

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月15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 7月13日 午前 9時00分から 令和 8年 7月21日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 7月27日 午前10時00分 新潟地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年 8月12日 午前 9時30分 新潟地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8年 7月29日 午前 9時00分から 令和 8年 7月31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 6月15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 新潟市中央区礎町通三ノ町

地 番 2139番14

地 目 宅地

地 積 5.69平方メートル

2 所 在 新潟市中央区礎町通三ノ町

地 番 2140番15

地 目 宅地

地 積 2.82平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 新潟市中央区礎町通三ノ町2139番地1、2139
番地2、2139番地3、2139番地4、2139
番地5、2139番地6、2139番地7、2139
番地8、2139番地9、2139番地10、213
9番地11、2139番地12、2139番地13、
2139番地14、2139番地15、2139番地
16、2139番地17、2139番地18、213
9番地19、2139番地20、2139番地21、
2139番地22、2139番地23、2139番地
24、2139番地25、2139番地26、213
9番地27、2139番地28、2139番地29、
2139番地30、2139番地31、2139番地
32、2139番地33、2139番地34、213
9番地35、2139番地36、2140番地3、2
140番地4、2140番地5、2140番地6、2
140番地7、2140番地8、2140番地9、2
140番地10、2140番地11、2140番地1
2、2140番地13、2140番地14、2140
番地15、2140番地16、2140番地17、2
140番地18、2140番地19、2140番地2
0、2140番地21、2140番地22、2140
番地23、2140番地24、2140番地25、2
140番地26、2140番地27、2140番地2
8、2140番地29、2140番地30、2140

物 件 目 録

番地31、2140番地32、2140番地33、2140番地34、2140番地35、2140番地36

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根11階建

床面積	1階	306.89	平方メートル
	2階	290.30	平方メートル
	3階	290.30	平方メートル
	4階	290.30	平方メートル
	5階	290.30	平方メートル
	6階	282.11	平方メートル
	7階	272.47	平方メートル
	8階	263.35	平方メートル
	9階	237.72	平方メートル
	10階	212.09	平方メートル
	11階	13.72	平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 礎町通三ノ町2140番1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床面積 5階部分 42.19平方メートル

(現況)

所 在 上記70筆のほか、2140番地1を含む。

物件明細書

令和 8年 5月 1日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 嶋 倉 賢

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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3】

賃借権

範囲 全部

賃借人 A

期限 定めなし

賃料 月額60,000円

賃料前払 なし

敷金 60,000円

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3】

・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 新潟市中央区礎町通三ノ町

地 番 2139番14

地 目 宅地

地 積 5.69平方メートル

2 所 在 新潟市中央区礎町通三ノ町

地 番 2140番15

地 目 宅地

地 積 2.82平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 新潟市中央区礎町通三ノ町2139番地1、2139番地2、2139番地3、2139番地4、2139番地5、2139番地6、2139番地7、2139番地8、2139番地9、2139番地10、2139番地11、2139番地12、2139番地13、2139番地14、2139番地15、2139番地16、2139番地17、2139番地18、2139番地19、2139番地20、2139番地21、2139番地22、2139番地23、2139番地24、2139番地25、2139番地26、2139番地27、2139番地28、2139番地29、2139番地30、2139番地31、2139番地32、2139番地33、2139番地34、2139番地35、2139番地36、2140番地3、2140番地4、2140番地5、2140番地6、2140番地7、2140番地8、2140番地9、2140番地10、2140番地11、2140番地12、2140番地13、2140番地14、2140番地15、2140番地16、2140番地17、2140番地18、2140番地19、2140番地20、2140番地21、2140番地22、2140番地23、2140番地24、2140番地25、2140番地26、2140番地27、2140番地28、2140番地29、2140番地30、2140

物 件 目 録

番地31、2140番地32、2140番地33、2140番地34、2140番地35、2140番地36

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根11階建

床面積	1階	306.89	平方メートル
	2階	290.30	平方メートル
	3階	290.30	平方メートル
	4階	290.30	平方メートル
	5階	290.30	平方メートル
	6階	282.11	平方メートル
	7階	272.47	平方メートル
	8階	263.35	平方メートル
	9階	237.72	平方メートル
	10階	212.09	平方メートル
	11階	13.72	平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 礎町通三ノ町2140番1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床面積 5階部分 42.19平方メートル

(現況)

所 在 上記70筆のほか、2140番地1を含む。



令和7年(ケ)第124号
令和7年12月18日受理
令和8年2月 4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 所 在 新潟市中央区礎町通三ノ町
地 番 2139番14
地 目 宅地
地 積 5.69平方メートル
- 2 所 在 新潟市中央区礎町通三ノ町
地 番 2140番15
地 目 宅地
地 積 2.82平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 新潟市中央区礎町通三ノ町2139番地1、2139番地2、2139番地3、2139番地4、2139番地5、2139番地6、2139番地7、2139番地8、2139番地9、2139番地10、2139番地11、2139番地12、2139番地13、2139番地14、2139番地15、2139番地16、2139番地17、2139番地18、2139番地19、2139番地20、2139番地21、2139番地22、2139番地23、2139番地24、2139番地25、2139番地26、2139番地27、2139番地28、2139番地29、2139番地30、2139番地31、2139番地32、2139番地33、2139番地34、2139番地35、2140番地3、2140番地4、2140番地5、2140番地6、2140番地7、2140番地8、2140番地9、2140番地10、2140番地11、2140番地12、2140番地13、2140番地14、2140番地15、2140番地16、2140番地17、2140番地18、2140番地19、2140番地20、2140番地21、2140番地22、2140番地23、2140番地24、2140番地25、2140番地26、2140番地27、2140番地28、2140番地29、2140番地30、2140

物 件 目 録

番地31、2140番地32、2140番地33、2140番地34、2140番地35、2140番地36

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根11階建

床 面 積	1階	306.89	平方メートル
	2階	290.30	平方メートル
	3階	290.30	平方メートル
	4階	290.30	平方メートル
	5階	290.30	平方メートル
	6階	282.11	平方メートル
	7階	272.47	平方メートル
	8階	263.35	平方メートル
	9階	237.72	平方メートル
	10階	212.09	平方メートル
	11階	13.72	平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 礎町通三ノ町2140番1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 42.19平方メートル

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3	
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 { 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住居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 checked="" type="checkbox"/> 次のとおり (月額) 管理費 9,000円 修繕積立金 8,000円 円 円	令和8年1月13日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和5年5月分～令和8年1月分 計656,215円 (年14.6%の割合による損害金を含む) <input type="checkbox"/> 不明
管理会社等	(自主管理)	
その他の事項		
土地	物件1、2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件1、2) <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 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	
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 [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 令和 年 月 日	
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3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"/> ■居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A(占有者))の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成16年ころ
最初の契約日	令和16年ころ
契約等期間	平成16年ころから <input type="checkbox"/> 令和 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	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 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	毎月金60,000円(毎月末日限り 翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 () 分 (円) <input type="checkbox"/> 相殺 () 分 (円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない ■ある (■敷金60,000円 <input type="checkbox"/> 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	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

- 1、2の土地及び目的外土地（新潟市中央区礎町通三ノ町2139番1～13、同所2139番15～36、同所2140番1、同所2140番3～14、同所2140番16～36）は、物件3の区分建物を 含む一棟の建物の敷地として利用されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

