

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月18日
 長崎地方裁判所大村支部
 裁判所書記官 川上 裕太

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 9日から 令和 7年 4月16日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月22日 午前10時00分 場 所 長崎地方裁判所大村支部
売却決定 期日	日 時 令和 7年 5月12日 午前10時00分 場 所 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 3月18日から当庁不動産競売公告掲示場に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 諫早市多良見町市布字山帰来川内 |
| | 地 番 | 886番2 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 21平方メートル |
| 2 | 所 在 | 諫早市多良見町市布字山帰来川内 |
| | 地 番 | 886番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 396.67平方メートル |
| 3 | 所 在 | 諫早市多良見町市布字山帰来川内 886番地3 |
| | 家屋 番号 | 886番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 129.46平方メートル
2階 55.17平方メートル |



物件明細書

令和 7年 1月27日

長崎地方裁判所大村支部

裁判所書記官 川上 裕太

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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2、3】

売却対象外の土地(地番886番1)を通行のため無償で利用している。

《 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 | 諫早市多良見町市布字山帰来川内 |
| | 地 番 | 886番2 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 21平方メートル |
| 2 | 所 在 | 諫早市多良見町市布字山帰来川内 |
| | 地 番 | 886番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 396.67平方メートル |
| 3 | 所 在 | 諫早市多良見町市布字山帰来川内 886番地3 |
| | 家屋 番号 | 886番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 129.46平方メートル
2階 55.17平方メートル |



令和6年(ケ)第10号
令和6年11月15日受理
令和6年12月17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 | 諫早市多良見町市布字山帰来川内 |
| | 地 番 | 886番2 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 21平方メートル |
| 2 | 所 在 | 諫早市多良見町市布字山帰来川内 |
| | 地 番 | 886番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 396.67平方メートル |
| 3 | 所 在 | 諫早市多良見町市布字山帰来川内 886番地3 |
| | 家屋 番号 | 886番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 129.46平方メートル
2階 55.17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 2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" 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 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件土地上に下記建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<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)														
その他の事項															
建物	物件 3														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)。 <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>			{	種類：		構造：		床面積：						
{	種類：														
	構造：														
	床面積：														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件建物を 住居 として占有している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" 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
■ B (所有者の妻)	① 現在, 物件3建物には, 私と所有者である夫が居住しており, 他に占有者はなく, 物件2土地及び物件3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 (所有者)	① 土地建物位置関係図のとおり, 物件1土地は道路として, 物件2土地は物件3建物の敷地としてそれぞれ利用しており, 物件1, 2各土地の形状は, 不動産登記法第14条地図のとおりで, 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。 ② 物件3建物の新築後, 建物の増築は行っていません。
■ B (所有者の妻)	① 物件2土地上及び物件3建物内に, 私及び家族以外の者の所有物はありません。 ② 物件3建物には, 雨漏りや白アリ被害等, 建物の不具合はないと思います。 ③ 物件3建物の屋根上のソーラーは約20年前に設置したもので, 代金は現金で支払いました。 ④ 物件1土地を含む生活道路の利用にあたっては, 近隣者相互に無償で利用しています。

(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1, 2各土地の形状は, 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2), 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3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土地は, 通路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2土地は, 物件3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3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]

土地建物位置関係図のとおり, 物件2土地は物件1土地に接面し, 物件1土地をその一部とする生活道路(諫早市役所道路課における調査の結果)に接面している。

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) 物件3建物の屋根上に設置されたソーラパネル等は, 写真のとおり, 物件3建物に付着し, かつ, 分離復旧させる場合は高額な費用を要する等の, いわゆる附合の要件を具備するため, 物件3建物の従物であると思料する。
- (3) 物件3建物の出入りについては, 土地建物位置関係図のとおり, 本件所有者が所有する隣地886番1土地の一部をアプローチとして利用しており, 買受人においては, 特に注意を要するものと思料する。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
06年11月18日 (月) 09:20-09:50	物件所在地	物件の特定, 写真撮影 (外部), 事情聴取 (B (所有者の妻); 調査期日の打合せ, 占有関係等について)
06年11月18日 (月) 10:15-10:35	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11月18日 (月) 17:50-18:10	物件所在地	事情聴取 (A (所有者); 占有関係等について)
06年12月04日 (水) 10:50-12:05	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 (所有者) B (所有者の妻); 占有関係等について)
06年12月04日 (水) 12:50-13:00	諫早市役所道路課	道路調査
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <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。 <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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

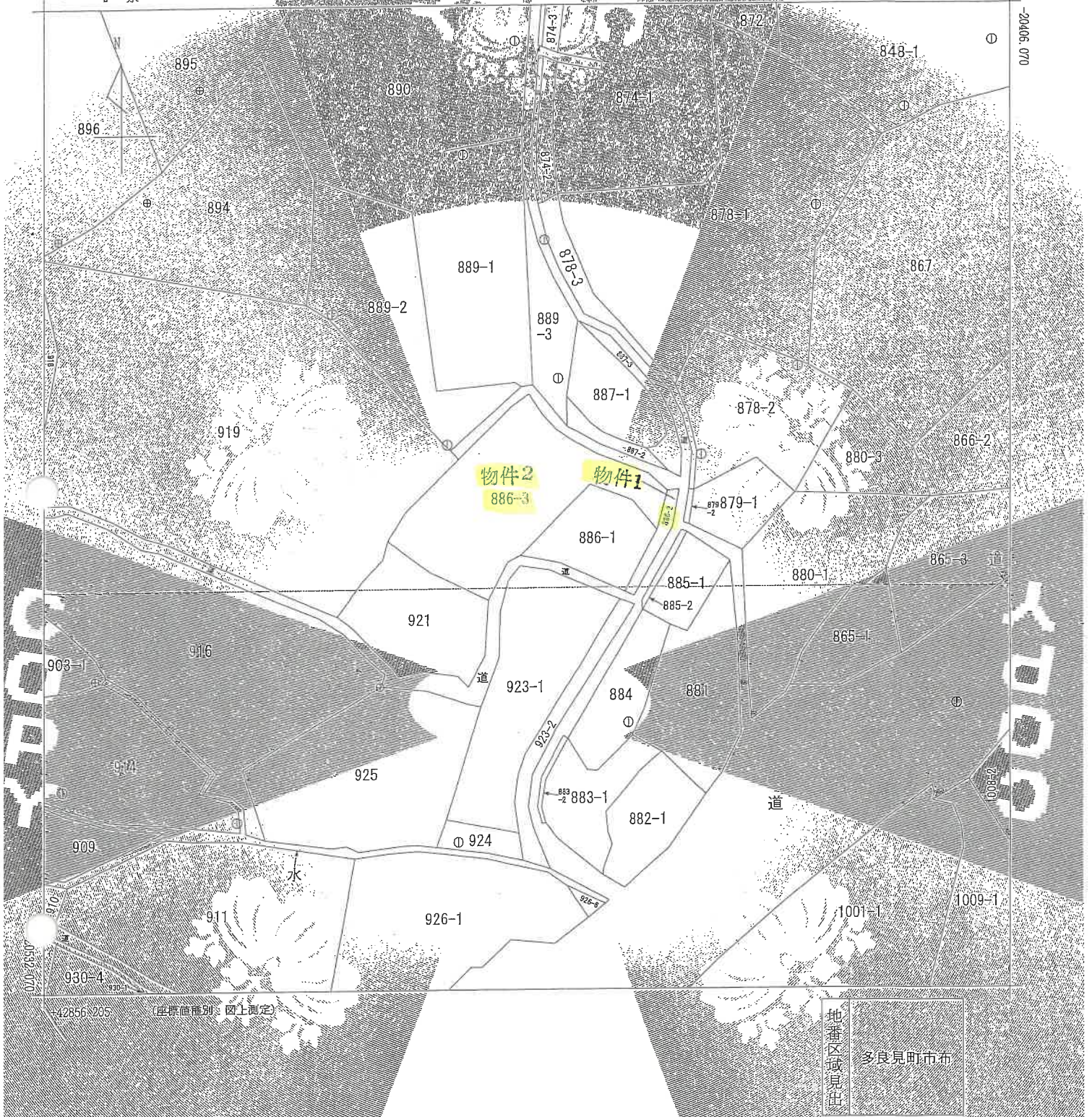
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

