

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月10日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 近 藤 勝

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 7年 4月 7日 午前 9時00分から 令和 7年 4月14日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月21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 7年 5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 7年 4月23日 午前 9時00分から 令和 7年 4月25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 7年 3月10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 新潟市西区青山二丁目265番地2

建物の名称 プレステージ青山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 青山二丁目265番2の809

建物の名称 809

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 55.28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 新潟市西区青山二丁目265番2

地 目 宅地

地 積 11987.55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 221万4220分の5880



物 件 明 細 書

令和 7年 2月 5日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 近 藤 勝

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

なし

《 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 新潟市西区青山二丁目265番地2

建物の名称 プレステージ青山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 青山二丁目265番2の809

建物の名称 809

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 55.28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 新潟市西区青山二丁目265番2

地 目 宅地

地 積 11987.55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 221万4220分の5880





令和6年(ケ)第58号
令和6年8月8日受理
令和6年9月 3日提出

現況調査報告書

新潟地方裁判所
執行官 西 方 清 (印)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 新潟市西区青山二丁目265番地2

建物の名称 プレステージ青山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 青山二丁目265番2の809

建物の名称 809

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 55.28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 新潟市西区青山二丁目265番2

地 目 宅地

地 積 11987.55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 221万4220分の5880



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	新潟市西区青山2丁目3番32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居宅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 3,170円 円 円	令和6年7月31日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある <input type="checkbox"/> 不明
管理会社等	フクダハウジング株式会社	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形状	<input 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 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり。

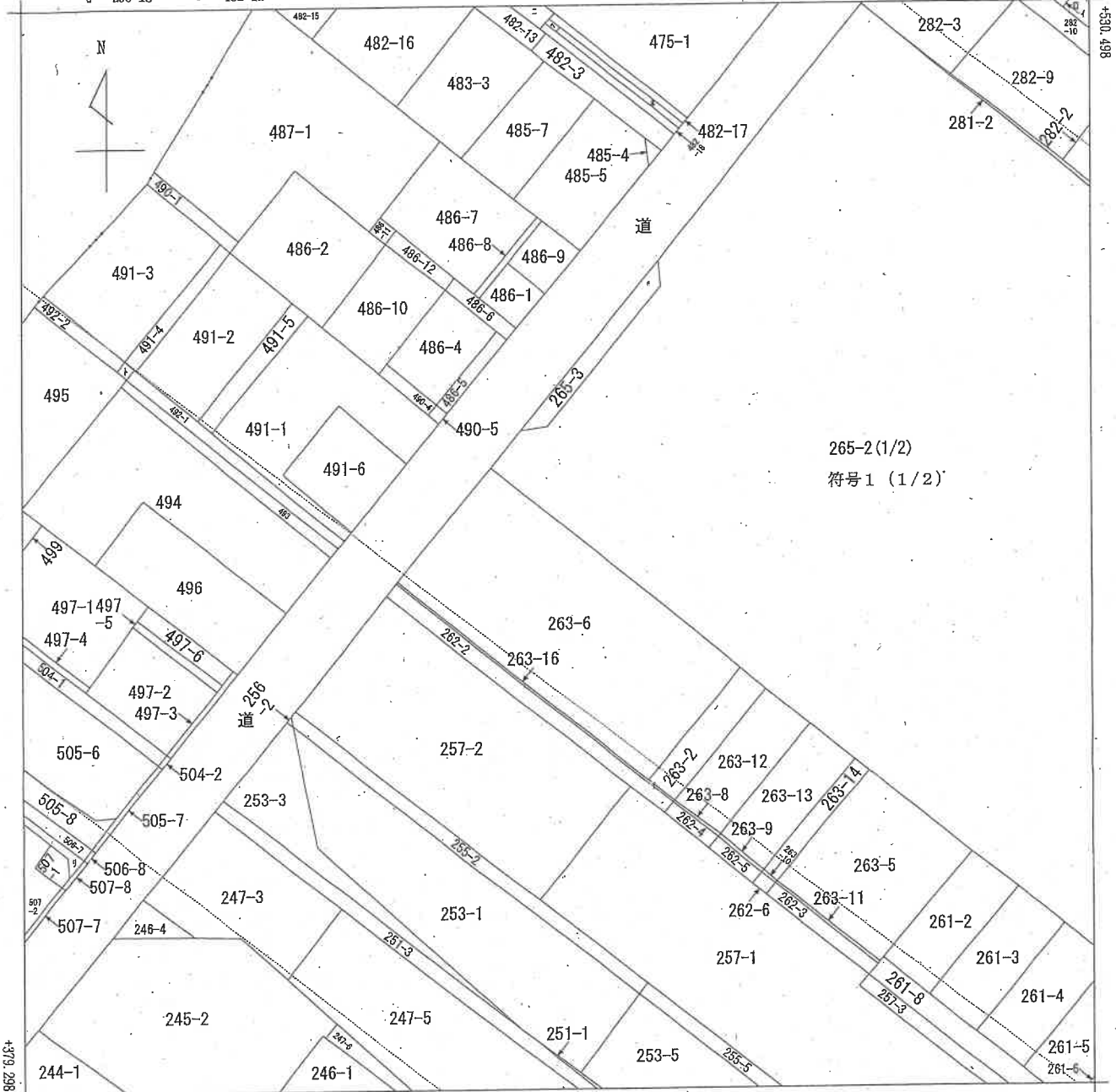
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年8月8日(木) :-:	当庁	管理会社に照会書を送付
6年8月8日(木) 14:52-15:10	受命物件所在地	訪問(不在)、概観調査、写真撮影、告知書投函、管理員から聴取
6年8月16日(金) :-:	当庁	Aに占有関係等照会書を送付(回答なし)
6年8月16日(金) 13:20-13:34	新潟地方法務局	登記事項要約書、公図、地積測量図、建物図面・各階平面図の請求及び受領
6年8月27日(火) :-:	当庁	Aに調査期日通知書を送付
6年9月2日(月) 10:27-10:43	受命物件所在地	立入調査(B立会)、写真撮影
<p>(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6年9月2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

