

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月13日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 嶋 倉 賢

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 8年 5月11日 午前 9時00分から 令和 8年 5月18日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月25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 8年 6月 8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 8年 5月27日 午前 9時00分から 令和 8年 5月29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。
<p>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 8年 4月13日から当庁物件明細書等閲覧場に備え置きます。</p>	



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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	2,870,000 2,296,000		574,000	72,703	15,174
備考					



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 新潟市中央区西堀前通十一番町1642番地2

建物の名称 ダイアパレス西堀

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西堀前通十一番町1642番2の15

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 59.48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 新潟市中央区西堀前通十一番町1642番2

地 目 宅地

地 積 576.84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 1万分の330



## 物 件 明 細 書

令和 6年11月18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】

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

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 (一棟の建物の表示)

所 在 新潟市中央区西堀前通十一番町1642番地2

建物の名称 ダイアパレス西堀

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西堀前通十一番町1642番2の15

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 59.48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 新潟市中央区西堀前通十一番町1642番2

地 目 宅地

地 積 576.84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 1万分の330





令和6年(ケ)第75号  
令和6年10月4日受理  
令和6年10月31日提出

## 現況調査報告書

新潟地方裁判所  
執行官 間 鉄 雄 (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 新潟市中央区西堀前通十一番町1642番地2

建物の名称 ダイアパレス西堀

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西堀前通十一番町1642番2の15

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 59.48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 新潟市中央区西堀前通十一番町1642番2

地 目 宅地

地 積 576.84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 1万分の330



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	
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 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる ( <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居宅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	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 毎月の管理費等は次のとおり 管理費 1万4660円 修繕積立金 2万3900円 合計 3万8560円	令和6年10月11日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	ダイアパレス西堀管理組合 管理受託会社株式会社東急コミュニティー新潟営業所(住所:新潟市中央区上大川前通六番町1215番地7 新潟野村證券ビル5階)	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
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 <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"/>	
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 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地(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)	
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

- 専有部分の建物について
  - 1 物件1の専有部分の建物のリビングダイニングキッチン室のクロスの一部が広範囲に剥離しているものの、建物のその余の部分は特に目立った損傷等は確認できなかった。
  - 2 ダイアパレス西堀管理組合管理受託会社株式会社東急コミュニティー新潟営業所担当者によれば決議された工事負担金の支払はない。
  - 3 月々の管理費及び修繕積立金は毎月末日限り翌月分の管理費等を支払うことになっていて、管理費等を滞納した場合は年12パーセントの遅延損害金を付加して支払う旨の管理規約がある。
  
- 敷地権の目的たる土地の符号1について
  - 1 土地の符号1の土地は西側で幅員約21.4メートルの市道西堀通1号線に接面する。
  - 2 土地の符号1の土地の北東側(新潟市中央区西堀前通十一番町1641番の土地と接する部分)の幅約0.8メートルの部分及び土地の符号1の土地の南西側約0.5メートルの部分の土地は、近隣住民等が使用する通路等の一部として利用されている。

上記の通行等に関し、容認事項として管理規約に次のとおり記載がある。

    - ア 本敷地北側および南側の一部は、新潟市の指導ならびに近隣住民との取決めにより通路となり、第三者が無償で通行することを認める。
    - イ 本敷地北側に近隣住民の下水管および側溝、南側の一部に側溝等があるが、近隣住民が無償で使用することを認める。
  - 3 隣地等の所有者(登記簿上)
    - ① 新潟市中央区西堀前通十一番町1641番の所有者：A
    - ② 新潟市中央区西堀前通十一番町1642番1の所有者：B
    - ③ 新潟市中央区西堀前通十一番町1645番1の所有者：C
    - ④ 新潟市中央区西堀前通十一番町1645番3の所有者：D
    - ⑤ 新潟市中央区西堀前通十一番町1645番4の所有者：E

(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>■ F (所有者)</p>	<p>1 物件1の建物には私が単身で居住しています。 2 物件1の建物は特に目立った不具合はありません。</p>
<p>■ G (株式会社東急コミュニティー新潟営業所担当者)</p>	<p>1 毎月の管理費及び修繕積立金は毎月末日限り翌月分の管理費等を支払うことになっていて、管理費等を滞納した場合は年12パーセントの遅延損害金が付加されます。 2 現在、大規模修繕等に伴う工事負担金の決議がされていることはありません。</p>
<p>■ H (ダイアパレス西堀マンション管理人)</p>	<p>物件1の建物にはFが居住しています。</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10月8日(火) 10:50-11:00	新潟地方法務局	公図、建物図面、履歴事項全部証明書、登記事項要約書取得
6年10月8日(火) 13:00-13:10	目的物件所在地	外観調査。ダイアパレス西堀のマンション管理人Hと面談
6年10月9日(水) 8:40-8:50	当庁	ダイアパレス西堀管理組合管理受託会社株式会社東急コミュニティー新潟営業所に対し管理費等の照会書送付(令和6年10月15日回答書受領)
6年10月25日(金) 11:00-11:40	目的物件所在地	立入調査。写真撮影。所有者Fと面談
6年10月28日(月) 16:40-16:45	当庁	株式会社東急コミュニティー新潟営業所担当者Gから電話聴取
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>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 1702-1 ハ 1713-3 ホ 1681-4 ト 1608-11  
 .ロ 1710-1 ニ 1709-2 ヘ 1681-5



新潟地方法務局備付図面写し  
 (ただし A3をA4に縮小)



A 西堀前通十番町通十番  
 B 西堀前通十番町

請求部 所在	新潟市中央区西堀前通十一番町			地番	1642番2			
出力尺	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				

( 6 枚目)