法14条地図(写)

930-3 水

(座標値種別：図上測定)

+42981.205



請求部	所在	諫早市多良見町市布字山端米川内		地番	886番3
出縮	1/500	精度	中	座標値種別	図上測定
作成年月日	平成3年9月	備付年月日	平成4年11月16日	補記事項	
分類	地区(法第14条第1項)	種類	地籍区		

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18日
長崎地方方法務局諫早支局
登記官

請求番号：22-1
(1/1)

7

公用

登記年月日：平成4年6月6日

061974

地積測量所 886-3

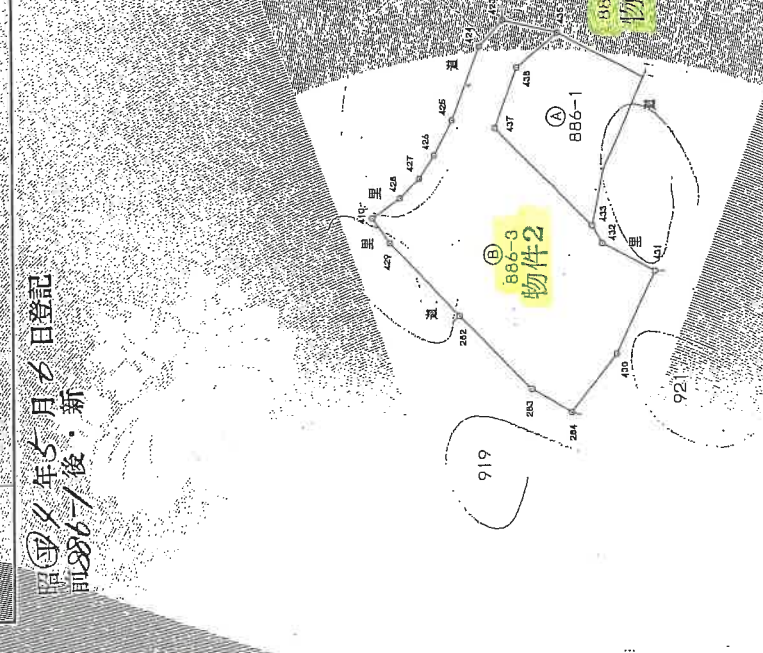
所在地 西條郡多良見町市布名字山尾米川内

昭和48年5月2日登記 即886-1後・新

座標求積表

地積点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
283	-20840.185	43112.103	-447805.41386	97.572
284	-20843.897	43109.845	-334532.39720	4.365
430	-20847.941	43115.178	-329141.26885	67.091
431	-20851.531	43122.768	53429.10955	8.440
432	-20846.702	43125.384	246073.44110	5.449
433	-20845.825	43127.022	423205.46686	1.869
437	-20836.889	43136.126	294706.01282	12.76
438	-20838.993	43141.685	-251041.46501	5.94
435	-20842.708	43144.839	54319.35230	4.87
424	-20837.734	43146.047	312549.96468	5.12
425	-20832.916	43136.929	185833.89032	3.29
426	-20831.156	43133.710	139063.08104	7.20
427	-20829.692	43131.584	143585.04313	3.67
428	-20827.827	43129.844	193652.99560	2.58
410	-20825.202	43128.060	41575.44984	2.55
429	-20826.863	43125.733	-358288.58978	3.17
282	-20833.510	43118.898	-574257.48354	2.86
倍面積				793.356111
面積				396.6780555
地積				396.67 m ²

地積番 (A) 886-1
公簿 526
總計 396.6780555
殘地 129.3219445
地積 129.32 m ²



測所の標高 75.77m 425 426 433 429 435

縮尺 1/500

製作者 土地家屋調査士

平成4年6月2日製

(株) 土地家屋調査士 (株) 西条

これは図面に記載されている内容と証明した書面である
令和6年11月18日 長崎地方裁判所 民事部 登記部

登記年月日：平成5年5月12日

436739

各階平面図

豊平市多良見町市布

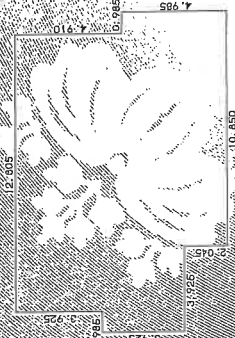
886番3

建物図面

西成布郡多良見町市布名字山尾来川内886番地3

昭和5年5月7日登記

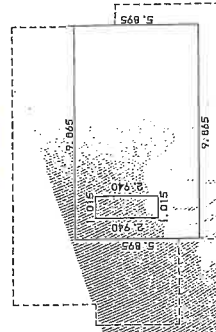
1階



床面積

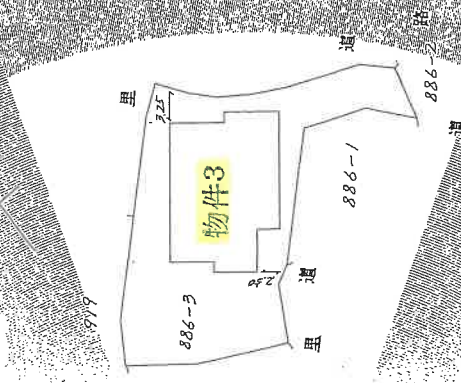
3.925 X 0.985	=	3.866125
7.850 X 2.940	=	23.079000
9.895 X 9.865	=	97.614175
4.985 X 0.985	=	4.910225
合計		129.469525
床面積		129.46 ㎡

