

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月11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 6月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 6月15日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月22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 7月 6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 6月24日 午前 9時00分から 令和 8年 6月26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 5月11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 (一棟の建物の表示)

所 在 新潟市中央区女池三丁目1105番地1

建物の名称 日東アークシティ女池

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 女池三丁目1105番1の407

建物の名称 407

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 61.42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 新潟市中央区女池三丁目1105番1

地 目 宅地

地 積 2747.14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155



物件明細書

令和 7年12月 5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 新潟市中央区女池三丁目1105番地1

建物の名称 日東アークシティ女池

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 女池三丁目1105番1の407

建物の名称 407

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 61.42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 新潟市中央区女池三丁目1105番1

地 目 宅地

地 積 2747.14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155





令和7年(ケ)第99号
令和7年10月24日受理
令和7年12月3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 新潟市中央区女池三丁目1105番地1

建物の名称 日東アーキシティ女池

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 女池三丁目1105番1の407

建物の名称 407

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 61.42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 新潟市中央区女池三丁目1105番1

地 目 宅地

地 積 2747.14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155



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	新潟市中央区女池3丁目6番14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 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主である建物 <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 <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 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住居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"/> 次のとおり (月額) 管理費 10,500円 修繕積立金 8,940円	令和7年10月29日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和5年7月分～令和7年10月分 計540,195円 (年12%の割合による損害金を含む) <input type="checkbox"/> 不明
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 type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" 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		
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 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	

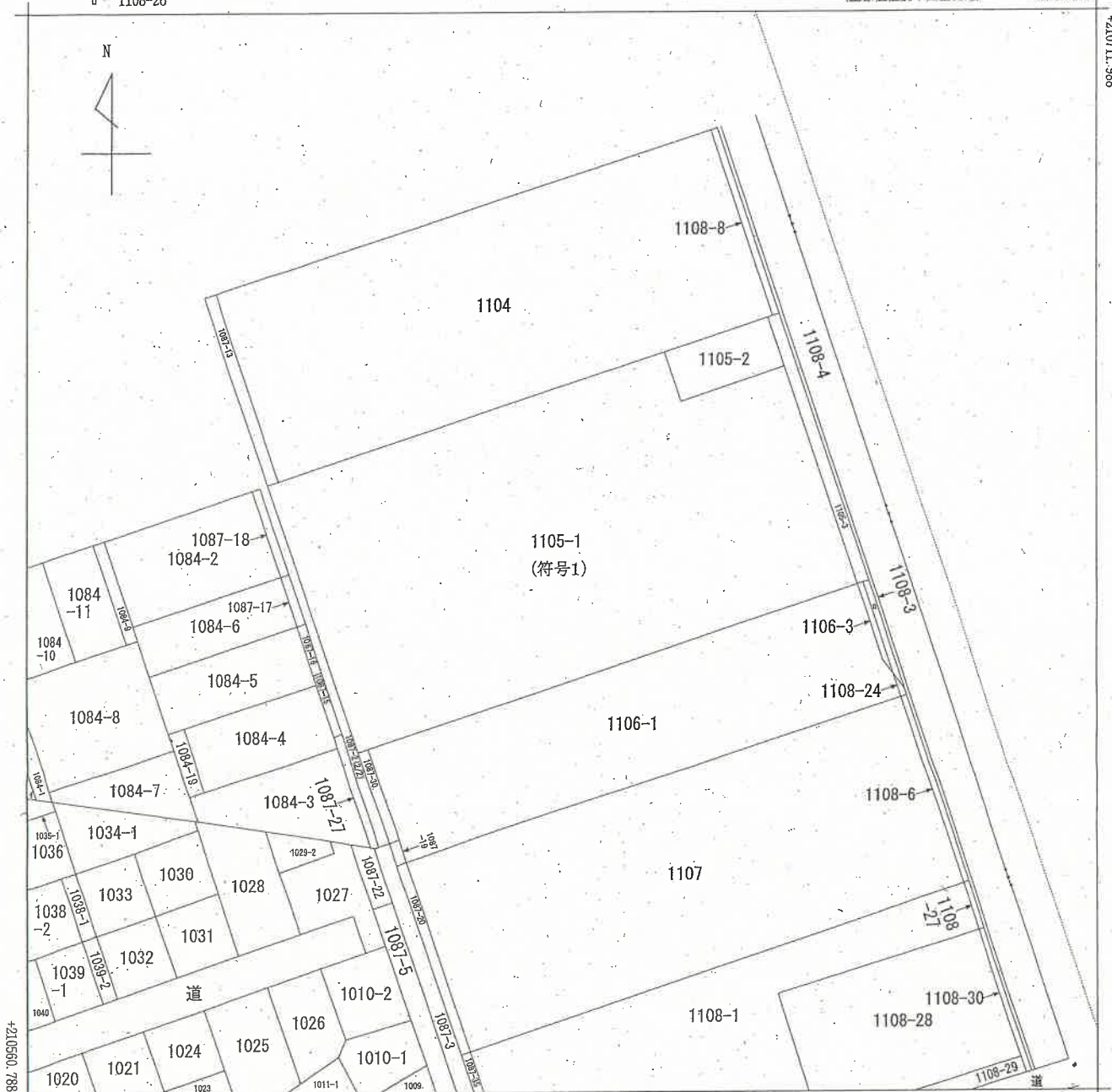
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	物件1の区分建物には私と同居人の2人が居住している。 いずれ立ち退かなければならないことは承知しているが、私自身、疾病による重度の身体障害があること、同居人も大病を患った経緯があり血圧が急激に上昇すると生命に危険があることから、直ちに転居することが困難な状況にある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

