

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 目 録

- 1 所 在 新潟市中央区花園二丁目
 地 番 16番2
 地 目 宅地
 地 積 198.47平方メートル
- 2 所 在 新潟市中央区花園二丁目16番地2
 家屋 番号 16番2
 種 類 車庫・居宅
 構 造 鉄骨造陸屋根5階建
- 床 面 積 1階 158.10平方メートル
 2階 158.10平方メートル
 3階 156.60平方メートル
 4階 156.60平方メートル
 5階 156.60平方メートル
- (現況)
- 種 類 店舗・居宅・車庫
 構 造 鉄骨造陸屋根6階建
- 床 面 積 1階 158.10平方メートル
 2階 158.10平方メートル
 3階 156.60平方メートル
 4階 156.60平方メートル
 5階 156.60平方メートル
 6階 約35平方メートル



物 件 明 細 書

令和 5年10月31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。
-
-
- 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 新潟市中央区花園二丁目
 地 番 16番2
 地 目 宅地
 地 積 198.47平方メートル
- 2 所 在 新潟市中央区花園二丁目16番地2
 家屋 番号 16番2
 種 類 車庫・居宅
 構 造 鉄骨造陸屋根5階建
- 床 面 積 1階 158.10平方メートル
 2階 158.10平方メートル
 3階 156.60平方メートル
 4階 156.60平方メートル
 5階 156.60平方メートル
- (現況)
- 種 類 店舗・居宅・車庫
 構 造 鉄骨造陸屋根6階建
- 床 面 積 1階 158.10平方メートル
 2階 158.10平方メートル
 3階 156.60平方メートル
 4階 156.60平方メートル
 5階 156.60平方メートル
 6階 約35平方メートル





令和5年(ケ)第43号
令和6年1月23日受理
令和6年2月9日提出

新潟地方裁判所
執行官 西 方 清

補充現況調査報告書

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当該不動産への影響について、次のとおり報告する。

- 1 不動産の表示
物件目録のとおり
- 2 物件の状況等
 - ① 物件1(土地)について
目視で確認した範囲において、上記地震による影響は認められない。
 - ② 物件2(建物)について
目視で確認した範囲において、明らかに上記地震による損傷と認められるものは見当たらない。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 新潟市中央区花園二丁目 |
| | 地 番 | 16番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 198.47平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市中央区花園二丁目16番地2 |
| | 家屋 番号 | 16番2 |
| | 種 類 | 車庫・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根5階建 |
| | 床 面 積 | 1階 158.10平方メートル 2階 158.10平方メートル 3階 156.60平方メートル 4階 156.60平方メートル 5階 156.60平方メートル |



| 調査の経過 | | |
|---|---------|-----------------|
| 調査の日時 | 調査の場所等 | 調査の方法等 |
| 6年1月25日(木) 10:51-10:58 | 受命物件所在地 | 概観調査、写真撮影、告知書投函 |
| 6年1月31日(水) :-: | 当庁 | Aに調査期日通知書を送付 |
| 6年2月7日(水) 9:30-9:50 | 受命物件所在地 | 立入調査(F立会)、写真撮影 |
| <p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年2月7日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Fを立ち合わせ、裁判所から交付された合鍵を用いて解錠し、建物内に立ち入った。 なお、施錠されていた2階北側事務室(イの事務室)の立入調査は実施しなかった。</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(管理員) を立ち合わせ、合鍵により解錠し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> | | |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



令和5年(ケ)第43号
令和5年7月27日受理
令和5年9月 6日提出

現況調査報告書

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

- 1 所 在 新潟市中央区花園二丁目
地 番 16番2
地 目 宅地
地 積 198.47平方メートル
- 2 所 在 新潟市中央区花園二丁目16番地2
家屋 番号 16番2
種 類 車庫・居宅
構 造 鉄骨造陸屋根5階建
床 面 積 1階 158.10平方メートル
2階 158.10平方メートル
3階 156.60平方メートル
4階 156.60平方メートル
5階 156.60平方メートル



| | | | | | | | | | | |
|----------------|--|----------|------------|-------|----|------------|---|-------|----------|--|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり | | | | | | | | | |
| 住居表示 | 新潟市中央区花園2丁目1番15号 | | | | | | | | | |
| 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 type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" 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(A) <input type="checkbox"/> 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 <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 | | | | | | | | | | |
| 建物 | 物件2 | | | | | | | | | |
| 種類、構造及び床面積の概略 | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 種類: 店舗・居宅・車庫 <input checked="" type="checkbox"/> 構造: 鉄骨造陸屋根6階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 6階 約35平方メートル | | | | | | | | | |
| 物件目録にない附属建物 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <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 checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(A) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を店舗・居宅・車庫として使用している <input 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」欄記載のとおり | | | | | | | | | |
| 執行官保管の仮処分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和 年()第 号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>保管開始日</td> <td>令和 年 月 日</td> <td></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

その他の事項

■ 物件2の建物の占有に関する調査結果は次のとおり

- 1 1階の道路側に設置されている案内看板には、頭書に「RIOビル」、3階「(有)イーイー」、1階「(有)パーキング」等と表示されているが、その他は空欄になっている。
- 2 電気及び水道は供給されている。なお、エレベーターは、通電はしてるがボタンを押しても運行しない状態であった。
- 3 建物の内部の施錠状況について、間取図(概略)記載の(ア)~(エ)のドアは施錠されていたが、その他は施錠されていなかった。
- 4 アの物置にはバイク、タイヤ、タンス、電化製品などの家財道具が置かれており、A宛ての荷札が貼付された物品が存在した。
- 5 2階入口付近に「201」、「202」、「301」、「302」、「401」、「402」、「501」、「502」と記載された郵便受けが設置されている。
 - ① 8月2日、当職は上記の各室に宛てて照会書在中の封書を投函した。
 - ② 8月31日の立入調査時
 - (1) 「201」を除く各室の郵便受け内には、当職が投函した上記の封書が存在していた。
 - (2) 「201」の郵便受け内には、A宛ての郵便物及びB宛ての郵便物が存在したが、当職が8月2日に投函した封書並びにAに宛てて同日付け及び8月18日付けで発送した各郵便物は存在しなかった。
 - (3) 施錠されていた(イ)のドアからホール内に差し入れたと思われるA宛て、北陸ガス差し出しの郵便物が置かれていた。
- 6 イの事務室ドアには「CHARMING」と表示された古いステッカーが貼付されていた。窓際に「Rio」と表示された屋外に向けて設置された看板がある。内部には、2022年11月を表示したカレンダー及び2022年9、10月を表示したカレンダーが掲示されていた。また、「胡蝶蘭」という名称のメンズエステ店のものと思われるコピーの資料が存在した。現在は店舗としての利用はないものと思われるが、机上に置かれているパソコンが起動状態にあった。
- 7 ウの事務室には、A宛ての郵便物や同人名義の契約書のほか、次の①~③の法人宛ての郵便物や契約書が混在して存在していた。2022年10月を表示したカレンダーが掲示されていた。建物全室のものと思われるキーボックスが存在した、