2階



床面積

5.895 X 9.865	=	58.154175
2.940 X 1.015	=	2.984100
合計		61.138275
床面積		65.517 ㎡



A3→A4への縮小書面

縮尺 1/500

縮尺 1/250

月9日(作製)

作製者 土地家屋調査士

(住居用地家屋調査士専用紙)

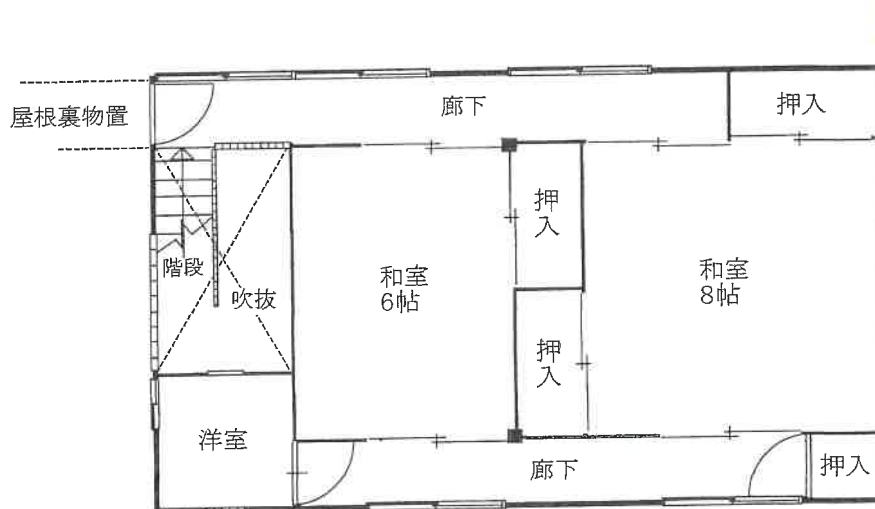
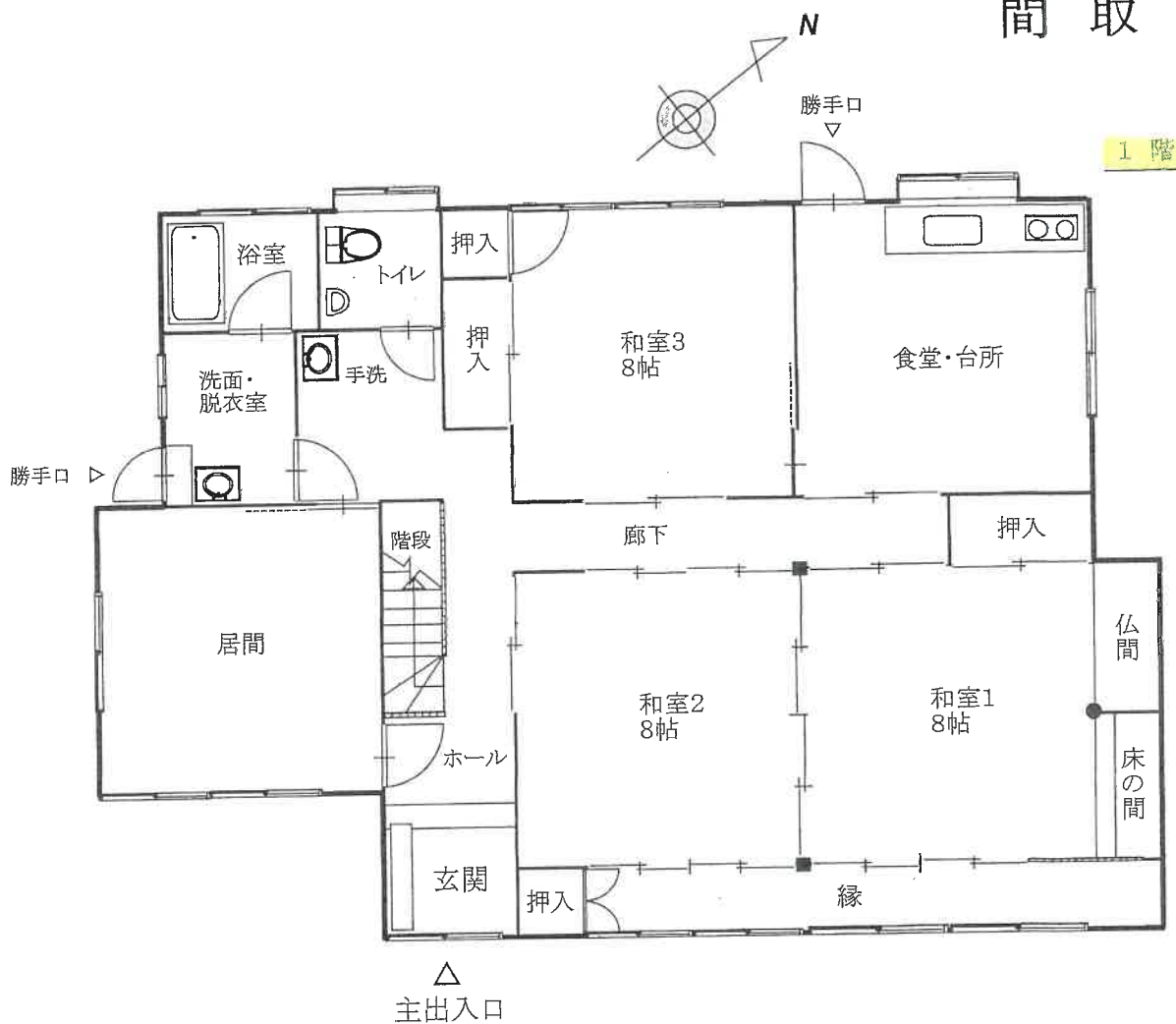
これは図面に記録されて、この図面を証明した書面である
令和6年11月18日 長崎地方独立行政機関 登記官

