

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 2 月 9 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 8 年 1 月 6 日から 令和 8 年 1 月 2 0 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 2 2 日 午後 1 時 3 0 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 2 月 5 日 午前 9 時 3 0 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 1 月 2 6 日から 令和 8 年 1 月 3 0 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 3 3 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 1 2 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	6,540,000 5,232,000	一括	1,308,000	77,611	0
1	1,110,000				
2	5,420,000				
3	10,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 佐渡市畑野字横道
地 番 甲 5 6 9 番 8
地 目 宅地
地 積 3 2 5 . 8 8 平方メートル
- 2 所 在 佐渡市畑野字横道甲 5 6 9 番地 8
家屋 番号 甲 5 6 9 番 8
種 類 居宅
構 造 木造ステンレス鋼板ぶき平家建
床 面 積 9 2 . 7 4 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 木造ステンレス鋼板ぶき平家建
床 面 積 3 9 . 7 4 平方メートル
- 3 所 在 佐渡市畑野字横道
地 番 甲 5 6 9 番 1
地 目 宅地
地 積 2 5 3 . 4 7 平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路

持分 4 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7年11月17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1～3】

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件3】

本件所有者及び売却対象外の共有持分を有する共有者らが占有している。

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 佐渡市畑野字横道
地 番 甲 5 6 9 番 8
地 目 宅地
地 積 3 2 5 . 8 8 平方メートル
- 2 所 在 佐渡市畑野字横道甲 5 6 9 番地 8
家屋 番号 甲 5 6 9 番 8
種 類 居宅
構 造 木造ステンレス鋼板ぶき平家建
床 面 積 9 2 . 7 4 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 木造ステンレス鋼板ぶき平家建
床 面 積 3 9 . 7 4 平方メートル
- 3 所 在 佐渡市畑野字横道
地 番 甲 5 6 9 番 1
地 目 宅地
地 積 2 5 3 . 4 7 平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路

持分 4 分の 1





令和7年(ケ)第2号
令和7年7月14日受理
令和7年9月17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 佐渡市畑野字横道
 地 番 甲 5 6 9 番 8
 地 目 宅地
 地 積 3 2 5 . 8 8 平方メートル

- 2 所 在 佐渡市畑野字横道甲 5 6 9 番地 8
 家屋 番号 甲 5 6 9 番 8
 種 類 居宅
 構 造 木造ステンレス鋼板ぶき平家建
 床 面 積 9 2 . 7 4 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造ステンレス鋼板ぶき平家建
 床 面 積 3 9 . 7 4 平方メートル

- 3 所 在 佐渡市畑野字横道
 地 番 甲 5 6 9 番 1
 地 目 宅地
 地 積 2 5 3 . 4 7 平方メートル

持分 4 分の 1



(土地・建物用)

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)		
土地	物件1、3		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☒ 公衆用道路(物件3) ☐ (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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が、物件1上に下記建物を所有し、物件3は他の共有者らと共に通路として使用し、それぞれ占有している ☐ 「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が異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
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 ☐ 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

その他の事項

- 1 物件1は同2の敷地として使用され、同3は共有者らが公道へ通行するための道路として使用されている。
- 2 物件1の南角、西角を始め、接する隣地との境界を示す金属標等が各角にある（地積測量図参照）。ただし、いくつかの金属標等は確認できなかった。また、同3についても同様に、接する隣地との各角に金属標等があり、それぞれの境界を示していると思われる。
- 3 物件1の北西側から東側にかけては、高さ約45センチメートルから80センチメートルほどの土留となっていて、隣地とのおおよその境界を示していると思われる。
- 4 物件1の南東側は同3との境界で、石積みや、埋設されたコンクリートブロックで確認できる。
- 5 物件2の廊下の壁面に、クロスが剥がれた個所がいくつかある。同廊下の中央付近の天井には、屋根裏収納がある。

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

(関係人の陳述等用)

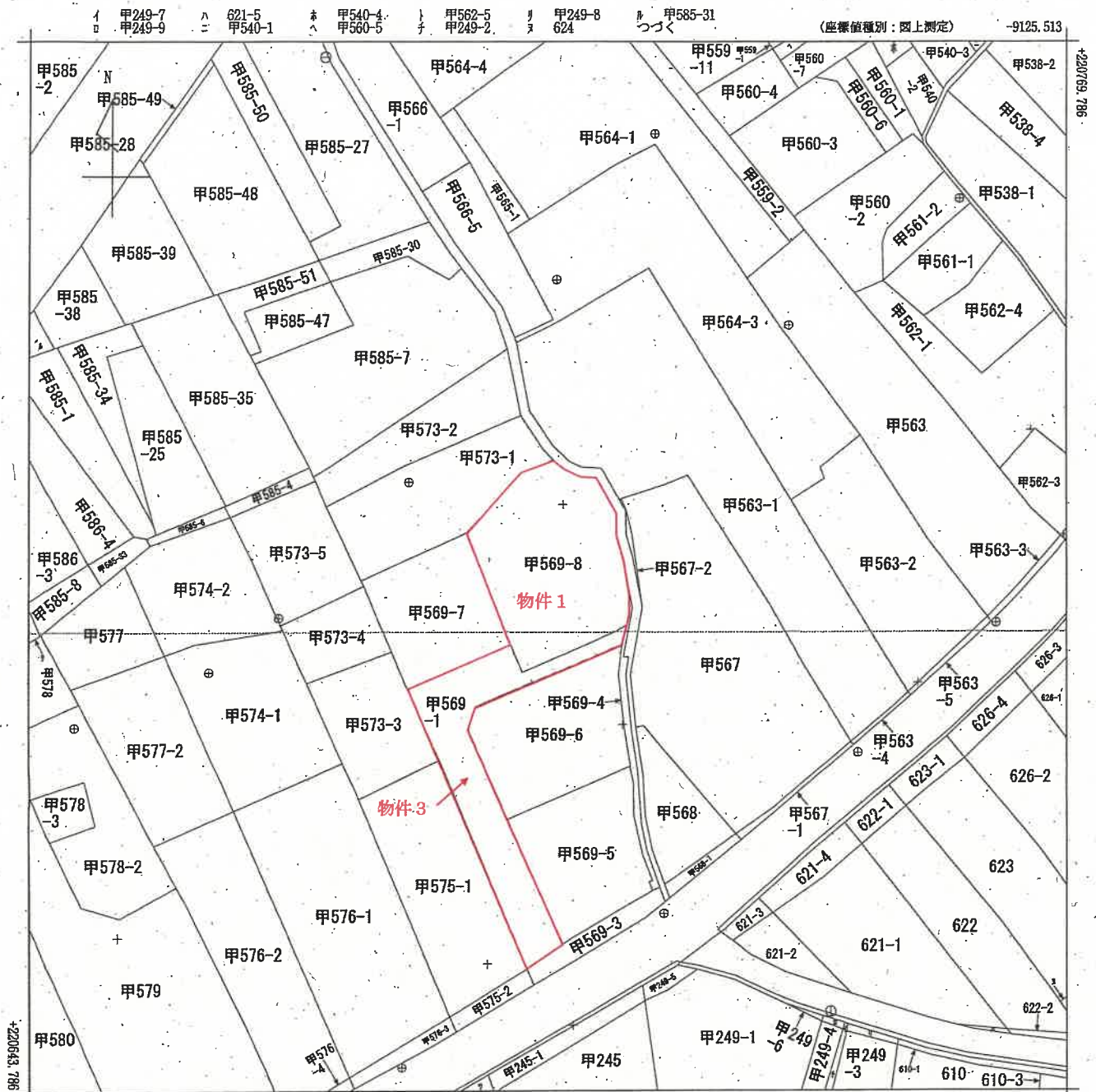
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	本件建物には、私の他、妻と4人の子らと住んでいる。 以 上

