

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月 9日
 新潟地方裁判所民事部
 裁判所書記官 近 藤 勝

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 6年 5月 7日 午前 9時00分から 令和 6年 5月14日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月20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 6年 6月 3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 6年 5月22日 午前 9時00分から 令和 6年 5月24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 6年 4月 9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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	22,040,000 17,632,000	一括	4,408,000	263,283	61,511
1	5,150,000				
2	16,890,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 新潟市西区東青山一丁目 |
| | 地 番 | 5番27 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 223.56平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市西区東青山一丁目5番地27 |
| | 家屋 番号 | 5番27 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 114.75平方メートル
2階 114.75平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年 3月14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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。株式会社ヴァイス・アウトラーデン及びAの占有は認められない。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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 | 新潟市西区東青山一丁目 |
| | 地 番 | 5番27 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 223.56平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市西区東青山一丁目5番地27 |
| | 家屋 番号 | 5番27 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 114.75平方メートル
2階 114.75平方メートル |





令和5年(ケ)第82号
令和6年2月6日受理
令和6年**2月29**日提出

現況調査報告書

(補充書)

新潟地方裁判所

執行官 小野 敏 幸

(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 | 新潟市西区東青山一丁目 |
| | 地 番 | 5番27 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 223.56平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市西区東青山一丁目5番地27 |
| | 家屋 番号 | 5番27 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 114.75平方メートル
2階 114.75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	物件1
現況地目	■宅地(物件1) □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 □その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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	
建物	
物件2	物件2
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店舗・居宅(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	1階及び2階に、株式会社ヴァイス・アウトラーデン及びA所有の動産類(ゴミと思われるものの他、家具類、家電、衣類等)が多数残置されている。ドアや壁には、前回調査時には無かった穴が散見される。
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (所有者代表者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 令和6年1月1日に発生した能登半島地震から少し経った頃、所有者の元従業員から、本件土地に4トントラックが停まっていたとの情報があったので、様子を見に行ったところ、1階の店舗内にベッドのマットレスが雑然と置かれているような状況だったことから、Aらが前触れもなく退去したことが分かった。 2 私が依頼している弁護士から、Aに何度か連絡を取ってもらったが、今は全く応答も無く、電話にも出ない。引っ越し際の連絡も一切なく、滞納している賃料もそのままとなっている。 3 弁護士が聴いたところによると、無料で住めるところがあって、そこに転居したとのことである。確か、Aには姉がいるので、そこに行ったのではないかと思っているが、確認はしていない。 4 株式会社ヴァイス・アウトレーデンの別の店舗が本物件の近隣にあり、自動車も展示されているので、営業は継続しているものと思われる。 <p style="text-align: right;">以上</p>

(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

■ 物件1及び2の外観に、亀裂や傾き等は見られない。

物件2の1階店舗部分の内部については、亀裂等は見られないが、2階の居宅部分には、壁や天井に細い亀裂が見られた他、台所のレンジフードの後ろ側の壁にひび割れも確認できた。

この他にも、天井と壁の継ぎ目が少し広がっている箇所が散見されたが、従前からの隙間が今回の地震で広がったものと思われる。その他、ドアや窓の開閉は問題なく行えた。本物件周辺の建物等にも損傷は見られない。

以上のとおり、物件1及び2につき、令和6年1月1日に発生した能登半島地震及びそれ以降の余震による影響はあったものの、その程度は少ないものと思料する。

以上

(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
6年2月13日(火) 10:34-10:42	物件所在地	外観の確認(1階店舗内の様子から営業していないと思われる。)、外観写真撮影
6年2月14日(水) 12:05-12:10	新潟地方裁判所長岡支部執行官室	Cから事情聴取(電話、物件2の鍵あり、Cへ鍵借用のため返信用レターパックライト郵送)
6年2月21日(水) 14:58-15:51	物件所在地	立入調査(D立会)、評価人同行、写真撮影
6年2月26日(月) 15:20-15:28	新潟地方裁判所長岡支部執行官室	Cから事情聴取(電話、賃借人退去の様子等)
6年2月27日(火) :-:	同上	Cへ鍵返還(郵送)
年月日() :-:		
年月日() :-:		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年2月21日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Dを立ち合わせ、Cから借用した鍵により解錠し建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

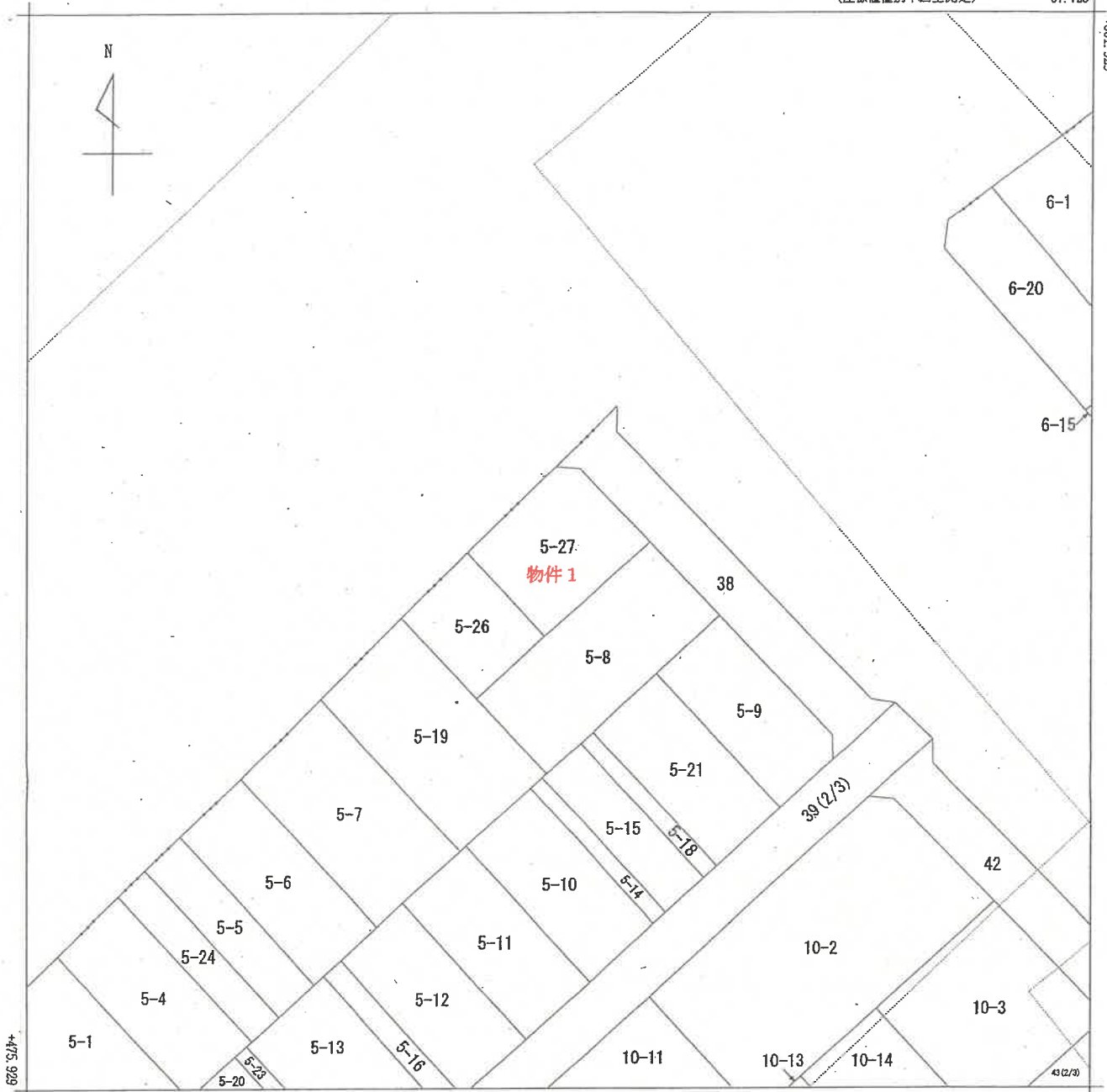
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

