

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 場 所 令和 8 年 10 月 20 日 午前 10 時 00 分 長崎地方裁判所檢察審査会会議室
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 11 月 10 日 午前 9 時 50 分 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） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	4,060,000 3,248,000	一括	812,000	94,064	0
1	2,180,000				
2	1,040,000				
3	840,000				
			</		

物 件 目 録

- 1 所 在 南島原市南有馬町己字中川原
 地 番 8 6 番 1
 地 目 宅地
 地 積 7 1 4. 7 9 平方メートル

- 2 所 在 南島原市南有馬町己字中川原 8 6 番地 1
 家屋 番号 8 6 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 5 6. 2 8 平方メートル
 2 階 6 4. 8 4 平方メートル

- 3 所 在 南島原市南有馬町己字中川原 8 6 番地 1
 家屋 番号 8 6 番 1 の 2
 種 類 教習所
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 8 3. 2 0 平方メートル
 2 階 6 0. 1 6 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 8月18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1～3】

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 南島原市南有馬町己字中川原
地 番 8 6 番 1
地 目 宅地
地 積 7 1 4 . 7 9 平方メートル
2. 所 在 南島原市南有馬町己字中川原 8 6 番地 1
家屋 番号 8 6 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 5 6 . 2 8 平方メートル
2 階 6 4 . 8 4 平方メートル
3. 所 在 南島原市南有馬町己字中川原 8 6 番地 1
家屋 番号 8 6 番 1 の 2
種 類 教習所
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 8 3 . 2 0 平方メートル
2 階 6 0 . 1 6 平方メートル



令和8年(ケ)第9号
令和8年07月02日受理
令和8年07月14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 | 南島原市南有馬町己字中川原 |
| | 地 番 | 8 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 1 4 . 7 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 南島原市南有馬町己字中川原 8 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 8 6 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 5 6 . 2 8 平方メートル
2 階 6 4 . 8 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 南島原市南有馬町己字中川原 8 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 8 6 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 教習所 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 3 . 2 0 平方メートル
2 階 6 0 . 1 6 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	下記建物の外、物件3建物が存する。土地建物位置関係図のとおり、井戸、電柱(PT)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 : ☐ 床面積 :			
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	☒ 建物所有者 ☐ 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。 ☐ 「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

3

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	① 現在、物件2建物には、私が居住し、物件3建物は、学習塾を廃業後は使用しておらず、他に占有者もなく、物件1土地及び物件2、3各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、3各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ありません。 ④ 物件2、3各建物は、新築後、建物の増築は行っていません。
■ A (債務者兼所有者)	① 物件2建物には、台所や洗面所に台風や風向きにより雨漏りする箇所があり、経年劣化等により、床がぶかぶかする箇所があります。 ② 土地建物位置関係図のとおり存する井戸は、利用できない状況です。 ③ 物件3建物内には、コピー機等のリース物件はありません。

(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、債務者兼所有者が所有する石積みにより区切られているが構築されている。

② [建物の形状、増築に関する意見]

物件2、3各建物については、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、3各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、3各建物の占有関係は、関係人の陳述及び同建物の状況から、2、3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、その南西側に市道(南島原市役所管理課における調査の結果)が接面している。

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教習所(空き家)として占有している。

⑦ [その他の意見]

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。

(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
08年07月02日 (木) 12:05-12:20	長崎地方法務局 島原支局	全部事項証明書・公図等交付申請
08年07月02日 (木) 14:10-15:00	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07月02日 (木) 15:20-15:30	物件所在地	事情聴取(A(債務者兼所有者);占有関係等について)
08年07月04日 (土) 16:00-17:07	物件所在地	事情聴取(A(債務者兼所有者);占有関係等について)
08年07月11日 (土) 12:30-13:25	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(債務者兼所有者);占有関係等について)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☒ 令和08年07月11日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人を同行して、執行の特性から立会人 B を立ち会わせ、建物内に立ち入った。 ☐ 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 を立ち会わせ、技術者に解錠させて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：測量成果)

+69737.012

3855.388

N

0

79-1

75-1

83

81

79-3

79-2

道

87-4

87-3

87-1

物件 1

86-1

54-1

水

88-3

88-1

88-5

道

水

89-1

100

101

水

107-1

111-1

111-2

102-1

道

103

106

105-1

104-2

+69632.012

(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(kurama/2016_BL.par)による修正がされています。

地番区画見出し

南有馬町区

請求番号	所在地 南有馬町南有馬町区中川原				地番	86番1		
出図縮尺	1/500	精度区分	乙	測量成果(1:500)	分類	地区(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	補正年月日(原区)				補正事項			

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年7月2日

長崎地方方法務局長崎支局

登録官

7

請求番号：5-1

(1/1)