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。

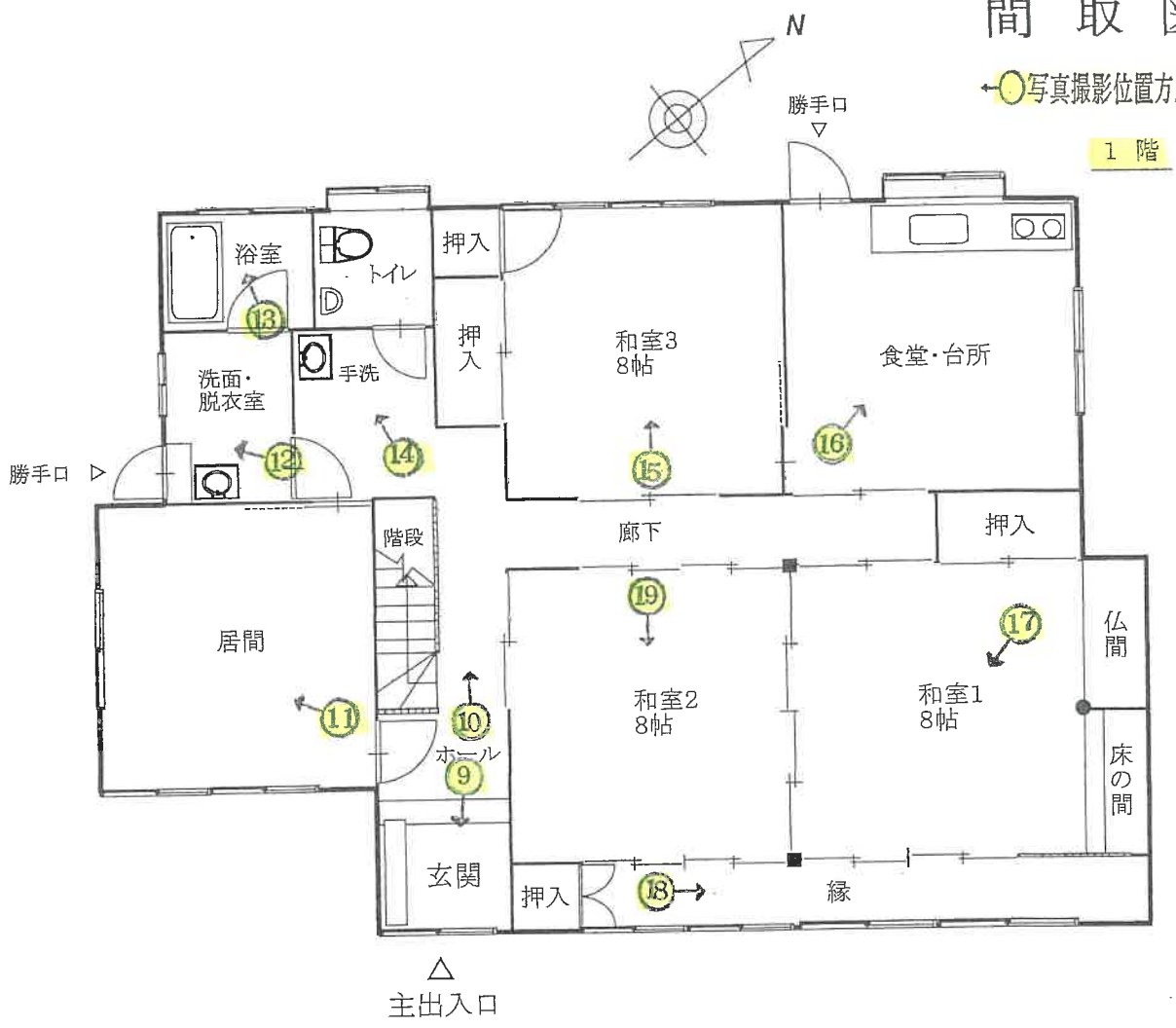
土地建物位置関係図



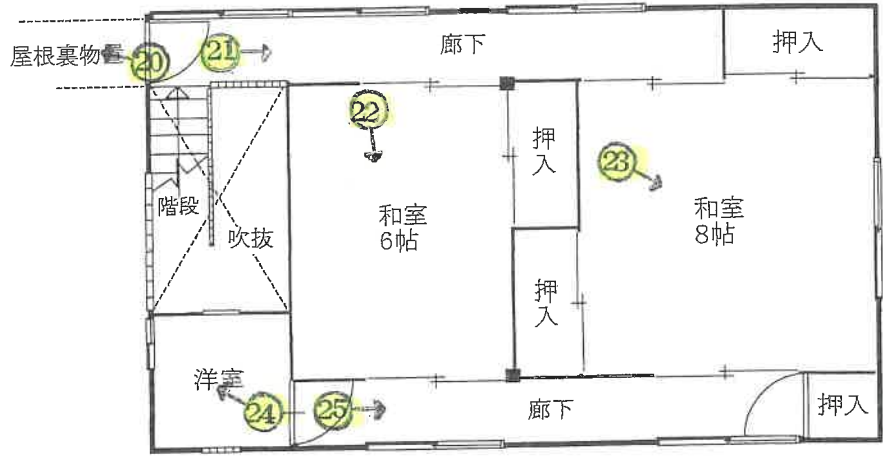
※ この図面は建物等の位置を概略的に表示したものであり、境界等の確定的な位置を保証するものではない。

