

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月13日
 新潟地方裁判所民事部
 裁判所書記官 小川 智 巳

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 5月11日 午前 9時00分から 令和 8年 5月18日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月25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 6月 8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 5月27日 午前 9時00分から 令和 8年 5月29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 4月13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 | 阿賀野市かがやき |
| | 地番 | 5917番33 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 16531.35平方メートル |
| 2 | 所在 | 阿賀野市かがやき5917番地33 |
| | 家屋番号 | 5917番33 |
| | 種類 | 事務所・工場 |
| | 構造 | 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床面積 | 1階 4085.91平方メートル
2階 119.48平方メートル |



物件明細書

令和 8年 3月16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, 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 阿賀野市かがやき
地 番 5917番33
地 目 宅地
地 積 16531.35平方メートル
- 2 所 在 阿賀野市かがやき5917番地33
家屋 番号 5917番33
種 類 事務所・工場
構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 4085.91平方メートル
2階 119.48平方メートル





令和7年(ケ)第129号
令和7年12月18日受理
令和8年2月18日提出

現況調査報告書

新潟地方裁判所

執行官 西 方 清 (印)

(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 阿賀野市かがやき
地 番 5917番33
地 目 宅地
地 積 16531.35平方メートル
- 2 所 在 阿賀野市かがやき5917番地33
家屋 番号 5917番33
種 類 事務所・工場
構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 4085.91平方メートル
2階 119.48平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	阿賀野市かがやき2番24号														
土地	物件1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図(地図)のとおり <input checked="" 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 <input type="checkbox"/> 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 <input 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 checked="" type="checkbox"/> ない <input 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	北側は物件2の建物敷地及び駐車場等として利用されている。南側は未利用の土地である。														
建物	物件2														
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"/> 主である建物 <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; padding: 0 5px;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>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事務所・工場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 checked="" type="checkbox"/> ない <input 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	工場抵当法2条所定の工場供用物件以外の機械器具が存在するため、売却後は従前どおりの物品の製造、加工等を行うことができない。														
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; padding: 0 5px;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>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 checked="" 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														

(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 (キュアグループの会長)	私はキュアグループの会長の立場にある。また、株式会社キュアテックスから会社の運営を委託され、有限会社エム・サポートとして受託している。
	物件1の土地は、買った当時更地であった。
	物件2の工場では和紙繊維製品に使用するための糸を委託加工している。工場内で稼働している人員は4人である。 工場内にある機械について、およその比率であるが、株式会社キュアテックスの所有物は10パーセント以下、リース物件（商工中金リース株式会社、株式会社日本リース、しんきんリース株式会社、東京きらぼしリース株式会社など）が30パーセント、譲渡担保物件（株式会社商工組合中央金庫、株式会社大光銀行）が40パーセント、売却物件（有限会社エム・サポート）が20パーセントである。株式会社キュアテックスが所有する機械だけでは従前どおりの製造加工は行えない。 なお、第三者が機械を使用する場合において、知的財産等の権利上の問題は特にない。

(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12月20日(土) 11:32-12:00	受命物件所在地	概観調査、写真撮影
7年12月25日(木) 14:23-14:29	受命物件所在地	訪問(事務所不在、工場稼働)、外観調査、写真撮影
7年12月25日(木) 14:59-15:21	新潟地方法務局新津支局	登記事項要約書、公図、地積測量図、建物図面・各階平面図の請求及び受領
8年1月6日(火) 13:33-13:36	当庁	株式会社キュアテックスの代表番号に電話、転送された新潟工場の従業員に対し、責任者からの電話連絡を依頼
8年1月6日(火) 13:53-13:56	当庁	Aから電話聴取
8年1月6日(火) 15:54-15:55	当庁	Aから指示された弁護士事務所に電話、電話連絡を依頼
8年1月15日(木) 13:51-13:51	当庁	上記の弁護士事務所に電話、電話連絡を依頼
8年1月22日(木) 11:20-11:20	当庁	上記の弁護士事務所に電話
8年1月23日(金) 8:43-8:54	阿賀野市役所税務課	家屋見取図、課税台帳、償却資産台帳の請求及び受領
8年1月23日(金) 9:08-9:15	受命物件所在地	訪問(事務所不在、工場稼働)、写真撮影
8年1月23日(金) 13:40-13:42	当庁	株式会社キュアテックスの代表番号に電話、転送された新潟工場の従業員に対し、Aからの電話連絡を依頼
8年1月27日(火) 12:53-12:56	新潟地方法務局	株式会社キュアテックスの履歴事項全部証明書の請求(登記中を理由に取得できず)
8年1月27日(火) :-	当庁	株式会社キュアテックスの本店及び新潟工場に調査期日通知書を送付
8年2月3日(火) 16:39-16:45	当庁	Aから電話聴取、調査期日の変更申し出
8年2月4日(水) 14:12-14:17	新潟地方法務局	株式会社キュアテックスの履歴事項全部証明書の請求及び受領(7ケ143と同時)

8年2月4日（水） ： - ：	当庁	株式会社キュアテックスの本店及び新潟工場に調査期 日通知書を送付
8年2月16日（月） 10：00-10：41	受命物件所在地	Aから聴取、立入調査（A立会）、写真撮影
8年2月16日（月） 14：08-14：11	新潟地方法務局	有限会社エム・サポートの履歴事項全部証明書の請求 及び受領

（特記事項）

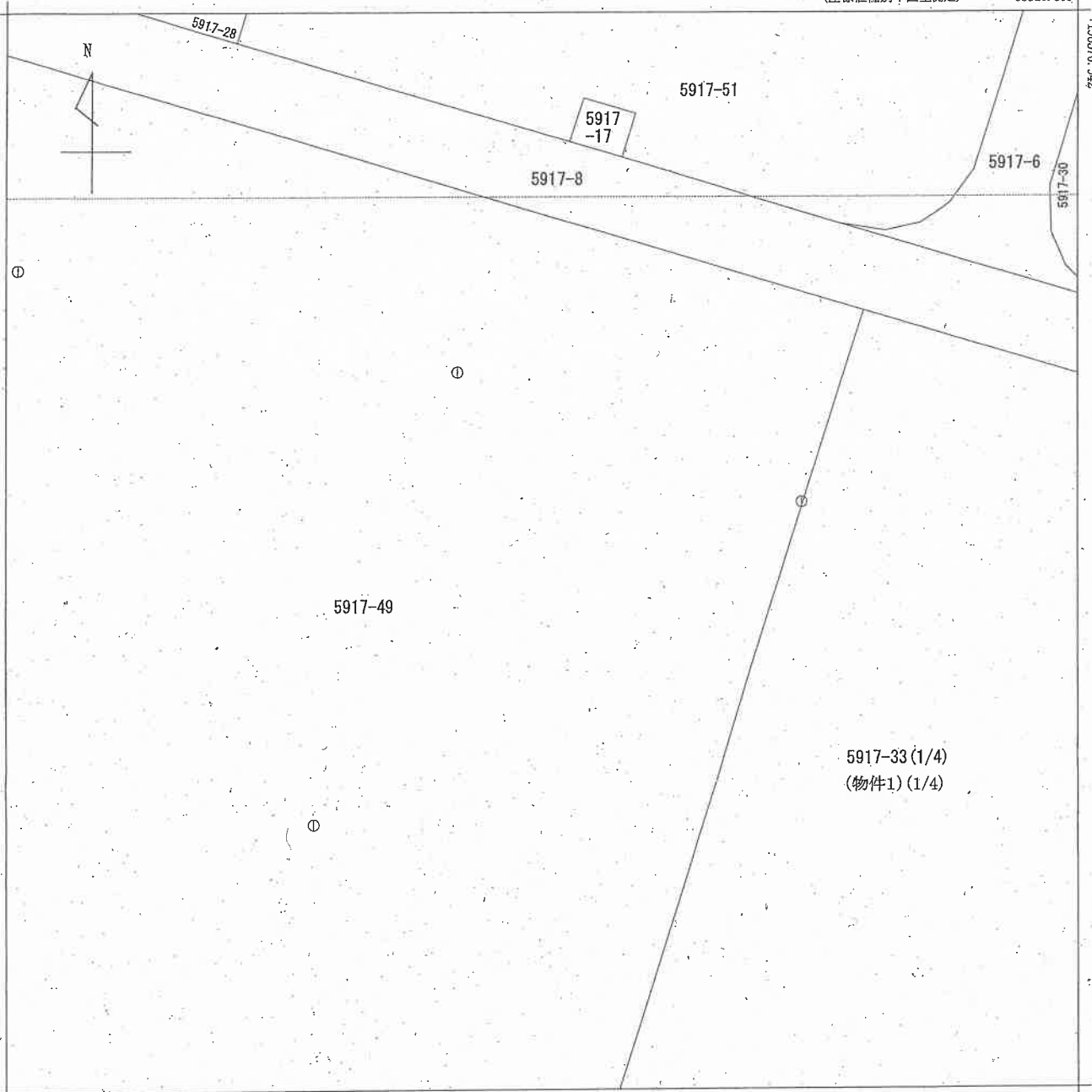
- 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建
物内に立ち入った。
- 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(座標値種別：図上測定)

+65910.805

+139370.942



+65785.805 (座標値種別：図上測定)

(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番 区域見出	かがやき
------------	------

請求部	所在	阿賀野市かがやき				地番	5917番33			
出力縮尺	1/500	精度区分	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54年3月			備付年月日(原図)				補事項		

