

## 物 件 調 書

【佐渡高等学校相川分校（校長公舎・旧テニスコート敷地）】

最低売却価格		920,000円			
所在地		佐渡市相川下山之神町8番1			
面積／地目		公簿面積：3,869.18㎡／宅地 実測面積：3,869.18㎡／宅地	形状	明細図のとおり	
接面道路の幅員及び構造		西側及び南側：幅員約3.7m～3.9mの舗装市道 (相川177号線(建築基準法非該当))			
法令等に基づく制限	都市計画区域	非線引き都市計画区域			
	用途地域	用途指定なし			
	指定建ぺい率	70%	指定容積率	200%	
	その他の制限	・景観法に基づく佐渡市景観計画の特別区域(農漁村及び森林区域)に該当 ・文化財保護法の埋蔵文化財包蔵地(佐渡金山遺跡)に該当			
私道の負担等に関する事項		負担の有無	無	負担の内容	-
供給処理施設の状況				事業所名	電話番号
		電気	接面道路配管有	東北電力株式会社	0120-066-774
		上水道	接面道路配管有	上下水道課水道総務係	0259-67-7280
		下水道	接面道路配管有	上下水道課水道総務係	0259-67-7280
		ガス	接面道路配管有	-	-
交通機関(現地から)		港	両津港佐渡汽船ターミナル 約26.6km		
		バス	新潟交通佐渡バス停「きらりうむ佐渡」 約0.45km		
公共施設(現地から)		施設名		現地からの距離	
		佐渡市立相川小学校		約2.1km	
		佐渡市立相川中学校		約2.8km	
		相川地区公民館		約0.85km	

建物 ※	登記の有無（家屋番号）	未登記
	構造・種類	木造2階建
	延床面積	1階 72.85㎡ 2階 13.24㎡
	建築年度	昭和54年12月
	アスベスト使用状況	未調査
	耐震診断	実施していない
	その他	平成26年度まで使用

## ※ 建物

建物の延床面積及び建築年度は、県の財産台帳記載内容となります。延床面積については、現況と異なる場合は、現況を優先します。  
また、県では表題登記を行いません。

**1 売却対象地の制限****(1) 法令等に基づく制限**

売却対象地（以下「対象地」という。）については、下記のとおり各法令等による制限がありますので、購入者は十分に各法令等を確認する他、法令を所管する官公庁に確認をしてから事業に着手してください。

また、下記以外についても購入者自身で法令等を確認するとともに法令等を所管する官公庁に問い合わせ等をして、対象地に係る利用規制や各種条件等を確認してから売払申込書を提出するようにしてください。

なお、県では、法令等に基づく制限等により、事業着手が実現不可能となったとしても、損害賠償請求や売買契約解除等には一切応じられません。

**○ 文化財保護法**

対象地及びその周辺は、文化財保護法における埋蔵文化財包蔵地（佐渡金山遺跡）に該当しています。建物の解体にあたって届出等の手続きが必要となるなど、制約等がありますので、事業着手前に、詳細について佐渡市役所に確認してください。

〔問い合わせ先（届出窓口）〕

佐渡市埋蔵文化財整理事務所（TEL：0259-55-3990）

**○ 建築基準法**

対象地の西側及び南側の接面道路（相川177号線）は、建築基準法に規定する道路に該当しないことから、対象地内に建物を再建築するに当たっては、建築基準法第43条第2項第2号の許可が必要になります。詳細については、佐渡地域振興局地域整備部に確認してください。

