

必ずお読みください！

事件番号 令和7年（ケ）第10708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大村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大村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10月20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 長崎地方裁判所検察審査会会議室
売却決定 期日	日 時 令和 7年12月 9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10月20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） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	11,150,000 8,920,000	一括	2,230,000	119,530	0
1	2,600,000				
2	30,000				
3	40,000				
4	8,480,000				
	</				

物 件 目 録

1 所 在 諫早市多良見町野川内字尾崎
地 番 10番6
地 目 宅地
地 積 760.93平方メートル
所有者 A

2 所 在 諫早市多良見町野川内字尾崎
地 番 5番6
地 目 宅地
地 積 10.59平方メートル
所有者 A

3 所 在 諫早市多良見町野川内字尾崎
地 番 5番7
地 目 宅地
地 積 11.33平方メートル
所有者 A

物 件 目 録

4 所 在 諫早市多良見町野川内字尾崎 10番地6

家屋 番号 10番6

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 71.00平方メートル
2階 60.00平方メートル

所有者 B

物 件 明 細 書

令和 7年 8月20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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

B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。

【物件番号4】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2, 3】

本件土地は通路として利用されている。

《 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

ります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。

4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

1 所 在 諫早市多良見町野川内字尾崎

地 番 10番6

地 目 宅地

地 積 760.93平方メートル

所有者 A

2 所 在 諫早市多良見町野川内字尾崎

地 番 5番6

地 目 宅地

地 積 10.59平方メートル

所有者 A

3 所 在 諫早市多良見町野川内字尾崎

地 番 5番7

地 目 宅地

地 積 11.33平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

4 所 在 諫早市多良見町野川内字尾崎 10番地6

家屋 番号 10番6

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 71.00平方メートル
2階 60.00平方メートル

所有者 B

※ 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10708号

令和7年(ケ)第8号

令和7年06月17日受理

令和7年07月08日提出

現況調査報告書

長崎地方裁判所大村支部

執行官 藤 川 和 利

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

※ 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 10708 号

1 所 在 諫早市多良見町野川内字尾崎
地 番 10 番 6
地 目 宅地
地 積 760.93 平方メートル

所有者 A

2 所 在 諫早市多良見町野川内字尾崎
地 番 5 番 6
地 目 宅地
地 積 10.59 平方メートル

所有者 A

3 所 在 諫早市多良見町野川内字尾崎
地 番 5 番 7
地 目 宅地
地 積 11.33 平方メートル

所有者 A

4 所 在 諫早市多良見町野川内字尾崎 10 番地 6
家屋 番号 10 番 6
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 71.00 平方メートル
2 階 60.00 平方メートル

所有者 B

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (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	☒ B ☐ その他の者 上記の者が法律上の権限に基づき、管理・占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	土地建物位置関係図のとおり、物置(非建物)1個が存する		
建物	物件 4		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である。 ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物)。 ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ B ☐ その他の者 上記の者が法律上の権限に基づき、管理・占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ 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		
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

(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 2 , 3						
現 況 地 目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林 (物件) ■通路(物件 2 , 3) ☐						
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	■B □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。 ■上記の者が通路として占有している。 □「占有者及び占有権原」のとおり □						
	建物所有者(B)を含む近隣者が、通路として無償で利用している。						
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」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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■C (破産管財人)	① 現在、物件4建物は、B(破産者)が居住しています。
■B (破産者)	① 物件1土地は、物件4建物の敷地として利用しており、物件2、3各土地は、隣地居住者である姉とともに通路として利用しています。 ② 境界については、近隣も含め、物件1土地の隣接地が物件1土地所有者である父(A)の各所有ですので、争いはありません。 ③ 物件4建物の新築後、建物の増築は行っていません。 ④ 物件1土地上及び物件4建物内に、私及び家族以外の者の所有物はありません。 ⑤ 物件4建物には、雨漏りや白アリ被害等、建物の不具合はありません。 なお室内では、物件4建物の新築時から犬を1匹飼っています。 ⑥ 物件4建物の屋根上には、同建物の新築時から蓄電池を含め約350万円程度でソーラーパネルを設置していますが、住宅ローンとは別のローンであり、残債務があります。 なお、その詳細はわかりませんので、破産管財人にお尋ねいただければと思います。
■C (破産管財人)	① 当職の方では、破産手続上、ソーラパネル等に関する所有権留保特約の有無については把握しておりません。 なお、ローン元は株式会社ジャックスです。
■D (株式会社ジャックス担当者)	① お尋ねのソーラーパネルに関する所有権留保については、同特約が存しますが、現時点では、経年により同パネルについて同特約を行使したり、取り外しをするということは考えておりません ② ソーラーパネルの残債務については、422万円強がありますが、同ローン契約は立替払契約ですので、破産者であるBは勘違いをしているのだと思います。

(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ないし3各土地の形状は、国土調査の結果を記載した不動産登記法第14条地図、地積測量図、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。

なお、物件1土地の境界については、北側及び西側については、物件1土地所有者が所有する土地が隣接するため、境界を確認できる杭等は存しない。

物件2、3各土地については、境界を示す金属プレートが存する。

② [建物の形状、増築に関する意見]

物件4建物については、建物図面が具備されており、現地概測の結果も当該図面に合致するものであり、形状等は明確化されているものと思料する。

③ [土地の占有権原に関する意見]

(1) 物件1土地は、物件4建物の敷地として利用されており、同土地の占有関係は2丁記載のとおりであると思料する。

(2) 物件2、3各土地は、通路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 [建物の占有権原に関する意見]

物件4建物の占有関係は、関係人の陳述及び同建物の状況から、2丁記載のとおりであると思料する。

⑤ [接面道路に関する意見]

土地建物位置関係図のとおり、一体となった物件1ないし3各土地は、その北側に市道(諫早市役所土木総務課における調査の結果)が接面している。

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4建物の屋根上に設置されたソーラパネル等は、写真のとおり、物件4建物に付着し、かつ、分離復旧させる場合は高額な費用を要する等の、いわゆる附合の要件を具備するため、物件4建物の従物であると思料する。

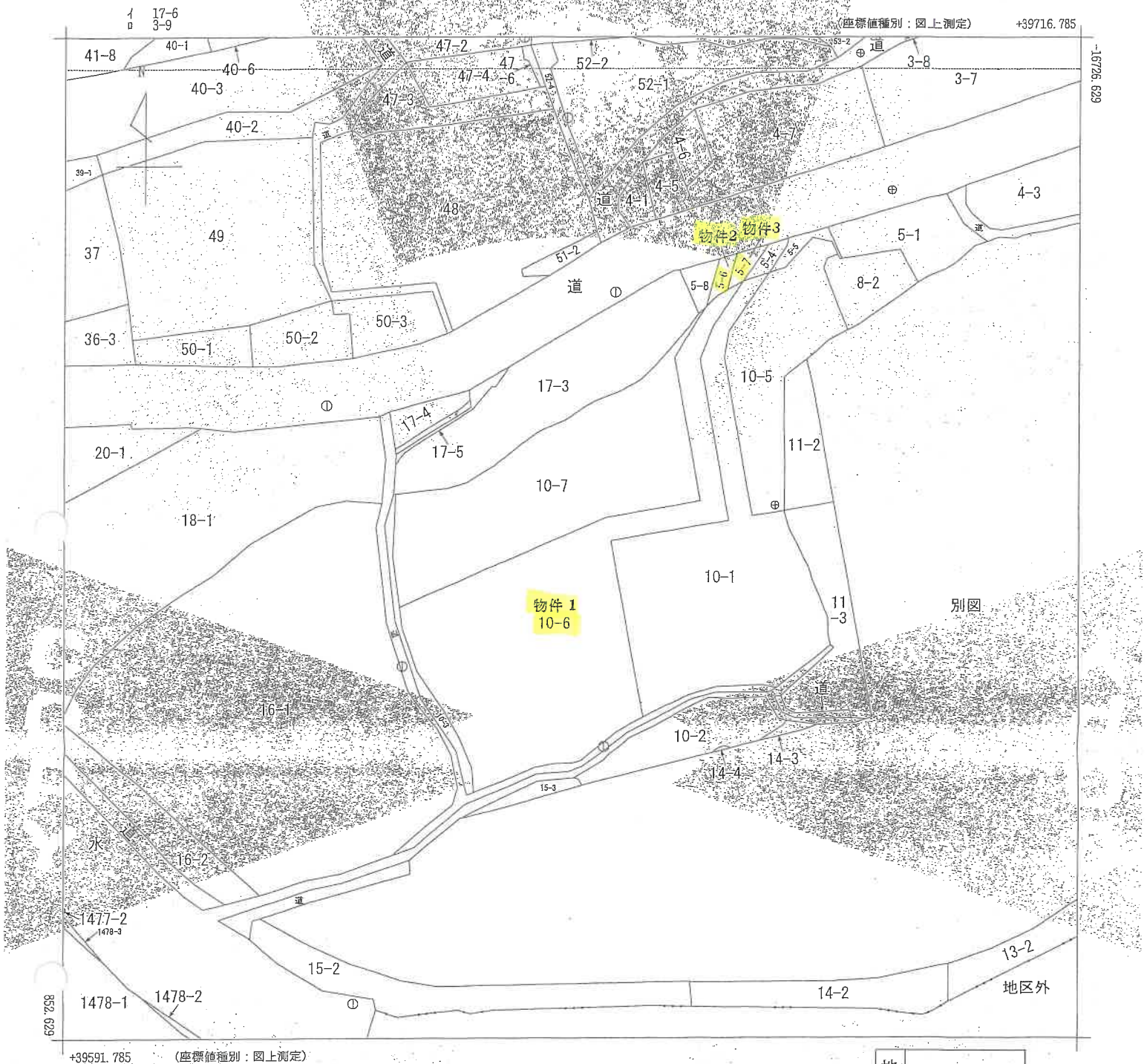
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
07年06月19日（木） 14：25－14：40	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
07年06月19日（木） 14：50－15：00	諫早市役所土木総務課	道路調査
07年06月19日（木） 15：30－15：35	架電	事情聴取（C（破産管財人）；占有関係等について）
07年06月19日（木） 15：35－16：10	物件所在地	事情聴取（B（破産者）；期日打合せ，占有関係等につい て）
07年06月30日（月） 10：30－11：25	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（B（破産者）；占有関係等について）
07年06月30日（月） 13：45－13：50	架電	事情聴取（C（破産管財人）；占有関係等について）
07年06月30日（月） 13：51－13：57	架電	事情聴取（D（株式会社ジャックス担当者）；占有関係等に いて）
（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 を立ち合わせ，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

