

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 小 川 智 巳

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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	1,870,000 1,496,000	一括	374,000	10,224	0
1	980,000				
2	720,000				
3	170,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 新潟市江南区下早通一丁目
 地 番 2829番1
 地 目 畑
 地 積 29平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地
 地 積 約68平方メートル
- 2 所 在 新潟市江南区下早通一丁目
 地 番 2830番1
 地 目 畑
 地 積 50平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地
- 3 所 在 新潟市江南区下早通一丁目
 地 番 2830番2
 地 目 雑種地
 地 積 12平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年10月 2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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～3】

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 新潟市江南区下早通一丁目

地 番 2829番1

地 目 畑

地 積 29平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

地 積 約68平方メートル

2 所 在 新潟市江南区下早通一丁目

地 番 2830番1

地 目 畑

地 積 50平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

3 所 在 新潟市江南区下早通一丁目

地 番 2830番2

地 目 雑種地

地 積 12平方メートル





令和8年(ケ)第49号
令和8年6月15日受理
令和8年8月10日提出

現況調査報告書

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

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 新潟市江南区下早通一丁目 |
| | 地 | 番 | 2829番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 29平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 新潟市江南区下早通一丁目 |
| | 地 | 番 | 2830番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 5.0平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 新潟市江南区下早通一丁目 |
| | 地 | 番 | 2830番2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 12平方メートル |



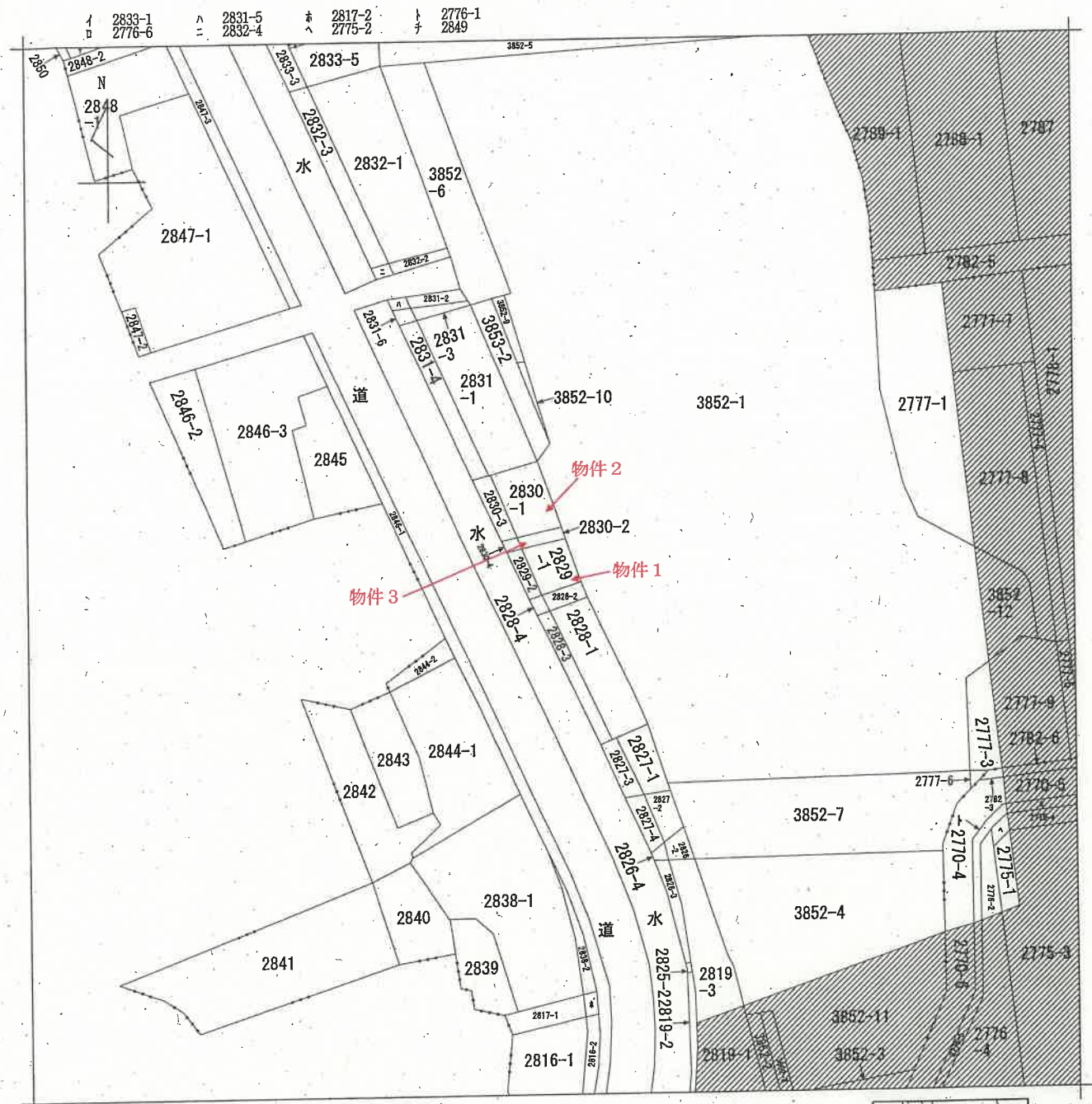
不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	付近
土地	1～3	
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☒ 雑種地(物件1～3) ☐ 山林(物件) ☐ ☐	
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☒ 土地概略図のとおり	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ 上記の者が田を耕作して占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐	
その他の事項	1 物件1の南東角に樹脂製の杭があり、隣地との境界を示していると思われる。 2 物件1～3の東側には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。また、物件2の北側には低いブロック塀があり、隣地とのおおよその境界を示していると思われる。 3 物件1～3には、廃タイヤや廃材等が放置されている。 4 物件1及び2は、公簿上の地目が「畑」となっているが、新潟市農業委員会によれば、買受適格証明書は不要とのことである。 以上	
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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年6月22日 (月) 11:37-11:49	物件所在地	状況確認、Aから事情聴取等、写真撮影
8年7月6日 (月) 13:02-13:22	新潟市資産税課資産税 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 (ケ) 51と同時)
8年7月9日 (木) 14:02-14:12	新潟地方法務局	登記事項要約書等申請 (8 (ケ) 51と同時)
8年7月10日 (金) 10:43-10:50	江南区役所	農業委員会事務局へ照会書交付 (返信用封筒添付)
8年7月15日 (水) 15:01-15:10	物件所在地	立入調査、評価人同行、概測、写真撮影
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

