

必ずお読みください！

事件番号 令和7年（ヌ）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

823
電話番号 095-~~832~~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 8年 2月16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 3月 6日 午前 8時30分から 令和 8年 3月13日 午後 4時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 3月17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 4月 7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 8年 2月16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	550,000 440,000	一括	110,000	15,759	4,924
1	270,000				
2	170,000				
3	110,000				

物 件 目 録

1 所 在 島原市緑町
地 番 9 2 4 4 番 1
地 目 宅地
地 積 1 7 8 . 2 6 平方メートル
共有者 亡B 承継人 A 持分8分の5

2 所 在 島原市緑町
地 番 9 2 4 4 番 2
地 目 宅地
地 積 1 0 9 . 8 1 平方メートル
共有者 亡B 承継人 A 持分8分の5

3 所 在 島原市緑町 9 2 4 4 番地1
家屋 番号 9 2 4 4 番1
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 7 7 . 9 9 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 8 9 . 2 9 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 約 1 3 . 5 平方メートル

物 件 目 録

共有者 亡B 承継人 A 持分8分の5

物 件 明 細 書

令和 7 年 8 月 7 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 2】

地役権 (設定登記 昭和 48 年 2 月 26 日受付第 1118 号)

原因・目的・範囲等は別紙のとおり

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1 ないし 2】

本件共有者 A 及び売却対象外の共有持分権を有する共有者 C、D、E が占有している。

【物件番号 3】

本件共有者 A 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 ないし 3】

本件土地・建物は共有持分についての売却であり、買受人は当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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。



※ 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(又)第20701号

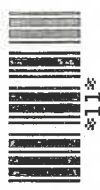
物 件 目 録

1 所 在 島原市緑町
地 番 9 2 4 4 番 1
地 目 宅地
地 積 1 7 8 . 2 6 平方メートル
共有者 亡B 承継人 A 持分8分の5

2 所 在 島原市緑町
地 番 9 2 4 4 番 2
地 目 宅地
地 積 1 0 9 . 8 1 平方メートル
共有者 亡B 承継人 A 持分8分の5

3 所 在 島原市緑町 9 2 4 4 番地 1
家屋 番号 9 2 4 4 番 1
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 7 7 . 9 9 平方メートル
(現況)
床 面 積 約 8 9 . 2 9 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 約 1 3 . 5 平方メートル



物 件 目 録

共有者 亡B 承継人 A 持分8分の5



(別紙)

原因 昭和48年2月26日設定

目的 特別高圧送電線の架設(支持物用地を除く)、保守のためその特別高圧送電線の最下垂時における電線から3・6米の範囲内に建築物築造の禁止、送電線に支障となる竹木植栽等の禁止、および送電線保守のための土地に立入りできること

範囲 承役地全域

特約 一、承役地内に建築物を築造する場合の上部造営材は不燃性の建築材料を用いること
二、前項の建築物には、万一火災の際、爆発を生じたり災害が拡大しやすいようなものの中に貯蔵しないこと

要役地 島原市字音坊土手下6003番1

令和7年(ヌ)第1号
令和7年04月16日受理
令和7年05月14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(ヌ)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

※ 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(又)第20701号

物 件 目 録

- 1 所 在 島原市緑町
地 番 9 2 4 4 番 1
地 目 宅地
地 積 1 7 8 . 2 6 平方メートル
共有者 亡B 承継人 A 持分8分の5
- 2 所 在 島原市緑町
地 番 9 2 4 4 番 2
地 目 宅地
地 積 1 0 9 . 8 1 平方メートル
共有者 亡B 承継人 A 持分8分の5
- 3 所 在 島原市緑町 9 2 4 4 番地 1
家屋 番号 9 2 4 4 番 1
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 7 7 . 9 9 平方メートル
共有者 亡B 承継人 A 持分8分の5



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, 2				
現 況 地 目	☒ 宅地(物件 1, 2) ☐ 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	☒ 土地共有者(A) ☒ その他の者(土地共有者C, D, E) 上記の者が本件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 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が異なる (☒ 主たる建物 ☐ 附属建物)。 ☐ 種 類 : ☐ 構 造 : ☒ 床面積 : 約 8 9 . 2 9 平方メートル(約11.3㎡増築)				
物 件 目 録 に な い 附 属 建 物	☐ ない ☒ ある { 種 類 : 物置 構 造 : 木造スレート葺平家建 床面積 : 約 1 3 . 5 平方メートル				
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物共有者(A) ☐ その他の者 上記の者が本件建物を 持分権に基づき、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

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)	① 現在, 物件 3 建物には, 私が居住しています。
■ A (債務者)	① 物件 1, 2 各土地は, 国土調査が終了していることから, 境界については, 隣地との争いはありません。 ② 物件 1, 2 各土地及び同 3 建物については, 第三者との間に貸借関係はありません。 ③ 物件 3 建物の増築等については, 同建物取得後の増築等はありませんので, 取得前のものだと思います。 また, 現在使用している物置についても同様です。 ④ 本件土地建物の共有関係については, 今回初めて知りましたので, 他の共有者である子供に対し, 地代や賃料等の金銭の支払はありません。 ⑤ 物件 3 建物には, 雨漏りはありませんが, 古い建物ですので, 床に, ぶかぶかする箇所があります。 ⑥ 物件 2 土地に, 特別高圧送電線の架設等を目的とする地役権が設定されているとのことですが, それに関し, 何らかの金銭を受け取っているということはありません。

