

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月15日

長崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 上 村 哲 次

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 7月 3日 午前 8時30分から 令和 8年 7月10日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月14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 8月 4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 6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 目 録

- 1 所 在 南島原市西有家町須川字志斗町
地 番 546番2
地 目 宅地
地 積 198.46平方メートル
- 2 所 在 南島原市西有家町須川字志斗町 546番地2
家屋 番号 546番2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 100.50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12平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 1月27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, 2】

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

【物件番号1】

隣地との境界が不明確である。

【物件番号1】

売却対象外の土地（地番546番1）を通行のため利用している。

《 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 | 南島原市西有家町須川字志斗町 |
| | 地 番 | 546番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 198.46平方メートル |
| 2 | 所 在 | 南島原市西有家町須川字志斗町 546番地2 |
| | 家屋 番号 | 546番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 100.50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12平方メートル |

令和7年(ヌ)第12号
令和7年11月25日受理
令和7年12月19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 | 南島原市西有家町須川字志斗町 |
| | 地 番 | 546番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 198.46平方メートル |
| 2 | 所 在 | 南島原市西有家町須川字志斗町 546番地2 |
| | 家屋 番号 | 546番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 100.50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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <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 checked="" 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 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"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <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 2			
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)。 <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：			
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類：物置 構造：木造スレート葺平家建 床面積：約12平方メートル </td> </tr> </table>		{	種類：物置 構造：木造スレート葺平家建 床面積：約12平方メートル
{	種類：物置 構造：木造スレート葺平家建 床面積：約12平方メートル			
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件建物を 住居 として占有している。 <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	写真⑤のとおり、物件2建物の底が隣地546番1土地に、はみ出している可能性がある。			
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; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 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
■ A (債務者)	<p>① 現在、物件2建物には、私が居住しています。</p> <p>② 物件1土地は、物件2建物の敷地として利用しており、物件1土地の形状は、地積測量図のとおりだと思います。</p> <p>③ 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>④ 物件2建物の取得後、建物の増築はありませんが、それ以前のことについてはわかりません。</p> <p>⑤ 土地建物位置関係図のとおり存する物置は、物入れとして利用しています。</p>
■ A (債務者)	<p>① 物件1土地から公道(里道及び市道)へは、土地建物位置関係図のとおり隣地546番1土地の一部を通路として利用していますが、元所有者は親戚筋ですので、同人等からの利用料の請求もありませんし、支払ったこともありません。</p> <p>② 写真⑩等のとおり、物件2建物には、雨量や風向きによる雨漏り箇所がありますが、白アリについては見かけたことはありません。 なお、建物の傾斜についてはわかりませんが、廊下等の床にたわむ箇所があります。</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、石積や犬走りを形成するコンクリート等が存在するが、隣地との境界付近を見ると、境界を明示する杭等は存在しないため境界は不明確であるものと思料する。

なお、現地においては、国土調査の際に施される境界杭等と思料されるものが存する。

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。

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、物件1土地は公道には直接接面していない。

なお、公道(里道及び市道)までの通行については、関係人の陳述等欄記載のとおり、隣地546番1土地の一部を公道(里道及び市道)までの通路として利用しており、同546番1土地の元所有者が親戚筋の者であったことから使用料は支払っていない。

ただし、買受人は546番1土地所有者と通行の可否及び通行料について調整が必要となる可能性があるものと思料する。

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。

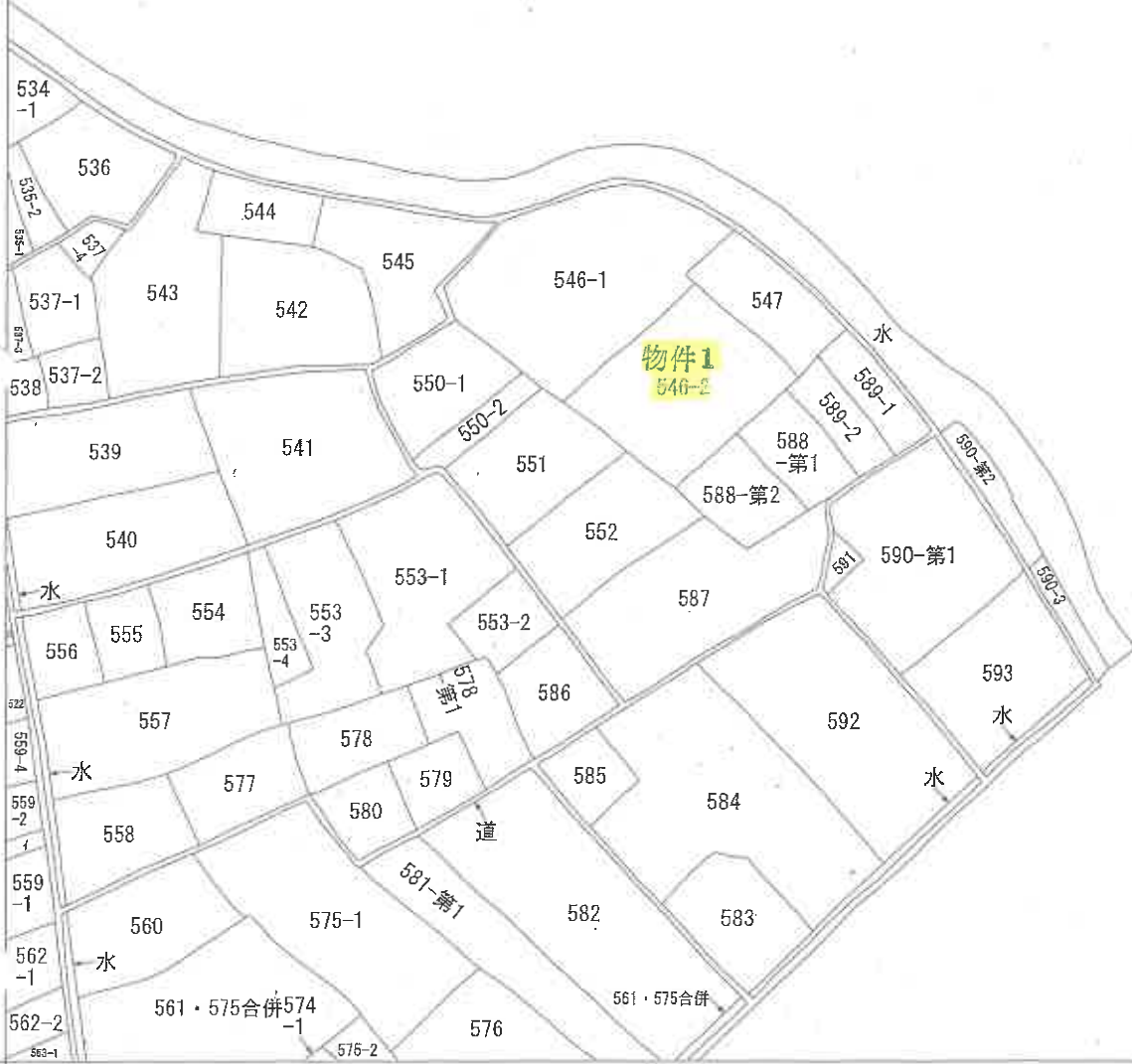
(2) 土地建物位置関係図のとおり存する物置については、所有者要件、建物登記要件の具備、物件2建物との場地的関係及び利用関係から、附属建物であると思料する。

