

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 7 日

長崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 浦 川 敏 朗

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 4 月 2 5 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 7 年 5 月 9 日 午後 4 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 1 3 日 午前 1 0 時 0 0 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 7 年 6 月 3 日 午前 9 時 5 0 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 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 4 月 7 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	7, 710, 000 6, 168, 000	一括	1, 542, 000	81, 615	19, 315
1	2, 580, 000				
2	5, 130, 000				

物 件 目 録

1 所 在 西彼杵郡長与町斉藤郷字浦斉藤
 地 番 291 番 1
 地 目 宅地
 地 積 106.92 平方メートル

2 所 在 西彼杵郡長与町斉藤郷字浦斉藤 291 番地 1
 家屋 番号 291 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 3 階建
 床 面 積 1 階 18.16 平方メートル
 2 階 67.46 平方メートル
 3 階 54.48 平方メートル

(現況)

構 造 木造・鉄骨造スレート葺 3 階建
 床 面 積 1 階 約 45.62 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 2月17日

長崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 堀 田 直 美

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1, 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

《 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 西彼杵郡長与町斉藤郷字浦斉藤
地 番 291 番 1
地 目 宅地
地 積 106.92 平方メートル
- 2 所 在 西彼杵郡長与町斉藤郷字浦斉藤 291 番地 1
家屋 番号 291 番 1
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 3 階建
床 面 積 1 階 18.16 平方メートル
2 階 67.46 平方メートル
3 階 54.48 平方メートル
(現況)
構 造 木造・鉄骨造スレート葺 3 階建
床 面 積 1 階 約 45.62 平方メートル



令和6年(ケ)第15号
令和6年11月21日受理
令和6年12月18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

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|-----------------------|-------------|
| 1 | 所 在 | 西彼杵郡長与町斉藤郷字浦斉藤 | |
| | 地 番 | 291番1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 106.92平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 西彼杵郡長与町斉藤郷字浦斉藤 291番地1 | |
| | 家屋 番号 | 291番1 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレート葺3階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 18.16平方メートル |
| | | 2階 | 67.46平方メートル |
| | | 3階 | 54.48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
■ A (債務者兼所有者)	① 現在, 物件 2 建物には, 私と家族が居住しており, 他に占有者はなく, 物件 1 土地及び物件 2 建物の一部たりとも第三者との間に貸借関係はありません。
■ A (債務者兼所有者)	① 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 条地図や建物図面のとおりです。 ② 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 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。 ④ 物件 2 建物の屋根上等に, ソーラーパネル等の設置物はありません。 ⑤ 物件 2 建物の 1 階増築部分は, 息子家族との同居の際に増築しました。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

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建物は、間取図のとおり、物件2建物の1階北西側部分には、未登記増築部分（約27.46㎡）があり、同部分の増築時期については、関係人の陳述及び長与町税務課における家屋台帳等の閲覧するも不明であった。

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、その南東側に国道（長崎県振興局建設管理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。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
06年11月22日 (金) 13:45-14:20	物件所在地	物件の特定, 写真撮影(外部), 調査期日の打合せ(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11月22日 (金) 15:00-15:15	長崎地方法務局	全部事項証明書・公図等交付申請
06年11月25日 (月) 19:41-19:46	当職の携帯電話から 架電	事情聴取(A(債務者兼所有者); 占有関係等について)
06年12月06日 (金) 14:10-14:20	物件所在地	事情聴取(A(債務者兼所有者); 調査期日の打合せ)=不在につき, 不奏功
06年12月11日 (水) 13:50-14:55	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(債務者兼所有者); 占有関係等について)
06年12月13日 (金) 09:50-10:10	長与町役場税務課	課税台帳の閲覧
06年12月13日 (金) 10:40-10:50	長崎県長崎振興局建設部	道路調査
(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06年12月11日 目的物件は不在が予想され, かつ, 執行の特殊性から, 立会人 B を立ち会わせ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)

4 290-3
5 283-1

(座標値単位：地上測定)

+34888.880



地区外

地区外

地区外

地区外

物件1
291-1

+34763.880

(座標値単位：地上測定)



請求 部分	所 在	西彼杵郡長与町斉藤郷字所宮藏			地 番	291番1		
出力 縮尺	1/500	精 度 区 分	甲 乙	座標系 番号又は記号	分類	地図(法第14条第1項)		
作成 年月日				備 考 年月日 (原図)	平成3年8月14日			施 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→A4への縮小書面

令和6年11月22日
長崎地方方法務局

登記官

6

請求番号：2-1
(1/1)