間取図

←○写真撮影位置方向



2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。

①

隣地 886-1 物件 3 ソーラーパネル



②

物件 2 物件 3 里道



③

物件 2 物件 3 里道



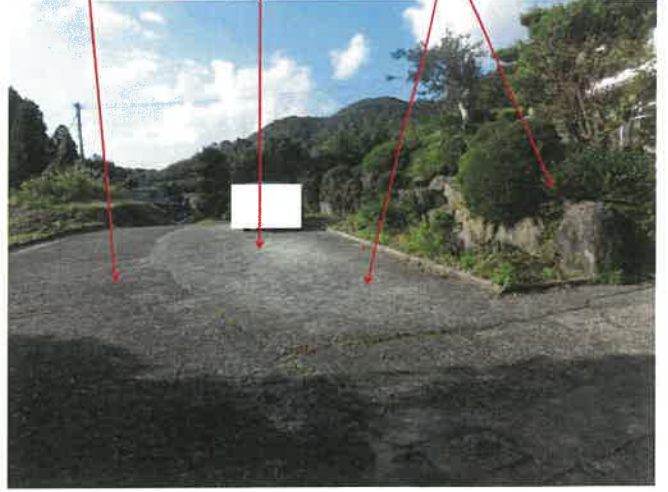
④

隣地 886-1 物件 3 物件 2 物件 1



⑤

物件 1 隣地 886-1 物件 2



⑥

物件 3 物件 2 隣地 886-1



⑦

里道 物件 2 隣地 886-1



⑧

下屋の内部



⑨

玄関



⑩

廊下



⑪

居間



⑫

洗面・脱衣室



⑬

浴室



⑭

手洗



⑮

和室3



⑬

食堂・台所



⑭

和室 1



⑮

縁



⑯

和室 2



⑰

屋根裏物置



⑱

廊下



②②

和室



②④

②③

和室



②⑤

洋室



②⑥

廊下



②⑦

下屋の内部



ソーラーパネルの固着状況



令和 6年 (ケ) 第 10号
令和 6年11月15日 受 理
令和 6年12月 4日 現地調査
令和 6年12月25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 2,650,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 20,000円
物件2 (土地)	金 1,440,000円
物件3 (建物)	金 1,190,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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2の内訳価格は、物件3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	諫早市多良見町市布字山帰来川内 886番2 公衆用道路 21平方メートル	
2	所在地 地目 地積	諫早市多良見町市布字山帰来川内 886番3 宅地 396.67平方メートル	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	諫早市多良見町市布字山帰来川内 886番地3 886番3 居宅 木造瓦葺2階建 1階 129.46平方メートル 2階 55.17平方メートル	
番号	特記事項		
1	コンクリート舗装された道路敷である。		
2, 3	物件への出入りには隣接地（886番1）を利用している。		

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、2）

位置・交通	JR長崎本線「市布」駅の南西方・道路距離約1.4km 最寄バス停「平向」の南西方・約550m（徒歩約7分弱） （附属資料、位置図参照）	
付近の状況	一般住宅、農家住宅等がまとまる傾斜地の住宅地域。 道路は幅員約3～4mのいわゆる生活道路（里道や公衆用道路等で構成された道）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	市街化調整区域 指定建蔽率60% 指定容積率200% 40戸連たん区域（容積率100%、建蔽率60%以下）
面地条件 （規模、形状等）	地積 間口・奥行 形状 その他	・物件1 21㎡（登記簿地積） 不整形地 法第14条第1項地図を基に概測した結果、形状・規模が当該図及び登記簿地積と概ね一致した。
	地積 間口・奥行 形状 その他	・物件2 396.67㎡（登記簿地積） 間口約5m、奥行約24m 不整形地 地積測量図を基に概測した結果、形状・規模が当該図及び登記簿地積と概ね一致した。
接面道路の状況	・物件1 物件自体が道路敷である。 ・物件2 東側が幅員約3.5mの生活道路（建築基準法第42条2項の道路）に等高に接面し、北東側ないし北西側の一部及び南端付近が里道に接面する。	
土地の利用状況等	・物件1 コンクリート舗装された道路で通行の用に供されている。 ・物件2 物件3（建物）の敷地及び東側部分が駐車スペース、庭として利用されており、物件3（建物）へ出入りするためには庭部分を	

	造成する必要がある。なお現況、物件 2, 3 への出入りには隣接地 (886 番 1) を利用している。(土地建物位置関係図参照)
供給処理施設	<p>上水道 前面道路に本管あり</p> <p>ガス管 なし</p> <p>下水道 なし (物件 2 は浄化槽利用)</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家による調査が必要となる。 ・最有効使用を物件 1 は現況の道路と、物件 2 は戸建住宅の敷地と判定した。 ・開発登録簿によると物件 2 は、開発審査会の議を経て開発許可 (4 長土建第 267 号) されたものであり予定建築物の用途は専用住宅となっている。よって買受人は、用途変更の手続きが必要となる。(都市計画法第 34 条 12 号、14 号、諫早市開発行為等の許可の基準に関する条例)

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	<p>建 築 年 月 日：平成 5 年 4 月 25 日新築 (登記簿記載)</p> <p>経 過 年 数：約 32 年</p> <p>経済的残存耐用年数：満了と判定した。</p>
仕 様	<p>構 造：木造</p> <p>屋 根：瓦葺</p> <p>外 壁：サイディングボード等</p> <p>内 壁：合板、ビニルクロス、タイル等</p> <p>天 井：底板目透し、石膏ボード等</p> <p>床 : 畳、縁甲板、タイル等</p> <p>設 備：電気、給水、給湯、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)	<p>1 階；129.46 m²、2 階；55.17 m²</p> <p>延床面積；184.63 m²、増築はないと判断した。</p>
現況用途等	<p>現況用途：居宅</p> <p>間 取：7D.K.相当 (和室 5 室、洋室 2 室、D.K.、浴室、トイレ等)</p>

品 等	中位
保守管理の状態	白蟻被害や雨漏りは今のところないとのこと。経年相応に老朽化していると判断した。
建物の利用状況	占有状況：現況調査報告書記載のとおり。 占有権原：現況調査報告書記載のとおり。 利用状況：居宅として利用されている。
特記事項	建物への出入りには、隣接地（886番1）の一部を玄関へのアプローチとして利用している。（土地建物位置関係図）

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、2）

目的土地の建付地価格等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	建付 減価 エ	建付地価格等 (円) ア×イ×ウ×エ
1	15,000	0.10	21	1.00	30,000
2	15,000	0.64	396.67	0.90	3,430,000

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 諫早（県）－26

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$10,400 \text{ 円/m}^2 \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/69 = 15,000 \text{ 円/m}^2$$

◇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：交通接近条件＋6.0%、環境条件－35.0%

$$(100\% + 6.0\%) \times (100\% - 35.0\%) = 69\%$$

イ 個別格差：・物件1

道路敷－90%

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

・物件2

形状－20%、一部造成を要する－20%

$$(100\% - 20\%) \times (100\% - 20\%) = 64\%$$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：物件2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 3)

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	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	170,000	184.63	0.04	1,260,000

万円未満四捨五入

ウ 現価率

経済的耐用年数は満了している。経年相応に老朽化していると判断し、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。

$$\begin{array}{l} \text{残価率} \quad \text{観察減価法現価率} \\ 0.05 \times (1-0.2) = 0.04 \end{array}$$

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
2	3,430,000	0.25	法定地上権	860,000

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	30,000	—		1.0	0.7	20,000
2	3,430,000	- 860,000		0.8	0.7	1,440,000
3	1,260,000	+ 860,000	1.0	0.8	0.7	1,190,000
一 括 価 格 (合計)						2,650,000

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 2, 3 については、隣接地を出入り通路等として利用しているこ

とによる市場性の減退を考慮。

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。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格（諫早（県）－26）

所 在：諫早市多良見町西川内字日當 1857 番

価 格：10,400 円/㎡（対前年変動率－1.0%）

位 置：「西川内」バス停の北方約 90m

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：434 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：西側が幅員約 4m の舗装市道に接面し南西側道を有する