公用

登記年月日 平成10年6月11日

0309922

各階平面図

昭和10年6月11日登記

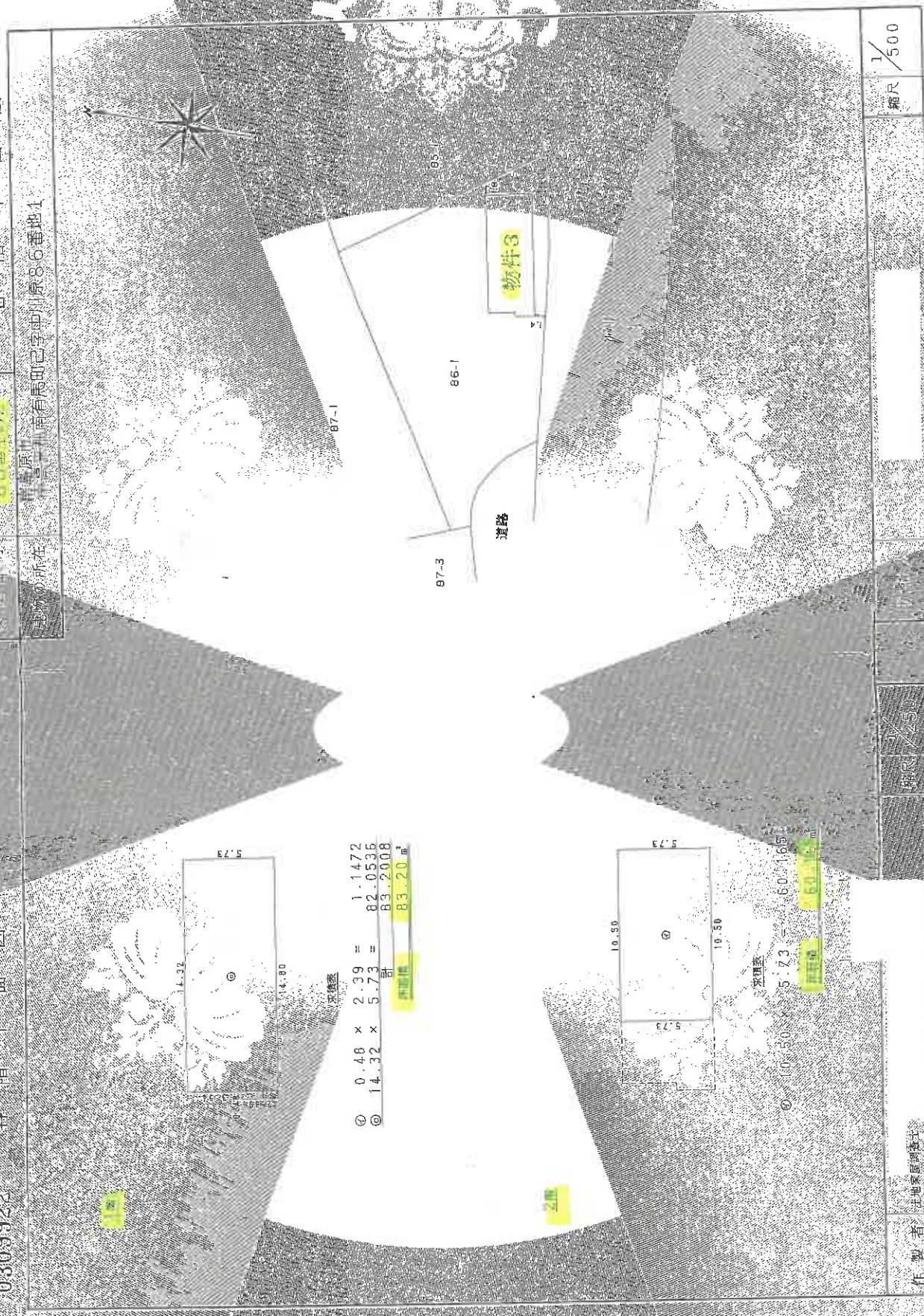
建物平面図

京都市号

35第452

所在地

南有馬町己字中川原86番地1



作成者 住地家屋調査士

京都市号 35第452

縮尺 1/250

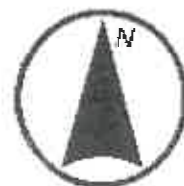
縮尺 1/500

（住地家屋調査士）

土地建物位置関係図

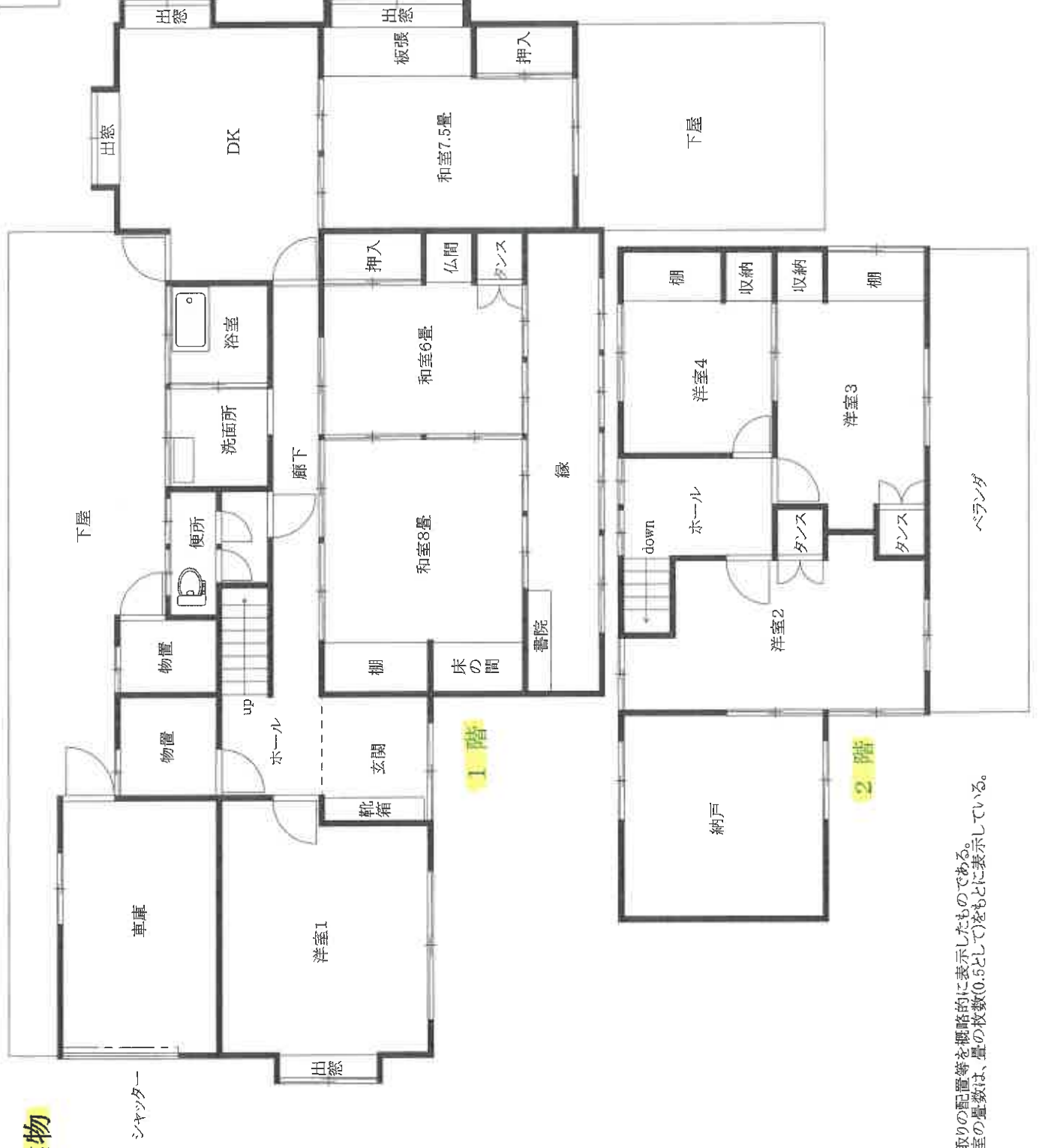


※ この図面は建物等の位置関係を概略的に表示したものであり、境界等の確定的な位置を保証するものではない。



間取図

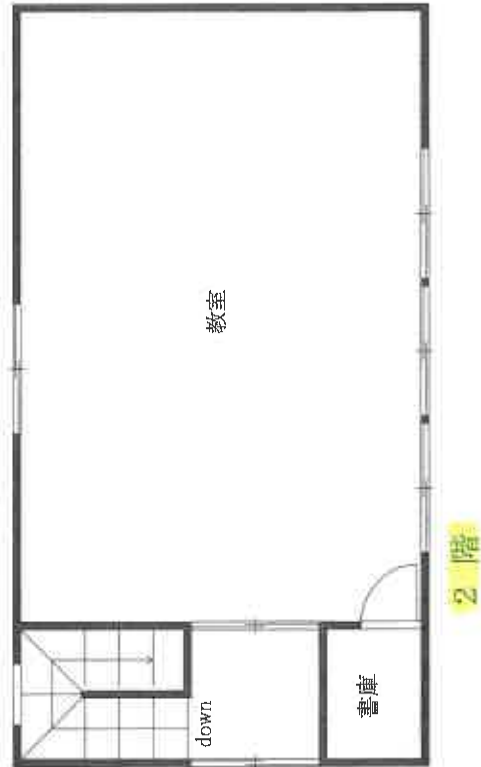
物件2建物



