

必ずお読みください！

事件番号 令和7年（ケ）第20705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 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 長崎地方裁判所検察審査会会議室
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 南島原市加津佐町乙字野田一毛  
地 番 292番1  
地 目 宅地  
地 積 106.53平方メートル
- 2 所 在 南島原市加津佐町乙字野田一毛  
地 番 293番2  
地 目 宅地  
地 積 70.21平方メートル
- 3 所 在 南島原市加津佐町乙字野田一毛 292番地1  
家屋 番号 292番1  
種 類 店舗・居宅  
構 造 鉄骨造セメント瓦葺2階建  
床 面 積 1階 73.80平方メートル  
2階 73.80平方メートル
- (現況)
- 構 造 鉄骨造・木造セメント瓦葺2階建  
床 面 積 1階 約133.20平方メートル  
2階 約133.20平方メートル

## 物 件 明 細 書

令和 7年 9月17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1～3】

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   | 南島原市加津佐町乙字野田一毛                       |
|   | 地 番   | 292番1                                |
|   | 地 目   | 宅地                                   |
|   | 地 積   | 106.53平方メートル                         |
| 2 | 所 在   | 南島原市加津佐町乙字野田一毛                       |
|   | 地 番   | 293番2                                |
|   | 地 目   | 宅地                                   |
|   | 地 積   | 70.21平方メートル                          |
| 3 | 所 在   | 南島原市加津佐町乙字野田一毛 292番地1                |
|   | 家屋 番号 | 292番1                                |
|   | 種 類   | 店舗・居宅                                |
|   | 構 造   | 鉄骨造セメント瓦葺2階建                         |
|   | 床 面 積 | 1階 73.80平方メートル<br>2階 73.80平方メートル     |
|   | (現況)  |                                      |
|   | 所 在   | 南島原市加津佐町乙字野田一毛 292番地1、<br>293番地2     |
|   | 構 造   | 鉄骨造・木造セメント瓦葺2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 約133.20平方メートル<br>2階 約133.20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20705号

令和7年(ケ)第5号  
令和7年07月15日受理  
令和7年08月22日提出

## 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   | 南島原市加津佐町乙字野田一毛                   |
|   | 地 番   | 292番1                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 106.53平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 南島原市加津佐町乙字野田一毛                   |
|   | 地 番   | 293番2                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 70.21平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 南島原市加津佐町乙字野田一毛 292番地1            |
|   | 家屋 番号 | 292番1                            |
|   | 種 類   | 店舗・居宅                            |
|   | 構 造   | 鉄骨造セメント瓦葺2階建                     |
|   | 床 面 積 | 1階 73.80平方メートル<br>2階 73.80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, 2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1, 2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 不動産登記法14条地図のとおり														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 破産管財人B <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が法律上の権限に基づき、管理・占有している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)。 <input type="checkbox"/> 種類： <input checked="" type="checkbox"/> 構造：鉄骨造・木造セメント瓦葺2階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階約133.20平方メートル(約59.4㎡増築) 2階約133.20平方メートル(約59.4㎡増築)														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>			{	種類：		構造：		床面積：						
{	種類：														
	構造：														
	床面積：														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 破産管財人B <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が法律上の権限に基づき、管理・占有している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)														
その他の事項	建物の所在は、「292番地1(物件1), 293番地2(物件2)」である。														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			{	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号		保管開始日	平成	年	月	日
{	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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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 (破産管財人)	<p>① 現在、物件1, 2各土地及び同3建物は、私が管理しています。</p> <p>② 物件3建物に占有者はおらず空き家状態で、建物鍵は当職が管理しています。</p>
■ A (債務者兼所有者)	<p>① 物件3建物は、令和5年12月ころまで、義弟が居住していましたが退去し、現在は空き家の状態です。 なお、残置された居宅部分の家財道具及び店舗部分の在庫の部品は、私の所有物であり、破産管財人が管理している状況です。</p> <p>② 物件1, 2各土地は、物件3建物の敷地として利用しており、物件1, 2各土地の形状は、不動産登記法第14条地図のとおりで、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>③ 物件3建物は、新築後昭和58年ころに増築しましたが、未登記の状態です。</p> <p>④ 写真のとおり、物件3建物の屋根上には、同建物の新築時に太陽熱温水器を設置しましたが、現在も利用可能であり、ローンの残もなく、私の所有物ということになります。</p>
■ A (債務者兼所有者)	<p>① 写真のとおり、物件3建物内には井戸が存しますが、現在も利用可能です。元々は、飲料用として、直前は、家業であった農機具等の洗浄用に使っていました。</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, 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, 建物図面が具備されているものの, 現地概測の結果等からも間取図のとおり, 未登記増築部分(各階約59.4㎡)があり, 同部分は, 昭和58年頃に増築されている。

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, その南西側に国道(島原振興局道路第一課における調査の結果)及び, 北西側に市道(南島原市役所管理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, 建物所有者が家財道具等を残置して店舗・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3建物の屋根上には債務者兼所有者が所有する太陽熱温水器が設置されているが, 写真のとおり, 物件3建物に付着し, かつ, 分離復旧させる場合は高額な費用を要する等の, いわゆる附合の要件を具備するため, 物件3建物の従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

