

必ずお読みください！

事件番号 令和7年（ケ）第20703号

注 意 書

令和7年10月1日から、長崎地方裁判所管内支部の不動産等競売事件は長崎地方裁判所本庁及び佐世保支部で取り扱うことになりました。

これに伴い、本件は長崎地方裁判所島原支部から長崎地方裁判所本庁に回付され、地方裁判所本庁において売却を実施しております。

入札にあたっては、**公告書に表示された事件番号**
(上記事件番号と同じ) を記載した入札書を長崎地方裁判所本庁の執行官室に提出してください。

※**物件明細書、現況調査報告書及び評価書に記載された変更前の事件番号は記載しないでください。**

また、入札保証金は長崎地方裁判所本庁あての振込依頼書(振込先が「ナガサキチサイ」となっているもの)を利用し、長崎地方裁判所本庁あてに振り込んでください。

なお、**誤って入札保証金を島原支部に振り込んだ場合は無効**となり、長崎地方裁判所本庁に対して入札終了日までに別途振り込む必要がありますので、ご注意ください。

※誤って振り込まれた入札保証金の還付には数週間を要する場合があります。

【入札に関するお問合せ】長崎地方裁判所本庁 執行官室

電話番号 095-832-3215 (直通)

【事件の内容に関するお問合せ】長崎地方裁判所本庁 不動産執行係

電話番号 095-804-4124 (直通)

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月20日

長崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 浦 川 敏 朗

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 7日 午前 8時30分から 令和 7年11月14日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月18日 午前10時00分 場 所 長崎地方裁判所檢察審査会会議室
売却決定 期日	日 時 令和 7年12月 9日 午前 9時50分 場 所 長崎地方裁判所民事部
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20日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	9,700,000 7,760,000	一括	1,940,000	102,963	23,588
1	1,810,000				
2	10,000				
3	7,880,000				

物 件 目 録

1 所 在 島原市柿の木町
地 番 3 2 0 0 番 5
地 目 宅地
地 積 2 1 4 . 4 6 平方メートル

所有者 A

2 所 在 島原市柿の木町
地 番 3 2 0 0 番 4
地 目 宅地
地 積 1 1 . 1 4 平方メートル

共有者 A 持分10分の8

3 所 在 島原市柿の木町 3 2 0 0 番地 5
家屋 番号 3 2 0 0 番 5
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 6 1 . 1 0 平方メートル
2 階 5 2 . 8 9 平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7 年 8 月 18 日

長崎地方裁判所島原支部

裁判所書記官 水野 亜耶

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 3】

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1 ～ 3】

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

【物件番号 2】

本件土地（共有持分）は通路として利用されている。

《 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 島原市柿の木町
地 番 3 2 0 0 番 5
地 目 宅地
地 積 2 1 4 . 4 6 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 島原市柿の木町
地 番 3 2 0 0 番 4
地 目 宅地
地 積 1 1 . 1 4 平方メートル
共有者 A 持分10分の8
- 3 所 在 島原市柿の木町 3 2 0 0 番地5
家屋 番号 3 2 0 0 番 5
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 6 1 . 1 0 平方メートル
2階 5 2 . 8 9 平方メートル
所有者 A



※ 裁判所・事件番号が変更になりました

(変更後) 長崎地方裁判所

令和7年(ケ)第20703号

令和7年(ケ)第3号

令和7年06月02日受理

令和7年06月19日提出

現況調査報告書

長崎地方裁判所島原支部

執行官 藤 川 和 利

(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 島原市柿の木町
地 番 3 2 0 0 番 5
地 目 宅地
地 積 2 1 4 . 4 6 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 島原市柿の木町
地 番 3 2 0 0 番 4
地 目 宅地
地 積 1 1 . 1 4 平方メートル
共有者 A 持分10分の8
- 3 所 在 島原市柿の木町 3 2 0 0 番地5
家屋 番号 3 2 0 0 番 5
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 6 1 . 1 0 平方メートル
2階 5 2 . 8 9 平方メートル
所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
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 ☐ 不動産登記法14条地図のとおり	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件土地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		
建物	物件 3	
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異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物)。 ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ 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 上記の者が本件建物を 住居 として占有している。 ☐ 「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		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	(住居表示未実施)				
土地	物件 2				
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (物件) ☒ 通路 (物件 2) ☐				
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 ☐ 不動産登記法14条地図のとおり				
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本件土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者が通路として占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐				
その他の事項	土地所有者を含む近隣者が、通路として無償で利用している。				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日				
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)				
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 (債務者兼所有者)	① 現在, 物件3建物には, 私が居住しています。 ② 物件1土地は, 物件3建物の敷地として利用しており, 物件1, 2各土地の形状は, 地積測量図のとおりです。 ③ 境界については, 隣接地各所有者との間に争いはありません。 ④ 物件3建物はオール電化ですが, その代金は新築代金に含まれており, 個別のローンではありません。

(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

■① [土地の形状・範囲に関する意見]

物件1, 2各土地の形状は, 地積測量図, 公図, 現地概測, 関係者の陳述等から, 概ね, 土地建物位置関係図のとおりであり, 形状及び範囲は明確化されているものと思料する。

② [建物の形状, 増築に関する意見]

物件3建物については, 建物図面が具備されており, 現地概測の結果も当該図面に合致するものであり, 形状等は明確化されているものと思料する。

③ [土地の占有権原に関する意見]

(1) 物件1土地は, 物件3建物の敷地として利用されており, 同土地の占有関係は2丁記載のとおりであると思料する。

(2) 物件2土地は, 通路として利用されており, 同土地の占有関係は3丁記載のとおりであると思料する。

④ [建物の占有権原に関する意見]

物件3建物の占有関係は, 関係人の陳述及び同建物の状況から, 2丁記載のとおりであると思料する。

⑤ [接面道路に関する意見]

土地建物位置関係図のとおり, 一体となった物件1, 2各土地は, その南東側に市道(島原市役所道路課における調査の結果)が接面している。

⑥ [その他の意見]

(1) 土地建物位置関係図における物件の所在及び写真における指示先の物件の所在は, おおよその位置を示したものである。

(2) 物件3建物には, オール電化設備が設置されている。

(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
07年06月02日 (月) 11:40-11:55	長崎地方法務局 島原支局	全部事項証明書・公図等交付申請
07年06月02日 (月) 12:15-12:45	物件所在地	物件の特定, 写真撮影(外部), 調査期日の打合せ(全戸不在につき「通知書」(現況調査について)と題する書面を差置)
07年06月02日 (月) 13:30-13:50	物件所在地	占有調査, 事情聴取(近隣居住者; 占有関係等について) =不在につき不奏功
07年06月02日 (月) 14:00-14:10	島原市役所道路課	道路調査
07年06月05日 (木) 16:00-16:06	執行官室(受電)	事情聴取(A(債務者兼所有者); 占有関係等について)
07年06月11日 (水) 12:45-13:15	物件所在地	概測等, 土地建物位置関係図・建物間取図作成, 写真撮影(内部)
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

☒ 令和07年06月11日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 解錠技術者を同行し, 立会人 B を立ち合わせ, 建物内に立ち入った。

