

必ずお読みください！

事件番号 令和7年（ケ）第20505号

注 意 書

令和7年10月1日から、長崎地方裁判所管内支部の不動産等競売事件は長崎地方裁判所本庁及び佐世保支部で取り扱うことになりました。

これに伴い、本件は長崎地方裁判所島原支部から長崎地方裁判所本庁に回付され、地方裁判所本庁において売却を実施しております。

入札にあたっては、**公告書に表示された事件番号**
(上記事件番号と同じ) を記載した入札書を長崎地方裁判所本庁の執行官室に提出してください。

※**物件明細書、現況調査報告書及び評価書に記載された変更前の事件番号は記載しないでください。**

また、入札保証金は長崎地方裁判所本庁あての振込依頼書(振込先が「ナガサキチサイ」となっているもの)を利用し、長崎地方裁判所本庁あてに振り込んでください。

なお、**誤って入札保証金を島原支部に振り込んだ場合は無効**となり、長崎地方裁判所本庁に対して入札終了日までに別途振り込む必要がありますので、ご注意ください。

※誤って振り込まれた入札保証金の還付には数週間を要する場合があります。

【入札に関するお問合せ】長崎地方裁判所本庁 執行官室

電話番号 095-832-3215 (直通)

【事件の内容に関するお問合せ】長崎地方裁判所本庁 不動産執行係

電話番号 095-804-4124 (直通)

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月22日

長崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 浦 川 敏 朗

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11月 7日 午前 8時30分から 令和 7年11月14日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月18日 午前10時00分 場 所 長崎地方裁判所檢察審査会会議室
売却決定 期日	日 時 令和 8年 1月 6日 午前 9時50分 場 所 長崎地方裁判所民事部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規則 33条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7年 9月22日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和5年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
3☆	1,210,000 968,000		242,000	13,593	0

物 件 目 録

☆3 所 在 雲仙市愛野町甲字井川尻

地 番 4096番5

地 目 畑

地 積 299平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 B 持分6分の3

共有者 C 持分6分の1

共有者 A 持分6分の1

共有者 D 持分6分の1

※裁判所・事件番号が変更になりました
(変更後) 長崎地方裁判所
令和 7 年 (ケ) 第 20505 号

物 件 明 細 書

令和 6 年 1 月 10 日

長崎地方裁判所島原支部

裁判所書記官 大 平 雅 司

1 不動産の表示

【物件番号 3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

【物件番号 3】

本件土地の一部 (約 24 平方メートル) につき、売却対象外の建物 (家屋番号 4096 番 1 の未登記附属建物 (種類: 物置、構造: 木造スレート葺平家建、床面積: 約 16 平方メートル)) のための法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

本件所有者 (共有者) 全員が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 3】

・売却対象外の土地 (地番 4096 番 1、4096 番 2) を通行のため利用している。

・本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答があるが、農地法第 3 条、又は転用の許可が見込める農地であるため農地法第 5 条の規定による買受適格証明書の発行が必要である。農地法第 3 条については、農地に復元して使用することが必要であり、農地法第 5 条については、無断転用追認申請を行い許可を受ける必要がある。



《 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

3 所 在 雲仙市愛野町甲字井川尻

地 番 4096番5

地 目 畑

地 積 299平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 B 持分6分の3

共有者 C 持分6分の1

共有者 A 持分6分の1

共有者 D 持分6分の1



令和5年(ケ)第5号
令和5年08月31日受理
令和5年10月13日提出
(その2:物件3)

