令和　８年（ケ）第　　３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, 2	4, 890, 000 3, 912, 000	一括	978, 000	700, 630	150, 133
1	1, 950, 000				
2	2, 940, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　３号

物　件　目　録

１　所　　在　　島原市堀町

　　地　　番　　１７５番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５１６．１３平方メートル

２　所　　在　　島原市堀町　１７５番地

　　家屋　番号　　１７５番

　　種　　類　　店舗

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根３階建

　　床　面　積　　１階　３９４．４６平方メートル
　　２階　３５８．５３平方メートル
　　３階　３６５．１０平方メートル

（現況）

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根４階建

　　床　面　積　　１階　３９４．４６平方メートル
　　２階　３５８．５３平方メートル
　　３階　３６５．１０平方メートル
　　４階　約６．００平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　倉庫

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

　　床　面　積　　４．２０平方メートル

令和　８年（ケ）第　　３号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月１５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。ただし、２階作業室については、同人及びＢが占有している。Ｂの占有権原は使用借権と認められる。

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号１】
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。

令和　８年（ケ）第　　３号

物　件　目　録

１　所　　在　　島原市堀町

　　地　　番　　１７５番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５１６．１３平方メートル

２　所　　在　　島原市堀町　１７５番地

　　家屋　番号　　１７５番

　　種　　類　　店舗

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根３階建

　　床　面　積　　１階　３９４．４６平方メートル
　　２階　３５８．５３平方メートル
　　３階　３６５．１０平方メートル

（現況）

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根４階建

　　床　面　積　　１階　３９４．４６平方メートル
　　２階　３５８．５３平方メートル
　　３階　３６５．１０平方メートル
　　４階　　約６．００平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　倉庫

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

　　床　面　積　　４．２０平方メートル

令和８年（ケ）第３号
令和８年０４月２８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

令和　８年（ケ）第　　３号

物　件　目　録

１　所　　在　　島原市堀町

　　地　　番　　１７５番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５１６．１３平方メートル

２　所　　在　　島原市堀町　１７５番地

　　家屋　番号　　１７５番

　　種　　類　　店舗

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根３階建

　　床　面　積　　１階　３９４．４６平方メートル
　　２階　３５８．５３平方メートル
　　３階　３６５．１０平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　倉庫

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

　　床　面　積　　４．２０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	土地建物位置関係図及び写真のとおり、自動販売機２台、井戸、石祠等が存する。
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：鉄筋コンクリート造陸屋根４階建 ■床面積：４階　約６平方メートル
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（B） 上記の者が本件建物を　店舗（空き店舗）　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 2 関係）	
占有範囲	□全部 ■間取図２階「作業室」部分
占有者	□債務者 ■B
占有状況	□敷地 □駐車場 ■作業室 □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □

■関係人（■B（占有者） □ （ ））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		令和０３年ころ
最初の契約等	契約日	令和０３年ころ
	期間	令和０３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

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■B （債務者兼所有者の父）	①　現在、物件２建物は、５年くらい前から空き店舗の状態ですが、建物の老朽化を防ぐという観点から、時折、同建物の２階の作業室において建物等の管理を行っています。 ②　物件１土地の境界については、隣地所有者との間において争いはありません。 ③　債務者兼所有者である息子は、当地を離れ２０数年になりますので、建物の改築等を含めた形状等については、わからないと思います。
■A （債務者兼所有者）	①　私が当地を離れ２０数年になりますので、建物の改築等を含めた形状等については、わかりませんが、父（B）であれば、その詳細は記憶していると思いますので、土地や建物の形状等については、同人にお尋ねいただければと思います。
■B （債務者兼所有者の父）	①　土地建物位置関係図及び写真のとおり、下屋を利用した物置等が存しますが、随時築造したり、間仕切り等を変更していますので、その時期までは記憶していません。 　また、水神様や石祠については、当家がお祀りしているものです。 ②　物件２建物の屋上に存する倉庫は、物件２建物を取得した平成１６年以前から存したものだと思いますが、その詳細はわかりません。 ③　物件２建物の３階にはアスベストが吹き付けられた箇所があり、写真のとおり、相当な荒廃も進んでいますのでので、注意を要します。 ④　写真のとおり、物件２建物内には備品や廃材等が多数残置されていますが、退店の経緯等から、残置物の所有者は債務者兼所有者となります。 ⑤　物件２建物を含む島原市中堀町商店街は、協同組合への任意加入と相応の負担を求められますが、現在は、あまり活動されていないように思います。
■某 （島原市中堀町商店街協同組合副理事長）	①　当組合としましては、買請人に対し島原市中堀町商店街協同組合へ加入をお願いすることになると思います。

（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土地については、現地概測及び関係人の陳述等の結果から、概ね、土地建物位置関係図のとおりであると思料するが、地積測量図が具備されておらず境界を視認できる境界杭等が存在しないため、形状及び範囲は判然としないものと思料する。

なお、物件１土地について、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。

同土地の境界付近には、金属製フェンス及びブロック塀が設置されている。

②［建物の形状，増築に関する意見］

物件２建物は、間取図及び写真に示すとおり、屋上部分に未登記増築部分（約６㎡）があり，同部分の増築時期は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、２－２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、その東側に市道（アーケード街の道路）（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［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)　物件２建物２階の店舗入口には、「設備の改修及び点検実施」を内容とする島原地域広域市町村圏組合消防長から発出された警告書が掲示されている。

（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04月28日（火） 14：30－15：00	物件所在地	物件の特定、写真撮影（外部）
08年04月28日（火） 15：10－15：25	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04月30日（木） ：　－　：	執行官室	照会書送付（A（債務者兼所有者）宛；占有関係等について）
08年05月01日（金） 15：00－15：50	物件所在地	事情聴取（B（債務者兼所有者の父）；占有関係等について）
08年05月11日（月） 14：10－14：20	執行官室（受電）	事情聴取（A（債務者兼所有者）；占有関係等について）
08年05月13日（水） 13：30－15：20	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（B（債務者兼所有者の父）；占有関係等について）
08年05月15日（金） 11：50－12：00	執行官室（架電）	事情聴取（某（島原市中堀町商店街協同組合副理事長）；組合加入等について）
08年05月18日（月） 12：30－12：40	島原市役所道路課	道路調査
08年05月19日（火） 09：00－09：10	長崎地方法務局	隣地加美町989等（土地全部事項証明書・公図）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。

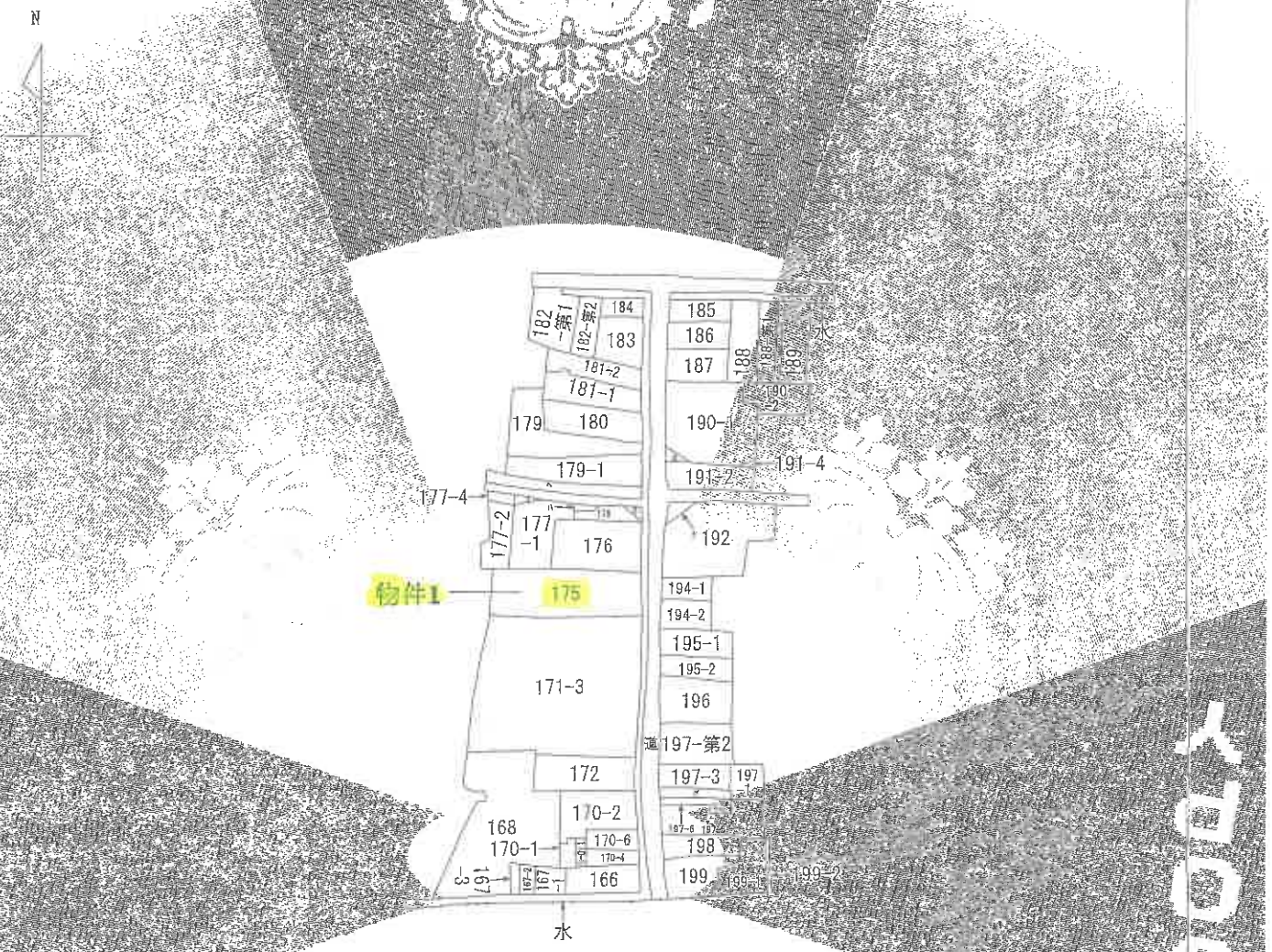
□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

公図(写)

イ　177-3　　ハ　178-2
ロ　178-1　　ニ　188-第2



(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。

地番区域見出

請求部分	所在	島原市堀町					地番	175番		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				予備(作成年月日(原図))			備考			

これは地図に準ずる図面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4月28日
長崎地方法務局島原支局
登記官

