

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 7年11月25日 午前 9時00分から 令和 7年12月 2日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月 8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12月22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12月10日 午前 9時00分から 令和 7年12月12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, 2	810,000 648,000	一括	162,000	18,684	0
1	700,000				
2	110,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 新潟市西蒲区升潟字袋ヶ島
地 番 5 7 2 4 番 3
地 目 田
地 積 3 0 4 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 2 所 在 新潟市西蒲区升潟字袋ヶ島
地 番 5 7 2 4 番 4
地 目 畑
地 積 5 0 平方メートル
(現況)
地 目 宅地



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 4日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 牧 野 弘 子

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1, 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1, 2】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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 新潟市西蒲区升潟字袋ケ島

地 番 5 7 2 4 番 3

地 目 田

地 積 3 0 4 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 新潟市西蒲区升潟字袋ケ島

地 番 5 7 2 4 番 4

地 目 畑

地 積 5 0 平方メートル

(現況)

地 目 宅地





令和7年(ケ)第20号
令和7年4月2日受理
令和7年4月30日提出

現況調査報告書

新潟地方裁判所

執行官 戸川 正 明

(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 | 新潟市西蒲区升潟字袋ヶ島 |
| | 地 | 番 | 5 7 2 4 番 3 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 3 0 4 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 新潟市西蒲区升潟字袋ヶ島 |
| | 地 | 番 | 5 7 2 4 番 4 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 5 0 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 1, 2	
現況地目	☒ 宅地(物件 1, 2) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☐ 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 ☒ 上記の者が資材置き場として占有している。 ☐ 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 物件 1, 2 は一体として使用されておりそれぞれの境界は不明である。また隣地との境界に杭などは見当たらず、境界が不明確である。 2 物件 1, 2 の登記上の地目は農地であるが、新潟市農業委員会によれば平成 7 年 8 月 31 日付で転用目的を資材置場とする農地法第 5 条の転用許可が出されており、現況地目は非農地であるため買受適格証明書は不要である。なお、使用及び収益を目的とする権利に関する許可は出されていない。 3 東側にプレハブ状の物置があるが、基礎が無いなど建物ではなく、屋根が大きく破損している。またナンバープレートの無い普通自動車 1 台と廃タイヤ等がある。	
執行官保管の仮処分	☒ なし ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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

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)	1 物件1, 2は自分がプレハブ小屋を建てたり、資材を置いたりして使用している。第三者は使用していない。ナンバープレートの無い普通自動車は自分のものである。 2 物件1, 2と隣地との境界について争いなどはない。

