

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月 9日
 新潟地方裁判所高田支部
 裁判所書記官 西 澤 毅

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 4月 6日から 令和 8年 4月13日 午後 3時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月16日 午前10時00分 場 所 新潟地方裁判所高田支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 5月 7日 午前 9時50分 場 所 新潟地方裁判所高田支部
特別売却 実施期間	令和 8年 4月20日 午前 9時00分から 令和 8年 4月22日 午後 3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 3月 9日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 上越市本町五丁目 178番地、179番地

建物の名称 ダイアパレス高田本町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町五丁目 178番の41

建物の名称 702

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 29.93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 上越市本町五丁目178番

地 目 宅地

地 積 515.82平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 上越市本町五丁目179番

地 目 宅地

地 積 232.98平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の99



物 件 目 録

土地の符号 2
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 1万分の99



物件明細書

令和 7年12月23日

新潟地方裁判所高田支部

裁判所書記官 西 澤 毅

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】

賃借権

範囲	全部
賃借人	A
期限	定めなし
賃料	4万8000円
賃料前払	なし
敷金	なし
保証金	なし

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1】

管理費等の滞納あり。

《 注 意 書 》

- 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）。
- 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 上越市本町五丁目 178番地、179番地

建物の名称 ダイアパレス高田本町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町五丁目 178番の41

建物の名称 702

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 29.93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 上越市本町五丁目178番

地 目 宅地

地 積 515.82平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 上越市本町五丁目179番

地 目 宅地

地 積 232.98平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の99



物 件 目 録

土地の符号 2
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 1万分の99



令和7年(ヌ)第4号
令和7年9月12日受理
令和7年11月4日提出

現況調査報告書

新潟地方裁判所高田支部

執行官 間 鉄 雄 (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 上越市本町五丁目 178番地、179番地

建物の名称 ダイアパレス高田本町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町五丁目 178番の41

建物の名称 702

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 29.93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 上越市本町五丁目178番

地 目 宅地

地 積 515.82平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 上越市本町五丁目179番

地 目 宅地

地 積 232.98平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の99



物 件 目 録

土地の符号 2
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 1万分の99



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	新潟県上越市本町五丁目1番1号 ダイアパレス高田本町702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"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 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(A) 上記の者が本建物を居宅として使用している。 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 毎月の管理費等は次のとおり 管理費 9130円 修繕積立金 3160円 合計 1万2290円	令和7年9月26日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある(令和元年11月分～令和7年9月分までの管理費等及び令和7年9月26日まで年14.6パーセントの遅延損害金の合計金125万4549円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	ダイアパレス高田本町管理組合 管理受託会社株式会社東急コミュニティー新潟営業所(住所:新潟市中央区上大川前通六番町1215番地7 新潟野村証券ビル5階)	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷 地 権	符号1、2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1、2) <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、2) <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	「その他の事項」のとおり	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日 	
敷地権以外の土地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
土地建物の位置関係	<input 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1関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A(占有者) <input type="checkbox"/> ()の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成22年7月28日ころ
最初の契約等	契約日 平成22年7月ころ
契約等	期間 平成 年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者(B承継人C、同D) <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎月金4万8000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 checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 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

(4 枚目)

その他の事項

- 1 土地の符号1の土地は南側で主要地方道高田停車場線に、土地の符号1及び同2の土地は西側で市道本町堤防線に各々接面する。
- 2 物件1の建物は洋室の床に軋みが認められ、人が歩くと床が沈むほか、洋室の内壁が一部損壊している。
- 3 ダイアパレス高田本町管理規約によれば、毎月の管理費及び修繕積立金は毎月28日までに翌月分の管理費等を支払う約定になっていて、支払期日までに管理費等の支払を遅滞したときは未払金額に対し年14.6パーセントの遅延損害金を付加して支払う旨の約定がある。
- 4 管理受託会社株式会社東急コミュニティー新潟営業所担当者によれば大規模修繕等に伴う決議された工事負担金の支払はない。
- 5 管理費等の回答書に弁護士費用の表記があるが、弁護士費用については債務者らに対する債権であって、特定承継人行使できる債権ではない。
- 6 ダイアパレス高田本町管理組合第27期通常総会において管理規約の第12条(専用部分の用法)及び専用部分の修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取り付け若しくは取り替えに関し予め理事長にその旨を届け出て、書面による承認を得る必要がある旨の管理規約の改正がなされている。
- 専用部分の用法に関する改正については、区分所有者及び占有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用してはならない(民泊の禁止)旨の規約の改正が行われている。また、① シェアハウス(賃貸借契約等により1住戸3世帯を超える者が居住する使用形態をいい、企業・団体・学校等の寮、寄宿舎としての使用を含む)、② 短期賃貸住宅(いわゆるウィークリーマンション、マンスリーマンション等、不特定の者と短期間の賃貸借契約を繰り返すもの)、③ グループホーム(社会福祉法人や介護サービス事業者等の支援を受けながら、認知症高齢者若しくは障害者等が集団で生活するもの)についても用途違反として禁止されているほか、使用者を募集するための一切の広告やインターネットを介したウェブサイト等への登録・掲出等の行為の禁止と違反した場合の専有部分への立入り及び必要な調査ができる旨の規定が定められている。

(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
<p>■氏名不詳 (ダイアパレス高田本町のマンション管理人)</p>	<p>1 当管理事務所では702号室の居住者を把握していません。 2 ダイアパレス高田本町のマンションは株式会社東急コミュニティー新潟営業所が管理受託会社なので、詳細は同社に確認願いたい。</p>
<p>■D (債務者)</p>	<p>1 物件1の建物は、賃貸物件として第三者に賃貸しています。占有者に迷惑がかかるので、占有者の氏名や契約内容は答えられません。 2 管理費等の未払いがあることは承知しています。滞納管理費等については一週間以内に全額支払うので、帰ってほしい。</p>
<p>■A (占有者)</p>	<p>1 私は平成22年7月ころにBとの間で物件1の建物についての賃貸借契約を締結し、平成22年7月下旬ころから物件1の建物に居住しています。賃貸借契約の内容は、賃料が月額4万8000円で、毎月末日限り翌月分の賃料を支払う、敷金等なしという内容です。賃貸借期間は定めていないと思います。 2 契約は作成した記憶がありますが、契約書が見当たりません。 3 物件1の建物はダイニングキッチンと洋室の床が傷んでいて、床板に軋みがあります。 4 給湯器や設備が故障していることはありません。</p>
<p>■E (株式会社東急コミュニティー新潟営業所担当者)</p>	<p>1 ダイアパレス高田本町のマンションについては大規模修繕工事等は予定されていません。現在、決議された工事負担金の支払はありません。 2 管理費等の回答書に弁護士費用を記載しましたが、管理規約に弁護士費用が特定承継人に引き継がれる旨の約定はありません。これについては債権者代理人に照会したところ、回答書に記載するように指導されたので記載したに過ぎません。</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

