

注 意

※ 本件の売却対象物件は **物件1、3** のみです。

現況調査報告書、評価書には物件2の記載もありますが、
物件2は売却対象ではありませんので、ご注意ください。

長崎地方裁判所

必ずお読みください！

事件番号 令和7年（ケ）第10709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。

※**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 095-823-3215 (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 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 3 0 分から 令和 8 年 3 月 1 3 日 午後 4 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 3 月 1 7 日 午前 1 0 時 0 0 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 5 0 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 3 3 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 1 6 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	6, 100, 000 4, 880, 000	一括	1, 220, 000	71, 713	0
1	3, 420, 000				
3	2, 680, 000				

物 件 目 録

1 所 在 諫早市飯盛町中山字牧野山
地 番 1 2 番 3 1
地 目 宅地
地 積 1 7 3 1. 0 9平方メートル

所有者 A

3 所 在 諫早市飯盛町中山字牧野山 1 2 番地 3 1
家屋 番号 1 2 番 3 1
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 8 8. 1 2平方メートル
2階 5 5. 0 0平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

物 件 明 細 書

令和 7年12月 9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

【物件番号1】

本件土地の一部につき、次の売却対象外の建物（未登記）のために法定地上権が成立する。

- (1) 木造瓦葺平家建居宅 約98.75平方メートル
- (2) 木造セメント瓦葺平家建物置 約52.8平方メートル
- (3) 木造スレート葺平家建物置 約60平方メートル
- (4) 木造スレート葺平家建車庫 約18平方メートル

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】

本件所有者Aが占有している。

【物件番号3】

本件所有者A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1】

西側は隣地との境界が不明確である。

《 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

1 所 在 諫早市飯盛町中山字牧野山
地 番 12番31
地 目 宅地
地 積 1731.09平方メートル

所有者 A

3 所 在 諫早市飯盛町中山字牧野山 12番地31
家屋 番号 12番31
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 88.12平方メートル
2階 55.00平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2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10709号

令和7年(ケ)第9号
令和7年07月04日受理
令和7年08月19日提出

現況調査報告書

長崎地方裁判所大村支部

執行官 藤 川 和 利

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 諫早市飯盛町中山字牧野山
地 番 1 2 番 3 1
地 目 宅地
地 積 1 7 3 1 . 0 9 平方メートル

所有者 A

2 所 在 諫早市飯盛町中山字牧野山
地 番 1 2 番 1 8 4
地 目 畑
地 積 2 7 平方メートル

所有者 A

3 所 在 諫早市飯盛町中山字牧野山 1 2 番地 3 1
家屋番号 1 2 番 3 1
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1 階 8 8 . 1 2 平方メートル
2 階 5 5 . 0 0 平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2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)				
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(A) ☐ その他の者 上記の者が本件土地上に下記建物及び未登記件外建物4棟を所有し、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	☒ 建物共有者(A) ☐ その他の者 上記の者が本件建物を 住居 として、自己の持分権に基づき占有している。 ☐ 「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 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年()第 号				
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
現 況 地 目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路(物件) ■農地(物件 2) ☐ 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(A) ☐ 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。 ■上記の者が休耕畑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	
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

(目的外建物用〈複数〉)

目 的 外 建 物 の 概 況 (物件 1 関係)		
1	所 在	諫早市飯盛町中山字牧野山 12番地31
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	木造瓦葺平家建
	床 面 積 (概 略)	約98.75平方メートル
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和38年ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (C) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項		
2	所 在	諫早市飯盛町中山字牧野山 12番地31
	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	木造セメント瓦葺平家建
	床 面 積 (概 略)	約52.8平方メートル
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和45年ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (C) ☐ 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

目 的 外 建 物 の 概 況 (物件 1 関係)		
3	所 在	諫早市飯盛町中山字牧野山 12番地31
	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60平方メートル
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和47年ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (C) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項		
4	所 在	諫早市飯盛町中山字牧野山 12番地31
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 車庫
	構 造	木造スレート葺平家建
	床 面 積 (概 略)	約18平方メートル
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和18年ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (C) ☐ 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
■ A (債務者兼土地所有者)	① 現在, 物件 3 建物には, 私と母が居住しています。
■ A (債務者兼土地所有者)	① 物件 1 土地は, 物件 3 建物や未登記目的外建物 4 棟の敷地として利用しています。 ② 物件 2 土地は, 何も耕作していなく, 放置している状況です。 ③ 物件 3 建物は, B との共有ですが, 特段賃料の支払いはなく, 自己の持分権に基づき居住しています。 ④ 物件 1, 2 各土地の形状は, 示された不動産登記法第 14 条地図や地積測量図のとおりで, 境界については, 隣接地各所有者との間に争いはありません。 ⑤ 物件 3 建物の新築後, 建物の増築は行っていません。 ⑥ 物件 1 土地上に存する未登記目的外建物 4 棟は, 4, 5 丁記載のとおりであり, 物件 1 土地の前所有者である亡父 C からの相続経緯から, 上記 4 棟の建物は私の所有ということになります。 ⑦ 物件 3 建物はオール電化システムですが, 物件 3 建物の新築時に設置したもので, 住宅ローンに組み込まれています。

(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, 2土地の形状は, 不動産登記法第14条地図, 地積測量図(物件1), 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, 同各土地の境界については, 境界を示す杭等が存しないため, 東側についてはほぼ判然としているが, 西側は境界を確認できるものがないため判然としないものと思料する。

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建物及び未登記目的外建物4棟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土地は, 休耕畑の状態で利用されており, 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]

(1) 物件1土地は, その南西側に市道(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。

(2) 物件2土地は, 土地建物位置関係図のとおり, 隣地12番34及び物件1土地の一部を通路として, その南西側に市道(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3建物は, オール電化システムが設置されている。

(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07月05日 (土) 11:15-12:05	物件所在地	物件の特定, 写真撮影(外部), 調査期日の打合せ, 事情聴取(A(債務者兼土地所有者); 占有関係等について)
07年07月08日 (火) 11:10-11:25	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07月08日 (火) 11:55-12:05	諫早市役所土木総務課	道路調査
07年07月08日 (火) 12:30-12:50	物件所在地	占有調査, 書面(調査期日について)差置き
07年07月16日 (水) 13:30-14:25	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(A(債務者兼土地所有者); 占有関係等について)
07年08月04日 (月) 13:00-13:10	長崎地方法務局 諫早支局	要約書(隣地12-34土地等)交付申請
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。 ☐		

