

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月12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 7年 9月 8日から 令和 7年 9月16日 午後 3時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月18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 7年10月 2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 7年 9月22日 午前 9時00分から 令和 7年 9月25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 7年 8月12日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	7,550,000 6,040,000		1,510,000	76,218	10,888



物 件 目 録

1 所 在 糸魚川市横町五丁目 78 番地、75 番地 2、75 番地 4

家屋 番号 78 番の 6

種 類 養護所

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 204.51 平方メートル
2 階 93.84 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 15日

新潟地方裁判所高田支部

裁判所書記官 西 澤 毅

1 不動産の表示

【物件番号1】

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、以下の敷地につき借地権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

(1) 地 番 75番2

地 積 138.84平方メートルの一部

所有者 一般財団法人横町財団

(2) 地 番 75番4

地 積 333平方メートルの一部

所有者 一般財団法人横町財団

(3) 地 番 78番

地 積 960.68平方メートルの一部

所有者 糸魚川市

- 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 糸魚川市横町五丁目 78番地、75番地2、75番地4

家屋 番号 78番の6

種 類 養護所

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 204.51平方メートル
2階 93.84平方メートル



令和7年(ケ)第5号
令和7年3月25日受理
令和7年5月7日提出

現況調査報告書 (物件1関係)

新潟地方裁判所高田支部

執行官 間 鉄 雄 (印)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 糸魚川市横町五丁目 78番地、75番地2、75番地4

家屋 番号 78番の6

種 類 養護所

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 204.51平方メートル
2階 93.84平方メートル



(建物用〈単独〉)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	新潟県糸魚川市横町五丁目11番1号
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(破産者有限会社ライフエイド 破産管財人弁護士A) ☐ その他の者 上記の者が本建物を養護所として管理(ただし、空家の状態で管理)している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり
そ の 他 の 事 項	1 物件1の建物は、建物の1階食堂・機能訓練室の壁面が一部損傷している。 2 物件1の建物は、完全な空家である。
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 令和 年 月 日 支部 令和 年()第 号
専 用 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

(目的外土地用〈单独〉)

目的外土地の概況（物件1関係）

所	在	糸魚川市横町五丁目
地	番	7 8 番
地	目	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □道
地	積	9 6 0 . 6 8 平方メートル (□全部 ■3 2 9 . 6 2 平方メートル)
所 有 者		□建物所有者 ■その他の者 (糸魚川市)
そ の 他 の 事 項		「その他の事項」のとおり

■関係人(■B(糸魚川市役所総務部財政課担当者))の陳述／■提示文書(土地賃貸借契約書写等)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16年3月30日(物件1の建物の新築時)ころ			
最初の 契約等	契約日	平成16年3月30日			
	期間	平成16年4月1日から ☒ 令和6年3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	令和6年4月1日から ☒ 令和26年3月31日まで20年間 ☐ 期間の定めなし			
	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 毎年金15万8150円(毎年1月末日限り前年分支払)				
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3月31日現在 金79万2749円)			
契約解除		☒ ない ☐ ある()			
訴訟提起等		☒ ない ☐ ある [☐ 係属中 ☐ 終局(地方裁判所 支部 令和 年()第 号)			
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

(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	糸魚川市横町五丁目
	地 番	7 5 番 2
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	1 3 8 . 8 4平方メートル (☐ 全部 ☒ 約 8 3 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (一般財団法人横町財団)
	そ の 他 の 事 項	「その他の事項」のとおり
2	所 在	糸魚川市横町五丁目
	地 番	7 5 番 4
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	3 3 3 平方メートル (☐ 全部 ☒ 約 5 9 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (一般財団法人横町財団)
	そ の 他 の 事 項	「その他の事項」のとおり
	所 在	
	地 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