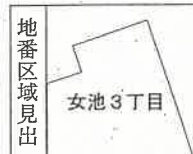
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年10月24日(金) 13:01-13:08	受命物件所在地	訪問(不在)、概観調査、写真撮影、管理員から聴取、告知書投函
7年10月27日(月) 12:36-12:42	新潟地方法務局	登記事項要約書、公図、地積測量図、建物図面・各階平面図の請求及び受領
7年10月27日(月) :-:	当庁	管理会社に照会書を送付
7年10月29日(水) 11:33-12:03	当庁	Aから占有関係等を電話聴取
7年11月6日(木) 11:00-11:05	当庁	Aと電話で調査期日を調整
7年12月1日(月) 10:30-10:36	当庁	Aから聴取、書類受領、鍵借用、鍵の返還方法を確認
7年12月2日(火) 14:53-15:07	受命物件所在地	立入調査(B立会)、写真撮影、エントランスの郵便受けに投入する方法で鍵を返還
(特記事項) ■ 令和7年12月2日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人(評価人)Bを立ち合わせ、予め所有者から借用していた鍵を使用して解錠し、建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



+48073.366 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



請求部分	所在 新潟市中央区女池三丁目		地番	1105番1	
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	VIII	分類
			地図に準ずる図面 (街区成果B)		種類
			街区基本調査成果図		
作成年月日	平成22年3月23日		備付年月日 (原図)	平成22年3月23日	
			補記事項		

新潟地方法務局備付図面写し
 (執行官加筆)
 A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成7年4月20日

707429

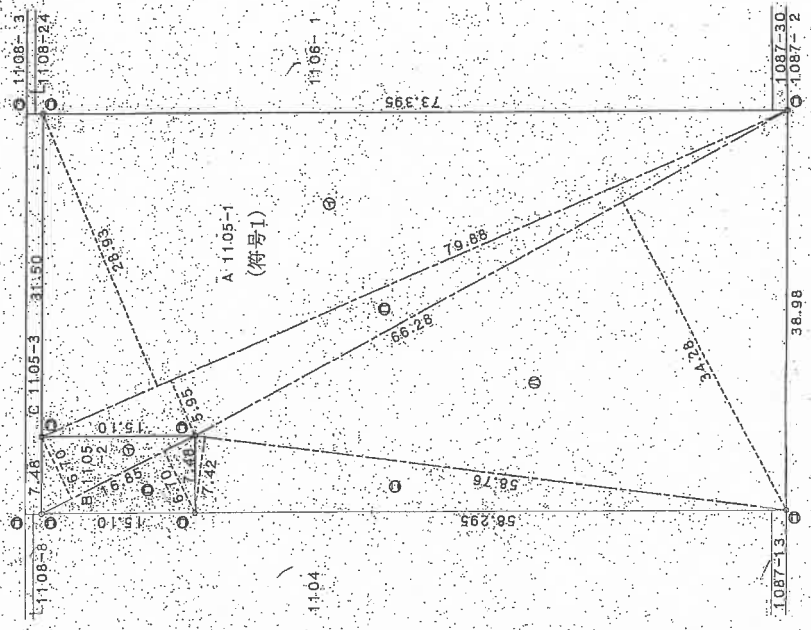
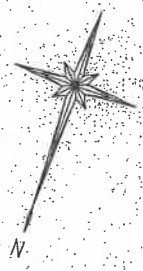
前 1105 後新同