法14条地図(写)



請求部	所在	諫早市多良見町野川内字尾崎				地番	10番6			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	1	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和55年3月			備付年月日(原図)	昭和57年4月28日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

A3→A4への縮小書面

令和7年6月19日
長崎地方法務局諫早支局
登記官

請求番号: 15-1
(1/1)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年6月19日 長崎地方裁判所 民事部

登記官

地積測量図

10番6
10番7

土地の所在
諫早市多良良町野川内字尾崎

座標系 1系

世界測地系による座標値

式 値 表

地番	① 10-6	② 10-7
測点	X Y	X Y
Y46	-16757.458 33667.514	2.30
S260	-16756.600 33667.438	1.15
Y45	-16758.306 33667.118	1.22
S257	-16760.655 33667.014	7.12
S256	-16761.056 33666.862	16.33
S255	-16765.310 33667.010	11.64
S254	-16767.123 33666.606	21.65
S253	-16768.293 33666.315	31.00
S212	-16801.268 33663.745	15.50
S213	-16806.473 33663.516	5.30
S214	-16811.500 33663.693	1.29
S215	-16812.567 33663.437	2.54
S216	-16814.829 33663.507	3.04
S217	-16818.460 33662.126	3.21
S218	-16821.659 33662.439	3.28
Y25	-16820.455 33665.459	4.67
Y24	-16818.565 33664.738	2.64
Y23	-16817.995 33662.309	2.04
Y22	-16817.916 33654.349	1.13
Y21	-16817.685 33655.459	2.46
Y20	-16818.145 33667.379	3.20
Y19	-16814.145 33659.879	1.98
Y18	-16813.065 33661.539	1.78
S205	-16812.228 33663.116	22.48
S206	-16790.080 33659.199	14.64
S207	-16787.550 33673.628	20.56
S208	-16787.295 33670.074	4.45
S224	-16763.136 33671.581	6.76
拾面積	-1521.877232	
面積	760.9366160	
地積	760.93	m ²
坪数	230.18	坪

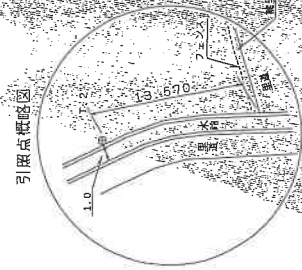
地番	① 10-6	② 10-7
測点	X Y	X Y
S257	-16760.655 33667.014	1.30
K56	-16761.637 33669.910	2.26
K57	-16763.468 33666.579	6.45
K60	-16766.349 33664.357	2.24
K61	-16769.306 33662.735	3.00
K62	-16771.373 33650.115	3.01
K63	-16772.435 33657.314	1.89
K64	-16773.410 33655.655	2.67
K65	-16774.907 33653.650	3.44
K66	-16776.297 33650.402	2.51
K67	-16777.737 33648.355	4.87
K68	-16780.688 33644.728	3.39
K69	-16782.739 33641.487	2.65
K70	-16783.466 33638.933	6.02
S210	-16783.973 33632.928	7.99
S211	-16791.957 33632.504	6.39
S253	-16799.291 33633.375	27.65
S254	-16797.122 33658.575	11.64
S255	-16785.110 33670.150	18.33
S256	-16767.056 33666.882	7.42
拾面積	-1095.208015	
面積	527.6040075	
地積	527.60	m ²
坪数	159.60	坪

地番	① 10-6	② 10-7
面積	760.9366160	
地積	760.93	m ²
坪数	230.18	坪
合計面積	1288.5426235	m ²

界点	境界線の種類
Y20, Y21, Y22, Y23, Y24, Y25, Y18, S205, S206, S207, S208, Y19, Y18, S205, Y46, K56, K57, K60, K61, K62, K63, K64, K65, K66, K67, K68, K69, K70, S210, S211, S212, S213, S214, S215, S216, S217, S218, S253, S254, S255, S256, S257, S210	(既設)プラスチック (既設)金属プレート (新設)プラスチック (新設)金属プレート



物件3
物件2
物件1



平成30年1月15日測量

作成者
土地家屋
調査士

申請人

縮尺

1/500

登記年月日：平成30年1月18日

これは図面に記録されている内容を証明する書面である
令和7年6月19日 長峰地方方法務局 財産部 登記係

登記係

地積測量図

地番
5番6
5番8
ないし土地の所在
諫早市多良見町野川内宇尾崎

座標系 1 系

世界測地系による座標値

座標点	座標値の種類
S208	(既設)プラスチック杭
S258	(既設)金属プレート
S257	(新設)プラスチック杭
S260	(新設)金属プレート

求積表

地番	① 5-6	② 5-7	③ 5-8
測点	X Y 距離	X Y 距離	X Y 距離
S259	-16763.998 39672.618 2.34	-16752.833 39673.581 4.40	-16754.660 39672.402 5.00
S258	-16754.660 39672.402 6.24	-16753.996 39673.581 4.40	-16755.079 39669.604 6.01
S257	-16760.995 39670.644 1.92	-16758.600 39673.581 2.30	-16761.637 39669.910 1.30
Y45	-16760.995 39672.618 1.45	-16757.493 39673.581 2.30	-16760.655 39670.614 6.24
S260	-16760.600 39673.581 4.78	-16757.493 39673.581 2.30	-16755.079 39669.604 6.01
面積	152.195589 ㎡	222.572394 ㎡	16.9496210 ㎡
地積	10.59 ㎡	11.33 ㎡	16.94 ㎡
坪数	3.17	3.42	5.12

地番	① 5-6	② 5-7	③ 5-8
測点	X Y 距離	X Y 距離	X Y 距離
S259	-16763.998 39672.618 2.34	-16752.833 39673.581 4.40	-16754.660 39672.402 5.00
S258	-16754.660 39672.402 6.24	-16753.996 39673.581 4.40	-16755.079 39669.604 6.01
S257	-16760.995 39670.644 1.92	-16758.600 39673.581 2.30	-16761.637 39669.910 1.30
Y45	-16760.995 39672.618 1.45	-16757.493 39673.581 2.30	-16760.655 39670.614 6.24
S260	-16760.600 39673.581 4.78	-16757.493 39673.581 2.30	-16755.079 39669.604 6.01
面積	152.195589 ㎡	222.572394 ㎡	16.9496210 ㎡
地積	10.59 ㎡	11.33 ㎡	16.94 ㎡
坪数	3.17	3.42	5.12

