

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 8 日

長崎地方裁判所大村支部

裁判所書記官 盛田 真之

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 7 年 7 月 3 0 日から 令和 7 年 8 月 6 日 午後 4 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 8 月 1 2 日 午前 1 0 時 0 0 分 長崎地方裁判所大村支部
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 9 月 1 日 午前 1 0 時 0 0 分 長崎地方裁判所大村支部
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 3 3 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 7 年 7 月 8 日から当庁不動産競売公告揭示場に備え置きます。		

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	7, 320, 000 5, 856, 000	一括	1, 464, 000	41, 228	13, 817
1	4, 590, 000				
2	2, 730, 000				

物 件 目 録

- 1 所 在 諫早市西郷町
地 番 9 2 4 番 7 4
地 目 宅地
地 積 2 7 1 . 8 2 平方メートル
- 2 所 在 諫早市西郷町 9 2 4 番地 7 4
家屋 番号 9 2 4 番 7 4
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 8 3 . 1 4 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 物置
構 造 鉄板造陸屋根平家建
床 面 積 約 4 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 6月 6日

長崎地方裁判所大村支部

裁判所書記官 盛田 真之

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

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。

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。

物 件 目 録

- 1 所 在 諫早市西郷町
地 番 9 2 4 番 7 4
地 目 宅地
地 積 2 7 1 . 8 2 平方メートル
- 2 所 在 諫早市西郷町 9 2 4 番地 7 4
家屋 番号 9 2 4 番 7 4
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 8 3 . 1 4 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 物置
構 造 鉄板造陸屋根平家建
床 面 積 約 4 平方メートル

令和6年(ヌ)第2号
令和6年05月15日受理
令和6年05月31日提出

現況調査報告書

長崎地方裁判所大村支部

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

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------|
| 1 | 所 在 | 諫早市西郷町 |
| | 地 番 | 9 2 4 番 7 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 7 1 . 8 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 諫早市西郷町 9 2 4 番地 7 4 |
| | 家屋 番号 | 9 2 4 番 7 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 8 3 . 1 4 平方メートル |

C

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)	① 現在, 物件 2 建物には, 私が居住しています。
■ A (債務者)	① 物件 1 土地及び物件 2 建物の占有関係については, そ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 土地は, 物件 2 建物の敷地として利用しており, 物件 1 土地の形状は, 不動産登記法第 14 条地図のとおりです。 なお, 物件 1 土地と隣接地とは, 当家所有のコンクリートブロック塀等で区切られており, 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。 ③ 物件 2 建物の新築後, 建物の増築は行っていないと思います。 土地建物位置関係図のとおり存する下屋や物置は, 物件 2 建物の新築時から存したもので, 前建物所有者である亡父が築造したものです。 ④ 物件 1 土地上及び物件 2 建物内に, 私及び家族以外の者の所有物はありません。 ⑤ 物件 2 建物には, 白アリ被害等, 建物の不具合はありませんが, 5 年前ごろに屋根の修理を行いましたので, 現在, 雨漏りはありません。

(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]

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。

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、その南西側に道路(924番22土地、所有者：諫早市、地目：公衆用道路)(諫早市役所土木総務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) 土地建物位置関係図のとおり存する(スチール製)物置については、所有者要件、建物登記要件の具備、物件2建物との場所的關係及び利用關係から、附属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
06年05月16日（木） 13：50－14：05	長崎地方法務局 諫早支局	全部事項証明書・公図等交付申請
06年05月16日（木） 14：15－14：40	物件所在地	物件の特定，写真撮影（外部），調査期日の打合せ（不在につき不奏功）
06年05月16日（木） 14：50－15：00	諫早市役所土木総務課	道路調査
06年05月16日（木） 18：30－18：50	物件所在地	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）
06年05月17日（金） 10：04－10：09	架電	事情聴取（A（債務者）；占有関係等について）
06年05月22日（水） 09：50－10：40	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（債務者）；占有関係等について）
06年05月29日（水） 09：50－10：20	物件所在地	建物の設備確認

（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 を立ち合わせ，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。