(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, 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 [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(コンピュータ化未了)が具備されているものの, 現地概測の結果, 間取図に示すとおり, 未登記増築部分(約11.3㎡)があるが, その増築時期は不明である。

③ [土地の占有権原に関する意見]

一体となった物件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]

一体となった物件1, 2各土地は, その北西側に県道(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2土地に, 特別高圧送電線の架設等を目的とする地役権が設定されている。
- (3) 土地建物位置関係図のとおり存する物置については, 所有者要件, 建物登記要件の具備, 本件建物との場所的關係及び利用関係から, 附属建物であると認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

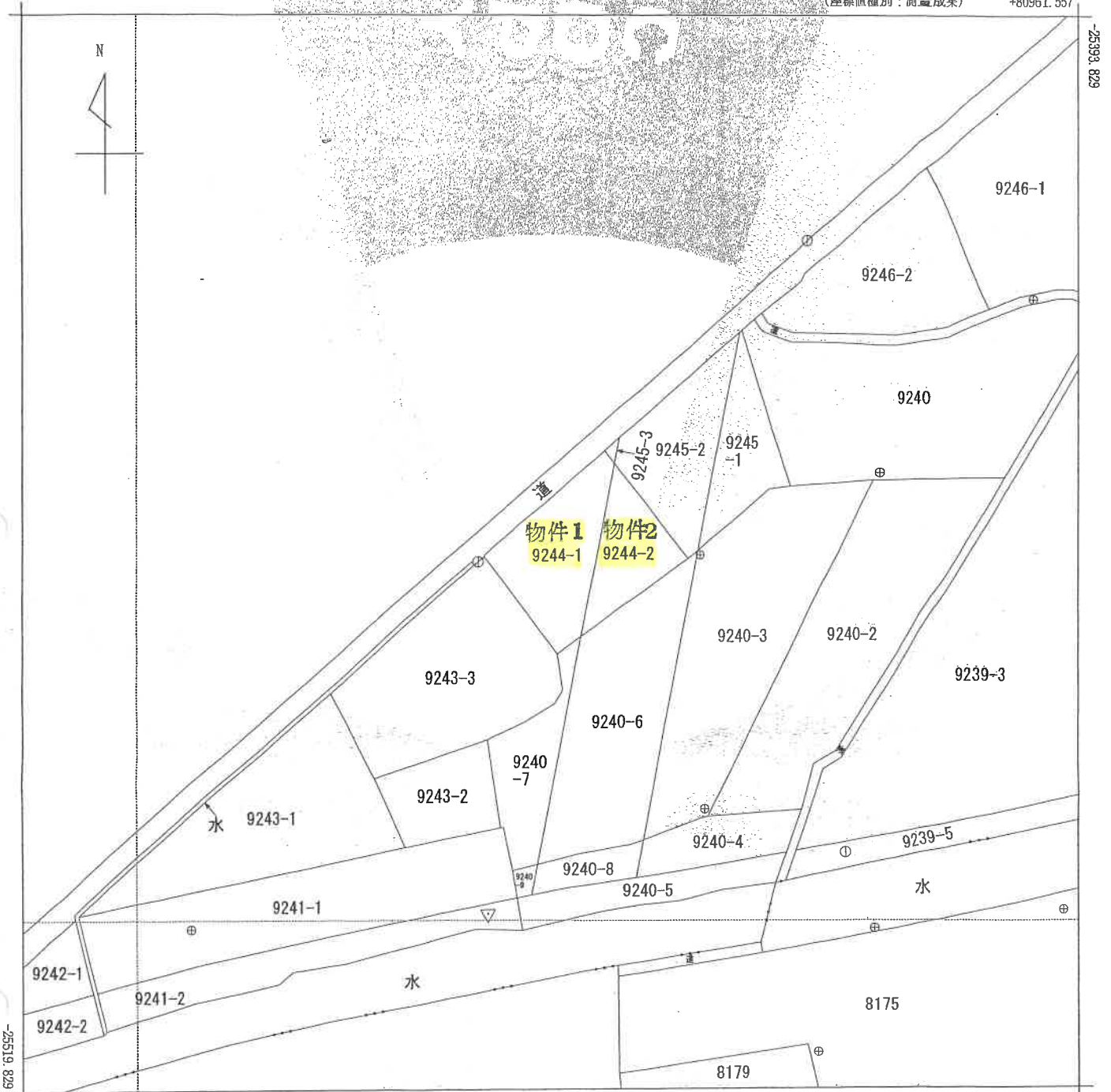
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
07年04月21日 (月) 16 : 05 - 17 : 15	物件所在地	物件の特定, 写真撮影(外部), 事情聴取(A(債務者); 調査期日の打合せ, 占有関係等について)
07年04月23日 (水) 11 : 10 - 11 : 25	長崎地方法務局 島原支局	全部事項証明書・公図等交付申請
07年04月23日 (水) 12 : 30 - 13 : 40	物件所在地	概測等, 土地建物位置関係図・建物間取図作成, 写真撮影(内部), 事情聴取(A(債務者); 占有関係等について)
07年04月23日 (水) 14 : 00 - 14 : 10	島原市役所道路課	道路調査
07年05月14日 (水) 11 : 30 - 11 : 40	長崎地方法務局 島原支局	閉鎖登記簿謄本(物件3建物)交付申請
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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 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

法14条地図(写)

(座標値種別：測量成果)

+80961.557



+80836.557

(座標値種別：測量成果)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(kumamoto2016_BL.par)による修正がされています。



