

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月 6日

長崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 川 上 裕 太

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 4月24日 午前 8時30分から 令和 8年 5月 8日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月12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 8年 6月 2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 8年 4月 6日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------|
| 1 | 所 在 | 諫早市早見町 |
| | 地 番 | 1 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 2. 8 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 諫早市早見町 1 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 4 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 8 2. 9 3 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 1月15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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

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

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 | 諫早市早見町 |
| | 地 番 | 14番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 222.87平方メートル |
| 2 | 所 在 | 諫早市早見町 14番地1 |
| | 家屋 番号 | 14番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 82.93平方メートル |

令和7年(ヌ)第11号
令和7年11月06日受理
令和7年11月25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

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------|
| 1 | 所 在 | 諫早市早見町 |
| | 地 番 | 1 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 2. 8 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 諫早市早見町 1 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 4 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 8 2. 9 3 平方メートル |

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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり(残地分) <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 不動産登記法14条地図のとおり
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 上記の者が本件土地に下記建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <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 2
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。 <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)。 <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類： 構造： 床面積：
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 上記の者が本件建物を 住居 として占有している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <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	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<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 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者)	<p>① 現在、物件2建物には、私と夫が居住しており、他に占有者はなく、物件1土地及び物件2建物の一部たりとも第三者との間に貸借関係はありません。</p> <p>② 物件1土地は、物件2建物の敷地として利用しており、物件1土地の形状は、不動産登記法第14条地図や建物図面のとおりでと思います。</p> <p>③ 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。</p> <p>④ 物件2建物の新築後、建物の増築は行っていません。</p> <p>⑤ 物件1土地上及び物件2建物内に、私及び家族以外の者の所有物はありません。</p> <p>⑥ 物件2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。</p>
■ A (債務者)	<p>① 物件1土地の形状については、北側及び南側を市道及び市道敷きで、東側及び西側を水路で区切られており、境界は判然としています</p> <p>② 物件2建物内はオール電化ですが、新築時からのもので、別途のローンはありません。</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(残地分)、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、同土地の境界については、南側及び西側についてはコンクリート擁壁で区切られ、北側は市道が隣接しているため、判然とし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2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]

物件1土地は、物件2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。

④ [建物の占有権原に関する意見]

物件2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、その北側及び南側に市道(諫早市役所土木管理課における調査の結果)が接面している。

なお、写真のとおり、南側に接面する市道との間には、約8メートルの高低差が存する。

⑥ [その他の意見]

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。

(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11月06日 (木) 10:50-11:30	物件所在地	物件の特定, 写真撮影(外部), 調査期日の打合せ(全戸不在につき「通知書」(現況調査について)と題する書面を差置)
07年11月06日 (木) 16:55-17:50	物件所在地	事情聴取(A(債務者); 占有関係等について)
07年11月12日 (水) 15:50-16:05	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11月12日 (水) 16:15-16:25	諫早市役所建設総務課	道路調査
07年11月22日 (土) 13:10-14:15	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); 占有関係等について)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

