

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	12,200,000 9,760,000		2,440,000	393,602	0

物 件 目 録

- 1 所 在 新潟市北区横井字横井山361番地1、364番地、
365番地1
- 家屋 番号 361番1
- 種 類 老人ホーム
- 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
- 床 面 積 747.17平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 1月20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】

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】

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】

(1) 本件建物のために、その敷地である次の土地につき賃借権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

ア 地番361番1, 地積1527.47平方メートル, 所有者A

イ 地番364番, 地積396平方メートル, 所有者A

ウ 地番365番1, 地積364平方メートル, 所有者A

エ 地番415番2, 地積32平方メートル, 所有者A

(2) 地代の滞納あり。

《 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 | 新潟市北区横井字横井山361番地1、364番地、
365番地1 |
| 家屋 番号 | 361番1 |
| 種 類 | 老人ホーム |
| 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| 床 面 積 | 747.17平方メートル |





令和6年(ケ)第74号
令和6年10月7日受理
令和6年11月8日提出

現況調査報告書

新潟地方裁判所

執行官 松 枝 昭 治 (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 新潟市北区横井字横井山361番地1、364番地、
365番地1

家屋 番号 361番1

種 類 老人ホーム

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 747.17平方メートル



(建物用〈单独〉)

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 1
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 老人ホーム として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり □
その他の事項	本建物は、「梨園の郷 ショートステイ笑顔」と称する老人ホームで、空き家状態である。 ベッド等が残置している。
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
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 (概略) 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〈複数1〉)

目的外土地の概況(その1)(物件 1 関係)			
1	所 在	新潟市北区横井字横井山	
	地 番	3 6 1 番 1	
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
	地 積	1 5 2 7. 4 7 平方メートル (☐ 全部 ☒ 約 7 6 5 平方メートル)	
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (A)	
	そ の 他 の 事 項	当該土地は、次の目的外土地及び後記 2、3 の土地と一団を成している。 4 1 5 - 2 畑 (現況 宅地、歩道) 3 2 平方メートル A 所有	
2	所 在	新潟市北区横井字横井山	
	地 番	3 6 4 番	
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☒ 畑 (現況 宅地) ☐ 田 ☐	
	地 積	3 9 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 (A)	
	そ の 他 の 事 項		
3	所 在	新潟市北区横井字横井山	
	地 番	3 6 5 番 1	
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☒ 畑 (現況 宅地) ☐ 田 ☐	
	地 積	3 6 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 (A)	
	そ の 他 の 事 項		
4	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 1 関係)		
■関係人(□占有者 ■A(目的外土地所有者))の陳述／■提示文書(土地及び建物賃貸借契約書)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	平成24年10月1日	
最初の契約日	平成24年9月28日	
契約等	期間	平成24年10月1日から ■平成54(令和24)年9月30日まで30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
契約当事者	貸主	■土地所有者 □その他の者 ()
	借主	■建物所有者 □その他の者 ()
地代・支払時期等	賃料は下記「その他」記載のとおり(毎月末日までに翌月分支払)	
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50,000円)	
特約等		
地代滞納	□ない ■ある(令和6年9月末日現在 金1,600,000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 平成 年()第 号 □係属中 □終局 ())	
その他	賃料の定めは次のとおり 平成24年10月から平成25年10月まで月額金20,000円 平成25年11月から平成26年3月まで月額金50,000円 平成26年4月から平成35年3月まで月額金100,000円 平成35年4月から平成45年3月まで月額金150,000円 平成45年4月から平成54年3月まで月額金200,000円 本契約に、平成25年3月29日付け契約期間及び賃料の見直しの覚書を盛り込んで、平成25年10月25日に工事着工前の正式契約書作成 当該土地及び建物賃貸借契約(書)には、後記目的外建物(家屋番号11番)や他の土地(登記事項上、農地)を含んでいる。	
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

■目的外土地361-1には、次の目的外建物も存在する（登記事項の記載）。

所 在 新潟市北区横井 361番地（現況 新潟市北区横井字横井山 361番地1）
家屋番号 11番
種 類 居宅
構 造 木造板葺平家建（現況 木造瓦ぶき平家建）
床 面 積 218.97平方メートル（現況 約187平方メートル）
所 有 者 A

■周辺土地の状況

361-2 公衆用道路 4.41平方メートル 豊栄（新潟）市所有
361-3 宅地（現況 公衆用道路） 5.77平方メートル 建設（国土交通）省所有
365-2 公衆用道路 10平方メートル 豊栄（新潟）市所有
365-3 畑（現況 公衆用道路） 20平方メートル 建設（国土交通）省所有
366-1 畑 770平方メートル A所有

（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 (361番1等の目的外土地所有者) の妻	Aが私に話すよう言っているので、私が答えます。 (回答書に添付して戴いた土地及び建物賃貸借契約書には、本建物を建てることについての記載はないのですが、当初から本建物を建てるという話はあったのでしょうか。) ーはい、ありました。 (では、土地の賃貸借は、本建物所有を目的とするものであるということでしょうか。) ーはい、そうです。 (本建物所有者は破産しました。従って、地代賃料は支払われなくなっていますが、本建物の所有を目的とする土地の賃貸借契約を解除する意思及びその訴訟を提起したり、する予定はありますか。) ー今のところ、土地の賃貸借契約を解除する意思はありません。
■ 北側隣家家人	当家の浄化槽の排水及び雨水の排水管が、本建物の排水管に繋がっています。 以前、本老人ホームの従業員が、老人ホームの方で工事をするので、当家の排水を自然浸透型にしてくれないかとの相談がありました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

