お知らせ（買受希望者の方へ）

令和７年１０月１日から、長崎地方裁判所管内支部の不動産等競売事件は長崎地方裁判所本庁及び佐世保支部で取り扱うことになりました。

長崎地方裁判所厳原支部の事件については、長崎地方裁判所本庁が取り扱うことになります。

今後、長崎地方裁判所本庁の事件について入札する際には、入札書を長崎地方裁判所本庁の執行官室に提出してください。また、**入札保証金は長崎地方裁判所本庁あての振込依頼書（振込先が「ナガサキチサイ」となっているもの）を利用し、長崎地方裁判所本庁あてに振り込んでください。**

なお、**誤って入札保証金を厳原支部に振り込んだ場合は無効となり、長崎地方裁判所本庁に対して入札終了日までに別途振り込む必要がありますので、ご注意ください。**

※誤って振り込まれた入札保証金の還付には数週間を要する場合があります。

【入札に関するお問合せ】**長崎地方裁判所本庁　執行官室**

電話番号　**095-823-3215（直通）**

【事件の内容に関するお問合せ】**長崎地方裁判所本庁　不動産執行係**

電話番号　**095-804-4124（直通）**

令和　７年（ヌ）第６０６０２号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１６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１２月　４日　午前　８時３０分から 令和　８年１２月１１日　午後　４時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１５日　午前１０時００分 長崎地方裁判所検察審査会会議室
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月　５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１１月１６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６年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 900, 000 1, 520, 000	一括	380, 000	6, 470	0
1	1, 110, 000				
2	790, 000				
備考					

令和　７年（ヌ）第６０６０２号

物　件　目　録

１　所　　在　　対馬市厳原町田渕

　　地　　番　　８１６番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６８．３６平方メートル

２（一棟の建物の表示）

　　所　　在　　対馬市厳原町田渕　８１６番地３、８１６番地２

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　１１６．４１平方メートル
　　２階　　８５．８１平方メートル

（専有部分の建物の表示）

　　家屋　番号　　厳原町田渕　８１６番３の１

　　種　　類　　店舗・居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　５４．７９平方メートル
　　２階　４１．２６平方メートル

（現況）

　　種　　類　　店舗・事務室・居宅

※裁判所・事件番号が変更になりました。
（変更後）長崎地方裁判所
令和7年（ヌ）第60602号

令和　6年（ヌ）第　　2号

物　件　明　細　書

令和　7年　6月20日
長崎地方裁判所厳原支部
裁判所書記官　矢ヶ部　美　穂

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】
ＨＳ株式会社が占有している。同人の賃借権は仮差押えに後れる。

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。

※裁判所・事件番号が変更になりました。
（変更後）長崎地方裁判所
令和7年（ヌ）第60602号

令和　６年（ヌ）第　　２号

物　件　目　録

１　所　　在　　対馬市厳原町田渕

　　地　　番　　８１６番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６８．３６平方メートル

２（一棟の建物の表示）

　　所　　在　　対馬市厳原町田渕　８１６番地３、８１６番地２

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　１１６．４１平方メートル
　　２階　８５．８１平方メートル

（専有部分の建物の表示）

　　家屋　番号　　厳原町田渕　８１６番３の１

　　種　　類　　店舗・居宅（現況　店舗・事務室・居宅）

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　５４．７９平方メートル
　　２階　４１．２６平方メートル

※裁判所・事件番号が変更になりました。
(変更後)長崎地方裁判所
令和7年(ヌ)第60602号

令和６年（ヌ）第２号
令和７年０１月０７日受理
令和７年０１月２７日提出

現況調査報告書

長崎地方裁判所厳原支部
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

※裁判所・事件番号が変更になりました。
（変更後）長崎地方裁判所
令和7年（ヌ）第60602号

令和　６年（ヌ）第　　２号

物　件　目　録

１　所　　在　　対馬市厳原町田渕

地　　番　　８１６番２

地　　目　　宅地

地　　積　　６８．３６平方メートル

２　（一棟の建物の表示）

所　　在　　対馬市厳原町田渕　８１６番地３、８１６番地２

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　１１６．４１平方メートル
２階　８５．８１平方メートル

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　厳原町田渕　８１６番３の１

種　　類　　店舗・居宅

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　５４．７９平方メートル
２階　４１．２６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	
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：店舗・事務室・居宅 □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・事務室・居宅　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	建物の所在は，対馬市厳原町田渕８１６番地２である。
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
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

占有者及び占有権原（物件２関係）	
占有範囲	■全部 □
占有者	□債務者 ■HS株式会社
占有状況	□敷地 □駐車場 □ ■居宅 ■事務室 ■店舗 □倉庫 □

■関係人（■A（占有者会社代表者） □ （ ））の陳述／■提示文書（事業用賃貸借契約書）の要旨

占有権原		■賃借権 □使用借権 □
占有開始時期		令和６年６月１５日
最初の契約等	契約日	令和６年６月１５日
	期間	令和６年６月１５日から ■令和８年６月１４日まで，２年間 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 □その他の者（ ）
	借主	■占有者 □その他の者（ ）
賃料・支払時期等		毎月 金５万円（毎 限り，前月分支払） □前払（ 分 円） □相殺（ 分 円）
敷金・保証金		■ない □ある（□敷金 円 □保証金 円）
特約等		□譲渡・転貸を認める。 □
その他		
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」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
■B （隣地土地共有者）	①　物件２建物は，私方も含め，６０数年前に一棟であった建物を三棟に区分し，それぞれ取得しました。 ②　物件１土地を含む両側の土地についても，区分された建物に沿って分筆されましたので，建物が隣地に，はみ出しているということもありません。
■A （物件２建物占有者会社代表者）	①　物件２建物を賃借したのは，令和６年６月からで，詳細については，次回に賃貸借契約書を提出いたします。
■A （物件２建物占有者会社代表者）	①　物件２建物の占有関係については，提出した賃貸借契約書のとおりで，賃料の滞納はありません。 　なお，契約内容の簡素化ということから，上記契約書は２丁だけとなりますが，記載がない部分は，その都度協議をすることとなっています。 ②　賃料の支払日については賃貸借契約書上は空欄となっていますが，毎月末日までには支払っています。 ③　建物の不具合については，床にたわんだ部分があったり，雨漏り箇所もありますが，白蟻はいないと思います。

