

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月21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 8月18日から 令和 8年 9月 1日まで
開札期日	日 時 令和 8年 9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 9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 9月 7日から 令和 8年 9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 7月21日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 2 受付時間について、期間入札、特別売却いずれも、初日は午前9時から、 最終日は午後4時までですので、ご注意ください。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	29,380,000 23,504,000	一括	5,876,000	154,495	0
1	3,220,000				
2	26,160,000				
					</



物 件 目 録

1 所 在 佐渡市両津湊字鴨崎
地 番 3 4 9 番 1
地 目 宅地
地 積 3 8 1 . 8 5 平方メートル

2 所 在 佐渡市両津湊字鴨崎 3 4 9 番地 1
家屋 番号 3 4 9 番 1
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 9 0 . 2 6 平方メートル
2 階 6 7 . 0 7 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 車庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 3 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 佐渡市両津湊字鴨崎
地 番 3 4 9 番 1
地 目 宅地
地 積 3 8 1 . 8 5 平方メートル
- 2 所 在 佐渡市両津湊字鴨崎 3 4 9 番地 1
家屋 番号 3 4 9 番 1
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 9 0 . 2 6 平方メートル
2 階 6 7 . 0 7 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 車庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 3 5 . 8 0 平方メートル





令和8年(ケ)第1号
令和8年2月12日受理
令和8年4月16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 佐渡市両津湊字鴨崎
地 番 349番1
地 目 宅地
地 積 381.85平方メートル

2 所 在 佐渡市両津湊字鴨崎349番地1
家屋 番号 349番1
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 90.26平方メートル
2階 67.07平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 車庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 35.80平方メートル



(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		
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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	「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(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 ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 支部 令和 年()第 号 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の西角、南角、隣地(地番:331番2)の東角付近には鋸があり、隣地との境界を示していると思われる。また、同物件の北東側には低いブロック塀が、南東側には細いU字溝が、南西側には細いU字溝と低いブロック塀が、それぞれあって、隣地とのおおよその境界を示していると思われる。
- 2 物件2の主たる建物内には、ダイニングテーブルセット、ソファ、仏壇、置物、冷蔵庫等が残置されている。同物件の附属建物内には、スチール棚、スチール机と椅子、スチールロッカー、タイヤ、脚立等が残置されている。

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

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)	1 本件建物は、令和7年12月から空き家になっている。 2 土地の境界等について、隣地所有者らと争いになったことはない。 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
8年3月26日 (木) 12:12-12:24	物件所在地	状況確認 (表札なし)、外観写真撮影
8年3月26日 (木) 12:28-12:31 14:34-14:38	佐渡市役所両津支所市 民生活係	固定資産評価証明書等申請、受領
8年3月26日 (木) 13:20-13:36	新潟地方法務局佐渡支 局	登記事項要約書等申請
8年4月2日 (木) 9:55-10:50	物件所在地	立入調査 (B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8年4月2日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、所有者から借用した鍵により解錠し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	314-10	ハ	320-4	ホ	330-3
ロ	317-6	ニ	322-6	ヘ	330-4



請求番号：4-1
(1/1)

