

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）
1～5	2,800,000 2,240,000	一括	560,000	53,204	0
1	450,000				
2	1,400,000				
3	910,000				
4	20,000				
5	20,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|-----------------|
| 1 | 所 在 | 新潟市西蒲区三角野新田字三角野 |
| | 地 番 | 17 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 164.50 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市西蒲区三角野新田字三角野 |
| | 地 番 | 17 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 509.09 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新潟市西蒲区三角野新田字三角野 |
| | 地 番 | 17 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 331.35 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 新潟市西蒲区三角野新田字三角野 |
| | 地 番 | 25 番 1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 102 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 新潟市西蒲区貝柄字貝柄 |
| | 地 番 | 901 番 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 102 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 23 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 ～ 5】

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 ～ 5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1 ～ 5】

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 ～ 5】

隣地（地番 900 番，18 番等）との境界が不明確である。

《 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 | 新潟市西蒲区三角野新田字三角野 |
| | 地 番 | 17 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 164.50 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市西蒲区三角野新田字三角野 |
| | 地 番 | 17 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 509.09 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新潟市西蒲区三角野新田字三角野 |
| | 地 番 | 17 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 331.35 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 新潟市西蒲区三角野新田字三角野 |
| | 地 番 | 25 番 1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 102 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 新潟市西蒲区貝柄字貝柄 |
| | 地 番 | 901 番 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 102 平方メートル |





令和8年(ケ)第37号
令和8年5月13日受理
令和8年6月17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 | 新潟市西蒲区三角野新田字三角野 |
| | 地 番 | 17番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 164.50平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市西蒲区三角野新田字三角野 |
| | 地 番 | 17番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 509.09平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新潟市西蒲区三角野新田字三角野 |
| | 地 番 | 17番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 331.35平方メートル |
| 4 | 所 在 | 新潟市西蒲区三角野新田字三角野 |
| | 地 番 | 25番1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 102平方メートル |
| 5 | 所 在 | 新潟市西蒲区貝柄字貝柄 |
| | 地 番 | 901番 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 102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	1～5	
現況地目	☒ 宅地(物件1～3) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☒ 雑種地(物件4、5) ☐ 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 ☒ 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	「その他の事項」のとおり	
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

そ の 他 の 事 項

- 1 物件4の南東角に頭部の赤い樹脂製の杭があり、隣地との境界を示していると思われる。
- 2 上記樹脂製の杭付近から北西方向に植栽が並んでいて、東側隣地（地番：26番1）とのおおよその境界を示していると思われる。また、上記杭から西方向に約5メートルの位置に細い木杭があり、同木杭から北西方向に紐が張られていて、その途中に「耕作地用通路」と手書きされた木札が設置されている。
- 3 上記樹脂製の杭から西方向へ道路に沿って概測すると、物件1～4と道路の間には細い蓋のかかった側溝があって、その蓋が一回り大きくなっている場所付近が、物件3の南西角付近と思われる。
- 4 物件5の北側には、公図上の「水」と「道」と思われる水路と道路（雑種地様で通路として利用されていないと思われる。）がある。この「道」から南東方向の上記植栽の位置を見ると、水路の南側にドラム缶が縦に並べられて埋設されている。このドラム缶が物件5の東側付近の位置をおおよそ示していると思われる。この位置から物件5及び隣地（地番：900番等）と思われる土地は、道路との高低差が約2メートル高くなっていて、上記水路から斜めの法面になっている一部が、物件5ではないかと推測される。
- 5 上記のとおり、境界を示すものは頭部の赤い樹脂製の杭しかなく、物件1～5は隣地（地番：900番、18番等）と一体的に使用されているように思われ、物件1～5及び隣地とのそれぞれの境界は不明確である。また、物件1～4の南側道路から北側に向かうと、少しずつ高くなっていて、物件5付近ではかなりの高低差になっている。単に土を盛っただけかもしれないが、何かが地中に埋まっている可能性も考えられる。本件土地には、雑草が盛大に繁茂している。
- 6 物件1～5及び隣地の中央付近に、建物を壊した廃材と思われるものが積み上げられているが、公図に沿って概測すると、本件土地にはかかっていないと思われる。
- 7 本件土地の調査中に通りかかった近隣住民によれば、本件土地には以前住宅が建っていたとのことであるが、その痕跡等は確認できない。