また、「ワンネス」と記載された来客者宛ての注意書や「(株)モエリオプライベートサロン oneness ワンネス」宛ての郵便物が存在した。

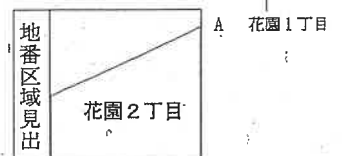
 - ① 商号 有限会社イーイー
本店 新潟市中央区花園2丁目1番15号2(平成26年5月11日他所から移転)
代表取締役 C
取締役 C、A ほか3名
 - ② 商号 株式会社モエリオ
本店 新潟市中央区花園2丁目1番15号2(平成26年4月20日他所から移転)
代表取締役 D
取締役 D、A、E ほか2名
 - ③ 商号 有限会社アート技建
本店 長岡市小貫字向山756番地1
代表取締役 A
取締役 A、E
- 8 エは、ペットホテル等として利用されていたものと思われるが、現在の利用はないものと思われる。
- 9 オの事務室(現況物置)には雑多な家財道具が置かれており、A宛ての荷札が貼付された物品が存在した。
- 10 カの居室にはB宛ての郵便物が多数存在した。掲示されているカレンダーは、2023年5、6月を表示したカレンダー及び2023年5月を表示したカレンダーであり、そのころより利用されていないものと思われる。なお、BはAの母親と思われる。

- 11 キの店舗は、(ウ)の閉鎖部分を除き、個室マッサージ等の店舗又は従業員（マッサージ施術者）の待機場所として利用されていたものと思われる。なお、E宛ての荷札が貼付された物品が存在した。
 - 12 クの店舗は、個室マッサージ等の店舗又は従業員（マッサージ施術者）の待機場所として利用されていたものと思われる。
 - 13 キとクの店舗には、従業員に対する注意事項等が記載された同一の張り紙が掲示されていた。
 - 14 ケの店舗・事務室は、内装が剥がされたスケルトンの状態であり、サンドバッグのほか、若干の荷物が置かれている。
- イの事務室につき、所有者以外の何者かがパソコンを設置して利用している可能性が、ウの事務室につき、所有者以外の何者かが物を残置するなどしてAとともに共同で利用している可能性が、カの居室につき、Bが何らかの権原に基づいて利用している可能性が、キの店舗及びクの店舗につき、所有者以外の何者かが従業員の待機場所等として利用している可能性がある。しかし、関係者から応答がなかったこと、建物内の施錠状況、各室に存在した郵便物等の状況、Aは上記7の①～③の会社の取締役であり、かつ、①、②の会社の登記上の本店所在地と所有者の住民票上の住所が同一であること、BとAの郵便物の宛先が同一であること、Bは所有者の母親と思われることから、所有者Aが物件2の建物を占有しているものと認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 調査の経過 | | |
|---|---------|--|
| 調査の日時 | 調査の場所等 | 調査の方法等 |
| 5年7月27日(木) :-: | 当庁 | 新潟市役所資産税課に資料請求書を送付 |
| 5年7月27日(木) 13:02-13:08 | 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・各階平面図の請求及び受領 |
| 5年7月27日(木) 13:21-13:38 | 受命物件所在地 | 訪問(不在)、概観調査、写真撮影 |
| 5年8月2日(水) :-: | 当庁 | Aに占有関係等照会書を送付(回答なし) |
| 5年8月2日(水) 13:38-13:42 | 新潟地方法務局 | 履歴事項全部証明書の請求及び受領 |
| 5年8月2日(水) 14:02-14:12 | 受命物件所在地 | 訪問(不在)、外観調査、写真撮影、2階階段室に設置されている各部屋の郵便受けに占有関係等照会書を投函(回答なし) |
| 5年8月15日(火) 11:52-12:02 | 受命物件所在地 | 訪問(不在)、写真撮影 |
| 5年8月18日(金) :-: | 当庁 | Aに調査期日通知書を送付 |
| 5年8月31日(木) 9:00-11:23 | 受命物件所在地 | 立入調査(F立会)、写真撮影 |
| 5年9月1日(金) 10:35-10:43 | 新潟地方法務局 | 履歴事項全部証明書の請求及び受領 |
| 5年9月5日(火) :-: | 当庁 | 有限会社イーイー、株式会社モエリオ、有限会社アート技建、Bに占有関係等照会書を送付 |
| <p>(特記事項)</p> <p>■ 令和5年8月31日 立会人Fを立ち会わせて立入調査を実施した。 間取図(概略)記載の(ア)~(エ)の鍵が施錠されていたので、(ア)、(イ)、(エ)の鍵は技術者に解錠させる方法で、(ウ)の内部は壁の上部から見分する方法で、立入調査を実施した。</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



| | | | | | | | | |
|-------|----------------|------|--|-----------|------|----------|----|-----------|
| 請求部分 | 所在 新潟市中央区花園二丁目 | | | 地番 | 16番2 | | | |
| 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 | 昭和36年12月1日 | | | 備付年月日(原図) | | 補記事項 | | |

新潟地方税務局備付図面写し
 (執行官加筆)
 A3版をA4版に縮小

請求番号: 22-1
 (1/1)