〔問い合わせ先（届出窓口）〕

佐渡地域振興局地域整備部（TEL：0259-74-3339）

**2 建物に関する留意事項**

※現況をよく確認の上、売払申込書を提出するようにしてください。

- ・ 外壁塗材などについて、アスベスト含有調査は未実施です。解体撤去する場合の事前調査又は改修等に際し、県は別途アスベスト調査を行わない他、同調査費用の負担には一切応じられません。購入者による調査の結果、アスベスト等の含有が発見された場合、アスベスト除去費用等は購入者の負担とし、県は同費用の負担には一切応じられない他、損害賠償請求又は契約解除には応じられません。
- ・ 耐震診断を行っていないこと、平成27年以降未使用であることなど建物は目視出来ない部分を含め相応の経年劣化が見られます。このことから、解体撤去又は耐震診断・改修等を行い適切に管理することより、接面道路の通行及び周辺住民等第三者へ危害を加えることのないように周辺環境の安全確保に十分に配慮してください。
- ・ 敷地内に浄化槽が埋設されている可能性があります。
- ・ 電気、上下水道は、平成26年まで使用しておりましたが、その後使用していません。

県において、通電、通水、排水及びガス配管使用の可否について確認を行っていません。電気、上下水道、ガス施設、その他建物付属設備及び機械等の利用に際し、既存の配管等の補修や新たに敷地内への引込を要する場合、県では点検・補修や引込工事等の実施、これらに必要な費用の負担、供給処理施設への負担金の支出等は一切行いませんので、供給処理施設等の管理者に問い合わせの上、購入者で対応してください。

### 3 現状有姿による引渡し等

- ・ 現状での引渡しとなり、当該地の広範囲に雑木及び雑草が広がっておりますが、県では土地の造成、雑木及び雑草の伐採並びに建物等の撤去等（以下、「土地の造成等」という。）には一切応じられません。また、土地の造成等の費用等の請求には一切応じられません。
- ・ 本件建物については別冊「建築工事設計図等」を参照してください。ただし、当該図面は建築時の設計図面であり、現況が図面のとおりとは限りません。現況が図面と異なっていた場合でも県は損害賠償、解除等の責任を負わないものとします。
- ・ 現況と物件調書等が相違する場合には、現況が優先します。
- ・ 県では地耐力調査、埋設物調査及び土壌汚染調査（以下、「各種調査」という。）は行っていません。また、県では各種調査を今後行わない他、同各種調査費用の請求には一切応じられません。仮に、地中埋設物等が発見され、土地利用に支障が生じた場合であっても、県では埋設物の撤去及び撤去費用の請求並びに損害賠償請求等には一切応じられません。
- ・ 県では対象地内の雑木、雑草、切り株、ゴミ及び砕石等に係る剪定、伐採 及び除去等を今後行わない他、同作業に係る費用の請求には一切応じられません。
- ・ NTT東日本株式会社の公衆電気通信施設（本柱1本・支線1本）及び東北電力ネットワーク株式会社の電柱等（本柱1本・支線2本、支線柱1本・支線1本）が設置されています。当該本柱等の取扱いについては購入者が当該設置事業者（2者）と協議してください。なお、移設費用等が発生する場合、県で費用負担は行いません。

### 4 構造物の越境

- ・ 対象地（8番1）と隣接地（8番3及び対象地と隣接する市道相川177号線）との間にはお互いに構造物が存しています。越境が生じていることから、この構造物の取扱いについて同地所有者（佐渡市）と覚書を締結しています。

#### （境界の確認）

第1条 甲及び乙の所有する別記土地の境界は、令和7年11月実施の境界確定測量に基づき、別紙用地実測図のとおり確認した。

#### （越境の確認）

第2条 前条の境界確定の結果、別紙用地平面図及び現況写真のとおり甲構造物の一部が乙所有地へ越境し、また乙構造物の一部が甲所有地へ越境していることを確認した。

#### （越境の協議）

第3条 甲から所有地を承継した者は、越境箇所について、乙と使用手続等の協議を行うものとし、乙から所有地を承継した者は、越境箇所について、甲と使用手続等の協議を行うものとする。

#### （構造物の撤去・再構築）

第4条 甲は、構造物を撤去する場合には、甲の責任と負担において越境部分も含めて撤去するものとし、また乙は、構造物を撤去する場合には、乙の責任と負担において越境部分も含めて撤去するものとする。