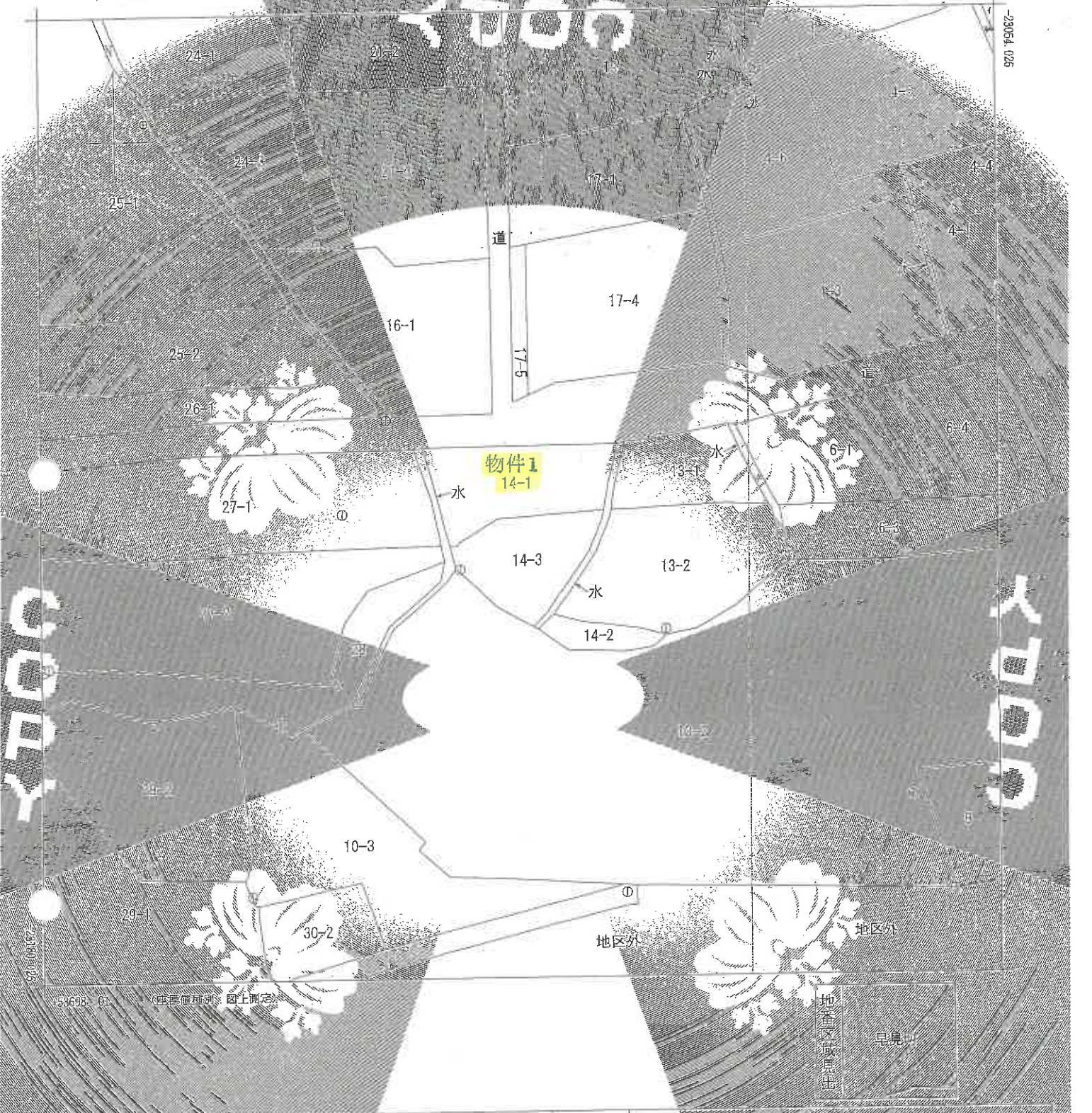
法14条地図(写)

イ 地区外

(座標値種別：図上測定)

+53823.301

-23054.026

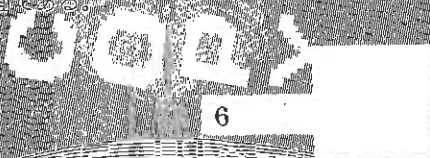


請求部分	所在	地番	14番1
計測縮尺	1:1000	分類	図(法第14条第1項)
作成年月日		備付年月日(原図)	
		備記事項	

これは地図に記録された内容を証明した書面である。

A3をA4に縮小

令和7年11月12日
長崎地方法務局諒早支局
登記官



請求番号：12-1
(1/1)

