

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月20日

新潟地方裁判所佐渡支部

裁判所書記官 哥 安 祐

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17日から 令和 8年12月 1日まで
開札期日	日 時 令和 8年12月 3日 午後 1時30分 場 所 新潟地方裁判所佐渡支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年12月17日 午前 9時30分 場 所 新潟地方裁判所佐渡支部
特別売却 実施期間	令和 8年12月 7日から 令和 8年12月11日まで
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。
1 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20日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 2 受付時間について、期間入札、特別売却いずれも、初日は午前9時から、 最終日は午後4時までですので、ご注意ください。	

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 780, 000 1, 424, 000	一括	356, 000	36, 044	0
1	800, 000				
2	980, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------|
| 1 | 所 在 | 佐渡市中原字川原 |
| | 地 番 | 7 2 1 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 4 . 5 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐渡市中原字川原 7 2 1 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 7 2 1 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 1 5 . 7 9 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 床 面 積 | 約 1 3 8 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 6月18日

新潟地方裁判所佐渡支部

裁判所書記官 哥 安 祐

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】

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

- 1 所 在 佐渡市中原字川原
地 番 7 2 1 番 6
地 目 宅地
地 積 2 6 4 . 5 3 平方メートル
- 2 所 在 佐渡市中原字川原 7 2 1 番地 6
家屋 番号 7 2 1 番 6
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 1 1 5 . 7 9 平方メートル
(現況)
種 類 店舗・居宅
床 面 積 約 1 3 8 平方メートル





令7年(ケ)第1号
令和8年4月14日受理
令和8年5月27日提出

現況調査報告書

新潟地方裁判所佐渡支部

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 | 佐渡市中原字川原 |
| | 地 番 | 7 2 1 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 4. 5 3平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐渡市中原字川原 7 2 1 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 7 2 1 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 1 5. 7 9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1		
現況地目	☒ 宅地 (物件1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)		
形状	☒ 公図 (地図) 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建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項			
建物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる (☒ 主である建物 ☐ 附属建物) ☒ 種類: 店舗・居宅 ☐ 構造: ☒ 床面積: 約138平方メートル		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅 (空き家) として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項			
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		
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

