

必ずお読みください！

事件番号 令和7年（ケ）第50701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五島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五島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 095-823-3215 (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11月17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12月 5日 午前 8時30分から 令和 7年12月12日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月16日 午前10時00分 場 所 長崎地方裁判所検察審査会会議室
売却決定 期日	日 時 令和 8年 1月 6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11月17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, 2	2, 710, 000 2, 168, 000	一括	542, 000	47, 228	0
1	1, 820, 000				
2	890, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|-------------------|
| 1 | 所 在 | 南松浦郡新上五島町七目郷字井樋ノ口 |
| | 地 番 | 1022番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 655.77平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 2 | 所 在 | 南松浦郡新上五島町七目郷字井樋ノ口1022番地1 |
| | 家屋 番号 | 1022番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 153.21平方メートル
2階 58.67平方メートル |
- (附属建物)
- | | | |
|--|-------|----------------|
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 8.10平方メートル |
-
- | | | |
|--|-------|-----------------|
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 4.41平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 8月21日

長崎地方裁判所五島支部

裁判所書記官 山下 浩二

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 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 | 南松浦郡新上五島町七目郷字井樋ノ口 |
| | 地 番 | 1 0 2 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 5 5. 7 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 南松浦郡新上五島町七目郷字井樋ノ口 1 0 2 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 0 2 2 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 5 3. 2 1 平方メートル
2 階 5 8. 6 7 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 8. 1 0 平方メートル |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 4. 4 1 平方メートル |



※ 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50701号

令和7年(ケ)第 1号
令和7年 6月 9日受理
令和7年 8月 4日提出

現況調査報告書

長崎地方裁判所五島支部

執行官 有 川 隆

物 件 目 録

- 1 所 在 南松浦郡新上五島町七目郷字井樋ノ口
地 番 1022番1
地 目 宅地
地 積 655.77平方メートル
- 2 所 在 南松浦郡新上五島町七目郷字井樋ノ口1022番地1
家屋 番号 1022番1
種 類 居宅
構 造 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 153.21平方メートル
2階 58.67平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 8.10平方メートル
符 号 2
種 類 物置
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 4.41平方メートル



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 ☐		
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			
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 上記の者が本建物を住居(空き家)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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 支部 令和 年()第 号 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
■ B (元所有者 A の子)	① 本物件は、現在、相続財産となって誰も住んでいませんが、所有者であった A も、生前は別の場所に本拠を構えていたことから、ここ 20 年位は、月に数回利用する程度で、基本的には空き家の状態になっていました。 ② 本件建物に関する増改築については、私も詳しく把握していません。私が覚えているのは、40 年位前に、台風の影響で屋根のトタン板が剥がれたため、屋根を張り替えたのは覚えています。また、約 10～12 年前になるとと思いますが、玄関と南側のサッシ窓の部分を新しく付け替えたと思います。増築に関しては、おそらくやっていないと思います。 ③ 本件建物の不具合に関してですが、建てられてからかなりの年数が経過していますので、全体的にそれなりの痛みはあると思います。雨漏りについては、1 階部分で症状が出ていたのは覚えています。南側のサッシ部分をやりかえた時に、その雨漏りに関しても補修をしてもらったと思うのですが、はっきりとしたことはわかりません。 ④ 隣接する土地所有者との間で境界に関するトラブルは聞いたことがありません。ただし、現在、敷地を囲うように生えている樹木の枝が、隣地にはみ出しているため、近所の方が困られているという話は聞いています。 ⑤ 本件建物内に残っている家財道具等の動産は、亡くなった A の所有だったものです。現状では相続財産になりますので、私達も処分できない状況です。 ⑥ 本件建物の裏側にある附属建物 2 棟のうち、1 棟が扉の鍵が壊れて空かなかったということですが、その建物を何に使っていたのかは、わかりません。私の記憶では、物置として使っていたと思います。 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

執 行 官 の 意 見

■ ① [土地の形状・範囲に関する意見]

物件1土地（以下「本件土地」という。）の形状は、法14条地図、現地概測等から、概ね、土地建物位置関係図のとおりであり、周辺をブロック塀等で囲われていることから、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2建物（以下「本件建物」という。）は、新築以降、増改築の形跡は見られず、現況は間取図のとおりである。

③ [土地の占有権限に関する意見]

本件土地は、本件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枚目記載のとおり認定した。

④ [建物の占有権限に関する意見]

本件建物の占有関係は、前記関係人の陳述及び建物の状況から2枚目記載のとおり認定した。

⑤ [接面道路に関する意見]

本件土地の南側は、幅員約11mの国道384号線に、西側は、幅員約3mの町道に、東側は、幅員約2mの町道に、それぞれ接面している。

⑥ [その他の意見]

- ・ 本件建物の1階の天井部分には、複数の雨漏り跡が見られ、また、廊下部分はたわみが見られたことから、専門家による診断を仰いだ上で対処する必要があるものと思料する。
- ・ 本物件上には、亡A相続財産の所有となる、目的外動産が多数保管された状況であった。これらを処分するには、買受人が費用を負担しなければならない可能性が高いことから、注意を要する。

