

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月27日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 嶋 倉 賢

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24日 午前 9時00分から 令和 8年 8月31日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月 7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 9月18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 9月 9日 午前 9時00分から 令和 8年 9月11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 7月27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, 2	173, 940, 000 139, 152, 000	一括	34, 788, 000	4, 427, 190	0
1	33, 920, 000				
2	140, 020, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 阿賀野市かがやき |
| | 地 番 | 5 9 1 7 番 3 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6.5 3 1. 3 5平方メートル |
| 2 | 所 在 | 阿賀野市かがやき 5 9 1 7 番地 3 3 |
| | 家屋 番号 | 5 9 1 7 番 3 3 |
| | 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 4 0 8 5. 9 1平方メートル
2階 1 1 9. 4 8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 | 阿賀野市かがやき |
| | 地 番 | 5 9 1 7 番 3 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5 3 1. 3 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 阿賀野市かがやき 5 9 1 7 番地 3 3 |
| | 家屋 番号 | 5 9 1 7 番 3 3 |
| | 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 4 0 8 5. 9 1 平方メートル
2階 1 1 9. 4 8 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	■宅地（物件1） □公衆用道路（物件 ） □ （物件 ）		
形状	■公図（地図）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	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	■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（□主である建物 □附属建物） □種類： □構造： □床面積：		
物件目録にない附属建物	■ない 種類： □ある 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事務所・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	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	■ない 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 □ある 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

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

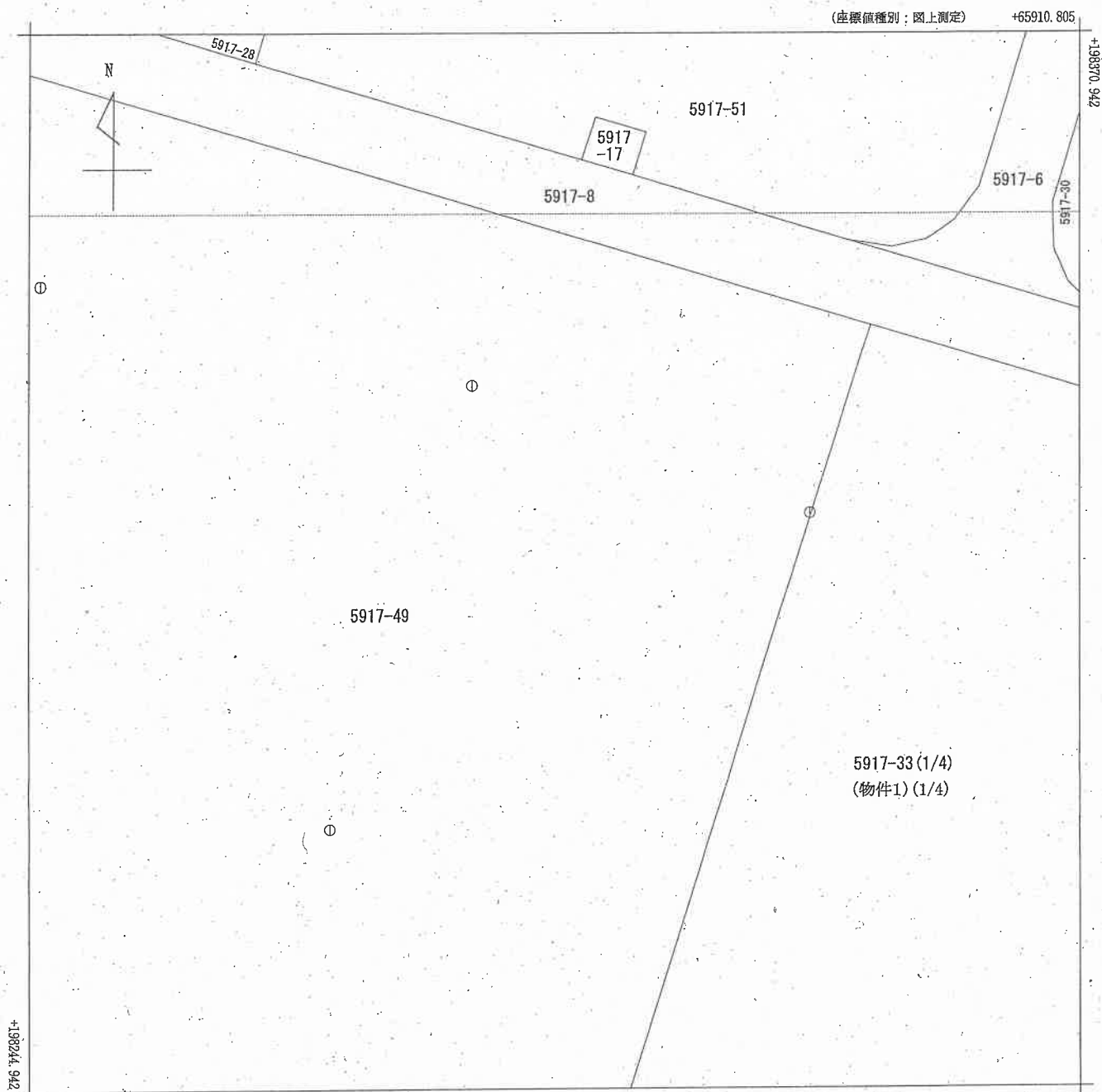
（特記事項）

☐ 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



+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

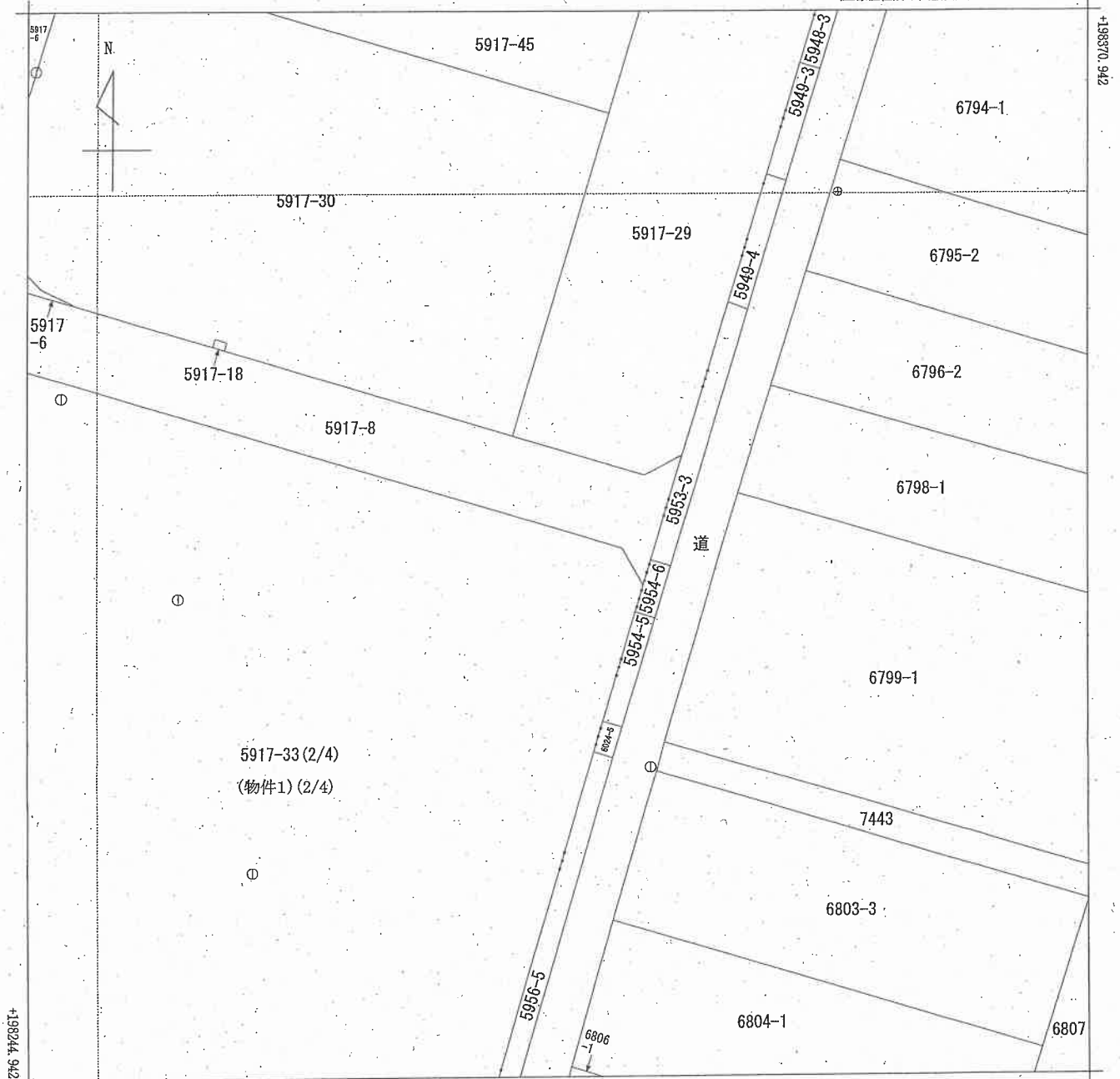
請求部	所在	阿賀野市かがやき					地番	5917番33			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)			種類	地籍図
作成年月日	昭和54年3月				備付年月日(原図)				補記事項		

