

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 29 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 1 月 5 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 13 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 19 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 2 月 2 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 1 月 21 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 23 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 7 年 9 月 29 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 6 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1☆	140,000 112,000		28,000	1,811	0
備考					



物 件 目 録

☆1 所 在 新潟市北区大迎字上久保
地 番 32 番
地 目 田
地 積 1021 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3月12日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 近 藤 勝

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。農業経営基盤強化促進法に基づく利用権の設定を受けている。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

(1) 土地改良事業で賦課金の徴収が予定されている。

(2) 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

☆1 所 在 新潟市北区大迎字上久保
地 番 32 番
地 目 田
地 積 1021 平方メートル





令和6年(ケ)第104号
令和6年12月17日受理
令和7年1月**22**日提出

現況調査報告書

(物件1)

新潟地方裁判所
執行官 西 方 清 (印)

(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 | 新潟市北区大迎字上久保 |
| | 地 | 番 | 32番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 1021平方メートル |



(土地用)

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1					
現況地目	☐ 宅地（物件　） ☐ 公衆用道路（物件　） ☐ 雑種地（物件　） ☐ 山林（物件　） ☒ 田（物件1） ☐ 畑（物件　） ☐ （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 ☒ 上記の者が田として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 新潟市農業委員会から「現況地目農地、買受適格証明書要」との回答があった。 2 新潟北土地改良区から「賦課金等の滞納あり（令和7年1月17日現在の滞納額11,245円、過怠金300円、延滞金312円）、次年度の賦課予定額（概算）11,000円/10a」との回答があった。 3 法務局備付けの公図に記載された方位に誤りがあると思われる。					
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 [保管開始日 令和 年 月 日]					
建物 （目的外建物）	☒ ない ☐ 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

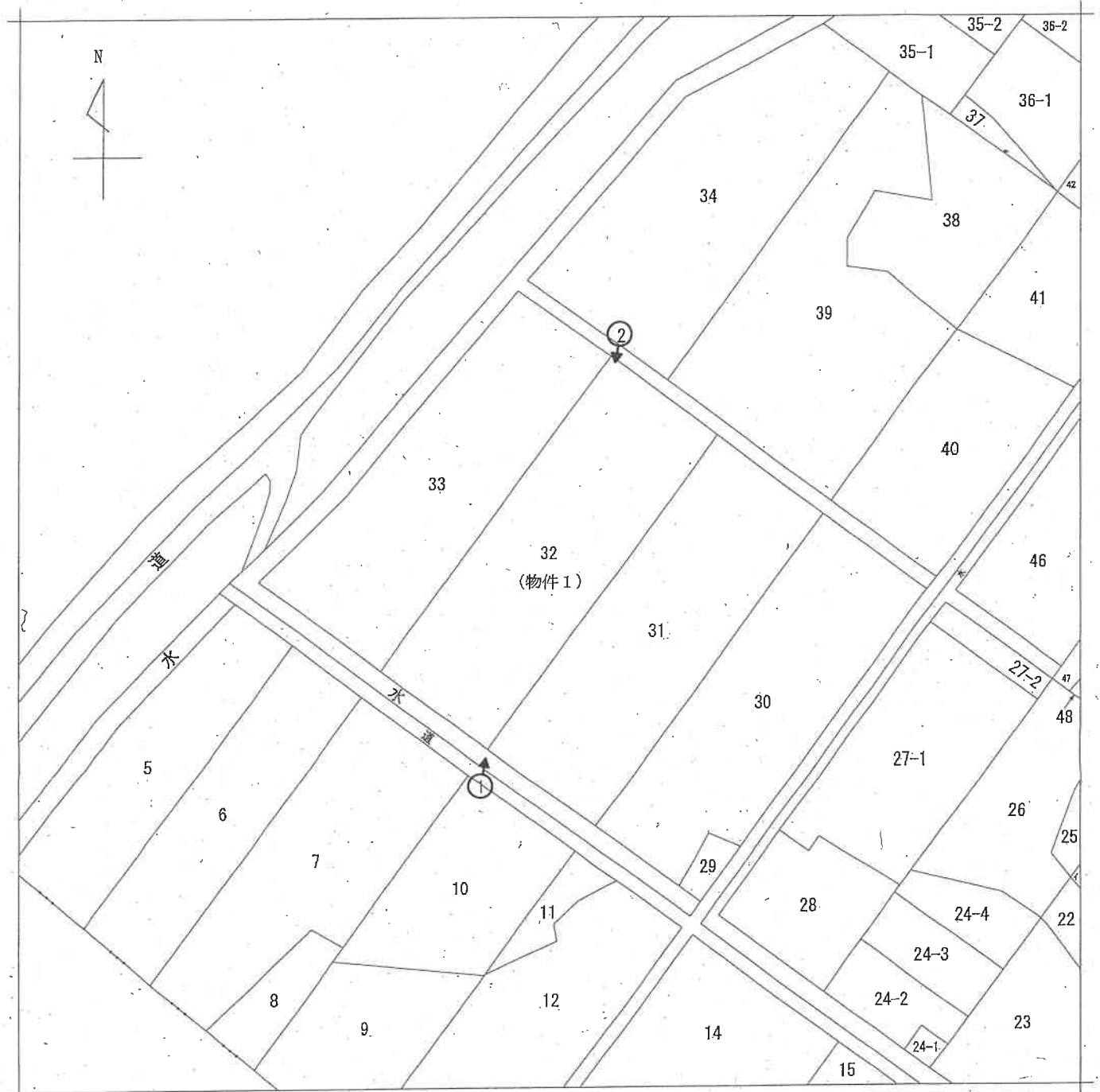
(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■田 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者) ■B(所有者))の陳述/■提示文書(回答書等)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和3年12月14日ころ	
最初の	契約日	令和3年12月14日ころ	
契約等	期間	令和3年12月14日から ■令和14年3月31日まで ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 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		毎年10アール当たり金22,400円 (毎年10月31日までに当年分支払) ☐ 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		農業経営基盤強化促進法に基づいて設定された利用権である。	
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	

