

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 7月28日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 小 川 智 巳

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 8月25日 午前 9時00分から<br>令和 7年 9月 1日 午後 4時00分まで                                                                                 |
| 開札期日                                                                    | 日 時 令和 7年 9月 8日 午前10時00分<br>場 所 新潟地方裁判所売却場                                                                                       |
| 売却決定<br>期日                                                              | 日 時 令和 7年 9月24日 午前 9時30分<br>場 所 新潟地方裁判所民事部                                                                                       |
| 特別売却<br>実施期間                                                            | 令和 7年 9月10日 午前 9時00分から<br>令和 7年 9月12日 午後 4時00分まで                                                                                 |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                        | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限(民事執行規<br>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<br>令和 7年 7月28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 (一棟の建物の表示)

所 在 新潟市西区青山二丁目265番地2

建物の名称 プレステージ青山

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 青山二丁目265番2の1309

建物の名称 1309

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 13階部分 55.28平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 新潟市西区青山二丁目265番2

地 目 宅地

地 積 11987.55平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 221万4220分の5880



## 物 件 明 細 書

令和 7年 5月23日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 小 川 智 巳

---

---

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】

管理費等の滞納あり。

### 《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 新潟市西区青山二丁目265番地2

建物の名称 プレステージ青山

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 青山二丁目265番2の1309

建物の名称 1309

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 13階部分 55.28平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 新潟市西区青山二丁目265番2

地 目 宅地

地 積 11987.55平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 221万4220分の5880





令和7年(ケ)第23号  
令和7年4月23日受理  
令和7年5月20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 (一棟の建物の表示)

所 在 新潟市西区青山二丁目265番地2

建物の名称 プレステージ青山

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 青山二丁目265番2の1309

建物の名称 1309

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 13階部分 55.28平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 新潟市西区青山二丁目265番2

地 目 宅地

地 積 11987.55平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 221万4220分の5880



|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 不動産の表示           | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| 住居表示             | 新潟市西区青山2丁目3番32号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
| 建物               | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| 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<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる ( <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 )<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積:                                                                                                                                                                  |  |
| 物件目録にない附属建物      | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> 種類:<br/>構造:<br/>床面積: </div> </div>                                                                                                                                                                             |  |
| 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<br>上記の者が本建物を住居として使用している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| 管理費等の状況          | <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div> <input checked="" type="checkbox"/> 次のとおり (月額)<br/> 管理費 9,500円<br/> 修繕積立金 3,170円 </div> <div style="border-left: 1px dashed black; padding-left: 10px;"> 令和7年4月28日現在<br/> <input type="checkbox"/> 滞納はない<br/> <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある<br/> 令和5年12月分～令和7年4月分<br/> 計238,662円 (年12%の割合による損害金を含む)<br/> <input type="checkbox"/> 不明 </div> </div> |  |
| 管理会社等            | フクダハウジング株式会社                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| その他の事項           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
| 敷地権              | 符号1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| 現況地目             | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
| 形状               | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| 敷地権の種類           | <input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号 )<br><input type="checkbox"/> (符号 )                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| その他の事項           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
| 執行官保管の仮処分        | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> 地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号<br/> 保管開始日 令和 年 月 日 </div> </div>                                                                                                                                                           |  |
| 敷地権以外の土地 (目的外土地) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| 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



(関係人の陳述等用)

| 関係人の陳述等           |                                                                                            |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                      |
| ■ A<br>(所有者)      | 物件1の区分建物は私が居住して使用している。<br>使用している上で、洗面所の配管が詰まっているのか排水が遅いこと、キッチンのガスコンロの1口が着火できないことなどの不具合がある。 |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 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24日 (木)<br>14:12-14:26                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 受命物件所在地     | 訪問 (不在)、概観調査、写真撮影、告知書投函            |
| 7年4月24日 (木)<br>16:11-16:15                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 当庁          | Aから占有関係等を電話聴取、調査期日を調整              |
| 7年4月25日 (金)<br>: -:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 当庁          | 管理会社に照会書を送付                        |
| 7年4月30日 (水)<br>13:00-13:00<br>14:05-14:05                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 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 |
| 7年5月19日 (月)<br>9:52-10:11                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 受命物件所在地     | Aから聴取、立入調査 (A立会)、写真撮影              |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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<br/>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<br/>目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 (管理員) を立ち会わせ、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<br/>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





