

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月 6日

長崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 川 上 裕 太

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 4月24日 午前 8時30分から 令和 8年 5月 8日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月12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 8年 6月 2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 8年 4月 6日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- 1 所 在 対馬市美津島町大船越字船越
地 番 6 8 6 番 3 1
地 目 宅地
地 積 7 6 6 . 0 0 平方メートル
- 2 所 在 対馬市美津島町大船越字船越 6 8 6 番地 3 1
家屋 番号 6 8 6 番 3 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 1 6 0 . 4 0 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 事務所
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 概測約 5 5 . 8 0 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 物置
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 概測約 2 1 . 1 0 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年11月18日

長崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 浦 川 敏 朗

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1】

本件所有者が占有している。

【物件番号2】

主たる建物は本件所有者が占有している。未登記附属建物2棟は株式会社大部水産が占有している。同会社の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地との境界が不明確である。

《 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 対馬市美津島町大船越字船越
地 番 686番31
地 目 宅地
地 積 766.00平方メートル
- 2 所 在 対馬市美津島町大船越字船越 686番地31
家屋 番号 686番31
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 160.40平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 事務所
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 概測約55.80平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 物置
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 概測約21.10平方メートル

令和7年(ヌ)第8号
令和7年10月09日受理
令和7年10月30日提出

現況調査報告書

長崎地方裁判所

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 | 対馬市美津島町大船越字船越 |
| | 地 番 | 6 8 6 番 3 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 6 6 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 対馬市美津島町大船越字船越 6 8 6 番地 3 1 |
| | 家屋 番号 | 6 8 6 番 3 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 6 0 . 4 0 平方メートル |

(占有関係用(単独))

占有者及び占有権原(物件2各未登記附属建物関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社大部水産
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 物置
■関係人(■A(占有者会社代表者兼債務者) <input type="checkbox"/> ()の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成27年ころ
最初の契約日	平成27年ころ
契約等期間	平成27年ころ から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	平成 年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める。 <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「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
■ A (債権者)	<p>① 債務者は物件1土地の北西側の建物に居住しており、物件2建物は選挙時の事務所として利用されていたようです。</p> <p>② 物件1土地の近隣においては北東側が親戚筋の土地なので、よくわかりませんが、北西側は第三者の所有地なので、境界は、はっきりしていると思います。</p> <p>なお物件1土地を含む近隣において、境界争いの話は聞いたことはありません。</p>
■ 某 (対馬市役所税務課吏員)	<p>① 物件1土地の所在について、公図上、当該地番が存在しないとのことですが、当市が把握している所在については、土地建物位置関係図のとおりです。</p> <p>なお形状については、地積測量図等が存しないことから、はっきりわかりません。</p>
■ B (債務者)	<p>① 物件2建物は空き家の状態で、過去には選挙事務所として使っていましたが、現在は、孫が遊び場として使用することがあります。</p> <p>② 物件1土地及び同2建物、未登記附属建物①②等は親戚筋から売買により取得したものですので、建築時期等の詳細はわかりません。</p> <p>③ 未登記附属建物①及び同②は、私が代表者を務める(株)大部水産の事務所及びその定置網漁の道具等の物置として10年前ころから無償で利用しています。</p> <p>④ 物件1土地は、物件2建物及び未登記附属建物2棟等の敷地として利用しており、物件1土地の形状は、建物図面のとおりです。</p> <p>⑤ 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。</p> <p>⑥ 物件1土地上及び物件2建物内の残置物は、私や株式会社大部水産の所有物です。</p> <p>⑦ 物件2建物には、雨漏り箇所はありません。</p>

(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土地については、現地概測及び関係人の陳述等の結果から、概ね、土地建物位置関係図のとおりであると思料するが、地積測量図が具備されておらず、境界を視認できるものが存在しないため、形状及び範囲は判然としないものと思料する。

なお、物件1土地について、その境界を特定するには、専門家による測量等を行う必要があるものと思料する。

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。

なお、未登記附属建物①については、固定資産公課証明書から昭和33年に建築されているものであるが、現地概測の結果から、約20.99㎡の増築であると思料する。

③ [土地の占有権原に関する意見]

物件1土地は、物件2建物及び未登記附属建物2棟等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。

④ [建物の占有権原に関する意見]

物件2建物の占有関係は、関係人の陳述及び同建物の状況から、2,3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]

物件1土地は、その北東側に市道(対馬市役所建設課における調査の結果)が接面している。

⑥ [空き家の場合の残置物に関する意見]

物件2建物は、建物所有者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) 土地建物位置関係図のとおり存する未登記附属建物①②については、物件2建物の取得経緯及び構造、所有者要件、建物登記要件の具備、物件2建物との場所的關係及び利用関係から、附属建物であると思料する。

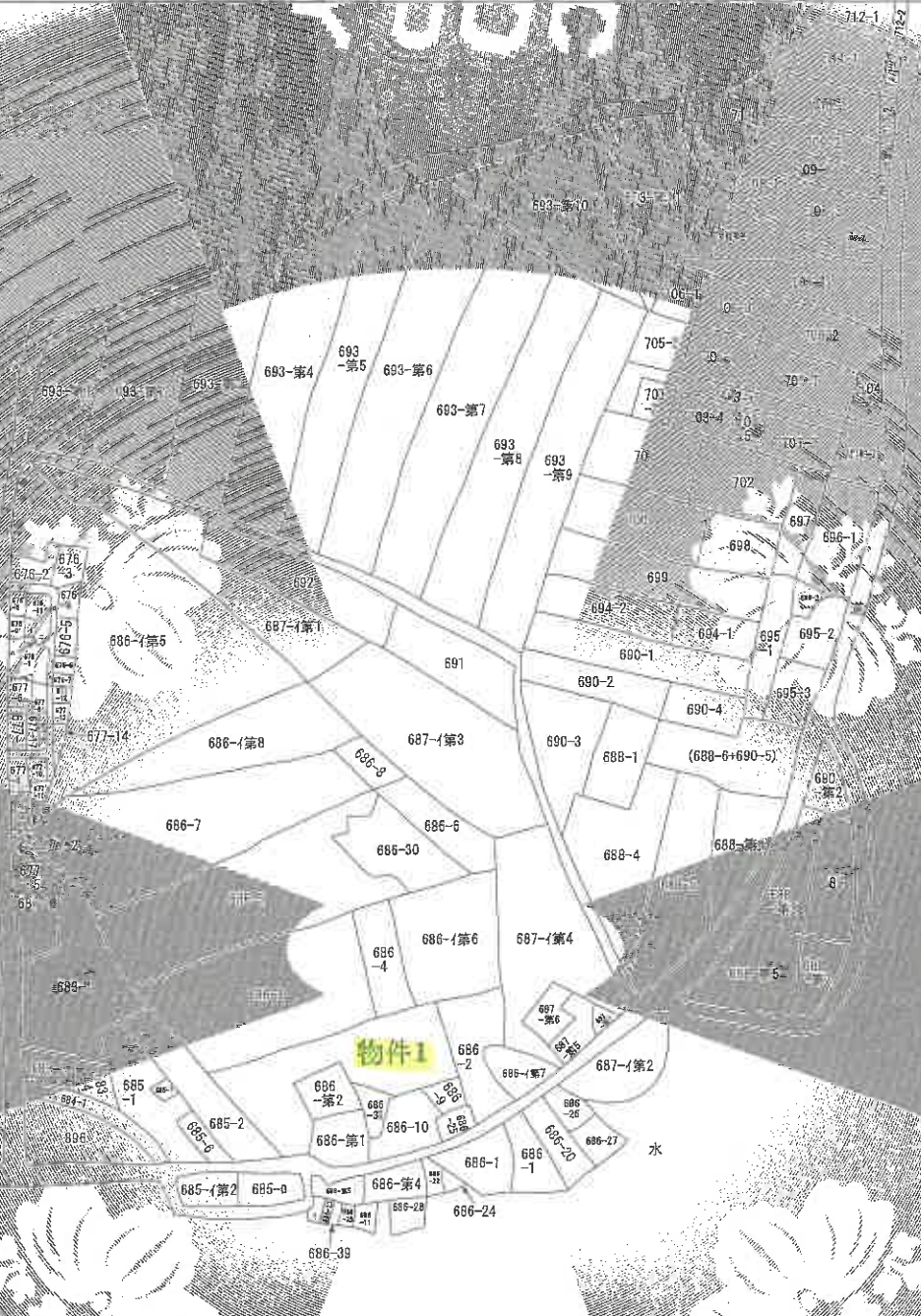
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
07年10月11日 (土) 13:40-14:15	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10月11日 (土) 13:20-13:30	債権者宅	事情聴取(A(債権者); 占有関係等について)
07年10月11日 (土) 18:00-19:00	物件所在地	事情聴取(B(債務者兼占有者会社代表者); 占有関係等について)=不在につき, 不奏功
07年10月14日 (火) 11:10 -11:20	執行官室(受電)	事情聴取(B(債務者兼占有者会社代表者); 期日打合せ等について)
07年10月23日 (木) 08:30-08:45	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10月23日 (木) 09:25-09:45	物件所在地	概測等
07年10月23日 (木) 10:10-10:55	対馬市役所税務課 建設課	事情聴取(某(税務課吏員等); 物件1土地の形状等, 道路について)
07年10月23日 (木) 11:20-13:15	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), 事情聴取(B(債務者兼占有者会社代表者); 占有関係等について)
07年10月23日 (木) 16:20-16:45	長崎地方法務局対馬支局	全部事項証明書(隣地686番土地)交付申請
07年10月27日 (月) 08:30-08:40	長崎地方法務局	履歴事項全部証明書(占有者会社)交付申請
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和07年10月23日 目的物件は不在であったので, 立会人 C を立ち合わせ, 無施錠の建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