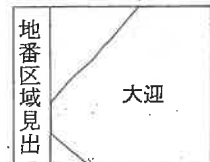
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月18日 (水) : - :	当庁	新潟市農業委員会事務局北区事務所に照会書を送付
6年12月18日 (水) 13:55-14:05	新潟地方法務局新発田支局	登記事項要約書、公図、地積測量図の請求及び受領
6年12月18日 (水) 14:43-15:05	受命物件所在地	立入調査、写真撮影
6年12月19日 (木) 13:32-13:38	当庁	所有者から占有関係等を電話聴取
6年12月19日 (木) : - :	当庁	所有者に占有関係等照会書を送付
7年1月7日 (火) : - :	当庁	占有者に占有関係等照会書を送付
7年1月9日 (木) 13:14-13:16	当庁	新潟市農業委員会事務局北区事務所から電話聴取
7年1月9日 (木) : - :	当庁	新潟北土地改良区に照会書を送付
(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 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 (管理員) を立ち合わせ、合鍵により解錠し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



○➔ 印は写真撮影位置、方向



請求部	所在	新潟市北区大迎字上久保				地番	32番			
出力	1/600	精度	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面			種類	土地改良所在図	
作成 年月日				備付 年月日 (原図)				補記 事項		

新潟地方方法務局新発田支局備付図面写し
(執行官加筆)
A3版をA4版に縮小

写真 1



写真 2



令和 6年(ケ)第 104号

求 意 見 書

岩 橋 泰 規 殿

令和 7年 8月28日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 嶋 倉

別紙物件目録記載の不動産につき、売却を実施させても適法な買受けの申出がなかった
ので、貴職から提出された評価書に基づく売却基準価額を別紙のとおり変更すること
について、貴職の意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、下記の意見書に意見を記載して提出してくだ
さい (FAX番号 [REDACTED])

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7年 8月29日

評価人

岩 橋 泰 規

物 件 目 録

☆1 所 在 新潟市北区大迎字上久保
地 番 32番
地 目 田
地 積 1021平方メートル

(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
1	240,000	140,000	0
(備 考)			



令和6年(ケ)第104号

令和6年12月25日 現地調査

令和7年1月25日 評価

新潟地方裁判所御中

評価書

(物件1)

評価人 不動産鑑定士

岩橋泰規

第 1 . 評 価 額

物件番号	評 価 額
1 (土地)	金 2 4 0 , 0 0 0 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を取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）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 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、ほぼ登記記載と同じ)

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	新潟市北区大迎字上久保 32番 田 1,021㎡	
番号	特 記 事 項		
	特になし。		

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（物件1）

位 置 ・ 交 通	物件は、JR白新線「早通」駅から南方へ道路距離約5.3kmに位置する。	
付 近 の 状 況	物件の所在する地域は、阿賀野川右岸の大迎集落南側に広がる農地地域である。土地改良により農地が整然と整備され、農業用の用排水路も整備されている。市街化の影響はほとんど見られず、下記公法上の規制を受けることから、今後も同様の状況で推移するものと思われる。	
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 無指定 70% 200% ない。 農業振興地域の整備に関する法律の農用地区域
画 地 条 件 （規模、形状等）	南東側道路より約0.3m低い長方形（間口約19m・奥行約54m）の平坦な田である。	
自 然 的 条 件	地勢 日照 水量 土壌の肥沃度 耕作の難易	平坦 普通 普通 普通 容易
接 面 道 路	南東側道路は、水路約0.5m（公図約2.5m）を介して、有効巾員約2.5m（公図巾員約2m）の未舗装農道に接面する。道路は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	賃借人が田として耕作している。 北東及び南西側隣接地は田で、北西側は水路となっている。 ・ 賃貸借の内容（詳細は現況調査報告書参照） - 賃貸人 B（所有者） - 賃借人 A - 現在の契約期間 令和3年12月14日から令和14年3月31日まで - 賃料 10アール当たり年額22,400円 - 敷金等 なし	
特 記 事 項	・ 本物件の買受けには買受適格証明書が必要となる。 ・ 新潟北土地改良区より令和7年1月17日現在において賦課金等の滞納（総額11,857円）が有り、次年度の賦課予定額（概算）が年額で10アール当たり11,000円との回答があった。 ・ 法務局備付け公図は、方位が誤っているものと思われる。また南東側の農道や水路の状況が前述のとおりやや異なる。	