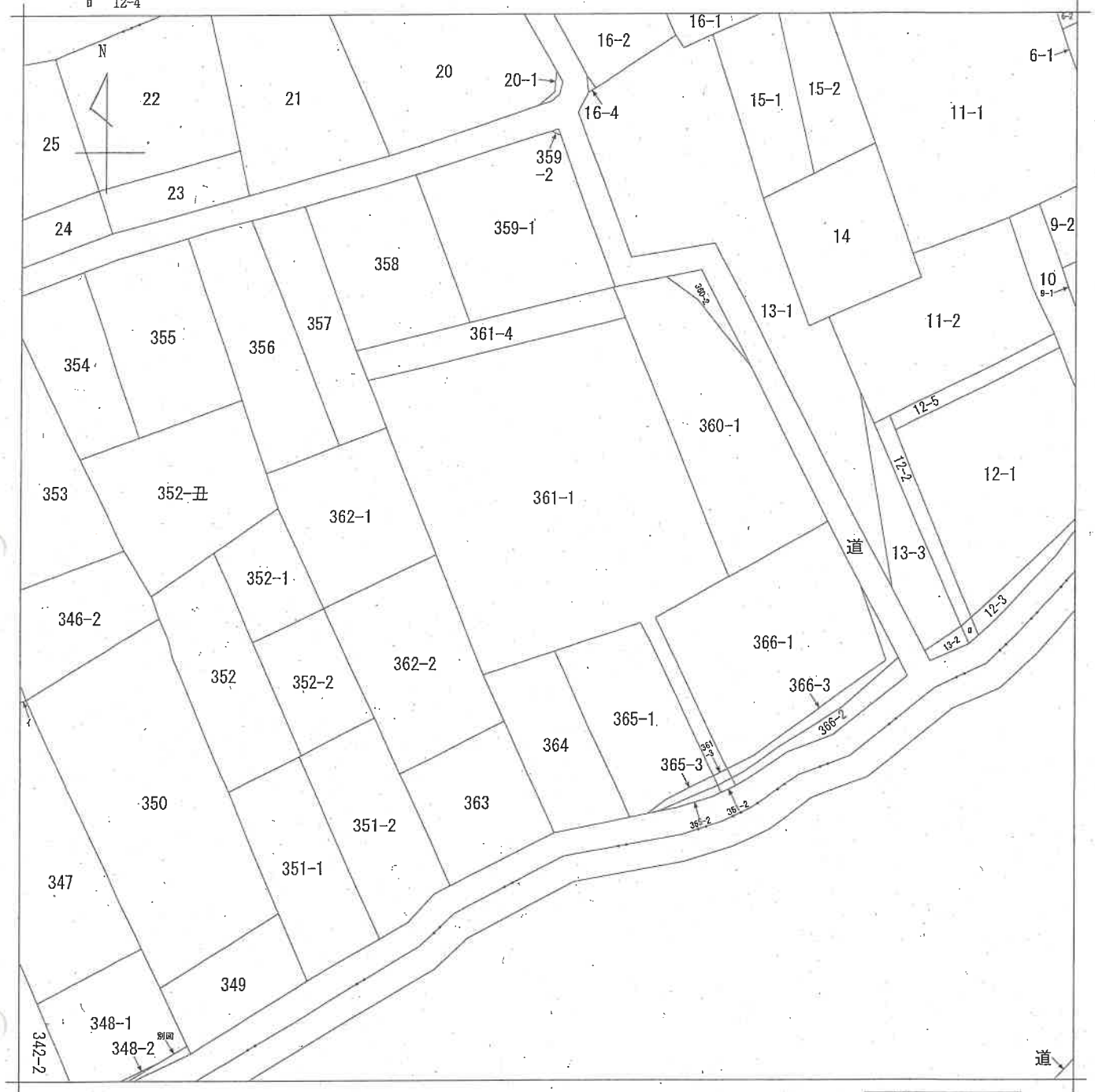
執 行 官 の 意 見

- 一団を成している前記目的外土地の西側境界線は明確ではない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 6年10月 8日 (火) 8 : 4 4	新潟市資産税課資産税第一分室	家屋図面等郵送請求書提出 (10月10日郵送受領)
令和 6年10月 8日 (火) 9 : 0 5 — 9 : 2 1	物件所在地	全戸不在、外観調査、写真撮影 北側隣家家人に面談
令和 6年10月 8日 (火) 10 : 1 3 — 10 : 4 9	新潟地方法務局新発田支局	登記事項要約書等請求受領
令和 6年10月11日 (金)		Aへ照会書郵送 (10月22日回答書郵送受領)
令和 6年10月23日 (水) 13 : 0 8 — 13 : 0 9	債務者破産管財人事務所	破産管財人に面談、鍵借用
令和 6年10月23日 (水) 17 : 0 5 — 17 : 1 1	当庁執行官室	Aの妻に電話で事情聴取
令和 6年10月24日 (木) 9 : 5 0 — 10 : 4 8	物件所在地	立入調査、全戸不在、写真撮影 北側隣家家人に面談
(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6年10月24日 目的物件は不在で施錠されていたが、債務者破産管財人から借用した鍵で解錠して立ち入った。同 人の了解の下に立会人は立ち会わせなかった。 ☐ 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

イ 346-1
ロ 12-4

地番区域見出



A 横井

請求部	所在	新潟市北区横井字横井山				地番	361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	旧土地台帳附属地図
作成年月日	明治23年10月				備付年月日(原図)		補記事項			

132300

前 361-1 後 新 同 1

地 番 361-4

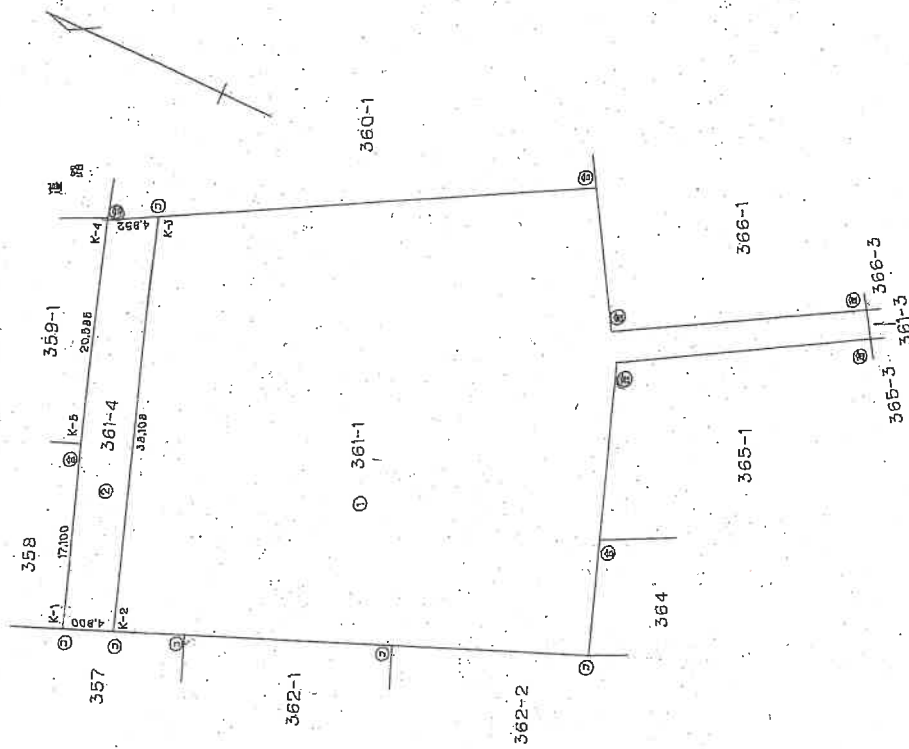
土地の所在 豊後市 横井字 横井山

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市北区]に変更

地番 ② 361-4					
No	X	Y	X-X	Y(Y-X)	辺長
K-1	-35.457	-25.244	-14.353	362.327132	4.800
K-2	-33.584	-20.924	38.033	-791.999192	38.108
K-3	2.576	-32.852	33.886	-113.222872	4.852
K-4	0.302	-37.138	-21.807	809.868368	20.585
K-5	-19.231	-30.641	-35.759	1095.601519	17.100
総面積					362.864953
面積					181.332476

① 361-1

$$1708.81 - 181.332476 = 1527.477524$$



平成13年12月7日 登記

⑤石杭・⑥金風標・⑦コンクリート杭・⑧合成樹脂杭・⑨鋳杭

作製者

(平成13年11月28日作製)