登記年月日：昭和63年4月8日

059679

各階平面図

建築物図面

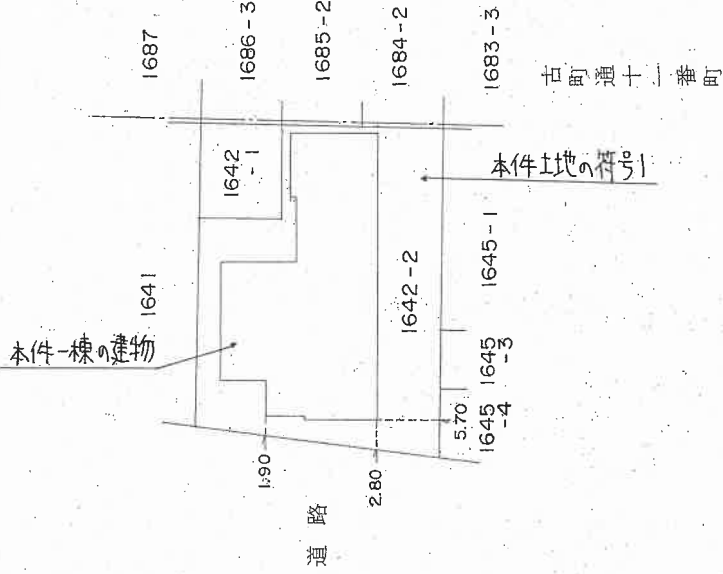
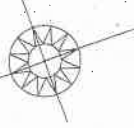
1棟の

家屋番号 142-2-1 ~ 1642-2-40

建築物の所在

新潟市西堀前通1-1番町1642-2

平成19年4月1日区制施行により、  
[新潟市中央区]に変更



作製者

昭和63年3月14日(作製)

縮尺

1/500

申請人

新潟県土地家屋調査士会

昭和63年4月8日登記

登記年月日：昭和63年4月8日

059680 棟の各階平面図

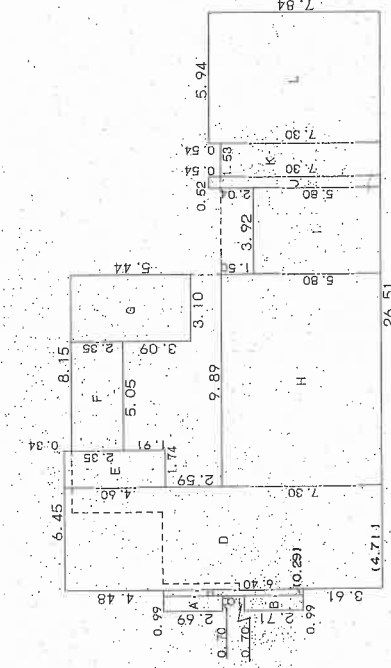
1 棟の各階平面図

家屋番号  
1642-2-1

建物の所在  
新潟市西堀前通1-1番地1642-2

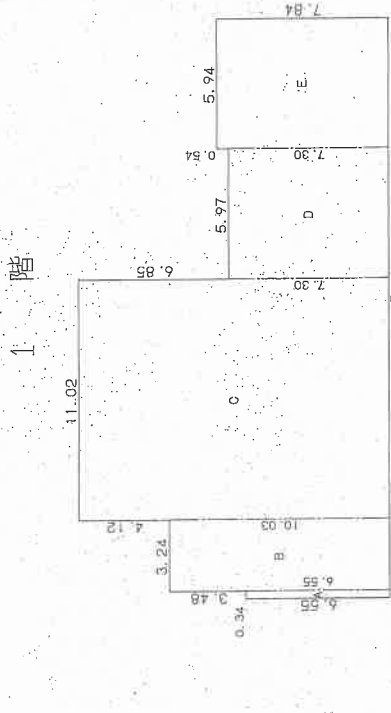
2階。3階。4階。5階。6階。7階。8階。9階。  
(各階同型)

平成19年4月1日区制施行により、  
[新潟市中央区]に変更



求積表

A	2.69 X 0.70	=	1.8830
B	2.71 X 0.70	=	1.8970
C	6.40 X 0.29	=	1.8560
D	14.49 X 4.71	=	68.2479
E	4.60 X 1.74	=	8.0040
F	2.35 X 5.05	=	11.8675
G	5.44 X 3.10	=	16.8640
H	7.30 X 9.89	=	72.1970
I	5.80 X 3.92	=	22.7360
J	7.84 X 0.52	=	4.0768
K	7.30 X 1.53	=	11.1690
L	7.84 X 5.94	=	46.5696
合計			267.3678
床面積			267.36 m <sup>2</sup>



求積表

A	6.55 X 0.34	=	2.2270
B	10.03 X 3.24	=	32.4972
C	14.15 X 11.02	=	155.9330
D	7.30 X 5.97	=	43.5810
E	7.84 X 5.94	=	46.5696
合計			280.8078
床面積			280.80 m <sup>2</sup>