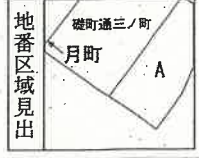
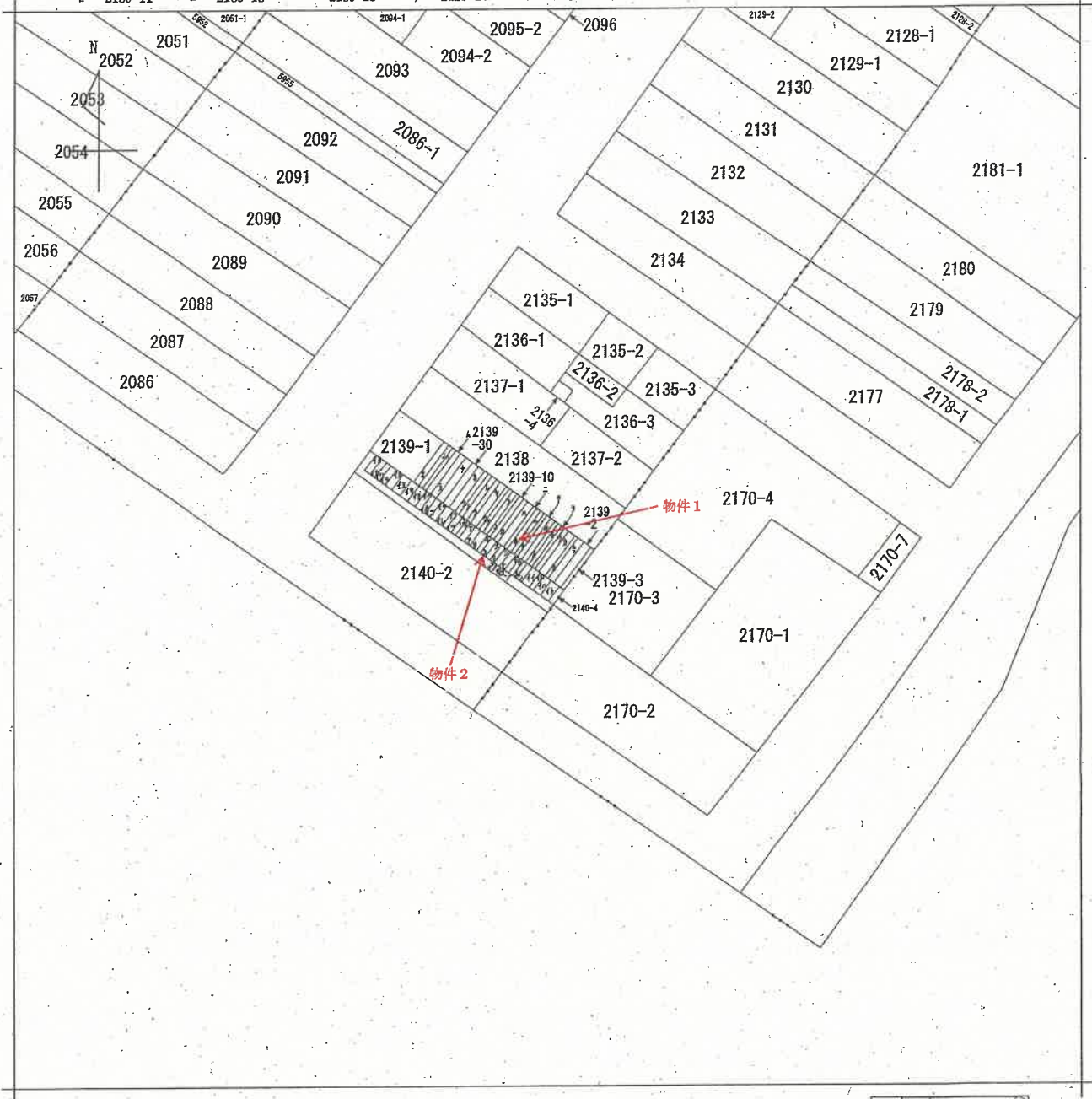
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (占有者)	<p>執行官から何度か手紙が来ていたが、よく分からないのでそのままにしていた。</p> <p>この部屋は私がBから賃借して居住している。Bとの間に親族関係等はない。不動産業者の仲介で賃借した。契約書も作った。契約書を探してみたが見当たらなかった。借り始めたのは20年以上前である。借りてすぐくらいで中越地震(平成16年10月)があった。期間の定めはなかった。リフォームはしてあるが古い建物ということで、敷金1、礼金1に負けてもらったと記憶している。家賃は月6万円で月末払いの約束である。翌月分払いだと思う。指定された口座に家賃を振り込んでいたが、新型コロナウイルス感染症が流行る前ころ、振り込むことができなくなり、それ以降は支払っていない。振込みの手続をしても受け付けてもらえなくなった。</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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月23日(火) 11:30-11:30 15:40-15:40	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ケ125、7ケ131と同時)
7年12月23日(火) 11:39-11:50	受命物件所在地	訪問(不在)、概観調査、写真撮影
7年12月26日(金) 11:51-11:53	当庁	債権者代理人から建物内で使用されている部屋番号を電話聴取
7年12月26日(金) 14:33-14:40	受命物件所在地	訪問(不在)、エントランスの郵便受けに「現況調査のお知らせとお願い」を投函(回答なし)
7年12月26日(金) :-:	当庁	Bに占有関係等照会書を送付(回答なし)
8年1月5日(月) :-:	当庁	債権者代理人事務所に滞納管理費等に関する照会書を送信
8年1月16日(金) :-:	当庁	Aに「現況調査のお知らせとお願い(再)」を送付(回答なし)
8年1月22日(木) 16:12-16:17	受命物件所在地	訪問(不在)
8年1月23日(金) :-:	当庁	Aに調査期日通知書を送付
8年2月2日(月) 10:44-10:46	当庁	債権者代理人から占有者の占有権原に関して電話聴取
8年2月3日(火) 13:30-13:52	受命物件所在地	Aから占有関係等を聴取、立入調査(A立会)、写真撮影
(特記事項) ■ 令和8年2月3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。		

(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 2050 ハ 2139-12 ホ 2139-14 ト 2139-16 リ 2139-18 № 2139-20
 ロ 2139-11 ニ 2139-13 ヘ 2139-15 テ 2139-17 ヌ 2139-19 ツ 2139-20



A 下大川前通
三ノ町

請求部	所在	新潟市中央区礎町通三ノ町			地番	2139番21		
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	

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

請求番号: 14-1
 (1/2)

公用

2139-21
2139-22
2139-23
2139-24
2139-25
2139-26
2139-27
2139-28
2139-29
2139-30
2139-31
2139-32
2139-33
2139-34
2139-35
2139-36
2139-4
2139-5
2139-6
2139-7
2139-8
2139-9
2140-10
2140-11
2140-12
2140-13
2140-14
2140-15
2140-16
2140-17
2140-18
2140-19
2140-20
2140-21
2140-22
2140-23
2140-24
2140-25
2140-26
2140-27
2140-28
2140-29
2140-3
2140-30
2140-31
2140-32
2140-33
2140-34
2140-35
2140-36
2140-37
2140-5
2140-6
2140-7
2140-8
2140-9

物件2

新潟地方法務局備付図面写し
(執行官加筆)

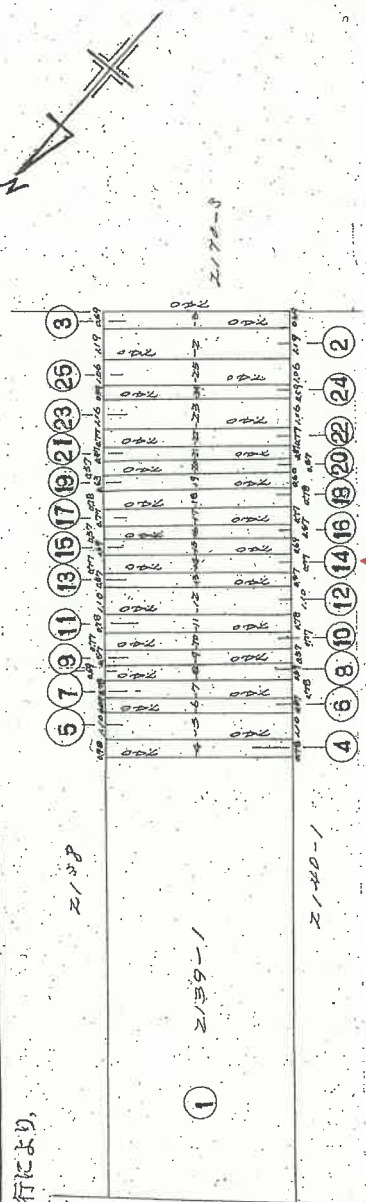
登記年月日：昭和45年7月31日

前 2139 後新同 557682

地 積 測 量 図

地番 2139-1
土地の所在 新沼市 新沼町 三ノ町

平成19年4月1日区制施行により、
「新沼市中央区」に変更



作 製 年 月 日
昭和四五年七月式日

作 製 者

申 請 人

①	2139-1	5641.2	(5772 × 5772 + 5106 × 5772 + 5106 × 5772 + 5106 × 5772) ÷ 4 = 5772 × 5772	5772 × 5772
②	-2	740 × 119 = 8806	-2	740 × 119 = 8806
③	-3	740 × 119 = 8806	-3	740 × 119 = 8806
④	-4	740 × 278 = 5772	-4	740 × 278 = 5772
⑤	-5	740 × 110 = 814	-5	740 × 110 = 814
⑥	-6	740 × 277 = 4318	-6	740 × 277 = 4318
⑦	-7	740 × 278 = 5772	-7	740 × 278 = 5772
⑧	-8	740 × 259 = 5106	-8	740 × 259 = 5106
⑨	-9	740 × 277 = 4318	-9	740 × 277 = 4318
⑩	-10	740 × 277 = 4318	-10	740 × 277 = 4318
⑪	-11	740 × 278 = 5772	-11	740 × 278 = 5772
⑫	-12	740 × 110 = 814	-12	740 × 110 = 814
⑬	-13	740 × 277 = 4318	-13	740 × 277 = 4318
⑭	-14	物件1	-14	物件1
⑮	-15	740 × 278 = 5772	-15	740 × 278 = 5772
⑯	-16	740 × 259 = 5106	-16	740 × 259 = 5106
⑰	-17	740 × 277 = 4318	-17	740 × 277 = 4318
⑱	-18	740 × 277 = 4318	-18	740 × 277 = 4318
⑲	-19	740 × 278 = 5772	-19	740 × 278 = 5772
⑳	-20	740 × 110 = 814	-20	740 × 110 = 814
㉑	-21	740 × 277 = 4318	-21	740 × 277 = 4318
㉒	-22	740 × 259 = 5106	-22	740 × 259 = 5106
㉓	-23	740 × 277 = 4318	-23	740 × 277 = 4318
㉔	-24	740 × 277 = 4318	-24	740 × 277 = 4318
㉕	-25	740 × 119 = 8806	-25	740 × 119 = 8806