(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11月25日 (火) 13:40-13:55	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11月25日 (火) 14:35-15:10	物件所在地	物件の特定、写真撮影(外部)
07年11月26日 (水) : - :	執行官室	照会書送付(債務者宛; 占有関係等について)
07年12月04日 (木) 17:00-18:10	物件所在地	事情聴取(A(債務者); 占有関係等について)
07年12月16日 (火) 15:50-16:00	南島原市役所有家庁舎道路課	道路調査
07年12月16日 (火) 16:20-17:40	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12月18日 (木) 08:40-08:50	長崎地方法務局	全部事項証明書(隣地546番1土地・建物)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 type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させ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

4 559-3
523



請求部	所在	南島原市西有家町須川字志斗町		地番	546番2		
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	
作成年月日				備付年月日(原図)	補事項	種類	旧土地台帳附属地図

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和48年2月1日

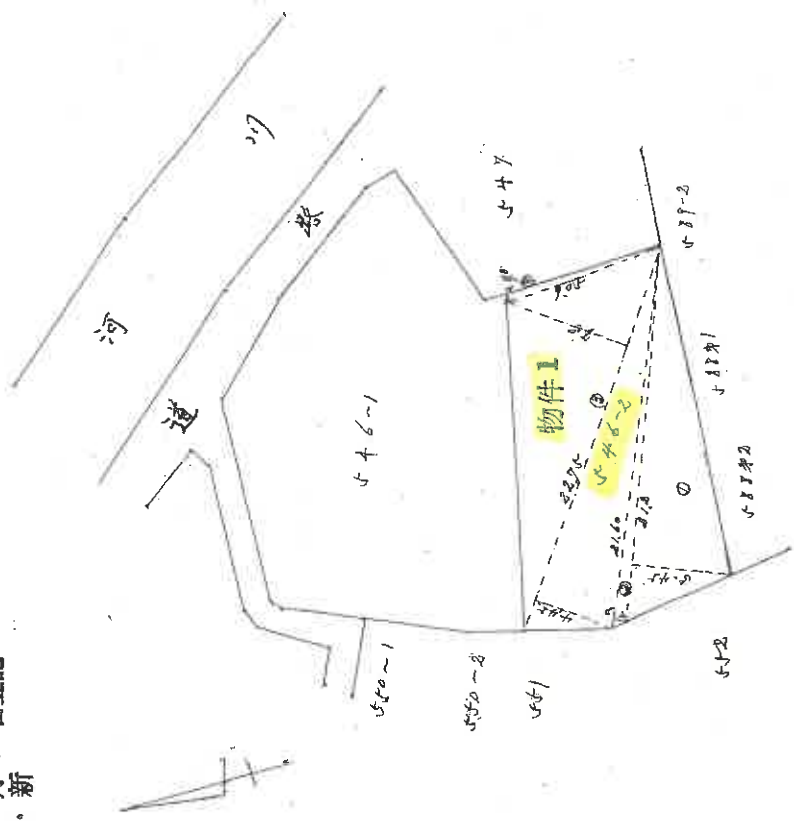
211193

土地積測量図

地番 ~~246-2~~ 546-2-1

土地の所在 岡山県高梁市西条町須川字志平町

昭平48年 2月1日登記
前546 後・新



	求積
1	546-2 x 545 = 116,54
2	21.6 x 2.8 = 17.28
3	22.75 x (4.45 + 2.2) = 260.47
4	2.05 x 0.4 = 0.62
計	396.9275
	396.9275 x 1/2 = 198.46375

