

必ずお読みください！

事件番号 令和7年（ケ）第20701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 095-823-3215 (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 令和 8年 1月20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 2月10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 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）
1～3	13,900,000 11,120,000	一括	2,780,000	689,498	153,240
1	430,000				
2	3,030,000				
3	10,440,000				

物 件 目 録

1 所 在 島原市下折橋町

地 番 3837番1

地 目 宅地

地 積 162.53平方メートル

所有者 有限会社杉永ストア

2 所 在 島原市下折橋町

地 番 3848番1

地 目 宅地

地 積 699.44平方メートル

所有者 A

3 所 在 島原市下折橋町3848番地1、3837番地1

家屋 番号 3848番1

種 類 店舗・居宅・事務所

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 354.13平方メートル
2階 285.91平方メートル

所有者 有限会社杉永ストア

物 件 明 細 書

令和 7 年 7 月 10 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

【物件番号 1 ～ 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

物件 1 及び 3 の所有者が占有している。

【物件番号 2】

物件 1 及び 3 の所有者が占有している。同人の占有権限は使用借権と認められる。

【物件番号 3】

1 階部分：物件 1 及び 3 の所有者が占有している。

2 階部分：D が占有している。同人は本件物件 1 及び 3 の所有者会社の代表者である。

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。



11

物 件 目 録

- 1 所 在 島原市下折橋町
地 番 3837番1
地 目 宅地
地 積 162.53平方メートル

所有者 有限会社杉永ストア

- 2 所 在 島原市下折橋町
地 番 3848番1
地 目 宅地
地 積 699.44平方メートル

所有者 A

- 3 所 在 島原市下折橋町3848番地1、3837番地1
家屋 番号 3848番1
種 類 店舗・居宅・事務所
構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 354.13平方メートル
2階 285.91平方メートル

所有者 有限会社杉永ストア



令和7年(ケ)第1号
令和7年03月18日受理
令和7年04月24日提出

※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20701号

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 島原市下折橋町

地 番 3837番1

地 目 宅地

地 積 162.53平方メートル

所有者 有限会社杉永ストア

2 所 在 島原市下折橋町

地 番 3848番1

地 目 宅地

地 積 699.44平方メートル

所有者 A

3 所 在 島原市下折橋町3848番地1、3837番地1

家屋 番号 3848番1

種 類 店舗・居宅・事務所

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 354.13平方メートル
2階 285.91平方メートル

所有者 有限会社杉永ストア

2

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原(物件2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■建物所有者(債務者会社) ☐	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☐ 関係人(☐ (占有者) ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■不明	
占有開始時期		平成20年12月24日	
最初の	契約日	平成 年 月 日	
契約等	期間	平成 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	平成 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間	
契約等		☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎 金 円(毎 限り 分支払) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める。 ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「執行官の意見」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 (管理会社代表者)	① 当社が、物件1, 2各土地及び物件3建物の売却の仲介を委託されたのが昨年(2024年)7月ですが、それ以前から物件3建物で営業していたストアは廃業していると聞いています。 ② 物件3建物に関しては、物件1土地所有者兼建物所有者(債務者会社)(以下、単に「債務者会社」という。)の代表者が定期的に出入りしているため、建物鍵は同人が所持していますので、同人には、私からその旨(競売事件の立ち入り調査の必要性等)連絡してみます。
■ B (管理会社代表者)	① 前回、貴職の依頼により、債務者会社代表者に連絡を取り、貴職に連絡するよう伝えましたが、再度、同人に対し連絡をしてみます。

(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(物件2については, 合筆前のもの), 現地概測の結果から, 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]

物件1, 2各土地は, 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, 3丁記載のとおりであると思料する。

なお, 物件2土地の占有権原については, 債務者会社代表者及び土地所有者に対し書面による照会等を行ったものの何等の回答等もなかったため, その占有権原は不明であると言わざるを得ないものと思料する。

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, その三方に市道(島原市役所道路課における調査の結果)が, それぞれ接面している。

⑥ [空き家の場合の残置物に関する意見]

物件3建物は, 債務者会社が家財道具等を残置して住居(空き家)として占有している。

⑦ [その他の意見]

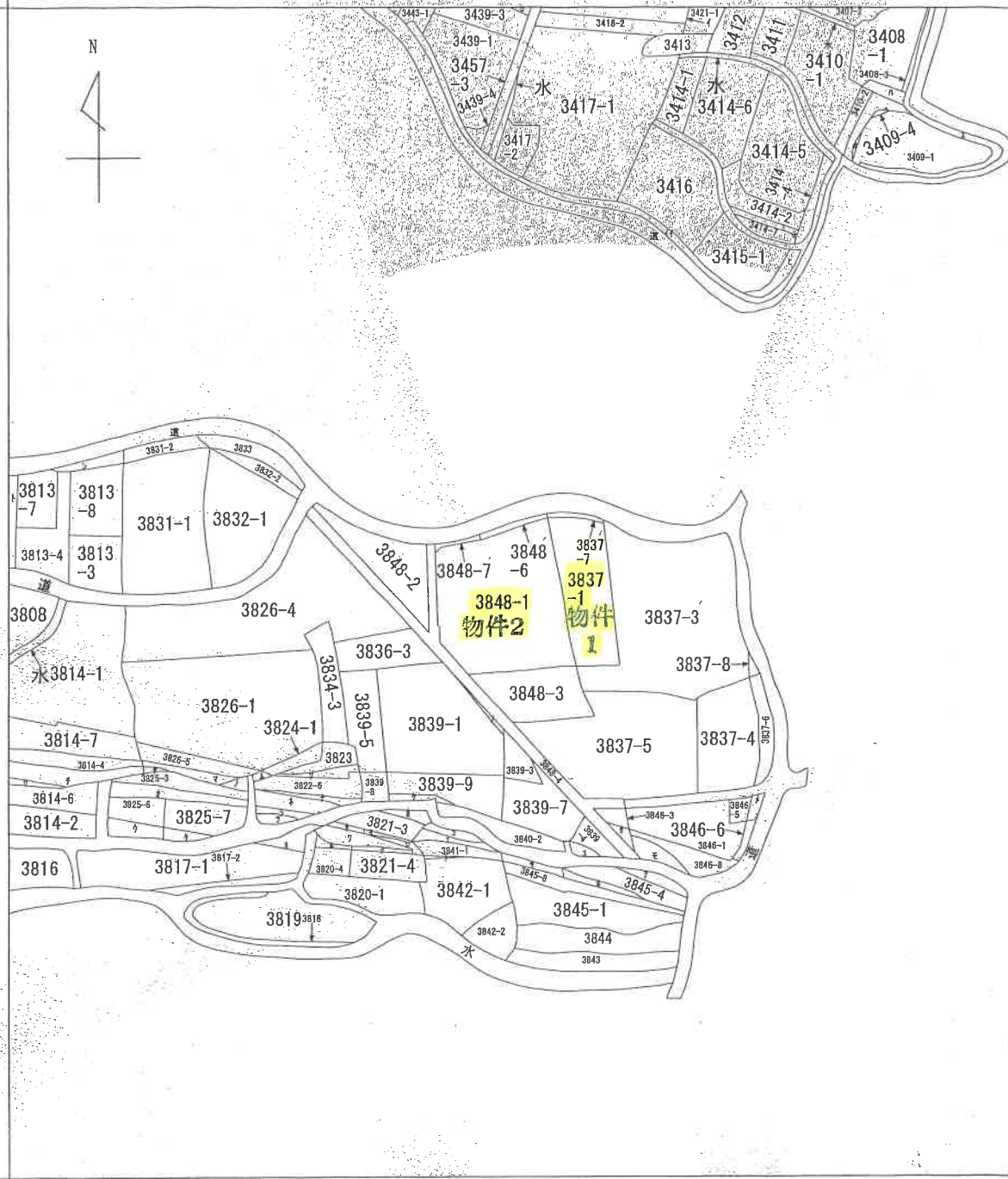
- (1) 土地建物位置関係図における物件の所在及び写真における指示先の物件の所在は, おおよその位置を示したものである。
- (2) 物件1土地には, 債務者会社を所有者とする軽自動車「長崎480う655」が存し, 物件3建物内には, 株式会社バイク王&カンパニーを所有者とする軽二輪バイク「1久留米き5211」が存する。
- (3) 写真及び間取図のとおり, 物件3建物には, 本件債務者会社が所有する変電設備(屋上), 空調ユニット, 冷蔵ショーケース, 冷蔵庫, 冷凍庫等が設置されているが, 同建物に付着し, かつ, 分離復旧させる場合は著しく社会経済上の不利益を招くため, 物件3建物に附合しているものと思料する。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
07年03月18日 (火) 14:40-15:10	物件所在地	物件の特定, 写真撮影(外部)
07年03月18日 (火) 15:15-15:20	A(土地所有者)宅	事情聴取(A(土地所有者); 調査期日の打合せ, 占有関係等について)=不在につき不奏功
07年03月18日 (火) 15:50-16:00	A(土地所有者)宅, 架電	事情聴取(A(土地所有者); 占有関係等について)=不在につき不奏功, 事情聴取(B(管理会社代表者); 占有関係等について)
07年03月22日 (土) 10:10-10:20	架電	事情聴取(B(管理会社代表者); 占有関係等について)
07年03月26日 (水) 08:30-08:45	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03月26日 (水) : :	執行官室	照会書(債務者会社代表者, A(土地所有者)宛; 占有関係等について)送付
07年03月31日 (月) 11:40-12:55	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)
07年04月09日 (水) 12:20-12:50	物件所在地	物件3建物の屋上の確認, 什器備品の確認等
07年04月16日 (水) 10:10-10:20	九州運輸局長崎運輸支局	車両照会
(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3月31日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 C 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

イ 3418-1 ハ 3408-2 ヘ 3409-3 ト 3813-1 リ 3814-5 ル 3820-5
ロ 3439-2 ニ 水 ヘ 3409-2 ト 3813-3 リ 3817-3 ル つづく