縮 尺 1/200

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

新潟地方技務局備付図面写し
(執行直加筆)

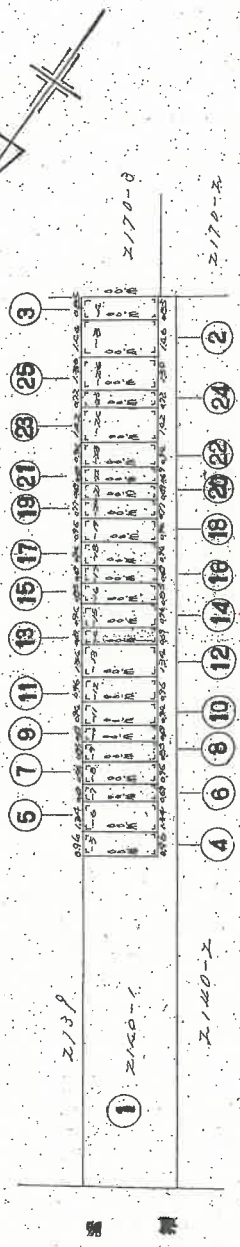
昭和 平成45年7月31日登記

登記年月日：昭和45年7月31日

前 2140-1 後 新 同 一 557685 地 積 測 量 図

地番 2140-1
2140-3 ~ 2140-26

土地の所在 新 潟 中 央 区 礎 町 通 三 丁
平成19年4月1日区制施行により
[新潟市中央区]に変更



1	2140-1	300 X 0.96 = 288	19	300 X 0.96 = 288
4	2140-2	300 X 0.96 = 288	19	300 X 0.96 = 288
5	2140-3	300 X 1.36 = 408	20	300 X 0.92 = 276
6	2140-4	300 X 0.96 = 288	20	300 X 0.92 = 276
7	2140-5	300 X 0.96 = 288	21	300 X 0.92 = 276
8	2140-6	300 X 0.96 = 288	21	300 X 0.92 = 276
9	2140-7	300 X 0.96 = 288	22	300 X 0.92 = 276
10	2140-8	300 X 0.96 = 288	22	300 X 0.92 = 276
11	2140-9	300 X 0.96 = 288	23	300 X 0.92 = 276
12	2140-10	300 X 0.96 = 288	23	300 X 0.92 = 276
13	2140-11	300 X 0.96 = 288	24	300 X 0.92 = 276
14	2140-12	300 X 0.96 = 288	24	300 X 0.92 = 276
15	2140-13	300 X 0.96 = 288	25	300 X 0.92 = 276
16	2140-14	300 X 0.96 = 288	25	300 X 0.92 = 276
17	2140-15	300 X 0.96 = 288	25	300 X 0.92 = 276
18	2140-16	300 X 0.96 = 288	25	300 X 0.92 = 276
19	2140-17	300 X 0.96 = 288	25	300 X 0.92 = 276
20	2140-18	300 X 0.96 = 288	25	300 X 0.92 = 276
21	2140-19	300 X 0.96 = 288	25	300 X 0.92 = 276
22	2140-20	300 X 0.96 = 288	25	300 X 0.92 = 276
23	2140-21	300 X 0.96 = 288	25	300 X 0.92 = 276
24	2140-22	300 X 0.96 = 288	25	300 X 0.92 = 276
25	2140-23	300 X 0.96 = 288	25	300 X 0.92 = 276
26	2140-24	300 X 0.96 = 288	25	300 X 0.92 = 276

縮尺 1/200

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

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

昭和 平成45年 7月31日 登記

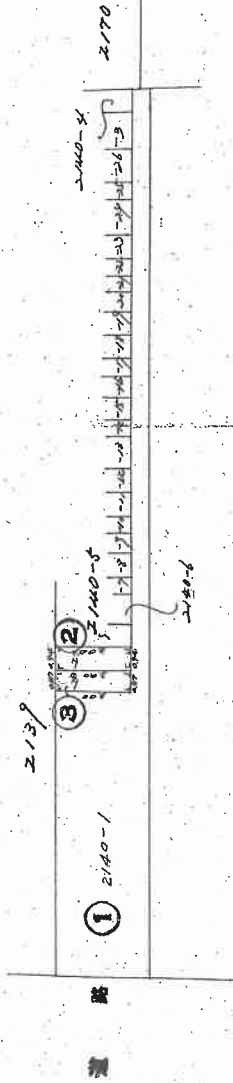
登記年月日：昭和45年11月6日

① 2140-1 後・新向一 557686 地積測

地番 2140-1
2140-27, 2140-28

土地の所在 新潟市硬砂通ニ1町

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市中央区」に変更



作製年月日 昭和四五年九月二十日

作製者 申請人

縮尺 1/200

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

新潟地方方法務局備付図面写し
(執行官加筆)

昭和・平成45年11月6日登記

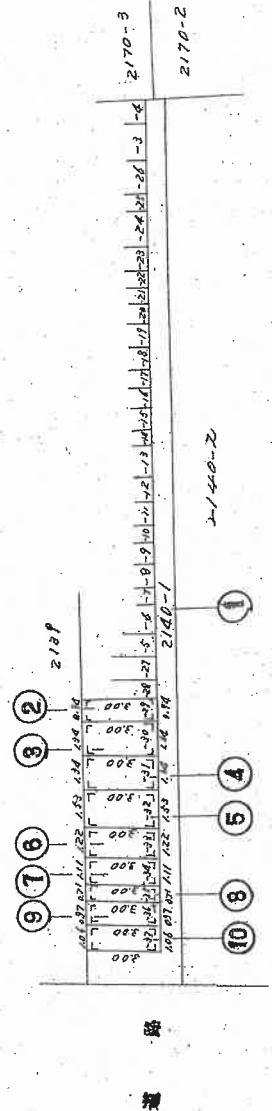
(日 野 地 9)

登記年月日：昭和45年12月15日

前 2140-1 後新同一 地積測量図 557687

地番	2140-1 2140-28 - 2140-37
土地の所在	新潟市礎町通三町

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市中央区]に変更



①	2140-1 580.2	-	(2.82 + 4.02 + 4.59 + 3.33 + 3.66 + 2.13 + 2.91 + 3.18) = 27.56	M2
②	29 300	x	0.74 = 2.02	
③	30 300	x	1.34 = 4.02	
④	31 300	x	1.34 = 4.02	
⑤	32 300	x	1.33 = 4.59	
⑥	33 300	x	1.11 = 3.33	
⑦	34 300	x	1.22 = 3.66	
⑧	35 300	x	0.71 = 2.13	
⑨	36 300	x	0.97 = 2.91	
⑩	37 300	x	1.06 = 3.18	

昭和四年五月廿九日
作製年 月 日

昭和四年五月廿九日
作製年 月 日

申請人

縮尺 1 / 200

(日本土地家屋調査士連合会 用紙)

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

昭和45年12月15日登記

登記年月日：昭和45年0月26日

016444

家屋番号
新潟市 秋川町通3丁目 2140-36

建物の所在
新潟市 秋川町通3丁目 2140-36

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市中央区]に変更

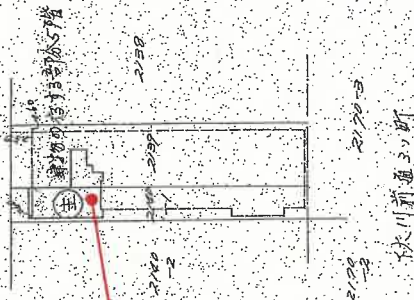
建物

図面

昭和45年6月26日
製作年月日

製作者
[Redacted]

道路



物体3

縮尺 1/600

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和45年6月26日登記

新潟県地方営務局備付図面写し

(執行官加筆)

A3版をA4版に縮小

(1/5)

請求番号：12-4

(日調基 13)

