令和　7年（ヌ）第　　15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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	980,000 784,000	一括	196,000	11,075	0
1	540,000				
2	260,000				
3	180,000				
備考					

令和　7年（ヌ）第　　15号

物　件　目　録

1　所　　在　雲仙市小浜町北木指字上陰平

　　地　　番　１７２９番２

　　地　　目　宅地

　　地　　積　５１８．４１平方メートル

2　所　　在　雲仙市小浜町北木指字上陰平

　　地　　番　１７２９番１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　２３１．３７平方メートル

3　所　　在　雲仙市小浜町北木指字上陰平　１７２９番地２

　　家屋　番号　１７２９番２

　　種　　類　物置・居宅

　　構　　造　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　１階　９１．５３平方メートル
　　２階　６９．７６平方メートル

（現況）

　　床　面　積　１階　約６６．５３平方メートル
　　２階　６９．７６平方メートル

令和　７年（ヌ）第　　１５号

物　件　明　細　書

令和　８年　５月２９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】

本件所有者およびＢが占有している。Ｂの占有権限は使用借権と認められる。Ｂ所有の売却対象外建物（種類：居宅、構造：木造瓦葺平家建、床面積：約１３４．４４平方メートルの未登記建物の一部）が本件土地上に存在する。

【物件番号２】

本件所有者およびＢが占有している。Ｂの占有権限は使用借権と認められる。本件所有者所有の売却対象外建物（①種類：居宅、構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：約１１．４０平方メートルの未登記建物、②種類：物置、構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：約１１．４０平方メートルの未登記建物）およびＢ所有の売却対象外建物（種類：居宅、構造：木造瓦葺平家建、床面積：約１３４．４４平方メートルの未登記建物の一部）が本件土地上に存在する。

【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

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。

令和　7年（ヌ）第　　15号

物　件　目　録

1　所　　在　　雲仙市小浜町北木指字上陰平

　　地　　番　　1729番2

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　518．41平方メートル

2　所　　在　　雲仙市小浜町北木指字上陰平

　　地　　番　　1729番1

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　231．37平方メートル

3　所　　在　　雲仙市小浜町北木指字上陰平　1729番地2

　　家屋　番号　　1729番2

　　種　　類　　物置・居宅

　　構　　造　　木造瓦葺2階建

　　床　面　積　　1階　91．53平方メートル
　　2階　69．76平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　1階　約66．53平方メートル
　　2階　69．76平方メートル

令和７年（ヌ）第１５号
令和８年０２月０５日受理
令和８年０３月１２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

令和　7年（ヌ）第　　15号

物　件　目　録

1　所　　在　　雲仙市小浜町北木指字上陰平

　　地　　番　　１７２９番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５１８．４１平方メートル

2　所　　在　　雲仙市小浜町北木指字上陰平

　　地　　番　　１７２９番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２３１．３７平方メートル

3　所　　在　　雲仙市小浜町北木指字上陰平　１７２９番地２

　　家屋　番号　　１７２９番２

　　種　　類　　物置・居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　９１．５３平方メートル
　　２階　６９．７６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、2
現況地目	■宅地（物件１、２）　□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（B） 土地所有者が本件土地上に下記建物及び未登記目的外建物２，３を所有し、その他の者が未登記目的外建物１を所有し、それぞれ占有している。 ■「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　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６６．５３平方メートル（約２５㎡減築）
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	■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

占有者及び占有権原（物件 1、2 関係）	
占有範囲	□全部 ■土地建物位置関係図のとおり
占有者	□債務者 ■B
占有状況	■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □

■関係人（□ （占有者） ■A（債務者（所有者））の陳述／□提示文書（ ）の要旨

占有権原		□賃借権 ■使用借権 □
占有開始時期		平成０７年ころ
最初の契約等	契約日	平成０７年ころ
	期間	平成０７年ころから □平成 年 月 日まで 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	平成 年 月 日から □平成 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 金 円（毎 限り 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

（目的外建物用〈複数〉）

目　的　外　建　物　の　概　況（物件　1、2　関係）		
1	所　　在	雲仙市小浜町北木指字上陰平　１７２９番１、１７２９番地２
	家　屋　番　号	■ない（未登記）　□
	種　　類	■居宅　□店舗　□共同住宅　□工場　□倉庫　□
	構　　造	木造瓦葺平家建
	床面積（概略）	約１３４．４４平方メートル
	所　有　者	□土地所有者　■その他の者（B（債務者の子））　□不明
	建　築　時　期	平成７年ころ □不明
	建　築　者	■現所有者　□その他の者（　　）　□不明
	その他の事項	
2	所　　在	雲仙市小浜町北木指字上陰平　１７２９番１
	家　屋　番　号	■ない（未登記）　□
	種　　類	■居宅　□店舗　□共同住宅　□工場　□倉庫　□
	構　　造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積（概略）	約１１．４０平方メートル
	所　有　者	■土地所有者　□その他の者（　　）□不明
	建　築　時　期	平成１９年ころ □不明
	建　築　者	■現所有者　□その他の者（　　）　□不明
	その他の事項	

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（目的外建物用（複数））

目的外建物の概況（物件　1、2　関係）		
3	所在	雲仙市小浜町北木指字上陰平　１７２９番１
	家屋番号	■ない（未登記）　□
	種類	□居宅　□店舗　□共同住宅　□工場　□倉庫　■物置
	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積（概略）	約１１．４０平方メートル
	所有者	■土地所有者　□その他の者（　　）　□不明
	建築時期	平成１２年ころ □不明
	建築者	■現所有者　□その他の者（　　）　□不明
	その他の事項	
	所在	
	家屋番号	□ない（未登記）　□
	種類	□居宅　□店舗　□共同住宅　□工場　□倉庫　□
	構造	
	床面積（概略）	
	所有者	□土地所有者　□その他の者（　　）　□不明
	建築時期	□　　年　　月　　日ころ □不明
	建築者	□現所有者　□その他の者（　　）　□不明
	その他の事項	

（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
■某 （近隣居住者）	①　現在、物件３建物は、物置や２階部分の一部を債務者の子が利用しているようです。 ②　境界については、国土調査も終了しているところから、隣接地各所有者との間に争いはないと思います。
■某 （雲仙市役所税務課吏員）	①　物件１，２各土地上に存する未登記目的外建物３棟に関し、課税台帳上、同建物１についてはＢさんが平成７年に種類：居宅、構造：木造瓦葺平家建、床面積：１３４．４４平方メートル、同建物２、３建物については、Ａさんが平成１９年に種類：居宅、構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：１１．４０平方メートルとして、平成１２年に種類：物置、構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：１１．４０平方メートルとして、それぞれ記載があります。
■Ａ （債務者）	①　現在、物件３建物は、１階及び２階部分の一部を物置として、２階のその余の部分を居室としてそれぞれ利用しています。 ②　物件１、２各土地は、物件３建物及び未登記目的外建物３棟の敷地としてそれぞれ利用していますが、未登記目的外建物１の敷地利用にあたっては、同建物所有者との間に親子関係がありますので、無償での利用となります。 ③　物件１、２各土地の形状は、不動産登記法第１４条地図のとおりで、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３建物の減築部分（１階）は、３０年前頃の大型台風により壁が壊れましたので、その頃の減築ということになります。 ⑤　物件３建物の屋根上に存する太陽熱温水器は利用できません。