新潟地方務局備付図面 A3をA4に縮小

(座標値種別：図上測定)

-67.725

401.929



-192.725 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部分	所在	新潟市西区東青山一丁目			地番	5番27				
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	Ⅷ	分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和58年1月15日			備付年月日(原図)	昭和58年3月23日			補記事項		

登記年月日：令和5年10月3日

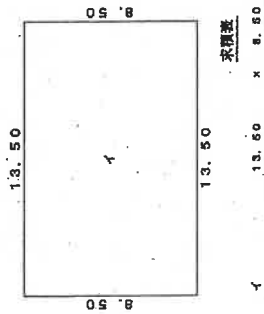
新潟地方法務局備付図面 A3をA4に縮小

建物図面
各階平面図

家屋番号
5番27

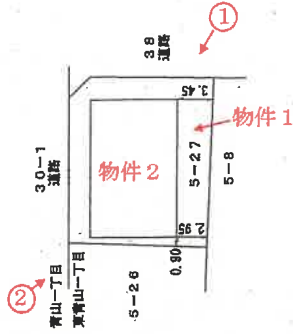
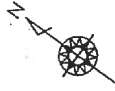
建物の所在
新潟市西区東青山一丁目5番地27

1階2棟 (各階平面)



東西線 114.78 m

印は写真撮影位置、方向



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成者
(平成28年 1月25日作成)

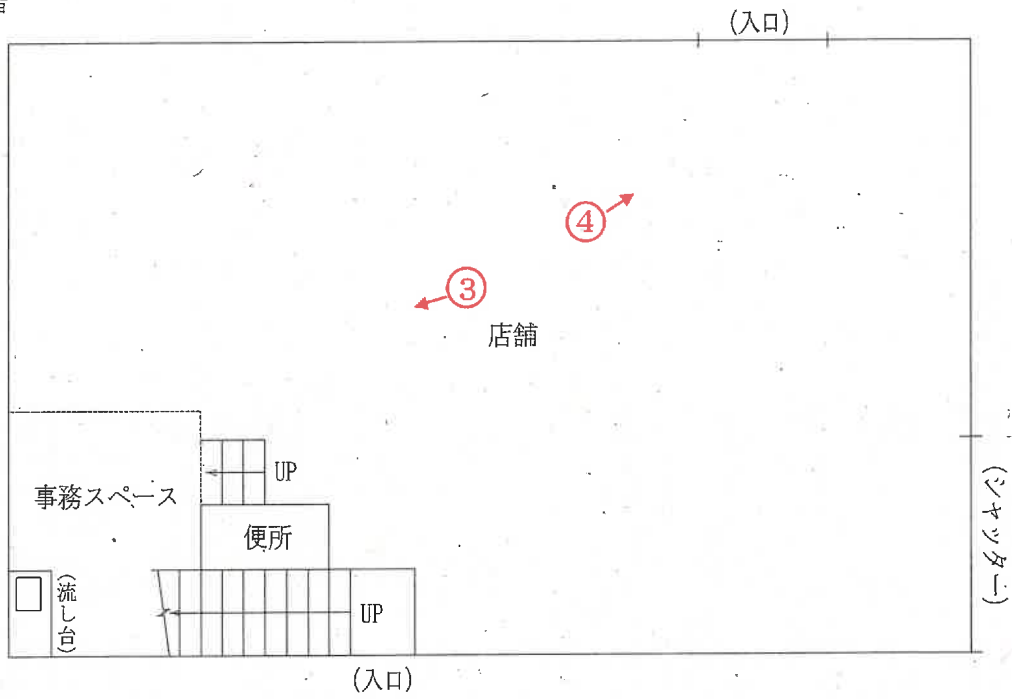
概略間取図

(S ≒ 1 : 100)