新潟地方法務局新津支局備付図面写し
 (執行官加筆)
 A3版をA4版に縮小

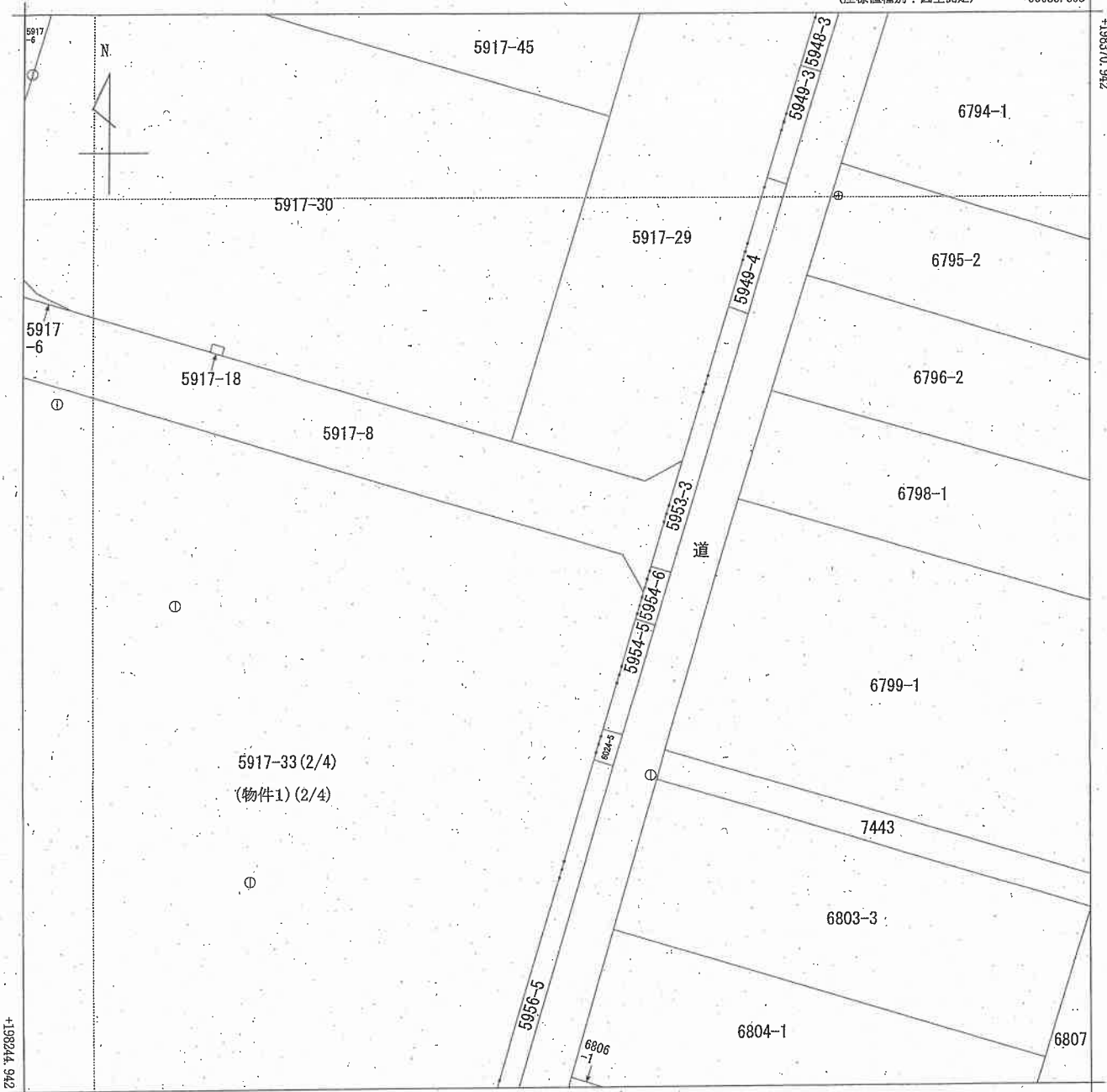
請求番号：15-1
 (1/4)

公用

(座標値種別：図上測定)

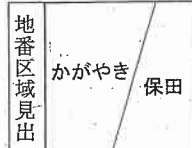
+66035.805

+139870.942



+65910.805 (座標値種別：図上測定)

(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	阿賀野市かがやき				地番	5917番33			
出力縮尺	1/500	精度区分	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54年3月			備付年月日(原図)		補記事項				

新潟地方事務局新津支局備付図面写し
 (執行官加筆)
 A3版をA4版に縮小

請求番号：15-1
 (2/4)

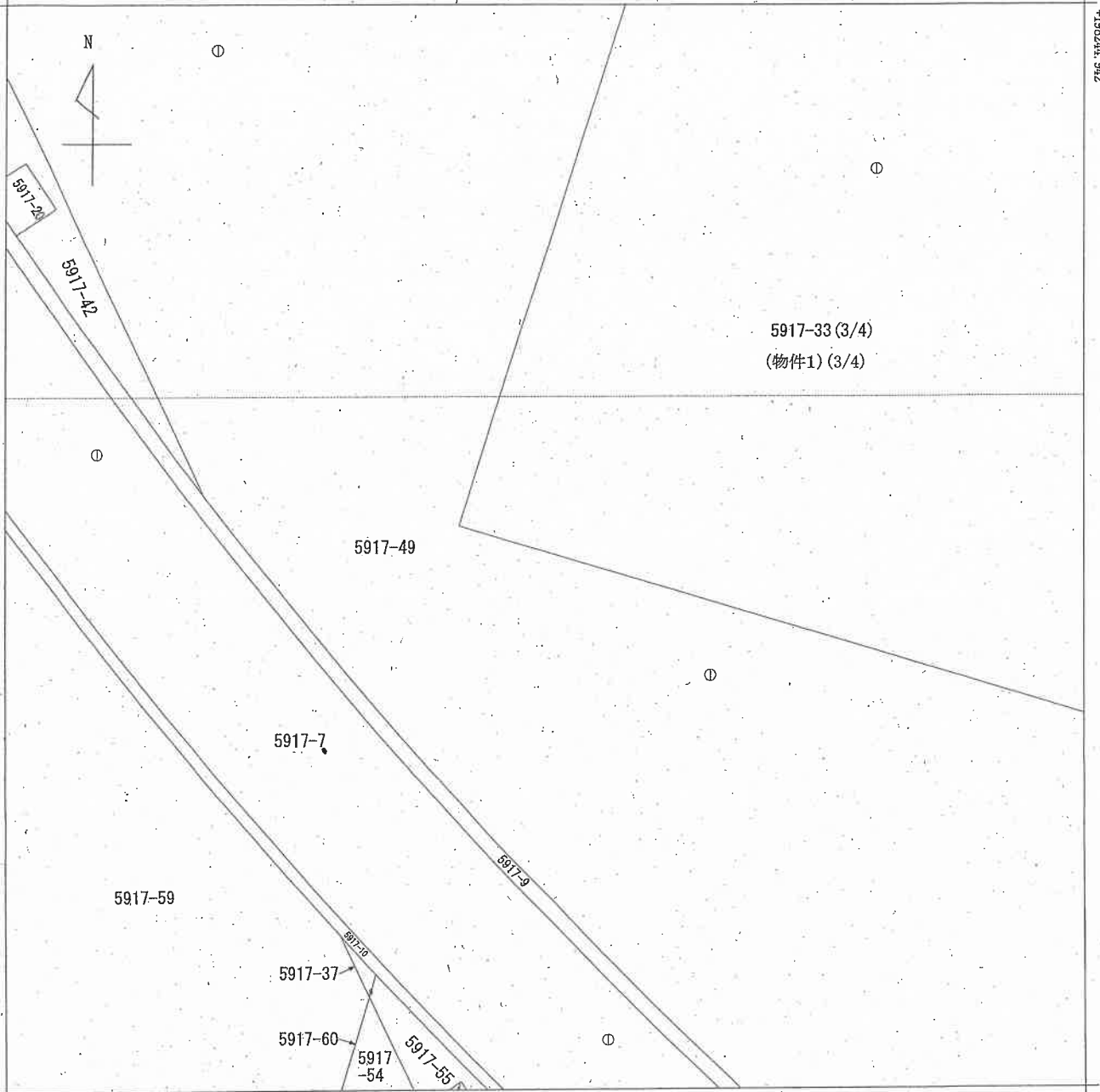
公用

5917-38
5917-61

(座標値種別：図上測定)

+65910.805

+198244.942



+65785.805 (座標値種別：図上測定)

(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
かがやき

請求部	所在	阿賀野市かがやき				地番	5917番33			
出力縮尺	1/500	精度区分	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54年3月			備付年月日(原図)				補記事項		

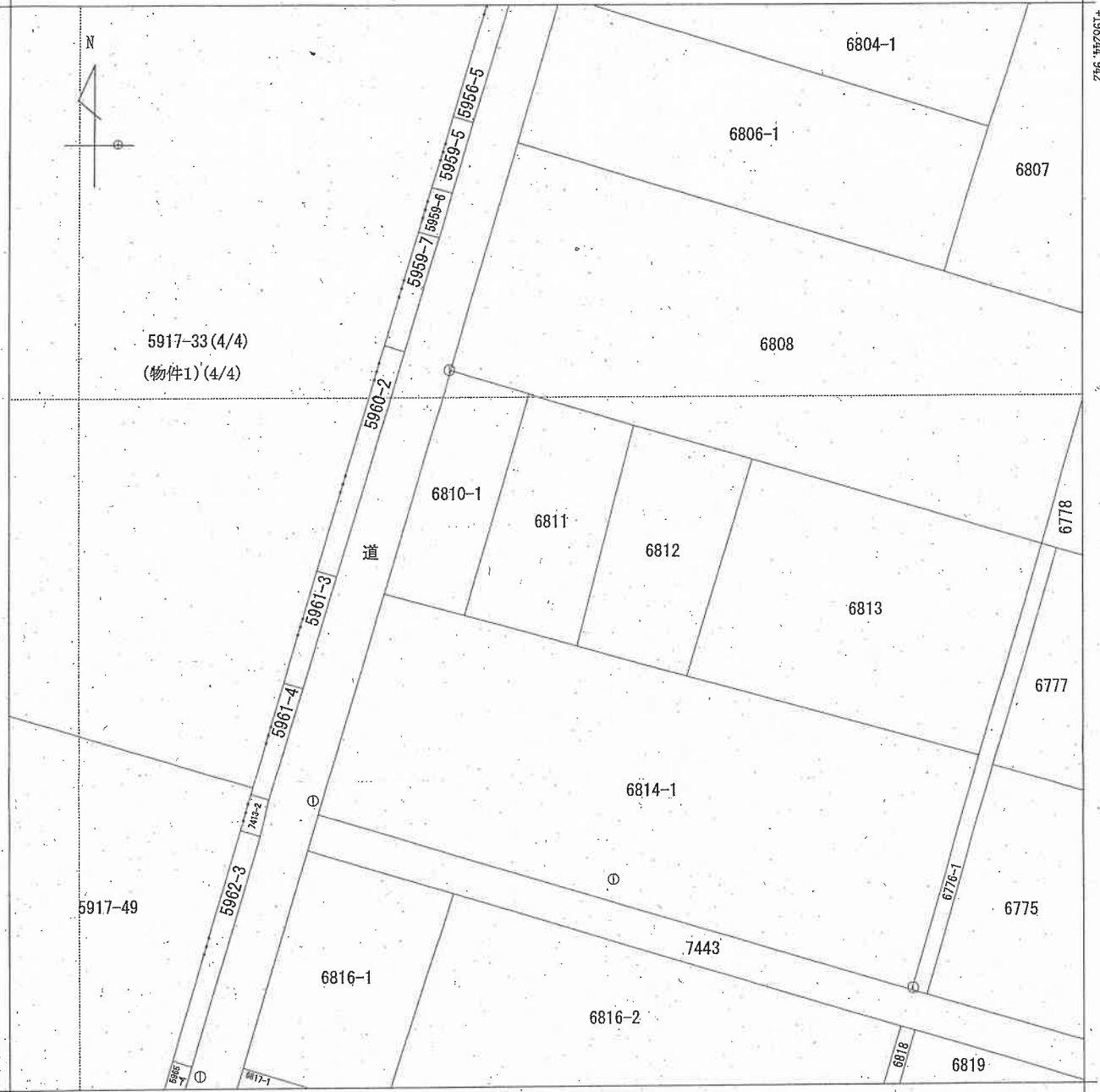
新潟地方方法務局新津支局備付図面写し
(執行官加筆)
A3版をA4版に縮小

請求番号：15-1
(3/4)

