

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 26 日

長崎地方裁判所佐世保支部

裁判所書記官 香 月 かすみ

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 6 月 9 日から 令和 7 年 6 月 16 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 19 日 午前 10 時 00 分 場 所 長崎地方裁判所佐世保支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 7 月 10 日 午前 10 時 00 分 場 所 長崎地方裁判所佐世保支部
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, 株式会社商工組合中央金庫, 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 7 年 5 月 26 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, 3, 4	1,960,000 1,568,000	一括	392,000	32,884	0
1	1,160,000				
3	390,000				
4	410,000				
	</				

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|-----------------------------|-------------------|--|
| 1 | 所 在 | 東彼杵郡川棚町中組郷字下高野川内 | | |
| | 地 番 | 1 3 5 8 番 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 5 4 6. 1 2 平方メートル | | |
| 3 | 所 在 | 東彼杵郡川棚町中組郷字下高野川内 1 3 5 8 番地 | | |
| | 家屋 番号 | 1 3 5 8 番 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 | | |
| | 床 面 積 | 1 1 0. 7 4 平方メートル | | |
| | (現況) | | | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 1 0. 7 4 平方メートル | |
| | | 2 階 | 約 1 8. 0 0 平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 東彼杵郡川棚町中組郷字下高野川内 1 3 5 8 番地 | | |
| | 家屋 番号 | 1 3 5 8 番の 2 | | |
| | 種 類 | 作業場 | | |
| | 構 造 | 鉄骨造セメント瓦葺平家建 | | |
| | 床 面 積 | 8 7. 7 4 平方メートル | | |
| | (現況) | | | |
| | 構 造 | 鉄骨造セメント瓦葺 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 8 7. 7 4 平方メートル | |
| | | 2 階 | 約 8 9. 0 0 平方メートル | |

物 件 目 録

所 在 東彼杵郡川棚町中組郷字下高野川内 1 3 5 8 番地、1
3 5 9 番地

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 8 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 6 年 10 月 7 日

長崎地方裁判所佐世保支部

裁判所書記官 松 田 淳 美

1 不動産の表示

【物件番号 1, 3, 4】

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

【物件番号 3, 4】

売却対象外の土地（地番 1 3 5 9 番のうち約 7 5 平方メートル）につき、本件各建物のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1, 3, 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3, 4】

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, 3, 4】

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 | 東彼杵郡川棚町中組郷字下高野川内 | |
| | 地 番 | 1 3 5 8 番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 5 4 6. 1 2 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 東彼杵郡川棚町中組郷字下高野川内 1 3 5 8 番地 | |
| | 家屋 番号 | 1 3 5 8 番 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 | |
| | 床 面 積 | 1 1 0. 7 4 平方メートル | |
| | (現況) | | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 1 0. 7 4 平方メートル |
| | | 2 階 | 約 1 8. 0 0 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 東彼杵郡川棚町中組郷字下高野川内 1 3 5 8 番地 | |
| | 家屋 番号 | 1 3 5 8 番の 2 | |
| | 種 類 | 作業場 | |
| | 構 造 | 鉄骨造セメント瓦葺平家建 | |
| | 床 面 積 | 8 7. 7 4 平方メートル | |
| | (現況) | | |
| | 構 造 | 鉄骨造セメント瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 8 7. 7 4 平方メートル |
| | | 2 階 | 約 8 9. 0 0 平方メートル |

物 件 目 録

所 在 東彼杵郡川棚町中組郷字下高野川内 1 3 5 8 番地、1
3 5 9 番地

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 8 平方メートル



229

令和6年(ヌ)第 5号
令和6年 5月13日受理
令和6年 6月27日提出

現況調査報告書（その1）

長崎地方裁判所佐世保支部

執行官 有 川 隆

（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 | 東彼杵郡川棚町中組郷字下高野川内 |
| | 地 番 | 1 3 5 8 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 4 6. 1 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 東彼杵郡川棚町中組郷字下高野川内 1 3 5 8 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 3 5 8 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 1 0. 7 4 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 東彼杵郡川棚町中組郷字下高野川内 1 3 5 8 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 3 5 8 番の 2 |
| | 種 類 | 作業場 |
| | 構 造 | 鉄骨造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 8 7. 7 4 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 ☐		
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			
建物	物件3		
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: 木造瓦葺2階建 ☒ 床面積: 1階 110.74㎡ 2階 約18.00㎡		
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 上記の者が本建物を住居として使用している ☐ 「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	☒ 下屋が2か所存する。なお、1か所は物件4と繋がっている。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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

3

(目的外土地用〈単独〉)

