

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 10 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 8 月 28 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 9 月 4 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 8 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 9 月 29 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 8 月 10 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） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	3, 970, 000 3, 176, 000	一括	794, 000	85, 679	0
1	2, 620, 000				
2	1, 350, 000				

物 件 目 録

- 1 所 在 島原市有明町大三東乙字下出貫
地 番 5 7 1 番
地 目 宅地
地 積 1 1 4 3. 2 9 平方メートル
- 2 所 在 島原市有明町大三東乙字下出貫 5 7 1 番地
家屋 番号 5 7 1 番の 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 2 1 2. 3 7 平方メートル
2 階 1 0 1. 2 9 平方メートル
(附属建物)
符 号 2
種 類 物置
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 1 4 7. 0 1 平方メートル
2 階 5 8. 5 7 平方メートル
符 号 3
種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 8 9. 1 2 平方メートル
(現況)
構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建

物 件 目 録

床 面 積	1 階	約 1 0 9 . 1 2 平方メートル
	2 階	約 1 2 5 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類	物置
-----	----

構 造	木造瓦葺平家建
-----	---------

床 面 積	約 1 0 平方メートル
-------	--------------

物 件 明 細 書

令和 8年 7月 1日

長崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 上 村 哲 次

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 2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受への参考となる事項

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 島原市有明町大三東乙字下出貫
地 番 5 7 1 番
地 目 宅地
地 積 1 1 4 3. 2 9 平方メートル
- 2 所 在 島原市有明町大三東乙字下出貫 5 7 1 番地
家屋 番号 5 7 1 番の 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 2 1 2. 3 7 平方メートル
2 階 1 0 1. 2 9 平方メートル
(附属建物)
符 号 2
種 類 物置
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 1 4 7. 0 1 平方メートル
2 階 5 8. 5 7 平方メートル
符 号 3
種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 8 9. 1 2 平方メートル
(現況)
構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建



物 件 目 録

床 面 積	1 階	約 1 0 9 . 1 2 平方メートル
	2 階	約 1 2 5 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約 1 0 平方メートル



令和 7 年（ヌ）第 9 号
令和 8 年 0 4 月 1 4 日受理
令和 8 年 0 4 月 2 3 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 島原市有明町大三東乙字下出貫
地 番 5 7 1 番
地 目 宅地
地 積 1 1 4 3. 2 9 平方メートル
- 2 所 在 島原市有明町大三東乙字下出貫 5 7 1 番地
家屋 番号 5 7 1 番の 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 2 1 2. 3 7 平方メートル
2 階 1 0 1. 2 9 平方メートル
(附属建物)
符 号 2
種 類 物置
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 1 4 7. 0 1 平方メートル
2 階 5 8. 5 7 平方メートル
符 号 3
種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 8 9. 1 2 平方メートル

(土地・建物用)

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	土地建物位置関係図のとおり、自動販売機、電柱、井戸が存し、写真⑮等のとおり、石祠が存する。				
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：※「その他の事項」欄記載のとおり ☒ 床面積：※「その他の事項」欄記載のとおり				
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある 種類：物置 構造：木造瓦葺平家建 床面積：約10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 住居(空き家) 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

その他の事項

■附属建物符号3

■構造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

■床面積 1階 約109.12平方メートル(約20㎡増築)

2階 約125平方メートル(約125㎡増築)

(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
■近隣居住者 甲	① 現在、物件2建物には、誰も住んでおらず空き家の状態です。 ② 建物の持ち主であるAさんは近くの施設に入所していると思います。建物から最後に退去したのは、その奥さんだと思います。
■A (債務者)	① 物件2建物からこの施設に移ったのは2年前ですから、それ以降、物件2は空き家で、他に占有者はなく、物件1土地及び物件2建物の一部たりとも第三者との間に貸借関係はありません。 ② 物件1土地は、物件2建物及び未登記附属建物の敷地として利用しており、物件1土地の形状は、不動産登記法第14条地図のとおりです。 ③ 境界については、隣接地各所有者との間に争いはないと思います。 ④ 物件2建物の増築時期等については、よく記憶していません。 ⑤ 土地建物位置関係図のとおり存する未登記附属建物は、物件2建物の全部事項証明書において閉鎖された符号1の炊事場ですが、物置として利用していました。 ⑥ 写真⑮等のとおり存する石祠は、当家の所有物です。
■近隣居住者 乙	① 現在、物件2建物には、誰も住んでおらず空き家の状態です。 ② 建物から最後に退去したのは、その奥さんだと思います。

(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、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。

なお、同土地の境界については、債務者の所有地(570-1)が隣接する南東側を除く部分は、境界杭や市道で区切られているため、ほぼ判然としている。

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いるものの、同建物符号3については、間取図記載のとおり、未登記増築部分(1階約20平方メートル、2階約125平方メートル)があるが、島原市役所の関係部署を調査するも、その時期等は不明であった。

課税台帳添付図面によれば、物件1土地の北西側の道路に「村道」と記されているため、物件2建物の新築時期は、約70年以上前のことということが伺われる。

③ [土地の占有権原に関する意見]

物件1土地は、物件2建物及び未登記附属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。

物件2建物符号2の2階部分については、建物の荒廃等が著しいため、立ち入ることが困難であった。

⑤ [接面道路に関する意見]

物件1土地は、その北西側及び北東側に市道(島原市役所道路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、債務者(建物所有者)が家財道具等を残置して住居(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) 土地建物位置関係図のとおり存する未登記附属建物は、所有者要件、建物登記要件の具備、物件2建物との場所的関係及び利用関係から、附属建物であると認定した。

(3) 土地建物位置関係図のとおり井戸が存するが、その利用の可否については不明である。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
08年04月14日 (火) 15:30-16:10	物件所在地	物件の特定、写真撮影(外部)、調査期日の打合せ(全戸不在につき「通知書」(現況調査について)と題する書面を差置)
08年04月15日 (水) 08:40-08:55	長崎地方法務局	全部事項証明書・公図等交付申請
08年04月16日 (木) 07:00-07:20	物件所在地	事情聴取(近隣居住者甲; 占有関係等について)
08年04月16日 (木) 08:40-08:50	長崎地方法務局島原支局	閉鎖登記簿謄本(物件1, 2)交付請求
08年04月16日 (木) 09:05-09:15	債務者宅	事情聴取(A(債務者); 占有関係等について)
08年04月16日 (木) 09:35-09:40	島原市役所道路課	道路調査
08年04月16日 (木) 10:10-11:55	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(近隣居住者乙; 占有関係等について)
(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08年04月16日 目的物件は不在であったが、無施錠であったため、立会人 B を立ち会わせ、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：図上測定)

+78475.919

-18035.292

582
-1

N 576-5

604

611

608-1

613-2

581-1

576-1

601

613

580

581-1

577-1

573-2

道
水

576

577-2

577-3

物件1
571

614

道

566-2

①

569

570-1

565

566-1

①

別図

564

567-2

563

+78450.918

(本座標値種別：図上測定)

法14条の通省標準図が、国土院が作成した標準正誤差補正パラメータ(14m10-016_BL.par)による修正がされています。

地番区域見直し

右明町大三東乙

請求番号 2-3 地番 571番

出図
1/500

公署
長崎県
地籍課

種類 地図(法第14条第1項)

種類 地籍図

作成
年月日

施行
年月
(原図)

これは地図を縮小したものである。

(長崎地方法務局に提出する旨)

令和8年4月15日

長崎地方法務局

A3をA4に縮小

登記年月日：平成16年11月11日

これは図面に記録された内容です。
(長崎地方公務局 長崎支庁 長崎支庁 長崎支庁)
令和8年4月15日 長崎地方公務局

01143333

平成16年11月11日登記

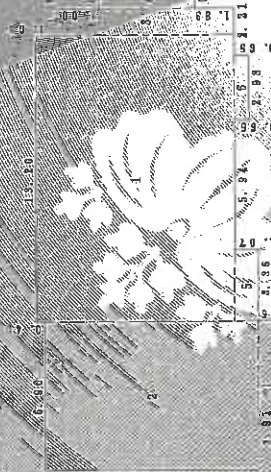
5-7-1番の2

建物図面

東の字下出賃571番地

住宅用

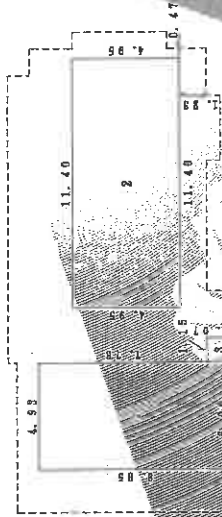
1階



床積表

1	13.20	×	11.40	=	121.3080
2	6.90	×	9.86	=	68.0340
3	1.24	×	8.19	=	10.1556
4	4.36	×	0.76	=	3.3136
5	2.36	×	1.07	=	2.5252
6	2.93	×	0.65	=	1.9045
7	2.99	×	1.86	=	4.0664
合計					212.3773
床面積					212.37

