

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月17日

新潟地方裁判所長岡支部民事執行係

裁判所書記官 土 田 雅 子

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 7年 4月14日 午前 9時00分から 令和 7年 4月21日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月24日 午前10時00分 場 所 新潟地方裁判所長岡支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 5月14日 午前10時00分 場 所 新潟地方裁判所長岡支部民事執行係
特別売却 実施期間	令和 7年 4月28日 午前 9時00分から 令和 7年 5月 1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 3月17日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

4	所	在	柏崎市大字藤井字山崎
	地	番	906番9
	地	目	宅地
	地	積	40.19平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 1月16日

新潟地方裁判所長岡支部民事執行係

裁判所書記官 土 田 雅 子

1 不動産の表示

【物件番号4】

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

【物件番号4】

本件土地につき、売却対象外の建物（未登記、種類・車庫兼物置、構造・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建、床面積・1階約17平方メートル、2階約12平方メートル）のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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

なし

《 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

4 所 在 柏崎市大字藤井字山崎
地 番 906番9
地 目 宅地
地 積 40.19平方メートル



令和6年(ケ)第37号
令和6年11月18日受理
令和6年12月25日提出

現況調査報告書 (物件4関係)

新潟地方裁判所長岡支部

執行官 間 鉄 雄 (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

4	所	在	柏崎市大字藤井字山崎
	地	番	906番9
	地	目	宅地
	地	積	40.19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
土地	物件4
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件4) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 農地(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件) <input type="checkbox"/> 山林(物件) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に下記未登記目的外建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	1 物件4の土地は未登記目的外建物の敷地として利用されている。 2 物件4の土地は東側で幅員約5メートルの市道柏崎10-180号線に、南西側で幅員約7メートルの市道柏崎10-179号線に各々接面する。 3 物件4の土地は南西側の間口が約6メートル、奥行きが約6.98メートル(ただし、南東側の端に角切りあり)の土地で、土地の形状は、ほぼ法務局備付の物件4の土地の地積測量図のとおりである。 4 隣地等の所有者(登記簿上) ① 柏崎市大字藤井字山崎906番17の所有者: A ② 柏崎市大字藤井字山崎906番4の所有者: B ③ 柏崎市大字藤井字山崎906番1の所有者: 柏崎市
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

目的外建物の概況 (物件4関係)	
所 在	柏崎市大字藤井字山崎906番地9
家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input checked="" type="checkbox"/> 車庫兼物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積 (概略)	1階約17平方メートル 2階約12平方メートル
所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和56年ころ <input checked="" type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (C) <input type="checkbox"/> 不明
そ の 他 の 事 項	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件未登記目的外建物は、債務者兼所有者Dが車庫兼物置として使用している。 2 本件未登記目的外建物の建築年については柏崎市役所発行の名寄帳写の記載を引用した。 3 本件未登記目的外建物の2階に上がる階段は付設されていない。2階部分には建物内に保管されている梯子を使って昇降する。 4 本件未登記目的外建物は外壁が一部損壊している。

(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
■D (債務者兼所有者)	<ol style="list-style-type: none">1 私は平成25年5月に物件4の土地を売買で取得しました。取得時点で土地上に未登記目的外建物は建っていて、本件目的外建物も売買の対象になっていました。2 本件未登記目的外建物の建築年は分かりません。3 上記未登記目的外建物は、私が車庫兼物置として使用しています。4 物件4の土地の境界に関し、隣地所有者らから異議を言われたことは一度もありません。