公用

登記年月日：平成9年8月7日

これは図面に記載されている土地家屋調査士が作成した図面である。
令和5年11月22日 長崎県地方庁建設部

81-130 各階平面図

平成9年8月7日登記

建物図面
名称 平面図

291番1

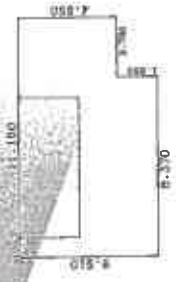
長崎県市

建築物所在 西彼井郡長与町斎藤郷字浦斎藤291番地1



1階 求積表

$6.510 \times 2.790 = 18.162900$
合計 18.162900
床面積 18.16 m^2



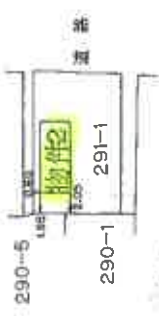
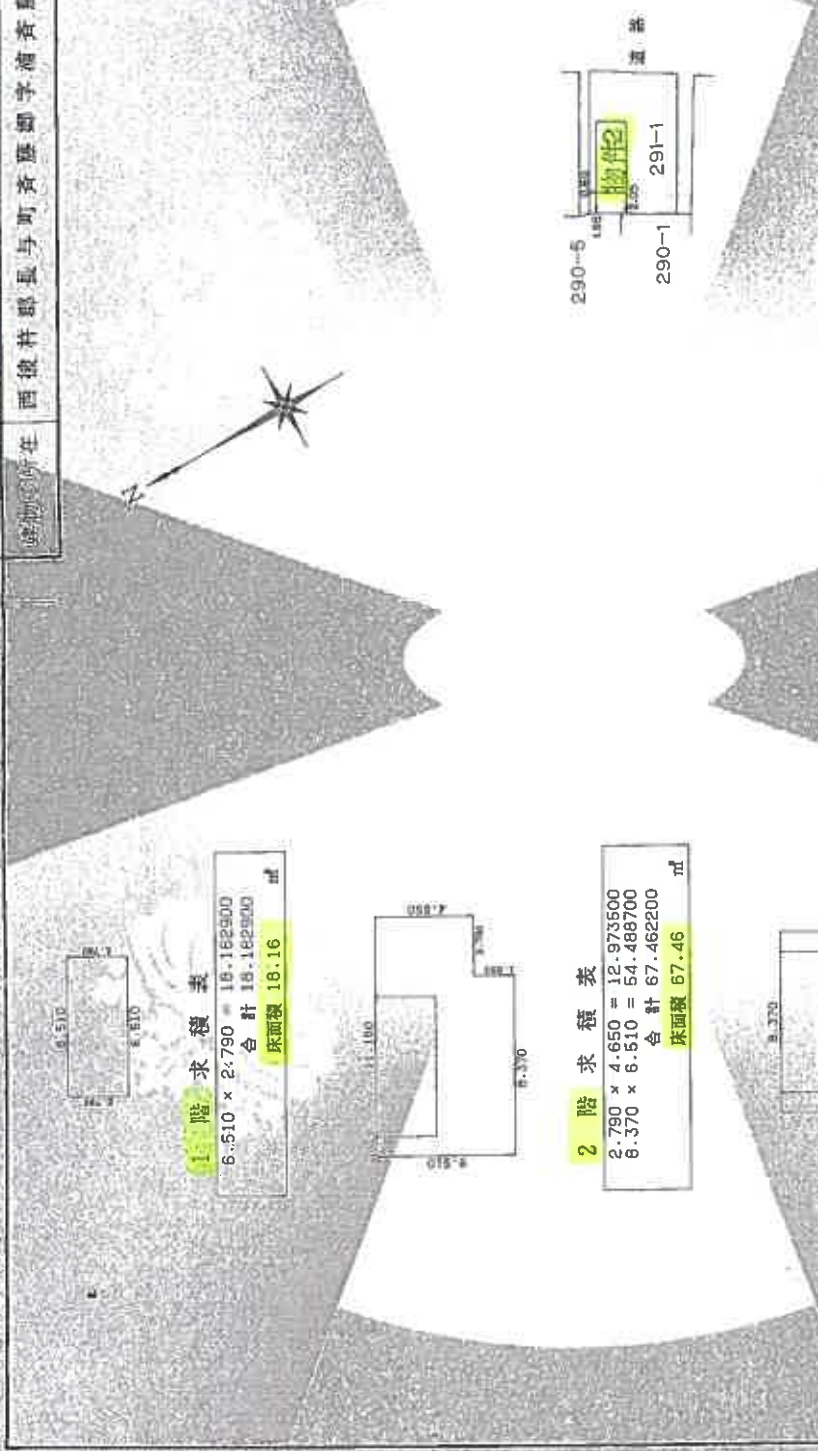
2階 求積表

$2.790 \times 4.650 = 12.973500$
 $6.370 \times 6.510 = 54.488700$
合計 67.462200
床面積 67.46 m^2



3階 求積表

$6.370 \times 6.510 = 54.488700$
合計 54.488700
床面積 54.46 m^2



製作者 土地家屋調査士

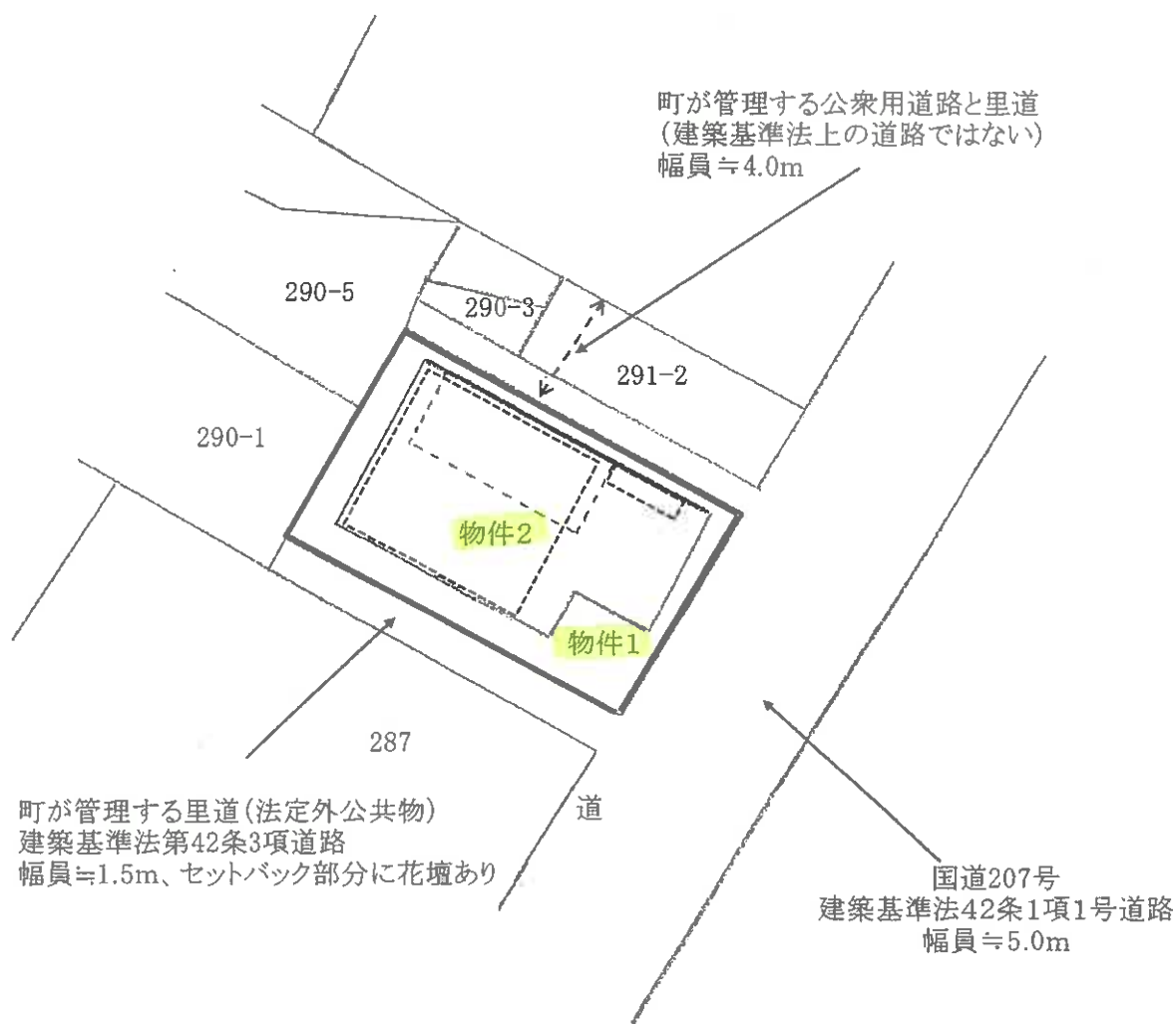
(長崎県土地家屋調査士会 長崎支部)