6

請求番号：6-1
(1/1)

公用

公用

登記年月日：昭和53年8月1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8年4月28日
長崎地方法務局島原支局

登記官

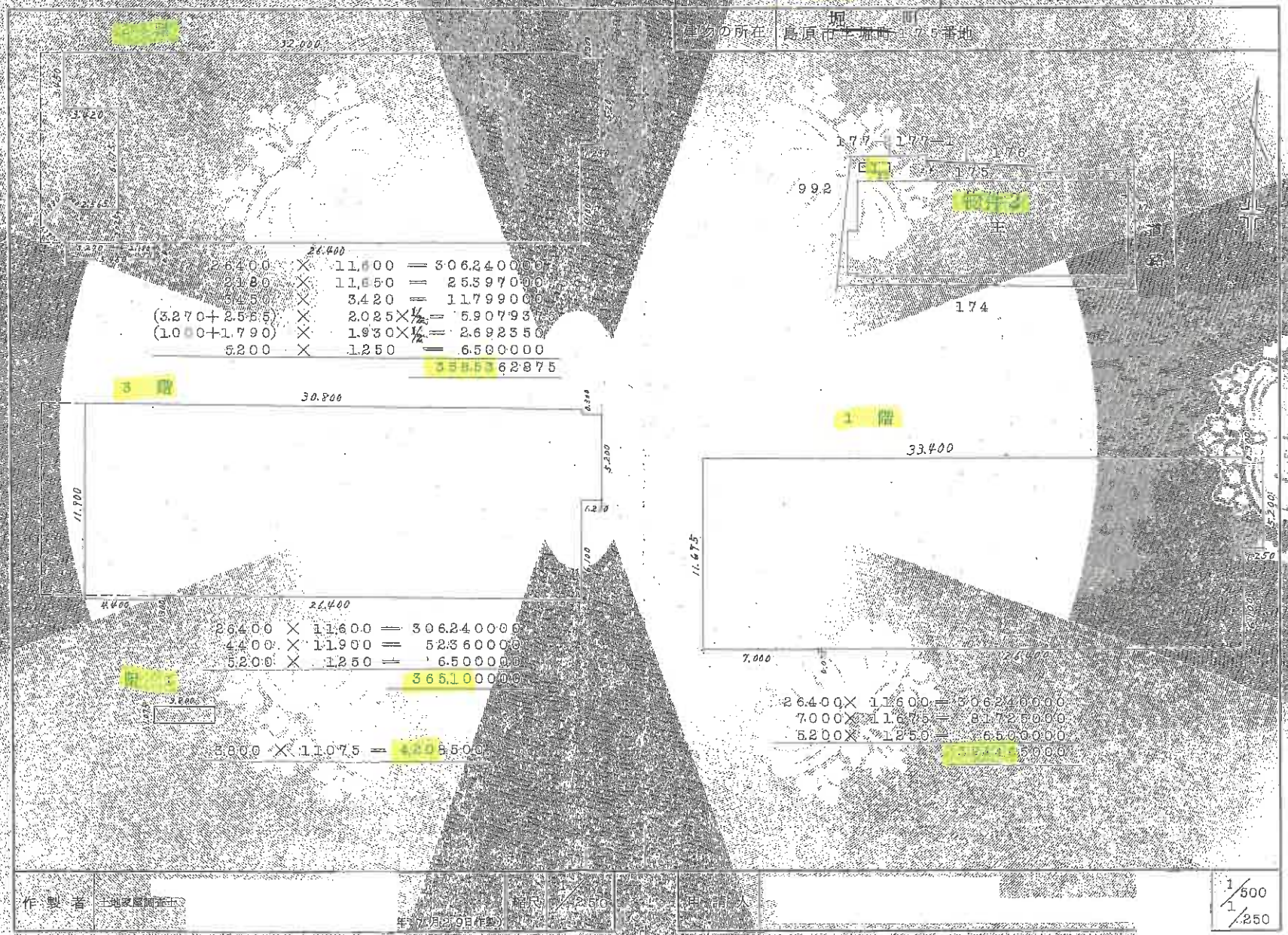
0111501 各階平面図

平53年 8月1日登記

建物図面
各階平面図

家屋番号

建物の所在 島原市千本町175番地



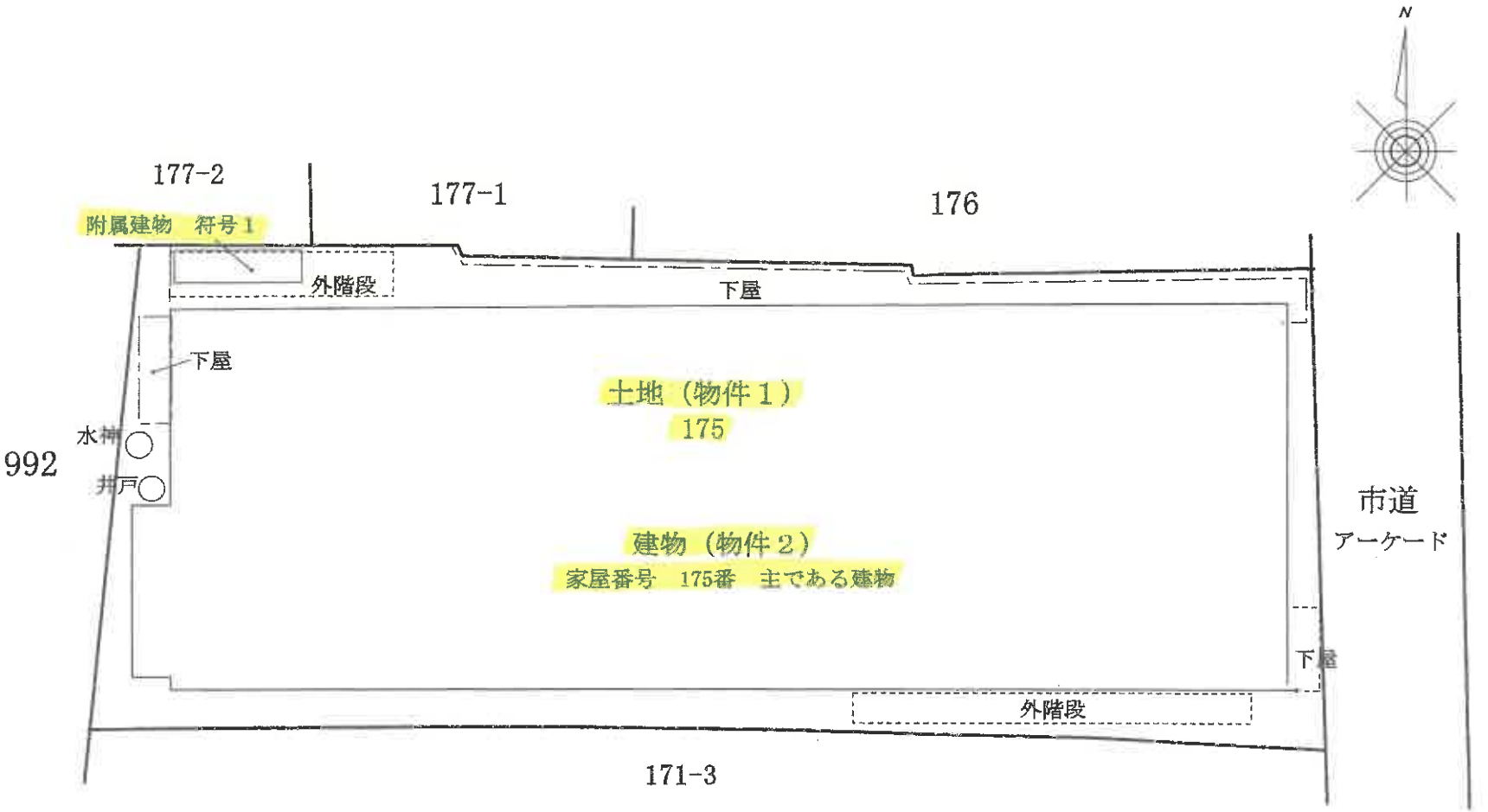
作製者	土地家屋調査士	縮尺	1/250	申請人

年 7月29日作製

（長崎県土地家屋調査士会用紙）

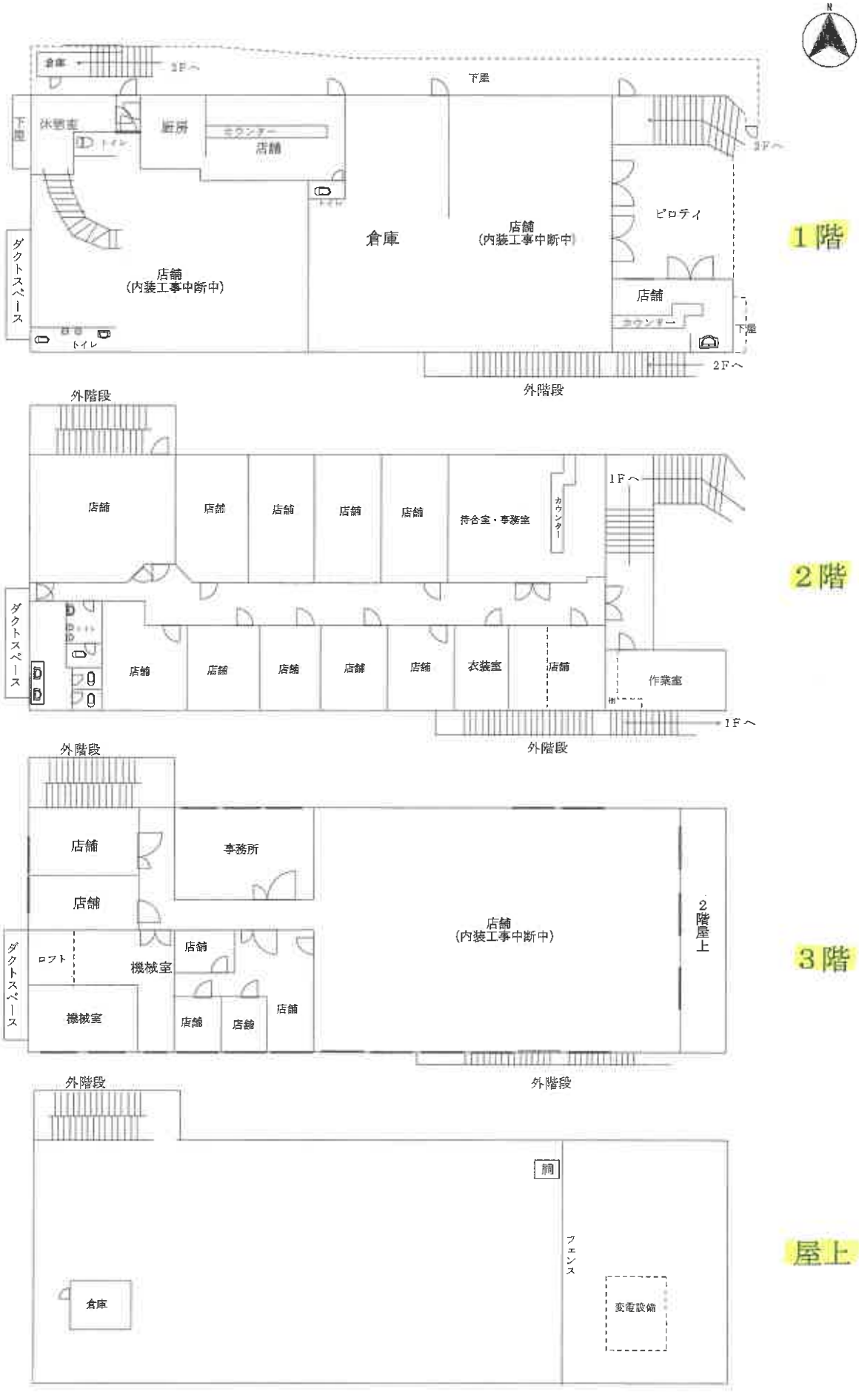
請求番号：6-2

土地建物位置関係図

