

令和6年（ヌ）第2号

注 意 書

現況調査報告書及び評価書には、物件1（土地）に関する記載がありますが、今回の入札では、物件1は売却対象物件ではありませんので、ご注意ください。

長崎地方裁判所大村支部

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。	



913

物 件 目 録

2 所 在 諫早市西郷町 924番地74

家屋 番号 924番74

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 83.14平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 鉄板造陸屋根平家建

床 面 積 約4平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 8月 7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

【物件番号2】

売却対象外の土地（地番924番74）につき、本件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2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号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

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

2 所 在 諫早市西郷町 924番地74

家屋 番号 924番74

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 83.14平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 鉄板造陸屋根平家建

床 面 積 約4平方メートル



令和6年(ヌ)第2号
令和6年05月15日受理
令和6年05月31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 | 諫早市西郷町 |
| | 地 番 | 9 2 4 番 7 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 7 1 . 8 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 諫早市西郷町 9 2 4 番地 7 4 |
| | 家屋 番号 | 9 2 4 番 7 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 8 3 . 1 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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <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 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 2														
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が異なる(<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 type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類：物置</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">構造：鉄板造陸屋根平家建</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">床面積：約4平方メートル</td> </tr> </table>			{	種類：物置	{	構造：鉄板造陸屋根平家建	{	床面積：約4平方メートル						
{	種類：物置														
{	構造：鉄板造陸屋根平家建														
{	床面積：約4平方メートル														
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 border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 20px;">平成</td> <td style="padding-left: 20px;">年()第</td> <td style="padding-left: 20px;">号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 20px;">平成</td> <td style="padding-left: 20px;">年</td> <td style="padding-left: 20px;">月</td> <td style="padding-left: 20px;">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
<p>■ A (債務者)</p> <p>■ A (債務者)</p>	<p>① 現在、物件2建物には、私が居住しています。</p> <p>① 物件1土地及び物件2建物の占有関係については、その一部たりとも第三者との間に貸借関係はありません。</p> <p>② 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条地図のとおりです。 なお、物件1土地と隣接地とは、当家所有のコンクリートブロック塀等で区切られており、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。</p> <p>③ 物件2建物の新築後、建物の増築は行っていないと思います。 土地建物位置関係図のとおり存する下屋や物置は、物件2建物の新築時から存したもので、前建物所有者である亡父が築造したものです。</p> <p>④ 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。</p> <p>⑤ 物件2建物には、白アリ被害等、建物の不具合はありませんが、5年前ころに屋根の修理を行いましたので、現在、雨漏りはありません。</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

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]

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、その南西側に道路(924番22土地、所有者：諫早市、地目：公衆用道路)(諫早市役所土木総務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。
- (2) 土地建物位置関係図のとおり存する(スチール製)物置については、所有者要件、建物登記要件の具備、物件2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。

(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05月16日 (木) 13:50-14:05	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05月16日 (木) 14:15-14:40	物件所在地	物件の特定, 写真撮影(外部), 調査期日の打合せ(不在につき不奏功)
06年05月16日 (木) 14:50-15:00	諫早市役所土木総務課	道路調査
06年05月16日 (木) 18:30-18:50	物件所在地	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05月17日 (金) 10:04-10:09	架電	事情聴取(A(債務者); 占有関係等について)
06年05月22日 (水) 09:50-10:40	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); 占有関係等について)
06年05月29日 (水) 09:50-10:20	物件所在地	建物の設備確認
<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>		

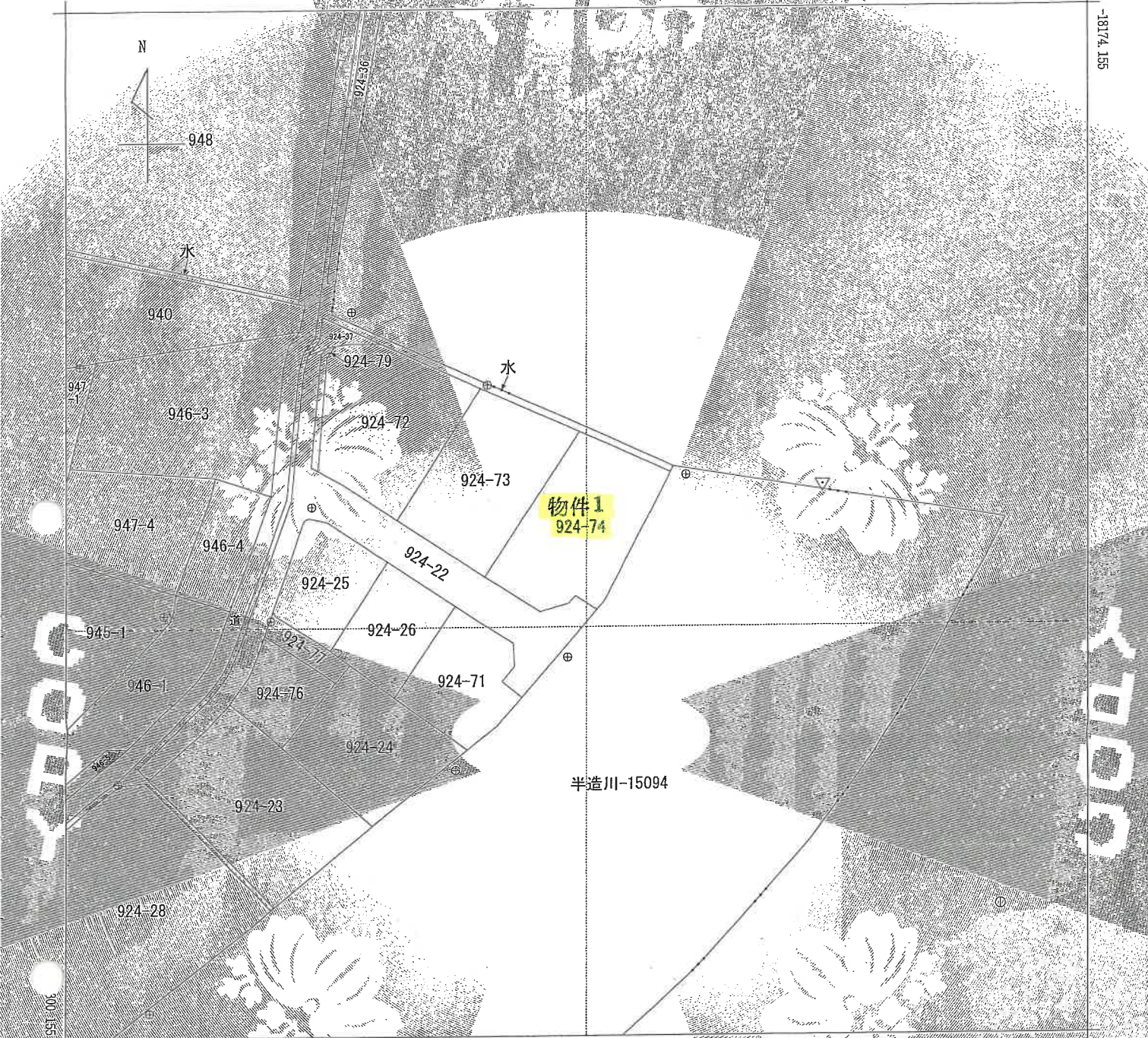
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

