

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 27 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 11 月 24 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 8 年 12 月 1 日 午後 4 時 00 分まで                                                             |
| 開札期日                                                                        | 日 時 令和 8 年 12 月 7 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 新潟地方裁判所売却場                                                                          |
| 売却決定<br>期日                                                                  | 日 時 令和 8 年 12 月 21 日 午前 9 時 30 分<br>場 所 新潟地方裁判所民事部                                                                          |
| 特別売却<br>実施期間                                                                | 令和 8 年 12 月 9 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 8 年 12 月 11 日 午後 4 時 00 分まで                                                             |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                            | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限 (民事執行規<br>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。                                 |
| 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<br>令和 8 年 10 月 27 日から当庁物件明細書等閲覧場に備え置きます。 |                                                                                                                             |



| 物件番号 | 売却基準価額（円）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和8年度    |          |
|------|------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                        |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1    | 3,910,000<br>3,128,000 |          | 782,000    | 33,198   | 7,332    |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 新潟市中央区寄居町697番地1

建物の名称 マンション北陸

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 寄居町697番1の55

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 55.18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 新潟市中央区寄居町697番1

地 目 宅地

地 積 1005.02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 5000分の59



## 物 件 明 細 書

令和 8年10月 2日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 猪 股 奈 珠

---

---

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 (一棟の建物の表示)

所 在 新潟市中央区寄居町 6 9 7 番地 1

建物の名称 マンション北陸

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 寄居町 6 9 7 番 1 の 5 5

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 55.18 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 新潟市中央区寄居町 6 9 7 番 1

地 目 宅地

地 積 1005.02 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 5000 分の 59





令和8年(ヌ)第22号  
令和8年6月2日受理  
令和8年7月 6 日提出

## 現況調査報告書

新潟地方裁判所

執行官 小 野 敏 幸

(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 新潟市中央区寄居町697番地1

建物の名称 マンション北陸

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 寄居町697番1の55

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 55.18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 新潟市中央区寄居町697番1

地 目 宅地

地 積 1005.02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 500.0分の59



|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 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<br><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 )<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積:                                                                                                                                                |  |
| 物件目録にない附属建物     | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> 種類:<br/>構造:<br/>床面積: </div> </div>                                                                                                                                                                            |  |
| 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<br>上記の者が本建物を居宅(空き家)として使用している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| 管理費等の状況         | <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div> <input checked="" type="checkbox"/> 次のとおり<br/> 管理費 12,780円<br/> 修繕積立金 1,200円<br/> 協力金 1,280円<br/> 上下水道料 (2か月ごと) 円 </div> <div> 令和8年7月1日現在<br/> <input type="checkbox"/> 滞納はない<br/> <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある令和4年4月分～8年6月分<br/> 計 1,114,463円<br/> (年18.25パーセントの割合による損害金を含む。)<br/> <input type="checkbox"/> 不明 </div> </div> |  |
| 管理費等照会先         | マンション北陸管理組合法人                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| 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<br><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<br><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 )<br><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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> 地方裁判所 支部 平成 年( ) 第 号<br/> 保管開始日 平成 年 月 日 </div> </div>                                                                                                                                                           |  |
| 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

- 1 本件建物内に、所有者以外の第三者の占有を徴表するものは存在しなかったので、所有者が占有しているものと認定した。
- 2 本件建物内には、クモの巣が張っているところもあり、相当期間、使用されていないことが窺われる。
- 3 本件建物のダイニングキッチンの脱衣所への入口付近の床に、水漏れのような跡がある。その上の天井にも薄いシミのようなものが見られる。

