

期間入札の公告

令和 8年 3月 9日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 牧野弘子

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 4月 6日 午前 9時00分から 令和 8年 4月 13日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月 20日 午前 10時00分 場 所 新潟地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 5月 1日 午前 9時30分 場 所 新潟地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8年 4月 22日 午前 9時00分から 令和 8年 4月 24日 午後 4時00分まで
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。
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 3月 9日から当庁物件明細書等閲覧場に備え置きます。	

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 五泉市泉町二丁目 |
| | 地 | 番 | 1886番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 78.62平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 五泉市泉町二丁目 |
| | 地 | 番 | 1886番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 81.35平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 五泉市泉町二丁目 |
| | 地 | 番 | 1887番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 936.00平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 五泉市泉町二丁目 |
| | 地 | 番 | 1887番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 85.17平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 五泉市泉町二丁目 |
| | 地 | 番 | 1888番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 517.04平方メートル |



物 件 目 録

- 6 所 在 五泉市泉町二丁目
 地 番 1889番
 地 目 宅地
 地 積 1021.48平方メートル
- 7 所 在 五泉市泉町二丁目1889番地、1886番地5、
 1887番地1、1888番地2
- 家屋 番号 1889番
- 種 類 工場
- 構 造 鉄骨・木造陸屋根2階建
- 床 面 積 1階 955.16平方メートル
 2階 874.87平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
- 種 類 倉庫
- 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
- 床 面 積 159.91平方メートル
- 符 号 2
- 種 類 車庫
- 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
- 床 面 積 32.40平方メートル
- (現況)
- 種 類 倉庫



物 件 目 録

符 号	3
種 類	機械室
構 造	コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	41.22平方メートル



物 件 目 録

- | | | | |
|---|------------------|------------------|--|
| 1 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 五泉市泉町二丁目
1886番2
宅地
78.62平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 五泉市泉町二丁目
1886番5
宅地
81.35平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 五泉市泉町二丁目
1887番1
宅地
936.00平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 五泉市泉町二丁目
1887番2
宅地
85.17平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 五泉市泉町二丁目
1888番2
宅地
517.04平方メートル |



物 件 目 録

- 6 所 在 五泉市泉町二丁目
 地 番 1889番
 地 目 宅地
 地 積 1021.48平方メートル
- 7 所 在 五泉市泉町二丁目1889番地、1886番地5、
 1887番地1、1888番地2
- 家屋 番号 1889番
 種 類 工場
 構 造 鉄骨・木造陸屋根2階建
 床 面 積 1階 955.16平方メートル
 2階 874.87平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
 種 類 倉庫
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 159.91平方メートル
- 符 号 2
 種 類 車庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 32.40平方メートル
- (現況)
- 種 類 倉庫



物 件 目 録

符 号 3
種 類 機械室
構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 41.22平方メートル





令和7年(ケ)第72号
令和7年9月1日受理
令和7年12月22日提出

現況調査報告書

(物件1～7)

新潟地方裁判所

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 | 五泉市泉町二丁目 |
| | 地 | 番 | 1886番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 78.62平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 五泉市泉町二丁目 |
| | 地 | 番 | 1886番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 81.35平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 五泉市泉町二丁目 |
| | 地 | 番 | 1887番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 936.00平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 五泉市泉町二丁目 |
| | 地 | 番 | 1887番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 85.17平方メートル |

物 件 目 録

- 5 所 在 五泉市泉町二丁目
 地 番 1888番2
 地 目 宅地
 地 積 517.04平方メートル
- 6 所 在 五泉市泉町二丁目
 地 番 1889番
 地 目 宅地
 地 積 1021.48平方メートル
- 7 所 在 五泉市泉町二丁目1889番地、1886番地5、
 1887番地1、1888番地2
- 家屋 番号 1889番
 種 類 工場
 構 造 鉄骨・木造陸屋根2階建
- 床 面 積 1階 955.16平方メートル
 2階 874.87平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
 種 類 倉庫
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 159.91平方メートル

物 件 目 録

符 号	2
種 類	車庫
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	32.40平方メートル
符 号	3
種 類	機械室
構 造	コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	41.22平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	新潟県五泉市泉町2丁目1番35号														
土地	物件1～6														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1～6) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input checked="" 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のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(物件1～4、6) <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(物件5) 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input checked="" 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 checked="" 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	「その他の事項」のとおり														
建物	物件7														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <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工場(空き家)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 type="checkbox"/> ない <input checked="" 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	「その他の事項」のとおり														
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;">令和</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;">令和</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	令和	年()第	号	{	保管開始日	令和	年	月	日
{	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	<input 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5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(占有者元代表者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 ■不明
占有開始時期	年 月 日
最初の契約日	年 月 日
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
更新の種別	<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 type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <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 (□敷金 円 □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	<input type="checkbox"/> 上記のとおり ■下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
Aによれば、債務者が営業中は賃貸借契約により占有していたが、営業停止後、賃料は支払っておらず、同契約は終了しているので、現在の占有権原は不明と言わざるを得ない。 <p style="text-align: right;">以 上</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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件6関係)	
所 在	五泉市泉町2丁目 1888番地
家 屋 番 号	<input type="checkbox"/> ない (未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 1888番
種 類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床面積 (概略)	1階113.49平方メートル、2階64.17平方メートル (登記記録上)
所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (B (物件5所有者)) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和46年12月16日新築 (登記記録上) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (C) <input type="checkbox"/> 不明
そ の 他 の 事 項	上記建物の西側部分の一部が、物件6の東側に越境していると思われる。 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

目的外土地の概況 (物件7関係)	
所在地	五泉市泉町2丁目
地番	1890番3
地目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input checked="" type="checkbox"/> 田 (現況:宅地) <input type="checkbox"/>
地積	148平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (B (物件5所有者))
その他の事項	
■関係人(■A(建物所有者元代表者) <input type="checkbox"/> ()の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書()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"/> 不明
占有開始時期	年 月 日
最初の契約日	年 月 日
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
更新の種別	<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"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)
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	
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (平成 年 月 日現在 金 円)
契約解除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()
訴訟提起等	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [<input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ()
その他	
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" 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

執行官の意見

- Aによれば、債務者が営業中は賃貸借契約により占有していたが、営業停止後、賃料は支払っておらず、同契約は終了しているため、現在の占有権原は不明と言わざるを得ない。

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

その他の事項

- 1 物件1～6は目的外土地(地番:1890番3)と共に、物件7の敷地として一体的に利用されている。また、目的外土地(地番:1888番1)上に目的外建物(家屋番号:1888番)が建っていて、物件1～4を通行して東側道路から出入りしている。
- 2 物件3, 目的外土地(地番:1888番1)、物件6の北側、目的外土地(地番:1890番3番)の西側、物件1、4～6の南側には、それぞれコンクリート製の土留があつて隣地とのおおよその境界を示していると思われる。
- 3 物件3の北側と東側に電柱が、同北東角付近にキュービクル式の受変電設備がある。
- 4 物件2の北東角に消火栓がある。
- 5 物件6の北東側に、目的外建物(家屋番号:1888番)の西側にある小屋状の一部が越境していると思われる。
- 6 物件7の主たる建物1階には、什器等や事務機器、展示品やハンガー等が残置されている。
- 7 物件7の主たる建物2階には、数十台のミシンの他に、次の機械器具が残置されているが、いずれも古く価値がないと思われる。
 - (1) 裁断機(イタリア製)一型式:T103、その他不詳
 - (2) アイロン仕上げ機一型式:voit8350、その他不詳
 - (3) ハンドナイフ(オーテック)一型式:BK-700N、その他不詳
 - (4) フュージングプレス(HASHIM)一型式:HP-60LN、品番:001697、平成9年11月13日購入
- 8 物件7の主たる建物2階北側に、雨漏りによるシミや穴が見られる。
- 9 物件7の附属建物(符号2)について、公簿上と異なる点は次のとおりである。
種類:倉庫(公簿上は車庫)
- 10 物件7の附属建物(符号3)から出ている配管は、目的外建物(家屋番号:1888番)にも通っている。

