

期間入札の公告

令和 7年 3月10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 7年 4月 7日 午前 9時00分から 令和 7年 4月14日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月21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 5月12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 4月23日 午前 9時00分から 令和 7年 4月25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 3月10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 | 新潟市東区粟山字北谷内中 |
| | 地 番 | 455番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1387.09平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市東区粟山字北谷内中 |
| | 地 番 | 455番11 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 484平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 3 | 所 在 | 新潟市東区粟山字北谷内中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 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 |



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 | 新潟市東区粟山字北谷内中 |
| | 地 番 | 455番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1387.09平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市東区粟山字北谷内中 |
| | 地 番 | 455番11 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 484平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 3 | 所 在 | 新潟市東区粟山字北谷内中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 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 |





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 | 新潟市東区粟山字北谷内中 |
| | 地 番 | 455番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1387.09平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市東区粟山字北谷内中 |
| | 地 番 | 455番11 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 484平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新潟市東区粟山字北谷内中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 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 |

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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <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	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)	<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3	
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 { 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 <input type="checkbox"/> 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 <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 type="checkbox"/> ない <input checked="" 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 [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 平成 年 月 日	
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" 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

占有者及び占有権原 (物件2関係)	
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	■債務者 <input type="checkbox"/>
占有状況	■敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> □居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A(債務者元代表者) <input type="checkbox"/> ()の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	□賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>
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 <input type="checkbox"/>
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

目的外土地の概況 (物件3関係)	
所在地	新潟市東区粟山字北谷内中
地番	456番5
地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地積	18.88平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
その他の事項	
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人(<input checked="" type="checkbox"/> A(建物所有者元代表者) <input type="checkbox"/> ())の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
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 <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 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 type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (平成 年 月 日現在 金 円)
契約解除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()
訴訟提起等	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [<input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ()
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <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

■ 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
<p>■ A (債務者元代表者)</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
<p>■ B 弁護士 (債務者破産管財人)</p>	<p>物件1、3は破産財団から放棄している。</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
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
<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

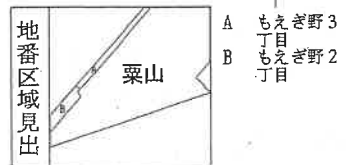
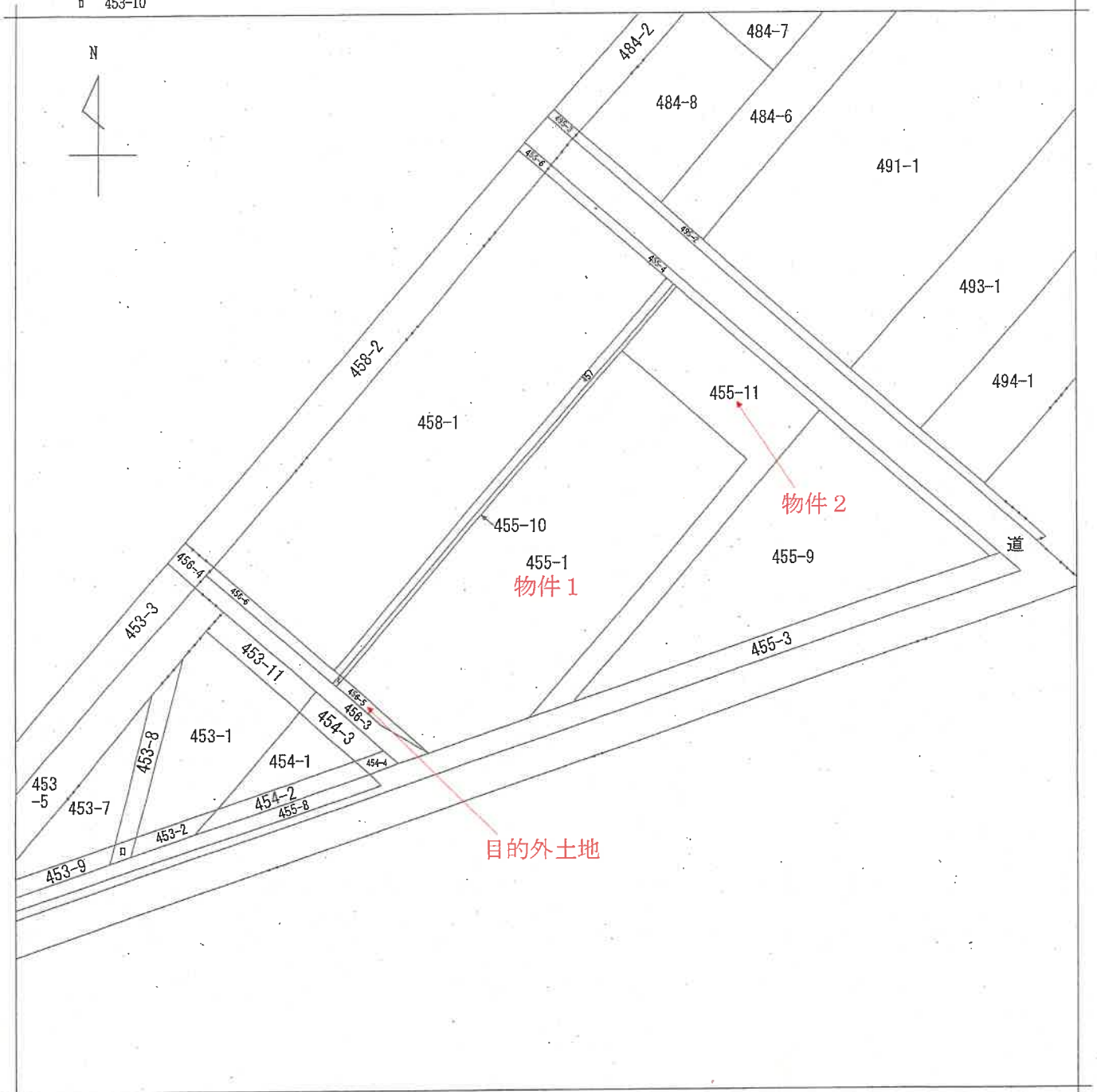
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年1月14日(火) 12:40-14:25	物件所在地	立入調査、債務者元代表者に占有関係等調査、写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input 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 _____ を立ち会わせ、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

(8 枚目)

新潟地方法務局備付図面 A3をA4に縮小

イ 456-7
ロ 453-10



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	

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、
新潟市東区に変更

座標求積表

地番	測点	X _n	Y _n	Y _{n+1}}	Y _{n+1} - X_{n+1}}}	距離
① 455-1	B2	210183.616	53207.809	-2569564.720037		16.69
	K1047-1	210169.986	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						2774.189848
面積						1387.0999240
地積						1387.09
② 455-9	B3	210218.179	53257.739	-1992956.163545		23.50
	B4	210198.855	53271.114	-2513970.411888		49.96
	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
③ 455-10	B2	210183.616	53207.809	1813534.961956		60.72
	B3	210218.179	53257.739	2204550.848166		12.00
	B1	210225.010	53267.606	389396.199860		0.58
	K1044	210225.489	53267.274	-2179430.515710		72.72
	倍面積					
面積						42.4049255
地積						42.40

合計面積 2786.4215980 m²

測味	世田池味
図録	Ⅷ系
測量年月日	平成18年10月25日

引張点・終了点	30A76	後張点 30A77		
X座標	210258.178	210154.676		
Y座標	53248.360	53095.934		
方向角	235°49'20"	方位 184.245		
傾斜角	距離	傾斜角		
K1044	274°07'26"	37.787	332°43'03"	84.876
K1045	333°04'12"	84.615	290°58'55"	41.084
K1047-1	323°33'05"	93.592	283°11'34"	63.637
K1049	274°17'24"	97.038	315°31'48"	88.931
B1	274°03'11"	38.347		

◎石杭 ◎金属標 ◎コンクリート杭 ◎合成樹脂杭 ◎鉄

製作者

8年10月26日(作製)