以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

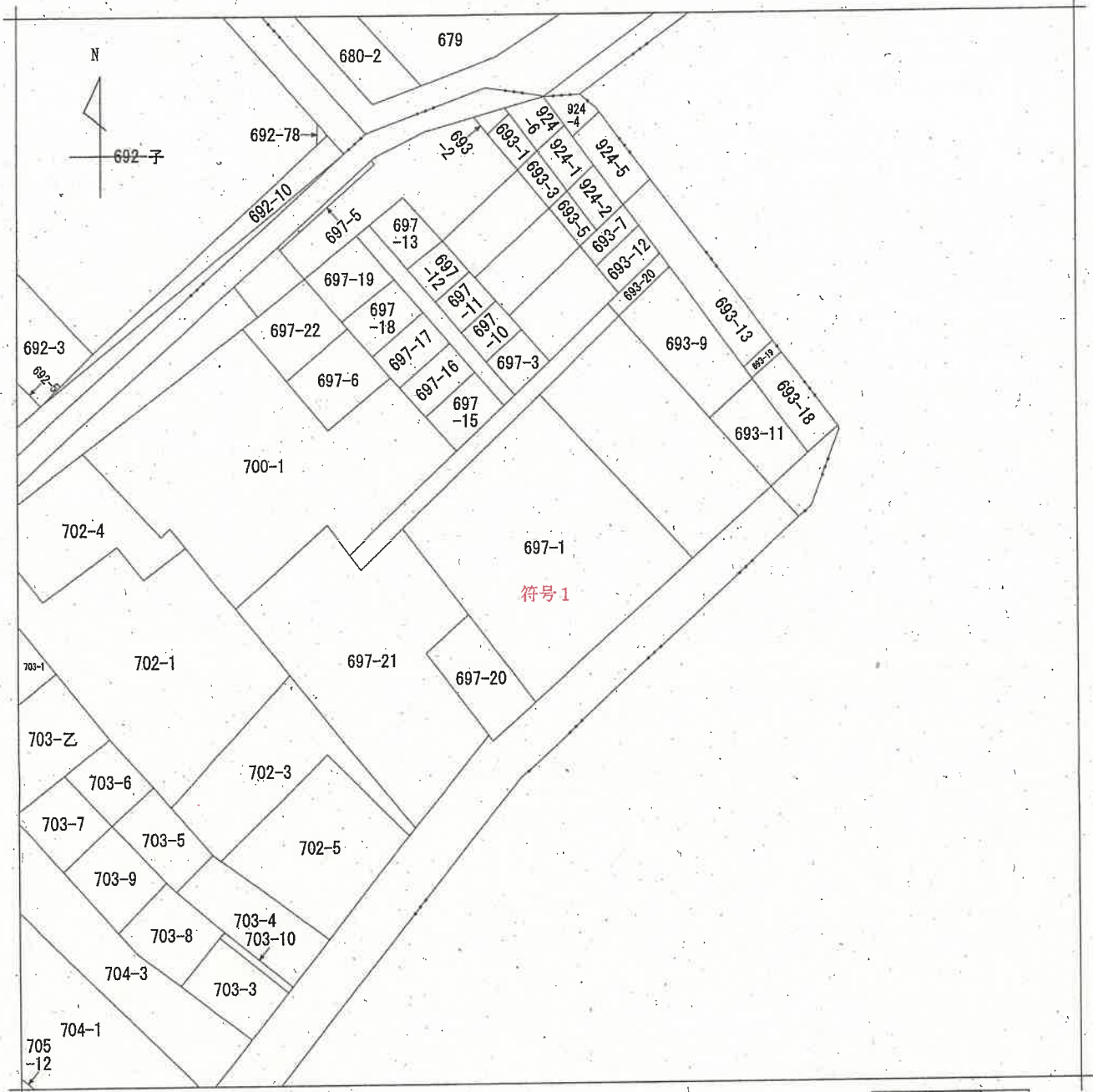
| 関係人の陳述等           |                                                                                                                                                                  |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                            |
| ■ A<br>(管理組合法人理事) | 1 本件建物には、7年くらい前までは居住者がいたが、その後は空き家のままである。<br>2 何年か前に、本件建物の上階から水漏れがあり、その水が本件建物の下の階に染み出てしまったことがあった。本件建物にも影響があったかもしれない。<br><div style="text-align: right;">以 上</div> |

(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6月3日 (水)<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 当庁          | 新潟市役所資産税課管理係宛て固定資産評価証明書等申請書郵送 (返信用封筒添付) |
| 8年6月3日 (水)<br>15:26-15:36                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 物件所在地       | 状況確認 (郵便受けは塞がれてる。)、外観写真撮影               |
| 8年6月3日 (水)<br>15:43-15:51                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 新潟地方法務局     | 登記事項要約書等申請 (8 (ケ) 39と同時)                |
| 8年6月16日 (火)<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 当庁          | 債権者代理人宛て管理費等照会書郵送 (返信用封筒添付するも未使用)       |
| 8年6月22日 (月)<br>14:00-14:20                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 物件所在地       | 立入調査 (A、B 立会)、評価人同行、概測、写真撮影             |
| 年月日 ()<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |             |                                         |
| 年月日 ()<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |             |                                         |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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6月22日<br/>目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち会わせ、管理員Bが持参した合鍵により解錠し、建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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

新潟地方法務局備付図面 A3をA4に縮小



|       |       |           |  |           |           |    |          |      |    |           |
|-------|-------|-----------|--|-----------|-----------|----|----------|------|----|-----------|
| 請求部   | 所在    | 新潟市中央区寄居町 |  |           |           | 地番 | 697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 |    |           |

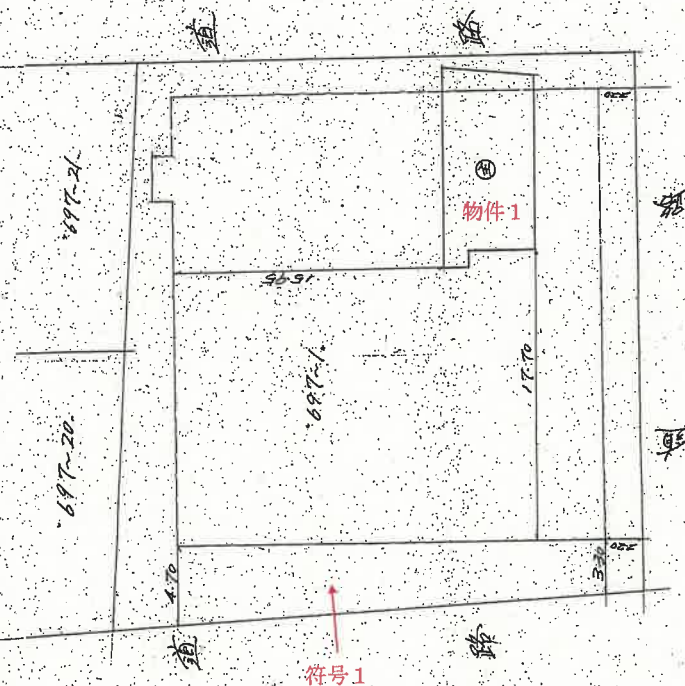
登記年月日：昭和47年2月15日

097016

|       |                     |
|-------|---------------------|
| 家屋番号  | 697-1-55            |
| 建物の所在 | 新潟市中央区 町 6-9-7 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