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



+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。

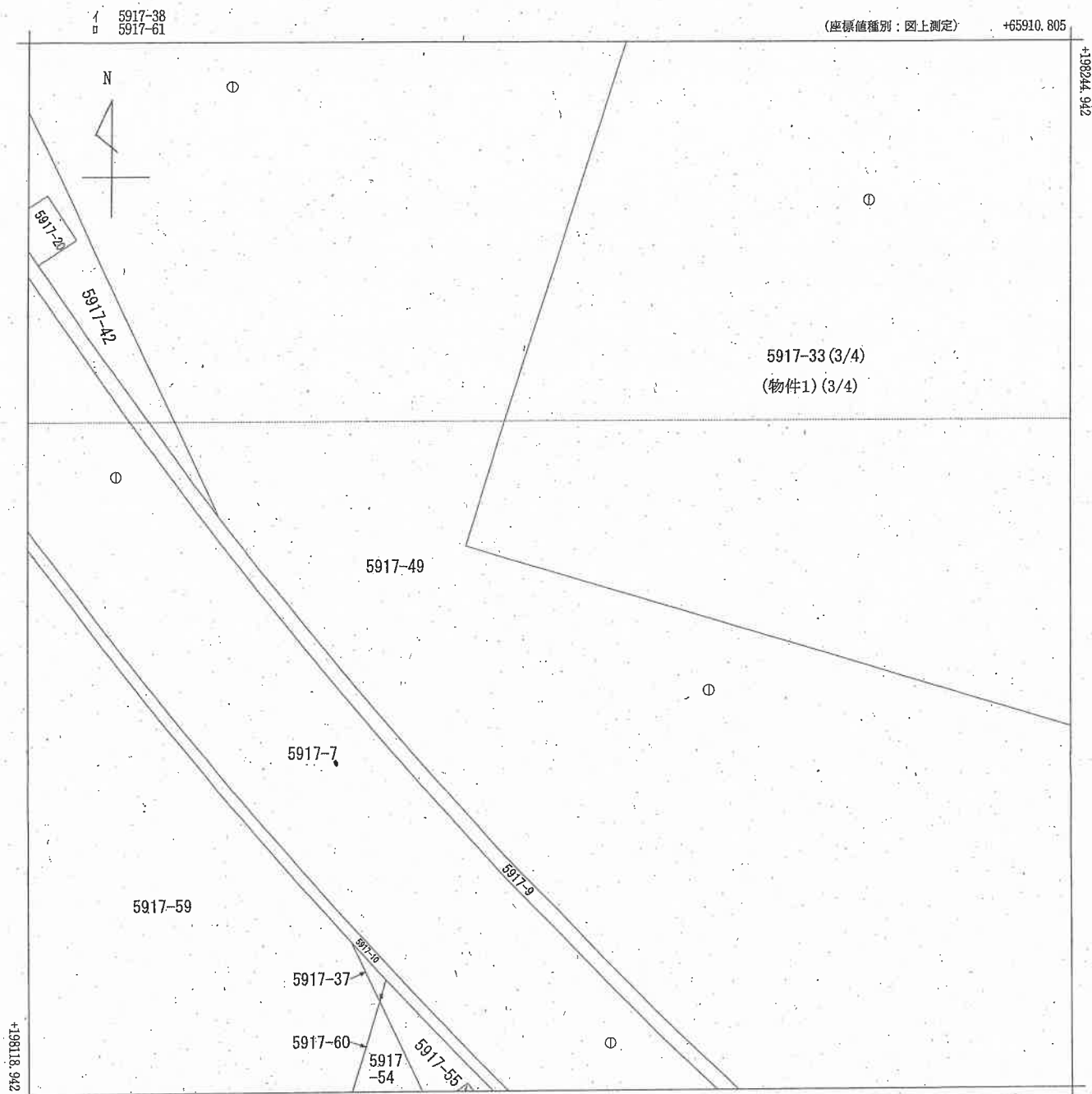
地番 区域見出	かがやき 保田
------------	---------

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 事	記 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



地番区域見出
かがやき

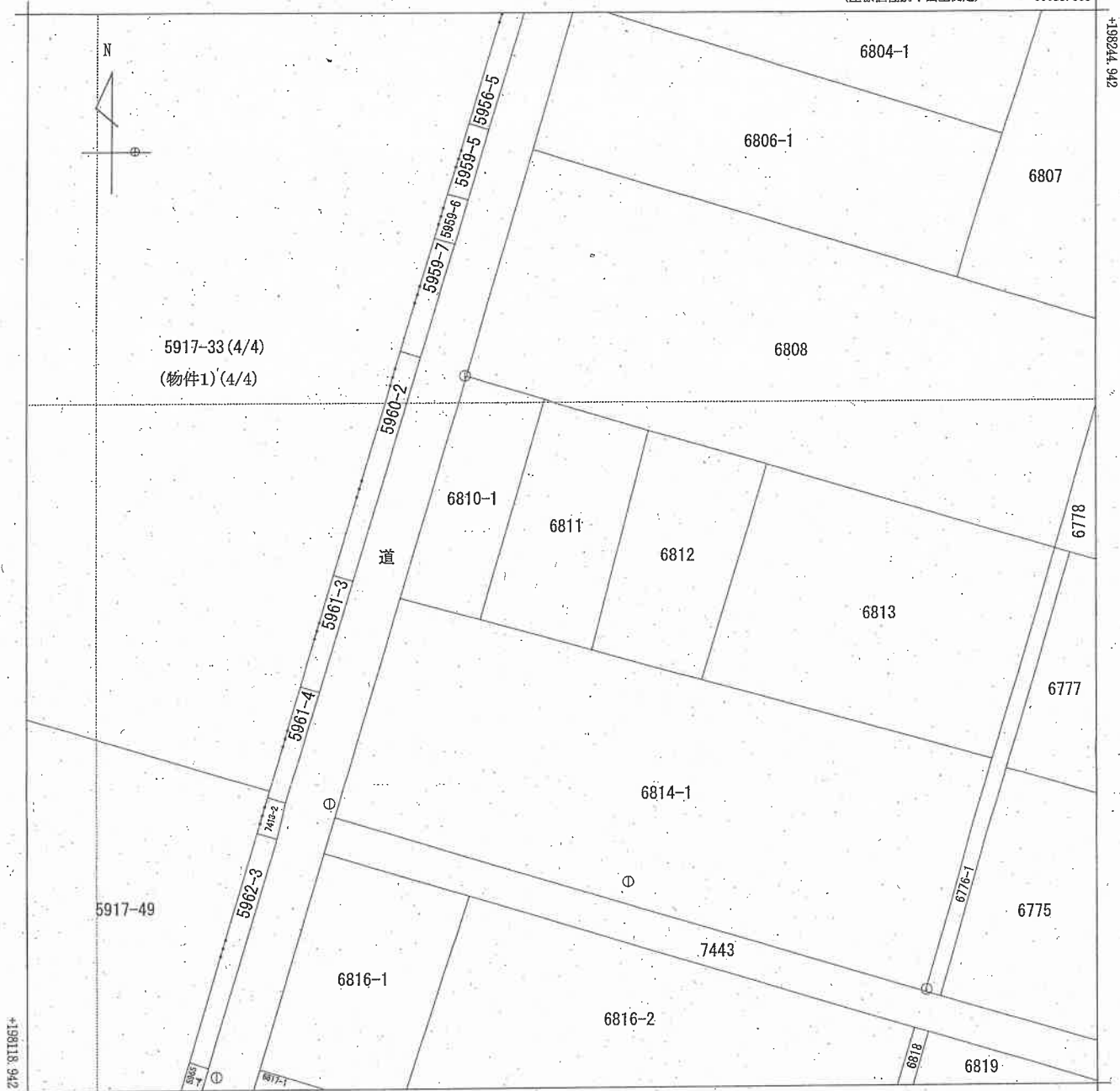
請求部	所在	阿賀野市かがやき				地番	5917番33			
出力尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和54年3月				備付年月日(原図)			補記事項		

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)

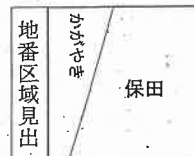
公用

(座標値種別：図上測定) +66035.805



+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(touhokutaiheiyonoki2011.par)による修正がされています。



請 求 部 分	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 記 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)

