

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	14,040,000 11,232,000	一括	2,808,000	387,687	83,075
1	7,240,000				
2	4,540,000				
3	2,260,000				
			</		

物 件 目 録

- 1 所 在 島原市大手原町
 地 番 甲 2 1 4 1 番 2 4
 地 目 雑種地
 地 積 2 4 2 5 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地

- 2 所 在 島原市大手原町 甲 2 1 4 1 番地 2 4
 家屋 番号 2 1 4 1 番 2 4
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 7 4 9 . 5 9 平方メートル
 2階 6 2 . 2 1 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 7 4 9 . 5 9 平方メートル
 2階 概測 1 3 3 . 2 1 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 車庫・物置
 構 造 木・ブロック造スレート葺平家建
 床 面 積 概測 3 2 平方メートル

- 3 所 在 島原市大手原町 甲 2 1 4 1 番地 2 4
 家屋 番号 2 1 4 1 番 2 4 の 2
 種 類 事務所

物 件 目 録

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 58.36平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年11月21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1～3】

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1～3】

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 島原市大手原町
地 番 甲 2 1 4 1 番 2 4
地 目 雑種地
地 積 2 4 2 5 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 2 所 在 島原市大手原町 甲 2 1 4 1 番地 2 4
家屋 番号 2 1 4 1 番 2 4
種 類 工場
構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 7 4 9 . 5 9 平方メートル
2 階 6 2 . 2 1 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 7 4 9 . 5 9 平方メートル
2 階 概測 1 3 3 . 2 1 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 車庫・物置
構 造 木・ブロック造スレート葺平家建
床 面 積 概測 3 2 平方メートル
- 3 所 在 島原市大手原町 甲 2 1 4 1 番地 2 4
家屋 番号 2 1 4 1 番 2 4 の 2
種 類 事務所

物 件 目 録

構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	58.36平方メートル

令和 7 年（ケ）第 1 1 号
令和 7 年 0 9 月 2 5 日受理
令和 7 年 1 1 月 6 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 島原市大手原町
 地 番 甲 2 1 4 1 番 2 4
 地 目 雑種地
 地 積 2 4 2 5 平方メートル

- 2 所 在 島原市大手原町 甲 2 1 4 1 番地 2 4
 家屋 番号 2 1 4 1 番 2 4
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 7 4 9 . 5 9 平方メートル
 2 階 6 2 . 2 1 平方メートル

- 3 所 在 島原市大手原町 甲 2 1 4 1 番地 2 4
 家屋 番号 2 1 4 1 番 2 4 の 2
 種 類 事務所
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 5 8 . 3 6 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 □不動産登記法14条地図のとおり				
占有者及び占有状況	■土地所有者 □その他の者 上記の者が本件土地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	土地建物位置関係図のとおり、下記建物のほか、物件3建物が存する。				
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が異なる(■主たる建物 □附属建物)。 □種類: □構造: ■床面積: 2階約133.21平方メートル(約71㎡増築)				
物件目録にない附属建物	□ない ■ある { 種類: 車庫・物置 構造: 木・ブロック造スレート葺平家建 床面積: 約32平方メートル				
占有者及び占有状況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本件建物を 工場(空き) 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

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 □不動産登記法14条地図のとおり				
占 有 者 及 び 占 有 状 況	■土地所有者 □その他の者 上記の者が本件土地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	土地建物位置関係図のとおり、下記建物のほか、物件2建物が存する。				
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 :				
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 上記の者が本件建物を 事務所(空き) 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
■ B (債務者兼所有者会社破産管財人)	① 当職は、債務者兼所有者会社の破産管財人で、債務者兼所有者会社は令和5年10月23日に破産開始決定を受けました。 ② その対象である物件2, 3各建物は、債務者兼所有者会社の廃業により、現在利用されておらず、同鍵は当職において保管しています。 ③ 工場であった物件2建物内の機械器具等に関し、売却できる物については、令和7年3月4日付けで破産裁判所の許可を受け売却しましたので、価値を有する物は残っていません。
■ A (債務者兼所有者会社代表者)	① 私は、大学を卒業後、家業を継いだけですので、土地及び建物の形状等や工場であった物件2建物内の機械器具等についても、設置時期等を含め詳細は分かりません。
■ B (債務者兼所有者会社破産管財人)	① 物件1土地及び同2, 3各建物については、令和7年10月7付けで破産裁判所から、破産財団から放棄する旨の許可を受けました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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、地積測量図、公図、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。

なお、同土地の境界については、隣地の間にブロック塀やフェンスが存するため、判然としているものと思料する。

② [建物の形状、増築に関する意見]

(1) 物件2建物については、建物図面が具備されているものの、現地概測の結果、間取図のとおり、同建物の2階北側部分には、未登記増築部分(約71㎡)があり、同部分の増築時期については不明である。

(2) 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土地は、物件2、3各建物等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。

④ [建物の占有権原に関する意見]

物件2、3各建物の占有関係は、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、その北側及び西側に市道(島原市役所建設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2建物は、建物所有者が機械器具等を残置して工場(空き)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。

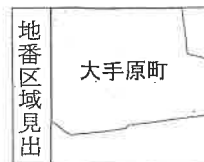
(2) 機械器具等目録作成について、写真⑱等のとおり、若干の物が存するが、破産管財人による売却の経緯及び取得日等が不明であり、無価物であると思料するため、その作成を省略した。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
07年09月25日 (木) 11:20-12:05	物件所在地	物件の特定, 写真撮影(外部)
07年09月25日 (木) 12:25-12:40	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09月25日 (木) 15:55-16:01	執行官室	事情聴取(B(債務者兼所有者会社破産管財人); 占有関係等について)
07年10月06日 (月) 12:10-13:45	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10月06日 (月) 14:00-14:10	島原市役所建設課	道路調査
07年10月16日 (木) 15:27-15:33	執行官室	事情聴取(A(債務者兼所有者会社代表者); 占有関係等について)
07年10月27日 (月) 16:19-16:23	執行官室	事情聴取(B(債務者兼所有者会社破産管財人); 占有関係等について)
07年10月28日 (火) 08:30-08:40	長崎地方法務局	履歴事項全部証明書(債務者兼所有者会社) 交付申請
(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07年10月06日 目的物件は不在で施錠されていたので, 破産管財人Bから借り受けた建物鍵により, 当職が解錠し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 甲2141-60 ハ 甲2141-63 ホ 甲2141-49
ロ 甲2141-61 ニ 甲2141-19



請求 部 分	所 在	島原市大手原町				地 番	甲2141番24		
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		

$$4/9$$

地積測量圖

土地の所在	島原市 大手原町
地番	241-21, 241-22, 241-23, 241-24

昭和 51 年 3 月 1 日

者製作

人請申



縮尺 $\frac{1}{600}$

0004870

地番 島原市 大手原町
 241-9, 241-10, 241-11, 241-12, 241-13, 241-14, 241-15, 241-16, 241-17, 241-18, 241-19, 241-20, 241-21, 241-22, 241-23, 241-24, 241-25

土地の所在 島原市 大手原町

地 積 測 量 図

昭和 51 年 3 月 / 日

作 製 年 月 日

作 製 者

申 請 人

(10) 2141-21

67.5	335	2261.25
69.0	56	390.80
68.0	335	2278.00
		4922.05
$\frac{1}{2} = 2460.025$		

(10) 2141-17

69.7	305	2125.85
68.7	40	278.80
69.5	302	2098.90
		4503.55
$\frac{1}{2} = 2251.775$		

(2) 2141-9

69.5	345	2397.75
68.8	67	467.66
69.8	345	2408.10
		5273.51
$\frac{1}{2} = 2636.755$		

(1) 2141-13

72.7	337	2449.99
72.8	50	544.00
72.8	310	2254.80
		5078.79
$\frac{1}{2} = 2539.395$		

(15) 2141-22

67.2	340	2294.80
67.5	56	378.00
67.5	332	2241.00
		4903.80
$\frac{1}{2} = 2451.90$		

(11) 2141-18

61.5	345	2121.75
61.5	44	270.60
61.2	282	1725.84
		4118.19
$\frac{1}{2} = 2059.095$		

(3) 2141-10

69.0	345	2380.50
69.5	60	417.00
69.5	338	2349.10
		5146.60
$\frac{1}{2} = 2573.30$		

(7) 2141-14

67.2	362	2432.64
67.3	59	397.07
67.3	335	2254.55
		5084.26
$\frac{1}{2} = 2542.13$		

(16) 2141-23

67.5	332	2241.00
67.5	56	378.00
67.0	333	2231.10
		4850.10
$\frac{1}{2} = 2425.05$		

(12) 2141-19

56.2	305	1714.10
57.0	17	96.90
57.0	17	96.90
56.7	280	1587.60
		3495.50
$\frac{1}{2} = 1747.75$		

(8) 2141-15

68.0	338	2308.40
68.0	45	306.00
67.8	312	2115.36
		4730.76
$\frac{1}{2} = 2365.38$		

(4) 2141-11

69.5	338	2349.10
69.5	59	410.05
69.0	345	2380.50
		5139.65
$\frac{1}{2} = 2569.825$		

(17) 2141-24

67.5	330	2227.50
67.5	56	378.00
67.0	335	2241.00
		4850.00
$\frac{1}{2} = 2425.00$		