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：周辺に農地が多い谷間の農家住宅地域

2 固定資産評価額（令和 6 年度）

物件 1：非課税

物件 2：4,042,067 円

物件 3：3,039,583 円

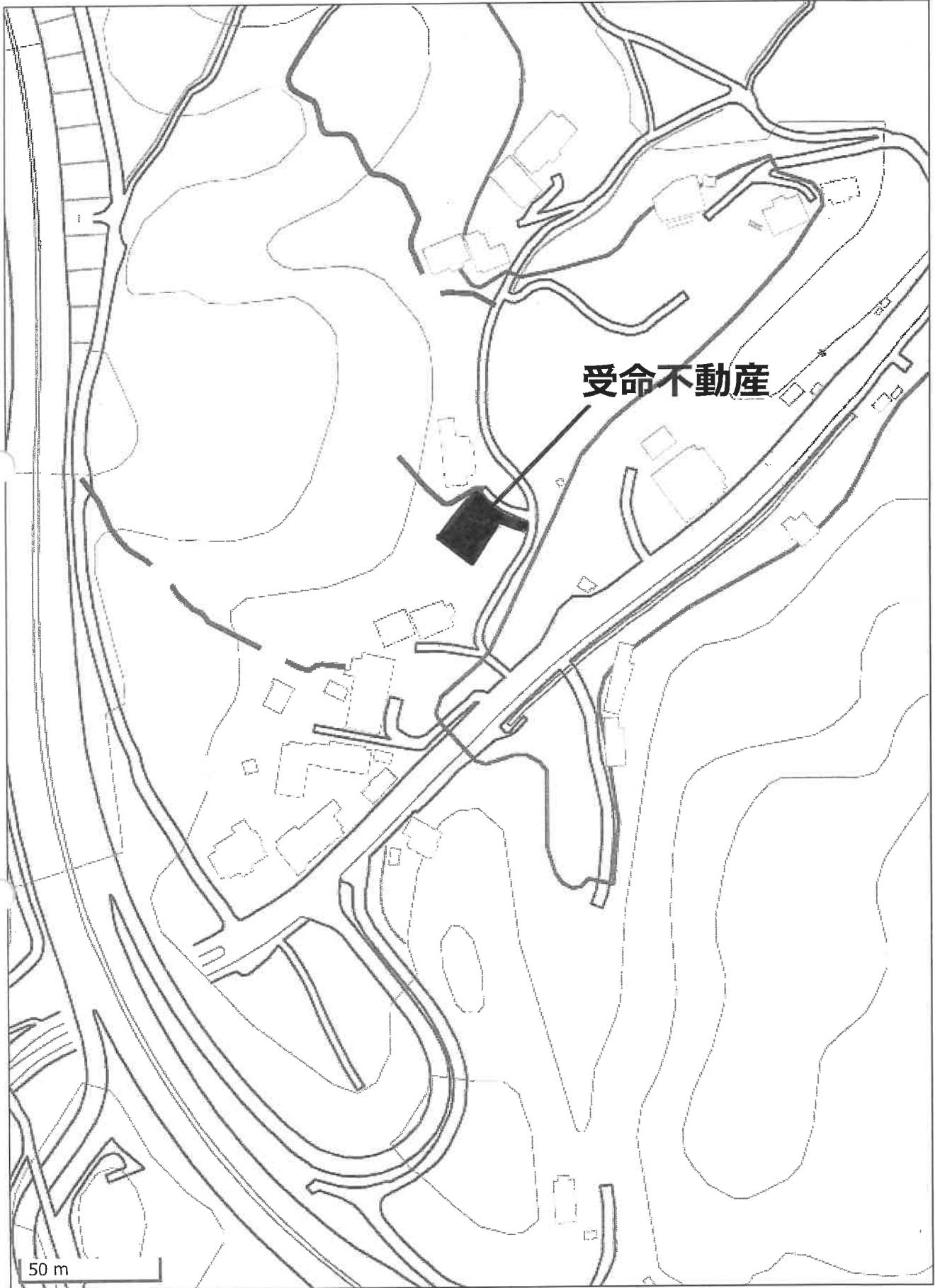
「ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた価格とは、その性質上異なる額である。」

第7 附属資料の表示

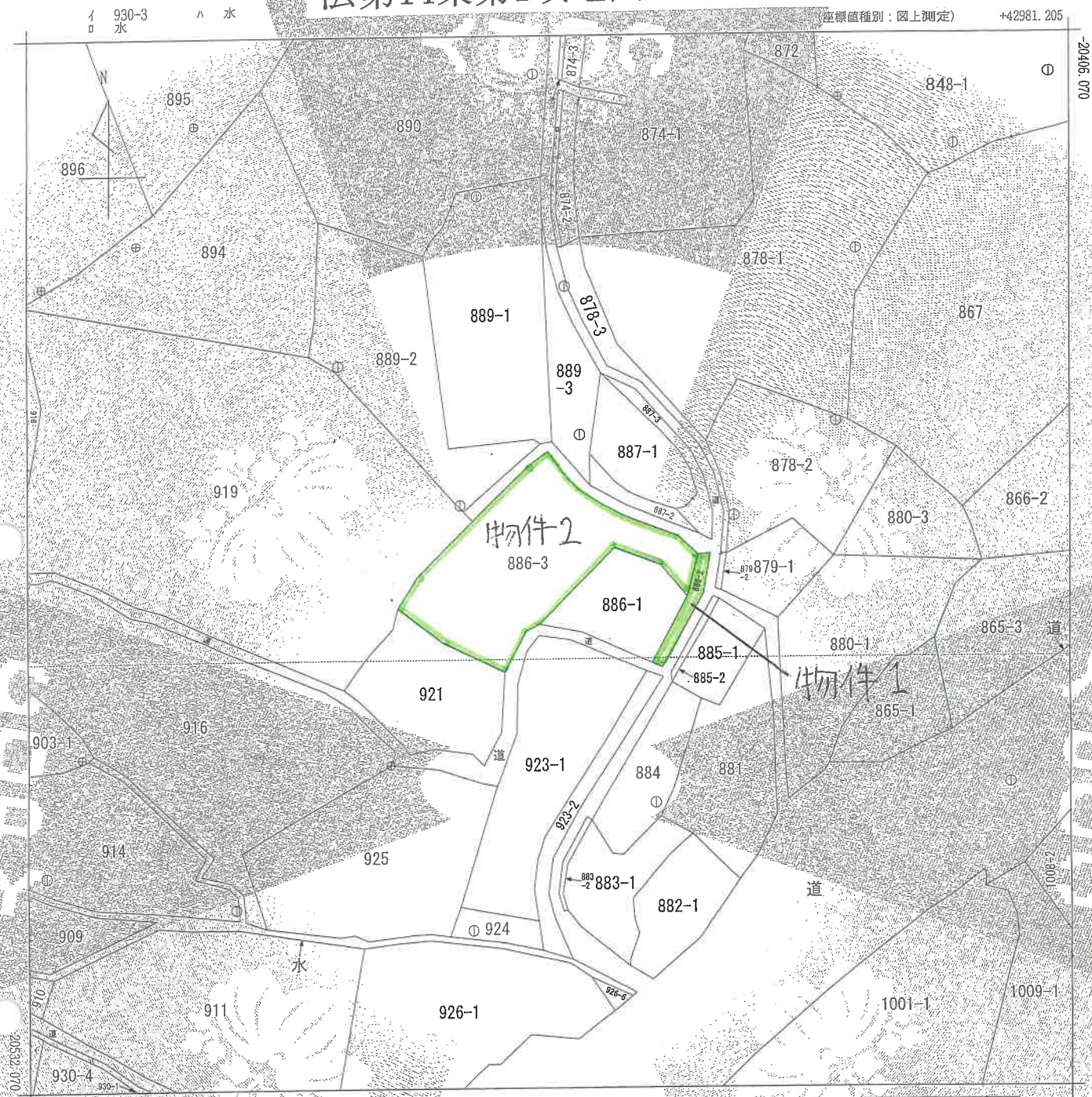
- 1 位置図（国土地理院、地理院地図）
- 2 見取図（国土地理院、地理院地図）
- 3 法第14条第1項地図写（縮小実施、A3→A4）
- 4 地積測量図写（縮小実施、A3→A4）
- 5 建物図面各階平面図写（縮小実施、A3→A4）
- 6 土地建物位置関係図
- 7 間取図