イ 296-12 ハ 297-27 ホ 482-19 ト 492-3 ヨ 507-10
 ロ 296-13 ニ 482-12 ヘ 482-20 チ 263-15

(座標値種別：図上測定)

+1658.951



+1508.951 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
 青山2丁目

請求部	所在	新潟市西区青山二丁目				地番	265番2					
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	VIII	分類	地図に準ずる図面				種類	その他
作成年月日					備付年月日(原図)					補記項		

新潟地方税务局備付図面写し
 (執行官加筆)
 A3版をA4版に縮小

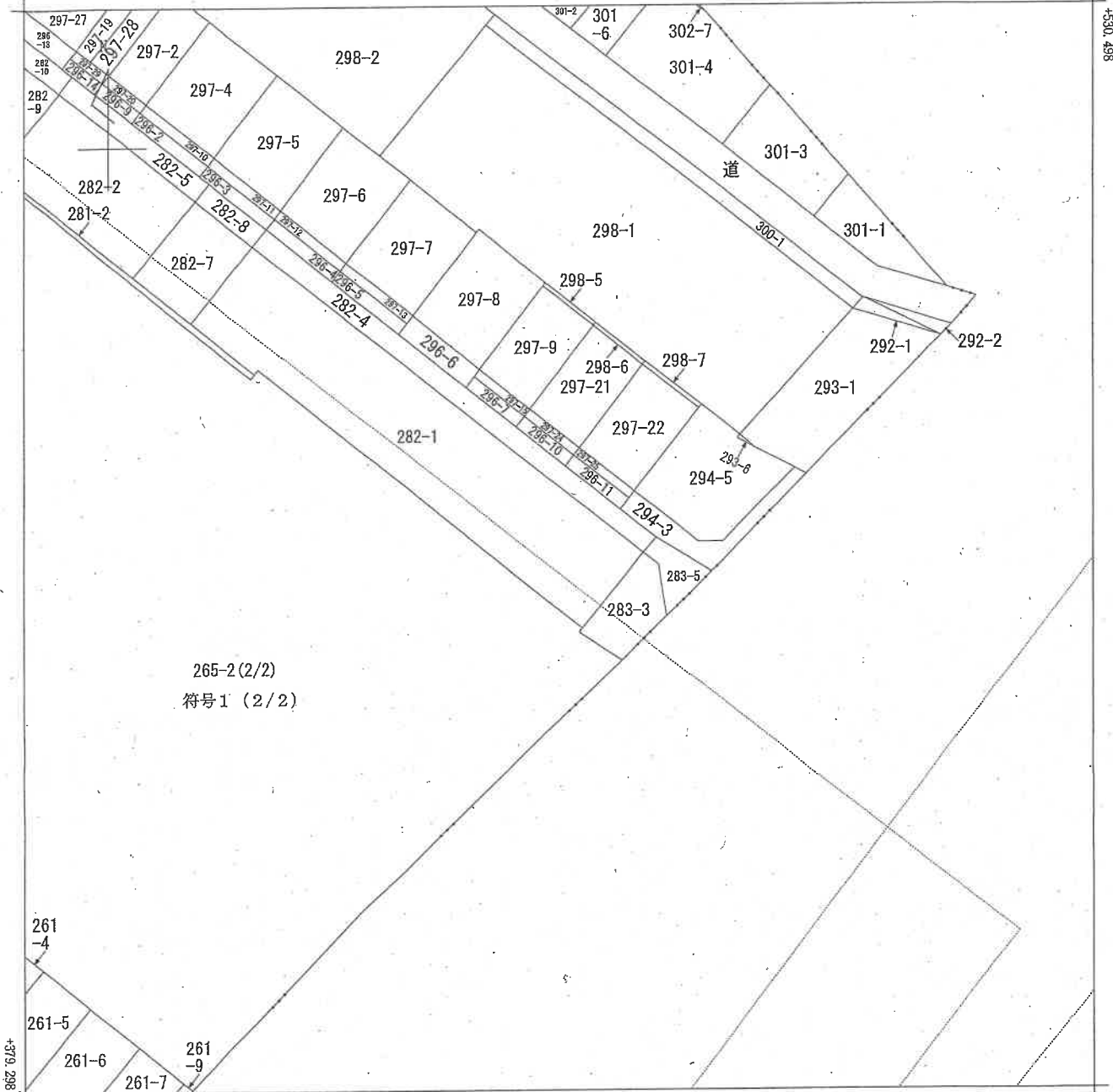
請求番号：9-1
 (1/2)

