

必ずお読みください！

事件番号 令和7年（ケ）第60701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厳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厳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 095-823-3215 (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12月15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 8年 1月 9日 午前 8時30分から 令和 8年 1月16日 午後 4時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 1月20日 午前10時00分 長崎地方裁判所検察審査会会議室
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8年 2月10日 午前 9時50分 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 12月15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6年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	2,030,000 1,624,000		406,000	41,265	0
			</		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|-------------------|
| 1 | 所 在 | 対馬市厳原町久田字ソヲゲン |
| | 地 番 | 9 5 番 3 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 6 3. 1 1 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 5月12日

長崎地方裁判所厳原支部

裁判所書記官 矢ヶ部 美 穂

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

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1】

売却対象外の土地(地番95番24)を通行のため利用している。

《 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	対馬市厳原町久田字ソヲゲン
	地	番	95番38
	地	目	宅地
	地	積	363.11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60701号

令和7年(ケ)第1号
令和7年03月27日受理
令和7年04月11日提出

現況調査報告書

長崎地方裁判所厳原支部

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	対馬市厳原町久田字ソヲゲン
	地 番	9 5 番 3 8
	地 目	宅地
	地 積	3 6 3 . 1 1 平方メートル

(土地用)

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 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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	☒ 破産管財人 ☐ 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。 ☒ 上記の者が法律の権限に基づき、管理・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	物件1土地は、更地の状態である。					
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 (債務者兼所有者会社破産 管財人)	① 現在, 物件 1 土地は空地の状態で, 賃貸借等の占有者はいないとの報告を受けています。 また, 土地上に設置されているゴミの集積ボックスについても同様です。 ② 物件 1 土地の北側及び東側には私道が接面していますが, 同土地の利用に関しても, 有償であるとの報告は受けていません。 ③ 境界については, 隣接地各所有者との間に争いがあるとの報告も受けていません。

(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土地の形状は、国土調査の結果を記載した不動産登記法第14条地図、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 [土地の占有権原に関する意見]

物件1土地は、更地の状態であり、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。

③ [接面道路に関する意見]

土地位置関係図のとおり、物件1土地は、その北側及び東側に私道(95番24土地；建築基準法42条1項2号道路)(対馬市役所建設課における調査の結果)が接面し、その西側に市道(対馬市役所建設課における調査の結果)が接面している。

私道(95番24土地)(公衆用道路。所有者は株式会社対馬産業)の利用については、所有者会社破産管財人の陳述によると、当該土地所有者との間で通行料等金銭の授受はないとのことである。

④ [その他の意見]

- (1) 土地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) 写真のとおり、物件1土地上には、ゴミ集積ボックス(「白子区(自治会名)」の表示があるもの)が存する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
07年03月27日（木） 14：10－14：25	長崎地方法務局 対馬支局	全部事項証明書・公図等交付申請
07年03月27日（木） 14：35－15：10	物件所在地	物件の特定、写真撮影
07年03月27日（木） 16：10－16：20	対馬市役所建設課	道路調査
07年03月27日（木） 17：10－17：30	物件所在地	占有調査
07年03月28日（金） 06：25－06：35	物件所在地	占有調査
07年03月28日（金） 10：45－11：20	物件所在地	概測等、土地位置関係図作成
07年03月28日（金） 13：20－13：25	執行官室	事情聴取（A（債務者兼所有者会社破産管財人；占有関係等について）
（特記事項） ☐ 平成 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。 ☐ 平成 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。 ☐ 平成 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