※ 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(0.5として)を表示している。

間取図

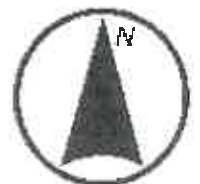
物件3建物



※ 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

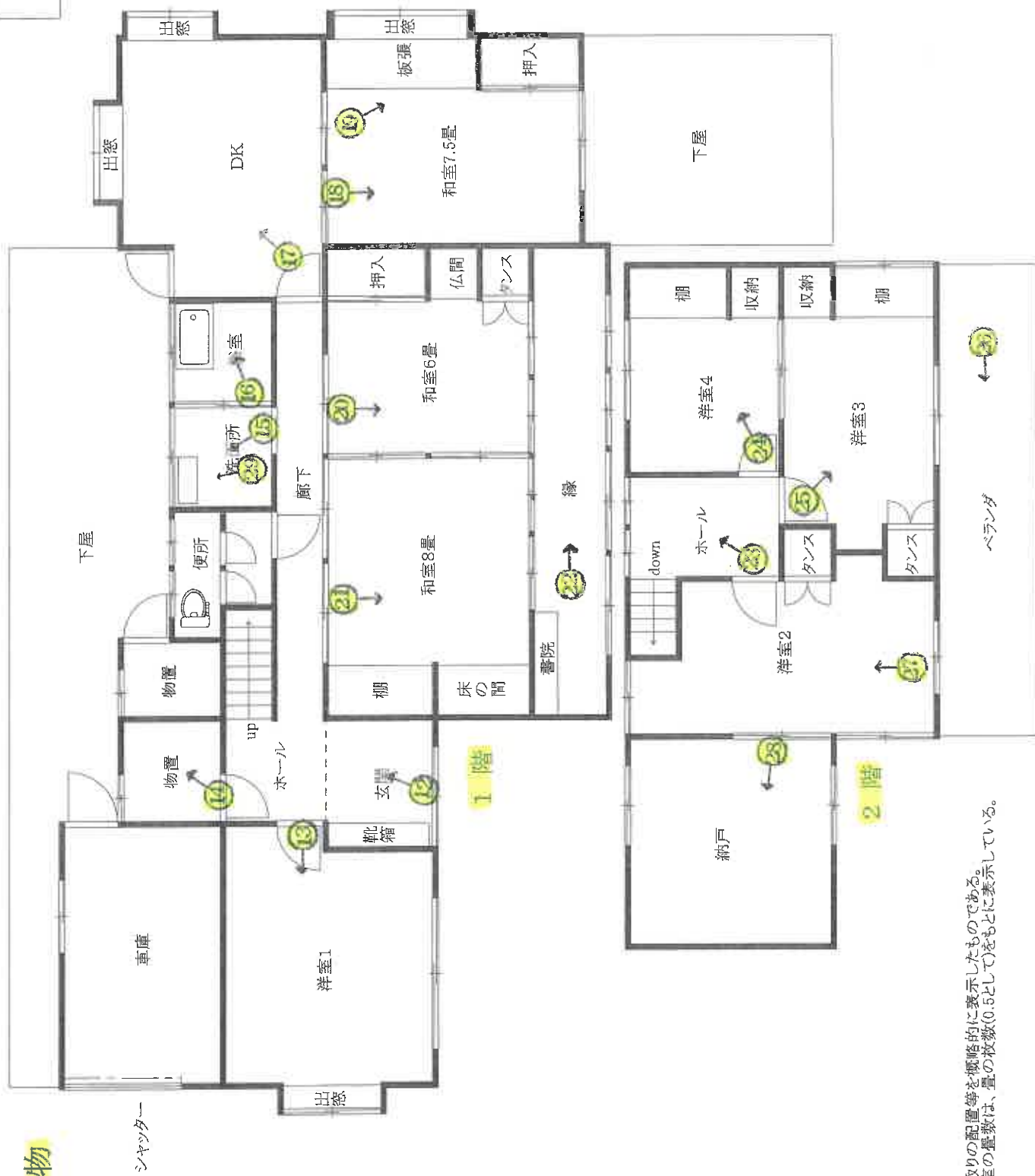
● 写真撮影位置方向



※ この図面は建物等の位置関係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

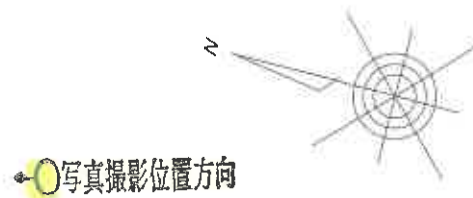
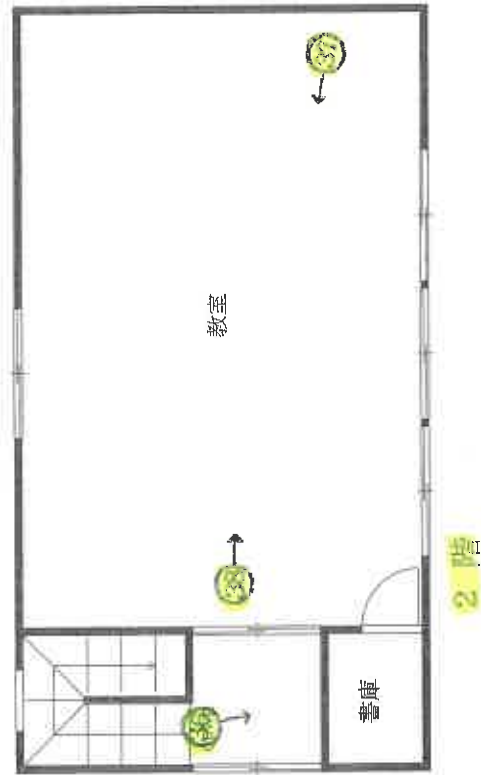
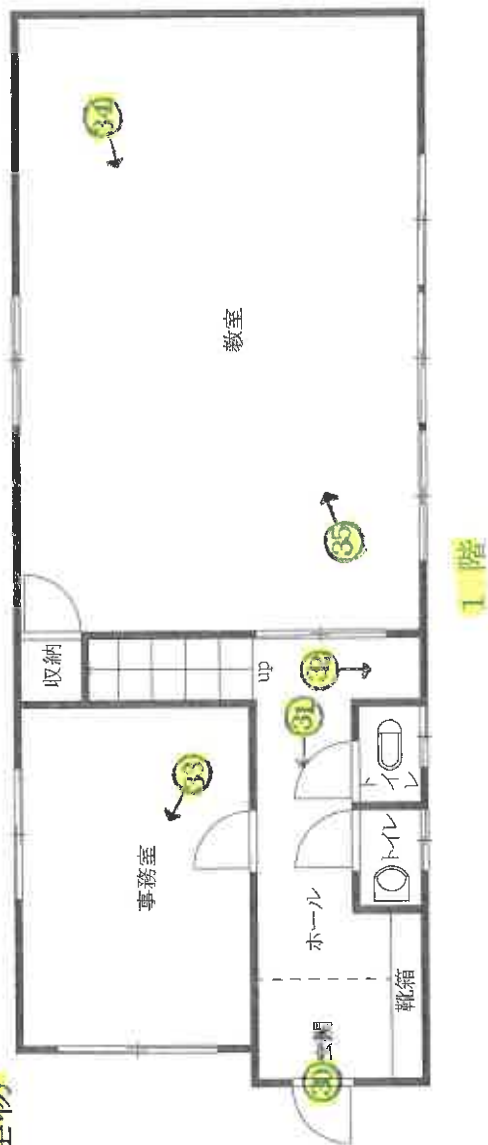
物件2建物



