

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 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 佐渡市両津夷字川方 |
| | 地 番 | 2 7 3 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 6 . 3 1 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 佐渡市両津夷字川方 2 7 3 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 7 3 番 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 4 2 . 5 9 平方メートル
2 階 8 4 . 8 0 平方メートル |
- (現況)
- | | | |
|--|-------|--|
| | 種 類 | 居宅 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 4 2 . 5 9 平方メートル
2 階 約 8 5 . 8 0 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 4月28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 佐渡市両津夷字川方
地 番 273番
地 目 宅地
地 積 186.31平方メートル
- 2 所 在 佐渡市両津夷字川方273番地
家屋 番号 273番
種 類 店舗
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 142.59平方メートル
2階 84.80平方メートル
(現況)
種 類 居宅
床 面 積 1階 142.59平方メートル
2階 約85.80平方メートル





令和7年(ケ)第3号
令和7年12月2日受理
令和8年2月10日提出

現況調査報告書

新潟地方裁判所佐渡支部

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 | 佐渡市両津夷字川方 |
| | 地 番 | 2 7 3 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 6 . 3 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐渡市両津夷字川方 2 7 3 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 7 3 番 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 4 2 . 5 9 平方メートル
2 階 8 4 . 8 0 平方メートル |



447966

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(共有)者ら ☐ その他の者 上記の者のうちA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	「その他の事項」のとおり		
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異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☒ 種類: 居宅 ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 142.59平方メートル 2階 約85.80平方メートル		
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類: ☐ ある { 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	「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある [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

その他の事項

- 1 物件1及び2は、いわゆる町家造の物件で、隣地の建物と接しているため、境界等について外部から確認することは困難であるが、物件2の建物図面を基に概測した結果、おおよそ図面どおりであるので、物件1の形状等もおおよそ公図（地図に準ずる図面）のとおりと思われる。
- 2 物件2は各室が居室等として利用されているが、1階の西側は何かを製造する作業場として利用されていたと思われる。同所には、若干の機械器具が置かれているが、いずれも古く相当期間使用されておらず、価値はないものと思われる。また、同所の屋根の一部が崩落しており、室内に雪が積もっていた。
- 3 物件2内には、家具類、家電類、寝具類、衣類、調理器具類、食器類、雑貨類、書籍等がそのまま残置されている。また、雨漏りによるシミや天井に穴が開いている箇所も散見される。
- 4 物件2内には、A宛の郵便物等及び同人の家族宛と思われる郵便物等があるが、その他に第三者の占有を窺わせるものは見受けられなかった。