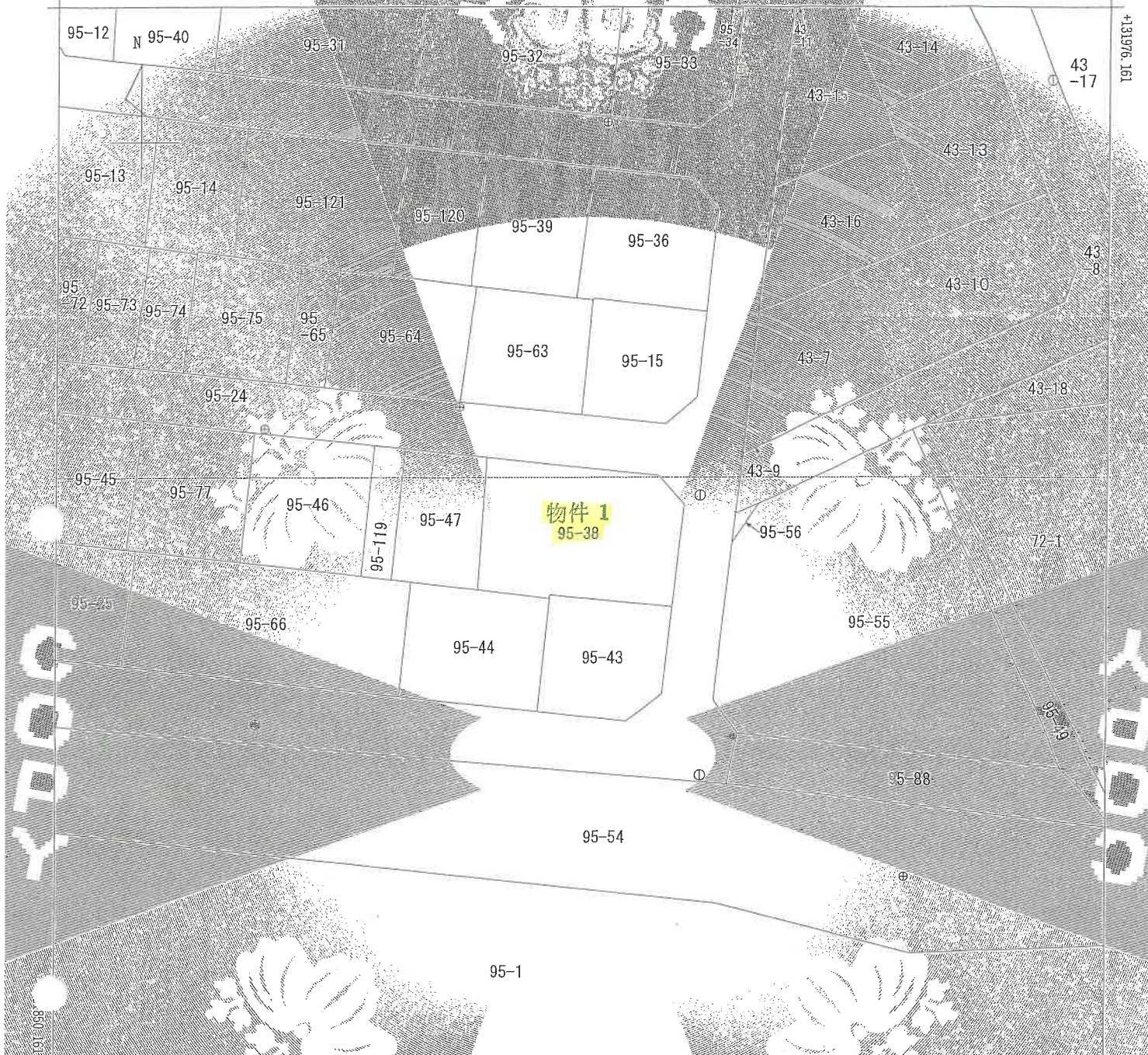
法14条地図(写)

95-131

(座標値種別：図上測定)

-20413.905

+131976.161



請求部	所在	対馬市蔵原町久田字ソラケン			地番	95番38		
出力縮	1/500	精度区分	中三	座標系番号又は記号	分類	地図(法第14条第1項)	種別	地籍図
作成年月日	平成12年3月			備付年月日(原図)	平成13年9月20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。

A3→A4への縮小書面

令和7年3月27日
長崎地方法務局対馬支局
登記官

請求番号：4-1
(1/1)