2階



床積表

1	11.40	×	11.40	=	129.9600
2	4.89	×	4.89	=	23.9121
3	2.93	×	2.93	=	8.5849
4	2.99	×	1.86	=	5.5614
合計					168.0284
床面積					168.03

作製者 長崎支庁 長崎支庁 長崎支庁

面積 23.91

申請者

500

(長崎県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成16年11月11日

0114334

各階平面図

平成16年11月11日登記

571番の2

各階平面図

東乙字下出賃571番地

附属建物 特号 2

求積表

1 8.00 11.14 床面積 88.57㎡

附属建物 特号 2

求積表

1 8.00 11.14 床面積 88.57㎡

求積表

1 7.90 × 18.61 = 147.0190
床面積 147.01㎡

2階

求積表

1 8.81 × 18.61 = 163.8561
床面積 163.86㎡

作成者 土地家屋調査士

(長崎県土地家屋調査士会)

2階

571番の2

各階平面図

250

公用

これは図面に記録された図面です。
長崎地方法務局豊原支局管理
令和8年4月15日 長崎地方法務局

請求番号：2-4

(2/2)

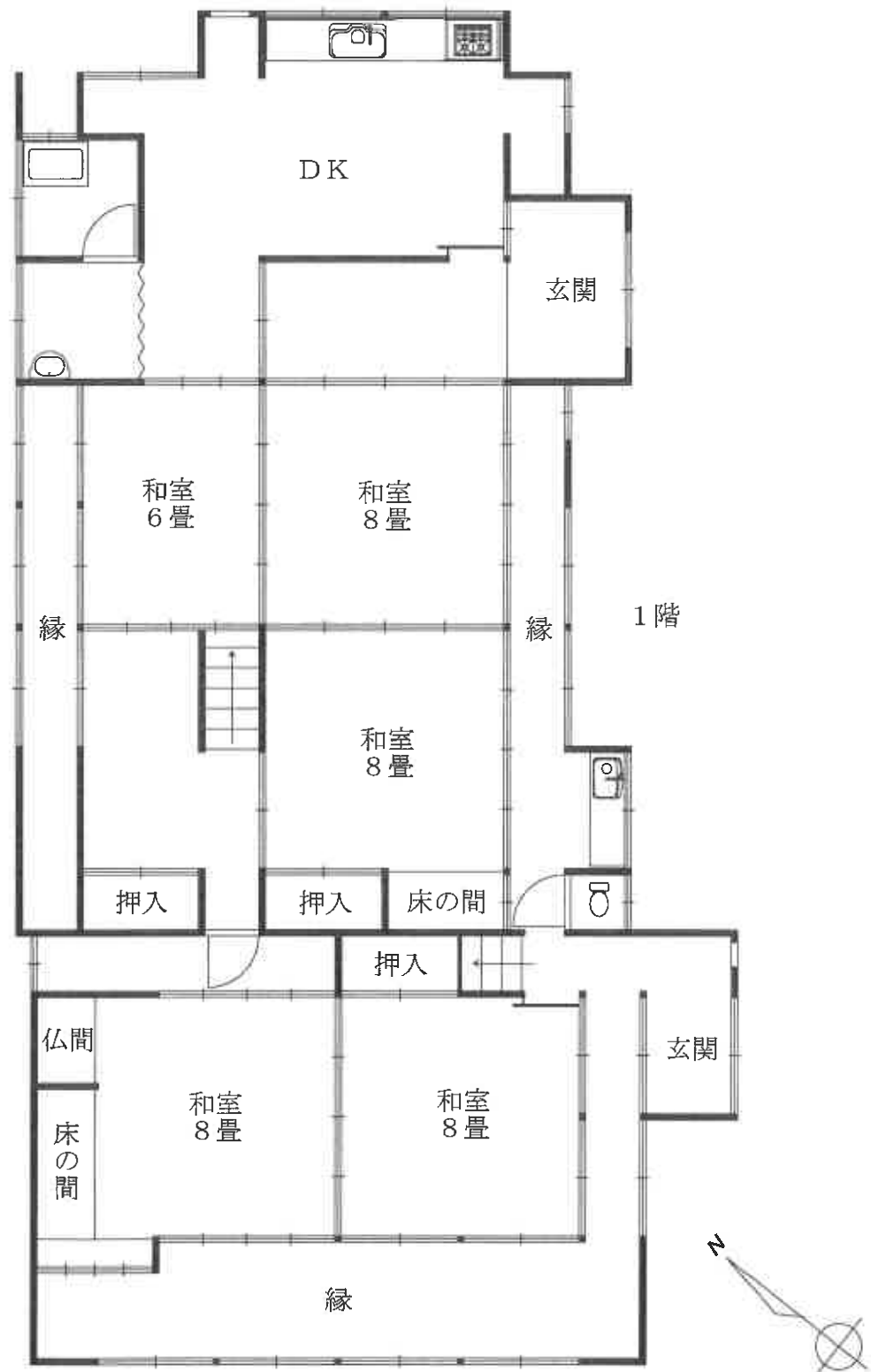
A3をA4に縮小

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。

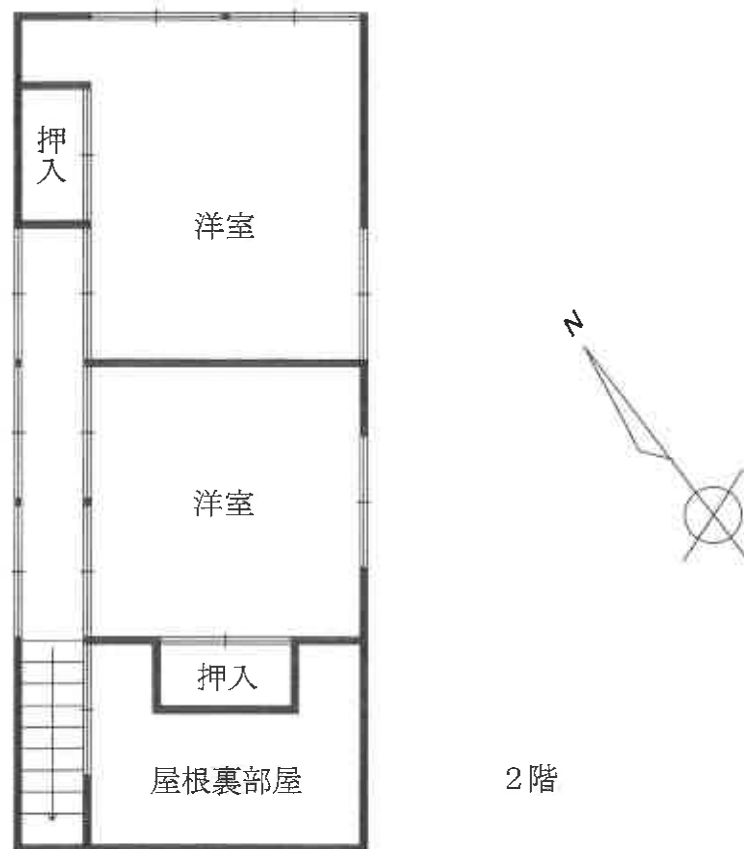
間取図
(主である建物 1 階)



