

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 19 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 11 月 6 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 11 月 13 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 17 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 12 月 8 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 10 月 19 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	2,390,000 1,912,000	一括	478,000	16,448	0
1	750,000				
2	1,640,000				
					</

物 件 目 録

1 所 在 南島原市南有馬町乙字中組
 地 番 1 1 0 8 番
 地 目 宅地
 地 積 1 5 3 . 2 2 平方メートル

2 所 在 南島原市南有馬町乙字中組 1 1 0 8 番地
 家屋 番号 1 1 0 8 番
 種 類 店舗・居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 8 6 . 2 3 平方メートル
 2 階 6 5 . 4 3 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造セメント瓦葺平家建
 床 面 積 1 1 . 9 3 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 9月 7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 | 南島原市南有馬町乙字中組 |
| | 地 番 | 1 1 0 8 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 3. 2 2平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 南島原市南有馬町乙字中組 1 1 0 8 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 1 0 8 番 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 8 6. 2 3平方メートル
2階 6 5. 4 3平方メートル |
- (附属建物)
- | | | |
|--|-------|----------------|
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 1. 9 3平方メートル |



令和8年(ケ)第6号
令和8年05月26日受理
令和8年06月05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 南島原市南有馬町乙字中組

地 番 1 1 0 8 番

地 目 宅地

地 積 1 5 3 . 2 2 平方メートル

2 所 在 南島原市南有馬町乙字中組 1 1 0 8 番地

家屋 番号 1 1 0 8 番

種 類 店舗・居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 8 6 . 2 3 平方メートル

2 階 6 5 . 4 3 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 1 1 . 9 3 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	☒ 土地所有者 ☐ 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。 ☐ 「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、物件 2 建物内に井戸が存する。				
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 店舗(空き店舗)・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 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

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建物は、空き店舗及び空き家の状況です。
■ A (債務者兼所有者)	① 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、不動産登記法第14条地図のとおりです。 なお、物件1土地と隣接地とは市道や隣家や当家の石積み、水路で区切られており、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。 ② 物件1土地上及び物件2建物内に、私及び家族以外の者の所有物はありません。 ③ 物件2建物には、雨漏りや白アリ被害等、建物の不具合はありません。 ④ 物件1土地の北西側に位置する水路の占用については、私が平成17年に建物の増改築をした際には許可申請を行っていませんので、占用許可を得ているかどうかはわかりません。 なお、水路上に設置した歩道状の鉄板は、私の所有物です。 ⑤ 土地建物位置関係図のとおり物件2建物内に井戸や、写真のとおり裏玄関付近にポンプを設置していますが、利用できる状態です。

(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、市道及び水路、隣地の石積み等により区画されている。

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]

物件1土地は、その北東側に市道(南島原市役所建築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2建物は、建物所有者が家財道具等を残置して店舗(空き店舗)・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) 写真⑫⑬のとおり、隣地建物の軒と物件2建物の軒が、相互にはみ出している可能性があるものと思料する。

(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
08年05月27日 (水) 10:50-11:05	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05月27日 (水) 11:50-12:10	物件所在地	物件の特定、写真撮影(外部)
08年05月27日 (水) 12:15-12:30	債務者兼所有者宅	事情聴取(A(債務者兼所有者);占有関係等について)
08年06月02日 (火) 13:00-13:10	南島原市役所建設課	道路調査
08年06月02日 (火) 13:40-14:20	物件所在地、債務者兼 所有者宅	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 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06月02日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 B を立ち会わせ、建物鍵を借受け、当職が解錠し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)

4 1115-3 A 1115-3
D 1115-3

(座標値種別：図上測定) +70231.765



70106.765 (座標値種別：図上測定)
(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_BL.par)による修正がされています。



請 部	分	所 在	南島原市南有馬町乙字中組			地 番		1108番	
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	申 告	座標 番号 文字 記号	分 類	地図(注第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		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

A3をA4に縮小

令和8年5月27日
長崎地方方法務局島原支局
登記官

請求番号：4-1
(1/1)

公用

登記年月日：平成17年4月12日

公用

令和8年5月27日

長崎地方法務局島原支局

文獻圖

請求番号: 4-2

0309041

圖面標題

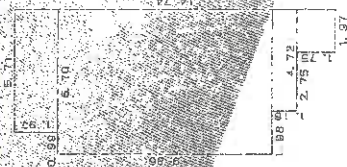
平成 11 年 4 月 6 日 登記

建 物 面 面
各 階 平 圖

1103

建物の所在
武富三井南有馬町乙字中組1108番地

土にり焼酎・油

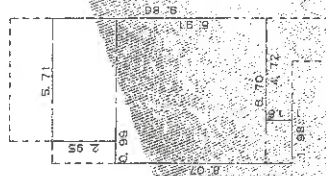


求積表

5.71	x	1.97	=	11.2487
6.70	x	9.86	=	66.0620
4.72	x	1.16	=	5.4752
1.97	x	1.75	=	3.4475
計				86.2334

