

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 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 11 月 25 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 12 月 2 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 8 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 12 月 22 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 12 月 10 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 12 月 12 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 10 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	660,000 528,000	一括	132,000	77,370	15,676
1	270,000				
2	390,000				



物 件 目 録

1 所 在 新潟市秋葉区新津本町二丁目

地 番 1989番1

地 目 宅地

地 積 1817.59平方メートル

持分1753544分の18120

2 (一棟の建物の表示)

所 在 新潟市秋葉区新津本町二丁目1989番地1

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建

床 面 積	1階	1420.06平方メートル
	2階	1409.40平方メートル
	3階	537.64平方メートル
	4階	536.44平方メートル
	5階	536.44平方メートル
	6階	603.16平方メートル
	7階	603.16平方メートル
	8階	603.16平方メートル
	9階	603.16平方メートル
	10階	603.16平方メートル
	11階	603.16平方メートル
	12階	603.16平方メートル
	地下1階	1498.18平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新津本町二丁目1989番1の4

建物の名称 1207

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 12階部分 82.74平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月26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, 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

【物件番号 2】

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 所 在 新潟市秋葉区新津本町二丁目

地 番 1989番1

地 目 宅地

地 積 1817.59平方メートル

持分1753544分の18120

2 (一棟の建物の表示)

所 在 新潟市秋葉区新津本町二丁目1989番地1

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建

床 面 積	1階	1420.06平方メートル
	2階	1409.40平方メートル
	3階	537.64平方メートル
	4階	536.44平方メートル
	5階	536.44平方メートル
	6階	603.16平方メートル
	7階	603.16平方メートル
	8階	603.16平方メートル
	9階	603.16平方メートル
	10階	603.16平方メートル
	11階	603.16平方メートル
	12階	603.16平方メートル
	地下1階	1498.18平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新津本町二丁目1989番1の4

建物の名称 1207

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 12階部分 82.74平方メートル





令和7年(ケ)第33号
令和7年5月29日受理
令和7年6月**25**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 新潟市秋葉区新津本町二丁目

地 番 1989番1

地 目 宅地

地 積 1817.59平方メートル

持分1753544分の18120

2 (一棟の建物の表示)

所 在 新潟市秋葉区新津本町二丁目1989番地1

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建

床 面 積	1階	1420.06平方メートル
	2階	1409.40平方メートル
	3階	537.64平方メートル
	4階	536.44平方メートル
	5階	536.44平方メートル
	6階	603.16平方メートル
	7階	603.16平方メートル
	8階	603.16平方メートル
	9階	603.16平方メートル
	10階	603.16平方メートル
	11階	603.16平方メートル
	12階	603.16平方メートル
	地下1階	1498.18平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新津本町二丁目1989番1の4

建物の名称 1207

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 12階部分 82.74平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	新潟市秋葉区新津本町二丁目7番3号		
建物	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が異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類:		
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居宅(空き家)として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
管理費等の状況	☐ のとおり 管理費 14,050円 修繕積立金 10,450円 令和7年6月23日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和元年9月分～令和7年6月分 計2,048,964円 ※上記は管理費に対して年15%、修繕積立金に対して年5%及び同3%の割合による損害金を含む。		
管理費等照会先	新津ロイヤルコープ入居者管理組合(自主管理)		
その他の事項	室内の状況から相当長期間使用されていない様子が窺えた。また、室内には家具等の動産類が残置されている。		
土地	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	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年()第 号		
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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (マンション管理員)	物件2は以前賃借人が居住していたが、3年位前に夜逃げのようにして転居し、以後ずっと空き家の状態である。

