

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月11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 5月29日 午前 8時30分から 令和 8年 6月 5日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 9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30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 5月11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 壱岐市郷ノ浦町永田触字江見山
地 番 1025番
地 目 雑種地
地 積 1050平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 2 所 在 壱岐市郷ノ浦町永田触字江見山
地 番 1026番
地 目 雑種地
地 積 1472平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 3 所 在 壱岐市郷ノ浦町永田触字江見山1025番地
家屋 番号 1025番の1
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 128.68平方メートル
- 4 所 在 壱岐市郷ノ浦町永田触字江見山1025番地、1026番地
家屋 番号 1025番の2

物 件 目 録

種 類	居宅
構 造	木造かわらぶき2階建
床 面 積	1階 78.60平方メートル
	2階 47.40平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 2月25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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～4】

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 壱岐市郷ノ浦町永田触字江見山
地 番 1025番
地 目 雑種地
地 積 1050平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 2 所 在 壱岐市郷ノ浦町永田触字江見山
地 番 1026番
地 目 雑種地
地 積 1472平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 3 所 在 壱岐市郷ノ浦町永田触字江見山1025番地
家屋 番号 1025番の1
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 128.68平方メートル
- 4 所 在 壱岐市郷ノ浦町永田触字江見山1025番地、1026番地
家屋 番号 1025番の2

物 件 目 録

種 類	居宅
構 造	木造かわらぶき2階建
床 面 積	1階 78.60平方メートル 2階 47.40平方メートル

令和7年(ヌ)第40701号
令和7年11月25日受理
令和8年 2月 2日提出

現況調査報告書

長崎地方裁判所

執行官 有 川 隆

(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 | 壱岐市郷ノ浦町永田触字江見山 |
| | 地 番 | 1025番 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1050平方メートル |
| 2 | 所 在 | 壱岐市郷ノ浦町永田触字江見山 |
| | 地 番 | 1026番 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1.472平方メートル |
| 3 | 所 在 | 壱岐市郷ノ浦町永田触字江見山1025番地 |
| | 家屋 番号 | 1025番の1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 128.68平方メートル |
| 4 | 所 在 | 壱岐市郷ノ浦町永田触字江見山1025番地、1026番地 |
| | 家屋 番号 | 1025番の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 78.60平方メートル
2階 47.40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 checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" 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 <input type="checkbox"/>														
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 上記の者が本土地上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3														
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が異なる(<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 checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <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"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居(空き家)として使用している <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															
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			{	地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
{	地方裁判所	支部	令和	年()第	号										
	保管開始日	令和	年	月	日										
土地建物の位置関係	<input checked="" 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

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 checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" 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 <input type="checkbox"/>														
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 上記の者が本土地上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4														
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 checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <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"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居(空き家)として使用している <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															
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			{	地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
{	地方裁判所	支部	令和	年()第	号										
	保管開始日	令和	年	月	日										
土地建物の位置関係	<input checked="" 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 (債務者会社代表者)	<p>① 本物件は、令和6年8月に私が施工業者から引き渡しを受けました。</p> <p>② 私は、現在、本物件には居住しておらず、遠方に居住していることから、基本的には空き家の状態です。</p> <p>③ 私がこれまで本物件を利用したのは、4回になります。頻度としては、半年に1回くらいになると思いますが、それぞれ約1週間の日程で利用しました。</p> <p>④ 私が利用していた時には、水道及び電気は利用できていたのですが、おそらく電気は、止められていると思います。</p> <p>⑤ 本件建物は、新築してから増改築は行っていません。</p> <p>⑥ 本件建物の不具合に関してですが、私が把握しているところでは、物件4建物の入口扉はアンティークの扉を利用しているのですが、そのことが影響しているのかははっきりしないのですが、開閉がうまくできなくなっていました。その他には、特に問題はないと思います。</p> <p>⑦ 隣接する土地所有者との間で、境界に関するトラブルは特に聞いていません。</p> <p>⑧ 本件建物内にある家財道具等は全て私の所有です。シャンデリアも私の所有になります。</p> <p style="text-align: right;">以上</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及び2土地(以下、併せて「本件土地」という。)は、一体となって利用されており、その形状は、法14条地図、現地概測等から、概ね、土地建物位置関係図のとおりであり、境界を視認できる境界標は存しないものの、現地復元可能な14条地図が存することから、形状及び範囲は明確化されているものと思料する。

なお、本件土地は、物件3及び4建物の間付近に、東西を分けるように北から南に1.5～2メートルの高低差が見られる。

② [建物の形状、増築に関する意見]

物件3及び4建物(以下「本件建物」という。)は、新築以降、増改築はされておらず、間取図のとおりである。

③ [土地の占有権限に関する意見]

本件土地は、本件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、3枚目記載のとおり認定した。

④ [建物の占有権限に関する意見]

本件建物の占有関係は、前記関係人の陳述及び建物の状況から2、3枚目記載のとおり認定した。

⑤ [接面道路に関する意見]

本件土地の北東側及び南東側は、幅員約4～5メートルの市道(石垣線)に、また、南西側は、敷地通路部分と一体となった里道に、それぞれ接面している。なお、公図上、北側は、里道に接面しているものの、現況では里道らしき道は確認できなかった。

⑥ [その他の意見]

- ・ 本件建物の周辺部は、外構工事が行われず、雑草等が繁茂した状態となっている。特に本件土地の北側境界付近は、形状等を確認するのも困難な状況になっている。
- ・ 関係人の陳述にあった、物件4建物の入口扉の開閉に問題は見られなかった。ただし、2階洋室からバルコニーに出入りする扉の開閉は、不具合が起きて開閉できない状態であった。

以上

(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
R7年11月26日 (水) 9:10-9:23	長崎地方法務局 壱岐支局	全部事項証明書, 公図等交付申請
R7年11月26日 (水) 9:46-10:31	物件所在地	物件特定, 外観調査, 立入調査日程調整
R7年11月26日 (水) 11:00-11:15	壱岐市勝本町 (鍵屋)	物件の解錠作業打合わせ
R7年12月9日 (火) 15:00-15:15	債務者から電話聴取	占有関係等調査
R7年12月25日 (木) 11:30-12:32	物件所在地	立入調査, 占有関係調査
<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 7年12月25日 目的物件は不在で施錠されていたので, 評価人 B を立ち合わせ, 債務者から借りた鍵で開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

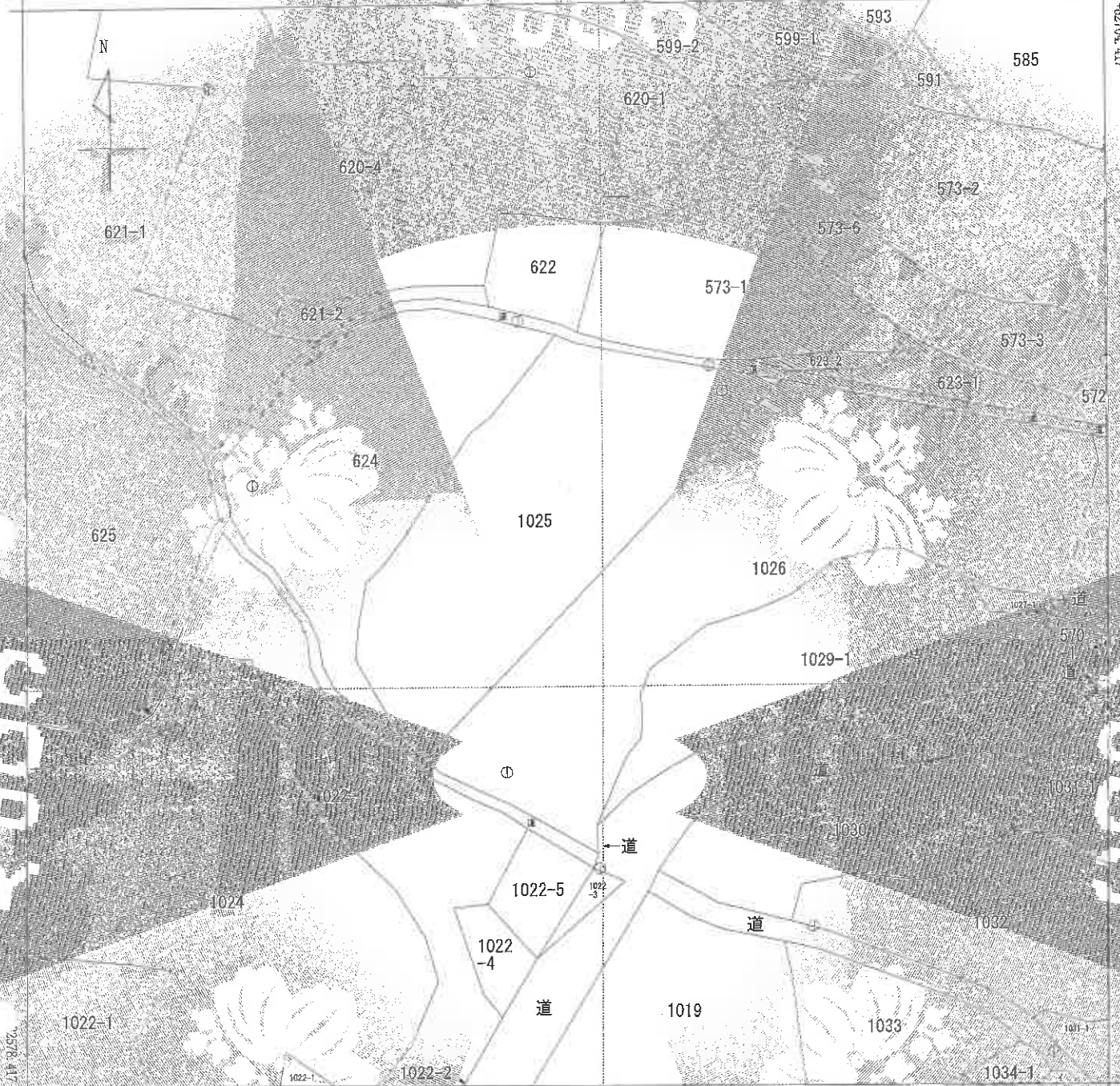
A3→A4への縮小書面

(座標値種別：図上測定)

