

## 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<br>8月12日から当庁不動産競売公告揭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） |
| 1～4  | 13,260,000<br>10,608,000 | 一括       | 2,652,000  | 77,868   | 0        |
| 1    | 1,160,000                |          |            |          |          |
| 2    | 2,020,000                |          |            |          |          |
| 3    | 20,000                   |          |            |          |          |
| 4    | 10,060,000               |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |

## 物 件 目 録

1 所 在 大村市上諏訪町

地 番 1 5 4 3 番 9

地 目 宅地

地 積 2 2 3 . 3 1 平方メートル

所有者 A

2 所 在 大村市上諏訪町

地 番 1 5 4 3 番 1 0

地 目 宅地

地 積 3 0 1 . 1 6 平方メートル

所有者 A

3 所 在 大村市上諏訪町

地 番 1 5 4 3 番 4

地 目 公衆用道路

地 積 1 7 9 平方メートル

共有者 A 持分 2 8 分の 3

## 物 件 目 録

4 所 在 大村市上諏訪町 1543 番地 9、1543 番地 10

家屋 番号 1543 番 9

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 86.95 平方メートル  
2 階 33.12 平方メートル

所有者 A

## 物 件 明 細 書

令和 7年 7月17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1～4】

別紙物件目録記載のとおり

---

2 売却により成立する法定地上権の概要

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1～4】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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 大村市上諏訪町  
地 番 1 5 4 3 番 9  
地 目 宅地  
地 積 2 2 3 . 3 1 平方メートル

所有者 A

2 所 在 大村市上諏訪町  
地 番 1 5 4 3 番 1 0  
地 目 宅地  
地 積 3 0 1 . 1 6 平方メートル

所有者 A

3 所 在 大村市上諏訪町  
地 番 1 5 4 3 番 4  
地 目 公衆用道路  
地 積 1 7 9 平方メートル

共有者 A 持分 2 8 分の 3

## 物 件 目 録

4 所 在 大村市上諏訪町 1 5 4 3 番地 9、1 5 4 3 番地 1 0

家屋 番号 1 5 4 3 番 9

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 8 6 . 9 5 平方メートル  
2 階 3 3 . 1 2 平方メートル

所有者 A

令和7年(ケ)第 6号  
令和7年 4月25日受理  
令和7年 6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 有 川 隆

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 物 件 目 録

1 所 在 大村市上諏訪町  
地 番 1 5 4 3 番 9  
地 目 宅地  
地 積 2 2 3 . 3 1 平方メートル

所有者 A

2 所 在 大村市上諏訪町  
地 番 1 5 4 3 番 1 0  
地 目 宅地  
地 積 3 0 1 . 1 6 平方メートル

所有者 A

3 所 在 大村市上諏訪町  
地 番 1 5 4 3 番 4  
地 目 公衆用道路  
地 積 1 7 9 平方メートル

共有者 A 持分 2 8 分の 3

## 物 件 目 録

4 所 在 大村市上諏訪町 1543番地9、1543番地10

家屋 番号 1543番9

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 86.95平方メートル  
2階 33.12平方メートル

所有者 A

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 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, 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
| 現況地目               | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1, 2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
| 形状                 | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input checked="" 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<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
| 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<br>上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
| 下記以外の建物<br>(目的外建物) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><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 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| 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<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積:                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
| 物件目録にない<br>附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           種類:<br/>           構造:<br/>           床面積:         </div> </div>        |  |  |
| 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<br>上記の者が本建物を住居として使用している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
| 上記以外の敷地<br>(目的外土地) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><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<br>仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           地方裁判所 支部 令和 年( )第 号<br/>           保管開始日 令和 年 月 日         </div> </div> |  |  |
| 土地建物の位置関係          | <input checked="" 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

(土地用)

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 現況地目          | <input type="checkbox"/> 宅地(物件 ) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 3 ) <input type="checkbox"/> 農地(物件 )<br><input type="checkbox"/> 雑種地(物件 ) <input type="checkbox"/> 山林(物件 ) <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                   |
| 形状            | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                              |
| 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<br><input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している<br><input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。<br><input checked="" type="checkbox"/> 上記の者を含んだ団地を形成する周辺の土地所有者らが、公衆用道路として利用し占有している。<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり<br><input type="checkbox"/> |
| その他の事項        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 執行官保管の仮処分     | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある [ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号<br>保管開始日 令和 年 月 日 ]                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 建物<br>(目的外建物) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| ■ A (債務者兼所有者)     | <p>① 本件建物には、私と家族が居住しています。また、室内で小型犬1匹を飼っています。</p> <p>② 本件建物は、新築してから増改築は行っていません。</p> <p>③ 物件2土地の南側部分については、現在、これといって具体的な利用はしていません。ずっと、空き地の状態です。</p> <p>④ 隣接する土地所有者との間で境界に関するトラブルはありません。</p> <p>⑤ 本件建物に関して、新築してから4年目になりますが、雨漏り、シロアリといった問題はありません。また、これといった不具合のある箇所もありません。</p> <p>⑥ 周辺住民と共有名義になっている公衆用道路に関しては、特段、管理費用等の金銭的な負担はありません。</p> <p>⑦ 周辺環境としては、山が近いので、虫が多いように感じます。近くでイノシシ等の害獣が出没したという話も聞くこともあります。また、南方向には養鶏場がありますので、風向きによっては、そこからの匂いで窓が開けられない時があります。</p> <p style="text-align: right;">以 上</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1～3土地の形状は、法14条地図、地積測量図、現地概測等から、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4建物(以下「本件建物」という。)は、新築以降、増改築はされておらず間取図のとおりである。

③ [土地の占有権限に関する意見]

物件1, 2土地は、本件建物の敷地として、物件3土地は、本件土地所有者を含む周辺住民等が公衆用道路として利用しており、同土地の占有関係は3, 4枚目記載のとおり認定した。

なお、物件3土地は、物件1, 2土地を含んだ団地を形成する土地所有者らの共有名義となっている。

④ [建物の占有権限に関する意見]

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

⑤ [接面道路に関する意見]

物件1, 2土地の北側は、物件3を介して幅員約2.5mの農道(岳ノ木場線)に接面しており、同農道は市道(藤の川横尾線)に接面している。

⑥ [その他の意見]

特になし。

以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

| 調 査 の 経 過                   |                 |                      |
|-----------------------------|-----------------|----------------------|
| 調 査 の 日 時                   | 調 査 の 場 所 等     | 調 査 の 方 法 等          |
| R7年4月28日 (月)<br>12:55-13:14 | 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     |
| R7年4月28日 (月)<br>14:18-14:40 | 物件所在地           | 物件特定, 外観調査, 立入調査日程調整 |
| R7年5月14日 (水)<br>15:55-16:34 | 物件所在地           | 立入調査, 占有関係調査         |
|                             |                 |                      |
|                             |                 |                      |
|                             |                 |                      |
|                             |                 |                      |

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日.  
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日  
休日・夜間執行許可の提示をした。