申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

登記年月日：平成11年11月10日

公用

132302

前 365-1 後新同

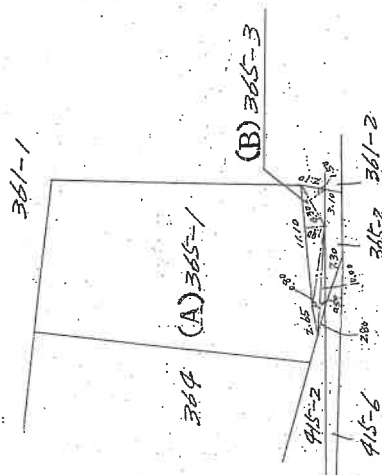
地 番 365-1-3

土地の所在 新潟市 豊栄市 横井 彦根 井 心

地 積 測 量

縮 尺 1/500

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市北区」に変更



求積

365-3
(B) $100 \times (0.50 + 0.80) = 13.00$
 $110 \times 1.90 = 21.00$
 $430 \times 1.50 = 645$
計 20.27
地積 20.27
365-1
(A) $385 - 20.27 = 364.73$
地積 364.73

⑤石杭・⑥金属標・⑦コンクリート杭・⑧合成樹脂杭・⑨鉋杭

作製者

63.12.15

(昭和 年 月 日作製)

嘱託者

昭和 平成 元年 月 日登記

新潟地方法務局新桑田支 局 備付図面写し

A3版をA4版に縮小

(// 枚目)

請求番号：8-4

登記年月日：平成26年6月24日

新潟地方法務局新発田支局 備付図面写し

A3版をA4版に縮小

各階平面図 建物図面

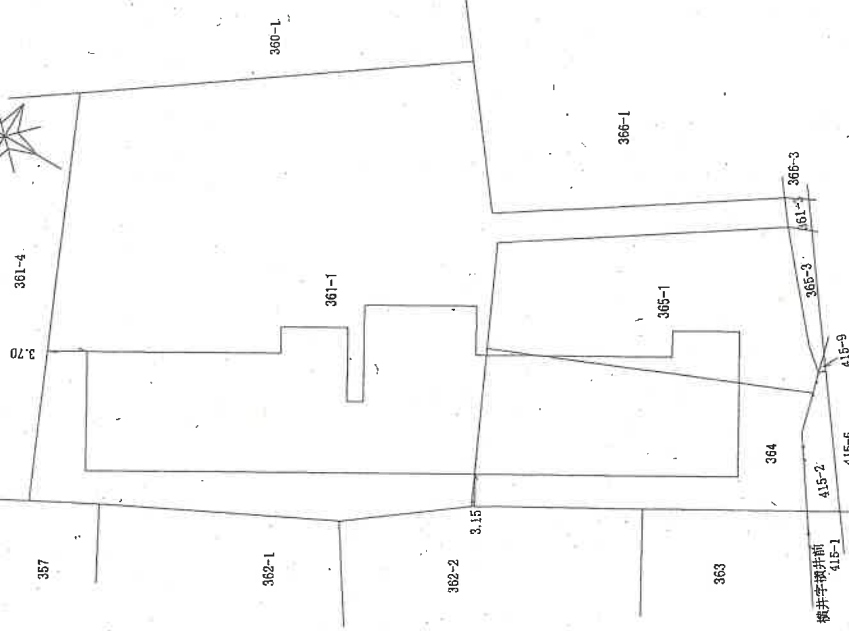
家屋番号 361番1

建物の所在 新潟市北区横井字横井山361番地1, 364番地、365番地1

求積表

①	11.10 x 24.55	=	272.5050
②	2.42 x 6.37	=	15.4154
③	6.57 x 1.92	=	10.1384
④	11.10 x 34.85	=	386.8350
⑤	4.55 x 10.30	=	46.8550
⑥	2.42 x 6.37	=	15.4154
計			747.1742

床面積 747.17 m²



作成者

(平成26年5月17日作成)

縮尺

1/500

申請人

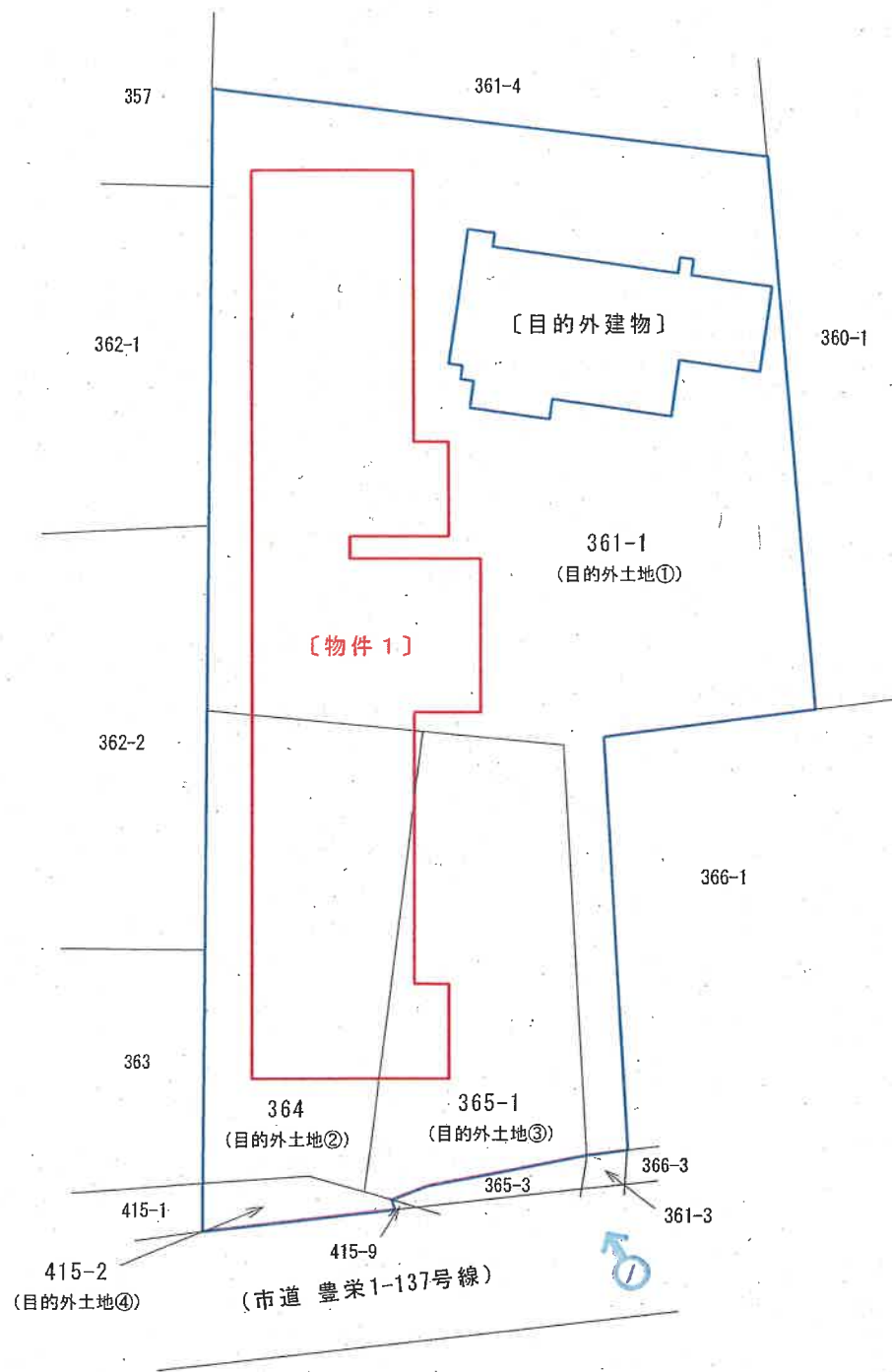
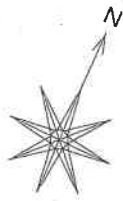
縮尺

