

## 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 令和 8年 7月27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 8月12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 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。
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。	



## 物 件 目 録

## 1 (一棟の建物の表示)

所 在 新潟市中央区東大通二丁目14番地

建物の名称 トーカン万代第二ビュウハイツ

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東大通二丁目14番の43

建物の名称 1008

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 58.43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 新潟市中央区東大通二丁目14番

地 目 宅地

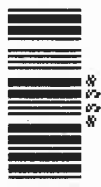
地 積 770.08平方メートル

## (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 36万1571分の5843



## 物 件 明 細 書

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

## 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 新潟市中央区東大通二丁目14番地

建物の名称 トーカン万代第二ビューハイツ

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東大通二丁目14番の43

建物の名称 1008

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 58.43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 新潟市中央区東大通二丁目14番

地 目 宅地

地 積 770.08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 36万1571分の5843





令和8年(ヌ)第3号  
令和8年3月13日受理  
令和8年4月10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 新潟市中央区東大通二丁目14番地

建物の名称 トーカン万代第二ビューハイツ

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東大通二丁目14番の43

建物の名称 1008

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 58.43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 新潟市中央区東大通二丁目14番

地 目 宅地

地 積 770.08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 36万1571分の5843



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	新潟市中央区東大通2丁目2番9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 { 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 9,500円 修繕積立金 12,558円 円 円 円	令和8年3月30日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和4年4月分～令和8年3月分 計1,518,055円 (水道料及び駐輪代の滞納額並びに年15%の割合による損害金を含む) <input type="checkbox"/> 不明
管理会社等	株式会社不二ビルサービス新潟営業所	
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 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		
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 保管開始日 令和 年 月 日 <input type="checkbox"/> ある	
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

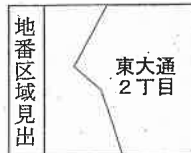
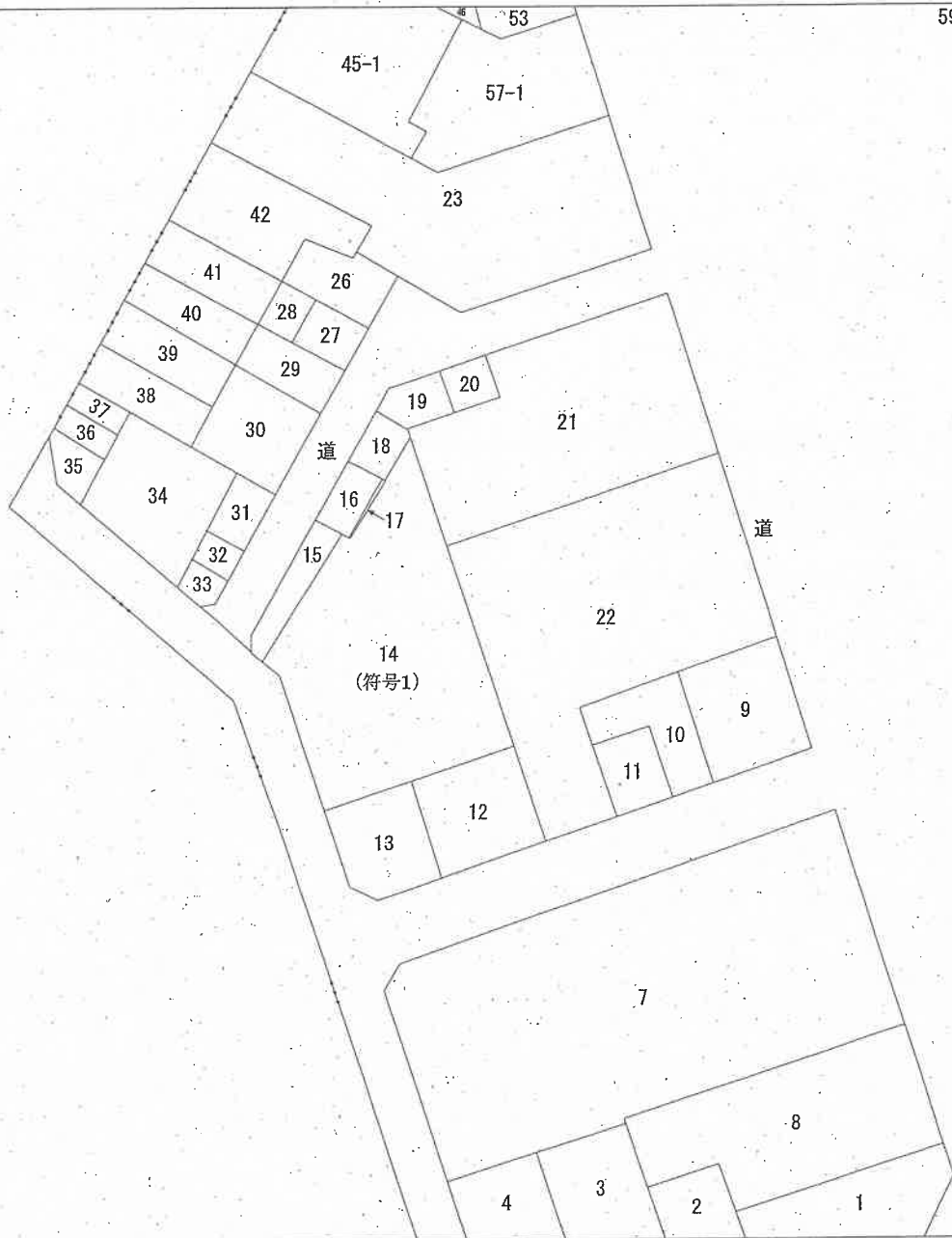
(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	物件1の区分建物は私が居住して使用している。 仕事を休めない。解錠して調査してもらって構わない。

