

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月28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 7年11月25日 午前 9時00分から 令和 7年12月 2日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月 8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 7年12月22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 7年12月10日 午前 9時00分から 令和 7年12月12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 7年10月28日から当庁物件明細書等閲覧場に備え置きます。	



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）
1～5	4,450,000 3,560,000	一括	890,000	183,534	22,284
1	2,100,000				
2	50,000				
3	130,000				
4	1,770,000				
5	400,000				



物 件 目 録

1 所 在 五泉市駅前二丁目
地 番 629番1
地 目 宅地
地 積 348.03平方メートル

2 所 在 五泉市駅前二丁目
地 番 629番2
地 目 宅地
地 積 7.86平方メートル

3 所 在 五泉市駅前二丁目
地 番 629番6
地 目 宅地
地 積 37.89平方メートル

4 (一棟の建物の表示)

所 在 五泉市駅前二丁目629番地1、629番地1先
構 造 鉄筋コンクリート・木造陸屋根・セメント瓦葺3階建
床 面 積 1階 302.04平方メートル
2階 299.20平方メートル
3階 149.39平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 302.04平方メートル
2階 299.20平方メートル
3階 約161.39平方メートル



物 件 目 録

所 在 五泉市駅前二丁目629番地1、629番地6、629番地2

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 駅前二丁目629番1の1

種 類 工場

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

床 面 積 1階 161.83平方メートル
2階 161.83平方メートル
3階 149.39平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 161.83平方メートル
2階 161.83平方メートル
3階 約161.39平方メートル

5 (一棟の建物の表示)

所 在 五泉市駅前二丁目629番地1、629番地1先

構 造 鉄筋コンクリート・木造陸屋根・セメント瓦葺3階建

床 面 積 1階 302.04平方メートル
2階 299.20平方メートル
3階 149.39平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 302.04平方メートル
2階 299.20平方メートル
3階 約161.39平方メートル

所 在 五泉市駅前二丁目629番地1、629番地6、629番地2



物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 駅前二丁目629番1の2

種 類 工場・居宅

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積	1階	139.98平方メートル
	2階	137.15平方メートル

(現況)

種 類 工場



物 件 明 細 書

令和 7年10月 3日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 小 川 智 巳

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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

【物件番号1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件建物所有者が占有している。

【物件番号5】

本件土地所有者が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 五泉市駅前二丁目

地 番 629番1

地 目 宅地

地 積 348.03平方メートル

2 所 在 五泉市駅前二丁目

地 番 629番2

地 目 宅地

地 積 7.86平方メートル

3 所 在 五泉市駅前二丁目

地 番 629番6

地 目 宅地

地 積 37.89平方メートル

4 (一棟の建物の表示)

所 在 五泉市駅前二丁目629番地1、629番地1先

構 造 鉄筋コンクリート・木造陸屋根・セメント瓦葺3階建

床 面 積	1階	302.04平方メートル
	2階	299.20平方メートル
	3階	149.39平方メートル

(現況)

床 面 積	1階	302.04平方メートル
	2階	299.20平方メートル
	3階	約161.39平方メートル



物 件 目 録

所 在 五泉市駅前二丁目 6 2 9 番地 1、6 2 9 番地 6、6 2 9 番地 2

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 駅前二丁目 6 2 9 番 1 の 1

種 類 工場

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建

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

(現況)

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

5 (一棟の建物の表示)

所 在 五泉市駅前二丁目 6 2 9 番地 1、6 2 9 番地 1 先

構 造 鉄筋コンクリート・木造陸屋根・セメント瓦葺 3 階建

床 面 積 1 階 3 0 2. 0 4 平方メートル
2 階 2 9 9. 2 0 平方メートル
3 階 1 4 9. 3 9 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 3 0 2. 0 4 平方メートル
2 階 2 9 9. 2 0 平方メートル
3 階 約 1 6 1. 3 9 平方メートル

所 在 五泉市駅前二丁目 6 2 9 番地 1、6 2 9 番地 6、6 2 9 番地 2



物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 駅前二丁目629番1の2

種 類 工場・居宅

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 139.98平方メートル
2階 137.15平方メートル

(現況)

種 類 工場





令和7年(ケ)第51号
令和7年6月20日受理
令和7年8月**22**日提出

現況調査報告書

(物件1～5)

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 五泉市駅前二丁目
 地 番 6 2 9 番 1
 地 目 宅地
 地 積 3 4 8. 0 3 平方メートル

2. 所 在 五泉市駅前二丁目
 地 番 6 2 9 番 2
 地 目 宅地
 地 積 7. 8 6 平方メートル

3. 所 在 五泉市駅前二丁目
 地 番 6 2 9 番 6
 地 目 宅地
 地 積 3 7. 8 9 平方メートル

4 (一棟の建物の表示)

所 在 五泉市駅前二丁目 6 2 9 番地 1、6 2 9 番地 1 先
 構 造 鉄筋コンクリート・木造陸屋根・セメント瓦葺 3 階建
 床 面 積 1 階 3 0 2. 0 4 平方メートル
 2 階 2 9 9. 2 0 平方メートル
 3 階 1 4 9. 3 9 平方メートル



物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	駅前二丁目629番1の1
種 類	工場
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
床 面 積	1階 161.83平方メートル 2階 161.83平方メートル 3階 149.39平方メートル

5 (一棟の建物の表示)

所 在	五泉市駅前二丁目629番地1、629番地1先
構 造	鉄筋コンクリート・木造陸屋根・セメント瓦葺3階建
床 面 積	1階 302.04平方メートル 2階 299.20平方メートル 3階 149.39平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	駅前二丁目629番1の2
種 類	工場・居宅
構 造	木造セメント瓦葺2階建
床 面 積	1階 139.98平方メートル 2階 137.15平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	新潟県五泉市駅前2丁目7番9号		
土地	物件1～3		
現況地目	☒ 宅地（物件1～3） ☐ 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（破産管財人A） ☒ その他の者（B） 土地所有者が本土地上に下記建物を、その他の者が物件5を、それぞれ所有し、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4		
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：1階 161.83平方メートル 2階 161.83平方メートル 3階 約161.39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（破産管財人A） ☐ その他の者 上記の者が本建物を工場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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1～3関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 物件5敷地部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ B	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ C(土地所有者前代表者) ☐ ()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		年 月 日	
最初の	契約日	年 月 日	
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	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 金 円 (毎 限り 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	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	新潟県五泉市駅前2丁目7番9号		
土地	物件1～3		
現況地目	☒ 宅地（物件1～3） ☐ 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（破産管財人A） ☒ その他の者（B） 土地所有者が本土地上に物件4を、その他の者が下記建物を、それぞれ所有し、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5		
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：工場 ☐ 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（土地所有者（破産管財人A）） 上記の者が本建物を工場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

(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 ☐		
占有者	■債務者(土地所有者(破産管財人A)) ☐		
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ 工場		
■関係人(C(土地所有者前代表者)) ☐ ()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	年 月 日		
最初の契約日	年 月 日		
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 ☐ 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 金 円(毎 限り 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		