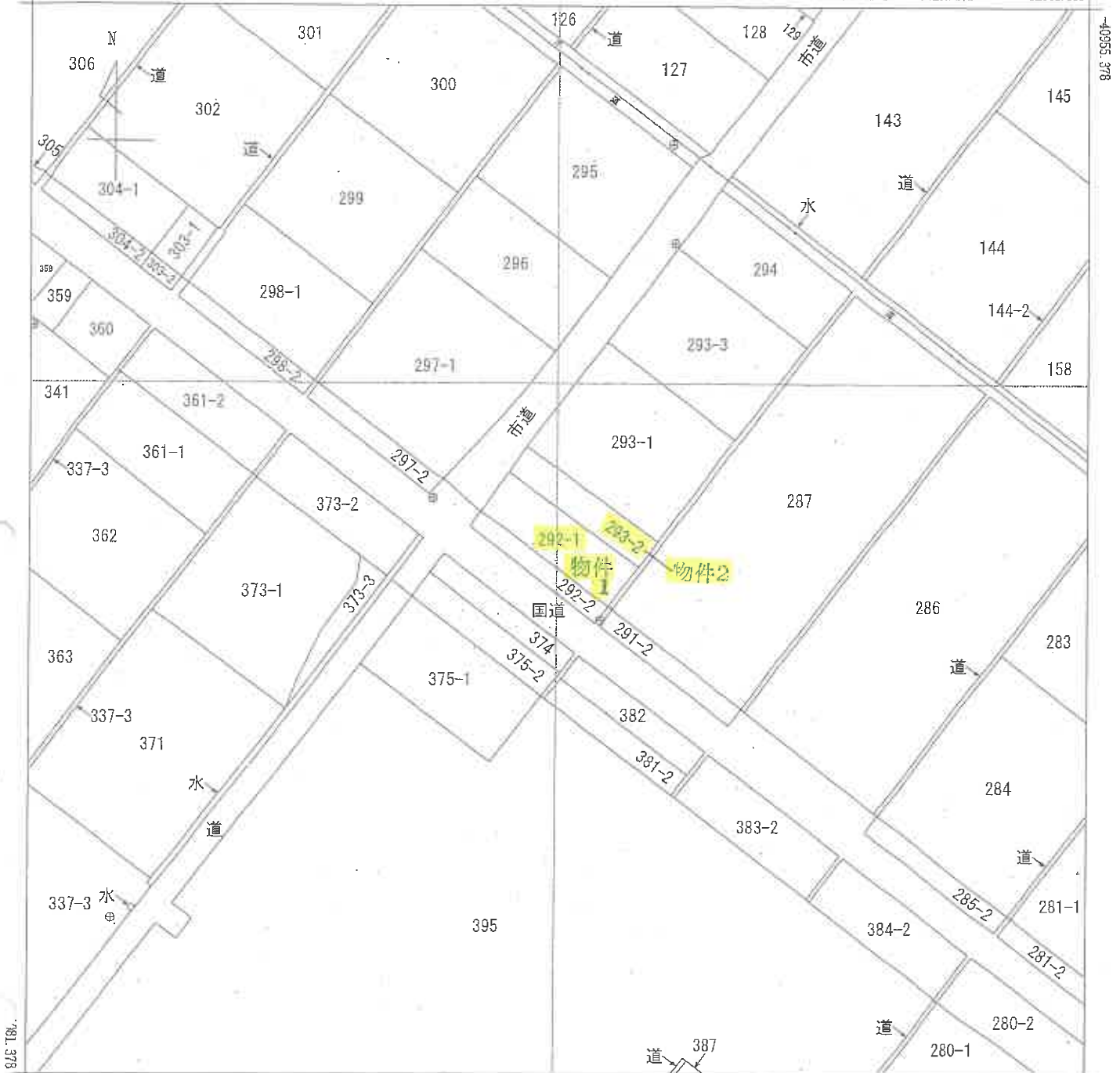
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
07年07月15日 (火) 14:30-14:55	物件所在地	物件の特定, 写真撮影(外部)
07年07月15日 (火) 15:00-15:05	架電	事情聴取(B(破産管財人), 調査期日の打合せ, 占有関係等について)
07年07月24日 (木) 12:35-12:50	長崎地方法務局 島原支局	全部事項証明書・公函等交付申請
07年07月24日 (木) 14:30-14:50	債務者兼所有者宅(南島 原市口之津町丙所在)	事情聴取(A(債務者兼所有者); 占有関係等について)
07年08月06日 (水) 09:15-09:25	破産管財人事務所(島 原市中町所在)	建物鍵の借用
07年08月06日 (水) 10:20-11:30	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08月06日 (水) 13:00-13:10	南島原市役所管理課	道路調査
<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08月06日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 C を立ち合わせ, 破産管財人から借用した建物鍵により, 当職が解錠して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

# 法14条地図(写)

(座標値種別：測量成果)

+61662.858



+61537.858 (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。

地番区域見出  
加津佐町乙

請求部	所在	南島原市加津佐町乙字野田一毛			地番	292番1	
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	I	分類	地図(法第14条第1項)
作成年月日				備付年月日(原図)	令和4年6月24日	補記事項	

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和48年4月20日

昭平48年4月20日登記

建各階平面図

家屋番号

292-17

建物の所在

南高来郡加津佐町野田各字野田一毛  
南高来市 292番地1

0312166

作製年月日	昭和四八年四月九日	作製者	土地家屋調査士	申請人	
-------	-----------	-----	---------	-----	--

各階平面図

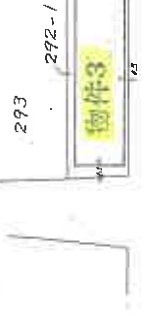
建物平面図

1階2階床面積



床面積表

床面積	4.50 × 16.40 =	73.8000
		73.80 m <sup>2</sup>



国道

(日調連印)