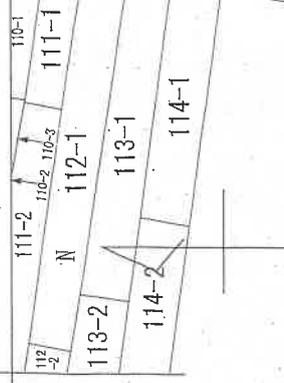
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年9月17日(水) 15:00-15:05	新潟地方法務局上越支局	公図、建物図面、登記事項要約書取得
7年9月17日(水) 15:15-15:25	上越市役所税務課、道路管理課	名寄帳写の交付申請書持参(令和7年9月24日名寄帳写取得)。道路調査
7年9月17日(水) 15:50-16:00	目的物件所在地	外観調査
7年9月17日(水) 16:50-17:00	当庁	管理費等の照会書送付(令和7年9月29日回答書受領)。(令和7年10月31日株式会社東急コミュニティー新潟営業所担当者Eから電話聴取)
7年9月27日(土) 9:40-9:50	債務者Dの住所地	債務者Dと面談
7年10月1日(水) 8:50-8:55	上越市ガス水道局	水道供給契約の照会書持参(令和7年10月14日回答書受領)
7年10月29日(水) 10:00-10:40	目的物件所在地	立入調査。写真撮影。占有者Aと面談
<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 type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</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

新潟地方法務局上越支局備付図面写し

(ただし合成図で、縮尺は $\frac{1}{500}$ の図面)
71%縮小したものの

1 水 100-1 107-8
□ 83-3 △ 107-7 〇 60-4



所在：上越市仲町四丁目字本大工町

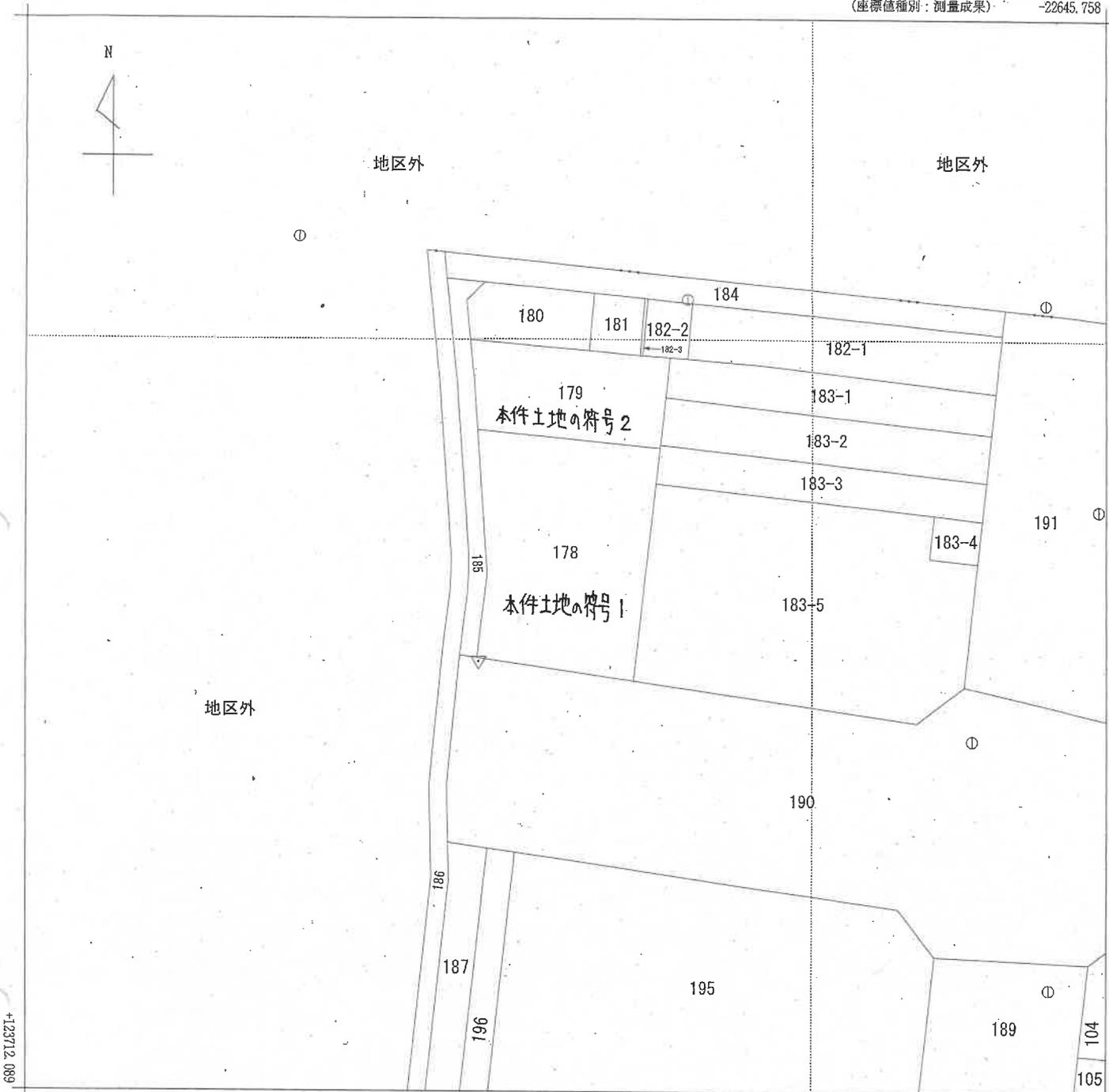
所在：上越市本町五丁目

持合不致

水

持合不致

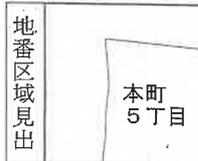
所在：上越市仲町四丁目



-22770.758 (座標値種別：測量成果)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyuoki2011.par)による修正がされています。
 (注) 国土交通省国土地理院による座標補正パラメータ(chuetsuoki2007.par)が未公表等の理由により、修正がされていません。

