

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 1 6 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 7 年 7 月 1 4 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 7 月 2 2 日 午後 4 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 2 8 日 午前 1 0 時 0 0 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 8 月 8 日 午前 9 時 3 0 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 7 月 3 0 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 8 月 1 日 午後 4 時 0 0 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 3 3 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 6 月 1 6 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） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	9,320,000 7,456,000		1,864,000	94,936	20,366
					</



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 新潟市中央区上所三丁目 3 2 5 番地 3

建物の名称 サークスシテイ西新潟 2 番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上所三丁目 3 2 5 番 3 の 7 0 4

建物の名称 7 0 4

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 7 3. 0 1 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 新潟市中央区上所三丁目 3 2 5 番 3

地 目 宅地

地 積 2 1 6 2. 4 3 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 新潟市中央区上所三丁目 3 2 1 番 1 0

地 目 宅地

地 積 4 3 5 0. 1 7 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 新潟市中央区上所三丁目 3 2 5 番 7

地 目 雑種地

地 積 0. 1 8 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 新潟市中央区上所三丁目 3 2 6 番 6

地 目 雑種地

地 積 7 3 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 新潟市中央区上所三丁目 3 2 6 番 9

地 目 雑種地

地 積 4. 2 7 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 新潟市中央区下所島二丁目 4 7 1 番 4

地 目 宅地

地 積 6 4. 9 5 平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 新潟市中央区下所島二丁目 4 7 1 番 5

地 目 宅地

地 積 5 0. 0 0 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 0 1 万 5 4 7 9 分の 7 7 5 6

土地の符号 2 ・ 3 ・ 4 ・ 5 ・ 6 ・ 7

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 101万5479分の7756



物 件 明 細 書

令和 7年 5月15日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 小 川 智 巳

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】

A及びBが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 新潟市中央区上所三丁目325番地3

建物の名称 サークスシティ西新潟2番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上所三丁目325番3の704

建物の名称 704

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 73.01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 新潟市中央区上所三丁目325番3

地 目 宅地

地 積 2162.43平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 新潟市中央区上所三丁目321番10

地 目 宅地

地 積 4350.17平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 新潟市中央区上所三丁目325番7

地 目 雑種地

地 積 0.18平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 新潟市中央区上所三丁目326番6

地 目 雑種地

地 積 73平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 新潟市中央区上所三丁目326番9

地 目 雑種地

地 積 4.27平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 新潟市中央区下所島二丁目471番4

地 目 宅地

地 積 64.95平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 新潟市中央区下所島二丁目471番5

地 目 宅地

地 積 50.00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 101万5479分の7756

土地の符号 2・3・4・5・6・7

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 101万5479分の7756





令和7年(ケ)第3号
令和7年2月19日受理
令和7年3月14日提出

現況調査報告書

新潟地方裁判所

執行官 松 枝 昭 治 (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 新潟市中央区上所三丁目 3 2 5 番地 3

建物の名称 サークスシティ西新潟 2 番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上所三丁目 3 2 5 番 3 の 7 0 4

建物の名称 7 0 4

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 7 3 . 0 1 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 新潟市中央区上所三丁目 3 2 5 番 3

地 目 宅地

地 積 2 1 6 2 . 4 3 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 新潟市中央区上所三丁目 3 2 1 番 1 0

地 目 宅地

地 積 4 3 5 0 . 1 7 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 新潟市中央区上所三丁目 3 2 5 番 7

地 目 雑種地

地 積 0 . 1 8 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 新潟市中央区上所三丁目 3 2 6 番 6

地 目 雑種地

地 積 7 3 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 新潟市中央区上所三丁目 3 2 6 番 9

地 目 雑種地

地 積 4. 2 7 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 新潟市中央区下所島二丁目 4 7. 1 番 4

地 目 宅地

地 積 6 4. 9 5 平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 新潟市中央区下所島二丁目 4 7. 1 番 5

地 目 宅地

地 積 5 0. 0 0 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 0 1 万 5 4 7 9 分の 7 7 5 6

土地の符号 2 ・ 3 ・ 4 ・ 5 ・ 6 ・ 7

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 101万5479分の7756



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	新潟市中央区上所三丁目18番2号	
建物	物件 1	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (A、B) 上記の者らが本建物を住居として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 次のとおり (月額) 管理費 12,100円 修繕積立金 19,540円 駐車場代 3,500円 自治会費 100円	令和7年2月28日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R5年3月分～R7年3月分 計763,960円 ☐ 不明
管理費等照会先	大成有楽不動産株式会社 北信越マンション管理室	
その他の事項	上記の管理費等滞納分には年18パーセントの割合による遅延損害金が付加され、管理会社は、令和7年2月28日現在、その額が141,177円と主張している。また、訴訟費用及び弁護士費用の合計金133,450円の支払いを求めている。	
敷地権	符号 1～7	
現況地目	☒ 宅地 (符号1、2、6、7) ☒ 雑種地 (符号3～5) ☐ 山林 (符号) ☐ 鉱泉地 (符号) ☐ (符号)	
形状	☒ 公図のとおり (符号1～7) ☐ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり (符号1、5) ☐ 土地建物位置関係図のとおり	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1～7) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号)	
その他の事項	本各土地は一団を成している。	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日	
敷地権以外の土地 (自的外土地)	☒ ない ☐ 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	☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図 (概略) 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		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A、B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■C(所有者補助人) ■A、B(占有者ら))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		☐ 平成■令和4年12月ころ	
最初の契約等	契約日	☐ 平成■令和4年12月ころ	
	期間	☒ 令和4年12月ころから ☐ 平成 ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者()	
	借主	■占有者ら ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		賃料の授受はありません。 ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		A、Bの陳述要旨：私たちは、所有者の子供です。所有者である父は、同居中であった令和4年12月に病気で倒れて入院し、以後、帰って来ていません。父がどこにいるかは聞いていません。Cからは退去を求められています。	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

■周辺土地の状況

- 321-2 用悪水路 33平方メートル 亀田郷土地改良区所有
321-11 宅地（現況 公衆用道路） 13.48平方メートル 新潟市所有
323-3 鉄道用地 769平方メートル 東日本旅客鉄道株式会社所有
325-9 宅地（現況 公衆用道路） 50.49平方メートル 新潟市所有
326-4 鉄道用地 234平方メートル 東日本旅客鉄道株式会社所有
327-2 用悪水路 32平方メートル 亀田郷土地改良区所有
341-3 公衆用道路 1021平方メートル 新潟市所有
469-5 公衆用道路 571平方メートル 新潟市所有
471-2 用悪水路 39平方メートル 亀田郷土地改良区所有
471-3 用悪水路 97平方メートル 亀田郷土地改良区所有
471-22 鉄道用地 20平方メートル 東日本旅客鉄道株式会社所有
471-25 宅地（現況 公衆用道路） 0.81平方メートル 新潟市所有