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
R7年6月20日（金） 15：25－15:45	長崎地方法務局 佐世保支局	全部事項証明書，公図等交付申請
R7年6月23日（月） 14：00－14:42	物件所在地	物件特定，外観調査，周辺住民への聴取調査
R7年6月23日（月） 14：56－15:21	新上五島町役場	ライフライン調査，住民票等交付申請
R7年7月15日（火） 14：11－15:03	物件所在地	立入調査，占有関係調査
R7年7月29日（火） 10：07－10:16	亡Aの子Bから電話聴取	物件情報及び利用状況に関する調査

(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 7年 7月15日
目的物件は不在で施錠されていたので，評価人を立ち合わせ，亡Aの親族から借受けた鍵で解錠し建物内に立ち入った。

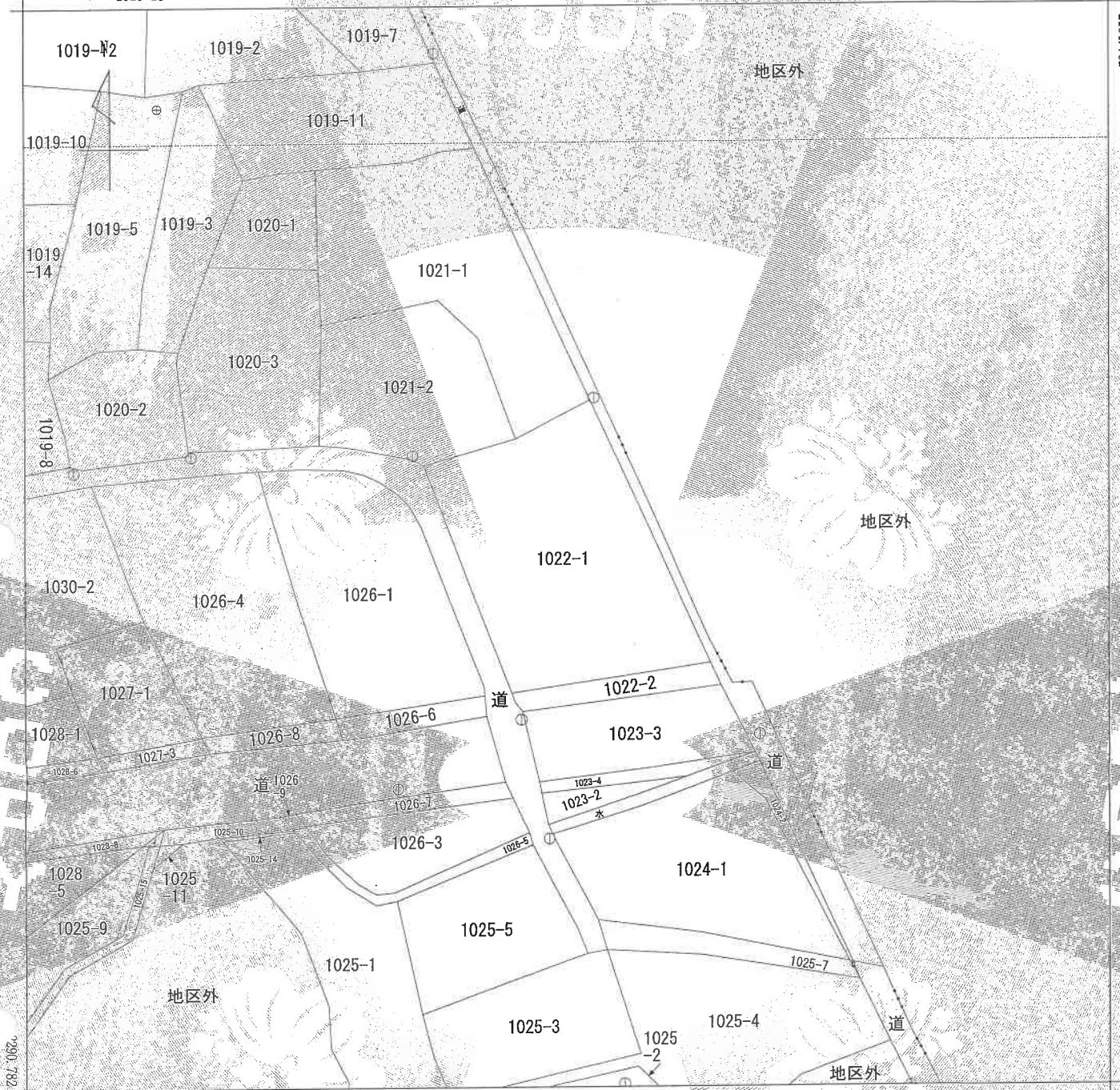
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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 1025-12
ロ 1025-13

-2164.782



-37148.679 (座標値種別：図上測定)



請求部	所在	南松浦郡新上五島町七目郷字井樋ノ口				地番	1022番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	I	分類	地区(法第14条第1項)		種類 地籍図
作成年月日	昭和54年12月			備付年月日(原図)	昭和62年8月1日			補記事項	