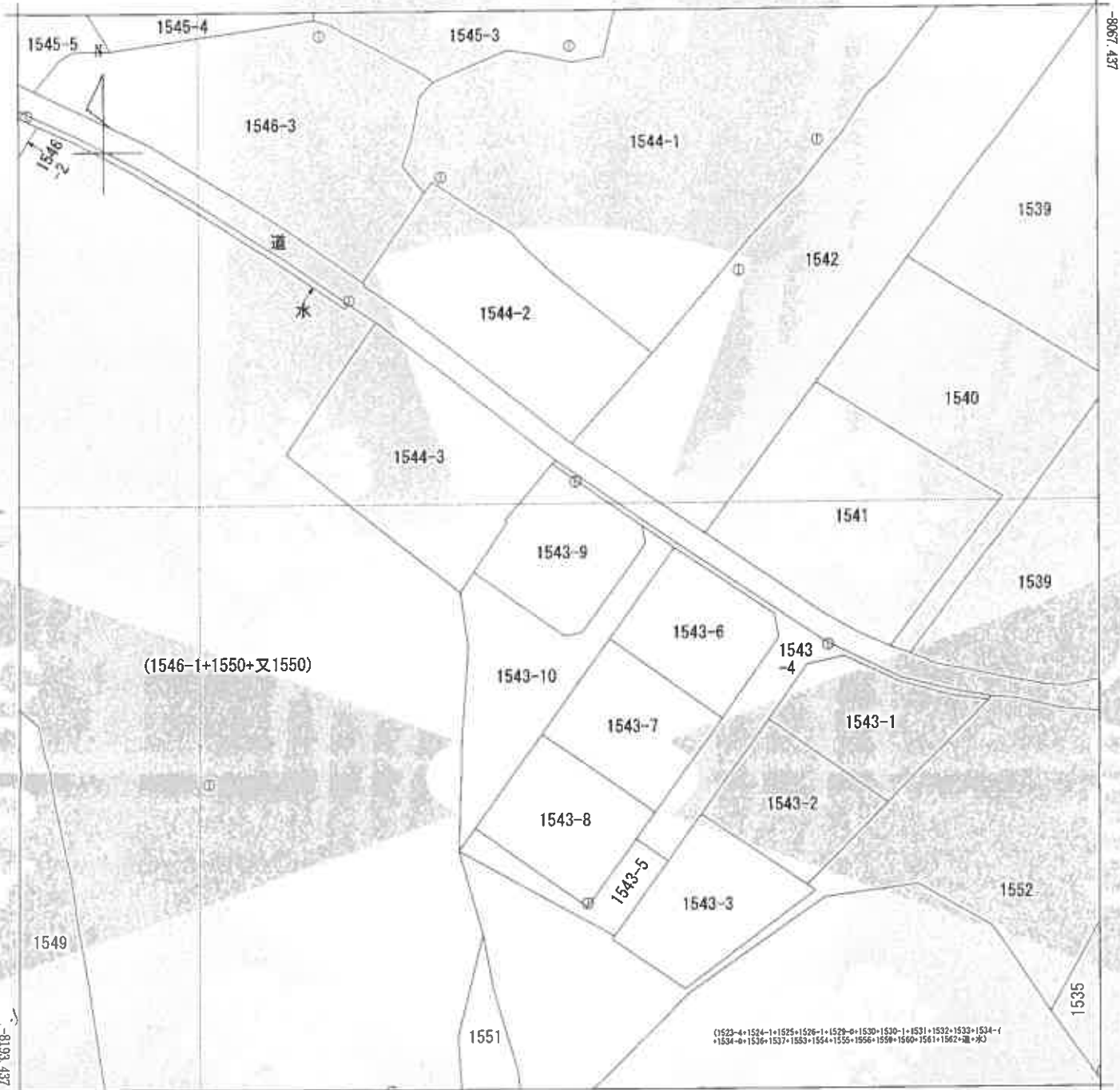
☐

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

A3→A4への縮小書面

(座標値種別：測量成果)

+44904.187



(1546-1+1550+又1550)

(1523-4+1524-1+1525+1526-1+1528-9+1530-1+1531+1532+1533+1534-1+1534-9+1536+1537+1538+1554+1555+1556+1559+1560+1561+1562+道+水)

地番区域見出

上諏訪町

|       |         |         |    |           |           |    |              |      |    |     |
|-------|---------|---------|----|-----------|-----------|----|--------------|------|----|-----|
| 請求部   | 所在      | 大村市上諏訪町 |    |           |           | 地番 | 1543番9       |      |    |     |
| 出力縮尺  | 1/500   | 精度区分    | 甲三 | 座標系番号又は記号 | I         | 分類 | 地図(法第14条第1項) |      | 種類 | 地籍図 |
| 作成年月日 | 平成19年3月 |         |    |           | 備付年月日(原図) |    |              | 補記事項 |    |     |

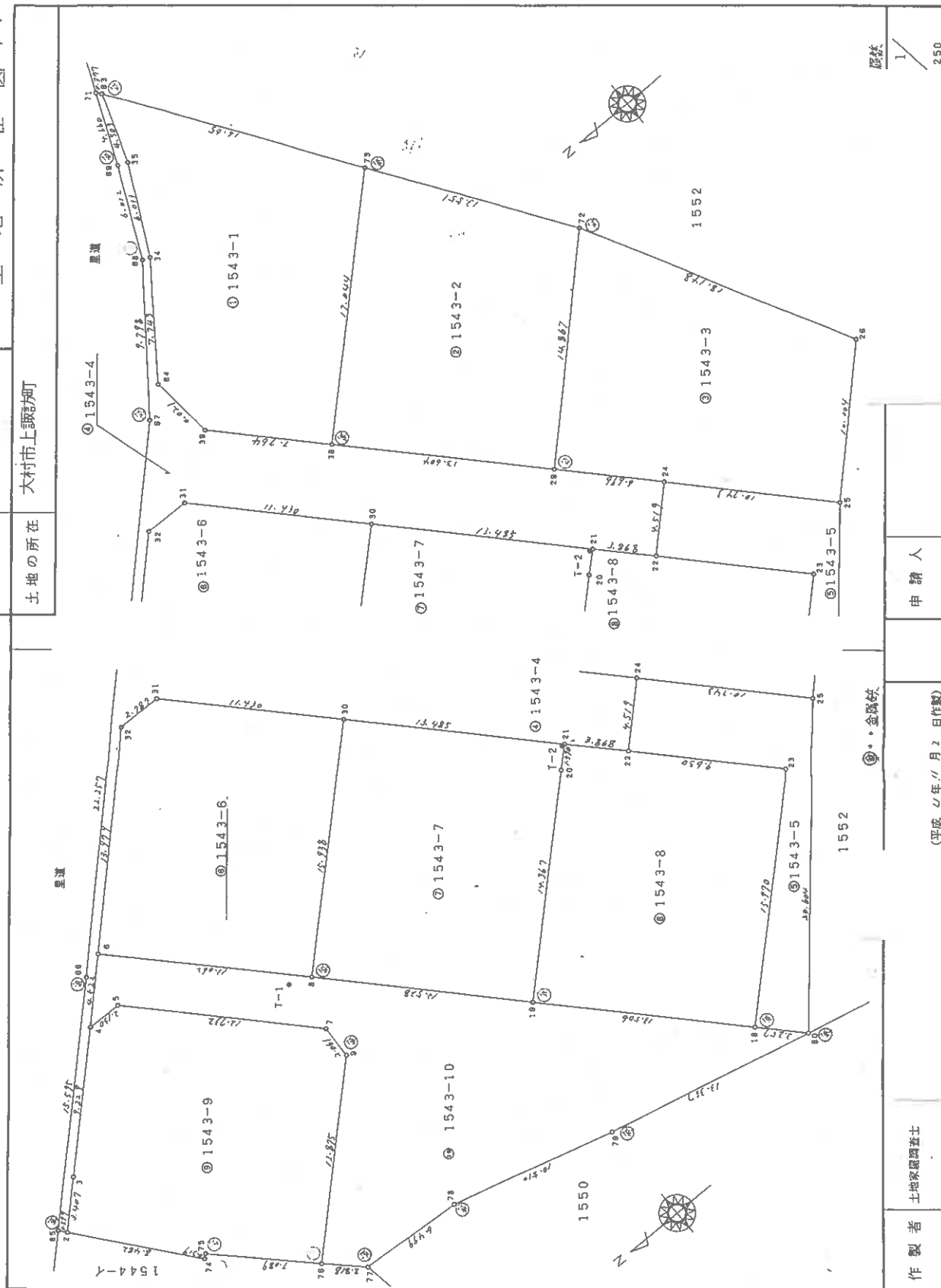
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年4月28日  
長崎地方法務局諫早支局  
登記官

請求番号：9-1  
(1/1)

地積測量図 所在地

|       |            |
|-------|------------|
| 地番    | 1543-1～-10 |
| 土地の所在 | 大村市上諏訪町    |



作製者 土地家屋調査士

(平成 11 年 11 月 2 日作製)

(長崎県土地家屋調査士会用紙)

申請人

## 地積測量図

3/4

地番 1543-1~-10

土地の所在 大村市上鏡地区

| 地番     | NO. | $X_n$   | $Y_n$   | $X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$ | 距離             |
|--------|-----|---------|---------|---------------------------------|----------------|
| 1543-6 | 8   | 107.845 | 108.905 | -2071.843315                    | 13.878         |
|        | 8   | 98.824  | 99.458  | 145.075804                      | 13.062         |
|        | 30  | 87.013  | 110.376 | 1670.648600                     | 15.838         |
|        | 31  | 94.890  | 118.858 | 780.338810                      | 11.430         |
|        | 32  | 97.877  | 118.705 | -952.843781                     | 2.787          |
| 合計     |     |         |         | -418.422782                     |                |
| 合計面積   |     |         |         | 209.211910                      | m <sup>2</sup> |

| 地番     | NO. | $X_n$  | $Y_n$   | $X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$ | 距離             |
|--------|-----|--------|---------|---------------------------------|----------------|
| 1543-7 | 8   | 98.624 | 99.458  | -2045.481760                    | 15.938         |
|        | 19  | 88.322 | 89.638  | 4.912710                        | 13.528         |
|        | 20  | 78.888 | 99.513  | 864.849144                      | 14.367         |
|        | 21  | 77.726 | 100.598 | 844.337538                      | 1.590          |
|        | 30  | 87.013 | 110.376 | -99.281833                      | 13.485         |
| 合計     |     |        |         | -430.844201                     |                |
| 合計面積   |     |        |         | 215.32                          | m <sup>2</sup> |

| 地番     | NO. | $X_n$  | $Y_n$   | $X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$ | 距離             |
|--------|-----|--------|---------|---------------------------------|----------------|
| 1543-8 | 19  | 89.322 | 89.638  | -1755.891878                    | 14.387         |
|        | 18  | 80.008 | 79.855  | 85.880764                       | 13.508         |
|        | 23  | 68.408 | 90.832  | 1228.762458                     | 15.870         |
|        | 22  | 75.038 | 97.817  | 792.898148                      | 9.690          |
|        | 21  | 77.726 | 100.598 | 131.823286                      | 3.888          |
|        | 20  | 78.888 | 99.513  | -864.849144                     | 1.590          |
| 合計     |     |        |         | -431.568358                     |                |
| 合計面積   |     |        |         | 215.78                          | m <sup>2</sup> |