目 的 外 土 地 の 概 況 (物件4 関係)			
所 在	東彼杵郡川棚町中組郷字下高野川内		
地 番	1 3 5 9 番		
地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☒ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	2 8 1 平方メートル (☐ 全部 ☒ 約 7 5 平方メートル)		
所 有 者	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()		
そ の 他 の 事 項			
☒ 関係人(☒ 土地所有者A) ☐ ()の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨			
占 有 権 原	☒ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占 有 開 始 時 期	平成 1 6 年頃		
最 初 の 契 約 日	平成 1 6 年頃		
契 約 等 期 間	平成 1 6 年頃から ☐ 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	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
契 約 等 貸 主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()		
当 事 者 借 主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()		
支 払 時 期 等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)		
地 代 前 払	☒ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☒ ない ☐ ある (令和 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	☒ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他			
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「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
■ A (債務者)	① 物件3建物（以下「本件建物1」という。）には、私と家族が居住しています。 ② 本件建物1が建てられた時期は、わかりません。私の亡父が建てたものではなく、前所有者から売買で取得したものです。かなり古くから利用されていたようなので、おそらく建てられてから200年近く経っているのではないのでしょうか。 ③ 本件建物1の増改築に関してですが、私の記憶では、藁葺から瓦葺にしたのが60年位前になると思います。2階については、元々物置のようになっていたのですが、そこを部屋として増築したのが55年位前だと思います。その余の増改築は、覚えていません。元々古い建物ですし、あちこち傷んできますので、そういった場所の修理は、今までずっと行ってきました。 ④ 本件建物1の不具合ですが、雨漏りは、天窗のところから漏れています。シロアリも、家の中で見ることはありますが、特に2階で被害が見られます。また、北西側の屋根が崩れてきているため、応急処置で対応していますが、建物の傾きも見られることから、簡単な修理では直せない状況です。 ⑤ 物件4建物（以下「本件建物2」という。）は、鋳物の木型を作成する作業場として、亡父が建てました。現在も、注文があれば作業を行いますが、それほど注文が多いわけではありません。 ⑥ 本件建物2は、新築してから増改築は行っていません。2階は増築したわけではなく、新築当初からありました。木型を作成するには、木材をよく乾燥させて使う必要があるため、その木材を長期間保管する場所として利用しています。2階への上り下りには、階段がないので梯子を使って行っています。 ⑦ 本件建物2の北側にある物置には、私達家族が利用する日用品等を保管しています。 ⑧ 本件建物2の不具合ですが、電気の配線関係がシロアリによって被害を受けているため、電気の供給が一部できない状態となっています。 ⑨ 本件建物1と本件建物2を繋ぐように設置してある下屋は、作業場を新築した時に設置しました。本件建物1の東側にある下屋と、本件建物2の東側にある下屋及び南側に建てた物置（未登記附属建物）は、いずれも今から20年前位に設置したものです。同物置には、木材等を保管しています。 ⑩ 本件土地の北側には、以前、井戸がありましたが、50年位前になると思いますが、水が枯れたことから塞ぎました。 ⑪ 隣接する土地所有者との間で境界の争いはありません。 ⑫ 本件土地上にある目的外動産は、私が廃品回収で集めてきたものです。 以上

(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（以下「本件土地」という。）は、現地において境界の視認物は存しないものの、法14条地図が具備されており、同地図により現地において復元可能であるため、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3建物（以下「本件建物1」という。）は、昭和40年12月3日付けで所有権保存登記がされているものの、債務者によると、推測ではあるものの築後200年近く経過しているとのことであった。増改築については、債務者の陳述によると、約55年前に2階部分の増築がされたということであったが、その旨の登記手続は行われていない。

物件4建物（以下「本件建物2」という。）は、登記簿上、平家建となっているところ、現況では2階建となっている。債務者によると、増築ではなく最初から2階建てであったということから、実態と登記が合致していない状態となっている。

なお、いずれの建物も、現況は間取図のとおりである。

③ [土地の占有権限に関する意見]

本件土地は、本件建物1及び同2の敷地として利用されており、同土地の占有関係は2、3枚目記載のとおり認定した。

④ [建物の占有権限に関する意見]

本件建物1及び同2の占有関係は、前記関係人の陳述及び建物の状況から2、3枚目記載のとおり認定した。

⑤ [接面道路に関する意見]

本件土地の北東側は、水路を介し、高低差をもって幅員約2.8～3.5mの町道（高野川内線）に、南側は、土地利用権の及んだ目的外土地1359番を介して、幅員約3～3.5mの町道（縫通線）にそれぞれ接面している。

⑥ [その他の意見]

- ・ 本件建物1については、建築からかなりの期間が経過しており、雨漏り、シロアリ被害及び床の撓みといった症状が見られるほか、屋根の一部が崩落しかける等、大規模な修繕が必要な状態となっていることから注意を要する。
- ・ 本件建物2の一部は、目的外土地1359番上に建っており、また、同土地は、南側で接する町道に繋がっているところ、買受人は、こうした土地利用権の及んだ範囲を当然に利用できるものではないことから注意を要する。
- ・ 本件土地上には、債務者が廃品回収業を営んでいた時に回収した廃品と思われる目的外動産が多数放置された状態となっている。

以 上

(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
R6年5月15日（水） 13：58－14:17	長崎地方法務局 佐世保支局	全部事項証明書，公図等交付申請
R6年5月16日（木） 10：32－11:12	物件所在地	物件特定，外観調査，立入調査日程調整
R6年5月20日（月） 9：35－11:19	物件所在地	立入調査，占有関係等調査
R6年5月20日（月） 11：30－11:48	川棚町役場	接道関係調査，墓地に関する占有関係等調査
R6年5月30日（木） 10：08－10:16	長崎地方法務局 佐世保支局	閉鎖事項証明書交付申請
R6年5月30日（木） 12：01－12:57	物件所在地	占有関係等調査
R6年5月30日（木） 13：04－13:19	川棚町役場	墓地に関する占有関係調査
R6年6月13日（木） 14：48－15:32	物件所在地	墓地に関する占有関係調査

（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 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。

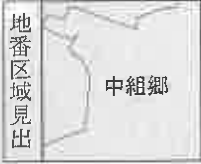
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

1332-4



+33669.818 (座標値種別：図上測定)



請求部	所在	東彼杵郡川棚町中組郷字下高野川内				地番	1358番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	I	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			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。

令和6年5月15日
長崎地方務局佐世保支局
登記官

請求番号：18-1
(1/1)

登記年月日：昭和63年11月11日

公用

266300

各階平面図

家屋番号

1350

建築物各階平面図

建築物の所在

東松井町別荘組第3ノ高野川内1350番地

63.11.11

A3→A4への縮小書面

作製者	土地家屋調査士	縮尺	1/	申請人		縮尺	1/500
		和64年11月10日作製					
(長崎県土地家屋調査士会用紙)							

The floor plan shows a building with a central rectangular section and several smaller rooms. A compass rose is located in the upper left corner. Measurements are provided for various parts of the building and the surrounding area. The plan is oriented with the compass rose pointing towards the top left.