公用

(座標値種別：図上測定) +66035.805

+198244.942



+65910.805 (座標値種別：図上測定)

(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し	かがやき	保田
---------	------	----

請求部	所在	阿賀野市かがやき			地番	5917番33				
出力縮尺	1/500	精度区分	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54年3月			備付年月日(原図)		補記事項				

新潟地方方法務局新津支局備付図面写し
 (執行官加筆)
 A3版をA4版に縮小

請求番号：15-1
 (4/4)

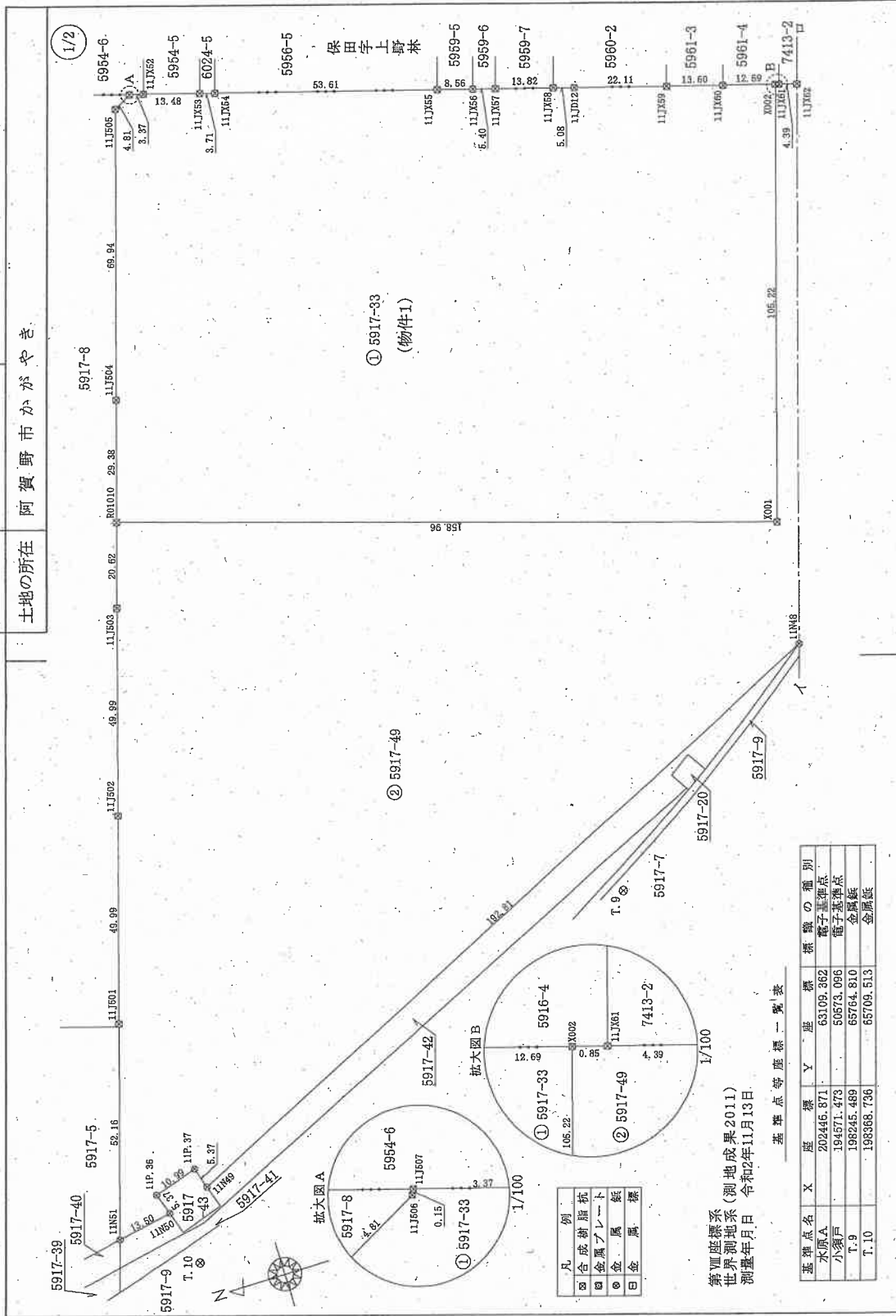
公用

登記年月日：令和2年11月20日

地積測量図 2/4

地番 5917-33, 5917-49

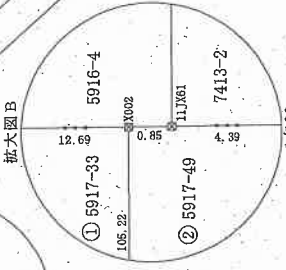
土地の所在 阿賀野市かがやき



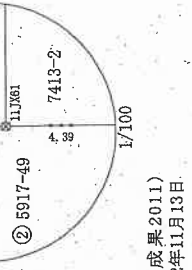
① 5917-33
(物件1)

② 5917-49

拡大図A
1/100



拡大図B
1/100



凡例

□	合成積層杭
□	鉄風プレート
○	金風
○	金風
○	金風

第四座標系 (測地成果2011)
世界測地系 令和2年11月13日
測量年月日

基準点等座標一覧表

基準点名	X	座標	Y	座標	標識の種類
水原A	202446.871		63109.362		電子基準点
小須戸	194571.473		50673.096		電子基準点
T-9	198245.489		65764.810		金属板
T-10	198368.736		65709.513		金属板

作成者 [Redacted] 嘱託者 [Redacted] 縮尺 1/1000

(令和 2 年 11 月 13 日作成)

新潟地方方法務局新津支局備付図面写し

(執行官加筆)

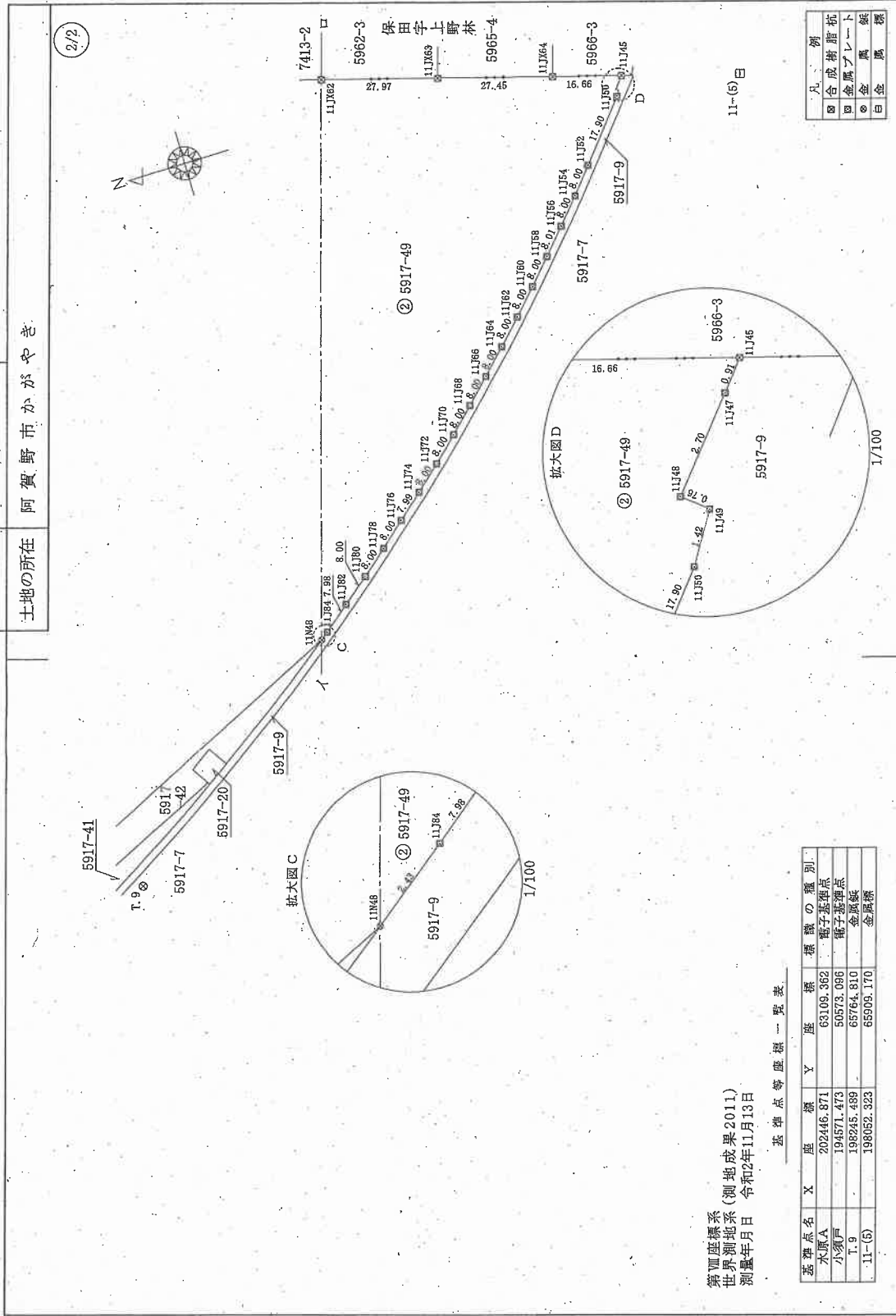
A3版をA4版に縮小

登記年月日：令和2年11月20日

地積測量図 3/4

地番 5917-33, 5917-49

土地の所在 阿賀野市かがやき



第四座標系 (測地成果2011)
世界測地系 令和2年11月13日
測量年月日

基準点等座標一覧表

基準点名	X	座標	Y	座標	標識の種類
水原A	202446.871	63109.362			電子基準点
小須戸	194571.473	50573.096			電子基準点
T.9	198245.489	65764.810			金属錠
11-(5)	198052.323	65909.170			金属標

凡例	別
○	合成樹脂杭
□	金属プレート
◎	金属標
○	金属錠

作成者 [Redacted] (令和 2 年 11 月 13 日作成)

嘱託者 [Redacted]

