

## 期 間 入 札 の 公 告

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

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 4月 6日 午前 9時00分から 令和 8年 4月13日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月20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 5月 1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 4月22日 午前 9時00分から 令和 8年 4月24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 3月 9日から当庁物件明細書等閲覧場に備え置きます。	





## 物 件 目 録

- 1 所 在 新潟市北区木崎字見国山  
地 番 2960番7  
地 目 宅地  
地 積 333.25平方メートル

持分2分の1

- 2 所 在 新潟市北区木崎字見国山2960番地7  
家屋 番号 2960番7  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 89.10平方メートル  
2階 53.65平方メートル

(現況)

- 床 面 積 1階 約122.10平方メートル  
2階 約 72.65平方メートル

持分2分の1



## 物件明細書

令和 8年 1月28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1, 2】

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, 2】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

- ・2階の増築部分につき、合同会社S K T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。
- ・上記以外の部分につき、本件所有者及び売却対象外の共有持分を有するB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】

本件土地及び建物は、いずれも共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 新潟市北区木崎字見国山  
地 番 2960番7  
地 目 宅地  
地 積 333.25平方メートル

持分2分の1

2 所 在 新潟市北区木崎字見国山2960番地7  
家屋 番号 2960番7  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 89.10平方メートル  
2階 53.65平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約122.10平方メートル  
2階 約 72.65平方メートル

持分2分の1





令和7年(ヌ)第23号  
令和7年9月26日受理  
令和7年11月18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 新潟市北区木崎字見国山  
地 番 2960番7  
地 目 宅地  
地 積 333.25平方メートル

持分2分の1

2 所 在 新潟市北区木崎字見国山2960番地7  
家屋 番号 2960番7  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 89.10平方メートル  
2階 53.65平方メートル

持分2分の1





占有者及び占有権原 (物件2関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階増築部分
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 合同会社SKT (事業所名:訪問介護ゆずの花)
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A(所有(共有)者兼占有者従業員) <input type="checkbox"/> ( )の陳述/□提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和7年7月1日
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
賃料・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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1の北側(道路側)は、高さが約1.2メートルの石垣になっていて、同西側、南側及び東側には植栽やフェンスがあつて、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1の南側には、灯籠や大きな石が置かれている。
- 3 物件2内の壁クロスに、上から布等を貼つて修繕したような跡がいくつかあり、その布等も剥がれている箇所も見られる。
- 4 物件2内で犬と猫を飼っているとのことだが、動物臭等は特に気にならなかった。
- 5 物件2の玄関ホールから、南側の和室等へ抜ける廊下入り口は、ベニヤ板を打ち付けて塞がれている。

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 (所有(共有)者)	1 本件建物には、私と共有者B、Bの両親との4人で住んでいて、犬を2匹と猫を1匹飼っている。 2 本件建物の2階増築部分は、Bが代表者である合同会社SKTに貸しているが、賃料等の授受はない。同会社は訪問介護の事業をしていて、私もそこで働いている。他に同会社の事務をする従業員が3名いて、上記事務室で働いている。 3 本件建物の壁クロスに上から養生したようになっている箇所は、猫が引っ掻いてキズが付いたのを補修したものである。 4 1階の玄関ホールから廊下に入る個所に、ベニヤ板で入口を塞ぐように貼り付けてあるが、最近になって両親が付けたものである。 5 隣地所有者らと、土地の境界について争いになったことはないと思う。 <div style="text-align: right;">以上</div>

(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10月1日(水) 11:07-11:23	新潟地方法務局新発田支局	登記事項要約書等申請
7年10月3日(金) 10:37-10:50	物件所在地	Aから事情聴取等、外観写真撮影
7年10月3日(金) 13:28-13:43	新潟市役所資産税課資産税第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
7年10月29日(水) 13:55-14:50	物件所在地	立入調査(A立会)、評価人同行、概測、写真撮影
年月日() :-:		
年月日() :-:		
年月日() :-:		
(特記事項)		
<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。		
<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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり





# 土地建物位置関係図(概略)



縮尺約  $\frac{1}{500}$

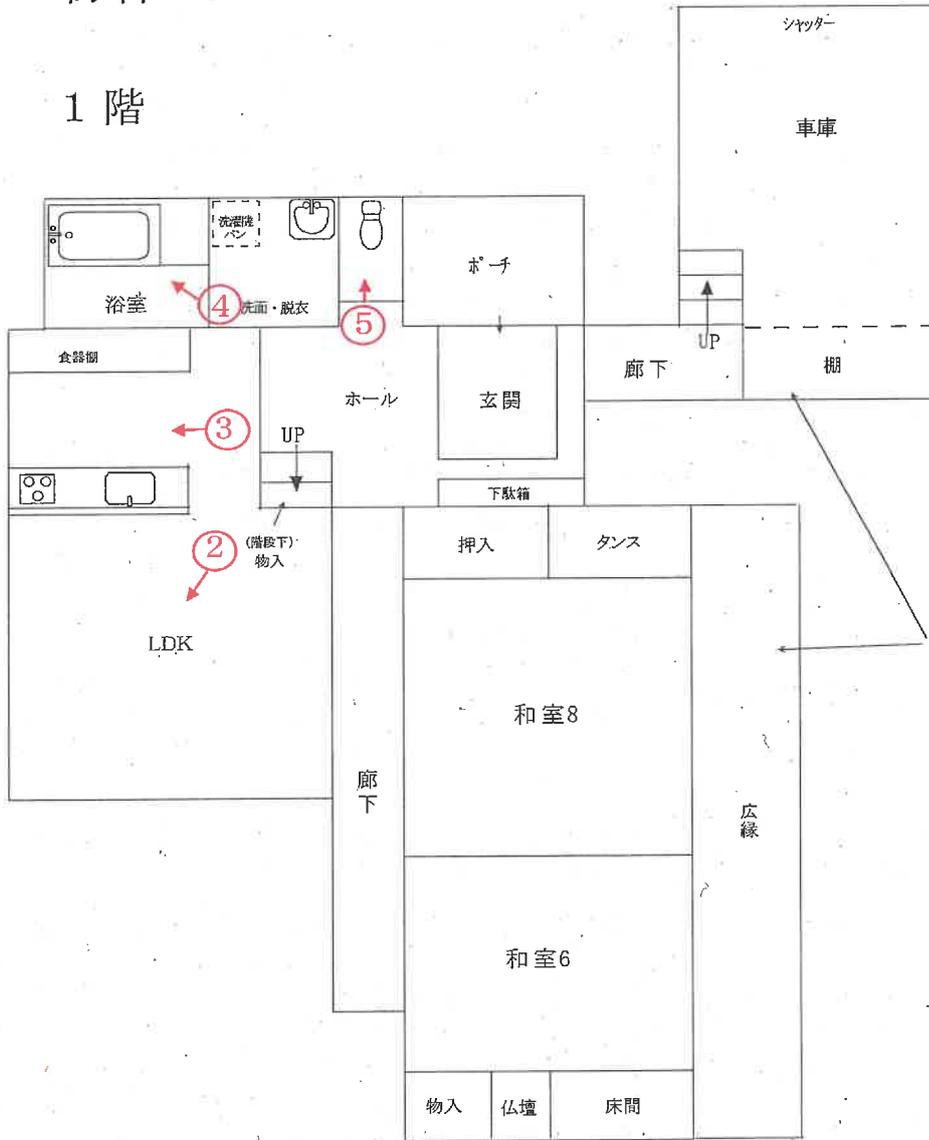
○→ 印は写真撮影位置、方向

# 間取図(概略)

物件 2

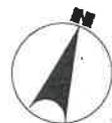
2階：増築部分

1階



1階：増築部分

2階



縮尺約  $\frac{1}{100}$

[評価人作成]

○→印は写真撮影位置、方向

写真  
1



写真  
2



写真  
3



写真  
4



写真
5



写真
6



写真

7



令和7年(又)第23号

令和7年10月29日 現地調査

令和7年11月12日 評 価

新潟地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

岩 橋 泰 規

## 第1.評価額

一 括 価 格	
金2,250,000円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金1,760,000円
2 (建物)	金490,000円

- ① 一括価格は、物件1・2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。
- ③ 物件1の土地の内訳価格は、物件2の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

## 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	新潟市北区木崎字見国山 2960番7 宅地 333.25m <sup>2</sup> 持分2分の1	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	新潟市北区木崎字見国山2960番地7 2960番7 居宅 木造瓦葺2階建 1階 89.10m <sup>2</sup> 、2階 53.65m <sup>2</sup> 持分2分の1	1階 122.10m <sup>2</sup> 、2階 72.65m <sup>2</sup>
番号	特 記 事 項		
	特にない。		