(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7月24日 (木) 11:35-11:46	物件所在地	Aと面談 (連絡先等聴取)、外観写真撮影
7年7月24日 (木) 14:06-14:31	新潟地方法務局佐渡支局	登記事項要約書等申請
7年7月24日 (木) 15:03-15:17	佐渡市役所税務課	固定資産評価証明書等申請
7年9月2日 (火) 9:56-10:30	物件所在地	立入調査 (A立会)、評価人同行、概測、写真撮影
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

新潟地方方法務局佐渡支局備付図面 A3をA4に縮小



(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(touhokutaiheiyououki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
畑野

請求部	所在	佐渡市畑野字横道				地番	甲569番8			
出力縮	1/500	精度	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41年				備付年月日(原図)			補記事項		

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。

ヲ 甲585-9
ヲ 申242-3

登記年月日：平成26年4月15日

新潟県地方税務局佐渡支局備付図面 A3をA4に縮小

建物階平面図

家屋番号	甲569番8
建物の所在	佐渡市畑野字横道甲569番地8



印は写真撮影位置、方向

主である建物



① 18.74 × 9.48 = 98.7472

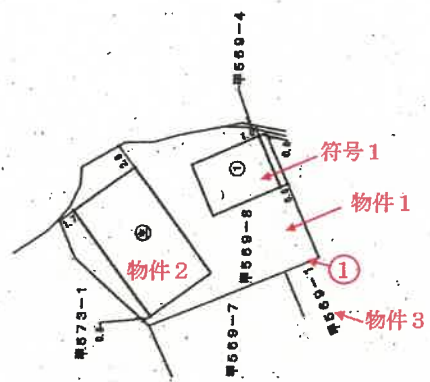
床面積 98.74 m²

附属建物 (番号1)



② 7.26 × 5.48 = 39.7848

床面積 39.74 m²



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

91889

主地積 主地積

地番	甲589-1, -4, -5 -6, -7, -8
土地の所在	佐渡市畑字横通

土地の所在
道 佐渡市 野々横道

2/2

平成 八年 四月 貳 卷目 登記

地號	NO	甲559-3	$\sum X_n$	$\sum Y_n$	$\sum Y_{Rt+1} - Y_{Rt}$	$\sum X_n - (\sum Y_{Rt+1} - \sum Y_{Rt})$
P43	220370.320	-3507.322	-4.820	-1085124.242400		
P46	220366.789	-8511.201	-10.616	-2332614.428236		
P38	220381.402	-5517.937	-1.286	-276773.429352		
B17	220348.836	-8512.467	6.902	1525645.388570		
B16	220346.134	-8511.036	13.806	2041854.874870		
P41	220380.635	-8508.652	12.614	2775501.548450		
K4	220361.637	-8508.421	0.232	61121.577554		
K3	220354.216	-8508.420	-1.467	-174561.247504		
916	220352.710	-8509.215	-0.767	-323266.227570		
-917	220361.010	-8509.887	-0.726	-155062.039250		
K2	220361.030	-8509.941	-2.621	-677674.130453		
K1	220368.194	-8502.506	-4.234	-830336.933368		
B05	220308.358	-3324.175	-3.873	-654485.550534		
B04	220369.412	-8506.381	-3.147	-698202.538584		
			合計	-651.776854		
			合計-地塊	325.88 而		

合計面積	1267.5159180m ²
------	----------------------------

站 名	西 票
① 甲558-1	253.4714438
② 甲558-4	20.9351258
③ 甲558-5	219.4080630
④ 甲558-8	251.5066138
⑤ 甲558-7	196.2832016
⑥ 甲558-2	325.8564270

引照点	種類	X座標	Y座標
T2-B-1	トラバース点	220316.527	-899.152
T2-C-9	トラバース点	220358.746	-892.657

引測点	坐标点	X 展幅	Y 展幅	展幅	方向角
T2-6-1	K14	220300.381	-8510.778	13.10	241°31'58"
T2-6-1	P28	220312.297	-8508.470	8.03	245°30'10"
T2-6-1	S25	220313.063	-8505.335	6.49	247°27'14"
T2-6-1	K15	220312.531	-8505.485	4.37	48°49'54"
T2-6-1	S24	220319.506	-8594.687	6.78	50°34'32"
T2-6-2	P30	220308.693	-8589.101	20.36	168°56'38"
T2-6-2	P41	220350.535	-8586.662	16.65	167°35'40"
T2-6-2	P17	220348.635	-8512.457	23.46	208°52'09"
T2-6-2	P58	220361.402	-8517.937	16.06	49°19'58"

場 号	甲539-5	$\bar{X}_n$	Y_n	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_{n+1} \cdot (Y_{n+1} - Y_n)$
226	320312.297		-8906.470	7.649	1685168.759763
228	320313.063		-8905.338	10.072	24117874.927230
K13	320318.031		-8905.685	9.430	3071867.632823
K12	320319.913		-8905.905	-0.080	-18608.472257
K11	320320.072		-8905.687	-0.834	-183746.940048
K10	320323.120		-8906.739	-2.071	-452628.111520
K9	320327.633		-8907.668	-1.076	-235852.059795
K8	320331.676		-8907.814	-0.544	-110860.376800
P28	320333.846		-8908.202	-15.173	-3343125.453388
S13	320337.470		-8912.987	-8.268	-1821667.631950
			合計		-436.816106
			合計標準		219.40 ㎡

地番	⑤ 甲559-B	χ_n	Y_n	$Y_{n-1} - Y_n$	χ_{n-1}	$Y_n - (Y_{n-1} - Y_{n-2})$
P39	220333-046		-8889.202	14.181		3117644.254746
K7	220337.563		-8886.536	-1.367		-101201.448631
K6	220336.042		-8890.569	0.772		-1240037.364034
P25	220346.932		-8899.408	0.468		130122.384176
P30	220348.693		-8889.101	-10.874		-3394071.078682
P31	220343.506		-8810.282	-17.874		-3677332.048644
S16	220341.092		-8916.875	-7.432		-1637674.986744
S14	220338.481		-8917.714	3.068		318006.3179388
S13	220337.470		-8912.987	19.512		4289026.654040
			合計	合計		-503.011225
			合計	合計		281.5066126
						281.50