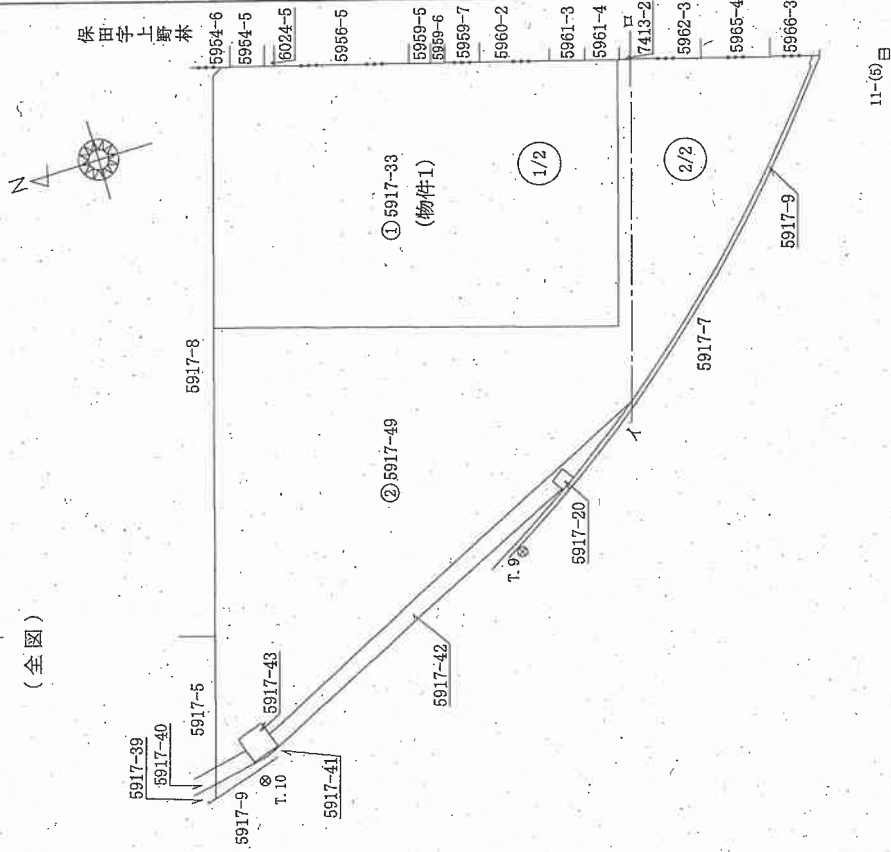
公用

登記年月日：令和2年11月20日

地 積 測 量 図 1/4

地 番	5917-33, 5917-49
土地の所在	阿 賀 野 市 か が や き

(全図)



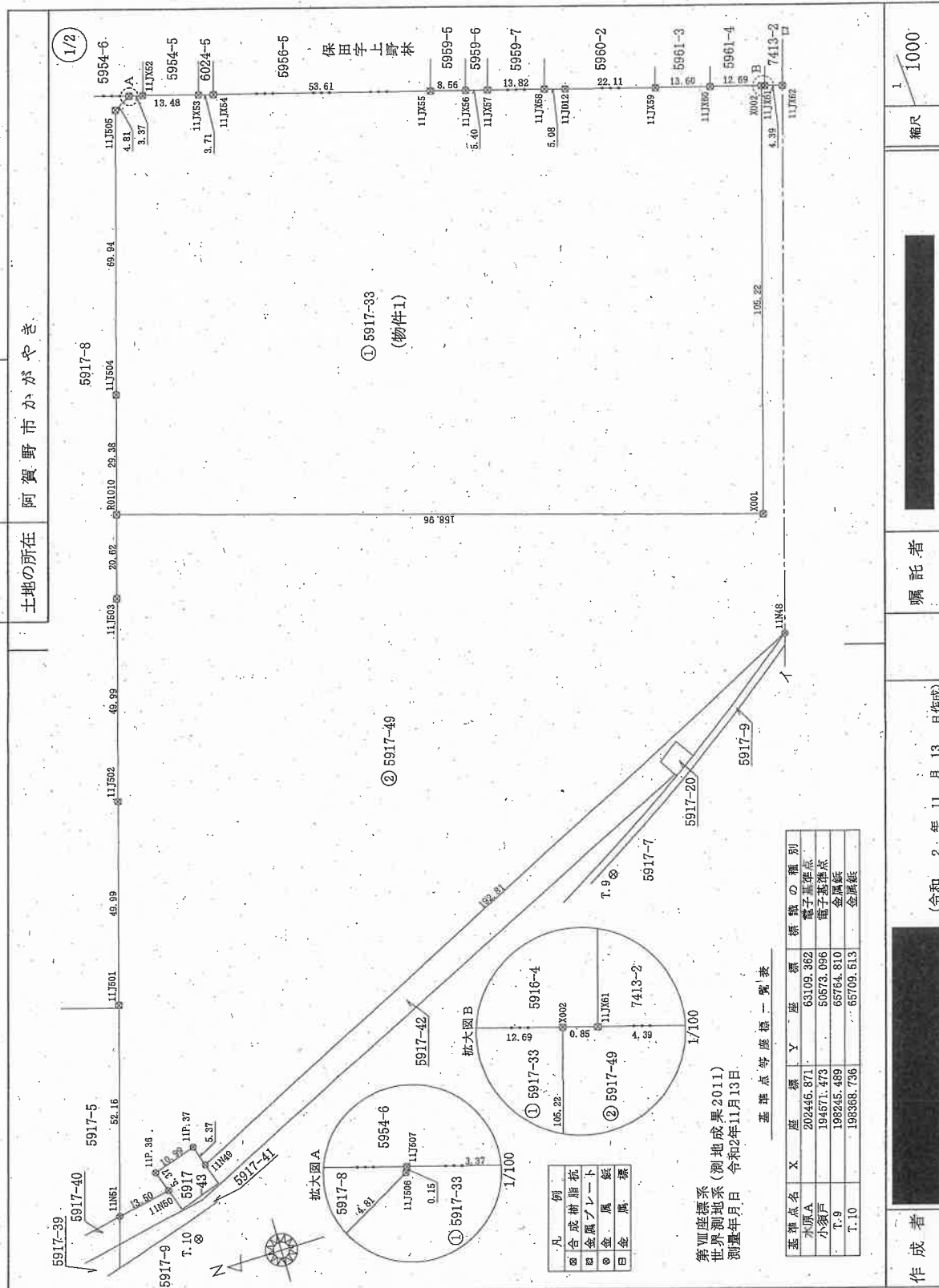
作成者	嘱託者	縮尺	1/2000
-----	-----	----	--------

(令和 2 年 11 月 13 日作成)

新潟地方建設局新津支局備付図面写し

(1/4) (執行官加筆)
A3版をA4版に縮小

請求番号：15-2



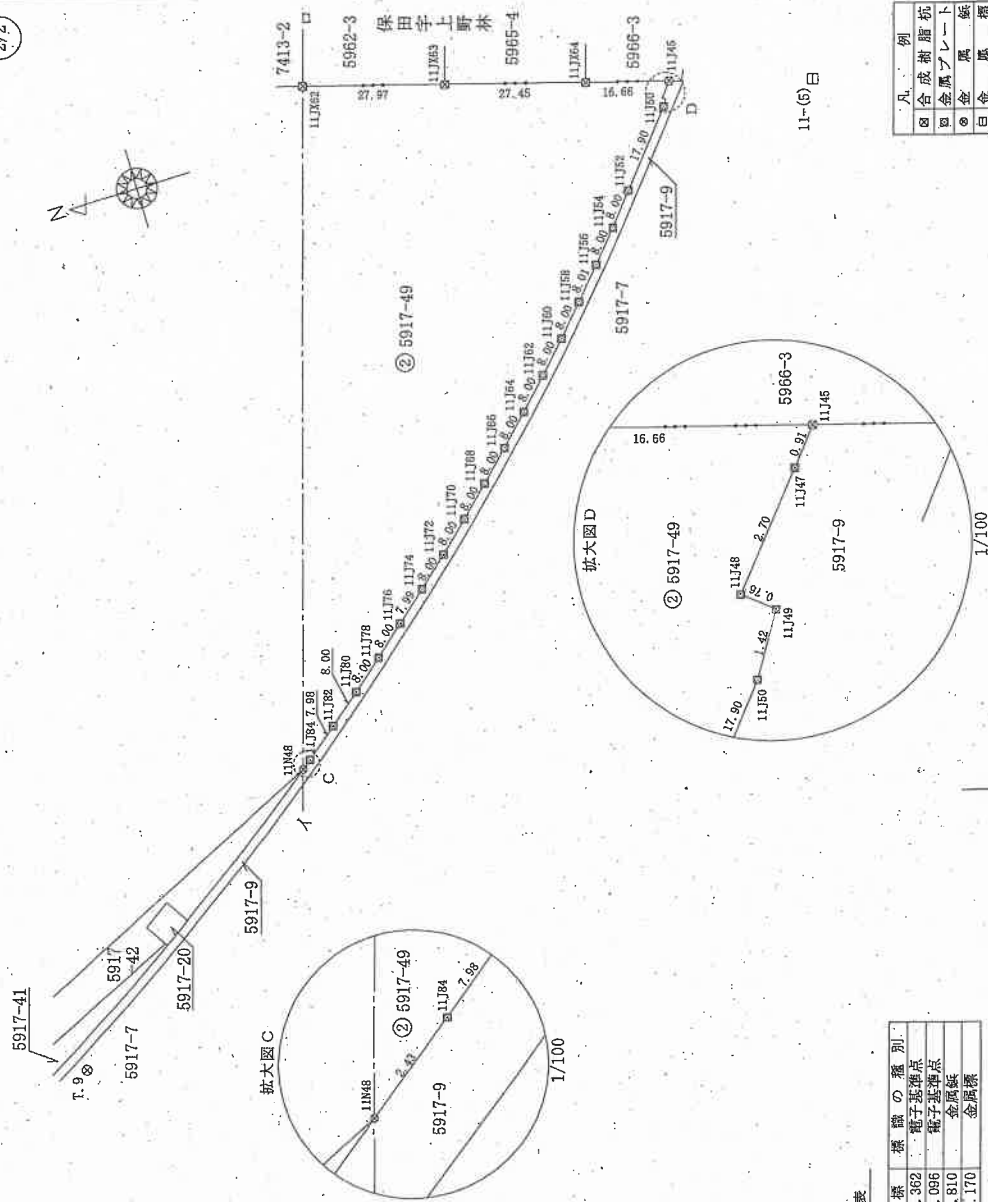


表 1-爆点弹基

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		金属標
11-(5)	198052.323		65909.170		金属標