(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	島原市下折橋町				地番	3837番1			
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)			補記事項		

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3月26日
長崎地方法務局島原支局
登記官

請求番号：2-1
(1/2)

3820-6
3821-1
3821-2
3821-5
3821-6
3821-8
3822-1
3822-2
3822-3
3822-4
3822-5
3824-2
3825-1
3825-2
3825-4
3825-5
3826-2
3826-3
3839-2
3839-6
3841-2
3841-3
3842-3
3845-3
3845-5
3845-6
3846-2
3846-7
3414-8
3414-9
3415-2
3846-4
3846-9
水
3813-2
水

これは図面に記載されている内容を証明した書面である
令和7年3月26日
最寄地方自治体（島根県）

登記官

地積測量図
土地所在区

3837番1,
3837番7

地番

土地の所在
島原市下折橋町

HT2 概略図



測地成果2000
による座標値

求積表

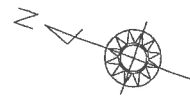
地番	① 3837番1	② 3837番7
NO	NO	NO
S149	距離	距離
KT36	X	Y
K138	-22994.110	79703.134
K63	-23017.929	79711.232
S146	-23016.522	79715.262
	-23015.740	79717.589
	-22994.869	79710.856
	合計	-325.076791
	合計面積	162.538355
	地積	162.53 m ²

地番	② 3837番7
NO	NO
S149	距離
S146	X
S148	Y
	-22993.430
	-22994.110
	-22994.869
	-22994.251
	合計
	-9.702785
	合計面積
	4.8513925
	4.85 m ²

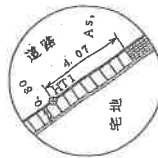
参照点	概略図	X座標	Y座標
HT2	金剛	-22995.431	79571.359
HT1	金剛	-23033.609	79702.095

観測点	後視点	視準点	夹角	距離
HT2	HT1	S149	0° 00' 00"	49.013
		S148	306° 27' 22"	31.802
			307° 07' 00"	39.315

街区多角点	概略図	X座標	Y座標
10A76	金剛	-23070.634	79511.943
10A77	金剛	-23067.055	79694.132
10A78	金剛	-23080.582	79838.408
10A73	金剛	-23128.096	79889.492



HT1 概略図



HT1

作成者

土地家屋調査士

申請人

(平成20年7月23日作成)

A3→A4への縮小書面

登記年月日：平成20年10月8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3月26日
厚崎地方事務所 厚崎支所

登記

地積測量図
土地所在図

地番
3848番1
3848番6

土地の所在
島原市下折橋町

HT2 概略図



測地成果2000
による座標値

求積表

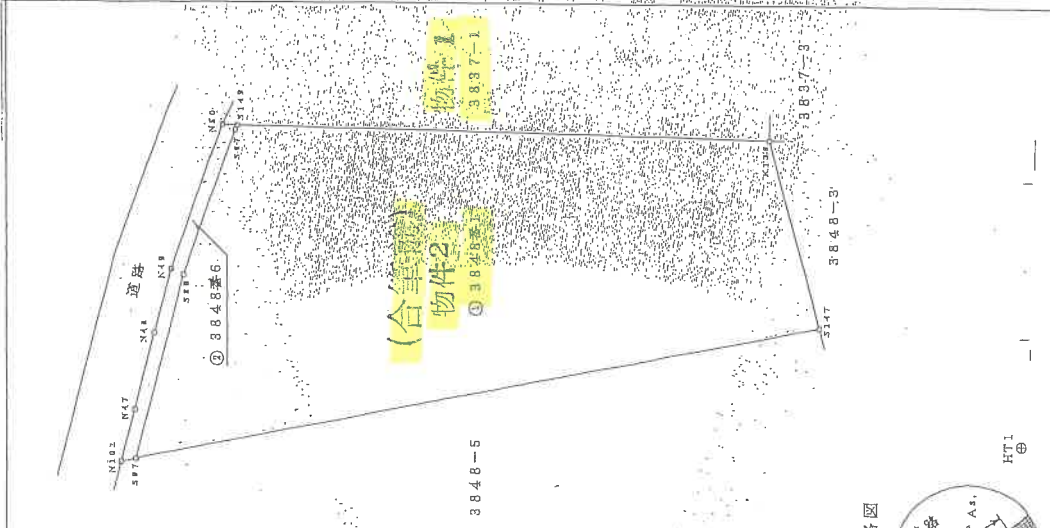
地番	① 3848番1	② 3848番6
NO	NO	NO
S97	S97	S97
S147	S147	S147
K136	K136	K136
S149	S149	S149
S87	S87	S87
S88	S88	S88
合計	合計	合計
面積	面積	面積
344.35	344.35	344.35

地番	① 3848番1	② 3848番6
NO	NO	NO
N102	N102	N102
S97	S97	S97
S88	S88	S88
S97	S97	S97
S149	S149	S149
N50	N50	N50
N49	N49	N49
N48	N48	N48
N47	N47	N47
合計	合計	合計
面積	面積	面積
10.46	10.46	10.46

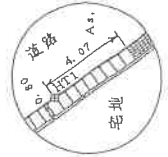
引照点	標高	X座標	Y座標
HT2	金剛山	-22995.481	79671.359
HT1	金剛山	-23033.609	79702.095

観測点	後視点	視準点	夾角	距離
HT2	HT1	S97	0° 00' 00"	49.013
HT1	S97	S149	306° 33' 03"	15.669
S97	S149	S87	306° 27' 22"	31.802

街区多角点	標高	X座標	Y座標
10A76	金剛山	-23070.684	79511.943
10A77	金剛山	-23067.055	79694.132
10A78	金剛山	-23080.582	79838.408
10A79	金剛山	-23126.096	79989.492



HT1 概略図



縮尺
1/250

作成者

土地家屋調査士

申請人

(平成20年7月22日作成)

A3→A4への縮小書面

登記年月日：令和1年11月11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3月26日 長崎地方広務局登記部

登記部

請求番号：2-4

A3→A4への縮小書面

家屋番号
3848番1

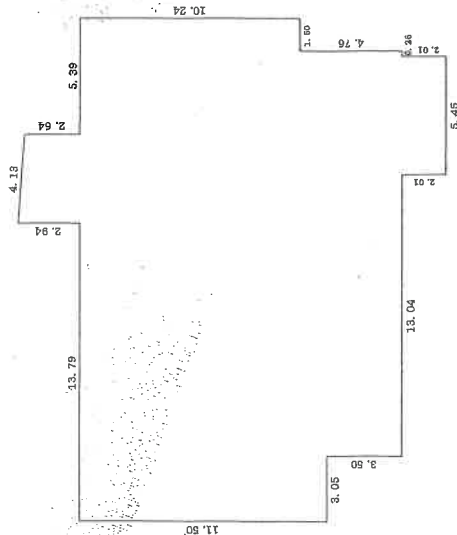
建物図面
各階平面図

建物の所在
島原市下折橋町3848番地1、3837番地1

1/2



1階

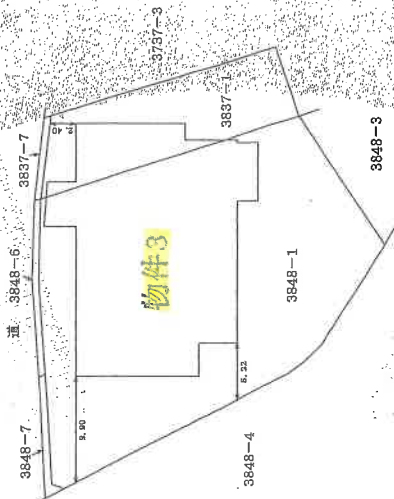


求積表

23.300 × 10.240	=	238.5920
21.800 × 1.260	=	27.4680
18.750 × 3.500	=	65.6250
(2.940+2.640) × 4.120	2 =	11.49480
5.450 × 2.010	=	10.9545
計		354.13430

床面積 354.13 ㎡

物件3



報告書番号1900101

作成者 土地家屋調査士

(令和元年10月28日作成)