(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1～3は、同4、同5の敷地として一体的に使用されている。
- 2 物件1及び2の南側には細いU字溝が、同1及び3の東側にはブロック塀が、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。同3の北側にもブロック塀と細いU字溝があるが、公図や建物図面を基に概測すると、上記ブロック塀等は同3内にあり、隣地（地番：624番1）との境界は上記ブロック塀等よりさらに数十センチメートル北側にあるものと思われる。
- 3 物件3の北西角付近にある消火栓は、同3内に入っている可能性がある。
- 4 物件3の東側、上記ブロック塀の北東角に鉤が確認できるが、上記のとおり北側隣地との境界はそれよりも北側である可能性があるため、正確に境界を示しているかは疑問である。
- 5 物件4及び5の所在は、「五泉市駅前二丁目629番地1、629番地6、629番地2」である。
- 6 物件4の1階には、事務机や椅子、ロッカー、作業台等がある。同2階には、ソファセット、事務机等、糸コーン巻き（多数）、作業台等がある。他に、芯貼り機（JUKI製、型番：JST-601、平成3年製、製造番号：T601-C14）が置かれているが、単独で製品を製造するものではない。同3階の休憩室内には、戸棚やソファ等が置かれている。
- 7 物件4の2階の天井には水漏れのシミのような跡がある。同3階には、同様のシミの跡の他に、天井ボードを貼り直した箇所が散見される。
- 8 物件5の1階には、靴箱、箆筥等があり、北側中央付近には2階への荷物用リフトが設置されている。同2階には、折り畳み机やパイプ椅子、更衣ロッカー、洋服箆筥、衣装ケース等がある。
- 9 物件5の2階と同4の2階との接続部分には段差がある。
- 10 物件1～5につき、破産管財人Aが、管財業務の一環として、管理し占有している。

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
■C (土地所有者前代表者)	1 土地所有者（破産者株式会社アルティスターナショナル）とBとの間で地代、建物の賃料等の授受はなく、いずれも使用借である。 2 物件3と隣地（地番：624番1）との境界は、物件4の北側に沿って建っているブロック塀と細いU字溝よりも、北側（隣地側）にあるとの認識である。私の父が、以前、上記隣地所有者と当該境界について交渉をしていたが、結局有耶無耶なままとなっている。 その他の、物件1及び3の東側はブロック塀が、同1及び2の南側は細いU字溝が、それぞれの隣地との境界と認識している。 3 物件4及び5内にあった機械器具等は、破産管財人により売却できる物等は処分した。物件4の2階にある芯貼り機は、製造の一過程で使用するものである。 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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年6月26日 (木) 13:00-13:10	物件所在地 (物件1～5)	状況確認、外観写真撮影
7年6月26日 (木) 13:15-13:21	同上 (物件6、7、10)	同上
7年6月26日 (木) 13:30-13:38	同上 (物件8、9、11)	同上
7年7月3日 (木) 13:41-13:45	新潟地方法務局新津支局	登記事項要約書等申請 (後日受領) (7 (ケ) 50と同時)
7年7月3日 (木) 14:06-14:38	五泉市役所税務課	固定資産評価証明書等申請
7年7月4日 (金) 12:44-12:48	新潟地方法務局新津支局	登記事項要約書等受領 (7 (ケ) 50と同時)
7年7月9日 (水) 13:50-13:55	当庁	五泉市消防本部へ物件4、5の図面の有無について照会 (電話)
(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

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16日 (水) 11:00-11:10	債務者元代表者住所地	物件4、5、10、11の図面等受領
7年7月30日 (水) 8:45-9:10	物件所在地 (物件6、7、10)	立入調査 (C立会)、評価人同行、概測、写真撮影
7年7月30日 (水) 9:14-10:16	同上 (物件1～5)	同上
7年7月30日 (水) 10:24-11:02	同上 (物件8、9、11)	同上
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

新潟地方法務局新津支局備付図面 A3をA4に縮小



地番区域見出
駅前2丁目

請求部	所在	五泉市駅前二丁目			地番	629番1		
出力縮	1/600	精度区	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	

7 水道

登記年月日：昭和48年1月19日

建物図面

84

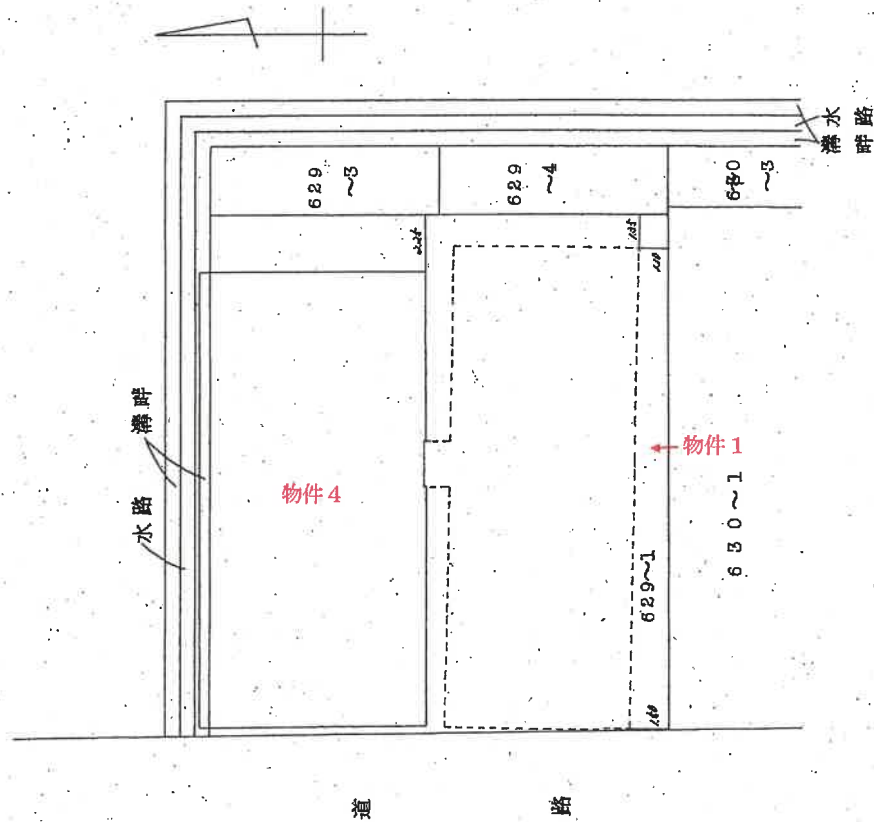
家屋番号 駅前二丁目629~1の1

建物の所在 五泉市駅前二丁目629~1地先水路敷

昭和48年1月19日
製作年 月 日

製作者

申請人



(日 測 量 13)

縮 尺 1/200

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和48年1月19日登記
404073

登記年月日：昭和48年1月19日

85

各階平面図

家屋番号	駅前二丁目629～1の1
建物の所在	五泉市駅前二丁目629～1地先水路敷

作製年月日	昭和四十八年拾月拾七日	作製者	
申請人			

1階

1階

3階

床面積

1階

2階

3階

9.51 X 9.00 = 85.5900
1.82 X 8.91 = 16.2162
+ 6.67 X 9.00 = 60.0300
161.8362

9.51 X 9.00 = 85.5900
1.82 X 8.91 = 16.2162
+ 6.67 X 9.00 = 60.0300
161.8362

13.33 X 9.00 = 119.9700
+ 4.67 X 6.30 = 29.4210
149.3910

(日調通尺)

縮尺	1/200
----	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和四十八年10月19日登記

404074

(2/2)

