

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 4月26日 午前 8時30分から 令和 6年 5月10日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月14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 6年 6月 4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 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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~5, 7	6,320,000 5,056,000	一括	1,264,000	73,005	0
1	2,900,000				
2	160,000				
3	1,100,000				
4	60,000				
5	130,000				
7	1,970,000				
備考					

物 件 目 録

- | | | | |
|---|------------------|------------------|---|
| 1 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 西彼杵郡時津町西時津郷字福島
1 2 7 番 1
宅地
3 4 9 . 7 8 平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 西彼杵郡時津町西時津郷字福島
1 2 7 番 2
宅地
1 9 . 3 2 平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 西彼杵郡時津町西時津郷字福島
1 2 8 番 1
宅地
1 3 2 . 8 2 平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 西彼杵郡時津町西時津郷字福島
1 2 8 番 3
公衆用道路
3 2 平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 西彼杵郡時津町西時津郷字福島
1 2 8 番 4
宅地
1 6 . 3 2 平方メートル |

物 件 目 録

7 所 在 西彼杵郡時津町西時津郷字福島127番地1、128番地1、128番地4

家屋 番号 127番1

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 168.56平方メートル
2階 75.08平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造・軽量鉄骨造樹脂波板・鋼板葺平家建

床 面 積 約34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1～5, 7】

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1～5, 7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7】

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】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号127番の1（附属建物含む。）及び127番の2）の登記が存在する。

【物件番号4】

本件土地は通路（町道の一部）として利用されている。

《 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。

物 件 目 録

- | | | | |
|---|------------------|------------------|---|
| 1 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 西彼杵郡時津町西時津郷字福島
1 2 7 番 1
宅地
3 4 9 . 7 8 平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 西彼杵郡時津町西時津郷字福島
1 2 7 番 2
宅地
1 9 . 3 2 平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 西彼杵郡時津町西時津郷字福島
1 2 8 番 1
宅地
1 3 2 . 8 2 平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 西彼杵郡時津町西時津郷字福島
1 2 8 番 3
公衆用道路
3 2 平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 西彼杵郡時津町西時津郷字福島
1 2 8 番 4
宅地
1 6 . 3 2 平方メートル |

物 件 目 録

7 所 在 西彼杵郡時津町西時津郷字福島127番地1、128番地1、128番地4

家屋 番号 127番1

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 168.56平方メートル
2階 75.08平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造・軽量鉄骨造樹脂波板・鋼板葺平家建

床 面 積 約34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1: 物件1~5, 7)

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

- | | | | |
|---|------------------|------------------|---|
| 1 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 西彼杵郡時津町西時津郷字福島
127番1
宅地
349.78平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 西彼杵郡時津町西時津郷字福島
127番2
宅地
19.32平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 西彼杵郡時津町西時津郷字福島
128番1
宅地
132.82平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 西彼杵郡時津町西時津郷字福島
128番3
公衆用道路
32平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 西彼杵郡時津町西時津郷字福島
128番4
宅地
16.32平方メートル |

物 件 目 録

7 所 在 西彼杵郡時津町西時津郷字福島127番地1、128番地1、128番地4

家屋 番号 127番1

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 168.56平方メートル
2階 75.08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)(西彼杵郡時津町西時津郷127番地1)		
土地	物件 1～3, 5		
現況地目	■宅地(物件1～3, 5) □公衆用道路(物件) □(物件)		
形状	□公図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり ■不動産登記法14条地図のとおり ■地積測量図のとおり(物件5) □土地建物位置関係図のとおり		
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 7		
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:物置 構造:木造・軽量鉄骨造樹脂波板・鋼板葺平家建 床面積:約34平方メートル		
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(空き家) 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

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)(西彼杵郡時津町西時津郷127番地1 付近)
土地	物件 4
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地 (物件) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件4) <input type="checkbox"/> 農地 (物件) <input type="checkbox"/> 雑種地 (物件) <input type="checkbox"/> 山林 (物件) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 不動産登記法14条地図のとおり
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本件土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者らが通路として使用し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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
■近隣居住者 某	① 物件7建物は、数年前から誰も居住していません。 ② 本件各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7建物には、5年ごろから誰も居住していません。 ② 本件各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)	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 物件7建物の車庫内の車両は、亡義兄(B)名義の物です。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したので、残置された家財道具等は、亡義姉の所有物です。 ③ 本件各土地を含む近隣において、境界争いの話はありません。 ④ 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)	① 土地建物位置関係図のとおり存する未登記附属建物は、亡義兄(B)が平成11年ごろ中古材料を使い築造したものです。 ② 物件7建物の屋根上にある太陽熱温水器についても、平成15年ごろだったと思いますが、亡義兄(B)が設置したもので、現在は、配管の故障で使えません。

(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1～5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、地積測量図(物件5)、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7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]

- (1) 物件1～3, 5土地は、物件7建物の敷地として利用されており、同土地の占有関係は、3丁記載のとおりであると思料する。
- (2) 物件4土地は、里道と一体となり町道として利用されており、同土地の占有関係は、4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7建物の占有関係は、関係人の陳述及び同建物の状況から、3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1～3, 5土地は、その南東側に、物件4土地と一体となった町道(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。

⑥ [空き家の場合の残置物に関する意見]

物件7建物は、同建物の所有権移転の経緯から、建物所有者が家財道具等を残置して住居(空き家)として占有している。

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存する物置については、所有者要件、建物登記要件の具備、本件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。
- (3) 物件7建物には、太陽熱温水器が設置されているが、その固着の程度は強いものであり、物件7建物に附合しているものと思料する。
- (4) 物件7建物の車庫部分には、債務者兼所有者の亡父(B)を所有者とする普通乗用自動車1台(長崎運輸支局における調査結果)が存する。
- (5) 物件1土地の分筆前の127番土地には、滅失未了の建物(家屋番号127番の1, 同番の2)登記が存する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

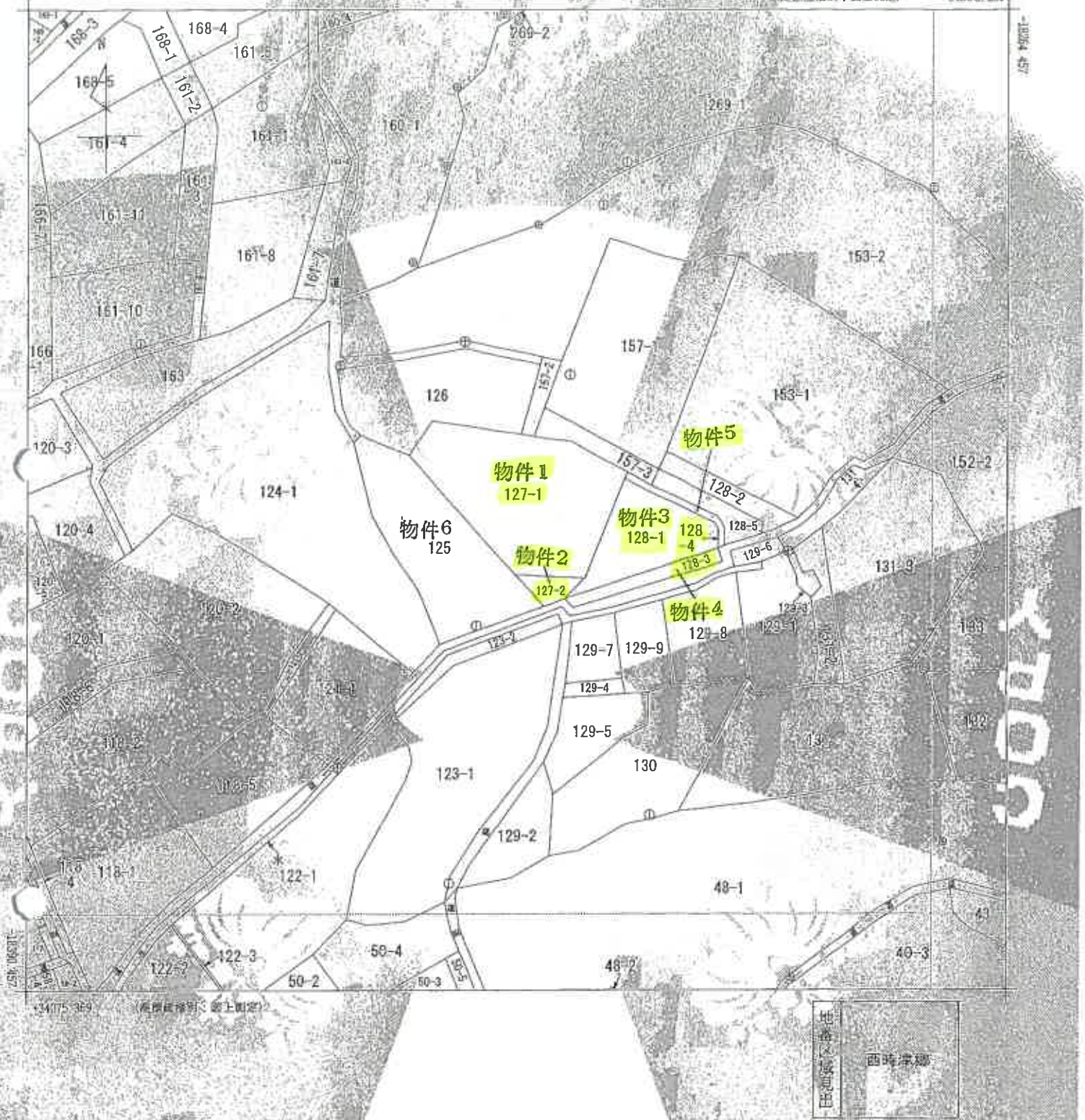
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
05年10月31日 (火) 09:40-10:00	長崎地方法務局	全部事項証明書・公図等交付申請
05年10月31日 (火) 10:55-11:20	物件所在地	物件の特定, 写真撮影(外部), 調査期日の打合せ, 事情聴取(近隣者居住者某; 占有関係等について)
05年11月04日 (土) 12:40-13:30	物件所在地	概測等, 土地建物位置関係図・建物間取図作成, 写真撮影(内部), 事情聴取(近隣者居住者某, C; 占有関係等について)
05年11月06日 (月) 12:10-12:15	時津町役場都市整備課	道路調査
05年11月06日 (月) 14:00-14:10	九州運輸局長崎運輸支局(長崎市中里町所在)	登録事項等証明書交付申請
05年11月07日 (火) 10:35-10:45	物件所在地	事情聴取(C; 未登記附属建物の築造時期等について)
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 checked="" type="checkbox"/> 令和05年11月04日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 D を立ち会わせ, 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)