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6年5月15日

長崎地方支務局佐世保支局

登記官

登記年月日：昭和63年11月11日

公用

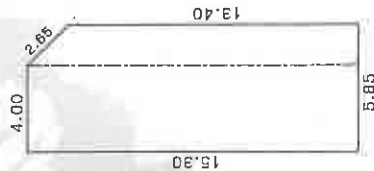
266301

各 階 平 面 図

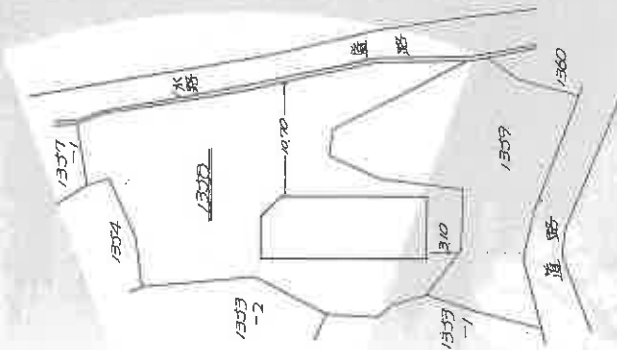
建 物 各 階 平 面 図

家屋番号 1 3 5 8 - 2

建物の所在 東彼杵郡川棚町中組郷字下高野川内1358番地



求積表	$4.00 \times 15.30 = 61.2000$
	$(15.30 \div 1.88) \div 2 = 26.5475$
合計	87.7475
床面積	87.74 m ²



A3→A4への縮小書面

作 製 者 土地家屋調査士

縮尺 1/200

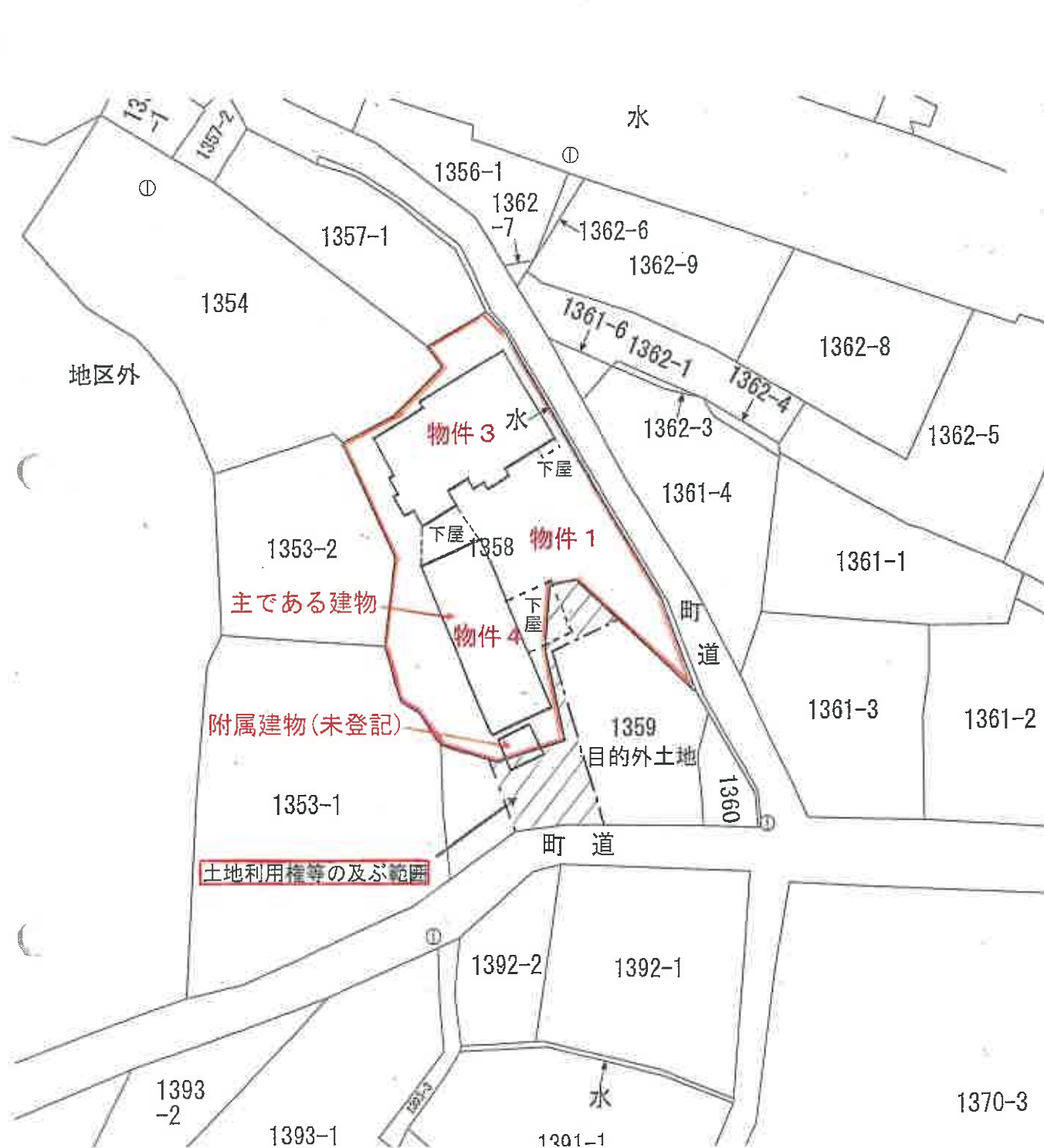
昭和63年11月10日作成

申 請 人

縮尺

1/300

(長崎県土地家屋調査士会用品紙)



※ 法14条地図等を基に作成した。

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。

物件3



2階



1階

※ 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。

物件4



物件3建物

主である建物



※ 間取りの配置等を概略的に表示したものである。

(推定位置)

