

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 13 日

長崎地方裁判所大村支部

裁判所書記官 盛田 真之

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 4 日から 令和 7 年 6 月 11 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 17 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 7 月 7 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 5 月 13 日から当庁不動産競売公告掲示場に備え置きます。	



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	1,660,000 1,328,000	一括	332,000	41,738	0
1	1,090,000				
2	570,000				
	</				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 諫早市飯盛町里字坊 |
| | 地 番 | 1 1 4 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 7. 3 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 諫早市飯盛町里字坊 1 1 4 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 1 4 6 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 2. 2 7 平方メートル
2 階 3 8. 6 9 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6 年 6 月 4 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, 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 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 諫早市飯盛町里字坊
 地 番 1 1 4 6 番 1
 地 目 宅地
 地 積 2 2 7 . 3 4 平方メートル

- 2 所 在 諫早市飯盛町里字坊 1 1 4 6 番地 1
 家屋 番号 1 1 4 6 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 2 2 . 2 7 平方メートル
 2 階 3 8 . 6 9 平方メートル



228

令和6年(ケ)第2号
令和6年04月19日受理
令和6年05月08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 諫早市飯盛町里字坊
 地 番 1 1 4 6 番 1
 地 目 宅地
 地 積 2 2 7 . 3 4 平方メートル

- 2 所 在 諫早市飯盛町里字坊 1 1 4 6 番地 1
 家屋 番号 1 1 4 6 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 2 2 . 2 7 平方メートル
 2 階 3 8 . 6 9 平方メートル

C

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, 私が家族と居住しており, 他に占有者はなく, 物件 1 土地及び同 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 条地図のとおりです。 ② 境界については, 国土調査が終了している関係からも, 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 建物には, 雨漏りや白アリ被害等はありませんが, 廊下部分に, たわみのある箇所があります。 ⑤ 物件 2 建物の屋根上にソーラー等の設置はありませんし, オール電化でもありません。
■ 某 (諫早市役所飯盛支所産業建設課)	① お尋ねの物件 1 土地から, 市道への通路橋の占用許可については, 遡って調査しましたが, 現時点では占用許可の申請は行われていません。 ② 一般論として, 宅地への出入りのための河川の占用に関しては, 一軒について 1 か所を認めることとなりますが, 占用の長さが 4 メートルを越えない場合は, その占用料が免除されます。 ③ 本件の場合, 物件 2 建物の新築時に, 間取図記載の洋室 1 を事務所として利用していたため, 2 か所の占用が認められたものと考えられますが, 用途変更の場合は, 同部分の通路橋は撤去しなければなりません。

(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、水路上の通路橋を介し、その西側に市道(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。

通路橋の利用にあたって、占用許可申請が必要であり、その利用にあたり占用料は免除されているが、北側に存する通路橋については、撤去の必要がある。

なお、上記の占用許可申請は行われていない(諫早市役所飯盛支所産業建設課における調査の結果)。

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、おおよそその位置を示したものである。

(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
06年04月23日 (火) 17:10—17:45	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04月24日 (水) 14:46—14:49	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04月24日 (水) 16:20—16:35	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04月24日 (水) 16:45—16:55	諫早市役所土木総務課	道路調査
06年04月28日 (日) 14:40—15:20	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05月07日 (火) 13:30—13:40	諫早市役所飯盛支所産 業建設課	占用許可申請について
年 月 日 () : — :		
(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06年04月28日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