申請人

新潟県土地家屋調査士会

縮尺 1/500

新潟地方法務局備付図面 A3をA4に縮小

平成18年10月25日

積測量

新潟市粟山字北谷内中

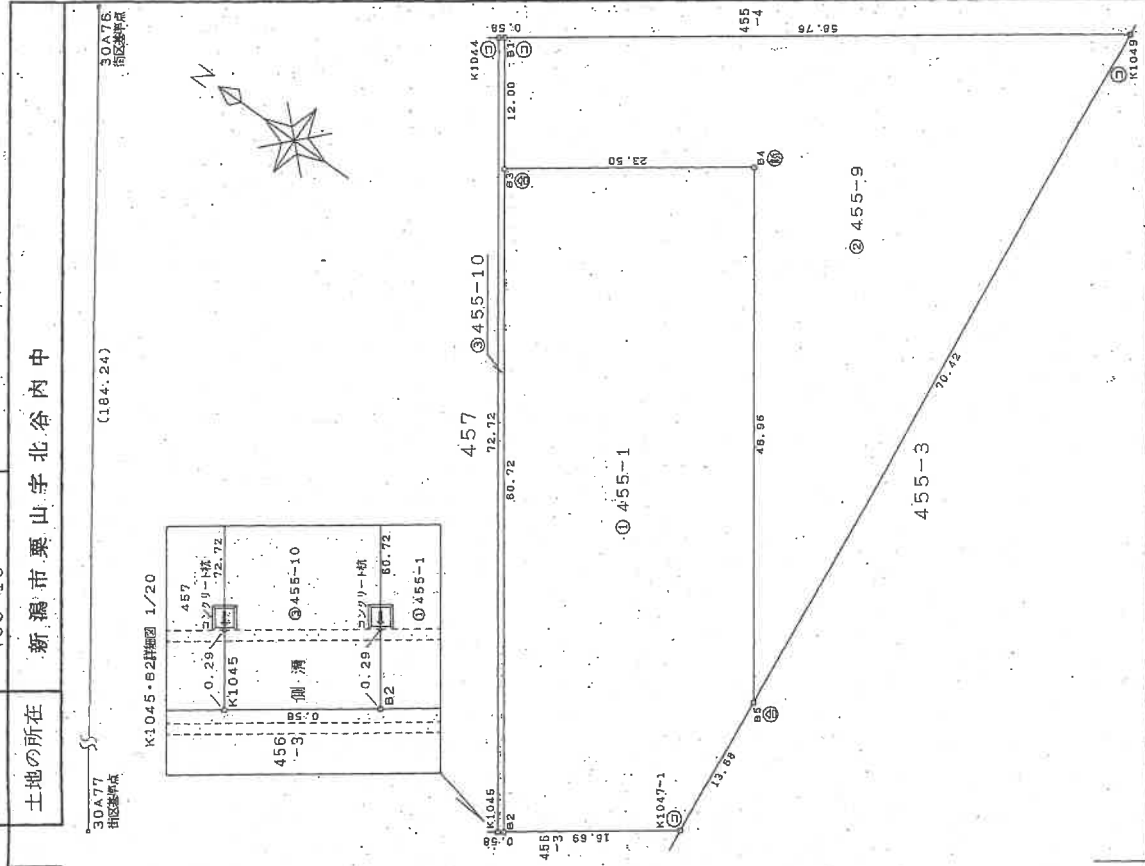
455-1
455-9
455-10

土地の所在

455-1
455-9
455-10

455-1
455-9
455-10

積測量



縮尺 1/500

申請人

8年10月26日(作製)

新潟県土地家屋調査士会

登記年月日：平成20年1月25日

新潟地方法務局備付図面 A3をA4に縮小

地番 455番9
455番11

土地積量 土地積量

土地の所在 新潟市東区栗山字北谷内中

(184.24)

30A77
後知点

30A76
後知点

座標求積表

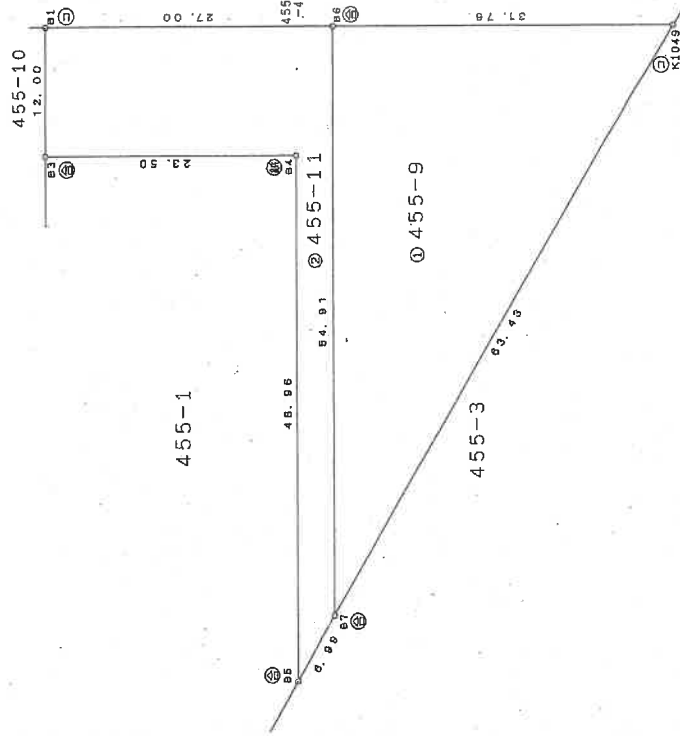
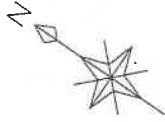
地番①	455-9	座標		面積	距離
測点	X _n	Y _n	Y _n · (X _{n+1} - X _{n-1})		
B8	210202.807	53282.975	-279821.208525	54.91	
B7	210171.553	53237.825	-1390305.799875	63.43	
K1049	210176.582	53301.051	1865871.047954	31.76	
		借面積	1744.039554		
		面積	872.0197770		
		地積	872.01	m ²	

地番②	455-11	座標		面積	距離
測点	X _n	Y _n	Y _n · (X _{n+1} - X _{n-1})		
B1	210225.010	53267.606	818829.639432	12.00	
B3	210218.179	53267.739	-1392956.163545	23.50	
B4	210198.855	53271.114	-2513970.411888	48.96	
B5	210170.987	53230.855	-1453306.803210	6.99	
B7	210171.553	53237.825	1694027.591500	64.91	
B6	210202.807	53282.975	2848347.994575	27.00	
		借面積	969.646864		
		面積	484.9234320		
		地積	484.92	m ²	

総合面積 1356.9432090 m²

測地系	北東測地系
座標系	Ⅱ座系
測量年月日	平成20年1月18日

引照点・後知点		後知点 30A77	
X座標	210258.178	X座標	210154.676
Y座標	53248.360	Y座標	53095.934
方向角	235°49'20"	距離	184.245
境界点		距離	
B1	274°03'11"	B1	38.347
B3	290°58'53"	B3	41.084
B4	283°11'34"	B4	63.537
B5	316°31'48"	B5	88.931
B6	272°09'59"	B6	65.300
B7	311°06'43"	B7	87.263
K1049	271°17'24"	K1049	97.038



作成者

縮尺 1/250

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20年6月17日

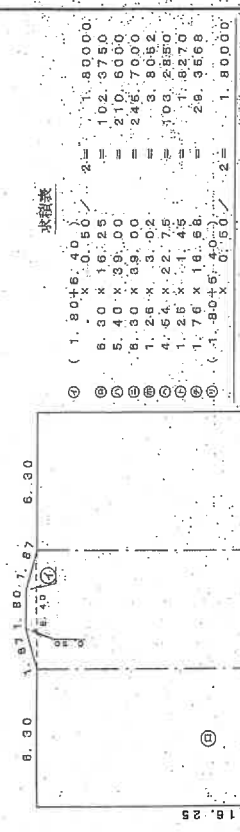
431426

家屋番号 455番1
建築物階平面図

建築物の所在 新潟市東区栗山字北谷内中455番地1

2/2

2階3階(各階面型)



新潟地方法務局備付図面

A3をA4に縮小

作成者

縮尺 1/250

申請人

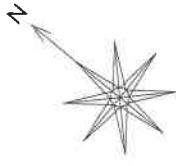
縮尺 1/250

(平成20年6)