登記年月日：昭和45年6月26日

016445

家屋番号

新潟県新潟市

各階

平面図

建物の所在

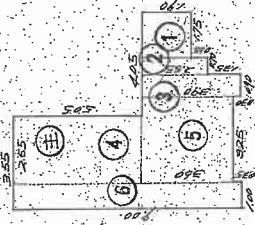
新潟市秋田通3丁目

2139-1 左側 2139-36
2140-3 左側 2140-36

平成19年4月1日区制施行により、
新潟市中央区1に変更

昭和45年6月22日
作製年月日

作製者
申請人



床面積計算表

①	1.75	x	1.90	=	3.3250
②	0.70	x	2.55	=	1.7850
③	0.90	x	3.60	=	3.2400
④	2.55	x	5.25	=	13.3875
⑤	3.25	x	3.60	=	11.7000
⑥	1.00	x	8.00	=	8.0000
合計					42.1775
床面積					42.1775

縮尺 1/200

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和45年6月26日登記

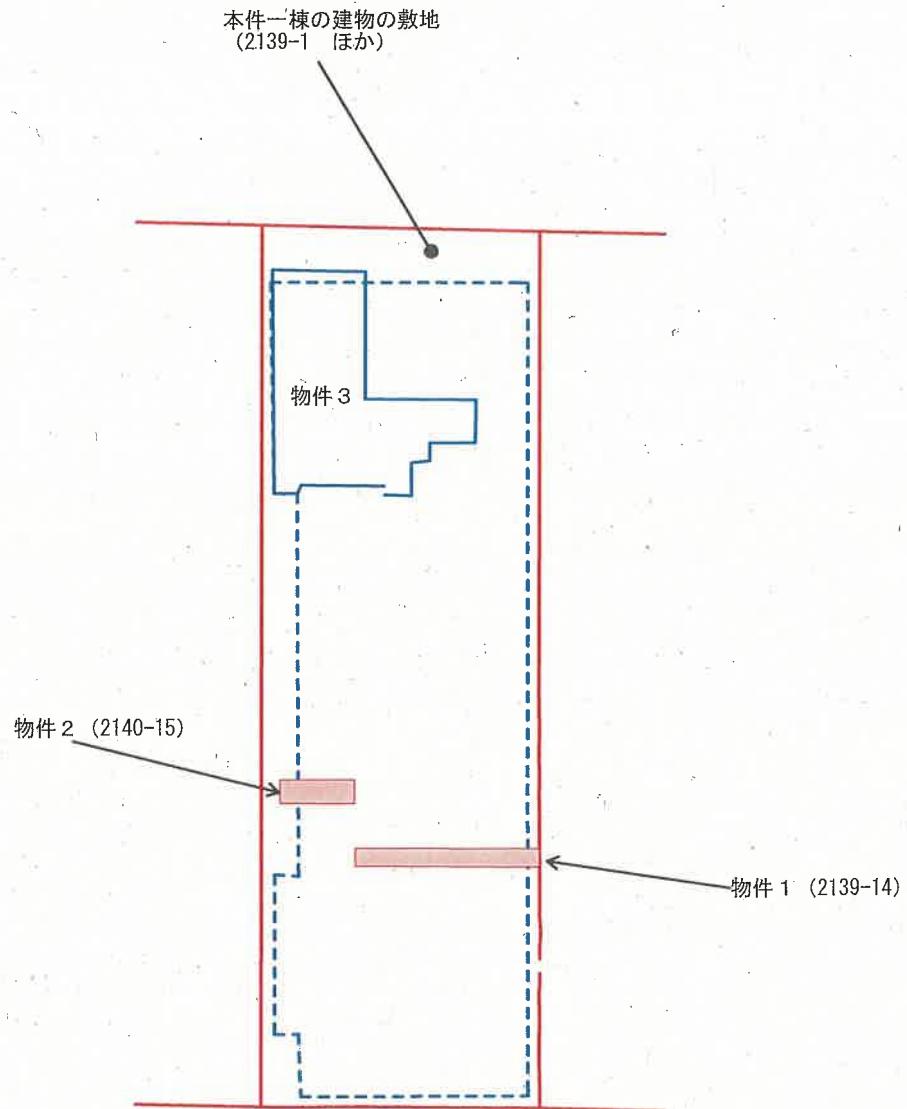
新潟地方方法務局備付図面写し

(発行旨加筆)

A3版をA4版に縮小

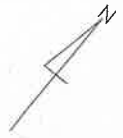
土地建物位置関係図（概略）

S ≒ 1 / 300

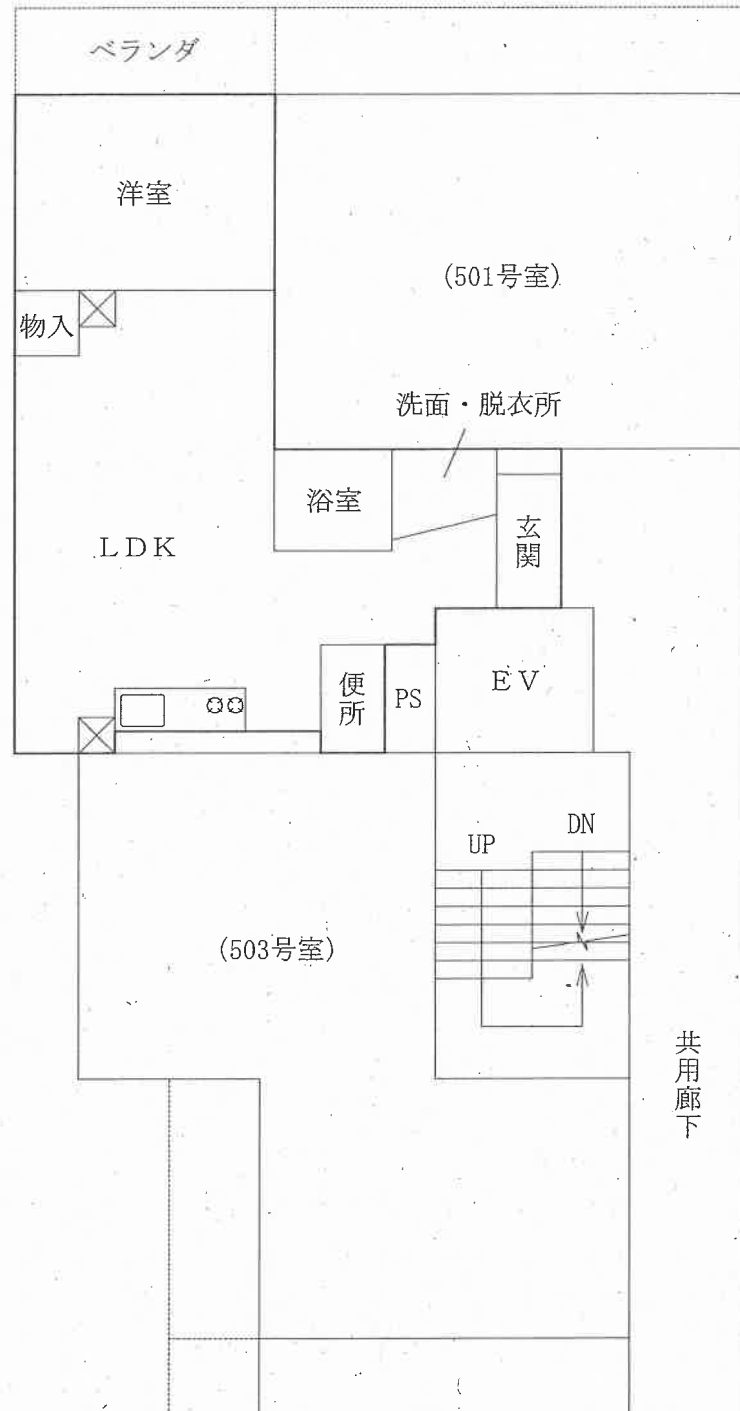


概略間取図

(S ≒ 1 : 100)



物件3 2140番1



評価人作成

写真1 (外観)



写真2 (LDK)



写真3 (洋室)



写真4 (浴室)



写真5 (便所)



令和 7 年(ケ) 第 124 号

令和 8 年 2 月 3 日 現地調査

令和 8 年 2 月 5 日 評 価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

近 藤 伸 二

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 170,000 円
2(土地)	金 90,000 円
3(建物)	金 400,000 円

- ① 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却(民事執行法第61条本文)を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 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、2の土地の内訳価格は物件3の一棟の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の価格は当該土地利用権等価格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、ほぼ登記と同じ。)