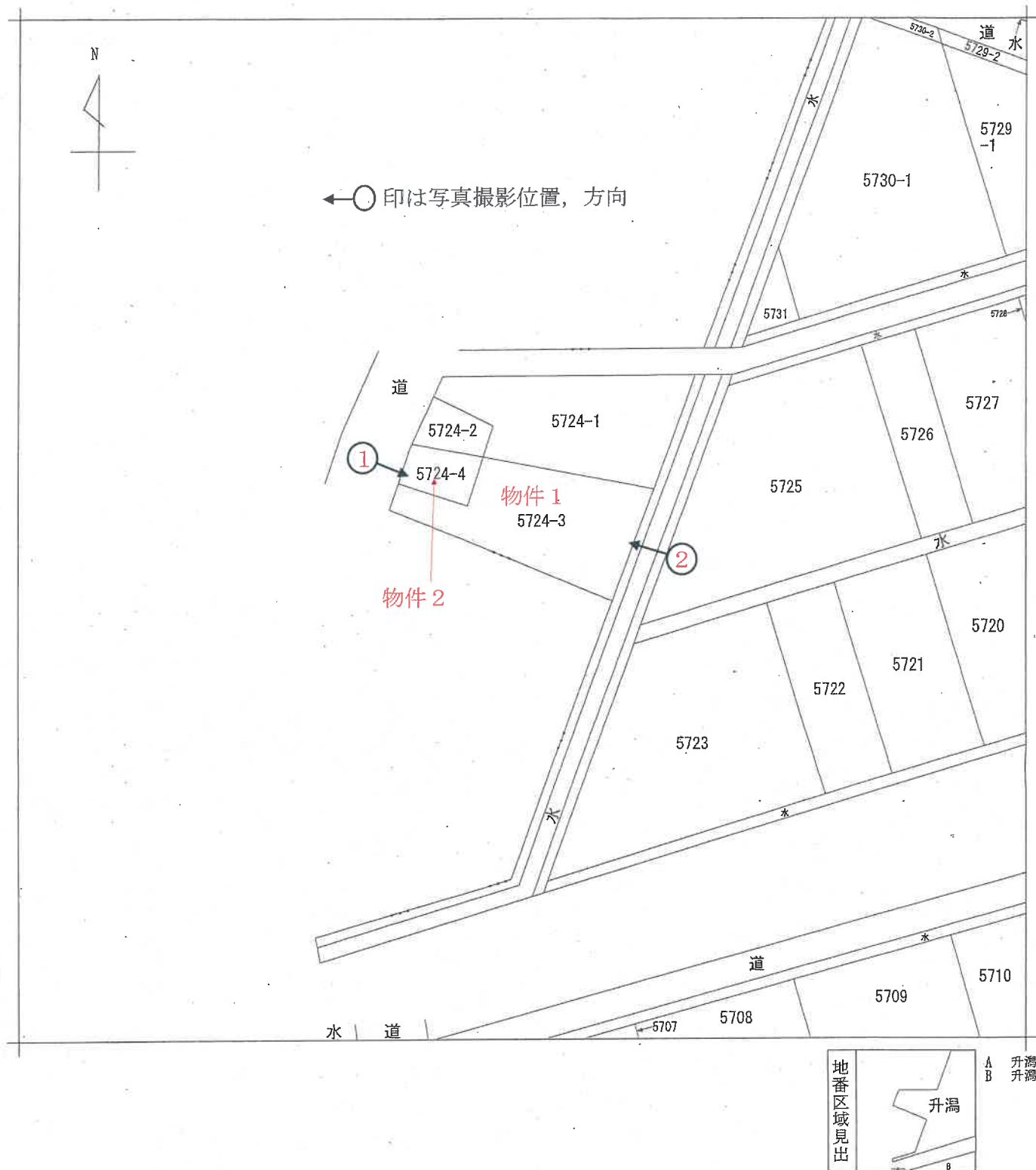
(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月3日 (木) 13:40-13:55	物件所在地	概観調査、写真撮影
7年4月3日 (木) 14:10-14:25	市税事務所資産税第2 分室 (新潟市役所潟東 出張所内)	固定資産税課税台帳写し請求
7年4月4日 (金) 14:25-14:40	新潟地方法務局	公図・要約書等請求
7年4月4日 (金) 15:30-15:45	物件所在地	概観調査、写真撮影、所有者に占有関係等調査
7年4月7日 (月) 13:40-13:50	新潟市農業委員会西蒲 区事務所 (新潟市西蒲 区役所内)	担当者に面談、物件1, 2について書面照会
7年4月24日 (木) 13:30-14:00	物件所在地	概観調査、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

(4 枚目)



請求部	所在	新潟市西蒲区升潟字袋ヶ島				地番	5724番3			
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					備付年月日(原図)	昭和64年1月4日		補記事項		

