

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 長崎地方裁判所検察審査会会議室
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）
1～3	7,930,000 6,344,000	一括	1,586,000	255,233	0
1	1,660,000				
2	1,900,000				
3	4,370,000				
		</			

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 五島市末広町 |
| | 地 番 | 1 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 220.03 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 五島市末広町 |
| | 地 番 | 1 番 24 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 252.70 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 五島市末広町 1 番地 7、1 番地 24 |
| | 家屋 番号 | 1 番 7 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 380.03 平方メートル
2 階 157.52 平方メートル
3 階 135.60 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 382.13 平方メートル
2 階 159.62 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 9月 9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

【物件番号1、2】

隣地との境界が不明確である。

《 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 | 五島市末広町 |
| | 地 番 | 1 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 220.03 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 五島市末広町 |
| | 地 番 | 1 番 24 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 252.70 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 五島市末広町 1 番地 7、1 番地 24 |
| | 家屋 番号 | 1 番 7 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 380.03 平方メートル
2 階 157.52 平方メートル
3 階 135.60 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 382.13 平方メートル
2 階 159.62 平方メートル |



令和8年(ケ)第8号
令和8年05月26日受理
令和8年07月10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 | 五島市末広町 |
| | 地 番 | 1 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 220.03 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 五島市末広町 |
| | 地 番 | 1 番 24 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 252.70 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 五島市末広町 1 番地 7、1 番地 24 |
| | 家屋 番号 | 1 番 7 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 380.03 平方メートル
2 階 157.52 平方メートル
3 階 135.60 平方メートル |

2

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者会社破産管財人弁護士)	① 私は、本件債務者会社の破産管財人で、本件土地建物については、長崎地方裁判所五島支部令和6年(フ)第18号事件において破産財団から放棄しています。 ② 現在、物件3建物の鍵については、債務者兼所有者会社の役員の妻であるBさんが所持していますので、同人からお借りしていただければと思います。
■ B (債務者兼所有者会社役員の妻)	① 物件3建物は、店舗や居宅として利用していましたが、令和6年8月末で廃業し、現在はいずれも空き店舗や空き家状態で、他に占有者はなく、物件1、2各土地及び物件3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、2各土地の形状等については、よくわかりません。 ③ 物件3建物の西側に存するダムウェーターの個所は、同建物を取得した際には既に存していましたので、その築造時期はわかりません。

(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]

一体となった物件1、2土地の形状は、地積測量図(作製日が昭和42年7月28日)、公図、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ると思料するが、境界を視認できるものが存在しないため、形状及び範囲は判然としないものと思料する。

物件1、2各土地について、具備された地積測量図の作製日が昭和42年7月28日と古いため、その境界を特定するには、専門家による測量等を行う必要があるものと思料する。

なお、南東側及び北西側には県道及び市道が接面している。

② [建物の形状、増築に関する意見]

物件3建物は、間取図及び写真に示すとおり、物件3建物の1階及び2階の西側部分には、未登記増築部分(各約2.1㎡)があり、同部分増築時期は、関係人の陳述のとおりであり、不明であると思料する。

③ [土地の占有権原に関する意見]

物件1、2各土地は、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。

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、2各土地は、その南東側及び北西側には県道及び市道(五島市役所建設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建物の1、2階の店舗・作業場部分には、陳列棚、多数の商品類及び業務用大型冷蔵庫・冷凍庫等の設備・機械類等が残置されている。

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。

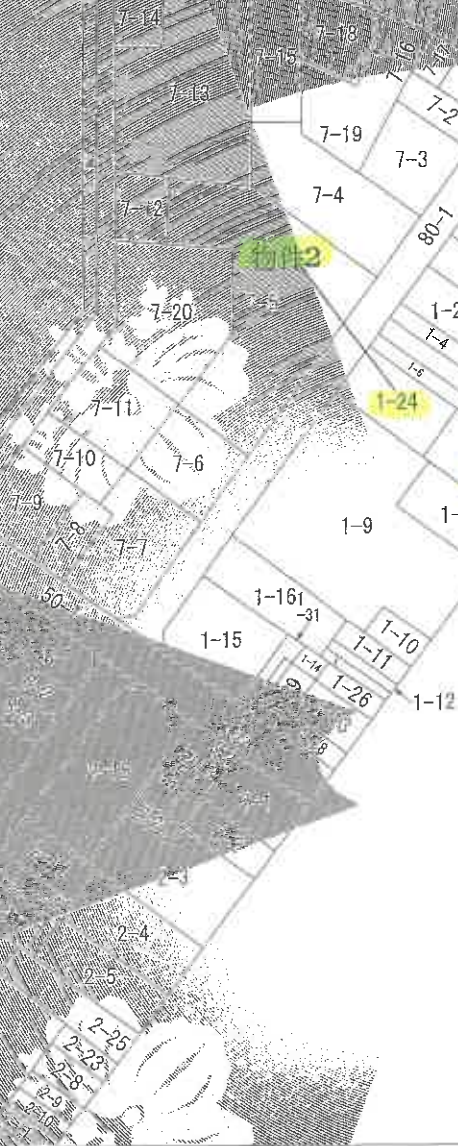
(2) 添付した間取図中、1階及び2、3階部分においては、その縮尺数量が異なる。

(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26日 (火) 11:22-11:26	執行官室(架電)	事情聴取(A(債務者会社破産管財人弁護士);占有関係等について)
08年05月29日 (金) 13:10-13:25	長崎地方法務局 五島支局	全部事項証明書・公図等交付申請
08年05月29日 (金) 13:55-14:55	物件所在地	物件の特定、写真撮影(外部)
08年05月29日 (金) 15:10-15:30	五島市役所税務課・建設課	課税台帳添付図面の交付申請=不備付けにつき不奏功、道路調査
08年06月15日 (月) 12:00-12:10	債務者兼所有者会社役員 の妻の居所(五島市 岐宿町所在)	事情聴取(B(債務者兼所有者会社役員 の妻);建物鍵の借受け、占有関係等について)
08年06月15日 (月) 13:00-15:30	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)
08年06月22日 (月) 07:26-07:27	執行官室(架電)	事情聴取(B(債務者兼所有者会社役員 の妻);増築時期等について)
08年07月08日 (水) 08:30-08:35	長崎地方法務局	履歴事項全部証明書(債務者兼所有者会社)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08年06月15日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 C を立ち会わせ、借受けた建物鍵により当職が解錠の上、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

N



地図は、する図面は、土地の区画を明確にした不動産登記簿の図面が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられる図面である。土地の区画の概略を記載する。