公用

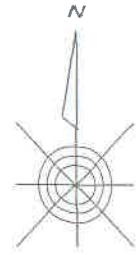
土地位置関係図



この図面は建物等の位置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。

土地位置関係図

←○写真撮影位置方向



この図面は建物等の位置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。

①



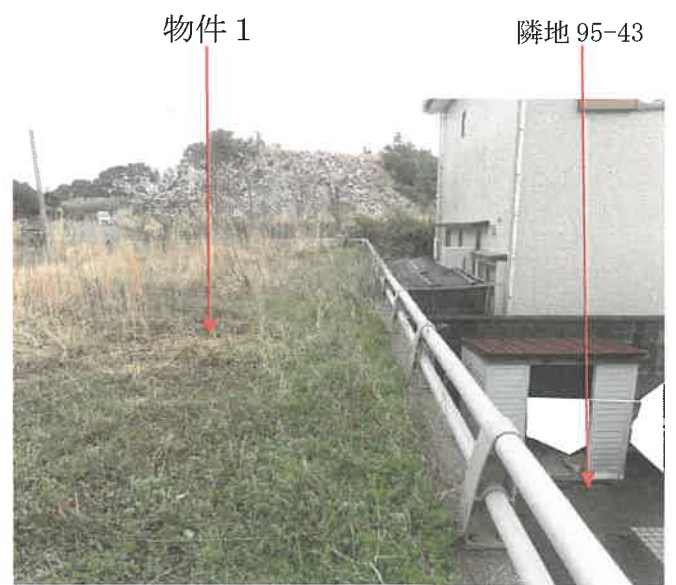
②



③



④



⑤



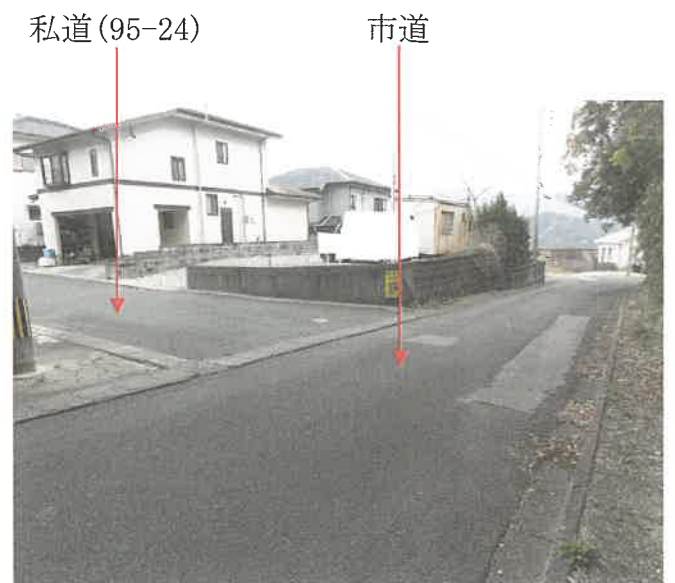
⑥



⑦



⑧



⑨

ゴミ集積ボックス

物件1



※ 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60701号

令和7年	(ケ)	第	1	号
令和7年	3月28日	評価命令受理		
令和7年	3月28日	現地調査		
令和7年	4月11日	評価		

長崎地方裁判所 厳原 支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

荒川千洋

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 3,390,000円

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、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 番 地 目 地 積	対馬市厳原町久田字ソヲゲン 9 5 番 3 8 宅地 3 6 3 . 1 1 m ²	同左
番号	特 記 事 項		
-	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、宅地)

