

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月16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 8年 3月 6日 午前 8時30分から 令和 8年 3月13日 午後 4時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 3月17日 午前10時00分 長崎地方裁判所検察審査会会議室
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8年 4月 7日 午前 9時50分 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 8年 2月16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7年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	3,900,000 3,120,000	一括	780,000	29,600	8,151
1	3,110,000				
2	30,000				
3	760,000				
				</	

物 件 目 録

- 1 所 在 大村市桜馬場二丁目
地 番 606番20
地 目 宅地
地 積 165.38平方メートル
共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の3
- 2 所 在 大村市桜馬場二丁目
地 番 606番4
地 目 公衆用道路
地 積 306平方メートル
共有者 B 持分40分の3
- 3 所 在 大村市桜馬場二丁目606番地20
家屋 番号 606番20
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 56.57平方メートル
2階 53.10平方メートル
所有者 B

物 件 明 細 書

令和 7年12月 4日

長崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 浦 川 敏 朗

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～3】

本件所有者B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。

令和7年(ケ)第10712号

令和7年(ヌ)第10706号

物 件 目 録

1 所 在 大村市桜馬場二丁目
地 番 606番20
地 目 宅地
地 積 165.38平方メートル

共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の3

2 所 在 大村市桜馬場二丁目
地 番 606番4
地 目 公衆用道路
地 積 306平方メートル

共有者 B 持分40分の3

3 所 在 大村市桜馬場二丁目606番地20
家屋 番号 606番20
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 56.57平方メートル
2階 53.10平方メートル

所有者 B

令和 7 年 (ケ) 第 10712 号
令和 7 年 (ヌ) 第 10706 号
令和 7 年 10 月 02 日受理
令和 7 年 10 月 30 日提出

現況調査報告書

長崎地方裁判所

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

令和 7年(ケ) 第10712号

令和 7年(ヌ) 第10706号

物 件 目 録

1 所 在 大村市桜馬場二丁目
地 番 606番20
地 目 宅地
地 積 165.38平方メートル

共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の3

2 所 在 大村市桜馬場二丁目
地 番 606番4
地 目 公衆用道路
地 積 306平方メートル

共有者 B 持分40分の3

3 所 在 大村市桜馬場二丁目606番地20
家屋 番号 606番20
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 56.57平方メートル
2階 53.10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	☒ 土地所有者(B) ☐ その他の者 上記の者が本件土地に下記建物を所有し、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			
建物	物件 3		
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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件建物を 住居(空き家) として占有している。 ☐ 「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

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		
現 況 地 目	☐ 宅地 (物件) ☒ 公衆用道路 (物件 2) ☐ 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	☒ 土地所有者 ☐ 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 ☐		
そ の 他 の 事 項	土地所有者を含む近隣者が、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」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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (債権者代理人)	① 現在、物件2建物は、債務者についても他所に居住していますので、空き家の状態だと思います。 ② 物件2建物の鍵については、当職において関係者に連絡を取り確保したいと思います。
■ A (債権者)	(書面照会に対し、次のとおり(要旨)の回答があった。) ① 対象土地(物件1, 2各土地)の形状等については、不動産登記法第14条地図のとおりである。 ② 隣地との境界争いはない。 ③ 対象建物(物件3)の増築等の有無については、全部事項証明書のとおりである。 ④ 物件3建物内の残置物の所有者については、債権者が令和3年12月ころに、物件3建物から退去し、債務者が令和6年ころに退去したが、各自の所有物が混在しているため、不明である。 ⑤ 対象土地(物件1, 2各土地)建物(物件3)について、土地のくぼみ等の有無や建物に関し、雨漏りや傾斜等についてはない。
■ A (債権者)	① 物件3建物への水道の給水管等の敷設に関し、第三者の土地を利用しているとのことですが、同土地の利用について、利用料等の取り決めや支払はありません。

(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1, 2土地の形状は, 国土調査の結果を記載した不動産登記法第14条地図, 現地概測, 関係者の陳述等から, 概ね, 土地建物位置関係図のとおりであり, 形状及び範囲は明確化されているものと思料する。

② [建物の形状, 増築に関する意見]

物件3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3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。

なお, 物件3建物の敷地(物件1土地)占有権原は, 建物所有者(B)と土地共有者(A)(建物所有者以外の土地共有者)が夫婦関係にあったが, 現在までの紛争の経緯等から, 自己(建物所有者)の持分権に基づいて占有しているものと思料する。

- (2) 物件2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3建物の占有関係は, 関係人の陳述及び同建物の状況から, 2丁記載のとおりであると思料する。

⑤ [接面道路に関する意見]

物件1土地は, その東側に接面する物件2土地(私道)を介し, その南側に市道(大村市役所道路管理課における調査の結果)が接面している。

⑥ [空き家の場合の残置物に関する意見]

物件3建物は, 建物所有者(B)及び物件1土地共有者(A)が家財道具等を残置して, 住居(空き家)として占有している。

⑦ [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) 土地建物位置関係図のとおり存するカーポートは, 写真のとおり, 物件1土地に付着し, かつ, 分離復旧させる場合は高額の費用を要する等の, いわゆる附合の要件を具備するため, 物件1土地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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
07年10月03日 (金) 16 : 44 - 16 : 48	執行官室	事情聴取(C (債権者代理人) ; 占有関係等について)
07年10月08日 (水) 11 : 45 - 12 : 25	物件所在地	物件の特定, 写真撮影(外部)
07年10月08日 (水) 13 : 00 - 13 : 15	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10月10日 (金) 11 : 34 - 11 : 37	受電	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)
07年10月14日 (火) : - :	執行官室	照会書送付(A (債権者), B (債務者)宛 ; 占有関係等について)
07年10月17日 (金) 13 : 50 - 14 : 45	物件所在地	概測等, 土地建物位置関係図・建物間取図作成, 写真撮影(内部), 事情聴取(A (債権者) ; 占有関係等について)
07年10月17日 (金) 15 : 05 - 15 : 15	大村市役所道路管理課	道路調査
(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07年10月17日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 D を立ち会わせ, 債権者代理人から借り受けた建物鍵により解錠し, 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。 ☐		