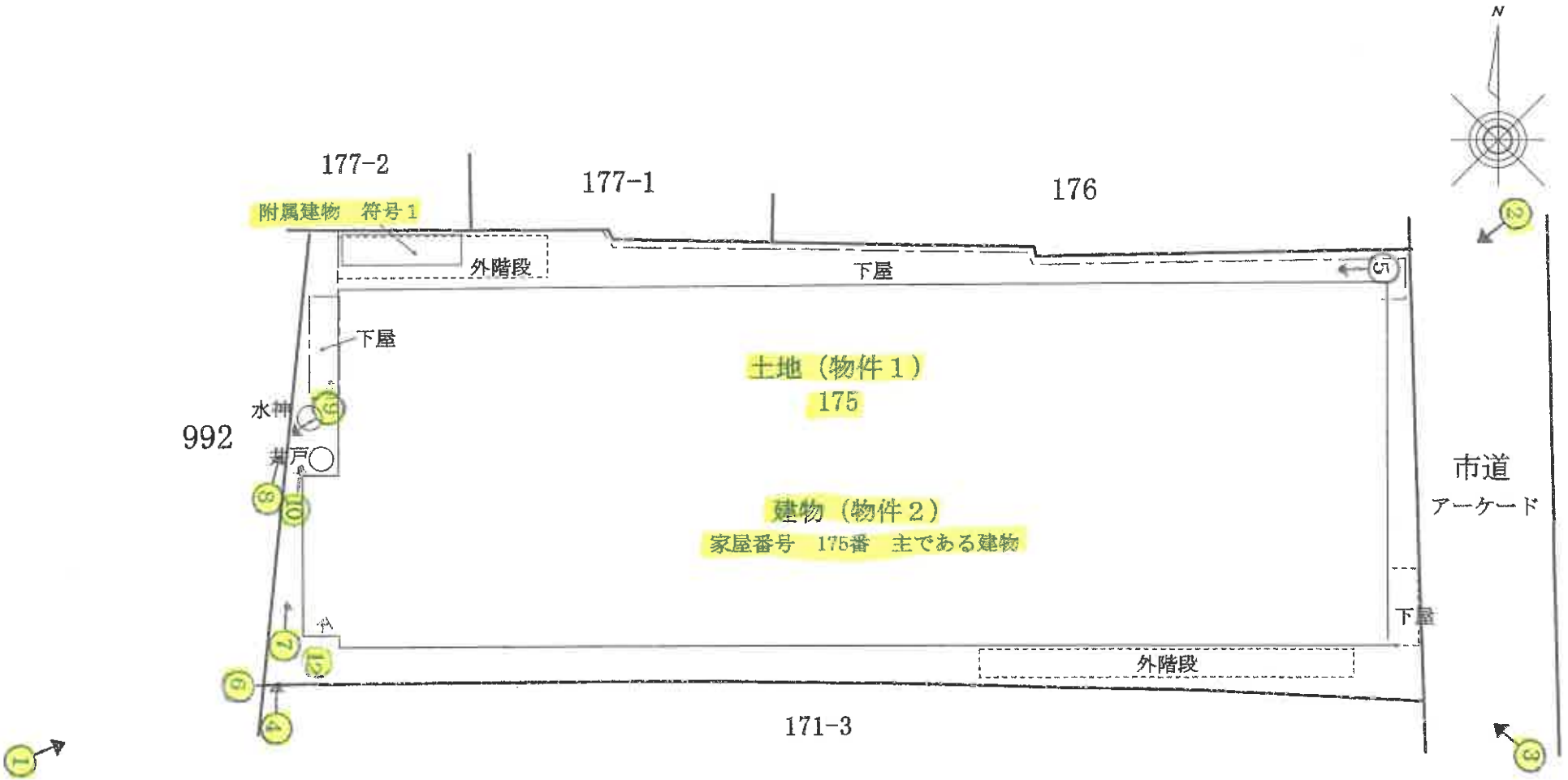


この図面は建物等の位置を概略的に表示したものであり、
境界等の確定的な位置を保証するものではない。

間取図


倉庫
3Fへ
下屋
休憩室
トイレ
厨房
カウンター
店舗
下屋
ピロティ
3Fへ
倉庫
店舗
(内装工事中断中)
ダクトスペース
店舗
(内装工事中断中)
トイレ
店舗
カウンター
下屋
2Fへ
外階段
1階
外階段
店舗
店舗
店舗
店舗
店舗
待合室・事務室
カウンター
1Fへ
2階
ダクトスペース
店舗
店舗
店舗
店舗
店舗
衣装室
店舗
作業室
1Fへ
外階段
外階段
店舗
事務所
店舗
店舗
(内装工事中断中)
2階屋上
3階
ダクトスペース
ロフト
機械室
店舗
機械室
店舗
店舗
店舗
外階段
外階段
屋上
フェンス
倉庫
変電設備