←●写真撮影位置方向



※ 法14条地図等を基に作成した。

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

物件3



2階



1階

※ 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。

物件4

←●写真撮影位置方向



物件3建物

主である建物



※ 間取りの配置等を概略的に表示したものである。



接道状況

②

接道状況

③



土地利用権等の及ぶ目的外土地の状況

④



目的外土地 1359番

下屋

⑥

物件 3

⑤



西側の状況

⑦



屋根の崩落を防ぐための処置がされた状況

⑧



北側の状況

⑨



下屋

⑩



下屋

⑪



物置（未登記附属建物）

⑫



放置された廃品等

⑬



玄関

⑭



和室1

⑮



天窗

⑬



和室 2

⑭



和室 3

⑮



和室 4

⑯



台所

⑰



勝手口

⑱



手洗

②②



浴室

②③



2階（未登記増築部分）

②④



作業場

②⑥



2階（未登記増築部分）

②⑤



昇降口

②⑦



2階作業場（未登記部分）

②8



物置

②9



令和 6年（又）第 5 号
令和 6年 5月13日 受 命
令和 6年 5月20日 現地調査
令和 6年 6月26日 評 価

長崎地方裁判所佐世保支部 御中

評 価 書

(物件 1, 3, 4 に関するもの)

評価人 不動産鑑定士
大 野 敏 行

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 9 7 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2, 3 6 0, 0 0 0 円
物件3 (建物)	金 7 8 0, 0 0 0 円
物件4 (建物)	金 8 3 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1, 3, 4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3, 4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3, 4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	東彼杵郡川棚町中組郷 字下高野川内 1 3 5 8 番 宅地 546.12m ²	(同左、以下同じ)
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	東彼杵郡川棚町中組郷 字下高野川内 1 3 5 8 番地 1 3 5 8 番 居宅 木造瓦葺平家建 110.74m ²	(同左) (同左) (同左) 木造瓦葺 2 階建 1階 110.74m ² 2階 約18m ² 延床面積 約128.74m ²
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	東彼杵郡川棚町中組郷 字下高野川内 1 3 5 8 番地 1 3 5 8 番の 2 作業場 鉄骨造セメント瓦葺平家建 87.74m ²	東彼杵郡川棚町中組郷 字下高野川内 1 3 5 8 番地、 1 3 5 9 番地 (同左) (同左) 鉄骨造セメント瓦葺 2 階建 1階 87.74m ² 2階 約89m ² 延床面積 約176.74m ²
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 未登記 — — —	物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約8m ²
特記事項			
・物件4建物は下記(※)目的外土地に跨って存する。 ※～東彼杵郡川棚町中組郷字下高野川内1359番 畑 281m²			

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、目的外土地1359番のうち）

位 置 ・ 交 通	J R大村線「川棚」駅の北方・道路距離約860m 最寄りバス停「中組」の西方・約320m(徒歩約4分) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	地域の特性：一般住宅のほかに農家住宅等が見られる小中学校に近い住宅地域 環境条件：普通 将来の動向等：今後も概ね現状を推移するものと予測する。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 無指定 指定 70% 指定 200% なし なし
画 地 条 件 (規模, 形状等)	地積：約621.12㎡ (546.12㎡(物件1)+約75㎡(前記(※)目的外土地の一部)=約621.12㎡) 間口：約37m 奥行：約17～23m 形状：不整形 地勢：概ね平坦地（但し、西側隣接地との境界沿いは一段高くなっている。） 接面道路との関係：二方路	
接 面 道 路	北東側：幅員約2.8～3.5mのアスファルト舗装道路(町道「高野川内線」) (建築基準法第42条第2項の道路) 南側：幅員約3～3.5mのアスファルト舗装道路(町道「縫通線」) (建築基準法第42条第1項第1号の道路) ～但し、幅員4m未満の部分は2項道路扱い。 道路と土地の接面状況：北東側道路より約2m高く(スロープ有)、 南側道路と概ね等高。	
土 地 の 利 用 状 況 及 び 隣 地 の 状 況 等	物件1及び目的外土地の一部(約75㎡)は物件3, 4の建物敷地として利用されている。	

供給処理施設	上水道：前面道路に本管あり（但し、特記事項のとおり） ガス配管：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（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。
特記事項	①埋蔵文化財の可能性：周知の包蔵地の該当はないとのことである（町教育委員会にて調査）。 ②土壌汚染の可能性：土壌汚染対策法第3条に定める有害物質使用特定施設の届出はないとのことである（県央保健所衛生環境課にて調査）。 なお、①②は公的資料に基づく調査であるが、その可能性の有無を証明するものではない。 ③町水道課によれば、上水道は前記（※）目的外土地側から引込まれているとのことであり、配管経路等詳細について不明なため注意を要する。 ④立会人（債務者）によれば、物件3建物背後に井戸が存在したが、50年位前に塞いだとのことである。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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 年月日不詳新築 経過年数 (注1) 経済的残存耐用年数 (注2) 注1～建築時期等は不明であるが、立会人によれば、200年位前の建築とのことである。 但し、町税財政課の課税資料では明治7年の建築になっている。 注2～建物の状態等を考慮するに、経済的耐用年数を経過していると判定した。 なお、立会人によれば、2階部分は55年位前に増築したものとのことであるが、詳細については不明である。
仕 様	構造 木造2階建 屋根 瓦葺 外壁 板張、亜鉛メッキ鋼板張 内壁 合板、土壁 天井 サオブチ、ボード張 床 タタミ、板張 設備 配電、水道、プロパンガス、水洗便所 その他 特になし
床面積（現況）	概測面積 1階 110.74㎡ 2階 約18㎡（増築部分） （延） 約128.74㎡
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 5K（4和・6和×2・8和・居室・K）
品 等	普通
保守管理の状態	極端に劣る （老朽化が著しく、床のたわみ・雨漏り等の要修理箇所が随所に認められる。又、立会人によれば、白蟻の被害もあるとのことであり留意を要する。）
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり

特 記 事 項	吹付けアスベスト等：目的建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。 なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 建物の効用を維持する下屋等建物の附加物及び従物は目的建物と一体として評価する。
---------	--

(物件4)

