

期間入札の公告

令和 6年 4月 9日

長崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 西村 久子

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 6年 5月31日 午前 8時30分から 令和 6年 6月 7日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 場 所
	令和 6年 6月11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 6年 8月 6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 6年 4月 9日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

☆6 所 在 西彼杵郡時津町西時津郷字福島
地 番 125番
地 目 畑
地 積 271平方メートル

物 件 明 細 書

令和 6年 2月13日

長崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 御手洗 亨

1 不動産の表示

【物件番号6】

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6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

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

6 所 在 西彼杵郡時津町西時津郷字福島
地 番 1 2 5 番
地 目 畑
地 積 2 7 1 平方メートル

令和5年(ケ)第19号
令和5年10月31日受理
令和5年11月16日提出
(その2:物件6)

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

物 件 目 録

6 所 在 西彼杵郡時津町西時津郷字福島
地 番 1 2 5 番
地 目 畑
地 積 2 7 1 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
■近隣居住者 某	① 物件6土地を含む近隣において、境界争いの話はありませんが、詳細は、役場にお尋ねください。
■近隣居住者 某	① 物件6土地を含む近隣において、境界争いの話はありません。また、地盤が緩い箇所等もないと思います。
■C (近隣居住者者)	① 私は、債務者兼所有者であるAの亡父(B)の義弟にあたります。 ② 債務者兼所有者であるAは、他所に居住しており、たまに帰省する程度です。 ③ 近隣には山がありますので、危険区域であるとの説明を受けたことがありますが、地盤が緩いという話は聞いたことはありません。
■C (近隣居住者者)	① 物件6土地は、義兄(B)や義姉が生きていたころは、畑として使っていましたが、亡くなった以降は、手が入らず現状のような状態です。

(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6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 [土地の占有権原に関する意見]

物件6土地は、雑木等が繁茂した状態利用されており、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。

③ [接面道路に関する意見]

物件6土地は、その南東側に町道(時津町役場都市整備課における調査の結果)が接面している。

④ [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。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

