

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 12 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 9 月 3 日から<br>令和 7 年 9 月 10 日 午後 4 時 00 分まで                                                                           |                                             |
| 開札期日                                                                    | 日 時<br>場 所                                                                                                                  | 令和 7 年 9 月 16 日 午前 10 時 00 分<br>長崎地方裁判所大村支部 |
| 売却決定<br>期日                                                              | 日 時<br>場 所                                                                                                                  | 令和 7 年 10 月 6 日 午前 10 時 00 分<br>長崎地方裁判所大村支部 |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                        | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限(民事執行規則<br>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 8 月 12 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）                  | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円）  | 令和6年度    |          |
|------|----------------------------|----------|-------------|----------|----------|
|      | 買受可能価額（円）                  |          |             | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1, 2 | 6, 100, 000<br>4, 880, 000 | 一括       | 1, 220, 000 | 23, 621  | 10, 123  |
| 1    | 3, 960, 000                |          |             |          |          |
| 2    | 2, 140, 000                |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |

## 物 件 目 録

1 所 在 大村市久原一丁目  
地 番 50 番 1  
地 目 宅地  
地 積 320.87 平方メートル

|     |    |               |
|-----|----|---------------|
| 共有者 | A  | 持分 12 分の 1    |
| 共有者 | B  | 持分 12 分の 1    |
| 共有者 | C  | 持分 1008 分の 7  |
| 共有者 | D  | 持分 1008 分の 7  |
| 共有者 | E  | 持分 1008 分の 7  |
| 共有者 | F  | 持分 1008 分の 7  |
| 共有者 | G  | 持分 1008 分の 8  |
| 共有者 | H  | 持分 1008 分の 8  |
| 共有者 | I  | 持分 1008 分の 8  |
| 共有者 | J  | 持分 1008 分の 8  |
| 共有者 | K  | 持分 1008 分の 8  |
| 共有者 | L  | 持分 1008 分の 8  |
| 共有者 | M  | 持分 1008 分の 42 |
| 共有者 | N  | 持分 1008 分の 1  |
| 共有者 | O  | 持分 1008 分の 1  |
| 共有者 | P  | 持分 1008 分の 1  |
| 共有者 | Q  | 持分 1008 分の 1  |
| 共有者 | R  | 持分 1008 分の 1  |
| 共有者 | S  | 持分 1008 分の 1  |
| 共有者 | T  | 持分 1008 分の 3  |
| 共有者 | U  | 持分 1008 分の 3  |
| 共有者 | V  | 持分 168 分の 2   |
| 共有者 | W  | 持分 504 分の 7   |
| 共有者 | X  | 持分 168 分の 2   |
| 共有者 | Y  | 持分 24 分の 1    |
| 共有者 | Z  | 持分 24 分の 1    |
| 共有者 | AA | 持分 24 分の 1    |
| 共有者 | BB | 持分 24 分の 1    |
| 共有者 | CC | 持分 144 分の 18  |
| 共有者 | DD | 持分 144 分の 1   |
| 共有者 | EE | 持分 144 分の 1   |

|     |    |               |
|-----|----|---------------|
| 共有者 | FF | 持分 1 4 4 分の 1 |
| 共有者 | GG | 持分 1 4 4 分の 1 |
| 共有者 | HH | 持分 1 4 4 分の 1 |
| 共有者 | II | 持分 1 4 4 分の 1 |
| 共有者 | JJ | 持分 3 6 分の 1   |
| 共有者 | KK | 持分 3 6 分の 1   |
| 共有者 | LL | 持分 1 0 8 分の 1 |
| 共有者 | MM | 持分 1 0 8 分の 1 |
| 共有者 | NN | 持分 1 0 8 分の 1 |
| 共有者 | OO | 持分 4 8 分の 2   |
| 共有者 | PP | 持分 4 8 分の 2   |
| 共有者 | QQ | 持分 4 8 分の 1   |
| 共有者 | RR | 持分 4 8 分の 1   |
| 共有者 | SS | 持分 4 8 分の 1   |
| 共有者 | TT | 持分 4 8 分の 1   |
| 共有者 | UU | 持分 1 2 分の 1   |

2 所 在 大村市久原一丁目 50番地1

家屋 番号 50番1の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 85.95平方メートル

(現況)

不存在

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 概測61.00平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 造船所

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 概測20.00平方メートル

|     |   |            |
|-----|---|------------|
| 共有者 | A | 持分12分の1    |
| 共有者 | B | 持分12分の1    |
| 共有者 | C | 持分1008分の7  |
| 共有者 | D | 持分1008分の7  |
| 共有者 | E | 持分1008分の7  |
| 共有者 | F | 持分1008分の7  |
| 共有者 | G | 持分1008分の8  |
| 共有者 | H | 持分1008分の8  |
| 共有者 | I | 持分1008分の8  |
| 共有者 | J | 持分1008分の8  |
| 共有者 | K | 持分1008分の8  |
| 共有者 | L | 持分1008分の8  |
| 共有者 | M | 持分1008分の42 |
| 共有者 | N | 持分1008分の1  |
| 共有者 | O | 持分1008分の1  |

|     |    |           |
|-----|----|-----------|
| 共有者 | P  | 持分1008分の1 |
| 共有者 | Q  | 持分1008分の1 |
| 共有者 | R  | 持分1008分の1 |
| 共有者 | S  | 持分1008分の1 |
| 共有者 | T  | 持分1008分の3 |
| 共有者 | U  | 持分1008分の3 |
| 共有者 | V  | 持分168分の2  |
| 共有者 | W  | 持分504分の7  |
| 共有者 | X  | 持分168分の2  |
| 共有者 | Y  | 持分24分の1   |
| 共有者 | Z  | 持分24分の1   |
| 共有者 | AA | 持分24分の1   |
| 共有者 | BB | 持分24分の1   |
| 共有者 | CC | 持分144分の18 |
| 共有者 | DD | 持分144分の1  |
| 共有者 | EE | 持分144分の1  |
| 共有者 | FF | 持分144分の1  |
| 共有者 | GG | 持分144分の1  |
| 共有者 | HH | 持分144分の1  |
| 共有者 | II | 持分144分の1  |
| 共有者 | JJ | 持分36分の1   |
| 共有者 | KK | 持分36分の1   |
| 共有者 | LL | 持分108分の1  |
| 共有者 | MM | 持分108分の1  |
| 共有者 | NN | 持分108分の1  |
| 共有者 | OO | 持分48分の2   |
| 共有者 | PP | 持分48分の2   |
| 共有者 | QQ | 持分48分の1   |
| 共有者 | RR | 持分48分の1   |
| 共有者 | SS | 持分48分の1   |
| 共有者 | TT | 持分48分の1   |
| 共有者 | UU | 持分12分の1   |

## 物 件 明 細 書

令和 7 年 7 月 7 日

長崎地方裁判所大村支部

裁判所書記官 盛田 真之

---

### 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】

V V が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

---

### 5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1, 2】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号 5 0 番 1 の 1）の登記が存在する。

## 《 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 大村市久原一丁目  
地 番 5 0 番 1  
地 目 宅地  
地 積 3 2 0 . 8 7 平方メートル

|     |    |                   |
|-----|----|-------------------|
| 共有者 | A  | 持分 1 2 分の 1       |
| 共有者 | B  | 持分 1 2 分の 1       |
| 共有者 | C  | 持分 1 0 0 8 分の 7   |
| 共有者 | D  | 持分 1 0 0 8 分の 7   |
| 共有者 | E  | 持分 1 0 0 8 分の 7   |
| 共有者 | F  | 持分 1 0 0 8 分の 7   |
| 共有者 | G  | 持分 1 0 0 8 分の 8   |
| 共有者 | H  | 持分 1 0 0 8 分の 8   |
| 共有者 | I  | 持分 1 0 0 8 分の 8   |
| 共有者 | J  | 持分 1 0 0 8 分の 8   |
| 共有者 | K  | 持分 1 0 0 8 分の 8   |
| 共有者 | L  | 持分 1 0 0 8 分の 8   |
| 共有者 | M  | 持分 1 0 0 8 分の 4 2 |
| 共有者 | N  | 持分 1 0 0 8 分の 1   |
| 共有者 | O  | 持分 1 0 0 8 分の 1   |
| 共有者 | P  | 持分 1 0 0 8 分の 1   |
| 共有者 | Q  | 持分 1 0 0 8 分の 1   |
| 共有者 | R  | 持分 1 0 0 8 分の 1   |
| 共有者 | S  | 持分 1 0 0 8 分の 1   |
| 共有者 | T  | 持分 1 0 0 8 分の 3   |
| 共有者 | U  | 持分 1 0 0 8 分の 3   |
| 共有者 | V  | 持分 1 6 8 分の 2     |
| 共有者 | W  | 持分 5 0 4 分の 7     |
| 共有者 | X  | 持分 1 6 8 分の 2     |
| 共有者 | Y  | 持分 2 4 分の 1       |
| 共有者 | Z  | 持分 2 4 分の 1       |
| 共有者 | AA | 持分 2 4 分の 1       |
| 共有者 | BB | 持分 2 4 分の 1       |
| 共有者 | CC | 持分 1 4 4 分の 1 8   |
| 共有者 | DD | 持分 1 4 4 分の 1     |
| 共有者 | EE | 持分 1 4 4 分の 1     |