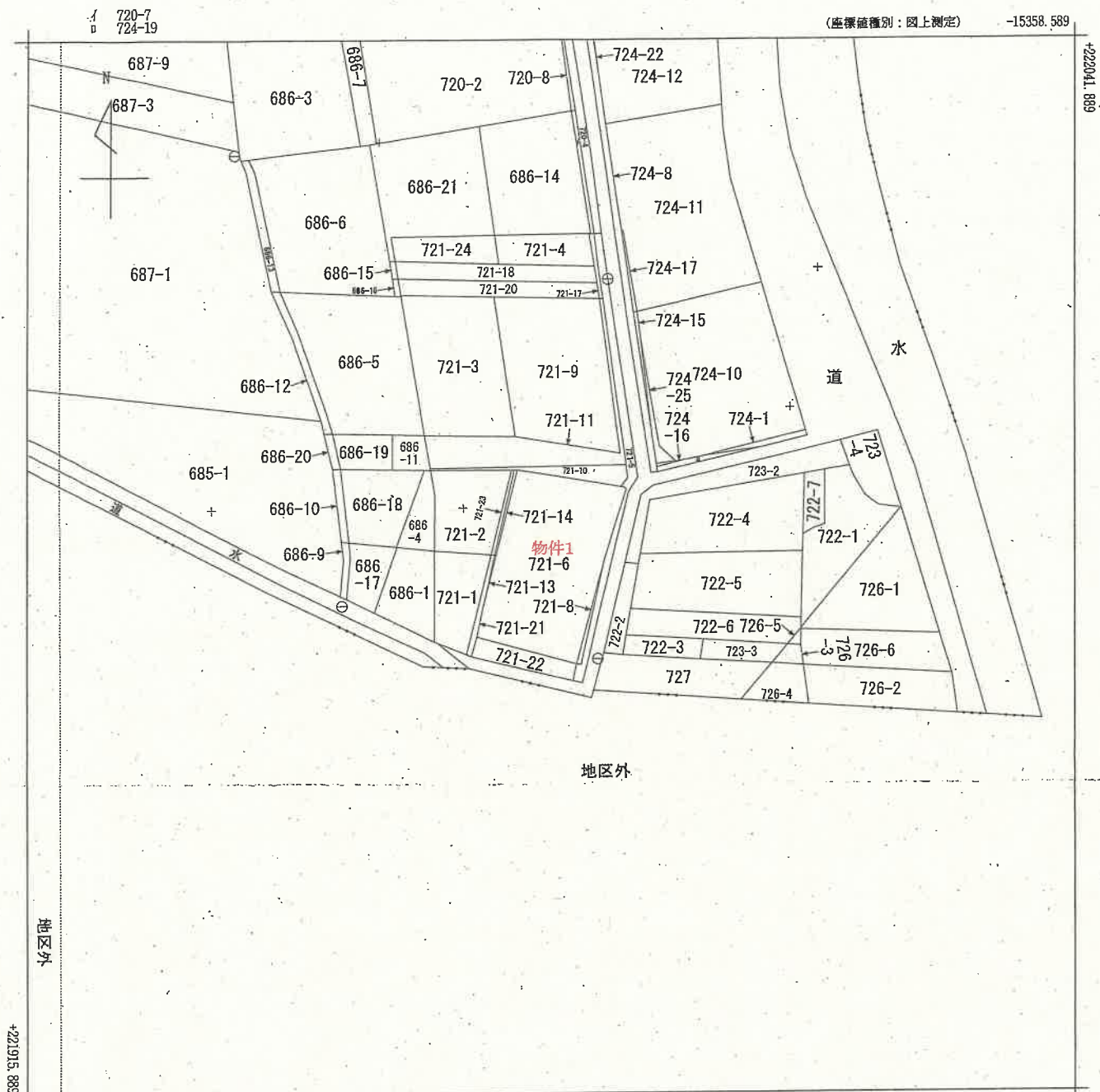
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	Bは叔父である。同人とは交流がなかったが、6年ほど前、同人が亡くなったことを聞いた。従兄弟は相続放棄の手続をしたが、私はその手続をしなかったために相続してしまったという経緯である。 物件1, 2の土地建物を見たこともないし、鍵も持っていない。 建物の立入調査に関しては、立ち会うことができない。施錠されていた場合、立会人を付することなく解錠及び錠を交換して調査を実施し、交換後の新しい鍵を当方に送付する方法によることを了承する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年4月20日（月） ： ー：	新潟地方裁判所執行官 室	Aに占有関係等照会書を送付
8年4月23日（木） 15：25ー15：52	新潟地方裁判所執行官 室	Aから占有関係等を電話聴取
8年4月30日（木） 12：00ー12：07	新潟地方裁判所執行官 室	Aから電話聴取
8年5月15日（金） 9：41ー9：54	佐渡市役所税務課	家屋見取図及び課税台帳取得
8年5月15日（金） 10：09ー10：25	受命物件所在地	概観調査、写真撮影
8年5月15日（金） 10：40ー11：11	新潟地方法務局佐渡支 局	登記事項要約書、公図、地積測量図、建物図面・各階 平面図の請求及び受領
8年5月15日（金） 12：16ー12：23 13：00ー13：35	受命物件所在地	計測、解錠技術者の到着まで待機、立入調査、写真撮 影
(特記事項) ☒ 令和8年5月15日 目的物件は施錠されていたので、予めAの了承を得た上、技術者に解錠させて建物内に立ち入っ た。なお、調査終了後に錠を交換した。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり