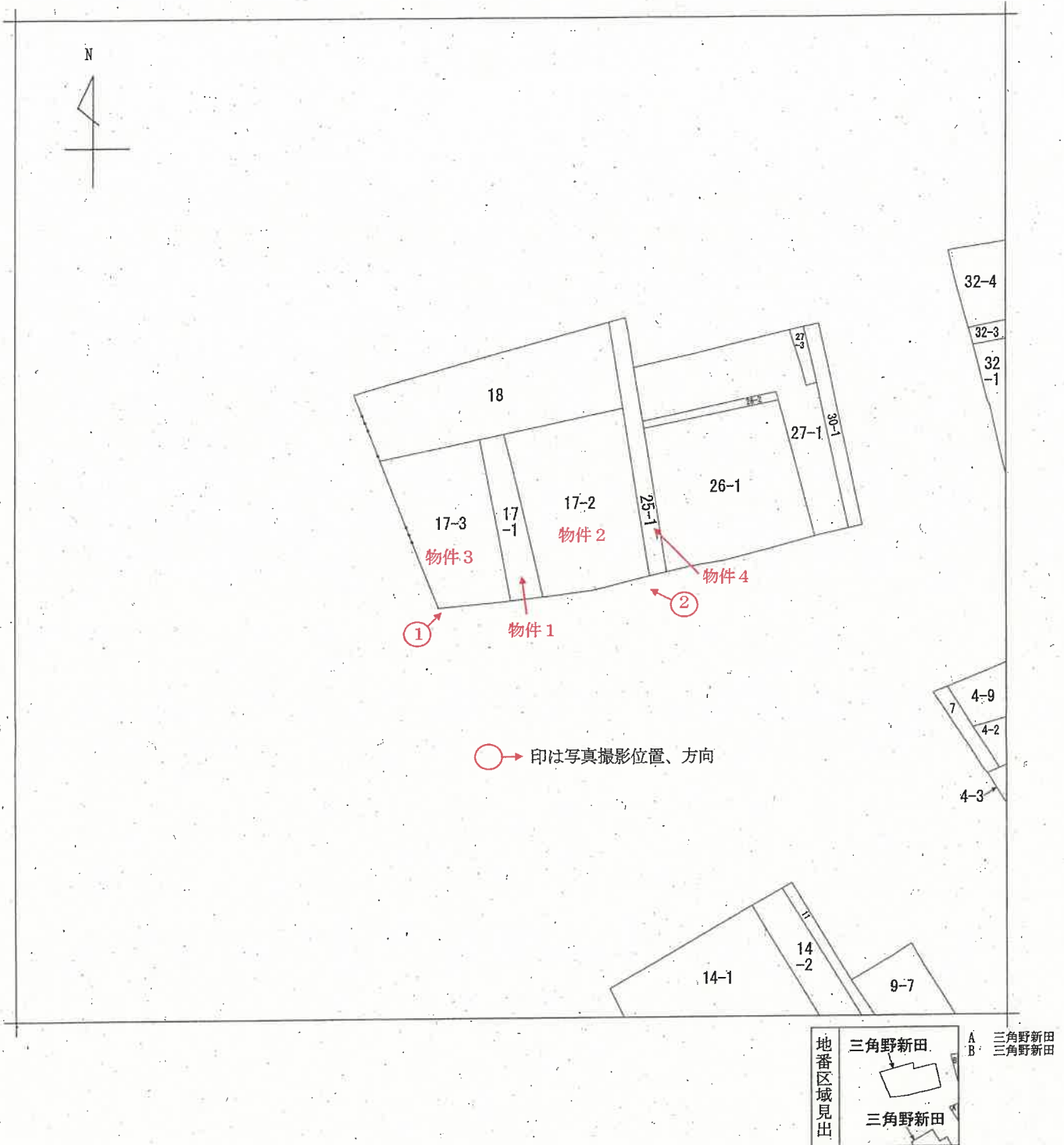
以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