位 置・交 通	巖原港新国内ターミナルビルの南西方・道路距離約 3.8 km。 最寄りバス停「久田」停の北西方・道路距離約 1.2 km (徒歩約 15 分)。	
付 近 の 状 況	巖原町中心部郊外の高台に民間業者によって開発された住宅団地で、低層の戸建住宅が建ち並ぶ。	
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 なし 60% 200% なし 都市計画法第 29 条の開発区域内の土地である。 (詳細は「特記事項」欄参照。)
画 地 条 件	北側間口約 24m、東側間口約 16mの角地で、面積 363.11 m²、形状は概ね長方形の平坦な土地である。	
接面道路の状況	北側が幅員約 6mのアスファルト舗装道路(私道)に約 24mにわたって等高に接面し、東側も幅員約 6mのアスファルト舗装道路(私道)に約 16mにわたって等高ないし約 1.2m高く接面している。 尚、接面する道路は何れも、建築基準法第 42 条第 1 項 2 号に該当する。	
土地の利用状況等	建物等の定着物が無い更地である。	
供給処理施設	上水道 前面道路(北及び東側)に本管あり。 但し、目的物件内へは給水管の引込が必要である。 ガス配管 前面道路に本管なし。 下水道 前面道路に本管なし。 (注) 供給処理施設における「前面道路に本管あり」とは、目的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)がある事をいう。「なし」とは、目的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	目的物件の周辺は法第 14 条地図が整備されており、前面道路や隣接地との境界の復元は比較的容易である。 長崎県対馬振興局建設部管理課に於いて「開発登録簿」で確認したところ、目的物件は周辺の土地と共に「主な公法上の規制等」欄に記載しており、昭和 60 年 3 月 20 日付けで、「長崎県指令 60 建第 331 号」、により都市計画法第 29 条の開発許可を受けており、この内の第 1 工区内に含まれ、昭和 61 年 12 月 19 日に開発行為に関する工事完了の公告がなされているので、開発計画に定められた用途(「宅地用地」)に利用する事が出来る。	

	尚、「現況調査報告書」記載の通り、現時点では目的物件が接する道路の通行に当たって通行料等の授受は無いとの事であるが、あくまでも私道であり、将来にわたって現在のままの無償使用が保証されている訳ではない。 また、目的物件は「画地条件」欄の通り角地であるが、土地の北東端の角の部分にゴミ集積ボックスが設置されており、住宅地としては敬遠されがちである。 この2点については目的物件が更地であるとは言え、需要の減退に結び付くので市場性減価に於いて考慮する。 外観調査、地歴調査、ヒアリング等を通じて土壌汚染の端緒を確認できなかった。 また、目的物件内及びその周辺は周知の埋蔵文化財包蔵地ではない。
--	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の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	建付地価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	17,100	1.01	363.11	1.00	6,270,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地 対馬（県）－2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$22,600 \text{ 円} \times 99.7/100 \times 100/100.0 \times 100/132.0 \div 17,100 \text{ 円}$

◇ 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 : なし

◇ 地域格差 : 街路条件 $\pm 0\%$ 、交通接近条件 $+10.0\%$ 、環境条件 $+20.0\%$ 、
以上の相乗積 $+32.0\%$

イ 個別格差 : 角地 $+1.0$

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 建物の敷地ではないので必要ない。

2 評価額の判定

前記により求めた価格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 評価額

物 件 番 号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) 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) (万円未満四捨五入) (ア+イ) × ウ × エ × オ
1	6,270,000	—		0.9	0.6	3,390,000

ウ 占有減価修正： ない

エ 市場性修正： 本文 3～4 頁の「特記事項」欄に記載の通り、目的物件には市場性の減退に結び付く要因が複数存在するので、10%の減価を行った。

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を考慮した。

第6 参考価格資料

1 公示価格等

地価調査基準地	対馬（県）－2
所 在	厳原町久田字竹ノ隈 435 番 17
価 格	22,600 円
位 置	久田停 300m
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	228 m ²
供給 処理 施設	水道
接 面 道 路	北東 6m 市道
用 途 地 域 等	非線引都市計画区域、第1種住居地域（60%、200%）
地 域 の 概 要	中小規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