(平成9年8月7日)

縮尺 1/500

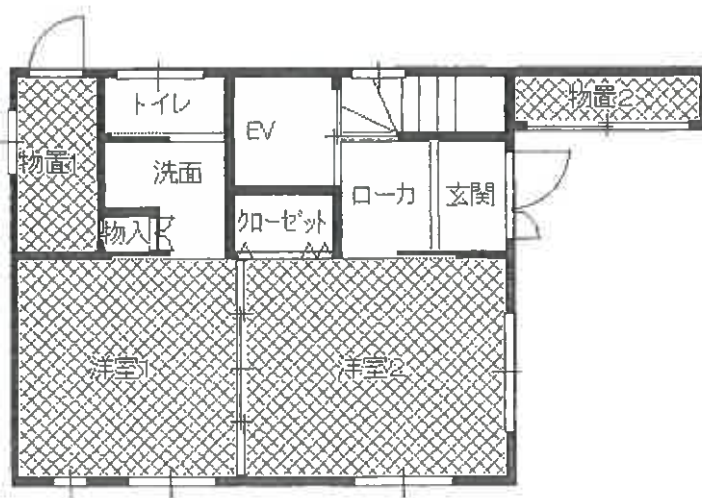
申請者

縮尺 1/500



土地建物位置関係図

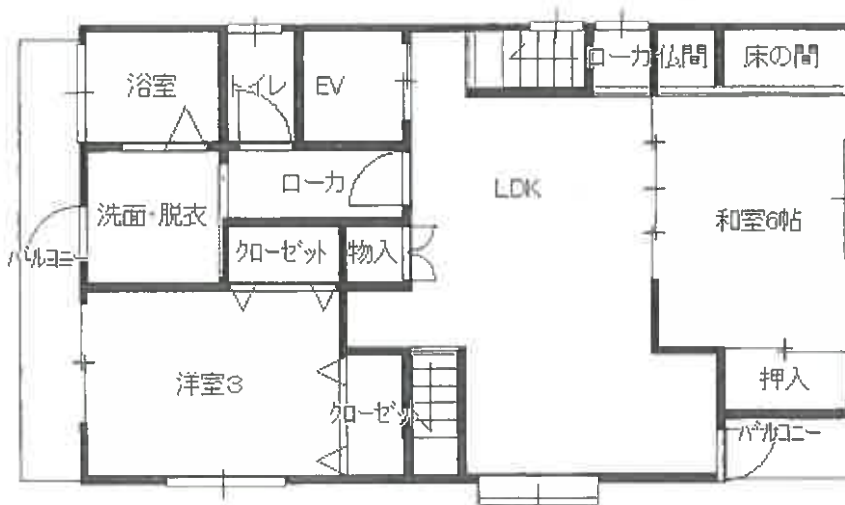
この図面は公図及び建物図面等を基に現地での大まかな確認を行い、土地建物等の位置を概略的に表示したものであり、境界等の確定的な位置を保証するものではない。