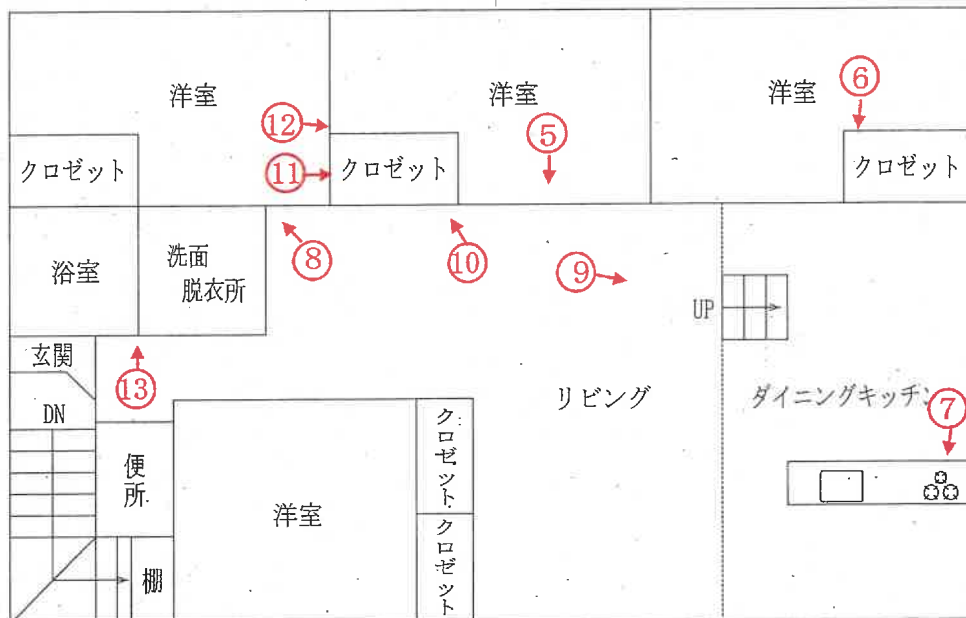


物件2

1階



2階



○→ 印は写真撮影位置、方向

評価人作成

写真
1



写真
2



写真

3



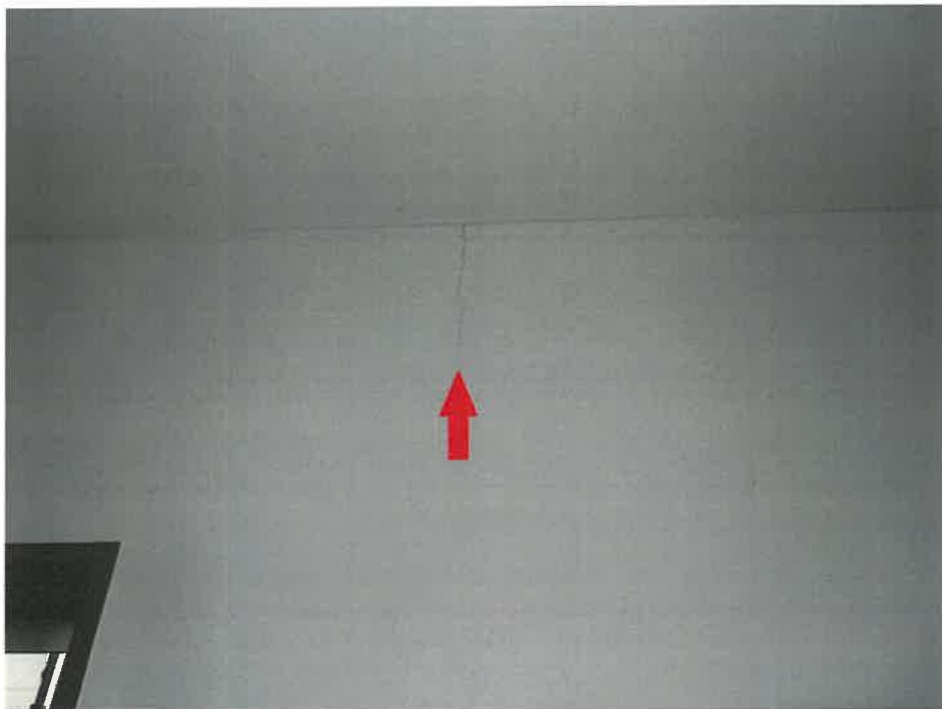
写真

4



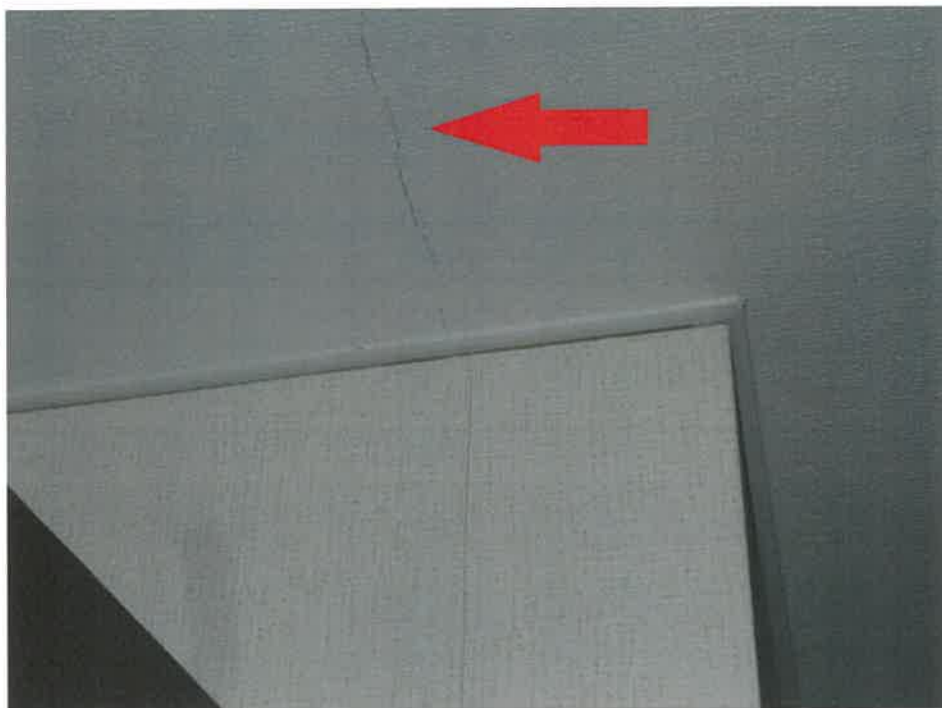
【壁の亀裂（赤矢印）】

写真
5



【天井の亀裂（赤矢印）】

写真
6



【レンジフード裏の壁のひび割れ（赤矢印）】

写真
7



【天井と壁の継ぎ目】

写真
8

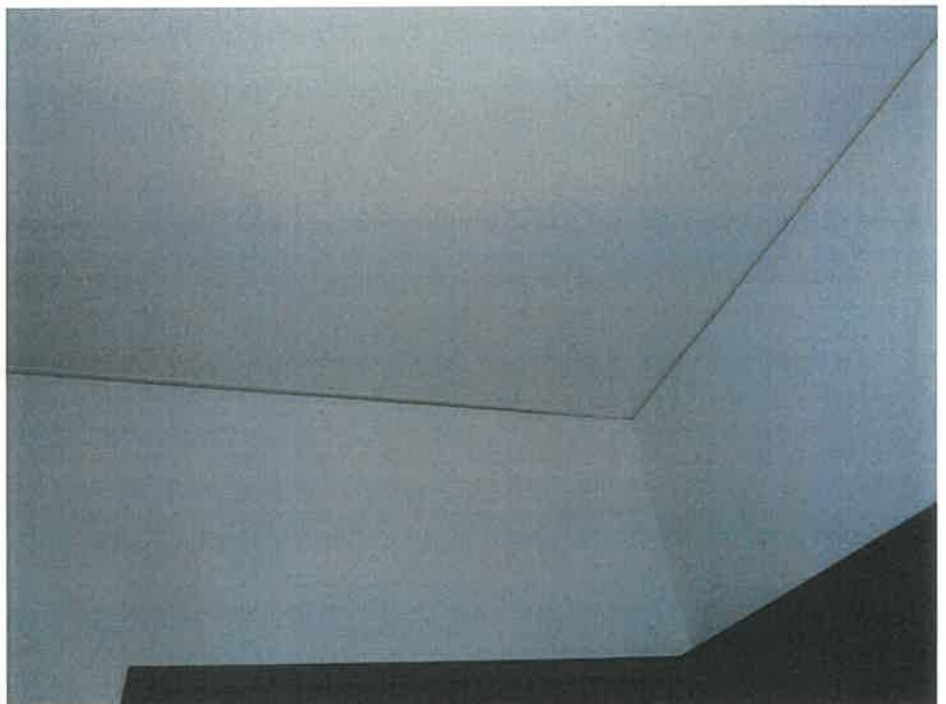


写真
9



写真
10



【壁の穴】

写真
11



【ドアの穴】

写真
12



【ドアの穴】

写真
13





令和5年(ケ)第82号
令和5年10月31日受理
令和5年12月 4日提出

現況調査報告書

新潟地方裁判所

執行官 小野 敏 幸

(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 | 新潟市西区東青山一丁目 |
| | 地 番 | 5番27 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 223.56平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市西区東青山一丁目5番地27 |
| | 家屋 番号 | 5番27 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 114.75平方メートル
2階 114.75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													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)													
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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2													
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr><td rowspan="3" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td><td>種類：</td></tr> <tr><td>構造：</td></tr> <tr><td>床面積：</td></tr> </table>			{	種類：	構造：	床面積：							
{	種類：													
	構造：													
	床面積：													
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を店舗・居宅として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr><td rowspan="2" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td><td>地方裁判所</td><td>支部</td><td>令和</td><td>年()第</td><td>号</td></tr> <tr><td>保管開始日</td><td>令和</td><td>年</td><td>月</td><td>日</td></tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号	保管開始日	令和	年	月	日
[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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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、(2占))

