

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 18 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 10 月 9 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 10 月 16 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 20 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 11 月 10 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 9 月 18 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	740,000 592,000	一括	148,000	20,830	0
1	450,000				
2	10,000				
3	280,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 対馬市美津島町根緒字根緒原陽
 地 番 6 5 番 1
 地 目 宅地
 地 積 3 7 9 . 5 4 平方メートル

- 2 所 在 対馬市美津島町根緒字根緒原陽
 地 番 6 5 番 2
 地 目 公衆用道路
 地 積 4 5 平方メートル

- 3 所 在 対馬市美津島町根緒字根緒原陽 6 5 番地
 家屋 番号 6 5 番
 種 類 居宅・店舗
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 9 3 . 9 2 平方メートル
 2階 2 8 . 5 7 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 約1 1 8 . 2 2 平方メートル
 2階 2 8 . 5 7 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1～3】

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 | 対馬市美津島町根緒字根緒原陽 | |
| | 地 番 | 6 5 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 3 7 9. 5 4 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 対馬市美津島町根緒字根緒原陽 | |
| | 地 番 | 6 5 番 2 | |
| | 地 目 | 公衆用道路 | |
| | 地 積 | 4 5 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 対馬市美津島町根緒字根緒原陽 6 5 番地 | |
| | 家屋 番号 | 6 5 番 | |
| | 種 類 | 居宅・店舗 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 9 3. 9 2 平方メートル
2 階 2 8. 5 7 平方メートル | |
| | (現況) | | |
| | 床 面 積 | 1 階 約 1 1 8. 2 2 平方メートル
2 階 2 8. 5 7 平方メートル | |

令和7年(ケ)第18号
令和7年12月16日受理
令和8年01月06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 | 対馬市美津島町根緒字根緒原陽 |
| | 地 番 | 6 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 7 9 . 5 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 対馬市美津島町根緒字根緒原陽 |
| | 地 番 | 6 5 番 2 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 4 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 対馬市美津島町根緒字根緒原陽 6 5 番地 |
| | 家屋 番号 | 6 5 番 |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 3 . 9 2 平方メートル
2 階 2 8 . 5 7 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	☒ 相続財産清算人C ☐ 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。 ☐ 「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、電柱及び支線が存する。				
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: 1階約118.22平方メートル(約24.3㎡増築)				
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	☒ 相続財産清算人C ☐ 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。 ☐ 「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 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年()第 号 }				
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 2
現 況 地 目	☐ 宅地 (物件) ☒ 公衆用道路 (物件 2) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (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	☒ 相続財産清算人Cら ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本件土地に、下記目的外建物を所有し、占有している。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者らが市道として使用し、占有している。 ☐
そ の 他 の 事 項	相続財産清算人C含む近隣者が、市道として無償で利用している。
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
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)
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
■ C (亡B相続財産清算人)	① 現在、物件3建物は、空き家の状態です。
■ A(債務者)	① 物件3建物は、その所有者であったBさんが亡くなった以降空き家の状態だと思います。 ② 物件3建物の増築時期等に関するお尋ねですが、南西側部分は17年前ころに、北東側はそれ以前に増築したものと記憶しています。
■ 近隣居住者甲	① 物件3建物は、その所有者であったBさんが亡くなった以降空き家の状態であり、第三者等の出入りはないと思います。 ② 物件1, 2各土地及び近隣においては、国土調査が終了していることから、境界争いはありません。 ③ 建物不具合に関しては、Bさんの亡母が、「雨漏り箇所があり、その部分は修繕していない。」ということをお話していました。
■ 近隣居住者乙	① 物件3建物に居住していたBさん及びその母は、いずれも病死だと聞いております。
■ 近隣居住者丙	① 写真⑨のとおり、石積が膨らんだ箇所があり、私の所有地66番1土地に崩れ落ちないか、大変心配しています。 同部分の石積を覗き込むと空洞であることがわかり、土地建物位置関係図のとおり、北西側から水が流れる道(水の道)が、物件1土地内にあると思います。 物件1土地は、その北西側に位置する墓地の関係でいわゆる「墓地ながれ」の土地で、地盤が緩いんだと思います。 ② 物件1, 2各土地及び近隣においては、国土調査が終了していることから、境界争いはありません。