登記年月日：平成4年1月27日

368590

前 265-2 後 新 同 一

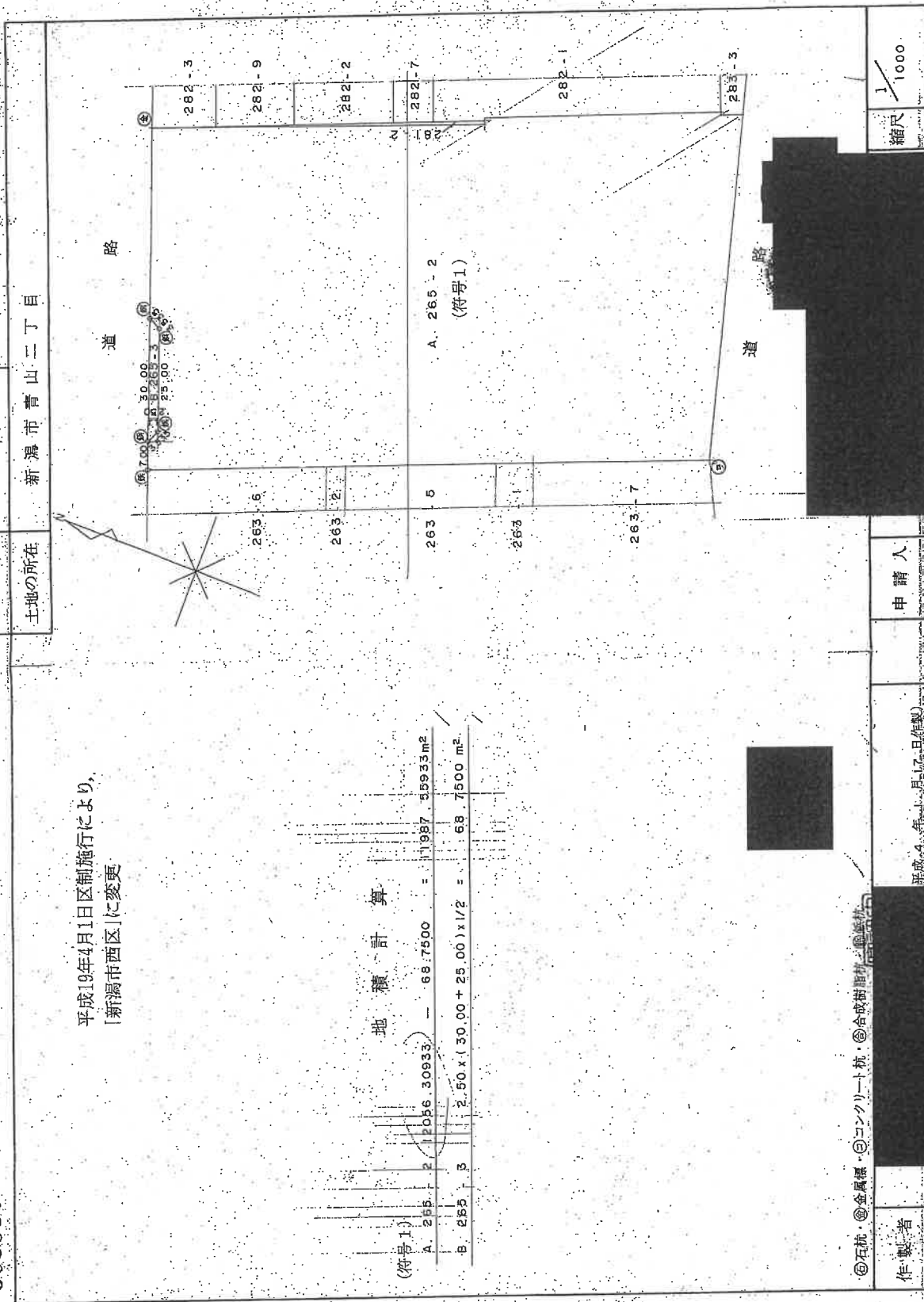
地 番 265-3, 265-2

土地の所在 新潟市青山二丁目

平成19年4月1日区制施行により、  
「新潟市西区」に変更

地 積 計 算

(符号1)  
A. 265-2 212066.30933 - 68.7500 = 1987.35933 m<sup>2</sup>  
B. 265-3 2.50 x (30.00 + 25.00) x 1/2 = 68.7500 m<sup>2</sup>