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52年 8月日不詳新築 経過年数 47年 経済的残存耐用年数 (注3) 注3～経過年数及び建物の状態等を考慮するに、経済的耐用年数を経過していると判定した。 立会人によれば、建築当初より同じとのことであり、登記上、平家建となった経緯等詳細については不明である。 なお、2階への固定階段はなく、梯子を掛けて昇降している。		
仕 様	構 造	鉄骨造2階建	
	屋 根	セメント瓦葺	
	外 壁	亜鉛メッキ鋼板張	
	内 壁	下見出シ、合板	
	天 井	下見出シ	
	床	コンクリート、板張	
	設 備	配電	
	その他	特になし	
床面積（現況）	概測面積	1階	87.74㎡
		2階	約89㎡（未登記部分）
		(延)	約176.74㎡
現 況 用 途 等	階層	2階建	
	現況用途	作業場	
	間取り	(別添間取図のとおり)	
品 等	劣る		
保守管理の状態	劣る (1階には作業道具等が、2階には材木等資材が存している。)		
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり		

特 記 事 項	吹付けアスベスト等：目的建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。 なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 建物の効用を維持する下屋等建物の附加物及び従物は目的建物と一体として評価する。 物件３建物と下屋で繋がった格好となっている。
---------	--

(附属建物未登記)

区 分	附属建物（未登記）
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日 年月日不詳新築 経過年数 (注4) 経済的残存耐用年数 (注5) 注4～立会人によれば、20年位前に建築したとのことであるが、 詳細については不明である。 注5～建物の状態等を考慮するに、経済的耐用年数を経過してい ると判定した。
仕 様	構 造 木造平家建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 亜鉛メッキ鋼板張 内 壁 ー 天 井 ー 床 ー 設 備 なし その他 特になし
床面積（現況）	概測 約8㎡
現 況 用 途 等	現況用途 物置 間取り (別添間取図のとおり)
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	主である建物と同じ
特 記 事 項	吹付けアスベスト等：目的建物について、建築時期・構造・種類 使用の可能性 等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、 アスベスト含有建材が使用されている可能 性は否定できない。 なお、アスベスト使用の詳細については専 門調査機関の分析調査を要する。 建物の効用を維持する建物の附加物及び従物は目的建物と一体と して評価する。

第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) ア×イ×ウ×エ=オ
1	18,900	0.74	546.12	0.90	6,870,000

(注) 千円の位を四捨五入

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 川棚-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
 $25,400\text{円}/\text{㎡} \times 100.2/100 \times 100/100.0 \times 100/135 = 18,900\text{円}/\text{㎡}$

◇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：必要なし

◇地域格差：街路条件 1.15(幅員等+15)
 (相乗積) 交通接近条件0.98(公共施設への接近性-2)
 環境条件 1.20(利用の状態等+20)
 $1.15 \times 0.98 \times 1.20 = 1.35$ (小数第3位を四捨五入)

イ 個別格差：画地条件 0.74(地積-10 形状-10 高低-10 二方路+2)
 $0.90 \times 0.90 \times 0.90 \times 1.02 = 0.74$ (小数第3位を四捨五入))
 ※セットバックによる減価は地域要因に折込済み。

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3,4（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) ア×イ×ウ=エ
3	105,000	128.74	0.025	340,000

(注) 千円の位を四捨五入

ウ 現 価 率：物件3は、建物の状態等を考慮するに経済的耐用年数はすでに満了していると判定、老朽化が著しく、要修理箇所が随所に見られ保守管理は極端に劣る。従って残価率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。

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

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	主である建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
4	85,000	176.74	0.040	600,000

(注) 千円の位を四捨五入

ウ 現 価 率：物件4は、建築後約47年を経過し経済的耐用年数はすでに満了しており、保守管理は劣る。従って残価率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。

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

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) オ	現況延床 面積(㎡) カ	現価率 キ	附属建物の価格 (円) オ×カ×キ=ク
未登記	40,000	8	0.040	10,000

(注) 千円の位を四捨五入

キ 現 価 率：附属建物(未登記)は、建物の状態等を考慮するに経済的耐用年数はすでに満了していると判定、保守管理は劣る。従って残価率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。

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

建物の合計

物件 番号	主である建物の価格 (円) ケ	附属建物の価格 (円) コ	合計価格 (円) ケ+コ=サ
4	600,000	10,000	610,000

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、建物について土地利用権等価格を加算し、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 土地利用権等価格

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) $\text{ア} \times \text{イ} = \text{ウ}$
1	6,870,000	0.30	法定地上権	2,060,000

(注) 千円の位を四捨五入

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、建物の構造が異なるため、その割合については水平投影床面積の按分比により次のとおり求めた。

$$(0.25(\text{I}) \times 110.74\text{m}^2(\text{III}) + 0.35(\text{II}) \times 97\text{m}^2(\text{IV})) \div 207.74\text{m}^2(\text{V}) = 0.30$$

(小数第3位を四捨五入)

(I)～法定地上権割合(非堅固)

(II)～法定地上権割合(堅固)

(III)～物件3の水平投影床面積

(IV)～物件4の水平投影床面積(89m²(主)+8m²(附)=97m²)(注)

(V)～(III)+(IV)

注～附属建物(未登記)は非堅固建物であるが、物件4建物全体に占める水平投影床面積の割合が小さいため全体を堅固建物とした。

目的外土地

土地 符号	標準画地 価格 (円/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付 減価 エ	土地利用権 等割合 オ	土地利用権 価格(円) $\text{ア} \times \text{イ} \times \text{ウ} \times \text{エ} \times \text{オ} = \text{カ}$
1359番 のうち	18,900	0.74	75	0.90	法定地上権 0.30	280,000