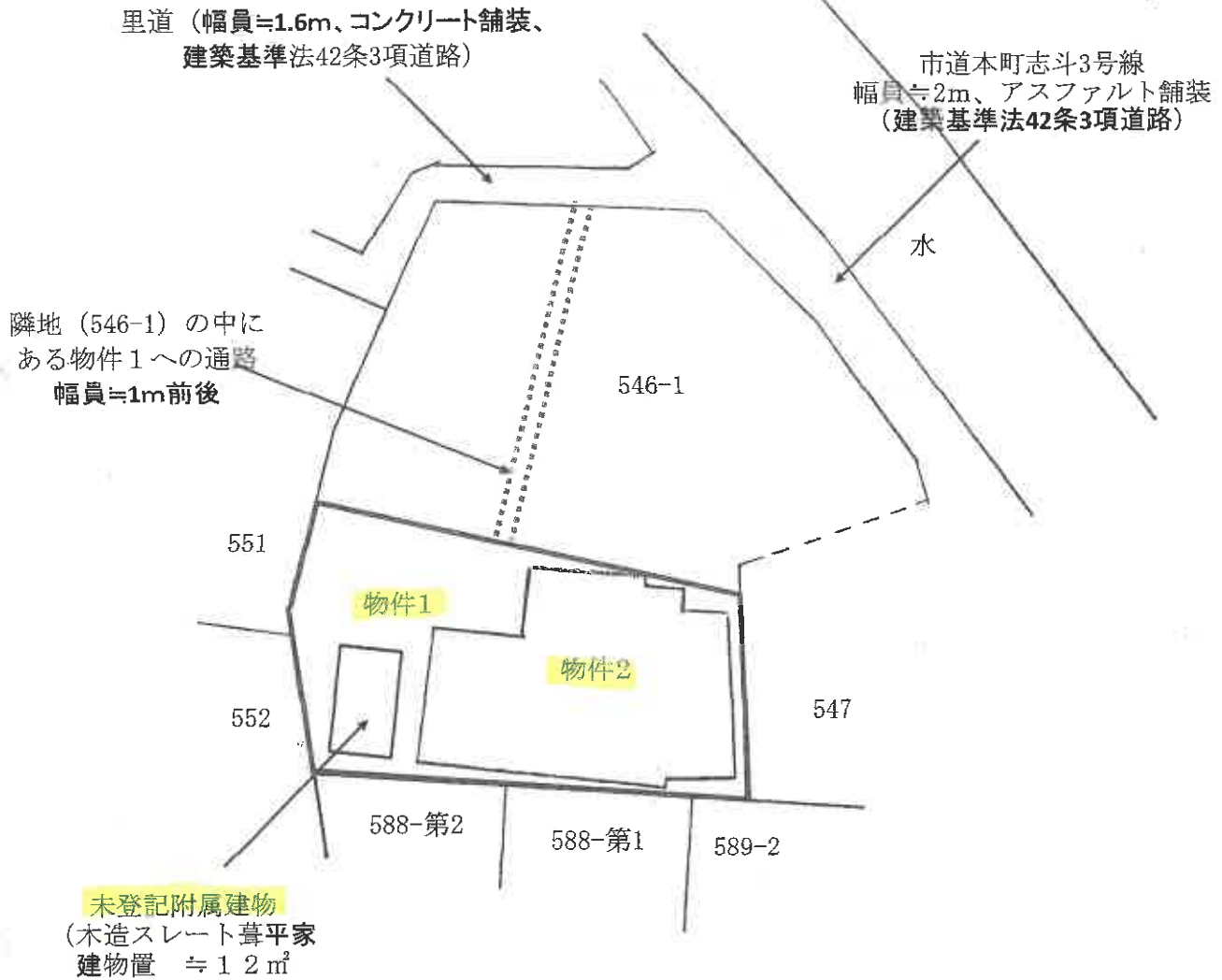
494.91 - 198.46375 = 296.44625
地積 296.44625

昭和48年2月1日	作製者 土博家屋調査士
作製年月日	申請人

(日割連10)
A3をA4に縮小

縮尺	1/10	1/
----	------	----

(日本土地家屋調査士会連合会用品紙)



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。



物件2(主である建物)

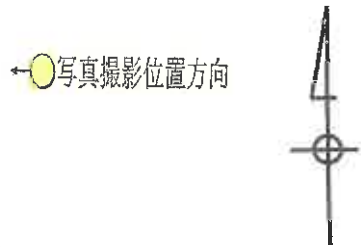


概測≒12㎡

未登記附属建物

物件2(主である建物、未登記附属建物)



