

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 28 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 2 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 3 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 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 3 月 23 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 3 月 11 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 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せん。
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 10 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 目 録

☆2	所 在	新潟市南区山崎興野字大割
	地 番	2 2 8 9 番 2
	地 目	畑
	地 積	1 5 9 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6 年 9 月 27 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 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 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

【物件番号 2】

- (1) 隣地との境界が不明確である。
- (2) 土地改良事業で賦課金の徴収が予定されている。
- (3) 土地改良事業で賦課金の滞納あり。

《 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

☆2 所 在 新潟市南区山崎興野字大割
地 番 2 2 8 9 番 2
地 目 畑
地 積 1 5 9 平方メートル



令和6年(ヌ)第7号
令和6年5月17日受理
令和6年6月21日提出

現況調査報告書

(物件2)

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

2 所 在 新潟市南区山崎興野字大割
地 番 2289番2
地 目 畑
地 積 159平方メートル



(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり					
住居表示	(住居表示未実施)					付近
土地	物件2					
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ■農地(物件2) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林(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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ■上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ 上記の者が田を耕作して占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐					
その他の事項	1 本件土地の地目は「畑」であるが、現状は休耕状態と思われる。 2 本件土地の北側は農道(公簿上は水路)と接しており、西側は県道と接しているが、概測したところ、実際の境界は道路の際よりも土地の内側である可能性がある。同土地北側にある電柱は、上記農道上に立っていると思われる。 3 本件土地の東側隣地(地番:2286番)との間は、整地の様子から、おおよその境界は判別できるところ、本件土地の北東角付近には青い杭が、南東角付近には細い針金と石があり、それぞれの境界を示すものと思われる。同土地の南側も整地の様子からおおよその境界を判別できると思われる。 4 本件土地は農地であり、買受申出の際には買受適格証明書が必要である。 5 本件土地の賦課金等の滞納額(延滞金を含む。)は、令和6年6月14日現在で1,808円である。なお、次年度の賦課予定額(概算)は、10アール当たり6130円である。					
執行官保管の仮処分	■なし ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日					
建物 (目的外建物)	■なし ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」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5月22日 (水) 12:57-13:07	物件所在地	状況確認、概測、写真撮影
6年5月22日 (水) 13:26-13:52	新潟市役所資産税課第 2分室 (西蒲区役所潟 東出張所)	固定資産評価証明書等申請
6年5月22日 (水) 14:47-15:24	新潟地方法務局新津支 局	登記事項要約書等申請
6年5月27日 (月) 13:07-13:13	新潟市南区役所	農業委員会事務局南区事務所へ物件2について照会書 交付 (返信用封筒添付)
6年6月7日 (金) 12:50-13:26	物件所在地	立入調査、評価人同行、概測、写真撮影
6年6月12日 (水) 11:58-12:10	白根郷土地改良区	物件2について賦課金等滞納額の照会書交付 (返信用 封筒添付)
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 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

新潟地方法務局新津支局備付図面 A3をA4に縮小



(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。

○→ 印は写真撮影位置、方向

地番区域見出

下山崎
上塩俵
山崎興野

請 求 部 分	所 在 新潟市南区山崎興野字大割					地 番 2287番		
出 力 尺 寸	1/500	精 度 区 分	乙一	座 標 系 番 号 又 は 記 号	Ⅷ	分 類 地図(法第14条第1項)	種 類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和43年11月				備 付 年 月 日 (原図)		補 事 記 項	

写真

1



写真

2



令和 6年(又)第

7号 B

求 意 見 書

岩 橋 泰 規 殿

令和 7年 4月30日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 小 川 智

別紙物件目録記載の不動産につき、売却を実施させても適法な買受けの申出がなかった
ので、貴職から提出された評価書に基づく売却基準価額を別紙のとおり変更すること
について、貴職の意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、下記の意見書に意見を記載して提出してくだ
さい(FAX番号)。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
- (2) 不相当である。

(3) その他

令和 7年 5月 7日

評価人

岩 橋 泰 規

令和 6年(又)第

7号

物 件 目 録

☆2 所 在 新潟市南区山崎興野字大割
地 番 2289番2
地 目 畑
地 積 159平方メートル



3 ページ



令和6年(又)第7号

令和6年6月 7日 現地調査

令和6年6月26日 評 価

新潟地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

(物件2)