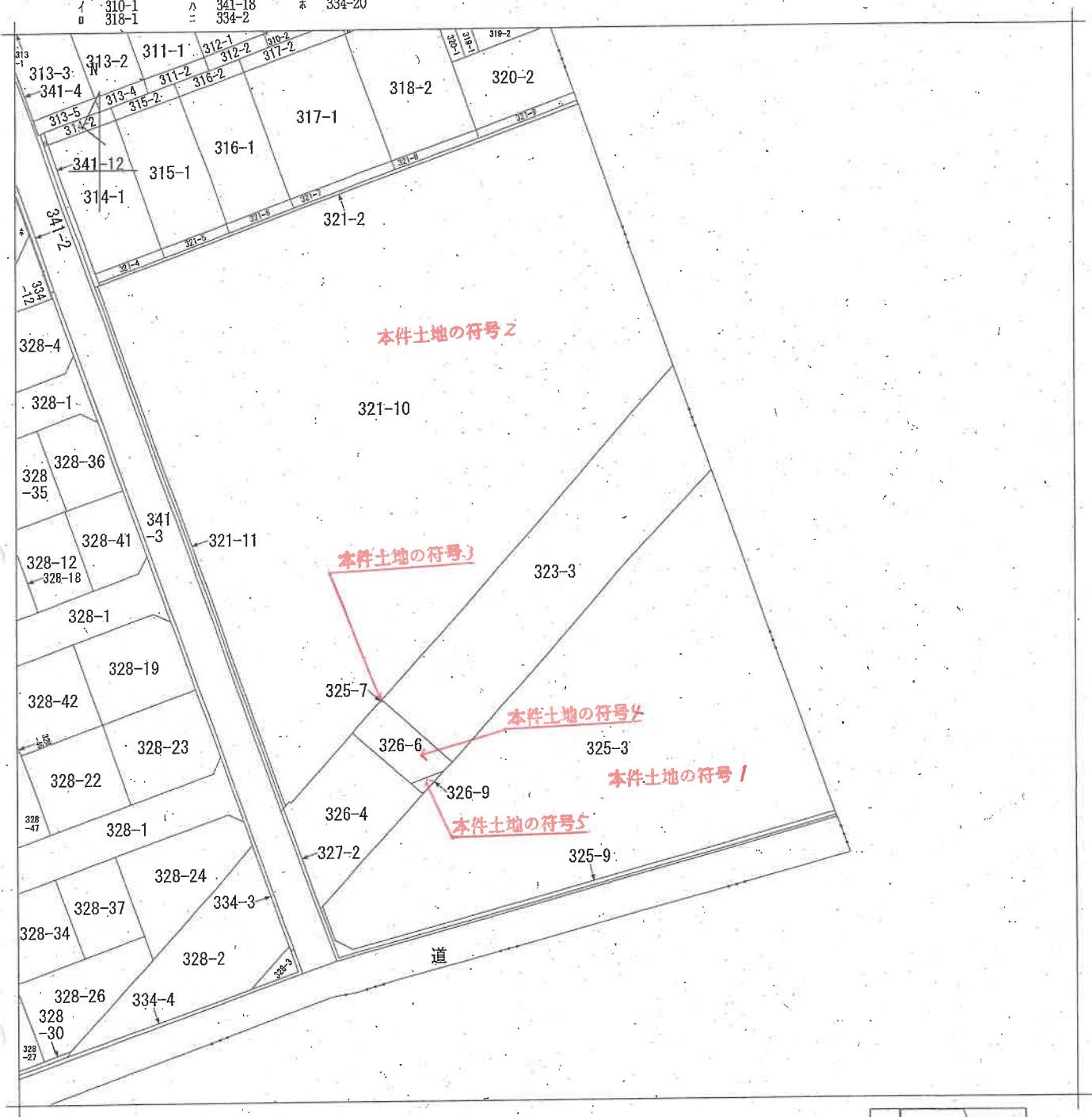
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A、B（占有者ら）	本建物に特段の不具合はありません。 本建物では新幹線が通過する際の音が結構酷いです。窓は開けておけません。 私たちは、退去に際し、自己の所有物を搬出しますが、父の所有物は同人に任せます。
■ 管理会社担当者	本年3月3日着工、同年9月30日竣工予定で、下地補修、シーリング、外壁塗装、鉄部その他塗装の各工事及び防水工事を実施します。

(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
令和 7年 2月20日 (木) 14:38 — 14:42	物件所在地	全戸不在、外観調査、写真撮影 管理人に面談
令和 7年 2月20日 (木) 15:37 — 15:45	新潟地方法務局	登記事項要約書等請求受領
令和 7年 2月25日 (火)		管理会社へ照会書郵送 (3月5日郵送受領)
令和 7年 3月 5日 (水) 12:18 — 12:22	当庁執行官室	補助人に電話で事情聴取
令和 7年 3月 5日 (水) 15:10	物件所在地	占有者ら宛に立ち入り調査期日通知書投函
令和 7年 3月10日 (月) 14:00 — 14:20	物件所在地	立入調査、A、Bに面談・立ち会い、写真撮影
年 月 日 () : — :		
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 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 () を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 310-1
ロ 318-1
ハ 341-18
ニ 334-2
ホ 334-20

本件土地の符号2

本件土地の符号3

本件土地の符号4

本件土地の符号1

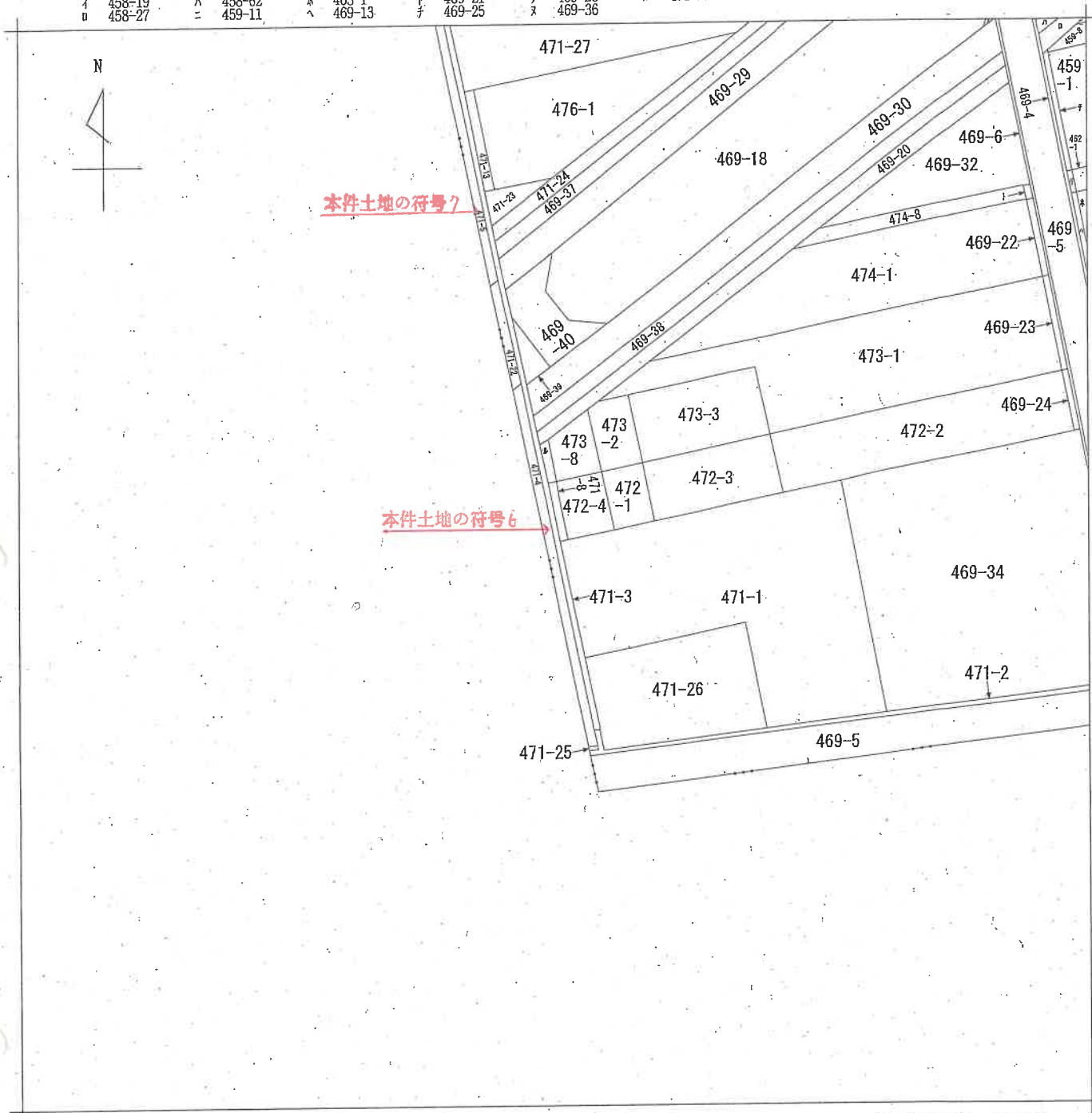
本件土地の符号5

地番区域見出

上所
3丁目

請 求 部	所 在	新潟市中央区上所三丁目					地 番	323番3		
出 力 縮	1/600	精 度 区 分	座 標 系 番 号 又 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44年2月13日			備 付 年 月 日 (原 図)				補 記 事 項		

イ 458-19 ハニ 458-62 ホヘ 463-1 トチ 469-21 リス 469-26 ル 471-17
 ロ 458-27 ニ 459-11 ヘ 469-13 チ 469-25 ス 469-36