番号	所 在 等	登 記 上	現 況	
1	所 地 地 地	在 番 目 積	新潟市中央区礎町通三ノ町 2139番14 宅地 5.69平方メートル	・同左
2	所 地 地 地	在 番 目 積	新潟市中央区礎町通三ノ町 2140番15 宅地 2.82平方メートル	・同左
3	所 在	在	(一棟の建物の表示) 新潟市中央区礎町通三ノ町2139番地1、 2139番地2、2139番地3、2139番地4、2 139番地5、2139番地6、2139番地7、21 39番地8、2139番地9、2139番地10、21 39番地11、2139番地12、2139番地13、 2139番地14、2139番地15、2139番地1 6、2139番地17、2139番地18、2139番 地19、2139番地20、2139番地21、213 9番地22、2139番地23、2139番地24、2 139番地25、2139番地26、2139番地2 7、2139番地28、2139番地29、2139番 地30、2139番地31、2139番地32、213 9番地33、2139番地34、2139番地35、2 139番地36、2140番地3、2140番地4、2 140番地5、2140番地6、2140番地7、21 40番地8、2140番地9、2140番地10、21 40番地11、2140番地12、2140番地13、 2140番地14、2140番地15、2140番地1 6、2140番地17、2140番地18、2140番 地19、2140番地20、2140番地21、214 0番地22、2140番地23、2140番地24、2 140番地25、2140番地26、2140番地2 7、2140番地28、2140番地29、2140番 地30、2140番地31、2140番地32、214 0番地33、2140番地34、2140番地35、2 140番地36	・所在は、左記の70 筆のほか、2140 番地1を含む71筆 である。 ・他は同左

番号	所在等	登記上	現況
3	構造 床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建 1階 306.89平方メートル 2階 290.30平方メートル 3階 290.30平方メートル 4階 290.30平方メートル 5階 290.30平方メートル 6階 282.11平方メートル 7階 272.47平方メートル 8階 263.35平方メートル 9階 237.72平方メートル 10階 212.09平方メートル 11階 13.72平方メートル (専有部分の建物の表示) 家屋番号 礎町通三ノ町2140番1 種類 居宅 構造 鉄筋コンクリート造1階建 床面積 5階部分 42.19平方メートル	
番号	特記事項		
1、2	物件1、2の土地は次頁以降記載の目的外土地69筆と一体で、物件3建物の存する一棟の建物の敷地を形成しており、いわゆる「横割り型」の分有地である。		

目的外土地

番号	所 在 等	登 記 上	現 況	
1	所 地 地 地	在 番 目 積	新潟市中央区礎町通三ノ町 2139番1 宅地 54.26平方メートル	・同左
2	所 地 地 地	在 番 目 積	新潟市中央区礎町通三ノ町 2139番2 宅地 8.80平方メートル	・同左
3	所 地 地 地	在 番 目 積	新潟市中央区礎町通三ノ町 2139番3 宅地 5.10平方メートル	・同左
4	所 地 地 地	在 番 目 積	新潟市中央区礎町通三ノ町 2139番4 宅地 5.77平方メートル	・同左
5	所 地 地 地	在 番 目 積	新潟市中央区礎町通三ノ町 2139番5 宅地 8.14平方メートル	・同左
6	所 地 地 地	在 番 目 積	新潟市中央区礎町通三ノ町 2139番6 宅地 4.21平方メートル	・同左
7	所 地 地 地	在 番 目 積	新潟市中央区礎町通三ノ町 2139番7 宅地 5.77平方メートル	・同左
8	所 地 地 地	在 番 目 積	新潟市中央区礎町通三ノ町 2139番8 宅地 5.10平方メートル	・同左
9	所 地 地 地	在 番 目 積	新潟市中央区礎町通三ノ町 2139番9 宅地 4.21平方メートル	・同左
10	所 地 地 地	在 番 目 積	新潟市中央区礎町通三ノ町 2139番10 宅地 5.69平方メートル	・同左

目的外土地

番号	所 在 等	登 記 上	現 況	
11	所 地 地 地	在 番 目 積	新潟市中央区礎町通三ノ町 2139番11 宅地 5.77平方メートル	・同左
12	所 地 地 地	在 番 目 積	新潟市中央区礎町通三ノ町 2139番12 宅地 8.14平方メートル	・同左
13	所 地 地 地	在 番 目 積	新潟市中央区礎町通三ノ町 2139番13 宅地 4.21平方メートル	・同左
14	所 地 地 地	在 番 目 積	新潟市中央区礎町通三ノ町 2139番14 宅地 5.69平方メートル	・同左
15	所 地 地 地	在 番 目 積	新潟市中央区礎町通三ノ町 2139番15 宅地 5.10平方メートル	・同左
16	所 地 地 地	在 番 目 積	新潟市中央区礎町通三ノ町 2139番16 宅地 4.21平方メートル	・同左
17	所 地 地 地	在 番 目 積	新潟市中央区礎町通三ノ町 2139番17 宅地 5.69平方メートル	・同左
18	所 地 地 地	在 番 目 積	新潟市中央区礎町通三ノ町 2139番18 宅地 5.77平方メートル	・同左
19	所 地 地 地	在 番 目 積	新潟市中央区礎町通三ノ町 2139番19 宅地 4.66平方メートル	・同左
20	所 地 地 地	在 番 目 積	新潟市中央区礎町通三ノ町 2139番20 宅地 4.21平方メートル	・同左

目的外土地

番号	所在地	等積	登記上	現況
21	所 地 地 地	在 番 目 積	新潟市中央区礎町通三ノ町 2139番22 宅地 5.69平方メートル	・同左
22	所 地 地 地	在 番 目 積	新潟市中央区礎町通三ノ町 2139番23 宅地 8.58平方メートル	・同左
23	所 地 地 地	在 番 目 積	新潟市中央区礎町通三ノ町 2139番24 宅地 4.36平方メートル	・同左
24	所 地 地 地	在 番 目 積	新潟市中央区礎町通三ノ町 2139番25 宅地 7.84平方メートル	・同左
25	所 地 地 地	在 番 目 積	新潟市中央区礎町通三ノ町 2139番26 宅地 5.69平方メートル	・同左
26	所 地 地 地	在 番 目 積	新潟市中央区礎町通三ノ町 2139番27 宅地 5.25平方メートル	・同左
27	所 地 地 地	在 番 目 積	新潟市中央区礎町通三ノ町 2139番28 宅地 5.69平方メートル	・同左
28	所 地 地 地	在 番 目 積	新潟市中央区礎町通三ノ町 2139番29 宅地 8.14平方メートル	・同左
29	所 地 地 地	在 番 目 積	新潟市中央区礎町通三ノ町 2139番30 宅地 8.14平方メートル	・同左
30	所 地 地 地	在 番 目 積	新潟市中央区礎町通三ノ町 2139番31 宅地 9.25平方メートル	・同左

目的外土地

番号	所在地	等積	登記上	現況
31	所 地 地 地	在 番 目 積	新潟市中央区礎町通三ノ町 2139番32 宅地 7.40平方メートル	・同左
32	所 地 地 地	在 番 目 積	新潟市中央区礎町通三ノ町 2139番33 宅地 6.66平方メートル	・同左
33	所 地 地 地	在 番 目 積	新潟市中央区礎町通三ノ町 2139番34 宅地 4.29平方メートル	・同左
34	所 地 地 地	在 番 目 積	新潟市中央区礎町通三ノ町 2139番35 宅地 5.92平方メートル	・同左
35	所 地 地 地	在 番 目 積	新潟市中央区礎町通三ノ町 2139番36 宅地 6.36平方メートル	・同左
36	所 地 地 地	在 番 目 積	新潟市中央区礎町通三ノ町 2140番1 宅地 27.36平方メートル	・同左
37	所 地 地 地	在 番 目 積	新潟市中央区礎町通三ノ町 2140番3 宅地 4.38平方メートル	・同左
38	所 地 地 地	在 番 目 積	新潟市中央区礎町通三ノ町 2140番4 宅地 2.55平方メートル	・同左
39	所 地 地 地	在 番 目 積	新潟市中央区礎町通三ノ町 2140番5 宅地 2.88平方メートル	・同左
40	所 地 地 地	在 番 目 積	新潟市中央区礎町通三ノ町 2140番6 宅地 4.02平方メートル	・同左

目的外土地

番号	所 在 等	登 記 上	現 況	
41	所 地 地 地	在 番 目 積	新潟市中央区礎町通三ノ町 2140番7 宅地 2.07平方メートル	・同左
42	所 地 地 地	在 番 目 積	新潟市中央区礎町通三ノ町 2140番8 宅地 2.88平方メートル	・同左
43	所 地 地 地	在 番 目 積	新潟市中央区礎町通三ノ町 2140番9 宅地 2.55平方メートル	・同左
44	所 地 地 地	在 番 目 積	新潟市中央区礎町通三ノ町 2140番10 宅地 2.07平方メートル	・同左
45	所 地 地 地	在 番 目 積	新潟市中央区礎町通三ノ町 2140番11 宅地 2.82平方メートル	・同左
46	所 地 地 地	在 番 目 積	新潟市中央区礎町通三ノ町 2140番12 宅地 2.88平方メートル	・同左
47	所 地 地 地	在 番 目 積	新潟市中央区礎町通三ノ町 2140番13 宅地 4.02平方メートル	・同左
48	所 地 地 地	在 番 目 積	新潟市中央区礎町通三ノ町 2140番14 宅地 2.07平方メートル	・同左
49	所 地 地 地	在 番 目 積	新潟市中央区礎町通三ノ町 2140番15 宅地 2.82平方メートル	・同左
50	所 地 地 地	在 番 目 積	新潟市中央区礎町通三ノ町 2140番16 宅地 2.55平方メートル	・同左