これは地図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20日
長崎地方法務局佐世保支局
登記官

地積測量図

13283

地番	番	土地の所在
1022	1022-1	新上五島郡南松浦郡

南松浦郡 有川 野 七目 螺 子 井 施 口

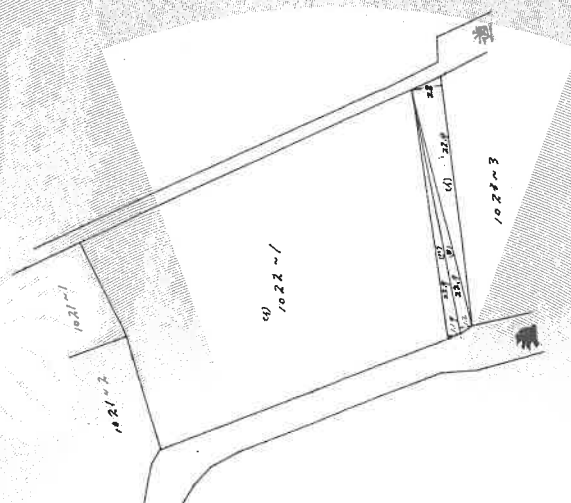
昭和58年3月16日登記
前1022後・新



	地 址	家 谱 撰
(ウ)	1,022 ~ 2	
(チ)	22.9 x 2.8	64.12
(コ)	22.9 x 1.2	27.24
(ク)	22.9 x 1.7	26.793
	$\frac{1}{2}$	118.153
	$\frac{1}{6}$	59.0765 ²⁴

4) 1022 ~ 1023 20

714.85 - 50765 = 655.7935



作者

申請人 許有者

(昭和57年/2月/5日作製)

縮尺 $1/500$

A3→A4への縮小書面

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20日 長崎地方方法務局佐世保支局

長崎地方法務局佐世保支局

登記証

登記年月日：昭和51年10月12日

公用

187039

家屋番号 1022番

新上五島町

南松浦郡有明町七目郷字井樋ノ口1022番地

図面図面図面
建物階平面図

作製年月日 昭和51年10月11日	作製者 土地家屋調査士	申請人
----------------------	----------------	-----

水櫃

11.03 x 2.88 = 20.2464
11.88 x 2.03 = 23.9976
11.88 x 0.98 = 10.4464
14.268 x 0.90 = 12.7320
12.80 x 0.92 = 11.7760
計 153.2164 m²
床面積 153.21 m²

