

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 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 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せん。
<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21920

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92
建物の名称 201
種 類 店舗
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床面積 2階部分 85.73平方メートル



物 件 目 録

(現況)

種 類 居宅



物件明細書

令和 8年 3月17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】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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21920

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92
建物の名称 201
種 類 店舗
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 2階部分 85.73平方メートル



物 件 目 録

(現況)

種 類 居宅





令和7年(ケ)第141号

令和8年1月27日受理

令和8年2月**24**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21920

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92
建物の名称 201
種 類 店舗
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 2階部分 85.73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5号	
建 物	物件2	
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input checked="" type="checkbox"/> 種類：居宅	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 種類： 構造： 床面積： 	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 「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）	<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）	
管理費等の状況	<input type="checkbox"/> のとおり 管理費 18,830円 修繕積立金 0円 円 円	令和7年10月31日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 平成29年1月分～令和7年10月分 計2,221,940円
管理費等照会先	新津ロイヤルコープ2階管理組合（自主管理）	
その他の事項		
土 地	物件1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）	
形 状	<input 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	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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）	<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		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日 	
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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	<input type="checkbox"/> 債務者 ■A	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" 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(■B(所有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/□提示文書()の要旨		
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和7年夏頃	
最初の契約日	不詳	
契約等期間	令和7年夏頃から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別	<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"/> 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()	
当事者借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()	
賃料・支払時期等	なし <input type="checkbox"/> 前払 () 分 (円) <input type="checkbox"/> 相殺 () 分 (円)	
敷金・保証金	■ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 () 円 □保証金 () 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり ■下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	
<p>所有者の陳述から上記のとおりであると判断した。なお、物件2内には占有者を特定するものは見当たらず、物件2内に連絡文書を差し置いたが、本現況調査報告書作成時点までに占有者から当職宛てに連絡は無かった。</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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (所有者)	物件2は知人であるAが居宅として使用している。Aの占有権原等は「占有者及び占有権原(物件2関係)」記載のとおりである。ただ、Aは物件2に常住しているわけではなく、せいぜい週に1度程度宿泊する程度である。
■ C (所有者破産管財人)	所有者Bは現在破産手続中で当職が破産管財人となっており、物件1、2は破産財団から放棄している。なお、破産手続中のため免責手続には至っていない。4月28日には破産手続が終結する見込みとなっている。
■ D (新津ロイヤルコープ2階管理組合関係者)	物件2が存在する区分所有建物である通称新津ロイヤルコープは2階の店舗所有者だけで管理組合を作っており、自分がそのとりまとめ役となっている。管理費は徴収しているが修繕積立金は徴収していない。物件2の滞納管理費は回答書記載のとおりである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