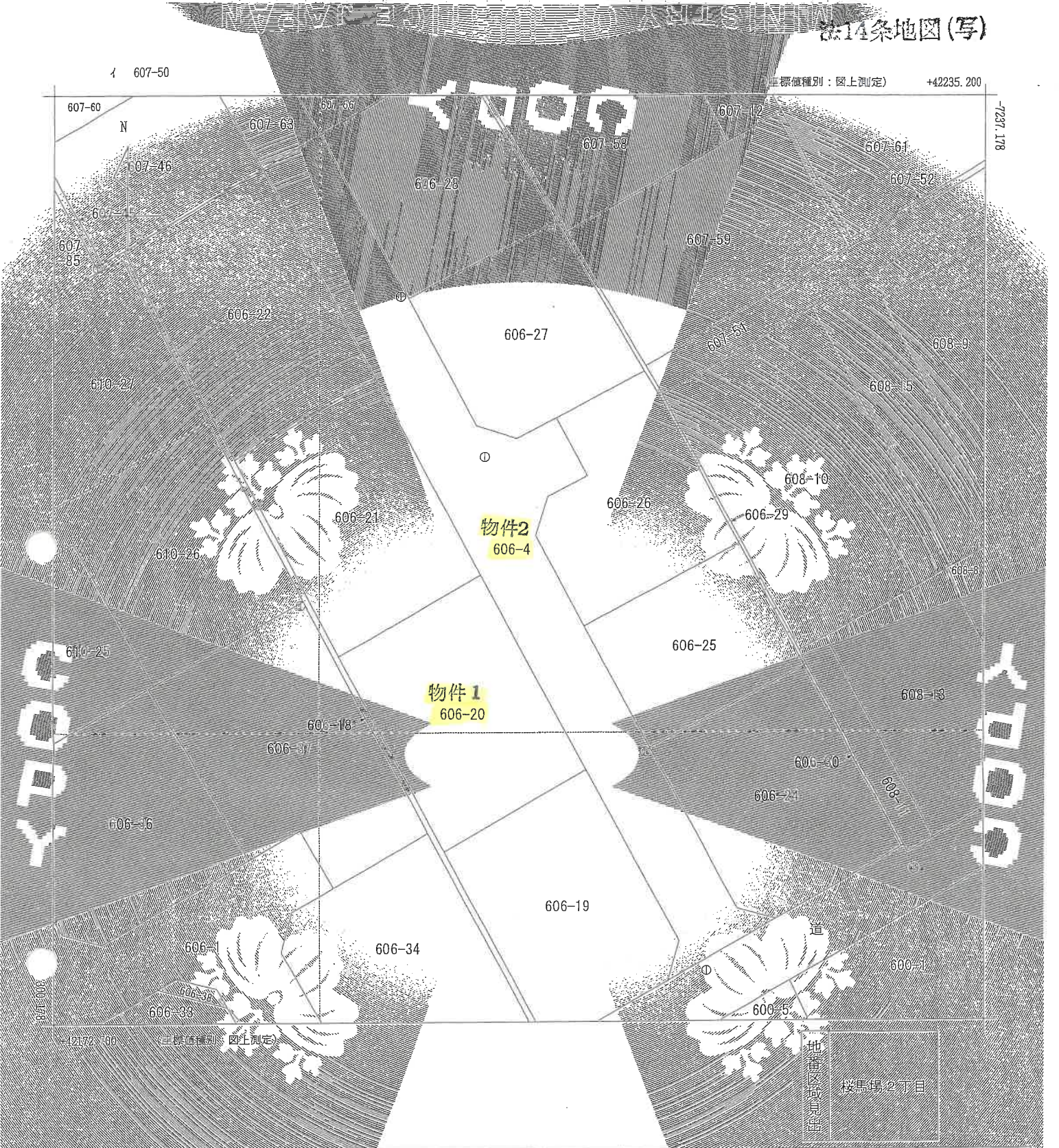
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

4 607-50

基準値種別：図上測定

+42235.200

-7237.178



部 分	所 在	大村市桜馬場二丁目	地 番	606番4
縮 小 率	1/250	精 度 分	甲二	登録 番号 文 字 記 号
作 成 年 月 日	平成6年3月	附 属 生 月 日 (原 図)	平成8年1月5日	備 註 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10月8日
長崎地方方法務局
登記部

