必ずお読みください！

事件番号　令和７年（ケ）第２０７０４号

注　意　書

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。

これに伴い、本件は長崎地方裁判所島原支部から長崎地方裁判所本庁に回付され、地方裁判所本庁において売却を実施しております。

入札にあたっては、**公告書に表示された事件番号**（上記事件番号と同じ）を記載した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。

※現況調査報告書及び評価書に記載された変更前の事件番号は記載しないでください。

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島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（ケ）第２０７０４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	令和　８年１２月１５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　９年　１月　５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）
I～3	1,210,000 968,000	一括	242,000	86,781	0
1	290,000				
2	220,000				
3	700,000				
備考					

令和　７年（ケ）第２０７０４号

物　件　目　録

１　所　　在　　島原市有明町大三東甲字須之上

　　地　　番　　８０１番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２３８．０９平方メートル

２　所　　在　　島原市有明町大三東甲字須之上

　　地　　番　　８０５番１

　　地　　目　　畑

　　地　　積　　１８３平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　宅地

３　所　　在　　島原市有明町大三東甲字須之上　８０１番地、８０５番地１

　　家屋　番号　　８０１番

　　種　　類　　工場・倉庫

　　構　　造　　鉄骨造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　３３３．２２平方メートル
　　２階　１１９．８９平方メートル

（別紙機械器具目録記載の機械等あり）

別　紙

機械器具目録

No.	種類	構造	個数	製作者	製造年月日	記号番号
①	コンテナ冷蔵庫	鉄製	1	不明	平成8年10月以前	不明
②	簡易貫流蒸気ボイラ	鉄製	1	石川島汎用ボイラ（株）	平成10年8月	K02M1002
③	ホイストクレーン	鉄製	1	象印チェンブロック（株）	昭和61年7月	不明

令和　7年（ケ）第２０７０４号

物　件　明　細　書

令和　7年１２月　２日
長崎地方裁判所民事部
裁判所書記官　浦　川　敏　朗

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
【物件番号１、２】
南西側の隣地との境界が不明確である。
【物件番号２】
本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《　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。

令和　7年（ケ）第２０７０４号

物　件　目　録

１　所　　在　　島原市有明町大三東甲字須之上

　　地　　番　　８０１番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２３８．０９平方メートル

２　所　　在　　島原市有明町大三東甲字須之上

　　地　　番　　８０５番１

　　地　　目　　畑

　　地　　積　　１８３平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　宅地

３　所　　在　　島原市有明町大三東甲字須之上　８０１番地、８０５番地１

　　家屋　番号　　８０１番

　　種　　類　　工場・倉庫

　　構　　造　　鉄骨造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　３３３．２２平方メートル
　　２階　１１９．８９平方メートル

（別紙機械器具目録記載の機械等あり）

別　紙

機械器具目録

No.	種類	構造	個数	製作者	製造年月日	記号番号
①	コンテナ冷蔵庫	鉄製	1	不明	平成8年10月以前	不明
②	簡易貫流蒸気ボイラ	鉄製	1	石川島汎用ボイラ（株）	平成10年8月	K02M1002
③	ホイストクレーン	鉄製	1	象印チェンブロック（株）	昭和61年7月	不明

※ 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（ケ）第20704号

令和７年（ケ）第４号
令和７年０７月０４日受理
令和７年０８月22日提出

現況調査報告書

長崎地方裁判所島原支部
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（ケ）第２０７０４号

令和　7年（ケ）第　　4号

物　件　目　録

1　所　　在　島原市有明町大三東甲字須之上
　　地　　番　８０１番
　　地　　目　宅地
　　地　　積　２３８．０９平方メートル

2　所　　在　島原市有明町大三東甲字須之上
　　地　　番　８０５番１
　　地　　目　畑
　　地　　積　１８３平方メートル

3　所　　在　島原市有明町大三東甲字須之上　８０１番地、８０５番地１
　　家屋　番号　８０１番
　　種　　類　工場・倉庫
　　構　　造　鉄骨造スレート葺２階建
　　床　面　積　１階　３３３．２２平方メートル
　　２階　１１９．８９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 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　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：
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　工場・倉庫（空き）　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	６丁記載のとおり，機械器具目録記載の機械等が存する。
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

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■A （所有者）	①　物件３建物は，家業の漬物工場として３年前ころまで稼働していましたが，現在は，法的整理を終え廃業状態です。 ②　物件１，２土地は，物件３建物の敷地として利用しており，同各土地の形状は，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３建物に関し，全部事項証明書（登記簿）記載以外の増築は行っていません。 ⑤　物件３建物内のクレーン設備は約３０年前に設置したものですが，上記法的整理の際に，債権者の誰かが稼働に重要な部品を勝手に運び出しており，現在は動かない状態です。 ⑥　物件３建物内には，写真のとおり相当数の残置物が存しますが，当時の破産管財人の見積りでは約１３００万円の処分費用を要するということになっていたと思いますが，当方では２００ないし３００万円の費用ではないかと思います。
■A （所有者）	①　土地建物位置関係図のとおり，物件２土地の南西側に存する電柱は，島原市の有線テレビのものだと記憶しています。
■某 （㈱ｹｰﾌﾞﾙﾃﾚﾋﾞｼﾞｮﾝ担当者）	①　ご照会の電柱の設置等に関し，債務者会社名及び土地所有者である同社代表者の名前で，設置に関する台帳等を調べましたが，該当がありませんので，当社の電柱ではないと思います。
■某 （㈱ひまわりてれび担当者）	①　ご照会の電柱の設置等に関し，債務者会社名及び土地所有者である同社代表者，前所有者の名前で，設置に関する台帳等を調べましたが，該当がありませんので，当社の電柱ではないと思います。 　なお，島原半島内では，当社及び株式会社ケーブルテレビジョン以外には，有線テレビの会社はありません。
■A （所有者）	①　物件３建物内の機械器具目録①については，法的整理の際に，債権者の誰かが稼働に重要な冷媒部分を勝手に運び出しており，現在は動かない状態ですが，同②のボイラについては，３年前ころまで稼働していましたので，現在も動くのではないかと思います。

（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１，２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，一体となった物件１，２同土地の南西側(島原鉄道の線路側)境界については，写真のとおり，境界を確認できるものがないため判然としない。

②［建物の形状，増築に関する意見］

物件３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１，２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］

一体となった物件１，２土地は，その北東側に市道(島原市役所道路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建物内には，間取図及び機械器具目録記載のとおり，債務者会社が所有する目的外動産及び機械器具目録記載の機械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) 土地建物位置関係図のとおり，一体となった物件１，２各土地の南西側に存する電柱については，関係人の陳述等欄記載のとおり，必要な調査を行ったが，その所有者は不明であった。