676-13 676-14 676-15 676-16 677-7 677-1 686-38

N



物件1

(注) 地区に準ずる区画図に土地の区画を明確にした不動産登記上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区画図の位置及び寸法の概略を記載したものである。



請求部	所在	対馬市美津島		地番	691番
縮尺	不明	積分区	不明	分類	地区に準ずる区画
作成年月日		備付年月日(区)		種別	旧土地台帳附属地区

これは地区に準ずる区画図に準拠されている内容を証明した書面である。

A3をA4に縮小

令和7年10月22日
長崎地方方法務局対馬支局

登記官

7

請求番号：9-3
(1/1)

公用

登記年月日 平成33年09月20日

009871

階平面図

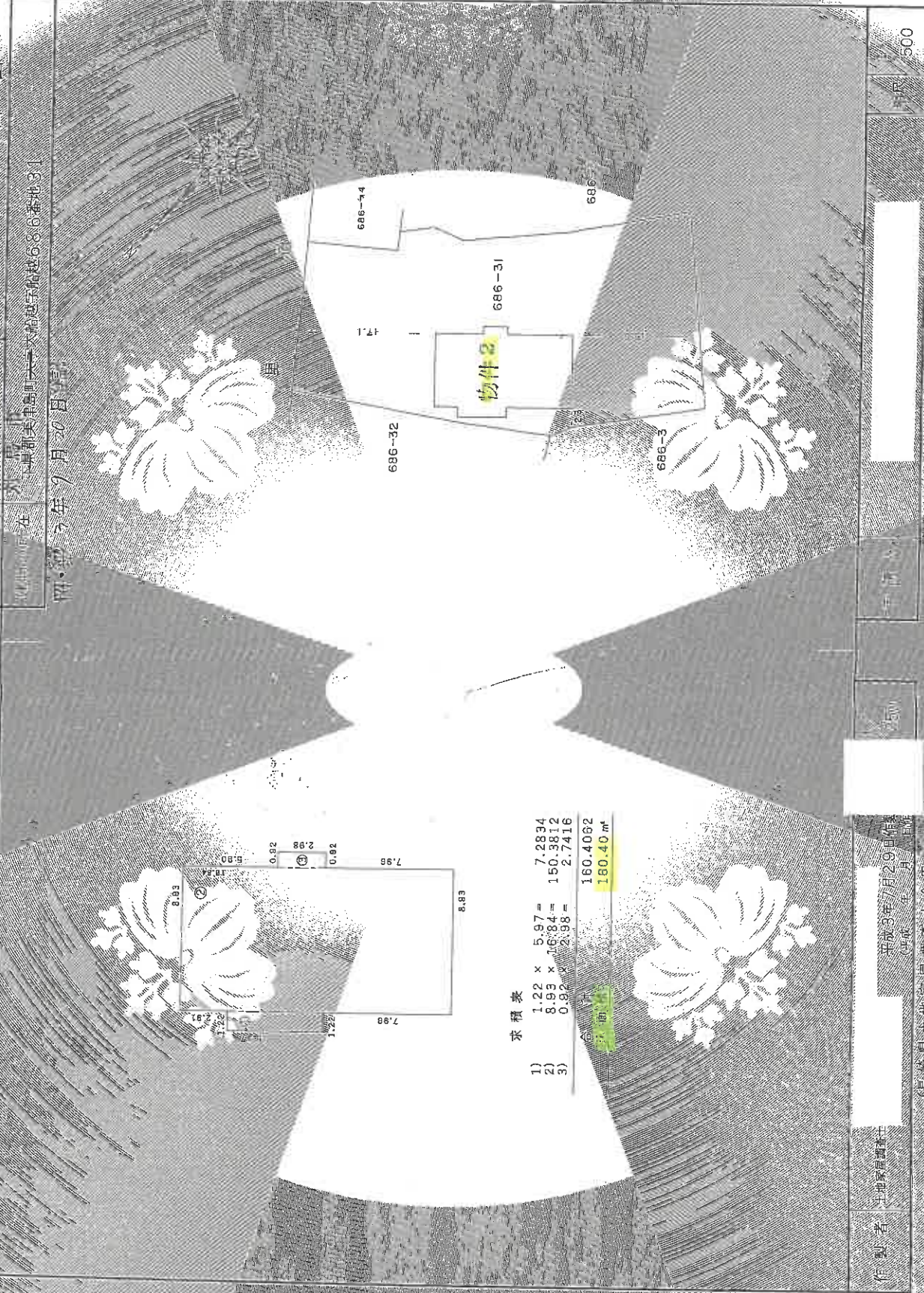
建物平面図

086431

所在地 東京都品川区大井町6-8-6番地3-1

昭和59年7月20日登記

これは図面に記載された内容が正しいと保証するものではありません
令和7年10月22日 長崎北九州建設局 登記官



求積表

- 1) 1.22 x 5.97 = 7.2834
 - 2) 8.99 x 16.84 = 150.3872
 - 3) 0.82 x 2.98 = 2.4436
- 160.4082
- 160.40 m²