法14条地図(写)

(座標値種別：測量成果)

+52561.593

-18174.155



+52436.593 (座標値種別：測量成果)



請求部	所在	諫早市西郷町		地番	924番74	
出力	縮尺	1/500	精度	中	座標系	番号文
					I	分類
						地図(法第14条第1項)
						種類
						地籍図
作成年月日	令和1年9月		備付年月日(原図)	令和2年8月		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→A4への縮小書面

令和6年5月16日
長崎地方法務局諫早支局
登記官

請求番号：16-1
(1/1)

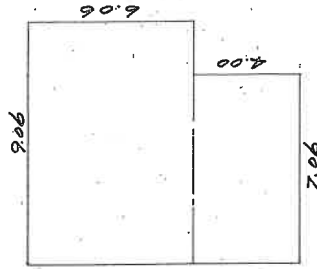
6

公用

419338 平49年10月9日登記

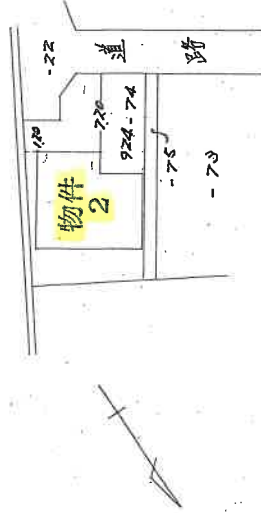
建各階平面図

家屋番号	924-74
建物の所在	讓早市船越名子堰津 924-74 西郷町



状積表

$9.06 \times 6.06 = 54.9036$
 $7.06 \times 4.00 = 28.2400$
 計 = 83.1436 m^2



製作年月日	昭和49年10月7日
製作者	土地家屋調査士
申請人	

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

(日調連15)