☐

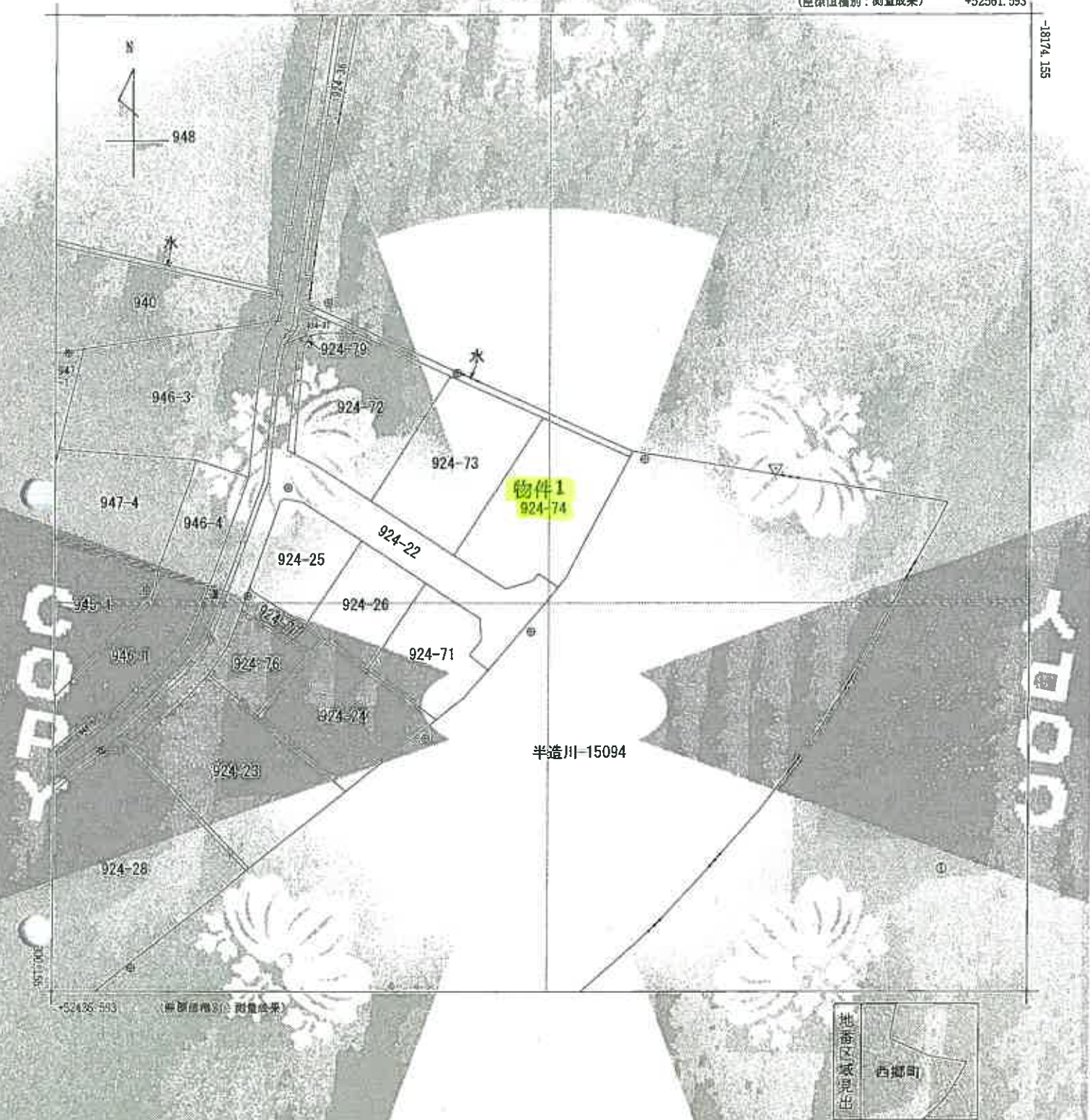
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

法14条地図(写)

(座標値種別: 測量成果)

+52561.593

-18174.155



請求 部	所 在	諫早市西郷町			地 番		924番74		
出 版	1/500	精 度 区 分	甲三	測量 基準 法 第 四 章 第 二 節 第 一 項	分類	地区(法第14条第1項)		種類	地籍図
作 成 年 月 日	令和1年9月			備 付 年 月 日 (原図)	令和2年8月			補 正 項	

これは地図に記載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6年5月16日
長崎地方法務局諫早支局
登記官

請求番号: 16-1
(1/1)

6

公用

419333 昭・平49年10月9日登記

建物階平面図

家屋番号	924-74
建物の所在	諫早市船越名字堀津 924-74 西郷町

昭和49年10月7日	作製年月日
土地家屋調査士	作製者
申請人	

求積表

$9.06 \times 6.06 = 54.9036$
 $7.06 \times 4.00 = 28.2400$
 計 = 83.1436 m^2

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

(日積表15)