作成者 土地家屋調査士

平成33年7月29日
作成 年月日

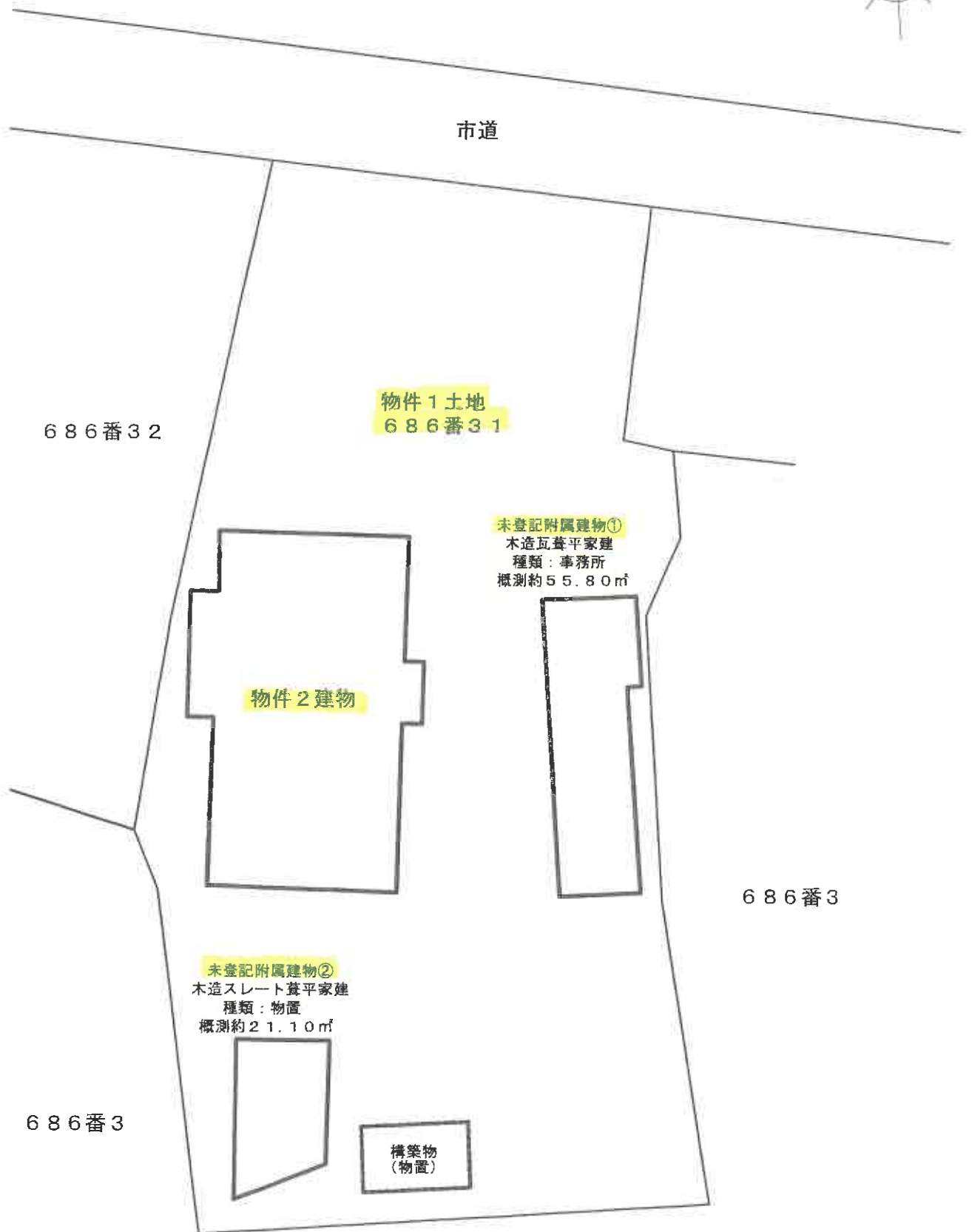
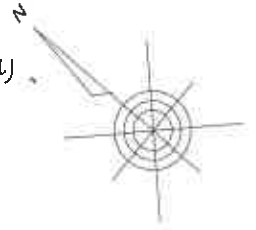
(長崎県土地家屋調査士会 品川支部)

500

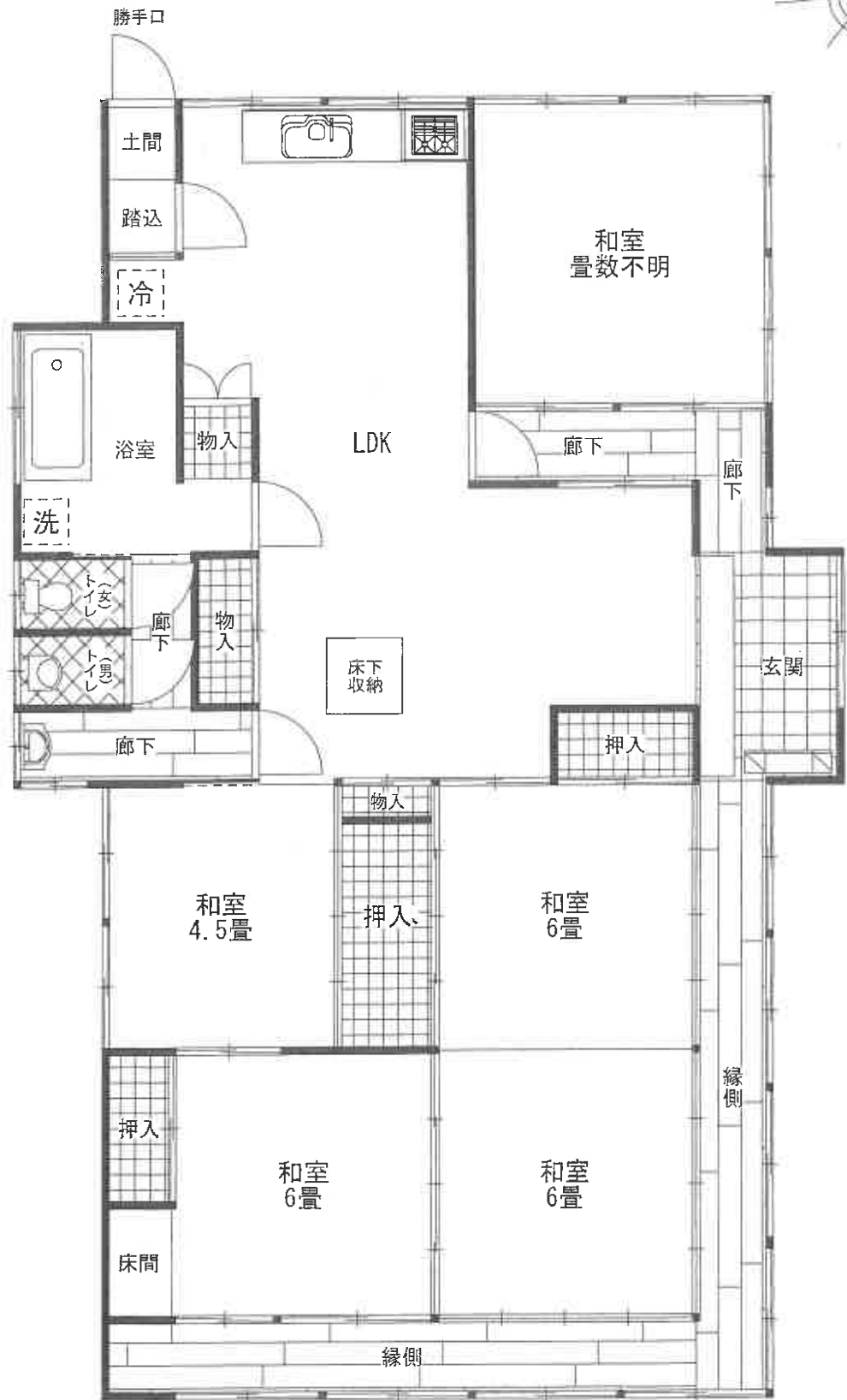
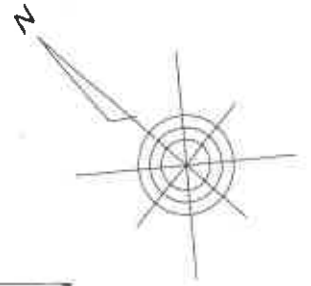
A3をA4に縮小

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。

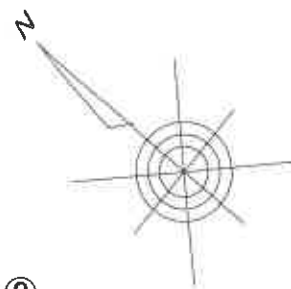


間取図(1) (物件2 主である建物)

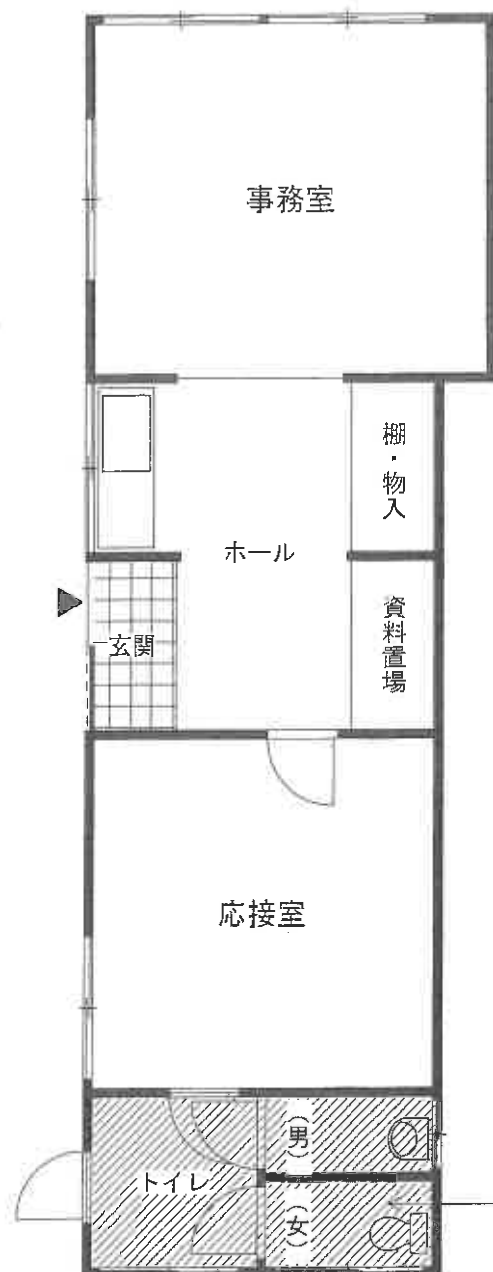


※ 間取りの配置等を概略的に表示したものである。
 ※ 和室の畳数は、畳の枚数をもとに表示している。

間取図(2) (未登記附属建物)