(原簿は複写：图上測定)

4200.369



請求 番号	所在	西彼杵郡時津町西時津郷宇留島		地番	127番1	
出力 縮尺	1/500	精度 区分		原簿 番地 簿記号	分類	地区(法第14条第1項)
作成 年月日		備 付 年月日 (原簿)	平成3年8月14日	補 記 事項	地籍図	

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をA4に縮小

令和5年11月1日
長崎地方法務局

登記官

登記年月日：平成29年09月15日

484590

昭和49年3月5日登記

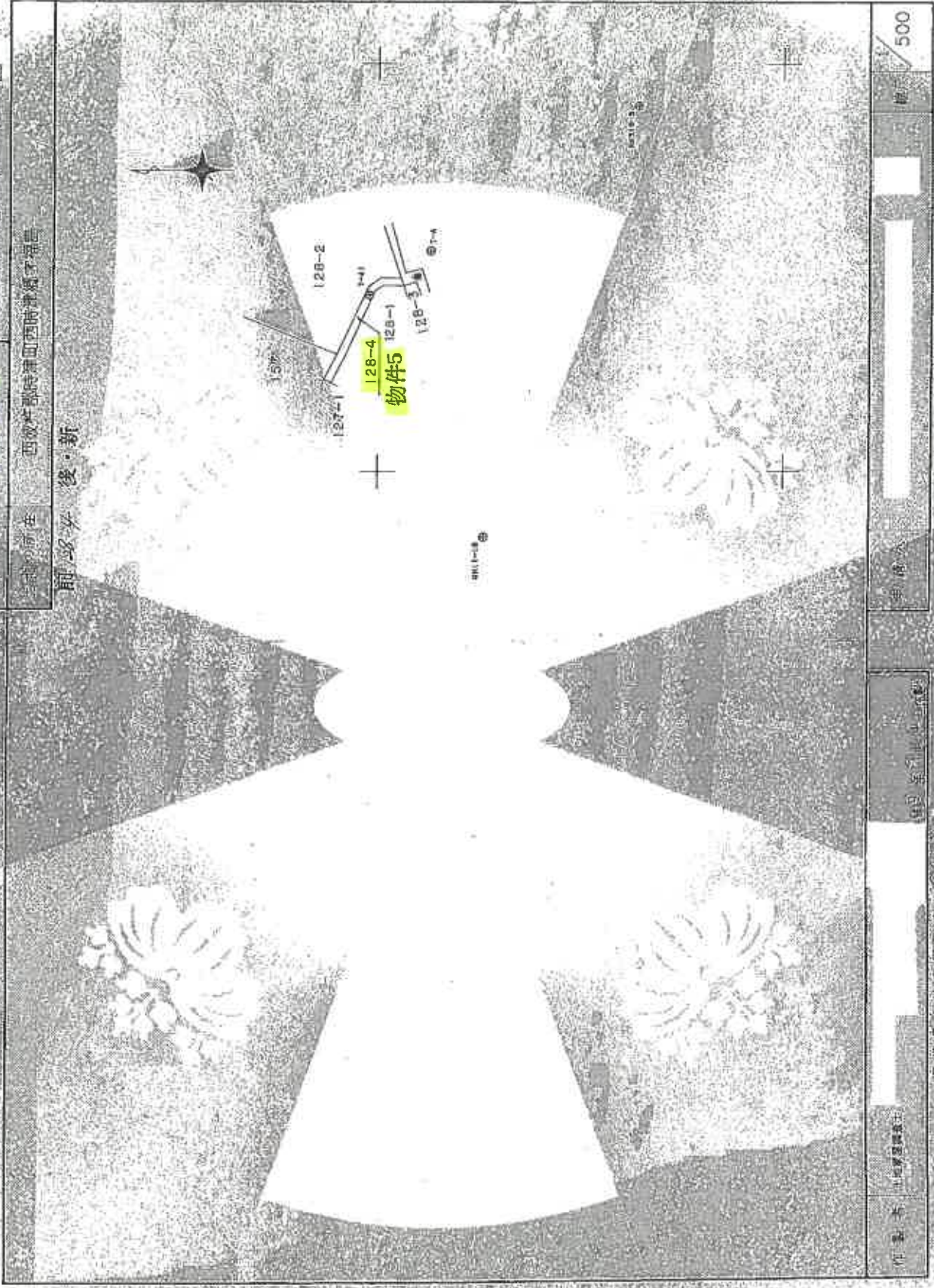
地籍補正図

128-4

冊

所在地 西宮市郡神田西町津幡字福豊

前以迄 後・新



500

手続公

99日 登記簿

作製者 土地調査課

長崎県土地家屋調査士会(印)

A3をA4に縮小

この図面に記載されている内容は、登記簿記載の地籍情報に基づき作成されたものであり、実際の状況と異なる場合があります。

令和5年11月1日 東京都建設局 測量課

図(地)ノ128-4 月5日登記

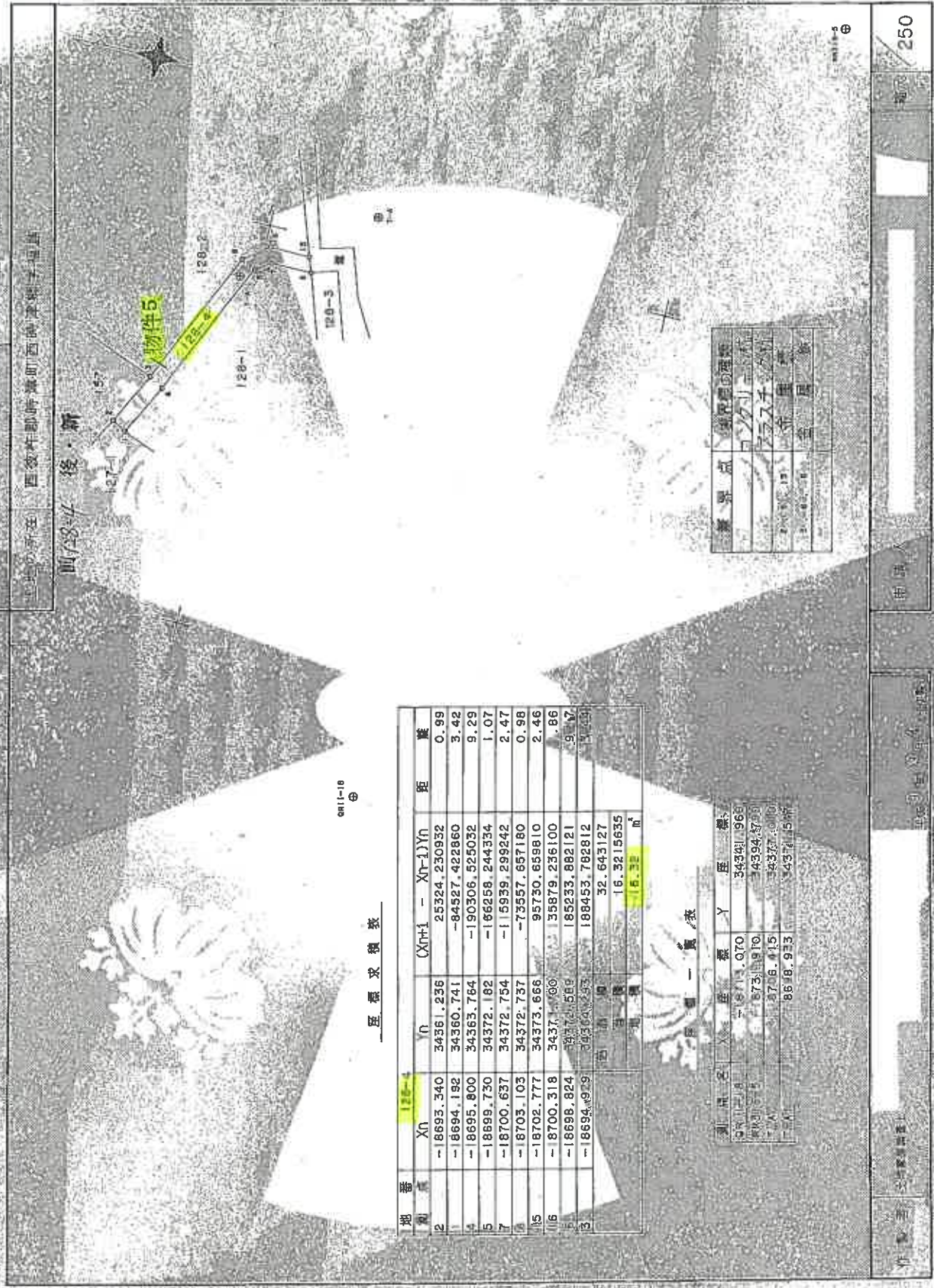
地積測量図
土地売買

484591

区画番号 128-4

所在地 東京都中央区西船場四丁目1番1号

画(地)ノ4 後・新



ORI-10

区画求積表

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
2	-18693.340	34361.236	25324.230932	0.99
1	-18694.192	34360.741	-84527.422860	3.42
4	-18695.800	34363.764	-190306.525032	9.29
5	-18699.730	34372.182	-166258.244334	1.07
7	-18700.637	34372.754	-115939.299242	2.47
8	-18703.103	34372.737	-73557.657180	0.98
15	-18702.777	34373.666	95730.659810	2.46
16	-18700.318	34371.800	35879.236100	0.86
17	-18698.824	34371.589	185233.882121	9.17
18	-18694.929	34364.243	189453.762812	11.49
	区画面積		32.643127	
	計		16.3215635	
			16.32 m ²	

