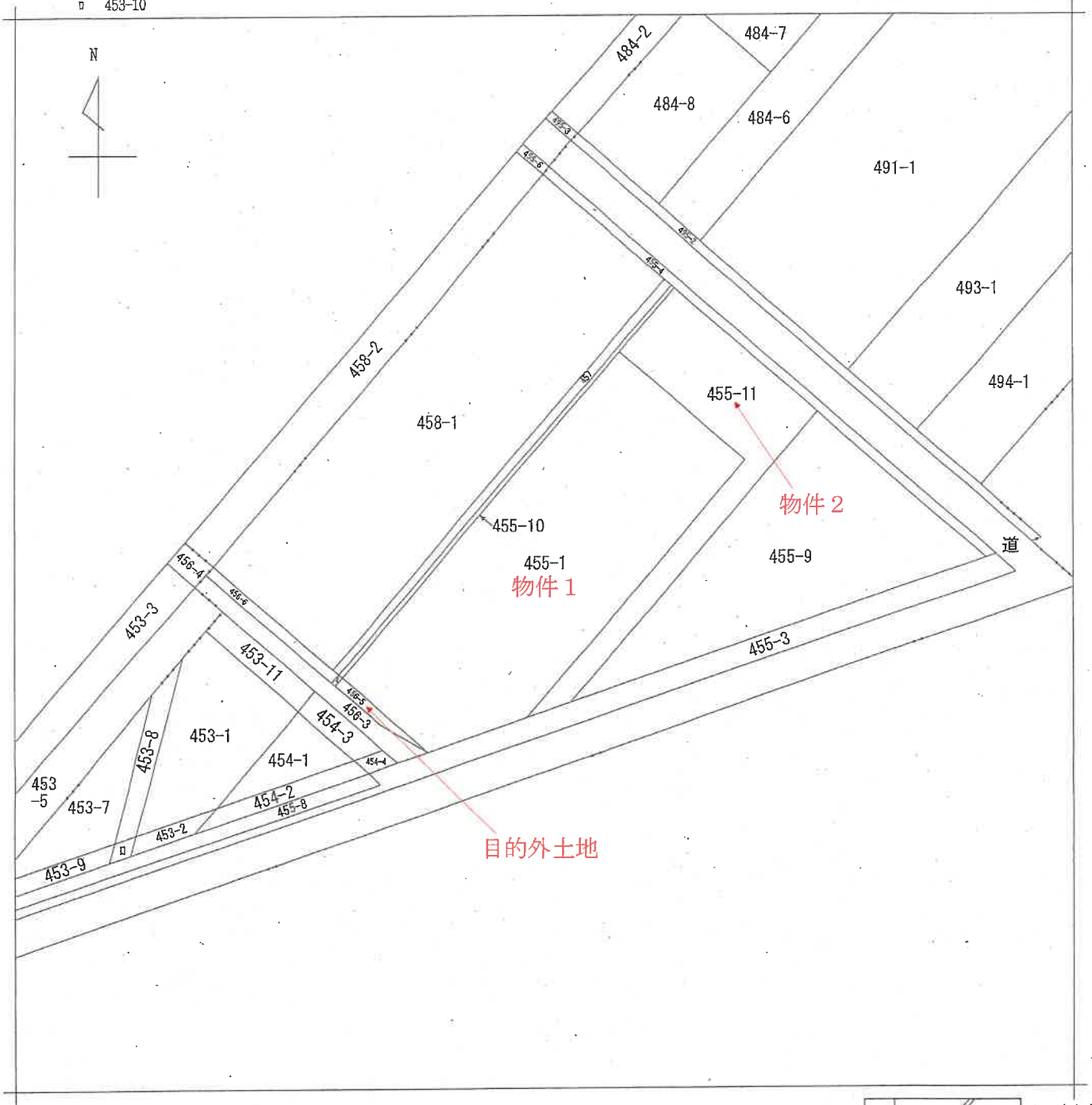
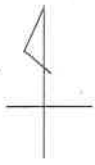
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年1月14日 (火) 12:40-14:25	物件所在地	立入調査、債務者元代表者に占有関係等調査、写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 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

(8 枚目)

456-7
453-10

N



A もえぎ野3
B 丁目 もえぎ野2
丁目

請求部分	所在	新潟市東区栗山字北谷内中				地番	455番1			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和43年4月15日			備付年月日(原図)	昭和43年10月21日			補記事項		

514699

平成19年4月1日区制施行により、

「新潟市東区」に変更

座標求積表

前 455-1 新舊固一

地 軸

地積測量圖

土地の所在

地 号	①	455-1
测点	X _n	Y _n
B2	210183.646	53207.909
K1047-1	210169.886	-2569564.720037
B5	210170.937	53217.313
B4	210198.855	-1522081.445877
B3	210218.159	53230.855
		5742044.638495
		2513970.411888
		53267.739
		-811594.684621
	倍	面 积
		2774.198848
	地 带	1387.0999240
		1387.09 m.

地 号	② 455-9	X_N	Y_N	$(X_N - X_{N-1})$	距 離
B3	210218.179	532571.739	-13929566	16354.5	23.50
B4	210198.855	53271.114	-2513970.7	41.1888	48.96
B5	210470.987	53230.855	-11979755.4	439365	70.42
K1049	210476.692	53301.051	2879482	678173	58.76
B1	210225.010	53267.606	2209913	170122	12.00
佔 面 積		2713.833497			
面 積		1356.9167485			
地 積		1356.91			

地 点	③ 455-10	X_n	Y_n	$Y_n \cdot (X_n - \bar{X}_n)$	距 離
測 点	K1045	210194.095	53207.477	-2227956.584421	0.58
	B2	210193.616	53207.809	1813534.961956	60.72
	B3	210218.179	53257.739	2204560.848166	12.00
	B1	210225.010	53267.606	3893986.199860	0.58
	K1044	210225.489	53267.274	-2179430.515710	72.72
		估 面 積		84.809851	
		面 積		42.4049255	
		地 積		42.40	

綜合計面積	2786.4215980 m ²
-------	-----------------------------

祖師仙系	世界觀也系
歷朝系	血系

到廟年日 丙戌年 10月25日

[illegible]

⑤石杭・⑥金属標・⑦コンクリート杭・⑧合成樹脂杭・⑨鉄釘

著 製 作

8年10月26日(作製)

人
世
田

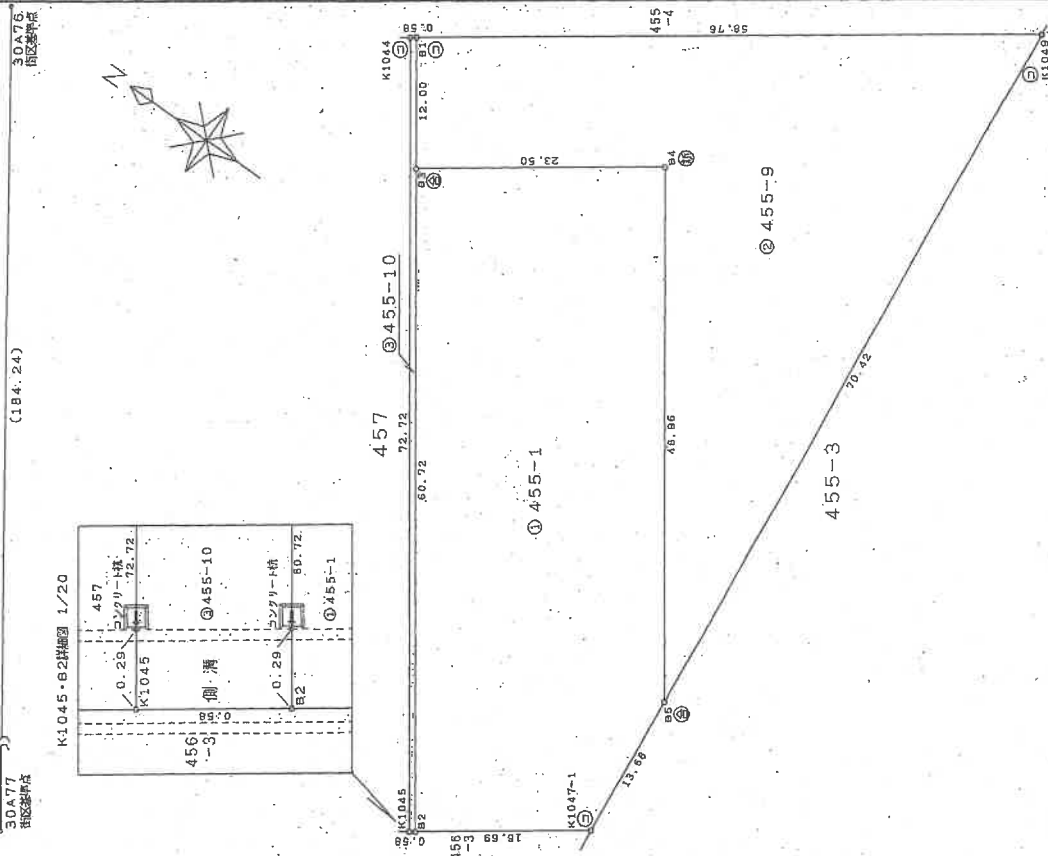
縮尺 $\frac{1}{500}$

新潟県土地家屋調査士会

新潟地方法務局備付図面

A 3 を A 4 に縮小

平成壹八年 壹〇月 參拾日 登記



登記年月日：平成20年1月25日

新潟地方方法務局備付図面 A3をA4に縮小

図 在 所 地 積 測 図

番 455番9
455番11

土地の所在 新潟市東区栗山字北谷内中

30A77 旧境界点 (184.24) 30A76 旧境界点

座標求積表

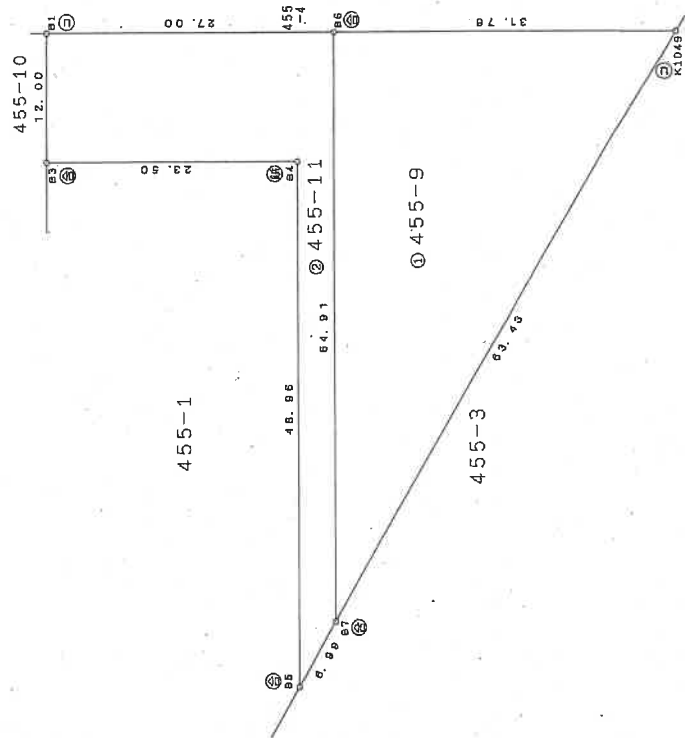
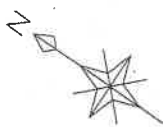
地番	① 455-9					
測点	X _n	Y _n	Y _n · (X _{n+1} - X _{n-1})	距離		
B6	210202.807	53282.975	-273821.208525	54.91		
B7	210171.553	53237.825	-1390305.799875	63.43		
K1049	210176.692	53301.051	1665871.047954	31.76		
		倍面積	1744.039554			
		面積	872.0197770			
		地積	872.01			