⑤石杭 ⑥金属標 ⑦コンクリート杭 ⑧合成樹脂杭 ⑨鋼管杭

作製者

申請人

平成4年1月27日(作製)

縮尺 1/1000

昭和 平成 年 月 日 登記

新潟地方方法務局備付図面写し

(執行官加筆)

A3版をA4版に縮小

請求番号：22-2

登記年月日：平成7年2月15日

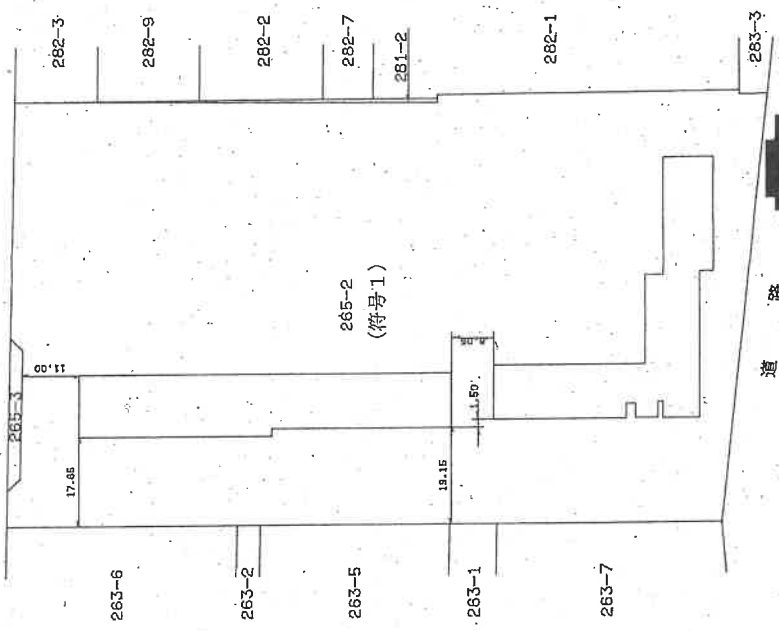
100950

各階平面図

一棟の建物図面

|       |                         |
|-------|-------------------------|
| 家屋番号  | 7642-101<br>7642-2-1418 |
| 建物の所在 | 新潟市青山二丁目265番地2          |

平成19年4月1日区制施行により、  
〔新潟市西区〕に変更



平成七年四月五日登記

|     |               |    |        |     |             |
|-----|---------------|----|--------|-----|-------------|
| 作製者 | 新潟地方建設局備付図面写し | 縮尺 | 1/1000 | 申請人 | 新潟県土地家屋調査士会 |
|-----|---------------|----|--------|-----|-------------|