縮尺 1/250

申請人

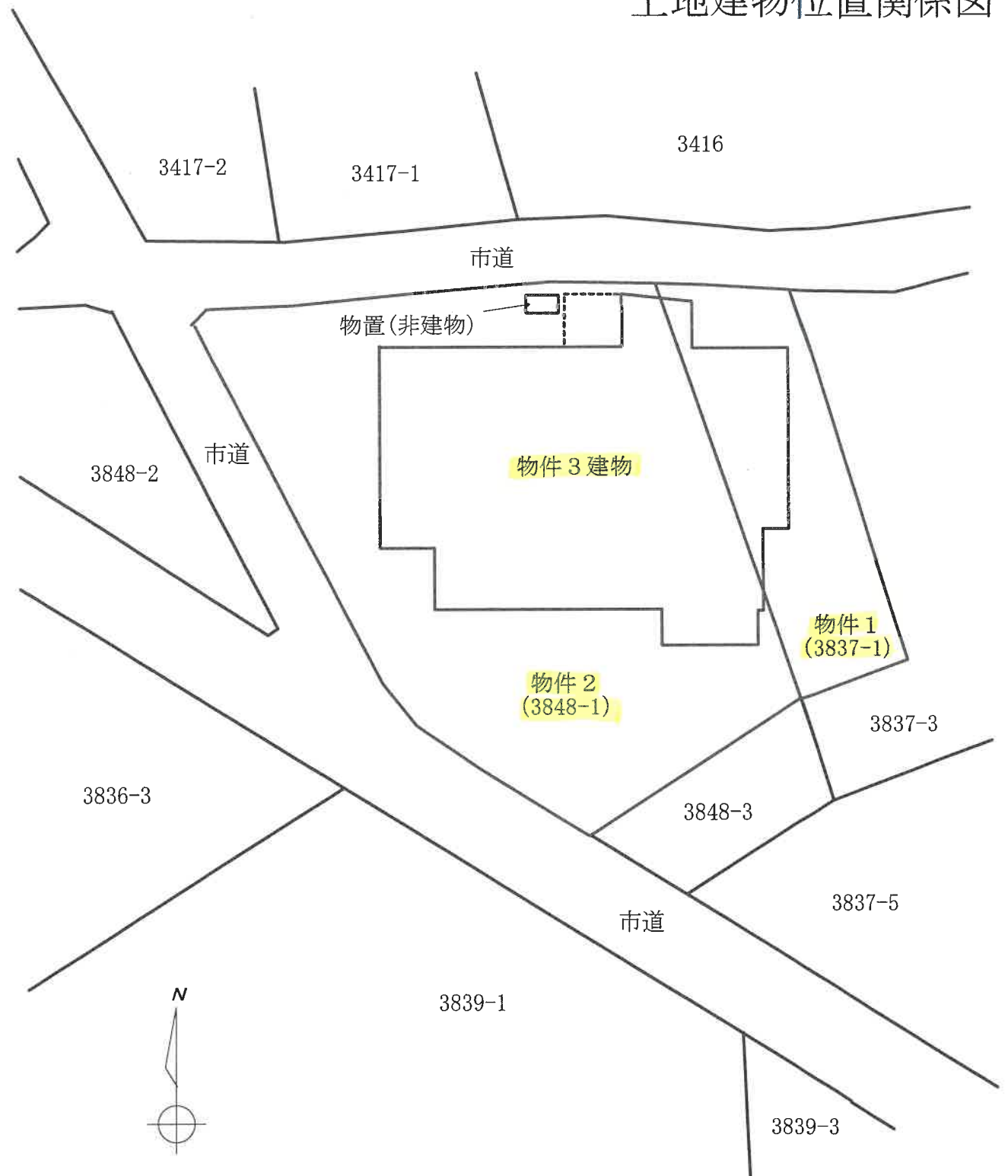
縮尺 1/500

(1/2)

請求番号: 2-4

[illegible]

