

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 28 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 10 月 26 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 2 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 9 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 11 月 20 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 11 月 11 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 13 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 8 年 9 月 28 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 880, 000 1, 504, 000	一括	376, 000	27, 048	6, 536
1	640, 000				
2	1, 240, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 新潟市北区松浜みなと
 地 番 3 6 3 5 番 2 5 8 1
 地 目 宅地
 地 積 1 5 0 . 2 0 平方メートル

- 2 所 在 新潟市北区松浜みなと 3 6 3 5 番地 2 5 8 1
 家屋 番号 3 6 3 5 番 2 5 8 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 4 6 . 7 6 平方メートル
 2 階 4 0 . 1 4 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 4 8 . 7 6 平方メートル
 2 階 4 0 . 1 4 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 8月20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, 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 所 在 新潟市北区松浜みなと
地 番 3 6 3 5 番 2 5 8 1
地 目 宅地
地 積 1 5 0 . 2 0 平方メートル
- 2 所 在 新潟市北区松浜みなと 3 6 3 5 番地 2 5 8 1
家屋 番号 3 6 3 5 番 2 5 8 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 4 6 . 7 6 平方メートル
2階 4 0 . 1 4 平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約 4 8 . 7 6 平方メートル
2階 4 0 . 1 4 平方メートル





令和8年(ケ)第69号
令和8年7月21日受理
令和8年8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 | 所 在 | 新潟市北区松浜みなと |
| | 地 番 | 3 6 3 5 番 2 5 8 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 0 . 2 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市北区松浜みなと 3 6 3 5 番地 2 5 8 1 |
| | 家屋 番号 | 3 6 3 5 番 2 5 8 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 6 . 7 6 平方メートル
2 階 4 0 . 1 4 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	新潟市北区松浜みなと17番6号	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）	
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ 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 ☐ 「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）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）	
その他の事項	本土地の南側にスチール製物置（動産）がある。	
建物	物件2	
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：1階 約48.76平方メートル	
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 上記の者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	
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 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	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 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

(関係人の陳述等用)

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)	物件1の土地に関して境界争いはない。 物件1、2の土地建物は私が居住して使用している。土地建物に関する貸し借りはない。