評価人 不動産鑑定士

岩 橋 泰 規

第1.評価額

物件番号	評 価 額
2 (土地)	金1,360,000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。
従って、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、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
2	所 在 地 番 地 目 地 積	新潟市南区山崎興野字大割 2289番2 畑 159㎡	
番 号	特 記 事 項		
	特にない。		

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2)

位 置 ・ 交 通	物件は、JR越後線「小針」駅から南方へ、JR信越本線「さつき野」駅から西方へそれぞれ道路距離約10kmに位置する。	
付 近 の 状 況	物件の所在する地域は、白根市街地から北方約5km程度離れた中ノ口川右岸に開発された住宅団地北側の公共施設や既存住宅が建つ地域である。生活利便施設の多くは白根や黒埼地区に依存しており利便性に欠けるが、道路は巾員8～9m舗装で整備され、保育園や小学校へは至近に位置している。下記公法上の規制や周囲の状況から、宅地へ転換の期待が高まるものと思われる。	
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 農振法の規制 その他の規制	市街化調整区域 無指定 70% 200% なし 農業振興地域の農用地区域外 都市計画法第34条第12号の既存集落区域内
画地条件 (規模、形状等)	物件2の土地は、南西側が巾員約8.5mの舗装道路に、北側が公図上幅約1mの水路(現況埋立済みの雑種地で、ほぼ等高)を挟んで、有効巾員約2.7m未舗装道路に接面する南西側間口約18m・奥行約4～14mのほぼ台形の画地である。	
接面道路	南西側道路は、一般県道白根・亀田線で、建築基準法第42条1項1号道路に該当する。北側道路は、白根郷土地改良区管理の農道で建築基準法上の道路に該当しない。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件2の土地は、ほぼ平坦な休耕畑で、耕作も容易な状況である。南側及び東側の隣接地との境界がやや不明確な状態である。	
供給、処理施設	上水道	なし(引込可能)
	都市ガス	なし(引込可能)
	下水道	なし(処理区域外)
特 記 事 項	・農地法上の農地で、買受人は買受適格証明が必要となる。 ・白根郷土地改良区より賦課金の滞納額等は次のとおりである。 令和4年度 784円、令和5年度 1,024円、合計1,808円 次年度の賦課予定額(概算)令和6年度6,130円/10a (令和6年6月14日現在)	

第5.評価額算出の過程

当該地域の地価水準を考量し、対象近隣地域における標準的画地の標準価格を査定し、次に対象地の個別的価格形成要因を分析のうえ、市場性修正等を行って、次のとおり評価額を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	占有減 価率 エ	市場性 修正率 オ	競売市場 修正率 カ	その他控 除減価率 キ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ×キ
2	21,500	0.83	159.00	—	0.80	0.6	—	1,360,000

ア.標準価格

農業委員会の回答では、現況地目は農地とされているが、道路状況や容易に宅地転換が可能な状況であることから、地価水準及びその動向を勘案し、周辺の地価調査地点から上記のとおり標準価格を査定した。

地価調査：南(県)-2 を規準した価格

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準価格} \\ 31,500/\text{㎡} \times 101.0/100 \times 100/100 \times 100/148 \div & 21,500\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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：特になし

◇地域格差：道路条件で劣るが、市街地に位置して接近性や環境条件で優る。
+48%

イ.個別格差

- a. 規模が小さく利用効率が劣る。-10%
- b. 整地や供給処理施設の引込状況が劣る。-5%
- c. 隣接地との境界が不明。-3%

$$\text{相乗} \quad (1-\overset{a}{0.10}) \times (1-\overset{b}{0.05}) \times (1-\overset{c}{0.03}) \div 0.83$$

