

期間入札の公告

令和 6年 4月 9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 6年 5月 7日から 令和 6年 5月 21日まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月 23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 6年 6月 6日 午後 4時 50分 場 所 新潟地方裁判所佐渡支部
特別売却 実施期間	令和 6年 5月 27日から 令和 6年 5月 31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 6年 4月 9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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~3	5,530,000 4,424,000	一括	1,106,000	350,815	0
1	3,270,000				
2	2,200,000				
3	60,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 佐渡市両津夷字八郎兵衛町
地 番 262番17
地 目 宅地
地 積 971.00平方メートル
- 2 所 在 佐渡市両津夷字八郎兵衛町 262番地17、
262番地先
家屋 番号 262番17
種 類 旅館
構 造 木造瓦葺・鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
床 面 積 1階 1003.48平方メートル
2階 1074.27平方メートル
3階 575.75平方メートル
(現況)
所 在 佐渡市両津夷字八郎兵衛町262番地17、262番
地17先
構 造 木造セメント瓦葺・スレート葺・亜鉛メッキ鋼板葺・
鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
床 面 積 1階 約1041.48平方メートル
2階 1074.27平方メートル
3階 575.75平方メートル
- 3 所 在 佐渡市両津夷字八郎兵衛町 262番地17
家屋 番号 262番17の2
種 類 物置



物 件 目 録

構 造 木・コンクリートブロック造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 80.92平方メートル
2階 62.55平方メートル

(現況)

構 造 木・コンクリートブロック造セメント瓦葺2階建



物 件 明 細 書

令和 6年 2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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

1階管理人室及び3階配膳室前居室をA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。

上記部分を除き本件所有者が占有している。

【物件番号3】

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

【物件番号2】

売却対象外の土地（国有地）を敷地の一部として利用している。

《 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 佐渡市両津夷字八郎兵衛町
地 番 262番17
地 目 宅地
地 積 971.00平方メートル
- 2 所 在 佐渡市両津夷字八郎兵衛町 262番地17、
262番地先
家屋 番号 262番17
種 類 旅館
構 造 木造瓦葺・鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
床 面 積 1階 1003.48平方メートル
2階 1074.27平方メートル
3階 575.75平方メートル
(現況)
所 在 佐渡市両津夷字八郎兵衛町262番地17、262番
地17先
構 造 木造セメント瓦葺・スレート葺・亜鉛メッキ鋼板葺・
鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
床 面 積 1階 約1041.48平方メートル
2階 1074.27平方メートル
3階 575.75平方メートル
- 3 所 在 佐渡市両津夷字八郎兵衛町 262番地17
家屋 番号 262番17の2
種 類 物置



物 件 目 録

構 造 木・コンクリートブロック造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 80.92平方メートル
2階 62.55平方メートル

(現況)

構 造 木・コンクリートブロック造セメント瓦葺2階建





令和5年(ケ)第6号
令和5年10月24日受理
令和6年1月9日提出

現況調査報告書

新潟地方裁判所佐渡支部

執行官 松枝 昭治 (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 佐渡市両津夷字八郎兵衛町
地 番 262番17
地 目 宅地
地 積 971.00平方メートル
- 2 所 在 佐渡市両津夷字八郎兵衛町 262番地17、
262番地先
家屋 番号 262番17
種 類 旅館
構 造 木造瓦葺・鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
床 面 積 1階 1003.48平方メートル
2階 1074.27平方メートル
3階 575.75平方メートル
- 3 所 在 佐渡市両津夷字八郎兵衛町 262番地17
家屋 番号 262番17の2
種 類 物置
構 造 木・コンクリートブロック造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 80.92平方メートル
2階 62.55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) □雑種地(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(概略)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物件 2 の建物及び後記物件 3 の建物を所有して占有している。 ■「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	■公簿上の記載と次の点が異なる。(■主である建物 □附属建物) ■構造:木造セメント瓦葺・スレート葺・亜鉛メッキ鋼板葺・鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 ■床面積:1階 約1041.48㎡ 2階 1074.27㎡ 3階 575.75㎡		
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 その他の者が一部を居宅(空き家状態)として使用している 建物所有者が本建物を旅館(空き家状態)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	本建物の所在は次のとおり 佐渡市両津夷字八郎兵衛町262番地17、262番地17先 本建物内に占有者らの動産(家財道具等)が存在する。		
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □ある [保管開始日 平成 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(概略)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

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														
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件)														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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(概略)のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記物建物を所有して占有している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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 3														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input checked="" type="checkbox"/> 構造:木・コンクリートブロック造セメント瓦葺2階建 <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:	{	構造:	{	床面積:						
{	種類:														
{	構造:														
{	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を物置・休憩室・機械室(空き家状態)として使用している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)														
その他の事項	コンクリートブロック造部分の1階は機械室になっている。														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 20px;">平成</td> <td style="padding-left: 20px;">年()第</td> <td style="padding-left: 20px;">号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 20px;">平成</td> <td style="padding-left: 20px;">年</td> <td style="padding-left: 20px;">月</td> <td style="padding-left: 20px;">日</td> </tr> </table>			{	地方裁判所	支部	平成	年()第	号	{	保管開始日	平成	年	月	日
{	地方裁判所	支部	平成	年()第	号										
{	保管開始日	平成	年	月	日										
土地建物の位置関係	<input checked="" 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(概略)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 <input type="checkbox"/>	
占有者	■債務者 <input type="checkbox"/>	
占有状況	■敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人(■A(土地所有者兼建物所有者代表者))の陳述要旨		
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	不明	
最初の契約日	不明	
契約等期間	不明 から <input type="checkbox"/> 平成・令和 年 月 日まで3年間 ■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	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()	
当事者借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()	
賃料・支払時期等	地代賃料の授受はありません。 <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 (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 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

(占有関係用〈単独〉)

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"/> 一部 (1階管理人室、3階配膳室前居室)	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人(■A(占有者兼建物所有者代表者))の陳述要旨		
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	昭和45年3月1日	
最初の契約日	昭和45年3月1日	
契約等期間	昭和45年3月1日 から <input type="checkbox"/> 平成・令和 年 月 日まで3年間 <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()	
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()	
賃料・支払時期等	家賃賃料の授受はありません。 <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 (<input type="checkbox"/> 敷金 () 円 <input type="checkbox"/> 保証金 () 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他	最初、物件2の建物の木造部分で、居住して料亭を営業していたと聞いています。以後、居住しながら旅館を営業してきました。	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 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

((目的外土地用 (単独)))

目的外土地の概況 (物件 2 関係)	
所 在	佐渡市両津夷字八郎兵衛町
地 番	2 6 2 番 1 7 先 (国有財産有償貸付契約書では「仮 2 6 3 番 5」)
地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地 積	2 1 2 . 6 3 平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 (賃借部分) <input checked="" type="checkbox"/> 約 6 . 0 3 m ² (敷地部分))
所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (国)
その他の事項	
■関係人(■関東財務局新潟財務事務所(土地所有者担当機関))の■提示文書(照会回答書等)の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 権原なし
占有開始時期	昭和38年3月20日ころ
最初の契約日	昭和45年1月9日
契約等期間	昭和38年3月20日から <input checked="" type="checkbox"/> 昭和68年3月19日まで30年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" 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	令和5年3月20日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和35年3月19日まで30年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
地代・支払時期等	令和5年3月20日～同年9月30日まで53,921円 (毎月20日までに当月分払い)
地代前払	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (令和5年12月20日現在 金134,568円)
契約解除	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (令和5年7月12日付け賃借人方破産管財人からの連絡書)
訴訟提起等	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [<input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 (地方裁判所 支部 平成 年()第 号)
その他	上記滞納金は、令和3年2月20日期限分から令和4年5月20日期限分までのものである。 延滞金として各延滞金起算日から納付日まで法定利率で算出した額を支払う定めあり、契約解除日以降の占拠期間について損害を賠償する定めがある。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <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

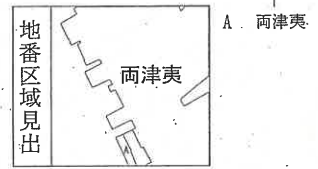
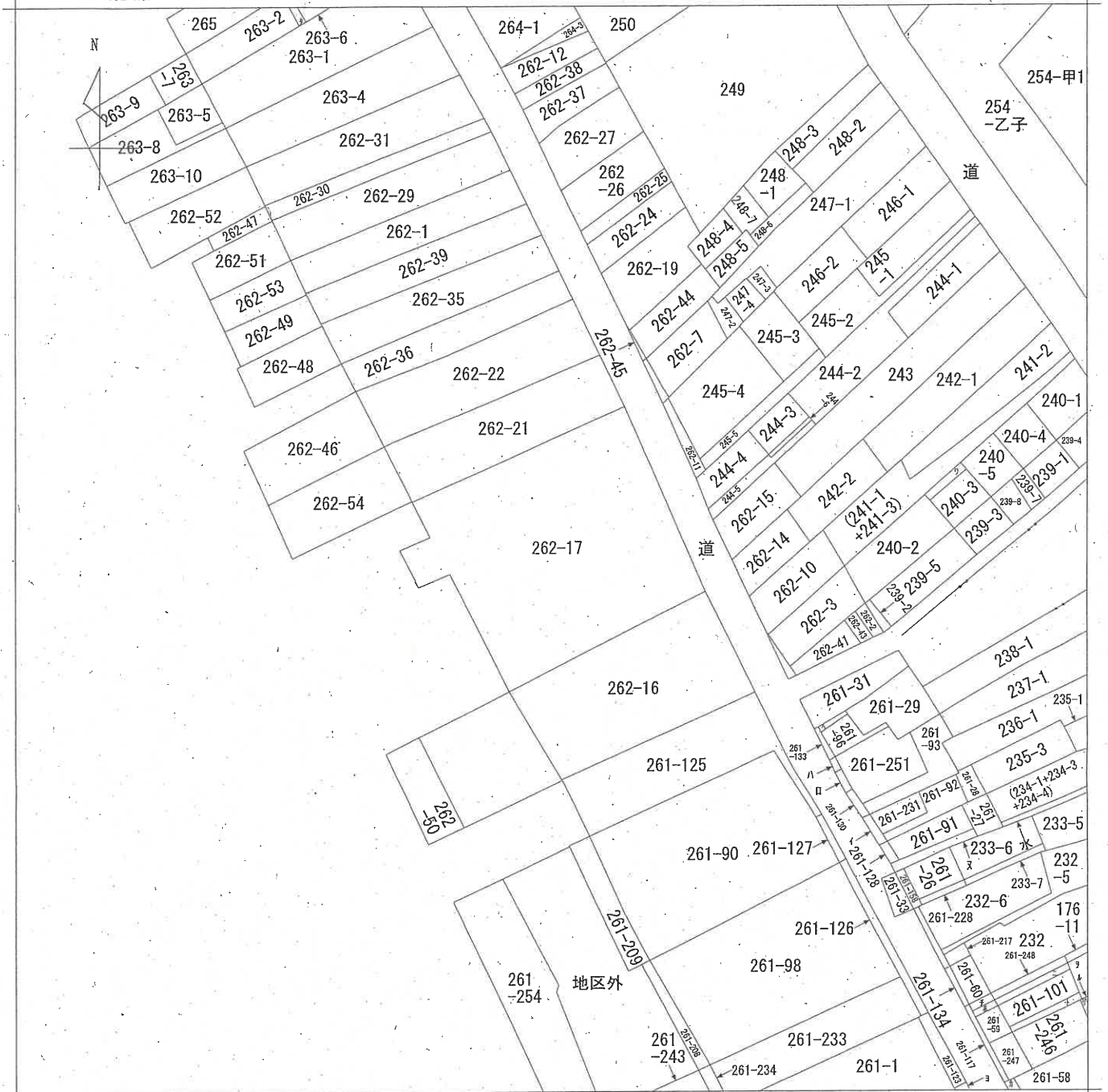
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A	<p>物件2の建物で営んでいた旅館は、令和4年4月18日に営業を休止しました。</p> <p>その後、同年5月27日に破産手続が開始され、令和5年9月20日に費用不足による破産手続廃止の決定が確定しています。</p> <p>物件2の建物の陸屋根の防水がダメになっていて、雨漏りがしています。また、水道管も腐食しているのではないかと思います。</p> <p>温泉井戸は、隣家の「吉田家ホテル」さんであって、お湯を分けてもらっていました。支払いは電気料のみでした。ただ、温泉井戸の掘削にお金を出していたと聞いています。詳細は、「吉田家ホテル」さんに聞いて下さい。</p> <p>物件3の建物は、2階を従業員の休憩室に使用していました。</p>
■ 株式会社吉田家ホテル 代表者	<p>温泉について、井戸は、当社所有の駐車用地内にあります。</p> <p>花月ホテルさんに温泉を供給していました。その対価という金銭の受領はありませんでしたが、ポンプ稼働等の電気料金について、応分の負担をしていただいていたと思います。また、ポンプが数年で更新しなければならなくなるので、その費用も応分の負担をしていただいていたと思います。</p> <p>買受人が、温泉を使いたいのであれば、上記のこれまでと同様の負担をしていただければ可能と思います。ただし、使用量が増える場合は相談ということになります。</p> <p>なお、現在は、花月ホテルさんに温泉は供給していません。</p>
■ B (債務者会社破産申 立弁護士)	<p>国有地の使用について、令和2年10月5日付けで(更新の)国有財産有償貸付契約(書)があります。</p> <p>この契約書では、貸付期間が、平成5年3月20日から令和5年3月19日までになっています。更新条項はありません。</p> <p>賃(貸付)料は、年額100,928円です。</p> <p>破産宣告申立(令和4年5月)時点で12万円程滞納しています。</p>
■ 関東財務局新潟財務事 務所	<p>買受人が国有地を使用したい場合、新たに有償貸付契約を結んでいただく必要があります。賃(貸付)料は、通達に定めた算定方法による締結時の算定額によります。増額になると思われませんが、これまでと桁が異なる等の大きく変わることはないと思われそうです。申請方法等については、当事務所管財課まで直接連絡して下さい。</p> <p>なお、国有地の範囲や隣接地との境界線を表す図面等は見当たりませんでした。</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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和 5年11月 8日 (水) 9 : 53 - 10 : 06	新潟地方法務局佐渡支局	登記事項要約書等請求受領
令和 5年11月 8日 (水) 11 : 56 - 11 : 59	物件所在地	全戸不在、外観調査、写真撮影
令和 5年11月14日 (火)		佐渡消防本部へ建物間取り図写し資料請求書郵送
令和 5年11月22日 (水) 14 : 49	両津消防署	建物間取り図写し受領
令和 5年11月27日 (月) 9 : 20 - 12 : 40	物件所在地	立入調査、Aに面談・立ち会い、写真撮影
令和 5年11月28日 (火) 16 : 28 - 16 : 36	新潟地方裁判所執行官室	株式会社吉田家ホテル代表者に電話で事情聴取
令和 5年12月 6日 (水) 15 : 00 - 15 : 03	当庁執行官室	Bに電話で事情聴取
令和 5年12月 7日 (木) 10 : 55 - 11 : 10	関東財務局新潟財務事務所	担当者に面談、照会書交付
令和 5年12月20日 (水) 10 : 00 - 10 : 05	関東財務局新潟財務事務所	担当者に面談、回答書等受領
(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"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 261-129 ハ 261-132 ホ 261-195 ト 261-24 リ 261-252 № 176-13
 ロ 261-131 ニ 261-194 ヘ 261-197 テ 261-249 レ 261-37 つづく