-15483.589 (座標値種別：図上測定)
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	佐渡市中原字川原				地番	721番6		
出力尺	1/500	精度区	乙一	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)		種類 地籍図
作成年月日	昭和42年3月			備付年月日(原図)			補記事項		

新潟地方支務局佐渡支局備付図面写し
 (執行官加筆)
 A3版をA4版に縮小

區
面
平
階
各

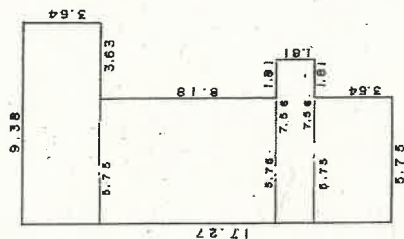
面
·
区
物
建

家屋番号

721-6

佐渡市

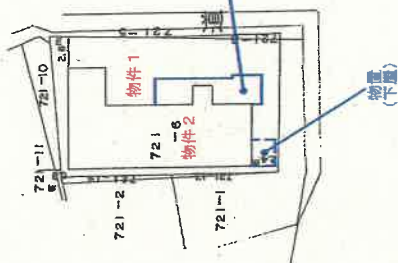
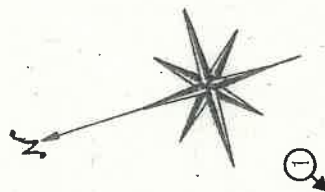
建造物の所在
佐渡郡佐和田町大字中原字川原72/番地6



床面積

9.38 X 3.64	34.1432
5.75 X 8.18	47.0350
7.56 X 1.81	13.6836
5.75 X 3.64	20.9300

會計	1	5	7	9	18	M^2

单位: m 

♂印は写真撮影位置、方向

土地家屋調査士

著
製
作

昭和36年 3月23日(製作)

250	$\frac{1}{-}$	縮尺
-----	---------------	----

人請申

縮尺

500

新編 地方 法律 事務 局 佐 渡 支 局 備 付 図 面 写 し

(執行官加筆)

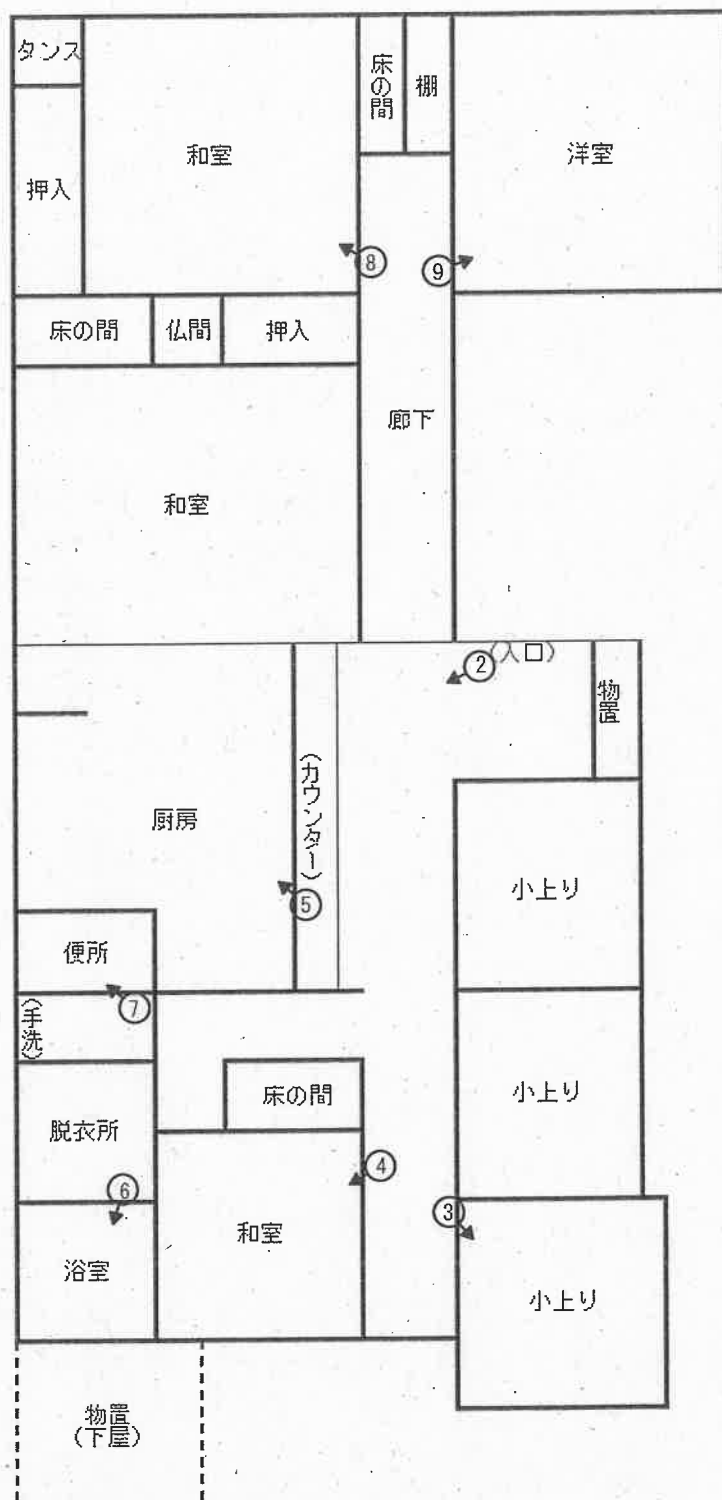
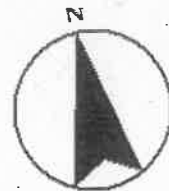
(執行官加筆)