※間取りの配置等を概略的に表示したものである。

※和室の畳数は、畳の枚数(半畳は0.5として)をもとに表示している。

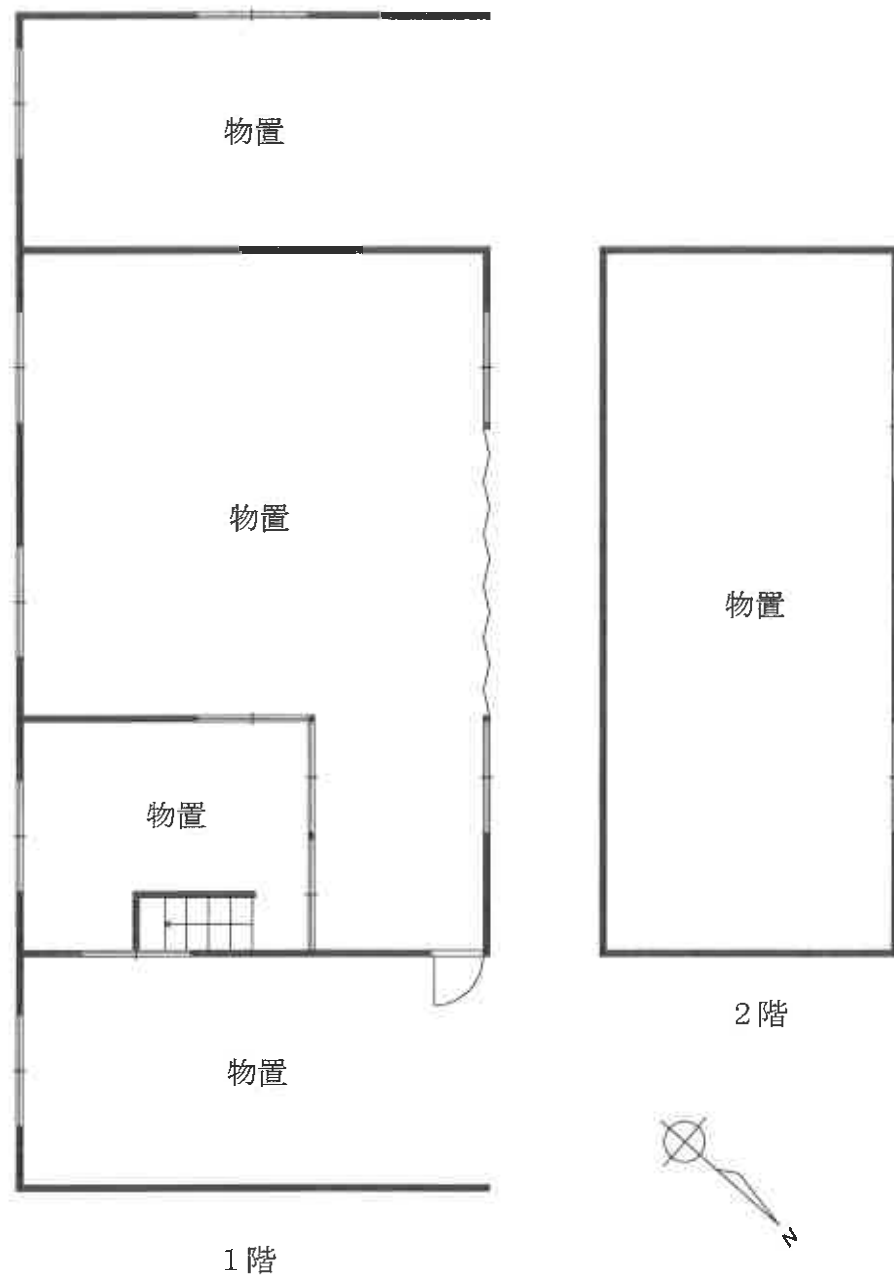
間取図
(主である建物 2階)



※間取りの配置等を概略的に表示したものである。

※和室の畳数は、畳の枚数(半畳は0.5として)をもとに表示している。

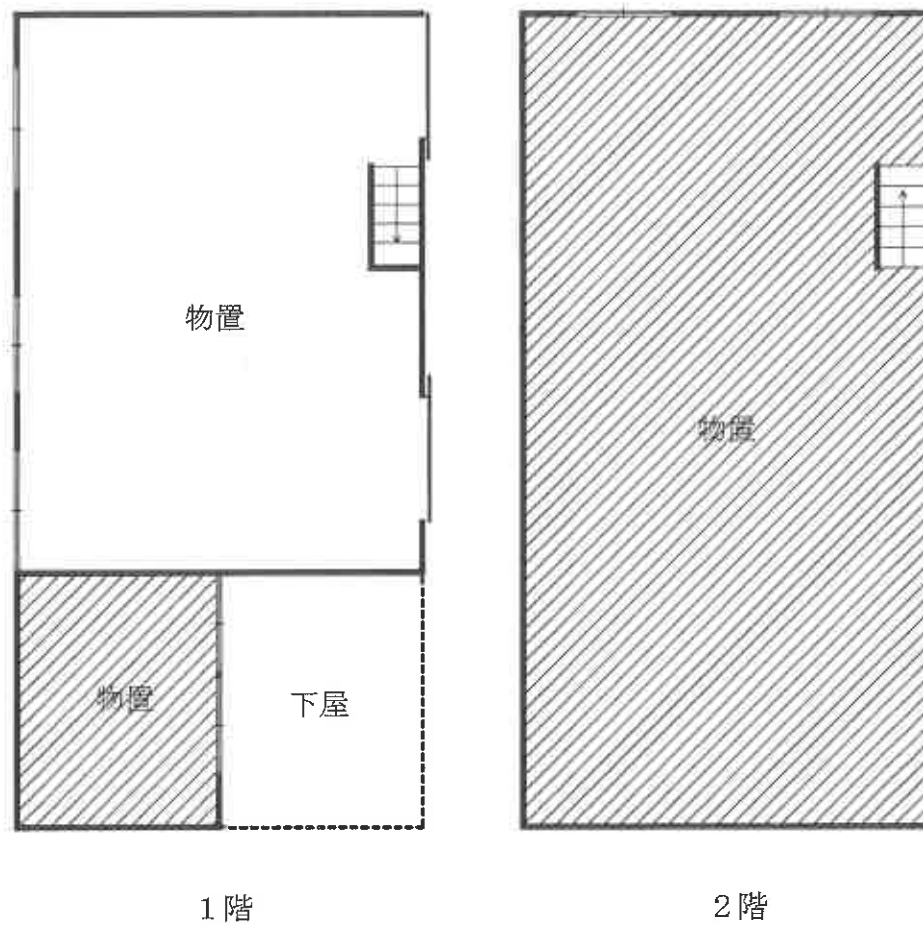
間取図
(附属建物 符号2)



※間取りの配置等を概略的に表示したものである。

※2階部分は調査不能であったため、間取りは未記入である。

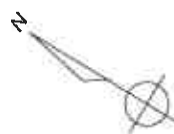
間取図
(附属建物 符号3)



※間取りの配置等を概略的に表示したものである。

※斜線部分は増築部分

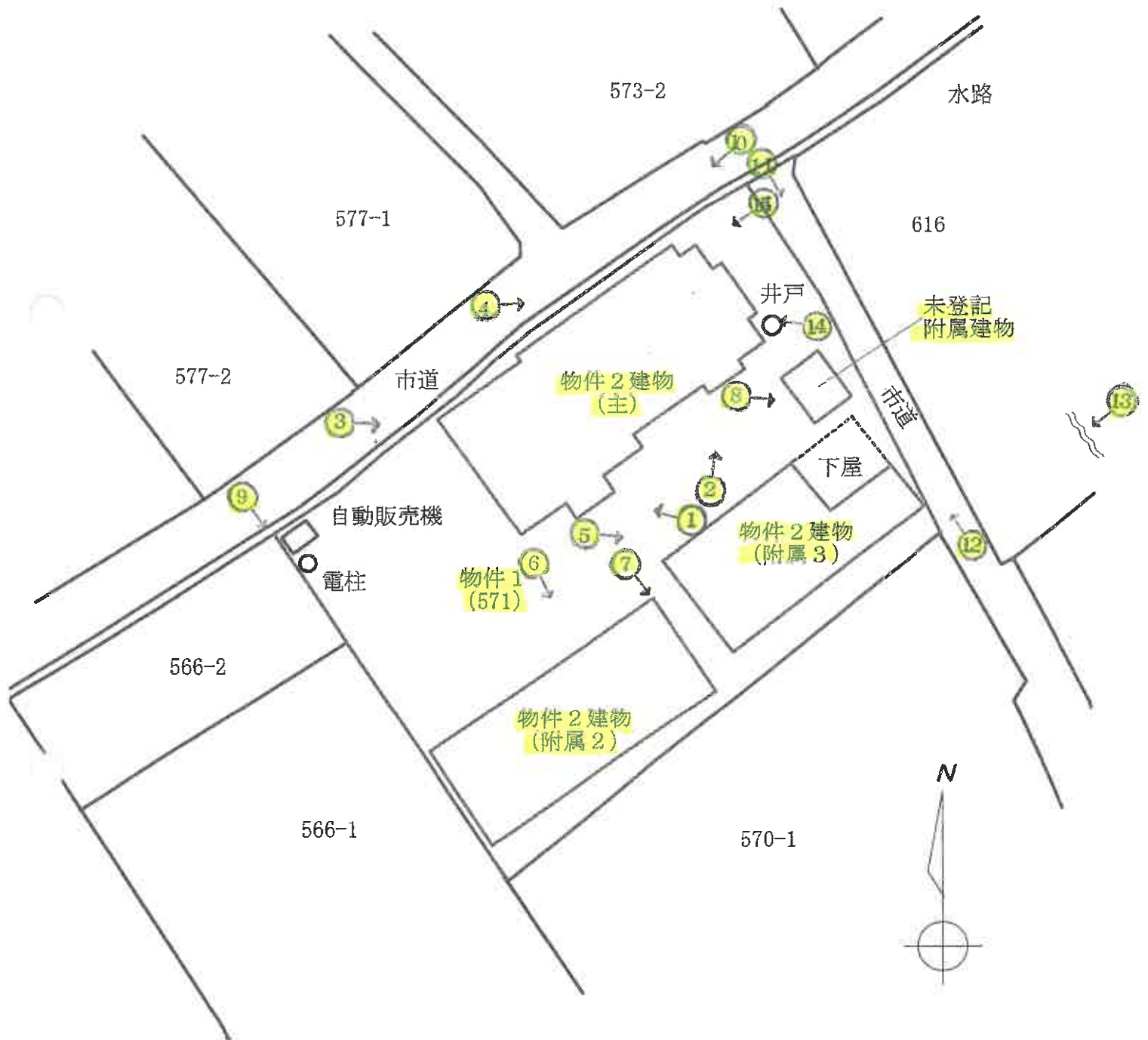
間取図
(未登記附属建物)