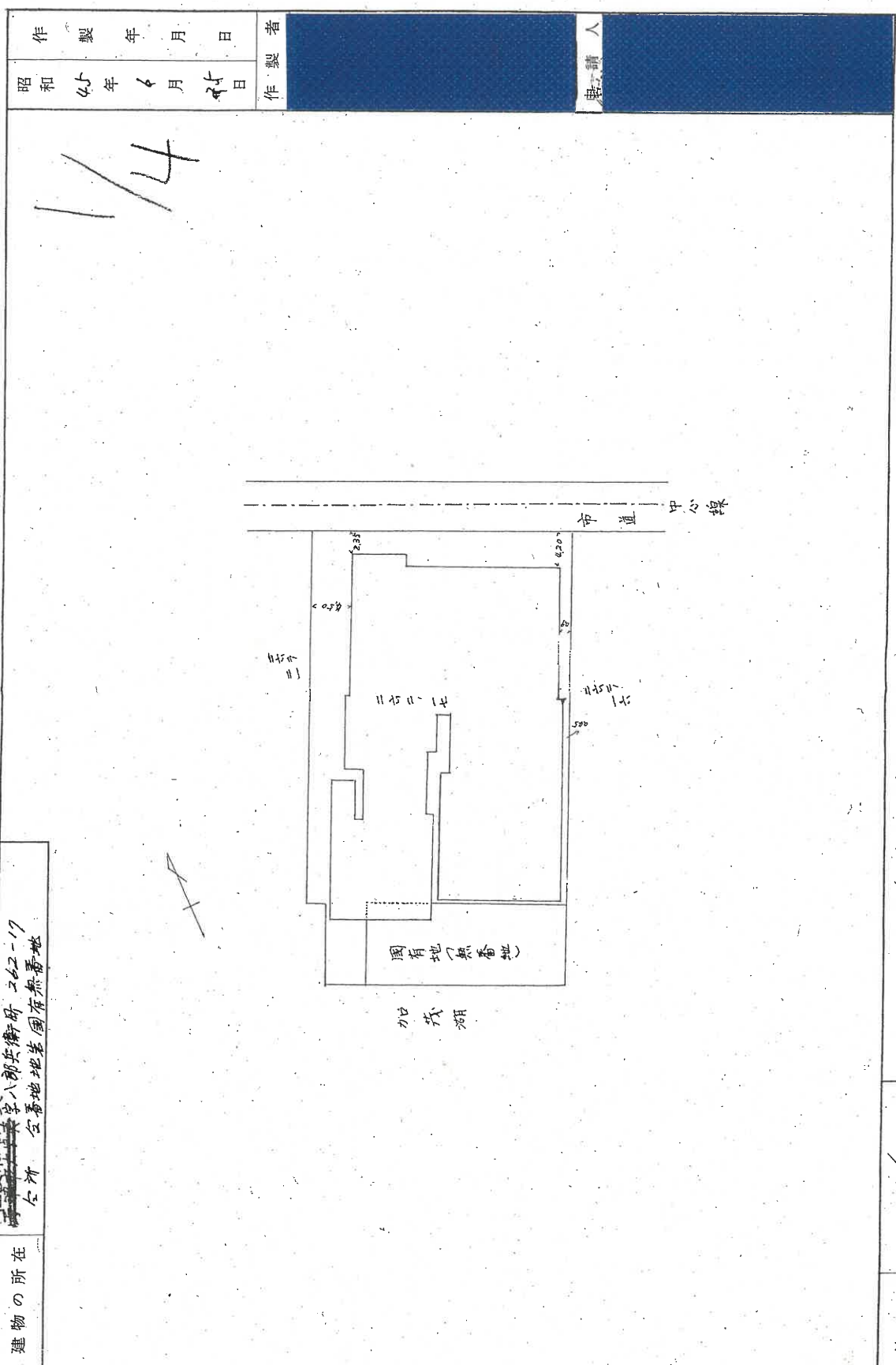
請求部	所在	佐渡市両津夷字八郎兵衛町			地番	262番17		
出力縮	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

登記年月日：昭和45年6月30日

320336

家屋番号	佐渡市南津島 1-2-17
建物の所在	佐渡郡津島町八郎兵衛町262-17 全所 全番地並に國有無番地

建築物図面



昭和45年6月25日
作製年月日

作製者
申請人

縮尺	1/500
----	-------

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

昭和・平成45年6月30日登記

動作(2)

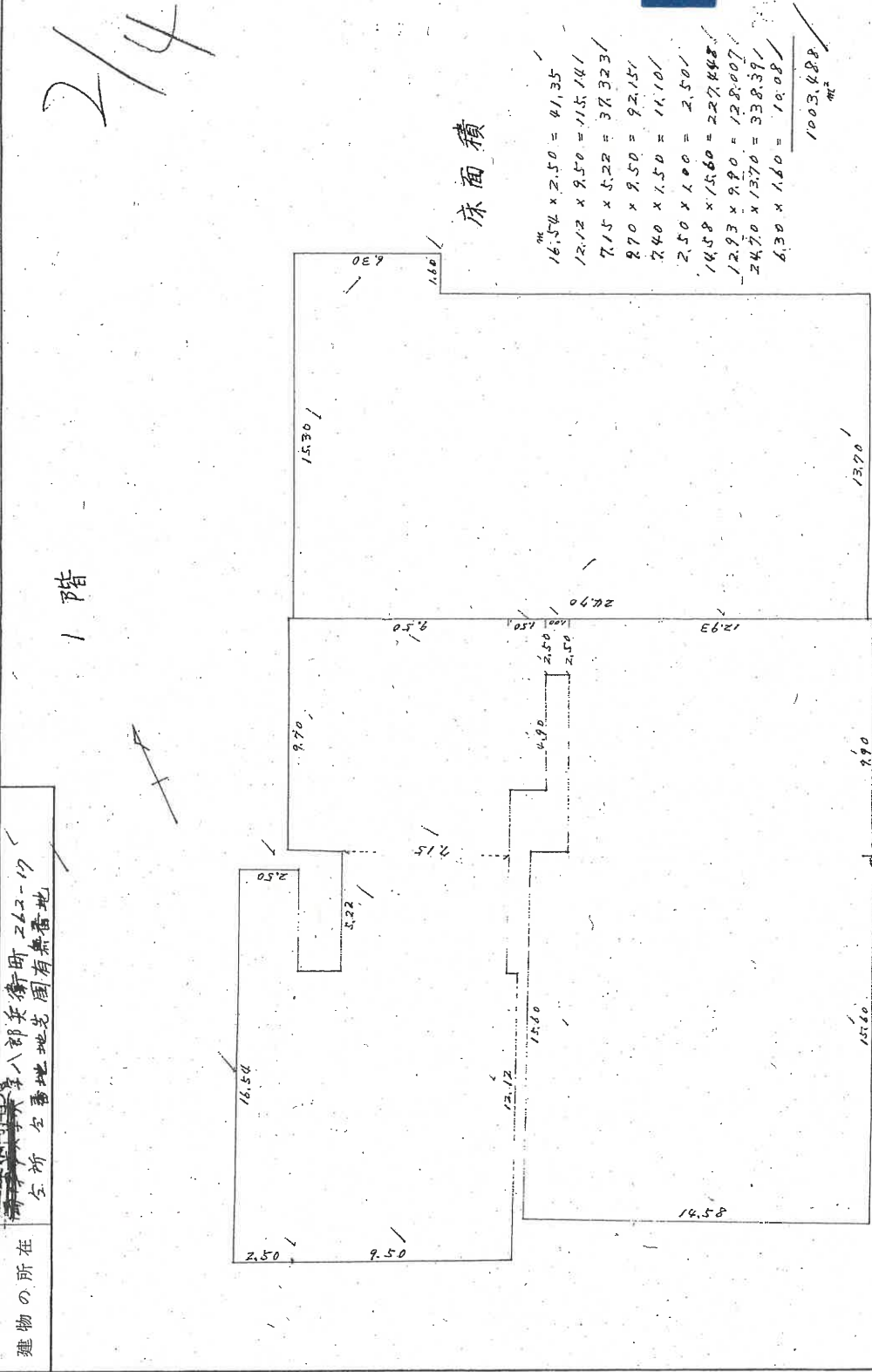
登記年月日：昭和45年6月30日

320337

各階平面図

家屋番号

建物の所在
 佐渡郡佐和田町 242-19
 全所各番地地先園有無番地



昭和44年6月25日
 作製者

作製年月日
 作製者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和・平成45年6月30日登記

縮尺 1/200

登記年月日：昭和45年6月30日

320338

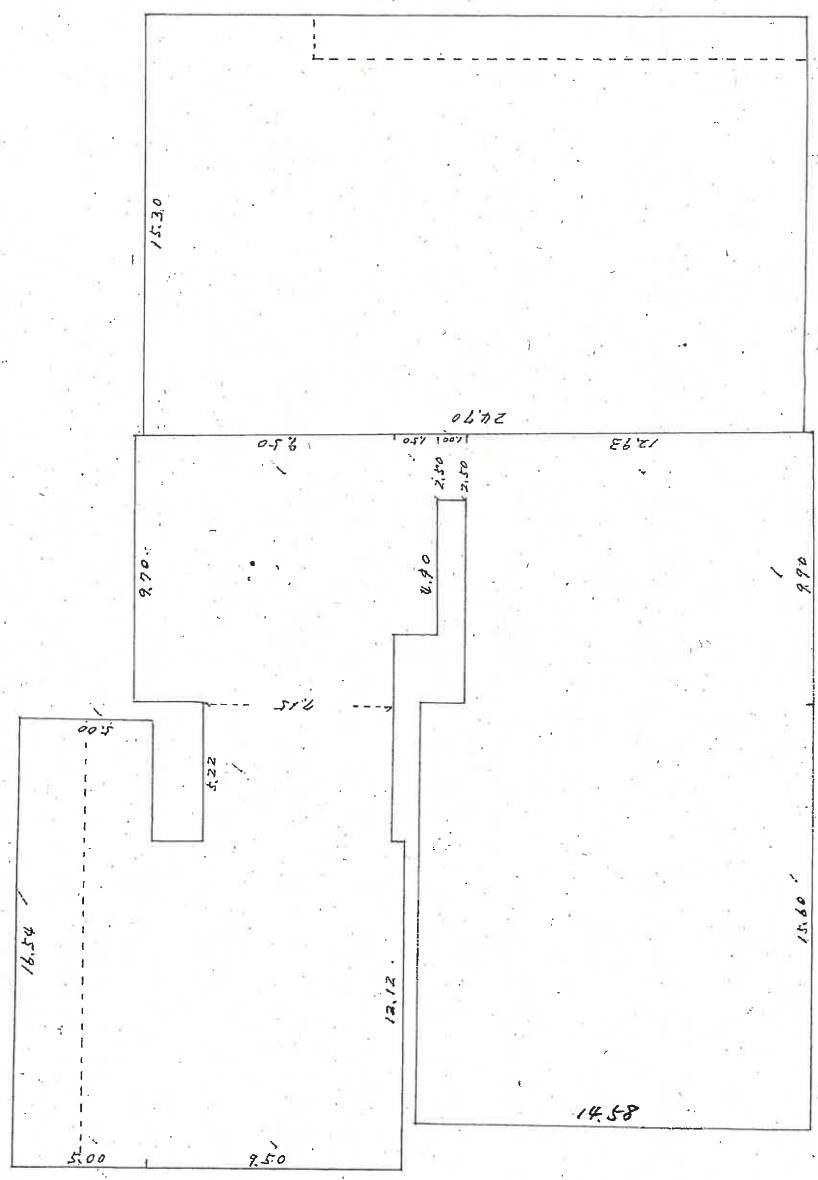
家屋番号	262-17
建物の所在	佐賀県津久井郡八幡兵衛町242-17 佐賀県津久井郡八幡兵衛町242-17 佐賀県津久井郡八幡兵衛町242-17 佐賀県津久井郡八幡兵衛町242-17