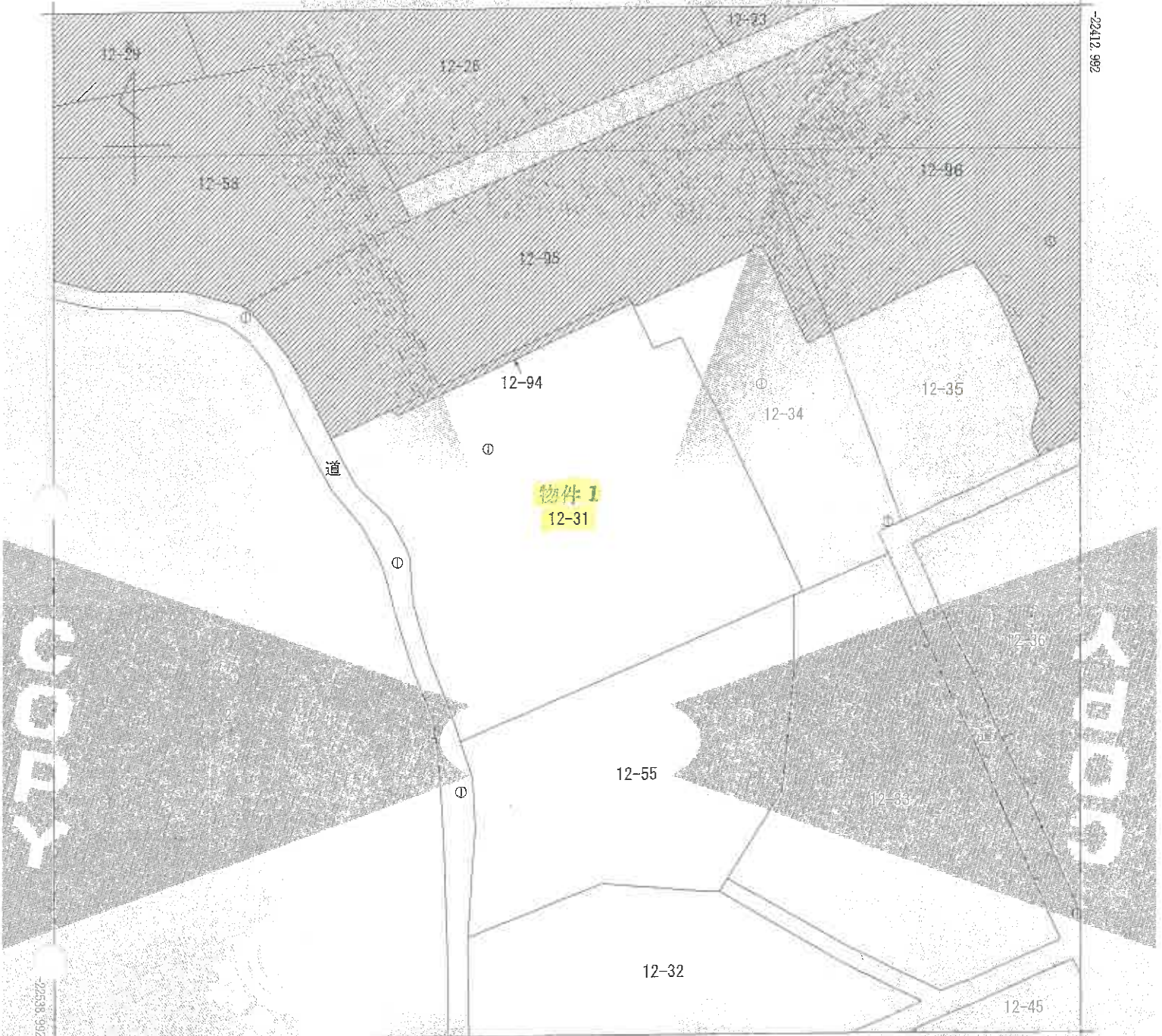
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

法14条地図(写)

(座標値種別：図上測定)

+51548.764

-22412.982



+51423.764 (座標値種別：図上測定)

(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。

地番区域見出し

飯盛町中山

請 部 分	所 在	諫早市飯盛町中山字牧野山				地 番	12番31			
出 縮	力 尺	1/500	精 度 区 分	乙二	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						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。

A3→A4への縮小書面

令和7年7月8日

長崎地方法務局諫早支局

登記官

8-2

請求番号：15-1

(1/1)

公用

法14条地図(写)

(座標値種別：測量成果)

+51576.883

-22385.707

N

12-153

12-162

12-160

12-157

12-156

12-152

12-176

12-177

12-179

12-180

12-183

12-181

12-149

12-184

物件2

12-150

12-151

12-147

+51451.883

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出

飯盛町中山

請求部	所在	諫早市飯盛町中山字牧野山				地番	12番184			
出力縮尺	1/500	精度区分	申請	座標系番号又は記号	1	分類	地区(法第14条第1項)		種類	土地改良所在図
作成年月日	平成18年2月				備付年月日(原文)	平成21年1月9日		備考事項		

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7月8日

長崎地方法務局諫早支局

登記官

9

請求番号：15-7

(1/1)

公用

登記年月日：平成20年4月17日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

令和7年7月8日

宇崎地方建設局測量室

登記目

048692

地積測量図

12-94 12-31

宇崎市飯盛町中山字牧野山

1000 面積
G 25-1

昭和20年4月17日登記
前A-31 後・新

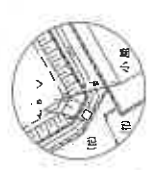
世界測地系による座標値

1/2

B-GK-4 板図

B-GK-4 板図

B-G111-2 板図



12-34

12-94

B-G111-2

物件1
12-31

座標基準点の与点座標値

測点名	X座標	Y座標	標高
第一点(二等三角点)	-22401.159	51850.148	7.5
第二点(三等三角点)	-24067.251	50979.454	n
第三点(四等三角点)	-21519.536	51077.158	n

逆計算表

測点	X座標	Y座標	距離	角度
第一点(二等三角点)	-22401.159	51850.148	70.857	125.121
第二点(三等三角点)	-24067.251	50979.454	42.740	155.250
第三点(四等三角点)	-21519.536	51077.158	42.748	155.250
第四点(四等三角点)	-22455.519	51466.147	70.857	125.121
第五点(四等三角点)	-22429.948	51832.229	5.659	125.121
第六点(四等三角点)	-22452.054	51494.866	7.159	155.250
第七点(四等三角点)	-22449.333	51494.129	28.658	155.250
第八点(四等三角点)	-22448.463	51493.707	28.449	155.250
第九点(四等三角点)	-22456.456	51476.864	10.958	25.091

作製者

1/500

A4への縮小書面

(1) 平成20年12月17日、
本図面は土地改良法第42条第1項第4号の図面である。

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7月8日 長崎地方方法務局諒早文局

令和7年7月8日

長崎地方法務局諒早支局

类集(四)

請求番号: 15-2

著者

048693

卷五

12-94, 12-31.