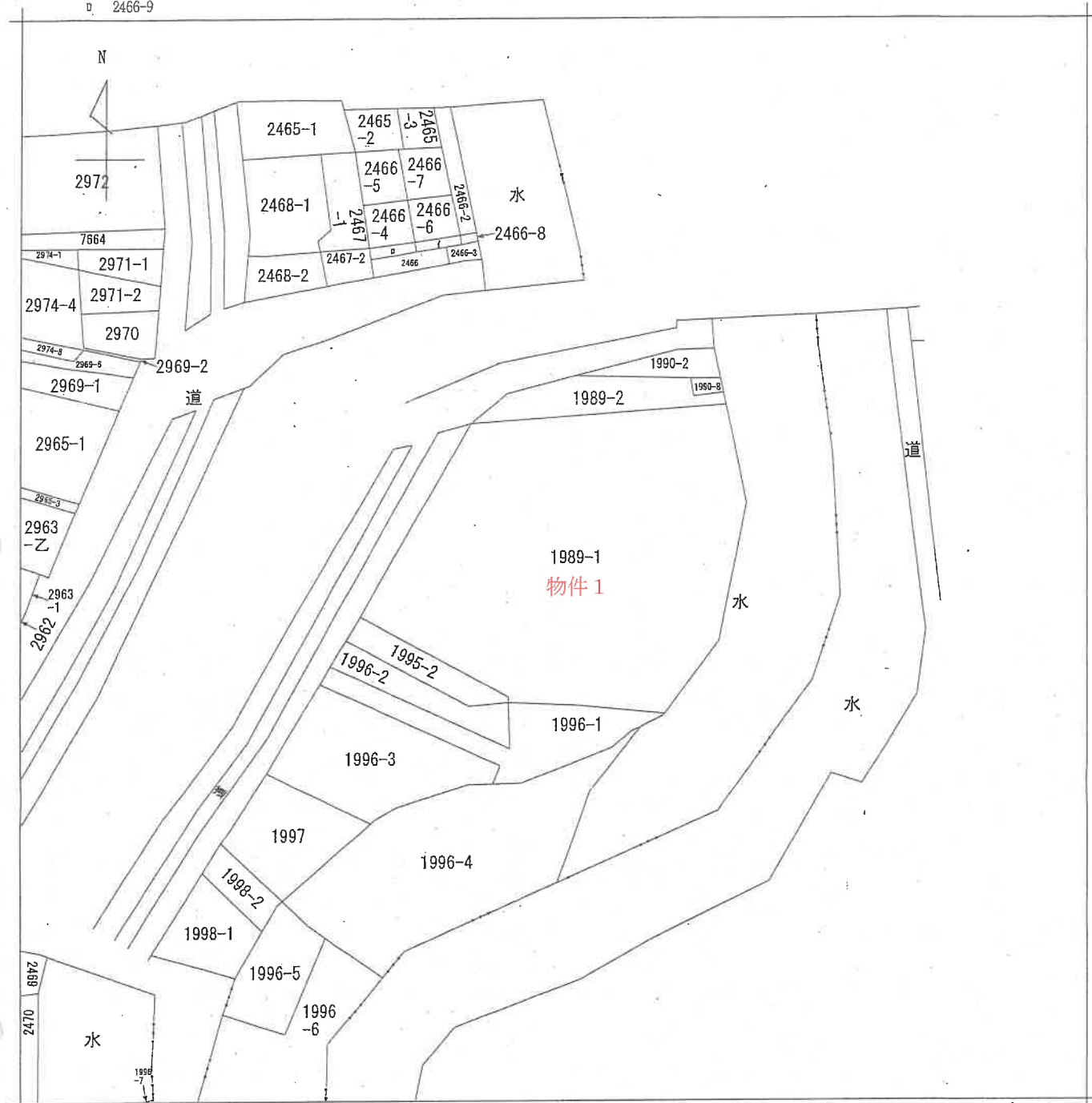
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年5月29日 (木) 13:15-13:30	物件所在地	外観調査、写真撮影
7年6月4日 (水) 13:40-14:20	新潟地方法務局新津支局	公図・要約書等請求
7年6月4日 (水) 14:30-14:55	物件所在地	外観調査、管理員に占有関係等調査、写真撮影
7年6月11日 (水) 11:05-11:15	物件所在地	外観調査
7年6月13日 (金) 10:05-10:15	電話・FAX照会	債権者代理人に滞納管理費等について照会
7年6月16日 (月) 12:10-12:30	市税事務所資産税第1分室 (新潟市役所横越出張所内)	固定資産税課税台帳写し請求
7年6月16日 (月) 12:45-13:35	物件所在地	立入調査、管理員に占有関係等調査、写真撮影
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和7年6月16日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち会わせ、合鍵を用いて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

2466-10
2466-9



A 新潟市秋葉区
B 新津本町2丁目

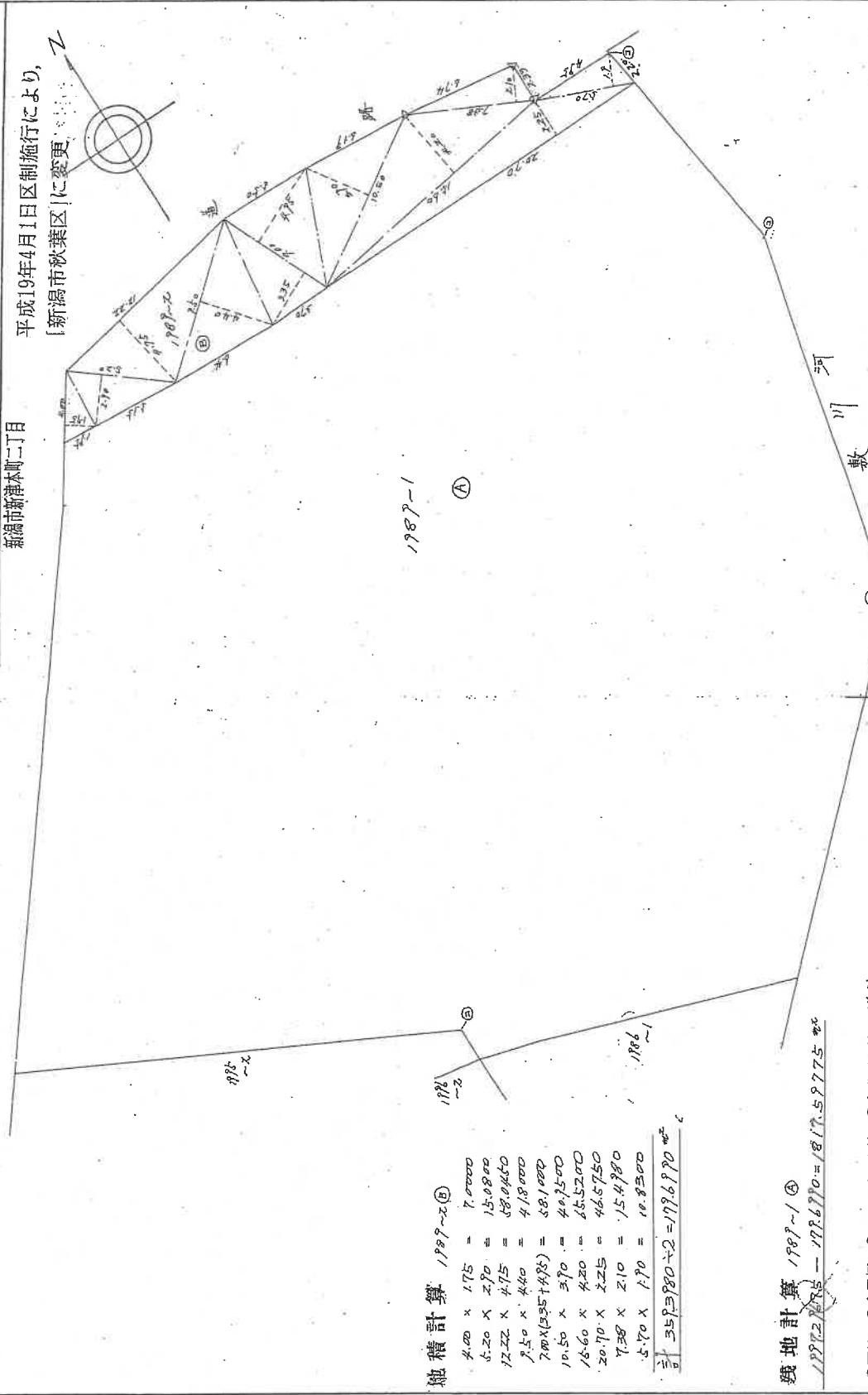
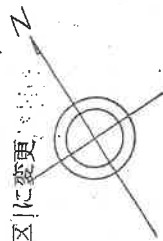
請求部	所在	新潟市秋葉区新津本町二丁目				地番	1989番1			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)		補記事項				