新潟地方法務局上越支局備付図面写し
(ただし A3をA4に縮小)



請求部分	所在	上越市本町五丁目		地番	178番				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地区画整理所在図
作成年月日				備付年月日(原図)	平成10年8月5日		補記事項		

(9 枚目)

登記年月日：平成3年2月20日

577601

各階平面図

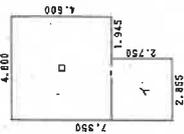
家屋番号
178番04/
4-9番2-4-1

建物図面

建物の所在

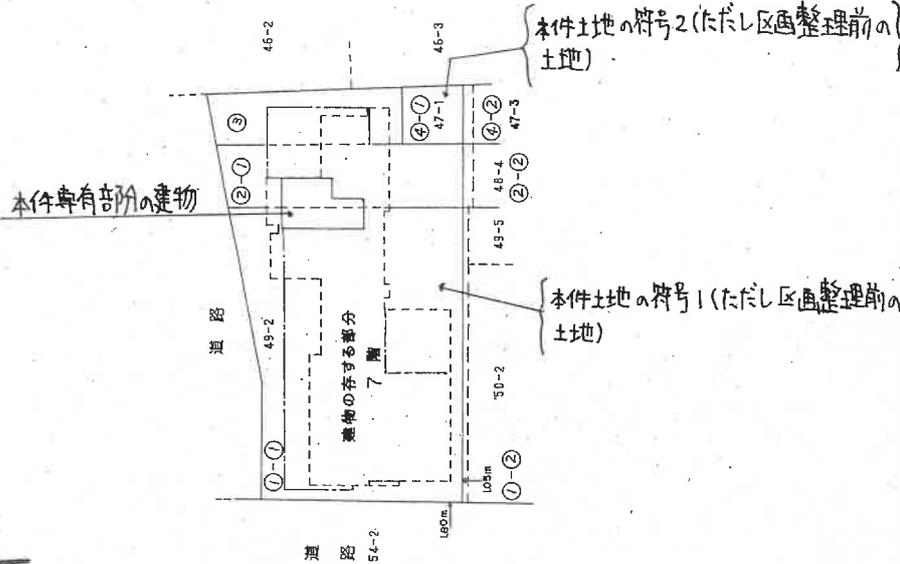
上越市本町5丁目字中4-9番地2、4-7番地1

(収換地) 上越市計画事業本町大町地区土地区画整理事業
20街区符号1-1号、2-1号、3号、4-1号
上越市本町五丁目178番地、179番地



床面積

1 2.855 X 2.750 = 7.851250
□ 4.800 X 4.600 = 22.080000
計 29.931250
床面積 29.93 m²



作製者

(平成3年2月12日作製)

申請人

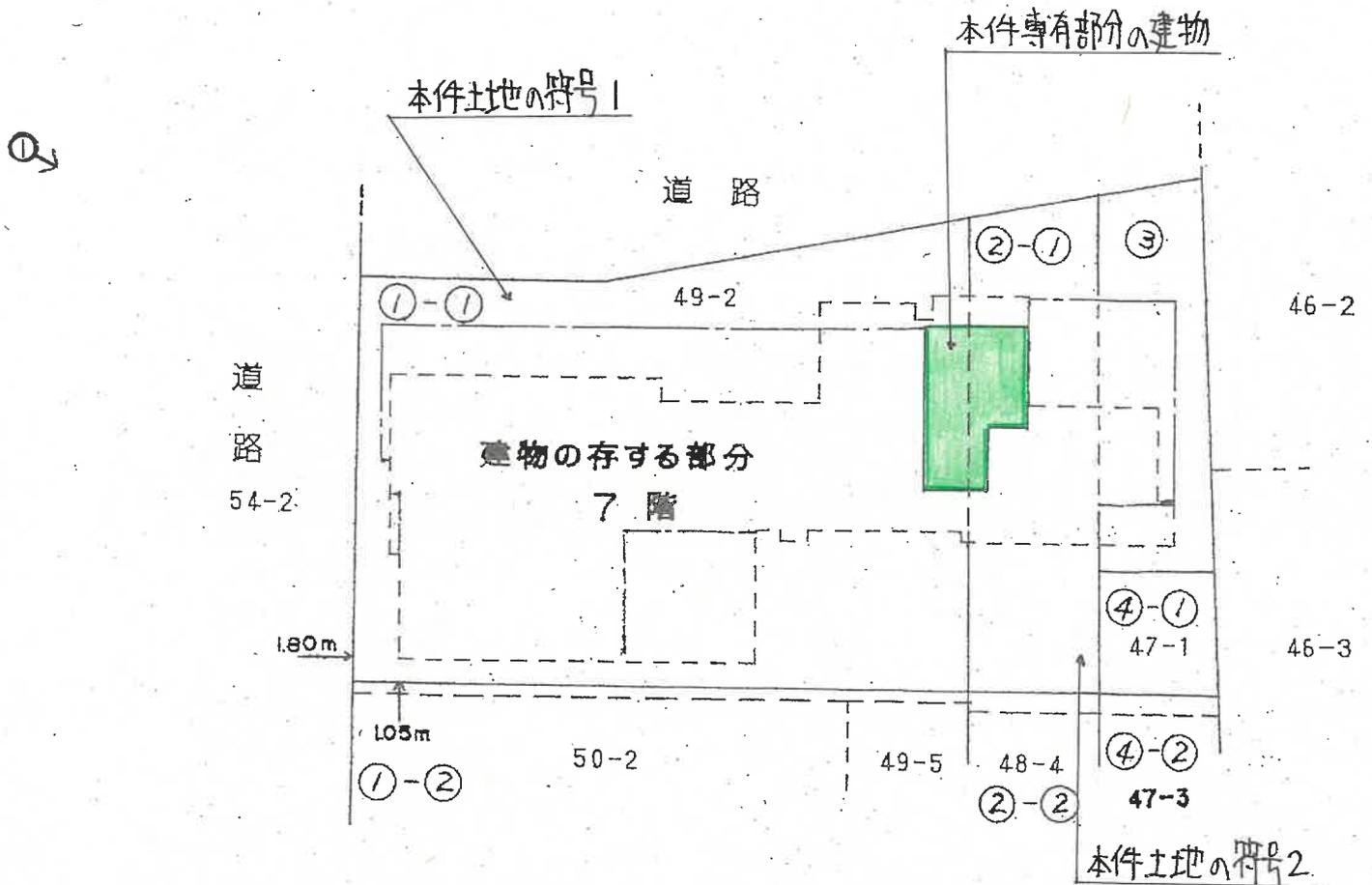
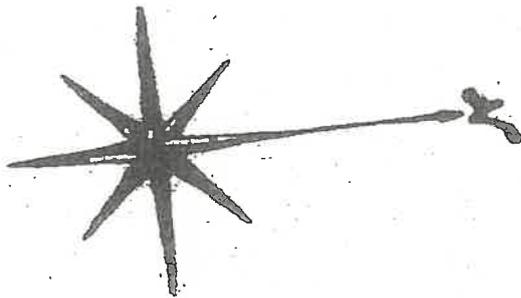
縮尺 1/250