第Ⅳ座標系
世界測地系
測量年月日

(令和 2 年 11 月 13 日作成)

者託囑

縮尺 1/1000

新潟地方方法務局新津支局備付図面写し

(3/4) (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 番 5917-33, 5917-49 地 積 測 量 図 4/4

土地の所在 阿賀野市 かがやき

座 標 求 積 表

地 番	① 5917-33			
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
11JX57	198218.387	65958.323	1216007.642828	
11JX56	198223.571	65959.865	883552.391675	
11JX55	198231.782	65962.309	3932146.164108	
11JX54	198283.183	65977.546	3626323.860798	
11JX53	198286.745	65978.608	1087921.267312	
11JX52	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	1609275.516840	
11J504	198327.369	65913.982	1886986.476696	
X01010	198335.832	65885.845	-9438542.611320	
X001	198184.113	65838.402	-11981601.587970	
X002	198153.847	65939.180	-1193037.583740	
11JX60	198166.020	65942.794	1662549.722328	
11JX59	198179.059	65946.660	2258145.531720	
11J012	198200.262	65952.962	1719789.176352	
11JX58	198205.135	65954.395	1195423.409375	
倍 面 積				33062.710807
地 積				16531.354035
m ²				16531.35

(物件1)

地 番	② 5917-49			
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
11N51	198385.620	66720.384	116522.240832	
11N50	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	-11597160.186625	
11J84	198185.680	65810.302	-540434.200024	
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	-788186.484928	
11J72	198148.930	65841.176	-778637.747376	
11J70	198143.057	65846.613	-768561.666936	
11J68	198137.268	65852.134	-759077.548618	
11J66	198131.530	65857.722	-749395.018638	
11J64	198125.879	65863.399	-738460.317468	
11J62	198120.318	65869.143	-729303.151296	
11J60	198114.807	65874.946	-719222.660428	
11J58	198109.400	65880.845	-707823.798680	
11J56	198104.063	65886.826	-697873.260992	
11J54	198098.808	65892.869	-686933.159325	
11J52	198093.638	65898.984	-675950.4710016	
11J50	198088.184	65912.743	-664728.679287	
11J48	198082.018	65914.450	-653526.676450	
11J46	198079.689	65917.224	-642324.673613	
11J45	198079.689	65917.224	-642324.673613	
11J44	198079.689	65917.224	-642324.673613	
11J43	198079.689	65917.224	-642324.673613	
11J42	198079.689	65917.224	-642324.673613	
11J41	198079.689	65917.224	-642324.673613	
11J40	198079.689	65917.224	-642324.673613	
11J39	198079.689	65917.224	-642324.673613	
11J38	198079.689	65917.224	-642324.673613	
11J37	198079.689	65917.224	-642324.673613	
11J36	198079.689	65917.224	-642324.673613	
11J35	198079.689	65917.224	-642324.673613	
11J34	198079.689	65917.224	-642324.673613	
11J33	198079.689	65917.224	-642324.673613	
11J32	198079.689	65917.224	-642324.673613	
11J31	198079.689	65917.224	-642324.673613	
11J30	198079.689	65917.224	-642324.673613	
11J29	198079.689	65917.224	-642324.673613	
11J28	198079.689	65917.224	-642324.673613	
11J27	198079.689	65917.224	-642324.673613	
11J26	198079.689	65917.224	-642324.673613	
11J25	198079.689	65917.224	-642324.673613	
11J24	198079.689	65917.224	-642324.673613	
11J23	198079.689	65917.224	-642324.673613	
11J22	198079.689	65917.224	-642324.673613	
11J21	198079.689	65917.224	-642324.673613	
11J20	198079.689	65917.224	-642324.673613	
11J19	198079.689	65917.224	-642324.673613	
11J18	198079.689	65917.224	-642324.673613	
11J17	198079.689	65917.224	-642324.673613	
11J16	198079.689	65917.224	-642324.673613	
11J15	198079.689	65917.224	-642324.673613	
11J14	198079.689	65917.224	-642324.673613	
11J13	198079.689	65917.224	-642324.673613	
11J12	198079.689	65917.224	-642324.673613	
11J11	198079.689	65917.224	-642324.673613	
11J10	198079.689	65917.224	-642324.673613	
11J09	198079.689	65917.224	-642324.673613	
11J08	198079.689	65917.224	-642324.673613	
11J07	198079.689	65917.224	-642324.673613	
11J06	198079.689	65917.224	-642324.673613	
11J05	198079.689	65917.224	-642324.673613	
11J04	198079.689	65917.224	-642324.673613	
11J03	198079.689	65917.224	-642324.673613	
11J02	198079.689	65917.224	-642324.673613	
11J01	198079.689	65917.224	-642324.673613	
倍 面 積				45872.798957
地 積				22936.394785
m ²				22936.39

合 計 39467.7548820

作 成 者

(令和 2 年 11 月 13 日作成)

嘱 託 者

縮尺

1

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

(4/4)

請求番号：15-2

登記年月日：令和3年9月24日



建物図面

各階平面

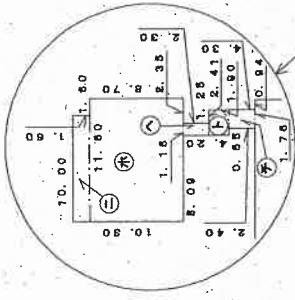
家屋番号

5917番33

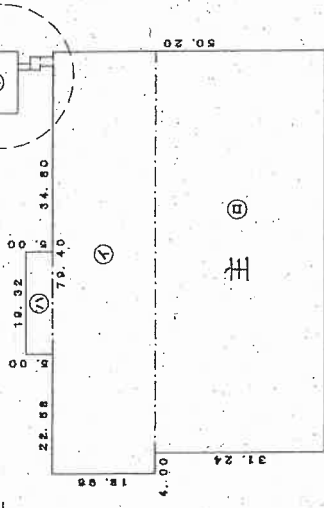
建物の所在

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	×	18.96	=	1505.4240
②	75.40	×	31.24	=	2355.4960
③	19.32	×	5.00	=	96.6000
④	10.00	×	1.60	=	16.0000
⑤	11.60	×	8.70	=	100.9200
⑥	1.16	×	42.30	=	2.6680
⑦	2.41	×	1.90	=	4.5790
⑧	1.76	×	2.40	=	4.2240
計					4085.9110

床面積 4085.91 m²

作成者

令和3年9月16日作成

縮尺 1/1000

申請人

新潟県土地家屋調査士会

縮尺 1/1000

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

(1/2)

請求番号：15-3

印は写真撮影位置、方向

登記年月日：令和3年9月24日

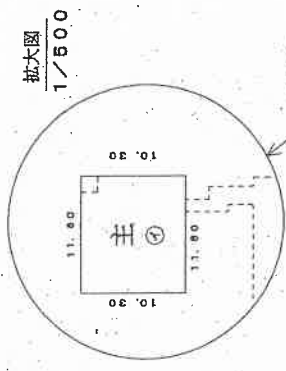
2/2

建物図面

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



2階

2階 床面積

① 11.60 × 10.30 = 119.4800

床面積 119.48 m²

縮尺 1/1000

申請人



縮尺 1/1000

作成者



令和3年9月16日作成
(平成31年9月16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

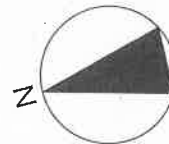
(2/2)