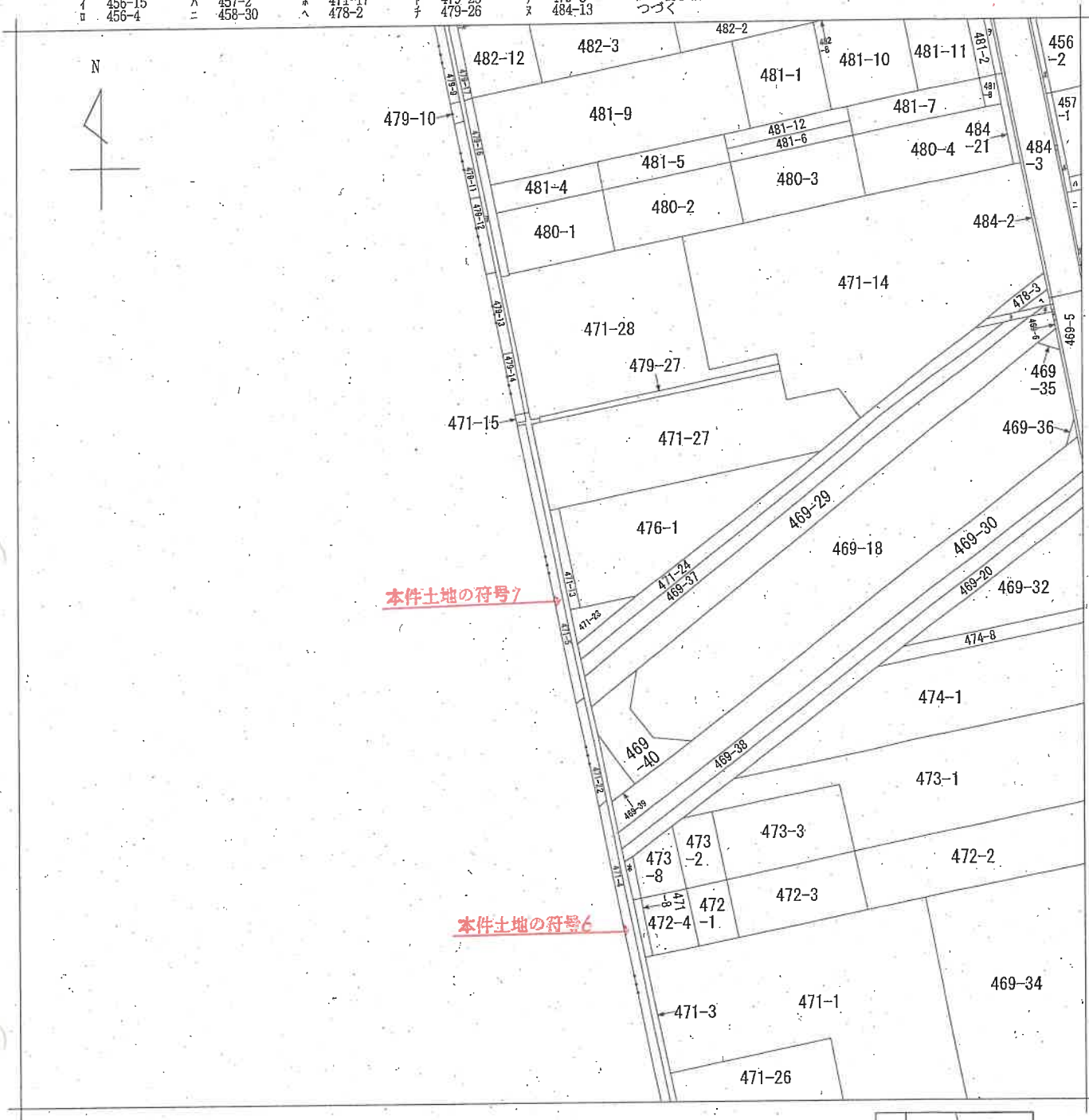


地番区域見出

下所島
2丁目

請 求 部 分	所 在	新潟市中央区下所島二丁目					地 番	471番4		
出 力 縮	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					備 付 年 月 日 (原 図)				補 記 事 項	

イ 456-15 ハ 457-2 ホ 471-17 ト 479-25 リ 479-3 ル 484-14
 □ 456-4 ニ 458-30 ヘ 478-2 チ 479-26 ヌ 484-13 っ づく



地番区域見出

下所島
2丁目

請 求 部 分	所 在	新潟市中央区下所島二丁目				地、番	471番5			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 座 番 号 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					備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 項		

圖面階各

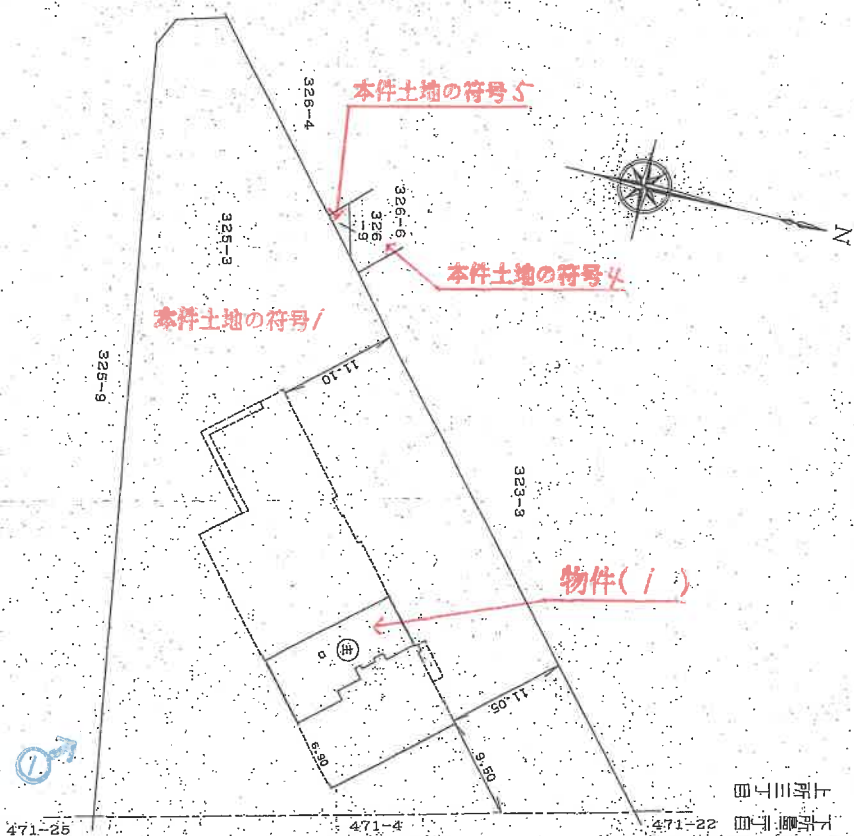
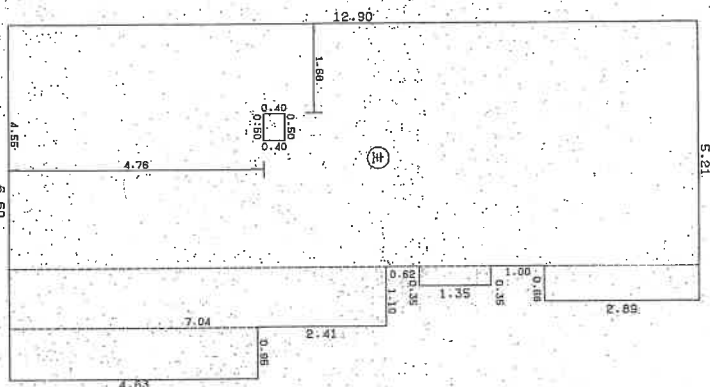
家屋番号 325-30704

建 物 圖 面

建物の所在

新島市上所三丁目32番地3

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市中央区」に変更



作者

(平成 5 年(1993)1 日作製)