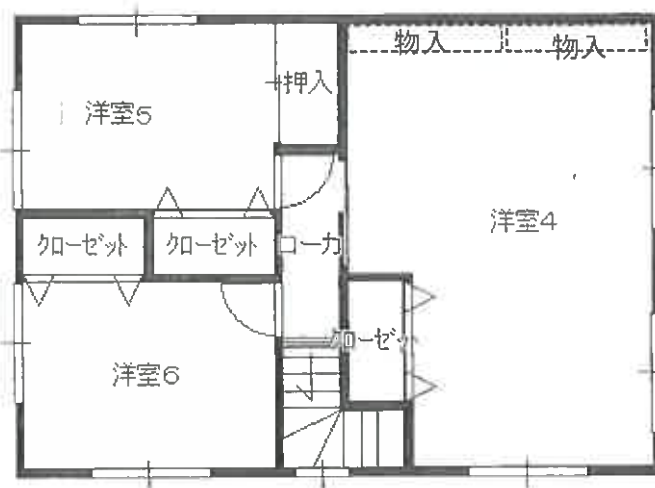
未登記増築部分概測数量

27.46㎡

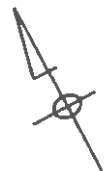
1階



2階



3階

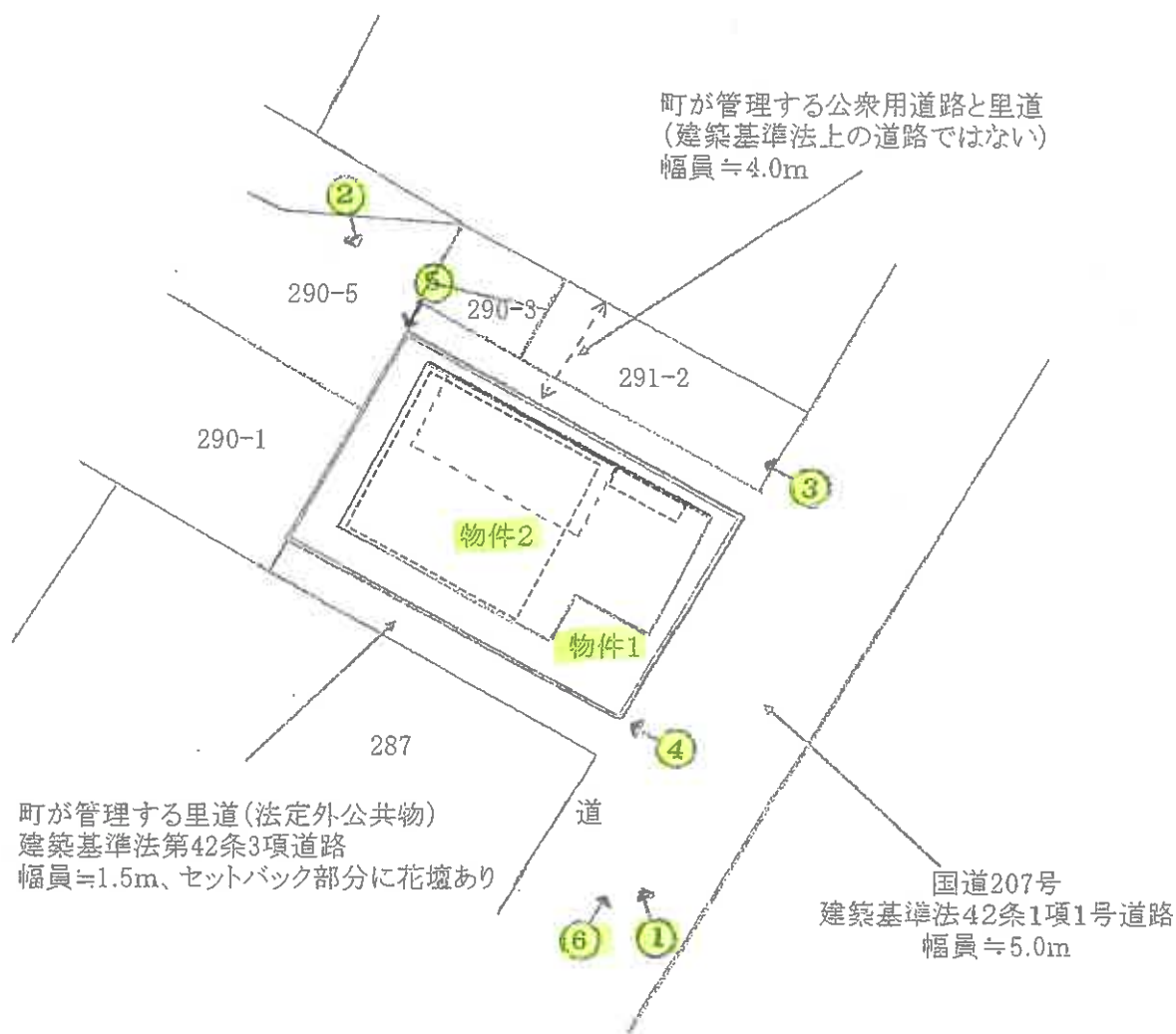


物件2(主である建物)

間取図



①写真撮影位置方向



土地建物位置関係図

この図面は公図及び建物図面等を基に現地での大まかな確認を行い、土地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。

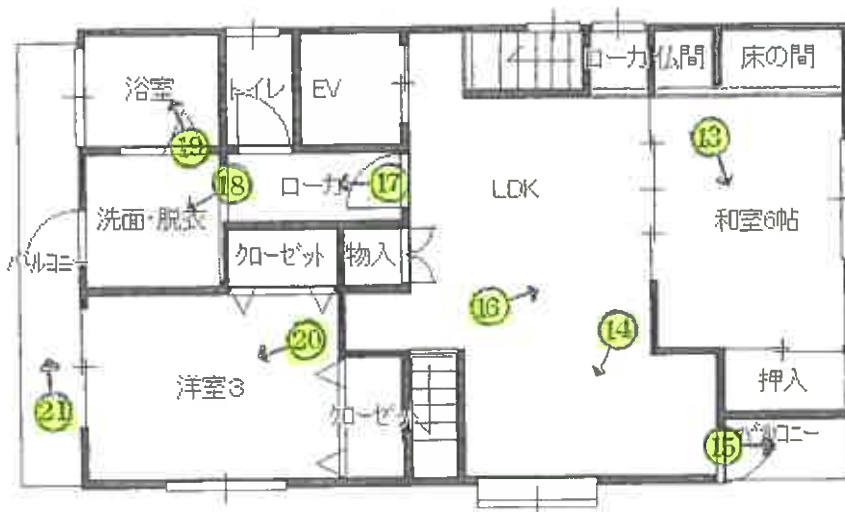
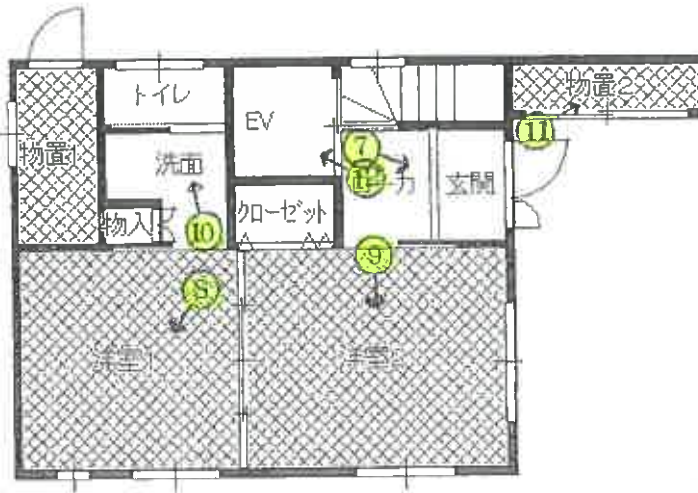
写真撮影位置方向



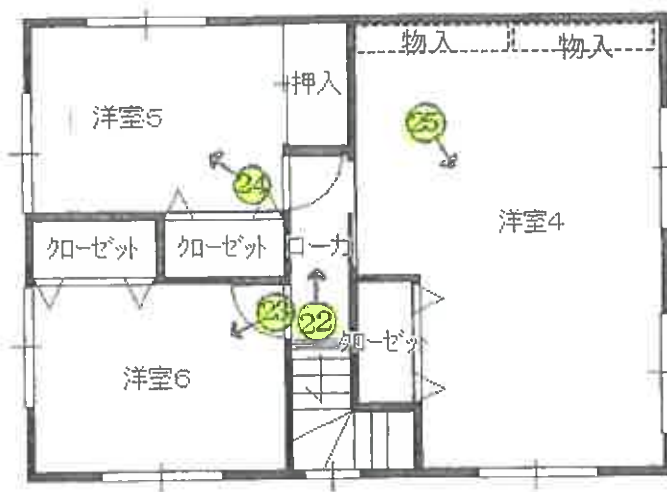
未登記増築部分概測数量

27.46㎡

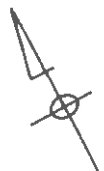
1階



2階



3階



物件2(主である建物)