床面積 86.23 m²

主たる建物2階

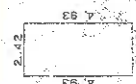


求積表

5.71	x	2.95	=	16.845
5.70	x	6.91	=	46.395
1.98	x	1.16	=	2.300
				65.540

廣西通志

吹挂(零翅)翅



來續表



1333

者製作

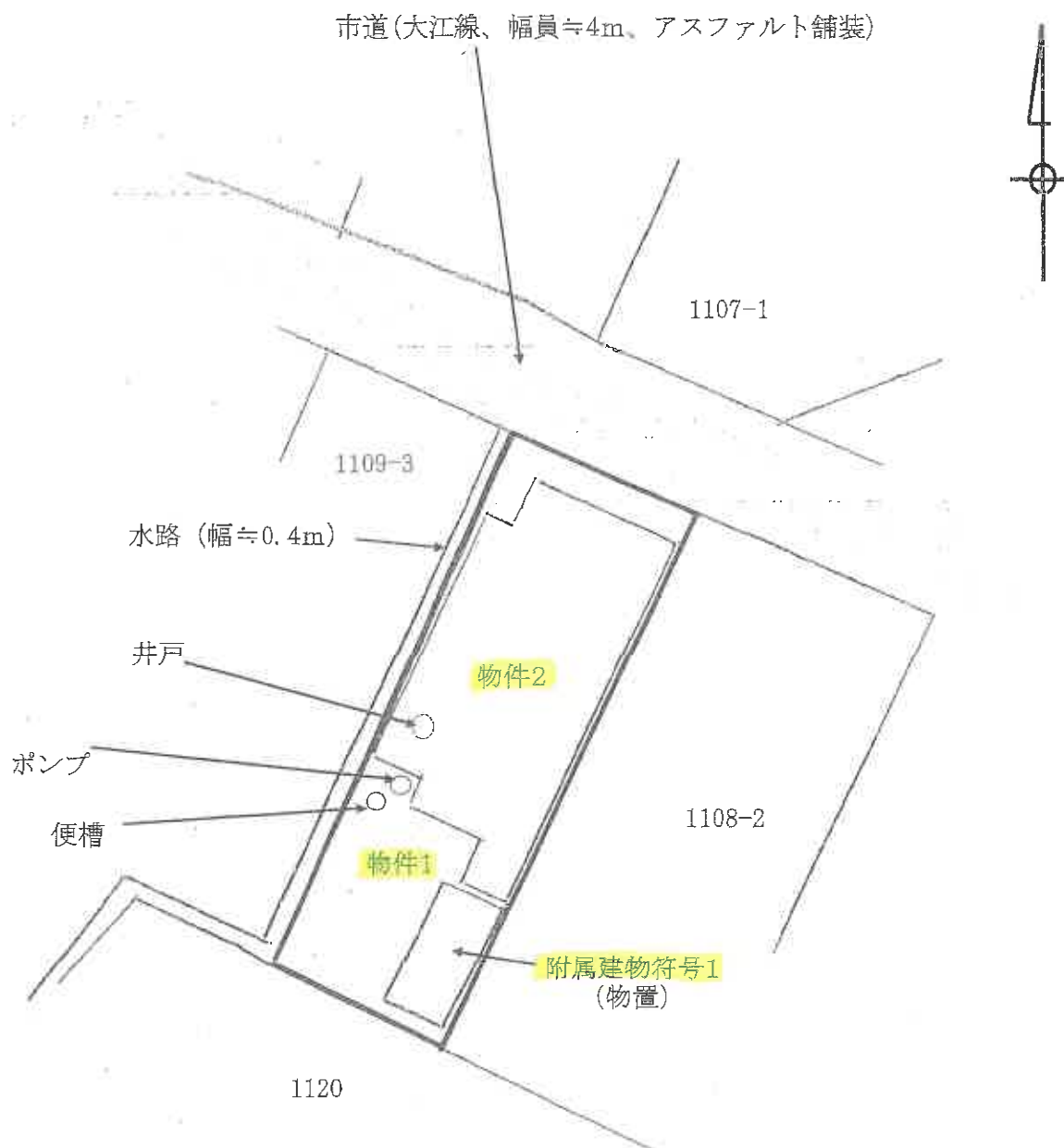
(平成17年 4月 1日作製)