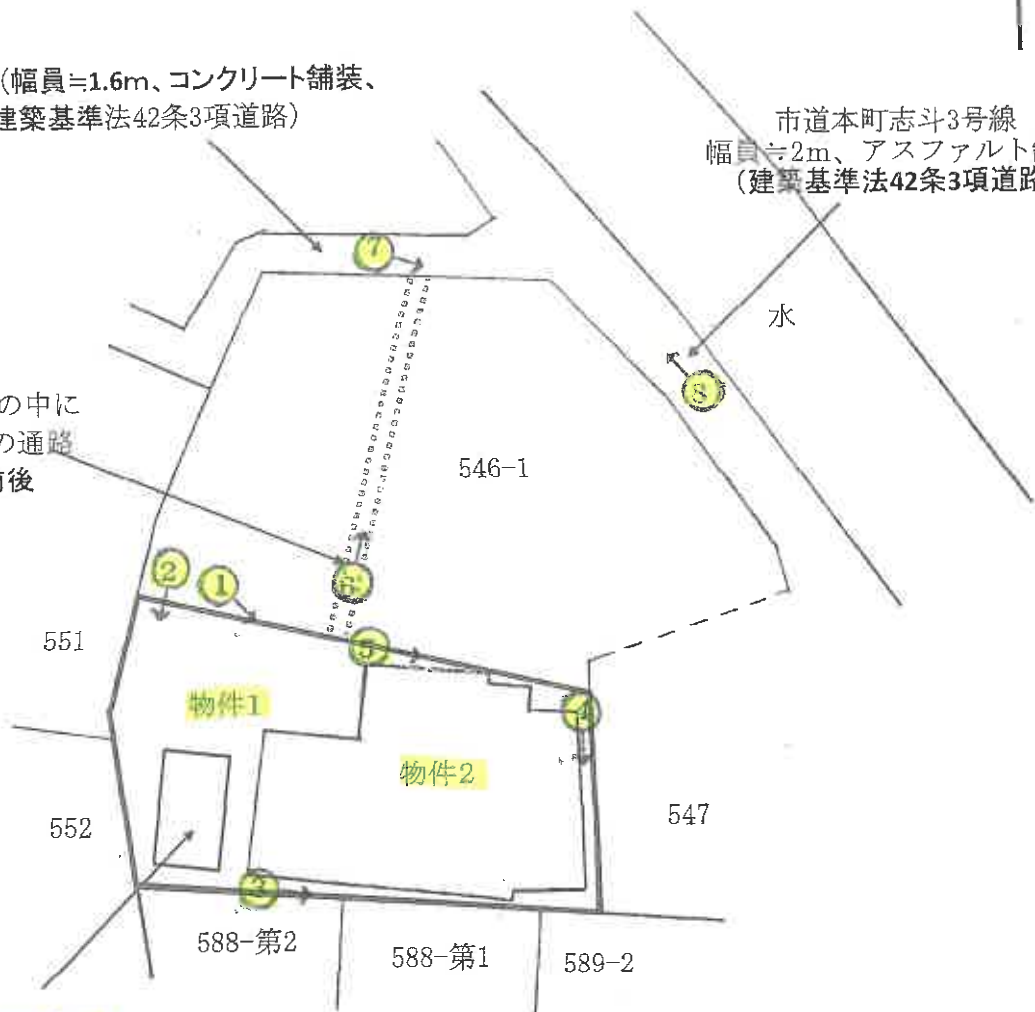


里道 (幅員≒1.6m、コンクリート舗装、
建築基準法42条3項道路)

市道本町志斗3号線
幅員≒2m、アスファルト舗装
(建築基準法42条3項道路)

水

隣地 (546-1) の中
にある物件1への通路
幅員≒1m前後

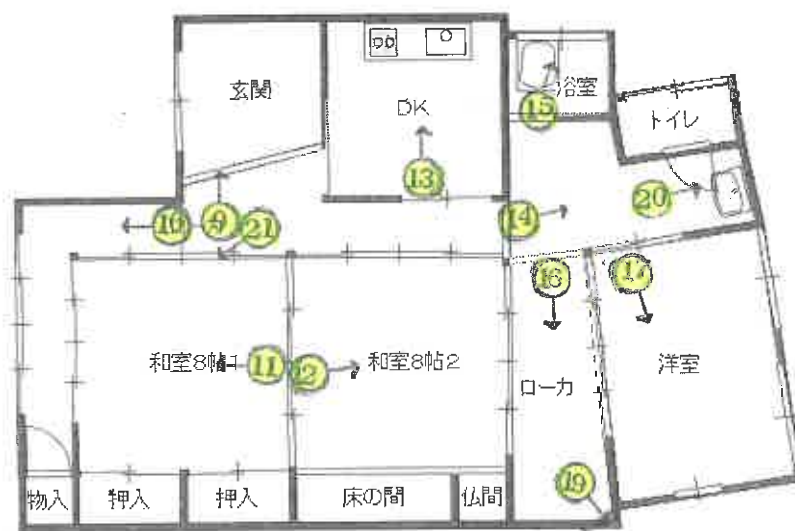


未登記附属建物
(木造スレート葺平家
建物置 ≒ 12 m²)

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



物件2(主である建物)



概測≒12㎡

未登記附属建物

物件2(主である建物、未登記附属建物)

間取図

①



②



③



④

隣地建物 物件1 物件2



⑤

隣地 546-1 物件1 物件2



⑥

隣地建物 通路(隣地 546-1) 隣地建物



⑦

市道 里道 通路



⑧

里道 市道



⑨

玄関



⑩

廊下



⑪

和室 1



⑫

和室 2



⑬

DK



⑭



廊下

⑮



浴室

⑯

⑰

洋室



物置

⑱



雨漏り箇所の状況

⑲



⑳

雨漏り痕の状況(トイレ南側の天井)



㉑

壁面の損傷状況(和室1)



令和7年(又)第12号
令和7年11月25日受理
令和7年12月16日現地調査
令和8年1月7日評価

長崎地方裁判所 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		640,000	円
内 訳 価 格			
物件1 (土地)	金	360,000	円
物件2 (建物)	金	280,000	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	南島原市西有家町須川字志斗町 546番2 宅地 198.46 平方メートル	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	南島原市西有家町須川字志斗町 546番地2 546番2 居宅 木造瓦葺平家建 100.50 平方メートル	同左 (未登記附属建物) 木造スレート葺平家建 物置 床面積概測約12㎡
番号	特記事項		
1	物件1単独では道路に接していない。 北側の里道から隣地(546-1)を経由する通路(幅員≒1.0m前後)で物件1に至る。 上記通路の状況については「現況調査報告書」参照。		
2	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)

位置・交通	島原鉄道 島原港駅の南西方約18.3km(道路距離) 最寄バス停「翔南高校前」の南東方・道路距離約450m(徒歩約7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	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
道路の幅員等の個別の規制を考慮しない一般的な規制		
画地条件(規模・形状等)	縦約10m、横約19m、登記地積198.46㎡、長方形に近い無道路地(「土地建物位置関係図」参照)。	
接面道路の状況等	物件1単独では道路に接していない。従って単独での再築は不可能である。北側の里道から隣地(546-1)を経由する通路(幅員≒1.0m前後)で物件1に至る。北側の里道は幅員≒1.6m程度のコンクリート舗装の道路であり、建築基準法42条3項道路(中心線より1.35mのセットバックが必要)である(「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2及び未登記附属建物の敷地として利用されている。上記の通り、物件1は単独では接道しておらず、物件2の増築時に周辺の敷地を含めた形で建築確認を受けている模様である(「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	北側の上記里道には本管あり。物件1には本管から直接には給水管が敷設されていない模様である(市上下水道課調べ) なし。 なし(汲み取り)。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 	

(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(物件2)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 546番2		
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53年6月14日	増築※
	経済的全耐用年数	50年	
	経過年数	48年	
	経済的残存耐用年数	2年	
仕 様	構 造 :	木造	
	屋 根 :	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 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	3DK (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年近く経過している事に加え、管理の状態が劣る。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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・※登記上、増築が昭和53年になされており、新築は登記上昭和30年となっている。現況は増築部分が判別不可能であり、昭和53年増築部分と一体として耐用年数を査定し、評価において観察減価した。 		