目的外土地の概況(その2) (物件1関係)			
□関係人(□ ())の陳述／■提示文書(財団法人横町財団土地賃貸借契約書等)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16年3月30日(物件1の建物新築時)ころ	
最初の契約等	契約日	平成19年4月1日	
	期間	平成19年4月1日から ■平成22年3月31日まで3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	令和4年4月1日から ■令和7年3月31日まで3年間 □期間の定めなし	
	貸主	■土地所有者 □その他の者 ()	
契約当事者	借主	■建物所有者 □その他の者 ()	
	地代・支払時期等	毎年4万5228円(毎年4月1日から翌年3月31日までの1年分を3回(納付期限:4月25日、8月25日、12月25日)に分け、賃貸人が発行する納入通知書により当年分の賃料を納付する。)	
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3月31日現在 金6万228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 目的外土地(糸魚川市横町五丁目78番の土地)は西側で幅員約4メートルの市道汐見線に接面する。
- 2 糸魚川市と有限会社ライフエイド間の令和6年3月27日付市有財産賃貸借変更契約書添付の図面によれば、糸魚川市横町五丁目78番の土地のうち、物件1の建物の北側通路部分の土地(別紙土地建物位置関係図参照)も本件借地契約の目的物に含まれているものと思われるが、本件通路部分の土地は家屋番号78番の5の建物(共同住宅)の居住者らも本件通路部分の土地を通路等として使用している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (糸魚川市役所総務部財政課担当者)	1 当市はCとの間で昭和51年1月1日付で糸魚川市横町五丁目78番の土地のうち、630.80平方メートルについての土地賃貸借契約を締結し、本土地把地をCに引き渡しました。その後、Cから上記賃貸借契約の賃借人の地位を杉本商事株式会社に承継したいという申出が平成12年1月にあつて、当市として本申出を受諾しました。 2 平成16年3月30日付で有限会社ライフエイドから上記1の賃貸借契約の賃借人の地位を承継したい旨の申出があつて、当市は有限会社ライフエイドとの間で平成16年3月30日付で糸魚川市横町五丁目78番の土地のうち、630.8平方メートルについての土地賃貸借契約を締結しました。賃貸借契約の概要は、賃貸借期間が平成16年4月1日から20年間、賃料は年額33万4918円、敷金等なしという内容です。 3 その後、当市は有限会社ライフエイドとの間で令和6年3月27日付で市有財産賃貸借変更契約を締結しました。これは賃貸借契約の目的物である土地の範囲を329.62平方メートルに縮小するというもので、それに伴い、令和6年度分の賃料額が年額15万8150円に変更されました。 4 基本となる賃料額は年15万8150円ですが、毎年、固定資産評価額の見直し等もあつて賃料額は若干、増減する可能性があります。また、賃料は毎年12月中旬に当市が発行する納付書に従つて、当年分の賃料を支払ってもらふことになっていて、その支払期限は翌年の1月末日になります。 5 賃料の滞納額ですが、令和4年度ないし令和6年度までの賃料は支払われていません。令和6年度の滞納賃料額は15万8150円ですので、合算すると金79万2749円と支払日までの延滞利息金が未納ということになります。 6 上記2の契約の合意更新契約は交わしていません。
■ D (一般財団法人横町財団理事長)	1 当財団は有限会社ライフエイドとの間で平成19年4月1日付で目的外土地についての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19年4月1日から3年間(ただし、自動更新条項あり)、賃料は年額4万5228円(1坪あたり年額金470円)で、毎年3回(4月25日、8月25日、12月25日の納付期限)に分けて当年分の賃料を支払う、敷金等なしという内容です。 2 上記賃貸借契約書には目的物の表記として「糸魚川市横町五丁目75番地2」の表記がされていますが、実際は糸魚川市横町五丁目75番2と同所75番4の土地が目的物となります。 3 元々、当財団と杉本商事株式会社との間で糸魚川市横町五丁目75番1、同所75番2、同所75番4の土地についての賃貸借契約が存在しましたが、有限会社ライフエイドが平成16年に物件1の建物を新築したことから平成19年4月1日付で有限会社ライフエイドとの間で上記1の契約を締結しました。 4 糸魚川市横町五丁目75番3の土地と同所872番4の土地も当財団の所有地です。これらの土地の南側に存在する通路部分の土地は自由に通行していただいて差し支えありません。
■ E (債務者兼所有者会社前代表者)	有限会社ライフエイドは物件1の建物を「ひまわり」の名称でディサービスセンター及び訪問介護の事業所等として使用していましたが、事業所は令和6年7月に閉鎖しました。現在は破産管財人が物件1の建物を管理しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年3月26日（水） 10：15－10：20	新潟地方法務局糸魚川支局	公図、建物図面、登記事項要約書、全部事項証明書、履歴事項全部証明書取得
7年3月26日（水） 10：35－10：40	糸魚川市役所市民課	名寄帳写及び間取図写の交付申請書持参(令和7年3月31日名寄帳写等取得)
7年3月26日（水） 11：00－11：20	目的物件所在地	外観調査。写真撮影
7年3月28日（金） 11：30－11：40	糸魚川市役所総務部管財課	目的外土地に対する借地契約の照会書持参(令和7年4月14日回答書及び賃貸借契約書写等取得)。Bから電話聴取
7年3月28日（金） 11：50－12：05	一般社団法人横町財団所在地	目的外土地に対する借地契約の照会書持参（令和7年4月7日回答書取得）
7年4月4日（金） 15：10－15：20	債務者兼所有者会社前代表者の住所地	債務者兼所有者会社前代表者Eと面談
7年4月8日（火） 11：15－12：20	目的物件所在地	立入調査。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
建物内に立ち入った。

□ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月14日 (月) 10:00-10:15	一般財団法人横町財団 所在地	一般財団法人横町財団理事長Dと面談。借地契約の図面等取得
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

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

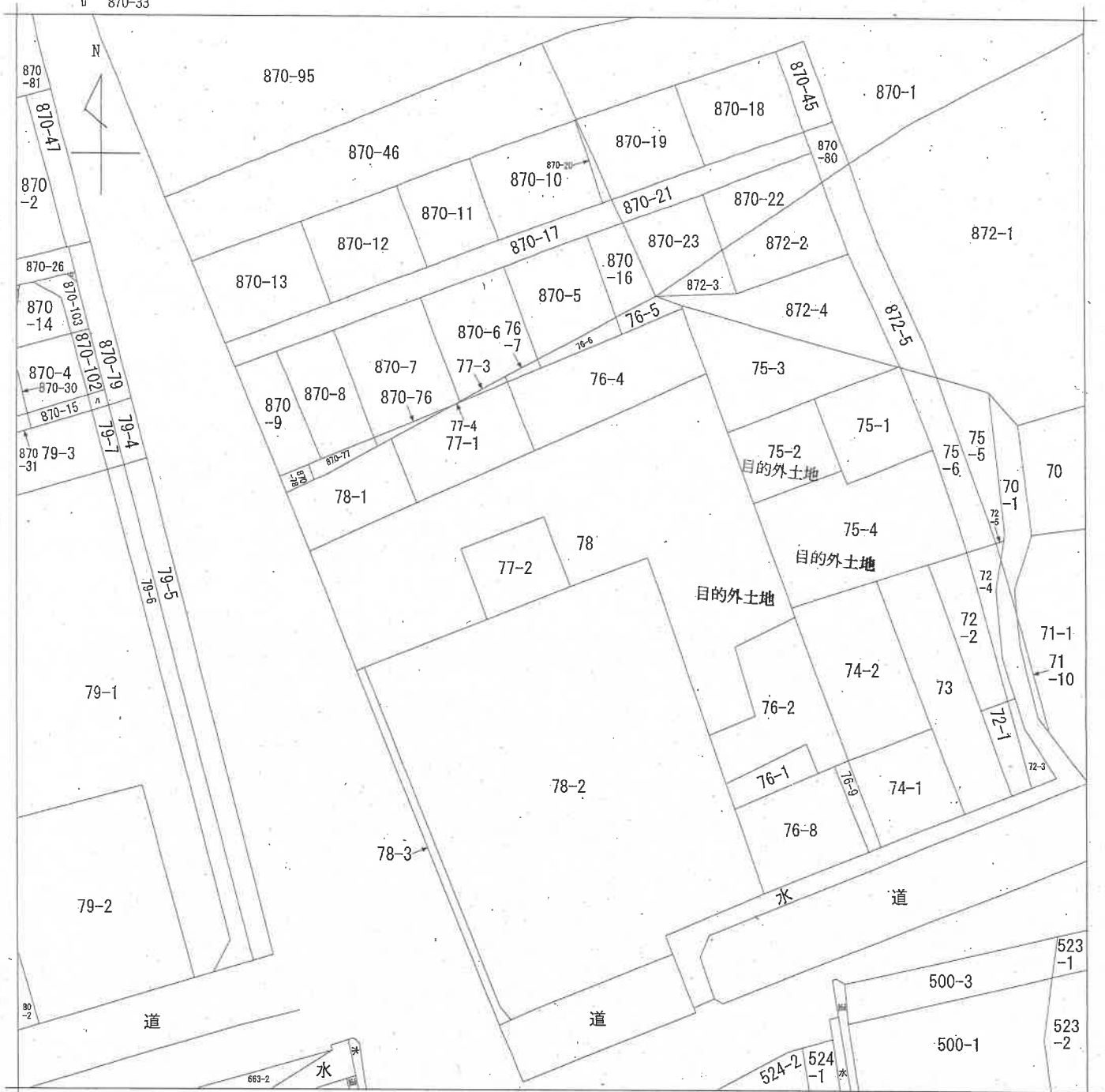
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 870-32
ロ 870-33