測点一覧表

測点名	X座標	Y座標	距離
34361.070	-18713.070	34361.068	
34360.741	-18731.910	34364.570	
34372.182	-18716.415	34372.180	
34372.737	-18618.913	34372.150	

境界点	境界線の距離
1	0.99m
2	3.42m
3	9.29m
4	1.07m
5	2.47m
6	0.98m
7	2.46m
8	0.86m
9	9.17m
10	11.49m

縮尺 250

申請人

東京都中央区西船場四丁目1番1号

COOL

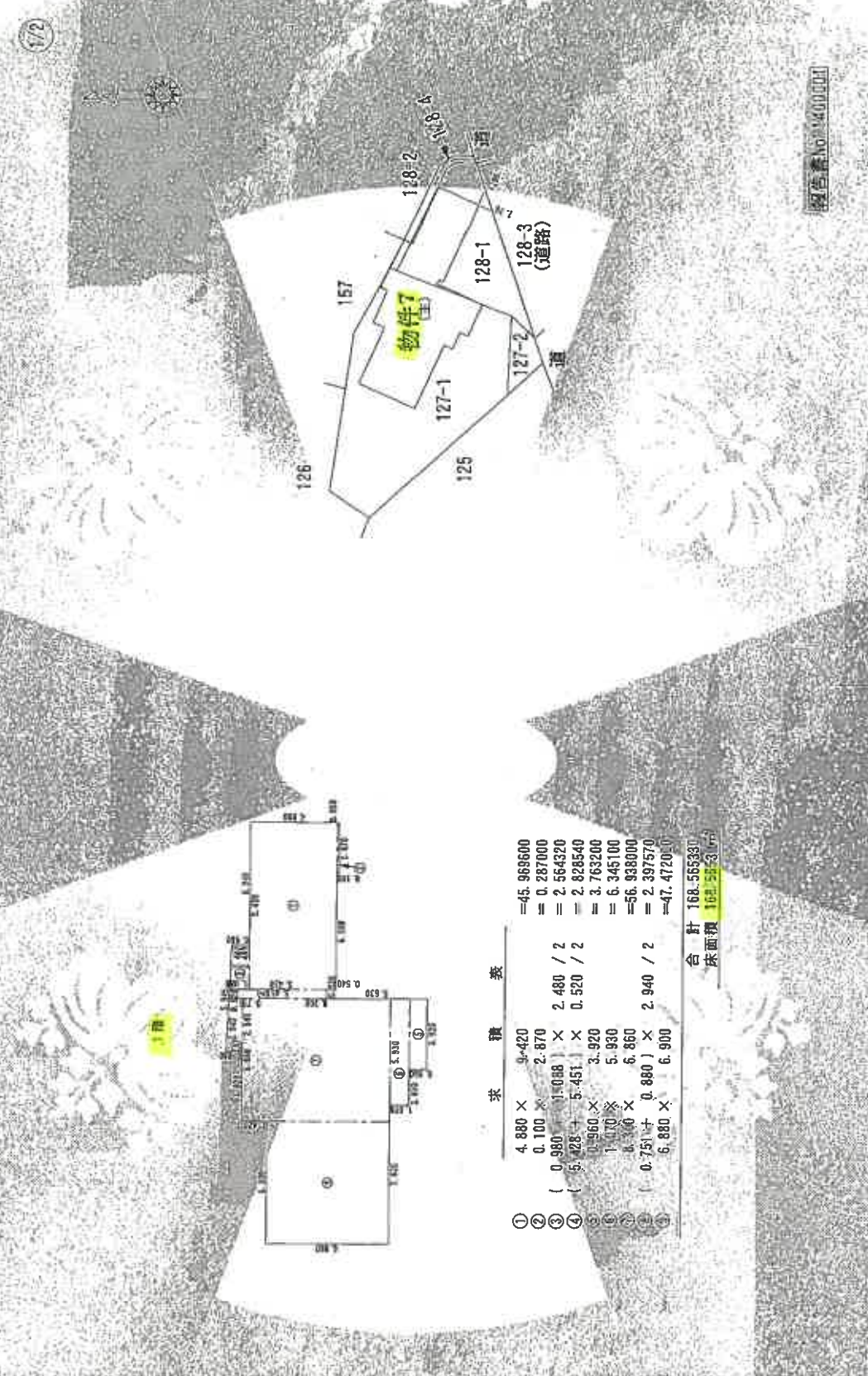
登記年月日: 平成27年11月1日

これは図面に記載されている図面、寸法との相違を有する
令和5年11月1日 長崎地方裁判所

各階平面図 建物平面図

家号番地 127番

所在地 西彼杵郡時津町西時津部字福島127番地1、128番地1、128番地4



求積表

①	4.880 × 9.420	=45.969600
②	0.100 × 2.870	= 0.287000
③	(0.980 + 1.088) × 2.480 / 2	= 2.564320
④	(5.428 + 5.451) × 0.520 / 2	= 2.828540
⑤	0.960 × 3.920	= 3.763200
⑥	1.070 × 5.930	= 6.345100
⑦	4.370 × 6.560	=29.665200
⑧	(0.751 + 0.880) × 2.940 / 2	= 2.397570
⑨	6.880 × 6.900	=47.472000
合計		168.565330
床面積		168.565330㎡