#### 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1)

位置・交通	物件は、JR白新線「早通」駅から北東方へ道路距離約3.7kmに位置する。	
付近の状況	物件の所在する地域は、新潟市中心部へ通勤容易なベッドタウンとして開発された住宅団地で、アパートも点在するものの、多くは一般住宅が建ち並んでいる。道路は巾員6m舗装が標準的で、国道7号線の競馬場ICまで約1.2kmで接続する。小学校は徒歩で約5分程度、日用品店舗は10分内で生活利便施設への接近性は比較的良い状況にある。特に地域要因に変動はなく、今後も現状どおり推移するものと予測される。	
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	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 100% ない。 特にない。
画地条件(規模、形状等)	物件1の土地は、北側が巾員6m舗装道路に約1.2m高く接面する間口約15m・奥行約17.5mのほぼ台形の画地である。	
接面道路	北側道路は市道(豊栄1-64号線)で、建築基準法第42条1項1号道路に該当する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1は、物件2の建物の敷地に利用されており、目的外建物はない。主たる建物が建つ部分は隣接地とほぼ等高であるが、車庫部分は道路と等高となっている。	
供給、処理施設	上水道	あり(引込済)
	都市ガス	なし(北陸ガスの処理区域外であるが、団地内は集中プロパンの供給区域となっており引込済み)
	下水道	あり(引込済)
特記事項	特にない。	

2.建物の概況及び利用状況(物件2)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 平成元年2月28日新築 経過年数 約36.5年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構造 木造 屋根 瓦葺 外壁 サイディング 内壁 クロス、砂壁等 天井 クロス、杉板等 床 フローリング、畳等 設備 特にない。 その他 特にない。
床面積(現況)	1階 89.10㎡、2階 53.65㎡、延床面積142.75㎡ (現況は1階 122.10㎡、2階 72.65㎡、延床面積194.75㎡と査定)
現況用途等	階層 2階建 現況用途 居宅 間取り 5LDK、事務室、車庫(詳細は間取図のとおり。)
品 等	中位品等
保守管理の状態	経過年数に伴う減価程度のほか、外壁の剥がれやシャッター等の鉄部の腐食が見受けられる。内部はクロスのはがれやひび割れが見られる。維持管理はやや劣る状態である。
建物の利用状況	所有者がほとんどを居宅として使用しており、車庫の2階部分を合同会社SKT(共有者B代表)が無償で使用している。
特記事項	特にない。

## 第5.評価額算出の過程

### 1.基礎となる価格

#### (1)建付地価格(物件1)

物件の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	26,600	1.00	333.25	0.90	7,980,000

#### 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(又は県地価調査標準価格)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:新潟北-2 を規(比)準した価格

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 28,700\text{円/m}^2 & \times 102.1/100 & \times 100/100 & \times 100/110 & \div & 26,600\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇時点修正:公示価格等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:地価公示地等は標準的で補正の必要はない。

◇地域格差:住環境や接近条件等が優ることを考慮。+10%

イ.個別格差:特にない。

ウ.地積:登記数量

エ.建付減価補正率:建物の経過年数や構造、敷地との関係等から査定

## (2)建物価格(物件2)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求めるが、すでに建物の経済的残存耐用年数が満了して市場性が劣ることから現価率を4%と査定し、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床 面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	155,000	194.75	0.04	1,210,000

## 2.評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

### ①土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	面積割合 (%) イ	土地利用権等割合 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	7,980,000	100	0.10 場所的利益	800,000

### ②内訳価格及び一括価格

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	共有 持分 ウ	占有減 価修正 エ	市場性 修正 オ	競売市 場修正 カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	7,980,000	-800,000	1/2	1.00	0.70	0.7	1,760,000
2	1,210,000	+800,000	1/2	1.00	0.70	0.7	490,000
一括価格(合計)							2,250,000