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成3年2月20日登記

土地建物位置関係図(概略)



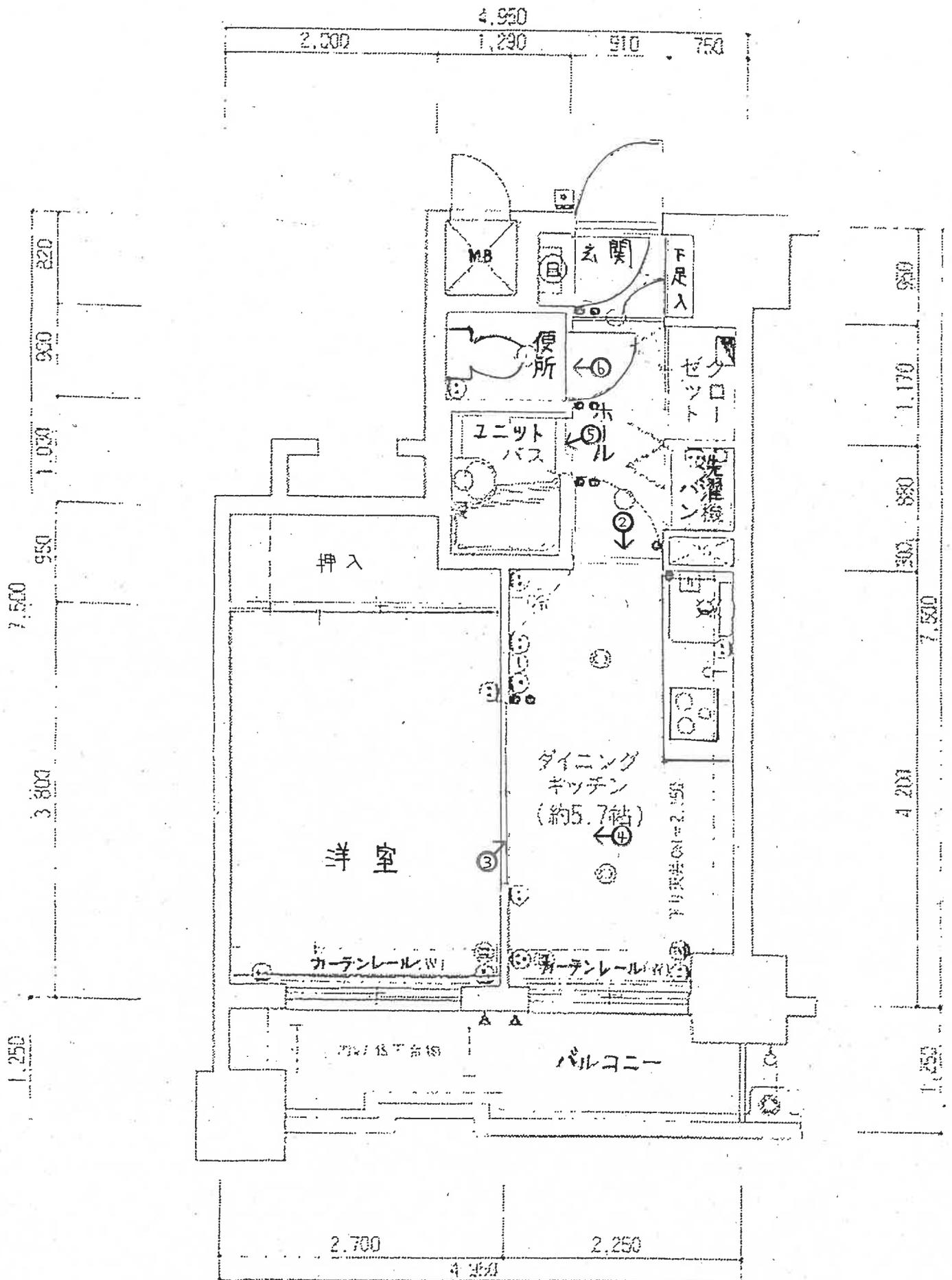
※ 法務局備付の物件1の建物の建物図面(縮尺: $\frac{1}{500}$)を150%拡大したものを

➡ 印は写真撮影位置、方向

(1 / 1 枚目)

執行官作成

間取図(概略)



⇒ 印は写真撮影位置、方向

(12 枚目)