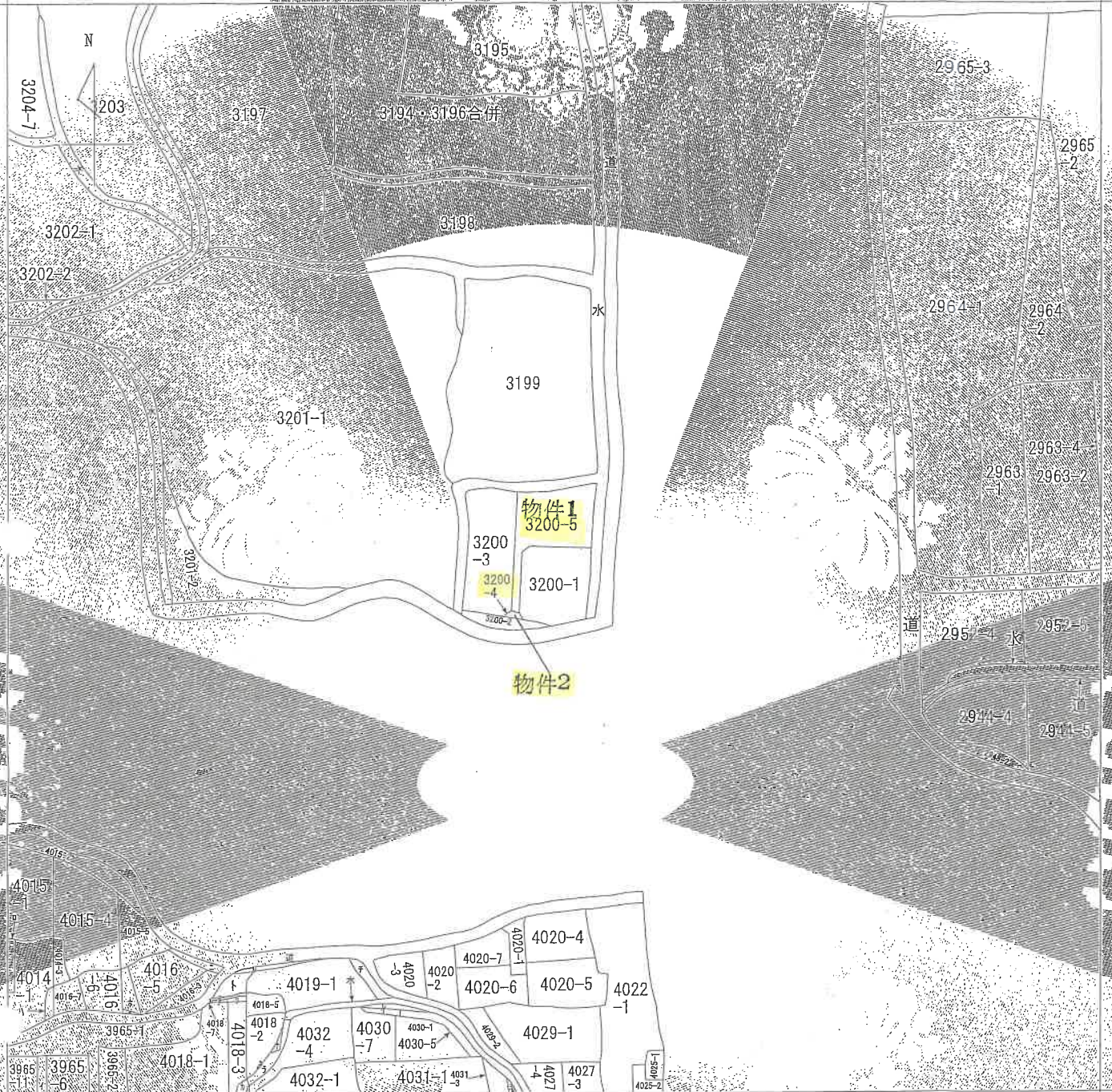
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

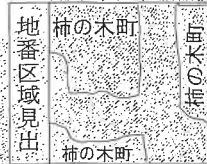
☐

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

イ 3965-45 ハ 4016-1 テ 4016-4 ニ 4019-4 レ 4018-2 ヌ 4018-12
ロ 4014-2 ヒ 4016-2 ト 4016-8 ホ 4019-3 ケ 4018-6 ヲ 3965-46



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所 在	島原市柿の木町			地 番		3200番5	
出力縮尺	縮尺不明	精 度 区 分	座標系 番号又は記号	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)			備 記 事 項				

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

A3→A4への縮小書面

令和7年6月2日
長崎地方法務局島原支局
登記官

7

請求番号：3-1
(1/2)

公用

MINISTRY OF JUSTICE JAPAN

登記年月日：平成28年5月24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
令和7年6月2日 長崎地方支務局島原文書

登記書

請求番号：3-2
(1/2)

地積測量図

地番
3200番3
3200番5

土地の所在
島原市柿の木町

測量年月日
平成28年5月12日

座標系
任意

求積表

地番	NO	面積	X	Y	距離
A 3200-1	PL170	金庫プレート	-22633.785	80269.1212	2.65
	PL175	金庫プレート	-22633.785	80269.1212	2.65
	PL177	金庫プレート	-22633.785	80269.1212	2.65
	PL178	金庫プレート	-22633.785	80269.1212	2.65
	PL179	金庫プレート	-22633.785	80269.1212	2.65
	PL180	金庫プレート	-22633.785	80269.1212	2.65
	PL181	金庫プレート	-22633.785	80269.1212	2.65
	PL182	金庫プレート	-22633.785	80269.1212	2.65
	PL183	金庫プレート	-22633.785	80269.1212	2.65
	PL184	金庫プレート	-22633.785	80269.1212	2.65
	PL185	金庫プレート	-22633.785	80269.1212	2.65
	PL186	金庫プレート	-22633.785	80269.1212	2.65
B 3200-3	PL170	金庫プレート	-22633.785	80269.1212	2.65
	PL175	金庫プレート	-22633.785	80269.1212	2.65
	PL177	金庫プレート	-22633.785	80269.1212	2.65
	PL178	金庫プレート	-22633.785	80269.1212	2.65
	PL179	金庫プレート	-22633.785	80269.1212	2.65
	PL180	金庫プレート	-22633.785	80269.1212	2.65
	PL181	金庫プレート	-22633.785	80269.1212	2.65
	PL182	金庫プレート	-22633.785	80269.1212	2.65
	PL183	金庫プレート	-22633.785	80269.1212	2.65
	PL184	金庫プレート	-22633.785	80269.1212	2.65
	PL185	金庫プレート	-22633.785	80269.1212	2.65
	PL186	金庫プレート	-22633.785	80269.1212	2.65
合計		面積	177.566676	177.56 m ²	

地番	NO	面積	X	Y	距離
B 3200-4	PL169	金庫プレート	-22633.785	80269.1212	2.65
	PL170	金庫プレート	-22633.785	80269.1212	2.65
	PL171	金庫プレート	-22633.785	80269.1212	2.65
	PL172	金庫プレート	-22633.785	80269.1212	2.65
	PL173	金庫プレート	-22633.785	80269.1212	2.65
	PL174	金庫プレート	-22633.785	80269.1212	2.65
	PL175	金庫プレート	-22633.785	80269.1212	2.65
	PL176	金庫プレート	-22633.785	80269.1212	2.65
	PL177	金庫プレート	-22633.785	80269.1212	2.65
	PL178	金庫プレート	-22633.785	80269.1212	2.65
	PL179	金庫プレート	-22633.785	80269.1212	2.65
	PL180	金庫プレート	-22633.785	80269.1212	2.65
合計		面積	203.3831825	203.38 m ²	

地番	NO	面積	X	Y	距離
C 3200-4	PL169	金庫プレート	-22633.785	80269.1212	2.65
	PL170	金庫プレート	-22633.785	80269.1212	2.65
	PL171	金庫プレート	-22633.785	80269.1212	2.65
	PL172	金庫プレート	-22633.785	80269.1212	2.65
	PL173	金庫プレート	-22633.785	80269.1212	2.65
	PL174	金庫プレート	-22633.785	80269.1212	2.65
	PL175	金庫プレート	-22633.785	80269.1212	2.65
	PL176	金庫プレート	-22633.785	80269.1212	2.65
	PL177	金庫プレート	-22633.785	80269.1212	2.65
	PL178	金庫プレート	-22633.785	80269.1212	2.65
	PL179	金庫プレート	-22633.785	80269.1212	2.65
	PL180	金庫プレート	-22633.785	80269.1212	2.65
合計		面積	22.290128	22.29 m ²	

