

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月11日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 嶋 倉 賢

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 6月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 6月15日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月22日 午前10時00分 場 所 新潟地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 7月 6日 午前 9時30分 場 所 新潟地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8年 6月24日 午前 9時00分から 令和 8年 6月26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。
<p>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 5月11日から当庁物件明細書等閲覧場に備え置きます。</p>	





物 件 目 録

- |   |       |                  |
|---|-------|------------------|
| 1 | 所 在   | 新潟市北区白新町三丁目      |
|   | 地 番   | 36番8             |
|   | 地 目   | 宅地               |
|   | 地 積   | 148.80平方メートル     |
| 2 | 所 在   | 新潟市北区白新町三丁目36番地8 |
|   | 家屋 番号 | 36番8             |
|   | 種 類   | 店舗・事務所           |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建    |
|   | 床 面 積 | 89.43平方メートル      |



## 物件明細書

令和 8年 4月 6日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 嶋 倉 賢

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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 | 所 在   | 新潟市北区白新町三丁目      |
|   | 地 番   | 36番8             |
|   | 地 目   | 宅地               |
|   | 地 積   | 148.80平方メートル     |
| 2 | 所 在   | 新潟市北区白新町三丁目36番地8 |
|   | 家屋 番号 | 36番8             |
|   | 種 類   | 店舗・事務所           |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建    |
|   | 床 面 積 | 89.43平方メートル      |





令和7年(ケ)第132号  
令和7年12月18日受理  
令和8年1月20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 | 所 在   | 新潟市北区白新町三丁目      |
|   | 地 番   | 36番8             |
|   | 地 目   | 宅地               |
|   | 地 積   | 148.80平方メートル     |
| 2 | 所 在   | 新潟市北区白新町三丁目36番地8 |
|   | 家屋 番号 | 36番8             |
|   | 種 類   | 店舗・事務所           |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建    |
|   | 床 面 積 | 89.43平方メートル      |



不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	新潟市北区白新町3丁目11番25号													
土地	物件1													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )													
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"/>													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり													
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)													
その他の事項	「その他の事項」のとおり													
建物	物件2													
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が異なる( <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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:	{	構造:	{	床面積:						
{	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店舗・事務所(空き家)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													
上記以外の敷地(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)													
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年( )第</td> <td style="padding-left: 20px;">号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">]</td> <td style="padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年</td> <td style="padding-left: 20px;">月</td> <td style="padding-left: 20px;">日</td> </tr> </table>		[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号	]	保管開始日	令和	年	月	日
[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号									
]	保管開始日	令和	年	月	日									
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 物件1の南角にはコンクリート製の杭があり、隣地との境界を示していると思われる。
- 2 物件1の南西側にはフェンスがあり、隣地とのおおよその境界を示していると思われる。
- 3 物件1の東角付近には簡易物置(動産)があり、同物置の東側と上記南角の杭とを結んだ直線が、隣地とのおおよその境界を示していると思われる。また、同北角付近に下水道の柵があり、この柵から南西側のフェンスに向かって直角に延ばした線が、隣地とのおおよその境界を示していると思われる。
- 4 物件1の西角付近には、浄化槽がある。
- 5 物件2の南東側にある窓ガラスが数枚割れていて、それぞれ板等で補修してある。また、同物件内の天井に黒ずみが、壁には黄ばみが散見される。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	<p>1 本件建物での営業は、令和6年12月20日で終了(閉店)した。</p> <p>2 本件建物の南東側の窓ガラスが割れているのは、屋根から落ちてきた雪が積もったためである。</p> <p>3 本件土地の境界について、隣地所有者らと争いになったことはない。</p> <p>4 本件建物で営業していた当時、隣地(地番:36番4)を駐車場として賃借していた。元々、同土地は私の兄の所有であったが、亡くなったので現在は義理の姉の名義になっていると思う。閉店以降、賃料は支払っていない。</p> <p style="text-align: right;">以上</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12月22日(月) 8:30-8:44	新潟市役所資産税課資産税第1分室(江南区役所横越出張所)	固定資産評価証明書等申請
7年12月22日(月) 9:05-9:09	物件所在地	状況確認(「閉店」の貼紙あり)、外観写真撮影
7年12月22日(月) 9:21-9:28	所有者住所地	不在、照会書投函
7年12月22日(月) 10:04-10:17	新潟地方法務局新発田支局	登記事項要約書等申請
7年12月23日(火) 17:19-17:24	当庁	Aから事情聴取等(電話)
8年1月16日(金) 9:56-10:23	物件所在地	立入調査(A立会)、評価人同行、概測、写真撮影
年月日() :-:		
<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> <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