(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3月16日(月) 9:06-9:15	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
8年3月16日(月) 10:25-10:38	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
8年3月16日(月) :-:	当庁	管理会社に照会書を送付
8年3月18日(水) :-:	当庁	Aに占有関係等照会書を送付(回答なし)
8年3月30日(月) 10:06-10:14	当庁	Aから占有関係等を電話聴取
8年3月30日(月) :-:	当庁	Aに調査期日通知書を送付
8年4月7日(火) 15:00-15:28	受命物件所在地	立入調査(B立会)、写真撮影、告知書差置き
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和8年4月7日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人B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 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人(管理員) を立ち合わせ、合鍵により解錠し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



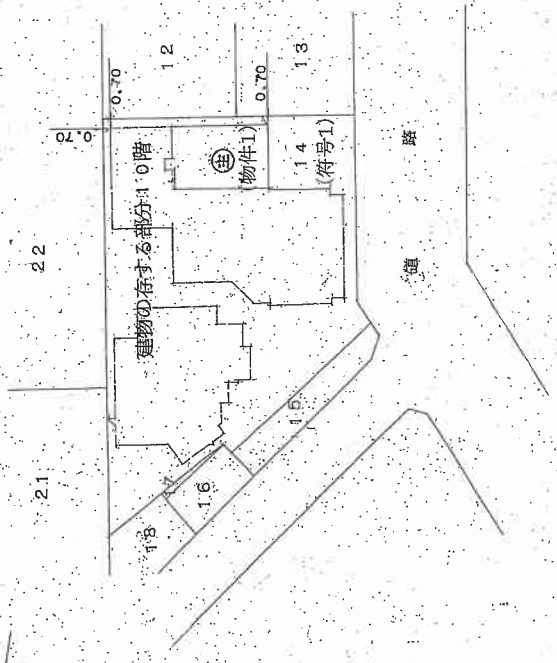
請求部分	所在	新潟市中央区東大通二丁目			地番	14番		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系 番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和36年12月1日			備付年月日 (原図)			補記事項	