※ 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(0.5として)をもとに表示している。

間取図

物件3建物



※ 間取りの配置等を概略的に表示したものである。

①

物件 2

物件 1

物件 3



②

農道(河川敷)

物件 2

物件 1

物件 3



③

物件 1

物件 2



④

物件 2

物件 3



⑤

物件 2

同 1

同 3

農道(河川敷)

市道



⑥

農道

物件 1

隣地 85-1



⑦

隣地 87-4

物件 1



⑧

隣地 85-1

物件 1

物件 3



⑨

物件 2

物件 1



⑩

隣地 87-1

物件 1

物件 2

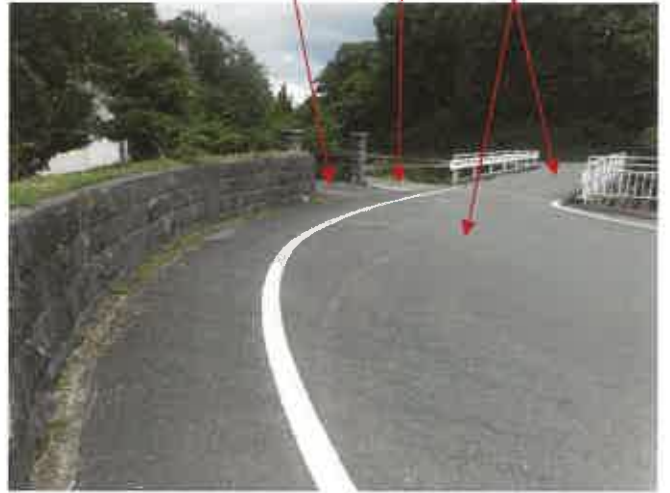


⑪

物件 1

農道

市道



物件 2

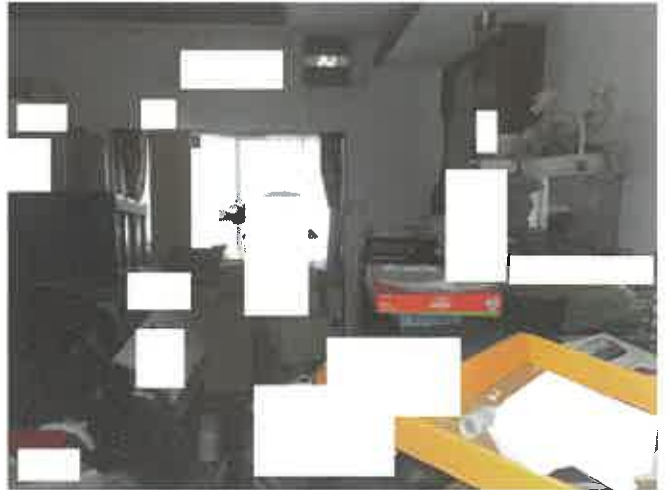
⑫

玄関



⑬

洋室 1



⑭

物置



⑮

洗面所



⑯

浴室



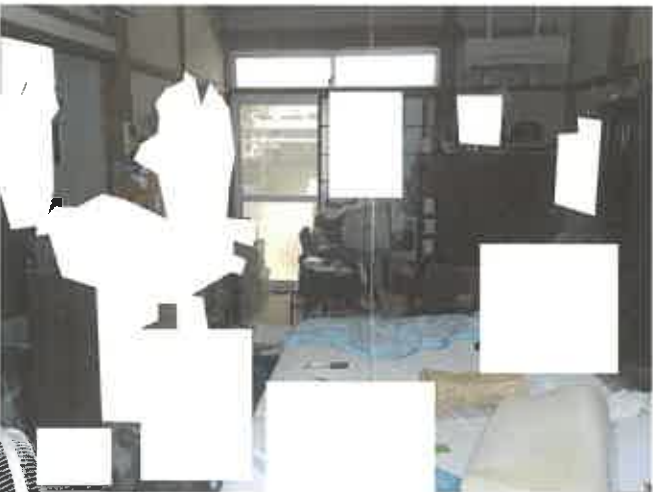
⑰

DK



⑱

和室



⑲

板張



②0

和室



②1

和室



②2

縁



②3

ホール



②4

洋室4



②5

洋室3



②6

ベランダ



②7

洋室2



②8

納戸



②9

雨漏り痕の状況(洗面所の天井)



物件3

③0

玄関



③1

ホール



32



33

事務室



34

教室



35

教室



36



37

教室



教室



令和8年(ケ)第 9号
令和8年 7月 2日 受 理
令和8年 7月 11日 現地調査
令和8年 7月 14日 評 価

長崎地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

三浦純一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 0 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 1 8 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1, 0 4 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 8 4 0, 0 0 0 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2、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2、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、目的物の種類及び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 地者	在南島原市南有馬町己字中川原 番 86 番 1 目 宅地 者 714.79 m ²	同 左
2	所 家屋番号 種 構 床面積	在南島原市南有馬町己字中川原 86 番地 1 番 86 番 1 類 居宅 造 木造瓦葺 2 階建 積 1 階 156.28 m ² 2 階 64.84 m ²	同 左
3	所 家屋番号 種 構 床面積	在南島原市南有馬町己字中川原 86 番地 1 番 86 番 1 の 2 類 教習所 造 木造スレート葺 2 階建 積 1 階 83.20 m ² 2 階 60.16 m ²	同 左
番号	特記事項		