土地の所在

諫早市飯盛町中山字牧野

世界測地系による座標値

2/2

客 積 求 厚 度

地 号	⑥	12-94
测 点	Xn	Yn
F57	-22452.054	51464.856
303	-22402.665	51465.719
F60	-22449.336	51494.129
K383	-22448.463	51493.707
K382	-22456.458	51476.864

[illegible]

使用機種:アイサン、テクノソー PRO-WING
計算式: $A = \sum (Y_n \cdot (X_n + 1 - X_{n-1}))^{1/2}$

005
1/

A3→A4への縮小書面

(1) 平成20年12月17日
本図面は土地改良法協地処分実施前提出図面であ

登記年月日：平成12年4月7日

公用

令和7年7月8日

長崎地方法務局諫早支局

登記官

14

請求番号：15-3

431734

各階平面圖

鹽埕市飯盛町中山

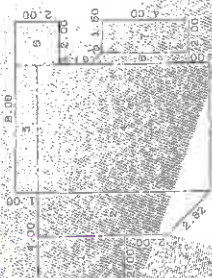
五、人物、事件

1231

北高来郡飯盛町中山名字牧野山12番地31

昭・平12年4月7日登記

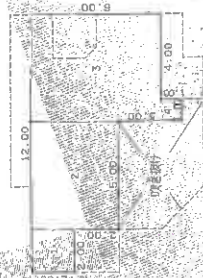
三



美 寶 來

1.	2.00×4.00	=	8.0000
2.	2.00×2.00	=	4.0000
3.	1.00×6.00	=	6.0000
4.	6.00×8.00	=	48.0000
5.	2.00×2.00	=	4.0000
6.	4.00×4.50	=	18.0000
7.	1.50×4.00	=	6.0000
	計		89.12500
	面積		89.12 m ²

100

表
積
文

1	2.00	X	2.00	=	4.0000
2	5.00	X	4.00	=	20.0000
3	6.00	X	5.00	=	30.0000
4	1.00	X	1.00	=	1.0000
			$\frac{81}{81}$		155.0000
					55.90 m

作製者 土地家屋調査士

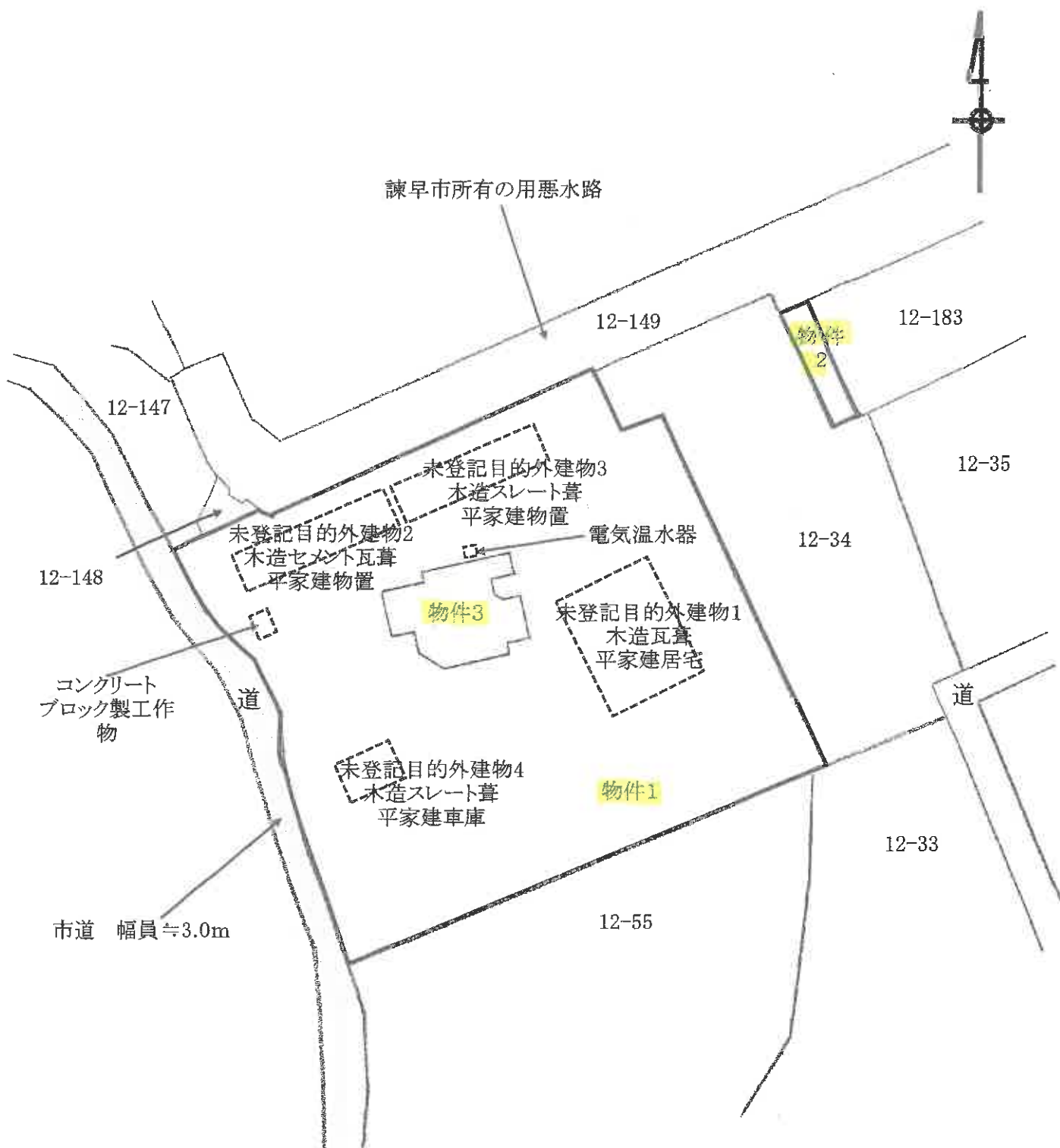
(長崎県土地家屋調査士会 用紙)

箱尺=250

人
上
古
田

縮尺	1/500
----	-------





土地建物位置関係図

この図面は公図及び建物図面等を基に現地での大まかな確認を行い、土地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。