新潟地方法務局備付図面 A3をA4に縮小



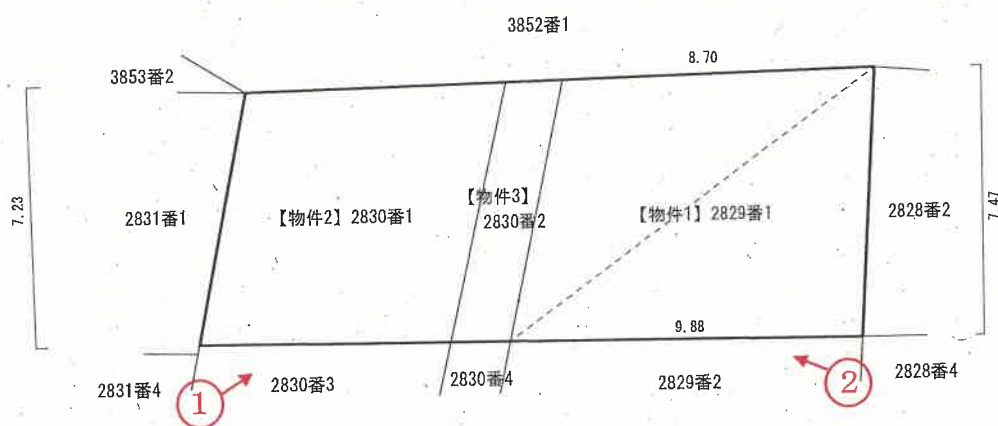
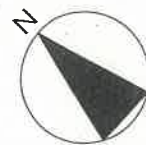
(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	新潟市江南区下早通一丁目				地番	2829番1	
出力縮	1/600	精度区	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)			補記事項	

請求番号：29-1
(1/1)

公用



○→印は写真撮影位置、方向

【物件1】2829番1 概要

地 目：雑種地

地 積： $9.88\text{m} \times 7.47\text{m} \div 2 + 8.70\text{m} \times 7.23\text{m} \div 2 = 68.3523\text{m}^2 \approx \text{約}68\text{m}^2$

【物件2】2830番1 概要

地 目：雑種地

※ 法務局備付の地積測量図等を基に、現地調査をふまえて作成した概略図

写真

1



写真

2



令和 8 年（ケ）第 49 号

令和 8 年 7 月 15 日現地調査

令和 8 年 7 月 27 日評 価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

本 山 純 一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,870,000 円	
内 訳 価 格	
1(土地)	金 980,000 円
2(土地)	金 720,000 円
3(土地)	金 170,000 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
1	所 在 地 番 地 目 地 積	新潟市江南区下早通一丁目 2829 番 1 畑 29 m ²	雑種地 約 68 m ²
2	所 在 地 番 地 目 地 積	新潟市江南区下早通一丁目 2830 番 1 畑 50 m ²	雑種地
3	所 在 地 番 地 目 地 積	新潟市江南区下早通一丁目 2830 番 2 雑種地 12 m ²	
特記事項			
1	物件1の地積数量は、附属資料：土地概略図参照のこと。		