縮尺 1/1000

新潟地方公務局新津支局備付図面写し
(執行官加筆)
A3版をA4版に縮小

登記年月日：令和2年11月20日

地積測量図 4/4

地番 5917-33, 5917-49

土地の所在 阿賀野市かがやき

座標求積表

地番②	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点			
11N61	198385.620	65720.384	116522.240832
11N60	198372.360	65722.943	-761597.463484
11P_36	198374.032	65728.052	-577223.752664
11P_37	198363.578	65731.474	-797125.585198
11N49	198361.905	65726.364	-11565539.641260
11N48	198187.613	65808.825	-11597160.185625
11J84	198185.680	65810.302	-640434.200024
11J82	198179.401	65815.238	-823151.181666
11J80	198173.173	65820.266	-816763.680794
11J78	198166.992	65825.360	-807742.992560
11J76	198160.902	65830.556	-797142.202604
11J74	198154.883	65835.824	-788186.494228
11J72	198148.930	65841.176	-778637.747376
11J70	198143.057	65846.613	-768561.666986
11J68	198137.258	65852.134	-759077.648618
11J66	198131.530	65857.722	-749395.018638
11J64	198125.879	65863.389	-739460.317468
11J62	198120.318	65869.143	-729303.151296
11J60	198114.807	65874.945	-719222.660428
11J58	198109.400	65880.845	-709783.798680
11J56	198104.063	65886.826	-699787.260992
11J54	198098.808	65892.869	-689933.159325
11J52	198093.638	65898.984	-680394.710016
11J50	198088.184	65912.743	-804728.679287
11J49	198081.439	65913.956	-10941.716696
11J48	198082.018	65914.450	-76526.676450
11J47	198080.288	65916.513	-153519.558777
11J45	198079.669	65917.224	1015323.001272
11J64	198095.671	65921.939	-278859.473273
11J63	198121.996	65929.736	3504033.608928
11J62	198148.819	65937.692	2046310.335528
11J61	198153.030	65938.937	331540.975236
X002	198153.847	65939.180	2049587.531940
X001	198184.113	65938.402	11981601.587970
R01010	198335.832	65885.845	10387694.094390
11J503	198341.775	65865.090	1340638.395860
11J502	198356.186	65818.216	1886354.439382
11J501	198370.587	65770.339	1935884.158126
位面積			46872.798957
面積			22936.3994785
地積			22936.39
㎡			

合計

39467.7548820

地番①	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点			
11J57	198218.387	65958.323	1216007.642828
11J56	198223.571	65959.865	883532.391675
11J55	198231.782	65962.309	3932145.164108
11J54	198283.183	65977.545	3626323.860798
11J53	198286.745	65978.608	1087921.267312
11J52	198299.672	65982.439	1066738.091313
11J507	198302.912	65983.396	218207.090572
11J506	198302.979	65983.260	283200.151920
11J505	198307.204	65980.956	1609276.516940
11J504	198327.369	65913.982	1886965.476696
R01010	198335.832	65885.845	-9438542.611320
X001	198184.113	65838.402	-11981601.587970
X002	198153.847	65939.180	-1193037.583740
11J60	198166.020	65942.794	1662549.722328
11J59	198179.059	65946.660	2258145.531720
11J512	198200.262	65952.952	1719789.176352
11J588	198205.185	65954.395	1195423.409375
位面積			33062.710807
面積			16531.3554035
地積			16531.35
㎡			

(物件1)

作成者

嘱託者

縮尺

(令和 2 年 11 月 13 日作成)

新潟地方法務局新潟支局備付図面写し

(執行官加筆)

A3版をA4版に縮小

(4/4)

請求番号：15-2

登記年月日：令和3年9月24日

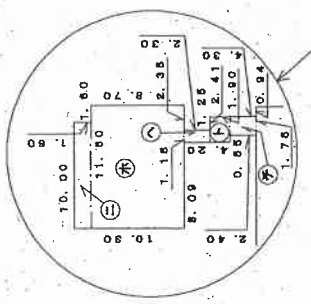
1/2
縮尺

建物各階平面図

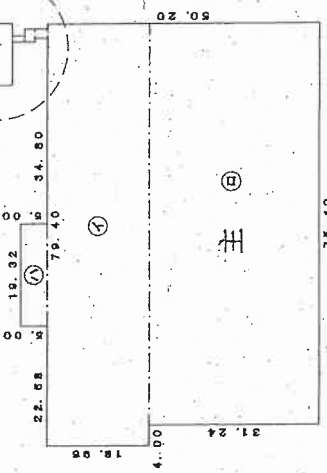
家屋番号 5917番33

建物の所在 阿賀野市かがやき 5917番地33

拡大図
1/500



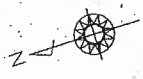
1階



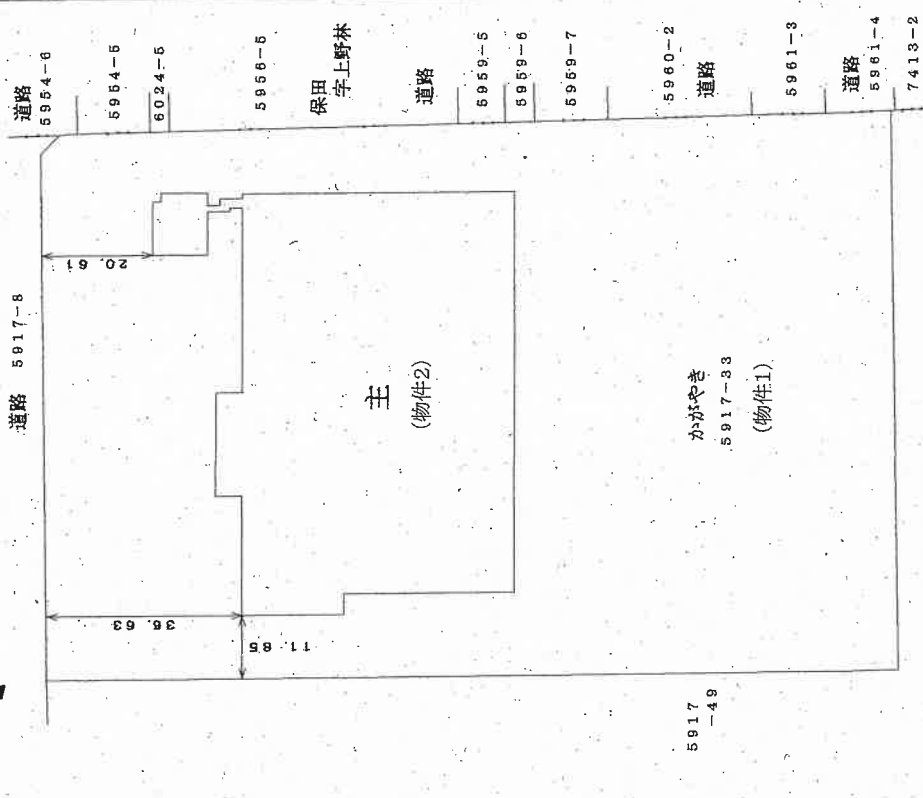
1階 求積表

㊦	79.40	X	18.96	=	1505.4240
㊧	75.40	X	31.24	=	2365.4960
㊨	19.32	X	5.00	=	96.6000
㊩	10.00	X	1.60	=	16.0000
㊪	11.60	X	8.70	=	100.9200
㊫	1.16	X	2.30	=	2.6680
㊬	2.41	X	1.90	=	4.5790
㊭	1.76	X	2.40	=	4.2240
計					4085.9110

床面積 4085.91㎡



①



作成者

令和3年9月16日作成
(平成)

縮尺 1/1000

申請人

縮尺 1/1000

新潟県土地家屋調査士会

新潟地方支務局新津支局備付図面写し

(執行官加筆)
A3版をA4版に縮小

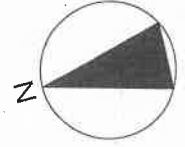
(1/2)

