

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月 8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 1月 5日 午前 9時00分から 令和 8年 1月13日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月19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 2月 2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 1月21日 午前 9時00分から 令和 8年 1月23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12月 8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）
2	2,940,000 2,352,000		588,000	49,476	0
備考					



物 件 目 録

2	所 在	新潟市東区栗山字北谷内中
	地 番	4 5 5 番 9
	地 目	雑種地
	地 積	8 7 2 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 5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

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

2 所	在	新潟市東区栗山字北谷内中
地	番	4 5 5 番 9
地	目	雑種地
地	積	8 7 2 平方メートル





令和7年(ケ)第13号
令和7年4月17日受理
令和7年5月12日提出

現況調査報告書

(物件2)

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

2 所 在 新潟市東区栗山字北谷内中
地 番 4 5 5 番 9
地 目 雑種地
地 積 8 7 2 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) ☒ 雑種地 (物件2) ☐ 山林 (物件) ☐ 田 (物件) ☐ 畑 (物件) ☐ 農地 (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。 ☒ 上記の者が未利用の状態で占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐			
その他の事項	1 北側の一部が舗装されている。 2 南西端付近に電柱がある。			
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			
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)			
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

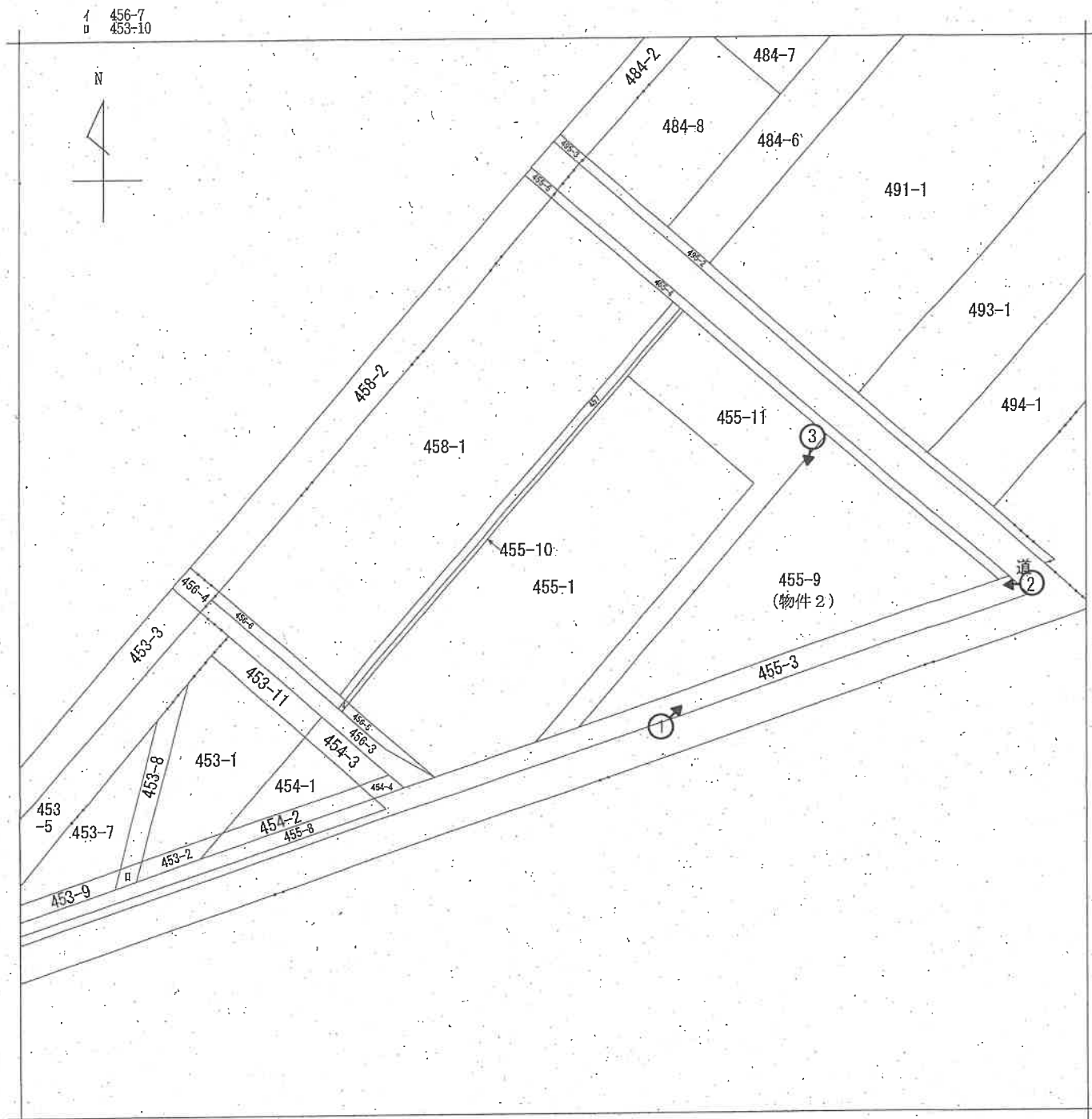
(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者元代表者)	物件2の所有者Cは母である。 北側の舗装された部分は、債務者が老人福祉施設の駐車場として使用していた。令和6年10月中旬以降は何ら利用していない。 土地内に老人福祉施設関係の設備が埋まっているということはない。 父の時代に造成した土地なので、詳しくは分からないが、産廃や残土が埋まっているということはないと思う。