+18783.681

4 1034-3

+82704.417



+18658.681 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出し
郷ノ浦町永田触

請求部	所在	郷ノ浦町永田触字石見山			地番	1025番
出力尺	1/500	精度	中三	座標系	分類	地図(法第14条第1項)
作成年月日	平成18年3月	補記事項	備考	年月日	平成19年9月19日	補記事項
				(原図)		

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。

令和7年11月26日
長崎地方法務局岩岐支局
登記官

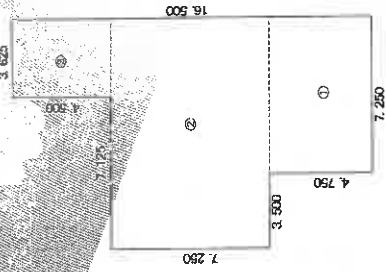
請求番号：2-1
(1/1)

公用

登記年月日 令和7年9月5日

これは図面に記載されている図面を基にした図面である
令和7年11月26日 東海地方法務局 登記官

各階平面図



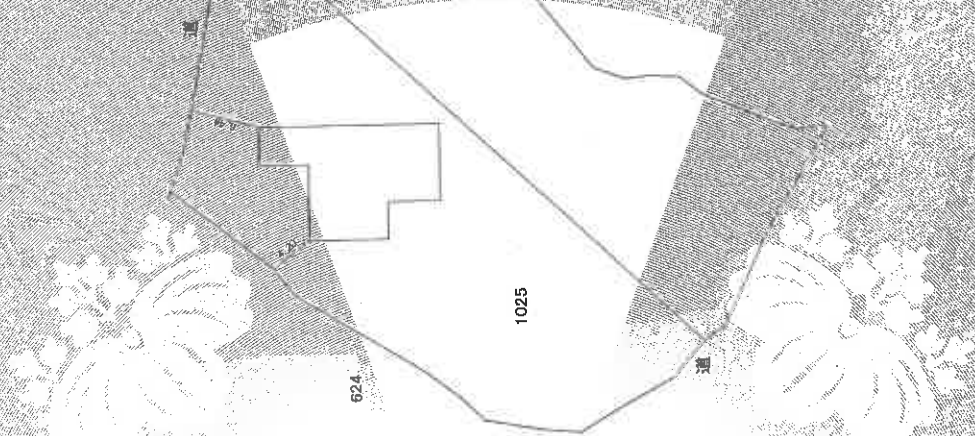
① 7.25×4.75=34.438
 ② 10.75×7.25=77.838
 ③ 3.625×4.50=16.3125
 合計 128.5875
 床面積 128.5875

建物図面

家屋番号 1025番の1

建物の所在 豊後市須ノ浦町永田祇宇江見山 1025番地

真北



A3→A4への縮小書面

製作者

令和7年8月

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：令和7年8月5日

これは図面に記載された内容が正確であることを保証するものではありません。
令和7年11月26日 長崎地方公共団体の登記官

各階平面図

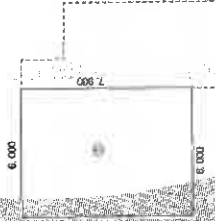
1階



- ① $4.00 \times 1.20 = 4.80$
- ② $10.00 \times 5.90 = 59.00$
- ③ $7.40 \times 2.00 = 14.80$

合計 78.60
床面積 78.60㎡

2階



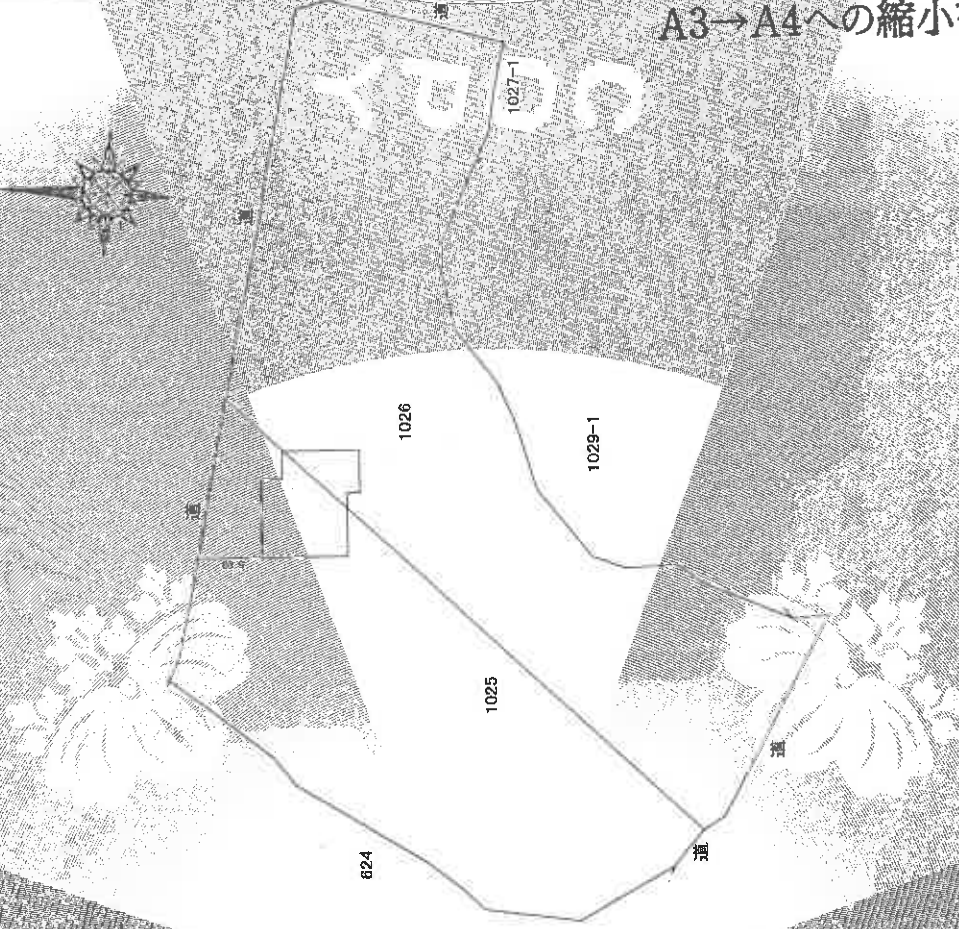
- ① $6.00 \times 7.90 = 47.40$
- 床面積 47.40㎡

建物図面

家屋番号 1025番の2

建物の所在 志岐市郷ノ浦町永田畑字江見山 1025番地、1026番地

真北



A3→A4への縮小書面

製作者

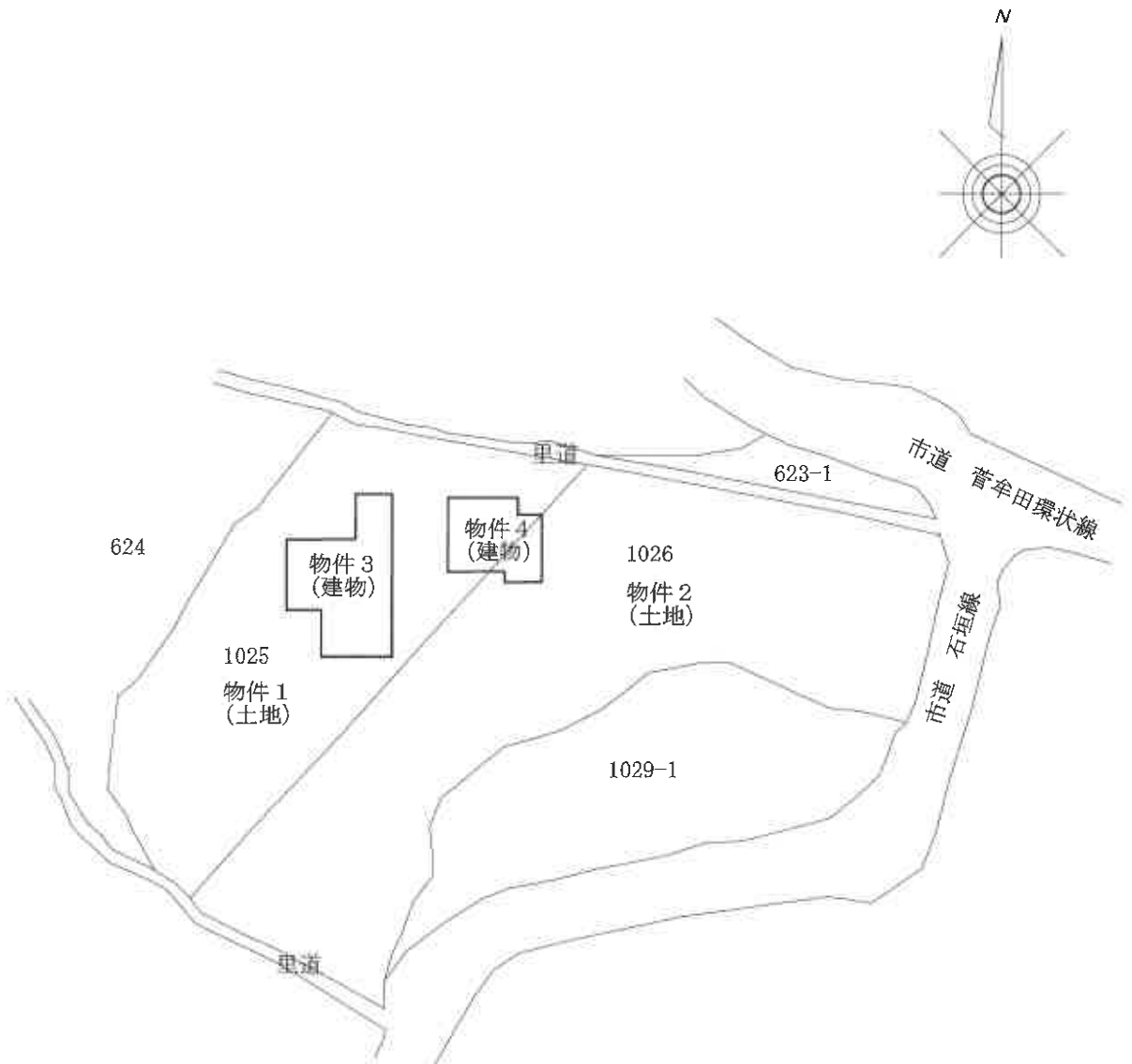
(令和7年8月)

