

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7年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
15, 16☆	970,000 776,000	一括	194,000	4,548	0
15	480,000				
16	490,000				
備考					



物 件 目 録

☆15 所 在 新潟市南区大郷字潟向
地 番 4553番1
地 目 田
地 積 1360平方メートル

(現況)

地 目 畑

☆16 所 在 新潟市南区大郷字潟向
地 番 4553番2
地 目 田
地 積 1394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15, 16】

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15, 16】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号15, 16】

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15, 16】

- ・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

☆15 所 在 新潟市南区大郷字潟向
地 番 4553番1
地 目 田
地 積 1360平方メートル
(現況)

☆16 所 在 新潟市南区大郷字潟向
地 番 4553番2
地 目 田
地 積 1394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15, 16)

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

- | | | | |
|----|---|---|------------|
| 15 | 所 | 在 | 新潟市南区大郷字潟向 |
| | 地 | 番 | 4553番1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 1360平方メートル |
| 16 | 所 | 在 | 新潟市南区大郷字潟向 |
| | 地 | 番 | 4553番2 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 1394平方メートル |

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15, 16	
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input checked="" type="checkbox"/> 畑(物件15, 16) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件) <input type="checkbox"/> 山林(物件) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が休耕畑の状態を占有している。 <input type="checkbox"/> 上記の者が田を耕作して占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>	
その他の事項	1 新潟市農業委員会南区事務所によれば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。 2 白根郷土地改良区によれば賦課金(経常)年額12,360円(10アール当たり)の賦課がある。 令和7年11月27日現在の滞納額は71,876円(延滞金を含む。)である。 3 隣地4552番との境界が不明確である。 4 隣地所有者等 (1) 4660番 用悪水路 120.3㎡ 所有者 白根市 (2) 4662番 公衆用道路 201.9㎡ 所有者 建設省 (3) 4659番 同上 47.4㎡ 所有者 白根市	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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 (所有者元従業員)	物件15, 16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 () : - :		
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。

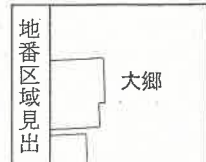
令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



+49035.926 (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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



←○印は写真撮影位置，方向

請求部	所在	新潟市南区大郷字潟向			地番	4553番1			
出方尺	1/500	精度分	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	

登記年月日：平成30年6月8日

新潟地方法務局新津支局備付図面

A3をA4に縮小

土地積測量

地番 4553-1, 4553-2
土地の所在 新潟市南区大塚字瀧向

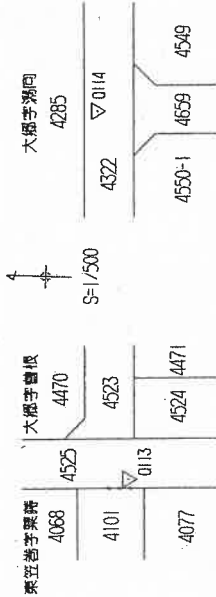
土地の所在 新潟市南区大塚字瀧向

経標求積表

地番	④ 4553-1		⑤ 4553-2	
測点	Xn	Yn	Xn	Yn
X15	200161.797	49393.567	200162.673	49413.548
1489	200160.465	49363.166	200161.797	49393.567
X2	20015.863	49365.082	20017.147	49395.523
X16	20017.147	49395.723	20015.863	49365.082
		2720.199568	200105.871	49365.511
		1360.0993340	200108.010	49413.941
		1360.09	200110.096	49415.851
				2788.901847
				1394.459235
				1360.09
				394.45
				2754.5507575

地番	④ 4553-1		⑤ 4553-2	
測点	Xn	Yn	Xn	Yn
1488	200162.673	49413.548	200161.797	49393.567
X15	200161.797	49393.567	20017.147	49395.523
X16	20017.147	49395.523	20015.863	49365.082
X2	20015.863	49365.082	200105.871	49365.511
2548	200105.871	49365.511	200108.010	49413.941
2875	200108.010	49413.941	200110.096	49415.851
2874	200110.096	49415.851		
		2788.901847		
		1394.459235		
		1360.09		
		394.45		
		2754.5507575		