(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

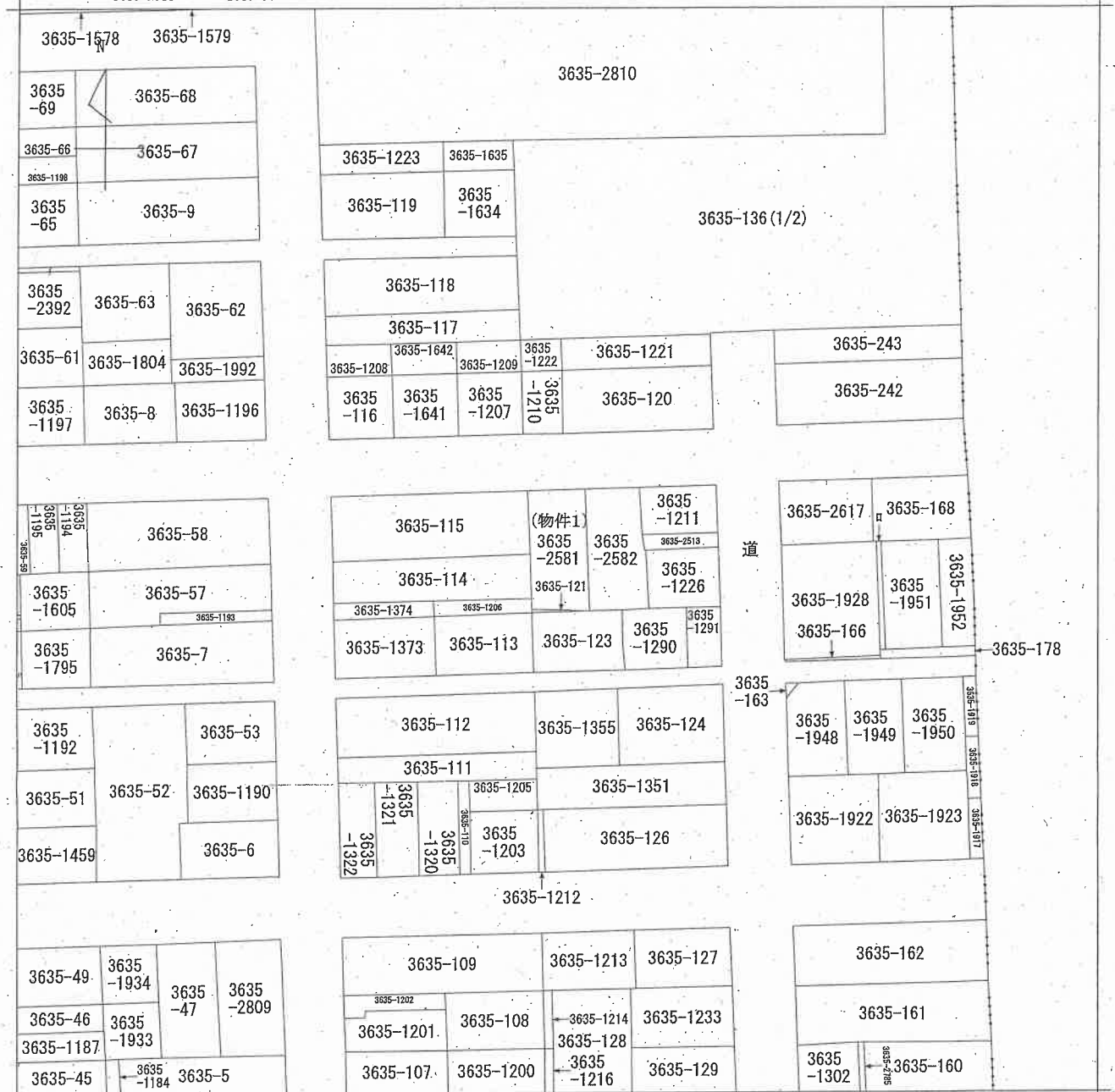
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年7月22日（水） 12：33－12：40	受命物件所在地	訪問（不在）、概観調査、写真撮影、告知書投函
8年7月22日（水） 15：51－15：55	当庁	Aから占有関係等を電話聴取、調査期日を調整
8年7月23日（木） 10：37－10：41	新潟地方法務局	登記事項要約書、公図、地積測量図、建物図面・各階平面図の請求及び受領
8年7月23日（木） 11：11－11：26	新潟市役所資産税第1分室	家屋見取図及び課税台帳取得
8年7月29日（水） 13：52－14：11	受命物件所在地	立入調査（A立会）、写真撮影

(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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
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。
- ☐ 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 3635-2391 ハ 3635-55
ロ 3635-1935 ニ 3635-56



地番区域見出し
松浜みなと

請求部	所在	新潟市北区松浜みなと				地番	3635番2581			
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	昭和49年11月1日			備付年月日(原図)		補記事項				

新潟地方法務局備付図面写し
(執行官加筆)
A3版をA4版に縮小

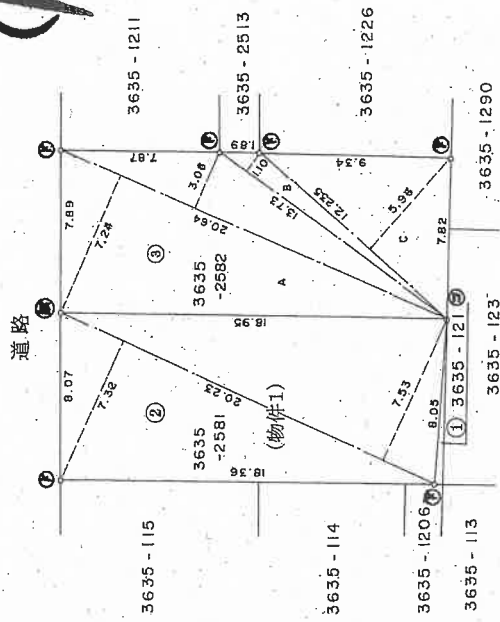
602835

地番	3635-12/	後・新・国一
	3635-2581	
	3635-2582	

地積測量圖

土地の所在
新潟市 松浜町 宇小 麦畑 松浜みなと

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市北区」に変更



求積表

(物件1) ② 3635-2581

	$20.23 \times (7.32 + 7.53) \div 2 = 150.20775m^2$
--	--

③ 3635-2582

A	$20.64 \times (7.24 + 3.05) \div 2 = 106.19280$
B	$13.73 \times 1.10 \div 2 = 7.55150$
C	$12.235 \times 5.96 \div 2 = 36.46030$