公用

(座標値種別：図上測定)

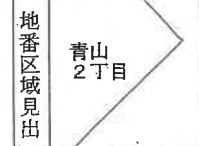
+1808.951

+530.498



265-2(2/2)
符号1(2/2)

+1658.951 (座標値種別：図上測定)
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	新潟市西区青山二丁目			地番	265番2				
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	VIII	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日				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

請求番号：9-1
(2/2)

公用

登記年月日：平成4年1月27日

368590

前コ65-2 後新同一

地番 265-3, 265-2

地積測量図

土地の所在 新潟市青山二丁目

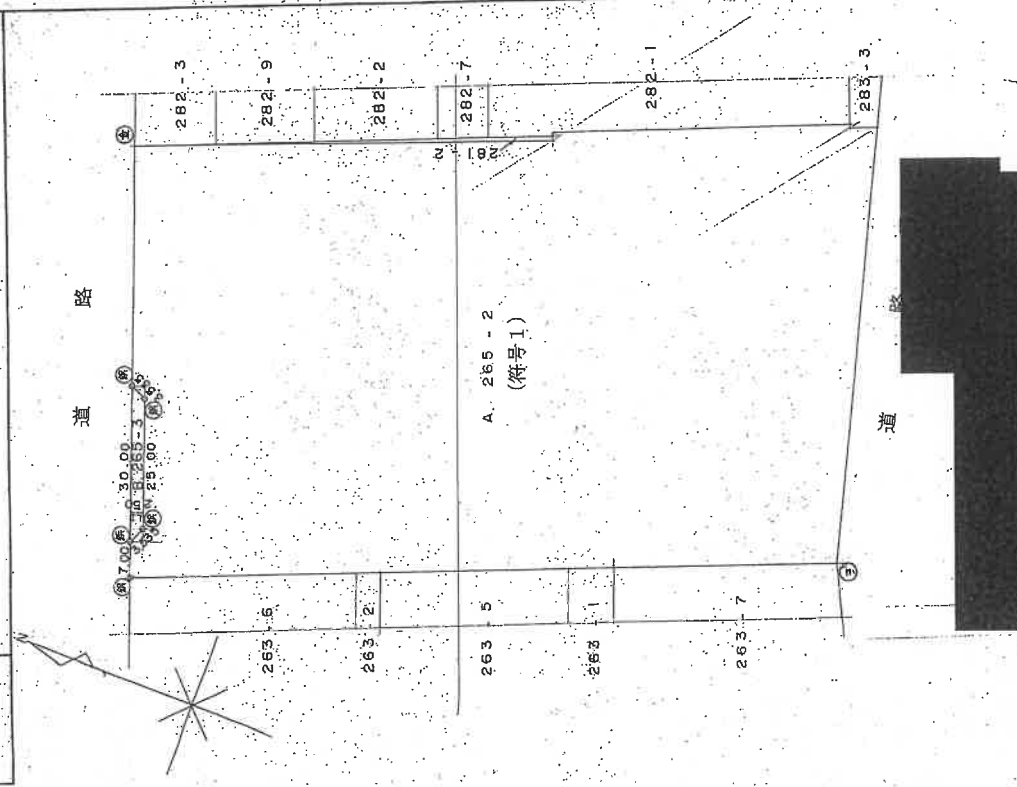
平成19年4月1日区制施行により、
新潟市西区に変更

地積計算

(符号1)

$$A. 265-2 (2086.30933) - 68,7500 = 1987.55933 \text{ m}^2$$

$$B. 265-3 (2900.00000 + 25.00000) \times 1/2 = 68,7500 \text{ m}^2$$



①石跡・②金風標・③コンクリート杭・④合成樹脂杭・⑤鐵釘杭

作製者 [Redacted] 申請人 [Redacted]