請求番号：15-3

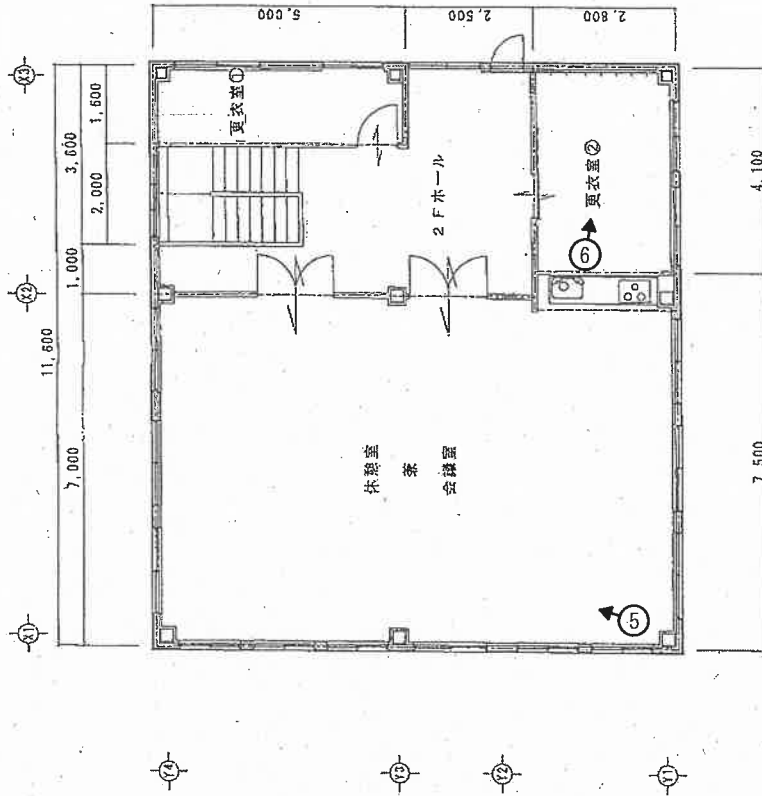
印は写真撮影位置、方向

【物件2】家屋番号：5917番33

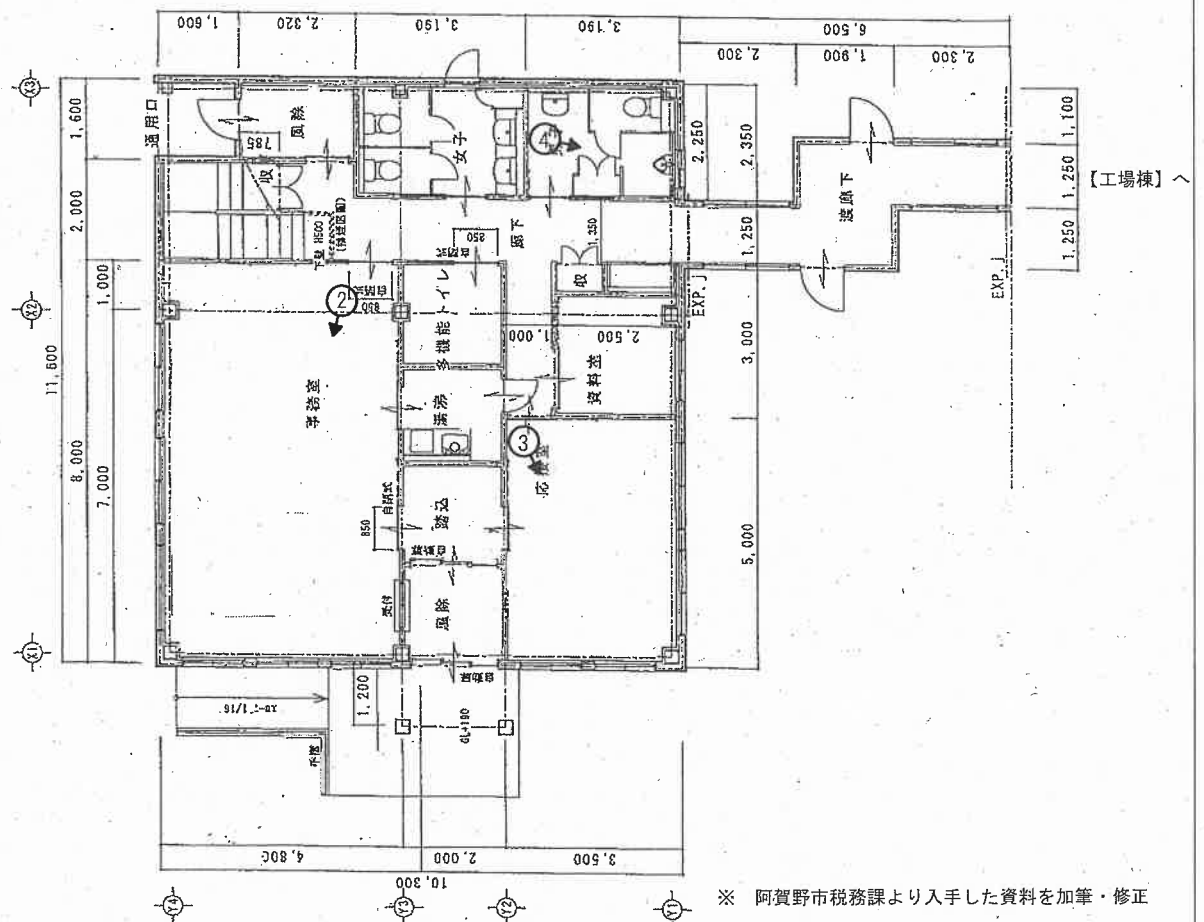
印は写真撮影位置、方向



2階平面図 【事務所棟】



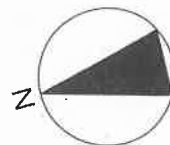
1階平面図 【事務所棟】



※ 阿賀野市税務課より入手した資料を加筆・修正

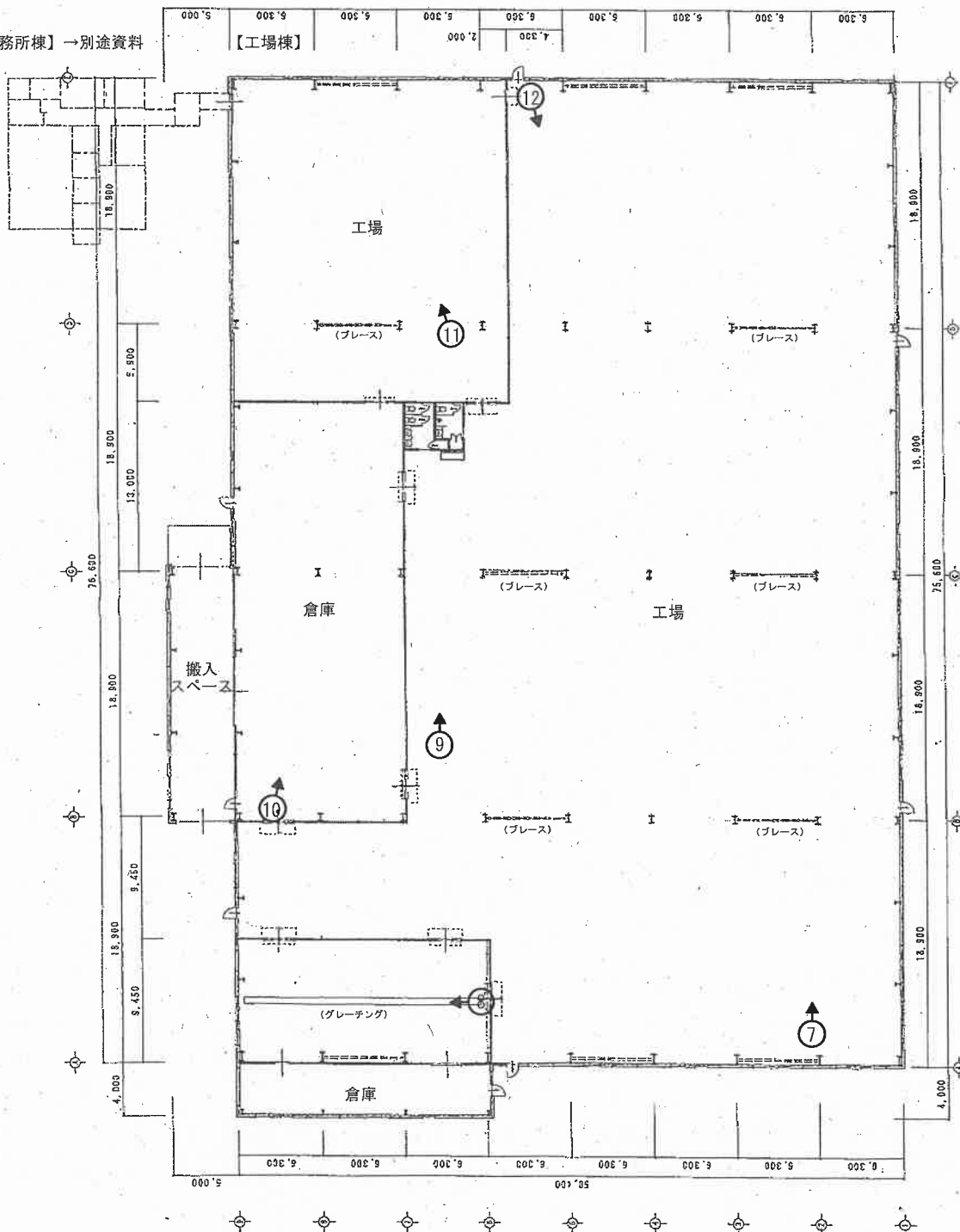
【物件2】家屋番号：5917番33

1階平面図 【工場棟】



【事務所棟】→別途資料

【工場棟】



○➔ 印は写真撮影位置、方向

※ 阿賀野市税務課より入手した資料を加筆・修正

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11



写真12

令和 7 年 (ケ) 第 129 号

令和 8 年 2 月 16 日現地調査

令和 8 年 2 月 27 日評 価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

本 山 純 一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 289,900,000 円	
内 訳 価 格	
1(土地)	金 56,540,000 円
2(建物)	金 233,360,000 円

- 1 一括価格は、物件 1、2 の各不動産について、一括売却(民事執行法第 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 1 の土地の内訳価格は物件 2 の建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件 2 の内訳価格は当該土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。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無いこと等)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、民事執行法第 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、ほぼ登記簿と同じ。)

番号	所在等	登記簿上	現況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	阿賀野市かがやき 5917 番 33 宅地 16531.35 m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	阿賀野市かがやき 5917 番地 33 5917 番 33 事務所・工場 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 1 階:4085.91 m ² 2 階:119.48 m ²	同左
特記事項			

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

位置・交通	JR羽越本線「水原」駅の南東方約 7.7km(道路距離) 磐越自動車道安田ICの北方約 4.7km(道路距離) (附属資料:位置図を参照)	
付近の状況	近隣地域は、阿賀野市かがやき地区(新潟県東部産業団地)内の工場、事業所、物流施設のほか、太陽光発電所等が見られる工業地域を形成している。	
主な公法上の規制等 (道路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 その他規制	非線引都市計画区域 準工業地域 60% 200% — —
画地条件 (規模、形状等)	北側市道に接面する間口約 103m、奥行約 158mのほぼ長方形の画地である。北側市道とはほぼ等高に接面している。 目的土地の南側部分は未利用地で北側部分より低くなっている。	
接面道路の状況	北側:幅員約 9m舗装市道(産業団地区画 8 号線) →上記道路は、建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路に該当。	
土地の利用状況等	物件 1(土地)は、北側部分は物件 2(建物)の敷地として利用され、南側部分は未利用地となっている。 周囲の利用状況は、北側が事業所、南側・西側は空き地となっている。	
供給処理施設	上水道 ガス 下水道	北側前面道路に配管あり、対象地に引き込み済。 無し。 北側前面道路に配管あり、対象地に引き込み済。
特記事項	・目的土地の西側には幅員約 4mの未舗装市道(岩野二本松線)があるが、目的土地との間には、阿賀野市所有地及び緑地帯が存在する。西側道路との出入口を設ける場合は新潟県企業局、阿賀野市の確認等が必要とのことであるが、設置できる可能性は低いと思われる。	

2 建物の概況及び利用状況

区分	物件 2	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記簿上) 経過年数 経済的残存耐用年数	令和 3 年 8 月 31 日新築 新築後約 4.5 年 23 年
仕様	構造 屋根 外壁 天井 内壁 床 設備 その他	鉄骨造 合金メッキ鋼板ぶき サンドイッチパネル張 等 化粧石膏ボード 等 ビニルクロス、外壁材・鉄骨現し 等 タイルカーペット、コンクリート仕上 等 電気設備、給排水衛生設備、空調換気設備 —
床面積(現況)	1 階:4,085.91 m ² 、2 階:119.48 m ² 、計:4,205.39 m ²	
現況用途等	階層 現況用途 間取り	2 階建 事務所・工場 詳細は、附属資料:建物間取図を参照
品等	使用資材・施工の程度ともに同種の建物と比較してやや優る。	
保守管理の状態	新築後約 4.5 年が経過している。経年相応の老朽化・損傷の程度であり、維持管理は概ね普通の状態である。	
建物の利用状況	建物所有者が事務所・工場として使用している。	
特記事項		

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積(㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	9,070	0.90	16,531.35	0.95	128,200,000

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(又は新潟県地価調査基準地価格)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:新発田9-1を規(比)準した価格

$$\begin{array}{cccccc} \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した標準画地価格} \\ 12,800\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{102.8}{100} & \times & \frac{100}{100.0} & \times & \frac{100}{145.0} & \div & 9,070\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

- ・時点修正 : 地価公示標準地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 : 地価公示標準地は標準的画地であり、補正の必要なし。
- ・地域格差 : 街路条件、環境条件、接近条件 +45%
- イ 個別格差 : 敷地内高低差 ▲10%
- ウ 地積 : 登記面積を採用
- 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した。

(2) 建物価格

目的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た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と観察減価法を併用した現価率を査定し、建物価格を求めた。

番号	再調達原価(円/㎡) ア	現況延床面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
2	145,000	4,205.39	0.76	463,430,000