※裁判所・事件番号が変更になりました
(変更後) 長崎地方裁判所
令和7年(ケ)第20505号

現況調査報告書

長崎地方裁判所島原支部

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

3 所 在 雲仙市愛野町甲字井川尻

地 番 4096番5

地 目 畑

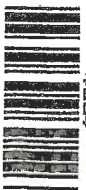
地 積 299平方メートル

共有者 B 持分6分の3

共有者 C 持分6分の1

共有者 A 持分6分の1

共有者 D 持分6分の1



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)(雲仙市愛野町甲字井川尻４０９６番地１付近)						
土地		物件　３						
現況地目		☒ 宅地（物件３） ☐ 公衆用道路（物件　　） ☐ 農地（物件　　） ☐ 雑種地（物件　　） ☐ 山林（物件　　） ☐ ☐						
形状		☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☒ 不動産登記法１４条地図のとおり						
占有者及び占有状況		☒ 土地共有者ら(A, B, C, D) ☐ その他の者 ☒ 上記の者が本件土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐						
その他の事項		土地建物位置関係図のとおり、電柱及び物置(非建物)が存する。						
執行官保管の仮処分		☒ ない ☐ ある 「　　　　　　　地方裁判所　　　　　　　支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日						
建物 (目的外建物)		☐ ない ☒ 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		☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原(物件3関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 土地建物位置関係図のとおり(約24平方メートル)	
占有者		☐ 債務者 ☒ 目的外建物共有者ら(A, B, C, D)	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ D(土地共有者(目的外建物共有者)) ☐ ())の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 所有権	
占有開始時期		令和04年08月09日	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで, 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで, 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎 金 円(毎 限り 分支払) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める。 ☐	
その他			
執行官の意見		☐ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☒ 「執行官の意見」のとおり	
占有開始時期は、目的外建物の所有権所得の原因日と認定した。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用〈単独〉)

目 的 外 建 物 の 概 況 (物件 3 関係)	
所 在	雲仙市小浜町愛野甲字井川尻 4 0 9 6 番地 5
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 物置
構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積 (概 略)	約 1 6 平方メートル
所 有 者	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 () ☐ 不明
建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (E (前所有者)) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	

(注) チェック項目中の調査結果は, 「☒」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ D (土地建物共有者)	① 物件3土地は、駐車スペースや目的外建物の敷地等として利用しており、同土地の一部たりとも第三者との間に貸借関係はありません。
■ D (土地建物共有者)	① 境界については、隣接地各所有者との間に境界争いの話は、聞いたことはありません。 ② 物件3土地上に、私及び家族以外の者の所有物はありません。

(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3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 [土地の占有権原に関する意見]

物件3土地は、目的外建物の敷地の一部等として利用されており、同土地の占有関係は、3丁記載のとおりであると思料する。

④ [接面道路に関する意見]

物件3土地は、その南東側に里道(雲仙市役所監理課における調査の結果)が接面している。

なお、現実的には、物件3土地から公道(市道)へは、目的外4096番2土地等を通路として利用している。

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。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
05年09月11日 (月) 13:20-13:25	物件所在地	物件の特定, 写真撮影(外部), 調査期日の打合せ
05年09月11日 (月) 16:20-16:30	長崎地方法務局 諫早支局	全部事項証明書・公図等交付申請
05年09月11日 (月) 18:00-18:30	物件所在地	概測等, 土地建物位置関係図・建物間取図作成, 写真撮影(内部), 事情聴取(D(土地建物共有者);占有関係等について)
05年09月27日 (水) 14:00-14:10	物件所在地	概測等, 土地建物位置関係図・建物間取図作成,
05年09月27日 (水) 14:35-14:40	雲仙市役所監理課	道路調査
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 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

+61492. 731

-1974. 724

地畚区域見在

愛野町甲

部 分	所 在	雲仙市愛野町甲字井川尻			地 番	4096番1	
油 圧 縮 1/500	精 度 区 分	乙一	座標 表示 形式 座標 形式 座標 形式	分類	地区(法第14条第1項)	種類	地籍図
作 成 年月日	補 訂 年月日 (原図)			昭和55年1月1日	補 記 事項		

A3をA4に縮小

令和5年9月11日
長崎地方法務局諫早支局
登記官

請求番号：21-1
(1/1)

8

公用

4094-1

土地建物位置関係図

4094-2

4095-2



4095-1

未登記附属建物
木造スレート葺
平家建物置約16㎡

4095-3

市道

幅員
約4m

目的外建物

4096-1

道

目的外土地 1

電柱

物置(非建物)

下屋

下屋

4096-2

目的外土地 2

(約14m越境
敷地利用権は
周囲の幅1m程度の
範囲として約24㎡)

4096-5

物件 3 (土地: 畑)

水

電柱

里道
幅員約1.5m

4096-3

4097-1

409

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

4097-

4097-5

法第14条地図と建物図面をもとに作成

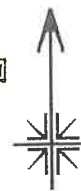
197-3

3873-3

4094-1

土地建物位置関係図

写真撮影位置方向



4094-2

4095-2

4095-1

未登記附属建物
木造スレート葺
平家建物置約16㎡

4095-3

市道

幅員
約4m

道

目的外建物

4096-1

目的外土地1

電柱

物置(非建物)