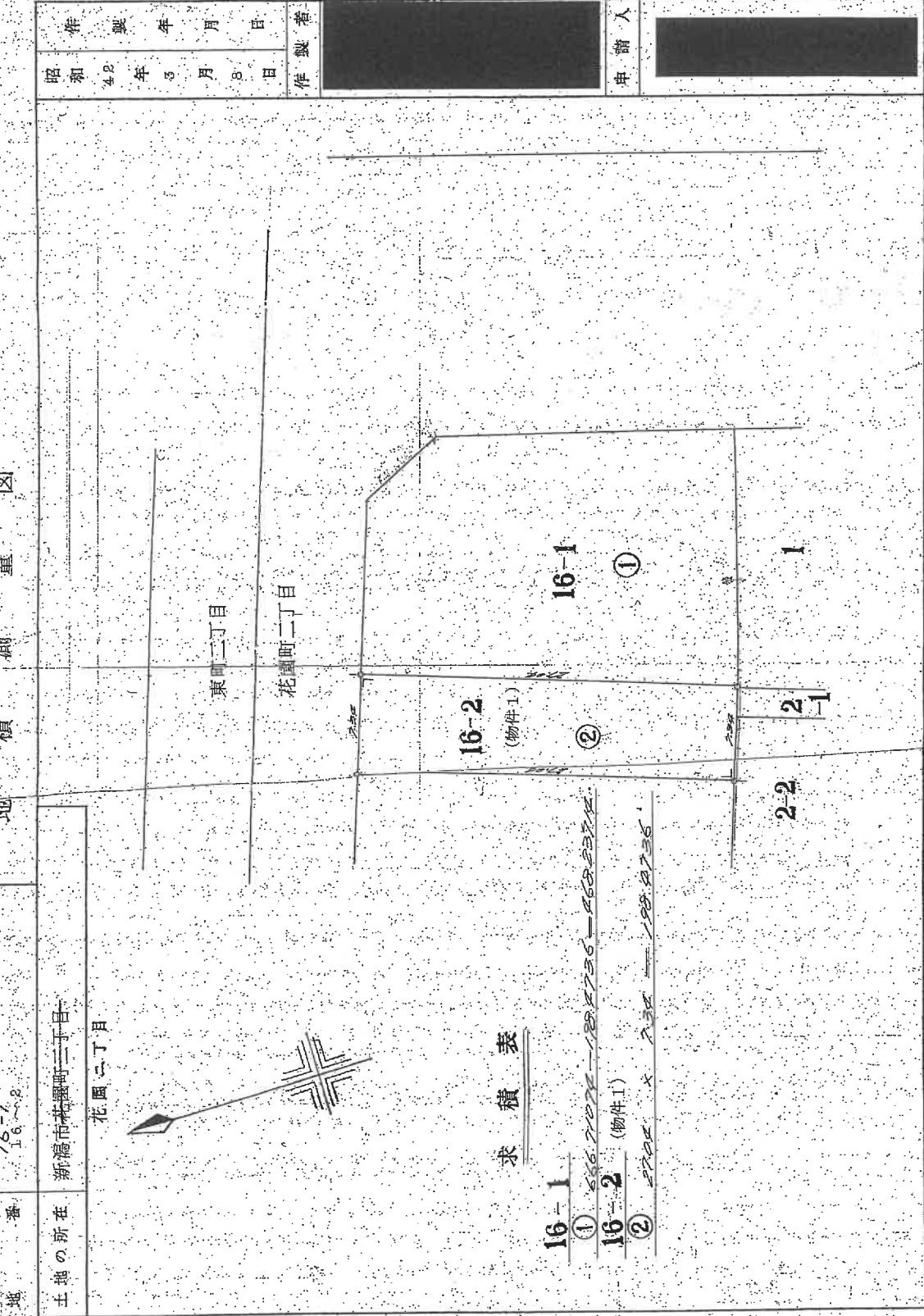
公用

登記年月日：昭和42年3月9日

654163

平成19年4月1日区制施行により、
新潟市花置町二丁目
16-1

地積測量図



昭和42年3月8日
作製年 月 日

作製者
[Redacted]

申請人
[Redacted]

求積表

| | | | |
|------|-------|----------------------------|--------------------|
| 16-1 | ① | 566.7076-188.8736-468.8374 | |
| 16-2 | (物件1) | ② | 5706.4738-198.8736 |

縮尺 1/300

(全国土地を屋調査士会連合会専用紙)

新潟地方送務局備付図面写し
(執行書加筆)

A3版をA4版に縮小

昭和 平成42年3月9日 登記

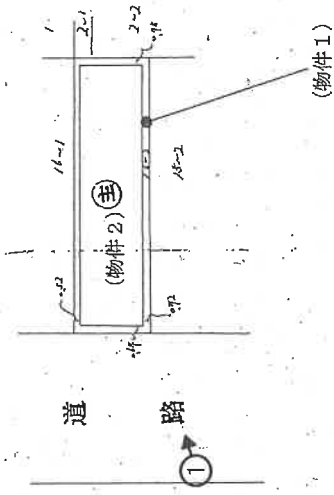
登記年月日：昭和47年3月15日

064357

建物図面

| | |
|-------|---------------|
| 家屋番号 | 16~2 |
| 建物の所在 | 新潟市花園ニ丁目16番地2 |

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市中央区]に変更



印は写真撮影位置、方向

| | | |
|------------|----------|-----|
| 製作年月日 | 製作者 | 申請人 |
| 昭和47年3月15日 | 新潟市役所第八団 | |

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

新潟北方建設局備付図面写し
(執行官加筆)

| | |
|----|-------|
| 縮尺 | 1/500 |
|----|-------|

(日 測 量 法 第 13 号)

昭和・平成47年3月15日登記

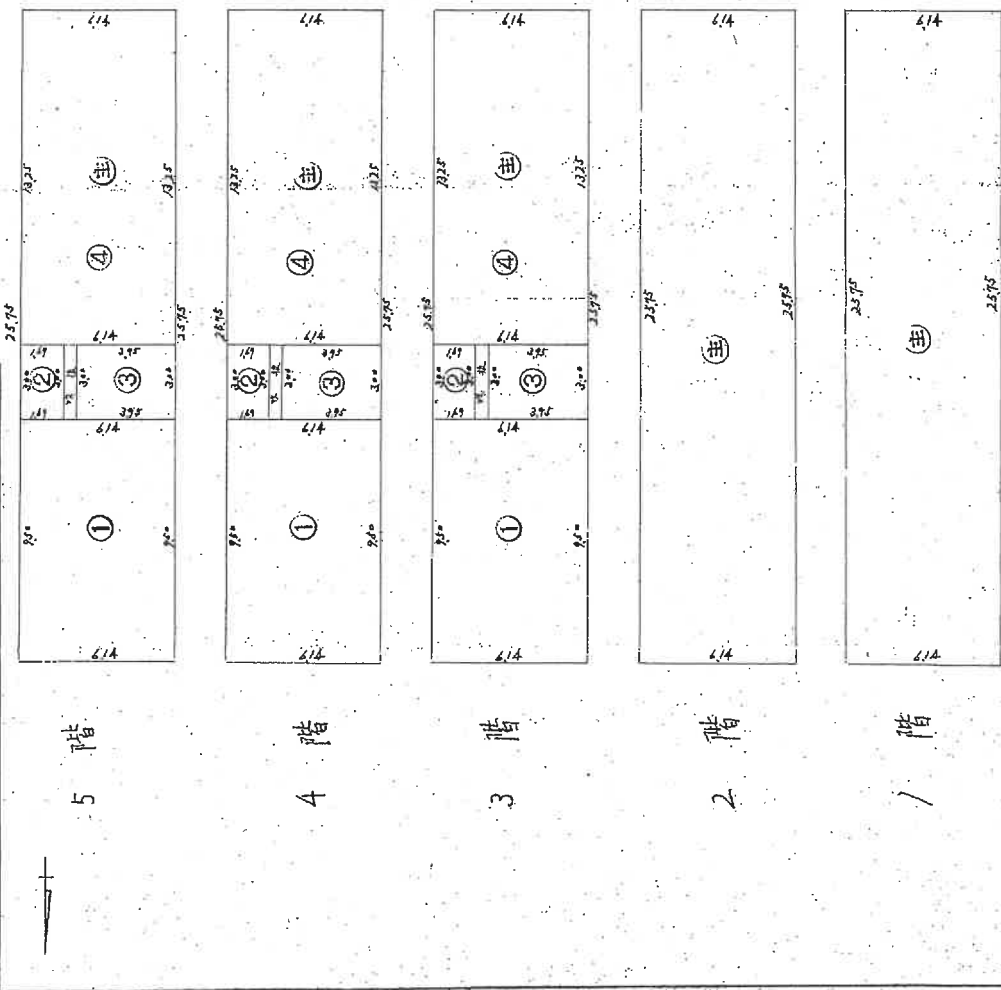
登記年月日：昭和47年3月15日

064356
平成19年4月1日区制施行により、
新潟市中央区に変更

各階平面図

家屋番号 16~2

建物の所在 新潟市花園二丁目16番地2



製作年月日
昭和47年3月15日

申請者
[Redacted]