請求部	所在地	島原市緑町					地番	9244番1		
出力縮尺	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					備付年月日(原図)	平成30年11月9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4月23日

長崎地方法務局島原支局

登記官

6

請求番号：5-1

(1/1)

公用

昭和48年3月5日登記

建物階平面図

家屋番号

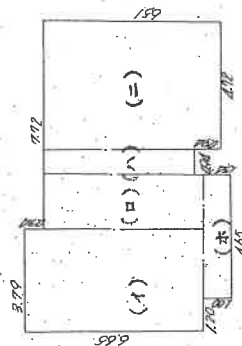
9241-1

建物の所在 東京都第三区地下 9241 地区1

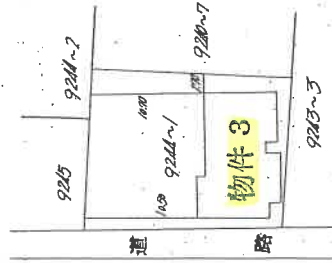
0112071

各階平面図

建物図面



記号	数	積	積	積
(1)	279	665	25,2095	
(口)	591	206	12,1746	
(ハ)	557	994	5,2358	
(ニ)	65	472	30,7272	
(ホ)	100	465	4,6500	
		合計	77,9971	
		床面積	77,997	



申請人

製作者

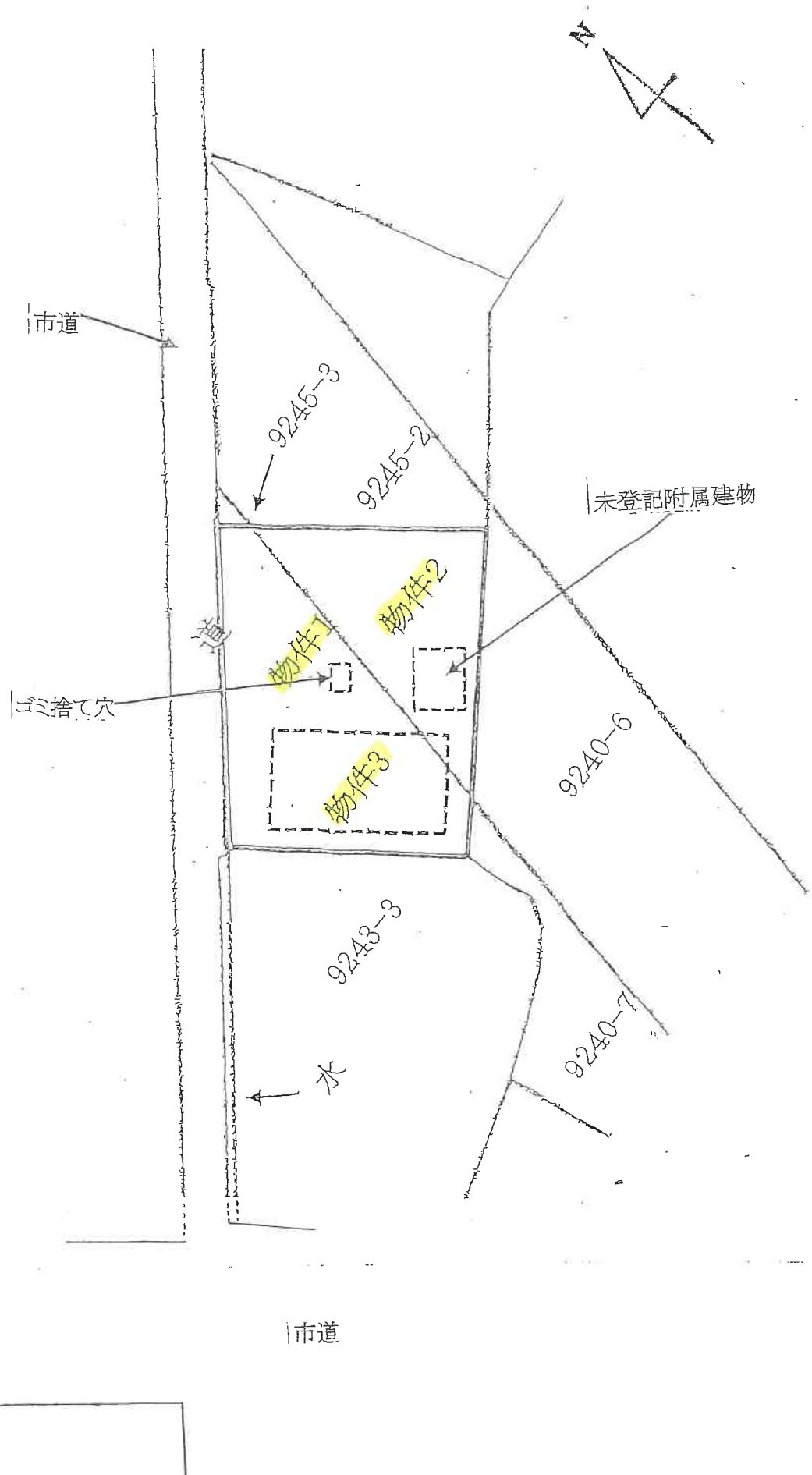
昭和48年3月5日

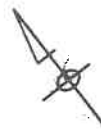
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200 1/500