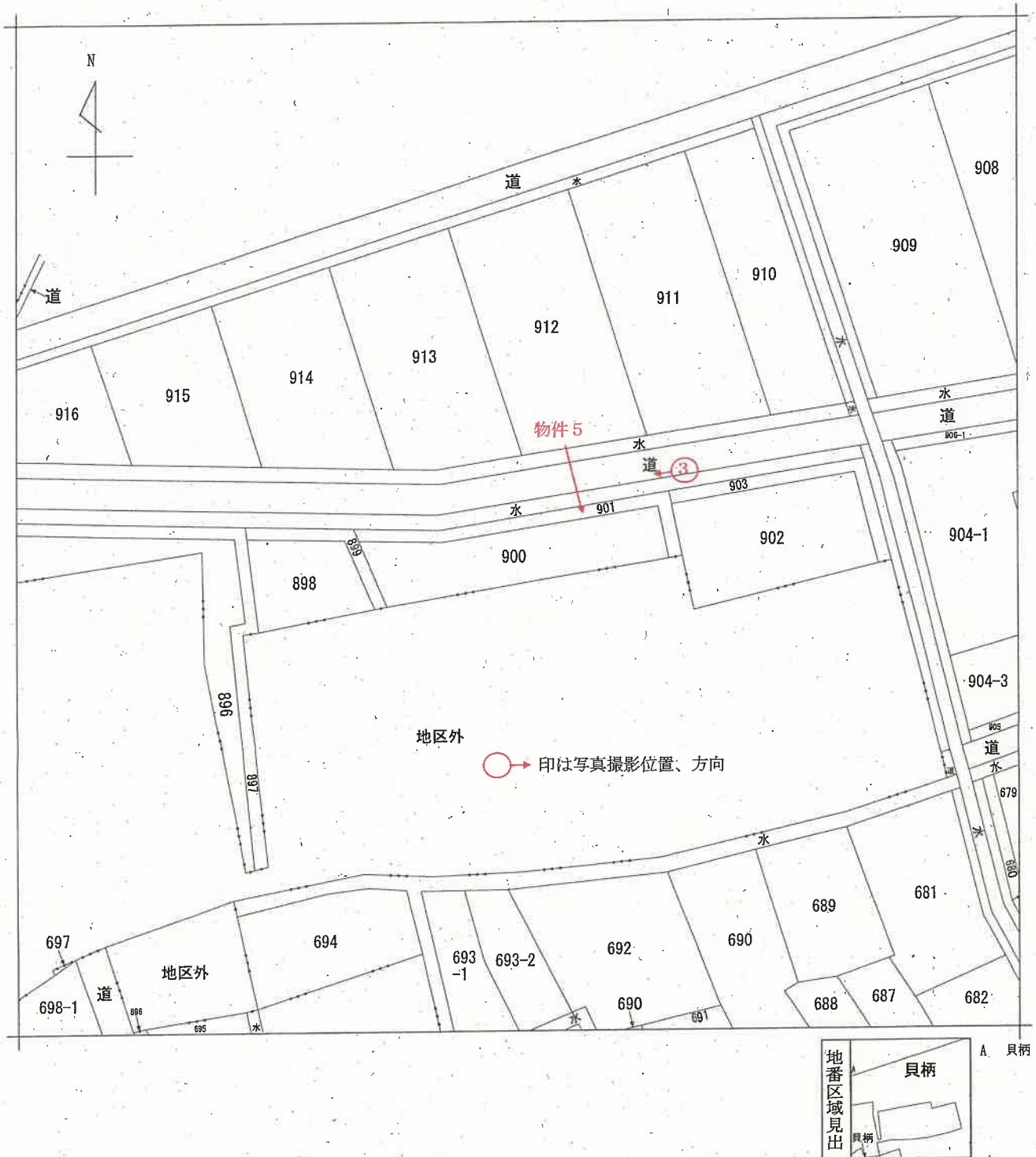
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年5月14日 (木) 13:40-13:51	物件所在地	状況確認、境界杭等確認、概測、写真撮影
8年5月18日 (月) 14:53-15:02	新潟地方法務局	登記事項要約書等申請 (8 (ケ) 23と同時)
8年5月19日 (火) 14:42-14:53	新潟市資産税課資産税 第2分室 (西蒲区役所 潟東出張所)	固定資産評価証明書等申請 (8 (ケ) 23と同時)
8年6月4日 (木) 9:55-10:38	物件所在地	立入調査、評価人同行、概測、写真撮影
年月日 () :-:		
年月日 () :-:		
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 A 3 を A 4 に縮小