縮尺 1/500

申請人

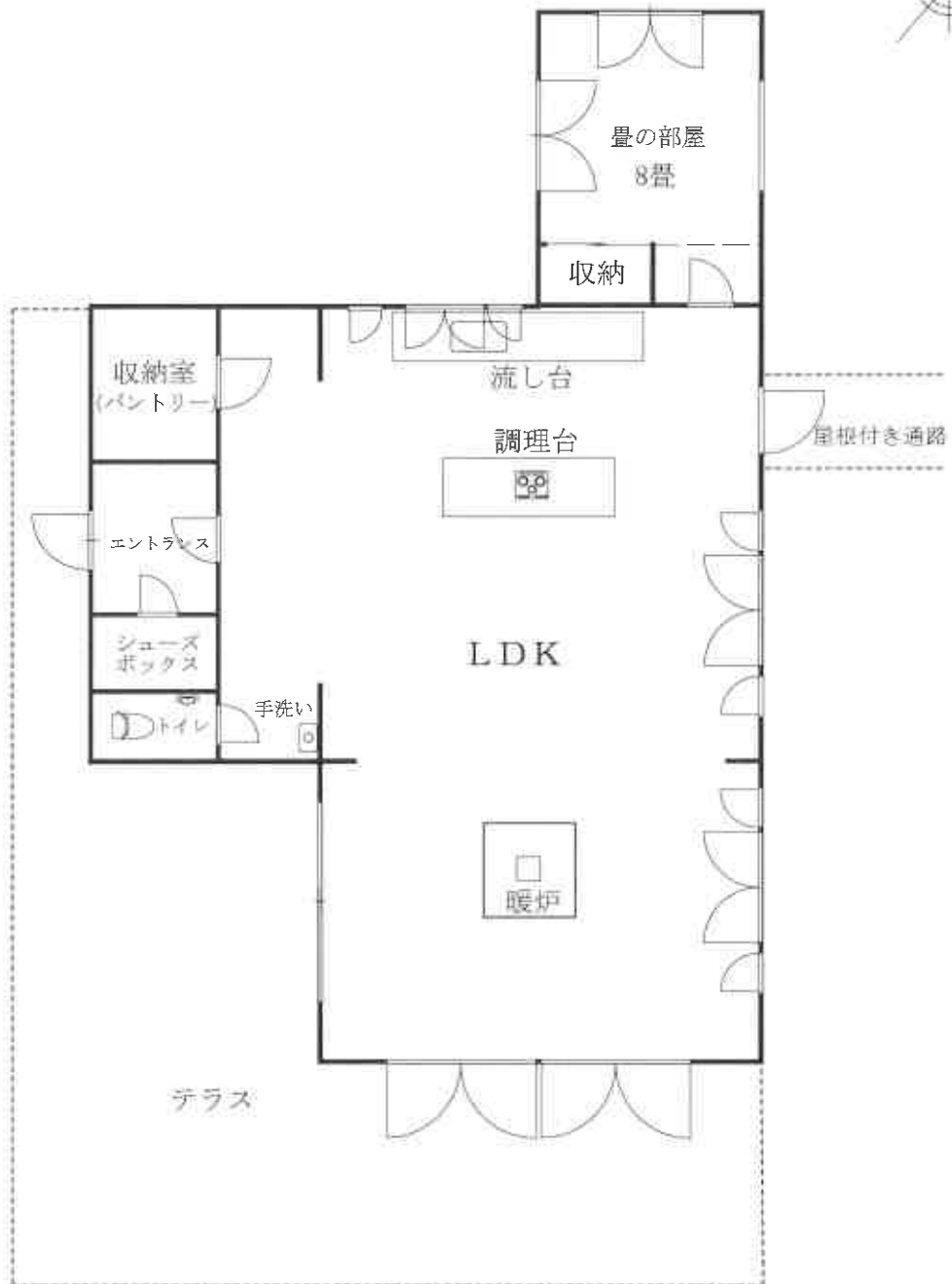
縮尺 1/500

土地建物位置関係図

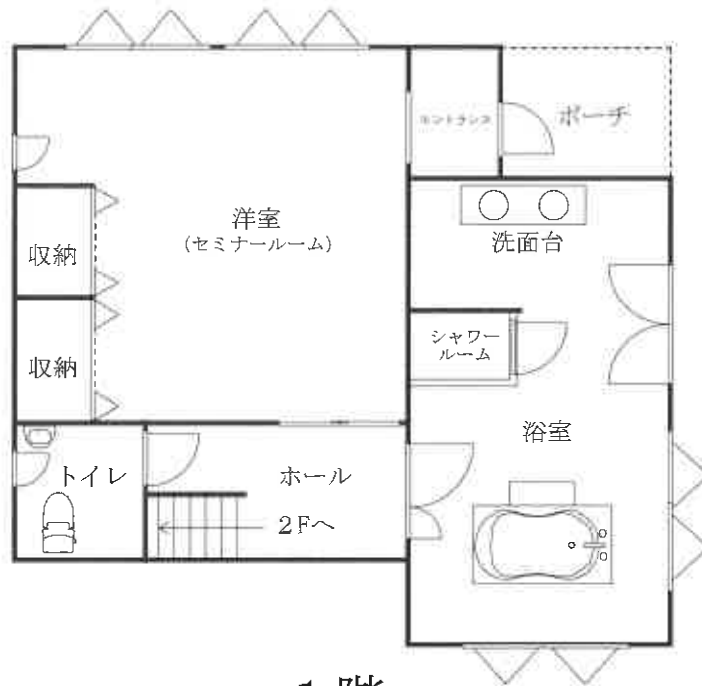


この図面は建物等の位置を概略的に表示したものであり、境界等の確定的な位置を保証するものではない。

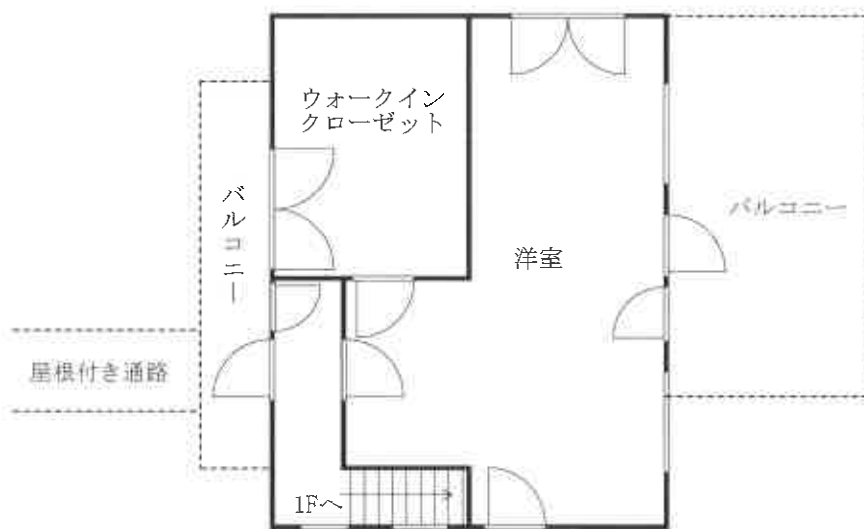
物件 3 間取図



物件 4 間取図



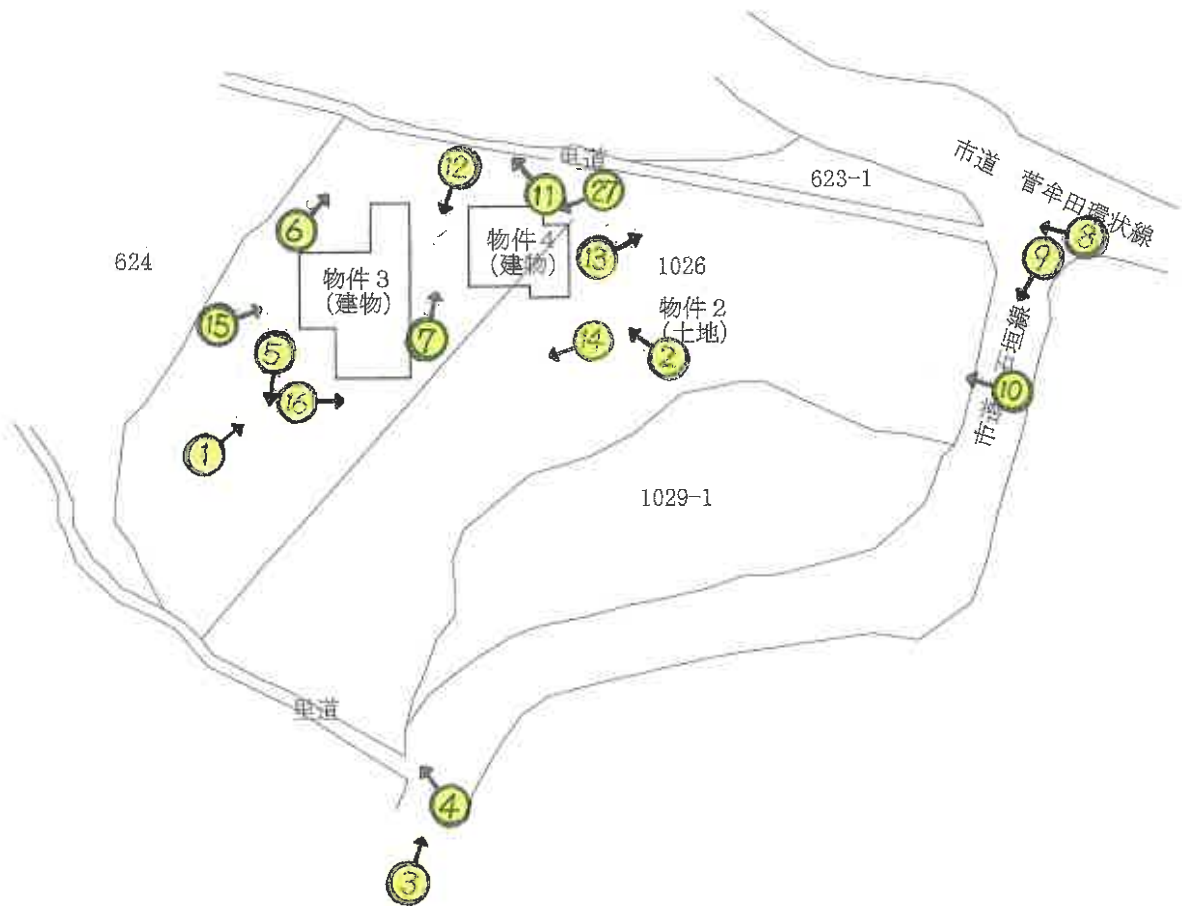
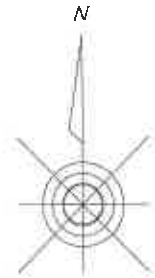
1階



2階

土地建物位置関係図

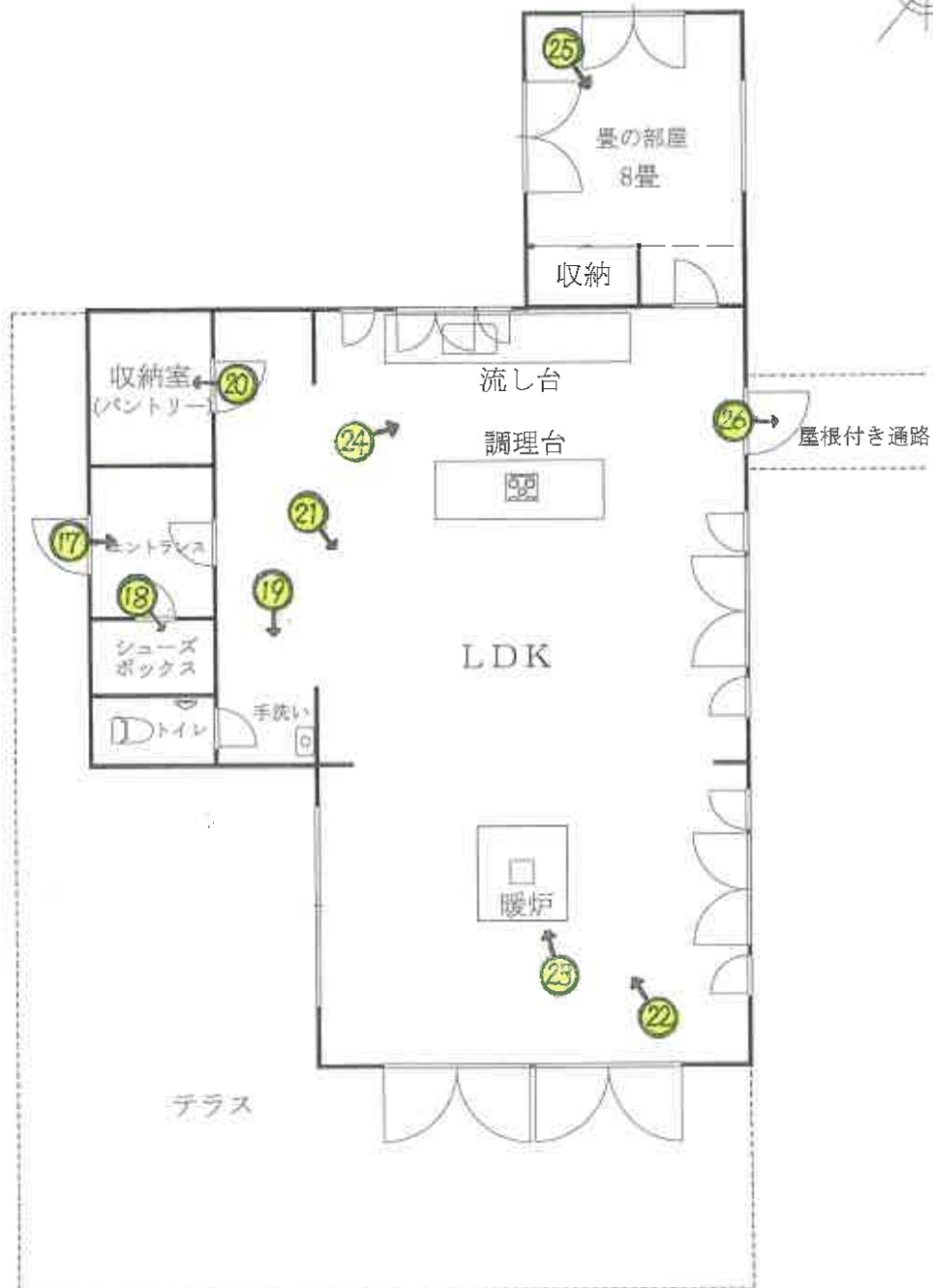
←●写真撮影位置方向



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。

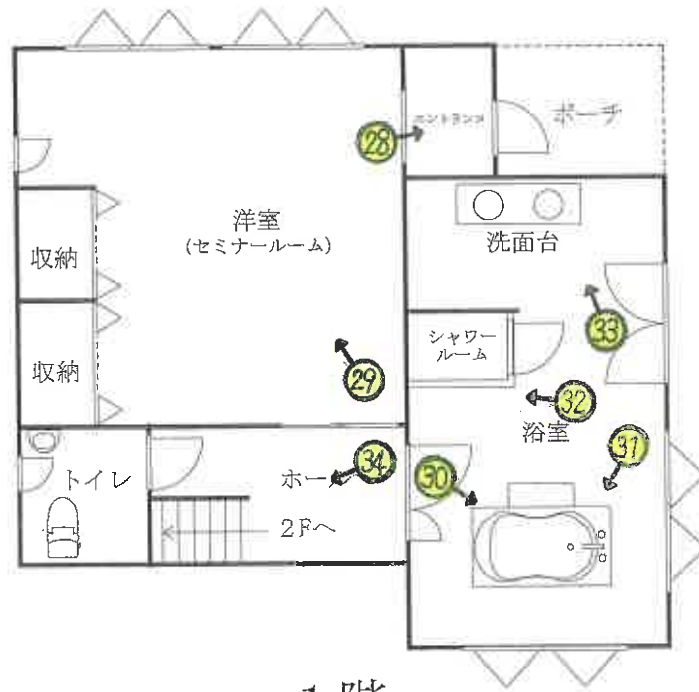