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 (債務者元代表者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 物件6の西側に接している目的外土地(地番:1890番3)は、物件5と共に月額5万円で賃借していた。債務者が営業を停止した令和6年5月以降は、賃料の支払はしていない。 2 物件1、4~6及び目的外土地の南側にコンクリート製の土留があり、その土留が隣地(公団上の「道」)との境界と認識している。 3 物件3に電柱が立っていて、物件2の北東角に消火栓があるとのことだが、使用料等を受け取っているのかは分からない。 4 物件7と目的外建物(家屋番号:1888番)は、水道管とガス管を共用しているが、それぞれ別の計量メーターがある。 5 物件7の空調設備が稼働可能かどうかは分からない。リフトは稼働可能と思うが、2階にある裁断機は基盤が壊れていて使えず、その他の機械器具類も使えるかは分からない。マシンも大量にあるが、上記機械器具類も含めて買い手がつかなかったため、そのまま放置してある。2階から機械器具類を搬出するための手間とコストがかなりかかることも、売却できなかった要因と思っている。 6 物件7の附属建物符号3内にあるボイラーは壊れていて、修理に多額の費用がかかるためそのまま放置している。 <p style="text-align: right;">以上</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
7年9月8日(月) 12:06-12:23	物件所在地(物件1~7)	状況確認(営業していない。)、照会書投函、外観写真撮影
7年9月8日(月) 12:36-12:50	同上(物件8、9)	D(物件9占有者代表者)から事情聴取、外観写真撮影
7年9月8日(月) 13:02-13:50	五泉市役所税務課	固定資産評価証明書等申請
7年9月8日(月) 14:15-15:02	新潟地方法務局新津支局	登記事項要約書等申請
7年9月18日(木) 13:46-13:57	同上	物件9占有者の登記事項証明書等申請(7(ケ)82と同時)
7年10月5日(日) 8:55-9:05	物件所在地(物件1~7)	Aから、鍵と設計図面等受領、施錠状況確認、外観写真撮影
7年10月31日(金) 9:40-12:15	同上	立入調査(E立会)、評価人同行、概測、写真撮影
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

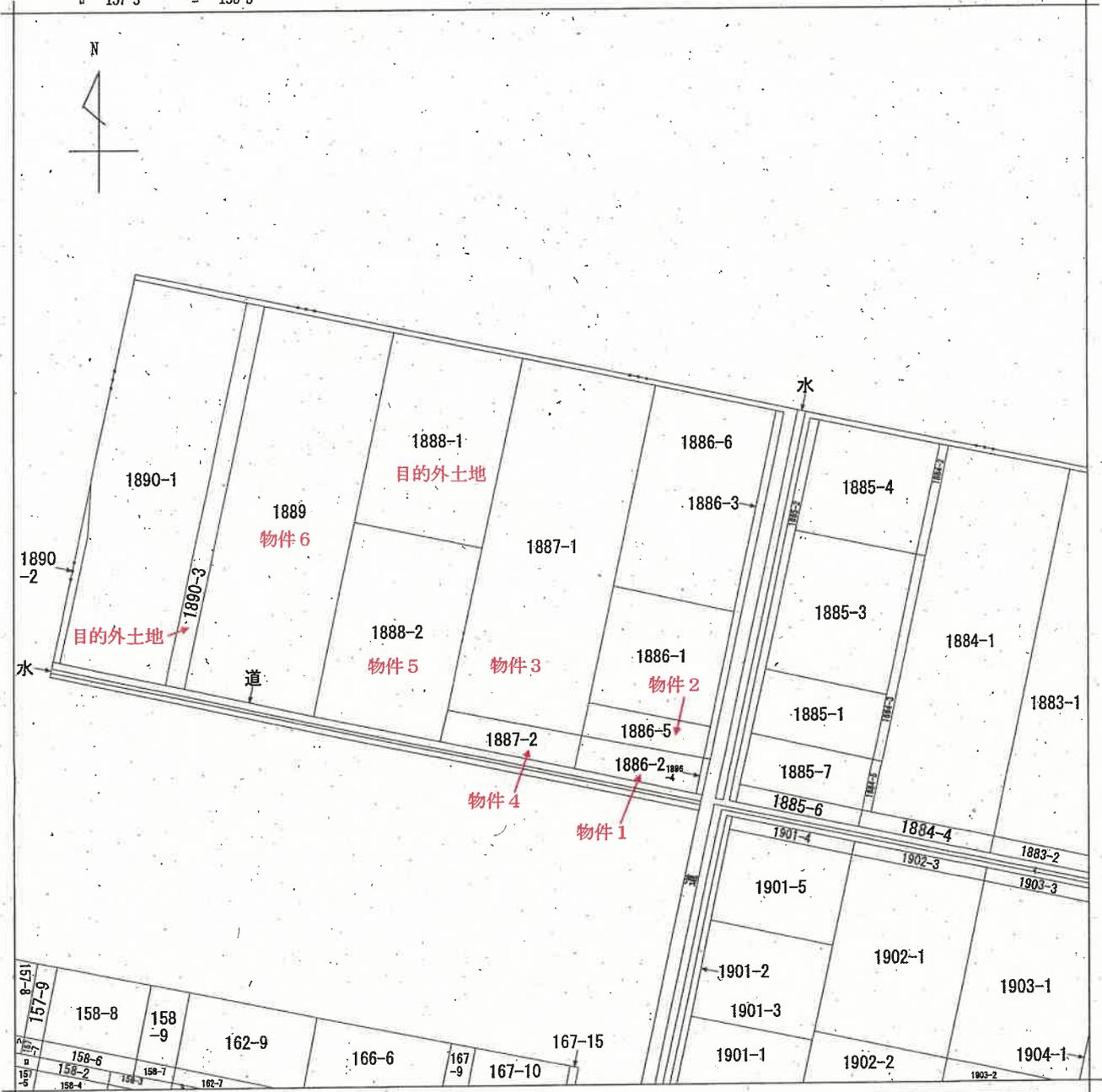
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年11月7日(金) 12:55-14:17	物件所在地(物件8、9)	立入調査(D立会)、評価人同行、概測、写真撮影
7年11月9日(日) 9:10-9:35	同上(1~7)	Aに鍵と設計図面等返還、事情聴取
年月日() :-:		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年10月31日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Eを立ち合わせ、Aから借用した鍵により解錠して建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

