

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 27 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 11 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 12 月 1 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 12 月 7 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 12 月 21 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 12 月 9 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 12 月 11 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 10 月 27 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）
3	1,910,000 1,528,000		382,000	22,936	0



物 件 目 録

3 所 在 新潟市南区東萱場字土居下

地 番 2193番1

地 目 田

地 積 155平方メートル

(現況)

地 目 宅地



物 件 明 細 書

令和 8 年 5 月 21 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 3】

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 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

看板支柱の設置範囲につき、D が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。その余の範囲につき、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 3】

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

3 所 在 新潟市南区東萱場字土居下

地 番 2 1 9 3 番 1

地 目 田

地 積 1 5 5 平方メートル

(現況)

地 目 宅地





令和8年(ケ)第15号
令和8年3月31日受理
令和8年5月11日提出

現況調査報告書

(物件3)

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

3 所 在 新潟市南区東萱場字土居下
地 番 2193番1
地 目 田
地 積 155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	3			
現況地目	☒ 宅地(物件3) ☐ 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 ☒ 土地所有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。 ☒ その他の者が、看板を設置して占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐			
その他の事項				
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

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 看板支柱の設置範囲	
占有者		☒ D ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 看板設置 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
☒ 関係人(☒ A(破産者) ☐ ())の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		年 月 日	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

その他の事項

- 1 物件3東側には、細いU字溝があり、隣地とのおおよその境界を示していると思われる。
- 2 物件3の北角付近に、「瑞雪楼」の看板が立っている。また、北角から南西角にかけて、針金を張った簡易な柵が設置されている。
- 3 物件3の登記記録上の地目は「田」であるが、現況は「宅地」となっているので、新潟市農業委員会へ照会したところ、非農地への転用許可は得ていないものの、原状回復命令は行わないとの回答であり、買受申出の際、買受適格証明書は不要とのことである。

以上

(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 (破産者)	本件土地の北角付近に設置してある看板は、私の弟が経営している「瑞雪楼」のもので、土地の使用料等はもらっていない。 以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

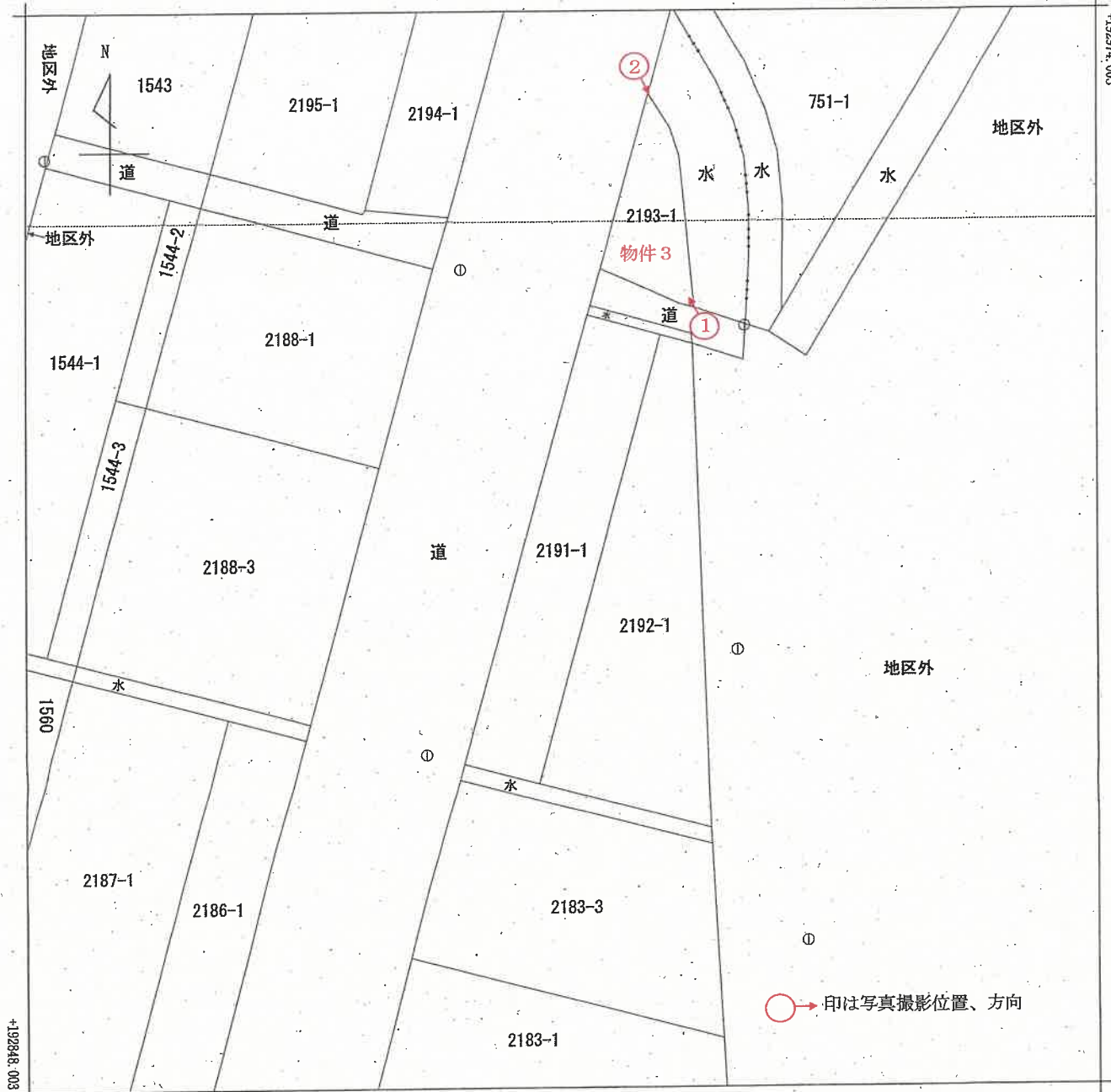
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年4月6日 (月) 12:52-13:03	物件所在地	状況確認 (門扉に南京錠)、外観写真撮影
8年4月6日 (月) 13:16-13:25	Aの住所地	不在、照会書投函
8年4月9日 (木) 11:01-11:15	当庁	Aから事情聴取 (電話)
8年4月10日 (金) 8:54-9:21	新潟市役所資産税第1分室 (江南区役所横越出張所)	固定資産評価証明書等申請
8年4月10日 (金) 9:39-9:45	新潟市南区役所	新潟市農業委員会へ物件3について照会書交付 (返信用封筒添付)
8年4月10日 (金) 10:05-10:32	新潟地方法務局新津支局	登記事項要約書等申請
8年4月20日 (月) 13:20-14:30	物件所在地	立入調査 (A立会)、評価人同行、概測、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 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