占有者及び占有権原 (物件2関係)		
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階部分	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階部分
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社ヴァイス・アウト ラーデン	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input checked="" type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫
関係人の陳述及び 提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(■A(占有者代表者の夫)) <input type="checkbox"/> 文書()	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(■A(占有者)) <input type="checkbox"/> 文書()
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成29年5月1日	平成29年5月1日
最初の 契約等	契約日	平成29年4月20日
	期間	平成29年5月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成32年4月30日まで3年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の 契約等	期間 令和5年5月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年4月30日まで3年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	期間 令和5年5月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年4月30日まで3年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等 貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()
当事者 借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()
賃料・支払時期	毎月 金200,000円 (毎月末限り翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払() <input type="checkbox"/> 相殺()	毎月 金125,000円 (毎月末限り翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払() <input type="checkbox"/> 相殺()
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円]	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円]
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>
その他	最初の契約時の借主はAだが、その後 占有者に変更されている。	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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の南東側は、アルミ製の塀（基礎部分はコンクリートブロック）で、隣地（地番：5番8）との境界が明確になっており、他の隣地との境界も埋設されたコンクリートブロック等で明確になっている。
2. 物件1の物件2敷地以外の部分には、占有者株式会社ヴァイス・アウトラーデンが販売する自動車が駐車されている。
3. 物件1の北西側及び北東側道路は、いずれも市道である。
4. 物件2の1階店舗内には、上記会社が販売している自動車の他、タイヤやカー用品、テーブルや椅子等の什器、事務機器等がある。
5. 物件2の2階住宅内には、衣類等が散乱している居室があり、キッチン周辺には、使用済みのペットボトルやゴミの類が放置されている。また、トイレ等のドアに穴が開いている。

以 上

(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
<p>■ A (占有者代表者の夫)</p>	<p>1 物件2の1階部分は、株式会社ヴァイス・アウトラーデンが店舗として、2階部分は、私が居宅としてそれぞれ賃借している。</p> <p>2 私は、上記株式会社ヴァイス・アウトラーデン代表者Bの夫である。同会社の営業活動は、私が主に行っている。</p> <p>3 物件1の物件2敷地以外の部分に駐車してある自動車（物件2の1階店舗内にある自動車も含む。）は、いずれも上記会社が販売しているものである。上記会社が営業に使用する自動車や、私名義の自動車はそもそも所有していない。</p> <p>4 物件2を賃借し始めたのは、平成29年頃である。当時、上記会社はまだ設立されておらず、Bの個人商店として営業しており、その店舗として1階部分を賃借し、同時期に2階部分を、私が居宅として賃借したものである。正確な、契約日、契約期間については、契約書が見当たらないので分からないが、賃料は当初全部で40万円で、敷金等は無く、契約は自動更新と記憶している。賃料は、現在、1階部分が200,000円、2階部分は125,000円である。</p> <p>5 上記賃料は滞納していて、その額は全部で約100万円くらいになっていると思うが、今のところ所有者から賃料の催促や立退きを求められたことはない。</p> <p>6 物件2には、私とB及び子供が2人居住していて、他に犬を3匹飼っている。</p>
<p>■ C (所有者代表者)</p>	<p>1 物件2の賃貸借については、平成29年4月20日付けでAとの間で、1階（店舗）及び2階（住居）について契約書を交わしている。契約期間は3年間で、以後これまで自動更新されてきている。</p> <p>2 当初の契約書には、敷金の金額が明記されているが、実際は支払われていない。</p> <p>3 令和4年6月に、賃借人をAから株式会社ヴァイス・アウトラーデンに変更する旨の新しい契約書（貸主の印鑑を押印したもの4部）を作成し、Aに渡したが返還されていないので、こちらの手元には当初の契約書しかない。</p> <p>4 賃料の支払いは滞っていて、未払分はかなりの額になっている。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

(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
5年11月1日(水) : - :	新潟地方裁判所長岡支部執行官室	新潟市役所資産税課へ固定資産評価証明書等申請(郵送)
5年11月2日(木) 14:06-14:26	物件所在地	居住確認(不在、1階店舗は営業している様子)、Aへ架電(事情説明のみ)、外観写真撮影
5年11月2日(木) 14:47-14:54	新潟地方法務局	登記事項要約書等申請
5年11月6日(月) 13:30-13:37	新潟地方裁判所長岡支部執行官室	Aから事情聴取(占有権原、立入調査の立会の可否)
5年11月16日(木) 9:55-10:30	物件所在地	立入調査(A立会)、評価人同行、概測、写真撮影
5年11月16日(木) 10:51-11:00	新潟地方法務局	登記事項証明書(株式会社ヴァイス・アウトラーデン分)申請
5年11月16日(木) 11:55-11:59	所有者本店所在地	不在(看板、表札なし)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