地積測量図

地番 1105-1
1105-2-3

土地の所在 新潟市女池3丁目

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市中央区」に変更



面積計算表

(符号1)

地番	A-1105-1	面積
一	79.88	2310.9284
二	79.88	5905.24752860
三	66.28	2272.0784
四	58.76	435.9992
合計		5494.2920
地積		2747.1460

地番	B-1105-2	面積
一	16.85	670.1128950
二	16.85	670.1128950
合計		225.7900
地積		112.8950

地番	C-1105-3	面積
一		2922.4471
合計		2860.0400
地積		62.40610
地積		62.40

◎石杭 ◎金属標 ◎コンクリート杭 ◎合成樹脂杭 ◎鉄杭

製作者

(平成7年4月1日作製)

申請人

縮尺 1/500

新潟地方法務局備付図面写し
(執行官加筆)

新潟県土地家屋調査士会

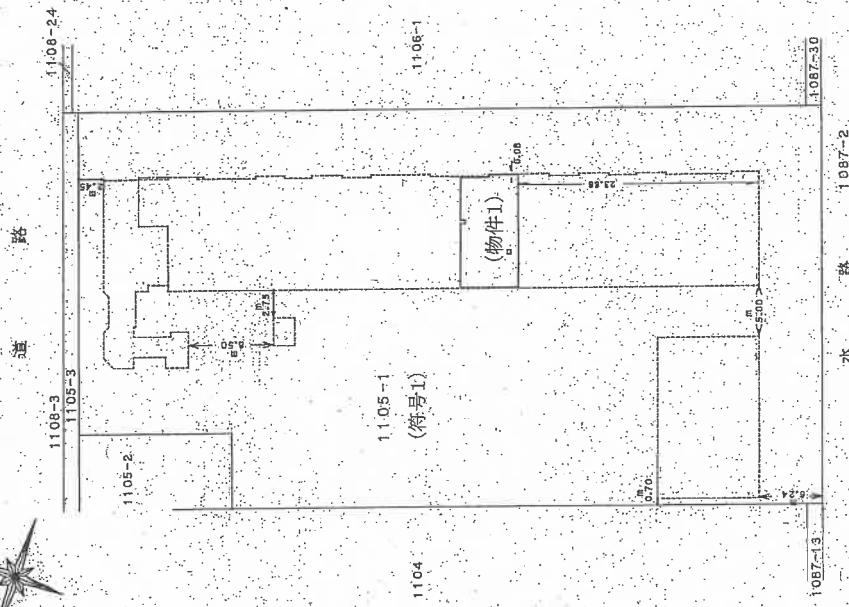
昭和7年4月20日登記

登記年月日：平成8年3月4日

086795 各階平面図 建物区画

家屋番号 女池3丁目 11105番の407
 11105番の407
 建物の所在 新潟市女池3丁目 110.5番地1