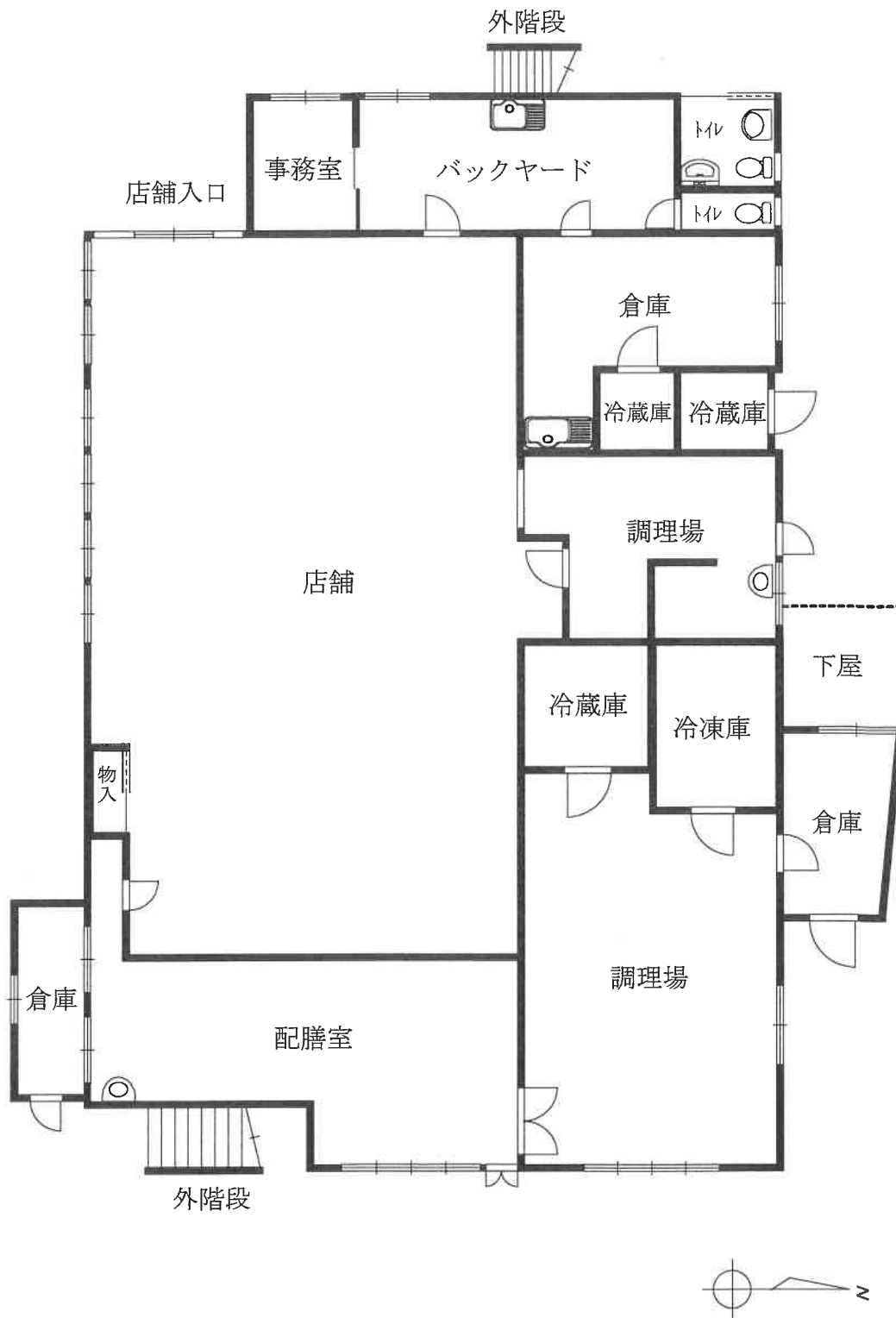
土地建物位置関係図



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。

間取図

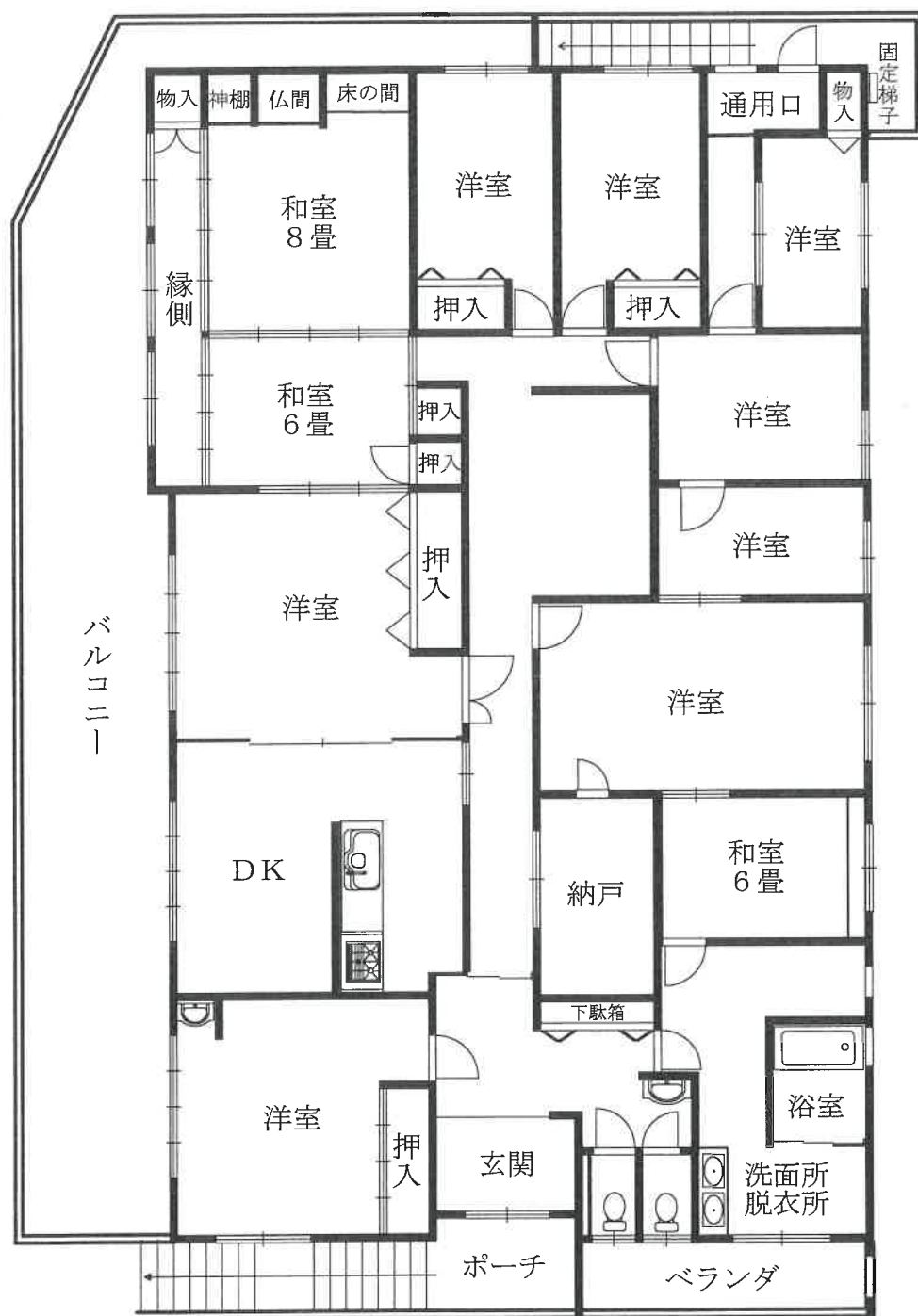
1階



※間取りの配置等を概略的に表示したものである。

間取図

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。

土地建物位置関係図

写真撮影位置方向

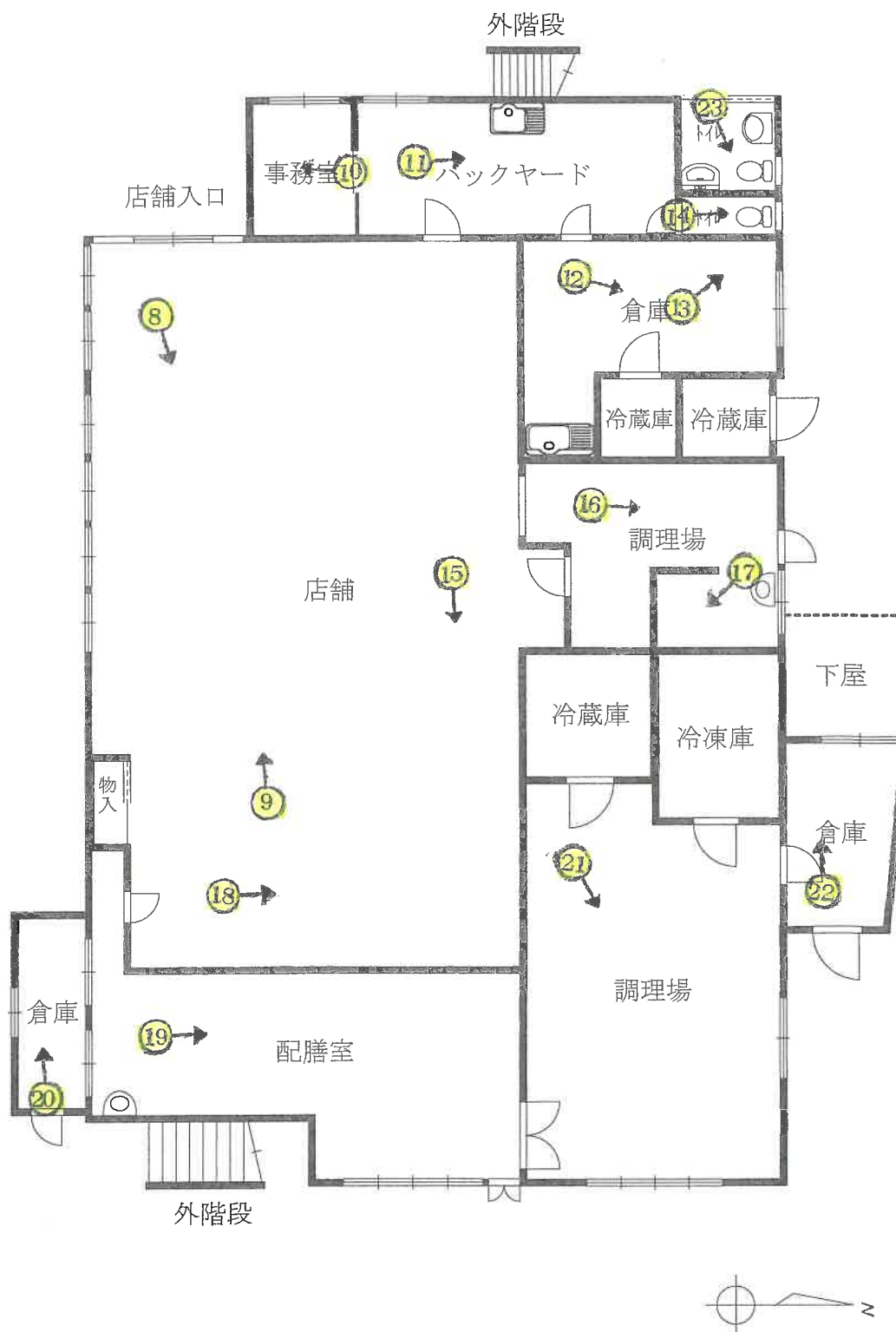


この図面は建物等の位置を概略的に表示したものであり、
境界等の確定的な位置を保証するものではない。

間取図

写真撮影位置方向

1階

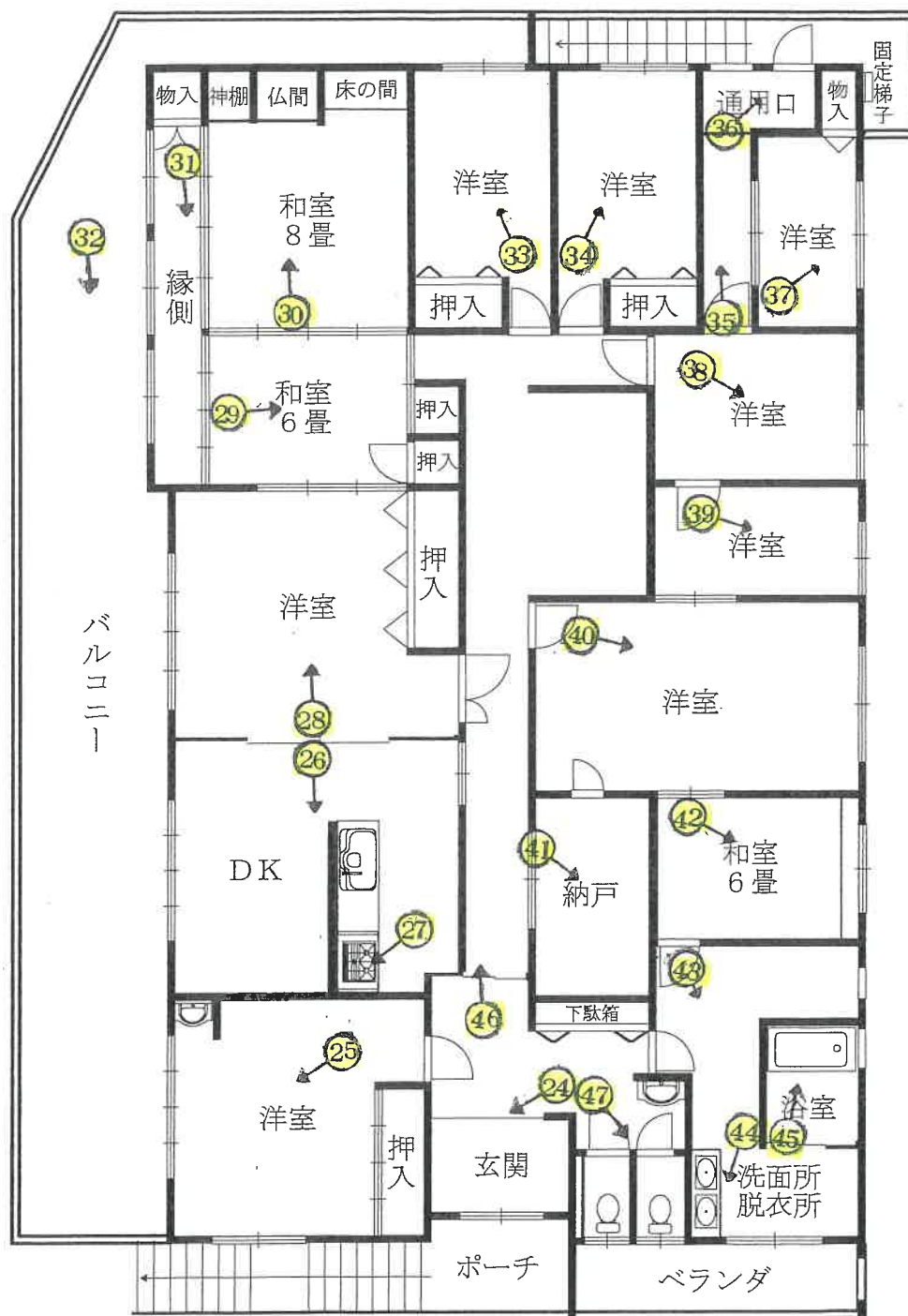


※間取りの配置等を概略的に表示したものである。

間取図

写真撮影位置方向

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。

①

市道

物件 2

物件 3



②

物件 1

物件 3

市道



③

物件 1



④

2階への階段

空調ユニット

物件1



⑤

物件1

物件3

隣地 3848-3



⑥

隣地 3837-3

物件1



⑦

物件3

物件2

市道



⑧

店舗



⑨

店舗



⑩

事務室



⑪

バックヤード



⑫

倉庫



⑬

倉庫



⑭

トイレ



⑮

店舗



⑬

調理場



⑭

調理場



⑮

店舗



⑯

配膳室



⑰

倉庫



⑱

調理場



②②

倉庫



2階

②④

玄関



②⑥

DK



②③

トイレ



②⑤

洋室



②⑦

I Hコンロの固着状況



②⑧

洋室



②⑨

和室



③⑩

和室



③⑪

縁側



③⑫

バルコニー



③⑬

洋室



③4

洋室



③5

通路口への廊下



③6

通路口



③7

洋室



③8

洋室



③9

洋室



④0

洋室



④1

納戸



④2

和室



④3



④4

洗面所・脱衣所



④5

浴室



④6

廊下



④7

トイレ前



④8

変電設備(屋上)



④9

残置バイク



⑤0

店舗内の什器備品の設置状況(以下、同様)



⑤1



52



53



54



55



56



57



58



59



60



61



62



63



64



65



66



67



68



69



令和7年(ケ)第1号

※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20701号

現況調査報告書(補充)

令和7年6月11日

長崎地方裁判所島原支部

執行官 藤 川 和 利

下記のとおり、現況調査報告書を補充する。

関係人の陳述等

D(債務者会社代表者)