登記年月日：平成7年6月20日

424247

前 5724-1 後 新 同

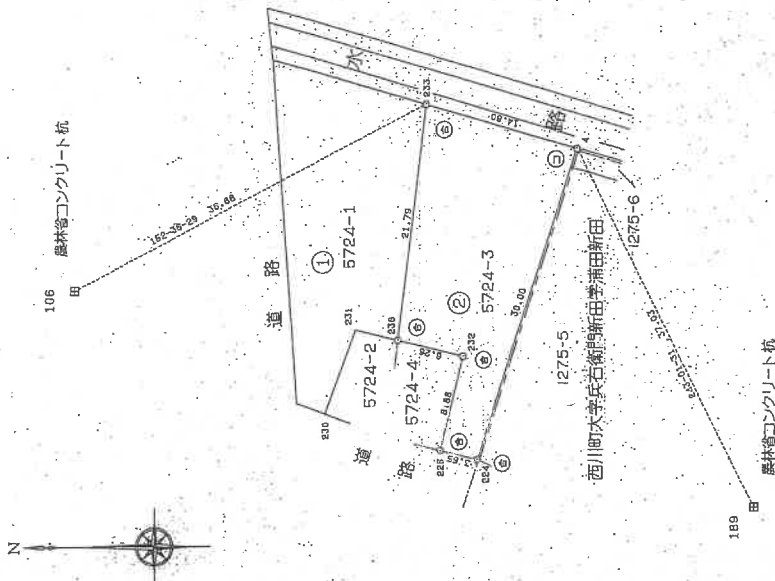
地 番 5724-1
5724-3

新潟市

土地の所在

西蒲原新田大字新田字袋笠

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市西蒲区]に変更



座標求積表

地番	NO	座標	X	Y	辺長	測	積
② 5724-3	236	()	983.026	962.527	6.25	236	232
	232	()	978.942	961.050	8.98	232	225
	225	()	979.030	952.423	3.55	225	224
	224	()	975.578	951.536	30.00	224	4
	4	()	986.240	980.106	14.80	4	233
	233	()	980.472	984.166	21.79	233	236
	236	()	983.026	962.527			
		座標求積	608.755318				
		面積	304.376590	m ²	面積	304.37	m ²
① 5724-1		公積	611.000000	m ²			
		総計	304.376590	m ²			
		残	306.6223410	m ²			

*公式 $A=1/2 \sum (X_2-Y_1) - (Y_1+Y_2)$

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

(平成7年6月15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7年6月20日登記

登記年月日：平成7年6月20日

424248

前 5724-2 後 新 同

地 番 5724-2
5724-4

土地の所在 新潟市
西蒲原郡西川町大字升湯字袋ヶ島

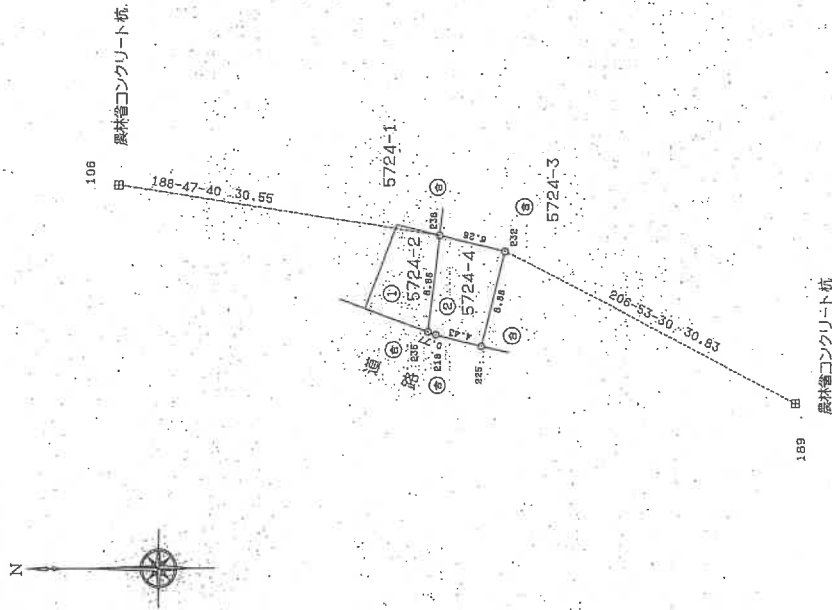
地 積 測 量

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市西蒲区]に変更

座 標 求 積 表

地 番	NO	標 識	X	Y	辺 長	測 量
②	5724-4		984.065	953.724		
	235	()	983.341	953.456	0.77	235-218
	218	()	979.030	952.423	4.43	218-225
	225	()	976.942	961.050	8.88	225-232
	232	()	983.026	962.527	6.26	232-236
	236	()	984.065	953.724	8.86	236-235
	235	()	101.652944			
		信面積	50.8254720	m	地積	50.82 m
①	5724-2		92.0000000	m		
	-2	公 積	50.8254720	m		
		総 積	41.1735280	m		41.17 m