ウ 現価率

- ・ 経過年数 : 約4.5年
- ・ 経済的残存耐用年数 : 23.0年
- ・ 観察減価率 : 10%
- ・ 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

$$\text{残価率} \times \left\{ \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}} \right\} \times (1 - \text{観察減価率}) = 0.76$$

$$\{ 5\% + (1 - 5\%) \times \frac{23.0\text{年}}{\text{約}4.5\text{年} + 23.0\text{年}} \} \times (1 - 10\%) = 0.76$$

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 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ
1	128,200,000	0.10	場所的利益	12,820,000

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等 価格の控除 及び加算(円)	占有減価 修正	市場性修 正	競売市場 修正	評価額(円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ× オ
1	128,200,000	-12,820,000	/	0.70	0.70	56,540,000
3	463,430,000	12,820,000	1.00	0.70	0.70	233,360,000
一括価格(合計)						289,900,000

- ウ 占有減価率 : 必要なし
- エ 市場性修正 : 大規模な事務所兼工場であり、需要者が限定されることによる市場性修正 ▲30%
- オ 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した。

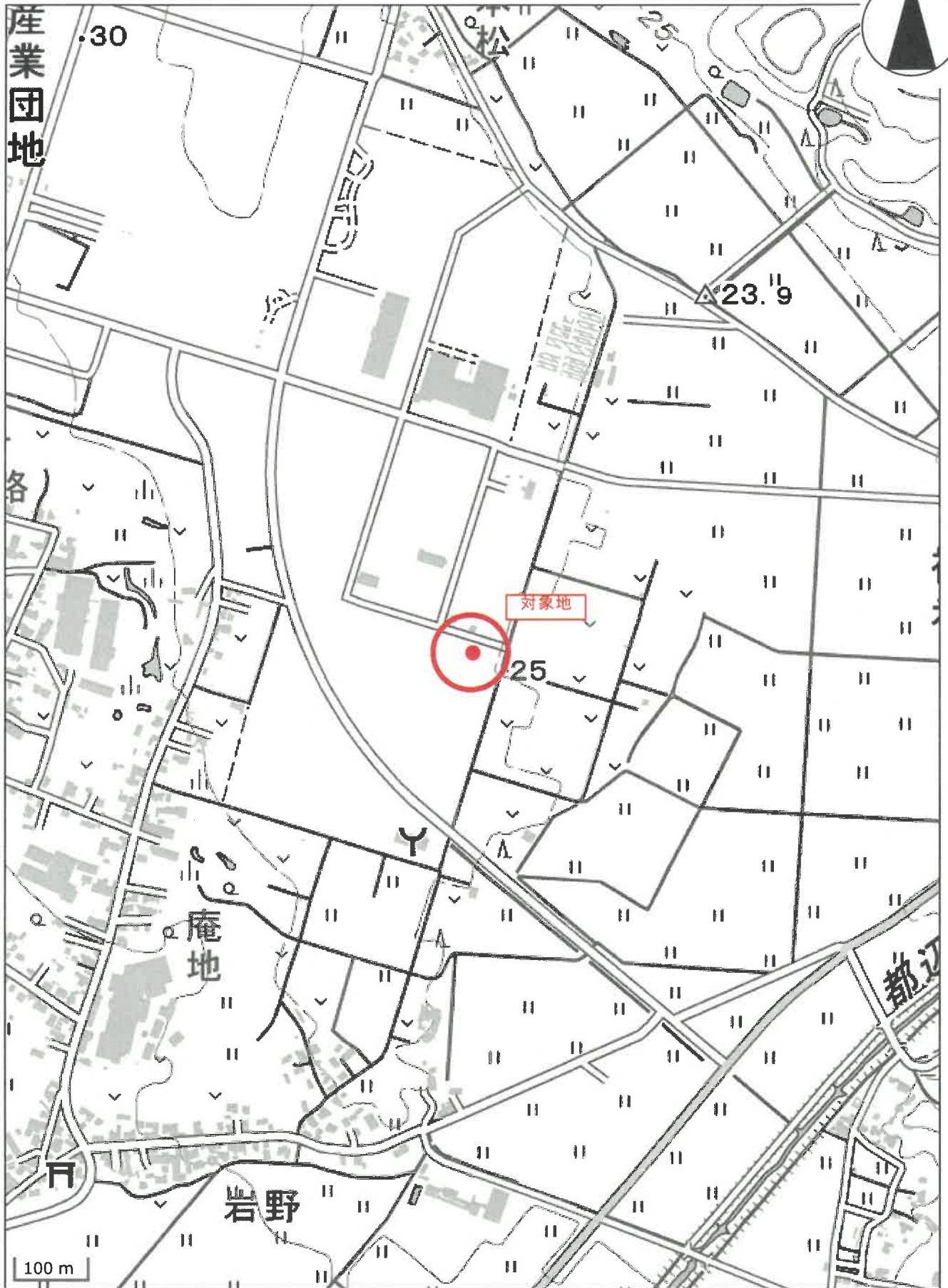
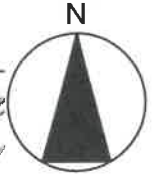
第6 参考価格資料

1 地価公示地の価格

標準地番号	新発田 9-1
所在及び地番	新発田市佐々木字大池 3107 番 7
価格	12,800 円/m ²
位置	JR白新線佐々木駅約 2.7km
価格時点	令和 7 年 1 月 1 日
地積	596 m ²
供給処理施設	水道
接面街路	北側幅員 10m市道
用途指定等	市街化区域、工業地域、建ぺい率 60%、容積率 200%
地域の概要	中小規模の工場、営業所が建ち並ぶ工業地域

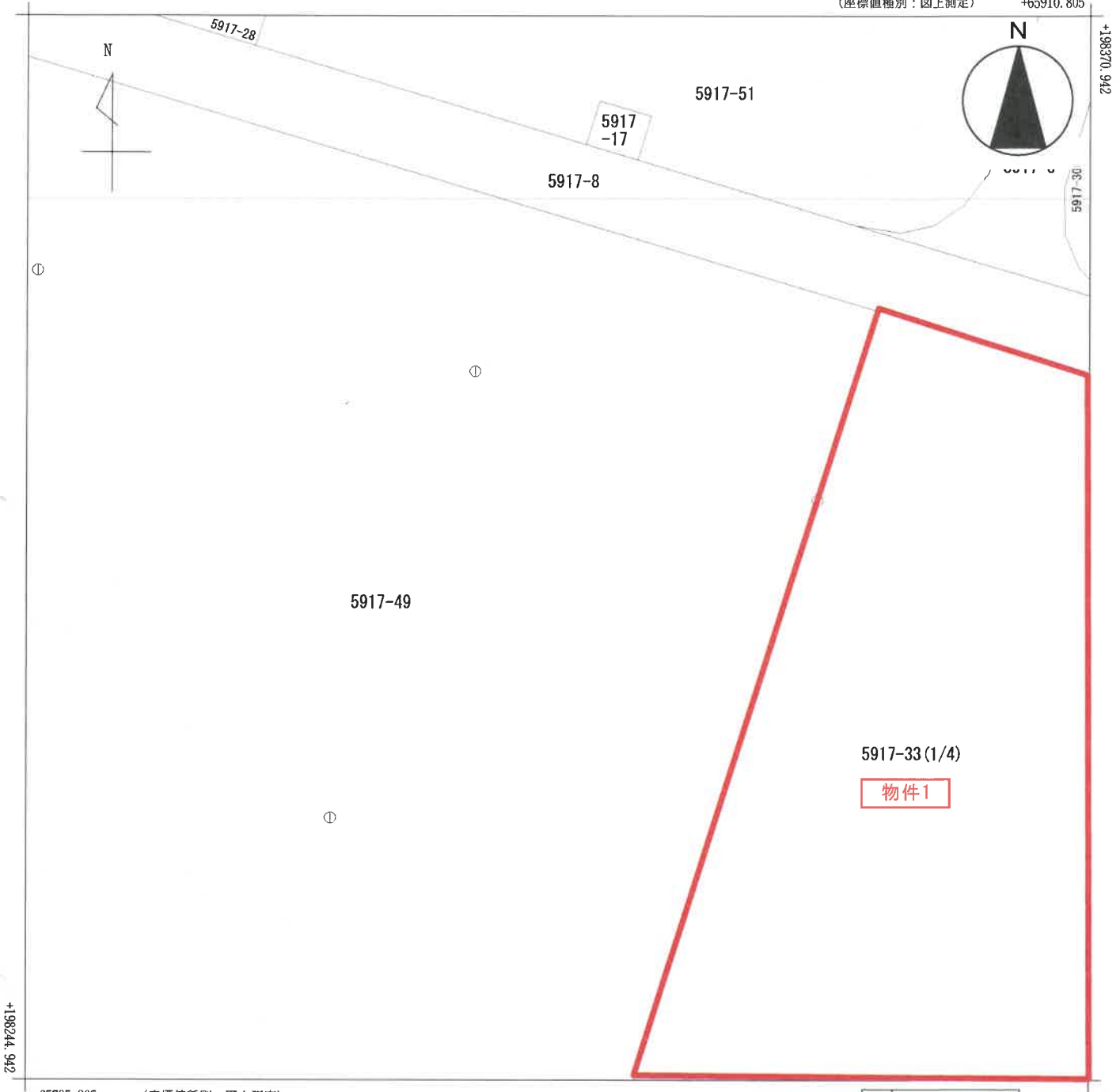
第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取図(概略)