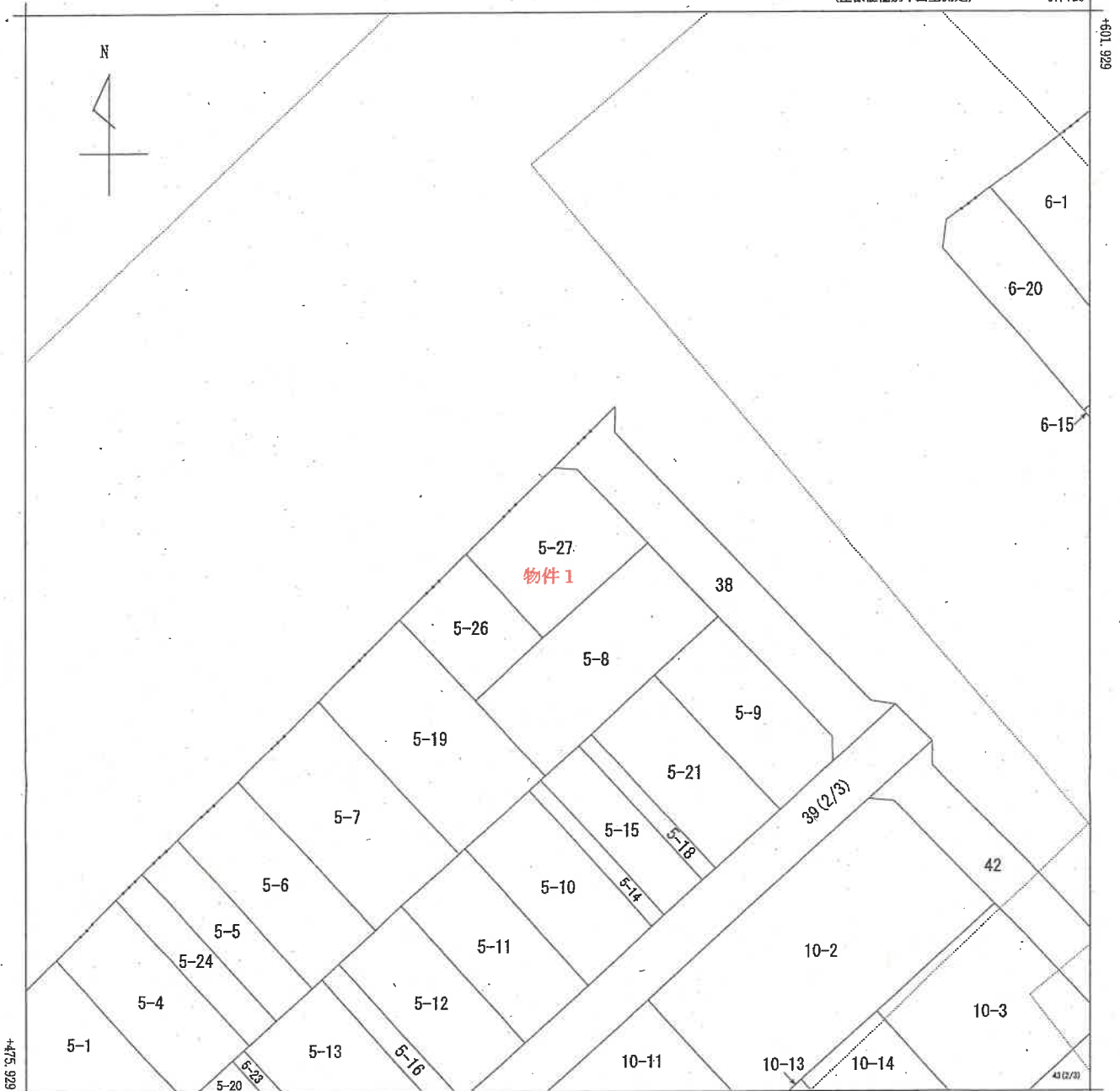
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年11月20日 (月) 11:20-11:27	新潟地方裁判所長岡支部執行官室	Aから事情聴取 (賃貸借契約、所有者営業の有無等)
5年11月20日 (月) :-:	同上	所有者へ賃貸借契約に関する照会書 (回答期限11月30日) 発送
5年11月28日 (火) 13:55-14:00	新潟地方裁判所長岡支部執行官室	Cから事情聴取 (回答書の内容確認) (電話)
年月日 () :-:		
年月日 () :-:		
年月日 () :-:		
年月日 () :-:		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

新潟地方法務局備付図面 A3をA4に縮小

(座標値種別：図上測定)

-67.725



-192.725 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



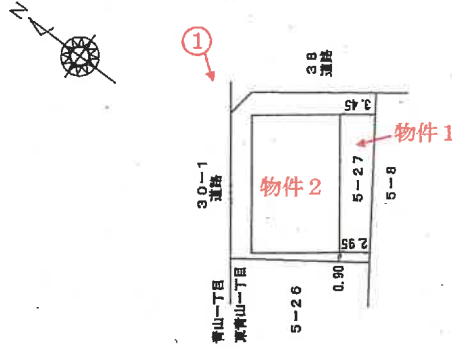
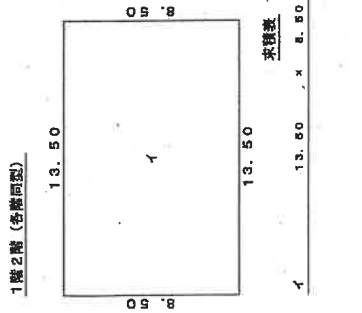
請求部分	所在	新潟市西区東青山一丁目			地番	5番27			
出力尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和58年1月15日			備付年月日(原図)	昭和58年3月23日		補記事項		

登記年月日：令和5年10月3日

新潟地方法務局備付図面 A3をA4に縮小

建物図面
各階平面図

家屋番号	5番27
建物の所在	新潟市西区東青山一丁目5番地27



印は写真撮影位置、方向

作成者

(平成28年 1月25日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

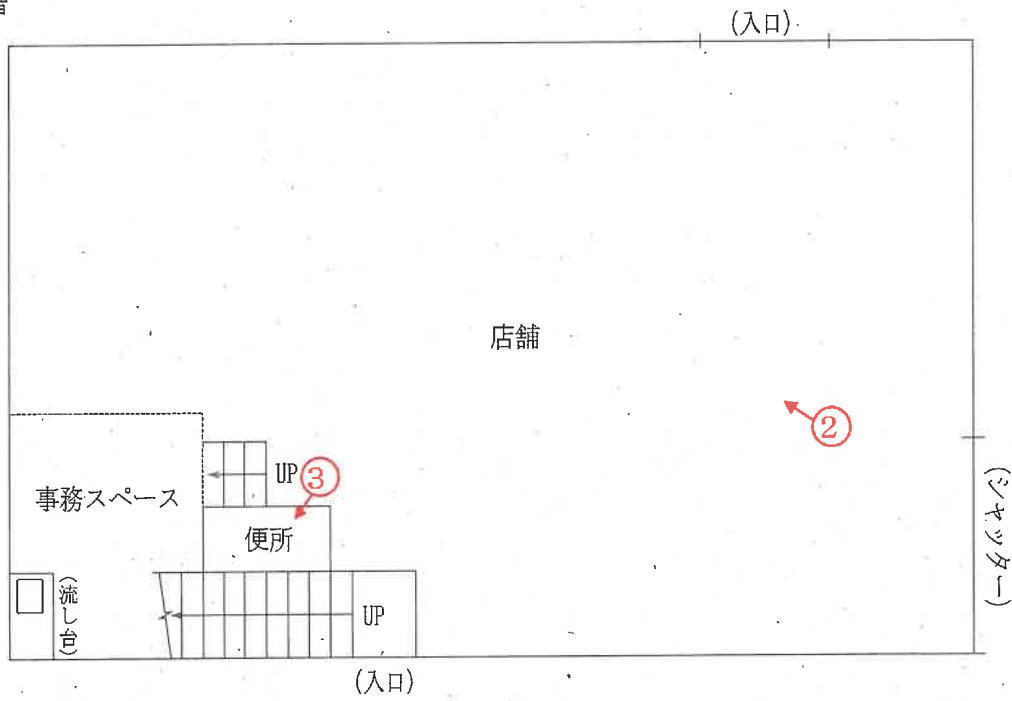
概略間取図

(S ≒ 1 : 100)