(13) 2141-20

42.2	105	443.10
50.3	210	1066.80
60.5	98	592.90
60.8	17	103.36
60.8	17	103.36
60.6	265	1605.90
		3915.42
$\frac{1}{2} = 1957.71$		

(9) 2141-16

68.2	95	476.90
60.5	260	1573.00
62.8	33	207.24
63.0	46	289.80
63.0	338	2129.40
		4676.34
$\frac{1}{2} = 2338.17$		

(5) 2141-12

62.0	256	1587.20
70.0	115	805.00
70.0	54	378.00
69.5	345	2397.75
		5167.95
$\frac{1}{2} = 2583.975$		

(島 原 市)

縮 尺 1/

登記年月日：平成16年9月14日

0102444

各階平面図

平成16年9月14日登記

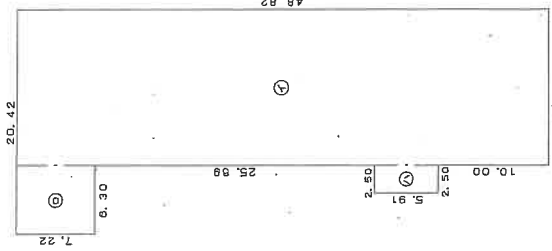
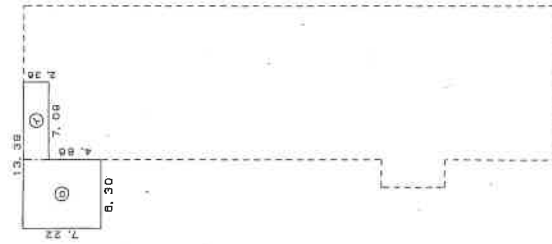
建物図面

家屋番号 2141番24

建物の所在 島原市大手原町甲2141番地24

2階

1階



求積表

①	7.08 × 2.38	=	16.7324
②	6.30 × 7.22	=	45.4860
計			62.2184

床面積 62.21 m²

求積表

①	14.12 × 48.82	=	689.3384
②	6.30 × 7.22	=	45.4860
③	2.50 × 5.91	=	14.7750
計			749.5994

床面積 749.59 m²

2141-21

物件1
2141-24

物件2

2141-55

2141-58

作製者 土地家屋調査士

平成16年9月6日作成

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

(長崎県土地家屋調査士会用紙)

各階平面圖

家屋番号

島原市大手原町甲2141番地24

建物の所在



求積表

$$7.64 \times 7.64 = 58.3696$$

0.6, 0.30

床面積	58.36 m ²
-----	----------------------

物件 1
2141-24

物件₃

土地家屋調査士 作成者

縮尺 1/250

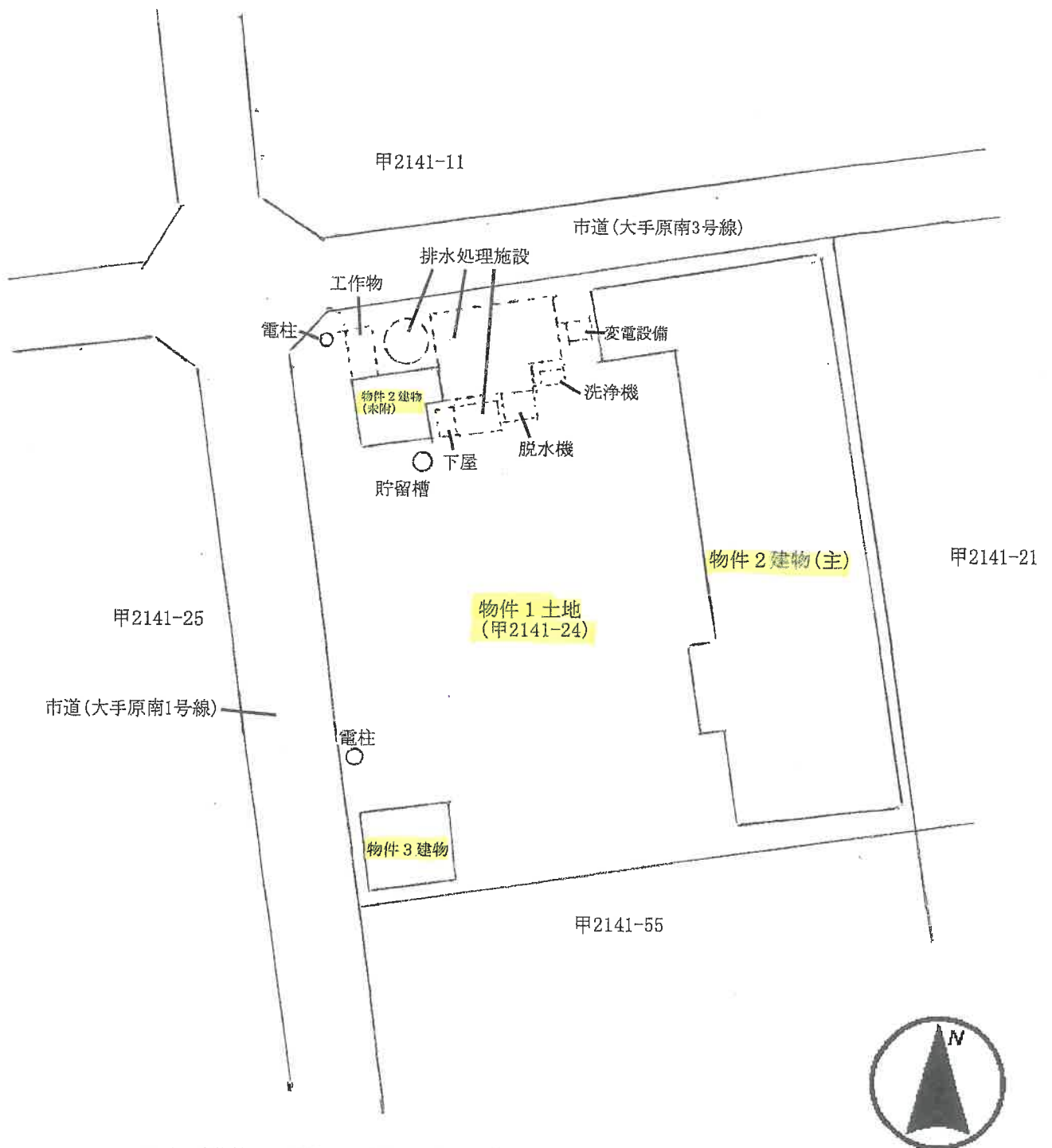
人請申

縮尺 1/500

(平成28年6月21日作成)

(長崎県土地家屋調査士会用紙)