- ① 物件3建物に関し、増築した箇所はなく、新築時のままです。
- ② 物件3建物は、現状のとおりであり、第三者への賃貸はありません。
- ③ 物件3建物の敷地の一部である物件2土地は、物件1土地所有者兼建物所有者(債務者会社)(以下、単に「債務者会社」という。)の取締役である実母(A)の所有ですが、債務者会社の取締役であること等から、同人に対し、地代の支払いはなく、無償での利用ということになります。
- ④ 写真のとおり、物件3建物内には残置物が多数ですが、リース物件はコピー機のみで、その他のものは債務者会社の所有物です。
なお、上記コピー機については、リース元から引き取り等に関する連絡もない状況です。
- ⑤ 写真のとおり存する屋上や敷地上の機械類についても債務者会社の所有物です。

D(債務者会社代表者)

- ① 物件3建物の2階の居宅部分については、私が居住していますが、債務者会社に対しては、代表者であるという関係からも、無償で利用しています。

執行官の意見

- ① 債務者会社代表者が本件建物の2階(居宅)部分を住居として占有しており、その占有権原は関係人の陳述及び占有者が債務者会社の代表者であるという関係から、3丁記載のとおりであり、使用借権に基づくものであると思料する。
- ② 物件3建物の敷地である物件2土地の占有権原は、関係人の陳述及び土地所有者と債務者会社との関係から、2丁記載のとおりであり、使用借権に基づくものであると思料する。

調査の経過

- ① 令和7年5月14日(水)午後1時10分から同15分 物件所在地 事情聴取(D(債務者会社代表者);占有関係等について)
- ② 令和7年5月20日(火)午前8時15分から同25分 物件所在地 事情聴取(D(債務者会社代表者);占有関係等について)=不在につき不奏功
- ③ 令和7年5月21日(水)午前8時00分から同10分 物件所在地 事情聴取(D(債務者会社代表者);占有関係等について)=不在につき不奏功
- ④ 令和7年5月21日(水)午前10時10分から同20分 物件所在地 事情聴取(D(債務者会社代表者);占有関係等について)=不在につき不奏功
- ⑤ 令和7年6月2日(月)午後0時50分から同1時15分 物件所在地 事情聴取(D(債務者会社代表者);占有関係等について)

以 上

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原(物件2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■建物所有者(債務者会社) ☐	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■D(債務者会社代表者) ☐ ()の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 ☐ 不明	
占有開始時期		平成20年12月24日	
最初の	契約日	平成 年 月 日	
契約等	期間	平成 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	平成 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める。 ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「執行官の意見」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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原(物件3関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 2階部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ D(債務者会社代表者)	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ D(債務者会社代表者) ☐ ())の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐ 不明	
占有開始時期		平成20年12月24日	
最初の契約等	契約日	平成 年 月 日	
	期間	平成 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	平成 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎 金 円(毎 限り 分支払) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める。 ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☒ 「執行官の意見」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

BIT

令和 7 年 (ケ) 第 1 号
令和 7 年 3 月 18 日 評価命令受理日
令和 7 年 4 月 9 日 現地調査
令和 7 年 4 月 21 日 評価

※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 20701 号

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

宮 崎 英 樹

第1 評価額

一 括 価 格	
金 19,850,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 610,000 円
物件2（土地）	金 4,330,000 円
物件3（建物）	金 14,910,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2、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、2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	島原市下折橋町 3837番1 宅地 162.53m ²	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	島原市下折橋町 3848番1 宅地 699.44m ²	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	島原市下折橋町3848番地1、 3837番地1 3848番1 店舗・居宅・事務所 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 354.13m ² 2階 285.91m ²	同左
特 記 事 項			
	特になし		

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、2）

物件1、2は一体として物件3建物の敷地として利用されているため、一体としての利用状況等を記載した。

位置・交通	島原鉄道「島原」駅の西方・道路距離約2.3km 最寄バス停「農高前」の北西方・約120m（徒歩約2分） （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	県道愛野島原線の支線街路沿いに一般住宅、農家住宅、共同住宅のほか店舗等がみられる混在地域。 本件目的物件を中心として小規模店舗や営業所が若干数見られるが、現在では商業地的要素はほぼなくなっている。	
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 指定建ぺい率 指定容積率 防火規制 土砂法の規制 風致地区	都市計画区域（非線引） 第一種住居地域 60% 200% なし なし 瓢箪畑風致地区（下記特記事項参照）
画地条件	地積：物件1 162.53㎡（公簿面積：実測数量に同じ） 物件2 699.44㎡（公簿面積：概測数量にほぼ同じ） 合計 861.97㎡ 間口：約37m 奥行：約30m 形状：ほぼ整形 高低：等高 接面：三方路 方位：南西	
接面道路の状況	南西側：幅員約5.5m舗装市道（ひょうたん畑出の川線） （建築基準法第42条第1項第1号に規定する道路） 西側：幅員約4m舗装市道（下折橋六ツ木線） （建築基準法第42条第1項第1号に規定する道路） 北側：幅員約3.5m舗装市道（下折橋2号線） （建築基準法第42条第2項に規定する道路）	

土地の利用 状況等	物件3建物の敷地として利用されている。（土地建物位置関係 図参照）
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 下水道：なし（浄化槽） （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。
埋蔵文化財	調査時点において、周辺に複数の周知遺跡が存するが、当該地には存しない。（長崎県遺跡地図にて閲覧）
土壌汚染等	現地調査、官公庁における公表資料、登記簿を調査した範囲では土壌汚染をうかがわせる事実認められなかったが、厳密に土壌汚染の有無を判定するには、別途、専門調査機関による土壌汚染状況調査等を実施することが必要である。
特記事項	目的土地は瓢箪畑風致地区（第4種風致地区）内に位置している。「島原市風致地区内における建築等の規制に関する条例」によれば、高さ15m、建ぺい率40%、壁面後退、緑地率などの規制がある。詳細な規制については島原市役所都市整備課にて聴取して頂きたい。

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20年12月24日 経過年数：約16年 経済的残存耐用年数：約14年
仕 様	構造：鉄骨造 屋根：合金メッキ鋼板ぶき 外壁：サイディングほか 内壁：1階：クロスほか、2階：クロス、ジュラクほか 天井：1階：ジプトーンほか、2階：クロスほか 床：1階：塩ビタイルほか、2階：フローリング、畳ほか 設備：電気、給排水、衛生 その他：特になし
床面積（現況）	1階 354.13㎡ 2階 285.91㎡ 延床面積 640.04㎡
現況用途等	現況用途：1階：店舗・事務所、2階：居宅・事務所
品 等	普通
保守管理の状態	1階：劣る（床、内壁、天井の傷みが顕著） 2階：概ね経年程度であるが、壁やドアに子供の落書きあり
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
アスベスト	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。正確にその使用の有無を判定するには専門調査機関の分析調査が必要である。
設 備	建物に附属する各種設備については、動作確認を行っていないため、使用可能かどうかについては不明である。

シロアリ 雨漏り	外観上、シロアリ被害や雨漏りの顕著な形跡はみられなかったが、これらの被害の有無の正確な判定については別途専門家による調査が必要である。
特記事項	① 屋上に変電設備、建物内部に冷蔵庫、冷凍庫、冷蔵ショーケース、空調ユニットが付着しており、物件3建物に附合しているものと判断したが、これらについては稼働可能か不明であること、設置から相当期間経過していることから資産的価値はないと判断した。 ② 物置（非建物）がある。（末尾土地建物位置関係図参照）

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	建付地価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	22,300	0.816	162.53	0.90	2,660,000
2	22,300	0.816	699.44	0.90	11,450,000

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

$$\begin{array}{ccccc} \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 20,700\text{円/㎡} & \times \frac{99.2}{100} & \times \frac{100}{100.0} & \times \frac{100}{92.2} & \div 22,300\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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、環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差 : 規模(0.800)×三方路(1.020)=0.816

ウ 地積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 建物と敷地の適応の状態等を考慮して査定した。

② 物件3（建物）

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及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
3	175,000	640.04	0.296	33,150,000

ウ 現価率

耐用年数に基づく方法(残価率5.0%の定額法)と観察減価法を併用して現価率を査定した。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times (n \div N)\} \times (1 - q) = 0.296$$

R : 残価率	5.0%
n : 経過年数	16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	40% (保守管理の状態)

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) (万円未満四捨五入) ア×イ＝ウ
1	2,660,000	0.45	法定地上権	1,200,000
2	11,450,000	0.10	使用借権	1,150,000
合計				2,350,000

イ 土地利用権等割合：物件1の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を45%と査定した。物件2の土地利用権等については占有権原が不明なため、安全性を考慮して使用借権と判定し、その割合を10%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オ, 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	2,660,000	-1,200,000	—	0.70	0.60	610,000
2	11,450,000	-1,150,000	—	0.70	0.60	4,330,000
3	33,150,000	+2,350,000	1.00	0.70	0.60	14,910,000
一括価格（合計）						19,850,000

ウ 占有減価修正 : なし

エ 市場性修正 : 土地建物の規模、用途から市場性が劣ることを考慮した。

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/㎡
 位置 : 工業高校前停 300m
 価格時点 : 令和6年7月1日
 地積 : 211㎡
 利用の現況 : 住宅
 供給処理施設 : 水道、ガス
 接面街路 : 北5.5m市道
 用途指定等 : 第一種低層住居専用地域 (50%, 60%)
 地域の概要 : 中規模住宅が建ち並ぶ一般住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