未登記附属建物①



概測約55.80㎡

未登記附属建物②



概測約21.10㎡

斜線は約10年前に増築(約7.4㎡)

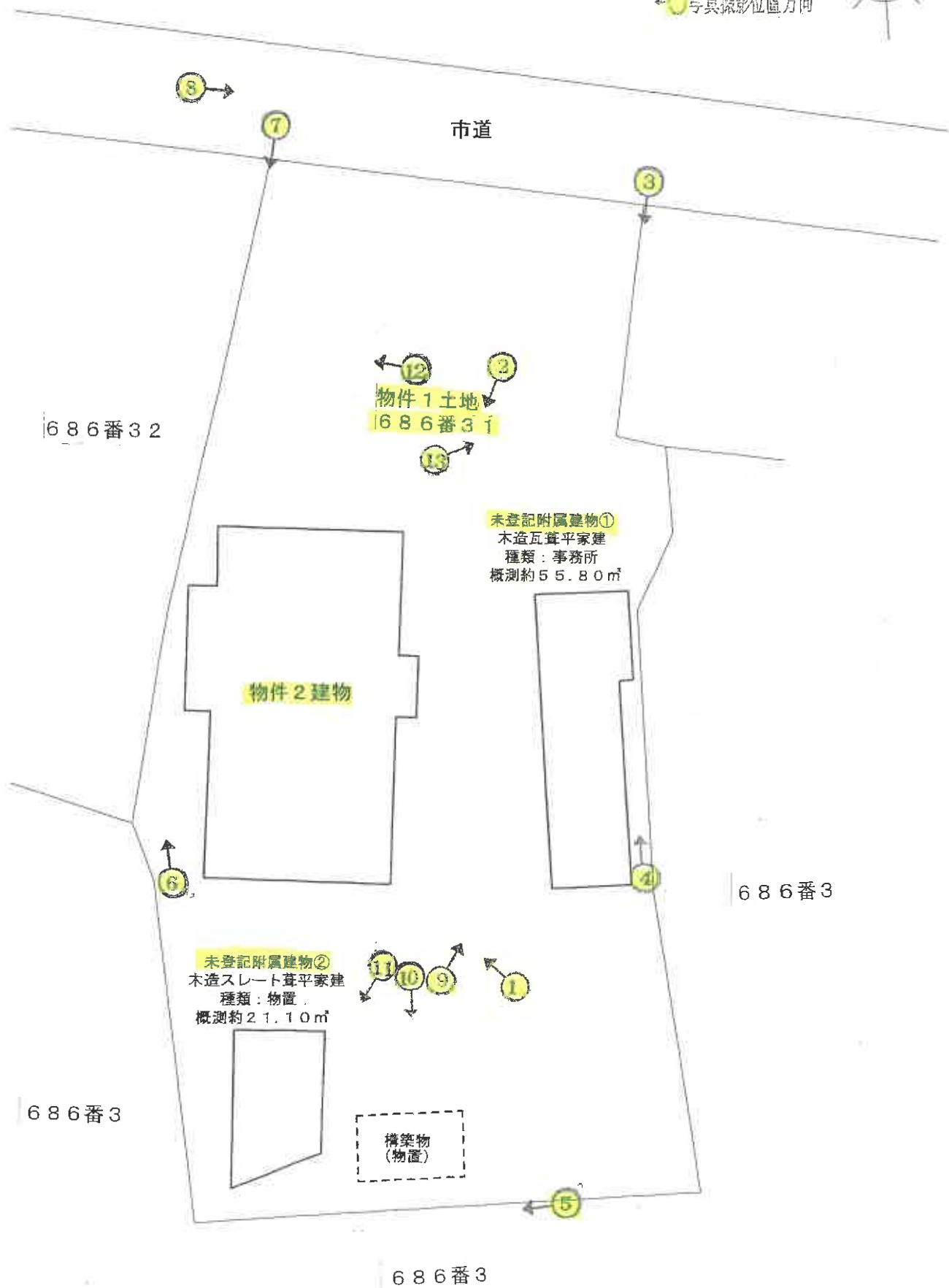
※ 間取りの配置等を概略的に表示したものである。

土地建物位置関係図

※ 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。

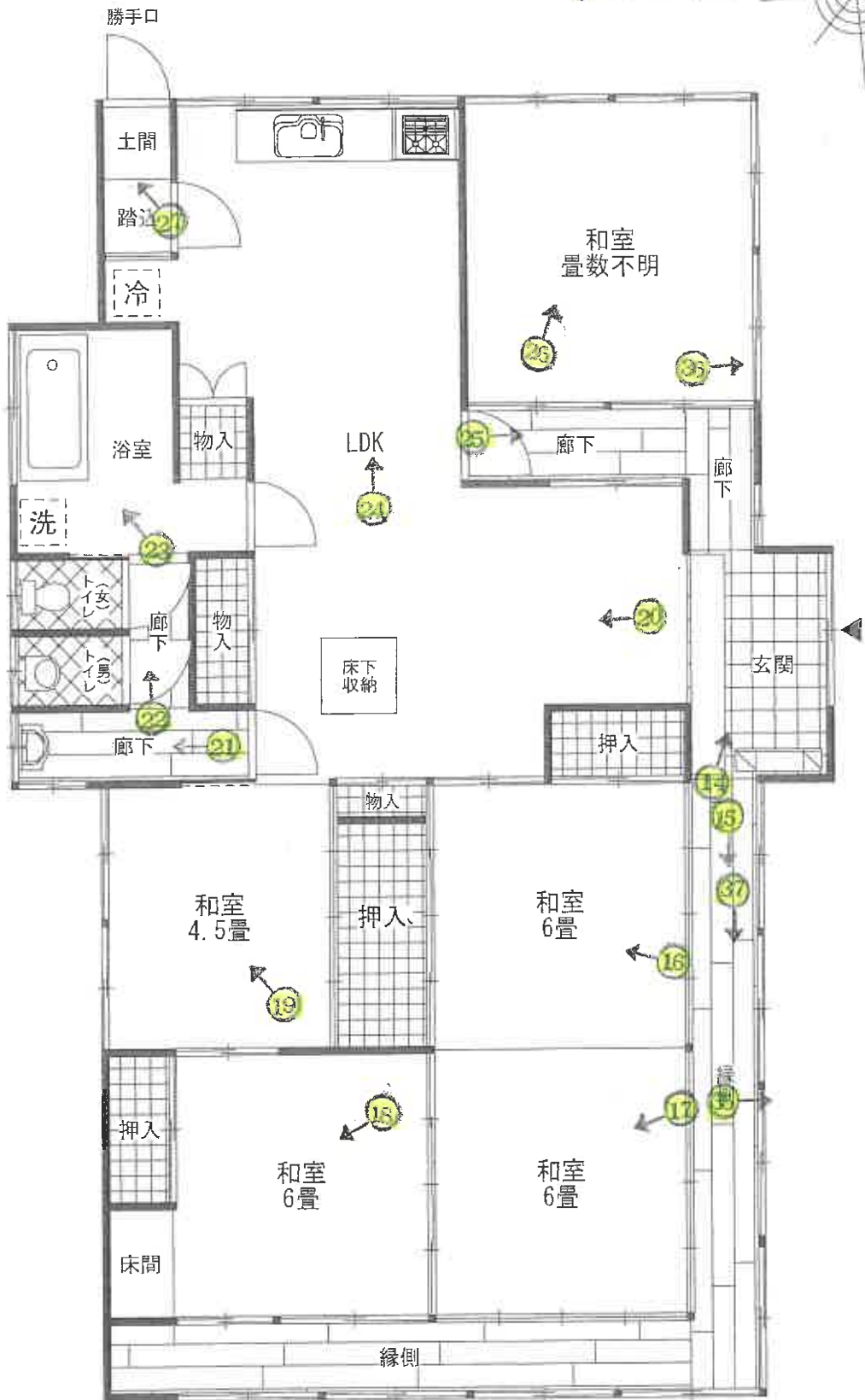


← 写真撮影位置方向



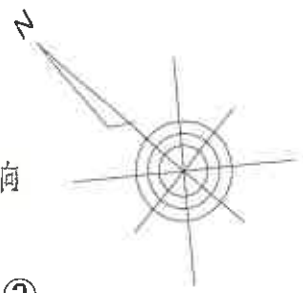
間取図(1) (物件2 主である建物)