登記年月日：平成9年5月12日

令和7年10月8日

長崎地方建設局

514513 各階平面図

昭・32・年5月12日登記

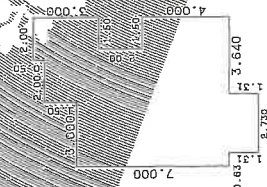
家屋番号 6006番20

建物図面

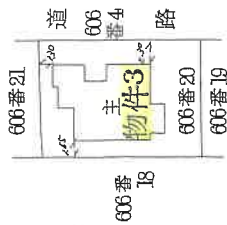
大田市松尾場2丁目606番地20

建物所在

1階平面図



2階平面図



作成者 国土院調査課

図章 9

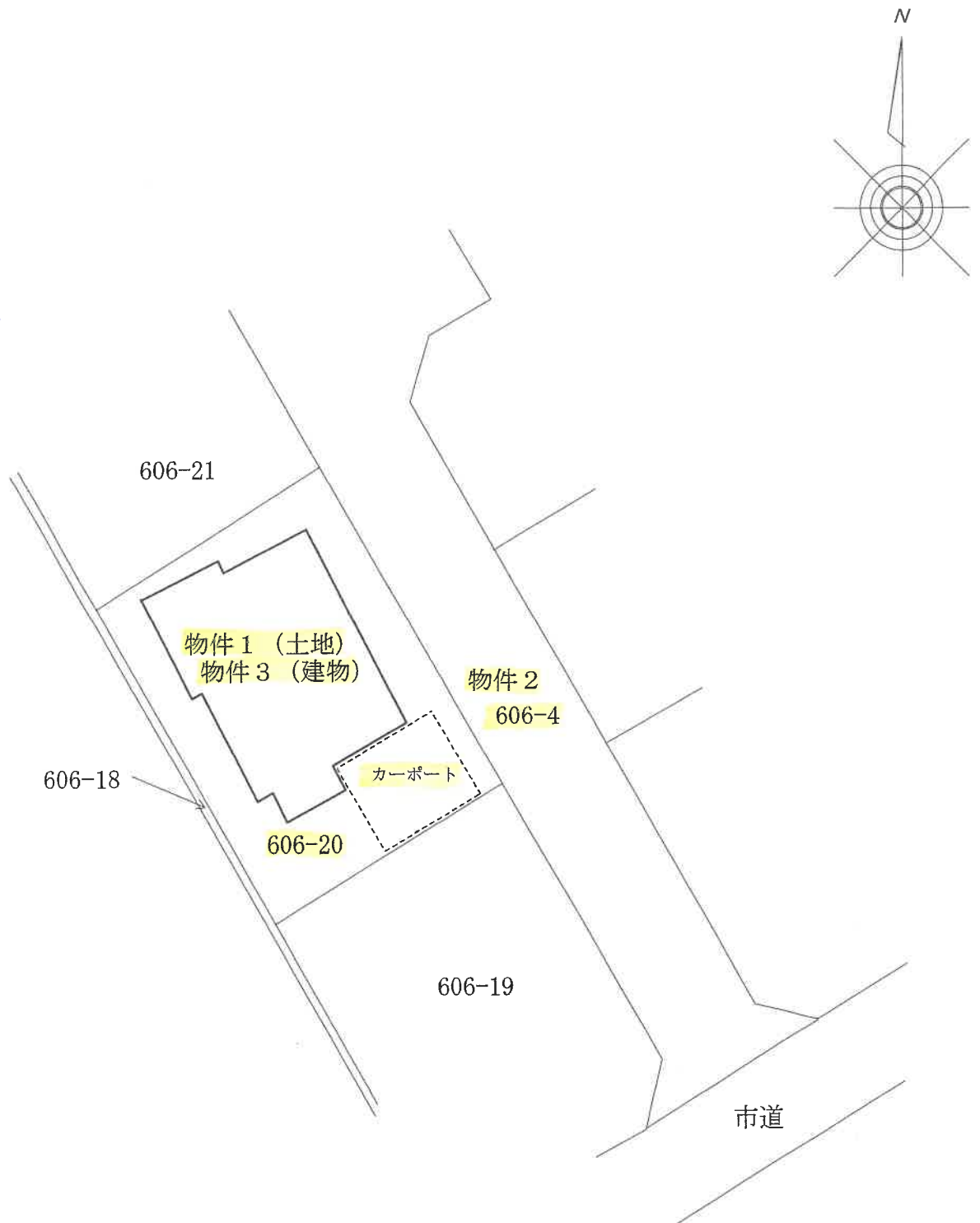
縮尺 1/250

申請

縮尺 1/500

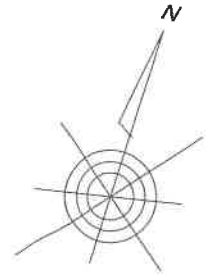
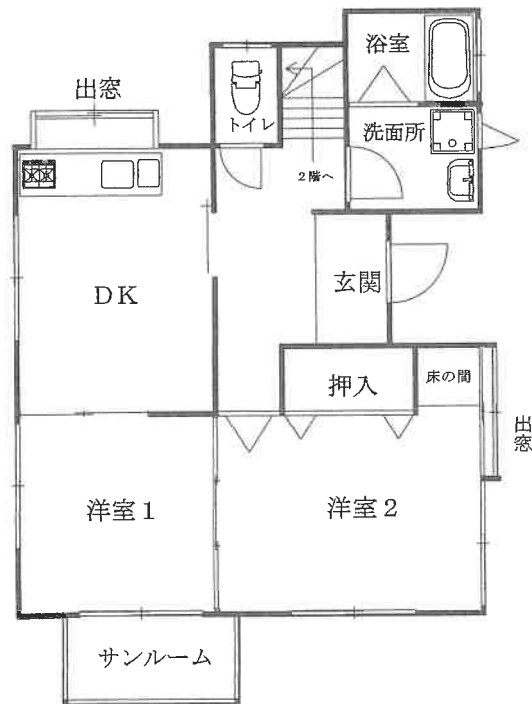
(長崎県土地家屋調査士会印)