以 上

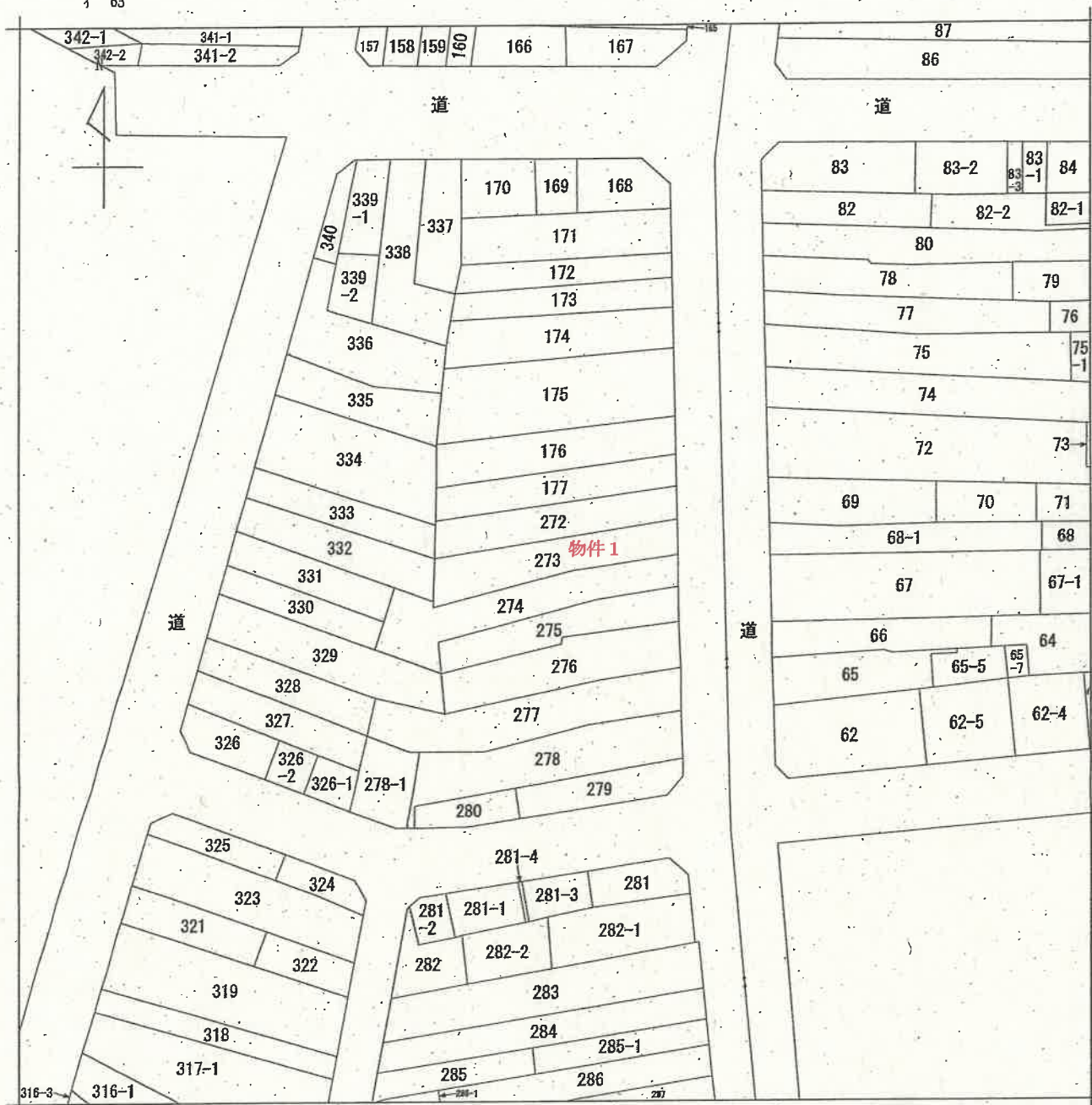
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ B (Aの代理人弁護士)	1 Aは、現在佐渡島内の施設に入所している。同人の妻も島外の施設に入所しており、本件建物は空き家となっていて、同建物を管理している親族等はいないと思われる。 2 本件土地の共有者らは、Aの兄弟姉妹、甥や姪である。同人らに地代等は支払っていないと思う。 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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年12月24日 (水) 12:15-12:22	物件所在地	居住確認 (不在、A宛郵便物あり)、照会書差置き、 外観写真撮影
7年12月24日 (水) 13:08-13:24	新潟地方法務局佐渡支 局	登記事項要約書等申請
7年12月24日 (水) 13:53-14:02	佐渡市役所税務課	固定資産評価証明書等申請するも、図面は両津支所 にあるため、同所で改めて申請するよう指示される。
7年12月24日 (水) 14:25-14:31	佐渡市役所両津支所	固定資産評価証明書等申請
8年1月6日 (火) 15:05-15:13	新潟地方裁判所執行官 室	Aの代理人弁護士Bから事情聴取 (電話)
8年1月22日 (木) 10:00-10:50	物件所在地	立入調査 (C立会)、評価人同行、概測、写真撮影
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8年1月22日 目的物件は不在だが、施錠されていなかったため、立会人Cを立ち会わ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



地番区域見出

兩津夷

請求部	所在地	佐渡市両津夷字川方				地番	273番			
出力尺縮	1/600	精度区		座標系又は 座番は記号		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	昭和28年3月				備付年月日 (原図)			補記事項		