緒

100

人請申

100

宿尺

500

建物の番号 704
建物の存する部分 7階部分

登記年月日：平成5年11月11日

A3版をA4版に縮小

文庫 備付図面等し

新潟地方方法務局

027371

各階平面図

家屋番号
325-3-101
～325-3-1403

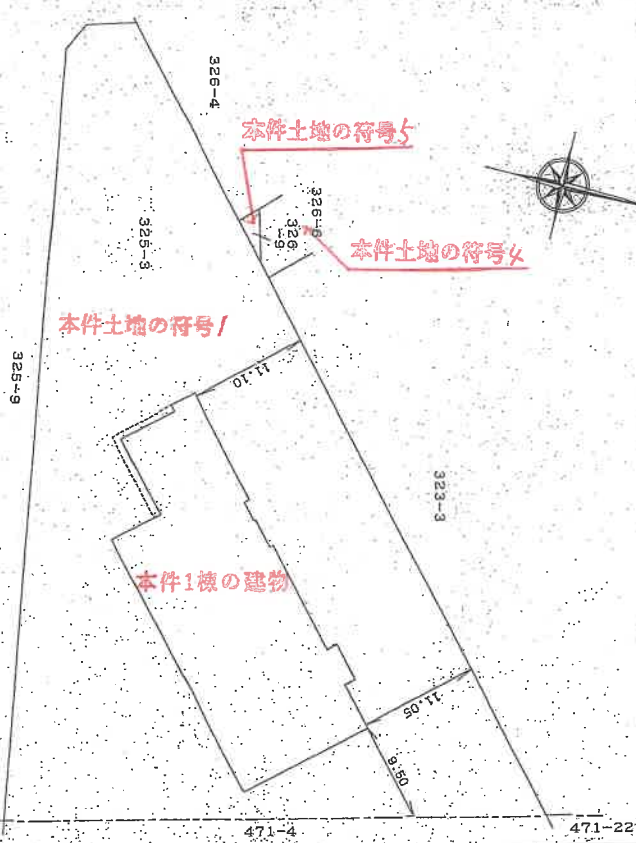
建築物の所在
新潟市上野三丁目3番地3

建築物図面

2階乃至14階部分

一棟建築物図面

上野三丁目
上野三丁目



平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市中央区」に変更

製作者



(平成5年登記第10日作成)

縮尺

1/

申請人



縮尺

1/

500

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成5年11月11日登記

支局 備付区画等し

新島地方法務局

圖 平面階各

建 物 区 画

825-3-401
~825-3-705

新鴻市上所三丁目3番地3

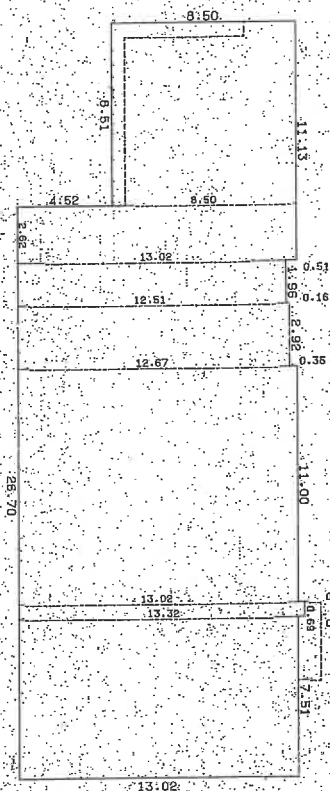
平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市中央区]に変更

46
47

本件1棟の建物

求積表

8.51	×	8.50	=	72.3350
2.82	×	13.02	=	34.1124
1.96	×	12.51	=	24.5156
3.82	×	12.67	=	36.9964
11.00	×	13.32	=	145.2200
10.69	×	13.02	=	139.1908
7.51	×	13.02	=	97.7802
合計				418.1544
床面積				418.15㎡



一、棟建物図面

4階 ~ 7階 (同型階)

一棟建物図面

作者製

(平成15年度国庫補助金等交付金事業)

縮尺

11

人請申

縮尺

၆၁၀

新豐土地家屋調查

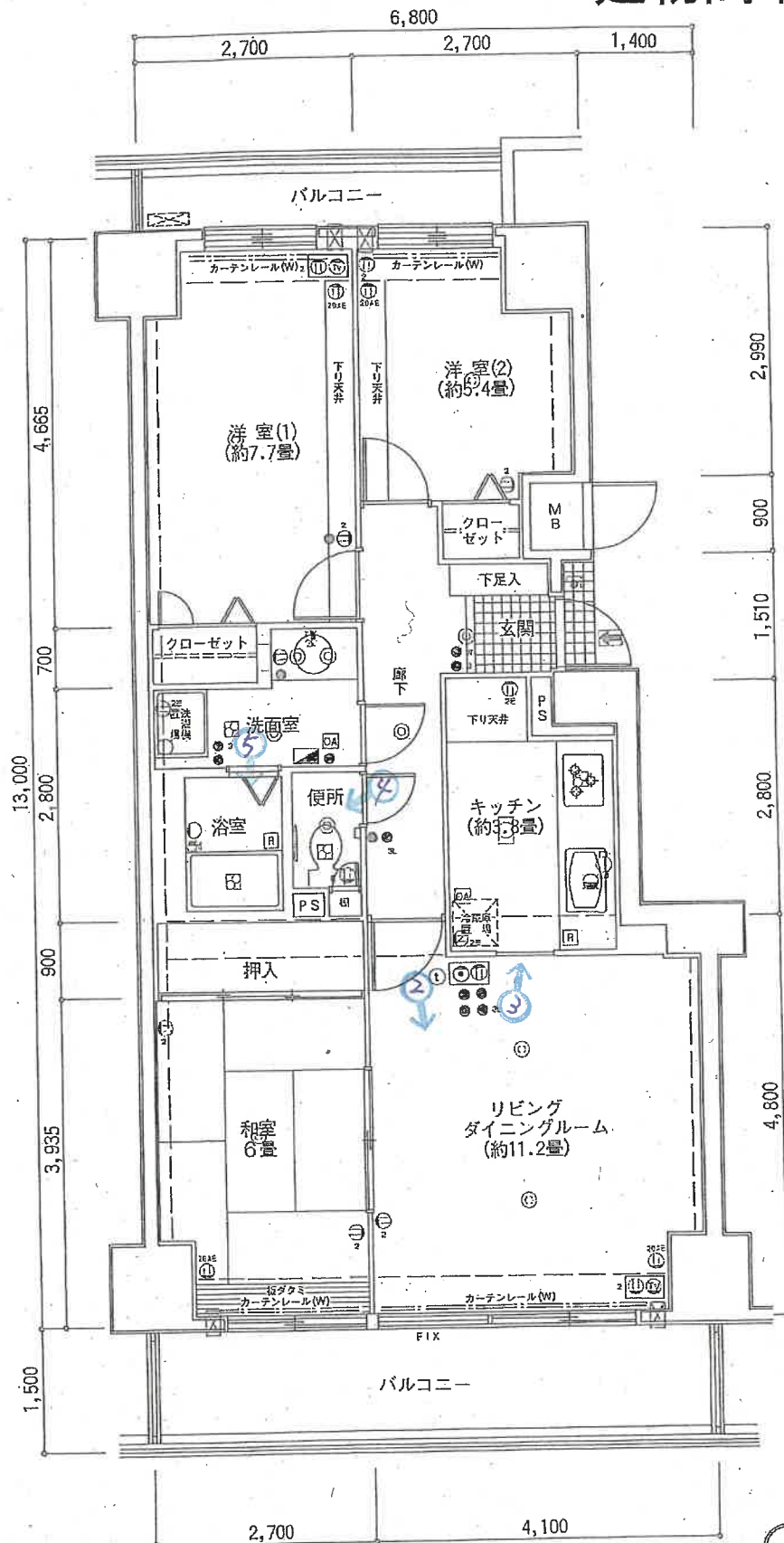
昭和・平成5年11月11日登記

建物間取図写

D TYPE 3LDK(10戸)

- ①専有面積/77.56㎡(23.46坪)
- ②バルコニー面積/15.08㎡(4.55坪)
～204～1004号室～
4.86㎡(1.47坪)
～103号室のみ～
- ③アルコーブ面積/0.53㎡(0.16坪)
- ④テラス面積/10.20㎡(3.08坪)
～103号室のみ～
- ⑤専用庭面積/17.00㎡(5.14坪)
～103号室のみ～

14F	A-1401	B-1402	C-1403
13F	A-1301	B-1302	C-1303
12F	A-1201	B-1202	C-1203
11F	A-1101	B-1102	C-1103
10F	A-1001	B-1002	C-1003
9F	A-901	B-902	C-903
8F	A-801	B-802	C-803
7F	A-701	B-702	C-703
6F	A-601	B-602	C-603
5F	A-501	B-502	C-503
4F	A-401	B-402	C-403
3F	A-301	B-302	C-303
2F	A-201	B-202	C-203
1F	エントランス	B-101	C-102