執行官作成

写真 /



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



令和7年 (又) 第4号
令和7年10月29日 現地調査
令和7年11月11日 評 価

新潟地方裁判所 高田支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

吉 田 巧

第1 評 価 額

物件番号	評 価 額
物件1	金 1, 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をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

(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	所在 建物の名称	(一棟の建物の表示) 上越市本町五丁目 178番地、179番地 ダイヤパレス高田本町	
	家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積	(専有部分の建物の表示) 本町五丁目 178番の41 702 居宅 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 7階部分 29.93平方メートル	
	土地の符号 所在及び地番 地目 地積	(敷地権の目的である土地の表示) 1 上越市本町五丁目178番 宅地 515.82平方メートル	
	土地の符号 所在及び地番 地目 地積	2 上越市本町五丁目179番 宅地 232.98平方メートル	
	土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合	(敷地権の表示) 1 所有権 1万分の99	
	土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合	2 所有権 1万分の99	

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況（土地の符号1及び符号2（敷地））

位置・交通	本物件はえちごトキめき鉄道妙高はねうまライン「高田」駅の東方・道路距離約180m、バス停留所「高田駅前案内所」の東方・道路距離約70m（徒歩約1分）の場所に位置する。
付近の状況	本物件の属する地域は、主要地方道高田停車場線（高田駅前通り）沿いにホテル、マンション、飲食店ビル等が集積し、高田地区の市街地を構成する一帯である。当該地域は古くから利便性及び繁華性に基づく市街地の中心的地位を確立してきたが、近年は人流の郊外化の影響がみられる。それでもなお、同地域は商業上の中核的エリアとしての性格を保っており、概ね現状水準で推移するものと予測される。
主な公法上の規制等 （道路幅員等の個別 的な規制を考慮しな い一般的な規制）	都市計画区分：市街化区域 用途地域：商業地域 建蔽率：80% 容積率：500% 防火規制：準防火地域 その他の規制：—
画地条件 （規模、形状等）	土地の符号1及び符号2は、一体と成って一画地を形成している。 当該一体地は南側間口約18m・奥行約38mのほぼ長方形の画地であり、地勢は概ね平坦な土地である。 法務局備付の公図等を基に調査した結果、地積は登記面積に一致と推認される。
接面道路	南側：幅員約22m・主要地方道高田停車場線に等高に接する。 西側：幅員約4m・市道本町堤防線に概ね等高に接する。
土地の利用状況 及び隣地の状況等	[土地の利用状況] 土地の符号1及び符号2は、物件1のマンション（ダイアパレス高田本町）の敷地として利用されている。両筆の敷地権はいずれも所有権であり、敷地権の割合は各1万分の99である。 [隣地の状況] 東側はホテル、西側は市道を介して儀明川、南側は主要地方道を介して住居マンション・飲食・公益的施設等の複合ビル、北側は飲食店舗等がそれぞれ存する。
特記事項	特になし。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ダイアパレス高田本町
建物の用途	1階にエントランス、ロビー、管理員室及び店舗テナント、2階の一部に事務所テナントが配置されている。それ以外及び上層階は住戸として構成されている（総戸数64）。
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日：平成3年2月12日 新築（登記記録） 経過年数：約35年 経済的残存耐用年数：約15年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼等
設備	エレベーター：定員9人乗り 駐車場：屋外駐車場あり その他：集合郵便受等
建物の品等	使用資材：普通 施工：普通
供給処理施設	上水道：あり 都市ガス：あり 公共下水道：あり
管理の形態等	管理組合：ダイアパレス高田本町管理組合 管理方法：委託管理 管理会社：株式会社東急コミュニティー新潟営業所 管理形態：AM9：00～PM15：00（平日）、 AM9：00～PM12：00（第1・3土曜日）の日勤管理 （管理員室は1階エントランス付近） 専有部分の用法規定：住戸部分は専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。民泊利用、シェアハウス、短期賃貸住宅（ウイークリーマンション等不特定の者と短期間の賃貸借契約を繰り返すもの）、グループホーム等としての利用は住宅としての使用に当たらない。 大規模修繕工事の負担金：現在工事の予定がなく、支払い決議なし。
管理の状況	普通
特記事項	なし。

(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	7 階 (702 号室) 主要採光面の方位：西 (中間住戸)
現 況 床 面 積	29.93 m ² (登記面積)
間 取 り	1DK 附属資料「間取図 (物件 1)」を参照。
仕 様	天 井：ビニールクロス貼、敷目張天井 床：フローリング、タイル、合成樹脂張床材等 内 壁：ビニールクロス貼 設 備：給排水・衛生設備 (トイレ、浴室)、キッチン (ガス)、電気、照明、 収納等 その他：——
維持管理の状態	一部内壁に損傷が認められるほか、床に軋みが生じている箇所がある。全体に汚れが見られ、管理の状態は劣る。
管 理 費 等	管 理 費：月額 9,130 円 修繕積立金：月額 3,160 円 合 計：月額 12,290 円 上記の管理費等は管理規約上当月 28 日までに翌月分を支払う規定となっている。遅延したときは未払金額に対し年 14.6%の遅延損害金を付加して支払うこととなっている。 令和 7 年 9 月 26 日現在 滞納期間：令和元年 11 月分～令和 7 年 9 月分 滞納額：1,254,549 円 (遅延損害金を含む合計) 6 カ月後の予想滞納額の合計は約 133 万円
	借家人 A が住居として占有し利用している。 占有権原：賃借権 占有開始時期：平成 22 年 7 月 28 日頃 契約日：平成 22 年 7 月頃 期間：定めなし。 契約当事者：賃借人…所有者 (B 承継人 C、同 D)、賃借人…占有者 A 賃料・支払時期等：月額 48,000 円 (毎月末日限り翌月分支払) 敷金・保証金：なし。
特 記 事 項	なし。

第5 評価額算出の過程

1 敷地権付建物の価格

目的物件の存するマンションの専有面積当たりの単価水準を基に目的物件の個別性を考慮して、本件敷地利用権付建物の価格を査定した。

単価水準 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	個別格差率 ウ	敷地利用権付建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
135,000	29.93	0.90	3,636,000