ウ.共有持分:持分2分の1

エ.占有減価修正:必要ない。

オ.市場性修正:評価対象が持分で、市場流通の減退を考慮。-30%

カ.競売市場修正: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%

## 第6. 参考価格資料

### ・地価公示価格

公示地番号：新潟北一2

所在：新潟市北区木崎字尾山2229番13

住居表示：－

価格：28,700円/㎡

位置：JR白新線「豊栄」駅から道路距離約4km

価格時点：令和7年1月1日

地積：235㎡

供給処理施設：上水道・都市ガス・公共下水道がある。

接面街路：北西側が巾員5mの舗装市道に接面。

用途指定等：市街化区域、第1種住居地域、建ぺい率60%・容積率200%

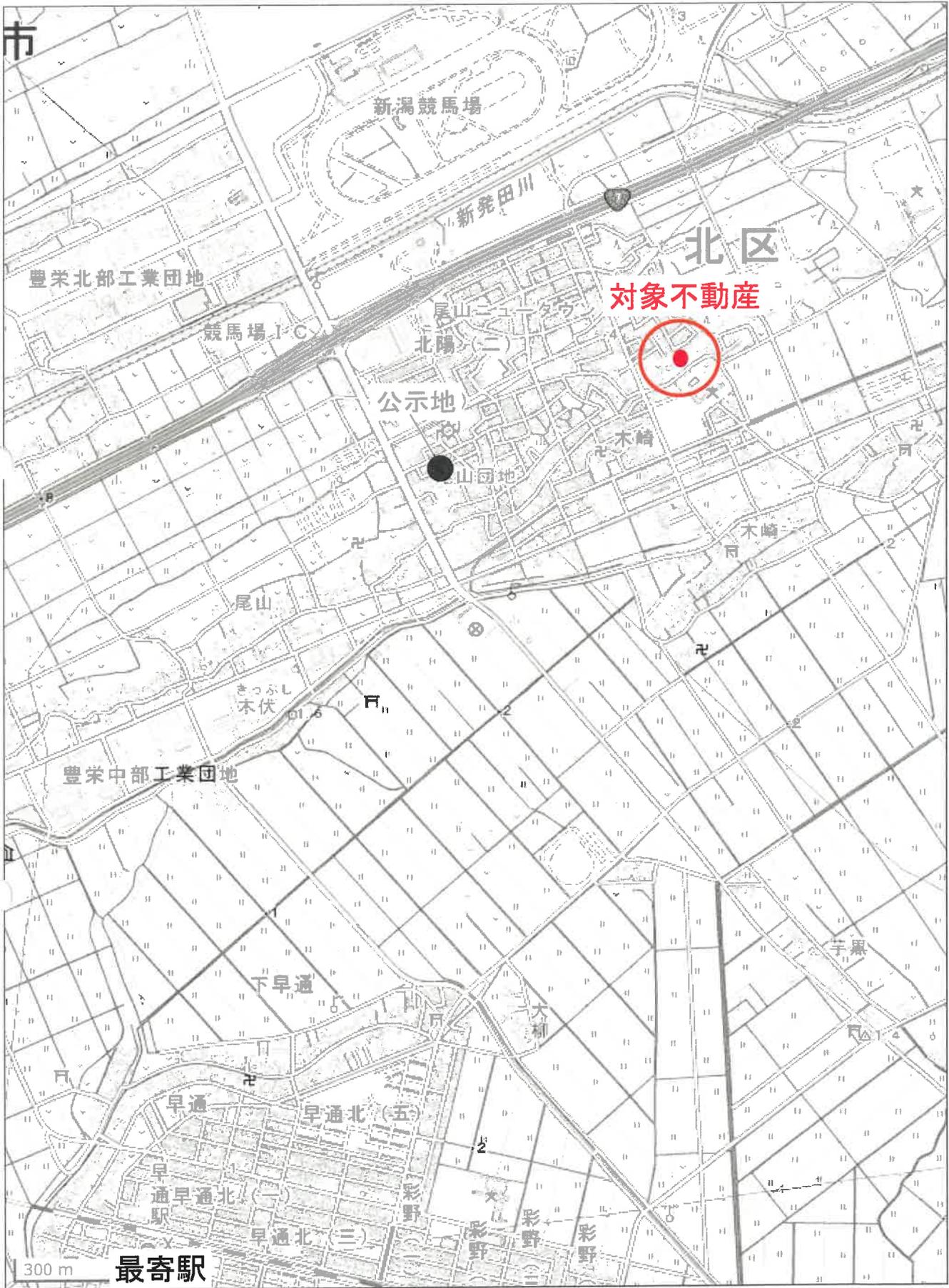
地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