間取図

①

隣地建物 物件2 物件1 国道



②

物件2 隣地建物



③

物件2 物件1 通路



④

里道 物件1 物件2



⑤

物件2 物件1 隣地 290-5



⑥

物件2 物件1 国道



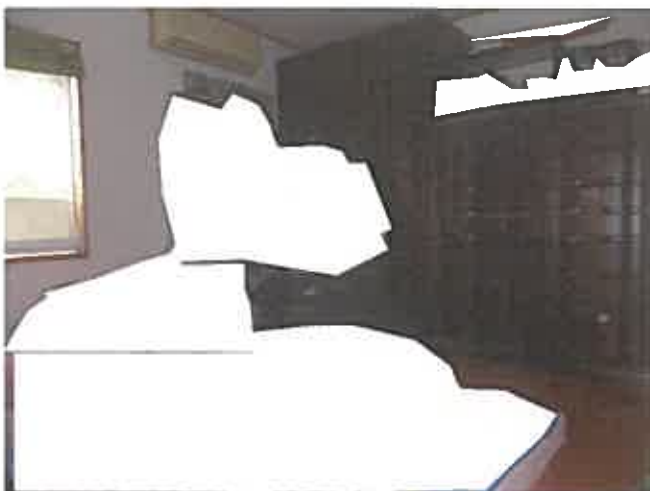
⑦

玄関



⑧

洋室1



⑨

洋室2



⑩

洗面



⑪

物置 2



⑫

エレベーター



⑬

和室



⑭

LDK



⑮

バルコニー



⑬

LDK



⑭

廊下



⑮

洗面・脱衣



⑯

浴室



⑰

洋室3



⑱

バルコニー



②②

廊下



②③

洋室 6



②④

洋室 5



②⑤

洋室 4



令和6年(ケ)第15号
令和6年11月21日受理
令和6年12月11日現地調査
令和6年12月16日評価

長崎地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

織田 雅雄

第1 評価額

一括価格			
金		7,710,000	円
内訳価格			
物件1（土地）	金	2,580,000	円
物件2（建物）	金	5,130,000	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き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 番 目 積 地 地 地	西彼杵郡長与町斉藤郷字浦斉藤 291番1 宅地 106.92 平方メートル	同左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	西彼杵郡長与町斉藤郷字浦斉藤 291番地1 291番1 居宅 木造スレート葺3階建 1階 18.16 平方メートル 2階 67.46 平方メートル 3階 54.48 平方メートル	同左 木造・鉄骨造スレート葺3階建 1階 約45.62 平方メートル (未登記増築部分あり)
番号	特 記 事 項		
1	物件2は登記では木造であるが現況は一部鉄骨造であり、1階に未登記の増築部分(概測約 27.46平方メートル)がある。		

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)

位 置 ・ 交 通	JR長与駅の北西方約2.6km(道路距離) 最寄バス停「舟津橋」の南西方・道路距離約210m(徒歩約3分)	
付 近 の 状 況	長与町北部の長与川沿いに形成された一般住宅と事業所等が混在する地域。	
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 区 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 防火指定なし 洪水浸水想定区域
画 地 条 件 (規模・形状等)	間口約8m、奥行約13m、登記地積106.92㎡、長方形の三方路地(「土地建物位置関係図」参照)。	
接 面 道 路 の 状 況 等	南東側で幅員約5m程度のアスファルト舗装された国道207号(建築基準法第42条第1項1号道路)に接し、南西側で幅員約1.5m前後の町管理の里道(建築基準法第42条3項道路)に、北東側で幅員約4m程度の長与町所有の公衆用道路と里道で構成された公衆用道路(町道では無いが町が管理する公衆用道路であり、建築基準法上の道路ではない)に接する三方路地(北西側の一部も接し、一部四方路)。	
土地の利用状況 及び隣地の状況	物件2の敷地として利用されている。上記の接道状況である(「土地建物位置関係図」及び「現況調査報告書」参照)。南西側道路の中心から1.35mのセットバックが必要(建築基準法第42条3項道路)であり、セットバックして建築されている模様であるが当該セットバック部分に工作物(花壇等)が存する。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	前面道路に本管あり。
	ガ ス 配 管	なし(プロパンガス使用)。
	下 水 道	前面道路に本管あり。
特 記 事 項	・土壌汚染の端緒を確認できなかったが詳細は不明である。 ・長与町教育委員会によると周知の埋蔵文化財包蔵地ではない。	

(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(以下、施設管という)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。

2. 建物の概況及び利用状況(主である建物)

区 分	主である建物 家 屋 番 号 291番1
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) 平成9年8月7日 新築 経 済 的 全 耐 用 年 数 35年 経 過 年 数 27年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 8年
仕 様	構 造 : 木造・鉄骨造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : サイディングボード等 内 壁 : ビニールクロス貼 等 天 井 : ビニールクロス貼 等 床 : 畳、フローリング 等 設 備 : 給水、排水、衛生 等 そ の 他 : エレベーター
床 面 積 (現 況)	第3目的物件欄記載の通り
現 況 用 途	階 層 3階建 現 況 用 途 居宅 間 取 り 7LDK
品 等	総 合 普通 使 用 資 材 普通 施 工 普通
保 守 管 理 の 状 態	経年相応の状況である。
建 物 の 利 用 状 況	占有状況は「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	・建築時期等からアスベスト含有材使用の可能性は否定できず、正確には専門家の調査をまたなければ不明である。 ・未登記増築部分が建築確認を受けず無届で行われている。

第5 評価額算定の過程

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	57,700	1.020	106.92	0.90	5,660,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示等 長与(県)-4

標準価格 時点修正率 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $61,800\text{円/㎡} \times 101.0/100 \times 100/103.0 \times 100/105.0 = 57,700\text{円/㎡}$

(上三桁未満四捨五入)

◇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+3.0

◇地域格差： 街路、交通、環境、行政条件等の格差を考慮した。

街路-2 環境条件+10 行政条件-3 ・相乗 100/105

イ 個 別 格 差： 三方路+6 セットバック-4 ・相乗 102/100

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(主である建物)

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	建物価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
2	150,000	167.56	0.213	5,350,000