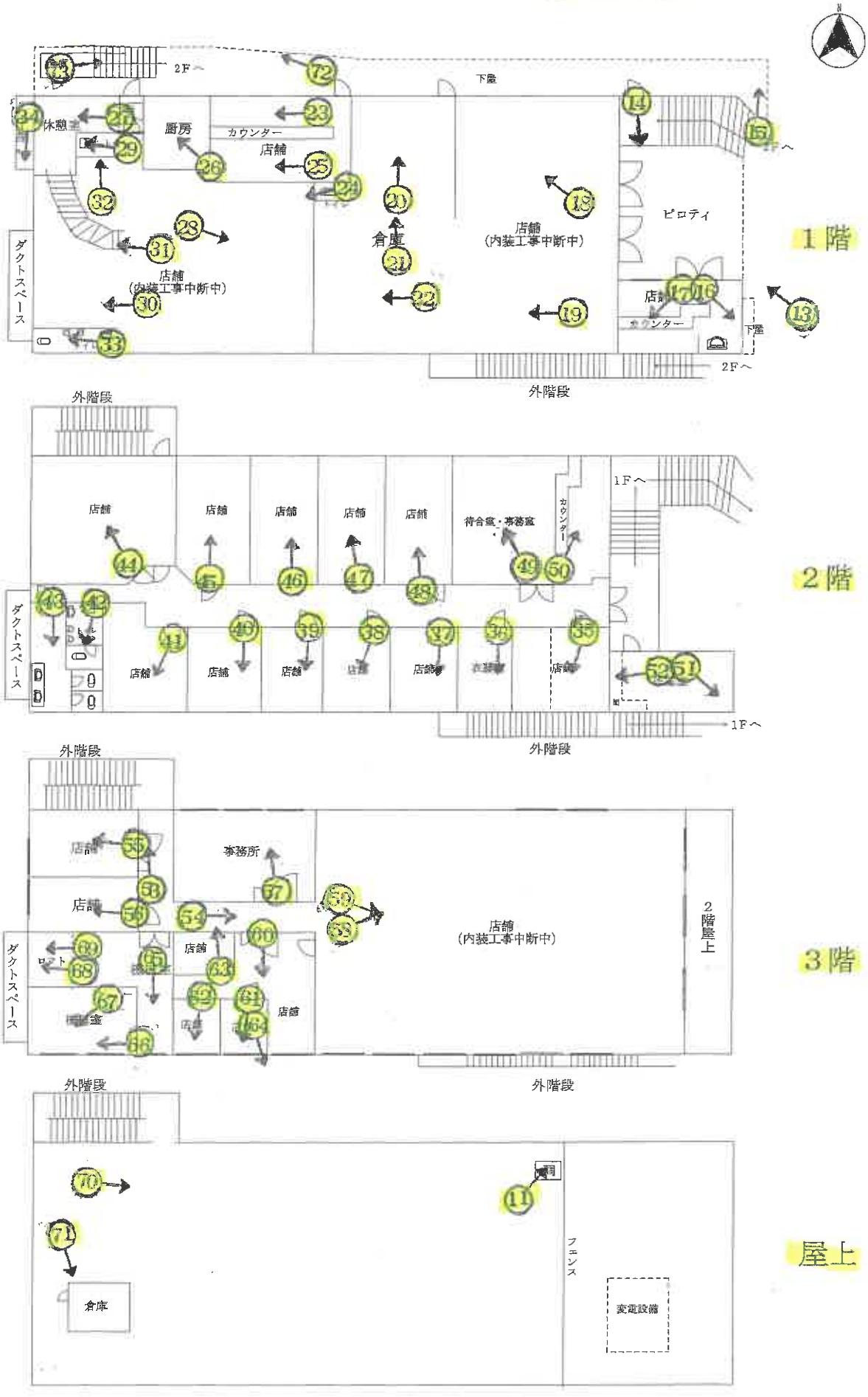
土地建物位置関係図



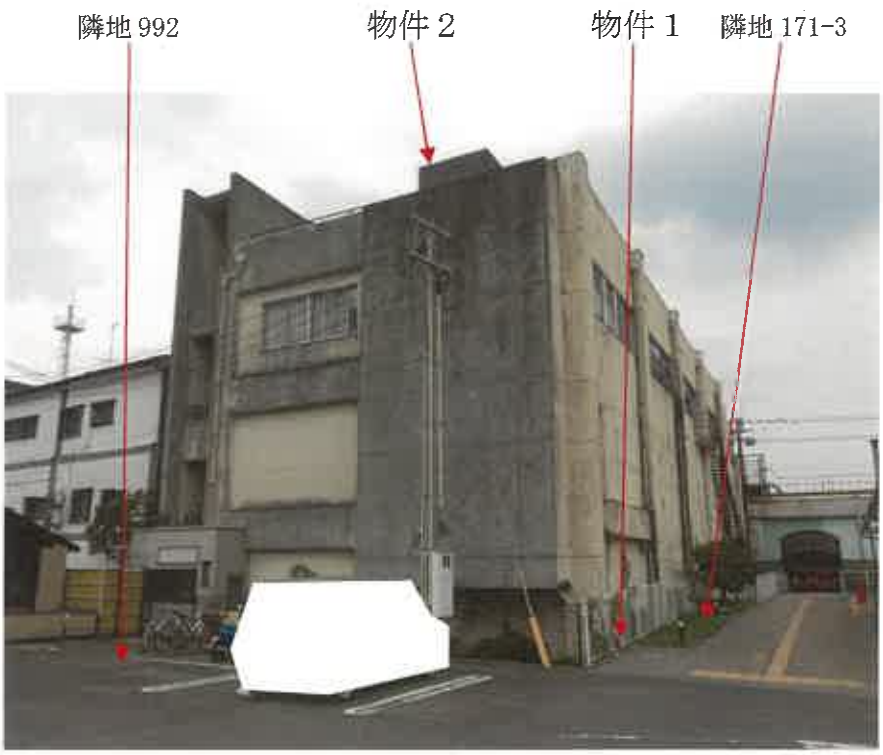
この図面は建物等の位置を概略的に表示したものであり、
境界等の確定的な位置を保証するものではない。

間　取　図

写真撮影位置方向



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧

隣地 992　　下屋　　物件２



⑨

物件１　　石祠(水神様)



⑩

井戸　　物件１



⑪

祠(屋上)



⑫

建物擁壁(１階部分)の損傷状況



⑬

物件２　　ピロティ　　物件１



⑭

ピロティ



⑮

下屋物置



⑯

店舗



⑰

店舗



⑱

店舗



⑲

店舗　　倉庫



⑳

倉庫



㉑

天井(倉庫)の状況



㉒

天井(倉庫)の状況



㉓

店舗



㉔

トイレ



㉕

店舗



㉖

厨房



㉗

休憩室



㉘

店舗



㉙

トイレ



㉚

店舗



㉛

２階への階段



㉜

浄化槽(店舗内)



㉝

トイレ



㉞

下屋内部



㉟

店舗



㊱

衣装室



㊲

店舗



㊳

店舗



㊴

店舗



㊵

店舗



㊶

店舗



㊷

トイレ



㊸

トイレ



㊹

店舗



㊺

店舗



㊻

店舗



㊼

店舗



㊽

店舗



㊾

待合室・事務所



⑤0

待合室・事務所



⑤1

作業室



⑤2

作業室



⑤3



⑤4



⑤5



⑯

店舗



⑰

事務所



⑱

店舗



⑲

店舗



⑳

店舗



㉑

店舗



⑫

店舗



⑬

店舗



⑭

アスベストの吹付状況（３階店舗の天井）



⑮

機械室



⑯

機械室



⑰

機械室



⑱

ロフト（１階部分）



⑲

ロフト（２階部分）



⑳

屋上



㉑

倉庫（屋上）



㉒

下屋側壁の損傷状況



附属建物符号１

㉓

物置



令和８年（ケ）第３号
令和８年０８月１０日受理
令和８年０９月０３日提出

現況調査報告書(補充)

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　8年（ケ）第　　3号

物　件　目　録

1　所　　在　　島原市堀町

　　地　　番　　１７５番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５１６．１３平方メートル

2　所　　在　　島原市堀町　１７５番地

　　家屋　番号　　１７５番

　　種　　類　　店舗

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根３階建

　　床　面　積　　１階　３９４．４６平方メートル
　　２階　３５８．５３平方メートル
　　３階　３６５．１０平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　倉庫

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

　　床　面　積　　４．２０平方メートル

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■B （債務者兼所有者の父）	①　物件２建物は、８月４日午前３時ころ、アーケードの対面の建物火災の延焼により、建物間取図のとおり、１，２階部分に延焼により損傷した箇所があります。 ②　物件２建物の１階の網線部分は炎が入り込んだと思います。
■B （債務者兼所有者の父）	①　執行官において現地立入りをされたとのことですが、延焼以外にも写真のとおり、火災による熱により看板等の損傷個所やエアコンの室外機も損傷もあります。 ②　物件２建物の管理の面からも、実施処分通知書を私宛にも送付いただきたいと思います。

（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［建物の形状，増築に関する意見］

1　物件２建物は、間取図及び写真に示すとおり、その一部が延焼し損傷しているが、その原因は令和８年８月４日未明に発生した建物（物件２建物の北側に位置する市道（アーケード）を挟んだ向かい側の店舗）火災による延焼熱によるものと思料する。

2　物件２建物の延焼による損傷個所は、(1)外壁、看板、設備（エアコン等）、ドア等、(2)１階店舗部分の内壁、天井の照明設備である。

3　延焼の程度については、写真のとおりであり、２階については炎の侵入形跡は見られないが、火災によるものと考えられる異臭が残っていた。

②［その他の意見］

上記①以外の事項については、令和８年６月５日提出の現況調査報告書と同一である。

（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08月21日（金） 12：00－12：09	執行官室(受電)	事情聴取(B(債務者兼所有者の父)；占有関係等について)
08年08月24日（月） 10：30－11：20	物件所在地	立入り調査(火災による延焼部分)、建物間取図作成
08年08月30日（日） 19：10－19：22	執行官室(受電)	事情聴取(B(債務者兼所有者の父)；占有関係等について)
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		
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。

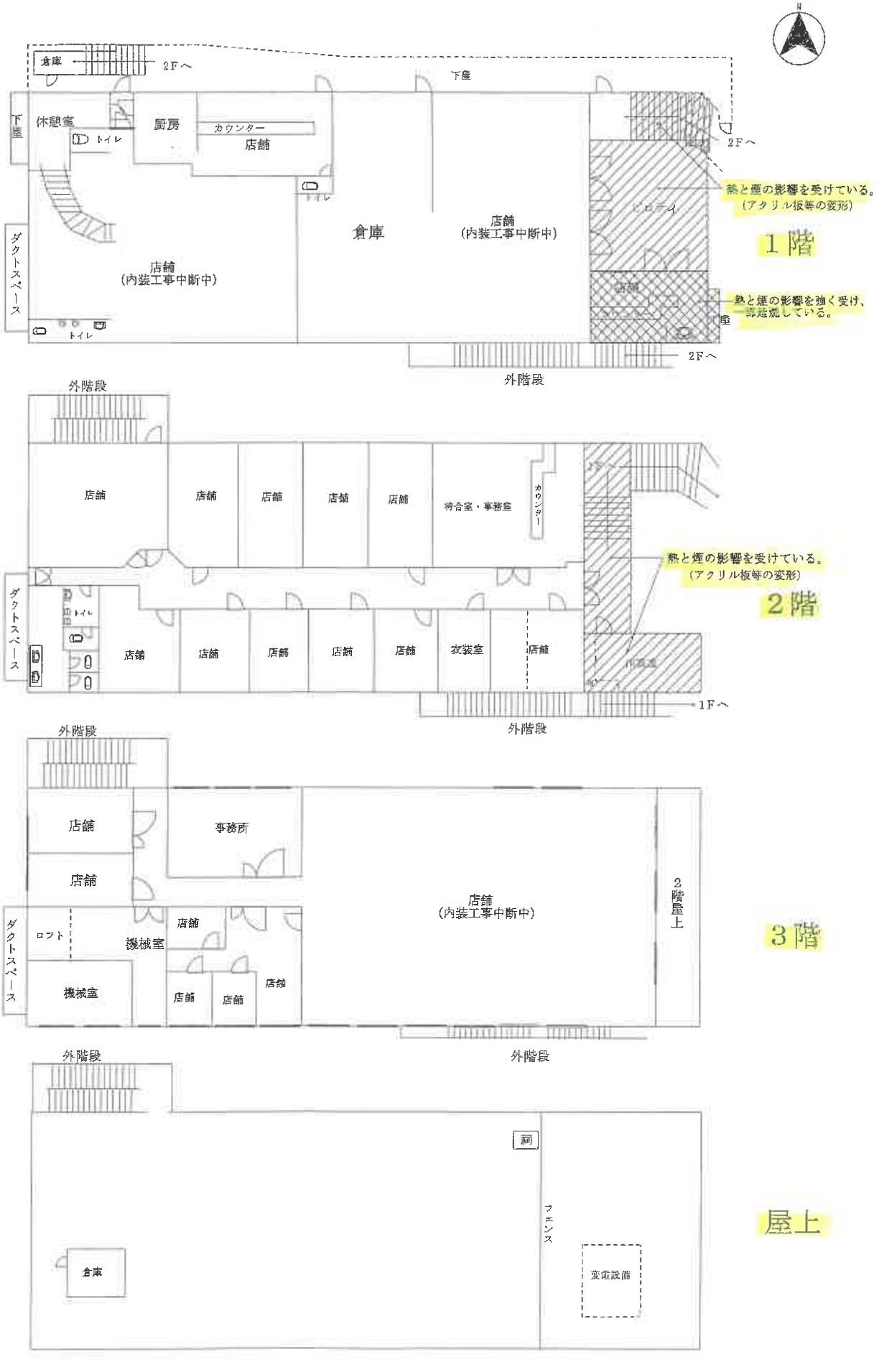
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人　　を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