（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。

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。

なお，新築時期については，対馬市役所税務課において調査するも判然としなかった。

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，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，その西側に国道（対馬振興局管理課における調査の結果）が接面している。

⑥［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)　債務者会社に対し，占有関係に関する書面照会をするも回答がない。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調　査　の　経　過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
07年01月08日（水） 16：00－16：15	物件所在地	物件の特定，写真撮影（外部），事情聴取（B（隣地土地共有者）；占有関係等について）
07年01月08日（水） 16：20－16：35	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
07年01月08日（水） 16：40－17：10	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（占有者会社代表者）；占有関係等について）
07年01月09日（木） 09：00－09：20	対馬市役所税務課	課税台帳の閲覧
07年01月09日（木） 09：30－09：55	長崎地方法務局 対馬支局	閉鎖登記簿謄本（物件１土地等）交付申請，履歴事項全部証明書（占有者会社）
07年01月09日（木） ：　－　：	当庁執行官室	照会書面（債務者会社宛て；占有関係等について）送付
07年01月17日（金） 10：30－10：40	対馬市役所建設課	道路調査
07年01月17日（金） 10：50－11：00	対馬振興局管理課	道路調査
07年01月17日（金） 11：50－12：20	物件所在地	概測等
07年01月17日（金） 13：00－13：50	物件所在地	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（占有者会社代表者）；占有関係等について）
07年01月17日（金） 16：30－16：40	長崎地方法務局 対馬支局	履歴事項全部証明書（債務者会社）交付申請

（特記事項）

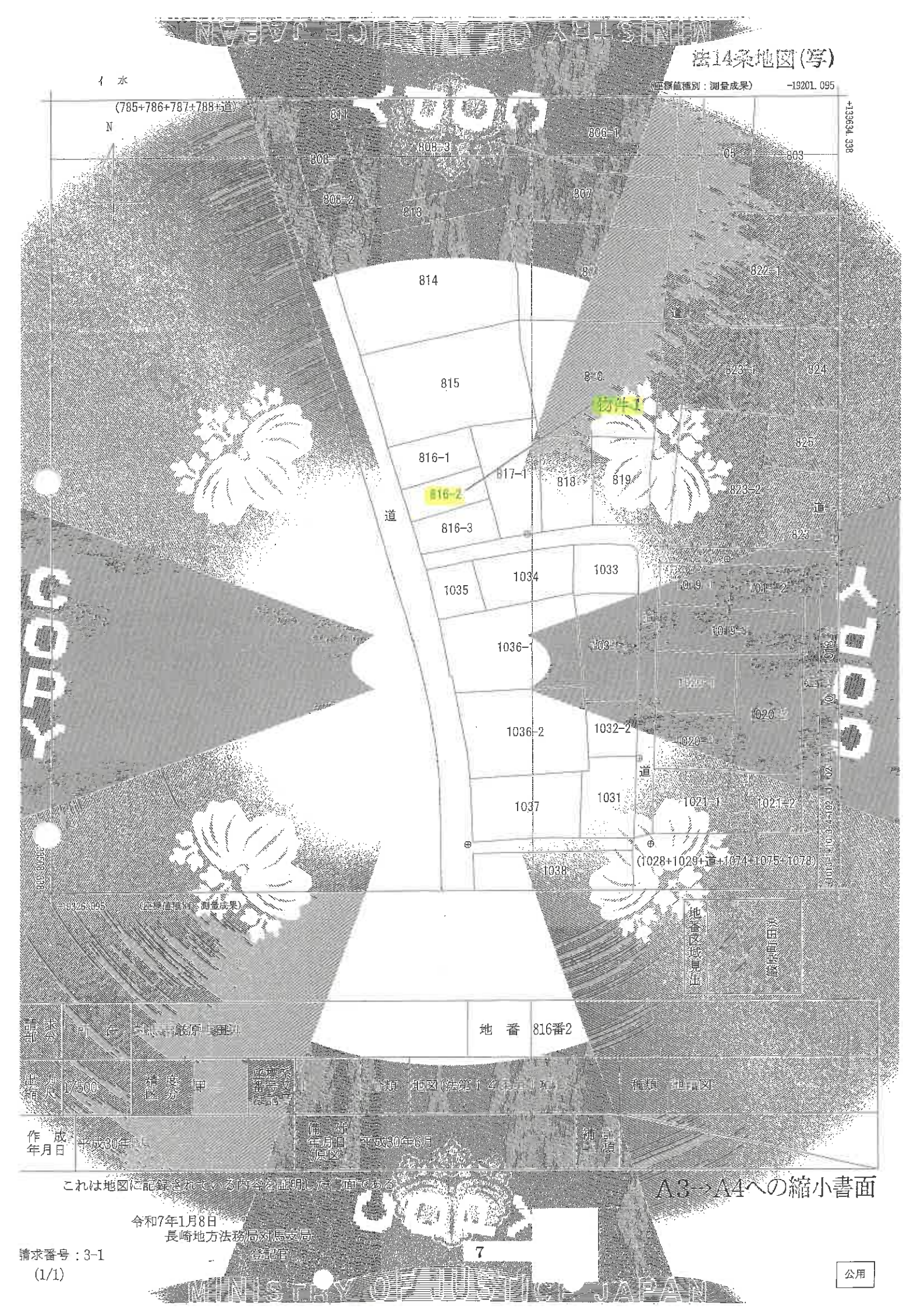
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□　令和　　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)
(平成30年6月)
(平面直角座標系：測量成果)
-19201.095
+133634.338
N
(785+786+787+788+道)
811
808-3
806-1
808-1
805
803
808-2
807
813
814
822-1
道
815
823-1
824
物件1
816-1
817-1
818
819
825
816-2
823-2
道
道
816-3
823
1034
1033
1035
1036-1
1020
1036-2
1032-2
道
1037
1031
1021-1
1021-2
(1028+1029+道+1074+1075+1078)
1038
-19325.645
(平面直角座標系：測量成果)
地番区域見出
飯塚市目尾
請求部分
所在
飯塚市目尾
地番
816番2
出力縮尺
1/500
精度区分
甲
筆界未定構成点等
種類
地図(法第14条第1項)
種類
地図
作成年月日
平成30年
備考
平成30年6月
原図
補言項
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→A4への縮小書面
令和7年1月8日
長崎地方法務局対馬支局
登記官
7
請求番号：3-1
(1/1)
公用