(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4月18日 (金) 7:54-8:35	受命物件所在地	概観調査、写真撮影
7年4月18日 (金) 9:03-9:15	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
7年4月23日 (水) 14:02-14:08	当庁	Aから占有関係等を電話聴取、調査期日を調整
7年5月8日 (木) 13:05-14:22	受命物件所在地	Aから聴取、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 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 (管理員) を立ち会わせ、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



○➡ 印は写真撮影位置、方向



A もえぎ野 3
B もえぎ野 2
丁目

請求部	所在	新潟市東区栗山字北谷内中				地番	455番1			
出力 縮尺	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43年4月15日			備付 年月日 (原図)	昭和43年10月21日			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

登記年月日：平成20年1月25日

地番 455番9
455番11

土地積測量図

土地の所在 新潟市東区栗山字北谷内中

座標求積表

(物件2)

地番	① 455-9					
測点	Xn	Yn	Yn・(Xn+1-Xn-1)	距離		
B6	210202.807	53282.975	-273821.208525	54.91		
B7	210171.553	53237.825	-1390306.798875	63.43		
K1049	210176.692	53301.051	1665871.047954	31.76		
		倍面積	1744.039554			
		面積	872.0197770	m		
		地積	872.01	m		

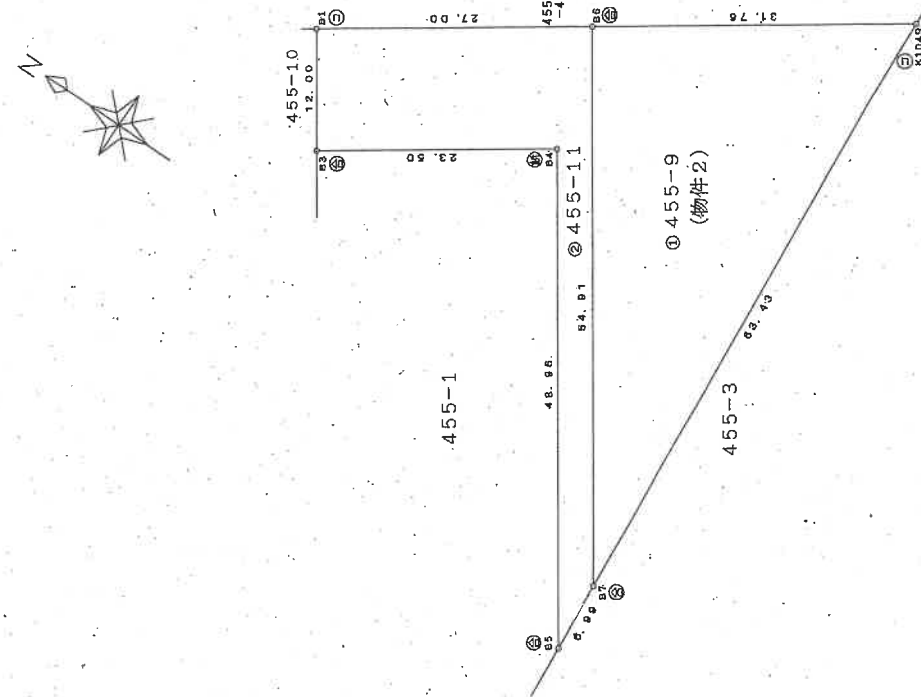
地番	② 455-11					
測点	Xn	Yn	Yn・(Xn+1-Xn-1)	距離		
B1	210225.010	53257.806	818829.638432	12.00		
B3	210216.178	53257.759	-1392969.163646	23.50		
B4	210198.855	53271.114	-2513870.411888	48.96		
B5	210170.987	53230.855	-1453308.803210	6.99		
B7	210171.553	53237.825	1694027.591500	54.91		
B8	210202.807	53282.975	2848347.894575	27.00		
		倍面積	806.846884			
		面積	484.9234320	m		
		地積	484.92	m		

地番 455-9
455-11

測地系	世界測地系
座標系	UTM
測量年月日	平成20年1月18日

測量年月日 平成20年1月18日

測点	30A76	30A77	30A78	30A79
X座標	210258.176	210154.676	210154.676	210154.676
Y座標	53248.360	53095.934	53095.934	53095.934
方位角	235°49'20"	距離	184.246	
測角点		距離		
B1	274°03'11"	38.347		