報告書No.14000001

500

A3をA4に縮小

登記年月日 平成36年11月22日

4000

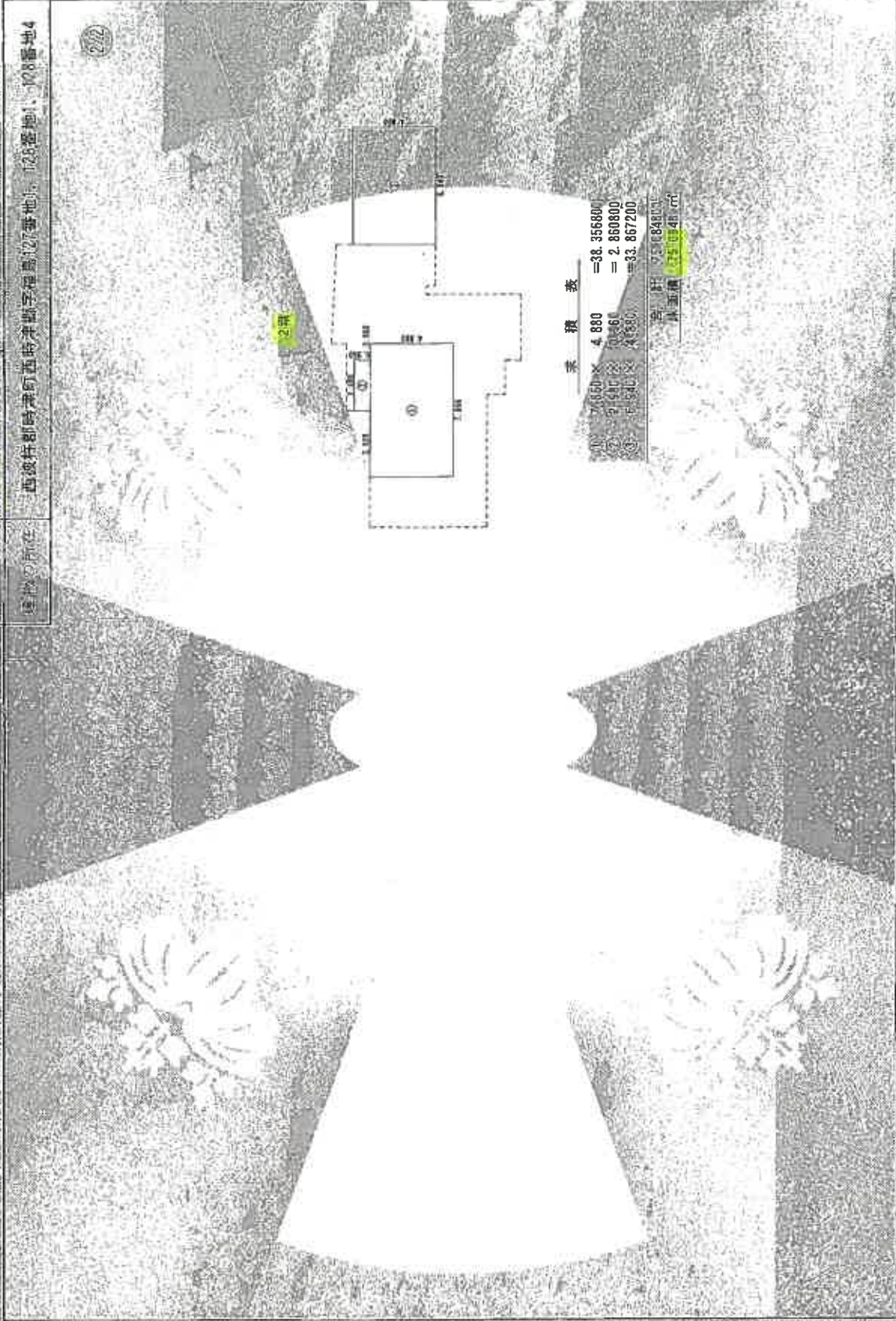
各階平面図

建築物図面

127番

建設番号 西成市東津島町西成津島127番地1、128番地1、128番地4

202



作成者 国土建設事務所

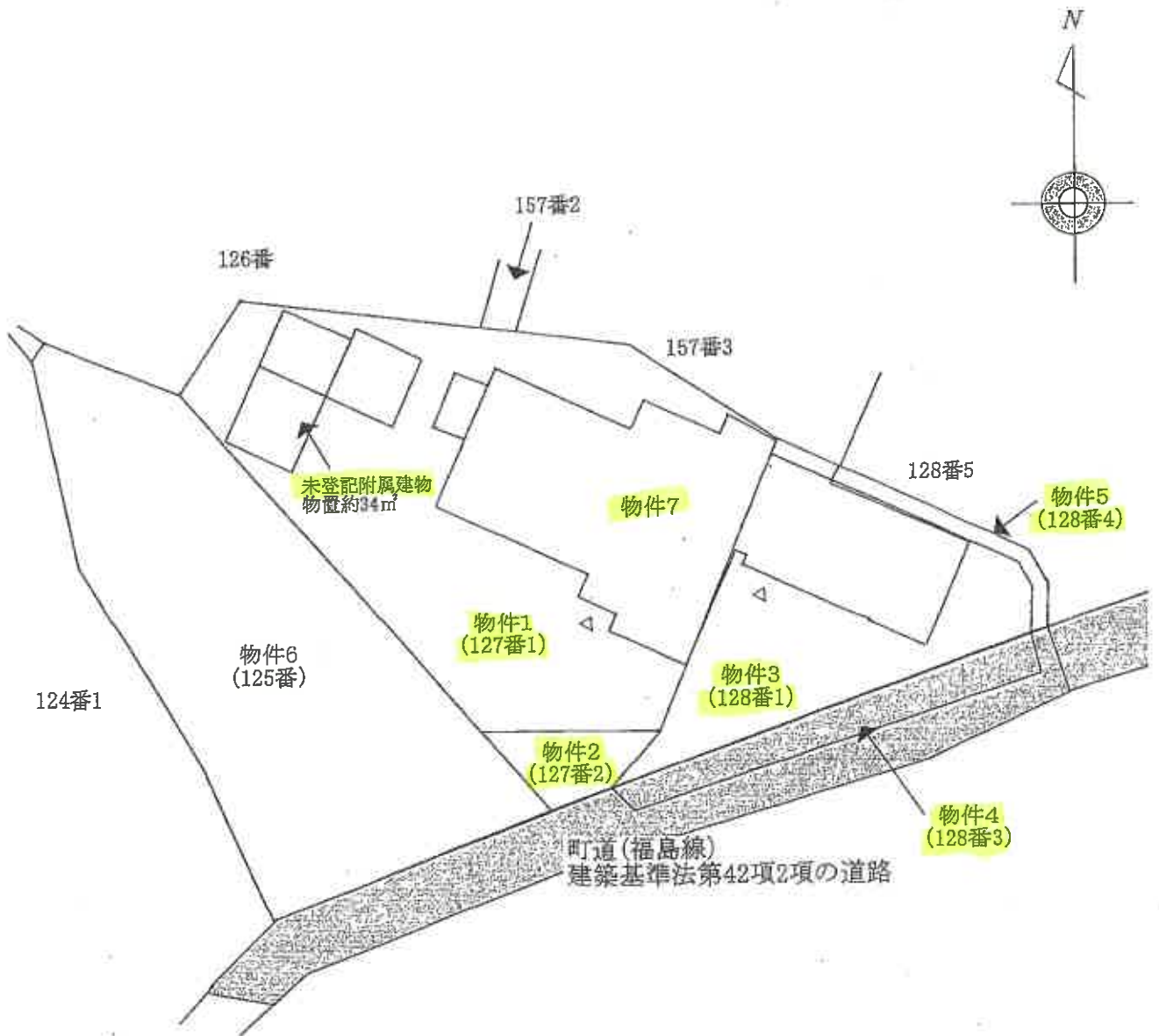
作成日 平成36年11月22日

縮尺 1/250

4000

国土建設事務所

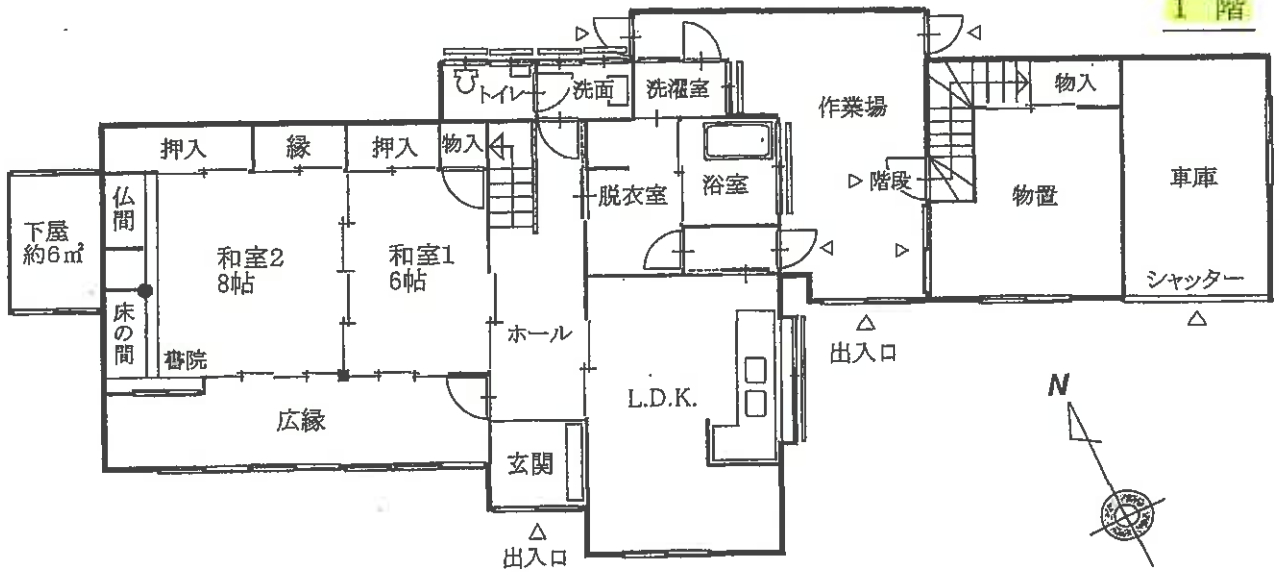
土地建物位置関係図



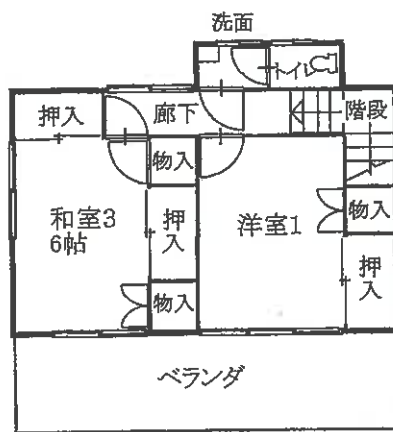
※ この図面は建物等の位置を概略的に表示したものであり、境界等の確定的な位置を保証するものではない。