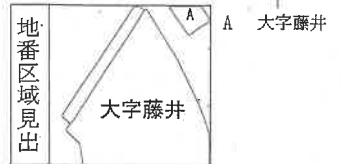
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年11月19日(火) 12:40-12:45	新潟地方法務局柏崎支局	公図、地積測量図、登記事項要約書取得
6年11月19日(火) 13:10-13:20	柏崎市役所税務課、道路維持課	名寄帳写の交付申請書持参(令和6年11月22日名寄帳写取得)。道路調査
6年11月19日(火) 13:50-14:00	目的物件所在地	外観調査。写真撮影
6年12月4日(水) 14:50-15:10	目的物件所在地	立入調査。写真撮影。E弁護士と面談
6年12月24日(火) 10:15-10:20	目的物件所在地	債務者兼所有者Dと面談
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年12月4日 債務者兼所有者Dの債務整理を受任したE弁護士が持参した鍵を用いて解錠し、同人の承諾を得て、未登記目的外建物内に立ち入った。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



新潟地方法務局柏崎支局備付の図面
(ただし A3をA4に縮小)



請求部	所在	柏崎市大字藤井字山崎		地番	906番4	
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は番号は記号	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	明治26年10月		備付年月日(原図)			補記事項

(6 枚目)

登記年月日：昭和60年12月3日

608217

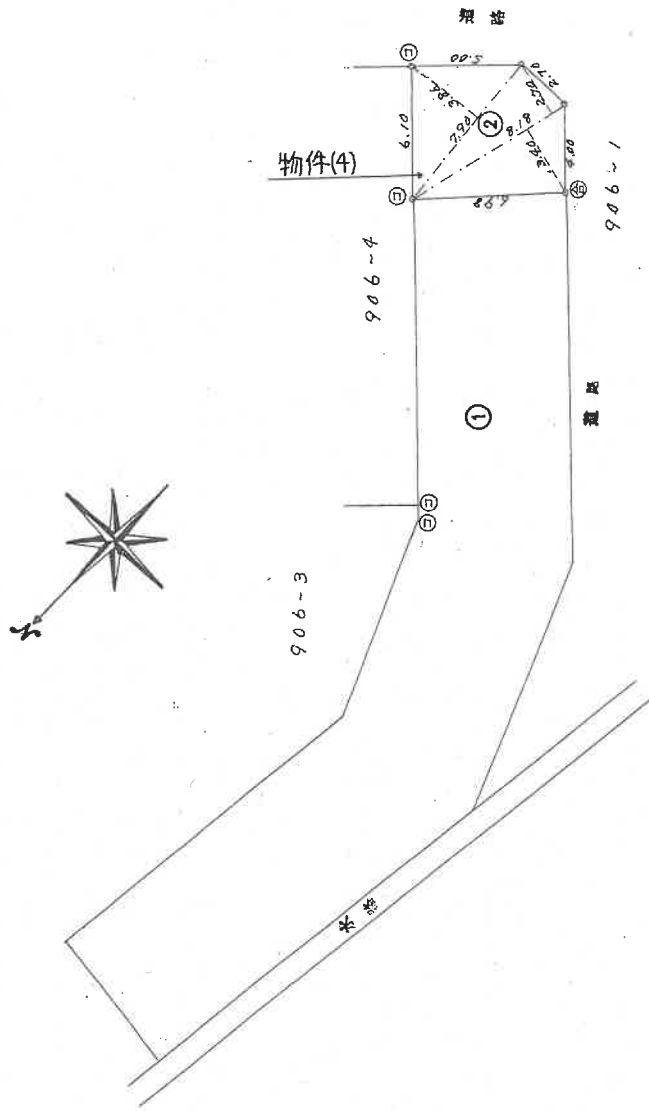
前 906-5 後・新同一

地積測量図

地番 906-5

土地の所在 柏崎市大字藤井字山崎

新潟地方法務局柏崎支局備付の図面
(ただし A3をA4に縮小)



906-9 ②求積 $2.18 \times (3.40 + 2.70) = 49.8980$
 $7.90 \times 3.86 = 30.4940$
 計 80.3920

地積 $\frac{1}{2}$ 40.1960
 40.19

906-5 ①地積 $345.2600 - 40.1960 = 305.0640$

◎石杭・◎金属標・◎コンクリート杭・◎合成樹脂杭

作製者

(昭和60年12月2日作製)