登記年月日：昭和58年11月16日

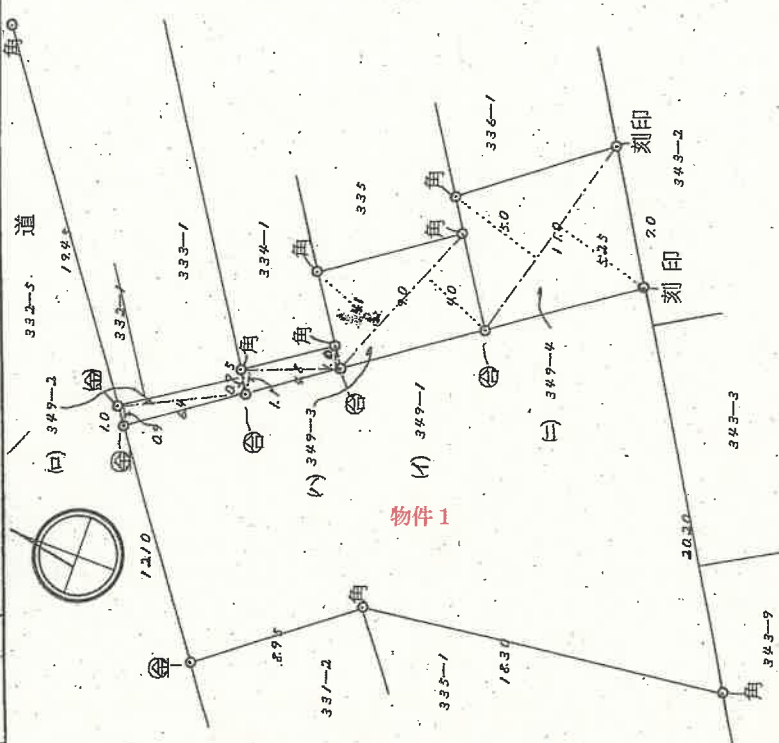
135175

(地)349 佐渡市両津湊

地積測量図

地番	349-3 349-4 349-1
土地の所在	字鴨崎

$$\begin{aligned}
 & \text{求積(四)} \quad \frac{349-3}{64 \times (0.9 + 0.75) \times \frac{1}{2}} = 5.28 \\
 & \frac{349-3}{48 \times (1.1 + 1.0) \times \frac{1}{2}} = 5.04 \\
 & + \frac{1}{20 \times (4.1 + 4.0) \times \frac{1}{2}} = 3.645 \\
 & \quad \quad \quad 4.149 \\
 & \frac{349-4}{110 \times (5.0 + 5.25) \times \frac{1}{2}} = 5.6375 \\
 & \frac{349-1}{48 \times (5.20 + 4.149 + 5.6375)} = 3.81382
 \end{aligned}$$



①石杭・⑤金印

作製者

昭和58年11月7日(作製)

申請人

新潟県土地家屋調査士会

昭和58年11月16日登記

縮尺

1/250

登記年月日：令和2年4月9日

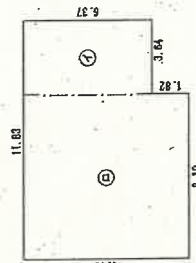
建物図面図

各階平面図

家屋番号 349-1

建物の所在 佐渡市両津湊字鶴崎349番地1

主である建物1階



求積数

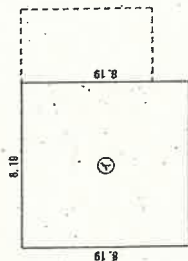
$$\textcircled{1} 3.64 \times 6.37 = 23.1868$$

$$\textcircled{2} 8.19 \times 8.19 = 67.0761$$

$$\text{計 } 90.2629$$

床面積 90.26 m²

主である建物2階

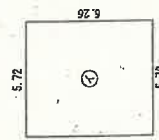


求積数

$$\textcircled{1} 8.19 \times 8.19 = 67.0761$$

$$\text{床面積 } 67.07 \text{ m}^2$$

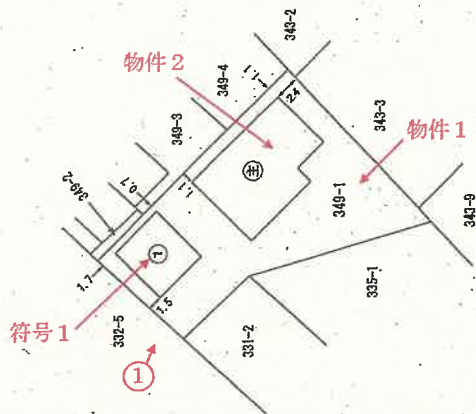
附属建物(符号1)