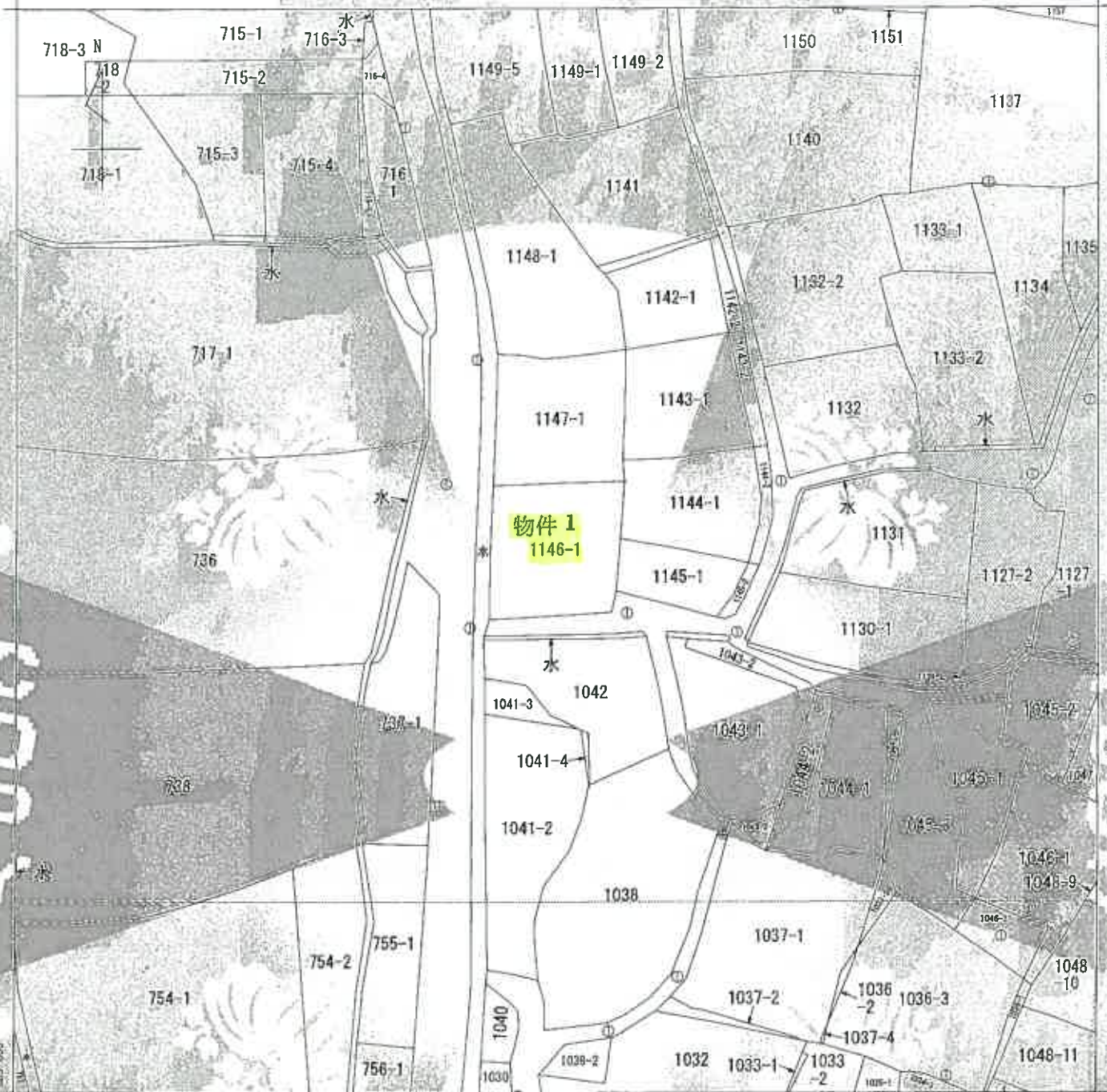
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

法14条地図(写)

1049-11

(座標値種別：図上測定)

+46766.580



物件 1
1146-1

地区区域見出し
飯盛町里

請求部分	所在地 徳山市飯島町里字坊					地番 1146番1			
出方 尺	1/500	精度区分	乙一	図像系番号 又は記号	I	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地図又は
作成年月日					備付年月日 (原図)	昭和55年1月1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。

A3→A4への縮小書面

令和6年4月24日

長崎地方税務局諫早支局

登記官

請求番号：13-1

(1/1)