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	島鉄線「島原港」駅の南西方・道路距離約24km、最寄バス停「鳥渕」の南東方・約600m（徒歩約8分）。	
付 近 の 状 況	周辺を農地に囲まれた住宅地域。今後もしばらくは現状のまま推移していくものと予測される。	
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 — — — — 特になし
画 地 条 件	南西側の道路に間口約13m奥行約32mでほぼ等高に接面する略台形の準角地。地勢はほぼ平坦である。	
接面道路の状況	南西側で幅員約4mの舗装市道(北岡古園大峯線)にほぼ等高に、南側で幅員約2mの舗装農道に0～1.6m程高く接面している。	
土地の利用状況等	物件2、3建物の敷地として利用されている外、井戸、電柱が所在している。(別添土地建物位置関係図のとおり)なお、現在、井戸は利用できない状況である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 前面道路に本管あり 下 水 道 なし(浄化槽で下水処理) 都 市 ガ ス なし(プロパンガス利用) (注) 供給処理施設における「前面道路に本管あり」等とは、対象物件の前面道路等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	土壌汚染の有無については、公的資料、過去の地歴、現在の使用状況等からは土壌汚染が存在することを示す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。	

2-1 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）：昭和48年11月15日新築 経過年数：約53年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺等 外 壁：モルタル塗等 内 壁：ビニールクロス貼、板張、じゅらく等 天 井：ビニールクロス貼等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水、衛生等 その他：システムキッチン等
床面積（現況）	1階 156.28 m ² 2階 64.84 m ²
現況用途等	現況用途：居宅 間 取 り：間取図のとおり（7DK＋車庫＋納戸）
品 等	普通程度
保守管理の状態	劣る。床の軋みが数箇所ある外、洗面所、DKの天井に雨漏りが原因と推測される染みがみられる。
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	① 建物に付属する各種設備については、動作確認まではしていないため、使用可能かどうかについては不明である。 ② アスベスト含有吹付材については、建物の目視調査等からは確認できなかったが、正確にその使用の有無を判定するには専門調査機関による材質分析調査が必要となる。 ③ 白蟻被害の有無の判定については専門調査機関による床下等の調査が必要である。

2-2 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10年5月30日新築 経過年数：約28年 経済的残存耐用年数：2年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺等 外 壁：タイル貼等 内 壁：ビニールクロス貼等 天 井：ビニールクロス貼等 床：フローリング等 設 備：電気、給排水、衛生等 その他：特になし
床面積（現況）	1階 83.20 m ² 2階 60.16 m ²
現況用途等	現況用途：教習所 間 取 り：間取図のとおり
品 等	普通程度
保守管理の状態	やや劣る。
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	④ 建物に付属する各種設備については、動作確認まではしていないため、使用可能かどうかについては不明である。 ⑤ アスベスト含有吹付材については、建物の目視調査等からは確認できなかったが、正確にその使用の有無を判定するには専門調査機関による材質分析調査が必要となる。 ⑥ 白蟻被害の有無の判定については専門調査機関による床下等の調査が必要である。

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	10,000	0.882	714.79	0.90	5,670,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 南島原(県)－11

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $9,800 \text{ 円/㎡} \times 99/100 \times 100/101 \times 100/96 = 10,000 \text{ 円/㎡}$

◇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：角地＋1%

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差：準角地＋1% 形状△3% 地積過大△10%
 $101/100 \times 97/100 \times 90/100 = 88.2/100$

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、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
2	140,000	221.12	0.04	1,240,000
3	120,000	143.36	0.09	1,550,000

物件2.

ウ 現価率

建築後約53年経過しており経済的耐用年数は既に満了している。従って残価率5%を基本に観察減価法による補正(－20%)を施して建物の現価率を査定した。

残価率 観察減価法現価率
 $0.05 \times (1 - 0.2) = 0.04$

物件3

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

R：残価率 5%

n：経過年数 28年

N：経済的全耐用年数 30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%(保守管理の状態及び市場性を考慮した)

観察減価法現価率
 $0.113 \times (1 - 0.2) = 0.09$

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	5,670,000	法定地上権	0.163	920,000
1	5,670,000	場所的利益	0.035	200,000

イ 土地利用権等割合：物件2の物件1についての土地利用権等を法定地上権（権利割合25%）、物件3の物件1についての土地利用権等を場所的利益（権利割合10%）と判定し，さらに，物件2、3の建築面積（1階部分の床面積）比が，物件1に及ぶそれぞれの地積割合と判定し物件2、3の土地利用権等割合を下記のとおり求めた。

$$\text{物件2の土地利用権等割合} \quad 0.25 \quad \times \quad \frac{\text{物件2の建築面積} \quad 156.28\text{m}^2}{\text{建築面積合計} \quad 239.48\text{m}^2} \quad \div \quad 0.163$$

$$\text{物件3の土地利用権等割合} \quad 0.10 \quad \times \quad \frac{\text{物件3の建築面積} \quad 83.20\text{m}^2}{\text{建築面積合計} \quad 239.48\text{m}^2} \quad \div \quad 0.035$$

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	5,670,000	-1,120,000		0.8	0.6	2,180,000
2	1,240,000	+920,000	1.0	0.8	0.6	1,040,000
3	1,550,000	+200,000	1.0	0.8	0.6	840,000
一括価格(合計)						4,060,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：旧郡部の物件△20%

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（南島原(県)－11）

所 在：南島原市北有馬町丙字大畑3309番2

価 格：9,800円／㎡

位 置：「西正寺」バス停まで約110m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：535㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南側3.5m市道、西側道

用 途 指 定 等：都市計画区域外

地 域 の 概 要：農家住宅、一般住宅が混在する住宅地域

2 固定資産評価額（令和8年度）

物件1 3,601,112円

物件2 3,601,593円

物件3 2,084,880円

第7 附属資料

1 位置図

2 見取図

3 公図写し(縮小実施)