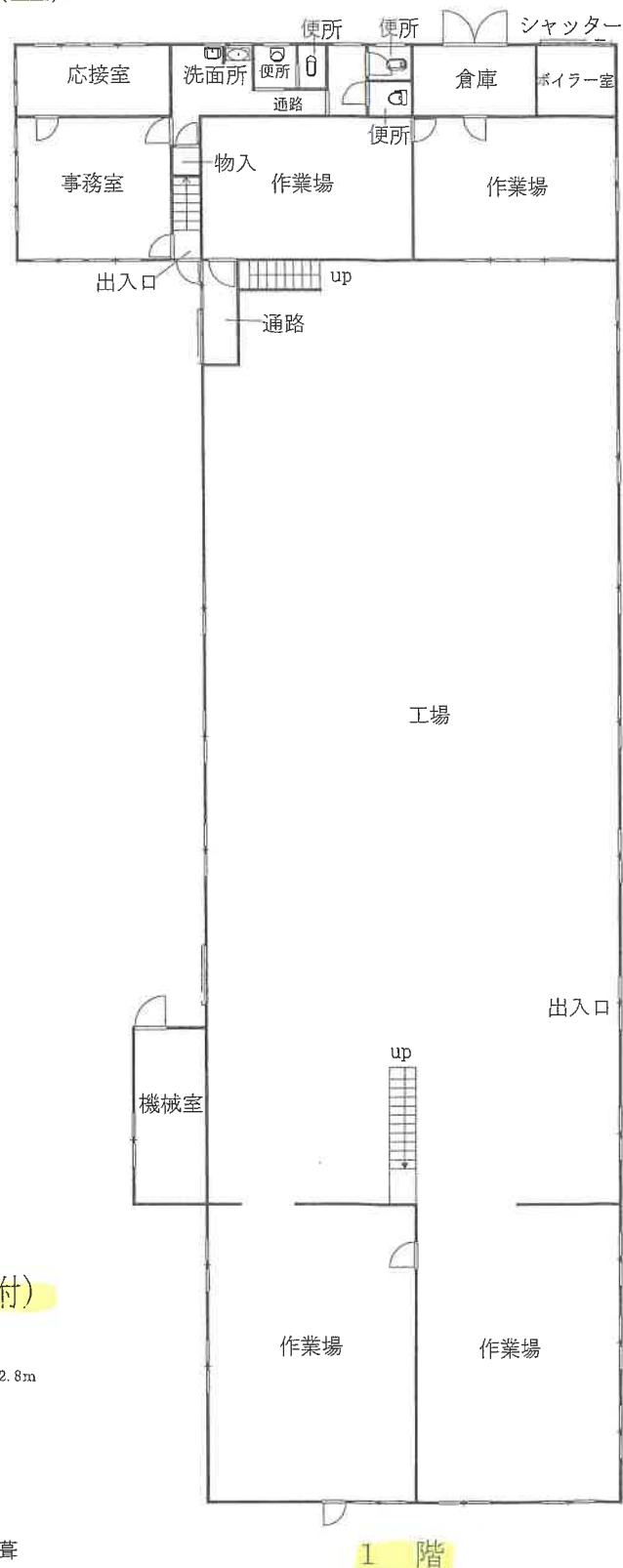
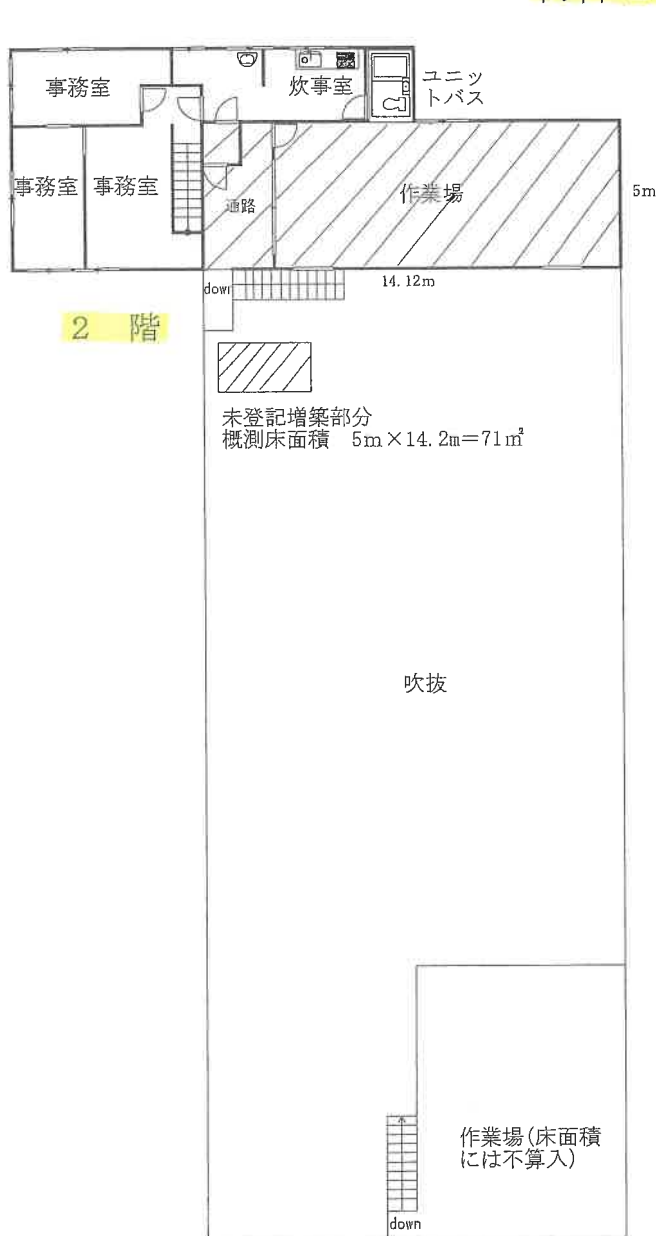
土地建物位置関係図



※ この図面は建物等の位置関係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

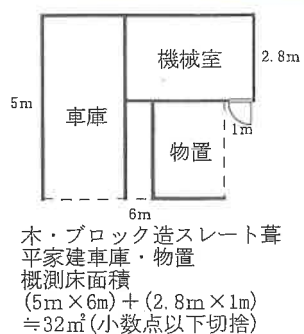
物件 2 建物(主)



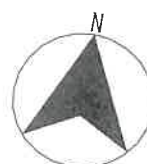
物件 3 建物



物件 2 建物(未附)