間取図

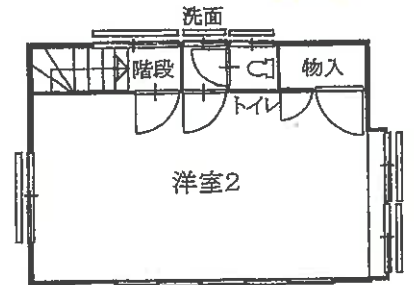
1 階



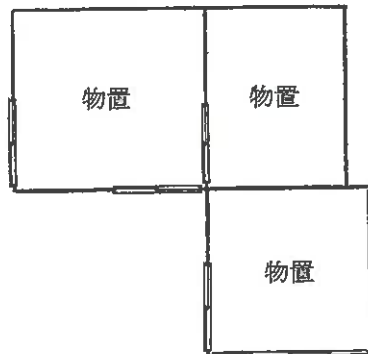
2 階
西側



2 階
東側



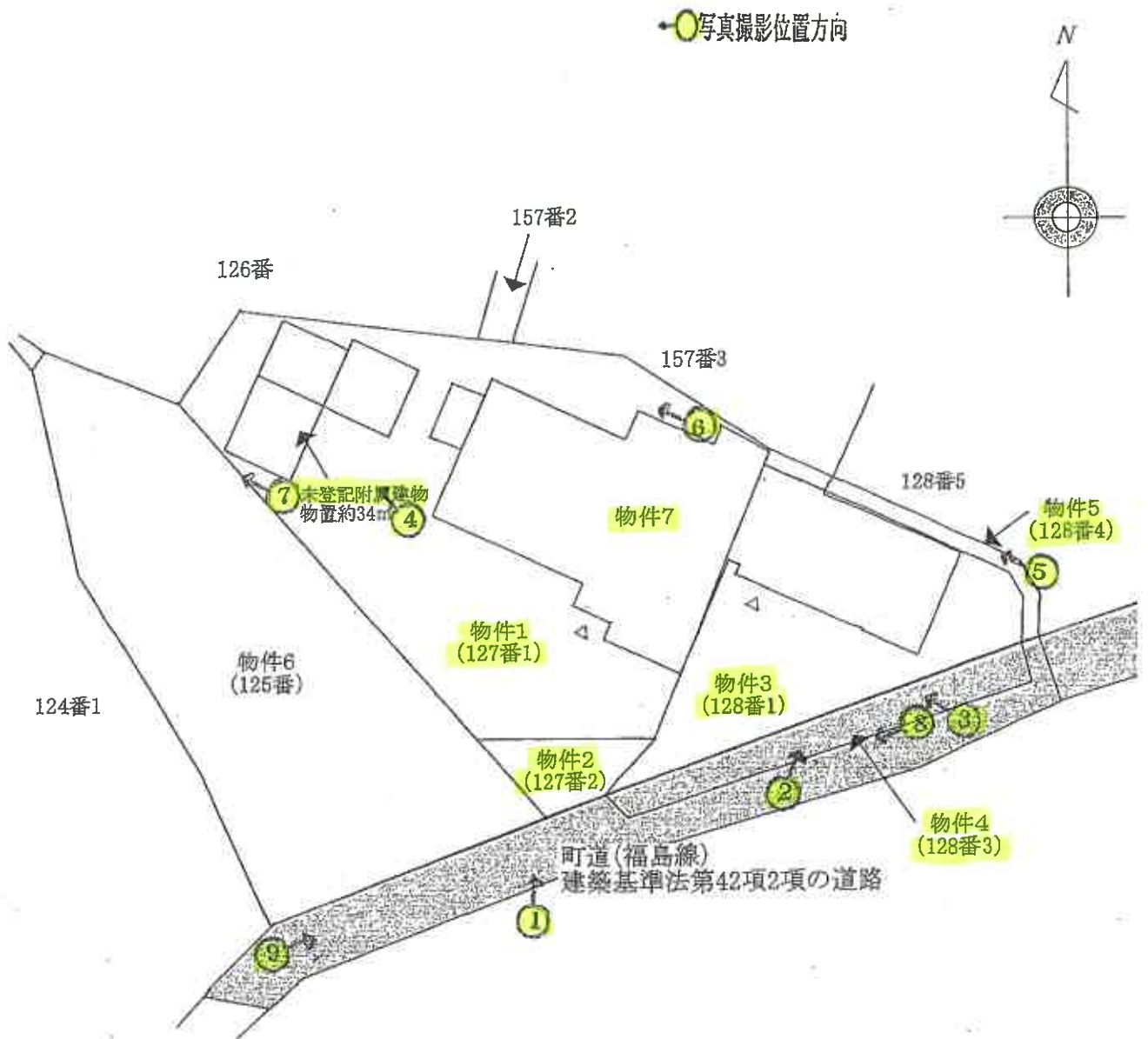
未登記付属建物
約34㎡



※ 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

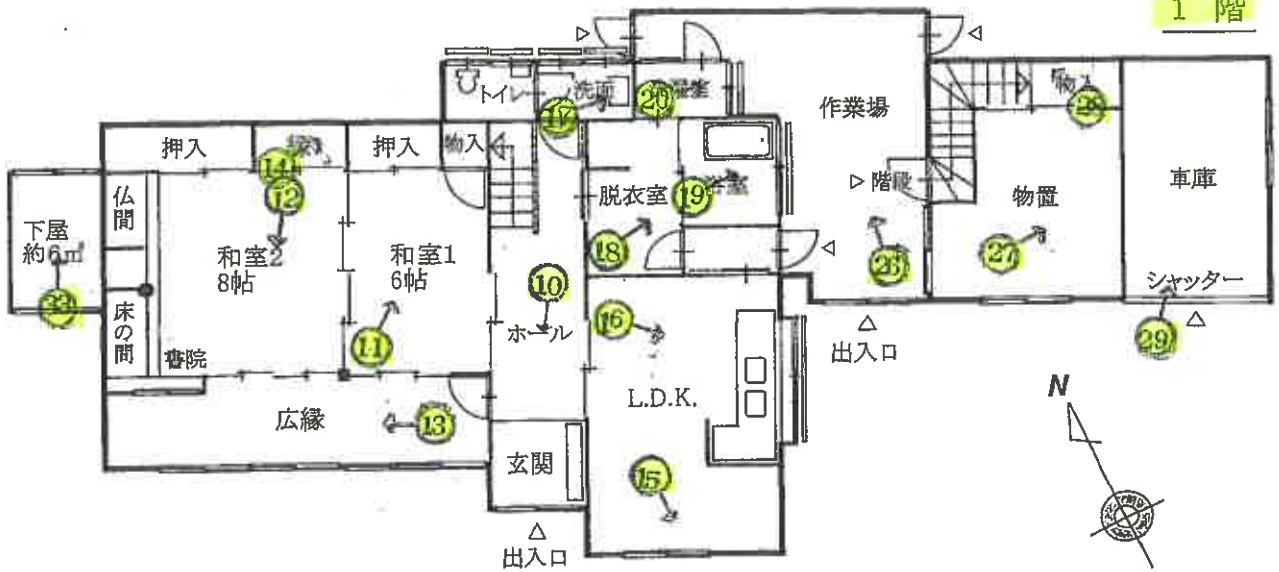


※ この図面は建物等の位置を概略的に表示したものであり、境界等の確定的な位置を保証するものではない。

←○写真撮影位置方向

間取図

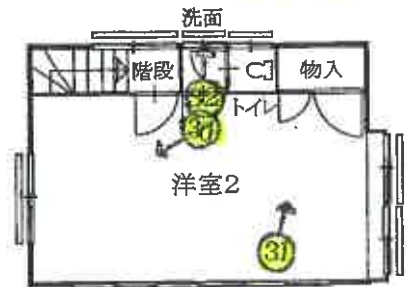
1 階



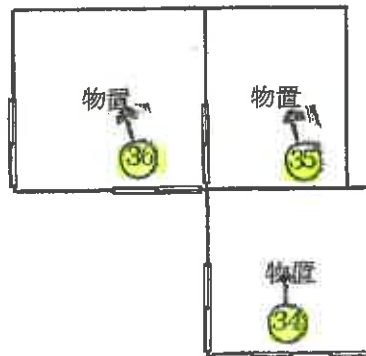
2 階 西側



2 階 東側



未登記付属建物 約34㎡



※ 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

物件 6(125)

物件 2

物件 7

町道



②

隣地建物

物件 7

物件 3



③

物件 3

物件 7



④

未登記附属建物 物件1



⑤

物件7 物件5 隣地 128-5



⑥

物件7 物件1



⑦

物件6(125) 物件1 未登記附属建物



⑧

町道 物件4 物件3



⑨

物件2 町道



⑩

玄関



⑪

和室1



⑫

和室2



⑬

広縁



⑭

縁



⑮

LDK



⑩

LDK



⑪

洗面



⑫

脱衣室



⑬

浴室



⑭

洗濯室



⑮

廊下



②②

洋室 1



②③

和室 3



②④

ベランダ



②⑤

洗面



②⑥

作業場



②⑦

物置



②8

物入



②9

車庫



③0

洋室 2



③1

洋室 2



③2

洗面



③3

下屋内部



物置



物置



物置



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1、物件1~5、7)

評価人 不動産鑑定士

井崎嘉幸 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,320,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,900,000円
物件2 (土地)	金 160,000円
物件3 (土地)	金 1,100,000円
物件4 (土地)	金 60,000円
物件5 (土地)	金 130,000円
物件7 (建物)	金 1,970,000円

- 1 一括価格は、物件1～5、7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1～3、5の内訳価格は、物件7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7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 地目 地積	西彼杵郡時津町西時津郷字福島 127番1 宅地 349.78平方メートル	
2	所在地 地目 地積	西彼杵郡時津町西時津郷字福島 127番2 宅地 19.32平方メートル	
3	所在地 地目 地積	西彼杵郡時津町西時津郷字福島 128番1 宅地 132.82平方メートル	
4	所在地 地目 地積	西彼杵郡時津町西時津郷字福島 128番3 公衆用道路 32平方メートル	
5	所在地 地目 地積	西彼杵郡時津町西時津郷字福島 128番4 宅地 16.32平方メートル	
7	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	西彼杵郡時津町西時津郷字福島 127番地1、128番地1、128番地4 127番1 居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階 168.56平方メートル 2階 75.08平方メートル	(特記事項参照)
番号	特記事項		
7	未登記付属建物が1棟存する。 種類；物置 構造；木造・軽量鉄骨造樹脂波板・鋼板葺平家建 床面積；約34㎡		