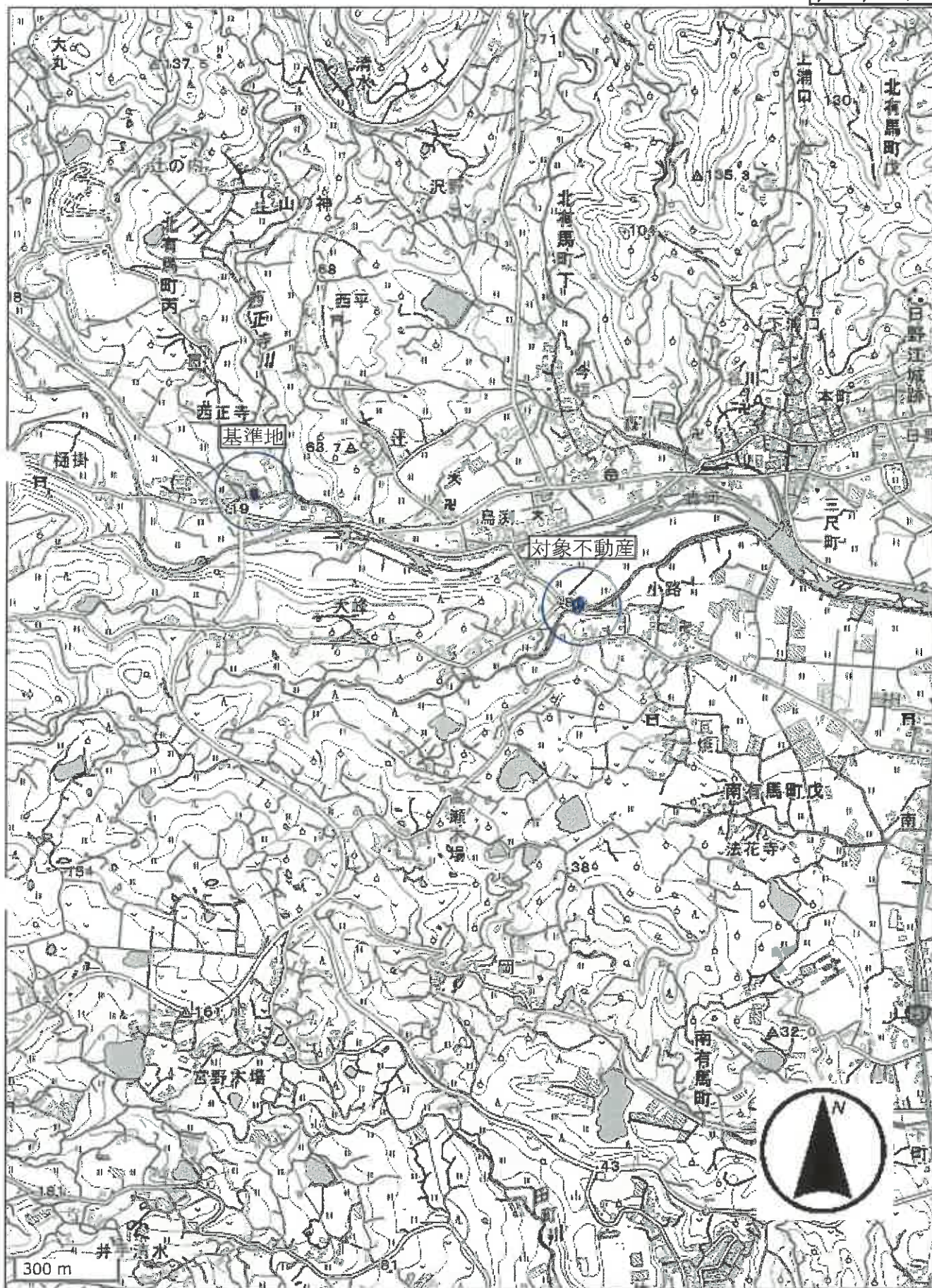
4 土地建物位置関係図

5 建物図面・各階平面図写し(縮小実施)

6 間取図

以 上

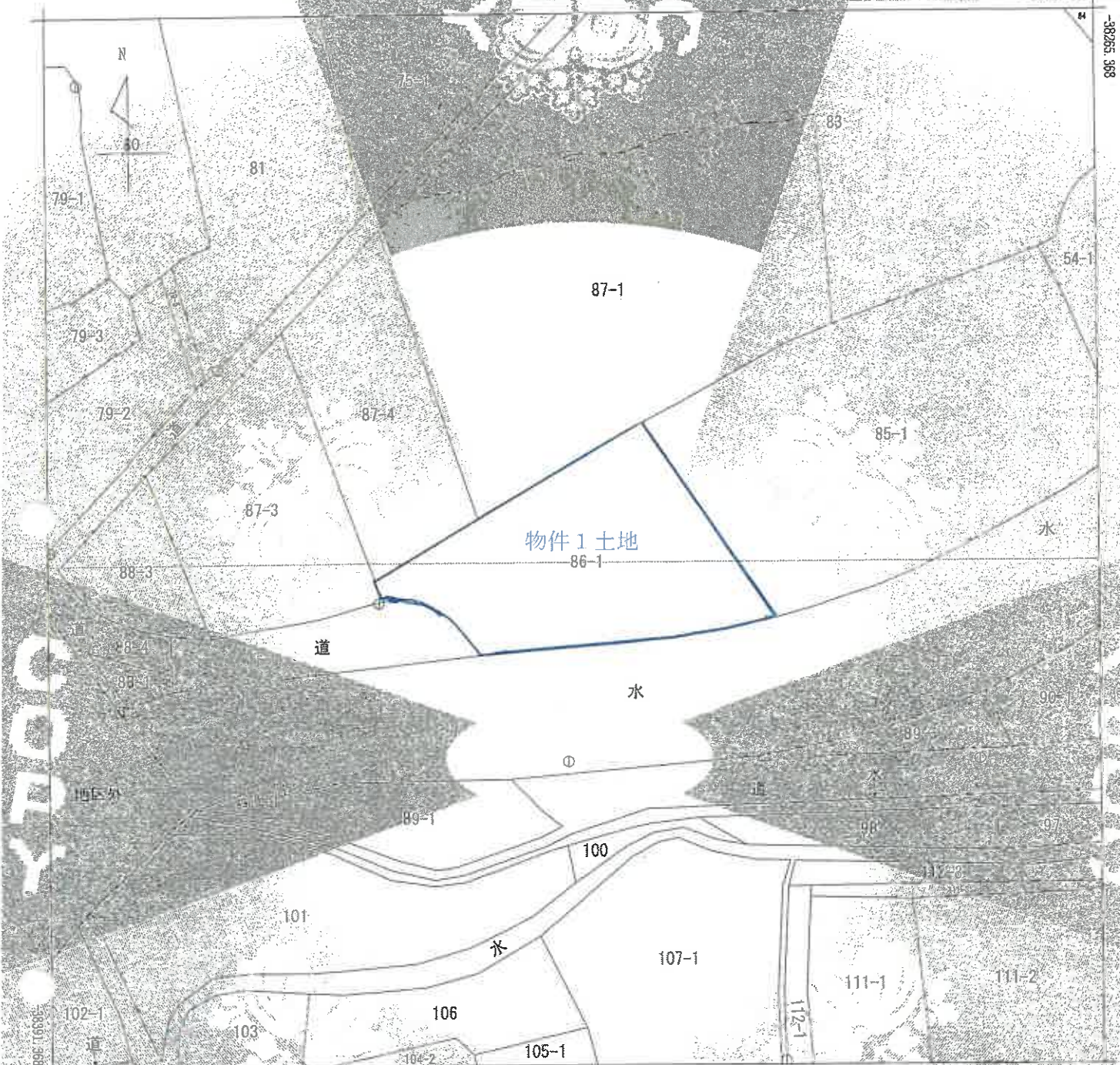
位置図



国土地理院 地理院地図

見取図





物件1土地

86-1

道

水

水

縮小実施
A3→A4

地区区画見出し

南有馬町己

469612.012 (座標値補別：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 (kushano162016_BI.par) による修正がされています。

請求番号	所在	直島郡市南有馬町己字中川原		地番	86番1	
出力 縮尺	1/500	精度 区分	乙一	座標 番号又は 記号	縮尺 法第51条第1項	種類 地籍図
作成 年月日	令和8年7月2日		縮尺 1/500	縮尺 1/500	縮尺 1/500	縮尺 1/500