| 地番     | NO. | $X_n$   | $Y_n$   | $X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$ | 距離     |
|--------|-----|---------|---------|---------------------------------|--------|
| 1543-9 | 2   | 119.999 | 96.999  | -1077.231023                    | 3.407  |
|        | 74  | 114.685 | 90.388  | -734.098885                     | 8.482  |
|        | 75  | 114.445 | 90.588  | -548.450445                     | 0.319  |
|        | 76  | 109.430 | 85.587  | 419.007470                      | 7.089  |
|        | 9   | 100.089 | 94.427  | 1090.752100                     | 12.875 |
|        | 7   | 99.998  | 96.487  | 1129.077418                     | 2.061  |
|        | 5   | 108.767 | 105.718 | 1008.922892                     | 12.732 |
|        | 4   | 110.897 | 105.783 | -704.528841                     | 2.130  |
|        | 3   | 117.548 | 99.385  | -1030.190872                    | 9.228  |
| 合計     |     |         |         | -447.739786                     |        |
| 合計面積   |     |         |         | 223.8898930                     |        |

| 地番     | NO. | $X_n$   | $Y_n$   | $X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$ | 距離             |
|--------|-----|---------|---------|---------------------------------|----------------|
| 1543-4 | 85  | 120.359 | 97.453  | -1355.723778                    | 15.595         |
|        | 2   | 119.999 | 96.999  | 229.438088                      | 0.578          |
|        | 3   | 117.548 | 99.385  | 1030.190872                     | 3.407          |
|        | 4   | 110.897 | 105.783 | 1057.957380                     | 9.228          |
|        | 6   | 107.845 | 108.905 | 1393.141590                     | 4.522          |
|        | 32  | 97.877  | 118.705 | 952.843781                      | 13.979         |
|        | 31  | 94.890  | 118.858 | -790.338810                     | 2.787          |
|        | 30  | 87.013  | 110.376 | -1571.387767                    | 11.430         |
|        | 21  | 77.726  | 100.598 | -976.180834                     | 13.485         |
|        | 22  | 75.038  | 97.817  | 26.488414                       | 3.888          |
|        | 24  | 71.783  | 100.952 | 573.402804                      | 4.519          |
|        | 29  | 78.397  | 105.805 | 1124.840237                     | 6.898          |
|        | 38  | 85.782  | 115.673 | 1328.882190                     | 13.804         |
|        | 39  | 81.112  | 121.300 | 877.228338                      | 7.784          |
|        | 64  | 91.514  | 125.301 | 938.110014                      | 4.021          |
|        | 34  | 86.944  | 131.551 | 1010.202336                     | 7.743          |
|        | 35  | 84.240  | 138.920 | 811.148980                      | 8.011          |
|        | 63  | 82.782  | 141.180 | 976.823684                      | 4.503          |
|        | 71  | 83.020  | 141.472 | -331.898980                     | 0.377          |
|        | 69  | 84.838  | 137.181 | -825.843418                     | 4.860          |
|        | 68  | 87.398  | 131.740 | -1158.870980                    | 8.012          |
|        | 67  | 93.301  | 123.921 | -2180.427577                    | 9.798          |
|        | 66  | 109.119 | 108.263 | -2888.161692                    | 22.257         |
| 合計     |     |         |         | -358.387548                     |                |
| 合計面積   |     |         |         | 179.1987730                     | m <sup>2</sup> |

| 地番     | NO. | $X_n$  | $Y_n$   | $X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$ | 距離             |
|--------|-----|--------|---------|---------------------------------|----------------|
| 1543-5 | 18  | 80.009 | 79.855  | -1068.119925                    | 15.970         |
|        | 80  | 77.752 | 77.507  | 1035.858840                     | 3.257          |
|        | 25  | 84.372 | 93.175  | 1509.201540                     | 20.804         |
|        | 24  | 71.783 | 100.952 | 333.216888                      | 10.743         |
|        | 22  | 75.038 | 97.817  | -759.384580                     | 4.519          |
|        | 23  | 68.408 | 90.832  | -1228.782458                    | 9.830          |
| 合計     |     |        |         | -176.182077                     |                |
| 合計面積   |     |        |         | 88.0860385                      | m <sup>2</sup> |

作製者 土地家屋調査士

申請人

(平成 〇〇年 〇月 〇日作成)

(長崎県土地家屋調査士会用紙)

1/1

地積測量図 4/4

地番 1543-1～-10

土地の所在 大村市上諏訪町

| NO.  | 地番      | $X_n$   | $Y_n$   | $X_{n+1} - X_n$ | $Y_{n+1} - Y_n$ | 面積 |
|------|---------|---------|---------|-----------------|-----------------|----|
| 76   | 1543-1  | 109.430 | 85.587  | -1183.157180    | 12.875          |    |
| 77   | 1543-2  | 107.417 | 83.615  | -253.933788     | 2.818           |    |
| 78   | 1543-3  | 100.930 | 83.223  | -316.112780     | 6.489           |    |
| 79   | 1543-4  | 80.783  | 80.483  | -518.915828     | 10.510          |    |
| 80   | 1543-5  | 77.752  | 77.507  | -48.828256      | 13.367          |    |
| 18   | 1543-6  | 80.069  | 79.855  | 970.428161      | 3.257           |    |
| 19   | 1543-7  | 88.322  | 89.638  | 1750.979168     | 13.508          |    |
| 8    | 1543-8  | 98.824  | 98.458  | 1900.385856     | 13.528          |    |
| 4    | 1543-9  | 107.845 | 108.905 | 678.701725      | 13.082          |    |
| 5    | 1543-10 | 110.897 | 105.763 | -353.428739     | 4.522           |    |
| 7    | 1543-11 | 108.767 | 105.718 | -1008.922692    | 2.130           |    |
| 9    | 1543-12 | 89.998  | 98.487  | -1126.077418    | 12.732          |    |
|      | 1543-13 | 100.069 | 94.427  | -1090.752100    | 2.061           |    |
| 合計面積 |         |         |         | 301.3183165     |                 |    |
| 合計面積 |         |         |         | 301.31          | m <sup>2</sup>  |    |

合計面積 2090.9946570 m<sup>2</sup>

| 地番        | 面積                         |
|-----------|----------------------------|
| ① 1543-1  | 226.4523845 m <sup>2</sup> |
| ② 1543-2  | 215.0892585 m <sup>2</sup> |
| ③ 1543-3  | 216.6746135 m <sup>2</sup> |
| ④ 1543-4  | 179.1987730 m <sup>2</sup> |
| ⑤ 1543-5  | 88.0860385 m <sup>2</sup>  |
| ⑥ 1543-6  | 209.2113910 m <sup>2</sup> |
| ⑦ 1543-7  | 215.3221005 m <sup>2</sup> |
| ⑧ 1543-8  | 215.7841780 m <sup>2</sup> |
| ⑨ 1543-9  | 223.8888930 m <sup>2</sup> |
| ⑩ 1543-10 | 301.3163165 m <sup>2</sup> |

作製者 土地家屋調査士

申請人

(平成 4 年 11 月 2 日作成)

(長野県土地家屋調査士会 用紙)

1/1

登記年月日：令和3年10月1日

公用

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
令和7年4月28日 長崎地方方法務局熊本支局

図面番号

A3→A4への縮小書面

各階平面図

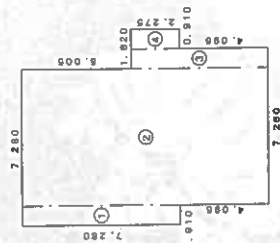
家屋番号

建物図面

1543番9

建物の所在  
大村市上諏訪町1543番地9、1543番地10

1階



求積表

|    |                |   |            |
|----|----------------|---|------------|
| ①  | 7,280 × 0,910  | = | 6,624.800  |
| ②  | 11,375 × 6,370 | = | 72,458.750 |
| ③  | 6,370 × 0,910  | = | 5,796.700  |
| ④  | 2,275 × 0,910  | = | 2,070.250  |
| 合計 |                |   | 86,950.500 |

床面積 86.95 ㎡

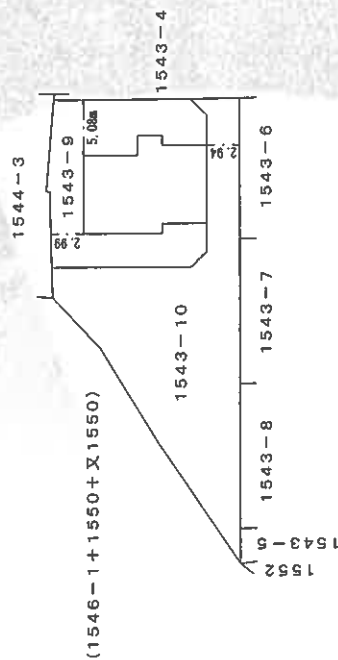
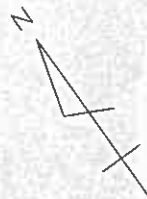
2階



求積表

|    |               |   |            |
|----|---------------|---|------------|
| ①  | 7,280 × 4,550 | = | 33,124.000 |
| 合計 |               |   | 33,124.000 |

床面積 33.12 ㎡



作製者

(令和3年9月30日作製)