平成19年4月1日区制施行により、
 新潟市中央区に変更



マイアム-244型
 S=1100
 0.38
 0.38

表積表

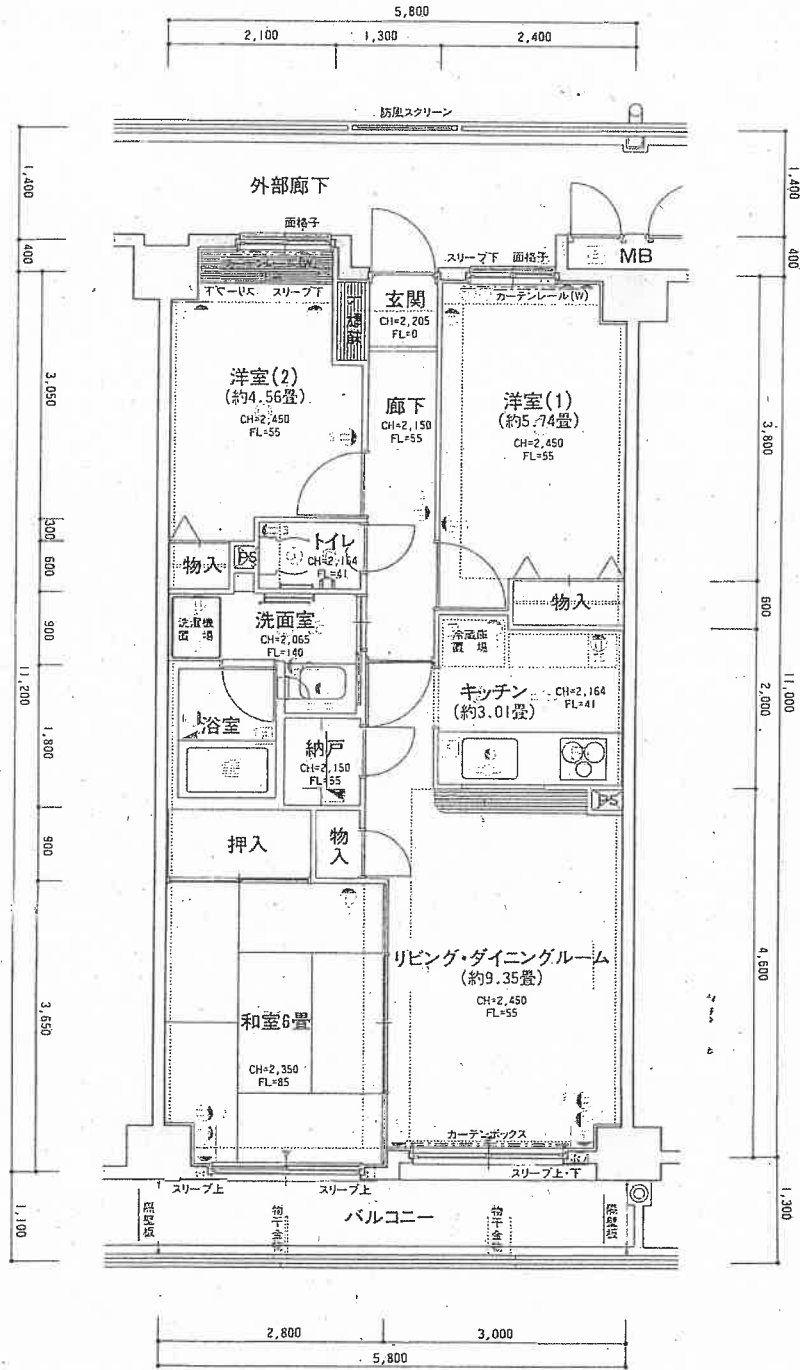
A)	2.82 x 11.04 =	31.1328
B)	2.35 x 10.84 =	25.3992
C)	0.44 x 4.20 =	1.8480
D)	0.44 x 6.50 =	2.8720
E)	0.34 x 0.38 =	0.1292
合計		61.4228
床面積		61.42 m ²

産物の存する部分4階

作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
平成8年2月29日(作製)			

新潟県土地家屋調査士会
 新潟地方建設局備付図面互し

間取図(概略)



マンション図面集より
縮尺不明



写真1 (外観)



写真2 (リビング・ダイニングルーム)



写真3 (キッチン)



写真4 (洋室1)
)



写真5 (浴室)



写真6 (トイレ)
)

令和 7年(ケ)第 99号

求 意 見 書

本 山 純 一 殿

令和 8年 3月18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ため、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。