（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。

土地建物位置関係図のとおり、一体となった物件１，２各土地の境界については、南西側を市道により、南東側及び北西側を石積みにより、その余を水路で区切られている。

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階中央部分に減築部分（約２５㎡）があり、同部分は平成８年頃に減築されている。

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建物及び未登記目的外建物３棟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］

土地建物位置関係図のとおり、一体となった物件１、２各土地は、その南西側に市道（雲仙市役所建設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) 写真のとおり、物件３建物の屋根上は債務者が所有する太陽熱温水器は設置されているが、同屋根に固着しており、かつ、分離復旧させる場合は著しく社会経済上の不利益を招くため、物件３建物に附合しているものと思料する。

(3) 土地建物位置関係図のとおり存する居宅（未登記目的外建物２）及び物置（未登記目的外建物３）については，所有者要件，建物登記要件を具備するものの，物件３建物との場所的及び利用関係から，目的外建物であると思料する。

（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
08年02月05日（木） 12：30－12：45	長崎地方法務局 島原支局	全部事項証明書・公図交付申請
08年02月05日（木） 13：50－14：35	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02月16日（月） 12：50－13：20	雲仙市役所税務課、建設課	課税台帳の閲覧、道路調査
08年02月16日（月） 14：20－16：00	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(某(近隣居住者)；占有関係等について)
08年02月16日（月） 16：40－16：50	長崎地方法務局 諫早支局	閉鎖登記簿謄本(物件１，２)・公図(隣地1710)申請
08年03月03日（火） 15：56－16：06	執行官室(架電)	事情聴取(A(債務者)；占有関係等について)
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。

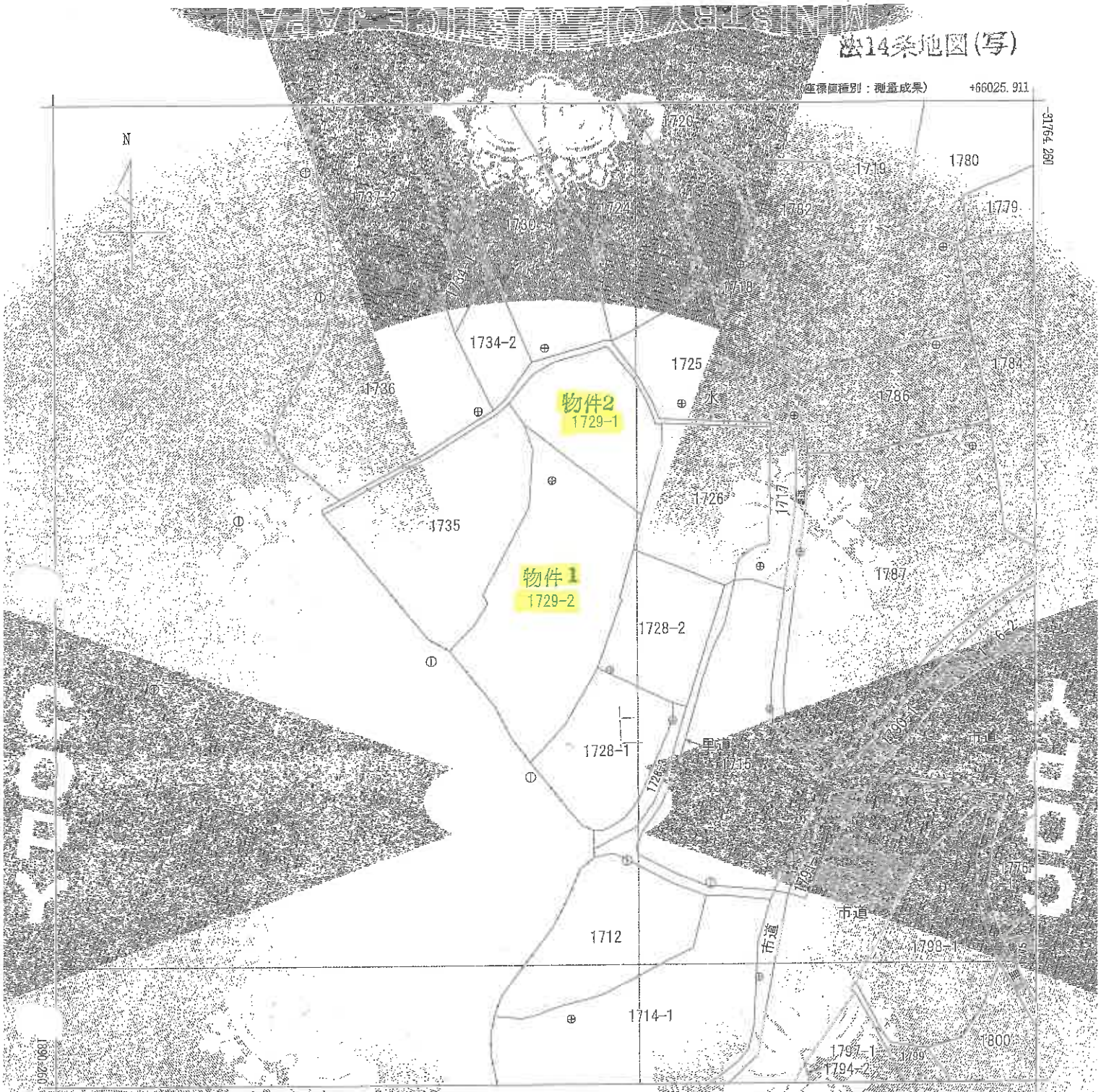
■　令和０８年０２月１６日
目的物件は不在であったため、立会人　Ｃ　を立ち会わせ、建物内に立ち入った。

□　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

公図14条地図(写)



(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。

請求部分	所在	長洲町小浜町北木指字上陽平				地番	1729番2		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成30年2月			備考	作成年月日：平成30年3月 原図：			地番区域外出力	

A3をA4に縮小

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。
(長崎地方法務局諫早支局管轄)
令和8年2月5日
長崎地方法務局島原支局
登記官

9

請求番号：9-1
(1/1)

公用

公用

登記年月日：平成11年11月24日

これは図面に記録されている内容を証明した一部である。
（長崎地方法務局諫早支局管轄）
令和8年2月5日
長崎地方法務局諫早支局
登記官

雲仙市小浜町

605034　各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号　1729番2

建物の所在　南高来郡小浜町北木指字上陰平1729番地2

昭和11年11月24日登記

1階

求積表

㋐		4.92	× 14.18	=	69.7656	
㋑		1.23	× 4.88	=	6.0024	
㋒	(1.11	+ 1.78)	× 3.29	/2 =	4.7050	
㋓		3.17	× 2.91	=	9.2247	
㋔	(1.41	+ 0.90)	× 1.05	/2 =	1.2127	
㋕		1.50	× 0.72	/2 =	0.5437	
				計	91.532000	