ア 単価水準

調査の結果、本物件及び類似のマンションの専有面積当たりの取引価格の水準は概ね 110,000 円/㎡～150,000 円/㎡程度と幅広い水準にある。中古マンションの市況、間取り、グレード、維持管理の状態、敷地権の態様等を比較考量し、目的物件の存するマンションの標準的住戸（5階・中間住戸）の専有面積 1 ㎡当たりの単価を上記の通り査定した。

イ 専有面積：登記面積（内法面積）

ウ 個別格差率：目的物件の存する階層、位置、維持管理の状態等を総合的に勘案し判定 -10%

2 評価額

1 で求めた価格に、目的物件の占有者の占有状況、市場性修正及び前記第2の1で述べた競売不動産の特殊性を考慮した競売市場修正、さらに滞納管理費等その他の控除等減価を検討して評価額を求めた。

敷地権付 建物の価格(円) (1エ) ア	占有 減価率 イ	市場性 修正率 ウ	競売市場 修正率 エ	滞納管理費等その 他の控除等減価 オ	評価額 (円) ア×イ×ウ ×エ×オ
3,636,000	1.00	1.00	0.70	0.47	1,200,000

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：評価条件記載の不動産競売市場の特殊性を考慮。-30%

オ 滞納管理費等その他の控除等減価：予測される売却実施時期までの滞納額を減価率で判定。

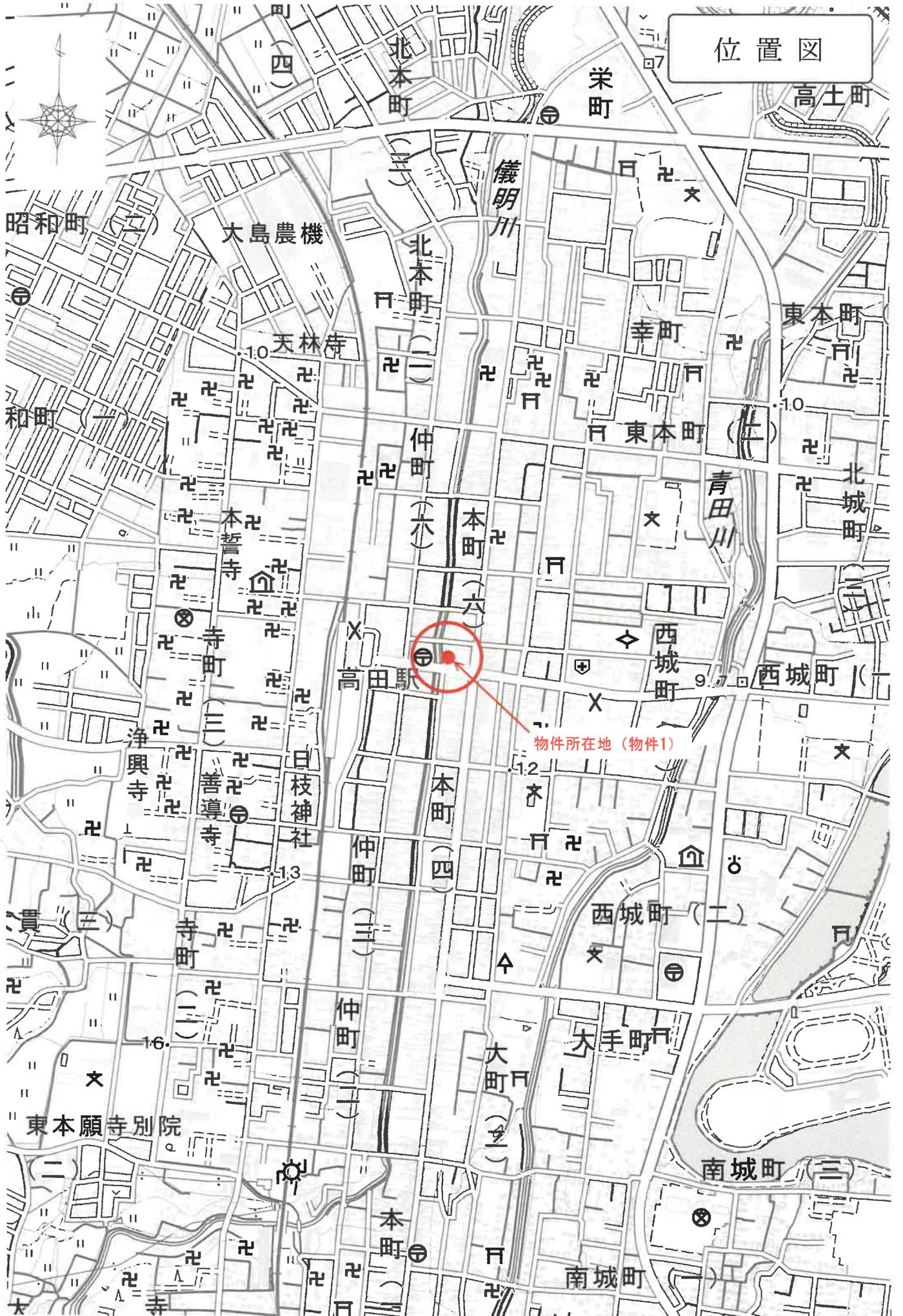
-53%

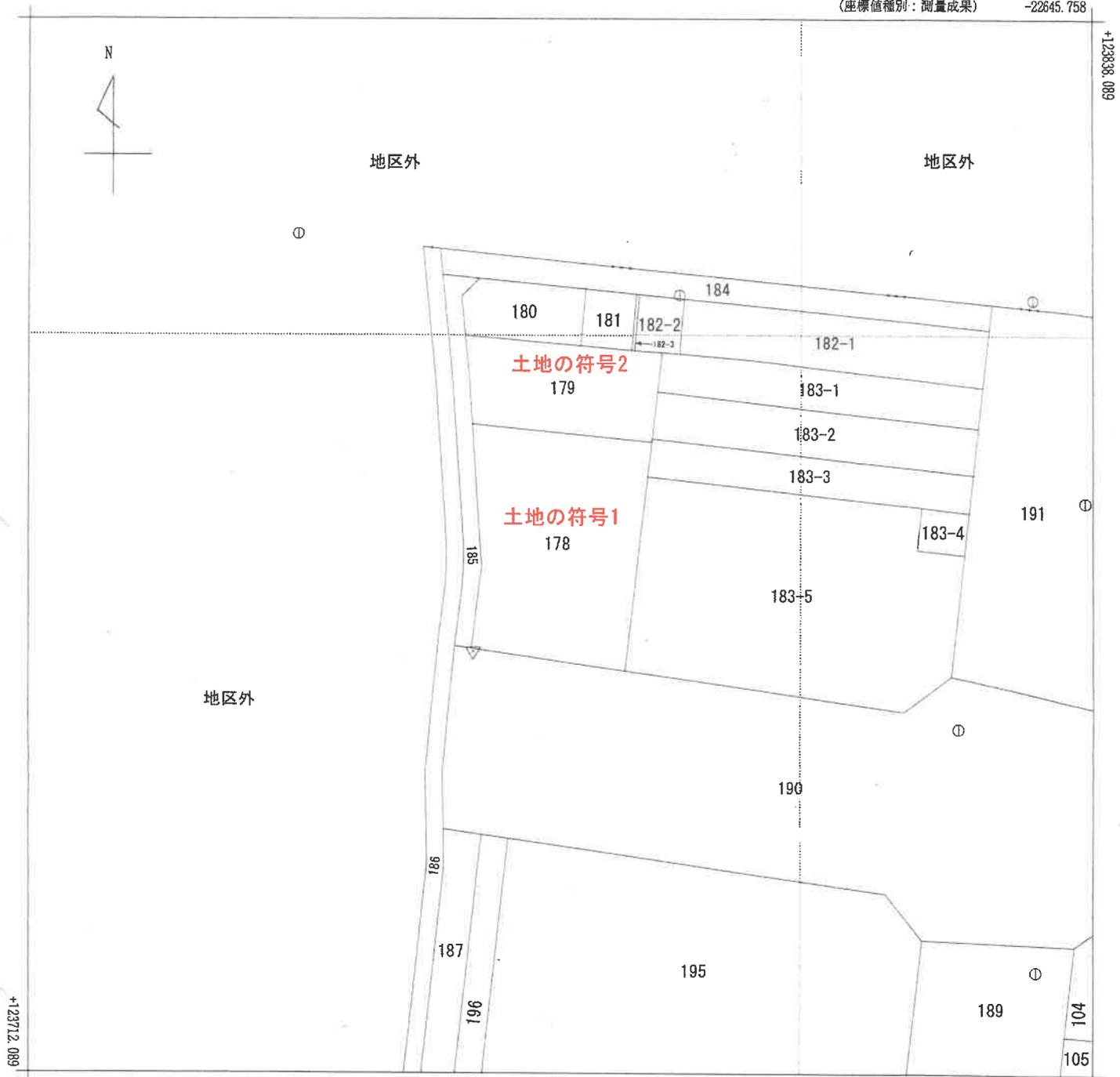
第6 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写し
- 3 建物図面・各階平面図写し
- 4 土地建物位置関係図
- 5 間取図

以上。

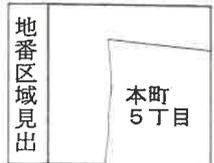
位置図