地番区域見出し

大田町

請求所	五島支所	地番	1番7
出力	縮小不明	精度	区分
作成年月日		分類	図に準ずる図面
		種類	図土地台帳附属地区
		備考	

これは地図に準ずる図面である。

A3をA4に縮小

令和8年5月29日
長崎地方法務局五島支所
登記官

登記年月日：昭和48年5月29日

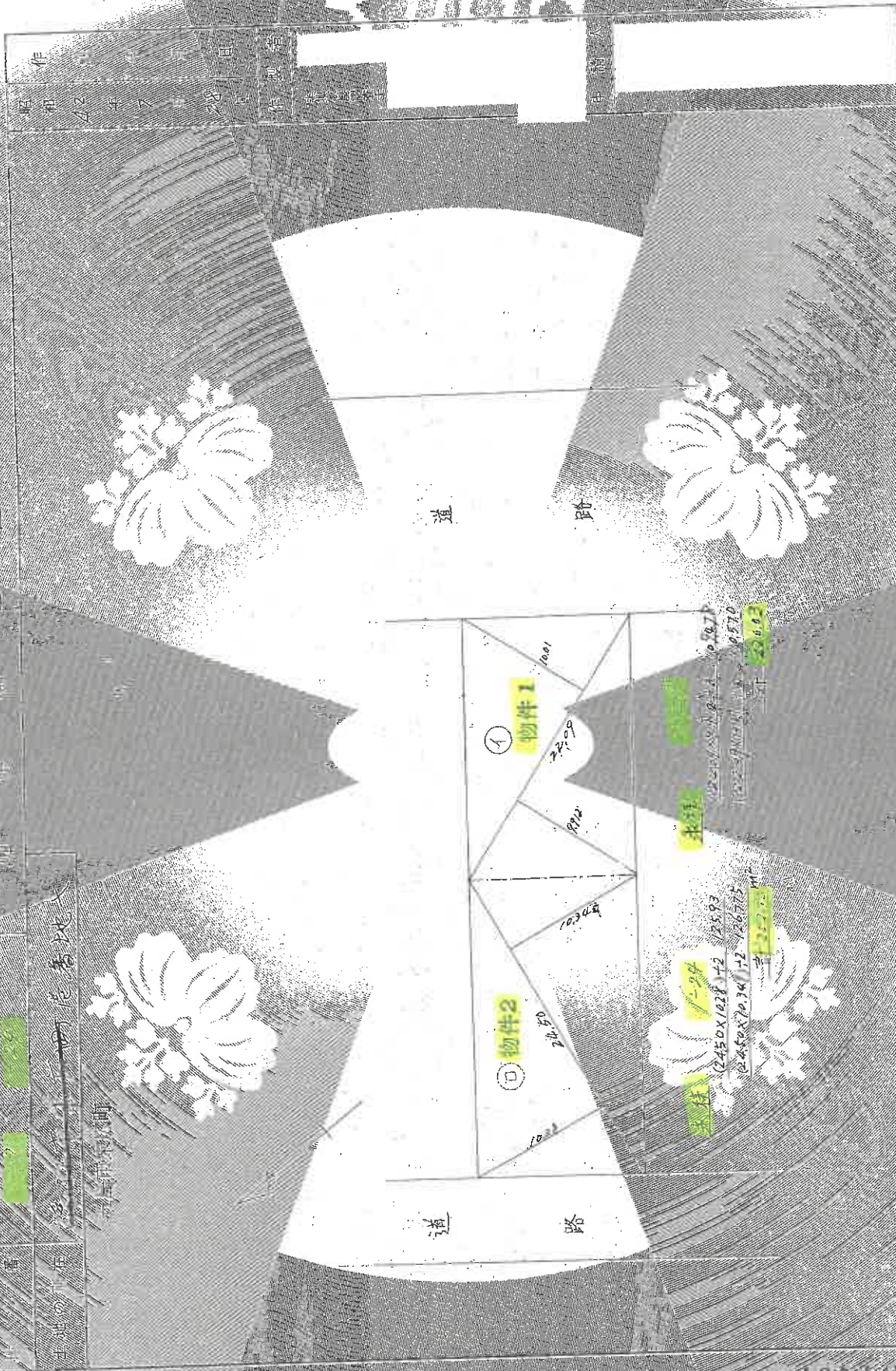
昭和48年5月31日登記

番	地
1234	5678

土地の用途：住宅地

所在地：東京都千代田区千代田

図



図面は、登記簿に記載の図面と一致するものと見做す。

縮小

A3とA4に縮小

これは図面に記載された土地の位置と形状を示す図面であり、登記簿に記載の図面と一致するものと見做す。

令和8年5月29日

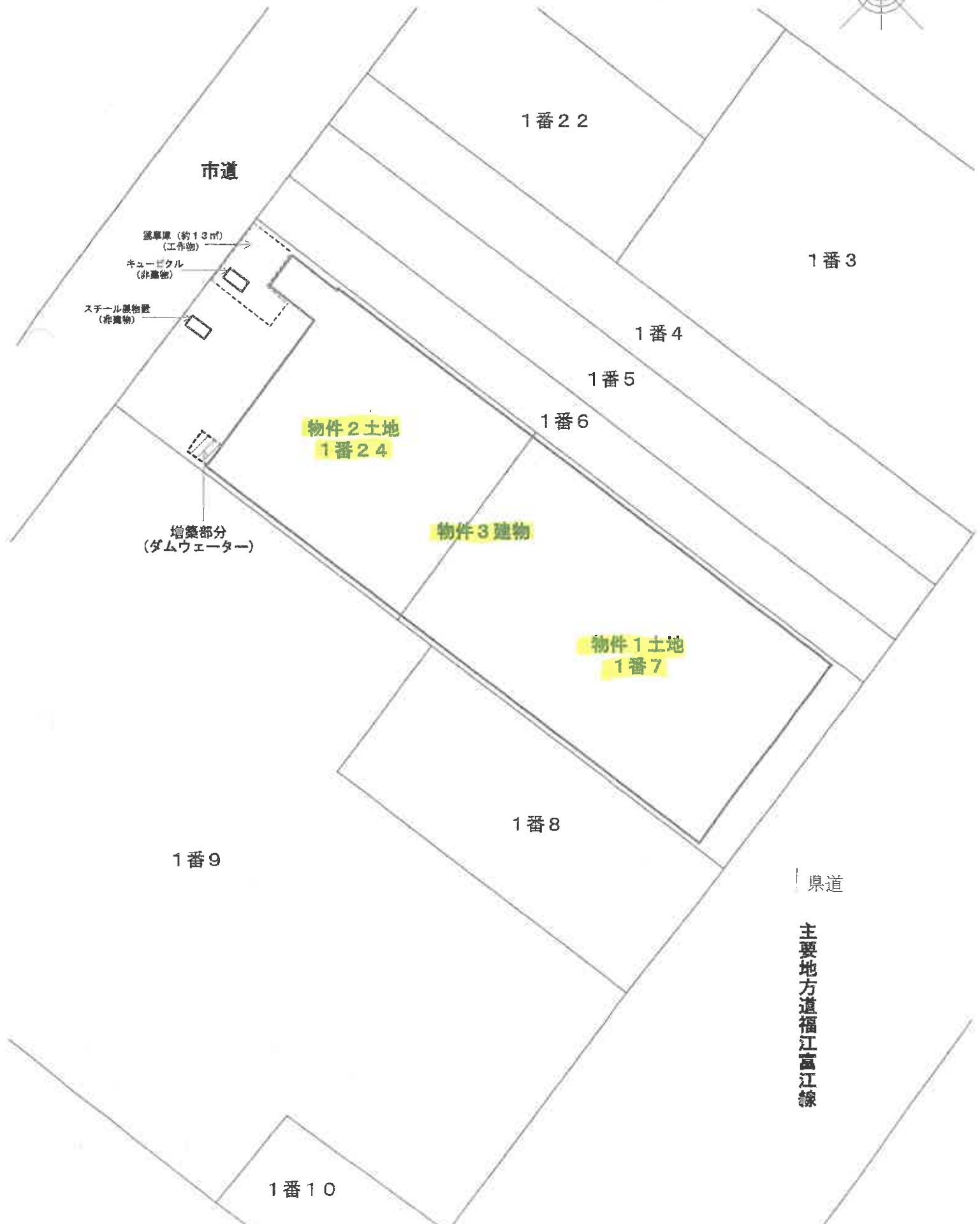
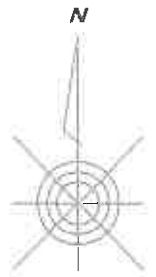
東京都千代田区千代田

これは図面に記録
令和8年5月29日

請求番号：3-3

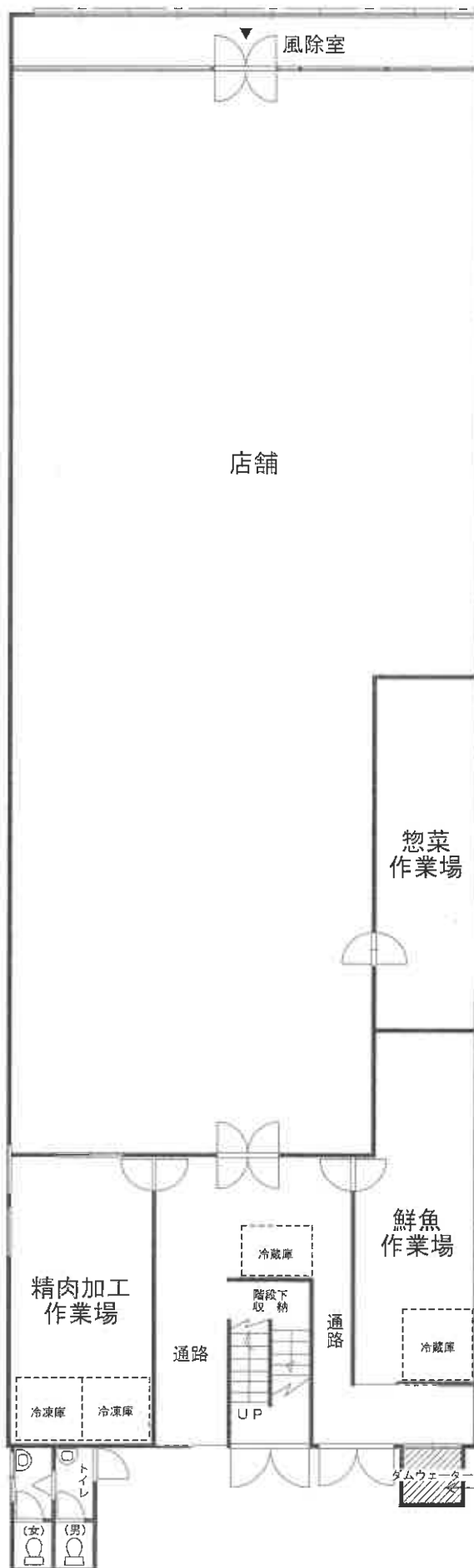
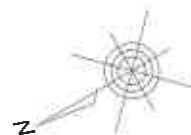
土地建物位置関係図

※ 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)

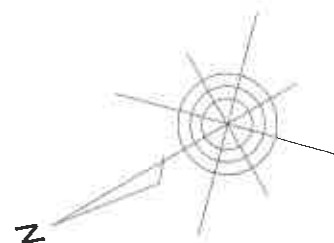
1 階



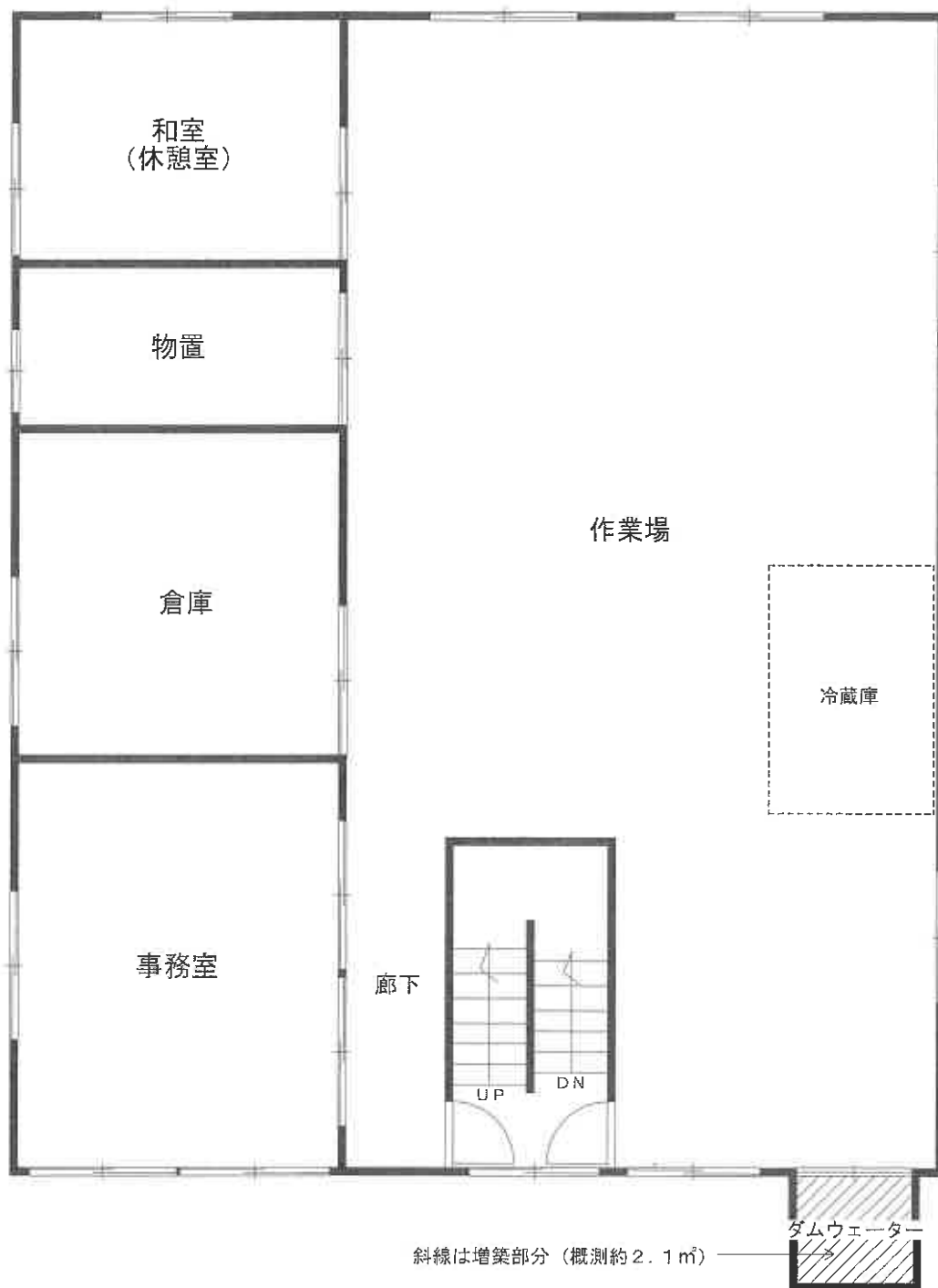
斜線は増築部分 (概測約 2.1 m²)