※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

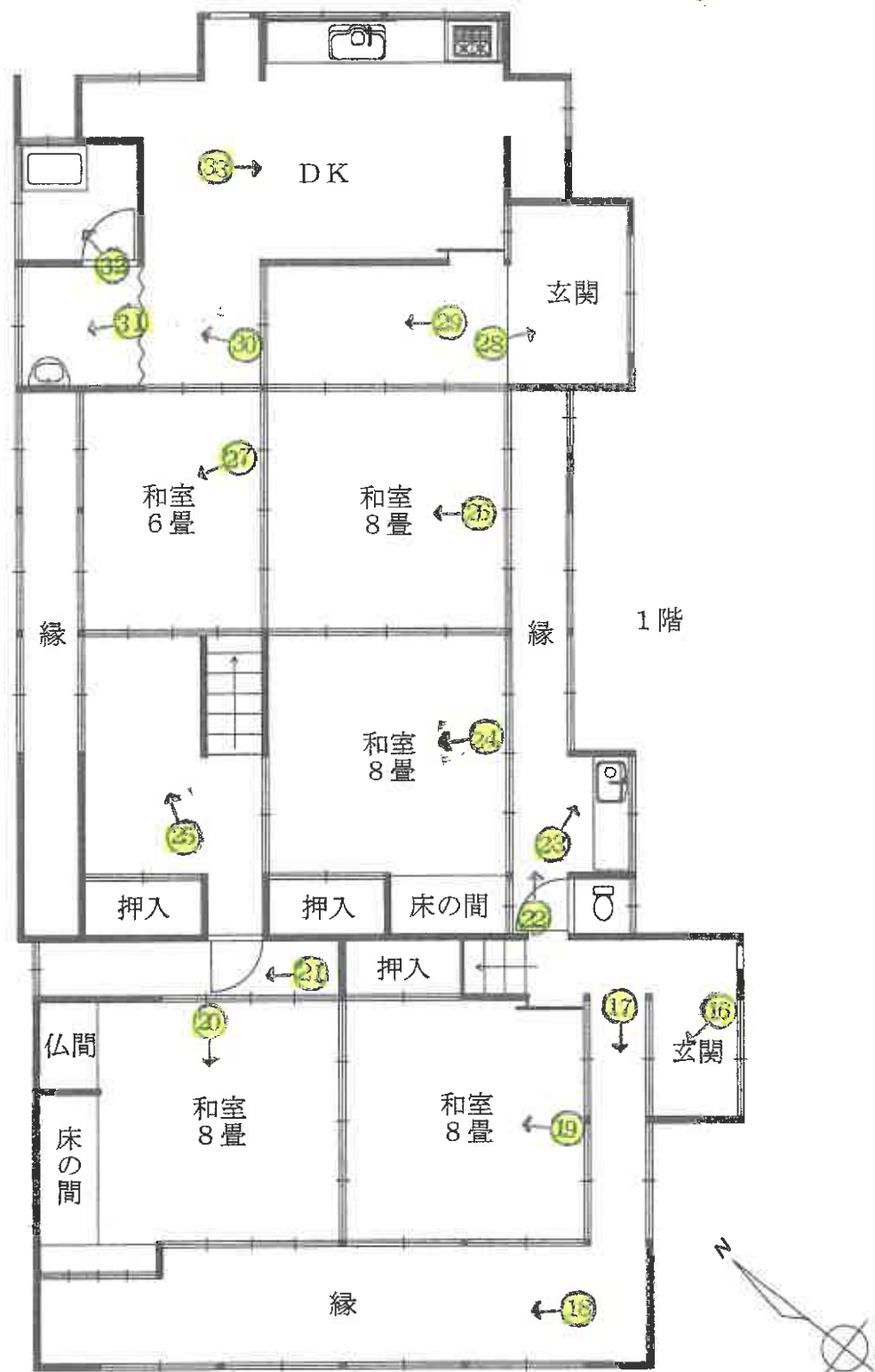
←●写真撮影位置方向



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 (主である建物 1 階)

←○写真撮影位置方向

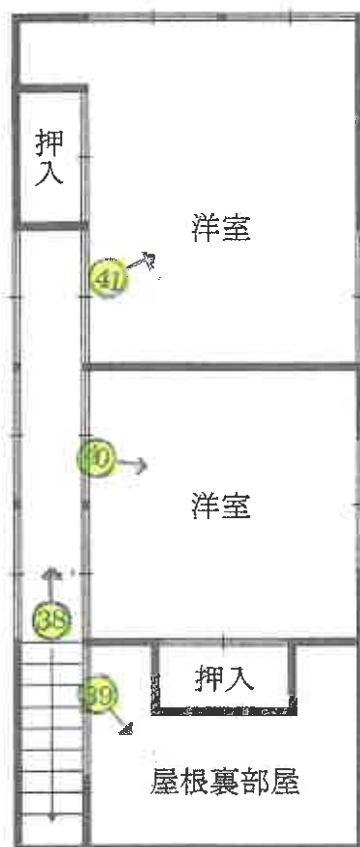


※間取りの配置等を概略的に表示したものである。

※和室の畳数は、畳の枚数(半畳は0.5として)をもとに表示している。

間取図 (主である建物 2階)

←○写真撮影位置方向



2階



2階

※間取りの配置等を概略的に表示したものである。

※和室の畳数は、畳の枚数(半畳は0.5として)をもとに表示している。

間取図 (附属建物 符号 2)

←●写真撮影位置方向

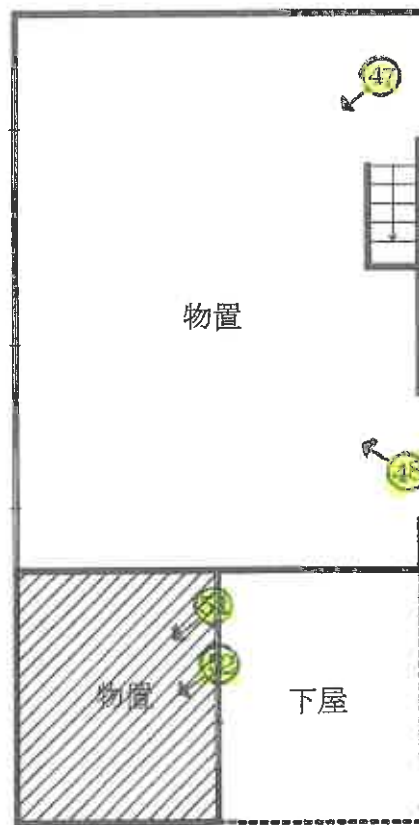


※間取りの配置等を概略的に表示したものである。

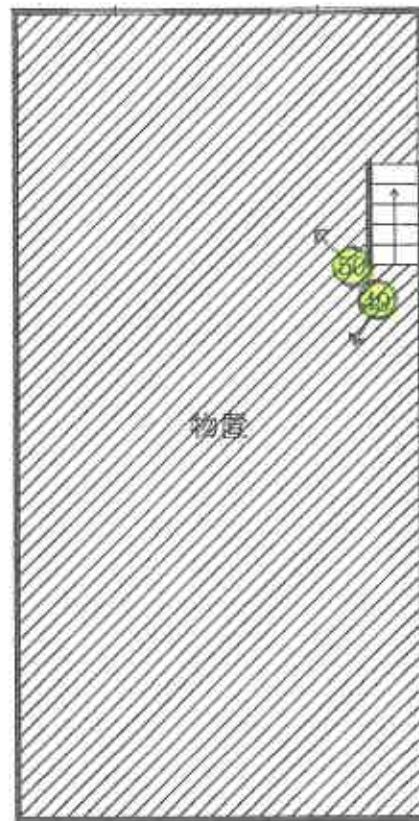
※2階部分は調査不能であったため、間取りは未記入である。

間取図 (附属建物 符号3)