地番	面積
① 5-6	10.5977945 ㎡
② 5-7	11.3361970 ㎡
③ 5-8	16.9496210 ㎡
合計面積	38.8836125 ㎡

引附点	引附点の種類	X座標	Y座標
T.1	登記引附点(金属プレート)	-16752.079	39673.963
T.2	登記引附点(金属プレート)	-16815.712	39641.238

座標点	座標点の種類	X座標	Y座標
T.1	登記引附点	-16752.079	39673.963
T.2	登記引附点	-16815.712	39641.238

本測量に使用した電子基準点一覧表

点名	X座標	Y座標
電子基準点 大村	-5927.461	54786.149
電子基準点 長崎2	-25599.543	42997.354
電子基準点 外海	-17054.073	20661.197

計算式：面積=2{(Xn(Yn+1)-Yn(Xn+1))/2, n=1, 2, 3, ...}

平成30年1月15日測量

作成者
土地家屋
調査士

申請人

縮尺

1/500

A3→A4への縮小書面

登記年月日：平成30年5月22日

これは図面に記録されている内容を証明する書面である
令和7年6月19日 長崎地方裁判所 長崎支部 民事部

登記官

建物図面

各階平面図

10番6

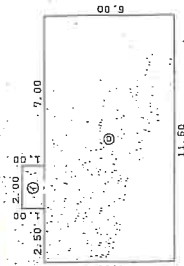
多摩番号

譲早市多良見町野川内字長崎10番地6

建物の所在



1階

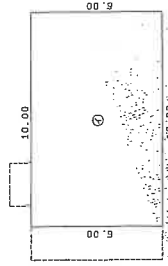


求積表

① 2.00 x 1.00 = 2.0000
② 11.50 x 6.00 = 69.0000
計 71.0000

床面積 71.00㎡

2階



求積表

① 10.00 x 6.00 = 60.0000

床面積 60.00㎡

物件2 物件3



物件1
15-5

物件4

10-3
(水路)

土地家屋
調査士

作成者

(平成30年5月16日作成)