ハ 870-104



新潟地方法務局糸魚川支局備付図面写し
(ただし A3をA4に縮小)



請 求 部 分	所 在		糸魚川市横町五丁目				地 番	78番			
出 力 尺 寸	1/600		精 度 区 分		座 標 系 又 は 番 号 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					備 付 年 月 日 (原 図)	平成5年10月1日			補 記 事 項		

登記年月日：平成16年4月5日

昭和・平成16年4月5日登記

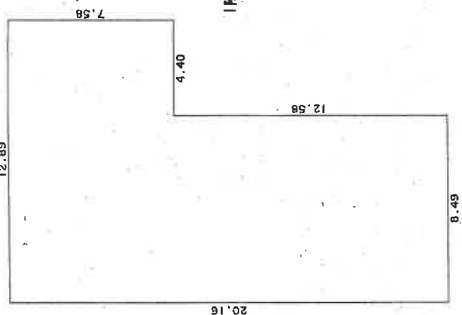
建物図面

78番の6

家屋番号

建物の所在 糸魚川市横町五丁目78番地、75番地2、75番地4

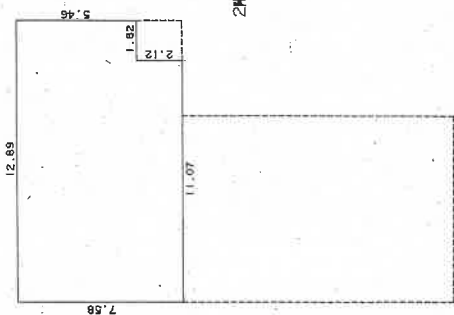
271365 各階平面図



物件(1)

目的外土地

2階



平成16年4月5日 登記

目的外土地

目的外土地

作製者

(平頭)

130日作製)

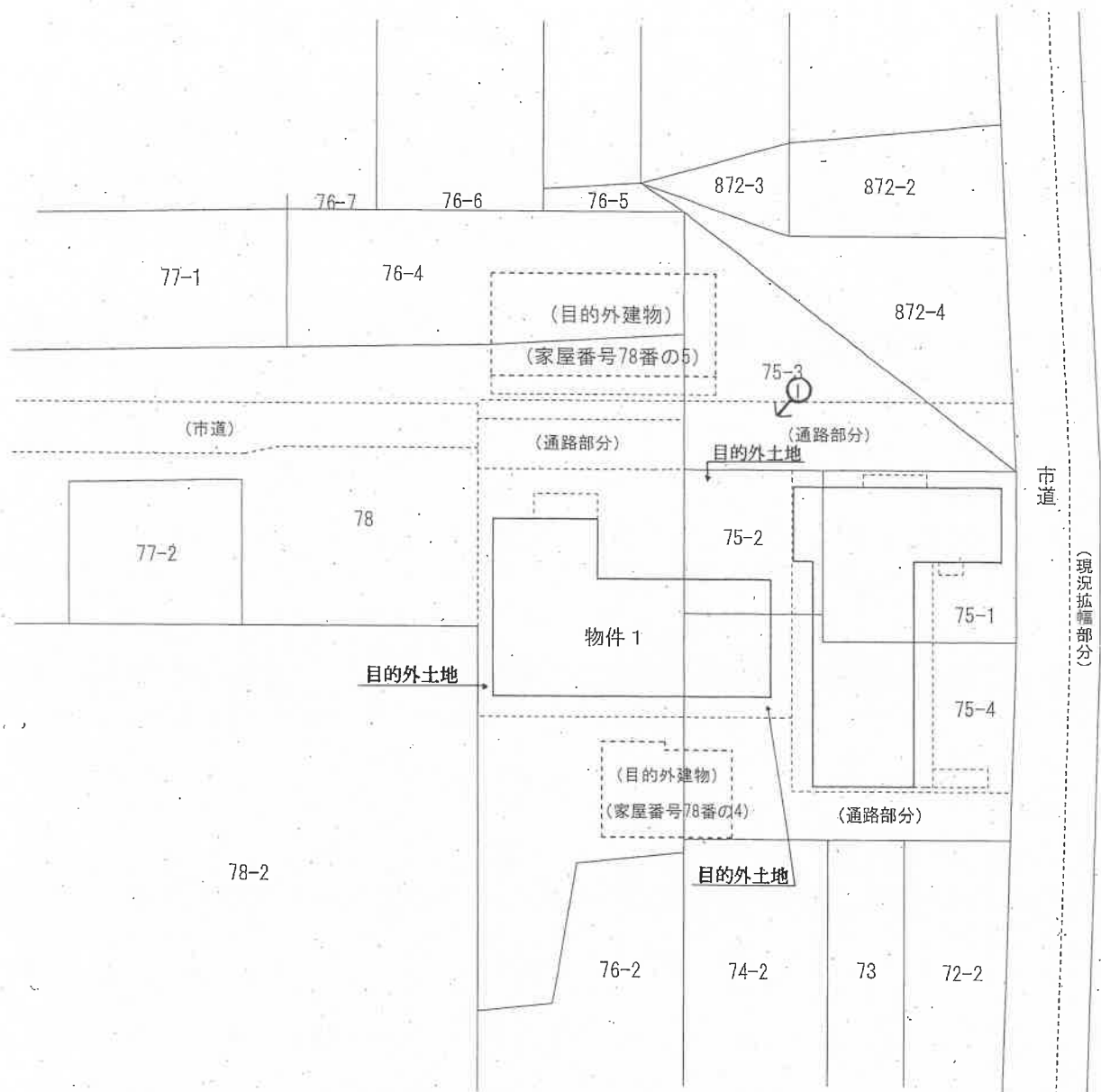
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