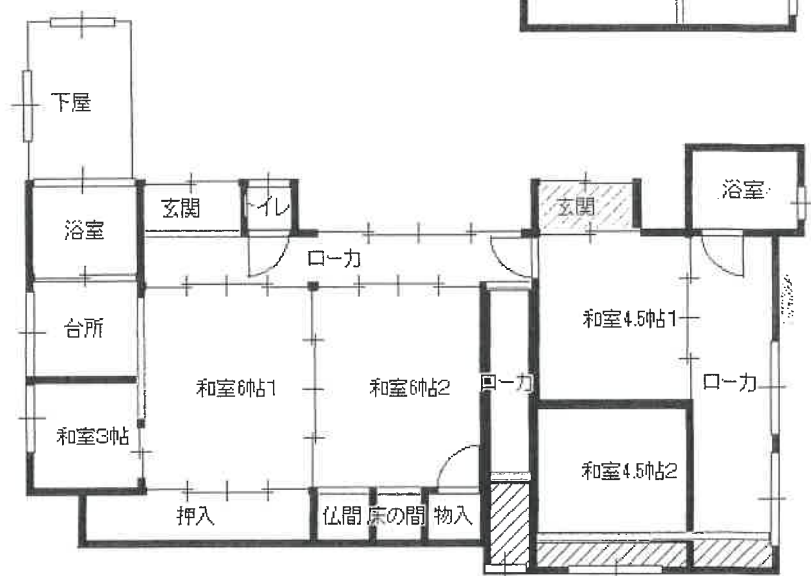
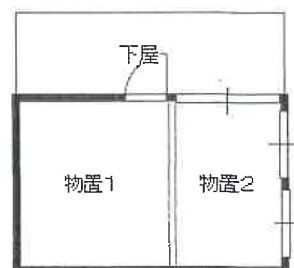
(自調型 15)