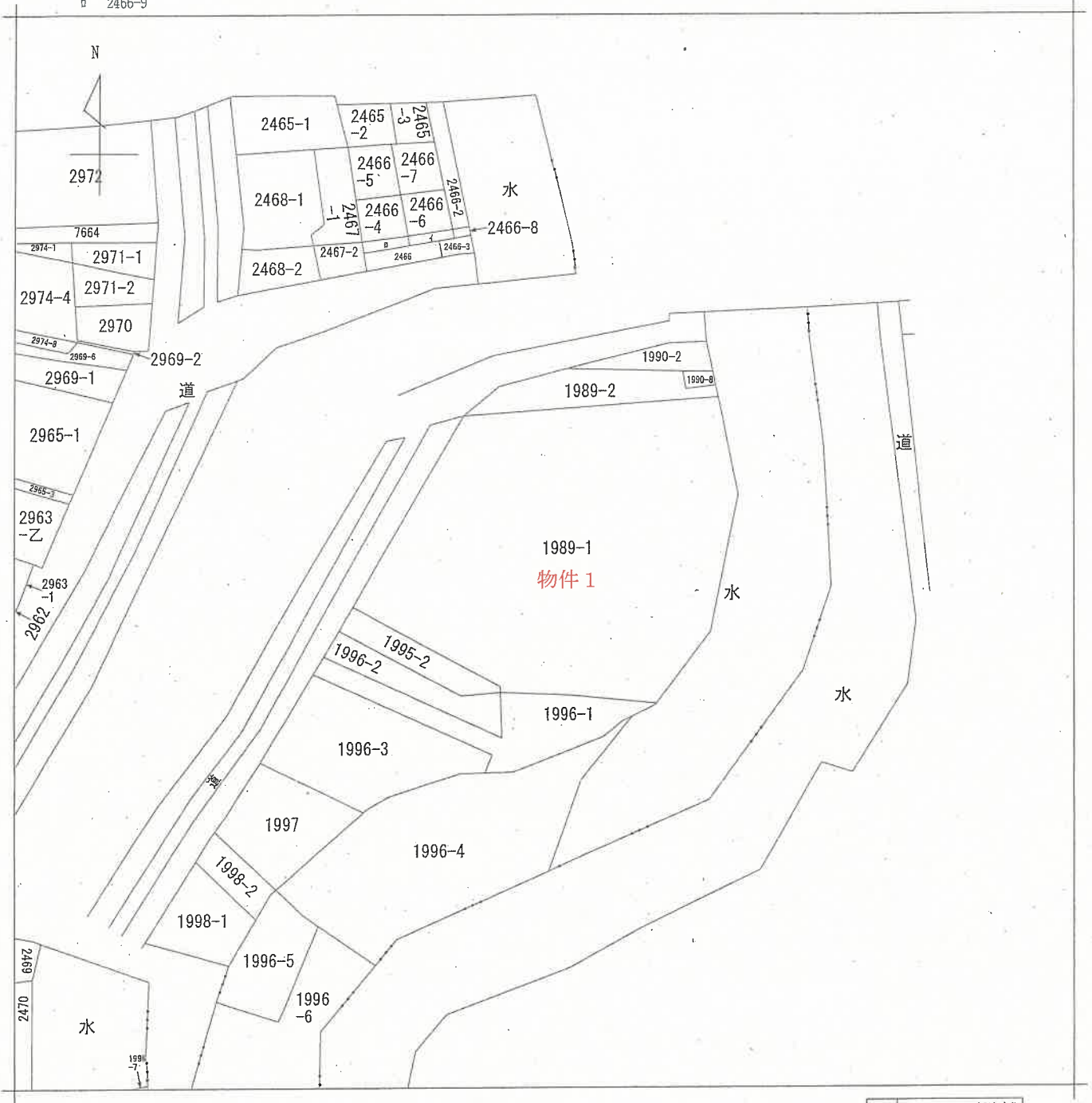
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年1月29日(木) 9:40-10:15	新潟地方法務局新津支局	公函・要約書等請求
8年1月29日(木) 10:25-10:45	物件所在地	外観調査、管理員に占有関係等調査、写真撮影
8年2月4日(水) 11:15-11:25	新潟地方法務局新津支局	履歴事項全部証明書(債務者)請求
8年2月4日(水) 11:45-12:15	市税事務所資産税第1分室(新潟市役所横越出張所内)	固定資産税課税台帳写し請求
8年2月6日(金) 10:25-10:50	物件所在地	外観調査、写真撮影、新津ロイヤルコープ2階管理組合関係者に面談
8年2月6日(金) :-:	一種郵便	管理組合に滞納管理費等について照会
8年2月12日(木) 13:40-14:40	物件所在地	立入調査、写真撮影、連絡文書差し置き
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和8年2月12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>■ 令和8年2月12日 目的物件は不在だったが施錠されていなかったため、立会人Eを立ち会わ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
8年2月17日 (火) 13:40-13:50	物件所在地	外観調査、写真撮影、連絡文書の状況確認
8年2月17日 (火) 16:35-16:40	電話照会	債務者破産管財人に占有関係等調査
8年2月17日 (火) 16:45-16:55	電話照会	所有者に占有関係等調査
年月日 () : - :		
年月日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <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。 <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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(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