(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。

なお、同土地の境界については、石積やブロック塀等で区切られ、境界を示すプラスチック杭や金属釘が存する箇所があり、概ね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]

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、間取図及び写真に示すとおり、同建物の1階南西側及び北東側部分には、未登記増築部分(約24.3㎡)があり、南西側部分は平成20年頃に、北東側部分についてはそれ以前に増築されており、その時期は不明であると思料する。

③ [土地の占有権原に関する意見]

(1) 物件1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。

(2) 物件2土地は、市道として利用されており、同土地の占有関係は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]

物件1土地は、その北西側及び東側に市道(対馬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。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
07年12月18日 (木) 16:12-16:15	執行官室(架電)	事情聴取(C(亡B相続財産清算人);占有関係等について)
07年12月20日 (土) 13:00-13:45	物件所在地	物件の特定、写真撮影(外部)
07年12月20日 (土) 14:10-14:25	債務者A宅(対馬市厳原町久田所在)	事情聴取(A(債務者);占有関係等について)
07年12月20日 (土) 16:20-16:40	物件所在地	占有調査、事情聴取(近隣居住者甲;占有関係等について)
07年12月22日 (月) 08:45-09:05	対馬市役所税務課 管理課	課税台帳添付図面交付申請、道路調査
07年12月22日 (月) 09:20-10:30	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)、事情聴取(近隣居住者乙、同丙;占有関係等について)
07年12月22日 (月) 10:50-11:05	長崎地方法務局対馬支局	全部事項証明書・公図等交付申請
(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12月22日 目的物件は不在であったため、立会人 D 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

登記年月日 平成26年6月14日

これは図面に記録された土地の位置、面積、形状、用途、権利関係等を、令和7年12月22日現在、長崎地方支庁建設課より提供されたものである。

015066

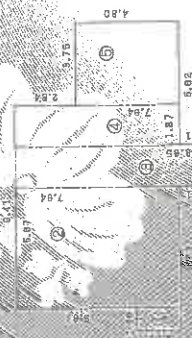
各階平面図

平成26年7月14日

各階平面図

登記簿記載の土地の位置、面積、形状、用途、権利関係等を、平成26年7月14日現在、長崎地方支庁建設課より提供されたものである。

市役所



求積表	
1) 1.06 x 2.02 =	2.1412
2) 1.06 x 7.84 =	8.3136
3) 1.37 x 8.85 =	12.1155
4) 1.37 x 7.84 =	10.7408
5) 3.75 x 4.80 =	18.0000
合計	51.3111
床面積	51.31 m ²



求積表	
1) 3.74 x 7.84 =	29.3216
2) 3.74 x 7.84 =	29.3216
3) 3.74 x 7.84 =	29.3216
4) 3.74 x 7.84 =	29.3216
5) 3.74 x 7.84 =	29.3216
合計	146.6064
床面積	146.61 m ²