下屋

下屋

4096-2

目的外土地2

約14㎡越境
敷地利用権は
周囲の幅1m程度の
範囲として約24㎡

4096-5

物件3(土地:畑)

水

電柱

里道
幅員約1.5m

4096-3

4097-1

409

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

4097-

4097-5

法第14条地図と建物図面をもとに作成

97-3

3873-3

①

物件 3



②

目的外土地 2

物件 3

物置(非建物)



③

物件 3



④

目的外土地 2

物件 3



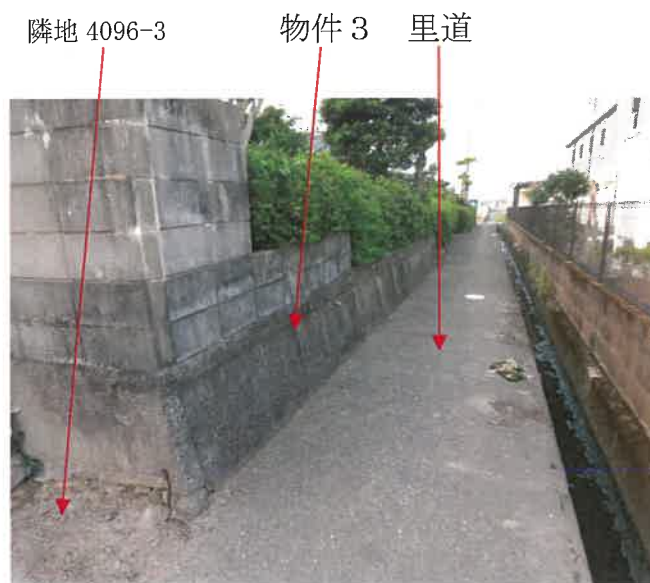
⑤



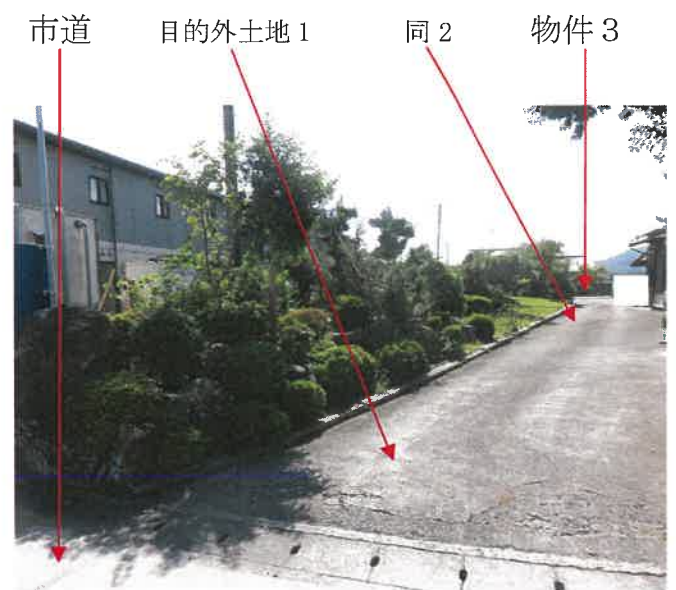
⑥



⑦



⑧



⑨

目的外建物

物件 3

物件 2



⑩

物件 3

物置(非建物)の設置状況



令和 5年（ケ）第 5号
令和 5年 8月31日 受 命
令和 5年 9月13日 現地調査
令和 5年10月15日 評 価

※裁判所・事件番号が変更になりました
(変更後) 長崎地方裁判所
令和7年（ケ）第20505号

長崎地方裁判所 島原支部御中

評 価 書

物件3

評価人 不動産鑑定士
宮崎英之

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件3（土地）	金 2, 4 7 0, 0 0 0円

物件3の価格は目的外建物(木造スレート葺平家建物置約16㎡)のための土地利用権等価格を控除した価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は 民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿と同じ