□

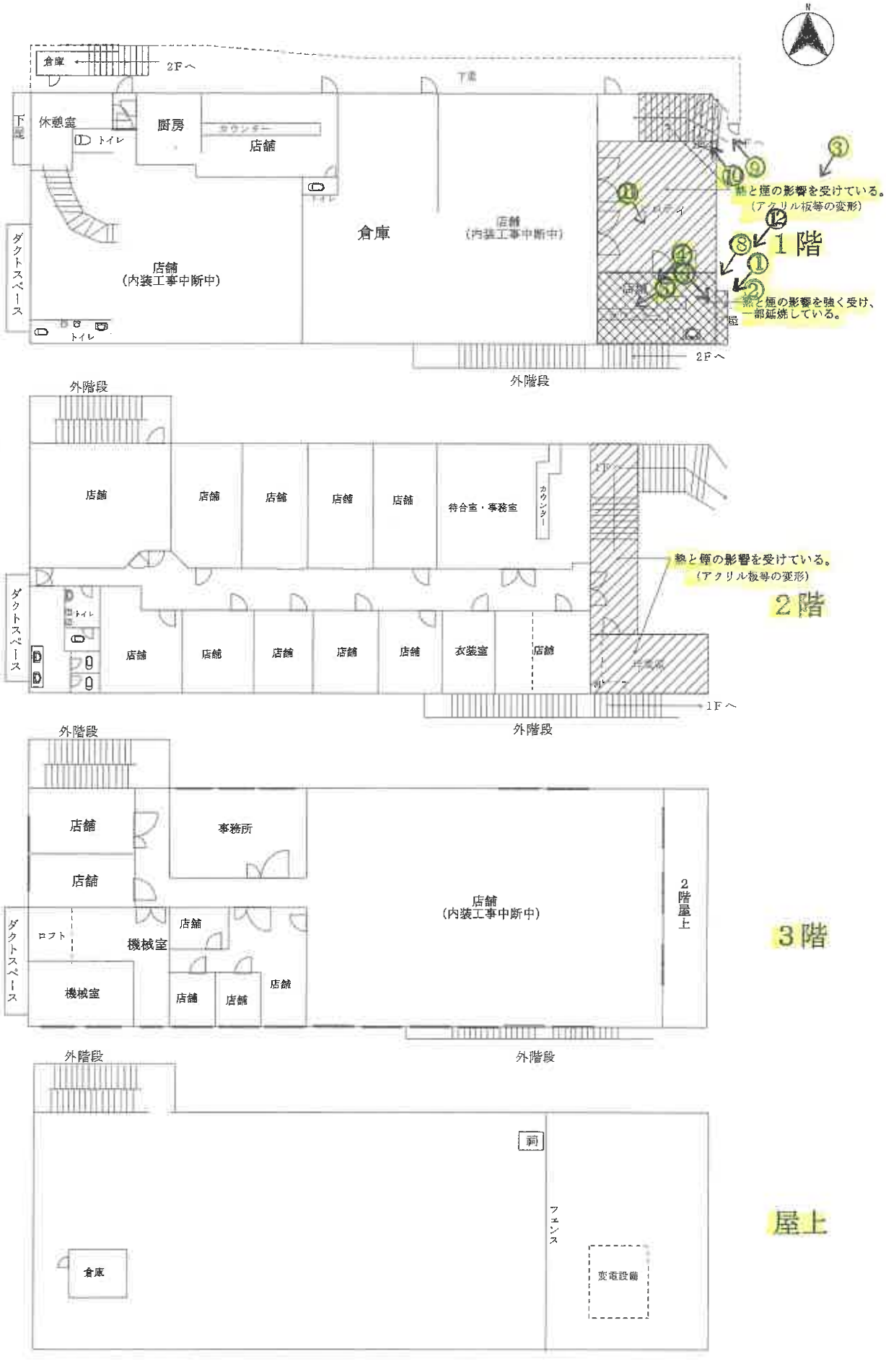
（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

間　取　図


倉庫
2Fへ
下屋
休憩室
厨房
カウンター
店舗
トイレ
ダクトスペース
倉庫
店舗
(内装工事中断中)
ピロティ
熱と煙の影響を受けている。
(アクリル板等の変形)
1階
熱と煙の影響を強く受け、
再延焼している。
外階段
待合室・事務室
2階
1Fへ
事務所
ロフト
機械室
2階屋上
3階
屋上
フェンス
変電設備

間　取　図

写真撮影位置方向



①

下屋(1 階南東側)の損傷状況



②

下屋(1 階南東側)の損傷状況



③

看板(照明式)の損傷状況



④

店舗部分(1 階)の天井等の損傷状況



⑤

店舗部分(1 階)の損傷状況



⑥

店舗部分(1 階)の損傷状況



⑦

店舗部分(1 階)の天井(ｴｱｺﾝの吹出し)の損傷状況(撮影位置は⑤と同一)



⑧

延焼による損傷状況



⑨

アクリル板の損傷状況



⑩

ドアの損傷状況



⑪

天井(ﾋﾟﾛﾃｨ上)



⑫

ｴｱｺﾝ室外機(2 階ﾍﾞﾗﾝﾀﾞ)の損傷状況



令和８年　（ケ）第　　３　　号
令和８年４月２８日　評価命令受理
令和８年５月１３日　現地調査
令和８年６月　９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 ６，５４０，０００円	
内　　訳　　価　　格	
物件１（土地）	金 ２，４４０，０００円
物件２（建物）	金 ４，１００，０００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	島原市堀町 １７５番 宅地 ５１６．１３㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 （附属建物） 符号 種類 構造 床面積	島原市堀町１７５番地 １７５番 店舗 鉄筋コンクリート造陸屋根３階建 １階　３９４．４６㎡ ２階　３５８．５３㎡ ３階　３６５．１０㎡ １ 倉庫 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 ４．２０㎡	 鉄筋コンクリート造陸屋根４階建 １階　３９４．４６㎡ ２階　３５８．５３㎡ ３階　３６５．１０㎡ ４階　　６．００㎡

番号	特記事項
2	現況の４階部分は評価人の巻尺等による概測数量である。

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、宅地）

位置・交通	島原鉄道「島原駅」の南西方・道路距離約 750m 最寄バス停「大手」の南方・道路距離約 300m（徒歩約４分）	
付近の状況	島原市の中心的な商業地域であり、銀行や小売専門店等が連たんするアーケード街である。	
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
	用途地域	商業地域
	建ぺい率	80％
	容積率	400％
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	なし
画地条件	東側間口約 14m、奥行約 35m～37m、面積 516.13 ㎡（登記簿数量）、形状はほぼ台形の平坦な土地である。	
接面道路の状況	土地の東側が幅員約 4.5mの舗装市道「上の町広馬場線」（アーケード街の道路、建築基準法第 42 条第１項第１号に該当）に、約 14mにわたって等高に接面している。	
土地の利用状況等	物件２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　前面道路に本管あり（下記参照） 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。 都市ガスについては、現在供給を受けていない。	
特記事項	土地の北東端付近に日本家屋風の造作を設けているが、これは元々コンクリート製のごみ置き場の上部に物件２の外壁を利用した下屋を作り、装飾を施したもので 10ｃｍ程度が前面市道に越境している。 目的物件の周辺は未だ国土調査が行なわれていない上に、法務局には目的物件の地積測量図が備え付けられていない。 更に、境界争いは無いものの、隣接地との境界を明確に示す鋲や標識等が設置されておらず不明瞭な部分が多い。 そこで、他に正確な資料が無いので、法務局備え付けの物件２の建物図面や、物件２と隣接建物が接する部分、隣接地のコンクリート擁壁との段差部分等を手がかりに、現地を巻尺等で大まかに計測したところ、現況と登記簿数量とは大幅に異なる事はないと見込まれたので、登記簿数量によ	

	り評価する事としたが、比較的規模の大きな土地なので専門家による測量が望ましい。 尚、評価に当って、目的物件の地積が実測数量でない事による買受人の不利益は市場性減価に於いて考慮した。 「現況調査報告書」記載の通り、アーケード街内で店舗等の営業を行なう場合には、強制ではないものの「島原市中堀町商店街協同組合」（島原市中堀町 34-5）への加入と相応の負担を求められるので、買受希望者は事前に同組合に相談する事が望ましい。 対象物件については外観調査、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。 また、周知の埋蔵文化財包蔵地ではない。 但し、土地の南端部分に現在は使用していない井戸と、水神を祀った石碑が存する（付属資料「土地建物位置関係図」参照）。

2　建物の概況・利用状況（物件２）

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53年7月28日新築、年月日不詳増築 経　過　年　数：48年 経済的残存耐用年数　：下記「特記事項」参照。
仕　　様	構　造　鉄筋コンクリート造 屋　根　陸屋根 外　壁　モルタル下地タイルペイント吹付、同リシン吹付、他 内　壁　合板、ビニールクロス、石膏ボード、他 天　井　石膏ボード、ビニールクロス、合板、他 床　　長尺ビニールシート、フローリング、タイル、他 設　備　電気、給水・給湯、換気、浄化槽、変電器、等 その他　下屋（１階 約70㎡）、屋上に小さな祠が祀られている。
床面積　（現況）	約１，１２４．０９㎡（４階概測部分を含む）
現 況 用 途 等	現況用途：店舗 間 取 り：別添「間取図」の通り
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	建築後約48年が経過し、後記の通り利用に当たっては全体的に工事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。 尚、抵当権設定時、土地（物件１）と建物（物件２）の所有者が同一人なので、競売の実行により土地と建物の所有者が異なる事となった場合には建物の為に法定地上権が成立する。 まず、登記簿上では３階建であるが屋上には、ごく小規模ながら倉庫（床面積約6㎡）が存在する。 正確な時期は不明であるが使用資材や老朽化の程度より、３階以下の建築の時期とほぼ同じ頃から存在したと見込まれ、本文２頁の「第３　目的物件」の「現況」欄の２に記載した。 本物件は昭和53年1月9日付けで建築確認（番号52、1253号）を受け、同年9月30日付で完了証明書が交付されているが、昭和56年以前の旧耐震基準で建設されているので、耐震診断と必要に応じた耐震補強工事が必要であり、また、地下水が豊富であるため、目的物件の建築の時期がやや古い事もあり防水対策が不充分で、１階西側の店舗スペース部分は湿気により床材が腐食しているほか、浄化槽には不具合がある。 更に、３階南西側の機械室及び、店舗スペースの天井及び内壁の一部には目視の結果、被覆材として吹付けアスベストが使用されており、それ以外の