←●写真撮影位置方向



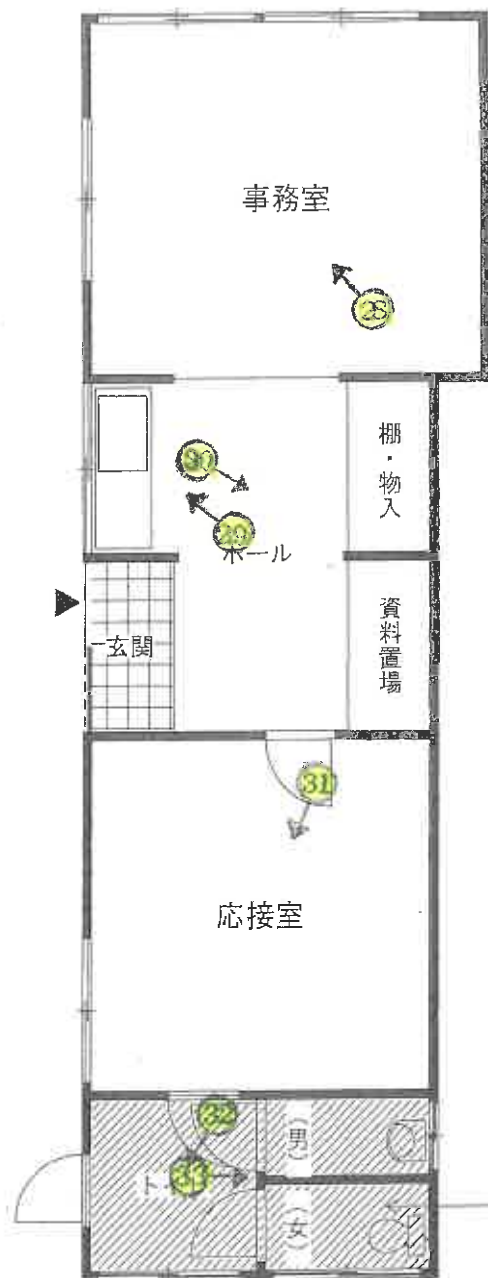
※ 間取りの配置等を概略的に表示したものである。
 ※ 和室の畳数は、畳の枚数をもとに表示している。

間取図(2) (未登記附属建物)



← 写真撮影位置方向

未登記附属建物①



概測約55.80㎡

未登記附属建物②



概測約21.10㎡

※ 間取りの配置等を概略的に表示したものである。

①

物件 2

物件 1



②

物件 1

物件 2



③

隣地 686-第 4

物件 1



④

未登記附属建物(事務所) 物件1 隣地 686-3



⑤

隣地 686-3 物件1 構築物



⑥

隣地 686-3 物件1 物件2



⑦

物件1 隣地 686-32



⑧

市道 物件 1 隣地 686-32



⑨

未登記附属建物①(事務所)



⑩

構築物



⑪

未登記附属建物②(物置)



⑫

物件 1



⑬

物件 1



⑭

玄関



⑮

縁側



⑯

和室



⑰

和室



⑱

和室



⑲

和室



⑳

LDK



㉑

廊下



㉒

廊下



㉓

浴室



㉔

LDK



㉕

廊下



②6

和室



②7

勝手口



②8

事務室



②9

ホール



③0

ホール



③1

応接室



③2

トイレ



③3

トイレ



③4

物置



③5

建付けの不具合箇所(縁側)



③6

雨漏り痕の状況(和室天井)



③7

雨漏り痕の状況(縁側天井)



令和7年(又) 第 8号
令和7年10月 9日受理
令和7年10月23日現地調査
令和7年10月30日評価

長崎地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
竹 房 政 美 印

第1 評価額

一括価格	
金 1,790,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,000,000円
物件2(建物)	金 790,000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 地目 地積	対馬市美津島町大船越字船越 686番31 宅地 766.00m ²	特記事項のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	対馬市美津島町大船越字船越 686番地31 686番31 居宅 木造瓦葺平家建 160.40m ²	特記事項のとおり
番号	特記事項		
1	<p>法務局備付の公図上、物件1土地の地番が表示されていないことから、建物図面を基に現地調査を行ったが、国土調査未了で地積測量図も具備されておらず形状及び範囲は判然としない状況にあるものの、債務者の陳述及び現地概測の結果、物件1土地の形状等は概ね建物図面のとおりと判断した。また、北東側隣接地(建物図面上、686-第4)については、法務局備付の公図、債務者の陳述、対馬市役所税務課からの聴取、固定資産公課証明書(所在地不明で空欄)等を勘案すると、北東側隣接地の地番を特定することは困難な状況にあり、所在地番が判然としない状況にある。</p>		
2	<p>物件1土地には、物件2建物(主である建物)のほか、下記の未登記建物2棟があり、位置関係及び用途並びに建物の定着性等から物件2建物の附属建物と判断した。当該未登記附属建物2棟の概要は以下のとおりである(未登記附属建物の位置・形状等については附属資料:土地建物位置関係図及び間取図(2)参照)。 未登記附属建物①(課税台帳登載あり) 所在: 対馬市美津島町大船越字船越686番地31 種類: 事務所 構造: 木造瓦葺平家建 床面積: 概測約55.80m² 建築時期: 昭和33年頃(課税台帳の記載による) 未登記附属建物②(課税台帳未搭載) 所在: 対馬市美津島町大船越字船越686番地31 種類: 物置 構造: 木造スレート葺平家建 床面積: 概測約21.10m² 建築時期: 約10年前頃建築(平成27年頃建築) なお、未登記附属建物①については、課税台帳上の床面積は34.81m²であるが、建物全体の概測床面積は約55.80m²であることから、床面積の差額である約20.99m²が増築床面積と推定される。なお、債務者からの聴取によると、当該増築床面積のうち、間取図(2)に示す斜線部分(トイレ: 概測約7.4m²)については、約10年前に増築を行った、との回答であった。</p>		

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	「巖原」港の北東方・道路距離約14.5km、最寄バス停「大船越橋」の北西方・約550m(徒歩約7分)。	
付近の状況	海岸沿いに漁家住宅、漁業関連施設等が建ち並ぶ集落地域である。巖原市中心部から離れた漁家集落地域内に位置するため、生活上の利便性は劣り、周辺には空地や未利用状態の空家も目立つ状況にある。地域内に格別の変動要因はなく、当分は現状を維持すると予測する。	
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	都市計画区域外 — — — — 土砂災害警戒区域（急傾斜地警戒区域）
画地条件	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	766.00㎡ 間口約18m、奥行約50m ほぼ長方形地 中間画地 地勢は平坦地
接面道路の状況	物件1土地は、北東側が幅員約4.9mの舗装市道「大船越市内線」に、ほぼ等高に接面している。	
土地の利用状況等	物件1土地は、物件2建物及び未登記附属建物①・②等の敷地として利用されている。隣地は漁家住宅としての土地利用が中心である。	
供給処理施設	上水道：前面道路に本管あり ガス配管：なし（プロパン） 下水道：なし（簡易水洗の汲み取り） (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	1. 評価数量については、登記記載数量を採用した。 2. 埋蔵文化財の有無及びその状況については、評価時点現在、物件1土地は周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれていない。 3. 土壌汚染の有無及びその状況については、公的資料の確認、実地調査からは物件1土地において土壌汚染の存在の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。 4. 物件1土地の南西部（未登記附属建物②の南東側）には、簡易な構築物（物置）が存するが、単独での市場価値は認められない。	