公用

登記年月日 平成8年9月27日

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。
令和7年1月8日
長崎地方法務局対馬支局

登記官

005173

各階平面図

建物図面

(イ) 各階平面図

9月27日登記

家屋番号

所在 厳原町大字豆酘字田判 816番地3，816番地2

求積

① 8.58 × 6.02 − (1.98+2.56)×½×0.25 = 47.1
② 2.62 × 4.69 = 12.3
計 59.4㎡

求積

① 5.18 × 5.02 = 26.0036
② 3.07 × 4.97 = 15.2579
計 41.2615㎡

1階	54.79㎡
2階	41.26㎡

816-1
816-2
817-1
816-3
町道
0.12
0.60
0.57
0.60

作製者 土地家屋調査士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

（長崎県土地家屋調査士会用紙）

A4への縮小書面

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。



８１５番

８１６番１

８１７番１

物件１土地
８１６番２

物件２建物

巌原本川

国道

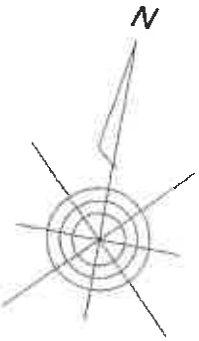
８１６番３

市道

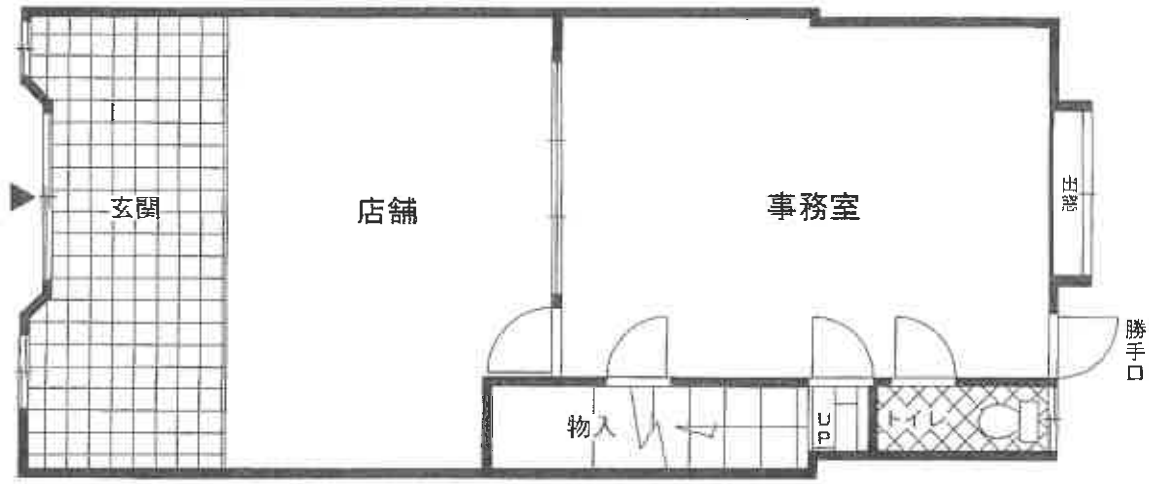
１０３５番

１０３４番

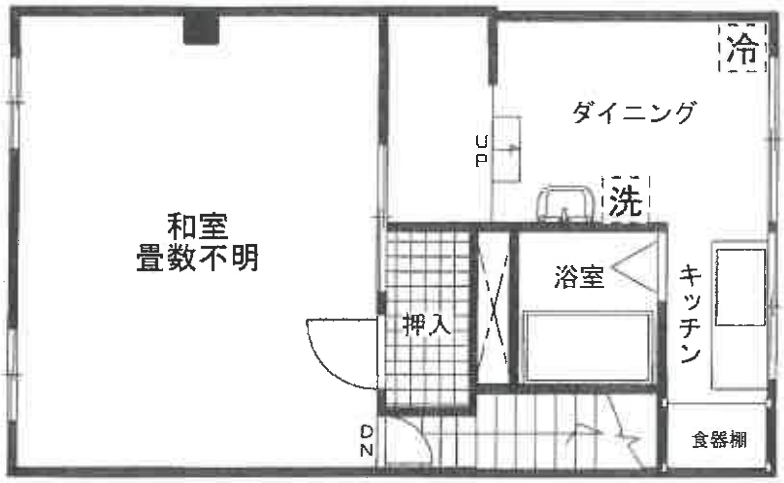
間　取　図



1階



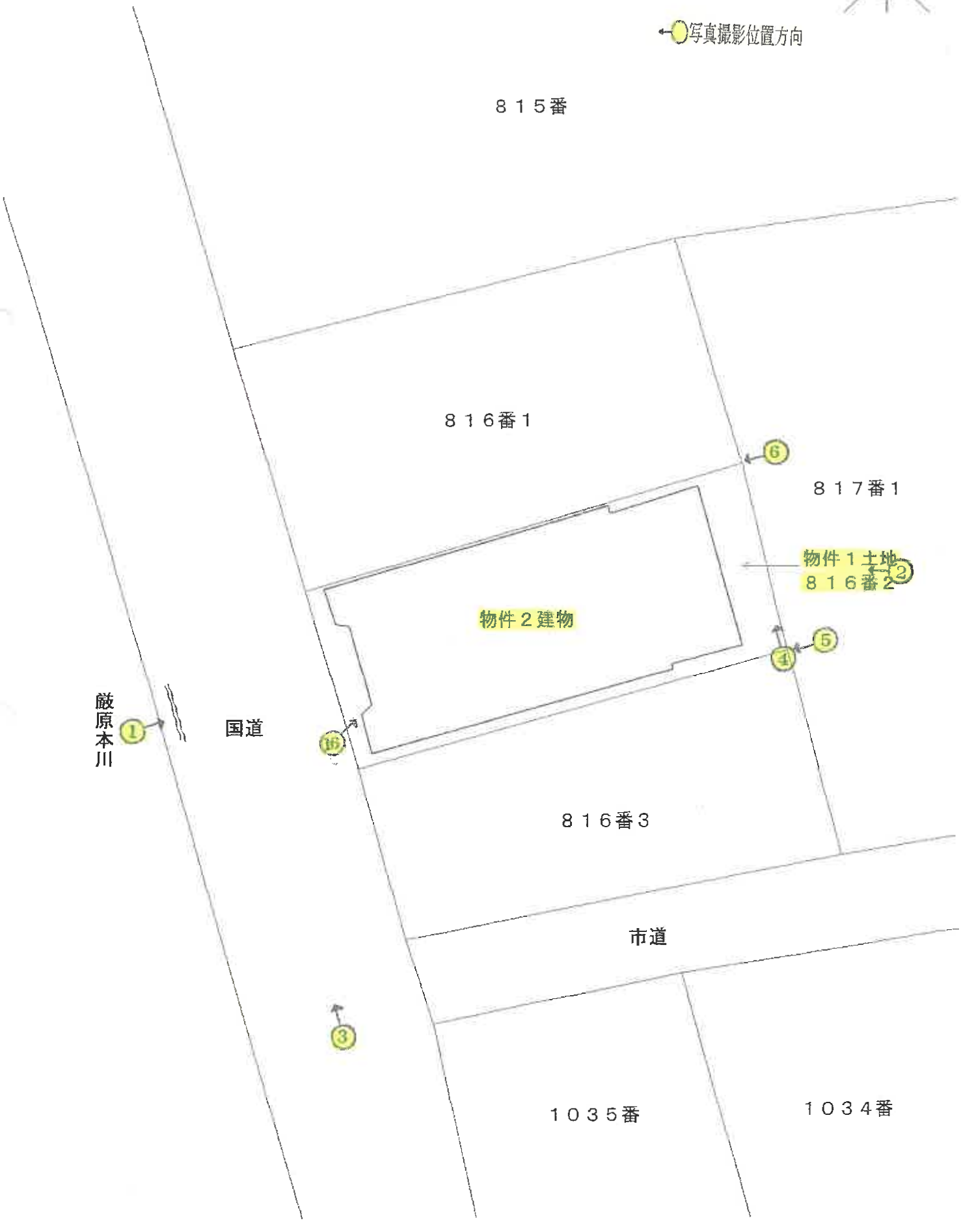
2階



※　間取りの配置等を概略的に表示したものである。

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。