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：平成1年2月16日

277

1.2.16

各階平面図

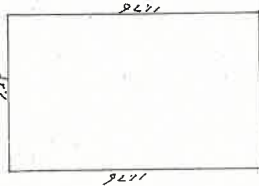
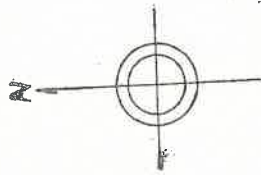
平成19年4月1日区制施行により、
〔新潟市秋葉区〕に変更

建物図面

家屋番号 1P8P~1072

建物の所在 新潟市本町2丁目 1P8P番地 新潟市新津本町1丁目

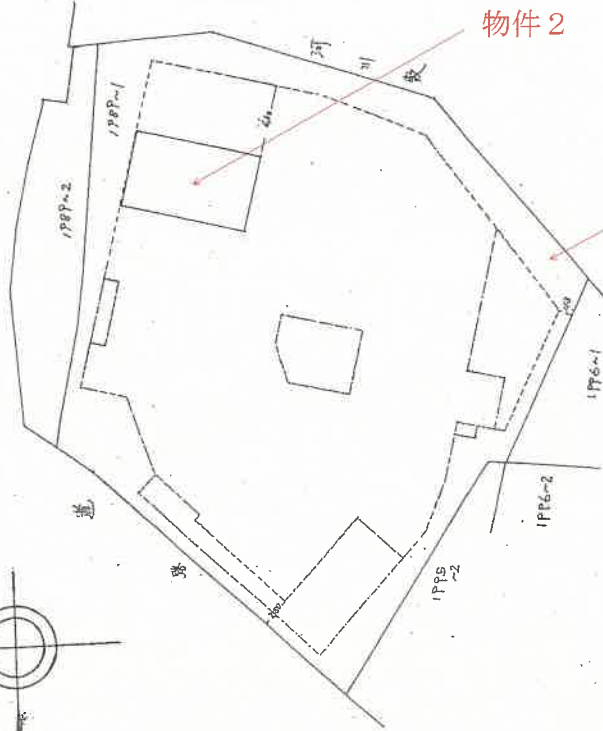
建物の存続が3部分会階



床面積計算

$1176 \times 729 = 857304$

←○印は写真撮影位置、方向



物件2

物件1

作製者

年 2 月 3 日(作製)

縮尺 1/250

申請人

新潟県土地家屋調査士会

022097

縮尺 1/500

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

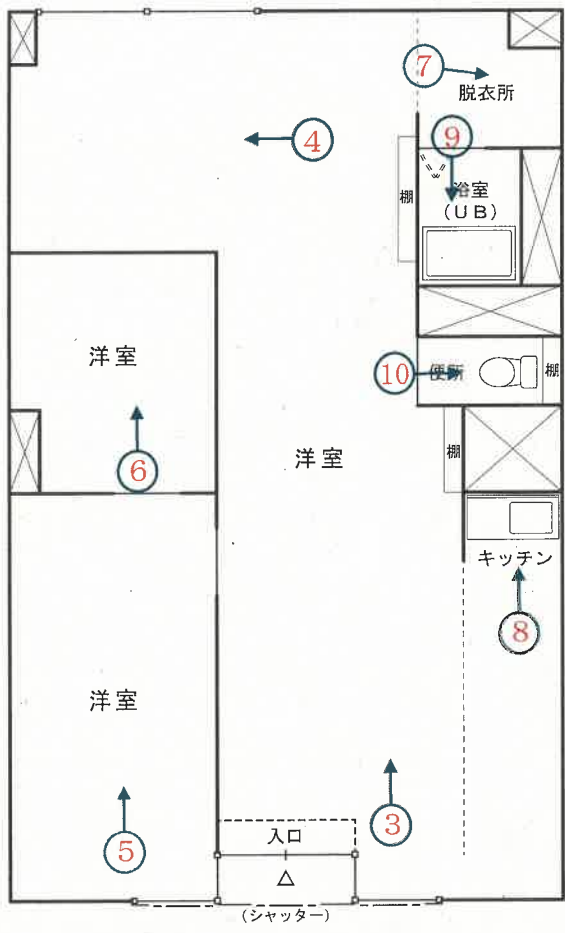
家屋番号 新津本町二丁目1989番1の92
建物の名称 201
床面積 2階部分 85.73 m²