土地建物位置関係図

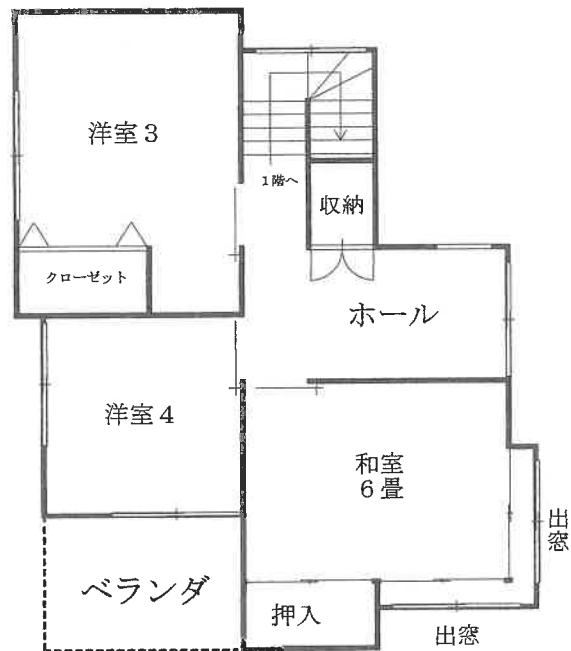


この図面は建物等の位置を概略的に表示したものであり、境界等の確定的な位置を保証するものではない。

間 取 図



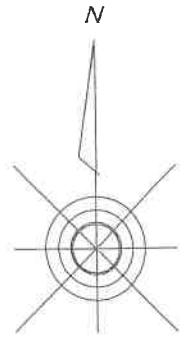
1 階



2 階

土地建物位置関係図

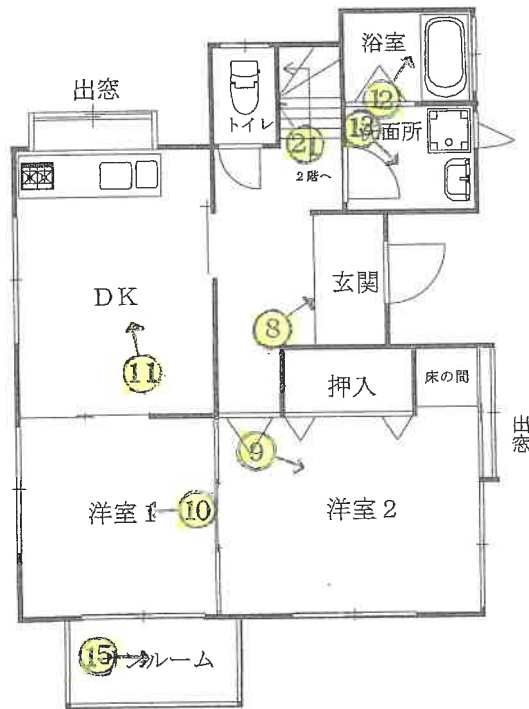
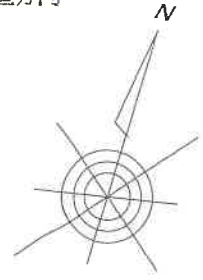
←○写真撮影位置方向



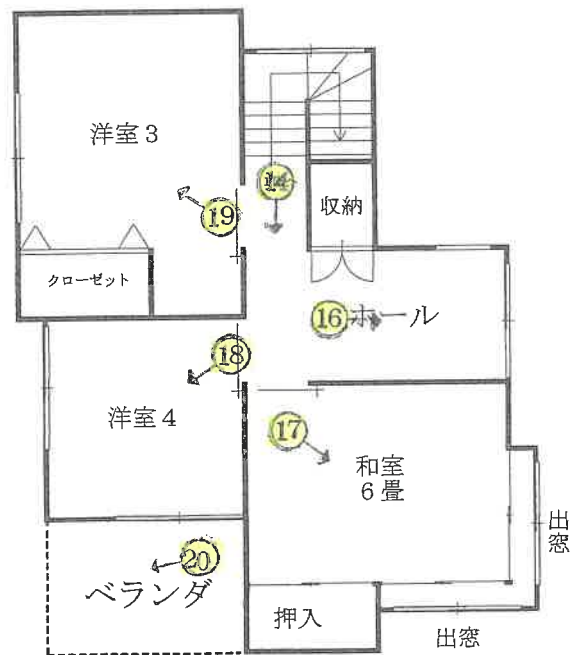
この図面は建物等の位置を概略的に表示したものであり、境界等の確定的な位置を保証するものではない。

間 取 図

← 写真撮影位置方向



1階



2階

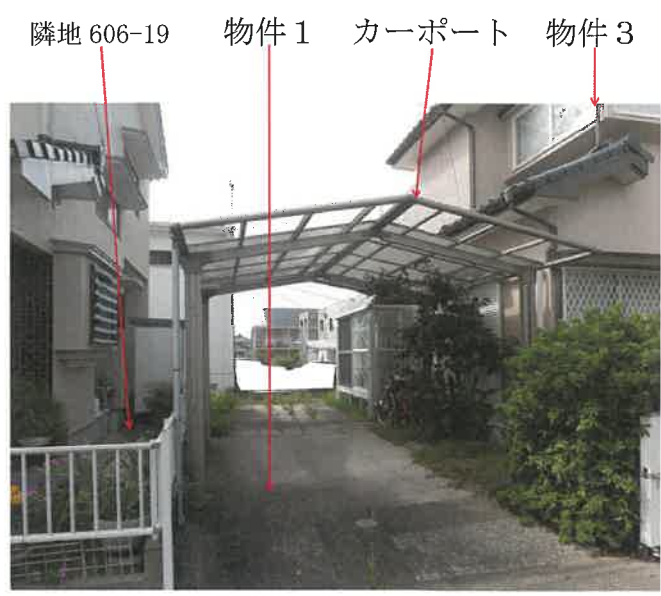
①



②



③



④

隣地

物件 1

物件 3



⑤

物件 3

物件 1

隣地 606-21



⑥

物件 3

サンルーフ

物件 1



⑦

物件 3

物件 1

物件 2 (私道)



⑧

玄関



⑨

洋室 2



⑩

洋室 1



⑪

DK



⑫

浴室



⑬

洗面所



⑭



⑮

サンルーフ内部



⑯

ホール



⑰

和室



⑱

洋室4



⑲

洋室3



②0

ベランダ



②1

壁面の損傷状況(ペットのよるもの)



②2

ブロック塀の損傷状況(玄関左側)



②3

カーポート屋根の損傷状況



令和7年（ケ） 第10712号
令和7年（ヌ） 第10706号
令和7年10月 2日 評価命令受理
令和7年10月17日 現地調査
令和7年11月 4日 評 価

長崎地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

荒川千珠

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,900,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,110,000円
物件2（土地）	金 30,000円
物件3（建物）	金 760,000円

- 1 一括価格は、物件1、3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと）等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	大村市桜馬場2丁目 606番20 宅地 165.38㎡ 共有者 A 持分4分の1 共有者 B 持分4分の3	同左
2	所在地番 地目 地積	大村市桜馬場2丁目 606番4 公衆用道路 306㎡ 共有者 B 持分40分の3	同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	大村市桜馬場2丁目606番地20 606番20 居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階 56.57㎡ 2階 53.10㎡ 所有者 B	同左
番号	特記事項		
一	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 宅地、物件2 公衆用道路)