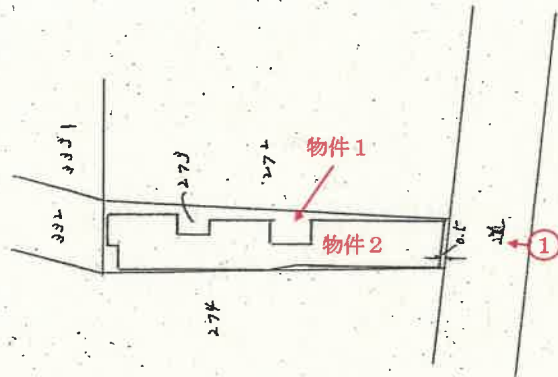
登記年月日：昭和44年5月16日

320375

家屋番号	449 273
建物の所在	佐渡県佐和田市字川原 273

建物図面

1/2



○印は写真撮影位置、方向

昭和44年5月11日	作製年月日
作製者	
申請人	

縮尺	1/500
----	-------

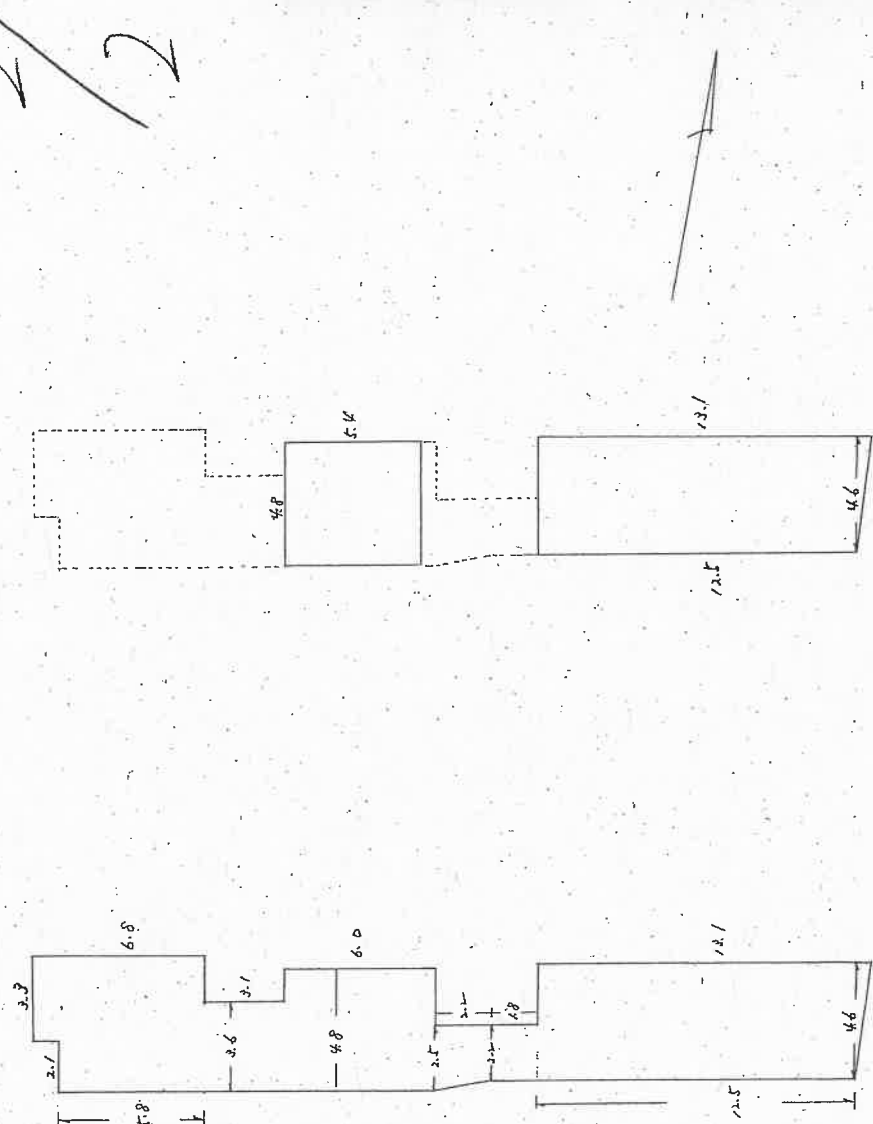
(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和・平成44年5月16日登記