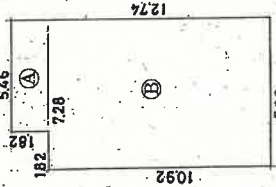
登記年月日：平成3年5月15日

253780 各階平面図

建物図面

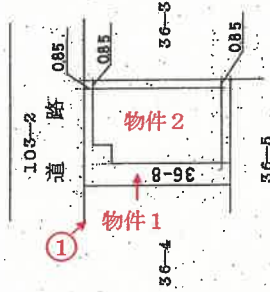
家屋番号 36-8  
 建物の所在 新潟県新潟市白新町3丁目36番地8

平成19年4月1日区制施行により、  
 「新潟市北区」に変更



求積

①	182	X	546	=	99372
②	728	X	1092	=	794976
合 計					894348
床 面 積					894.348㎡



印は写真撮影位置、方向

作製者

7日(作製)

縮尺 1/250

申請人

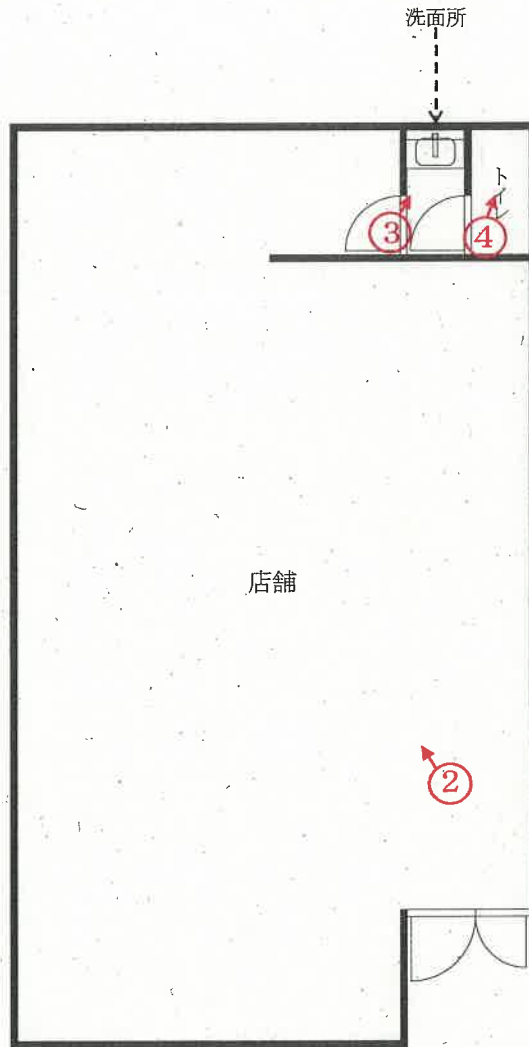
縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

昭和35年5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



写真  
2



写真
3



写真
4



令和7年 (ケ) 第 132 号  
令和8年 1月16日 現地調査  
令和8年 1月20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

一括価格	
金 4,360,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 1,790,000 円
物件 2	金 2,570,000 円

- ① 一括価格は、物件 1、2 の各不動産について、一括売却(民事執行法 61 条本文)を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件 1 の土地の内訳価格は物件 2 の建物の敷地利用権価格を控除した価格であり、物件 2 の価格は当該敷地利用権付建物としての価格である。

## 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	所在地 地目 地積	新潟市北区白新町三丁目 36番8 宅地 148.80 m <sup>2</sup>	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	新潟市北区白新町三丁目 36番地 8 36番8 店舗・事務所 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 89.43 m <sup>2</sup>	
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(物件1)