※ 間取りの配置等を概略的に表示したものである。

間 取 図 (2)

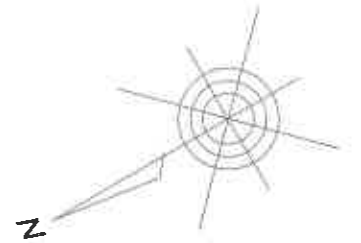


2 階

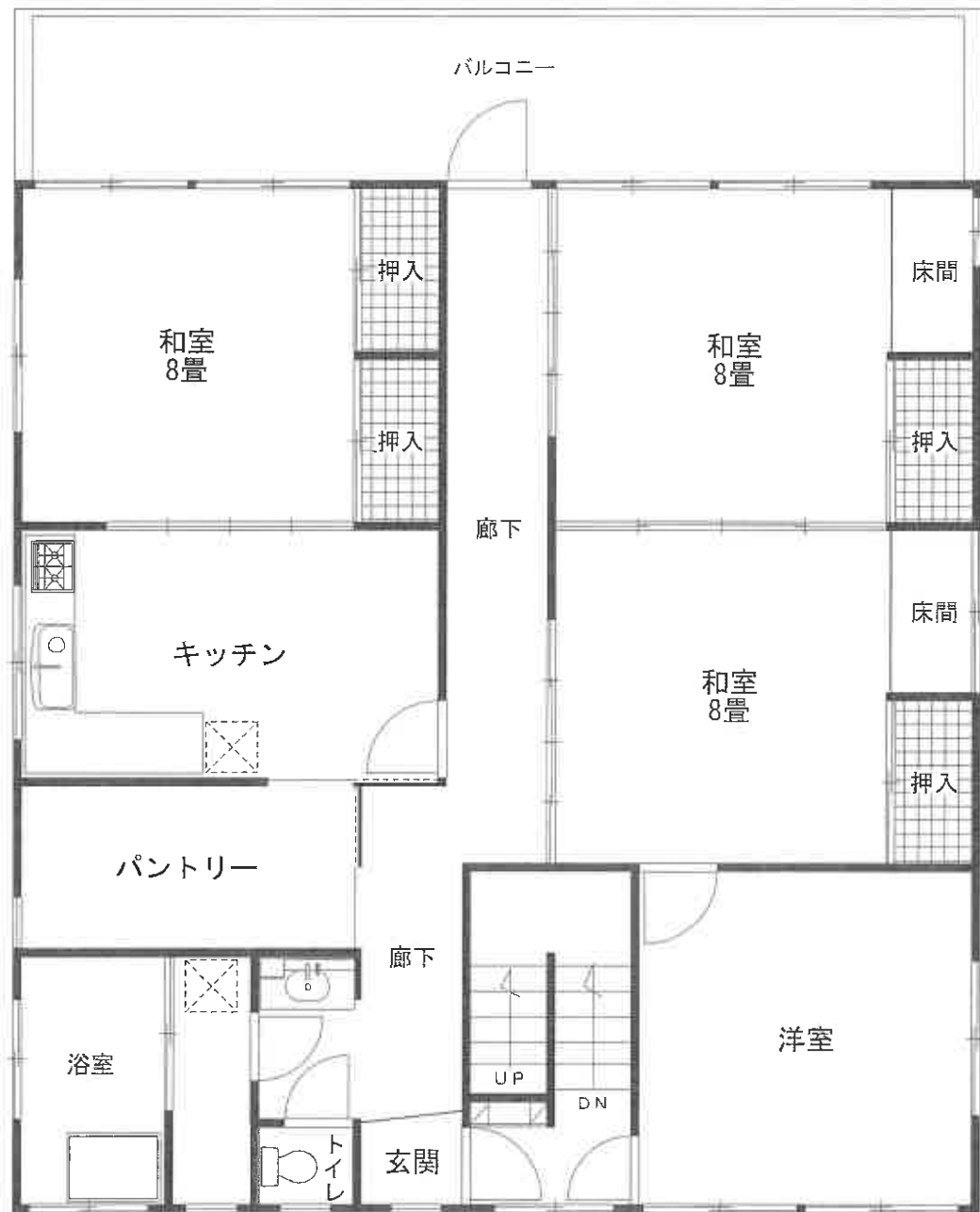


※ 間取りの配置等を概略的に表示したものである。

間 取 図 (3)



3 階



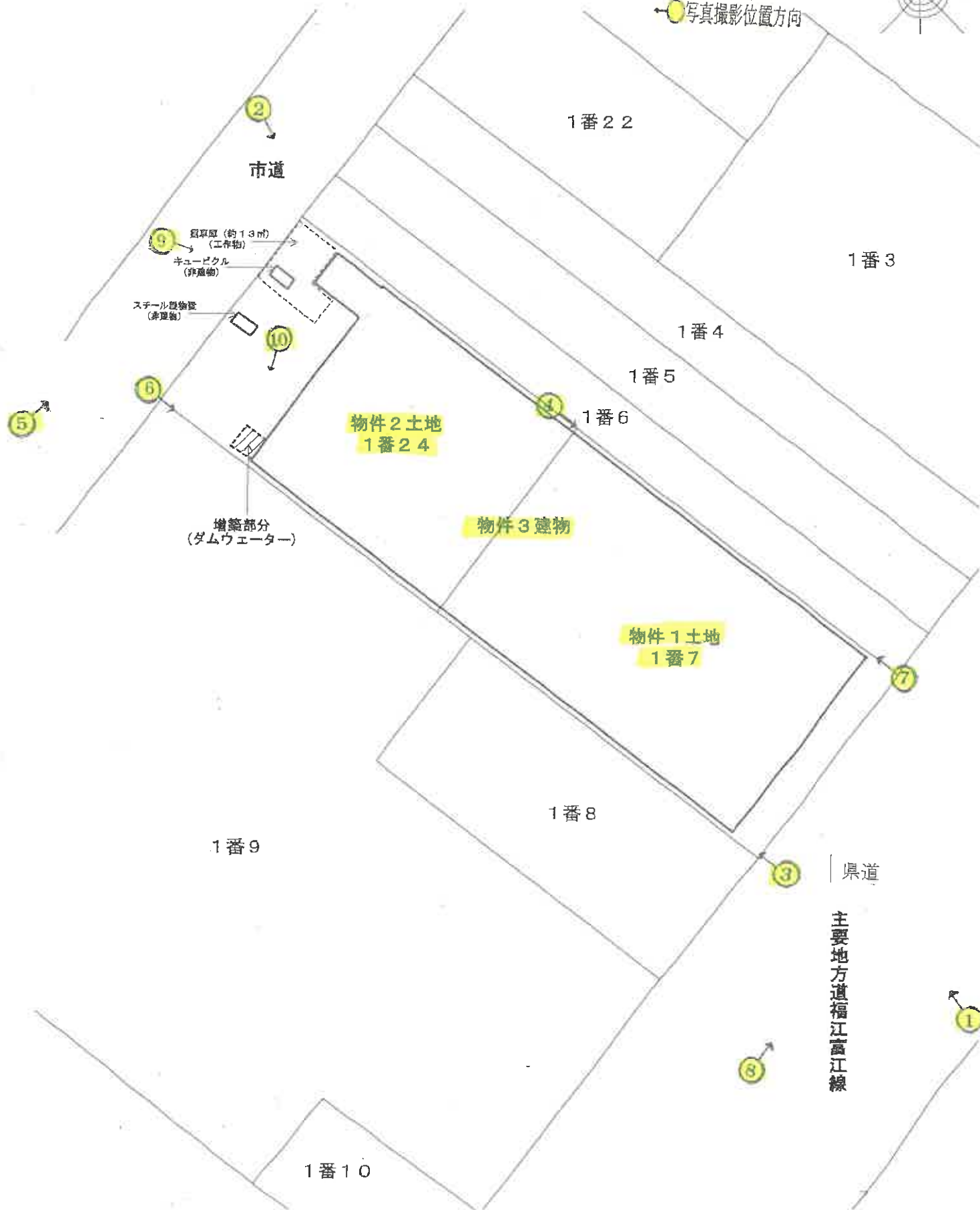
※ 間取りの配置等を概略的に表示したものである。
 ※ 和室の畳数は、畳の枚数をもとに表示している。