(注) 千円の位を四捨五入

ア 標準画地価格：10頁①と同じ。

イ 個別格差：同上

ウ 地 積：概測数量による。

エ 建付減価：10頁①と同じ。

オ 土地利用権等割合：上記物件1と同じ。

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エサ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ, カ)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	6,870,000	-2,060,000		0.70	0.70	2,360,000
3	340,000	+1,250,000		0.70	0.70	780,000
4	610,000	+1,090,000		0.70	0.70	830,000
一括価格 (合計)						3,970,000

(注) 千円の位を四捨五入

イ 土地利用権等価格の控除及び加算：各建物に付随する土地利用権等価格を建物の水平投影床面積で按分し次のとおり求めた。

$$\text{物件3} \sim 2,340,000\text{円}(\text{a}) \times 110.74\text{m}^2(\text{b}) \div 207.74\text{m}^2(\text{d}) = 1,250,000\text{円}$$

$$\text{物件4} \sim 2,340,000\text{円}(\text{a}) \times 97\text{m}^2(\text{c}) \div 207.74\text{m}^2(\text{d}) = 1,090,000\text{円}$$

(a)～目的土地及び目的外土地の土地利用権等価格 (2,060,000円+280,000円=2,340,000円)

(b)～物件3の水平投影床面積

(c)～物件4の水平投影床面積 (89m²(主)+8m²(附)=97m²)

(d)～(b)+(c)

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：この種不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮した結果、「作業場を含む物件、目的建物の一部が目的外土地に跨っている物件、給水経路の不確定性等」等の理由により、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 川棚-1

所 在：東彼杵郡川棚町下組郷字原田56番1
価 格：25,400円／㎡
位 置：JR大村線「川棚」駅の南西方道路距離約550m
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：224㎡
供給処理施設：水道 下水
接 面 街 路：東6m町道
用途指定等：非線引都市計画区域（建蔽率70%，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

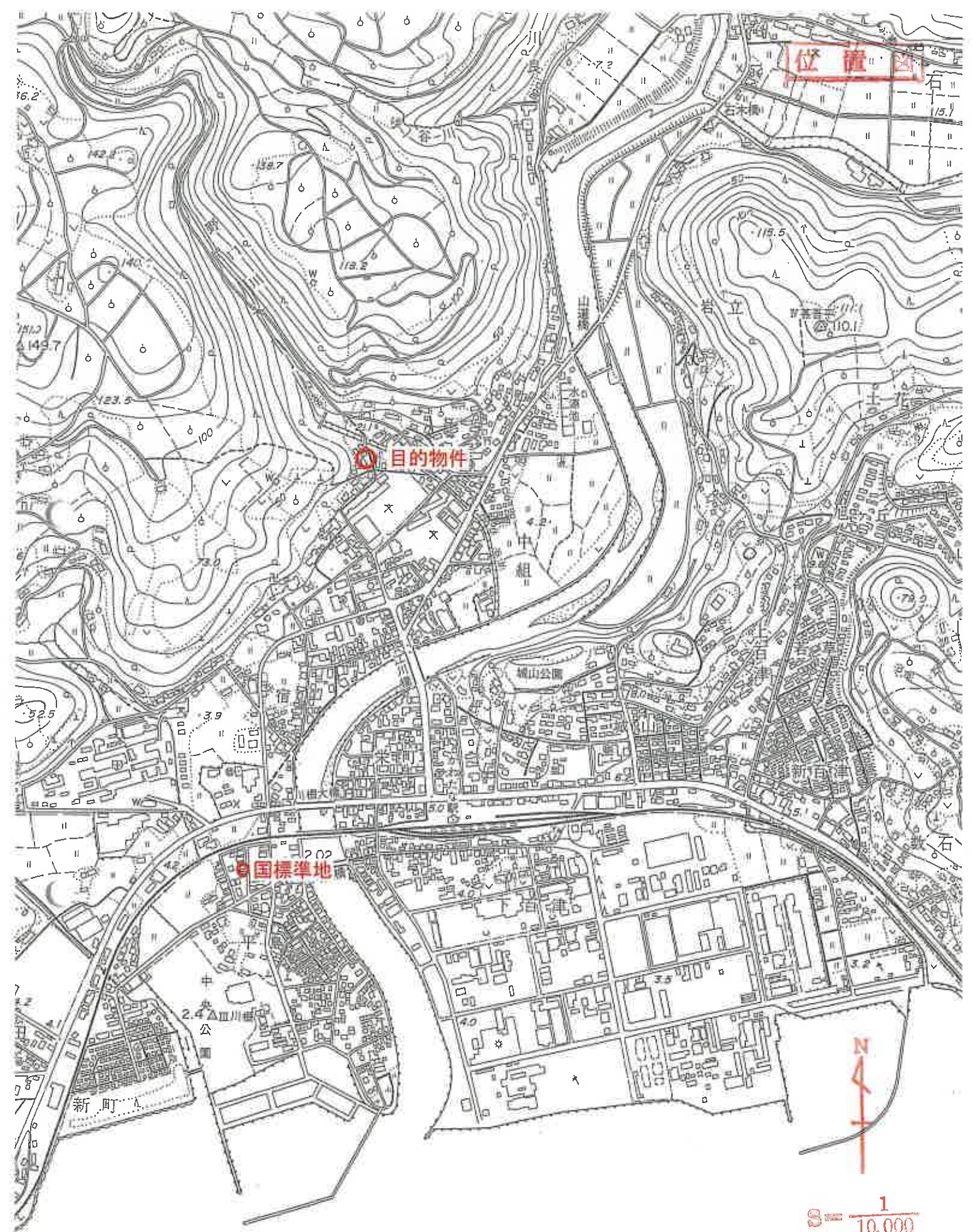
2 固定資産税評価額(令和5年度)

物件1	6,223,583円
物件3	73,887円
物件4	580,362円

第7 附属資料

- 1 位置図（川棚町役場『白図』）
- 2 見取図（国土地理院『地理院地図』）
- 3 公図等写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図