位 置・交 通	J R 大村線「新大村駅」の北西方・道路距離約 1.0 km。 最寄りバス停「安井前」の北東方・道路距離約 250m (徒歩約 3 分)。	
付 近 の 状 況	低層の戸建住宅及び共同住宅が建ち並ぶ住宅地域である。	
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 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 第2種中高層住居専用地域 60% 200% なし 都市機能誘導区域 (都市拠点)、居住誘導区域
画 地 条 件	物件1は北東側間口約 15m、奥行約 11m、面積 165.38 m ² のほぼ長方形の平坦な土地である。 物件2は幅約 4.5m、回転広場を含む延長約 68m、面積 306 m ² の平坦な帯状地で、現況は公衆用道路である。	
接面道路の状況	物件1は北東側が、幅員約 4.5mのアスファルト舗装私道である物件2 (建築基準法第42条1項5号) に約 15mにわたってほぼ等高ないし僅かに高く接面している。 物件2は物件1の南東方約 15m付近で、幅員約 4mのアスファルト舗装市道「西並松百本松線」(建築基準法第42条1項1号) に接続している。	
土地の利用状況等	物件1は物件3 (居宅) の敷地の用に供され、最も有効使用の状況にある。 物件2は周辺住民の通行の用に供され、最も有効使用の状況にある。	
供給処理施設	上水道 前面道路に本管は無いが、代わりに本管に接続されている給水管が敷設されており、この給水管に引込み管を接続して給水を受けている。 但し、当該給水管は大村市が管理するものではなく、管理者が不明であるので注意を要する。 尚、物件1の共有者のA氏の陳述では、こうした事情は知らず、これまで給水管の管理等に係る負担は無かったとの事である。 ガス配管 前面道路に本管あり。 下水道 前面道路に本管はないが、上記市道「西並松百本松線」の地下の本管から 606 番 1、606 番 34、606 番 18、606 番 19 を経て下水の管を物件1に引き込んでいるので注意を要する。 尚、上記A氏の陳述によれば、上水道と同様にこうした事情は知らず、これまで土地使用に係る負担は無かったとの事である。 (注) 供給処理施設における「前面道路に本管あり」とは、目的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) がある事をいう。「なし」と	

	は、目的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	目的物件の周辺は法第 14 条地図が整備され、前面道路や隣接地との境界は概ね判然としている。 外観調査、地歴調査、ヒアリング等を通じて土壌汚染の端緒を確認できなかった。 また、目的物件内及びその周辺は周知の埋蔵文化財包蔵地ではない。 尚、「現況調査報告書」記載の通り、土地の南東側にカーポート(約 15 m²、1 台分)が存する。

2 建物の概況・利用状況（物件3）

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 :昭和 62 年 4 月 15 日新築、昭和 63 年 5 月 15 日増築、平成 6 年 3 月 30 日増築、平成 9 年 5 月 10 日増築 経 過 年 数 :新築後 38 年、最終増築後 28 年 経済的残存耐用年数 :下記「特記事項」欄参照
仕 様	構 造 木造 屋 根 セメント瓦葺 外 壁 吹付タイル、タイル他 内 壁 ビニールクロス、タイル、砂壁、他 天 井 ビニールクロス、化粧合板、バスリブ、他 床 フローリング、畳、タイル、クッションフロア、他 設 備 電気、給水・給湯、等
床面積（現況）	109.67 ㎡
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：5DK
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る（下記「特記事項」欄参照）
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り
特 記 事 項	建築後 38 年、最後の増築時期からでも 28 年を経過した建物で、既に経済的耐用年数(25 年)を超過しているので、建物の価格は残価率を基礎とし、観察減価による減価修正を行なって求める事とした。 A 氏の陳述によれば、かつて白蟻の被害があったので 6～7 年前に駆除は行ったとの事であるが、現在も 1 階の玄関前では床の撓みがあり新たな被害の可能性が否定出来ない。 また、室内でペットを飼っていたため、内壁の複数個所で爪とぎ等による損傷が認められた。 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。 尚、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2（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	36,500	1.010	165.38	0.90	5,490,000
2	36,500	0.100	306	—	持分 3/40 80,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地 大村（県）－8

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $40,200 \text{ 円} \times 101.1/100 \times 100/101.0 \times 100/110.3 \div 36,500 \text{ 円}$

◇ 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 : 方位（西） +1.0%

◇ 地域格差 : 街路条件 +5.0%、交通接近条件 ±0%、環境条件 +5.0%、
 以上の相乗積 +10.3%

イ 個別格差 : 物件1 方位（北東） +1.0%
 物件2 現況私道 -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3（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、建物の価額を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
3 主である建物	150,000	109.67 ㎡	0.040	660,000

ウ 現価率

主である建物

建築後、既に経済的耐用年数を超過しており、残存価格（残価率5.0％）を基本に、観察減価法による補正（-20％）を施して建物の現価率を下記の通り査定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ 0.05 & \times & (1 - 0.2) & = & 0.040 \end{array}$$

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 敷地利用権等価格

(万円未満四捨五入)

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) ア×イ=ウ
1	5,490,000	0.10	場所的利益	550,000

イ 土地利用権等割合

差押時に土地（物件1）は共有、建物（物件3）は単独所有であるので、競売の実行により建物のために法定地上権は成立しないが、現在、建物が土地上に存する事による場所的・環境的な経済的利益は考慮するものとし、その割合を10%と判定した。

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	5,490,000	-550,000		0.9	0.7	3,110,000
2	80,000		1.0	0.5	0.7	30,000
3	660,000	+550,000	1.0	0.9	0.7	760,000
一括価格 (合計)						3,900,000