各階平面図

No. 2

3/4

2階



床面積

- 16.54 x 5.00 = 82.70
- 12.12 x 2.50 = 30.30
- 7.15 x 5.22 = 37.32
- 9.70 x 2.50 = 24.25
- 2.40 x 4.50 = 10.80
- 2.50 x 1.00 = 2.50
- 14.58 x 1.560 = 22.74
- 12.93 x 9.90 = 128.007
- 24.70 x 2.50 = 61.75
- 1.074278

昭和44年6月21日	作製年月日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和・平成45年6月30日登記

縮尺 1/200

登記年月日：昭和45年6月30日

320339

家屋番号

建物の所在

滋賀県彦根市八郎兵衛町262-17
全所全層地盤地盤有無番地

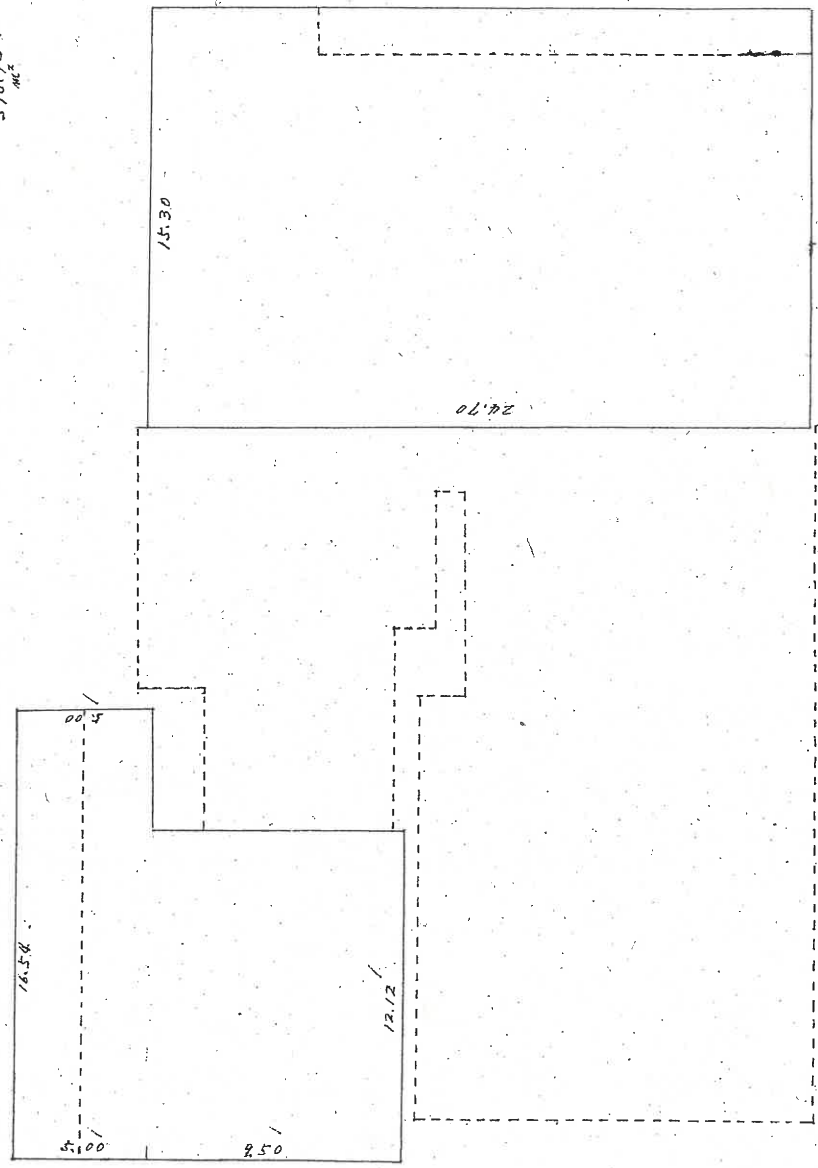
各階平面図

No. 3

床面積

16.54 x 5.00 = 82.70
12.12 x 9.50 = 115.14
24.70 x 15.30 = 377.91
575.75 m²

3階



昭和45年6月25日

作製者

作製年月日

縮尺 1/200

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

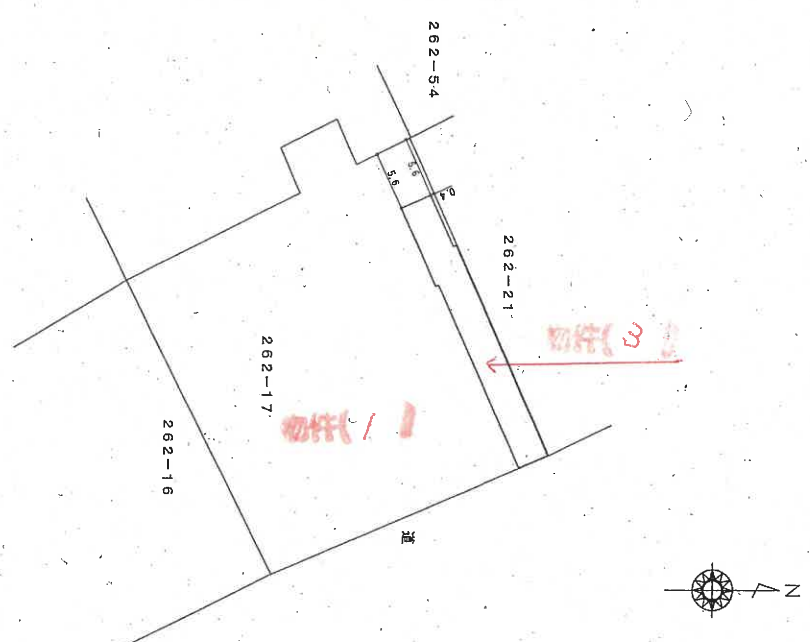
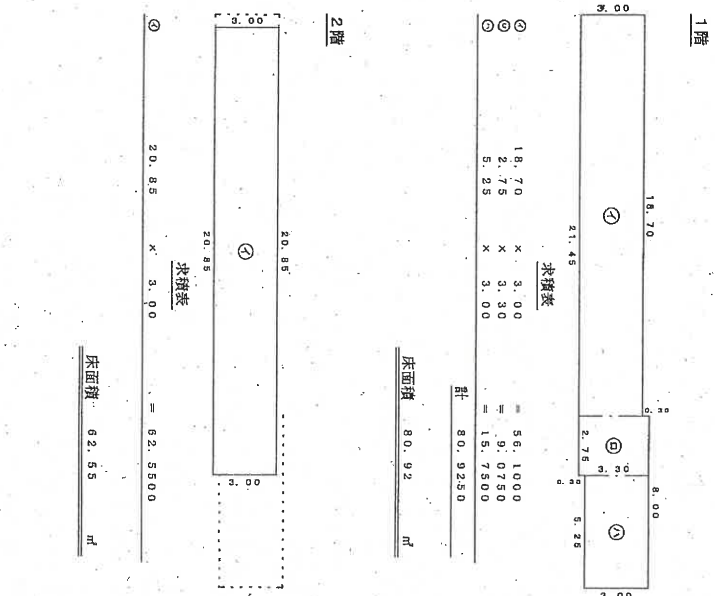
昭和・平成45年6月30日登記

登記年月日：平成28年1月27日

家屋番号 262番17の2

建物の所在 佐渡市阿津美字八郎兵衛町262番地17

各階平面図



作成者 [Redacted]

縮尺 1/250

申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

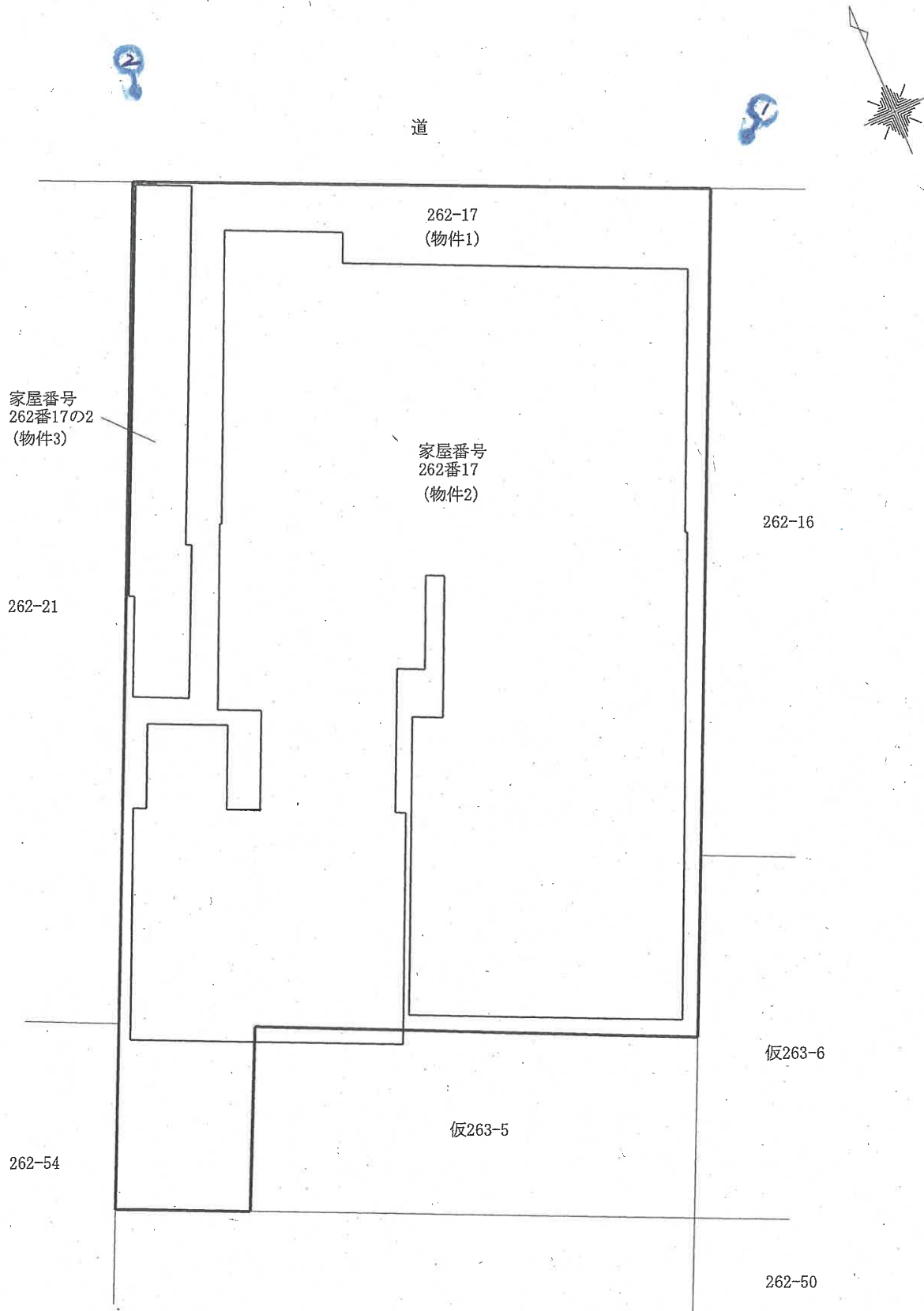
(平成27年11月9日作成)

土地建物位置関係図(概略)

5ヶ6

物件1～3

S=1:300



⇒ 印は写真撮影位置、方向

と 15 枚目)

評価人作成

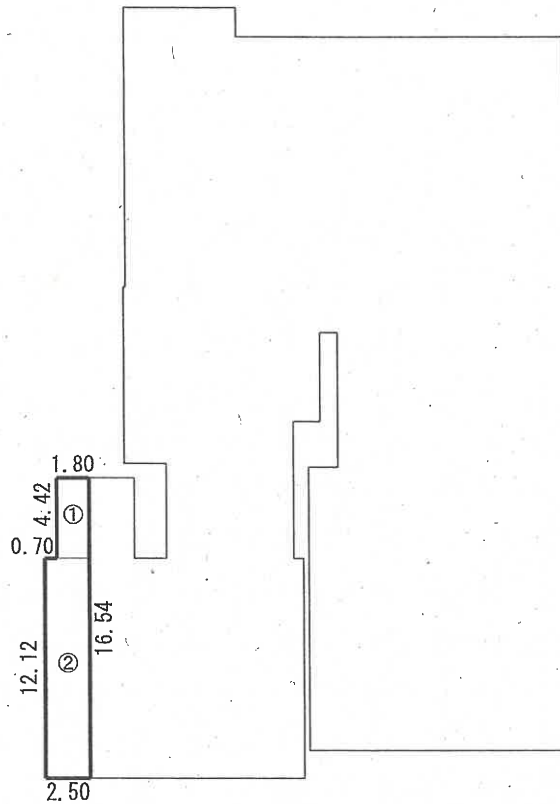
建物図面（求積図）

5ヶ6

物件2

S=1:400

1階



既存部分..... 1003.48㎡

増築部分

① $1.80 \times 4.42 = 7.95\text{㎡}$

② $2.50 \times 12.12 = 30.30\text{㎡}$

計 約38㎡

床面積 1003.48㎡ + 38㎡ = 1041.48㎡
(既存部分) (増築部分)