|     |    |               |
|-----|----|---------------|
| 共有者 | FF | 持分 1 4 4 分の 1 |
| 共有者 | GG | 持分 1 4 4 分の 1 |
| 共有者 | HH | 持分 1 4 4 分の 1 |
| 共有者 | II | 持分 1 4 4 分の 1 |
| 共有者 | JJ | 持分 3 6 分の 1   |
| 共有者 | KK | 持分 3 6 分の 1   |
| 共有者 | LL | 持分 1 0 8 分の 1 |
| 共有者 | MM | 持分 1 0 8 分の 1 |
| 共有者 | NN | 持分 1 0 8 分の 1 |
| 共有者 | OO | 持分 4 8 分の 2   |
| 共有者 | PP | 持分 4 8 分の 2   |
| 共有者 | QQ | 持分 4 8 分の 1   |
| 共有者 | RR | 持分 4 8 分の 1   |
| 共有者 | SS | 持分 4 8 分の 1   |
| 共有者 | TT | 持分 4 8 分の 1   |
| 共有者 | UU | 持分 1 2 分の 1   |

2 所 在 大村市久原一丁目 50番地1

家屋 番号 50番1の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 85.95平方メートル

(現況)

不存在

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 概測61.00平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 造船所

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 概測20.00平方メートル

|     |   |            |
|-----|---|------------|
| 共有者 | A | 持分12分の1    |
| 共有者 | B | 持分12分の1    |
| 共有者 | C | 持分1008分の7  |
| 共有者 | D | 持分1008分の7  |
| 共有者 | E | 持分1008分の7  |
| 共有者 | F | 持分1008分の7  |
| 共有者 | G | 持分1008分の8  |
| 共有者 | H | 持分1008分の8  |
| 共有者 | I | 持分1008分の8  |
| 共有者 | J | 持分1008分の8  |
| 共有者 | K | 持分1008分の8  |
| 共有者 | L | 持分1008分の8  |
| 共有者 | M | 持分1008分の42 |
| 共有者 | N | 持分1008分の1  |
| 共有者 | O | 持分1008分の1  |

|     |    |           |
|-----|----|-----------|
| 共有者 | P  | 持分1008分の1 |
| 共有者 | Q  | 持分1008分の1 |
| 共有者 | R  | 持分1008分の1 |
| 共有者 | S  | 持分1008分の1 |
| 共有者 | T  | 持分1008分の3 |
| 共有者 | U  | 持分1008分の3 |
| 共有者 | V  | 持分168分の2  |
| 共有者 | W  | 持分504分の7  |
| 共有者 | X  | 持分168分の2  |
| 共有者 | Y  | 持分24分の1   |
| 共有者 | Z  | 持分24分の1   |
| 共有者 | AA | 持分24分の1   |
| 共有者 | BB | 持分24分の1   |
| 共有者 | CC | 持分144分の18 |
| 共有者 | DD | 持分144分の1  |
| 共有者 | EE | 持分144分の1  |
| 共有者 | FF | 持分144分の1  |
| 共有者 | GG | 持分144分の1  |
| 共有者 | HH | 持分144分の1  |
| 共有者 | II | 持分144分の1  |
| 共有者 | JJ | 持分36分の1   |
| 共有者 | KK | 持分36分の1   |
| 共有者 | LL | 持分108分の1  |
| 共有者 | MM | 持分108分の1  |
| 共有者 | NN | 持分108分の1  |
| 共有者 | OO | 持分48分の2   |
| 共有者 | PP | 持分48分の2   |
| 共有者 | QQ | 持分48分の1   |
| 共有者 | RR | 持分48分の1   |
| 共有者 | SS | 持分48分の1   |
| 共有者 | TT | 持分48分の1   |
| 共有者 | UU | 持分12分の1   |

令和6年(ケ)第9号  
令和6年12月18日受理  
令和7年01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 大村市久原一丁目

地 番 50 番 1

地 目 宅地

地 積 320.87 平方メートル

|     |    |               |
|-----|----|---------------|
| 共有者 | A  | 持分 12 分の 1    |
| 共有者 | B  | 持分 12 分の 1    |
| 共有者 | C  | 持分 1008 分の 7  |
| 共有者 | D  | 持分 1008 分の 7  |
| 共有者 | E  | 持分 1008 分の 7  |
| 共有者 | F  | 持分 1008 分の 7  |
| 共有者 | G  | 持分 1008 分の 8  |
| 共有者 | H  | 持分 1008 分の 8  |
| 共有者 | I  | 持分 1008 分の 8  |
| 共有者 | J  | 持分 1008 分の 8  |
| 共有者 | K  | 持分 1008 分の 8  |
| 共有者 | L  | 持分 1008 分の 8  |
| 共有者 | M  | 持分 1008 分の 42 |
| 共有者 | N  | 持分 1008 分の 1  |
| 共有者 | O  | 持分 1008 分の 1  |
| 共有者 | P  | 持分 1008 分の 1  |
| 共有者 | Q  | 持分 1008 分の 1  |
| 共有者 | R  | 持分 1008 分の 1  |
| 共有者 | S  | 持分 1008 分の 1  |
| 共有者 | T  | 持分 1008 分の 3  |
| 共有者 | U  | 持分 1008 分の 3  |
| 共有者 | V  | 持分 168 分の 2   |
| 共有者 | W  | 持分 504 分の 7   |
| 共有者 | X  | 持分 168 分の 2   |
| 共有者 | Y  | 持分 24 分の 1    |
| 共有者 | Z  | 持分 24 分の 1    |
| 共有者 | AA | 持分 24 分の 1    |
| 共有者 | BB | 持分 24 分の 1    |
| 共有者 | CC | 持分 144 分の 18  |
| 共有者 | DD | 持分 144 分の 1   |
| 共有者 | EE | 持分 144 分の 1   |

|     |    |               |
|-----|----|---------------|
| 共有者 | FF | 持分 1 4 4 分の 1 |
| 共有者 | GG | 持分 1 4 4 分の 1 |
| 共有者 | HH | 持分 1 4 4 分の 1 |
| 共有者 | II | 持分 1 4 4 分の 1 |
| 共有者 | JJ | 持分 3 6 分の 1   |
| 共有者 | KK | 持分 3 6 分の 1   |
| 共有者 | LL | 持分 1 0 8 分の 1 |
| 共有者 | MM | 持分 1 0 8 分の 1 |
| 共有者 | NN | 持分 1 0 8 分の 1 |
| 共有者 | OO | 持分 4 8 分の 2   |
| 共有者 | PP | 持分 4 8 分の 2   |
| 共有者 | QQ | 持分 4 8 分の 1   |
| 共有者 | RR | 持分 4 8 分の 1   |
| 共有者 | SS | 持分 4 8 分の 1   |
| 共有者 | TT | 持分 4 8 分の 1   |
| 共有者 | UU | 持分 1 2 分の 1   |

2 所 在 大村市久原一丁目 50番地1

家屋 番号 50番1の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 85.95平方メートル

(現況)

不存在

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 概測61.00平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 造船所