平成4年1月17日(作製)

新潟県土地家屋調査士会

昭和 年 月 日 発行

新潟地方建設局備付図面写し

(執行官加蓋)

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成7年2月15日

100950

各階平面図

家屋番号

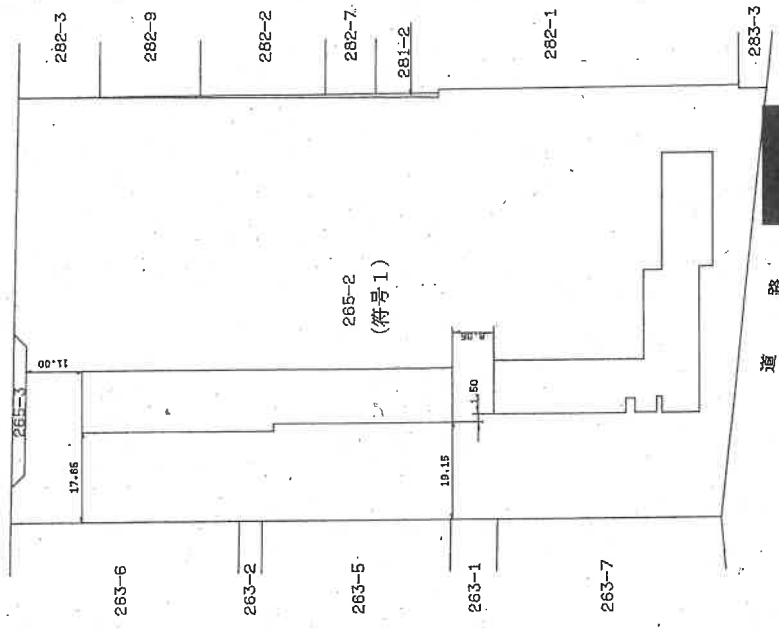
265-2-101
～265-2-1418

建築物の所在

新潟市青山二丁目265番地2

一棟の建物図面

平成19年4月1日区制施行により、
新潟市西區に變更



平成七年貳月壹五日登記

作製者

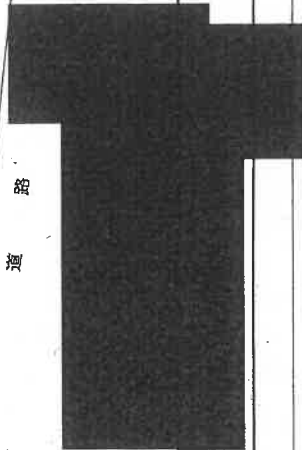


(平成 7年 2月 15日 作製)

縮尺



申請人



縮尺



新潟県土地家屋調査士会

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

(1/2)

請求番号：9-3

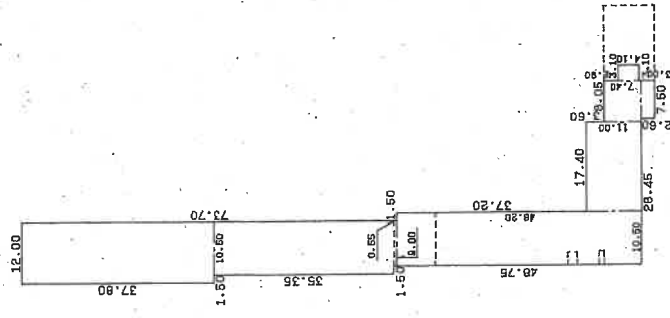
登記年月日：平成7年2月15日

100953 各階平面図

建物図面

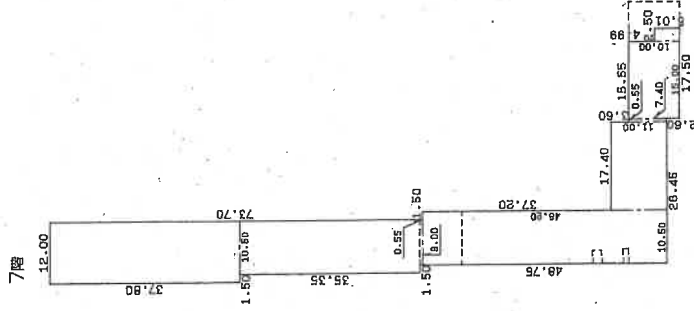
家屋番号 265-2-201
 ~265-2-821
 建物の所在 新潟市青山二丁目265番地2

8階、9階各階同型



求積表

12.00	x	37.80	=	453.6000
10.50	x	35.35	=	371.1750
9.00	x	8.55	=	506.1000
17.40	x	11.00	=	191.4000
8.05	x	7.40	=	59.5700
4.10	x	3.10	=	12.7100
7.50	x	2.60	=	19.5000
合計				1619.0050
床面積				1619.00㎡