2 甲は、構造物を再構築する場合には、乙所有地へ越境しないよう正すものとし、乙は、構造物を再構築する場合には、甲所有地へ越境しないよう正すものとする。

#### （承継人との関係）

第5条 甲は、甲所有地を譲渡した場合、本覚書に定めた合意事項を承継人に受け継ぐものとし、乙は、乙所有地を譲渡した場合、本覚書に定めた合意事項を承継人に受け継ぐものとする。

※ 甲＝新潟県 乙＝佐渡市

- ・ これ以外の越境物が発見された場合、越境物に関する隣接地権者との協議は県では行いませんので、購入者において隣接地権者と協議を行ってください。

#### 5 その他留意事項

- ・ 対象地は境界確定測量を実施しましたが、隣接地（8番2）については、所有者が特定出来なかったため、境界確定の承諾が得られていません。
- ・ 本物件は土地価格から建物及びその他構造物の解体費相当額を差し引いた価格を最低売却価格としています。
- ・ その他、接道条件など諸規制については、所轄官庁に照会しよく確認した上で売払申込書を提出してください。
- ・ 県では、法令等に基づく制限等により、事業着手が実現不可能になったとしても、損害賠償請求や売買契約解除等には一切応じられません。事前に、十分に各法令等を確認するほか、法令を所管する官公庁に確認をして事業に着手してください。
- ・ 本内容に修正がある場合、あるいは本内容に関して質問があり周知すべき回答であると県で判断した場合、新潟県ホームページ「新潟県有地売却のご案内」に掲載しますので、定期的に確認してください。