物件 3 間取図

←●写真撮影位置方向

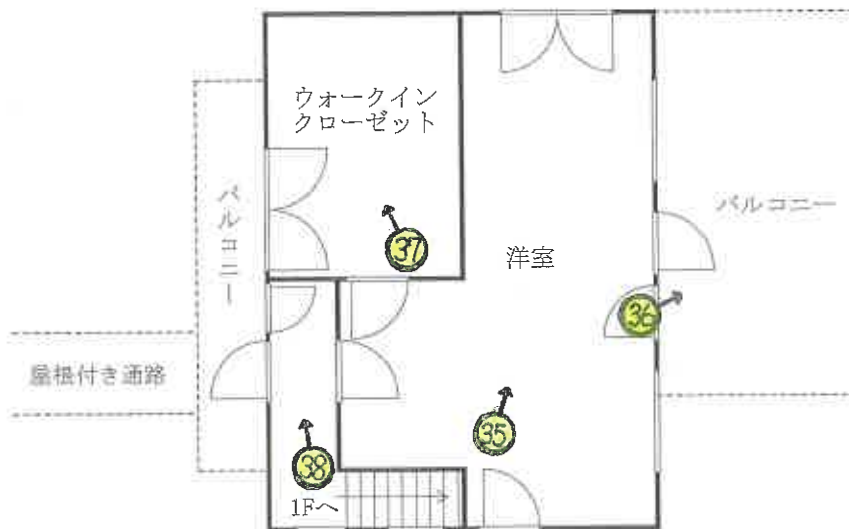


物件 4 間取図

←●写真撮影位置方向



1階



2階

物件 3

①



物件 4

②



南側の接道状況

③



市道

市道に通じる通路部分

④



里道と思われる部分
北側の状況

物件2

⑥

南西側の状況

⑤



物件3及び4の間に設置された通路

⑦

物件2北東側の状況

⑧



市道

市道

東側の接道状況

⑨



物件2 東側の状況

⑩



北側の状況

⑪



物件4 西側の状況

⑫



浄化槽

⑬



物件1 及び 2 の一体地に見られる高低差

⑭



【物件3】

ポーチ

⑮



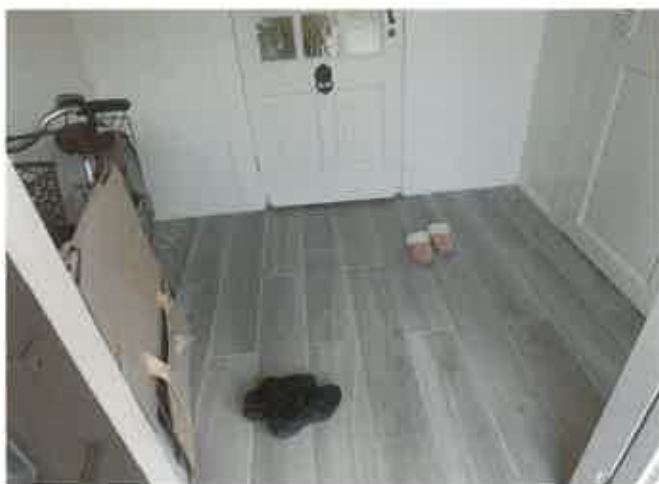
テラス

⑯



エントランス

⑰



シューズボックス

⑱



手洗い場

⑲



収納室 (パントリー)