申請人
[Redacted]

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)
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47年3月15日登記

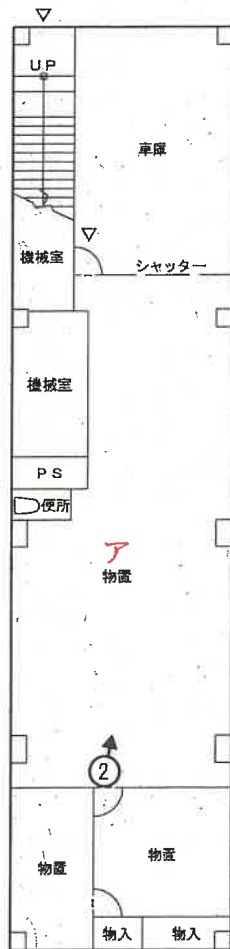
所 在 新潟市中央区花園二丁目16番地2
 種 類 登記：車庫・居宅（現況：店舗・居宅・車庫）
 構 造 登記：鉄骨造陸屋根5階建（現況：鉄骨造陸屋根6階建）
 縮 尺 1/200

| | | |
|--------|--------|----------------|
| 延面積 | 約821 | m ² |
| 1階登記面積 | 158.10 | m ² |
| 2階登記面積 | 158.10 | m ² |
| 3階登記面積 | 156.60 | m ² |
| 4階登記面積 | 156.60 | m ² |
| 5階登記面積 | 156.60 | m ² |
| 6階現況面積 | 約35 | m ² |

[物件2]



1 階 間 取 図



2 階 間 取 図



○➔ 印は写真撮影位置、方向

「評価人作成」

(執行官加筆)

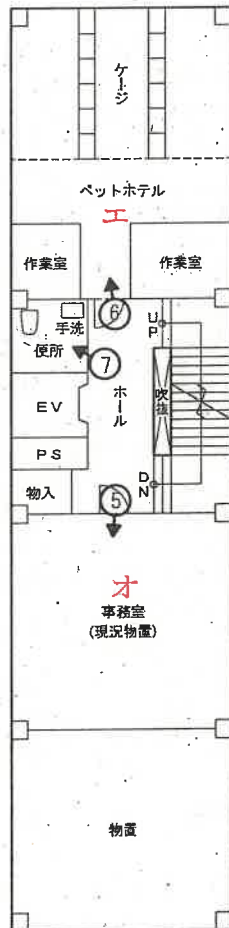
所 在 新潟市中央区花園二丁目16番地2
 種 類 登記：車庫・居宅（現況：店舗・居宅・車庫）
 構 造 登記：鉄骨造陸屋根5階建（現況：鉄骨造陸屋根6階建）
 縮 尺 1/200

| | | |
|--------|--------|----------------|
| 延面積 | 約821 | m ² |
| 1階登記面積 | 158.10 | m ² |
| 2階登記面積 | 158.10 | m ² |
| 3階登記面積 | 156.60 | m ² |
| 4階登記面積 | 156.60 | m ² |
| 5階登記面積 | 156.60 | m ² |
| 6階現況面積 | 約35 | m ² |

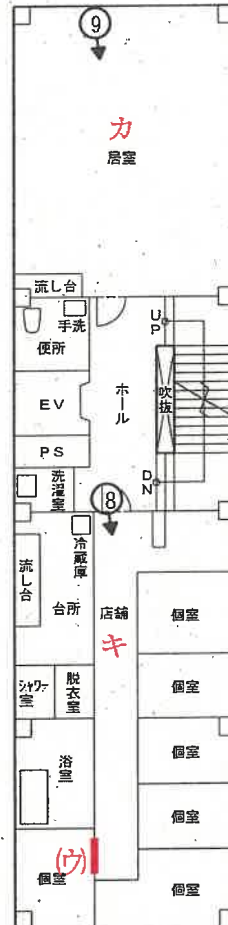
[物件2]



3階間取図



4階間取図



➡印は写真撮影位置、方向

「評価人作成」

(執行官加筆)

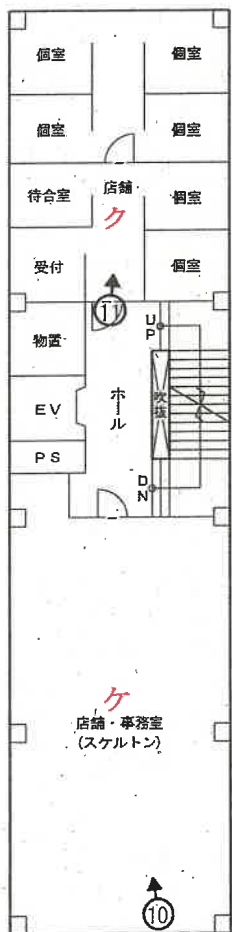
所在地 新潟市中央区花園二丁目16番地2
 種類 登記：車庫・居宅（現況：店舗・居宅・車庫）
 構造 登記：鉄骨造陸屋根5階建（現況：鉄骨造陸屋根6階建）
 縮尺 1/200

| | | |
|--------|--------|----------------|
| 延面積 | 約821 | m ² |
| 1階登記面積 | 158.10 | m ² |
| 2階登記面積 | 158.10 | m ² |
| 3階登記面積 | 156.60 | m ² |
| 4階登記面積 | 156.60 | m ² |
| 5階登記面積 | 156.60 | m ² |
| 6階現況面積 | 約35 | m ² |

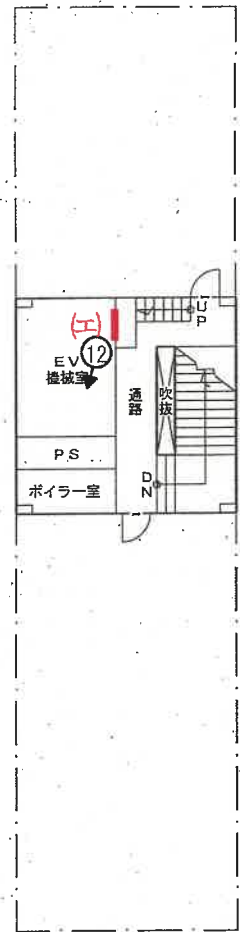
[物件2]