写真撮影位置方向



1 階



2 階

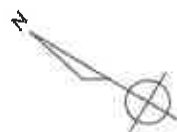


※間取りの配置等を概略的に表示したものである。

※斜線部分は増築部分

間取図 (未登記附属建物)

←写真撮影位置方向



※間取りの配置等を概略的に表示したものである。

①



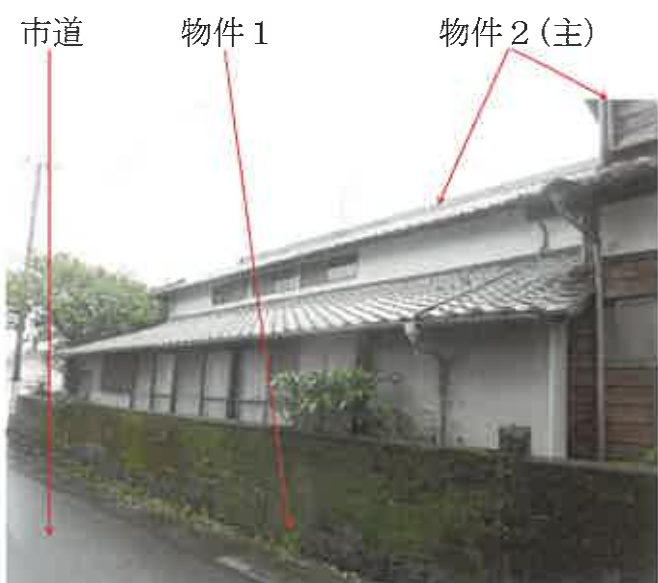
②



③



④



⑤

物件 1

物件 2(符 3)

同(符 2)



⑥

物件 2(符 2)

物件 1



⑦

物件 2(符 3)

同(符 2)



⑧

物件 1

未登記附属建物



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬

隣地 570-1 物件 1



⑭

物件 2 (主) 井戸 物件 1



⑮

石祠 (据置型)



⑯

玄関



⑪

縁



⑫

縁



⑬

和室



⑭

和室



⑮



⑯

縁



②3

流し台



②4

和室



②5



②6

和室



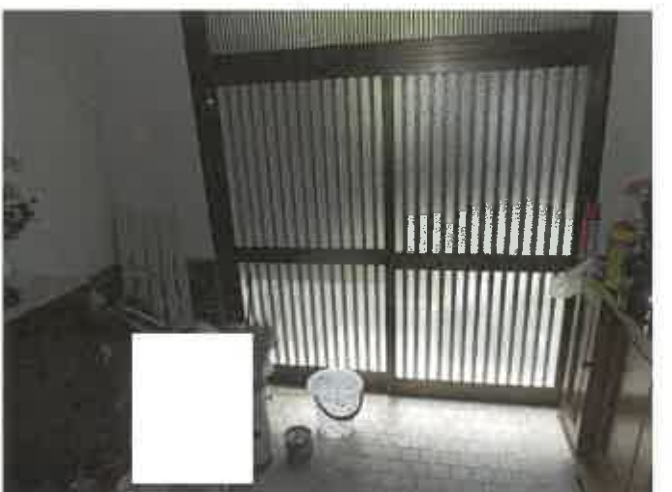
②7

和室



②8

玄関



29



30



31



32

浴室



33

2F

34

DK



和室



③5

和室



③6



③7

ベランダ



2階

③8



③9

屋根裏部屋



④0

洋室



④1

洋室



符 2

④2

物置



④3

物置



④4

物置



④5

物置



④6

物置(2階部分)



符 3

④7

物置



④8

物置



④9

物置



⑤0

物置



⑤1

物置



⑤2

物置



物置



BIT

令和 7 年 (又) 第 9 号

令和 8 年 4 月 14 日 評価命令受理日

令和 8 年 4 月 16 日 現地調査

令和 8 年 5 月 11 日 評価

長崎地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

宮 崎 英 樹

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,970,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,620,000 円
物件2（建物）	金 1,350,000 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）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 番 地 目 地 積	島原市有明町大三東乙字下出貫 571番 宅地 1,143.29㎡	同左
2	(主である建物) 所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	島原市有明町大三東乙字下出貫 571番地 571番の2 居宅 木造瓦葺 2 階建 1 階 212.37㎡ 2 階 101.29㎡	同左
	(附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	2 物置 木造かわらぶき 2 階建 1 階 147.01㎡ 2 階 58.57㎡	同左
	(附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	3 物置 軽量鉄骨造スレート葺平家建 89.12㎡	軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 1 階 約109.12㎡ 2 階 約125㎡
特 記 事 項			
2	上記附属建物のほか、下記の未登記附属建物が存する。 種類 物置 構造 木造瓦葺平家建 床面積 約10㎡		

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「松尾」駅の西方・道路距離約1.4km 島鉄バス 最寄バス停「半田」の南西方・約900m（徒歩約12分） コミュニティバス（たしろ号）最寄バス停「有明-37 小原上公民館」の南西方・約30m（徒歩約1分） （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	周囲を畑地に囲まれ、市道沿いに画地規模の大きな農家住宅が集積する緩傾斜地の農家集落地域。 人口減少、少子高齢化により長期的に衰退傾向にあるが、地域的に特別な変動要因はないため、当分の間現状を維持すると思料する。	
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 指定建ぺい率 指定容積率 防火規制 土砂法の規制 その他の規制	都市計画区域外 — — — — なし 特になし
画地条件	地積：1,143.29㎡（公簿面積：国土調査による成果） 間口：約41m 奥行：約29m 形状：ほぼ長方形 高低：等高 接面：角地 方位：北西	
接面道路の状況	北西側：幅員約4m舗装市道（小原・行分線） 北東側：幅員約3m舗装市道（平ノ山小山線）	
土地の利用状況等	物件2建物の敷地として利用されている。（土地建物位置関係図参照）	

供給処理施設	上水道：前面道路に本管あり ガス配管：なし 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」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。
埋蔵文化財	目的物件の一部は、周知の埋蔵文化財包蔵地である「小原上遺跡」の範囲内に位置する。(長崎県遺跡地図にて閲覧)
土壌汚染等	現地調査、官公庁における公表資料、登記簿を調査した範囲では土壌汚染をうかがわせる事実認められなかったが、厳密に土壌汚染の有無を判定するには、別途、専門調査機関による土壌汚染状況調査等を実施することが必要である。
特記事項	物件1土地内に自動販売機、電柱、井戸、祠がある。

2 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)：不明 増築年月日(登記記載)：昭和54年月日不詳一部取壊、増築 新築後経過年数：70年以上経過していると思われる 経済的残存耐用年数：満了
仕様	構造：木造 屋根：瓦葺 外壁：押縁下見板張り 内壁：ジュラク、クロスほか 天井：合板、クロスほか 床：畳、フローリングほか 設備：電気、給排水、衛生 その他：特になし

床面積(現況)	1 階 212.37㎡ 2 階 101.29㎡ 延床面積 313.66㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：9DK
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
アスベスト	対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。正確にその使用の有無を判定するには専門調査機関の分析調査が必要である。
設 備	建物に附属する各種設備については、動作確認までは行っていないため、使用可能かどうかについては不明である。
シロアリ 雨 漏 り	建物内にシロアリの羽が多数確認され、床の弛みも認められることから、シロアリ被害の可能性が高い。また、天井には雨漏り跡が散見され、雨水の浸入があったものと推察される。
特 記 事 項	建物内部にはシロアリ被害や雨漏りが疑われる箇所が複数認められることから、住宅として利用するためには相当の修繕費を要するものと考えられる。

区 分	附属建物（符号2）
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54年月日不詳新築 経過年数：47年程度 経済的残存耐用年数：満了
仕 様	構造：木造 屋根：瓦葺 外壁：鉄板 内壁：漆喰、合板 天井：現し 床：土間
床面積（現況）	1階 147.01㎡ 2階 58.57㎡ 延床面積 205.58㎡
現況用途等	現況用途：物置
品 等	劣る
保守管理の状態	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	① 建物北東側の土間部分は、屋根及び壁の一部に崩落が認められる。 ② 荒廃が著しいため、2階部分に立ち入ることはできなかった。 ③ 建物の築年数及び劣化の状況を踏まえると、資産価値は認められない。

区 分	附属建物（符号3）
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45年月日不詳新築 経過年数：56年程度 経済的残存耐用年数：満了
仕 様	構造：軽量鉄骨造 屋根：スレート葺 外壁：スレート 内壁：現し 天井：現し 床：土間
床面積（現況）	1階 約109.12㎡ 2階 約125㎡ 延床面積 約234.12㎡
現況用途等	現況用途：物置
品 等	劣る
保守管理の状態	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	① 壁の一部に崩落が認められる。 ② 建物の築年数及び劣化の状況を踏まえると、資産価値は認められない。