ウ 占有減価修正： 特になし。

エ 市場性修正： 物件1、3は、上水道は大村市が管理しない給水管から引込み、下水道は本管から他人の所有する土地を経て引込んでおり、建物は新たな白蟻被害の可能性が否定出来ない築後38年の物件であり、一体として市場性の減退が見込まれるので10%の減価を行なった。

また、物件2は共有持分であるので50%の減価を行なった。

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を考慮した。

第6 参考価格資料

1 公示価格等

地価調査基準地	大村（県）－ 8
所 在	大村市植松 3 丁目 803 番 3
価 格	40,200 円
位 置	新大村 630m
価 格 時 点	令和 7 年 7 月 1 日
地 積	158 m ²
供給 処理 施設	水道、ガス、下水
接 面 道 路	西 7m 市道
用 途 地 域 等	非線引都市計画区域、第 2 種中高層住居専用地域、(60%、200%)
地 域 の 概 要	公営住宅、一般住宅の混在する住宅地域

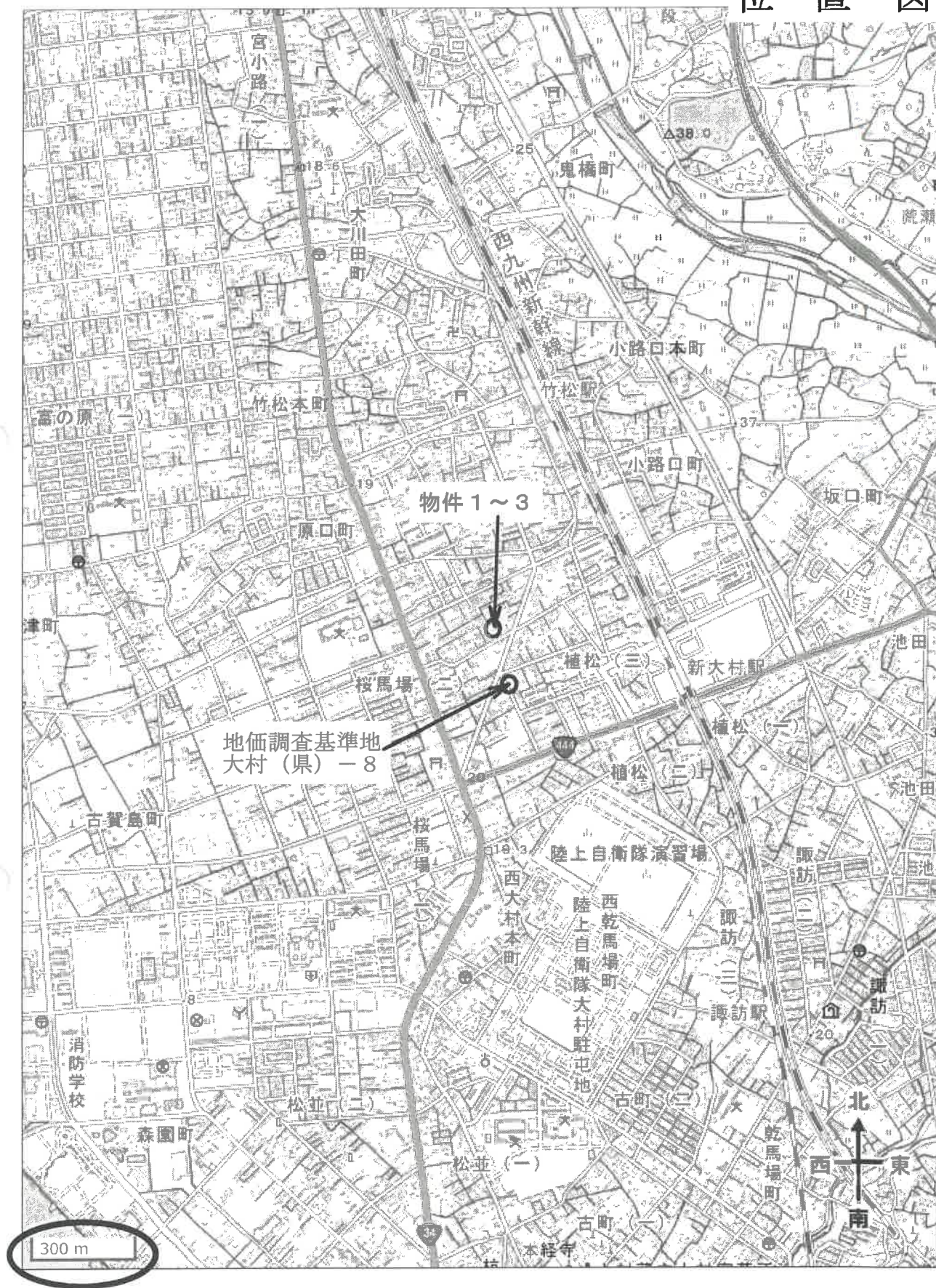
2 固定資産評価額（令和 7 年度）

物件 1	3,621,822 円
物件 2	非課税
物件 3	1,510,800 円

第7 附属資料の表示

位置図（地理院地図）
見取図（地理院地図）
法第 14 条地図（写し、A3 サイズを A4 サイズに縮小）
建物図面・各階平面図（写し、A3 サイズを A4 サイズに縮小）
土地建物位置関係図
間取図
仮名一覧表