(建物のありさま新築51畳)



(口 図 庫 13)

|                  |           |
|------------------|-----------|
| 昭和 47 年 2 月 15 日 | 作 製 年 月 日 |
| 作 製 者            | 甲 請 人     |

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

昭和 平成47年2月15日登記

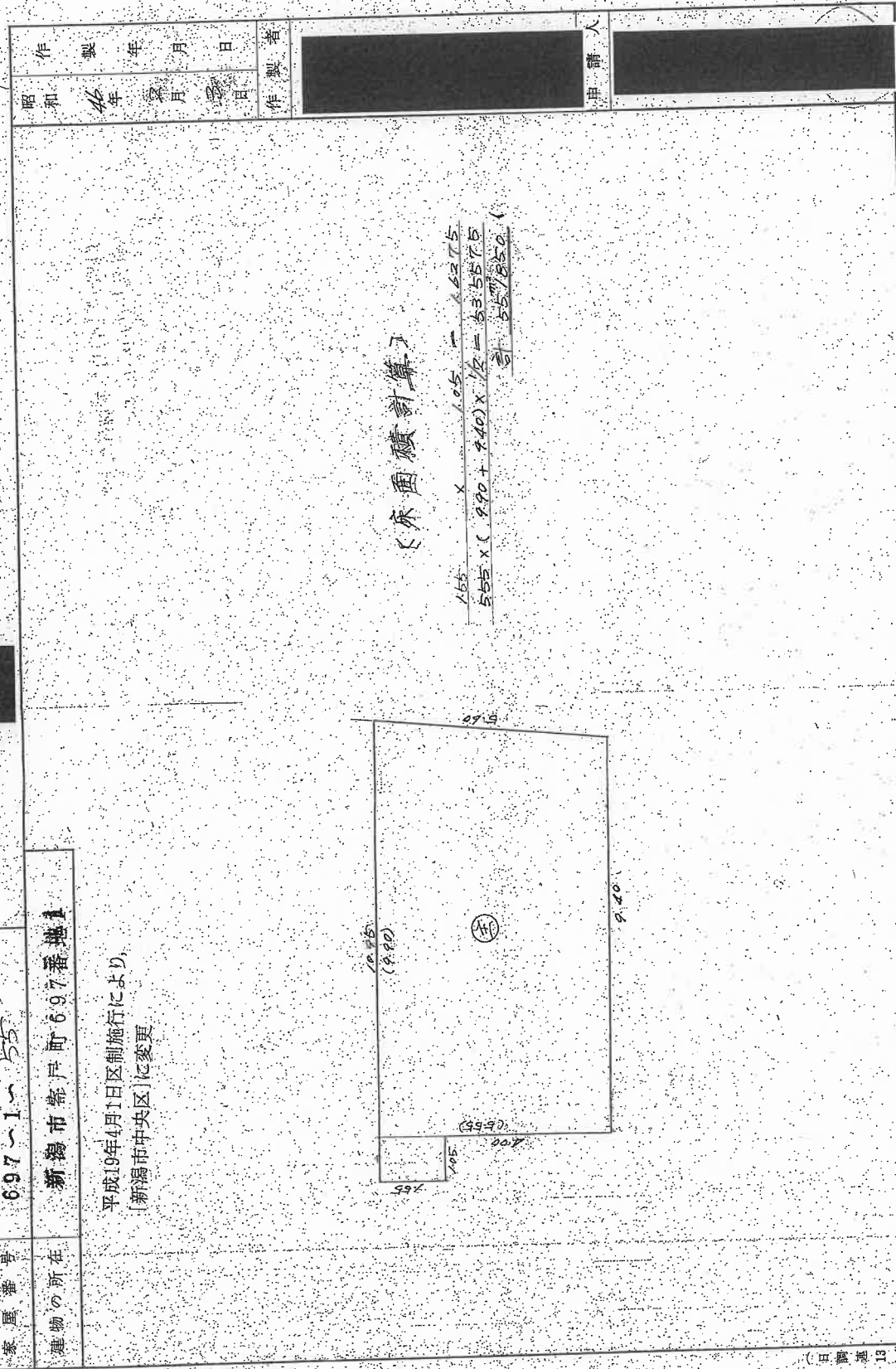
登記年月日：昭和47年2月15日

097017

各 階 面 積 図 面

|           |                |
|-----------|----------------|
| 家 屋 番 号   | 697-1-55       |
| 建 物 の 所 在 | 新潟市 壺戸町 697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



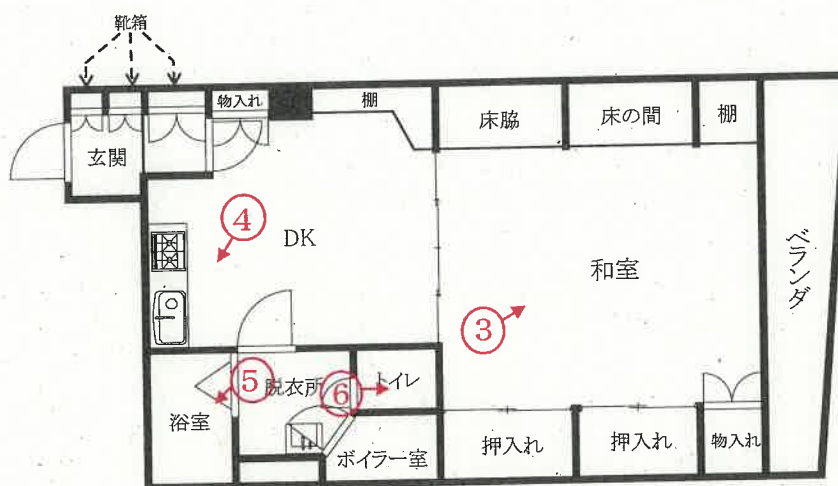
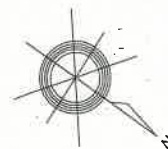
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮 尺 1/100