公図

(座標値種別：図上測定) +65910.805



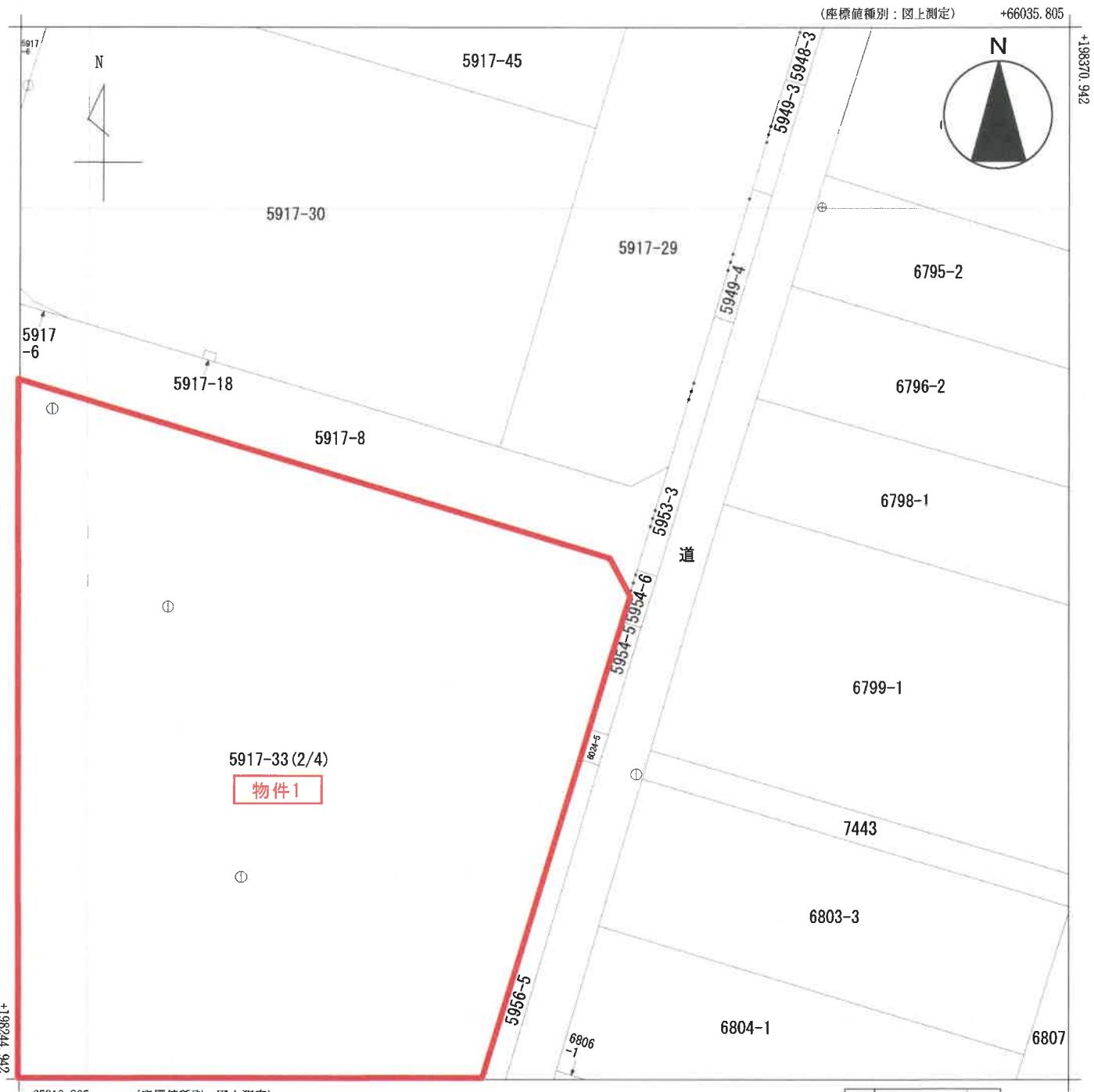
+65785.805 (座標値種別：図上測定)

(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	かがやき
--------	------

請求部	所在	阿賀野市かがやき				地番	5917番33			
出力縮尺	1/500	精度区分	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54年3月			備付年月日(原図)		補記事項				

公図



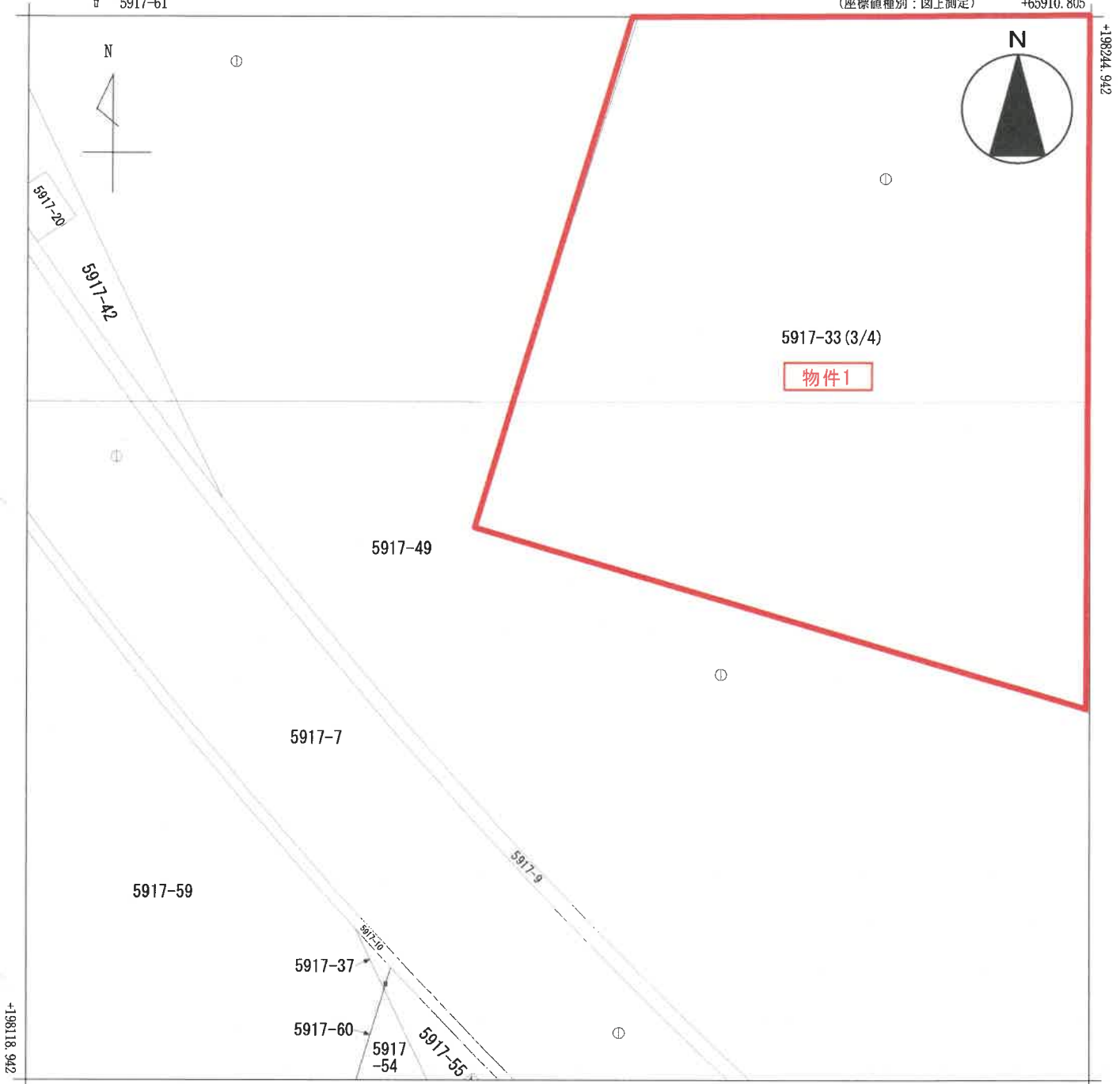
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
かがやき 保田

請求部	所在	阿賀野市かがやき				地番	5917番33			
出力縮尺	1/500	精度分	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54年3月				備付年月日(原図)			補記事項		

5917-38
5917-61

(座標値種別：図上測定) +65910.805



+65785.805 (座標値種別：図上測定)

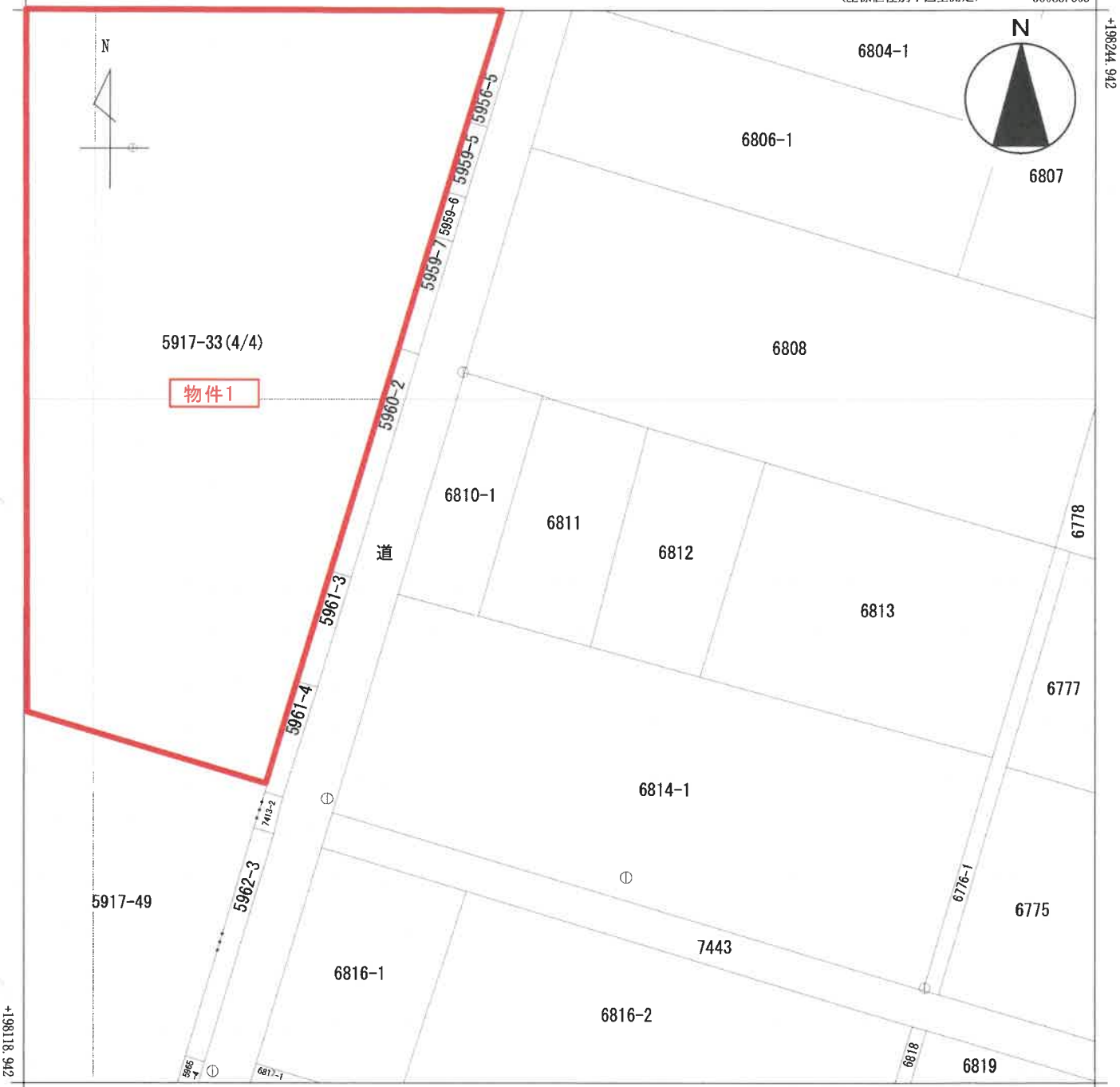
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	かがやき
--------	------

請求部	所在	阿賀野市かがやき				地番	5917番33			
出力尺	1/500	精度区	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54年3月			備付年月日(原図)		補記事項				

公図

(座標値種別：図上測定) +66035.805



+65910.805 (座標値種別：図上測定)