*公 式 $A=1/2 \sum (X_2-X_1)(Y_1+Y_2)$



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

(平成7年6月15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7年6月20日登記

写 真

1



写 真

2



令和 7年 (ケ) 第 20号

求 意 見 書

中 村 真 規 殿

令和 7年 9月19日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 嶋 倉

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ため、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 [REDACTED])

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 9月22日
評価人

中 村 真 規

令和 7年(ケ) 第 20号

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 新潟市西蒲区升潟字袋ヶ島 |
| | 地 | 番 | 5 7 2 4 番 3 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 3 0 4 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 新潟市西蒲区升潟字袋ヶ島 |
| | 地 | 番 | 5 7 2 4 番 4 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 5 0 平方メートル |



[illegible]

令和7年(ケ)第20号
令和7年4月24日 現地調査
令和7年4月30日 評 価

新潟地方裁判所民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

中 村 真 規

第1 評価額

一 括 価 格	
金1,350,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金1,160,000 円
物件2（土地）	金190,000 円

- 1 一括価格は、物件1及び同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、配当の割付と超過売却（民事執行法73条）の判定を行うことの参考として、一括価格の内訳として算出した価格である。

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

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 番 地 目 地 積	新潟市西蒲区升潟字袋ヶ島 5724番3 田 304m ²	宅地
2	所 在 地 番 地 目 地 積	新潟市西蒲区升潟字袋ヶ島 5724番4 畑 50m ²	宅地

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及び同2)

位 置 ・ 交 通	JR越後線「越後赤塚」駅のほぼ東方、道路距離にして約6kmに位置する。	
付 近 の 状 況	新潟市西蒲区の北東端、西区との行政界に近い集落地域で、農家住宅や事業所が建ち並び、その背後には圃場整備された水田が広がる。令和5年3月に付近を通る新潟中央環状道路の国道8号から国道116号区間が開通したことにより交通利便性は向上したが、市街地調整区域内の集落地域に位置することから大きな発展は見込めず、今後も同傾向で推移していくものと思料される。	
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）	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	市街化調整区域 指定なし 70% 200% なし 既存集落区域、河川保全区域
画 地 条 件	物件1及び同2の土地は、ほぼ西側で道路にほぼ等高（東側隣地よりは約1.5m高い）に接面する、間口約8.8m、奥行約30mの略台形の平坦な画地である。	
接面道路の状況	西側幅員約3.5m舗装市道（西川2-343号線）	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1及び同2の土地は、一体として一団を成し、プレハブ状の物置の敷地として利用されている。また、敷地内にはナンバープレートの無い普通自動車1台と廃タイヤ等が置かれている。 物件1及び同2の土地と隣地との境界に杭などは見当たらないことから、境界はやや不明確である。	
供給処理施設	上 水 道 あり(引込可能) ガ ス 配 管 あり 下 水 道 なし	
特 記 事 項	地目について 物件1の土地の登記上の地目は田で、同2は畑であるが、平成7年8月31日付で農地法第5条の転用許可を受けているため、買受適格証明書は不要である。	

特 記 事 項	河川保全区域について 物件1及び同2の土地と接面道路との官民境界より、対象地側9.1mまでが河川保全区域に指定されている。 接面市道について 新潟市道であるが調査前の道路であることから、建築基準法上の道路に該当するか等詳細は「不明」としての取り扱いとなる。 プレハブ状の物置について 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺、外壁：亜鉛鉄板、内壁：ベニア板の簡易な造りであり、基礎が無いことから建物とは認められない。また、屋根が大きく破損し、外壁等の傷みも激しい。 都市ガスについて 物件1及び同2の付近に埋設管は通っているが、低圧管であり敷地内に引込可能か否かは不明。
---------	--