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

登記年月日：昭和52年4月19日

068200

家屋番号	東大通三丁目14番~43
建物の所在	新潟市東大通二丁目14番地 平成19年4月1日区制施行により、 「新潟市中央区」に変更



昭和52年4月14日	製作者	申請人
製作年月日		

縮尺 1/500

(新潟県土地家屋調査士会)

新潟県地方方法務局備付図面写し  
(執行官加筆)

昭和52年4月19日登記

登記年月日：昭和52年4月19日

068201

家屋番号 東大通二丁目14番~43

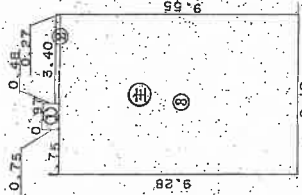
各階平面図

建物の所在 新潟市東大通二丁目14番地

平成19年4月1日区制施行により、  
「新潟市中央区」に変更

昭和52年4月14日  
製作年月日

製作者  
申請人



床面積計算表

①	0.97	x	0.75	=	0.7275
②	3.40	x	0.27	=	0.918
③	6.12	x	9.28	=	56.7936
				計	58.4391

床面積 58.4391

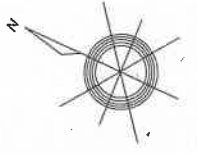
縮尺 1/200

(新潟県土地家屋調査士会)

昭和52年4月19日登記

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



主である建物

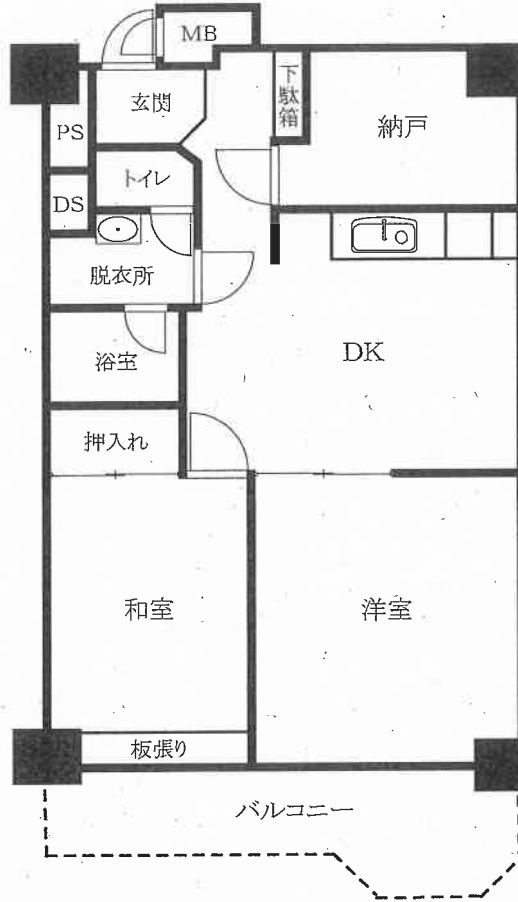


写真1 (外觀)



写真2 (洋室)



写真3 (和室)





写真4 (DK)



写真5 (浴室)



写真6 (トイレ)

令和 8 年 ( 又 ) 第 3 号  
令和 8 年 4 月 7 日 現地調査  
令和 8 年 4 月 10 日 評 価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
松田光市

## 第1. 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 3,200,000 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、求めるべき価格は、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、引き渡しを受けるために法定の手続きを取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

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	<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) 新潟市中央区東大通二丁目14番地 トーカン万代第二ビューハイツ</p> <p>(専有部分の表示) 東大通二丁目14番の43 1008 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 10階部分 58.43 m<sup>2</sup></p> <p>(敷地権の目的である土地の表示) 1 新潟市中央区東大通二丁目14番 宅地 770.08 m<sup>2</sup></p> <p>(敷地権の表示) 1 所有権 36万1571分の5843</p>	
特記事項			