作製者

昭和63年3月14日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

新潟県土地家屋調査士会

昭和63年4月8日登記

登記年月日：昭和63年4月8日

059695

各階平面図

建築物

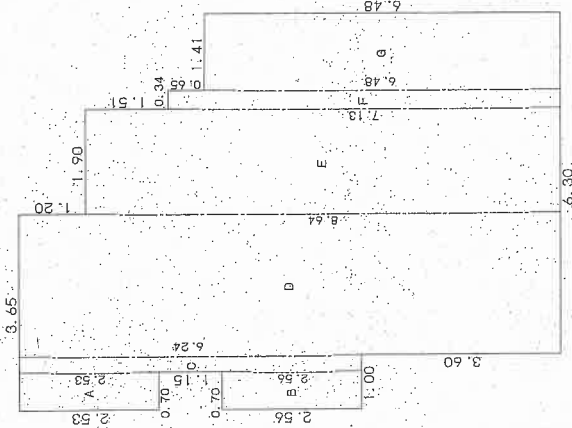
面

家屋番号  
西堀前通11番町  
1642-2015

建物  
新潟市西堀前通11番町1642-2

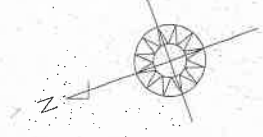
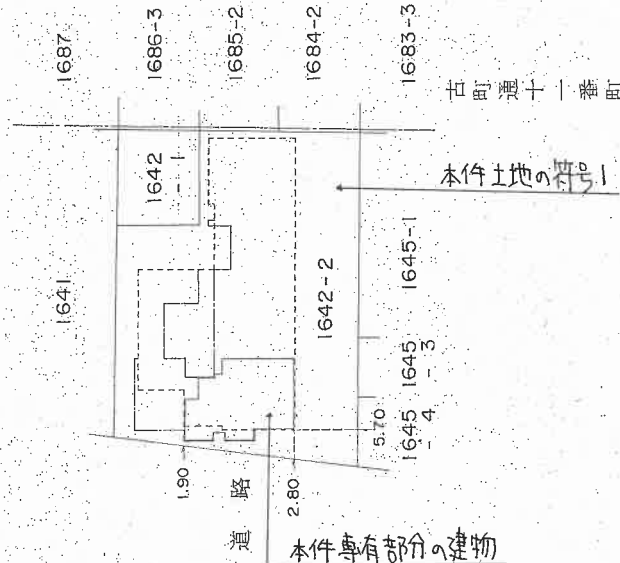
「建物番号4」  
建物の占有する部分4階

平成19年4月1日区制施行により、  
[新潟市中央区]に変更



求積表

A	2.53 X 0.70	=	1.7710
B	2.56 X 0.70	=	1.7920
C	6.24 X 0.30	=	1.8720
D	9.84 X 2.65	=	26.0760
E	8.64 X 1.90	=	16.4160
F	7.13 X 0.34	=	2.4242
G	6.48 X 1.41	=	9.1368
合計			59.4880
床面積			59.48㎡



作製者

昭和63年3月4日(作製)

縮尺 1/100

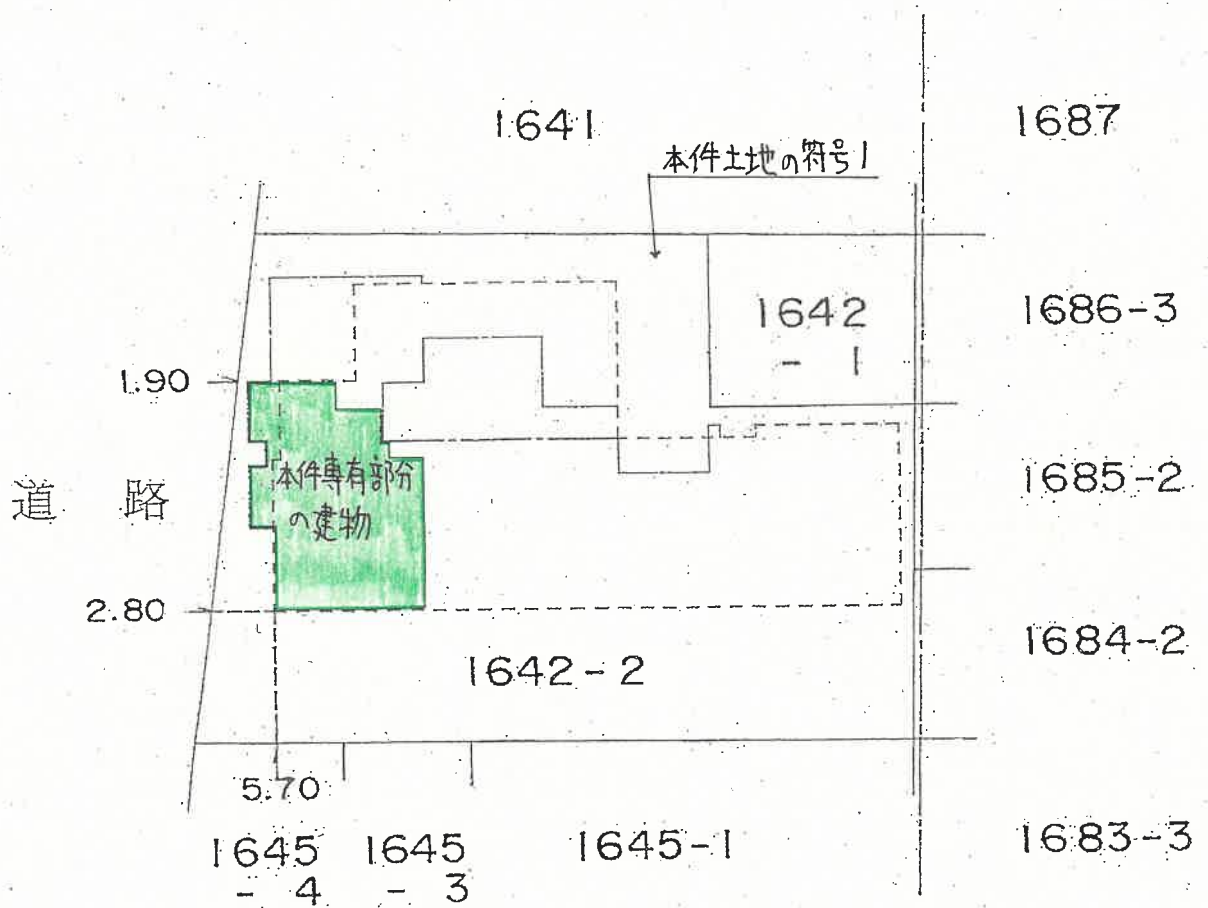
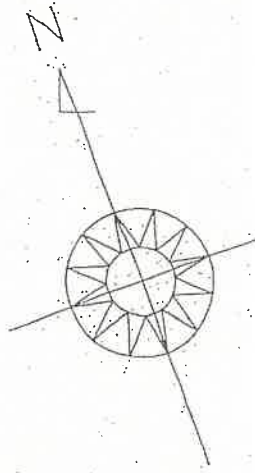
申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成63年4月8日登記

土地建物位置関係図(概略)