- ①平面図の寸法単位はmmです。
- ②坪換算は1㎡=0.3025坪で算出し、少数第3位以下は切り捨てて表示してあります。また、洋室については1坪=1.62㎡として換算面積を換算したものです。
- ③方位記号は、若干の誤差があります。正確な方位は設計図書または現地でご確認ください。
- ④この図面集の縮尺については、印刷等の関係で多少の誤差があります。
- ⑤専有面積は、建築基準法による登記計算のため、登記上の内法計算とは、若干の違いが生じます。
- ⑥専有面積の中にはパイプスペース(P.S.)とメーターボックス(M.B.)の面積が含まれています。
- ⑦設計・改修・仕様については若干変更のある場合もありますので、あらかじめご了承ください。詳細は係員までお尋ねください。



(SCALE/1:70)

- 凡例 □□蛍光灯 □□流し元蛍光灯 ○壁付照明 ○ダウンライト ○引掛シーリング ○換気扇 ○換気口 ○換気口 ○インターホン(子機) ○インターホン(親機) ○2口コンセント
- 3口コンセント ○アースターミナル付コンセント ○アースターミナル付2口コンセント ○水栓 ○混合水栓 ○シャワー付混合水栓 ○分電盤 ○テレビ用アクトレイト
- スイッチ ○3路スイッチ ○ホテルスイッチ ○パイロットランプ付3路スイッチ ○浴槽リモコン ○クーラー用スリッパ ○熱感センサー PS パイプスペース MB メーターボックス
- メディスンボックス ○給湯器

管理会社提供
縮尺 約1/80

● 即 写 真 製 影 位 置、方 向

(15枚目)

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



令和 7 年 (ケ) 第 3 号
令和 7 年 3 月 10 日 現地調査
令和 7 年 3 月 24 日 評価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
小 俣 徹

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
1	金 9, 3 2 0, 0 0 0 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他は、物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
2. 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した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。

以下余白

第3 目的物件

番 号	所 在 等	登 記 事 項 証 明 書 上	現 況
1	(一棟の建物の表示)		○同左
	所 在	新潟市中央区上所三丁目 3 2 5 番地 3	
	建物の名称	サーパスシテイ西新潟 2 番館	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	上所三丁目 3 2 5 番 3 の 7 0 4	
	建物の名称	7 0 4	
	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 7 3 . 0 1 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	新潟市中央区上所三丁目 3 2 5 番 3	
	地 目	宅地	
	地 積	2 1 6 2 . 4 3 平方メートル	
	土地の符号	2	
	所在及び地番	新潟市中央区上所三丁目 3 2 1 番 1 0	
	地 目	宅地	
	地 積	4 3 5 0 . 1 7 平方メートル	
	土地の符号	3	
	所在及び地番	新潟市中央区上所三丁目 3 2 5 番 7	
	地 目	雑種地	
地 積	0 . 1 8 平方メートル		
土地の符号	4		
所在及び地番	新潟市中央区上所三丁目 3 2 6 番 6		
地 目	雑種地		
地 積	7 3 平方メートル		

	土地の符号	5
	所在及び地番	新潟市中央区上所三丁目326番9
	地目	雑種地
	地積	4.27平方メートル
	土地の符号	6
	所在及び地番	新潟市中央区下所島二丁目471番4
	地目	宅地
	地積	64.95平方メートル
	土地の符号	7
	所在及び地番	新潟市中央区下所島二丁目471番5
	地目	宅地
	地積	50.00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	101万5479分の7756
	土地の符号	2・3・4・5・6・7
	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	101万5479分の7756
番号	特記事項	

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	JR 信越本線「新潟」駅の南西方道路距離約 2,100m（車で約 10 分）、JR 越後線「上所」駅の南西方道路距離約 460m（徒歩約 5 分）に位置し、新潟交通バス停留所「上所小学校前」まで道路距離約 150mである。	
付 近 の 状 況	当該地域は、JR 信越本線「新潟」駅の南西方道路距離約 2,100m、JR 越後線「上所」駅の南西方道路距離約 460mに位置し、一般住宅が建ち並ぶ中に中高層の共同住宅も見られる住宅地域。新幹線が通っており、やや騒音が懸念されるものの、スーパー、生活利便施設も近接し、住環境は比較的良好である。下所島に JR 新駅「上所駅」が令和 7 年 3 月 15 日に開業し、交通利便性が高まったことにより、住宅需要が増えるものと予測される。	
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 第一種住居地域 60% 200% 準防火地域 無
画 地 条 件	物件 1 の敷地権の目的たる土地は、南東側、南西側、北東側で市道に等高接面する、間口（南東側）約 73.15m、奥行（最大）約 105mの不整形でほぼ平坦な三方路画地である。	
接面道路の状況	南東側幅員約 5.6～7.5mの舗装市道（建築基準法第 42 条 1 項 1 号適用道路） 南西側幅員約 6.0～10mの舗装市道（建築基準法第 42 条 1 項 1 号適用道路） 北東側幅員約 6.0～8.5mの舗装市道（建築基準法第 42 条 1 項 1 号適用道路）	
土地の利用状況 等	物件 1 の敷地権の目的たる土地は、物件 1 専有部分を含む一棟の建物「サーパスシティ西新潟 2 番館」の敷地として利用されている。また、物件 1 の敷地地番 321 番 10 上に「サーパスシティ西新潟 1 番館」が存する。北側は一般住宅、北東側は共同住宅となっている。	
供 給 処 理 施 設	上水道	有り
	ガス	有り
	下水道	有り
特 記 事 項	土地の符号 3 ないし 5 上には、東日本旅客鉄道株式会社を地上権者とする以下の内容（全部事項証明書記載内容）の地上権が設定されている。 設定 昭和 50 年 12 月 9 日 目的 鉄道施設物設置のため 範囲 東京湾平均海面の上 5.20mから上 28.00mの間 存続期間 この契約の日から鉄道構造物存続期間中 地代 無償	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	サーパスシティ西新潟2番館
建物の用途	共同住宅(61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9月27日新築 経過年数 : 31.5年 経済的残存耐用年数 : 33.5年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
仕様	屋根 : コンクリート金コテ押えの上シート防水 一部アスファルト防水 外壁 : 磁器タイル貼り、一部吹付タイル
設備等	エレベーター : 有り(9人乗、600kg、60m/min 2基) 駐車場 : 平置142台 集会所 : 有り その他 : 管理人室、ゴミ置場、駐車場、駐輪場(32台)、ポンプ室、電気室、機械室、メールボックス、オートロック
建物の品等	使用資材 : 普通 施工 : 普通
管理の形態等	管理組合 : 有り、名称「サーパスシティ西新潟管理組合」 法人格 なし 管理方式 : 委託 管理会社 : 大成有楽不動産株式会社 管理形態 : 日勤(勤務曜日 休日・祝日を除く 平日9時～17時(または8時～16時)、 土曜9時～12時(隔週))
管理の状況	普通
特記事項	1 管理組合の修繕積立金総額 : 106,717,057円(令和7年1月31日現在) 2 大規模な修繕計画有。令和7年3月3日～9月30日(予定)。 下地補修、シーリング、外壁塗装、鉄部その他塗装の各工事及び防水工事。 契約金額189,200,000円 3 ペットは原則、不可(実情は人に危害を加える動物は不可)。騒音で迷惑となるピアノ等不可。 4 駐車場は賃貸形式で、1台3,500円/月。現在、空きなし。 駐輪場は無料。現在、空きなし。

(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 (704 号室) 主要開口部の方位：南東向き・北西向き	
床 面 積	73.01 m ² (登記面積)	
間 取 り	3 L D K、バルコニー有り (南東側、北西側) (建物間取図の通り)	
仕 様	天井	クロス
	内壁	クロス
	床	フローリング、畳
	設備	標準的
	その他	特に無し
保存管理の状態	所有者及びその子供の所有物が多いものの、概ね、保守管理状況は良好である。	
管 理 費 等	管理費	12,100 円 (月額)
	修繕積立金	19,540 円 (月額)
	滞納額	管理費・修繕積立金 (令和 5 年 3 月分～令和 7 年 3 月分)、駐車場料金 (令和 5 年 3 月分～令和 6 年 3 月分)、及び各月請求分について各支払期の翌日から支払時まで年 18%の損害金の合計 905,137 円 (令和 7 年 2 月 28 日現在)
	その他	自治会費 100 円 (月額)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	所有者の子供 2 名が利用しており、所有者及び子供の家具等が存している。	
特 記 事 項	1 駐車場は現在契約なし。 2 管理会社は上述滞納額その他、訴訟費用及び弁護士費用の合計 133,450 円の支払いを求めている。	