請求番号：15-3

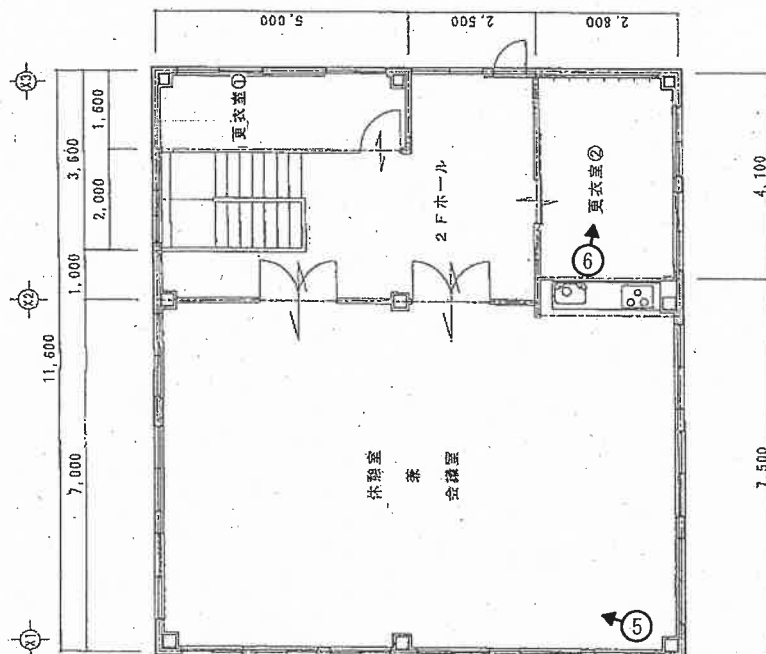
新潟県土地家屋調査士会

【物件2】家屋番号：5917番33

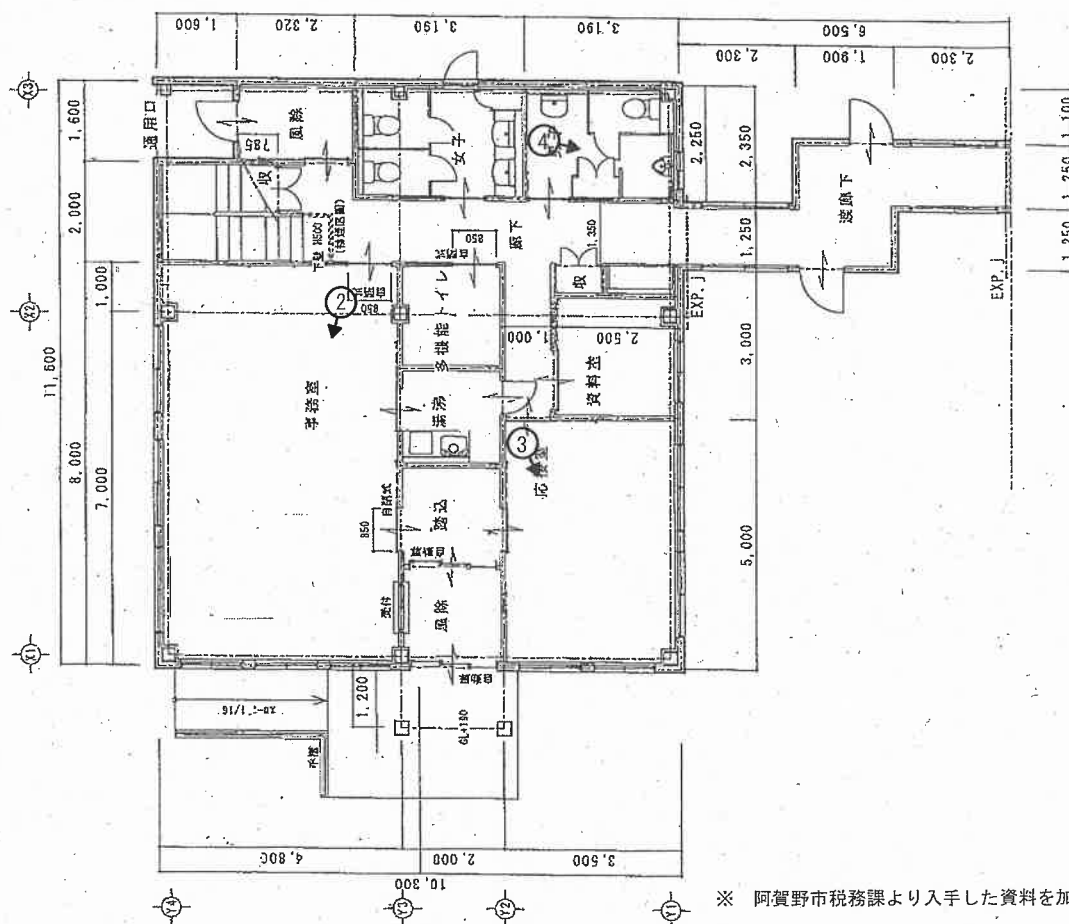
○➡ 印は写真撮影位置、方向



2階平面図 【事務所棟】



1 階平面図 【事務所棟】



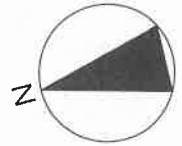
【工場棟】へ

※ 阿賀野市税務課より入手した資料を加筆・修正

執行官加筆

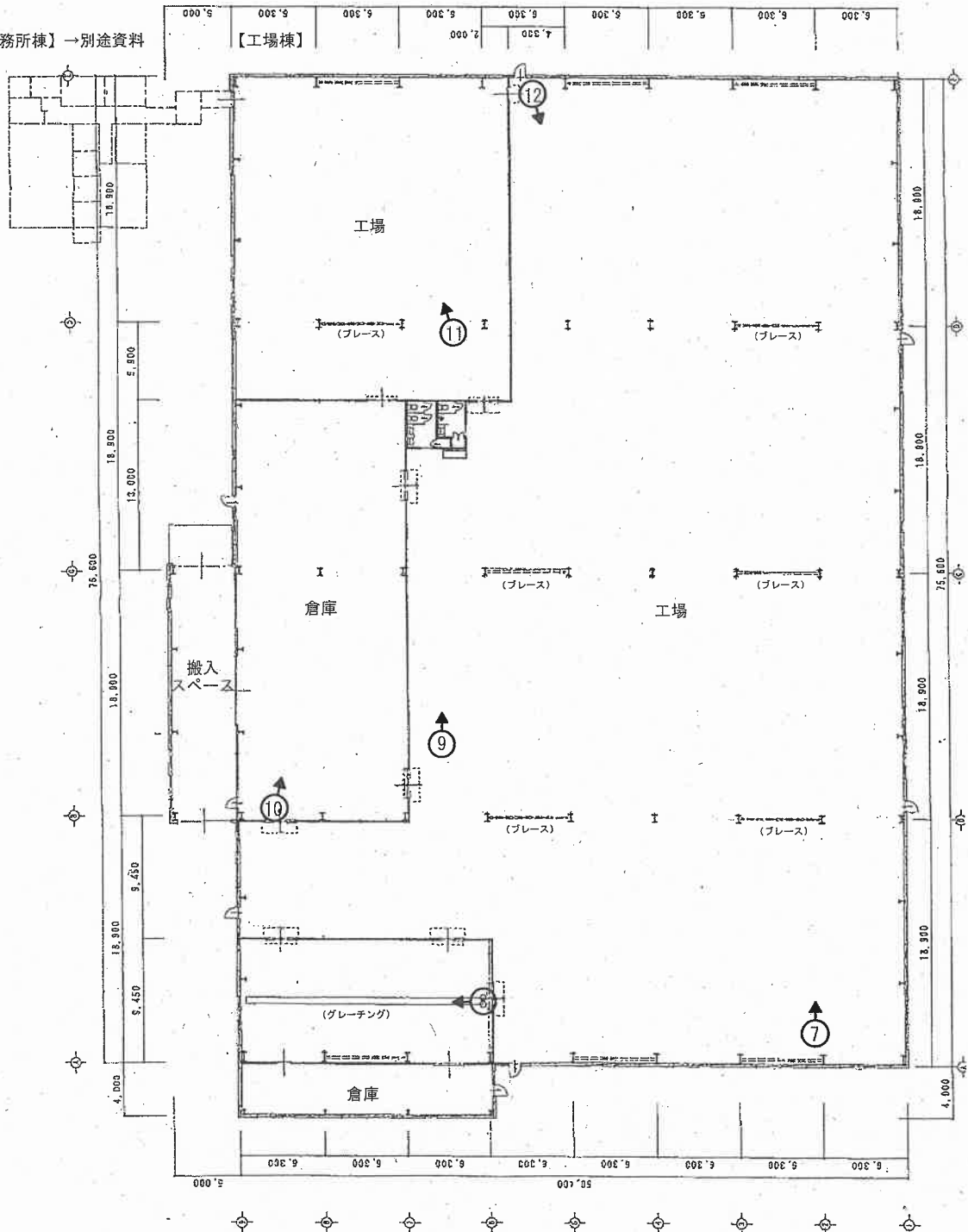
【物件2】家屋番号：5917番33

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 1 0



写真 1 1



写真 1 2

令和 7年(ケ)第 129号

求 意 見 書

本 山 純 一 殿

令和 8年 6月 4日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 嶋 倉 賢

別紙物件目録記載の不動産につき、売却を実施させても適法な買受けの申出がなかったため、貴職から提出された評価書に基づく売却基準価額を別紙のとおり変更することについて、貴職の意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、下記の意見書に意見を記載して提出してください(FAX番号 XXXXXXXXXX)。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 8年 6月 5日
評価人

本 山 純 一

令和 7年(ケ)第 129号

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 阿賀野市かがやき |
| | 地 番 | 5 9 1 7 番 3 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5 3 1 . 3 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 阿賀野市かがやき 5 9 1 7 番地 3 3 |
| | 家屋 番号 | 5 9 1 7 番 3 3 |
| | 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 4 0 8 5 . 9 1 平方メートル
2 階 1 1 9 . 4 8 平方メートル |

(別紙)

[illegible]