求積数

$$\textcircled{1} 5.72 \times 6.26 = 35.8072$$

$$\text{床面積 } 35.80 \text{ m}^2$$



印は写真撮影位置、方向

作成者

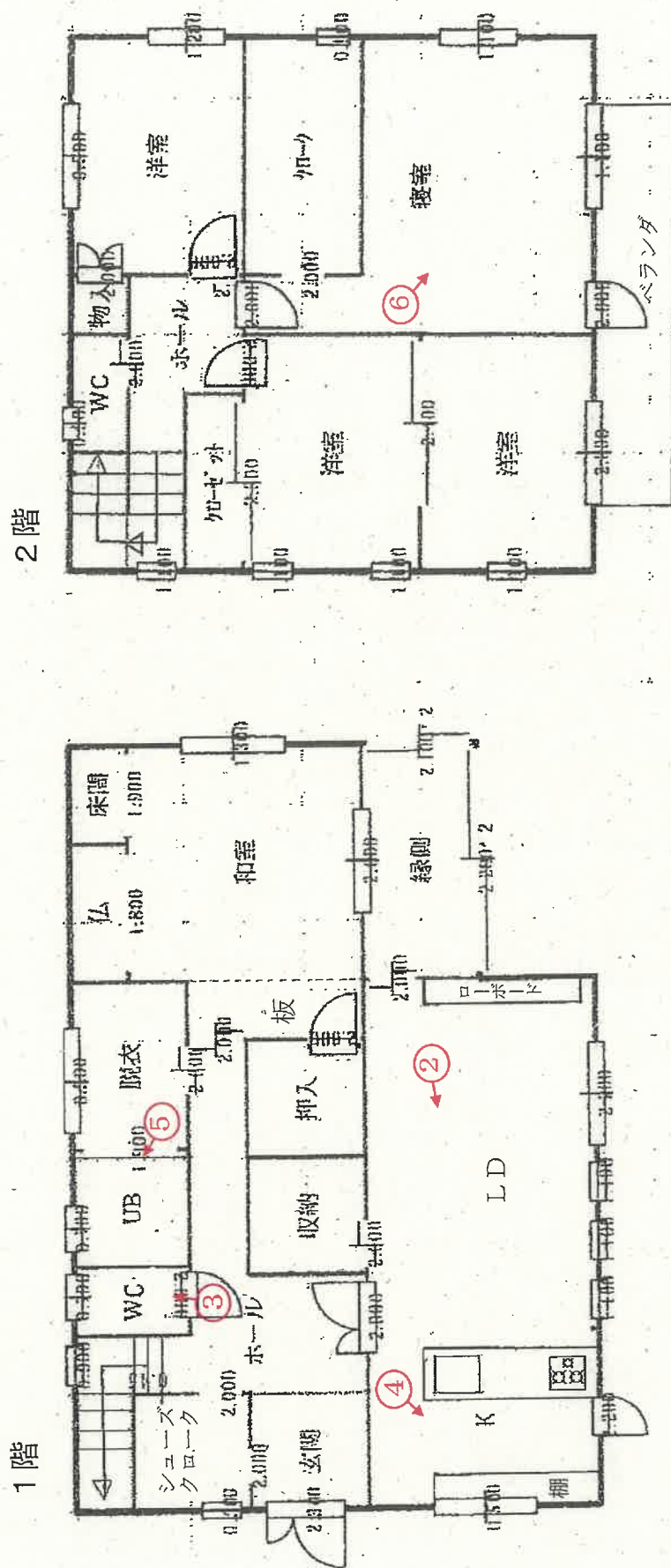
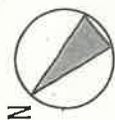
(令和2年3月30日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

$$S \div 1/100$$


印は写真撮影位置、方向

(所有者提供図面(一部評価人加筆))

間取図（附属建物符号 1）

S=1/100



○→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



令和8年 (ケ) 第1号
令和8年4月 2日 現地調査
令和8年4月21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

一括価格	
金29,380,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金3,220,000円
物件2（建物）	金26,160,000円

- ① 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

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 地 番 地 目 地 積	佐渡市両津湊字鴨崎 3 4 9 番 1 宅地 3 8 1 . 8 5 平方メートル	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	佐渡市両津湊字鴨崎 3 4 9 番地 1 3 4 9 番 1 居宅 木造かわらぶき 2 階建 1 階 9 0 . 2 6 平方メートル 2 階 6 7 . 0 7 平方メートル	
	(附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 車庫 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 3 5 . 8 0 平方メートル	

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	最寄バス停新潟交通佐渡「監督署前」の西方、道路距離にして約60mに位置する。	
付 近 の 状 況	当該地域は、県道背後の、作業所、車庫、消防署、住宅等が混在する地域である。	
主な公法上の 規制等（道路 の幅員等の個 別的な規制を 考慮しない一 般的な規制）	都市計画区分 用 途 地 域 建 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 用途指定なし 70% 400% —— ——
画 地 条 件 (規模, 形状等)	物件1は、間口約12.1m、奥行約26.8m、規模約380㎡、略台形の間画地である。地勢は接面道路から奥行約8m付近（附属建物周辺）までが接面道路方向へ緩やかな下り傾斜となっている。	
接面道路の状況	北西側で幅員約10m（対面側歩道を含む）の舗装市道（建築基準法第42条1項1号）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は、物件2の敷地として利用されている。 隣地は、北東側が住宅、南西側が車庫、南東側が新潟交通佐渡バスターミナル（監督署前）の敷地である。	
供給処理施設	上 水 道	あり
	ガス配管	なし（LP ガス使用）
	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） 令和2年3月15日新築 経 過 年 数 約6年 経済的残存耐用年数 19年
仕 様	構 造 木造 屋 根 かわらぶき 外 壁 石目調タイル貼り 内 壁 クロス 天 井 クロス、合板等 床 フローリング、畳等 設 備 ——— その他 ———
床 面 積	1階 90.26㎡ 2階 67.07㎡ 延 157.33㎡
現 況 用 途 等	階 層 2階建 現況用途 居宅（現況、空家） 間 取 り 5LDK
品 等	優る
保守管理の状態	良好
建物の利用状況	建物所有者が居宅（現況空家）として所有している。
特 記 事 項	・本建物は令和7年12月から空家になっている。 ・建物内には仏壇のほか、家電、家具等が残置されている。