縮尺 1/250

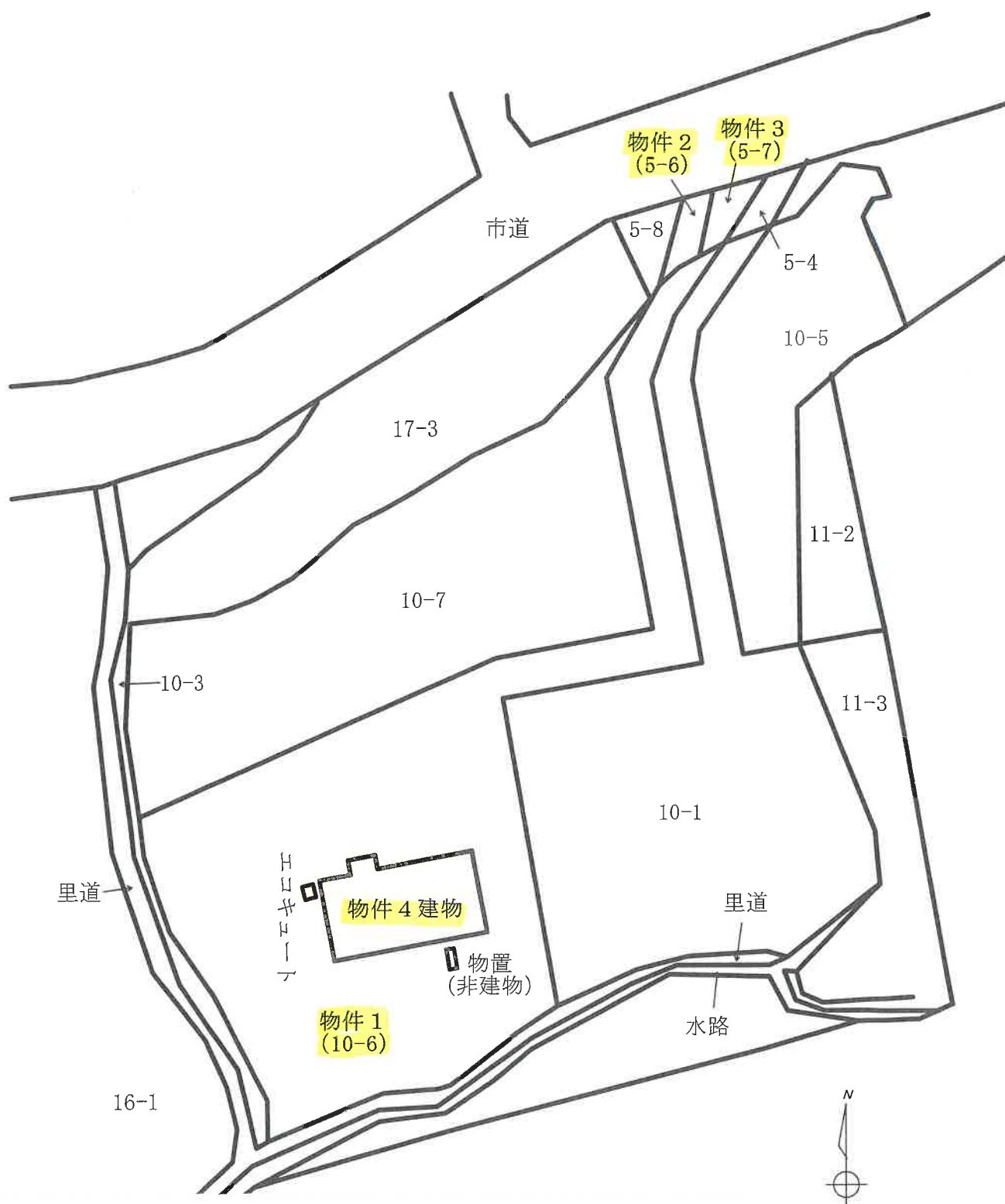
申請人

縮尺

1/500

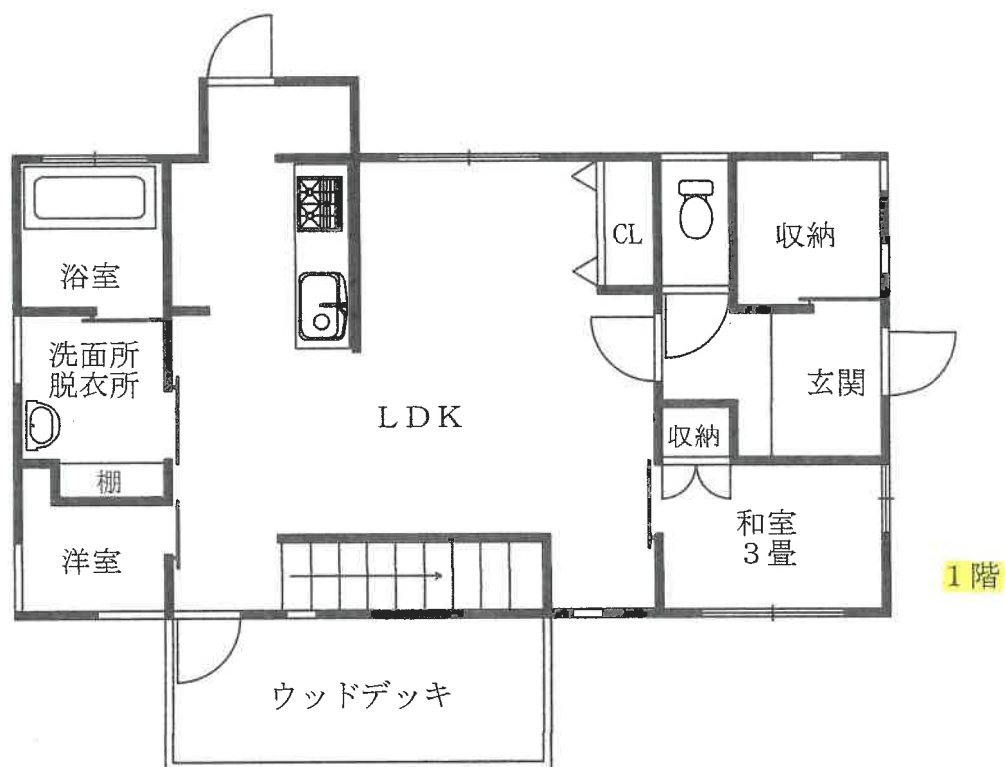
A3→A4への縮小書面

土地建物位置関係図



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

間取図

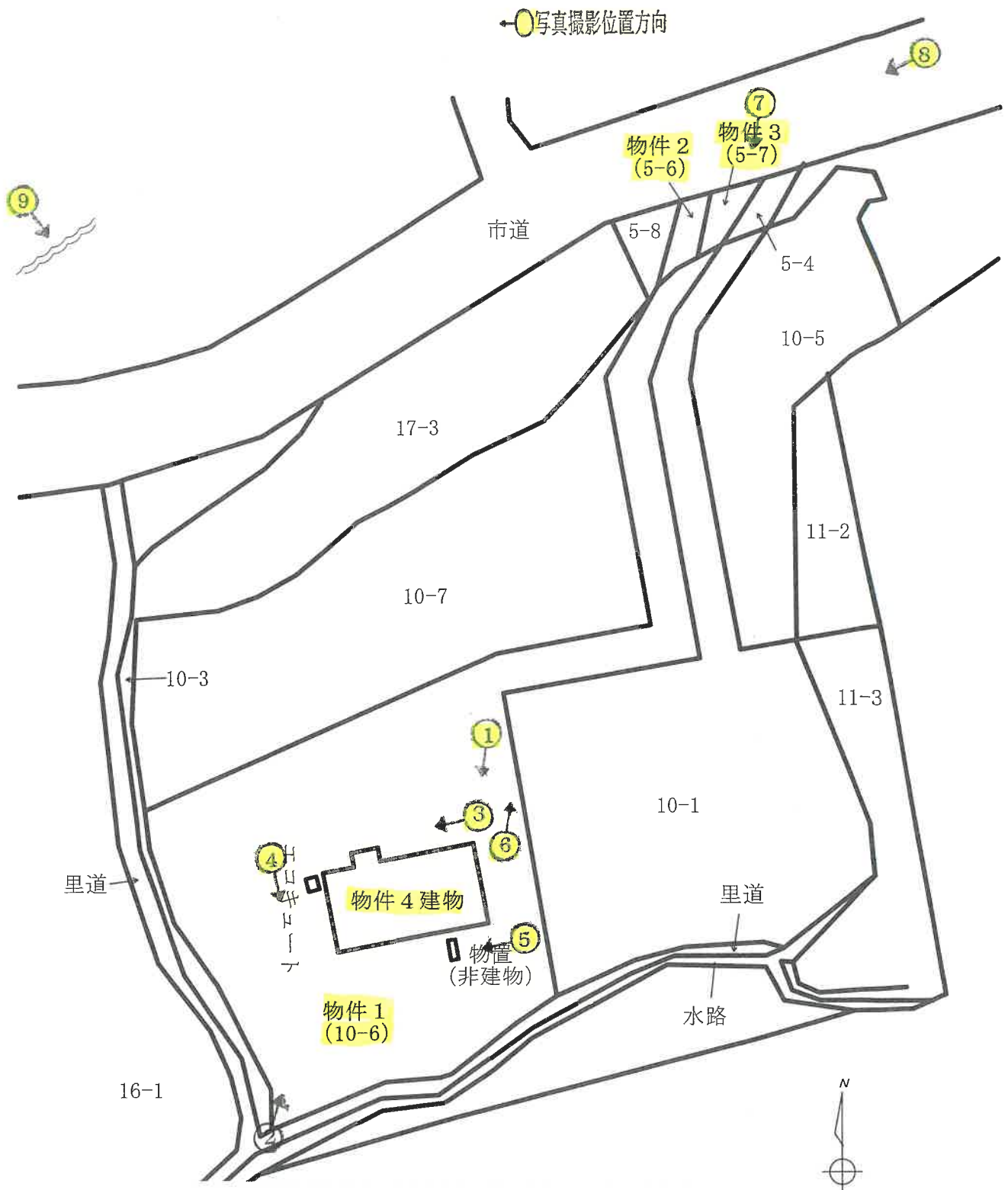


※間取りの配置等を概略的に表示したものである。

※CLはクローゼット、WICはウォークインクローゼット

※和室の畳数は、畳の枚数(半畳は0.5として)をもとに表示している。

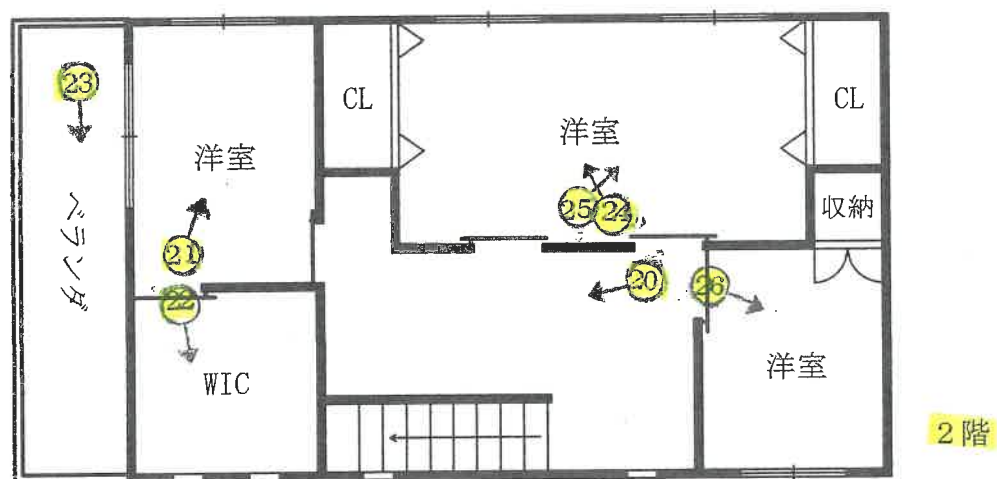
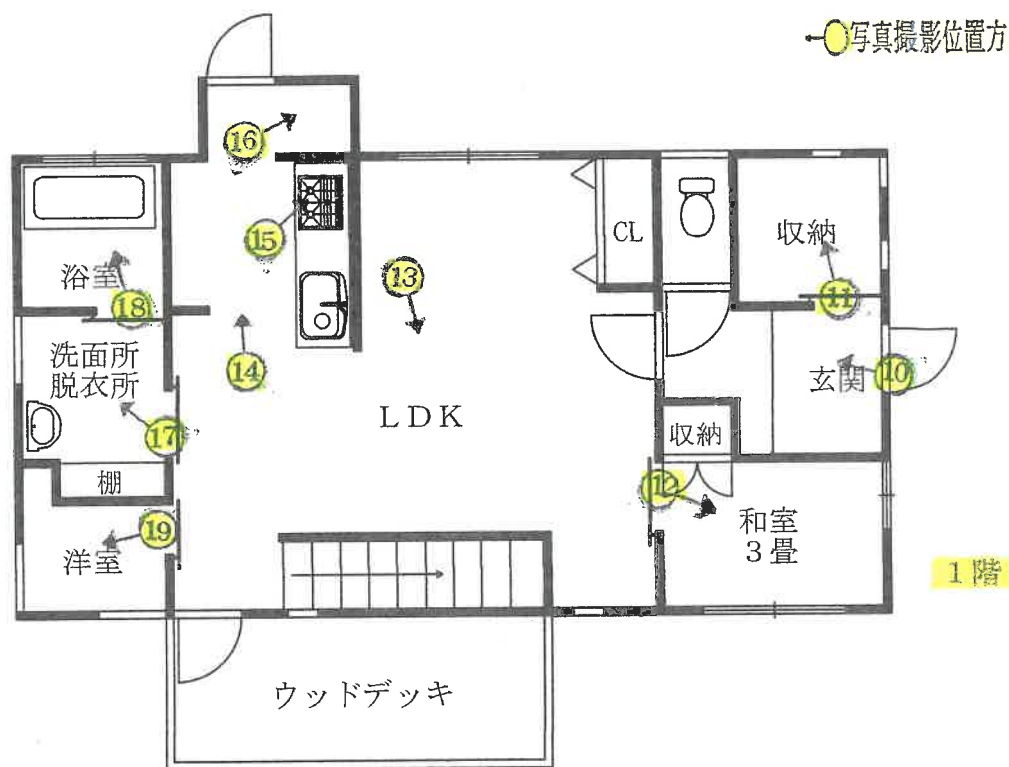
土地建物位置関係図