昭和 平成47年 2月 15日 登記

# 主である建物

間取図  
S1/100



○→印は写真撮影位置、方向

評価人作成

写 真

1



【エントランス】

写 真

2



写 真

3



写 真

4



写真

5



写真

6



令和8年（ヌ）第22号  
令和8年 6月22日 現地調査  
令和8年 7月 7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 3,910,000 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<br/>建物の名称</p> <p>土地の符号<br/>所在及び地番<br/>地目<br/>地積</p> <p>家屋番号<br/>種類<br/>構造<br/>床面積</p> <p>土地の符号<br/>敷地権の種類<br/>敷地権の割合</p> | <p>(一棟の建物の表示)<br/>新潟市中央区寄居町 697 番地 1<br/>マンション北陸</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)<br/>1<br/>新潟市中央区寄居町 697 番 1<br/>宅地<br/>1005.02 m<sup>2</sup></p> <p>(専有部分の建物の表示)<br/>寄居町 697 番 1 の 55<br/>居宅<br/>鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建<br/>5 階部分 55.18 m<sup>2</sup></p> <p>(敷地権の表示)<br/>1<br/>所有権<br/>5000 分の 59</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 北西方道路距離約 2,250m。<br>「古町」バス停 北西方道路距離約 250m。<br>(別添位置図参照)                                                                         |                                                   |
| 付 近 の 状 況                                                                             | 古町に近くマンション、一般住宅、店舗等が建ち並び周辺には警察署、小学校も見られる住宅地域。                                                                                                 |                                                   |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等 (道 路<br>の 幅 員 等 の 個<br>別 的 な 規 制 を<br>考 慮 し な い 一<br>般 的 な 規 制 ) | 都市計画区分<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制                                                                                               | 市街化区域<br>近隣商業地域<br>80%<br>300%<br>防火地域、準防火地域<br>— |
| 画 地 条 件<br>(規模、形状等)                                                                   | 南東方間口約 31m、奥行約 30m。ほぼ台形の角地。<br>前面市道に等高に接し、地勢は平坦。                                                                                              |                                                   |
| 接 面 道 路                                                                               | 北東側舗装市道（寄居大畑線・建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路）。現況幅員約 14.5m。<br>南東側舗装市道（中央 1-170 号・建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路）。現況幅員約 15.5m。<br>北西側舗装通路（建築基準法の適用なし。）、現況幅員約 2m。 |                                                   |
| 土地の利用状<br>況及び隣地の<br>状 況 等                                                             | 本件土地は、マンション北陸の敷地として利用されている。<br>西側は、マンションとして、北側は一般住宅、店舗として利用されている。                                                                             |                                                   |
| 特 記 事 項                                                                               | 市道寄居大畑線は、都市計画道路（昭和 53 年 8 月 15 日計画決定、予定幅員 15m）。                                                                                               |                                                   |

## 2. 建物の概況

### (1)一棟の建物の概要

|                |                                                                                                                                     |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| マンション名         | マンション北陸                                                                                                                             |
| 建 物 用 途        | 居宅 45 戸、テナント 18 戸（全戸数 63 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 46 年 3 月 25 日<br>経 過 年 数 約 55.5 年<br>経済的残存耐用年数 4.5 年                                                                 |
| 構 造            | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 10 階建                                                                                                         |
| 仕 様            | 屋 根 陸屋根<br>外 壁 タイル、モルタル等                                                                                                            |
| 設 備            | エレベーター 1 基（8 人乗り）<br>駐 車 場 7 台平駐車場（テナント用）                                                                                           |
| 建 物 の 品 等      | 使用資材 中品等<br>施 工 中品等                                                                                                                 |
| 供給処理施設         | 上水道 有<br>ガ ス 有<br>下水道 有                                                                                                             |
| 管 理 の 形 態 等    | 管理組合 有（マンション北陸管理組合法人）<br>管理方法 自主管理<br>管理会社 ー<br>管理形態 管理人：有 管理人室：有                                                                   |
| 管 理 の 状 況      | 普通程度                                                                                                                                |
| 特 記            | 地下は、駐輪場、倉庫として使用している。<br>延べ床面積が、容積率（300%）を超過しているが、建築主事から昭和 45 年 2 月 18 日第 1750 号で確認済証が交付され、昭和 46 年 3 月 24 日に検査されているので既存不適格建築物と推定される。 |