[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



写真

6



写真

7



写真

8



写真

9



写真

10



令和 7 年 (ケ) 第 141 号
令和 8 年 2 月 12 日 現地調査
令和 8 年 2 月 25 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 270,000 円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 260,000 円
2 (建物)	金 10,000 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	所在地目積	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21920	同左。
2	(一棟の建物の表示)		調査の結果、専有部分の種類は「居宅」である。
	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92		
建物の名称	201		
種類	店舗		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建		
床面積	2階部分 85.73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	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</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	市街化区域 商業地域 80% 400% 準防火地域 —
画地条件	<p>物件1の土地は、北側幅員約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。</p> <p>規模1,817.59㎡（登記）。</p>	
接面道路	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<p>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。</p> <p>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。</p>	
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、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43.5年
	経済的残存耐用年数	約6.5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	陸屋根防水
	外壁	吹付けタイル
設備	エレベーター	9人乗 1基、6人乗 1基
	駐車場	地下駐車場43台有（賃料、空きの有無不明）
	駐輪場	平面駐輪場有（空きの有無不明）
	その他	メールボックス、宅配ボックス
建物の品等	使用資材	やや劣る
	施工	やや劣る
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	新津ロイヤルコープ2階管理組合
	管理方式	自主管理
	その他	2階店舗所有者のみの管理組合であり、3階以降の居宅部分の管理組合は別。
管理の状況	劣る 共用部分の積極的な清掃、点検、修繕は行われていない様であり、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	2階部分 主要開口部の方位：北向き
現 況 床 面 積	85.73m ² （登記面積）
間 取 り	3K（附属資料「間取図」のとおり） バルコニー なし
仕 様	天 井 石膏ボード 床 フローリング 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	やや劣る 過去に改修が行われ、店舗から居宅に用途変更が行われている。内壁の剥がれや変色、床材の一部欠損、経年による老朽化が認められる。
管 理 費 等	令和7年10月31日現在における、管理費の額及び滞納額（平成29年1月分～令和7年10月分、遅延損害金の有無は不明）は以下のとおり。また、修繕積立金は徴収されておらず、滞納額の詳細な内訳は不明である。 ・管理費 18,830円/月 滞納額 2,221,940円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	建物所有者以外の個人が居宅として使用しており、そ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。）
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	85.73	0.90	3,860,000

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、維持管理状態を考慮した。-10%

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	$\frac{21920}{1753544} \times 1.0$	660,000

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

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 規準した標準価格
 $46,000\text{円}/\text{m}^2 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/132 \div 34,800\text{円}/\text{m}^2$

- ◇ 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) $21920 / 1753544 \times 1.0$

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	3,860,000	660,000	3,200,000

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	660,000	0.30	200,000

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	660,000	-200,000	—	0.80	0.70	—	260,000
2	3,200,000	+200,000	1.00	0.80	0.70	下記参照	10,000
一括価格(合計)							270,000

ウ 占有減価率：必要なし。

エ 市場性修正率：店舗として設計された区分建物で開口部や壁面が居宅仕様と異なること、3階以降の居宅部分の管理組合とは別管理であること等、による市場流通性の減退を考慮した。-20%