案内図

【広域案内図】

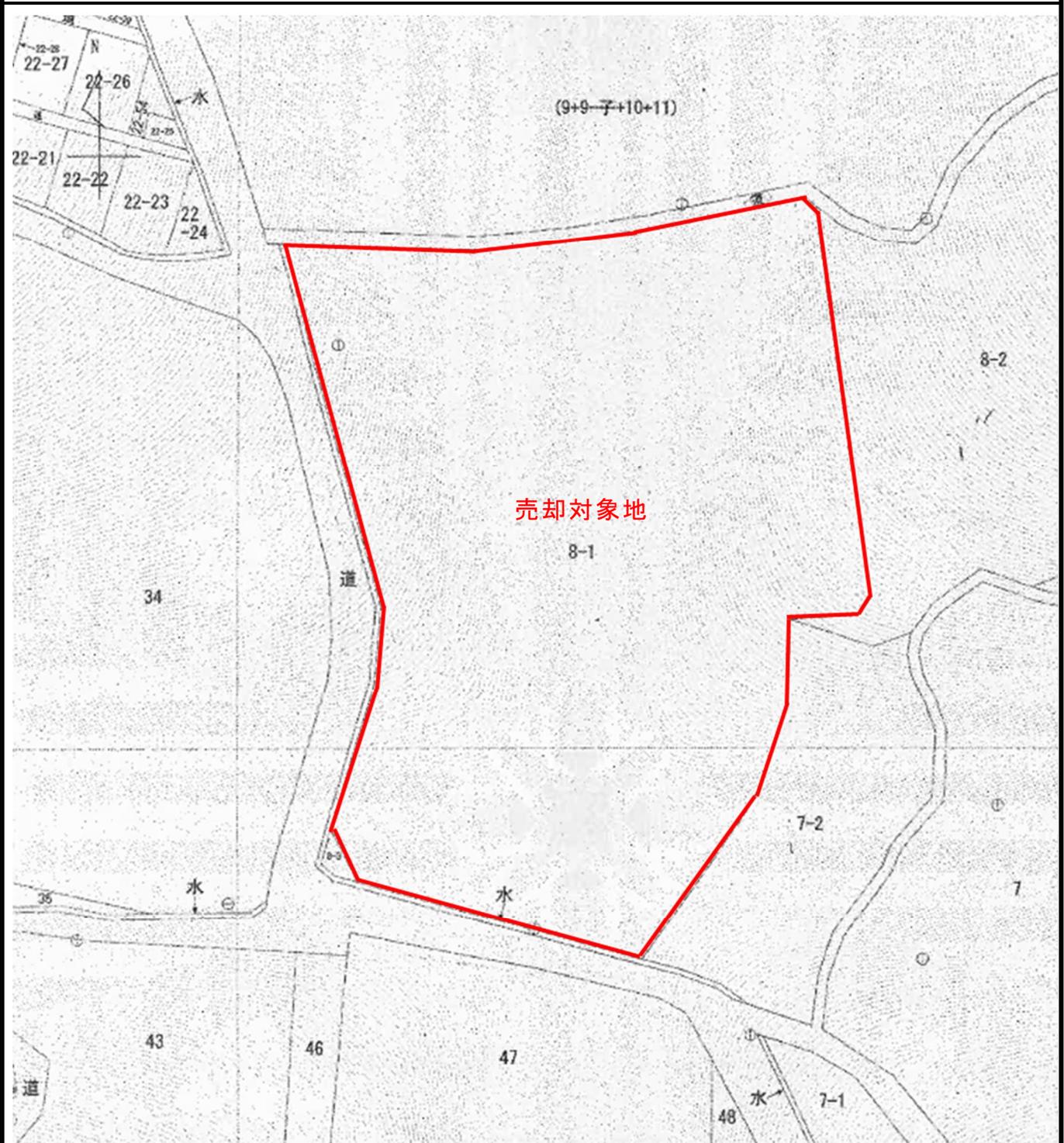


【拡大案内図】



※ 上記の枠線は対象地の境界線を正確に表したものではありません。  
隣地との境界については、現況（境界確定測量済）を優先します。

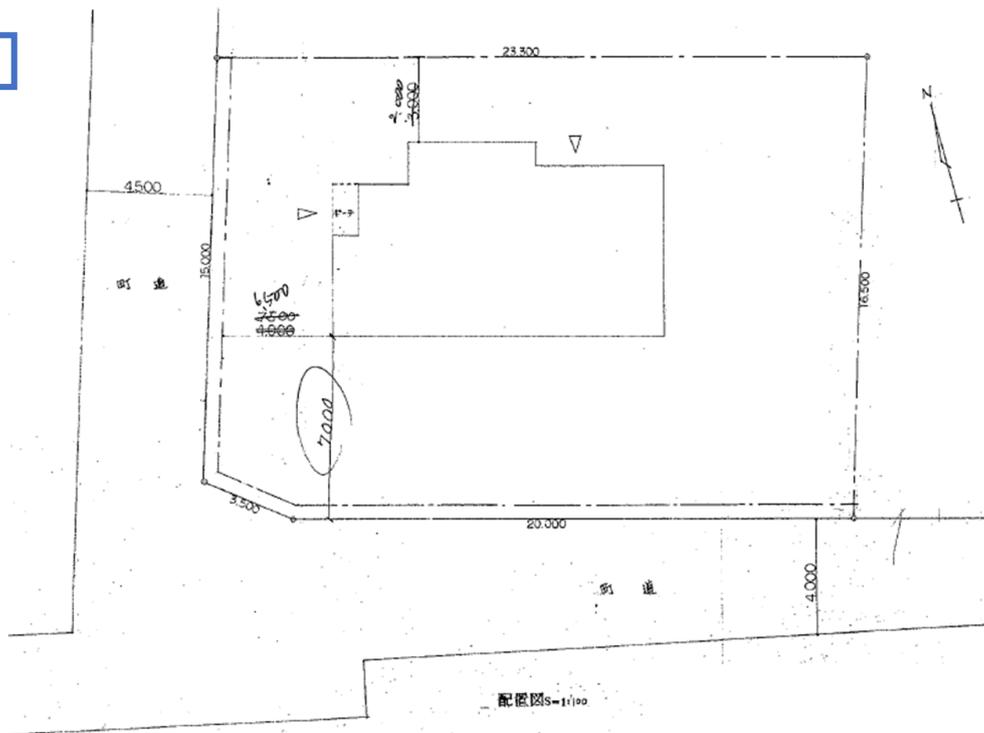
明 細 図



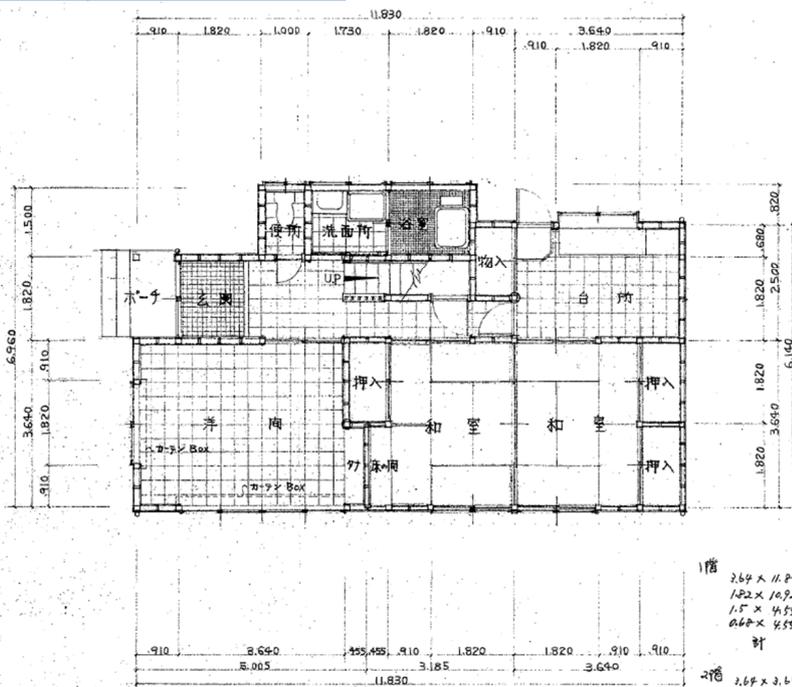
※ 法務局備え付けの「地図に準ずる図面／旧土地台帳附属地図」を加工して作成。

建物配置図・平面図

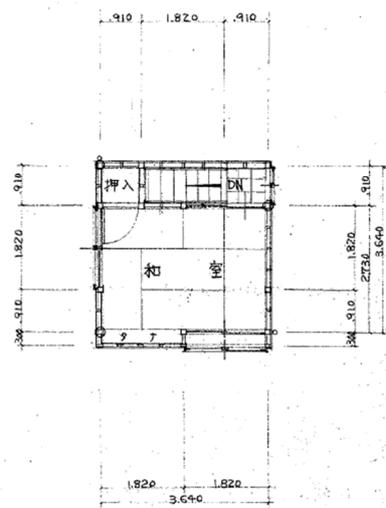
配置図



1階 平面図



2階 平面図



1階  
 $3.64 \times 11.83 = 42.861$   