床面積　91.53㎡

2階

求積表

㋐	4.92	× 14.18	=	69.7656	

床面積

1729-1

1735

1729-2

1728-第2

物件3

道路

1728-第1

N

A3をA4に縮小

作製者　土地家屋調査士

（平成　日作製）

縮尺　1/250

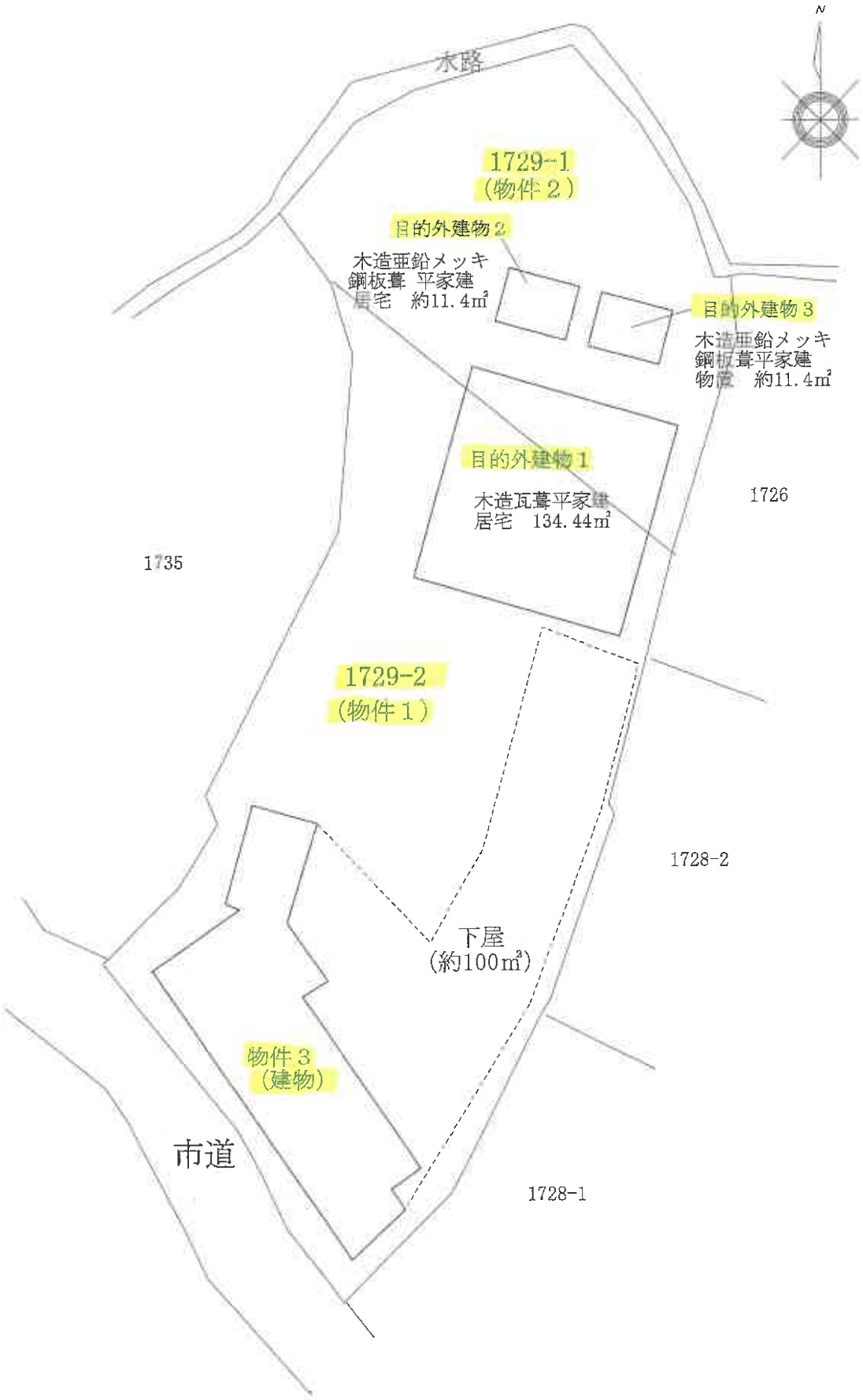
申請人

縮尺　1/500

（長崎県土地家屋調査士会用紙）

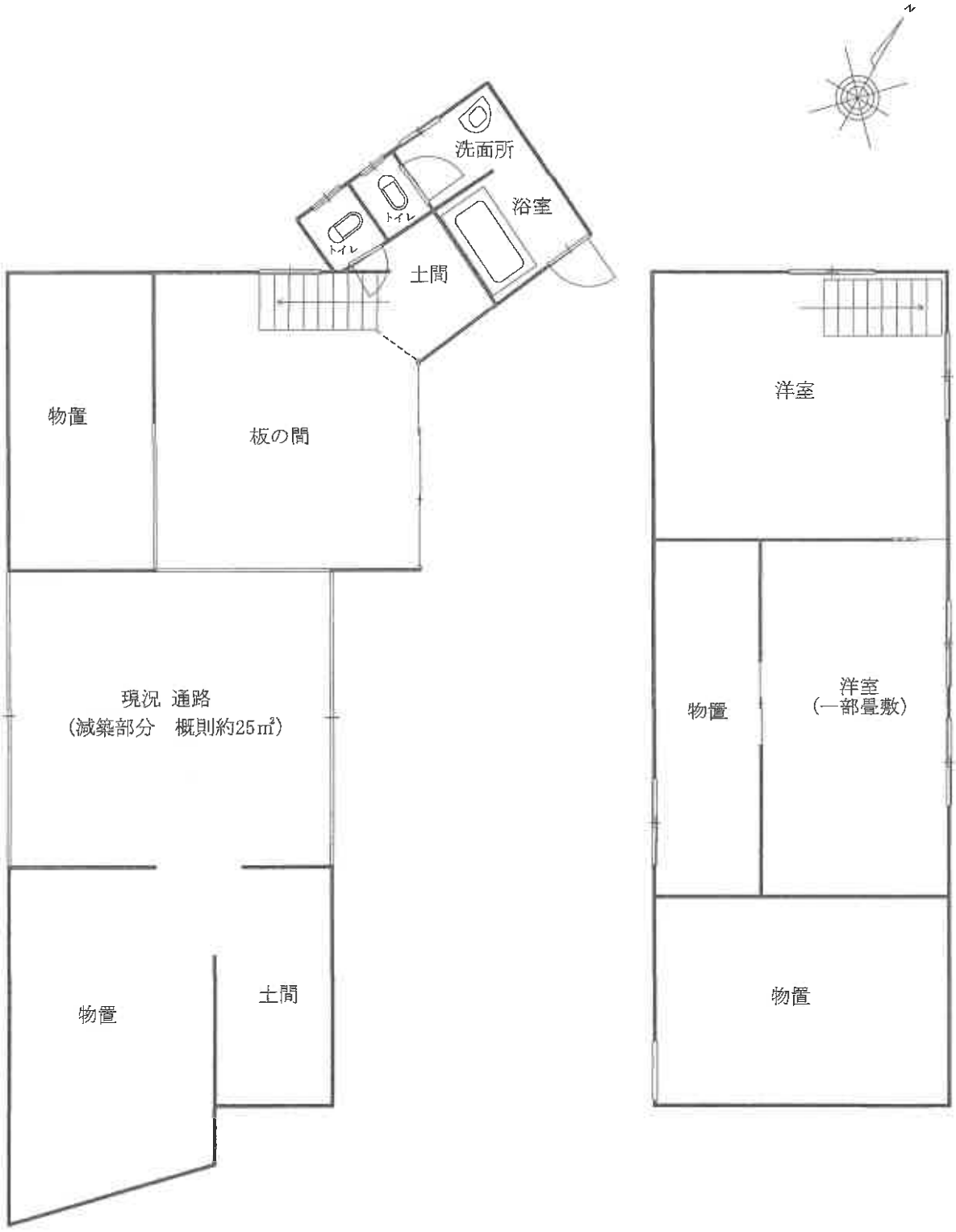
請求番号：9-3

土地建物位置関係図



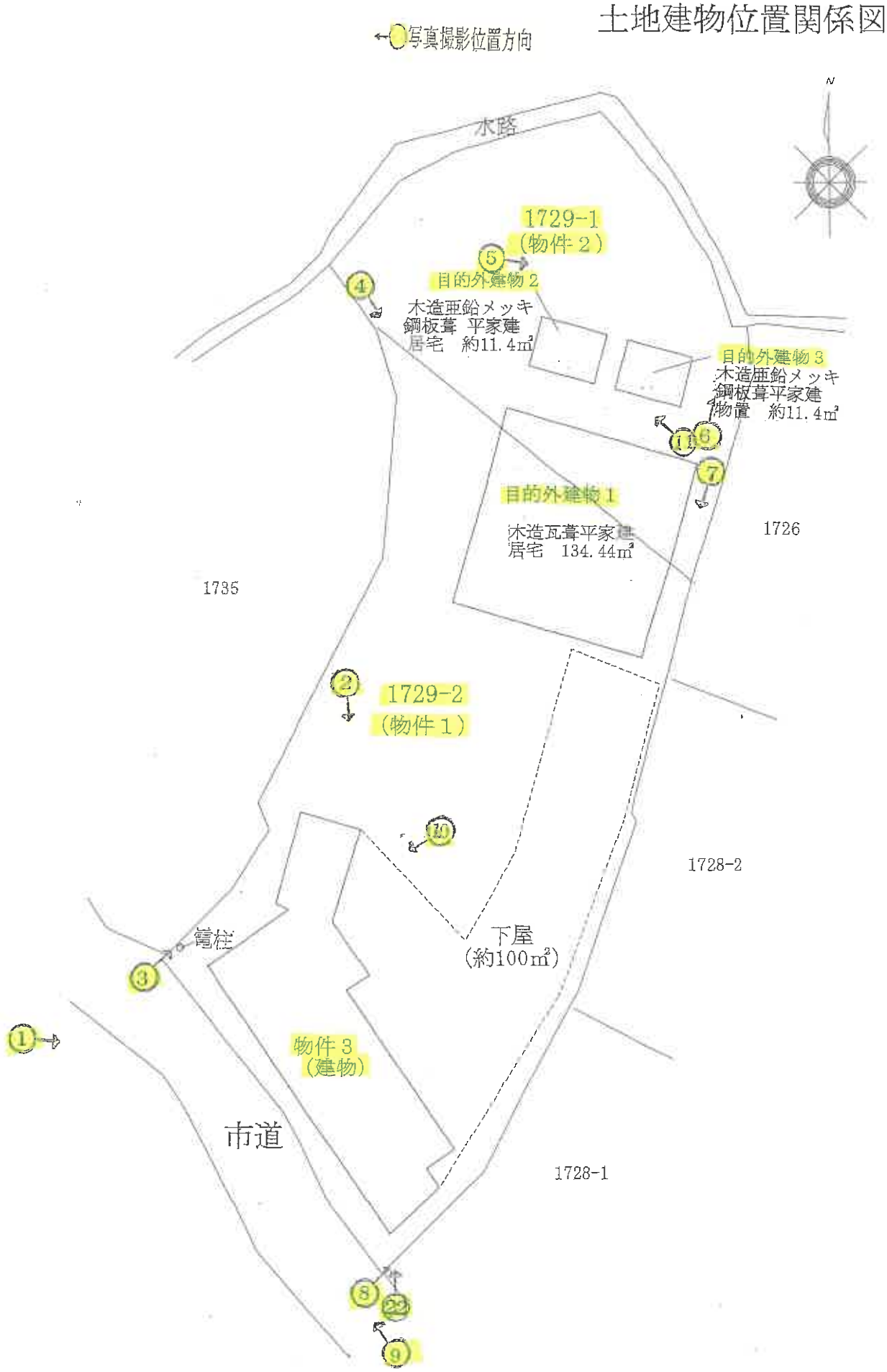
この図面は建物等の位置を概略的に表示したものであり、
境界等の確定的な位置を保証するものではない。

間　取　図



1階　　2階

土地建物位置関係図



この図面は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。

間　取　図


写真撮影位置方向
洗面所
トイレ
トイレ
浴室
土間
物置
板の間
現況　通路
（減築部分　概則約25㎡）
物置
土間
洋室
洋室
（一部畳敷）
物置
物置
1階
2階

①



以下、未登記目的外建物を「未登記」と表記する。

②



③



④


未登記①
物件２
物件３
隣地建物

⑤


物件２
未登記②

⑥


未登記③
物件２
隣地 1726

⑦


隣地 1726
物件２
物件１
未登記①

⑧

物件３　　物件１　　隣地 1728-1



⑨

市道　　物件１　　物件３



⑩

物件３　太陽熱温水器の固着状況



⑪

物件２　未登記②　未登記③



⑫

物置



⑬