区 分	附属建物（未登記）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：不明 経過年数：不明 経済的残存耐用年数：満了
仕 様	構造：木造 屋根：瓦葺 外壁：鉄板 内壁：現し 天井：現し 床：土間
床面積（現況）	約10㎡
現況用途等	現況用途：物置
品 等	劣る
保守管理の状態	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	① 壁や天井の一部に崩落が認められる。 ② 建物の劣化の状況を踏まえると、資産価値は認められない。

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	9,900	0.700	1,143.29	0.90	7,130,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 島原(県)-7

基準地価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
14,400円/㎡	$\times \frac{98.3}{100}$	$\times \frac{100}{100.0}$	$\times \frac{100}{143.0}$	$\div 9,900$ 円/㎡

◇ 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、環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差 : 規模(0.700)=0.700

ウ 地積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 建物と敷地の適応の状態等を考慮して査定した。

② 物件2（建物）

目的建物の再調達原価を、現在の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	125,000	313.66	0.025	980,000

ウ 現価率

経済的残存耐用年数を超えているため、残価率5.0%とし、これに観察減価法による減価(-50%)を考慮して下記のとおり査定した。

$$\begin{array}{l} \text{残価率} \quad \text{観察減価法現価率} \quad \text{現価率} \\ 0.05 \times (1 - 0.5) = 0.025 \end{array}$$

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、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	7,130,000	0.25	法定地上権	1,780,000

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25%と査定した。

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	7,130,000	-1,780,000	—	0.70	0.70	2,620,000
2	980,000	+1,780,000	1.00	0.70	0.70	1,350,000
一括価格 (合計)						3,970,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：建物の維持管理の状態が極めて悪いこと、市場性の劣る農家集落地域に位置すること等を考慮した。

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等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格〔島原(県)-7〕

所在：島原市有明町大三東戊字西馬場1531番2外
 価格：14,400円/㎡
 位置：有明湯江 1.4km
 価格時点：令和7年7月1日
 地積：634㎡
 利用の現況：住宅 木造(W) 2F
 供給処理施設：水道
 接面街路：東4m市道
 用途指定等：都市計画区域外
 地域の概要：一般住宅が多い中学校に隣接する既成の住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和8年度)

物件1(土地)	7,756,079円
物件2(主である建物)	255,619円
	1,952,841円
物件2(附属建物 符号2)	854,274円
	269,336円
物件2(附属建物 符号3)	385,109円

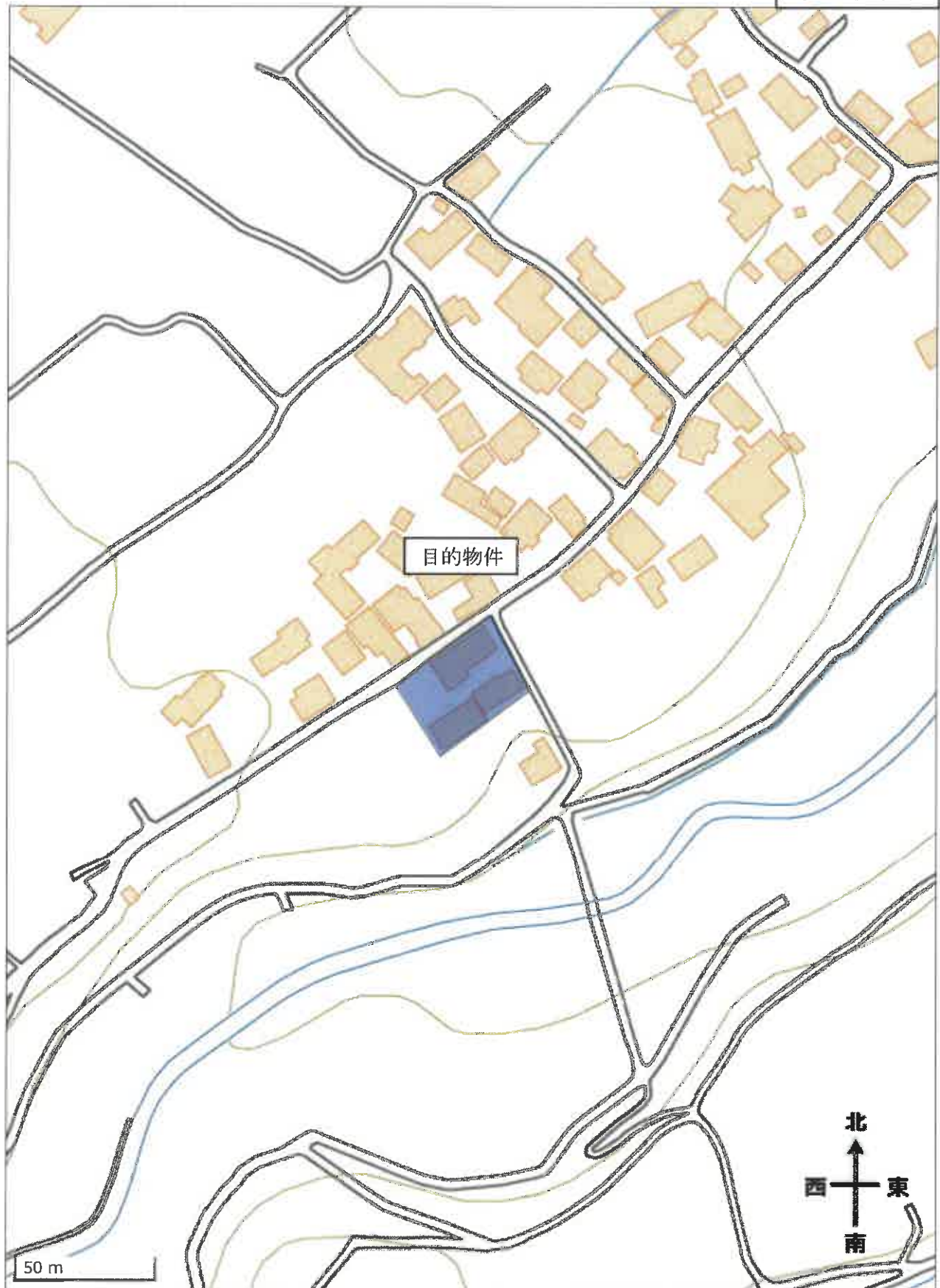
「ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた価格とは、その性質上異なる額である。」