A3→A4への縮小書面

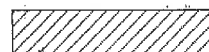




未登記附属建物
木造スレートぶき平家建物置
約3.0m×約4.5m≒13.5㎡



未登記増築部分
概測合計≒11.3㎡

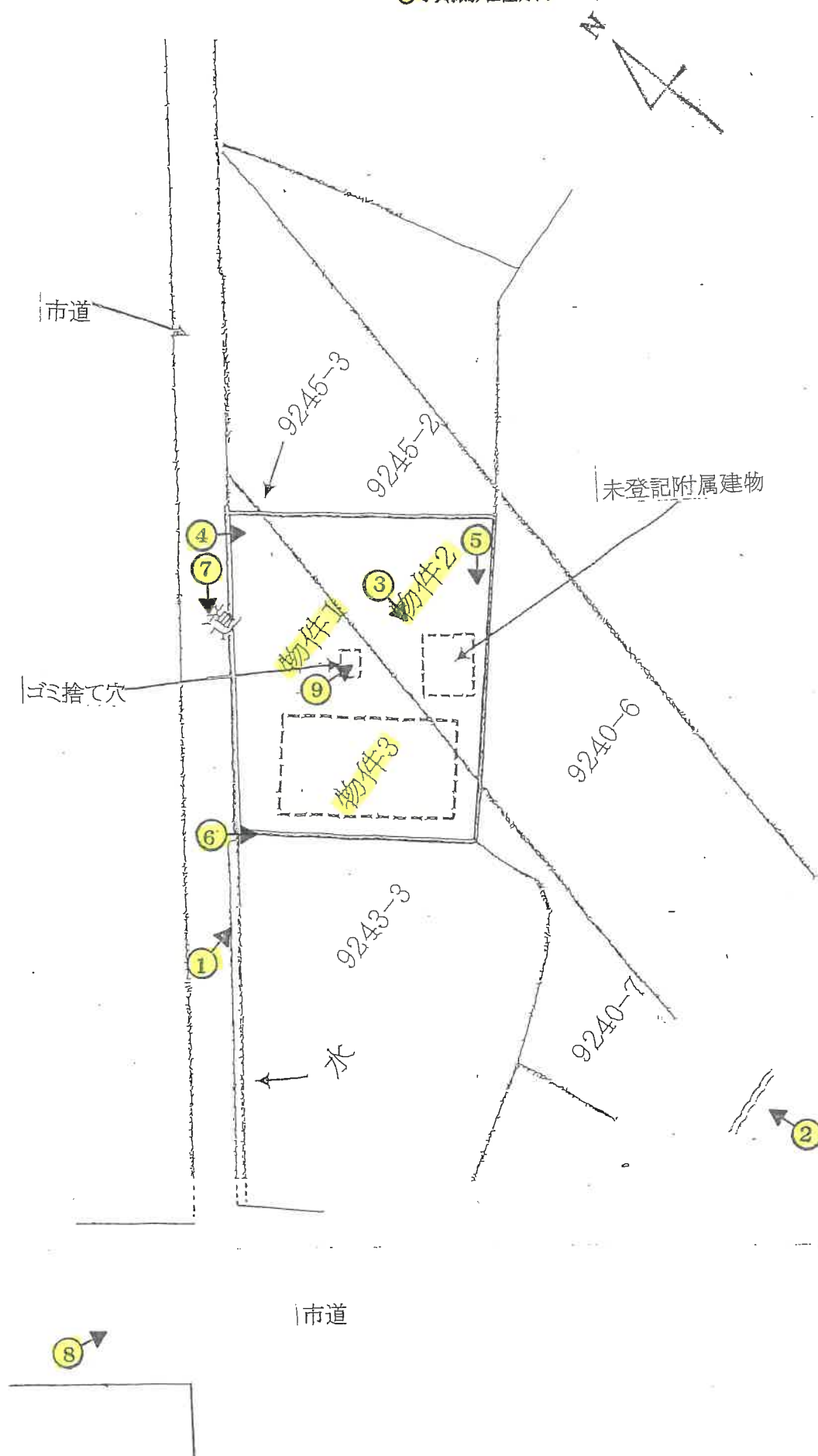


物件3(主である建物)及び
未登記附属建物

間取図

土地建物位置関係図

●写真撮影位置方向



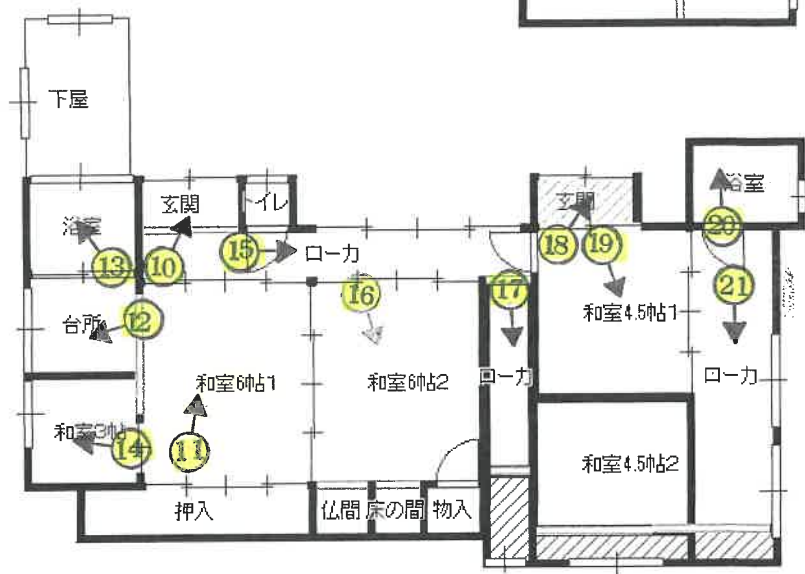
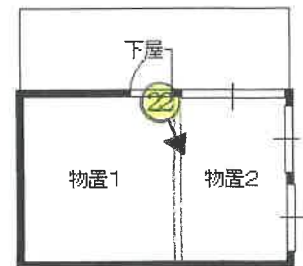
法14条地図(写)等を基に作成

写真撮影位置方向

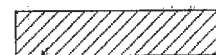


未登記附属建物

木造スレートぶき平家建物置
約3.0m×約4.5m≒13.5㎡



未登記増築部分
概測合計≒11.3㎡



物件3(主である建物)及び
未登記附属建物

間取図

①

市道

物件 1

物件 3

隣地 9243-3



②

物件 3

未登記附属建物



③

物件 2

未登記附属建物

物件 3



④

隣地 9245-3 物件 1 物件 2 未登記附属建物



⑤

隣地 9240-6 物件 2 未登記附属建物



⑥

物件 3 物件 1 隣地 9243-3



⑦

物件 1 物件 3 市道



⑧

市道



⑨

ゴミ捨て穴



⑩

玄関



⑪

和室



⑫

台所



⑬

浴室



⑭

和室



⑮

廊下



⑬

和室



⑭

廊下



⑮

玄関



⑯

和室



⑰

浴室



⑱

廊下



物置 2



令和7年（又）第1号
令和7年4月16日受理
令和7年4月23日現地調査
令和7年5月30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（又）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

織田 雅雄

第1 評価額

一括価格		
金 790,000 円		
内訳価格		
物件1（土地）	金 390,000 円	
物件2（土地）	金 240,000 円	
物件3（建物）	金 160,000 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及び物件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 番 地 目 地 積 地 共 有 者	島原市緑町 9244番1 宅地 178.26 平方メートル 亡B 承継人 A 持分8分の5	同左
2	所 在 番 地 目 地 積 地 共 有 者	島原市緑町 9244番2 宅地 109.81 平方メートル 亡B 承継人 A 持分8分の5	同左
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 地 共 有 者	島原市緑町 9244番地1 9244番1 居宅 木造セメント瓦葺平家建 77.99 平方メートル 亡B 承継人 A 持分8分の5	同左 概測;89.29平方メートル (未登記附属建物) 木造スレートぶき平家建物置 概測;約13.5平方メートル
番号	特 記 事 項		
1	物件2は地役権が設定されている。		
2	未登記増築部分が存する。未登記附属建物が存する。		

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、物件2)