通路



⑭

板の間



⑮

物置



⑯

洗面所



⑰

浴室



⑱

２階への階段



⑲

洋室



⑳

洋室



㉑

物置



㉒

屋根の損傷状況



令和７年　（ヌ）　第　　１５　　号
令和８年２月　５日　　評価命令受理
令和８年２月１６日　　現地調査
令和８年３月１７日　　評　　価

長崎地方裁判所　御中

評　　価　　書

評価人　不動産鑑定士
荒川千洋

第１　評価額

一　　括　　価　　格	
金　１，３９０，０００円	
内　　訳　　価　　格	
物件１（土地）	金　７７０，０００円
物件２（土地）	金　３７０，０００円
物件３（建物）	金　２５０，０００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及び目的外建物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、物件３に係る当該土地利用権等付建物としての価格である。

また、物件２の内訳価格は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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	雲仙市小浜町北木指字上陰平 １７２９番２ 宅地 ５１８．４１㎡	
2	所在 地番 地目 地積	雲仙市小浜町北木指字上陰平 １７２９番１ 宅地 ２３１．３７㎡	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	雲仙市小浜町北木指字上陰平 １７２９番地２ １７２９番２ 物置・居宅 木造瓦葺２階建 １階　９１．５３㎡ ２階　６９．７６㎡	 １階　６６．５３㎡ ２階　６９．７６㎡