登記年月日：昭和56年8月13日

133 ⑩ 1989 56-8-13
地番 1989-1
1989-1
地積測量図

土地の所在 新潟市本町二丁目
新潟市新津本町二丁目

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市秋葉区]に変更



地積計算 1989-1 ⑤

4.00 x 1.75 = 7.0000
5.20 x 2.70 = 15.0800
12.22 x 4.75 = 58.0450
7.50 x 4.40 = 41.8000
7.00 x (5.35 + 4.85) = 58.1000
10.50 x 3.70 = 40.5000
15.60 x 4.20 = 65.5200
20.70 x 2.25 = 46.5750
7.38 x 2.10 = 15.4980
5.70 x 1.70 = 9.6900
358.3980 ÷ 2 = 179.1990 m²

残地計算 1989-1 ④

179.1990 - 179.6770 = 181.59775 m²

①石杭・④金属標・⑤コンクリート杭・⑥合成樹脂杭・⑦鉄杭

作製者

昭和56年 8月 10日作製

申請人

新潟県土地家屋調査士会

縮尺 1/250

042656

57.11.22

各階平面圖

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市秋葉区]に変更

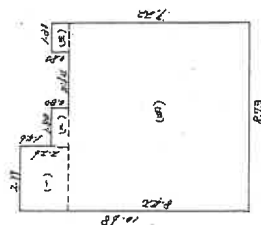
建物の存在する部分12階

家屋番号
本町2丁目
1989番地104

面
區
物
建

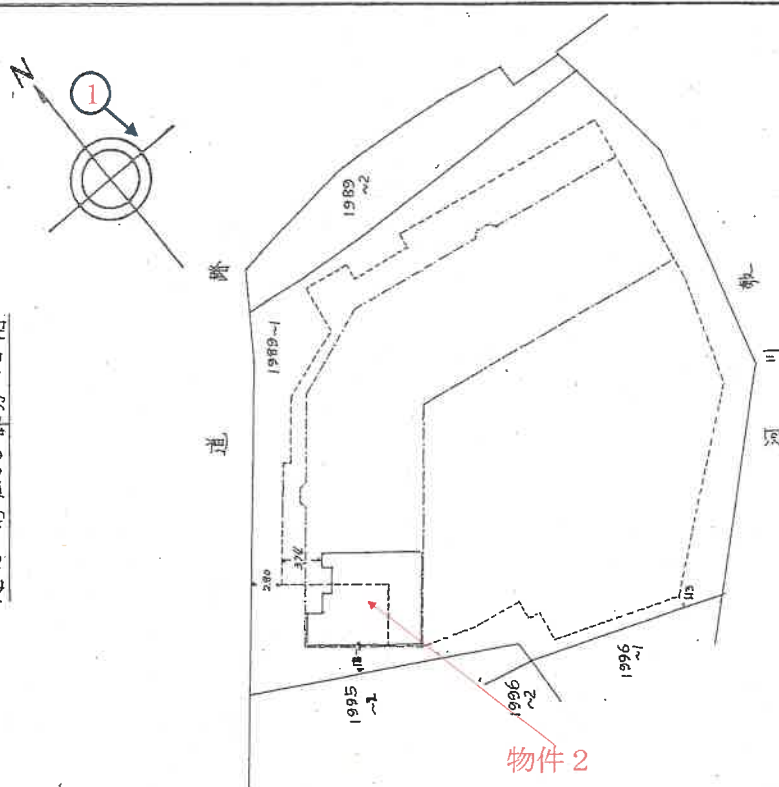
新津市本町 2丁目 1989番地1
新津市新津本町二丁目

←○印は写真撮影位置，方向



床面積計算

1) $2.99 \times$	2.26	$=$	6.7574
2) $1.80 \times$	0.80	$=$	1.4400
3) $1.30 \times$	0.80	$=$	1.0400
4) $8.73 \times$	8.42	$=$	73.5066
			82.7440^{00}



作者

年11月16日(製)