登記年月日 平成25年9月1日

COOPY

430849

各階平面図

藤早市飯盛町里

家屋番号

建築物の番号

平成25年8月1日登記

建築物平面図

各階平面図

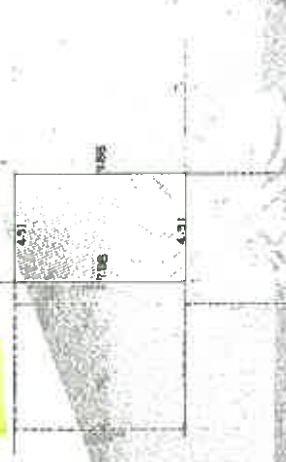
1階



1階床面積

11.82 X 7.88 = 93.1416
5.91 X 4.93 = 29.1363
7.38 X 4.91 = 36.2479

2階



2階床面積

7.09 X 4.91 = 34.8119
計
38.0588



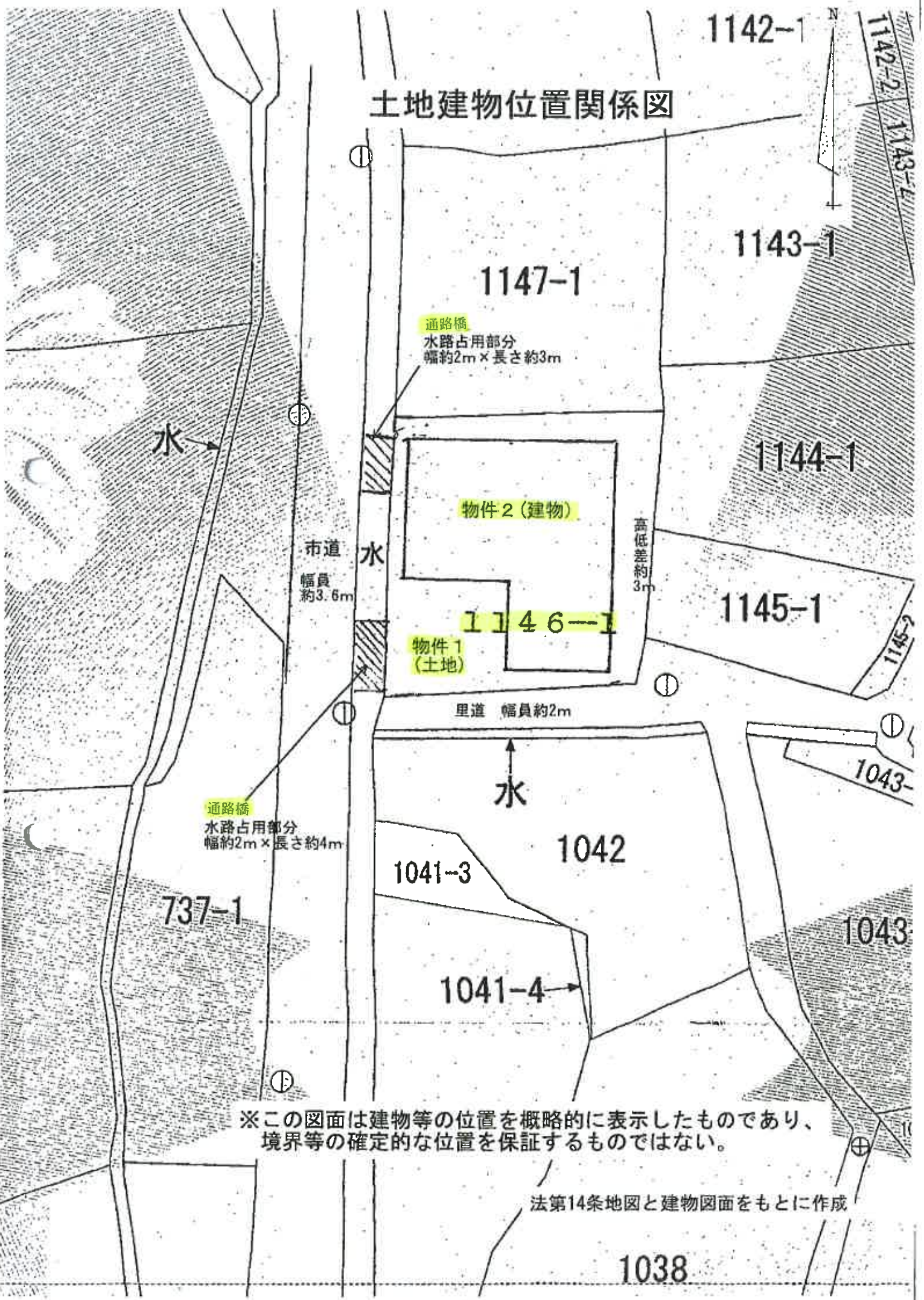
作成者 土地家屋調査士

縮尺 1/500

申請人

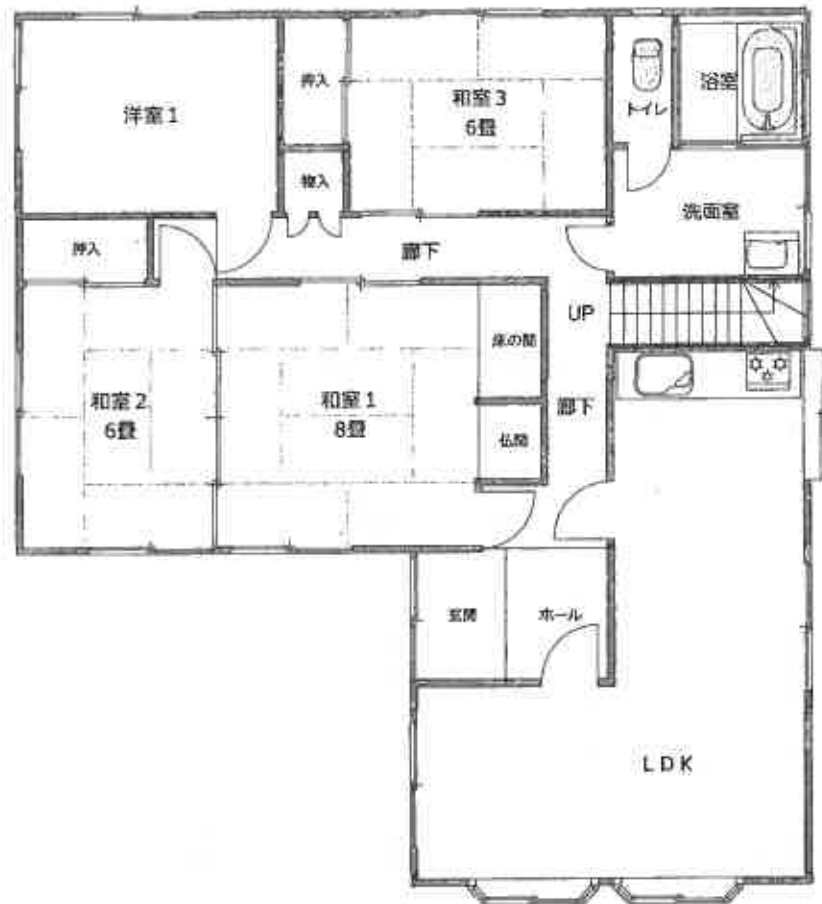
(長崎県土地家屋調査士会連合会)