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 概測20.00平方メートル

|     |   |            |
|-----|---|------------|
| 共有者 | A | 持分12分の1    |
| 共有者 | B | 持分12分の1    |
| 共有者 | C | 持分1008分の7  |
| 共有者 | D | 持分1008分の7  |
| 共有者 | E | 持分1008分の7  |
| 共有者 | F | 持分1008分の7  |
| 共有者 | G | 持分1008分の8  |
| 共有者 | H | 持分1008分の8  |
| 共有者 | I | 持分1008分の8  |
| 共有者 | J | 持分1008分の8  |
| 共有者 | K | 持分1008分の8  |
| 共有者 | L | 持分1008分の8  |
| 共有者 | M | 持分1008分の42 |
| 共有者 | N | 持分1008分の1  |
| 共有者 | O | 持分1008分の1  |

|     |    |           |
|-----|----|-----------|
| 共有者 | S  | 持分1008分の1 |
| 共有者 | T  | 持分1008分の3 |
| 共有者 | U  | 持分1008分の3 |
| 共有者 | V  | 持分168分の2  |
| 共有者 | W  | 持分504分の7  |
| 共有者 | X  | 持分168分の2  |
| 共有者 | Y  | 持分24分の1   |
| 共有者 | Z  | 持分24分の1   |
| 共有者 | AA | 持分24分の1   |
| 共有者 | BB | 持分24分の1   |
| 共有者 | CC | 持分144分の18 |
| 共有者 | DD | 持分144分の1  |
| 共有者 | EE | 持分144分の1  |
| 共有者 | FF | 持分144分の1  |
| 共有者 | GG | 持分144分の1  |
| 共有者 | HH | 持分144分の1  |
| 共有者 | II | 持分144分の1  |
| 共有者 | JJ | 持分36分の1   |
| 共有者 | KK | 持分36分の1   |
| 共有者 | LL | 持分108分の1  |
| 共有者 | MM | 持分108分の1  |
| 共有者 | NN | 持分108分の1  |
| 共有者 | OO | 持分48分の2   |
| 共有者 | PP | 持分48分の2   |
| 共有者 | QQ | 持分48分の1   |
| 共有者 | RR | 持分48分の1   |
| 共有者 | SS | 持分48分の1   |
| 共有者 | TT | 持分48分の1   |
| 共有者 | UU | 持分12分の1   |



(占有関係用〈単独〉)

| 占有者及び占有権原(物件2関係)                         |                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 占有範囲                                     | <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 未登記附属建物①②                                                                                                                                                                 |  |
| 占有者                                      | <input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> VV                                                                                                                                                                       |  |
| 占有状況                                     | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input checked="" type="checkbox"/> 物置 <input type="checkbox"/> |  |
| ■関係人(■VV(占有者) ■WW(申立代理人))の陳述/□提示文書( )の要旨 |                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 占有権原                                     | <input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                            |  |
| 占有開始時期                                   | 不明                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| 最初の契約日                                   | 不明                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| 契約等期間                                    | 不明 から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間<br><input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                                               |  |
| 更新の種別                                    | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新                                                                                                                                                 |  |
| 現在の契約等期間                                 | 平成 年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                                                     |  |
| 契約等貸主                                    | ■所有者ら <input type="checkbox"/> その他の者( )                                                                                                                                                                                                   |  |
| 当事者借主                                    | ■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )                                                                                                                                                                                                    |  |
| 賃料・支払時期等                                 | 毎 金 円(毎 限り 分支払)<br><input type="checkbox"/> 前払( 分 円)<br><input type="checkbox"/> 相殺( 分 円)                                                                                                                                                 |  |
| 敷金・保証金                                   | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(□敷金 円 □保証金 円)                                                                                                                                                                     |  |
| 特約等                                      | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める。 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                              |  |
| その他                                      |                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 執行官の意見                                   | <input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「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

### その他の事項

■ 5丁記載の物件2建物の未登記附属建物の増築等については、下記のとおりである。

① 種類：物置

構造：木造セメント瓦葺平家建

床面積：約61平方メートル(約14.56㎡増築)

② 種類：造船所

構造：木造セメント瓦葺平家建

床面積：約20平方メートル(約4.57㎡増築)

(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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                 |
| ■ V V<br>(占有者)    | ① 私は、物件1土地の隣地に居住していますが、物件2建物の朽廃時期については、ずいぶん前からで、詳しいことはわかりません。                                                                                                                                                                                         |
| ■ V V<br>(占有者)    | <p>① 私は、本件被相続人の甥にあたり、同人の兄が私の父親です。</p> <p>② 附属建物は親父の代から借りているもので、現在は私が利用しています。契約内容等の詳細はわかりませんが、兄弟であったことから無償での利用だったと思いますし、現在も使用料等は支払っていません。</p> <p>③ 競売で売却された場合は、同建物を利用できないことはわかっています。</p> <p>④ 物件1土地の境界については、国土調査も終了していることから、隣接地各所有者との間に争いの話はありません。</p> |
| ■ WW<br>(申立人代理人)  | ① 申立人は、本件土地建物の形状等の状況は承知しておらず、代理人においても、建物は近隣の方が利用しているという情報だけで、その他の事情はわかりません。                                                                                                                                                                           |

(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、建築時期が古く(大村市役所税務課における調査結果からは大正11年、閉鎖登記簿謄本の乙区欄には明治45年の担保権設定が存する。)、建物図面が具備されておらず、また、現地において確認するも、同建物は朽廃し、建物の体をなしていない。

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5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、5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、その北西側及び北東側に市道(大村市役所道路管理課における調査の結果)が、それぞれ接面している。

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1土地及び分筆前の50番土地には、家屋番号50番1の1及び同50番の各建物登記が存する。

(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12月20日 (金)<br>10:05-10:20                                                                                                                                                                                                                                                                           | 長崎地方法務局<br>諫早支局 | 全部事項証明書・公図等交付申請                                                  |
| 06年12月20日 (金)<br>10:50-11:55                                                                                                                                                                                                                                                                           | 物件所在地           | 物件の特定, 概測等, 土地建物位置関係図・建物間取図作成, 写真撮影(外部, 内部), 事情聴取(VV; 占有関係等について) |
| 06年12月20日 (金)<br>12:00-12:20                                                                                                                                                                                                                                                                           | 大村市役所税務課, 道路管理課 | 家屋台帳の閲覧, 道路調査                                                    |
| 06年12月26日 (木)<br>13:10-13:30                                                                                                                                                                                                                                                                           | 長崎地方法務局<br>諫早支局 | 閉鎖登記簿謄本等交付申請                                                     |
| 06年12月26日 (木)<br>17:05-17:20                                                                                                                                                                                                                                                                           | 物件所在地           | 事情聴取(VV; 占有関係等について)                                              |
| 06年12月26日 (木)<br>17:25-17:30                                                                                                                                                                                                                                                                           | 当職の携帯電話へ受電      | 事情聴取(WW; 占有関係等について)                                              |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                 |                                                                  |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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<br/>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<br/>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)

3-22

(座標値単位: 測量成果)

+42836.352



物件 1  
50-1



|           |              |          |    |                   |           |          |          |     |
|-----------|--------------|----------|----|-------------------|-----------|----------|----------|-----|
| 請求部分      | 所在地 大村市久原一丁目 |          |    |                   | 地番 50番1   |          |          |     |
| 出力<br>縮尺  | 1/500        | 精度<br>区分 | 甲三 | 原簿系<br>番号又は<br>記号 | 分類<br>地図  | 法第14条第4項 | 種類       | 地籍図 |
| 作成<br>年月日 | 平成13年3月      |          |    | 縮小<br>年月日<br>(地図) | 平成15年1月6日 |          | 補正<br>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12月20日  
長崎地方税務局諫早支局

請求番号: 4-1  
(1/1)