(3) 物件２土地の地目(畑)に関し，島原市農業員会における調査の結果，「２０年以上宅地として利用していること」，「近隣が住宅地化しており，原状回復することの経済的利益が小さいこと」等の事由がある場合は，農業委員会での審査結果から，申請による非農地証明が発出できる可能性もある，とのことであった。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（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07月07日（月） 11：40－12：05	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
07年07月07日（月） 12：20－13：00	物件所在地	物件の特定，写真撮影（外部）
07年07月15日（火） 17：40－17：50	所有者宅（長崎市三川町所在）	事情聴取（A（所有者）；占有関係等について），建物鍵の借入れ
07年07月24日（木） 10：40－12：15	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）
07年07月28日（月） 17：50－18：05	所有者宅（長崎市三川町所在）	事情聴取（A（所有者）；占有関係等について），建物鍵の返還
07年08月13日（水） 11：47－11：53	執行官室（架電）	事情聴取（某（㈱ｹｰﾌﾞﾙﾃﾚﾋﾞｼﾞｮﾝ担当者）；電柱の所有者について）
07年08月13日（水） 11：53－12：00	執行官室（架電）	事情聴取（某㈱ひまわりてれび担当者）；電柱の所有者について）
07年08月19日（火） 18：52－18：54	執行官室（架電）	事情聴取（A（所有者）；機械の稼働状況等について）

（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０７年０７月２４日
　目的物件は不在で施錠されていたので，所有者から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。
　なお，物件３建物の種類は「工場・倉庫」であるため，立会人は付さなかった。

□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

□

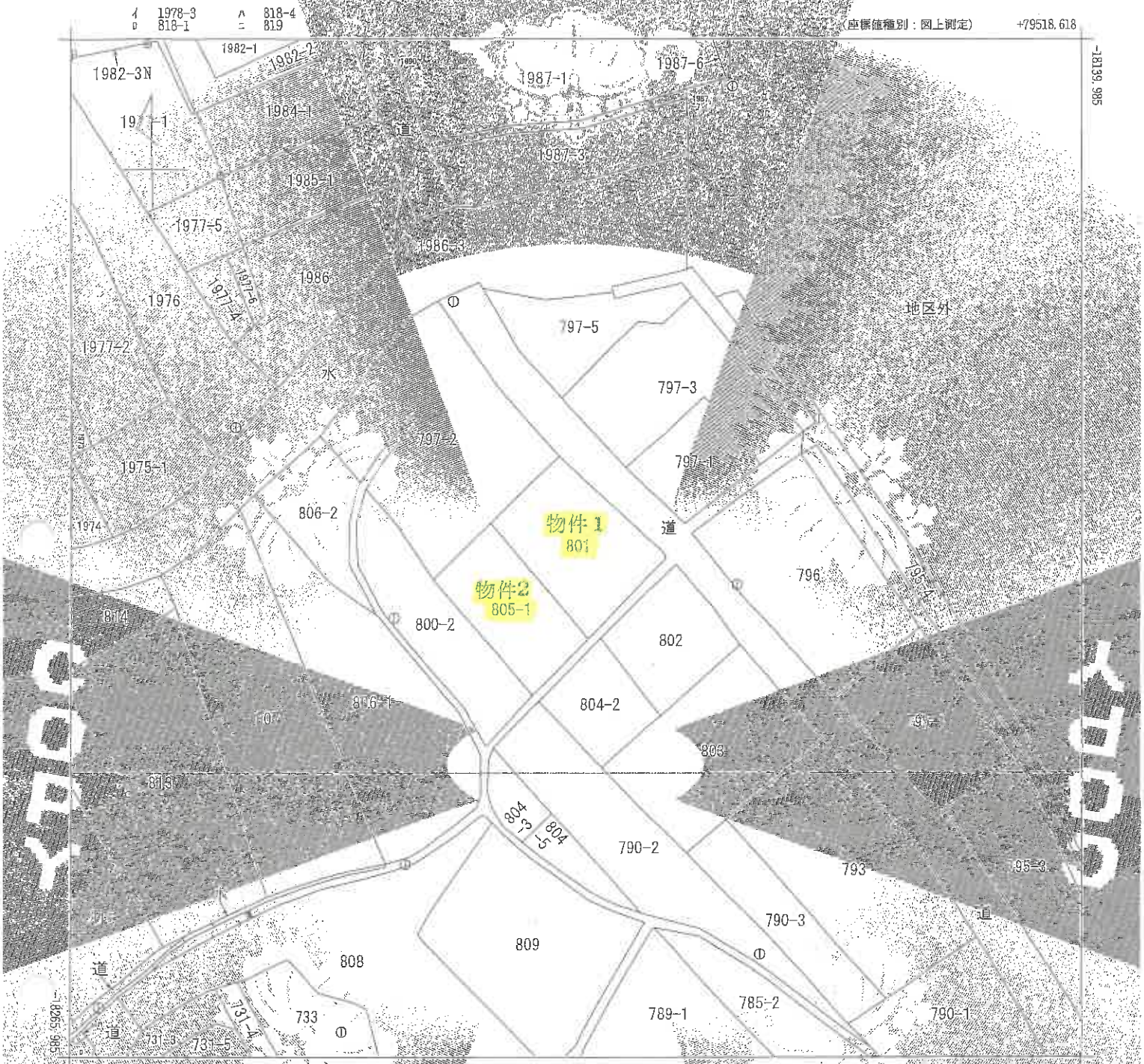
（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

機械器具目録

No.	種類	構造	個数	製作者	製造年月日	記号番号	配置場所
①	コンテナ冷蔵庫	鉄製	1	不明	平成8年10月以前	不明	間取図の①
②	簡易貫流蒸気ボイラ	鉄製	1	石川島汎用ボイラ（株）	平成10年8月	K02M1002	間取図の②
③	ホイストクレーン	鉄製	1	象印チェンブロック（株）	昭和61年7月	不明	間取図の③

MINISTRY OF JUSTICE JAPAN

法14条地図(写)



(注) 国土交通省国土地理院による座標補正パラメータ(kumamoto20*6.LL.par)が未公表等の理由により，修正がされていません。

地番区域見出	字明町大三東甲字ノ上甲

請求部分	所在	島原市有明町大三東甲字ノ上			地番	801番	
出力縮尺	1/500	精度区分	2-1	座標系番号	1	分類 地図(法第14条第1項)	種類 地籍図
作成年月日			備付手続日(原図)			特記事項	

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。

令和7年7月7日
長崎地方法務局島原支局
登記官

請求番号：7-1
(1/1)

公用

公用

登記年月日：平成3年9月7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7月7日
長崎地方法務局厳原支局
登記官

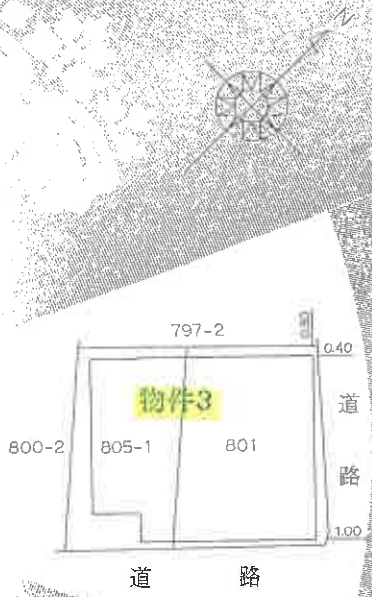
昭和平3年 9月7日登記

建物図面

各階平面図

0114107

番号	801番
建物の所在	長崎県対馬市厳原町大字東里字須之上甲801番地、甲805番地1



作成者	土地家屋調査士	縮尺	1/	申請人	縮尺 1/500

(平成3年9月6日作成)