新潟地方法務局新津支局備付図面 A3をA4に縮小

イ 水 157-3 ハ 157-6 ニ 158-5 ホ 162-2



請求部分	所在	五泉市泉町二丁目			地番	1887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					

登記年月日：平成15年3月6日

各階平面図

建物図面

60

家屋番号 1889

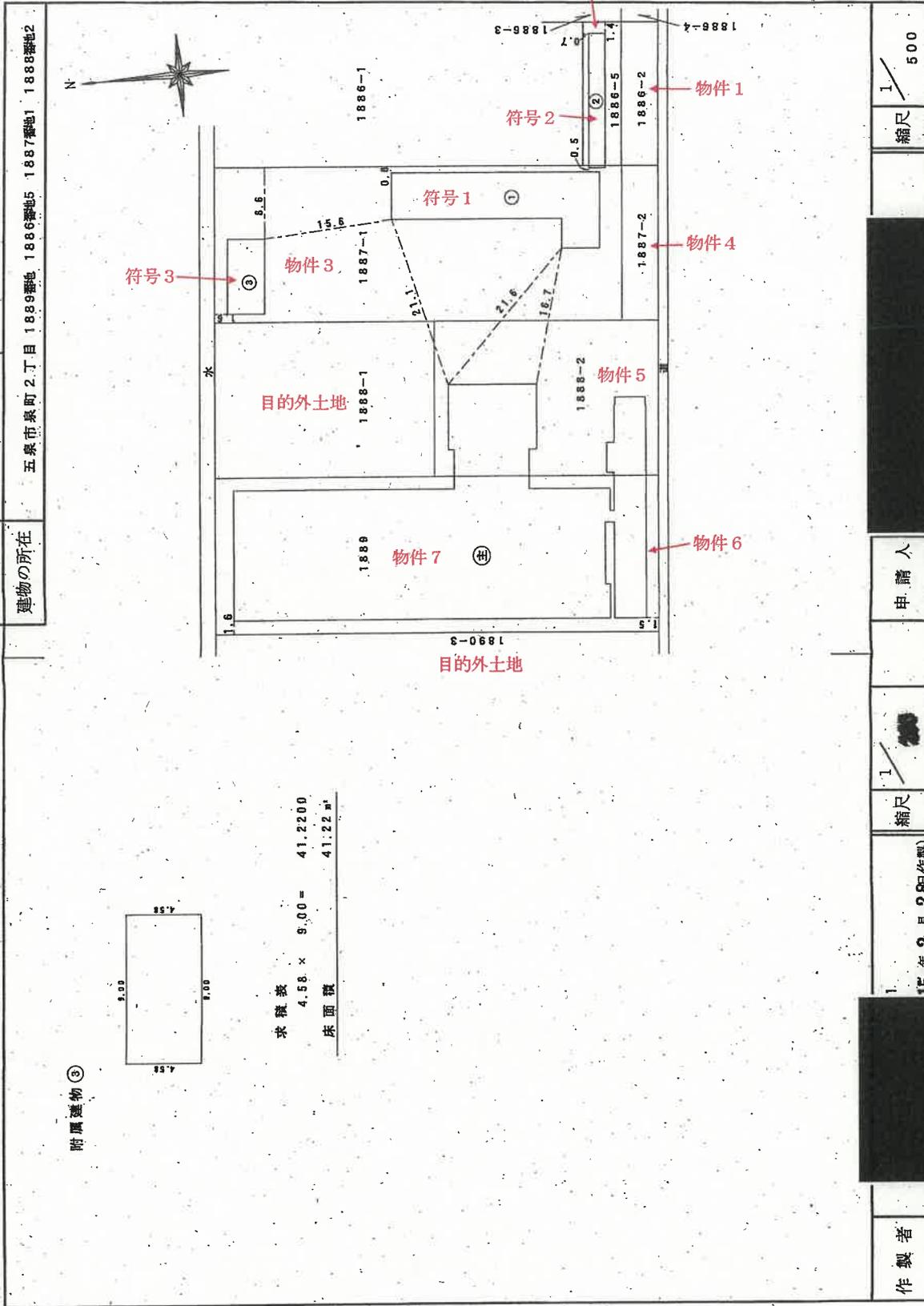
建物の所在 五泉市泉町2丁目 1889番地 1886番地5 1887番地1 1888番地2

附属建物 ㊸



求積数 4.58 × 9.00 = 41.2200
床面積 41.22㎡

新潟地方法務局新津支局備付図面 A3をA4に縮小



平成15年3月6日 登記

作製者

15年2月28日(作製)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

403945

2/3

各階平面図
建物

61

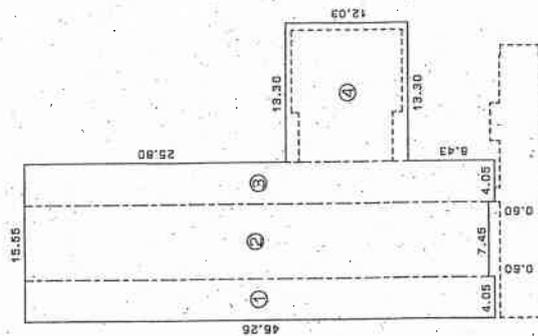
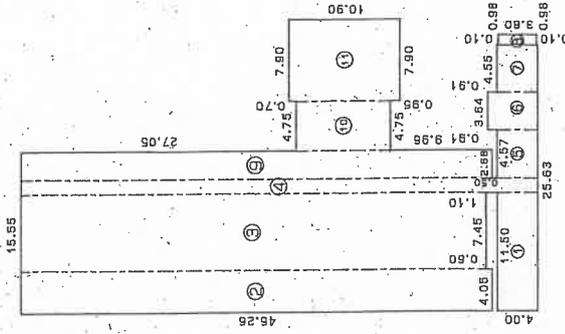
家屋番号
1889

建物の所在
五泉市泉町2丁目 1889 1886-5 1887-4 1888-2

主たる建物

1階

2階



求積表

1)	11.50 x 4.00 =	46.0000
2)	4.05 x 46.26 =	187.3530
3)	7.45 x 45.66 =	340.1670
4)	1.37 x 50.76 =	69.5412
5)	4.57 x 4.00 =	18.2800
6)	3.64 x 4.91 =	17.8724
7)	4.55 x 4.00 =	18.2000
8)	0.98 x 3.80 =	3.7240
9)	2.68 x 46.26 =	123.9788
10)	4.75 x 9.25 =	43.9375
11)	7.90 x 10.90 =	86.1100
合計		955.1619
床面積		955.16 m ²

求積表

1)	4.05 x 46.26 =	187.3530
2)	7.45 x 45.66 =	340.1670
3)	4.05 x 46.26 =	187.3530
4)	13.30 x 12.03 =	159.9990
合計		874.8720
床面積		874.87 m ²

作製者

年月 8日(作製)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成9年10月13日登記

登記年月日：平成9年10月22日

67

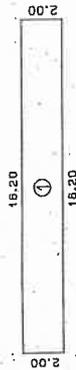
各階平面図

各階建物平面図

3/3

家屋番号	1889
建物の所在	五泉市泉町2丁目 1889 1886-5 1887-1 1889-2

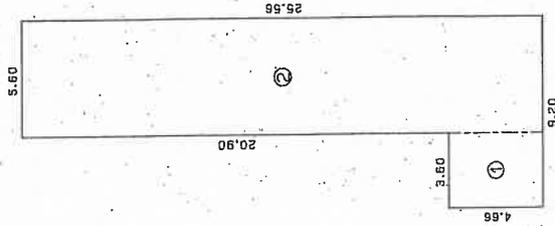
附属建物②



求積表

- 1) $16.20 \times 2.00 = 32.4000$
床面積 32.40 m^2

附属建物①



求積表

- 1) $3.60 \times 4.66 = 16.7760$
2) $5.60 \times 25.56 = 143.1360$
合計 159.9120
床面積 159.91 m^2