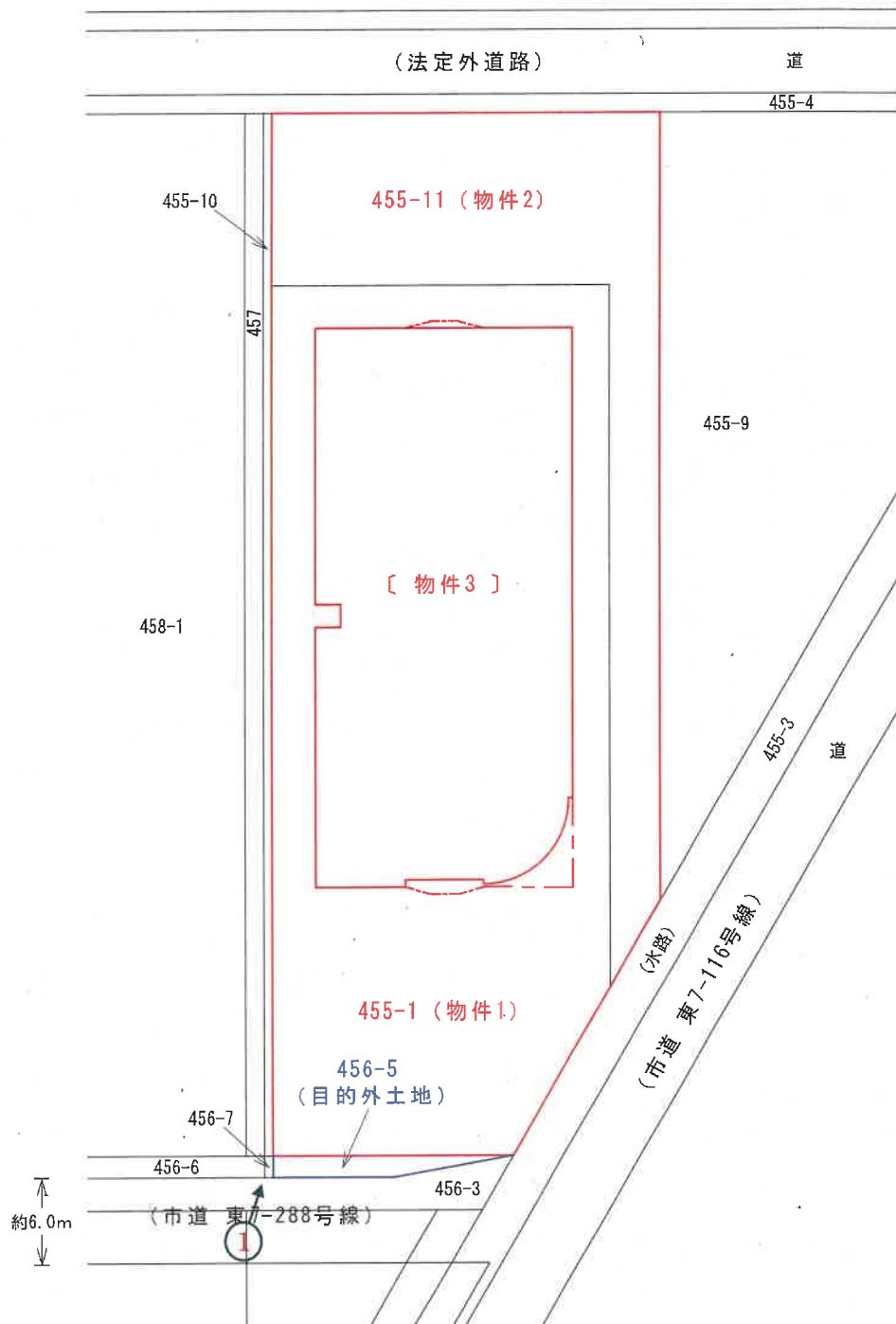
平成20年6月17日 登録新潟県土地家屋調査士会

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

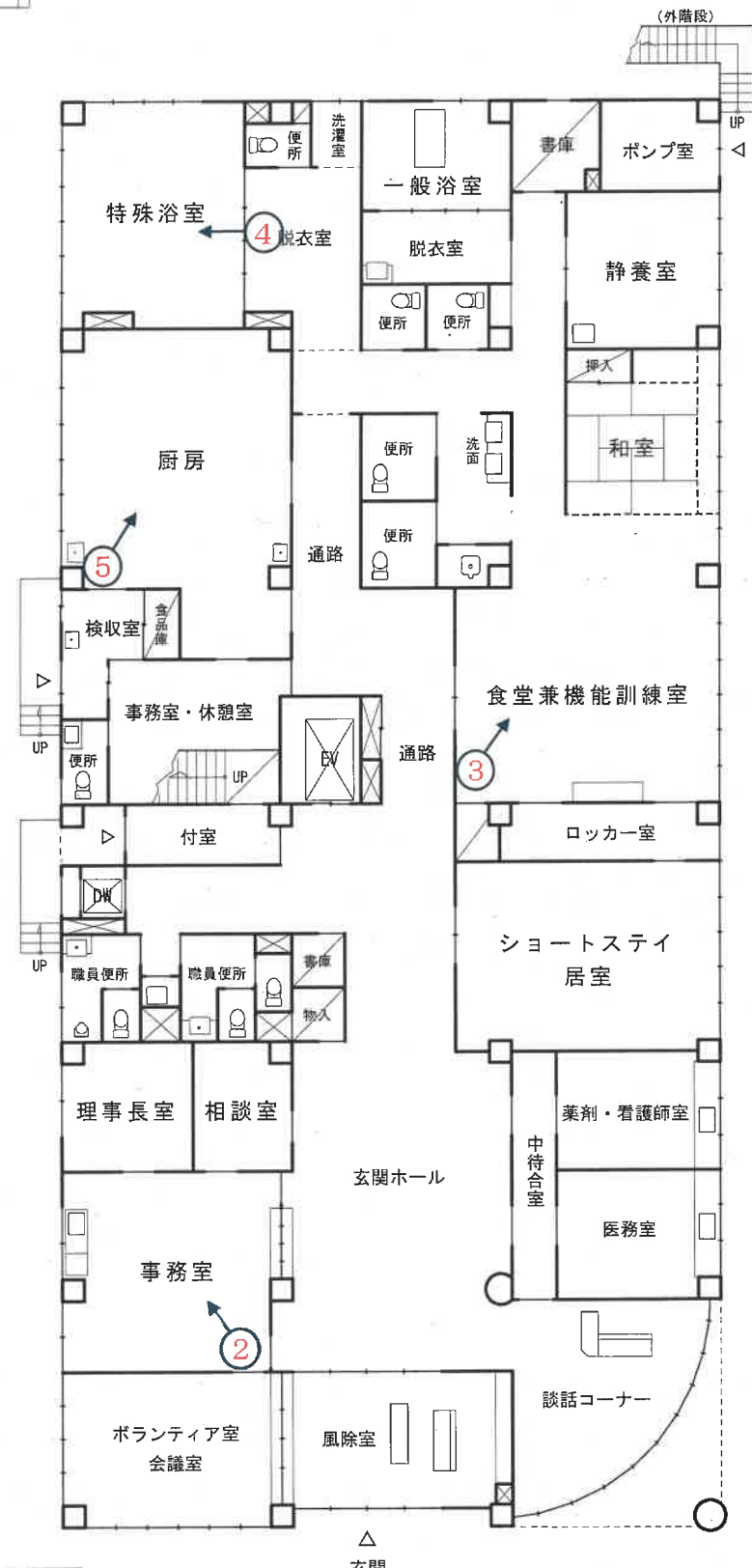


所在地 新潟市東区粟山字北谷内中 455番地1
 種類 老人福祉施設
 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
 縮尺 1/200

延面積 2,173.79㎡
 1階登記面積 685.69㎡
 2階登記面積 700.54㎡
 3階登記面積 700.54㎡
 4階登記面積 87.02㎡

1 階 間 取 図

【物件3】



←○印は写真撮影位置，方向

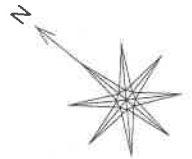
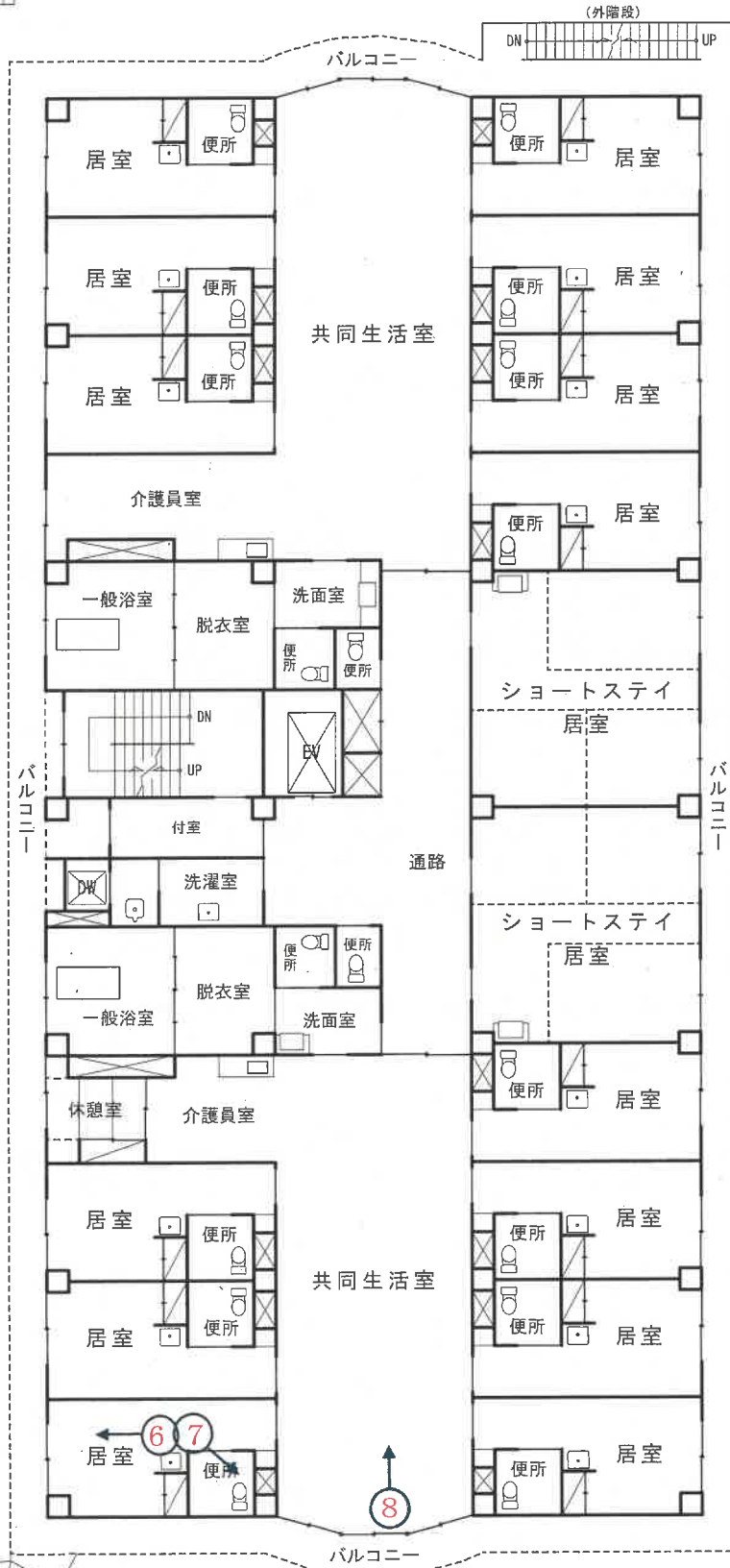
「評価人作成」