(長崎県土地家屋調査士会用紙)

A3→A4への縮小書面

請求番号：7-2

公用

登記年月日：平成3年9月7日

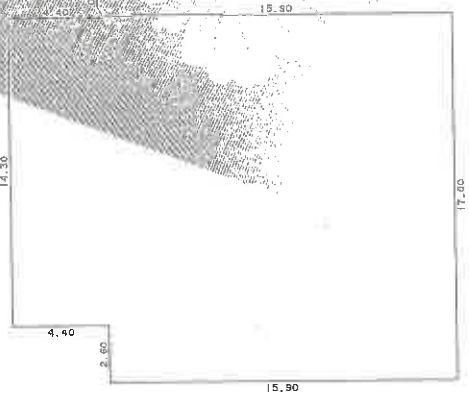
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年7月7日
長崎地方法務局島原支局
登記官

0114108　各階平面図

建物図面 2/2
各階平面図

家屋番号	801番
主たる建物の所在	字須之上甲801番地、甲805番地1

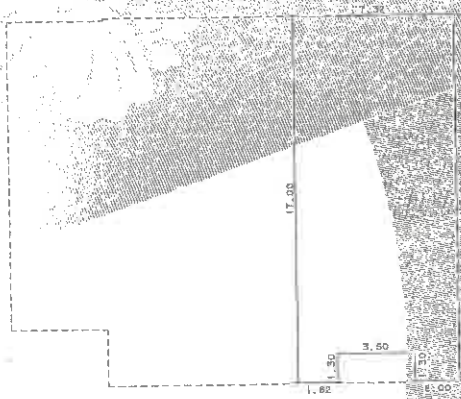
1階



求積表

14.30 X 4.40	=	62.9200
17.00 X 15.90	=	270.3000
合計		333.2200
床面積		333.22㎡

2階



求積表

17.00 X 1.82	=	30.9400
15.70 X 3.50	=	54.9500
17.00 X 2.00	=	34.0000
合計		119.8900
床面積		119.89㎡

作製者	土地家屋調査士	縮尺	1/250	申請人	縮尺 1/250

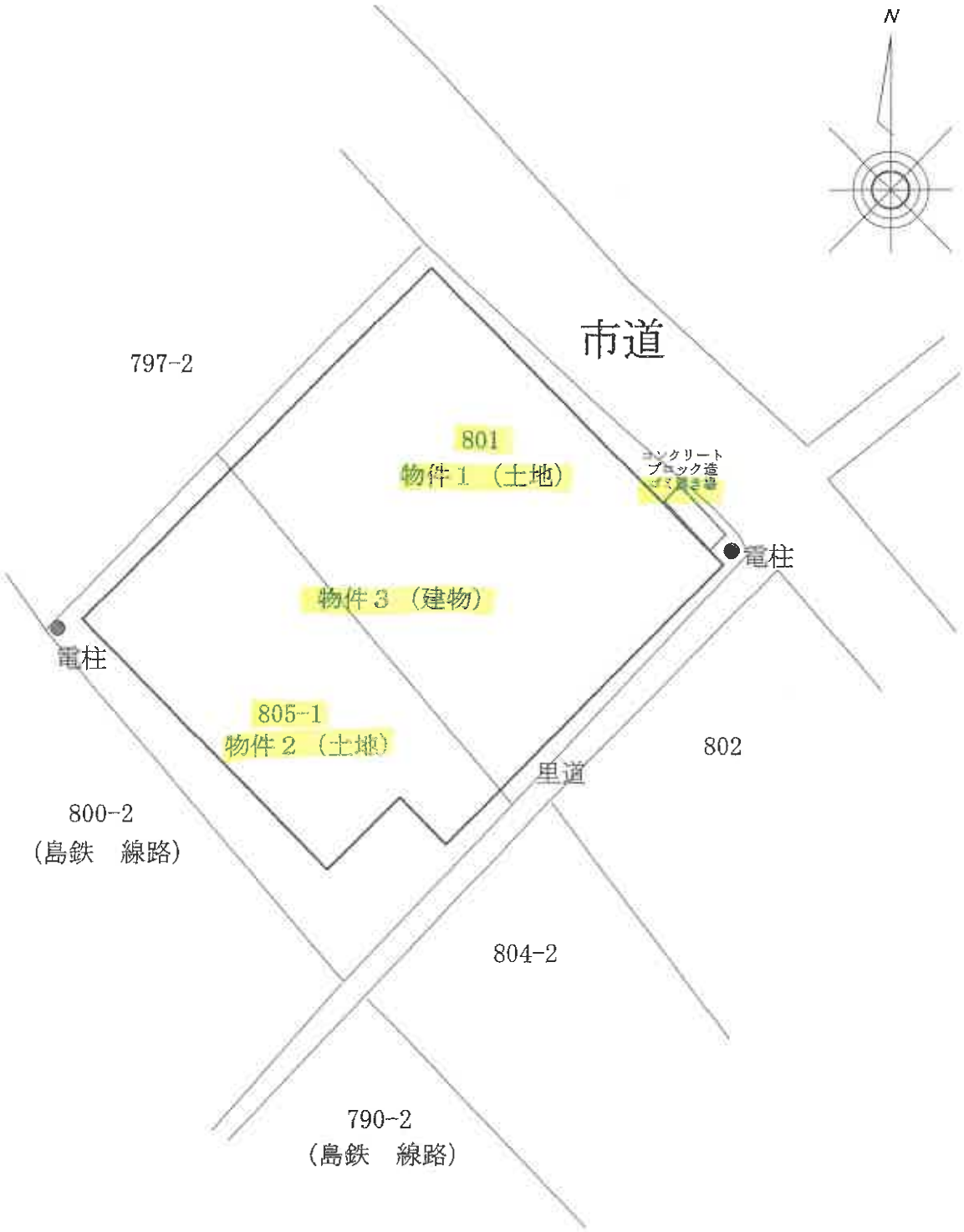