1/500

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

「評価人作成」

所在地 新潟市北区横井字横井山361番地1、364番地、365番地1

種類 老人ホーム

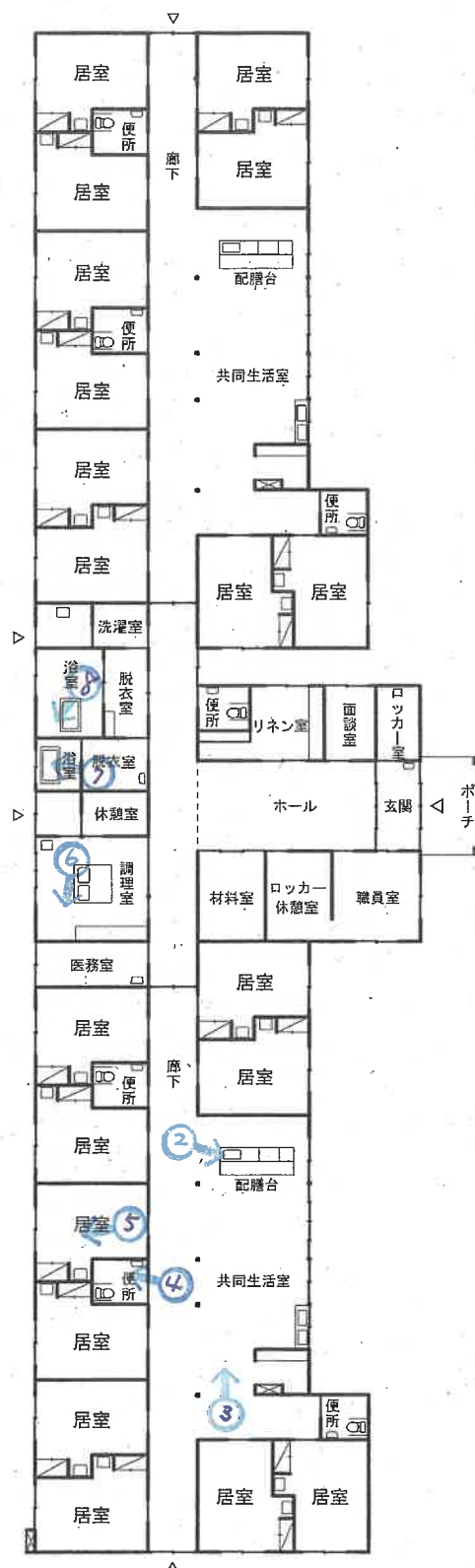
構造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

登記床面積 747.17 m²

縮尺 1/300

間取図

〔物件1〕



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



令和 6年(ケ)第 74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 牧 野 弘 子

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 74号

物 件 目 録

1 所 在 新潟市北区横井字横井山361番地1、364番地、
365番地1

家屋 番号 361番1

種 類 老人ホーム

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 747.17平方メートル



(別紙)

[illegible]

令和 6 年 (ケ) 第 74 号
令和 6 年 10 月 24 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

評価人 不動産鑑定士

立 川 健 三

第1 評価額

評 価 額
金 20,330,000 円

- 1 本件評価額は、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
1	所 在 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	新潟市北区横井字横井山 361番地1、364番地、365番地1 361番1 老人ホーム 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 747.17平方メートル	同左。
特 記 事 項			
物件1の建物は、以下の一団を成す目的外土地上に存している。なお、目的外土地はいずれも同一所有者（個人）である。 （目的外土地①） ・所在地番 新潟市北区横井字横井山361番1 ・地 目 宅地 ・地 積 1,527.47㎡ （目的外土地②） ・所在地番 新潟市北区横井字横井山364番 ・地 目 畑（現況 宅地） ・地 積 396㎡ （目的外土地③） ・所在地番 新潟市北区横井字横井山365番1 ・地 目 畑（現況 宅地） ・地 積 364㎡ （目的外土地④） ・所在地番 新潟市北区横井字横井前415番2 ・地 目 畑（現況 宅地、歩道） ・地 積 32㎡ また、目的外土地①上には、以下の目的外建物も存しており、その登記記録は以下のとおりである。 〔目的外建物〕 ・所 在 新潟市北区横井361番地 (現況 新潟市北区横井字横井山361番地1) ・家屋番号 11番 ・種 類 居宅 ・構 造 木造板葺平家建（現況 木造瓦ぶき平家建） ・床 面 積 218.97㎡（現況 約187㎡） ・所 有 者 上記目的外土地と同一所有者			

第4 目的物件の位置・環境等

1 目的外土地①～④の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	JR白新線「豊栄」駅の北東方、道路距離にして約3.0km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、新潟市北区の市街化調整区域内に存する、農家住宅を主として、分家住宅、農業用施設、畑等が見られる古くからの農家住宅地域（横井集落）である。 周囲には圃場整備された水田地帯が広がっており、公法上の規制からも市街化の影響は殆ど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 — 70% 200% — 都市計画法34条12号等に基づく既存集落区域
画 地 条 件	目的外土地①～④は一体となって、南東側有効幅員約7.0～9.0m市道にほぼ等高に接面する、間口約30m、奥行最大約76.5mのほぼ整形な画地である。 規模：2,319.47㎡（登記）。	
接 面 道 路	・南東側有効幅員約7.0～9.0m舗装市道 (豊栄1-137号線、建築基準法42条1項1号に該当) なお、附属資料「土地建物位置関係図（概略）」に記載した415番9、365番3、361番3、366番3の土地は、市道敷の一部である。	