1階

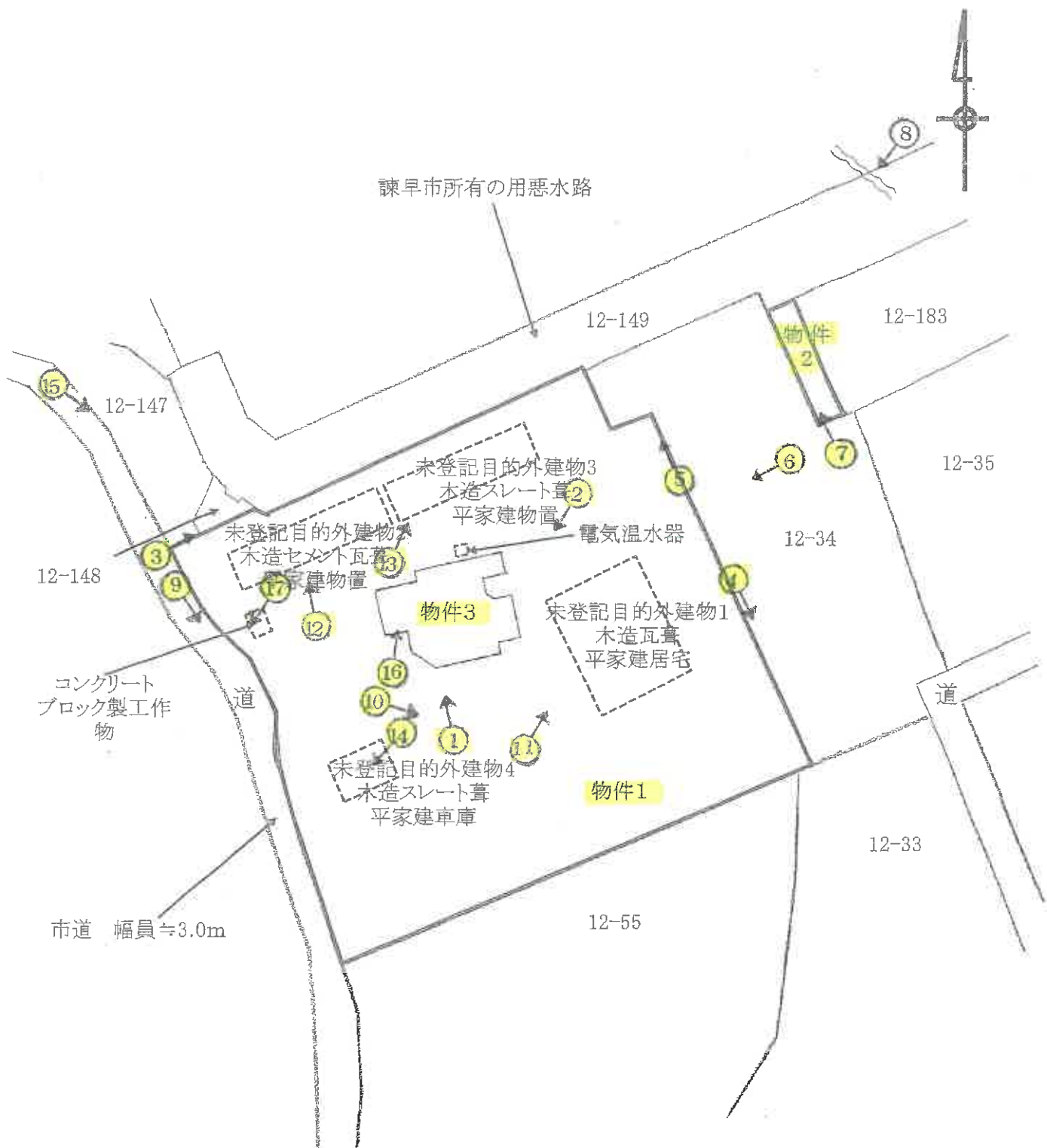


2階

物件3(主である建物)

間取図

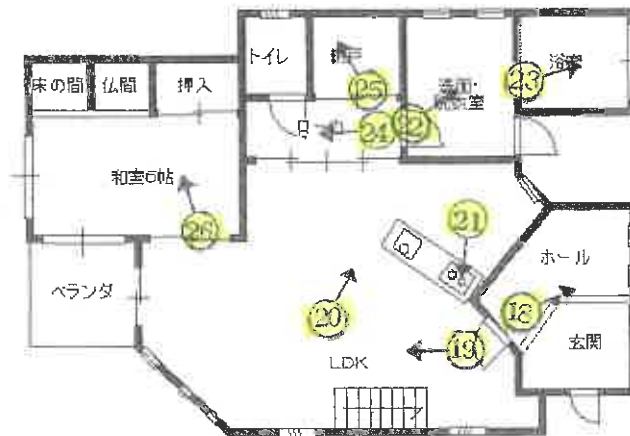
写真撮影位置方向



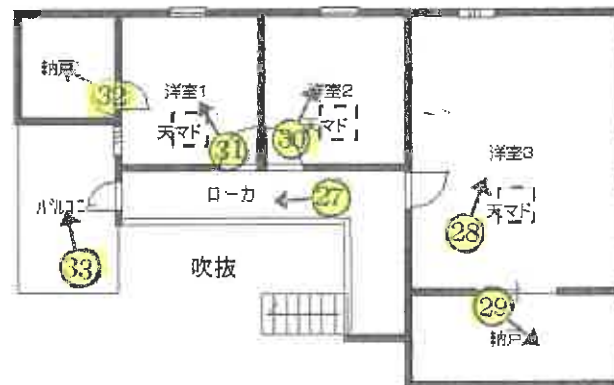
土地建物位置関係図

この図面は公図及び建物図面等を基に現地での大まかな確認を行い、土地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。

●写真撮影位置方向



1階



2階

物件3(主である建物)

間取図

①

物件 1

物件 3

未登記目的外建物 1



②

未登記目的外建物 1

物件 3

物件 1



③

用悪水路

物件 1

未登記目的外建物 2



④



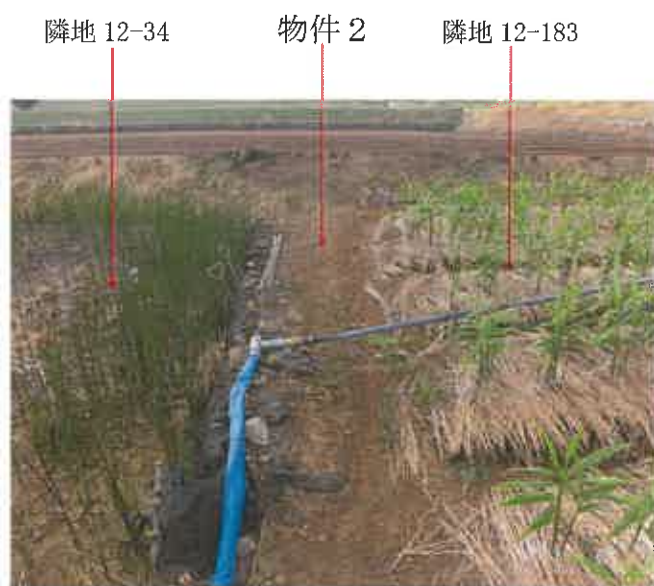
⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩

未登記目的外建物 1

物件 1



⑪

物件 2

未登記目的外建物 1

物件 1



⑫

物件 1

未登記目的外建物 2



⑬

未登記目的外建物 2

同 3

物件 1



⑭

物件 1

未登記目的外建物 4



⑮

未登記目的外建物 3

同 2

物件 3



①6

ウッドデッキ



①7

工作物

物件1



①8

玄関



①9

LDK



②0

LDK



②1

I Hコンロの固着状況



②②

洗面・脱衣室



②③

浴室



②④

ロ一カ



②⑤

納戸



②⑥

和室



②⑦

ロ一カ



②⑧

洋室 3



②⑨

納戸



③⑩

洋室 2



③⑪

洋室 1



③⑫

納戸



③⑬

バルコニー



※ 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10709号

令和7年(ケ)第9号
令和7年7月4日受理
令和7年7月16日現地調査
令和7年8月5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

織田 雅雄

第1 評価額

一 括 価 格		
金		6,100,000 円
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金	3,420,000 円
物件3（建物）	金	2,680,000 円

物件2（土地）	金	10,000 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及び目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の価格は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 所 有 者	諫早市飯盛町中山字牧野山 12番31 宅地 1,731.09 平方メートル A	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積 所 有 者	諫早市飯盛町中山字牧野山 12番184 畑 27.00 平方メートル A	同左
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 共 有 者 共 有 者	諫早市飯盛町中山字牧野山 12番地31 12番31 居宅 木造スレート葺2階建 1階 88.12 平方メートル 2階 55.00 平方メートル A 持分2分の1 B 持分2分の1	同左
番号	特 記 事 項		
1	物件1には物件3の他に目的外建物4棟が建つ。		

第4 目的物件の位置・環境等

1.ー1 土地の概況及び利用状況等(物件1)

位 置 ・ 交 通	島原鉄道「本諫早」駅の南方約7.2km(道路距離) 最寄バス停「牧野」の北東方・道路距離約1.3km(徒歩約17分)	
付 近 の 状 況	諫早市南部(旧飯盛町)の農家集落地域	
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 区 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	都市計画区域外 なし なし なし なし 特になし
画 地 条 件 (規模・形状等)	間口約40m、奥行約42m、登記地積1,731.09㎡、ほぼ長方形の中間画地。	
接 面 道 路 の 状 況 等	南西側で幅員約3m程度のアスファルト舗装された市道(牧野1号線)に接する中間画地(「土地建物位置関係図」参照)。	
土地の利用状況 及び隣地の状況	物件3及び目的外建物4棟の敷地として利用されている(「土地建物位置関係図」参照)。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	前面道路に本管あり。 なし。 前面道路に本管あり。
特 記 事 項	・土壌汚染の端緒を確認できなかったが詳細は不明である。 ・長崎県遺跡地図によると周知の埋蔵文化財包蔵地ではないが埋蔵文化財の有無について証明するものではない。 ・上記の通り目的外建物4棟が存する。	

(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。

1.ー2 土地の概況及び利用状況等(物件2)

位 置 ・ 交 通	島原鉄道「本諫早」駅の南方約7.2km(道路距離) 最寄バス停「牧野」の北東方・道路距離約1.3km(徒歩約17分)	
付 近 の 状 況	諫早市南部(旧飯盛町)の農家集落地域周辺の畑地地域	
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 区 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	都市計画区域外 なし なし なし なし 農業振興地(農用地)
画 地 条 件 (規模・形状等)	幅約2.3m、長さ約11m、登記地積27㎡、ほぼ長方形の小さな休耕畑。	
接 面 道 路 の 状 況 等	物件2単独では農道等に接していない。北西側で諫早市が所有管理する用悪水路に接している(「土地建物位置関係図」参照)。	
土地の利用状況 及び隣地の状況	畑として利用されている(「土地建物位置関係図」参照)。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 なし。 ガ ス 配 管 なし。 下 水 道 なし。	
特 記 事 項	・土壌汚染の端緒を確認できなかったが詳細は不明である。 ・長崎県遺跡地図によると周知の埋蔵文化財包蔵地ではないが埋蔵文化財の有無について証明するものではない。 ・農地であり、買受適格証明が必要である。	

(注) 供給処理施設

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。

2.建物の概況及び利用状況(物件3 主である建物)

区 分	主である建物 家 屋 番 号 12番31
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日 (登 記 簿 記 載) 平成12年4月2日 新築 経 済 的 全 耐 用 年 数 40年 経 過 年 数 25年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 15年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : サイディングボード等 内 壁 : ビニールクロス貼 等 天 井 : ビニールクロス貼 等 床 : 畳、フローリング 等 設 備 : 給水、排水、衛生 等 そ の 他 : オール電化
床面積(現況)	第3目的物件欄記載の通り
現況用途	階 層 2階建 現況用途 居宅 間 取 り 4LDK (後掲「間取図」参照)
品 等	総 合 普通 使用資材 普通 施 工 普通
保守管理の状況	経年相応の劣化に加え、管理の状況が不良であり、全体的に荒れている。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	・目視可能な範囲では飛散性のある吹付アスベストは観察されなかったがアスベスト含有材等使用の可能性は否定できず、正確には専門家の調査をまたなければ不明である。

第5 評価額算定の過程

(物件1, 物件3)

1. 基礎となる価格

① 物件1(土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 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	8,100	0.700	1731.09	0.90	8,830,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示等 (県) 諫早-19

標準価格 時点修正率 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $16,500\text{円/㎡} \times 99.4/100 \times 100/103.0 \times 100/196.6 = 8,100\text{円/㎡}$
 (上三桁未満四捨五入)

◇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+2.0 角地+1.0 相乗+3.0

◇地域格差: 街路、交通、環境、行政条件等の格差を考慮した。
 交通接近条件+20.0、街路条件+5.0、環境条件+30.0、行政条件+20.0
 相乗+196.6

イ 個 別 格 差 : 規模過大 -30

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(主である建物)

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 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
3	150,000	143.12	0.243	5,220,000

ウ 現価率: $\{1 - (1 - R) \times (n \div N)\} \times (1 - q)$
 現価率= $0.406 \times 0.6 = 0.243$

(小数点第三位未満切捨)

R: 残価率 5 %

n: 経過年数 25 年

N: 経済的全耐用年数 40 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 40 % (保守管理の状態)