請求番号：4-3

昭和・平成56年3月25日登記

間取図（概略）

S ≒ 1 / 100



○➡ 印は写真撮影位置、方向

執行官作成



写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6

写真7



写真8



写真9



求 意 見 書

水 野 雅 夫 殿

令和 8年 9月14日

新潟地方裁判所佐渡支部

裁判所書記官 哥 安 利

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
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0259-52-3154）。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

☒ 相当である。

☐ 不相当である。

☐ その他

令和 8年 9月14日

評価人

水 野 雅 夫



物 件 目 録

- 1 所 在 佐渡市中原字川原
地 番 7 2 1 番 6
地 目 宅地
地 積 2 6 4 . 5 3 平方メートル
- 2 所 在 佐渡市中原字川原 7 2 1 番地 6
家屋 番号 7 2 1 番 6
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 1 1 5 . 7 9 平方メートル
(現況)
種 類 店舗・居宅
床 面 積 約 1 3 8 平方メートル



(別紙)

[illegible]

令和7年 (ケ) 第1号
令和8年 5月28日 現地調査
令和8年 6月 1日 評価

新潟地方裁判所 佐渡支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
水 野 雅 夫

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 9 8 0, 0 0 0 円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 1, 3 4 0, 0 0 0 円
2 (建物)	金 1, 6 4 0, 0 0 0 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の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該敷地利用権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。
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、瑕疵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、ほぼ登記と同じ。

物件番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	佐渡市中原字川原 7 2 1 番 6 宅地 2 6 4 . 5 3 m ²	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	佐渡市中原字川原 7 2 1 番地 6 7 2 1 番 6 居宅 木造瓦葺平家建 1 1 5 . 7 9 m ²	店舗・居宅 約 1 3 8 m ²