A3をA4に縮小

500

平成26年6月

土地家屋調査士

作 記 号

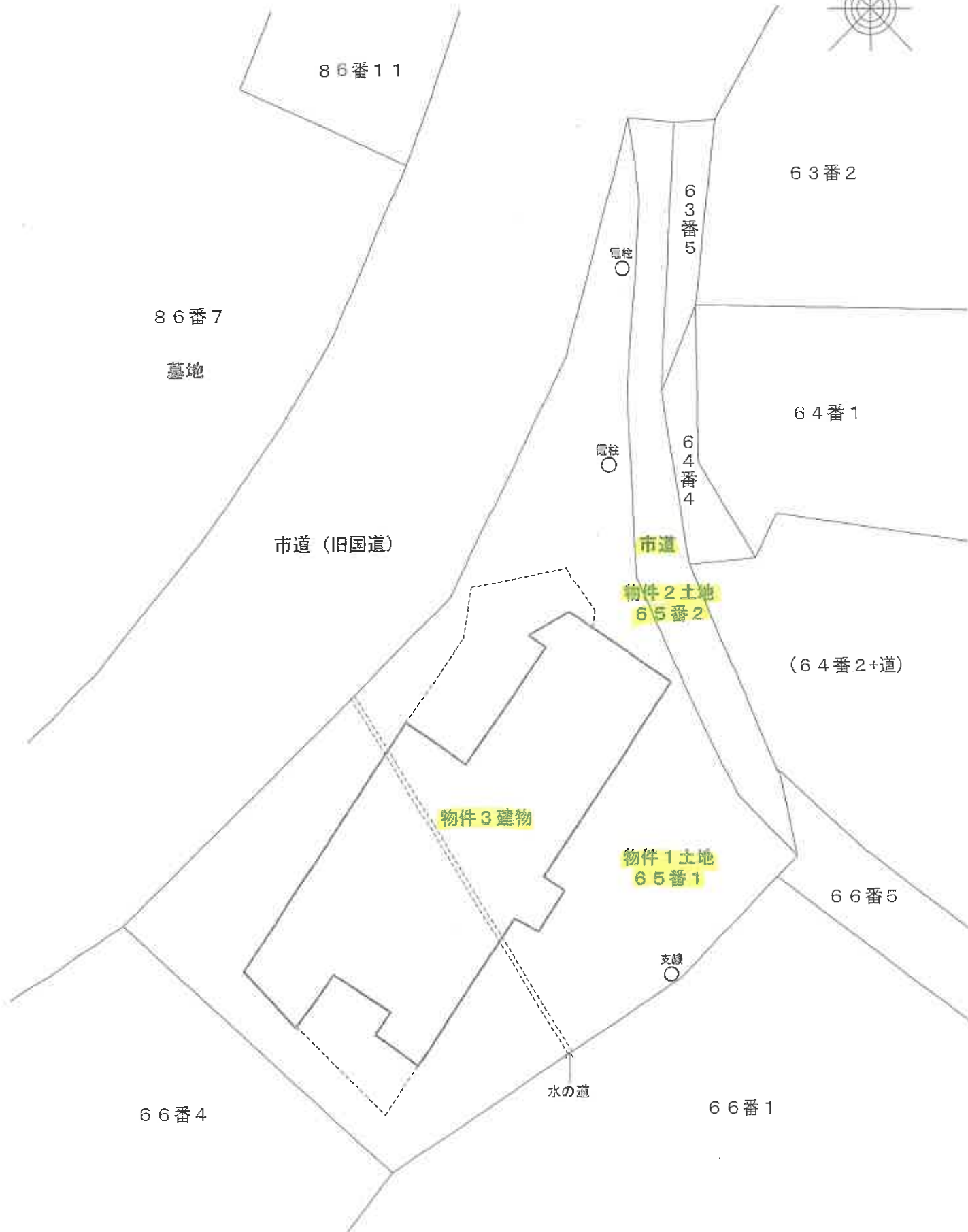
0001

長崎地方支庁建設課

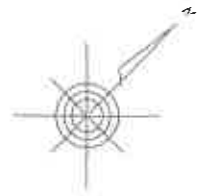
請求番号: 3-2

土地建物位置関係図

※ この図面は土地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



1 階

斜線は未登記増築部分（概測約 6.3 m²）
平成 20 年頃増築



斜線は未登記増築部分（概測約 18.0 m²）
増築年月日不詳

2 階



1階概測床面積	118.22 m ²
2階登記床面積	28.57 m ²
合計概測延床面積	146.79 m ²

※ 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、畳の枚数をもとに表示している。

←○写真撮影位置方向

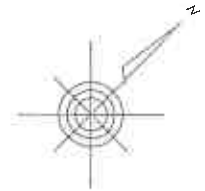
土地建物位置関係図

※ この図面は土地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

間 取 図



1 階

斜線は未登記増築部分（概測約 6.3 m²）
平成 20 年頃増築



斜線は未登記増築部分（概測約 18.0 m²）
増築年月日不詳

2 階



1階概測床面積	118.22 m ²
2階登記床面積	28.57 m ²
合計概測延床面積	146.79 m ²

※ 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、畳の枚数をもとに表示している。

①



②



③



④

隣地 66-4

物件 1

物件 3



⑤

物件 3

物件 1



⑥

物件 1

物件 3



⑦

物件 3

物件 1

物件 2



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫

玄関



⑬

縁側



⑭

和室



⑮

和室



⑯

和室



⑰

天井の損傷状況(床の間)