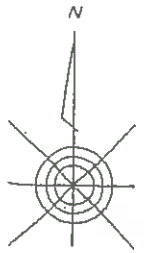
登記官

11

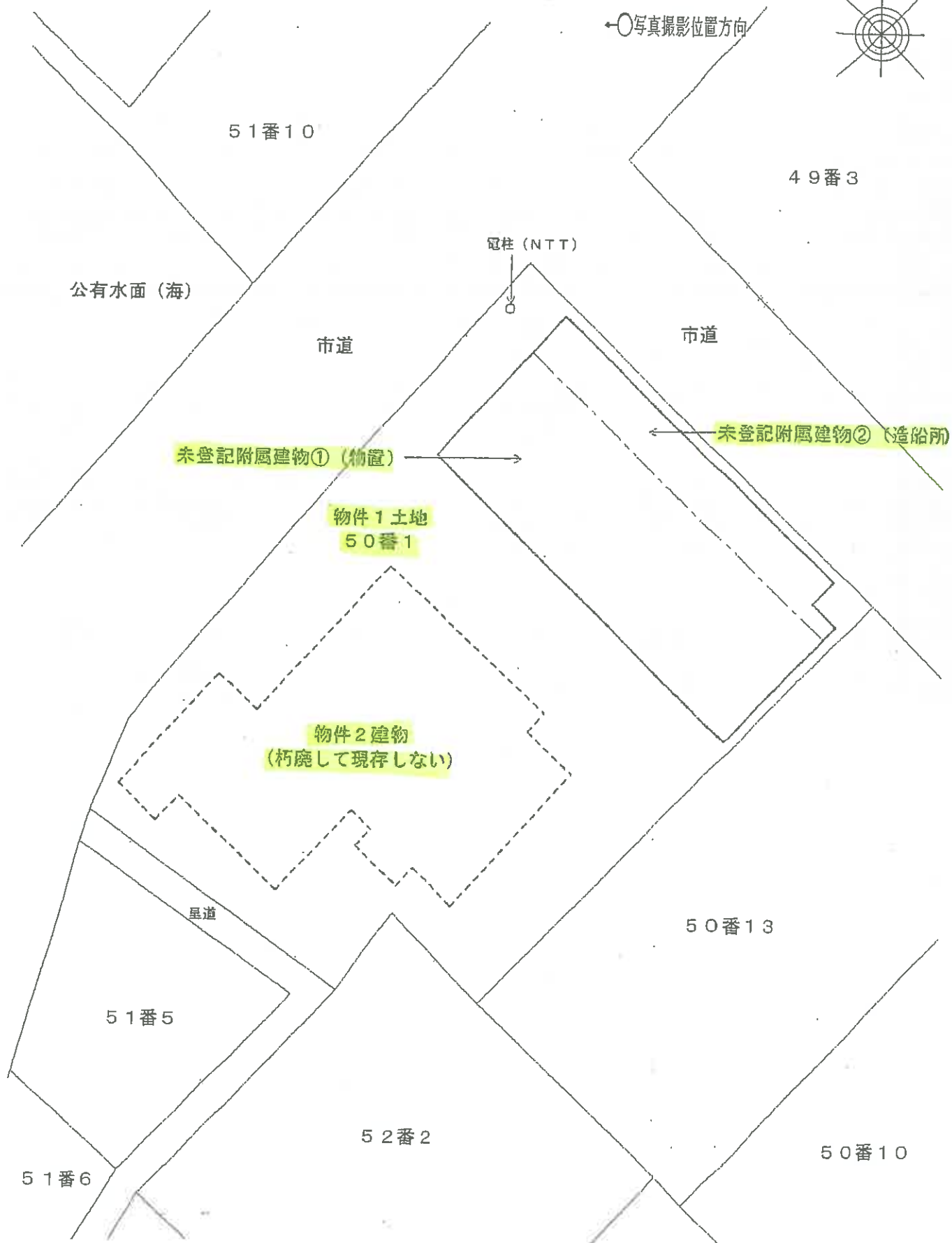
公用

# 土地建物位置関係図

※ この図面は土地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。

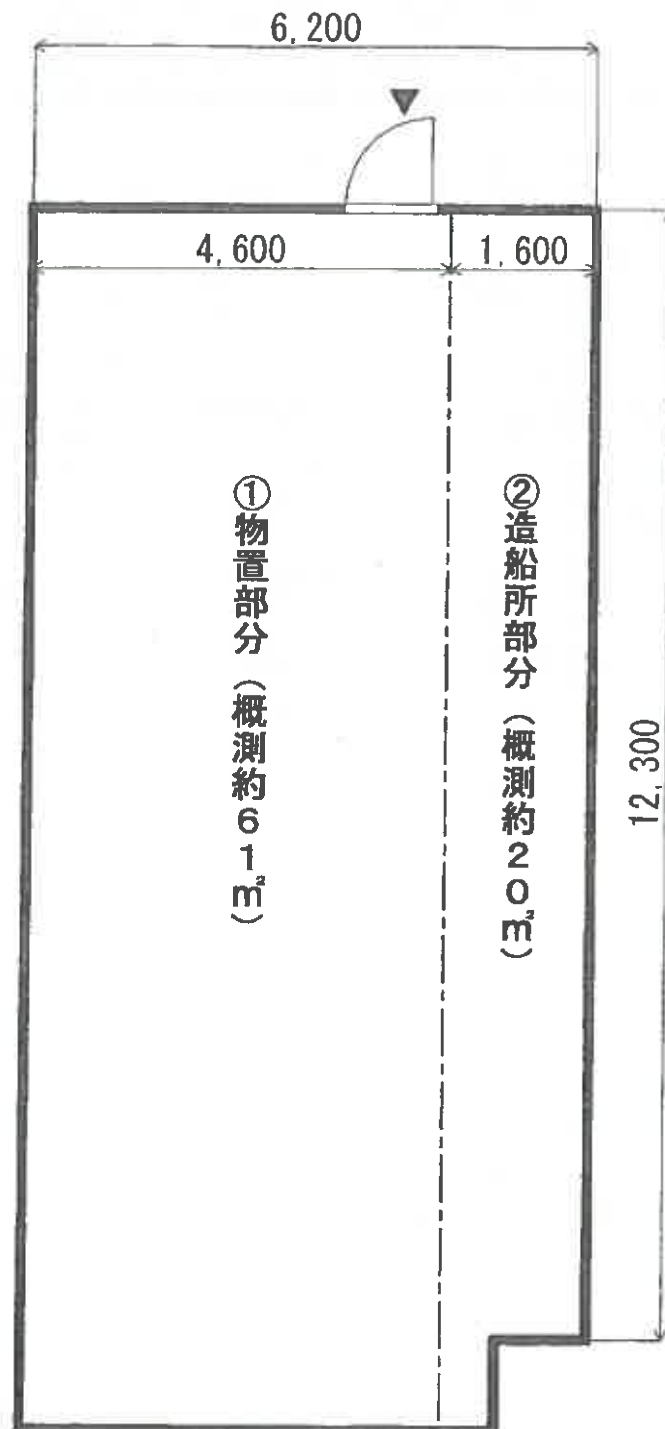
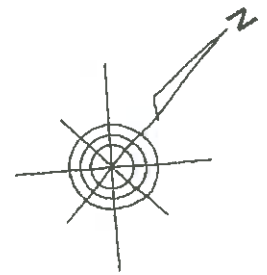


←○写真撮影位置方向



間 取 図  
(未登記附属建物①・②)

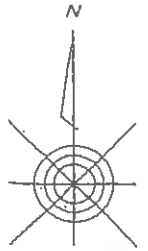
木造セメント瓦葺平家建  
物置・造船所  
(概測約81m<sup>2</sup>)