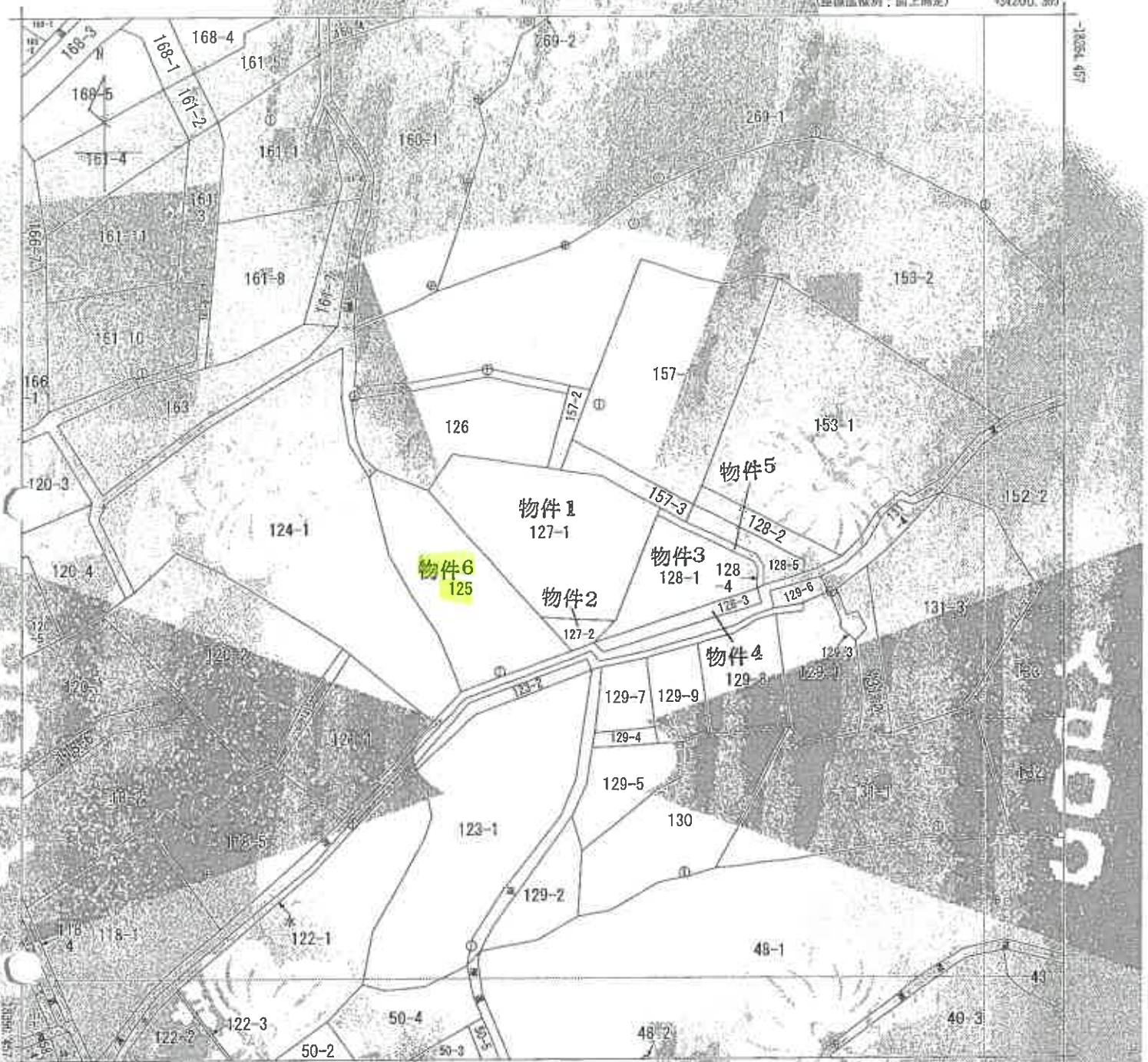
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
05年10月31日 (火) 10:00-10:10	長崎地方法務局	全部事項証明書・公図等交付申請
05年10月31日 (火) 11:20-11:30	物件所在地	物件の特定, 写真撮影, 調査期日の打合せ, 事情聴取(近隣者居住者某; 占有関係等について)
05年11月04日 (土) 13:30-14:00	物件所在地	概測等, 土地建物位置関係図作成, 事情聴取(近隣者居住者某, B; 占有関係等について)
05年11月06日 (月) 12:15-12:20	時津町役場都市整備課	道路調査
05年11月07日 (火) 10:45-10:55	物件所在地	事情聴取(B; 占有関係等について)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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)

(座標値単位：地上測定)

+34200.369



+34475.369

(座標値単位：地上測定)

地番区域外出
西時津郷

請求 番号	所在	西彼岸郡時津町西時津郷字高島		地番	127番1		
出力 寸尺	精度 区分	縮尺	縮尺	分類	地区(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成 年月日		備考 年月日 (原図)		備考 年月日 (原図)	平成3年8月14日	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。

A3をA4に縮小

令和5年11月1日
長崎地方法務局

登記官

6

請求番号：2-15
(1/1)