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

間取図

● 写真撮影位置方向



※間取りの配置等を概略的に表示したものである。

※CLはクローゼット、WICはウォークインクローゼット

※和室の畳数は、畳の枚数(半畳は0.5として)をもとに表示している。

①

物件 4

物件 1



②

物件 1

物件 4



③

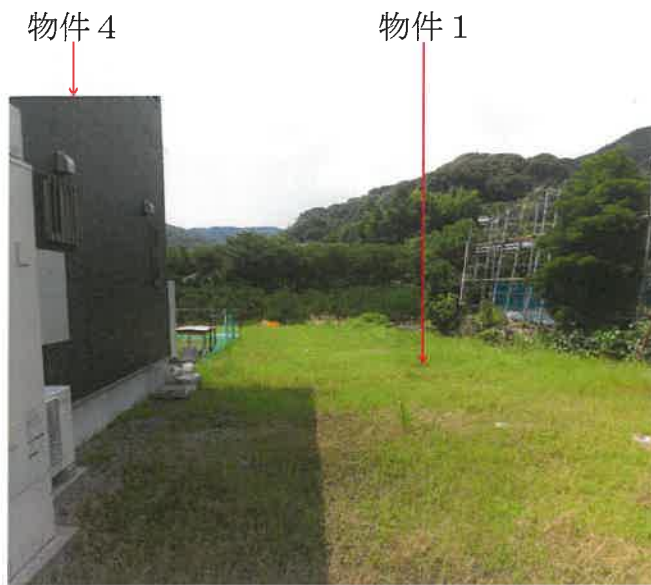
物件 4

物件 1

隣地 10-7



④



⑤



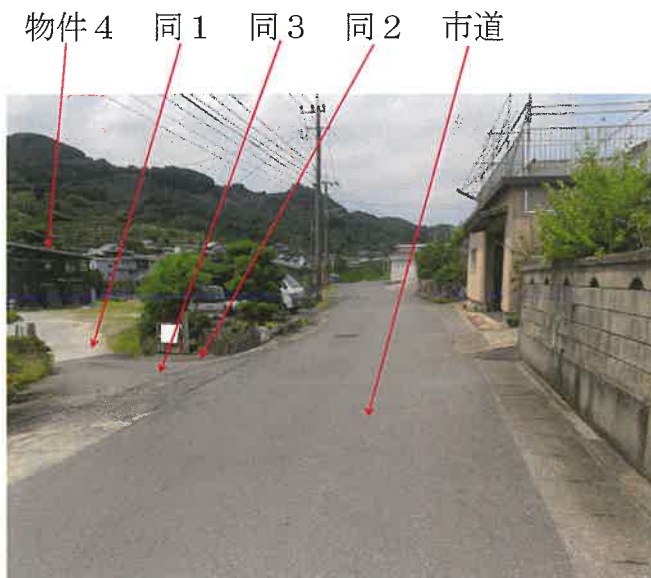
⑥



⑦



⑧



⑨



⑩

玄関



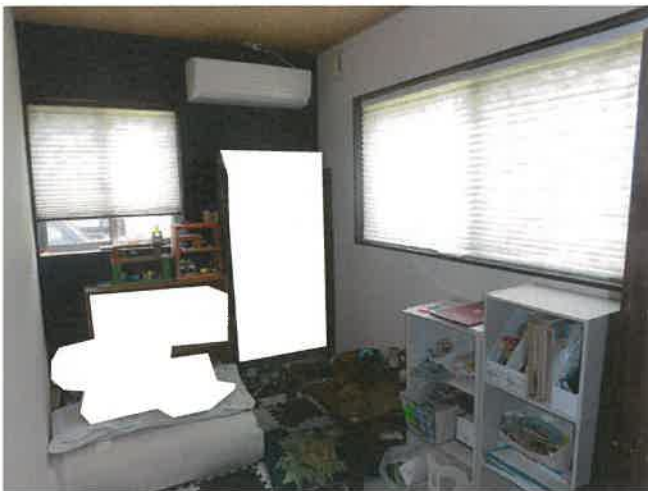
⑪

収納



⑫

和室



⑬

LDK



⑭

LDK



⑮

I Hコンロの固着状況



⑩

⑪

洗面所・脱衣所



⑫

⑬

浴室

洋室



⑭

⑮

洋室



②②

W I C



②③

ベランダ



②④

洋室



②⑤

洋室



②⑥

洋室



※ 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10708号

BIT

令和7年(ケ)第8号

令和7年6月17日 評価命令受理日

令和7年6月30日 現地調査

令和7年7月22日 評価

長崎地方裁判所 大村支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

宮 崎 英 樹

第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,150,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,600,000 円
物件2 (土地)	金 30,000 円
物件3 (土地)	金 40,000 円
物件4 (建物)	金 8,480,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2、3、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、3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

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	諫早市多良見町野川内字尾崎 10番6 宅地 760.93㎡	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	諫早市多良見町野川内字尾崎 5番6 宅地 10.59㎡	同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	諫早市多良見町野川内字尾崎 5番7 宅地 11.33㎡	同左
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	諫早市多良見町野川内字尾崎 10番地6 10番6 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 1 階 71.00㎡ 2 階 60.00㎡	同左
特 記 事 項			
	特になし		

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、2、3）

位置・交通	J R長崎本線「大草」駅の南西方・道路距離約2.2km 最寄バス停「下川内」の南東方・約400m（徒歩約5分） （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	諫早市多良見町のやや西部に位置し、周辺を農地に囲まれて農家住宅のほか一般住宅もみられる農家集落地域である。 地域的に特別な変動要因はないため、当分の間現状を維持する と思料する。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の 個別的な規制を考 慮しない一般的な 規制）	都市計画区分 用 途 地 域 指定建ぺい率 指 定 容 積 率 防 火 規 制 土砂法の規制 その他の規制	都市計画区域外 — — — — 特になし 特になし
画 地 条 件	地 積： 782.85㎡ （物件1、2、3 合計） 物件1： 760.93㎡ （公簿面積：実測数量に同じ） 物件2： 10.59㎡ （公簿面積：実測数量に同じ） 物件3： 11.33㎡ （公簿面積：実測数量に同じ） 間 口： 約6.5m 奥 行： 約60m 形 状： 不整形 高 低： 接面道路より0～約3m低い 接 面： 中間画地 方 位： 北 その他： 特になし	
接面道路の 状況	北側： 幅員約5～6mの舗装市道（野川内尾崎線）	
土地の利用 状況等	目的土地は市道から物件4建物に至る通路部分と物件4建物の敷地部分からなり、概ね通路部分が全体の約18%、敷地部分が全体の約82%である。	

供給処理施設	上水道：下記特記事項①参照 ガス配管：なし 下水道：下記特記事項②参照 (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。
埋蔵文化財	調査時点において、周辺に周知遺跡が存するが、当該地には存しない。（長崎県遺跡地図にて閲覧）
土壌汚染等	現地調査、官公庁における公表資料、登記簿を調査した範囲では土壌汚染をうかがわせる事実認められなかったが、厳密に土壌汚染の有無を判定するには、別途、専門調査機関による土壌汚染状況調査等を実施することが必要である。
特記事項	① 諫早市役所水道課にて聴取したところ、前面道路に本管はあるが、本管からの引き込みは目的物件のほか隣接地を通っているとのことである。（詳細は諫早市役所水道課にて聴取していただきたい） ② 諫早市役所下水道課にて聴取したところ、前面道路に農業集落排水の本管があるが、引き込みはしていないとのことである。合併浄化槽を利用していると思われる。 ③ 通路部分は近隣者も無償で利用している。

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）：平成30年5月16日 経過年数：約7年 経済的残存耐用年数：約18年
仕 様	構造：木造 屋根：合金メッキ鋼板ぶき 外壁：サイディング 内壁：クロスほか 天井：クロスほか 床：フローリング、畳ほか 設備：電気、給排水、衛生、太陽光発電システム その他：特になし
床面積（現況）	1階 71.00㎡ 2階 60.00㎡ 延床面積 131.00㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：5LDK
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
アスベスト	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、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。正確にその使用の有無を判定するには専門調査機関の分析調査が必要である。
設 備	建物に附属する各種設備については、動作確認までは行っていないため、使用可能かどうかについては不明である。

シロアリ 雨漏り	居住者によるとシロアリ被害や雨漏りはないとのことである。 但し、これらの被害の有無の正確な判定については別途専門家による調査が必要である。
特記事項	① 太陽光発電システムが設置されており、屋根に太陽光パネル、室内にパワーコンディショナー、蓄電池、電気メーター等が設置されている。本件では太陽光発電システムは建物に附合した従物と判断し、太陽光発電システムの価格については建物の再調達原価において考慮することとした。 ② 室内で犬を飼っている。 ③ 新築1年後くらいにウッドデッキを設置したとのことである。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2、3（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	11,200	0.599	760.93	0.90	4,590,000
2	11,200	0.599	10.59	0.90	60,000
3	11,200	0.599	11.33	0.90	70,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 諫早(県)-14