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。

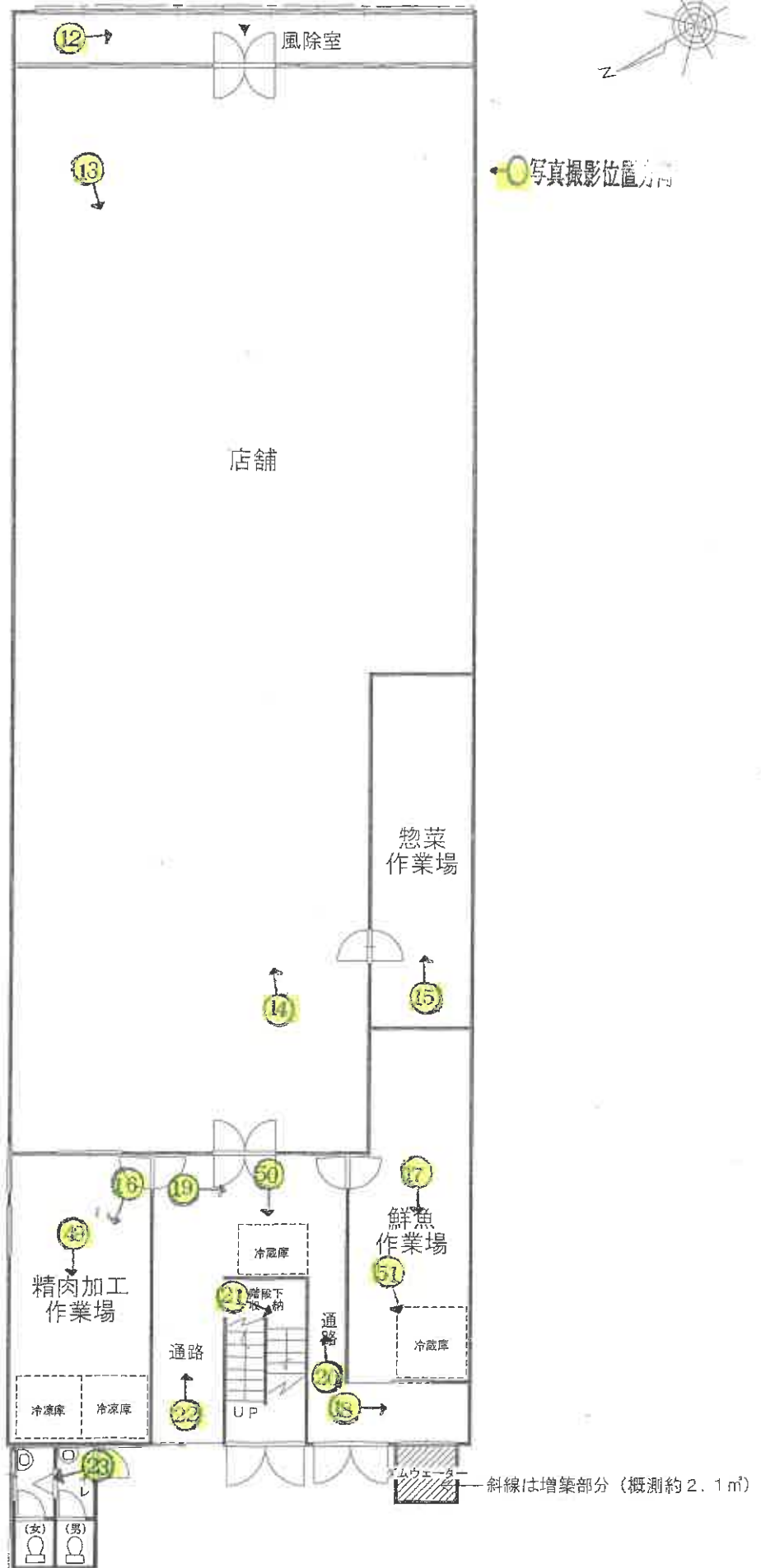


写真撮影位置方向



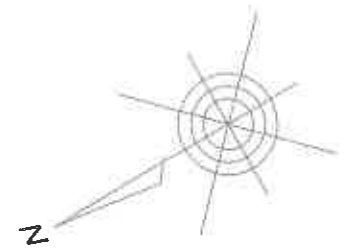
間 取 図 (1)

1 階



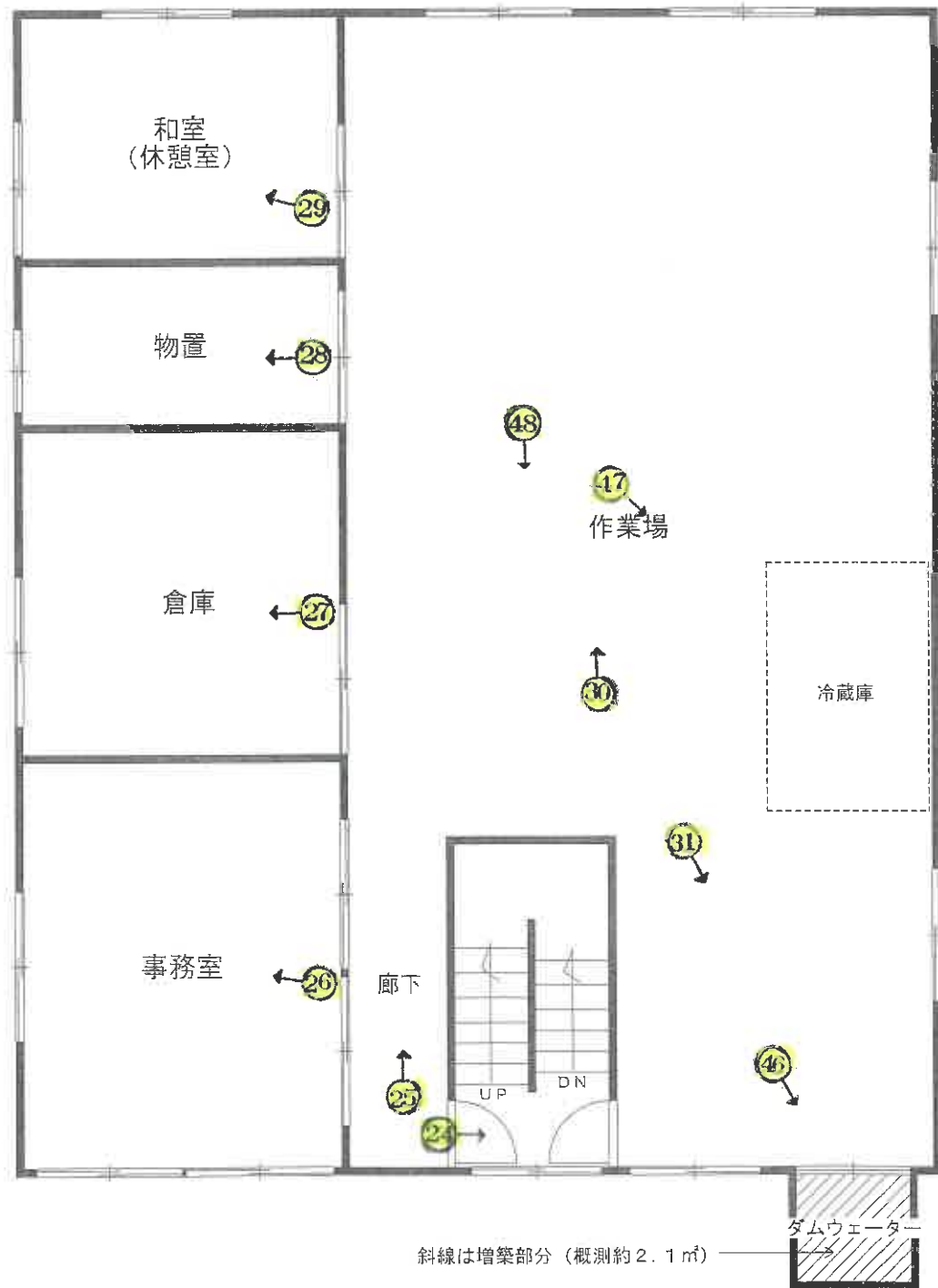
※ 間取りの配置等を概略的に表示したものである。

間 取 図 (2)



←O写真撮影位置方向

2 階



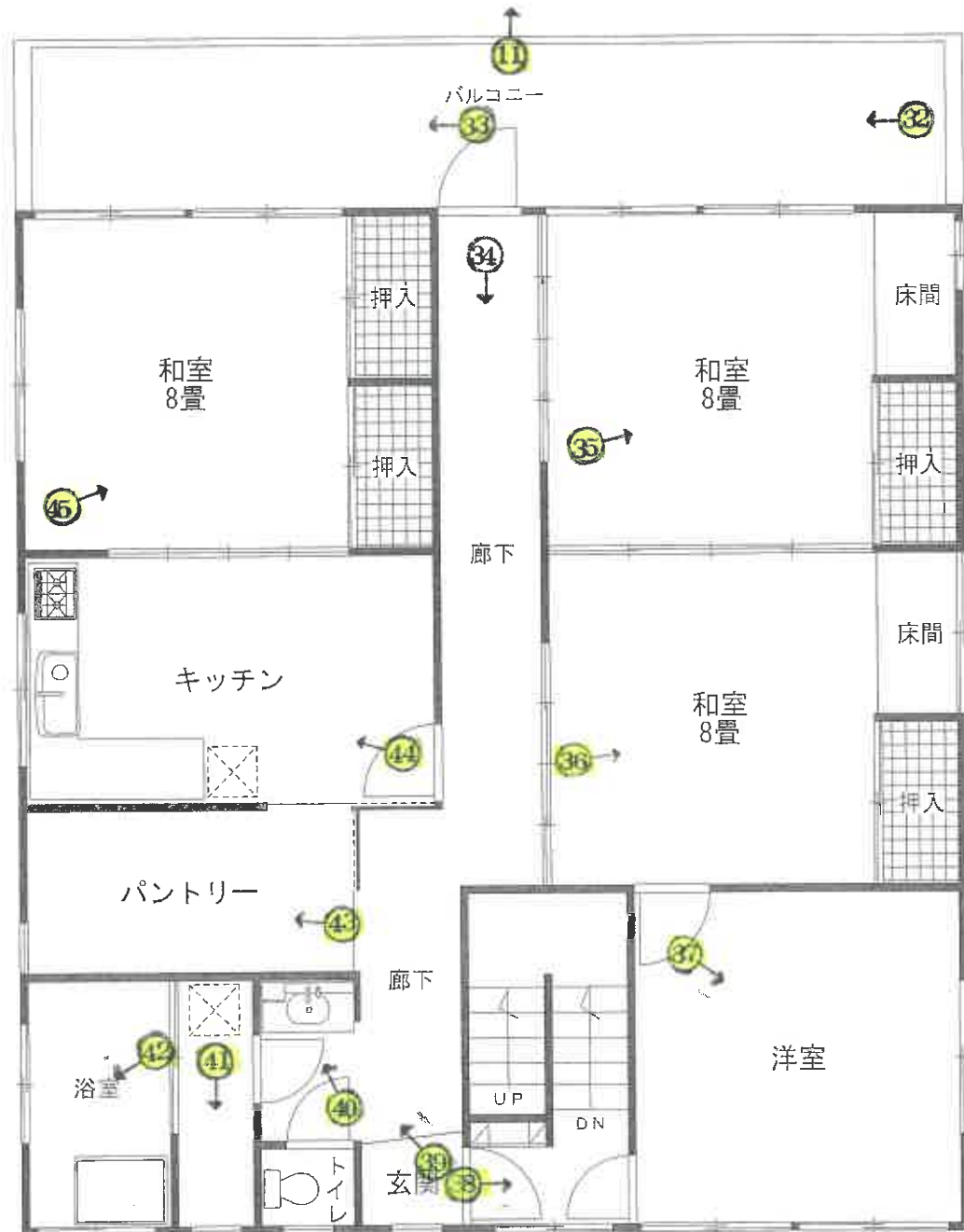
斜線は増築部分 (概測約 2.1 m²)