2. 評価額の査定

前記により求めた価格に、土地について敷地利用権等価格を控除し、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 敷地利用権等価格

物件 番号	建付地価格※ (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ=ウ
3の敷地	2,450,000	0.10	場所的利益	250,000
目的外建物1～4の敷地	6,380,000	0.25	法定地上権	1,600,000
計	8,830,000			1,850,000

※ 物件1には物件3と目的外建物4棟が存するため、物件1の内、物件3の敷地利用権等の及ぶ範囲を下記の通り、物件1の27.7%と査定し、上記の通り按分した。

物件3の建築面積	88.12㎡	≒27.7%
目的外建物4棟の建築面積	229.55㎡	≒72.3%
計	317.67㎡	

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	8,830,000	-1,850,000	1.00	0.70	0.70	3,420,000
3	5,220,000	250,000	1.00	0.70	0.70	2,680,000
一括価格 (合計)						6,100,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：目的外建物が存する土地、建物であり、市場性が劣る。

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。

(物件2)

当該地域の地価水準を考慮し、対象近隣地域における標準的画地の標準価格を査定し、次に対象地の個別的価格形成要因を分析した結果、下記の通り査定した。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	占有減 価修正 ウ	地積 (㎡) エ	市場性 修 正 オ	競売市場 修 正 カ	評価額(円) (万円未満切り上げ) ア×イ×ウ ×エ×オ×カ
2	8,100	0.042	1.00	27	0.80	0.60	10,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等 （県）諫早-19

標準価格 時点修正率 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $16,500\text{円}/\text{㎡} \times 99.4/100 \times 100/103.0 \times 100/196.6 = 8,100\text{円}/\text{㎡}$
 （上三桁未満四捨五入）

◇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+2.0 角地+1.0 相乗+3.0

◇地域格差： 街路、交通、環境、行政条件等の格差を考慮した。
 交通接近条件+20.0、街路条件+5.0、環境条件+30.0、行政条件+20.0
 相乗+196.6

イ 個 別 格 差： 農地 -90 接道 -30
 形状・規模 -30 傾斜・高低差 -5
 位置 -10 その他 0
 相乗 0.042

ウ 占有減価修正：なし

エ 地 積：登記数量による。

オ 市 場 性 修 正：買受適格証明書を要する農地であることを考慮した。

カ 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 地価公示等価格：(県)諫早-19

所 在 : 諫早市飯盛町後田字東舟津2960番
価 格 : 16,500円/㎡
位 置 : 江の浦バス停まで600m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 142㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南 3m 市道、西 側道
行 政 条 件 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 市道沿いに住宅が連たんする漁業集落地域

2 固定資産評価額(令和7年度)

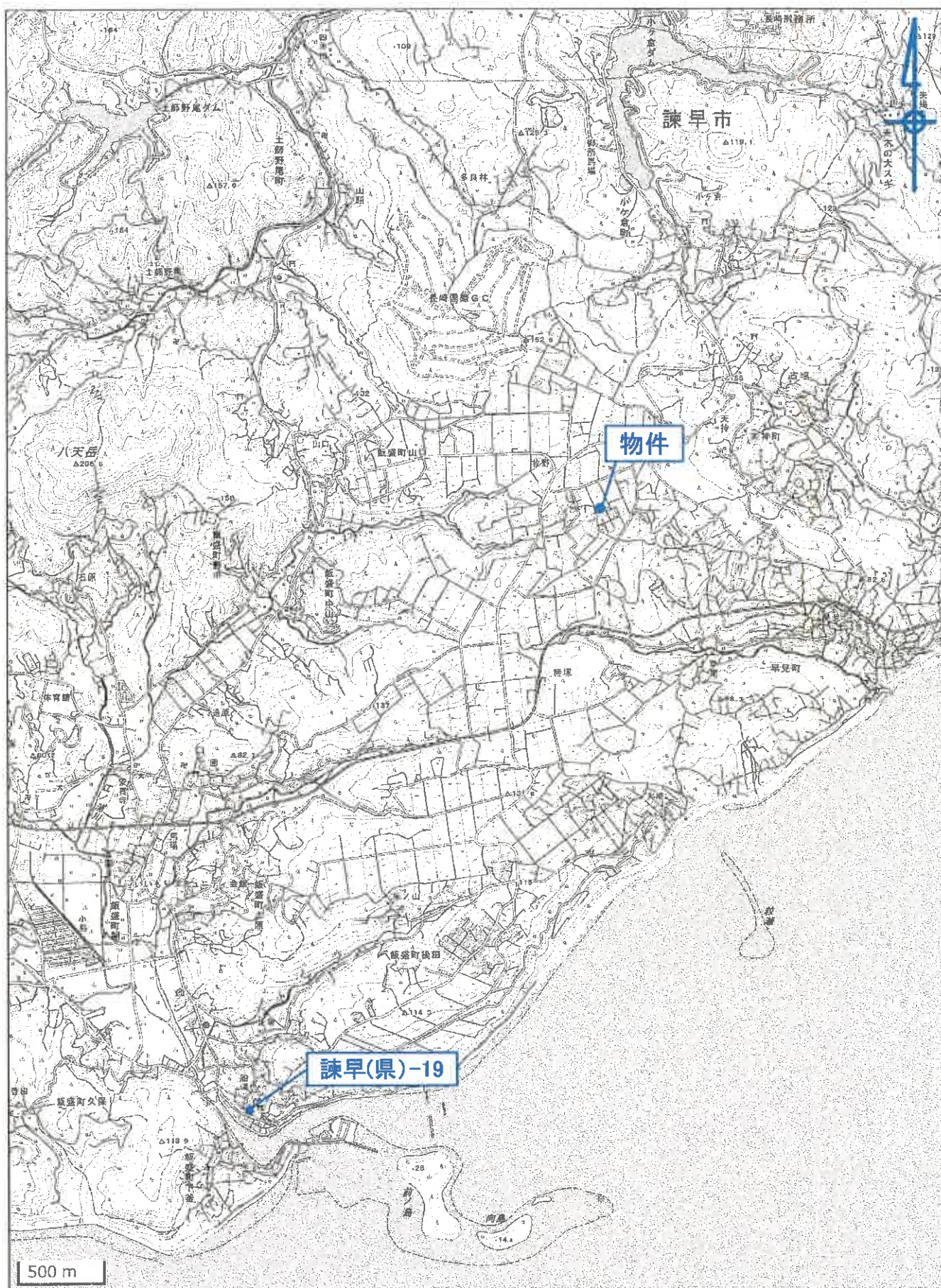
物件1(土地) : 8,828,559円
物件2(土地) : 1,940円
物件3(建物) : 2,519,591円