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)	令和 3 年 8 月 31 日新築
	経過年数	新築後約 4.5 年
	経済的残存耐用年数	23 年
仕様	構造	鉄骨造
	屋根	合金メッキ鋼板ぶき
	外壁	サンドイッチパネル張 等
	天井	化粧石膏ボード 等
	内壁	ビニルクロス、外壁材・鉄骨現し 等
	床	タイルカーペット、コンクリート仕上 等
	設備	電気設備、給排水衛生設備、空調換気設備
	その他	—
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	2 階建
	現況用途	事務所・工場
	間取り	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

$$\begin{array}{ccccccc} \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した標準画地価格} \\ 12,800\text{円/㎡} & \times & \frac{102.8}{100} & \times & \frac{100}{100.0} & \times & \frac{100}{145.0} & \div & 9,070\text{円/㎡} \end{array}$$

- ・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

$$\text{現価率} = \left\{ 5\% + (1 - 5\%) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}} \right\} \times (1 - 10\%) \div 0.76$$

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 ア	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格(円) 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) ア	土地利用権等 価格の控除 及び加算(円) 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	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。	

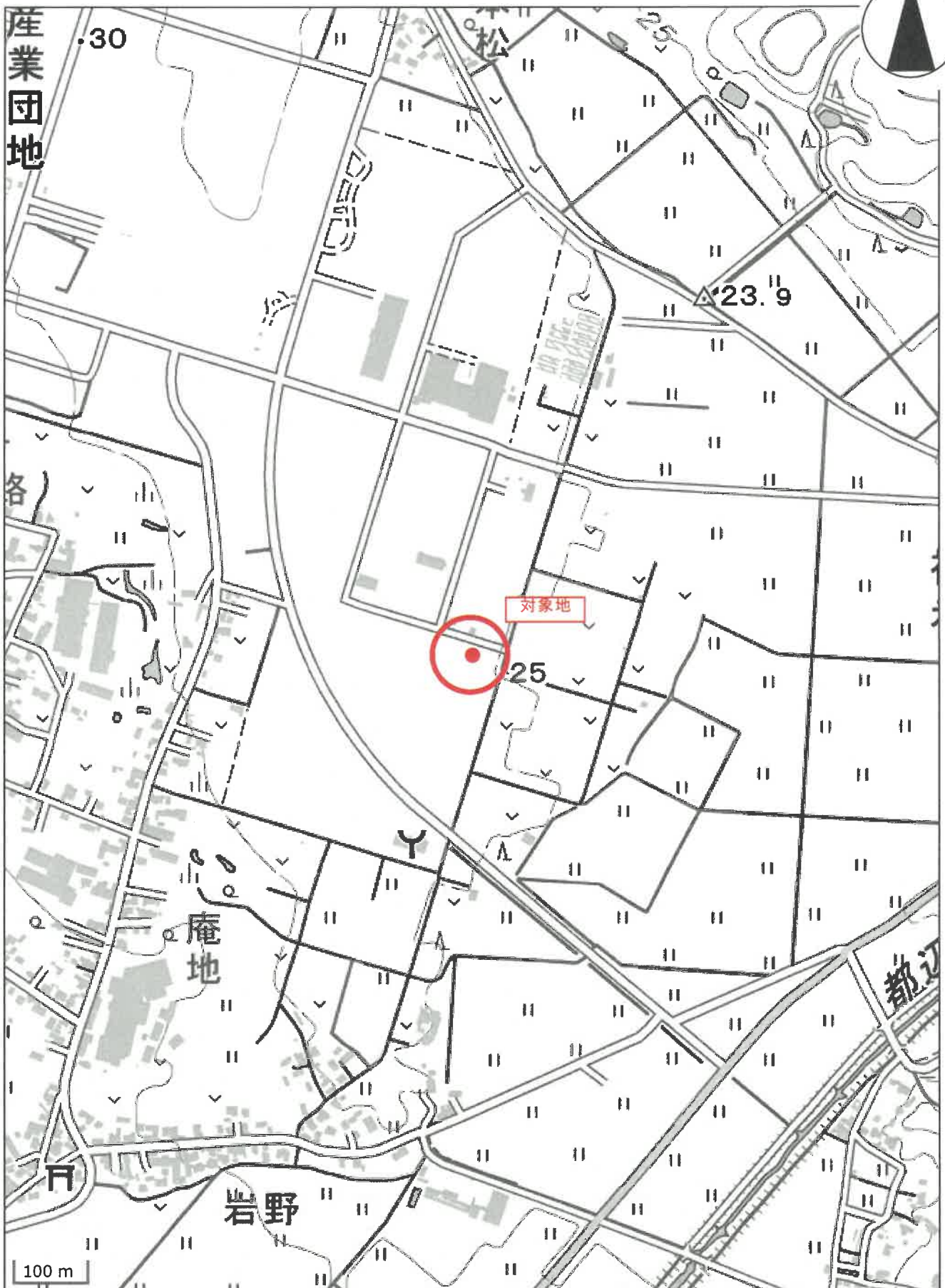
第6 参考価格資料

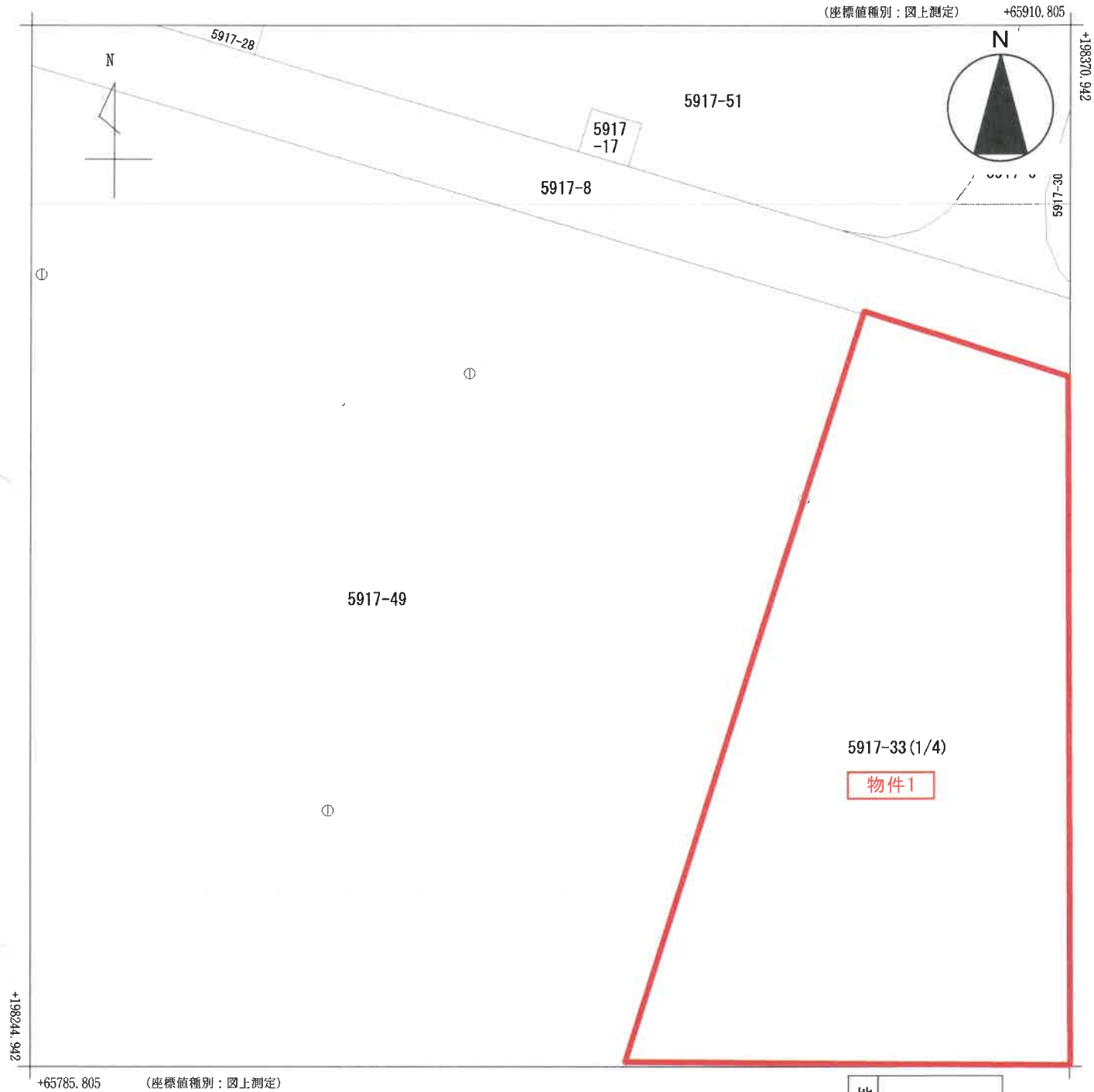
1 地価公示地の価格

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/㎡
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 ㎡
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)

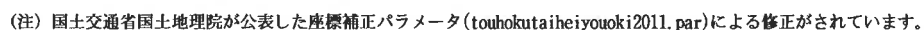




(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
かがやき

請 求 部 分	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 1 4 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			



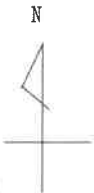
かがやき 保田

請 求 部 分	所 在	阿賀野市かがやき					地 番	5917番33		
出 力 尺 寸	1/500	精 度 区 分	乙一	座 標 系 又 は 記 号	VIII	分 類	地図(法第 1 4 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		