新潟地方建設局備付図面写し

(1/2) (執行官加筆)  
A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成7年2月15日

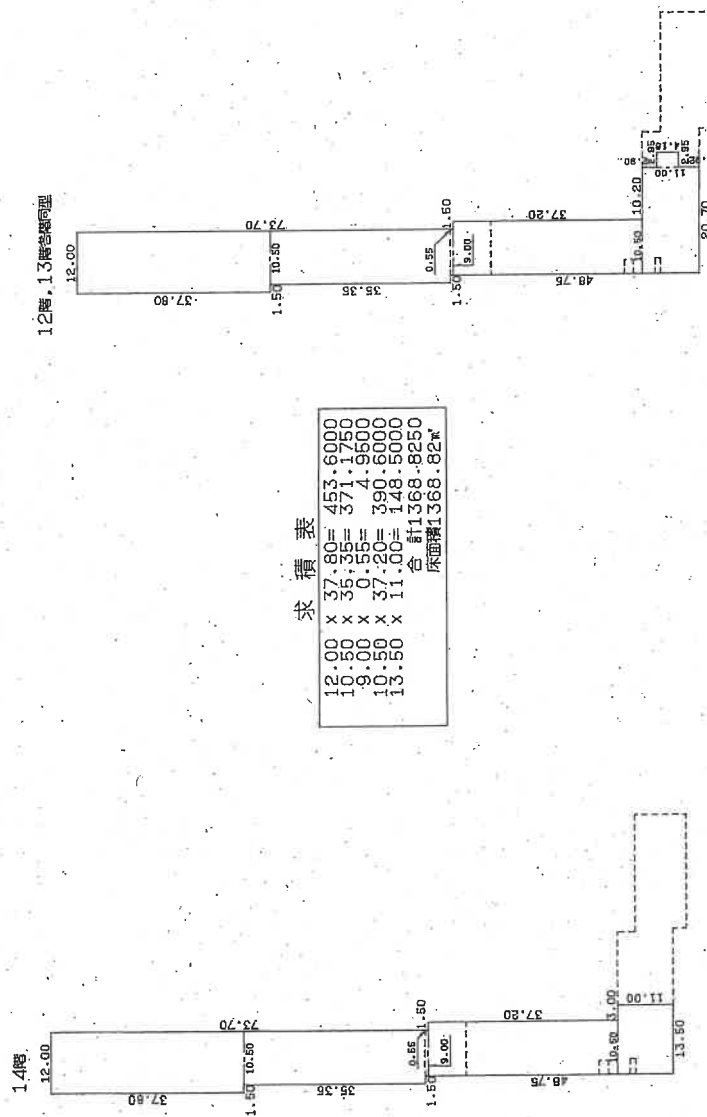
100955 一棟の各階平面図  
各階平面図

25-2-101  
～25-2-148  
建物図面

家屋番号

建物の所在  
新潟市青山二丁目265番地2

平成19年4月1日区制施行により、  
[新潟市西区]に変更



作製者

(平成 年 月 日) 1/1000

縮尺 1/1000

申請人

縮尺 1/1000

新潟県土地家屋調査士会

新潟地方法務局備付図面写し

(2/2)

請求番号：22-3

(執行官加筆)  
A3版をA4版に縮小

平成 七 年 貳 月 壹 五 日 登 記

登記年月日：平成5年7月9日

101233

各階平面図

建物図面

家屋番号  
青山二丁目265番2  
の1309

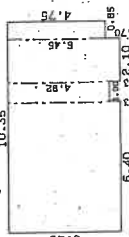
建物の所在  
新潟市青山二丁目265番地2

平成19年4月1日区制施行により、  
[新潟市西区]に変更

建物の番号 1309  
建物の存する部分 13 階部分



(物件1)



求積表

|               |                      |
|---------------|----------------------|
| 6.40 x 5.45 = | 34.8800              |
| 1.00 x 4.92 = | 4.9200               |
| 2.10 x 5.45 = | 11.4450              |
| 0.85 x 4.75 = | 4.0375               |
| 合計            | 55.2825              |
| 床面積           | 55.28 m <sup>2</sup> |



道

作製者

(平成5年7月15日制作)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

新潟県土地家屋調査士会

昭和55年7月9日登記





写真1（外観）



写真2（リビング  
ダイニング）



写真3（洋室）

写真4（キッチン）



写真5（浴室）



写真6（トイレ）



令和7年（ケ）第23号  
令和7年5月19日 現地調査  
令和7年5月22日 評価

新潟地方裁判所 御中

## 評価書

評価人 不動産鑑定士

吉 沢 実

## 第1 評価額

| 物件番号 | 評 価 額               |
|------|---------------------|
| 1    | 金 7, 0 4 0, 0 0 0 円 |

## 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  | <p>所在<br/>建物の名称</p> <p>家屋番号<br/>建物の名称<br/>種類<br/>構造<br/>床面積</p> <p>土地の符号<br/>所在及び地番<br/>地目<br/>地積</p> <p>土地の符号<br/>敷地権の種類<br/>敷地権の割合</p> | <p>(一棟の建物の表示)</p> <p>新潟市西区青山二丁目265番地2<br/>プレステージ青山</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>青山二丁目265番2の1309<br/>1309<br/>居宅<br/>鉄骨鉄筋コンクリート造1階建<br/>13階部分 55.28㎡</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>1<br/>新潟市西区青山二丁目265番2<br/>宅地<br/>11987.55㎡</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>1<br/>所有権<br/>221万4220分の5880</p> | 同左 |
| 番号 | 特記事項                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |    |
| 1  | なし                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |    |