#### 第4. 目的物件の位置・環境等

##### 1. 対象土地の概況及び利用状況等

位置・交通	J R 信越本線「新潟」駅 北方道路距離約 400m。 「駅前通」バス停 西方道路距離約 100m。 (別添位置図参照)	
付近の状況	J R 新潟駅に近く店舗、商業テナントビル、マンション等が建ち並ぶなか駐車場も見られる混在地域。東大通りの背後であるが、人通りも比較的多く繁華性、利便性に優れた地域である。	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 商業地域 80% 600% 準防火地域 —
画地条件(規模、形状等)	南西方間口約 21m、東西奥行約 29m。ほぼ台形の間画地。 前面市道に等高に接し、地勢は平坦。	
接面道路	南西側舗装市道(南 2-49 号線・建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路)。現況幅員約 11m。一方通行。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	本件土地は、トーカン万代第二ビューハイツの敷地として利用されている。 北側は、商業テナントビル、小規模店舗等が建ち並んでいる。東、南側は、駐車場として利用されている。	
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	トーカン万代第二ビューハイツ
建 物 用 途	居宅・店舗（全戸数 72 戸）
建築時期及び経済残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 昭和 52 年 3 月 22 日 経 過 年 数 約 49 年 経済的残存耐用年数 約 18 年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根 12 階建
仕 様	屋 根 陸屋根 外 壁 モルタル等
設 備	エレベーター 1 基 (9 人乗り) 駐 車 場 7 台収容可能
建 物 の 品 等	使用資材 中品等 施 工 中品等
供給処理施設	上水道 有 ガ ス 有 下水道 有
管理の形態等	管理組合 有 (トーカン万代第二ビューハイツ管理組合法人) 管理方法 委託管理 管理会社 株式会社 不二ビルサービス 管理形態 管理人：有 管理人室：有
管 理 の 状 況	普通程度
特 記	令和 6 年に大規模修繕を施工。

(2)専有部分の概要

構	造	鉄筋コンクリート造 1 階建																								
位	置	10 階部分南西向き角部屋																								
現 況 床 面 積		58.43 m <sup>2</sup>																								
間 取	り	2SDK (別添間取図の通り)																								
仕	様	天井 クロス等 内壁 クロス等 床 クッションフロア、畳等																								
維持管理の状態		室内は、リフォームしてから期間も短いので使用感は認められるが、汚れや傷み等は少ない。和室の畳は日焼けによる傷みが、キッチン周りにやや汚れ等が認められる。和室には、寝具や衣類等がある程度である。洋室には、テレビやソファ等の家財道具、物品等がある。DK には、家電製品のほか自転車がある。納戸には、ダンス、段ボール箱、物品等がある。全体的に家財道具や物品等が多いものではない。 維持管理の状態は、普通程度と判定。																								
管 理 費 等		<table border="0"> <tr> <td>管 理 費</td> <td>9,500 円/月</td> </tr> <tr> <td>修繕積立金</td> <td>10,465 円/月(令和 4 年 4 月～令和 5 年 11 月) 12,558 円/月(令和 5 年 12 月～)</td> </tr> <tr> <td>水道料金</td> <td>隔月で不定額。</td> </tr> <tr> <td>駐 輪 場</td> <td>300 円/月</td> </tr> <tr> <td>損 害 金</td> <td>年 15%</td> </tr> <tr> <td>滞納額及び損害金</td> <td>(令和 4 年 4 月分～令和 8 年 3 月分)</td> </tr> <tr> <td>管 理 費</td> <td>465,500 円</td> </tr> <tr> <td>修繕積立金</td> <td>573,482 円</td> </tr> <tr> <td>水道料金</td> <td>130,248 円</td> </tr> <tr> <td>駐 輪 場</td> <td>14,700 円</td> </tr> <tr> <td>損 害 金</td> <td>334,125 円</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>1,518,055 円</td> </tr> </table> <p style="text-align: right;">令和 8 年 3 月 30 日現在</p>	管 理 費	9,500 円/月	修繕積立金	10,465 円/月(令和 4 年 4 月～令和 5 年 11 月) 12,558 円/月(令和 5 年 12 月～)	水道料金	隔月で不定額。	駐 輪 場	300 円/月	損 害 金	年 15%	滞納額及び損害金	(令和 4 年 4 月分～令和 8 年 3 月分)	管 理 費	465,500 円	修繕積立金	573,482 円	水道料金	130,248 円	駐 輪 場	14,700 円	損 害 金	334,125 円	合 計	1,518,055 円
管 理 費	9,500 円/月																									
修繕積立金	10,465 円/月(令和 4 年 4 月～令和 5 年 11 月) 12,558 円/月(令和 5 年 12 月～)																									
水道料金	隔月で不定額。																									
駐 輪 場	300 円/月																									
損 害 金	年 15%																									
滞納額及び損害金	(令和 4 年 4 月分～令和 8 年 3 月分)																									
管 理 費	465,500 円																									
修繕積立金	573,482 円																									
水道料金	130,248 円																									
駐 輪 場	14,700 円																									
損 害 金	334,125 円																									
合 計	1,518,055 円																									
専有部分の利用状況等		所有者が居住している。																								
特 記 事 項		バルコニーあり。																								