請求番号：13-8

新潟地方方法務局新津支局備付図面 A3をA4に縮小

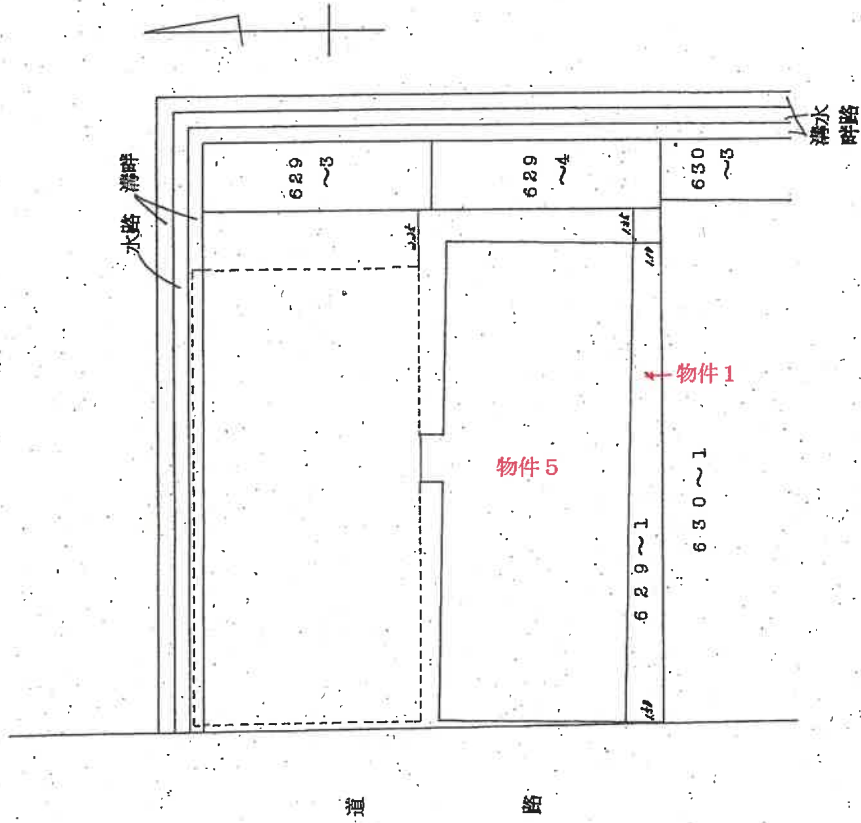
登記年月日：昭和48年1月19日

建物図面

86

家屋番号	駅前二丁目629~1の2
建物の所在	五泉市駅前二丁目629~1地先水路敷

昭和四十七年一月一日	製作年月日
製作者	
申請人	



(日画連13)

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮尺 1/2000

昭和・平成48年1月19日登記
404075

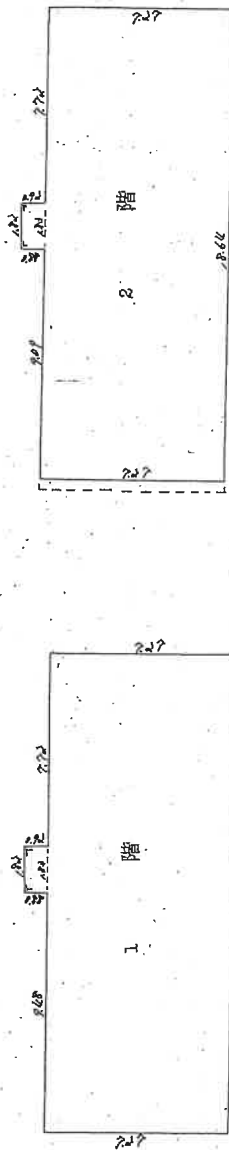
登記年月日：昭和48年1月19日

87

各階平面図

家屋番号 駅前二丁目629～1の2

建物の所在 五泉市駅前二丁目629～1地先水路敷



床面積

$$\begin{aligned} & 1. 階 \\ & \frac{(0.88+0.92) \times 1.82}{2} = 1.6380 \\ & + 19.03 \times 7.27 = 138.5481 \\ & \hline & 139.9861 \end{aligned}$$

床面積

$$\begin{aligned} & 2. 階 \\ & \frac{(0.88+0.92) \times 1.82}{2} = 1.6380 \\ & + 18.64 \times 7.27 = 135.5128 \\ & \hline & 137.1508 \end{aligned}$$

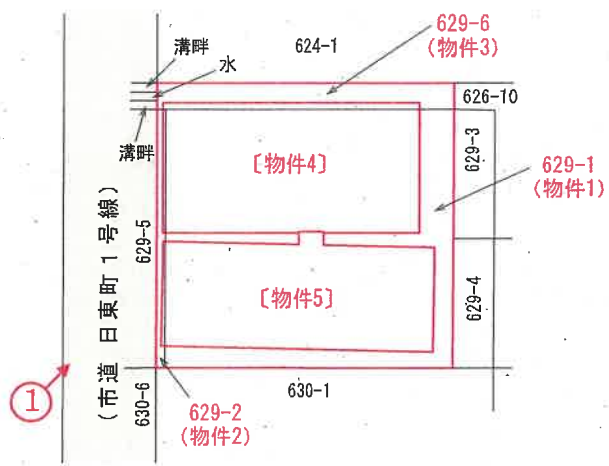
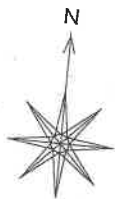
総尺 1/200

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和48年1月19日登記
404076

土地建物位置関係図(概略)

縮 尺 1/500



○→ 印は写真撮影位置、方向

「評価人作成」

所 在 (一棟の建物の所在) 五泉市駅前二丁目629番地1、629番地6、629番地2

家 屋 番 号 駅前二丁目629番1の1

延 面 積 約485.05 m²

種 類 工場

1階登記面積 161.83 m²

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

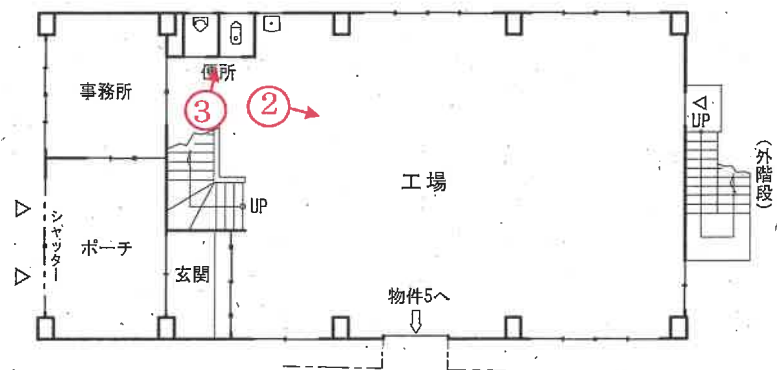
2階登記面積 161.83 m²

縮 尺 1/200

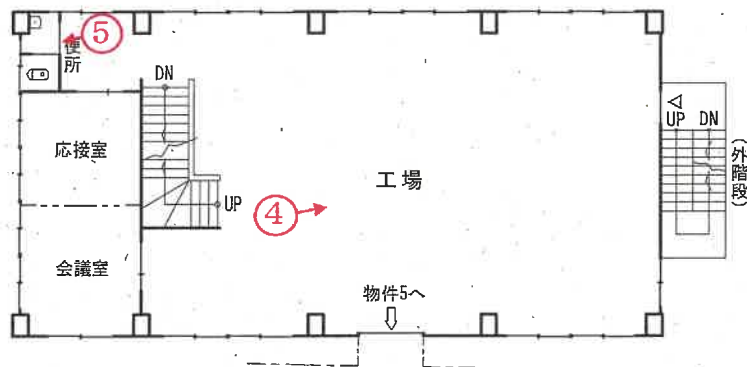
3階登記面積 149.39 m² 3階増築面積 約 12 m²

〔物件4〕

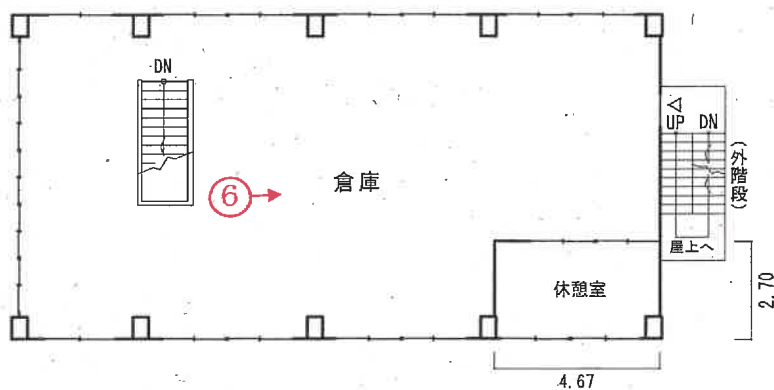
1、階 間 取 図



2 階 間 取 図



3 階 間 取 図



(増築面積)