請求部	所在	新潟市西蒲区三角野新田字三角野				地番	17番1			
出力縮	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	旧土地台帳附属地図
作成年月日	明治27年5月			備付年月日(原図)		補記事項				



請求部	所在	新潟市西蒲区貝柄字貝柄				地番	901番			
出力縮	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	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				備付年月日(原図)	平成5年2月25日			補記事項		

写 真

1



写 真

2



写真

3



令和8年(ケ)第37号
令和8年9月4日提出

現況調査報告書

(補充書)

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 | 新潟市西蒲区三角野新田字三角野 |
| | 地 番 | 17番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 164.50平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市西蒲区三角野新田字三角野 |
| | 地 番 | 17番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 509.09平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新潟市西蒲区三角野新田字三角野 |
| | 地 番 | 17番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 331.35平方メートル |
| 4 | 所 在 | 新潟市西蒲区三角野新田字三角野 |
| | 地 番 | 25番1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 102平方メートル |
| 5 | 所 在 | 新潟市西蒲区貝柄字貝柄 |
| | 地 番 | 901番 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 102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)	1 物件1～4について、南側公道から同土地の北側にある目的外土地（地番：18番、900番、いずれも所有者：B）へ通行するための範囲を決めた記憶はある。 2 上記についての契約書はなかったように思うが、何かしらの契約書の末尾に手書きした記憶はある。
■ B (目的外土地所有者)	1 Aとの間で、私の所有地（目的外土地）へ通行するための通路を確保する旨の取り決めたことは間違いない。実際のやり取りは弟のCに任せていた。上記通路について金銭の授受はない。 2 本件土地に設置してあったという木札や紐は、Cがしたのだと思う。私は田んぼ等の耕作は今ではもうしておらず、上記通路も使用していない。
■ C (Bの弟)	本件土地に木札と紐を設置したのは私である。Aと本件土地についてやり取りしたのも私なので、Bは詳しいことまでは知らないと思う。 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

執行官の意見

■ 現況調査報告書の「その他の事項」第2項に記載した「耕作地用通路」の木札について、本件所有者A、目的外土地（地番：18番、同900番）所有者B、Bの弟Cから、それぞれ事情を聴取したところ、物件1～4の北側にある2筆の目的外土地への、南側公道から通行するための範囲の取り決めがあったようである。

仮に、上記取り決めがなかったとしても、上記北側の2筆の土地には、公道に至るための他の土地の通行権が発生する可能性があると思われる。

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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年8月25日 (火) : - :	当庁	A宛て照会書郵送 (返信用封筒添付)
8年9月3日 (木) 15:46-15:51	同上	Aから事情聴取 (電話)
8年9月7日 (月) 13:05-13:10	同上	Cから事情聴取 (電話)
8年9月7日 (月) 13:29-13:33	同上	Bから事情聴取 (電話)
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