## 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りの単価水準を基に個別性を考慮して、本件敷地権付建物の価格を査定した。

単価水準 (円/m <sup>2</sup> ) ア	専有面積 (m <sup>2</sup> ) イ	個別補正率 ウ	市場性 修正率 エ	敷地権付建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
120,000	58.43	1.02	1.00	7,150,000

ア 単 価 水 準：中央区の中古マンションの相場は、築年数、改装・未改装の別、建物の保守管理状態等にもよるが、この1年間はやや上昇傾向にある。中古マンションの相場は、単価 220,000 円/m<sup>2</sup>～240,000 円/m<sup>2</sup>程度、概ね総額 1,000 万円～1,500 万円が取引の中心である。受命物件の存する「トーカン万代第二ビューハイツ」でも、少数であるが取引や販売中の物件がある。リフォーム済みで 110,000 円/m<sup>2</sup>～170,000 円/m<sup>2</sup>、総額 700 万円～950 万円程度。リフォームされていない場合は、100,000 円/m<sup>2</sup>以下の取引が多い。「トーカン万代第二ビューハイツ」は、JR 新潟駅に近いが、築年数が 50 年近いので中央区の平均より低く取引されている。対象物件は、リフォームされており、傷み等も少ないので単価水準を 120,000 円/m<sup>2</sup>と査定した。

イ 専 有 面 積：登記面積を採用。

ウ 個 別 補 正 率：専有部分の維持管理の状態、位置別・階層別等を考慮して+2%と判定した。

エ 市 場 性 修 正 率：必要なし。

### 2. 評価額の判定

1で求めた価格に、前記第2（評価の条件）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。

物件 番号	敷地権付建物価格 (円) (1オ) ア	競 売 市 場 修 正 率 イ	占有減価率 ウ	その他の控 除 減 価 率 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	7,150,000	0.7	—	0.64	3,200,000