第5 評価額算出の過程

物件1及び同2(土地)

物件1及び同2の更地価格を算出し、次に対象地の個別的価格形成要因を分析のうえ、競売市場修正等を施し、次のとおり査定した。

物件 番号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	占有減価 修正 エ	市場性 修正 オ	競売市場 修正 カ	評価額 (円) ア×イ×ウ ×エ×オ×カ
1	6,040	1.00	304	—	0.90	0.70	1,160,000
2	6,040	1.00	50	—	0.90	0.70	190,000
一括価格 (合計)							1,350,000

ア 標準画地価格(地価公示標準地の価格等からの規準)

近隣及び周辺取引事例等と比較し、地価調査基準地の価格から規(比)準し、地価水準及びその動向を勘案して上記のとおり査定した。

地価調査 西蒲(県)ー8を規(比)準した価格

地価調査価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規準した標準価格
 $8,650\text{円}/\text{㎡} \times 99.1/100 \times 100/100 \times 100/142 = 6,040\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正 : 地価調査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 : 地価調査基準地は標準的画地で補正の必要なし。

◇地域格差 : 街路条件、環境条件 +42%

イ 個別格差 : なし

エ 占有減価修正 : なし

オ 市場性修正 : 敷地内に残置物があることによる市場性を考慮した。

カ 競売市場修正 : 前記「第2 評価の条件」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

地価調査基準地の価格 [西蒲(県)－8]

所 在 : 新潟市西蒲区大潟字花見421番

価 格 : 8,650円/㎡

位 置 : JR越後線「越後曽根駅」まで道路距離約4kmに位置する

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 1,395㎡

供給処理施設 : 水道、ガス

接 面 街 路 : 南東7m市道、背面道

用 途 指 定 等 : 市街化調整区域(建ぺい率70%、容積率200%)