[illegible]

者成作

。日作成)

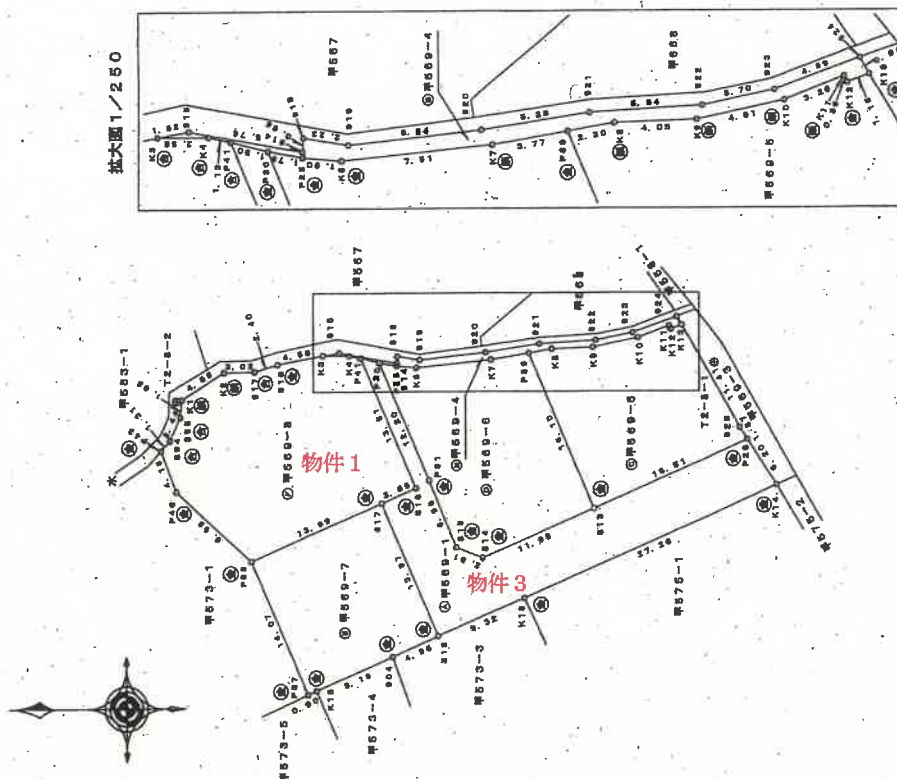
人 體 母

縮尺

新潟県土地家屋調査士会

地 區	甲550-1	$\sum X$	$\sum Y$	$\sum Y^2$	$\sum Y^2 - \frac{(\sum Y)^2}{n}$	$\sum X^2$	$\sum X^2 - \frac{(\sum X)^2}{n}$
NO							
P28		220315.287	-8908.470	-2,209	-486668.864073		
810		220327.470	-8915.987	-11,244	-2477362.072880		
815		220328.481	-8917.714	5,848	-813608.317928		
816		220341.082	-8918.958	7,432	-1887874.085744		
P31		220342.808	-8910.282	17,874	-3872332.406944		
P30		220348.693	-8909.101	17,650	-385888.393800		
P41		220360.836	-8906.682	11,984	-2636063.324890		
818		220348.184	-8911.038	-13,808	-3041884.674780		
819		220348.838	-8912.457	-14,298	-3188861.308728		
818		220342.974	-8926.270	18,492	-2020848.071580		
K18		220334.382	-8921.657	18,187	-3189036.002864		
K14		220309.381	-8910.778	18,187	-338826.887817		
				合計	-506,942887		
				合計	283,4714436		
				總 塊	265.47		

地号	④ 5569-4	χ_n	$Y_{nt}-Y_{n-1}$	Y_n	$\chi_n \cdot (Y_{nt}-Y_{n-1})$	$\chi_n \cdot (Y_{nt}-Y_{n-1})$
K24	220319.306	-	-8694.887	-	-183266.806748	-
K25	220323.856	-	-8685.289	-	-604981.782792	-
K26	220327.266	-	-8686.979	-	-237078.128880	-
K27	220332.719	-	-8697.318	-	-244704.704084	-
K28	220338.103	-	-8688.138	-	-334603.678487	-
K29	220344.706	-	-8688.184	-	-78280.488276	-
K30	220346.808	-	-8688.148	-	-66627.388888	-
K31	220346.941	-	-8696.148	-	-72793.788648	-
K32	220352.618	-	-8688.183	-	-169766.484778	-
K33	220354.216	-	-8698.430	-	-56064.829888	-
K34	220351.937	-	-8688.431	-	-61121.679784	-
K35	220350.538	-	-8688.382	-	-149839.363900	-
K36	220348.683	-	-8688.101	-	-166883.611108	-
K37	220346.992	-	-8698.408	-	-109122.864176	-
K38	220348.042	-	-8698.589	-	-180037.804084	-
K39	220337.683	-	-8698.836	-	301201.448881	-
K40	220337.846	-	-8698.202	-	228181.190812	-
K41	220381.576	-	-8697.814	-	119860.378800	-
K42	220387.843	-	-8687.689	-	236663.097978	-
K43	220385.120	-	-8698.789	-	468269.181580	-
K44	220380.072	-	-8698.587	-	183746.940088	-
K45	220386.919	-	-8698.908	-	-19606.472827	-
K46	220318.831	-	-8688.406	-	203348.396188	-
K47		-		-	-41.018241	-
合計					20.9891508	20.98
總數						20.98



來知所助

· 作者 ·

10. 自作威)

人 籍 中

縮尺 500

新瀾縣土地家屋調查士會

登記年月日：平成18年11月21日

91889

主地積測量図

土地の所在：佐渡市畑野手横道

2/2

1/2に同じ

地番	⑤ 期559-8	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
P43	220370.320	-8907.322	-4.820	-1062184.942400	
P45	220369.789	-8911.201	-10.618	-23939214.492935	
P48	220361.402	-8917.937	-1.266	-278773.950912	
P17	220346.536	-8912.467	6.902	1520646.588570	
P16	220346.134	-8911.036	13.808	3041864.574870	
P41	220360.836	-8898.662	12.614	2779801.674890	
K4	220351.837	-8898.421	0.232	511121.576784	
K3	220354.216	-8898.420	-0.784	-174661.247504	
P19	220368.710	-8899.215	-1.467	-323266.227570	
P17	220361.010	-8898.887	-0.726	-159882.093250	
K2	220364.043	-8899.941	-2.621	-577574.130493	
K1	220362.194	-8902.808	-4.234	-933036.933308	
B15	220368.356	-8904.175	-3.873	-854486.550534	
B14	220369.412	-8906.381	-3.147	-693502.639584	
合計				-661.776854	
合計面積				326.8884270	
合計面積				326.88 m ²	