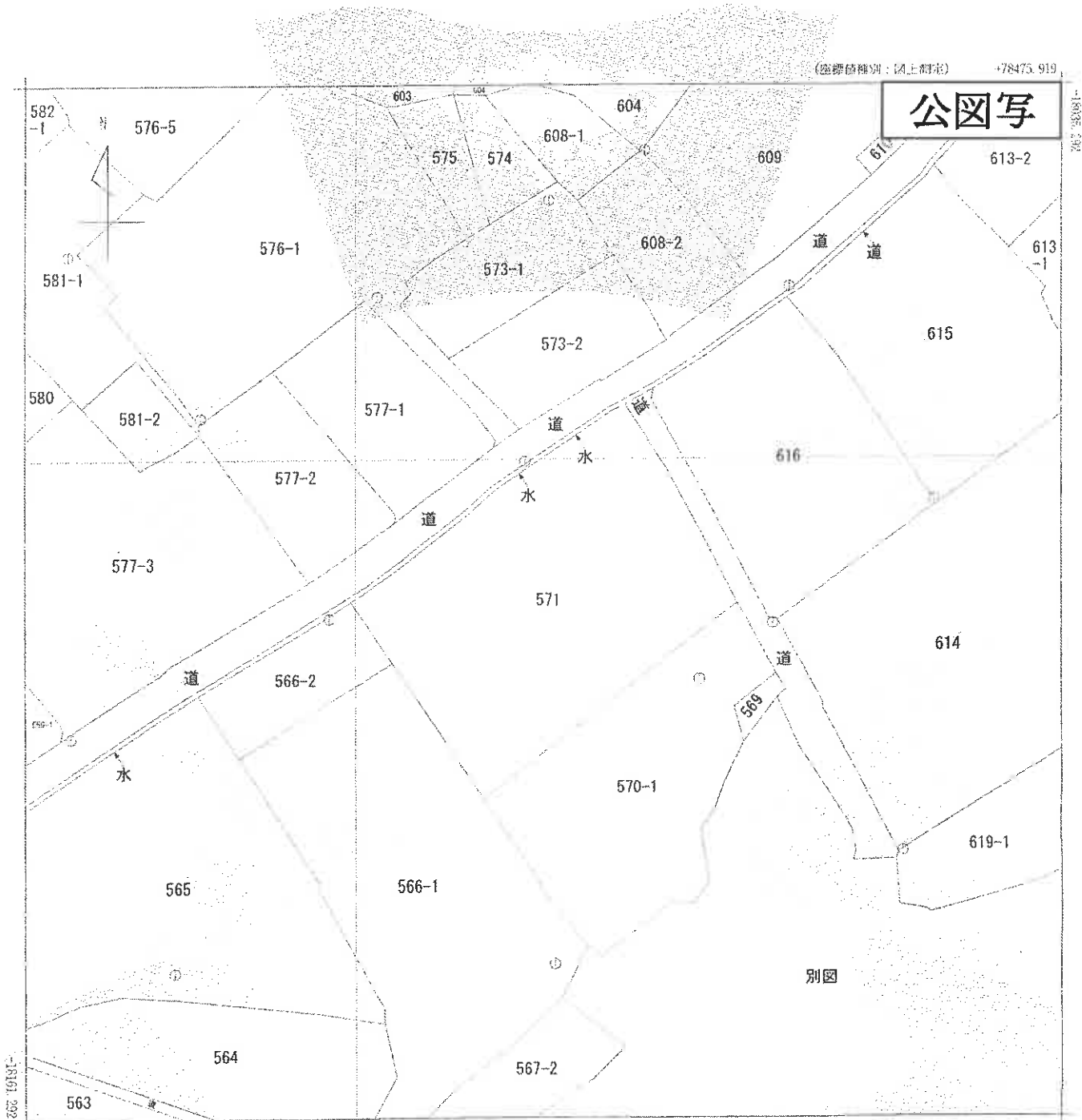
第7 附属資料

- 1 位置図(国土地理院地図)
- 2 見取図(国土地理院地図)
- 3 公図写(A3をA4に縮小)
- 4 建物図面写(A3をA4に縮小)
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図

以 上







(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_BI.par)による修正がされています。

A 4 に縮小

地番区域見出
有明町大三東乙

請 部 分	所 在	島原市有明町大三東乙字下出賃					地 番	571番		
出 縮 力 尺	1/500	精 度 区 分	乙一	座 標 系 番 号 又 は 記 号	丁	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)			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。

(長崎地方務局島原支局管轄)
令和8年4月15日
長崎地方務局

請求番号: 2-3
(1/1)

登記官

公用

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(長崎地方裁判所 長崎支部 長崎地方検察庁)
令和8年4月15日 長崎地方裁判所

建物図面 各階平面図

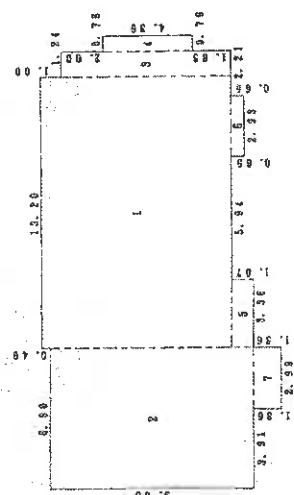
平成16年11月11日登記

家屋番号	571番の2
建物の所在	長崎県長崎市大東乙字下出賣571番地

0114393 各階平面図

主たる建物

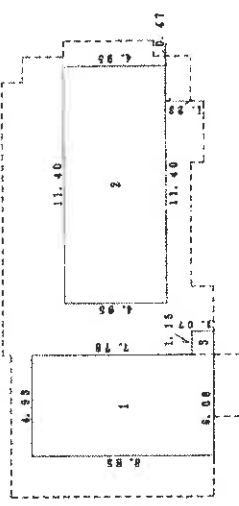
1階



求積表

1	13.20 x 9.19 =	121.3080
2	6.90 x 9.86 =	68.0340
3	1.24 x 8.19 =	10.1556
4	4.36 x 0.76 =	3.3136
5	3.36 x 1.07 =	3.5952
6	2.93 x 0.65 =	1.9045
7	2.99 x 1.36 =	4.0664
合計		212.3773
床面積		212.37㎡

2階



求積表

1	4.93 x 8.85 =	43.6305
2	11.40 x 4.95 =	56.4300
3	1.15 x 1.07 =	1.2305
合計		101.2910
床面積		101.29㎡

A 4 に縮小

作製者 土地家屋調査士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(長崎地方裁判所 島原支部管轄)
令和8年4月15日 長崎地方裁判所

登記名

平成16年11月11日登記

建築物各階平面図

0114394

各階平面図

家屋番号 571番の2

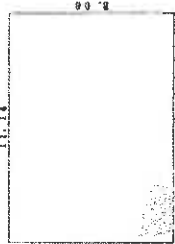
建築物の所在 長崎県島原市三東乙字下出賃571番地

附属建物 符号 2

1階

附属建物 符号 3

11.14



求積表

1 8.00 × 11.14 = 89.1200
床面積 89.12㎡

18.61

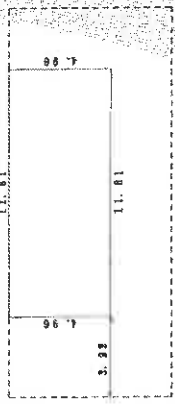


求積表

1 7.90 × 18.61 = 147.0190
床面積 147.01㎡

2階

11.81



求積表

1 11.81 × 4.96 = 58.5776
床面積 58.57㎡

作製者

北地家屋調査士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(長崎県土地家屋調査士会館)