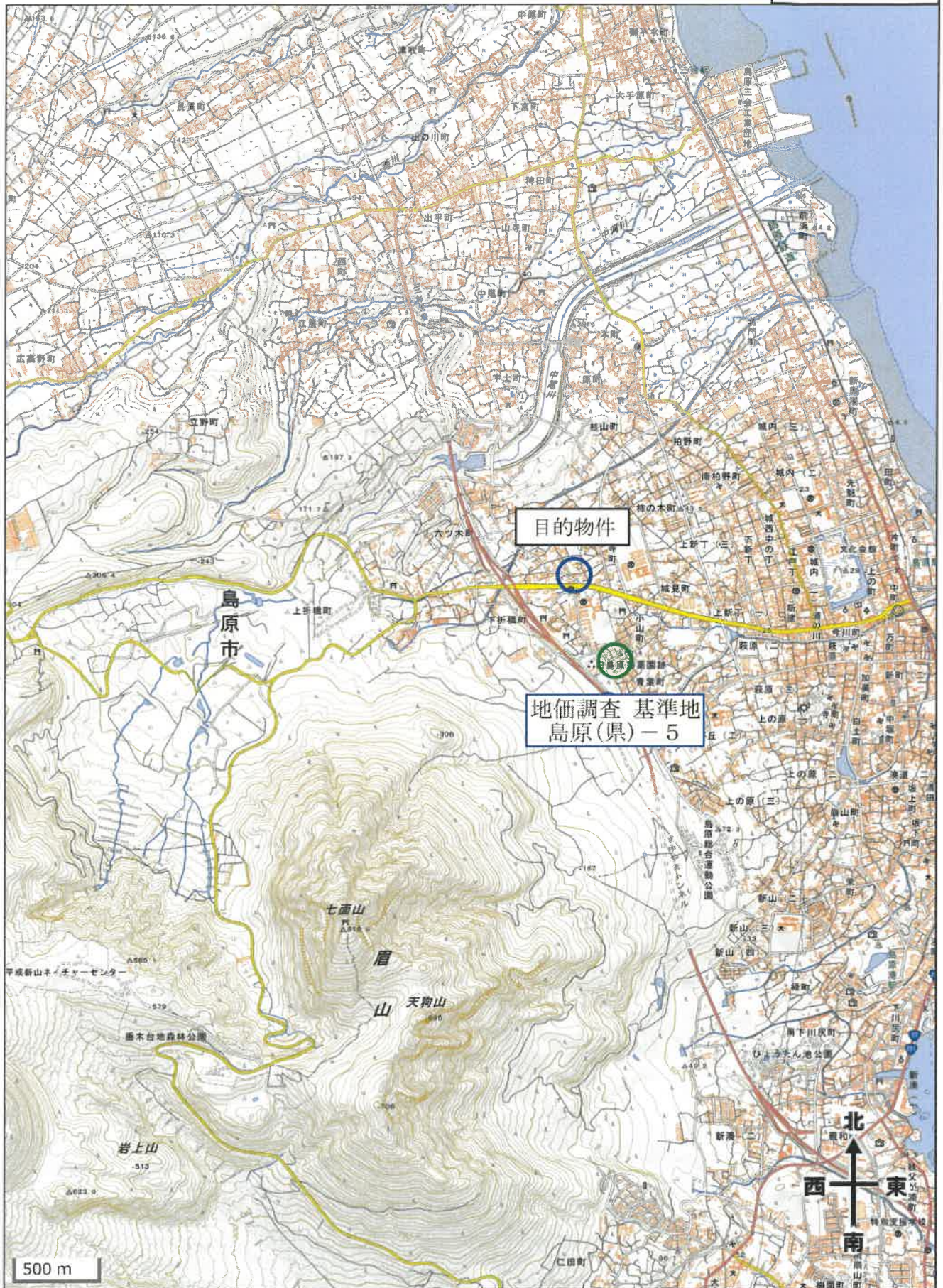
物件1(土地) 2,697,998円
 物件2(土地) 11,610,704円
 物件3(建物) 23,741,606円 (店舗部分)
 188,133円 (店舗部分)
 16,510,226円 (居宅部分)
 1,970,560円 (事務所部分)

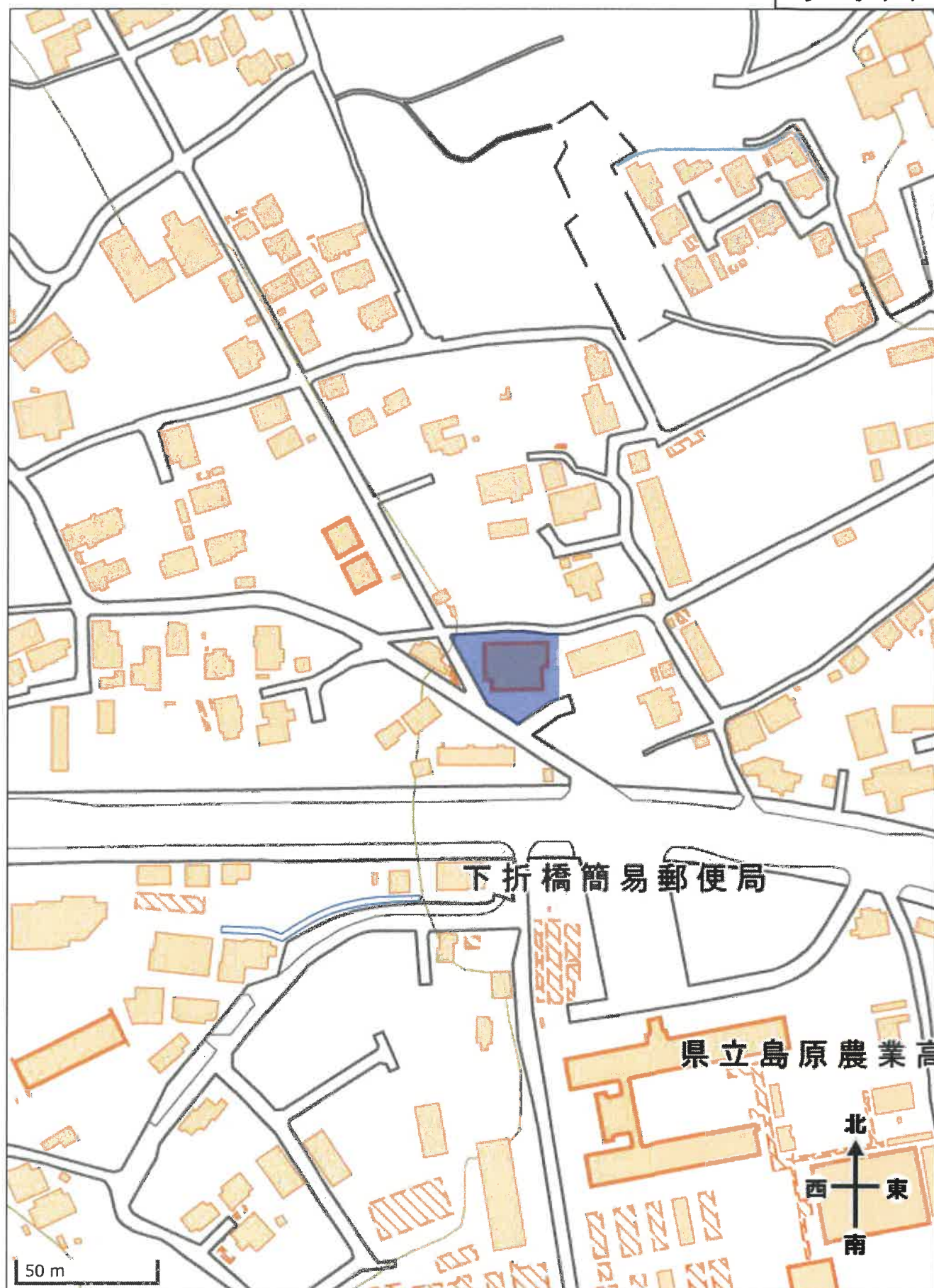
「ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた価格とは、その性質上異なる額である。」

第 7 附属資料

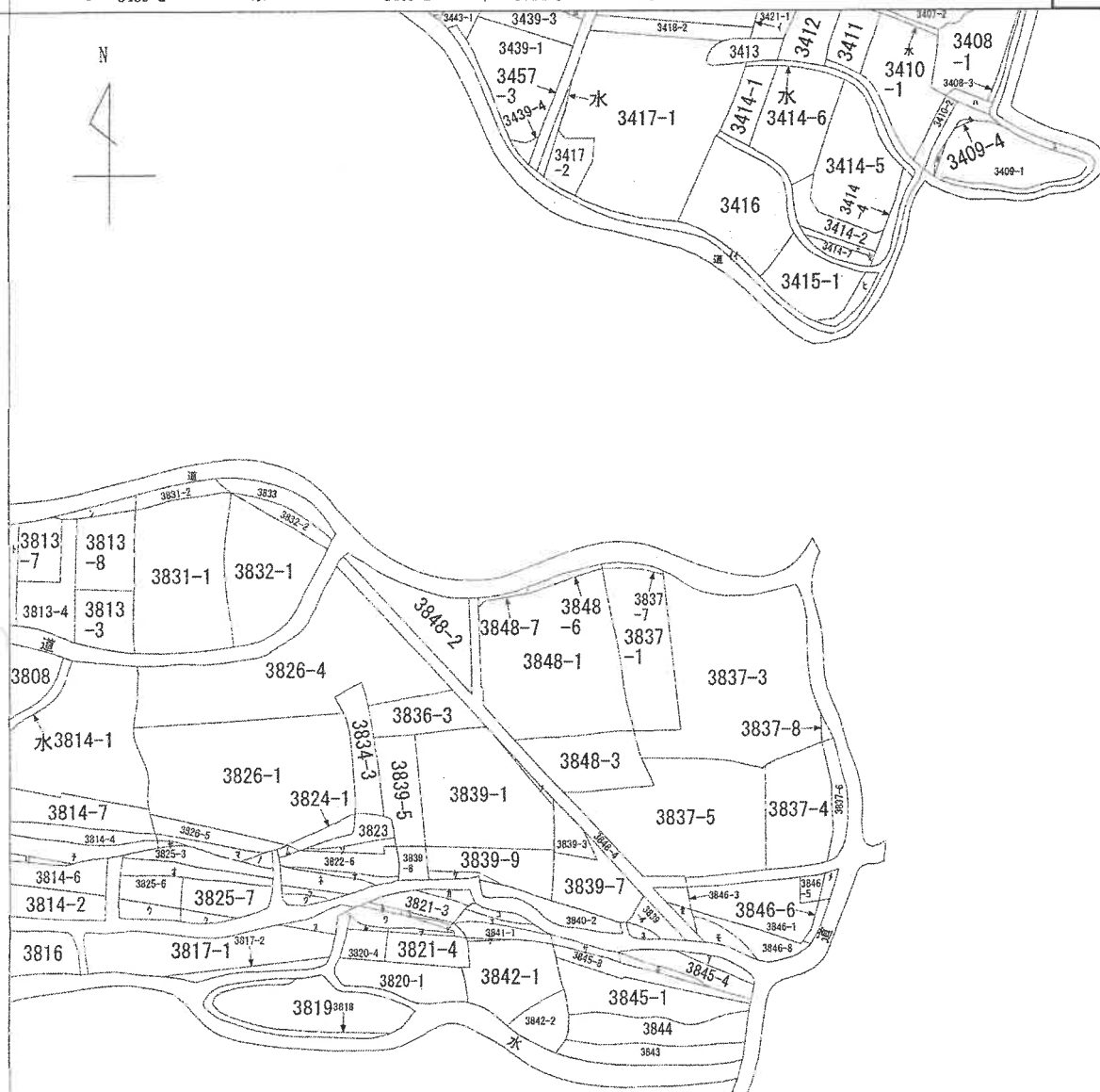
- 1 位置図（国土地理院地図）
- 2 見取図（国土地理院地図）
- 3 公図写（A 3 を A 4 に縮小）
- 4 地積測量図写（A 3 を A 4 に縮小）
- 5 建物図面写（A 3 を A 4 に縮小）
- 6 土地建物位置関係図
- 7 間取図