2.-2 建物(物件2)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 未登記
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 徴取による 経済的全耐用年数 昭和30年頃 新築※ 経過年数 60年 経済的残存耐用年数 60年 0年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : スレート 内 壁 : 仕上げなし 天 井 : 仕上げなし 床 : 土間 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 1室 (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60年程度経過している事に加え、品等が劣り、管理の状態も劣る。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	・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。 ・※建築時期は不明であり、物件2の登記上の新築時期頃と推定した。

第5 評価額算定の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1

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	12,600	0.500	198.46	0.90	1,130,000

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) -12

標準価格 時点修正率 標準化補正 地域格差 標準画地価格

16,900円/㎡ × 98.5/100 × 100/100.0 × 100/132.0 = 12,600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+10、環境+20 相乗 100/132

イ 個 別 格 差： 接道なし、給水状況等 -50

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2 (主である建物、未登記附属建物)

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
2	140,000	100.50	0.026	370,000
未登記 附属	30,000	12.00	0.015	10,000
計				380,000

(主)

$$\begin{aligned} \text{ウ 現価率} &: \{1 - (1 - R) \times (n \div N)\} \times (1 - q) \\ \text{現価率} &= 0.088 \times 0.3 = 0.026 \end{aligned}$$

(小数点第三位未満切捨)

R: 残価率 5 %
n: 経過年数 48 年
N: 経済的全耐用年数 50 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)

(未登記附属)

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

$$\text{現価率} = 0.050 \times 0.3 = 0.015$$

(小数点第三位未満切捨)

R: 残価率	5 %
n: 経過年数	60 年
N: 経済的全耐用年数	60 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	1,130,000	0.25	法定地上権	280,000

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	1,130,000	-280,000	1.00	0.70	0.60	360,000
2	380,000	280,000	1.00	0.70	0.60	280,000
一括価格 (合計)						640,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：再築が困難な土地建物であり、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：南島原(県)-12

所 在：南島原市西有家町須川字川向312番8
価 格：16,900円/m²
位 置：翔南高校前バス停まで570m
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：158m²
供給処理施設：水道
接 面 街 路：北東 3.2m 市道
行 政 条 件：非線引都市計画区域(70、200)
地 域 の 概 要：一般住宅が密集する中心街周辺の既成住宅地域

2 固定資産評価額(令和7年度)

	地目	評価額
物件1(土地)	宅地	2,130,666円

	建築年次、 構造、床面積(現況)	評価額
物件2(建物) 家屋番号546-2	昭和16年、木造瓦葺平 家建、32.88m ²	37,736円
物件2(建物) 家屋番号546-2	昭和52年(増築)、木造 瓦葺平家建、67.50m ²	834,027円