第5 評価額算出の過程

1 敷地権付建物の価格の査定

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/㎡)	専有面積 (㎡)	個別格差率	基本価格 (円)
ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
185,000	73.01	1.12	15,130,000

ア 単価水準：

新潟市中央区に存するマンションの中でも類似性の高いマンションの需給動向を考慮して上記の通り査定した。

ウ 個別格差率：

受命物件の存する階層、位置、維持管理状況等を考慮して判定。

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、市場性修正及び前記第2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) ア	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
15,130,000	1.0	1.0	0.7	0.88	9,320,000

イ 占有減価率：必要無し

ウ 市場性修正率：必要無し

エ 競売市場修正率：競売市場の特殊性を考慮して△30%とした。

オ その他の控除減価率：管理費・修繕積立金等の滞納額（損害金含む）及び今後6ヶ月分の管理費・修繕積立金等を考慮し、△12%とした。

第6 附属資料の表示

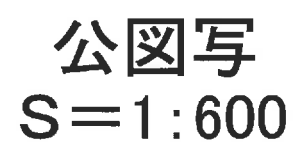
1. 受命物件の位置図
2. 公図写
3. 地積測量図写
4. 建物図面写
5. 建物間取図写

以 上

受命物件の位置図

S=1:10,000





公図写
S=1:600

登記年月日：平成4年12月8日

614719

① 325-3 後・新 同一

地番 325-3

地積測量図

土地の所在 新潟市上所三丁目

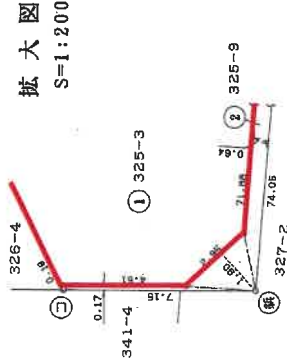
平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市中央区」に変更



面積計算表

① 325-3	2212.93	-	50.4997	=	2162.4303
② 325-9	$0.17 (4.81 + 7.15) \times 1 / 2$			=	0.9996
	$2.95 \times 1.90 \times 1 / 2$			=	2.8025
	$0.64 (71.88 + 74.05) \times 1 / 2$			=	46.6976
				=	50.4997

物件1の敷地権の
目的たる土地



⑤石杭・⑥金属杭・⑦コンクリート杭・⑧合成樹脂杭・⑨鉄杭

製作者

月25日(作製)

申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成4年12月8日登記

地積測量図写
物件1
A3判をA4に縮小

登記年月日：平成4年12月8日

614714

前 321 後・新 同一

地 番 321-10
321-11

地 積 測 量 図

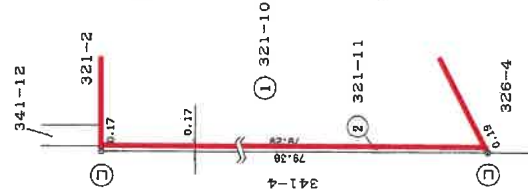
土地の所在 新潟市上所三丁目

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市中央区」に変更

面積計算表

① 321-10	4363.66	13.48695	= 4350.17305
② 321-11	0.17 (79.38 + 79.29) × 1 / 2		= 13.48695

拡大図
S=1:200



① 321-10

物件1の敷地権の
目的たる土地



323-3

325-7

326-6

326-4

②

② 321-11

341-4

79.38

0.17

③

341-12

0.17

④

321-2

471-3

471-5

471-22

上所三丁目

⑤石杭・⑥金属標・⑦コンクリート杭・⑧合成樹脂杭・⑨鉄杭

作製者

月25日作製)

申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成 44年12月8日登記

地積測量図写
物件1
A3判をA4に縮小

登記年月日：昭和50年12月11日

614717
前 325-2 ③ 321-10, 323-3, 325-7

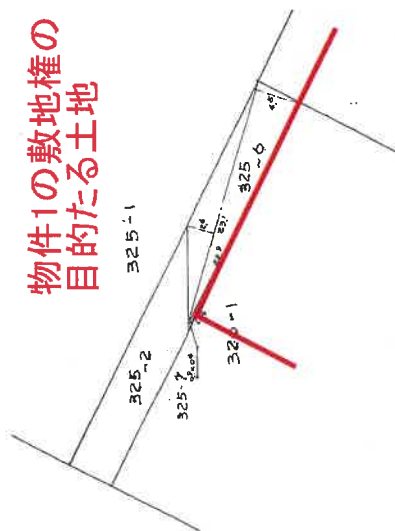
地番	325-2-6-7
土地の所在	新潟市土所島字下沢

地積測量図

上所三丁目

平成19年4月1日区制施行により、
〔新潟市中央区〕に変更

物件1の敷地権の
目的たる土地



325-6の求積		
記号	底辺 X 高さ	積面積
	22.9 m	0.4 m ²
	23.1	4.5 + 2.6
		1.64 m ²
計		17.57
1/2		8.785 m ²
地積		86.56 m ²

合筆 (323-3)

325-7の求積		
記号	底辺 X 高さ	積面積
	0.9 m	0.4 m ²
		0.36
計		0.36
1/2		0.18 m ²
地積		0.18 m ²

325-2 321に合筆
176.4 m² 86.565 m² 0.18 m² 89.633

昭和五十年五月十四日	作製年月日
作製者	
嘱托者	

(文字退納)

昭和・平成50年12月11日登記

縮尺	1/500
----	-------

地積測量図写
物件1
A3判をA4に縮小

登記年月日：昭和50年12月17日

614721
326-2

325-3, 326-4, 9

地積測量図

地番	326-2-7-8-9
土地の所在	新潟市上野三丁目 新潟市上野寺平沢

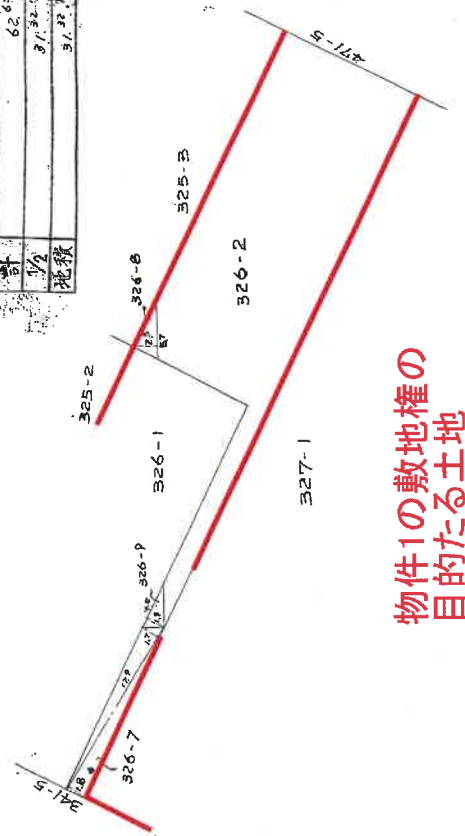
平成19年4月1日区制施行により、
〔新潟市中央区〕に変更

製作年月日	昭和50年12月17日
製作者	
属託者	

326-7 台筆			
記号	底辺 X 高さ	倍面積	
	17.9 m	1.8 + 1.7 m	62.65
計			62.65
1/2			31.32 m ²
地積			31.32 m ²

(326-4)

326-8 の求積 台筆			
記号	底辺 X 高さ	倍面積	
	5.7 m	2.0 m	19.11
計			19.11
1/2			9.55 m ²
地積			9.55 m ²



物件1の敷地権の
目的たる土地

326-9 の求積 台筆			
記号	底辺 X 高さ	倍面積	
	4.5 m	1.2 m	8.55
計			8.55
1/2			4.27 m ²
地積			4.27 m ²

326-2 325-3 12.11
54.6.8451 - 31.32.6.55.4.27 = 504.7051

縮尺 1/500

地積測量図写
物件1
A3判をA4に縮小

(次大縮刷)
昭和・平成50年12月17日登記

登記年月日：平成4年12月8日

705347

前 471-4 後・新 園

地 積 測 量 図

地 番 471-25

土地の所在 新潟市下所島二丁目

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市中央区」に変更

下所島二丁目
上所三丁目

N

面積計算表

① 471-4	65.77	-	0.8128	=	64.9572
② 471-25	0.64	(1.27 + 1.27) × 1 / 2 =			0.8128

物件1の敷地権の
目的たる土地

下所島二丁目
上所三丁目

拡大図
S=1:250

④石杭・⑤金属標・⑥コンクリート杭・⑦合成樹脂杭・⑧紙杭

作製者

月25日(作製)