申請人

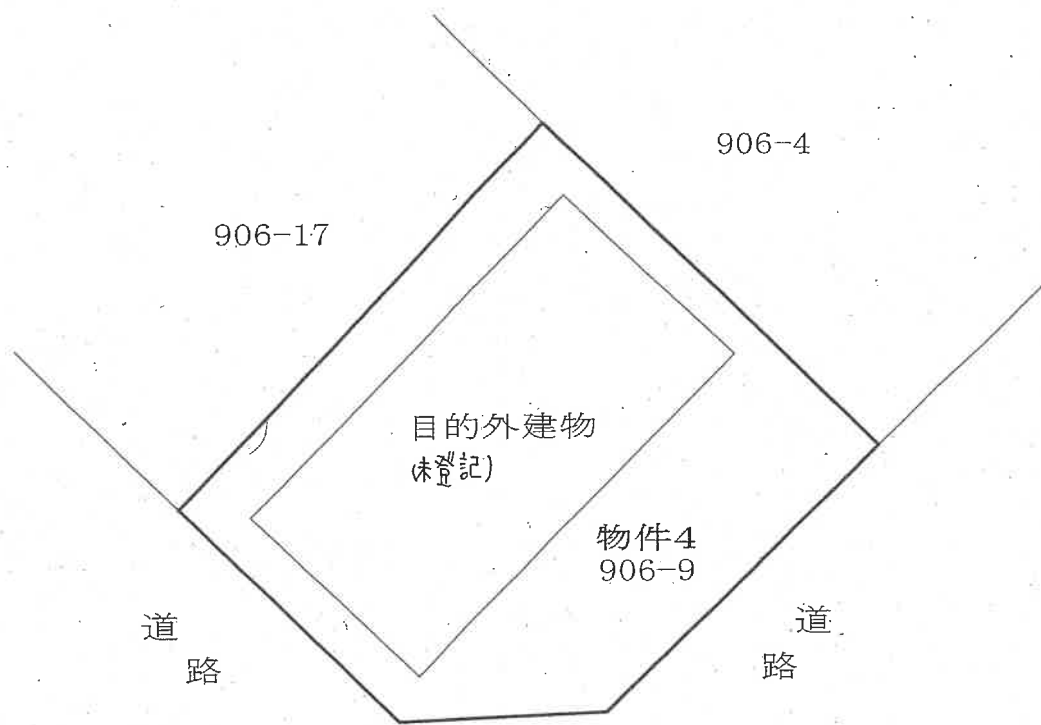
縮尺 1/250

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成60年12月3日登記

土地建物位置関係図

S = 1 / 1 0 0



⇒ 印は写真撮影位置、方向

※本図は法務局備付の地積測量図等に基づき現地調査を行い、評価人が作成した概略図面である。
(土地・建物の正確な位置関係などを表す図面ではない)

写真 /



令和6年（ケ）第37号
令和6年12月4日 現地調査
令和6年12月25日 評 価

新潟地方裁判所 長岡支部 御中

評 価 書

（物件4）

評価人 不動産鑑定士

樫 出 昭 義

第1 評価額

物件番号	評 価 額
4 (土地)	金 200,000円

物件4の土地価格は、目的外建物のための敷地利用権価格を控除した価格である。

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)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
4	所 在 地 番 地 目 地 積	柏崎市大字藤井字山崎 906番9 宅地 40.19㎡	特記事項参照
番号	特 記 事 項		
4	<p>物件4の土地には下記の目的外建物(未登記建物)が存する。当該建物は本件の評価対象外(売却対象外)である。</p> <p>【目的外建物】</p> <p>種 類 車庫・物置</p> <p>構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建</p> <p>床面積 1階 約17㎡ 2階 約12㎡</p> <p>所 有 者 物件4の所有者と同じ</p>		

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4)