A3→A4への縮小書面

これは図面の写しである。

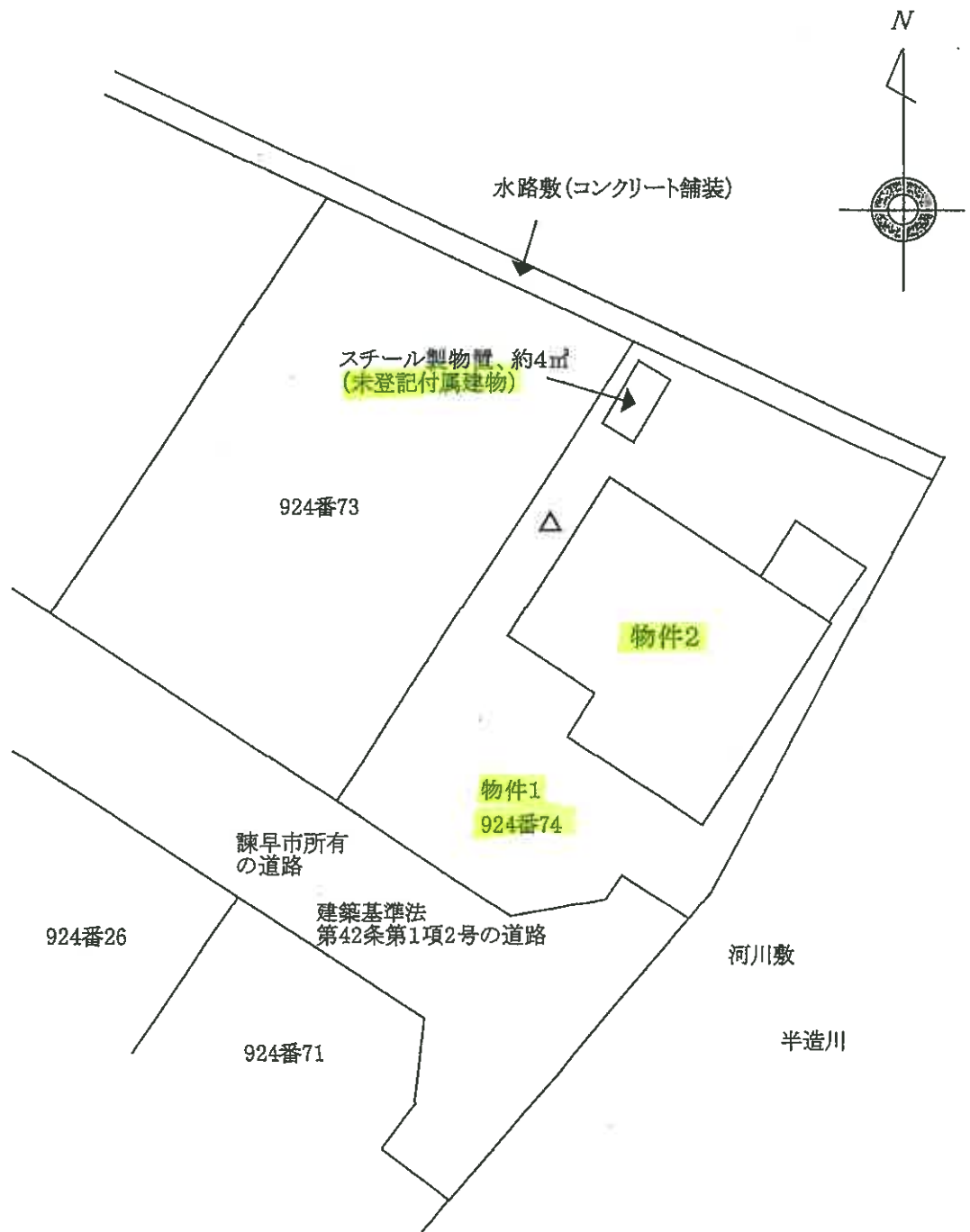
令和6年5月16日

長崎地方法務局諫早支局

登記官

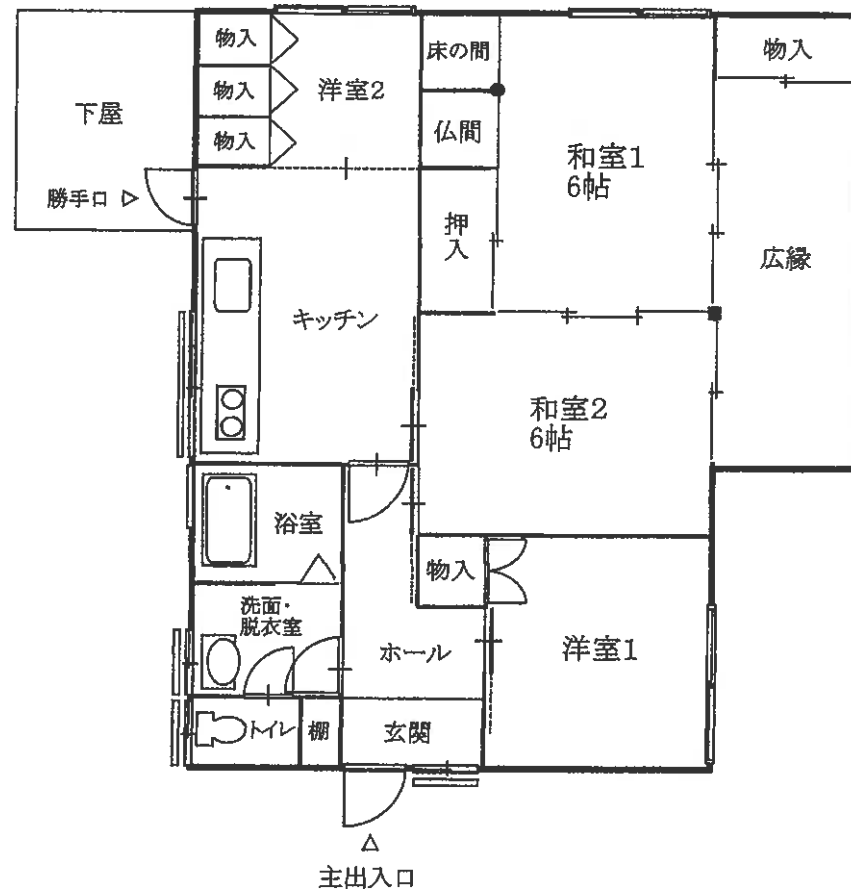
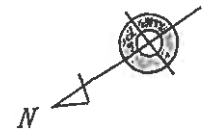
公用

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



※ 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(半畳は0.5として)をもとに表示している。

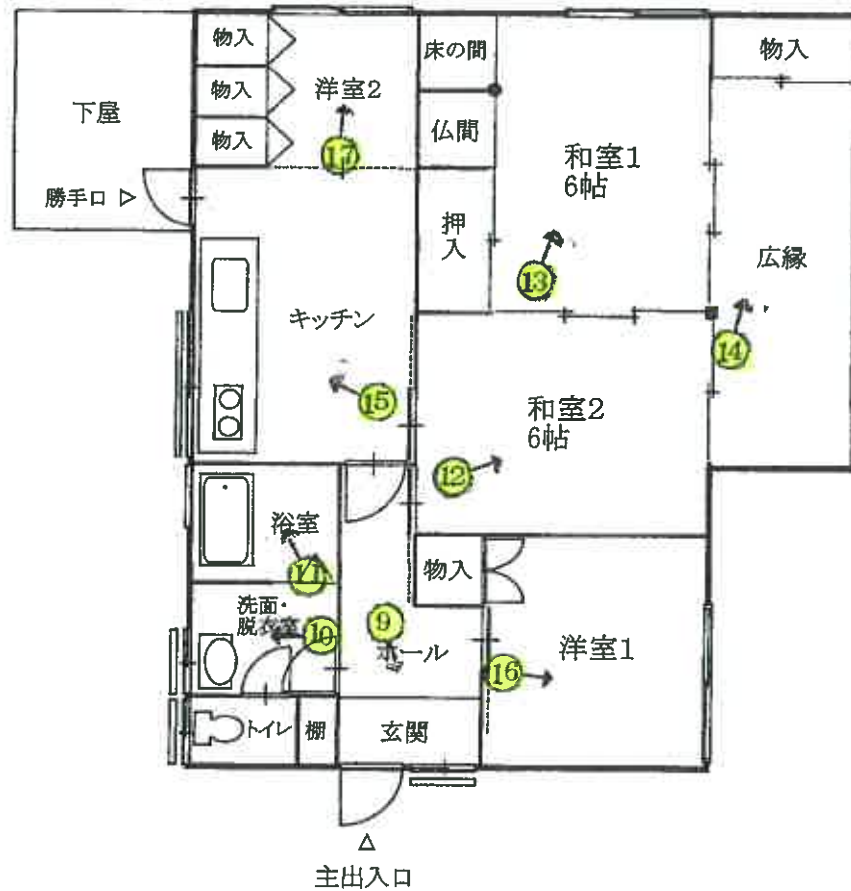
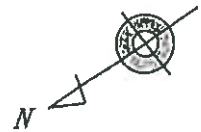
土地建物位置関係図