二階

水櫃

11.65 x 4.90 = 57.0850
2.89 x 0.65 = 1.5895
計 58.6745 m²
床面積 58.67 m²

(長崎県土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/500 1/200

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20日 長崎地方方法務局佐世保支局 登記官

登記年月日：平成21年2月2日

公用

令和7年6月20日
長崎地方裁判所佐世保支部
登記官

各階平面図

平成21年2月2日 登記

建物図面

家屋番号 1022-1

建物の所在 南松浦郡新上五郎町七目郷字井樋ノ口1022番地1

附属建物（符号1）



求積表

① 2.700 x 3.000 = 8.100

床面積 8.10 m²

附属建物（符号2）



求積表

② 2.100 x 2.100 = 4.410

床面積 4.41 m²



調査番号10000004

作成者 土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

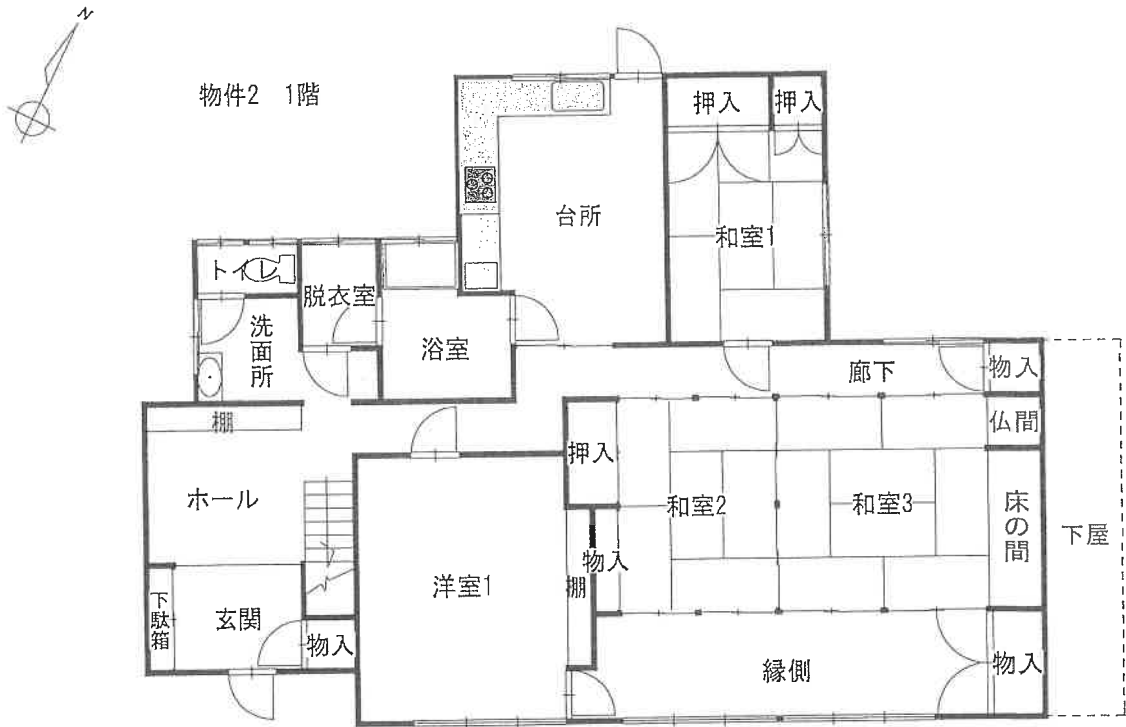
（長崎県土地家屋調査士会印）

土地建物位置関係図

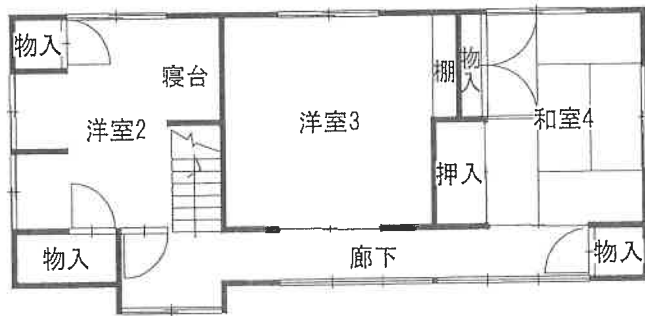


※公図、建物図面等を参考として、各物件等の概略的な位置を表示したものであり、実際の境界等確定した位置を保証するものではない。

問取圖



物件2 2階



附属建物 (符号1)



附属建物 (符号2)



※間取りの配置等を概略的に表示したものである。

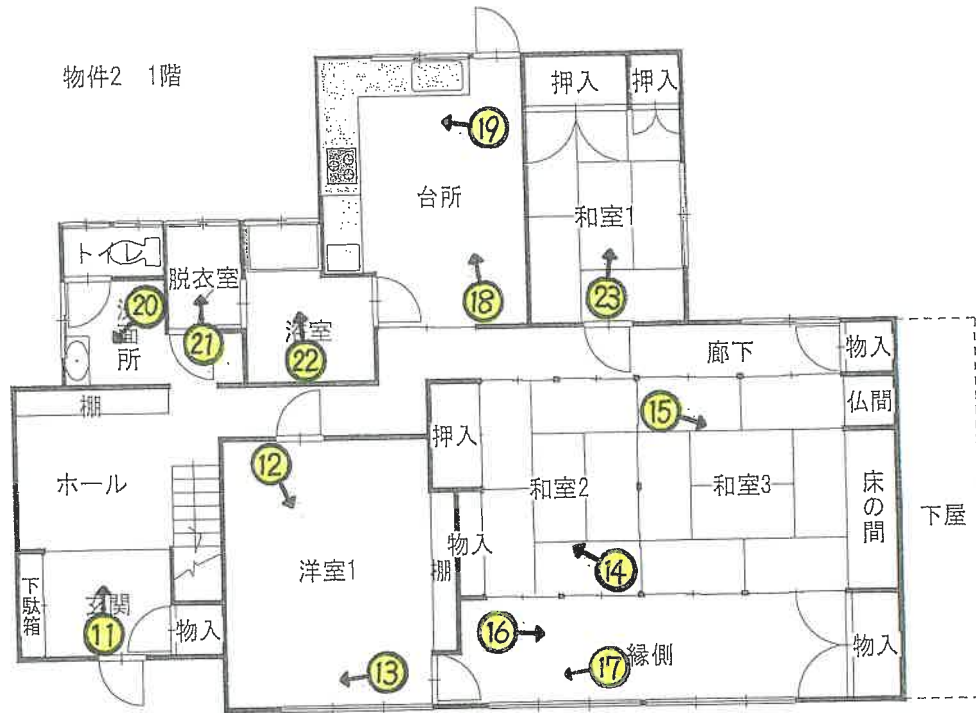
土地建物位置関係図



※公図、建物図面等を参考として、各物件等の概略的な位置を表示したものであり、実際の境界等確定した位置を保証するものではない。

間取図

←●写真撮影位置方向



物件2 2階



附属建物 (符号1)



附属建物 (符号2)