地番	② 455-11					
測点	X _n	Y _n	Y _n · (X _{n+1} - X _{n-1})	距離		
B1	210225.010	53267.606	818829.639432	12.00		
B3	210218.179	53257.739	-1392958.163545	23.50		
B4	210198.855	53271.114	-2513870.411888	48.96		
B5	210170.987	53230.865	-1453308.803210	6.98		
B7	210171.553	53237.825	1694027.591500	54.91		
B6	210202.807	53282.975	2848347.994575	27.00		
		倍面積	969.845864			
		面積	484.9234320			
		地積	484.92			

合計面積 1356.9432090 m²

測地系	北緯測地系
座標系	UTM系
測量年月日	平成20年1月18日

引照点・境界点表			
测点	30A76	後視点	30A77
X座標	210258.178	Y座標	210154.676
Y座標	53248.360	距離	53095.934
方向角	235°49'20"	距離	184.245
境界点	集約角		距離
B1	274°03'11"		38.347
B3	290°58'53"		41.084
B4	283°11'34"		63.537
B5	315°31'48"		88.931
B6	272°09'59"		55.300
B7	311°06'43"		87.263
K1049	271°17'24"		97.038



作成者

(平成20年)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

縮尺 $\frac{1}{500}$

平成20年6月14日登記

登記年月日：平成20年6月17日

431426

家屋番号 455番1 建物図面図面図面

建物の所在 新潟市東区栗山字北谷内中455番地1

2階3階 (各階同型)

4階

求積表

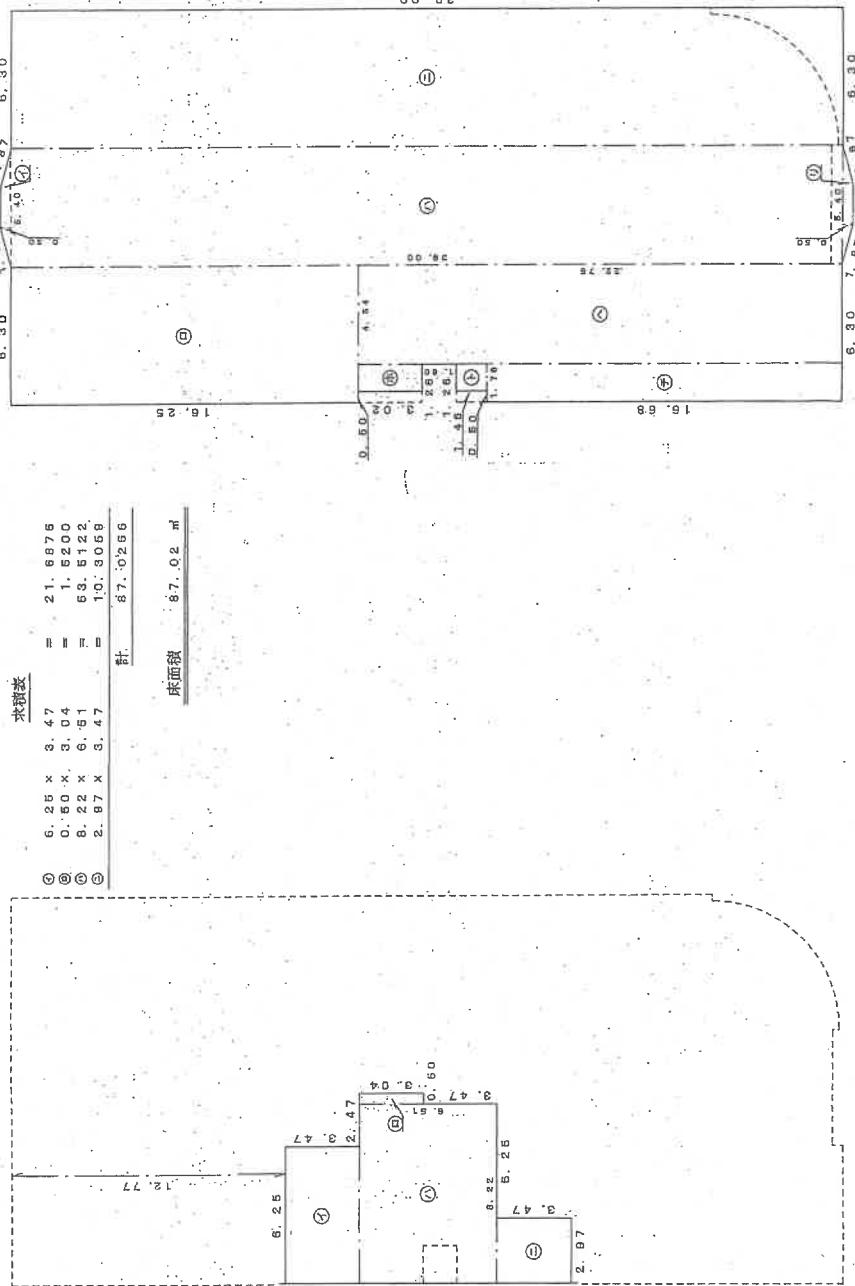
①	6.25 x 3.47	=	21.6875
②	0.50 x 3.04	=	1.5200
③	8.22 x 6.51	=	53.5122
④	2.87 x 3.47	=	10.0069
計			87.0256

成面積 87.02 m²

求積表

①	(1.80 x 6.40) / 2	=	5.7600
②	6.30 x 16.25	=	102.3750
③	5.40 x 39.00	=	210.6000
④	6.30 x 39.00	=	245.7000
⑤	1.25 x 3.02	=	3.8050
⑥	4.54 x 22.75	=	103.2850
⑦	1.25 x 1.45	=	1.8125
⑧	1.76 x 16.58	=	29.0848
⑨	(1.80 x 5.00) / 2	=	4.5000
計			700.6400