A3→A4への縮小書面

これは図面の写しである。

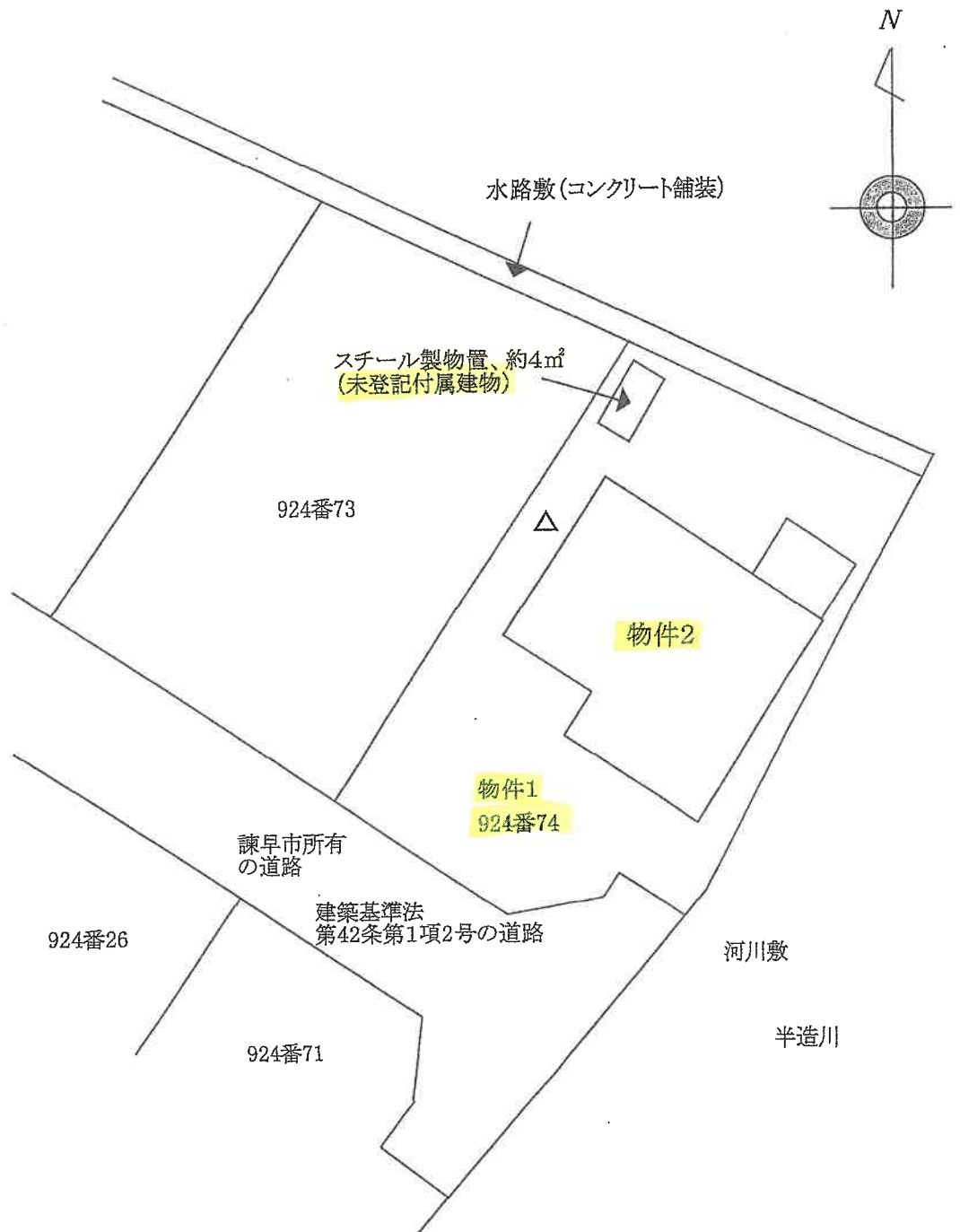
令和6年5月16日

長崎地方法務局讓早支局

登記官

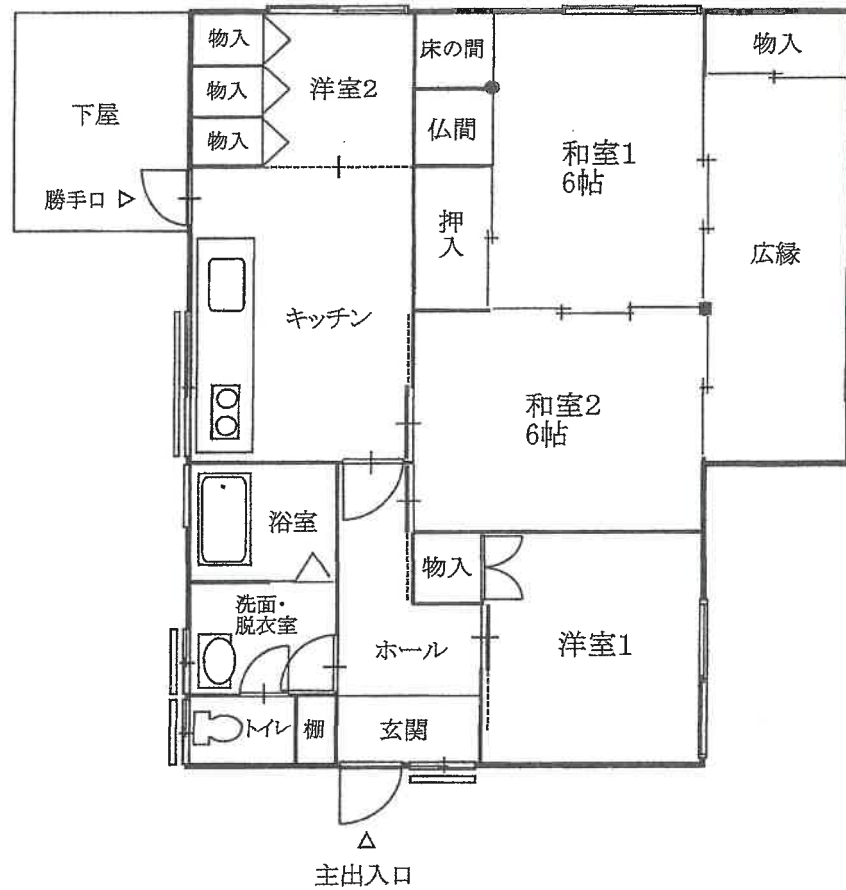
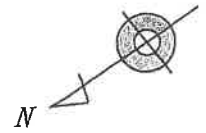
公用

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。

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。

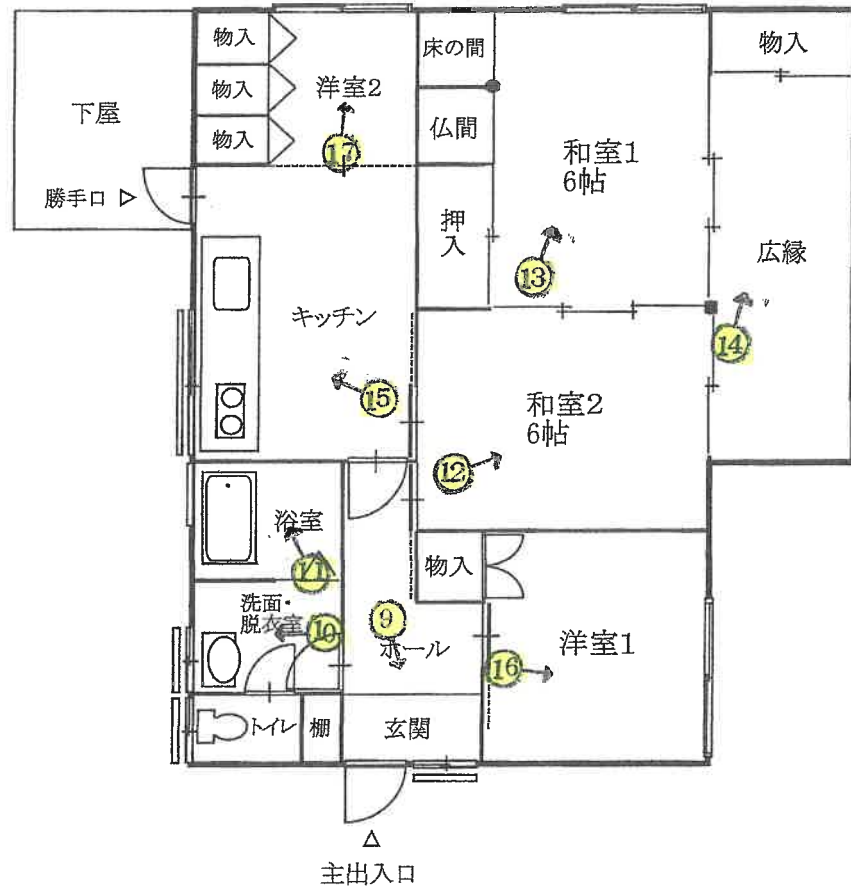
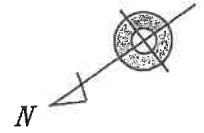
土地建物位置関係図