作成者
土地家屋調査士

長崎県土地家屋調査士会用地

平成28年5月12日作成

申請人

縮尺
1/250

A4への縮小書面

登記年月日：平成30年1月10日

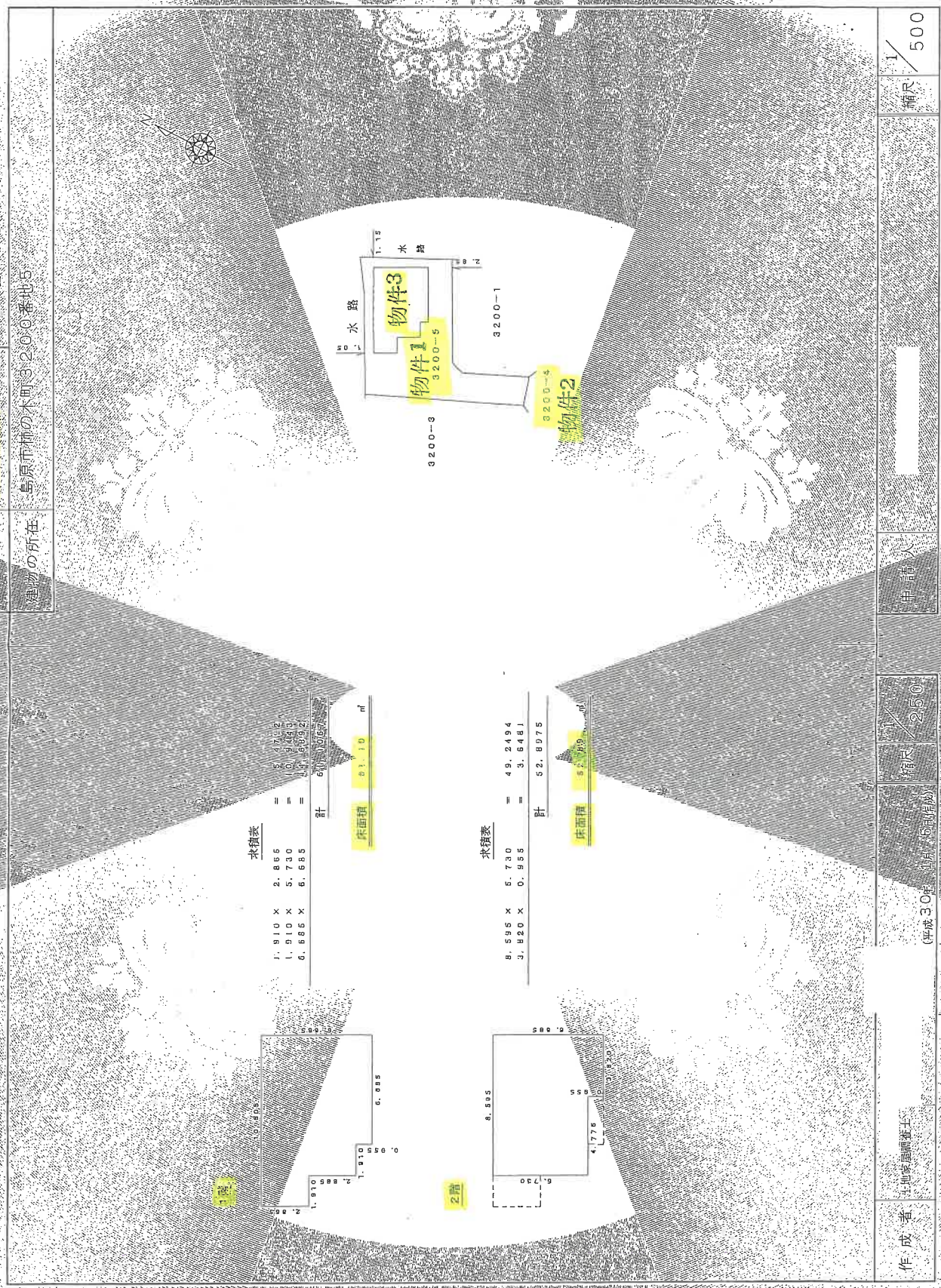
これは図面に記録されていざらぬことを証明した書面である。
令和7年6月2日 長崎地方裁判所書記官

登記簿

A3→A4への縮小書面

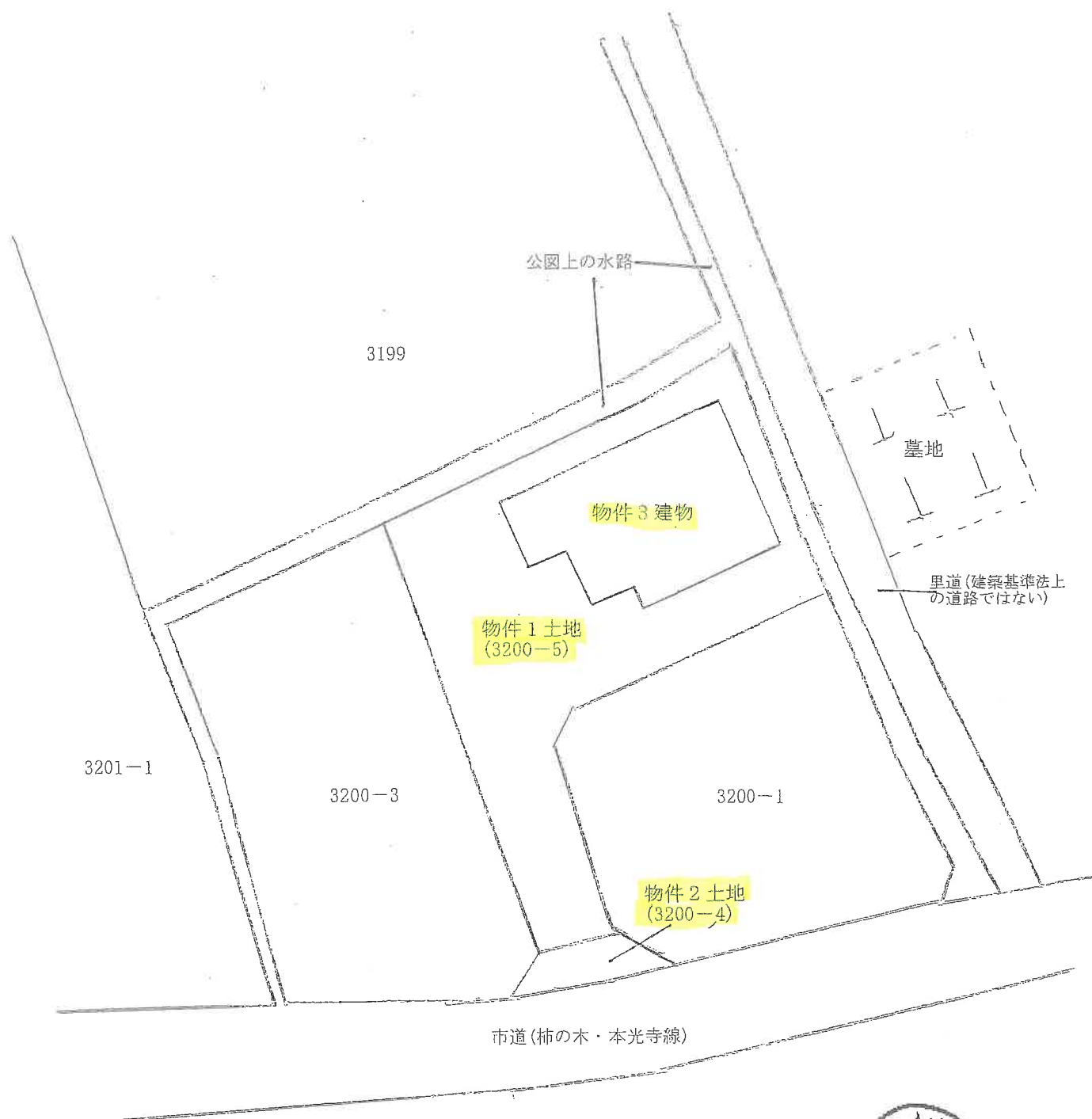
各階平面図 建物図 平面図

家屋番号	3200番5
建物の所在	島原市柿の木町3200番地5

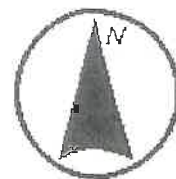


作成者	土地家屋調査士	縮尺	1/500
(平成30年1月16日作成)		申請人	
(長崎県土地家屋調査士会利用)			

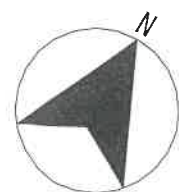
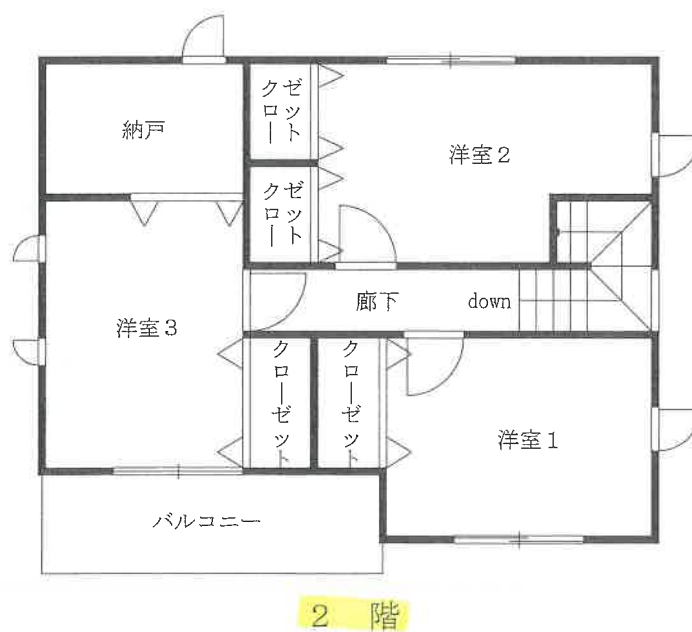
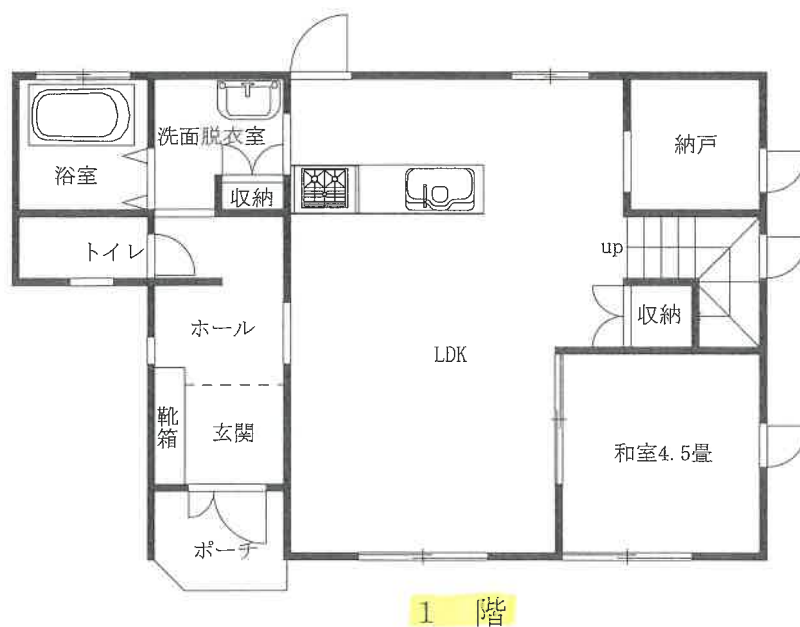
土地建物位置関係図