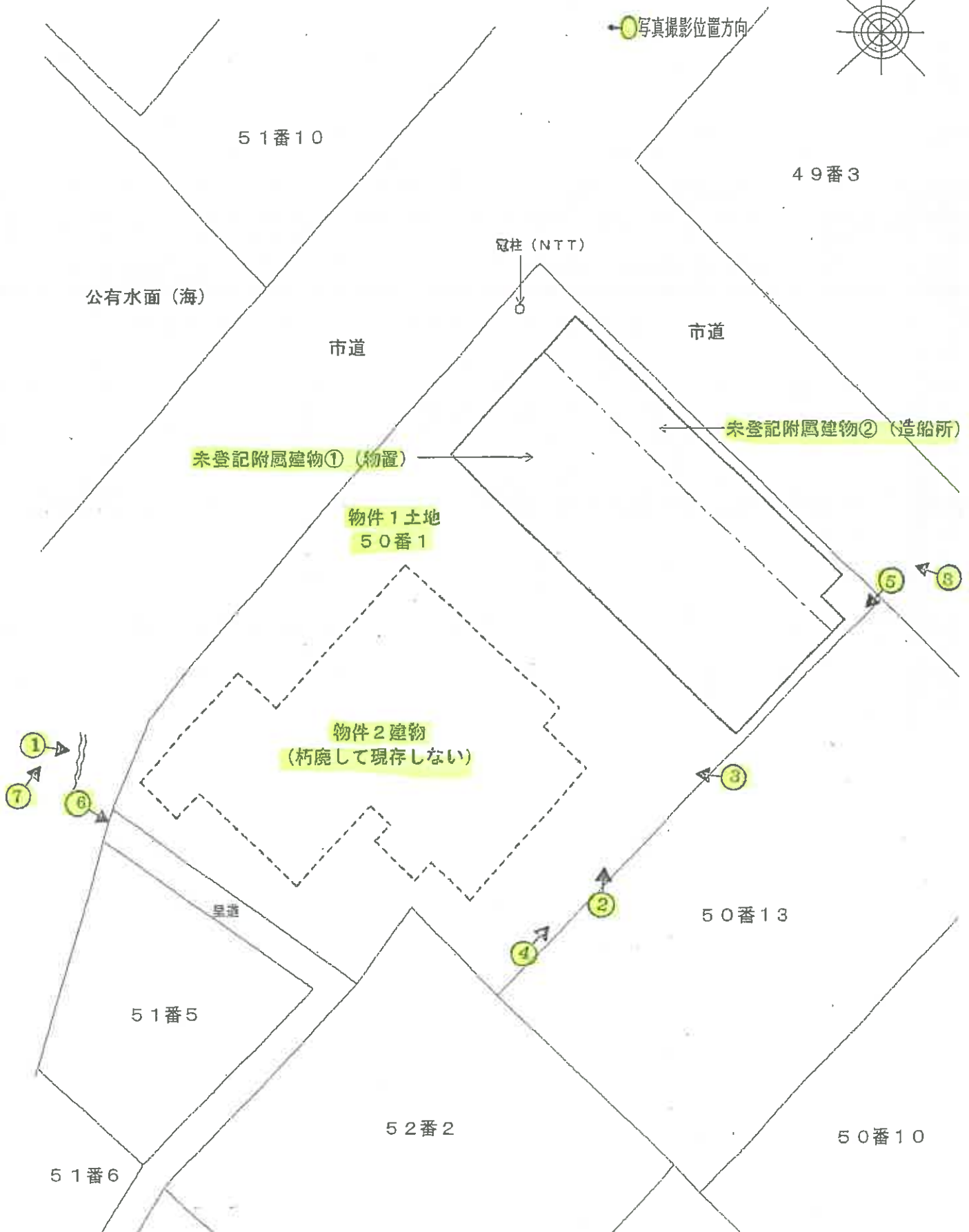
※ 間取りの配置等を概略的に表示したものである。

# 土地建物位置関係図

※ この図面は土地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

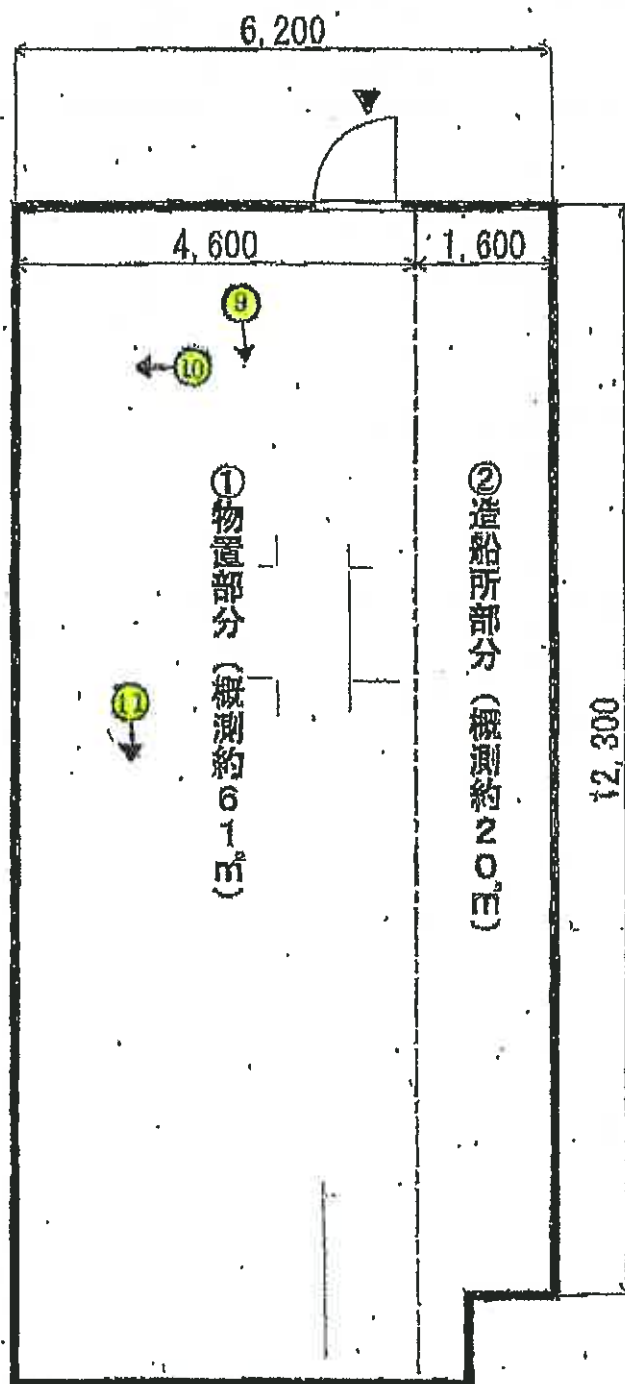
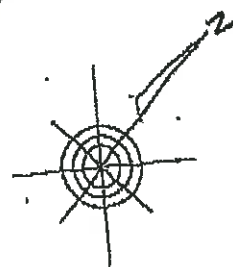


# 間 取 図

←●写真撮影位置方向

(未登記附属建物①・②)

木造セメント瓦葺平家建  
物置・造船所  
(概測約81m<sup>2</sup>)



※ 間取りの配置等を概略的に表示したものである。

①



②



③



④



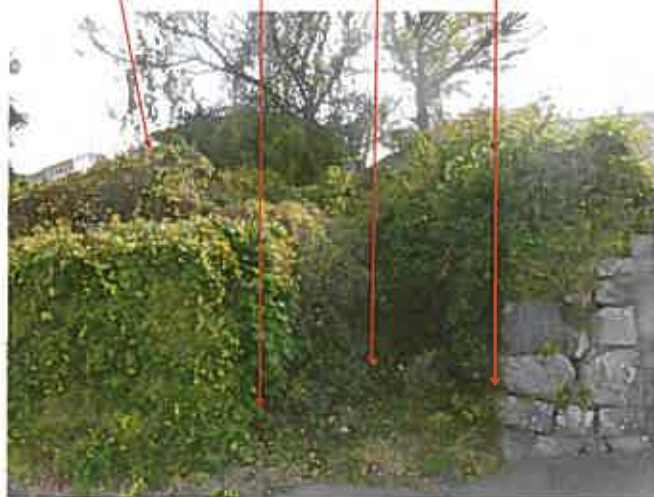
⑤

隣地 50-13      物件 1



⑥

物件 2      物件 1      里道      隣地 51-5



⑦

市道      物件 1



⑧

未登記附属建物      物件 1      市道



⑨

造船所部分

物置部分



⑩

物置部分



⑪

造船所部分

物置部分



令和6年(ケ) 第 9号  
令和6年12月18日受理  
令和6年12月20日現地調査  
令和7年 1月20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

竹 房 政 美 印

## 第1 評価額

| 一 括 価 格      |              |
|--------------|--------------|
| 金 6,100,000円 |              |
| 内 訳 価 格      |              |
| 物件1(土地)      | 金 3,960,000円 |
| 物件2(建物)      | 金 2,140,000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

[illegible]



| 番号 | 特 記 事 項                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2  | <p>物件2建物（主である建物）は、登記記載上は存するが、現地調査の結果、建物は既に朽廃により倒壊しており、かつての屋根等の廃材が確認できる程度で、建物としては現存しない状況にある。よって、建物としての認定ができないことから、本件評価においては評価対象から除外した。</p> <p>また、物件1土地には、上記の朽廃した物件2建物（主である建物）のほか、物件目録記載の未登記附属建物2棟が存し、位置関係及び用途から物件2建物の附属建物と判断した。大村市税務課備付の固定資産課税台帳附属図面によると、昭和25年頃に「物置」が建築され、その後昭和39年頃に「造船所」が「物置」部分に隣接するように増築されている（附属資料：土地建物位置関係図及び間取図参照）。未登記附属建物の評価数量については、固定資産課税台帳附属図面の床面積等を参考に、現地調査において巻尺測定を行い、「物置」部分と「造船所」部分の床面積を各々算定し、上記の目的物件右欄の現況に記載の概測数量をもって評価数量とした。</p> <p>なお、2棟の未登記附属建物については、両者を区別するため、以後の評価書記載及び土地建物位置関係図・間取図においては、「物置」を未登記附属建物符号①、「造船所」を未登記附属建物符号②と表示した。</p> |

## 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大村線「大村」駅の南西方・道路距離約2.4 km、最寄バス停「大村公園入口」の南西方・約610 m（徒歩約8分）。                                                                                                                                                                  |                                                      |
| 付 近 の 状 況                                                       | 一般住宅、農漁家住宅等が建ち並ぶ大村湾に面した既成住宅地域である。市中心部へのアクセスも比較的良好であることから、周辺では新築戸建住宅や低層共同住宅等の建設も散見される。地域内に格別の変動要因はなく、当分の間現状を維持するものと予測する。                                                                                                       |                                                      |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>（道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制） | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>そ の 他 の 規 制                                                                                                                                                               | 非線引都市計画区域<br>第1種住居地域<br>60%<br>200%<br>—<br>—        |
| 画 地 条 件                                                         | 地 積<br>間 口 ・ 奥 行<br>形 状<br>接 道 状 況<br>そ の 他                                                                                                                                                                                   | 320.87㎡<br>間口約23 m、奥行約16 m<br>ほぼ長方形地<br>角地<br>地勢は平坦地 |
| 接面道路の状況                                                         | 北西側が幅員約6 mの舗装市道「大村公園下久原線」（建築基準法第42条第1項第1号）に、北東側が幅員約4.2 mの舗装市道「久原一丁目1号線」（建築基準法第42条第2項道路であるがセットバックの必要なし）に、それぞれほぼ等高に接面している。                                                                                                      |                                                      |
| 土地の利用状況等                                                        | 物件1土地は、物件2の未登記附属建物①（物置）・②（造船所）の敷地として利用されている。隣地は一般住宅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<br>ガ ス 配 管：前面道路に本管あり<br>下 水 道：前面道路に本管あり<br>（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. 評価数量については、登記記載数量を採用した。<br>2. 埋蔵文化財の有無及びその状況については、評価時点現在、物件1土地は周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれていない。<br>3. 土壌汚染の有無及びその状況については、公的資料の確認、実地調査からは物件1土地において土壌汚染の存在の端緒は確認できなかったが、正確な有無については専門調査機関による土壌汚染調査が必要となる。<br>4. 物件1土地の北端には、電柱（NTT）1本が存する。 |                                                      |