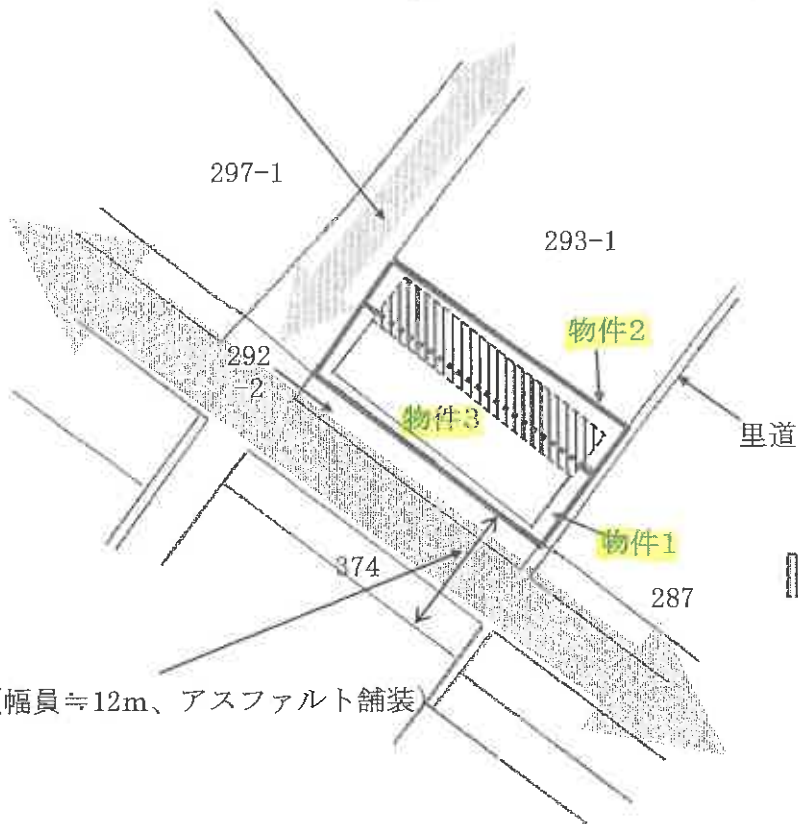
A3をA4に縮小

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)



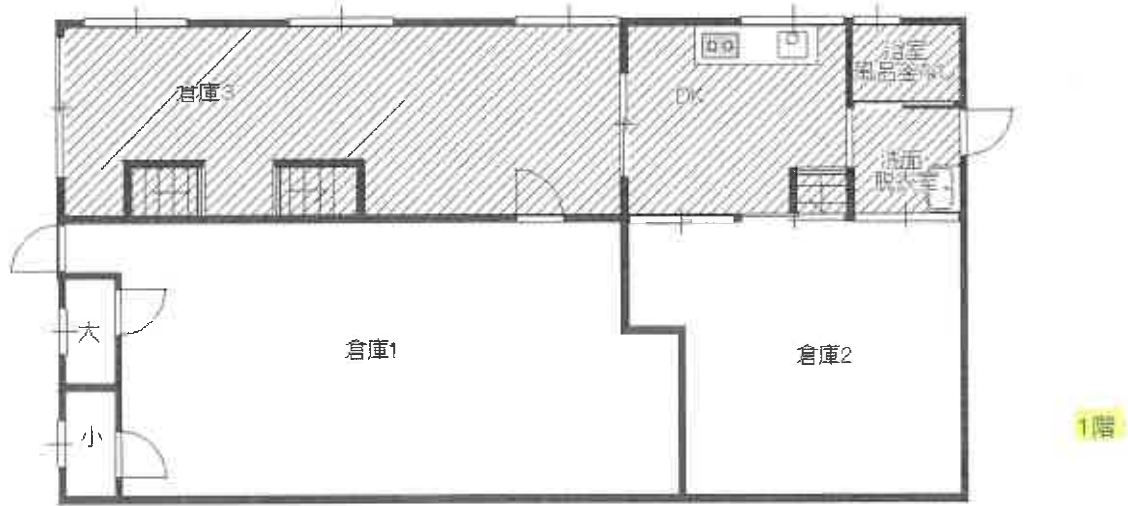
市道(新田14号線、幅員≒4m、アスファルト舗装)




国道251号(幅員≒12m、アスファルト舗装)

### 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。



 未登記増築部分  
木造 概測  
1、2階計約 118.8㎡

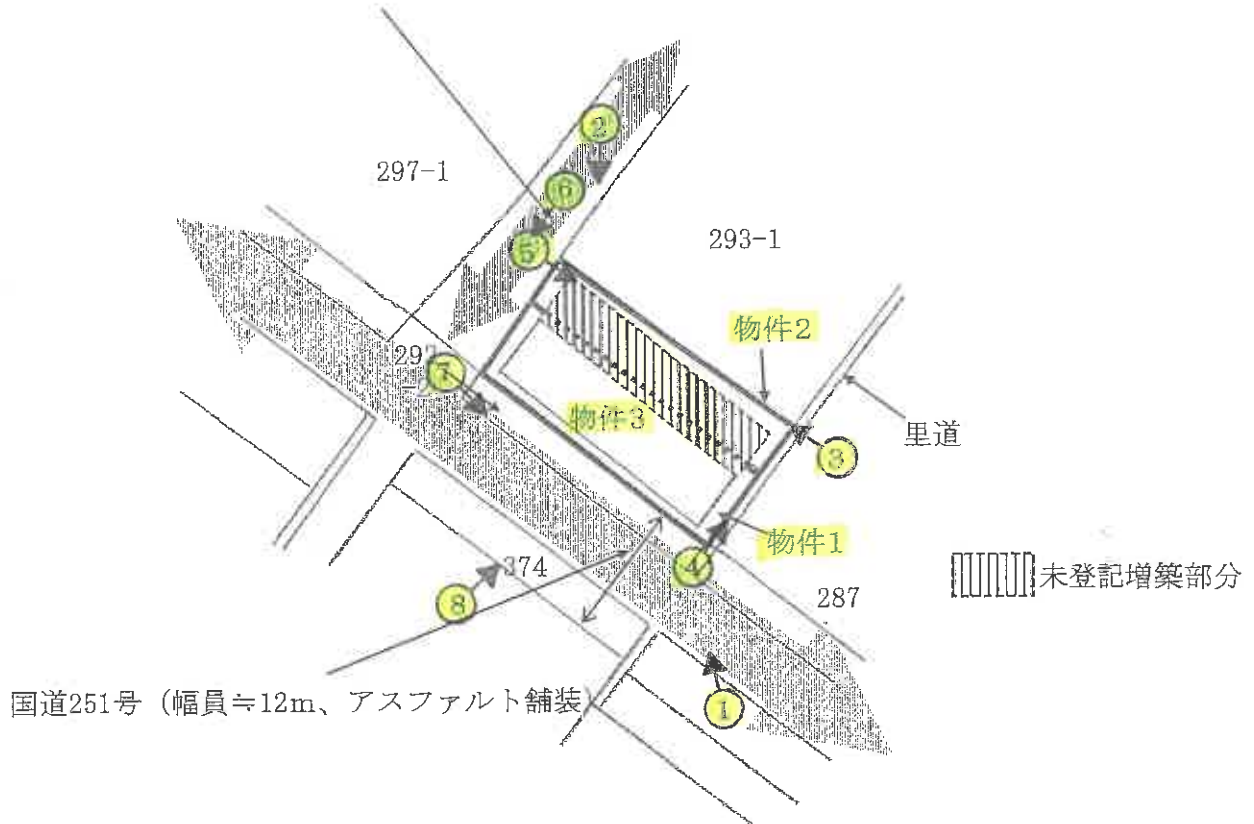
物件3(主である建物)