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の合計が、評価額を上回るため、備忘価格(10,000円)と決定した。

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7年7月1日

標 準 価 格：46,000 円／m²

地 積：386m²

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

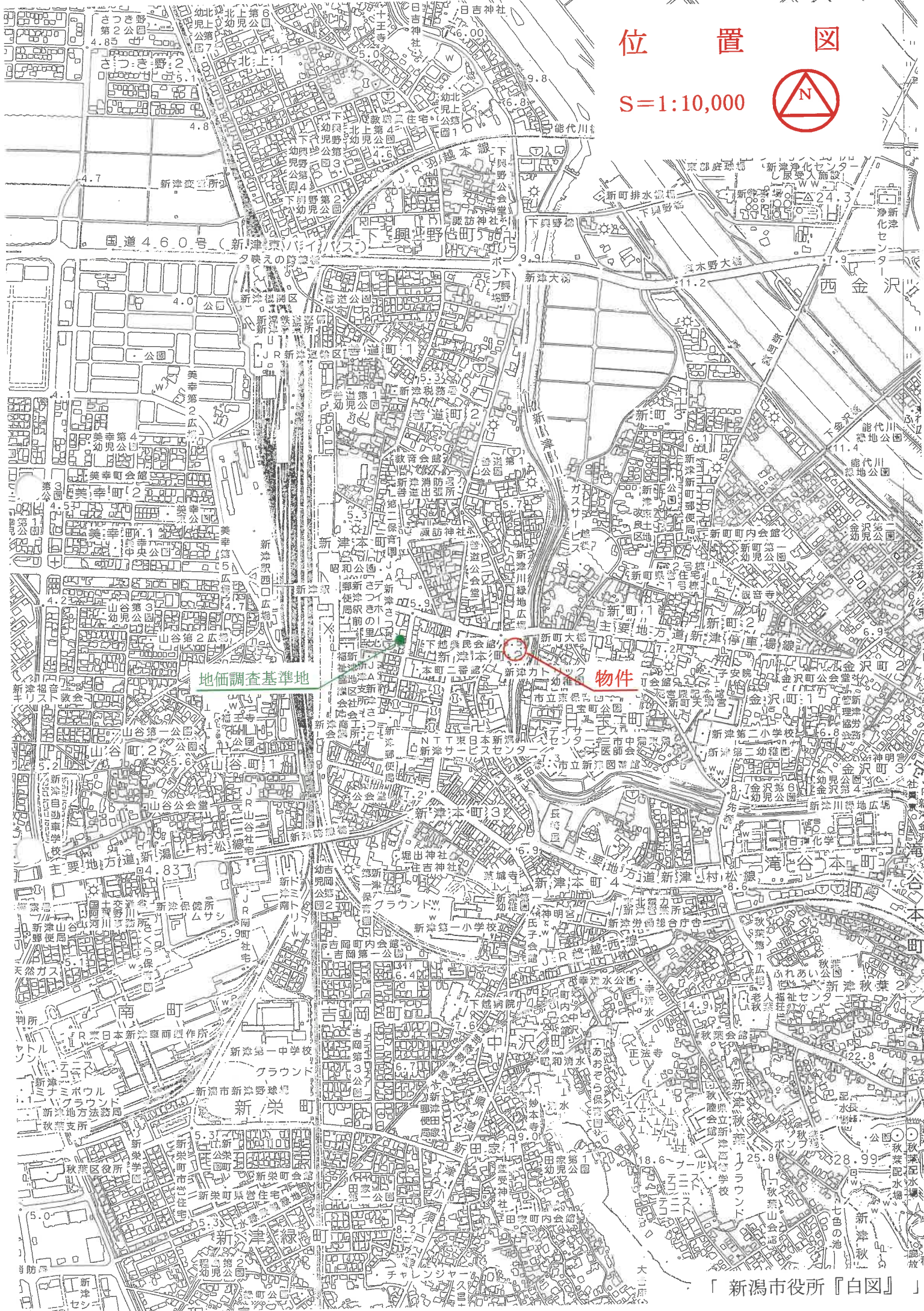
4 建物図面・各階平面図写し

5 間取図

以 上

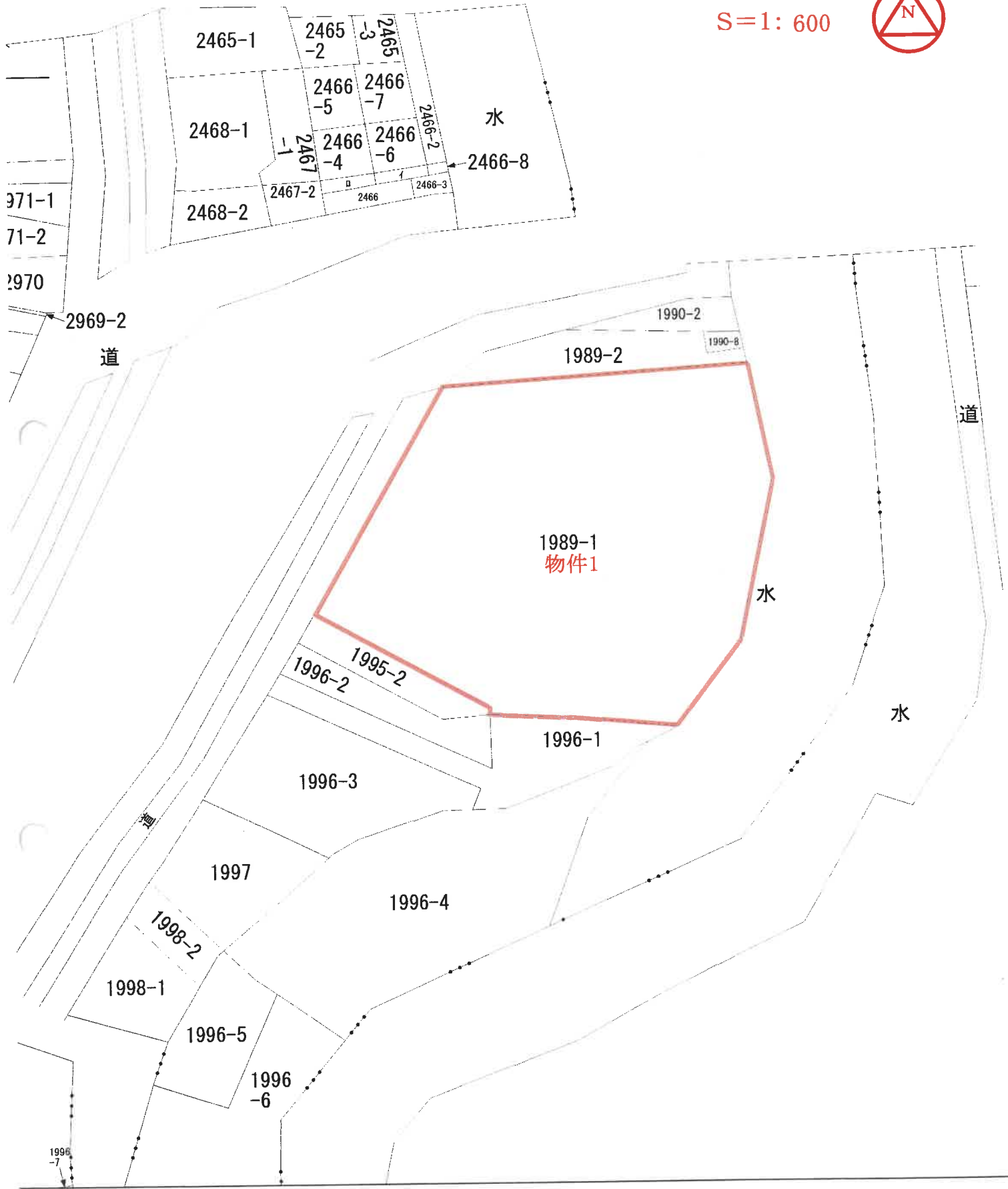
位置図