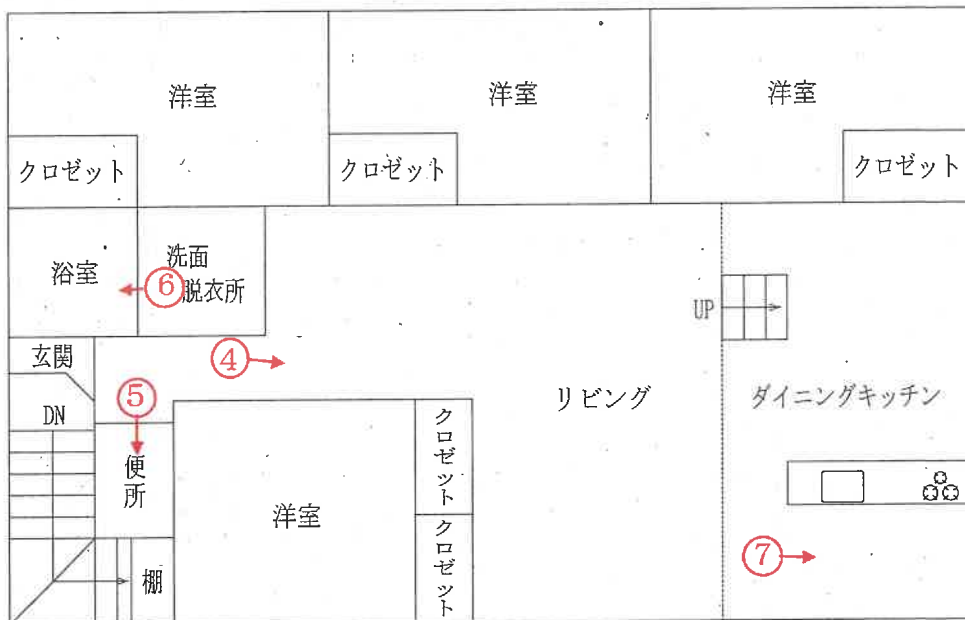


物件2

1階



2階



○→ 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



令和 5 年 (ケ) 第 82 号
令和 6 年 2 月 21 日 現地調査
令和 6 年 3 月 4 日 評 価

新潟地方裁判所 御中

補 充 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

近 藤 伸 二

I 目的物件

番号	所在等	登記簿上	現況
1	所在地 地目 地積	新潟市西区東青山一丁目 5番27 宅地 223.56平方メートル	・同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	新潟市西区東青山一丁目5番地27 5番27 店舗・居宅 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 114.75平方メートル 2階 114.75平方メートル	・同左

II 平成6年1月1日に発生した能登半島地震及びそれ以降の余震による対象不動産への影響

1 本件土地建物等について、目視によって被害状況を確認した結果は、以下の通り。

① 物件1(土地)

傾きや隆起等の損傷は見られない。

② 物件2(建物)

建物内部について、2階の天井と壁のクロスの間隙、壁と壁のクロスの間隙にひび割れが見られ、一部には天井や壁にも僅かなひび割れが見られた。またダイニングキッチン換気扇裏の壁にひび割れが見られた。このほかは地震の影響と考えられる目立った損傷や床の傾きはない(ただし特記事項参照)。

建物外部については、基礎部分や外壁に損傷は見られない。

2 能登半島地震及びそれ以降の余震による対象不動産への影響について

以上により、目視した範囲において、物件2建物の2階のクロスひび割れ等が見られたが、前回調査時(地震前)においても当該クロスひび割れや切れは一部で見られており、地震によりその範囲が広がったと考えられる。当該クロス損傷等については、前回の評価時に、建物価格の現価率の査定において観察減価として考慮済みである。

よって地震等の影響による明らかな損傷等は僅かであり、本件土地建物等の評価内容及び評価額について見直しは不要と判断した。

Ⅲ 特記事項

1 建物の利用状態について

前回調査時は賃借人等が店舗及び居宅として占有していたが、既に退去済みである。よって今回の調査時現在は、所有者が空き家の状態で占有している。ただし、建物内には賃借人等が残置した家財道具等が存する。(詳細は現況調査報告書(補充書)参照)

なお、当該賃貸借権につき、前回評価時においては抵当権に後れる賃貸借であったことから占有減価を行っておらず、この点での評価額の見直しも不要であると判断した。

2 保守管理の状態について

賃借人等は退去しているが、上記の通り賃借人等が残置した家財道具やごみが散乱しているほか、清掃等も行われておらず、保守管理の状態は著しく劣る。また、2階の居宅部分は、退去の際についたと思われるクロスの損傷やドアの破損等が新たに見られたが、当該損傷についてもその範囲が僅かであることから、評価額の見直しは不要と判断した。

以上

令和 5 年 (ケ) 第 82 号
令和 5 年 11 月 16 日 現地調査
令和 5 年 12 月 1 日 評 価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

近 藤 伸 二

第1 評価額

一 括 価 格	
金 22,040,000 円	
物件番号	内 訳 価 格
1(土地)	金 5,150,000 円
2(建物)	金 16,890,000 円

- ① 一括価格は、物件1～2の各不動産について、一括売却(民事執行法第61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土地の内訳価格は物件2建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件2建物の内訳価格は当該土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、民事執行法第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

(現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿と同じ。)

番号	所在等	登記簿上	現況
1	所在地 地目 地積	新潟市西区東青山一丁目 5番27 宅地 223.56平方メートル	・同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	新潟市西区東青山一丁目5番地27 5番27 店舗・居宅 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 114.75平方メートル 2階 114.75平方メートル	・同左
番号	特記事項		
	特に無し		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

物件1(土地)

位置・環境	JR越後線「青山」駅の南方、道路距離にして約700mに位置し、新潟交通「青山1丁目」バス停まで約120mである。
付近の状況	近隣地域は、西区の北東端部に存する路線商業地域である。周辺にはイオン青山店が存するほか、飲食店や事務所等が連担しており、一定の集客力を有する熟成した路線商業地域である。
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則)	都市計画区分 市街化区域 用途地域 第二種住居地域 建ぺい率 60% 容積率 200% 防火規制 なし その他の規制 東青山1丁目地区地区計画
画地条件	北西側及び北東側が接道する、間口約14.2m、奥行約13.4mのほぼ長方形の角地で、地勢はほぼ平坦、接面道路とは等高に接面している。
接面道路	北西側が幅員約16mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)に、北東側が幅員約6mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)に接道している。
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。 隣接地は、北西側及び北東側が店舗、南西側が駐車場、南東側が戸建住宅として利用されている。
供給処理施設	上水道 有り ガス 有り 下水道 有り
特記事項	特に無し。

2 建物の概況及び利用状況

物件2(建物)

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(登記簿上) 平成28年1月27日新築 経 過 年 数 約8年 経済的残存耐用年数 約20年
仕 様	構 造 鉄骨造2階建 屋 根 合金メッキ鋼板葺 外 壁 サイディング(一部金属板、ガラス)貼り 天 井 1階 あらわし 2階 クロス等 内 壁 1階 あらわし 2階 クロス等 床 1階 コンクリート 2階 クッションフロア等 設 備 電気、給排水設備 そ の 他 特に無し。
床面積(現況)	1階 114.75㎡、2階 114.75㎡、延べ 229.50㎡ (公簿面積)
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 店舗兼居宅 間 取 り 4LDK+店舗(別紙間取図の通り)
品 等	普通程度
保守管理の状態	著しく劣る(特記事項参照)
建物の利用状態	賃借人等が店舗及び居宅として占有している。 賃貸借契約の内容は以下のとおり。(詳細は現況調査報告書参照) ・1階店舗部分 賃 借 人：株式会社ヴァイス・アウトラーデン 契 約 日：平成29年4月20日 占有開始日：平成29年5月1日 契 約 期 間：平成29年5月1日から平成32年(令和2年)4月30日まで (自動更新、現在の契約は令和5年5月1日から令和8年4月30日までの3年間) 月 額 賃 料： 200,000円 保 証 金：無し