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35年8月日不詳新築 経過年数：約65年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構造：木造 屋根：瓦葺 外壁：板張り、しっくい、亜鉛鉄板ほか 内壁：繊維壁、しっくい、化粧合板ほか 天井：竿縁天井、化粧合板、石膏ボードほか 床：畳敷、フローリングほか 設備：電気、給排水、衛生、個別空調、プロパンほか その他：特別なものはない
床面積（現況）	第3目的物件記載のとおり
現況用途等	階 層：平家建 現況用途：居宅 間 取 り：附属資料「間取図（1）」のとおり
品 等	総 合：普通 使用資材：普通 施 工：普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	<p>1. 評価数量については、登記記載数量を採用した。</p> <p>2. 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、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低いですが、成形板等にアスベスト等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。</p> <p>3. 建物内の目視調査によると、玄関及び縁側の天井面には雨漏り跡が確認されたことから、詳細調査のうえ補修が必要である。</p> <p>4. 建物は居宅であるが、現在居住者はおらず家財道具等が残置された空き家の状態にある。</p>

区 分	未登記附属建物①
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(課税台帳記載)：昭和33年頃建築、平成27年頃増築 経過年数：約67年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構造：木造 屋根：瓦葺 外壁：板張り、亜鉛鉄板ほか 内壁：化粧合板ほか 天井：石膏ボードほか 床：フローリングほか 設備：電気、給排水、衛生、個別空調ほか その他：特別なものはない
床面積(現況)	概測 約55.80㎡
現況用途等	階 層：平家建 現況用途：事務所 間 取 り：附属資料「間取図(2)」のとおり
品 等	総 合：普通 使用資材：普通 施 工：普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	<p>1. 評価数量については、現地調査時における概測数量を採用した。</p> <p>2. 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、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低い。成形板等にアスベスト等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。</p> <p>3. 建物は事務所として利用されており、事務室・応接室・トイレ等が存する。</p> <p>4. 建物は建築当初から数次の増築が行われているものと推察されるが、トイレ(概測約7.4㎡)については、約10年前(平成27年頃)に増築が行われている。</p>

区 分	未登記附属建物②
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(課税台帳記載)：平成27年頃建築 経過年数：約10年 経済的残存耐用年数：約5年
仕 様	構造：木造 屋根：スレート葺 外壁：サイディングボード 内壁：あらわし 天井：あらわし 床：コンクリート 設備：特別なものはない その他：シャッター
床面積(現況)	概測 約21.10㎡
現況用途等	階 層：平家建 現況用途：物置 間 取 り：附属資料「間取図(2)」のとおり
品 等	総 合：普通 使用資材：普通 施 工：普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	1. 評価数量については、現地調査時における概測数量を採用した。 2. 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、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低い。成形板等にアスベスト等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。 3. 簡易な木造建物であり、漁具等の物置として利用されている。

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	6,600	0.700	766.00	0.90	3,190,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 対馬（県）－8

標準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $7,800\text{円}/\text{㎡} \times 99.4/100 \times 100/100.0 \times 100/117.4 \approx 6,600\text{円}/\text{㎡}$

◇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 : 必要なし。

◇地域格差 : 街路条件0.95×交通・接近条件1.03×環境条件1.20 ≈ 1.174

イ 個別格差 : 画地条件(地積過大▲30%)

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のうえ査定した。

② 物件2（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、各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
2	125,000	160.40	0.035	700,000
附属建物①	80,000	55.80	0.035	160,000
附属建物②	40,000	21.10	0.256	220,000
合 計				1,080,000

物件2建物

ア 再調達原価 : 125,000円/m²

イ 現況延床面積 : 登記数量による。

ウ 現価率 : 物件2建物は、新築後約65年を経過し、経済的耐用年数はすでに満了している。したがって残価率5%を基本に観察減価法による補正(▲30%)を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{rcl} \text{残価率} & \text{観察減価法現価率} & \text{現価率} \\ 0.05 & \times (1 - 0.3) & = 0.035 \end{array}$$

未登記附属建物①

ア 再調達原価 : 80,000円/m²

イ 現況延床面積 : 概測数量による。

ウ 現価率 : 未登記附属建物①は、新築後約67年を経過し、経済的耐用年数はすでに満了している。

したがって残価率5%を基本に観察減価法による補正(▲30%)を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{rcl} \text{残価率} & \text{観察減価法現価率} & \text{現価率} \\ 0.05 & \times (1 - 0.3) & = 0.035 \end{array}$$

未登記附属建物②

ア 再調達原価 : 40,000円/m²

イ 現況延床面積 : 概測数量による。

ウ 現価率 : 定額法を採用し、以下の条件の下、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して査定。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times (n \div N)\} \times (1 - q) = 0.256 \text{ (小数第3位未満切り捨て)}$$

R : 残価率 5%

n : 経過年数 10年

N : 経済的全耐用年数 15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 ▲30% (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、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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ=ウ
	ア	イ		
1	3,190,000	0.25	法定地上権	800,000

イ 土地利用権等割合：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	3,190,000	-800,000		0.70	0.60	1,000,000
2	1,080,000	+800,000	—	0.70	0.60	790,000
一括価格(合計)						1,790,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：離島内の過疎化の進行する漁家集落地域内に存し、市場参加者(需要者)は相当程度限定されることから、市場性の減退の程度を考慮した。

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 対馬（県）－8

所 在：対馬市美津島町大船越字下モ在所351番2
価 格：7,800円/m²
位 置：対馬交通「大船越」バス停の北西方約300m
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：107m²
供給処理施設：水道
接 面 街 路：南西側2.2m市道に接面
用途指定等：都市計画区域外
地域の概要：漁家住宅と一般住宅が混在する地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1	1,251,780円
物件2	157,835円
未登記附属建物①	31,764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、ここに掲げた価格とは、その性質上異なるものである。

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 見取図
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図（1）・（2）