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1～5）

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450m（徒歩約6分弱） （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で、市街化区域に近接し 幹線道路や商業施設等への接近性が比較的良好である。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	市街化調整区域 ————— 指定建蔽率60% 指定容積率200% ————— —————
面地条件 （規模、形状等）	地積 間口・奥行 形状 その他	物件1～3、5は一体利用されている。物件4は道路として利用されている。 物件1～3、5の一体地；518.24㎡（登記簿地積の合計） 物件4；32㎡（登記簿地積） 物件1～3、5の一体地；間口約24㎡、奥行約27m 物件4；————— 物件1～3、5の一体地；不整形地 物件4；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、一体地は当該図及び登記簿地積と概ね一致すると判断した。
接面道路の状況	・物件1～3、5の一体地 南東側が幅員約3mの舗装町道（福島線）に接面する。当該道路は建築基準法第42条2項の道路である。 ・物件4 上記町道と一体となった道路敷である。	
土地の利用状況等	・物件1～3、5の一体地 物件7（建物）の敷地として利用されている。 ・物件4 公衆の用に供されている。	
供給処理施設	物件1～3、5の一体地 上水道 前面道路に本管あり ガス管 なし	

	<p>下水道 前面道路に本管あり</p> <p>(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。</p> <p>「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。</p>
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・最有効使用を物件 1～3、5 は戸建住宅の敷地と物件 4 は現況の道路敷と判定した。

2 建物の概況及び利用状況 (物件 7)

区分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	<p>建築年月日(登記簿記載)：昭和 54 年 2 月 14 日新築</p> <p>経過年数：約 45 年</p> <p>経済的残存耐用年数：満了と判定</p> <p>建築年月日(登記簿記載)：平成 3 年月日不詳増築</p> <p>経過年数：約 34 年</p> <p>経済的残存耐用年数：満了と判定</p>
仕様	<p>構造：木造</p> <p>屋根：セメント瓦葺</p> <p>外壁：サイディングボード等</p> <p>内壁：合板、タイル等</p> <p>天井：底板目透かし天井、化粧石膏ボード等</p> <p>床：畳、縁甲板等</p> <p>設備：電気、給水、排水、衛生等</p> <p>その他：建具(窓；アルミサッシ)</p>
床面積(現況)	1 階；168.56 m ² 、2 階；75.08 m ² 延床面積 243.64 m ² 。
現況用途等	<p>現況用途：居宅</p> <p>間取：5L.D.K.相当+作業場+車庫+物置(間取図参照)</p>
品等	中位
保守管理の状態	内壁、天井にシミ、キズが目立ち床の緩みもあり全体的に相当傷んでいると思われる。保守管理の状態は相当に劣り経年以上に老朽化していると判断した。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。

特記事項	<p>本件建物は既存宅地制度により建築を認められたものである。市街化調整区域での増築は最初許可を受けた床面積の 1.5 倍が限度である。本件建物の登記簿記載上の床面積は限度を超えており都市計画法及び建築基準法違反の可能性がある。(建築計画概要書によると当初建物と増築建物はいずれも適法に建てられ、また両建物は繋がっておらず床面積の合計は限度以下であった。その後建物を繋げ、未登記付属建物を建てたために(建築計画概要書は存しない)床面積の限度を超えている可能性がある。)</p> <p>建築等の行為を行う場合には事前に長崎振興局に相談すべきである。</p>
------	---

区 分	未登記付属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	<p>建 築 年 月 日：平成 11 年頃と判断した。</p> <p>経 過 年 数：約 25 年</p> <p>経済的残存耐用年数：満了と判定</p>
仕 様	<p>構 造：木・軽量鉄骨造</p> <p>屋 根：樹脂波板・鋼板葺</p> <p>外 壁：樹脂波板、鋼板等</p> <p>内 壁：合板等</p> <p>天 井：合板等</p> <p>床 : 合板等</p> <p>設 備：電気</p> <p>そ の 他：建具（窓；アルミサッシ）</p>
床面積（現況）	約 34 m ²
現況用途等	<p>現況用途：物置</p> <p>間 取：間取図参照</p>
品 等	下位
保守管理の状態	傷みがひどく外壁などに損傷箇所も見られる。保守管理の状態は極端に劣り経年以上に老朽化していると判断した。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	特にない。

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1～5）

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	23,600	0.93	349.78	0.90	6,910,000
2	23,600	0.93	19.32	0.90	380,000
3	23,600	0.93	132.82	0.90	2,620,000
4	23,600	0.10	32		80,000
5	23,600	0.93	16.32	0.90	320,000

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）

地価調査価格 時津（県）－6

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 20,800 \text{ 円/㎡} & \times 99.7/100 & \times 100/100 & \times 100/88 = & 23,600 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇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＋3.0%、交通接近条件－5.0%、環境条件－10.0%

$$(100\% + 3.0\%) \times (100\% - 5.0\%) \times (100\% - 10.0\%) = 88\%$$

イ 個別格差：・物件1～3、5の一体地

形状・規模－5.0%、セットバック－2.0%

$$(100\% - 5.0\%) \times (100\% - 2.0\%) = 93\%$$

・物件4

道路敷－90%

$$(100\% - 90\%) = 10\%$$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：物件1～3、5の一体地は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 7)

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
7	主である建物	150,000	243.64	0.025	910,000
	未登記付属建物	80,000	34	0.015	40,000
					計 950,000

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。床の緩みや天井、内壁にシミ、キズなどが存し保守管理の状態は相当に劣り経年以上に老朽化していると判断。本件では、残価率 5%を基本に観察減価法による補正 (-50%) を施して建物の現価率を査定した。

$$\begin{array}{l} \text{残価率} \quad \text{観察減価法現価率} \\ 0.05 \quad \times \quad (1-0.5) \quad = \quad 0.025 \end{array}$$

・未登記付属建物

経済的耐用年数は満了している。保守管理の状態は極端に劣り経年以上に老朽化していると判断。本件では、残価率 5%を基本に観察減価法による補正 (-70%) を施して建物の現価率を査定した。

$$\begin{array}{l} \text{残価率} \quad \text{観察減価法現価率} \\ 0.05 \quad \times \quad (1-0.7) \quad = \quad 0.015 \end{array}$$

2 評価額の判定

- ・物件 1～3、5、7

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。

- ・物件 4

前記により求めた価格に、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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	6,910,000	0.25	法定地上権	1,730,000
2	380,000	0.25	法定地上権	100,000
3	2,620,000	0.25	法定地上権	660,000
5	320,000	0.25	法定地上権	80,000
				計 2,570,000

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 25%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)	土地利用権等価格の控除及び加算 (円)	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	6,910,000	-1,730,000		0.8	0.7	2,900,000
2	380,000	-100,000		0.8	0.7	160,000
3	2,620,000	-660,000		0.8	0.7	1,100,000
4	80,000			1.0	0.7	60,000
5	320,000	-80,000		0.8	0.7	130,000
7	950,000	+2,570,000	1.0	0.8	0.7	1,970,000
一括価格(合計)						6,320,000

万円未満四捨五入

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：物件 7 の建物は法令違反の可能性があり複合不動産として市場性が減退することを考慮した。

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 地価調査価格（時津（県）－6）

所 在：時津町西時津郷字大屋平 1094 番 3 外

価 格：20,800 円/m²（対前年変動率マイナス 1.0%）

位 置：バス「西時津」停の北西方約 900m

価 格 時 点：令和 5 年 7 月 1 日

地 積：341 m²

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南東側が幅員約 7m の舗装町道に接面

用 途 指 定 等：市街化調整区域（指定建蔽率 60%、指定容積率 200%）

地 域 の 概 要：農家住宅、一般住宅が混在する住宅地域

2 固定資産評価額（令和 5 年度）

物件 1：4,847,251 円

物件 2：267,736 円

物件 3：1,840,619 円

物件 4：非課税

物件 5：226,162 円

物件 7：3,282,858 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

位置図 (時津町全図)