間取図

← 写真撮影位置方向



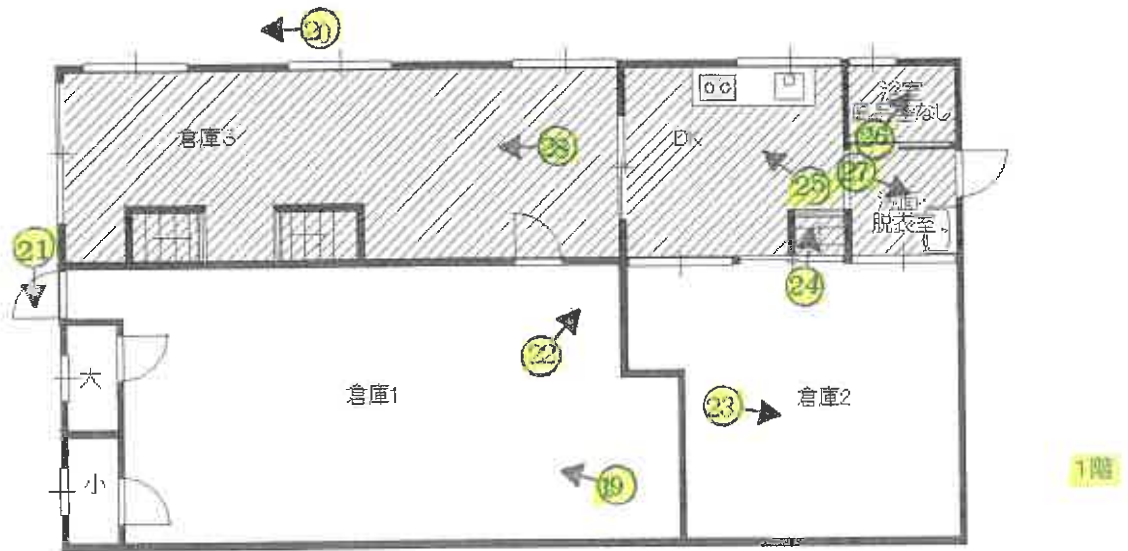
市道(新田14号線、幅員≒4m、アスファルト舗装)




### 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。

写真撮影位置方向



 未登記増築部分  
 木造 概測  
 1、2階計約 118.8㎡

物件3(主である建物)

間取図

①

物件3 太陽熱温水器 国道



②

隣地 293-1 物件3 物件2 物件1 市道



③

物件3 物件2 隣地 293-1



④

物件 3 物件 1 里道 隣地 287



⑤

隣地 293-1 物件 2 物件 3



⑥

物件 2 物件 1 市道



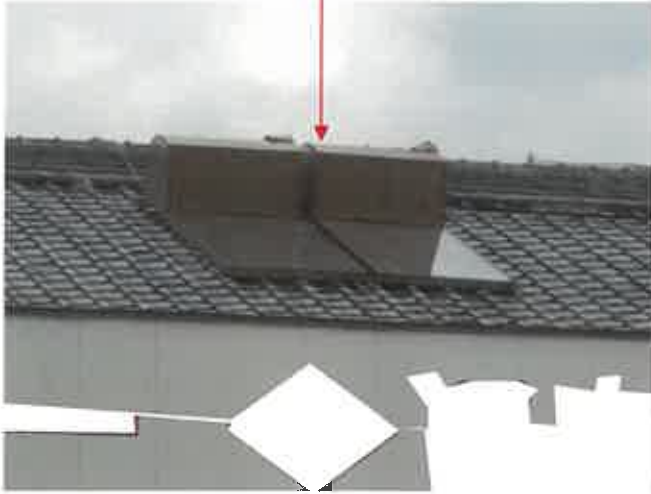
⑦

物件 3 物件 1 国道



⑧

太陽熱温水器の固着状況



⑨

店舗



⑩

店舗



⑪

倉庫4



⑫

ロ一カ



⑬

和室



⑭

洋室



⑮

1階への階段



⑯

和室



⑰

和室



⑱

1階への階段



⑲

倉庫1



⑳

擁壁を利用したスペース



㉑

擁壁を利用したスペース



㉒

井戸



㉓

倉庫 2



㉔

DKへの階段



㉕

DK



②6

浴室



②7

洗面所



②8

倉庫3



※ 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20705号

令和7年(ケ)第5号  
令和7年7月15日受理  
令和7年8月6日現地調査  
令和7年8月26日評価

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		1,580,000	円
内 訳 価 格			
物件1 (土地)	金	490,000	円
物件2 (土地)	金	320,000	円
物件3 (建物)	金	770,000	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、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 地 地 目 地 積	南島原市加津佐町乙字野田一毛 292番1 宅地 106.53 平方メートル	同左
2	所 在 地 地 目 地 積	南島原市加津佐町乙字野田一毛 293番2 宅地 70.21 平方メートル	同左
3	所 在 地 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	南島原市加津佐町乙字野田一毛 292番地1 292番1 店舗・居宅 鉄骨造セメント瓦葺2階建 1階 73.80 平方メートル 2階 73.80 平方メートル	同左 292番地1、293番地2 同左 同左 鉄骨造・木造セメント瓦葺2階建 1階 概測約 133.20平方メートル 2階 概測約 133.20平方メートル
番号	特 記 事 項		
1	物件3には未登記増築部分が存し、無届で増築されている模様である。		