① 3635-121

	$150.20460m^2$
--	----------------

$$312.0447 - 300.41235 = 11.63235 m^2$$

④金風標・⑤コンクリート杭・⑥合成樹脂杭・⑦鋸杭・⑧土留の角・⑨刻印

作者

(平成 3 年 10 月 18 日作製)

人
請
毋

箱尺 250

新潟地方方法務局備付図面写し

(執行官加筆)

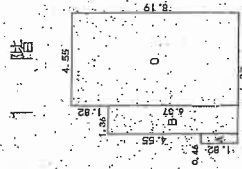
A3版をA4版に縮小

家屋番号	3635-2581	建物図面

3635-2581

新潟市松浜町字小妻畑3635-2581

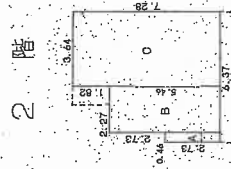
平成19年4月1日区制施行により、
〔新潟市北区〕に変更



求積表

A	1.82	X	0.46	=	0.8372
B	6.37	X	1.36	=	8.6632
C	8.19	X	4.55	=	37.2645

合計	46,7649
床面積	46,76 ㎡



求積表

A	2.73 X	0.46	=	1.2558
B	5.46 X	2.27	=	12.3942
C	7.28 X	3.64	=	26.4992

合計	40,149.2
床面積	40,147.7

作者

人
譜
由

縮尺

250

昭和・平成 年 / 月 / 日 登記

新潟地方方法務局備付図面写し

請求番号：8-3

(執行官加筆)

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成4年1月14日

011675

各階平面図

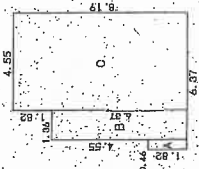
建物図面

家屋番号 3635-2581

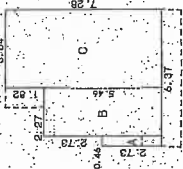
建物の所在 新潟市中央区 3635-25-81

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市北区]に変更

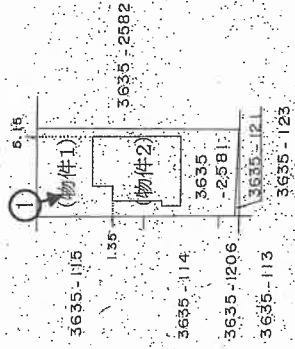
1 階



2 階



道路



印は写真撮影位置、方向

作製者

2004年1月9日作製

縮尺 1/250

申請人

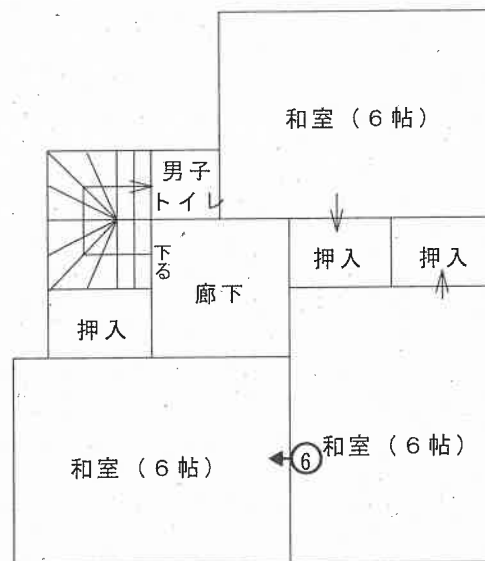
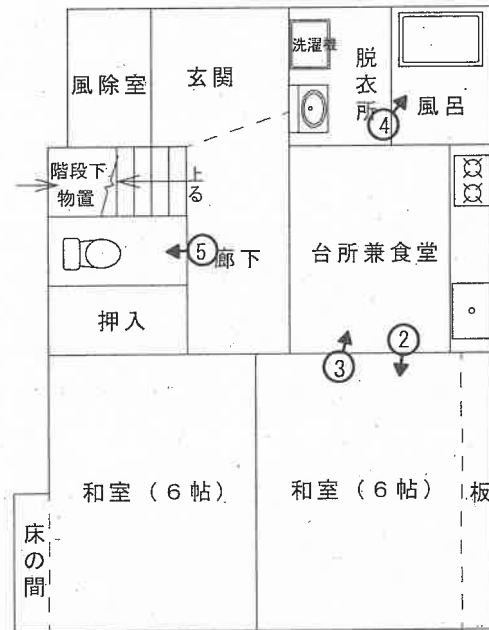
縮尺 1/500