※ 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



※ 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(半畳は0.5として)をもとに表示している。

①

未登記附属建物 隣地 924-73 物件 2 物件 1



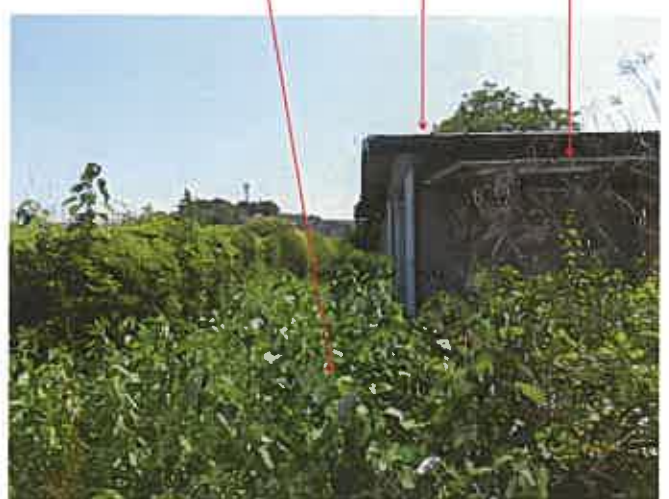
②

物件 2 未登記附属建物



③

物件 1 物件 2 下屋



④



⑤



⑥



⑦



⑧

未登記附属建物



⑨

玄関



⑩

洗面・脱衣室



⑪

浴室



⑫

和室 2



⑬

和室 1



⑭

広縁



⑮

キッチン



①6

洋室 1



①7

洋室 2



①8

物置



令和 6 年 (又) 第 2 号
令和 6 年 5 月 1 5 日 受 理
令和 6 年 5 月 2 2 日 現地調査
令和 6 年 6 月 6 日 評 価

長崎地方裁判所大村支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

井崎 嘉幸 印

第1 評価額

一括価格	
金 7,320,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 4,590,000 円
物件2 (建物)	金 2,730,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法第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、民事執行法第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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	諫早市西郷町 9 2 4 番 7 4 宅地 2 7 1 . 8 2 平方メートル	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	諫早市西郷町 9 2 4 番地 7 4 9 2 4 番 7 4 居宅 軽量鉄骨造スレート葺平家建 8 3 . 1 4 平方メートル	
番号	特 記 事 項		
2	敷地内の北端部分にスチール製の物置（附属建物と判定）が存する。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	島原鉄道「本諫早」駅の南東方・道路距離約1.4km 最寄バス停「小栗」の北東方・約350m（徒歩約4分半） （附属資料、見取図参照）	
付近の状況	戸建一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域。地勢は平坦地で地域の南東方を半造川が流れる。 道路は幅員約4～5mの舗装道路が標準的。今後とも、現況の住環境を維持していくものと予測する。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 準工業地域 指定建蔽率60% 指定容積率200% _____ _____
画地条件 （規模、形状等）	地積 間口・奥行 形状 地勢 その他	271.82㎡（登記簿地積） 間口約8m、奥行約22m 不整形地 平坦地 法第14条第1項地図を基に形状・規模を概測した結果、当該図及び登記簿地積と概ね一致した。
接面道路の状況	南西側が幅員約5mの舗装道路（諫早市所有の道路。建築基準法第42条1項2号の道路）に等高に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	物件2（建物）の敷地として利用されている。敷地内に存するスチール製物置は土地に固着しており附属建物と判定した。北端部分のブロック塀が一部壊れている。敷地は行止まり部分に位置し南東側隣接地は半造川の土手である。	
供給処理施設	上水道 特記事項参照 ガス管 前面道路に本管あり 下水道 前面道路に本管あり （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	・上水道；前面道路に個人管が敷設されている。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地ではない。（遺跡外） ・現況の利用状況、登記簿履歴等から土壌汚染の可能性は低いと判断した。なお土壌汚染が実際に存するか否かは専門業者による調査が必要となる。	

	・最有効使用を戸建住宅の敷地と判定した。
--	----------------------

2 建物の概況及び利用状況（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（登記簿記載）：昭和 49 年 9 月 21 日新築 経 過 年 数：約 50 年 経済的残存耐用年数：満了と判定
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 屋 根：スレート葺 外 壁：吹付塗装等 内 壁：合板、タイル等 天 井：竿縁天井、石膏ボード等 床 ：畳、縁甲板、カーペット等 設 備：電気、給水、排水、衛生等 そ の 他：建具（窓；アルミサッシ）
床面積（現況）	83.14 m ² 、増築はないと判断した。
現況用途等	現況用途：居宅 間 取：3D.K.相当（和室 2 室、洋室 1 室、D.K.、広縁、浴室、トイレ等）
品 等	下位
保守管理の状態	内壁、床などに汚れ等が目立ち全体的に相当傷んでいると判断した。雨漏りやシロアリ被害、建物の不具合は今のところないとのこと。
建物の利用状況	現況調査報告書参照
特 記 事 項	スチール製の物置（附属建物）の床面積を約 4 m ² と査定し、経済的残存耐用年数を満了と判定した。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	建付地価格等 (円) ア×イ×ウ×エ
1	43,000	0.96	271.82	0.90	10,100,000

万円未満四捨五入

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示価格 諫早-4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$48,700 \text{ 円/㎡} \times 101.0 / 100 \times 100 / 104 \times 100 / 110 = 43,000 \text{ 円/㎡}$