基準地価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
13,700円/㎡	$\times \frac{99.3}{100}$	$\times \frac{100}{100.0}$	$\times \frac{100}{121.3}$	$\div 11,200\text{円/㎡}$

◇ 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 : 街路、環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差 : 形状(0.700)×高低差(0.950)×規模(0.900)÷0.599

ウ 地積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 建物と敷地の適応の状態等を考慮して査定した。

② 物件 4（建物）

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

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
4	135,000	131.00	0.734	12,980,000

ウ 現価率

耐用年数に基づく方法(残価率5.0%の定額法)と観察減価法を併用して現価率を査定した。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times (n \div N)\} \times (1 - q) = 0.734$$

R : 残価率	5.0%
n : 経過年数	7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	0% (保守管理の状態)

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、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 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) (万円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	4,590,000	0.10	使用借権	460,000
2	60,000	0.10	使用借権	10,000
3	70,000	0.10	使用借権	10,000
合計				480,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格（円） (1①オ, 1②エ) ア	土地利用権等 価格の控除及 び加算（円） (2①ウ) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市 場修正 オ	評価額(円) (万円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ ×エ×オ
1	4,590,000	-460,000	—	0.90	0.70	2,600,000
2	60,000	-10,000	—	0.90	0.70	30,000
3	70,000	-10,000	—	0.90	0.70	40,000
4	12,980,000	+480,000	1.00	0.90	0.70	8,480,000
一括価格（合計）						11,150,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：市場性の劣る農家集落地域に存すること及び水道の引込管が隣接地を通っていることを考慮した。

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〔諫早(県)-14〕

所在：諫早市多良見町舟津字松手1126番3外
 価格：13,700円/㎡
 位置：JR大草駅 1.4km
 価格時点：令和6年7月1日
 地積：310㎡
 利用の現況：住宅 木造(W) 2F
 供給処理施設：水道、下水
 接面街路：南西6.5m国道
 用途指定等：都市計画区域外
 地域の概要：周辺に小学校、公共施設等が介在する住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1(土地) 4,010,101円
 物件2(土地) 55,809円
 物件3(土地) 59,709円
 物件4(建物) 7,338,452円

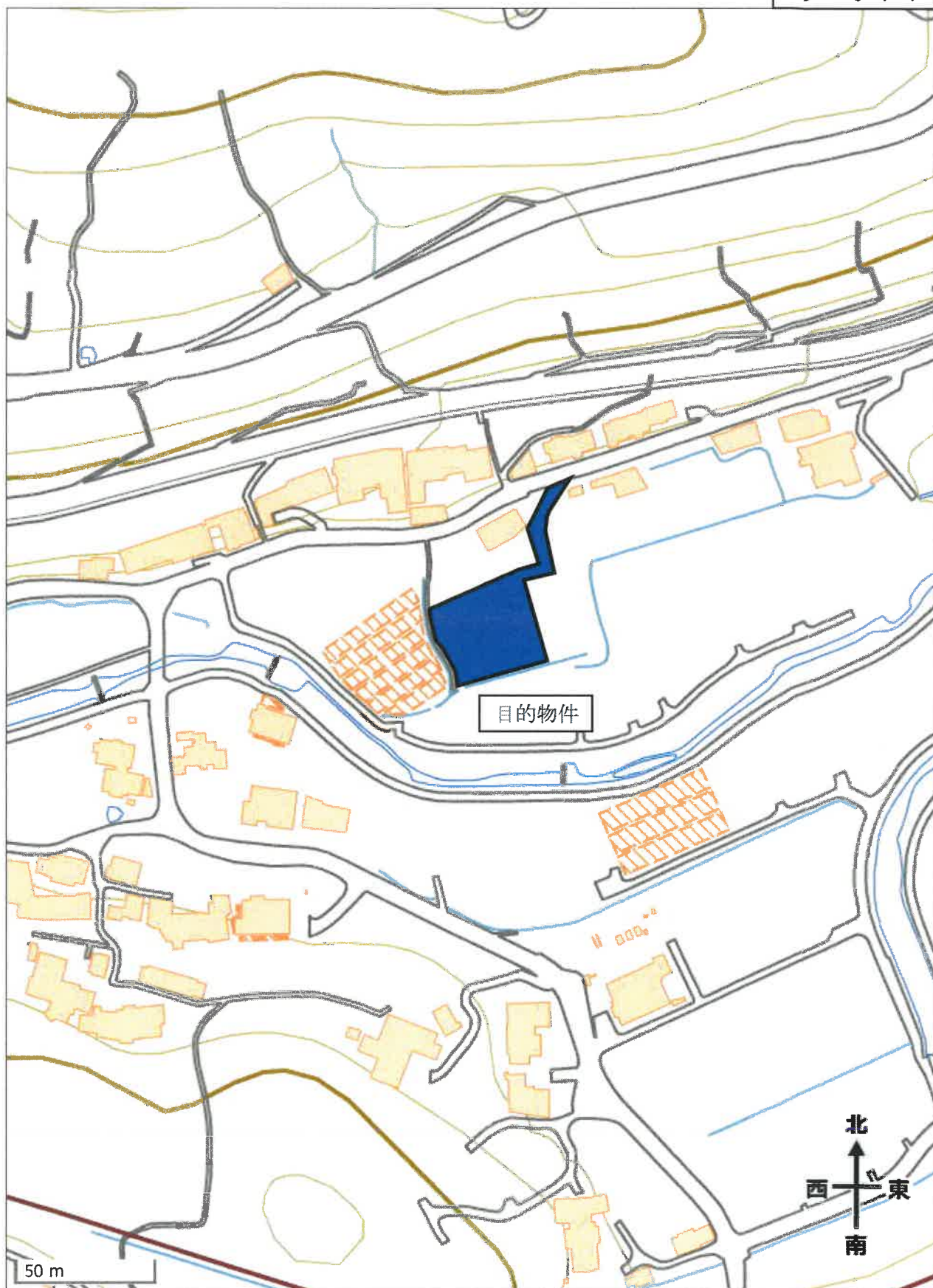
「ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた価格とは、その性質上異なる額である。」

第 7 附属資料

- 1 位置図（国土地理院地図）
- 2 見取図（国土地理院地図）
- 3 公図写（A 3 を A 4 に縮小）
- 4 地積測量図写（A 3 を A 4 に縮小）
- 5 建物図面写（A 3 を A 4 に縮小）
- 6 土地建物位置関係図
- 7 間取図

以 上





地積測量図

10番6
10番7

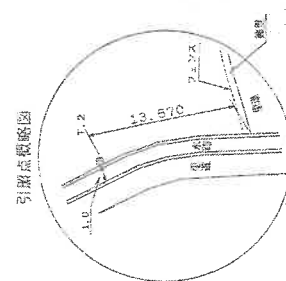
土地の所在
該早市多良見町野川内字尾崎

求積表

測点	X	Y	距離
V46	-16757.485	39672.430	2.30
S260	-16758.800	39673.438	1.46
V45	-16759.305	39672.149	1.92
S257	-16760.593	39670.814	1.42
S245	-16767.056	39666.982	18.33
S255	-16762.310	39670.150	11.64
S254	-16767.122	39658.678	27.35
S253	-16764.291	39633.375	3.00
S212	-16901.288	39633.765	5.50
S213	-16905.473	39635.380	5.90
S214	-16911.300	39630.663	1.20
S215	-16912.667	39633.417	2.92
S216	-16914.824	39640.577	3.94
S217	-16916.460	39642.126	3.21
S218	-16921.656	39642.439	3.25
Y25	-16920.455	39645.459	4.67
Y24	-16918.505	39640.729	2.64
Y23	-16917.958	39632.309	3.04
Y22	-16917.915	39654.348	1.13
Y21	-16917.665	39655.459	2.46
Y20	-16918.145	39657.379	3.20
Y19	-16914.145	39659.875	1.99
Y18	-16913.065	39661.639	1.78
S205	-16912.228	39663.115	23.49
S206	-16759.080	39655.189	14.54
S207	-16757.580	39653.628	20.55
S208	-16757.255	39670.074	4.45
S224	-16763.196	39671.681	6.78
計		-1521.877232	
面積		760.9386160	
地積		700.93	m ²
坪数		250.18	坪