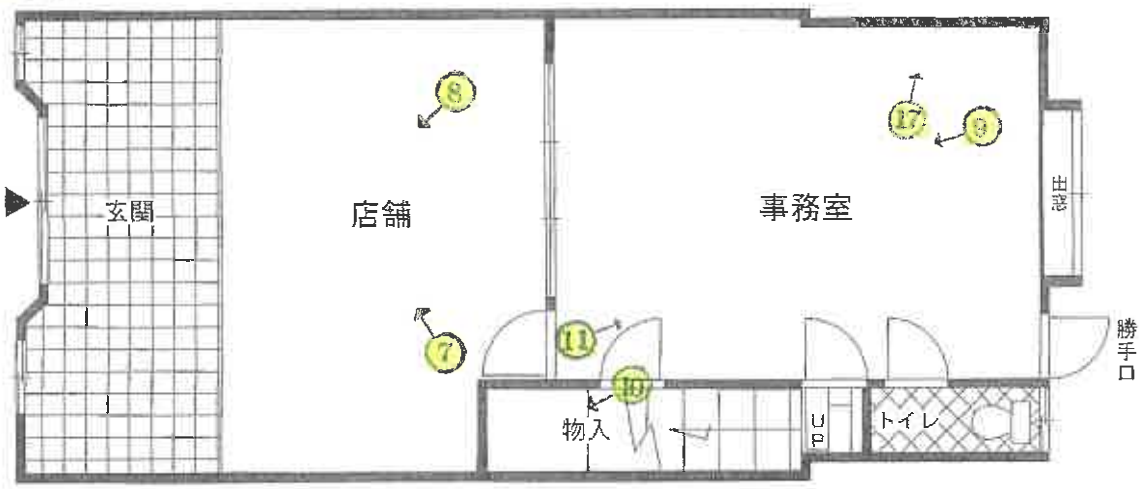


間　取　図

写真撮影位置方向

N

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。

①



②



③



④



⑤



⑥



⑦

店舗



⑧

店舗



⑨

事務室



⑩

物入



⑪

事務室



⑫

和室



⑬

ダイニング



⑭

キッチン



⑮

浴室



⑯

損傷状況（軒裏板）



⑰

雨漏り痕の状況（店舗部分の天井）



⑱

雨漏り痕の状況（和室部分の天井）



※裁判所・事件番号が変更になりました。
(変更後)長崎地方裁判所
令和7年(ヌ)第60602号

令和６年（ヌ）　　第　２号
令和７年　１月　７日受　　理
令和７年　１月１７日現地調査
令和７年　１月２３日評　　価

長崎地方裁判所厳原支部　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　１，９００，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　１，１１０，０００円
物件２（建物）	金　７９０，０００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の内訳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	対馬市厳原町田渕 ８１６番２ 宅地 ６８．３６㎡	同左
２	（一棟の建物の表示） 所在 構造 床面積 （専有部分の建物の表示） 家屋番号 種類 構造 床面積 	対馬市厳原町田渕８１６番地３、８１６番地２ 木造瓦葺２階建 １階　１１６．４１㎡ ２階　８５．８１㎡ 延床面積　２０２．２２㎡ 厳原町田渕８１６番３の１ 店舗・居宅 木造瓦葺２階建 １階　５４．７９㎡ ２階　４１．２６㎡ 延床面積　９６．０５㎡	同左 店舗・事務室・居宅