①➔

\* 本図面は法務局備付の物件(1)の建物の建物図面(縮尺:  $\frac{1}{500}$ )を150%拡大したものである。

➔ 印は写真撮影位置、方向

古町通十一番町

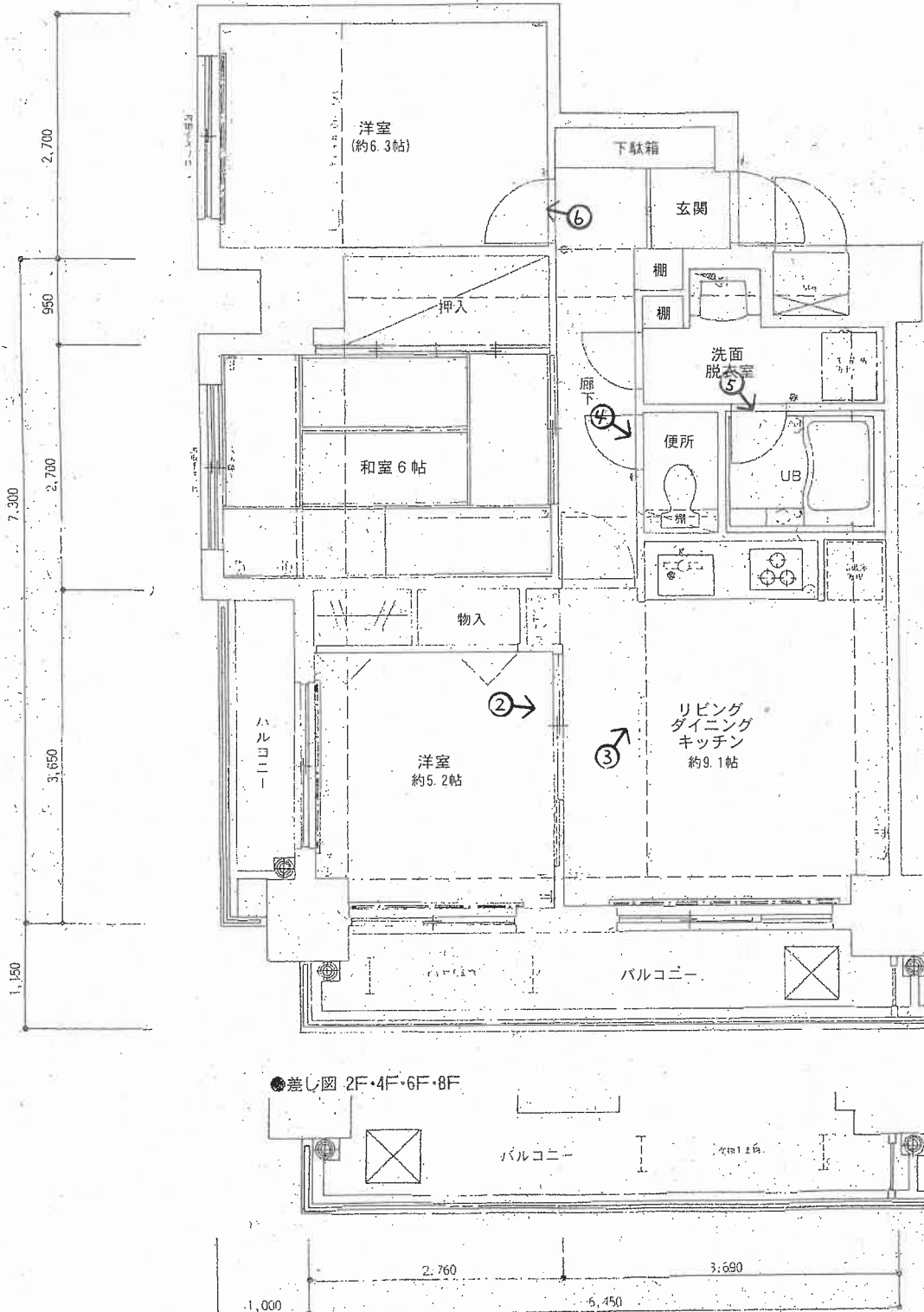
# 建物間取図 (概略)

## D 3LDK TYPE

- 専有面積/62.89㎡ (19.02坪)
- バルコニー面積/10.39㎡ (3.13坪)

(縮尺1/57)

9	E	D	C	B	A
8	E	D	C	B	A
7	E	D	C	B	A
6	E	D	C	B	A
5	E	D	C	B	A
4	E	D	C	B	A
3	E	D	C	B	A
2	E	D	C	B	A
1	非分譲駐車場				



○印は写真撮影位置、方向

( // 枚目)

マンション図面集より  
(評価人一部加筆修正)

写真 /



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



令和 6年(ケ)第 75号

求 意 見 書

本 間 禎 子 殿

令和 7年10月15日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 嶋 倉

別紙物件目録記載の不動産につき、売却を実施させても適法な買受けの申出がなかった  
ので、貴職から提出された評価書に基づく売却基準価額を別紙のとおり変更すること  
について、貴職の意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、下記の意見書に意見を記載して提出してくだ  
さい (FAX番号 [redacted])。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
- (2) 不相当である。

(3) その他

令和 7年10月16日

評価人

本間 禎子



令和 6年(ケ)第 75号

## 物 件 目 録

## 1 (一棟の建物の表示)

所 在 新潟市中央区西堀前通十一番町1642番地2

建物の名称 ダイアパレス西堀

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西堀前通十一番町1642番2の15

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 59.48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 新潟市中央区西堀前通十一番町1642番2

地 目 宅地

地 積 576.84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 1万分の330





令和 6 年 (ケ) 第 75 号  
令和 6 年 10 月 25 日 現地調査  
令和 6 年 11 月 2 日 評 価

新潟地方裁判所 民事部 御中

## 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
本間 禎子

## 第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金4,780,000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は考慮しない。
- 3 現地での物件調査は目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も、民事執行法58条4項に定める場合を除いて公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

(現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。)