令和8年（ケ）第37号
令和8年6月3日現地調査日
令和8年6月12日評 価

新潟地方裁判所
民 事 部 御 中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
渡 辺 茂 郎

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金2,800,000円	
物件番号	内 訳 価 格
1	金450,000円
2	金1,400,000円
3	金910,000円
4	金20,000円
5	金20,000円

- 1 一括価格は、物件1～5の各不動産について、一括売却（民事執行法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。

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なうものであり、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も、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、ほぼ登記記載と同じ。

物件番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	新潟市西蒲区三角野新田字三角野 17番1 宅地 164.50 m ²	
2	所在地 地目 地積	新潟市西蒲区三角野新田字三角野 17番2 宅地 509.09 m ²	
3	所在地 地目 地積	新潟市西蒲区三角野新田字三角野 17番3 宅地 331.35 m ²	
4	所在地 地目 地積	新潟市西蒲区三角野新田字三角野 25番1 雑種地 102 m ²	
5	所在地 地目 地積	新潟市西蒲区貝柄字貝柄 901番 雑種地 102 m ²	
物件番号	特記事項		
1～5	・物件1～5の各土地の境界、北側及び西側隣接地との境界は判然としない。雑草等が繁茂しているほか、伐採された樹木、廃棄物、ドラム缶等が敷地内に残置されている。物件4, 5は帯状の雑種地である。 ・物件1～4は南側の市道と約1.5m程度高い。目視では確認不能であるが、地中に埋設物等が存在する可能性がある。		

- | | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none">・ 物件 5 は目的外土地（新潟市西蒲区貝柄字貝柄 900 番）の北側に位置し、法面の一部となっていると思われる。尚、目的外土地は道路より約 2 ～2.5m 程度高い。・ 東側隣地（地番：26 番 1）から西方向約 5m 程度の位置にビニール紐が張られ「耕作地用通路」の立て札がある。 |
|--|---|

第4 目的物件の位置・環境等

対象土地の概況及び利用状況等（物件1～5）

位 置 ・ 交 通	J R 越後線「越後赤塚」駅の東方道路距離約 6.8 kmに位置する（別添位置図参照）。	
付 近 の 状 況	農家住宅、一般住宅が建つほか資材置場等も見られる農家住宅地域である。道路距離約 2.9 kmに「新潟市立升潟小学校」、約 5.9 kmに「新潟市立西川中学校」がある。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化調整区域 用途指定なし 70% 200% なし 新潟市開発行為等の許可の基準に関する条例の既存集落区域内。
画地条件（規模、形状等）	・物件1～3の土地は一団を成している。物件4, 5は帯状の雑種地である。物件1～3はほぼ長方形（間口約 32.5m、奥行約 25.4m）の宅地である。 ・物件4は幅約 2.5m、延長約 39mの帯状地（雑種地）で物件1～3の東側に位置している。物件5は幅約 1.8～2m、延長約 48mの鍵型の帯状地（雑種地）である。 ・物件1～4は南側の市道と入口付近は概ね等高であるが全体的に約 1.5m程度高い。目視では確認不能であるが、地中に埋設物等が存在する可能性がある。物件5は目的外土地（新潟市西蒲区貝柄字貝柄 900 番）の北側に位置し、法面の一部となっていると思われる。尚、目的外土地は道路より約 2～2.5m程度高い。敷地の東側に複数のドラム缶が伏せて置かれている。 ・物件1～5の各土地の境界、北側及び西側隣接地との境界は判然としない。雑草等が繁茂しているほか、伐採された樹木、廃棄物、ドラム缶等が敷地内に残置されている。 ・物件1～3、4の土地は南側が幅員約 4.2m舗装市道に接面している。物件5の土地は北側が水路を介して道路に接面している。	