合計面積 1267.5159180m²

地番	面積
④ 甲5559-1	283.4714436 m ²
⑤ 甲5559-4	20.9891208 m ²
⑥ 甲5559-5	219.4880530 m ²
⑦ 甲5559-6	261.5056126 m ²
⑧ 甲5559-7	196.2832618 m ²
⑨ 甲5559-8	326.8884270 m ²

引張点	測 量	X 座標	Y 座標
T2-B-1	ト5/A点	220315.627	-8899.182
T2-B-2	ト5/A点	220368.745	-8902.097

引張点	境界点	X座標	Y座標	面積	方向角
T2-B-1	K14	220309.981	-8910.778	13.10	241°43'68"
T2-B-1	P28	220312.297	-8906.470	8.93	346°30'10"
T2-B-1	P28	220313.093	-8908.338	6.68	247°27'14"
T2-B-1	K18	220318.631	-8896.498	4.87	48°49'54"
T2-B-1	P24	220319.506	-8894.687	5.76	50°34'32"
T2-B-2	P30	220348.898	-8899.101	20.36	189°56'38"
T2-B-2	P41	220360.536	-8898.852	18.85	187°38'48"
T2-B-2	B17	220348.536	-8912.457	22.46	206°52'09"
T2-B-2	P36	220361.402	-8917.937	16.96	244°19'58"

地番	⑤ 甲559-5				
NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$	
P26	220312.297	-8906.470	7.649	1665188.756763	
B26	220319.063	-8905.338	10.072	2417274.927238	
K13	220318.851	-8905.498	6.433	2078267.538823	
K12	220319.013	-8906.906	-0.089	-19608.472267	
K11	220320.072	-8885.887	-0.834	-183746.940046	
K10	220320.150	-8896.739	-2.071	-456286.181620	
K9	220321.633	-8897.688	-1.075	-236852.097675	
K8	220331.978	-8897.814	-0.844	-119850.976800	
P39	220338.846	-8898.202	-15.173	-3343126.445888	
B13	220327.470	-8912.987	-6.268	-1821667.621960	
合計				-438.816106	
合計面積				219.40 m ²	

地番	⑤ 甲559-6			
NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
P30	220333.846	-8898.202	14.161	3117044.284746
K7	220337.693	-8898.856	-1.367	-301201.448621
K6	220345.042	-8899.856	-0.572	-126037.364024
P25	220346.932	-8899.408	0.468	103122.364176
P30	220348.693	-8898.101	-10.874	-2396071.687682
P31	220343.806	-8910.282	-17.574	-3872322.046644
B16	220341.082	-8916.675	-7.432	-1637874.606744
B14	220338.481	-8917.714	3.668	815006.517828
B13	220327.470	-8912.987	18.512	4390029.694640
合計				-503.011228
合計面積				251.5056126
合計面積				261.50 m ²

地番	⑤ 甲559-7				
NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	
B18	220342.974	-8926.270	14.797	3260414.986278	
B17	220346.536	-8912.457	7.333	1615816.607155	
P36	220361.402	-8917.937	-18.394	-4053927.628386	
P37	220368.828	-8930.851	-12.550	-2765466.803750	
K15	220356.001	-8930.487	3.587	793616.938697	
P04	220347.606	-8927.264	5.217	1149562.936865	
合計				-392.506523	
合計面積				196.2832618	
合計面積				196.28	m ²

作成者

縮尺

1/

申請人

縮尺

新潟県土地家屋調査士会

(2/2)