地 域 の 概 要 : 農家住宅の中に一般住宅等も見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図

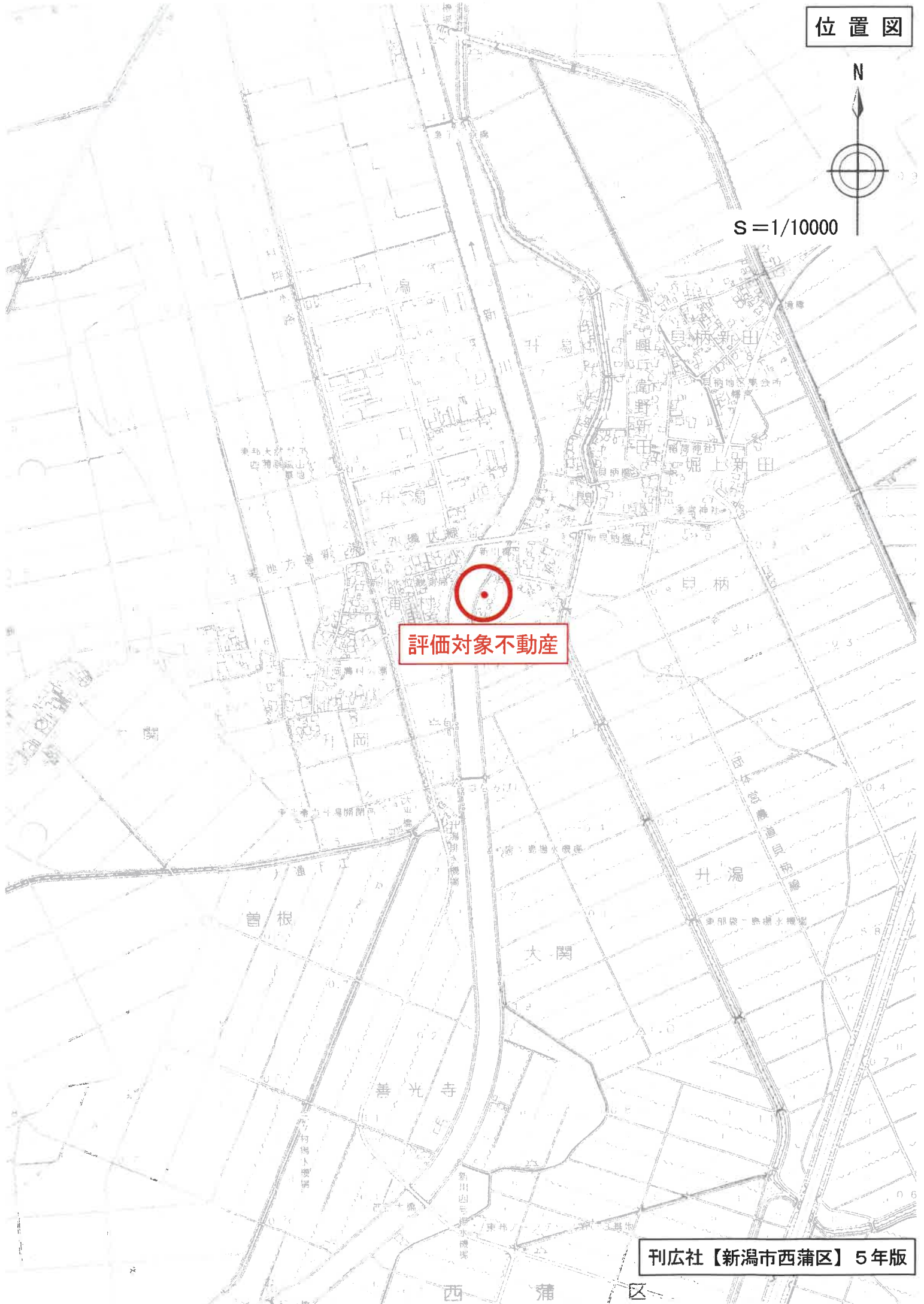
以 上

位置図



S=1/10000

評価対象不動産





S=1/10000

地価調査基準地



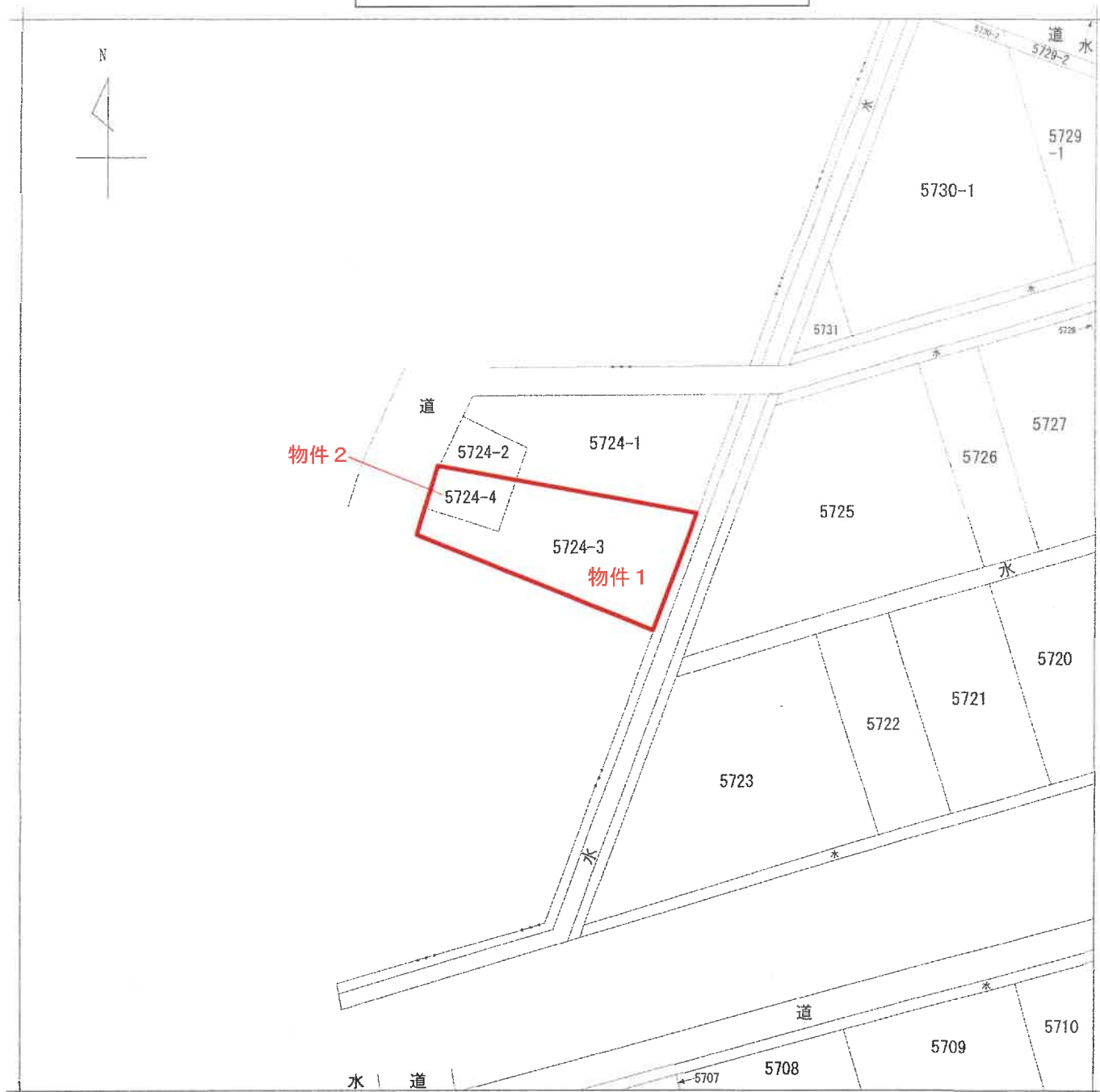
S=1/10000

最寄駅

新潟市役所【白図】

公 図 写

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。



請 求 部 分	所 在 新潟市西蒲区升潟字袋ケ島					地 番	5724番3				