#### 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の一体地)

位置・交通	島原鉄道 愛野駅の南方約34km(道路距離) 最寄バス停「岩戸前」の北西方・道路距離約150m(徒歩約2分)	
付近の状況	一般住宅と店舗、事業所等が混在する地域	
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 用途地区 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 なし 70% 200% 防火指定なし 特になし
画地条件 (規模・形状等)	間口約19m、奥行約9.4m、合計登記地積176.74㎡、長方形に近い二方路地(「土地建物位置関係図」参照)。	
接面道路の状況等	南西側で幅員約12m程度のアスファルト舗装された国道251号(建築基準法第42条1項1号道路)に概ね等高に接する。北西側で幅員約4m前後のコンクリート舗装された市道新田14号線(建築基準法第42条1項1号道路)に接する角地。また、南東側で幅約0.5m前後の里道に接するが現況は水路状の低地であり、効用は無いものと判断した(「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。物件3は登記上、292番1上に配置されているが未登記増築部分が北東側の293番2側に建てられている。293番2部分は約1m程度国道側よりも低く、高低差を跨いだ形で未登記増築部分が建てられている(「土地建物位置関係図」参照)。	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	前面道路(北西側市道)に本管あり。井戸も利用。 なし。 なし(汲み取り)。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土壌汚染の端緒を確認できなかったが詳細は不明である。</li> <li>・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。</li> </ul>	

(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. 建物(物件3)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 292番1 及び未登記増築部分
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48年4月5日 新築※ 経済的全耐用年数 52年 経過年数 52年(一部41年程度) 経済的残存耐用年数 0年
仕様	構造 : 鉄骨造・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 : 石膏ボード、仕上げなし 等 床 : 畳、板貼、コンクリートモルタル塗り 等 設備 : 給水、排水、衛生 等 その他 : シャッター、太陽熱温水器
床面積(現況)	第3目的物件欄記載の通り
現況用途	階層 2階建 現況用途 店舗、居宅 間取り 4DK+店舗部分、倉庫 (後掲間取図参照)
品等	総合 劣る 使用資材 劣る 施工 劣る
保守管理の状態	築後50年以上(未登記増築部分は41年程度)経過している事に加え、管理の状態が非常に劣る。天井に漏水跡もみられ、床のゆがみも存する。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特記事項	・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建築時期、構造等から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。 ・※未登記増築部分にはよると昭和58年頃に増築されているとの事であるが構造・利用状況等から家屋番号292番1と一体として全耐用年数、残存耐用年数等を査定した。

## 第5 評価額算定の過程

### 1. 基礎となる価格

#### ① 物件1及び物件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	建付地価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	14,800	0.876	106.53	0.90	1,240,000
2	14,800	0.876	70.21	0.90	820,000
計			176.74		2,060,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示等 南島原(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

13,800円/㎡× 96.5/100 × 100/100.0 × 100/90.0= 14,800円/㎡  
(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： なし

◇地域格差： 街路、交通、環境、行政条件等の格差を考慮した。  
街路等 +10.0

イ 個 別 格 差： 角地 +3.0  
高低差等 -15.0  
相乗 0.876

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(主である建物)

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	建物価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
3	140,000	266.40	0.015	560,000

$$\begin{aligned} \text{ウ 現価率：} & \{1 - (1 - R) \times (n \div N)\} \times (1 - q) \\ \text{現価率} = & 0.050 \times 0.3 = \underline{0.015} \end{aligned}$$

(小数点第三位未満切捨)

R: 残価率 5 %  
n: 経過年数 52 年  
N: 経済的全耐用年数 52 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 70 % (保守管理の状態等)

## 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	1,240,000	0.35	法定地上権	430,000
2	820,000	0.35	場所的利益	290,000
計	2,060,000			720,000

・物件2から控除される土地利用権等価格を物件3建物の状況等から上記の通り、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	1,240,000	-430,000	1.00	1.00	0.60	490,000
2	820,000	-290,000	1.00	1.00	0.60	320,000
3	560,000	720,000	1.00	1.00	0.60	770,000
一括価格 (合計)						1,580,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

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：南島原(県)-2

所 在：南島原市加津佐町乙字砂原附513番3  
価 格：13,800円/㎡  
位 置：泉ヶ丘団地前バス停まで100m  
価 格 時 点：令和6年7月1日  
地 積：199㎡  
供給処理施設：水道  
接 面 街 路：西 4m 私道  
行 政 条 件：非線引都市計画区域(70、200)  
地 域 の 概 要：国道背後の一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

### 2 固定資産評価額(令和7年度)

	地目又は構造	評価額
物件1(土地)	宅地	1,085,755円
物件2(土地)	宅地	795,001円
物件3(建物)	鉄骨造	574,984円
物件3(建物)	鉄骨造	480,410円
物件3(建物)	未登記 木造	451,357円
物件3(建物)	未登記 木造	601,692円