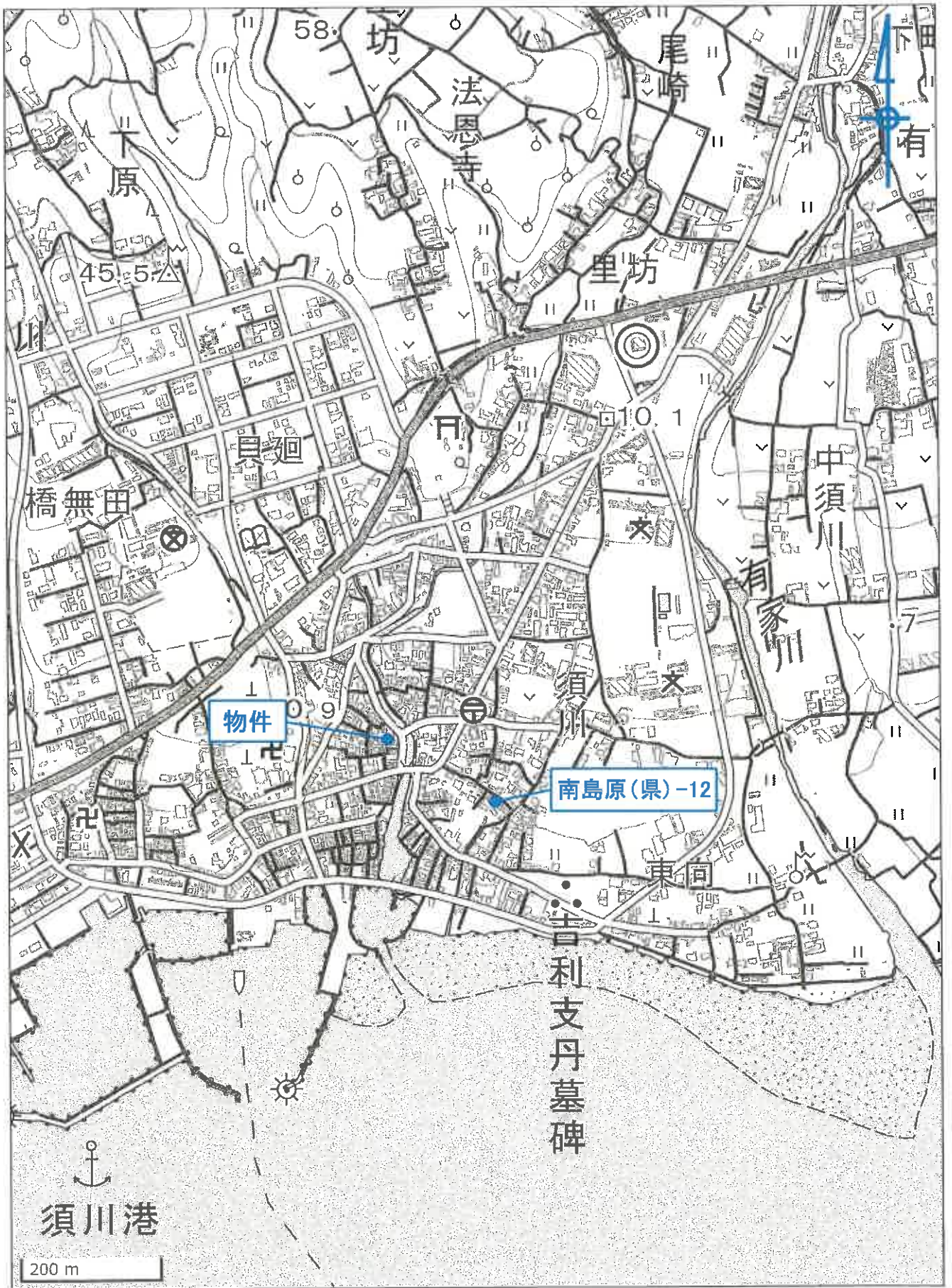
※建物の固定資産税評価額は課税台帳記載の内訳金額を記載した。

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

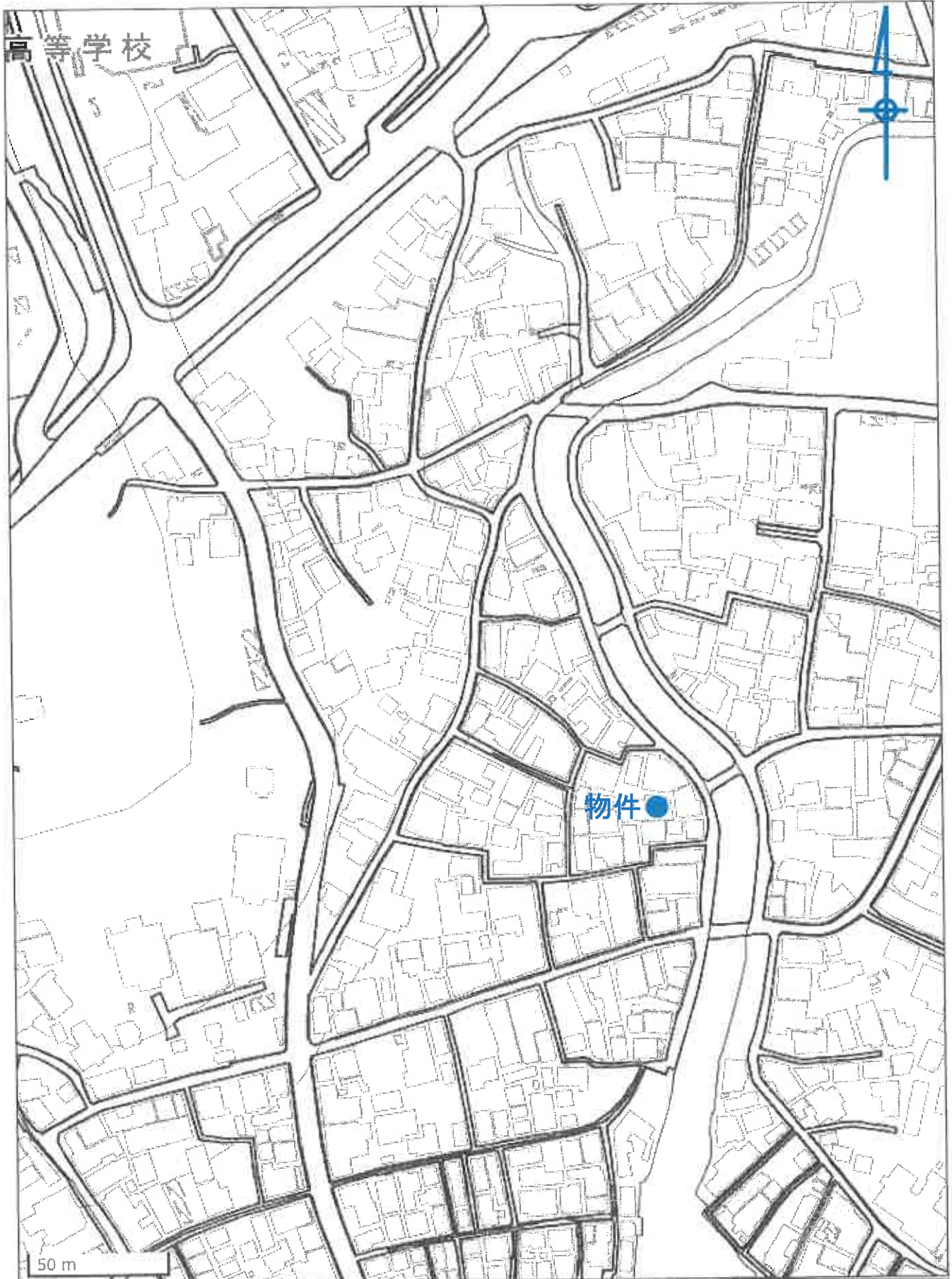
- 1 位置図
- 2 見取図
- 3 公図(縮小・写)
- 4 地積測量図(縮小・写)
- 5 建物図面(縮小・写)
- 6 土地建物位置関係図
- 7 間取図