物件1, 2は一体利用されており、一体地として評価した。

位 置 ・ 交 通	島原鉄道 島原港駅の南西方約1200m(道路距離) 最寄バス停「東登山口」の北西方・道路距離約900m(徒歩約12分)	
付 近 の 状 況	市道沿いに建物が散在する地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等	都市計画区分 用 途 地 区 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% 指定なし(法22条区域)
画 地 条 件 (規模・形状等)	間口約19m、奥行約14～15m、合計登記地積288.07㎡、ほぼ整形な中間画地(「土地建物位置関係図」参照)。	
接 面 道 路 の 状 況 等	北西側で幅員約2.5m程度のコンクリート舗装された市道「三平池線(建築基準法第43条但し書き道路※1)」に概ね等高に接する(「土地建物位置関係図」参照)。	
土地の利用状況 及び隣地の状況	物件3の敷地として利用されている。未登記附属建物(木造スレートぶき平家建物置、概測;約13.5平方メートル)が存する。物件2は高圧線下地であり、地役権が設定されている。ゴミ捨て用の穴(深さ約1m程度)が存する(「土地建物位置関係図」参照)。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	前面道路に本管なし(※2)。
	ガ ス 配 管	なし。
	下 水 道	なし。
特 記 事 項	・土壌汚染の端緒を確認できなかったが上記ゴミ捨て用の穴で物を燃やした跡があり、土壌汚染の可能性があるが詳細は不明である。 ・長崎県遺跡地図によると周知の埋蔵文化財包蔵地ではないが埋蔵文化財の有無について証明するものではない。 ・(※1) 建築基準法第43条但し書き道路であり、建築の許可には建築主事との個別の協議・申請・原則として審査会の同意等が必要であり、必ずしも建築許可を受けられる道路ではないことに留意が必要である。許可を受けた場合も幅員が狭いためにセットバックが必要となる。 ・(※2) 島原市水道課によると物件1の前面道路に公共の水道管は無く、約100m程度南西側の市の本管までは私設の水道管が埋設されており、当該私設の水道管により市水の供給を受けているとの事である。私設管の管理形態の詳細は不明。	

(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。

2.-1 建物の概況及び利用状況(主である建物)

区 分	主である建物 家 屋 番 号 9244番1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日 (登 記 簿 記 載) 昭 和 4 5 年 7 月 2 0 日 新 築 経 済 的 全 耐 用 年 数 5 5 年 経 過 年 数 5 5 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 0 年
仕 様	構 造 : 木 造 屋 根 : セメント瓦葺 外 壁 : サイディングボード等 内 壁 : ビニールクロス貼 等 天 井 : ビニールクロス貼 等 床 : 畳、板貼 等 設 備 : 給水、排水、衛生 等 そ の 他 : なし
床 面 積 (現 況)	第3目的物件欄記載の通り
現 況 用 途	階 層 平家建 現 況 用 途 居 宅 間 取 り 4K (後掲間取図参照)
品 等	総 合 大きく劣る 使 用 資 材 劣る 施 工 劣る
保 守 管 理 の 状 態	経過年数に加え、保守管理の状況が悪く、床もたわんでおり、非常に全体的な状況が悪い。
建 物 の 利 用 状 況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	・目視可能な範囲では飛散性のある吹付アスベストは観察されなかったがアスベスト含有材等使用の可能性は否定できず、正確には専門家の調査をまたなければ不明である。

2.-2 建物の概況及び利用状況(未登記附属建物)

区 分	未登記附属建物 家 屋 番 号 なし
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日（聴取による） 昭和45年頃 新築 経済的全耐用年数 55年 経過年数 55年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレートぶき 外 壁 : 板張り 内 壁 : 仕上げなし 天 井 : 仕上げなし 床 : 板張り 設 備 : なし そ の 他 : なし
床面積（現況）	第3目的物件欄記載の通り
現 況 用 途	階 層 平家建 現況用途 物置 間 取 り 2室 （後掲間取図参照）
品 等	総 合 大きく劣る 使用資材 劣る 施 工 劣る
保守管理の状態	経過年数に加え、保守管理の状態が悪く、外壁が破損して、雨ざらしの状態である。非常に全体的な状態が悪い。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	・目視可能な範囲では飛散性のある吹付アスベストは観察されなかったがアスベスト含有材等使用の可能性は否定できず、正確には専門家の調査をまたなければ不明である。

第5 評価額算定の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1(土地)、物件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	11,700	0.885	178.26	0.90	5/8	1,040,000
2	11,700	0.885	109.81	0.90	5/8	640,000
計			288.07			1,680,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示等 島原(県) -2

標準価格 時点修正率 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $16,800\text{円}/\text{㎡} \times 99.0/100 \times 100/102.0 \times 100/139.2 = 11,700\text{円}/\text{㎡}$
 (上三桁未満四捨五入)

◇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+1.0 角地+1.0

◇地域格差：街路、交通、環境、行政条件格差等を考慮した。

街路+10 交通+10 環境+15.0 ・相乗 100/139.2

イ 個別格差：セットバック-3、土壤汚染の可能性-5

物件2に地役権 -4 相乗 = 0.885

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	持分 エ	建物価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
3(主)	125,000	89.29	0.030	5/8	210,000
3(未登記 附属)	20,000	13.50	0.030	5/8	10,000
計					220,000

ウ 現価率： $\{1 - (1 - R) \times (n \div N)\} \times (1 - q)$
 現価率= $0.050 \times 0.6 = 0.03$

(小数点第三位未満切捨)

R: 残価率 5 %

n: 経過年数 55 年

N: 経済的全耐用年数 55 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. 評価額の査定

前記により求めた価格に土地について敷地利用権等価格を控除し、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 敷地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ＝ウ
1	1,040,000	0.10	場所的利益	100,000
2	640,000	0.10	場所的利益	60,000
計				160,000

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オ) 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	1,040,000	-100,000	1.00	0.70	0.60	390,000
2	640,000	-60,000	1.00	0.70	0.60	240,000
3	220,000	160,000	1.00	0.70	0.60	160,000
一括価格 (合計)						790,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：共有持分であり市場性が劣る。

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 地価公示等価格：島原(県)-2

所 在：島原市新山4丁目8844番6
価 格：16,800円/㎡
位 置：バス停 島原病院入口まで1.5km
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：332㎡
供給処理施設：水道、ガス
接 面 街 路：北東 5m 市道、北西 側道
行 政 条 件：非線引都市計画区域
地 域 の 概 要：周辺に空地も介在する一般住宅地域