B3	280°58'53"	41.084		
B4	283°11'34"	63.537		
B5	316°31'48"	88.931		
B6	272°09'59"	65.300		
B7	311°06'43"	87.263		
K1049	271°17'24"	87.038		



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

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

請求番号：7-3



写真 1



写真 2



写真 3

令和 7年 (ケ) 第 13号

求 意 見 書

立 川 健 三 殿

令和 7年 9月 9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 ()

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10日

評価人

立 川 健 三

令和 7年(ケ)第 13号

物 件 目 録

2 所	在	新潟市東区栗山字北谷内中
地	番	4 5 5 番 9
地	目	雑種地
地	積	8 7 2 平方メートル

[illegible]

令和 7 年 (ケ) 第 13 号
令和 7 年 4 月 22 日 現地調査
令和 7 年 5 月 9 日 評 価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

立 川 健 三

第1 評価額

評 価 額
金 4,900,000 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。
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。

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
2	所 地 地 地	在 番 目 積 新潟市東区粟山字北谷内中 455番9 雑種地 872平方メートル	同左。
特 記 事 項			
なし。			

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2）

位 置 ・ 交 通	JR信越本線「越後石山」駅の南東方、道路距離にして約1.2kmの地点に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	付近は、新潟市東区の南側、江南区と中央区との区界付近に位置する、社会福祉施設、既存の事業所、資材置き場、農地、未利用地等が見られる地域であり、広幅員の市道（嘉瀬蔵岡線4号）を介した北西側一帯には区画整理によって形成された住宅地域が広がっている。 日本海東北自動車道「新潟東スマートIC」に近く、市街化区域に隣接するなど、一定の市街化の影響が認められる地域であるが、公法上、宅地開発や建物建築が制限される市街化調整区域に属していることから、当面は現在の地域環境が維持され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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化調整区域 — 60% 200% — —
画 地 条 件	物件2は、北東側有効幅員約4.5m道路に小水路を介して0.5m程高く接面する、間口約31.8m、奥行最大約54.9mの三角形の平坦な画地である。 南側に存する市道との間には巾1.7m程の水路が介在しており、現況において直接の出入りはできない。 規模：872㎡（登記）。	
接 面 道 路	・北東側有効幅員約4.5m未舗装道路 （法定外道路、建築基準法上の道路ではない）	