⑳



LDK

⑳



LDK

㉑



天窗

㉒



キッチン

㉓



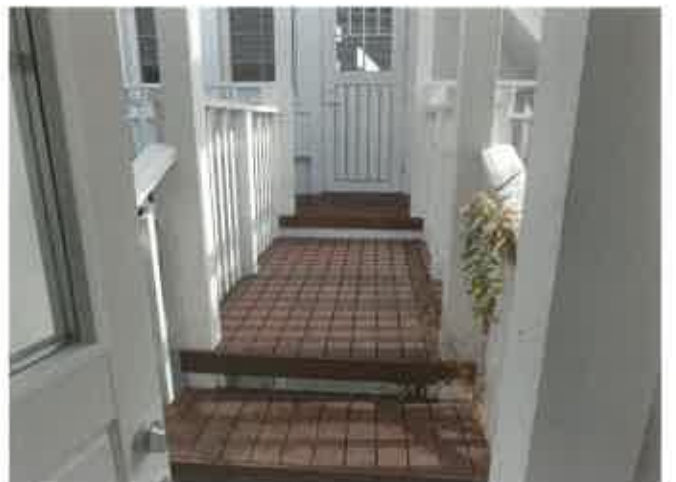
畳の部屋

㉔



屋根付き通路

㉕



【物件4】

ポーチ

⑳



エントランス

㉑



洋室 (セミナールーム)

㉒



浴室

㉓



天窗

㉔



シャワールーム

㉕



洗面台

③③



ホール

③④



洋室

③⑤



バルコニー

③⑥



ウォークインクローゼット

③⑦



2階ホール

③⑧



令和7年 (又) 第 40701号
令和7年11月25日 評価命令受理
令和7年12月25日 現地調査
令和8年 1月27日 評 価

長崎地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

荒川千珠

第1 評価額

一 括 価 格	
金 19,280,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 940,000円
物件2 (土地)	金 1,310,000円
物件3 (建物)	金 8,480,000円
物件4 (建物)	金 8,550,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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、4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、4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	壱岐市郷ノ浦町永田触字江見山 1025番 雑種地 1050㎡	宅地
2	所在地 地目 地積	壱岐市郷ノ浦町永田触字江見山 1026番 雑種地 1472㎡	宅地
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	壱岐市郷ノ浦町永田触字江見山 1025番地 1025番の1 居宅 木造かわらぶき平家建 128.68㎡	
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	壱岐市郷ノ浦町永田触字江見山 1025番地、1026番地 1025番の2 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 78.60㎡ 2階 47.40㎡	
番号	特記事項		
—	なし		

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、2 宅地)

位置・交通	郷ノ浦港ターミナルビルの東方・道路距離約 2.7 km。 最寄りバス停「永田」停の北東方・道路距離約 650m (徒歩約 8 分)。	
付近の状況	周囲を農地や山林に囲まれた中に、農家住宅等がまばらに見られる土地利用度の低い地域である。	
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 なし 70% 200% なし 土砂災害警戒区域 (イエローゾーン) 箇所名「小水」、箇所番号「老岐(郷ノ浦)-(地)-007」
画地条件	<p>物件1、2は2筆の土地が一体として利用されており(以下「一体地」とよぶ)、全体として東側間口約 20m、奥行約 75m、形状は不整形で、面積は 2,522 m²の土地で、両土地の境界部分には約 2m程度の高低差があり、物件1の方が高くなっている。</p> <p>令和2年に畑から雑種地に地目変更された土地であるが、建物が存する部分(全体の概ね 10%程度)を除き、外観上では宅地としての整地が殆ど行われておらず、地盤は軟弱で一面に雑草が繁茂している。</p>	
接面道路の状況	<p>幅員約 5mのアスファルト舗装市道「石垣線」(建築基準法第 42 条第 1 項 1 号の道路)に、一体地の北東側が約 20mにわたって等高ないし約 1.0 m程度の高低差で接面し、南東側の一部も当該市道に約 3mに亘ってほぼ等高に接面している。</p> <p>また、このほかに一体地の南西側に上記市道から分岐する幅員約 1.8~1.0mの里道がある。</p> <p>当該里道は市道から分岐し、ごく一部のみ簡易なコンクリート舗装が施されているが、途中で雑草等に覆われ判別が出来ない状態である。</p> <p>更に、法第 14 条地図には一体地の北側にも里道が記載されているが、現地ではやはり雑草等に覆われ判別が出来ない状態である。</p> <p>尚、これらの里道は建築基準法上の道路ではない。</p>	
土地の利用状況等	住宅(物件3、4)の敷地の用に供されているが、建物の敷地となっている部分は上記の「画地条件」欄の通りであり、個別的な土地利用の状況が劣っている。	
供給処理施設	<p>上水道 前面道路に本管なし(下記参照)。 ガス配管 前面道路に本管なし。 下水道 前面道路に本管なし(下記参照)。</p> <p>(注)供給処理施設における「前面道路に本管あり」とは、目的物件の前面道路に</p>	

	<p>公的セクターが管理する本管（以下、施設管という）がある事をいう。「なし」とは、目的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。</p> <p>上水道は厳密には前面道路に本管は無いが、物件2の北東端付近で前面市道「石垣線」が垂直に合流する市道「菅牟田環状線」に本管がある（付属資料「土地建物位置関係図」参照）。</p> <p>ただし、この本管からどのような経路で物件1及び物件2内に引き込まれているかについては不明である。</p> <p>また、物件2上の物件4（建物）の東側に浄化槽（7人槽）が設置されており、壱岐保健所環境衛生課で確認したところ、当該浄化槽については令和4年2月9日に設置届出は行われているが、その後法定検査が行われた報告は無いとの事であるので、買受けに当たっては注意を要する。</p>
特記事項	<p>目的物件の周辺は法第14条地図が整備されており、前面道路や隣接地との境界は、雑木・雑草等により判然としない部分もあるが復元は可能である。</p> <p>上記の「画地条件」欄のとおり、建物の敷地部分以外は外構工事が行われておらず、市道から物件3（建物）の玄関に至る進入路部分は、ごく一部を除きほぼ未舗装の状態では雑草が繁茂し、更に、市道から物件4（建物）の玄関に至る進入路部分は、雑草が人の背丈ほどの高さまで茂る「荒地」の状態であり立入りに支障がある。</p> <p>外観調査、地歴調査、ヒアリング等を通じて土壌汚染の端緒を確認できなかった。</p> <p>尚、長崎県教育庁学芸文化課がホームページ上で公開する「長崎県遺跡地図」によれば、目的物件内及びその周辺は周知の埋蔵文化財包蔵地ではないが、永田触には周知の埋蔵文化財包蔵地「永田古墳群」が散在するので、土木工事等により何らかの異状を発見した場合には、壱岐市文化スポーツ振興課文化財班に連絡を要する。</p>

2 建物の概況・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：令和5年3月27日新築（下記「特記事項」参照） 経過年数：新築後3年 経済的残存耐用年数：22年
仕様	構造 木造 屋根 瓦（スペイン瓦） 外壁 パイン材ペイント仕上、他 内壁 パイン材ペイント仕上、合板、他 天井 パイン材ペイント仕上、他 床 フローリング、畳、他 設備 電気、給水・給湯、暖炉、排気等
床面積（現況）	約 128.68 m ²
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：1LDK
品等	やや優る
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り。
特記事項	<p> 沓岐振興局用地管理課備付の建築計画概要書によれば、物件3、4共に令和4年2月8日に建築確認済証（R03 SHC129644号）の交付を受け、令和5年3月27日に検査済証（R03 SHC329644号）の交付を受けており、建築の年月日を令和5年3月27日とした。 </p> <p> 同概要書によれば物件3が母屋で、物件4が離れとされており、現況も双方に施錠は出来るが、物件3の北東端付近と物件4の2階西側中央が屋根付きの通路で行き来が出来る様になっている。 </p> <p> また、内部の状況も物件3には浴室が無く、物件4にはキッチンが無く両者は相互に補完して居宅としての機能を果たしており（付属資料「間取図」参照）、競売の実行に当たっては一括して売却すべきである。 </p> <p> 建物は物件4も含め、輸入ログハウスキットを組み立てたもので住宅としては特殊であり、間取りも一般住宅とは異なり別荘としての要素が強い。 </p> <p> 尚、付属資料「間取図」の北端の部屋は床が畳である事を除き、内壁、天井、窓、収納は他の部分と同様なので「畳の部屋」と表示した。 </p> <p> アスベスト含有建材（アスベストを、0.1重量%を超えて含有するもの）は、労働安全衛生法施行令により2006(平成18)年9月から製造・使用等が全面的に禁止されており、本物件はその後に建築されている。 </p>