求積表

12.00	x	37.80	=	453.6000
10.50	x	35.35	=	371.1750
8.00	x	8.55	=	506.1000
17.40	x	11.00	=	191.4000
10.50	x	48.20	=	506.1000
17.40	x	17.40	=	191.4000
10.55	x	7.40	=	59.5700
12.50	x	19.00	=	150.0000
12.50	x	5.01	=	12.5250
合計				1693.8200
床面積				1693.82㎡

平成19年4月1日区制施行により、
 [新潟市西区]に変更

平成七年貳月壹日登記

作製者	申請人
縮尺 1/1000	縮尺 1/1000

新潟県土地家屋調査士会

新潟地方方法務局権付図面写し
 (発行官加筆)
 A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成5年7月9日

101131 各階平面図

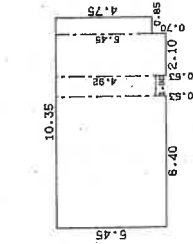
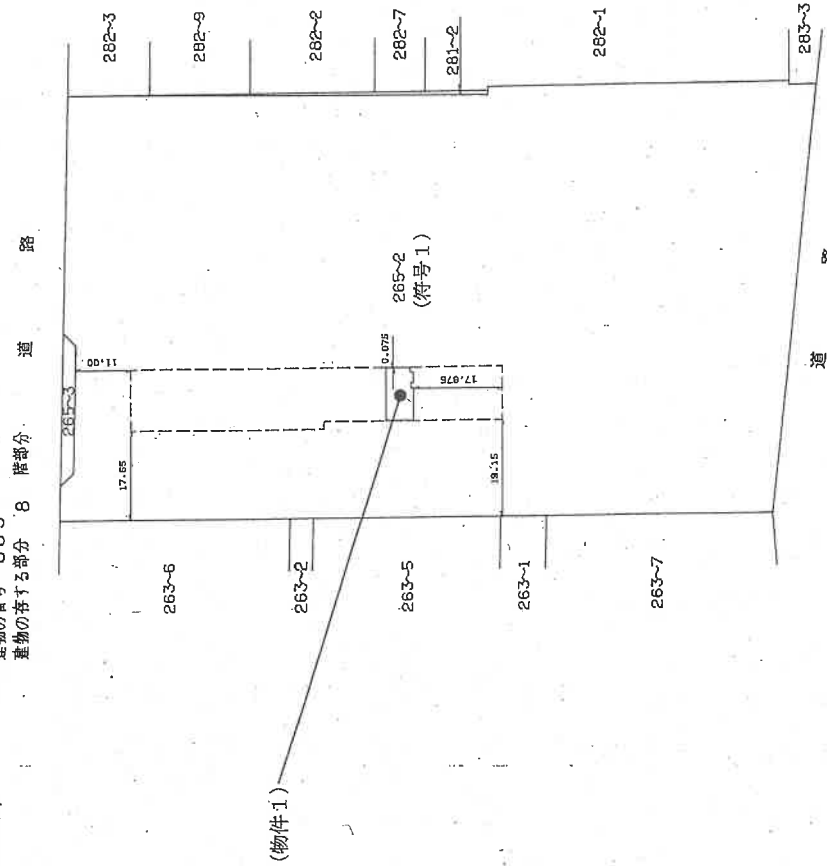
建築物図面

家屋番号 青山二丁目265番2の809

建築物の所在 新潟市青山二丁目265番地2

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市西区]に変更

建築物の番号 809
建築物の存する部分 8階部分



求積表

6.40 x 5.45	=	34.8800
1.00 x 4.92	=	4.9200
2.10 x 5.75	=	12.0750
0.85 x 4.75	=	4.0375
合計		55.2825
床面積		55.28 ㎡