作製者

9年10月(印作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

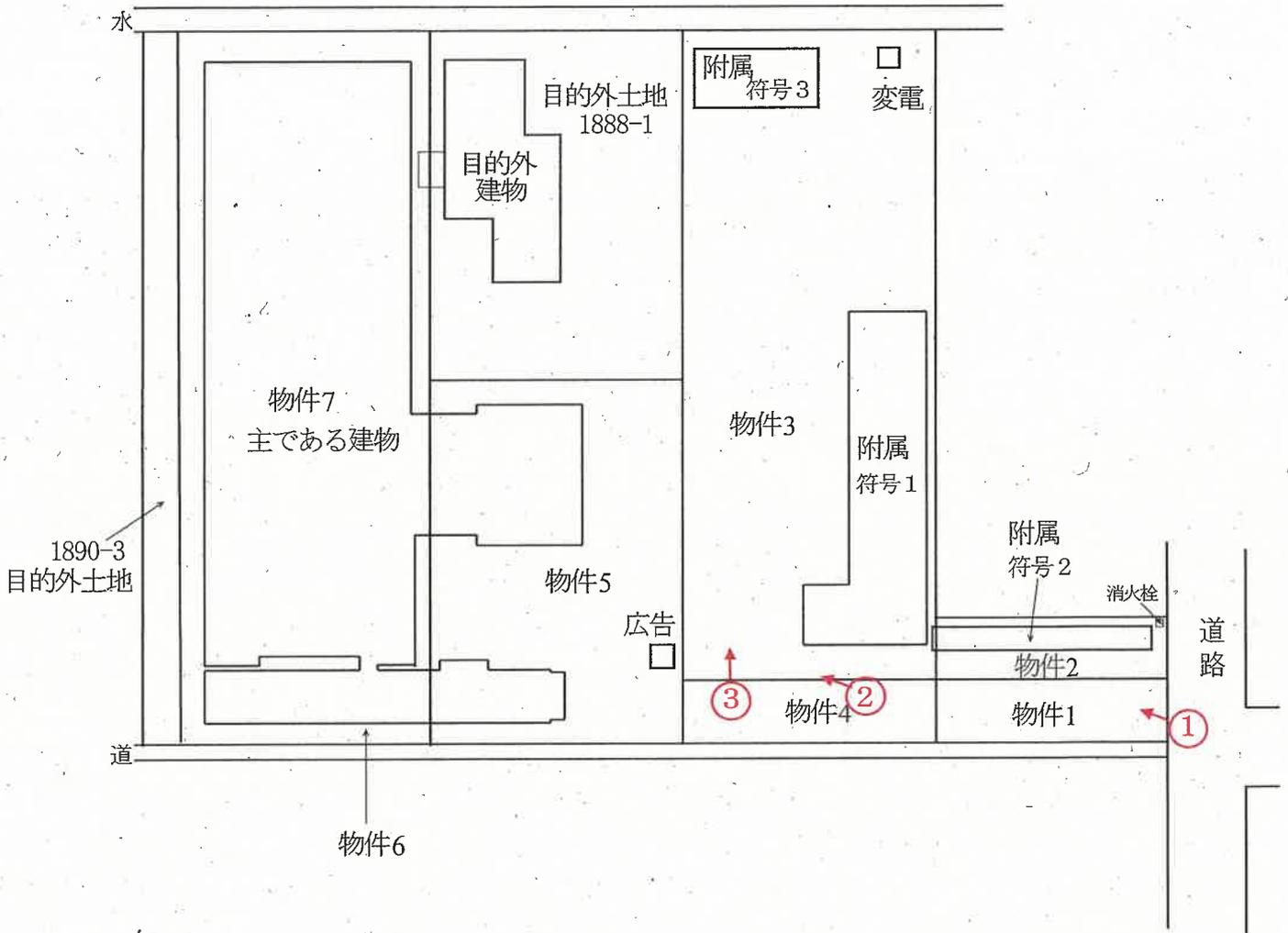
新潟県土地家屋調査士会

402941

昭和・平成9年10月22日登記

土地建物位置関係図(概略)

物件 1 ~ 7



○→印は写真撮影位置、方向

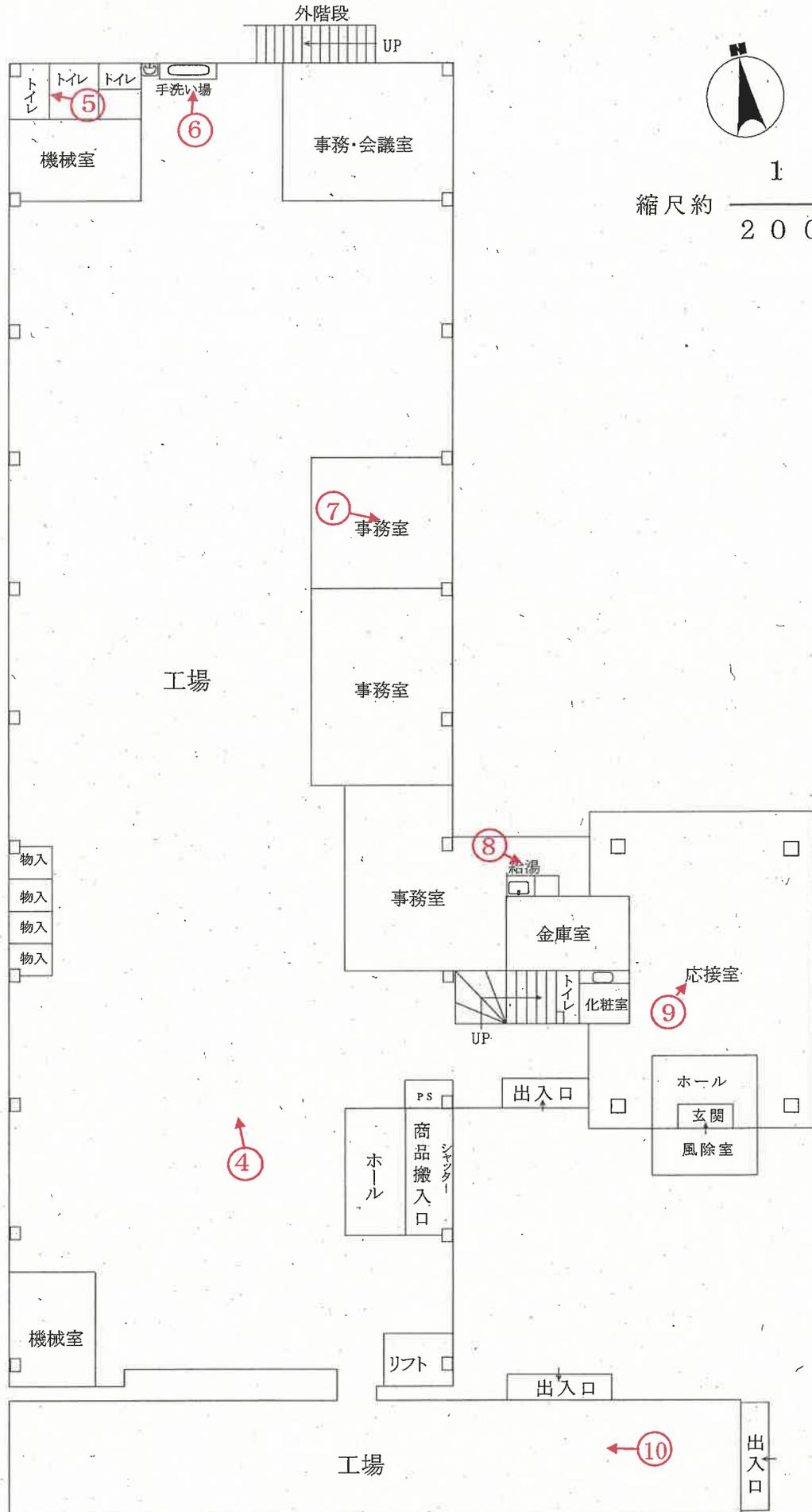


縮尺約 $\frac{1}{500}$

[評価人作成]