床面積 700.64 m²



作成者

縮尺 1/250

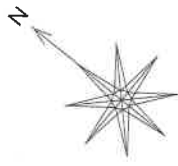
申請人

縮尺 1/250

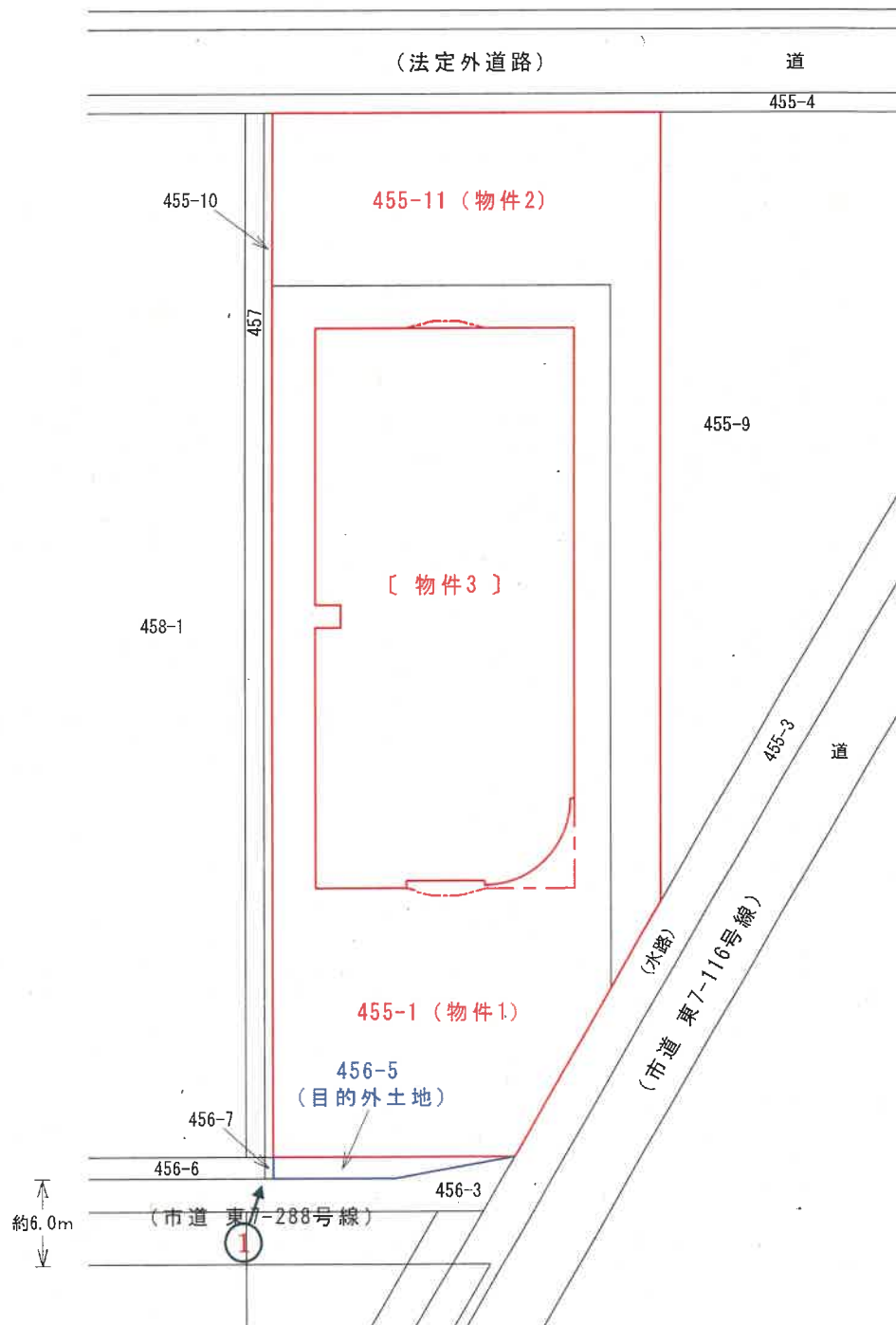
平成20年6月17日登記新潟県土地家屋調査士会

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



延面積 2,173.79 m²

1階登記面積 685.69 m²

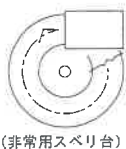
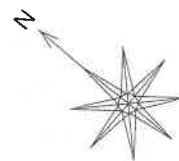
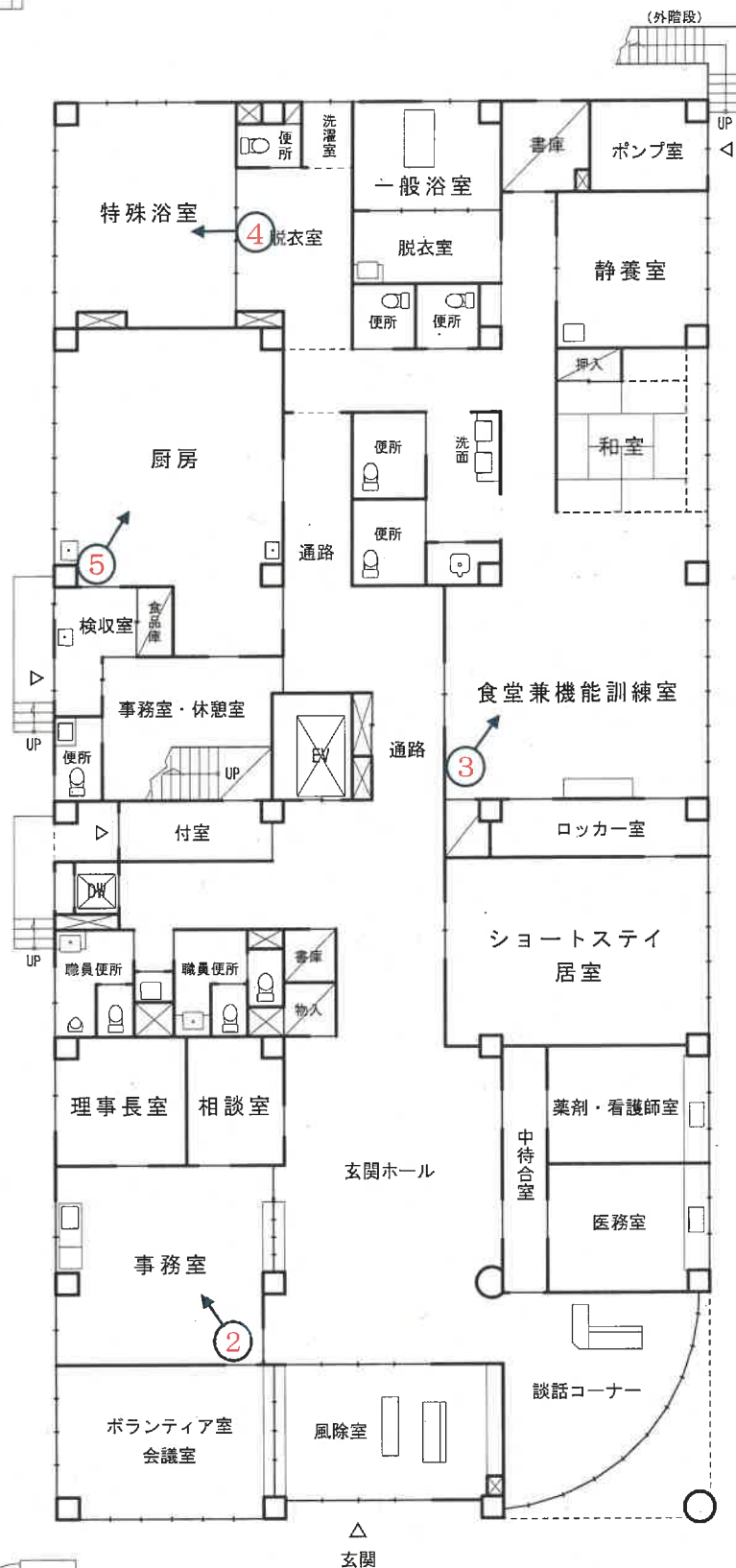
2階登記面積 700.54 m²

3階登記面積 700.54 m²

4階登記面積 87.02 m²

1 階 間 取 図

【物件 3】



←○印は写真撮影位置，方向

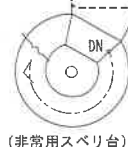
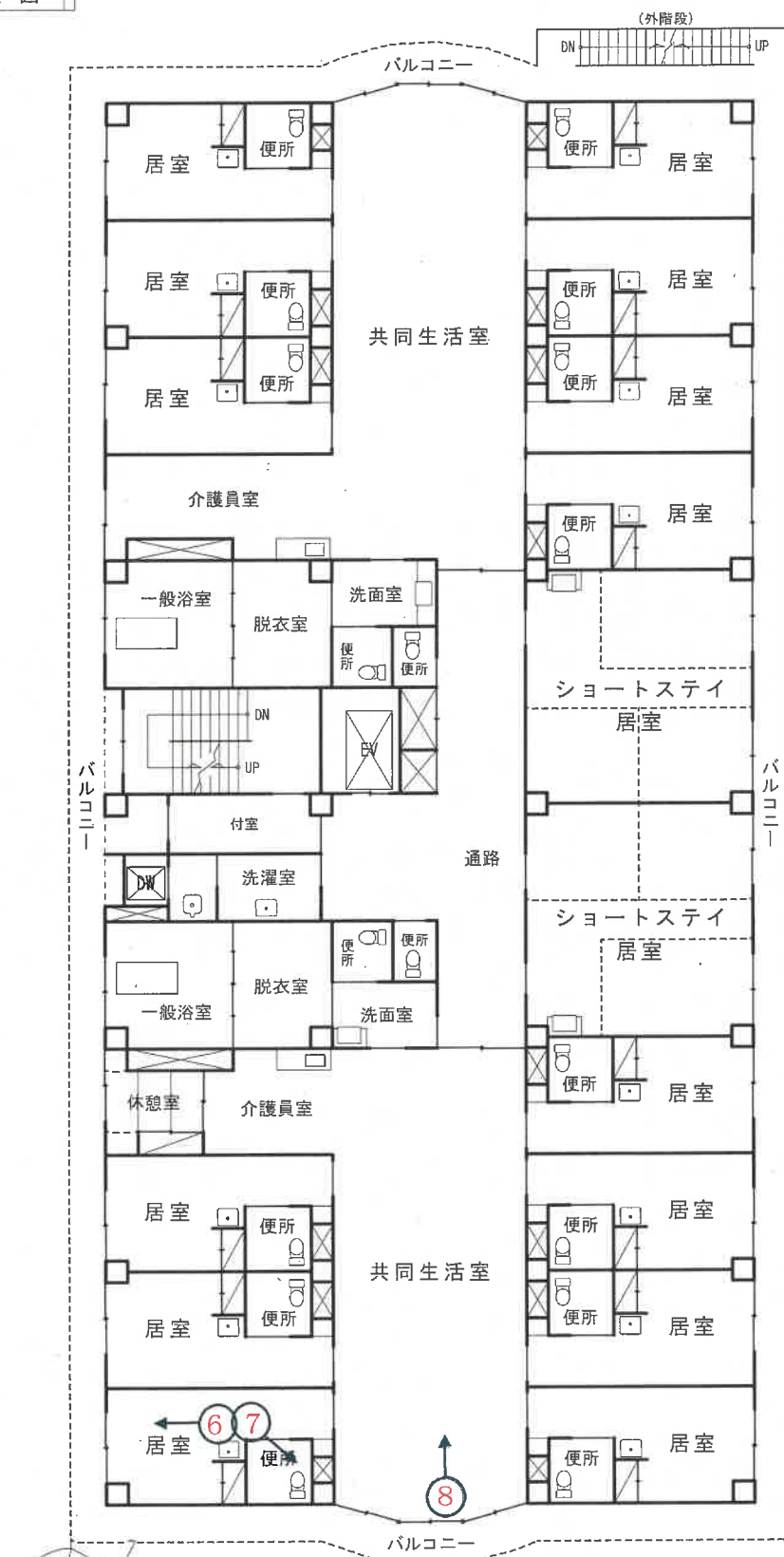
「評価人作成」

所 在 新潟市東区栗山字北谷内中 455番地1
 種 類 老人福祉施設
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
 縮 尺 1/200

延 面 積 2,173.79 m²
 1階登記面積 685.69 m²
 2階登記面積 700.54 m²
 3階登記面積 700.54 m²
 4階登記面積 87.02 m²