地価調査
時津 (県) - 6

受命不動産

恵美須崎

西時津郷

時津東小学校

長崎県立時津中学校

大蔵池

山蔵池

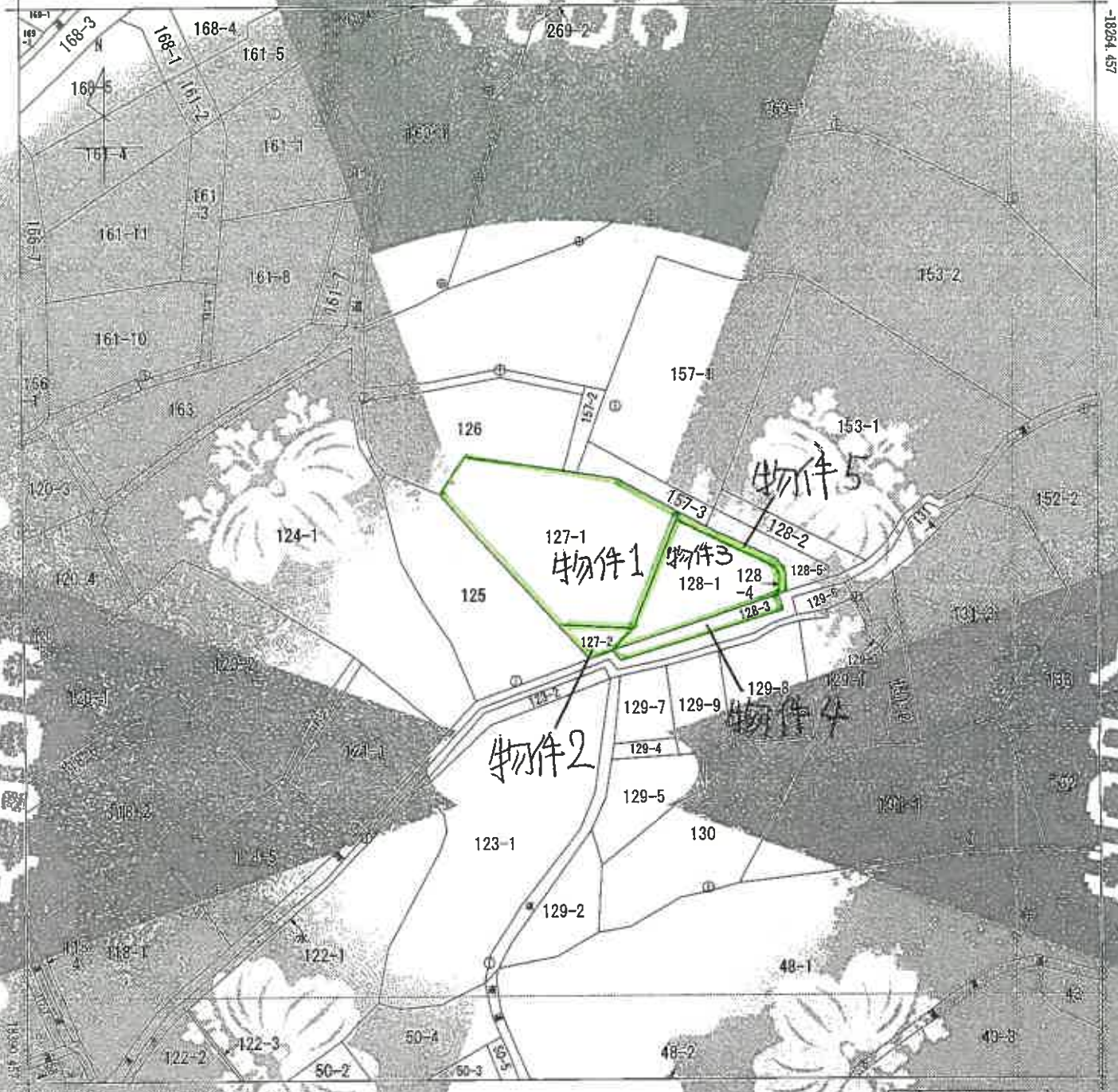
港



法第14条第1項地図写（縮小実施、A3→A4）

座標値種別：図上測定

+34200.369



地番区域見出し
西時津横

縮小部	所在	西彼杵郡時津町西時津横字福島		地番	127番1
出力尺	1/500	精度区分	乙一	座標系	平面直角座標系(高野)
作成年月日		縮小係数	1/500	縮小率	1/500

これは地図に記載されている内容と一致しない場合があります。

令和5年11月1日
長崎地方法務局

請求番号：2-15
(1/1)

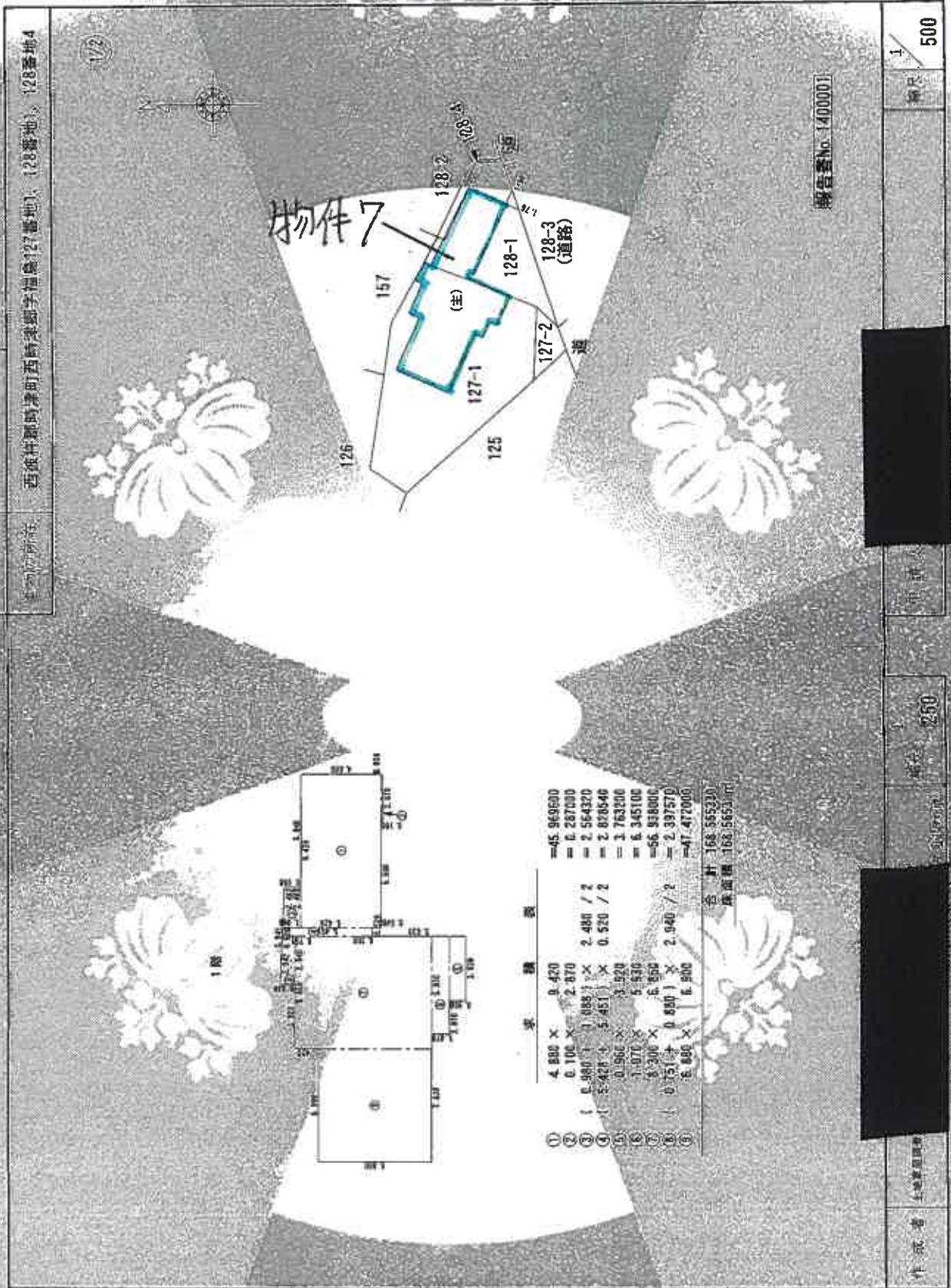
公用

建物図面・各階平面図写 (縮小実施、A3→A4)