5階間取図



6階間取図



印は写真撮影位置、方向

「評価人作成」

(執行官加筆)



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11

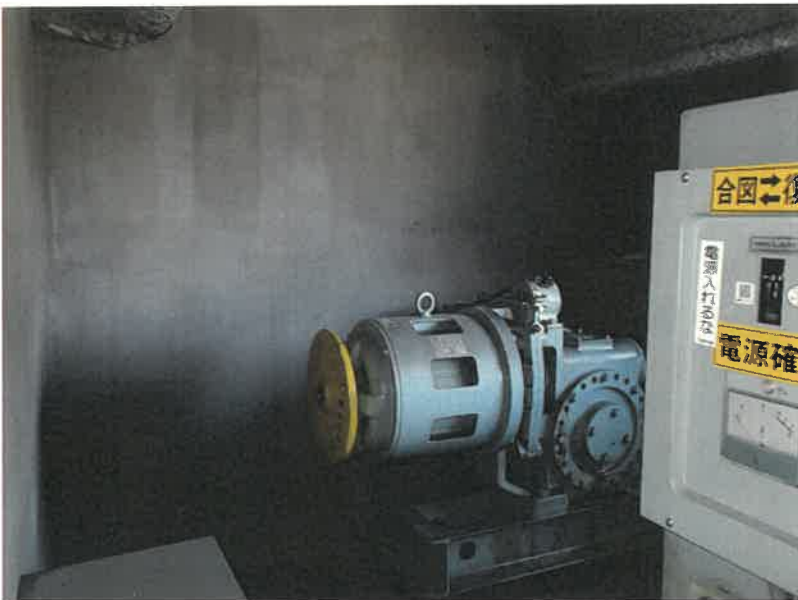


写真12

令和 5 年 (ケ) 第 43 号
令和 6 年 2 月 7 日 現地調査
令和 6 年 2 月 8 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

立川 健三

I 目的物件

| 番号 | 所在等 | 登記 | 現況 |
|------|-------------------------------|---|---|
| 1 | 所在地 地目 地積 | 新潟市中央区花園二丁目 16番2 宅地 198.47平方メートル | 同左。 |
| 2 | 所在 家屋番号 種類 構造 床面積 | 新潟市中央区花園二丁目16番地2 16番2 車庫・居宅 鉄骨造陸屋根5階建 1階 158.10平方メートル 2階 158.10平方メートル 3階 156.60平方メートル 4階 156.60平方メートル 5階 156.60平方メートル | 調査の結果、種類、構造、床面積は以下のとおりである。 種類 店舗・居宅・車庫 構造 鉄骨造陸屋根6階建 床面積 1階 158.10m ² 2階 158.10m ² 3階 156.60m ² 4階 156.60m ² 5階 156.60m ² 6階 約 35m ² |
| 特記事項 | | | |
| | | | |

II 本件土地建物について、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被害状況を調査した結果、目視可能な範囲において、損傷等は確認されなかった。

したがって、本件土地建物の評価内容及び評価額について、地震の影響を考慮した見直しは不要と判断した。

以上

令和 5 年 (ケ) 第 43 号
令和 5 年 8 月 31 日 現地調査
令和 5 年 9 月 5 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 12,770,000 円 | |
| 物件番号 | 内 訳 価 格 |
| 1 (土地) | 金 4,820,000 円 |
| 2 (建物) | 金 7,950,000 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2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2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 |
|------|-------------------------------|---|---|
| 1 | 所在地 地目 地積 | 新潟市中央区花園二丁目 16番2 宅地 198.47平方メートル | 同左。 |
| 2 | 所在 家屋番号 種類 構造 床面積 | 新潟市中央区花園二丁目16番地2 16番2 車庫・居宅 鉄骨造陸屋根5階建 1階 158.10平方メートル 2階 158.10平方メートル 3階 156.60平方メートル 4階 156.60平方メートル 5階 156.60平方メートル | 調査の結果、種類、構造、床面積は以下のとおりである。 種類 店舗・居宅・車庫 構造 鉄骨造陸屋根6階建 床面積 1階 158.10m ² 2階 158.10m ² 3階 156.60m ² 4階 156.60m ² 5階 156.60m ² 6階 約 35m ² |
| 特記事項 | | | |
| | | | |

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）

| | | |
|--|--|--|
| 位置・交通 | JR信越本線「新潟」駅の北東方、道路距離にして約500mの地点に位置する。（附属資料「位置図」参照） | |
| 付近の状況 | <p>付近は、新潟駅（万代口広場）から続く市道沿いに、中層の事務所、店舗ビル、駐車場等が見られる商業地域である。新潟駅から徒歩圏内にある地域であるが、オフィス街や歓楽街の背後地域としての性格をも有することから、時間貸し駐車場等としての暫定的利用が多く見られる。</p> <p>立地条件や行政的条件から用途の多様性を有する地域であるが、当面は現在の地域環境が維持されるものと予測される。</p> | |
| 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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制 | 市街化区域 商業地域 80% 400% 準防火地域 — |
| 画地条件 | <p>物件1の土地は、北側幅員約15.0m市道にほぼ等高に接面する、間口約7.3m、奥行約27mの長方形の平坦な画地である。中間画地。</p> <p>規模：198.47㎡（登記）。</p> | |
| 接面道路 | <p>・北側幅員約15.0m舗装市道 （広場附属佐源太線、建築基準法42条1項1号に該当）</p> | |
| 土地の利用状況及び隣地の状況等 | <p>物件1の土地は、物件2の建物の敷地として利用されている。隣接地は事務所ビルの敷地や駐車場等となっている。隣接地境界には測量杭等が設置されており、境界について特段の問題は確認されなかった。</p> | |
| 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 | | |

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

| 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 経過年数 経済的残存耐用年数 | 昭和46年7月26日新築（登記上） 約52年 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 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他 | 鉄骨造 陸屋根シート防水 吹付タイル クロス、化粧合板 石膏ボード、クロス、一部現し（なし） フローリング、Pタイル、塩ビシート、 カーペット、モルタル 電気、給排水衛生（バス、トイレ）、EV — |
| 床面積（現況） | 1階 158.10㎡ 3階 156.60㎡ 5階 156.60㎡ 延べ 約821㎡ | 2階 158.10㎡ 4階 156.60㎡ 6階 約35㎡ |
| 現況用途等 | 階層 現況用途 間取り | 6階 店舗・居宅・車庫 居宅部分1K+店舗+事務室+車庫+物置等 （附属資料「間取図」参照） |
| 建物の品等 | 劣る 鉄骨造の老朽化した建物であり、使用資材・施工の程度とも安価な仕様・仕上げとなっている。設備水準も旧式であり、建物の品等は劣ると判断される。 | |
| 保守管理の状態 | 劣る 経年による建物全体の老朽化、損傷、汚れが顕著であり、内装の腐食、建具の不具合等が各所で確認され、エレベーター等の設備が正常に利用できるかも不明である。 | |

| | |
|---------|--|
| 建物の利用状況 | <p>建物所有者が店舗・居宅・車庫として使用している。 (詳細については「現況調査報告書」参照。)</p> |
| 特記事項 | <ul style="list-style-type: none"> ・5階の店舗・事務所部分の天井仕上げ材がなく、鉄骨の躯体に吹付材が確認された。本建物の建築年を考慮すると吹付材に有害物質（アスベスト）が含まれている可能性を否定できない。 ・本建物は旧耐震基準の建物である。 ・塔屋を6階部分（約35㎡）と認定したため、現況に基づく容積率（約414%）が、基準容積率（400%）を若干超過することになる。 |

