

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 6月10日

新潟地方裁判所佐渡支部

裁判所書記官 小 池 真 生

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 7月 8日から 令和 7年 7月 22日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 7月 24日 午後 1時30分 新潟地方裁判所佐渡支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7年 8月 7日 午前 9時30分 新潟地方裁判所佐渡支部
特別売却 実施期間	令和 7年 7月 28日から 令和 7年 8月 1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 7年 6月10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4年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2, 5	570,000 456,000	一括	114,000	97,077	0
1	270,000				
2	290,000				
5	10,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 佐渡市両津夷字海方 |
| | 地 番 | 2 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 9 . 6 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐渡市両津夷字海方 |
| | 地 番 | 2 5 5 番 8 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 0 . 2 4 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 佐渡市両津夷字海方 2 5 5 番地 8 3 |
| | 家屋 番号 | 2 5 5 番 8 3 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 6 . 4 4 平方メートル
2 階 8 5 . 9 9 平方メートル
3 階 8 5 . 9 9 平方メートル
4 階 1 1 . 8 8 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 倉庫・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 4 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 6 . 4 4 平方メートル
2 階 8 5 . 9 9 平方メートル
3 階 8 5 . 9 9 平方メートル
4 階 1 1 . 8 8 平方メートル
地下 1 階 約 2 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 5月 14日

新潟地方裁判所佐渡支部

裁判所書記官 小 池 真 生

1 不動産の表示

【物件番号1, 2, 5】

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

一部(約100平方メートル)を本件債務者が占有している。同人所有の建物(物件番号5)が同部分上に存在する。その余の部分を本件共有者らが占有している。

【物件番号5】

1階車庫部分を五ノ町町内会、六ノ町町内会、海岸町内会が占有している。同人らの占有権原の存在は認められない。その余の部分を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1】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号29番1)の登記が存在する。

《 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 | 佐渡市両津夷字海方 |
| | 地 番 | 2 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 9. 6 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐渡市両津夷字海方 |
| | 地 番 | 2 5 5 番 8 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 0. 2 4 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 佐渡市両津夷字海方 2 5 5 番地 8 3 |
| | 家屋 番号 | 2 5 5 番 8 3 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 6. 4 4 平方メートル
2 階 8 5. 9 9 平方メートル
3 階 8 5. 9 9 平方メートル
4 階 1 1. 8 8 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 倉庫・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 4 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 6. 4 4 平方メートル
2 階 8 5. 9 9 平方メートル
3 階 8 5. 9 9 平方メートル
4 階 1 1. 8 8 平方メートル
地下 1 階 約 2 4 平方メートル |





令和5年(ケ)第1号
令和5年5月8日受理
令和5年6月20日提出

現況調査報告書

(物件 1、2)

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 | 佐渡市両津夷字海方 |
| | 地 番 | 29番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 239.66平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐渡市両津夷字海方 |
| | 地 番 | 255番83 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 250.24平方メートル |

(土地用)

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)	付近
土地	物件 1, 2	
現況地目	☒ 宅地 (物件 1、2) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)	
形状	☐ 公図のとおり ☒ 土地建物位置関係図 (概略) のとおり	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者ら ☒ その他の者 ☒ その他の者が物件 2 の土地上に、下記目的外建物を所有し、その敷地部分を占有している。 ☒ 土地所有者らが物件 1 及び物件 2 の上記目的外建物敷地以外の土地を更地の状態で占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
その他の事項	本各土地は一団を成している。 物件 1 の土地及び物件 2 の土地の目的外建物敷地以外の土地には、建物の基礎やコンクリート敷が残っている。 本各土地には、次の建物（登記記録の記載）が建っていたが、平成 31 年 1 月 2 日に発生した火災により焼失している。この火災では 3 人が焼死している。 (主である建物) 所 在 佐渡市両津夷字海方 29 番地 1 家屋番号 29 番 1 種 類 店舗 構 造 木造瓦葺 2 階建 床面積 1 階 150.74 平方メートル 2 階 93.05 平方メートル (附属建物) 符号 1 種 類 倉庫 構 造 土蔵造瓦葺 2 階建 床面積 1 階 16.52 平方メートル 2 階 16.52 平方メートル 符号 2 種 類 物置 構 造 木造瓦葺平家建 床面積 23.14 平方メートル 所有者 佐渡市両津夷（両津市大字夷）29 番地 池田弘平 周辺土地の状況 29-2 宅地（現況 公衆用道路） 24.79 平方メートル 内務省所有	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
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）	
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

(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		☐ 全部 ☒ 約100平方メートル	
占有者		☒ 債務者 ☐	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☐ 関係人(☐ (所有者) ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		昭和45年ころ	
最初の契約等	契約日	昭和45年ころ	
	期間	平成・令和 年 月 日から ☐ 平成・令和 年 月 日まで3年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 円 (毎月 日限り 月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☐ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
占有者債務者代表者は、前記の火災で死亡しており、他の債務者関係者も不明である。 また、本土地の現在の所（共）有者らに、債務者の占有権限について照会するも、A及びBからは「分からない」旨の回答があったが、Cからは何らの連絡・回答がなかった。したがって、債務者の占有権原は、「不明」とする。 なお、当裁判所平成30年（ケ）第3号事件の現況調査で、担当執行官が、生前の本土地所有者兼占有者債務者代表者から陳述を得て「使用借権」と認定している。 また、債務者は、令和元年12月6日に破産手続が終結している。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件 関係)	
所 在	佐渡市両津夷字海方 255番地83
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 255番83
種 類	☐ 居宅 ☒ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床面積 (概略)	1階 76.44平方メートル 2階 85.99平方メートル 3階 85.99平方メートル 4階 11.88平方メートル
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (債務者) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和45年3月31日 ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (債務者) ☐ 不明
その他の事項	

(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 5月25日 (木) 9 : 2 0 — 9 : 4 0	物件所在地	調査、写真撮影
令和 5年 5月25日 (木) 1 1 : 2 5 — 1 2 : 0 3	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 5月29日 (木)		物件 2 の土地所 (共) 有者らに照会書郵送 (回答期限 6 月 9 日) (6 月 9 日 A の回答書郵送受領) (6 月 1 2 日 B の回答書郵送受領)
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
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。