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 敷地の概況、利用状況等

|                                         |                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                               | J R 越後線「青山」駅の南東方、道路距離約700mに、新潟交通バス停「青山二丁目」からは、南方至近に位置している。<br>(別添位置図参照)                                                                                                                                      |
| 付 近 の 状 況                               | 関屋分水路左岸に、分譲マンション、低層アパート、戸建一般住宅等が混在する住宅地域であり、周辺には、大型ショッピングセンターや各種店舗が見られる。                                                                                                                                     |
| 主な公法上の規制等<br>(道路幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制) | <div>都市計画区分</div> <div>市街化区域</div> <div>用 途 地 域</div> <div>第2種住居地域</div> <div>建 ぺ い 率</div> <div>60%</div> <div>容 積 率</div> <div>200%</div> <div>防 火 規 制</div> <div>なし</div> <div>その他の規制</div> <div>なし</div> |
| 画 地 条 件<br>(規模、形状等)                     | 北西側及び南東側が市道に等高接面する北西側間口約83m、奥行平均142mのほぼ長方形の現況宅地である。地勢は平坦。                                                                                                                                                    |
| 接 面 道 路                                 | 北西側が幅員約9.5m舗装市道(建築基準法第42条1項1号適用道路)に、南東側が幅員約5.5m舗装市道(建築基準法第42条1項1号適用道路)に接面する。                                                                                                                                 |
| 土地の利用状況及び<br>隣地の状況等                     | 一棟の区分所有建物「プレステージ青山」の敷地となっている他、当該建物の共用施設である管理棟及び集会棟が存する。                                                                                                                                                      |
| 特 記 事 項                                 | なし                                                                                                                                                                                                           |

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

|                 |                                                                                                                                                                                          |                                        |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| マンション名          | プレステージ青山                                                                                                                                                                                 |                                        |
| 建物の用途           | 共同住宅（分譲マンション）（総戸数299戸）                                                                                                                                                                   |                                        |
| 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5年5月新築<br>経過年数 約32年<br>経済的残存耐用年数 約18年                                                                                                                                       |                                        |
| 構造              | 鉄骨鉄筋コンクリート造14階建                                                                                                                                                                          |                                        |
| 仕様              | 屋根：陸屋根<br>外壁：外装タイル、モルタル吹付                                                                                                                                                                |                                        |
| 設備              | <ul style="list-style-type: none"> <li>・エレベーター9人乗3基</li> <li>・オートロックシステム</li> <li>・屋外平置駐車場（166台収容可、駐車場使用料は月額6,000円）<br/>               ……調査時空庫なし。敷地内駐車場を借りられない場合は周辺で確保している模様。</li> </ul> |                                        |
| 建物の品等           | 使用資材                                                                                                                                                                                     | 優る                                     |
|                 | 施工                                                                                                                                                                                       | 優る                                     |
| 供給処理施設          | 上水道                                                                                                                                                                                      | あり                                     |
|                 | 都市ガス                                                                                                                                                                                     | あり                                     |
|                 | 下水道                                                                                                                                                                                      | あり                                     |
| 管理の形態等          | 管理組合                                                                                                                                                                                     | 有（プレステージ青山管理組合）                        |
|                 | 管理方式                                                                                                                                                                                     | 委託                                     |
|                 | 管理会社                                                                                                                                                                                     | フクダハウジング株式会社                           |
|                 | 管理形態                                                                                                                                                                                     | 管理人：月～土曜日午前8:00～午後5:00の日勤管理<br>管理人室：あり |
| 管理の状況           | 普通                                                                                                                                                                                       |                                        |
| 特記事項            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ペット飼育不可</li> <li>・駐輪場（月額200円）、バイク置場（月額500円）あり</li> <li>・管理人への聴取によれば、令和5年3月頃から12月にかけて外壁</li> </ul>                                                |                                        |

|  |                                                                                                                                        |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>等の大規模修繕工事が実施された。また、令和6年能登半島地震による建物の被害としては、一棟の建物の低層階の床、壁、駐車場舗装部分にひび等の一部損傷があったものの比較的軽微であり、調査時点において当マンションの入居者から不具合等の連絡はないとのことであった。</p> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