新潟県地方公務局備付図面写し

昭和44年1月14日登記

間取図

S = 1 / 100



○➡ 印は写真撮影位置、方向

執行官加筆

(評価人作成)

写真 1



写真 2



写真 3





写真 4



写真 5



写真 6

令和8年（ケ）第69号
令和8年7月29日 現地調査
令和8年8月10日 評価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
本間 正一郎

第1. 評価額

一 括 価 格	
金 1, 8 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 6 4 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1, 2 4 0, 0 0 0 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 6 1 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 の内訳価格は物件 2 のための敷地利用権等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等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 5 8 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、ほぼ登記記録の記載と同じ。

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在	新潟市北区松浜みなと	
	地 番	3 6 3 5 番 2 5 8 1	
	地 目	宅地	
	地 積	1 5 0 . 2 0 平方メートル	
2	所 在	新潟市北区松浜みなと 3 6 3 5 番地 2 5 8 1	
	家屋番号	3 6 3 5 番 2 5 8 1	
	種 類	居宅	
	構 造	木造瓦葺 2 階建	
	床 面 積	1 階 4 6 . 7 6 平方メートル 2 階 4 0 . 1 4 平方メートル	1 階 約 48.76 m ²

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（物件1）

位置・交通	最寄駅 J R 白新線「新崎」駅の北約 5.4 k m（道路距離）に位置する。 最寄バス停 住民バス「松浜みなと」の北西約 250m（道路距離）に位置する。	
付近の状況	当該地域は、戸建住宅が建ち並ぶ海岸線に近い住宅地域である。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 60% 200% —— ——
画地条件（規模、形状等）	物件1は、北側が幅員約8mの舗装市道に等高接面する、間口約8m、奥行約18.5m、規模約150㎡の長方形、平坦な中間画地である。	
接面道路の状況	北側が幅員約8mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号に該当）に等高接面する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	・物件1は、物件2の敷地として利用されている。 隣地はいずれも戸建住宅の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり	
特記事項	・本土地の北東付近に普通乗用車1台分の車庫（構築物）が、また、南側に約10㎡のスチール製物置（動産）が存する。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日 平成3年9月25日新築 経 過 年 数 約35年 経済的残存耐用年数 0年 (経済的耐用年数は満了している。)
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 窯業系サイディング 内 壁 和壁、クロス等 天 井 合板、クロス等 床 合板、畳等 設 備 _____ その他 _____
床面積（現況）	1階 約48.76㎡（概測面積） 2階 約40.14㎡（登記面積） 延 約88.90㎡
現 況 用 途 等	階 層 2階建 現況用途 居宅 間 取 り 5DK
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者が居宅として使用している。
特 記 事 項	・2階南東側和室の天井にシミが見られるが、調査日現在において雨漏りは確認できない。

第5. 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件1について、更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	24,300	1.0	150.20	0.5	1,820,000

ア 標準画地価格（公示等価格からの規準）

近隣及び周辺の取引事例等と比較し、地価公示等価格から規準し、地価水準及びその動向を勘案して下記のとおり査定した。

地価調査 北（県）－2

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示等価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 27,500 \text{ 円/㎡} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{113} \div & & & & 24,300 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正：公示等価格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：なし

◇地域格差：街路条件－2%、環境条件＋15% 計＋13%

イ 個別格差 なし

ウ 地 積：登記面積を採用

エ 建付減価補正率：建物の最有効使用との乖離、残存耐用年数及び取壊し費用等を考慮
－50%

② 物件2（建物）

目的建物の再調達原価は、建築費の推移動向、消費税課税も考慮した。

また、物件2建物は当初の建築時期より約35年経過していることから、現価率を5%と判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ÷エ
2	193,000	約 88.90	0.05	860,000

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、さらに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 敷地利用権等価格

物件 番号	建付地価格（円） ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格（円） ア×イ＝ウ
1	1,820,000	0.50	法定地上権	910,000

イ、敷地利用権等割合：物件2のための敷地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を50%と査定した。

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	敷地利用権等価格 の控除及び加算 （円） （2①ウ）イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評 価 額 （円） （ア±イ）×ウ×エ×オ
1	1,820,000	－910,000	1.0	1.0	0.7	640,000
2	860,000	＋910,000	1.0	1.0	0.7	1,240,000
一括価格（合計）						1,880,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