縮尺 250

人
應
申

新瀨縣土地家屋調査士会

022007

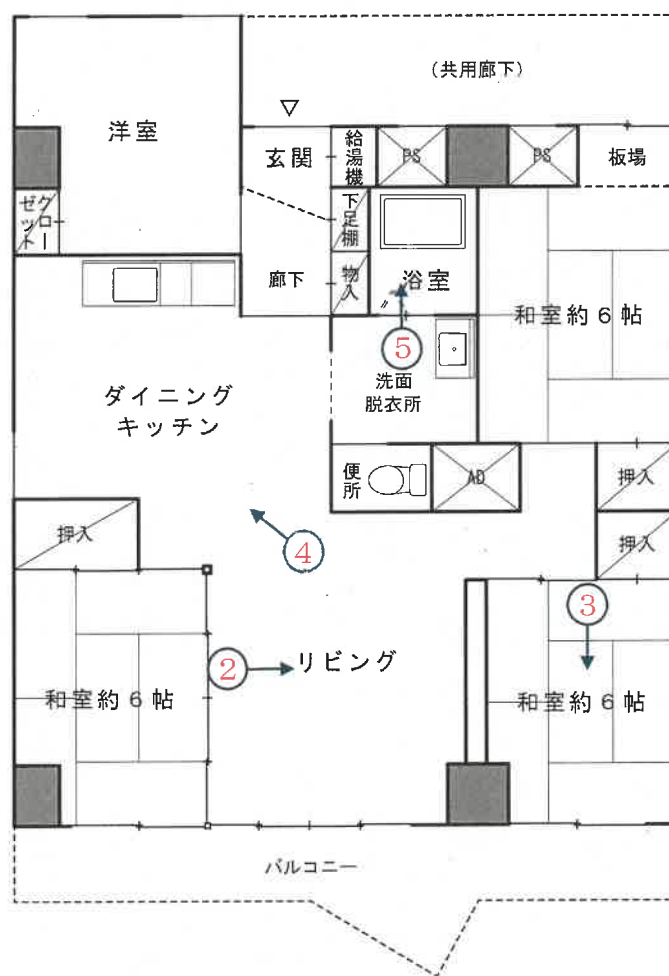
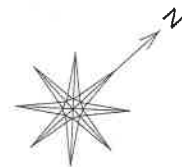
箱尺 1/100

所在地 新潟市秋葉区新津本町二丁目1989番地1
種類 居宅
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
縮尺 1/100

家屋番号 新津本町二丁目1989番1の4
建物の名称 1207
床面積 12階部分
82.74 m²

〔物件2〕

間取図



←○印は写真撮影位置，方向

写 真

1



写 真

2



写真

3



写真

4



写真

5



令和 7 年 (ケ) 第 33 号
令和 7 年 6 月 16 日 現地調査
令和 7 年 6 月 26 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 660,000 円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 270,000 円
2 (建物)	金 390,000 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等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等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	新潟市秋葉区新津本町二丁目 1989番1 宅地 1817.59平方メートル 持分1753544分の18120	同左。
2	(一棟の建物の表示)		同左。
	所在地	新潟市秋葉区新津本町二丁目 1989番地1	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付12階建	
	床面積	1階 1420.06平方メートル	
		2階 1409.40平方メートル	
		3階 537.64平方メートル	
		4階 536.44平方メートル	
		5階 536.44平方メートル	
		6階 603.16平方メートル	
		7階 603.16平方メートル	
8階 603.16平方メートル			
9階 603.16平方メートル			
10階 603.16平方メートル			
11階 603.16平方メートル			
12階 603.16平方メートル			
地下1階 1498.18平方メートル			
(専有部分の建物の表示)			
家屋番号	新津本町二丁目1989番1の4		
建物の名称	1207		
種類	居宅		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建		
床面積	12階部分 82.74平方メートル		
特記事項		なし。	

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地（敷地部分）の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	JR信越本線「新津」駅の東方、道路距離にして約450mの地点に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	付近は、新潟市秋葉区の市街地中心部、新津駅から延びる県道 新津停車場線沿いに、既存の店舗、事務所、店舗併用住宅、マンション、戸建住宅等が建ち並ぶ、古くからの商住混在地域である。 空き店舗や暫定利用の駐車場が散見されるなど繁華性はやや低い地域であるが、新津駅、バス停、小学校、金融機関、郵便局、スーパー等がいずれも近距離の徒歩圏に立地するなど、生活利便性は比較的高い地域である。 近年、地域要因に目立った変動は無く、当面は現在の地域環境が維持されるものと予測される。	
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	市街化区域 商業地域 80% 400% 準防火地域 —
画 地 条 件	物件1の土地は、北側幅員約18.0m県道、北西側有効幅員約5.0m市道にほぼ等高に接面する、北側間口約36m、奥行約41mのほぼ整形な画地である。角地。 規模1,817.59㎡（登記）。	
接 面 道 路	・ 北側幅員約18.0m舗装県道 （新津停車場線、建築基準法42条1項1号道路） ・ 北西側有効幅員約5.0m舗装市道 （本町第2号線、建築基準法42条1項1号道路）	
土 地 の 利 用 状 況 及 び 隣 地 の 状 況 等	物件2が存する一棟の建物「新津ロイヤルコープ」の敷地として利用されている。 隣接地境界にはコンクリート土留めやフェンス等が設置されており、境界に特段の問題は確認されなかった。	
特 記 事 項		