評価人作成

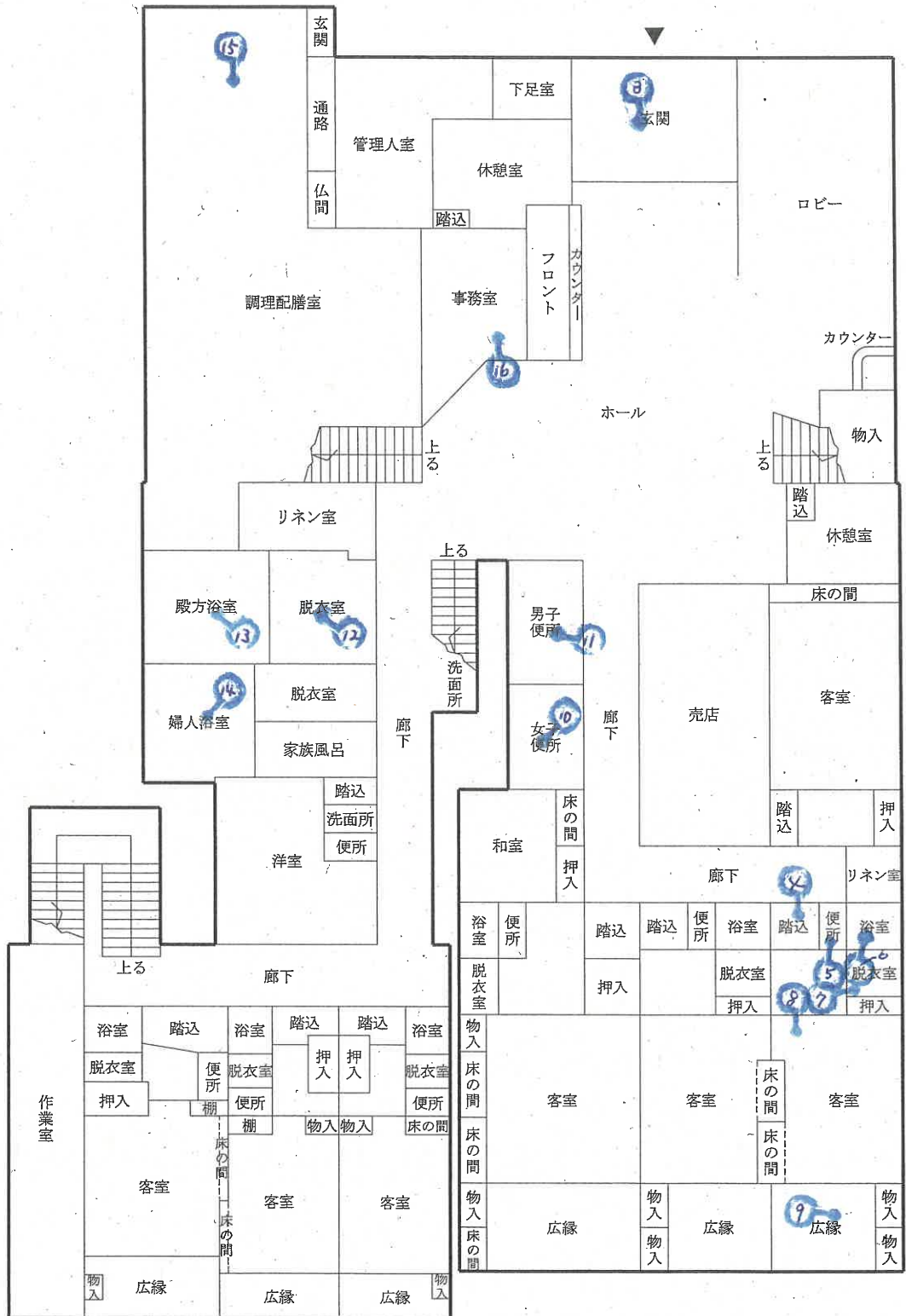
建物間取図（概略）

5ヶ6

物件2

S=1:200

1階



評価人作成

⇒ 印は写真撮影位置、方向

(17枚目)

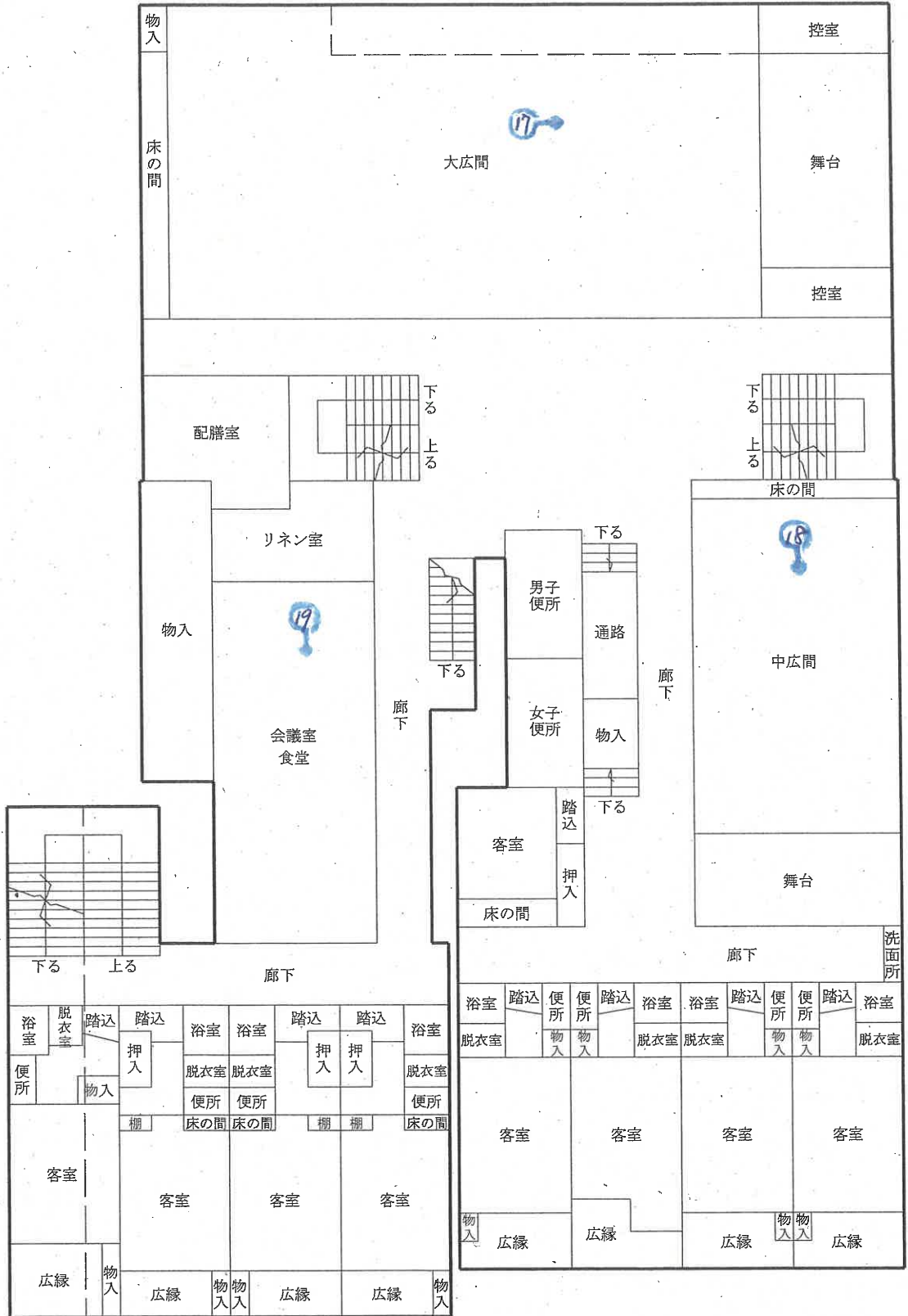
建物間取図 (概略)

5ヶ6

物件2

S=1:200

2階



⇒ 印は写真撮影位置、方向

(18 枚目)

評価人作成

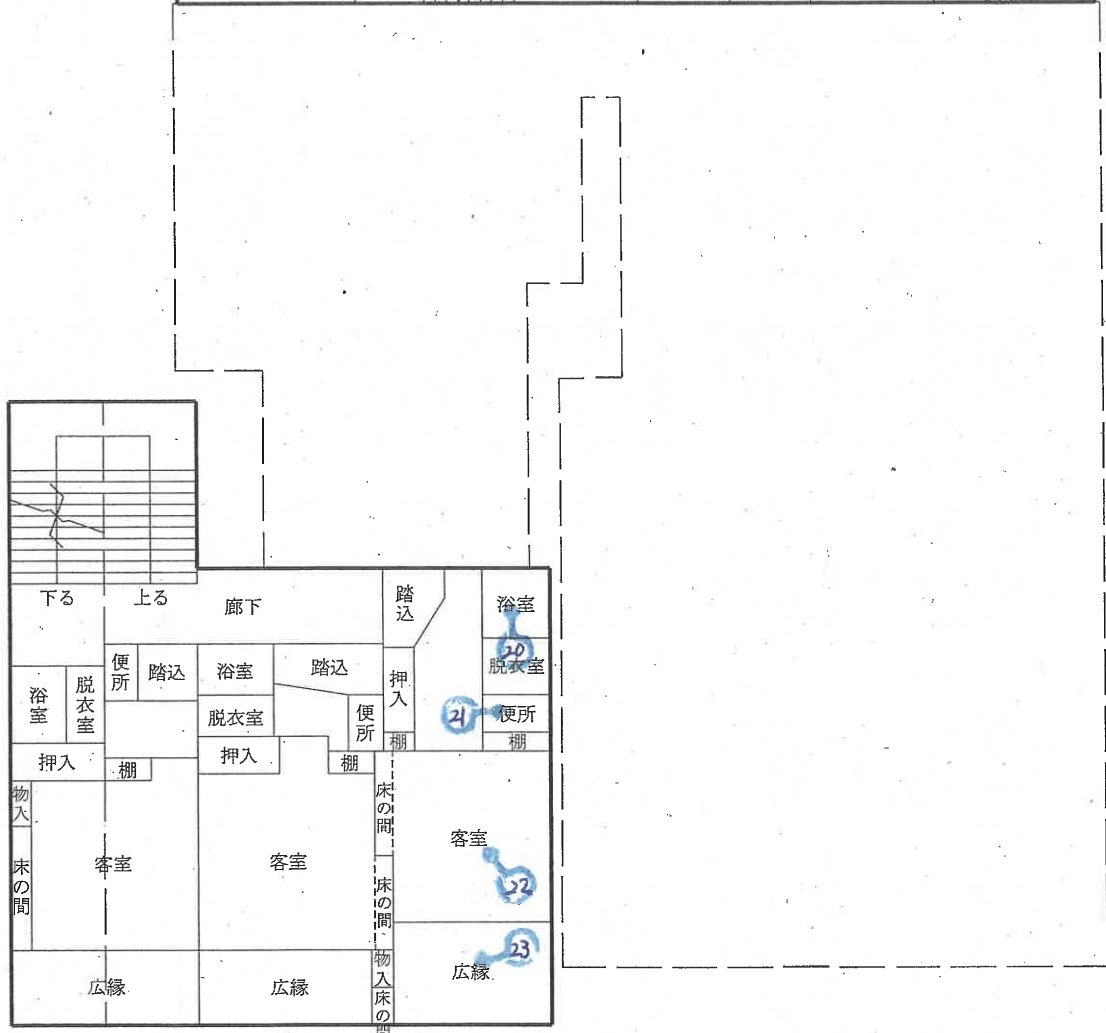
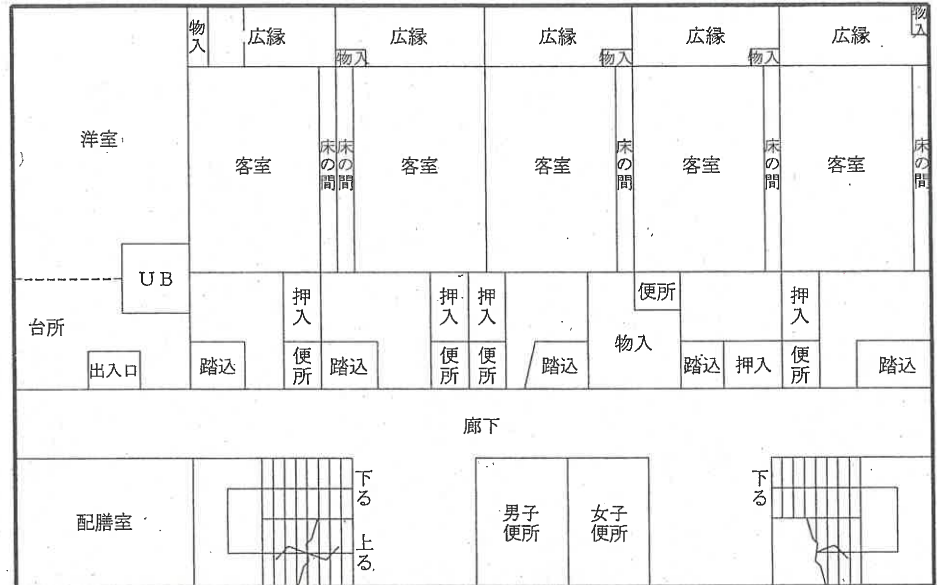
建物間取図 (概略)