出 力 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 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					備 付 年 月 日 (原図)	昭和64年1月4日			補 事 記 項		

424247

前 5724-1 後・新 同一

地 積 測 量 図

地 番 5724-1
5724-3

新潟市

土地の所在 西蒲原郡西州町大字新田字袋ノ島

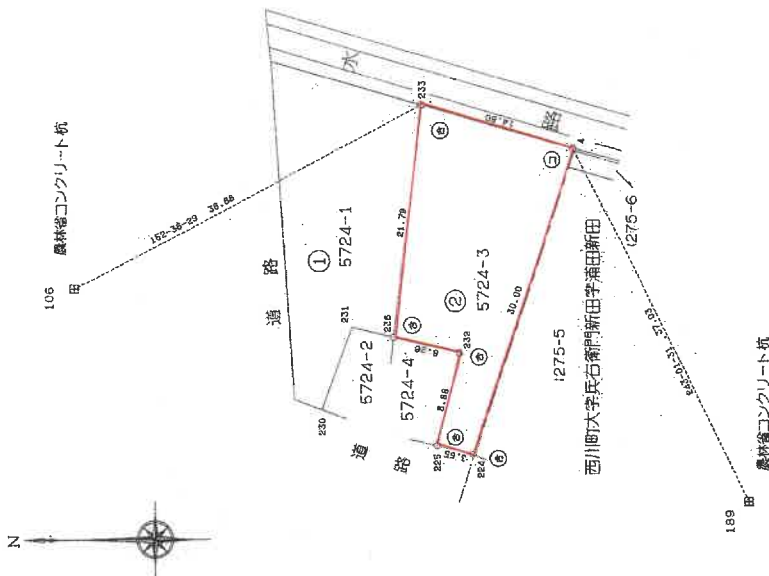
平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市西蒲区]に変更