※ 間取りの配置等を概略的に表示したものである。

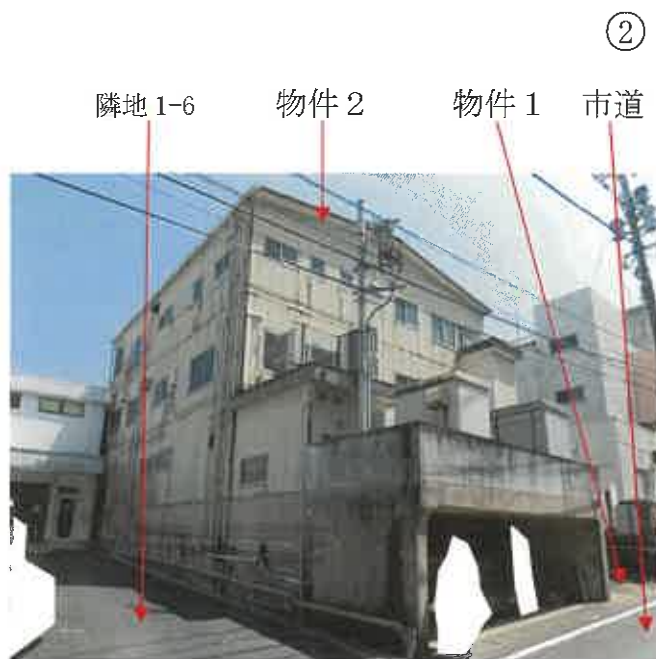
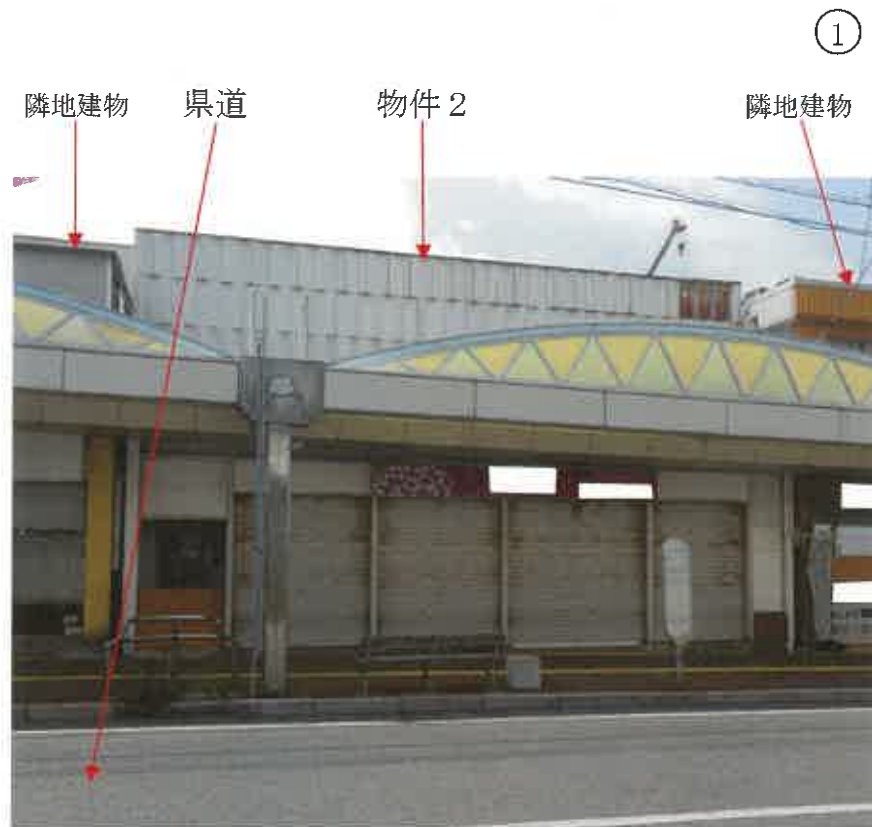
間 取 図 (3)



3 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、畳の枚数をもとに表示している。



④

隣地 1-6 物件 1 物件 2



⑤

市道 物件 1 物件 2 隣地 1-9



⑥

物件 1 隣地 1-9



⑦

物件 2 物件 1 隣地 1-6



⑧



⑨



⑩



⑪



1 F

⑫



⑬



⑭

店舗



⑮

惣菜作業場



⑯

精肉加工作業場



⑰

鮮魚作業場



⑱

通路

ダムウェーター



⑲

通路

冷蔵庫



②0

通路



②1

階段下収納



②2

通路



②3

トイレ



2 F

②4



②5

廊下



②6

事務室



②7

倉庫



②8

物置



②9

和室(休憩室)



③0

作業場



③1

ダムウエーター 作業場



3 F

③②

バルコニー



③③

天板の損傷状況(バルコニー)



③④

廊下



③⑤

和室



③⑥

和室



③⑦

洋室



③⑧

玄関



③⑨



④⑩

洗面台



④⑪



④⑫

浴室



④⑬

パントリー



④④

キッチン



④⑤

和室



④⑥

ダムウォーター



④⑦

冷蔵庫



④⑧

冷蔵庫



④⑨

冷凍庫



⑤0

冷蔵庫



⑤1

冷蔵庫



令和8年（ケ）第8号
令和8年5月26日受理
令和8年6月15日現地調査
令和8年7月10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 7,930,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,660,000円
物件2(土地)	金 1,900,000円
物件3(建物)	金 4,370,000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、2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き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	五島市末広町 1番7 宅地 220.03㎡	同左
2	所在地 地目 地積	五島市末広町 1番24 宅地 252.70㎡	同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	五島市末広町1番地7、1番地24 1番7 店舗・居宅 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 1階 380.03㎡ 2階 157.52㎡ 3階 135.60㎡ 延床面積 673.15㎡	特記事項のとおり 概測約382.13㎡ 概測約159.62㎡ 概測約677.35㎡
番号	特記事項		
3	物件3建物は、1階及び2階の西側にダムウェーター（小荷物専用昇降機）の増築（増築年月日不詳、1・2階合計で概測約4.2㎡）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677.35㎡をもって採用数量とした（増築部分及び増築床面積については土地建物位置関係図及び間取図(1)、(2)参照）。		
3	物件3建物内の1階店舗部分の陳列棚には多数の商品類が残置されており、また1階及び2階部分には、大型の業務用冷蔵庫・冷凍庫等の設備・機器類が残置された状態にある。これらの設備・機器類は設置後相当の期間が経過し、中古市場における単独での交換価値はなく、市場価値は認められないと判断した（業務用冷蔵庫等の位置については、間取図(1)・(2)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	「福江港ターミナル」の西方・道路距離約850m、最寄バス停「本町通り」に近接(徒歩約1分)。	
付 近 の 状 況	低層の小売店舗等が建ち並ぶ市中心部の商業地域である。かつては当市の中心商業地域として活況を呈していたが、近年では、人口の島外流出や高齢化の影響により、商業地域としては衰退傾向にあり、空店舗や閉鎖店舗が目立つ状況にある。地域内に格別の変動要因はなく、当分は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	非線引都市計画区域 商業地域 80% 400% 準防火地域 —
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 接 道 状 況 そ の 他	472.73㎡（物件1、2の一体地で、以下同じ） 間口約12m、奥行約40m 長方形地 二方路地 地勢は平坦地
接面道路の状況	物件1、2の一体地の南東側が幅員約16mの両側歩道付主要地方道「福江富江線(建築基準法第42条第1項第1号)」に、北西側が幅員約6mの舗装市道「福江163号線(建築基準法第42条第1項第1号)」に、それぞれ概ね等高に接面している。	
土地の利用状況等	物件1、2の一体地は、物件3建物の敷地として利用されている。隣地は低層店舗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 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。	
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2土地の西部には、キュービクル・スチール製物置(いずれも非建物)、掘車庫(工作物)等が存する。	

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）：昭和38年9月15日新築、昭和51年7月27日増築 経 過 年 数 ：新築後約63年、増築後約50年 経済的残存耐用年数 ：0年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板 外 壁：サイディングボード、亜鉛メッキ鋼板ほか 内 壁：EP塗り、木製ボード、クロス、砂壁ほか 天 井：石膏ボード、木製ボード、クロスほか 床 ：コンクリート、塩ビシート、畳、フローリングほか 設 備：電気、給排水、衛生、空調ほか その他：ダムウェーター（小荷物専用昇降機）
床面積（現況）	概測約677.35㎡
現況用途等	階 層：3階建 現況用途：店舗・居宅 間 取 り：附属資料「間取図(1)～(3)」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	未利用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、増築床面積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. 建物の現況用途は、1階が店舗（スーパー）、2階が店舗に付随する事務所・作業室・倉庫等、3階が居宅の仕様として利用されており、現在は各階とも空店舗・空家の状態にあり、維持管理等が行われている様子は確認できなかった。 4. 建物内の目視調査によると、クロスの剥げ・損傷や汚れ、内壁面や柱面のクラック（ひび割れ）や汚れ、床面の損傷や汚れ、建具の錆・開閉不良、3階ベランダ上部の天井板の崩落等が見られ、補修や使用資材の交換が必要な箇所が多々確認された。 5. 建物は全般的に老朽化の程度が著しく、維持管理の状態も劣ることから、将来的に建物を解体撤去することも想定されるが、建物が密集する商店街に存することから、建物解体撤去費用が割高になることが予想される。