区 分	附属建物符号 1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 令和 2 年 3 月 1 5 日新築 経 過 年 数 約 6 年 経済的残存耐用年数 1 9 年
仕 様	構 造 軽量鉄骨造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁 カラー鉄板貼り
床 面 積	3 5 . 8 0 m ²
現 況 用 途 等	階 層 平家建 現況用途 車庫
品 等	標準的
保守管理の状態	良好
建物の利用状況	建物所有者が車庫、物置として利用している。
特 記 事 項	・建物内には、スチール棚、スチールロッカー、タイヤ等が残置されている。

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	14,100	0.95	381.85	1.0	5,110,000

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)－2

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 12,800 \text{ 円/㎡} & \times & 99.0/100 & \times & 100/100 & \times & 100/90 & \div & 14,100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：周辺環境を考慮 －10%

イ 個別格差 形状が略台形であること －5%

ウ 地 積：公簿面積を採用

エ 建付減価補正率：不要

② 物件2（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向、消費税課税も考慮したうえ、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及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価額を求めた。

物件番号		再調達原価（円／㎡） ア	現況延床面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額（円） ア×イ×ウ＝エ
2	主である建物	286,000	157.33	0.77	34,650,000
	附属建物符号1	80,000	35.8	0.77	2,210,000
					計 36,860,000

ウ 現価率

・経過年数約6年，経済的残存耐用年数約19年，観察減価なし，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。

$$\text{現価率} = \{0.05 + (1 - 0.05) \times 19 \text{ 年} / (6 \text{ 年} + 19 \text{ 年})\} \times (1 - 0) \quad \approx 0.77$$

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等価格を加算し、さらに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

物件 番号	建付地価格（円） ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格（円） ア×イ＝ウ
1	5,110,000	0.10	敷地占有利益	510,000

イ、敷地利用権等割合：物件2のための敷地利用権等について、法定地上権は成立しないが、建物が直ちには撤去されない利益を有することを勘案して、10%の敷地占有利益を認定した。

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エ) ア	敷地利用権等価格 の控除及び加算 （円） (2①ウ) 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	5,110,000	－510,000	1.0	1.0	0.7	3,220,000
2	36,860,000	＋510,000	1.0	1.0	0.7	26,160,000
一括価格（合計）						29,380,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