## 7. 附属資料の表示

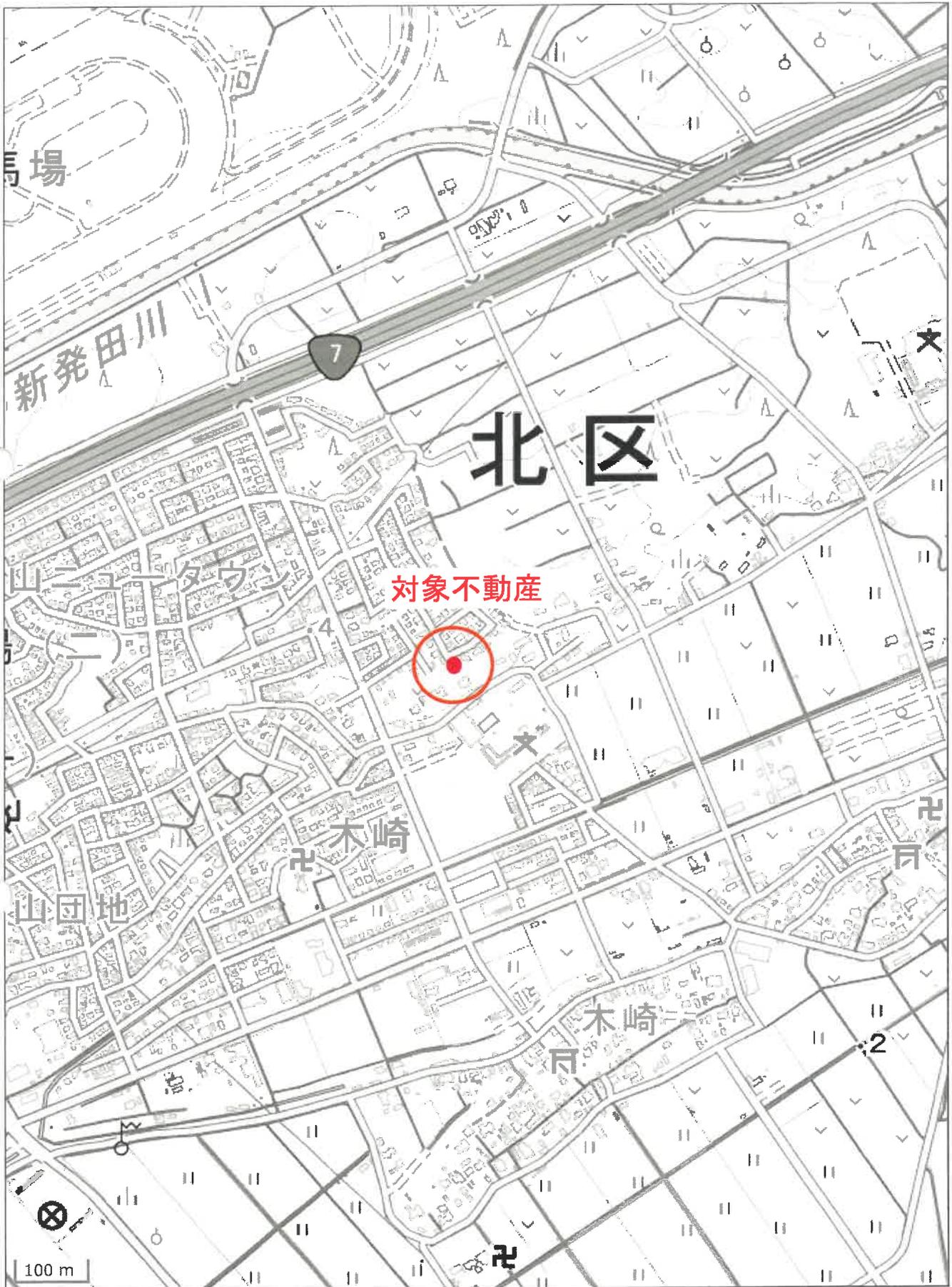
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取図(概略)

－ 以 上 －

# 位置図



# 位置図



# 公 図 写



前 2960-7 變新同一

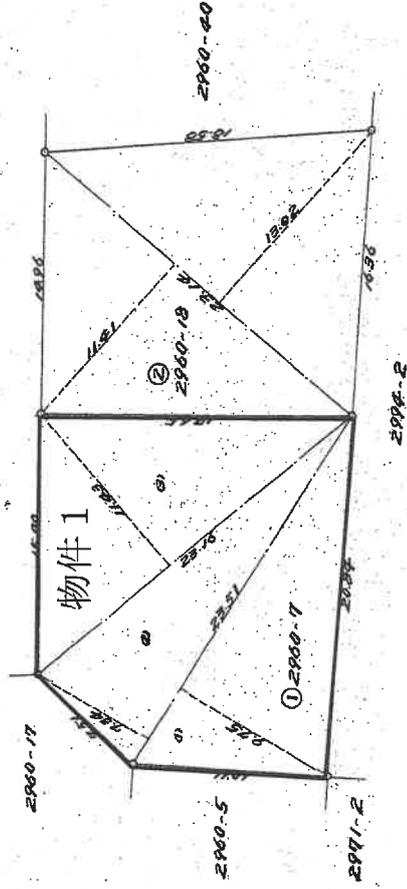
地番	2960-7, 2960-18
土地の所在	新潟市木崎字瓦屋2

新潟市

平成19年4月1日区制施行により、  
「新潟市北区」に変更

114416

地積測量図



求積

- ① 2960-7  
 $23.51 \times 9.75 = 229.2225$   
 $23.51 \times 2.90 = 68.179$   
 $23.16 \times 11.83 = 274.7188$   
 $66.5027 \times 4 = 266.0108$
- ② 2960-18  
 $(21.61 + 23.02) \times 23.14 \times \frac{1}{2} = 222.6557$