$$2.70 \times 4.67 = 12.6090 \rightarrow \text{約 } 12 \text{ m}^2$$

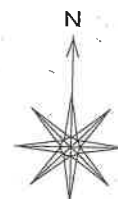
○→印は写真撮影位置、方向

「評価人作成」

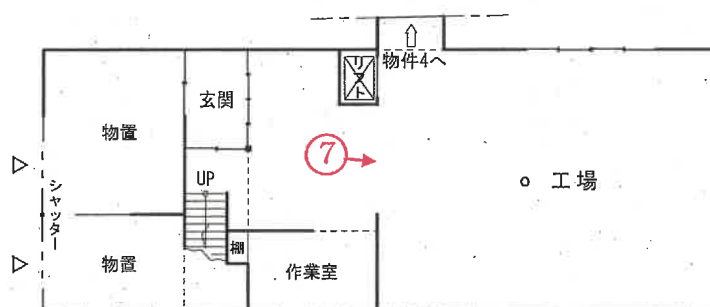
所 在 (一棟の建物の所在) 五泉市駅前二丁目629番地1、629番地6、629番地2
 家 屋 番 号 駅前二丁目629番1の2
 種 類 工場
 構 造 木造セメント瓦葺2階建
 縮 尺 1/200

延 面 積 277.13 m²
 1 階 登 記 面 積 139.98 m²
 2 階 登 記 面 積 137.15 m²

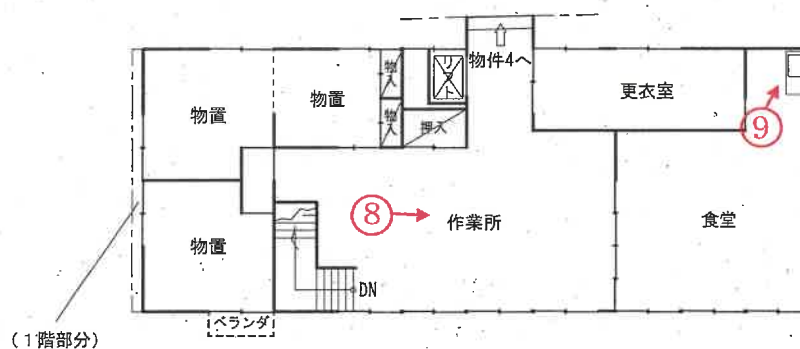
〔物件5〕



1 階 間 取 図



2 階 間 取 図



○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



写真

8



写 真

9



令和 7 年 (ケ) 第 51 号
令和 7 年 7 月 30 日 現地調査
令和 7 年 8 月 18 日 評 価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

(物件1～5)

評価人 不動産鑑定士

立 川 健 三

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,450,000 円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 2,100,000 円
2 (土地)	金 50,000 円
3 (土地)	金 130,000 円
4 (建物)	金 1,770,000 円
5 (建物)	金 400,000 円

- 1 一括価格は、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3の土地の内訳価格は物件4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4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、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

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 地 目 地 積	五泉市駅前二丁目 629番1 宅地 348.03平方メートル	同左。
2	所 在 地 地 目 地 積	五泉市駅前二丁目 629番2 宅地 7.86平方メートル	同左。
3	所 在 地 地 目 地 積	五泉市駅前二丁目 629番6 宅地 37.89平方メートル	同左。
4	(一棟の建物の表示)		調査の結果、一棟の建物が所在する地番は「629番地1、629番地6、629番地2」である。 また、物件4の3階部分に増築があり、一棟の建物の床面積は以下のとおりである。 1階 302.04㎡ 2階 299.20㎡ 3階 約161.39㎡ (増築面積 約12㎡)
	所 在 地 構 造 床 面 積	五泉市駅前二丁目 629番地1、629番地1先 鉄筋コンクリート・木造 陸屋根・セメント瓦葺3階建 1階 302.04平方メートル 2階 299.20平方メートル 3階 149.39平方メートル	
	(専有部分の建物の表示)		調査の結果、3階部分に増築があり、床面積は以下のとおりである。 1階 161.83㎡ 2階 161.83㎡ 3階 約161.39㎡ (増築面積 約12㎡)
	家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	駅前二丁目629番1の1 工場 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 1階 161.83平方メートル 2階 161.83平方メートル 3階 149.39平方メートル	

番号	所 在 等	登 記	現 況
5	(一棟の建物の表示)		調査の結果、一棟の建物が所在する地番は「629番地1、629番地6、629番地2」である。 また、物件4の3階部分に増築があり、一棟の建物の床面積は以下のとおりである。 1階 302.04㎡ 2階 299.20㎡ 3階 約161.39㎡ (増築面積 約12㎡)
	所 在	五泉市駅前二丁目 629番地1、629番地1先	
	構 造	鉄筋コンクリート・木造 陸屋根・セメント瓦葺3階建	
	床 面 積	1階 302.04平方メートル 2階 299.20平方メートル 3階 149.39平方メートル	
	(専有部分の建物の表示)		調査の結果、居宅の機能を有していないことから、種類を「工場」と認定した。
	家 屋 番 号	駅前二丁目629番1の2	
	種 類	工場・居宅	
	構 造	木造セメント瓦葺2階建	
	床 面 積	1階 139.98平方メートル 2階 137.15平方メートル	
特 記 事 項			
・ 建蔽率について 現況に基づく建蔽率（約76.7%）が、基準建蔽率（60%）を超過している。行政の運用実態から現況の継続利用は容認される可能性が高いが、建替え等に際しては、基準建蔽率に適合した規模の建物とする必要がある。 1階床面積 敷地面積 建蔽率 基準建蔽率 302.04㎡ ÷ 393.78㎡ ÷ 0.767（76.7%） > 60%			

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	JR磐越西線「五泉」駅の東方、道路距離にして約450mの地点に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	付近は、五泉地区の市街地中心部に位置する、一般住宅、共同住宅、小規模工場、駐車場等が混在する住宅地域である。 JR五泉駅、五泉南小学校、既成商店街がいずれも近距離の徒歩圏にあるなど、五泉地区にあつては比較的生活利便性の高い地域である。メリヤス・ニット関連の小工場が混在する住工混在地域から住宅地域へと用途が移行してきた地域であるが、近年は目立った地域要因の変動も認められず、当面は現在の地域環境を維持したまま推移すると予測される。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 準工業地域 60% 200% — —
画 地 条 件	物件1～3は一体となつて、西側幅員約6.5m市道に等高に接面する、間口20m程度、奥行約20.8mのほぼ正方形の平坦な画地である。中間画地。 規模：393.78㎡（登記）。	
接 面 道 路	・西側幅員約6.5m舗装市道 （日東町1号線、建築基準法42条1項1号道路）	