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 | 189,000 | 1.00 | 198.47 | 0.67 | 25,130,000 |

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 中央(県) 5-4 を規準した価格

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した標準価格} \\ 247,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & 106.2/100 & \times & 100/100 & \times & 100/139 & \approx & 189,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

- ◇ 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：交通接近条件、環境条件、行政的条件で優る。+39%

イ 個 別 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、建物価格を判定した。

| 物件 番号 | 再調達原価 (円/m ²) ア | 現況延床面積 (m ²) イ | 現価率 ウ | 建物の価格 (円) ア×イ×ウ = エ |
|----------|-----------------------------------|----------------------------------|----------|---------------------------|
| 2 | 181,000 | 821 | 0.01 | 1,490,000 |

ウ 現価率

- ・ 経過年数 約52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) ×

$$\left\{ \frac{\text{経済的残存耐用年数 約0年}}{\text{経過年数 約52年} + \text{経済的残存耐用年数 約0年}} \right\}$$
 観察減価率

$$\times (1 - 0.8) = 0.01$$

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、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 | 25,130,000 | 0.60 | 法定地上権 | 15,080,000 |

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 | 25,130,000 | -15,080,000 | — | 0.80 | 0.60 | 4,820,000 |
| 2 | 1,490,000 | +15,080,000 | — | 0.80 | 0.60 | 7,950,000 |
| 一括価格(合計) | | | | | | 12,770,000 |

ウ 占有減価率：なし。

エ 市場性修正率：有害物質(アスベスト)の使用可能性を有する老朽化した堅固建物が存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。-40%

第6 参考価格資料

1 地価調査基準地（中央(県)5-4）

所 在：新潟市中央区花園1丁目37番
住居表示「花園1-6-11」

位 置：JR「新潟」駅まで道路距離約300mに位置する。

価 格 時 点：令和4年7月1日

標 準 価 格：247,000 円／ m^2

地 積：471 m^2

供給処理施設：上水道、下水道、都市ガス

接 面 道 路：北側幅員約15m舗装市道

用途指定等：市街化区域

商業地域(建蔽率80%、容積率600%)、準防火地域

地域の概要：中層の事務所、店舗ビルが建ち並ぶ駅前商業地域。

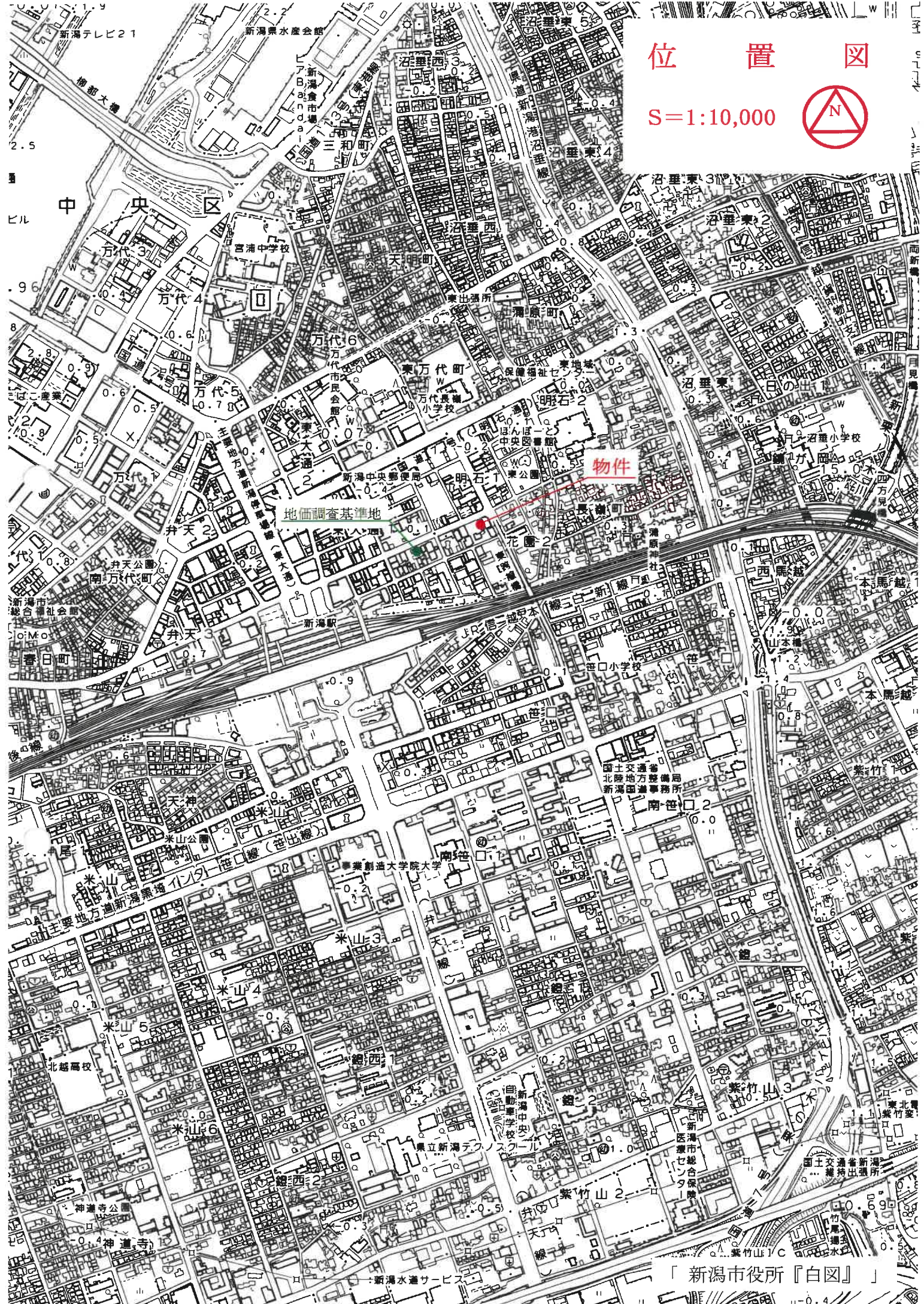
第7 附属資料の表示

- 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 間取図・求積図

以 上

位置図

S=1:10,000



物件

地価調査基準地

「新潟市役所『白図』」



登記年月日：昭和42年3月9日

654163 前 1/6 後 新 同 新潟市中央区に変更
平成19年4月1日区制施行により、
新潟市花園町三丁目

地積測量図

| | |
|-----------|-------|
| 昭和42年3月8日 | 製作年月日 |
| 申請人 | 製作者 |



求積表

16-1
① 666.7107E-188.8736-868.237E

16-2
② 870E x 7.3E = 188.8736

縮尺 1/300

(全国土地亭屋調査士会連合会 用紙)