天鑑

申請人

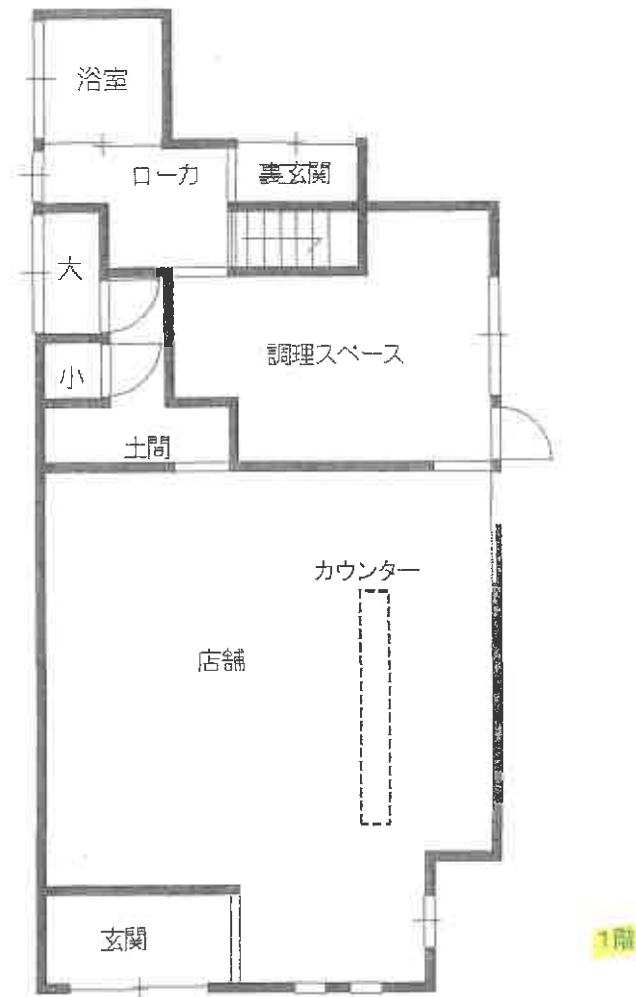
尺蠖

005

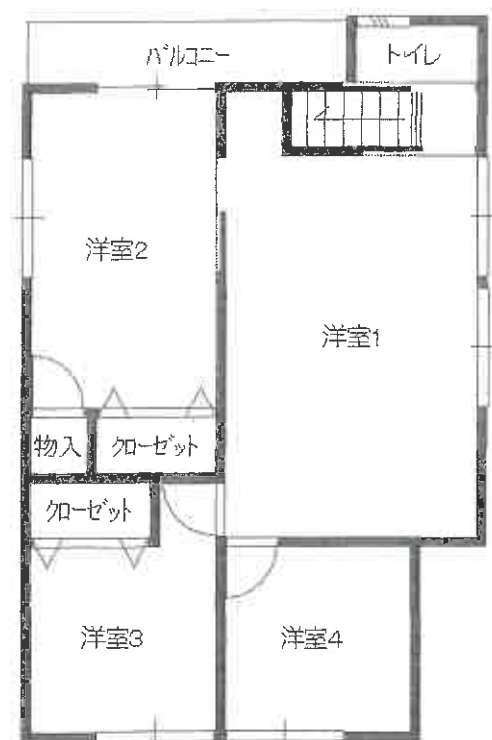


土地建物位置関係図

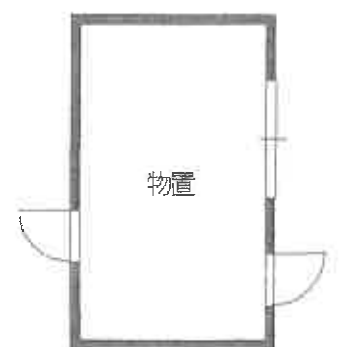
この図面は公図及び建物図面等を基に現地での大まかな確認を行い、土地建物等の位置を概略的に表示したものであり、境界等の確定的な位置を保証するものではない。