番号	所在等		登 記	現 況
3	所 地 地 地	在 番 目 積	雲仙市愛野町甲字井川尻 4096番5 畑 299m ²	建物の敷地等は無断転用されている

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3）

位 置 ・ 交 通	私鉄島原鉄道「愛野」駅の北方約250m（道路距離） バス停「愛野駅前」の北方約450m（道路距離）	
付 近 の 状 況	周辺は農地が多く、共同住宅、一般住宅等が点在する地域 利便性：劣る 居住環境：普通 地勢：平坦 将来の動向の予測：ほぼ現状を維持するものと予測する	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制）	都市計画区分	都市計画区域外 農業振興地域内の農用地区域外の畑 農地法
画 地 条 件	間口は約13m、奥行約22mの長方形地。 地目は畑であるが、現状は現況調査報告書のとおりで、無断転用の状況である。 建物の敷地相当約24㎡を、物件3ーイ、残り275㎡を物件3ーロとする。	
接面道路の状況	南東側幅員約1.5m里道にほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	現況調査報告書のとおり	
供給処理施設	上水道：なし 都市ガス：なし 下水道：なし（農業集落排水の新規受け付けは中止） （注）供給処理施設における「前面道路に本管あり」とは、対象物件の前面道路に公的セクターが管理する本管（以下、施設管という）があることをいう。 「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。	
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	専門機関による土壌汚染状況調査等がなされていないため、土壌汚染の有無については不明である。 但し、当事者等からの聴取、官公署における公的資料、現在の使用状況等からは土壌汚染が存在することを示す端緒は見受けられなかった。	

特 記 事 項	●目的外建物(木造スレート葺平家建物置約16㎡)の敷地利用権は、法定地上権が成立する可能性があり、及ぶ範囲は約24㎡と判断した。 ●雲仙市農業委員会の説明では、転用の許可が見込める農地であり、農地法3条又は5条の規定による買受適格証明書の発行が必要とのこと。3条申請では「原状回復」が求められるが、5条申請であれば、「無断転用追認申請」を行い許可を受ける必要があるとのこと。 ●周知の埋蔵文化財：なし(市教育委員会)
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件3-イ, 3-ロ (土地)

各計算過程において、各欄の最終価格は万円未満を四捨五入した。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
3-イ	15,700	0.90	約24	0.90	310,000
3-ロ	15,700	0.90	約275		3,890,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 雲仙(県)-9

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 20,900\text{円}/\text{㎡} & \times & 100.1/100 & \times & 100/100.0 & \times & 100/133.3 & = & 15,700\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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：必要なし。

◇地域格差：街路条件(道路の系統・幅員+2)交通・接近条件(最寄り駅への接近性▲1)
環境条件(居住環境+32) $(1+0.02) \times (1-0.01) \times (1+0.32) \div 1.333$

イ 個別格差：物件3-イ 地目畑▲10 物件3-ロ 地目畑▲10

ウ 地積：物件3-イ、3-ロは概測面積、一体地は登記記載の地積。

エ 建付減価：物件3-イ 0.90

2 評価額の判定

土地利用権等価格を控除し、下記のとおり評価額を求めた。

なお各計算過程において、最終価格は万円未満を四捨五入した。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) $\text{ア} \times \text{イ} = \text{ウ}$
3-イ	310,000	0.25	法定地上権	80,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)イ	占有 減価 修正 ウ	市場 性修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) $(\text{ア} \pm \text{イ}) \times \text{ウ} \times \text{エ} \times \text{オ}$
3-イ	310,000	-80,000		1.00	0.60	140,000
3-ロ	3,890,000			1.00	0.60	2,330,000
一括価格（合計）						2,470,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 雲仙(県)-9

所 在：雲仙市愛野町甲字下の名400番
地 目：宅地
価 格：20,900円／㎡（対前年変動率 0.50%）
位 置：愛野450m
価 格 時 点：令和 5年 7月 1日
地 積：536㎡
供給処理施設：水道, 下水道
接 面 街 路：北西市道3.5m
用途指定等：都市計画区域外
地域の概要：中規模の一般住宅が建ち並ぶ高台の閑静な住宅地域

2 固定資産税評価額(令和 5年度)