土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1～3の土地は一体となって、物件4、5の建物の敷地として利用されている。（附属資料「土地建物位置関係図（概略）」参照。） 物件5（建物）の物件1、2（土地）に関する敷地利用権原は、特段の契約・金銭の授受等がなく、使用借権である。（詳細については「現況調査報告書」参照。） 隣接地は駐車場や空地となっている。 南側隣接地境界には側溝が、東側隣接地境界にはＣＢ塀が存し、南側及び東側の境界に特段の問題は確認されなかった。 物件3の北側筆界は、建物図面や建築確認申請書類等から現況のＣＢ塀より数十センチ北側にあると推定されるが、その正確な位置は特定できなかった。（詳細については「現況調査報告書」参照。）
供給処理施設	上水道 あり（引込み済） 都市ガス あり（引込み済） 下水道 あり（引込み済）
特記事項	

2 建物の概況及び利用状況等（物件4、5）

物件4

区 分	専有部分	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日	昭和47年8月30日新築（登記上）
	経過年数	約53年
	経済的残存耐用年数	約 0年（経済的耐用年数をほぼ満了している）
主 た る 仕 様	構 造	鉄筋コンクリート造
	屋 根	陸屋根アスファルト防水
	外 壁	吹付仕上げ、カラー鋼板
	内 壁	モルタルペイント
	天 井	石膏ボード
	床	Pタイル、長尺塩ビシート
	設 備	電気、給排水衛生、一部空調、消防
	そ の 他	—
床面積（現況）	1階	161.83㎡
	2階	161.83㎡
	3階	約161.39㎡（増築面積 約12㎡）
	延べ	約485.05㎡
現 況 用 途 等	階 層	3階
	現況用途	工場
	間 取 り	工場＋倉庫＋会議室等 （附属資料「間取図」参照）
建 物 の 品 等	やや劣る 鉄筋コンクリート造の小規模な工場で、使用資材・施工の程度共に比較的安価な仕様・仕上げとなっている。	
保守管理の状態	やや劣る 経年による建物全体の老朽化・損傷、設備の陳腐化が相当に進行しており、建具の不具合、内壁のクラックや剥がれ、天井のクラックやシミ等が各所で確認される。過去に外壁の補修や設備の更新が行われた様であるが、近年は積極的な保守管理が行われていない。	
建物の利用状況	建物所有者が工場（空き）として使用している。 建物内には什器備品などのほか、単独では製品の製造ができない芯貼り機が残されている。	

特 記 事 項	本建物は、物件5の区分建物と一体（1、2階内部で相互に往来が可能）となって利用されており、物件4、5の区分建物によって一棟の建物が構成されているため「一棟の建物の概況」の記述は割愛する。 本建物は旧耐震基準の建物である。
---------	--

物件5

区 分	専有部分	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日	昭和37年12月1日新築（以下、登記上） 昭和39年1月30日構造変更、増築 昭和41年4月30日増築 昭和47年4月10日一部取毀 昭和47年8月30日種類・構造変更、 増築、附属建物合棟
	経過年数	約62.5年
	経済的残存耐用年数	約 0年（経済的耐用年数をほぼ満了している）
主 たる 仕 様	構 造	木造
	屋 根	セメント瓦
	外 壁	角波カラー鋼板、漆喰
	内 壁	クロス、ペイントボード
	天 井	石膏ボード、ペイントボード
	床	リノリウム、フローリング、モルタル
	設 備	電気、給排水衛生、一部空調、消防
	そ の 他	荷物用リフト150kg
床 面 積（現 況）	1階	139.98m ²
	2階	137.15m ²
	延べ	277.13m ²
現 況 用 途 等	階 層	2階
	現況用途	工場
	間 取 り	工場＋作業所＋物置等 （附属資料「間取図」参照）
建 物 の 品 等	劣る 木造の小規模な工場であり、使用資材・施工の程度共に安価な仕様・仕上げとなっている。	
保守管理の状態	劣る 経年による建物全体の老朽化・損傷が顕著である。過去に内部の改修が行われた様であるが、近年は積極的な保守管理が行われていない。	

建物の利用状況	債務者（土地所有者）が工場（空き）として使用している。 建物使用に際して特段の契約・金銭の授受等はなく、その占有権原は使用借権である。 建物内には什器備品などが残されている。
特 記 事 項	本建物は、物件4の区分建物と一体（1、2階内部で相互に往来が可能）となって利用されており、物件4、5の区分建物によって一棟の建物が構成されているため「一棟の建物の概況」の記述は割愛する。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3(土地)

物件1～3一体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。

物件 番号	標準価格 (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	25,900	1.00	348.03	0.37	3,340,000
2	25,900	1.00	7.86	0.37	80,000
3	25,900	1.00	37.89	0.37	360,000
合 計					3,780,000

ア 標 準 価 格

近隣地域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)から規準し、地価水準及びその動向を勘案して、標準価格を上記のとおり査定した。

地価調査基準地 五泉(県) - 6 を規準した価格

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準した標準価格} \\ 24,600\text{円/㎡} & \times 100/100 & \times 100/100 & \times 100/95 & = 25,900\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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。

◇ 標準化補正 : 標準的画地で補正の必要なし。

◇ 地 域 格 差 : 街路条件で若干優るが、環境条件で劣る。-5%

イ 個 別 格 差 : なし。(北側の筆界不明確については市場性修正で考慮する。)

ウ 地 積 : 登記地積を採用した。

エ 建付減価補正率 : 地上建物の経年による最有効使用との乖離及び取壊費用等を勘案して査定。

② 物件4、5(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等を考慮した上、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
4	182,000	485.05	0.03	2,650,000
5	115,000	277.13	0.02	640,000

ウ 現価率

物件4

- ・ 経過年数 約53年、 経済的残存耐用年数 約0年、 観察減価 40%、 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。
- ・ 現価率 = [残価率 0.05 + (1 - 0.05) ×
{ 経済的残存耐用年数 約0年 / (経過年数 約53年 + 経済的残存耐用年数 約0年) }]
観察減価率
× (1 - 0.4) = 0.03

物件5

- ・ 経過年数 約62.5年、 経済的残存耐用年数 約0年、 観察減価 60%、 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。
- ・ 現価率 = [残価率 0.05 + (1 - 0.05) ×
{ 経済的残存耐用年数 約0年 / (経過年数 約62.5年 + 経済的残存耐用年数 約0年) }]
観察減価率
× (1 - 0.6) = 0.02

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価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、次のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権割合 イ		敷地利用権価格 (円) ア×イ＝ウ
1	3,340,000	0.00	使用借権	0
2	80,000	0.00	使用借権	0
3	360,000	0.45	法定地上権	物件4へ 160,000
合 計				160,000

イ 敷地利用権割合：物件4の建物に伴う法定地上権の及ぶ範囲を、建物の配置や必要とされる隣接地からの離隔距離などを考慮して、物件3全地積と判定した。また、物件5の建物に伴う使用借権による敷地利用権割合は0(ゼロ)%と査定した。

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	3,340,000	0	—	0.90	0.70	2,100,000
2	80,000	0	—	0.90	0.70	50,000
3	360,000	-160,000	—	0.90	0.70	130,000
4	2,650,000	+160,000	—	0.90	0.70	1,770,000
5	640,000	0	—	0.90	0.70	400,000
一括価格(合計)						4,450,000

ウ 占有減価率 :なし。

エ 市場性修正率：北側の筆界が不明確であることによる市場性の減退を考慮した。

オ 競売市場修正率：前記「第2 評価の条件」記載の競売市場の特殊性による修正率。-30%

第6 参考価格資料

1 地価調査基準地（五泉(県) - 6）

所 在：五泉市緑町1088番5

住居表示「緑町4-49」

位 置：JR「五泉」駅まで道路距離約550mに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

標 準 価 格：24,600 円／m²

地 積：165m²

供給処理施設：上水道、下水道、都市ガス

接 面 道 路：西側幅員約9m舗装市道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域

準工業地域(建蔽率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要：一般住宅のほかに事業所等が混在する住宅地域。