昭和50年11月12日	製作年月日
製作者	
申請人	

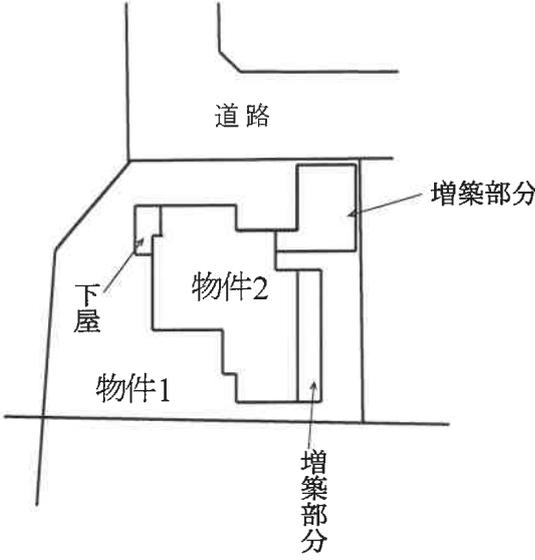
縮尺 1/300

(新潟県土地家屋調査士会)

昭和50年11月13日登記

昭和50年11月13日

# 土地建物位置関係図(概略)



縮尺約  $\frac{1}{500}$

登記年月日：平成1年4月7日

247732

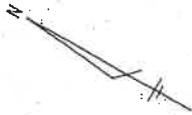
建物図面

家屋番号 2960 巻7

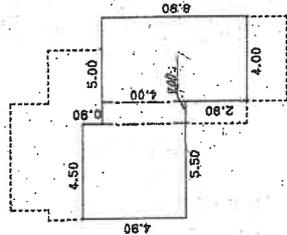
建物の所在 豊米市本崎字見国山2960番地7

新潟市  
平成19年4月1日区制施行により、  
[新潟市北区]に変更

物件2



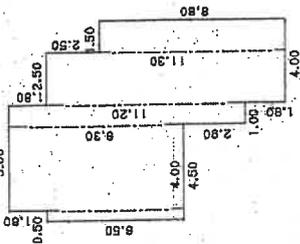
2 階



求積表

4.50 x 4.90	=	22.0500
1.00 x 4.90	=	4.9000
4.00 x 4.90	=	19.6000
合計		53.6500
床面積		53.65 m <sup>2</sup>

1 階



求積表

0.50 x 5.00	=	2.5000
1.00 x 5.00	=	5.0000
1.50 x 5.00	=	7.5000
2.50 x 5.00	=	12.5000
合計		27.5000
床面積		27.50 m <sup>2</sup>

(道路)