オ 競売市場修正：第2評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6. 参考価格資料

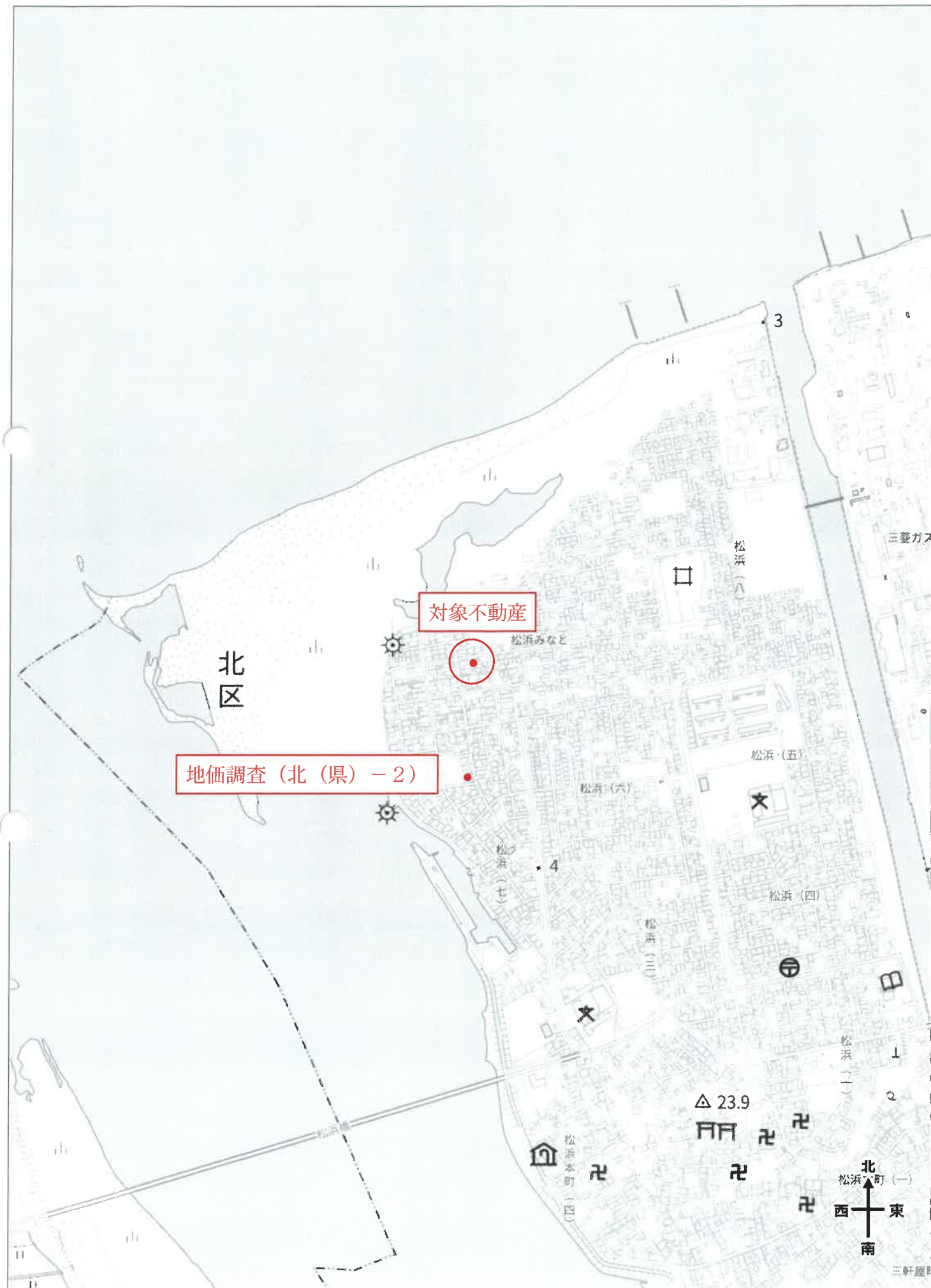
地価調査価格（北（県）－2）

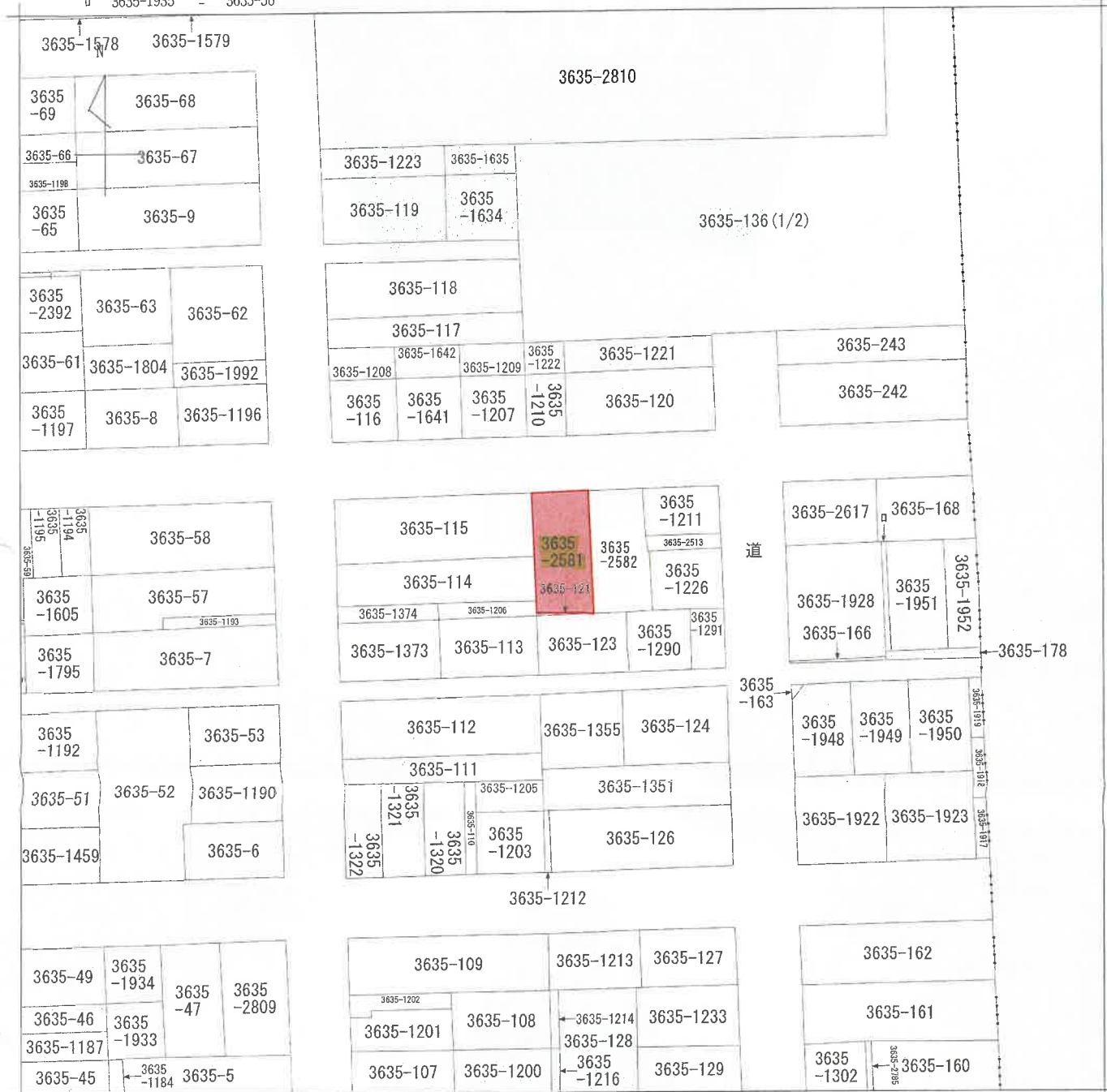
所 在	新潟市北区松浜7丁目9番6
価 格	27,500円/㎡
位 置	JR白新線「新崎」駅の北方、道路距離約5.1km に位置する。
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	165㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
接 面 街 路	東側6m市道に接面
用 途 指 定 等	市街化区域、第一種中高層住居専用地域 (建蔽率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要	中規模一般住宅が多い海岸線に近い住宅地域

第7. 附属資料の表示

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

以 上





地番区域見出

請 求 部 分	所 在				新潟市北区松浜みなと		地 番	3635番2581			
出 力 縮 尺	1/600		精 度 区 分		座 標 系 又 号 番 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49年11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。

(A3版をA4版に縮小)

(新潟地方法務局管轄)