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	34,600	1.030	220.03	0.80	6,270,000
2	34,600	1.030	252.70	0.80	7,200,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 五島5-1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $33,400\text{円}/\text{㎡} \times 98.5/100 \times 100/100.0 \times 100/95.0 \rightleftharpoons 34,600\text{円}/\text{㎡}$

◇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 : 環境条件0.95

イ 個別格差 : 画地条件（二方路地+3%）

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	180,000	677.35	0.025	3,050,000

ア 再調達原価 : 180,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 増築部分を含む概測数量による。

ウ 現価率 : 物件3建物は、昭和51年に増築が行われているものの、当初の建築（昭和38年9月）より約63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、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	6,270,000	0.45	法定地上権	2,820,000
2	7,200,000	0.45	法定地上権	3,240,000

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45%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	6,270,000	-2,820,000		0.80	0.60	1,660,000
2	7,200,000	-3,240,000		0.80	0.60	1,900,000
3	3,050,000	+6,060,000	—	0.80	0.60	4,370,000
一括価格(合計)						7,930,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：商業地域として衰退傾向にある離島内の店舗兼居宅であり、需要者は限定的であること、物件3建物の内部には業務用冷蔵庫・冷凍庫等の大型の残置物や多数の商品類が存すること等、市場性の減退の程度を考慮のうえ市場性修正を行った。

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等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 五島5-1

所 在：五島市栄町3番5
価 格：33,400円/m²
位 置：五島バス「新栄町」バス停近接
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：230m²
供給処理施設：水道
接 面 街 路：南西16m市道に接面
用 途 指 定 等：非線引都市計画区域、商業地域（建ぺい率80%、容積率400%）、準防火地域
地 域 の 概 要：小売店舗等が建ち並ぶアーケード街の商業地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 5,814,512円
物件2 6,677,850円
物件3 9,486,437円

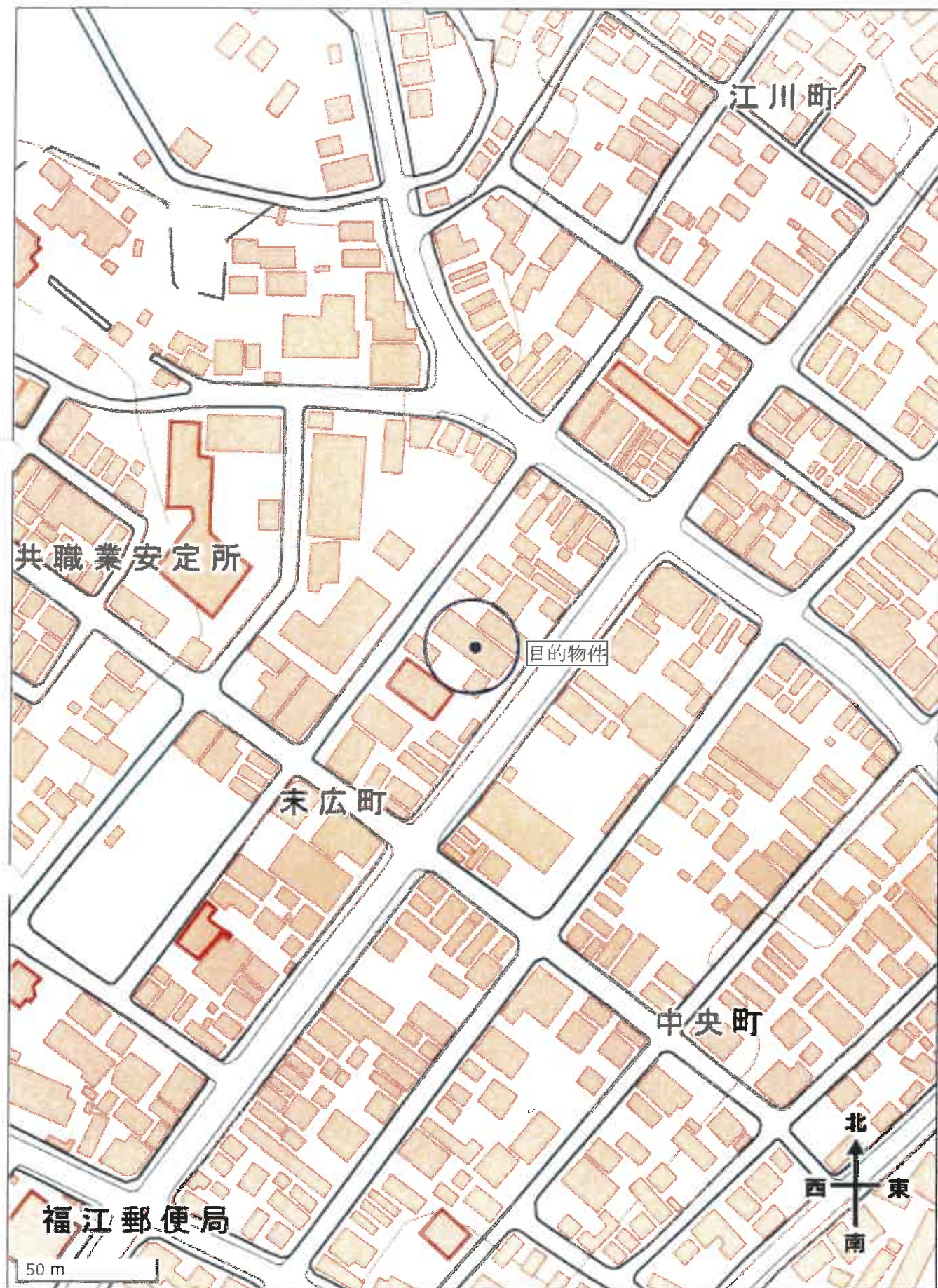
※ここに掲げた参考価格は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた価格とは、その性質上異なるものである。

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 見取図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物位置関係図
- 7 間取図(1)～(3)

以 上

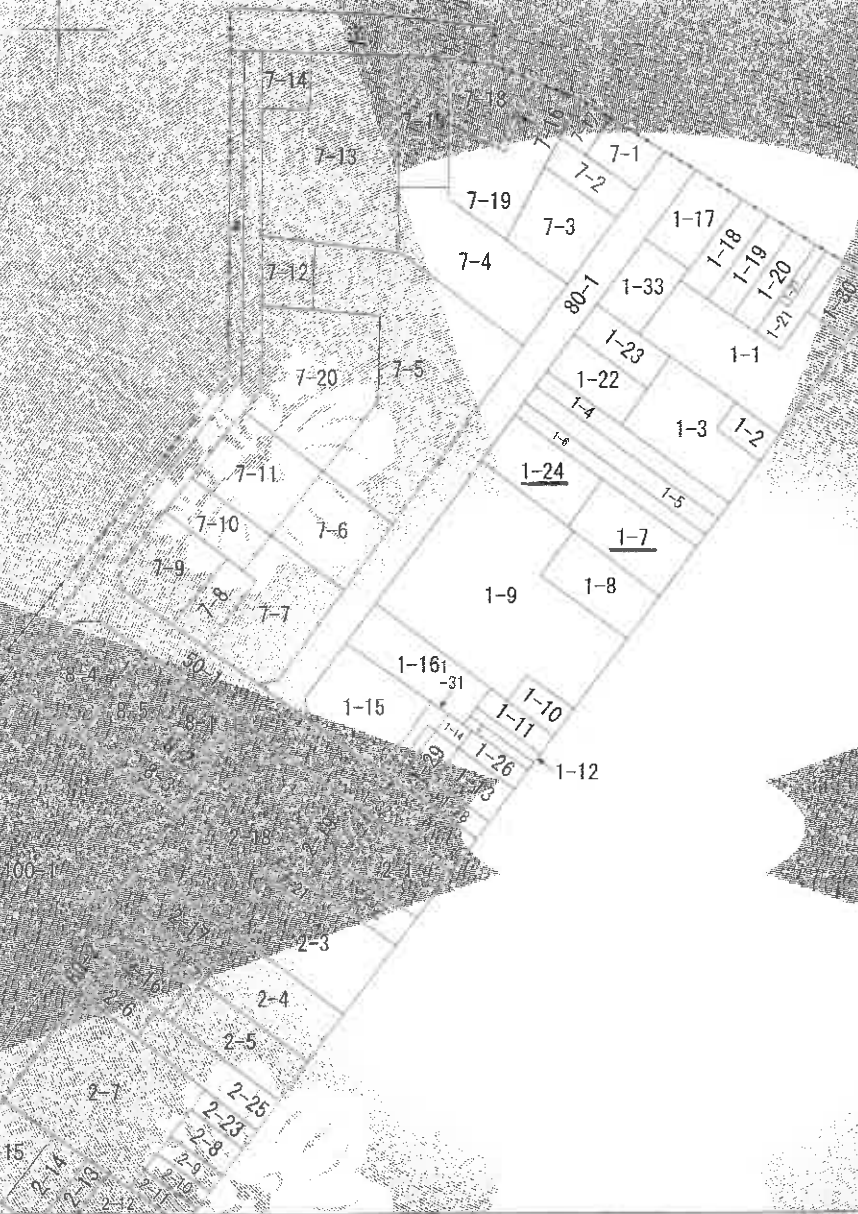




イ 1-25
2 2-26

ハ 3-8

N



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区画引出

未定画

請求 区分	所 在	五島市大畑町			地 番	1番7	
出力 縮尺	縮尺不明	種 別	必要系 番号又は 記号	分 類	地区に準ずる区画	種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年月日			備 考 年月日 (原図)			調 査 年月日	

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和8年5月29日

長崎地方法務局元島支局

登記官

請求番号：3-1

(1/1)

公用

地積測量図写

※縮小実施 (A3→A4)