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1の土地は佐渡市役所佐和田行政サービスセンターの北東方、道路距離約600mに位置する。（別添位置図参照） 近くのバス停「河原田本町」へ約550mの接近である。	
付 近 の 状 況	佐渡市のうち旧佐和田町の市街地内に位置し、国道背後に一般住宅が多く見られる住宅地域である。	
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 ペ イ 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 用途地域の指定なし 70% 200% 指定なし —
画 地 条 件	物件1の土地は、東側で幅員約4m舗装道路に接する間口約22m、奥行約13mのほぼ長方形の画地（公簿264.53㎡）である。 接面する道路及び隣接地と等高に接する概ね平坦な宅地である。	
接 面 道 路	物件1の土地は、東側で幅員約4m舗装道路（佐渡市道「河原田16号線」）に接している。北側で幅員約4m未舗装通路に接しているが、建築基準法上の道路ではない。	
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	物件1の土地は物件2の建物の敷地として利用されている。 周辺の隣地は住宅の敷地等である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガス配管 下 水 道	あり。東側の市道に配管があり引き込み済み。 なし。 あり。東側の市道に配管があり引き込み済み。
特 記 事 項	なし。	

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） 昭和51年9月20日新築 経 過 年 数 新築後約49年経過 経済的残存耐用年数 5年と査定
仕 様	構 造 木造平家建 屋 根 瓦葺 外 壁 化粧サイディング貼り、下見板張、外 内 壁 京壁、ビニールクロス、しっくい、外 天 井 銘木合板、石膏ボード、ビニールクロス、外 床 畳、フロー合板、Pタイル、外 設 備 — そ の 他 —
床面積（現況）	約138㎡ 登記面積よりも増加している。
現況用途等	階 層 平家建 現況用途 店舗・居宅 間 取 り 居宅部分は3室あり、厨房は店舗部分にある。
建物の品等	使用資材 同種の居宅等と比較して中等下位の品等である。 施 工 同種の居宅等と比較して中等下位の品等である。
保守管理の状態	物理的には概ね経過年数程度の現況である。
建物の利用状況	建物所有者が空き家の状態で占有している。
特記事項	店舗の種類は居酒屋であるが、現在は営業していない。建物内部には飲食店用の食器等が多く残されている。 居宅部分の和室天井には雨漏り跡が見られる。 外壁の老朽化が目立っており、ツタに覆われている部分もある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件1の土地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。

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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	13,900	1.0	264.53	0.95	3,490,000

ア 標準価格

近隣及び周辺取引価格等と比較し、地価公示価格から規準し、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。

地価公示 佐渡ー6 を規準した価格

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した価格} \\ 14,700\text{円/㎡} & \times & 99.5/100 & \times & 100/100 & \times & 100/105 & \div & 13,900\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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。

$$\begin{array}{ccccc} & ※1 & & ※2 & \text{時点修正率} \\ 1 + (-1.3\% \times 5\text{ヶ月}/12\text{ヶ月}) & \div & & & 99.5\% \end{array}$$

※1 推定年間変動率

※2 公示地等の価格時点から評価日までの経過月数

◇標準化補正 地価公示標準地は標準的であり補正の必要なし。

◇地域格差 街路条件、環境条件 +5%

イ 個別格差：ほぼ標準的で±0%と査定した。

ウ 地積：公簿面積を採用した。

エ 建付減価補正率：物件1の土地について△5%（敷地との適合性が劣る。）

② 物件 2（建物）

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向を考慮し、標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
2	140,000	約138	0.04	770,000

ウ 現価率（主である建物）

- ◇経過年数 49年
- ◇経済的残存耐用年数 5年
- ◇観察減価 △70%（外壁の老朽化と併用住宅である現況を考慮）
- ◇残価率 5%

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} & \text{残価率} & & \text{残価率} & \text{※1} & \text{※2} & \text{観察減価} \\ \text{現価率} = & \{ 5/100 + (1 - 5/100) \times 5 / 54 \} \times (1 - 70/100) \\ & \div & 0.04 & & & & \end{array}$$