1階



2階

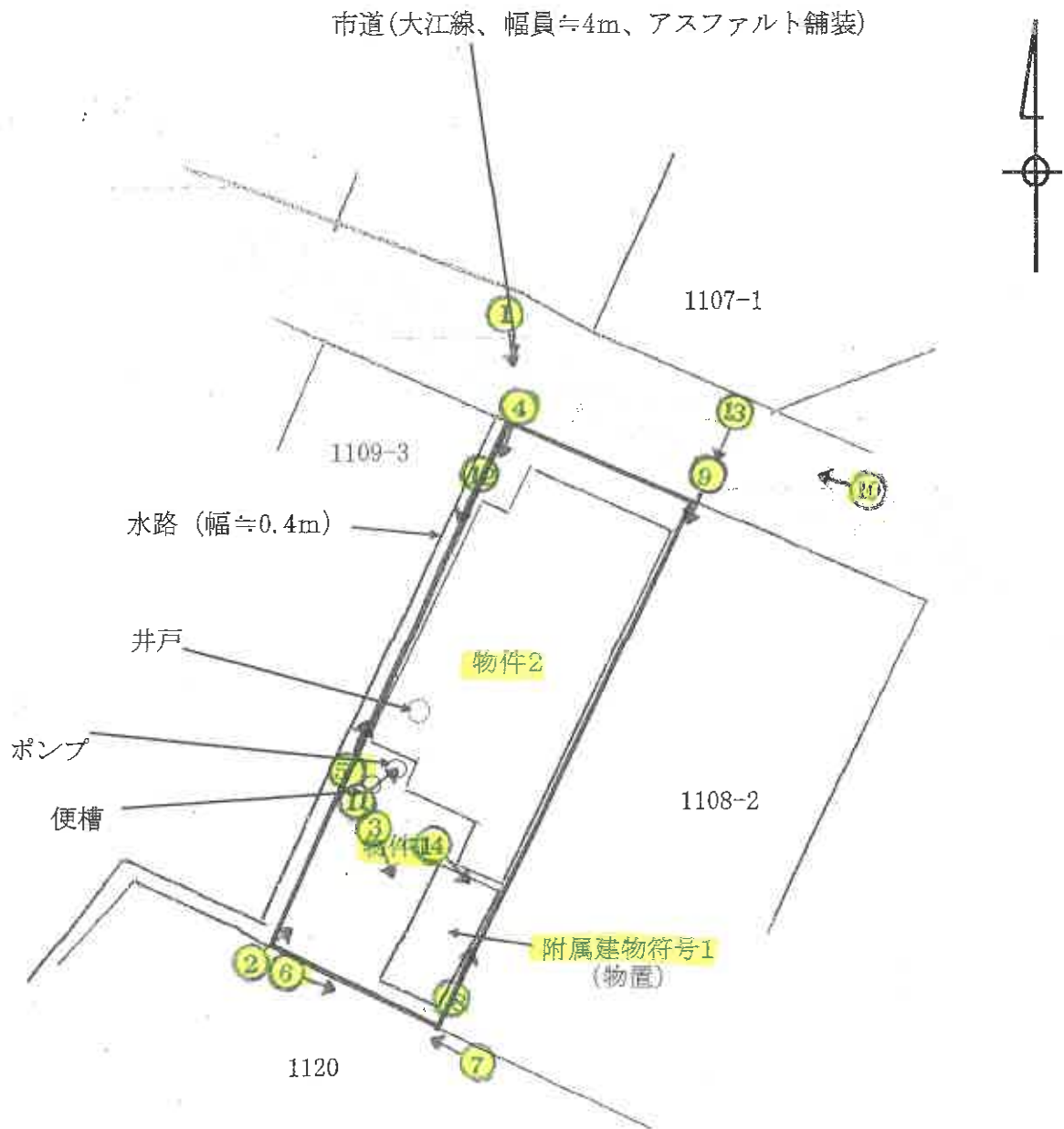


物件2(附属建物 符号1)

物件2(主である建物)