 $1.82 \times 1.82 = 3.3124$   
 $1.5 \times 4.55 = 6.825$   
 $0.64 \times 4.55 = 2.904$   
 計  $72.894 \rightarrow 72.85$

2階  
 $3.64 \times 3.64 = 13.2496 \rightarrow 13.24$   
 計  $86.103 \rightarrow 86.09$

物件の写真



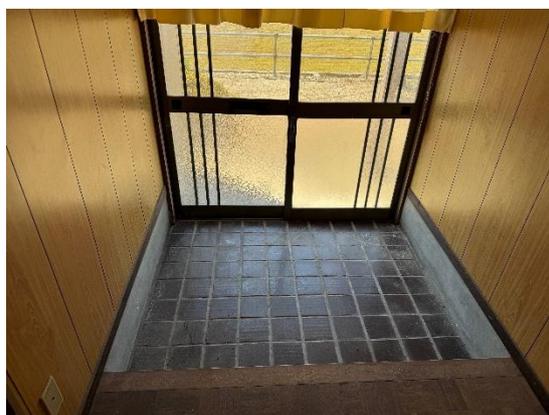
①階段側



②裏側



③横側



④玄関



⑤洋間 - 1



⑥洋間 - 2



⑦和室1



⑧和室2



⑨トイレ



⑩洗面所



⑪浴室



⑫階段



⑬和室 3-1



⑭和室 3-2



⑮和室 3-3 (2階から撮影)