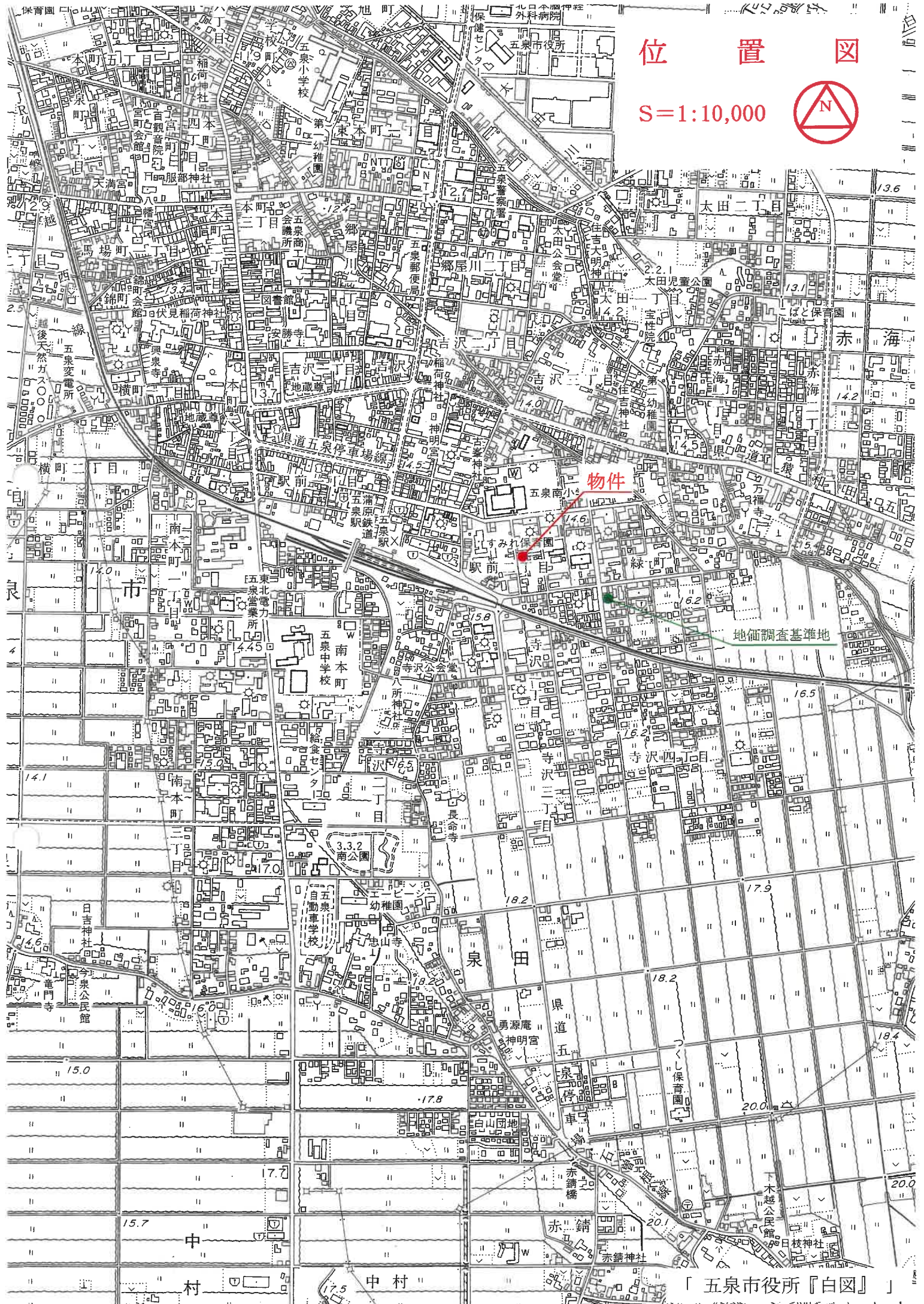
第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図(概略)
- 6 間取図

以 上

位置図

S=1:10,000



659-1

621-1

621-6

621-7

618-4

618

公 図 写 し

S=1: 600



658-1

622-2

621-5

622-9

657-4

622-17

623-1

623-3

618-2

618-11

618-3

657-3

657-2

656-2

656-4

656-5

656-6

656-7

656-8

656-9

656-10

656-11

656-12

656-13

656-14

656-15

656-16

656-17

656-18

656-19

656-20

656-21

656-22

656-23

656-24

656-25

656-26

656-27

656-28

656-29

656-30

656-31

656-32

656-33

656-34

656-35

656-36

656-37

656-38

656-39

656-40

656-41

656-42

656-43

656-44

656-45

656-46

656-47

656-48

656-49

656-50

656-51

656-52

656-53

656-54

656-55

656-56

656-57

656-58

656-59

656-60

656-61

656-62

656-63

656-64

656-65

656-66

656-67

656-68

656-69

656-70

656-71

656-72

656-73

656-74

656-75

656-76

656-77

656-78

656-79

656-80

656-81

656-82

656-83

656-84

656-85

656-86

656-87

656-88

656-89

656-90

656-91

656-92

656-93

656-94

656-95

656-96

656-97

656-98

656-99

656-100

656-101

656-102

656-103

656-104

656-105

656-106

656-107

656-108

656-109

656-110

656-111

656-112

656-113

656-114

656-115

656-116

656-117

656-118

656-119

656-120

656-121

656-122

656-123

656-124

656-125

656-126

656-127

656-128

656-129

656-130

656-131

656-132

656-133

656-134

656-135

656-136

656-137

656-138

656-139

656-140

656-141

656-142

656-143

656-144

656-145

656-146

656-147

656-148

656-149

656-150

656-151

656-152

656-153

656-154

656-155

656-156

656-157

656-158

656-159

656-160

656-161

656-162

656-163

656-164

656-165

656-166

656-167

656-168

656-169

656-170

656-171

656-172

656-173

656-174

656-175

656-176

656-177

656-178

656-179

656-180

656-181

656-182

656-183

656-184

656-185

656-186

656-187

656-188

656-189

656-190

656-191

656-192

656-193

656-194

656-195

656-196

656-197

656-198

656-199

656-200

656-201

656-202

656-203

656-204

656-205

656-206

656-207

656-208

656-209

656-210

656-211

656-212

656-213

656-214

656-215

656-216

656-217

656-218

656-219

656-220

656-221

656-222

656-223

656-224

656-225

656-226

656-227

656-228

656-229

656-230

656-231

656-232

656-233

656-234

656-235

656-236

656-237

656-238

656-239

656-240

656-241

656-242

656-243

656-244

656-245

656-246

656-247

656-248

656-249

656-250

656-251

656-252

656-253

656-254

656-255

656-256

656-257

656-258

656-259

656-260

656-261

656-262

656-263

656-264

656-265

656-266

656-267

656-268

656-269

656-270

656-271

656-272

656-273

656-274

656-275

656-276

656-277

656-278

656-279

656-280

656-281

656-282

656-283

656-284

656-285

656-286

656-287

656-288

656-289

656-290

656-291

656-292

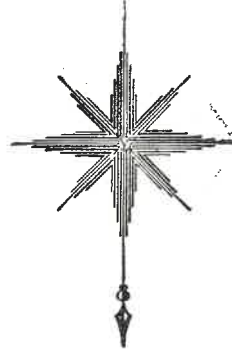
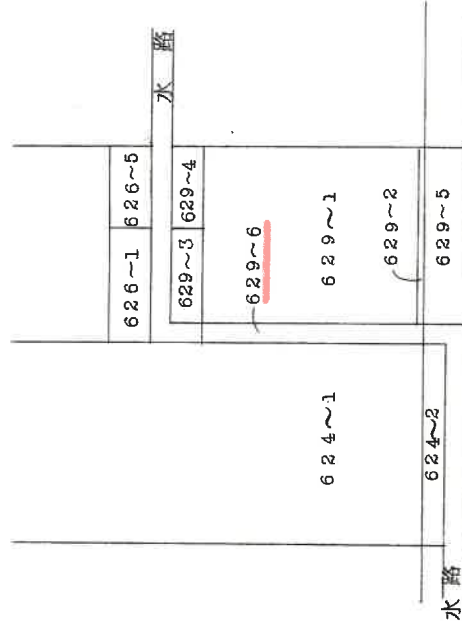
656-293