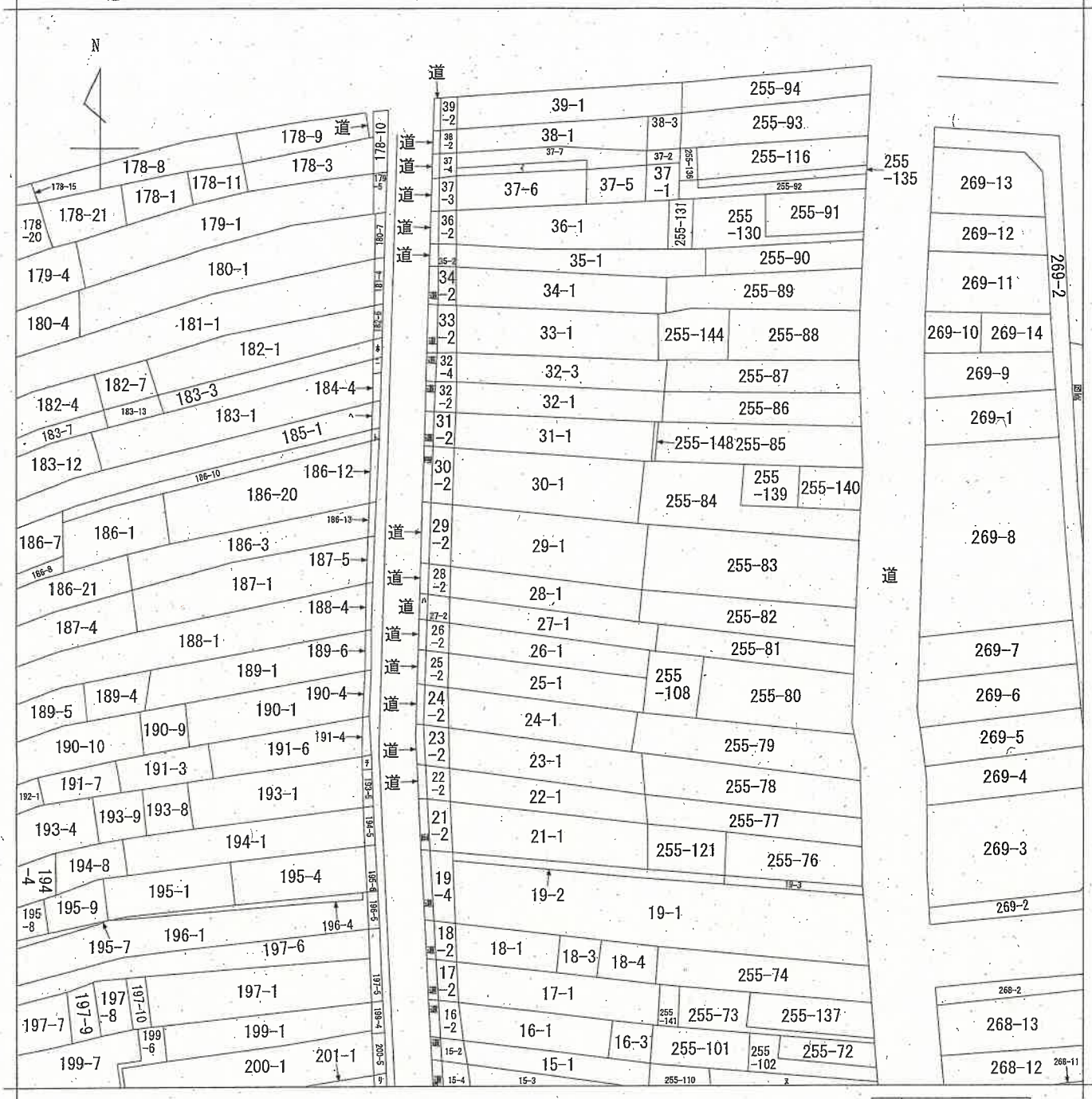
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 () を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

イ 37-8 ハ 道 183-8 ホ 183-9 ト 186-14 リ 201-5
ロ 道 ニ 185-4 ヘ 185-4 チ 191-5 ス 255-71



地番区域見出
副産物
両津夷

請求部	所 在	佐渡市両津夷字海方				地 番	29番1			
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					備付年月日 (原図)			補記事項		

新潟地方法務局 佐渡支 両津夷字海方

A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和45年5月12日

A3版をA4版に縮小

新潟地方法務局佐渡支局備付図面写し

請求番号：2-3

320271

家屋番号

255番地

建物の所在

佐渡市西津東大字海方255番地

各階平面図面図面

各階平面図

建物図面

床面積

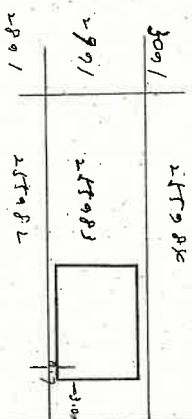
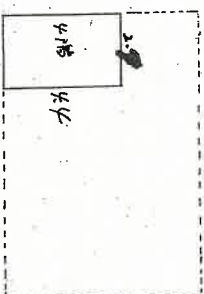
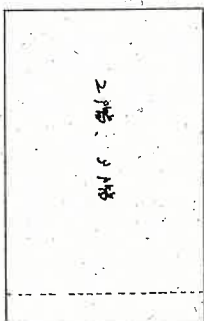
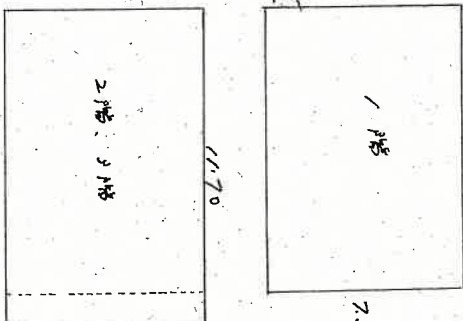
1階 7.35 = 7.35

2階 2.15

11.70 x 7.35 = 85.995

4階

2.7 x 4.4 = 11.88



道

目的外建物

(日調連 14)

縮尺

1/200

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

1/500

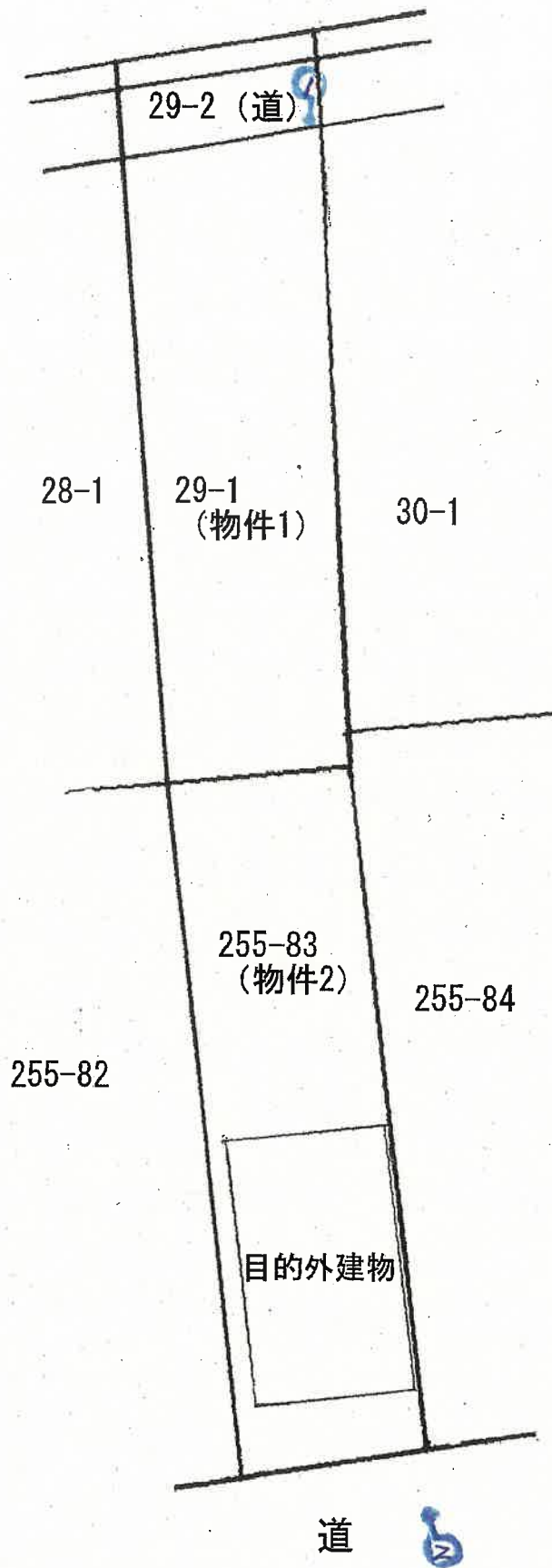
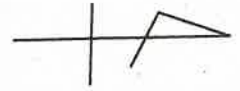
昭和・平成45年5月12日登記