2 階 間 取 図

【物件3】



←○印は写真撮影位置、方向

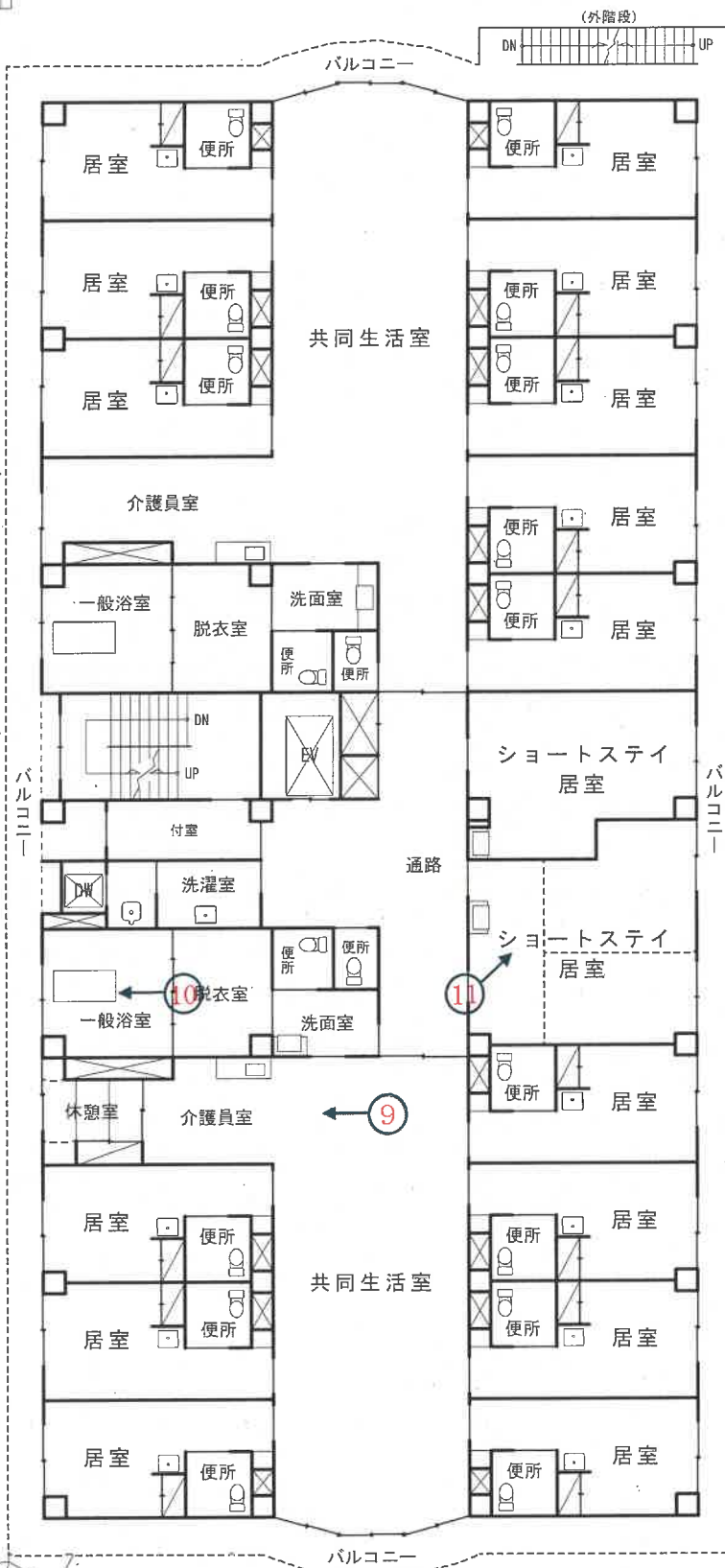
「評価人作成」

所 在 新潟市東区粟山字北谷内中 455番地1
 種 類 老人福祉施設
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
 縮 尺 1/200

延 面 積 2,173.79 m²
 1 階登記面積 685.69 m²
 2 階登記面積 700.54 m²
 3 階登記面積 700.54 m²
 4 階登記面積 87.02 m²

3 階 間 取 図

【物件3】



←○印は写真撮影位置, 方向

(非常用スベリ台)

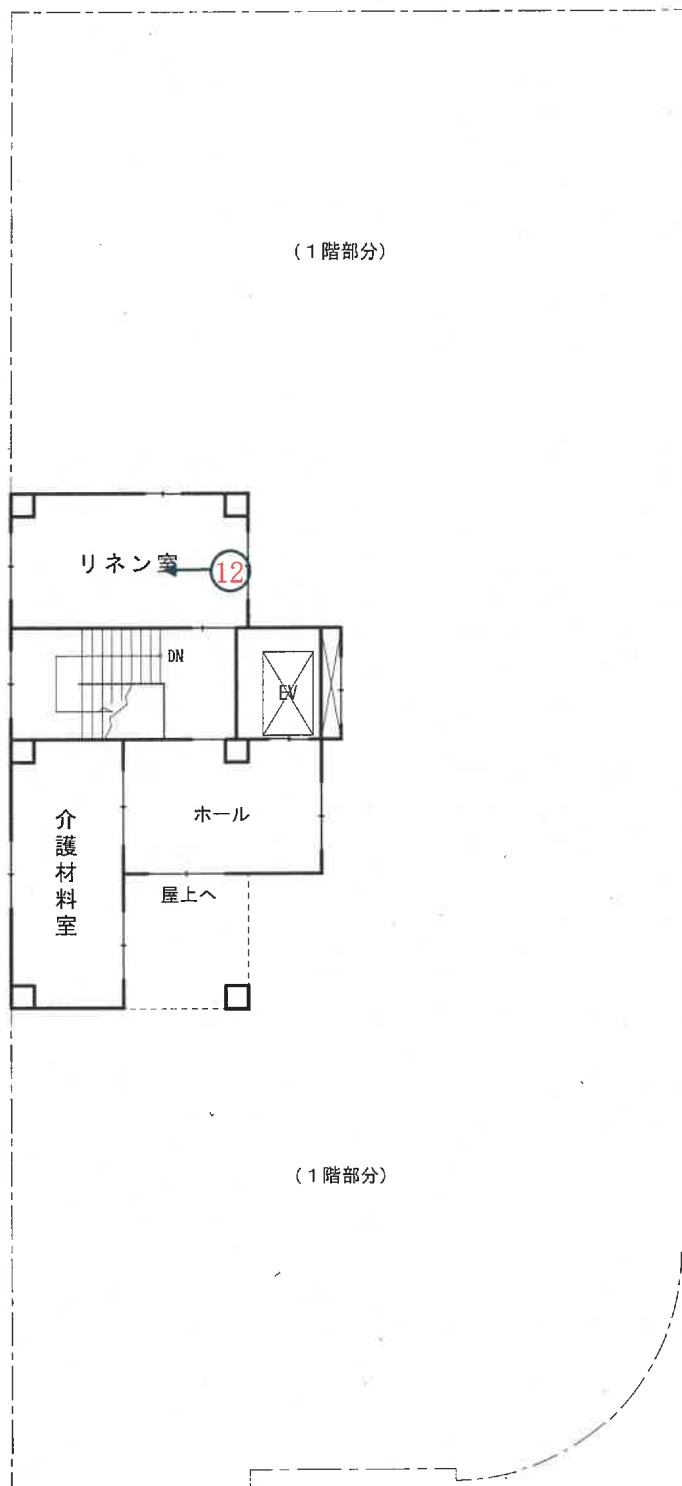
「評価人作成」

所 在 新潟市東区粟山字北谷内中 455番地1
種 類 老人福祉施設
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
縮 尺 1/200

延 面 積 2,173.79 m²
1階登記面積 685.69 m²
2階登記面積 700.54 m²
3階登記面積 700.54 m²
4階登記面積 87.02 m²

4 階 間 取 図

【物件3】



←○印は写真撮影位置，方向

「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

1 1



写真

1 2



令和 6年(ケ)第 95号

求 意 見 書

立 川 健 三 殿

令和 7年 4月30日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 小 川 智

別紙物件目録記載の不動産につき、売却を実施させても適法な買受けの申出がなかったため、貴職から提出された評価書に基づく売却基準価額を別紙のとおり変更することについて、貴職の意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、下記の意見書に意見を記載して提出してください（FAX番号 ）。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7年 4月30日

評価人

立川 健三

令和 6年(ケ)第 95号

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 新潟市東区栗山字北谷内中 |
| | 地 番 | 455番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1387.09平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市東区栗山字北谷内中 |
| | 地 番 | 455番11 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 484平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新潟市東区栗山字北谷内中455番地1 |
| | 家屋 番号 | 455番1 |
| | 種 類 | 老人福祉施設 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 |
| | 床 面 積 | 1階 686.69平方メートル
2階 700.54平方メートル
3階 700.54平方メートル
4階 87.02平方メートル |

(備 考)



令和 6 年 (ケ) 第 95 号
令和 7 年 1 月 14 日 現地調査
令和 7 年 1 月 20 日 評 価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

立 川 健 三

第1 評価額

一 括 価 格	
金 125,510,000 円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 7,160,000 円
2 (土地)	金 5,550,000 円
3 (建物)	金 112,800,000 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1の土地の内訳価格は物件3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3の価格は当該敷地利用権（目的外土地を含む）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
1	所 在 地 地 地 番 目 積	新潟市東区粟山字北谷内中 455番1 宅地 1387.09平方メートル	同左。
2	所 在 地 地 地 番 目 積	新潟市東区粟山字北谷内中 455番11 雑種地 484平方メートル	調査の結果、現況地目は 「宅地」である。
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	新潟市東区粟山字北谷内中455番地1 455番1 老人福祉施設 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 1階 685.69平方メートル 2階 700.54平方メートル 3階 700.54平方メートル 4階 87.02平方メートル	同左。
特 記 事 項			
物件1、2の土地と以下の目的外土地は一団を成しており、物件3の建物の敷地として利用されている。 (目的外土地) ・所在地番 新潟市東区粟山字北谷内中456番5 ・地 目 宅地 ・地 積 18.88㎡ ・所 有 者 物件1、3と同一所有者			

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1、2）

位 置 ・ 交 通	JR信越本線「越後石山」駅の南東方、道路距離にして約1.2km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、新潟市東区の南側、江南区と中央区との区界付近に位置する、社会福祉施設、既存の事業所、資材置き場、農地、未利用地等が見られる地域であり、広幅員の市道（嘉瀬蔵岡線4号）を介した北西側一帯には区画整理によって形成された住宅地域が広がっている。 日本海東北自動車道「新潟東スマートIC」に近く、市街化区域に隣接するなど、一定の市街化の影響が認められる地域であるが、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いることから、当面は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1、2、目的外土地456番5は一体となって、南西側幅員約6.0m市道にほぼ等高に、北東側有効幅員約4.5m道路に小水路を介して0.5m程高く接面する、南西側間口約16.8m、奥行約74.2mの概ね長方形の平坦な画地である。 南側に存する市道との間には巾1.7m程の水路が介在しており、現況において直接の出入りはできない。 一体地の地積は1,889.97㎡（登記）であり、物件1、2の合計地積は1,871.09㎡（登記）である。二方路地。	
接 面 道 路	・南西側幅員約6.0m舗装市道 （東7-288号線、建築基準法42条1項1号に該当） ・北東側有効幅員約4.5m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1、2、目的外土地456番5は一体となって、物件3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2の土地には受水槽などの給水設備や変電設備等、物件3の建物の付帯設備が設置されている。 物件2の土地利用に際して、特段の契約・金銭の授受等はなく、物件3の建物の占有権原は使用借権である。（詳細については「現況調査報告書」参照。） 隣接地は、駐車場や未利用の雑種地となっている。物件1、2、目的外土地456番5はいずれも測量が行われており、隣接地境界にはフェンスや土留めが設置されているなど、境界に特段の問題は確認されなかった。
供給処理施設	上水道 あり（引込み済） 都市ガス あり（引込み済） 下水道 あり（引込み済）
特記事項	・都市計画法上の開発許可及び建築許可について 本件建物は、建築当時、許可不要の用途（社会福祉施設）であったと推定されることから、開発許可や建築許可の申請は行われていない。（法改正によって現在は許可が必要。） なお、買受人が取得後に建築行為（建替え、増改築、用途変更等）を行う場合は、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：新潟市東区建設課まちづくりグループ）において、買受人自らが確認されたい。 ・接道義務について 建築計画概要書によると、本件建物は、当初、南側市道との間に存する水路上に巾6.0mの乗入れ通路を設置して接道義務を満たし、当該南側市道を接面道路とする建築確認が行われている。その後、南西側道路が新潟市道に編入されたことから、南側市道から南西側市道に接面道路を変更するとして、建築確認の軽微変更が行われている。