73

土地所在図 53-12-20

地番	629~6
土地の所在	五泉市駅前二丁目

物件3



409764

作製者	申請人	縮尺	1/500
(昭和53年12月18日作製)			

※ A3をA4に縮小 (縮小率約71%)

74

53.12.20

地積測量図

地番	629~6
土地の所在	五泉市駅前二丁目

物件3

水路

629~3 629~4

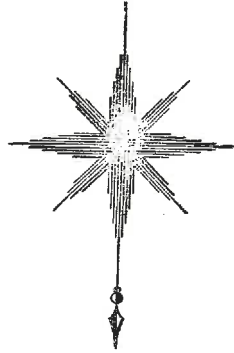
629~6

624~1

629~1

629~2

道路



409765

求積

629~6

$1,82 \times 20,82 = 37,8924$

作製者

昭和53年12月18日(作製)

申請人

縮尺 1/250

※ A3をA4に縮小 (縮小率約71%)

登記年月日：昭和48年1月19日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(新潟地方方法務局新井支局管轄)
令和7年5月13日 新潟地方方法務局

登記官

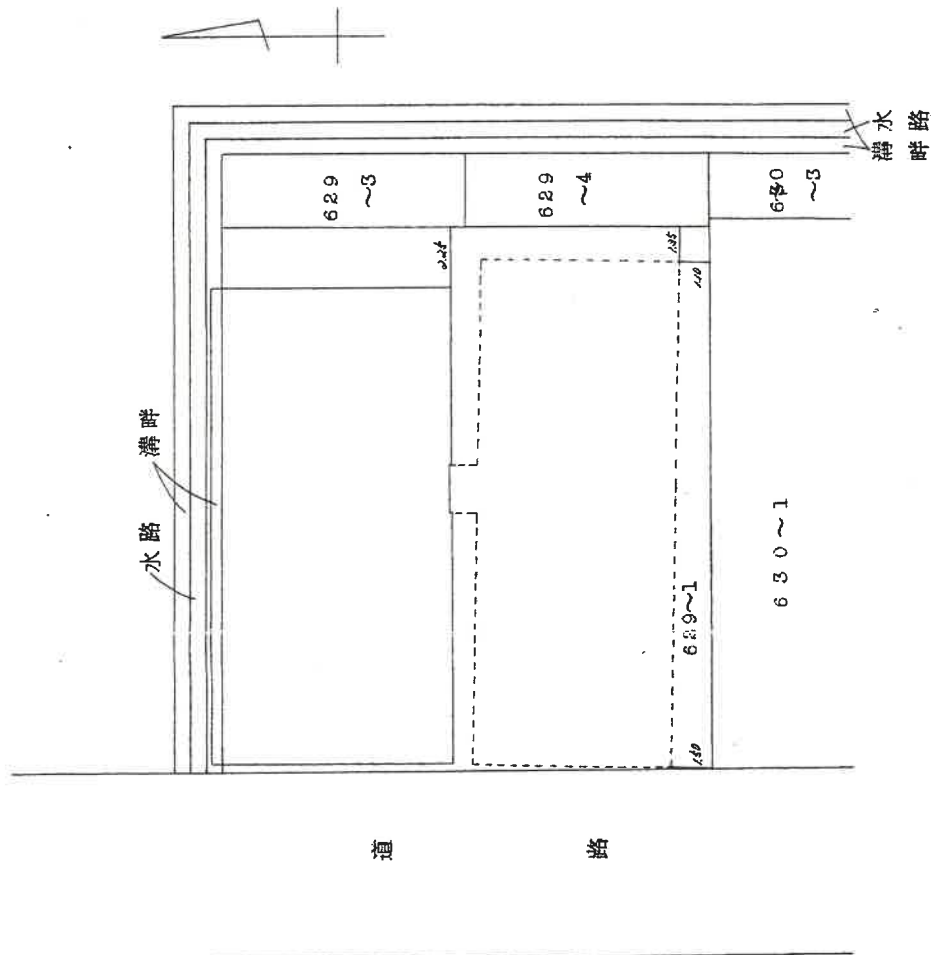
建物図面

物件4

家屋番号	駅前二丁目629~1の1
建物の所在	五泉市駅前二丁目629~1地先水路敷

作製年月日
昭和四十七年拾月
作製者
新井 隆夫

申請人
[Redacted]



(日 測 速 13)

縮尺	1/200
----	-------

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

昭和・平成 48年 / 月 / 日 登記
404073

※ A3をA4に縮小 (縮小率約71%)

(1/2)

地図整理番号：M23366

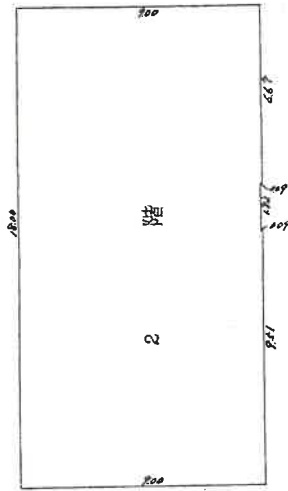
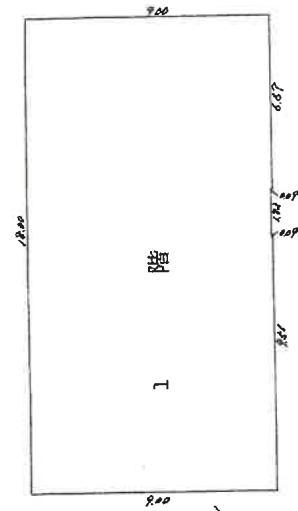
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(新潟地方法務局新津支局管轄)
令和7年5月13日 新潟地方法務局

登記官

85

各階平面図

家屋番号	駅前二丁目629~1の1
建物の所在	629~1 五城市駅前二丁目629~1地先水端敷



床面積

1 階	
9.51 X 9.00 =	85.5900
1.82 X 8.91 =	16.2162
+ 6.67 X 9.00 =	60.0300
	161.8362
2 階	
9.51 X 9.00 =	85.5900
1.82 X 8.91 =	16.2162
+ 6.67 X 9.00 =	60.0300
	161.8362
3 階	
13.33 X 9.00 =	119.9700
+ 4.67 X 6.30 =	29.4210
	149.3910

(日調連14)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/2000
----	--------

昭和48年1月19日登記

404074

※ A3をA4に縮小 (縮小率約71%)

物件4

製作年月日
昭和四拾八年拾月拾七日

製作者

申請人

登記年月日：昭和48年1月19日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(新潟地方法務局新津支局管轄)
令和7年5月13日 新潟地方法務局