※建物の固定資産税評価額は課税台帳記載の内訳金額を記載した。

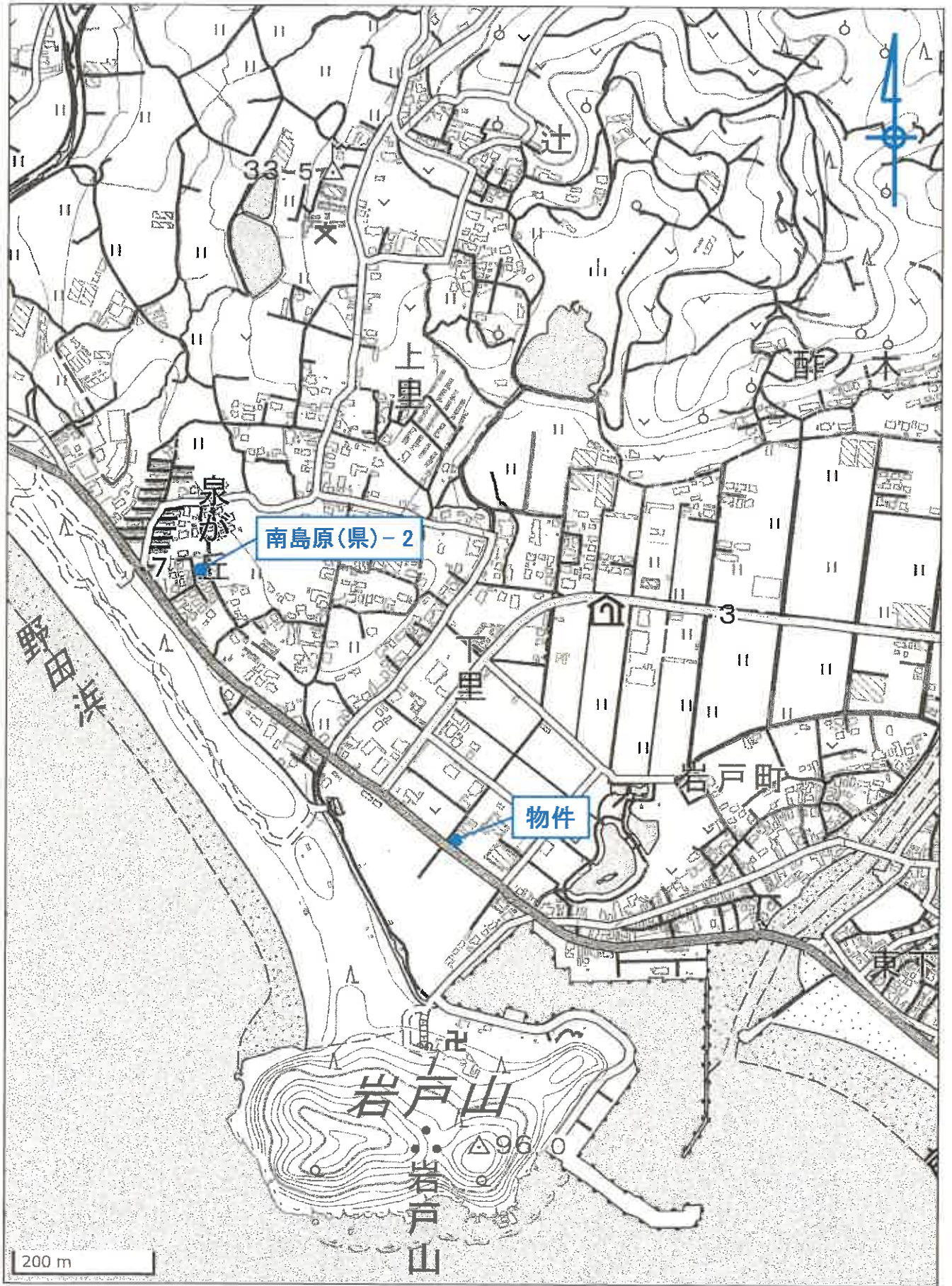
4つの内訳の合計額が物件3の課税上の評価額となる。

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

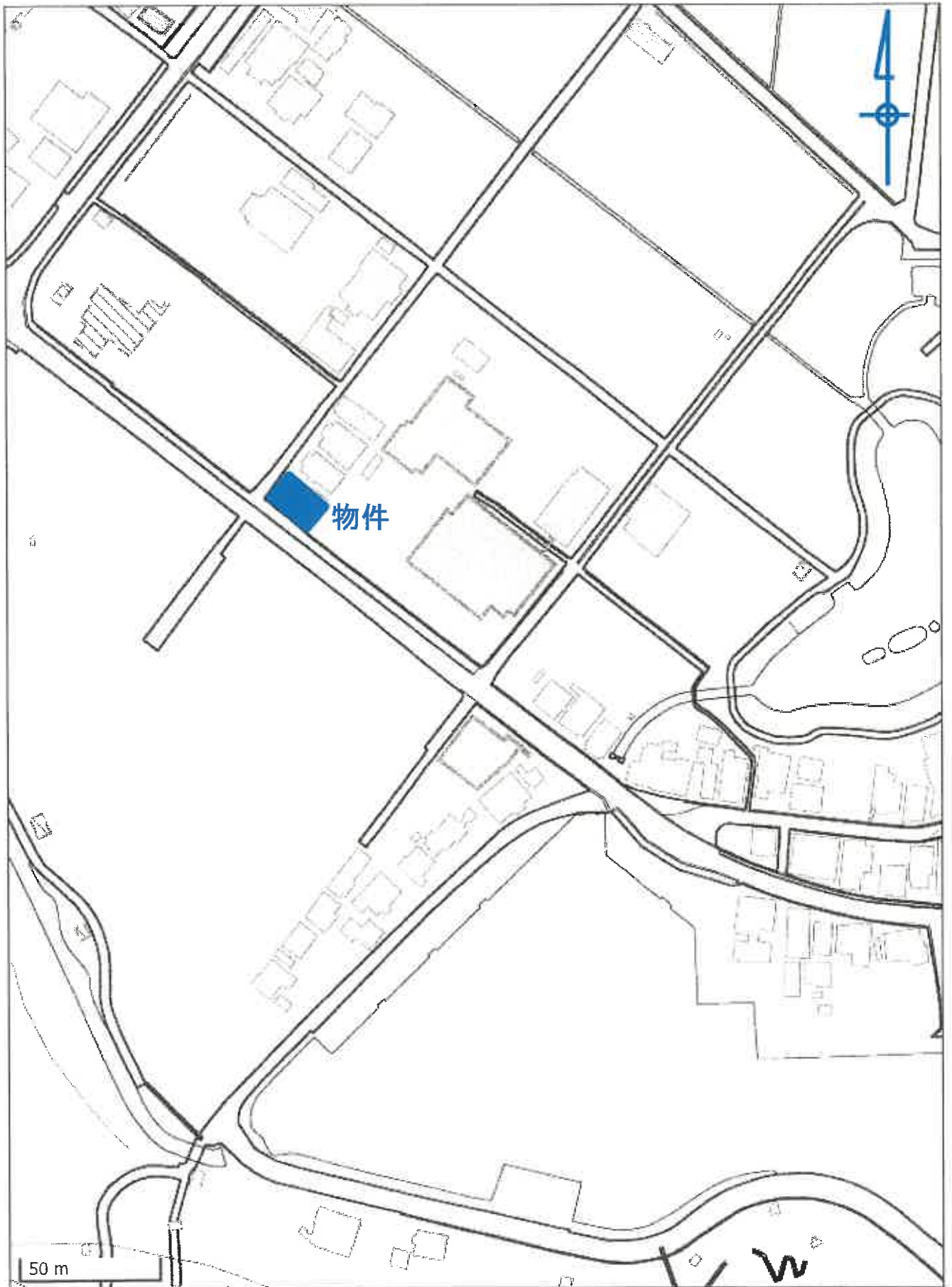
- 1 位置図
- 2 見取図
- 3 公図(縮小・写)
- 4 建物図面(縮小・写)
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図