所在地 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㎡
 1階登記面積 685.69㎡
 2階登記面積 700.54㎡
 3階登記面積 700.54㎡
 4階登記面積 87.02㎡

2階間取図

【物件3】



←○印は写真撮影位置，方向

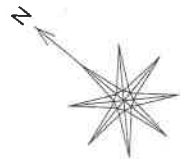
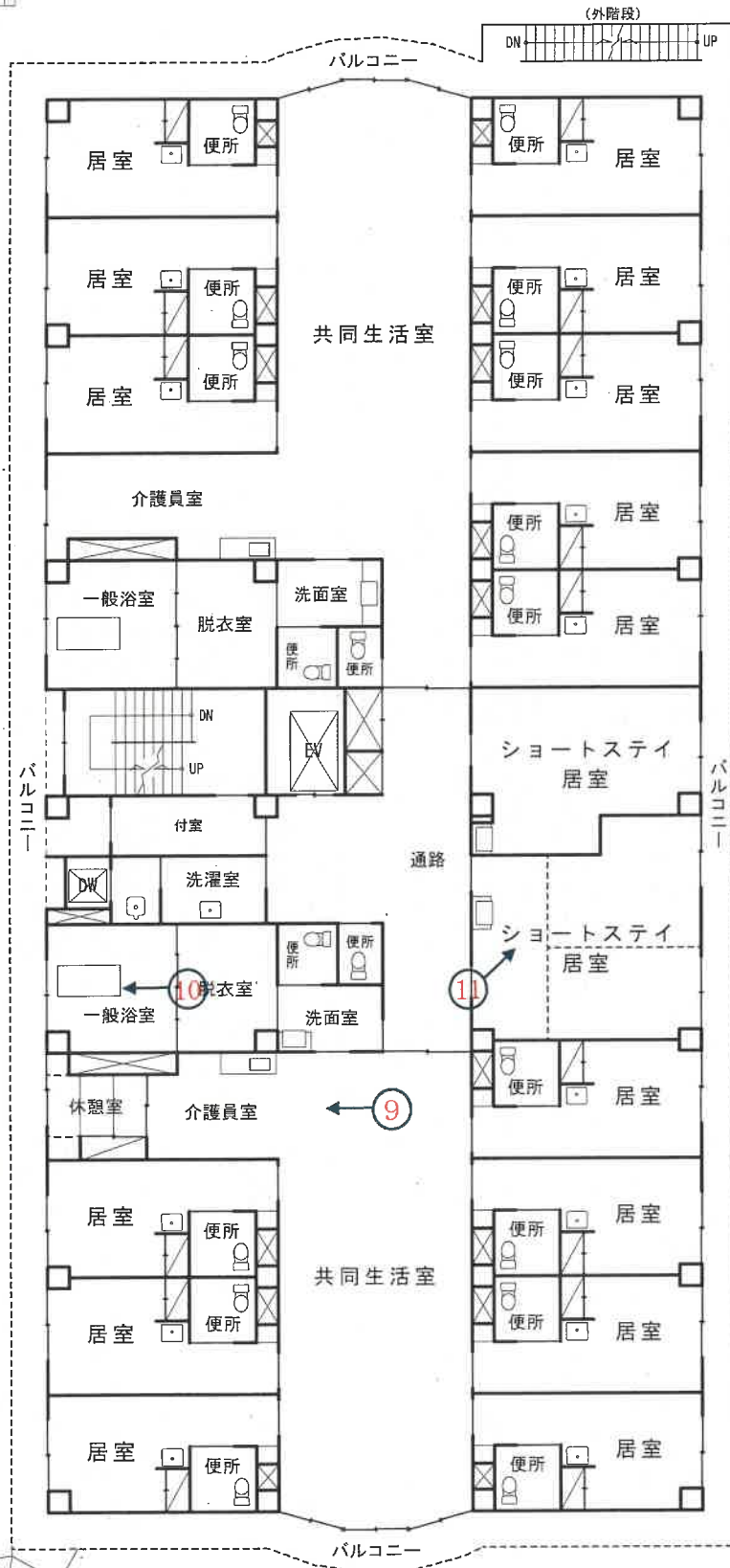
「評価人作成」

所在地 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㎡
 1階登記面積 685.69㎡
 2階登記面積 700.54㎡
 3階登記面積 700.54㎡
 4階登記面積 87.02㎡

3階間取図

【物件3】



←○印は写真撮影位置，方向

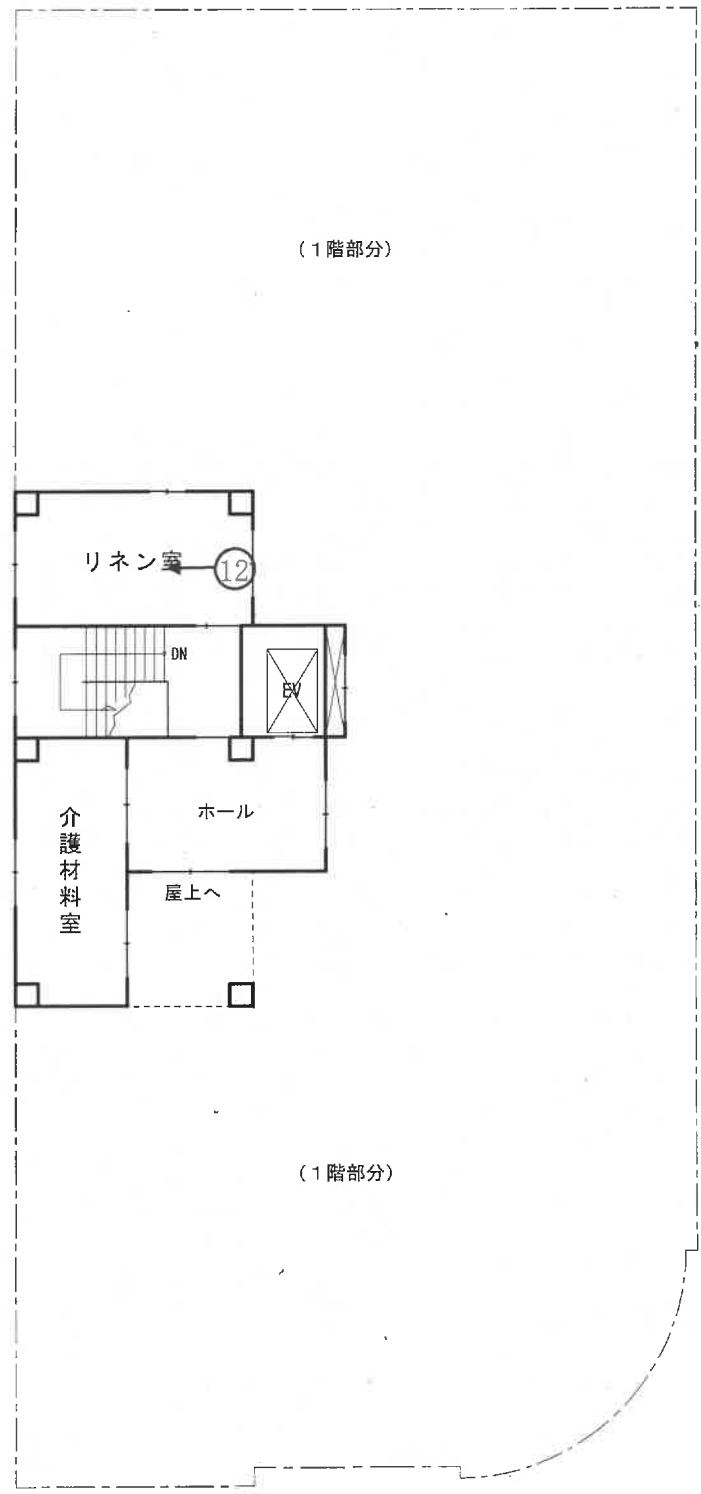
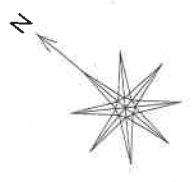
「評価人作成」