イ 5917-38
ロ 5917-61

(座標値種別：図上測定) +65910.805

+198244.942



5917-33 (3/4)

物件1

5917-49

5917-7

5917-59

5917-37

5917-60

5917-54

5917-55

5917-9

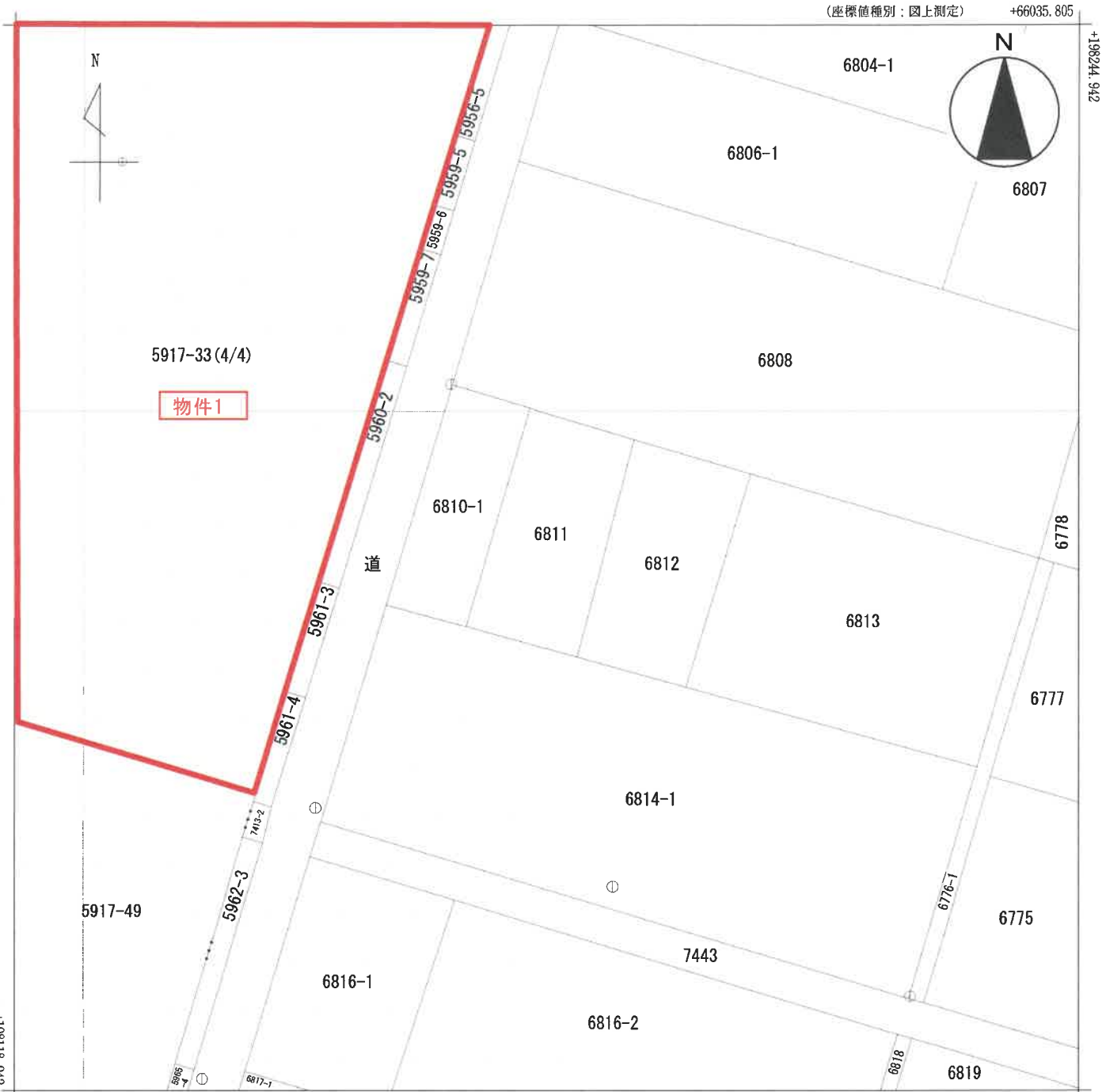
+65785.805 (座標値種別：図上測定)

(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(touhokutaiheiyououki2011.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		



(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(touhokutaiheiyououki2011.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		