土地建物位置関係図



間 取 図

1階



2階



1142-1

一、写真摄影位置方向

1143-1

1147-1

通路橋
水路占用部分
幅約2m×長さ約3m

1144-1

1145-1

物件2(建物)

物件 1
(土地)

里道 幅員約2m

水

1042

1041-3

1041-4

1043

1038

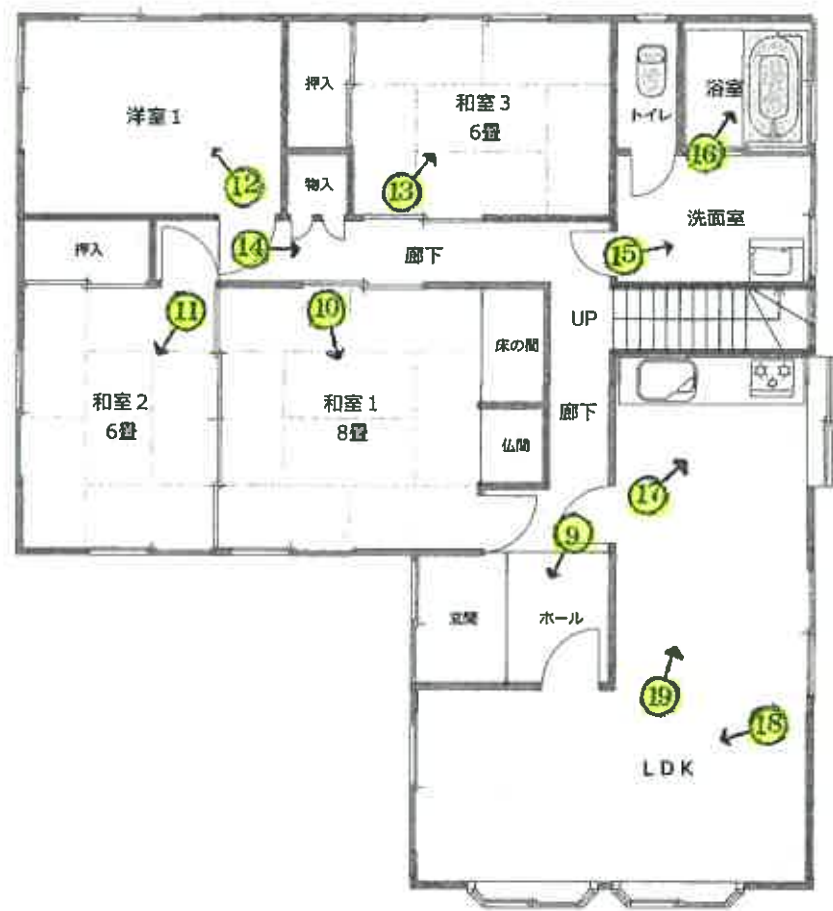
※この図面は建物等の位置を概略的に表示したものであり、境界等の確定的な位置を保証するものではない。

法第14条地図と建物図面をもとに作成

間 取 図

写真撮影位置方向

1 階



2 階



①



②



③



④

隣地 1144-1

物件 1

物件 2



⑤

物件 2

物件 1

隣地 1147-1



⑥

隣地 1147-1

物件 1

物件 2



⑦

水路

物件 1

通路橋

市道



⑧

市道

水路

通路橋

物件 1



⑨

玄関・ホール



⑩

和室 1



⑪

和室 2



⑫

洋室 1



⑬

和室 3



⑭

廊下



⑮

洗面室



⑩

浴室



⑪

L D K (キッチン)



⑫

L D K



⑬

L D K



⑭

洋室 3



⑮

屋根裏収納



洋室 2



雨樋の損傷状況



令和 6年（ケ）第 2号
令和 6年 4月19日 受 命
令和 6年 4月28日 現地調査
令和 6年 5月31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
宮崎英之

第1 評価額

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

- 1 一括価格は、物件 1 及び 2 の両不動産について、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合計価格である。
- 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 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、ほぼ登記簿と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地目 地積	諫早市飯盛町里字坊 1146番1 宅地 227.34m ²	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	諫早市飯盛町里字坊 1146番地1 1146番1 居宅 木造瓦葺2階建 1階 122.27m ² 2階 38.69m ²	

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	J R長崎本線「肥前古賀」駅の南東方約9km（道路距離） バス停「田結出張所前」の南東方約600m（道路距離）	
付 近 の 状 況	山裾の農地地域に農家住宅や普通住宅が建ち並ぶ地域 生活利便性：劣る 居住環境：普通 日照通風：普通 地勢：傾斜地（県の土砂災害警戒区域） 将来の動向の予測：ほぼ現状を維持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 その他の規制	都市計画区域外 土砂災害警戒区域 南側に急傾斜地崩壊危険区域が近接する
画 地 条 件	間口約15.5m、奥行約15mの台形地。 西側の水路上にコンクリート製の通路橋が2か所構築され、これにより道路との出入りが可能となっている。諫早市飯盛支所の説明では、水路の専用許可の手続きはなされていないとのこと。原則として1画地1か所認められるとのこと。 南側に急傾斜地崩壊危険区域が近接しており、東側背後の土地と高低差があり、西側に水路が介在しているため、地盤問題の可能性がある。減価要因として考慮する。	
接面道路の状況	西側幅員約3.6m市道に、幅約1.5mの水路上に構築されたコンクリー橋を介し、接面する。南側は幅約2mの里道に接面する角地。	
土地の利用状況等	現況調査報告書のとおり	
供給処理施設	上水道：前面道路に本管あり 都市ガス：なし 下水道：前面道路に本管あり（物件2は汲取り） （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、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。	