※ 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



※ 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

未登記附属建物 隣地 924-73 物件 2 物件 1



②

物件 2 未登記附属建物



③

物件 1 物件 2 下屋



④

物件2 物件1 河川敷



⑤

物件1 下屋 物件2



⑥

道路 物件1



⑦

物件1 ブロック塀が損傷した状況



⑧

未登記附属建物



⑨

玄関



⑩

洗面・脱衣室



⑫

和室2



⑭

広縁



⑪

浴室



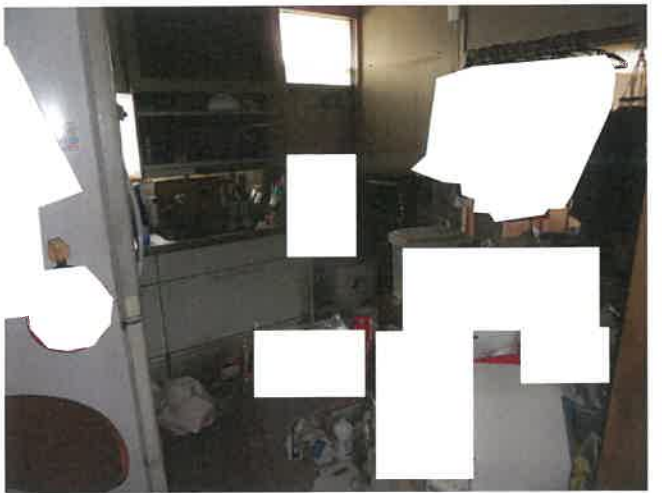
⑬

和室1



⑮

キッチン



⑩

洋室 1



⑪

洋室 2



⑫

物置



令和 6年 (又) 第 2号
令和 6年 5月15日 受 理
令和 6年 5月22日 現地調査
令和 6年 6月 6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 7, 3 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 4, 5 9 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 2, 7 3 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1、2 の各不動産について、一括売却（民事執行法第 6 1 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 5 8 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 番 地 目 地 積	諫早市西郷町 9 2 4 番 7 4 宅地 2 7 1.8 2 平方メートル	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	諫早市西郷町 9 2 4 番地 7 4 9 2 4 番 7 4 居宅 軽量鉄骨造スレート葺平家建 8 3.1 4 平方メートル	
番号	特 記 事 項		
2	敷地内の北端部分にスチール製の物置（附属建物と判定）が存する。		

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）

位置・交通	島原鉄道「本諫早」駅の南東方・道路距離約 1.4 k m 最寄バス停「小栗」の北東方・約 350m（徒歩約 4 分半） （附属資料、見取図参照）	
付近の状況	戸建一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域。地勢は平坦地で地域の南東方を半造川が流れる。 道路は幅員約 4～5mの舗装道路が標準的。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	市街化区域 準工業地域 指定建蔽率 60% 指定容積率 200% ————— —————
画地条件 （規模、形状等）	地積 間口・奥行 形状 地勢 その他	271.82 m ² （登記簿地積） 間口約 8m、奥行約 22m 不整形地 平坦地 法第 14 条第 1 項地図を基に形状・規模を概測した結果、当該図及び登記簿地積と概ね一致した。
接面道路の状況	南西側が幅員約 5mの舗装道路（諫早市所有の道路。建築基準法第 42 条 1 項 2 号の道路）に等高に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	物件 2（建物）の敷地として利用されている。敷地内に存するスチール製物置は土地に固着しており附属建物と判定した。北端部分のブロック塀が一部壊れている。敷地は行止まり部分に位置し南東側隣接地は半造川の土手である。	
供給処理施設	上水道 特記事項参照 ガス管 前面道路に本管あり 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 上水道；前面道路に個人管が敷設されている。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地ではない。（遺跡外） ・ 現況の利用状況、登記簿履歴等から土壤汚染の可能性は低いと判断した。なお土壤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。 	

	・最有効使用を戸建住宅の敷地と判定した。
--	----------------------

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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(登記簿記載)：昭和49年9月21日新築 経過年数：約50年 経済的残存耐用年数：満了と判定
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 屋 根：スレート葺 外 壁：吹付塗装等 内 壁：合板、タイル等 天 井：竿縁天井、石膏ボード等 床 : 畳、縁甲板、カーペット等 設 備：電気、給水、排水、衛生等 そ の 他：建具（窓；アルミサッシ）
床面積（現況）	83.14 m ² 、増築はないと判断した。
現況用途等	現況用途：居宅 間 取：3D.K.相当（和室2室、洋室1室、D.K.、広縁、浴室、トイレ等）
品 等	下位
保守管理の状態	内壁、床などに汚れ等が目立ち全体的に相当傷んでいると判断した。雨漏りやシロアリ被害、建物の不具合は今のところないとのこと。
建物の利用状況	現況調査報告書参照
特 記 事 項	スチール製の物置（附属建物）の床面積を約4 m ² と査定し、経済的残存耐用年数を満了と判定した。

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）

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/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	43,000	0.96	271.82	0.90	10,100,000

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）

地価公示価格 諫早-4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$48,700 \text{ 円/m}^2 \times 101.0 / 100 \times 100 / 104 \times 100 / 110 = 43,000 \text{ 円/m}^2$$

◇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：方位+4.0、角地+0.0

$$(100\% + 4.0\%) \times (100\% + 0.0\%) = 104\%$$

◇地域格差：街路条件+5.0%、環境条件+5.0%

$$(100\% + 5.0\%) \times (100\% + 5.0\%) = 110\%$$

イ 個別格差：方位+2.5%、行止まり-3.0%、不整形地-3.0%

$$(100\% + 2.5\%) \times (100\% - 3.0\%) \times (100\% - 3.0\%) = 96\%$$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：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2）

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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	主である建物	140,000	83.14	0.030	350,000
	未登記附属建物	50,000	4.一	0.040	10,000
					計 360,000

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。内壁、床などに汚れ等が存し保守管理の状態は相当に劣ると判断。本件では、残価率5%を基本に観察減価法による補正（-40%）を施して建物の現価率を査定した。

$$\begin{array}{l} \text{残価率} \quad \text{観察減価法現価率} \\ 0.05 \times (1-0.4) = 0.030 \end{array}$$