昭和45年5月10日
作製者
製作年月日

申請人

土地建物位置関係図（概略）

S=1/300



印は写真撮影位置、方向

枚目

(評価人作成)

写真 1



写真 2





令和6年(ケ)第2号
令和6年12月25日受理
令和7年2月12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 佐渡市両津夷字海方 2 5 5 番地 8 3

家屋 番号 2 5 5 番 8 3

種 類 店舗

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建

床 面 積	1 階	7 6 . 4 4 平方メートル
	2 階	8 5 . 9 9 平方メートル
	3 階	8 5 . 9 9 平方メートル
	4 階	1 1 . 8 8 平方メートル



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	佐渡市両津夷29番地
建 物	物件 1
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：倉庫・居宅 ☒ 構 造：鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建 ☒ 床面積：1～4階 物件目録記載のとおり 地下1階 約24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 その他の者が本建物の1階車庫部分を使用している。 建物所有者が本建物の上記以外の部分を倉庫・居宅（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
そ の 他 の 事 項	本建物の状況等 本建物は、主に1階が車庫、2階が居室、3階が倉庫、4階が機械室、地階は倉庫になっているが、4階機械室は立ち入れなかった。 本建物は、平成31年1月2日に発生した火災で、各階の階段部分及び2階居室は、壁等が火災による煙等で黒く変色していて、室内の家財道具や生活用品も黒く変色して大量に存在している。3階及び4階の倉庫にも目的外動産が大量に存在している。 なお、2階居室部分で、居住者及び親族が死亡したとのことである。
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある ┌ 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 └ 保管開始日 平成 年 月 日
専 用 地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり
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

(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 ☒ 1階車庫部分		
占有者	☐ 債務者 ☒ (五ノ町、六ノ町、海岸) 町内会		
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☒ 車庫 ☐		
■関係人(■A(占有者元役員))の陳述要旨			
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐		
占有開始時期	平成31年1月2日以前		
最初の契約日	☐ 平成 ☐ 令和 年 月 日 ☒ 不明		
契約等期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし ☒ 不明		
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
契約等貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()		
当事者借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()		
賃料・支払時期等	賃料は支払っていない。 ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)		
敷金・保証金	☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐		
その他	平成31年1月2日の火災以前から、本建物所有者の代表者であったBさんが町内会の役員をしていたので、祭りの山車等を置かせて貰っていて、火災後も引き続き置かせて貰っています。		
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり		
占有権原について、平成31年1月2日の火災以前は使用借権と思料されるが、その後は権原なしと思料する。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地の概況 (物件 1 関係)			
所 在	佐渡市両津夷字海方		
地 番	2 5 5 番 8 3		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	2 5 0 . 2 4 平方メートル (☐ 全部 ☒ 約 1 0 0 平方メートル)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (C 、 D 、 E)		
そ の 他 の 事 項	当該土地は、当庁令和 5 年 (ケ) 第 1 号担保不動産競売事件の物件 2 の土地である。		
☐ 関係人 (☐ (建物所有者) ☐ ()) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権		
占 有 開 始 時 期	昭和 4 5 年 ころ		
最 初 の 契 約 日	昭和 4 5 年 ころ		
契 約 等 期 間	年 月 日 から ☐ 年 月 日 まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
更 新 の 種 別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現 在 の 契 約 等 期 間	年 月 日 から ☐ 平成 年 月 日 まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
契 約 等 貸 主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()		
当 事 者 借 主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()		
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎 金 円 (毎 限 り 分 支 払)		
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分 まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (平成 年 月 日 現 在 金 円)		
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ ある ☐ 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他			
執 行 官 の 意 見	☐ 上記のとおり ☒ 「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

執行官の意見

■地番255番83の目的外土地の占有権原等について

本建物所有者代表者兼当該目的外土地前所有者Bは、前記の火災で死亡していて、他の本建物所有者関係者も不明である。

また、当該目的外土地の現在の共有者らに本建物所有者の占有権原等を照会したが、回答期限の2月5日までに3名全員から回答はなかった(2月6日にDから「分かりません」との回答があった)。

したがって、何らの陳述や文書がないことから、本建物所有者の当該目的外土地の占有権原は「不明」とする。

なお、当庁平成30年(ケ)第3号担保不動産競売事件で本建物等の現況調査を行った際、担当執行官が、生前のBから陳述を得て「使用借権」と認定している。

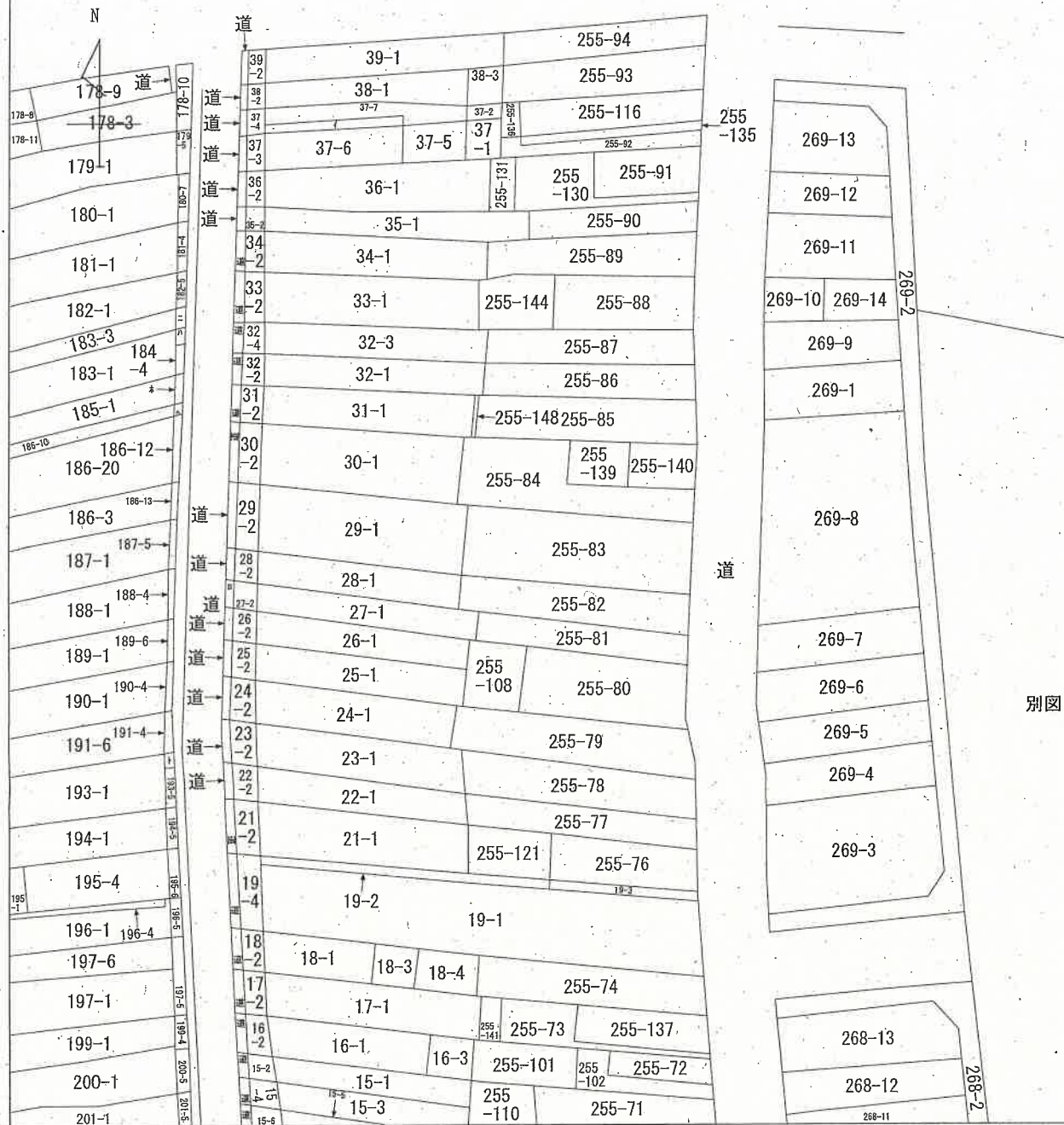
また、当庁令和5年(ケ)第1号担保不動産競売事件における現況調査では、本建物敷地である物件2の土地の占有権原等を同土地共有者らに照会したが、1名から「分からない」との回答しか得られず、「不明」と判断している。