⑱

下屋・物置



⑲

物置



②0

DK



②1

洗面所



②2

浴室



②3

事務室



②4

店舗



②5

店舗



②⑥

下屋



②⑦

和室



②⑧

洋室



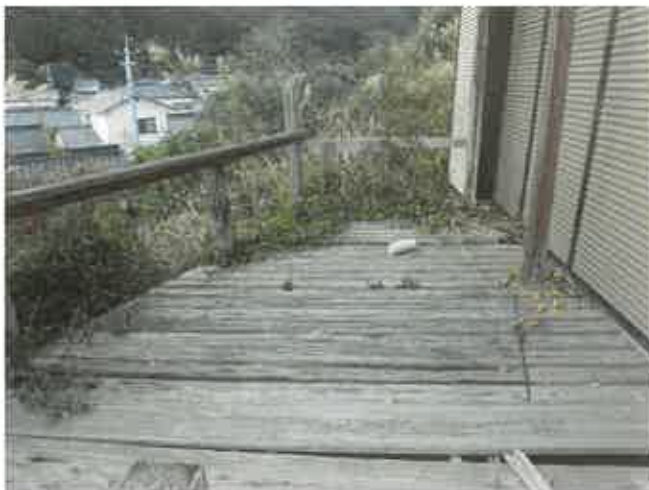
②⑨

天井の損傷状況(洋室)



③⑩

ウッドデッキの設置状況



令和7年(ケ) 第18号
令和7年12月16日受理
令和7年12月22日現地調査
令和7年12月29日評価

長崎地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

竹 房 政 美 印

第1 評価額

一括価格	
金 1,230,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 750,000円
物件2(土地)	金 10,000円
物件3(建物)	金 470,000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 地目 地積	対馬市美津島町根緒字根緒原陽 65番1 宅地 379.54㎡	同左
2	所在地 地目 地積	対馬市美津島町根緒字根緒原陽 65番2 公衆用道路 45㎡	同左
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	対馬市美津島町根緒字根緒原陽 65番地 65番 居宅・店舗 木造瓦葺2階建 1階 93.92㎡ 2階 28.57㎡ 延床面積 122.49㎡	特記事項のとおり 1階 約118.22㎡ 2階 28.57㎡ 延床面積 約146.79㎡
番号	特記事項		
3	物件3建物の1階は、南西側に概測約6.3㎡(用途：物置、平成20年頃増築)、北東側に概測約18.0㎡(用途：店舗、増築年月日不詳)の増築が行われており、現況は登記床面積及び建物図面の形状と異なることから、現地調査時の概測結果を踏まえ、上記概測数量146.79㎡をもって採用数量とした（2カ所の増築部分及び増築床面積については間取図参照）。		

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、2）

位 置 ・ 交 通	「巖原」港の北東方・道路距離約7km、最寄バス停「根緒」の南方・約170m(徒歩約3分)。	
付 近 の 状 況	一般住宅、農家住宅、漁家住宅等が混在する漁港に近接した集落地域である。かつては漁港集落として低層店舗等も立地していたが、近年では漁業不振や高齢化等により地域は過疎化傾向にある。地域内に格別の変動要因はなく、当分の間、現状を維持するものと予測する。	
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 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	都市計画区域外 — — — — —
画 地 条 件	物 件 1 地 積 短 辺 ・ 長 辺 形 状 接 道 状 況 そ の 他	宅地部分 379.54㎡ 間口約30m（東側）、奥行約25m 不整形地 角地(道路との高低差から北西側道路の効用はない) 地勢は平坦地
	物 件 2 地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 接 道 状 況 そ の 他	公衆用道路部分 45㎡ 短辺約2.7m、長辺約30m 帯状地 — 地勢は緩傾斜地
接面道路の状況	物件1土地の東側が、物件2土地である幅員約2.7mの舗装市道「旧バス停線」にほぼ等高に、北西側が幅員約6mの舗装市道「西高浜根緒線」に約4～6m低く接面している。なお、北西側市道と物件1土地には高低差があり直接の出入りができないことから、物件3建物への出入りは東側市道が利用されている。	
土地の利用状況等	物件1土地は、物件3建物の敷地として利用されている。物件2土地は、公衆用道路（市道）として近隣居住者を含む一般の通行の用に供されている。隣地は一般住宅としての土地利用が中心である。	
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） 下 水 道：なし（汲み取り） (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。	