請求番号：14-4

平成18年 11月 21日 登記

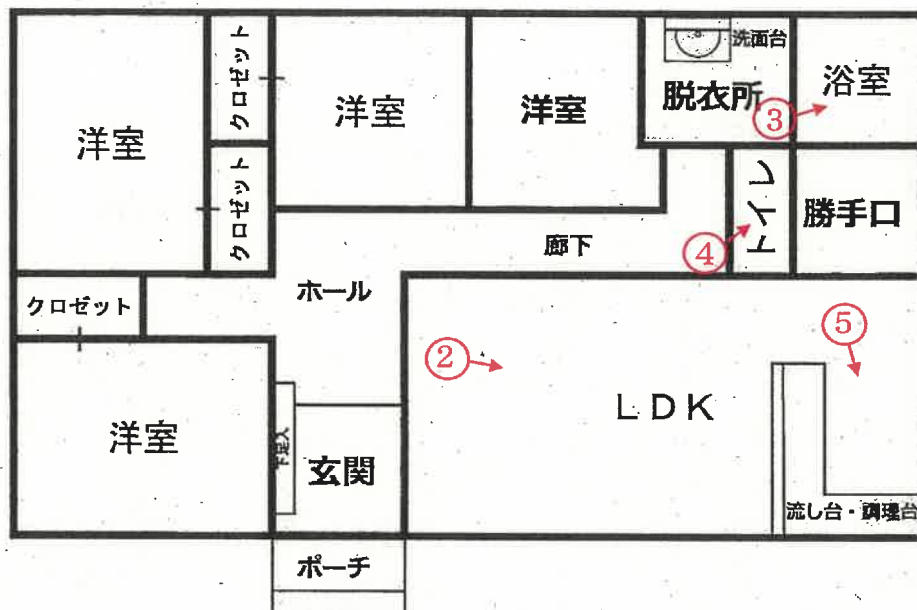
建物間取図

評価人作成の概略の間取図

物件2

主である建物

1階 縮尺 1/100



②→ 印は写真撮影位置、方向



建物間取図

評価人作成の概略の間取図

物件2

附属建物

1 階 縮尺 1/100



○→ 印は写真撮影位置、方向



写 真

1



写 真

2



写真

3



写真

4



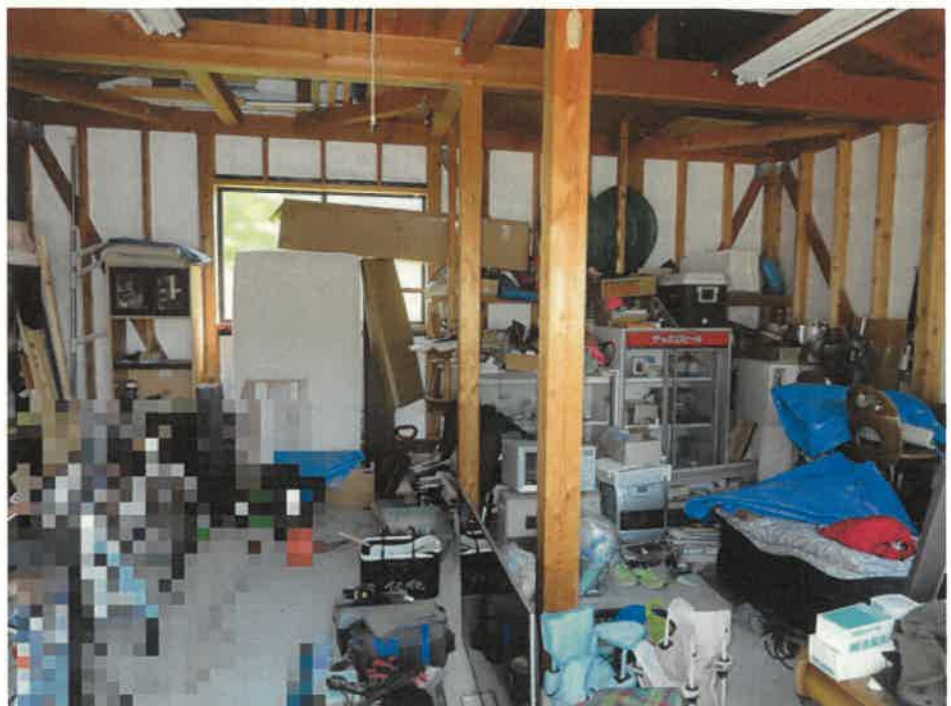
写真

5



写真

6



令和7年 (ケ) 第2号
令和7年 9月 2日 現地調査
令和7年 9月16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 6, 5 4 0, 0 0 0 円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 1, 1 1 0, 0 0 0 円
2 (建物)	金 5, 4 2 0, 0 0 0 円
3 (土地)	金 1 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1～3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	佐渡市畑野字横道 甲 5 6 9 番 8 宅地 3 2 5 . 8 8 m ²	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 (附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	佐渡市畑野字横道甲 5 6 9 番地 8 甲 5 6 9 番 8 居宅 木造ステンレス鋼板ぶき平家建 9 2 . 7 4 m ² 1 物置 木造ステンレス鋼板ぶき平家建 3 9 . 7 4 m ²	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	佐渡市畑野字横道 甲 5 6 9 番 1 宅地 2 5 3 . 4 7 m ² 持分 4 分 の 1	公衆用道路

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、3）

位 置 ・ 交 通	物件1、3の土地は佐渡市役所畑野行政サービスセンターの南方、道路距離約250mに位置する。（別添位置図参照） 近くのバス停「畑野学校前」へ約300mの接近である。												
付 近 の 状 況	佐渡市のうち旧畑野町の中心部に位置し、県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)	<table> <tr> <td>都市計画区分</td><td>非線引都市計画区域</td></tr> <tr> <td>用途地域</td><td>用途地域の指定なし</td></tr> <tr> <td>建 ぺ い 率</td><td>70%</td></tr> <tr> <td>容 積 率</td><td>200%</td></tr> <tr> <td>防 火 規 制</td><td>指定なし</td></tr> <tr> <td>その他の規制</td><td>—</td></tr> </table>	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	指定なし	その他の規制	—
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	指定なし												
その他の規制	—												
画 地 条 件	物件1の土地は、西側で幅員約5m舗装道路に接する間口約4m、奥行約16mのほぼ整形の画地（公簿325.88㎡）である。接面する道路とほぼ等高に接し、北側及び東側の隣接地からは0.5m～0.8m程度高く接する概ね平坦な宅地である。 物件3の土地の大部分は幅員約5mの私道（位置指定道路）である。												
接 面 道 路	物件1の土地は物件3の土地と接続しているが、物件3の土地のうち東寄りの帯状部分（物件1の土地の南側隣接部分）を除く全体が佐渡市によって位置指定道路（建築基準法42条1項5号）に指定されている。平成18年9月14日指定第2号、幅員5m、延長44.95mである。この位置指定道路は南東側で幅員約10m舗装道路（主要地方道：真野・赤泊線）に接している。												
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おり、物件3の土地は私道の敷地（共有）として、接面する複数の土地建物の所有者によって公衆用道路として利用されている。 周辺の隣地は住宅の敷地及び空き地等である。												
供 給 処 理 施 設	<table> <tr> <td>上 水 道</td><td>あり。南東側の県道に配管があり、物件3の土地を經由して引き込み済み。</td></tr> <tr> <td>ガス配管</td><td>なし。</td></tr> <tr> <td>下 水 道</td><td>あり。東側の水路敷地に配管があり、引き込み済み。</td></tr> </table>	上 水 道	あり。南東側の県道に配管があり、物件3の土地を經由して引き込み済み。	ガス配管	なし。	下 水 道	あり。東側の水路敷地に配管があり、引き込み済み。						
上 水 道	あり。南東側の県道に配管があり、物件3の土地を經由して引き込み済み。												
ガス配管	なし。												
下 水 道	あり。東側の水路敷地に配管があり、引き込み済み。												
特 記 事 項	なし。												

2-1 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） 平成26年3月31日新築 経過年数 新築後約11年経過 経済的残存耐用年数 9年と査定
仕 様	構 造 木造平家建 屋 根 ステンレス鋼板葺 外 壁 化粧サイディング貼り、外 内 壁 ビニールクロス、外 天 井 ビニールクロス、外 床 フロアー合板、ビニールシート、外 設 備 ー そ の 他 ー
床面積（現況）	92.74㎡ 登記面積のとおりである。
現況用途等	階 層 平家建 現況用途 居宅 間 取 り 4LDK
建物の品等	使用資材 同種の居宅と比較して中位の品等である。 施 工 同種の居宅と比較して中位の品等である。
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	所有者が家族と居住している。
特記事項	内壁のクロスの一部に剥離が見られる。 屋根裏を活用した収納スペースが設置されている。 調理用コンロは電力を利用しており、ガスは利用されていない。

2-2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 平成26年3月31日新築 経 過 年 数 新築後約11年経過 経済的残存耐用年数 9年と査定
仕 様	構 造 木造平家建 屋 根 ステンレス鋼板葺 外 壁 カラー鉄板貼り 内 壁 あらわし 天 井 あらわし 床 モルタルタタキ 設 備 ー そ の 他 ー
床面積（現況）	39.74㎡ 登記面積のとおりである。
現況用途等	階 層 平家建 現況用途 物置 間 取 り ー
建物の品等	使用資材 同種の物置と比較して中位の品等である。 施 工 同種の物置と比較して中位の品等である。
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	所有者が物置として利用している。
特記事項	なし。

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。

なお、物件3の土地は位置指定された共有の私道敷地であるため、評価額は備忘価格とする。（後述の「2 評価額の判定」参照）

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	10,400	0.90	325.88	0.95	2,900,000