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 建 物 の 名 称	(一棟の建物の表示) 新潟市中央区西堀前通十一番町1642番地2 ダイヤパレス西堀	
	家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積	(専有部分の建物の表示) 西堀前通十一番町1642番2の15 402 居宅 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 4 階部分 59.48m <sup>2</sup>	
	土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 地 積	(敷地権の目的たる土地の表示) 1 新潟市中央区西堀前通十一番町1642番2 宅地 576.84m <sup>2</sup>	
	土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	(敷地権の表示) 1 所有権 1 万分の330	
番号	特 記 事 項		
	特になし		

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 敷地（土地の符号1）の概況、利用状況等

位置・交通	JR信越本線新潟駅の北西方、道路距離約2.7kmに位置する。 バス停「西堀通十番町」の南約60m。
付近の状況	近隣地域は、新潟市中央区のうち、新潟駅の北西方、新潟島の北東方、日和山小学校の南西方、西堀前通沿いに位置する。当地域は、店舗、戸建住宅、共同住宅等が建ち並ぶ地域であり、古町地区に位置し市街地中心部にも近く、利便性の優れる地域である。
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 市街化区域 用途地域 商業地域 建ぺい率 80% 容積率 400% 防火規制 準防火地域 その他の規制
画地条件	符号1の土地は、不整形(間口約21m、奥行約27m)、概ね平坦、中間画地であり、前面道路とほぼ等高に接面。
接面道路	符号1の土地は、西側で幅員約21.4m舗装道路(市道、西堀通1号線。建築基準法第42条1項1号道路。)に接面。
土地の利用状況及び隣地の状況等	符号1の土地は、鉄骨鉄筋コンクリート造9階建の一棟の建物(受命の専有部分の存する一棟の建物：ダイアパレス西堀)が立地している。
供給処理施設	上水道 有り 都市ガス 有り 下水道 処理区域内
特記事項	符号1の北側及び南側部分は通路となっており、近隣住民及び第三者が無償で通路として使用できる状態となっている。 (詳細は「現況調査報告書」参照。)

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	ダイアパレス西堀
建物の用途	居宅（総戸数40戸）
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記上） 昭和63年3月9日 新築 経過年数 37.0年 経済的残存耐用年数 3.0年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
仕様	屋根 陸屋根防水仕様 外壁 タイル貼等
設備 共用部分等	エレベーター1基 駐車場あり
建物の品等	使用資材 普通 施工 普通
供給処理施設	上水道 有り 都市ガス 有り 下水道 有り
管理の形態等	管理組合 ダイアパレス西堀管理組合 管理方式 委託契約 管理会社 株式会社東急コミュニティー新潟営業所 管理形態 管理人室有り
管理の状況	普通
特記事項	大規模修繕は現時点で未定である。

## (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	4階西側に位置する。
現況床面積	公簿と同じ
間 取 り	3LDK（詳細は、附属資料「建物間取図(概略)」参照）
仕 様	天井 化粧合板、クロス等 床 畳、フローリング等 内 壁 クロス等 設 備 キッチン等 ベランダ 有り その他 特記事項無し
維持管理の状態	普通
管 理 費 等	管 理 費 月額 14,660円 修繕積立金 月額 23,900円 滞 納 額 無し (令和6年10月11日現在)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	建物所有者が居宅として使用している。
特 記 事 項	リビングダイニングキッチンのクロスが広範囲に剥離し、簡易な補修がなされている。その他に目視可能な範囲において目立った損傷は見られなかった。

## 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評価した。

単価水準 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	個別補正率 ウ	敷地権付建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
130,000	59.48	1.03	7,960,000

#### ア 単価水準

新潟市中心市街地において好立地の新規マンション分譲があり売れ行きは概ね良好である。中古マンションについては立地や管理等の条件によりばらつきはあるものの、需要は概ね堅調に推移している。

このような状況の中で、立地条件や専有面積さらに築年数等の違いによりある程度幅があるが、類似マンションの取引価格は、概ね専有面積1㎡当たり110,000円～150,000円の範囲であるものと認められる。

受命物件の存するマンションは中央区古町エリアに立地するものの、築年数及び管理形態や共用部分の状況によっては需要の二極化が進んでいる。このような当該マンションの特性、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 個別補正率

受命物件の存する階層、位置、維持管理状況等を考慮して判定。

### 2 評価額

1で求めた価格に、前記第2の1で述べた不動産の特殊性を考慮した修正を施し、さらに、本件建物の占有者の占有状況等を考慮して、評価額を求めた。

敷地権付建物価格 (円) (1エ) ア	占有減価 率 イ	市場性 修正率 ウ	競売市場 修正率 エ	その他の 控除減価率 オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
7,960,000	1.00	1.00	0.60	1.00	4,780,000