## 2 建物の概況及び利用状況（物件2の未登記附属建物①・②）

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区 分             | 未登記附属建物①（物置）、未登記附属建物②（造船所）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | <p>建築年月日（課税台帳記載）：昭和25年（物置）、昭和39年（造船所）</p> <p>経 過 年 数 ： 約75年（物置）、約61年（造船所）</p> <p>経済的残存耐用年数 ： 0年</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 仕 様             | <p>構 造：木造</p> <p>屋 根：セメント瓦葺</p> <p>外 壁：板張り、一部サイディング</p> <p>内 壁：あらわし</p> <p>天 井：板張り</p> <p>床 ：土間</p> <p>設 備：電気ほか</p> <p>その他：特別なものはない</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 床面積（現況）         | 未登記附属建物①・②の合計で概測約81㎡（未登記附属建物①：物置部分概測約61㎡、未登記附属建物②：造船所部分概測約20㎡）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 現況用途等           | <p>階 層：平家建</p> <p>現況用途：物置（造船所部分も物置として利用されている）</p> <p>間 取 り：附属資料「間取図」のとおり</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 品 等             | <p>総 合：劣る</p> <p>使用資材：劣る</p> <p>施 工：劣る</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 保守管理の状態         | 保守管理の状態は劣る。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 建物の利用状況         | 「現況調査報告書」記載のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 特 記 事 項         | <p>1. 評価数量については、巻尺測定に基づく概測数量を採用した。</p> <p>2. 対象建物について、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、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低く、成形板等も使用されていないことから、アスベスト等が使用されている可能性は極めて低い。</p> <p>3. 外観上は、物置部分に造船所部分が隣接するように増築されており、構造上・用途上は一棟の建物として機能している。建物内部についても、物置部分と造船所部分で構造的な差異はなく、全体が物置として利用されている。昭和25年頃及び昭和39年頃に建築された老朽化した建物であり、一部に外壁や屋根の崩落・欠損が認められ、風雨を凌げる程度の簡易な構造であり、一般の不動産市場を前提とすると、建物としての市場性に乏しく、市場価値は極めて低い。取り壊しのうえ更地化することが、一般の市場性の面からは最も合理的である。</p> |

## 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<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格(円)<br>(万円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----------|----------------------|----------------|-----------------|-----------|-------------------------------------|
| 1        | 33,000               | 1.015          | 320.87          | 0.90      | 9,670,000                           |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 大村（県）－7

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 28,200\text{円}/\text{㎡} & \times 101.3/100 & \times 100/103.0 & \times 100/84.0 & \approx 33,000\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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：画地条件（方位＋3％）

◇地域格差：交通・接近条件1.05×環境条件0.80＝0.840

イ 個別格差：画地条件（方位＋0.5％、角地＋2％、電柱がある▲1％）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：未登記附属建物①・②と敷地の適応の状態等を考慮のうえ査定した。

#### 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、物件2（主である建物）については、朽廃により現存しないことから、以下では未登記附属建物①・②を評価の対象とした。

| 物件<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格(円)<br>(万円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ＝エ |
|----------|---------------------|--------------------|----------|-----------------------------------|
| 2        | 20,000              | 81.00              | 0.005    | 10,000                            |

ア 再調達原価：20,000円/㎡

イ 現況延床面積：未登記附属建物①・②の合計床面積で概測数量による。

ウ 現価率：未登記附属建物①・②は、築後相当期間を経過し、経済的耐用年数はすでに満了しており、建物としての市場価値は極めて低い。したがって残価率5％を基本に観察減価法による補正（▲90％）を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{残価率} & \text{観察減価法現価率} & \text{現価率} \\ 0.05 & \times (1 - 0.9) & = 0.005 \end{array}$$

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1土地については土地利用権等価格を控除し、物件2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 土地利用権等価格

| 物件<br>番号 | 建付地価格(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格(円)<br>(万円未満四捨五入)<br>ア×イ＝ウ |
|----------|---------------|---------------|-------|------------------------------------|
| 1        | 9,670,000     | 0.35          | 法定地上権 | 3,380,000                          |

イ 土地利用権等割合：未登記附属建物①・②の土地利用権等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

| 物件<br>番号 | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1①オ, 1②エ)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>(2①ウ)イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市場<br>修正<br>オ | 評 価 額(円)<br>(万円未満四捨五入)<br>(ア＋イ)×ウ<br>×エ×オ |
|----------|-----------------------------------|--------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|-------------------------------------------|
| 1        | 9,670,000                         | -3,380,000                           |                 | 0.90           | 0.70            | 3,960,000                                 |
| 2        | 10,000                            | +3,380,000                           | —               | 0.90           | 0.70            | 2,140,000                                 |
| 一括価格(合計) |                                   |                                      |                 |                |                 | 6,100,000                                 |

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：市場価値の極めて低い老朽化した未登記附属建物①・②が存することによる市場性の減退の程度を考慮した。

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 地価調査価格 大村（県）－7

所 在：大村市岩松町329番22

価 格：28,200円/㎡

位 置：JR大村線「岩松」駅の北東方約210m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：188㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南側6.3m市道に接面

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域、第1種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：駅に近接した一般住宅が建ち並ぶ小規模住宅団地