測点	X	Y	距離
S257	-16760.593	39670.814	1.30
K56	-16761.637	39665.910	2.28
K57	-16763.493	39664.357	6.45
K60	-16768.348	39664.357	2.24
K61	-16769.908	39662.735	3.06
K62	-16771.373	39660.115	3.01
K63	-16772.495	39657.314	1.69
K64	-16773.410	39645.645	2.57
K65	-16774.907	39653.560	3.44
K66	-16776.277	39652.482	2.51
K67	-16777.737	39648.365	4.57
K68	-16780.605	39644.758	3.83
K69	-16782.733	39641.487	2.65
K70	-16783.436	39638.933	6.02
S210	-16783.973	39632.924	7.90
S211	-16781.937	39632.504	6.39
S253	-16798.201	39633.375	27.65
S254	-16787.122	39636.678	11.64
S255	-16785.110	39670.150	18.73
S256	-16767.056	39660.982	7.42
計		-1055.208015	
面積		527.6040075	
地積		527.60	m ²
坪数		159.60	坪

地番	面積	地積
10-6	760.9386160	m ²
10-7	527.6040075	m ²
合計面積	1288.5426235	m ²



平成30年1月15日測量

(平成30年1月15日作成)

1/500

申請人

土地家屋調査士

作成者

A3をA4に縮小

登記年月日：平成30年1月18日

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6月19日 長崎地方裁判所 佐賀支部 佐賀支部長

登記官

登記年月日：平成30年1月18日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年6月19日 長崎地方建務局 諫早支局 登記官

地積測量図

地番 5番6 ないし 5番8
土地の所在 諫早市多良見町野川内字尾崎

求積表

座標系 1 系

世界測地系による座標値

地番	地積	地積の種別
5-6-6	16754.660	(建設) プラスチック板
5-6-7	16754.660	(建設) 金属プレート
5-6-8	16754.660	(建設) プラスチック板
5-6-9	16754.660	(建設) 金属プレート

地番	5-6-6	5-6-7	5-6-8	5-6-9
測点	16754.660	16754.660	16754.660	16754.660
5-6-6	16754.660	16754.660	16754.660	16754.660
5-6-7	16754.660	16754.660	16754.660	16754.660
5-6-8	16754.660	16754.660	16754.660	16754.660
5-6-9	16754.660	16754.660	16754.660	16754.660
面積	16.94	16.94	16.94	16.94
地積	16.94	16.94	16.94	16.94
坪数	5.12	5.12	5.12	5.12

地番	5-6-6	5-6-7	5-6-8	5-6-9
測点	16754.660	16754.660	16754.660	16754.660
5-6-6	16754.660	16754.660	16754.660	16754.660
5-6-7	16754.660	16754.660	16754.660	16754.660
5-6-8	16754.660	16754.660	16754.660	16754.660
5-6-9	16754.660	16754.660	16754.660	16754.660
面積	16.94	16.94	16.94	16.94
地積	16.94	16.94	16.94	16.94
坪数	5.12	5.12	5.12	5.12

合計面積 34.8036125 m²

引換点	引換点の座標	X座標	Y座標
1.1	2550.00	16752.076	39673.963
1.2	2550.00	16752.076	39641.236

地番	5-6-6	5-6-7	5-6-8	5-6-9
測点	16754.660	16754.660	16754.660	16754.660
5-6-6	16754.660	16754.660	16754.660	16754.660
5-6-7	16754.660	16754.660	16754.660	16754.660
5-6-8	16754.660	16754.660	16754.660	16754.660
5-6-9	16754.660	16754.660	16754.660	16754.660
面積	16.94	16.94	16.94	16.94
地積	16.94	16.94	16.94	16.94
坪数	5.12	5.12	5.12	5.12

本測量に使用した電子座標点一覧表

点名	X座標	Y座標
電子座標点 1.1	16752.076	39673.963
電子座標点 1.2	16752.076	39641.236

計算式：面積 = $\frac{1}{2} \sum (x_n y_{n+1} - x_{n+1} y_n)$ n=1, 2, 3, ... N

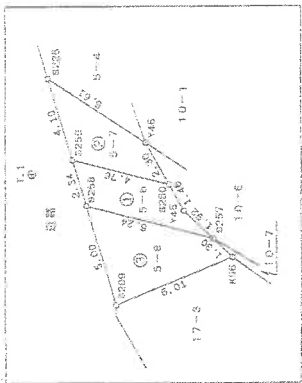
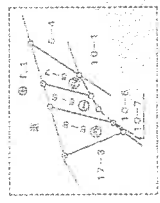
平成30年1月15日測量

作成者 土地家屋調査士

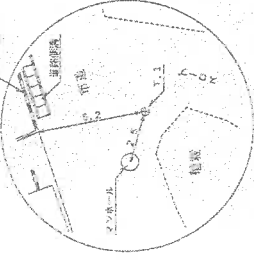
(平成30年1月15日作成)

申請人

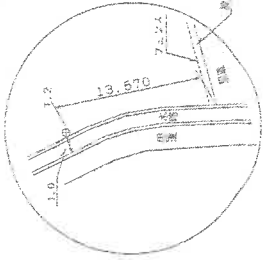
縮尺 1/500



引換点概略図



引換点概略図



A3をA4に縮小

登記年月日：平成30年5月22日

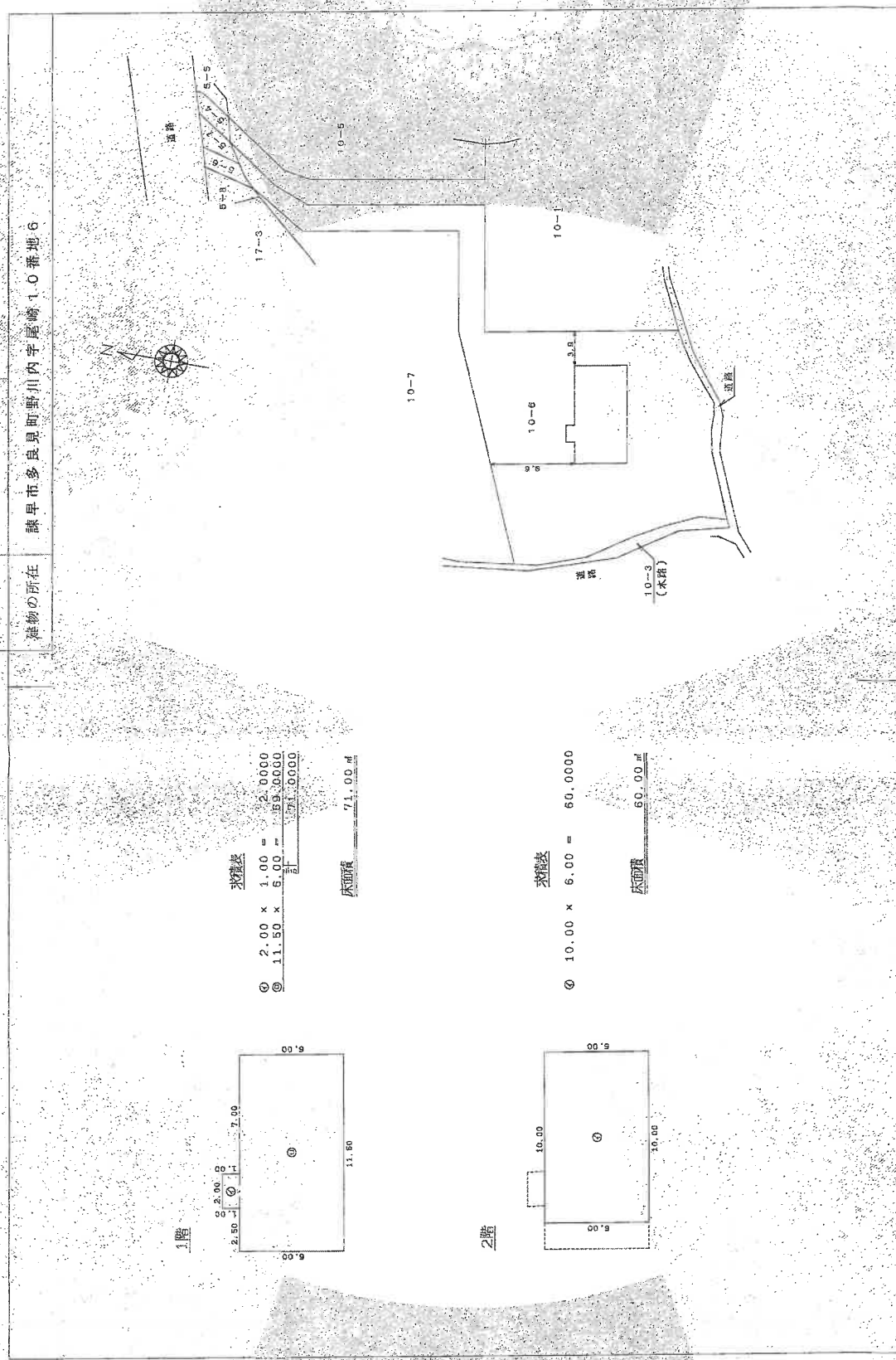
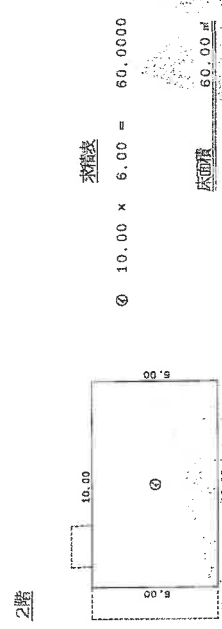
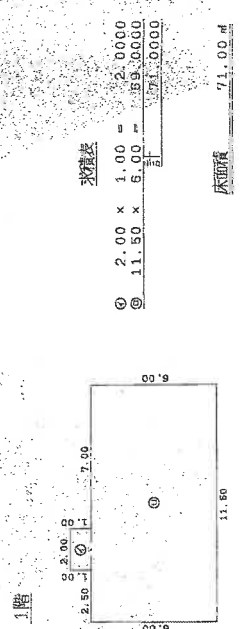
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年6月19日 長崎地方建設局 諫早支局