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

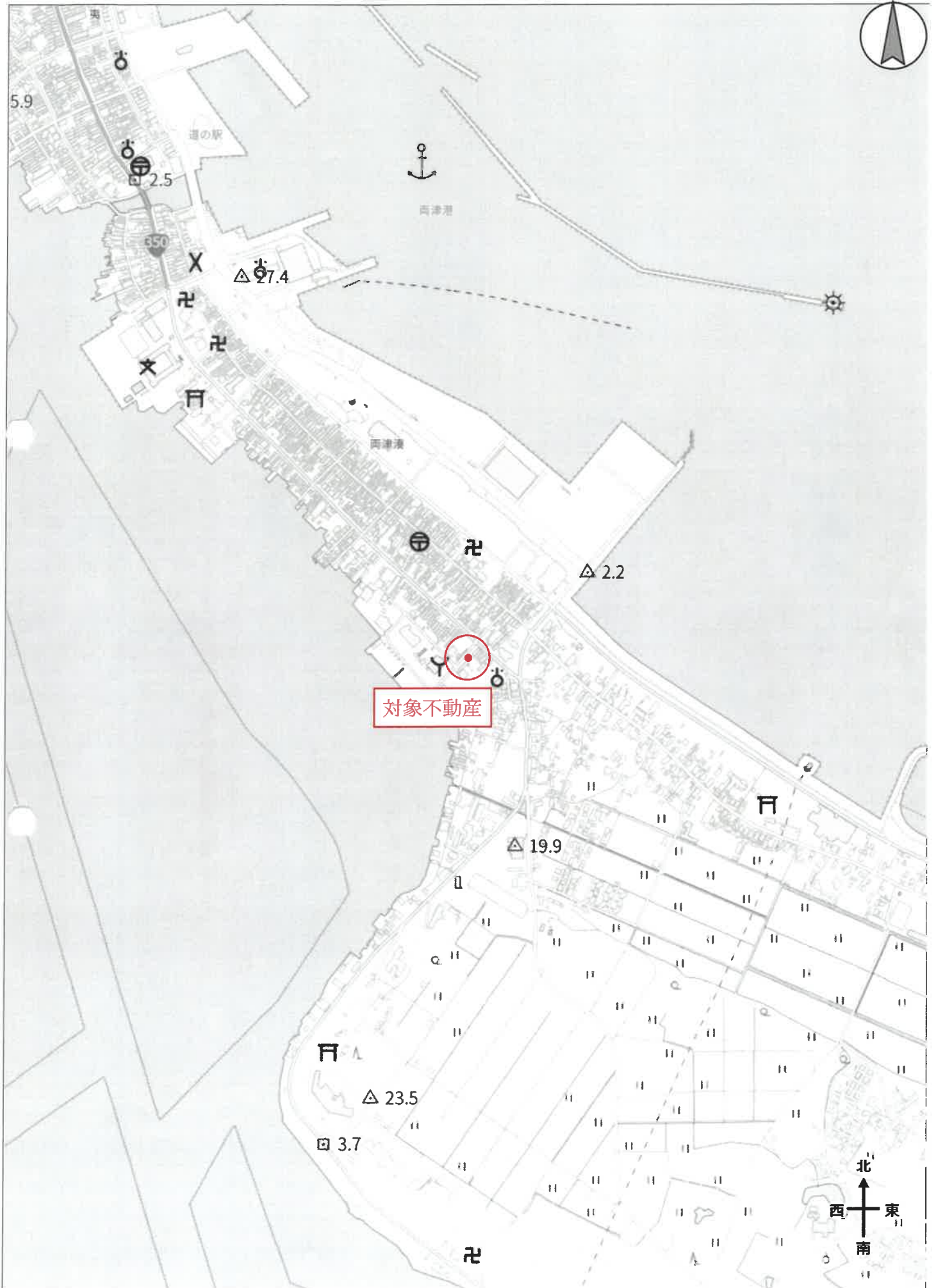
1 地価調査価格（佐渡(県)－2）

所 在	佐渡市原黒字浜42番
価 格	12,800円/㎡
位 置	新潟交通佐渡「監督署前」バス停東方、道路距離約400mに位置する。
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	461㎡
供給処理施設	水道、下水
接 面 街 路	南西側7.5m市道に接面
用 途 指 定 等	非線引き都市計画区域、用途指定なし (建蔽率70%, 容積率200%)
地 域 の 概 要	一般住宅、農家住宅等が建ち並ぶ既成の住宅地域

第7. 附属資料の表示

1. 受命物件の位置図
2. 公図
3. 地積測量図
4. 建物図面・各階平面図
5. 間取図

以 上





請 求 部	所 在 佐渡市両津湊字鴨崎					地 番	349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	明治21年12月				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

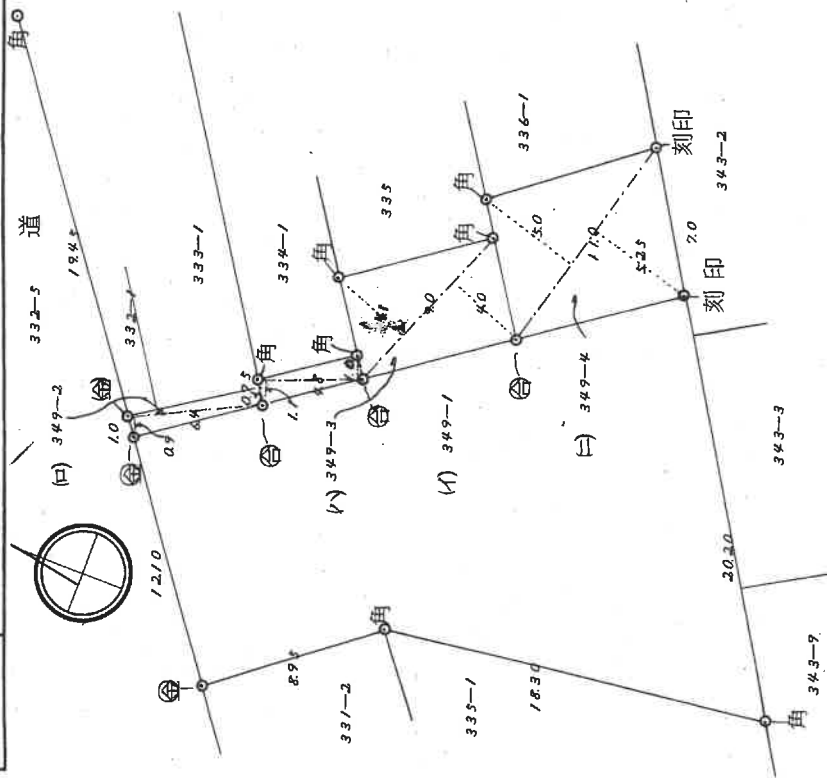
(A3版をA4版に縮小)