※ この図面は建物等の位置関係を概略的に表示したものであり、境界等の確定的な位置を保証するものではない。



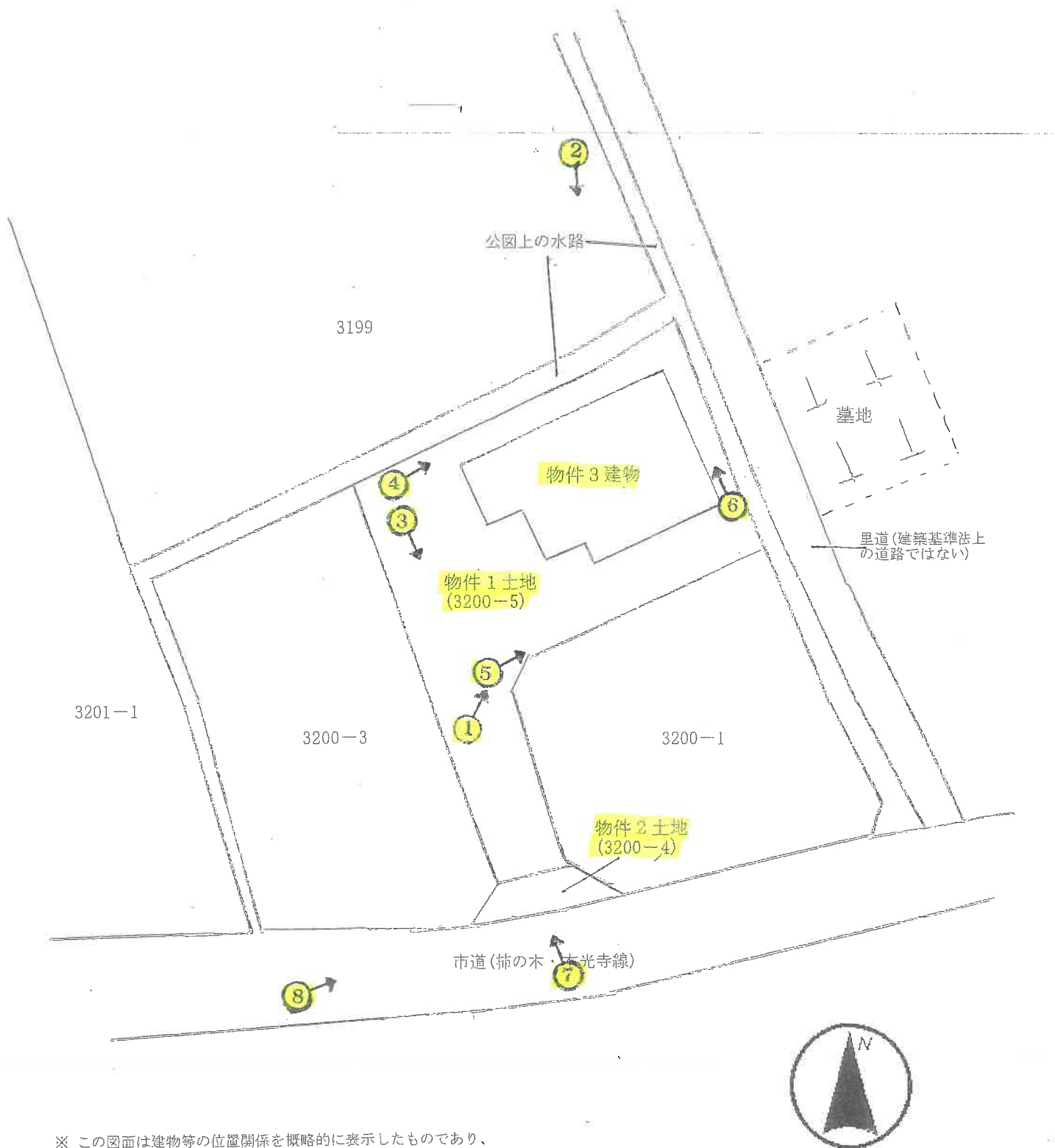
間 取 図



※ 間取りの配置等を概略的に表示したものである。
 ※ 和室の畳数は、畳の枚数(半畳は0.5として)をもとに表示している。

土地建物位置関係図

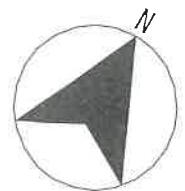
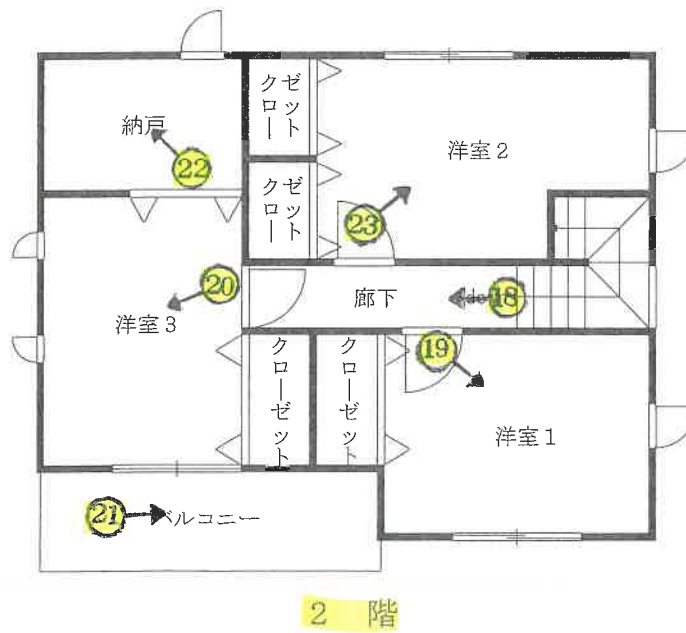
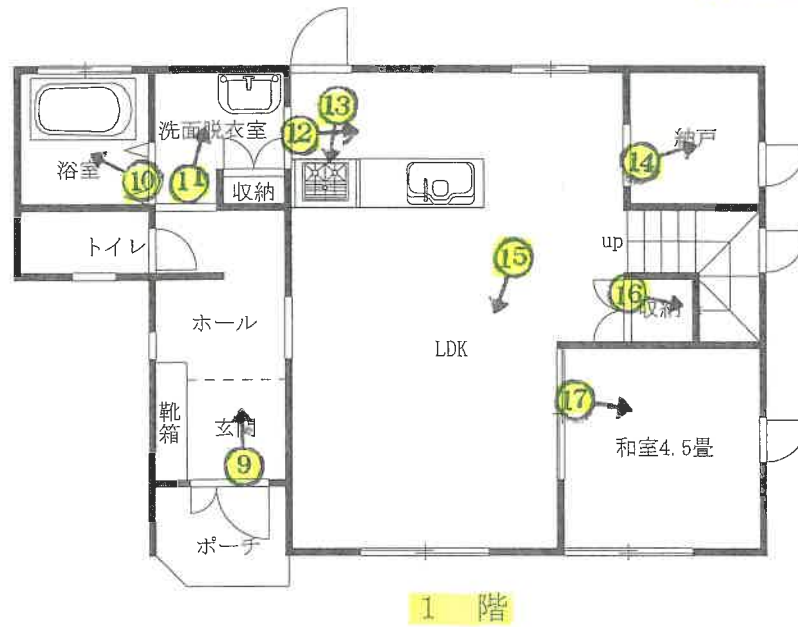
← 写真撮影位置方向