イ 競 売 市 場 修 正 率：前記第2（評価の条件）の1の通り。

ウ 占 有 減 価 率：必要なし。

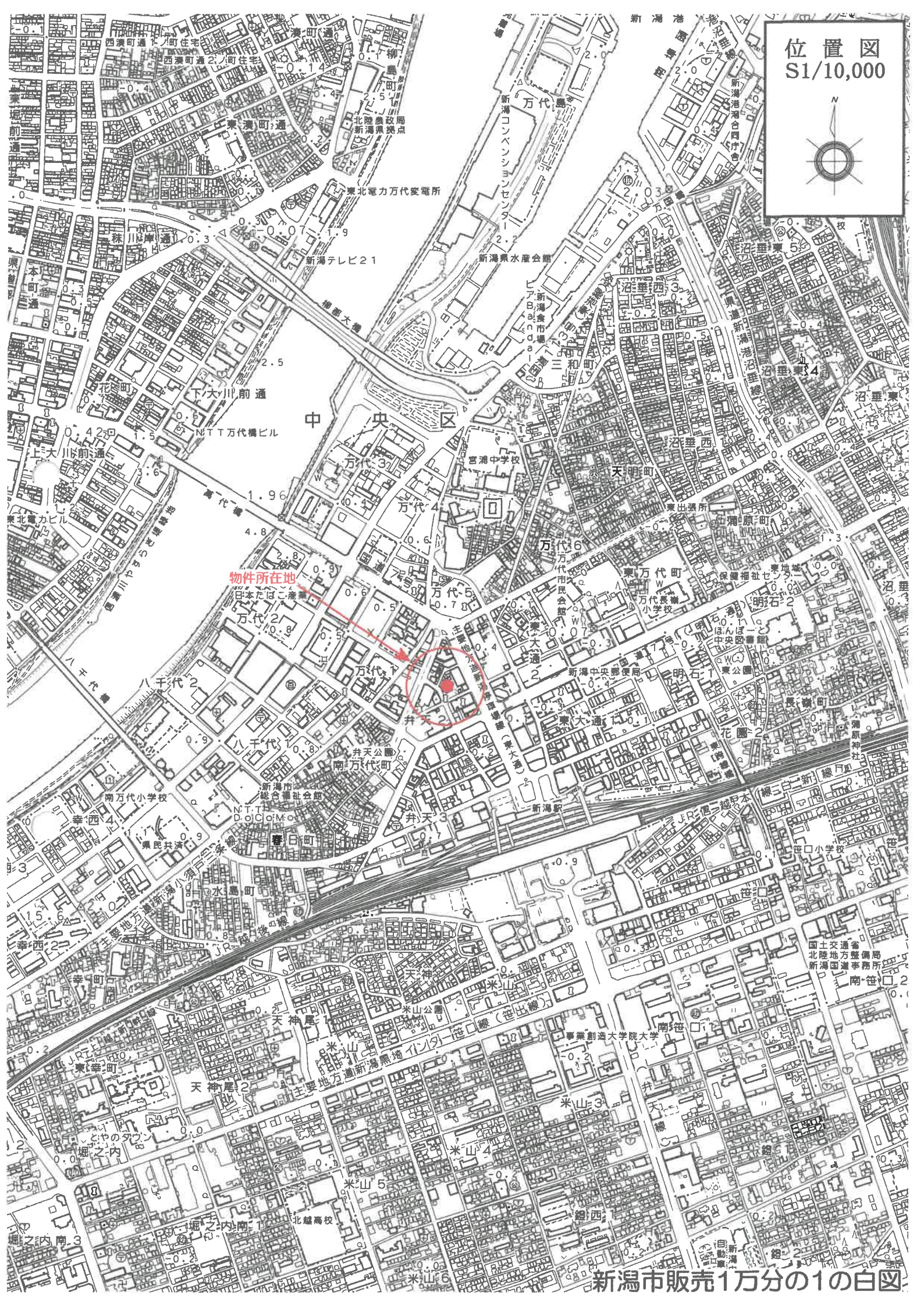
エ その他の控除減価率：滞納している管理費等に今後予想される滞納金及び遅延損害金6ヶ月分を考慮し△36%と判定。

第6. 附属資料の表示

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

以 上

位置図  
S1/10,000



物件所在地

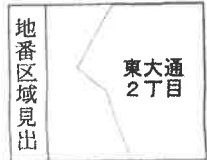
日本たばこ産業

万代2

# A3版をA4版に縮小



(注) 地図に準ずる図面は、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ている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	新潟市中央区東大通二丁目			地番	14番		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は番号は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和36年12月1日			備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年1月30日  
新潟県地方務局

請求番号：23-1  
(1/1)