（平成3年9月6日作製）

（長崎県土地家屋調査士会用紙）

A3→A4への縮小書面

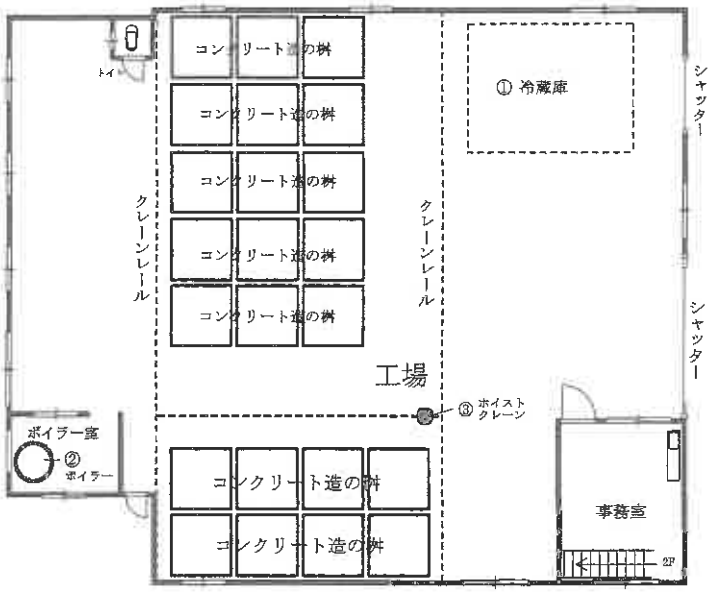
請求番号：7-2

土地建物位置関係図

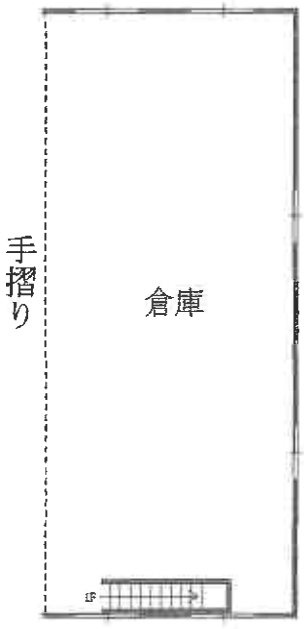


この図面は建物等の位置を概略的に表示したものであり、
境界等の確定的な位置を保証するものではない

間　取　図

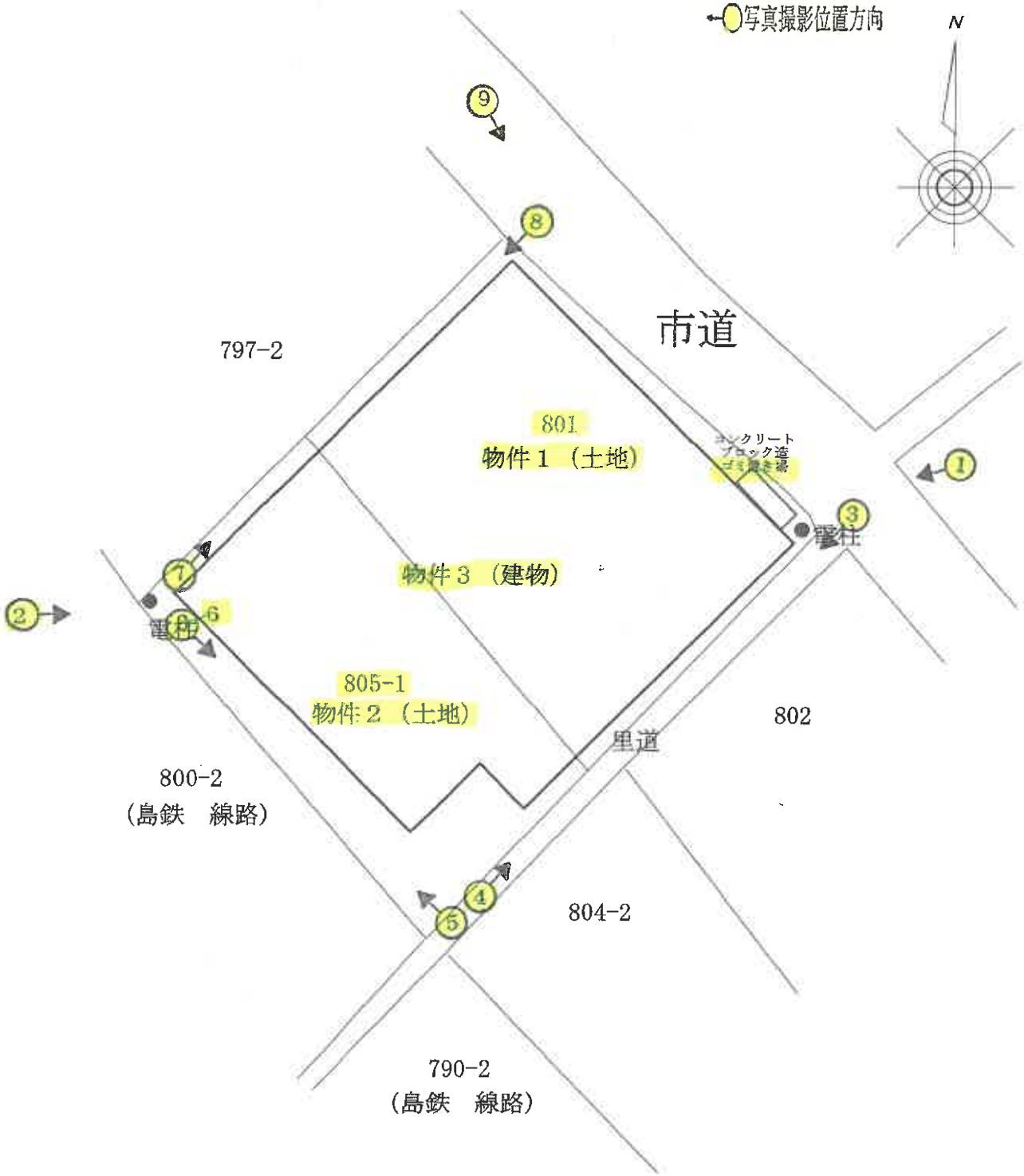

トイレ
コンクリート造の枠
コンクリート造の枠
コンクリート造の枠
コンクリート造の枠
コンクリート造の枠
① 冷蔵庫
シャッター
クレーンレール
クレーンレール
シャッター
工場
③ ホイストクレーン
ボイラー室
② ボイラー
コンクリート造の枠
コンクリート造の枠
事務室
2F

1階


手摺り
倉庫
1F

2階

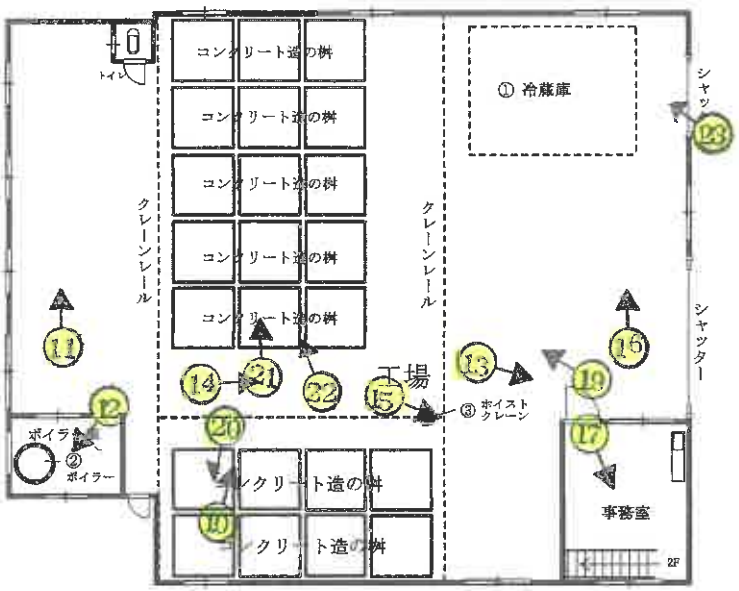
土地建物位置関係図



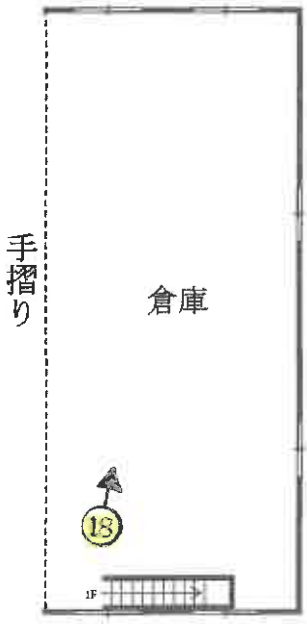
この図面は建物等の位置を概略的に表示したものであり、
境界等の確定的な位置を保証するものではない