※未登記増築部分を含む面積。

ウ 現価率： $\{1 - (1 - R) \times (n \div N)\} \times (1 - q)$

現価率= $0.267 \times 0.8 = 0.213$

(小数点第三位未満切捨)

R: 残価率 5 %

n: 経過年数 27 年

N: 経済的全耐用年数 35 年

q: 観察減価法による補正率 20 % (保守管理の状態、無届の増築 等)

2. 評価額の査定

前記により求めた価格に、土地について敷地利用権等価格を控除し、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

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ＝ウ
1	5,660,000	0.35	法定地上権	1,980,000

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	5,660,000	-1,980,000	1.00	1.00	0.70	2,580,000
2	5,350,000	1,980,000	1.00	1.00	0.70	5,130,000
一括価格 (合計)						7,710,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

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等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示等価格：長与(県)-4

所 在：西彼杵郡長与町岡郷字尻無川37番8
価 格：61,800円/㎡
位 置：斎藤バス停まで150m
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：195㎡
供 給 処 理 施 設：水道・ガス・下水
接 面 街 路：南東 6m 町道
行 政 条 件：市街化区域、1低専(50、80)
地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

2 固定資産評価額(令和6年度)

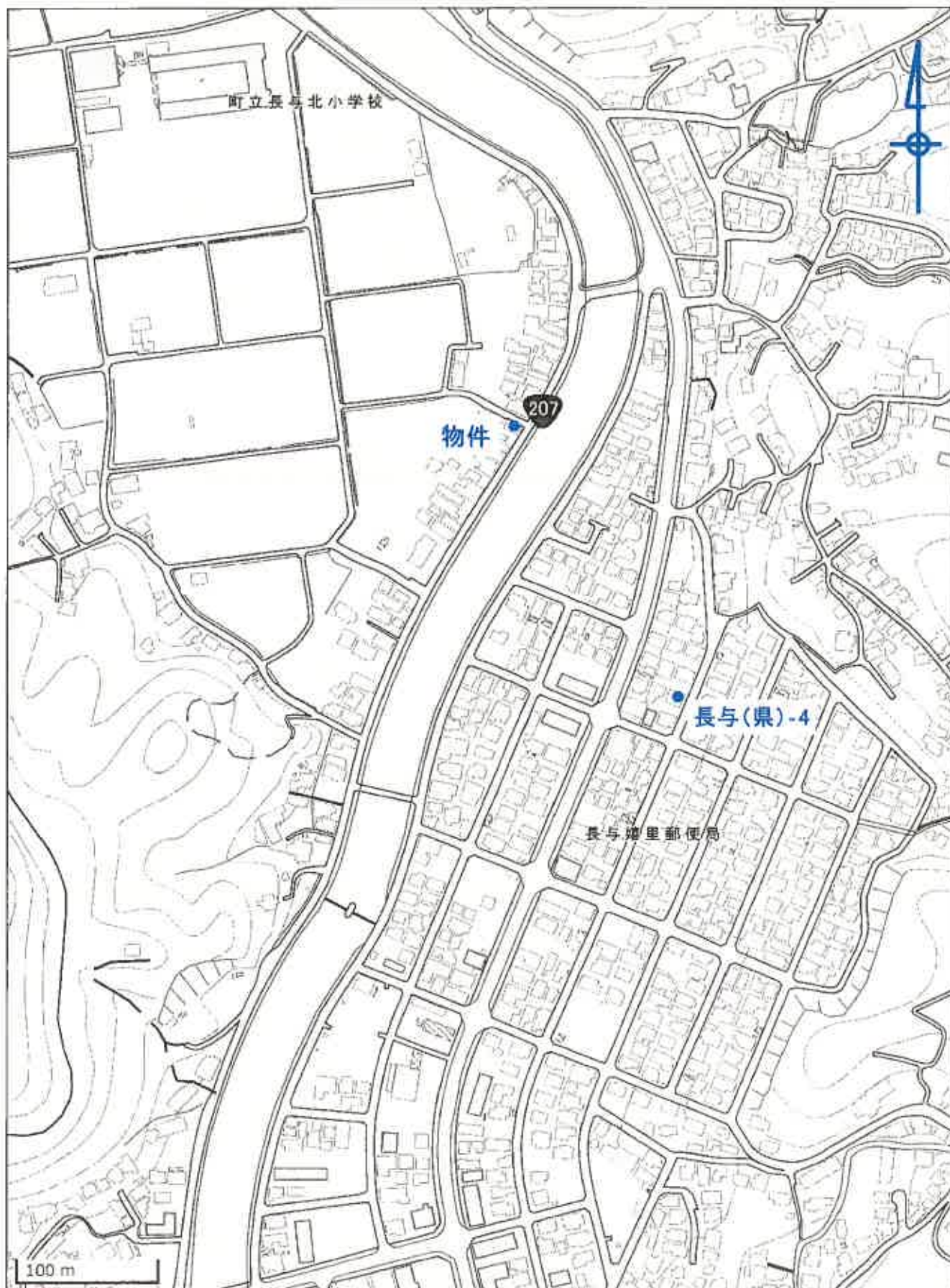
地目(登記/現況)又は 種類・構造 建築年次	家屋番号 登記地積又は床面積 現況地積又は床面積※	評価額
物件1(土地) 宅地	106.92㎡ 106.92㎡	3,654,953円
物件2(建物) 居宅 木造スレート葺3階建 平成9年	8-291-1 119.08㎡ 122.53㎡	1,929,253円
物件2(建物) 居宅 鉄骨造スレート葺2階建 平成9年	8-291-1 21.02㎡ 21.02㎡	3,291,349円

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際し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価格である。

※物件2の課税上の現況床面積には3.目的物件現況欄に記載の未登記増築部分は含まれていない。また、物件2の1階が鉄骨造であり、2階の現況床面積が登記床面積よりもやや大きい詳細は不明である。