令和8年5月28日

東京法務局中野出張所

請求番号：14-1

登記官

(1/1)

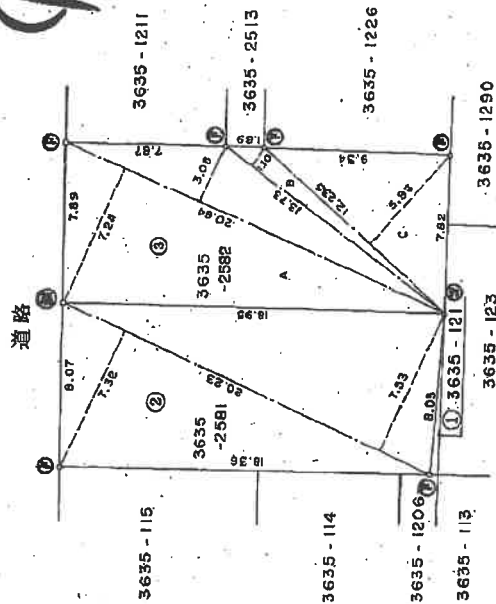
602835

3635-12/後・新・同一

地 積 測 量 図

土地の所在 新潟市松浜町宇小愛畑松浜みなと

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 表

② 3635-2581	
$20.23 \times (7.32 + 7.53) \div 2 = 150.20775\text{m}^2$	
③ 3635-2582	
A	$20.64 \times (7.24 + 3.05) \div 2 = 106.19280$
B	$13.73 \times 1.10 \div 2 = 7.55150$
C	$12.235 \times 5.96 \div 2 = 36.46030$
① 3635-121	150.20460m^2
$312.0447 - 300.41235 = 11.63235\text{m}^2$	

②金剛板・③コンクリート板・④合成樹脂板・⑤鉄板・⑥土留の角・⑦刻印

作製者

(平成3年10月18日作製)

申請人

昭和・平成 3年10月25日登記

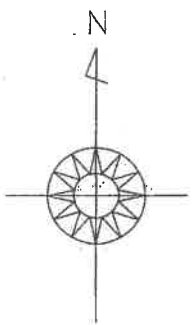
縮尺 1/250

家屋番号 3635-2581

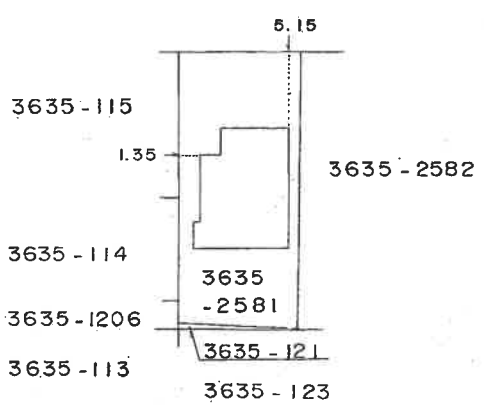
建 物 図 面

建物の所在 新潟市松浜町字小妻畑 3635-2581

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市北区]に変更



道 路

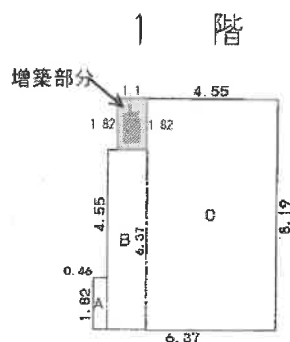


申請人 [Redacted] 縮尺 1/500

昭和・平成 44 年 1 月 4 日登記

011675

各階平面図 (評価人加筆)



求積表

A	1.82 X	0.46	=	0.8372
B	6.37 X	1.36	=	8.6632
C	8.19 X	4.55	=	37.2645

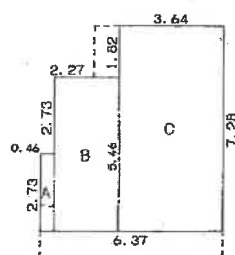
合計 46.7649

床面積 46.76 ㎡

増築部分 1.82 x 1.1 = 2.002

床面積合計 46.76㎡ + 約2㎡ = 約48.76㎡

2 階



求積表

A	2.73 X	0.46	=	1.2558
B	5.46 X	2.27	=	12.3942
C	7.28 X	3.64	=	26.4992

合計 40.1492

床面積 40.14 ㎡

作製者

平成4年1月9日作製)

縮尺

1

250

間取図