位 置・交 通	JR白新線「豊栄」駅 南西方向道路距離約 600m。 豊栄駅前バス停 南西方向道路距離約 600m。 (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶなか店舗等も散見される混在地域。	
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1種住居地域 60% 200% — —
画地条件(規 模、形状等)	物件1は、北東方間口約 10m、奥行約 14.5m。長方形の中間画地。前面市 道に等高に接道。	
接 面 道 路	北東側は、舗装市道(葛塚環状線・建築基準法第42条1項1号道路)、現況 幅員約 11m。	
土地の利用状 況及び隣地の 状 況 等	物件1の土地は、物件2の建物の敷地として利用されている。 物件1の北東、南東側は戸建住宅、北西側は空き地(物件1の駐車場として 使用されていた。)、南西側は併用住宅として利用されている。	
供給処理施設	上 水 道 有 ガス配管 引込可能 下 水 道 有	
特 記 事 項	下水道については、汚水枳(北角付近)は設置されているが、浄化槽を使用 している。浄化槽は西角付近にある。 南角のコンクリート杭は確認できたが、その他の境界杭は確認できなかった。 南西側にフェンスが設置されている。 東角付近に簡易物置(動産)が置かれている。	

## 2 対象建物の概況及び利用状況等(物件2)

区 分	主である建物
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3年5月7日新築 経過年数 約34.5年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造 木造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 サイディング、金属鋼板等 内 壁 石膏ボード、クロス等 天 井 石膏ボード(ジプトーン)等 床 塩ビシート等 設 備 和式トイレ その他 -
床面積(現況)	89.43 m <sup>2</sup>
現況用途等	階 層 平家建 現況用途 店舗・事務所 間 取 り (別添のとおり。)
品 等	中品等
保守管理の状態	外壁については、北東側と北西側については、修繕が行われており、経過年数程の傷みは認められない。南西側と南東側の外壁には、かなりの傷みが認められる。南東側の窓ガラスが数枚割れており、板等で簡易的に補修されている。 天井には黒ずみ等、内壁には傷みや黄ばみ等、床についても傷みや汚れ等が認められる。店舗内には、物品等は残されていない。 保守管理の状態は、経過年数を考慮すると普通程度と判定。
建物の利用状況	空き店舗・事務所。
特 記 事 項	

第 5. 評価額算出の過程

積算価格

1 基礎となる価格

① 物件 1(土地)

物件 1 については、更地価格を算出し、建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/m <sup>2</sup> ) ア	個別格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	45,000	×1.00	×148.80	×0.85	≒ 5,690,000

ア 標準画地価格(地価公示から規準)

地価調査 北(県)-6

$$\begin{array}{cccccc} \text{標準価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 42,600 \text{ 円/m}^2 & \times 100.4/100 & \times 100/100 & \times 100/95 & \div & 45,000 \text{ 円/m}^2 \end{array}$$

◇時 点 修 正: 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正: 標準的な画地で補正の必要なし。

◇地 域 格 差: 街路条件等にやや劣るので△5%と判定。

イ 個 別 格 差: 必要なし。

ウ 地 積: 登記面積を採用。

エ 建付減価補正率: 建物の老朽化、最有効使用との乖離、解体費等を勘案して△15%と判定。

② 物件 2(建物)

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向等も考慮した上、標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

物件番号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	200,000	×89.43	×0.03	= 540,000

ウ 現価率

- ・ 経済的全耐用年数 25 年、経過年数約 34.5 年、経済的残存耐用年数 0 年、観察減価 50%、残価率 5%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \left\{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年}}{\text{経過年数約 } 34.5 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年}} \right\} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価 } 0.5) \\ &\div 0.03 \end{aligned}$$

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件 1 の土地については敷地利用権等価格を控除し、物件 2 の建物については敷地利用権価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

### ① 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合		敷地利用権価格 (円) ア×イ≒ウ
		イ		
1	5,690,000	×0.55	法定地上権	≒ 3,130,000

### ② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有 減価率 ウ	市場性 修正率 エ	競売市場 修正率 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	5,690,000	-3,130,000	-	1.0	0.7	1,790,000
2	540,000	3,130,000	-	1.0	0.7	2,570,000
一括価格(合計)						4,360,000