5ヶ6

物件2

S=1:200

3階



評価人作成

⇒ 印は写真撮影位置、方向

建物間取図 (概略)

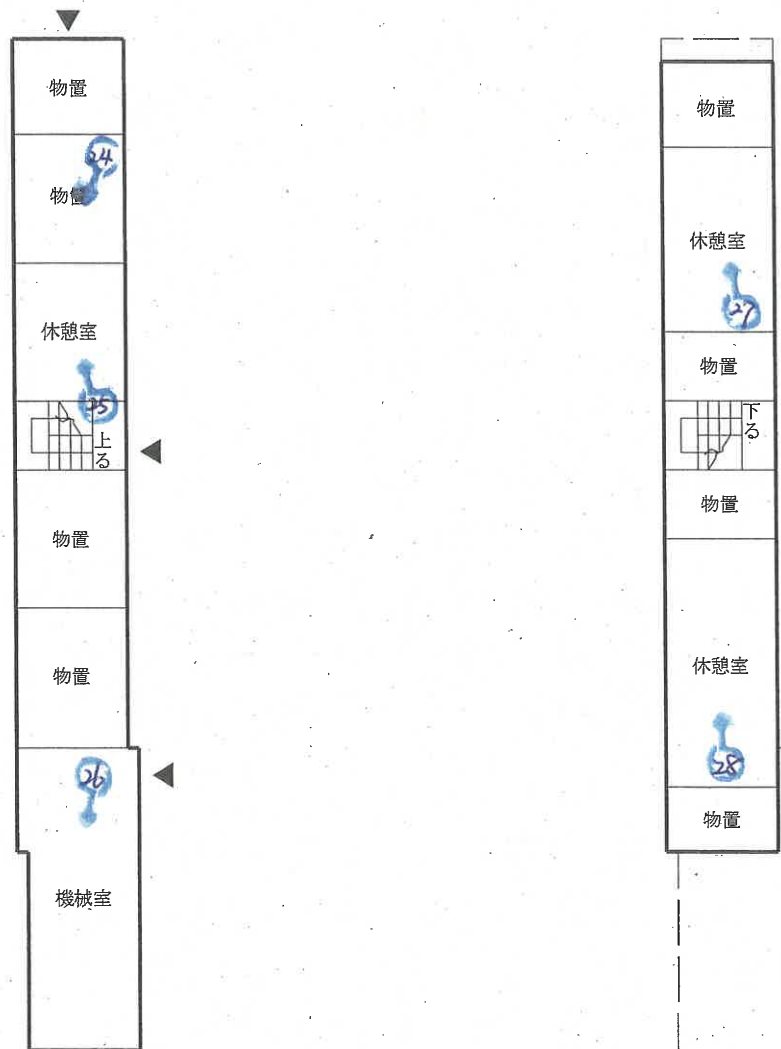
5ヶ6

物件3

S=1:200

1階

2階



⇒ 印は写真撮影位置、方向

評価人作成

(20枚目)

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



写真10



写真11



写真12



写真13



写真14



写真15



写真16



写真17



(27 枚目)

写真18



写真19



写真20



写真21



(29 枚目)

写真 2 2



写真 2 3



写真 2 4



写真 2 5



写真 2 6



写真27



写真28



令和5年(ケ)第6号

令和5年11月27日 現地調査

令和6年1月10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5,530,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金3,270,000円
物件2 (建物)	金2,200,000円
物件3 (建物)	金60,000円

- 1 一括価格は、物件1ないし同3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及び同3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及び同3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	所在地目地積	佐渡市両津夷字八郎兵衛町 262番17 宅地 971.00㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	佐渡市両津夷字八郎兵衛町262番地17、 262番地先 262番17 旅館 木造瓦葺・鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 1階 1003.48㎡ 2階 1074.27㎡ 3階 575.75㎡	佐渡市両津夷字八郎兵衛町262番地17、 262番地17先 木造セメント瓦葺・スレート葺・亜鉛メッキ 鋼板葺・鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 1階 約1041.48㎡
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	佐渡市両津夷字八郎兵衛町262番地17 262番17の2 物置 木・コンクリートブロック造かわらぶき2階建 1階 80.92㎡ 2階 62.55㎡	木・コンクリートブロック造セメント瓦 葺2階建

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」のほぼ南方、道路距離にして約300mに位置する。	
付近の状況	<p>両津地区中心市街地付近、加茂湖畔に位置する混在地域で、一般住宅を中心に旅館、事業所、飲食店等が建ち並んでいる。</p> <p>両津港徒歩圏内という場所柄、以前は数件の温泉旅館や民宿が建ち、その宿泊客をターゲットとした飲食店も多く賑わっていたが、観光客の減少とともに多くの宿泊施設や飲食店は閉店し、現在は閑散としている。佐渡金銀山の世界文化遺産への登録に向けて発展期待感はあるものの、現在のところ大きな回復は見込めず、今後しばらくは同傾向で推移していくものと予想される。</p>	
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 指定なし
画地条件	物件1の土地は、北東側で道路とほぼ等高に接面する、間口約30m、最大奥行約53mの南西端に凸部分がある概ね整形の平坦な画地である。	
接面道路の状況	北東側幅員約5.5m舗装市道（両津幹線5号線） ※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及び隣接する目的外土地（無番地の国有地、212.63㎡）の土地は、物件2及び同3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が、国有地との境界が不明確である。	
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(引込可能)

<p>特 記 事 項</p>	<p>目的外土地(無番地の国有地)について</p> <p>物件2の建物の敷地として以下のとおり借地されていた。</p> <p>占有権原：権原なし</p> <p>貸主：国</p> <p>借主：有限会社花月ホテル</p> <p>契約期間：令和5年3月20日～令和35年3月19日</p> <p>地代：令和5年3月20日～令和5年9月30日まで53,921円</p> <p>敷金・保証金：ない</p> <p>地代滞納：令和5年12月20日現在134,568円</p> <p>契約解除：令和5年7月12日付け賃借人方破産管財人からの連絡書</p> <p>敷地面積について</p> <p>物件1の土地の登記地積(971.00㎡)及び目的外土地の地積(212.63㎡)を合わせても、物件2及び同3の建物の使用建ぺい率は超過している。</p> <p>しかし、物件2の建物を増築する際の建築確認書類に添付したと思われる配置図には整地面積1,667.63㎡との記載があり、隣接建物と近接している等により現地での測量はできなかったが、建物図面や航空写真等から推測すると、現況地積はその程度と考えられる(目的外土地を含む)。但し、測量士などによる測量は行われておらず、新潟県にも申請地積が記載された建築確認等台帳記載証明書が無かったことから、評価数量は登記数量とする。</p> <p>加茂湖温泉について</p> <p>物件2の建物が温泉旅館として営業されていた時期は、株式会社吉田家ホテルから温泉の提供を受けていた。対価の支払いはないが、ポンプ稼働等の電気代やポンプ更新費用は応分の負担をしていた。</p> <p>占有権原について</p> <p>物件1の土地は、物件2及び物件3の建物の敷地として利用されているが、賃料等の支払いはないことから占有権原は使用借権と判断した。</p>
----------------	---

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)：不詳 経過年数：不詳 経済的残存耐用年数：満了
仕 様	構 造：木・鉄筋コンクリート造 屋 根：陸屋根、セメント瓦、スレート、亜鉛メッキ鋼板 外 壁：コンクリート、モルタル 内 壁：化粧合板、タイル貼、漆喰、クロス貼、ビニールクロス貼、京壁等 天 井：竿縁天井、タイル貼、漆喰、クロス貼、合板敷目、格天井等 床：畳、フローリング、カーペット、絨毯、Pタイル等 設 備：電気、水道、都市ガス、浄化槽による水洗便所 そ の 他：
床面積(現況)	現況床面積は、1階南西端が増築されており、1階約1041.48㎡、2階1074.27㎡、3階575.75㎡で、延床面積は約2691.50㎡である。
現況用途等	階 層：3階建 現況用途：旅館 間 取 り：旅館
品 等	今日的な旅館に比べ、やや劣る。
保守管理の状態	新築後既に60年程経過しているものと思われ、保守管理されておらず劣る。
建物の利用状況	所有者が旅館(空き家状態)として占有し、利用している。 その他の者が一部を居宅(空き家状態)として占有し、利用している。
特記事項	物件2の建物は、少なくとも平成以降大規模修繕等されておらず、以下の不具合等が見られ老朽化が進む。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 外壁にクラックやモルタルの剥がれ ・ 屋上の防水シートが劣化が著しく、2階及び3階の一部の客室や廊下等で雨漏りの跡が見られる。 ・ 水道管の腐食が進み交換が必要である。 ・ 浄化槽も交換が必要と言われている。 ・ 部屋風呂等老朽化が進み使用不可の客室もある。 ・ 壁を中心にカビが繁殖している客室もある。 ・ 運搬用リフト等の館内設備の故障も多いが、古い製品のため修理が難しい。

特記事項	<p>占有権原について</p> <p>1階管理人室、3階配膳室前居室をAが占有し利用しているが、賃料等の支払いはないことから占有権原は使用借権と判断した。</p> <p>水質汚濁防止法について</p> <p>有限会社花月ホテルは水質汚濁防止法届出事業者に該当していたが、現在は廃業届が出されている。</p>
------	---

(物件3)

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37年月日不詳新築 経 過 年 数：約61年 経済的残存耐用年数：満了
仕 様	構 造：木・コンクリートブロック造 屋 根：セメント瓦 外 壁：コンクリートブロック、モルタル、亜鉛鉄板 内 壁：化粧合板、ベニア板、コンクリートブロック、あらわし等 天 井：化粧合板、ベニア板、竿縁天井、コンクリートブロック、あらわし等 床：畳、コンクリート等 設 備：電気 そ の 他：
床面積(現況)	現況床面積は、ほぼ登記数量のとおりで1階80.92㎡、2階62.55㎡、延床面積143.47㎡である。
現況用途等	階 層：2階建 現況用途：物置 間 取 り：物置、休憩室、機械室
品 等	今日的な物置に比べ、劣る
保守管理の状態	新築後既に60年以上経過しており、屋根の一部が崩れ、雨漏りの跡が見られる等老朽化が著しい。
建物の利用状況	所有者が物置・休憩室・機械室(空き家状態)として占有し、利用している。
特記事項	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1及び目的外土地（土地）

物件1及び目的外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	18,700	0.80	971.00	0.75	10,890,000
目的外 土地	18,700	0.80	212.63	0.75	2,390,000

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、地価調査基準地の価格から規(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。

地価調査 佐渡(県)5-1を規(比)準した価格

地価調査価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規準した標準価格
 $26,600\text{円}/\text{m}^2 \times 98.2/100 \times 100/100 \times 100/140 = 18,700\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正 : 地価調査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 : 地価調査基準地は標準的画地で補正の必要なし。

◇地域格差 : 街路条件、環境条件 +40%

イ 個別格差 : 規模大 -20%

エ 建付減価 : 地上に建物があることによる減価を25%と判定した。

② 物件2及び同3（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	272,000	2,691.50	0.01	7,320,000
3	136,000	143.47	0.01	200,000

ウ 現価率

物件2及び同3の建物とともに、建物の経済的耐用年数は満了しており老朽化も著しいことから、現在価値率を1%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

物件1および目的外土地ともに、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	10,890,000	—	—	0.50	0.60	3,270,000
2	7,320,000	—	—	0.50	0.60	2,200,000
3	200,000	—	—	0.50	0.60	60,000
一括価格(合計)						5,530,000

イ 敷地利用権価格の加算 : なし

ウ 占有減価修正 : なし

エ 市場性修正 : 中古の温泉旅館の市場性を考慮した。なお、物件2の建物の一部が目的外土地(無番地の国有地)上に建っており、現状では占有権原は認められないが、買受人は国と以前と同程度の賃貸借契約を結べる可能性が高いことから減価要因と判断しなかった。

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

地価調査基準地の価格 [佐渡(県)5-1]

所 在 : 佐渡市両津夷字海方16番1

価 格 : 26,600円/㎡

位 置 : バス停「夷本町」まで道路距離約70mに位置する

価 格 時 点 : 令和5年7月1日

地 積 : 112㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南西12m国道

用途指定等 : 非線引都市計画区域(建ぺい率70%、容積率400%)

地域の概要 : 空き店舗等も見られる旧来からの中心商店地域

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物図面・各階平面図
- 5 求積図(物件2)
- 6 間取図