(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 | 5 階部分北西向き                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 現 況 床 面 積  |   | 公簿と同じ。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 間 取 り      |   | 1DK (別添間取図の通り)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 仕 様        |   | 天井 クロス、化粧合板等<br>内壁 クロス等<br>床 フローリング、畳等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 維持管理の状態    |   | 内壁、天井、床については、概ね経年劣化程度の傷みは認められる。脱衣所のクロスは比較的新しい。浴室、トイレも比較的新しく、リフォームされたものと思われる。DK の床は、かなり傷みが認められる。脱衣所への入り口付近の DK の床に水漏れのような跡が認められる。その上の天井にも薄いシミのようなものが認められる。室内には、家財道具はほとんど残っていない。相当期間、使用されていないことが窺われる。維持管理の状態は、経過年数を考慮すると普通程度と判定。                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 管 理 費 等    |   | <p>管 理 費 12,570 円/月 (令和 4 年 4 月～令和 8 年 3 月)<br/>12,780 円/月 (令和 8 年 4 月～)</p> <p>修繕積立金 1,180 円/月 (令和 4 年 4 月～令和 8 年 3 月)<br/>1,200 円/月 (令和 8 年 4 月～)</p> <p>協 力 金 1,260 円/月 (令和 4 年 4 月～令和 8 年 3 月)<br/>1,280 円/月 (令和 8 年 4 月～)</p> <p>上下水道料 2 ヶ月毎<br/>損 害 金 年 18.25% (日歩 5 銭)<br/>滞納額及び損害金(令和 4 年 4 月分～令和 8 年 6 月分)</p> <p>管 理 費 641,700 円<br/>修繕積立金 60,240 円<br/>協 力 金 64,320 円<br/>上下水道料 44,920 円<br/>損 害 金 303,283 円<br/>合 計 1,114,463 円</p> <p style="text-align: right;">令和 8 年 7 月 1 日現在</p> |
| 専有部分の利用状況等 |   | 空き家。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 特 記 事 項    |   | ベランダあり。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

## 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<br>(円/㎡)<br>ア | 専有面積<br>(㎡)<br>イ | 個別補正率<br>ウ | 敷地権付建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ÷エ |
|--------------------|------------------|------------|-----------------------------|
| 150,000            | ×55.18           | ×0.9       | 7,450,000                   |

ア 単 価 水 準：築年数、改装・未改装の別、間取り等の相違はあるが中央区の占有面積 50 ㎡の中古マンションの相場はこの1年間は、単価 21 万円/㎡～24 万円/㎡で、総額 1,000 万円～1,200 万円程度で取引されている。「マンション北陸」のある寄居町は、この一年間はほぼ横ばい傾向である。新潟駅周辺の物件が、やや上昇傾向にある。受命物件の存する「マンション北陸」でも、2 年間で取引が僅かにある。改装・未改装の別、階層別等もあるが、15 万円/㎡～16 万円/㎡で取引又は販売されている。対象物件の存する建物は、建築年数が約 55.5 年、保守管理等も普通程度であるが、利便性に優れた地域である。過去の取引、中央区の中古マンション取引の動向等を勘案して、単価水準を 15 万円/㎡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△10%と判定した。

### 2. 評価額の判定

1 で求めた価格に、本件建物の占有者の占有状況等を考慮した上で、市場修正及び前記第 2（評価の条件）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控除減価率を施して評価額を求めた。

| 物件<br>番号 | 敷地権付建物価格<br>(円) (1エ)<br>ア | 占有<br>減価率<br>イ | 市場性<br>修正率<br>ウ | 競売市場<br>修正率<br>エ | その他の控<br>除減価率<br>オ | 評価額<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ÷カ |
|----------|---------------------------|----------------|-----------------|------------------|--------------------|---------------------------|
| 1        | 7,450,000                 | ×1.00          | ×1.00           | ×0.7             | ×0.75              | 3,910,000                 |