(2) 専有部分の概要

|                        |                                                                                                                                       |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 構 造                    | 前記のとおり                                                                                                                                |
| 位 置                    | 13階1309号室（開口部南西向）                                                                                                                     |
| 現 況 床 面 積              | 公簿と同じ                                                                                                                                 |
| 間 取 り                  | 1LDK（もともと3DKタイプであったが、別添間取図のとおり1LDKに改築済である。現所有者が購入後に改築したとの同人の話である。）                                                                    |
| 仕 様                    | <p>天 井 ボード張他</p> <p>床 カーペット、フローリング他</p> <p>内 壁 ビニルクロス貼他</p> <p>設 備 備付ガスレンジ</p>                                                        |
| 維持管理の状態                | 普通                                                                                                                                    |
| 管 理 費 等                | <p>管 理 費 月額 9,500円</p> <p>修繕積立金 月額 3,170円</p> <p>滞 納 額 有（令和7年4月28日現在）</p> <p>令和5年12月分～令和7年4月分 計238,662円</p> <p>（年12%の割合による損害金を含む）</p> |
| 専 有 部 分 の<br>利 用 状 況 等 | 建物所有者が居宅として利用している。                                                                                                                    |
| 特 記 事 項                | <p>・南西側バルコニー（約8㎡、共用部分）がある。</p> <p>・所有者の話では、洗面所の配管が詰まっているのか排水が遅いこと、キッチンのガスコンロの1口が着火できないとのことであった。</p>                                   |



## 第5 評価額算出の過程

### 1 敷地権付建物の価格

受命物件の存するマンションの専有面積当たりの単価水準を基に受命物件の個別性を考慮して、本件敷地権付建物の価格を査定した。

| 単価水準<br>(円/㎡)<br>ア | 専有面積<br>(㎡)<br>イ | 個別格差率<br>ウ | 敷地権付建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ≒エ |
|--------------------|------------------|------------|-----------------------------|
| 220,000            | 55.28            | 0.87       | 10,580,000                  |

#### ア 単価水準

受命物件の存するマンションは、大型商業施設至近に位置し、居住環境も良好な地域に立地する大規模分譲マンションである。

当該マンションの特性、中古マンションの取引価格、売買希望価格等を総合的に勘案して、専有面積1㎡当たりの単価水準を上記のとおり査定した。

#### ウ 個別格差率

ファミリー層の需要を取り込みにくい間取り(1LDK)－15%、階層＋4%、前述の洗面所排水の不具合、キッチンのガスコンロ不具合－2%を考慮

$$0.85 \times 1.04 \times 0.98 \approx 0.87$$

### 2 評価額

1で求めた価格に、本件建物の占有者の占有状況等を考慮した上で、市場性修正及び前記第2の1で述べた競売不動産の特殊性を考慮した競売市場修正並びにその他の控除減価を施して評価額を求めた。

| 敷地権付建物価格<br>(円)(1エ) | 占有減価<br>率<br>イ | 市場性<br>修正率<br>ウ | 競売市場<br>修正率<br>エ | その他の<br>控除減価<br>率<br>オ | 評 価 額<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ≒カ |
|---------------------|----------------|-----------------|------------------|------------------------|-----------------------------|
| 10,580,000          | —              | 1.00            | 0.70             | 0.95                   | 7,040,000                   |