間取図(概略) 物件7 主である建物

1階

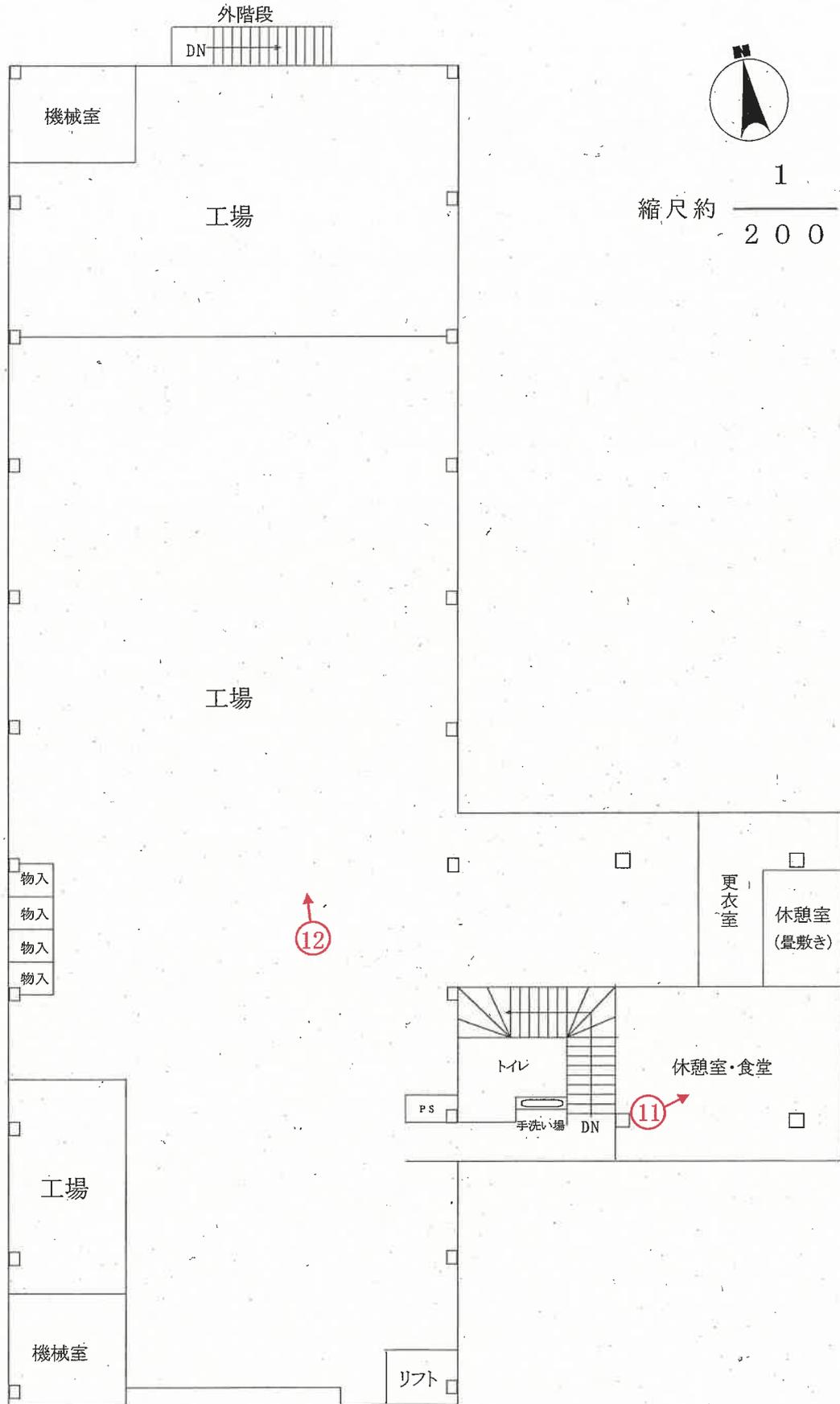


○→ 印は写真撮影位置、方向

[評価人作成]

物件 7 主である建物

2階

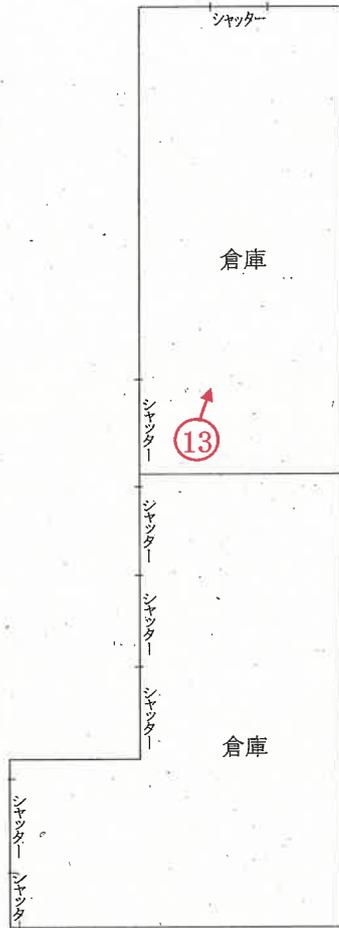


○→印は写真撮影位置、方向

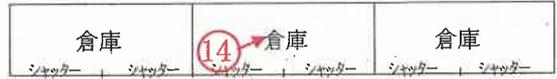
〔評価人作成〕

物件 7 附属建物

符号 1



符号 2



符号 3



○→印は写真撮影位置、方向



縮尺約 $\frac{1}{200}$

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
1 1



写真
1 2



写真

13



写真

14



写真

15



令和7年(ケ)第72号

令和7年10月 2日 現地調査
令和7年10月31日 〃

令和7年12月22日 評 価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

(物件1～7)

評価人 不動産鑑定士

岩 橋 泰 規

第1.評価額

一 括 価 格	
金21,400,000円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金230,000円
2 (土地)	金240,000円
3 (土地)	金2,760,000円
4 (土地)	金250,000円
5 (土地)	金3,050,000円
6 (土地)	金3,010,000円
7 (建物)	金11,860,000円

- ① 一括価格は、物件1～7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1～6の土地の内訳価格は、物件7の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7の内訳価格は当該土地利用権等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。
従って、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取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 番 地 目 地 積	五泉市泉町二丁目 1886番2 宅地 78.62㎡	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	五泉市泉町二丁目 1886番5 宅地 81.35㎡	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	五泉市泉町二丁目 1887番1 宅地 936.00㎡	
4	所 在 地 番 地 目 地 積	五泉市泉町二丁目 1887番2 宅地 85.17㎡	
5	所 在 地 番 地 目 地 積	五泉市泉町二丁目 1888番2 宅地 517.04㎡	
6	所 在 地 番 地 目 地 積	五泉市泉町二丁目 1889番 宅地 1021.48㎡	
7	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	五泉市泉町二丁目1889番地、1886番地 5、1887番地1、1888番地2 1889番 工場 鉄骨・木造陸屋根2階建 1階 955.16㎡、2階 874.87㎡	

	(附属建物)	
符 号	1	
種 類	倉庫	
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
床面積	159.91㎡	
符 号	2	
種 類	車庫	倉庫
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
床面積	32.40㎡	
符 号	3	
種 類	機械室	
構 造	コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
床面積	41.22㎡	
番号	特 記 事 項	
	特にない。	

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1～6)

位置・交通	物件は、JR磐越西線「五泉」駅から北西方へ道路距離約1.8kmに位置する。	
付近の状況	物件の所在する地域は、五泉市街地西部に一般住宅のほか事業所や工場も点在する地域である。道路は巾員約6m舗装が標準で、県道白根安田線には約100mで接続する。日用品店舗へは徒歩5分程度、小学校には15分程度で生活利便施設への接近性は比較的良い状況にある。特に地域要因に変動はなく、当面は現状どおり推移するものと予測される。	
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 第1種住居地域(なお物件1及2は無指定) 60%(なお物件1及2は70%) 200% ない。 特にない。
画地条件(規模、形状等)	物件1～6及び目的外土地(1890番3、148㎡、B所有、目的外土地1と表示)と一体となって、東側が巾員6m舗装道路に等高に接面する間口約9.5m・最大奥行約78mの真ん中が凹んだほぼF字形の画地である。	
接面道路	東側道路は、市道(アカシア団地2号線)に認定されており、建築基準法第42条1項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1～6の土地は、目的外土地1と一体となって物件7の建物及びその附属建物符号1～3の敷地に利用されている。土地建物位置関係図のとおり、ほか広告塔が設置されており、目的外建物(家屋番号:1888番)の一部が物件6の土地にはみ出している。 東側隣接地とはほぼ等高であるが、南側、西側及び北側隣接地は0.5～1m程度低くなっている。	
供給、処理施設	上水道	あり(引込済)
	都市ガス	あり(引込済)
	下水道	あり(公共マスは設置済みであるが、建物には未接続)
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・五泉市上下水道局担当者より、水道管は東側道路より引込みされているが、目的外建物(家屋番号:1888番)と共用している模様であるとの説明を受けた。 ・越後天然ガス株式会社担当者より、ガス管は東側道路より引込みされているが、目的外建物(家屋番号:1888番)と共用している模様 	

であるとの説明を受けた。

・目的外建物(家屋番号:1888番)へ出入りするための通行権を負担する可能性がある。

・変電設備(キュービクル)が存するが設置時期が不明で、PCB含有の有無についても不明である。

・水質汚濁防止法第5条又は第6条に基づく特定施設に係る届出はなされていない。また土壤汚染対策法第11条に規定する形質変更届け出区域の指定はなされていない。土壤の調査分析は実施しなかったが、土壤の汚染リスクは完全に否定できないが、所有者より土壤汚染の対象となる薬剤の使用はないとの説明もあり、その可能性は低いものと判断した。

・物件5と目的外土地1についての占有権原は不明。(詳細は現況調査報告書を参照)

2.建物の概況及び利用状況(物件7)