2 固定資産評価額（令和6年度）

物件 1 4,283,400 円

第7 附属資料の表示

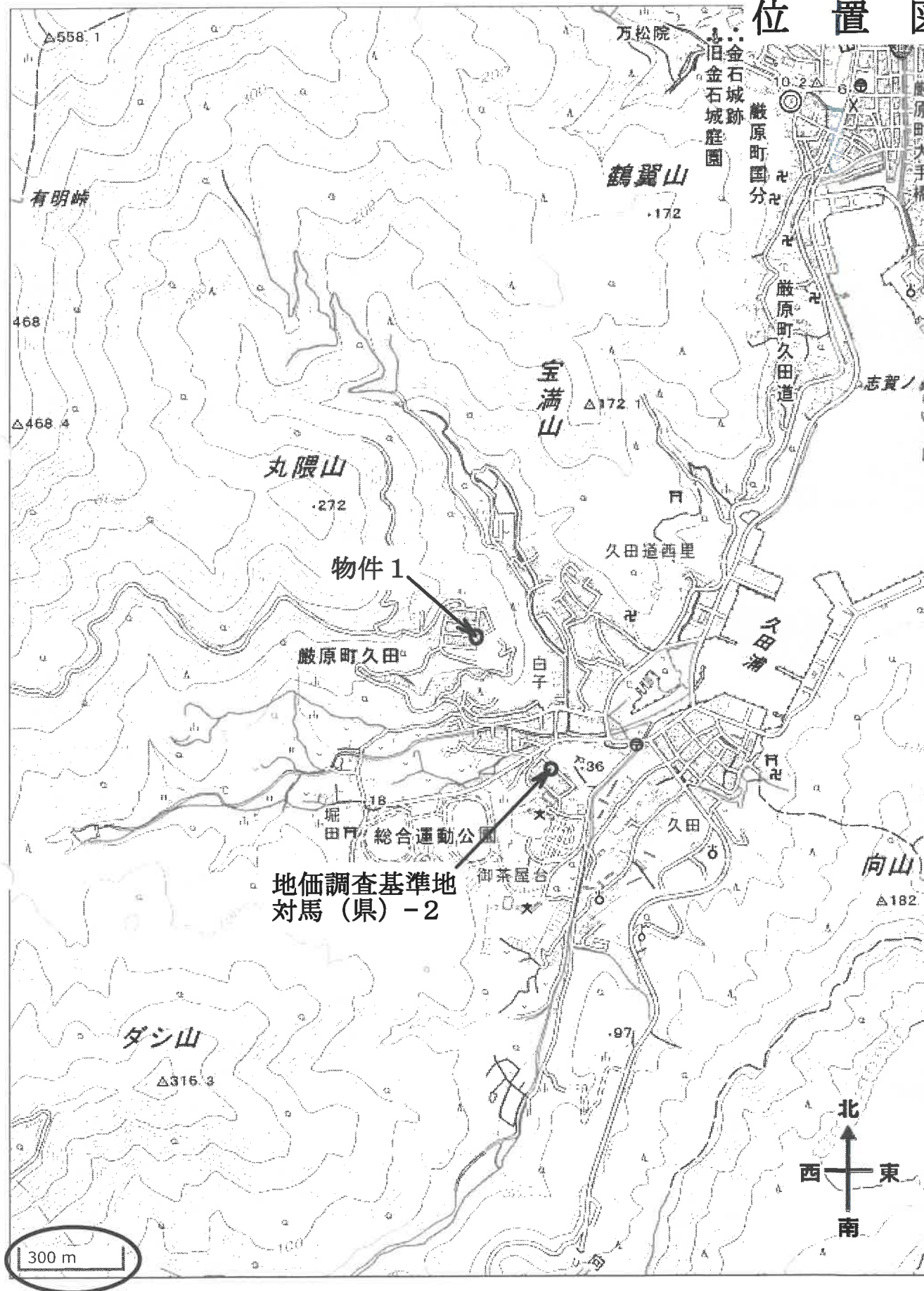
位置図（地理院地図）

見取図（地理院地図）

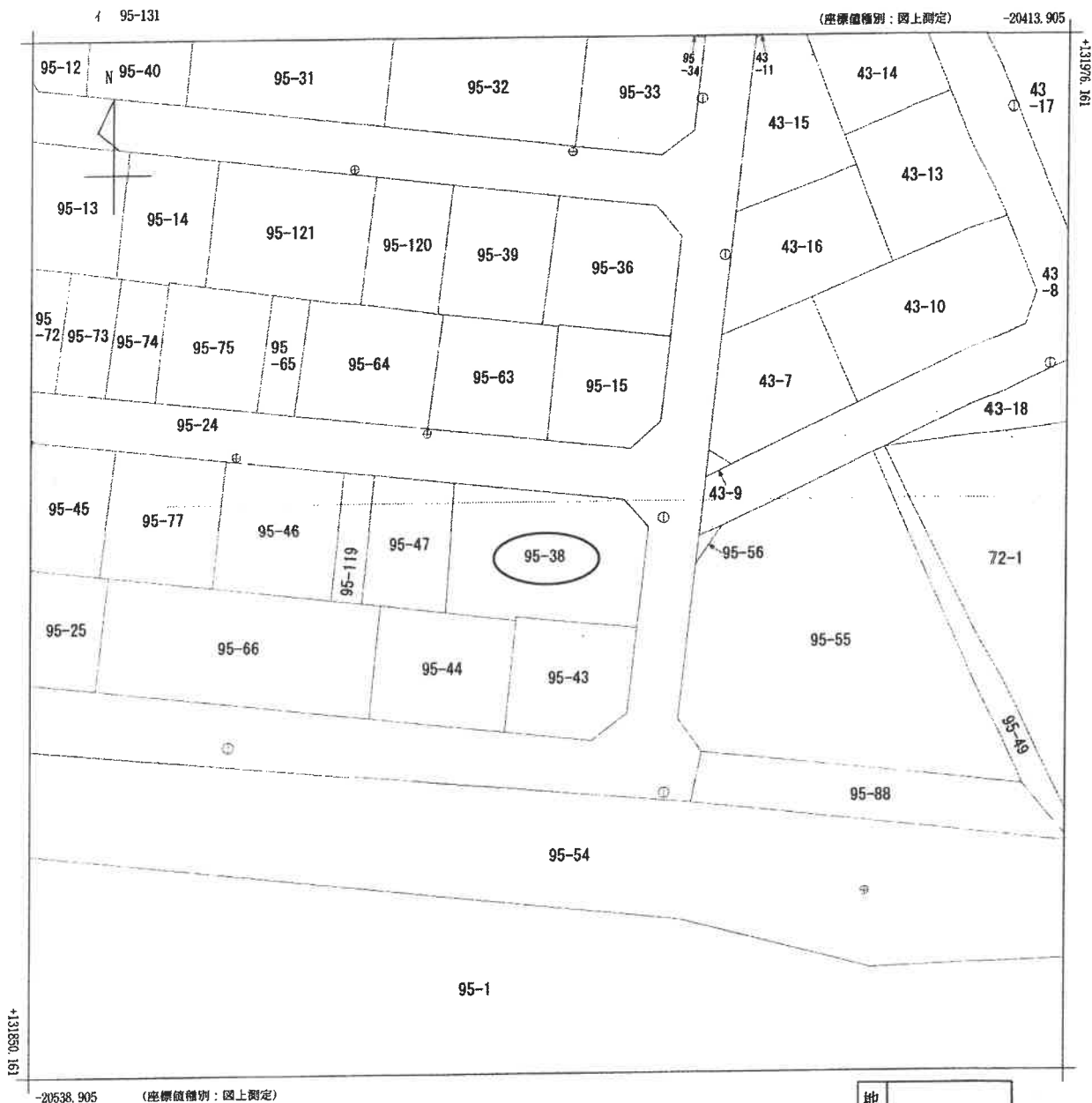
公図（写し、A3 サイズをA4 サイズに縮小）

土地位置関係図

以 上







地番区域見出
 厳原町久田

請求部	所在	対馬市厳原町久田字ソラゲン				地番	95番38			
出力縮	1/500	精度区分	甲三	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	平成12年3月			備付年月日(原図)	平成13年9月20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。