・未登記付属建物

経済的耐用年数は満了している。保守管理の状態は普通と判断。本件では、残価率5%を基本に観察減価法による補正（-20%）を施して建物の現価率を査定した。

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

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
1	10,100,000	0.35	法定地上権	3,540,000

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35%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） 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	10,100,000	-3,540,000		1.0	0.7	4,590,000
2	360,000	+3,540,000	1.0	1.0	0.7	2,730,000
一括価格（合計）						7,320,000

万円未満四捨五入

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

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 地価公示価格（諫早-4）

所 在：諫早市西郷町 160 番 7
価 格：48,700 円/㎡（対前年変動率+2.3%）
位 置：JR 長崎本線「諫早」駅の南東方約 3.0 k m
価 格 時 点：令和 6 年 1 月 1 日
地 積：271 ㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南側が幅員約 6m の舗装市道に接面し西側に側道を有する
用 途 指 定 等：市街化区域、第 1 種住居地域
（指定建蔽率 60%、指定容積率 200%）
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い既成住宅地域

2 固定資産評価額（令和 6 年度）

物件 1：7,882,780 円

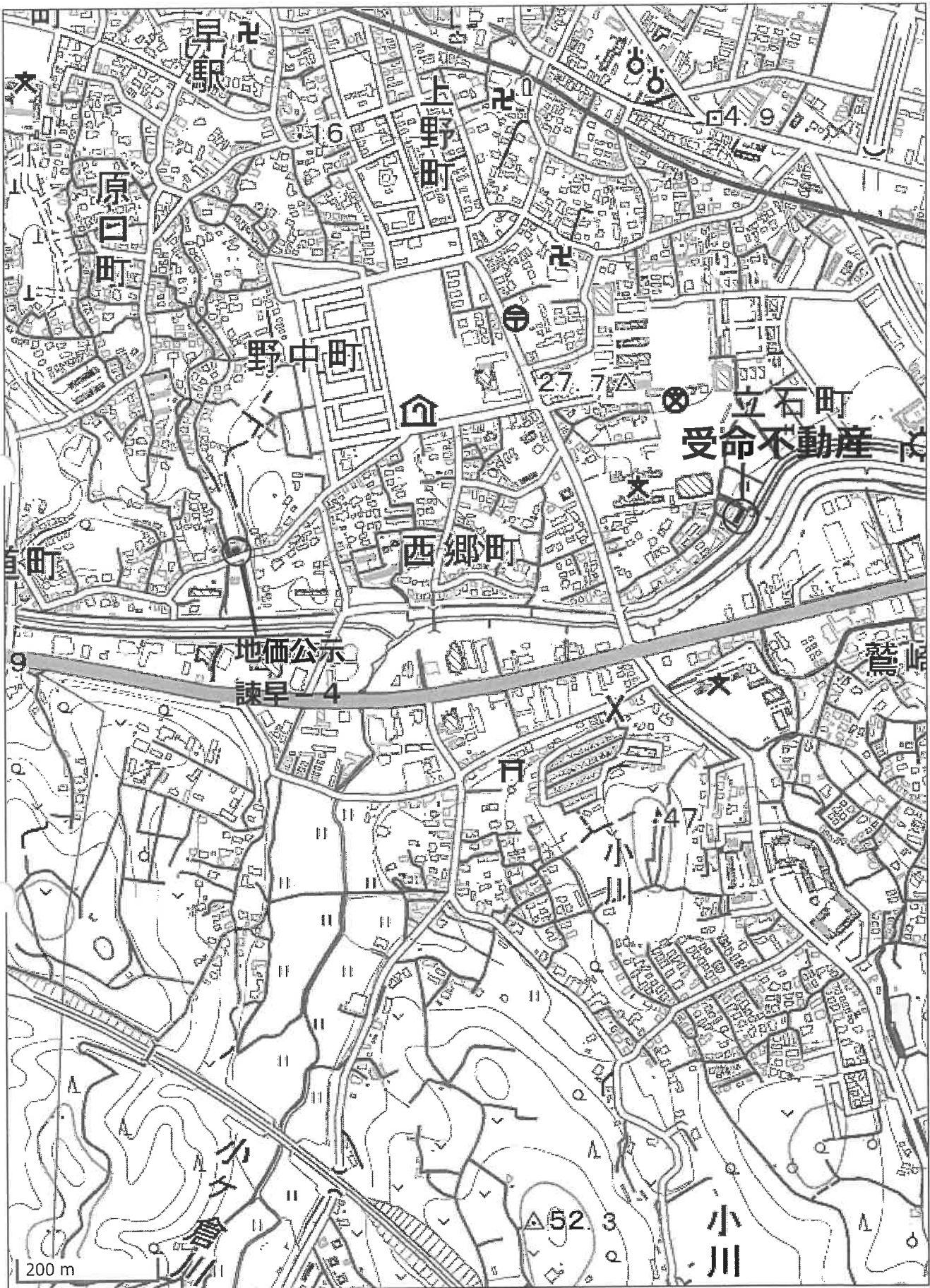
物件 2：1,284,049 円

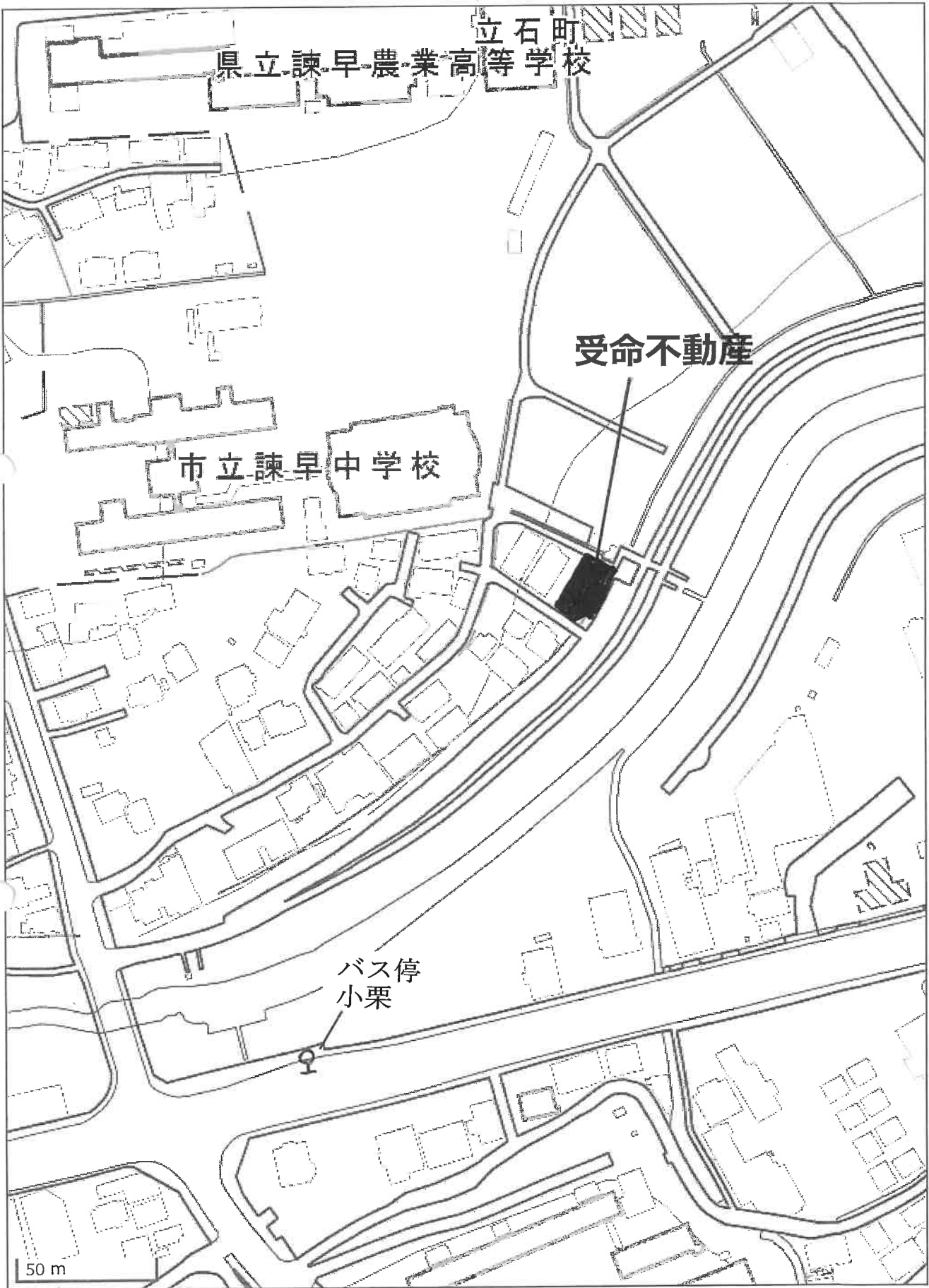
「ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた価格とは、その性質上異なる額である。」

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 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



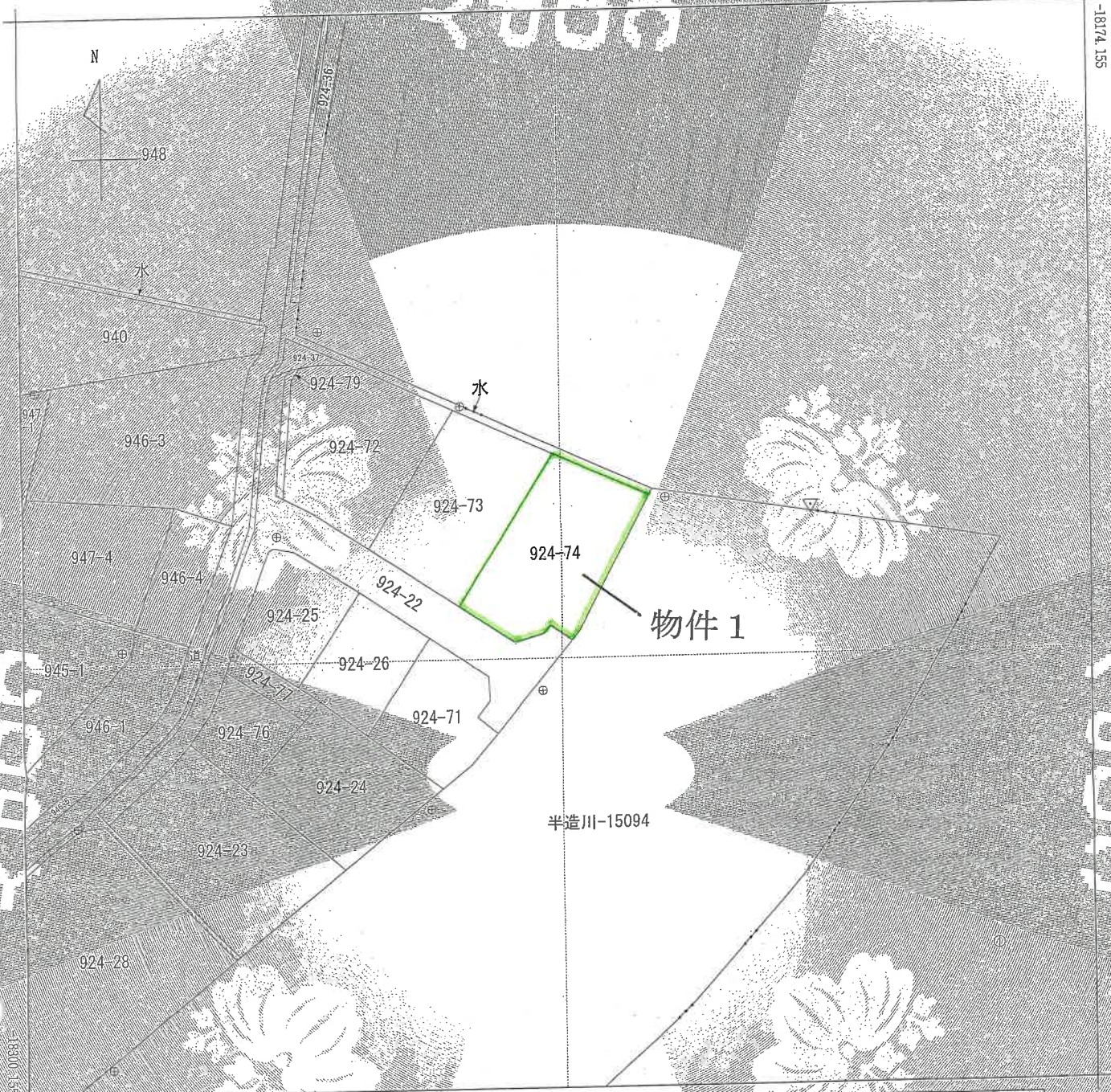


法第14条第1項地図写 (縮小実施、A3→A4)