S=1:10,000



公 図 写 し

S=1: 600



登記年月日：昭和56年8月13日

133 前 1289
 地番 1987-1
 1987-2

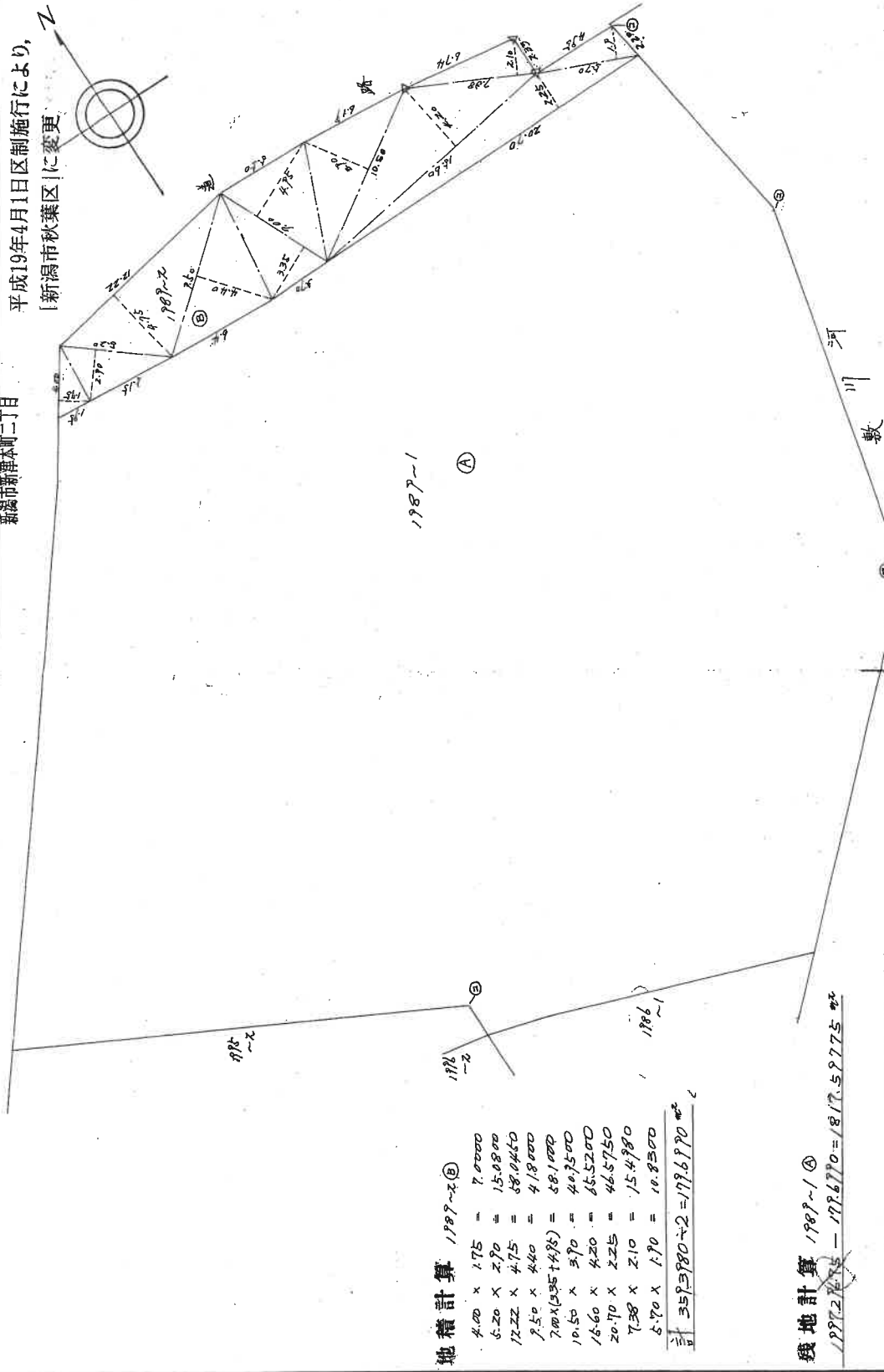
地積測量図

56-8-13

土地の所在 新津市本町二丁目

(参考)

平成19年4月1日区制施行により、
 新津市秋葉区に変更



地積計算 1987-2⑤

4.20 x 1.75	=	7.0000
5.20 x 2.70	=	15.0800
12.22 x 4.75	=	58.0450
2.50 x 4.40	=	4.1800
7.00 x (3.35 + 4.75)	=	58.1000
10.50 x 3.70	=	40.3500