土地の利用状況及び隣地の状況等	目的外土地①～④は一団を成しており、物件1の建物の敷地として利用されている。また、目的外土地①上には「第3 目的 物件 特記事項」記載の目的外建物が存している。空地部分は概ね舗装された駐車場や通路となっており、目的外土地④の一部が歩道（市道敷ではない）となっている。（附属資料「土地建物位置関係図（概略）」参照。） また、目的外土地①～④には賃借権が設定されており、その契約の概要は次のとおりである。（詳細については「現況調査報告書」参照。） ・占有権原 賃借権 ・貸主 土地所有者 ・借主 建物所有者 ・占有開始時期 平成24年10月1日 ・契約期間 平成24年10月1日～平成54(令和24)年9月30日(30年間) ・賃料 平成35年4月から平成45年3月まで、150,000円/月 平成45年4月から平成54年3月まで、200,000円/月 (過去の賃料の詳細は現況調査報告書のとおり) ・敷金等 保証金 50,000円 ・地代滞納 令和6月9月末日現在 1,600,000円 ・その他 本契約には目的外土地①～④以外の土地(農地)や上記目的外建物が含まれている。 周辺隣接地は、住宅地や畑等となっている。開発許可の際に簡易な測量が行われ、境界杭や側溝等で開発区域の範囲が区分されているが、南西側隣接地との境界の一部が不明確である。
供給処理施設	上水道 あり（引込み済） 都市ガス なし 下水道 なし
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 目的外土地4筆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：新北建審第106号の2 ・許可年月日：平成25年11月18日 ・開発区域：横井字横井山361番1、364番、365番1、横井字横井前415番2 面積 2,483.01㎡ ・予定建築物：老人短期入所施設 また、物件1の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。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：新潟市北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。

特 記 事 項	・本建物の排水について 北側隣家家人によると、「当家の浄化槽及び雨水の排水管が、本建物の排水管に繋がっています。」とのことである。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況等（物件1）

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26年6月16日新築（登記上）
	経過年数	約10.5年
	経済的残存耐用年数	約19.5年
主たる仕様	構造	木造
	屋根	合金メッキ鋼板
	外壁	サイディング
	内壁	クロス、ペイントボード
	天井	クロス、ペイントボード
	床	フローリング、長尺塩ビシート
	設備	電気、給排水衛生（バス、トイレ）、一部空調
	その他	—
床面積（現況）	747.17㎡	
現況用途等	階 層	1階
	現況用途	老人ホーム（老人短期入所施設）
	間 取 り	居室20室＋共同生活室2室＋職員室等 （附属資料「間取図」参照）
建物の品等	普通 木造の老人ホーム（老人短期入所施設）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 新築後、約10.5年が経過した比較的築浅の建物である。各居室の入口ドアの損傷と汚れ（テープの跡）が目立つものの、それ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	建物所有者が老人ホーム（空き家状態）として使用している。建物内にはベッド等が残置されている。	
特記事項	・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。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 目的外土地①～④

目的外土地①～④一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
目的外 土地①	9,160	0.80	1,527.47	0.88	9,850,000
目的外 土地②	9,160	0.80	396	0.88	2,550,000
目的外 土地③	9,160	0.80	364	0.88	2,350,000
目的外 土地④	9,160	0.80	32	0.88	210,000
合 計					14,960,000

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、標準価格を上記のとおり査定した。

地価調査基準地 北(県) - 10 を規準した価格

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準した標準価格} \\ 9,200\text{円/㎡} \times 99.6/100 \times 100/100 \times 100/100 & \doteq & 9,160\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : なし。

イ 個 別 格 差 : 規模大、一部歩道、一部境界不明確、排水系統 -20%。

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費用等を勘案して査定。

② 物件1(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
1	218,000	747.17	0.33	53,750,000

ウ 現価率

- ・ 経過年数 約10.5年、経済的残存耐用年数 約19.5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。
- ・ 現価率 = [残価率 0.05 + (1 - 0.05) ×
{ 経済的残存耐用年数 約19.5年 / (経過年数 約10.5年 + 経済的残存耐用年数 約19.5年) }]
観察減価率
× (1 - 0.5) ≒ 0.33

2 評価額の判定

前記により求めた建物価格に、敷地利用権価格(借地権価格)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) (1①オ) ア	借地権 割合 イ	1 - 名義書換料 相当率 ウ	借地権価格 (円) ア×イ×ウ=エ
目的外 土地①	9,850,000	0.30×0.50	0.90	1,330,000
目的外 土地②	2,550,000	0.30	0.90	690,000
目的外 土地③	2,350,000	0.30	0.90	630,000
目的外 土地④	210,000	0.30	0.90	60,000
合 計				2,710,000

イ 借地権割合：取引事例及び財産評価基準による借地権割合、現在の地代水準、借地の残存期間等を勘案して、上記のとおり査定した。

また、物件1の建物の配置、利用現況、必要とされる敷地面積等を勘案して、借地権の及ぶ範囲を、目的外土地①全地積の約50%、目的外土地②～④全地積と判定した。

ウ 1 - 名義書換料相当率：名義書換料を借地権価格の10%相当として、上記のとおり査定した。

② 評価額

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1②エ) ア	敷地利用権価格 の加算 (円) (2①エ)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	53,750,000	+2,710,000	—	0.60	0.60	20,330,000