建物図面
各階平面図

127番

西條村新町西崎津御宇福島127番地、128番地、128番地4



報告書No.1400001

1/500

登記年月日：平成26年11月22日

本図は図面に記載されている図面を印刷したものであり、
令和5年11月1日 取附地立書

公用

請求番号：2-17

建物図面・各階平面図写（縮小実施、A3→A4）

YDCC

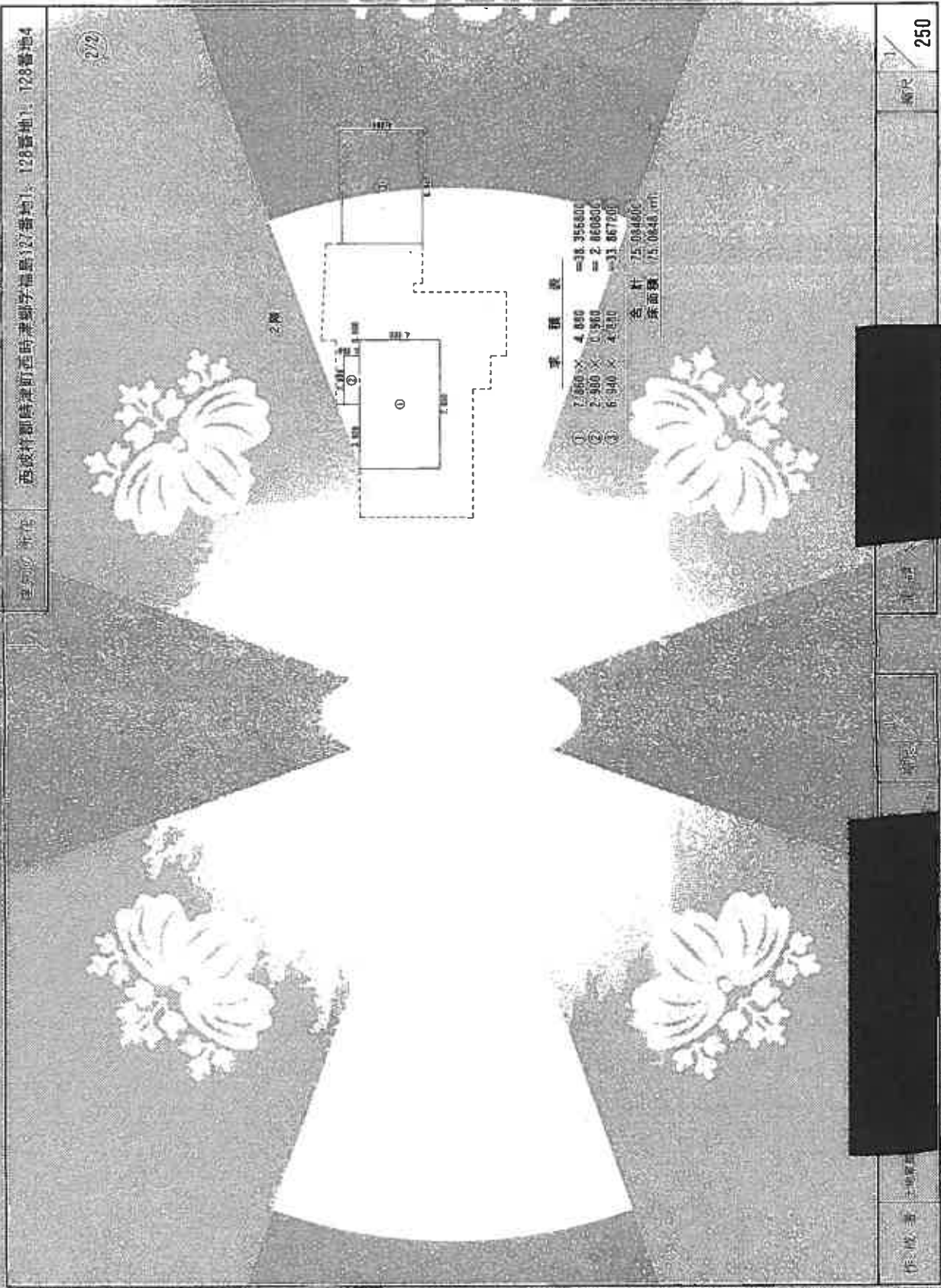
YDCC

登記年月日：平成29年07月22日

建物図一面
各階平面図

127番1

西成村即崎津町西崎栗野字福壽127番地1、128番地1、128番地4



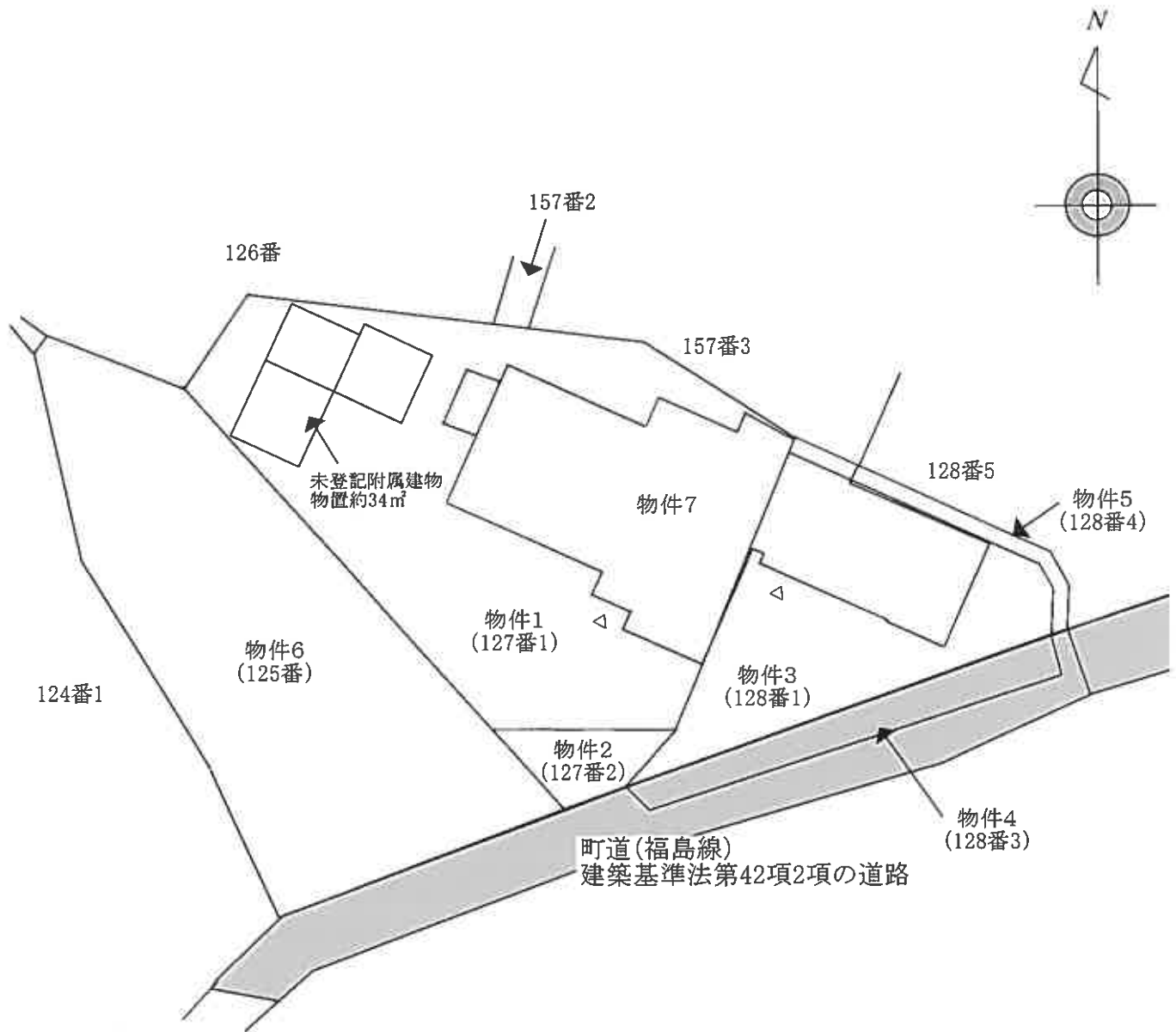
250

公用

此図は縮小に記録されたものであり、縮小前の図面とは異なる場合があります。
令和5年11月1日 長岡地方建設局

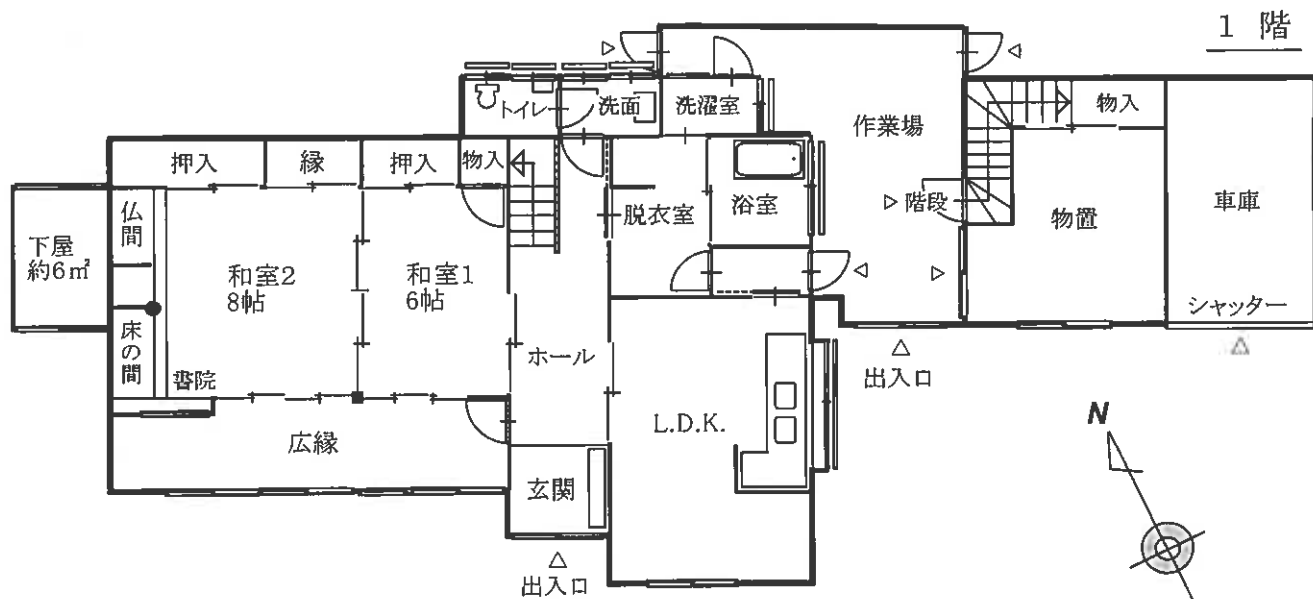
請求番号：2-17

土地建物位置関係図

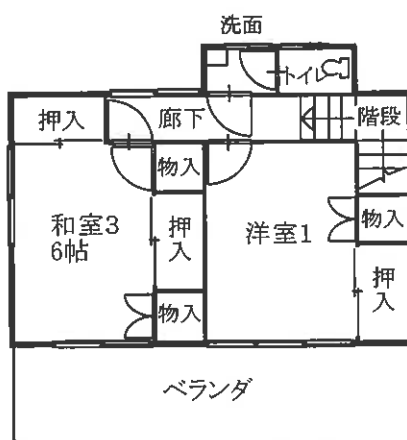


※ この図面は建物等の位置を概略的に表示したものであり、境界等の確定的な位置を保証するものではない。

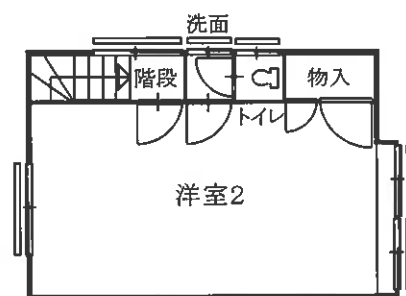
間取図



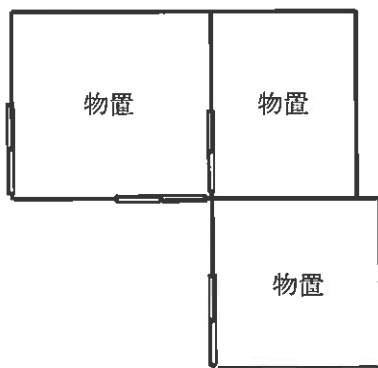
2 階
西側



2 階
東側



未登記付属建物
約34㎡



※ 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。