◇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：方位+4.0、角地+0.0

$(100\% + 4.0\%) \times (100\% + 0.0\%) = 104\%$

◇地域格差：街路条件+5.0%、環境条件+5.0%

$(100\% + 5.0\%) \times (100\% + 5.0\%) = 110\%$

イ 個別格差：方位+2.5%、行止まり-3.0%、不整形地-3.0%

$(100\% + 2.5\%) \times (100\% - 3.0\%) \times (100\% - 3.0\%) = 96\%$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：中古建物が存すること等を考慮して査定した。

(2) 建物価格（物件2）

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。

番号	区 分	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	主である建物	140,000	83.14	0.030	350,000
	未登記附属建物	50,000	4.一	0.040	10,000
					計 360,000

万円未満四捨五入

ウ 現価率

・主である建物

経済的耐用年数は満了している。内壁、床などに汚れ等が存し保守管理の状態は相当に劣ると判断。本件では、残価率 5%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査定した。

$$\begin{array}{lcl} \text{残価率} & \text{観察減価法現価率} & \\ 0.05 & \times (1-0.4) & = 0.030 \end{array}$$

・未登記付属建物

経済的耐用年数は満了している。保守管理の状態は普通と判断。本件では、残価率 5%を基本に観察減価法による補正（－20%）を施して建物の現価率を査定した。

$$\begin{array}{lcl} \text{残価率} & \text{観察減価法現価率} & \\ 0.05 & \times (1-0.2) & = 0.040 \end{array}$$

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 土地利用権価格

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
1	10,100,000	0.35	法定地上権	3,540,000

万円未満四捨五入

イ 土地利用権等割合：土地利用権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

番号	基礎となる価格 （円） ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 （円） 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） （ア±イ）×ウ ×エ×オ
1	10,100,000	－3,540,000		1.0	0.7	4,590,000
2	360,000	＋3,540,000		1.0	1.0	0.7
一 括 価 格（合計）						7,320,000

万円未満四捨五入

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

オ 競売市場修正：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（諫早－4）

所 在：諫早市西郷町 160 番 7
価 格：48,700 円/㎡（対前年変動率+2.3%）
位 置：JR 長崎本線「諫早」駅の南東方約 3.0 k m
価 格 時 点：令和 6 年 1 月 1 日
地 積：271 ㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南側が幅員約 6m の舗装市道に接面し西側に側道を有する
用 途 指 定 等：市街化区域、第 1 種住居地域
（指定建蔽率 60%、指定容積率 200%）
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い既成住宅地域