以上





法第14条第1項地図写 (縮小実施、A3→A4)



地番区域見出し
多良見町市布

請求部	所在	諫早市多良見町市布字山帰来川内				地番	886番3		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	分類	地区(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成3年9月		備付年月日(原図)	平成4年11月16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。

令和6年11月18日
長崎地方法務局諫早支局
登記官

請求番号：22-1
(1/1)

公用

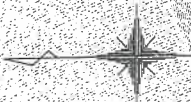
地積測量図写 (縮小実施、A3→A4)

諫早市多良見町市布 地積測量図
 地産 886番3 土地所在地 W53-24

西彼杵郡多良見町市布各字山端米川内

昭和三十八年5月5日登記
 前886-1後・新

物件2



座標求積表

地番	(B) 886-3	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
測点					
283	-20840.181	43112.103	-447805.41386	9.52	
284	-20843.897	43109.845	-334532.397200	4.35	
430	-20847.941	43115.178	-329141.268852	6.69	
431	-20851.531	43122.768	53429.109552	8.40	
432	-20846.702	43125.384	246073.441104	5.49	
433	-20845.825	43127.022	423205.466886	1.86	
437	-20836.889	43136.126	294706.012832	12.76	
438	-20838.993	43141.685	-251041.465015	5.94	
435	-20842.708	43144.839	54319.352301	4.87	
423	-20837.734	43146.047	312549.964468	5.12	
424	-20835.484	43143.662	207866.163516	3.29	
425	-20832.916	43136.929	185833.890132	7.20	
426	-20831.156	43133.710	139063.081040	3.67	
427	-20829.692	43131.584	143585.043136	2.58	
428	-20827.827	43129.844	193652.999560	2.55	
410	-20825.202	43128.060	41575.449840	3.17	
429	-20826.803	43125.733	-353288.589764	2.86	
282	-20833.510	43118.898	-574257.483564	9.53	
倍面積					793.356111
面積					396.6780555
地積					396.67 m ²

残地番	(A) 886-1	公簿	526
総計	396.6780555		
残地積	129.3219445		
地積	129.32 m ²		

測図者の氏名 77337-7 425-428-433
 登録番号 423-435

縮尺 1/500

申請人

4年 5月 2日(申)

(長崎県土地家屋調査士会印)