申請人

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成4年12月8日登記

縮尺 1/500

地積測量図写
物件1
A3判をA4に縮小

登記年月日：昭和50年12月17日

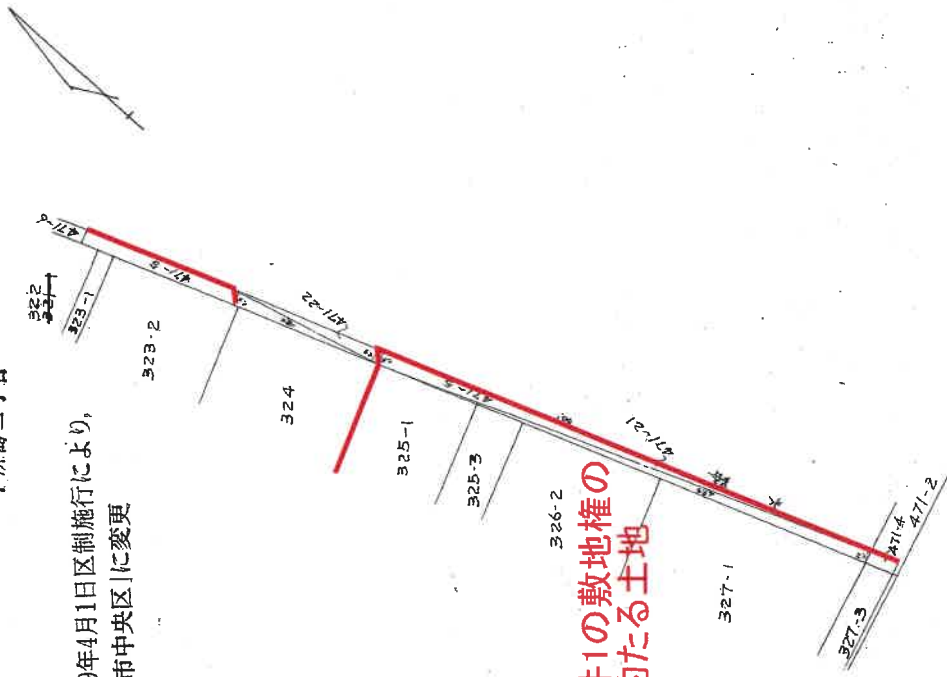
705344 ④471-5 ⑤471-4 471-5 471-22

地積測量図

地番	471-5 ~ (21-22)
土地の所在	新潟市下所島字前沢

下所島二丁目

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市中央区]に変更



物件1の敷地権の
目的たる土地

471-4に於ける

記号	底辺	高さ	積面積
	49.4m	1.2m	59.28
	30.1	1.3	66.3
計			125.61
1/2			62.805m ²
地積			62.80m ²

合筆

記号	底辺	高さ	積面積
	15.4m	1.3 + 1.3	40.04
計			40.04
1/2			20.02m ²
地積			20.02m ²

471-5
98.39325 - 62.80 - 20.02 = 16.77325

作製年月日	昭和50年12月17日
作製者	[Redacted]
解託者	[Redacted]

(実大図録)

縮尺 1/500

昭和50年12月17日

地積測量図写
物件1
A3判をA4に縮小

登記年月日：平成5年11月11日

027371

各階平面図

家屋番号
325-3-101
～325-3-1403

建物図面

新潟市上所三丁目325番地3

建物の所在

..... 2階乃至14階部分

一棟建物図面

上三丁目
下三丁目



471-22

323-3

9.55

11.05

326-6

326-9

326-4

11.10

325-3

325-9

471-4

471-25

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市中央区]に変更

作製者

縮尺

1/500

申請人

縮尺

1/500

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成5年11月11日登記

建物図面写
物件1

A3判をA4に縮小

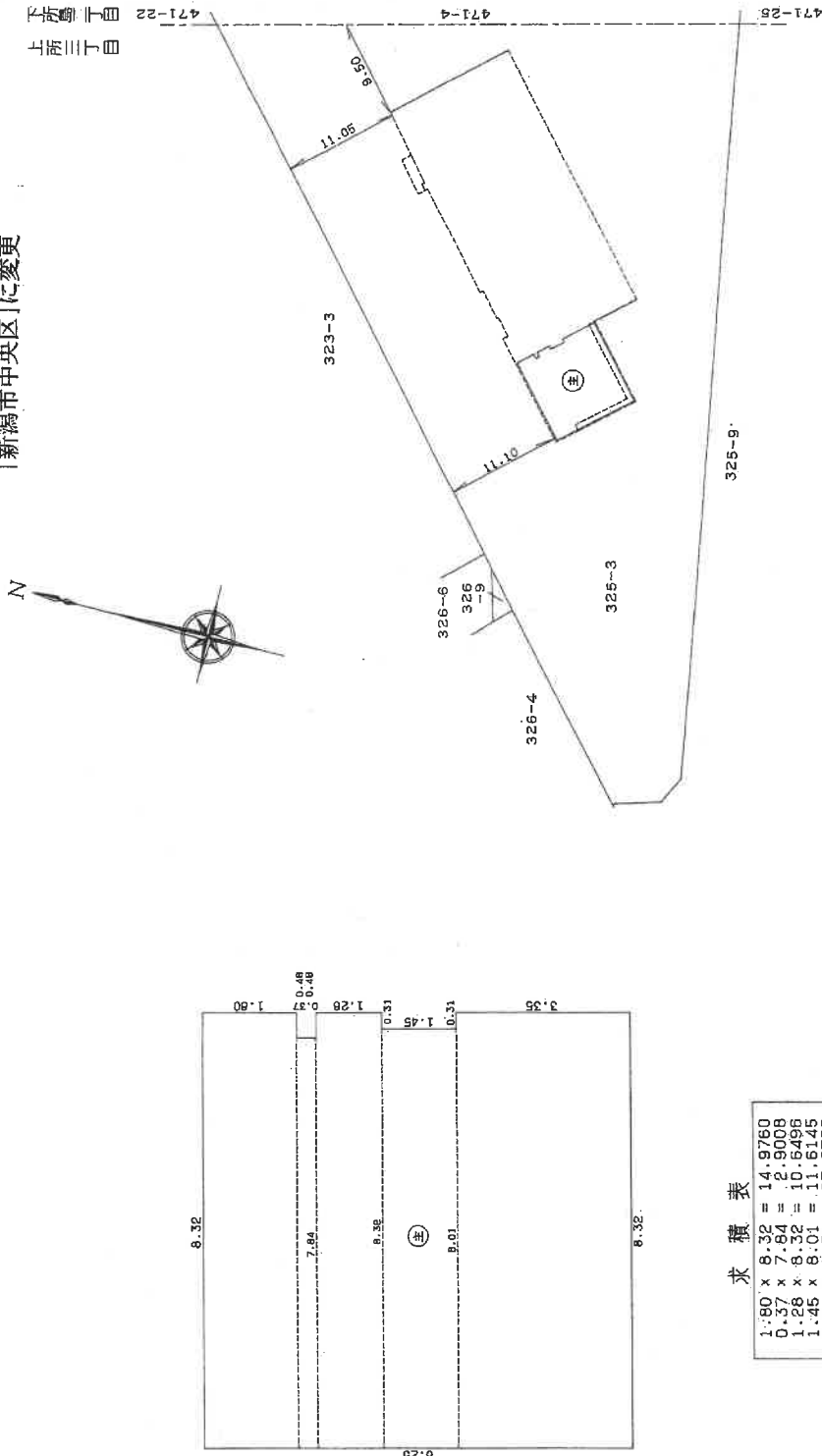
登記年月日：平成5年11月11日

各階平面図 建物図面

家屋番号	上所三丁目 325-3の701
建物の所在	新潟市上所三丁目325番地3

027403

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市中央区]に変更



求積表

1.80 x 8.32 =	14.9760
0.37 x 7.84 =	2.9008
1.26 x 8.32 =	10.6496
1.45 x 8.01 =	11.6145
3.35 x 8.32 =	27.8720
合計	68.0129
床面積	68.01 m ²

