

## 期間入札の公告

令和 8年 4月13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 7月13日 午前 9時00分から 令和 8年 7月21日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月27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 8月12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 7月29日 午前 9時00分から 令和 8年 7月31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 4月13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

☆13 所 在 新潟市南区大郷字潟向  
地 番 4632番  
地 目 田  
地 積 1968平方メートル  
(現況)  
地 目 畑



## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月 9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13】

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13】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号13】

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13】

- ・ 隣地との境界が不明確である。
- ・ 土地改良事業で賦課金の徴収が予定されている。
- ・ 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

☆13 所 在 新潟市南区大郷字潟向  
地 番 4632番  
地 目 田  
地 積 1968平方メートル  
(現況)  
地 目 畑





令和7年(ケ)第104号  
令和7年11月4日受理  
令和7年12月**23**日提出

# 現況調査報告書

(物件13)

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

13 所 在 新潟市南区大郷字潟向  
地 番 4632番  
地 目 田  
地 積 1968平方メートル



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (所有者元従業員)	物件13は所有者会社が観光果樹園として使用していた。現在は何も栽培しておらず休耕畑の状態である。

(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11月6日(木) 15:45-16:00	物件所在地	概観調査、写真撮影
7年11月14日(金) 9:00-9:50	新潟地方法務局新津支局	公函・要約書等請求
7年11月14日(金) 11:00-11:10	物件所在地	概観調査、債務者の元従業員に占有関係等調査
7年11月14日(金) 11:30-11:50	市税事務所資産税第2分室(新潟市役所潟東出張所内)	固定資産評価証明書請求
7年11月20日(木) :-:	レターパックライト	新潟市農業委員会南区事務所に書面照会
7年11月20日(木) :-:	一種郵便	白根郷土地改良区に書面照会
7年12月2日(火) 9:20-11:30	物件所在地	概観調査、債務者の元従業員に占有関係等調査、写真撮影
<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

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2日(火) 11:50-12:05	新潟地方法務局新津支局	要約書追加請求
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項) <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。  <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。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。  <input type="checkbox"/>		

(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 4642

(座標値種別：図上測定)

+49331.283



+49206.283 (座標値種別：図上測定)

(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。

地番区域見出	大郷
--------	----

←○印は写真撮影位置、方向

請求分	所在	新潟市南区大郷字潟向			地番	4632番	
出力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定
種類	土地改良所在図						
作成年月日	平成3年2月			備付年月日(原図)		補記事項	

写真

1



写真

2



令和 7 年（ケ）第 104 号

令和 7 年 12 月 2 日現地調査

令和 7 年 12 月 24 日評 価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

(物件 13)

評価人 不動産鑑定士

本 山 純 一

## 第1 評価額

物件番号	内訳価格
13(土地)	金 130,000 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、瑕疵担保責任が無いこと等)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、民事執行法第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、ほぼ登記簿と同じ。)

番号	所在等	登記簿上	現況
13	所在 地番 地目 地積	新潟市南区大郷字潟向 4632 番 田 1968 m <sup>2</sup>	畑
特記事項			
・買受人は買受適格証明書が必要である。			

#### 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 13)

位置・交通	JR信越本線「さつき野」駅の西方約 7.2km(道路距離) 上大郷バス停留所の北西方約 350m(道路距離) (附属資料:位置図を参照)	
付近の状況	近隣地域は、新潟市南区大郷地区の田、果樹畑等が広がる農地地域である。	
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 農振法上の規制 その他規制	市街化調整区域 無指定 70% 200% 農業振興地域の整備に関する法律上、農業振興地域内の農用地区域内 —
画地条件 (規模、形状等)	北側道路に接面する間口約 37m、奥行約 53mの長方形の画地である。接面道路とはほぼ等高に接面する。 隣地 4631 番との境界が不明確である。	
自然的条件	地勢 日照 水量 土壌の肥沃度 耕作の難易	平坦 良好 普通 普通 普通
接面道路	北側:幅員約 2.7m未舗装道路	
土地の利用状況及び隣地の状況等	現状、休耕畑であり、切り株、梨栽培用の柵・鉄パイプ・フック等が残置され、雑草(セイタカアワダチソウ等)が繁茂している状況となっている。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・買受人は買受適格証明書が必要である。</li> <li>・白根郷土地改良区による賦課金があり、令和 7 年 11 月 27 日現在の滞納額は 51,368 円(延滞金を含む。)である。</li> </ul>	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件13(土地)

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、対象地の個別的価格形成要因を分析の上、競売市場修正並びにその他控除減価を施し、次の通り査定した。

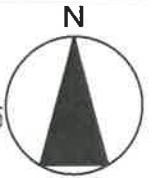
物件番号	基礎となる価格(円/㎡) ア	個別格差 イ	地積(㎡) ウ	占有減価率 エ	市場性修正率 オ	競売市場修正率 カ	その他控除減価率 キ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ×キ
13	450	1.00	1,968	1.00	0.30	0.70	0.69	130,000

- ア 基礎となる価格 : 近隣及び周辺の取引事例等と比較検討を行い、周辺地域の地価水準及びその動向を勘案して上記の通り査定した。
- イ 個別格差 : 特になし
- エ 占有減価率 : 必要なし
- オ 市場性修正率 : 切り株、梨栽培用の柵・鉄パイプ・フック等が残置され、雑草が繁茂していることによる市場性修正 ▲70%
- カ 競売市場修正率 : 前記「第2 評価条件」記載の競売市場の特殊性による修正率
- キ その他控除減価率 : 賦課金の滞納額に、その後6ヶ月分の賦課金の滞納を考慮 ▲31%

## 第6 附属資料の表示

### 1 受命物件の位置図

### 2 公図写



公図

縮尺：1/500



4623

4622

4621

4683

4685

4633

4631

4632

物件13

4687

4688

4689

4639

4641

4640

(座標値種別：図上測定)

土地院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

大:

新潟市南区大郷字瀧向

地番 4632番