以上

位置図

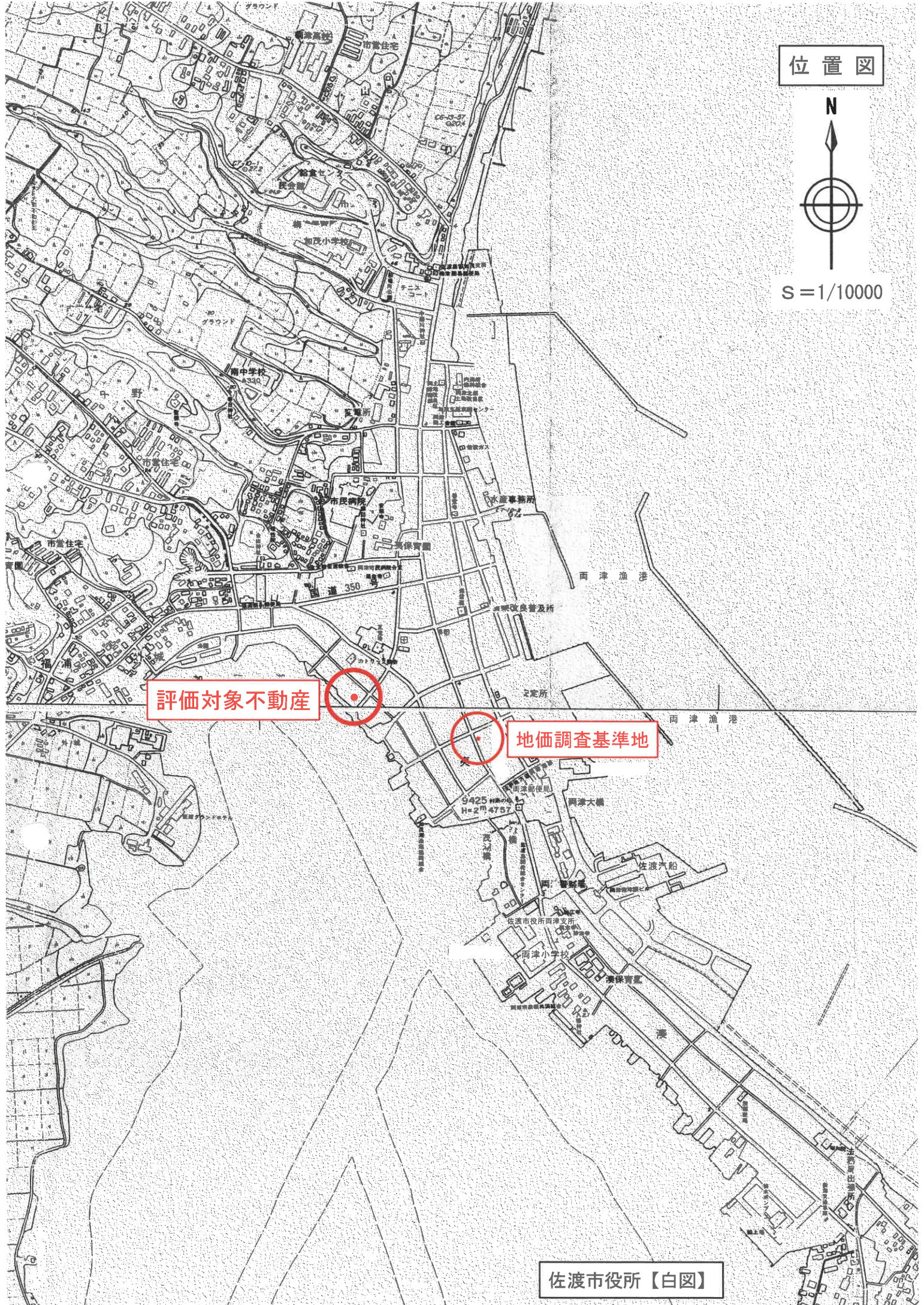


S=1/10000

評価対象不動産

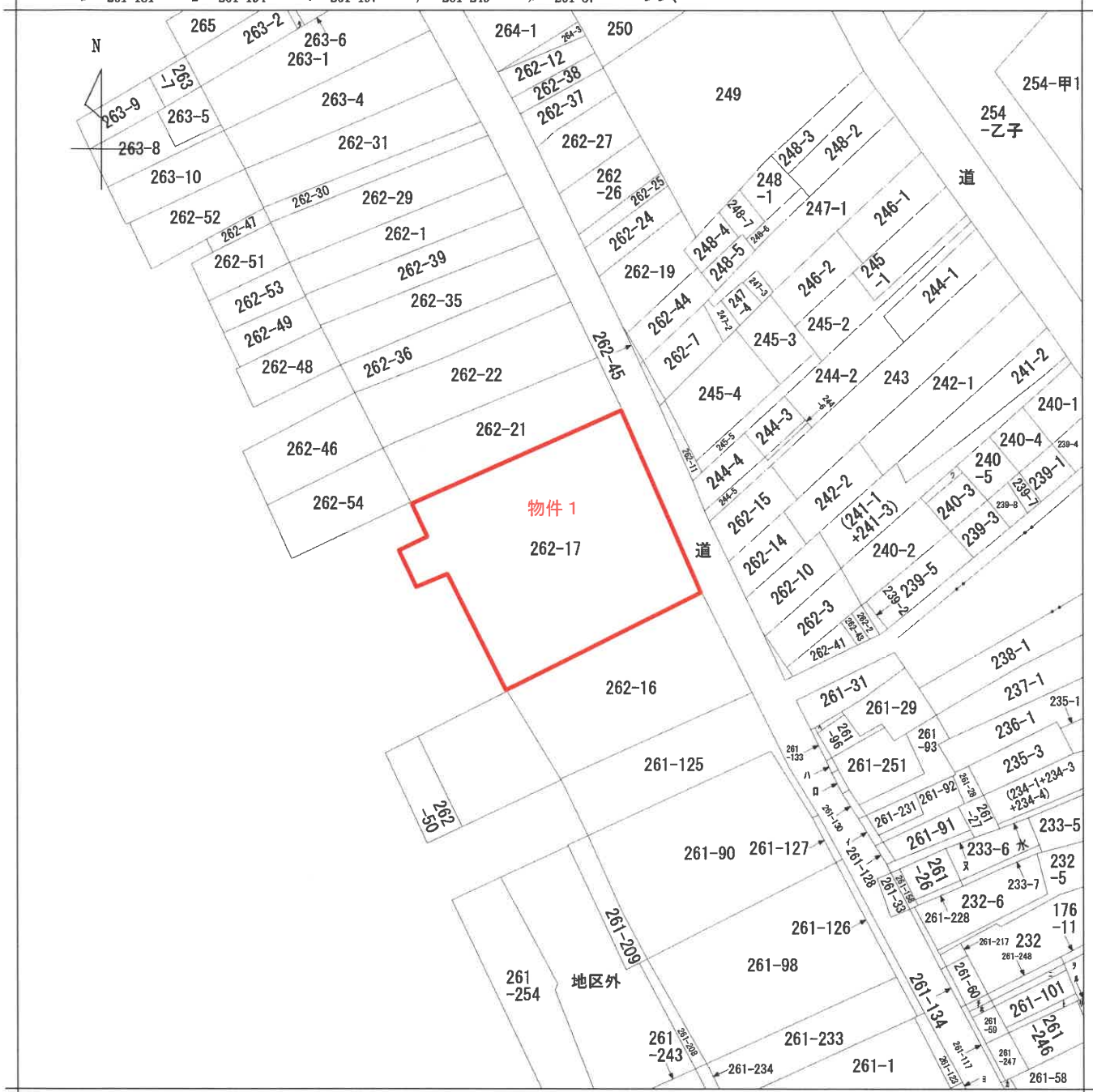
地価調査基準地

佐渡市役所【白図】



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

イ 261-129 ハ 261-132 ホ 261-195 ト 261-24 リ 261-252 ル 176-13
 ロ 261-131 ニ 261-194 ヘ 261-197 チ 261-249 レ 261-37 っづく



請求部分	所在	佐渡市両津夷字八郎兵衛町			地番	262番17		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	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				備付年月日(原図)			補記事項	

土地建物位置関係図(概略)

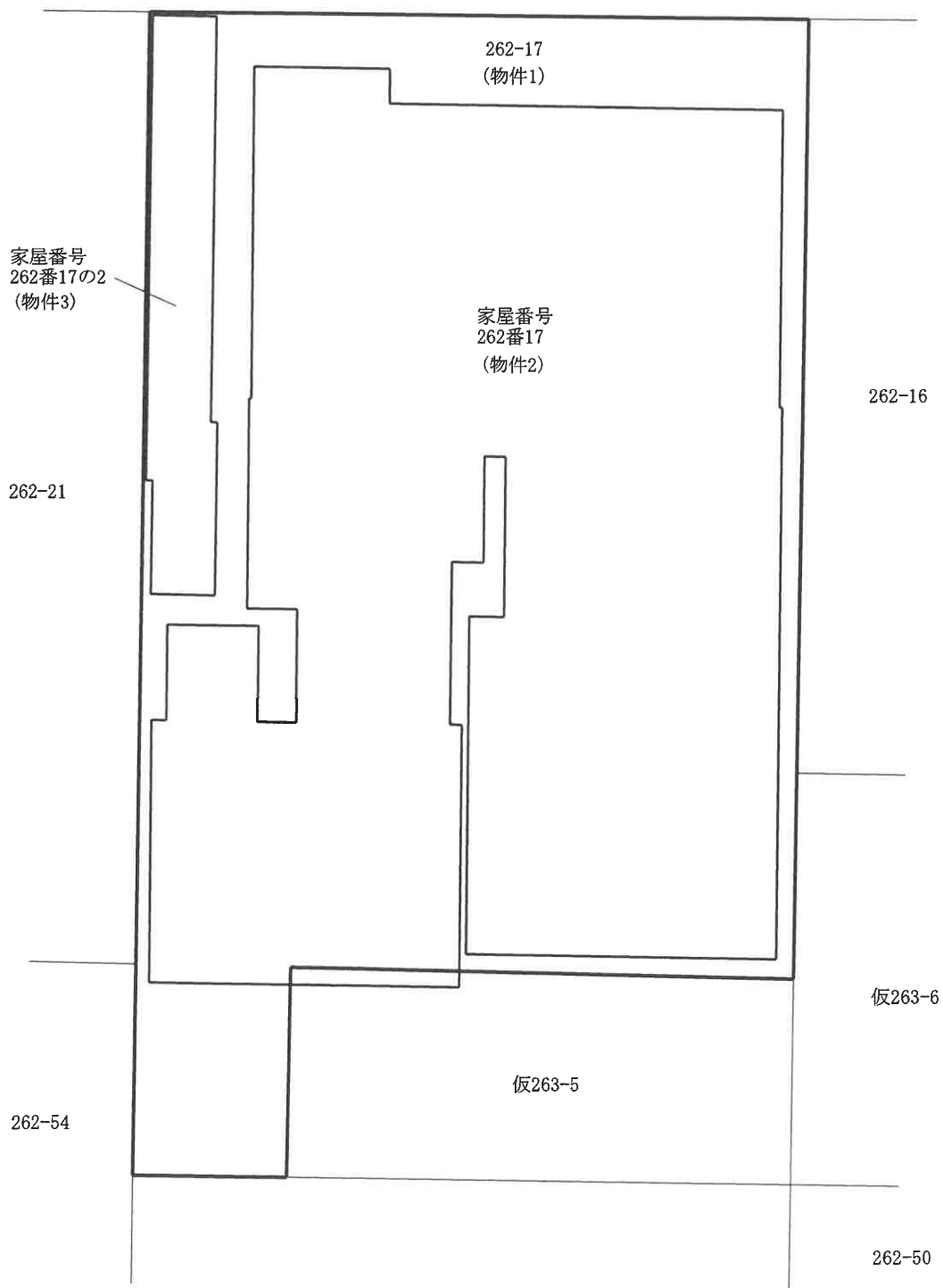
5ヶ6

物件1～3

S=1:300



道



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

登記年月日：昭和45年6月30日

320336

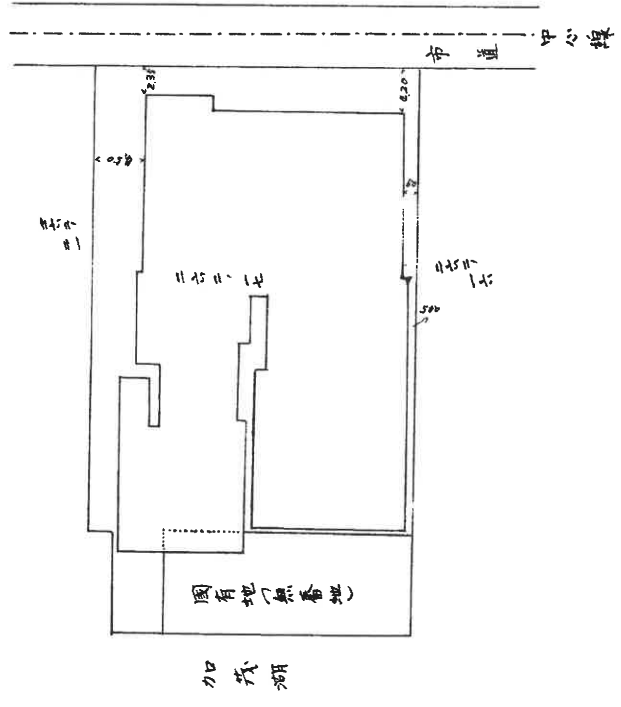
家屋番号	320336
建物の所在	佐賀県唐津市八幡宮町字八幡宮地番地無番地 全所