接 面 道 路	物件 1 ～ 3 及び 4 南側、幅員約 4.2m舗装市道西川 2-322 号線 建築基準法第 42 条 1 項 1 号に該当する。 物件 5 北側、幅員約 3.5m未舗装道路 建築基準法上の道路に該当しない。
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	物件 1 ～ 3 の土地は、所有者が更地の状態で占有している。 物件 4, 5 の土地は所有者が雑種地として占有している。 周囲は農家住宅、一般住宅、倉庫等が建つほか農地も見られる。
供 給 処 理 施 設	上 水 道 前面道路本管あり 都市ガス 使用はないが引込有とのことである。（ガス会社確認） 下 水 道 なし
特 記 事 項	過去に当該敷地は建築廃材等が置かれていたようである。土壌汚染については不明である。 東側隣地（地番：26 番 1）から西方向約 5m程度の位置にビニール紐が張られ「耕作地用通路」の立て札がある。

第 5 評価額算出の過程

下記のとおり、標準画地価格を求め、個別格差、競売市場修正等を行い評価額を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (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	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	7,880	1.0	164.50		0.5	0.7	450,000
2	7,880	1.0	509.09		0.5	0.7	1,400,000
3	7,880	1.0	331.35		0.5	0.7	910,000
4	1,000	0.7	102		0.5	0.7	20,000
5	1,000	0.7	102		0.5	0.7	20,000
合計							2,800,000

物件 1 ～ 3

ア 標準画地価格（地価調査標準価格等からの規準）

近隣及び周辺取引事例等と比較し、新潟県地価調査標準価格から規準し、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 西蒲(県)－8

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規準した価格

$8,550 \text{ 円/m}^2 \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/108 \div 7,880 \text{ 円/m}^2$

◇時点修正：地価調査標準価格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補正の必要はない。

◇地域格差：街路条件、環境条件 相乗 1.08（＋8％）

物件 4, 5

ア 標準画地価格

雑種地のため地価公示標準地、地価調査基準地の設定はない。近隣及び周辺の雑種地等の取引事例と比較した比準価格 1,000 円/m²を中心に、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。