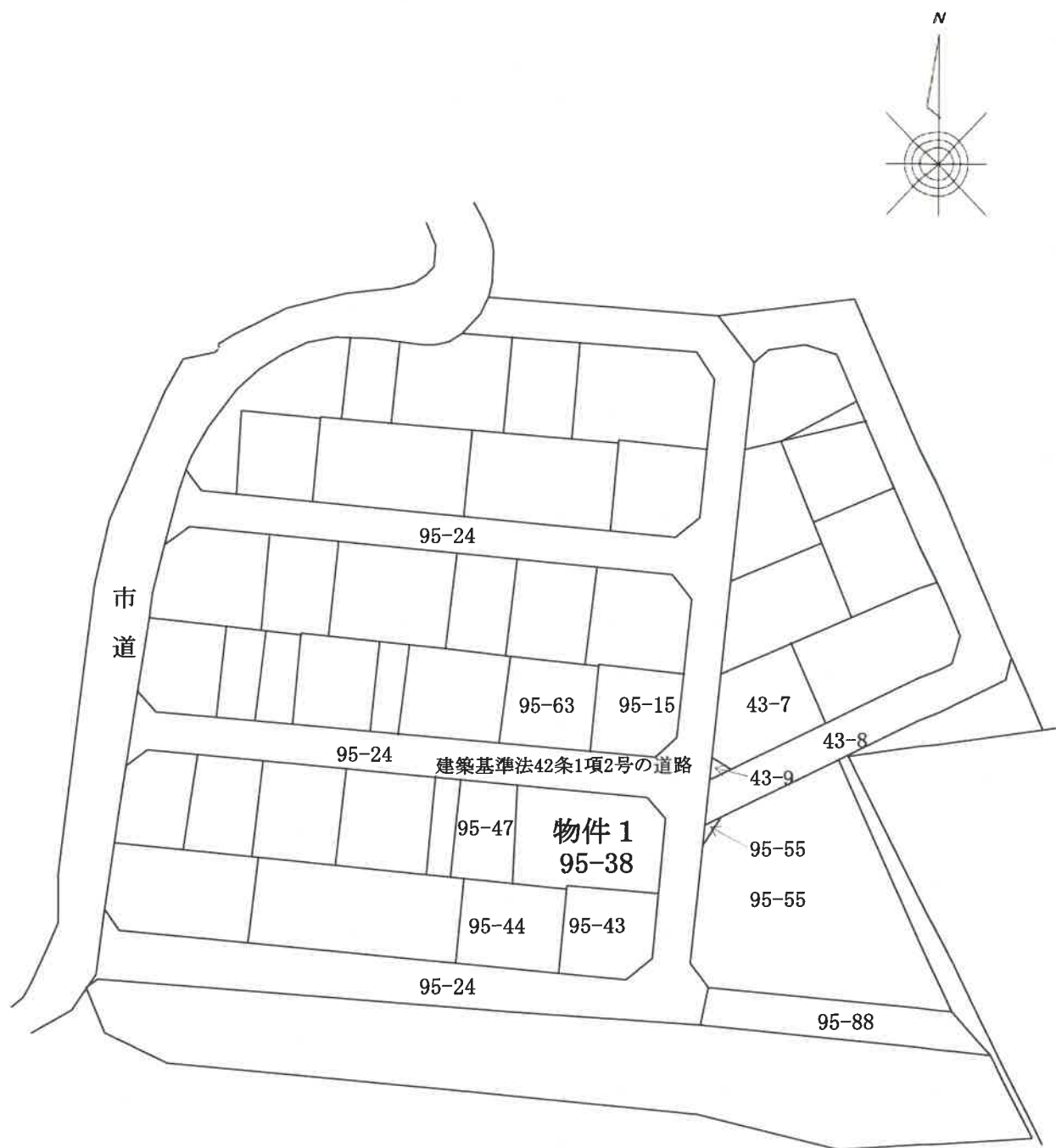
令和7年3月27日
 長崎地方支局対馬支局
 登記官

請求番号: 4-1
 (1/1)

A3をA4サイズに縮小

公用

土地位置関係図



この図面は建物等の位置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。