-22770.758 (座標値種別：測量成果)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。
 (注) 国土交通省国土地理院による座標補正パラメータ(chuetsuoki2007.par)が未公表等の理由により、修正がされていません。



請求部	所在	上越市本町五丁目			地番	178番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地区画整理所在図
作成年月日				備付年月日(原図)	平成10年8月5日		補記事項		

(A3判をA4判に縮小)

「新潟地方法務局上越支局備付」

登記年月日：平成3年2月20日

公用

577601

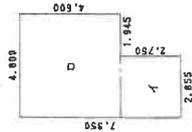
各階平面図

家屋番号
178番a4/
4-9番2-4-1

建物図面

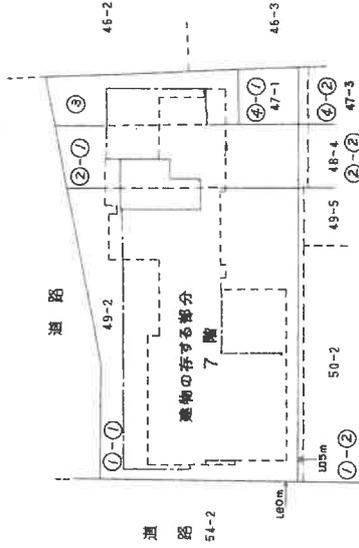
建物の所在
上越市本町五丁目字中小4-9番地2、4-7番地1

(仮換地) 上越市群画事業本町天町地区主地区区画整理事業
2丁目街区符号1-1-1号、2-1-1号、3号、4-1号
上越市本町五丁目178番地、179番地



床面積

イ 2.855 X 2.750 = 7.851250
ロ 4.800 X 4.600 = 22.080000
計 29.931250
床面積 29.93 m²



製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(平成3年2月12日作製)

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成3年2月20日登記

(A3判をA4判に縮小)

「新潟地方法務局上越支局備付」請求番号：5-2

建物図面・各階平面図写し(物件1)