(座標値種別：測量成果)

+52561.593

-18174.155



+52436.593 (座標値種別：測量成果)



請求部	所在	諫早市西郷町				地番	924番74		
出縮	方尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	令和1年9月				備付年月日(原図)	令和2年8月		補事項	

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。

令和6年5月16日
長崎地方法務局諫早支局
登記官

請求番号：16-1
(1/1)

公用

建物図面・各階平面図写（縮小実施、A3→A4）

419338 平49年10月9日登記

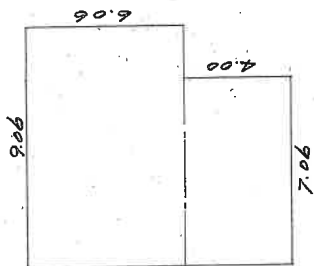
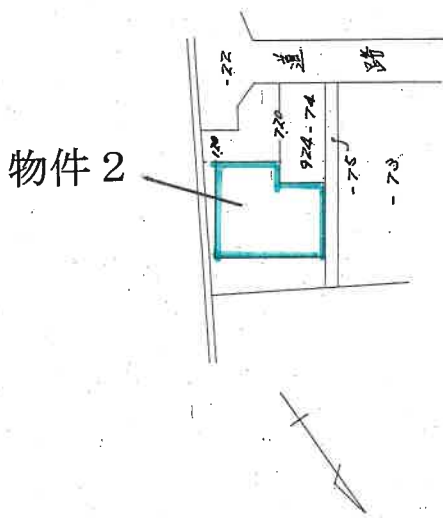
建各階平面図

家屋番号 924-74
 建物の所在 讓早市船越名子畑津 924-74
 西郷町

昭和49年10月7日

作製年月日

作製者



面積表

$$9.06 \times 6.06 = 54.9036$$

$$7.06 \times 4.00 = 28.2400$$

$$\text{計} = 83.1436 \text{ m}^2$$

(日調連15)