間　取　図

写真撮影位置方向



1階

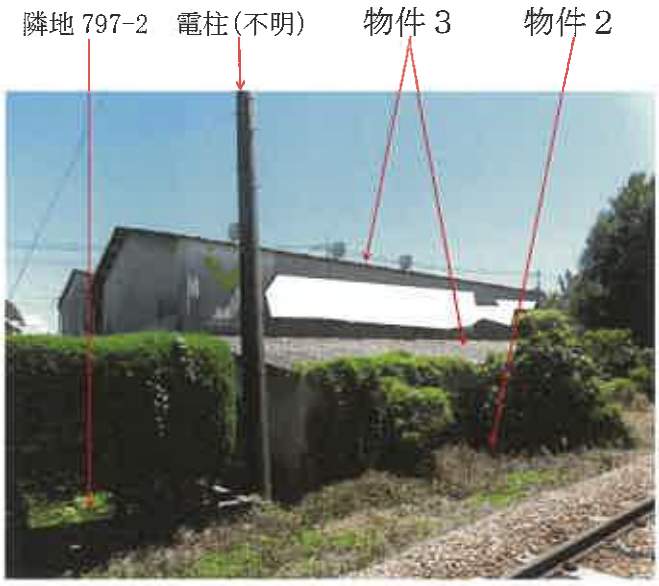


2階

①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩

工場



⑪

工場



⑫

ボイラー室



ボイラ（機械器具目録②）

⑬

事務室



⑭

工場



⑮

クレーン(機械器具目録③)



⑯

工場



⑰

事務室



⑱

倉庫



⑲

工場



⑳

枡



㉑

枡



㉒

枡　　工場



㉓

冷蔵庫(機械器具目録①)



※ 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（ケ）第２０７０４号

令和７年　（ケ）　第　　４　　号
令和７年　７月　４日　　評価命令受理
令和７年　７月２４日　　現地調査
令和７年　８月２５日　　評　　価

長崎地方裁判所　島原　支部　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　２，４９０，０００円	
内　　訳　　価　　格	
物件１（土地）	金　６００，０００円
物件２（土地）	金　４６０，０００円
物件３（建物）	金　１，４３０，０００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	島原市有明町大三東甲字須之上 ８０１番 宅地 ２３８．０９㎡	同左
2	所在 地番 地目 地積	島原市有明町大三東甲字須之上 ８０５番１ 畑 １８３㎡	宅地
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	島原市有明町大三東甲字須之上 ８０１番地、８０５番地１ ８０１番 工場・倉庫 鉄骨造スレート葺２階建 １階　３３３．２２㎡ ２階　１１９．８９㎡	同左
番号	特記事項		
2	登記簿上の地目は畑であるが、御庁より島原市農業委員会に対する「照会書 農地等の現況について」の「１　照会の土地の現況が農地等であるかどうか。」に対し、「農地ではない。」との回答があり、現地の状況も物件３（建物）の敷地であり宅地である。		

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、物件２　宅地）

位置・交通	島原鉄道「松尾駅」の南東方・道路距離約 180m。 最寄りバス停「松尾」の東方・道路距離約 300m（徒歩約 4 分）。	
付近の状況	海岸背後の市道沿いに低層の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域で、一部に小規模な事業所や工場等も介在する。	
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	都市計画区域外
	用途地域	なし
	建ぺい率	—
	容積率	—
	防火規制	なし
	その他の規制	特になし
画地条件	物件 1、２は一体の土地で北東側間口約 18.5m、奥行約 23.5mのほぼ長方形の平坦地である。	
接面道路の状況	北東側の幅員約 5mのアスファルト舗装市道「江崎松尾線」に約 18.5mに亘ってほぼ等高に接面する。 また、南東側の幅員約 1mの舗装里道にも約 23.5mに亘ってほぼ等高に接するが、車両の通行は出来ず角地としての効用は認められない。	
土地の利用状況等	物件１、２は物件３の敷地の用に供されている。	
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、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。	
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比較的判然としており復元は可能である。 目的物件上の建物（物件３）は、現在は稼働していないが過去に漬物等の製造を行っており、小規模ながら水質汚濁防止法の「特定施設」に該当し、土壌汚染の可能性を否定出来ないので専門業者による調査が望ましい。 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。 建物（物件３）の建築面積は、物件１、２の面積の約 80%弱であり、駐車スペースが確保されていない。	

	本文２頁の通り物件２の登記簿上の地目は農地である。 このため移転登記に当たっては、通常は農地法第３条又は第５条の許可書の添付が必要である。 しかし、同法第 3 条は農地を農地として取引する場合の許可であり、第５条は農地を農地以外のものにする為の取引に当っての許可であり、何れも物件２には該当しない。 対象土地の様にかなり以前から宅地として使用されていた場合には、農業委員会から非農地証明書の交付を受け、移転登記を申請する必要がある。 ネット上で公開されている島原市農業委員会総会の議事録を閲覧する限り、対象土地と同程度の期間に農地以外の状態であった土地は非農地証明書の交付を受けているので、島原市農業委員会事務局の担当職員にこうした事情を説明したところ、物件２も交付を受けられる可能性は高く、関係者による非農地証明の申請を薦められた。 この様な経緯を踏まえ、物件２は現況に基づき宅地（建付地）としての価格を求めるが、同時に非農地証明書の交付を受けるには、所定の手続き及び費用並びに一定の期間を要するので、その市場性についても考慮するものとする。 土地の南東端にコンクリ―ブロック造の構造物があり、ゴミ捨て場として使用されているが、ごく小規模（縦約 2.8m、横約 0.9m、高さ約 0.9m）かつ単純な造りであり土地に含めて評価した。

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 50 年 7 月日不詳新築、平成 3 年 7 月 1 日増築 経　過　年　数 :新築後約 50 年、増築後約 34 年 経済的残存耐用年数　:下記「特記事項」欄参照
仕　　様	構　造　鉄骨造 屋　根　スレート葺 外　壁　スレート、他 内　壁　スレート、合板、等 天　井　スレート、石膏ボード、等 床　　コンクリート土間、コンクリート桝（漬物製造用） 設　備　電気、給排水、シャッター、等
床面積　（現況）	453.11 ㎡
現 況 用 途 等	現況用途：工場・倉庫 間 取 り：―
品　　等	普通
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	既存部分及び増築部分共に経済的耐用年数（30 年）を経過した建物なので、残価率を基礎とし観察減価による減価修正を行なって価格を求める事とした。 漬物工場及び、製品及び原材料の保管用倉庫として利用されていたが、3 年前頃より稼働していない。 構造は約 18 ㎡の事務作業部分を除き、屋根・外壁・床のみであるが、漬物工場という性格上、床はコンクリート造の桝（約 1.8m四方、深さ約 1～2m）が多数設置されかなり特殊な造りであり、他の用途に転用する場合には工事を要する。 建物内には原材料や、漬物製造・保管に必要な木及びプラスチック製の残置物が大量に残されているが、保管の状態が悪く場所によって異臭が強い。 これらの撤去に当たっては「現況調査報告書」記載の通り、相当の費用が予想される。 更に建築時期・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は否定できない。 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。