縮尺

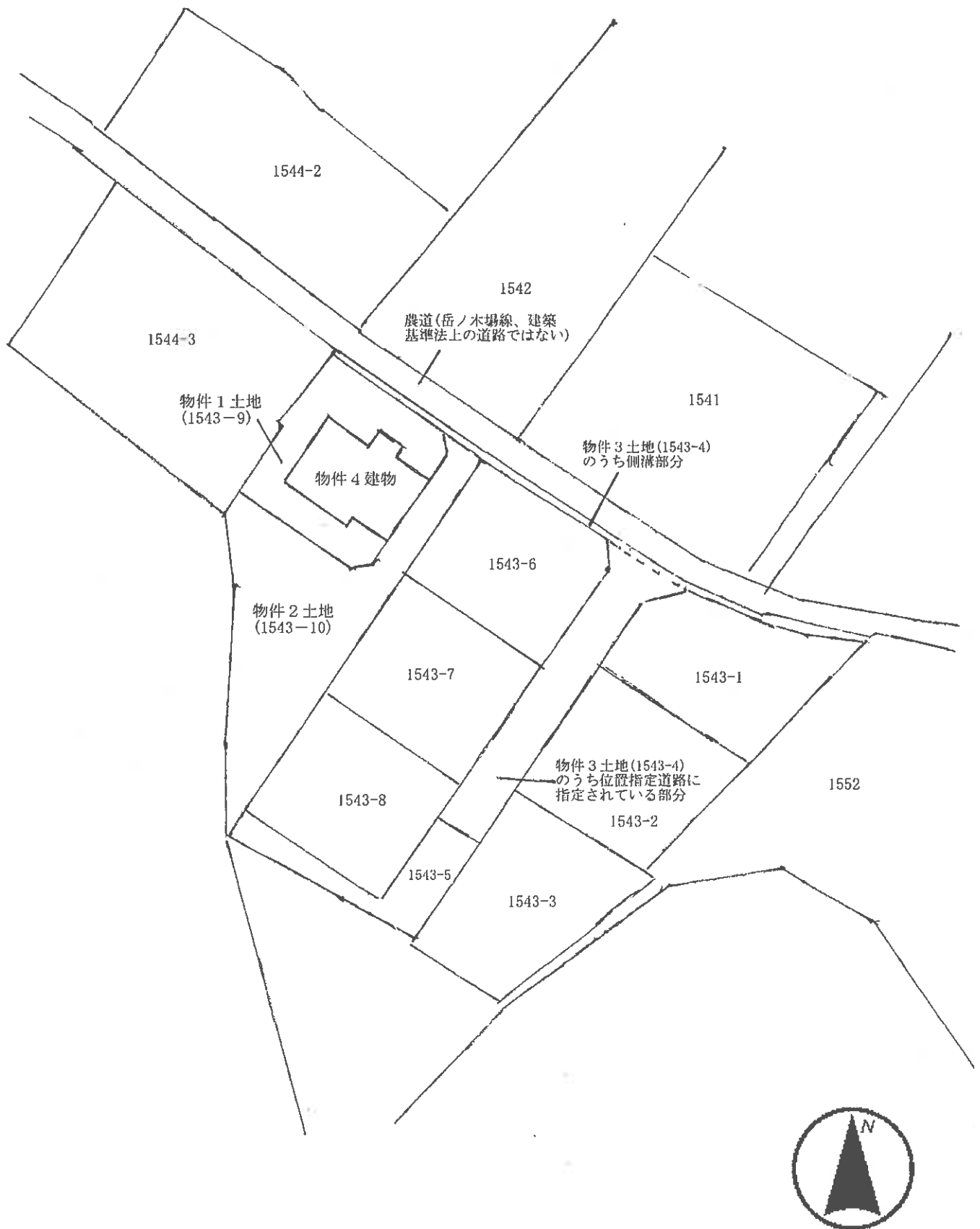
1/250

申請人

縮尺

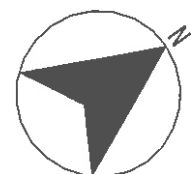
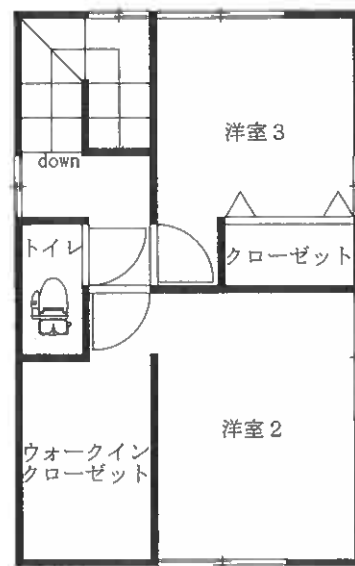
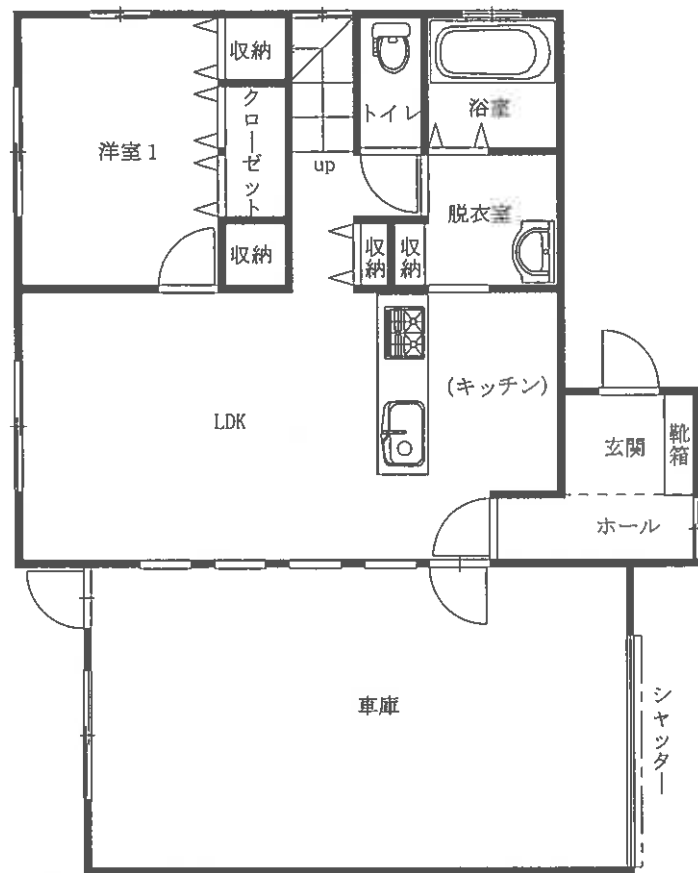
1/500

# 土地建物位置関係図



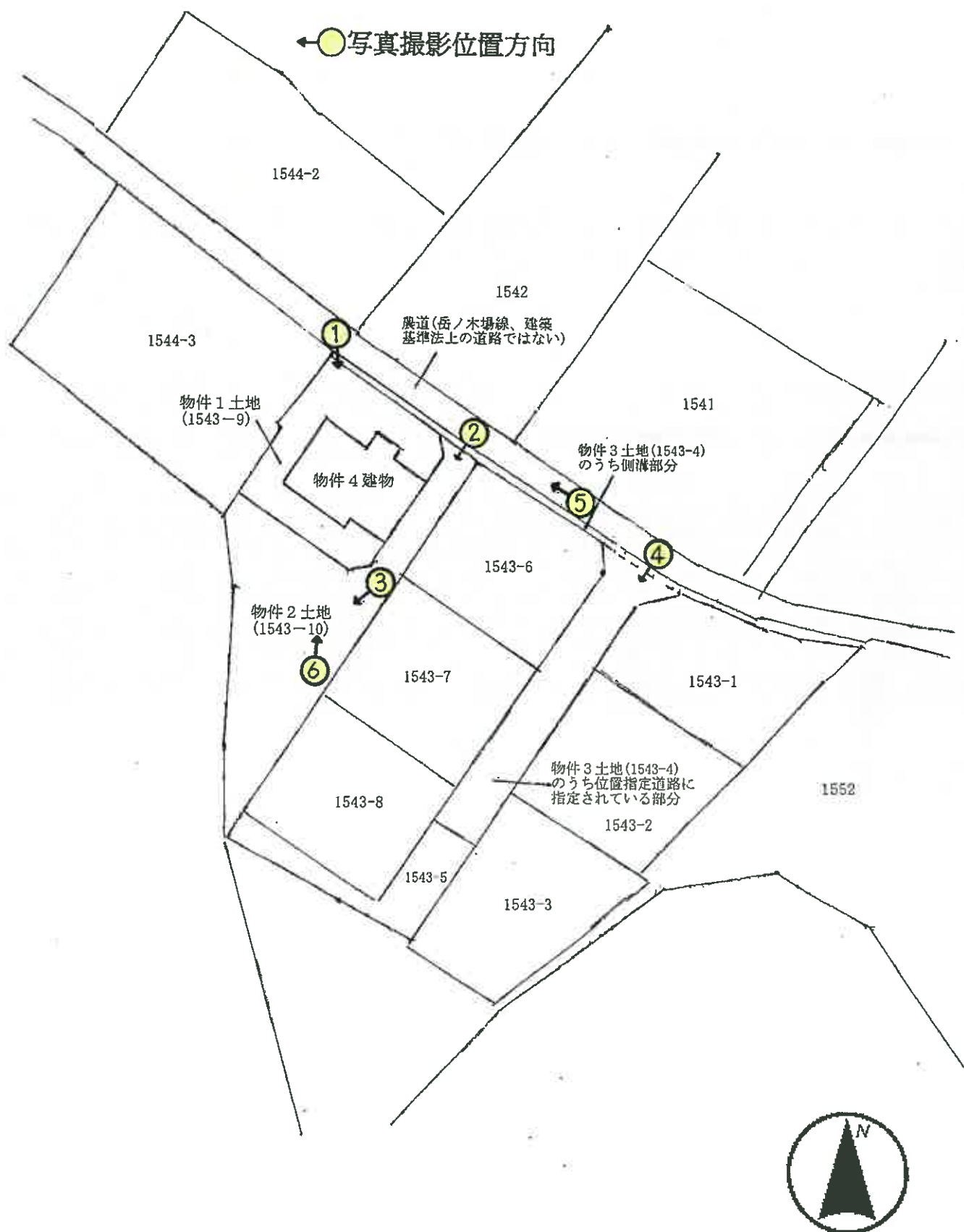
※ この図面は建物等の位置関係を概略的に表示したものであり、境界等の確定的な位置を保証するものではない。