番号	特記事項
3	１階の一部に概測約 25 ㎡の取壊し（減築）が認められた。

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 宅地）

位置・交通	島原鉄道「愛野」駅の南東方・道路距離約 19 ㎞。 最寄りバス停「木指」停の南東方・道路距離約 1.6 ㎞（徒歩約 20 分）。	
付近の状況	周囲を農地・山林に囲まれた農家集落地域である。	
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内
	用途地域	なし
	建ぺい率	70%
	容積率	200%
	防火規制	なし
	その他の規制	特になし
画地条件	物件１、２は一体の土地で、南西側間口約 18m、奥行約 45m、形状は長方形に近い不整形地で、面積は 749.78 ㎡、地勢は概ね平坦な土地であるが、両土地間には約 0.5mの段差がある。	
接面道路の状況	土地の南西側が幅員約 4m～約 5mのアスファルト舗装市道「小浜髪串耳採線」（建築基準法第 42 条第２項の道路）に、約 18mにわたって接している。 当該市道は南東方向から北西方向に向けて下り坂となっているので、物件１と当該市道が等高なのは約 3～4m程度で、南東側は市道側が高く、逆に北西側は物件１側が高くなっており、高低差は最大約 2m程度である。	
土地の利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り、物件 1 上には物件３のほかに、目的外建物１（木造瓦葺平家建居宅、床面積 134.44 ㎡、平成７年建築、他人所有で土地使用権原は使用貸借による）の一部が存する。 また、物件２上には上記の目的外建物１の一部のほか、目的外建物２（木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 居宅、 床面積 11.4 ㎡、平成 19 年建築、土地所有者が所有）及び、目的外建物３（木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 物置、床面積 11.4 ㎡、平成 12 年建築、土地所有者が所有）が存する。	
供給処理施設	上水道　　前面道路に本管なし（下記参照）。 ガス配管　前面道路に本管なし。 下水道　　前面道路に本管なし（下記参照）。 （注）供給処理施設における「前面道路に本管あり」とは、目的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）がある事をいう。「なし」とは、目的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。 雲仙市水道課に於いて確認したところ、物件１、２の周辺には雲仙市が管理する水道による給水は行われていない。	

	同課職員の説明では周辺地域の住民が共同で管理する通称「地域水」と呼ばれる水道を利用している模様であるが詳細は不知との事である。 そこで近隣の居住者に尋ねたところ、近所の住民が共同で近くの神社の湧水をポンプアップしてタンクに溜め、それを各戸負担の給水管等で使用しており、利用に当たっての規約や取決め等は特に無く、運営にあたって必要となる費用は共同で負担しているとの事である。 従って、買受人が「地域水」を利用する場合は、少なくとも近所の住民の了解は必要と見込まれ、同時に自己使用に係る部分の管理に加え、共同での使用に係る管理費等の負担が必要となるので、買受に当たっては注意を要する。 また、下水道がないので物件３のトイレは汲取り式である。
特記事項	目的物件の周辺は法第１４条地図が整備されており、前面道路や隣接地との境界は、雑草等で一部判然としない部分もあるが復元は可能である。 外観調査、地歴調査、ヒアリング等を通じて土壌汚染の端緒を確認できなかった。 尚、目的物件内及びその周辺は周知の埋蔵文化財包蔵地ではない。

2　建物の概況・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　:昭和 38 年 11 月 30 日新築、年月日不詳（約 30 年位前）一部取壊し 経　過　年　数　:新築後約 62 年 経済的残存耐用年数　:下記「特記事項」参照。
仕　　様	構　造　木造 屋　根　瓦葺 外　壁　カラー鋼板、亜鉛メッキ鋼板、他 内　壁　土壁、合板、ビニールクロス、他 天　井　合板、ビニールクロス、他 床　　合板、畳、土間、 設　備　電気、給水、太陽熱温水器、等 その他　下屋概測約 100 ㎡
床面積　（現況）	約 136.29 ㎡
現 況 用 途 等	現況用途：居宅、物置 間 取 り：居室２室、物置ほか（間取り図参照）
品　　等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り
特　記　事　項	建築後約 62 年が経過し老朽化が進んでいる。 躯体・仕上げ・設備のほぼ全体について修繕を要する部分が多いので、建物の価格は残価率を基礎とし、観察減価による減価修正を行なって求める事とした。 尚、「現況調査報告書」記載の通り、１階の中央部分（概測約 25 ㎡）を約 30 年前の台風の後に取壊しており、現在は市道と敷地内を繋ぐ通路として使用している。 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、アスベスト含有建材が使用されている可能性を完全に否定する事はできない。 尚、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。

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	4,860	0.980	518.41	0.90	2,220,000
2	4,860	0.980	231.37	0.90	990,000
一体地	4,860	0.980	749.78	0.90	3,210,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地　雲仙（県）－１３

公示価格等　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

6,000 円/㎡ × 100／100 × 100／100.0 × 100／123.5 ≒ 4,860 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：なし

◇　地域格差　：街路条件 -5.0% 、交通接近条件 ±0、環境条件 +30.0%、以上の相乗積　+23.5%

イ　個別格差　：土地内に段差あり　-2.0%

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） （万未満四捨五入） ア×イ×ウ≒エ
3　主である建物	90,000	136.29 ㎡	0.025	310,000

ウ　現価率（減価修正）

主である建物

建築後かなりの期間を経過しており、残存価格（残価率 5.0%）を基本に、観察減価法による補正（-50%）を施して建物の現価率を下記の通り査定した。

残価率		観察減価法		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（物件 1、2）については土地利用権等価格を控除し、建物（物件3）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　敷地利用権等価格　　（万円未満四捨五入）

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） ア×イ＝ウ
1	2,220,000	1/2 × 0.25	法定地上権	280,000
		1/2 × 0.10	場所的利益	110,000
				390,000
2	990,000	0.10	場所的利益	100,000

イ　土地利用権等割合

抵当権設定時、物件1と物件3の所有者が同一人なので競売の実行により物件3のために法定地上権が成立する。

ただし、物件1上の目的外建物1については土地利用権原が使用貸借によるので法定地上権は成立しない。

また、物件2上の目的外建物2、3は所有者が土地所有者と同一人であるが、土地の抵当権設定後の建築なので建物のために法定地上権は成立しない。

この結果、物件1の内の物件3の敷地部分のみ法定地上権が成立しその割合を25%と判定した。

それ以外については建物の為に法定地上権は成立しないが、建物が土地上に存する事による場所的・環境的な経済的利益は考慮するものとしその割合を10%と判定した。

尚、物件1の内、物件3と目的外建物1の敷地の割合は、建物の建築面積や敷地内に於ける配置の状態を考慮して各2分の1と判定した。

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のウ）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	2,220,000	−390,000		0.7	0.6	770,000
2	990,000	−100,000		0.7	0.6	370,000
3	310,000	+280,000	1.0	0.7	0.6	250,000
一括価格（合計）						1,390,000

ウ　占有減価修正：　特にない

エ　市場性修正　：　元々需要の弱い山間の農家集落内に在って、土地の一部には目的外建物が存し、公的機関が管理する水道がなく、建物はかなりの老朽物件でアスベスト建材の使用の可能性を完全に否定できず、市場性の減退に結び付く要因が複数存在するので30%の減価を行なった。

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を考慮した。

第６　参考価格資料

１公示価格等

地価調査基準地	雲仙（県）－１３
所在	雲仙市南串山町丙字北溜水 8541 番外
価格	6,000 円/㎡
位置	愛野　27.0 ㎞
価格時点	令和７年７月１日
地積	912 ㎡
供給処理施設	水道
接面道路	南東 2.7m 市道
用途地域等	都市計画区域外
地域の概要	周辺を農地に囲まれた農家住宅地域