登記書

86

建物図面

家屋番号	駅前二丁目629~1の2
建物の所在	五泉市駅前二丁目629~1地先水路敷

物件5

昭和四十七年四月五日	製作年月日	製作者	申請人

水路 水畔

629~3

629~4

630~3

629~1

630~1

道路

水路

水畔

1/2000

(日測連13)

縮尺	1/2000
----	--------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和48年1月19日登記
404075

地図整理番号：M23367

(1/2)

※ A3をA4に縮小 (縮小率約71%)

圖面階各

物件5

家屋番号	駅前二丁目629番1の2	各階平面図	物件5
建物の所在	五永市駅前二丁目629番1地先水路敷		
1 階 2 階		昭和 昭和57年 第 七 号 作 製 者 申 請 人	
床 面 積		床 面 積	
1 階 $\frac{(0.88+0.92) \times 1.82}{2} = 1.6380$ $+ 19.03 \times 7.27 = 138.3481$ $\hline 139.9861$		2 階 $\frac{(0.88+0.92) \times 1.82}{2} = 1.6380$ $+ 18.64 \times 7.27 = 135.5128$ $\hline 137.1508$	

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和・平成40年 / 月 / 9日 登記
404076

地圖整理番号:M23367

 $(2/2)$

※※ A3をA4に縮小 (縮小率約71%)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(新潟地方法務局新津支局管轄)

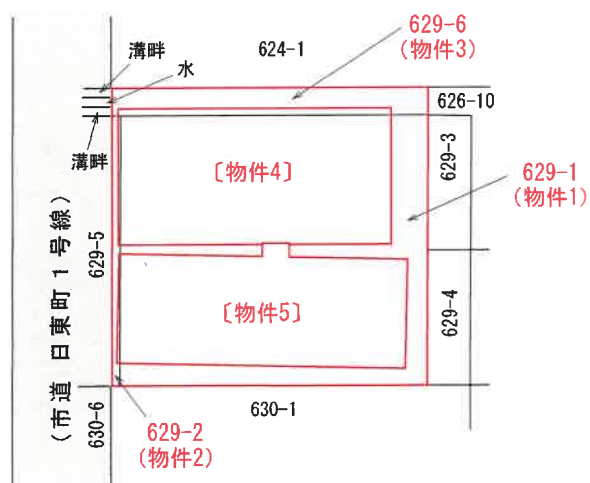
令和7年5月13日

新潟地方法務局

အမှတ် (၁) နှစ် (၁၀)

土地建物位置関係図(概略)

縮 尺 1/500



所 在 (一棟の建物の所在) 五泉市駅前二丁目629番地1、629番地6、629番地2

家 屋 番 号 駅前二丁目629番1の1

延 面 積 約485.05㎡

種 類 工場

1階登記面積 161.83㎡

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

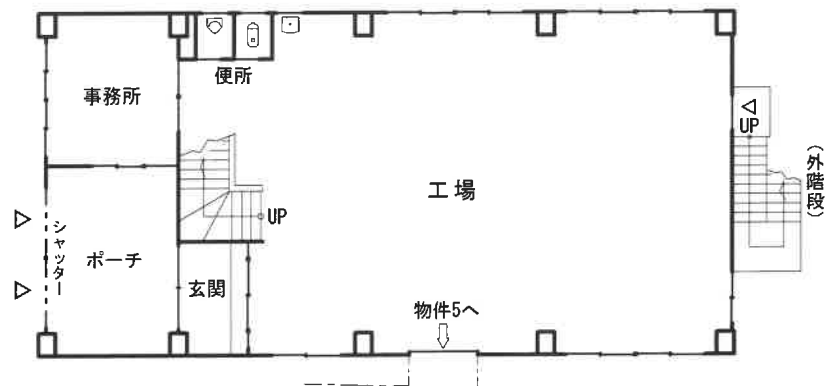
2階登記面積 161.83㎡

縮 尺 1/200

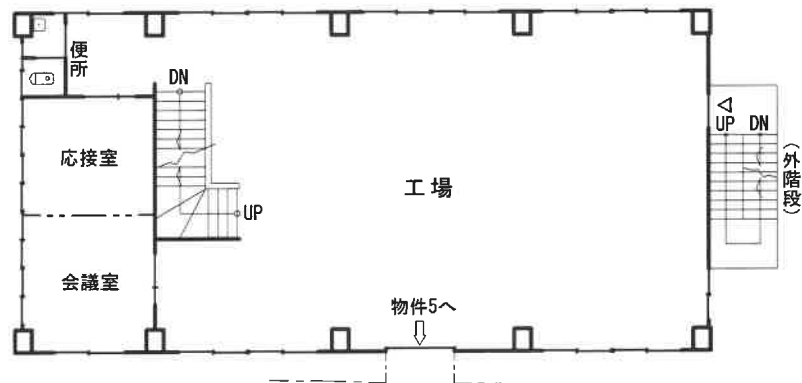
3階登記面積 149.39㎡ 3階増築面積 約 12㎡

〔物件4〕

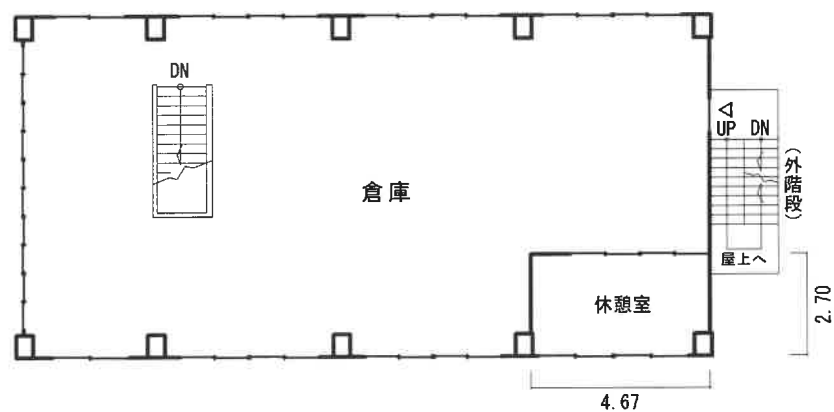
1 階 間 取 図



2 階 間 取 図



3 階 間 取 図



(増築面積)

$$2.70 \times 4.67 = 12.6090 \rightarrow \text{約 } 12 \text{ m}^2$$

「評価人作成」

所 在 (一棟の建物の所在) 五泉市駅前二丁目629番地1、629番地6、629番地2

家 屋 番 号 駅前二丁目629番1の2

延 面 積 277.13 m²

種 類 工場

1階登記面積 139.98 m²

構 造 木造セメント瓦葺2階建

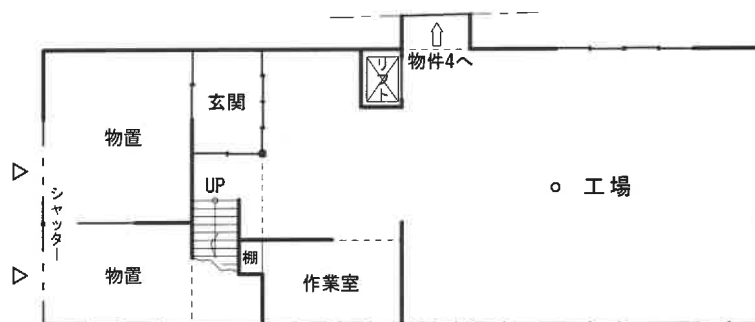
2階登記面積 137.15 m²

縮 尺 1/200

〔物件5〕



1 階 間 取 図



2 階 間 取 図