ア 標準価格

近隣及び周辺の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－12 を規準した価格

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した価格} \\ 12,200\text{円/㎡} & \times & 98.4/100 & \times & 100/100 & \times & 100/115 & \div & 10,400\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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。

$$\begin{array}{ccc} ※1 & ※2 & \text{時点修正率} \\ 1 + (-2.4\% \times 8\text{ヶ月}/12\text{ヶ月}) & \div & 98.4\% \end{array}$$

※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 +15%

イ 個別格差：行き止まりの私道に接面しており、△10%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(主)	150,000	92.74	0.38	5,290,000
2(附)	60,000	39.74	0.48	1,140,000
合計				6,430,000

ウ 現価率（主である建物）

- ◇経過年数 11年
- ◇経済的残存耐用年数 9年
- ◇観察減価 △20%（内装の剥離等を考慮）
- ◇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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \left\{ \frac{\text{残価率}}{100} + \left(1 - \frac{\text{残価率}}{100} \right) \times \frac{\text{※1}}{\text{※2}} \right\} \times \left(1 - \frac{\text{観察減価}}{100} \right) \\ &= 0.38 \end{aligned}$$

※1 経済的残存耐用年数

※2 経過年数＋経済的残存耐用年数

ウ 現価率（附属建物）

- ◇経過年数 11年
- ◇経済的残存耐用年数 9年
- ◇観察減価 0%
- ◇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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \left\{ \frac{\text{残価率}}{100} + \left(1 - \frac{\text{残価率}}{100} \right) \times \frac{\text{※1}}{\text{※2}} \right\} \times \left(1 - \frac{\text{観察減価}}{100} \right) \\ &= 0.48 \end{aligned}$$

※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。

物件3は位置指定された共有の私道敷地であり、備忘価格として1万円と査定した。

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	2,900,000	0.45	法定地上権	1,310,000

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	2,900,000	－1,310,000	1.0	1.0	0.7	1,110,000
2	6,430,000	＋1,310,000	1.0	1.0	0.7	5,420,000
3	－	－	－	－	－	10,000
一括価格（合計）						6,540,000

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－12）

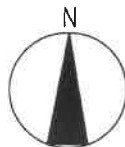
所 在 : 佐渡市畑野字何代甲372番8
価 格 : 12,200円/㎡
位 置 : 「畑野十字路停」の北方、道路距離約300m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 294㎡
供給処理施設 : 上水道、下水道
接 面 街 路 : 北西11m市道に接面、北東側道あり
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、用途地域の指定なし
(建ぺい率70%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 事業所等も見られるバイパス沿いの住宅地域

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

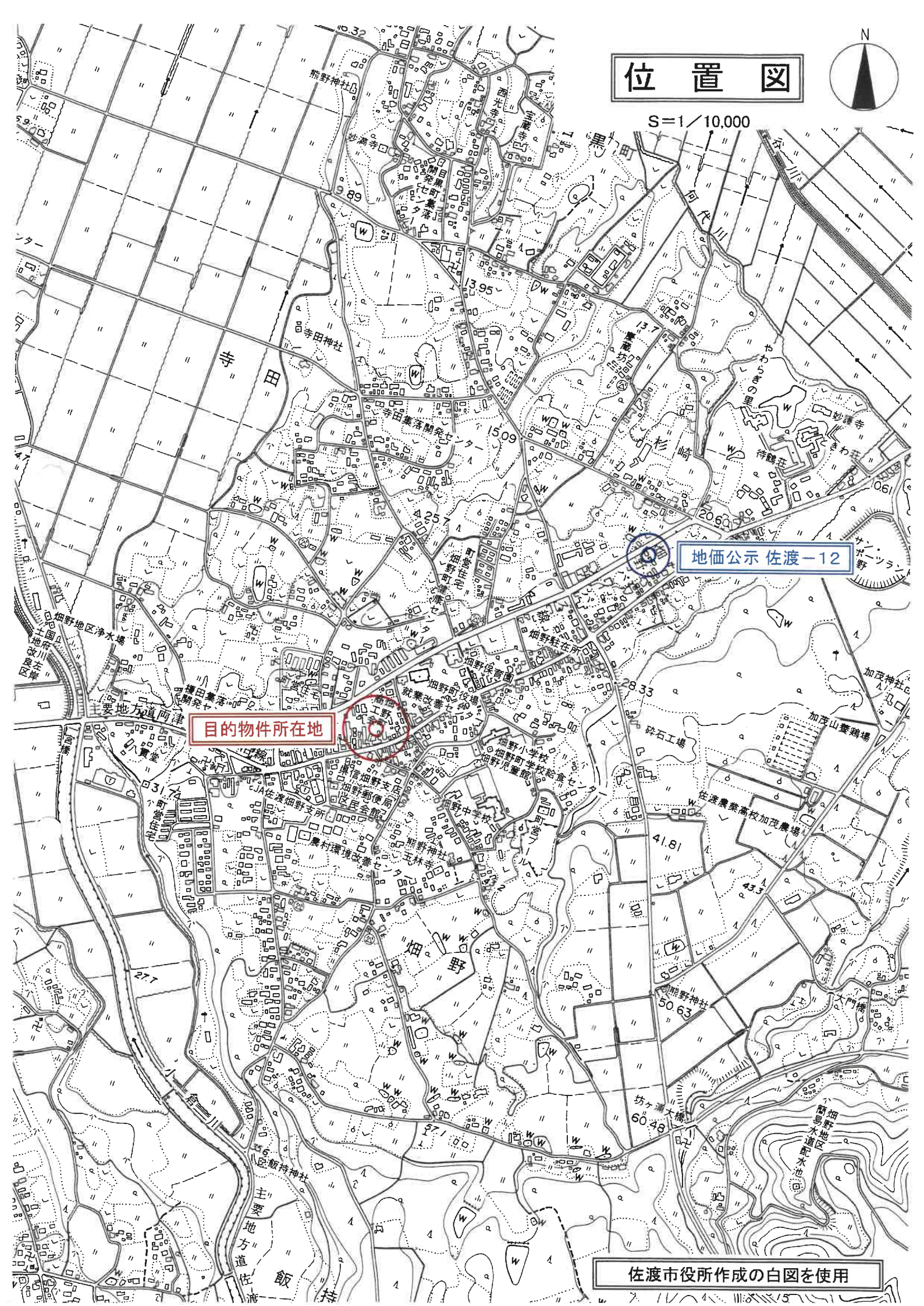
位置図


$$S = 1/10,000$$

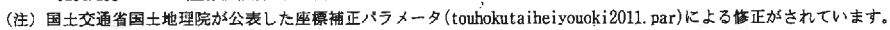
地価公示 佐渡-12

目的物件所在地

佐渡市役所作成の白図を使用



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。



請 求 部	所 在	佐渡市畑野字横道				地 番	甲569番1			
出 力 尺 寸	1/500	精 度 区 分	乙一	座 標 系 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41年				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 項 事		