イ 占 有 減 価 率：必要なし。

ウ 市 場 性 修 正 率：必要なし。

エ 競 売 市 場 修 正 率：前記第 2（評価の条件）の 1 の通り。

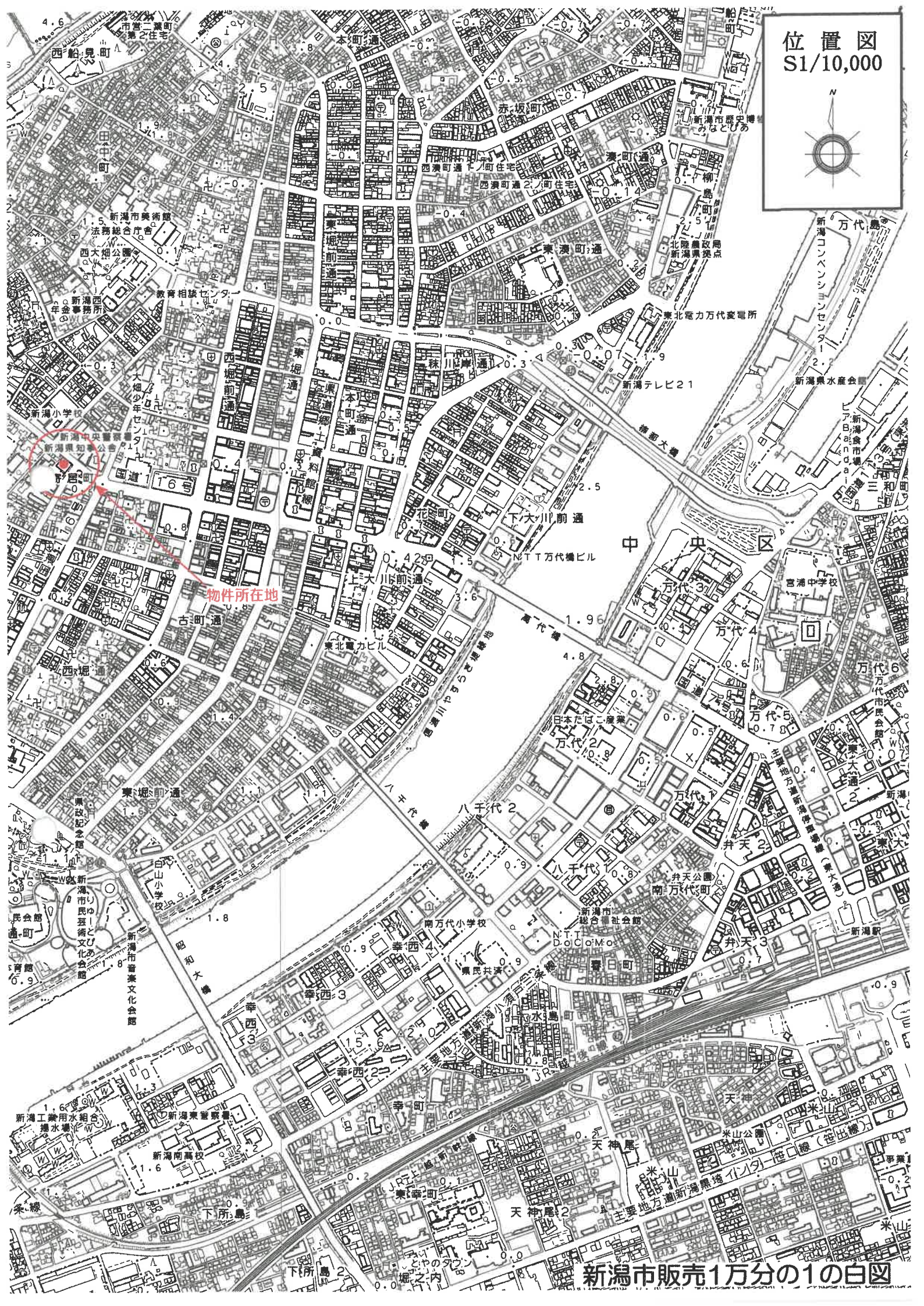
オ その他の控除減価率：滞納している管理費、修繕積立金等に今後予想される滞納金及び遅延損害金 6 ヶ月分を考慮し△25%と判定。

## 第 6. 附属資料の表示

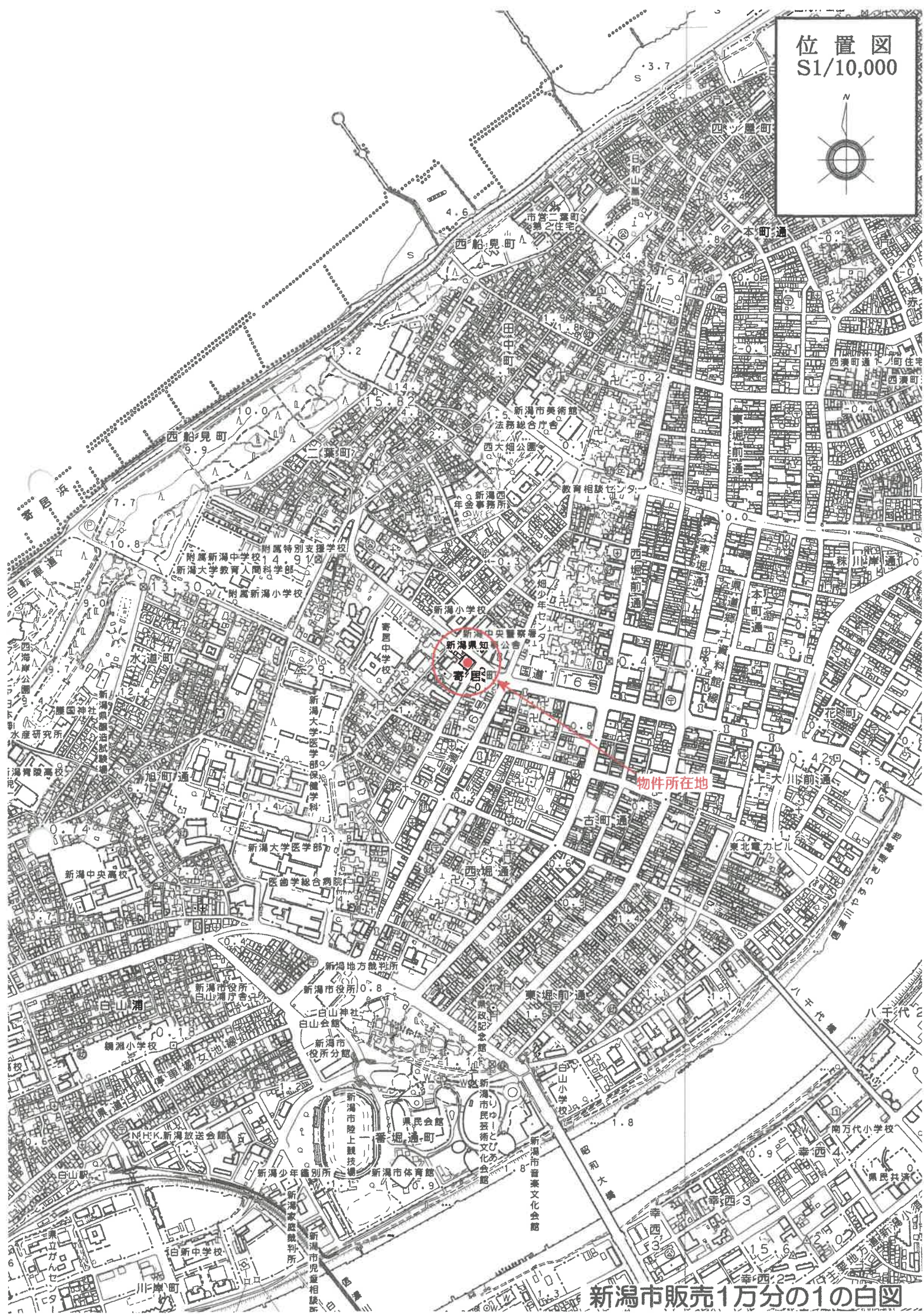
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 建物図面写し
- 4 各階平面図写し
- 5 建物間取図