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

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20年5月22日新築（登記上）
	経過年数	約16.5年
	経済的残存耐用年数	約33.5年
主 たる 仕 様	構 造	鉄筋コンクリート造
	屋 根	陸屋根アスファルト防水
	外 壁	ウレタン系塗材吹付仕上げ
	内 壁	ビニールクロス、珪カル板、磁器質タイル
	天 井	石膏ボード、珪カル板
	床	長尺塩ビシート、フローリング、畳
	設 備	電気、給排水衛生、空調、昇降 EV1基（11人乗り750kg）、DW1基（200kg）
床 面 積（現 況）	1階	685.69㎡
	2階	700.54㎡
	3階	700.54㎡
	4階	87.02㎡
	延べ	2,173.79㎡
現 況 用 途 等	階 層	4階
	現況用途	老人福祉施設
	間 取 り	居室34室＋共同生活室4室＋事務室等 （附属資料「間取図」参照）
建 物 の 品 等	普通 鉄筋コンクリート造の老人福祉施設（特別養護老人ホーム）としては、一般的な設計・意匠の建物であり、使用資材・施工の程度共に同種建物としては標準的である。	
保守管理の状態	普通 比較的長期の経済的残存耐用年数を有する鉄筋コンクリート造の建物である。外壁のクラックが一部で目立つ以外は、概ね経年相応の老朽化・損傷状態にある。	
建物の利用状況	建物所有者が老人福祉施設（空き家）として占有している。令和6年8月一杯で入所者が退所し、同年10月中旬以降、空き家となっている。なお、建物内には介護用具等、多くの器具備品が残されている。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2(土地)

物件1、2、目的外土地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
1	26,000	1.00	1,387.09	0.90	32,460,000
2	26,000	1.00	484	0.90	11,330,000
目的外 土地	26,000	1.00	18.88	0.90	440,000
合 計					44,230,000

ア 標 準 価 格

近隣地域及び同一需給圏内の類似地域における取引事例(市街化調整区域内の宅地や雑種地)との比較検討を行い、さらに周辺の農地価格水準に造成費用を考慮した価格をも勘案して、上記のとおり査定した。

なお、適切な公示地等の設定がないことから、公示価格等からの規準は行わない。

イ 個 別 格 差 : 二方路で若干優るが、間口・形状で若干劣るため、総じて格差なし。

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3(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
3	287,000	2,173.79	0.34	212,120,000

ウ 現価率

- ・ 経過年数 約16.5年、経済的残存耐用年数 約33.5年、観察減価 50%、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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= [\text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \\ &\quad \{ \text{経済的残存耐用年数 約33.5年} / (\text{経過年数 約16.5年} + \text{経済的残存耐用年数 約33.5年}) \}] \\ &\quad \times \text{観察減価率} \\ &\quad \times (1 - 0.5) \div 0.34 \end{aligned}$$

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、下記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
1	32,460,000	0.55	法定地上権	17,850,000
2	11,330,000	0.00	使用借権	0
目的外 土地	440,000	0.55	法定地上権	240,000
合 計				18,090,000

イ 敷地利用権等割合：使用借権による敷地利用権割合を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
1	32,460,000	-17,850,000	—	0.70	0.70	7,160,000
2	11,330,000	0	—	0.70	0.70	5,550,000
3	212,120,000	+18,090,000	—	0.70	0.70	112,800,000
一括価格(合計)						125,510,000

ウ 占有減価率：なし。

エ 市場性修正率：特殊用途の土地建物で需要者が限定的であること、規模が大きく総額が嵩むこと、目的外土地が介在すること等、による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。-30%

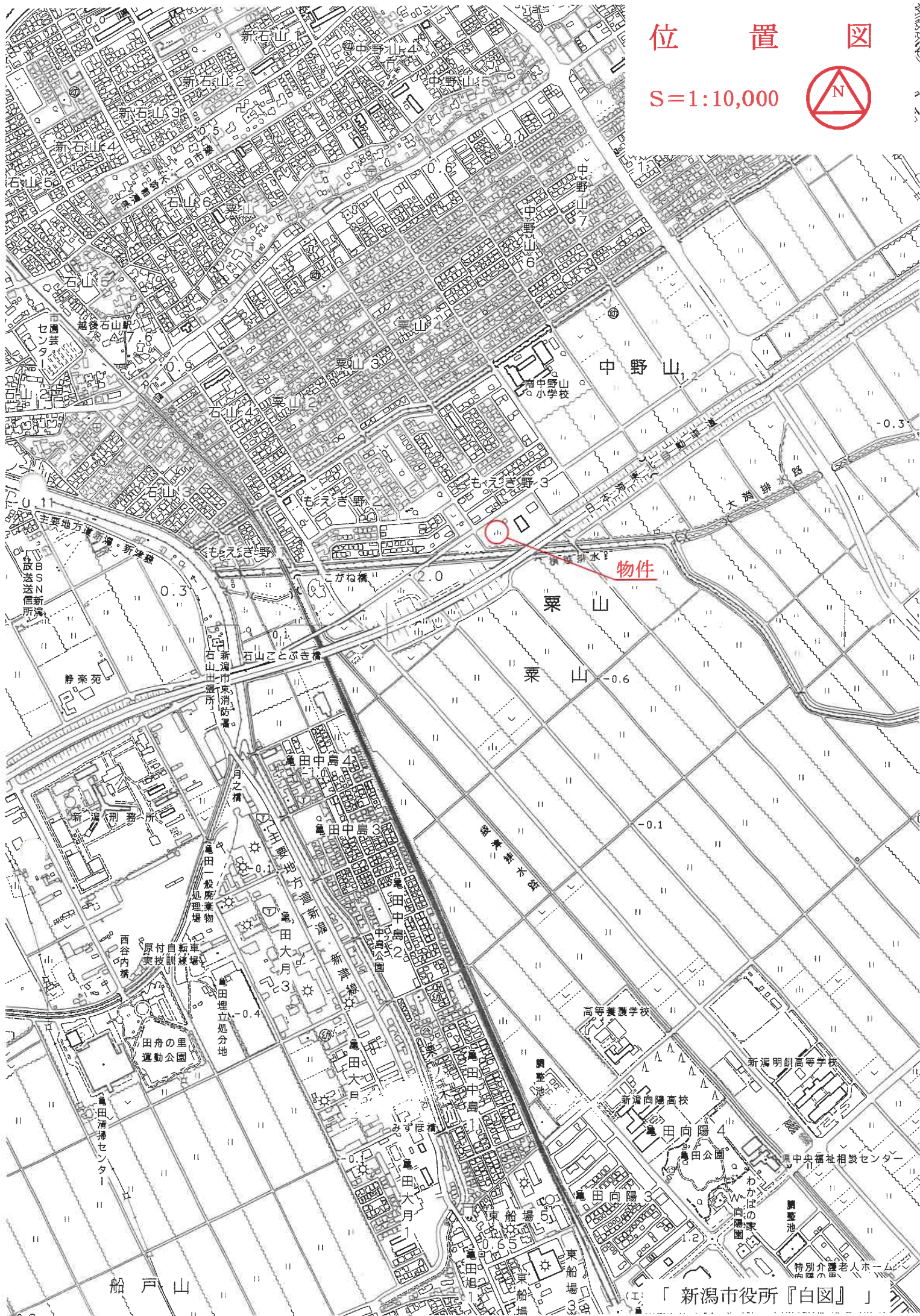
第6 附属資料の表示

- 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(概略)
- 6 間取図

以 上

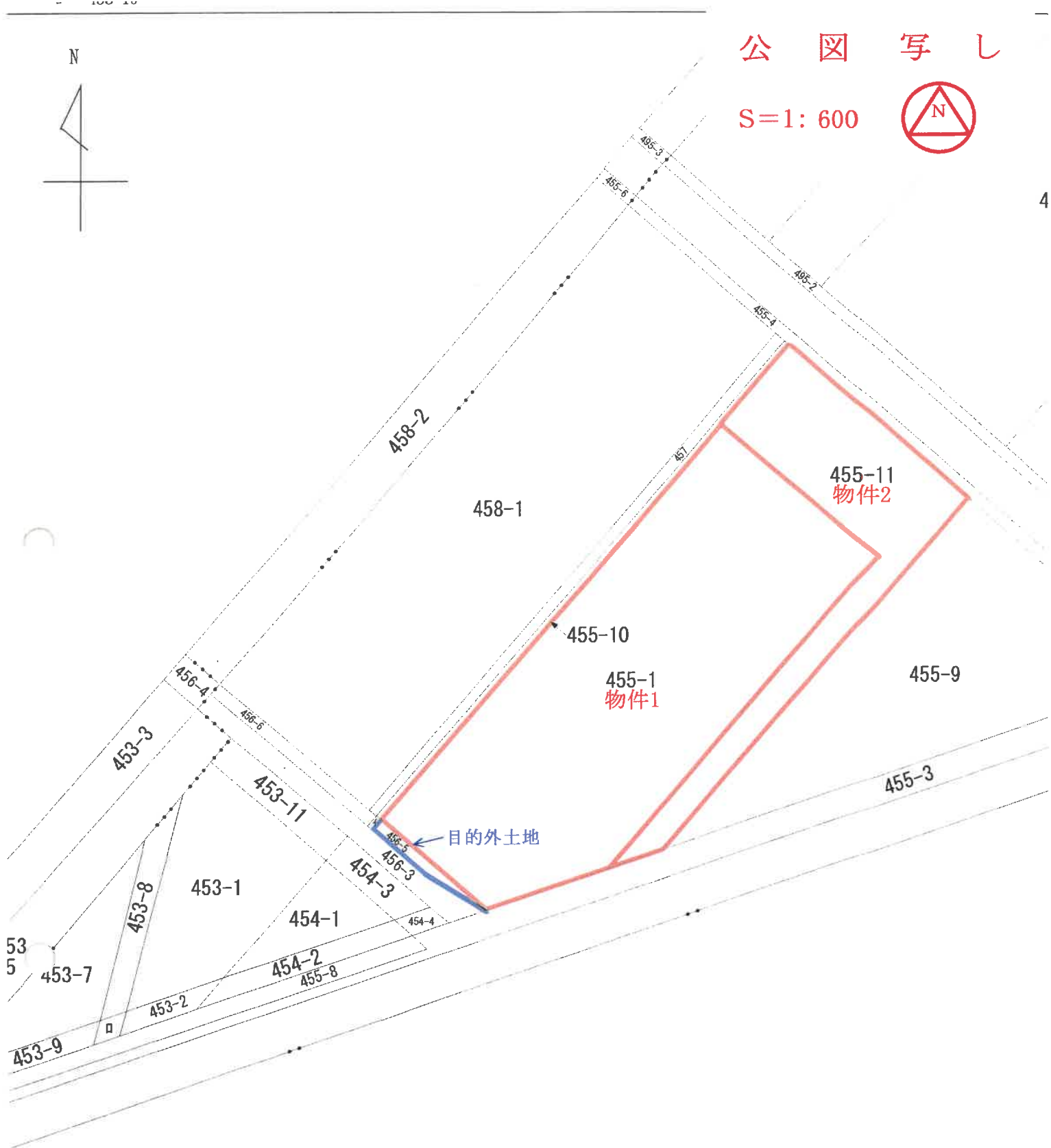
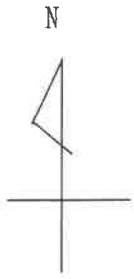
位置図