「
|
|
|
L

」
|
|
|
」

(3) その他

「
|
|
|
L

」
|
|
|
」

令和 8年 3 月 18日
評価人

本山 純一



令和 7年(ケ)第 99号

物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 新潟市中央区女池三丁目1105番地1

建物の名称 日東アークシティ女池

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 女池三丁目1105番1の407

建物の名称 407

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 61.42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 新潟市中央区女池三丁目1105番1

地 目 宅地

地 積 2747.14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155



令和7年(ケ)第99号
令和7年12月2日現地調査
令和7年12月4日評価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
本 山 純 一

第1 評価額

物件番号	内 訳 価 格
1	金 9,010,000 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。従って、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無いこと等）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原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は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、民事執行法第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

(現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿と同じ。)

番号	所在等	登記簿上	現況
1	<p>所在 建物の名称</p> <p>家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積</p> <p>土地の符号 所在及び地番 地目 地積</p> <p>土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合</p>	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>新潟市中央区女池三丁目 1105 番地 1 日東アークシティ女池</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>女池三丁目 1105 番 1 の 407 407 居宅 鉄筋コンクリート造 1 階建 4 階部分 61.42 m²</p> <p>(敷地権の目的たる土地の表示)</p> <p>1 新潟市中央区女池三丁目 1105 番 1 宅地 2747.14 m²</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>1 所有権 1 万分の 155</p>	同左
番号	特記事項		

第4 目的物件の位置・環境等

1 敷地権の目的たる土地の概況及び利用状況等

位置・交通	JR信越本線「新潟」駅の南西方約 2.8km(道路距離) 和合町バス停留所の南西方約 450m(道路距離) (附属資料:位置図を参照)	
付近の状況	近隣地域は、中央区女池三丁目地区内の戸建住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域を形成している。	
主な公法上の規制等 (道路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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% — —
画地条件 (敷地権の目的たる土地)	東側道路に接面する間口約 32m、奥行約 73.5mのほぼ整形な画地である。接面道路とほぼ等高に接面する。	
接面条件	東側:幅員約 7.1m舗装市道(南 4-59 号線) →建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路に該当	
土地の利用状況及び隣地の状況等	敷地権の目的たる土地は区分所有建物(日東アークシティ女池)の敷地として利用されている。隣地は、北側が共同住宅、東・西側が戸建住宅、南側が駐車場に利用されている。	
特記事項		

2 建物の概況

① 一棟の建物の概要

マンション名	日東アークシティ女池	
建物の用途	居宅(総戸数 63 戸)	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	平成 8 年 2 月 29 日新築 新築後約 30 年 15 年
構造	鉄筋コンクリート造 6 階建	
仕様・設備	屋根 外壁 その他	陸屋根 タイル貼 等 エレベータ 等
建物の品等	使用資材・施工の程度ともに同種の建物と比較して中等中位の品等である。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	有 有 有
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	日東アークシティ女池管理組合 フクダハウジング株式会社 管理事務室有り
管理の状況	普通	
特記事項		

② 専有部分の概要

構造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
位置	4 階部分 南向き	
現況床面積	登記簿と同じ(61.42 m ²)	
間取り	3LDK	
仕様	天井 内壁 床 設備 その他	ビニルクロス 等 ビニルクロス 等 カラーフロア、畳敷 等 キッチン、バス、トイレ 等 バルコニー
維持管理の状態	内壁の破損、ビニルクロスの剥げ等が見られ、維持管理の状態はやや劣る。	
管理費等	管理費 修繕積立金 滞納額	月額 10,500 円 月額 8,940 円 令和 7 年 10 月 29 日現在、滞納額 540,195 円 (遅延損害金を含む)
専有部分の利用状況	所有者が居宅として利用している。	
特記事項		

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。

物件番号	単価水準 (円/㎡) ア	専有面積(㎡) イ	個別格差 ウ	敷地権付建物の価格(円) ア×イ×ウ
1	230,000	61.42	0.99	13,990,000

ア 単価水準

当該マンションの特性、類似の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、標準的住戸(4階、中間住戸)の専有面積1㎡当たりの単価水準を上記の通り査定した。