作製者 土地家屋

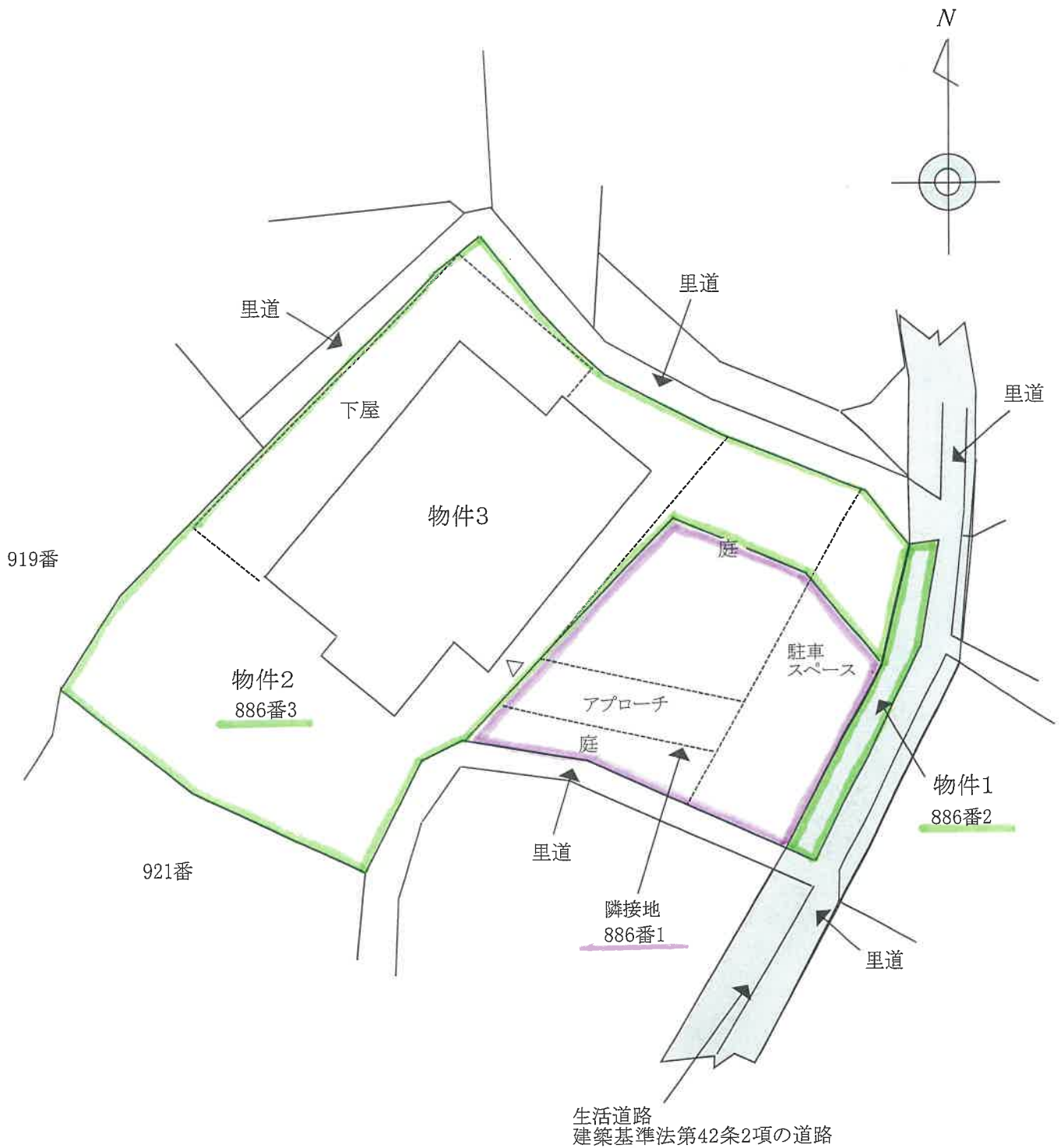
登記年月日 平成4年5月6日

061974

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11月18日 長崎地方方法務局測量支局

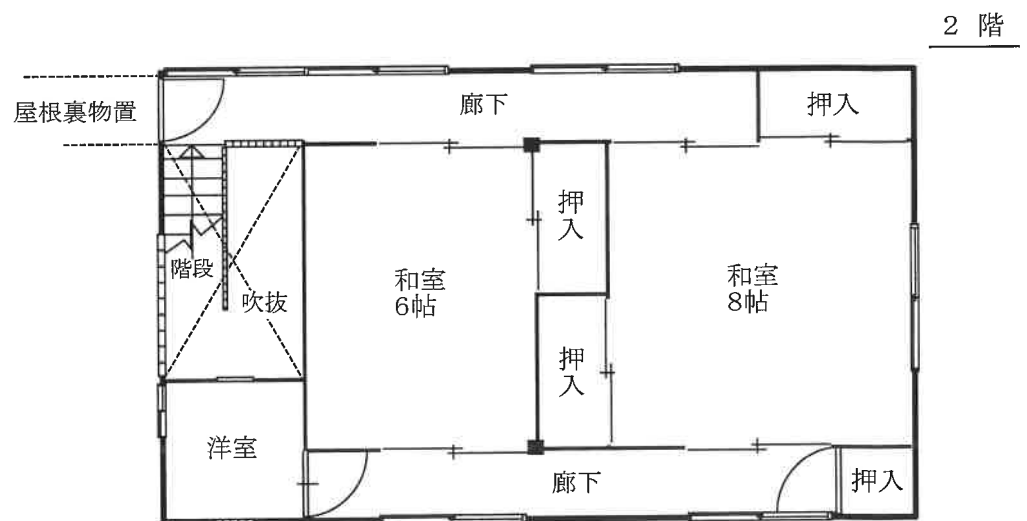
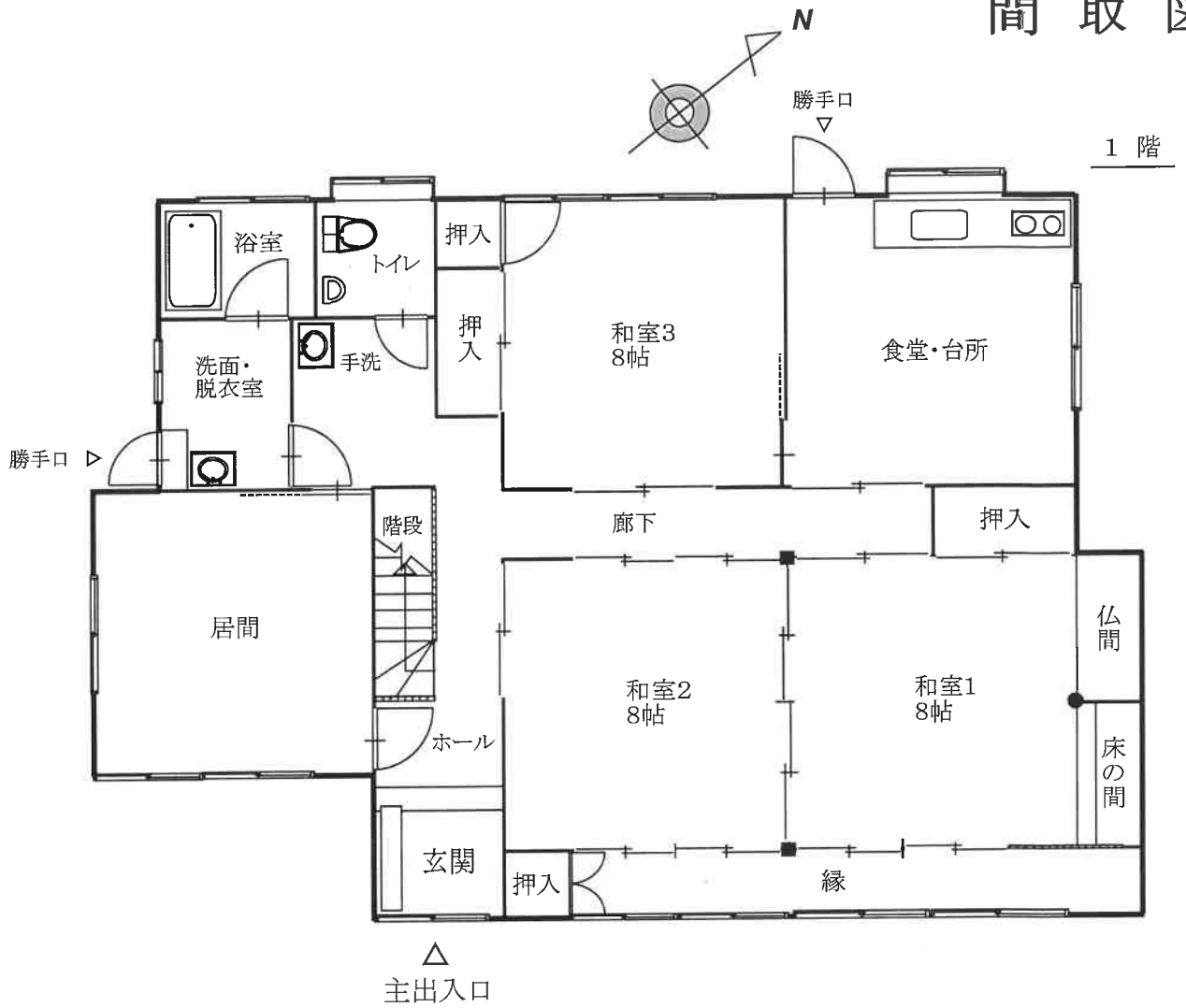
登記官

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。