2 固定資産評価額（令和 6 年度）

物件 1：7,882,780 円

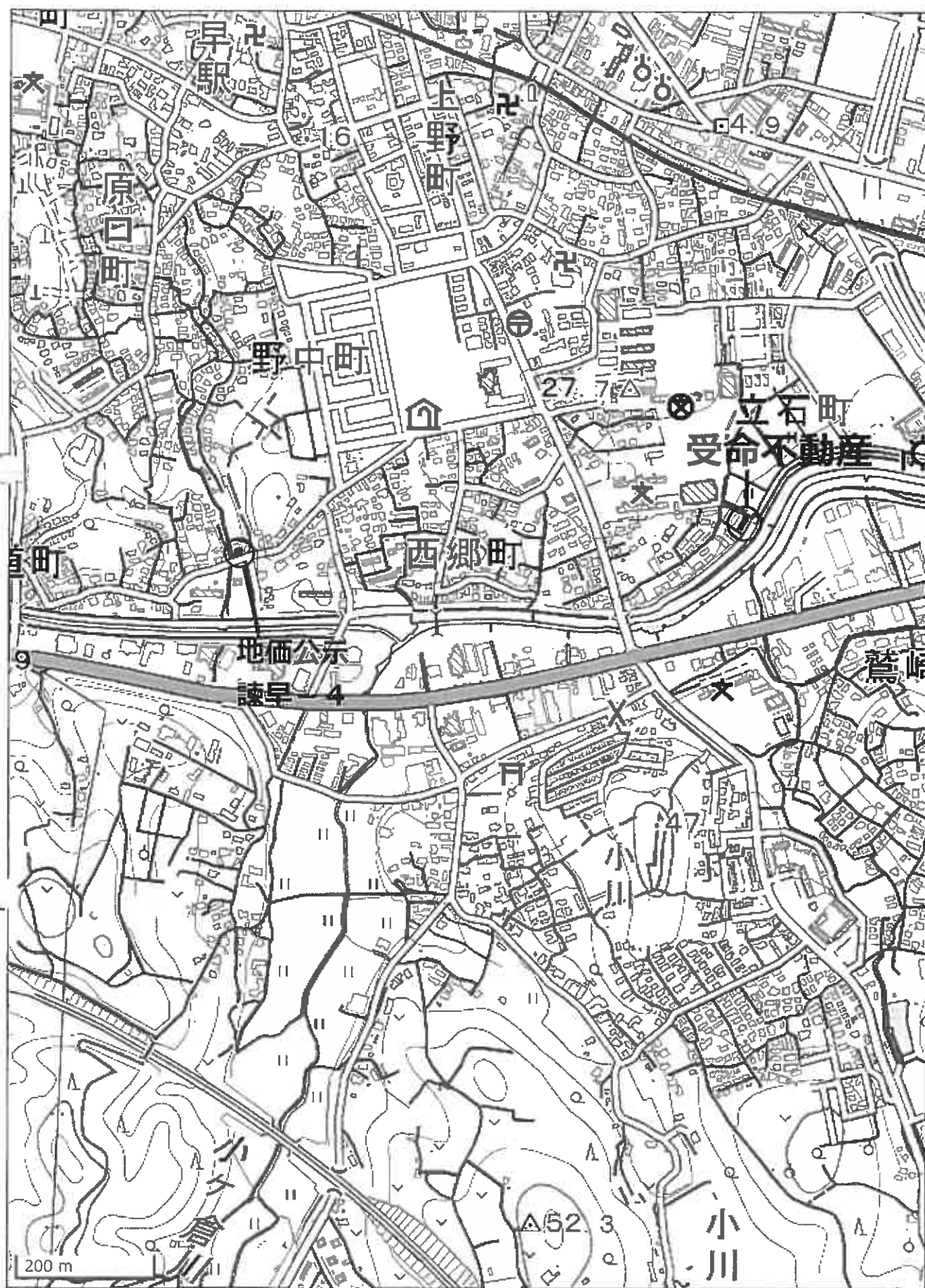
物件 2：1,284,049 円

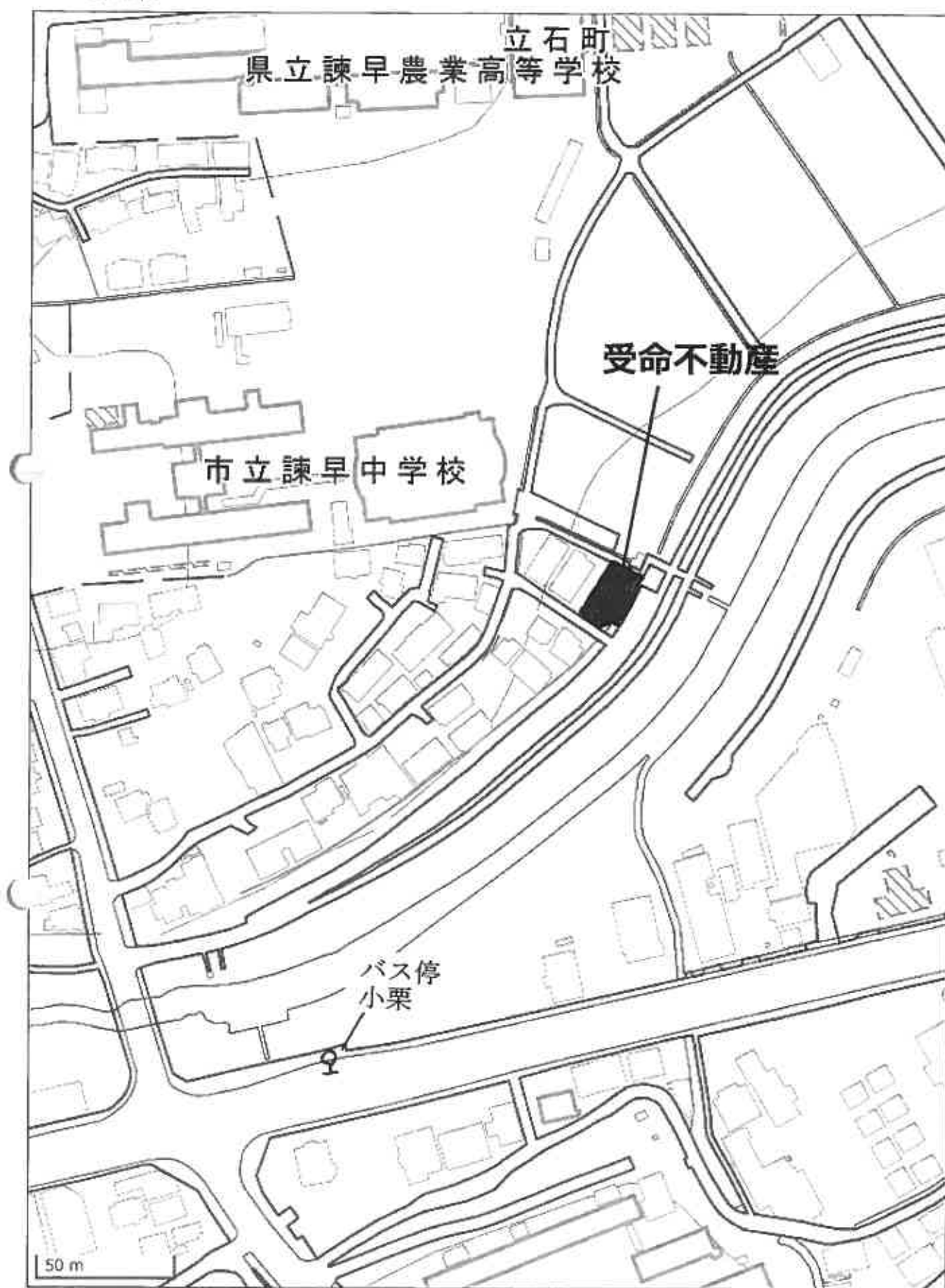
「ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた価格とは、その性質上異なる額である。」

第7 附属資料の表示

- 1 位 置 図（国土地理院、地理院地図）
- 2 見 取 図（国土地理院、地理院地図）
- 3 法第14条第1項地図写（縮小実施、A3→A4）
- 4 建物図面各階平面図写（縮小実施、A3→A4）
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間 取 図