第5. 評価額算出の過程

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うえ、次のとおり評価額を求めた。

番号	標準価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	占有減 価修正 エ	市場性 修正 オ	競売市場 修正 カ	その他の 控除減価 キ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ×キ
1	350	1.00	1,021	1.0	1.0	0.7	0.95	240,000

ア. 標準価格

周辺の取引事例と比較し、地価水準及びその動向を勘案し、当該地域の農地の標準価格を上記のとおり査定した。なお、適切な公示地等がないため、公示価格等からの規準は行わない。

イ. 個別格差：ない。

ウ. 地積：登記数量

エ. 占有減価修正：必要ない。

オ. 市場性修正：ない。

カ. 競売市場性修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮。-30%

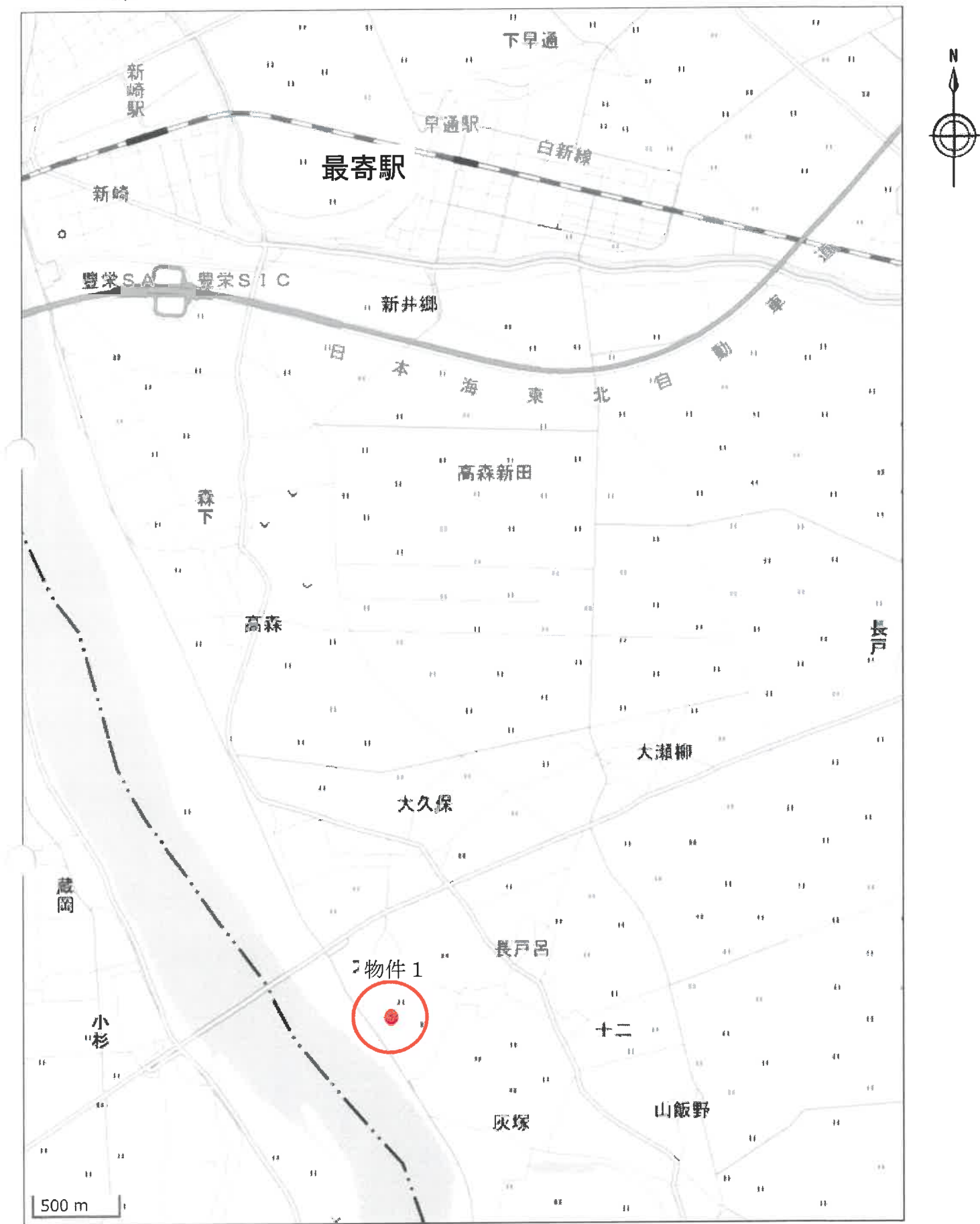
キ. その他の控除減価：賦課金の滞納額及び延滞金を考慮。-5%

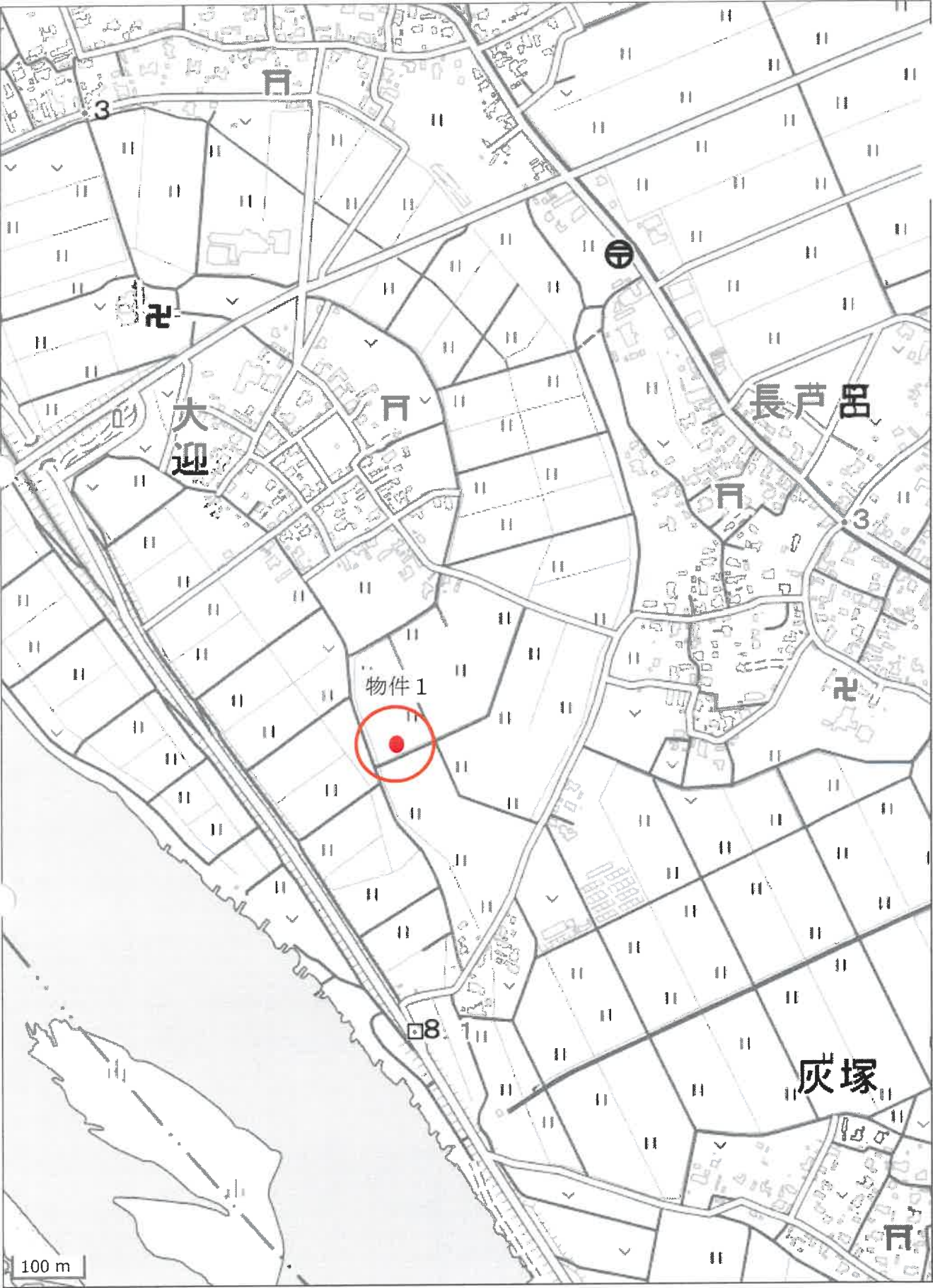
第6. 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写

－ 以 上 －

位置図





公 図 写



法務局備付け公図の方位に誤りがあると思われることから修正した。
: 評価人