	部分でも建築時期を考慮するとアスベスト含有の建材板が使用されている可能性が高く、除去等の対策が必要であるが、個々の具体的な対応に当っては何れも専門家による調査等を要する。 保守管理の状態に関しては、２階の作業室（「間取図」参照）を除く部分は、カラオケボックスと附属的な用途の部屋等であるが、「現況調査報告書」記載の通り、島原地域広域市町村圏組合消防長より、消防法に基づき警告書が発出されており、令和６年 12 月 23 日付で、休止中の本物件を使用する際は、必要な消防用設備等について同組合消防本部予防課との協議を要請する旨の文書が交付されている。 また、１階の南東側店舗部分を除く大半の部分と、３階の北西端の店舗部分を除く大半の部分は、設備や内装等を取替える途中で工事が中断され、躯体部分や配管類がほぼ剥き出しの状態で、それ以外の部分でも内装の汚損が目立ち、現状のままでは店舗等として利用するには無理がある。 しかも電気設備は数年前の落雷の影響により殆どが稼働していない。 以上、本物件は全体的に補強、修繕、交換、撤去すべき部分が多いので、買受に当たっては注意を要する。

附属建物

区　　分	附属建物 符号１
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：昭和 53 年７月 28 日新築 経　過　年　数：48 年 経済的残存耐用年数　：主である建物と同様。
仕　　様	構　造　鉄筋コンクリート造 屋　根　陸屋根 外　壁　モルタル下地タイルペイント吹付 内　壁　コンクリート打放 天　井　コンクリート打放 床　　コンクリート土間 設　備　特になし
床面積　（現況）	４．２０㎡
現 況 用 途 等	現況用途　　倉庫 間 取 り　　別添「間取図」の通り
品　　等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り
特　記　事　項	外階段下の狭い倉庫（附属資料「土地建物位置関係図」、「間取図」参照）である。

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	35,300 円/㎡	0.900	516.13	0.90	14,760,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示標準地　島原５－１

公示価格等　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

35,500 円/㎡ × 99.3／100 × 100／100.0 × 100／100.0 ≒ 35,300 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 ±0 、交通接近条件 ±0、環境条件 ±0 、
以上の相乗積　±0

イ　個別格差　：規模　-10.0%

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
2　主である建物	250,000	1,124.09 ㎡	0.025	7,030,000
2　附属建物符号１	125,000	4.20 ㎡	0.025	10,000
合　計				7,040,000

ウ　現価率（減価修正）

主たる建物及び附属建物符号１は共に、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	14,760,000	0.45	法定地上権	6,640,000

イ　土地利用権等割合

抵当権設定時に土地（物件１）と建物（物件２）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、その割合を商業地の堅固建物であるので45%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	14,760,000	−6,640,000		0.5	0.6	2,440,000
2	7,040,000	+6,640,000		0.5	0.6	4,100,000
一括価格（合計）						6,540,000

ウ　占有減価修正：　特にない

エ　市場性修正　：　用途が特殊な大規模物件で元々需要が限定的である上に、土地の面積が実測数量ではない事、建物は建築後48年を経過している上に、管理の状況が劣り経年減価以上の損傷が認められ、躯体が剥き出しの部分や吹付けアスベストを使用している部分があり、店舗として使用するには相当の工事費と時間を要する事が見込まれ、更に使用に当たっては消防法令関連の協議の要請を受けている等、市場性の減退に繋がる要因が複数存在するので、50%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　地価公示標準地

『　島原５－１　』

所　　在	島原市中堀町１５７番２
価　　格	３５，５００円/㎡
位　　置	島鉄霊丘公園体育館　500m
価格時点	令和８年１月１日
地　　積	166 ㎡
供給処理施設	水道、ガス
接面道路	西　5.5m市道　南側道
用途地域等	非線引都市計画区域、商業地域、準防火地域 （建ぺい率 80%、容積率 400%）
地域の概要	小規模な店舗等が建ち並ぶ商業地域

２　固定資産評価額（令和８年度）

物件１	12,273,055 円
物件２（附属建物符号１を含む）	41,310,149 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）
地図に準ずる図面（法務局備付、写し、A3 サイズをA4 サイズに縮小）
建物図面・各階平面図（法務局備付、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

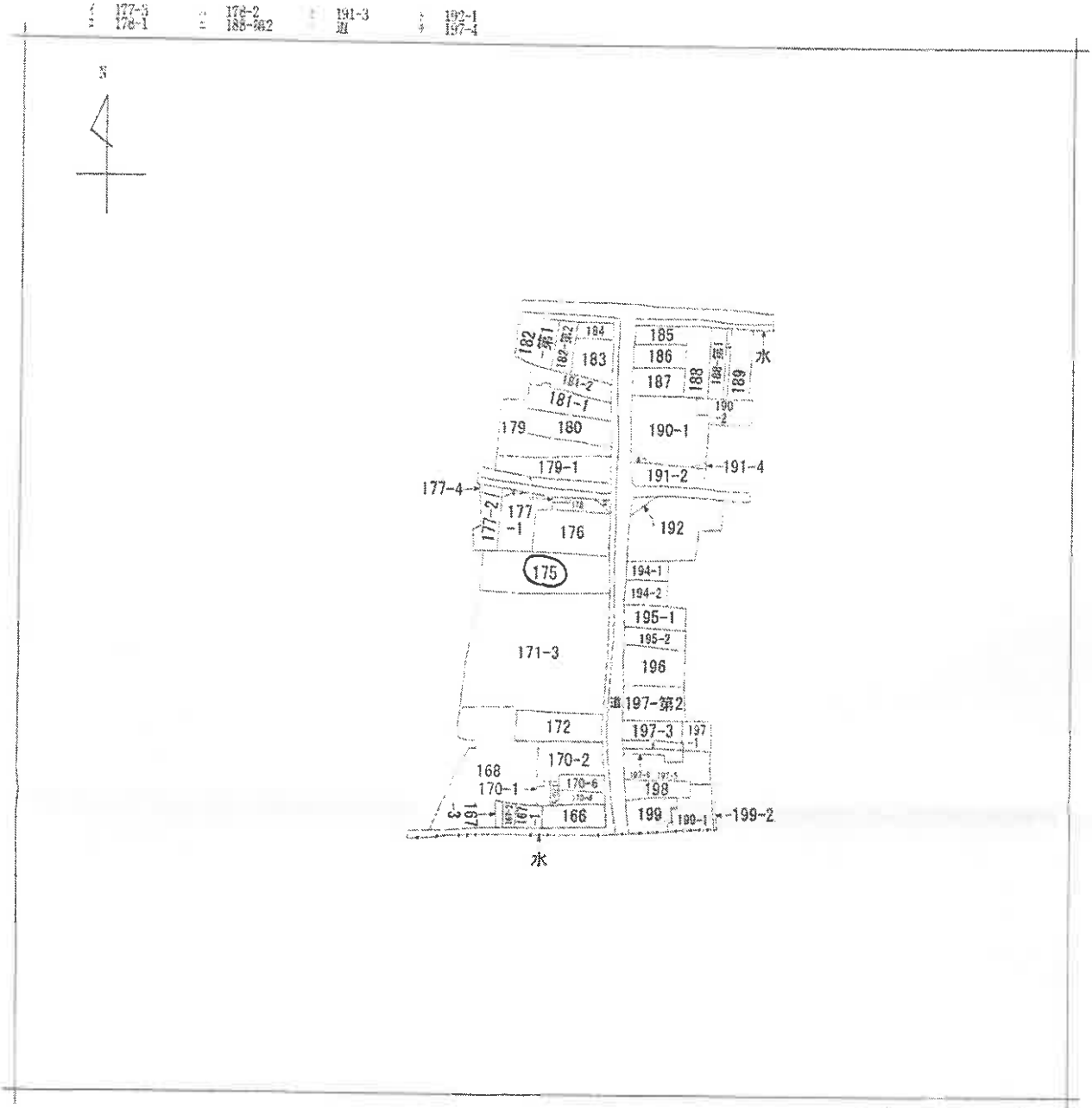
地理院地図
GSI Maps

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）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。

地番区域見出	

請求部分	所在	島原市堀町				地番	175番		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日（原図）				補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

A３をA４サイズに縮小

令和8年4月28日
長崎地方法務局島原支局
登記官

請求番号：6-1
(1/1)

公用

公用

登記年月日：昭和53年8月1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8年4月28日　長崎地方法務局島原支局
登記官

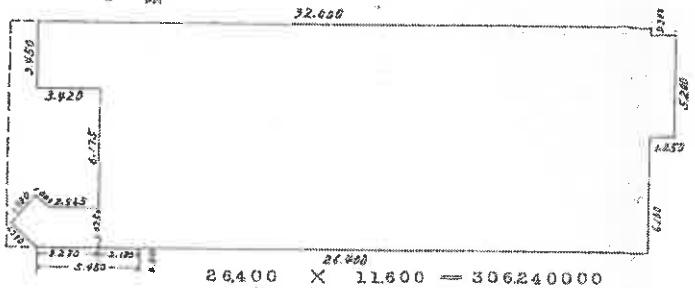
0111501　各階平面図

昭平53年8月1日登記

建物図面 各階平面図

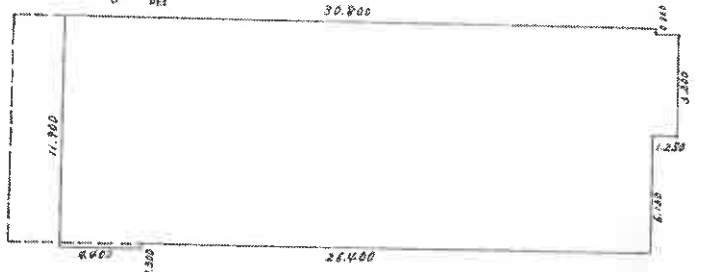
家屋番号	175番
建物の所在	島原市[町]堀[町]175番地

2階



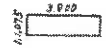
26.400 × 11.600 ＝ 306.240000
2.180 × 11.650 ＝ 25.397000
3.450 × 3.420 ＝ 11.799000
(3.270+2.565) × 2.025×½ ＝ 5.9079375
(1.000+1.790) × 1.930×½ ＝ 2.692350
5.200 × 1.250 ＝ 6.500000
358.5362875

3階

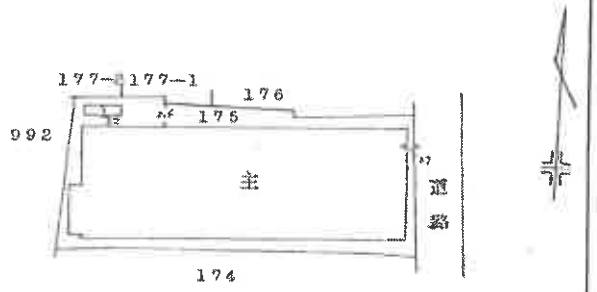


26.400 × 11.600 ＝ 306.240000
4.400 × 11.900 ＝ 52.360000
5.200 × 1.250 ＝ 6.500000
365.100000