ウ 占有減価率：なし。

エ 市場性修正率：特殊用途の建物で需要者が限定的であること、市場流通性が低い借地権付建物であること等、による市場性の減退を考慮した。

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 地価調査基準地（北(県) - 10）

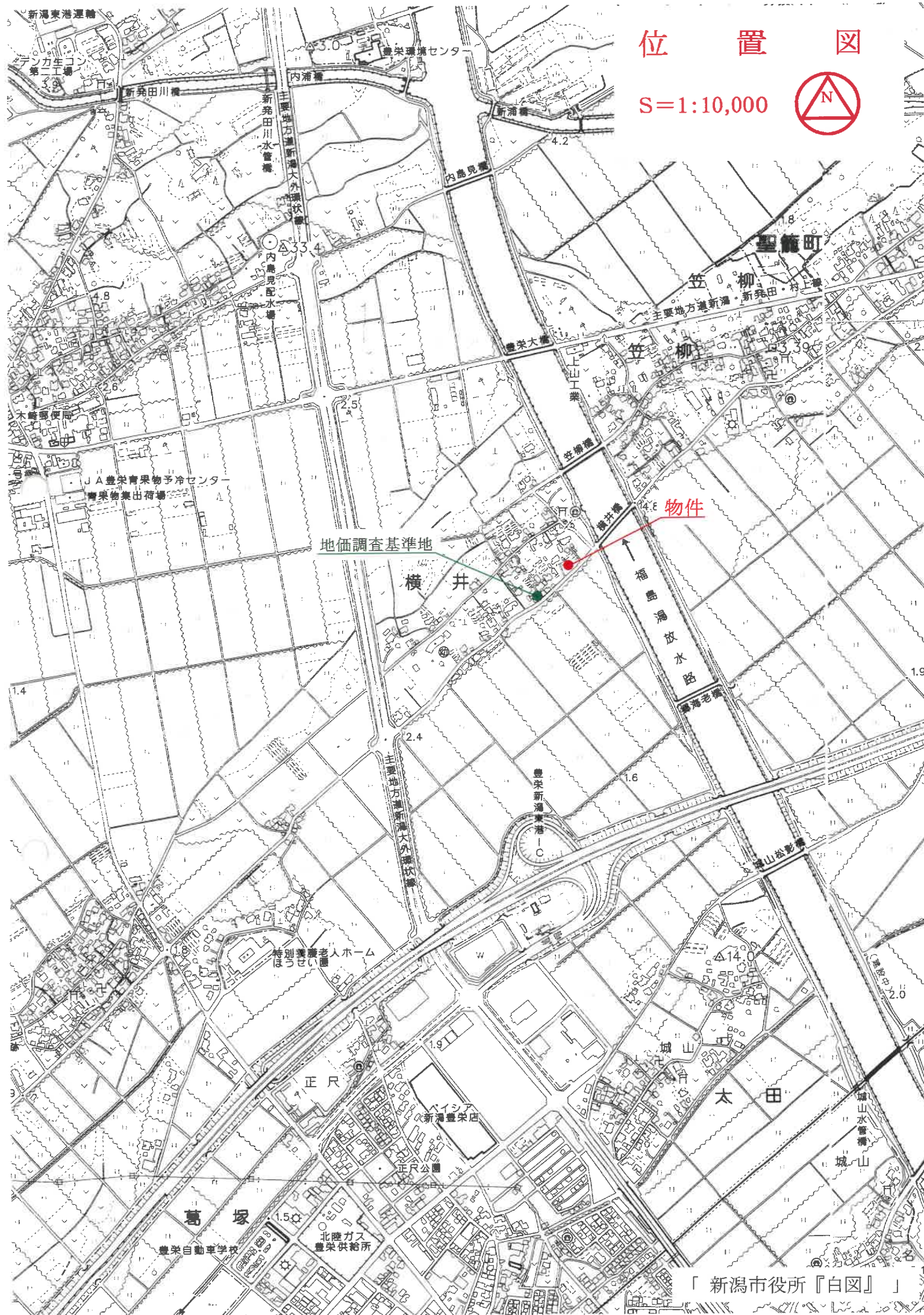
所 在：新潟市北区横井字横井山337番1外
位 置：JR「豊栄」駅まで道路距離約2.9kmに位置する。
価 格 時 点：令和6年7月1日
標 準 価 格：9,200 円／m²
地 積：588m²
供給処理施設：上水道
接 面 道 路：南東側幅員約7.0m舗装市道
用途指定等：市街化調整区域(建蔽率70%、容積率200%)
地 域 の 概 要：農家住宅が多い周辺を農地に囲まれた住宅地域。