イ 占有減価：必要なし

ウ 市場性修正：必要無し

エ 競売市場修正：競売市場の特殊性により上記の通り判定した。

オ その他の控除減価率：必要無し

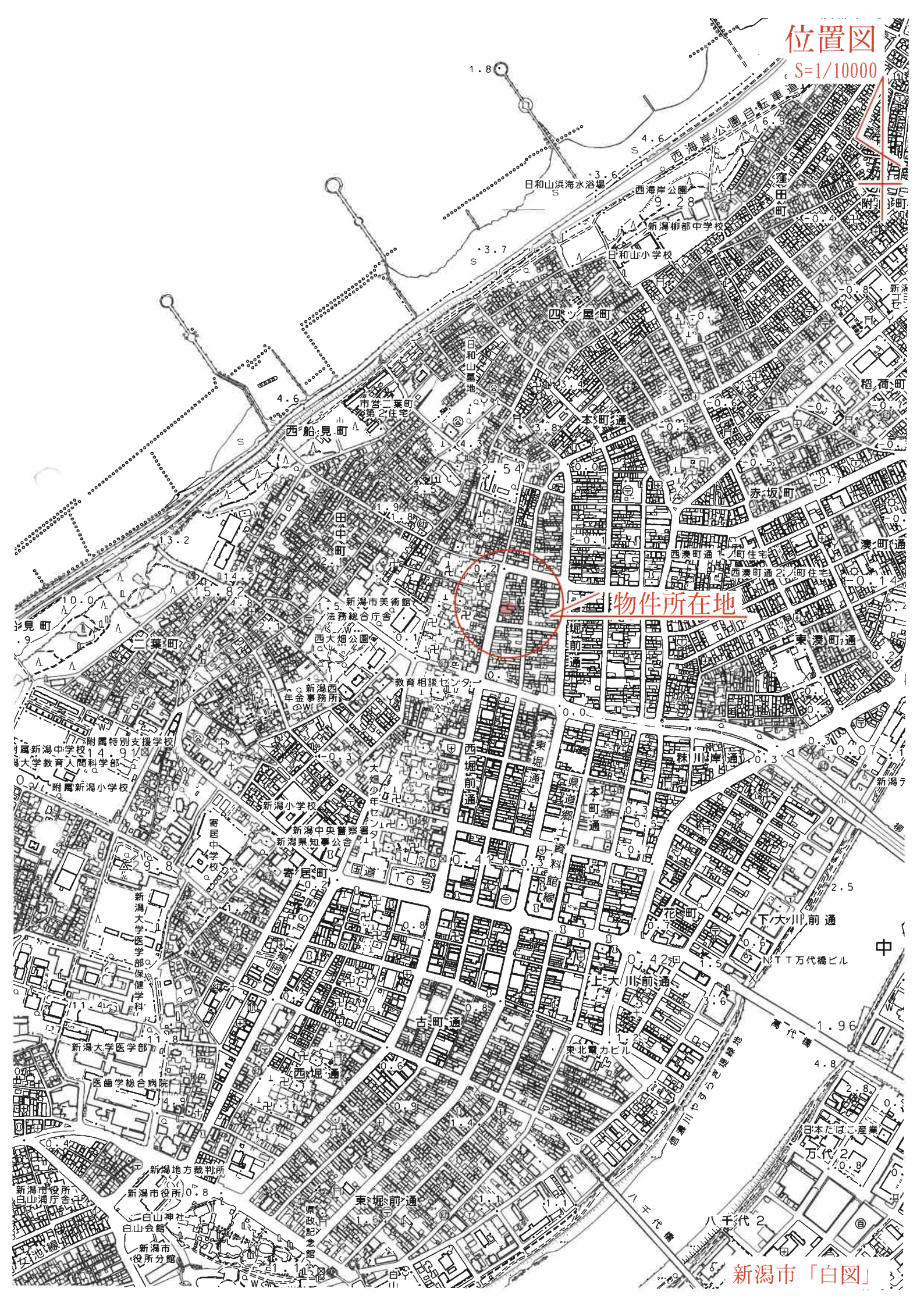
## 第6 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面及び各階平面図写
- 4 建物間取図(概略)

以 上

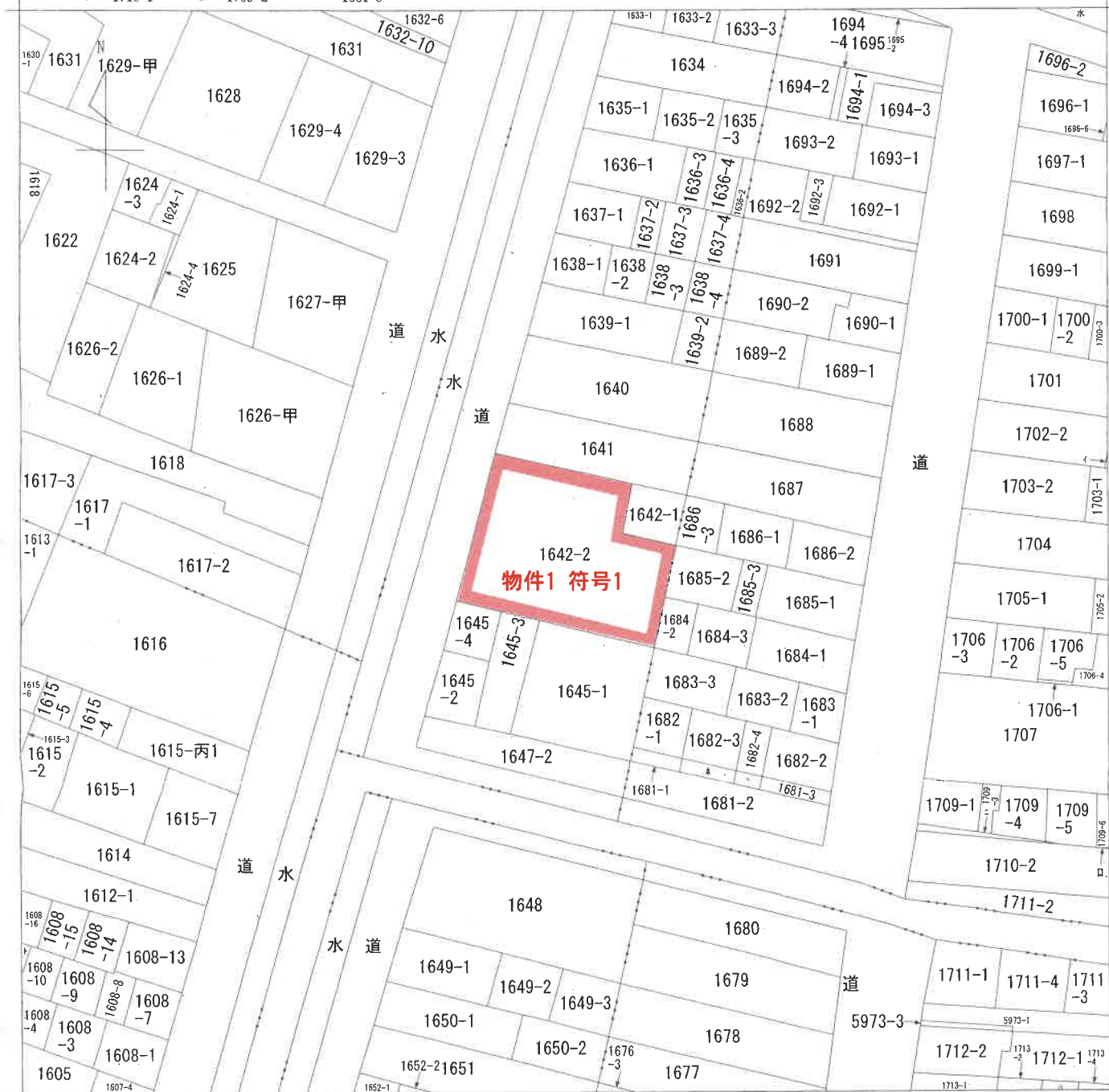
# 位置図

S=1/10000



物件所在地

イ 1702-1    ハ 1713-3    ホ 1681-4    ト 1608-11  
 ロ 1710-1    ニ 1709-2    ヘ 1681-5