2 建物の概況及び利用状況等

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	新津ロイヤルコープ	
建物の用途	地下1階は駐車場、1、2階は店舗（1階は1店舗、2階は6店舗が営業中）、3階以降は居宅（総戸数76戸）として利用されている。	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日	昭和57年10月19日（登記上）
	経過年数	約42.5年
	経済的残存耐用年数	約7.5年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建	
主たる仕様	屋 根 外 壁	陸屋根防水 吹付けタイル
設 備	エレベーター 駐 車 場 駐 輪 場 そ の 他	9人乗 1基、6人乗 1基 地下駐車場43台有（賃料不明、現在空きなし） 平面駐輪場有（現在空きなし） メールボックス、宅配ボックス
建物の品等	使用資材 施 工	やや劣る やや劣る
供給処理施設	上 水 道 都市ガス 下 水 道	あり あり あり
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理形態	新津ロイヤルコープ入居者管理組合 自主管理 管理人室あり、管理人は日勤
管 理 の 状 況	やや劣る 共用部分の清掃・点検、計画修繕が定期的に行われている様であるが、新築後40年以上が経過しているため、経年による建物全体の老朽化・損傷等が認められる。	
特 記 事 項	建築確認番号：第1号（昭和56年5月20日） 建築確認は旧耐震基準に基づいて行われている。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
位 置	12階部分（戸室番号1207） 主要開口部の方位：南東向き
現 況 床 面 積	82.74㎡（登記面積）
間 取 り	4LDK（附属資料「間取図」のとおり） バルコニー あり（約10㎡）
仕 様	天 井 クロス 床 畳、カーペット 内 壁 クロス 設 備 給排水衛生（バス、トイレ）、電気 そ の 他 ー
維持管理の状態	劣る 内壁の剥がれや変色、建具の不具合、窓ガラスのひび割れ、設備の機能的陳腐化などが認められる。経年による老朽化、損傷、汚れが目立っており、維持管理状態は劣っている。
管 理 費 等	令和7年6月23日現在における、管理費・修繕積立金の額及び滞納額（令和元年9月分～令和7年6月分、遅延損害金を含む）の合計は以下のとおりである。（詳細については「現況調査報告書」参照。） ・管理費 14,050円/月 滞納額 1,324,099円 ・修繕積立金 10,450円/月 滞納額 724,865円 合 計 2,048,964円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	建物所有者が居宅（空き）として占有している。
特 記 事 項	

第5 評価額算出の過程

1 基本価格の査定

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、本件基本価格(土地共有持分と建物専有部分を一体とした価格)を査定した。

単価水準 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	個別格差率 ウ	基本価格 (円) ア×イ×ウ=エ
50,000	82.74	1.00	4,140,000

ア 単価水準：

新潟市中央区においては高価格帯の都市型マンションが継続的に供給されているが、建築費高騰による分譲価格の上昇や供給過剰感から、新築マンションの売行きはやや鈍化傾向にある。新築マンション価格が高騰する中で、手頃な価格帯にある中古マンション需要は高く、利便性の高い地域を中心に中古マンション取引は比較的活発な動きとなっている。

新潟市秋葉区においては近年新築マンションの供給はない。中古マンションは昭和期に建設されたマンションが数棟存しており、散発的に取引が確認される程度である。

築年次の古い中古マンションの価格は、建築年、専有面積、間取り、グレード、立地、リフォームの有無等によりその価格は広範囲に分布している。本物件は新築後40年以上が経過したマンションであり、新潟市内において築年が類似する中古マンションは、概ね30,000円/㎡～90,000円/㎡の価格水準にある。

以上、マンション市場の状況、物件の立地、規模、グレード、築年数などを総合的に勘案して、標準的専有部分(3階、中間住戸)の専有面積1㎡当たりの単価水準を上記のとおり査定した。

イ 専有面積：登記面積(内法面積)。

ウ 個別格差率：専有部分の階層・位置で優るが、維持管理状態が劣るため、総じて格差なし。

2 評価額の判定

土地部分(物件1)の価格を査定し、基本価格から当該土地価格を控除して建物価格(物件2)を求めた。

次に各物件に競売市場修正等を考慮して評価額を次のとおり決定した。

① 敷地持分価格の査定

物件1(土地)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、さらに共有持分割合を乗じて、敷地持分価格を求めた。

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	共有持分 割合 オ	敷地持分価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ = カ
1	34,800	0.84	1,817.59	1.00	$\frac{18120}{1753544} \times 1.0$	550,000

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 秋葉(県) 5-1 を規準した価格

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準した標準価格} \\ 46,000\text{円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/132 & \div & 34,800\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 街路条件で劣るが、交通接近条件・環境条件で優る。+32%

イ 個 別 格 差 : 角地 +5% → 1.05、規模大 -20% → 0.80、相乗積 0.84

ウ 地 積 : 登記地積を採用した。

エ 建付減価補正率 : マンション敷地としてほぼ最有効使用の状態にあり、必要なし。

オ 共有持分割合 : 権利形態(所有権) $18120 / 1753544 \times 1.0$

② 建物価格の査定

マンションとしての基本価格から敷地持分価格を控除して、物件2の建物価格を次のとおり求めた。

物件 番号	基本価格 (円) (1エ)ア	敷地持分価格 (円) (2①カ)イ	建物価格 (円) ア－イ＝ウ
2	4,140,000	550,000	3,590,000

③ 敷地利用権等の価格(敷地占有利益又は借地権等)

物件 番号	敷地持分価格 (円) (2①カ)ア	敷地利用権等割合 (敷地占有利益) イ	敷地利用権等の価格 (円) ア×イ＝ウ
1	550,000	0.30	170,000