登記官



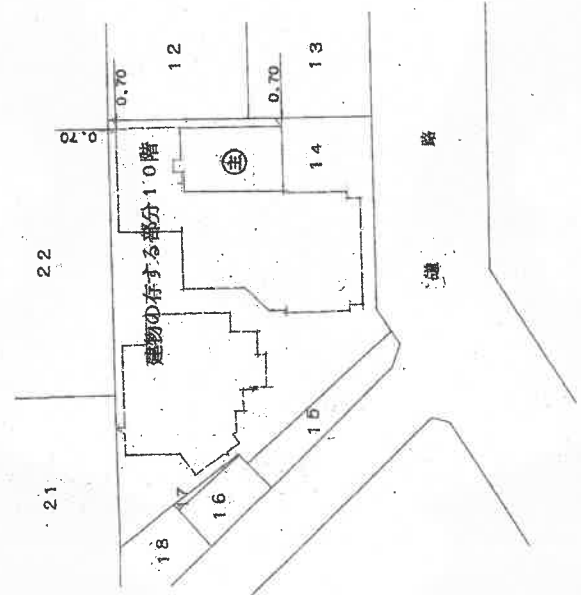
A3版をA4版に縮小

建築物図面

068200

家屋番号	東大通二丁目1-4番~43
建築物の所在	新潟市東大通二丁目1-4番地

平成19年4月1日区制施行により、  
 「新潟市中央区」に変更



昭和32年4月14日	製作年月日
申請人	製作者

(新潟県土地家屋調査士会)

平成27年4月19日登記

縮尺 1/500

登記年月日：昭和32年4月19日

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。  
 令和8年2月5日 新潟地方裁判所

登記官

A3版をA4版に縮小

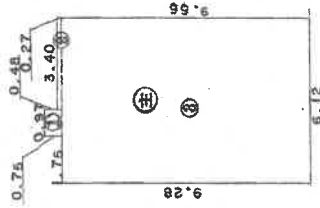
登記年月日：昭和52年4月19日

068201

各階平面図

家屋番号	東大通二丁目14番~43
建物の所在	新潟市東大通二丁目14番地

平成19年4月1日区制施行により、  
[新潟市中央区]に変更



床面積計算表

①	0.97	x	0.75	=	0.7275
②	3.40	x	0.27	=	0.918
③	6.12	x	9.28	=	56.7936
計					58.4391

床面積

58.439

昭和52年4月14日	作製年月日	作製者
申請人	[Redacted]	

(新潟県土地家屋調査士会)

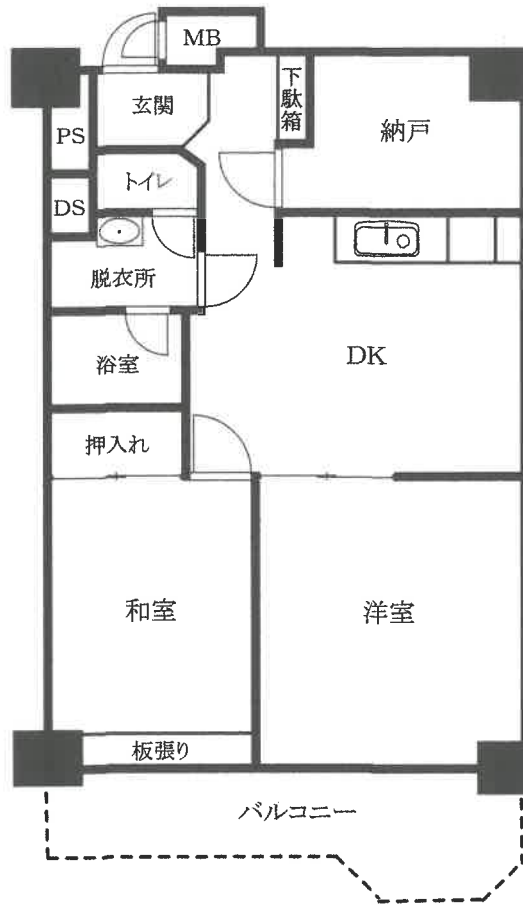
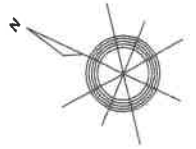
昭和52年4月19日登記

縮尺 1/200

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
令和8年2月5日 新潟県地方技術局 登記官

# 主である建物

間取図  
S1/100



評価人作成