# 間 取 図



※ 間取りの配置等を概略的に表示したものである。

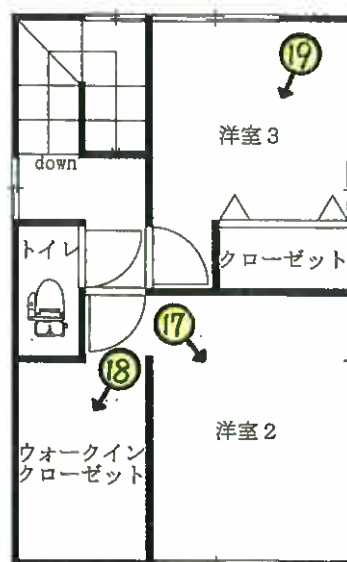
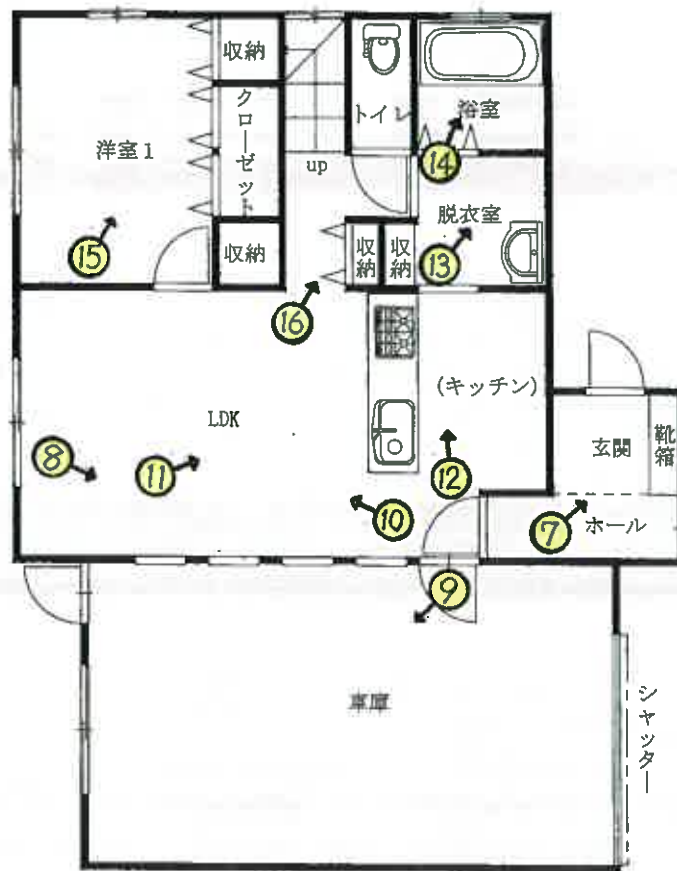
# 土地建物位置関係図



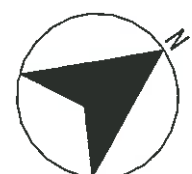
※ この図面は建物等の位置関係を概略的に表示したものであり、境界等の確定的な位置を保証するものではない。

# 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。



物件 4

①



物件 1

接道状況

②

物件 2

③



物件 2



物件3（公衆用道路）

④



接道状況

⑤



物件4 南西側の状況

⑥



物件3（公衆用道路）  
玄関

⑦



リビングに設置されたガラス窓

⑧



車庫内部

⑨



LDK

⑩



LDK

⑪



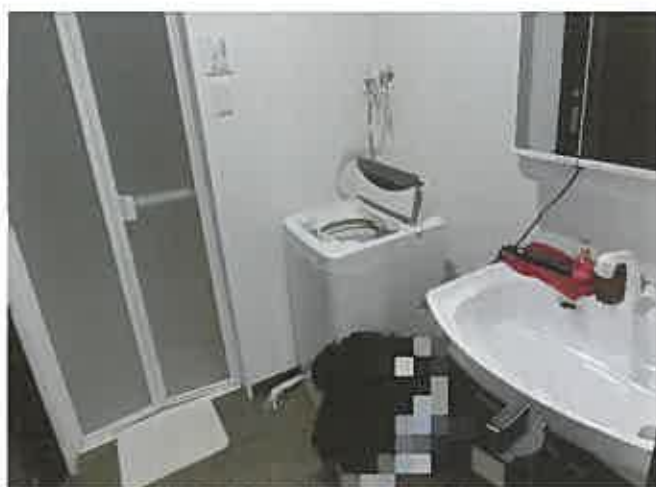
キッチン

⑫



脱衣室

⑬



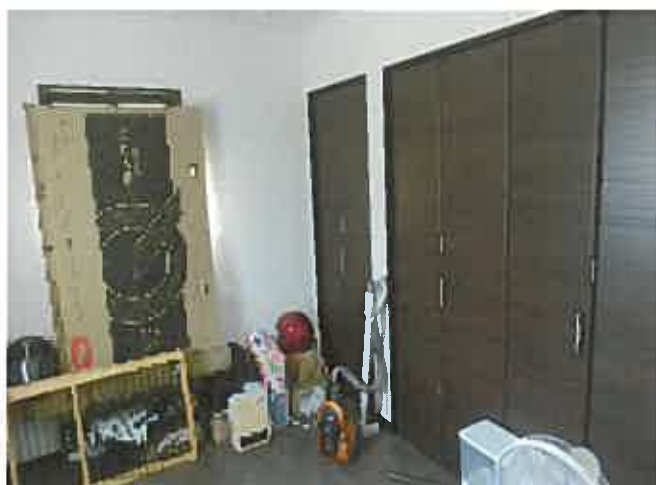
浴室

⑭



洋室 1

⑮



収納

⑬



洋室 2

⑭



ウォークインクローゼット

⑮



洋室 3

⑯



令和7年（ケ）第 6号  
令和7年 4月28日 受 理  
令和7年 5月14日 現地調査  
令和7年 6月10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

三浦純一

## 第1 評価額

| 一 括 価 格       |               |
|---------------|---------------|
| 金 13,260,000円 |               |
| 内 訳 価 格       |               |
| 物件1（土地）       | 金 1,160,000円  |
| 物件2（土地）       | 金 2,020,000円  |
| 物件3（土地）       | 金 20,000円     |
| 物件4（建物）       | 金 10,060,000円 |

- 1 一括価格は、物件1～4の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1、2の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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、目的物の種類及び品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

### 第3 目的物件

| 番号 | 所在等                                                                                                                                                 | 登記 | 現況  |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-----|
| 1  | 所在地<br>大村市上諏訪町<br>番 1543 番 9<br>地 目 宅地<br>地 積 223.31 m <sup>2</sup><br>所有者 A                                                                        |    | 同 左 |
| 2  | 所在地<br>大村市上諏訪町<br>番 1543 番 10<br>地 目 宅地<br>地 積 301.16 m <sup>2</sup><br>所有者 A                                                                       |    | 同 左 |
| 3  | 所在地<br>大村市上諏訪町<br>番 1543 番 4<br>地 目 公衆用道路<br>地 積 179 m <sup>2</sup><br>共有者 A 持分 28 分の 3                                                             |    | 同 左 |
| 4  | 所在地<br>大村市上諏訪町 1543 番地 9、1543 番地 10<br>家屋番号 1543 番 9<br>種類 居宅<br>構造 木造スレートぶき 2 階建<br>床面積 1 階 86.95 m <sup>2</sup> 2 階 33.12 m <sup>2</sup><br>所有者 A |    | 同 左 |
| 番号 | 特記事項                                                                                                                                                |    |     |
|    |                                                                                                                                                     |    |     |