以 上

地理院地図

GSI Maps

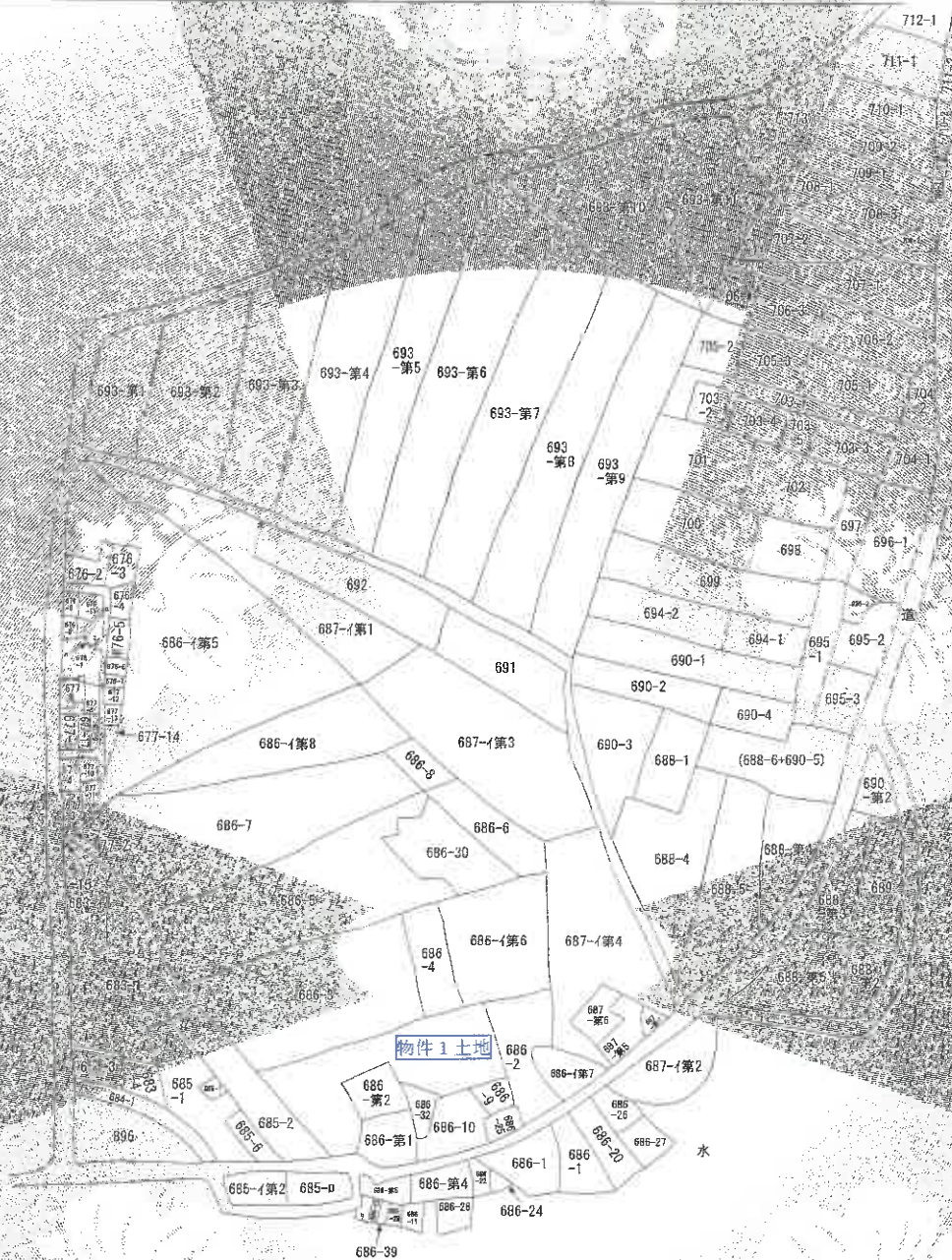


地理院地図

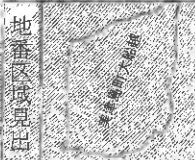
GSI Maps



N



(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す。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	対馬市美津島町大船越字船越			地番	691番	
出力 縮尺	縮尺不明	精度 区分	座標 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。

令和7年10月22日
長崎地方法務局対馬支局
登記官

※縮小実施 (A3→A4)

登記年月日：平成30年10月20日

009871

各階平面図

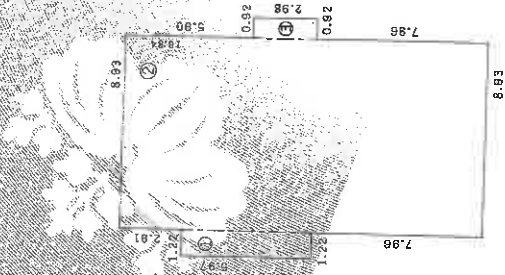
建物図面
各階平面図

登記番号
686番3

建物の所在
北海道札幌市東区南一条五丁目6番地3-1

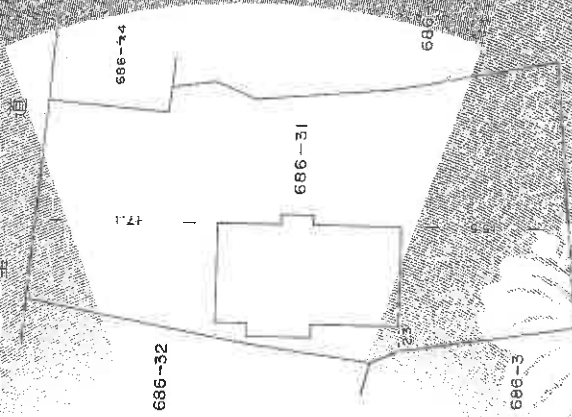
昭和59年7月20日登記

登記簿記載の面積
160.4062㎡



求積表

1)	1.22 x 5.97 =	7.2834
2)	8.93 x 16.64 =	150.3812
3)	0.93 x 2.98 =	2.7416
合 計		160.4062
積 重 積		160.40㎡



作製者
山田建築設計

縮尺
1/250

縮尺
1/500

(長崎県建設業協会 建築士会 用紙)

これは図面に記載された内容を示すもので、登記簿記載の面積とは異なる場合があります。

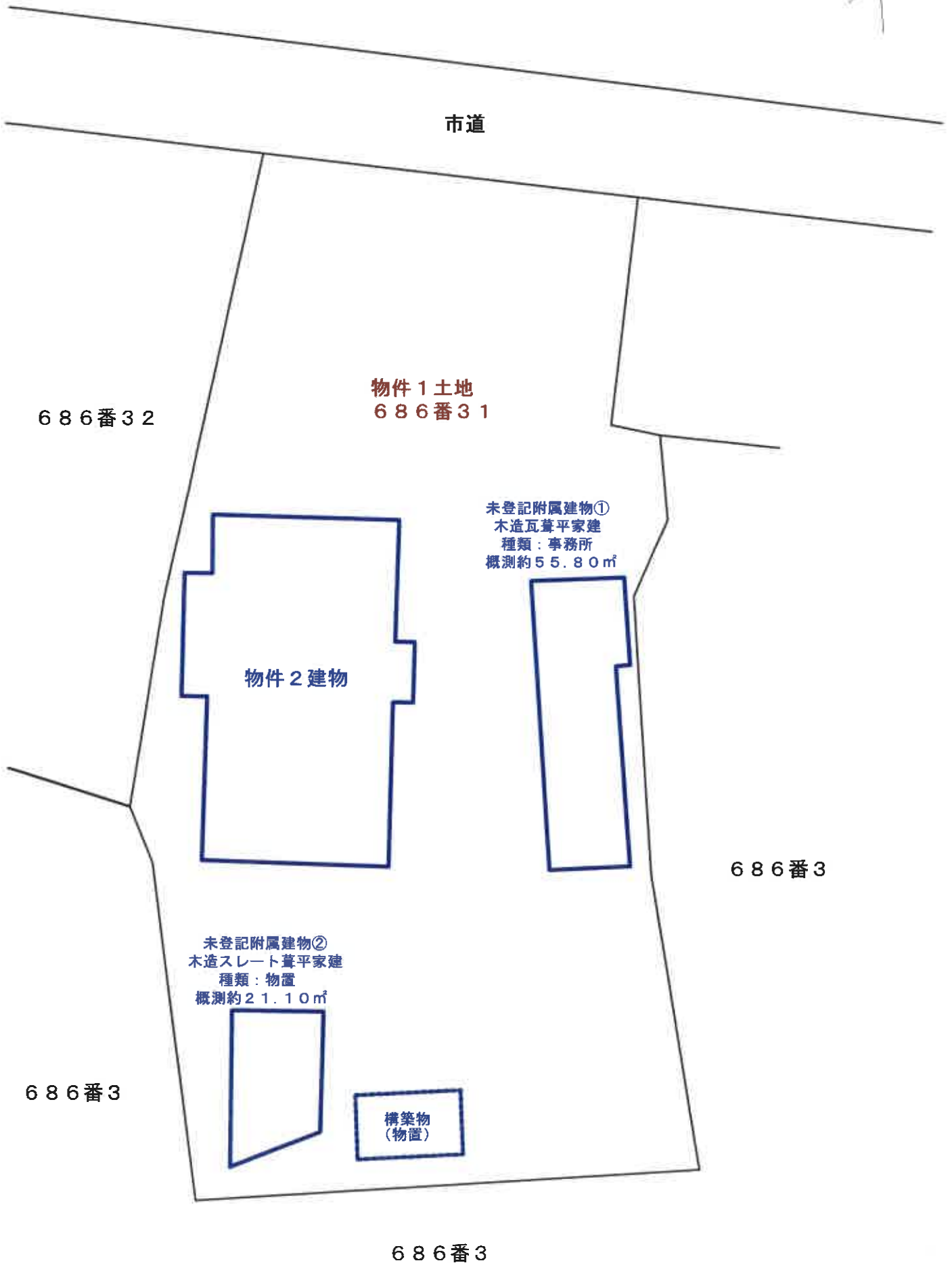
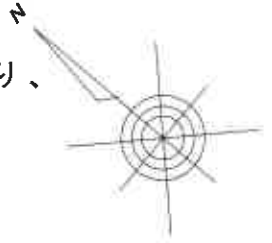
令和7年10月22日