登記年月日：昭和44年5月16日

320376

家屋番号	273	各階平面図	
建物の所在	佐渡市阿津町 新島本町811番273		
床面積		作製年月日 昭和44年5月11日	
1階		作製者	
$5.8 \times 2.1 = 12.18$ $6.8 \times 2.3 = 15.64$ $2.1 \times 2.6 = 5.46$ $4.8 \times 6.0 = 28.80$ $(2.5 + 2.2) \times 2.2 = 9.74$ $1.8 \times 2.2 = 3.96$ $(2.1 + 2.5) \times 4.6 = 20.92$ + 142.59		申請人	
2階			
$4.8 \times 5.4 = 25.92$ $(2.1 + 2.5) \times 4.6 = 20.92$ + 84.80			

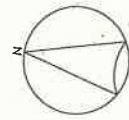


(新潟県土地家屋調査士会 用紙)

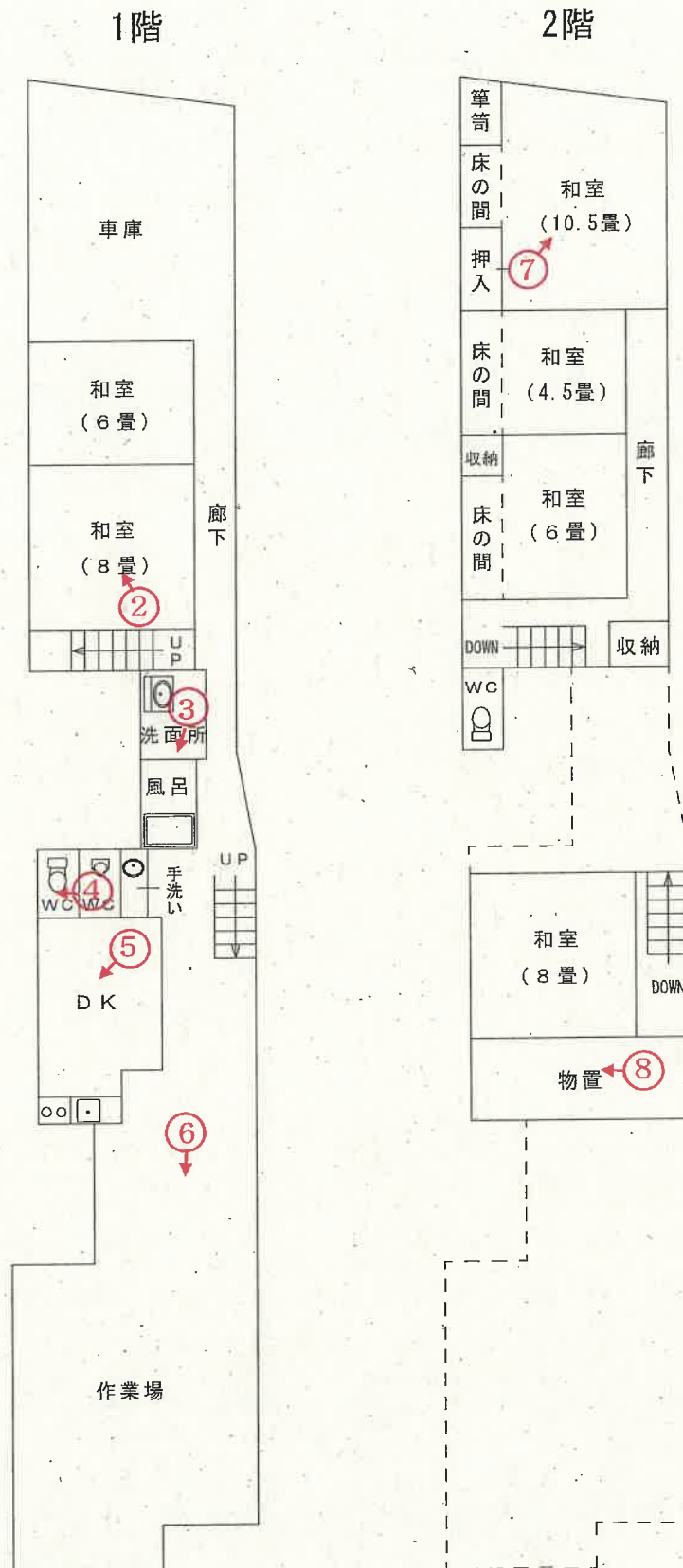
昭和・平成44年5月16日登記

縮尺 1/200

間取り図（概略）



S = 1 : 150



○→ 印は写真撮影位置、方向

(評価人作成)

写 真

1



写 真

2



写 真

3



写 真

4



写 真

5



写 真

6



写 真

7



写 真

8



求 意 見 書

中 村 真 規 摩

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 希

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15日

評価人

中 村 真 規

物 件 目 録

- 1 所 在 佐渡市両津夷字川方
地 番 273番
地 目 宅地
地 積 186.31平方メートル
- 2 所 在 佐渡市両津夷字川方273番地
家屋 番号 273番
種 類 店舗
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 142.59平方メートル
2階 84.80平方メートル
(現況)
種 類 居宅
床 面 積 1階 142.59平方メートル
2階 約85.80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	1,290,000	770,000	1
2	170,000	100,000	1
1, 2	1,460,000	870,000	一括
(備 考)			



令和7年（ケ）第 3 号

令和8年 1月22日 現地調査