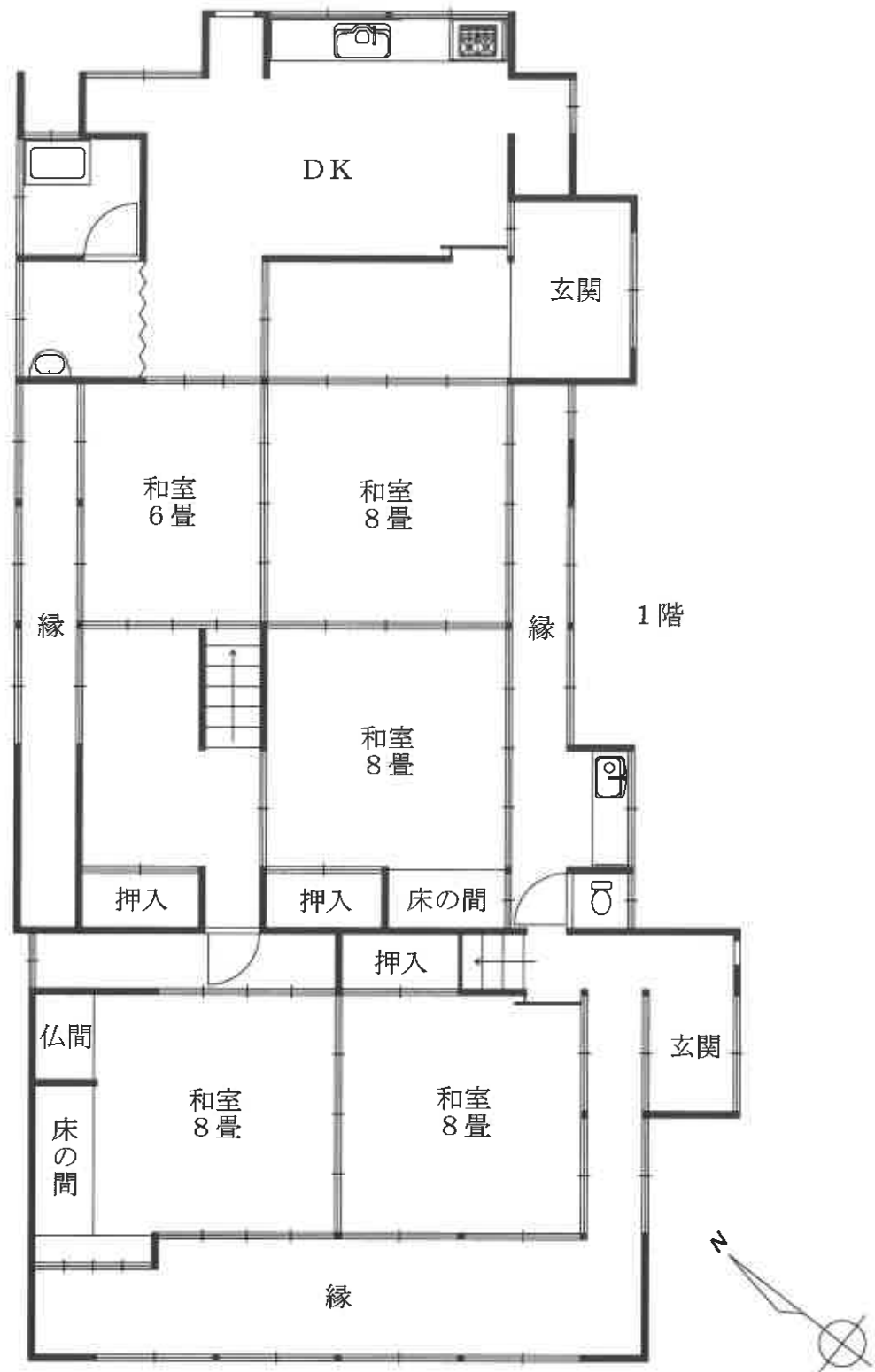
A4に縮小

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。

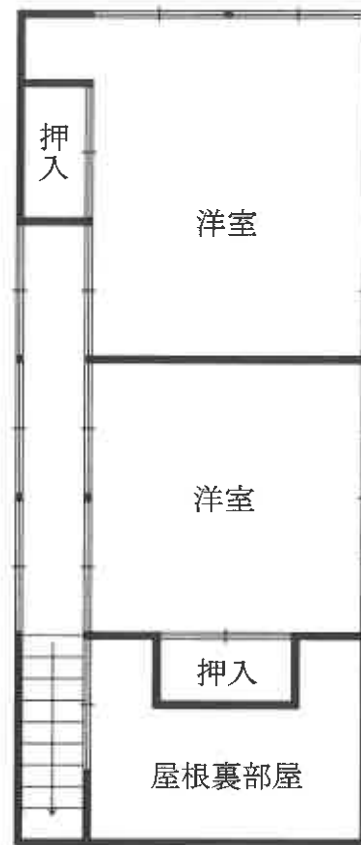
間取図
(主である建物 1 階)



※間取りの配置等を概略的に表示したものである。

※和室の畳数は、畳の枚数(半畳は0.5として)をもとに表示している。

間取図
(主である建物 2階)



2階

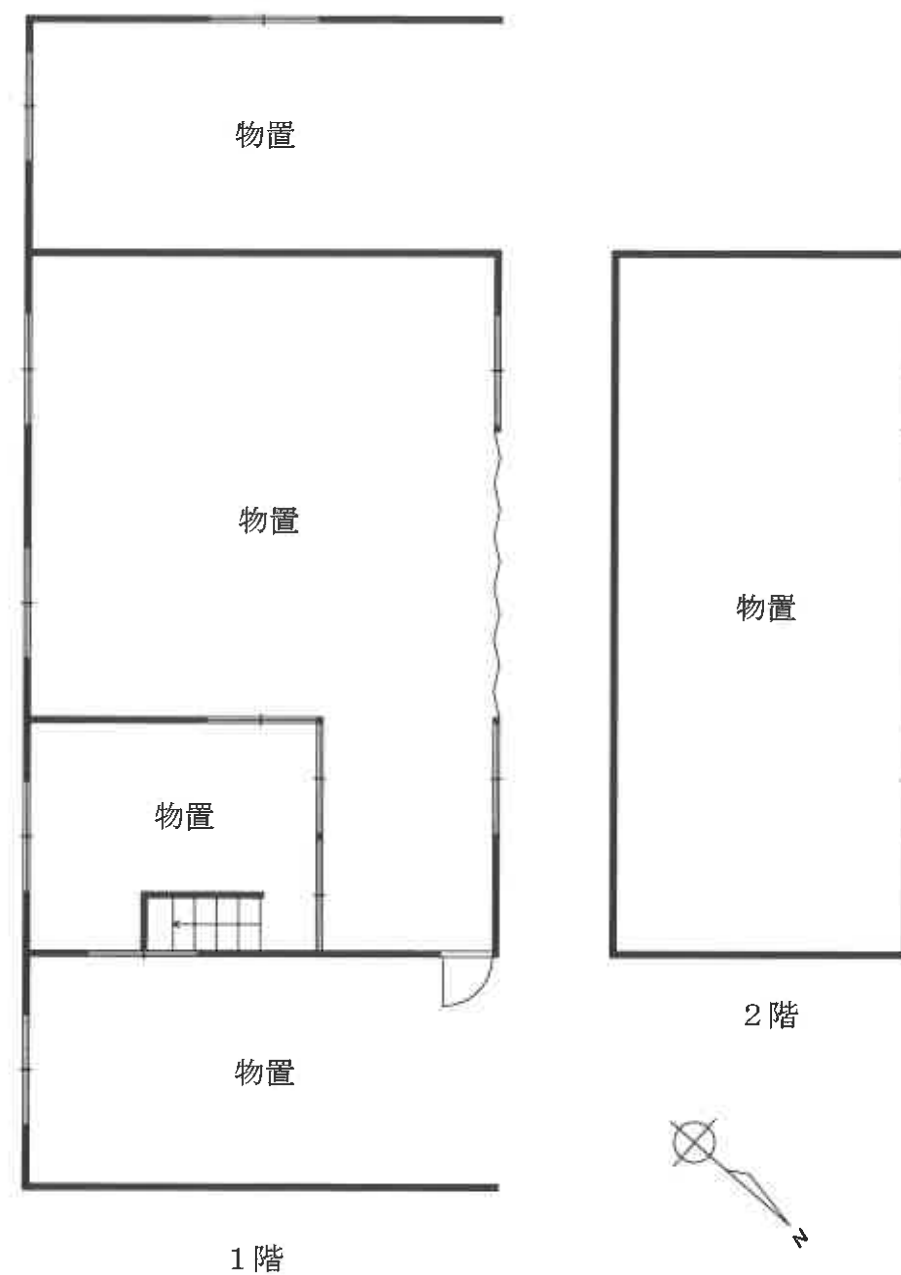


2階

※間取りの配置等を概略的に表示したものである。

※和室の畳数は、畳の枚数(半畳は0.5として)をもとに表示している。

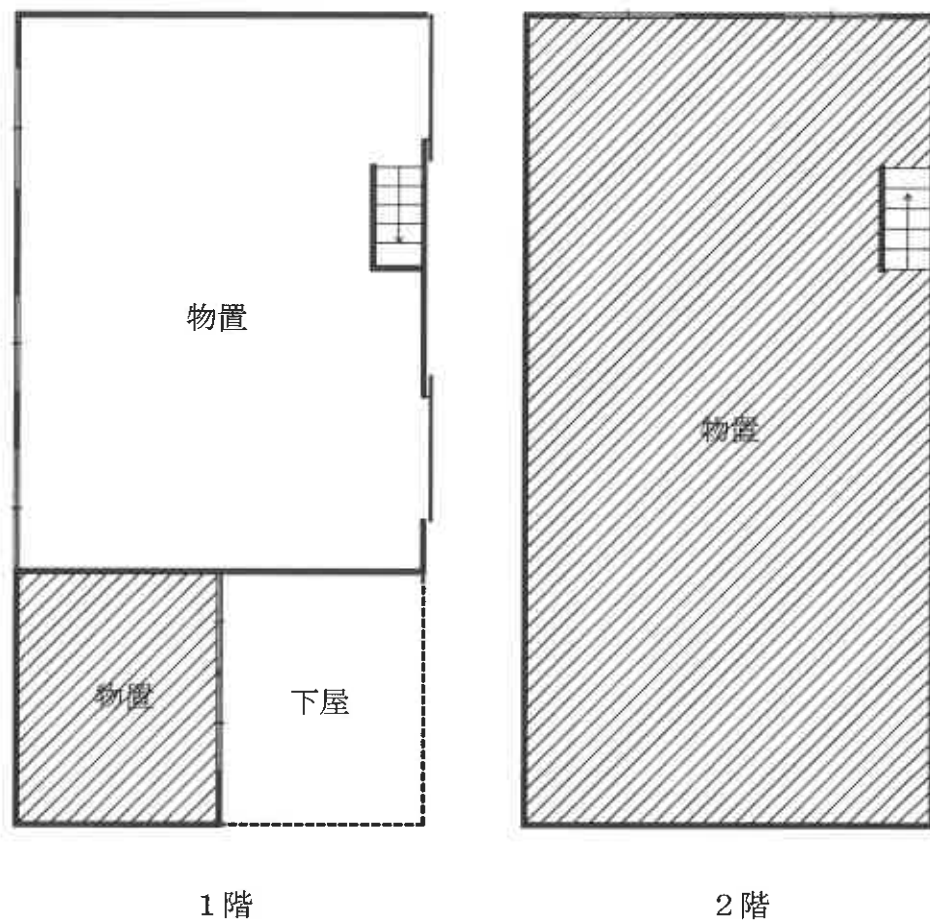
間取図
(附属建物 符号2)



※間取りの配置等を概略的に表示したものである。

※2階部分は調査不能であったため、間取りは未記入である。

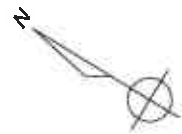
間取図
(附属建物 符号3)



※間取りの配置等を概略的に表示したものである。

※斜線部分は増築部分

間取図
(未登記附属建物)



※間取りの配置等を概略的に表示したものである。