土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	専門機関による土壌汚染状況調査等がなされていないため、土壌汚染の有無については不明である。 但し、当事者等からの聴取、官公署における公的資料、現在の使用状況等からは土壌汚染が存在することを示す端緒は見受けられなかった。
特 記 事 項	●物件2の敷地利用権は、法定地上権が成立する可能性がある。及ぶ範囲は、物件1全体と判断した。 ●周知の埋蔵文化財：なし(市教育委員会。田結条里遺跡に近接)

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(登記記載) 昭和62年 7月25日新築 経過年数 37年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 サイディング等 内 壁 合板、クロス等 天 井 合板、クロス等 床 フローリング、畳等 設 備 照明、給排水等 その他 特別なものは無い
床面積（現況）	1階122.27㎡ 2階38.69㎡ 計 160.96㎡
現 況 用 途 等	階層 地上2階建て 現況用途 居宅 間取り 6LDK 後添間取図参照
品 等	総 合 普通 使用資材 普通 施 工 普通
保守管理の状態	経年相当の老朽化がすすみ、管理状態は劣っている。 山が近いため、白蟻被害の可能性も考慮した。
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	●物件2の敷地利用権は、法定地上権が成立する可能性がある。 及ぶ範囲は、物件1全体と判断した。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

計算過程において、最終価格は万円未満を四捨五入した。

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	24,000	0.86	227.34	0.90	4,220,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 諫早(県)-20

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $20,100\text{円}/\text{㎡} \times 99.5/100 \times 100/100.0 \times 100/83.3 = 24,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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：交通・接近条件(最寄りバス停への接近性+1)環境条件(供給処理施設の状態▲3
 居住環境▲15) $(1+0.01) \times ((1-0.03) \times (1-0.15)) \approx 0.833$

イ 個別格差：角地+1 水路介在▲5 地盤問題の可能性▲10

相乗積 $(1+0.01) \times (1-0.05) \times (1-0.1) \approx 0.86$

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：0.90

② 物件2（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。なお計算過程において、最終価格は万円未満を四捨五入した。

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
2	105,000	160.96	0.035	590,000

ア 再調達原価：105,000円/㎡

イ 現況延床面積：160.96㎡

ウ 現 価 率

物件2は、経済的耐用年数はすでに満了している。保守管理は非常に劣る。

従って残価率5%を基本に観察減価法による補正(－30%)を施して建物の現価率を査定した。

残価率 観察減価法現価率 現価率
 $0.05 \times (1-0.3) = 0.035$

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。

なお各計算過程において、最終価格は万円未満を四捨五入した。

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	4,220,000	0.25	法定地上権	1,060,000

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) $(\text{ア} \pm \text{イ}) \times \text{ウ} \times \text{エ} \times \text{オ}$
1	4,220,000	-1,060,000		1.00	0.70	2,210,000
2	590,000	+1,060,000	1.00	1.00	0.70	1,160,000
一括価格 (合計)						3,370,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

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 地価調査価格 諫早(県)-20

所 在：諫早市飯盛町佐田字古陣805番7
地 目：宅地
価 格：20,100円/㎡（対前年変動率 -0.50%）
位 置：飯盛団地入口停400m
価 格 時 点：令和5年7月1日
地 積：234㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：南市道4.5m
用途指定等：都市計画区域外
地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした高台の住宅地域

2 固定資産税評価額(令和6年度)