令和8年 2月 5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

中 村 真 規

第1 評価額

一 括 価 格	
金1,460,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金1,290,000 円
物件2（建物）	金170,000 円

- 1 一括価格は、物件1及び同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、配当の割付と超過売却（民事執行法73条）の判定を行うことの参考として、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
1	所 在 地 番 地 目 地 積	佐渡市両津夷字川方 273番 宅地 186.31㎡	
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	佐渡市両津夷字川方273番地 273番 店舗 木造瓦葺2階建 1階 142.59㎡ 2階 84.80㎡	居宅 2階 約85.80㎡

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	国道350号沿いのバス停「上町十字路」に近接する。	
付 近 の 状 況	佐渡汽船両津港ターミナルの北西方約950mに位置し、小売店舗や店舗併用住宅が多く建っている。佐渡金銀山の世界文化遺産登録により観光客の増加は認められるものの両津地区への影響は現在のところほぼなく、人口減少や少子高齢化などにより地区全体が衰退傾向にあり、空き店舗も目立つ。	
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 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 指定なし 70% 400% 指定なし 特になし
画 地 条 件	物件1の土地は、東側で道路と等高に接面する、間口約5m、奥行約34mの略長方形の平坦な画地である。	
接面道路の状況	東側幅員約12.5m舗装国道(350号) ※建築基準法第42条第1項第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の土地は、物件2の建物の敷地として利用されている。 なお、隣地との境界については、ほぼ明確である。	
供給処理施設	上 水 道 あり(引込済) ガ ス 配 管 あり(引込済) 下 水 道 あり(引込済)	
特 記 事 項	物件1の土地は、物件2の建物の所有者を含む6名で共有している。	