※間取りの配置等を概略的に表示したものである。



物件 1 南側及び接道状況

②

接道状況（東側）

③



国道



町道

接道状況（西側）

④



町道

物件1（庭部分）

⑥



附属建物符号1

⑧



北側の状況

⑤



下屋

⑦



附属建物符号2

⑨



玄関

⑩



玄関

⑪



洋室 1

⑫



雨漏り跡

⑬



和室 2

⑭



和室 3

⑮



縁側

⑬



雨漏り跡

⑭



台所

⑮



台所

⑯



洗面所

⑰



脱衣室

⑱



浴室

②②



和室 1

②③



洋室 2

②④



洋室 3

②⑤



和室

②⑥



附属建物符号 1 内部

②⑦



※ 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50701号

令和7年(ケ)第 1号
令和7年6月9日 受 命
令和7年7月15日 現地調査
令和7年8月8日 評 価

長崎地方裁判所五島支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
山 本 潤 二

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 7 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1, 8 2 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 8 9 0, 0 0 0 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61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1の土地の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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事前に物件に立ち入ることができないこと、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考慮していない。
- 3 現地での物件調査は目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も、民事執行法58条4項に定める場合を除いて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、ほぼ登記簿記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	南松浦郡新上五島町七目郷字 井樋ノ口 1 0 2 2 番 1 宅地 655.77m ²	
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	南松浦郡新上五島町七目郷字 井樋ノ口 1 0 2 2 番地 1 1 0 2 2 番 1 居宅 木造スレート・亜鉛メッキ鋼 板葺 2 階建 1階 153.21m ² 2階 58.67m ²	
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 1 物置 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家 建 8.10m ²	
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 2 物置 鉄筋コンクリート造陸屋根平 家建 4.41m ²	
特記事項			
・特記するものなし。			

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）

位 置 ・ 交 通	「有川港多目的ターミナル」 南西方約1.7km（道路距離） 「蛤」バス停 徒歩約2分	
付 近 の 状 況	近隣地域は、国道沿いに一般住宅、店舗併用住宅等が存する地域である。地域内では資材置場などの未利用地も見受けられる。「海老川」を挟んで東側の地域には、野球場や多目的広場等の施設が存する。 当該地域及び周辺の利用状況等より判断して、格別の変動要因は見当たらないため、当分の間、現状ままで推移していくものと思料される。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 — 70% 200% — 一般景観計画区域
画 地 条 件	地積 : 655.77㎡ 間口 : 約23m 奥行 : 約30m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : 概ね平坦 高低差: 接面道路とほぼ等高～高い 接面道路との関係: 三方路	
接面道路の状況	南方約11m舗装国道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当)、西方約3m舗装町道(建築基準法第42条第2項道路に該当)、東方約2m舗装町道(建築基準法第42条第2項道路に該当)	
土地の利用状況等	物件2の敷地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: なし 下水道: なし (注) 供給処理施設における「前面道路に本管あり」とは、対象物件の前面道路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	・ 物件 1 上には雑草等が繁茂しており、相当期間管理がなされていないものと推察される。 ・ 物件 1 については、専門機関による土壌汚染状況調査等がなされていないため、土壌汚染の有無については不明である。但し、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見受けられなかった。 ・ 長崎県遺跡地図によると、物件 1 は、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はなされていない。 ・ その他(占有関係等) 現況調査報告書参照。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 昭和46年 8月20日 新築 経過年数 54年 経済的残存耐用年数 満了
仕様	構造 木造 屋根 スレート・亜鉛メッキ鋼板葺ほか 外壁 合板、サイディングほか 内壁 クロス張、合板、タイルほか 天井 合板、クロス張ほか 床 畳、板張、ジュータンほか 設備 電気設備、衛生陶器、浴槽、水道、汲み取り等
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり
現況用途等	階層 2階建 現況用途 居宅 間取り 附属資料間取図のとおり
品等	やや優る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり

特 記 事 項	・天井部分に雨漏りの痕跡が見られ、床のたわみが感じられる等保守管理状況は芳しくない状態にある。 ・新築後相当期間が経過し、全体的に老朽化が進行しており、経済的残存耐用年数は満了しているものと判断される（附属建物についても同様）。 ・建物設備は稼働していないものと思料される。 ・五島振興局上五島支所建設課建築班によると、建築確認に係る建築計画概要書（昭和46年第176号）は存するが、完了検査の記録は見当たらないとのことである（将来的な増改築等においては注意を要する）。 ・附属建物符号2は、扉の鍵が壊れており、内部の状態を確認できなかった。屋根から鉄柱が延びているが、用途は不明である（それ自体は稼働していないものと考えられ、市場価値はないものと思料される）。関係人によると、附属建物符号2は、物置として使用していたとのことである。 ・対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ・その他（占有関係等）現況調査報告書参照。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件1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	11,900	0.96	655.77	0.90	6,740,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 新上五島(県)-2

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $9,800\text{円}/\text{㎡} \times 99.0/100 \times 100/101.0 \times 100/81.0 = 11,900\text{円}/\text{㎡}$

◇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：角地1.01

◇地域格差：街路条件0.90×交通・接近条件0.90×環境条件1.00×行政的条件1.00=0.81

イ 個別格差：三方路1.03×セットバック0.93=0.96

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：老朽化した建物が存することによる流通性の障害、建物と敷地との適応の状態及び建物と外部環境との適合の状態、将来の取壊し費用の発生等を考慮して、0.90と査定した。

建付地価格：万円未満四捨五入で表示（以下の計算結果も同じ）

② 物件2（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、消費税の課税等も考慮した上、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	主である建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	145,000	211.88	0.025	770,000

物件2は、全体的に老朽化が進行しており、経済的耐用年数は満了しているものと判断した。床のたわみ、雨漏りの痕跡等が見受けられ、保守管理状況は劣る。従って残価率5%を基本に観察減価法による補正（50%）を施して建物の現価率を査定した。