２　固定資産評価額（令和７年度）

物件１	1,437,550 円
物件２	641,589 円
物件３	190,640 円

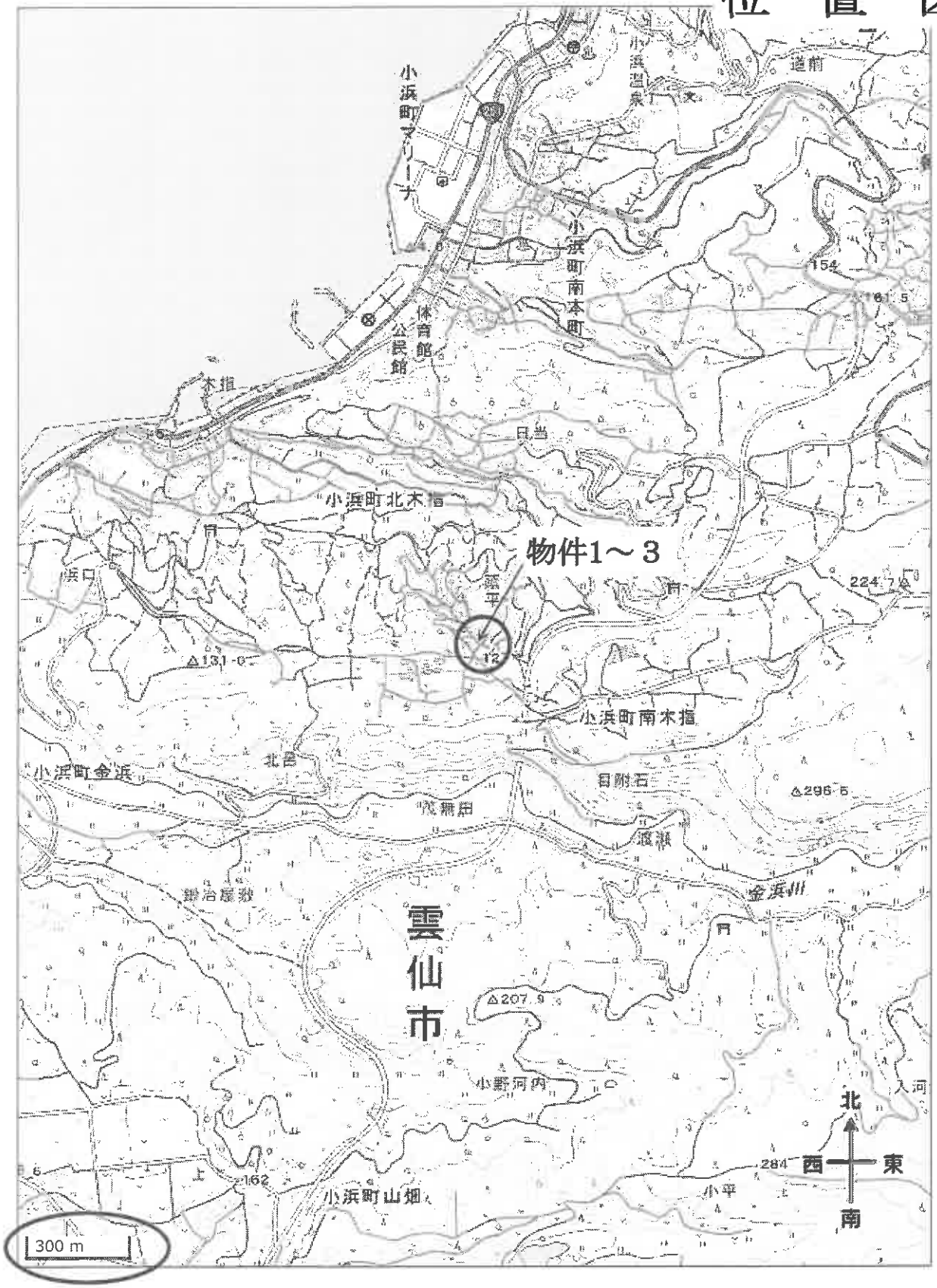
第７　附属資料の表示

位置図（地理院地図）
見取図（地理院地図）
公図（写し、A3 サイズをA4 サイズに縮小）
建物図面・各階平面図（写し、A3 サイズをA4 サイズに縮小）
土地建物位置関係図
間取図