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㎡
 1階登記面積 685.69㎡
 2階登記面積 700.54㎡
 3階登記面積 700.54㎡
 4階登記面積 87.02㎡

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

11



写真

12



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			
<p>物件1、2の土地と以下の目的外土地は一团を成しており、物件3の建物の敷地として利用されている。</p> <p>(目的外土地)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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	<p>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。</p> <p>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。</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	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	
接面道路	<ul style="list-style-type: none"> ・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） 	

<p>土地の利用状況及び隣地の状況等</p>	<p>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。）</p> <p>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。</p> <p>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。）</p> <p>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。</p>
<p>供給処理施設</p>	<p>上水道 あり（引込み済）</p> <p>都市ガス あり（引込み済）</p> <p>下水道 あり（引込み済）</p>
<p>特記事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画法上の開発許可及び建築許可について <p>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。）</p> <p>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。</p> ・接道義務について <p>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。</p>

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。

- ・ 現価率 = [残価率 0.05 + (1 - 0.05) ×

{ 経済的残存耐用年数 約33.5年 / (経過年数 約16.5年 + 経済的残存耐用年数 約33.5年) }

観察減価率

× (1 - 0.5) ≒ 0.34

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

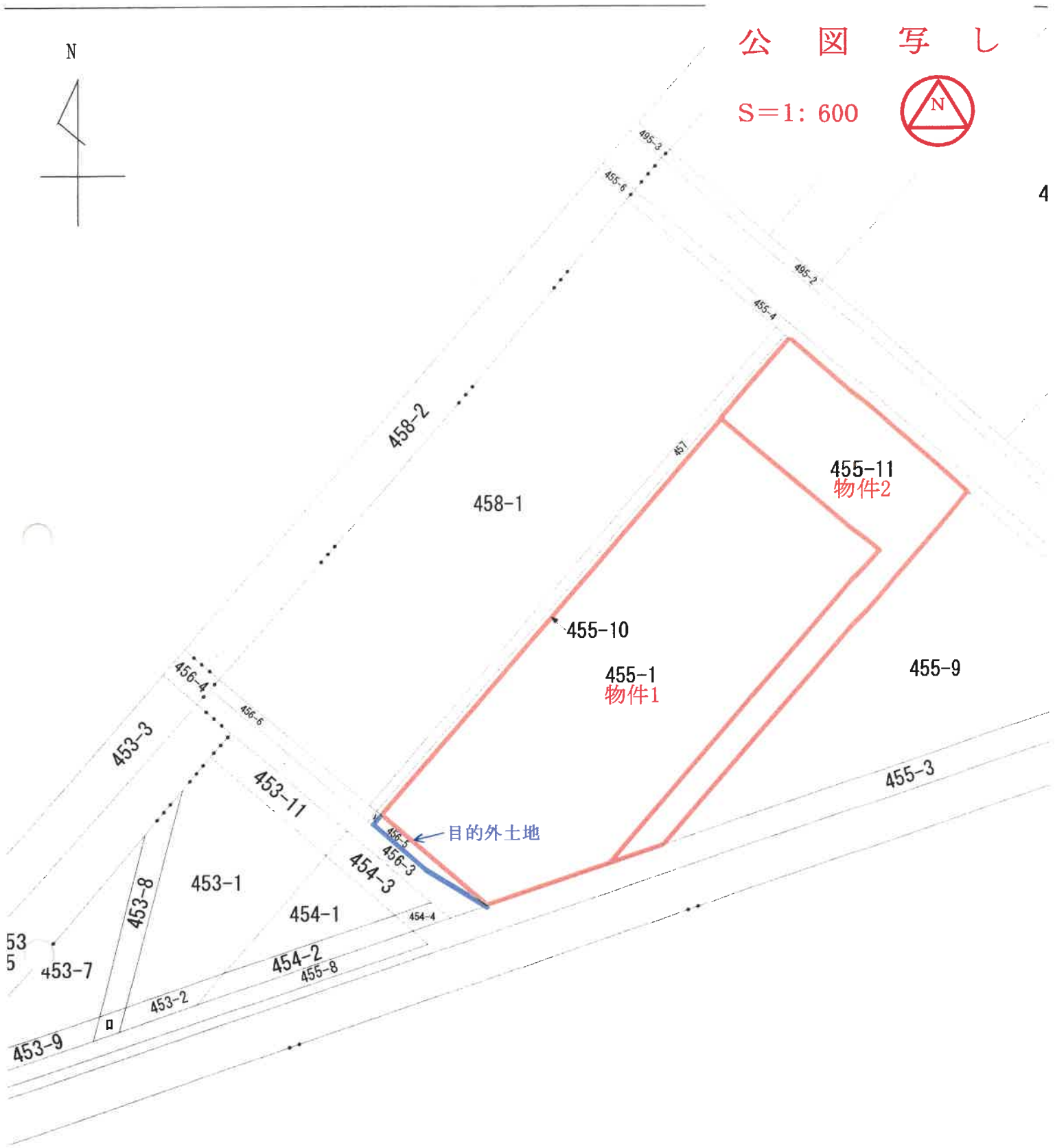
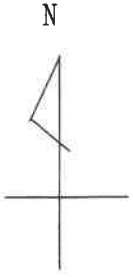
- 1 位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図(概略)
- 6 間取図

以 上

位置図

S=1:10,000





514699

平成19年4月1日区制施行により、
【新潟市東区】に変更

① 455-1 後・新同一

地積測量図

地番 455-1
455-9
455-10

土地の所在 新潟市粟山字北谷内中

座標求積表

測点	X _n	Y _n	Y _n · (X _{n+1} - X _{n-1})	距離
B2	210183.616	53207.809	-2556964.720037	16.69
K1047-1	210169.886	53217.313	-6722081.445877	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

測点	X _n	Y _n	Y _n · (X _{n+1} - X _{n-1})	距離
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

測点	X _n	Y _n	Y _n · (X _{n+1} - X _{n-1})	距離
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

測点	出典座標	総計面積	2786.4215980
座標	四角		
測量年月日	平成18年10月25日		

引張点・接点	座標	距離	倍面積	面積	地積
引張点	30476	後視点	30477		
X座標	210258.178	210154.676			
Y座標	53248.360	53095.934			
方向角	235°49'20"	距離	184.245		
接点	接点	距離	倍面積	面積	地積
K1044	274°07'26"	37.767	B2	332°43'03"	84.876
K1045	333°04'12"	84.615	B3	290°58'53"	41.084
K1047-1	323°33'05"	93.592	B4	283°11'34"	63.537
K1049	271°17'24"	97.038	B5	315°31'46"	88.931
B1	274°03'11"	38.347			

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。
新潟県地方事務所 新潟市東区
令和6年11月1日 東京事務所 新潟出張所 登記係

製作者 新潟県土地家屋調査士会

申請人

縮尺 1/500

※ A3をA4に縮小 (縮小率約71%)