ウ 占有減価率: 必要なし。

エ 市場性修正率: 必要なし。

オ 競売市場修正率: 前記第 2 (評価の条件) の 1 の通り。

## 第6. 参考価格資料

### 1 地価調査価格(北(県)-6)

所 在:新潟市北区白新町3丁目18番1

「白新町3-8-12」

価 格:42,600 円/m<sup>2</sup>

位 置:JR白新線豊栄駅南西方850m

価格時点:令和7年7月1日

地 積:249 m<sup>2</sup>

供給処理施設:水道、ガス、下水

接面街路:南東側6m市道

用途指定等:第1種住居地域(建蔽率60%、容積率200%)

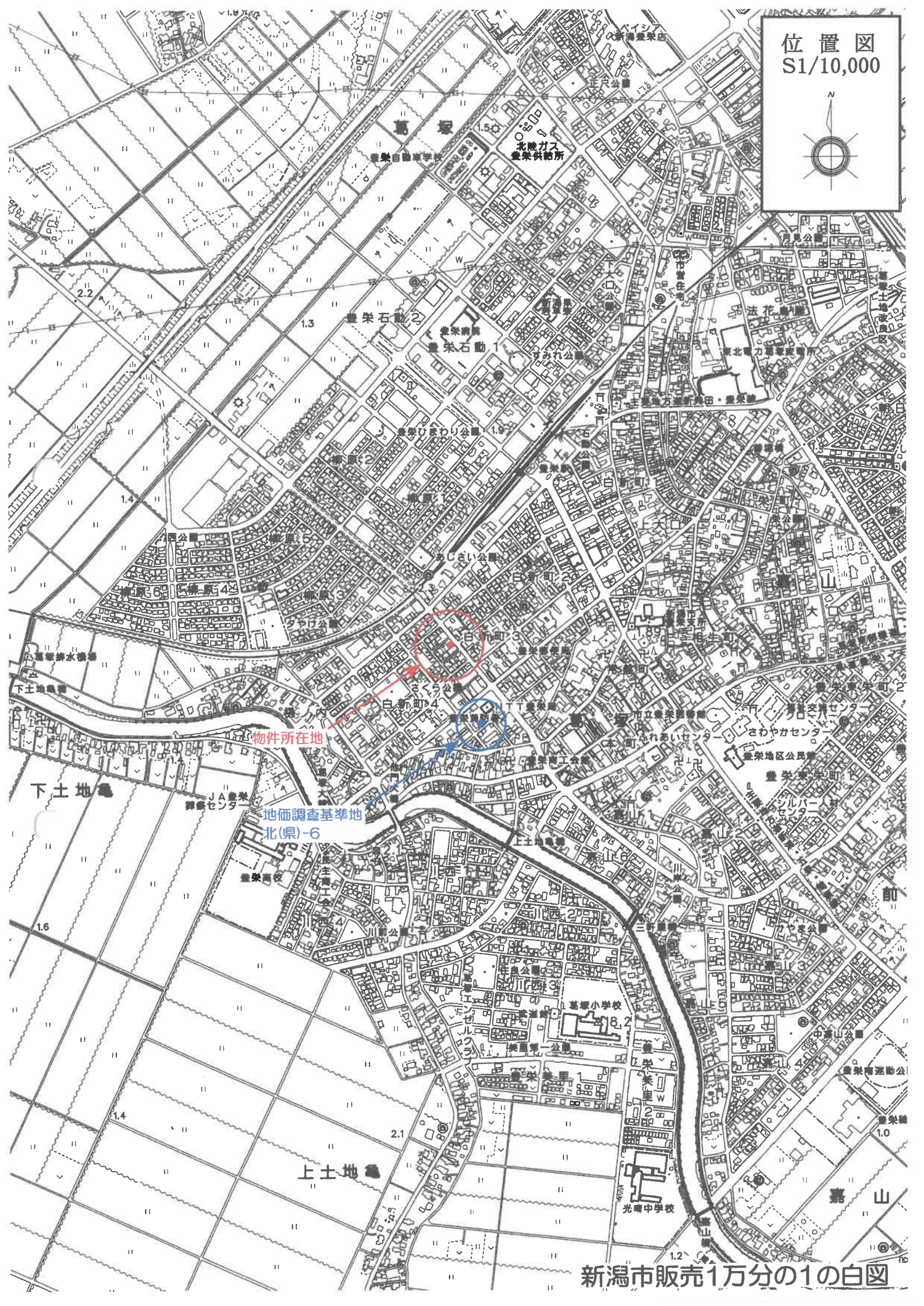
地域の概要:中規模一般住宅に営業所等が混在する住宅地域。

## 第7. 附属資料の表示

- 1 受命物件等の位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 建物間取図

以 上

位置図  
S1/10,000



物件所在地

地価調査基準地  
北(県)-6

上土地

下土地



(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。

地番区域見出し  
白新町  
3丁目

請求部	所在	新潟市北区白新町三丁目		地番	36番8				
出力縮尺	1/500	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	昭和46年12月1日		備付年月日(原図)			補記事項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(新潟地方法務局新発田支局管轄)

令和7年11月10日

新潟地方法務局

地図整理番号：M24388

登記官

登記年月日：平成33年1月8日

129015

前 36-4 後・新同一

地積測量図

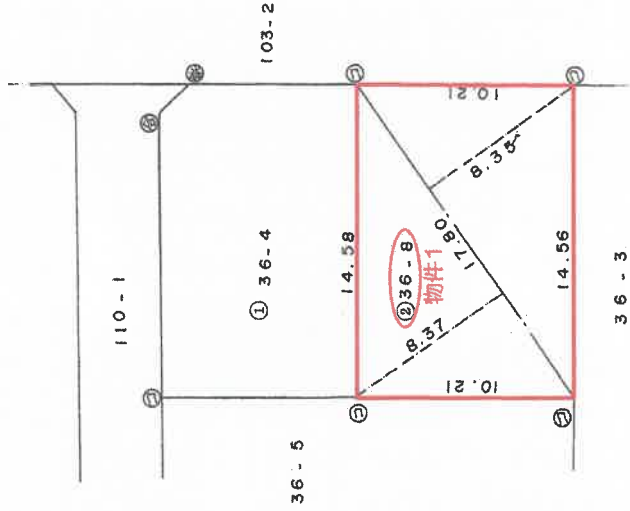
地番	36-4
土地の所在	新潟市 置笠五白新町3丁目