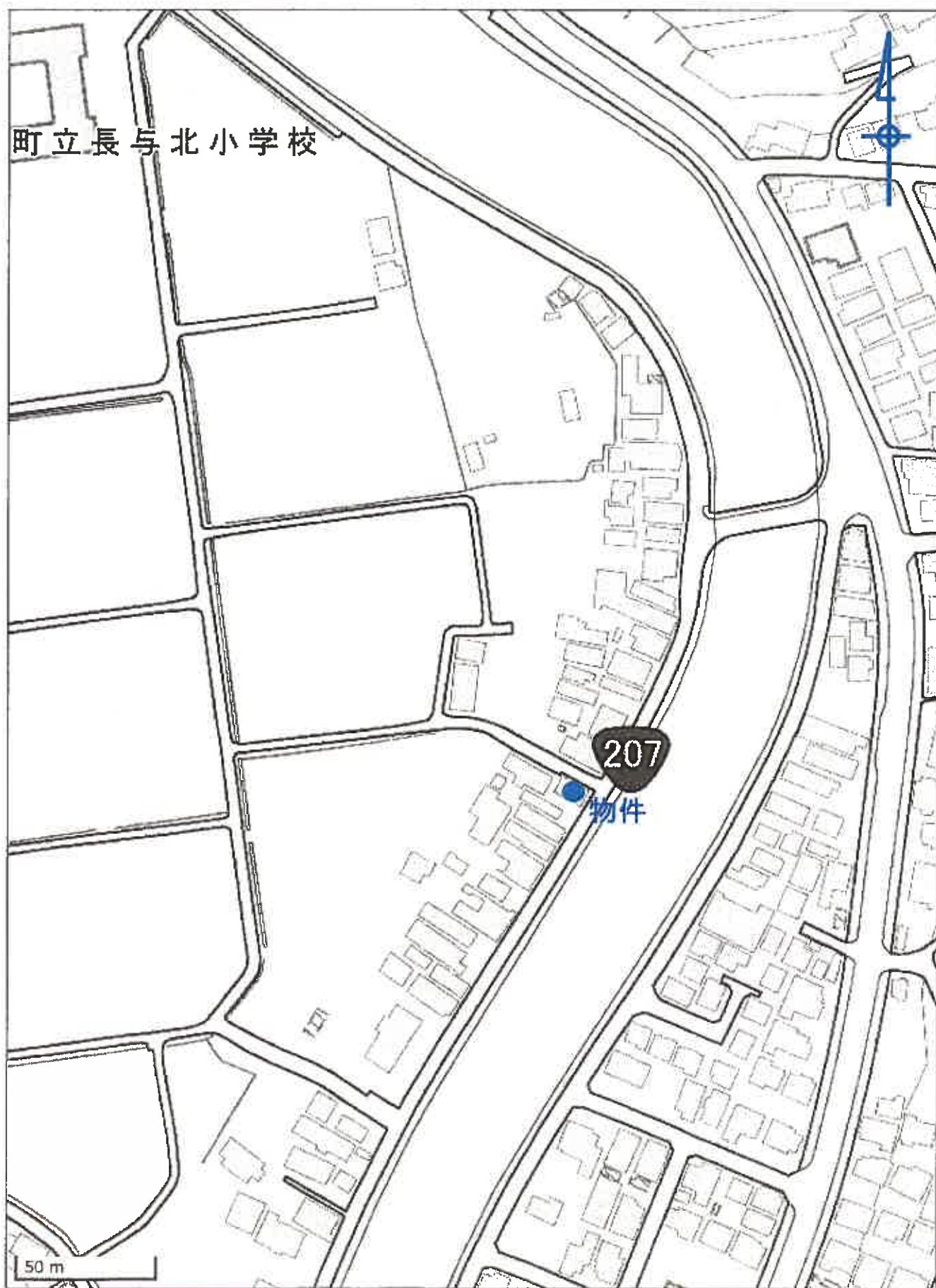
第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 見取図
- 3 公図(縮小・写)
- 4 建物図面(縮小・写)
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図



国土地理院地図

位置図



国土地理院地図

見取図

登記年月日：平成29年8月7日

これは図面に記載されている内容を証明した書面であり、
令和元年11月22日 長崎地方検察庁

A3をA4に縮小コピー

81430 各階平面図
 登記年月日：平成29年8月7日
 建物図面
 各階平面図
 家屋番号 291番1
 建物の所在 西彼杵郡長与町青庭郷字港崎291番地1



1 階求積表

8.510 × 2.790 = 23.732900
 合計 23.732900
 床面積 23.73 m²



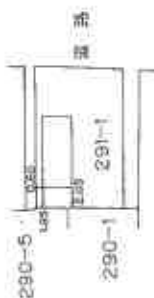
2 階求積表

2.790 × 4.650 = 12.973500
 8.370 × 6.510 = 54.486700
 合計 67.460200
 床面積 67.46 m²



3 階求積表

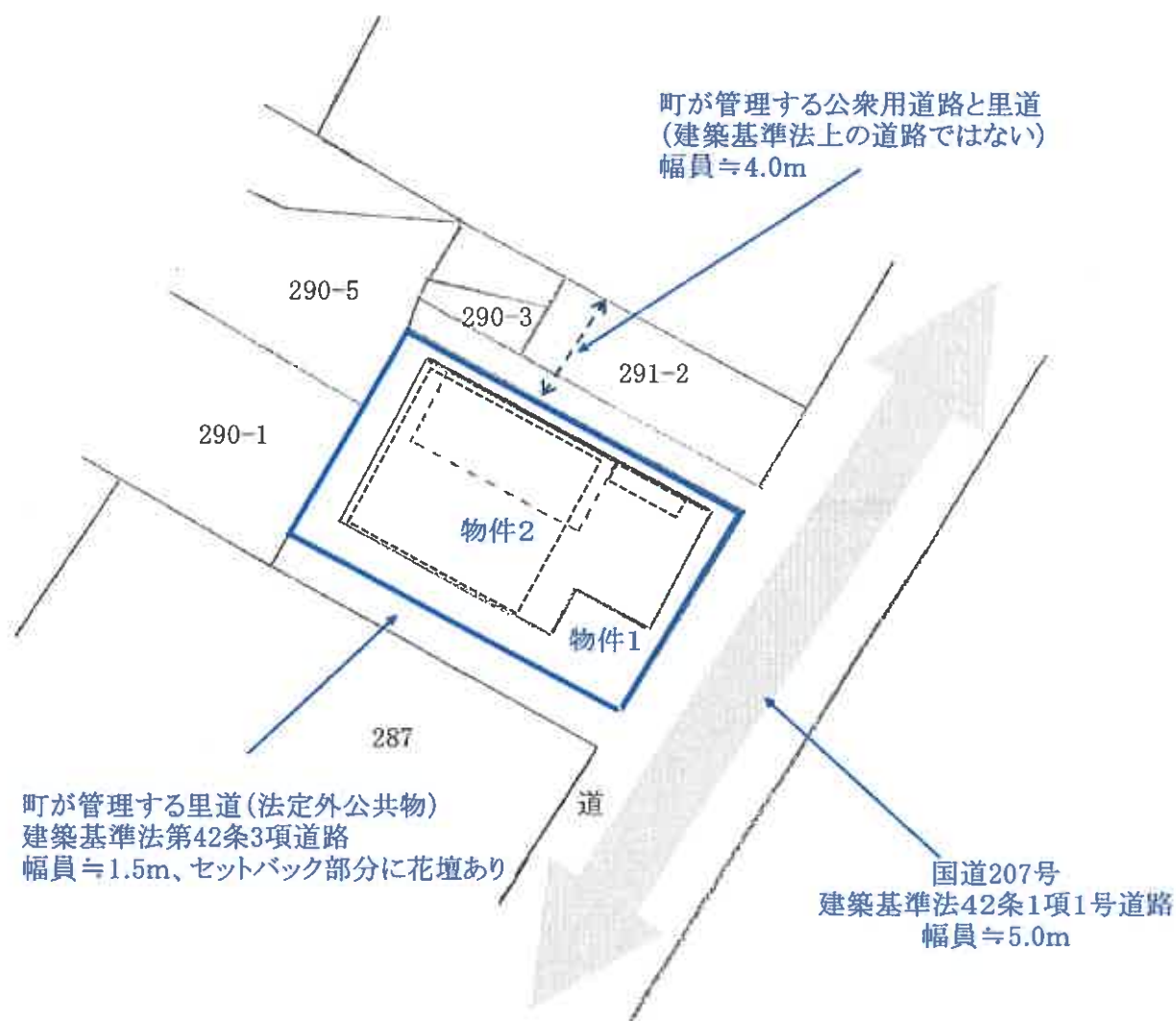
8.370 × 6.510 = 54.486700
 合計 54.486700
 床面積 54.48 m²