建物の概況・利用状況（物件4）

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 :令和5年3月27日新築 経 過 年 数 :新築後3年 経済的残存耐用年数 :22年
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦 (スペイン瓦) 外 壁 パイン材ペイント仕上、他 内 壁 パイン材ペイント仕上、合板、他 天 井 パイン材ペイント仕上、他 床 フローリング、他 設 備 電気、給水・給湯、排気、浄化槽、等
床面積（現況）	約 126.00 m ²
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：洋室（2室）、浴室
品 等	やや優る
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り。
特記事項	<p>建築確認及び完了検査は物件3に同じ。 その他の内容についても物件3に同じ。 尚、敷地利用権等の評価上、本物件は物件1と2に跨って建てられているので、その範囲を明確にする必要がある。 そこで法第14条地図及び建物図面を基に、物件1上については、東端から西方へ約18m、そこから南方へ22m進み、物件1、2の境界線に達する三角形の範囲の200m²（端数切上げ）と判定した。 この結果、本物件の敷地は上記の物件1の200m²と、物件2の1,472m²の合計1,672m²であり、物件3の敷地は物件1上の850m²と判定した。</p>

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、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	6,070	0.518	1,050	0.90	2,970,000
2	6,070	0.518	1,472	0.90	4,170,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地 壱岐（県）－1

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 11,400 \text{円} & \times 99.5/100 & \times 100/100.0 & \times 100/187.0 & \div 6,070 \text{円} \end{array}$$

◇ 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。

◇ 標準化補正：なし

◇ 地域格差：街路条件 ±0.0%、交通接近条件 +10.0%、環境条件 +70.0%、
以上の相乗積 +87.0%

イ 個別格差：規模 -20.0%、形状 -10.0%、土地内段差 -10.0%、一部要整地 -20.0%
以上の相乗積 -48.2%

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、4（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 (%) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) (万未満四捨五入) ア×イ×ウ÷エ
3	215,000	128.68 ㎡	0.708	19,590,000
4	215,000	126.00 ㎡	0.708	19,180,000

ウ 現価率（減価修正）

現価率は耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して求める。

物件 3

$$\begin{aligned} \text{現価率} &: \{ 1 - (1 - R) \times (n \div N) \} \times (1 - q) \\ &= 0.886 \times 0.80 = 0.708 \\ &\quad \text{(小数第 3 位未満切り捨て)} \end{aligned}$$

R：残価率 5%

n：経過年数 3年

N：経済的全耐用年数 25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）

物件 4

$$\begin{aligned} \text{現価率} &: \{ 1 - (1 - R) \times (n \div N) \} \times (1 - q) \\ &= 0.886 \times 0.80 = 0.708 \\ &\quad \text{(小数第 3 位未満切り捨て)} \end{aligned}$$

R：残価率 5%

n：経過年数 3年

N：経済的全耐用年数 25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）

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、下記のとおりに評価額を求めた。

① 敷地利用権等価格

(万円未満四捨五入)

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)
	ア	イ		ア×イ=ウ
1	2,970,000	0.25	法定地上権	740,000
2	4,170,000	0.25	法定地上権	1,040,000

イ 土地利用権等割合

差押時に土地と建物の所有者が同一人であるので、競売の実行により建物のために法定地上権が成立しその割合を非堅固の建物である事を考慮し25%と判定した。

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のウ) 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	2,970,000	-740,000		0.7	0.6	940,000
2	4,170,000	-1,040,000		0.7	0.6	1,310,000
3	19,590,000	+600,000	1.0	0.7	0.6	8,480,000
4	19,180,000	+1,180,000	1.0	0.7	0.6	8,550,000
一括価格 (合計)						19,280,000

イ 土地利用権等価格

の控除及び加算 : 物件3の土地利用権等価格は6頁「特記事項」の通り、物件1の850/1,050=600,000(円)、物件4は物件1の残りとして物件2の全ての1,180,000(円)

ウ 占有減価修正 : 特になし

エ 市場性修正 : もともと需要が弱い離島内の、更に需要が乏しい農家集落地域に在って、敷地は広いが大半の部分に雑草が繁茂し外構工事が殆ど行われておらず、また建物は個性が強く一般的な市場性が期待出来ない物件であり、給水経路には不明な点があり、浄化槽も点検が行われておらず、将来買受人の負担が生ずるリスクがある事を考慮し30%の減価を行なった。

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を考慮した。

第6 参考価格資料

1 公示価格等

地価調査基準地	壱岐（県）－ 1
所 在	壱岐市郷ノ浦町永田触字今宮 43 番 5
価 格	11,400 円
位 置	今宮停 150m
価 格 時 点	令和 7 年 7 月 1 日
地 積	265 m ²
供給 処理 施設	水道、下水
接 面 道 路	南東 6m 市道
用 途 地 域 等	非線引都市計画区域内（建蔽率 70%、容積率 200%）
地 域 の 概 要	周辺を農地に囲まれた一般住宅地域

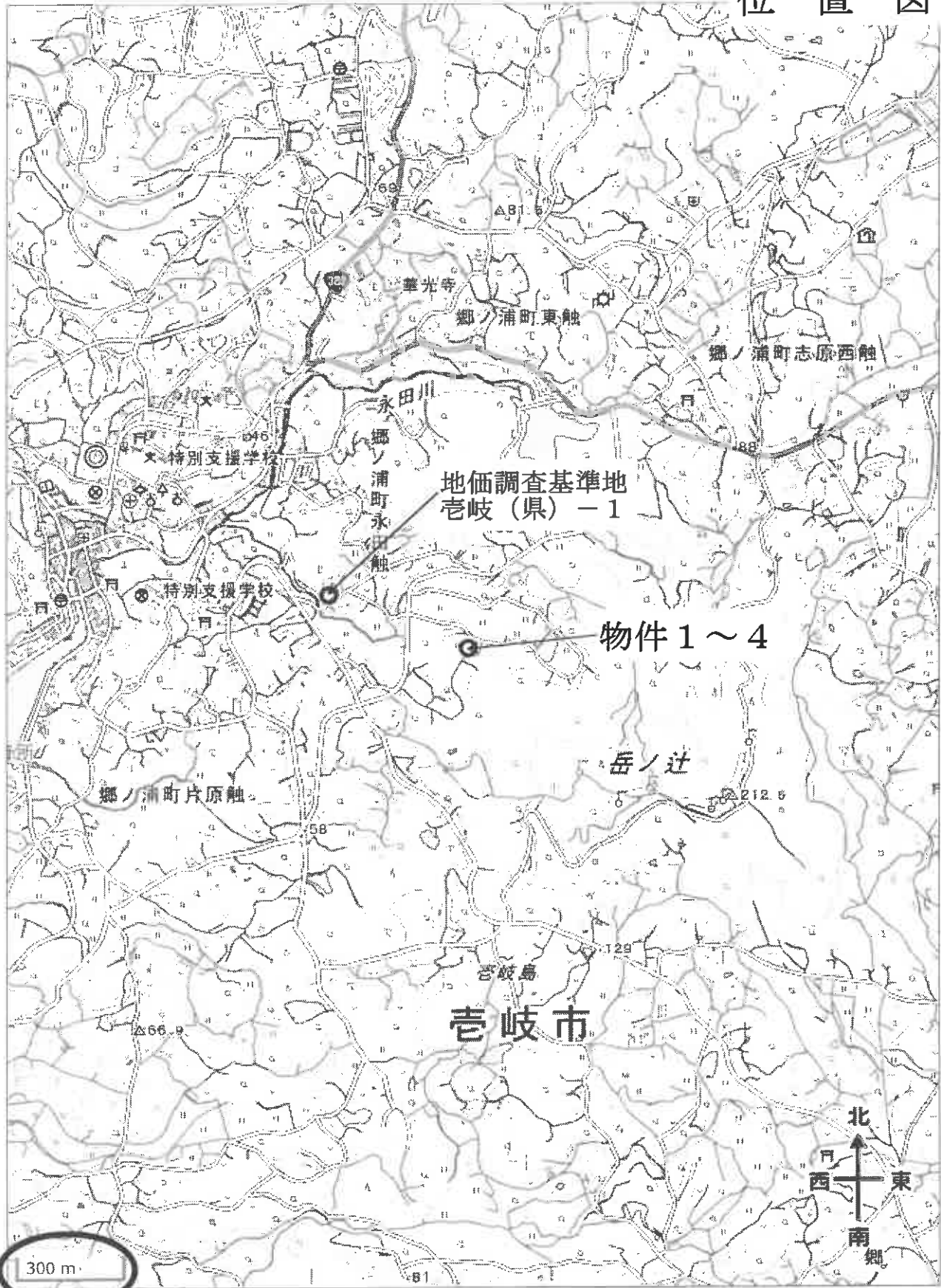
2 固定資産評価額（令和 7 年度）

物件 1	2,545,200 円
物件 2	3,568,128 円
物件 3	市の調査未了のため無い。
物件 4	市の調査未了のため無い。

第7 附属資料の表示

- 位置図（地理院地図）
- 見取図（地理院地図）
- 公図（写し、A3 サイズを A4 サイズに縮小）
- 建物図面・各階平面図（写し、A3 サイズを A4 サイズに縮小）
- 土地建物位置関係図
- 間取図