2960-2

2960-17

2960-5

2971-2

2960-18

2994-2

縮尺 1/50  
平成19年4月6日作製

作製者

嘱託者

縮尺 1/500

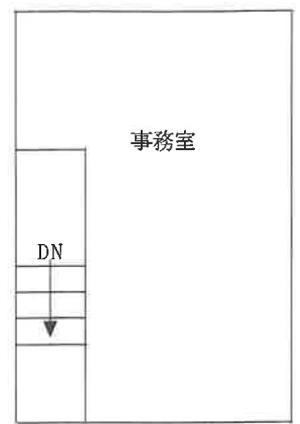
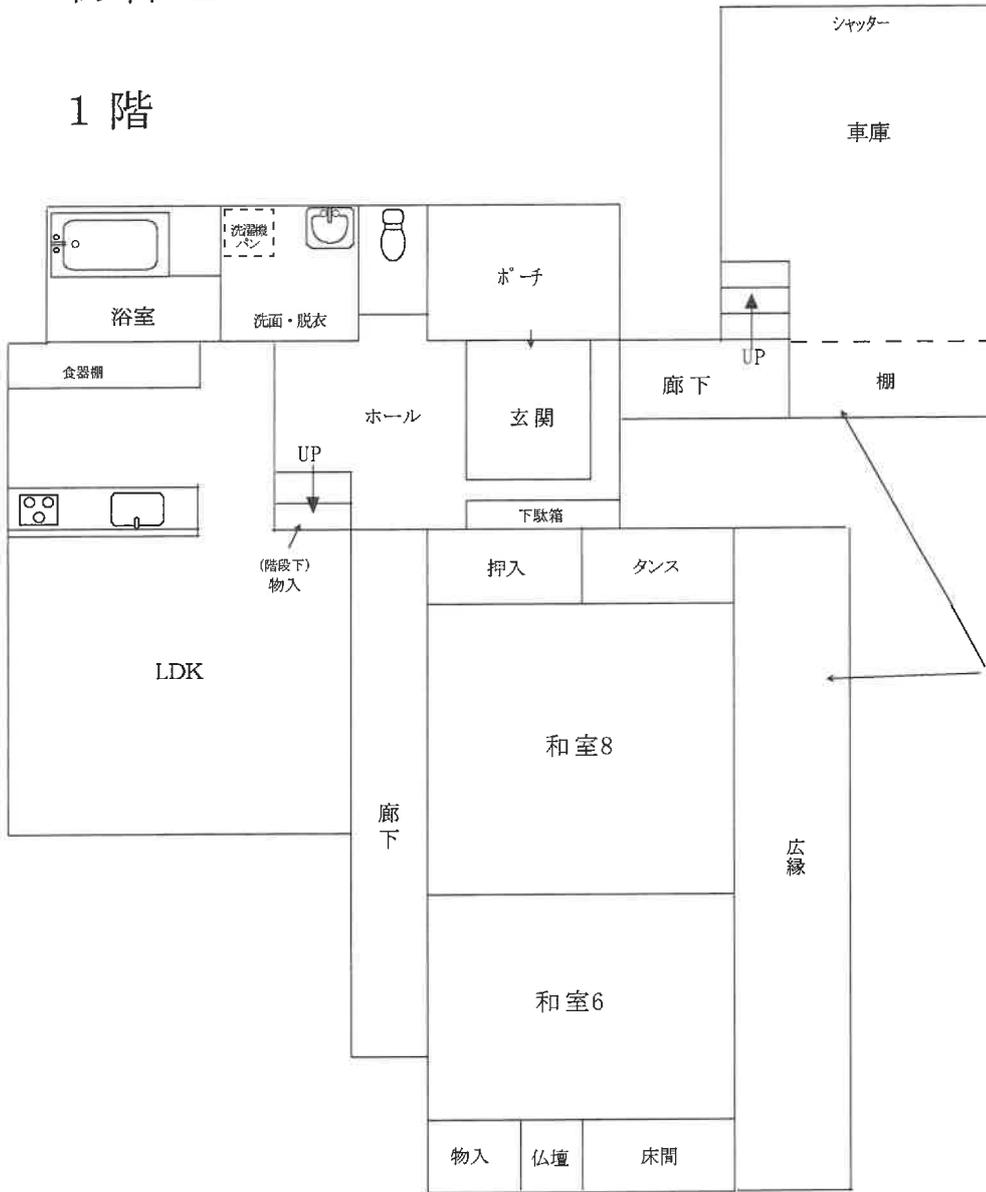
昭和・平成元年4月7日登記

# 間取図(概略)

物件 2

2階：増築部分

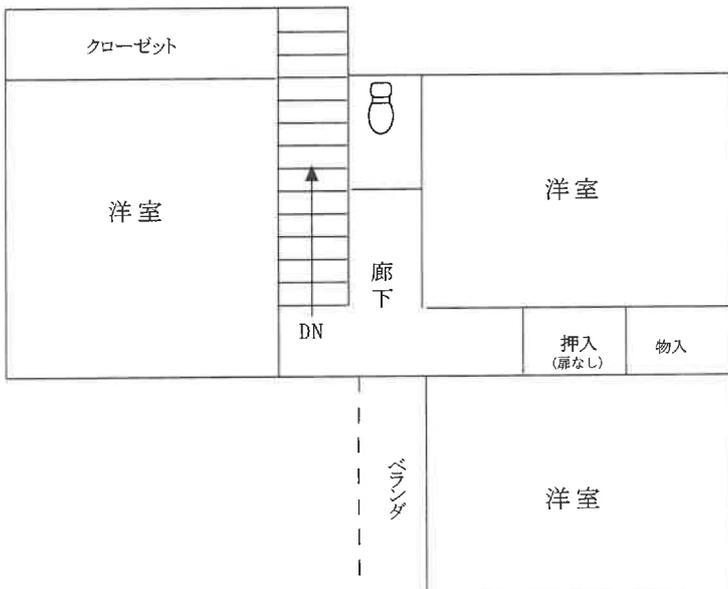
1階



1階：増築部分

2階

(階段下)