3　機械器具目録

物件３（建物）内には以下の機械が設置されているが、これらは何れも法定耐用年数を大幅に超過し、かつ部品の一部に欠損が見られる等、管理の状態が著しく劣っているため、一般的な市場性は期待出来ない。

そこで評価に当たっては一括して備忘価格とした上で、建物価格に含めて評価する事とした。

No.	種類	構造	個数	製作者	製造年月日	記号番号	配置場所
①	コンテナ冷蔵庫	鉄製	1	不明	平成８年10月以前	不明	間取図の①
②	簡易貫流蒸気ボイラ	鉄製	1	石川島汎用ボイラ（株）	平成10年８月	K02M1002	間取図の②
③	ホイストクレーン	鉄製	1	象印チェンブロック（株）	昭和61年７月	不明	間取図の③

尚、構造・個数は目視により確認した。

製作者は、No.①は標識が確認できなかったので「不明」とし、No.②は機械に貼付されたラベルに記載された製作者(社)を記載した。またNo.③は外観より判断した。

製造年月日は、No.②を除いて時期を確認する標識が、設置場所や周辺の残置物が障害となって確認出来なかったので、会計帳簿に記載された取得時期を基に記載した。

記号･番号は、No.②のみ機械に貼付されたラベルに記載された内容を記載したが、No.①③は製造年月日と同じ理由で「不明」とした。

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	10,200	1.000	238.09	0.90	2,190,000
2	10,200	1.000	183	0.90	1,680,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地　島原（県）－7

公示価格等　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

14,700 円/㎡ × 98.0／100 × 100／100.0 × 100／141.1 ≒ 10,200 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：なし。

◇　地域格差　：街路条件 -2.0%、交通接近条件 20.0%、環境条件 20.0%、以上の相乗積 +41.1%、

イ　個別格差　：なし。

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） （万円未満四捨五入） ア×イ×ウ＝エ
3　主である建物	150,000	453.11 ㎡	0.030	2,040,000
機械等（備忘価格）				10,000
合計				2,050,000

ウ　現価率（減価修正）

主である建物

建築後約 50 年、増築後でも約 34 年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（-40%）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 － 0.4 ）	＝	0.030

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　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	2,190,000	0.35	法定地上権	770,000
2	1,680,000	0.35	法定地上権	590,000

イ　土地利用権等割合

抵当権設定時に土地（物件１、２）と建物（物件３）の所有者が同一人であるので、競売の実行により建物のために法定地上権が成立し、その割合を堅固建物であるので35%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	2,190,000	−770,000		0.7	0.6	600,000
2	1,680,000	−590,000		0.7	0.6	460,000
3	2,050,000	+1,360,000	1.0	0.7	0.6	1,430,000
一括価格（合計）						2,490,000

ウ　占有減価修正：　特にない

エ　市場性修正　：土地は土壌汚染の可能性を否定出来ず、登記簿上では一部が農地で一定の手続きを要し、建物は用途が特殊で特に床の構造が一般的ではなく、内部には大量の残置物が有り、またアスベスト使用の可能性を否定出来ない。

更に土地・建物一体としては工場・倉庫でありながら駐車スペースが確保されておらず、市場性の減退につながる要因が複合的に存在するので 30%の市場性減価を行なった。

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	島原（県）－７
所在	島原市有明町大三東戊字西馬場 1531 番２外
価格	14,700 円/㎡
位置	有明湯江　1.4 ㎞
価格時点	令和６年７月１日
地積	634 ㎡
供給処理施設	水道
接面道路	東 4m　市道
用途地域等	都市計画区域外
地域の概要	一般住宅が多い中学校に隣接する既成の住宅地域