縮尺 1 : 500



評価人作成

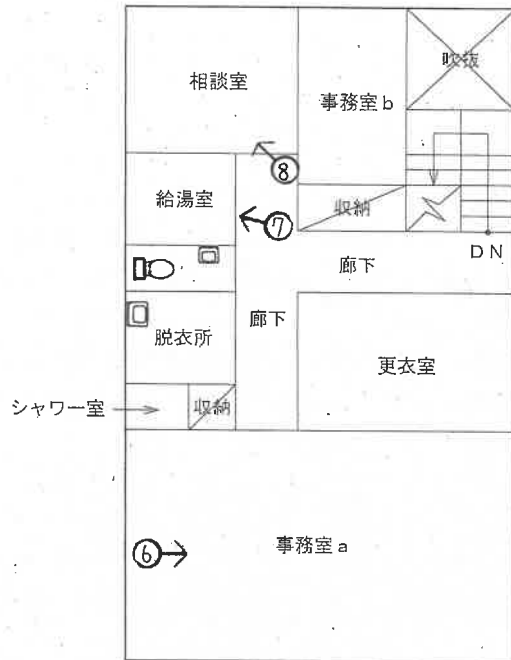
④ 印は写真撮影位置、方向

(12 枚目)

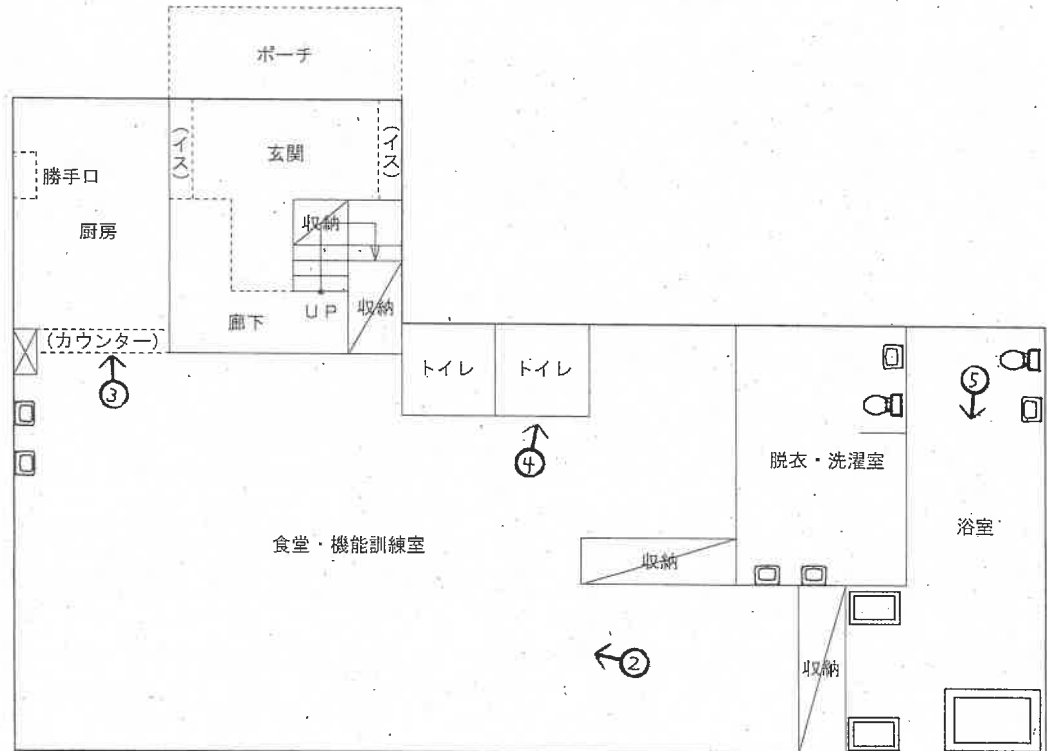
建物間取り略図

縮尺 1 : 150

物件 1



2階



1階

⑧ 印は写真撮影位置、方向

評価人作成

(13 枚目)

写真 /



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8



令和7年（ケ）第5号
令和7年4月 8日 現地調査
令和7年5月12日 評 価

新潟地方裁判所 高田支部 御中

評 価 書

（物件1）

評価人 不動産鑑定士

渡 邊 光 幸

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1（建物）	金7,550,000円

① 敷地利用権付建物の価格である。

第2 評価の条件

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

第3 目的物件

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 家 番 号 種 類 構 造 床面積	糸魚川市横町五丁目78番地、75番地2、 75番地4 78番の6 養護所 木造瓦葺2階建 1階 204.51m ² 2階 93.84m ²	ほぼ左記のとおり
番号	特 記 事 項		
	特にない		