イ 占有減価率：必要なし

ウ 市場性修正率：必要なし

エ 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を考慮

$$-30\%$$

オ その他の控除減価率：買受人が負担することとなる蓋然性が高い管理費等の滞納額や今後の滞納額増加のリスクも考慮し－5%とした。

## 第 6 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図
- 4 建物図面・各階平面図
- 5 間取図

以 上



# 位置図

S=1:10,000



対象不動産





登記年月日：平成4年1月27日

368590

前 265-2 後 新 同 一

地 積 測 量 図

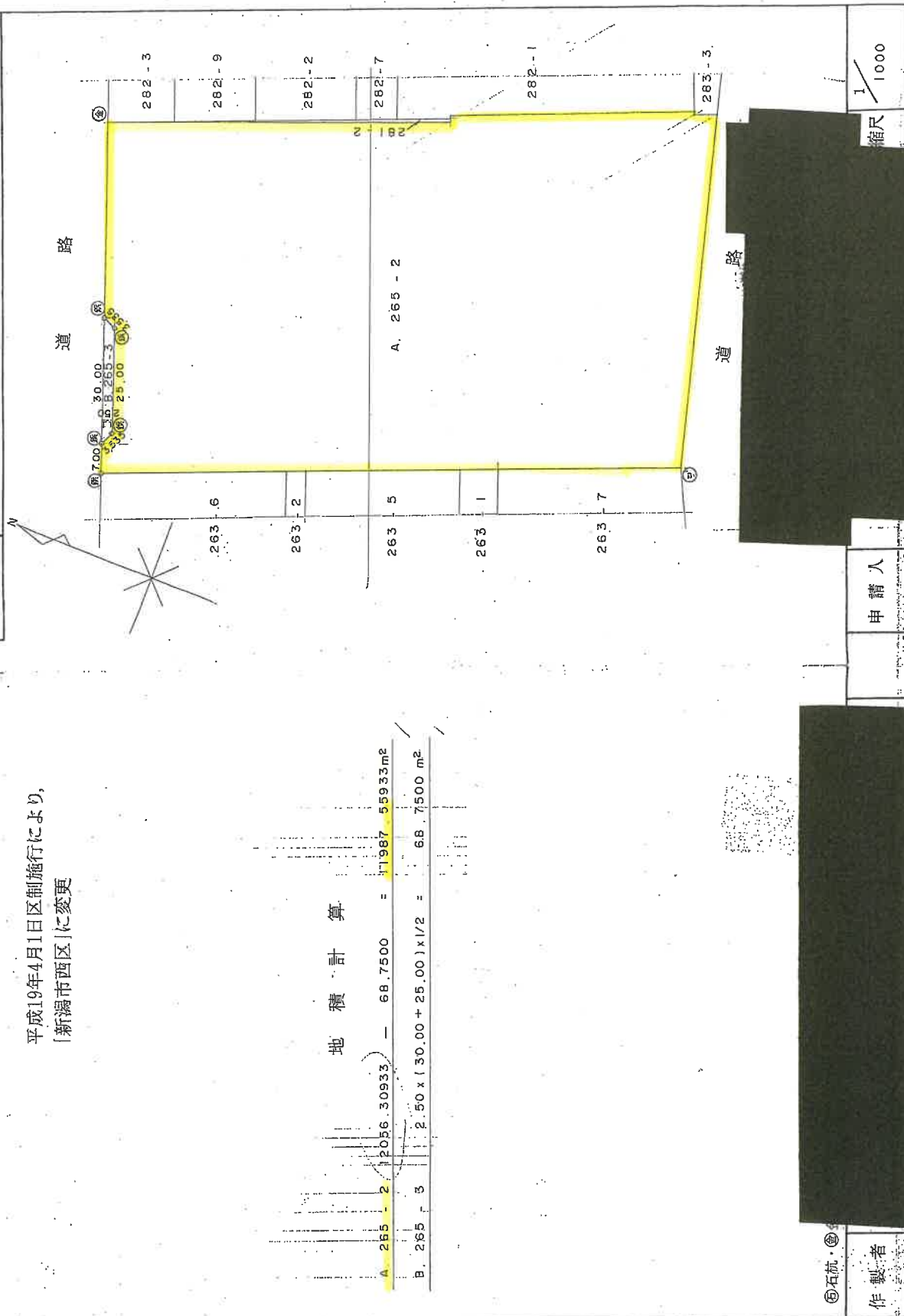
地 番 265-3, 265-2

土地の所在 新潟市青山二丁目

平成19年4月1日区制施行により、  
[新潟市西区]に変更

地 積 計 算

A. 265-2 212056.30933 - 68.7500 = 111987.55933 m<sup>2</sup>  
B. 265-3 2.50 x (30.00 + 25.00) x 1/2 = 68.7500 m<sup>2</sup>