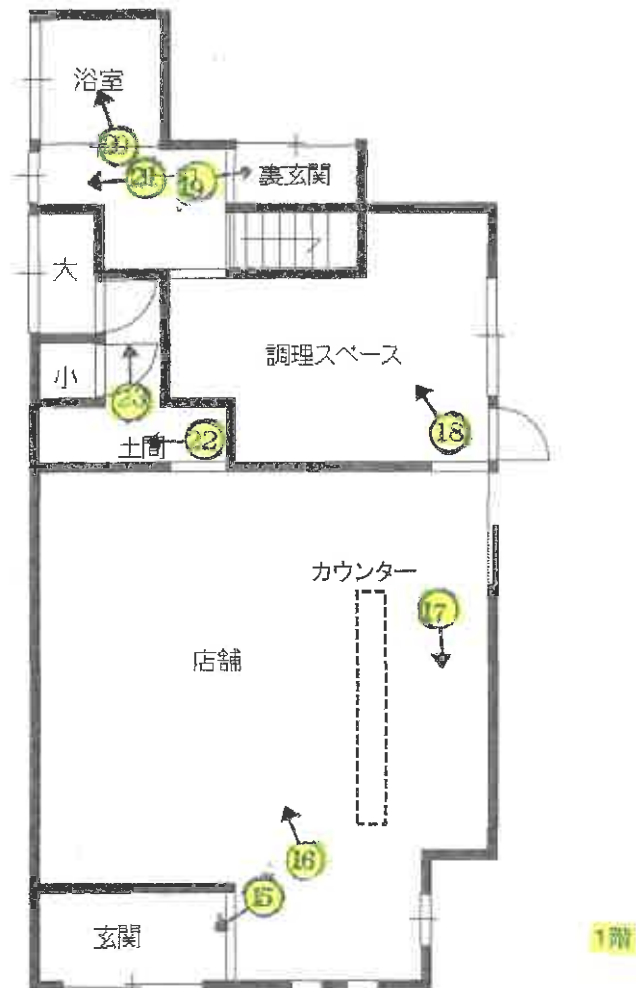
間取図

●写真撮影位置方向



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(附属建物 符号1)

物件2(主である建物)

間取図

①



②



③



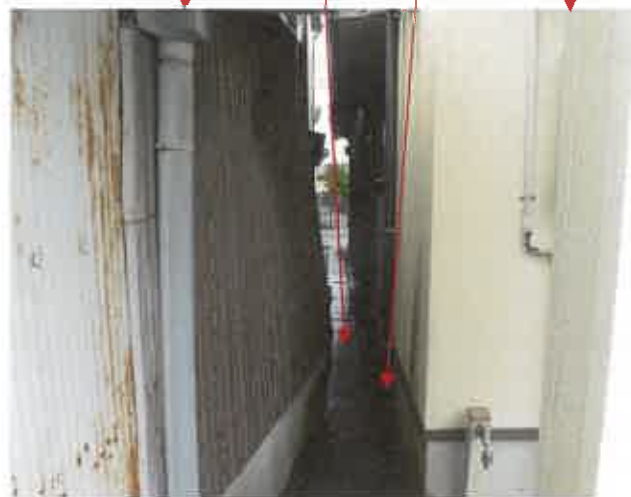
④

物件 2 主 物件 1 水路 隣地 1109-3



⑤

隣地建物 水路 物件 1 物件 2 主



⑥

物件 2 符 1 物件 1 隣地 1120



⑦

隣地 1120 物件 1 物件 2 符 1



⑧

物件 2 符 1 物件 1 隣地 1108-2



⑨

隣地 1108-2 物件 1 物件 2 主



⑩

物件 2 主 物件 1 市道



⑪

物件 2 主 井戸用ポンプ



⑫

物件 2 主 軒が重なった状況 隣地建物



⑬

隣地建物 軒が重なった状況 物件 2 主



⑭

物件2主 両建物の接合状況 物件2符1



⑮

玄関



⑯

店舗



⑰

店舗

カウンター



⑱

調理スペース



⑲

裏玄関



②0

浴室



②1

ローカ



②2

土間



②3

トイレ



②4

トイレ



②5

洋室1



②⑥

流し台

洋室 1



②⑦

洋室 4



②⑧

洋室 3



②⑨

洋室 2



③⑩

バルコニー



③⑪

物置



令和8年(ケ)第6号
令和8年5月26日受理
令和8年6月2日現地調査
令和8年6月23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		2,390,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	750,000	円
物件2（建物）	金	1,640,000	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	南島原市南有馬町乙字中組 1108番 宅地 153.22 平方メートル	同左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 (附 属 建 物) 符 号 共 有 者 共 有 者 床 面 積	南島原市南有馬町乙字中組 1108番地 1108番 店舗・居宅 木造瓦葺2階建 1階 86.23 平方メートル 2階 65.43 平方メートル 1 物置 木造セメント瓦葺平家建 11.93 平方メートル	同左 同左
番号	特 記 事 項		
1	特になし		

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)