登記年月日：令和3年9月24日

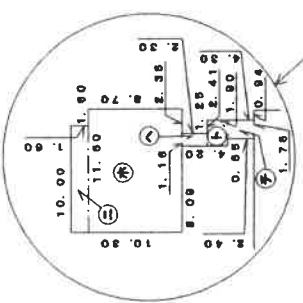
1/2

建物図面

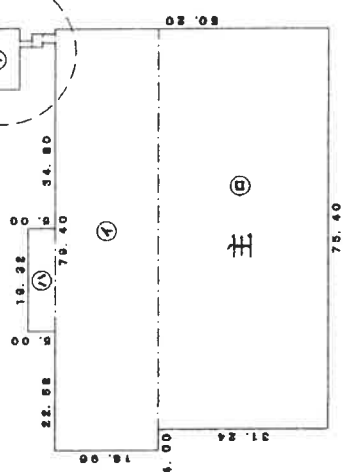
家屋番号 5917番33

建物の所在 阿賀野市かがやき 5917番地33

拡大図
1/500



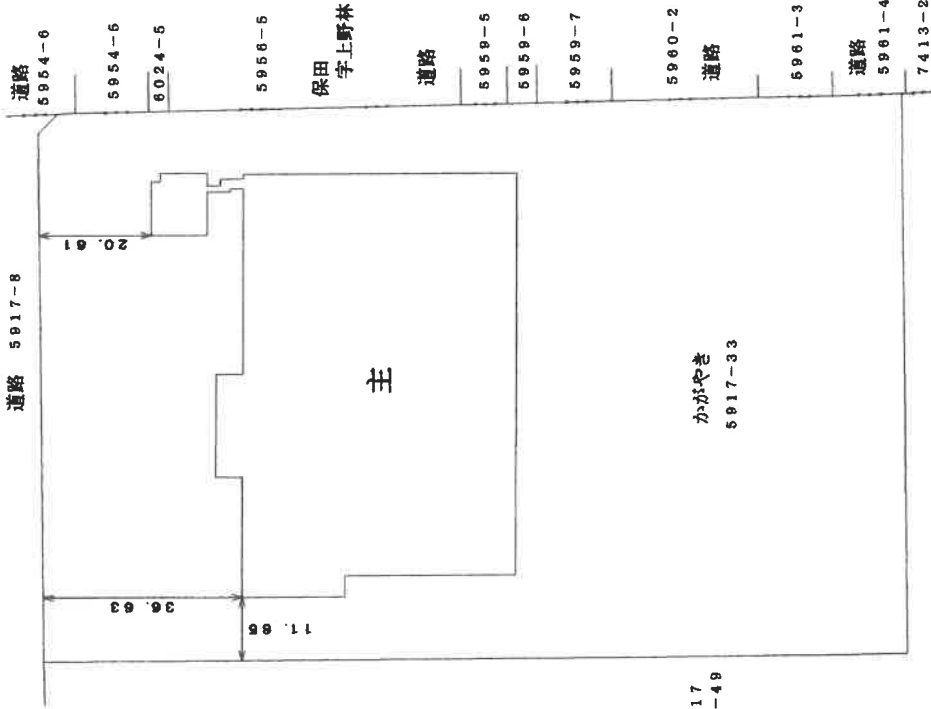
1階



1階 求積表

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

床面積 4085.91 m²



作成者

申請人

縮尺 1/1000

縮尺 1/1000

新潟県土地家屋調査士会

登記年月日：令和3年9月24日

2/2

図面

図面

建物

各階

平面

図面

図面

図面

図面

図面

図面

図面

図面

図面

図面

図面

図面

図面

図面

図面

図面

図面

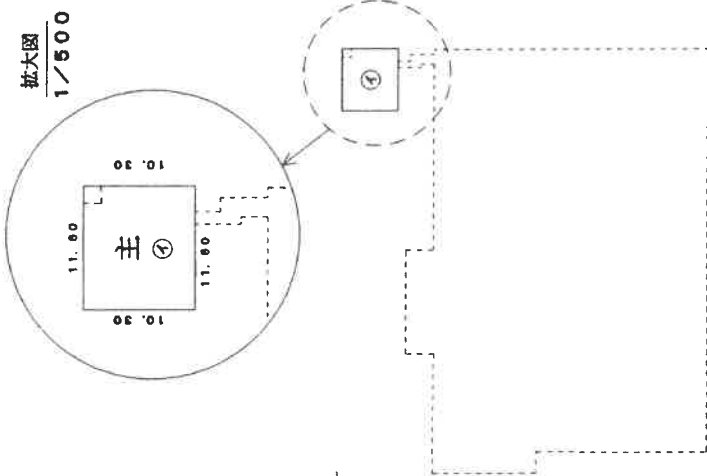
図面

図面

図面

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

2階 床面積
④ 11.60 × 10.30 = 119.4600

床面積 119.48 m²

作成者

縮尺 1/1000

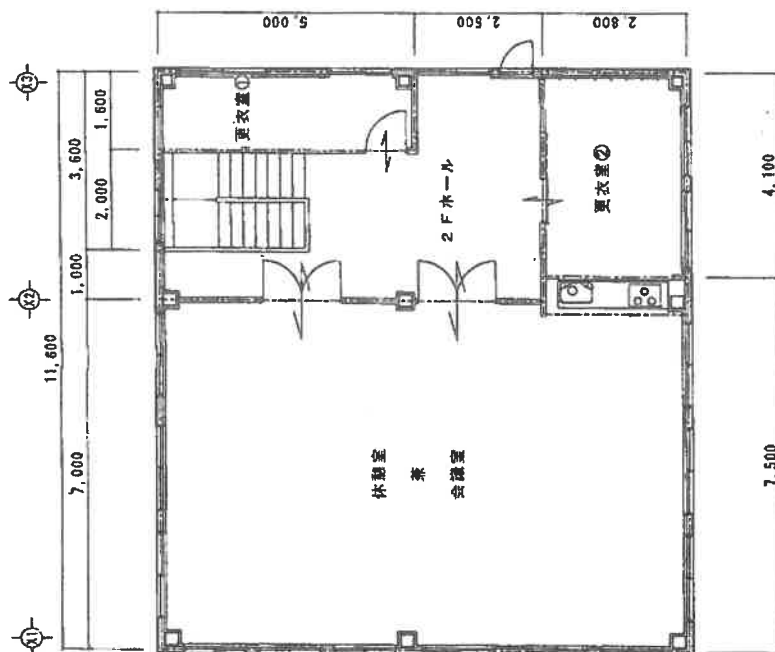
申請人

縮尺 1/1000

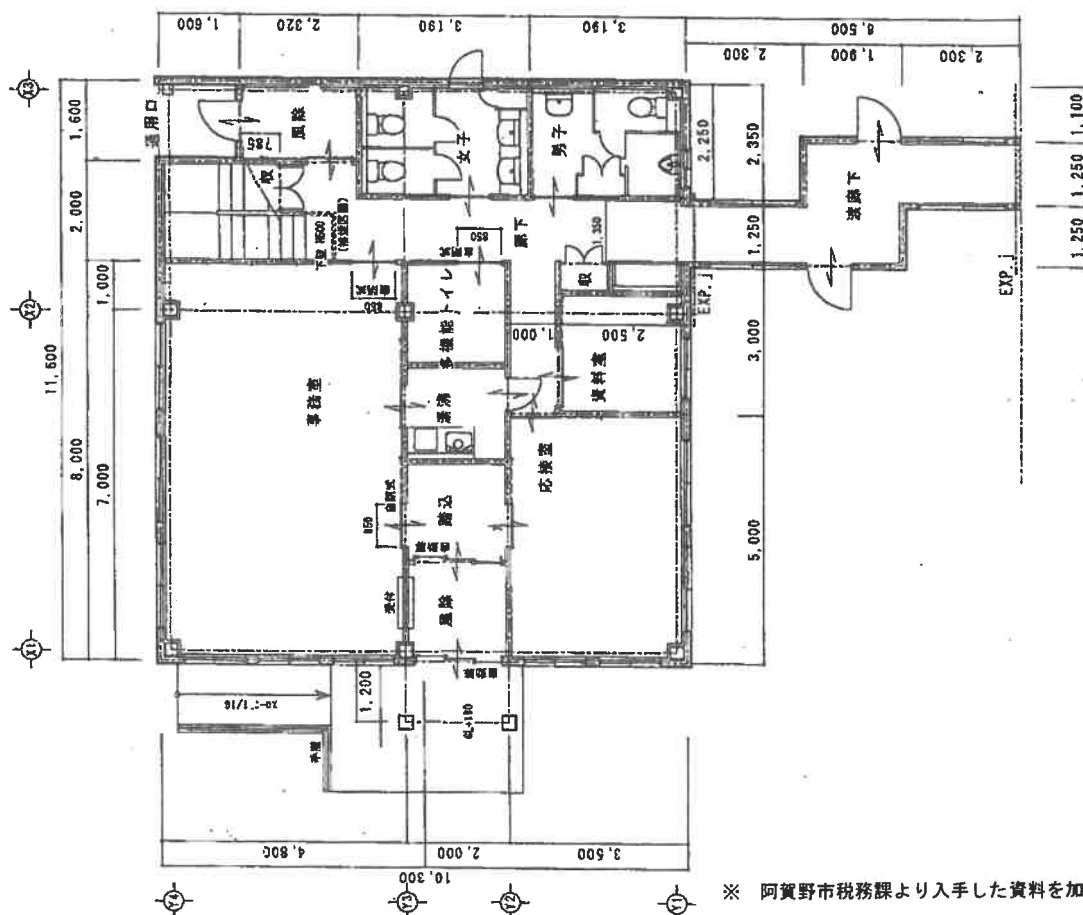
新潟県土地家屋調査士会

【物件2】家屋番号：5917番33

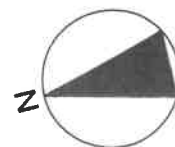
2階平面図 【事務所棟】



1階平面図 【事務所棟】



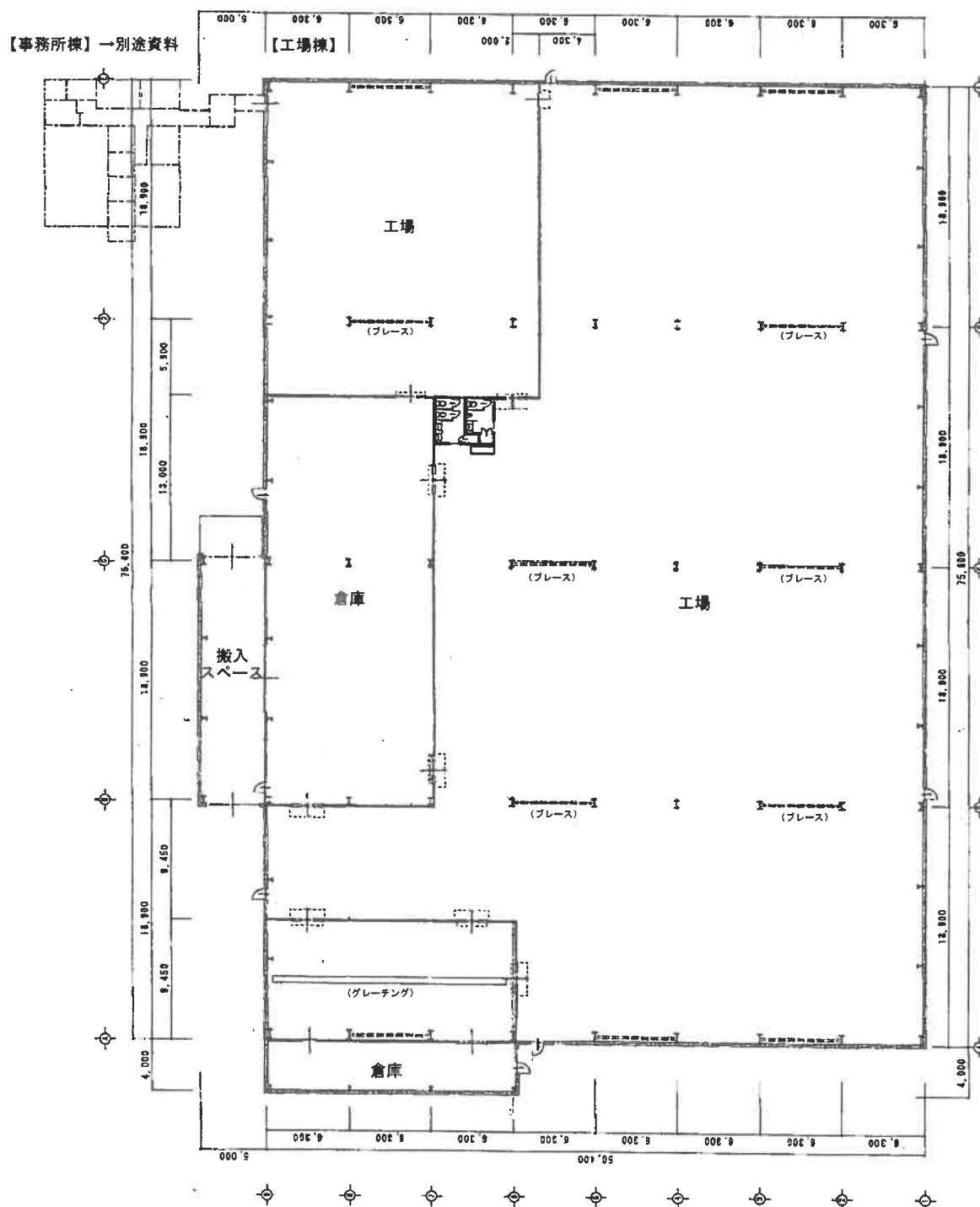
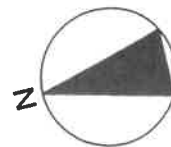
※ 阿賀野市税務課より入手した資料を加筆・修正



【工場棟】

【物件2】家屋番号：5917番33

1 階平面図 【工場棟】



※ 阿賀野市税務課より入手した資料を加筆・修正