なお、角地としての効用増はないと判断した。

ウ.地積：登記数量

エ.占有減価率：必要ない。

オ.市場性修正率

農地で買受適格証明が必要で、一般人が入札に参加できず市場が限定されることなどを考慮した。-20%

カ.競売市場修正率:評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

-40%

キ.その他の控除減価率

賦課金の滞納があるものの僅少のため、市場性修正に含めて考慮した。

第6. 参考価格資料

・地価調査基準地 南(県)-2

所 在:新潟市南区大通南4丁目160番

住 居 表 示:一

価 格:31,500円/㎡

位 置:JR越後線「小針駅」駅から道路距離約8.5km。

価 格 時 点:令和5年7月1日

地 積:184㎡

供給処理施設:上水道・都市ガス・公共下水道がある。

接 面 街 路:南側が巾員6mの舗装市道に接面。

用 途 指 定 等:第1種低層住居専用地域、建ぺい率50%・容積率100%

地 域 の 概 要:一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

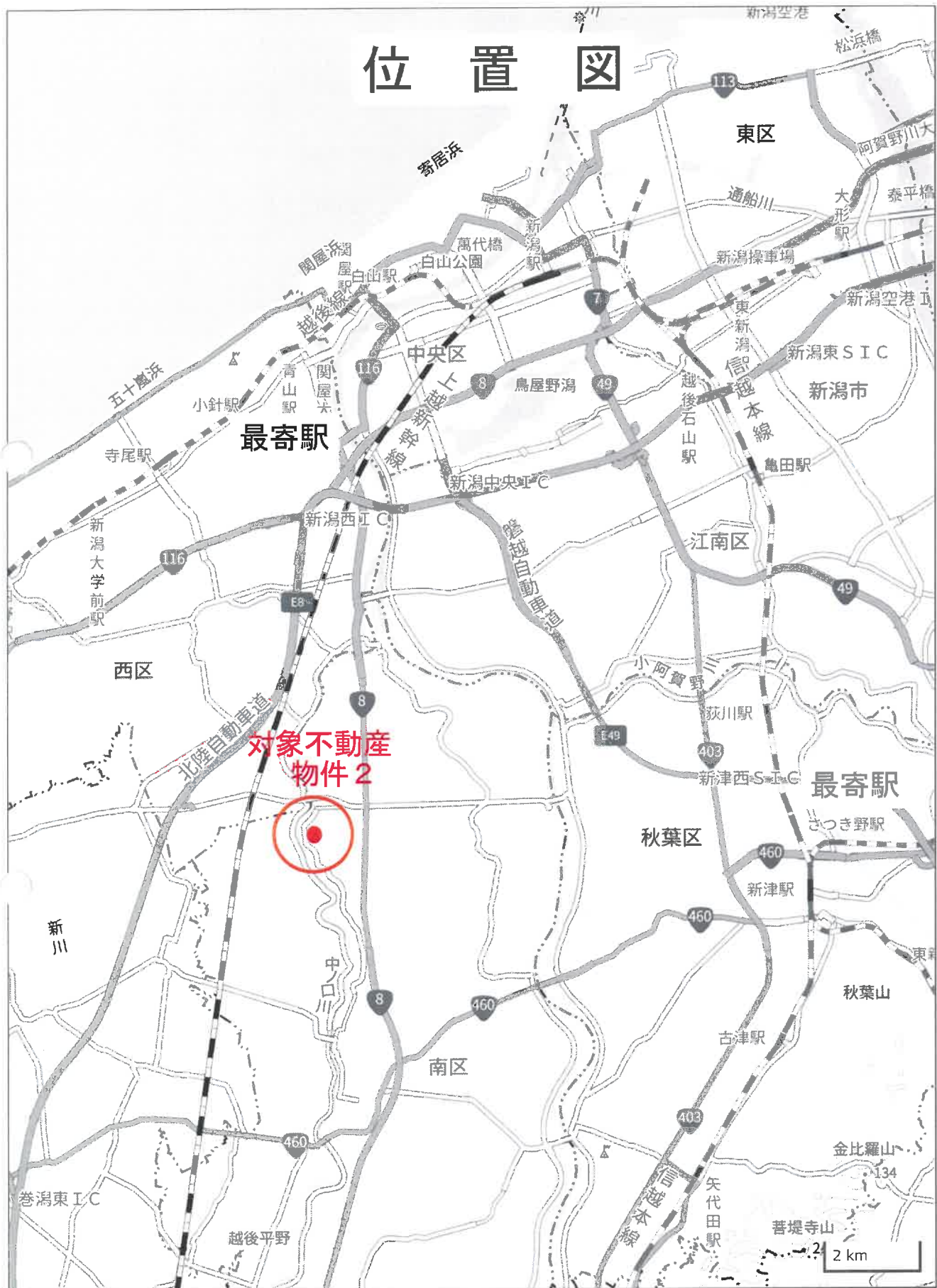
第7.附属資料の表示

1 受命物件の位置図

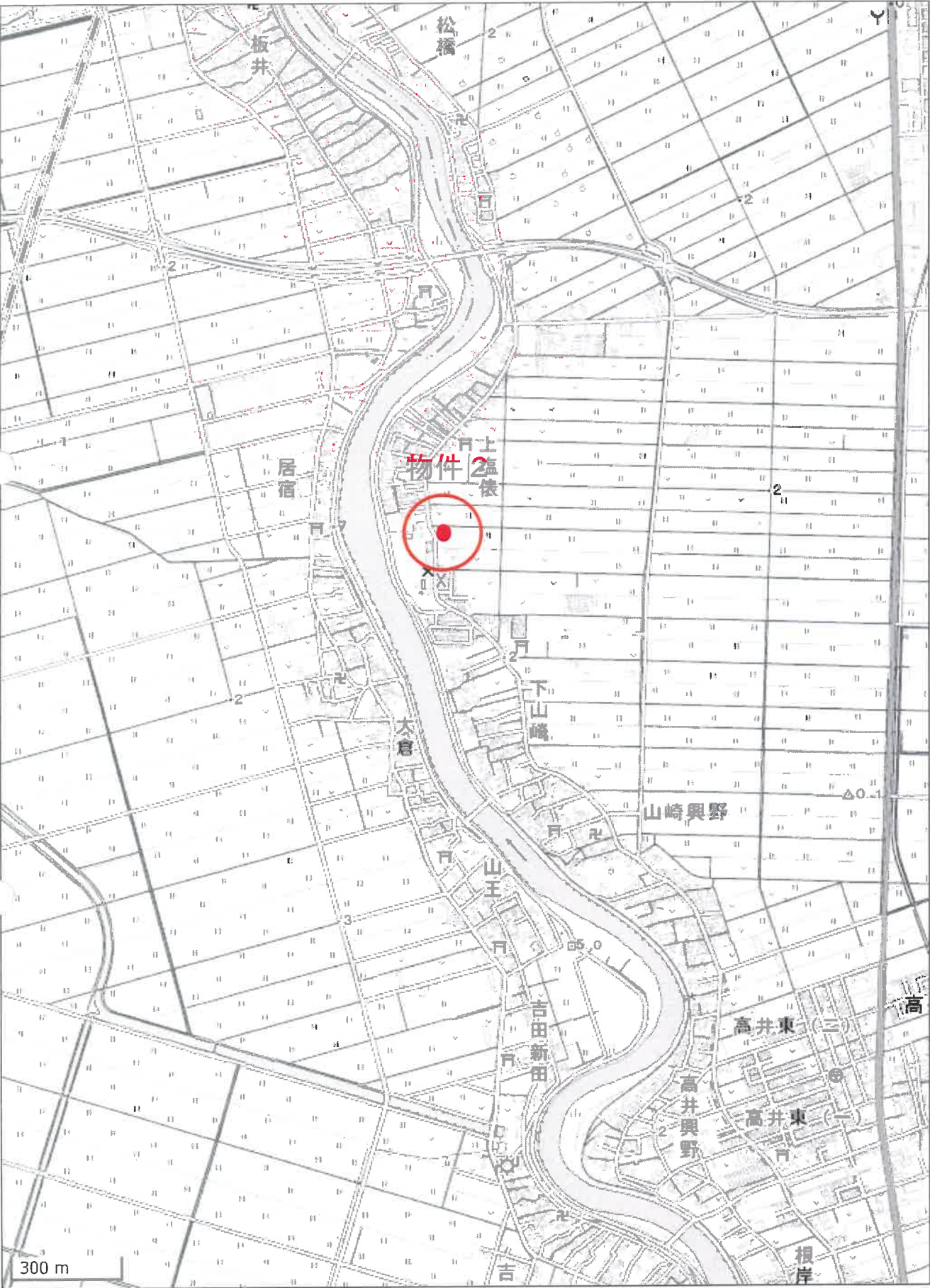
2 公図写

－ 以 上 －

位置図



縮尺
約1/110,000



縮尺：約1/15,000

公 函 写