番号	特記事項
１ ・ ２	物件２の専有部分の存する一棟の建物及びその敷地は、２筆の土地上に建築された２個の専有部分から成る縦割型の区分所有建物であり、専有部分毎に建物に対応する敷地が明確化されていることから、専有部分及びこれに対応する敷地部分について評価を行う。
２	本件専有部分の存する一棟の建物の所在は、８１６番地３及び８１６番地２の２筆であるが、物件２建物の専有部分の存する所在は、８１６番地２である。

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	「厳原」港の北方・道路距離約７２０ｍ、最寄バス停「厳原」の北東方・約１７０ｍ(徒歩約３分)。	
付近の状況	小売店舗、飲食店、ホテル等が建ち並ぶ旧来からの中心商業地域である。市域人口の減少による過疎化及びコロナ禍前との比較における観光客の減少等を反映して商業地域としての繁華性は衰退傾向にあるが、市中心部に位置するため生活上の利便性は良好である。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	非線引都市計画区域
	用途地域	商業地域
	建ぺい率	８０％
	容積率	４００％
	防火規制	－
	その他の規制	－
画地条件	地積	６８．３６㎡
	間口	約５．５ｍ
	最大奥行	約１３ｍ
	形状	長方形地
	接道状況	中間画地
	その他	地勢は平坦地
接面道路の状況	物件１土地の西側が幅員約５．５ｍの一般国道３８２号（建築基準法第４２条第１項第１号）に等高に接面している。	
土地の利用状況等	物件１土地は、物件２建物の専有部分の敷地として利用されている。周辺は、小売店舗、飲食店、ホテル等として利用されている。	
供給処理施設	上水道：前面道路に本管あり（特記事項４のとおり） 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、実地調査等からは物件1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.対馬市水道局での調査によると、上水道については物件1土地の西側国道には水道管は敷設されておらず、南側の市道（816番3及び817番1の南側）に水道管が敷設されており、当該市道の水道管から物件1土地の東側隣接地（817番1：現況青空駐車場）の他人所有地を介して物件1土地内に給水管が引き込まれている状況にある。したがって、買受希望者は競落後も引き続き他人所有地を介在する給水管を利用できるか等について、対馬市水道局において事前確認を行う必要がある。

2　建物の概況

（１）一棟の建物の概要（物件２専有部分を含む一棟の建物）

建物の用途	店舗・事務室・居宅（一棟の現況用途）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(閉鎖登記簿記載)：昭和６年３月１０日新築 経　過　年　数：約９４年 経済的残存耐用年数：０年
構造	木造瓦葺２階建
仕様	屋　根：瓦葺 外　壁：サイディングボードほか その他：特別なものはない
設備等	エレベーター：なし 駐車場　：なし そ　の　他　：特別なものはない
床面積（現況）	延２０２．２２㎡
建物の品等	使用資材：普通 施　工：普通
管理の状況	やや劣る
特記事項	１.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が、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。 ２.一棟の建物の建築時期については、対馬市役所税務課で確認を行ったが、建築時期が古く判然としないとの回答であったことから、閉鎖登記簿の表題部に記載の受付日付をもって建築年月日とした。 ３.昭和６年頃に建築された縦割り型の区分所有建物であり、全般的に物理的摩滅のほか、形式の旧式化等が認められる。 ４.建物の屋根については、一棟全体で瓦葺が施工されていることから、雨漏り等による修繕工事を行う場合には、区分所有者間での費用負担の割合等の問題が顕在化することが懸念される。

（２）専有部分の概要（物件２専有部分）

構　　造	木造瓦葺２階建
位　　置	一棟の建物の北部に位置する。
仕　　様	天　井：石膏ボードほか 床　：フローリング、畳ほか 内　壁：ビニールクロスほか 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	延９６．０５㎡（登記面積）
現況用途	現況用途：店舗・事務室・居宅 間取り：附属資料「間取図」のとおり
保守管理の状態	やや劣る
専有部分の利用状況等	「現況調査報告書」記載のとおり
特記事項	１．建物内の目視調査及び占有者からの聴取によると、建物内において白蟻被害は確認できなかったが、１階事務所の床面は撓んだ部分が数カ所認められ、補修された箇所もあることから、床下の腐食等の有無について詳細な調査が必要である。 ２．１階及び２階の天井面には、雨漏り跡が数カ所確認されたことから、詳細調査のうえ屋根瓦の葺き替え等の補修が必要である。 ３．２階部屋の軒裏板の欠損（崩落）が確認されたことから、補修が必要である。 ４．占有者からの聴取によると、建物内にはネズミが生息している可能性があるため、詳細調査のうえ害獣駆除等が必要である。

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	51,200	1.000	68.36	0.90	3,150,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査　対馬（県）５－１

基準地価格　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

52,300円／㎡ × 99.8／100 × 100／102.0 × 100／100.0 ≒ 51,200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：画地条件（角地＋２％）

◇地域格差　：必要なし。

イ　個別格差　：必要なし。

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２（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	151,000	96.05	0.025	360,000

ア　再調達原価：専有部分の床面積（内法面積）を採用することから、共用部分の床面積等を考慮して、再調達原価は１５１，０００円／㎡と査定した。

イ　専有面積：登記数量による。

ウ　現価率：物件２建物は、建築後約９４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　×　（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	3,150,000	0.35	法定地上権	1,100,000

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３５％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	3,150,000	−1,100,000		0.90	0.60	1,110,000
2	360,000	+1,100,000	—	0.90	0.60	790,000
一括価格（合計）						1,900,000