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48年8月27日新築 平成元年10月1日増築 経過年数 約52.5年(増築後約36年) 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構造 鉄骨・木造 屋根 陸屋根 外壁 ALC板等 内壁 ビニールクロス、化粧合板等 天井 石膏ボード、ビニールクロス等 床 長尺シート、フローリング等 設備 空調設備(使用できるかは不明) その他 特にない。
床面積(現況)	1階 955.16㎡、2階 874.87㎡ 延床面積 1,830.03㎡ (現況はほぼ登記のとおり)
現況用途等	階層 2階建 現況用途 工場 間取り (詳細は間取図のとおり。)
品 等	中位品等
保守管理の状態	経過年数に伴う減価が見られ、躯体等の腐食が進んでおり、外壁の一部が剥離している。建物内は老朽化や汚れが、2階北側に雨漏跡が見られる。1階には事務機器等が、2階にはミシンのほかに機械器具が残置されている(これら機械は老朽化等により経済価値はないものと判断した)。維持管理はやや劣る状態である。
建物の利用状況	空家。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・現行の耐震基準を満たしていないものと考えられる。 ・目視可能な範囲で吹付アスベスト等の使用は確認できなかったが、建物の躯体部分等にアスベスト含有材が使用されている可能性を否定できない。アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

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) 昭和49年4月1日新築 経過年数 約51.5年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構造 軽量鉄骨造 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 亜鉛メッキ鋼板 内壁 あらわし 天井 あらわし 床 モルタル 設備 特にない。 その他 特にない。
床面積(現況)	159.91㎡ (現況はほぼ登記のとおり)
現況用途等	階層 平家建 現況用途 倉庫 間取り 倉庫 (詳細は間取図のとおり。)
品 等	中位品等
保守管理の状態	経過年数に伴う減価のほか、外壁のへこみや腐食が見られ、老朽化が進んでいることから、市場における経済価値は低いものと判断した。維持管理はやや劣る状態である。
建物の利用状況	空家。
特 記 事 項	建物南側天井の耐火被覆にアスベスト使用が疑われる。アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

区 分	附属建物 符号2
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6年12月1日新築 経過年数 約31年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構造 木造 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 亜鉛メッキ鋼板 内壁 あらわし 天井 あらわし 床 モルタル 設備 特にない。 その他 特にない。
床面積(現況)	32.40㎡ (現況はほぼ登記のとおり)
現況用途等	階層 平家建 現況用途 倉庫 間取り 倉庫 (詳細は間取図のとおり。)
品 等	中位品等
保守管理の状態	経過年数に伴う減価のほか、老朽化が進んでいることから、市場における経済価値は低いものと判断した。 維持管理は普通の状態である。
建物の利用状況	空家。
特 記 事 項	特にない。

区 分	附属建物 符号3
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48年12月14日新築 経過年数 約52年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構造 コンクリートブロック造 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 吹付 内壁 あらわし 天井 あらわし 床 モルタル 設備 特にない。 その他 特にない。
床面積(現況)	41.22㎡ (現況はほぼ登記のとおり)
現況用途等	階層 平家建 現況用途 機械室 間取り 機械室 (詳細は間取図のとおり。)
品 等	下位品等
保守管理の状態	経過年数に伴う減価のほか、全体として汚れが目立ち、使用できない古いボイラーも残されており、市場における経済価値は低いと思われる。維持管理は劣る状態である。
建物の利用状況	空家。
特 記 事 項	ボイラーの配管が目的外土地(1888番1)の北側上空を通過して、物件7の主である建物及び目的外建物(家屋番号:1888番)に接続されている。

第5.評価額算出の過程

1.基礎となる価格

(1)建付地価格(物件1～6)

物件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。

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
1	17,200	0.80	78.62	0.85	920,000
2	17,200	0.80	81.35	0.85	950,000
3	17,200	0.80	936.00	0.85	10,950,000
4	17,200	0.80	85.17	0.85	1,000,000
5	17,200	0.80	517.04	0.85	6,050,000
6	17,200	0.80	1,021.48	0.85	11,950,000
目的外土地1	17,200	0.80	148.00	0.85	1,730,000
計					33,550,000

ア.標準画地価格(公示価格等からの規準)

近隣及び周辺の取引事例等と比較し、公示価格(又は県地価調査標準価格)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。

地価公示:五泉-1 を規(比)準した価格

$$\text{公示地価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ 24,400\text{円/㎡} \times 98.6/100 \times 100/100 \times 100/140 \approx 17,200\text{円/㎡}$$

◇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。

◇標準化補正:地価公示地等は標準的で補正の必要はない。

◇地域格差:接近性や環境条件で優る。+40%

イ.個別格差:形状不整形で利用効率が劣る。-20%

ウ.地積:登記数量

エ.建付減価補正率:建物の経過年数や構造、敷地との関係等から査定

(2)建物価格(物件7)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求めるが、すでに建物の経済的残存耐用年数が満了し、老朽化が進んで市場性が劣ることから現価率を2%と査定し、建物価格を判定した。附属建物符号1～3は市場における経済価値が低いことから備忘価格として各10,000円と査定した。

番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床 面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
7 主である建物	169,000	1,830.03	0.02	6,190,000
7 附属建物 符号1		159.91		10,000
7 附属建物 符号2		32.40		10,000
7 附属建物 符号3		41.22		10,000
計				6,220,000

2.評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、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土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	敷地割合 (%) イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権価格 (円) ア×イ×ウ
1	920,000	100	0.55	法定地上権	510,000
2	950,000	100	0.55	法定地上権	520,000
3	10,950,000	100	0.55	法定地上権	6,020,000
4	1,000,000	100	0.55	法定地上権	550,000
5	6,050,000	100	0.10	場所的利益	610,000
6	11,950,000	100	0.55	法定地上権	6,570,000
目的外土地1	1,730,000	100	0.10	場所的利益	170,000
合計					14,950,000

ウ.土地利用権等割合

物件1～4・6の土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を55%と査定。

物件5及び目的外土地1の土地利用権を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定。

②内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる 価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	持分 割合 ウ	占有減 価修正 エ	市場性 修正 オ	競売市 場修正 カ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	920,000	-510,000	—	1.00	0.80	0.7	230,000
2	950,000	-520,000	—	1.00	0.80	0.7	240,000
3	10,950,000	-6,020,000	—	1.00	0.80	0.7	2,760,000
4	1,000,000	-550,000	—	1.00	0.80	0.7	250,000
5	6,050,000	-610,000	—	1.00	0.80	0.7	3,050,000
6	11,950,000	-6,570,000	—	1.00	0.80	0.7	3,010,000
7	6,220,000	+14,950,000	—	1.00	0.80	0.7	11,860,000
一括価格(合計)							21,400,000