イ 個別格差：物件 1 ～ 3 なし 1.0（±0％）

物件 4, 5 画地条件：带状地 0.7（－30％）

ウ 地 積：公簿地積による。

エ 占有減価率：必要なし

オ 市場性修正率：地中に埋設物が存在する可能性があること等の市場性を考慮した。

0.5（－50％）

カ 競売市場修正率：不動産競売市場の特殊性等を考慮した。0.7（－30％）

第 6 参考価格資料

地価調査標準価格 西蒲(県)－8

所 在：新潟市西蒲区大潟字花見 421 番

価 格：8,550 円/m²

位 置：J R 越後線「越後曽根」駅の道路距離約 4 km に位置する。

価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日

地 積：1,395 m²

供給処理施設：上水道・都市ガスあり

接 面 道 路：南東側、幅員約 7m 舗装市道、背面道

用途指定等：市街化調整区域（建蔽率 70％、容積率 200％）

地域の概要：農家住宅の中に一般住宅等も見られる住宅地域

第 7 附属資料の表示

1 位置図

2 公図写

3 地積測量図

以 上

位置図

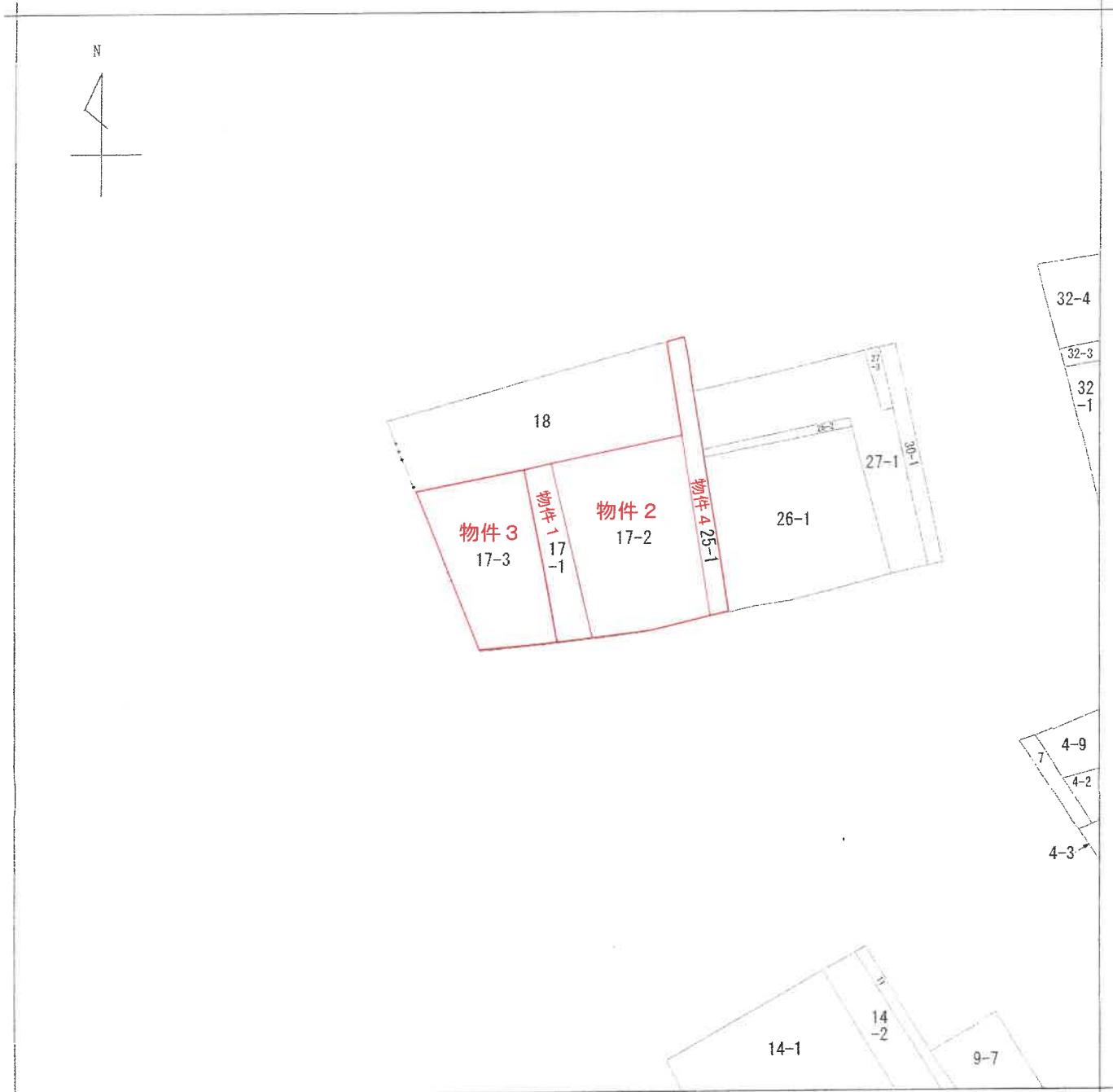
縮尺 1/10,000



「国土地理院地図」

公 図 写

縮尺 1/600



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出

三角野新田
三角野新田

A 三角野新田
B 三角野新田

請求部	所在	新潟市西蒲区三角野新田字三角野				地番	17番1			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は番号		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	明治27年5月			備付年月日(原図)		補記事項				

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

A3判をA4判に縮小

令和8年4月9日
新潟地方法務局
登記官



公 図 写

縮尺 1/600



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 貝柄

請 求 部 分	所 在	新潟市西蒲区貝柄字貝柄				地 番	901番			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 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)	平成5年2月25日		補 記 事 項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

A3判をA4判に縮小

令和8年4月9日
新潟地方法務局

請求番号：45-2
(1/1)