目的外土地

番号	所 在 等	登 記 上	現 況	
51	所 地 地 地	在 番 目 積	新潟市中央区礎町通三ノ町 2140番17 宅地 2.07平方メートル	・同左
52	所 地 地 地	在 番 目 積	新潟市中央区礎町通三ノ町 2140番18 宅地 2.82平方メートル	・同左
53	所 地 地 地	在 番 目 積	新潟市中央区礎町通三ノ町 2140番19 宅地 2.88平方メートル	・同左
54	所 地 地 地	在 番 目 積	新潟市中央区礎町通三ノ町 2140番20 宅地 2.31平方メートル	・同左
55	所 地 地 地	在 番 目 積	新潟市中央区礎町通三ノ町 2140番21 宅地 2.07平方メートル	・同左
56	所 地 地 地	在 番 目 積	新潟市中央区礎町通三ノ町 2140番23 宅地 2.82平方メートル	・同左
57	所 地 地 地	在 番 目 積	新潟市中央区礎町通三ノ町 2140番24 宅地 4.26平方メートル	・同左
58	所 地 地 地	在 番 目 積	新潟市中央区礎町通三ノ町 2140番25 宅地 2.16平方メートル	・同左
59	所 地 地 地	在 番 目 積	新潟市中央区礎町通三ノ町 2140番26 宅地 3.90平方メートル	・同左
60	所 地 地 地	在 番 目 積	新潟市中央区礎町通三ノ町 2140番27 宅地 2.82平方メートル	・同左

目的外土地

番号	所 在 等	登 記 上	現 況	
61	所 地 地 地	在 番 目 積	新潟市中央区礎町通三ノ町 2140番28 宅地 2.61平方メートル	・同左
62	所 地 地 地	在 番 目 積	新潟市中央区礎町通三ノ町 2140番29 宅地 2.82平方メートル	・同左
63	所 地 地 地	在 番 目 積	新潟市中央区礎町通三ノ町 2140番30 宅地 4.02平方メートル	・同左
64	所 地 地 地	在 番 目 積	新潟市中央区礎町通三ノ町 2140番31 宅地 4.02平方メートル	・同左
65	所 地 地 地	在 番 目 積	新潟市中央区礎町通三ノ町 2140番32 宅地 4.59平方メートル	・同左
66	所 地 地 地	在 番 目 積	新潟市中央区礎町通三ノ町 2140番33 宅地 3.66平方メートル	・同左
67	所 地 地 地	在 番 目 積	新潟市中央区礎町通三ノ町 2140番34 宅地 3.33平方メートル	・同左
68	所 地 地 地	在 番 目 積	新潟市中央区礎町通三ノ町 2140番35 宅地 2.13平方メートル	・同左
69	所 地 地 地	在 番 目 積	新潟市中央区礎町通三ノ町 2140番36 宅地 2.91平方メートル	・同左

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地(物件1～2土地を含む敷地部分)の概況及び利用状況等

位置・環境	JR信越本線「新潟」駅の北西方、道路距離にして約1,600mに位置し、新潟交通「礎町」バス停まで約140mに位置している。
付近の状況	当該地域は古町地区の国道7号砦谷小路の北側背後地に位置し、事務所等と共同住宅、駐車場などが混在する近隣商業地域である。中心部に近接しており商業的繁華性はやや低いものの、居住としての快適性・利便性は概ね良好な地域である。
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則)	都市計画区分 市街化区域 用途地域 近隣商業地域 建ぺい率 80% 容積率 300% 防火規制 準防火地域 その他の規制 駐車場整備地区
画地条件規模・形状等	物件1～2土地を含む一棟の建物の敷地は、北西側が市道に接面する、間口約11m、奥行約34mの長方形の中間画地で、地勢は平坦であり、接面道路とは等高に接面している。敷地規模は392.16㎡(登記面積)である。
接面道路	北西側幅員約14mの舗装市道「礎町通線」(建築基準法第42条1項1号道路)に接道している。
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件3建物の存する「陸王レジデンス」の建物の敷地として利用されている。隣接地は、北東側が駐車場として利用されているほかは、ほぼ事務所等の敷地として利用されている。
特記事項	第3目的物件特記事項に記載のとおり、物件1～2土地は目的外土地69筆と一体で物件3建物の存する一棟の建物の敷地を形成している。建物新築時には2筆であったものと推定され、区分所有建物の所有者(37戸)に分筆された経緯は不明であるが、敷地権の設定等はなされていない。一棟の建物は敷地利用権と専有部分の一体化が定められた昭和58年の区分所有法の改正以前の建物であり、専有部分と敷地利

特記事項	<p>用権の一体性の原則が適用されないものと推定されるが、管理規約によって分離処分が禁止されている。(陸王レジデンス管理規約第11条)</p> <p>なお、区分所有建物の各所有者が所有する土地の共有持分比率は、一棟の建物の専有面積合計に対する各戸の専有面積比率と概ね一致している。</p>
------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2 建物の概況及び利用状況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	陸王レジデンス
建物の用途	店舗(2戸)及び居宅(36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(登記上) 昭和45年6月3日新築 経過年数 約56年 経済的残存耐用年数 約5年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
主たる仕様	屋根 モルタル下地シート防水 外壁 吹き付け塗装、一部タイル張り
設備	エレベーター 6人乗り 1基 駐車場 無し 駐輪場 平面駐輪場(屋内エントランス) (14台分、月額賃料500円/台) その他 有料の倉庫や物置場はない。
建物の品等	使用資材 やや劣る 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 陸王レジデンス管理組合 管理方式 自主管理 管理形態 管理人室 無し 管理人の常駐無し
管理の状態	同種のマンションと比較して概ね普通の管理状態である。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> 1棟の建物の延床面積は2,749.55㎡であり、敷地面積に対して容積率は約701%となる。指定容積率300%を大幅に上回っているが、建物は現在の用途地域を定めた昭和48年3月15日以前の建築物であり、いわゆる「既存不適格建物」と推定される。 築後56年を経過する建物であるが、維持管理及び修繕は適宜行われており、令和元年7月に外壁・ベランダ等の防水工事、令和6年7月に給水設備改修工事が実施されている。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建											
位 置	5階北西寄りに位置する角部屋、502号室											
現 況 床 面 積	専有面積42.19㎡(登記面積) 共用部分を含む床面積59.34㎡(家屋公課証明書記載の共用部分の床面積17.15㎡を加算)											
間 取 り	1LDK、ベランダ有り(約4㎡)											
仕 様	天 井 合板 内 壁 クロス等 床 フローリング等 設 備 電気、給排水設備 そ の 他 特に無し											
維持管理の状態	普通程度(下記特記事項参照)											
管 理 費 等	<p>令和8年1月13日現在における管理費、修繕積立金等の額及び滞納額は以下のとおりであり、滞納期間は令和5年5月分から令和8年1月分(33カ月分)である。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;"></th> <th style="text-align: right;"></th> <th style="text-align: right;">滞 納 額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: right;">管 理 費</td> <td style="text-align: right;">9,000円/月</td> <td rowspan="2" style="text-align: right;">(内訳不明)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">修 繕 積 立 金</td> <td style="text-align: right;">8,000円/月</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">550,763円</td> </tr> </tbody> </table> <p>また、上記滞納額の合計に加え、各支払日から年14.6%の割合による損害金105,452円がある。</p>			滞 納 額	管 理 費	9,000円/月	(内訳不明)	修 繕 積 立 金	8,000円/月		計	550,763円
		滞 納 額										
管 理 費	9,000円/月	(内訳不明)										
修 繕 積 立 金	8,000円/月											
	計	550,763円										
専有部分の利用の状況等	<p>賃借人が居宅として利用している。</p> <p>占有権原等については現況調査報告書参照</p>											
特 記 事 項	<p>・賃借人の入居前に、間取の変更を含めたリフォームが行われており、維持管理の状況は概ね普通程度であるが、北西側の掃き出し窓のガラスにひびが入っている。</p>											

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～2（土地）

物件1～2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る。

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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	152,000	1.00	5.69	0.9	780,000
2	152,000	1.00	2.82	0.9	390,000
計			8.51		1,170,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

近隣及び周辺の取引事例と比較し、公示価格(又は新潟県地価調査標準価格)から規準(比準)し、地価水準及びその動向を勘案して上記の通り査定した。

地価調査基準地「中央(県)5-17」を規準した価格

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規準した価格
 $173,000 \text{ 円/㎡} \times 101.1 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 115 \div 152,000 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : 地価公示地等は標準的画地で補正の必要なし。