※ この図面は建物等の位置関係を概略的に表示したものであり、境界等の確定的な位置を保証するものではない。

間 取 図

①写真撮影位置方向



※ 間取りの配置等を概略的に表示したものである。
 ※ 和室の畳数は、畳の枚数(半畳は0.5として)をもとに表示している。

①

物件 1

物件 3

隣地 3200-1



②

物件 1

物件 3

隣地 3199



③

物件 1

物件 2

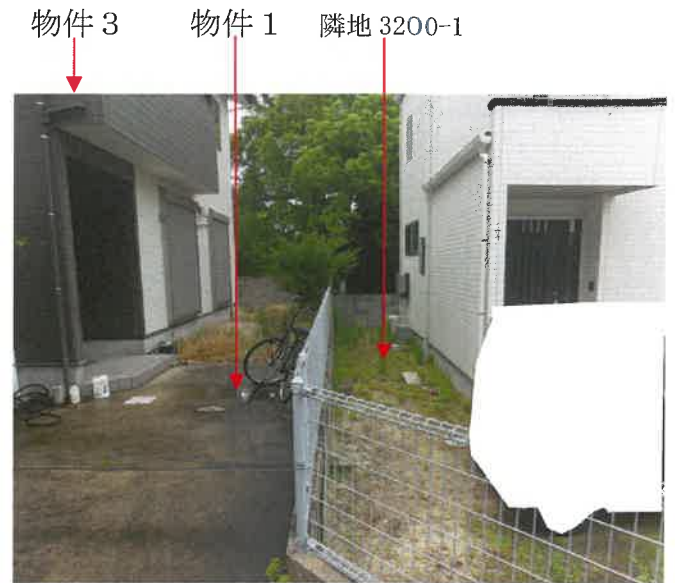
隣地 3200-3



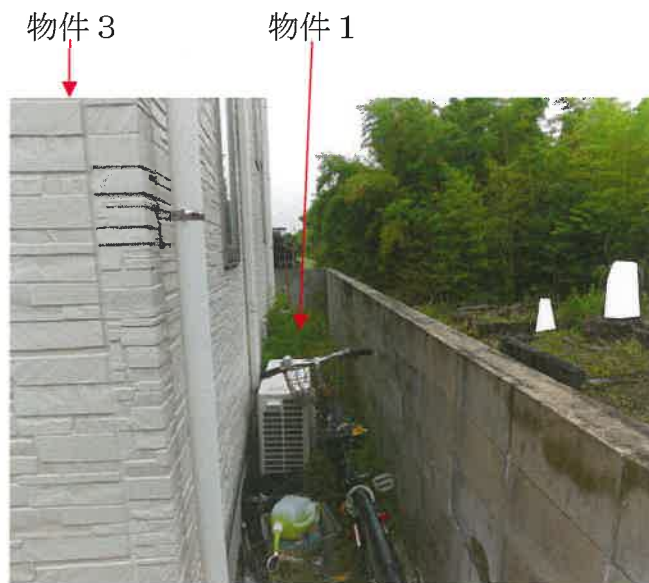
④



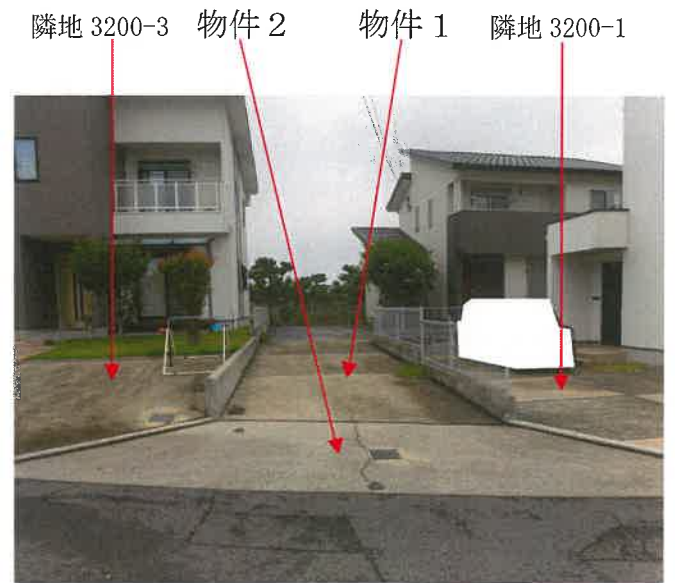
⑤



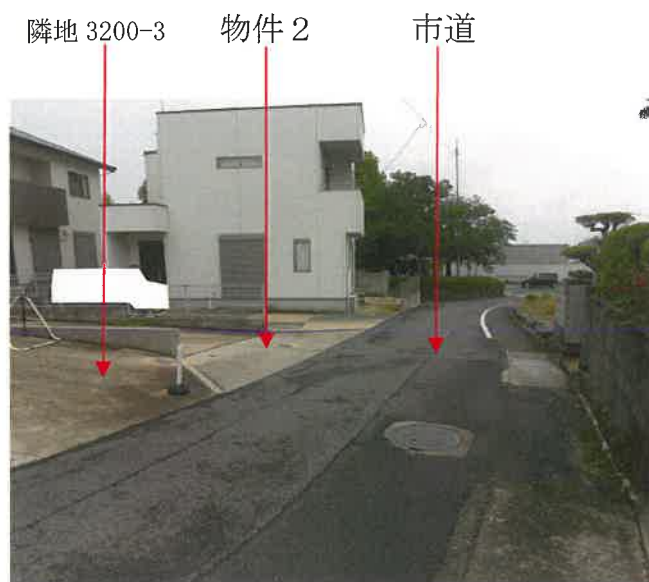
⑥



⑦



⑧



⑨



⑩

浴室



⑪

洗面脱衣室



⑫

LDK



⑬

I Hコンロの固着状況



⑭

納戸



⑮

LDK



①6

収納



①8

廊下



②0

洋室3



①7

和室



①9

洋室1

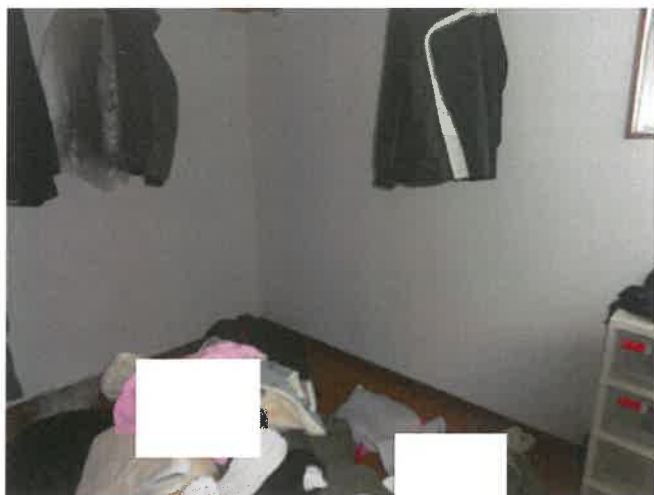


②1

バルコニー



納戸



洋室 2



※ 裁判所・事件番号が変更になりました

(変更後) 長崎地方裁判所

令和7年(ケ)第20703号

令和7年(ケ)第 3号
令和7年 6月 4日 受 理
令和7年 6月 11日 現地調査
令和7年 6月 16日 評 価

長崎地方裁判所島原支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

三浦純一

第1 評価額

一括価格	
金 9,700,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,810,000円
物件2（土地）	金 10,000円
物件3（建物）	金 7,880,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の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。
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をとらなければならない場合があること、目的物の種類及び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 島原市柿の木町 地 番 3200 番 5 地 目 宅地 地 積 214.46 m ² 所 有 者 A		同 左
2	所 在 島原市柿の木町 地 番 3200 番 4 地 目 宅地 地 積 11.14 m ² 共 有 者 A 持分 10 分の 8		通路
3	所 在 島原市柿の木町 3200 番地 5 家 屋 番 号 3200 番 5 種 類 居宅 構 造 木造かわらぶき 2 階建 床 面 積 1 階 61.10 m ² 2 階 52.89 m ² 所 有 者 A		同左
番号	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（物件1、2）

位 置 ・ 交 通	島原鉄道「島原」駅の北西方・道路距離約2km、最寄バス停「柿の木」の北西方・約60m（徒歩約1分）。	
付 近 の 状 況	周囲には農地もみられる幹線道路背後の一般住宅地域。今後もしばらくは現状のまま推移していくものと予測される。	
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	非線引都市計画区域
	用 途 地 域	第Ⅰ種低層住居専用地域
	建 ぺ い 率	50%
	容 積 率	60%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 の 規 制	特になし
画 地 条 件	南側の道路に間口約 7.5m奥行約 21.5mでほぼ等高に接面する袋地の二方路地。地勢はほぼ平坦である。	
接面道路の状況	南側で幅員約 4mの舗装市道(柿の木・本光寺線、建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路)に、東側で幅員約 2mの未舗装道路(公図上の里道及び水路)にほぼ等高に接面している。なお、東側の道路は建築基準法上の道路ではない。	
土地の利用状況等	物件1…物件3建物の敷地として利用されている。(別添土地建物位置関係図参照) 物件2…通路として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 前面道路に本管あり ガ ス 配 管 前面道路に本管あり(本管に接続可能であるが、物件3建物はオール電化住宅のため未接続) 下 水 道 なし(浄化槽で下水処理)	
	(注) 供給処理施設における「前面道路に本管あり」等とは、対象物件の前面道路等に公的セクターが管理する本管（以下、施設管という）があることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。	
特 記 事 項	土壌汚染の有無については、公的資料、過去の地歴、現在の使用状況等からは土壌汚染が存在することを示す端緒は確認できなかったが、正確な有無については専門調査機関による土壌汚染調査が必要となる。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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）：平成28年4月5日新築 経 過 年 数：約9年 経済的残存耐用年数：21年
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦等 外 壁：防火サイディング等 内 壁：ビニールクロス貼等 天 井：ビニールクロス貼等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水、衛生等 その他：システムキッチン、オール電化等
床面積（現況）	1階 61.10 m ² 2階 52.89 m ²
現況用途等	現況用途：居宅 間 取 り：間取図のとおり（4LDK＋納戸）
品 等	普通程度
保守管理の状態	普通程度
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	① 建物に付属する各種設備については、動作確認まではしていないため、使用可能かどうかについては不明である。 ② アスベスト含有吹付材については、建物の目視調査等からは確認できなかったが、正確にその使用の有無を判定するには専門調査機関による材質分析調査が必要となる。 ③ 白蟻被害の有無の判定については専門調査機関による床下等の調査が必要である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	持分 オ	建 付 地 価 格(円) 万円未満四捨五入 ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	20,200	0.884	214.46	0.9	1.0	3,450,000
2	20,200	0.1	11.14	1.0	8/10	20,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 島原(県)－5