イ 専有面積 : 公簿面積を採用(内法面積)

ウ 個別格差 : 維持管理状態 ▲1%

2 評価額

1で求めた価格に、本件建物の占有者の専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。

物件番号	敷地権付建物の価格(円) ア	占有減価率 イ	市場性修正率 ウ	競売市場性修正率 エ	その他の控除減価 オ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	13,990,000	1.00	1.00	0.70	0.92	9,010,000

イ 占有減価率 : 必要なし

ウ 市場性修正率 : 必要なし

オ その他の控除減価率 : 管理費、修繕積立金の滞納額に、その後6ヶ月分の管理費、修繕積立金の額等を考慮 ▲8%

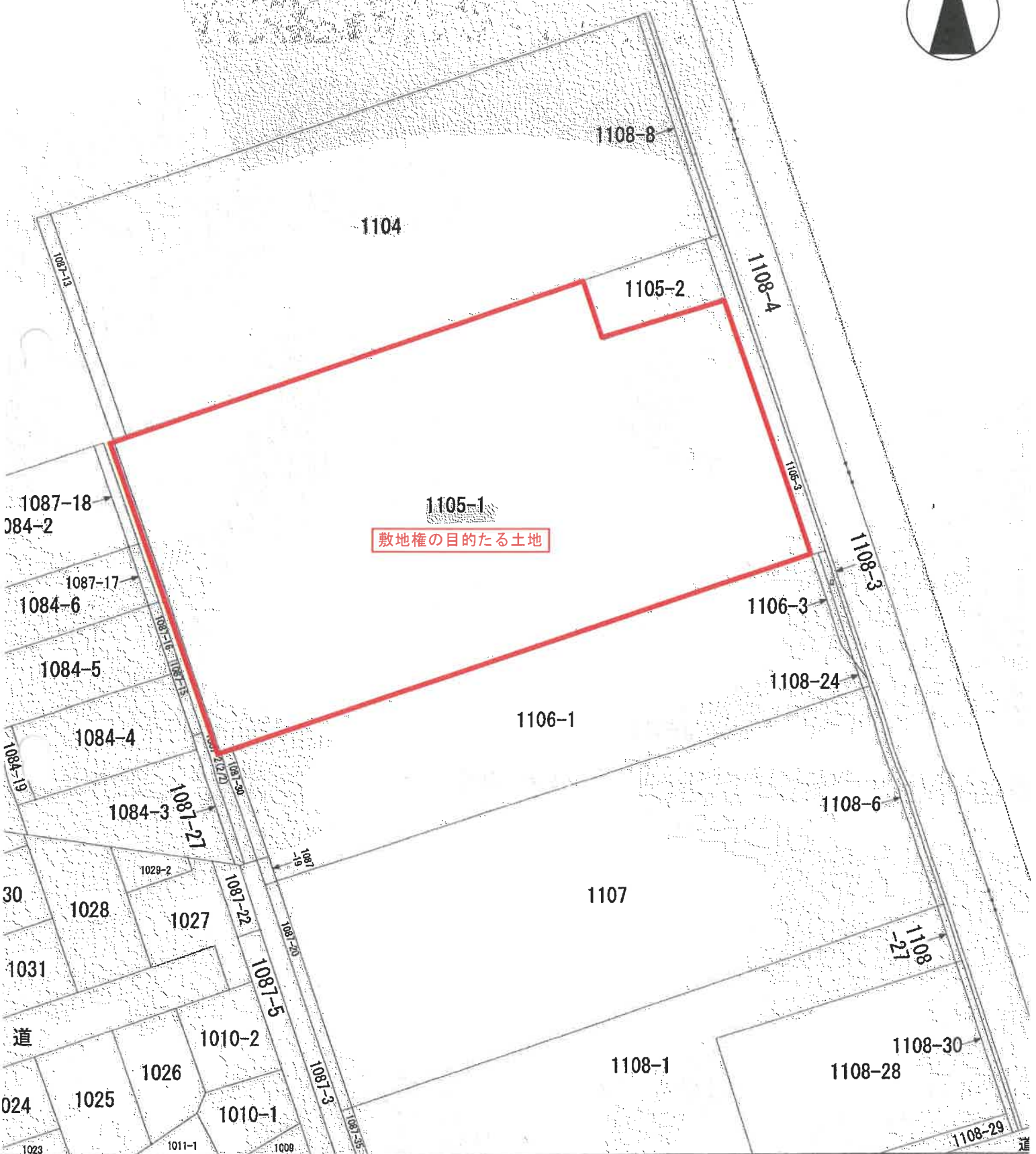
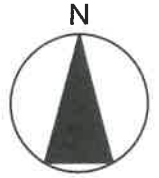
第6 参考価格資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面、各階平面図写
- 4 建物間取図