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際し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価格である。

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 見取図
- 3 公図(法第14条第1項地図・縮小・写)
- 4 建物図面(縮小・写)
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図

以上



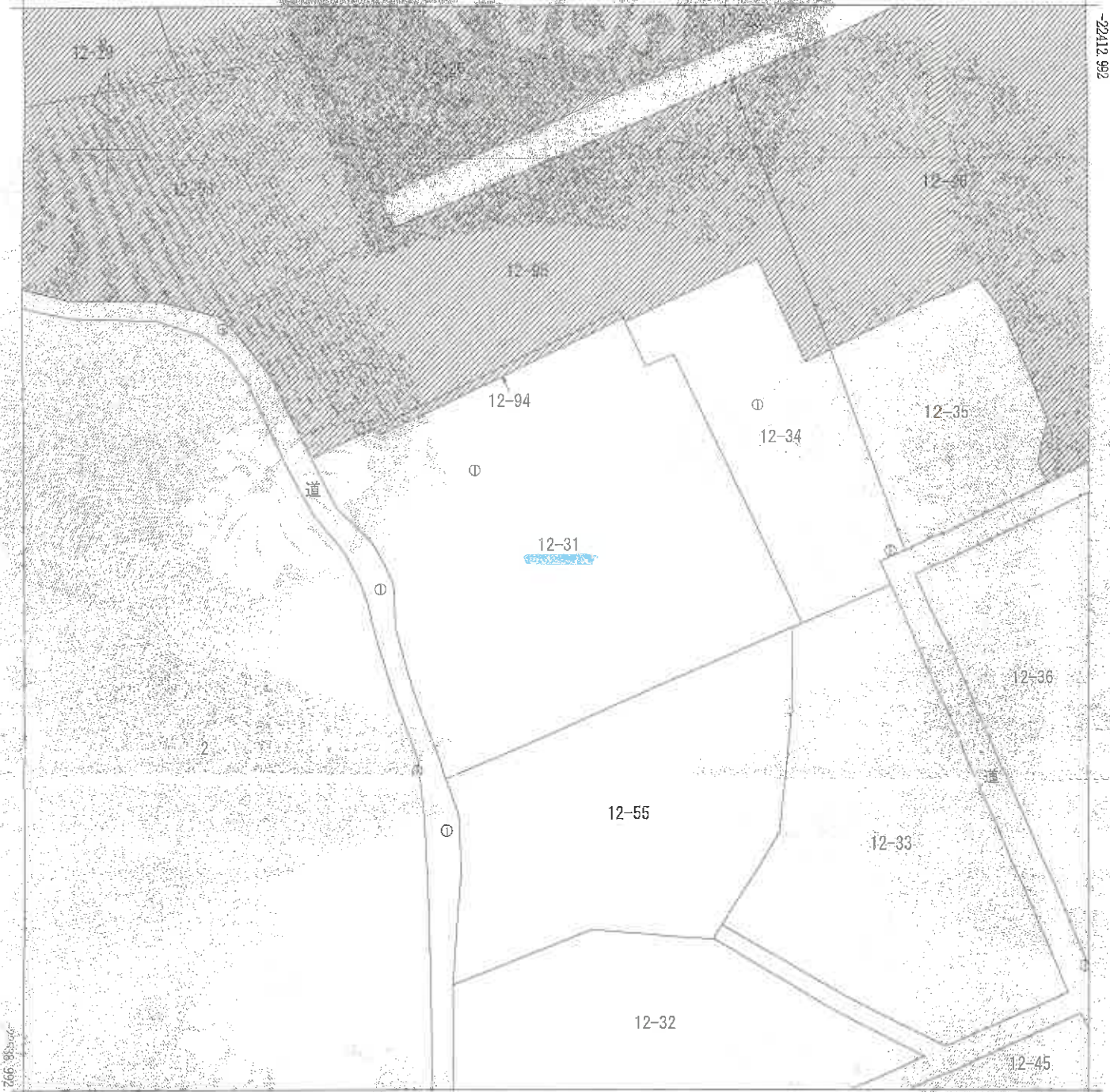
国土地理院地図

位置図



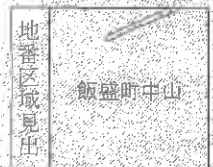
国土地理院地図

見取図



+51423.764 (座標値種別：図上測定)

(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



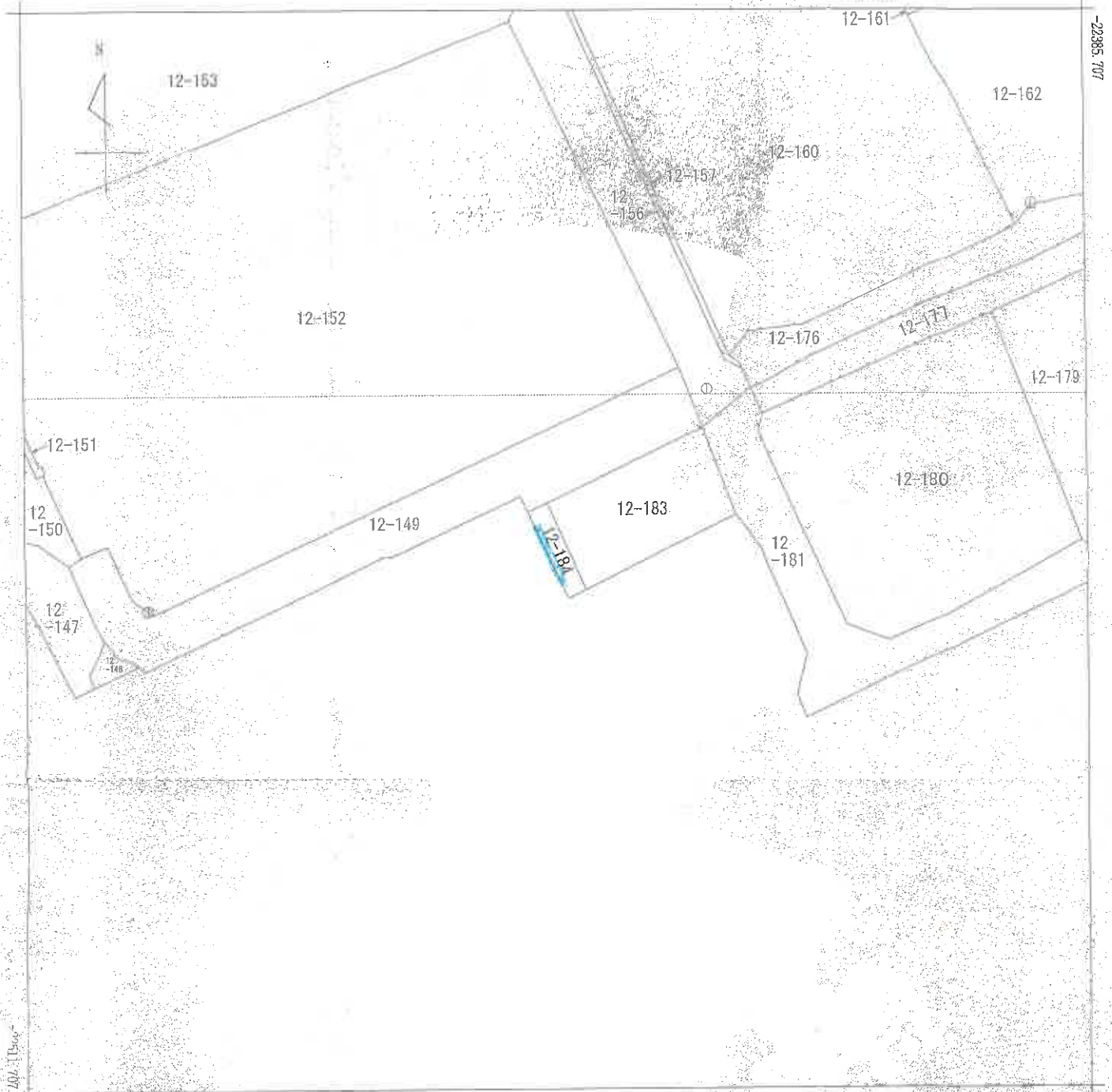
請求 部分	所在	諫早市飯盛町中山字牧野山		地番	12番31	
出力 縮尺	1/500	精度 区分	乙一	座標系 番号又は 記号	分類 地区 (法第14条第1項)	種類 地籍図
作成 年月日	備付年月日 (原図)		補記 事項			