第4 目的物件の位置・環境等

1. 対象建物の敷地の概況等（物件1の敷地）

位置・交通	日本海ひすいライン「糸魚川」駅、西方約1.6km (別添位置図参照)										
付近の状況	糸魚川市の市街地中心部西方、幹線背後の市道沿いに戸建住宅を中心として、一部事業所や共同住宅等も見られる地域である。 国道8号線と国道148号線を東西に結ぶ幹線である市道横町寺島線の北方背後に位置し、支線市道の系統・連続性はやや劣るものの、生活上の利便施設や公共施設等への接近性は概ね普通程度である。										
主な公法上の 規制等 (道路の幅員等個別 的な規制を考慮し ない一般的な規制)	<table> <tr> <td>都市計画区分</td><td>非線引都市計画区域</td></tr> <tr> <td>用途地域</td><td>第1種住居地域</td></tr> <tr> <td>建蔽率</td><td>60%</td></tr> <tr> <td>容積率</td><td>200%</td></tr> <tr> <td>防火規制</td><td>無</td></tr> </table>	都市計画区分	非線引都市計画区域	用途地域	第1種住居地域	建蔽率	60%	容積率	200%	防火規制	無
都市計画区分	非線引都市計画区域										
用途地域	第1種住居地域										
建蔽率	60%										
容積率	200%										
防火規制	無										
画地条件 (規模、形状等)	西側が市道とほぼ等高に接面する土地で、東西約23m、南北約21.5m程度。画地北寄り部分は東西に位置する市道へのアクセス通路として利用されており、将来的には市道として供用される予定である。(糸魚川市建設課施設維持係) なお、当該通路部分は北側に位置する家屋番号78番の5建物(共同住宅)居住者らも通路として使用している。 所有権等の概要は、下記特記事項のとおりである。										
接面道路	幅員約4m舗装市道汐見線										
土地の利用状況 及び隣地の状況等	借地の対象土地には、物件1建物が建てられ、画地北寄りは現況通路として利用されており、概ね土地建物位置関係図のとおりである。 隣接する土地との境界争いは特にないと判断される。										
供給、処理施設	上水道 有(引込済) ガス 有(引込済) 下水道 有(引込済)										
特記事項	1. 敷地となっている土地の概要は、以下のとおりである。 糸魚川市横町五丁目78番 宅地 960.68㎡ 所有者 糸魚川市(登記記載) 糸魚川市横町五丁目75番2 宅地 138.84㎡ 所有者 一般財団法人横町財団(登記記載) 糸魚川市横町五丁目75番4 雑種地 333㎡ 所有者 一般財団法人横町財団(登記記載)										

借地契約内容 (概要) 物件 1 関係	所在地	糸魚川市横町五丁目 78 番のうち
	公簿地目	宅地
	公簿地積	960.68㎡
	契約地積	329.62㎡
	賃貸人	土地所有者（糸魚川市）
	賃借人	建物所有者（有限会社ライフエイド）
	占有権原	賃借権
	占有開始時期	平成16年3月30日（物件 1 建物新築時）頃
	最初の契約日	平成16年3月30日
	最初の契約期間	平成16年4月1日から令和6年3月31日まで20年間
	更新の種別	法定更新
	現在の契約期間	令和6年4月1日から令和26年3月31日まで20年間
	地代等	年額158,150円（毎年1月末日限り前年分支払）
	地代前払	無
	敷金・保証金	無
	地代の滞納	有、792,749円（令和7年3月31日現在）
	特約等	無
備考	新潟県上越地域振興局地域整備部建築課にて建築確認申請時の概要書を閲覧し、法務局備付土地更正図及び建物図面等を参考として現況調査の結果、現況の借地面積は概ね契約面積と同じと判定した。	

借地契約内容 (概要)	所在地	糸魚川市横町五丁目 75 番 2 のうち
	公簿地目	宅地
物件 1 関係	公簿地積	138.84㎡
	契約地積	約83㎡
	所在地	糸魚川市横町五丁目 75 番 4 のうち
	公簿地目	雑種地
	公簿地積	333㎡
	契約地積	約59㎡
	賃貸人	土地所有者（一般財団法人横町財団）
	賃借人	建物所有者（有限会社ライフエイド）
	占有権原	賃借権
	占有開始時期	平成16年3月30日（物件 1 建物新築時）頃
	最初の契約日	平成19年4月1日
	最初の契約期間	平成19年4月1日から平成22年3月31日まで3年間
	更新の種別	自動更新
	現在の契約期間	令和4年4月1日から令和7年3月31日まで3年間
	地代等	年額45,228円 (4月25日、8月25日、12月25日、年3回当年分支払)
	地代前払	無
	敷金・保証金	無
	地代の滞納	有、60,228円（令和7年3月31日現在）
	特約等	無
備考	一般財団法人横町財団と有限会社ライフエイド間の土地賃貸借契約書によれば、本件目的物の借地は糸魚川市横町 5 丁目75番地2と表記され、借地契約面積は96.23㎡であるが、法務局備付土地更正図及び建物図面等を参考として現況調査の結果、借地対象は75番2及び75番4であり、現況の借地面積をそれぞれ約83㎡、約59㎡、延べ約142㎡程度と判定した。	

2. 建物の概況及び利用状況等

区 分	物件 1	
建 築 時 期 及び経済的 残存耐用年数	建築年月日（登記記載）	平成 16 年 3 月 30 日新築
	経過年数	約 21 年
	経済的残存耐用年数	約 9 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 2 階建 瓦葺 サイディング等 ビニールクロス貼り等 ビニールクロス貼り等 フローリング、タイル等 電気、ガス、給水、排水、衛生等 食堂・機能訓練室、厨房、事務室等
床面積(現況)	1 階 204.51 m ² 、2 階 93.84 m ² 、延べ面積 298.35 m ²	
現況用途等	階 層	2 階建
	現況用途	養護所
	間取り	別紙建物間取り略図のとおり
品 等	普通程度	
保守管理の状態	建物全体としては、建築後の経過年数や風雨等の自然的作用による経年相応の老朽化、摩滅等と認められるが、1 階食堂・機能訓練室の壁面が一部損傷しているほか、2 階事務室 a の床にも損傷等が見られ、保守管理の状態はやや劣っている。	
建物の利用状況	建物所有者（破産者有限会社ライフエイド、破産管財人弁護士 A）が、管理している。現在は未利用の空家となっている。	
特記事項	敷地利用権については、借地権（賃借権）と認められる。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1の敷地

更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求める。

敷地 地番	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
78 番のうち	20,200	0.85	329.62	0.90	5,094,000
75 番2のうち	20,200	0.85	83.一	0.90	1,283,000
75 番4のうち	20,200	0.85	59.一	0.90	912,000