A 西堀前通十番町  
 B 西堀前通十番町

請求部	所在	新潟市中央区西堀前通十一番町			地番	1642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		備付年月日(原図)		補記事項				

登記年月日：昭和63年4月8日

059679

各階平面図

1 棟の

建物図面

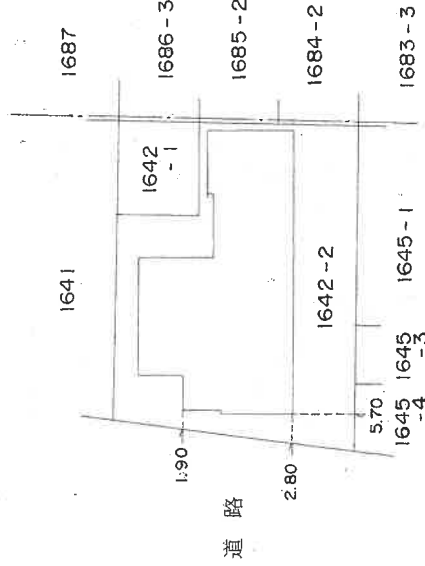
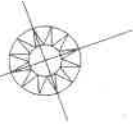
家屋番号

1642-2-1  
1642-2-40

建物の所在

新潟市西堀前通11番地1642-2

平成19年4月1日区制施行により、  
[新潟市中央区]に変更



製作者

申請人

縮尺

縮尺

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成63年4月8日登記

登記年月日：昭和63年4月8日

059695

各階平面図

建物図面

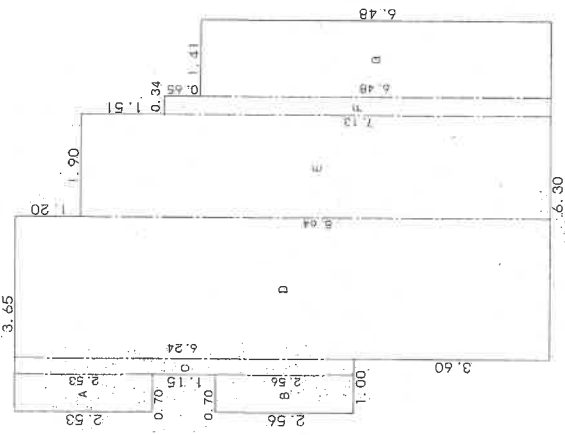
面

家屋番号 西堀前通1-1番町 1642-2の15

新潟市西堀前通1-1番町1642-2

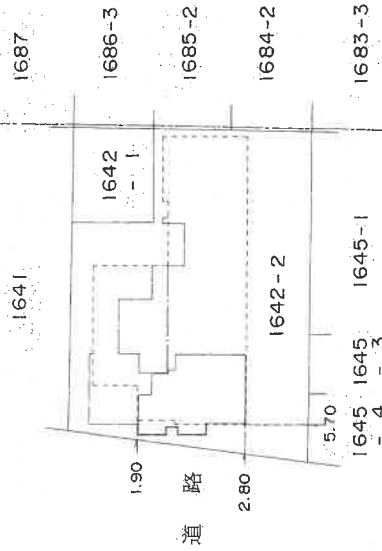
建物番号 4  
建物の持っている部分4階

平成19年4月1日区制施行により、  
[新潟市中央区]に変更



求積表

A	2.53 X 0.70	=	1.7710
B	2.56 X 0.70	=	1.7920
C	6.24 X 0.30	=	1.8720
D	9.84 X 2.65	=	26.0760
E	8.64 X 1.90	=	16.4160
F	7.13 X 0.34	=	2.4242
G	6.48 X 1.41	=	9.1368
合計			59.4880
床面積			59.48 m <sup>2</sup>



作製者

縮尺 1/100

申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

昭和63年4月8日登記

登記年月日：昭和63年4月8日

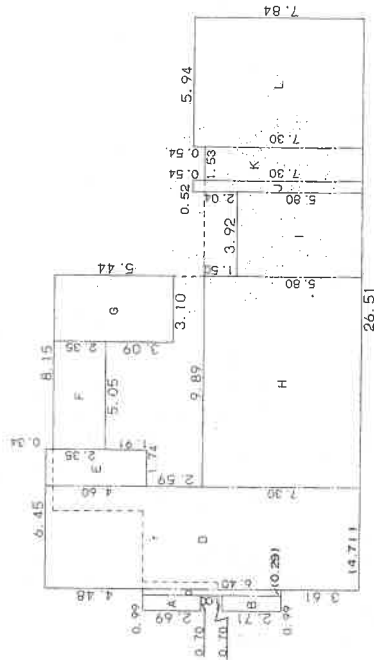
# 059680 棟の各階平面図

# 1 棟の各階平面図

家屋番号 142-3-12-2-4  
1682-2-2-4  
建物の所在 新潟市西堀前通1-1番地1642-2

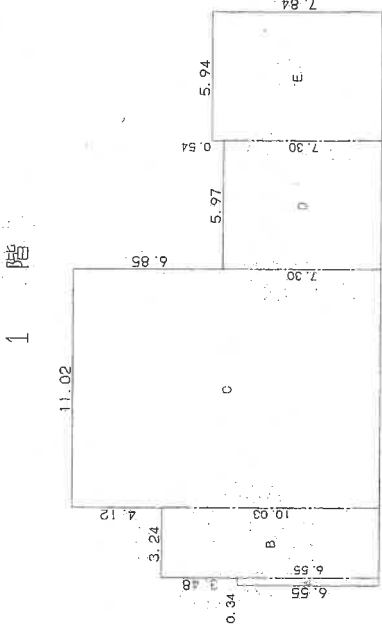
2階、3階、4階、5階、6階、7階、8階、9階  
(各階同型)