④ 評価額

物件 番号	加減算前価格 (円) (2①カ,2②ウ) ア	敷地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2③ウ)イ	占有 減価率 ウ	市場性 修正率 エ	競売市 場修正 率 オ	その他 の控除 減価率 カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	550,000	-170,000	—	1.00	0.70	—	270,000
2	3,590,000	+170,000	—	1.00	0.70	0.15	390,000
一括価格(合計)							660,000

ウ 占有減価率：なし。

エ 市場性修正率：必要なし。

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%

カ その他の控除減価率：現在の管理費・修繕積立金の滞納額及び今後6ヵ月程度で発生すると見込まれる滞納額を考慮して、上記のとおり査定した。

第6 参考価格資料

1 地価調査基準地（秋葉(県) 5- 1 ）

所 在：新潟市秋葉区新津本町1丁目2077番6

住居表示「新津本町1-6-17」

位 置：JR「新津」駅まで道路距離約250mに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

標 準 価 格：46,000 円／ m^2

地 積：386 m^2

供給処理施設：上水道、下水道、都市ガス

接 面 道 路：東側幅員約11.5m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400%)、準防火地域

地 域 の 概 要：事務所、飲食店舗等の多い駅前通り脇の商業地域。

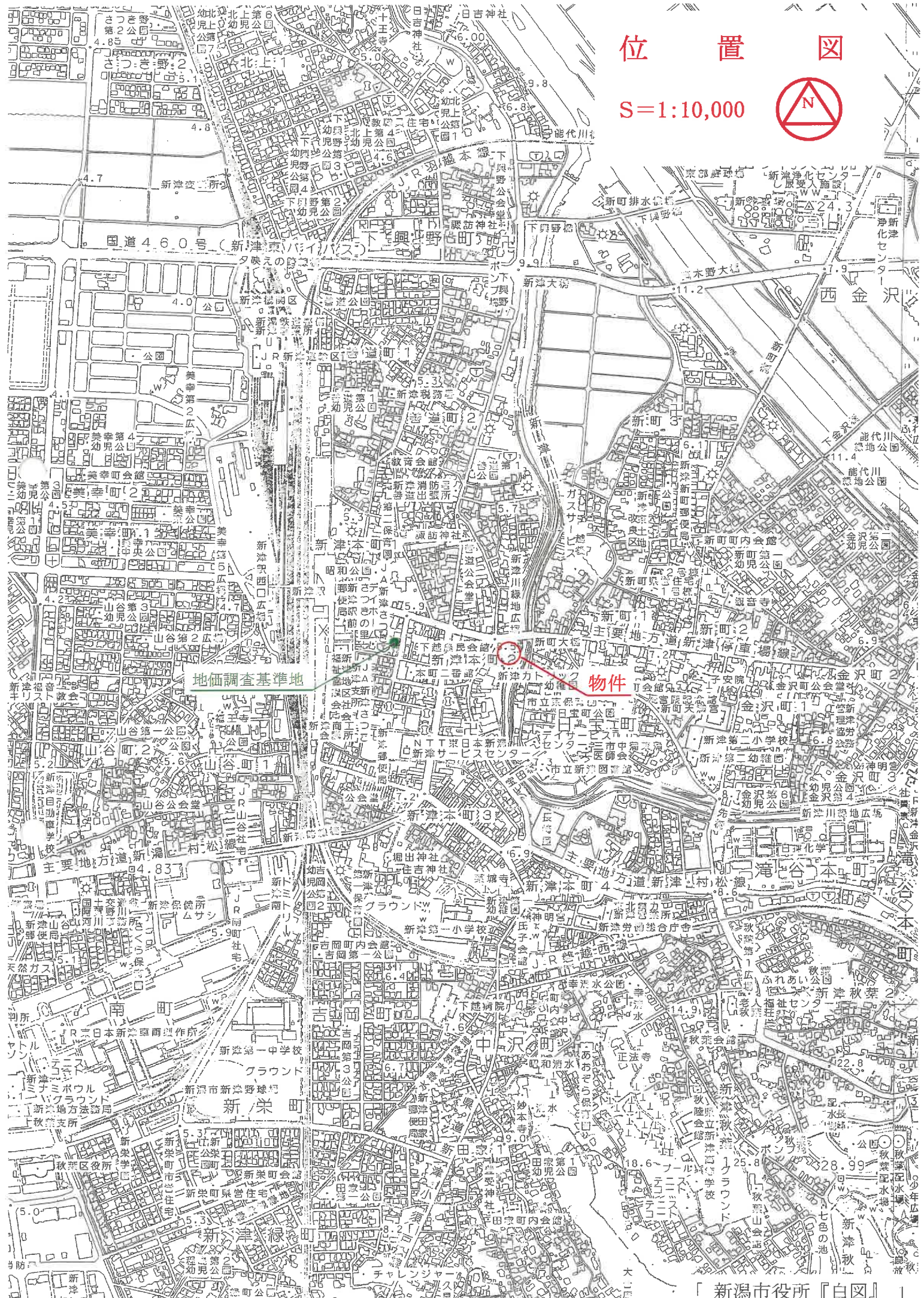
第7 附属資料の表示

- 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

以 上

位置図

S=1:10,000

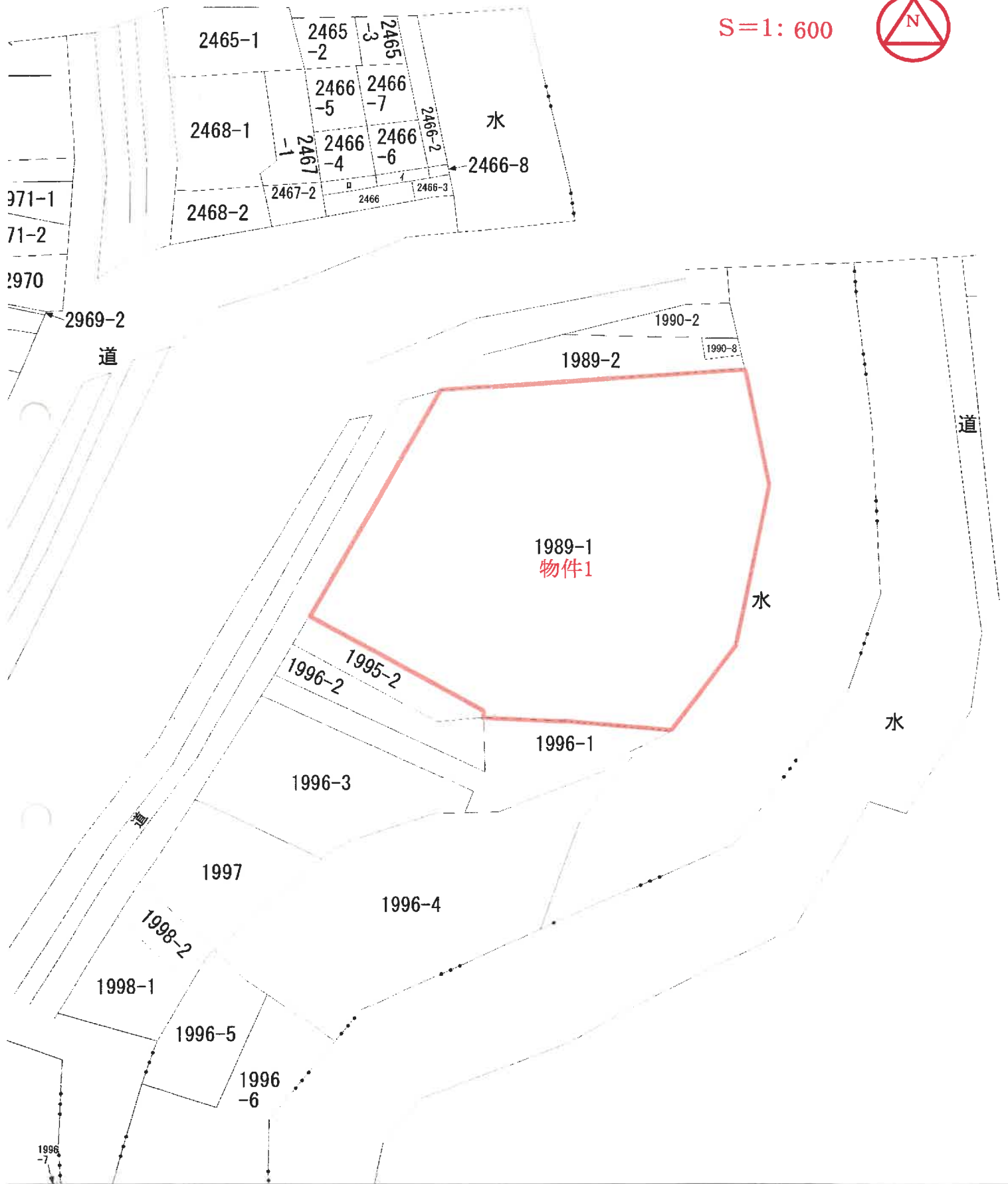


地価調査基準地

物件

公 図 写 し

S=1: 600



1989

56-8-13

地積測量図

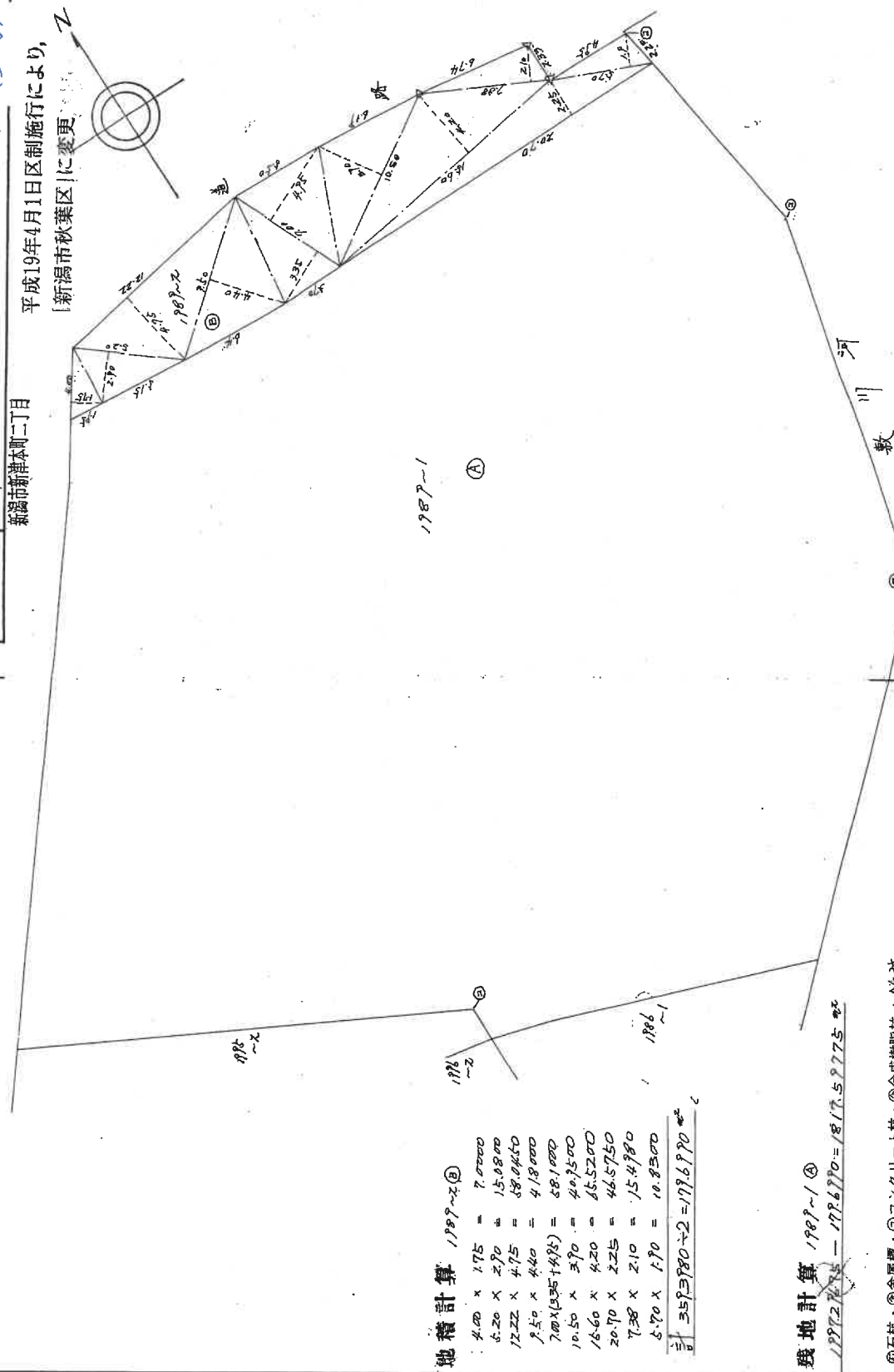
土地	番	1989-1789-2
土地の所在		新津市本町

(参考)

新津市本町之丁目

新潟市新津本町二丁目

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市秋葉区]に変更。



⑪石杭・⑫金屬標・⑬コンクリート杭・⑭合成樹脂杭・⑮鉄杭

作製者
和56年8月10日作製
申請人
縮尺 1 / 250

042656

請求番号：15-2

※ 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。