以上



国土地理院地図

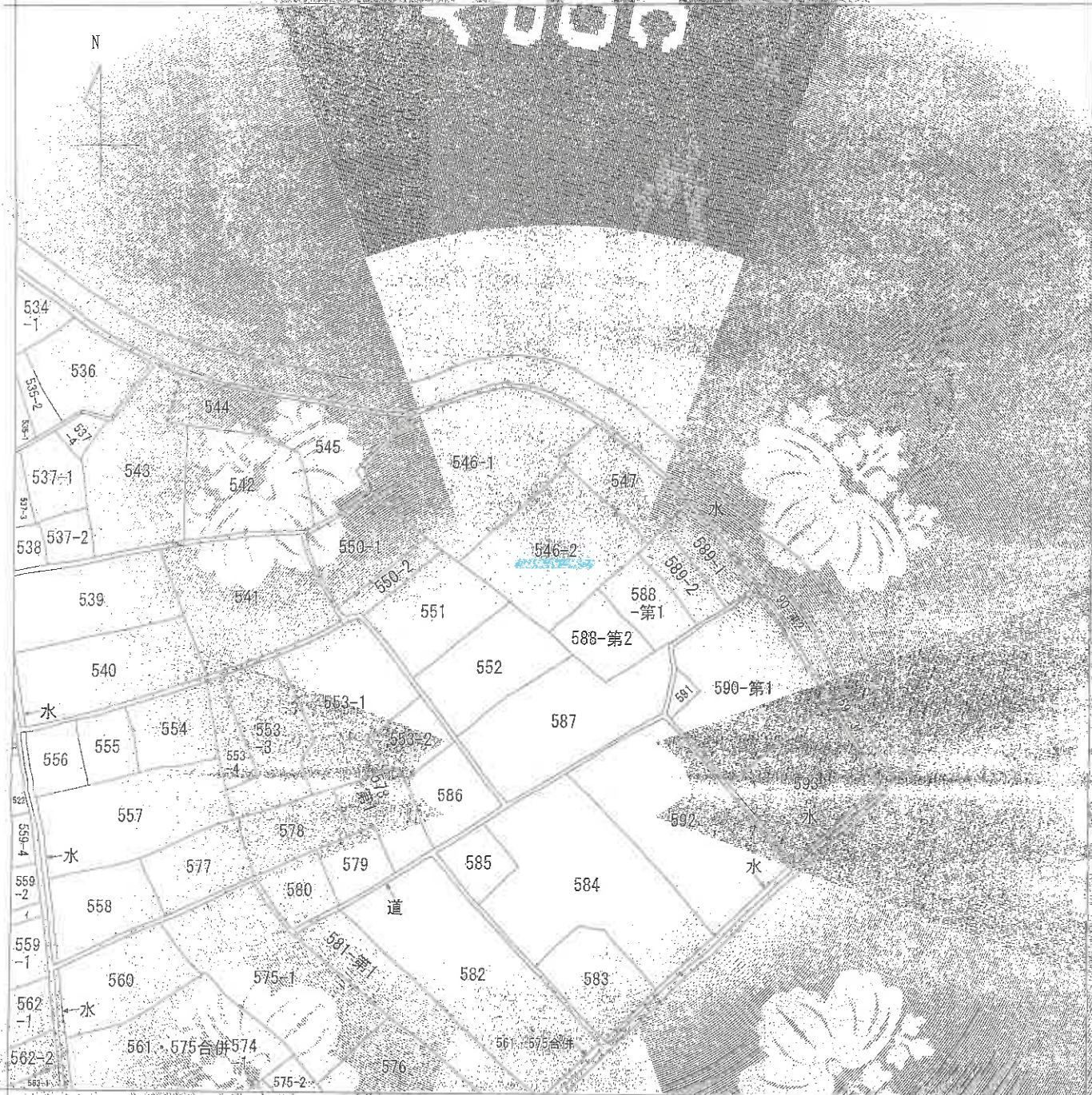
位置図



国土地理院地図

見取図

5000



(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	南島原市西海家町須川字志斗町		地番	546番2
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	種類	土地登記簿附地図
作成年月日					