製作者

縮尺 1/250

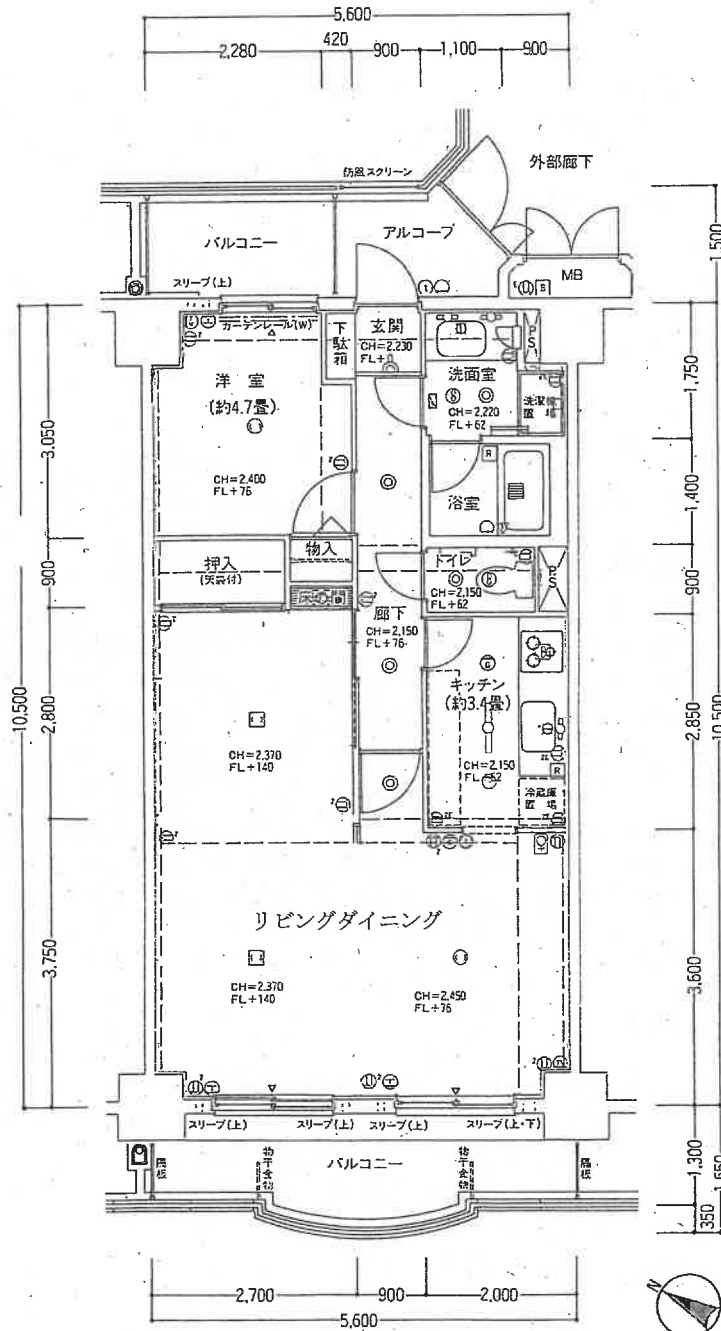
申請人

縮尺 1/1000

新潟県土地家屋調査士会
新潟地方事務所備付図面写し
(平成5年7月9日作製)

昭和・平成5年7月9日登記

間取図(概略)



管理会社提供図面に執行官
 が加筆して作成
 縮尺不明



写真1 (外観)



写真2 (リビング
ダイニング)



写真3 (リビング
ダイニング)



写真4 (キッチン)



写真5 (浴室)



写真6 (トイレ)

令和6年（ケ）第58号
令和6年9月2日 現地調査
令和6年9月4日 評価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

吉 沢 実

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 6,200,000 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

番号	所在等	登記	現況
1	所在 建物の名称 家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積	(一棟の建物の表示) 新潟市西区青山二丁目265番地2 プレステージ青山 (専有部分の建物の表示) 青山二丁目265番2の809 809 居宅 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 8階部分 55.28㎡ (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 地目 地積 11987.55㎡ (敷地権の表示) 土地の符号 1 敷地権の種類 敷地権の割合 221万4220分の5880	同左
番号	特記事項		
1	なし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 敷地の概況、利用状況等

位置・交通	J R越後線「青山」駅の南東方、道路距離約700mに、新潟交通バス停「青山二丁目」からは、南方至近に位置している。 (別添位置図参照)												
付近の状況	関屋分水路左岸に、分譲マンション、低層アパート、戸建一般住宅等が混在する住宅地域であり、周辺には、大型ショッピングセンターや各種店舗が見られる。												
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)	<table border="0"> <tr> <td>都市計画区分</td> <td>市街化区域</td> </tr> <tr> <td>用途地域</td> <td>第2種住居地域</td> </tr> <tr> <td>建ぺい率</td> <td>60%</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>防火規制</td> <td>なし</td> </tr> <tr> <td>その他の規制</td> <td>なし</td> </tr> </table>	都市計画区分	市街化区域	用途地域	第2種住居地域	建ぺい率	60%	容積率	200%	防火規制	なし	その他の規制	なし
都市計画区分	市街化区域												
用途地域	第2種住居地域												
建ぺい率	60%												
容積率	200%												
防火規制	なし												
その他の規制	なし												
画地条件 (規模、形状等)	北西側及び南東側が市道に等高接面する北西側間口約8.3m、奥行平均14.2mのほぼ長方形の現況宅地である。地勢は平坦。												
接面道路	北西側が幅員約9.5m舗装市道(建築基準法第42条1項1号適用道路)に、南東側が幅員約5.5m舗装市道(建築基準法第42条1項1号適用道路)に接面する。												
土地の利用状況及び隣地の状況等	一棟の区分所有建物「プレステージ青山」の敷地となっている他、当該建物の共用施設である管理棟及び集会棟が存する。												
特記事項	なし												