2 固定資産評価額(令和7年度)

物 件 1 (土 地)： 1,467,079円
物 件 2 (土 地)： 903,736円
物 件 3 (建 物)： 387,127円
物件3(建物・増築)： 222,745円

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際し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価格である。

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 見取図
- 3 公図(縮小・写)
- 4 土地建物位置関係図
- 5 間取図

以上



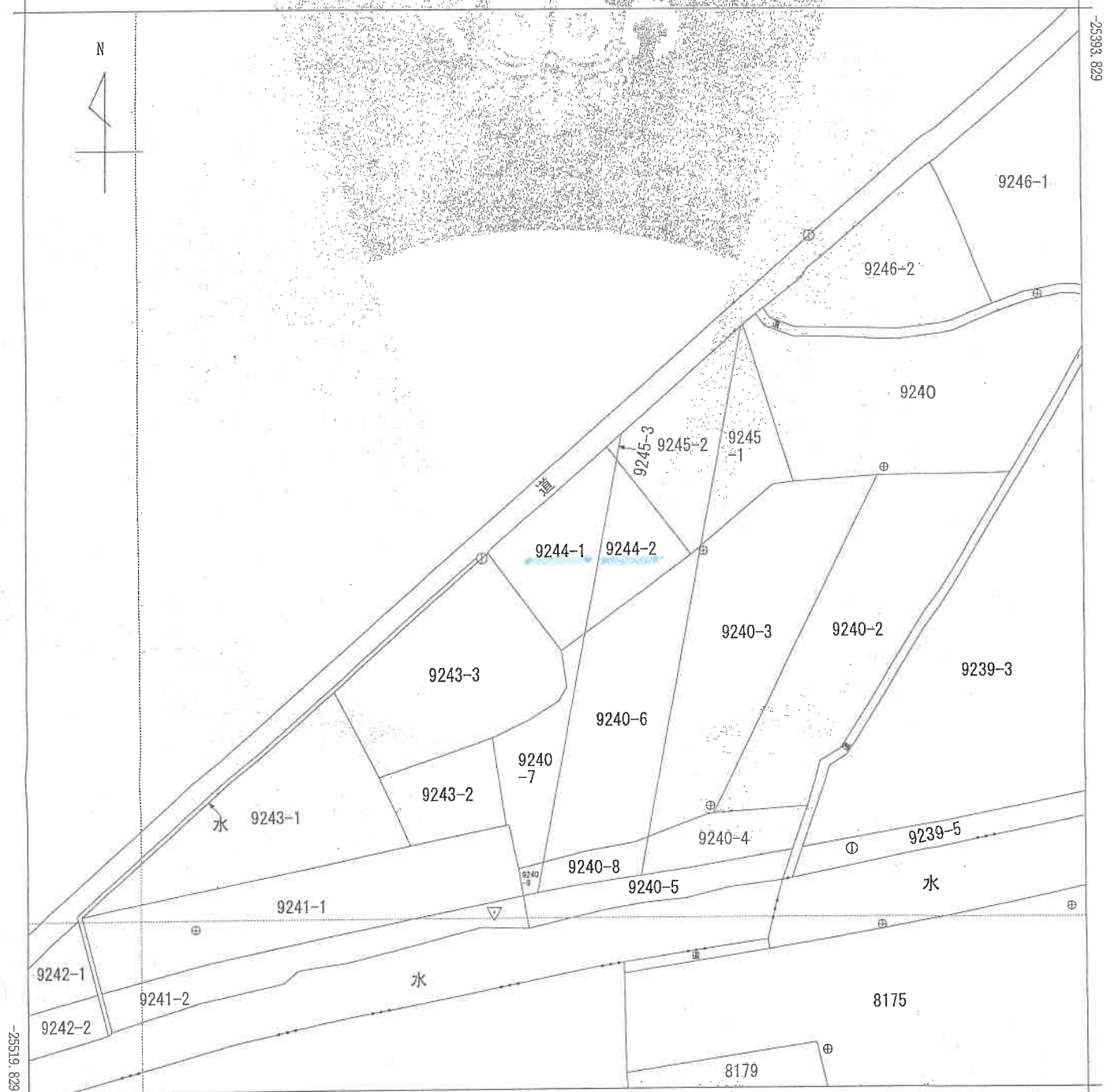
国土地理院地図

位置図



国土地理院地図

見取図



+80836.557

(座標値種別：測量成果)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(kumamoto2016_BL.par)による修正がされています。



請求部	所在	島原市緑町				地番	9244番1		
出力縮尺	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					備付年月日(原図)	平成30年11月9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4月23日