S=1:10,000



公 図 写 し

S=1: 600



登記年月日：平成18年10月31日

514699

平成19年4月1日区制施行により、

「新習東区」に変更

座標求積表

地番	① 455-1	X n	Y n	Y n・(X n+1-X n-1)	距離
測点					
B2	210183.616	53207.809	-2569564.720037	16.69	
K1047-1	210169.886	53217.313	-672081.445877	13.58	
B5	210170.987	53230.855	1542044.638495	48.96	
B4	210198.855	53271.114	2513970.411888	23.50	
B3	210218.179	53257.739	-811594.684621	60.72	
	倍面積		2774.199848		
	面積		1387.0999240		
	地積		1387.09		m ²

地番	② 455-9	X _n	Y _n	Y _n ・(X _{n+1} -X _{n-1})	距離
測点					
B3		210218.179	53257.739	-1392956.163545	23.50
B4		210198.855	53271.114	-2513970.411888	48.96
B5		210170.987	53230.855	-1179755.439365	70.42
K1049		210176.692	53301.051	2879482.678173	58.76
B1		210225.010	53267.606	2209913.170122	12.00
		倍面積	2713.833497		
		面積	1356.9167485		
		地積	1356.91	m ²	

地番	③ 455-10	X_n	Y_n	$Y_n \cdot (X_{n+1} - X_{n-1})$	距離
測点					
K1045	210184.095	53207.477	-2227956.684421	0.58	
B2	210183.616	53207.809	1813534.961956	60.72	
B3	210218.179	53257.739	2204550.848166	12.00	
B1	210225.010	53267.606	389386.199860	0.58	
K1044	210225.489	53267.274	-2179430.515710	72.72	
倍面積			84.809851		
面積			42.4049255		
地積			42.40		m ²

総計面積 2786.4215980 m²

測点	地番	面積
測点	地番	面積
測点	地番	面積

引張点・境界点表					
測点		後視点	境界点		
X座標		210258.178	210154.676		
Y座標		53248.360	53095.934		
方向角		235°49'20"	距離	184.245	
境界点		境界点	距離	境界点	距離
K1044		274°07'26"	373.767	B2	332°43'03"
K1045		333°04'12"	84.615	B3	220°58'53"
K1047-1		323°33'05"	93.592	B4	283°11'34"
K1049		271°17'24"	97.038	B5	315°31'48"
B1		274°03'11"	38.347		

（印）杭

作製者

平成19年10月26日(作製)

新習東区土地家屋調査士会

地積測量図

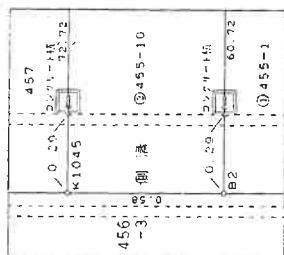
土地の所在 新潟市粟山亭北谷内中

30477
市地番

(184.24)

物件1

K1045-82(1/20)



457 72.72 ② 455-10

① 455-1

② 455-9

455-3

縮尺 500

平成18年10月31日登記

登記年月日：平成20年1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。
新島地方自治体管理
令和6年11月1日 東京法務局新島出張所 登記係

地番 455番9
455番11

土地積測図

土地の所在 新潟市東区粟山字北谷内中

30A77
00259d
10A76
00259d
物件2

座標求積表

地番	① 455-9		Y _n	Y _n ・(X _{n+1} -X _{n-1})		距離	
	測点	X _n					
B6	210202	807	53282	975	-270821	208525	54.91
B7	210171	553	53237	825	-1390305	799875	63.43
K1049	210176	692	53301	051	1665871	047954	31.76
			倍面積		1744.039554		
			面積		872.0197770		
			地積		872.01		m ²

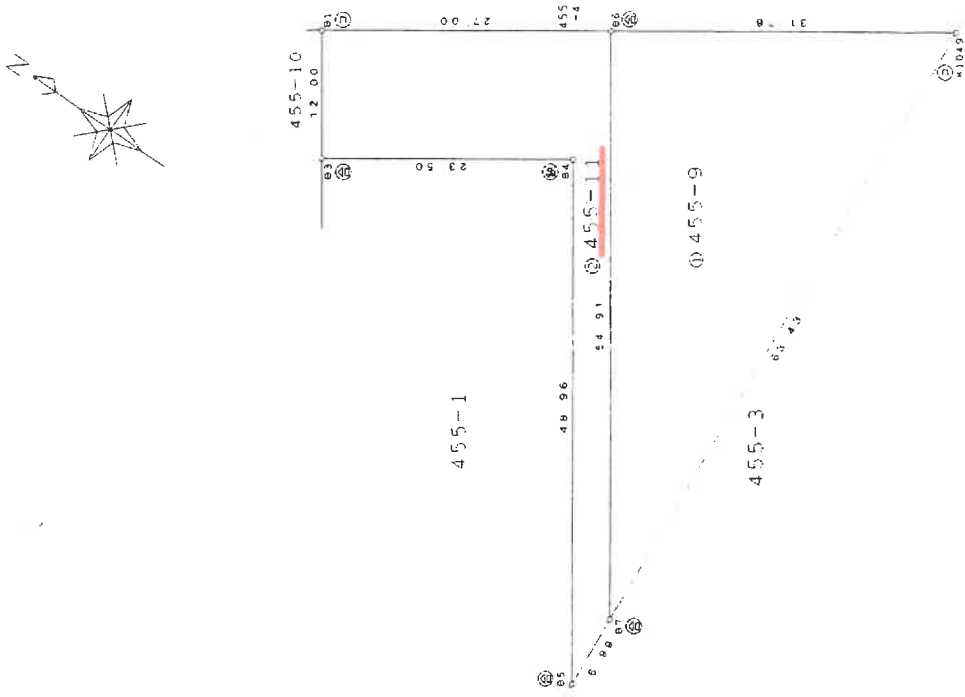
地番	② 455-11		Y _n	Y _n ・(X _{n+1} -X _{n-1})		距離	
	測点	X _n					
B1	210225	010	53267	606	818829	639432	12.00
B3	210218	179	53257	739	-1392056	163545	23.50
B4	210198	855	53271	114	-2513970	411888	48.96
B5	210170	987	53230	855	-1453308	803210	6.88
B7	210171	553	53237	825	1694027	591500	54.91
B6	210202	807	53282	975	2848347	994575	27.00
			倍面積		969.846864		
			面積		484.9234320		
			地積		484.92 m ²		

図地系 世帯地系
面積系 面積系
測量年月日 平成20年1月18日

図地系 世帯地系
面積系 面積系
測量年月日 平成20年1月18日

図地系 世帯地系
面積系 面積系
測量年月日 平成20年1月18日

引張点・境界点数		30A76	30A77
X座標	210258	178	210154
Y座標	53248	360	53095
方向角	235°49'20"	距離	184.245
境界点		座標	距離
B1	274°03'11"	38.347	
B3	280°58'53"	41.084	
B4	283°11'34"	63.537	
B5	315°31'48"	88.931	
B6	272°09'59"	65.300	
B7	311°06'43"	87.263	
K1049	271°17'24"	97.038	



作成者 申請人 縮尺 1/500

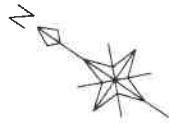
縮尺 1/250

新潟県土地家屋調査士会

※ A3をA4に縮小 (縮小率約71%)

座標求積表

目的外土地

[illegible]

総合計面積	152.1207415 m ²
-------	----------------------------

Figure 1 is a technical drawing of a mechanical component, possibly a valve or pump assembly. The drawing shows a cross-section of a cylindrical body with various internal features and dimensions. Key dimensions include a total length of 457, a central bore diameter of 455-10, and a flange diameter of 455-1. The drawing is labeled with 'B2' and '1.50' indicating specific points or tolerances. The text '日本機械工業会' (Japanese Mechanical Engineering Association) is visible in the top right corner.