⑤石杭・⑥

作製者

申請人

新潟県土地家屋調査士会

縮尺 1/1000

A3→A4へ縮小コピーした。

101233

各 階 平 面 図

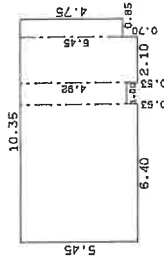
建 物 図 面

家 屋 番 号  
青 山 二 丁 目 2 6 5 番 2  
の 1 3 0 9

建 物 の 所 在  
新 潟 市 青 山 二 丁 目 2 6 5 番 地 2

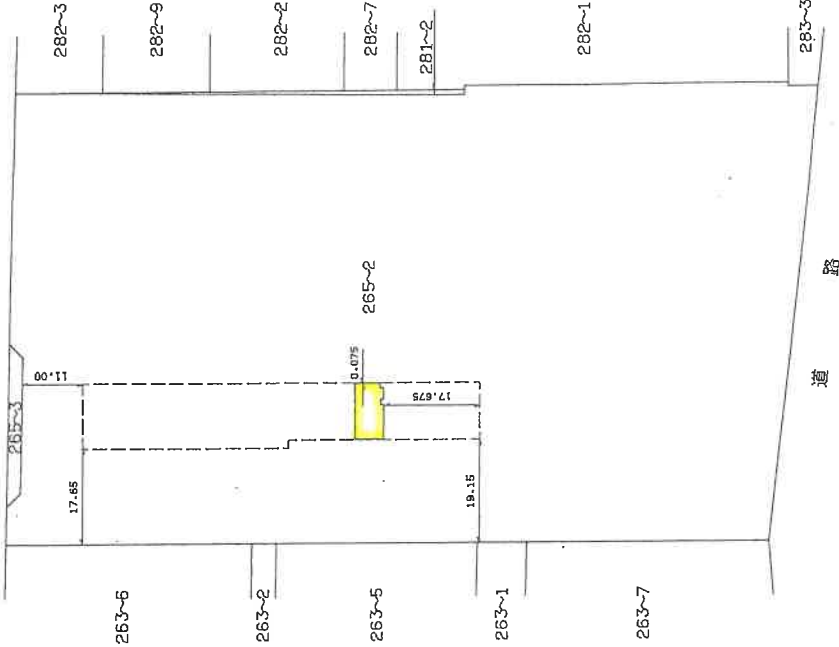
平成19年4月1日区制施行により、  
[新潟市西区]に変更

建物の番号 1309  
建物の存する部分 13 階部分



求 積 表

|             |   |                      |
|-------------|---|----------------------|
| 6.40 x 5.45 | = | 34.8800              |
| 1.00 x 4.92 | = | 4.9200               |
| 2.10 x 5.45 | = | 11.4450              |
| 0.85 x 4.75 | = | 4.0375               |
| 合 計         |   | 55.2825              |
| 床面積         |   | 55.28 m <sup>2</sup> |



作 製 者

縮 尺  
1/250

申 請 人

新 潟 県 土 地 家 屋 調 査 士 会

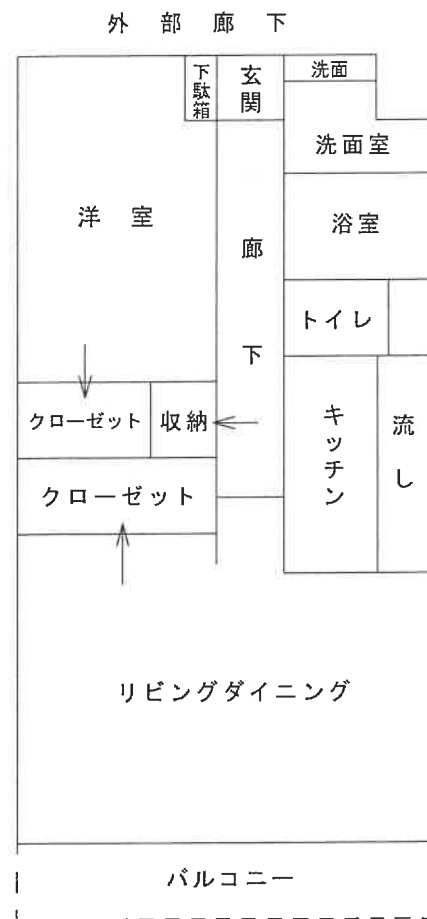
縮 尺  
1/1000

成 立 年 月 日 登 記

A3→A4へ縮小コピーした。

# 間 取 図（概略）

$$S = \frac{1}{100}$$



評価人作成