以　上

地理院地図
GSI Maps

位　置　図

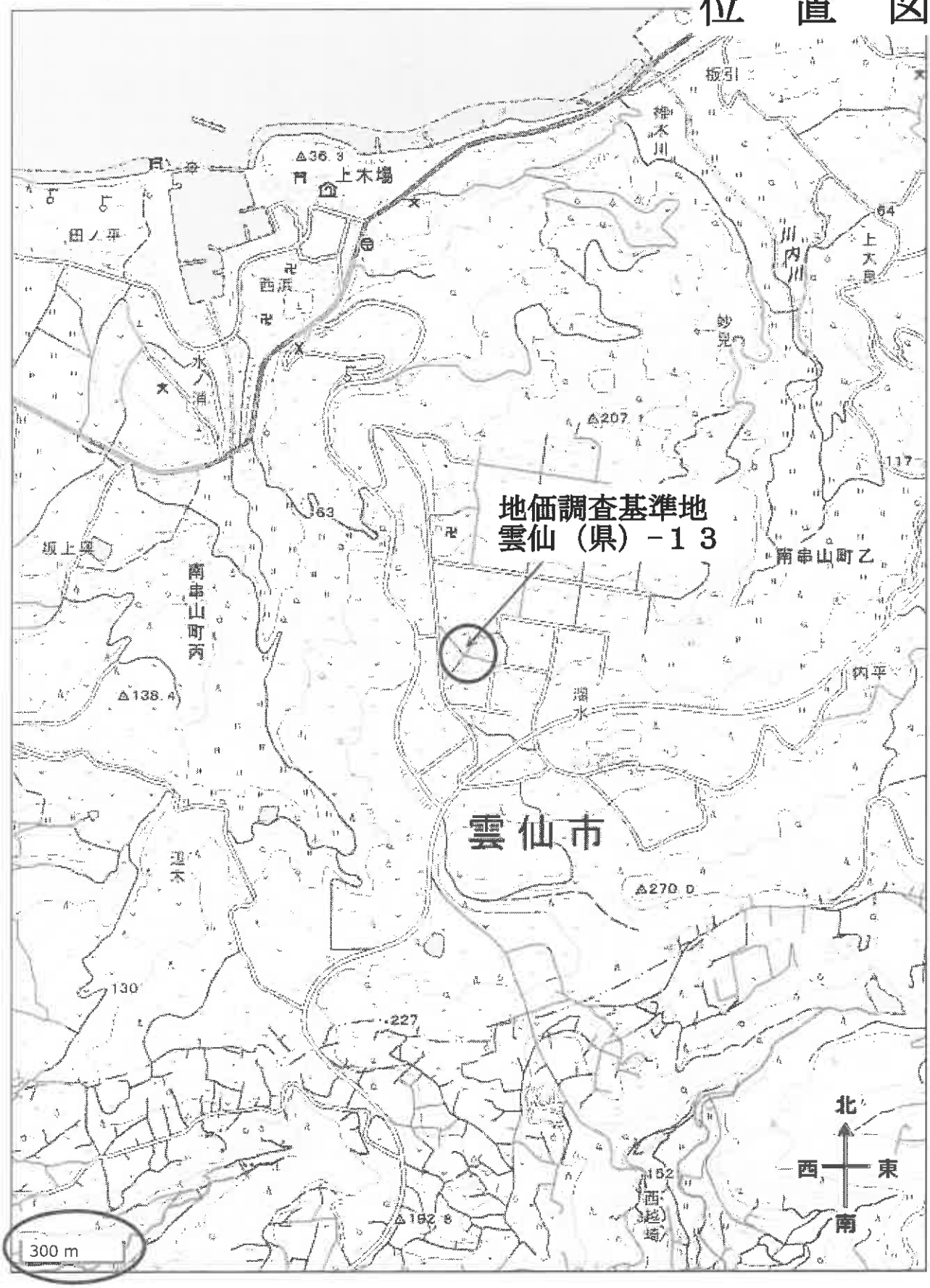


地理院地図を加工して作成

出典：国土地理院ウェブサイト

地理院地図
GSI Maps

位　置　図

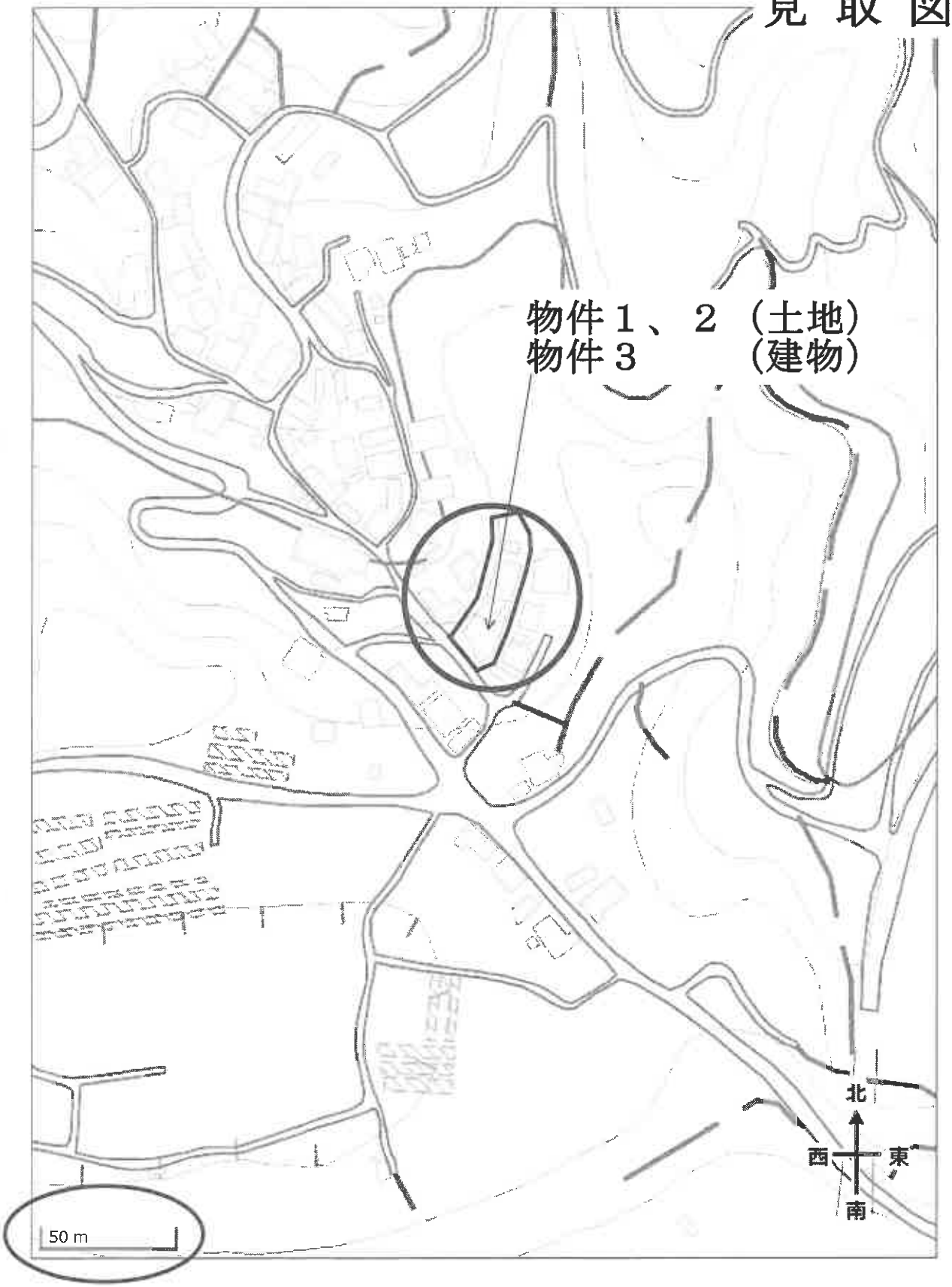


地理院地図を加工して作成

出典：国土地理院ウェブサイト

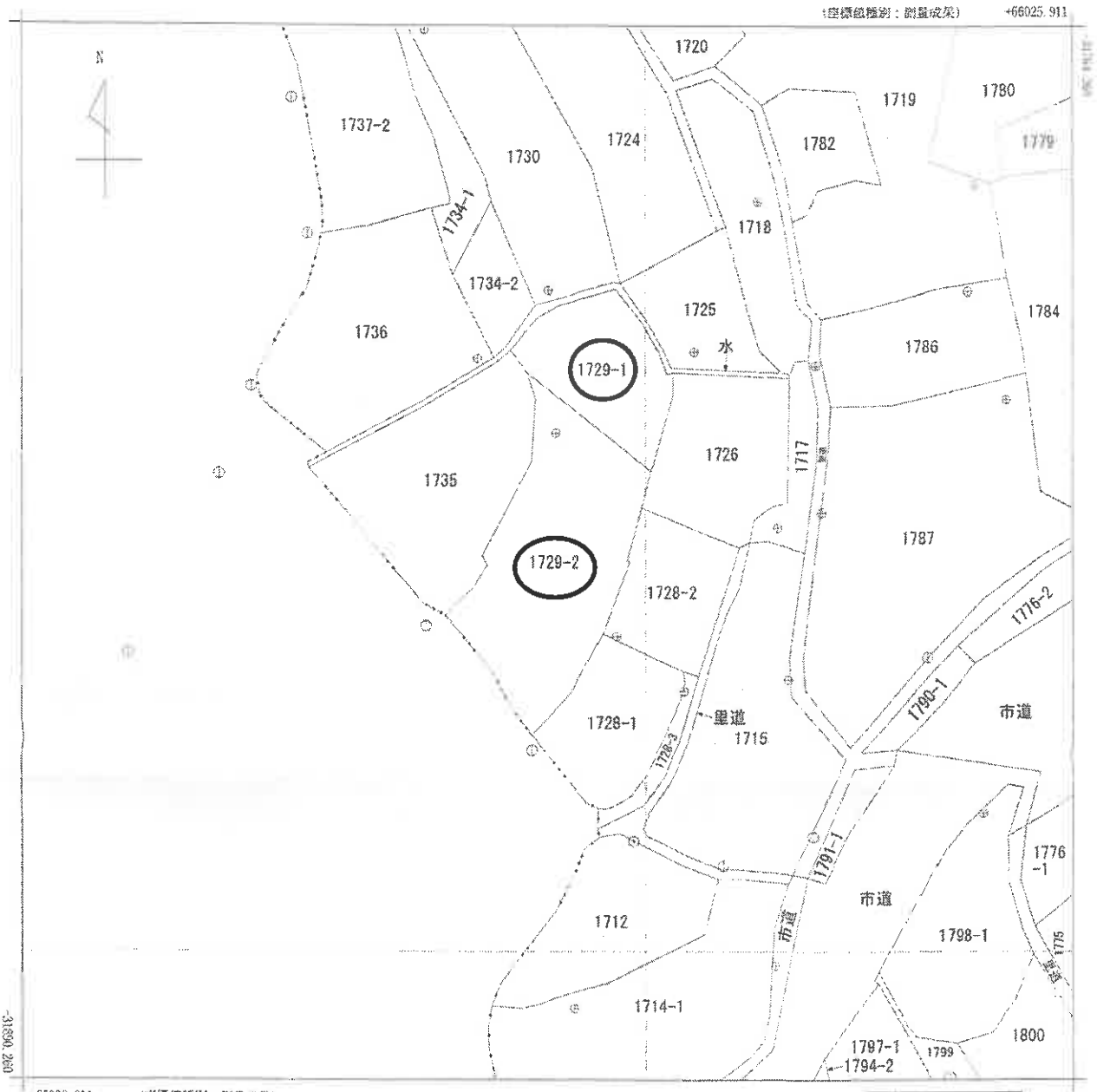
地理院地図
GSI Maps

見 取 図



地理院地図を加工して作成

出典：国土地理院ウェブサイト



(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 小浜町北木指

請求部分	所在	雲仙市小浜町北木指字上陰平				地番	1729番2		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	I	分類	地図(法第14条第1項)	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成30年2月			備付年月日(原図)	平成30年3月	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。

(長崎地方法務局諫早支局管轄)

令和8年2月5日

長崎地方法務局島原支局

登記官

請求番号：9-1

(1/1)

A3サイズをA4サイズに縮小した

公用

公用

登記年月日：平成11年11月24日

雲仙市小浜町