公図

縮尺：1/600



敷地権の目的たる土地

値種別：図上測定)

土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられた位置及び形状の概略を記載した図面です。

公表した座標補正パラメータ (tohokutaiheiyouoki2011.par) による修正がされています。

地番区域見

女池3丁目

登記年月日：平成8年3月4日

086750

各階平面図

家屋番号

105-1-403
~105-1-412

建物の所在

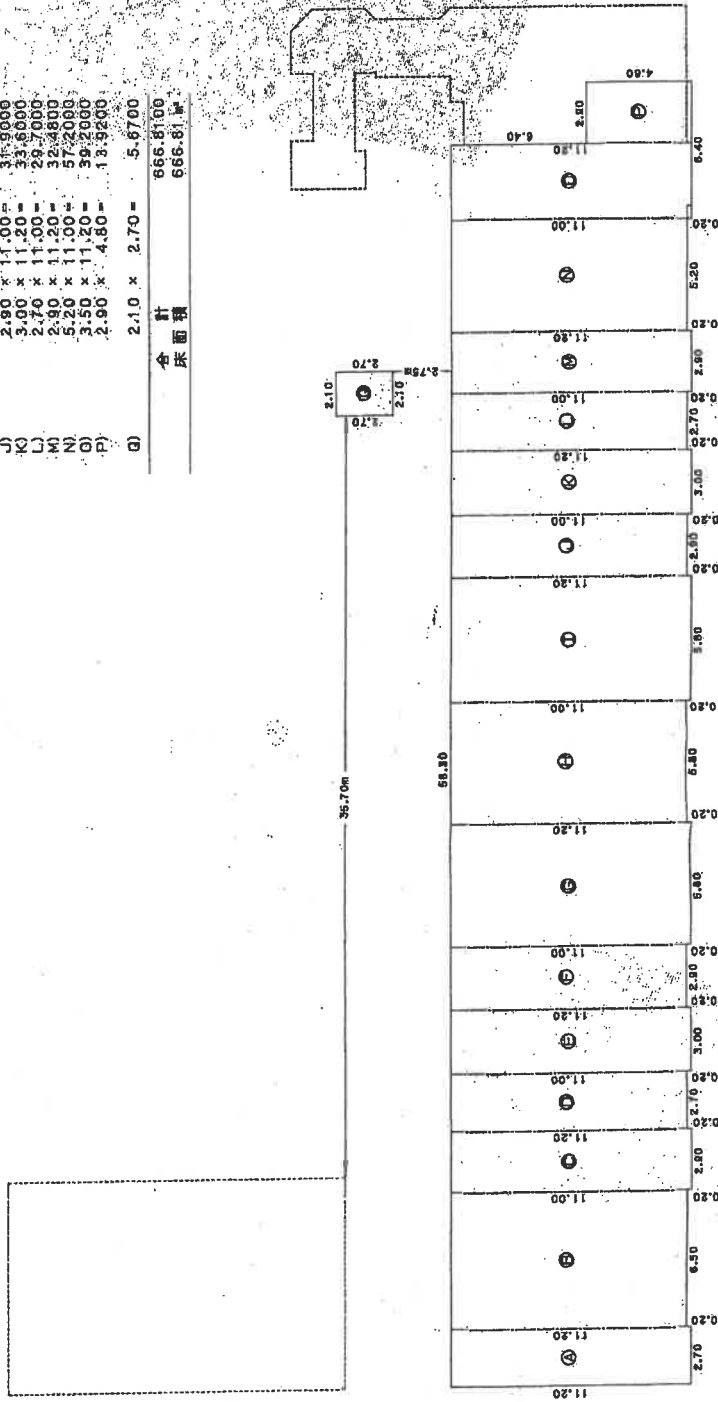
新潟市女池3丁目1105番地1

一棟の建物

平成15年4月1日区制施行により、
[新潟市中央区]に変更

4階

求積表	床面積
A) 2.70 x 11.20 =	30.2400
B) 6.50 x 11.00 =	71.5000
C) 2.90 x 11.20 =	32.4800
D) 2.70 x 11.00 =	29.7000
E) 3.00 x 11.20 =	33.6000
F) 2.90 x 11.00 =	31.9000
G) 5.80 x 11.20 =	64.9600
H) 5.80 x 11.00 =	63.8000
I) 2.80 x 11.20 =	31.3600
J) 2.90 x 11.00 =	31.9000
K) 2.70 x 11.20 =	30.2400
L) 2.90 x 11.20 =	32.4800
M) 5.20 x 11.00 =	57.2000
N) 3.50 x 11.20 =	39.2000
O) 2.90 x 4.80 =	13.9200
P) 2.10 x 2.70 =	5.6700
計	666.8100
床面積	666.81



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/