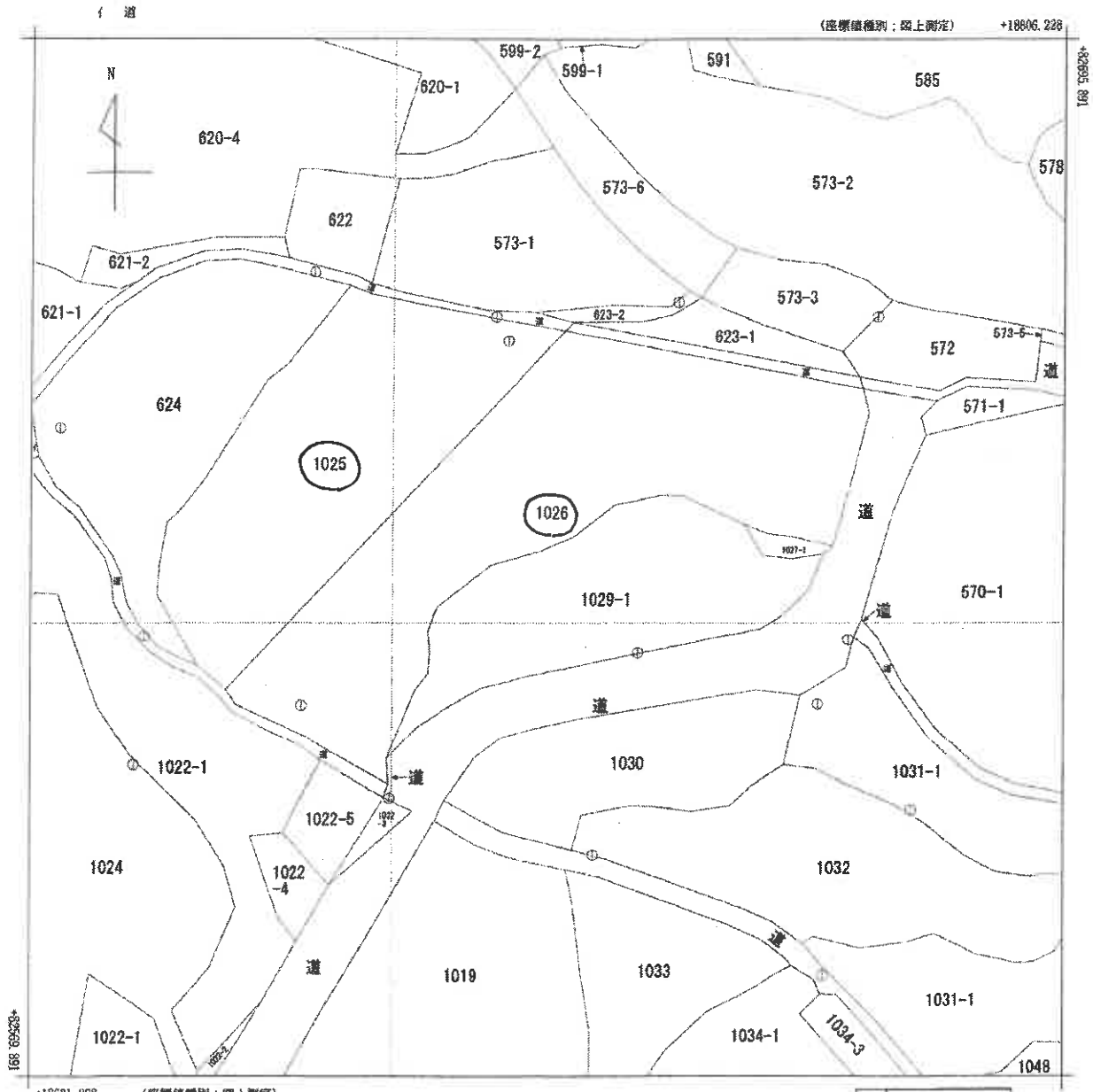
以 上



地理院地図を加工して作成

出典：国土地理院ウェブサイト





地番区域見出
郷ノ浦町永田触

請求部分	所在 沓岐市郷ノ浦町永田触字江見山				地番	1026番				
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	平成18年3月			備付年月日(原図)	平成19年9月19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。

(長崎地方法務局沓岐支局管轄)

令和8年1月21日

長崎地方法務局

A3をA4サイズに縮小

請求番号：3-1

登記官

(1/1)

登記年月日：令和7年9月5日

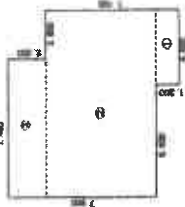
各階平面図

家屋番号 1025番の2

建物図面

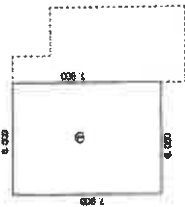
建物の所在 徳島市郷ノ浦町永田触字江見山 1025番地、1026番地

1階

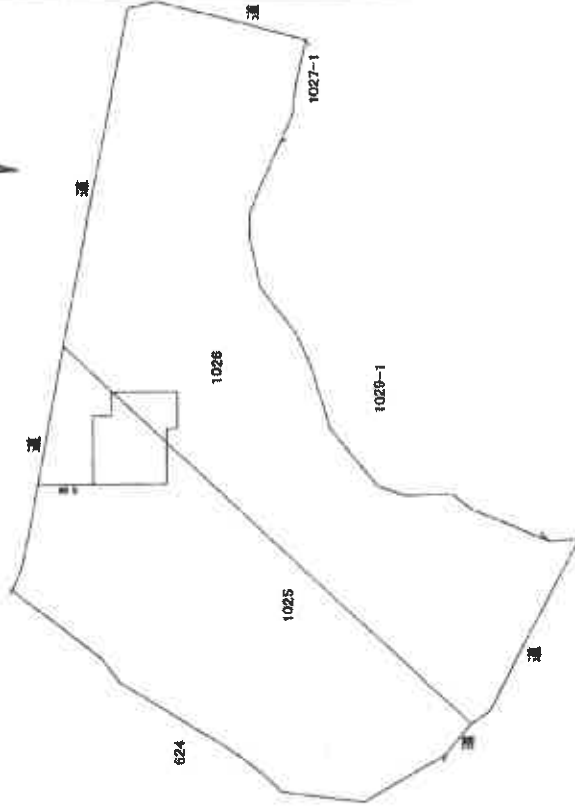


- ① 4.00×1.20=4.80
 - ② 10.00×5.90=59.00
 - ③ 7.40×2.90=21.46
- 合計 78.60
床面積 78.60㎡

2階



- ① 6.00×7.90=47.40
- 床面積 47.40㎡



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記録されている内容を証明する書類である。
(長崎地方方法務局 登記部 管理)

令和8年1月21日 長崎地方方法務局

登記官

請求番号：4-2

A3をA4サイズに縮小

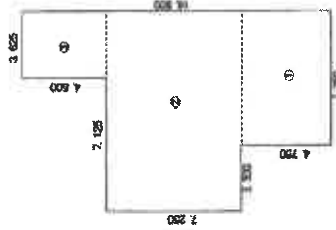
登記年月日：令和7年9月5日

各階平面図

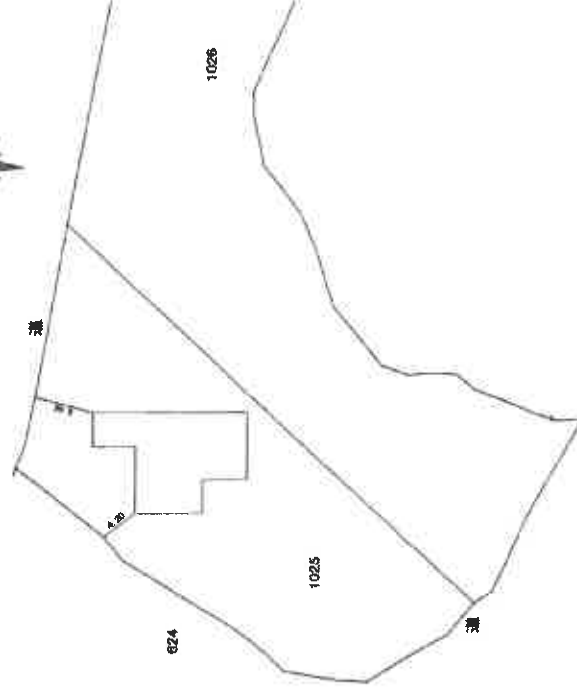
建物図面

家屋番号 1025番の1

建物の所在 老城市郷ノ浦町永田船字江見山 1025番地



- ① 7.25 x 4.75 = 34.438
- ② 10.75 x 7.25 = 77.938
- ③ 3.625 x 4.50 = 16.3125
- 合計 128.6875
- 床面積 128.6875



作製者

縮尺 1 / 250

申請人

縮尺 1 / 500

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。

(長崎県地方務局登録支局管理)