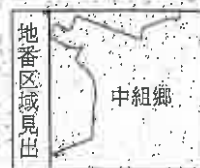
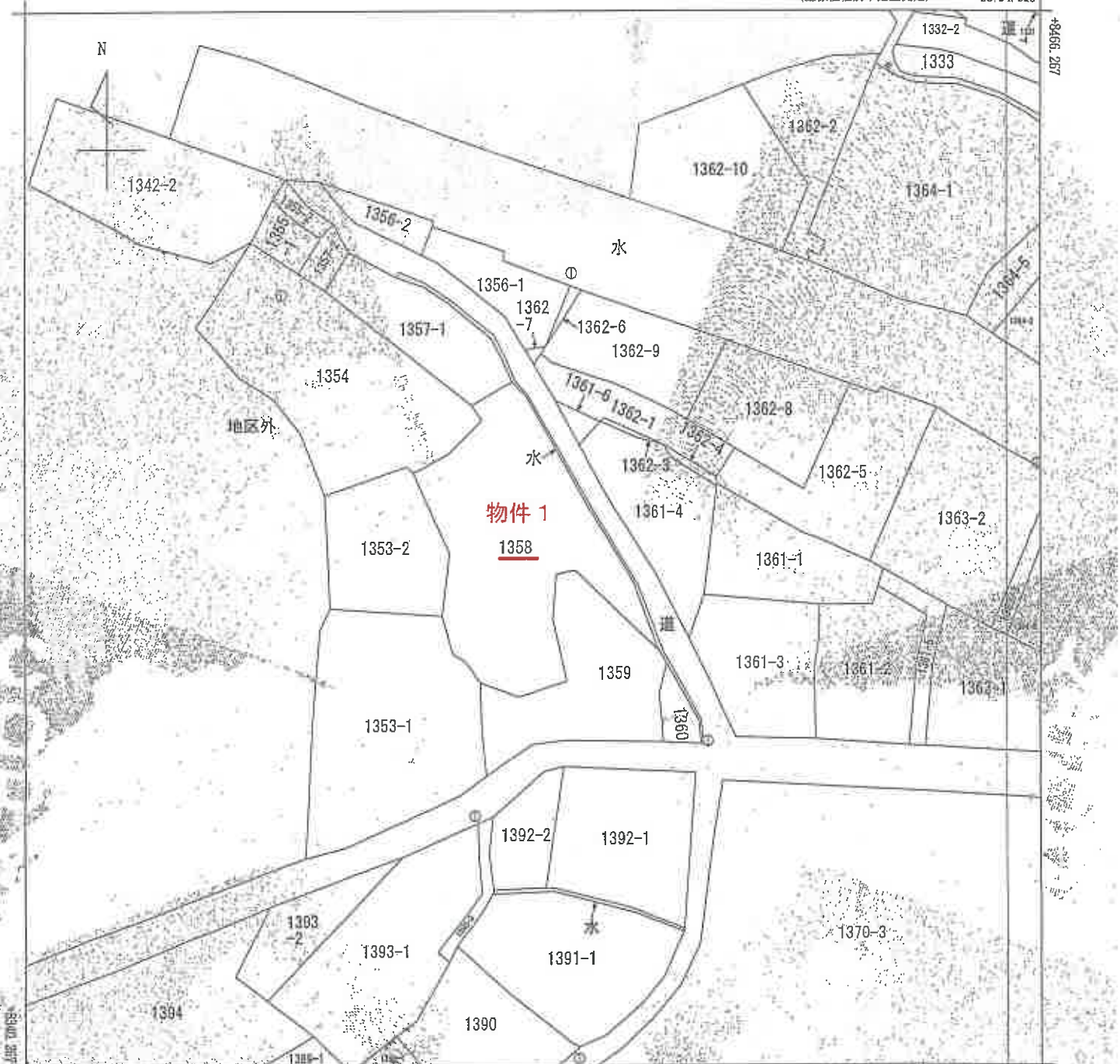
以 上



川 棚 港

川棚町役場『白図』





請求部	所在	東彼杵郡川町中組郷下高野川内				地番	1358番			
出力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	1	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					施行年月日(原図)			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。

(長崎地方方法務局佐世保支局管轄)

令和6年3月14日

東京法務局

地図整理番号：M68562

登記官

(1/1)

A3版をA4版に縮小した。

物件 3

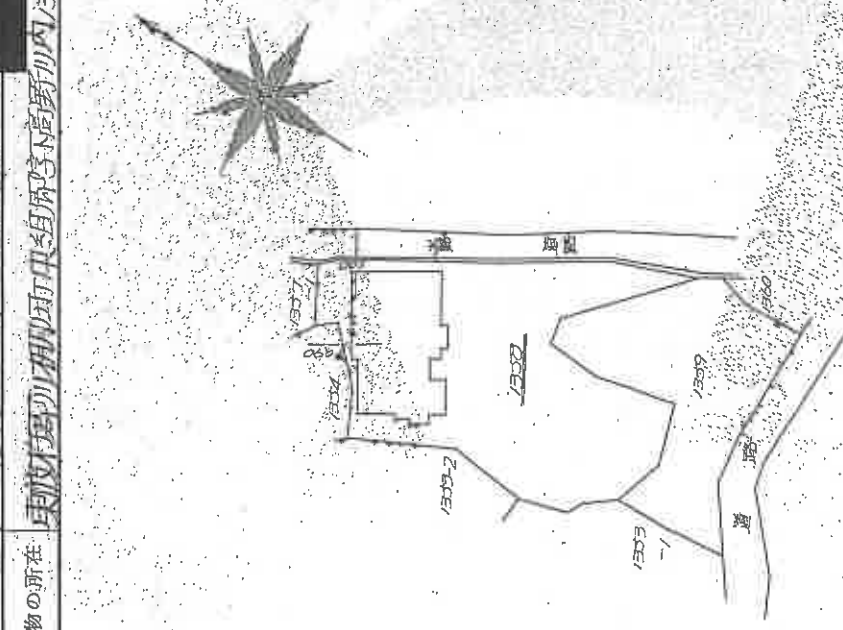
登記年月日：昭和63年11月11日

266300 各階平面図

建物 各階平面図

家屋番号 1350

建物の所在 東京都品川区大井町3丁目3番地



作製者

申請人

縮尺

1/300

(A 3 版を A 4 版に縮小した。)