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)：不明 経 過 年 数：不明 経済的残存耐用年数：満了
仕 様	構 造：木造 屋 根：本瓦 外 壁：亜鉛鉄板 内 壁：化粧合板、砂壁、繊維壁、京壁、ベニア板、漆喰、あらわし 天 井：化粧合板、岩綿吸音板、竿縁天井、合板敷目、あらわし 床：畳、フローリング、コンクリート 設 備：電気、水道、都市ガス、水洗便所 そ の 他：
床面積(現況)	現況床面積は2階に一部増築があり、1階142.59㎡、2階約85.80㎡、延べ床面積約228.39㎡である。
現況用途等	階 層：2階建 現況用途：居宅 間 取 り：6DK+車庫、作業所
品 等	今日的な居宅に比べ、劣る。
保守管理の状況	新築後相当期間経過していると思われ、1階の一部が倒壊、1階作業所や2階物置の屋根が崩れ、床も全体的にふわふわしている等、老朽化が著しい。
建物の利用状況	所有者が居宅(空き家)として占有し、利用している。
特 記 事 項	物件2の建物は共有地上に建っているが、地代等の支払いはないものと思われる。 物件1の土地の面積が186.31㎡であることに對し、物件2の建物床面積は142.59㎡であるため、指定建ぺい率70%を超過($142.59 \text{ m}^2 \div 186.31 \text{ m}^2 = \text{約} 76.5\%$)しているが、固定資産評価証明書によると、物件2の建物は建築基準法制定前に建てられている可能性が高いため、既存不適格建築物であると思われる。

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る。

物件 番号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	23,300	1.00	186.31	0.85	3,690,000

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、地価公示標準地の価格から規(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 佐渡5-1を規(比)準した価格

地価公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規準した標準価格

$$23,900\text{円/㎡} \times 97.3/100 \times 100/100 \times 100/100 = 23,300\text{円/㎡}$$

◇時点修正 : 地価公示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 : 地価公示標準地は標準的画地で補正の必要なし。

◇地域格差 : なし

イ 個別格差 : なし

エ 建付減価 : 地上に建物があることによる減価を15%と判断した。

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等を考慮した上、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
2	106,000	228.39	0.02	480,000

ウ 現価率：物件2の建物は、経済的耐用年数を満了しており老朽化も著しいことから、現在価値率を2%と判断した。

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。

① 敷地利用権価格

控除、加算すべき敷地利用権等価格はない。

② 内訳価格および一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) 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
1	3,690,000	—	—	0.50	0.70	1,290,000
2	480,000	—	—	0.50	0.70	170,000
一括価格(合計)						1,460,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：両津地区における中古物件の市場性を考慮した。

オ 競売市場修正：前記「第2 評価の条件」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

地価公示標準地の価格（佐渡5-1）

所 在：佐渡市両津夷字海方67番

価 格：23,900円/㎡

位 置：バス停「上町十字路」近接

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：370㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西12.5m国道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域、用途指定なし(建ぺい率70%、容積率400%)

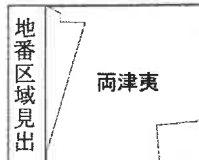
地 域 の 概 要：低層の小売店舗等が多くみられる既成商業地域

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図
- 4 求積図
- 5 間取り図

以 上

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。



請 求 部 分	所 在 佐渡市両津夷字川方				地 番 273番					
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 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	昭和28年3月				備 付 年 月 日 (原 図)			補 事 記 項		