ウ　占有減価修正：必要なし。

エ　市場性修正：築後約９４年を経過した縦割り型の区分所有建物及びその敷地であり、建物としての管理の困難性が認められること等市場性の減退の程度を考慮した。

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　対馬（県）５－１
所　　在：対馬市厳原町田渕８１１番
価　　格：５２，３００円/㎡
位　　置：対馬交通「厳原」バス停の北東方約２４０ｍ
価格時点：令和６年７月１日
地　　積：１５５㎡
供給処理施設：水道
接面街路：西側５．５ｍ国道に接面、北側道
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％)
地域の概要：各種小売店舗の建ち並ぶ商業地域

２　固定資産税評価額（令和６年度）
物件１　　２，３９３，７６２円
物件２　　６３，２１７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。

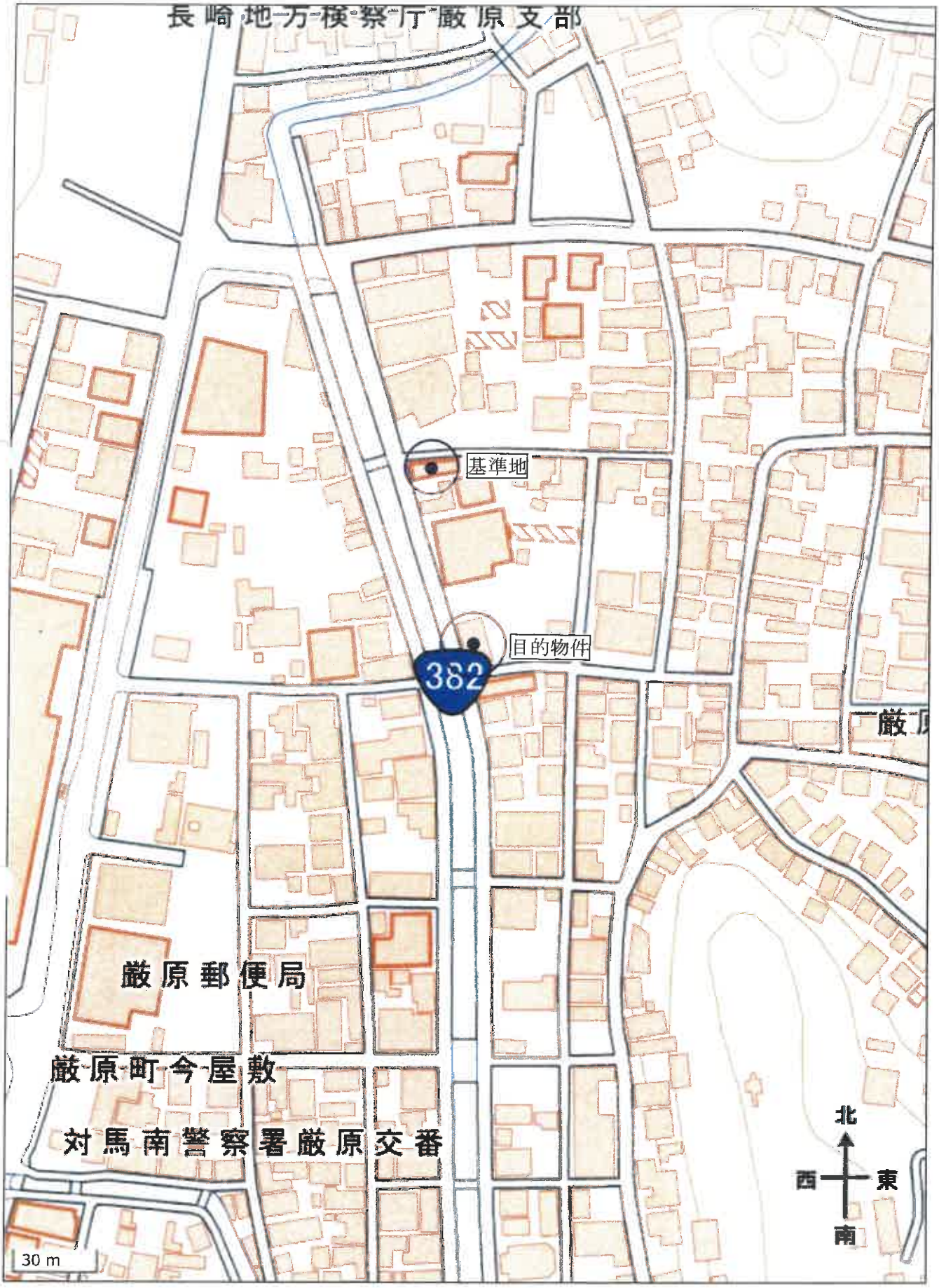
第７　附属資料の表示

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

地理院地図
GSI Maps

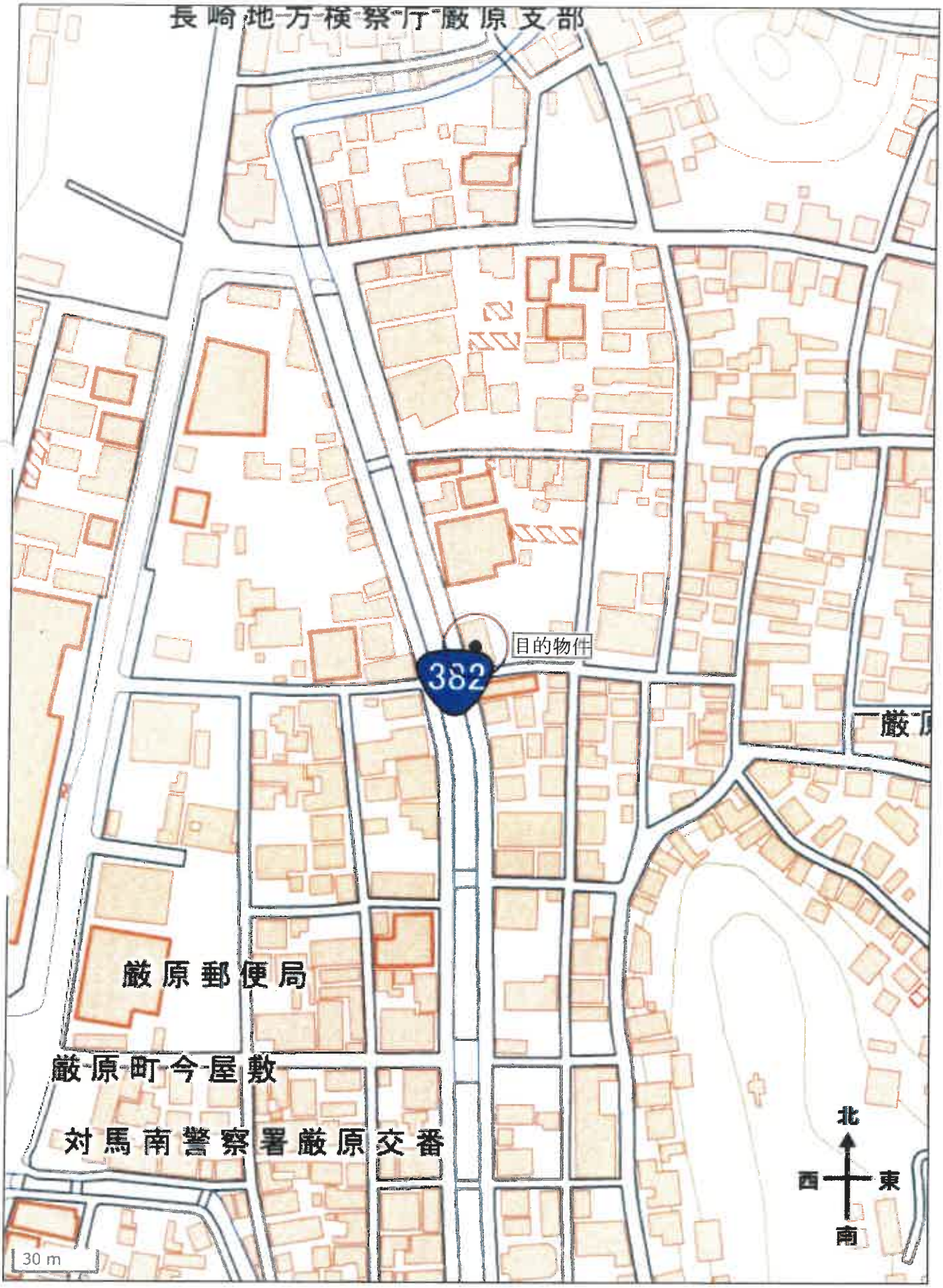
位置図



国土地理院　地理院地図

地理院地図
GSI Maps

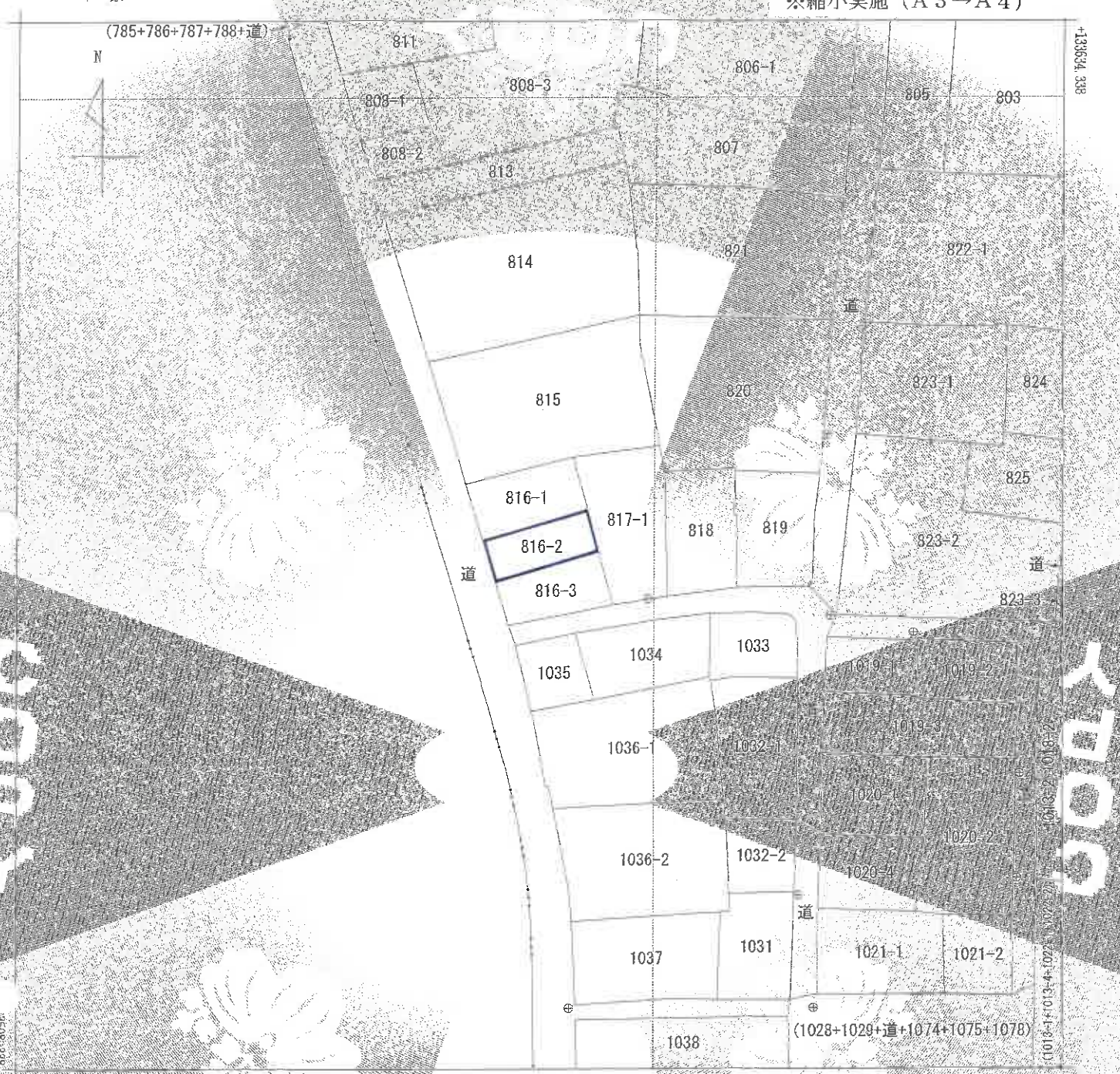
見取図



国土地理院　地理院地図

法第１４条地図写

※縮小実施（Ａ３→Ａ４）



請求	所在	対馬市厳原町田渕					地番	816番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は図郭番号		分類	地図(法第１４条第１項)		種類	地籍図	
作成年月日	平成30年5月			備付年月日(原図)	平成30年6月			備考			