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $20,700 \text{ 円/㎡} \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/102 = 20,200 \text{ 円/㎡}$

◇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：方位0%

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差：物件1 方位+4% 袋地△15%
 $104/100 \times 85/100 = 0.884$
 物件2 共有通路 △90%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件3（建物）

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、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

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) 万円未満四捨五入 ア×イ×ウ=エ
3	160,000	113.99	0.57	10,400,000

ウ 現価率： $\{1-(1-R) \times (n \div N)\} \times (1-q)$

R：残価率 5%

n：経過年数 9年

N：経済的全耐用年数 30年（経過年数＋経済的残存耐用年数）

q：観察減価法による補正率 △20%(保守管理の状態及び市場性を考慮した)

観察減価法現価率

$0.715 \times (1 - 0.2) = 0.57$

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、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(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) 万円未満四捨五入 ア×イ＝ウ
1	3,450,000	法定地上権	0.25	860,000
2	20,000	—	—	0

イ 土地利用権等割合：物件3の物件1についての土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を25%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カ, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) 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) 万円未満四捨五入 (ア+イ)×ウ ×エ×オ
1	3,450,000	－860,000		1.0	0.7	1,810,000
2	20,000	—		1.0	0.7	10,000
3	10,400,000	＋860,000	1.0	1.0	0.7	7,880,000
一括価格(合計)						9,700,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

オ 競売市場修正：第2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 地価調査価格（島原(県)－5)

所 在：島原市小山町4706番25

価 格：20,700円／m²

位 置：「工業高校前」バス停まで約300m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：211m²

供給処理施設：水道・ガス

接 面 街 路：北側5.5m市道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域、第1種低層住居地域
(建蔽率50%、容積率60%)

地 域 の 概 要：中規模住宅が建ち並ぶ一般住宅地域

2 固定資産評価額（令和7年度）

物件1 2,606,117円

物件2 135,373円

物件3 6,845,920円

第7 附属資料

1 位置図

2 見取図

3 公図写し(縮小実施)

4 地積測量図写し(縮小実施)

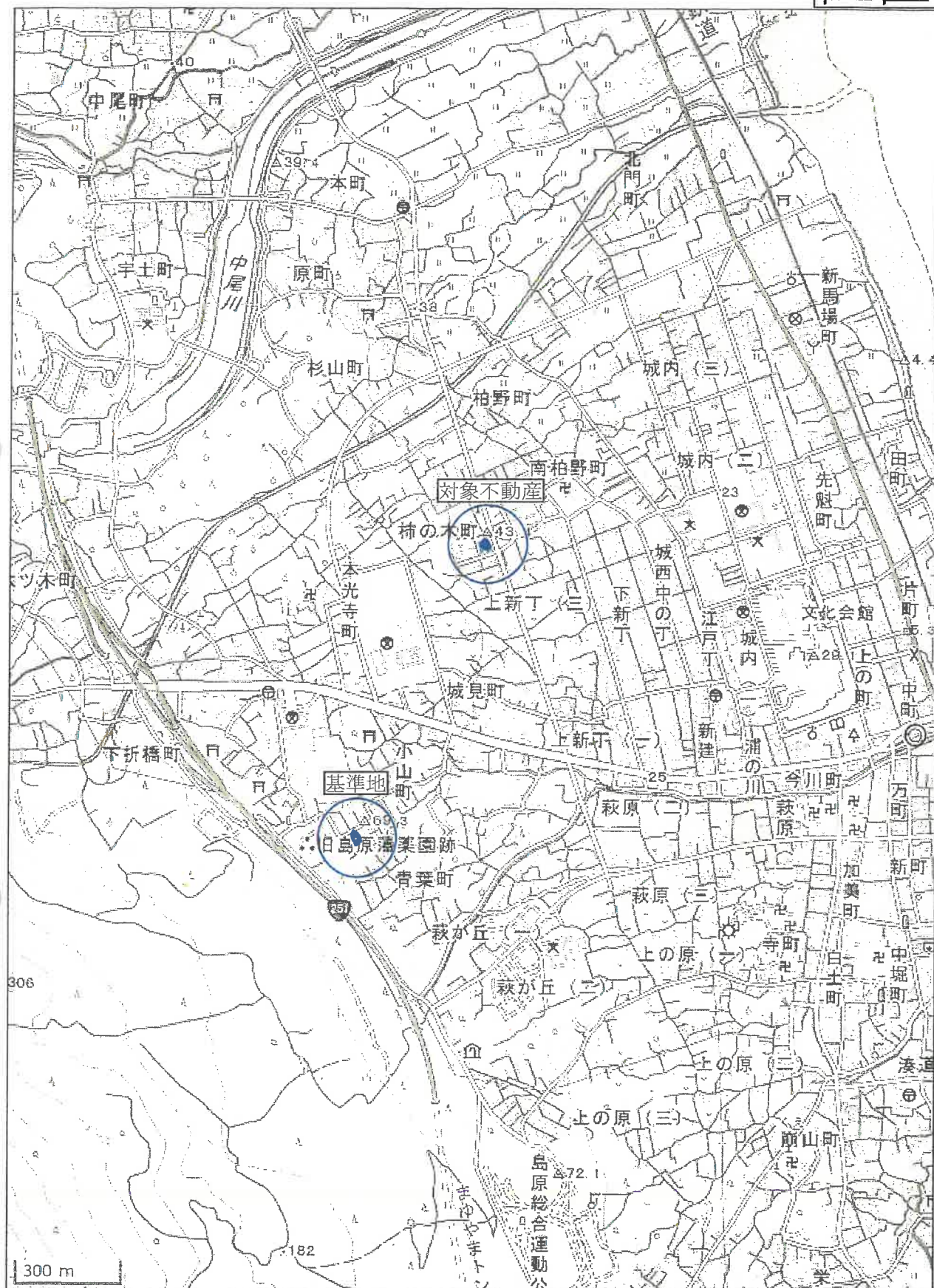
5 土地建物位置関係図

6 建物図面・各階平面図写し(縮小実施)