以 上



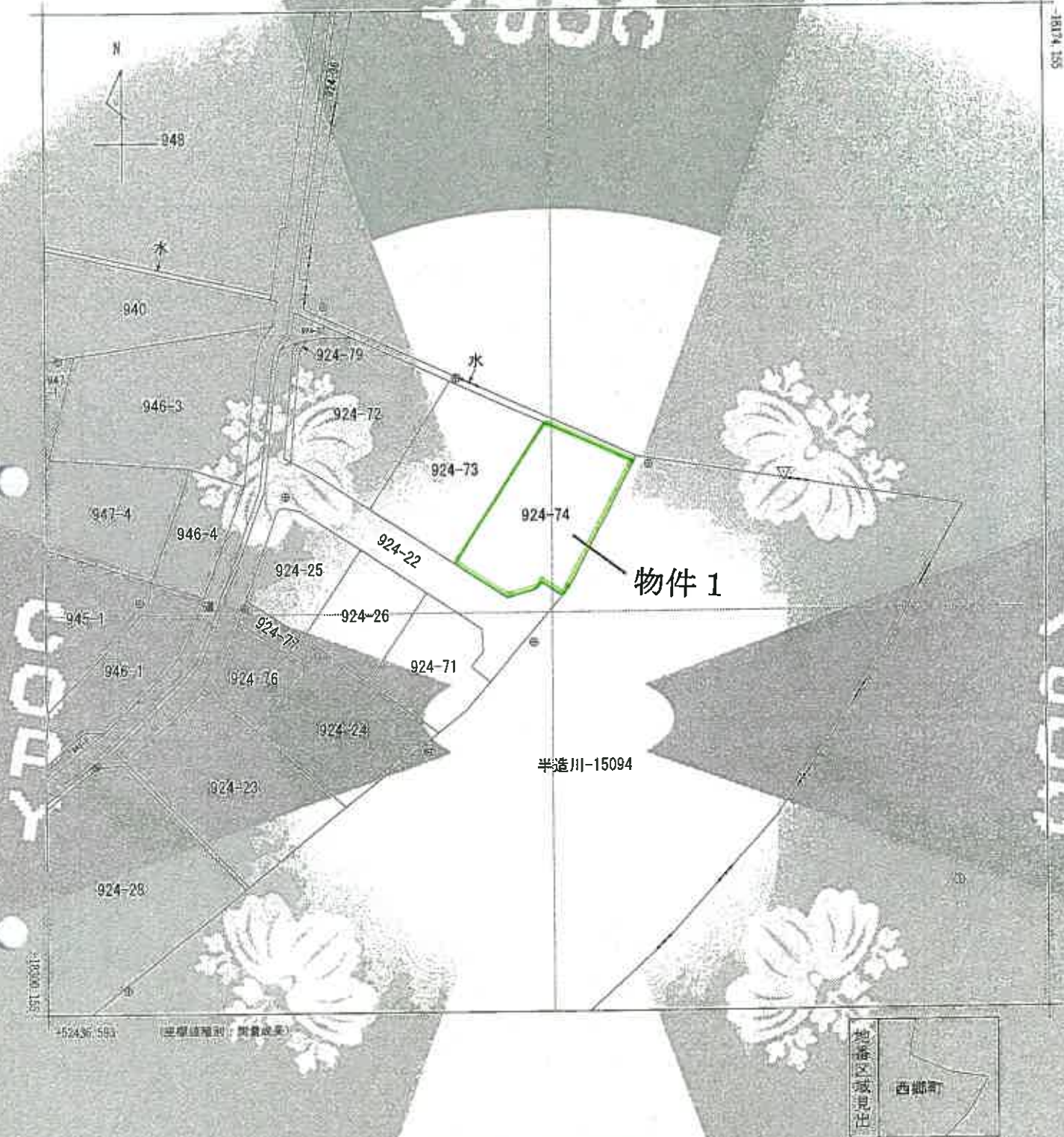


法第14条第1項地図写（縮小実施、A3→A4）

（縮小値補正：測量成果）

+52561.593

18174.155



請求 部分	所在	諫早市西郷町			地番	924番74		
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲三	座標系 番号又は 記号	種類	地図法第14条第1項		
作成 年月日	令和1年9月			国 家 地 籍 法 第 1 4 条 第 1 項	補正 事項	種類 地籍図		

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6年5月16日
長崎地方法務局諫早支局
登記官

請求番号：16-1
(1/1)

公用

建物図面・各階平面図写（縮小実施、A3→A4）

419333 図・平49年10月9日登記

家屋番号 924-74

建物の所在 鎌早市船越名号埋津924-74

西郷町

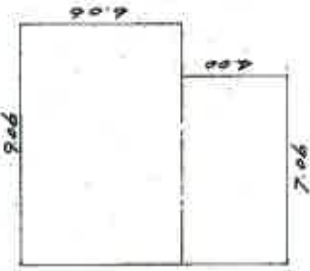
建物各階平面図

昭和49年10月7日

作製年月日

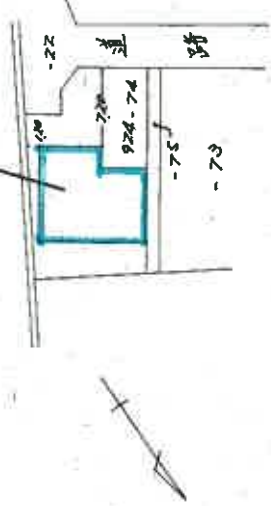
作製者

物件2



求積表

9.06 × 6.06 = 54.9036
7.06 × 4.00 = 28.2400
計 = 83.1436 m²



(日 15)