令和8年1月21日

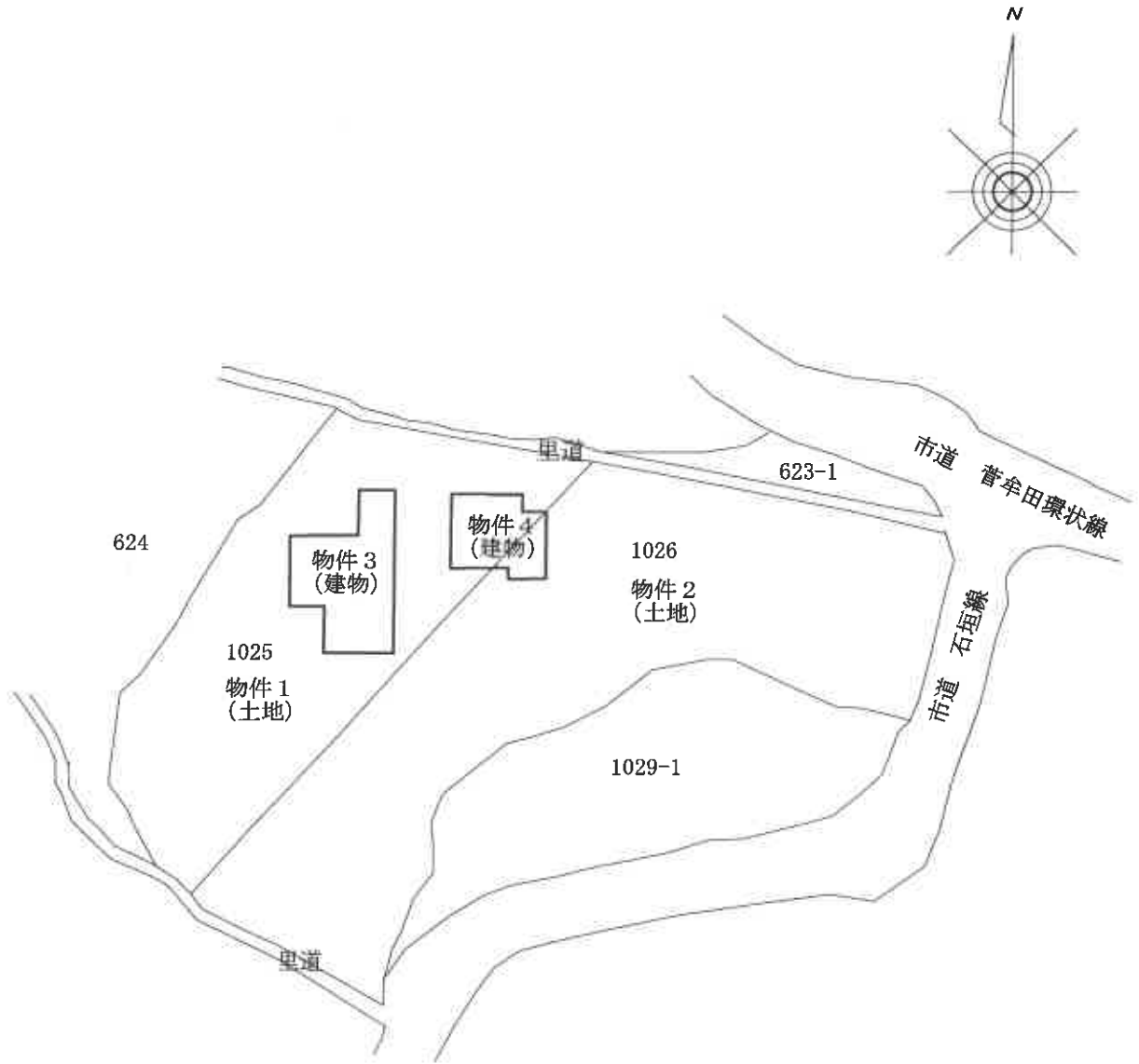
長崎地方務局

登記簿

請求番号：4-1

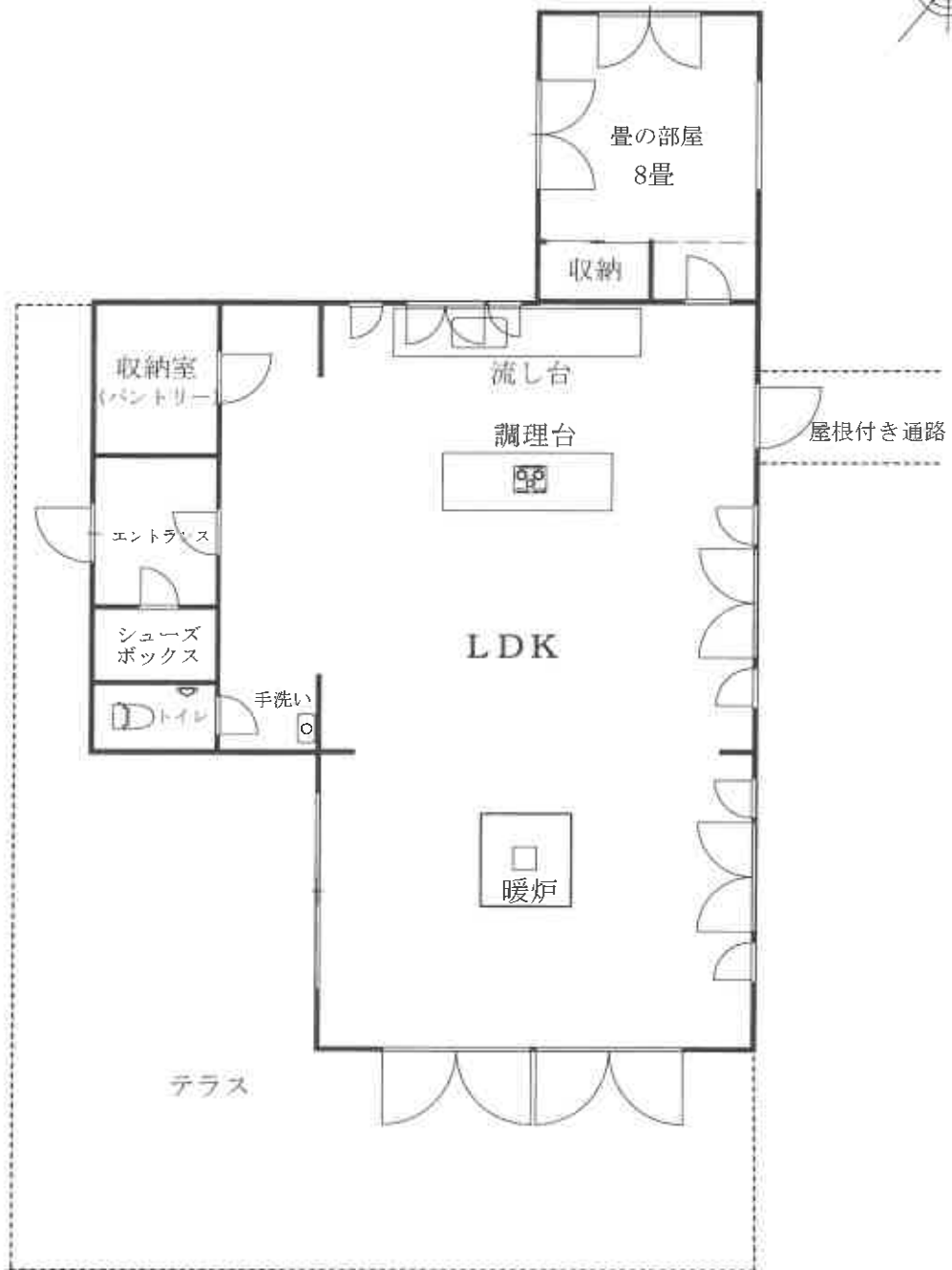
A3をA4サイズに縮小

土地建物位置関係図

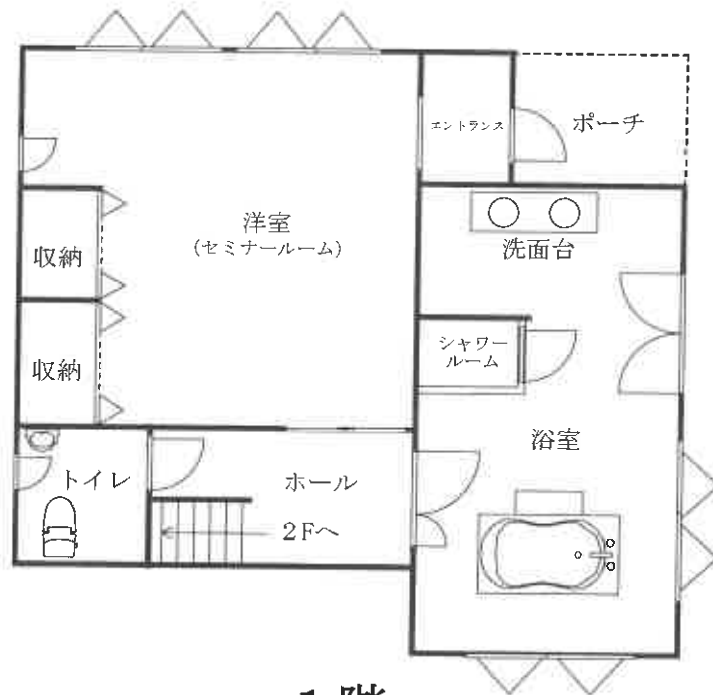
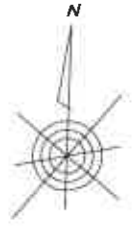


この図面は建物等の位置を概略的に表示したものであり、境界等の確定的な位置を保証するものではない。

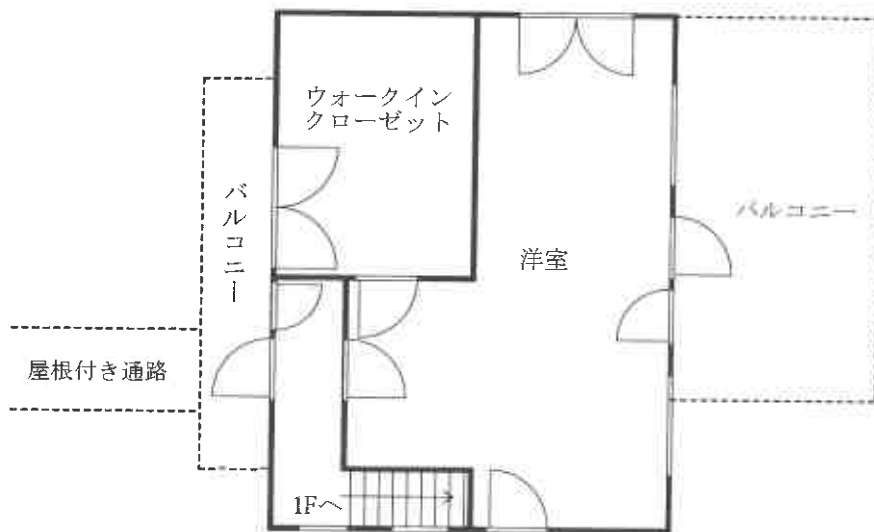
物件 3 間取図



物件 4 間取図



1階



2階