◇ 地域格差 : 環境条件、接近条件等を考慮 +15

イ 個別格差 : 標準的

エ 建付減価補正率 : 対象の一棟の建物及びその敷地は既存不適格建物であることから、現在の建物が存する限りにおいて「建付増加」が生じているが、新築後56年が経過していることや維持管理の状態等を考慮した。 ▲0.1

② 物件3（建物）

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向等を考慮した上、標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建築価格を判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	現価率 (%) ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
3	242,000	59.34	6.4%	920,000

イ 現況床面積： 家屋公課証明書記載の共用部分を含む

ウ 現価率

物件3 経過年数 約56年、経済的残存耐用年数 5年、観察減価率 50%、残価率 5%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率 = [残価率5% + (1 - 0.05) × { 経済的残存耐用年数 5年 / (経過年数 56年 + 経済的残存耐用年数 5年) }] × (1 - 観察減価率50%)

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

① 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等価格 イ		敷地利用権価格 (円) ア×イ=ウ
1	780,000	0.3	場所的利益	230,000
2	390,000	0.3	場所的利益	120,000
計	1,170,000			350,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2①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	780,000	－ 230,000	1.0	1.0	0.7	0.4515	170,000
2	390,000	－ 120,000	1.0	1.0	0.7	0.4515	90,000
3	920,000	＋ 350,000	1.0	1.0	0.7	0.4515	400,000
一括価格(合計)							660,000

ウ 占有減価率 : 対象不動産は収益物件であり、現行賃料に基づく利回り等を考慮のうえ、必要なしと判断した。

エ 市場性修正率 : 必要なし

オ 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等を考慮 ▲0.3

カ その他の控除減価率 : 現在の管理費・修繕積立金等の滞納額・遅延損害金及び今後6ヶ月程度で発生すると見込まれる滞納額・遅延損害金を考慮して、上記の通り査定した。

第6 参考価格資料

1 地価調査基準地「中央(県)5-17」

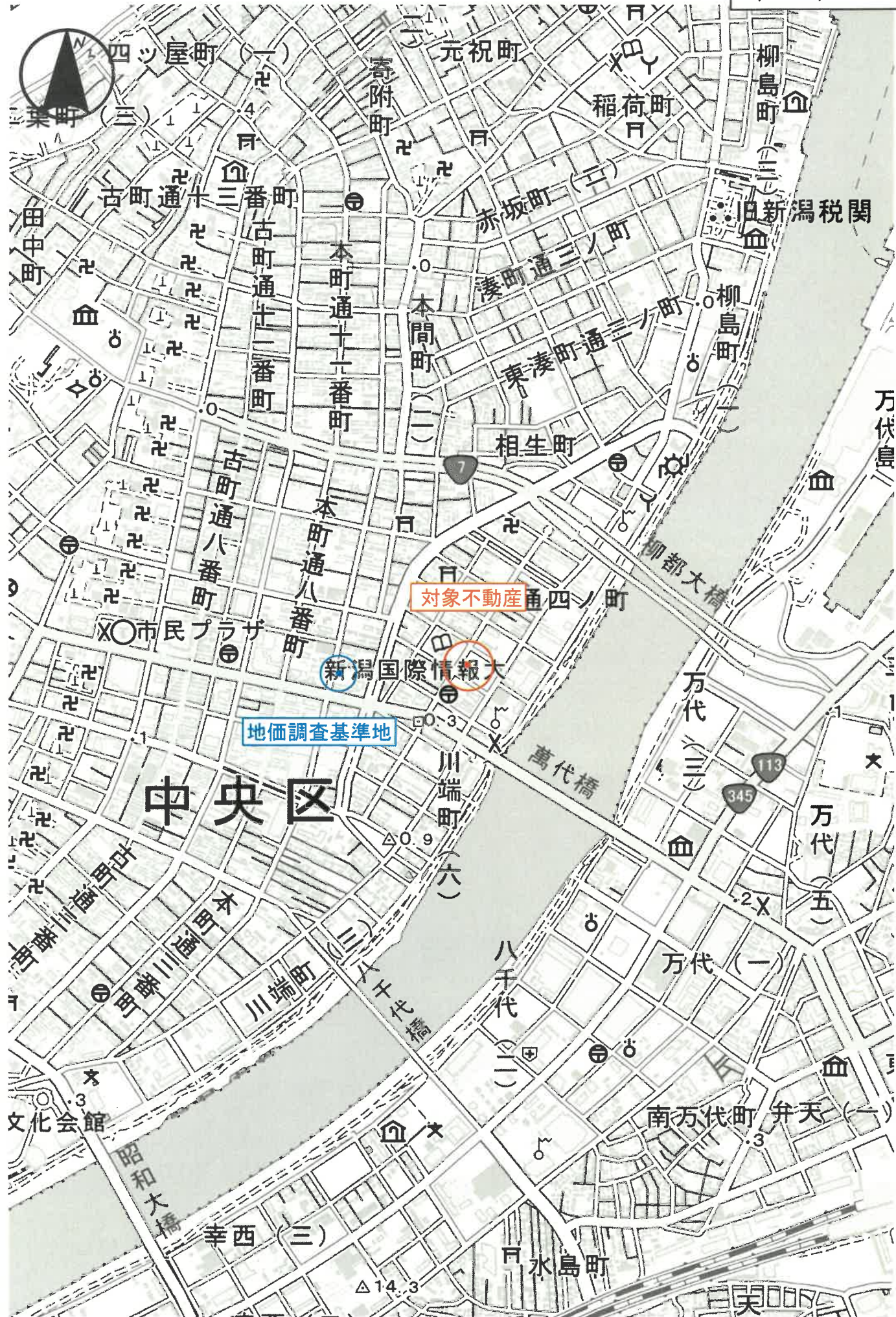
- 所 在 : 新潟市中央区上大川前通7番町1236番1
価 格 : 173,000円/㎡
位 置 : JR信越本線「新潟」駅まで道路距離約1.7kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 848㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
街 路 条 件 : 西側幅員11mの舗装市道に接面。
用途指定等 : 市街化区域 商業地域(建ぺい率80%、容積率600%)
準防火地域
地域の概要 : 国道背後の店舗、事務所ビル等の多い商業地域