位置・交通	JR信越本線「茨目」駅の北方、道路距離約1.4kmに、バス停「田塚2丁目」からは南東方、道路距離約320mに位置する。
付近の状況	付近は、戸建住宅などが建ち並ぶ郊外の住宅地域である。開発期の古い住宅地域だが、居住環境は比較的良い。また、付近に特筆すべき生活利便施設はないものの、整備中の国道8号柏崎バイパスの茨目・宝田区間が共用開始された場合、利便性の向上が期待される。
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 非線引都市計画区域 用途地域 用途地域の指定なし 建ぺい率 70% 容積率 200% 防火規制 なし その他の規制 特になし
画地条件 (規模、形状等)	物件4の土地(以下「対象土地」という)は、南西側と南東側が道路に等高に接面するほぼ長方形の平坦な角地で、南西側の間口が約6m、南東側の間口が約7mである(いずれも隅切りを含む)。
接面道路	南西側が幅員約7mの舗装道路(市道柏崎10-179号線)に、南東側が幅員約5mの舗装道路(市道柏崎10-180号線)に接面する。接面道路はいずれも建築基準法42条1項1号の道路に該当する。
土地の利用状況及び 隣地の状況等	対象土地は、目的外建物(車庫・物置)の敷地として利用されており、車庫・物置は敷地のほぼ中央に建っている。 隣地は北東側が戸建住宅の敷地、北西側が車庫の敷地である。道路を介して南西側は共同住宅の敷地、南東側は戸建住宅の敷地である。
供給処理施設	上水道 あり(引込可能) ※引込費用は施工者負担 ガス あり(引込可能) 下水道 あり(引込可能)
特記事項	特になし

2 建物の概況及び利用状況 (目的外建物)

区 分	目的外建物
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日 不明(特記事項参照) 経過年数 不明 経済的残存耐用年数 経済的耐用年数を満了していると判断
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 着色鉄板 内 壁 現し 天 上 現し 床 コンクリート、板張り 設 備 なし(特記事項参照) そ の 他 特になし
床面積(現況)	床面積は、概測により第3項・目的物件記載のとおりと判断した。
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 車庫・物置 間 取 り 別添建物間取図のとおり
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	物件4の所有者が車庫・物置として利用している。
特記事項	<p>目的外建物は未登記であり、その新築年月日は不明だが、柏崎市役所発行の名寄帳写の記載によれば昭和56年頃の建築である。</p> <p>当該建物は、北東側隣地との境界に近接して建っており、その境界からの距離は50cm未満の可能性がある(民法第234条では「建物を築造するには、境界線から五十センチメートル以上の距離を保たなければならない」とされている)。</p> <p>屋根が僅かに南西側道路に越境している可能性がある。屋根に設置されている電気を引き込むための棒状の金物が倒れ掛かっており、北東側隣地に一部越境しているものとみられる。</p>

特記事項	当該建物は老朽化が進行している。外壁は塗膜が劣化しており、損傷がみられる。シャッターは錆びついている。内部に照明が設置されているものの、電気が引き込まれていない。2階に至るための備付けの階段がない。
------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件4(土地)

更地価格を算出し、これに個別格差修正を行い、地積を乗じて土地価格を求めた。

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	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
4	24,400	0.82	40.19	—	800,000

ア 標準画地価格（地価公示標準地の価格等からの規準）

近隣及び周辺の取引事例等と比較し、公示価格等と規準し、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。

地価調査基準地「柏崎(県)-8」を比準した価格

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{比準した価格} \\ 39,400\text{円}/\text{m}^2 & \times & 99/100 & \times & 100/100 & \times & 100/160 & \div & 24,400\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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：標準的画地で補正の必要なし。

◇地域格差：街路条件、交通接近条件、環境条件等を考慮した。 + 60

イ 個別格差：幅員、角地、方位、画地規模小、供給処理施設の状態 $\Delta 18\%$

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価補正率：物件4の土地上には目的外建物が存する。但し、当該建物が本件の売却対象外であることに鑑み、土地価格の査定においては建付減価を行わないものとした。そして、目的外建物が存することによる物件4の価格への影響については、後記「市場性修正」で考慮するものとした。