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(概略)
- 6 間取図

以 上

$S=1:10,000$



「新潟市役所『白図』」

公 図 写 し

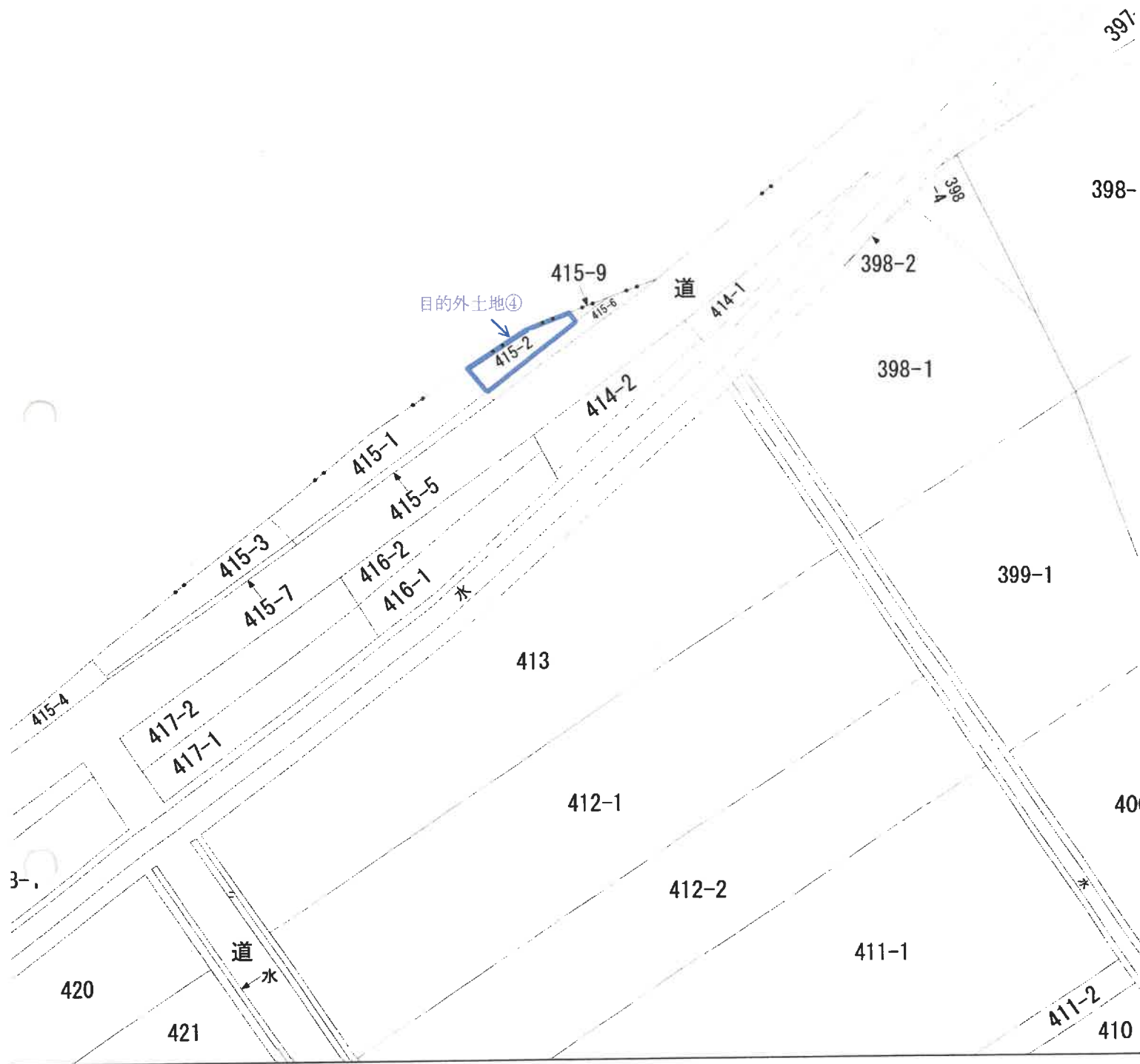
S=1: 600



道

公 図 写 し

S=1:600



132300

前 361- 後・新 同一
361- 4

地 積 測 量 図

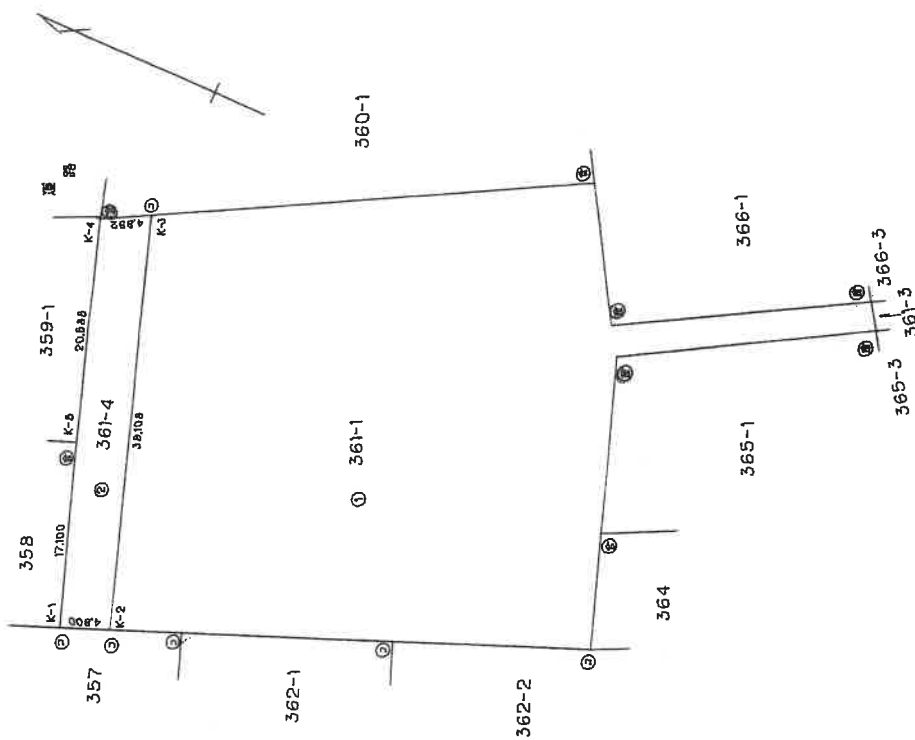
土地の所在 豊 田 市 横 井 字 横 井 山

平成19年4月1日区画整理により、
〔新潟市北区〕に変更
(参考)

地番 ② 361 - 4					
No	X	Y	X-X	Y(X-X)	辺長
K-1	-35.457	-25.244	-14.353	362.327132	4.800
K-2	-33.584	-20.824	38.033	-791.999192	38.108
K-3	2.576	-32.852	33.886	-1113.222872	4.852
K-4	0.302	-37.138	-21.807	809.868366	20.585
K-5	-19.231	-30.641	-35.759	1095.691519	17.100
			積算値	362.664953	
			面積	181.332476	

① 361 - 1

$1708.81 - 181.332476 = 1527.477524$



⑤石杭・④並

作製者

申請人

(平成15年11月28日作製)

新潟県土地家屋調査士会

縮尺 1/500

登記

平成13年12月7日

※ A 3をA 4に縮小 (縮小率約71%)

登記年月日：平成1年1月10日

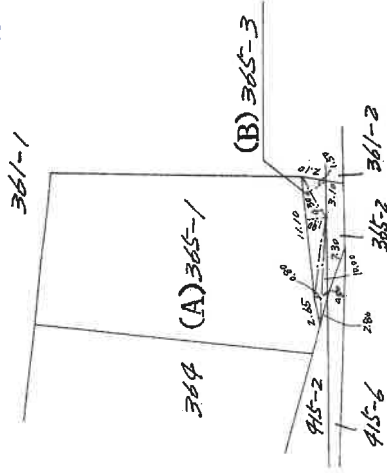
132302

前 365-1 後・新同一
地番 365-1-3
土地の所在 新潟市 豊栄市 横井 彦横井 込

地積測量図

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市北区]に変更

(参考)



求積

365-3
(B) $1000 \times (0.50 + 0.80) = 13.00$
 $11.10 \times 1.90 = 21.09$
 $4.30 \times 1.50 = 6.45$
計 40.54
地積 20.27
365-1
(A) $385 - 20.27 = 364.73$
地積 364.73

⑤石杭・⑥金属標・⑦コンクリート杭・⑧合成樹脂杭・⑨鉄杭

63.12.15
(昭和 年 月 日作製)

嘱託者

縮尺 1/500

昭和・平成元年 (月) (日) 登記

登記年月日：平成1年1月10日

132349

前 415-2 後・新 同 一

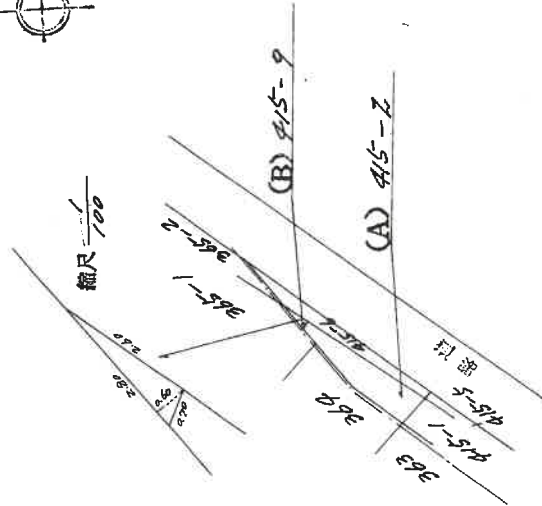
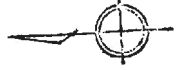
地 積 測 量 図

地 番 415-3

土地の所在 新潟市 豊栄市 横井 彦権井前

(参考)

平成19年4月1日区制施行により、
〔新潟市北区〕に変更



求積

$$\begin{aligned} & 415-9 \\ & (B) 2.80 \times 0.60 = 1.68 \\ & \text{地積 } 0.84 \\ & 415-2 \\ & (A) 33 - 0.84 = 32.16 \\ & \text{地積 } 32.16 \end{aligned}$$

④石杭・⑤金屬標・⑥コンクリート杭・⑦合成樹脂杭・⑧鉄杭

作製者 昭和 63.12.15 日作製

嘱託者

昭和 平成 元年 月 日登記

縮尺 1/500

※ A3をA4に縮小 (縮小率約71%)

登記年月日：平成26年6月24日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(新潟地方法務局新発田支局管轄)

令和6年8月19日

東京法務局港出張所

登記官

請求番号：2-4

各階平面図

家屋番号 361番1

建物図面

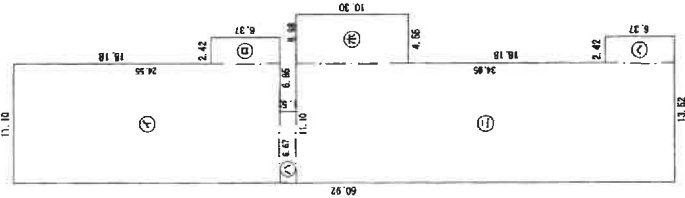
建物の所在 新潟市北区横井字横井山361番地1,364番地、365番地1

物件1

床面積

①	11.10 x 24.55	=	272.5050
②	2.42 x 6.37	=	15.4154
③	6.67 x 1.52	=	10.1384
④	11.10 x 34.85	=	386.8350
⑤	4.55 x 10.30	=	46.8650
⑥	2.42 x 6.37	=	15.4154
計			747.1742