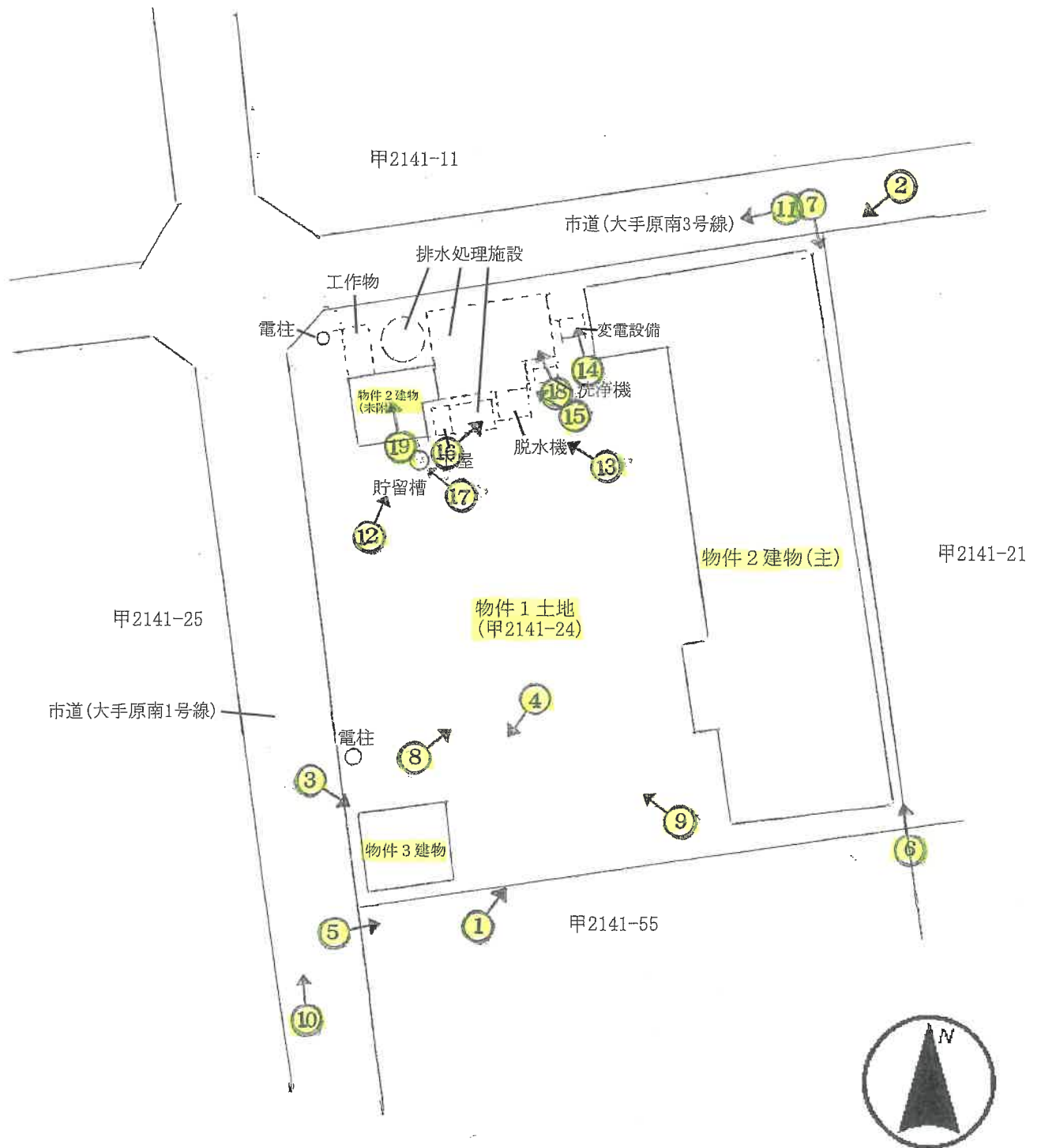


※ 間取りの配置等を概略的に表示したものである。



土地建物位置関係図

←●写真撮影位置方向

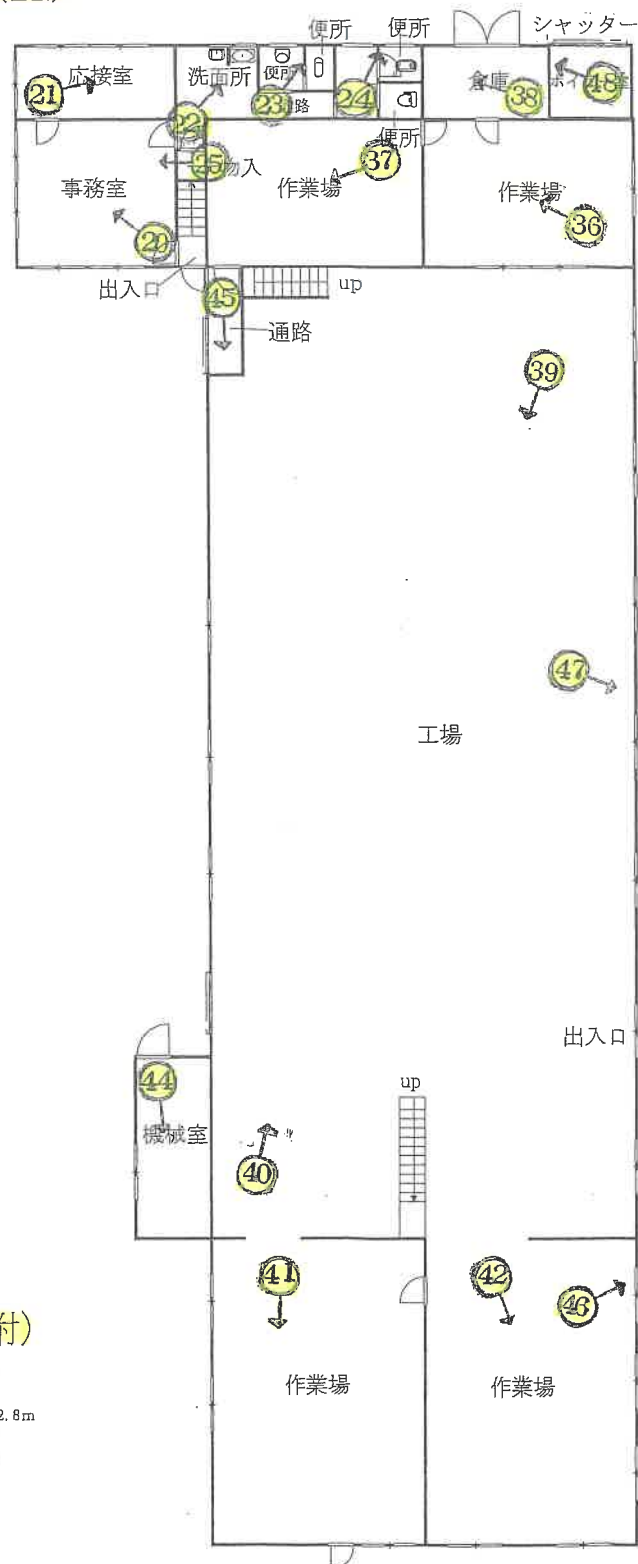
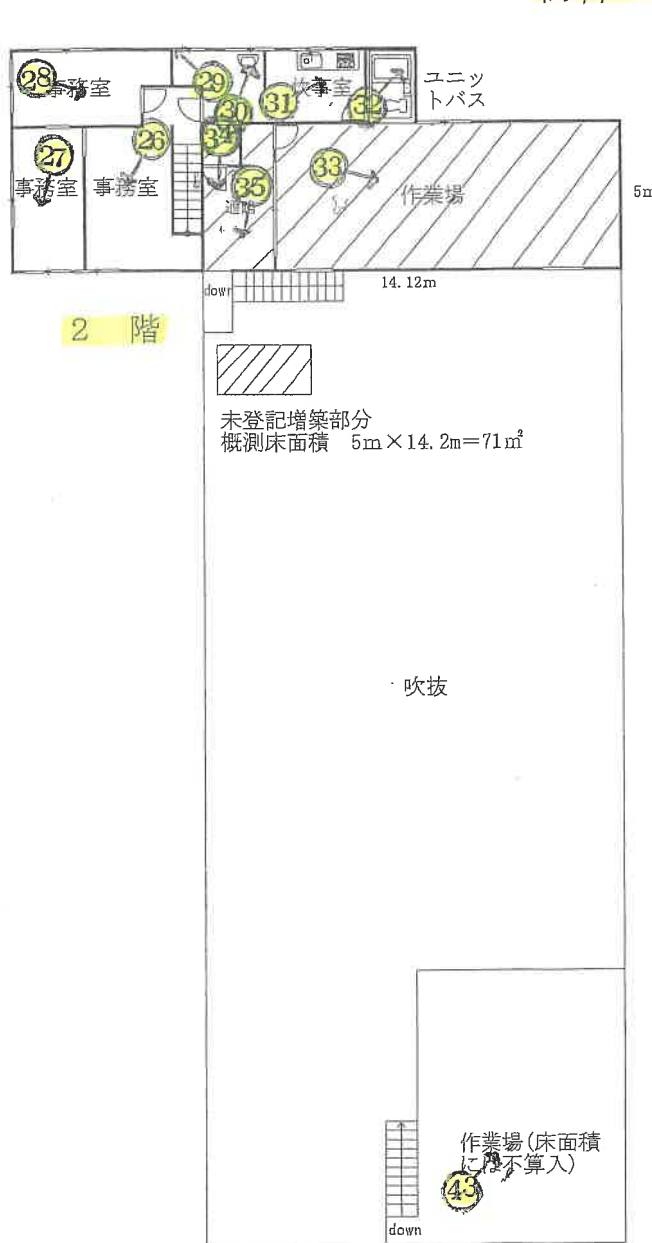


※ この図面は建物等の位置関係を概略的に表示したものであり、境界等の確定的な位置を保証するものではない。

間 取 図

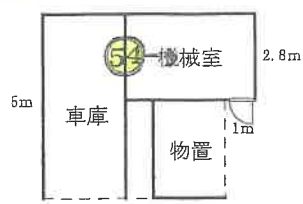
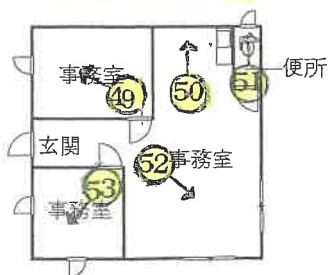
←○写真撮影位置方向

物件 2 建物(主)

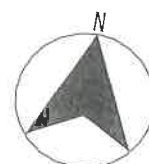


物件 2 建物(未附)

物件 3 建物



木・ブロック造スレート葺
平家建車庫・物置
概測床面積
(5m×6m)+(2.8m×1m)
≒32m²(小数点以下切捨)



※ 間取りの配置等を概略的に表示したものである。

①

物件 1

物件 2

隣地甲 2141-55



②

隣地建物

物件 2

物件 1

市道



③

物件 1

物件 3

市道



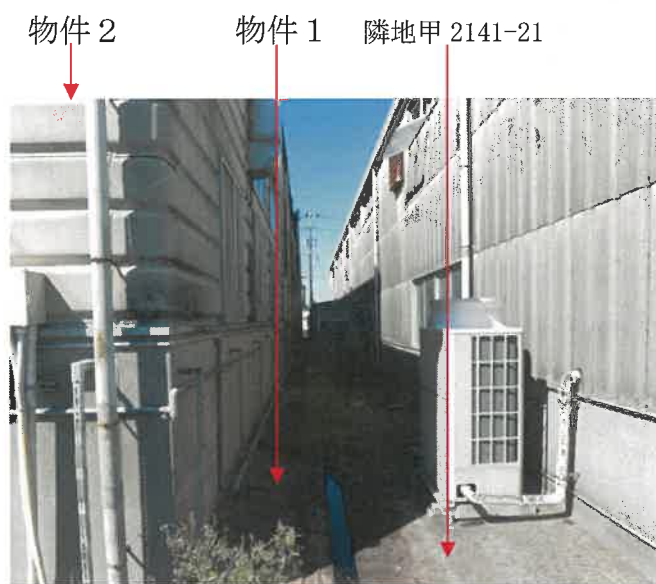
④



⑤



⑥



⑦



⑧

物件 1

物件 2



⑨

物件 3

物件 1

物件 2



⑩

市道

物件 1

物件 3



⑪

物件 2

物件 1

市道



⑫

物件 1

未登記附属建物

貯留槽



⑬

物件 1

脱水機

排水処理施設

物件 3



⑭

排水処理施設

変電設備

物件 2



⑮

排水処理施設

洗浄機

物件 1



⑯

下屋

排水処理施設

物件 1



⑰

貯留槽

下屋



⑱

洗浄機



⑲

ブローワー (排水処理施設)



事務室



㉒

洗面所



㉔

便所



応接室



㉓

便所



㉕

物入



②6

事務室



②7

事務室



②8

事務室



②9



③0



③1

炊事室



③②

ユニットバス



③③

作業場



③④

通路



③⑤

通路



③⑥

作業場



③⑦

作業場



③⑧

倉庫



③⑨

工場



④⑩

工場



④⑪

作業場



④⑫

作業場



④⑬

作業場



④④

機械室



④⑤

通路



④⑥

天井の損傷状況(作業場)



④⑦

床の損傷状況(工場)



④⑧

ボイラー室



物件 3

④⑨

事務室



⑤0

事務室



⑤1

便所



⑤2

事務室



⑤3

事務室



未登記附属建物

⑤4

機械室



令和7年(ケ)第 11号
令和7年 9月25日 受理
令和7年10月 6日 現地調査
令和7年11月 4日 評価

長崎地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

三浦純一

第1 評価額

一括価格	
金 14,040,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 7,240,000円
物件2（建物）	金 4,540,000円
物件3（建物）	金 2,260,000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の内訳価格は物件2、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2、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きをとらなければならない場合があること、瑕疵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 島原市大手原町 地 番 甲 2141 番 24 地 目 雑種地 地 積 2425 m ²		宅 地
2	所 在 島原市大手原町甲 2141 番地 24 家 屋 番 号 2141 番 24 種 類 工 場 構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建 床 面 積 1 階 749.59 m ² 2 階 62.21 m ²		同 左 1階 749.59m ² 2階 概測133.21m ²
3	所 在 島原市大手原町甲 2141 番地 24 家 屋 番 号 2141 番 24 の 2 種 類 事務所 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 床 面 積 58.36 m ²		同 左
番号	特 記 事 項		
2	未登記附属建物(木・ブロック造スレート葺平家建車庫・物置、概測32m ²)も所在している。(別添土地建物位置関係図参照)		