平成19年4月1日区制施行により、  
[新潟市中央区]に変更



求積表

A	2.69 X 0.70	=	1.8830
B	2.71 X 0.70	=	1.8970
C	6.40 X 0.29	=	1.8560
D	14.49 X 4.71	=	68.2479
E	4.60 X 1.74	=	8.0040
F	2.35 X 5.05	=	11.8675
G	5.44 X 3.10	=	16.8640
H	7.30 X 9.89	=	72.1970
I	5.80 X 3.92	=	22.7360
J	7.84 X 0.52	=	4.0768
K	7.30 X 1.53	=	11.1690
L	7.84 X 5.94	=	46.5696
合計			267.3678
床面積			267.36 m <sup>2</sup>



求積表

A	6.55 X 0.34	=	2.2270
B	10.03 X 3.24	=	32.4972
C	14.15 X 11.02	=	155.9330
D	7.30 X 5.97	=	43.5810
E	7.84 X 5.94	=	46.5696
合計			280.8078
床面積			280.80 m <sup>2</sup>

作製者

申請人

縮尺 1/250

新潟県土地家屋調査士会

昭和63年4月8日登記

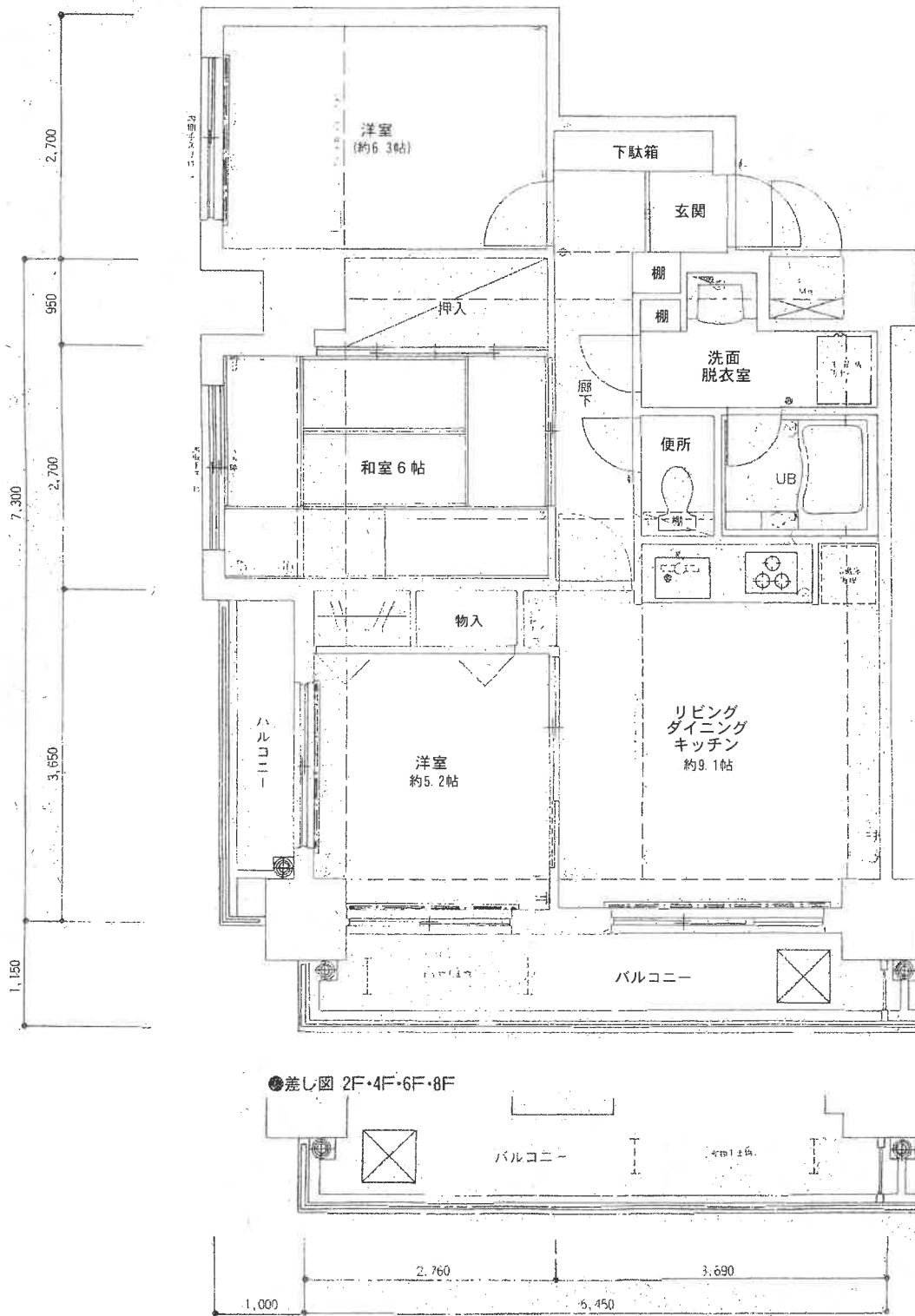
# 建物間取図 (概略)

## D<sup>3</sup>LDK TYPE

- 専有面積 / 62.89㎡ (19.02坪)
- バルコニー面積 / 10.38㎡ (3.13坪)

(縮尺 1/57)

9	E	D	C	B	A
8	E	D	C	B	A
7	E	D	C	B	A
6	E	D	C	B	A
5	E	D	C	B	A
4	E	D	C	B	A
3	E	D	C	B	A
2	E	D	C	B	A
1	非分譲駐車場				



マンション図面集より  
(評価人一部加筆修正)