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	=	10.8300
計		359.3800 ÷ 2 = 179.6900 m ²

残地計算 1987-1④

1997.2775 - 179.6900 = 1817.59775 m²

④石杭 ⑤金属標 ⑥コンクリート杭 ⑦合成樹脂杭 A 鈎杭

作製者

昭和56年 8月 10日作製

申請人

縮尺 1/250

新津県土地家屋調査士会

042656

公用

登記年月日：平成1年2月16日

277

1.2.16

各階平面図

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市秋葉区]に変更

1P87-1472

建物区画

家屋番号
建物の所在
新潟市本町2丁目1P87-1472
新潟市本町1
新潟市秋葉区

建築物の名称
建築物の名称
新潟市秋葉区

物件2

床面積計算

$11.76 \times 7.27 = 85.7304 \text{ m}^2$

製作者

2月3日作製

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

022097

※ A3をA4に縮小 (縮小率約71%)

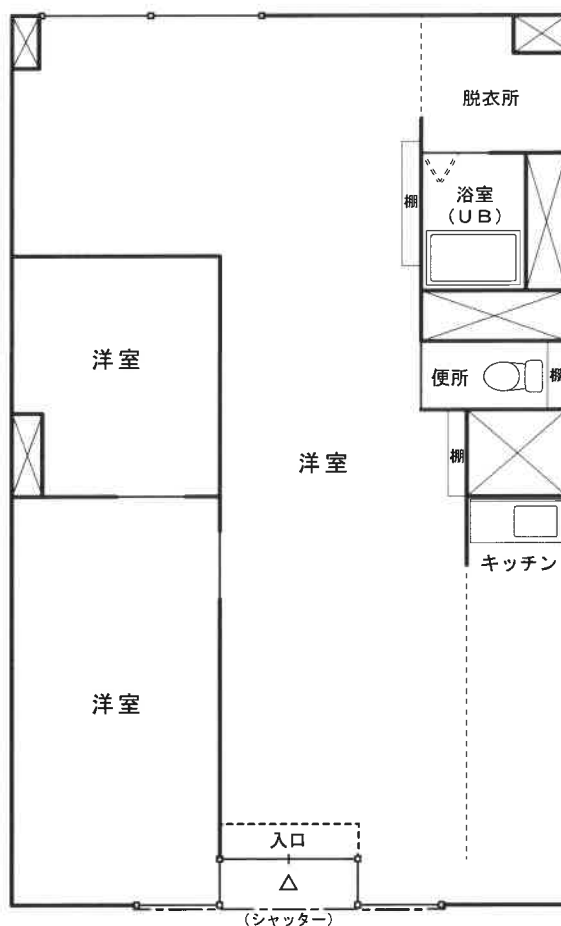
請求番号：3-2

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92
建物の名称 201
床面積 2階部分
85.73 m²

〔物件2〕

間取図



「評価人作成」