本建物所有者は、令和元年12月6日に破産手続が集結している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 7年 1月15日 (水) 8 : 4 5 — 9 : 2 3	物件所在地	全戸不在、外観・立入調査、写真撮影
令和 7年 1月15日 (水) 1 1 : 5 3 — 1 2 : 0 5	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 7年 1月20日 (月)		目的外土地の共有者らへ照会書郵送 (回答期限 2月 5 日)
令和 7年 1月23日 (木) 1 4 : 5 5 — 1 5 : 0 3	佐渡市両津夷 4 9 1 6 - 3 先 Aの作業場	Aに面談
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
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 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。 ☐ 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

イ 37-8 ハ 183-8 ホ 185-4 ト 191-5
ロ 道 ニ 183-9 ヘ 186-14

別図



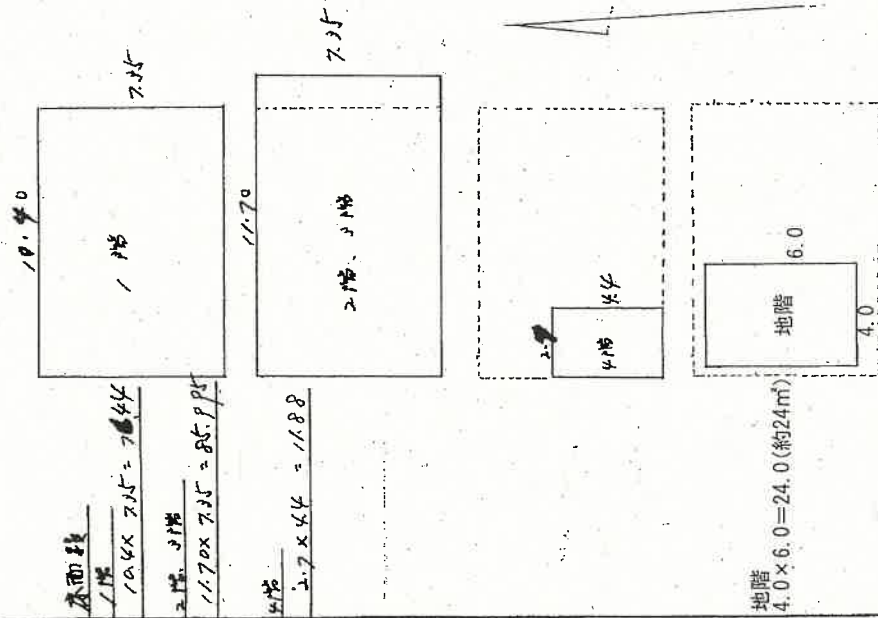
請求部	所在	佐渡市両津夷字海方				地番	255番83			
出縮	力尺	1/600	精度	分	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成 年月日					備付 年月日 (原図)			補記 事項		

登記年月日：昭和45年5月12日

320271

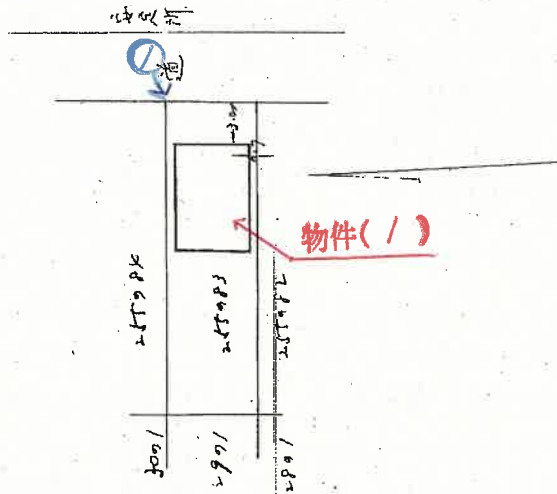
家屋番号	255番8J	各階平面図	平	面	図	(評価人加筆)
建物の所在	佐渡市 津島町 大字 海方 255番地8J					

各階平面図



印は写真撮影位置、方向

建物図面



昭和45年5月10日	製作年月日
製作者	

縮尺	1/200
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)	1/500

昭和・平成45年5月12日登記

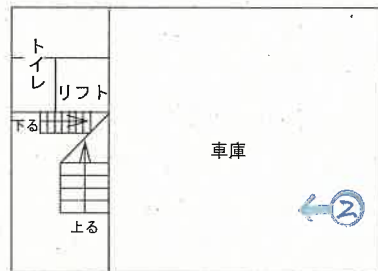
(A3版をA4版に縮小)

間取図

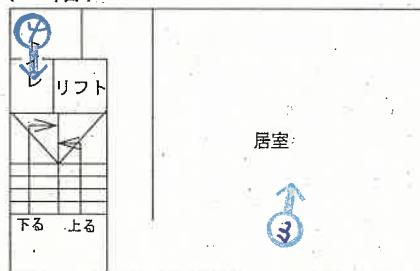
S = 1 / 200



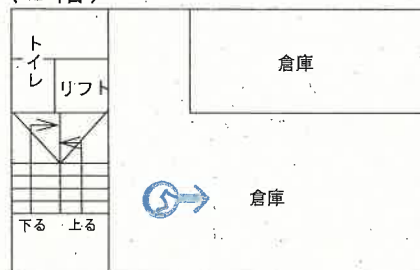
(1 階)



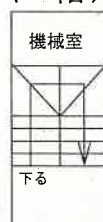
(2 階)



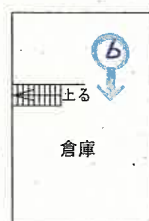
(3 階)



(4 階)



(地 階)



(評価人作成)

➡ 印は写真撮影位置、方向

(9 枚目)

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



(11 枚目)

写真 5



写真 6



令和5年（ケ）第1号
令和5年5月25日 現地調査
令和5年6月26日 評価
(物件1、2)

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
本間 正一郎

第1. 評価額

一 括 価 格	
金 3 2 0,0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1 6 0,0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1 6 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 6 1 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。

第2. 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却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、求めるべき価格は、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 5 8 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、ほぼ登記記録の記載と同じ。