登記年月日：昭和42年7月31日

昭平4年 月 日 登記

地 番

土地の所在

多摩市井の頭五丁目

登記所未定

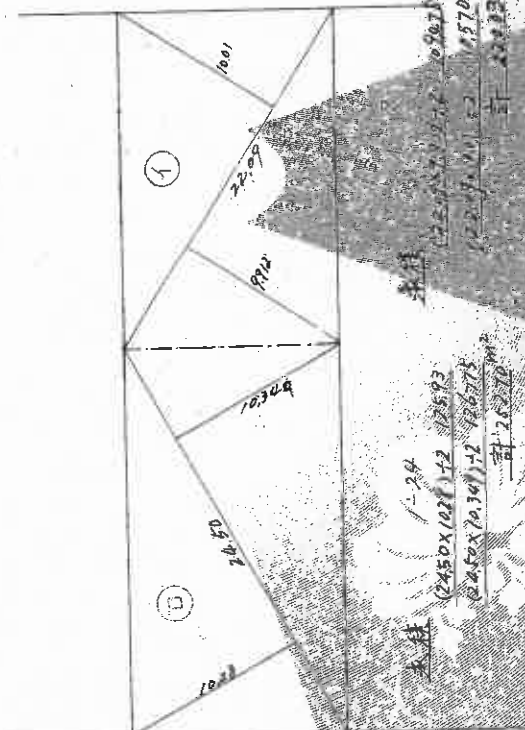
作 製 年 月 日

昭和42年7月28日

作 製 人

道 路

道 路



戸 数

26

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5月29日 長崎地方建設局測量課

登記官

公用

請求番号：3-2

建物図面・各階平面図写

※縮小実施 (A3→A4)

登記年月日：昭和51年8月11日		図面	
家屋番号		作製年月日	
建物の所在地 五品市末広町		昭和51年8月11日	
		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する書類である
 令和8年5月29日 長崎地方広域国土審判庁 登記係

建物図面・各階平面図写

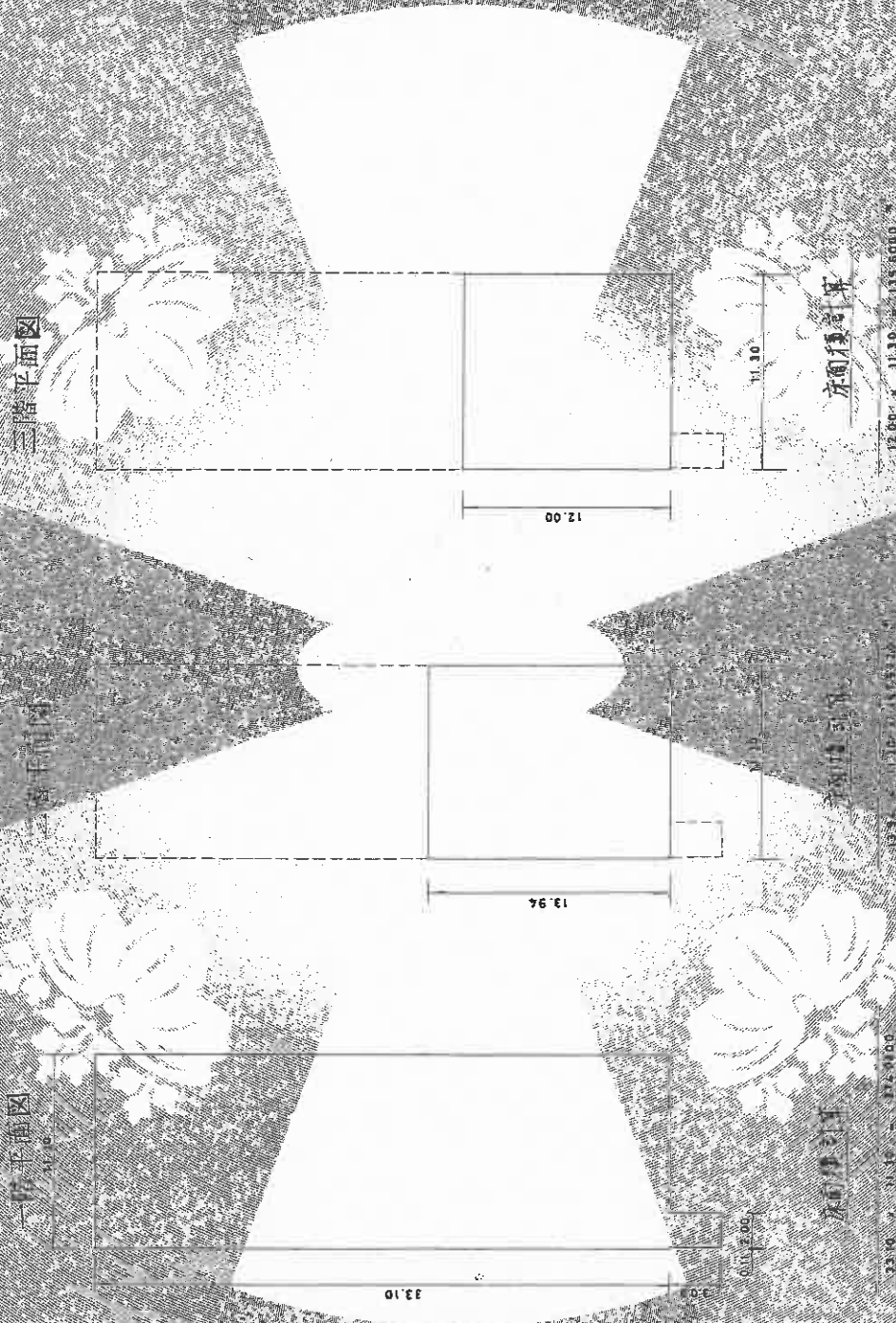
※縮小実施 (A3→A4)

2/2

作 業 年 月 日	製 作 年 月 日
-----------	-----------

五 島 市 大 広 町
建 物 各 階 平 面 図

家 屋 番 号	1-7
建 物 の 所 在	五島市大広町 8-24



方 図 種 別 計 算

12.00 x 11.10 = 133.6000 m²

方 図 種 別 計 算

13.94 x 11.10 = 154.7340 m²

(五 島 市 大 広 町 8-24 番 地)

縮 尺	1/300
-----	-------

登記年月日 昭和11年8月11日

これは図面に記録されている内容と証明する書面である
 令和8年5月29日 長崎地方税務局五島支庁 登記官

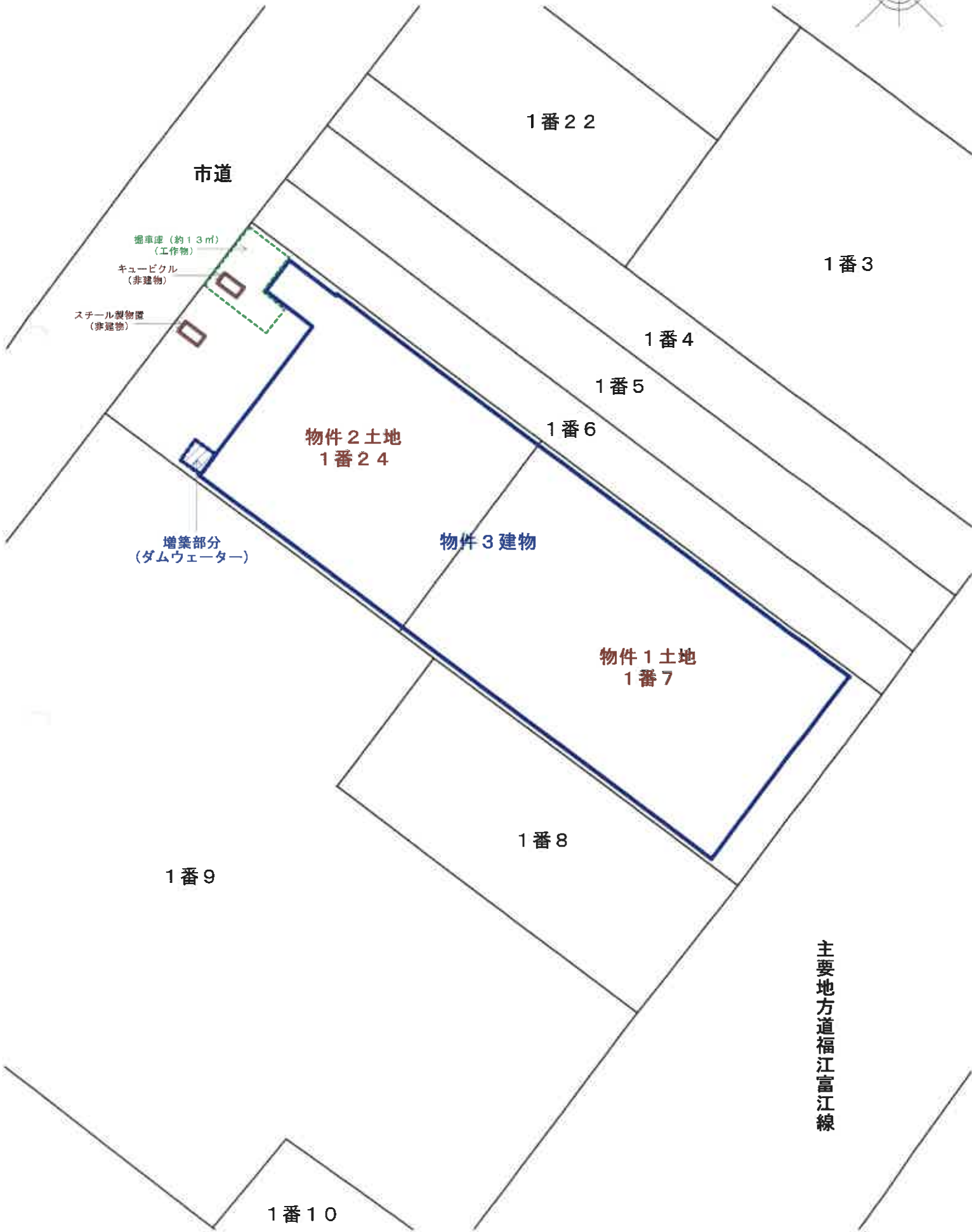
公用

(9/2)