以 上



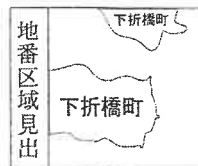


イ 3418-1 ハ 3408-2 ホ 3409-3 ト 3813-1 リ 3814-5 ル 3820-5
ロ 3439-2 ニ 水 3409-2 テ 3814-3 ヌ 3817-3 ッ 3820-5



(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。

A 3 を A 4 に縮小



請求部	所在	島原市下折橋町			地番	3837番1		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	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)			補記事項	

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。

令和7年3月26日

長崎地方法務局島原支局

登記官

請求番号：2-1

(1/2)

公用

登記年月日：平成20年10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。
令和7年3月26日 長崎地方裁判所長崎支部

登記官

A3をA4に縮小

測地成果2000
による座標値

求積表

地番 ① 3837番1					
NO	標識	X	Y	距離	
S149		-22994.110	79703.134	7.759	
K136		-23017.929	79711.232	26.158	
K138		-23016.522	79715.262	4.269	
K63		-23015.740	79717.589	2.455	
S146		-22994.869	79710.856	21.930	
合計		-325.076791			
合計面積		182.5383955			
合計地積		102.53			

地番 ② 3837番7					
NO	標識	X	Y	距離	
N50	米印カマ	-22993.430	79702.903	7.796	
S149		-22994.110	79703.134	0.718	
S146		-22994.869	79710.856	7.769	
S148		-22994.251	79710.656	0.650	
合計		-9.702785			
合計面積		4.8513925			
合計地積		4.85			

引張点	標識	X座標	Y座標
HT2	金標	-22996.431	79671.359
HT1	金標	-23033.609	79702.095

器械点	後視点	視準点	夾角	距離
HT2	HT1	S149	0° 00' 00"	49.013
		S148	306° 27' 22"	31.802
			307° 07' 00"	39.315

街区角点	標識	X座標	Y座標
10A76	金標	-23070.634	79511.943
10A77	金標	-23067.055	79694.132
10A78	金標	-23080.582	79838.408
10A73	金標	-23126.096	79989.492

作成者

申請人

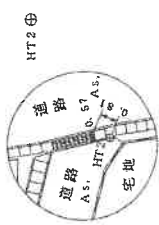
(平成20年7月22日作成)

地積測量所在
土地

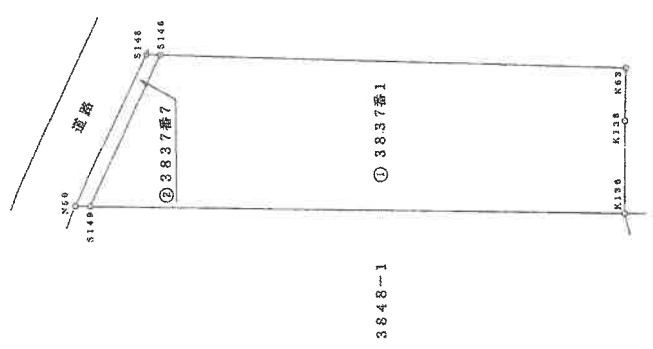
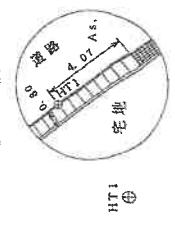
3837番1,
3837番7

土地の所在
島原市下折桶町

HT2 概略図



HT1 概略図



3848-3
3837-3

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3月26日 最崎地方事務所 島原支局

登記官

A3をA4に縮小

測地成果2000
による座標値

求積表

地 番 ① 3848番1				
NO	標 識	X	Y	距
S97		-22994.806	79687.016	8.784
S147		-23023.033	79703.933	32.906
K136		-23017.929	79711.232	8.907
S149		-22994.110	79703.134	25.158
S87		-22994.087	79702.898	0.237
S88		-22994.016	79695.764	7.134
合 計			-888.716029	
合 計 面 積			344.3580145	m ²
			344.35	

地 番 ② 3848番6				
NO	標 識	X	Y	距
N102		-22994.207	79686.667	2.500
S97		-22994.806	79687.016	0.698
S88		-22994.016	79695.764	8.784
S87		-22994.087	79702.898	7.134
S149		-22994.110	79703.134	0.237
N50	尖碑	-22993.430	79702.903	0.718
N49	尖碑	-22993.371	79695.793	7.110
N48	尖碑	-22993.631	79692.770	3.034
N47	尖碑	-22993.981	79689.147	3.640
合 計			-20.921525	
合 計 面 積			10.4607625	m ²
			10.46	

引照点	標 識	X座標	Y座標
HT2	金属板	-22995.431	79671.359
HT1	金属板	-23033.609	79702.095

器械点	後视点	視準点	夾 角	距 離
HT2	HT1	S97	0°00'00"	49.013
		S149	306°33'03"	15.669
			306°27'22"	31.802

街区多角点	標 識	X座標	Y座標
10A76	金属板	-23070.634	79511.943
10A77	金属板	-23067.055	79694.132
10A78	金属板	-23080.582	79838.408
10A73	金属板	-23126.096	79989.492

地 積 測 量 所 在 地

番 3848番1,
3848番6

土地の所在 島原市下折橋町

④ HT2 概略図



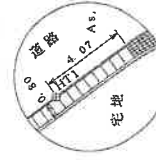
① 3848番1 3837-1

3848-5

3837-3

3848-3

HT1 概略図



HT1 ④

作成者

申請人

縮尺

1 / 250

(平成20年7月22日作成)

登記年月日：平成20年10月8日

公用

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3月26日 長崎地方裁判所長崎支部 登記官

A3をA4に縮小

測地成果2000
による座標値

求積表

地 番 ① 3848番5				
NO	標 識	X	Y	距 離
S98		-22996.793	79676.392	1.243
N13	矢印プレート	-23006.612	79681.722	11.172
N12	矢印プレート	-23017.339	79687.479	12.174
N11	矢印プレート	-23018.075	79687.991	0.897
N10	矢印プレート	-23018.802	79688.586	0.939
N9	矢印プレート	-23019.415	79689.148	0.832
N8	矢印プレート	-23020.151	79689.873	1.033
N79		-23020.298	79690.017	0.206
N7	矢印プレート	-23020.549	79690.305	0.382
K29	矢印プレート	-23026.145	79699.482	10.749
S147		-23023.033	79703.933	5.431
S97		-22994.806	79687.016	92.908
S90		-22995.015	79684.697	2.328
S92		-22996.617	79676.794	7.926
合 計		-710.171574		
合 計 面 積		355.0857870		
地 積		355.08		

地 番 ② 3848番7				
NO	標 識	X	Y	距 離
N44	コンクリート十字杭	-22996.051	79675.446	1.595
S98		-22996.793	79676.392	1.982
S92		-22996.617	79676.794	1.243
S90		-22995.016	79684.697	7.926
S97		-22994.806	79687.016	2.328
N102		-22994.207	79686.657	0.698
N46	矢印プレート	-22994.391	79684.647	2.018
N45	矢印プレート	-22994.911	79677.035	7.630
合 計		-15.838750		
合 計 面 積		7.9193750		
地 積		7.91		

引張点	標 識	X座標	Y座標
HT2	金属標	-22995.431	79671.359
HT1	金属標	-23033.609	79702.095

器械点	後視点	視準点	夾 角	距 離
HT2	HT1	S98	0°00'00"	49.013
		S97	323°58'44"	5.214
			306°33'03"	15.669

街区多角点	標 識	X座標	Y座標
10A76	金属標	-23070.634	79511.943
10A77	金属標	-23067.055	79694.132
10A78	金属標	-23080.582	79888.408
10A73	金属標	-23126.096	79989.492

作成者

(平成20年7月22日作成)