公用

登記年月日 平成 27 年 11 月 12 日

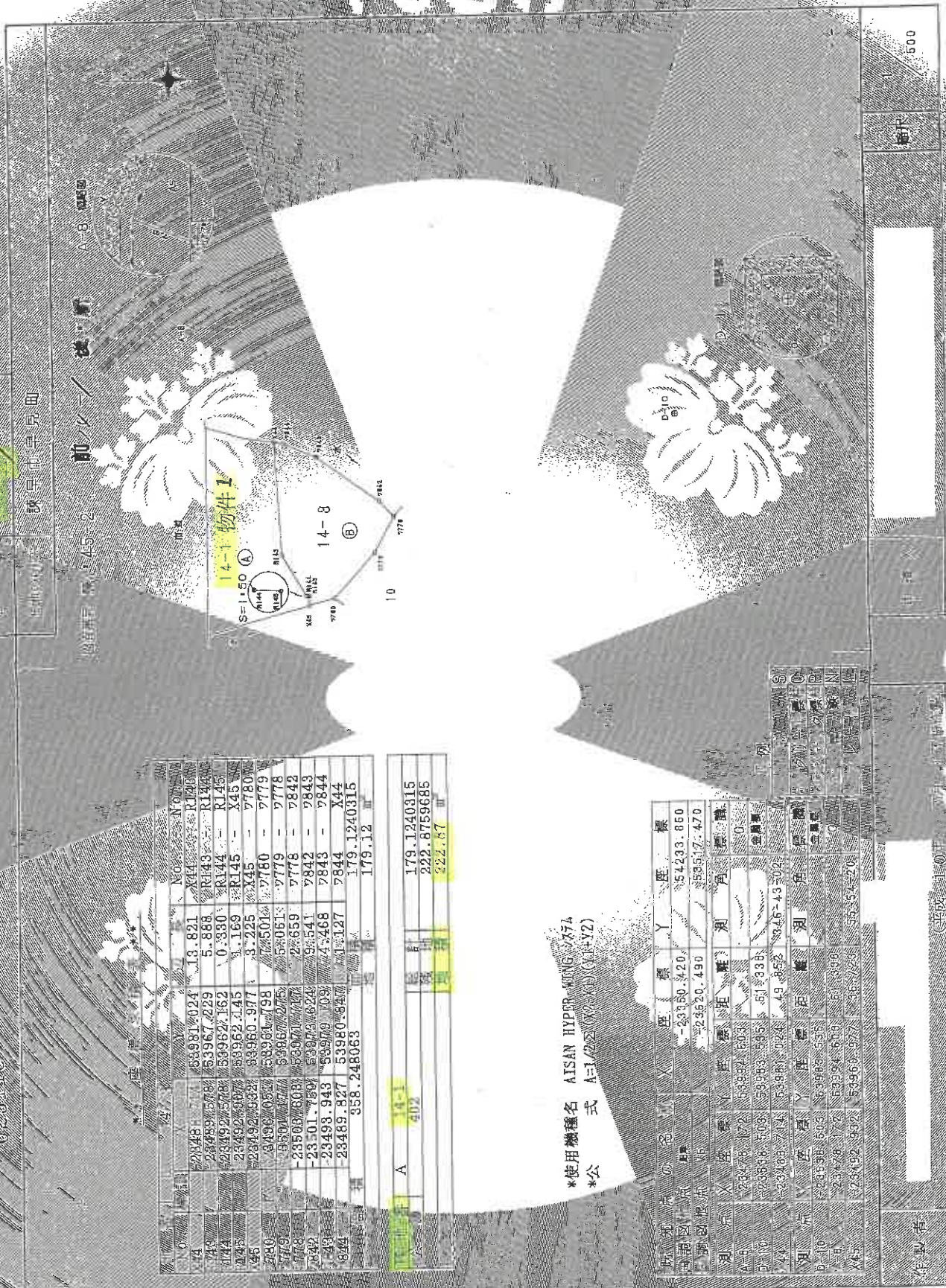
令和 7 年 11 月 12 日
此は社図面に記載された
最寄地方自治体(国、都、道、市、区、町、村)の登記簿

最寄地方自治体(国、都、道、市、区、町、村)の登記簿

COPY

地積測量図

A3をA4に縮小



No.	座標 X	座標 Y	No.	No.
74	226448	539817024	13.821	X74
743	234889	539672229	5.868	R143
744	23492	53962162	0.330	R144
745	23492	53952145	3.169	R145
746	23492	53960977	3.225	X45
780	3496	53961798	7.501	X45
778	5397	53967275	5.051	X778
778	23508	53973727	2.659	X778
782	23501	53973624	3.541	782
784	23493	53979709	4.568	784
844	23489	53980644	4.127	784
面積	338.248083		179.12	

座標 X	座標 Y	No.
179.1240315	222.8759685	
222.87		

*使用機種名 AISAN HYPER-TRAC 474
*公 式 A=1/2Σ(XiYj - XjYi) (i=1~n)

座標 X	座標 Y	No.
23929	53937503	0
23953	53933555	49
23988	53930224	49
23953	53933555	49
23929	53937503	0