	<ul style="list-style-type: none"> ・2階住宅部分 賃借人：A 契約日：平成29年4月20日 占有開始日：平成29年5月1日 契約期間：平成29年5月1日から平成32年(令和2年)4月30日まで (自動更新、現在の契約は令和5年5月1日から令和8年4月30日までの3年間) 月額賃料： 125,000円 保証金：無し
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・2階のダイニングキッチン部分が約0.8m程度高くなっている(概略間取図参照)。また階段と玄関の間に仕切りが無い。 ・2階住居部分で小型犬3匹を飼育しており、ペット臭が感じられるほか、全体にゴミ等が放置されており、保守管理の状態は著しく劣る。 また、2階の便所及び北側の洋室のドアに穴が開いており、クロスが切れている部分が散見される。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1(土地)

物件1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る。

物件 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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	90,200	1.05	223.56	0.9	19,060,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

近隣及び周辺の取引事例と比較し、公示価格(又は新潟県地価調査基準価格)から規準(比準)し、地価水準及びその動向を勘案して上記の通り査定した。

地価公示標準地「新潟西(公)5-1」を規準した価格

標準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規準した価格
 $76,700 \text{ 円/㎡} \times 100 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 85 \div 90,200 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : 地価公示地等は標準的画地で補正の必要なし。

◇ 地 域 格 差 : 環境条件等を考慮 ▲15

イ 個別格差 : 角地 +0.05

エ 建付減価補正率 : 建物の経過年数を考慮▲0.1

② 物件2(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、建築価格を判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	現価率 (%) ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	151,000	229.50	51	17,670,000

ウ 現価率

物件2 経過年数 約8年、経済的残存耐用年数 20年、観察減価率 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、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \{ \text{経済的残存耐用年数} 20\text{年} / (\text{経過年数} 8\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 20\text{年}) \} \} \times (1 - \text{観察減価率}30\%)$$

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等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

① 敷地利用権価格

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	19,060,000	0.55	法定地上権	10,480,000

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	19,060,000	- 10,480,000	/	1.0	0.6	5,150,000
2	17,670,000	+ 10,480,000	/	1.0	0.6	16,890,000
一括価格 (合計)						22,040,000

ウ 占有減価率 : 必要なし

エ 市場性修正率 : 必要なし

オ 競売市場修正率 : 第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮 ▲0.4

第6 参考価格資料

1 地価公示標準地「新潟西(公)5-1」

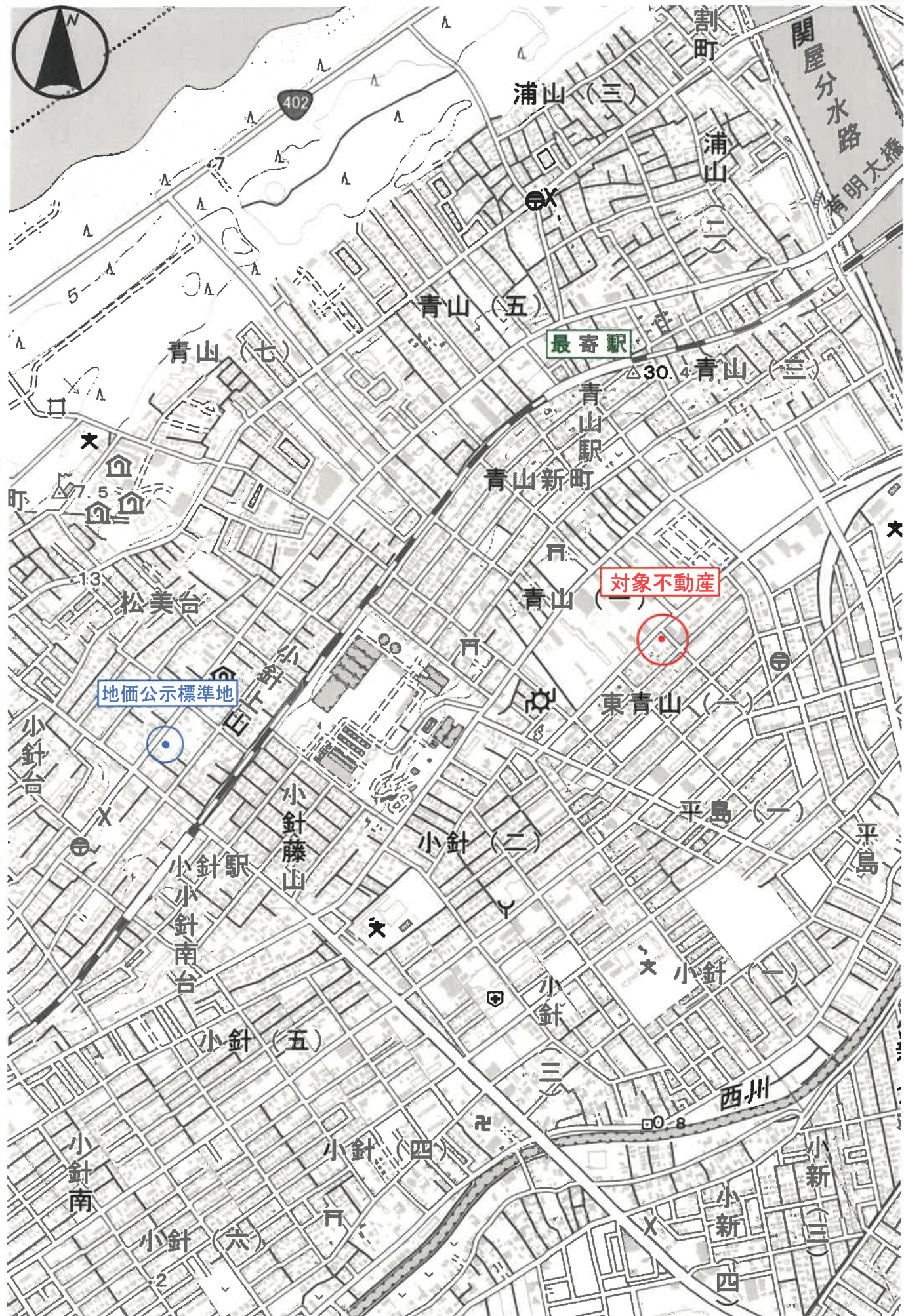
所 在 : 新潟市西区小針上山2107番4外「小針上山10-22」
価 格 : 76,700円/㎡
位 置 : JR越後線「小針」駅まで道路距離約400mに位置する。
価 格 時 点 : 令和5年1月1日
地 積 : 747㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
街 路 条 件 : 北西側約16mの舗装市道に接面
用途指定等 : 市街化区域、近隣商業地域（建ぺい率80%、容積200%）、準防火
地域の概要 : 低層の店舗、銀行等が建ち並ぶ路線商業地域

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 地積測量図写
- 5 概略間取図

以上

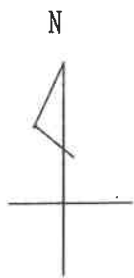
位置図



縮尺: 1 / 10,000

地理院タイル (国土地理院) を利用して作成

国土地理院 地形図 S=1:10,000



725 (座標値種別：図上測定)