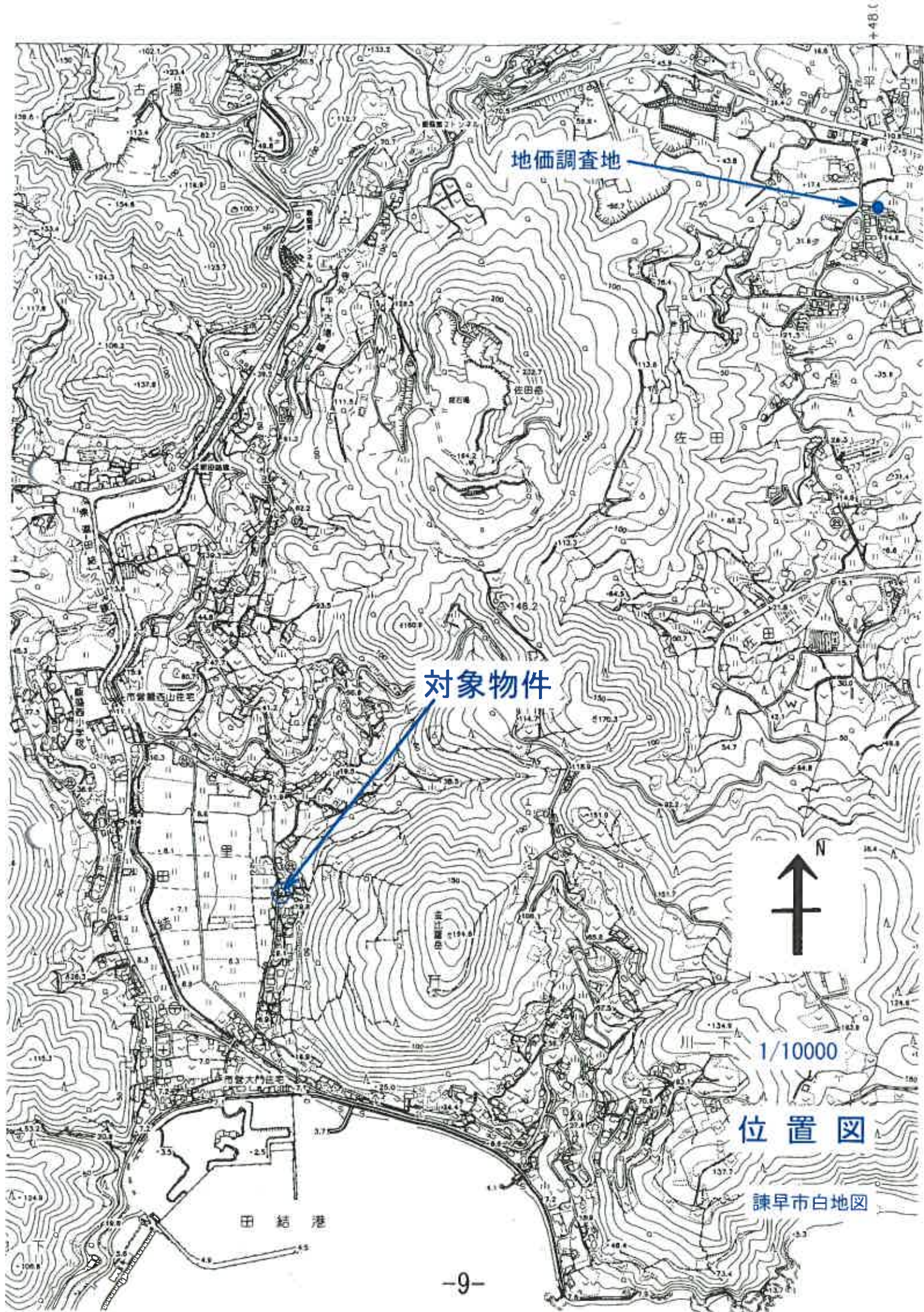
物件1 1,884,648円
物件2 2,629,440円

上記参考価格は、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、上記参考価格とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