残価率0.05×観察減価法現価率（1-50%）=0.025

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	附属建物の価格 (円) ア×イ×ウ
1	70,000	8.10	0.025	10,000

附属建物1は、全体的に老朽化が進行しており、保守管理状況は劣り、経済的耐用年数は満了しているものと判断した。従って残価率5%を基本に観察減価法による補正（50%）を施して建物の現価率を査定した。

$$\text{残価率} 0.05 \times \text{観察減価法現価率} (1 - 50\%) = 0.025$$

符号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	附属建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	100,000	4.41	0.025	10,000

附属建物2は、全体的に老朽化が進行しており、保守管理状況は劣り、経済的耐用年数は満了しているものと判断した。従って残価率5%を基本に観察減価法による補正（50%）を施して建物の現価率を査定した。

$$\text{残価率} 0.05 \times \text{観察減価法現価率} (1 - 50\%) = 0.025$$

建物の合計

物件 番号	主である建物の価格 (円) オ	附属建物の価格 (円) カ	合計価格 (円) オ+カ
2	770,000	20,000	790,000

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

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) ア×イ
1	6,740,000	0.25	法定地上権	1,690,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 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	6,740,000	-1,690,000	1.00	0.60	0.60	1,820,000
2	790,000	+1,690,000	1.00	0.60	0.60	890,000
一括価格（合計）						2,710,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1、2：老朽化した建物の存在、土地及び建物の保守管理状況が劣る点、これらが島嶼内に存し、不動産市場における需給関係が弱い点等は、購買意欲の減退等これら全体の市場性に影響を及ぼすものと判断し、市場性の減退0.60と査定した。

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 地価調査価格 新上五島(県)-2

所 在：南松浦郡新上五島町七目郷字大蛤968番7
地 目：宅地
価 格：9,800円／m²
位 置：蛤バス停の北西方道路距離約200mに位置する。
価 格 時 点：令和 6年 7月 1日
地 積：237m²
供給処理施設：水道
接 面 街 路：南5m町道、東側道
用途指定等：非線引都市計画区域（建蔽率70%、容積率200%）
地域の概要：一般住宅を中心に工場棟も介在する空地の多い住宅地域

2 固定資産税評価額(令和 7年度)

物件 1 4,498,582円
物件 2 2,102,572円

※ここに掲げた参考価格は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とはその性質上異なる額である。

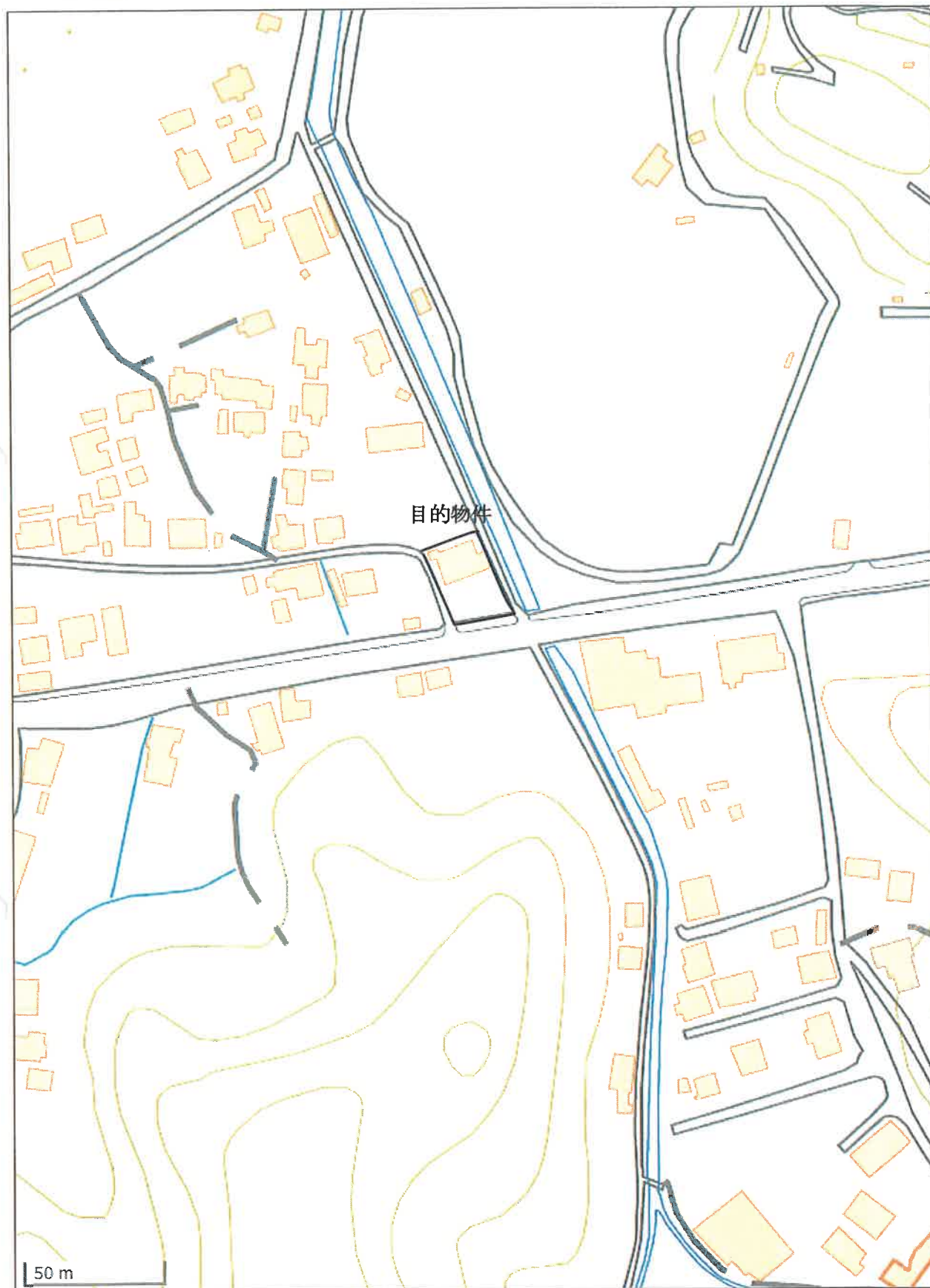
第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図(出所：地理院地図：およその位置を表示)
- 2 見取図(出所：地理院地図：およその範囲を表示)
- 3 公図写
- 4 土地建物位置関係図(出所：公図、建物図面等を参考として、各物件等の概略的な位置を表示したものであり、実際の境界等確定した位置を保証するものではない)
- 5 建物図面写(建物図面・各階平面図写)
- 6 間取図