公印

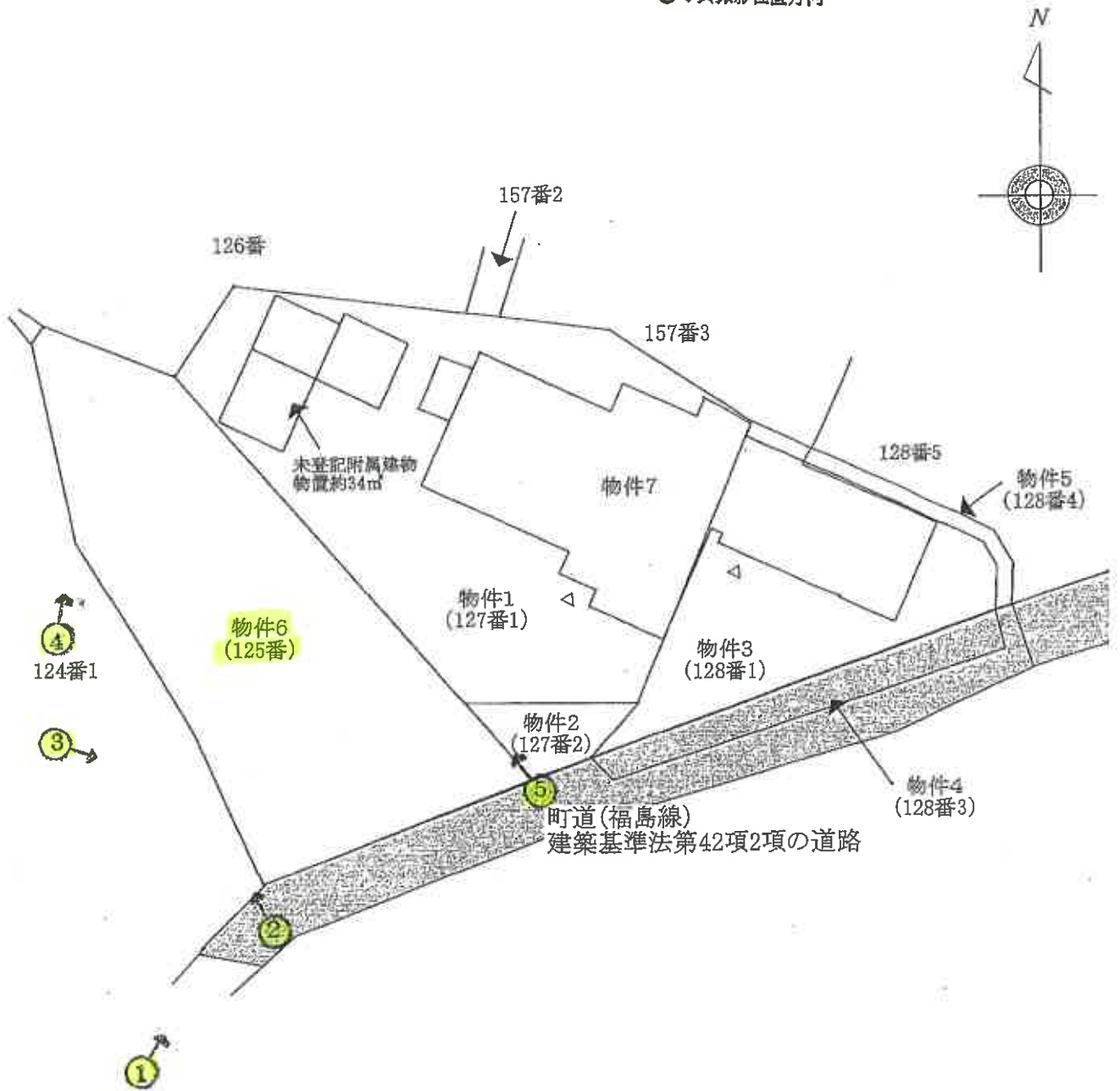
土地建物位置関係図



※ 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。

土地建物位置関係図

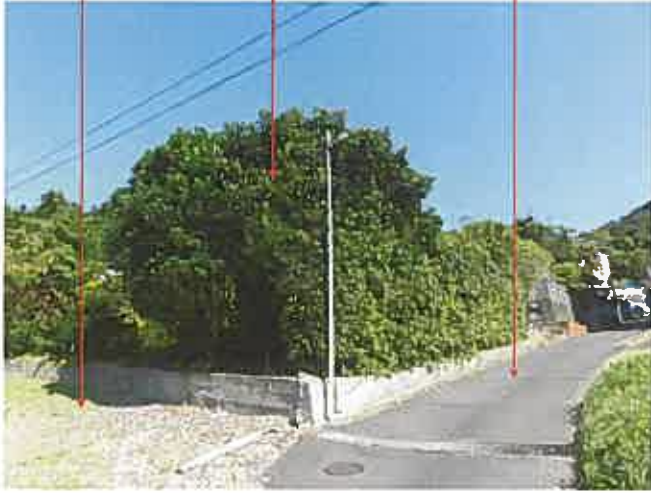
← 写真撮影位置方向



※ 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。

①

隣地 124-1 物件 6 町道



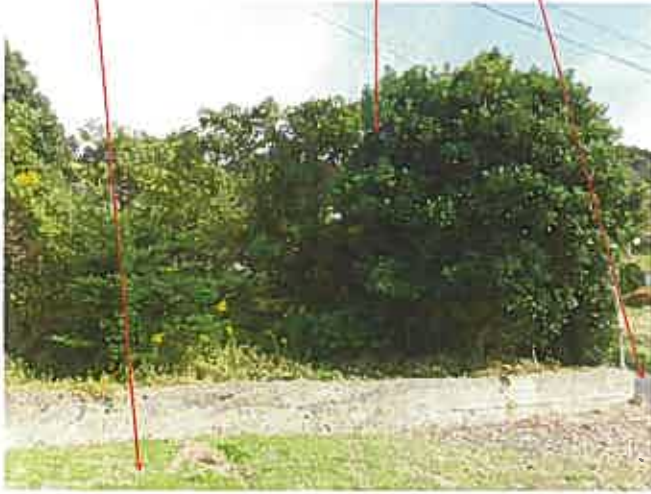
②

隣地 124-1 物件 6



③

隣地 124-1 物件 6 町道



④

隣地 124-1 物件 6



⑤

町道

物件 6

物件 2 (127-2)



令和 5年 (ケ) 第 19号
令和 5年10月31日 受理
令和 5年11月 4日 現地調査
令和 5年12月15日 評価

長崎地方裁判所 御中

評価書

(その2、物件6)

評価人 不動産鑑定士

井崎嘉幸 印

第1 評価額

物件番号	評価額
物件6（土地）	金610,000円

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
6	所 在 地 番 地 目 地 積	西彼杵郡時津町西時津郷字福島 1 2 5 番 畑 2 7 1 平方メートル	

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6）

位置・交通	J R長崎本線「高田」駅の北方・道路距離約3km 最寄バス停「溝川」の北東方・約420m（徒歩約5分強） （附属資料、見取図参照）	
付近の状況	戸建一般住宅等が散在する緩傾斜地の住宅地域。 道路は幅員約3mの舗装町道が標準的。 畑地としての交通・接近条件、自然的条件、宅地化条件、行政的 条件は普通程度である。今後とも、現況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 農振法上の規制 その他の規制	市街化調整区域 ————— 指定建蔽率60% 指定容積率200% 農業振興地域であるが農用地区域ではない。 —————