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。

(長崎地方司法書士会館)

令和 6 年 3 月 14 日 東京法務局

登記官

地図整理番号：M68559

登記年月日：昭和63年11月11日

266301

各 階 平 面 図

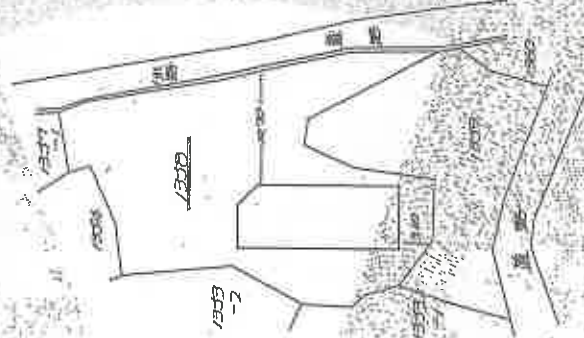
建 物 平 面 図

家屋番号 1 3 5 8 2

建物の所在 東彼杵郡川棚町中組郷字下高野川内1358番地



求積表	
$4.00 \times 15.30 =$	61.2000
$1.15 \times 13.40 \div 2 =$	7.7475
合 計	68.9475
床面積	68.95 m ²



作 製 者

申 請 人

縮尺 1/500

A 3 版をA 4 版に縮小した。

物件 4

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。

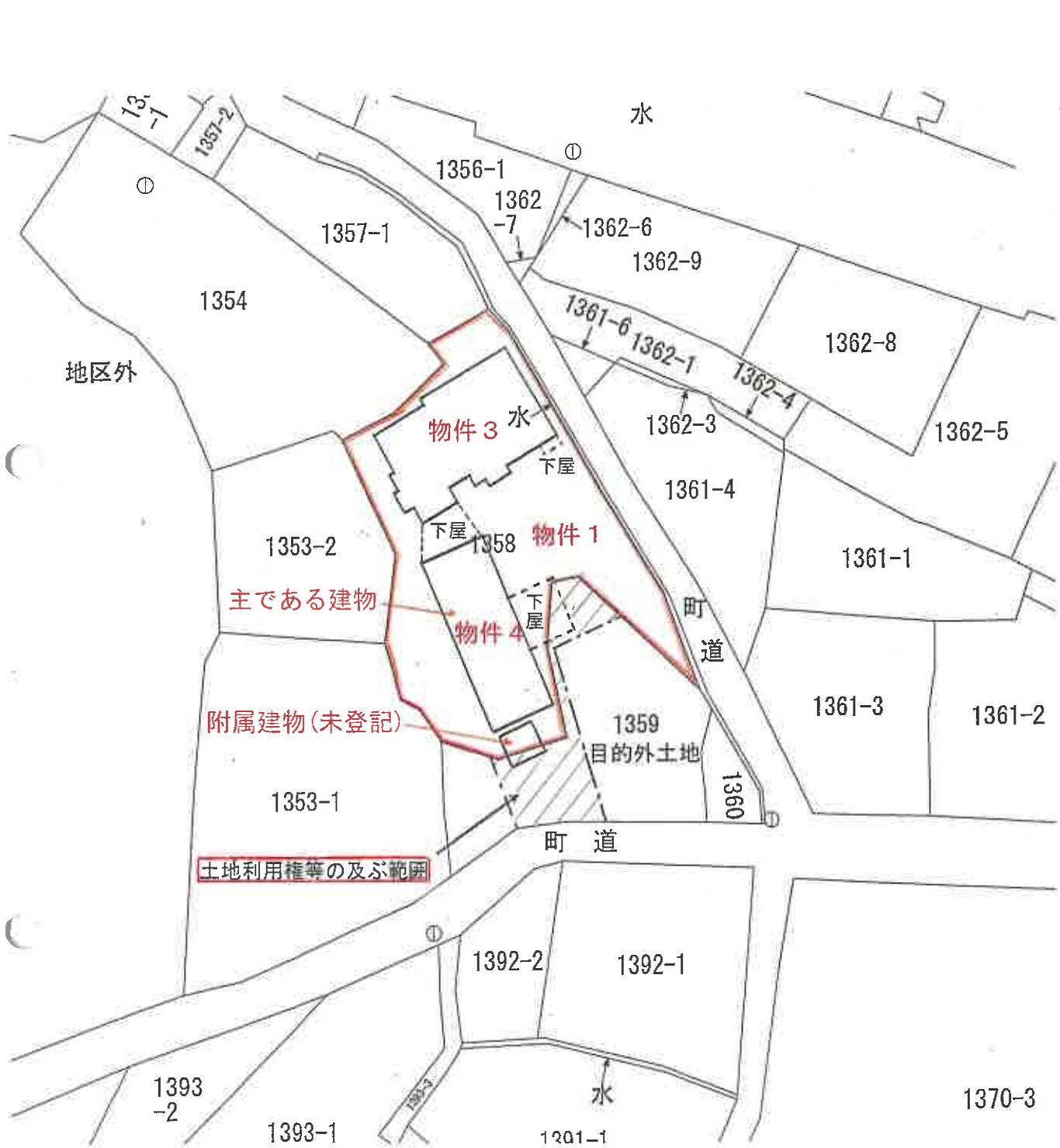
(長崎地方裁判所佐世保支部管轄)

令和 6 年 3 月 14 日 東京法務局

登記官

地図整理番号：M68560

(推定位置)



※ 法14条地図等を基に作成した。

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。

物件3



2階



1階

※ 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。

物件4



物件3建物

主である建物



※ 間取りの配置等を概略的に表示したものである。