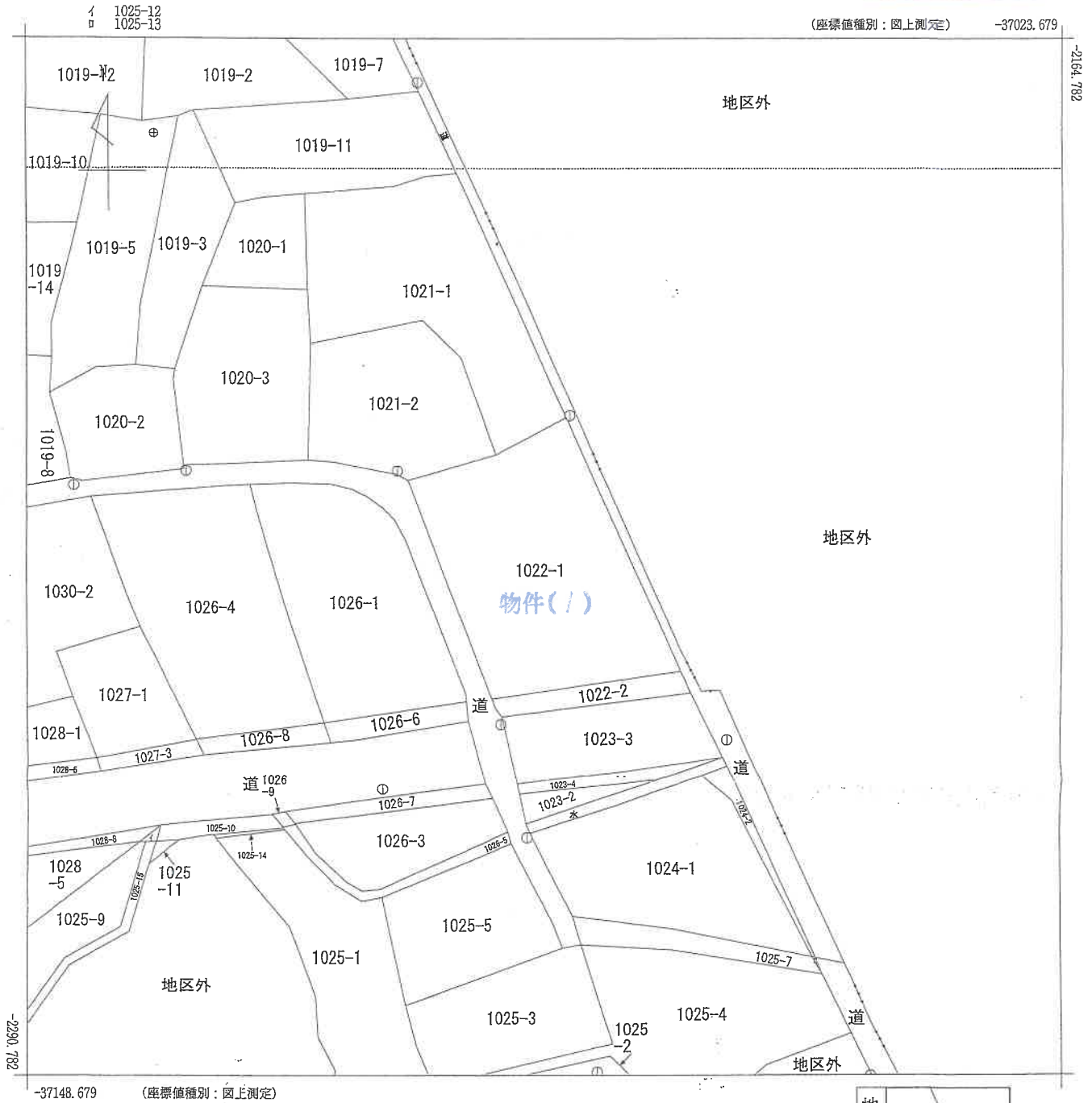
以 上



国土地理院の地理院地図をもとにおよその位置を表示したものである。



国土地理院の地理院地図をもとにおよその範囲を表示したものである。



請求部	所在	南松浦郡新上五島町七目郷字井樋ノ口				地番	1022番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	I	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12月			備付年月日(原図)	昭和62年8月1日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(長崎地方方法務局佐世保支局管轄)

令和7年3月21日

長崎地方方法務局

A3版をA4版に縮小した。

請求番号：11-1

(1/1)

登記官

土地建物位置関係図



※公図、建物図面等を参考として、各物件等の概略的な位置を表示したものであり、実際の境界等確定した位置を保証するものではない。