## 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1～3）

|                                                                 |                                                                                                                                                                                             |                                                |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | ＪＲ大村線「諏訪」駅の北東方・道路距離約2.2km、最寄バス停「上諏訪町」の北東方・約1.7km（徒歩約22分）。                                                                                                                                   |                                                |
| 付 近 の 状 況                                                       | 農地もみられる高台の住宅地域。今後もしばらくは現状のまま推移していくものと予測される。                                                                                                                                                 |                                                |
| 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>指定なし<br>60%<br>200%<br>なし<br>特になし |
| 画 地 条 件                                                         | 物件1、2…北東側の農道に物件3を介して間口17.5m最大奥行約43mでほぼ等高に接面する不整形な中間画地。<br>物件3…北東側の農道に間口約58m最大奥行約31mでほぼ等高に接面する不整形な中間画地。                                                                                      |                                                |
| 接面道路の状況                                                         | 北東側で幅員約2.5mの舗装農道(岳ノ木場線)にほぼ等高に接面する。なお当該道路は建築基準法上の道路ではない。                                                                                                                                     |                                                |
| 土地の利用状況等                                                        | 物件1、2…物件4建物の敷地として利用されている。(別添土地建物位置関係図参照)<br>物件3…側溝及び位置指定道路(建築基準法第42条1項5号)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 なし(オール電化)<br>下 水 道 前面道路に本管あり<br><br>(注) 供給処理施設における「前面道路に本管あり」等とは、対象物件の前面道路等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 北東側の道路は建築基準法上の道路ではないが、長崎県の指定確認検査機関より建築基準法第43条第2項第2号の適用による建築確認を受け、物件4建物は建築されている。<br>② 土壌汚染の有無については、公的資料、過去の地歴、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。       |                                                |

## 2 建物の概況及び利用状況（物件4）

| 区 分             | 主である建物                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建築年月日（登記記載）：令和3年9月21日新築<br>経 過 年 数：約4年<br>経済的残存耐用年数：21年                                                                                                                                                                      |
| 仕 様             | 構 造：木造<br>屋 根：スレート葺等<br>外 壁：防火サイディング等<br>内 壁：ビニールクロス貼等<br>天 井：ビニールクロス貼等<br>床：フロアタイル、コンクリート打放等<br>設 備：電気、給排水、衛生等<br>その他：システムキッチン、オール電化等                                                                                       |
| 床面積（現況）         | 1階 86.95 m <sup>2</sup> 、2階 33.12 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                             |
| 現況用途等           | 現況用途：居宅<br>間 取 り：間取図のとおり（3LDK＋車庫）                                                                                                                                                                                            |
| 品 等             | 普通程度                                                                                                                                                                                                                         |
| 保守管理の状態         | 概ね良好                                                                                                                                                                                                                         |
| 建物の利用状況         | 現況調査報告書のとおり                                                                                                                                                                                                                  |
| 特 記 事 項         | <p>① 建物に付属する各種設備については、動作確認まではしていないため、使用可能かどうかについては不明である。</p> <p>② アスベスト含有吹付材については、建物の目視調査等からは確認できなかったが、正確にその使用の有無を判定するには専門調査機関による材質分析調査が必要となる。</p> <p>③ 白蟻被害の有無の判定については専門調査機関による床下等の調査が必要である。</p> <p>④ 犬1匹をペットとして飼育している。</p> |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1～3（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<br>格<br>(円/㎡)<br>ア | 個 別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 持分<br>オ | 建 付 地 価 格(円)<br>万円未満四捨五入<br>ア×イ×ウ×エ×オ＝カ |
|----------|--------------------------|-----------------|-----------------|-----------|---------|-----------------------------------------|
| 1        | 13,700                   | 0.765           | 223.31          | 0.95      | 1.0     | 2,220,000                               |
| 2        | 13,700                   | 0.765           | 301.16          | 0.95      | 1.0     | 3,000,000                               |
| 3        | 13,700                   | 0.1             | 179             | 1.00      | 3/28    | 30,000                                  |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 大村(県)－6

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $13,400 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/98 = 13,700 \text{ 円/㎡}$

◇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：なし

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差：物件1、2

規模△10% 形状△15%

$90/100 \times 85/100 = 76.5/100$

物件3 共有私道及び側溝△90%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

#### ② 物件4（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

| 物件<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 |
|----------|---------------------|--------------------|------------|---------------------------------|
| 4        | 150,000             | 120.07             | 0.76       | 13,690,000                      |

ウ 現価率： $\{1 - (1 - R) \times (n \div N)\} \times (1 - q)$

R：残価率 5%

n：経過年数 4年

N：経済的全耐用年数 25年（経過年数＋経済的残存耐用年数）

q：観察減価法による補正率 △10%（保守管理の状態及び市場性を考慮した）

観察減価法現価率

$0.848 \times (1 - 0.1) = 0.76$

## 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        | 2,220,000     | 法定地上権         | 0.25 | 560,000                          |
| 2        | 3,000,000     | 法定地上権         | 0.04 | 120,000                          |
| 3        | 30,000        | —             | —    | —                                |

イ 土地利用権等割合：物件1、2の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を25%と査定した。

なお、物件4建物の土地利用権が物件2土地に及ぶ地積を48㎡と判定し(別添「物件4建物の土地利用権が物件2土地に及ぶ地積の算出表」参照)、物件2の土地利用権等割合を以下のとおり算出した。

$$0.25 \times 48\text{㎡}/301.16\text{㎡} \div 0.04$$

### 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        | 2,220,000                         | －560,000                              |                 | 1.0             | 0.7              | 1,160,000                               |
| 2        | 3,000,000                         | －120,000                              |                 | 1.0             | 0.7              | 2,020,000                               |
| 3        | 30,000                            | 0                                     |                 | 1.0             | 0.7              | 20,000                                  |
| 4        | 13,690,000                        | +680,000                              | 1.0             | 1.0             | 0.7              | 10,060,000                              |
| 一括価格(合計) |                                   |                                       |                 |                 |                  | 13,260,000                              |

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：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)－6)

所 在：大村市松原1丁目948番

価 格：13,400円／㎡

位 置：「松原」駅まで約1.4km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：607㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南側9m県道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域(建蔽率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要：農家住宅が散在する山手の農家集落地域

### 2 固定資産評価額（令和6年度）

物件1 1,972,943円

物件2 2,660,748円

物件3 0円

物件4 8,626,300円

## 第 7 附属資料

1 位置図

2 見取図

3 公図写し(縮小実施)

4 土地建物位置関係図

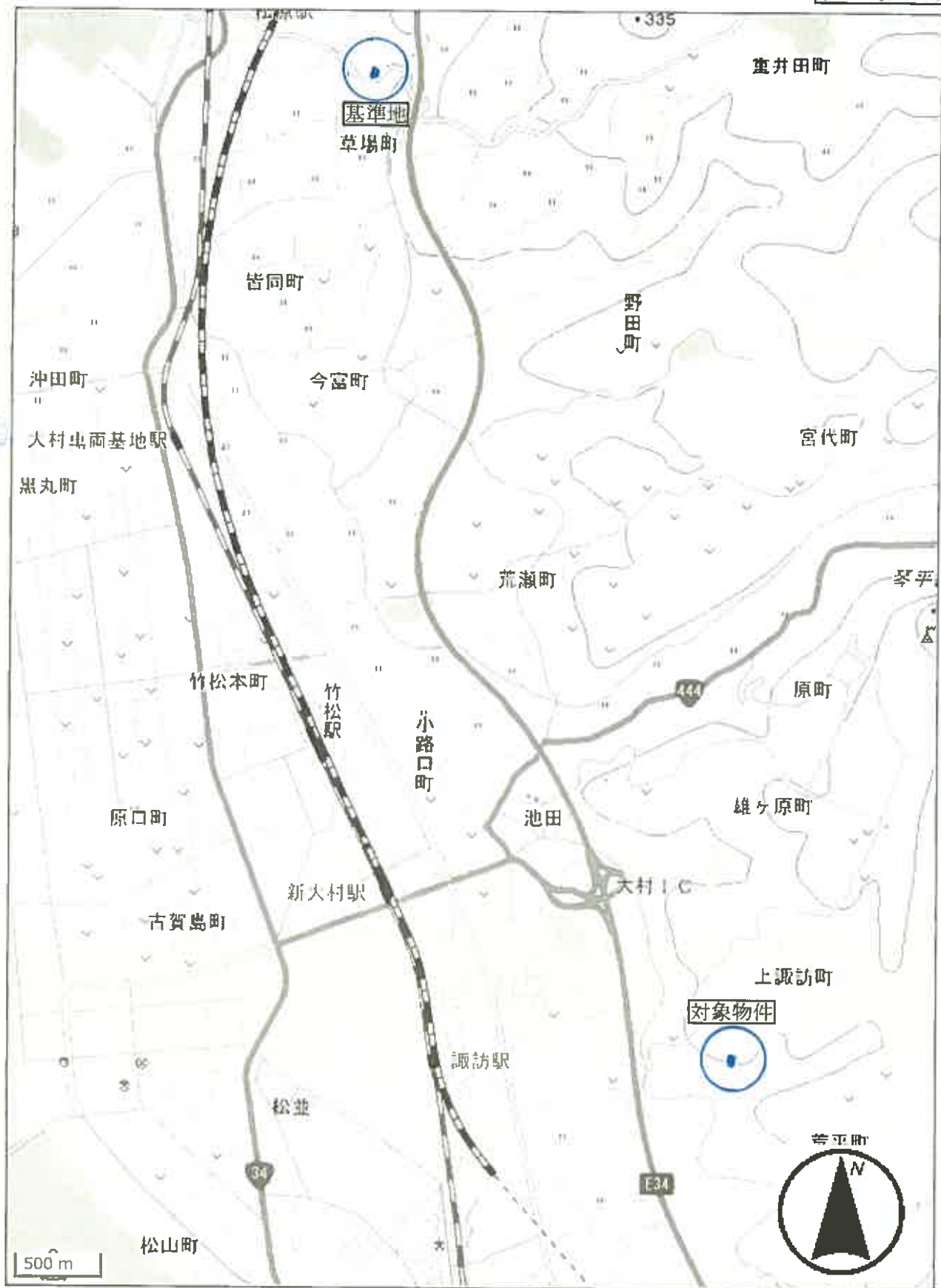
5 物件4建物の土地利用権が物件2土地に及ぶ地積の算出表

6 建物図面・各階平面図写し(縮小実施)