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9日 A3をA4に縮小コピー
長崎地方法務局諫早支局
登記官

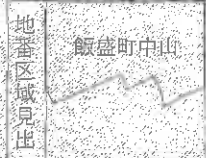
請求番号：3-2
(1/1)

公図写



+51451.883

(座標種別: 測量成果)



請求 部分	所 在 諫早市飯盛町中山字牧野山				地 番 12番184		
出力 縮尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座標系 番号又は 記号	I	分類 地区(法第14条第1項)	種類 土地改良所在図
作 成 年 月 日	平成18年2月			備 付 年 月 日 (原図)	平成21年1月9日		補 記 事 項

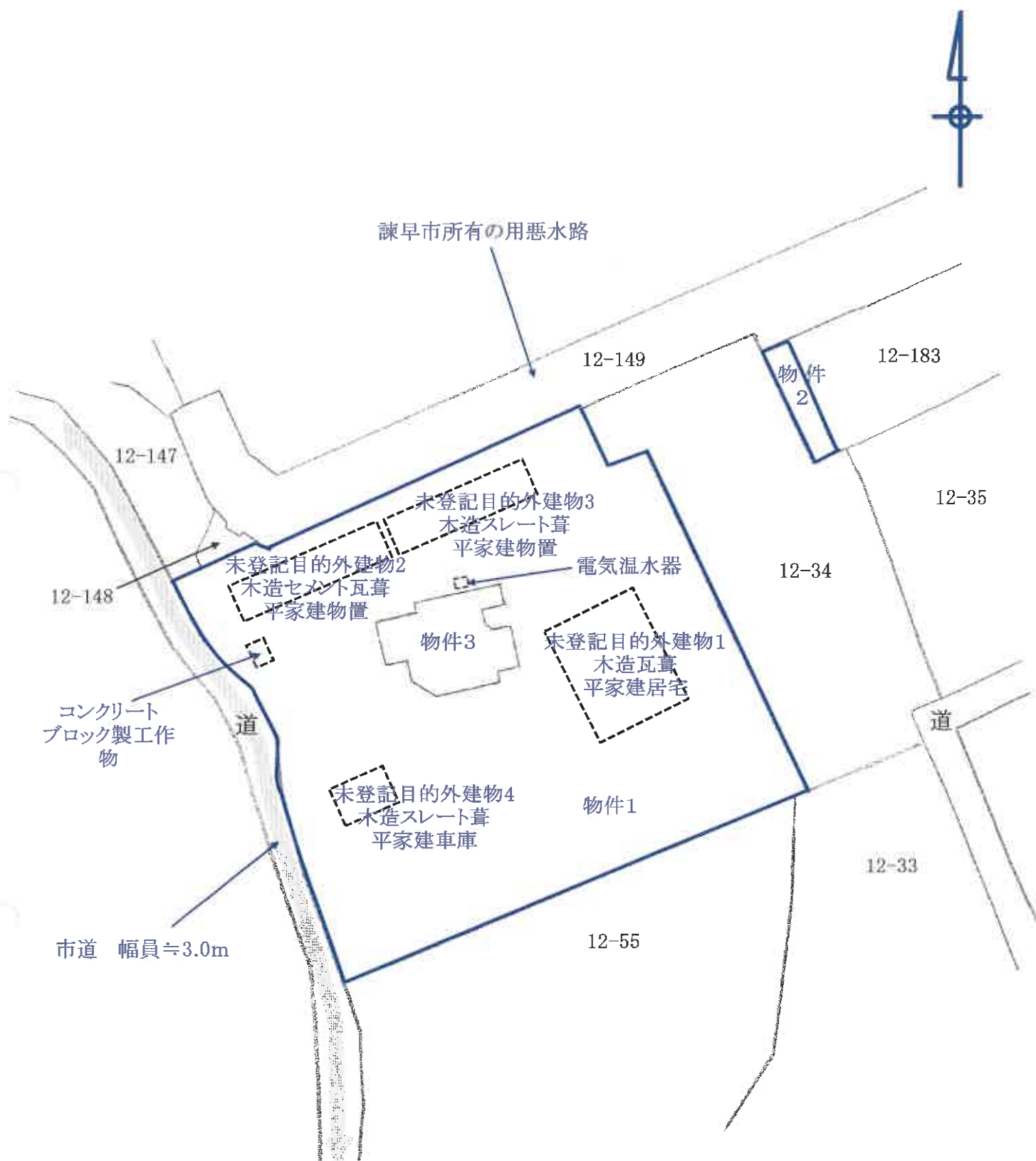
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年4月22日 A3をA4に縮小コピー
長崎地方法務局諫早支局
登記官

請求番号: 11-1
(1/1)

公図写

請求番号: 3-1



土地建物位置関係図

この図面は公図及び建物図面等を基に現地での大まかな確認を行い、土地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。



1階



2階

物件3(主である建物)

間取図