画地条件 （規模、形状等）	間口約14m、奥行約28m、規模271㎡（登記簿地積）の不整形地。 法第14条第1項地図を基に間口・奥行部分を概測した結果、 本件土地は当該図及び登記簿地積と概ね一致すると判断した。	
接面道路	南東側が幅員約3mの舗装町道（福島線）にほぼ等高に接面し 北端が里道と僅かに接している。	
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	雑木等が繁茂しており未耕作の状態である。地勢は緩傾斜地で 北東側隣接地（127番1、127番2）より2m程度低く、南西側 隣接地（124番1）とほぼ等高である。また北西側の里道付近は 傾斜地。	
供給処理施設	上水道 前面道路に本管あり ガス管 なし 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	・周知の埋蔵文化財包蔵地ではない。 ・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。 ・買受適格証明書が必要である。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

目的土地の土地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別格差 イ	地積 (m ²) ウ	土地価格 (円) ア×イ×ウ
6	4,500	0.84	271	1,020,000

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）

本件土地と比較できる地価公示標準地、地価調査基準地がないので近年の取引事例等をもとに標準画地価格を4,500円/m²とした。

イ 個別格差：形状－10%、地勢－5%、セットバック－2%

$$(100\% - 10\%) \times (100\% - 5\%) \times (100\% - 2\%) = 84\%$$

ウ 地積：登記数量による。

2 評価額の判定

前記により算出した土地価格に、競売市場修正等を施して、次のとおり評価額を求めた。

物件 番号	土地価格 (円) ア	占有減価 修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	その他の 控除減価(円) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
6	1,020,000		1.0	0.6		610,000