※1 経済的残存耐用年数

※2 経過年数＋経済的残存耐用年数

2 評価額の判定

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

物件2の建物のために法定地上権が成立し、その範囲は物件1の土地全体に及ぶものと査定した。

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		敷地利用権等の価格 (円) ア×イ＝ウ
1	3,490,000	0.45	法定地上権	1,570,000

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エ) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有 減価率 ウ	市場性 修正率 エ	競売 市場 修正率 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	3,490,000	－1,570,000	1.0	1.0	0.7	1,340,000
2	770,000	＋1,570,000	1.0	1.0	0.7	1,640,000
一括価格 (合計)						2,980,000

ウ 占有減価率：必要なし。

エ 市場性修正率：必要なし。

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

地価公示価格（佐渡－6）

所 在 : 佐渡市八幡町字西方82番外
価 格 : 14,700円/㎡
位 置 : 「八幡新町停」の北西方、道路距離約100m
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 178㎡
供給処理施設 : 上水道、下水道
接 面 街 路 : 北東9m国道に接面
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 : 一般住宅の中に店舗等が見られる既成住宅地域

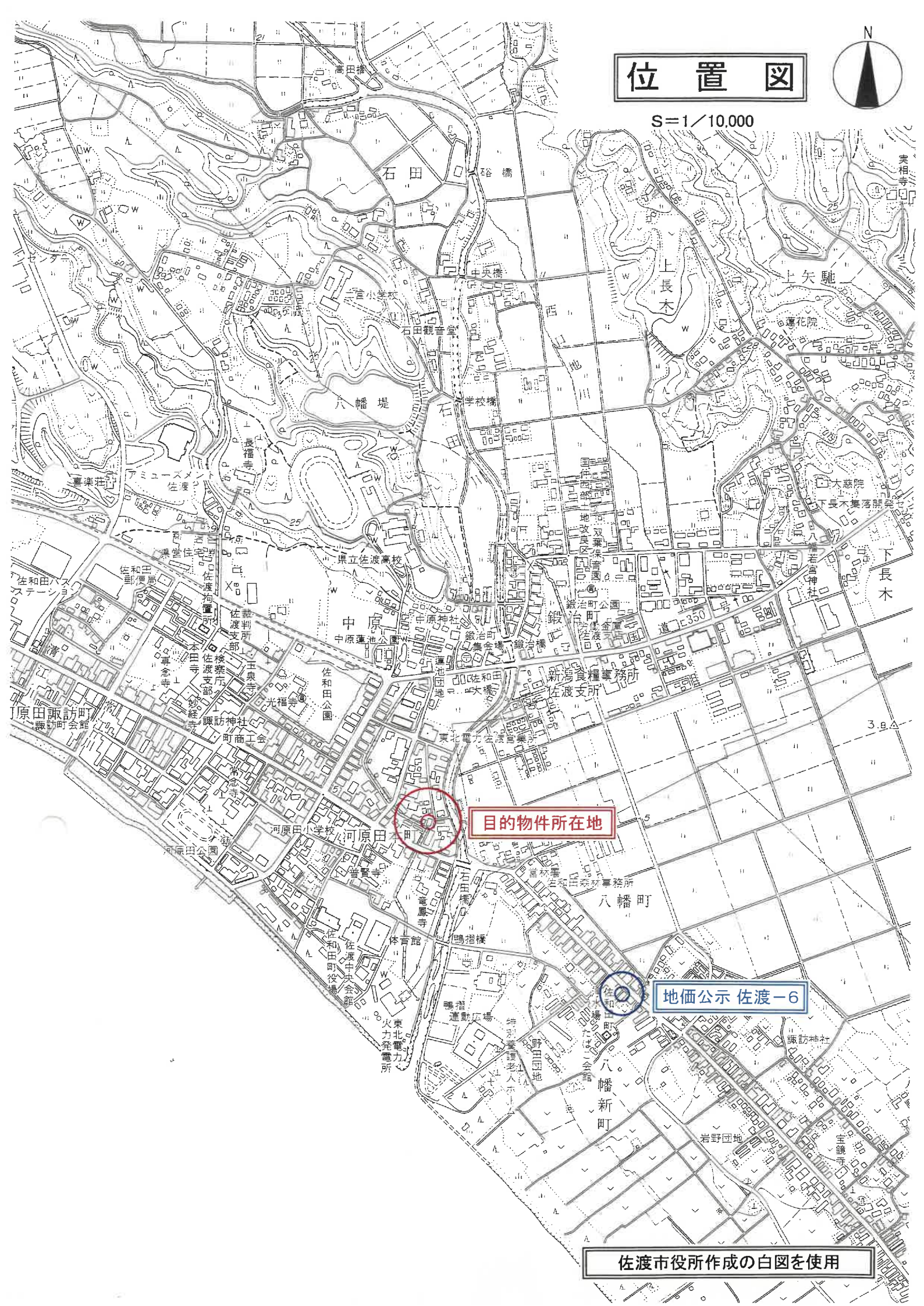
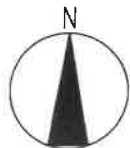
第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写（不動産登記法14条地図写）
- 3 建物図面・各階平面図
- 4 建物間取図