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	プレステージ青山
建物の用途	共同住宅（分譲マンション）（総戸数299戸）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）平成5年5月新築 経過年数 約31.5年 経済的残存耐用年数 約18.5年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造14階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：外装タイル、モルタル吹付
設備	<ul style="list-style-type: none"> ・エレベーター9人乗3基 ・オートロックシステム ・屋外平置駐車場（166台収容可、駐車場使用料は月額6,000円） ・・・調査时空庫なし。敷地内駐車場を借りられない場合は周辺で確保している模様。
建物の品等	使用資材 優る 施工 優る
供給処理施設	上水道 あり 都市ガス あり 下水道 あり
管理の形態等	管理組合 有（プレステージ青山管理組合） 管理方式 委託 管理会社 フクダハウジング株式会社 管理形態 管理人：月～土曜日午前8:00～午後5:00の日勤管理 管理人室：あり
管理の状況	普通

特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ペット飼育不可 ・駐輪場（月額200円）、バイク置場（月額500円）あり ・管理人への聴取によれば、令和5年3月頃から12月にかけて外壁等の大規模修繕工事が実施された。また、令和6年能登半島地震による建物の被害としては、一棟の建物の低層階の床、壁、駐車場舗装部分にひび等の一部損傷があったものの比較的軽微であり、調査時点において当マンションの入居者から不具合等の連絡はないとのことであった。
------	--

(2) 専有部分の概要

構造	前記のとおり
位置	8階809号室（開口部南西向）
現況床面積	公簿と同じ
間取り	1LDK（もともと3DKタイプであったが、別添間取図のとおり1LDKに改築済である。改築の経緯については不明である。）
仕様	天井 ボード張他 床 カーペット、フローリング他 内壁 ビニルクロス貼他 設備 備付ガスレンジ
維持管理の状態	普通
管理費等	管理費 月額 9,500円 修繕積立金 月額 3,170円 敷地内駐車場使用料 月額 6,000円 滞納額 無（令和6年7月31日現在）
専有部分の利用状況等	建物所有者が居宅として利用している。
特記事項	・南西側バルコニー（約7㎡）、北東側バルコニー（約3㎡）…いずれも共用部分…がある。

第5 評価額算出の過程

1 敷地権付建物の価格

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

単価水準 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	個別格差率 ウ	敷地権付建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ
220,000	55.28	0.85	10,340,000

ア 単価水準

受命物件の存するマンションは、大型商業施設至近に位置し、居住環境も良好な地域に立地する大規模分譲マンションである。

当該マンションの特性、中古マンションの取引価格、売買希望価格等を総合的に勘案して、専有面積1㎡当たりの単価水準を上記のとおり査定した。

ウ 個別格差率

ファミリー層の需要を取り込みにくい間取り（1LDK）を考慮 －15%

2 評価額

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、市場性修正及び前記第2の1で述べた競売不動産の特殊性を考慮した競売市場修正並びにその他の控除減価を施して評価額を求めた。

敷地権付建物価格 (円) (1エ)	占有減価 率 イ	市場性 修正率 ウ	競売市場 修正率 エ	その他の 控除減価 率 オ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
10,340,000	—	1.00	0.60	—	6,200,000

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：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮
－40%

オ その他の控除減価率：必要なし

第6 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図
- 4 建物図面・各階平面図
- 5 建物間取図