- 1 位置図・見取図
- 2 法第14条地図
- 3 建物図面・各階平面図
- 4 土地建物位置関係図
- 5 間取図

以 上



地価調査地

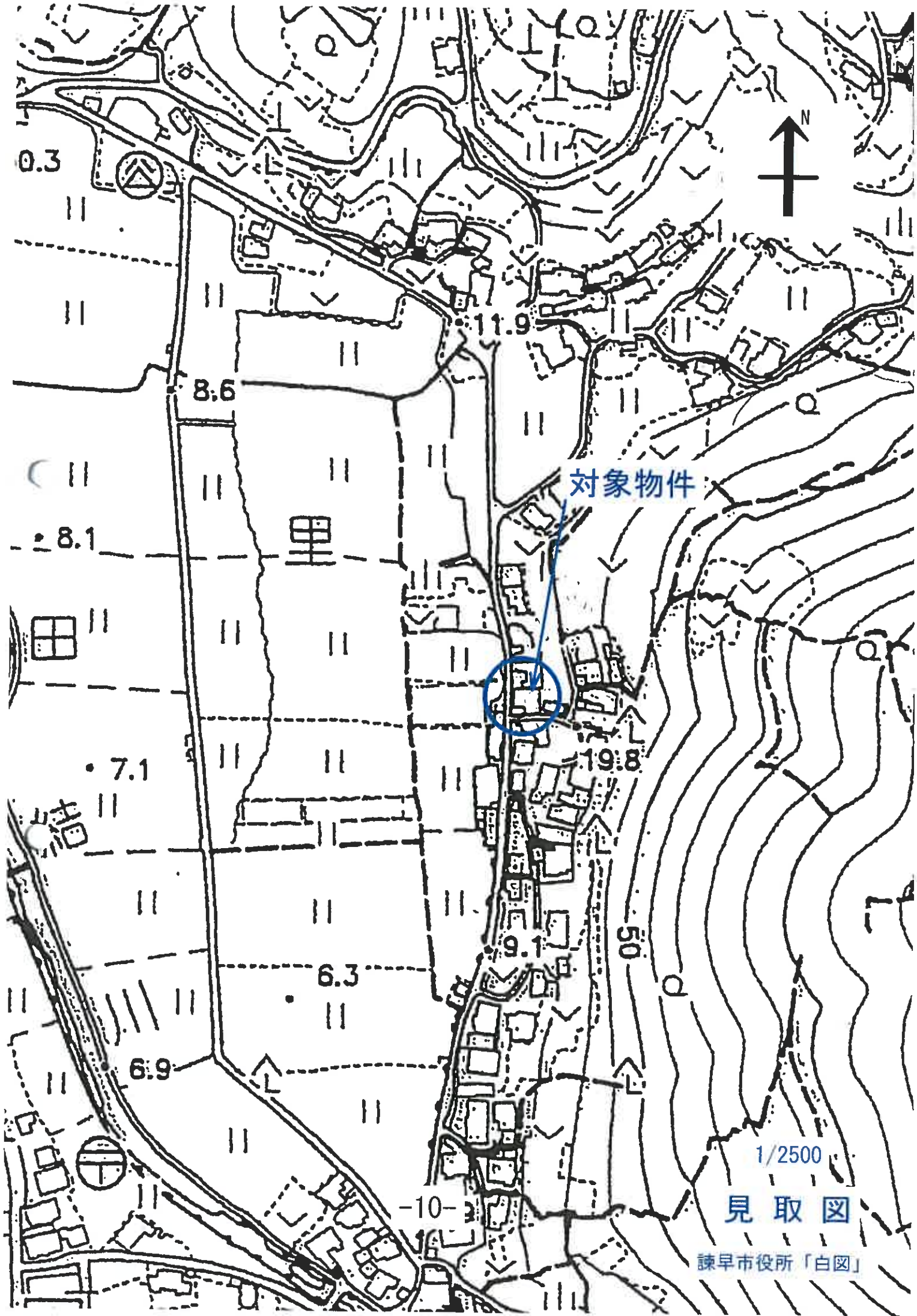
対象物件



1/10000

位置図

諫早市白地図

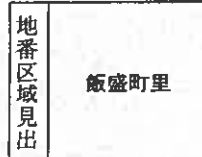


対象物件

1/2500

見取図

諫早市役所「白図」



法第14条地図

A3をA4に縮小した

登記官

-11-

430849

各階平面図

諫早市飯盛町里

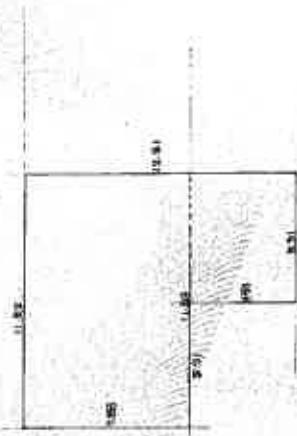
家屋番号
11446番1

建物の所在