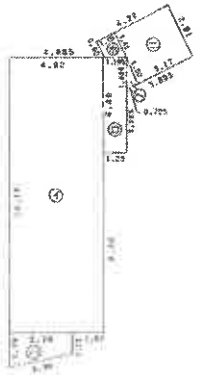
605034　各階平面図

建物図面
~~各階平面図~~

家屋番号	1729番2
建物の所在	~~南高来郡小浜町~~北木指字上陰平1729番地2

昭・平11年11月24日登記

1階



求積表

㋐		4.92	× 14.18		=	69.7656
㋑		1.23	× 4.88		=	6.0024
㋒	(1.11	+ 1.78)	× 3.28	/2	=	4.77050
㋓		3.17	× 2.91		=	9.2247
㋔	(1.41	+ 0.90)	× 1.05	/2	=	1.21275
㋕		1.50	× 0.725	/2	=	0.543750
					計	91.532000

床面積　91.53㎡

2階

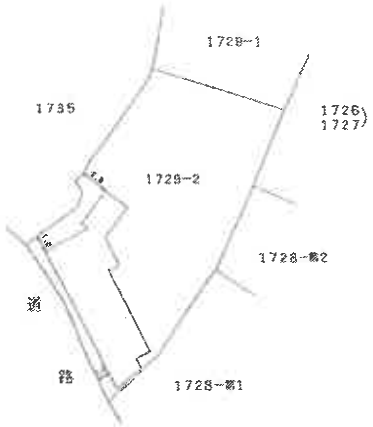


求積表

㋐	4.92	× 14.18	=	69.7656	

床面積　69.76㎡





作製者

縮尺　1/250

申請人

縮尺　1/500

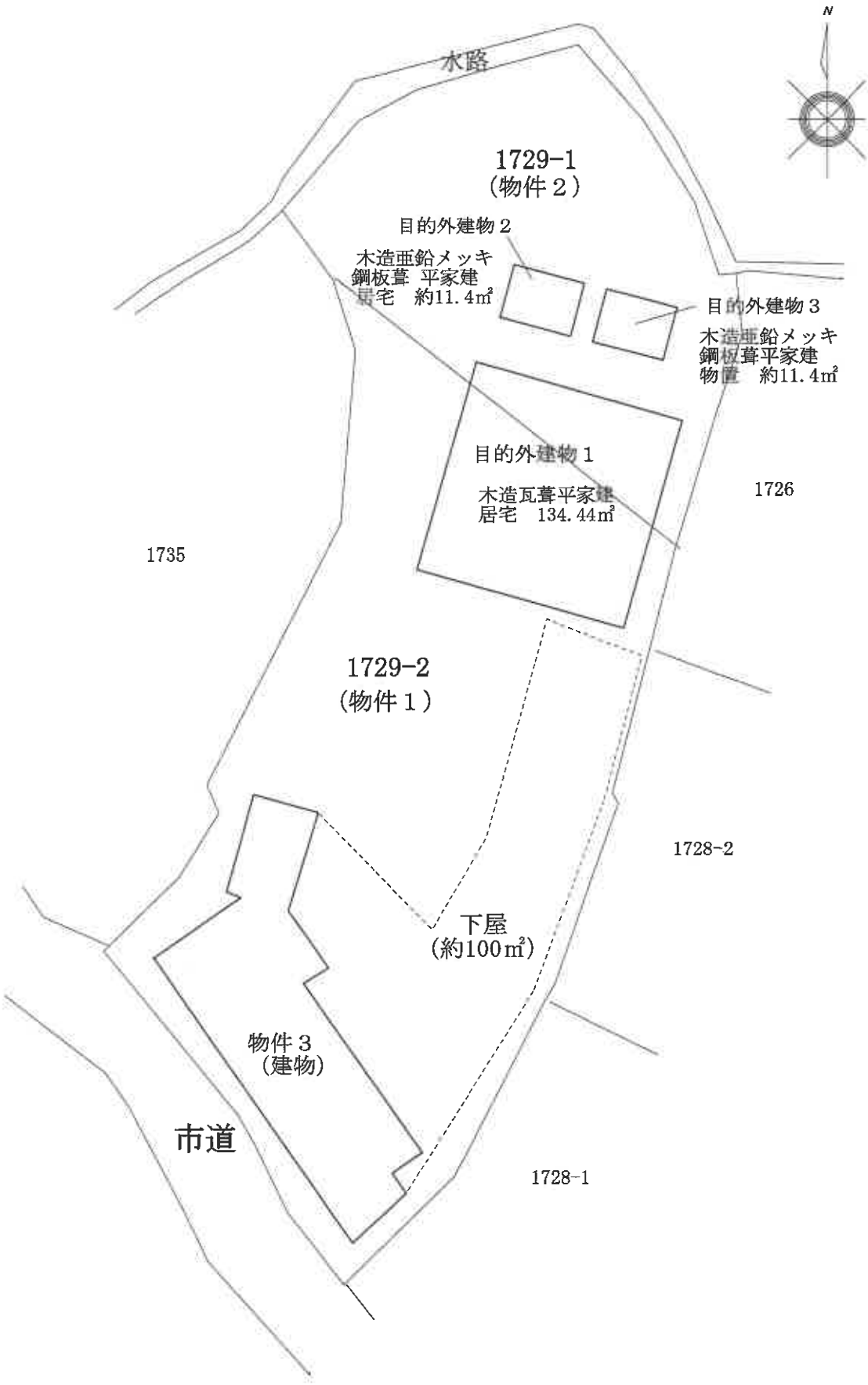
（長崎県土地家屋調査士会用紙）

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。
（長崎地方法務局諫早支局管轄）
令和8年2月5日　長崎地方法務局島原支局
登記官

請求番号：9-3

A3サイズをA4サイズに縮小した

土地建物位置関係図



この図面は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。

間　取　図



1階

2階