土地の利用 状況及び隣 地の状況等	物件2の土地は、未利用の状態で土地所有者が占有している。北側の一部が舗装されており、南西端付近に電柱が存する。舗装部分以外は地表面の確認ができない程に枯草や雑草に覆われており、盛土の性質は確認できない。 北西側隣接地は老人福祉施設の敷地等となっている。測量が行われ、隣接地境界にはフェンスや土留めが設置されているなど、境界に特段の問題は確認されなかった。
供給処理施設	上水道 なし（引込み可） 都市ガス なし 下水道 なし
特記事項	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件2(土地)

物件2の土地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ = オ
2	18,200	0.63	872	—	10,000,000

ア 標 準 価 格

近隣地域及び同一需給圏内の類似地域における取引事例(市街化調整区域内の宅地や雑種地)との比較検討を行い、さらに周辺の農地価格水準に造成費用を考慮した価格をも勘案して、上記のとおり査定した。

なお、適切な公示地等の設定がないことから、公示価格等からの規準は行わない。

イ 個 別 格 差 : 形状・出入りの利便性 -37%

ウ 地 積 : 登記地積を採用した。

エ 建付減価補正率 : なし。

2 評価額の判定

前記により求めた土地価格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 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) 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
2	10,000,000	—	—	0.70	0.70	4,900,000

イ 敷地利用権価格の控除及び加算：なし。

ウ 占有減価率：なし。

エ 市場性修正率：地表面(盛土の性質)の確認が困難であること、出入りに難があること、宅地化の可能性などに伴う市場流通性の減退を考慮。

オ 競売市場修正率：前記「第2 評価の条件」記載の競売市場の特殊性による修正率。-30%

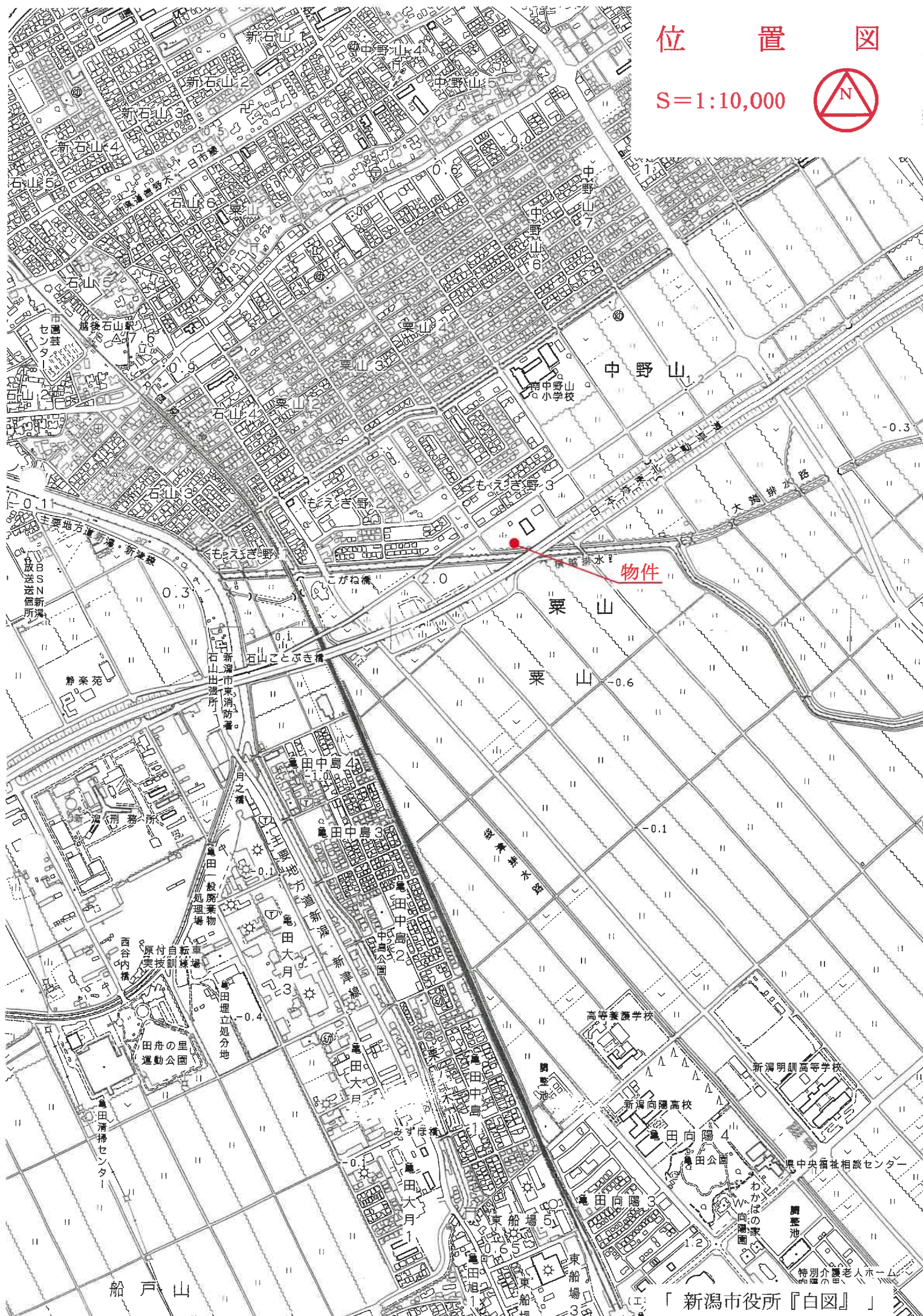
第6 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図写し