作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

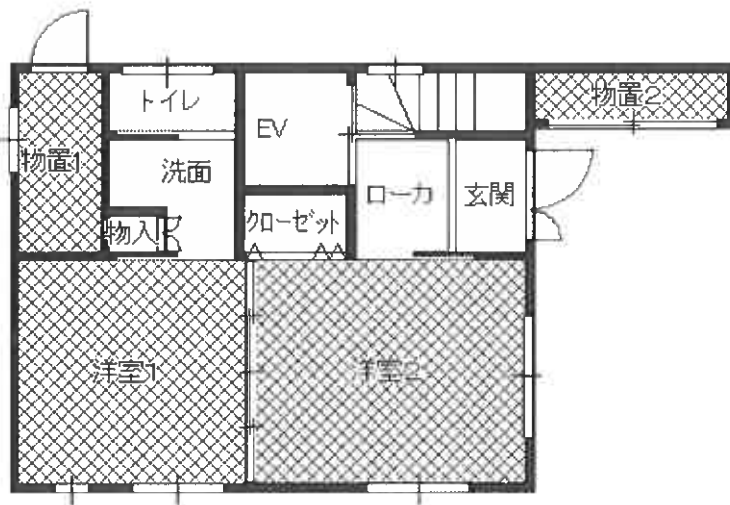
(平成29年8月7日作成)

(長崎県土地家屋調査士会所属)



土地建物位置関係図

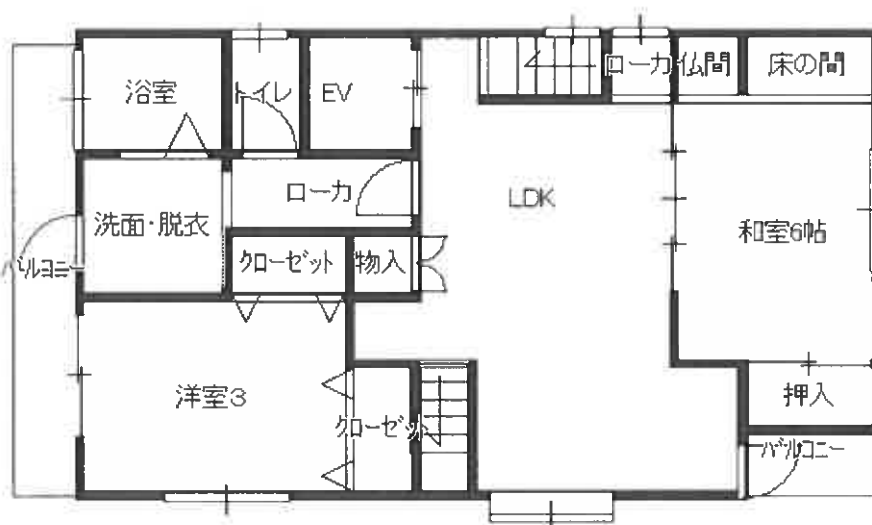
この図面は公図及び建物図面等を基に現地での大まかな確認を行い、土地建物等の位置を概略的に表示したものであり、境界等の確定的な位置を保証するものではない。



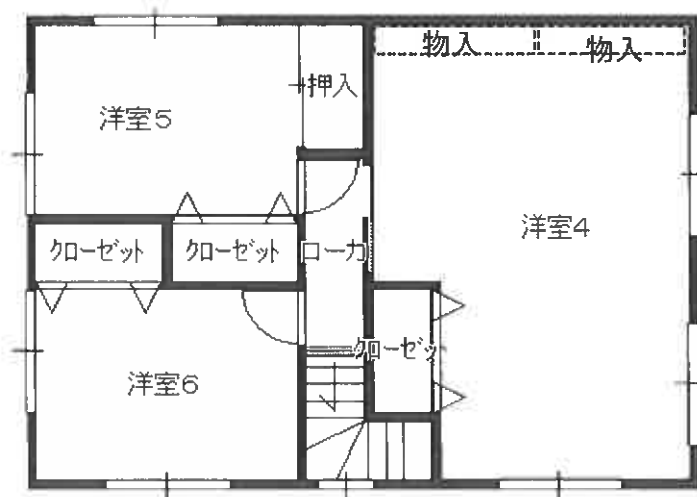
未登記増築部分概測数量

27.46㎡

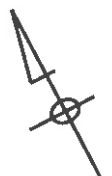
1階



2階



3階



物件2(主である建物)

間取図