これは地図に記録されている内容と一致するものと見做す。

令和8年7月2日
長崎地方方法務局直島支局

土地建物位置関係図



※ この図面は建物等の位置関係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。

登記年月日：昭和48年11月15日

昭和48年11月15日登記

家屋番号 86番一ノ

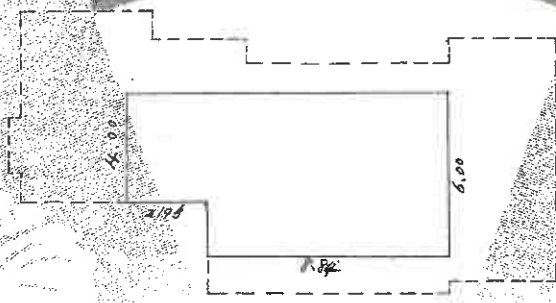
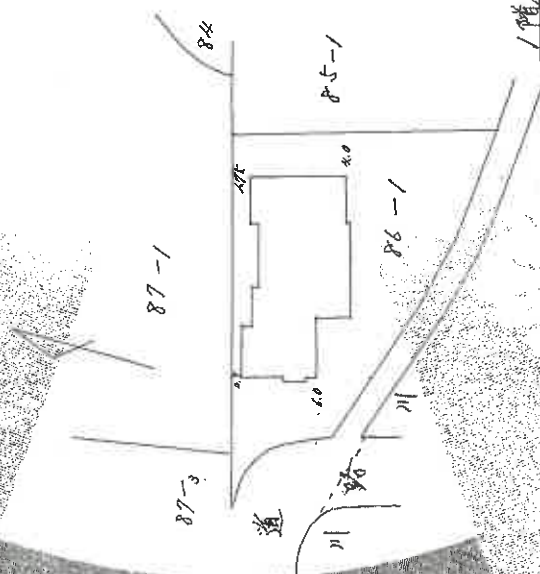
建物の所在 重島町南有馬町一丁目七番地

0309921

建物平面図

各階平面図

建物図面



2階床面積
 $4.00 \times 2.35 = 11.900$
 $6.00 \times 1.14 = 53.080$
計 64.980 ㎡

1階床面積
 $2.84 \times 3.52 = 12.112$
 $8.84 \times 3.32 = 29.368$
 $3.32 \times 2.71 = 9.022$
 $4.16 \times 1.11 = 5.922$
 $5.00 \times 1.00 = 5.000$
 $2.00 \times 0.55 = 1.100$
計 66.534 ㎡

昭和48年11月15日

作製年

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮小実施
A3→A4

縮尺 1/500 1/200

(日調連 15)