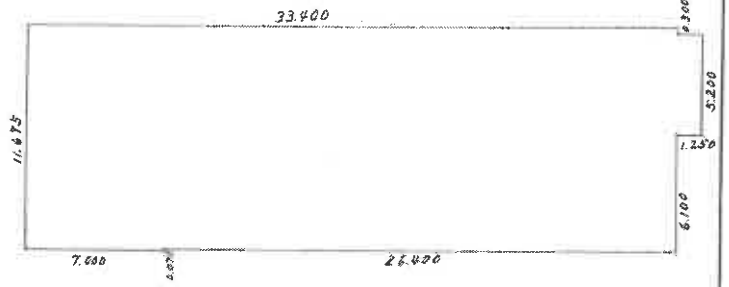
附1



3.800 × 11.075 ＝ 4.208500



1階



26.400× 11.600＝ 306.240000
7.000× 11.675＝ 81.725000
5.200× 1.250＝ 6.500000
394.465000

作製者	土地家屋調		縮尺	1/250	申請人
		年7月29日作製)			

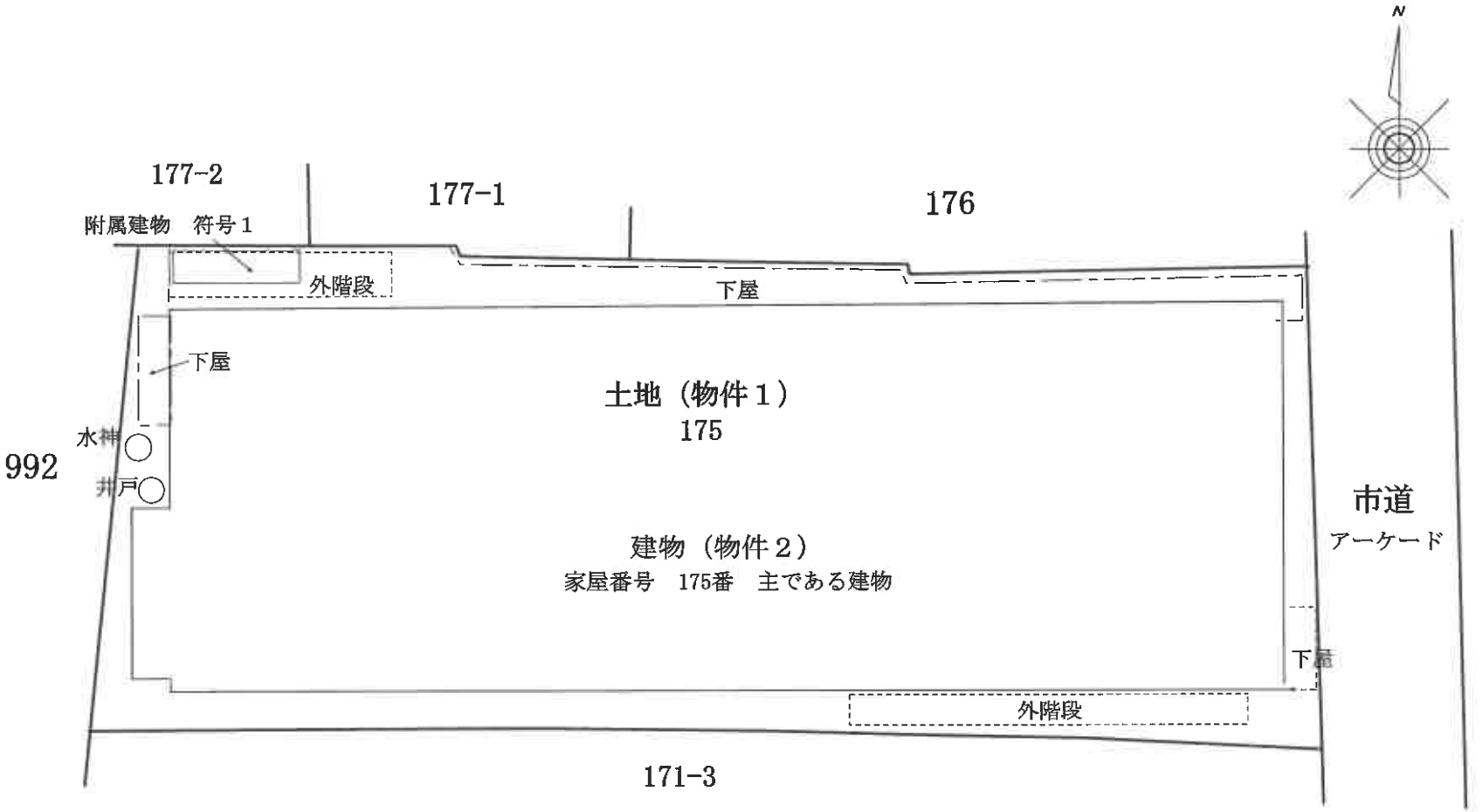
(長崎県土地家屋調査士会用紙)

1/500
1/250

請求番号：6-2

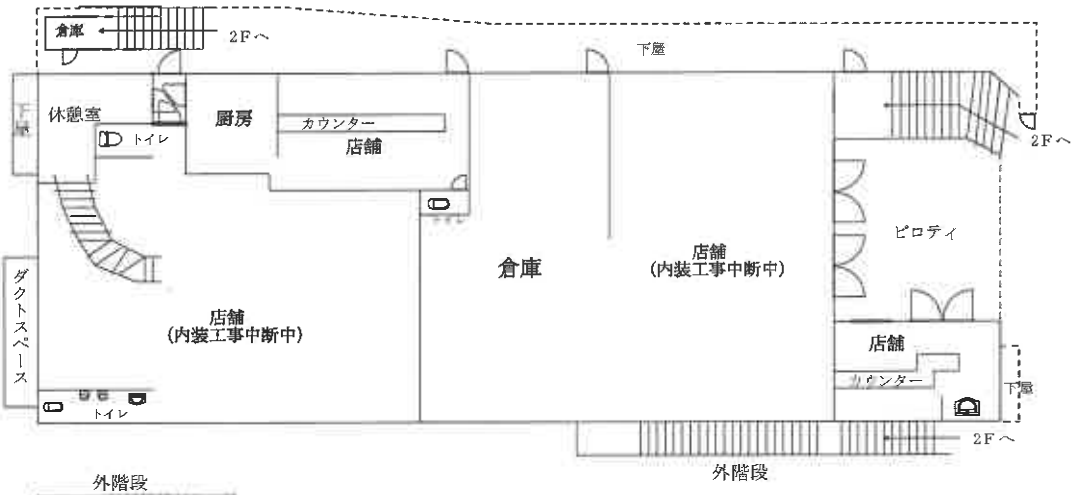
A3をA4サイズに縮小

土地建物位置関係図

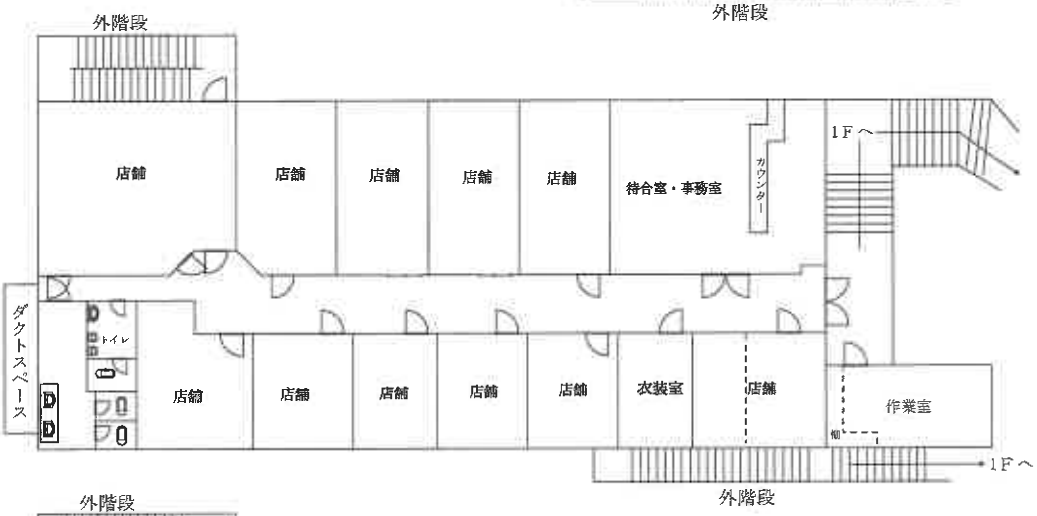


この図面は建物等の位置を概略的に表示したものであり、
境界等の確定的な位置を保証するものではない。

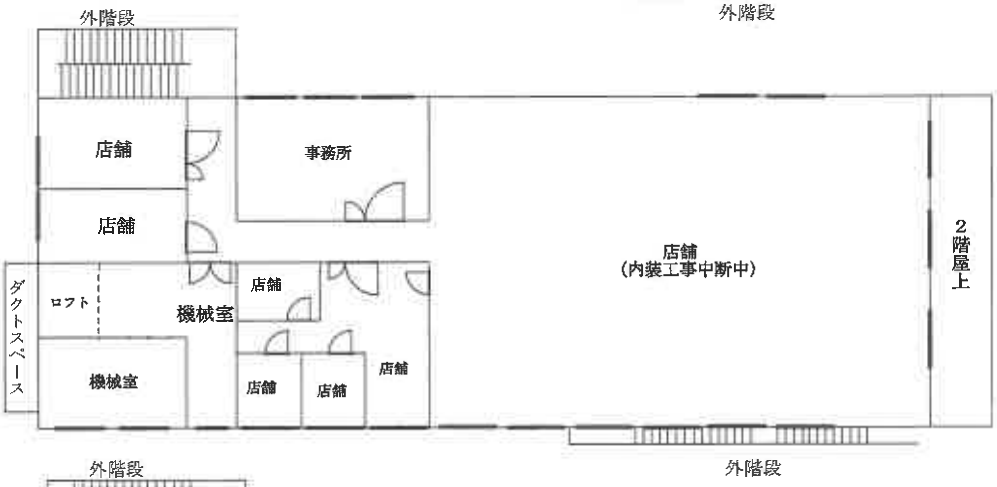
間　取　図



1階



2階



3階



屋上

令和８年　（ケ）　第　３　号
令和８年　８月２４日　現地再調査
令和８年　９月　５日　補充評価

長崎地方裁判所　御中

補　充　評　価　書

評価人　不動産鑑定士
荒川千洋

1　評価額

一　　括　　価　　格	
金 4,890,000円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金 1,950,000円
物件２（建物）	金 2,940,000円