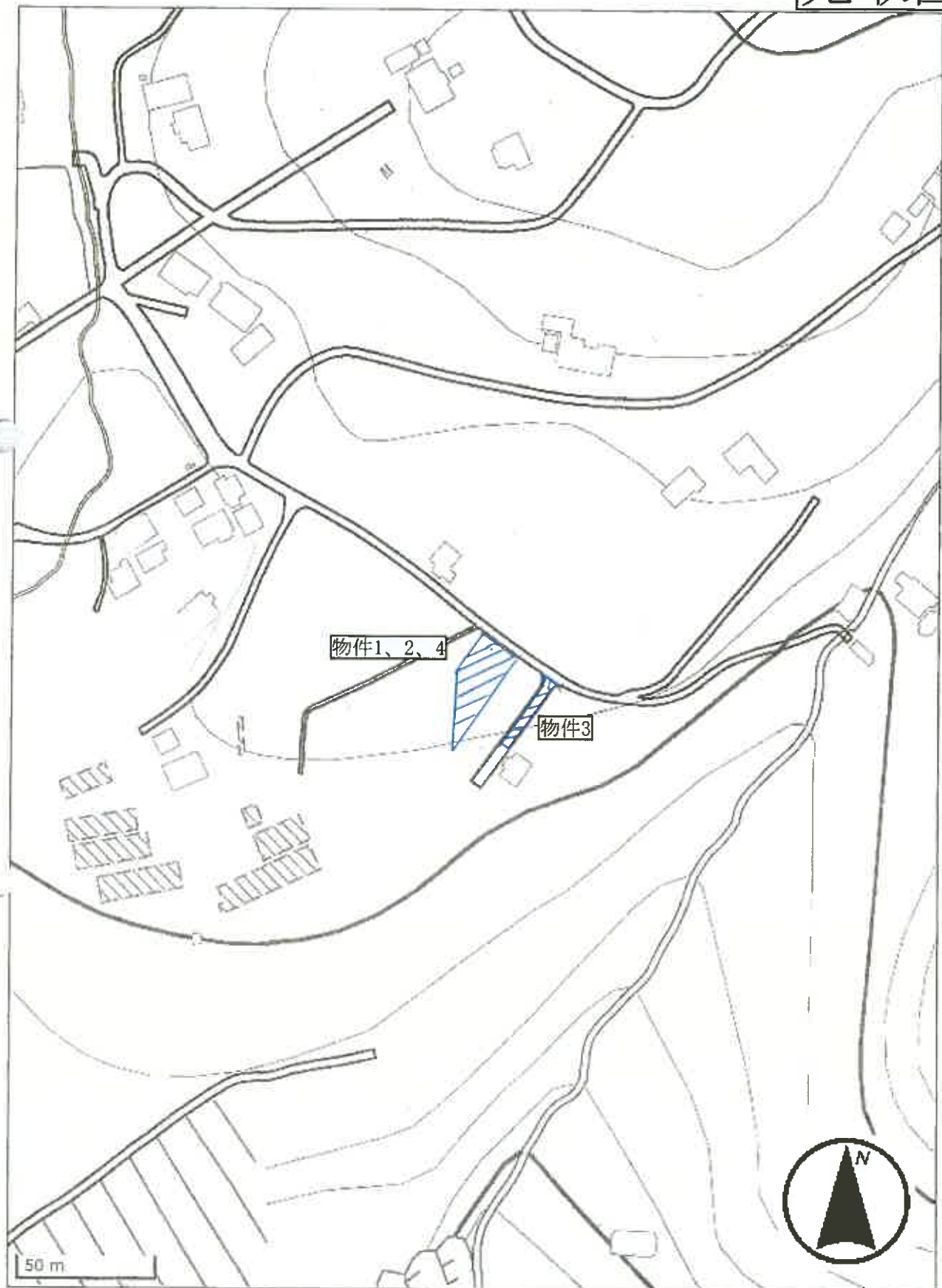
7 間取図

以 上

# 位置図

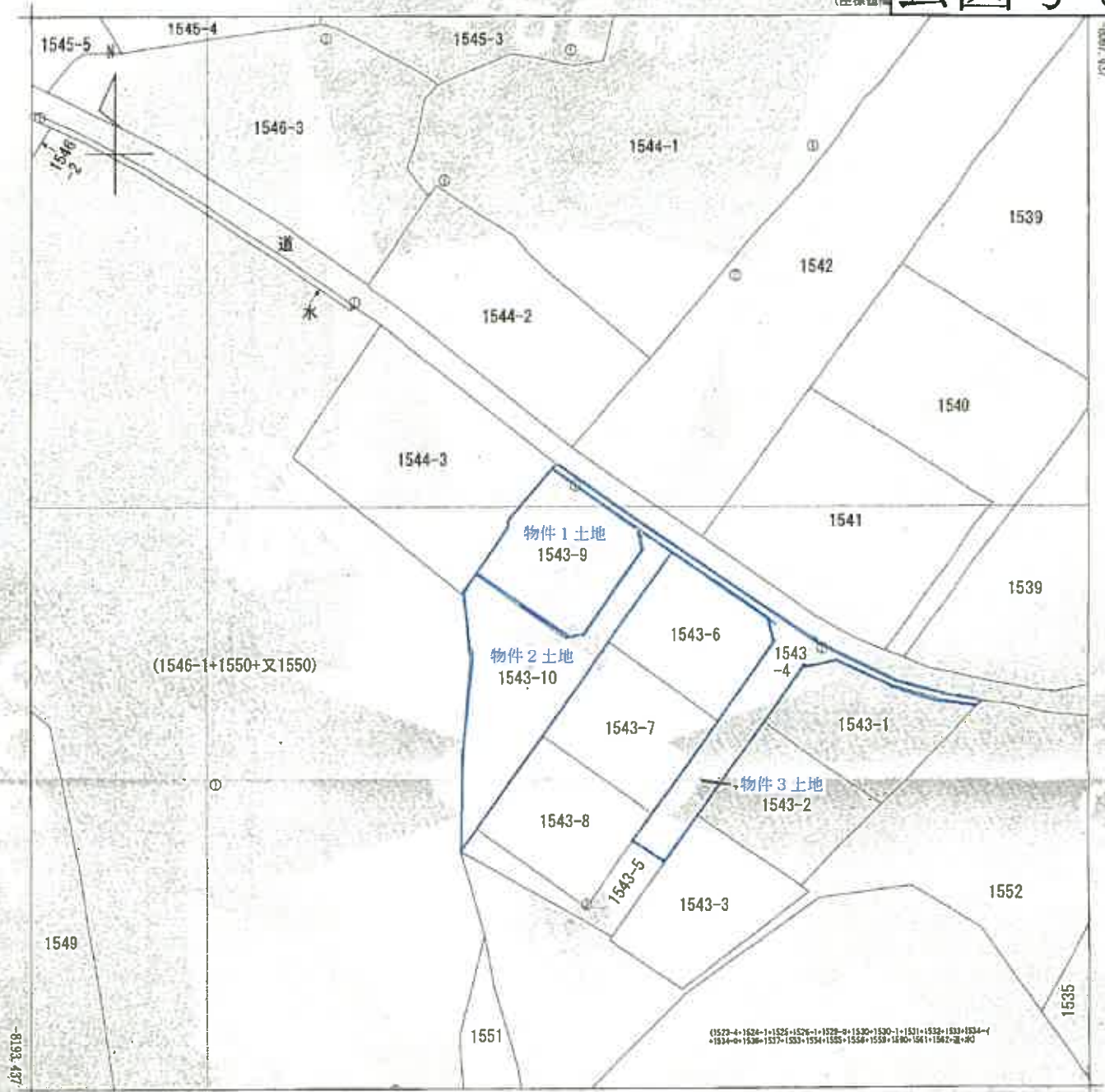


# 見取図



# 公図写し

(座標値)



+44779.187 (座標値種別: 測量成果)