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7年1月8日
長崎地方法務局対馬支局
登記官

請求番号：3-1
(1/1)

公用

公用

登記年月日：平成8年9月27日

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。
令和7年1月8日
長崎地方法務局対馬支局
登記官

005173　各階平面図

平成8年9月27日登記

家屋番号	厳原町大字田判816番3の1 (イ)

建物図面
各階平面図

建物の所在　対馬市厳原町大字田判816番地3，816番地2

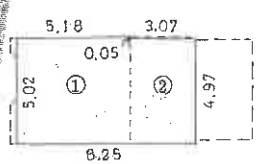
1階

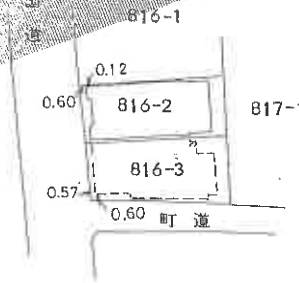
求積
① 8.58 × 5.02 − (1.98＋2.56)½×0.25 = 43.5016㎡
② 2.62 × 4.69 = 12.2879㎡
計 54.7895㎡



2階

求積
① 5.18 × 5.02 = 26.0036㎡
② 3.07 × 4.97 = 15.2579㎡
計 41.2615㎡





床面積　1階　54.79㎡
2階　41.26㎡

作製者	土地家屋調査士		縮尺 1/250	申請人		縮尺 1/500

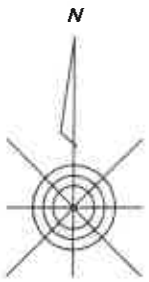
（長崎県土地家屋調査士会対馬支部）

建物図面・各階平面図写
※縮小実施（A3→A4）

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。



８１５番

８１６番１

８１７番１

物件１土地
８１６番２

物件２建物

厳原本川

国道

８１６番３

市道

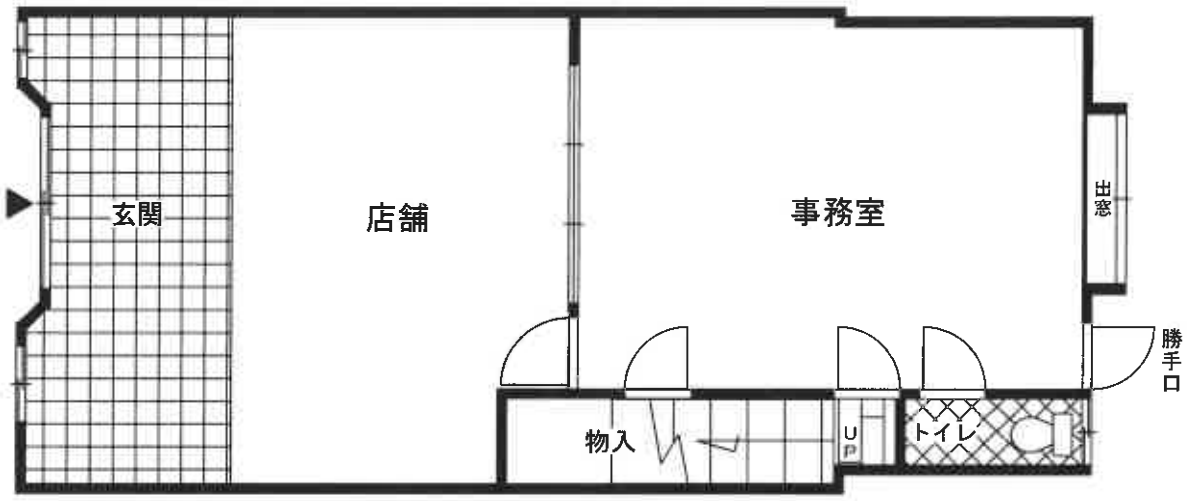
１０３５番

１０３４番

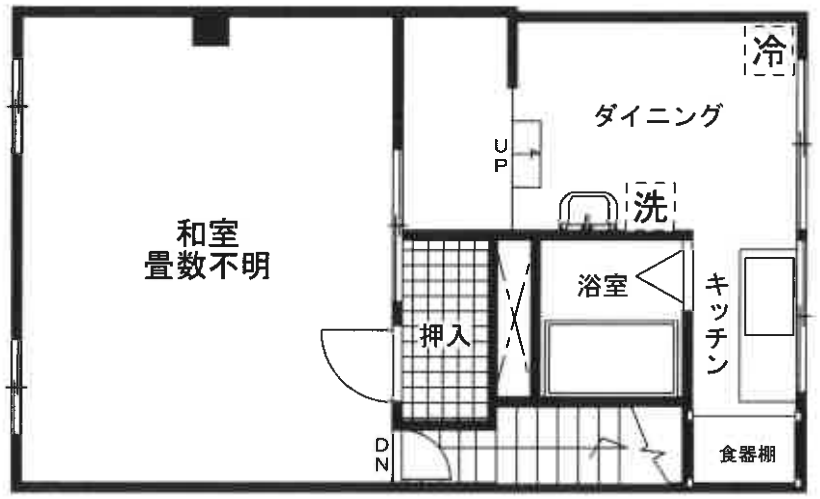
間　取　図



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。