### 2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 7,353,377円

物件2 128,500円（朽廃により現存しない）

未登記附属建物① 27,000円

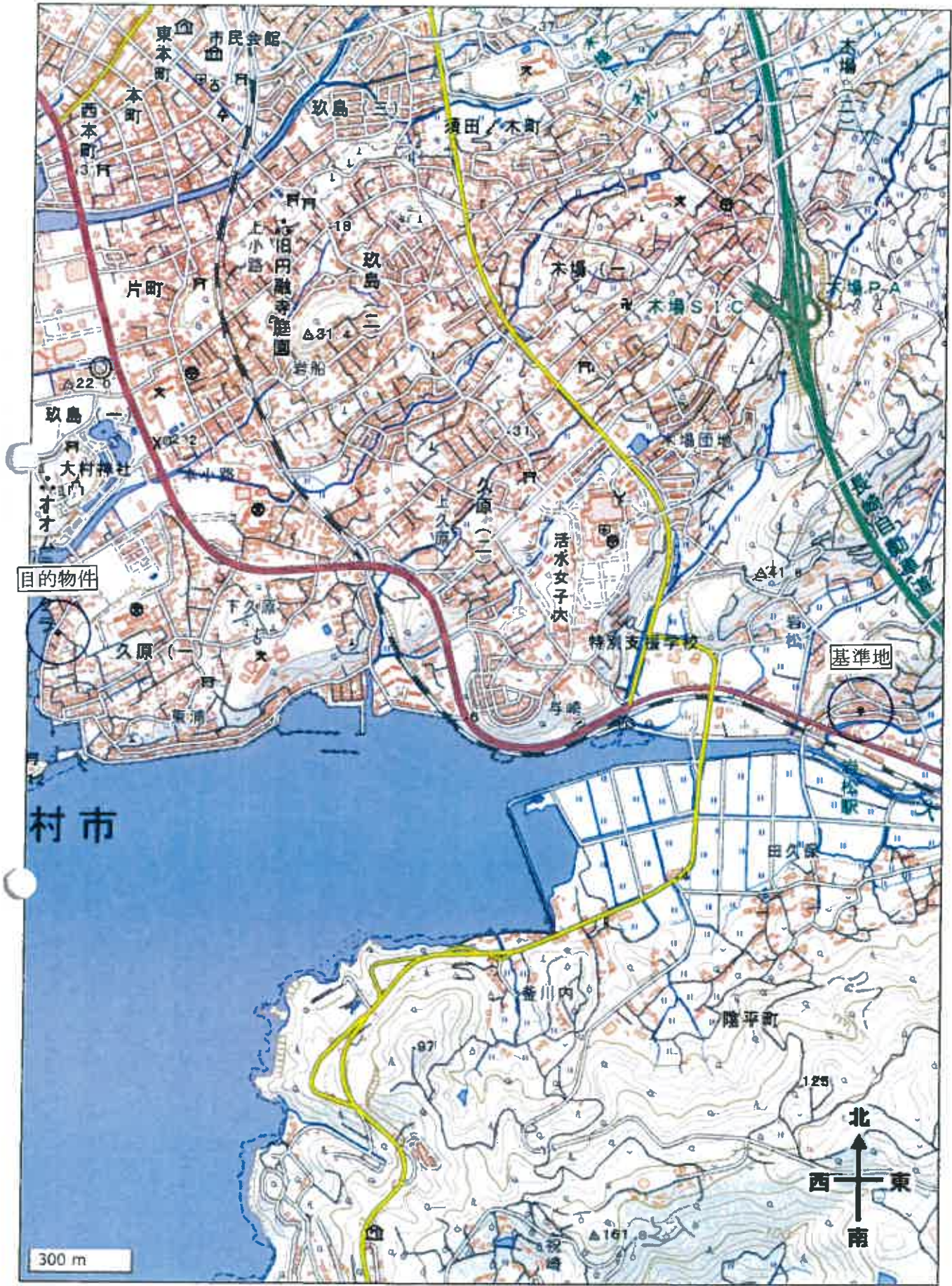
未登記附属建物② 10,100円

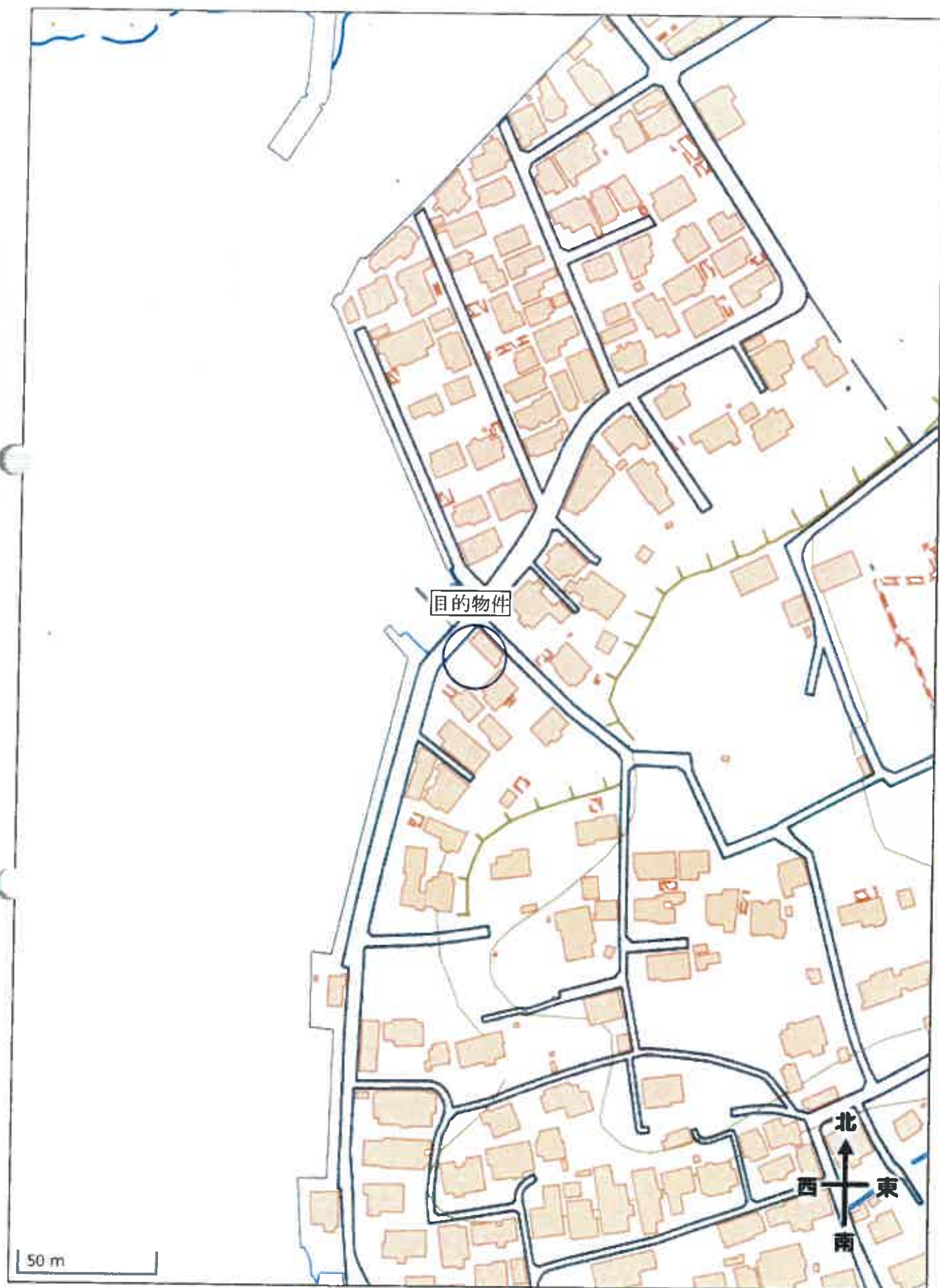
※ここに掲げた参考価格は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた価格とは、その性質上異なるものである。

## 第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 見取図
- 3 不動産登記法第14条地図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 間取図

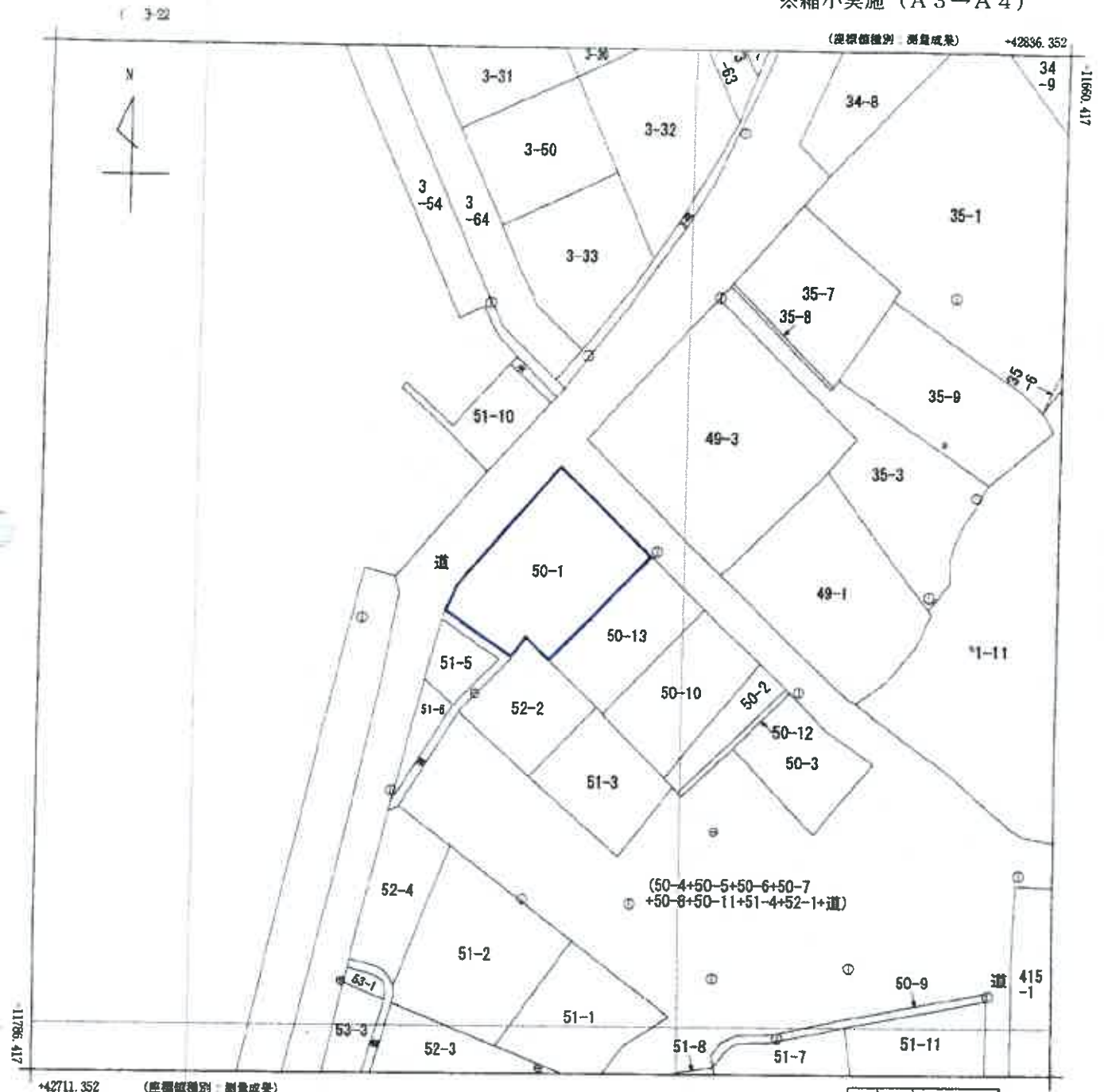
以 上





# 法第14条地図写

※縮小実施 (A3→A4)



|       |         |          |    |               |               |           |              |      |    |     |
|-------|---------|----------|----|---------------|---------------|-----------|--------------|------|----|-----|
| 請求部   | 所在      | 大村市久原一丁目 |    |               |               | 地番        | 50番1         |      |    |     |
| 出力縮   | 1/500   | 精度区      | 甲三 | 座標系<br>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 | 平成13年3月 |          |    |               | 備付年月日<br>(原図) | 平成15年1月6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。