床面積 747.17 m²



作成者

17日作成

縮尺 1/500

申請人

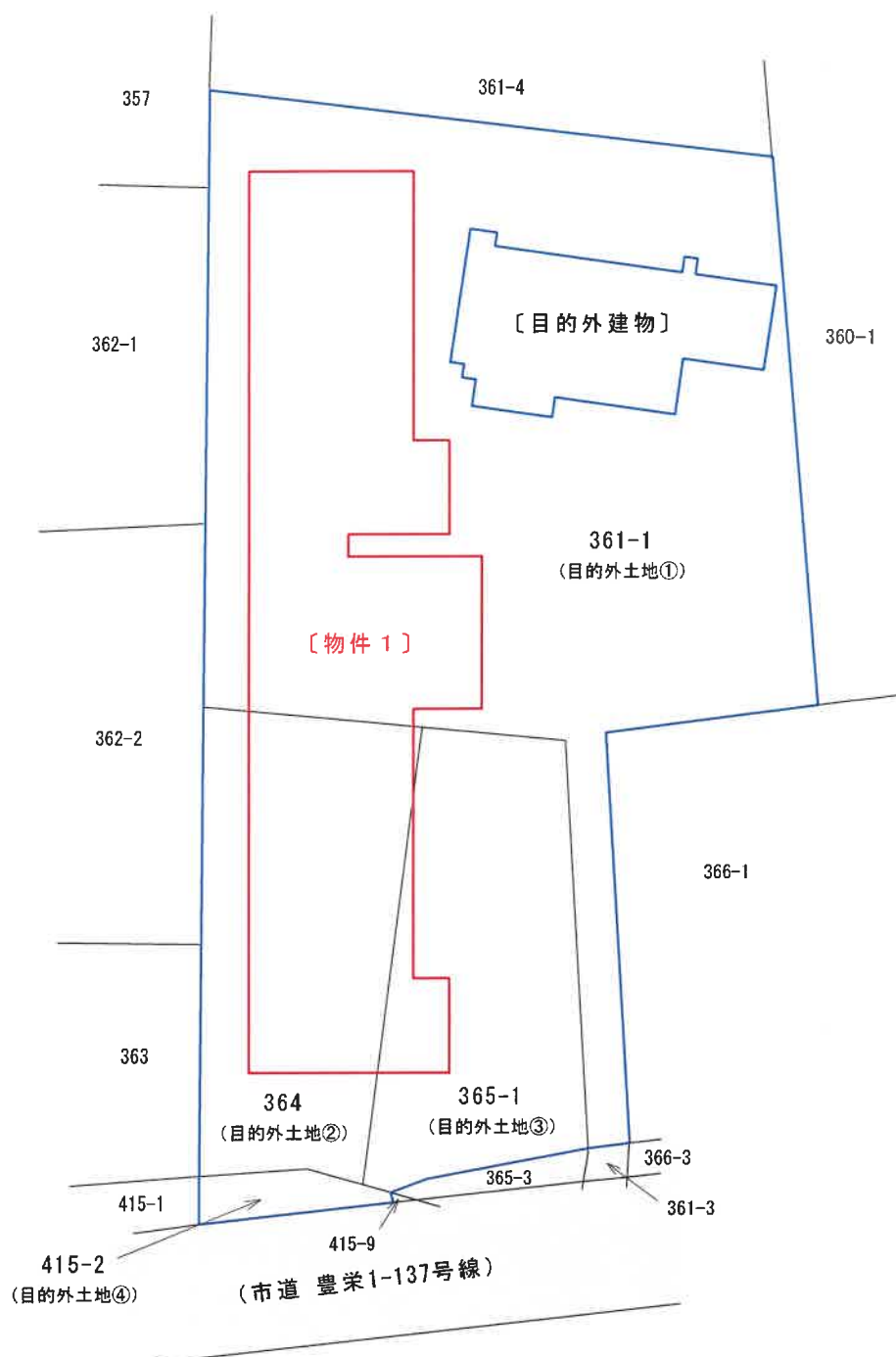
新潟県土地家屋調査士会

縮尺 1/500

※ 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



「評価人作成」

所 在 新潟市北区横井字横井山361番地1、364番地、365番地1

種 類 老人ホーム

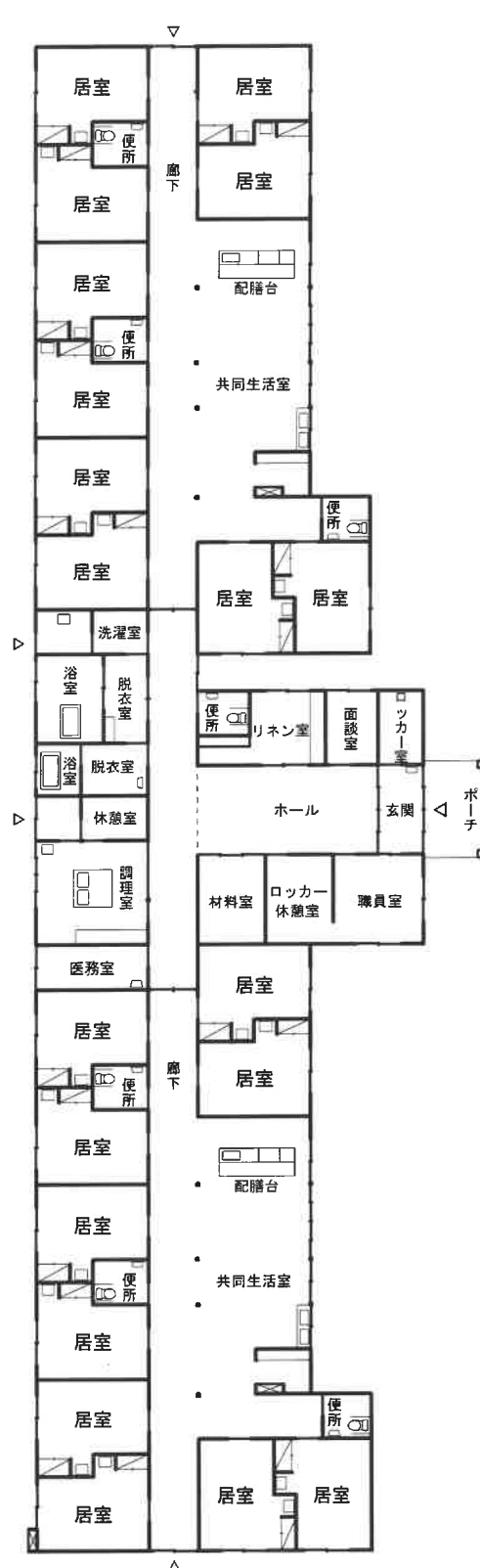
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

登記床面積 747.17 m²

縮 尺 1/300

間 取 図

〔物件1〕



「評価人作成」