登記年月日 平成20年1月25日

本図は図面に記録されている内容を証明した書面である。
 新潟県地方支務局高層部
 令和6年11月1日 東京支務局新潟出張所 登記官

地番 45559
 455511
 土地積測 土地積測 土地積測 土地積測

土地の所在 新潟市東区粟山字北谷内中

30A77
 45559
 (184.64)
 10A76
 45559
 物件2

座標本積表

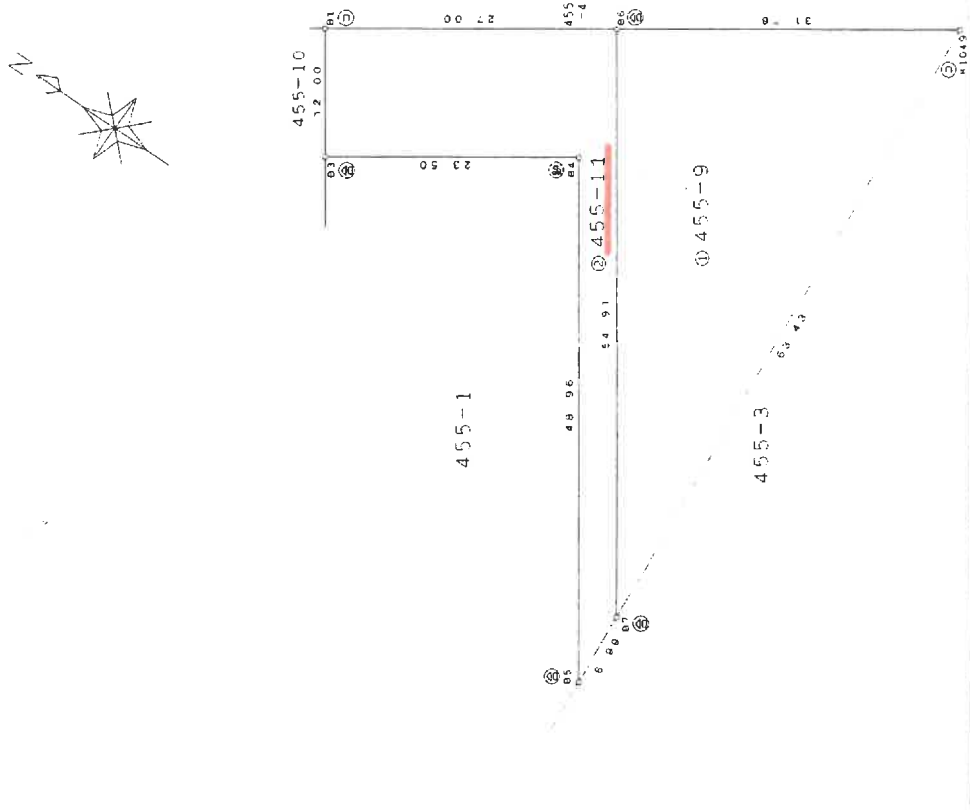
地番	測点	X _n	Y _n	Y _{n+1} - X_{n+1}}}	距離
① 455-9	B6	210202.807	53282.975	-27382.1	208525
	B7	210171.553	53237.825	-1390305	799875
	K1049	210176.692	53301.051	1665871	047954
	倍面積	1744.039554			31.76
		面積		872.0197770	
		地積		872.01	

地番	測点	X _n	Y _n	Y _{n+1} - X_{n+1}}}	距離
② 455-11	B1	210225.010	53267.606	818829	639432
	B3	210218.179	53257.739	-1392956	163545
	B4	210198.855	53271.114	-2513370	411888
	B5	210170.987	53230.855	-1453308	803210
	B7	210171.553	53237.825	1694027	591500
	B6	210202.807	53292.975	2848347	994575
		倍面積		969.846864	
		面積		484.9234320	
		地積		484.92	

総計面積 1356.9432090 m²

所在地 新潟市
 登記年月日 平成20年1月18日

引張点・境界点	座標点	30A76	座標点	30A77
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				
B1	274°03'11"	距離	38.347	
B3	290°58'53"	距離	41.084	
B4	283°11'34"	距離	63.537	
B5	315°31'48"	距離	88.031	
B6	272°09'59"	距離	65.300	
B7	311°06'43"	距離	87.263	
K1049	271°17'24"	距離	97.038	



作成者 [Redacted] 縮尺 1/250

申請人 [Redacted] 縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

※ A3をA4に縮小 (縮小率約71%)

土地積測量図
番 456-3・456-5
土地積測量図

土地の所在
新潟市東区栗山字北谷内中

座標求積表

測点	Xn	Yn	Yn · (Xn+1 - Xn)	距離
C1	210201.440	53190.837	-294720.427817	5.13
R1	210197.214	53193.762	-1897466.139182	33.55
C2	210186.929	53212.924	-1464202.787072	4.40
K1047-1	210189.856	53217.313	934191.908327	8.37
F1	210175.808	53211.380	885149.844764	8.48
F3	210182.782	53208.576	1433757.603472	24.31
F2	210202.789	53192.737	993533.941666	2.31
併面積				併面積
面積				193.644178
面積				96.7720890
面積				96.77

測点	Xn	Yn	Yn · (Xn+1 - Xn)	距離
K1047-1	210180.888	53217.313	418620.779904	16.69
B2	210183.618	53207.809	685109.748984	1.90
F3	210182.782	53208.576	-415436.945408	8.45
F1	210175.808	53211.389	-685149.844764	6.37
併面積				併面積
面積				37.738416
面積				18.8892080
面積				18.88

測点	Xn	Yn	Yn · (Xn+1 - Xn)	距離
K1042	210203.608	53193.871	1018079.410969	1.60
F2	210202.756	53192.737	-1108908.688239	24.31
F3	210182.782	53208.576	-1018320.656064	1.50
B2	210183.618	53207.809	1108223.184223	24.31
併面積				併面積
面積				72.909869
面積				35.4794445
面積				35.47

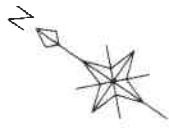
測地系	世界測地系
座標系	UTM
測量年月日	平成20年 2月 4日

総面積 162.1207415 m²

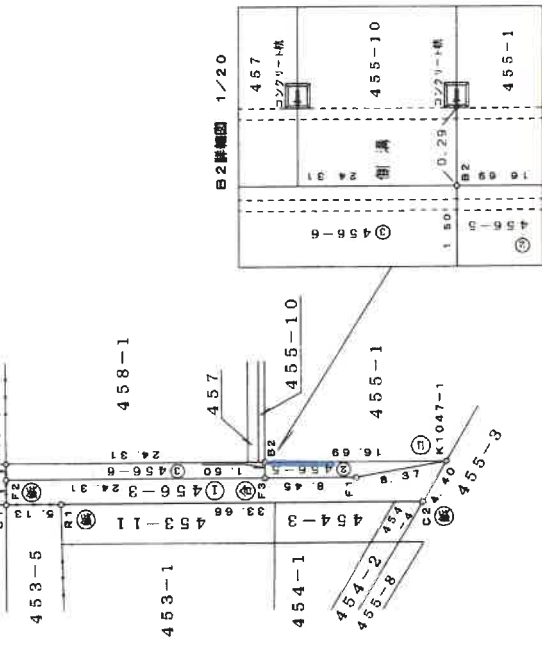
引換点・境界点	30A76	後継点	30A77
X座標	210258.178	X座標	210154.876
Y座標	53248.350	Y座標	53095.934
方向角	235°49'20"	距離	164.245
境界点			
C1	349°34'17"	距離	80.797
C2	326°57'58"	距離	95.469
K1047-1	323°33'05"	距離	93.582
B2	332°43'03"	距離	84.876
K1042	349°04'59"	距離	77.045
F1	328°21'01"	距離	90.287
F2	349°16'51"	距離	78.522
F3	333°09'59"	距離	86.218
R1	349°01'29"	距離	81.839

⑤ 石杭・⑥ 金属標・⑦ コンクリート杭・⑧ 合成樹脂杭・⑨ 鋼杭

目的外土地



もえぎ野二丁目 2.3.456-1.60
もえぎ野三丁目 458-2



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/

作成者

新潟県土地家屋調査士会

※ A3をA4に縮小 (縮小率約71%)

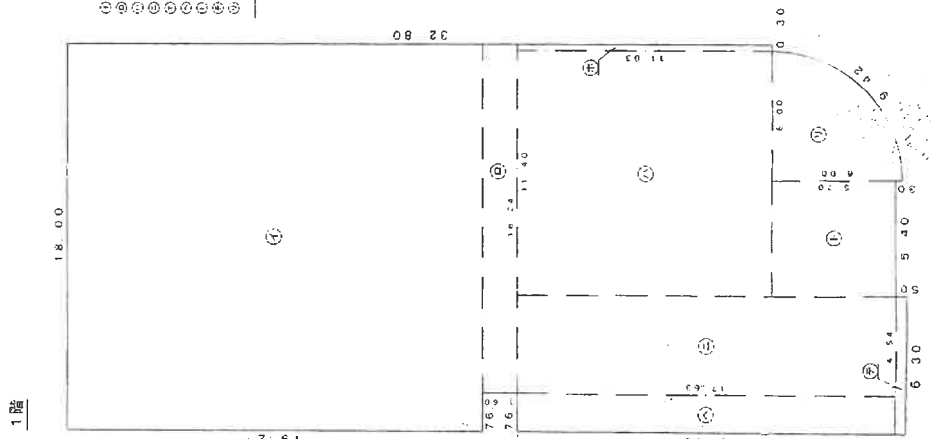
登記年月日 平成20年6月17日

431425

家屋番号 455番1 建築階平面図

建物の所在 新潟市東区栗山字北谷内中455番地1

物件3



床面積

①	18.00 x 19.27	=	346.8600
②	16.24 x 11.90	=	193.2850
③	11.40 x 11.93	=	136.0050
④	4.54 x 17.63	=	80.0402
⑤	0.30 x 11.93	=	3.5790
⑥	1.76 x 17.63	=	31.0238
⑦	5.40 x 5.70	=	30.7800
⑧	6.30 x 0.50	=	3.1500
⑨	7.96 x 0.00 / 3.60	=	28.2733
計			585.6933

床面積 685.69 m²

455-0

455-10

455-1

455-3

456-7

456-5

456-3

--- 1階、2階、3階部分を示す。

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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%)

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
新潟県地方自治庁省轄
令和6年10月1日 東京法務局新信出張所 登記官