これは地図に準ずる図面に記載される内容と相違のない旨を
 (長崎地方法務局島原支局) 令和7年10月14日
 大津地方法務局 登記係

A3をA4に縮小コピー

写 真 公

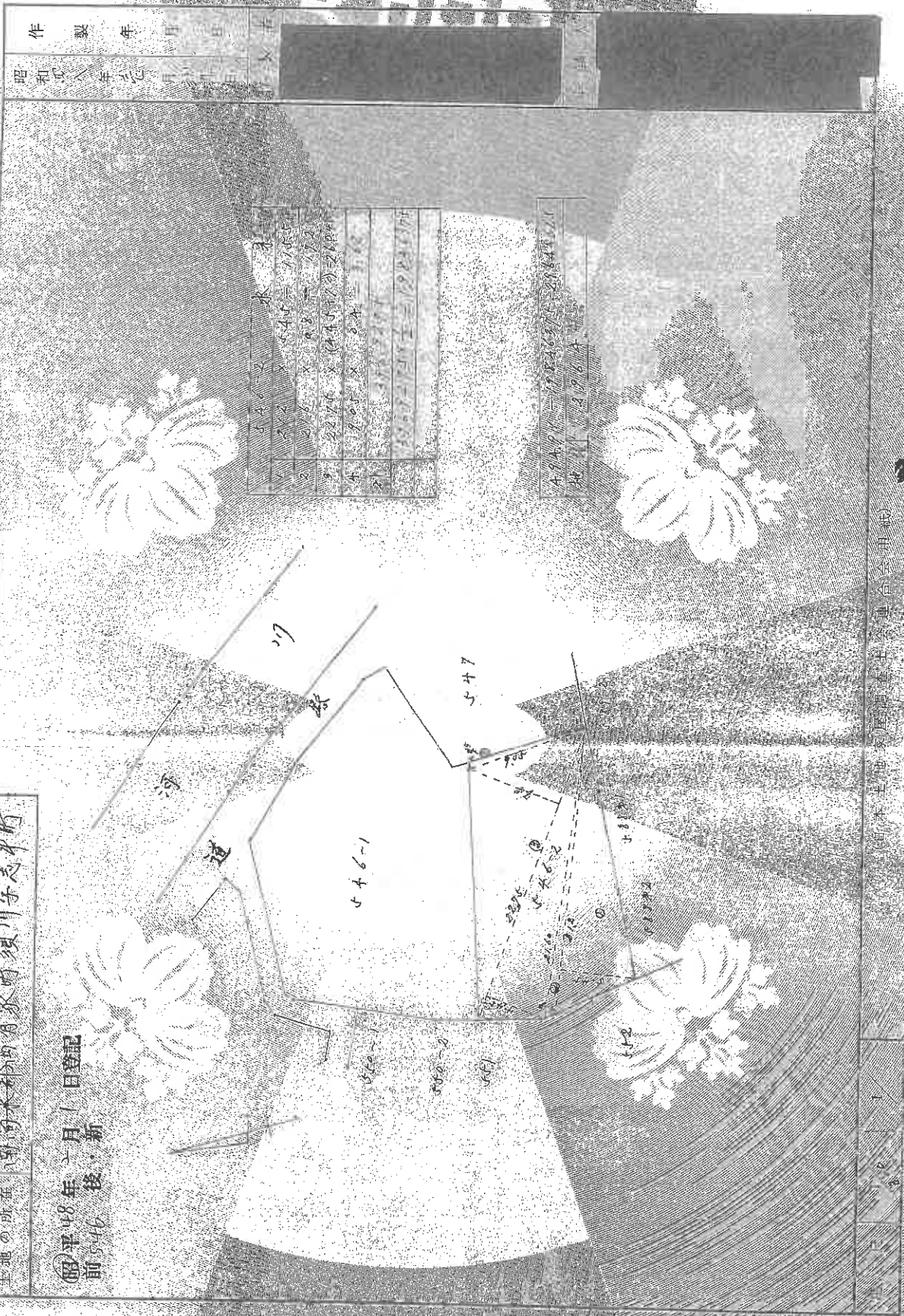
登記年月日：昭和48年2月1日

211193

土地積所測量図

地番	546-2-1-1
土地の所在	南砺市本郷町須川字志事所

昭和48年2月1日登記
前546 後・新



A3をA4に縮小コピー

これは図面に記録されている内容を証明した面である。
 (最寄地方法務局高原支庁管轄)
 令和7年10月14日 大津地方法務局

コピー

登記年月日：昭和53年6月21日



0306393

各階平面図

昭和三十五年六月二日登記

家屋番号 5-16-2

建物階平面図

建物の所在 青森県西目黒町青川字下 4-6番地2



本棟

- 3, 9.4×8.91=23.2854
- 4, 9.3×8.67=45.7291
- 1, 8.7×6.57=16.0259
- 7, 7.5×1.70× $\frac{1}{2}$ =6.5875
- 7, 5.0×2.98× $\frac{1}{2}$ =10.9770

合計 100.5049

床面積 100.50平方丈

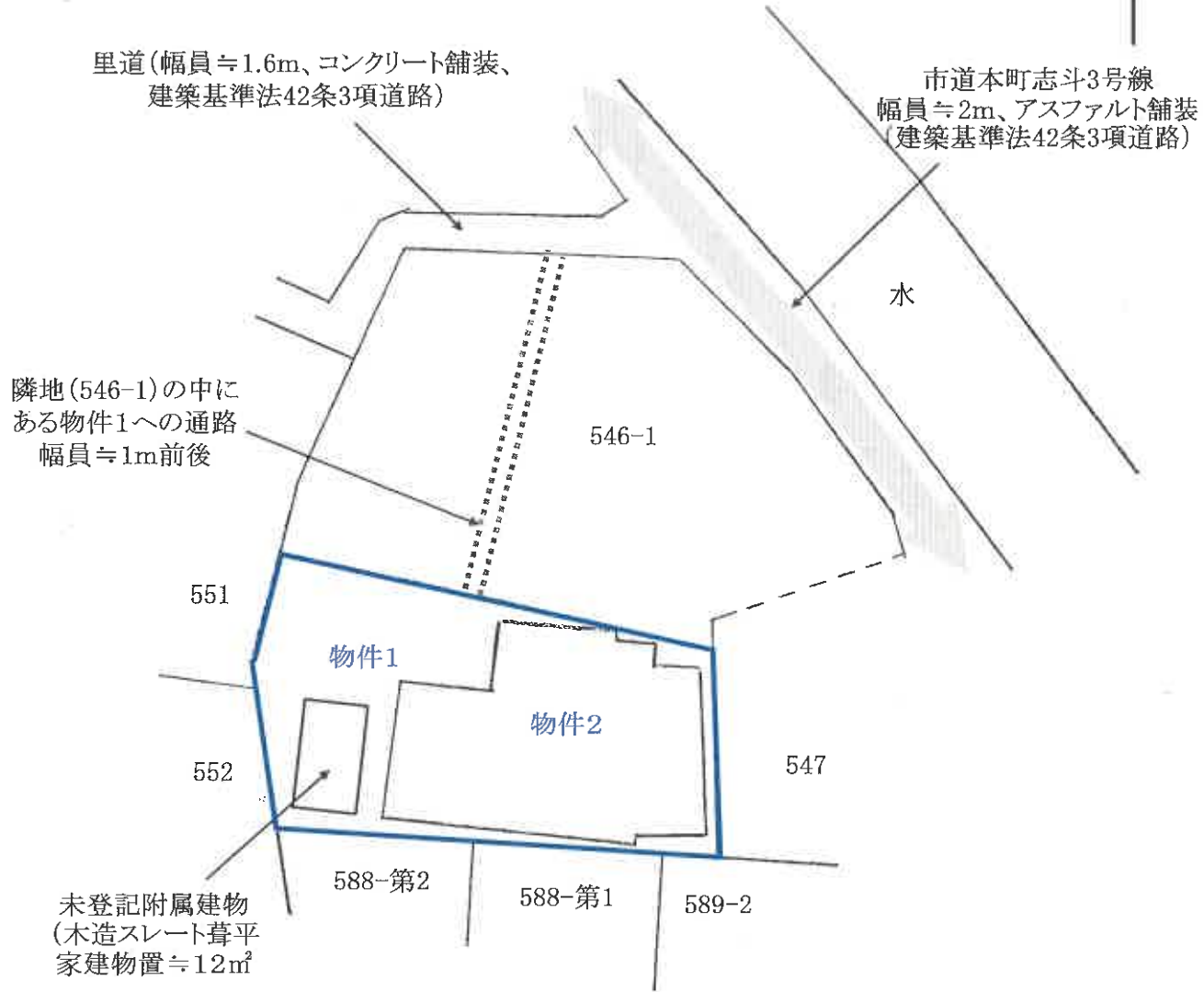
A3をA4に縮小コピー



これは図面に記録されている内容が証明となること
 (長崎地方方法務局書原支店管轄)
 令和7年10月14日 大津地方方法務局

COPY

縮尺 1/500



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。



物件2(主である建物)



概測≒12㎡

未登記附属建物

物件2(主である建物、未登記附属建物)