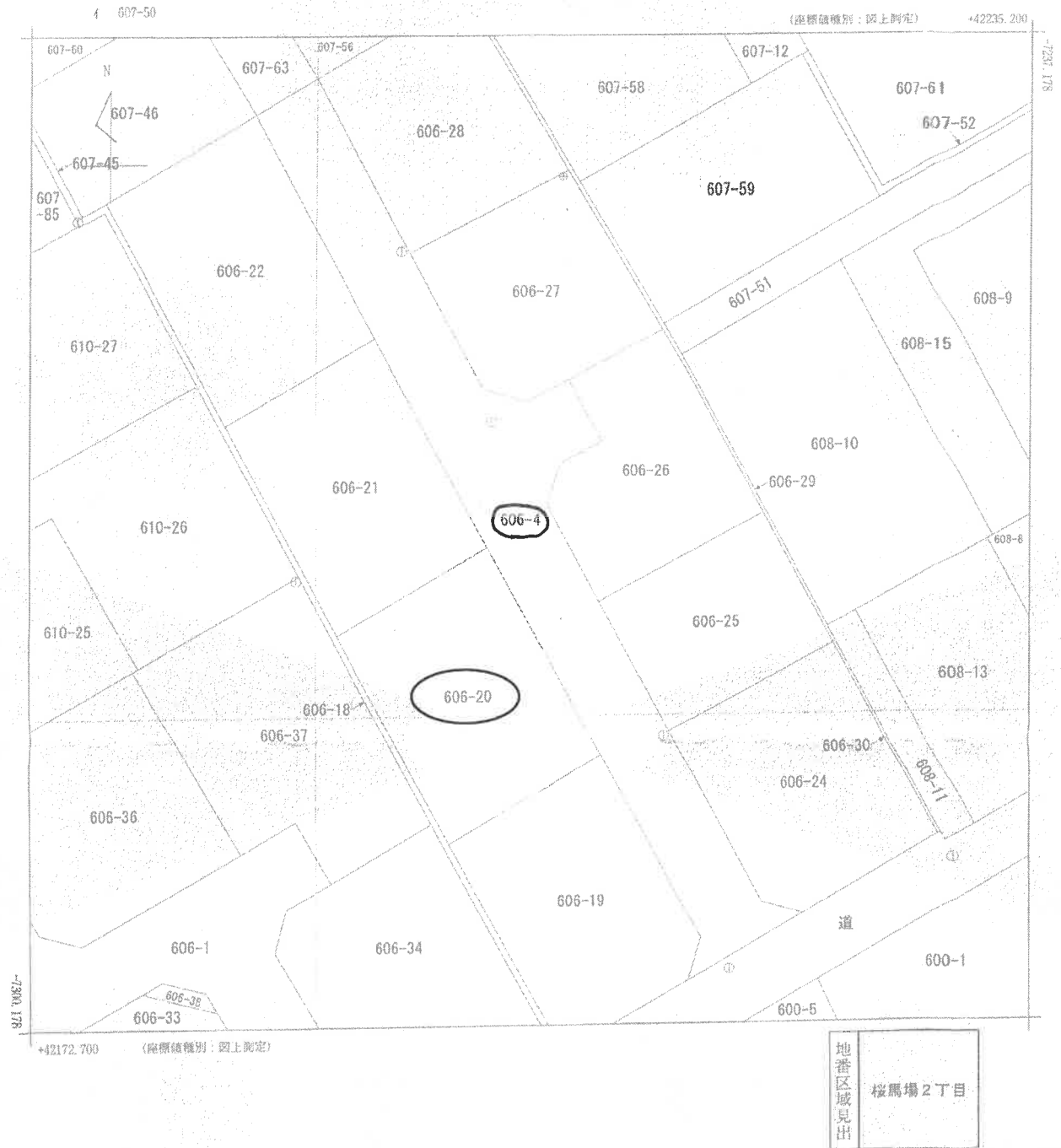
以 上



地理院地図を加工して作成

出典：国土地理院ウェブサイト





請 求 部	所 在					大村市桜馬場二丁目		地 番	606番4		
出 力 縮 尺	1/250		精 度 区 分	甲三	座標系又は記号	I	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	平成6年3月					備 付 年 月 日 (原 図)	平成8年1月5日		補 記 事 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年10月8日
長崎地方法律局諫早支局
登記官

請求番号：9-1
(1/1)

公用

登記年月日：平成9年5月12日

（）には図面に記載されている内容を証明した面である。
 令和7年10月8日 豊後地方広域圏測量支局 登記係

514513

各階平面図

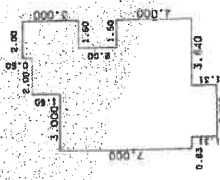
昭・49年5月12日登記

家屋番号 606番20

建物の所在 大村市桜馬場2丁目606番地20

建築物平面図

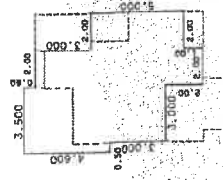
1階平面図



求積表

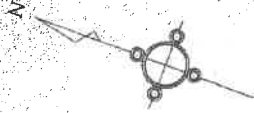
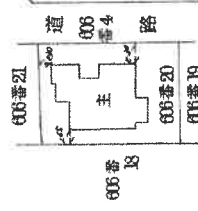
0.630 × 7.000	= 4.410000
2.370 × 8.310	= 19.69470
0.360 × 9.810	= 3.53160
1.640 × 8.500	= 13.94000
0.500 × 9.000	= 4.50000
1.500 × 3.000	= 4.50000
1.500 × 4.000	= 6.00000
合計	56.57630
床面積	56.57 m ²

2階平面図



求積表

0.500 × 4.800	= 2.40000
3.000 × 7.800	= 23.40000
2.000 × 8.000	= 16.00000
2.000 × 5.000	= 10.00000
合計	51.80000
床面積	51.80 m ²