7 間取図

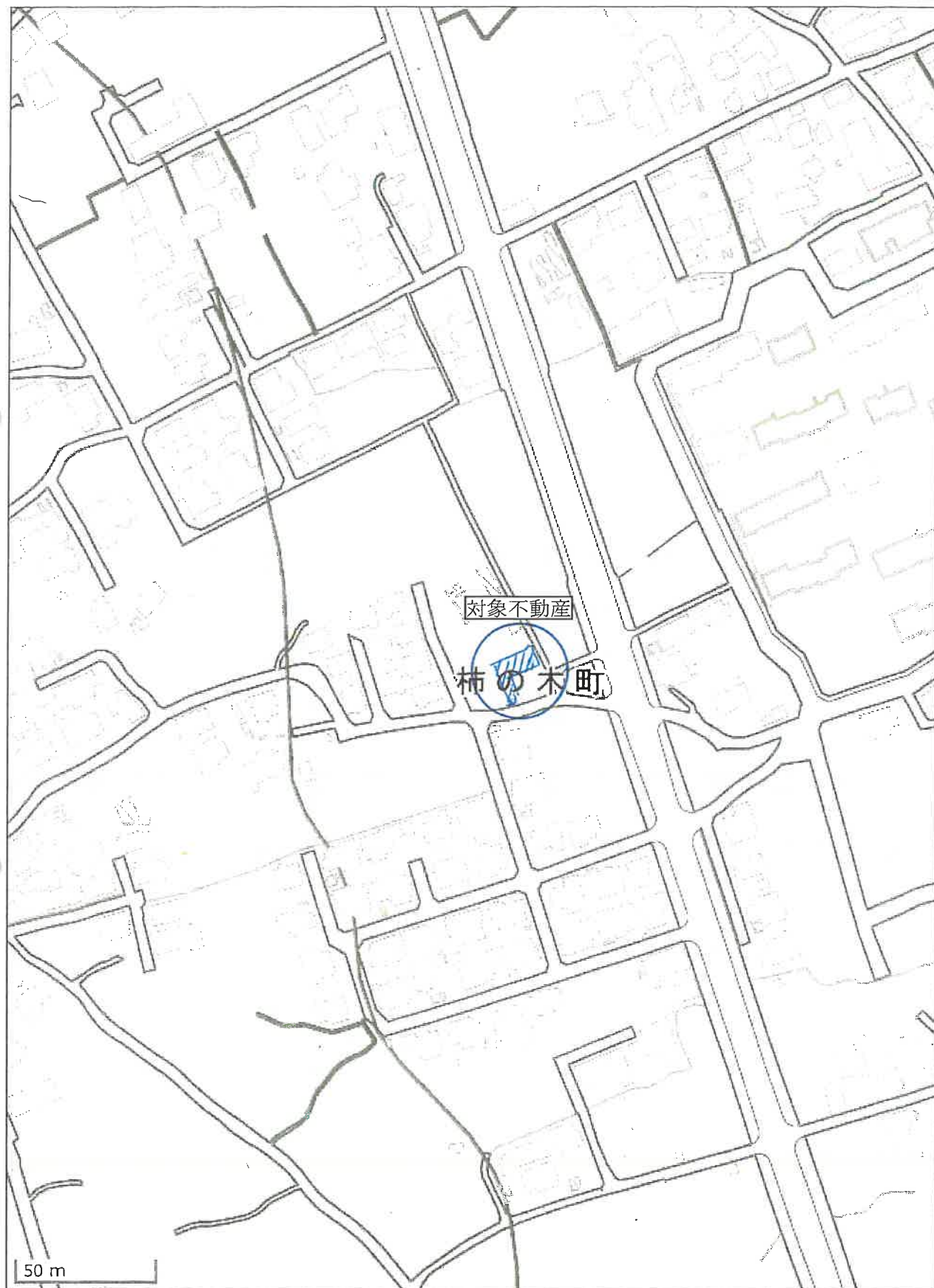
以 上

位置図

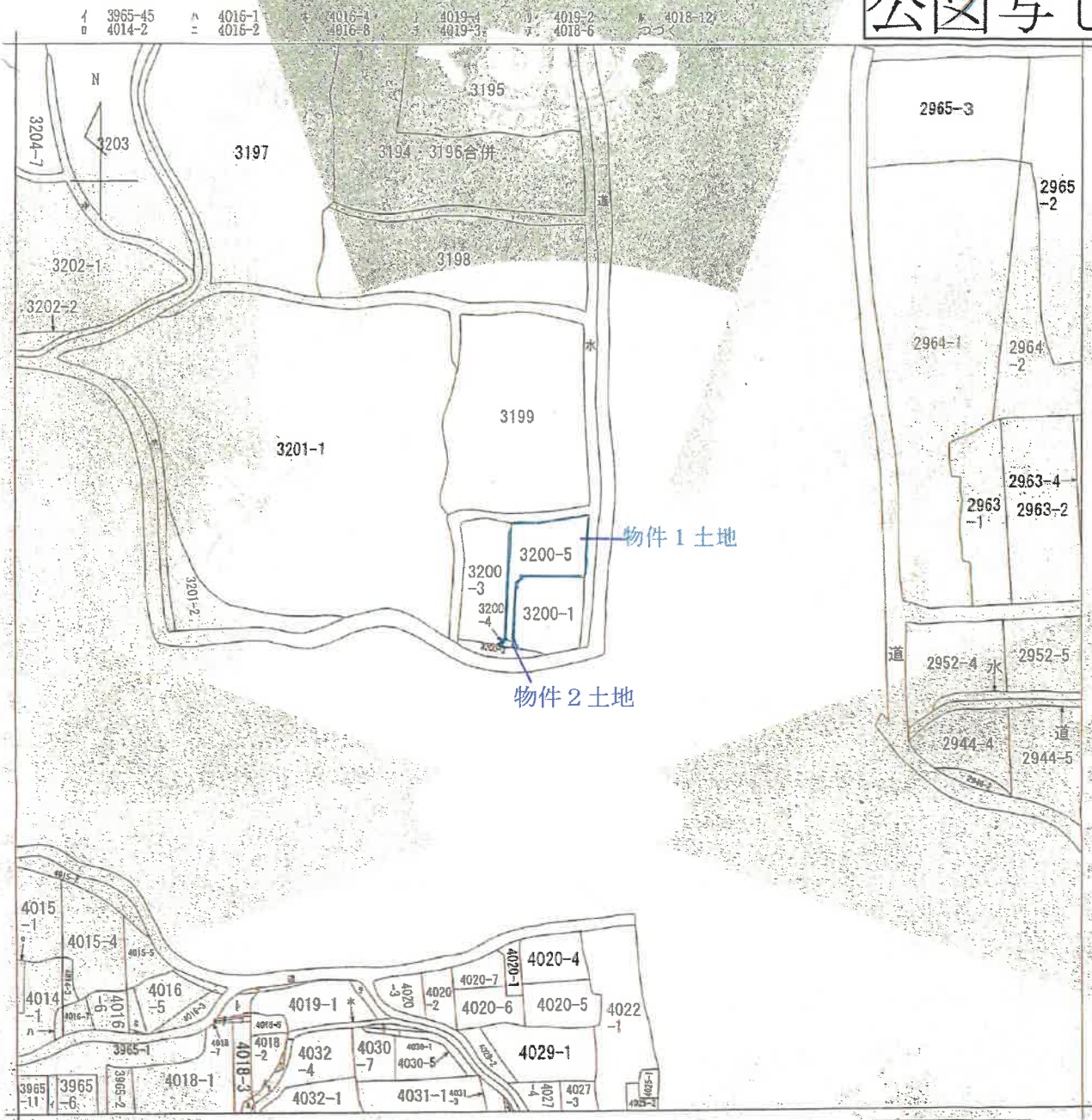


国土地理院 地理院地図

見取図



公図写し



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

縮小実施
A3→A4



請求部	所在	島原市柿の木町				地番	3200番5			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面			
作成年月日				備付年月日(原図)		補記事項	旧土地台帳附属地図			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年6月2日
長崎地方法務局島原支局
登記官

請求番号：3-1
(1/2)

公用

登記年月日：平成28年5月24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
令和7年6月2日 長崎地方方法務局 長崎支局 登記官

地積測量図

地番 3200番1
3200番3
3200番5

土地の所在 島原市柿の木町

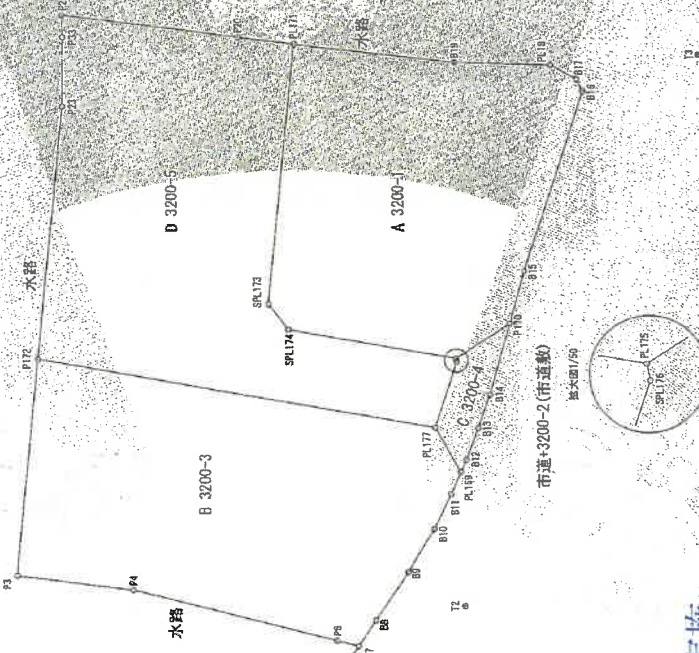
測量年月日 平成28年5月12日
測量系 任意

求積表

地番	NO	標高	X	Y	距離	面積
A 3200-1	PL170	金庫プレート	-22633.785	80269.212	2.65	2.65
	PL175	金庫プレート	-22632.562	80265.350	3.11	3.11
	SPL174	金庫プレート	-22625.076	80263.056	6.18	6.18
	SPL173	金庫プレート	-22623.580	80263.569	1.59	1.59
	PL171	金庫プレート	-22617.583	80274.765	12.70	12.70
	B19	金庫プレート	-22624.524	80278.323	7.30	7.30
	PL178	金庫プレート	-22628.444	80280.763	14.62	14.62
	B17	金庫プレート	-22629.876	80280.829	1.43	1.43
	B16	金庫プレート	-22630.450	80280.494	0.66	0.66
	B15	金庫プレート	-22632.960	80271.731	10.12	10.12
	合計		355.138335			
	合計面積		177.566675			
	合計地積		177.56 m ²			