(座標値種別：図上測定)

+45299.307

+192974.003



+45174.307

(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(touhokutaiheiyonoki2011.par)による修正がされています。

地番
区域見出

戸頭

東萱場

請求部	所在	新潟市南区東萱場字土居下					地番	2191番1			
出力縮尺	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)			種類	地籍図
作成年月日	昭和54年10月				備付年月日(原図)				補記事項		

写 真

1



写 真

2



令和 8 年（ケ）第 15 号

令和 8 年 4 月 20 日現地調査

令和 8 年 5 月 7 日評 価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書
(物件 3)

評価人 不動産鑑定士

本 山 純 一

第1 評価額

物件番号	評価額
3(土地)	金 1,910,000 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、目的物の種類又は品質に関する不適合には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
3	所 在 地 番 地 目 地 積	新潟市南区東萱場字土居下 2193 番 1 田 155 m ²	宅地
特記事項			
3	・買受人は買受適格証明書が不要とのことである。		

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

位置・交通	JR信越本線「田上」駅の北西方約 8.3km(道路距離) 新潟市南区役所の南方約 3.4km (附属資料:位置図を参照)	
付近の状況	近隣地域は、新潟市南区東萱場地区内の幹線道路沿いに事業所、工場等が建ち並ぶ地域を形成している。	
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 その他規制	市街化調整区域 無指定 70% 200% — 既存集落区域外
画地条件 (規模、形状等)	西側国道に接面する間口約 20m、奥行最大約 12mの三角形の画地である。対象土地はほぼ等高に接面している状態となっている。	
接面道路	西側:幅員約 18.5m舗装国道(8 号線) →建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路に該当。 南側:幅員約 3m未舗装道路 →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 3(土地)は、北角に看板が設置されている以外は、更地の状態となっている。 隣地は、北側が工場、東側が水路、南側が事業所となっている。	
供給処理施設	上水道 ガス 下水道	前面道路に配管あり。 無し。 無し。
特記事項	・新潟市南区建設課によると、対象土地は市街化調整区域内にあるが、開発行為等については、既存宅地としての扱いになるとのことである。 ・買受人は買受適格証明書が不要とのことである。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

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上、次の通り査定した。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積(㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	更地価格(円) ア×イ×ウ×エ
3	20,700	0.85	155.00		2,730,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

近隣及び周辺の取引事例等と比較し、公示価格(又は新潟県地価調査基準地価格)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:南(県)-9を規(比)準した価格

$$\begin{array}{ccccccc} \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した標準画地価格} \\ 12,500\text{円/㎡} & \times & \frac{99.3}{100} & \times & \frac{100}{100.0} & \times & \frac{100}{60.0} & \div & 20,700\text{円/㎡} \end{array}$$

- ・時点修正 : 地価調査基準地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あり、補正の必要なし。

- ・地域格差 : 街路条件、環境条件 ▲40%

- イ 個別格差 : 形状 ▲15%

- ウ 地積 : 登記面積を採用

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記の通り求めた。

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等 価格の控除及 び加算(円) イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額(円) (ア+イ)×ウ×エ× オ
3	2,730,000			1.00	0.70	1,910,000