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	島原鉄道「三会」駅の南東方・道路距離約730m（徒歩約10分）、最寄バス停「新港入口」の南東方・約550m（徒歩約7分）。	
付 近 の 状 況	中小規模の倉庫、工場等が混在する臨海工業地域。今後もしばらくは現状のまま推移していくものと予測される。	
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 工業地域 60% 200% なし 特になし
画 地 条 件	南西側の道路に間口約 51m奥行約 47mでほぼ等高に接面する略正方形のほぼ平坦な角地。	
接面道路の状況	南西側で幅員約 8mの舗装市道(建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路、大手原南 1 号線)に、北西側で幅員約 6mの舗装市道(建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路、大手原南 3 号線)にそれぞれほぼ等高に接面している。	
土地の利用状況等	物件 2、3 建物の敷地として利用されている外、工作物も所在している。(別添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 なし(プロパンガス利用) 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」等とは、対象物件の前面道路等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	土壌汚染の有無については、公的資料、過去の地歴、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。	

2-1 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57年11月1日新築、昭和61年月 日不詳増築 未登記部分の増築年月日は不明 経 過 年 数：約43年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：スレート葺等 外 壁：コンクリート板、モルタル塗等 内 壁：ボード貼、ビニルクロス貼等 天 井：ビニルクロス貼等 床：コンクリート打放、塩ビ床シート、フローリング等 設 備：電気、給排水、衛生等 その他：特になし
床面積（現況）	1階 749.59 m ² 2階 概測 133.21 m ²
現況用途等	現況用途：工場 間 取 り：間取図のとおり
品 等	普通程度
保守管理の状態	劣る。外壁、内壁等の損傷が数箇所みられ、全体的に経年による老朽化が進行しているものと推測される。
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり。
特 記 事 項	① 物件1土地の北西端に未登記附属建物（木・ブロック造スレート葺平家建車庫・物置、概測32m²）も所在している。（別添土地建物位置関係図参照）建築年月日は不明。 ② 建物に付属する各種設備については、動作確認まではしていないため、使用可能かどうかについては不明である。 ③ アスベスト含有吹付材については、建物の目視調査等からは確認できなかったが、正確にその使用の有無を判定するには専門調査機関による材質分析調査が必要となる。 ④ 白蟻被害の有無の判定については専門調査機関による床下等の調査が必要である。 ⑤ 物件1土地に所在する機械、器具、排水処理施設等については、既に操業停止し老朽化が著しいことから無価値と判定した。

2-2 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28年3月20日新築 経 過 年 数：約10年 経済的残存耐用年数：20年
仕 様	構 造：木造 屋 根：合金メッキ鋼板葺等 外 壁：サイディング等 内 壁：ビニルクロス貼等 天 井：ビニルクロス貼等 床：カーペット等 設 備：電気、給排水、衛生等 その他：特になし
床面積（現況）	58.36 m ²
現況用途等	現況用途：事務所 間 取 り：間取図のとおり
品 等	普通程度
保守管理の状態	普通程度
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	① 建物に付属する各種設備については、動作確認まではしていないため、使用可能かどうかについては不明である。 ② アスベスト含有吹付材については、建物の目視調査等からは確認できなかったが、正確にその使用の有無を判定するには専門調査機関による材質分析調査が必要となる。 ③ 白蟻被害の有無の判定については専門調査機関による床下等の調査が必要である。

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	11,800	1.03	2,425	0.9	26,530,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 島原9-1

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 11,900 \text{ 円/㎡} & \times & 99.2/100 & \times & 100/100 & \times & 100/100 & = & 11,800 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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。

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮した。（幅員によるセットバックの必要性も考慮した）

イ 個別格差：角地+3%

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。

① 物件2、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	建物の価格(円) 万円未満四捨五入 ア×イ×ウ=エ
2(主)	60,000	882.80	0.04	2,120,000
2(未附)	30,000	32.00	0.04	40,000
3	150,000	58.36	0.54	4,730,000

物件2

ウ 現価率

建築後約43年経過しており経済的耐用年数は既に満了している。従って残価率5%を基本に観察減価法による補正(-20%)を施して建物の現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{残価率} & & \text{観察減価法現価率} \\ 0.05 & \times & (1 - 0.2) & = & 0.04 \end{array}$$

物件3

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

R：残価率 5%

n：経過年数 10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 △20%(保守管理の状態及び市場性を考慮した)

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{観察減価法現価率} \\ 0.683 & \times & (1 - 0.2) & = & 0.54 \end{array}$$

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) 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	26,530,000	法定地上権	0.35	9,290,000

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35%と査定した。

なお、物件2、3に加算する土地利用権等価格はそれぞれの建物の建築面積(1階の床面積)比により按分し以下の如く求めた。

物件2建物の土地利用権等価格 $9,290,000円 \times 781.59m^2$ (物件2の建築面積) / $839.95m^2$ (建築面積合計)
 $\approx 8,640,000円$

物件3建物の土地利用権等価格 $9,290,000円 \times 58.36m^2$ (物件3の建築面積) / $839.95m^2$ (建築面積合計)
 $\approx 650,000円$

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	26,530,000	-9,290,000		0.7	0.6	7,240,000
2	2,160,000	+8,640,000	1.0	0.7	0.6	4,540,000
3	4,730,000	+650,000	1.0	0.7	0.6	2,260,000
一括価格(合計)						14,040,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：臨海工業地域の市場性△30%

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 地価公示価格（島原9－1）

所 在：島原市大手原町甲2130番61

価 格：11,900円／m²

位 置：「三会」駅まで約650m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：2157m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南側17m道路、東側道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域、工業地域（建ぺい率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：中小規模の倉庫、工場等が混在する臨海工業地域