2 評価額の判定

前記により求めた価格から敷地利用権価格を控除し、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 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権価格 (円) ア×イ×ウ
4	800,000	0.5	法定地上権	400,000

イ 敷地利用権等割合 : 物件4の土地については、目的外建物の法定地上権が成立すると判定した。そして、法定地上権の割合を50%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②ア) ア	敷地利用権価格の 控除及び加算(円) (2①ウ) 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
4	800,000	－ 400,000	1.00	0.70	0.70	200,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : 物件4の土地には目的外建物が存するが、当該建物は売却対象外である。よって物件4は、目的外建物のための敷地利用権が付着したいわゆる底地である。柏崎市においては底地の取引市場が形成されておらず、底地の市場性は低い。従って、目的外建物が存することによって物件4の市場性が減退すると判断し、△30%の市場性減価を行うものとした。

オ 競売市場修正 : 第2 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価調査基準地「柏崎(県)-8」

所 在 : 柏崎市北半田2丁目字水上2230番5
「北半田2-15-36」

価 格 : 39,400円/㎡

位 置 : JR信越本線「柏崎」駅まで道路距離約2.6kmに位置する。

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 224㎡

供給処理施設 : 上水道、ガス、公共下水道

接 面 街 路 : 西側5.5m市道

用途指定等 : 非線引都市計画区域、用途地域の指定なし
(建ぺい率70%・容積率200%)

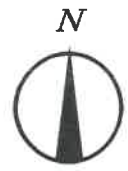
地 域 の 概 要 : 住宅、アパートの中に空地等が見られる住宅地域

第7 附属資料

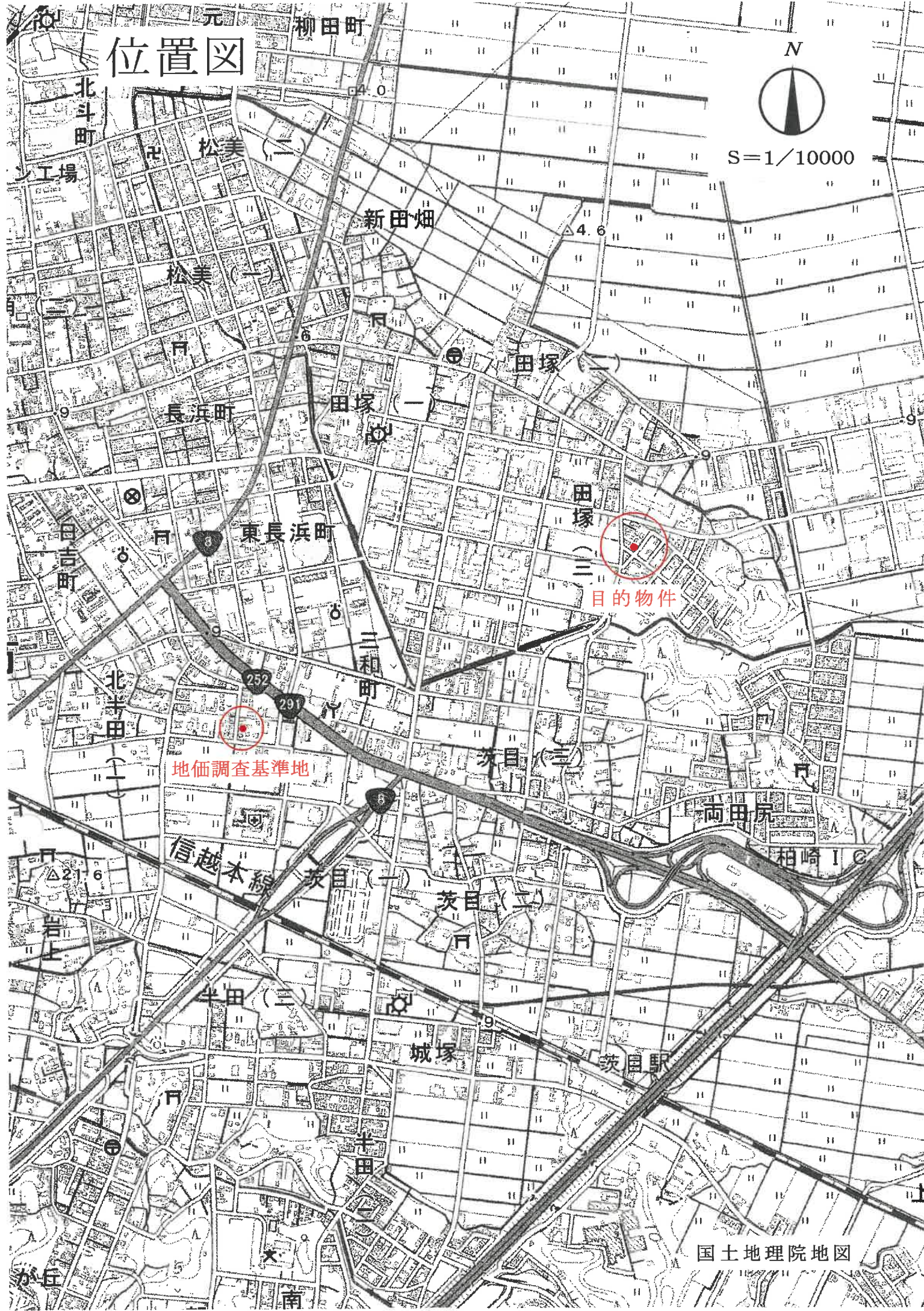
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 間取図