石・石杭・金・金屬網・コンクリート杭・合成樹脂杭・鉄・鉄杭

縮尺

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

新瀉県土地家屋調査士会

※※ A3をA4に縮小 (縮小率約71%)

431426

家屋番号 455番1

(7/2)

建物各階平面図

建物の所在 新潟市東区粟山字北谷内中455番地1

物件3

7/2

2階3階(各階同型)

4階

床面積

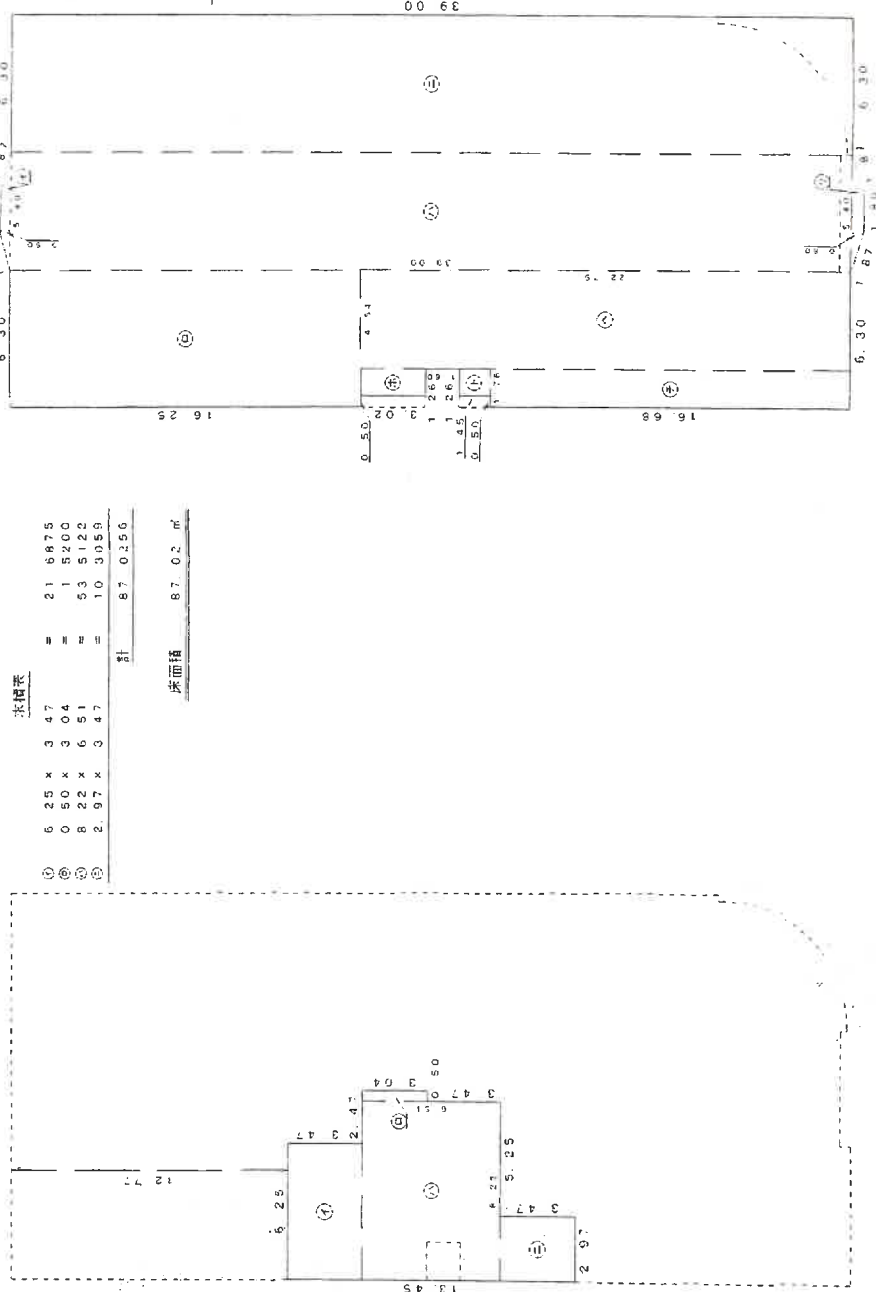
①	6.25 × 3.47	=	21.6875
②	0.50 × 3.04	=	1.5200
③	8.22 × 6.51	=	53.5122
④	2.97 × 3.47	=	10.3059
計			87.0256

床面積 87.02 m²

床面積

①	1.80 × 5.40	2 =	1.80000
②	6.30 × 16.25	=	102.3750
③	5.40 × 39.00	=	210.6000
④	6.30 × 39.00	=	245.7000
⑤	1.26 × 3.02	=	3.8052
⑥	4.54 × 22.75	=	103.2850
⑦	1.26 × 1.45	=	1.8270
⑧	1.76 × 16.68	=	29.3568
⑨	1.80 × 5.40	2 =	1.80000
計			700.5400

床面積 700.54 m²



作成者

縮尺 1/250

申請人

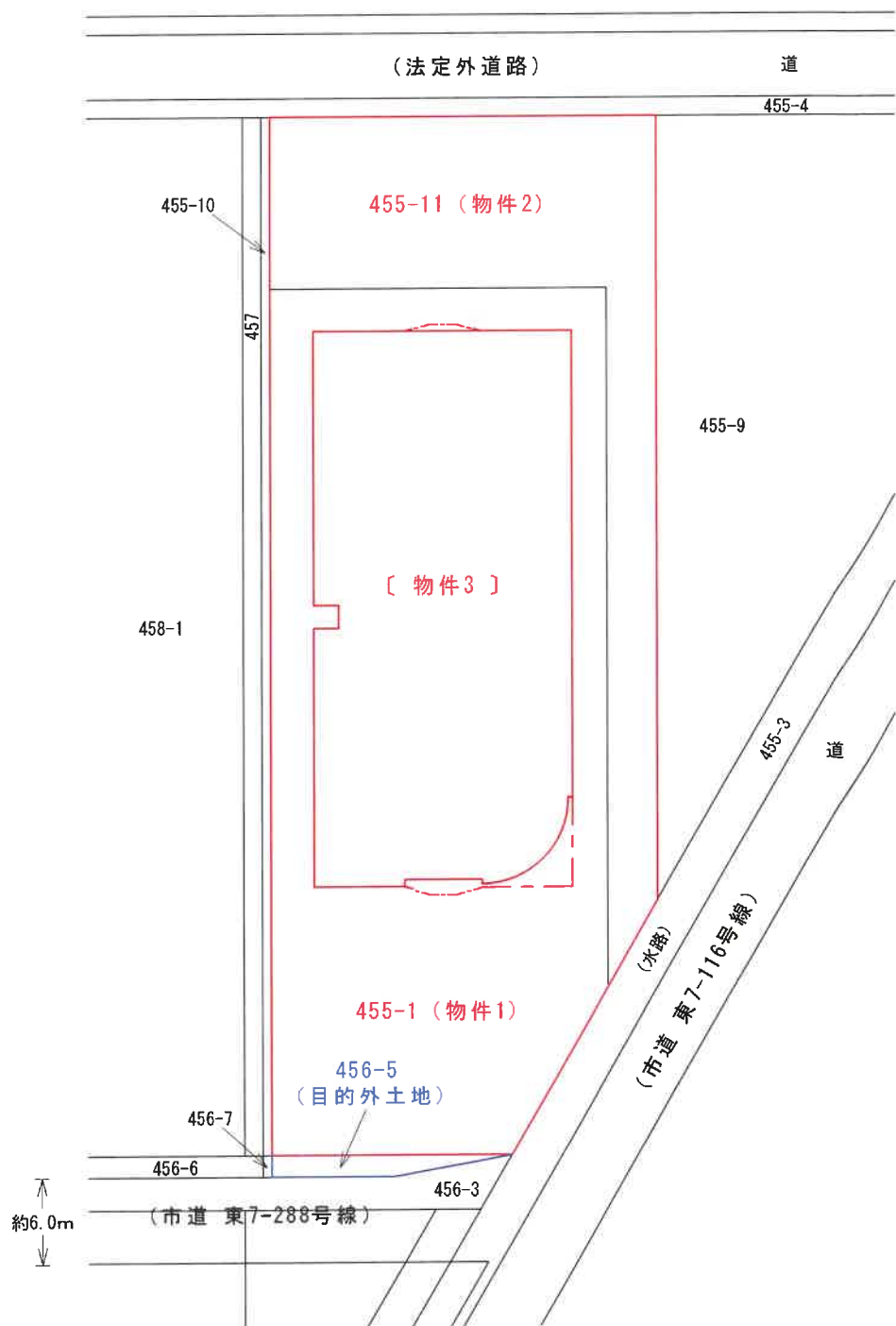
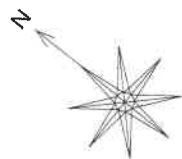
縮尺 1/250

平成20年6月17日 新潟県土地家屋調査士会

※ 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

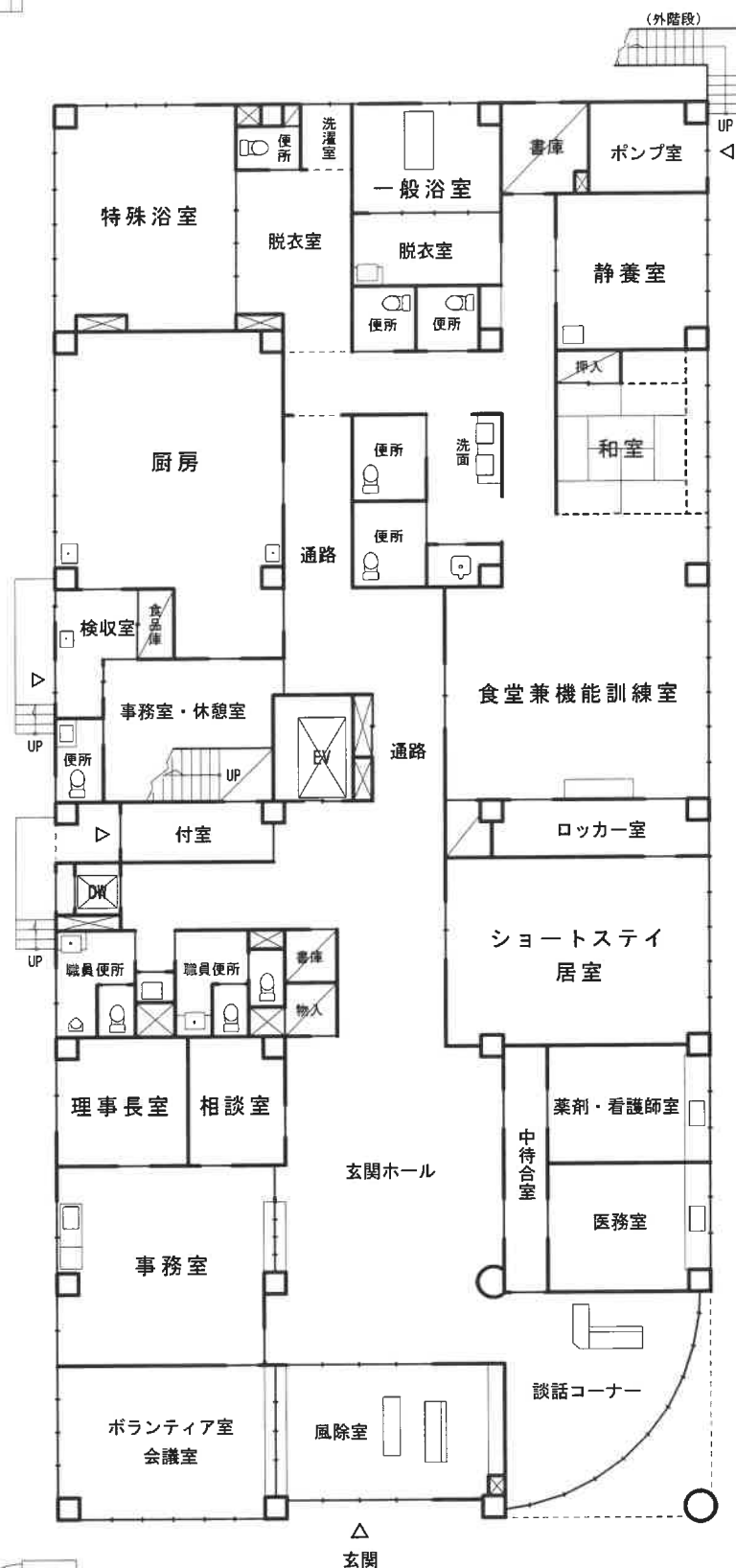


所 在 新潟市東区粟山字北谷内中 455番地1
種 類 老人福祉施設
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
縮 尺 1/200