縮小実施  
A3→A4

地番区域見出  
上飯訪町

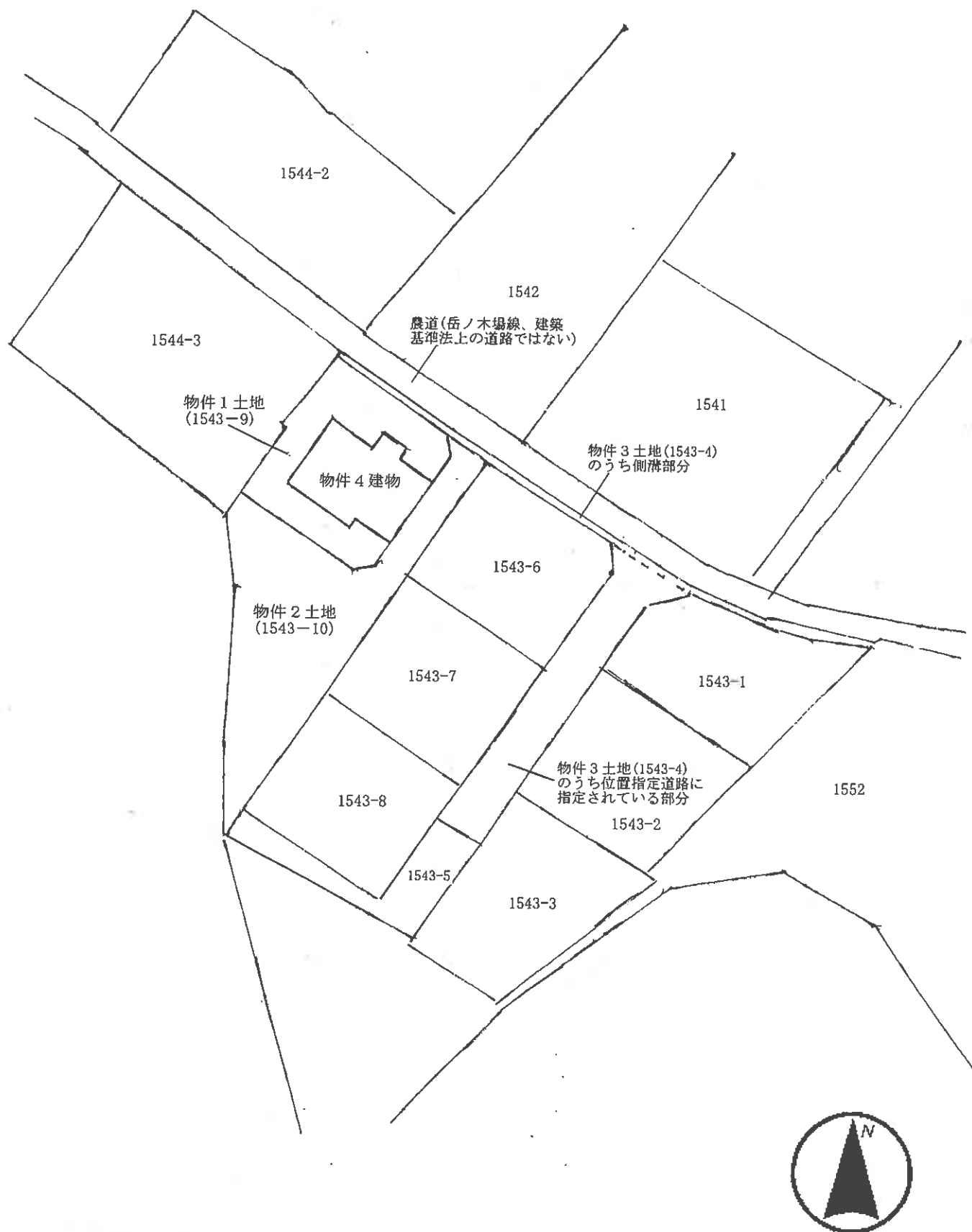
|       |         |         |    |           |   |      |              |  |    |     |
|-------|---------|---------|----|-----------|---|------|--------------|--|----|-----|
| 請求部   | 所在      | 大村市上飯訪町 |    |           |   | 地番   | 1543番9       |  |    |     |
| 出力縮尺  | 1/500   | 精度区分    | 甲三 | 座標系番号又は記号 | I | 分類   | 地図(法第14条第1項) |  | 種類 | 地籍図 |
| 作成年月日 | 平成19年3月 |         |    | 備付年月日(原図) |   | 補記事項 |              |  |    |     |

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年2月21日  
長崎地方財務局諒早支局  
登記官

請求番号: 8-1  
(1/1)

# 土地建物位置関係図



※ この図面は建物等の位置関係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。

1544-2

物件4建物の土地利用権が  
物件2土地に及ぶ地積の算出表

1544-3

物件1土地  
(1543-9)

物件4建物

物件2土地  
(1543-10)

1543-6

算出式  
 $(12.5\text{m} \times 3\text{m}) +$   
 $((3\text{m} + 4\text{m}) \times 1.5\text{m} \times 1/2) \times 2 = 48\text{m}^2$

1543-7

1543-8

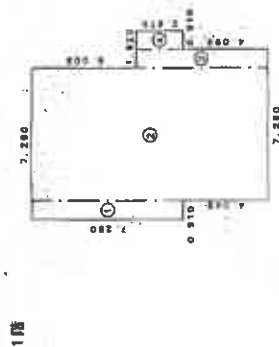
1543-5

1543-3

登記年月日：令和3年10月1日

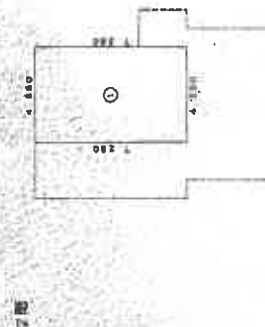
これは図面に記載されている内容を説明した書面である。  
令和7年2月21日 長崎地方裁判所民事部

各階平面図



床積表

|     |               |                      |
|-----|---------------|----------------------|
| ①   | 7.280 × 0.910 | 6.624800             |
| ②   | 1.375 × 6.370 | 72.458750            |
| ③   | 6.370 × 0.910 | 5.796700             |
| ④   | 2.275 × 0.910 | 2.070250             |
| 合計  |               | 86.950500            |
| 床面積 |               | 86.95 m <sup>2</sup> |



床積表

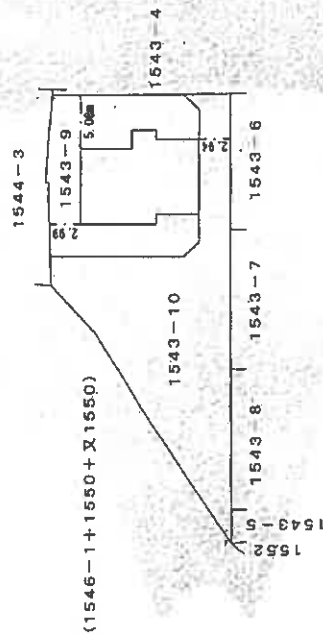
|     |               |                      |
|-----|---------------|----------------------|
| ①   | 7.280 × 4.550 | 33.124000            |
| 合計  |               | 33.124000            |
| 床面積 |               | 33.12 m <sup>2</sup> |

縮小実施  
A3→4A

建物図面

家屋番号 1543番9

建物の所在 大村市上野町1543番地9、1543番地10



作製者

(令和3年9月30日作成)

縮尺

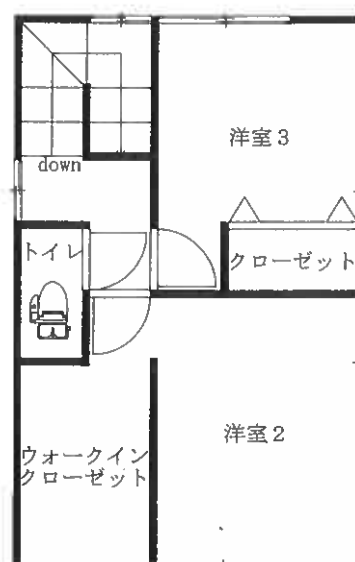
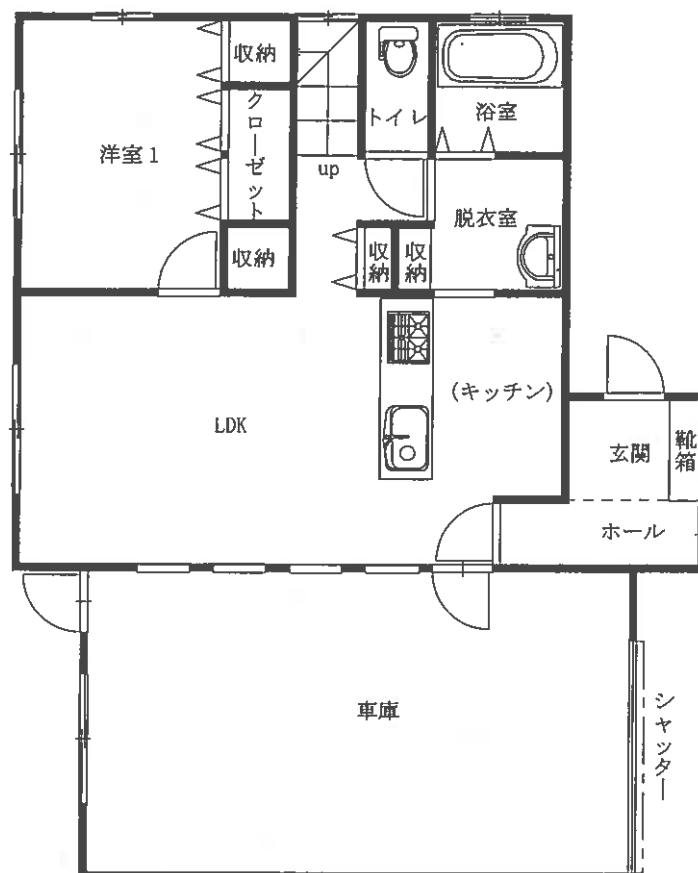
1/250

申請人

縮尺

1/500

# 間 取 図



※ 間取りの配置等を概略的に表示したものである。