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在	佐渡市両津夷字海方	
	地 番	2 9 番 1	
	地 目	宅地	
	地 積	2 3 9 . 6 6 平方メートル	
2	所 在	佐渡市両津夷字海方	
	地 番	2 5 5 番 8 3	
	地 目	宅地	
	地 積	2 5 0 . 2 4 平方メートル	
特記事項			
物件2上に、下記目的外建物がある。 所 在 佐渡市両津夷字海方2 5 5 番地8 3 家屋番号 2 5 5 番 8 3 種 類 店舗 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 床 面 積 1階 7 6 . 4 4 平方メートル 2階 8 5 . 9 9 平方メートル 3階 8 5 . 9 9 平方メートル 4階 1 1 . 8 8 平方メートル (昭和45年3月31日新築)			

第4. 対象土地の概況及び利用状況等（物件1、2）

位置・交通	最寄バス停新潟交通佐渡「夷本町」至近に位置する。	
付近の状況	当該地域は、旧両津市中心部の商店街であるが、地域の高齢化と大型店舗への顧客流出により衰退傾向が著しい。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引き都市計画区域 なし 70% 400% —— ——
画地条件（規模、形状等）	物件1、2の土地は一体で、西側が幅員約12mの舗装国道（両側アーケードあり）に、東側が幅員約9.1mの舗装市道にそれぞれ等高接面する、西側間口約8.7m、奥行約57.5mの略長方形、東方向に緩やかな下り傾斜の二方路地である。	
接面道路の状況	西側が幅員約12mの舗装国道（両側アーケードあり）に、東側が幅員約9.1mの舗装市道（いずれも建築基準法第42条1項1号に該当）に等高接面する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	・物件1、2の土地は一体で、物件2の東側約100㎡は目的外建物の敷地として使用されており、他は更地の状態である。ただし、更地部分には焼失した建物の基礎やコンクリート敷が残置する。 ・目的外建物の登記記録上の所有者（法人）は令和元年12月6日に破産手続きが終結しているため、現在、物件2所有者との間に土地利用契約は見られない。 ・物件1の西側にアーケードが設置されているが、修繕が必要な時は、商店街協同組合費として集められた金銭から支出されることである（商店街協同組合関係者の話）。 隣地は、北側が店舗、住宅、南側一帯は平成31年1月2日に発生した火災により建物が倒壊、焼失し、調査日現在は、建物の基礎やコンクリート敷が残っている。	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	あり あり あり

特 記 事 項	・登記記録上、物件１に家屋番号２９番１の建物が存するが、当該建物は平成３１年１月２日に発生した火災により焼失し、現在は、建物の基礎やコンクリート敷が残るのみである。 ・目的外建物は、上記火災により、焼け残ったものである。当該建物の２階居室部分において、居住者及びその親族が死亡したとのことである。
---------	---

第5. 評価額算出の過程

1 基礎となる価格（物件1、2）

物件1、2について、更地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	更地価格 (円) ア×イ×ウ≒エ
1	26,800	0.81	239.66	5,200,000
2	26,800	0.81	250.24	5,430,000

ア 標準画地価格（地価調査価格からの規準）

近隣及び周辺の取引事例等と比較し、地価調査価格から規準し、地価水準及びその動向を勘案して下記のとおり査定した。

地価調査 佐渡（県）5－1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 27,500 \text{ 円/㎡} \times \frac{97.5}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} \div & & & & & & & & 26,800 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：なし

◇地域格差：なし

イ 個別格差 規模大 －20% 二方路 ＋1

ウ 地 積：公簿面積を採用

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、占有減価修正、市場性修正、競売市場修正等を実施して、下記のとおり評価額を求めた。

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	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	5,200,000	0.5	0.1	0.6	160,000
2	5,430,000	0.5	0.1	0.6	160,000
一括価格 (合計)					320,000

ウ 占有減価修正：破産法人が所有していた目的外建物が残置すること －50%

エ 市場性修正：建物の基礎やコンクリート敷が残置すること －70%

目的外建物内で火災による死者が出ていること －20%

計－90%

オ 競売市場修正：第2評価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

1 地価調査価格（佐渡（県）5-1）

所 在	佐渡市両津夷字海方16番1
価 格	27,500円/㎡
位 置	新潟交通佐渡「東本町」バス停留所の南東方、道路 距離約70mに位置する。
価 格 時 点	令和4年7月1日
地 積	112㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
接 面 街 路	南西側12m国道に接面
用 途 指 定 等	非線引き都市計画区域 用途地域なし (建蔽率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