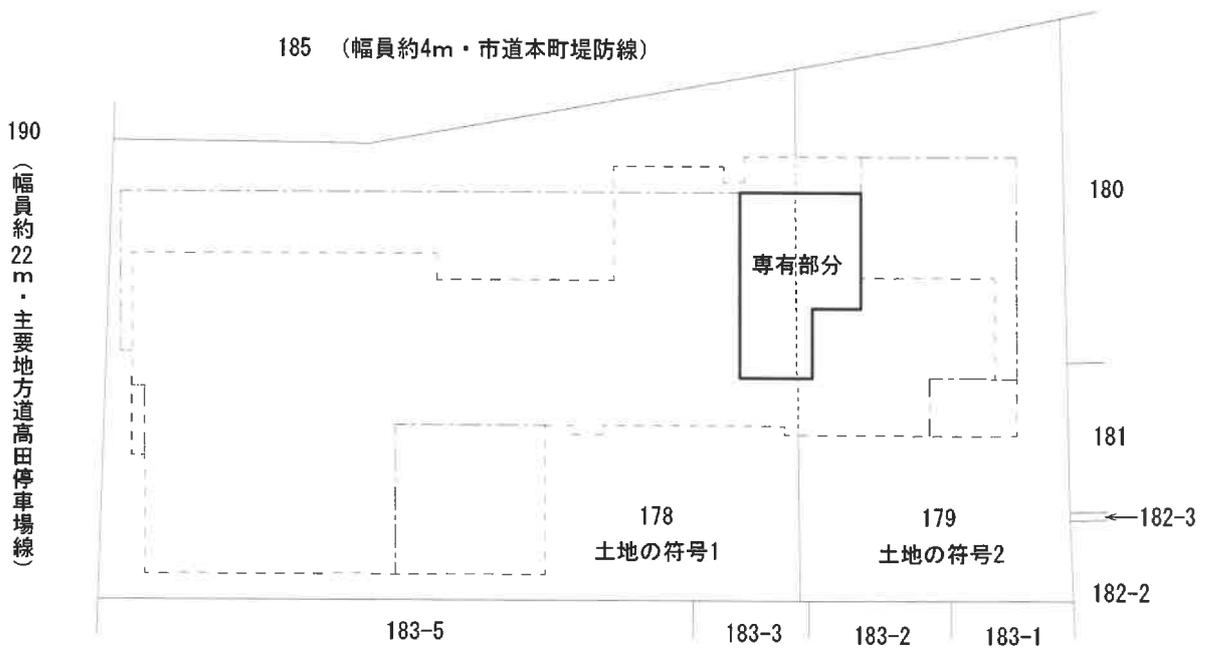
土地建物位置関係図(概略)

(物件1)

縮尺 = 1/300

点線 : 1階形状

一点鎖線 : 7階形状



建物（専有部分）の存する部分：7階

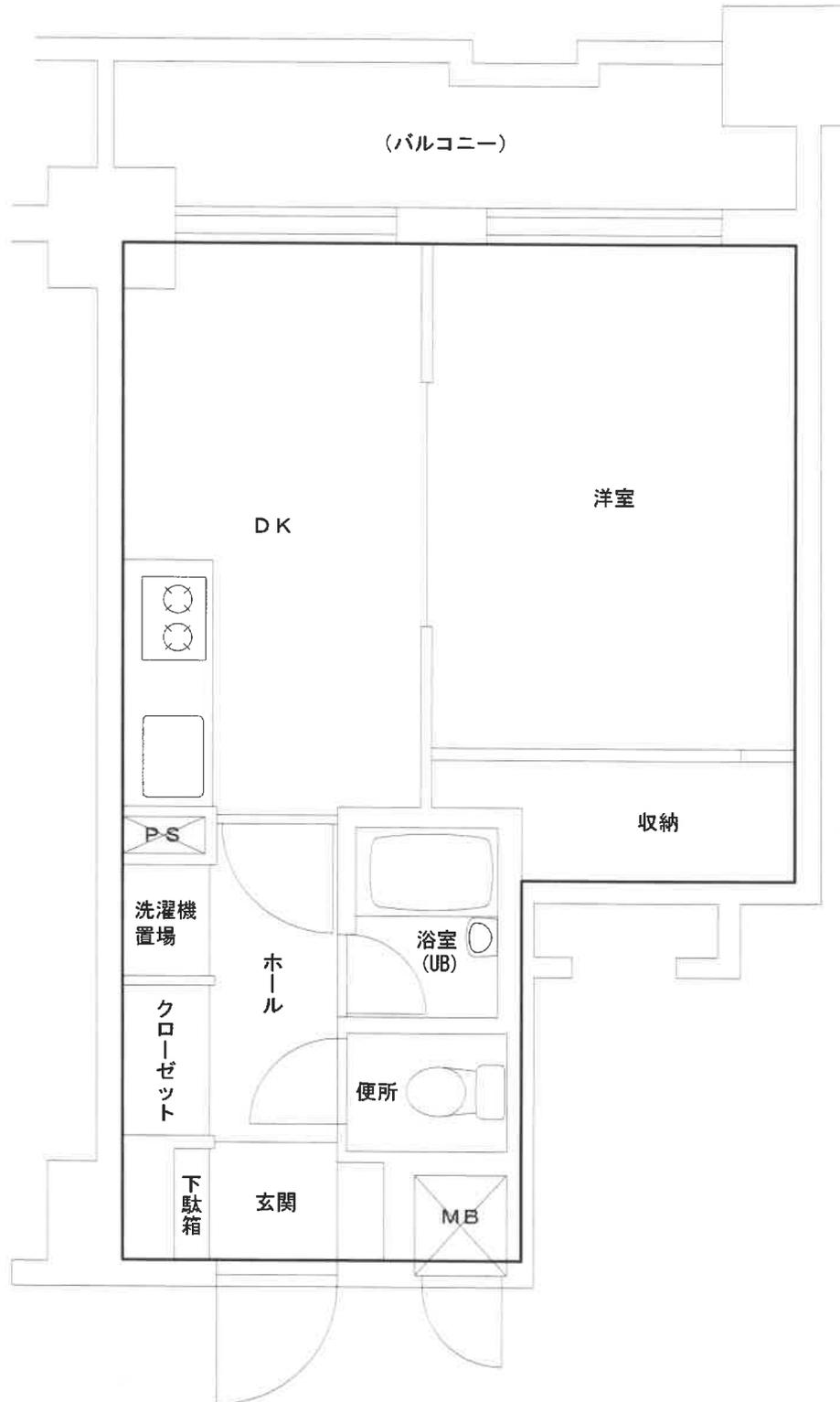
※ 現地調査、法務局備付の図面資料等を参考に作成した概略図面

[評価人作成]

間取図（物件1・専有部分）

縮尺=1/50

建物の名称：702



※ 現地調査、その他調査に際し入手し得た図面資料等を基に作成した概略図面

[評価人作成]