長崎地方建設局 建築士会

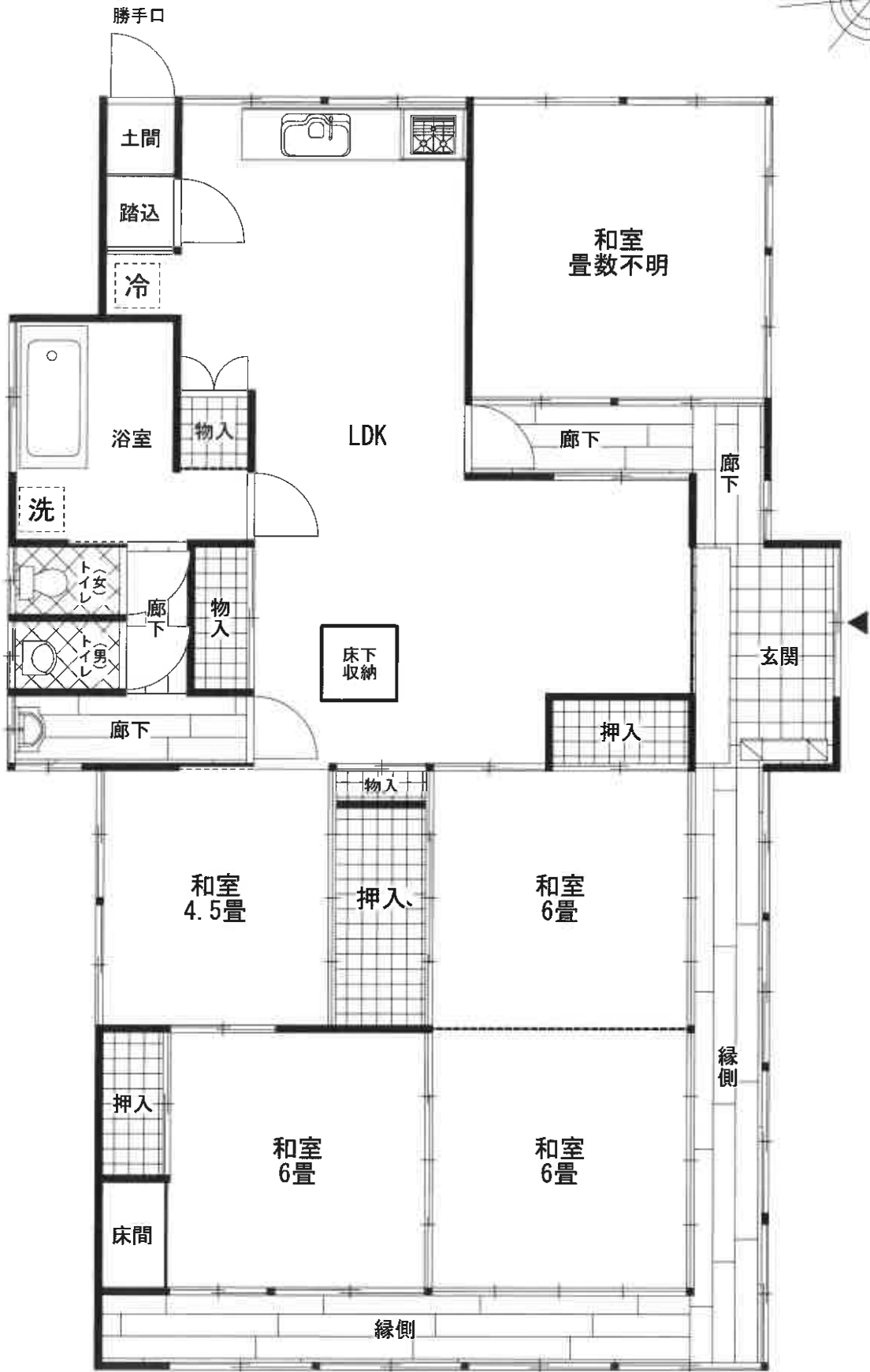
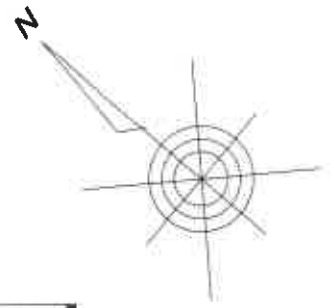
登記番号

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。

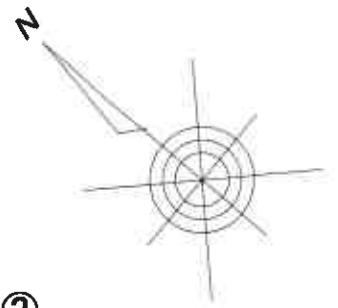


間取図(1) (物件2 主である建物)

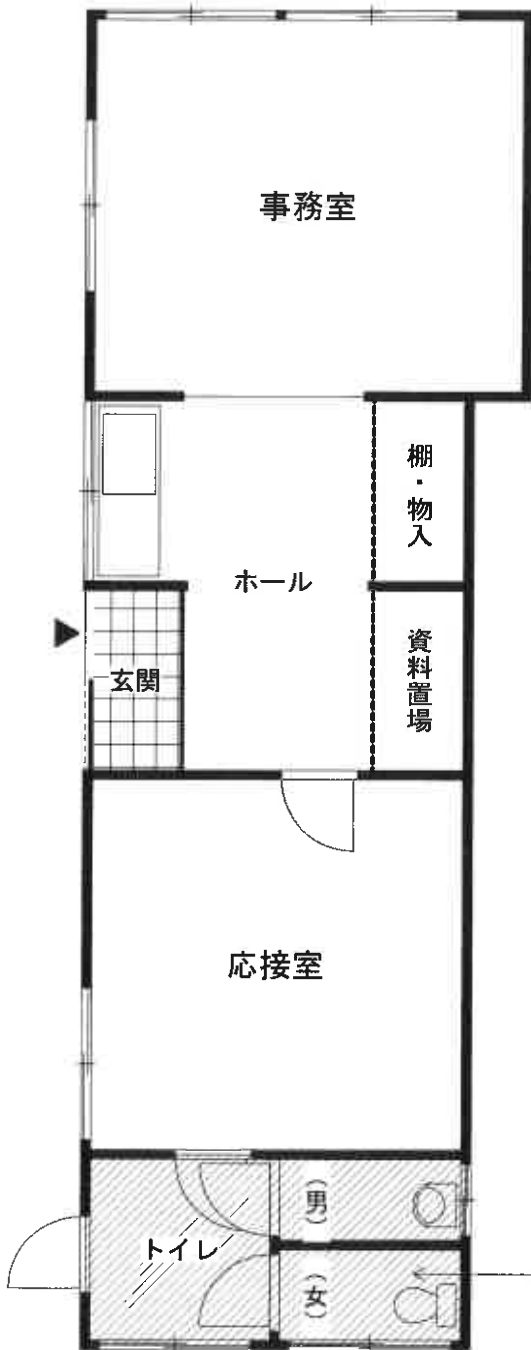


※ 間取りの配置等を概略的に表示したものである。
※ 和室の畳数は、畳の枚数をもとに表示している。

間取図(2) (未登記附属建物)

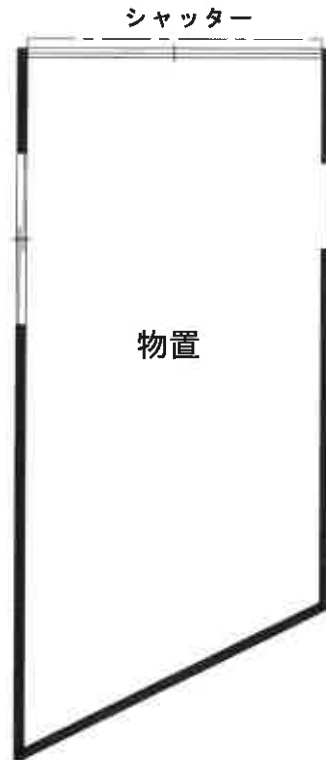


未登記附属建物①



概測約55.80㎡

未登記附属建物②



概測約21.10㎡

斜線は約10年前に増築(約7.4㎡)

※ 間取りの配置等を概略的に表示したものである。