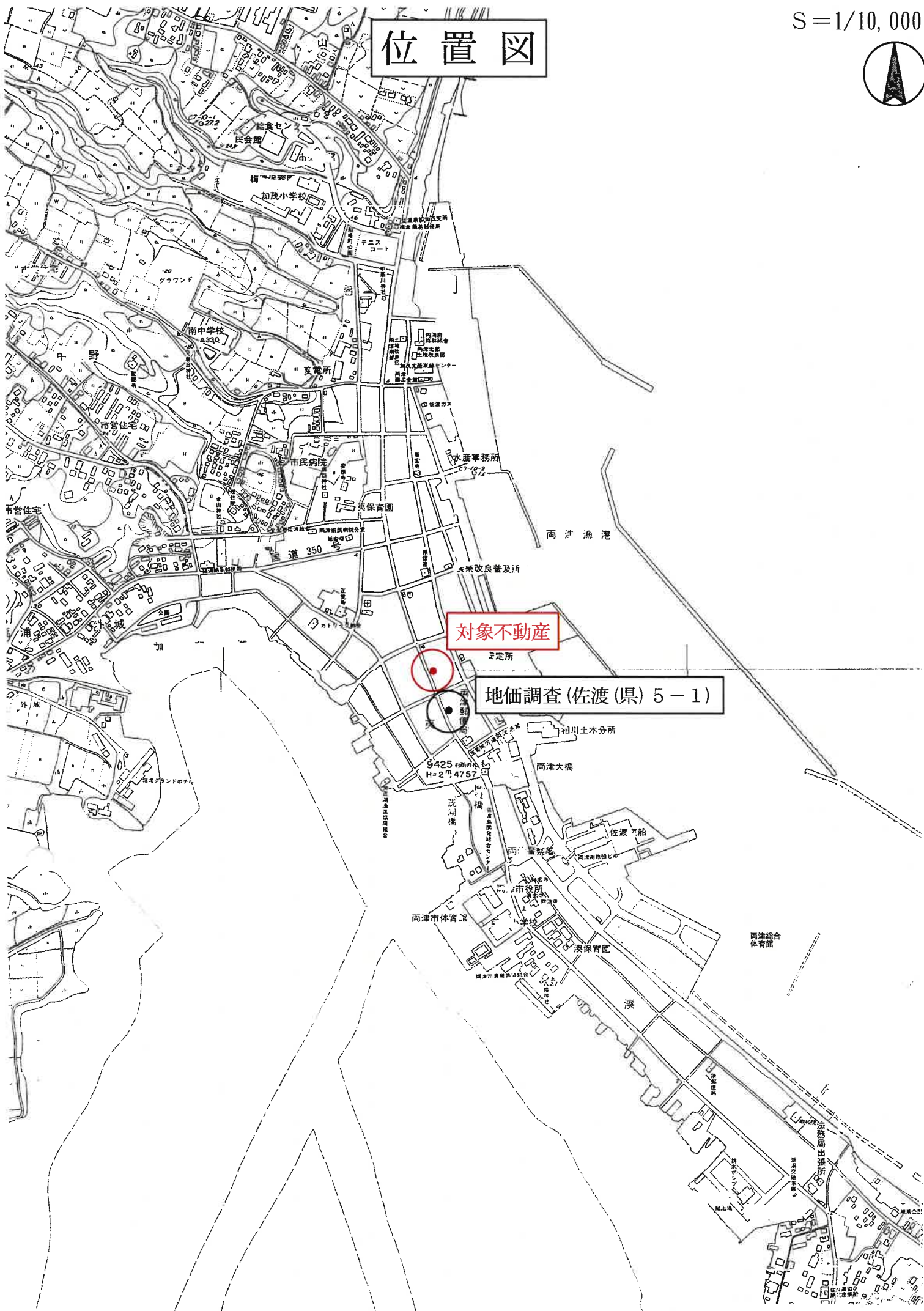
1. 受命物件の位置図
2. 公図写
3. 土地建物位置関係図

以 上

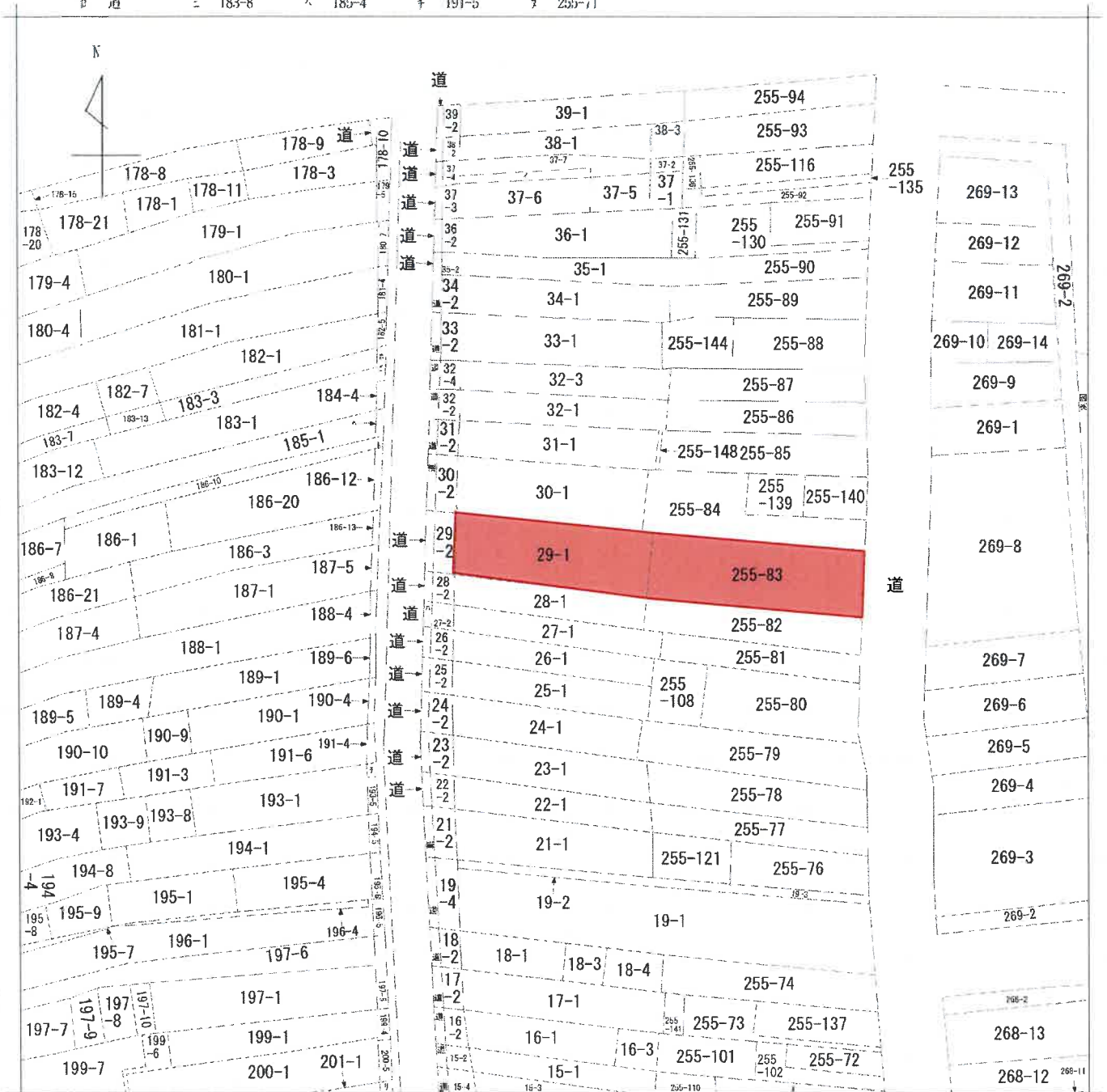
S=1/10,000



位置図



イ 37-8 ハ 道 ホ 183-9 ニ 186-14 ヘ 201-5
ロ 道 ヒ 183-8 ヘ 185-4 ト 191-5 ト 255-71



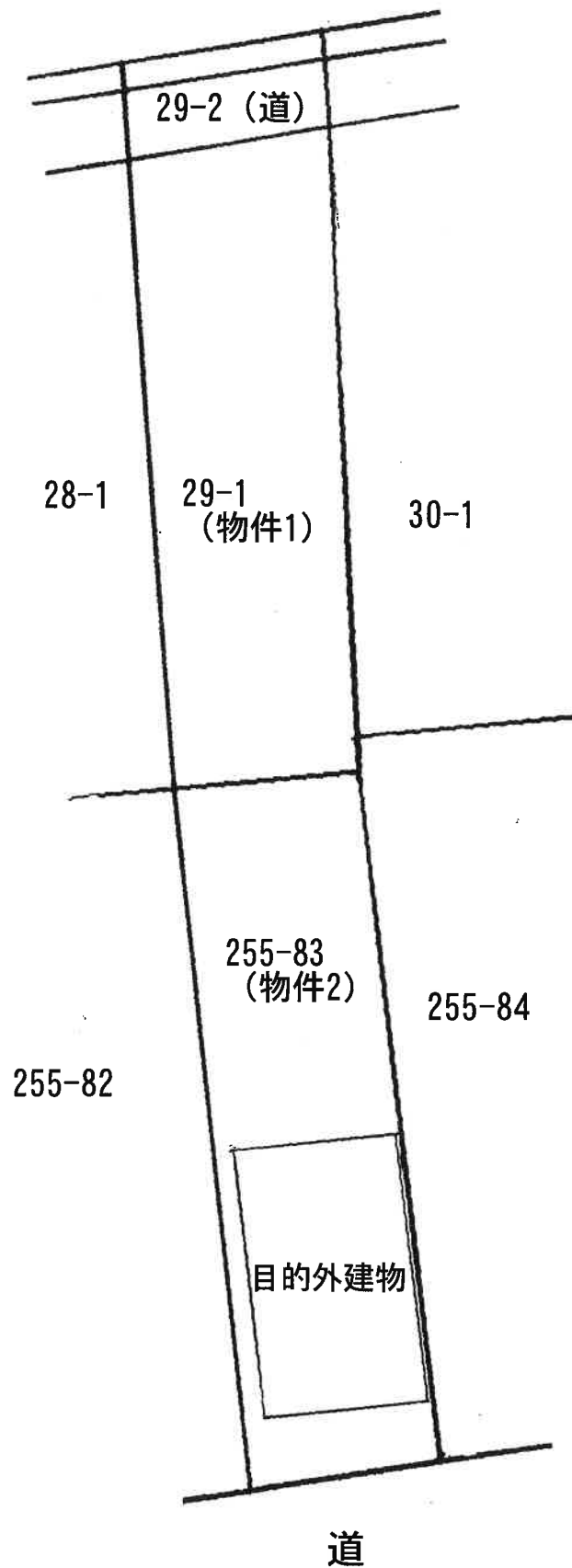
地番区域見出
両津夷

請求部	所在	佐渡市両津夷字海方			地番	29番1		
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	