申請人

縮尺

1 / 250

地 番
3848番5,
3848番7

土地の所在
島原市下折橋町

除

3848番5,
3848番7

土地の所在
島原市下折橋町

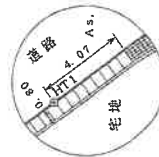
地 積 測 量 所 在
3848番5,
3848番7



3848-1

① 3848番5

HT1 概略図



HT1

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3月26日 長崎地方法務局島原支局

令和7年3月26日

長崎地方法務局島原支局

登記官

請求番号: 2-4

 $(1/2)$

A 3をA 4に縮小

各階平面圖
建物平面圖

3848番1

家屋番号

建築物の所在
島原市下折橋町3848番地1、3837番地1

報告書番号1900101

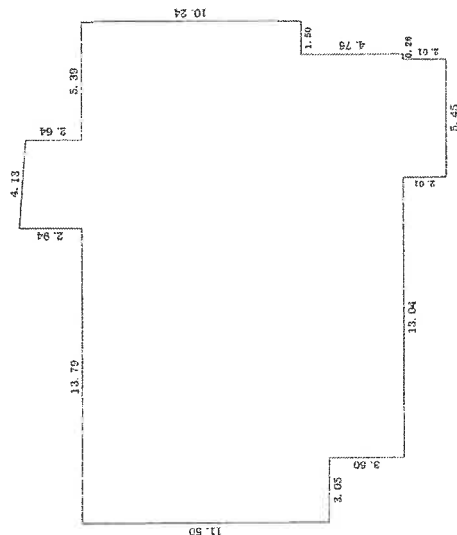
作者

(令和元年10月28日作成)

縮尺	1/250
----	-------

申請人

縮尺 1/500



求積表

23,300	×	10.240	==	238.5920
21,800	×	1.260	==	27.4680
18,750	×	3.500	==	65.6250
(2,940 + 2,640)	×	4.120	2	11.99480
5,450	×	2.010	==	10.95450
計				354.13430

床面積	354.13 m ²
-----	-----------------------

(令和元年10月28日作成)

登記年月日：令和1年11月11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3月26日 長崎地方法務局島原支局

登記官

A3をA4に縮小

建物図面 各階平面図

家屋番号 3848番1

建物の所在 島原市下折橋町3848番地1、3837番地1

2/2

2階



求積表

21.300	×	13.000	=	276.90000
7.775	×	0.500	=	3.8875
0.500	×	5.365	=	2.6825
0.500	×	4.800	=	2.4450
計				285.9150

床面積 285.91 m²

作成者

縮尺

申請人

縮尺 1/250

(令和元年10月28日作成)

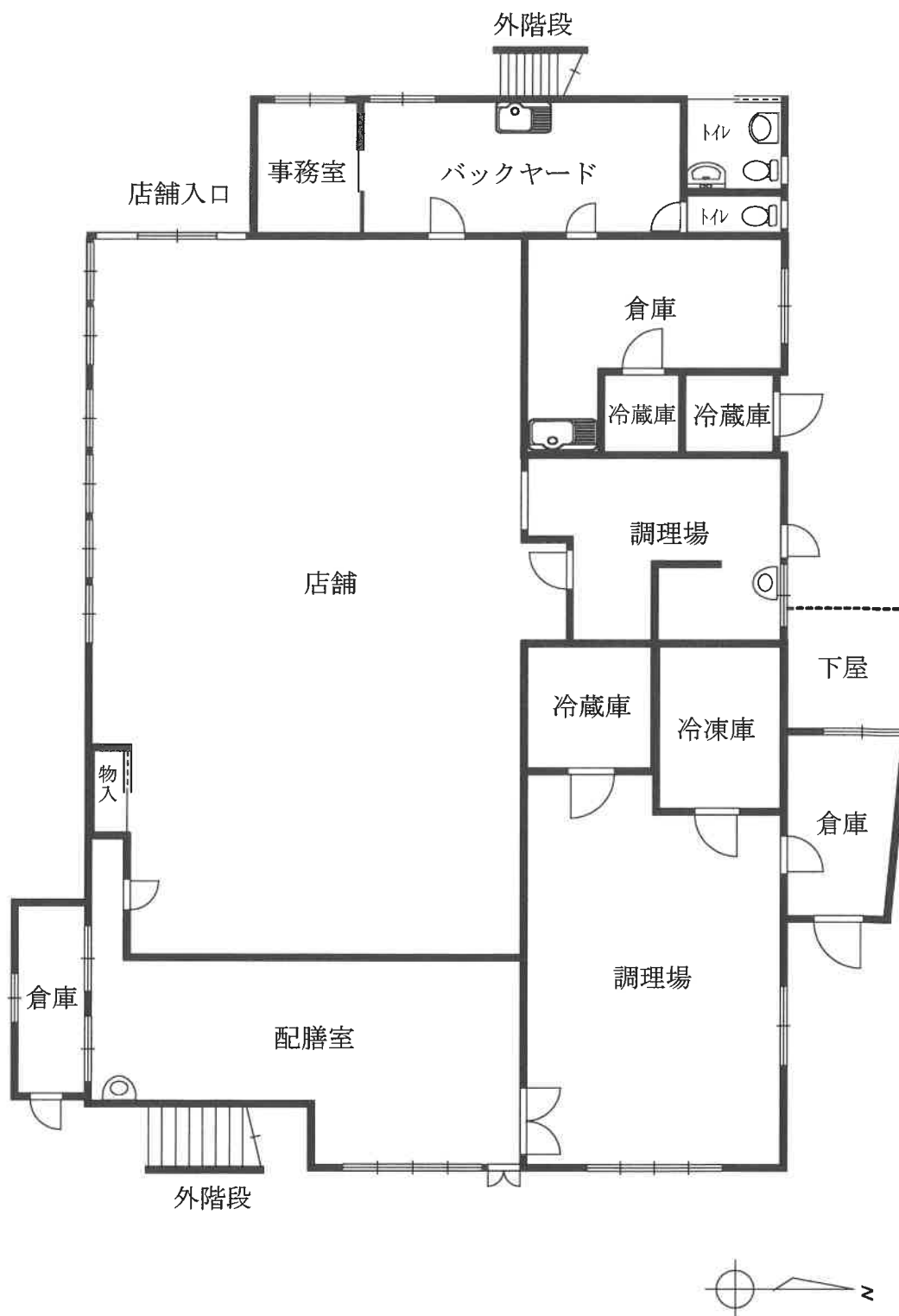
土地建物位置関係図



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。

間取図

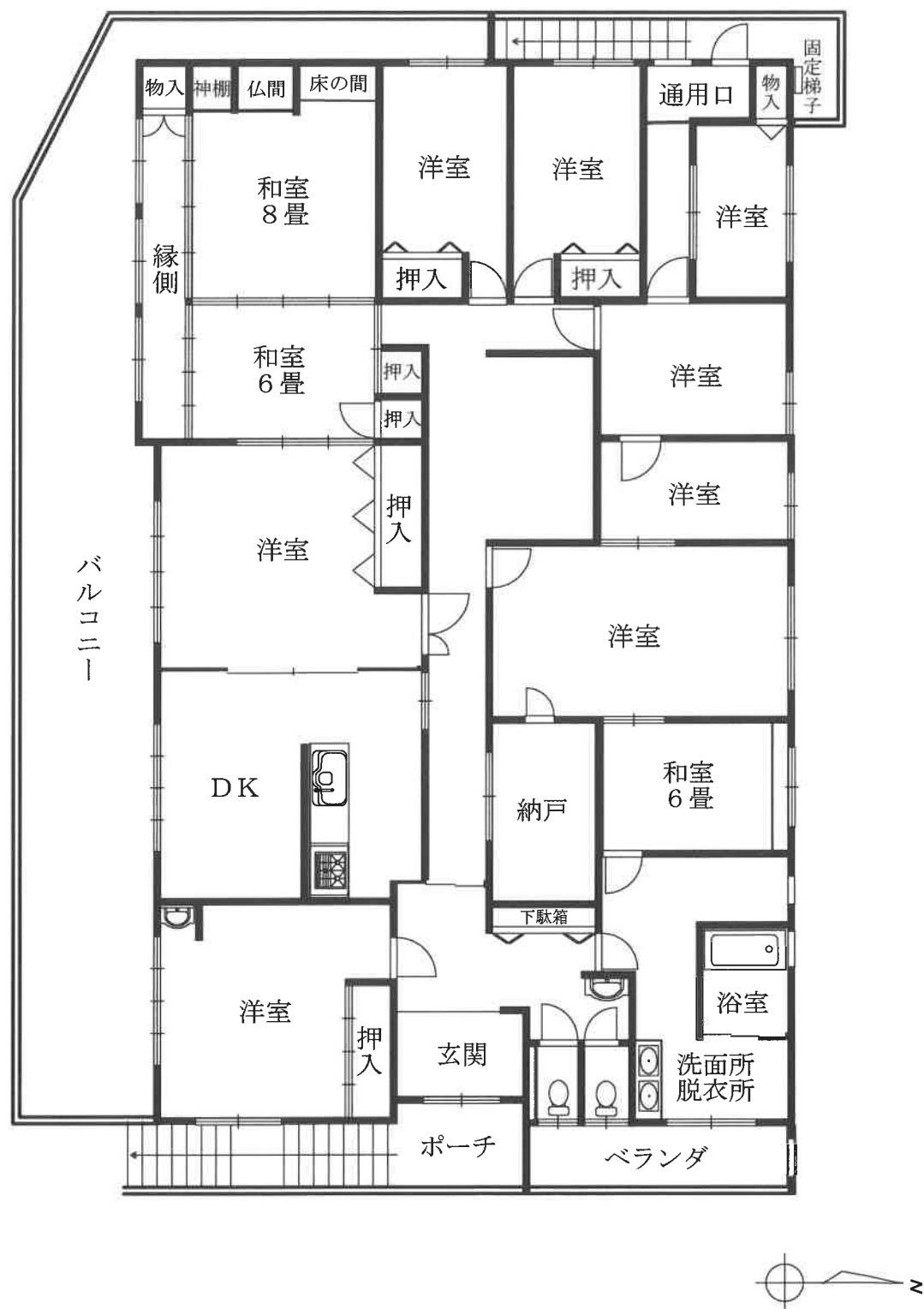
1 階



※間取りの配置等を概略的に表示したものである。

間取図

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。