以 上

位置図



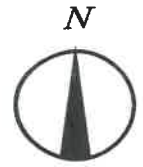
S=1/10000



目的物件

地価調査基準地

公図写



S=1/600



登記年月日：昭和60年12月3日

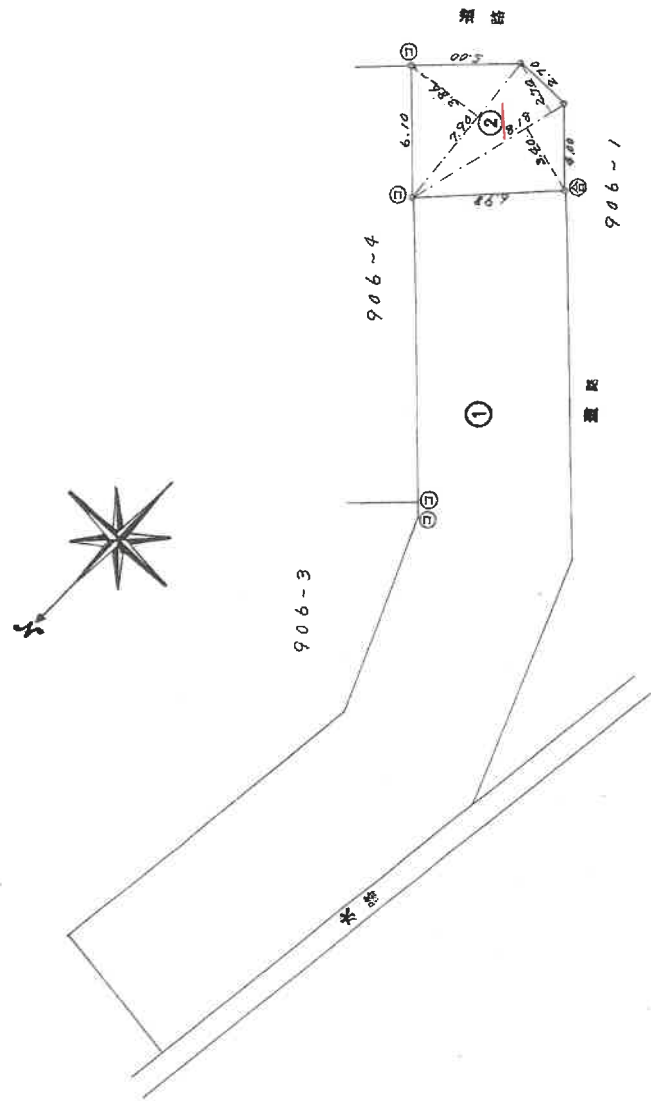
前 906-5 後・新同一

地積測量図

地番 906-5

土地の所在 柏崎市大字藤井字山崎

物件4



物件4
 906-9 ②求積 $8.18 \times (3.40 + 2.70) = 47.8980$
 $7.90 \times 3.86 = 30.4940$
 計 80.3920

地積 $\frac{1}{2}$ 40.1960
 40.19