エ.占有減価修正:ない。

オ.市場性修正

水道管等の共用、通行権負担の可能性、アスベスト・PCB存在の可能性、残置物等による市場性の減退を考慮。-20%

カ.競売市場修正:評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮。-30%

第6. 参考価格資料

・公示地価格 五泉-1

所 在 : 五泉市錦町3928番4

住 居 表 示 : 錦町4-4

価 格 : 24,400円/㎡

位 置 : JR磐越西線「五泉」駅から1.1km。

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 171㎡

供給処理施設 : 上水道・都市ガス・公共下水道がある。

接 面 街 路 : 南側が巾員5mの舗装市道に接面。

用途指定等 : 非線引都市計画区域、第1種住居地域、建ぺい率60%・容積率200%

地域の概要 : 一般住宅、中小工場等が混在する既成住宅地域

第7.附属資料の表示

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

－ 以 上 －

位置図

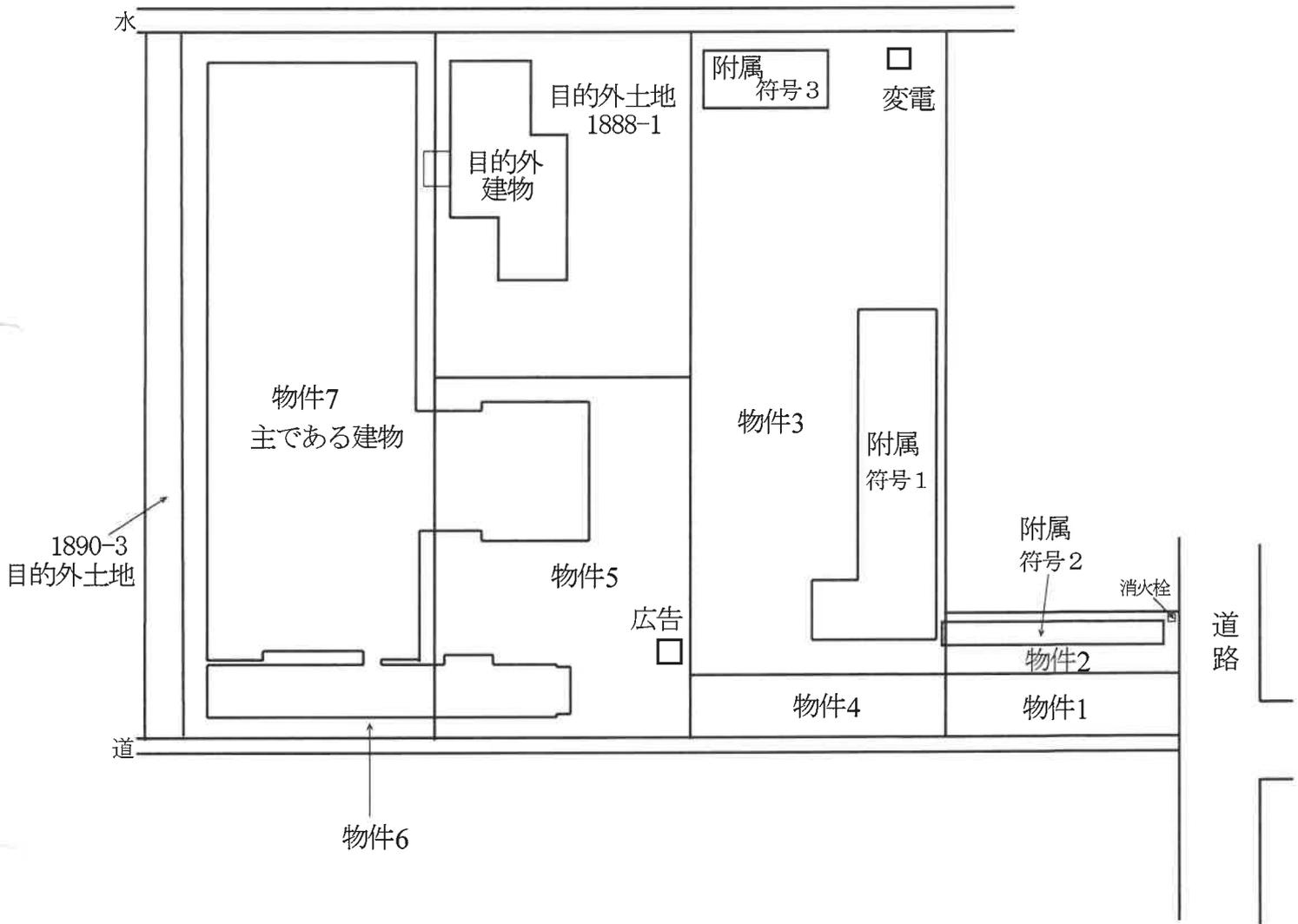


位置図



土地建物位置関係図(概略)

物件 1 ~ 7



縮尺約 $\frac{1}{500}$

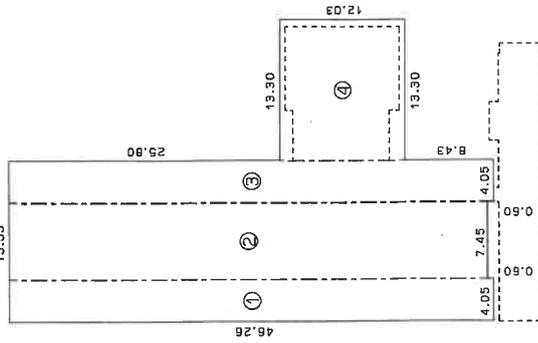
各階平面図

1889

1889 1886-5 1887-1 1888-2

主たる建物

2階



求精表

1)	4.05 x 7.45 =	30.1875
2)	7.45 x 4.05 =	30.1875
3)	13.30 x 13.30 =	176.8900
4)	12.03 x 13.30 =	160.0190
合計		397.2840
床面積		397.28 m ²

製作者

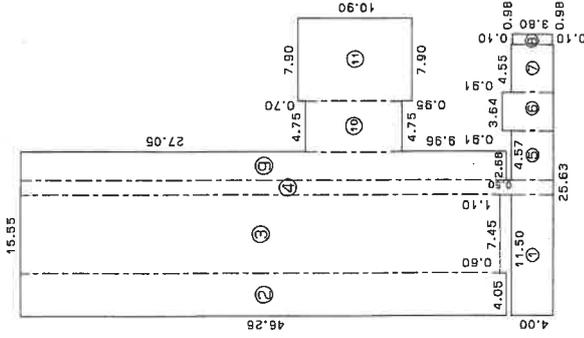
縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

物件7

主である建物



求精表

1)	11.50 x 4.00 =	46.0000
2)	4.05 x 46.26 =	187.3530
3)	7.45 x 45.66 =	340.1670
4)	1.37 x 50.76 =	69.5412
5)	4.57 x 4.00 =	18.2800
6)	3.64 x 4.91 =	17.8724
7)	4.55 x 4.00 =	18.2000
8)	0.98 x 3.80 =	3.7240
9)	2.68 x 46.26 =	123.9768
10)	4.75 x 9.25 =	43.9375
11)	7.90 x 10.90 =	86.1100
合計		955.1619
床面積		955.16 m ²