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

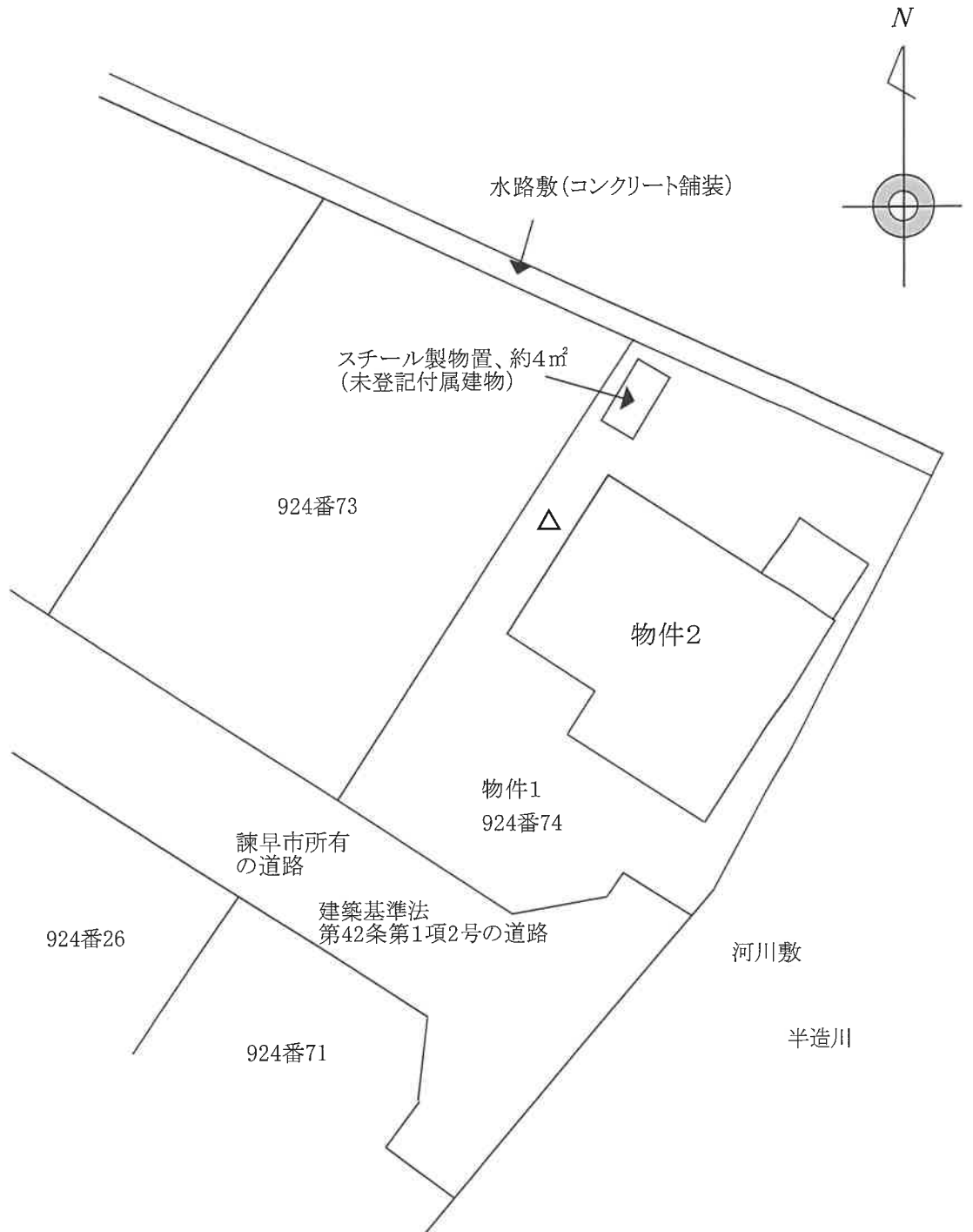
縮尺 1/200 1/500

これは図面の写しである。

令和6年5月16日

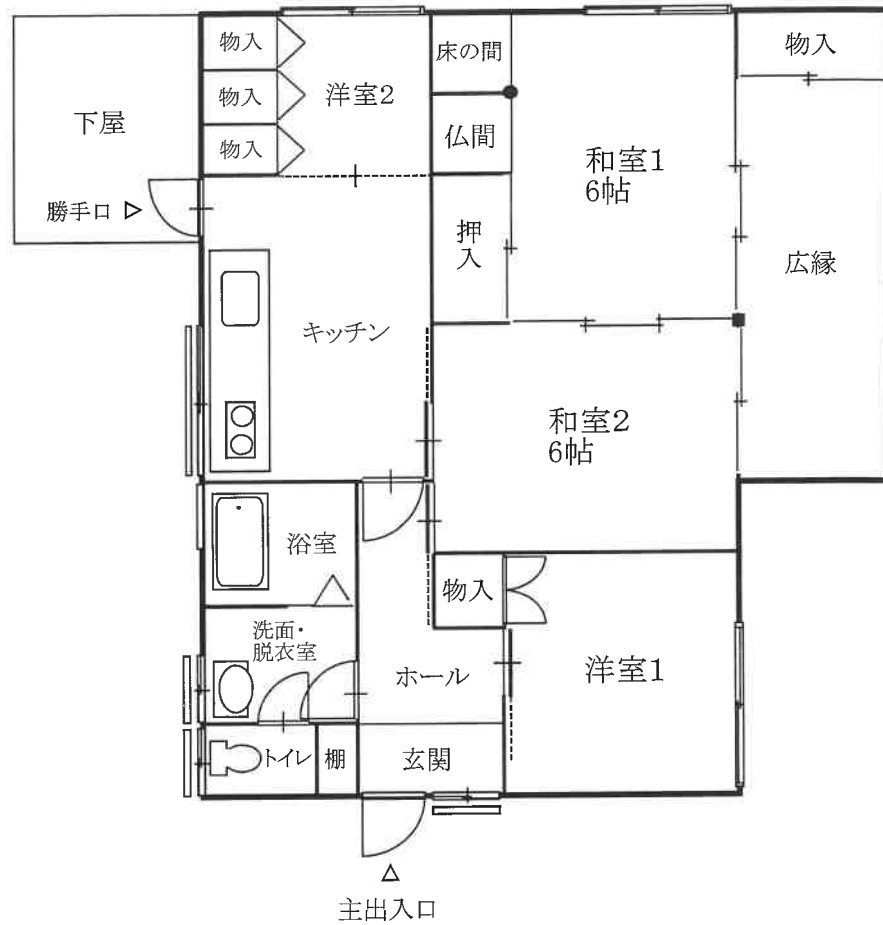
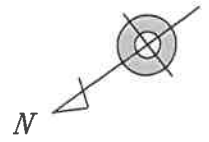
公用

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。

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。

令和 6 年 (又) 第 2 号
令和 6 年 5 月 22 日 現地調査
令和 6 年 6 月 6 日 評 価

長崎地方裁判所大村支部 御中

補充評価書

評価人 不動産鑑定士

井崎嘉幸 印

第1 評価額

物件2（建物）	金1,910,000円
---------	-------------

（補充項目）

建物単独で売却した場合の評価額

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 番 地 目 地 積	諫早市西郷町 9 2 4 番 7 4 宅地 2 7 1.8 2 平方メートル	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 種 類 構 造 床 面 積	諫早市西郷町 9 2 4 番地 7 4 9 2 4 番 7 4 居宅 軽量鉄骨造スレート葺平家建 8 3.1 4 平方メートル (未登記附属建物) 物置 鉄板造陸屋根平家建 約 4 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 1）
省略
- 2 建物の概況及び利用状況（物件 2）
省略

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）

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	43,000	0.96	271.82	0.90	10,100,000

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）

地価公示価格 諫早-4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$48,700 \text{ 円/㎡} \times 101.0 / 100 \times 100 / 104 \times 100 / 110 = 43,000 \text{ 円/㎡}$$

◇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+4.0、角地+0.0

$$(100\% + 4.0\%) \times (100\% + 0.0\%) = 104\%$$

◇地域格差：街路条件+5.0%、環境条件+5.0%

$$(100\% + 5.0\%) \times (100\% + 5.0\%) = 110\%$$

イ 個別格差：方位+2.5%、行止まり-3.0%、不整形地-3.0%

$$(100\% + 2.5\%) \times (100\% - 3.0\%) \times (100\% - 3.0\%) = 96\%$$

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：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2）

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
2	主である建物	140,000	83.14	0.030	350,000
	未登記附属建物	50,000	4.一	0.040	10,000
					計 360,000

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。内壁、床などに汚れ等が存し保守管理の状態は相当に劣

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（-40%）を施して建物の現価率を査定した。

$$\begin{array}{l} \text{残価率} \quad \text{観察減価法現価率} \\ 0.05 \times (1-0.4) = 0.030 \end{array}$$

・未登記付属建物

経済的耐用年数は満了している。保守管理の状態は普通と判断。本件では、残価率5%を基本に観察減価法による補正（-20%）を施して建物の現価率を査定した。

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

2 評価額の判定

前記により求めた建物価格に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
1	10,100,000	0.35	法定地上権	3,540,000

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35%と査定した。

② 評価額

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
2	360,000	+3,540,000	1.0	0.7	0.7	1,910,000

万円未満四捨五入

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：法定地上権付き建物単独の売却の場合、需要の減退が生じるためその程度を考慮した。

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

省略

第7 附属資料の表示

省略

以上