(A 3 版をA 4 版に縮小)

土地建物位置関係図（概略）

S = 1/300



(評価人作成)

令和6年（ケ）第2号
令和7年1月15日 現地調査
令和7年2月7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
本間 正一郎

第1. 評価額

価 格
金 1 0,0 0 0 円

第2. 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却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、求めるべき価格は、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、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、ほぼ登記記録の記載と同じ。

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在	佐渡市両津夷字海方255番地83	
	家屋番号	255番83	
	種 類	店舗	倉庫・居宅
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付4階建
	床 面 積	1階 76.44平方メートル 2階 85.99平方メートル 3階 85.99平方メートル 4階 11.88平方メートル	地下1階 約24㎡
特記事項			
・物件1の敷地（目的外土地）の登記は下記のとおり。なお、目的外土地の所有者は、物件1の登記名義人元代表者の相続人である。 所在 佐渡市両津夷字海方 地番 255番83 地目 宅地 地積 250.24平方メートル			

第4. 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等（目的外土地）

位置・交通	最寄バス停新潟交通佐渡「夷本町」至近に位置する。	
付近の状況	当該地域は、旧両津市中心部の商店街背後に位置する商住混在地であるが、地域の高齢化と大型店舗への顧客流出による商店街の衰退により、住宅としての利用が多数を占めている。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引き都市計画区域 なし 70% 400% —— ——
画地条件（規模、形状等）	東側が幅員約9.1mの舗装市道に等高接面する、間口約8.4m、奥行約30mの略長方形、平坦な中間画地である。	
接面道路の状況	東側が幅員約9.1mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号に該当）に等高接面する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	・本土地は、物件1建物の敷地である。 ・物件1及び本土地は登記名義人を異にするが、物件1名義人（法人）は既に破産手続きが終結しており、本土地に対する占有権原を有しない。 隣地は、北側が住宅、西側及び南側は平成31年1月2日に発生した火災により建物が倒壊、焼失し、現在は更地となっている。	
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり
特記事項	なし	

2. 建物の概況及び利用状況（物件1）

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45年3月31日新築
	経 過 年 数	約55年
	経済的残存耐用年数	0年 (経済的耐用年数は満了している。)
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	コンクリート塗装
	内 壁	漆喰、合板張
	天 井	合板
	床	板張
	設 備	荷物用リフト
	その他	――
床面積（現況）	1階	76.44㎡（公簿面積）
	2階	85.99㎡（公簿面積）
	3階	85.99㎡（公簿面積）
	4階	11.88㎡（公簿面積）
	地下1階	24㎡（概測面積）
	延	284.3㎡
現況用途等	階 層	地下1階付4階建
	現況用途	倉庫・居宅（空家）
	間 取 り	間取図のとおり。
品 等	普通。	
保守管理の状態	劣る。	
建物の利用状況	・1階が車庫、2階が住居、3階及び地階が倉庫として利用されていたが現況は空家である。なお、4階は機械室である。	
特記事項	・当該建物は平成31年1月2日に発生した火災により焼け残ったものである。なお、当該建物2階居室部分において、居住者及びその親族が死亡したとのことである。 ・4階機械室については、ドアが開かなかったため、内部の確認はできなかった。 ・各階の階段部分及び2階居室部分は、火災による煙の影響で、壁、天井等が黒く変色している。なお、建物内には、家財道具等、多数の残置物がある。 ・1階車庫部分に存する山車等は町内会の所有であり、本建物登記名義人元代表者が町内会の役員をしていた頃より、ご厚意によりが置かせてもらっている（町内会元役員の話）。	

第5. 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 目的外土地

本土地上に物件1が存するものの、物件1登記名義人（法人）は既に破産手続きが終結しており、本土地に対する占有権原を有しない。

したがって、物件1の本土地に対する敷地利用権の価格をゼロと判定した。

② 物件1（建物）

建築後約55年を経過していること及び平成31年1月2日に発生した火災により焼け残ったものであること並びに建物の現状等を考慮して、評価額を備忘価格の10,000円とした。

2 評価額の判定

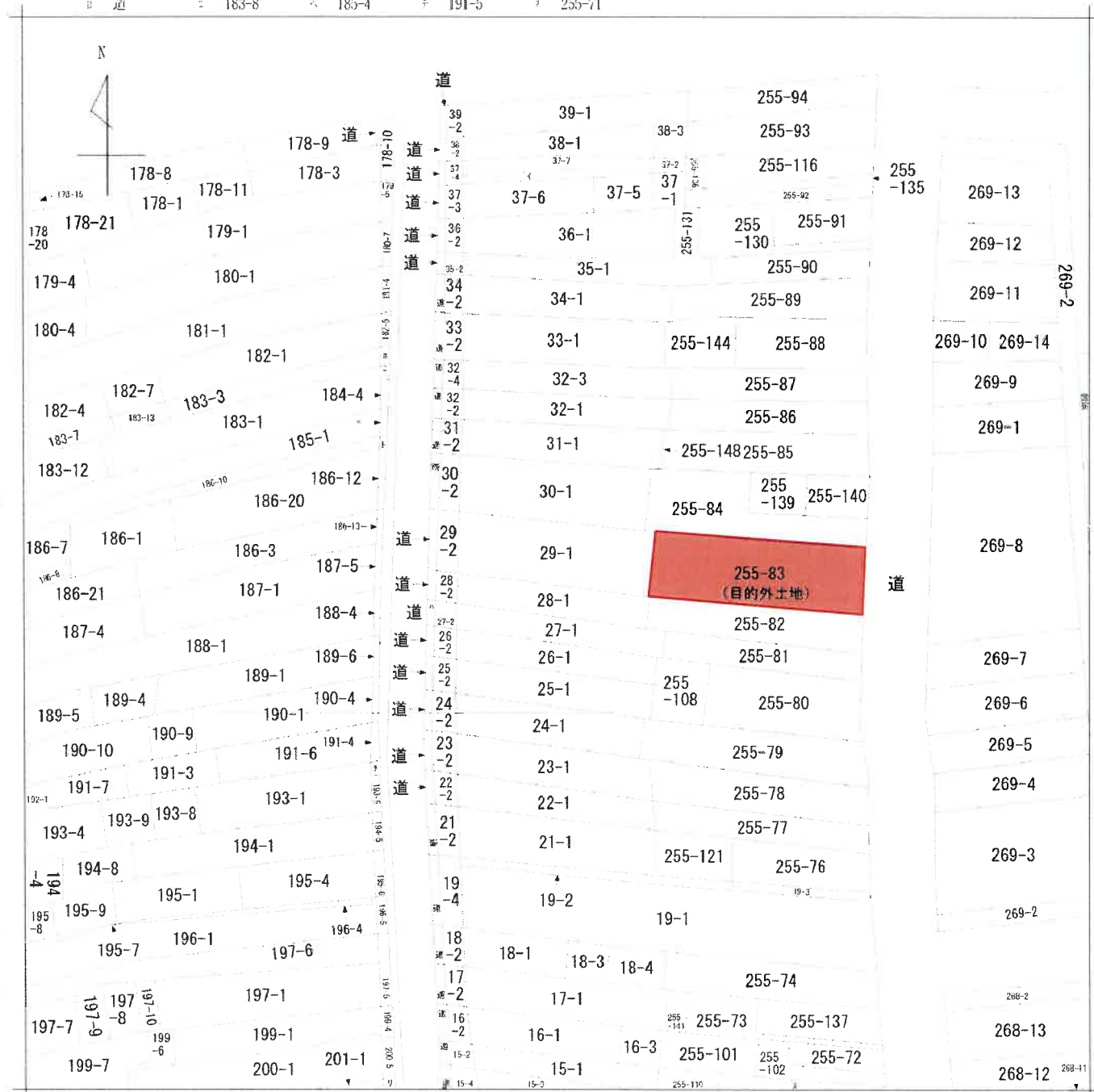
以上より、物件1の評価額を備忘価格の10,000円とした。

第6. 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・各階平面図写
4. 建物間取図

以 上

37-8 道 183-8 183-9 185-4 186-14 191-5 201-5 255-71



地番区域見出
両津夷

請求部	所在	佐渡市両津夷字海方				地番	29番1			
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		