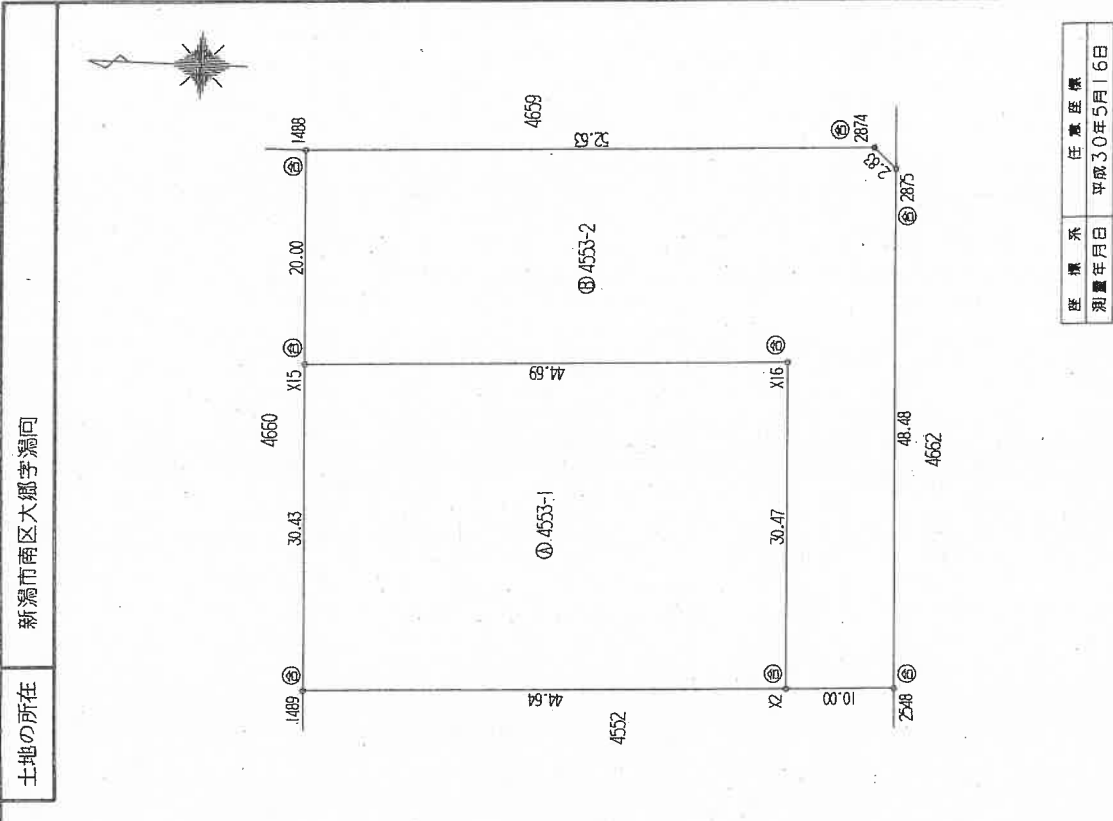
合計 2754.5507575



基本三角点等経標一覧表

測点名	X	Y	経標	緯標	標高	種別
0113	200196.396	49094.097	コンクリート杭(土地改良の多角点)			
0114	200213.513	49413.701	コンクリート杭(土地改良の多角点)			

④ コンクリート杭 ⑤ 金属標 ⑥ 新杭



経標	永	任意経標
測量年月日	平成30年5月16日	

作成者 [Redacted] 縮尺 1/500

申請人 [Redacted] 縮尺 1/500

(平成30年6月6日作成)

新潟県土地家屋調査士会

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 15、16)