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：平成18年11月21日

91888

(2) 甲 569-

地 址 番 號 569-1, -4, -5, -8, -7, -8

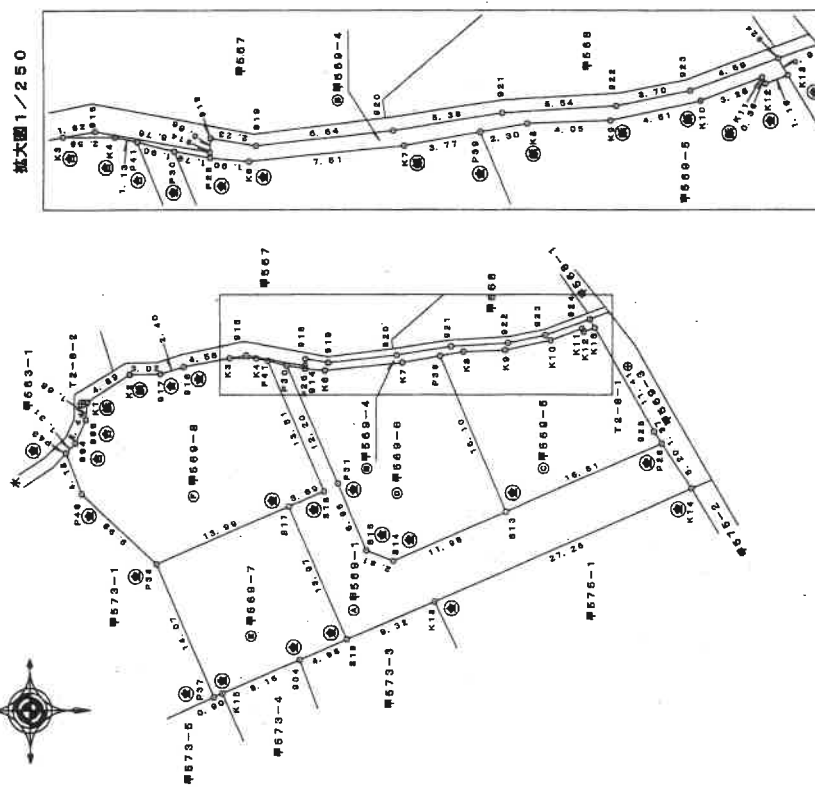
土地の所在

1/2

蘇聯來

地 帶	甲 50.9—1	$\bar{X}_n$	$\bar{Y}_n$	$\bar{Y}_n - \bar{Y}_{n-1}$	$\bar{X}_n - \bar{Y}_{n-1}$	$\bar{Y}_{n-1} - \bar{Y}_{n-2}$
P26	220312.297	-8306.470	-2.209	-48666.664073		
813	220327.470	-8312.987	-11.244	-2477368.072890		
814	220338.481	-8317.713	-3.688	-412608.171928		
815	220341.082	-8318.675	7.432	1637874.986764		
P31	220343.806	-8319.282	17.574	3873323.048644		
P30	220348.893	-8319.101	11.830	2565666.208690		
P41	220350.635	-8318.662	-11.934	-2629663.824890		
818	220346.134	-8311.036	-13.606	-8041864.874870		
817	220346.635	-8312.487	-9.130	-3136601.985736		
816	220342.974	-8326.270	18.276	-2020646.071660		
K18	220354.382	-8321.627	14.492	3193036.008894		
K14	220309.381	-8310.778	16.157	3338220.287817		
合計				-606.942867		
合計 地帶				263.4714436		
				263.47	㎡	

地番	NO	② 早500-4	$\bar{X}_n$	$Y_{n+1} - Y_n$	$\bar{X}_{n+1} - \bar{X}_n$	$(Y_{n+1} - Y_n) - (\bar{X}_{n+1} - \bar{X}_n)$
924	220318	306	-8894.667	-0.741	-163266.066748	
925	220323	626	-8896.239	-2.292	-604881.750792	
926	220327	266	-8896.070	-1.076	-237072.128390	
921	220328	789	-8897.316	-1.159	-264704.704084	
920	220338	103	-8898.136	-1.619	-394693.978467	
918	220344	708	-8898.834	-0.346	-78238.286228	
916	220346	908	-8898.481	-0.311	-99627.788638	
914	220348	941	-8899.146	0.328	72275.788648	
915	220352	619	-8898.183	0.268	169756.648778	
K3	220354	216	-8898.420	0.285	-350064.938888	
K4	220361	637	-8898.421	-0.232	-61121.678784	
P31	220360	536	-8898.652	-0.880	-149638.363800	
P30	220348	683	-8899.101	-0.766	-160683.611908	
P28	220346	932	-8899.408	-0.468	-131122.364176	
K6	220346	042	-8899.669	0.672	126037.364024	
K7	220337	663	-8898.836	1.387	301201.448681	
P39	220339	846	-8898.202	1.022	225181.190612	
K8	220331	876	-8897.814	0.676	119880.376900	
K9	220327	633	-8897.668	1.074	236862.097978	
K10	220322	120	-8896.739	2.071	458286.181850	
K11	220320	072	-8896.587	0.834	182746.940048	
K12	220319	913	-8896.908	0.089	18606.478287	
K13	220318	831	-8895.498	1.218	265848.356198	
			合計	-41.918241		
			20.9991506	20.9991506		



拡大図 1 / 250

系地測界世

申請人

縮尺

⑤石杭・⑥金鋼棒・⑦コンクリート杭・⑧新杭・⑨合成樹脂杭・

新 潟 県 土 地 家 屋 調 査 士 会

請求番号：14-3

 $(1/2)$

地積測量図写

法務局備え付けの地積測量図
A3をA4に縮小(70%に縮小)

平成 8 年 4 月 25 日 登記

91889

主 地 所 在 図
地 積 測 量 図

土地の所在 佐渡市畑野字横道

2/2

1/2に同じ

地番 NO	⑤ 甲559-8	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
P43	220370.320	-8907.322	-10.616	-10.616	-106164.642400
P46	220369.798	-8911.201	-10.616	-10.616	-2399214.488936
P36	220361.402	-8917.937	-1.256	-1.256	-876779.620812
P17	220348.556	-8912.457	6.902	6.902	1820946.568670
S16	220346.124	-8911.058	13.806	13.806	3041884.574870
P41	220360.535	-8898.682	12.614	12.614	2779901.648490
K4	220361.637	-8898.431	0.232	0.232	61181.679784
K3	220364.216	-8898.420	-0.784	-0.784	-174061.247604
K16	220368.710	-8898.216	-1.487	-1.487	-353266.227670
K17	220361.010	-8899.887	-0.720	-0.720	-158982.093260
K2	220364.039	-8899.941	-2.651	-2.651	-577574.130493
K1	220368.194	-8902.808	-4.234	-4.234	-933038.933396
S56	220368.366	-8904.178	-3.873	-3.873	-853456.556634
S94	220369.412	-8906.381	-3.147	-3.147	-893502.638664
合 計					-681.778804
合 計 面 積					326.88 m ²