(A3版をA4版に縮小)

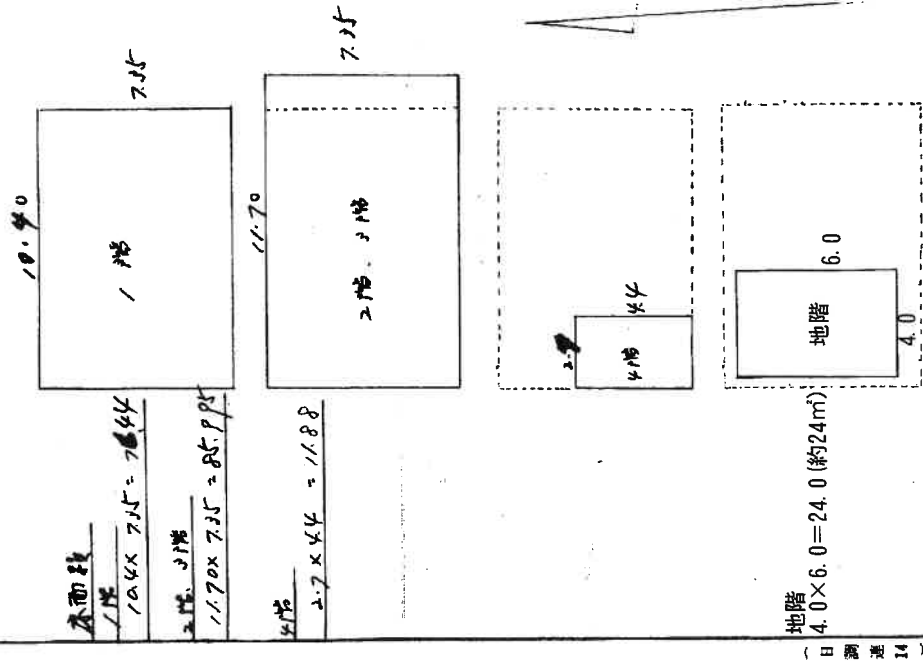
320271

各階平面図 各階平面図 (評価人加筆)

家屋番号	25581
建物の所在	佐渡市阿津美大字海方25581-1

各階平面図

建物平面図



本面図
1階
10.44 x 7.35 = 76.64
2階
11.70 x 7.35 = 85.995
4階
2.7 x 4.4 = 11.88

地階
4.0 x 6.0 = 24.0 (約24m²)

縮尺	1/200
----	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/500
----	-------

昭和・平成45年5月12日登記

作製年 昭和45年5月10日	作製者 [Redacted]
-------------------	-------------------

間取図

S = 1 / 2 0 0



(1 階)



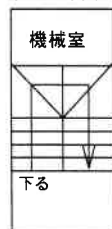
(2 階)



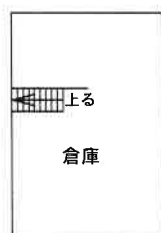
(3 階)



(4 階)



(地 階)



(評価人作成)

令和5年（ケ） 第1号
令和6年（ケ） 第2号
令和7年4月2日 評 価

新潟地方裁判所佐渡支部 御中

補 充 評 価 書

評価人 不動産鑑定士
本間 正一郎

第1. 評価額

一 括 価 格	
金 5 7 0,0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2 7 0,0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 2 9 0,0 0 0 円
物件 5 (建物)	金 1 0,0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1、2、5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。

第2. 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記録の記載と同じ。

番号	所在等	登 記	現 況
1	(令和5年(ケ)第1号事件の物件1)		
	所 在	佐渡市両津夷字海方	
	地 番	2 9 番 1	
	地 目	宅地	
	地 積	2 3 9 . 6 6 平方メートル	
2	(令和5年(ケ)第1号事件の物件2)		
	所 在	佐渡市両津夷字海方	
	地 番	2 5 5 番 8 3	
	地 目	宅地	
	地 積	2 5 0 . 2 4 平方メートル	
5	(令和6年(ケ)第2号事件の物件1)		倉庫・居宅 鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付4階建 地下1階 約24m ²
	所 在	佐渡市両津夷字海方2 5 5 番地8 3	
	家屋番号	2 5 5 番 8 3	
	種 類	店舗	
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建	
	床面積	1階 7 6 . 4 4 平方メートル 2階 8 5 . 9 9 平方メートル 3階 8 5 . 9 9 平方メートル 4階 1 1 . 8 8 平方メートル	

第3. 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2（土地）

物件1、2について、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次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	25,100	0.81	239.66	0.10	490,000
2	25,100	0.81	250.24	0.10	510,000

ア 標準画地価格（地価調査価格からの規準）

近隣及び周辺の取引事例等と比較し、地価調査価格から規準し、地価水準及びその動向を勘案して下記のとおり査定した。

地価調査 佐渡（県）5－1

$$\begin{array}{ccccc} \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 25,600 \text{ 円/㎡} \times \frac{98.0}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} \div & & & & 25,100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：なし

◇地域格差：なし

イ 個別格差 規模△20% 二方路+1

ウ 地 積：公簿面積を採用

エ 建付減価補正率：物件5の解体費用及び物件1に残置する建物基礎の撤去費用等を考慮
△90%

② 物件5（建物）

建築後約55年を経過していること及び火災の影響による建物の現状等を考慮して、評価額を備忘価格の10,000円とした。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、敷地利用権等価格を考慮し、さらに市場性修正、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 敷地利用権等価格

本土地上に物件5が存するものの、物件5登記名義人（法人）は既に破産手続きが終結しており、本土地に対する占有権原を有しない。

したがって、物件5の本土地に対する敷地利用権の価格をゼロと判定した。

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	敷地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①) 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	490,000	±0	1.0	0.8	0.7	270,000
2	510,000	±0	1.0	0.8	0.7	290,000
5	10,000	±0	1.0	0.8	0.7	10,000
一括価格（合計）						570,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：建物内で火災による死者が出ていること －20％

オ 競売市場修正：第2評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第4. 参考価格資料

1 地価調査価格（佐渡（県）5－1）

所 在	佐渡市両津夷字海方16番1
価 格	25,600円/㎡
位 置	新潟交通佐渡「夷本町」バス停留所の南東方、道路 距離約70mに位置する。
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	112㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
接 面 街 路	南西側12m国道に接面
用 途 指 定 等	非線引き都市計画区域 用途地域なし (建蔽率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業地域

以 上