以 上

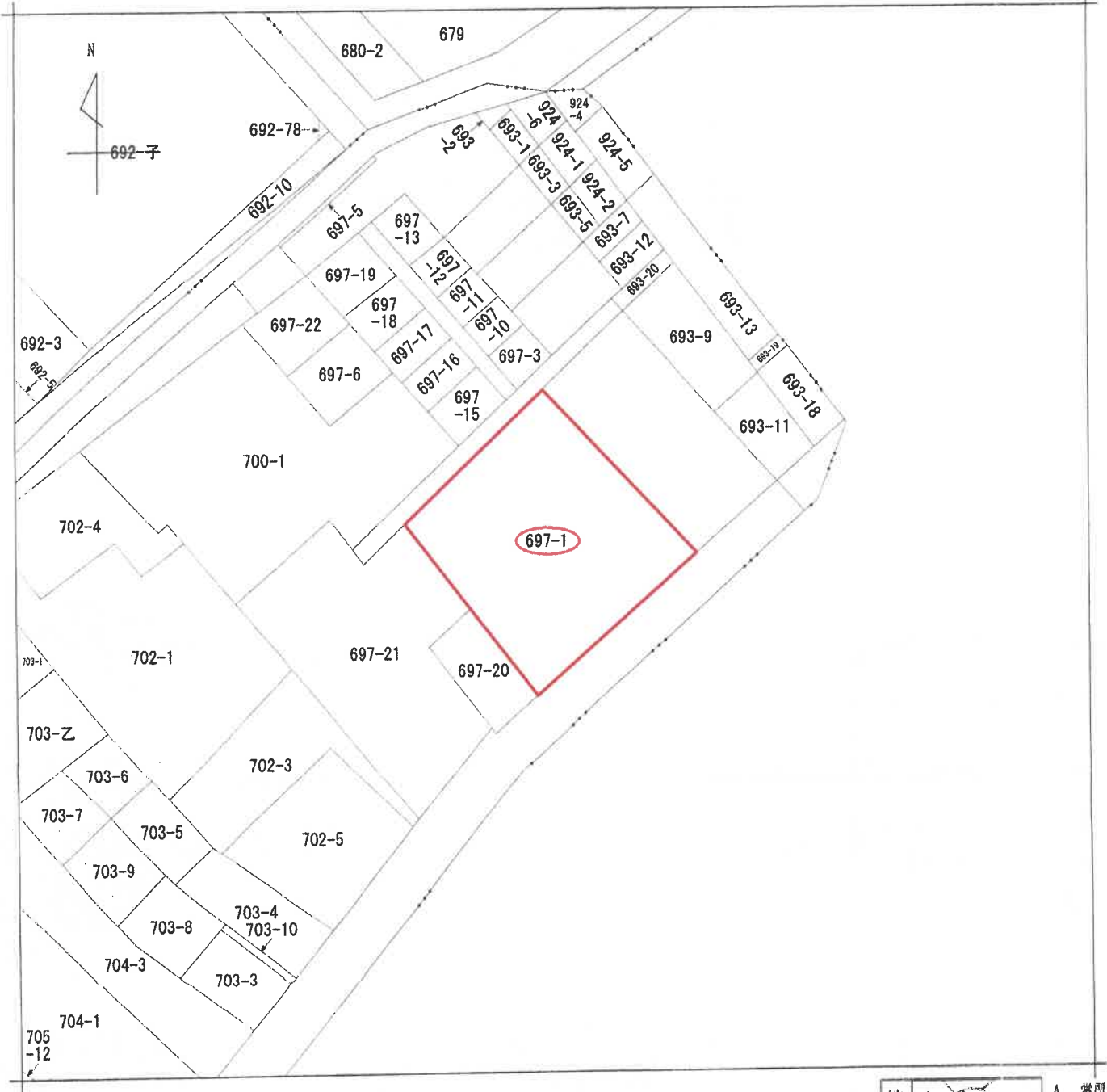
位置図  
S1/10,000



位置図  
S1/10,000



新潟市販売1万分の1の白図



(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    | 新潟市中央区寄居町 |         |           |          | 地番 | 697番1 |      |           |  |
| 出力縮   | 1/600 | 精度区       | 座標系又は記号 | 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 |           |  |