以上



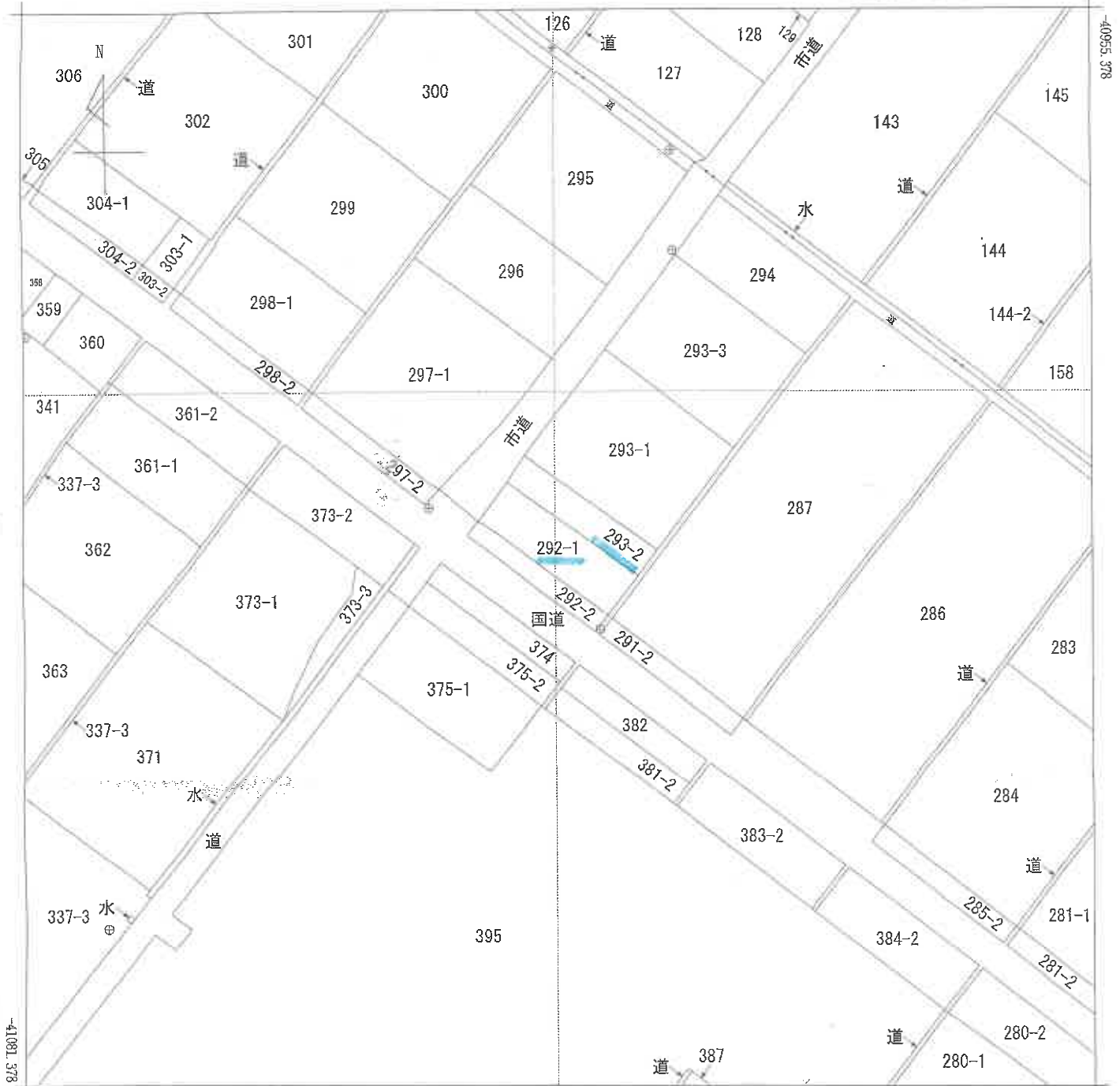
国土地理院地図

位置図



国土地理院地図

見取図



+61537.858 (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。

地番区域見出	加津佐町乙
--------	-------

請求部	所在	南島原市加津佐町乙字野田一毛			地番	292番1	
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	I	分類	地図(法第14条第1項)
作成年月日				備付年月日(原図)	令和4年6月24日	補記事項	

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(長崎地方法務局島原支局管轄)

令和7年5月30日

長崎地方法務局

A3をA4に縮小コピー

登記官

公図写

請求番号：3-1

(1/1)

登記年月日：昭和48年4月20日

昭和48年4月20日登記

家屋番号 292-17  
 建物の所在 南島原市 南島原郡加津佐町野田崎字野田一毛  
 南島原市 南島原郡加津佐町野田崎字野田一毛 南島原市 南島原郡加津佐町野田崎字野田一毛

0312166

建築物階平面図

各階平面図

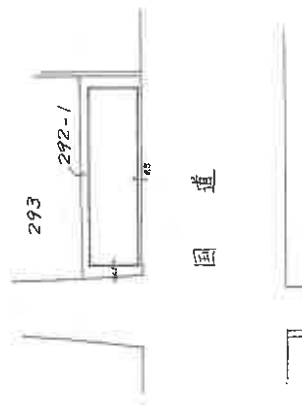
建築物図面

A3をA4に縮小コピー

1階2階併置図型



床面積	16.40	=	73.8000
床面積	16.40	=	73.80 m <sup>2</sup>



作製年月日 昭和四八年四月九日	作製者 [Redacted]	申請人 [Redacted]
--------------------	-------------------	-------------------