2　本補充評価書について

本補充評価書は、提出済みの本件「令和８年６月９日 評価」の評価書につきまして、貴庁より前回評価後の市場性の変動について考慮した補充評価書を提出する旨のご指示を頂きましたので、現地に赴いて本物件を再度確認し下記の通り評価額を見直しました。

目的物件は本年８月４日未明に発生した火事の影響を明らかに受けております。

火事は目的物件の北側の市道（アーケード街）を挟んだ向かい側の店舗で２棟が全焼し、目的物件の北側の市道沿いの一部が高熱や煙の影響を受けたと見られ、外壁のほか建物外側の看板や設備、ドア等が大きな損傷を受け、南東側１階の下屋の窓ガラスが割れた事で、その奥の店舗部分の内部は一面煤に覆われ、天井の照明設備が溶け出すなどの被害が生じています。

更に、２階に上る階段の側面のアクリル製の看板や装飾等も熱により損傷を受け、床には煤がこびり付いている状態で、２階南東側の作業室も煙が侵入したとみられ異臭が漂っていました（附属資料　間取図参照）。

アーケード街に面した部分で歩行者には最初に目に入るため、市場性への影響は避けられないと判断します。

以上より提出済み評価書８頁の「② 物件２（建物）」の建物価格と、９頁の２の「② 内訳価格及び一括価格」の見直しが必要と判断し、次頁以下の通り評価しました。

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、建物の価格を求めました。

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
２　主である建物	250,000	1,124.09 ㎡	0.020	5,620,000
２　附属建物符号１	125,000	4.20 ㎡	0.025	10,000
合　計				5,630,000

ウ　現価率（減価修正）

主である建物

残存価格（残価率 5.0%）を基本に、火災の影響も含めた観察減価法による補正（-60%）を施して建物の現価率を下記の通り査定しました。

残価率		観察減価法		現価率
0.05	×	（１ － 0.6）	＝	0.020

附属建物符号１

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ました。

残価率		観察減価法		現価率
0.05	×	（１ － 0.5）	＝	0.025

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	14,760,000	−6,640,000		0.4	0.6	1,950,000
2	5,630,000	+6,640,000		0.4	0.6	2,940,000
一括価格（合計）						4,890,000

ウ　占有減価修正：　特にない

エ　市場性修正　：　用途が特殊な大規模物件で元々需要が限定的である上に、土地の面積が実測数量ではない事、建物は建築後48年を経過している上に、管理の状況が劣り経年減価以上の損傷が認められ、躯体が剥き出しの部分や吹付けアスベストを使用している部分があり、加えて向かい側店舗の最近の火事の影響を受けており、店舗として使用するには相当の工事費と時間を要する事が見込まれ、更に使用に当たっては消防法令関連の協議の要請を受けている等、市場性の減退に繋がる要因が複数存在するので、60%の市場性減価を行ないました。

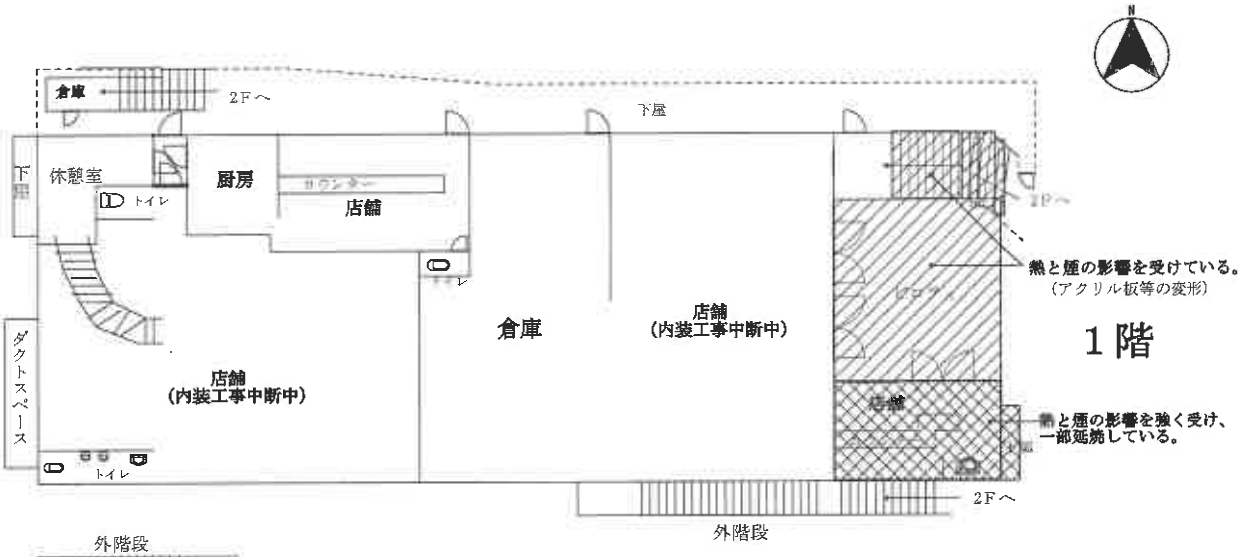
オ　競売市場修正：　第2　評価の条件 欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮しました。

以　上

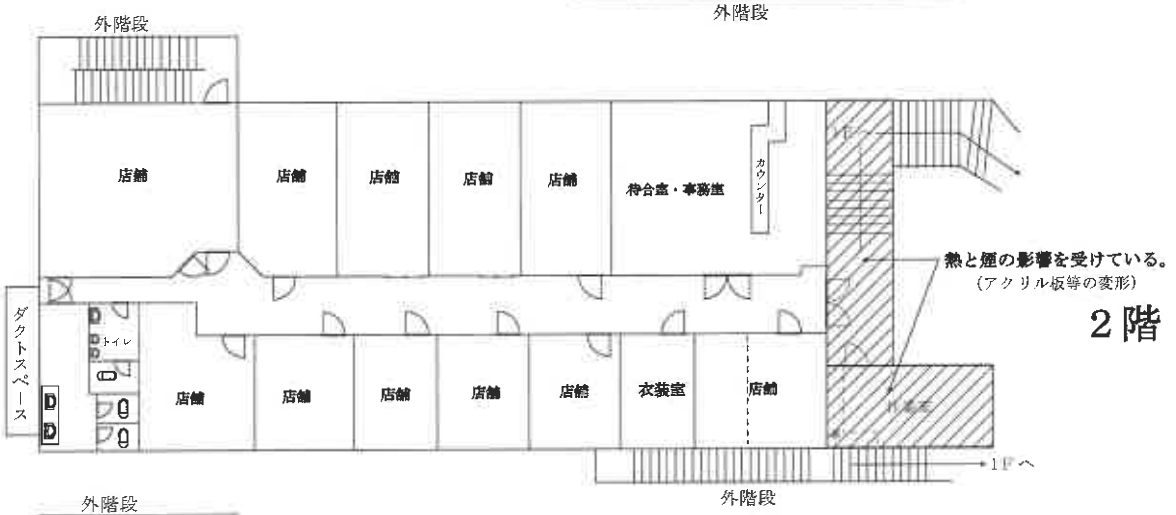
附属資料の表示

間取図

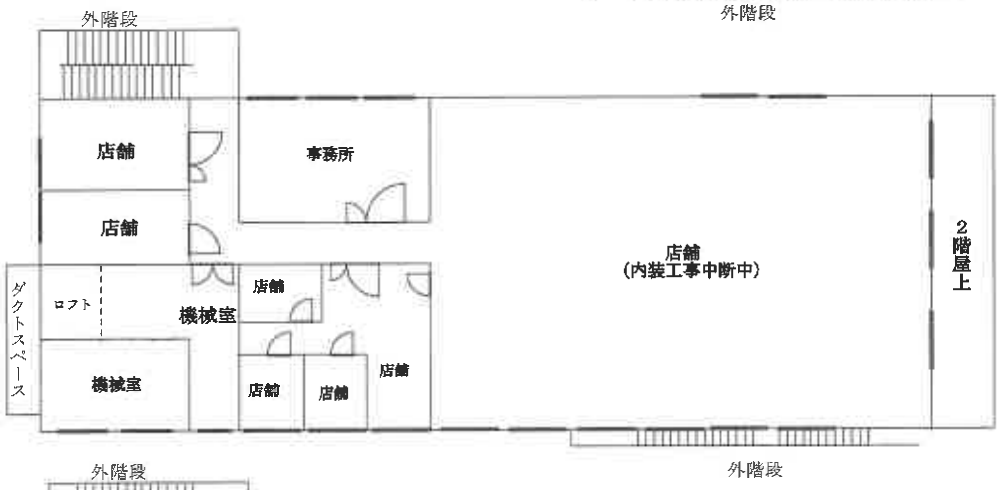
間　取　図



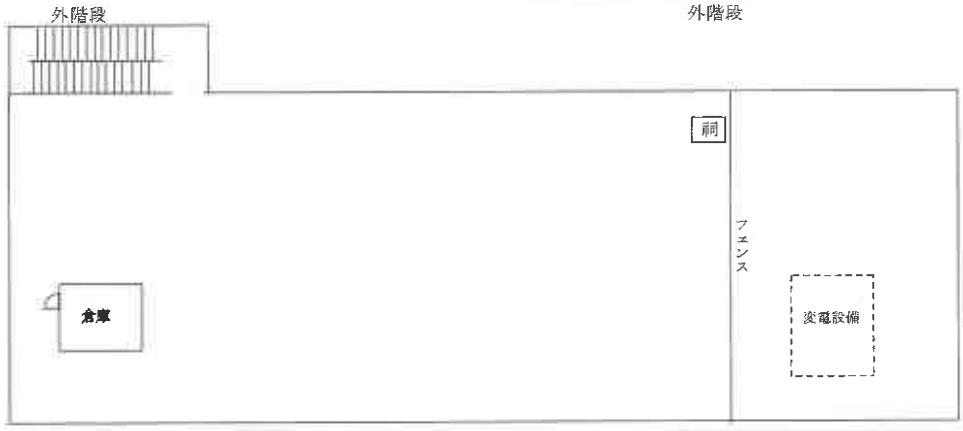
1階



2階



3階



屋上