ア 標準価格（近隣地域における標準的画地の価格）

近隣及び周辺の取引事例等と比較し、公示価格（又は県地価調査標準価格）から規(比)準し、地価水準及びその動向を勘案して上記のとおり査定した。

県地価調査（糸魚川(県)－5）と規(比)準とした価格

地価調査標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規(比)準した価格

31,700 円/㎡× 97.4 / 100 × 100 / 100 × 100 / 153 ≒ 20,200 円/㎡

◇時 点 修 正：県地価調査標準価格等の価格時点から評価日までの推定変動率

◇標準化補正：ほぼ標準的 ±0%

◇地 域 格 差：街路条件、接近条件、環境条件、行政的条件 +53%

イ 個別格差 規模大等 -15 %（契約面積と現況概測面積との相違等も考慮）

ウ 地積 借地契約面積を参考として一部現況概測面積を採用

エ 建付減価補正率 建物と敷地との適応の状態及び建物の経済的残存耐用年数等を考慮し、建付減価補正率を 90 %と判定した。

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、建物価格を以下のとおり判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
1	182,000	298.35	0.23	12,489,000

ウ 現価率

- ・経過年数約 21 年、経済的残存耐用年数約 9 年、観察減価 30 %、残価率 5 %、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して現価率を査定した。
- ・現価率＝{残価率 5 %＋(1.00－0.05)×(経済的残存耐用年数 9 年／(経過年数 21 年＋経済的残存耐用年数 9 年))}×観察減価率(1.00－0.30)

2. 評価額の判定

前記により求めた建物価格に、敷地利用権価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 敷地利用権価格

敷地 地番	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
78 番のうち	5,094,000	0.40	賃借権	2,038,000
75 番 2 のうち	1,283,000	0.40	賃借権	513,000
75 番 4 のうち	912,000	0.40	賃借権	365,000
合計				2,916,000

イ 敷地利用権等割合

借地権(賃借権)に関して、敷地利用権等割合については 40 %が相当と評価した。

② 評価額

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1 ②エ) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2 ①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	12,489,000	+2,916,000	1.00	0.70	0.70	7,550,000

ウ 占有減価率 不要

エ 市場性修正率 需要が相対的に乏しい敷地利用権付建物であり、土地賃貸借契約の可能性・煩雑性等の負担等、市場性が制約されることを勘案し、市場性修正率を 70 %と判断した。

オ 競売市場修正率 競売物件の特殊性等に基づく市場性修正率を 70 %と判断した。

第6 参考価格資料

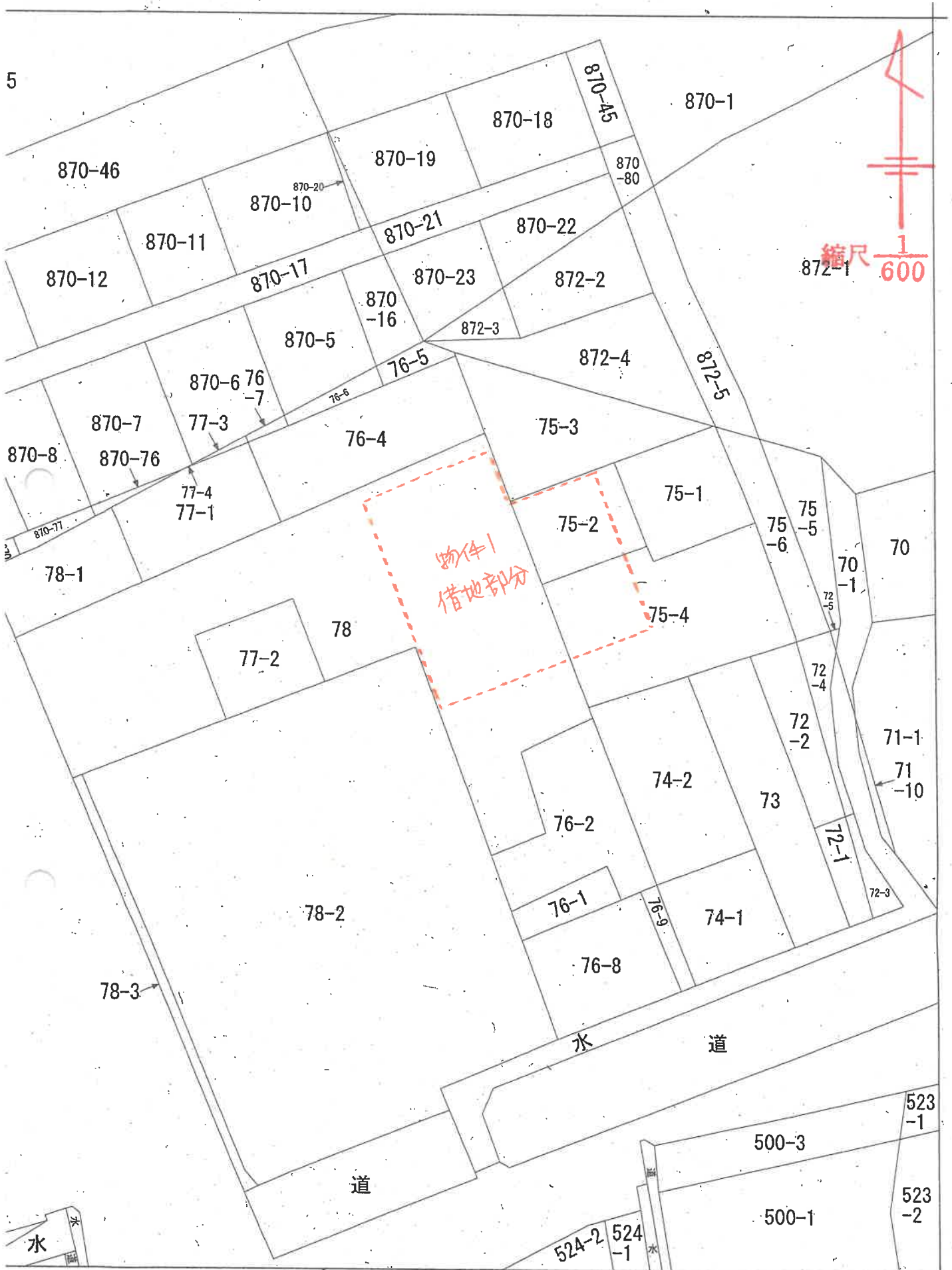
1 県地価調査標準価格 (糸魚川(県)－5)