評価人 不動産鑑定士
本 山 純 一

第1 評価額

一括価格	
金 970,000 円	
物件番号	内訳価格
15(土地)	金 480,000 円
16(土地)	金 490,000 円

- 1 一括価格は、物件 15、16 の各不動産について、一括売却(民事執行法第 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。

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
15	所在 地番 地目 地積	新潟市南区大郷字潟向 4553 番 1 田 1360 m ²	畑
16	所在 地番 地目 地積	新潟市南区大郷字潟向 4553 番 2 田 1394 m ²	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 15、16)

位置・交通	JR信越本線「さつき野」駅の西方約 6.9km(道路距離) 横垣バス停留所の南西方約 450m(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)	南側道路に接面する間口約 50.5m、奥行約 54.5m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 4552 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	南側:幅員約 3m舗装市道(大郷西笠巻新田線) 東側: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、休耕畑である。所有関係者によると、以前はビニルハウスでイチゴ栽培が行われ、対象土地の南側部分には砂利が入れているとのことである。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・買受人は買受適格証明書が必要である。 ・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 71,876 円(延滞金を含む。)である。 	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件 15、16(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
15	550	1.00	1,360	1.00	1.00	0.70	0.92	480,000
16	550	1.00	1,394	1.00	1.00	0.70	0.92	490,000
一括価格(合計)								970,000

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 : 特になし

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

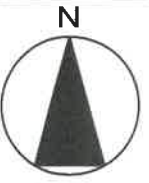
▲8%

第6 附属資料の表示

1 受命物件の位置図

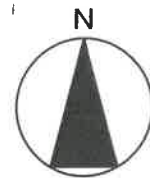
2 公図写

3 地積測量図写



公図

縮尺 : 1/500



45

4551-2

4551-1

4550-2

4550-1

4660

40

4659

地区外

4552

4553-1

物件15

4554-

4553-2

物件16

4662

地区外

地区外

4570-2

4570-1

4666

(座標値種別 : 図上測定)

地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見

大

登記年月日：平成30年6月8日

地積測量図

土地積測量図

地番 4553-1, 4553-2

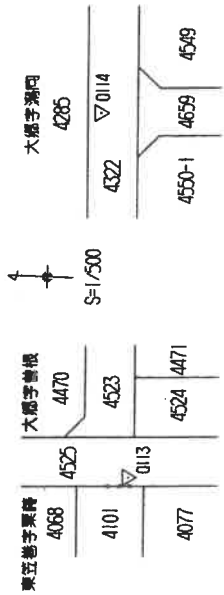
土地の所在 新潟市南区大潟字潟向

座標求積表

地番	① 4553-1		$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$		$(Y_{n+1} - Y_n) \cdot X_n$	
測点	Xn	Yn				
X15	200161.797	49393.567			213950.553706	
1489	200160.465	49393.166			-267447.667044	
X2	200115.863	49395.082			-213896.622076	
X16	200117.147	49395.323			2289933.953482	
		総面積			270.195668	
		面積			360.0988340	
		地積			360.09	m ²

地番	② 4553-2		$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$		$(Y_{n+1} - Y_n) \cdot X_n$	
測点	Xn	Yn				
1488	200162.673	49413.548			254129.845148	
X15	200161.797	49393.567			-2248691.331242	
X16	200117.147	49395.323			-2269933.953482	
X2	200115.863	49395.082			-556640.664632	
248	200105.871	49395.511			-387667.357883	
2875	200108.010	49413.941			20873.900725	
2874	200110.096	49415.851			2701218.663213	
		総面積			2788.901847	
		面積			394.4509235	
		地積			394.45	m ²

合計 2754.5507575



基本三角点等座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	標高の種別
0113	200196.396	49094.097	コンクリート杭(土地改良の多角点)
0114	200213.513	49413.701	コンクリート杭(土地改良の多角点)

◎コンクリート杭 ⑤台成掘削杭 ⑥金目掘削杭 ⑦鋼杭

図面作成 任意座標
測量年月日 平成30年5月16日

作成者

縮尺 1/500

申請人

新潟県土地家屋調査士会