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「亀田」駅の西方約 3.1km(道路距離) 早通バス停留所の南東方約 100m (附属資料:位置図を参照)	
付近の状況	近隣地域は、新潟市江南区下早通 1 丁目地区内の農家住宅のほか、事業所、駐車場等が見られる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 60% 200% — 既存集落区域外
画地条件 (規模、形状等)	南西側市道に接面する間口約 18.6m、奥行約 7mのほぼ長方形の画地である。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	南西側:幅員約 14.7～16m舗装市道(亀田 1-376 号線) →建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路に該当。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件 1～3(土地)は、更地の状態となっている。 隣地は、北西側が戸建住宅、北東側が駐車場、南東側が車庫となっている。	
供給処理施設	上水道 ガス 下水道	無し。 北西方にある交差点付近に配管有。 無し。 北西方にある交差点付近に配管有。 前面道路に配管有。
特記事項	・物件 1 の地積数量は、附属資料:土地概略図参照のこと。 ・目的土地には、廃タイヤ等や廃材等が放置されている。 ・物件 1、2 は、公簿上の地目が畑となっているが、買受適格証明書は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
1	25,700	0.84	68.00		1,470,000
2	25,700	0.84	50.00		1,080,000
3	25,700	0.84	12.00		260,000
計					2,810,000

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。

- ・地価公示:新潟江南-12を規(比)準した価格

公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	規準した標準画地価格
23,700円/㎡	$\times \frac{101.8}{100}$	$\times \frac{100}{100.0}$	$\times \frac{100}{94.0}$	$\div$ 25,700円/㎡

- ・時点修正 : 地価公示標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 : 地価公示標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、行政条件 ▲6%

- イ 個別格差 : 規模 +20、供給処理施設 ▲30 ※ $1.20 \times 0.70 \div 0.84$ ▲16%

- ウ 地積 : 物件1は査定面積、物件2、3は登記面積を採用

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
1	1,470,000			0.95	0.70	980,000
2	1,080,000			0.95	0.70	720,000
3	260,000			0.95	0.70	170,000
一括価格(合計)						1,870,000

エ 市場性修正率 : 廃タイヤや廃材等が放置されていること等による市場性修正 ▲5%

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

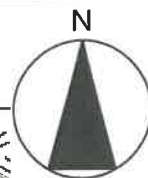
第6 参考価格資料

1 地価公示地の価格

標準地番号	新潟江南－12
所在及び地番	新潟市江南区早通 4 丁目 955 番 1「早通 4-5-12」
価格	23,700 円/㎡
位置	JR信越本線亀田駅約 3.5km
価格時点	令和 8 年 1 月 1 日
地積	833 ㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
接面街路	東側幅員 5.5m市道、背面道
用途指定等	市街化調整区域、建ぺい率 60%、容積率 200%
地域の概要	中規模農家住宅が多い既成住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 土地概略図



前 2829 後・新同一

地積測量圖

450252

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市江南区」に変更。

期	季	日	2023-2	Yn	Orn-I	- Xn-I)Yn
045			207251.370	51 139.721		454019.443038
PL 6			253258.574	51 132.950		237389.237028
PL 4			207257.186	51 130.361		-453597.630798
92-4			207249.586	51 137.719		-527416.973704
			出 留 費			52.8757356
			出 留 費			26.4378680
			出 留 費			26.4378680

頤地香	2029-1	頤地香	28.4378690
公	56.19	頤地	28.7321320
		頤地	28.7321320

電話	267271-683	マンホール中心
伝真	91084-2395	
郵便	207556-573	マンホール中心
郵便	51040-114	
電報	13-00-00	西置
電報	131-44-26	88-43
PL	134-01-30	50-36
PL	133-01-34	57-77
92-4	134-07-19	59-03
945		

引照点图 $S=1:500$

中瀬原惠島田町大字早通字川根

2875-1	* 2783-3	2783-2	2835-1
--------	----------	--------	--------

2846-1
2846
2847-3
2847-1
2847-2

⑤石杭・④金屬標・③コンクリート杭・②合成樹脂杭・①鉄杭

作者

申請人

縮尺 1/250

新鴻泉土地家屋調査士会

昭和・平成10年1月27日登記

登記年月日：平成10年1月27日

450254

前 3830-1 後 新 同

地 積 測 量 図

地 番 2830-3

土地の所在 新潟市東田 大字 東田 丁 1 番 地

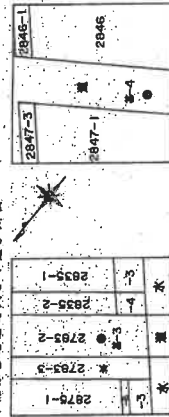
平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市江南区]に変更