建物図面

作製年月日	昭和45年6月24日	作製者	[Redacted]
-------	------------	-----	------------

1/4

物件2



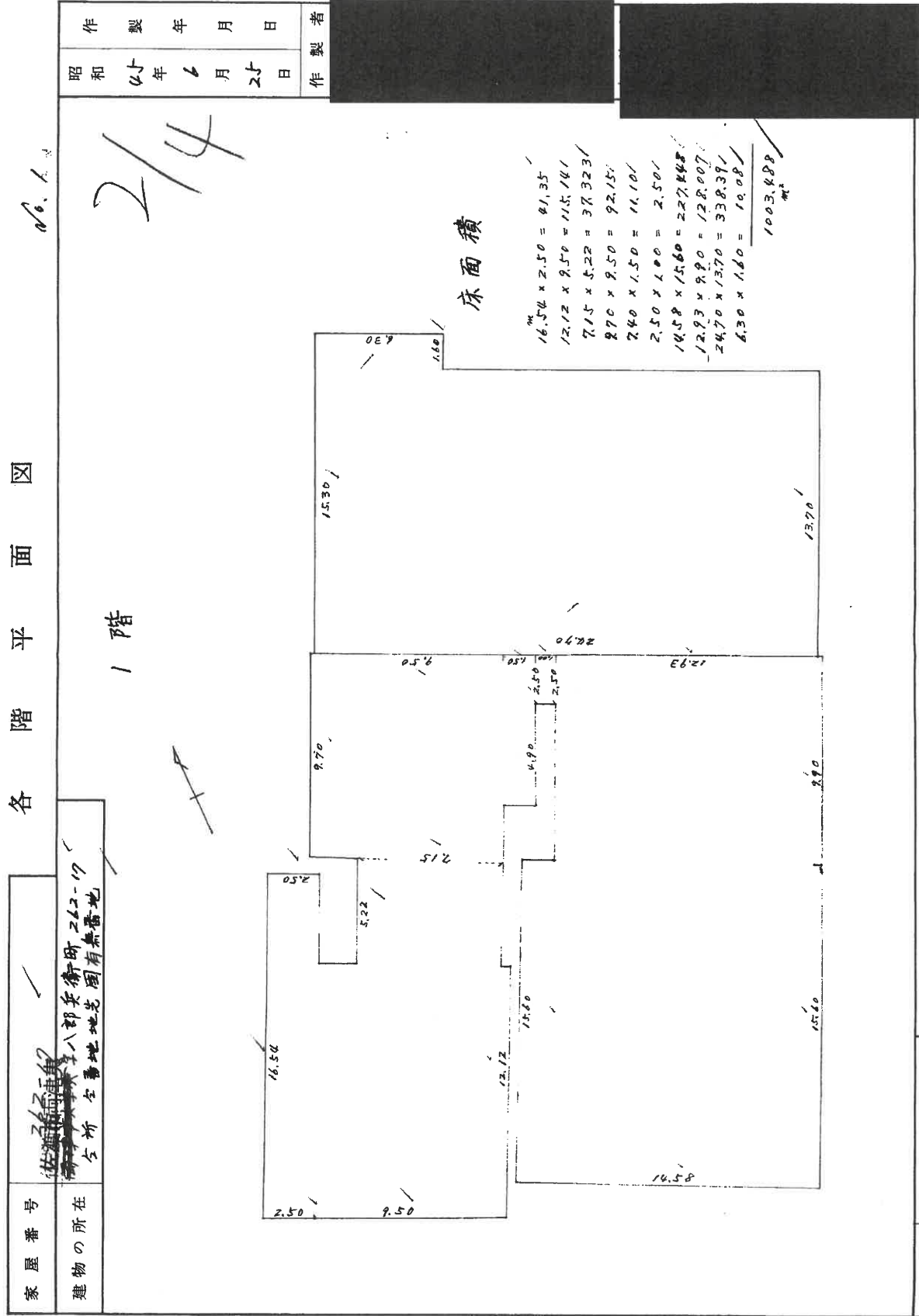
縮尺	1/500
----	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和・平成45年6月30日登記

320337

各階平面図



昭和45年6月25日
作製者

作製年月日

家屋番号
建物所在地
佐通町通集
八郎兵衛所 242-17
全所を舊地先園有無番地

縮尺 1/200

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和・平成45年6月30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。

登記年月日：昭和45年6月30日

320338

家屋番号

建物の所在
佐賀県筑前郡八幡兵衛町 262-17
全所 全番地地先国有無番地

各階平面図

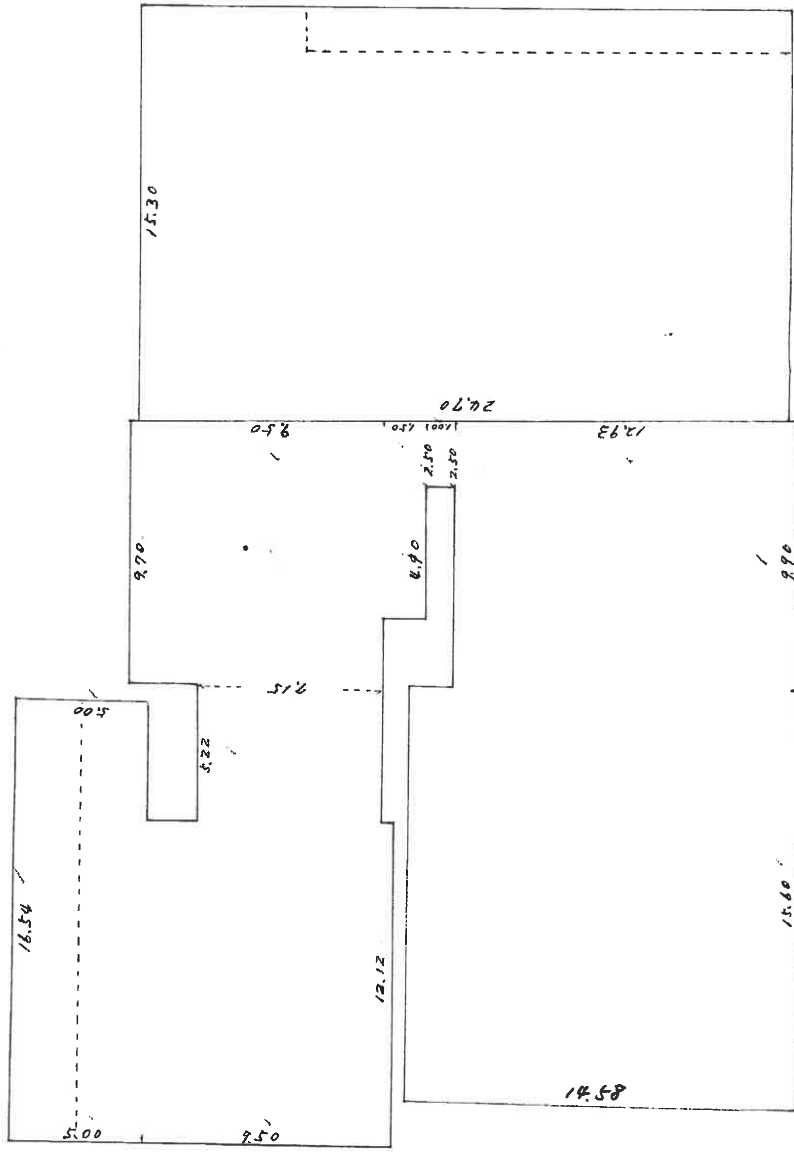
No. 2

製作年月日
昭和45年6月21日

作者

3/4

2階



縮尺 1/200

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和45年6月30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。

320339

各階平面図

No. 3

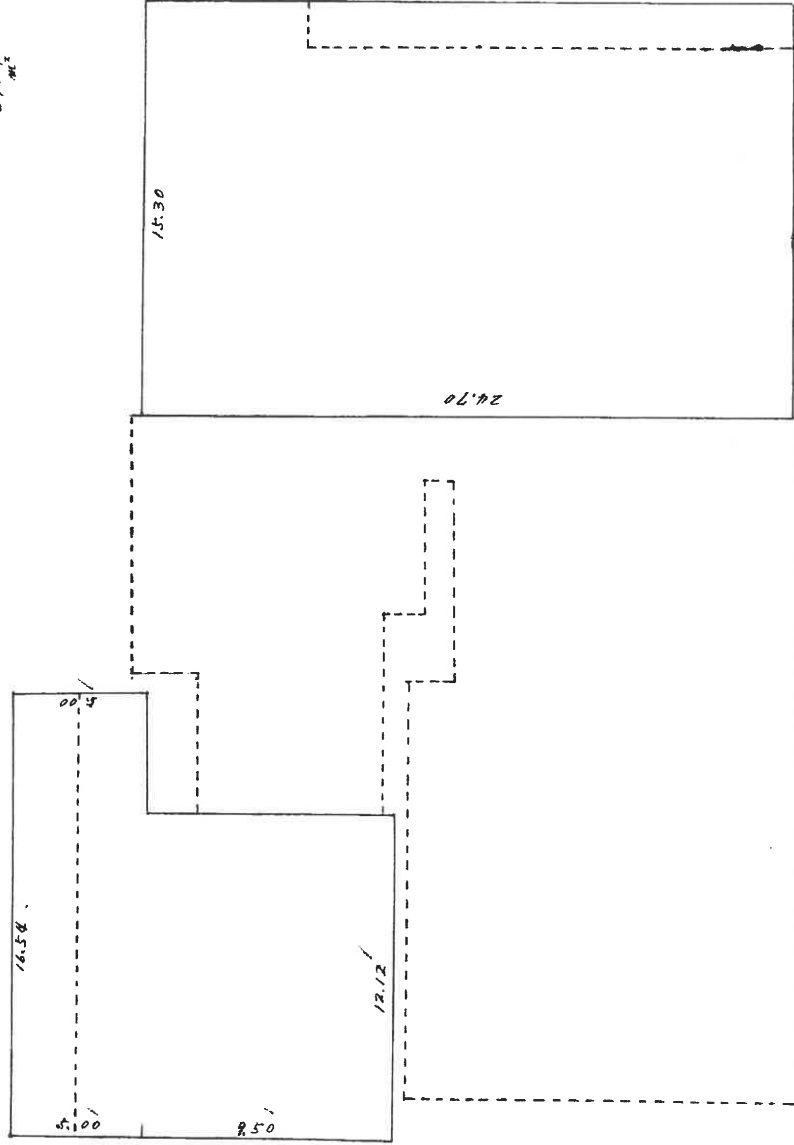
家屋番号
 建物のある
 場所
 東京都八潮市 262-17
 全地帯地帯園有農地

3階

床面積

$16.54 \times 5.00 = 82.70$
 $12.12 \times 9.50 = 115.14$
 $24.70 \times 15.30 = 377.91$
 575.75

4/4



昭和45年6月25日	作製年月日
作製者	

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200

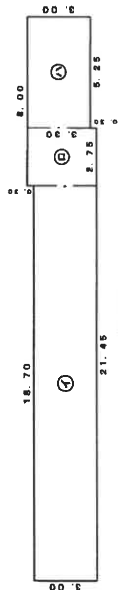
昭和・平成45年6月30日登記

建築物図面
各階平面図

家屋番号 262番17の2
建物の所在 佐渡市両津美字八郎兵衛町262番地17

物件3

1階



求積表

㊶	18.70	x	3.00	=	56.1000
㊷	2.75	x	3.30	=	9.0750
㊸	5.85	x	3.00	=	15.7500
計					80.9250

床面積 80.92 m²

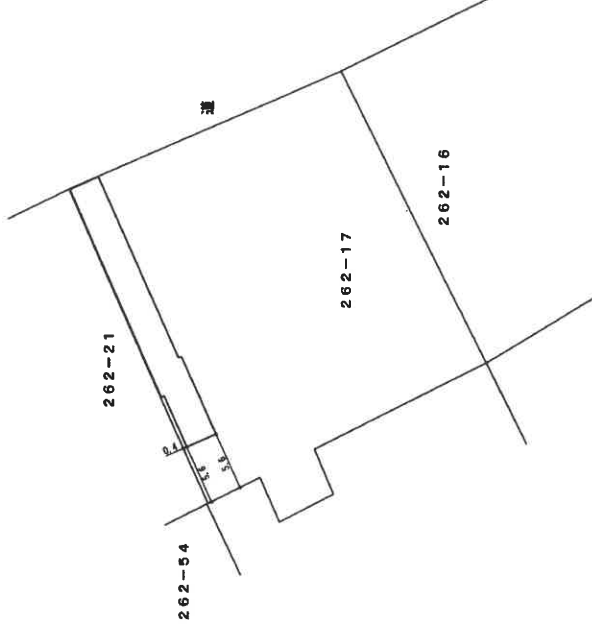
2階



求積表

㊹	20.85	x	3.00	=	62.5500
---	-------	---	------	---	---------

床面積 62.55 m²



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

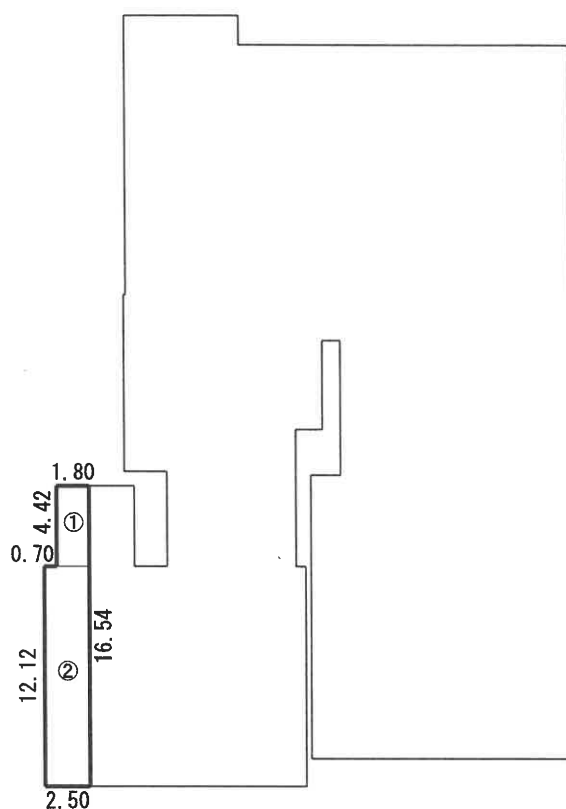
建物図面（求積図）

5ヶ6

物件2

S = 1 : 400

1階



既存部分…… 1003.48㎡

増築部分

① $1.80 \times 4.42 = 7.95\text{㎡}$

② $2.50 \times 12.12 = 30.30\text{㎡}$

計 約38㎡

床面積 1003.48㎡ + 38㎡ = 1041.48㎡
(既存部分) (増築部分)