登記官



登記年月日：平成13年9月10日

582200

前17-1 後・新同一

地 番 7-1 17-3

地 積 測 量 図

土地の所在 新潟県新潟市西蒲区西川町大字三角野新田字三角野

新潟市
平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市西蒲区]に変更

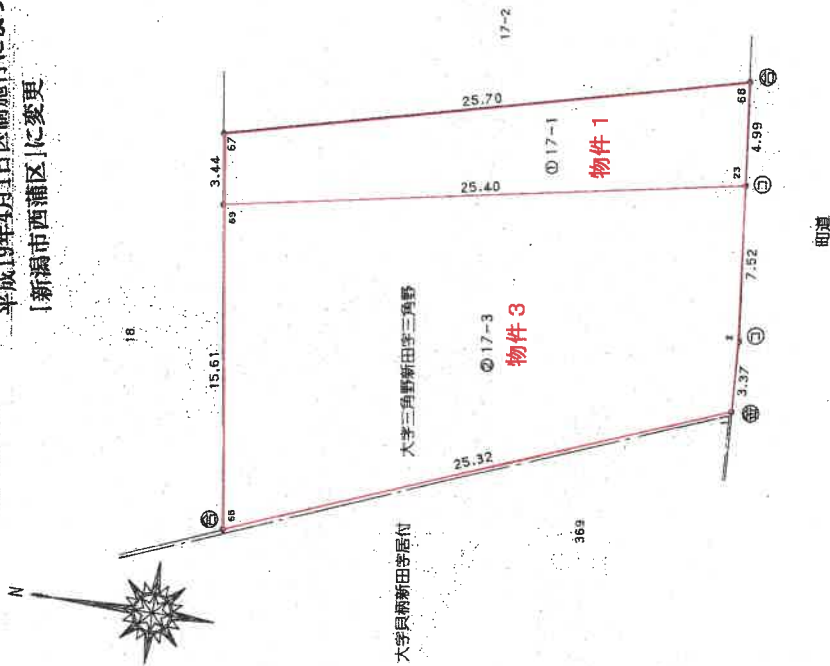
地 番	②17-3	X	座 標	Y	座 標	X _{n-1} -Y _{n-1}	X _n -(Y _{n+1} -Y _{n-1})
1		198.973	154.049	-12.744	-2535.711912		
65		222.492	154.670	6.029	1341.404268		
69		224.984	170.028	20.211	4547.151624		
23		200.044	174.881	-2.664	-532.917216		
2		199.152	167.414	-10.932	-2157.214464		
				面 積	662.712300		
				地 積	331.3561500		
				地 積	331.35 m ²		
				率	100.23		

地番	②17-1					
△面積			495.86			
△品面積			331.3561500			
△地積			164.5038500			
△地積			164.50 m ²			
△地積			49.76			

物件 1

座 番	地 番	面 積
① 7-1		164.50 m ²
② 7-3		331.35 m ²

測 点 名	X	座 標	Y	座 標	方 向 角	距 離
69	224.984	170.028	80-48-11	3.44		
67	225.534	173.475	158-09-38	26.23		
68	200.636	179.836	169-05-58	25.40		
23	200.044	174.881	169-05-58	25.40		



②石杭・③金属標・④コンクリート杭・⑤合板埋設標・⑥鉄杭

作 製 者 (平成13年9月5日作製)

申 請 人

新潟県土地家屋調査士会

請求番号：37-2

A3判をA4判に縮小

平成 13 年 9 月 5 日 登 録

令和8年（ケ）第37号

電 話 聴 取 書

聴取年月日時 令和8年9月8日 午後1時25分

発 信 者 新潟地方裁判所 裁判所書記官 小川 智巳

受 信 者 評価人 渡辺 茂郎

聴取した内容の要旨

本件土地の一部は、公道に至るための売却対象外の土地（地番18番、同900番）の通行権の負担が生じる可能性がある（現況調査報告書（補充書）参照）ところ、評価書の市場性修正率（-50%）は、そのような事情も考慮されています。

以 上