２　固定資産評価額（令和７年度）

物件１	1,789,484 円
物件２	1,375,428 円
物件３	3.983,322 円

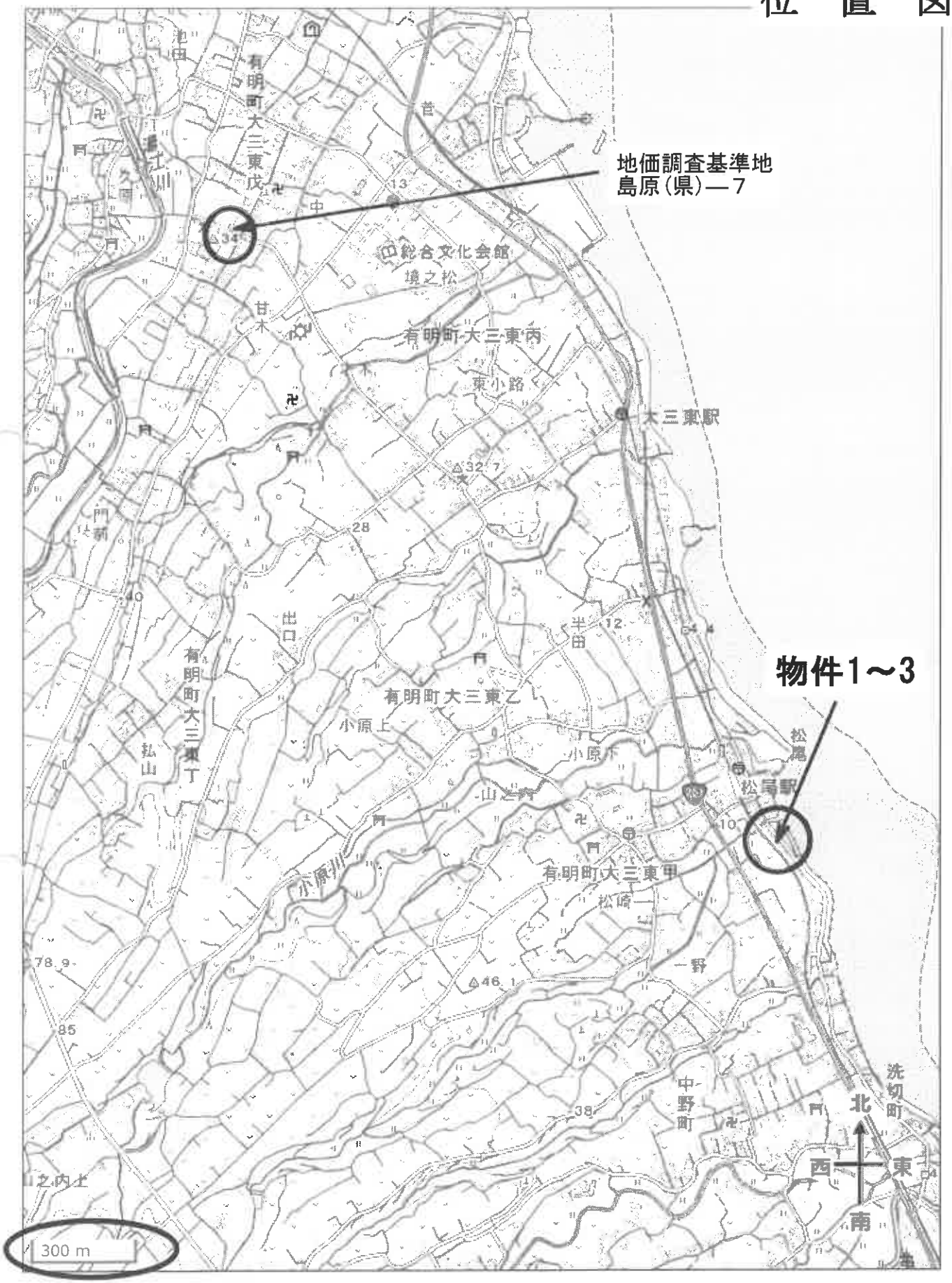
第７　附属資料の表示

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

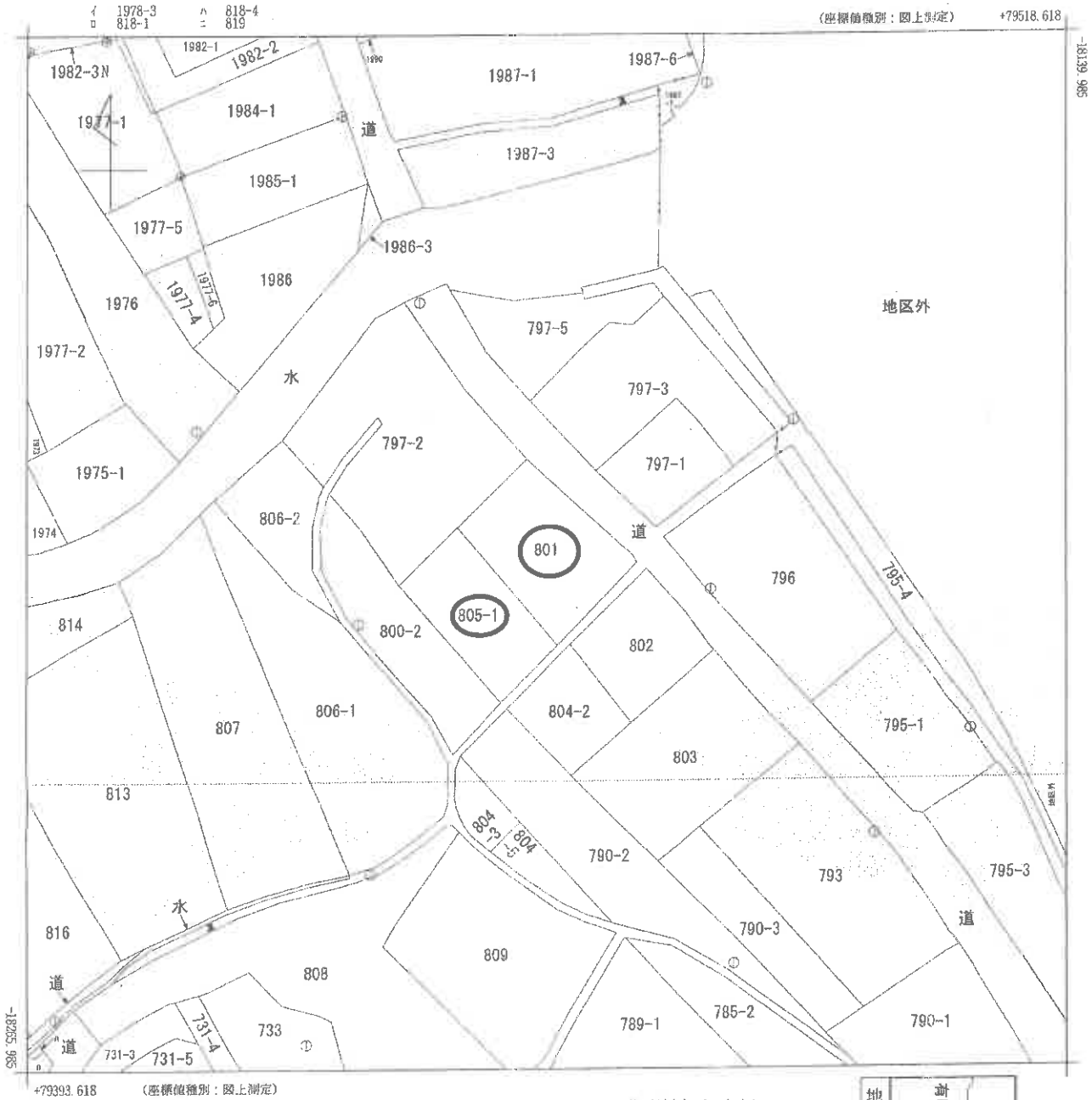
出典：国土地理院ウェブサイト

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による座標補正パラメータ(kumamoto2016_BL.par)が未公表等の理由により，修正がされていません。

地番区域見出	有明町大三東甲

請求部分	所在	島原市有明町大三東甲字須之上				地番	801番		
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	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。

令和7年7月7日
長崎地方法務局島原支局
登記官

A３をA４サイズに縮小

請求番号：7-1
(1/1)

公用

公用

登記年月日：平成3年9月7日

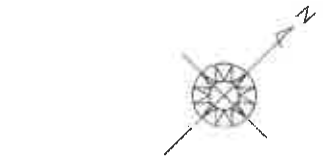
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年7月7日
長崎地方法務局島原支局
登記官

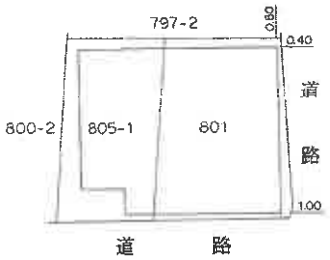
昭・平 3年 9月 7日登記

建物図面 各階平面図

0114107 各階平面図

家屋番号	801番
建物の所在	島原市有明町大三東甲 南高来郡有明町松崎字須之上甲801番地、甲805番地1





作製者	土地家屋調査士	縮尺 1/	縮尺 1/500
	(平成3年9月6日作製)		

(長崎県土地家屋調査士会用紙)

請求番号：7-2 (1/2)

A3をA4サイズに縮小

公用

登記年月日：平成3年9月7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7月7日
長崎地方法務局島原支局
登記官

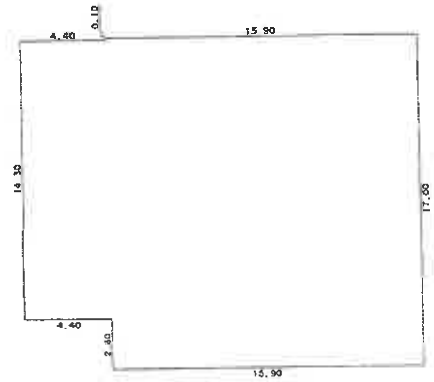
0114108

各階平面図

建物図面 2/2
各階平面図

家屋番号	801番
建物の所在	島原市有明町大三東甲須之上甲801番地、甲805番地1

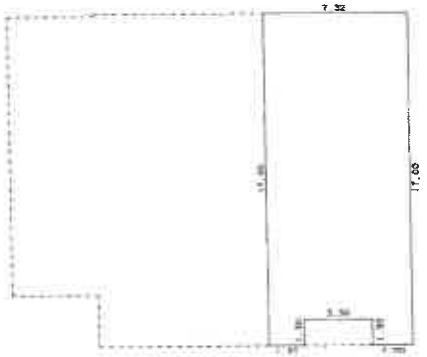
1階



求積表

14.30 × 4.40	=	62.9200
17.00 × 15.90	=	270.3000
合計		333.2200
床面積		333.22㎡

2階



求積表

17.00 × 1.82	=	30.9400
15.70 × 3.50	=	54.9500
17.00 × 2.00	=	34.0000
合計		119.8900
床面積		119.89㎡