以 上

位置図

S=1:10,000



368590

前 265-2 後 新

地積測量図

地番 265-3, 265-2

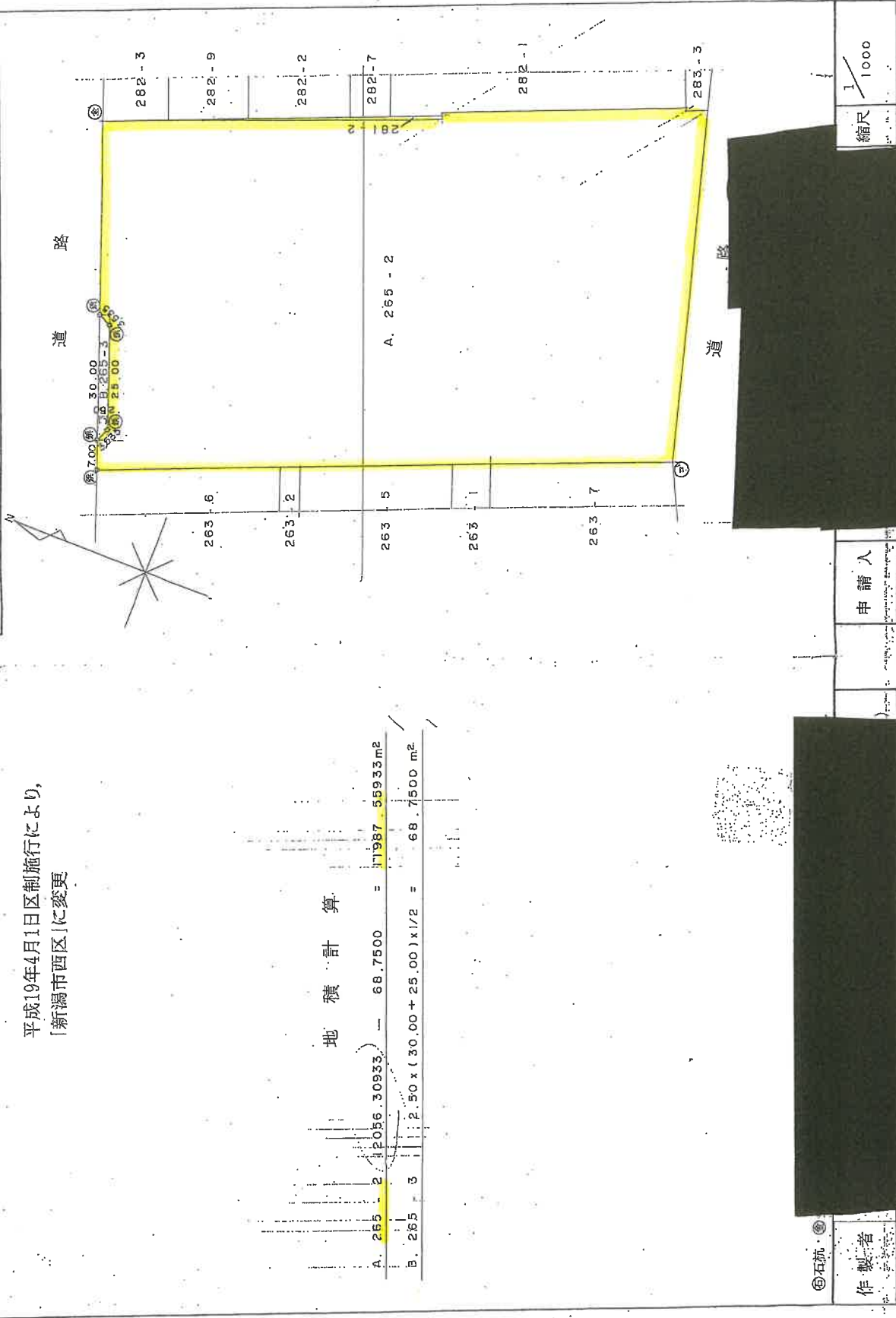
土地の所在 新潟市青山二丁目

平成19年4月1日区制施行により,
[新潟市西区]に変更

地積計算

$$A. 265-2 (2056.30933) - 68.7500 = 1987.55933 \text{ m}^2$$

$$B. 265-3 2.50 \times (30.00 + 25.00) \times 1/2 = 68.7500 \text{ m}^2$$



石杭

製作者

申請人

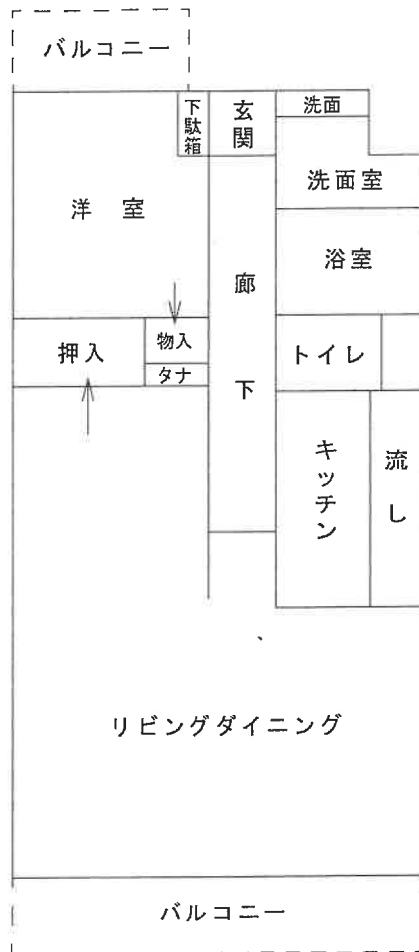
縮尺 1/1000

新潟県土地家屋調査士会

A3 → A4 へ縮小コピーした。

間取図（概略）

$$S = \frac{1}{100}$$



評価人作成