特 記 事 項	1. 評価数量については、登記記載数量を採用した。 2. 埋蔵文化財の有無及びその状況については、評価時点現在、物件 1、2 土地は周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれていない。 3. 土壌汚染の有無及びその状況については、公的資料の確認、実地調査からは物件 1、2 土地において土壌汚染の存在の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。 4. 物件 1 土地には、土地建物位置関係図に示すように、電柱 2 本と支線 1 本が存するが、電柱敷地料等の詳細は不明である。 5. 隣接地所有者（66 番 1）からの聴取によると、物件 1 土地の南東側の石積擁壁面には石積が膨らんだ（突出した）箇所があり、北西方の墓地付近から物件 1 土地内を通して水が流れ込む「水の道」ができていたため地盤が緩いのではないか、との陳述があった。
---------	--

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6年6月5日新築 経 過 年 数 ：約32年 経済的残存耐用年数 ：0年
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺（一部スレート葺） 外 壁：サイディングボード 内 壁：プリント合板、砂壁ほか 天 井：プリント合板、ジプトーンほか 床 ：畳、フローリング、クッションフロアほか 設 備：電気、給排水、衛生、個別空調ほか その他：特別なものはない。
床面積（現況）	延床面積 約146.79㎡（概測）
現況用途等	階 層：2階建 現況用途：居宅・店舗 間 取 り：附属資料「間取図」のとおり
品 等	総 合：普通 使用資材：普通 施 工：普通
保守管理の状態	空家状態が継続しており、保守管理の状態は劣る。
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. 評価数量については、増築部分を反映した概測数量を採用した。 2. 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、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低い、成形板等にアスベスト等が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 3. 物件3建物の1階は、南西側に概測約6.3㎡（用途：物置、平成20年頃増築）、北東側に概測約18.0㎡（用途：店舗、増築年月日不詳）の増築が行われている。 4. 建物内の目視調査によると、1階玄関付近及び事務室の天井面等には雨漏り跡が確認され、2階洋室の天井面は雨漏りが原因と思われる天井面の崩落が確認された。 5. 建物内部には、多数の衣類や家財道具等が残置された状態にあり、店舗部分の背後には、業務用冷蔵庫が残置されている。

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	7,960	0.873	379.54	0.90	2,370,000
2	7,960	0.050	45.00	1.00	20,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 対馬（県）－8

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $7,800\text{円}/\text{㎡} \times 99.0/100 \times 100/100.0 \times 100/97.0 \approx 7,960\text{円}/\text{㎡}$

◇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 : 必要なし。

◇地域格差 : 街路条件0.99×交通・接近条件0.98 $\approx$ 0.970

イ 個別格差 : 物件1 画地条件（不整形地▲10%、電柱及び支線がある▲3%）

物件2 画地条件（公衆用道路敷▲95%）

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 物件1については、建物と敷地の適応の状態等を考慮のうえ査定した。

② 物件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
3	145,000	146.79	0.025	530,000

ア 再調達原価 : 145,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 概測数量による。

ウ 現価率 : 物件3建物は、増築が行われているものの、当初の建築より約32年を経過し、経済的耐

用年数はすでに満了している。したがって残価率5%を基本に観察減価法による補正

（▲50%）を施して現価率を査定した。

残価率 観察減価法現価率 現価率
 $0.05 \times (1 - 0.5) = 0.025$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1土地については土地利用権等価格を控除し、物件3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	2,370,000	0.25	法定地上権	590,000