(昭和) 平成42年3月9日 登記

※ A3をA4に縮小 (縮小率約71%)

登記年月日：昭和47年3月15日

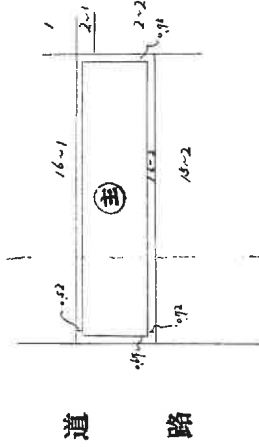
064357

建物図面

| | |
|-------|---------------|
| 家屋番号 | 16~2 |
| 建物の所在 | 新潟市花園二丁目16番地2 |

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市中央区」に変更

物件2



(日測連 13)

| | |
|----|-------|
| 縮尺 | 1/500 |
|----|-------|

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和47年3月5日登記

製作年月日
昭和47年3月8日

作者
申請人

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5年6月14日 新潟地方方法務局 登記官

登記年月日：昭和47年3月15日

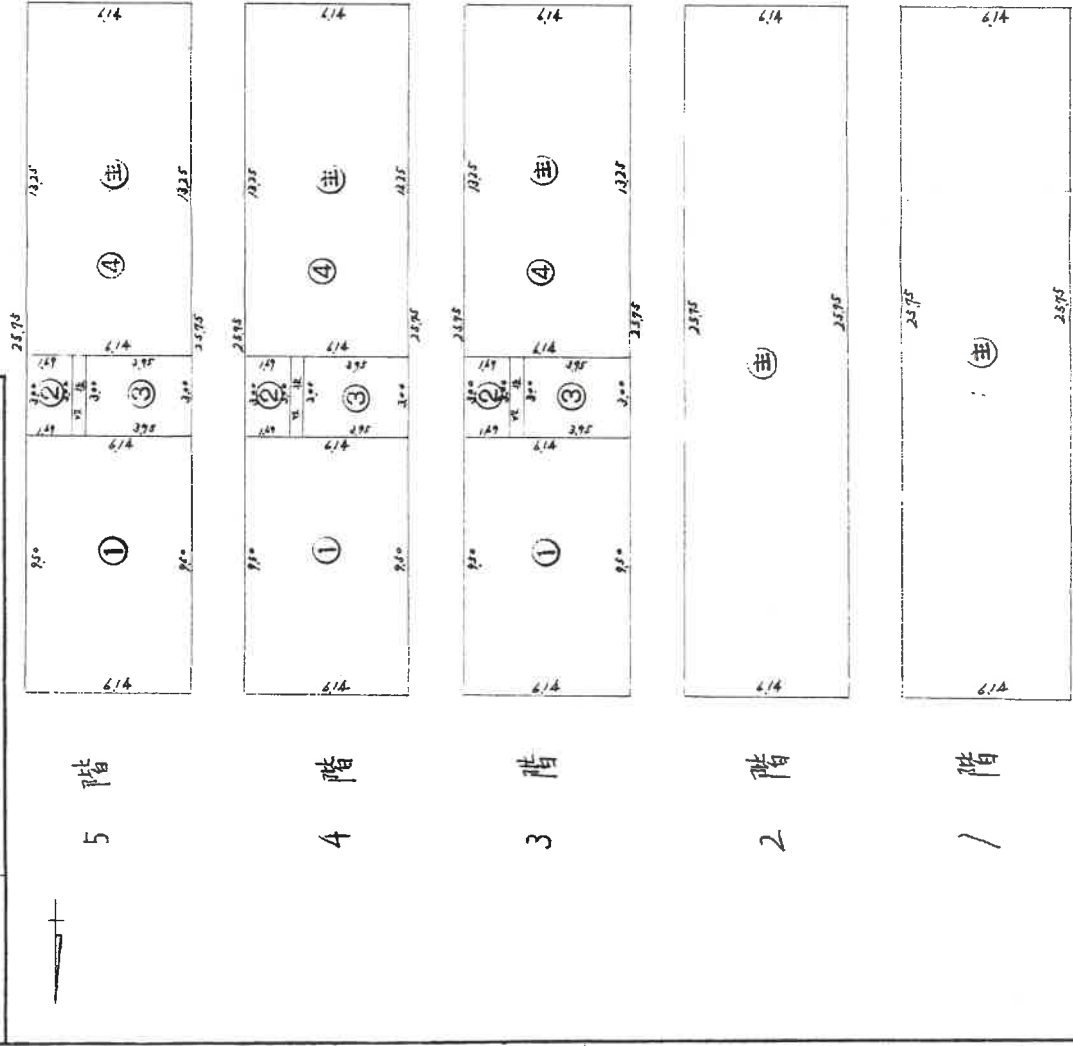
064356 平成19年4月1日区制施行により、
（昭和三十九年中央区）に変更

各階平面図

家屋番号 16~2

建物の所在 新潟市花園二丁目16番地2

物件2



床面積

| | | |
|---|--------------|-----------|
| ① | 9.50 x 6.14 | = 58.3300 |
| ② | 3.00 x 6.14 | = 1.8420 |
| ③ | 3.00 x 6.14 | = 1.8420 |
| ④ | 13.25 x 6.14 | = 81.3550 |
| 計 | | 156.6050 |

床面積

| | | |
|---|--------------|-----------|
| ① | 9.50 x 6.14 | = 58.3300 |
| ② | 3.00 x 6.14 | = 1.8420 |
| ③ | 3.00 x 6.14 | = 1.8420 |
| ④ | 13.25 x 6.14 | = 81.3550 |
| 計 | | 156.6050 |

床面積

| | | |
|---|--------------|-----------|
| ① | 9.50 x 6.14 | = 58.3300 |
| ② | 3.00 x 6.14 | = 1.8420 |
| ③ | 3.00 x 6.14 | = 1.8420 |
| ④ | 13.25 x 6.14 | = 81.3550 |
| 計 | | 156.6050 |

床面積

| | | |
|---|--------------|------------|
| ① | 25.75 x 6.14 | = 158.1050 |
|---|--------------|------------|

床面積

| | | |
|---|--------------|------------|
| ① | 25.75 x 6.14 | = 158.1050 |
|---|--------------|------------|