位 置 ・ 交 通	島原鉄道 愛野駅の南方約33km(道路距離) 最寄バス停「大江入口」の東方・道路距離約420m(徒歩約6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	都市計画区域外 なし なし なし 防火指定なし 特になし
画 地 条 件 (規模・形状等)	間口約7m、奥行約21.5m、登記地積153.22㎡、長方形に近い中間画地 (「土地建物位置関係図」参照)。	
接 面 道 路 の 状 況 等	北東側で幅員約4m程度のアスファルト舗装された市道大江線に概ね等高に接する。北西側で幅員約0.4m前後の水路(南島原市が管理する法定外公共物)に接する。当該水路には鉄製の蓋が設置されており、物件2の裏玄関に至る通路として利用している模様である。当該蓋は老朽化し、穴が開いている状況であり、通行は危険である。南島原市における調査によると水路の占用許可は得ていない模様(旧町時代に許可を受けた可能性は否定できないが現時点で市に占用許可の申請や使用料の納付はない。蓋も市の管理ではない。)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(主である建物及び附属建物符号1)の敷地として利用されている。隣地(水路)の状況は上記の通り(「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	前面道路に本管あり。井戸が存する(水道と併用)。 なし。 前面道路に下水本管が存するが物件1には引込がなされておらず、汲み取り。
特 記 事 項	・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 1108番
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40年8月15日 新築 平成17年3月31日変更、増築 経 済 的 全 耐 用 年 数 70年 経 過 年 数 61年 改築からは21年程度) 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 9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 : コンクリートモルタル塗り、フローリング 等 設 備 : 給水、排水、衛生 、電気 等 そ の 他 : 井戸
床面積(現況)	第3目的物件欄記載の通り
現況用途	階 層 2階建 現況用途 店舗、居宅 間 取 り 4室+店舗部分 (後掲間取図参照)
品 等	総 合 普通 使用資材 普通 施 工 普通
保守管理の状態	新築後70年以上経過しているが平成17年に増改築行われている。現在飲食店舗は閉店状態であり、管理の状態は劣る。電灯が取り外されているところがある。
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。 ・上記の通り平成17年に増改築されている。

2-2. 建物(物件2)の概況及び利用状況(附属建物)

区 分	附屬建物 家 屋 番 号 符号1
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40年不詳 新築 経 済 的 全 耐 用 年 数 70年 経 過 年 数 61年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 9年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : セメント瓦葺 外 壁 : トタン葺等 内 壁 : 仕上げなし 天 井 : 仕上げなし 床 : コンクリートモルタル塗り 設 備 : 電気等 そ の 他 : ない
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	新築後70年以上経過していることから老朽化が顕著。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	・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。

第5 評価額算定の過程

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	14,900	0.903	153.22	0.90	1,860,000

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) -5

標準価格 時点修正率 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$13,700\text{円/㎡} \times 98.0/100 \times 100/100.0 \times 100/90.0 = 14,900\text{円/㎡}$
(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。
環境等 +10.0

イ 個 別 格 差： 間口と奥行の関係 -5.0
水路利用等 -5.0
相乗 0.903

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、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	151.70	0.120	2,550,000
附属建物	15,000	11.93	0.120	20,000
計				2,570,000

ウ 現価率： $\{1 - (1 - R) \times (n \div N)\} \times (1 - q)$
現価率= $0.172 \times 0.7 = 0.12$

(小数点第三位未満切捨)

R: 残価率 5 %

n: 経過年数 61 年

N: 経済的全耐用年数 70 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 30 % (保守管理の状態等)

(附属建物も主である建物と耐用年数等と同じ程度となるものと査定した。)

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	1,860,000	0.25	法定地上権	470,000

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	1,860,000	-470,000	1.00	0.90	0.60	750,000
2	2,570,000	470,000	1.00	0.90	0.60	1,640,000
一括価格 (合計)						2,390,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：郡部の店舗併用土地建物であり、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)-5

所 在 : 南島原市南有馬町乙字先釜蓋326番1
価 格 : 13,700円/㎡
位 置 : 南有馬小学校前バス停まで250m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 340㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北 6m 市道
行政条 件 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 中小規模及び新旧住宅が建て並ぶ住宅地域

2 固定資産評価額(令和7年度)

	地目又は構造	評価額
物 件 1 (土 地)	宅地	1,945,894円
物件2(建物、昭和40年)	木造	586,969円
物件2(建物、平成17年)	木造	241,659円
物 件 2 (附 属 建 物)	木造	22,040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 建物図面(縮小・写)
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図



国土地理院地図

位置図





+70105.765 (座標値種別：図上測定)。
 (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_BL.par) による修正がされています。

地番区域見出
 南有馬町乙

請求部	所在	南島原市南有馬町乙字中組			地番	1108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)	
作成年月日				備付年月日 (原図)		補記事項		

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。

(長崎地方法務局島原支局管轄)

令和8年3月11日
 福岡法務局

地図整理番号：M83612

登記官

(1/1)

A3をA4に縮小コピー

公図写

登記年月日：平成17年4月12日

登記 17-4月6日

建物図面図

各階平面図

0309041

各階平面図

家屋番号 11108番

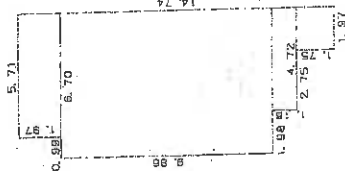
建物の所在 千葉県市川市南有馬町乙字中組1108番地

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(尾崎地方事務所 尾崎支店管轄)
令和8年3月11日 福岡法務局