地番	NO	標高	X	Y	距離	面積
B 3200-3	PL169	金庫プレート	-22635.818	80261.881	2.51	2.51
	B11	金庫プレート	-22636.025	80260.729	1.17	1.17
	B10	金庫プレート	-22636.278	80258.854	1.39	1.39
	B9	金庫プレート	-22636.380	80256.428	2.43	2.43
	B8	金庫プレート	-22636.378	80253.599	2.83	2.83
	B7	金庫プレート	-22635.375	80252.098	1.50	1.50
	P6	金庫プレート	-22635.365	80251.744	1.07	1.07
	P4	金庫プレート	-22625.884	80248.403	10.05	10.05
	P3	金庫プレート	-22620.881	80245.923	5.58	5.58
	P172	金庫プレート	-22615.904	80255.219	10.54	10.54
	PL177	金庫プレート	-22633.577	80263.022	19.32	19.32
	合計		406.766365			
	合計面積		203.3831825			
	合計地積		203.38 m ²			

地番	NO	標高	X	Y	距離	面積
C 3200-4	PL169	金庫プレート	-22635.818	80261.881	0.87	0.87
	PL177	金庫プレート	-22633.577	80263.022	5.61	5.61
	SPL176	金庫プレート	-22632.678	80266.236	3.34	3.34
	PL175	金庫プレート	-22632.562	80266.350	0.16	0.16
	PL170	金庫プレート	-22633.785	80269.212	3.15	3.15
	B14	金庫プレート	-22634.895	80265.823	5.57	5.57
	B13	金庫プレート	-22635.329	80264.862	11.72	11.72
	B12	金庫プレート	-22635.698	80262.845	11.66	11.66
	合計		22.2901281			
	合計面積		11.4503401			
	合計地積		11.45 m ²			



市道+3200-2(市道敷)

敷地面積/50

縮小実施
A3→A4

報告書番号 1605401号

作成者	申請人	縮尺
		1/250

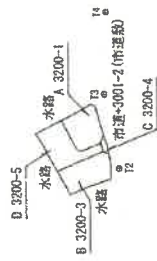
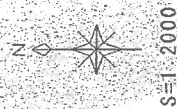
(長崎県土地家屋調査士会印)

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。
令和7年6月2日 長崎地方方法務局 長崎支局 登記官

地積測量図

地番	3200番1 3200番2 3200番3
土地の所在	島原市の木町

参照点網図



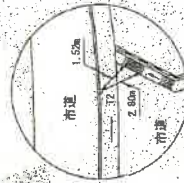
使用機器名 福井コンピュータ・BLUETREND XA

公式 $A=1/2\Delta(X2-X1)(Y1+Y2)$

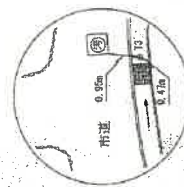
測量の基準点(街区基準点)

点名	X座標	Y座標	備考
2A081	-22631.591	80375.068	金属釘
2A114	-22617.404	80412.231	金属釘
2A125	-22621.425	80186.504	金属釘
2A124	-22636.530	80143.404	金属釘

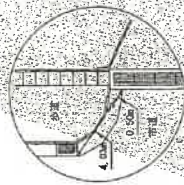
T2 概略図



T3 概略図



T4 概略図



縮小実施
A3→A4

境界点の座標値は、近隣の恒久的地物としての街区基準点に基づいた
測量の成果である。

地番	D 3200-5	X	Y	距離
NO				
PL177	金属プレート	-22633.577	80264.022	3.34
P172	ブラスチク板	-22615.904	80255.219	19.32
P23		-22610.081	80266.093	12.33
P33		-22608.217	80268.889	3.26
P22	ブラスチク板	-22607.858	80269.787	3.11
P20	金属プレート	-22615.185	80273.537	8.50
PL171	金属プレート	-22617.583	80274.765	2.69
SPL173	金属プレート	-22623.580	80263.569	12.70
SPL174	金属プレート	-22625.076	80263.045	1.29
PL175	金属プレート	-22632.562	80266.350	8.38
SPL176	金属プレート	-22632.678	80266.234	0.55
合計		428.910873		
合計面積		214.465439		
合計地積		214.46㎡		

総合計面積 666.560505 ㎡

作成者	申請人	縮尺
		1/1

土地建物位置関係図



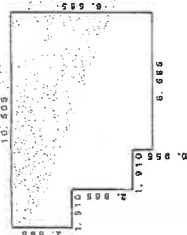
※ この図面は建物等の位置関係を概略的に表示したものであり、境界等の確定的な位置を保証するものではない。



長崎地方法務局島原文局

建 物 面
各 階 平 面

島原市柿の木町3200番地5



1. 910 x	2. 865	=	5. 4722
1. 910 x	5. 730	=	10. 9453
5. 685 x	6. 685	=	44. 6892
		計	61. 1057

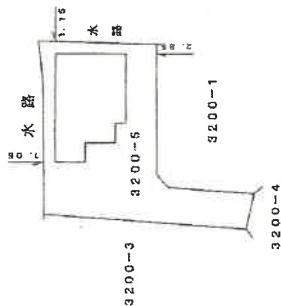
61,057.44

床面積 61.10 m²

3. 595 x	5. 730	=	49. 2494
3. 820 x	0. 955	=	3. 5481
			<u>52. 8975</u>

52. 8975

9375 理国长



縮小実施
A3→A4

平成30年 1月 5日(作成)

平成30年 1月 5日(作成)

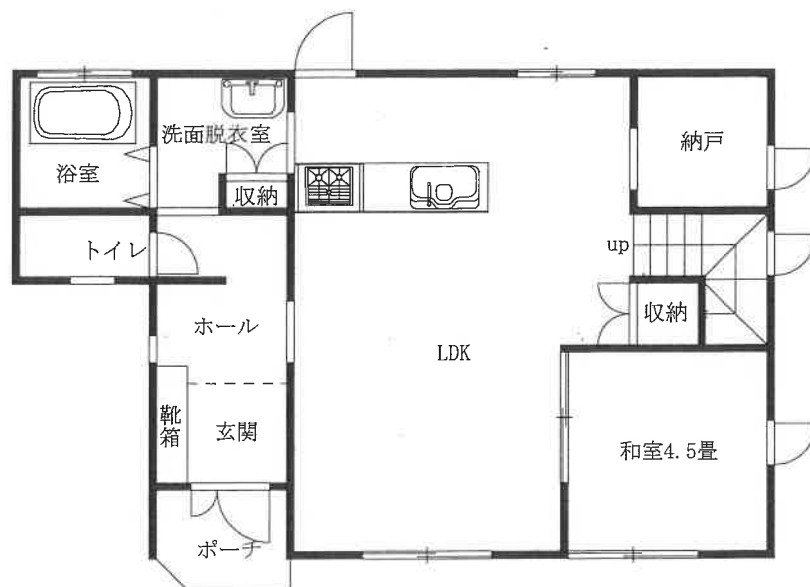
母

箱尺 259

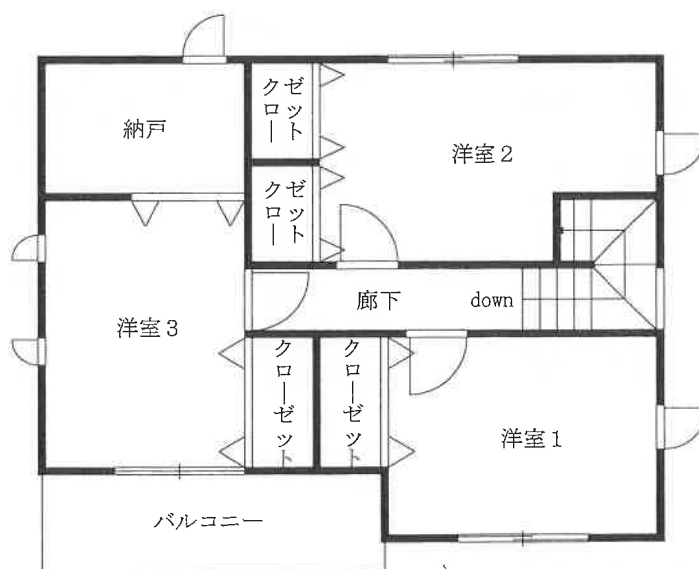
縮尺 1/500

(長崎県土地家屋調査士会用紙)

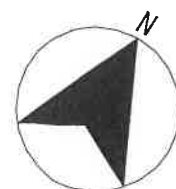
間 取 図



1 階



2 階



※ 間取りの配置等を概略的に表示したものである。
 ※ 和室の畳数は、畳の枚数(半畳は0.5として)をもとに表示している。