万円未満四捨五入

イ 占有減価修正：なし

ウ 市場性修正：なし

エ 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。

オ その他の控除減価：なし

第6 参考価格資料

固定資産評価額（令和5年度）

物件6：12,102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

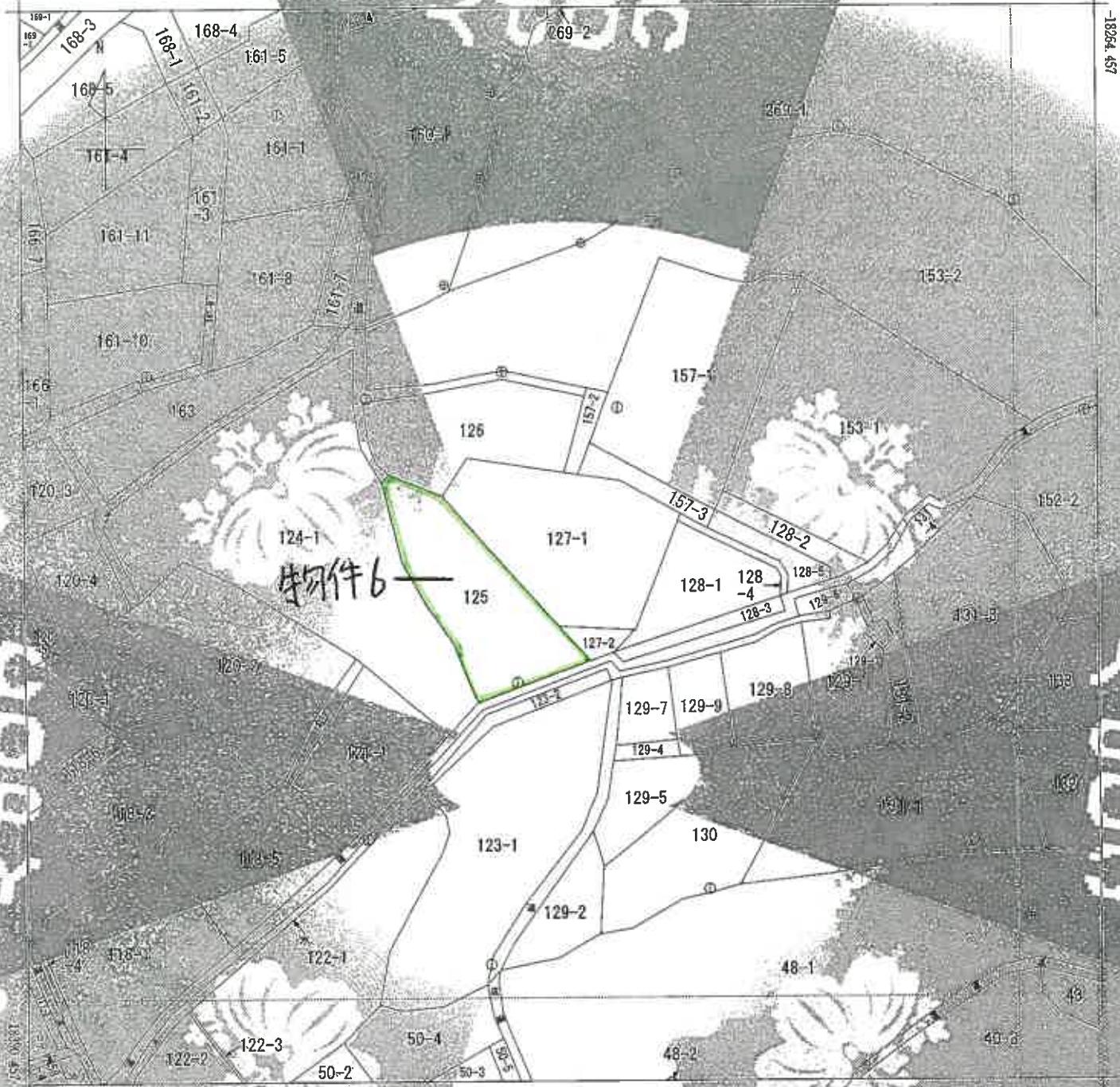
- 1 位 置 図（時津町全図）
- 2 見 取 図（国土地理院、地理院地図）
- 3 法第14条1項地図写（縮小実施、A3→A4）
- 4 土地建物位置関係図

以 上



法第14条第1項地図写（縮小実施、A3→A4）

標値種別：図上測定 +34200.369



物件6

標準縮尺：図上測定
 地区区分：西時津郷

請求部	所在	西彼岸郡時津町西時津郷字福島		地番	127番1
出力縮尺	1/500	地区区分	△	地番	127番1
作成年月日		標準縮尺	図上測定	種類	地籍図