以 上

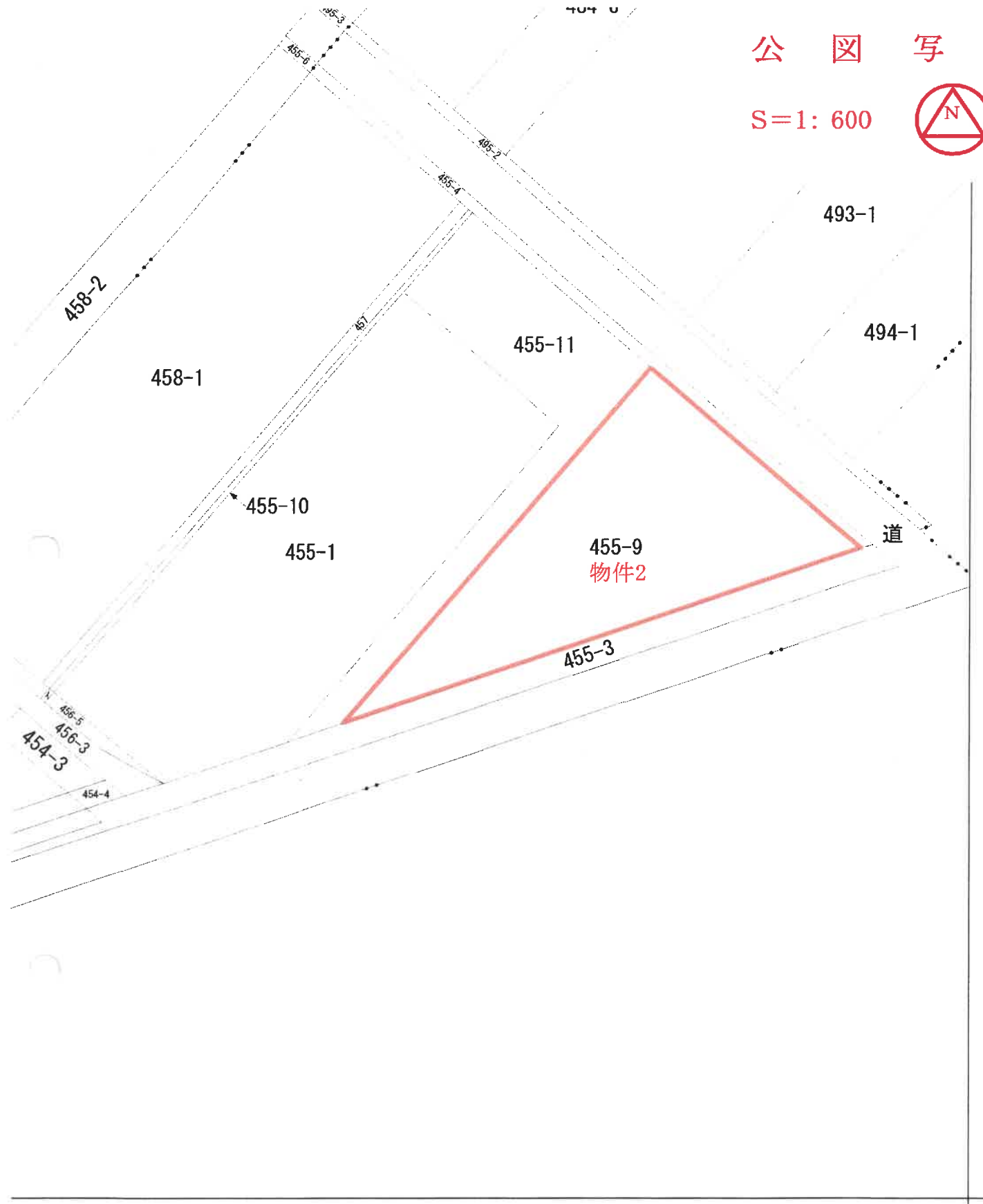
位置図

S=1:10,000



公 図 写 し

S=1: 600



登記年月日 平成20年1月25日

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。
新潟県地方自治局管理
令和6年11月1日 東京法務局新潟出張所 登記官

地番 455番9
455番11

土地所 土地積 図

土地の所在 新潟市東区粟山字北谷内中

30A77
市地積算点

(184.24)

20A76
市地積算点

座標求積表

地番	① 455-9				
測点	X _n	Y _n	Y _n - (X _{n+1} - X _{n-1})	距離	
B6	210202.807	53282.975	-27382.1	208525	54.91
B7	210171.553	53237.825	-1390305	799875	63.43
K1049	210176.692	53301.051	1665871	047954	31.76
		倍面積	1744.039554		
		面積	872.0197770		
		地積	872.01		

地番	② 455-11				
測点	X _n	Y _n	Y _n - (X _{n+1} - X _{n-1})	距離	
B1	210225.010	53267.606	818829	639432	12.00
B3	210216.179	53257.739	-1392956	163545	23.50
B4	210198.855	53271.114	-2513970	411888	48.96
B5	210170.987	53230.855	-1453308	803210	6.88
B7	210171.553	53237.825	1694027	591500	54.91
B6	210202.807	53282.975	2846347	994575	27.00
		倍面積	969.846864		
		面積	484.9234320		
		地積	484.92		

所在地	世界測地系
座標系	V面系
起算年月日	平成20年1月18日

※合計面積	1356.9432090 m ²
-------	-----------------------------

引換点・境界点表					
路線点	30A76	換算点	30A77		
X座標	210258.178	Y座標	210154.676		
Y座標	53248.360	距離	53095.934		
方向角	235°49'20"	距離	184.245		
境界点		距離			
B1	274°03'11"	距離	38.347		
B3	290°58'53"	距離	41.084		
B4	283°11'34"	距離	63.537		
B5	315°31'48"	距離	88.931		
B6	272°09'59"	距離	65.300		
B7	311°06'43"	距離	87.263		
K1049	271°17'24"	距離	97.038		

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

※ A3をA4に縮小 (縮小率約71%)