平成19年4月1日区制施行により、  
「新潟市北区」に変更

地積計算表

① 35.4  
281 - 148.6080 = 132.1920 M<sup>2</sup> /

物件1  
② 36.8  
(8.37 + 8.35) X 17.80 X 1/2 = 148.8080 M<sup>2</sup>



④石杭 ⑤金属杭 ⑥コンクリート杭 ⑦合盛杭

申請人  
新潟県土地家屋調査士会  
昭和33年1月8日登記

縮尺 1/250

作製者  
(平成2年12月19日作製)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
(新潟地方務局新潟田支局管轄)

令和7年12月23日 新潟地方務局

登記官

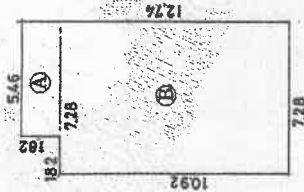
登記年月日：平成33年5月15日

253780 各階平面図

建物図面

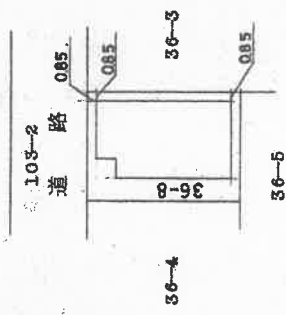
家屋番号 36-8  
建物の所在 新潟県新潟市白新町3丁目36番地8

平成19年4月1日区制施行により、  
〔新潟市北区〕に変更



求積

①	182	X	546	=	99372
②	728	X	1092	=	794976
合 計					894348
床面積					894.3㎡



A3版をA4版に縮小

作製者

縮尺 1/250  
(平成33年5月7日作製)

申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

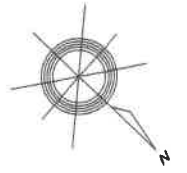
昭和・平成 33年5月15日登記

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。  
(新潟県地方務局新潟田支局管轄)  
令和7年11月10日 新潟県地方務局 登記目録

地図整理番号：M24389

# 主である建物

間取図  
S1/100



評価人作成