906-5 ①地積 $345.2600 - 40.1960 = 305.0640$

④石杭・⑤金属標・⑥コンクリート杭・⑦合成樹脂杭

作製者

(昭和60年12月2日作製)

申請人

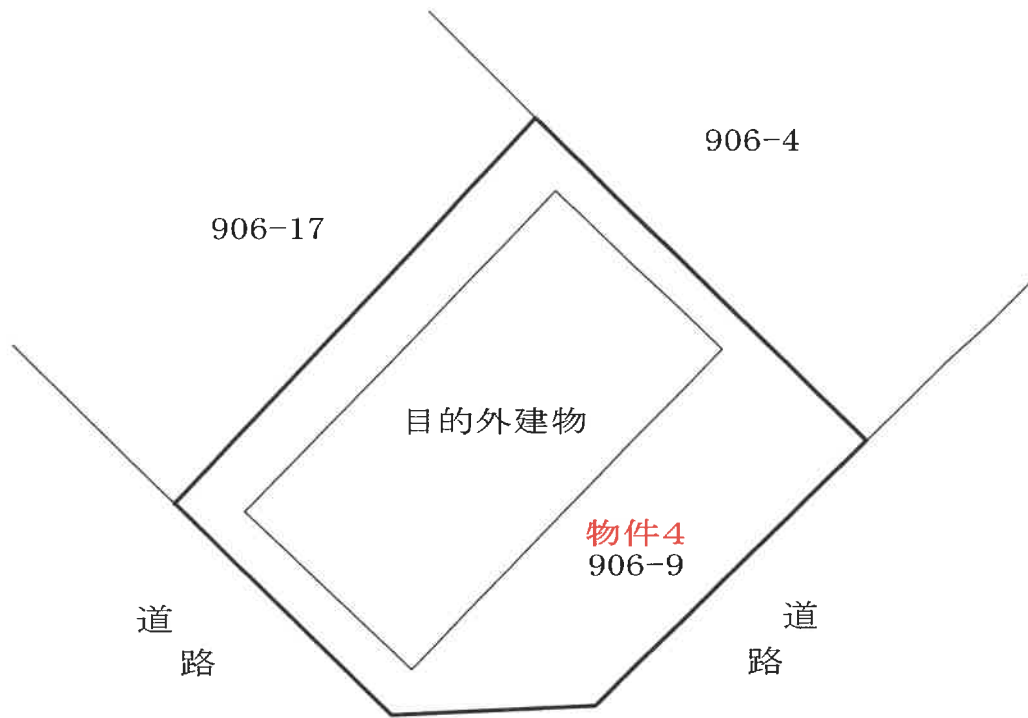
縮尺 1/250

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成60年に月3日登記

土地建物位置関係図

S = 1 / 1 0 0



※本図は法務局備付の地積測量図等に基づき現地調査を行い、評価人が作成した概略図面である。
(土地・建物の正確な位置関係などを表す図面ではない)

間取図

S = 1 / 1 0 0



目的外建物 車庫・物置

1 階



2 階