イ 土地利用権等割合：物件1の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カ, 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	2,370,000	-590,000		0.70	0.60	750,000
2	20,000	—		0.70	0.60	10,000
3	530,000	+590,000	—	0.70	0.60	470,000
一括価格(合計)						1,230,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：過疎化の著しい漁家集落内に立地する戸建住宅及び公衆用道路敷であり、土地の内部には「水の道」が存し土地建物の存立に影響を与える地盤不良の可能性があり、建物内には多数の衣類や家財道具、業務用冷蔵庫等の残置物があり、相応の撤去費用が必要になること等、市場性の減退の程度を総合的に考慮した。

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 対馬（県）－8

所 在：対馬市美津島町大船越字下モ在所351番2
価 格：7,800円/㎡
位 置：対馬交通「大船越」バス停の北西方約300m
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：107㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：南西側2.2m市道に接面
用 途 指 定 等：都市計画区域外
地 域 の 概 要：漁家住宅と一般住宅が混在する地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 474,888円
物件2 0円（非課税）
物件3 1,408,771円

※ここに掲げた参考価格は、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、その性質上異なるものである。

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 見取図
- 3 不動産登記法第14条地図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図

以 上







※縮小実施 (A 3 → A 4)



VIDEO

015066

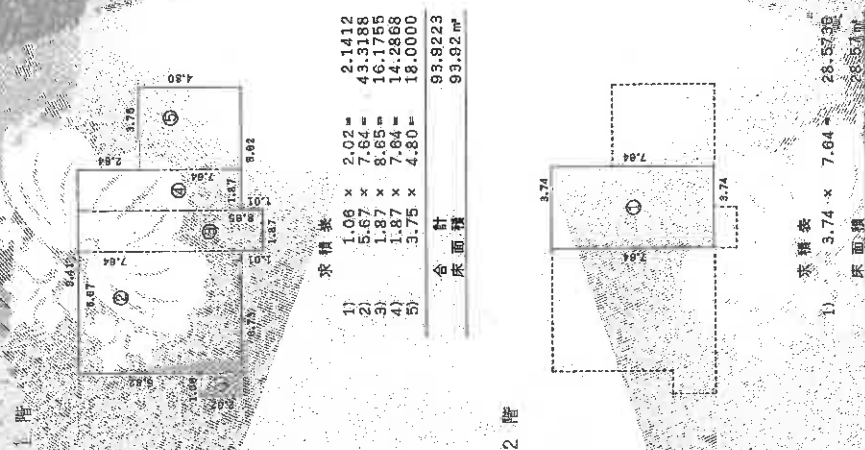
臨川府志

昭和六年七月一日發行

三、三、三、三

二、五期共重印一次，根据字根组可编6-5基址。

面圖



土地家園調查士

三

民編

500

これは図面に記録されている内容です。図面
令和7年12月22日 長崎地方法務局対馬支局

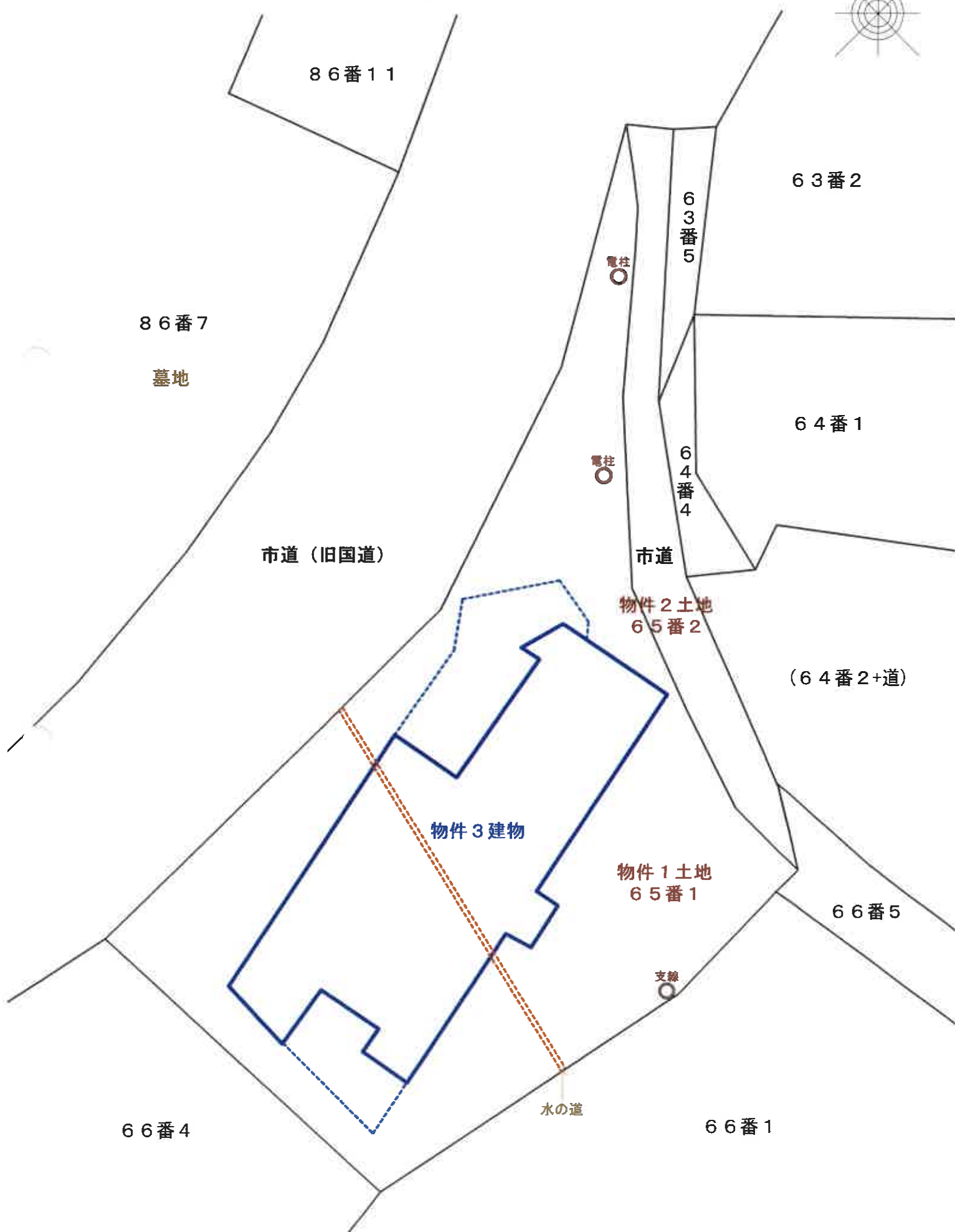
長崎地方法務局對馬支局

2008年12月1日

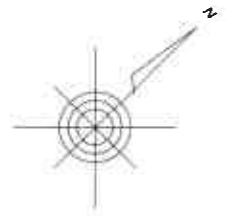
長崎県土地家屋調査士会

土地建物位置関係図

※ この図面は土地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



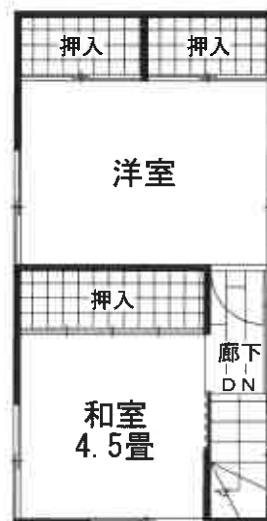
1 階

斜線は未登記増築部分（概測約6.3㎡）
平成20年頃増築



斜線は未登記増築部分（概測約18.0㎡）
増築年月日不詳

2 階



1階概測床面積	118.22㎡
2階登記床面積	28.57㎡
合計概測延床面積	146.79㎡

※ 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、畳の枚数をもとに表示している。