※通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

S = 1 : 500

公用

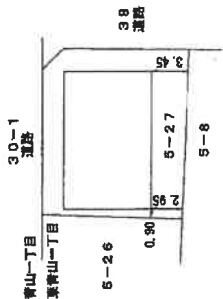
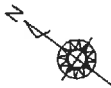
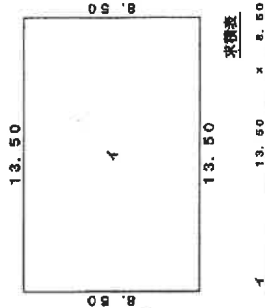
登記年月日：令和5年10月3日

建物図面
各階平面図

家屋番号
5番27

建物の所在
新潟市西区東青山一丁目5番地27

1階2層(各階同型)



作成者

1月25日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成23年6月1日

所在地
新潟市西区東青山1丁目

地番
5-8-5-27

土地の所在

経度採績表

測点	① 5-8		X _{n+1} - X _{n-1} Y _n
	X _n	Y _n	
M4	506.657	488.712	126.576408
A100	497.260	475.049	-7358.984059
M1	481.166	465.191	-7425.490248
K2	481.332	472.965	-2606.510115
K3	485.655	479.267	4796.983403
K4	491.341	487.543	5531.662878
K5	497.001	495.742	7592.784472
計			67.02739
面積			328.513695
地積			328.51

測点	② 5-27		X _{n+1} - X _{n-1} Y _n
	X _n	Y _n	
A101	508.328	467.436	-9154.266824
A100	497.260	475.049	-793.866879
M4	506.657	488.712	9344.173440
K2	516.380	481.634	4906.405558
A1	516.844	478.809	-3835.370068
計			447.135477
面積			223.5677135
地積			223.56

合計 552.0790830

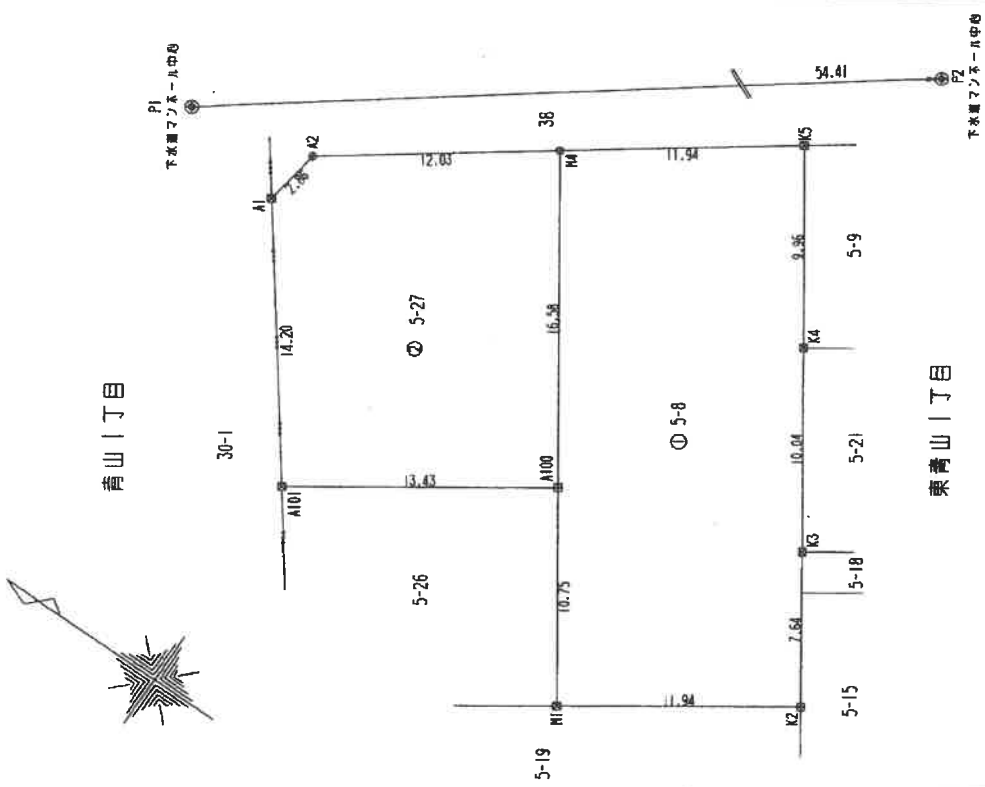
司業点表

P1	下敷線71本-1		P2	下敷線71本-2	
	X座標	Y座標		X座標	Y座標
000	322.520	480.261	000	479.164	513.004

凡例

田	コンクリート杭
区	各階層面杭
区	基礎プレート杭
◎	指針
○	境界点

測量系 任意座標
測量年月日 平成23年5月30日



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

新潟県土地家屋調査士会

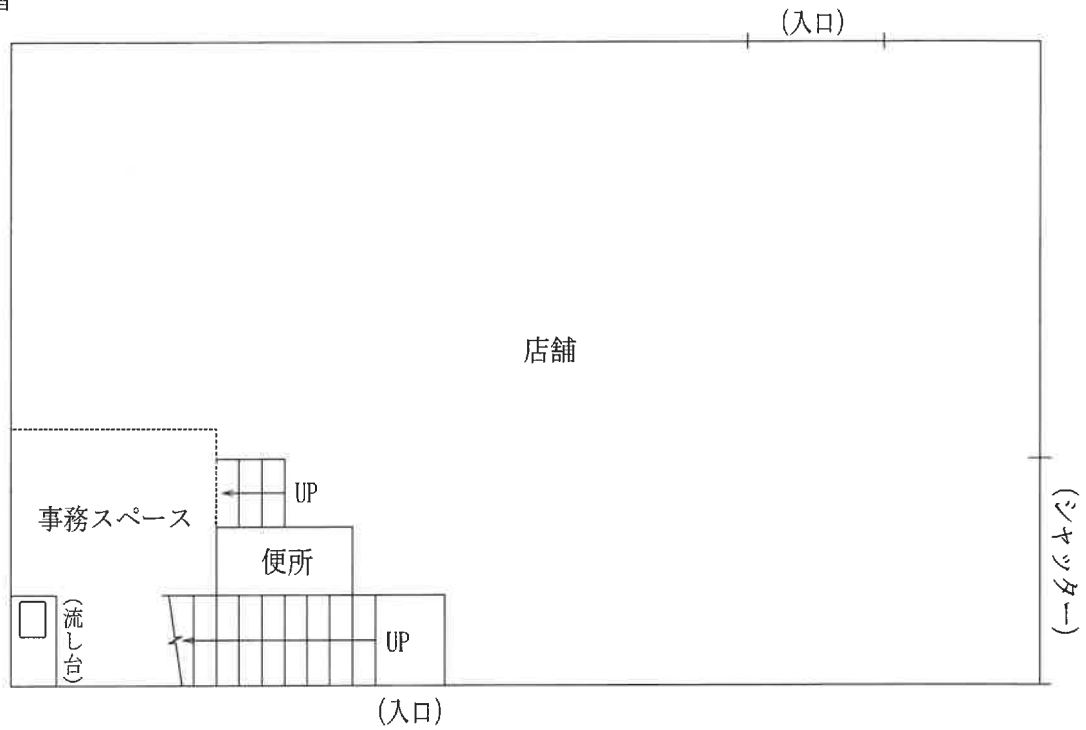
概略間取図

(S ≒ 1 : 100)



物件2

1階



2階