これは図面に記録されている内容を証明する図面である
令和8年7月2日 長崎地方広域局調査士会

登記年月日：平成10年6月11日

これは図面に記録されている内容と証明し、補綴する。

令和8年7月2日

東京都地方建設局 国土・国土

登記官

0309922

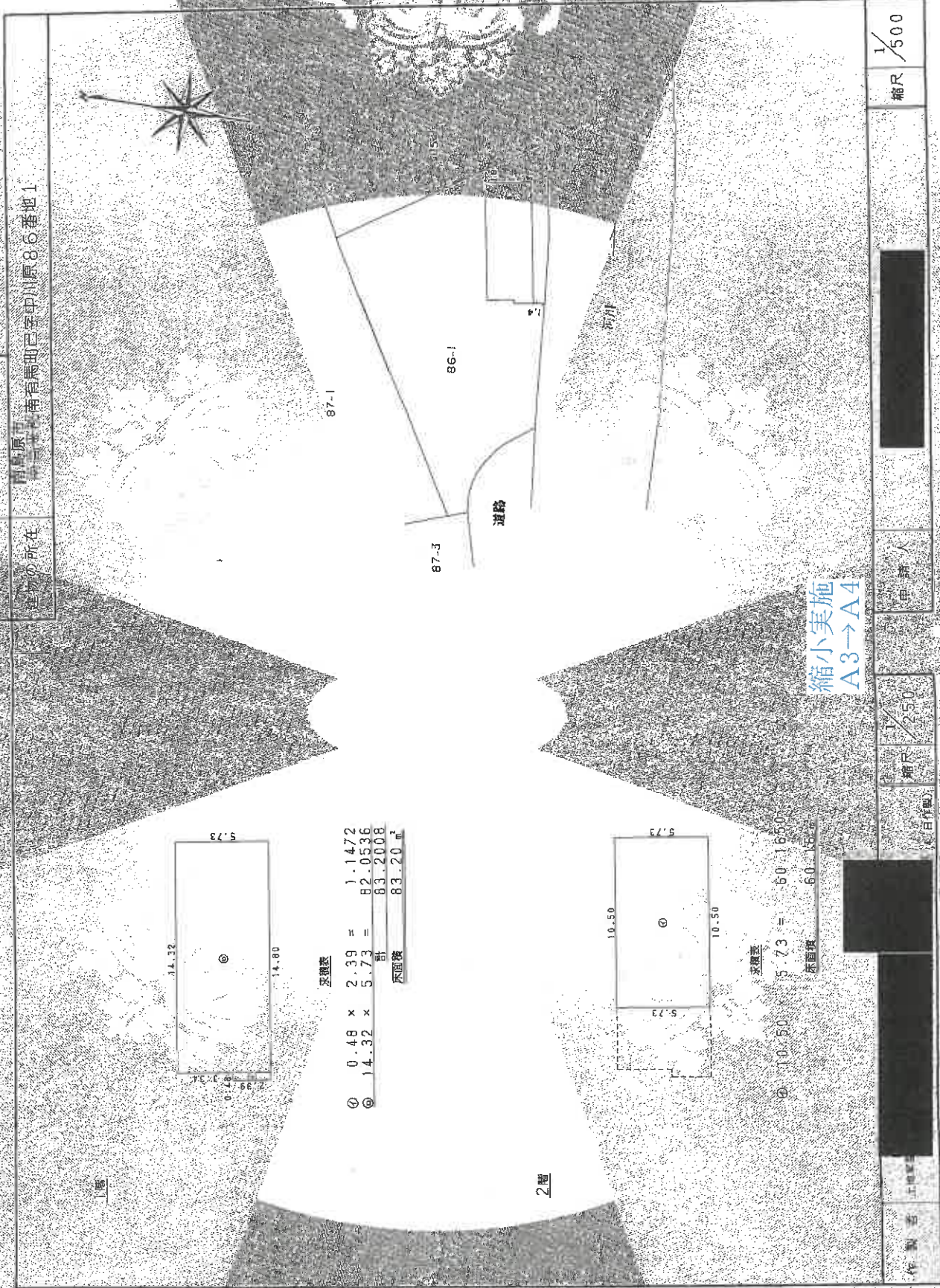
各階平面図

建物平面図

昭和70年6月11日登記

家屋番号 86番1の2

建物の所在 東京都中央区南有馬町巴空申川原86番地1



作製者 土地家屋調査士

縮尺 1/500

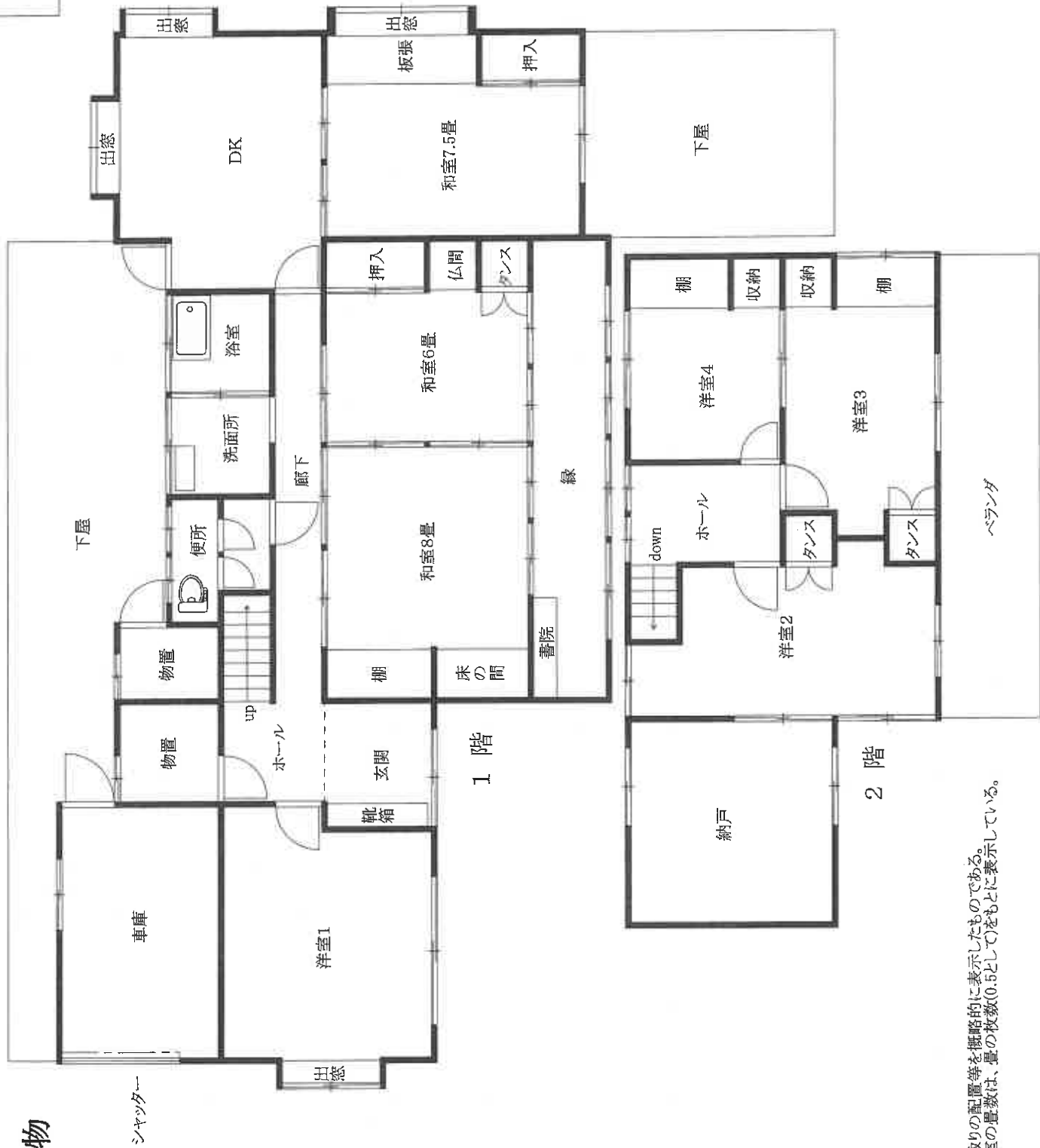
申請人

縮尺 1/500

(土地家屋調査士会印)

物件2建物

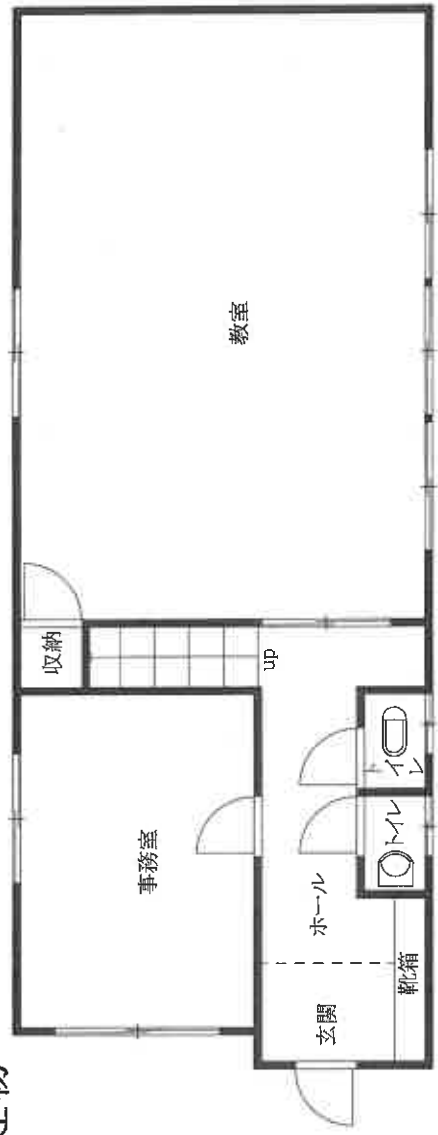
間取図



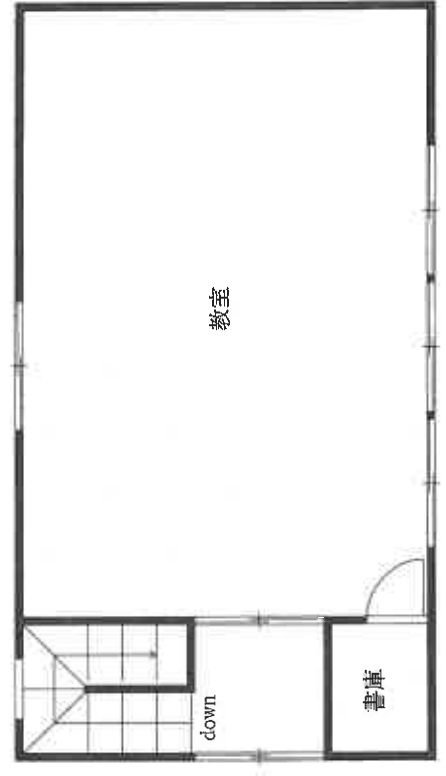
※ 間取りの配置等を概略的に表示したものである。
 ※ 和室の畳数は、畳の枚数(0.5として)をもとに表示している。

間取図

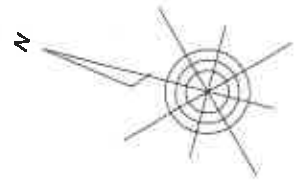
物件3建物



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。