(新潟地方法務局新津支局管轄)
令和7年4月11日 新潟地方法務局

令和7年4月11日 新潟地方法務局

登記簿

整理番号: H10109-1

187

57.1122 面

面
平
階
各

建



文部科学省

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市秋葉区」に変更

物件2

建築物の存在する部分12階

作者

11月(6日作製)

縮尺 250

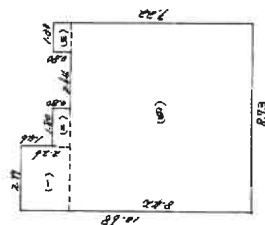
人 體 申

新鴻興土地家屋調查士會

022007

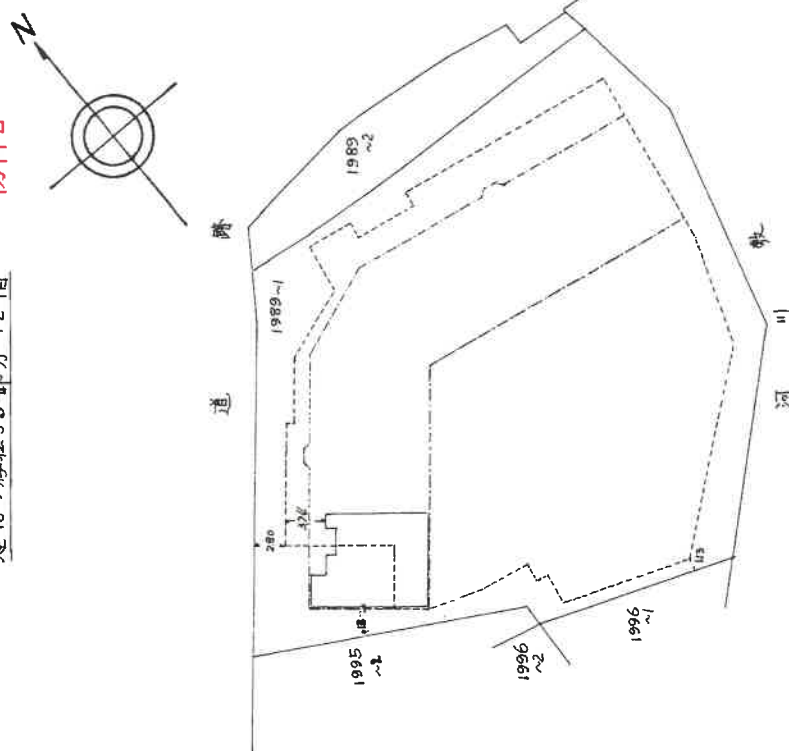
縮尺 1/500

※※ A3をA4に縮小 (縮小率約71%)



床面積計算

(1) 2.99	x	2.26	=	6.7574
(2) 1.80	x	0.80	=	1.4400
(3) 1.30	x	0.80	=	1.0400
(4) 8.73	x	8.42	=	73.5066
				82.7440 ⁰⁰



所 在 新潟市秋葉区新津本町二丁目1989番地1
種 類 居宅
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1階建
縮 尺 1/100

家屋番号 新津本町二丁目1989番1の4
建物の名称 1207
床 面 積 12階部分
82.74 m²

〔物件2〕

間 取 図