135175

(地)349 佐渡市両津湊

地積測量図

地番	349-2 349-3 349-4 349-1
土地の所在	字鴨崎



$$\begin{aligned}
 & \text{349-2} \\
 & \text{求積回 } 64 \times (0.9 + 0.75) \times \frac{1}{2} = 5.28 \\
 & \text{349-3} \\
 & 48 \times (1.1 + 1.0) \times \frac{1}{2} = 5.04 \\
 & + 20 \times (4.1 + 4.0) \times \frac{1}{2} = 36.45 \\
 & \quad \quad \quad 41.49 \\
 & \text{349-4} \\
 & 1.0 \times (5.0 + 5.25) \times \frac{1}{2} = 5.6375 \\
 & \text{349-1} \\
 & 485 - (5.28 + 41.49 + 5.6375) \\
 & \quad \quad \quad = 381.2425
 \end{aligned}$$

①石杭・②金属標・③コンクリート杭・④合成樹脂杭

作製者

58年11月7日作製

申請人

新潟県土地家屋調査士会

縮尺

1/250

昭和58年11月16日登記

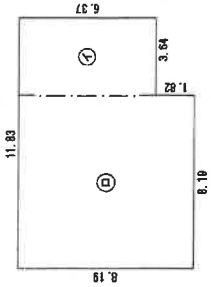
建築物図面

各階平面図

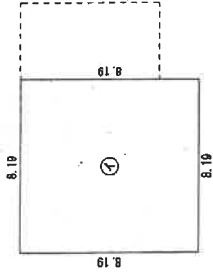
家屋番号 349-1

建築物の所在 佐渡市両津湊字鴨崎349番地1

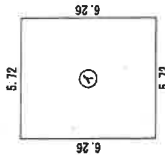
主である建物1階



主である建物2階



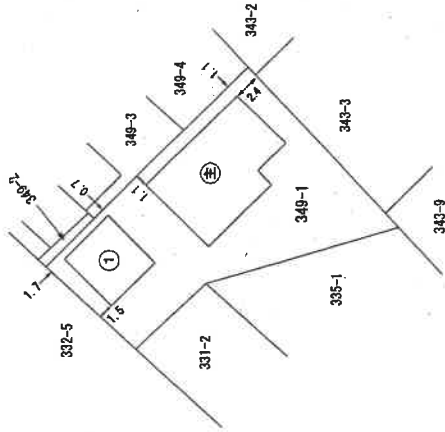
附属建物(符号1)



求積表

求積表

求積表



作成者

(令和2年3月30日作成)

縮尺 1/250

申請人

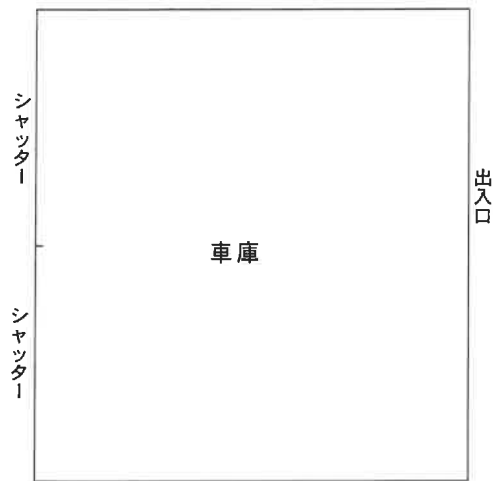
縮尺

1/500

(所有者提供図面(一部評価人加筆))

間取図（附属建物符号 1）

S=1/100



（評価人作成）