登記官

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	10番6
建物の所在	諫早市多良見町野川内字尾崎10番地6

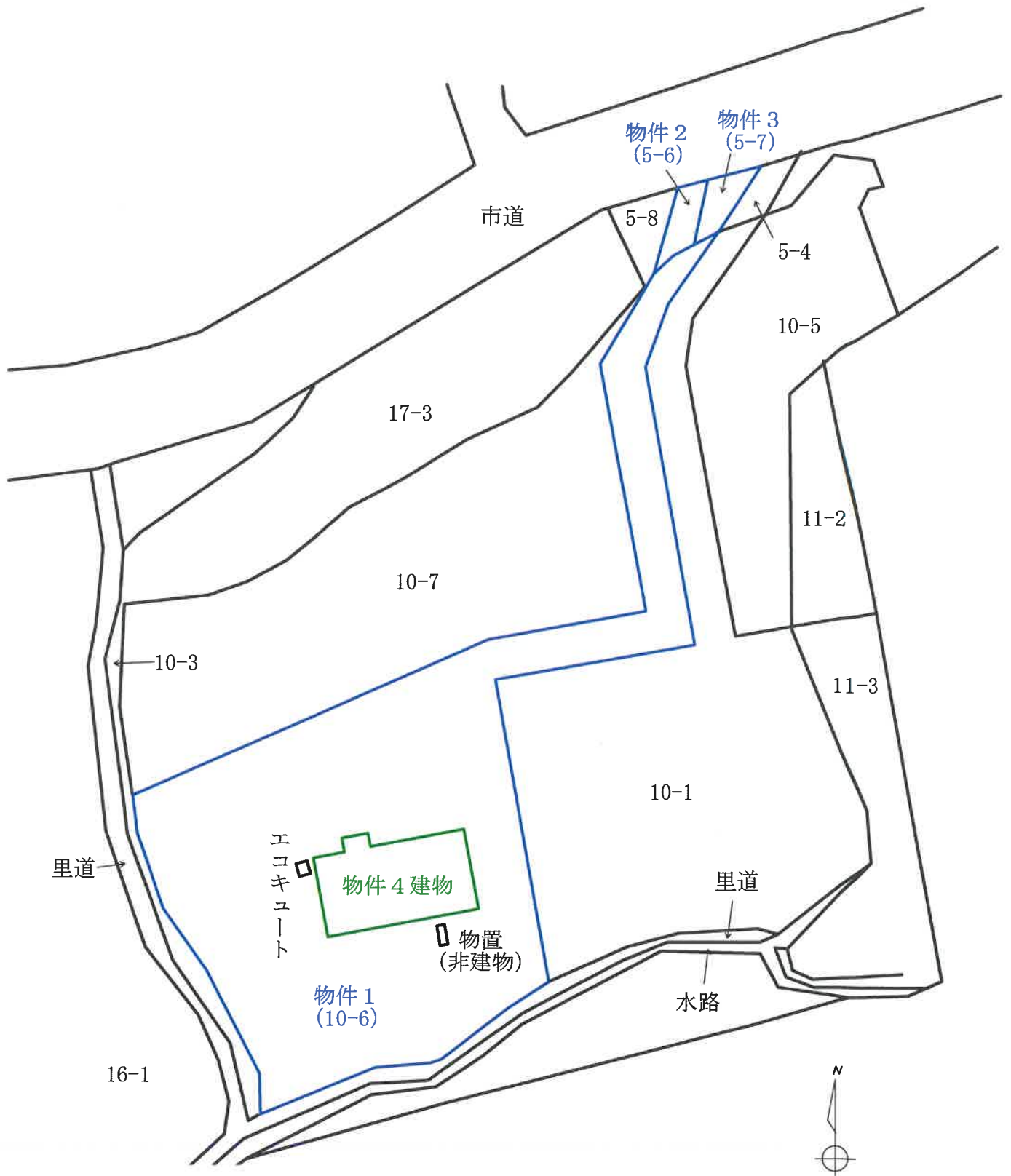


作成者	土地家屋調査士	縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/500
-----	---------	----	-------	-----	--	----	-------

A3をA4に縮小

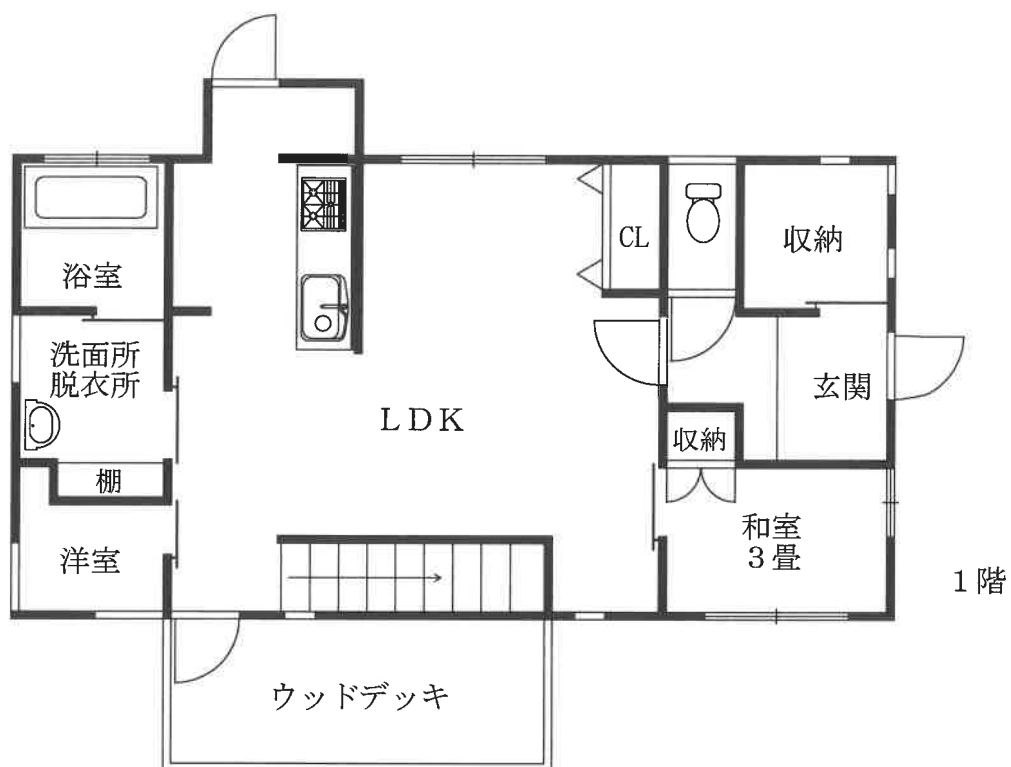
建物図面写

土地建物位置関係図



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

間取図



※間取りの配置等を概略的に表示したものである。

※CLはクローゼット、WICはウォークインクローゼット

※和室の畳数は、畳の枚数(半畳は0.5として)をもとに表示している。