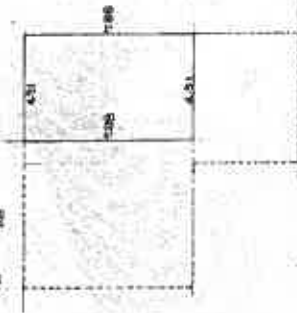
2坊11445番地1

昭和62年 0月 / 口登記

1 階



2 階



物件2

作製者 土地家屋調査士

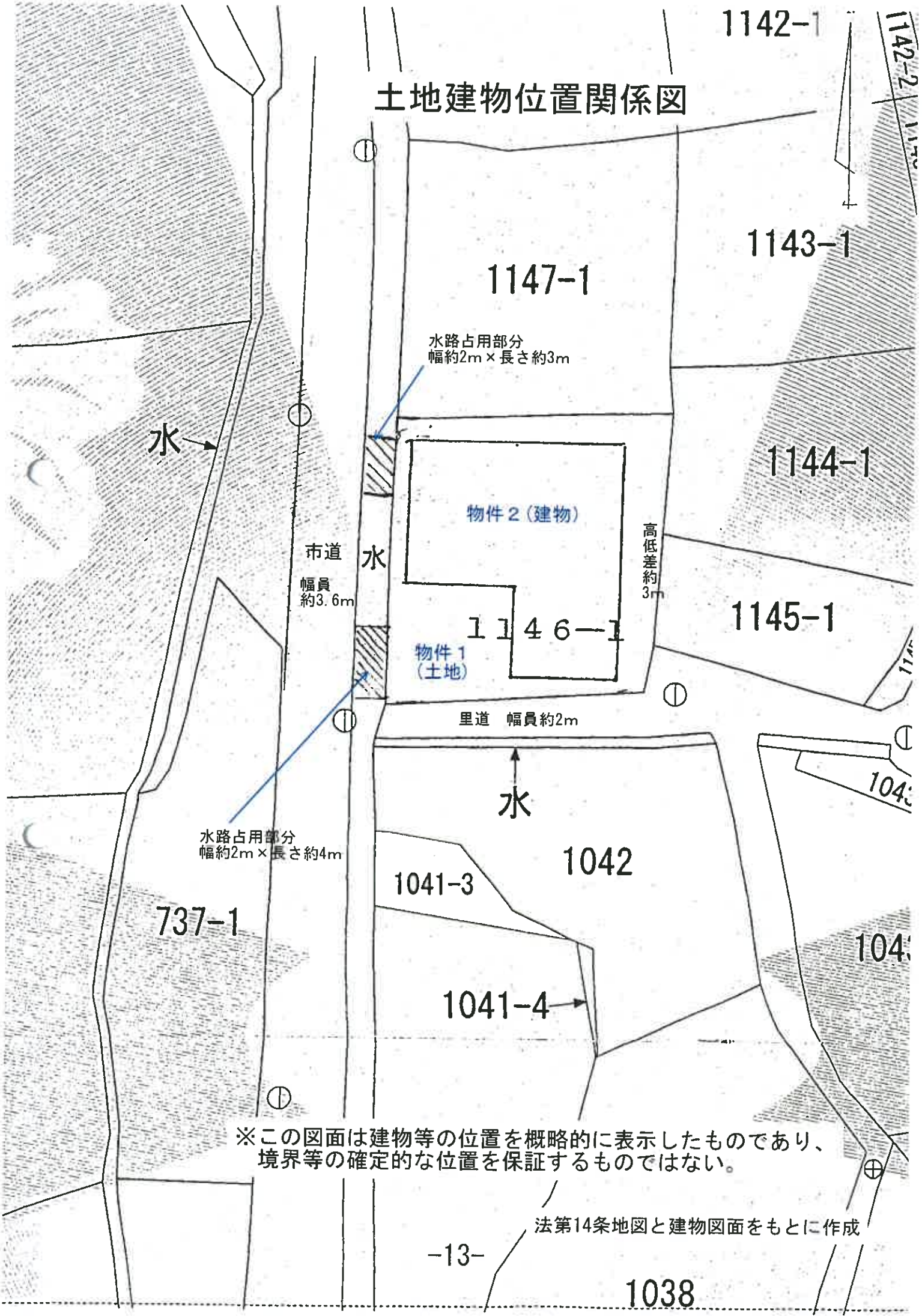
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(長崎県土地家屋調査士会館)

土地建物位置関係図

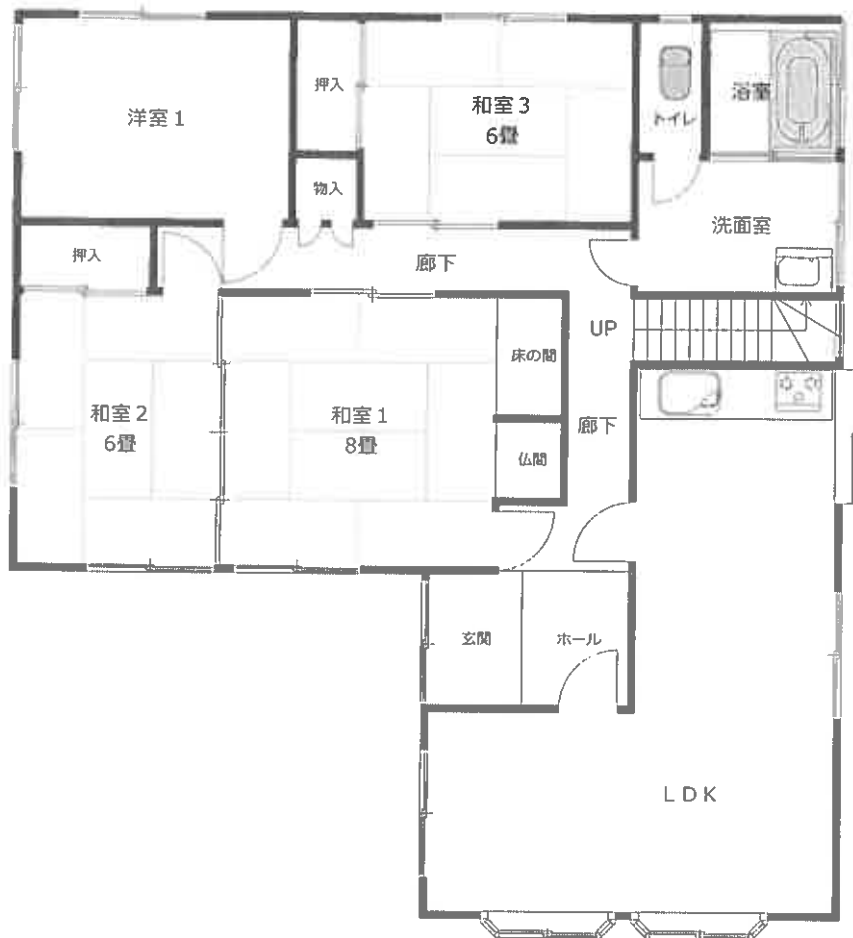


※この図面は建物等の位置を概略的に表示したものであり、境界等の確定的な位置を保証するものではない。

法第14条地図と建物図面をもとに作成

間 取 図

1 階



2 階