第7 附属資料の表示

1. 受命物件の位置図
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. 概略間取図

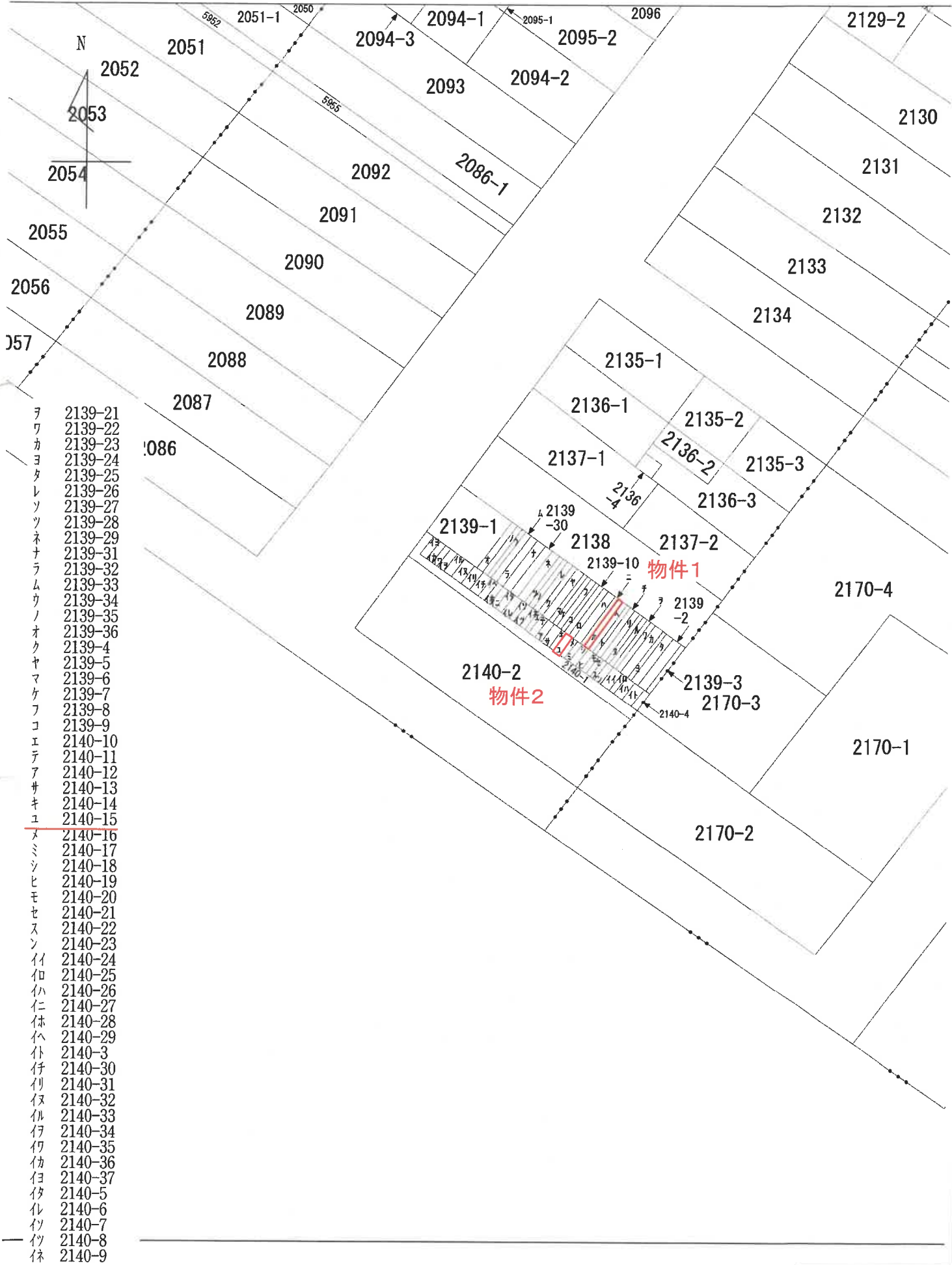
以上

位置図



公 図 写

イ 2128-3 ハ 2139-12 ホ 2139-14 ト 2139-16 リ 2139-18 ル 2139-20
 ロ 2139-11 ニ 2139-13 ヘ 2139-15 チ 2139-17 ス 2139-19 ヅ 2139-20



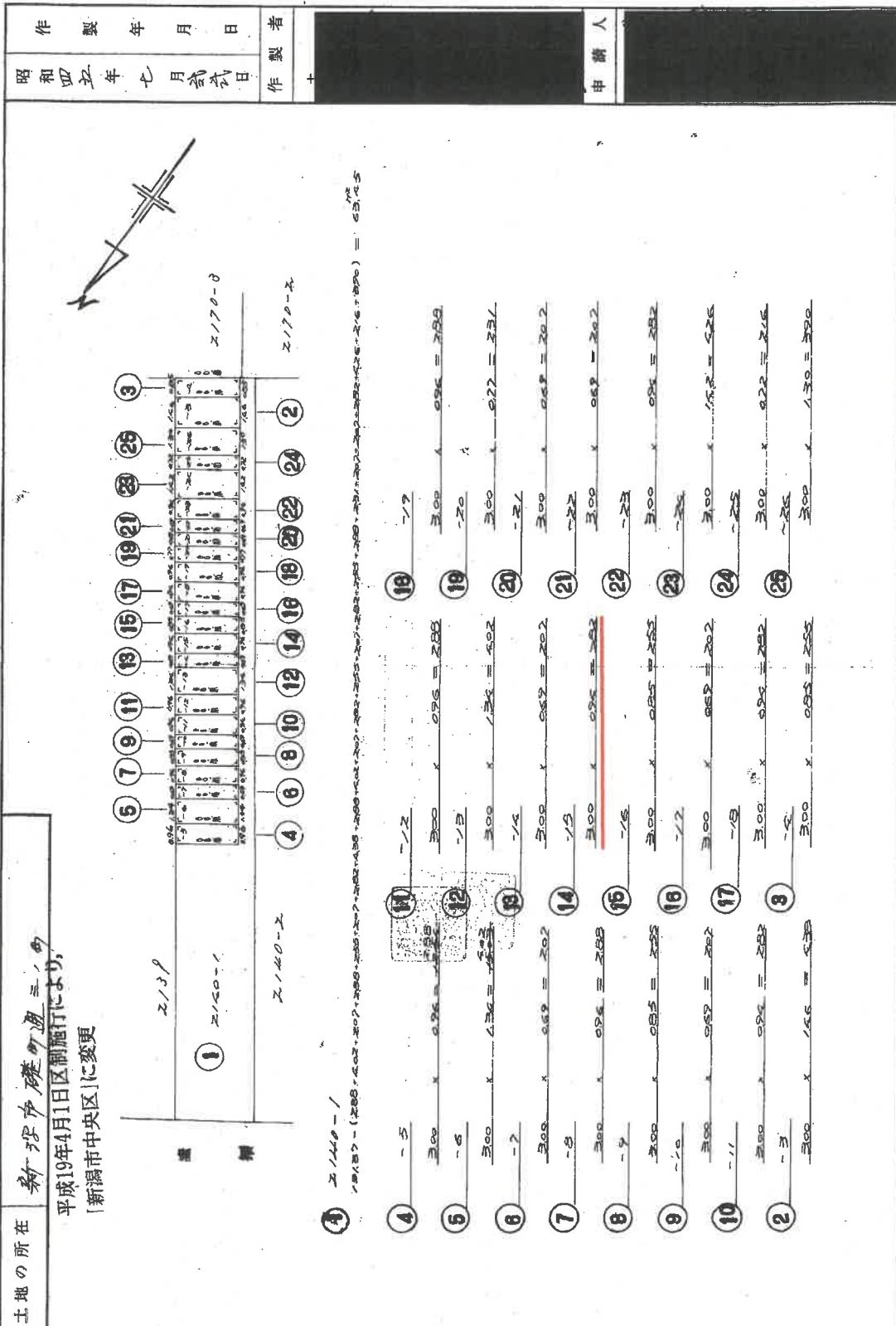
- ヲ 2139-21
- ワ 2139-22
- カ 2139-23
- ヨ 2139-24
- タ 2139-25
- レ 2139-26
- ソ 2139-27
- ツ 2139-28
- ネ 2139-29
- ナ 2139-31
- ラ 2139-32
- ム 2139-33
- ウ 2139-34
- ノ 2139-35
- オ 2139-4
- ク 2139-5
- ヤ 2139-6
- マ 2139-7
- ケ 2139-8
- フ 2139-9
- コ 2140-10
- エ 2140-11
- テ 2140-12
- ア 2140-13
- サ 2140-14
- キ 2140-15
- ユ 2140-16
- メ 2140-17
- ミ 2140-18
- シ 2140-19
- ヒ 2140-20
- モ 2140-21
- セ 2140-22
- ス 2140-23
- ン 2140-24
- イ 2140-25
- ロ 2140-26
- ハ 2140-27
- ニ 2140-28
- ホ 2140-29
- ヘ 2140-3
- ト 2140-30
- チ 2140-31
- リ 2140-32
- ル 2140-33
- ヲ 2140-34
- ワ 2140-35
- カ 2140-36
- ヨ 2140-37
- タ 2140-5
- レ 2140-6
- ソ 2140-7
- ツ 2140-8
- ネ 2140-9

登記年月日：昭和45年7月31日

① 2140-1 後・新同一 557685 地積測量図

地番 2140-1
2140-0 - 2140-26

土地の所在 新潟市礎町通三丁目
平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市中央区]に変更



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200

昭和45年7月31日登記

登記年月日：昭和45年6月26日

016444

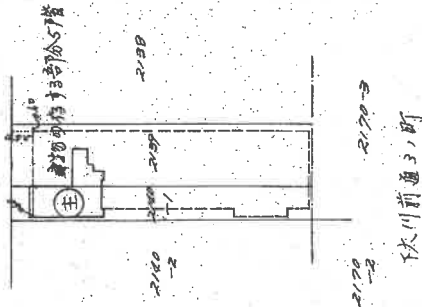
家屋番号 / 新潟市 新通3丁目2140番地

新通3丁目2139-36
2140-3

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市中央区」に変更

建物図面

道路



昭和45年6月26日	製作年月日	製作者
新通3丁目2140番地	新通3丁目2140番地	新通3丁目2140番地

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/600

(日調連13)

昭和45年6月26日登記

登記年月日：昭和45年6月26日

016445

家屋番号
東区東通3丁目21番地

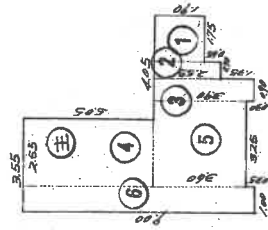
建物の所在
新潟市東区東通3丁目21番地

2132-1 ないし 2139-36
2140-3 ないし 2140-36

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市中央区」に変更

各階平面図

昭和45年6月22日	製作年月日	製作者
		[Redacted]



床面積計算表

①	1.75	×	1.90	=	3.3250
②	0.70	×	2.55	=	1.7850
③	0.90	×	3.90	=	3.5100
④	2.55	×	5.05	=	12.8775
⑤	3.25	×	3.60	=	11.7000
⑥	1.00	×	9.00	=	9.0000
合計					42.1975
床面積					42.1975

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮尺 1/200

昭和45年6月26日登記

概略間取図
(S ≒ 1 : 100)

物件3 2140番1