地 番	④ 2830-3
測 点	Xn Yn OnH - Xn-Yn
Y4-1	207264.970 51126.830 294468.169750
Y4	207264.972 51126.769 -73182.392129
Y6	207263.646 51124.630 -330920.739350
PL2	207261.408 51129.487 -191735.376250
PL5	207258.796 51131.796 335987.051229
	51131.796 37.519850
	18.7392250
	18.7392250

地 番	④ 2830-1
公 積	69.426222
測 点	Y4-1 Y4 Y6 PL2 PL5
測 量	18.7392250 50.8833970 50.8833970

測 点	④ 2830-2	④ 2830-1	④ 2830-3
測 点	Y4-1 Y4 Y6 PL2 PL5	Y4-1 Y4 Y6 PL2 PL5	Y4-1 Y4 Y6 PL2 PL5
測 量	18.7392250 50.8833970 50.8833970	18.7392250 50.8833970 50.8833970	18.7392250 50.8833970 50.8833970

51 測 点 図 S=1:500
新潟市東田 大字 東田 丁 1 番 地



④石杭・④金属標・⑤コンクリート杭・④合成樹脂杭・④鉄杭

作 製 者

申 請 人

縮 尺 1/250

新潟県土地家屋調査士会

昭和 平成 10年 1月 27日 登記

登記年月日：平成10年1月27日

前 2830-2 後 新 同 一

450255

地 積 測 量 図

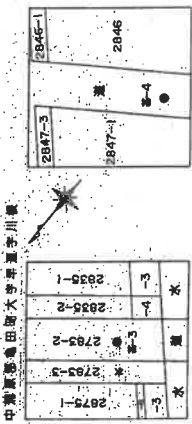
地 番	2830-2 2830-4
土地の所在	新潟県新潟市江南区 新堀市江南区 新堀市江南区

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市江南区]に変更

地番	① 2830-4	② 2830-2
区画	Yn	Yn
PL5	207259.374	51132.350
PL3	207259.788	51131.789
PL2	207259.408	51129.487
PL4	207257.186	51130.841
延 面積	8,953.128	4,428.640
公 積	18.52	12.09
公 積	4,428.640	12.09

地番	① 2830-4	② 2830-2
区画	Yn	Yn
PL5	207259.374	51132.350
PL3	207259.788	51131.789
PL2	207259.408	51129.487
PL4	207257.186	51130.841
延 面積	8,953.128	4,428.640
公 積	18.52	12.09
公 積	4,428.640	12.09

引 照 点 図 S=1:500



③石杭・④金属杭・⑤コンクリート杭・⑥合成樹脂杭・⑦紙杭

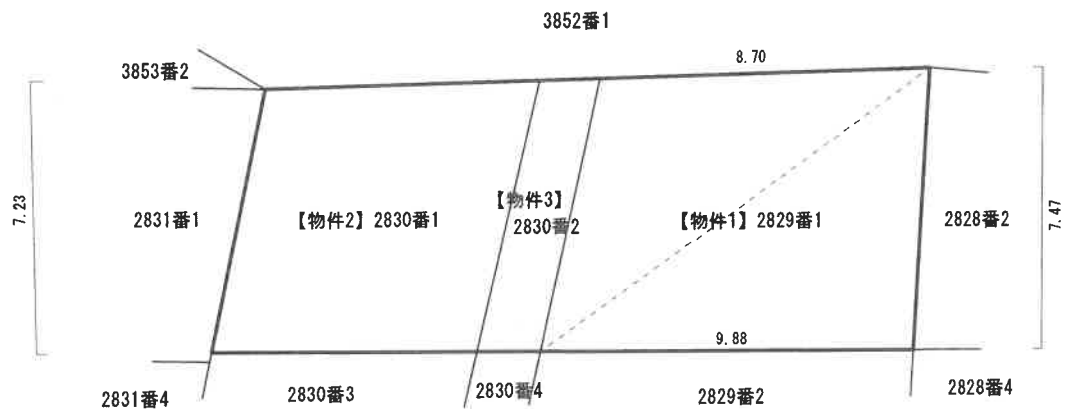
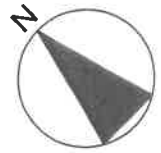
作 製 者

申 請 人

新潟県土地家屋調査士会

昭和 平成 10 年 1 月 27 日 登記

縮尺 1/250



【物件1】2829番1 概要

地 目：雑種地

地 積： $9.88\text{m} \times 7.47\text{m} \div 2 + 8.70\text{m} \times 7.23\text{m} \div 2 = 68.3523\text{m}^2 \approx \text{約}68\text{m}^2$

【物件2】2830番1 概要

地 目：雑種地

※ 法務局備付の地積測量図等を基に、現地調査をふまえて作成した概略図