A3をA4に縮小コピー

長崎地方法務局島原支局

登記官

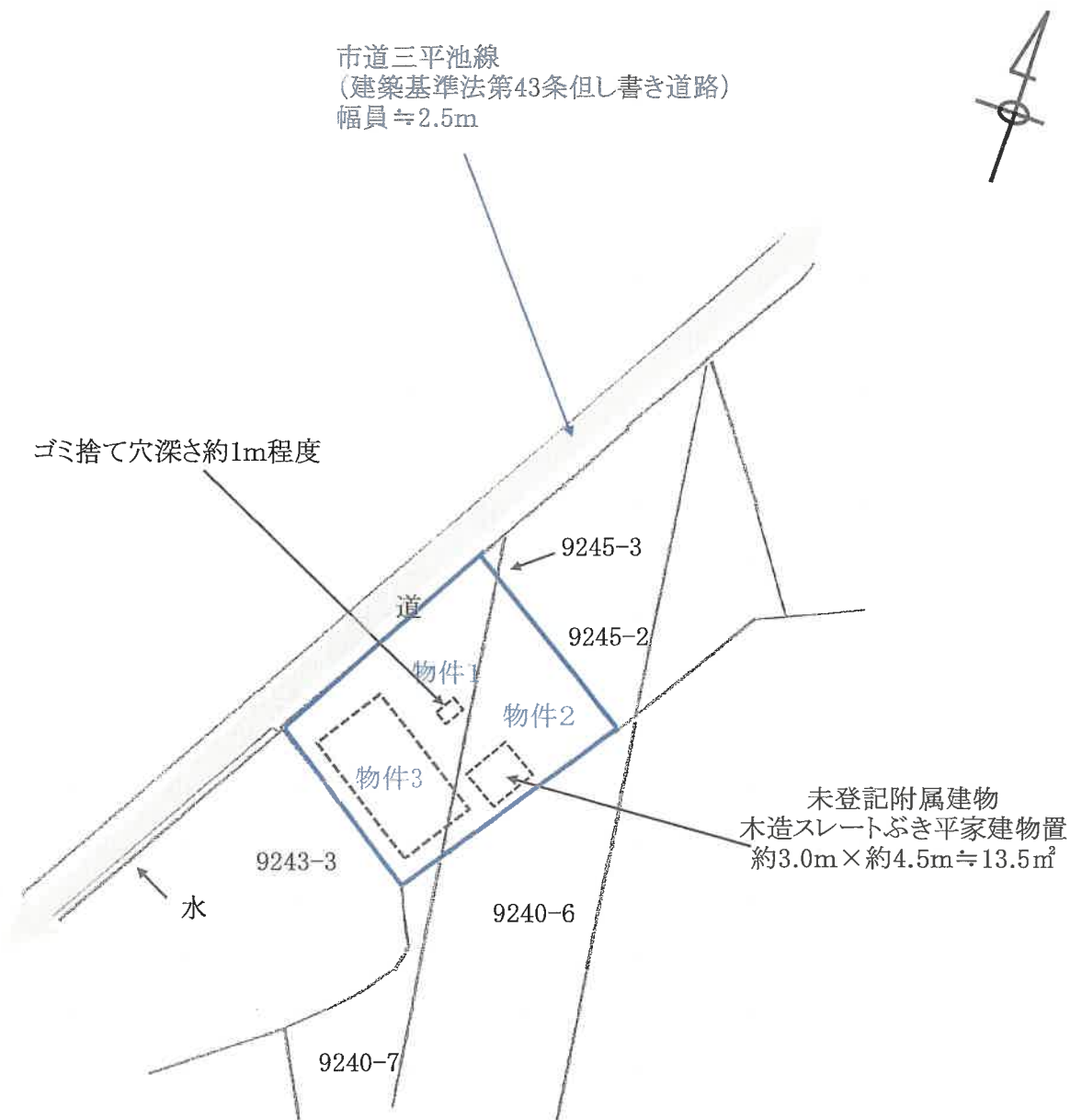
請求番号：5-1

(1/1)

11

公図写

公用

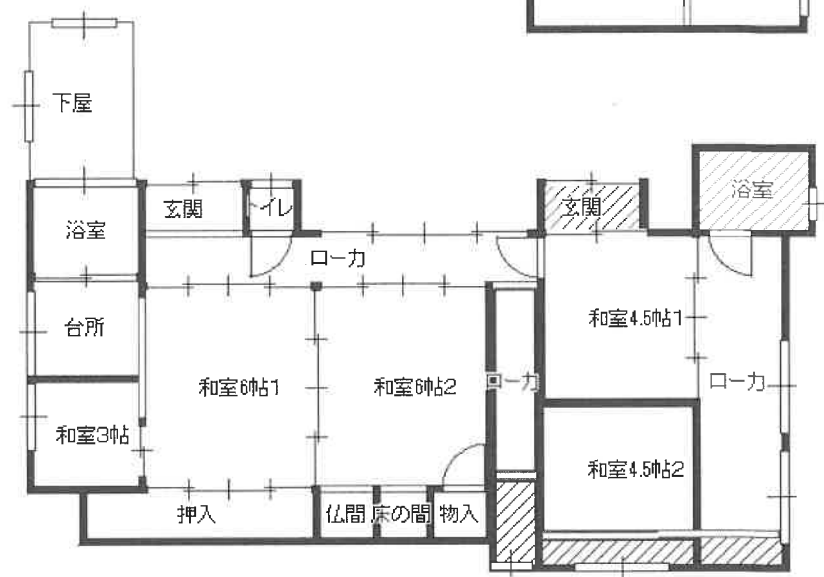
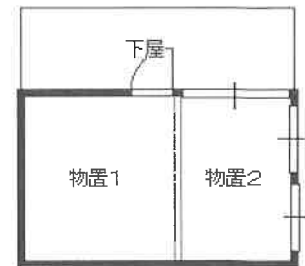


土地建物位置関係図

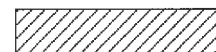
この図面は公図及び建物図面等を基に現地での大まかな確認を行い、土地建物等の位置を概略的に表示したものであり、境界等の確定的な位置を保証するものではない。



未登記附属建物
木造スレートぶき平家建物置
約3.0m×約4.5m≒13.5㎡



未登記増築部分
概測合計≒11.3㎡



物件3(主である建物)及び
未登記附属建物

間取図