建築物図面写

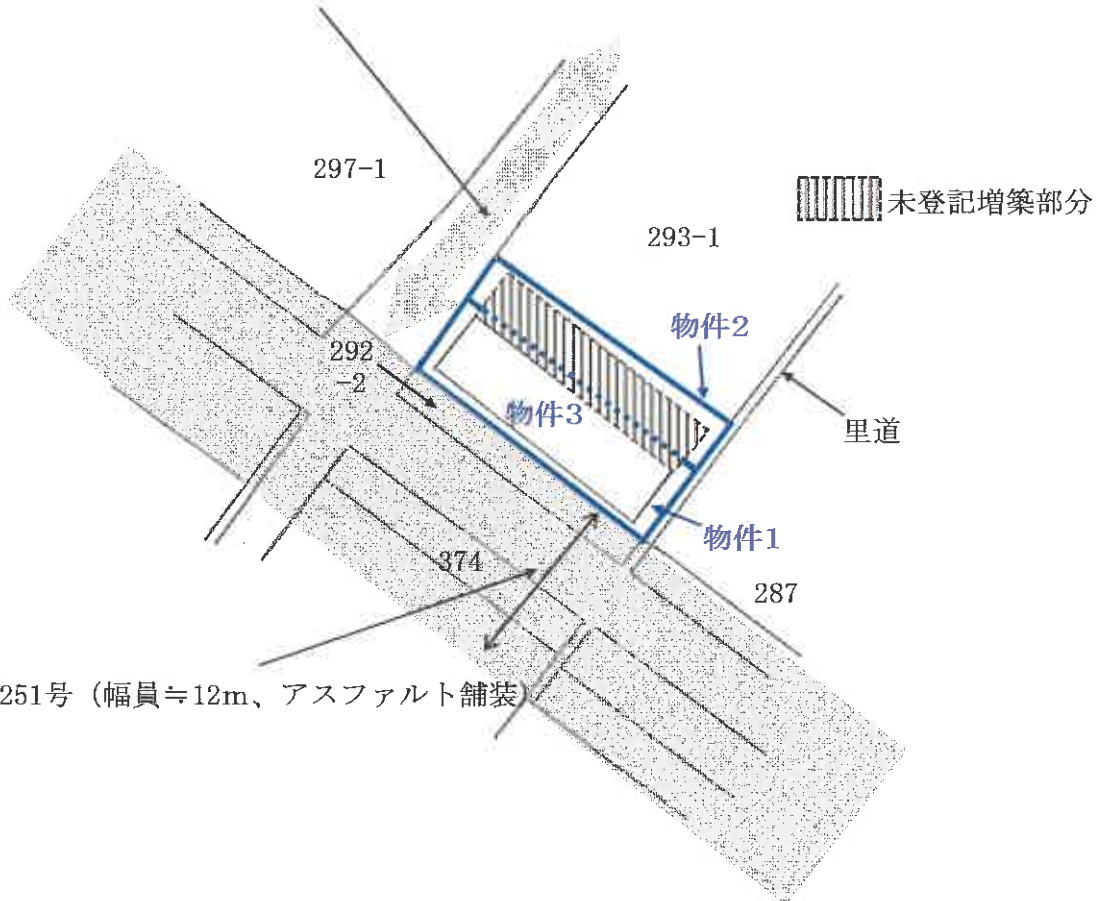
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200 1/500

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。  
 (長崎地方事務局島原文書管轄)  
 令和7年5月30日 長崎地方事務局 登記官



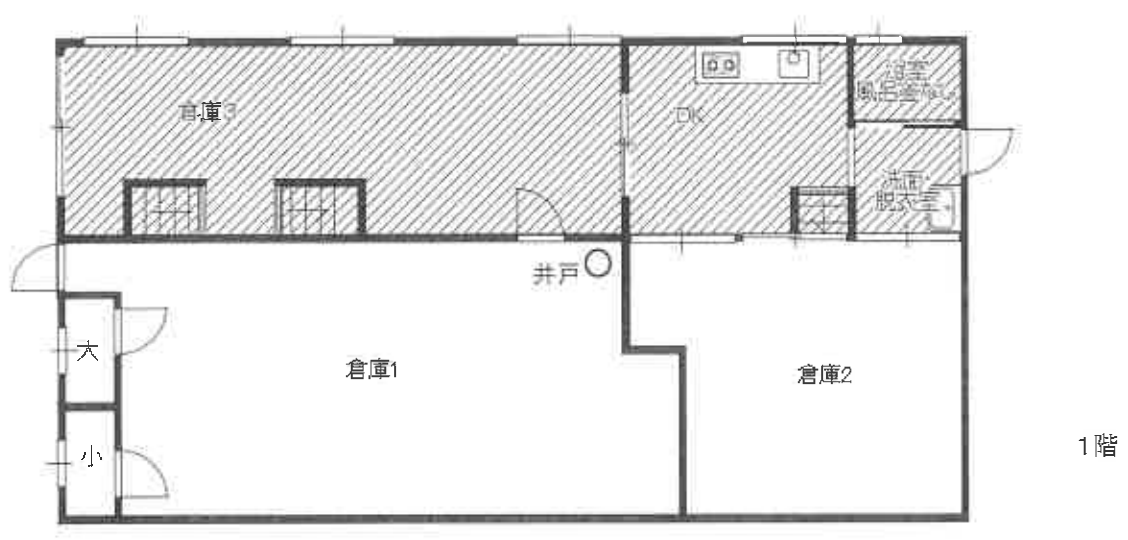
市道(新田14号線、幅員≒4m、コンクリート舗装)




国道251号(幅員≒12m、アスファルト舗装)

### 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。



 未登記増築部分  
木造 概測  
1、2階計約 110.8㎡

物件3(主である建物)

間取図