2 固定資産評価額（令和7年度）

物件1 20,030,500円

物件2 11,235,768円

物件3 2,435,005円

第7 附属資料

1 位置図

2 見取図

3 公図写し（縮小実施）

4 地積測量図写し（縮小実施）

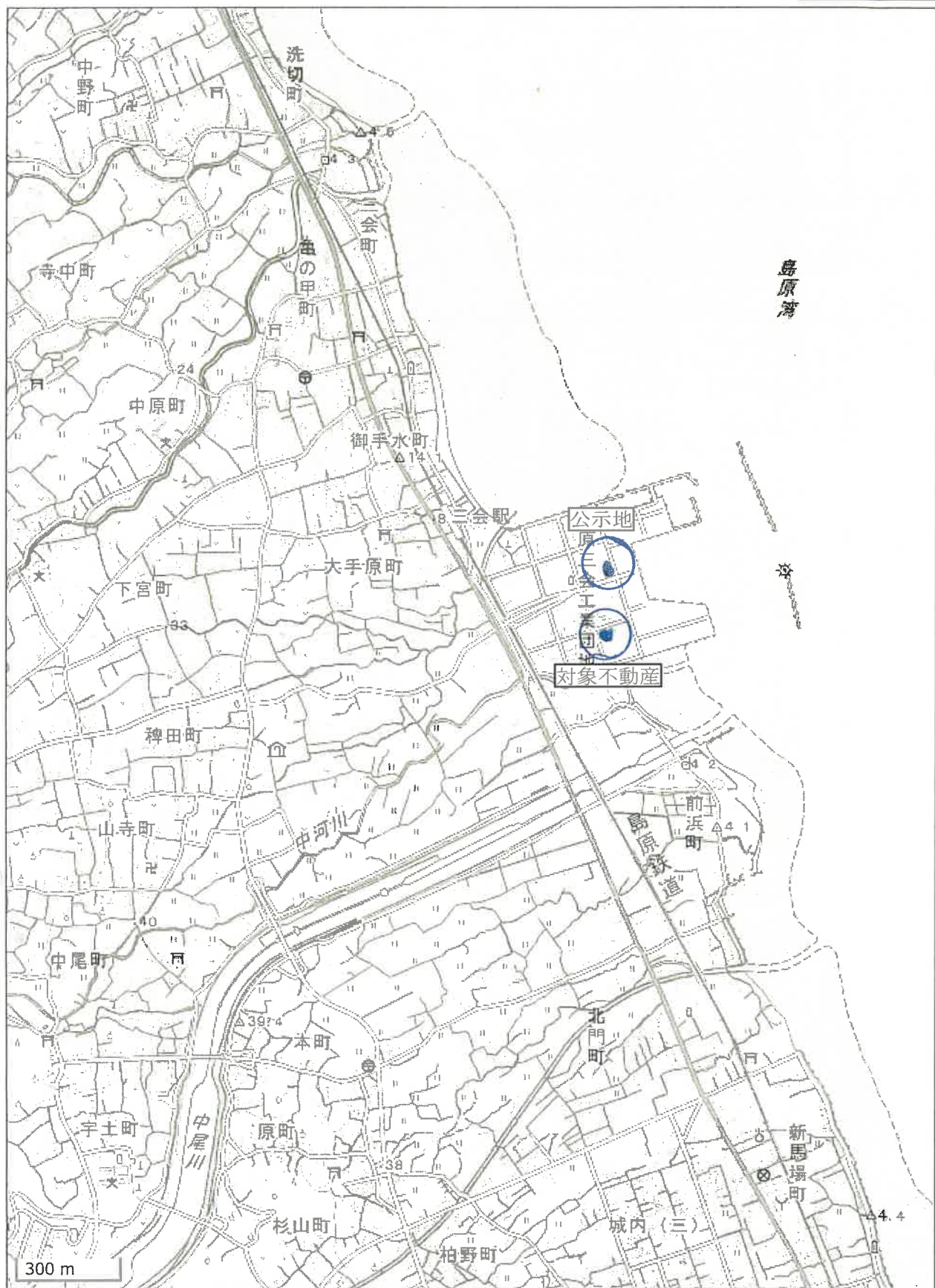
5 土地建物位置関係図

6 建物図面写し・各階平面図（縮小実施）

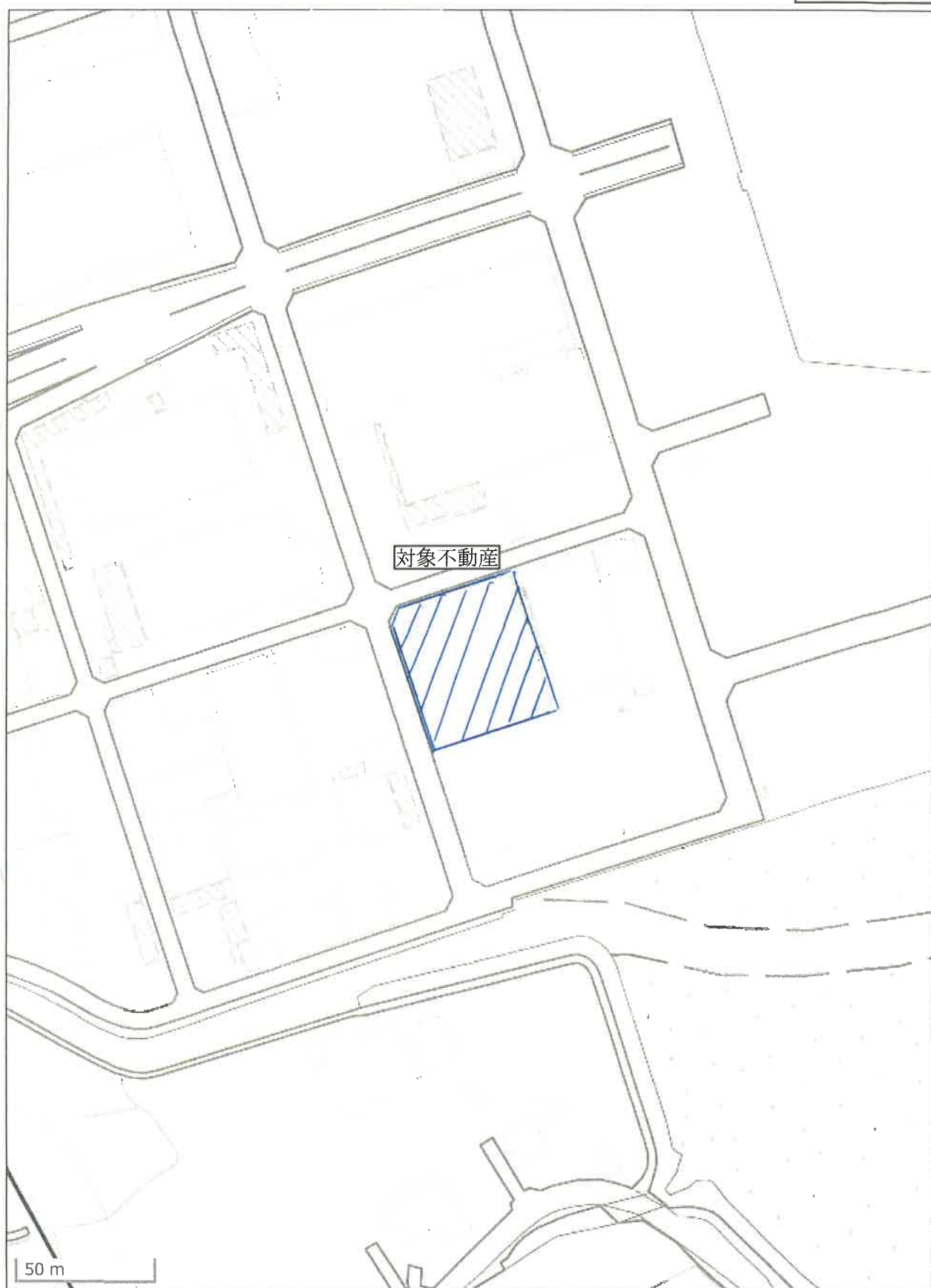
7 間取図

以 上

位置図

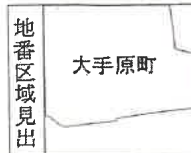


見取図



公図写し

イ 甲2141-60 ハ 甲2141-63 ホ 甲2141-49
ロ 甲2141-61 ニ 甲2141-19



請求部	所在	島原市大手原町				地番	甲2141番24			
出力縮尺	縮尺不明	精度区		座標系又は 番号記号		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		

登記年月日：昭和51年3月4日

0004862

2141-8 2141-9 2141-10 2141-11 2141-12 2141-13 2141-14 2141-15 2141-16 2141-17 2141-18 2141-19 2141-20 2141-21 2141-22 2141-23 2141-24 2141-25 2141-26 2141-27 2141-28 2141-29 2141-30 2141-31 2141-32 2141-33 2141-34 2141-35 2141-36 2141-37 2141-38 2141-39 2141-40 2141-41 2141-42 2141-43 2141-44 2141-45 2141-46 2141-47 2141-48 2141-49 2141-50 2141-51 2141-52 2141-53 2141-54 2141-55 2141-56 2141-57 2141-58 2141-59 2141-60 2141-61 2141-62 2141-63 2141-64 2141-65 2141-66 2141-67 2141-68 2141-69 2141-70 2141-71 2141-72 2141-73 2141-74 2141-75 2141-76 2141-77 2141-78 2141-79 2141-80 2141-81 2141-82 2141-83 2141-84 2141-85 2141-86 2141-87 2141-88 2141-89 2141-90 2141-91 2141-92 2141-93 2141-94 2141-95 2141-96 2141-97 2141-98 2141-99 2141-100

地番	2141-8 2141-9 2141-10 2141-11 2141-12 2141-13 2141-14 2141-15 2141-16 2141-17 2141-18 2141-19 2141-20 2141-21 2141-22 2141-23 2141-24 2141-25 2141-26 2141-27 2141-28 2141-29 2141-30 2141-31 2141-32 2141-33 2141-34 2141-35 2141-36 2141-37 2141-38 2141-39 2141-40 2141-41 2141-42 2141-43 2141-44 2141-45 2141-46 2141-47 2141-48 2141-49 2141-50 2141-51 2141-52 2141-53 2141-54 2141-55 2141-56 2141-57 2141-58 2141-59 2141-60 2141-61 2141-62 2141-63 2141-64 2141-65 2141-66 2141-67 2141-68 2141-69 2141-70 2141-71 2141-72 2141-73 2141-74 2141-75 2141-76 2141-77 2141-78 2141-79 2141-80 2141-81 2141-82 2141-83 2141-84 2141-85 2141-86 2141-87 2141-88 2141-89 2141-90 2141-91 2141-92 2141-93 2141-94 2141-95 2141-96 2141-97 2141-98 2141-99 2141-100
土地の所在	島原市 大手原町

昭和51年3月4日登記
前2141-9 後・新2141-9 ~ 17
甲2141-19 ~ 32

土地積測量図



縮尺	1/1500
----	--------

(島原市)

作製年月日	昭和51年3月4日
作製者	
申請人	

登記年月日：昭和51年3月4日

0004865

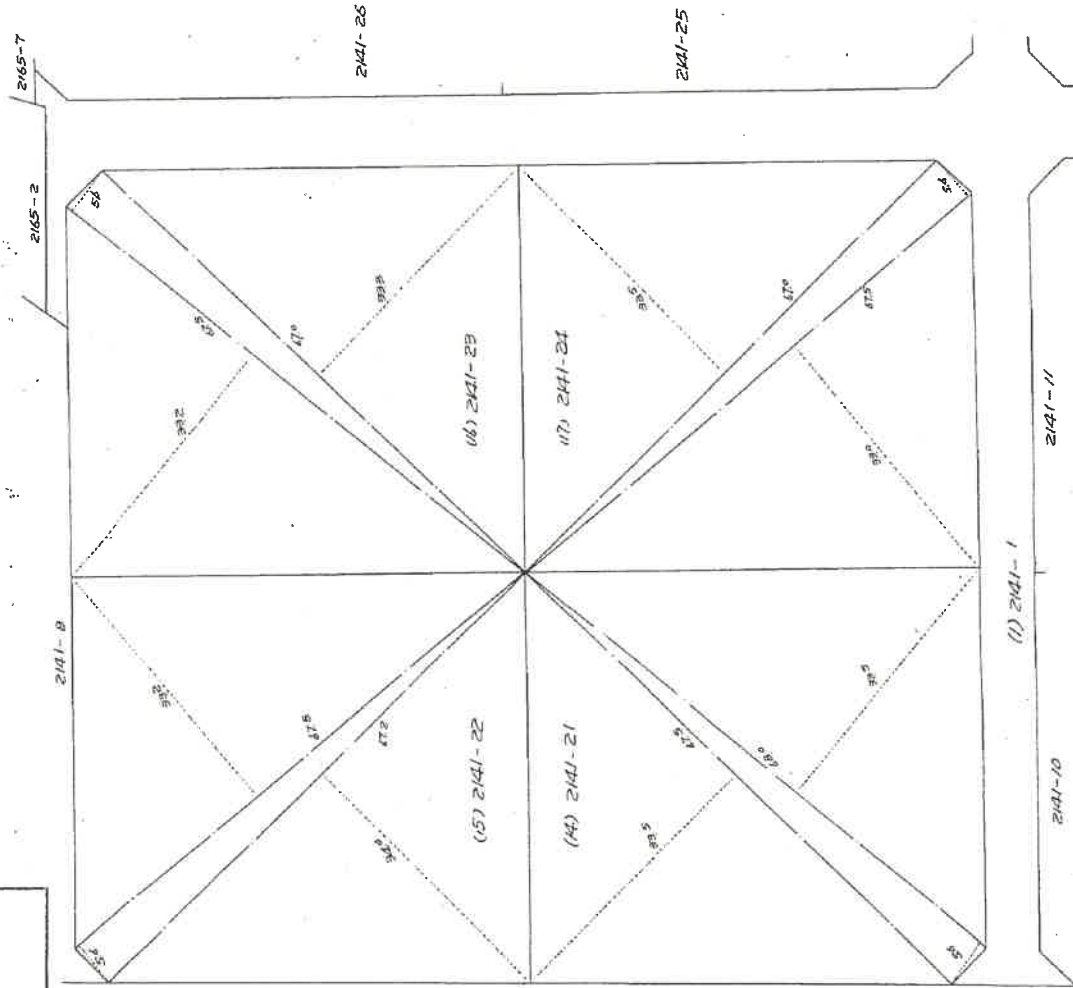
地番	甲 2441-21, 2441-22, 2441-23, 2441-24.
土地の所在	島原市 大手原町