縮尺 1/200

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和四十七年三月十五日登記

請求番号：6-2

(2/2)

※ A3をA4に縮小 (縮小率約71%)

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5年6月14日 新潟地方方法務局 登記官

所 在 新潟市中央区花園二丁目16番地2
 種 類 登記：車庫・居宅（現況：店舗・居宅・車庫）
 構 造 登記：鉄骨造陸屋根5階建（現況：鉄骨造陸屋根6階建）
 縮 尺 1/200

延面積 約821 m²
 1階登記面積 158.10 m²
 2階登記面積 158.10 m²
 3階登記面積 156.60 m²
 4階登記面積 156.60 m²
 5階登記面積 156.60 m²
 6階現況面積 約35 m²

[物件2]



1 階 間 取 図



2 階 間 取 図



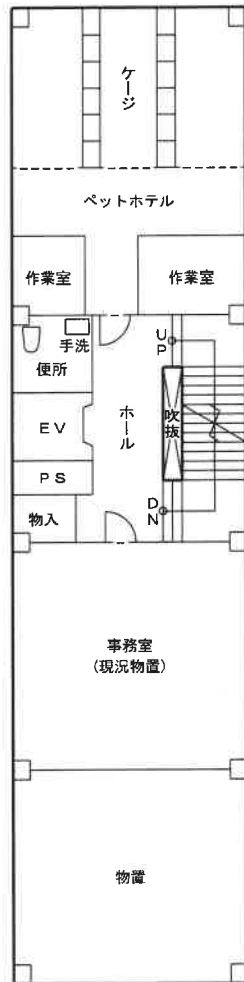
所 在 新潟市中央区花園二丁目16番地2
 種 類 登記：車庫・居宅（現況：店舗・居宅・車庫）
 構 造 登記：鉄骨造陸屋根 5 階建（現況：鉄骨造陸屋根 6 階建）
 縮 尺 1/200

延 面 積 約821 m²
 1階登記面積 158.10 m²
 2階登記面積 158.10 m²
 3階登記面積 156.60 m²
 4階登記面積 156.60 m²
 5階登記面積 156.60 m²
 6階現況面積 約35 m²

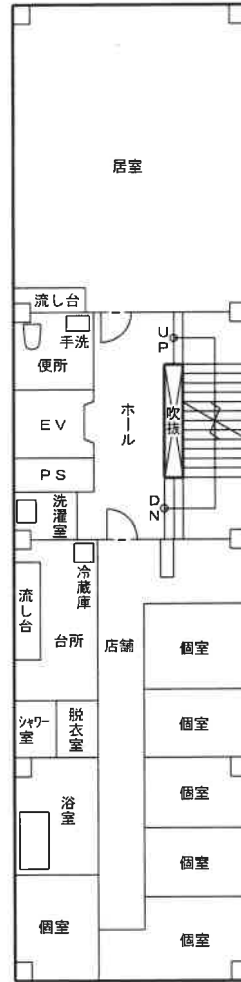
[物件2]



3 階 間 取 図



4 階 間 取 図



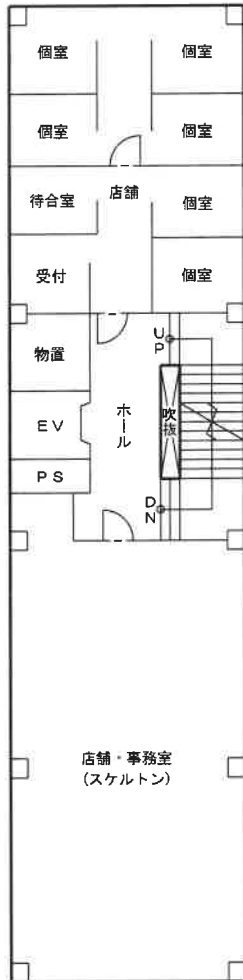
所 在 新潟市中央区花園二丁目16番地2
 種 類 登記：車庫・居宅（現況：店舗・居宅・車庫）
 構 造 登記：鉄骨造陸屋根 5階建（現況：鉄骨造陸屋根 6階建）
 縮 尺 1/200

延面積 約821 m²
 1階登記面積 158.10 m²
 2階登記面積 158.10 m²
 3階登記面積 156.60 m²
 4階登記面積 156.60 m²
 5階登記面積 156.60 m²
 6階現況面積 約35 m²

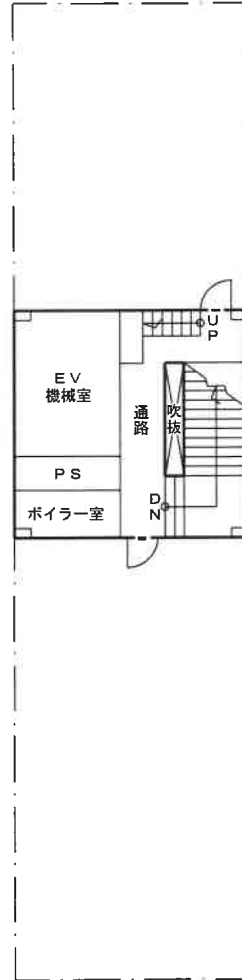
【物件2】



5階間取図



6階間取図



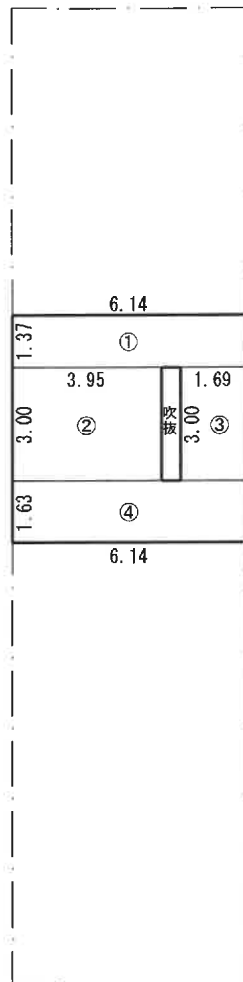
所 在 新潟市中央区花園二丁目16番地2
 種 類 登記：車庫・居宅（現況：店舗・居宅・車庫）
 構 造 登記：鉄骨造陸屋根5階建（現況：鉄骨造陸屋根6階建）
 縮 尺 1/200

延 面 積 約821 m²
 1階登記面積 158.10 m²
 2階登記面積 158.10 m²
 3階登記面積 156.60 m²
 4階登記面積 156.60 m²
 5階登記面積 156.60 m²
 6階現況面積 約35 m²

〔物件2〕



6階求積図



(現況面積)

- ① $1.37 \times 6.14 = 8.4118$
- ② $3.00 \times 3.95 = 11.8500$
- ③ $3.00 \times 1.69 = 5.0700$
- ④ $1.63 \times 6.14 = 10.0082$

35.3400 → 約35m²