請求番号: 3-3

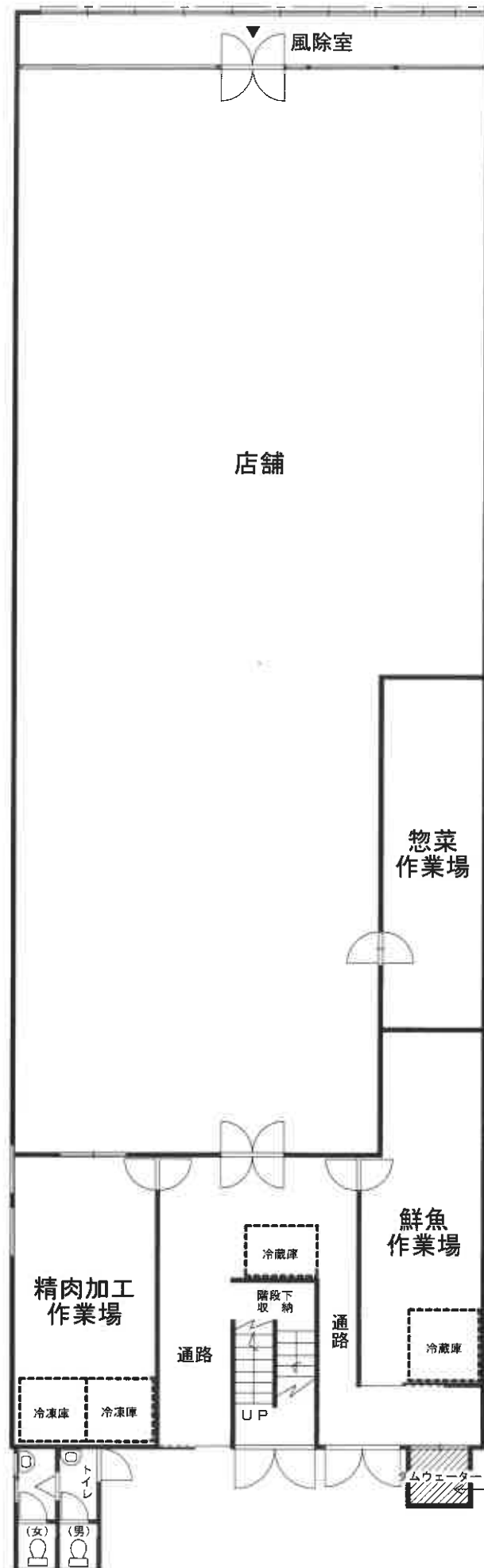
土地建物位置関係図

※ 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)

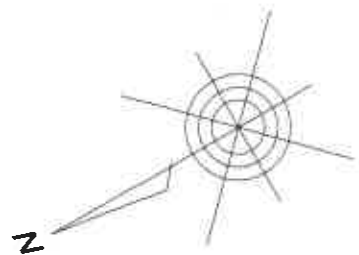
1 階



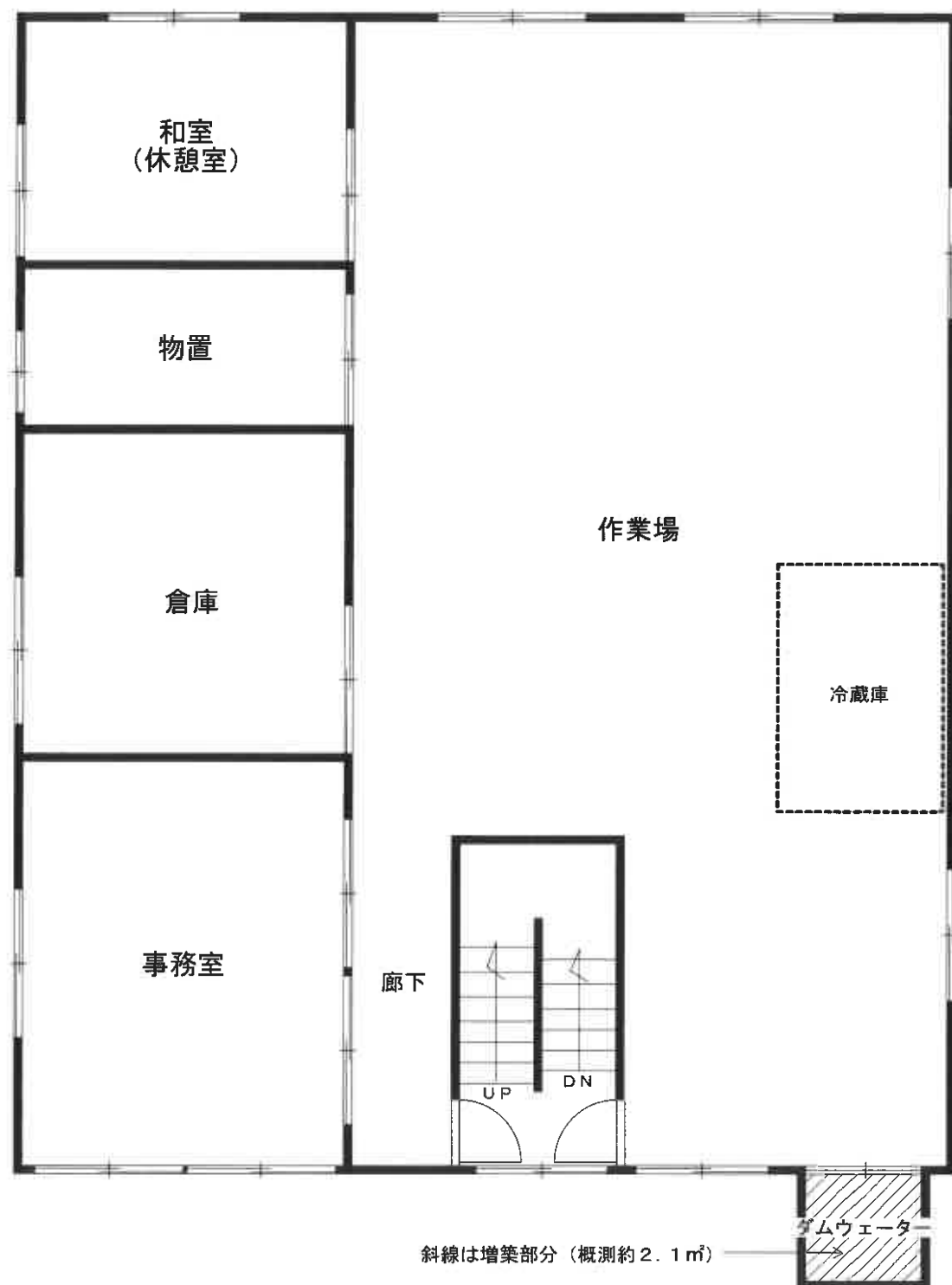
斜線は増築部分 (概測約 2.1 m²)

※ 間取りの配置等を概略的に表示したものである。

間 取 図 (2)

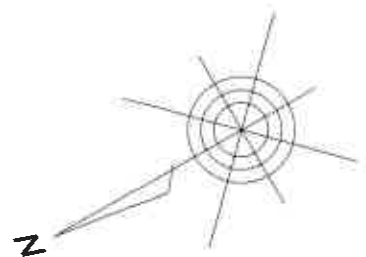


2 階

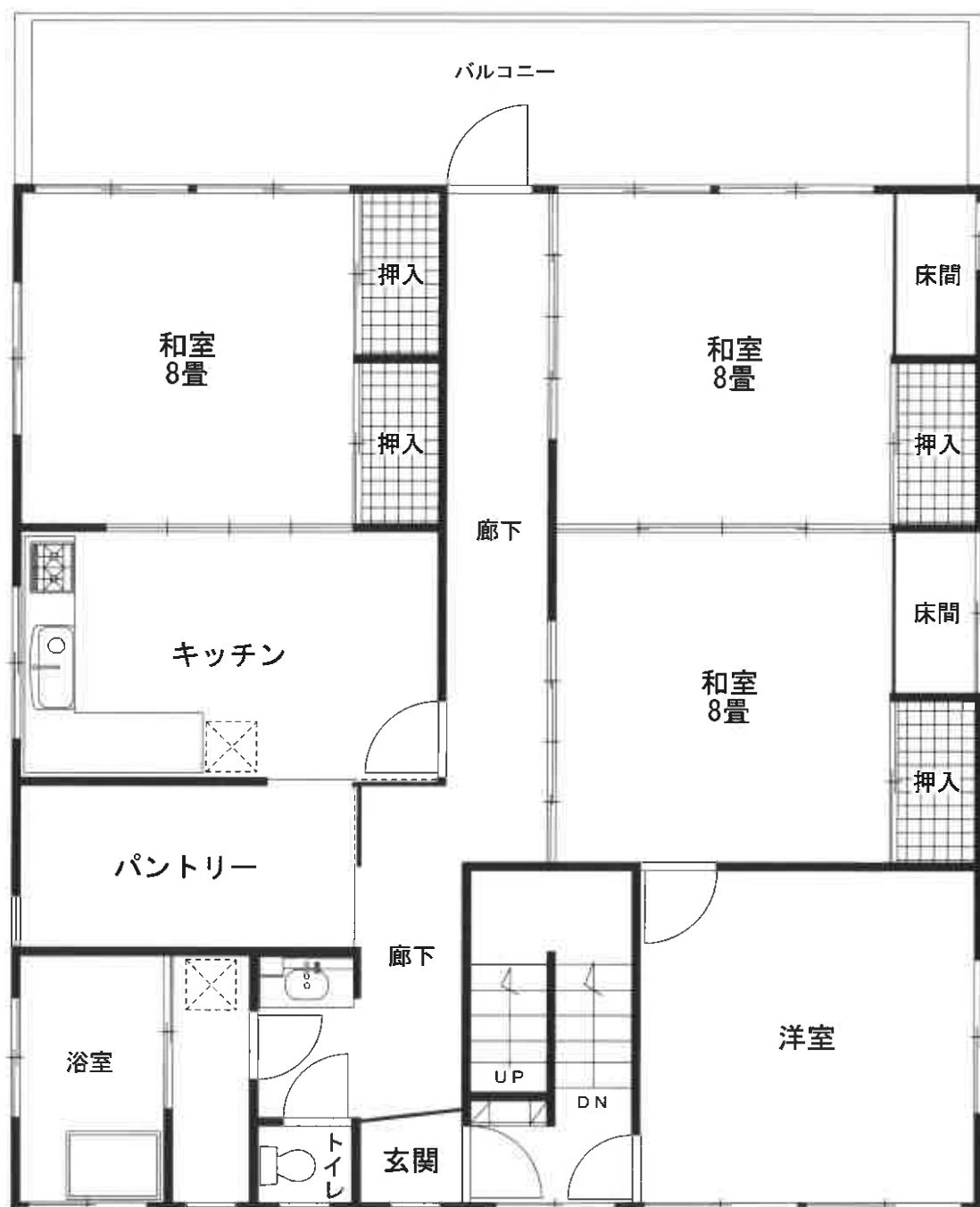


※ 間取りの配置等を概略的に表示したものである。

間 取 図 (3)



3 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、畳の枚数をもとに表示している。