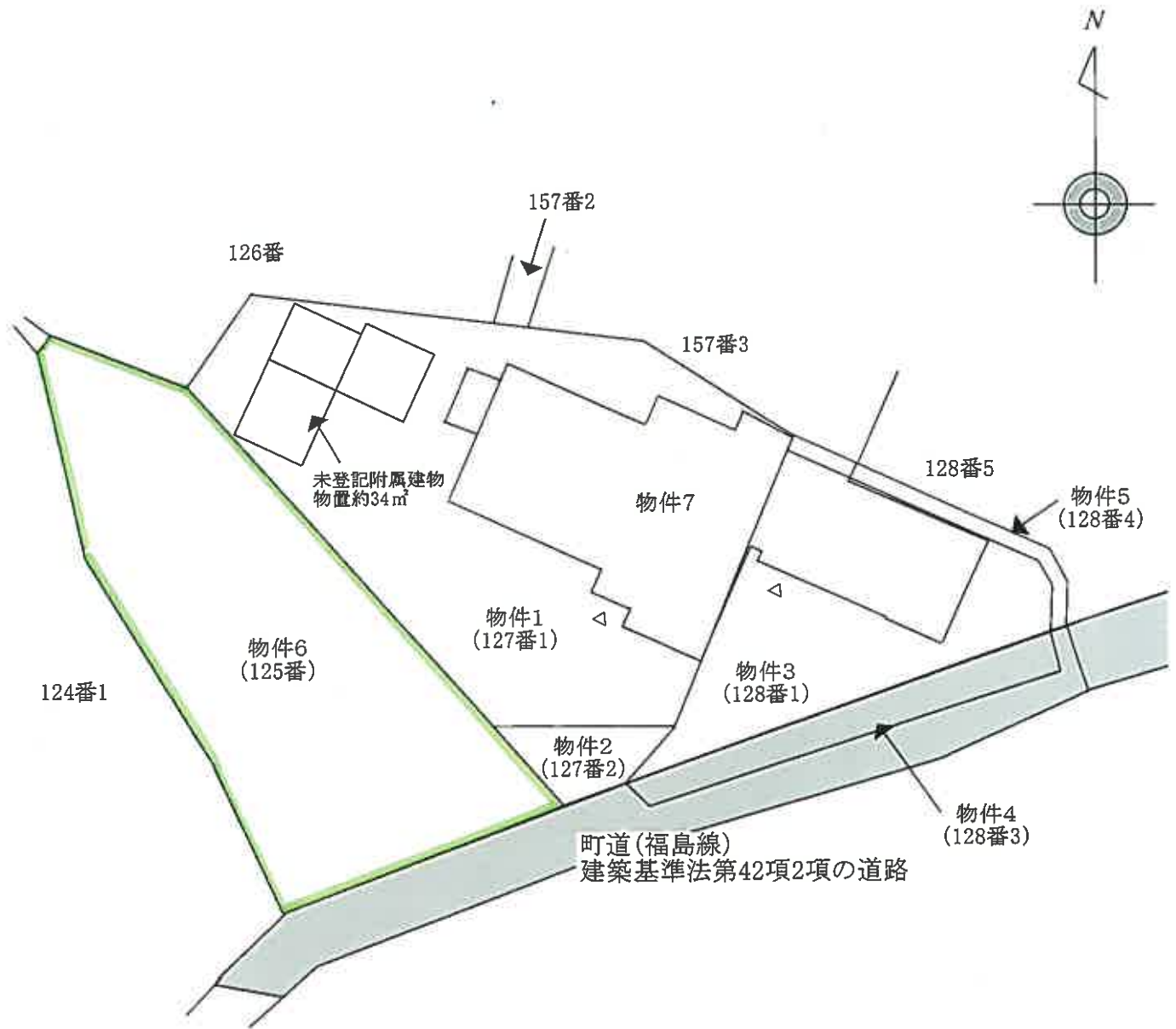
これは地区に記録されている内容を証明した地図写である。

令和5年11月1日
 長崎地方裁判所

請求番号：2-15
 (1/1)

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。