以 上

位置図

S=1/10,000



目的物件所在地

地価公示 佐渡-6

佐渡市役所作成の白図を使用

不動産登記法14条地図写

法務局備え付けの不動産登記法14条地図を使用し、A3をA4に縮小(70%に縮小)した。

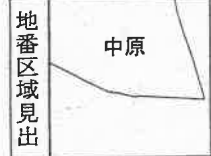


地区外

地区外

-15483.589 (座標値種別: 図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請 求 部 分	所 在 佐渡市中原字川原					地 番	721番6					
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分	乙一	座 標 系 又 座 番 号 記 号	VIII	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)			種 類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和42年3月					備 付 年 月 日 (原 図)				補 記 事 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(新潟地方法務局佐渡支局管轄)

令和7年5月20日

新潟地方法務局

地図整理番号: M23416

登記官

(1/1)

この証明書に記録されている内容は、令和6年能登半島地震発生以前に作成された地図又は地図に準ずる図面に基づくものである。

登記年月日：昭和56年3月25日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(新潟県地方方法務局佐渡支局管内)

令和7年5月20日

新潟県地方方法務局

登記官

建物図面・各階平面図写

法務局備付の建物図面 A3をA4に縮小(70%に縮小)

312243

各階平面図

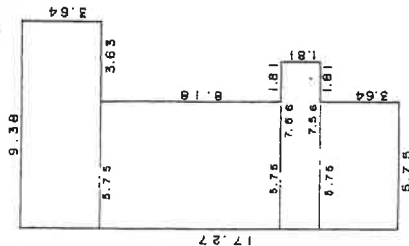
建物図面

家屋番号

721-6

建物の所在

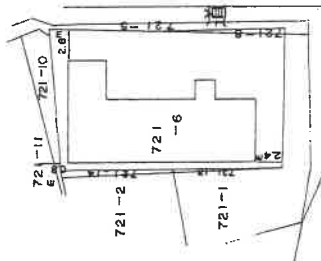
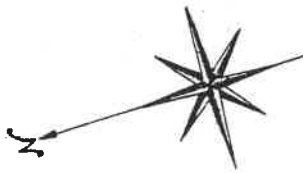
佐渡市
佐渡郡佐和田町大字中原字川原72 / 番地6



床面積

9.38 X 3.64 = 34.1432
5.75 X 3.64 = 20.9300
7.56 X 1.81 = 13.6836
合計 115.7918 m²

単位：m



土地家屋調査士

作製者

申請人

縮尺

1/250

縮尺

1/500

昭和56年3月25日登記

地図整理番号：M23417

建物間取図

評価人作成の概略の間取図

物件2

1 階 縮尺 1/100