所 在	糸魚川市横町3丁目254番8 「横町3－5－23」
価 格	31,700 円／㎡
位 置	糸魚川駅まで道路距離約 900 m
価 格 時 点	令和 6 年 7 月 1 日
地積、形状	263 ㎡
供給処理施設	上水道、都市ガス、公共下水
接 面 街 路	北側幅員約 4.0 m 舗装市道
用途指定等	非線引都市計画区域、第 1 種住居地域 (建蔽率 60 %、容積率 200 %)
地域の概要	中規模一般住宅が建ち並ぶ利便性の良い住宅地域

第7 附属資料の表示

1. 受命物件の位置図
2. 法務局備付土地更正図写
3. 法務局備付建物図面及び各階平面図写
4. 土地建物位置関係図（概略図）
5. 建物間取り略図

以 上



法務局備付公図 更正図写

地番区域見

B

横町5丁目

A
B
C

横町5丁目
横町5丁目
横町5丁目

登記年月日：平成16年4月5日

「法務局備付建物図面及び各階平面図写」(物件1)

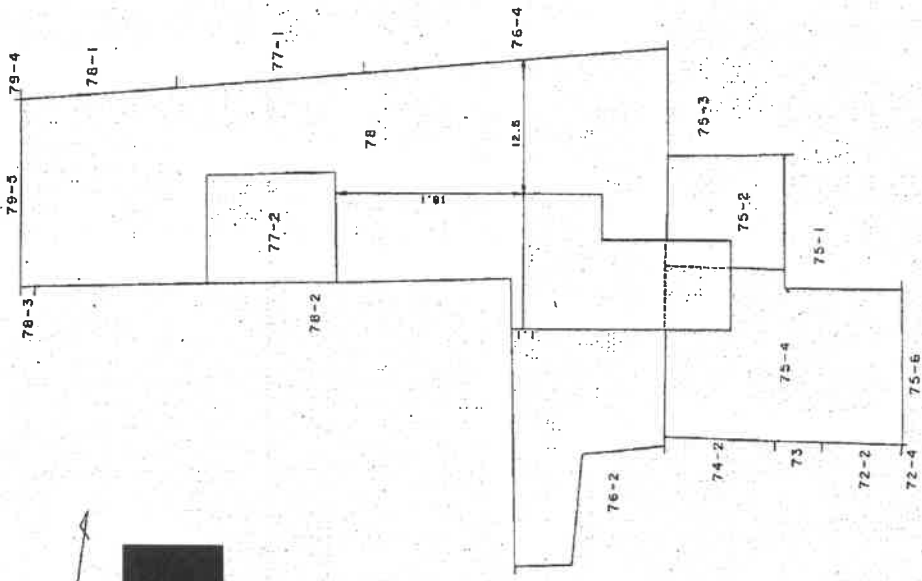
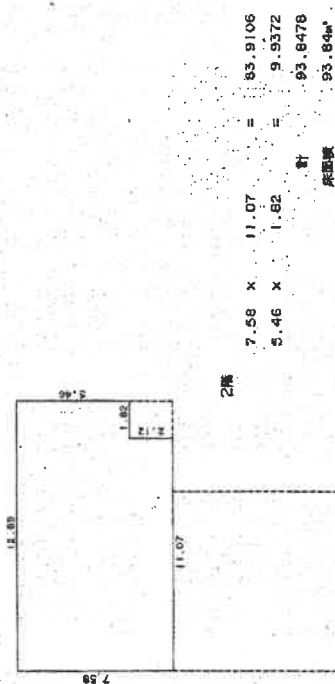
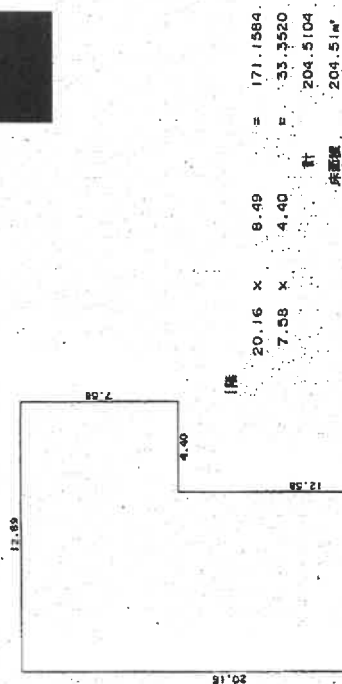
昭和・平成16年4月5日登記