延 面 積 2,173.79 m²
1階登記面積 685.69 m²
2階登記面積 700.54 m²
3階登記面積 700.54 m²
4階登記面積 87.02 m²

1 階 間 取 図

【物件3】



(非常用スベリ台)

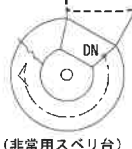
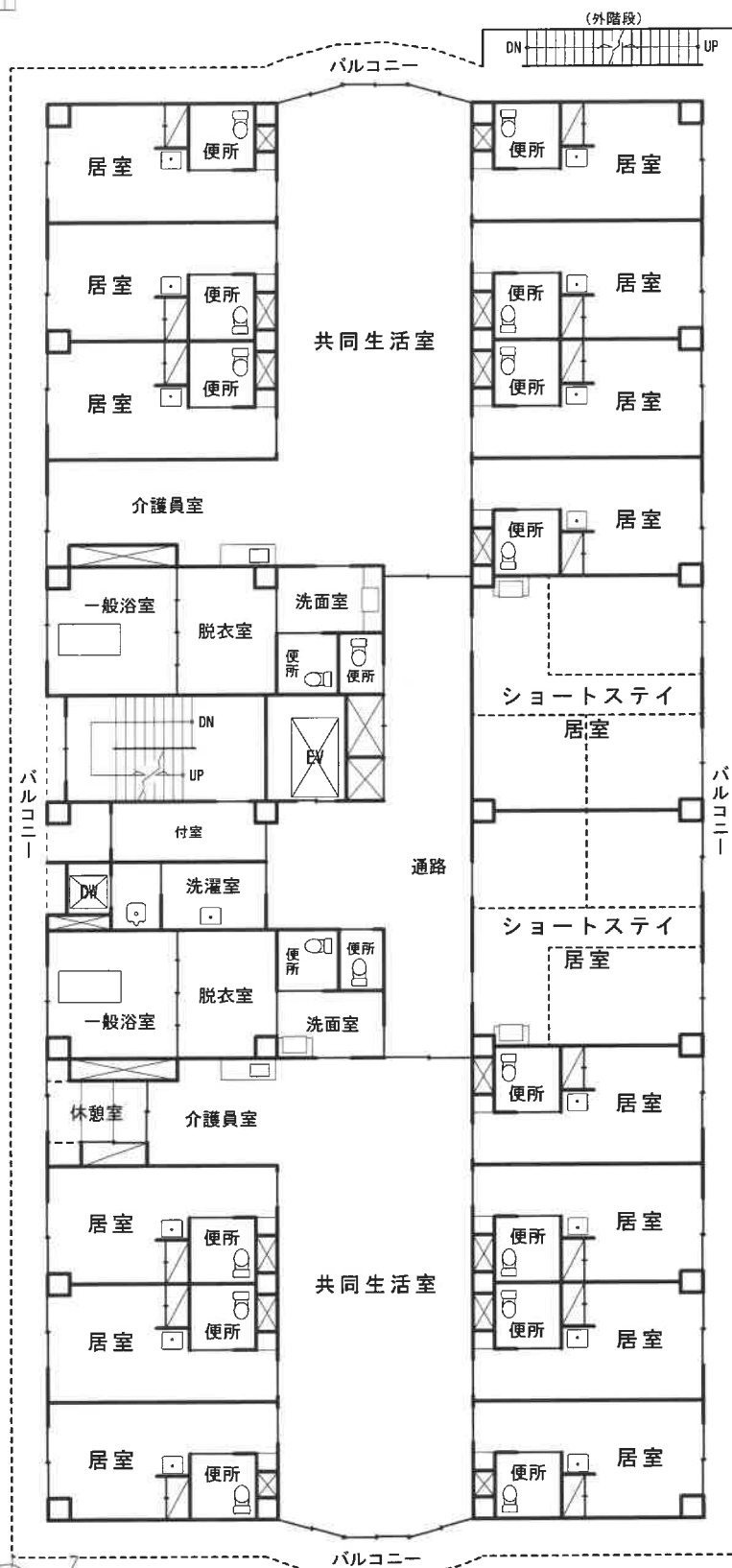
「評価人作成」

所 在 新潟市東区栗山字北谷内中 455番地1
 種 類 老人福祉施設
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
 縮 尺 1/200

延 面 積 2,173.79 m²
 1階登記面積 685.69 m²
 2階登記面積 700.54 m²
 3階登記面積 700.54 m²
 4階登記面積 87.02 m²

2 階 間 取 図

【物件3】



(非常用スベリ台)

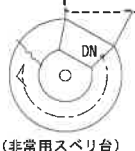
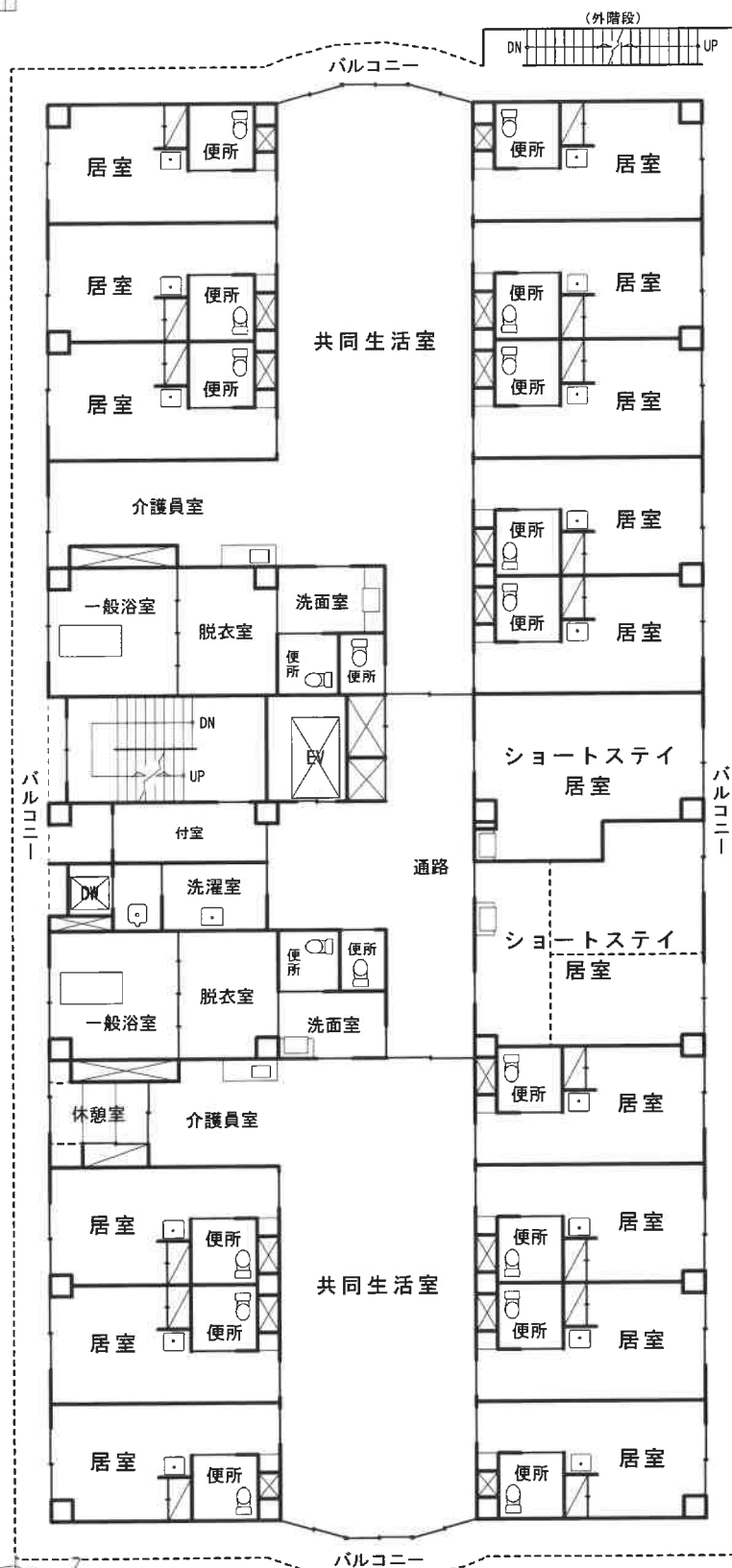
「評価人作成」

所 在 新潟市東区粟山字北谷内中 455番地1
 種 類 老人福祉施設
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
 縮 尺 1/200

延 面 積 2,173.79 m²
 1階登記面積 685.69 m²
 2階登記面積 700.54 m²
 3階登記面積 700.54 m²
 4階登記面積 87.02 m²

3 階 間 取 図

【物件3】



(非常用スベリ台)

「評価人作成」

所 在 新潟市東区粟山字北谷内中 455番地1
種 類 老人福祉施設
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
縮 尺 1/200

延 面 積 2,173.79 m²
1階登記面積 685.69 m²
2階登記面積 700.54 m²
3階登記面積 700.54 m²
4階登記面積 87.02 m²

4 階 間 取 図

【物件3】