- エ 市場性修正率 : 特になし

- オ 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

第6 参考価格資料

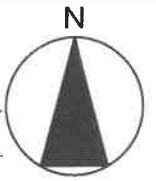
1 地価調査地の価格

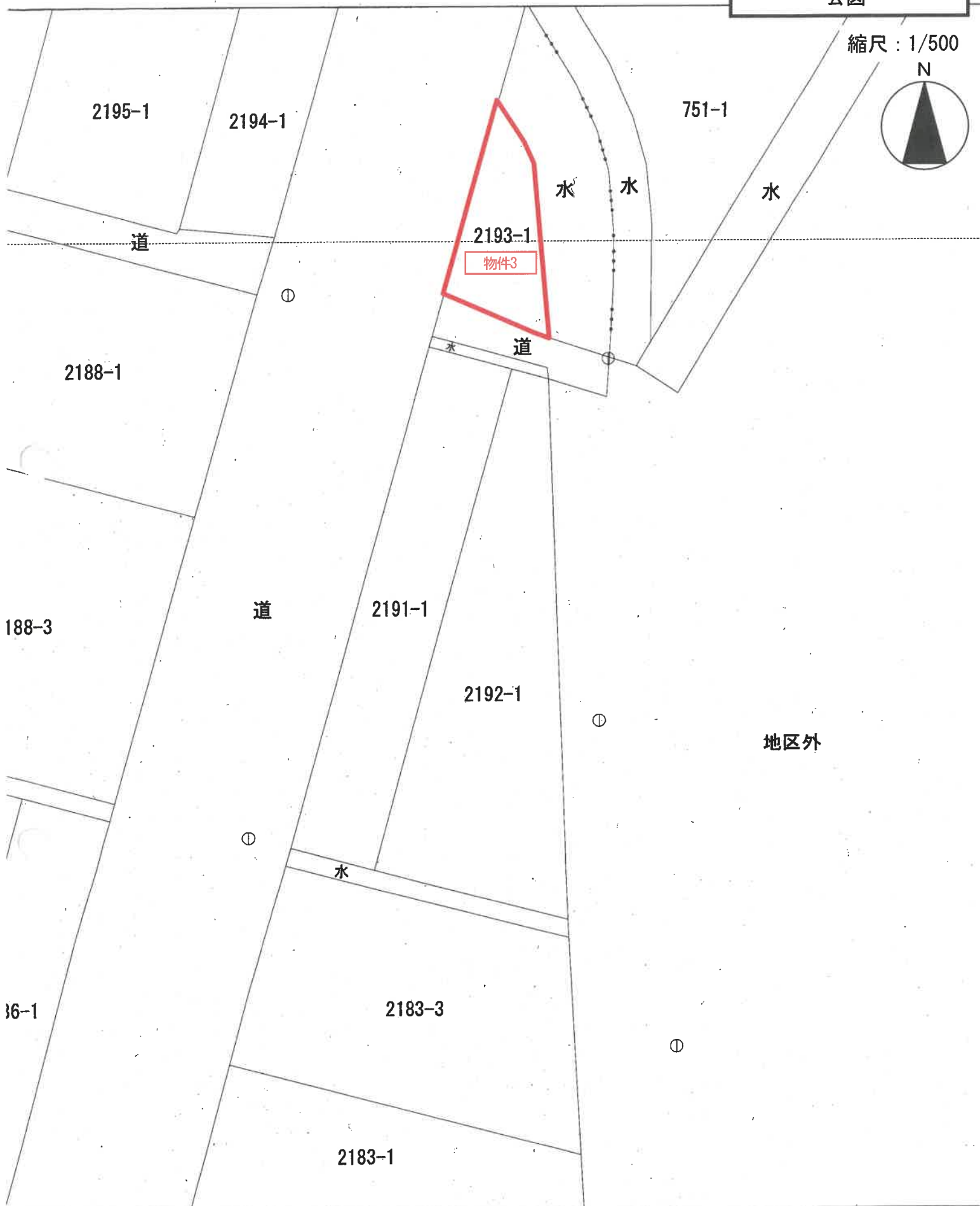
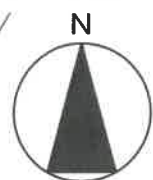
基準地番号	南(県)－9
所在及び地番	新潟市南区月潟字居裏 597 番 3 外
価格	12,500 円/㎡
位置	JR越後線巻駅約 12km
価格時点	令和 7 年 7 月 1 日
地積	328 ㎡
供給処理施設	水道、ガス
接面街路	北西側幅員 9m県道
用途指定等	市街化調整区域、建ぺい率 70%、容積率 200%
地域の概要	一般住宅、事業所等が混在する住宅地域

第7 附属資料の表示

1 受命物件の位置図

2 公図写





1: 図上測定)
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。