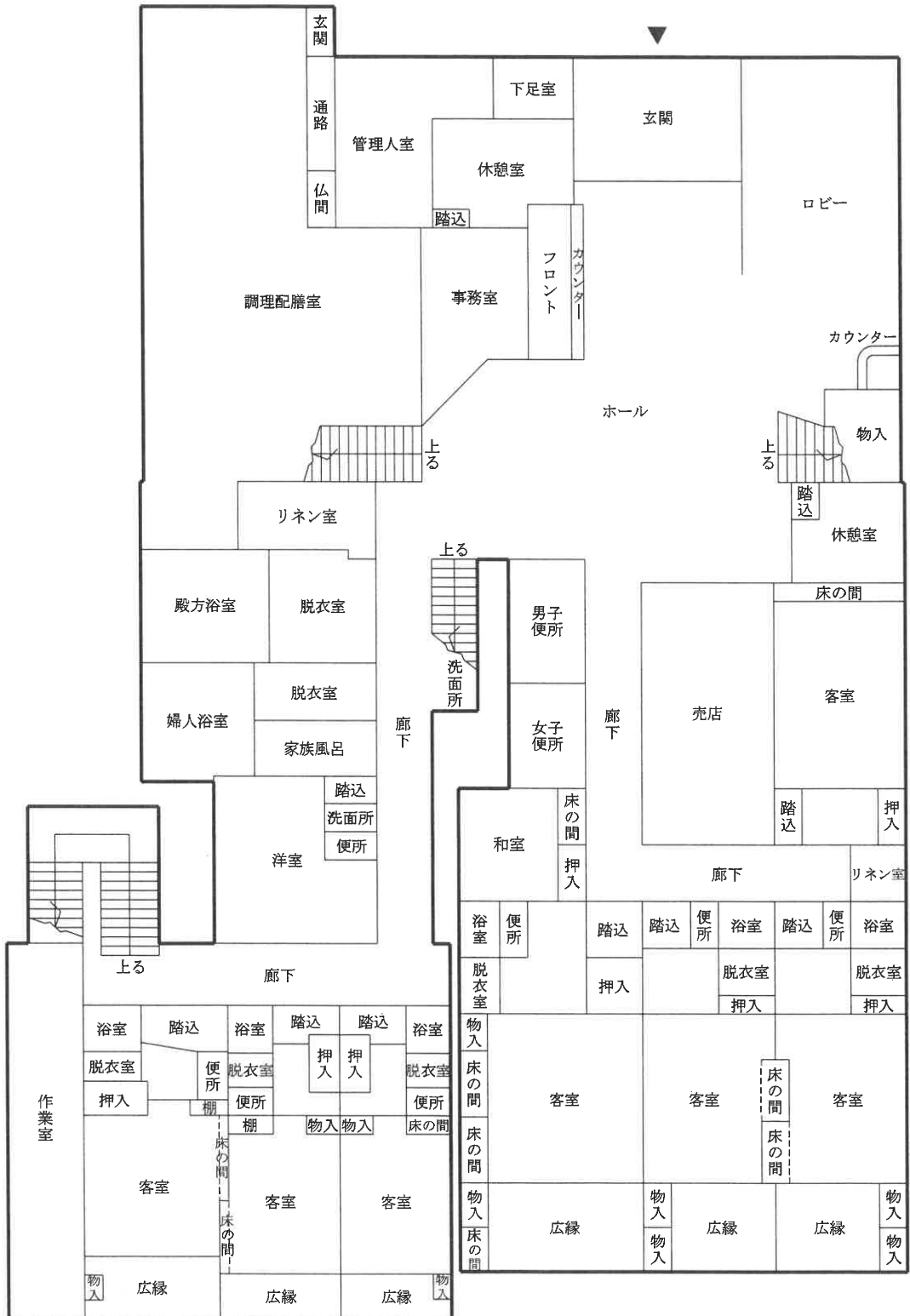
建物間取図（概略）

5ヶ6

物件2

S = 1 : 200

1階



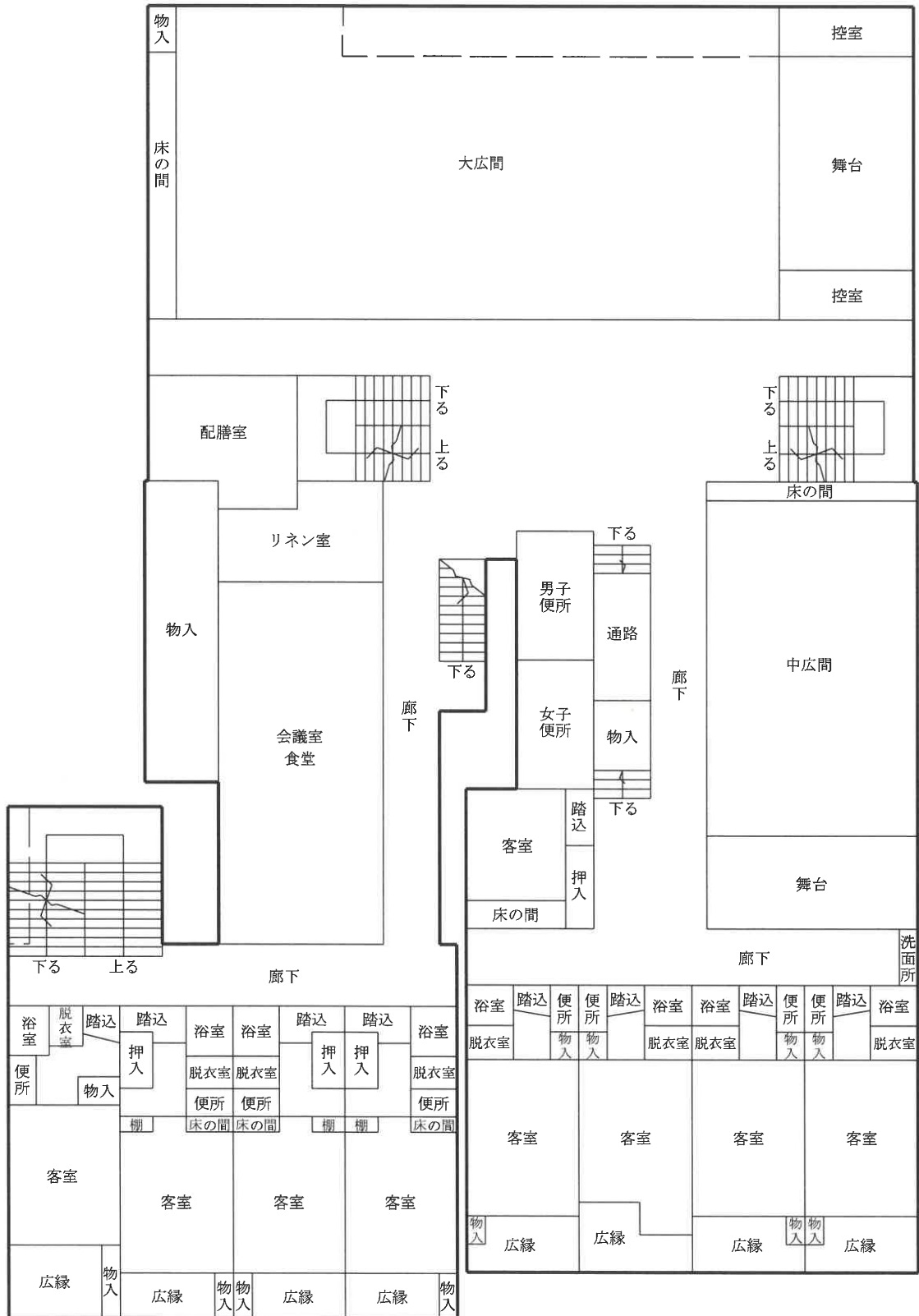
建物間取図（概略）

5ケ6

物件2

S = 1 : 200

2階



評価人作成

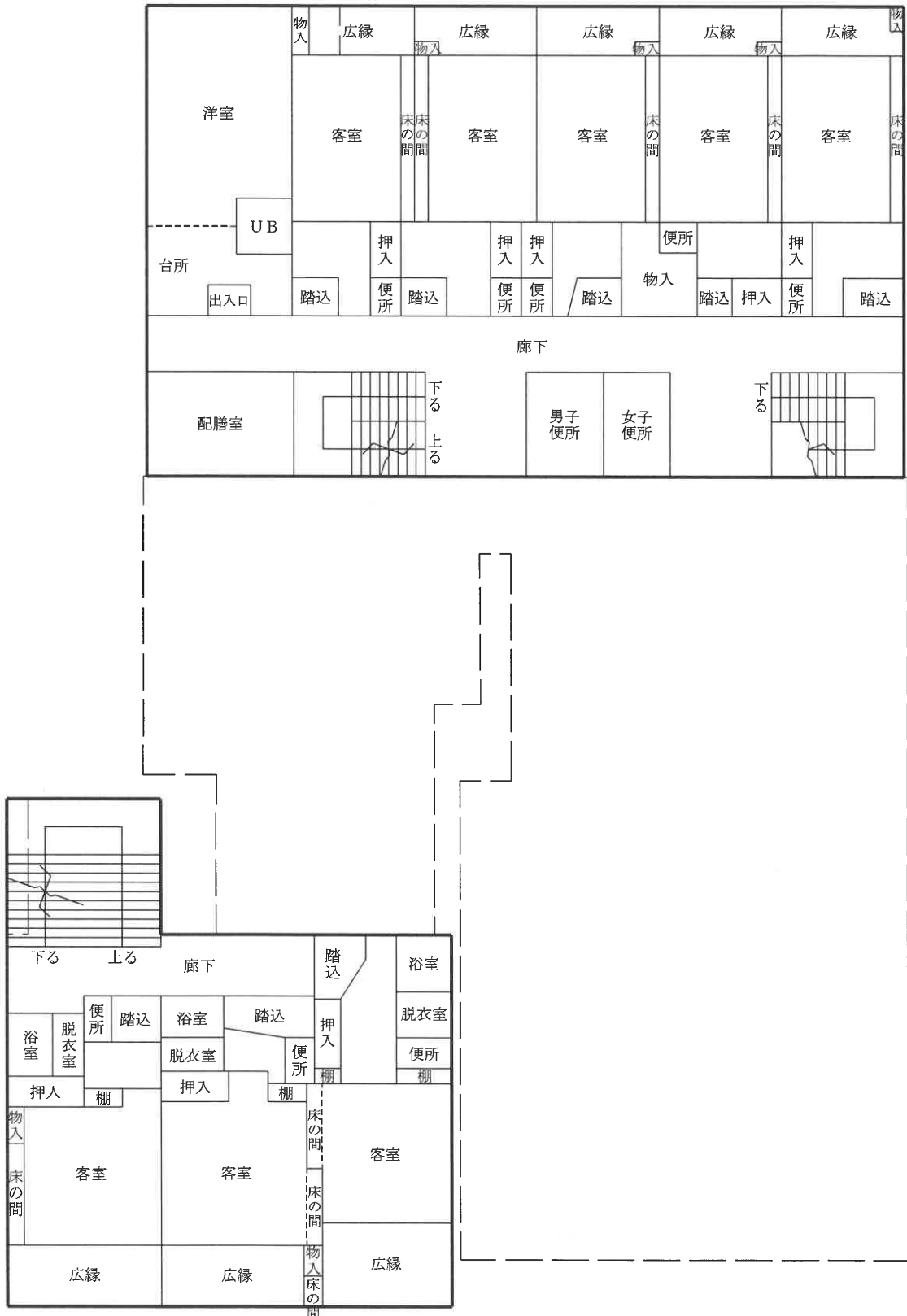
建物間取図（概略）

5ケ6

物件2

S = 1 : 200

3階



建物間取図（概略）

5ヶ6

物件3

S = 1 : 200

1階

2階