271365 各階平面図

家屋番号 78番の6

建物図面

建物の所在 米魚川市横町五丁目78番地、75番地2、75番地4



平成16年四月五日 登記

作製者

30日作製

縮尺 1/250

申請人

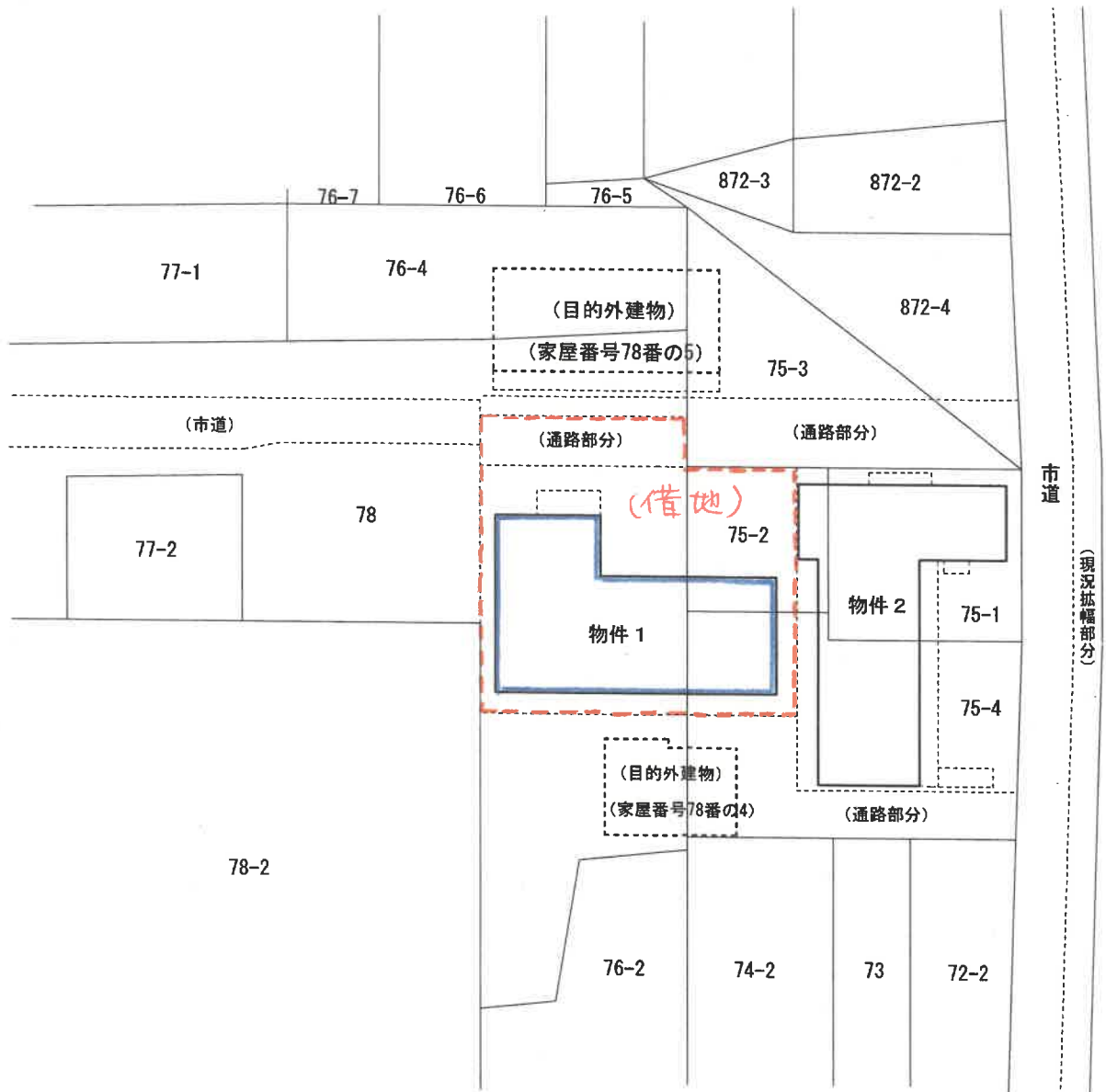
縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

土地建物位置関係図

(概略図)

縮尺 1 : 500

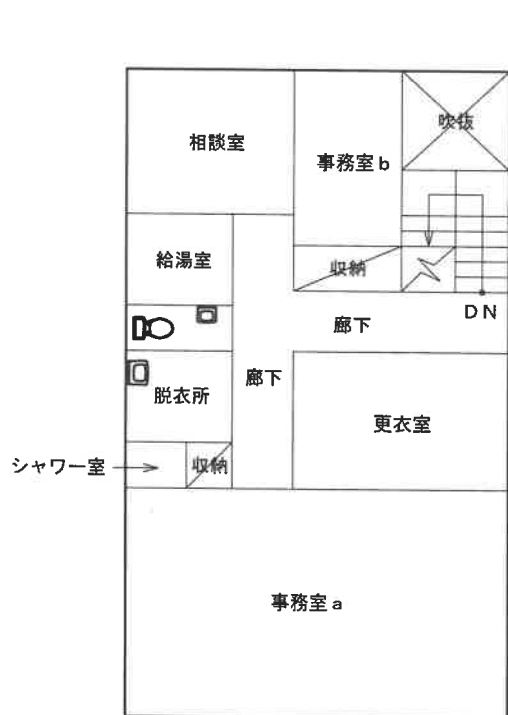


評価人作成

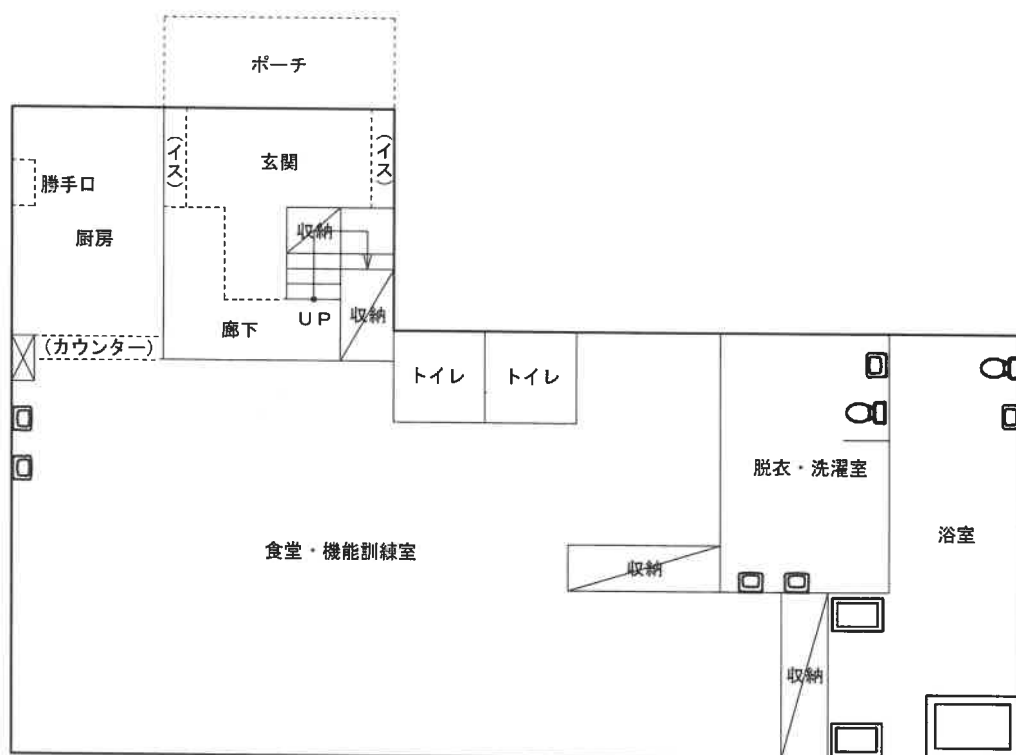
建物間取り略図

縮尺 1 : 1 5 0

物件 1



2 階



1 階

評価人作成