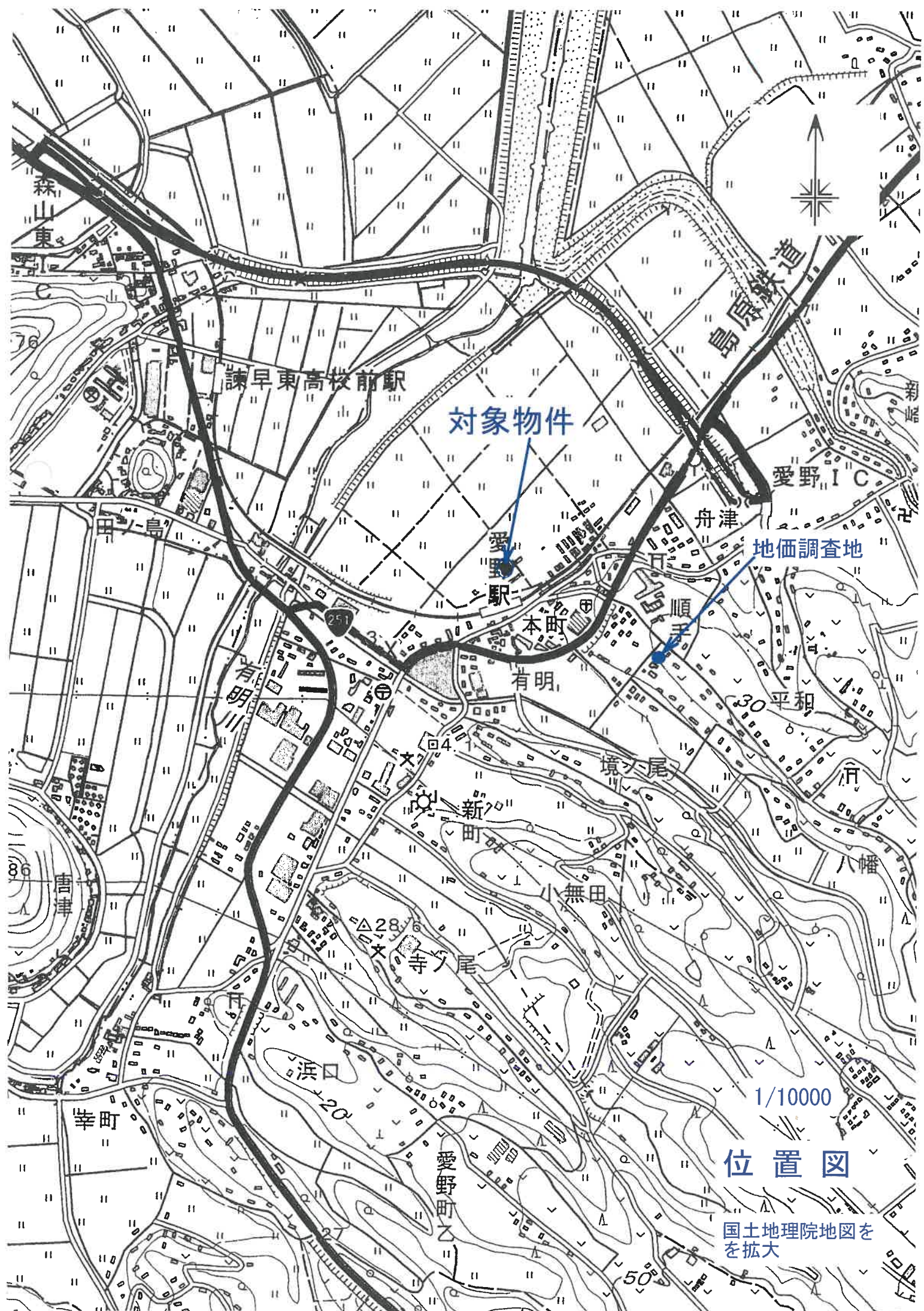
物件 3 3,281,226円

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

第7 附属資料

- 1 位置図・見取図
- 2 法第14条地図
- 3 土地建物位置関係図

以 上



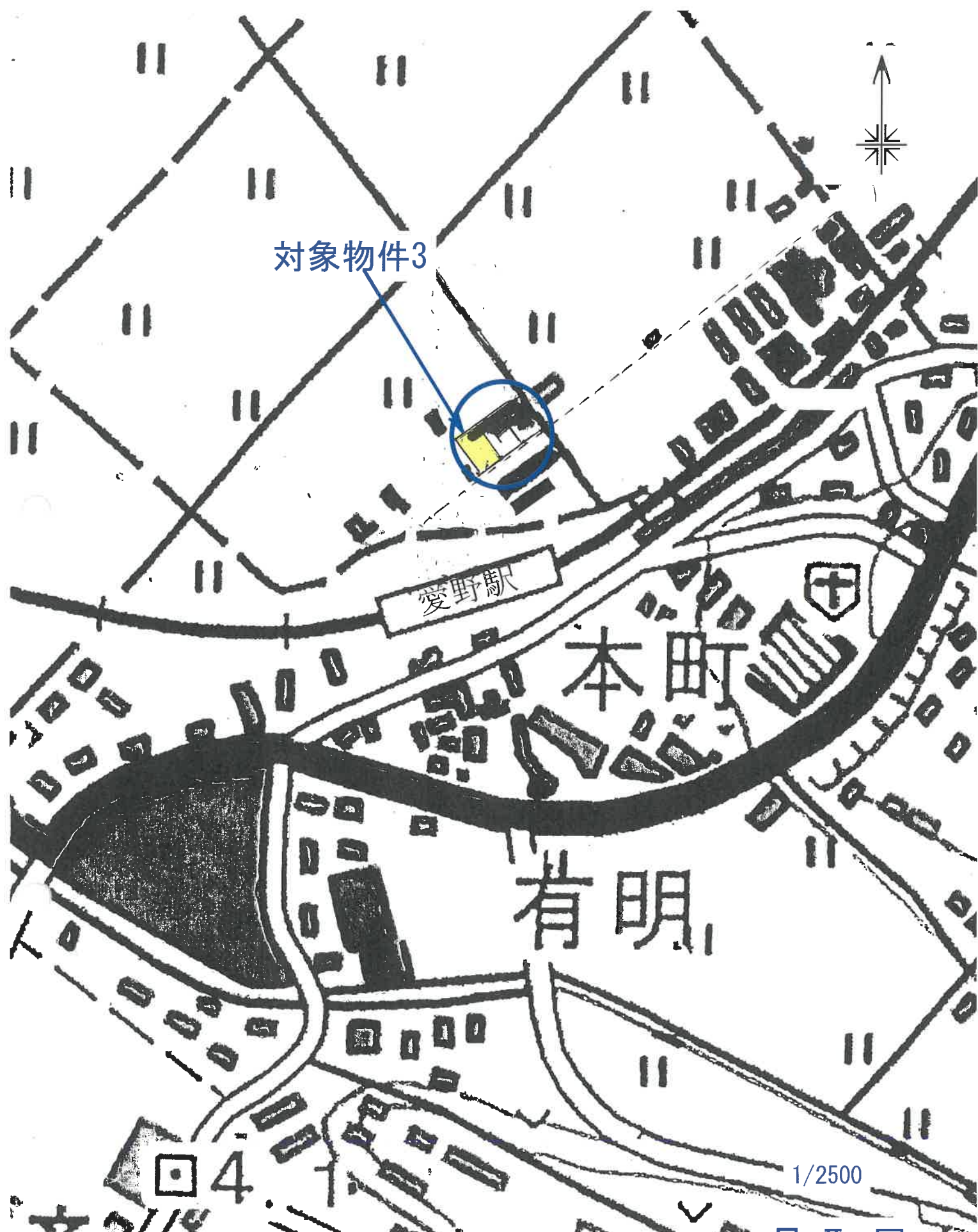
対象物件

地価調査地

1/10000

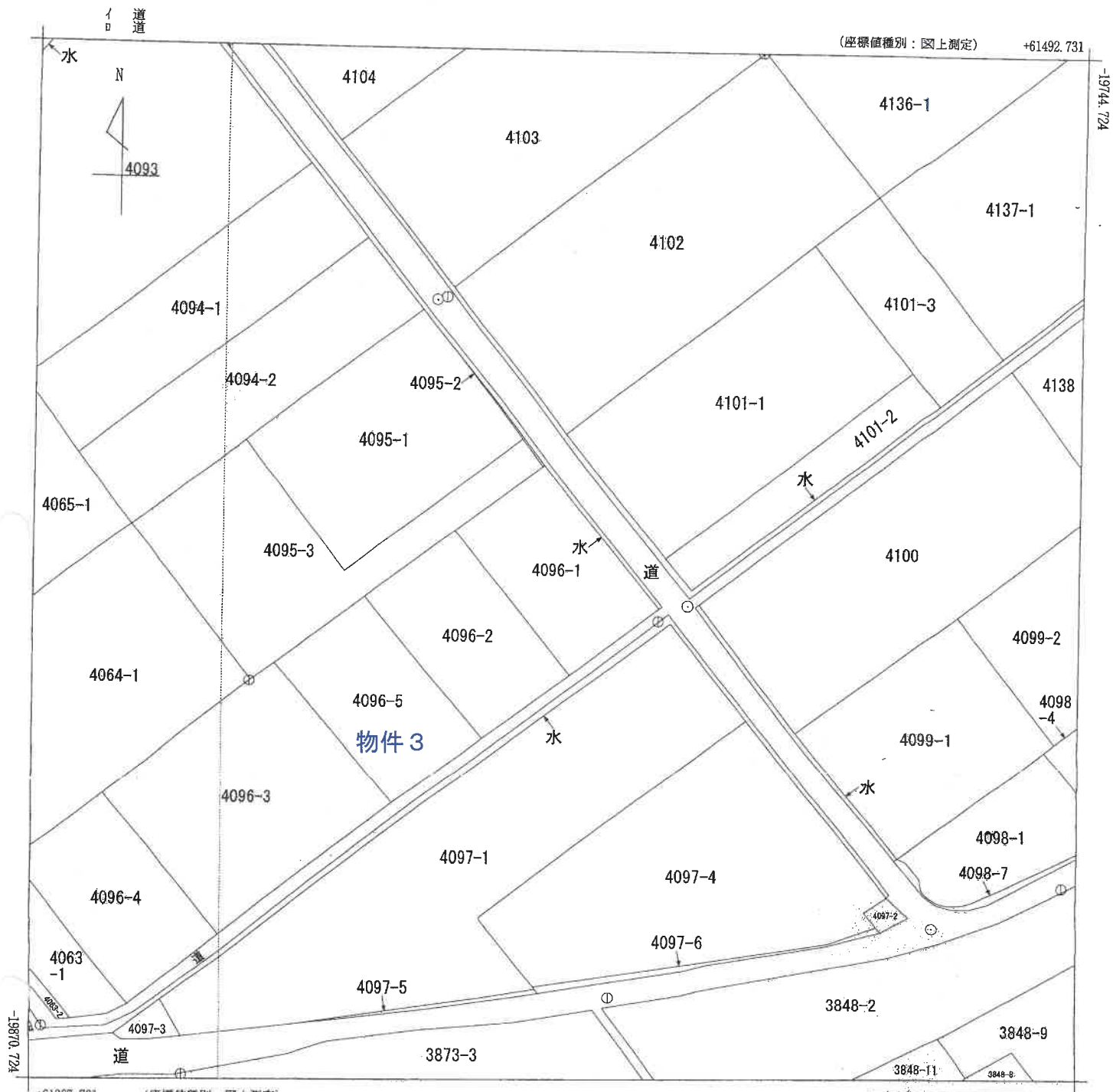
位置図

国土地理院地図を
を拡大



見取図

国土地理院地図を拡大



(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(kumamoto2016_BL.par)による修正がされています。

地番区域見出
愛野町甲

請求部	所在	雲仙市愛野町甲字井川尻				地番	4096番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	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					備付年月日(原図)	昭和55年1月1日		補記事項	法第14条地図

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。

(長崎地方務局諫早支局管轄)

令和5年6月29日

長崎地方務局

請求番号：3-1

登記官

(1/1)

A3をA4に縮小した

4094-1

土地建物位置関係図

4094-2

4095-2

4095-1

未登記附属建物
木造スレート葺
平家建物置約16㎡

4095-3

物置(非建物)

(約14㎡越境
敷地利用権は
周囲の幅1m程度の
範囲として約24㎡)

4096-5

物件3(土地:畑)

4096-3

4097-1

409

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

4097-5

法第14条地図と建物図面をもとに作成

3873-3



市道

幅員
約4m

道

目的外土地1

電柱

目的外建物

4096-1

目的外土地2

4096-2

水

里道
幅員約1.5m

電柱

下屋

下屋

下屋

道

37-3

4097