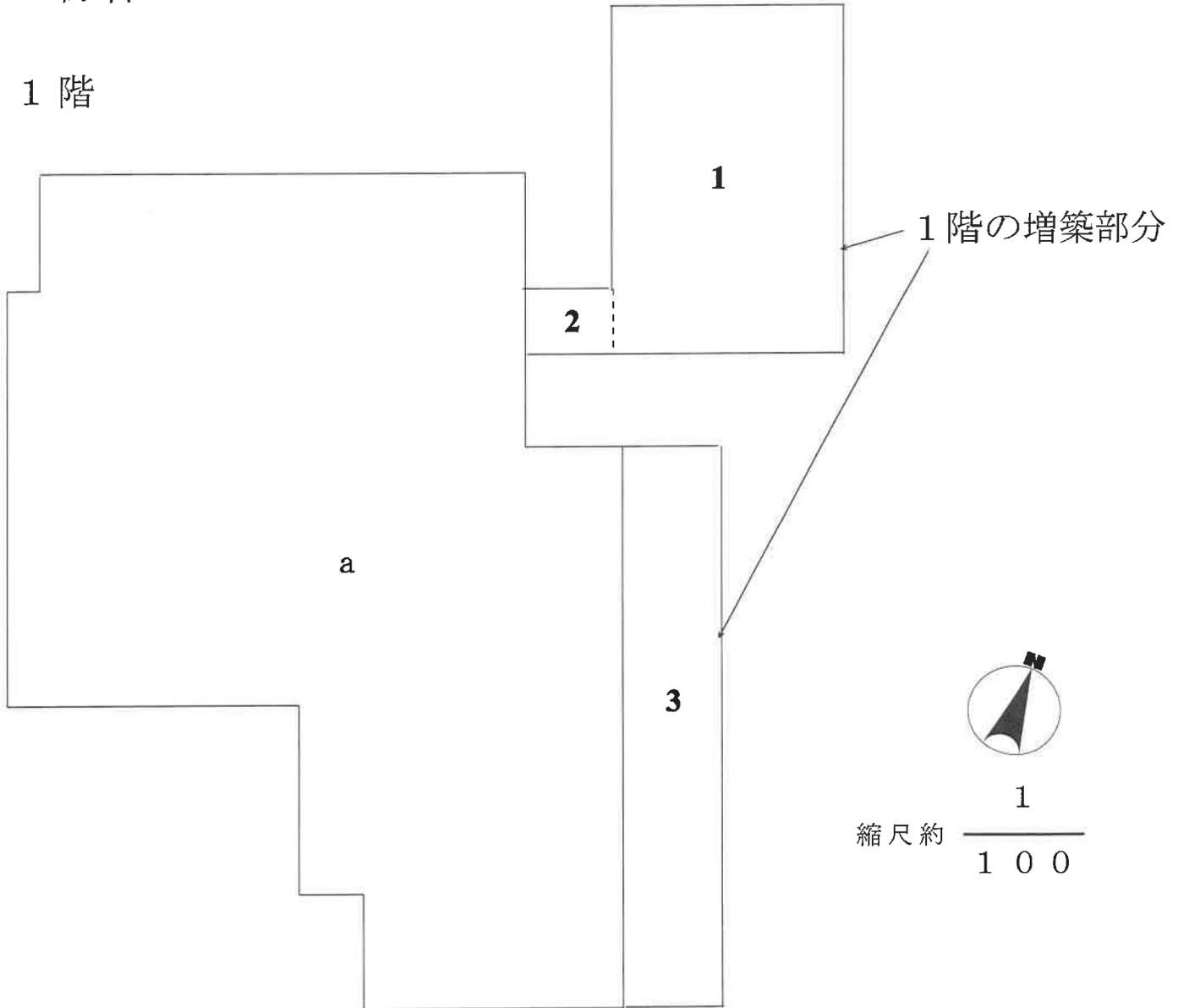
縮尺約  $\frac{1}{100}$

[評価人作成]

# 建物求積図(概略)

物件 2

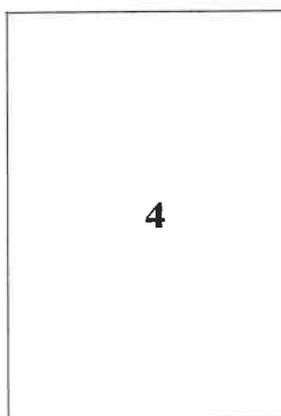
1 階



1階	a. 既存部分	.....	89.10 m <sup>2</sup>
	b. 増築部分	1 3.60 m × 5.40 m ≒	19.4400 m <sup>2</sup>
		2 0.91 m × 1.30 m ≒	1.1830 m <sup>2</sup>
		3 1.50 m × 8.80 m ≒	13.2000 m <sup>2</sup>
		計	33.8230 m <sup>2</sup>
		(小数点以下切捨て)	約 33 m <sup>2</sup>

合計(a+b)..... 約 122.10 m<sup>2</sup>

2 階の増築部分



2階	既存部分	.....	53.65 m <sup>2</sup>
	増築部分	4 3.60 m × 5.40 m ≒	19.4400 m <sup>2</sup>
		(小数点以下切捨て)	約 19 m <sup>2</sup>

合計(a+b)..... 約 72.65 m<sup>2</sup>

[評価人作成]