431426

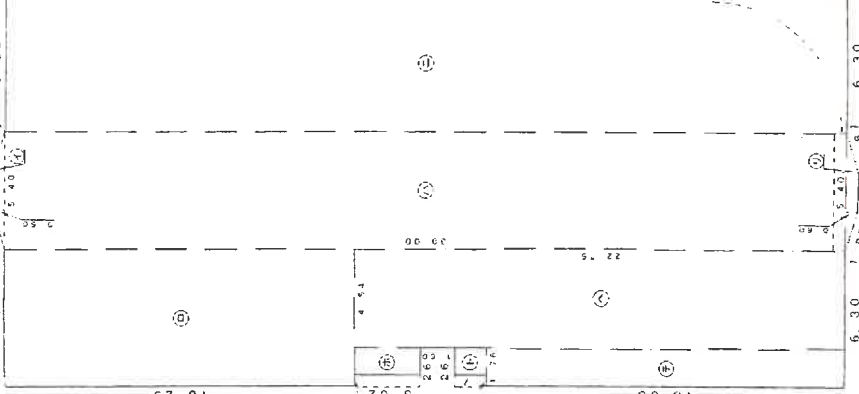
家屋番号 455番1

建物の所在 新潟市東区粟山字北谷内中455番地1

物件3

2/2

2階3階(各階同型)



床積表

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	2.97 x 3.47	=	10.3059
計			87.0256

床面積 87.02 m²

床積表

①	1.80 x 5.0950	/	2 =	1.80000
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			0.3775
⑥	4.54 x 22.75			103.2850
⑦	1.26 x 1.43			0.1802
⑧	1.80 x 5.0950	/	2 =	1.80000
計				760.54900

床面積 760.54 m²

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

平成20年5月17日 新潟県土地家屋調査士会

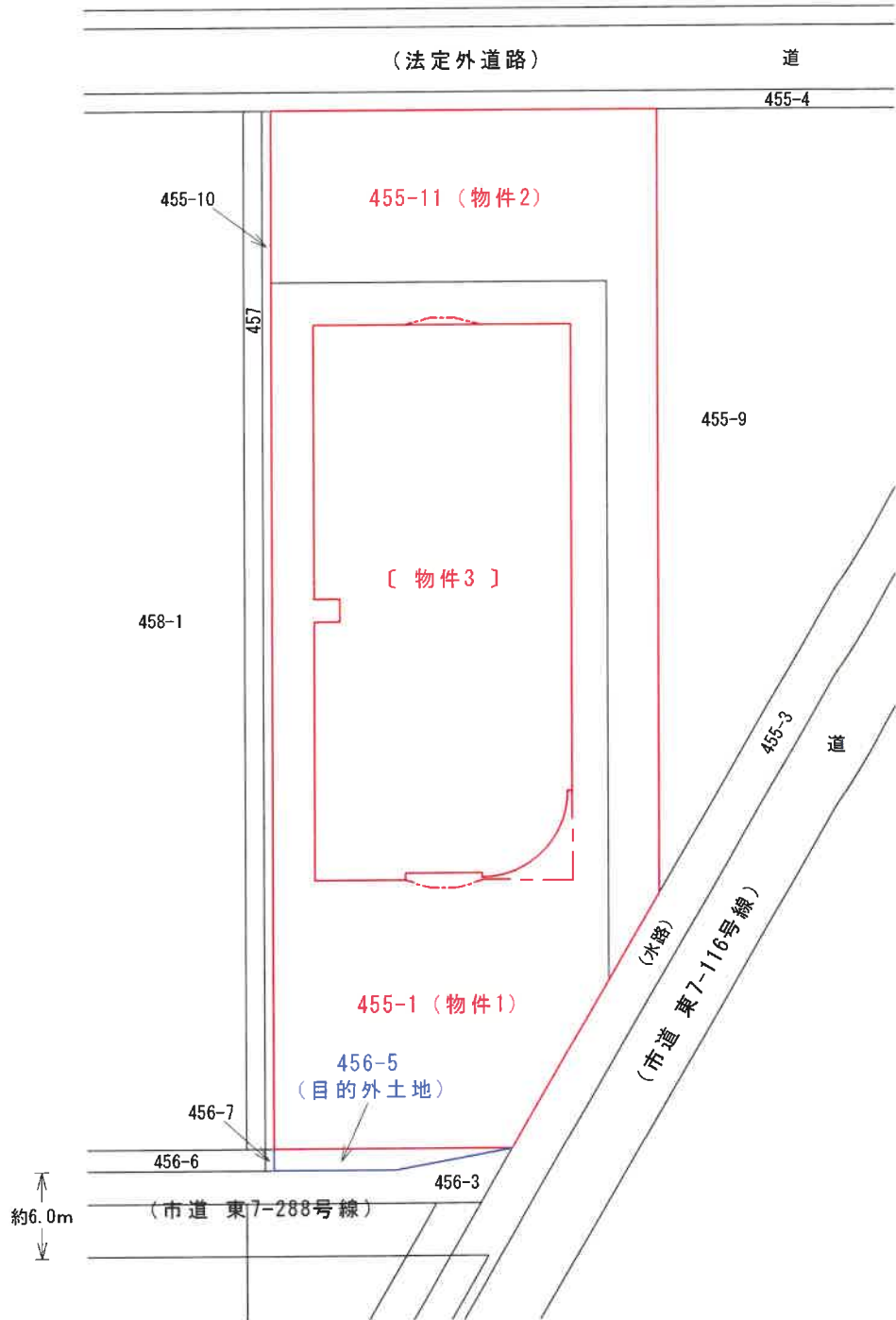
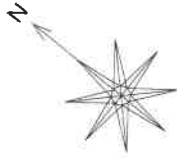
※ A3をA4に縮小(縮小率約71%)

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。
新潟県地方自治局登録
令和6年11月1日 東京公務局 新潟出張所

登記簿

土地建物位置関係図(概略)

縮尺 1/500

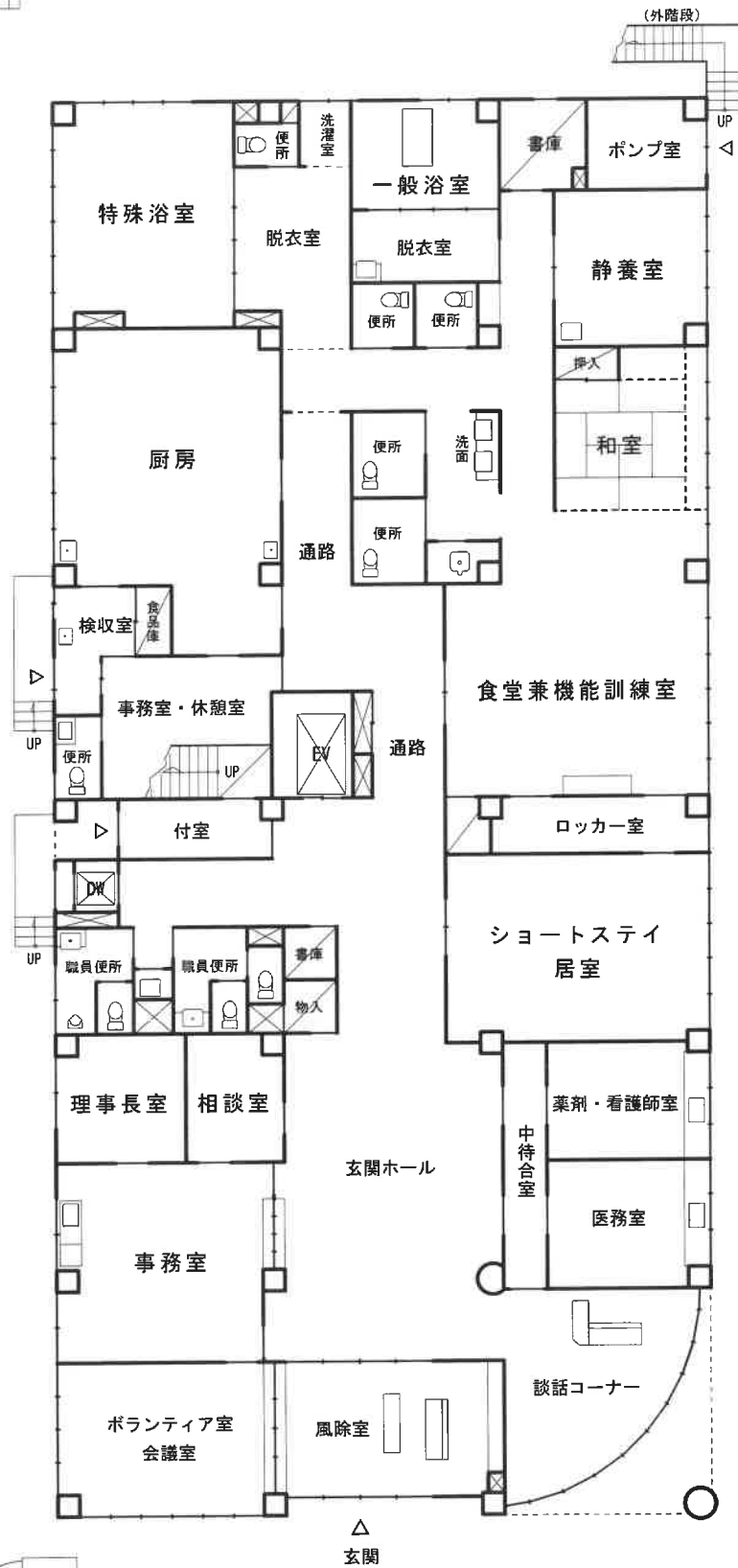


所 在 新潟市東区粟山字北谷内中 455番地1
 種 類 老人福祉施設
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
 縮 尺 1/200