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

座 標 求 積 表

地番	NO	標 識	X	Y	辺 長	測 線
② 5724-3	236	()	983.026	962.527		
	232	()	976.942	961.050	6.26	236-232
	225	()	979.030	952.423	8.88	232-225
	224	()	976.578	951.596	3.55	225-224
	4	()	966.240	980.106	30.00	224-4
	233	()	980.472	984.166	14.80	4-233
① 5724-1	236	()	983.026	962.527	21.79	233-236
			608.755318			
		面 積	304.3776590	m ²	地積	304.37 m ²
		公 積	611.0000000	m ²		
① 5724-1		計	304.3776590	m ²		
		残	306.623410	m ²		306.62 m ²

*公 式 $A = 1/2 \Sigma (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$



⑤ 石杭・⑥ 金属標・⑦ コンクリート杭・⑧ 金成樹脂杭・⑨ 鉄杭

作 製 者

申 請 人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成 7 年 6 月 20 日 登記

424248

前 5724-2 後・新 同一

地番 5724-2
5724-4

土地の所在 新潟県新潟市西蒲区西蒲字袋ヶ島

地積測量図

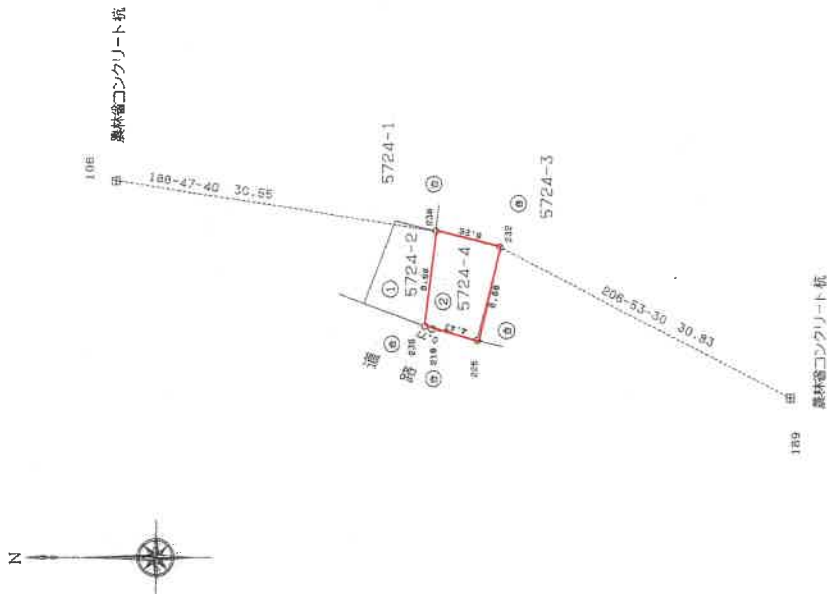
平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市西蒲区]に変更

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

座標求積表

地番	NO	積算	X	Y	辺長	測線
② 5724-4	235	()	984.065	953.724		
	218	()	983.341	953.456	0.77	235-218
	225	()	979.030	952.423	4.43	218-225
	232	()	976.942	961.050	8.88	225-232
	236	()	983.026	962.527	6.26	232-236
① 5724-2	235	()	984.065	953.724	8.86	236-235
		包面積	101.652944			
		公積	50.8264720	m ²	面積	50.82 m ²
① 5724-2		公積	92.0000000	m ²		
		総計	50.8264720	m ²		
		残地	41.1735280	m ²		41.17 m ²

*公式 $A = 1/2 \sum (X_2 - X_1)(Y_1 + Y_2)$



⑤ 石杭 ⑥ 金屋杭 ⑦ コンクリート杭 ⑧ 合巻杭 ⑨ 鋼杭

作製者

申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

昭和 平成 7 年 6 月 20 日 登記