作製者	土地家屋調査士	縮尺	1/250	申請人	縮尺 1/250

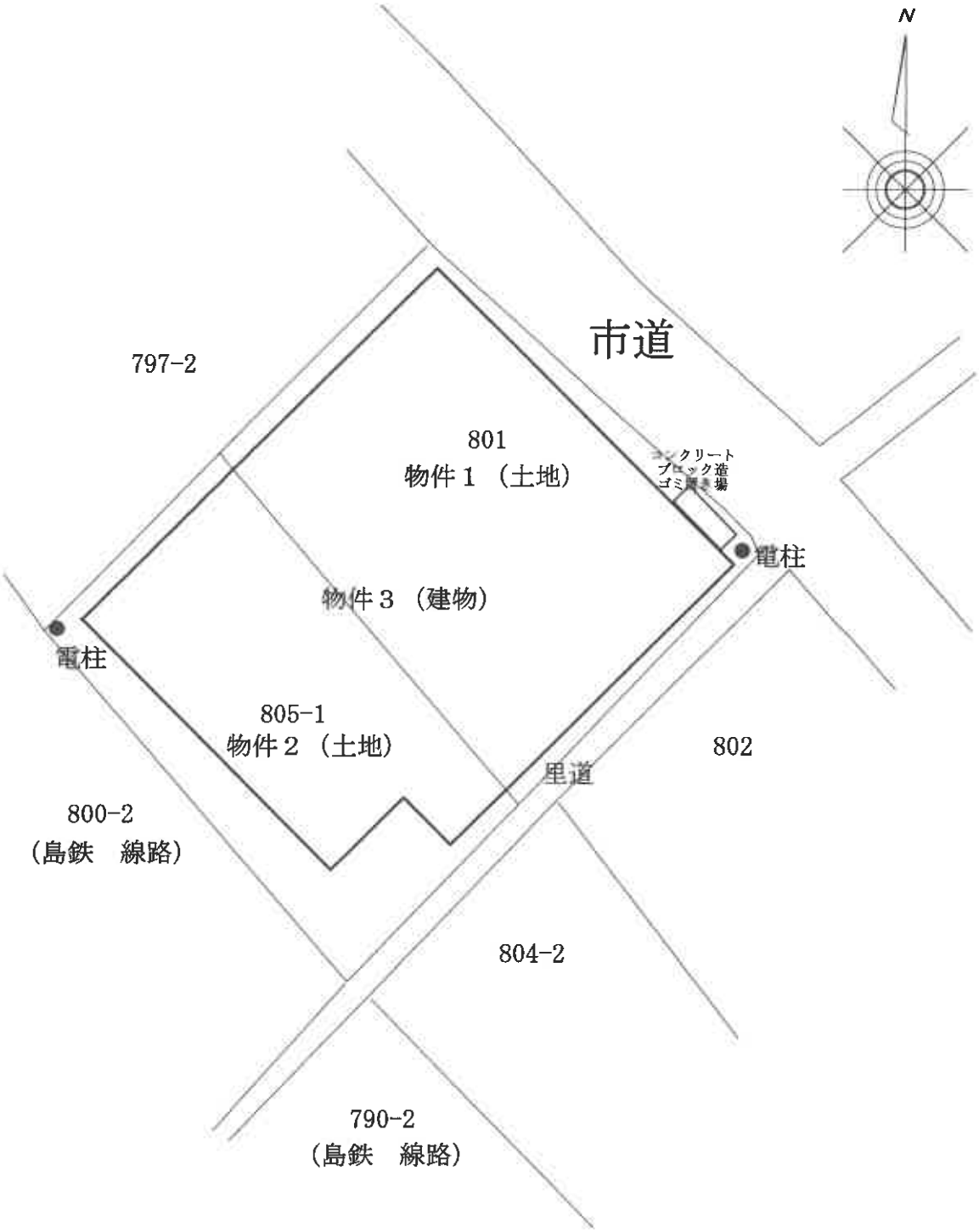
(平成 3年 9月 6日作製)

(長崎県土地家屋調査士会用紙)

請求番号：7-2 (2/2)

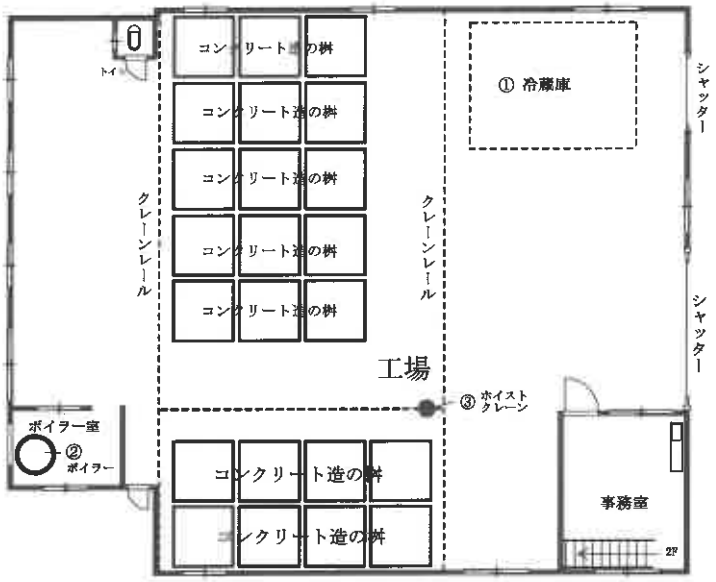
A3をA4サイズに縮小

土地建物位置関係図

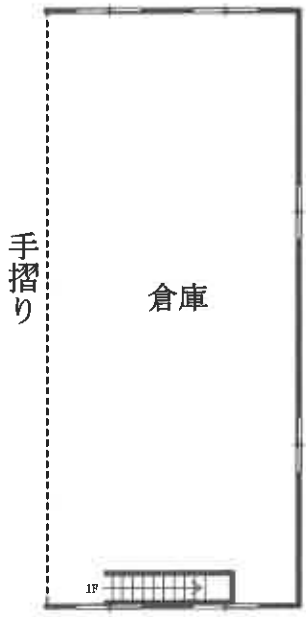


この図面は建物等の位置を概略的に表示したものであり、
境界等の確定的な位置を保証するものではない

間　取　図


トイ
コンクリート造の枠
コンクリート造の枠
コンクリート造の枠
コンクリート造の枠
コンクリート造の枠
クレーンレール
クレーンレール
① 冷蔵庫
シャッター
シャッター
工場
③ ホイストクレーン
ボイラー室
② ボイラー
コンクリート造の枠
コンクリート造の枠
事務室
2F

1階


手摺り
倉庫
1F

2階