作製者 土地家屋調査士

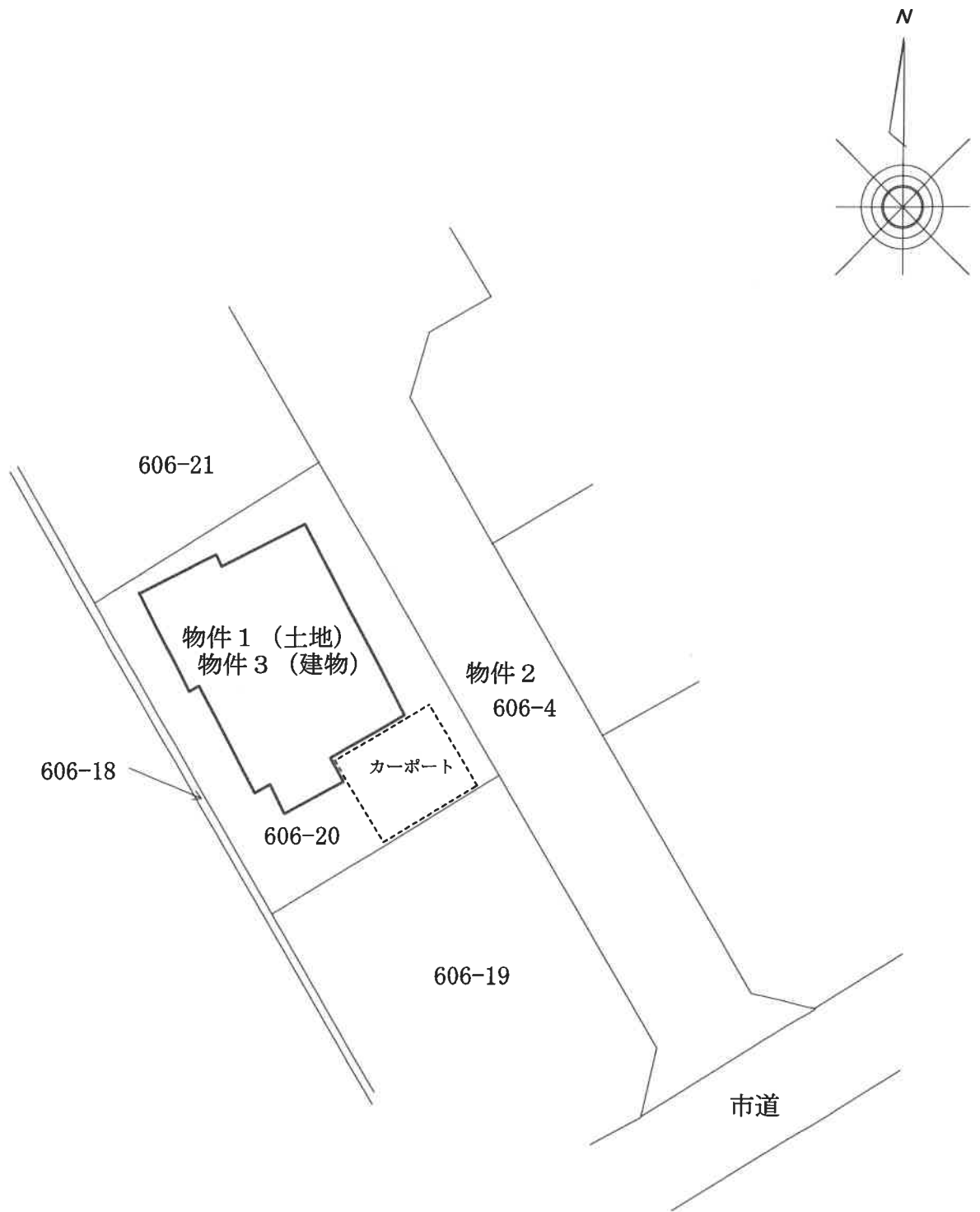
（長崎県土地家屋調査士会館）

縮尺 1/250

申請人

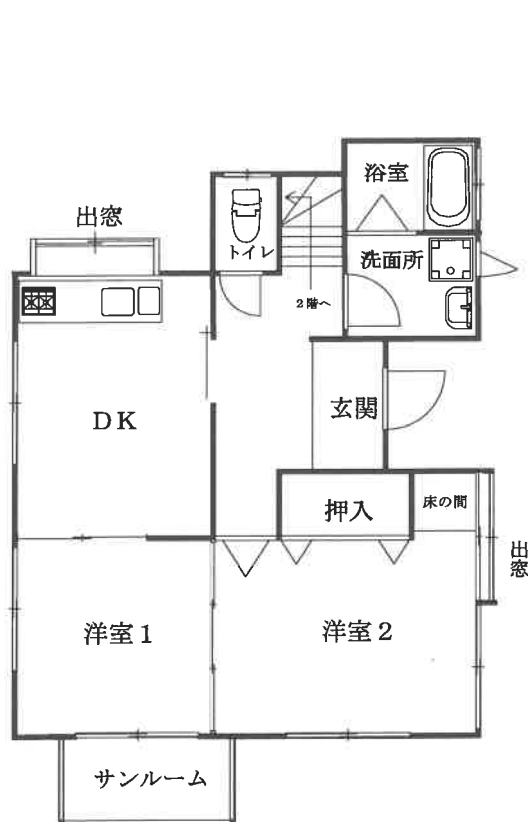
縮尺 1/500

土地建物位置関係図

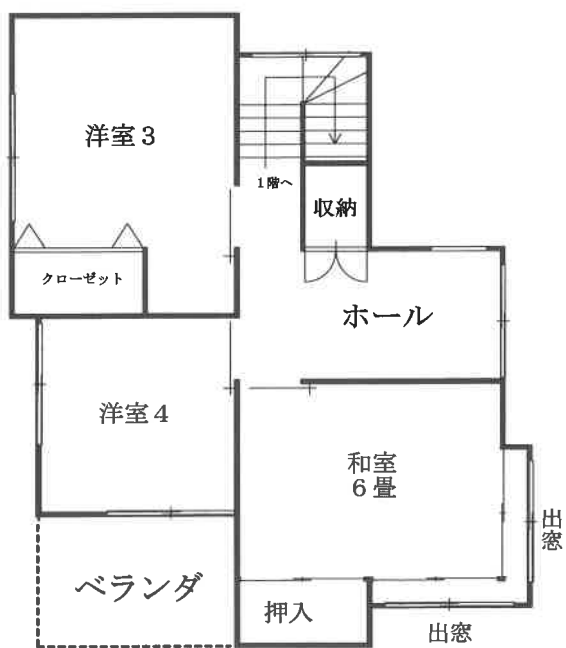


この図面は建物等の位置を概略的に表示したものであり、境界等の確定的な位置を保証するものではない。

間 取 図



1 階



2 階