建物の番号 701
建物の存する部分 7 階部分

作製者	申請人	縮尺	縮尺
		1/100	1/500

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成5年11月11日登記

建物図面写
物件1
A3判をA4に縮小

登記年月日：平成5年11月11日

027375

各階平面図

家屋番号

325-3-401
～325-3-705

建物図面

建物の所在

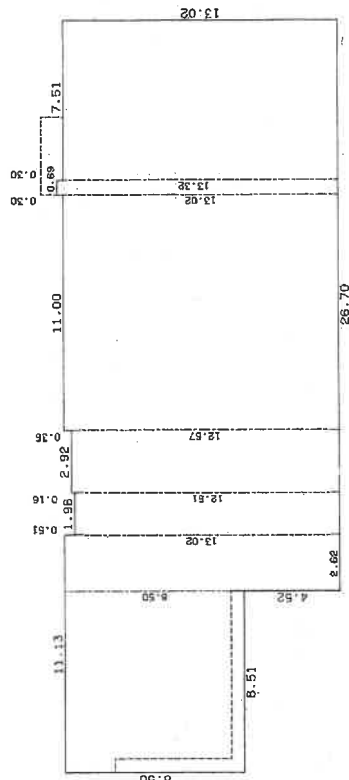
新潟市上所三丁目325番地3

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市中央区]に変更

一棟建物図面
4階～7階（同型階）

求積表

8.51 x 8.50	=	72.3350
2.62 x 13.02	=	34.1124
1.96 x 12.51	=	24.5196
2.92 x 12.57	=	36.9964
11.00 x 13.02	=	143.2200
0.69 x 13.32	=	9.1908
7.51 x 13.02	=	97.7802
合計		418.1544
床面積		418.15㎡



作製者

日作製)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/250

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成5年11月11日登記

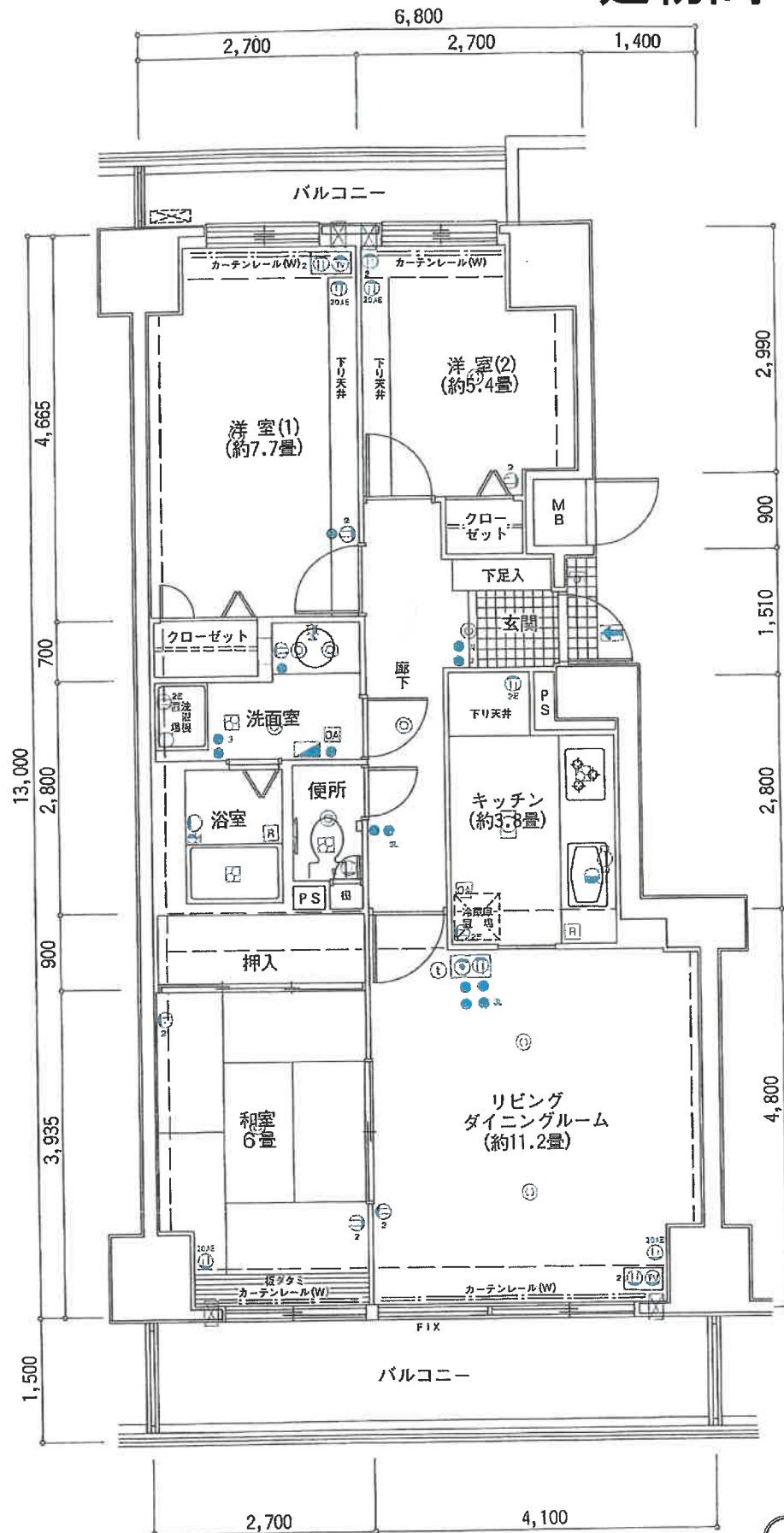
建物図面写
物件1
A3判をA4に縮小

建物間取図写

D TYPE 3LDK(10戸)

- 専有面積/77.56㎡ (23.46坪)
- バルコニー面積/15.06㎡ (4.55坪)
～204～1004号室～
4.86㎡ (1.47坪)
～103号室のみ～
- アルコーブ面積/ 0.53㎡ (0.16坪)
- テラス面積/10.20㎡ (3.08坪)
～103号室のみ～
- 専用底面積/17.00㎡ (5.14坪)
～103号室のみ～

14F	A-1401	B-1402	C-1403	
13F	A-1301	B-1302	C-1303	
12F	A-1201	B-1202	C-1203	
11F	A-1101	B-1102	C-1103	
10F	A-1001	B-1002	C-1003	D-1004 E-1005
9F	A-901	B-902	C-903	D-904 E-905
8F	A-801	B-802	C-803	D-804 E-805
7F	A-701	B-702	C-703	D-704 E-705
6F	A-601	B-602	C-603	D-604 E-605
5F	A-501	B-502	C-503	D-504 E-505
4F	A-401	B-402	C-403	D-404 E-405
3F	A-301	B-302	C-303	D-304 E-305
2F	A-201	B-202	C-203	D-204 E-205
1F	エントランス	B-101	C-102	D-103 E-104



■平面図の寸法単位はmmです。
 ■坪換算は1㎡＝0.3025坪で算出し、少数第3位以下は切り捨てて表示してあります。また、洋室については1畳＝1.62㎡として畳室面積を換算したものです。
 ■方位記号は、若干誤差があります。正確な方位は設計図書または現地でご確認ください。
 ■この図面集の縮尺については、印刷等の関係で多少の誤差があります。
 ■専有面積は、建築基準法による壁芯計算のため、登記上の内法計算とは、若干の違いが生じます。
 ■専有面積の中にはパイプスペース(P.S.)とメーターボックス(M.B.)の面積が含まれています。
 ■設計・設備・仕様については若干変更のある場合もありますので、あらかじめご了承ください。詳細は係員までお尋ねください。



(SCALE/1/70)

- 凡例
- 蛍光灯 □ 流し元蛍光灯 □ 壁付照明 □ ダウンライト □ 引掛シーリング □ 換気扇 □ 給気口 □ 給気口 □ インターホン(子機) ① インターホン(親機) ② 2口コンセント
 - ③ クーラー用コンセント ④ アースターミナル付コンセント ⑤ アースターミナル付2口コンセント ⑥ 電話用アウトレット □ 水栓 □ 混合水栓 □ シャワー付混合水栓 □ 分電盤 ⑦ テレビ用アウトレット
 - スイッチ ● 3路スイッチ ● H 水栓スイッチ ● 3L バイアウトランプ付3路スイッチ □ 給湯器リモコン □ クーラー用スリブ (117～14F) □ 熱感知器 PS パイプスペース MB メーターボックス
 - メディシンボックス □ 給湯器

管理会社提供
縮尺 約1/80