地積測量図

4/9

昭和51年3月1日	製作年月日
昭和51年3月1日	製作者

申請人	
-----	--



縮尺 1/600
(島原市)
縮小実施
A3→A4

0004870

地番 2141-9, 2141-10, 2141-11, 2141-12, 2141-13, 2141-14, 2141-15, 2141-16, 2141-17, 2141-18, 2141-19, 2141-20, 2141-21, 2141-22, 2141-23, 2141-24, 2141-25

土地の所在 島原市 大手原町

地積測量図

土地の所在		作製年月日	作製者	申請人
島原市 大手原町		昭和51年3月 / 日		
(2) 2141-9				
695	345	2397.75		
698	67	467.66		
698	345	2408.10		
		5273.51		
$\frac{1}{2} = 2696.755$				
(6) 2141-13				
727	337	2449.99		
728	50	384.00		
728	310	2256.80		
		5070.79		
$\frac{1}{2} = 2535.995$				
(7) 2141-14				
672	362	2492.84		
673	59	377.07		
673	335	2254.55		
		5284.26		
$\frac{1}{2} = 2542.13$				
(4) 2141-11				
695	338	2349.10		
695	59	410.05		
690	345	2380.50		
		5139.65		
$\frac{1}{2} = 2569.825$				
(5) 2141-12				
620	256	1387.20		
700	115	805.00		
700	54	378.00		
695	345	2377.15		
		5167.95		
$\frac{1}{2} = 2583.975$				

(10) 2141-17				
697	305	2125.05		
697	40	278.80		
695	302	2098.90		
		4503.55		
$\frac{1}{2} = 2251.775$				
(11) 2141-18				
615	345	2121.75		
615	44	270.60		
612	282	1725.84		
		4118.19		
$\frac{1}{2} = 2059.095$				
(12) 2141-19				
562	305	1714.10		
570	17	96.90		
570	17	96.90		
567	280	1587.60		
		3495.50		
$\frac{1}{2} = 1747.75$				
(8) 2141-15				
680	338	2298.40		
680	45	306.00		
678	312	2115.36		
		4719.76		
$\frac{1}{2} = 2359.88$				

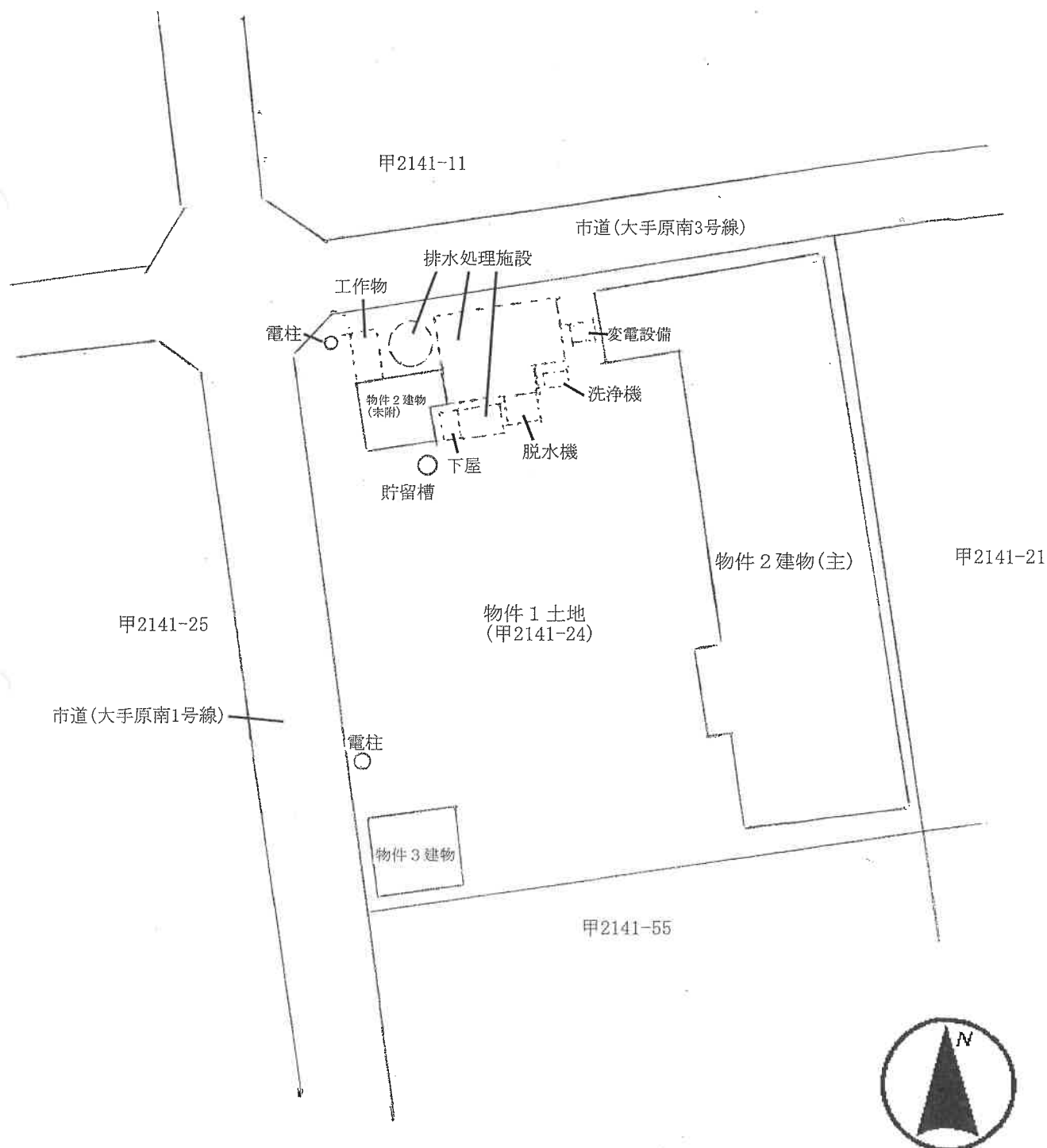
(14) 2141-21				
675	335	2227.50		
675	56	378.00		
670	335	2234.50		
		4850.00		
$\frac{1}{2} = 2425.05$				
(16) 2141-23				
675	332	2241.00		
675	56	378.00		
670	335	2231.10		
		4850.10		
$\frac{1}{2} = 2425.05$				
(17) 2141-24				
675	330	2227.50		
675	56	378.00		
670	335	2234.50		
		4850.00		
$\frac{1}{2} = 2425.00$				
(18) 2141-25				
695	347	2411.65		
698	56	380.88		
698	342	2387.16		
		5189.69		
$\frac{1}{2} = 2594.845$				
(19) 2141-26				
672	347	2401.24		
695	56	389.20		
695	343	2383.85		
		5174.29		
$\frac{1}{2} = 2587.145$				
(20) 2141-27				
710	347	2463.70		
710	39	276.90		
708	343	2463.84		
		5244.44		
$\frac{1}{2} = 2602.22$				
(21) 2141-28				
702	347	2435.94		
702	42	284.84		
700	352	2444.00		
		5194.78		
$\frac{1}{2} = 2597.34$				

縮小実施
A3→A4

(島原市)

縮尺 1/

土地建物位置関係図



※ この図面は建物等の位置関係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。

登記年月日：平成16年9月14日

0102444

各階平面図

平成16年9月14日登記

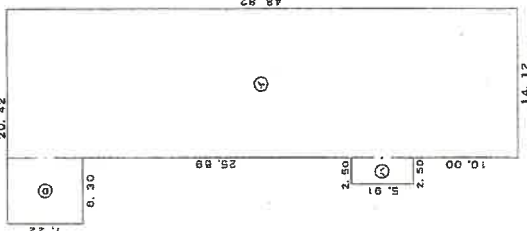
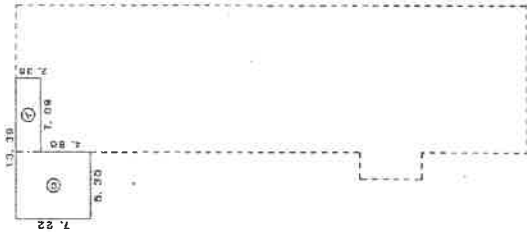
建物図面