A3をA4に縮小コピー

登記簿

主たる建物1階

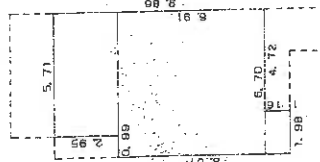


求積表

5.71	×	1.97	=	11.2487
6.70	×	4.86	=	66.0620
4.72	×	1.16	=	5.4752
1.97	×	1.75	=	3.4475
計				86.2334

床面積 86.23 m²

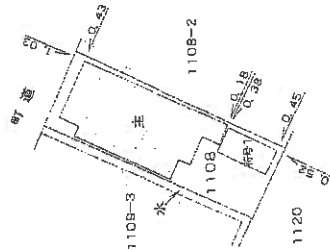
主たる建物2階



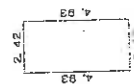
求積表

5.71	×	2.95	=	16.8445
6.70	×	6.91	=	46.2970
1.98	×	1.10	=	2.2988
計				65.4383

床面積 65.43 m²



附属建物(符号1)



求積表

2.42	×	4.93	=	11.9306
------	---	------	---	---------

床面積 11.93 m²

作製者

4月

縮尺

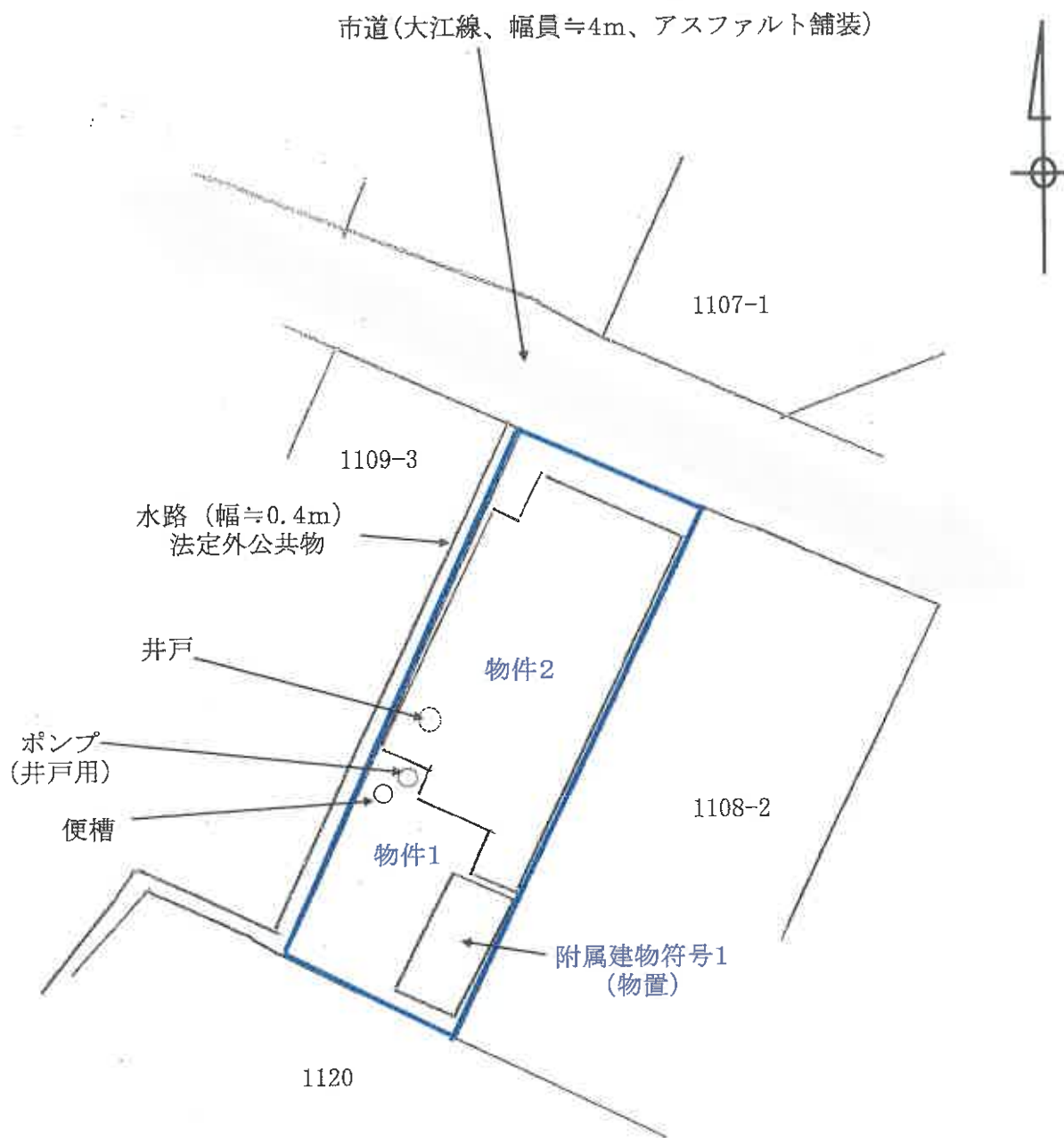
1/250

申請人

縮尺

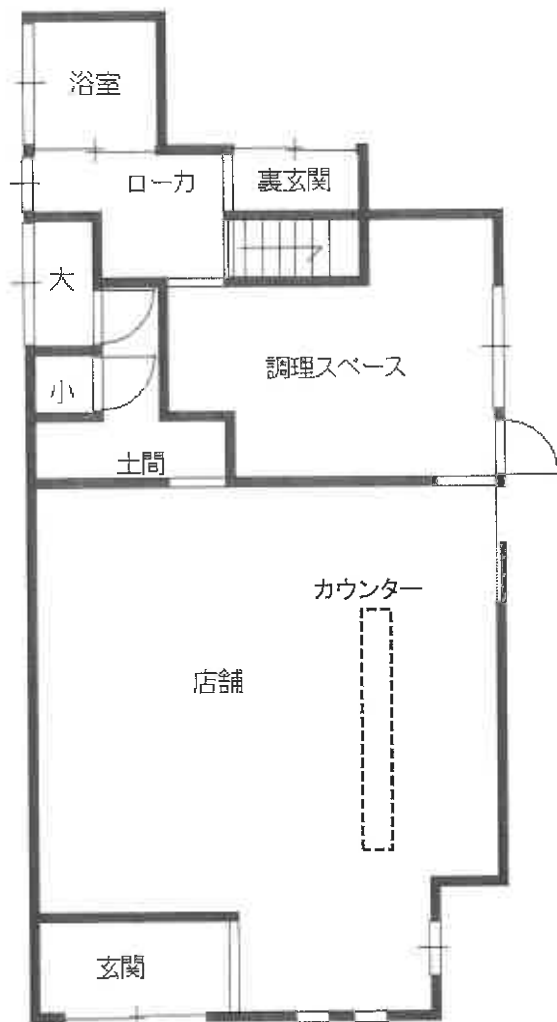
1/500

建物図面写

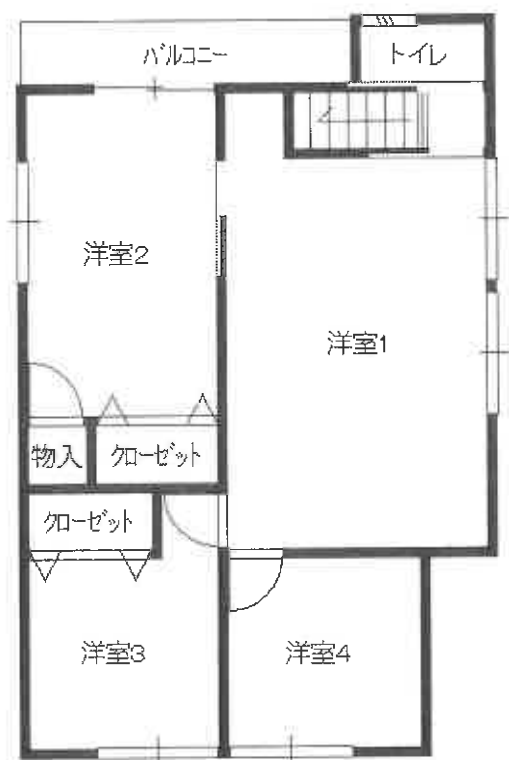


土地建物位置関係図

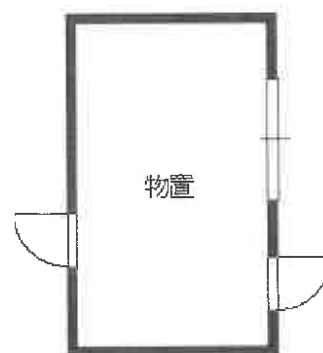
この図面は公図及び建物図面等を基に現地での大まかな確認を行い、土地建物等の位置を概略的に表示したものであり、境界等の確定的な位置を保証するものではない。



1階



2階



物件2(附属建物 符号1)

物件2(主である建物)

間取図