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

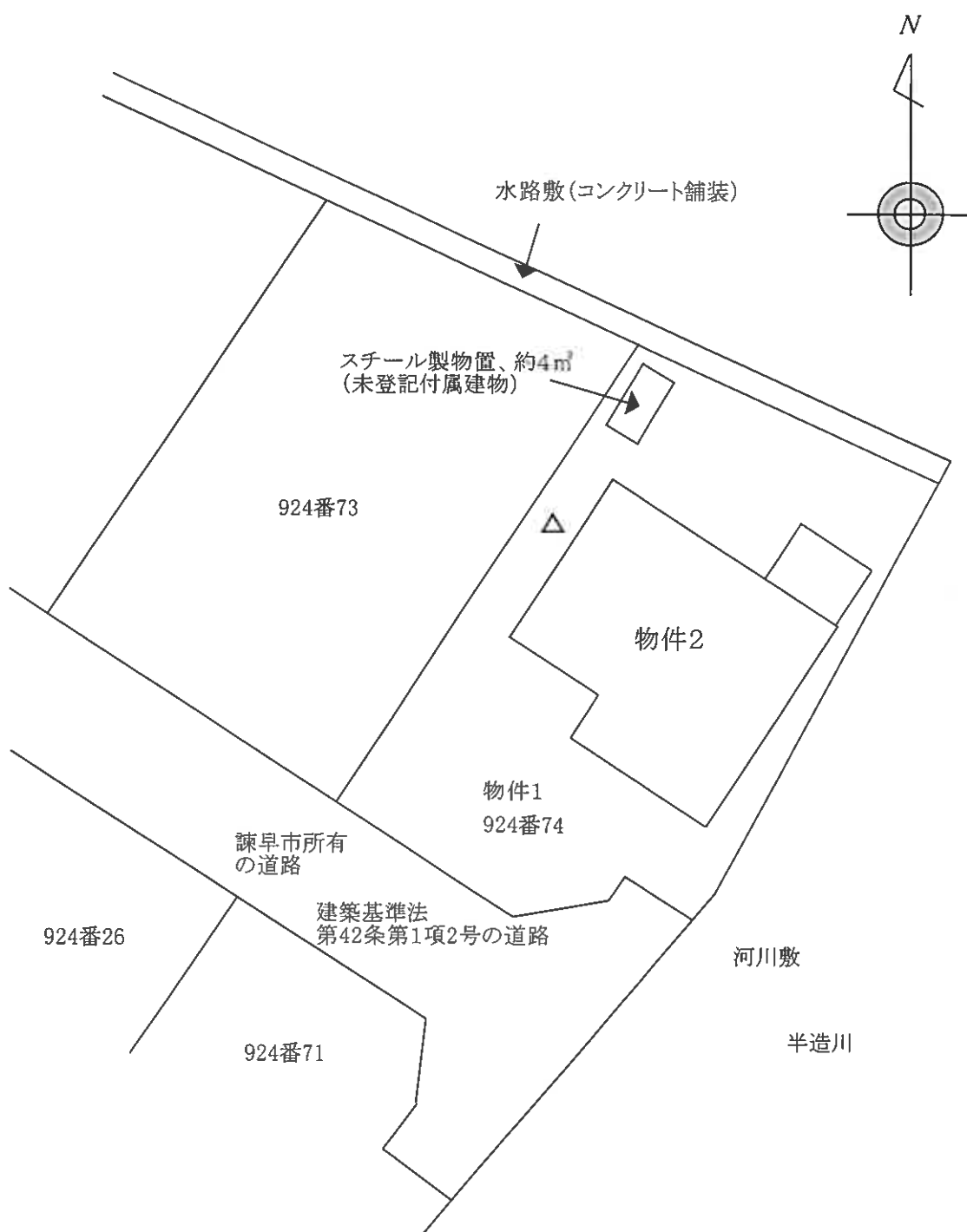
縮尺 1/200 1/500

これは図面の写しである。

令和6年5月16日

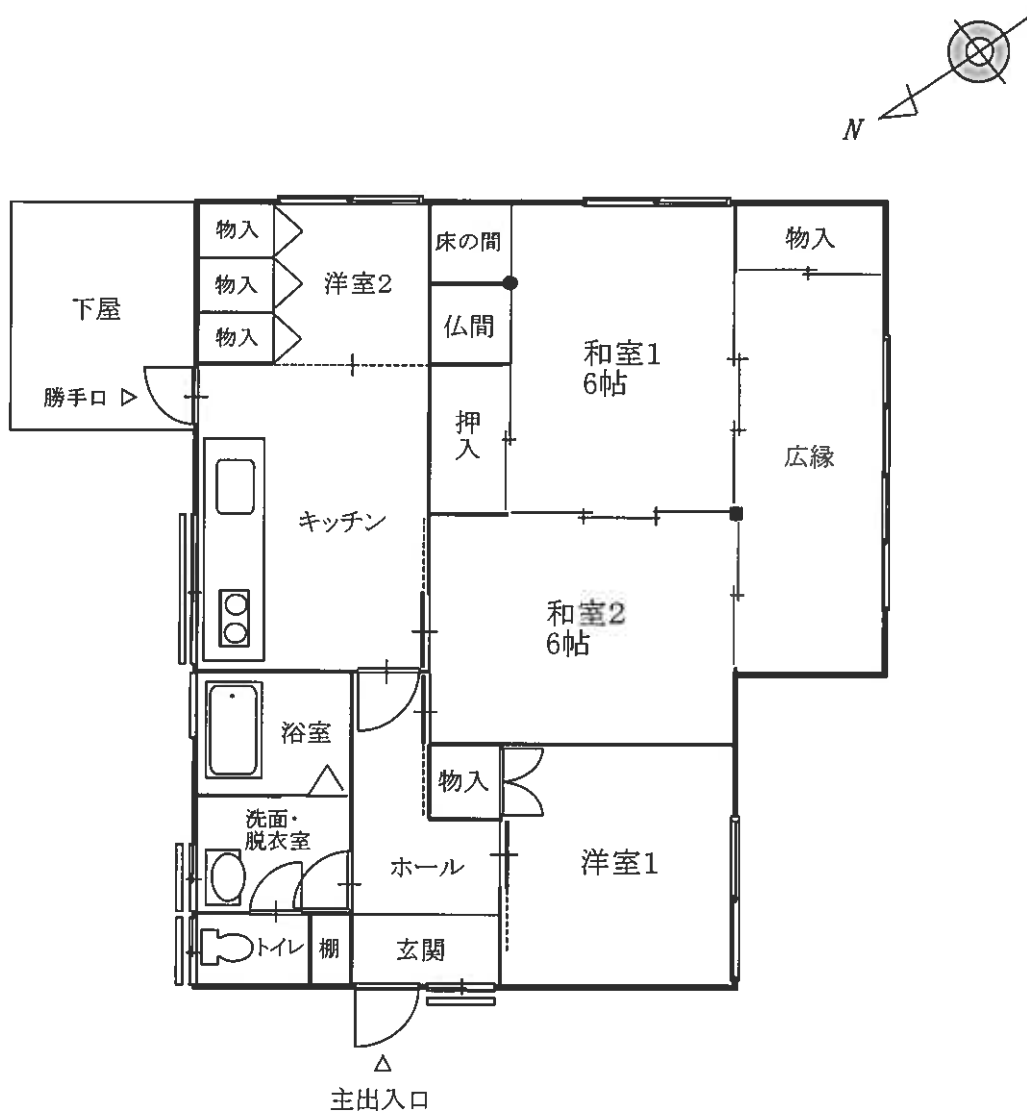
公用

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



※ 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(半畳は0.5として)をもとに表示している。