製作者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成9年10月22日

各階平面図

1889

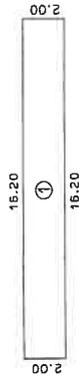
家屋番号

建物の所在 五泉市泉町2丁目1889 1886-5 1887-1 1888-2

各階平面図

3/3

附属建物②

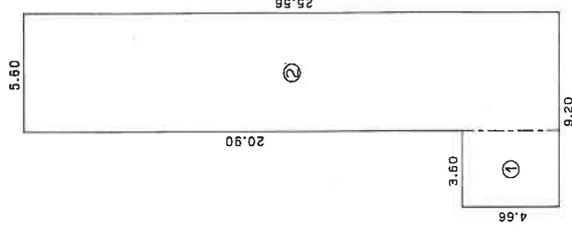


求積表

1) 16.20 x 2.00 = 32.4000
床面積 32.40 m²

附属建物①

物件7
附属建物



求積表

1) 3.60 x 4.66 = 16.7760
2) 5.60 x 25.36 = 143.1360
合計 159.9120
床面積 159.91 m²

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

新潟県土地家屋調査士会

402347

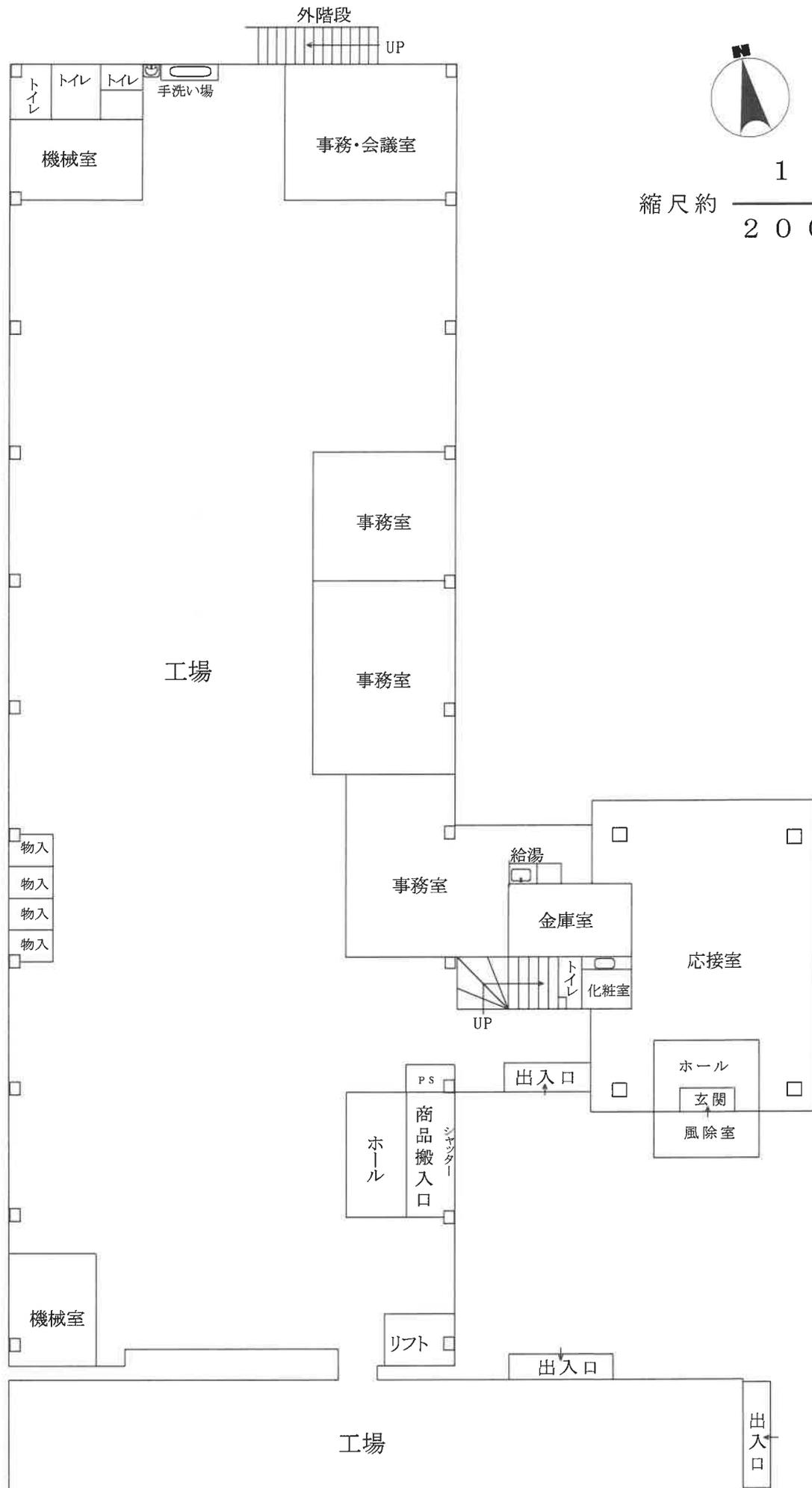
昭和・平成9年10月22日登記

(2/2)

(A3版をA4版に縮小)

間取図(概略) 物件7 主である建物

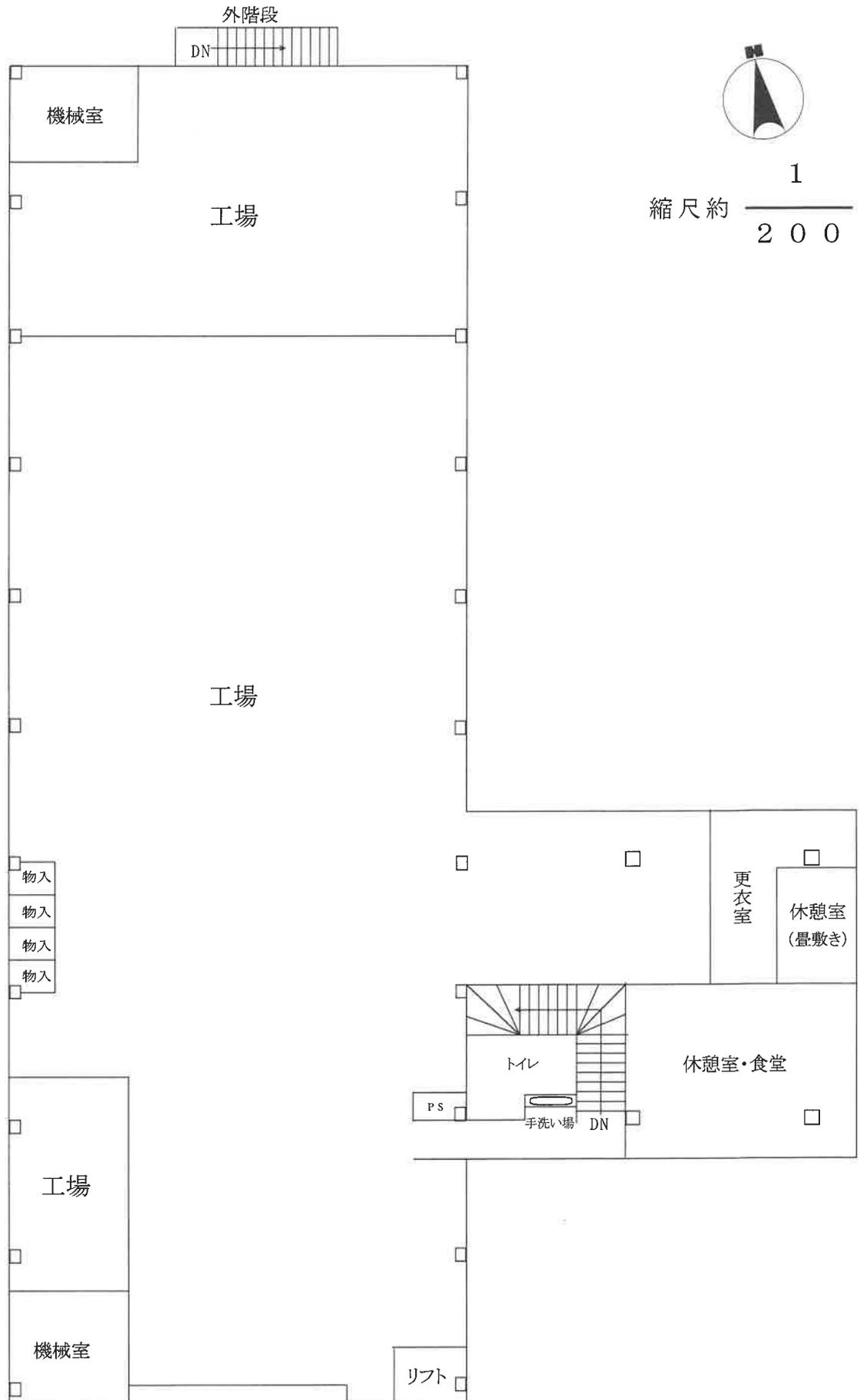
1階



[評価人作成]

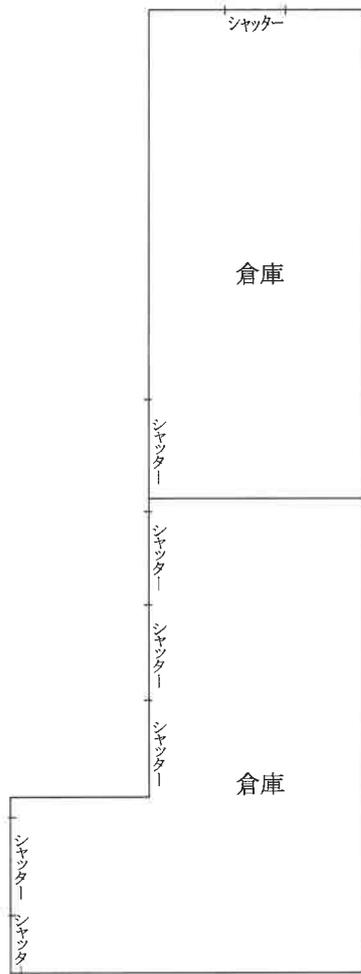
物件 7 主である建物

2階



物件 7 附属建物

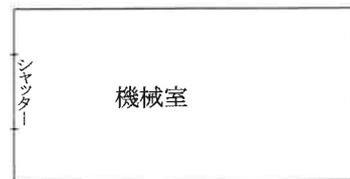
符号 1



符号 2



符号 3



縮尺約 $\frac{1}{200}$