家屋番号 2141番24

建物の所在 鳥原市大手原町甲2141番地24

2階

1階



床面積

①	7.09	×	2.36	=	16.7324
②	6.30	×	7.22	=	45.4860
計					62.2184

床面積 62.21 m²

床面積

①	14.12	×	48.82	=	689.3384
②	8.30	×	7.22	=	45.4860
③	2.50	×	5.91	=	14.7750
計					749.5994

床面積 749.59 m²

縮小実施
A3→A4

製作者

縮尺 1/500

申請人

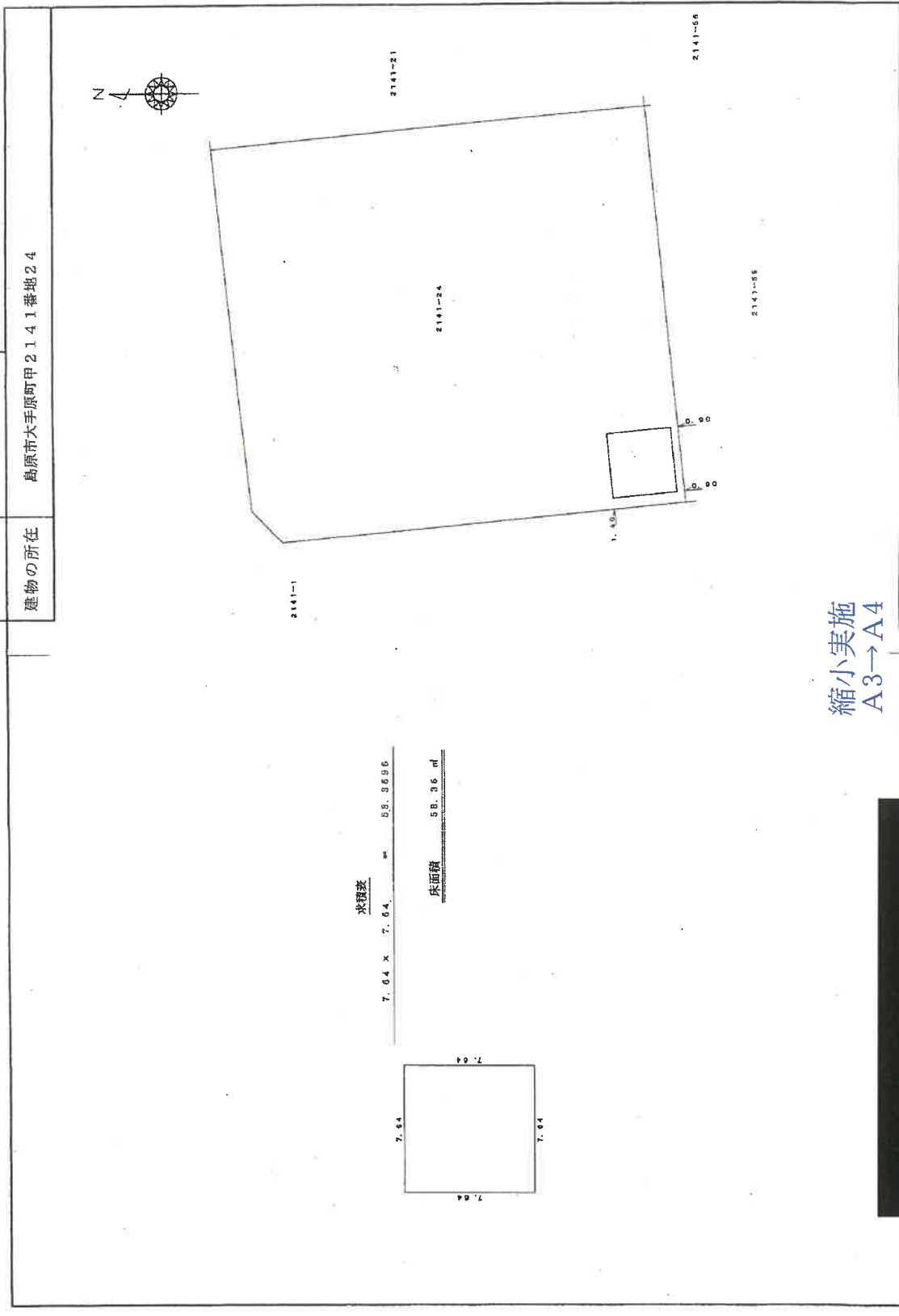
縮尺 1/500

登記年月日：平成28年6月21日

各 階 平 面 図

建 物 図 面 図
各 階 平 面 図

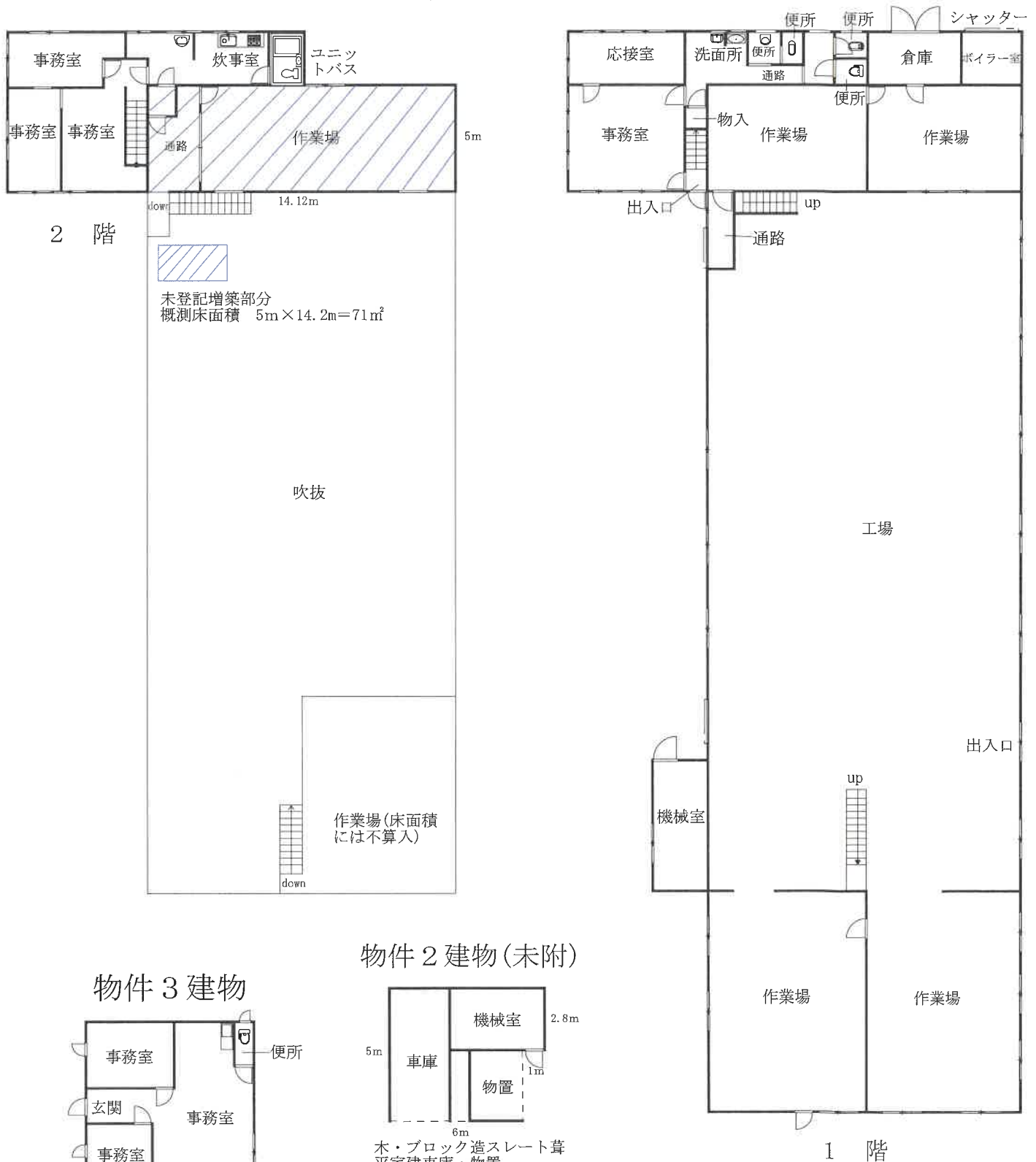
家屋番号	2141番24の2
建物の所在	島原市大手原町甲2141番地24



作成者	申請人	縮尺	縮尺
		1/250	1/500

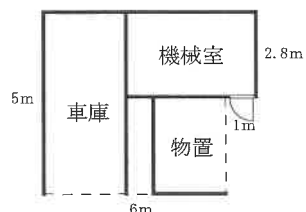
間 取 図

物件 2 建物(主)



物件 2 建物(未附)

物件 3 建物



木・ブロック造スレート葺
平家建車庫・物置
概測床面積
($5\text{m} \times 6\text{m}$) + ($2.8\text{m} \times 1\text{m}$)
≒ 32㎡ (小数点以下切捨)

※ 間取りの配置等を概略的に表示したものである。