合計面積 1267.6159180m²

地番	面積
⑤ 甲559-1	263.471438 m ²
⑤ 甲559-4	20.9591205 m ²
⑤ 甲559-6	219.4080930 m ²
⑤ 甲559-8	261.6066125 m ²
⑤ 甲559-7	198.2832616 m ²
⑤ 甲559-9	325.8884270 m ²

引当点	測 量	X 座標	Y 座標
T2-8-1	1/5/1-座 ⑤	220316.627	-8899.162
T2-8-2	1/5/1-座 ⑤	220308.746	-8902.667

引当点	地番	X座標	Y座標	面積	方向角
T2-8-1	K14	220309.381	-8810.778	13.10	241°43'58"
T2-8-1	P26	220312.297	-8906.470	8.03	245°30'10"
T2-8-1	S26	220313.053	-8905.336	6.59	247°27'14"
T2-8-1	K13	220318.831	-8885.488	4.87	48°49'64"
T2-8-1	S24	220318.306	-8894.687	5.79	60°34'32"
T2-8-2	P30	220348.593	-8899.101	20.36	169°56'38"
T2-8-2	P41	220360.635	-8898.552	16.05	167°35'48"
T2-8-2	S17	220348.535	-8912.487	22.46	80°52'08"
T2-8-2	P38	220361.402	-8917.937	16.95	244°19'58"

地番 NO	⑥ 甲559-6	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
P26	220312.297	-8906.470	7.649	7.649	1685169.769763
S26	220313.053	-8906.339	10.672	10.672	2417274.927336
K13	220318.831	-8908.488	8.433	8.433	2078807.832823
K12	220319.613	-8908.905	-0.086	-0.086	-198608.472857
K11	220320.072	-8908.587	-0.834	-0.834	-183740.940046
K10	220323.120	-8906.739	-2.071	-2.071	-460266.181920
K9	220327.533	-8897.668	-1.078	-1.078	-238852.067875
K8	220331.678	-8897.814	-0.644	-0.644	-146860.976800
P38	220333.846	-8898.202	-18.173	-18.173	-3343128.445388
S13	220327.470	-8912.987	-8.268	-8.268	-1841967.921960
合 計					-439.816105
合 計 面 積					219.4080930 m ²

地番 NO	⑥ 甲559-6	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
P38	220333.846	-8898.202	14.151	14.151	3117944.284749
K7	220337.563	-8908.836	-1.067	-1.067	-301201.448821
K6	220345.042	-8898.589	-0.572	-0.572	-126037.354024
P26	220346.932	-8899.408	0.488	0.488	103182.384176
P30	220348.683	-8899.101	-10.674	-10.674	-2396071.887082
P31	220343.806	-8810.282	-17.674	-17.674	-3872332.046644
S15	220341.092	-8910.678	-7.432	-7.432	-1637874.988744
S14	220338.481	-8917.714	3.689	3.689	812608.317928
S13	220327.470	-8912.987	19.512	19.512	4299098.594640
合 計					-503.011225
合 計 面 積					251.5096125 m ²

地番 NO	⑥ 甲559-7	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
S16	220342.974	-8925.270	14.797	14.797	3240414.888278
S17	220348.586	-8912.457	7.333	7.333	1618816.807165
P38	220361.402	-8917.937	-18.394	-18.394	-4083327.828386
P37	220365.828	-8930.881	-12.680	-12.680	-2785499.603760
K16	220365.001	-8930.487	3.597	3.597	782816.938897
S04	220347.506	-8927.264	5.217	5.217	1149562.933886
合 計					-392.568233
合 計 面 積					186.28 m ²

作成者

申請人

縮尺

新潟県土地家屋調査士会

地積測量図写

法務局備え付けの地積測量図
A3をA4に縮小(70%に縮小)

平成十八年 五月 三十一日 現在

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)

登記年月日：平成28年4月15日

家屋番号	甲569番8	建物図面	縮尺	1/500
建物の所在	佐渡市畑野字横道甲569番地8	各階平面図	縮尺	1/250

主である建物

① $12.74 \times 7.28 = 92.7472$

床面積 92.74 m²

附属建物(番号1)

② $3.48 \times 7.28 = 25.3344$

床面積 25.33 m²

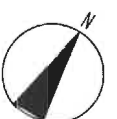
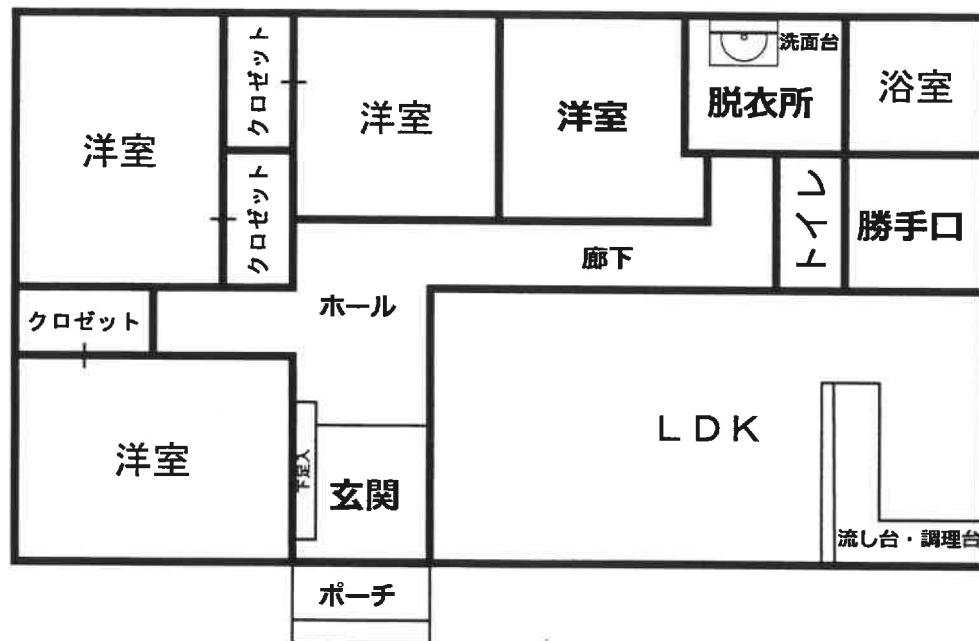
新潟県土地家屋調査士会

建物間取図

評価人作成の概略の間取図

物件2
主である建物

1 階 縮尺 1/100



建物間取図

評価人作成の概略の間取図

物件2

附属建物

1 階 縮尺 1/100