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4月15日  
新潟地方務局

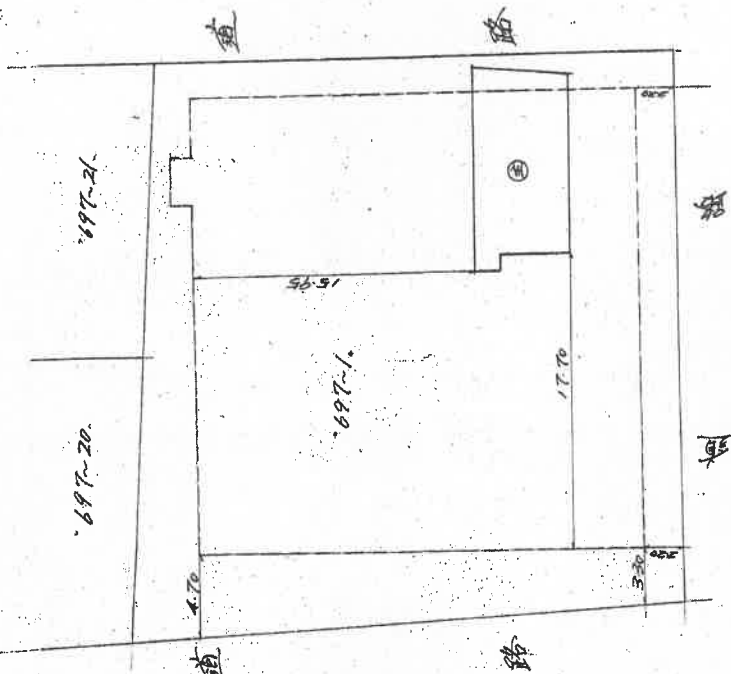
登記年月日：昭和47年2月15日

097016

|       |              |
|-------|--------------|
| 家屋番号  | 697-1-55     |
| 建物の所在 | 新戸市セー町697番地1 |

平成19年4月1日区制施行により、  
「新戸市中央区」に変更

(建物の高さ部分5階)



|       |           |     |            |     |            |
|-------|-----------|-----|------------|-----|------------|
| 作製年月日 | 昭和47年2月3日 | 作製者 | [Redacted] | 申請人 | [Redacted] |
|-------|-----------|-----|------------|-----|------------|

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和47年2月15日登記

|    |       |
|----|-------|
| 縮尺 | 1/300 |
|----|-------|

(日 図 量 13)

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4月15日 新潟地方方法務局

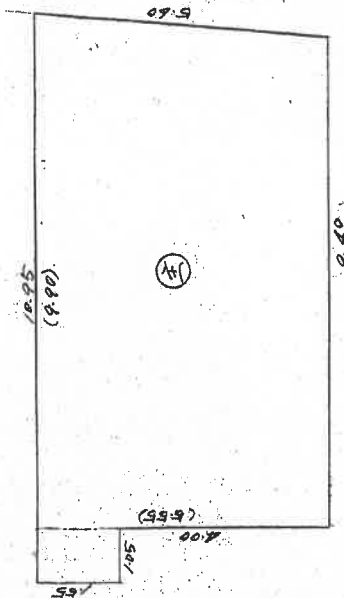
登記年月日：昭和47年2月15日

097017

|       |              |
|-------|--------------|
| 家屋番号  | 697-1-55     |
| 建物の所在 | 新潟市宍戸町697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

各階平面図  
建物の西面



〔床面積計算〕

$$\begin{array}{r} 1.65 \times 1.05 = 1.7275 \\ 5.55 \times (9.90 + 9.40) \times 1/2 = 53.5575 \\ \hline \text{計 } 55.2850 \end{array}$$

(日調第13)

縮尺 1/100

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

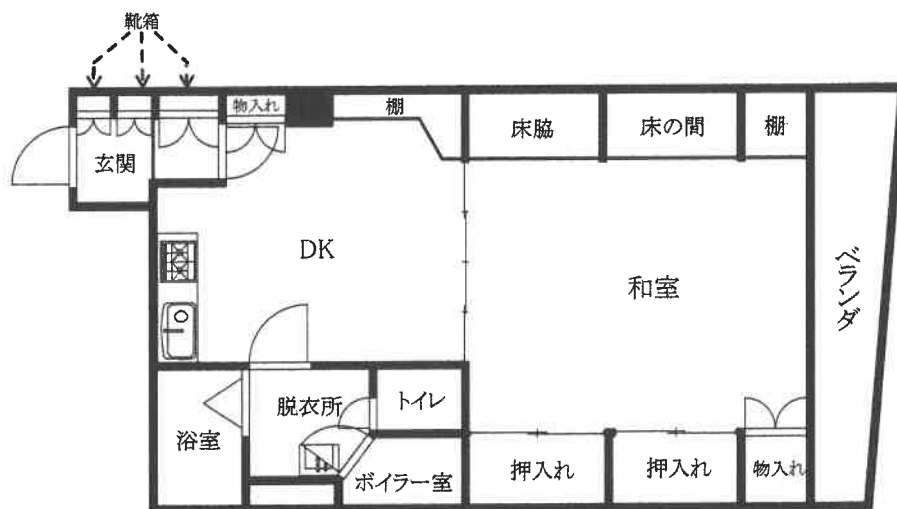
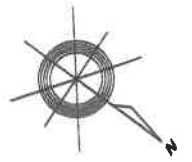
昭和・平成47年2月15日登記

A3版をA4版に縮小

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4月15日 新潟地方税務局

# 主である建物

間取図  
S1/100



評価人作成