登記年月日：平成21年2月2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。
(長崎地方方法務局(佐世保支局管轄))
令和7年3月21日 長崎地方方法務局

登記官

平成21年2月2日 登記

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 1022-1

建物の所在 南松浦郡新上五島町七目郷字井通ノ口1022番地1

附属建物(符号1)



求積表

① 2.700 x 3.000 = 8.1000

床面積

8.10 m²

附属建物(符号2)

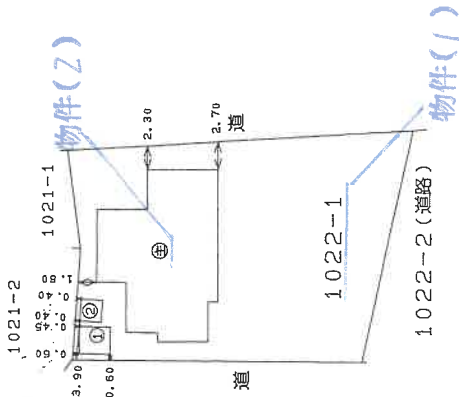


求積表

② 2.100 x 2.100 = 4.4100

床面積

4.41 m²



調査番号1000004

作成者 土地家屋調査士

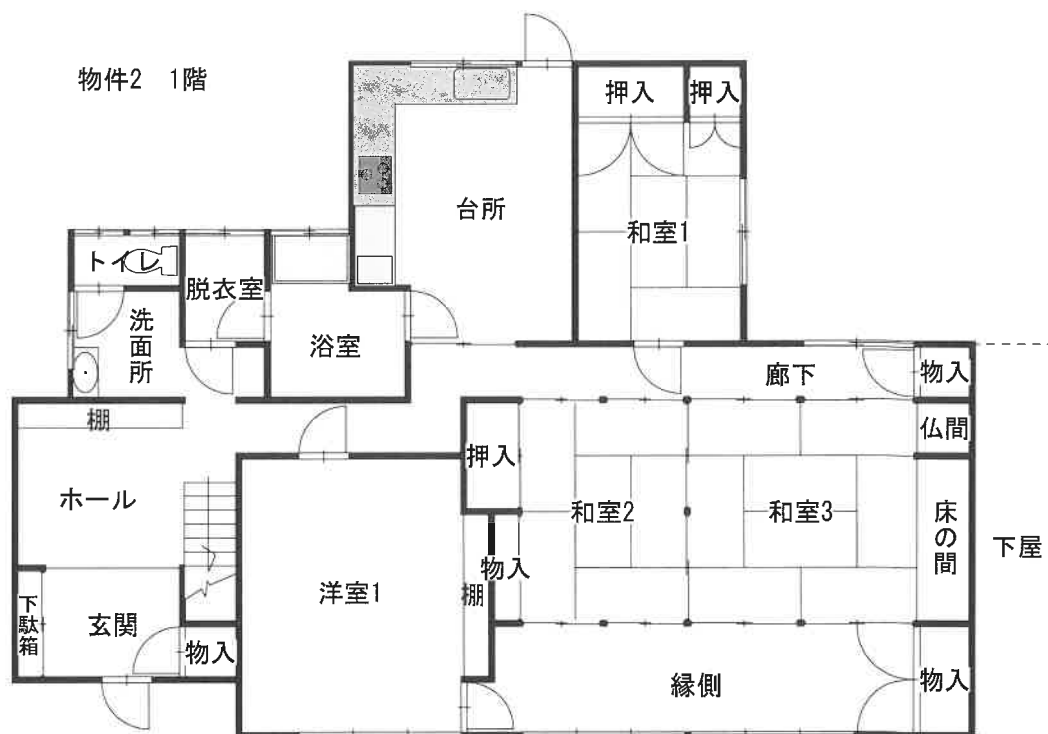
申請人

縮尺 1/50

縮尺 1/500

(長崎県土地家屋調査士会 用紙)

間取図



物件2 2階



附属建物（符号1）



附属建物（符号2）



※間取りの配置等を概略的に表示したものである。