登記年月日：昭和44年5月16日

320375

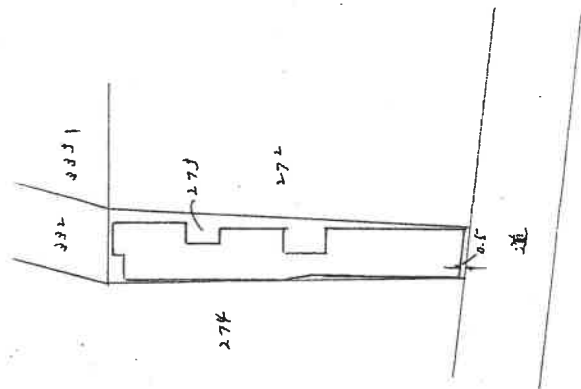
建築物図面

家屋番号	449 273
建物の所在	佐賀県佐賀市大字118 273

昭和44年5月11日	製作年月日
------------	-------

申請人	製作者
-----	-----

1/2



(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/500
----	-------

昭和・平成44年5月16日登記

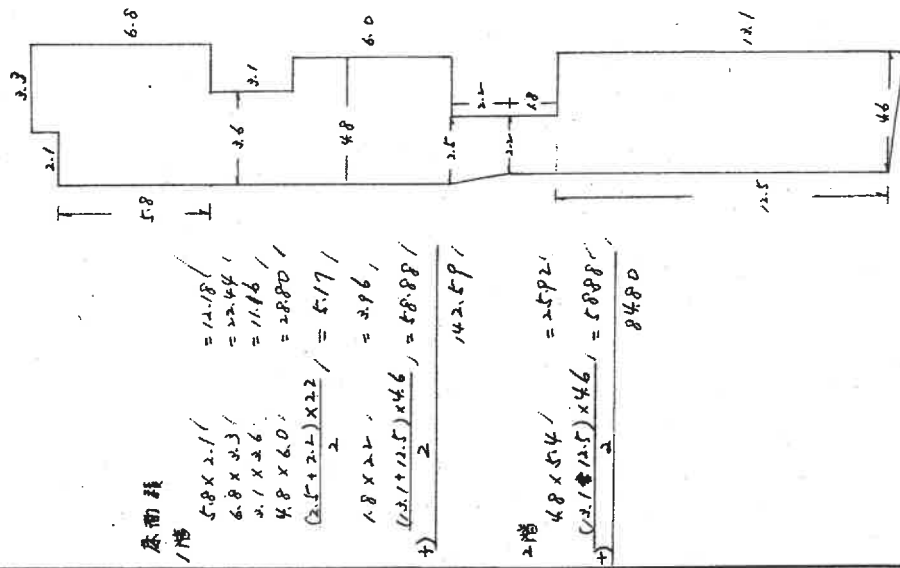
この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

320376

各 階 平 面 図

家 屋 番 号	273
建 物 の 所 在	佐渡市岡津東 大字川口273

2/2



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

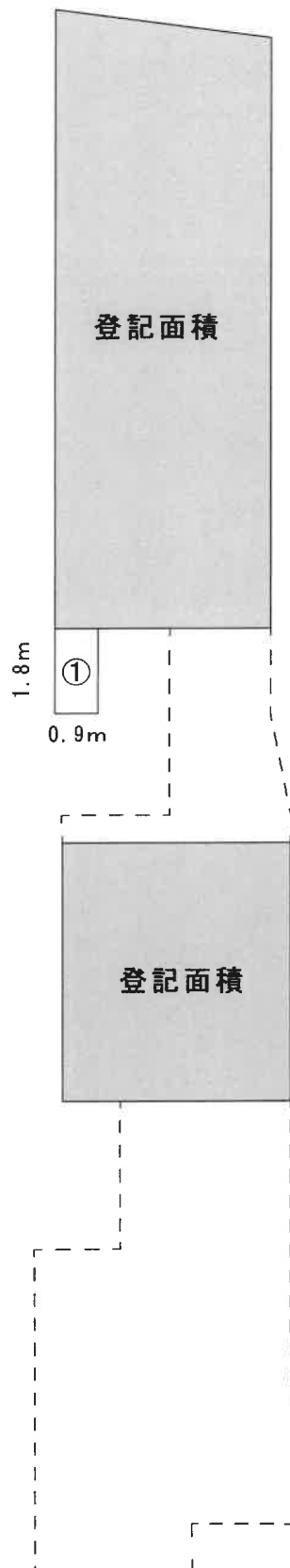
作 製 年 月 日	作 製 者	申 請 人
昭和44年5月16日		

(新潟県土地家屋調査士会 用紙)

昭和・平成44年5月16日登記

縮 尺	1/200
-----	-------

2階求積図（概測）

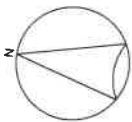


① $1.8\text{m} \times 0.9\text{m} = \text{約}1\text{m}^2$

2階床面積合計

$84.80\text{m}^2 + \text{約}1\text{m}^2 = \text{約}85.80\text{m}^2$

間取り図（概略）



S = 1 : 150

1階



2階