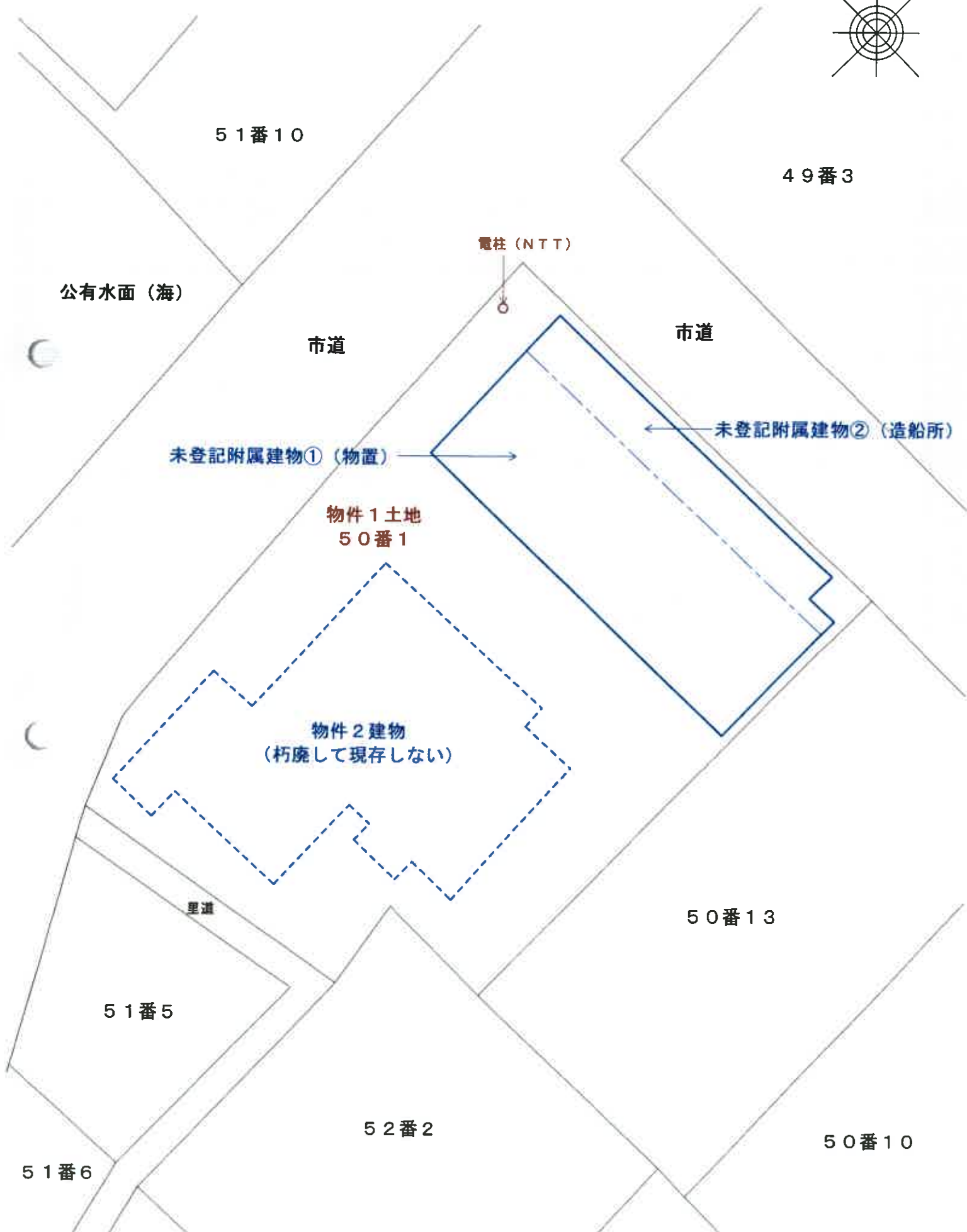
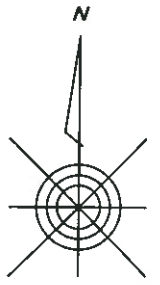
令和6年12月20日  
長崎地方務局諫早支局  
登記官

請求番号: 4-1  
(1/1)

公用

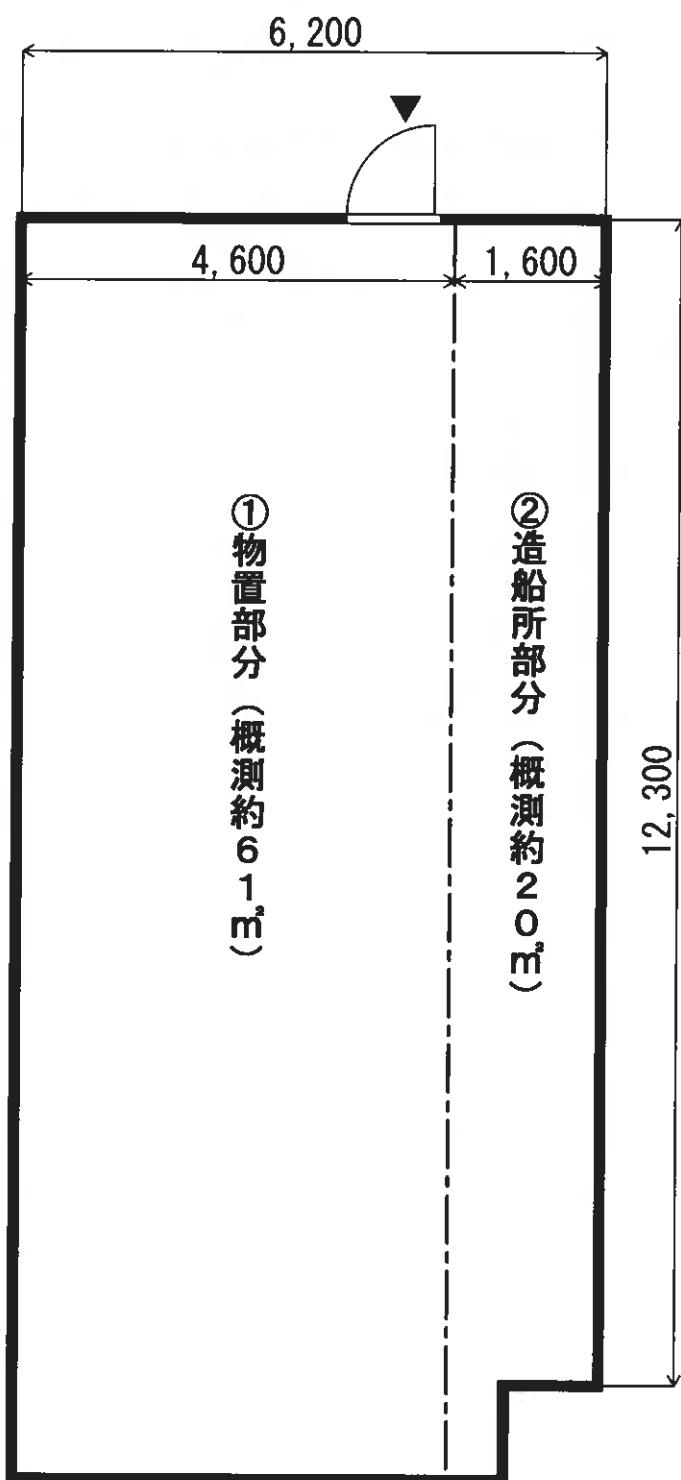
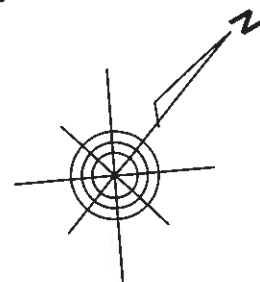
# 土地建物位置関係図

※ この図面は土地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  
(未登記附属建物①・②)

木造セメント瓦葺平家建  
物置・造船所  
(概測約81㎡)



※ 間取りの配置等を概略的に表示したものである。