新潟県土地家屋調査士会

建物図面・各階平面図

平成八年三月四日 登記

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。
(新潟地方事務所管轄)
令和7年9月3日 東京法務局中野出張所 登記官

A3判をA4判に縮小

請求番号：10-2 (2/2)

登記年月日：平成8年3月4日

086795

各階平面図

建物図面

家屋番号 女性3丁目 1105番地の407

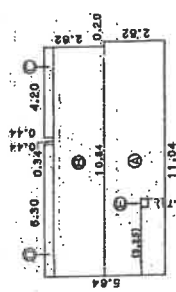
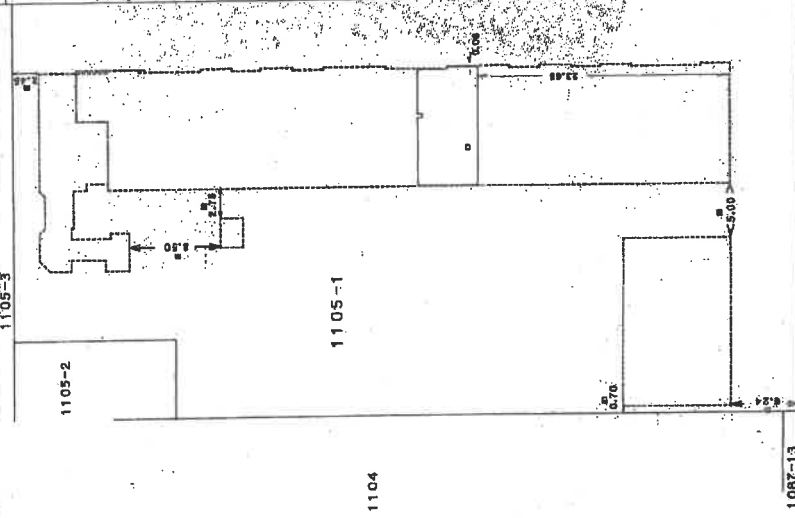
建物の所在 新潟市女池3丁目 1105番地1

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市中央区]に変更



1108-3
1105-3
1108-24

道 路



1/100
S=1/100
0.38
0.38

求積率	面積
A) 2.82 x 11.04 =	31.1328
B) 2.35 x 10.84 =	25.5592
C) 0.44 x 4.20 =	1.8480
D) 0.44 x 6.30 =	2.7720
E) 0.34 x 0.38 =	-0.1292
合 計	61.4228
床面積	61.42㎡

建築物の存する部分 4階

作製者

縮尺 1/250

申請人

新潟県土地家屋調査士会

建物図面・各階平面図

平成8年3月4日 登記

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。

(新潟地方方法務局管轄)

令和7年9月3日

東京方法務局中野出張所

登記官

請求番号：10-2

(1/2)

A3判をA4判に縮小

間取図(概略)