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

【物件3】

1 階 間 取 図



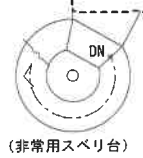
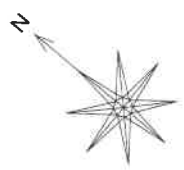
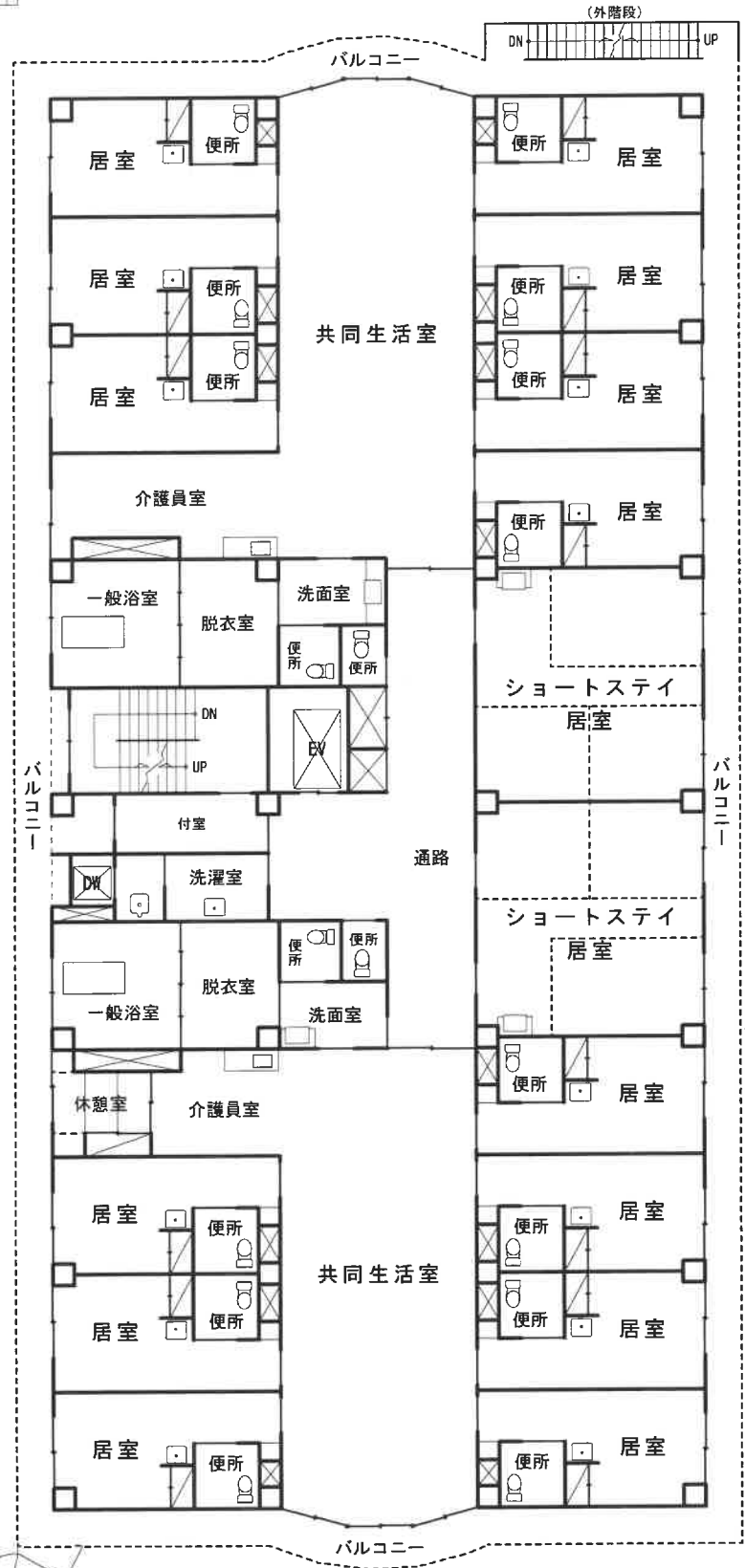
「評価人作成」

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

2 階 間 取 図

【物件3】



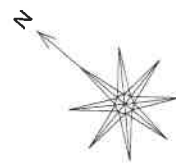
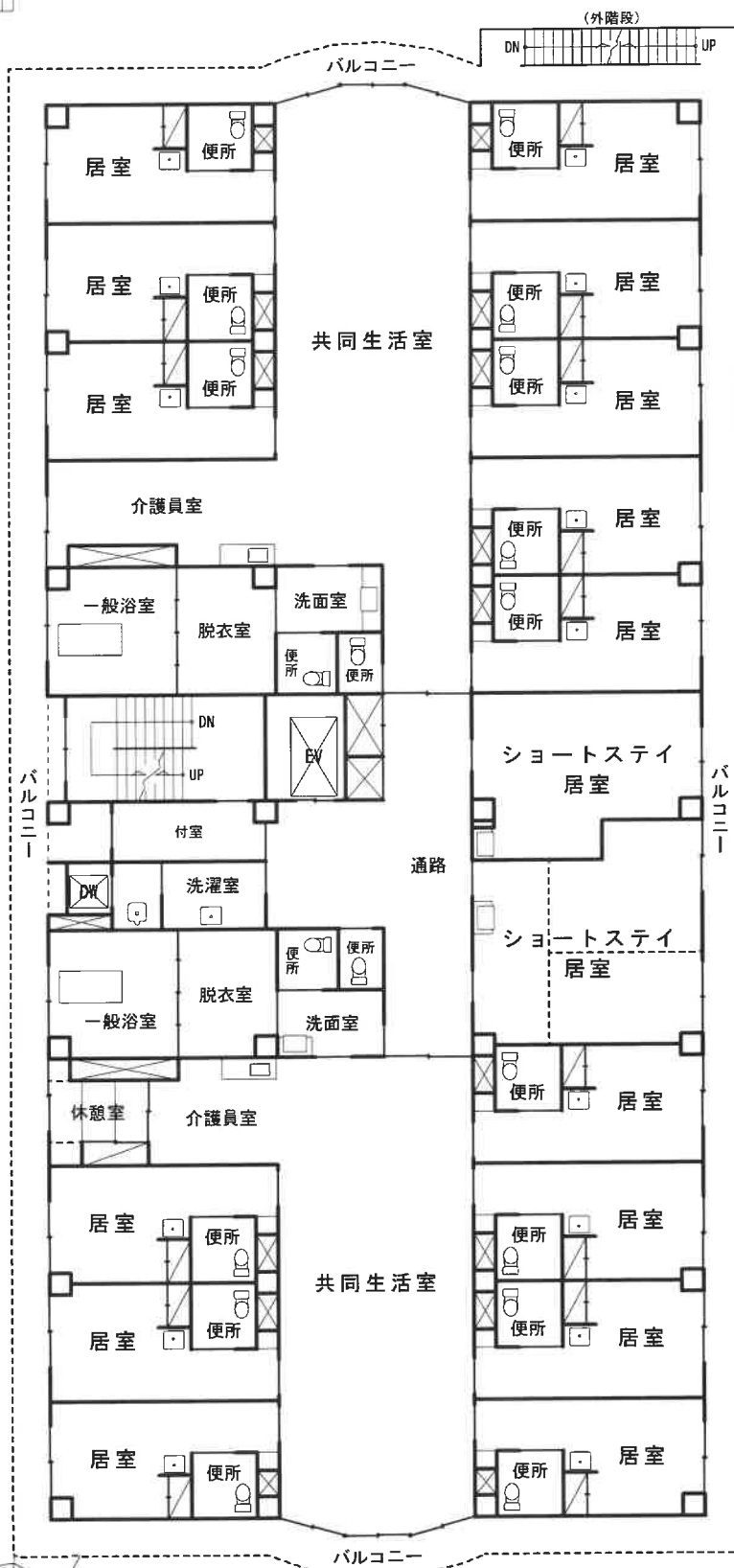
「評価人作成」

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㎡
 1階登記面積 685.69㎡
 2階登記面積 700.54㎡
 3階登記面積 700.54㎡
 4階登記面積 87.02㎡

【物件3】

3階間取図



「評価人作成」

所在地 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】