(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
かがやき
保田

請求部	所在	阿賀野市かがやき				地番	5917番33			
出力縮尺	1/500	精度分	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54年3月				備付年月日(原図)			補記事項		

建物図面・各階平面図

登記年月日：令和3年9月24日

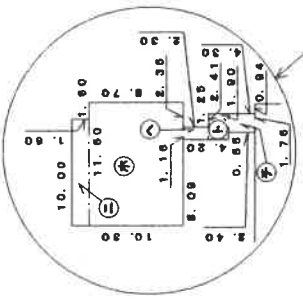
1/2

建物各階平面図

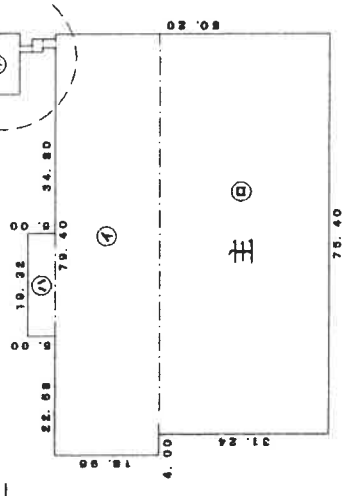
家屋番号 5917番33

建物の所在 阿賀野市かがやき 5917番地33

拡大図
1/500



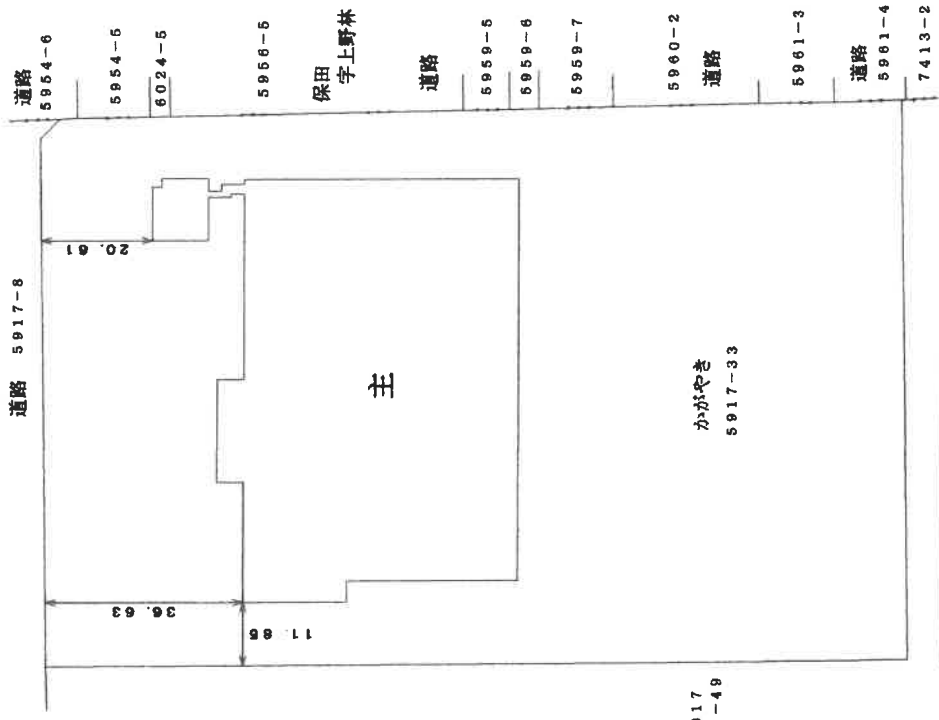
1階



1階 求積表

①	79.40	X	18.96	=	1505.4240
②	75.40	X	31.24	=	2355.4960
③	19.32	X	5.00	=	96.6000
④	10.00	X	1.60	=	16.0000
⑤	11.60	X	8.70	=	100.9200
⑥	1.16	X	2.30	=	2.6680
⑦	2.41	X	1.90	=	4.5790
⑧	1.76	X	2.40	=	4.2240
				計	4085.9110

床面積 4085.91㎡



作成者

縮尺 1/1000

申請人

縮尺 1/1000

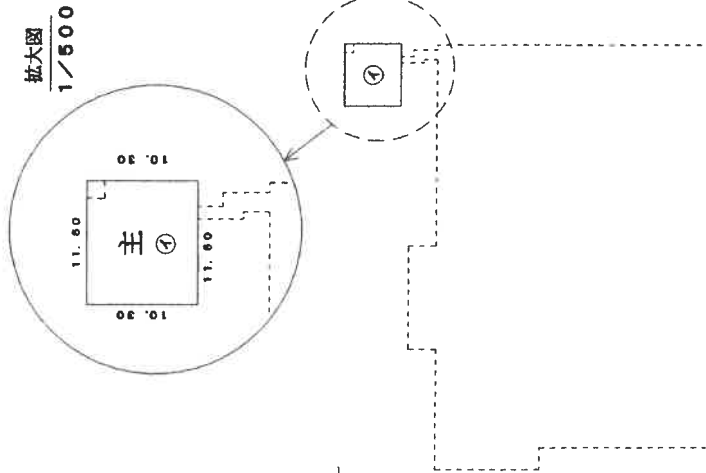
新潟県土地家屋調査士会

2/2
面図

建物各階平面図

家屋番号 5917番33

建物の所在 阿賀野市かがやき 5917番地33



2階

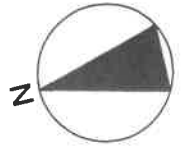
① 2階 床面積 $11.60 \times 10.30 = 119.4800$

床面積 119.48 m²

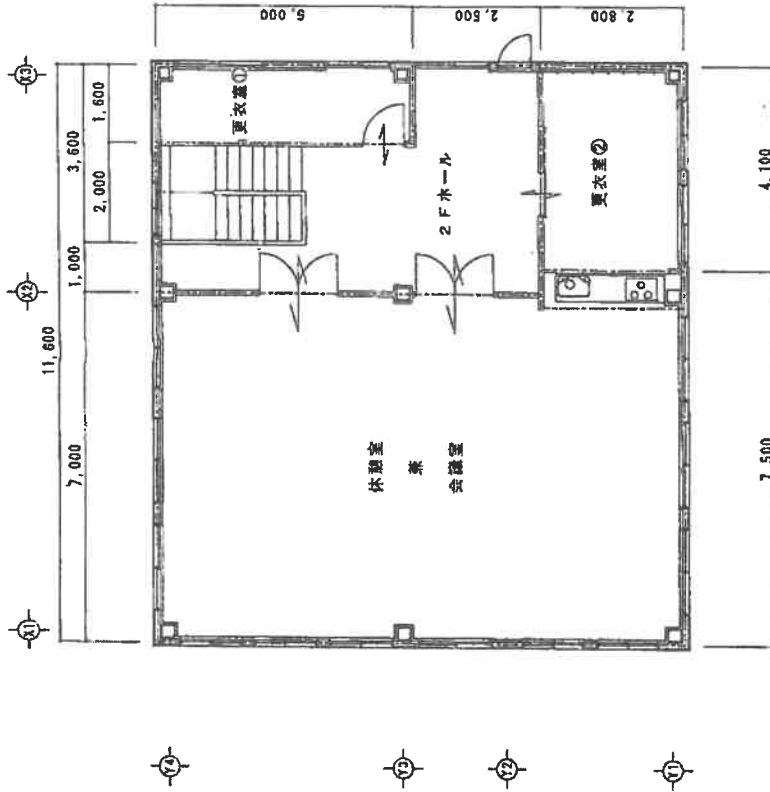
作成者	縮尺 1/1000	申請人	縮尺 1/1000
-----	-----------	-----	-----------

新潟県土地家屋調査士会

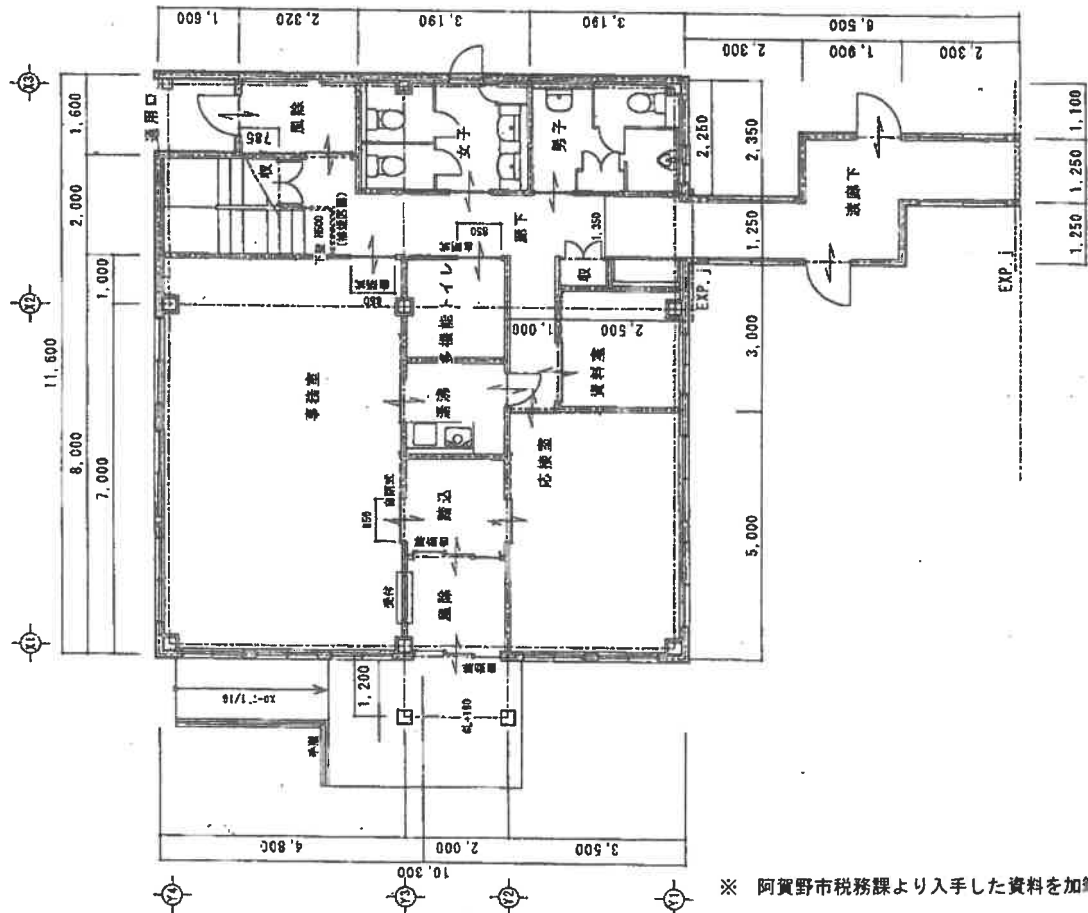
【物件2】家屋番号 : 5917番33



2階平面図 【事務所棟】



1階平面図 【事務所棟】



※ 阿賀野市税務課より入手した資料を加筆・修正