座標 X	座標 Y	No.
23953	53933555	49
23929	53937503	0
23953	53933555	49
23988	53930224	49
23953	53933555	49
23929	53937503	0

500

1:50

登記年月日：平成28年5月1日

令和7年11月12日

長崎地方裁判所 長崎支部 第11号

登記官

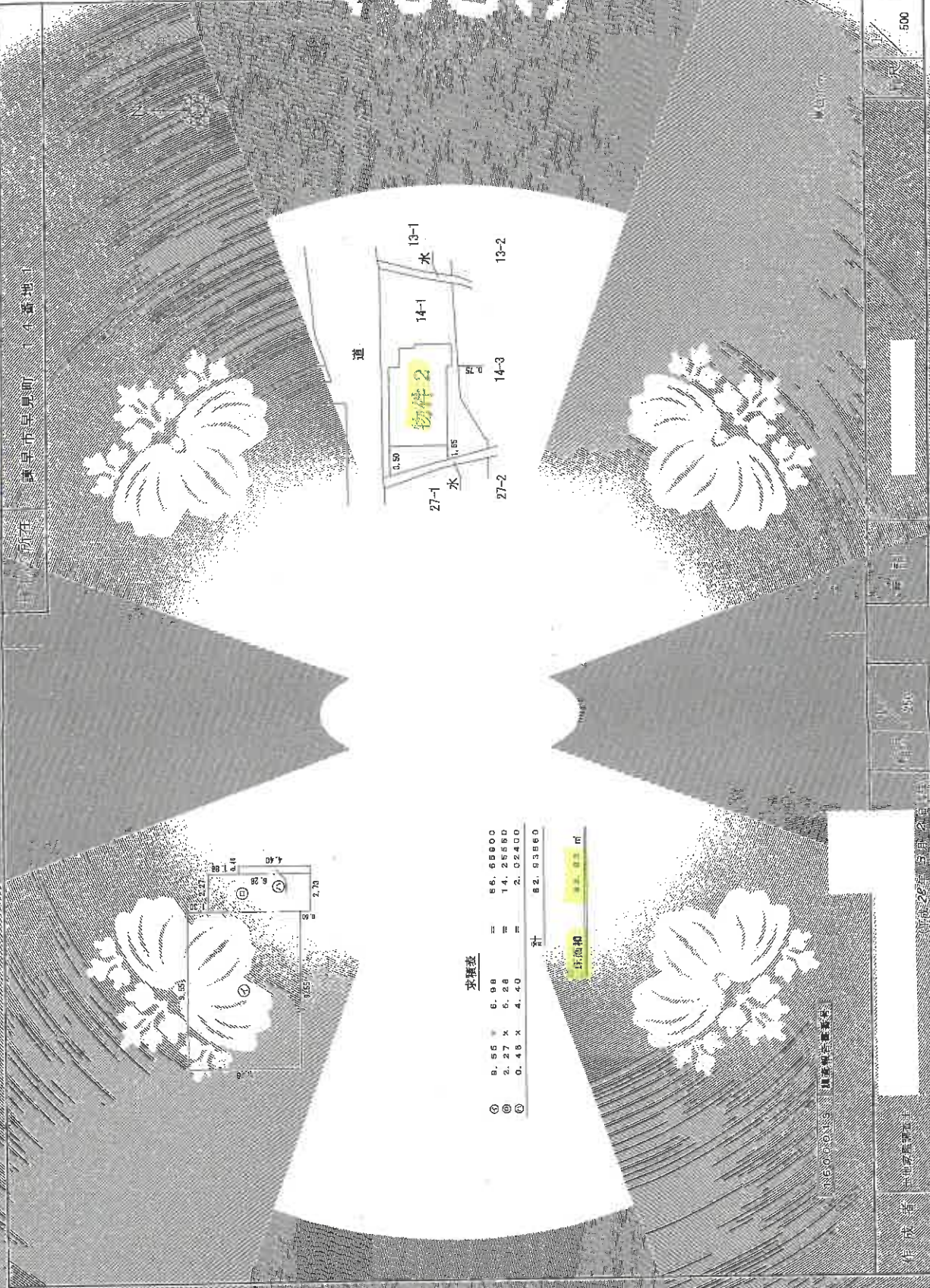
建物区画図

階平面図

階平面図

A3をA4に縮小

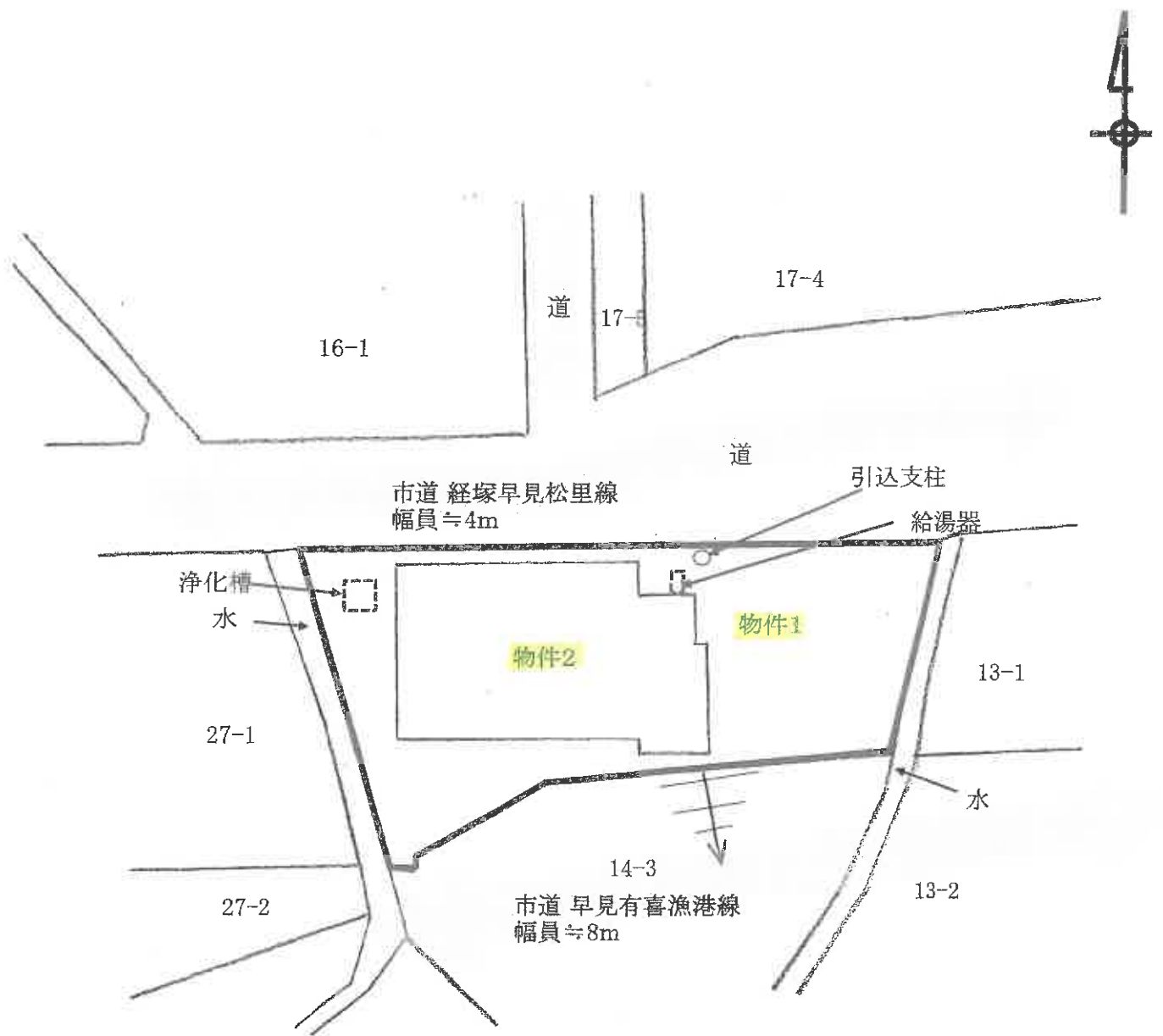
登記簿番号
14-1
所在地
長崎市早良町4番地



500

作成者 土地家屋調査士

14-1-1-1 建築士番号



土地建物位置関係図

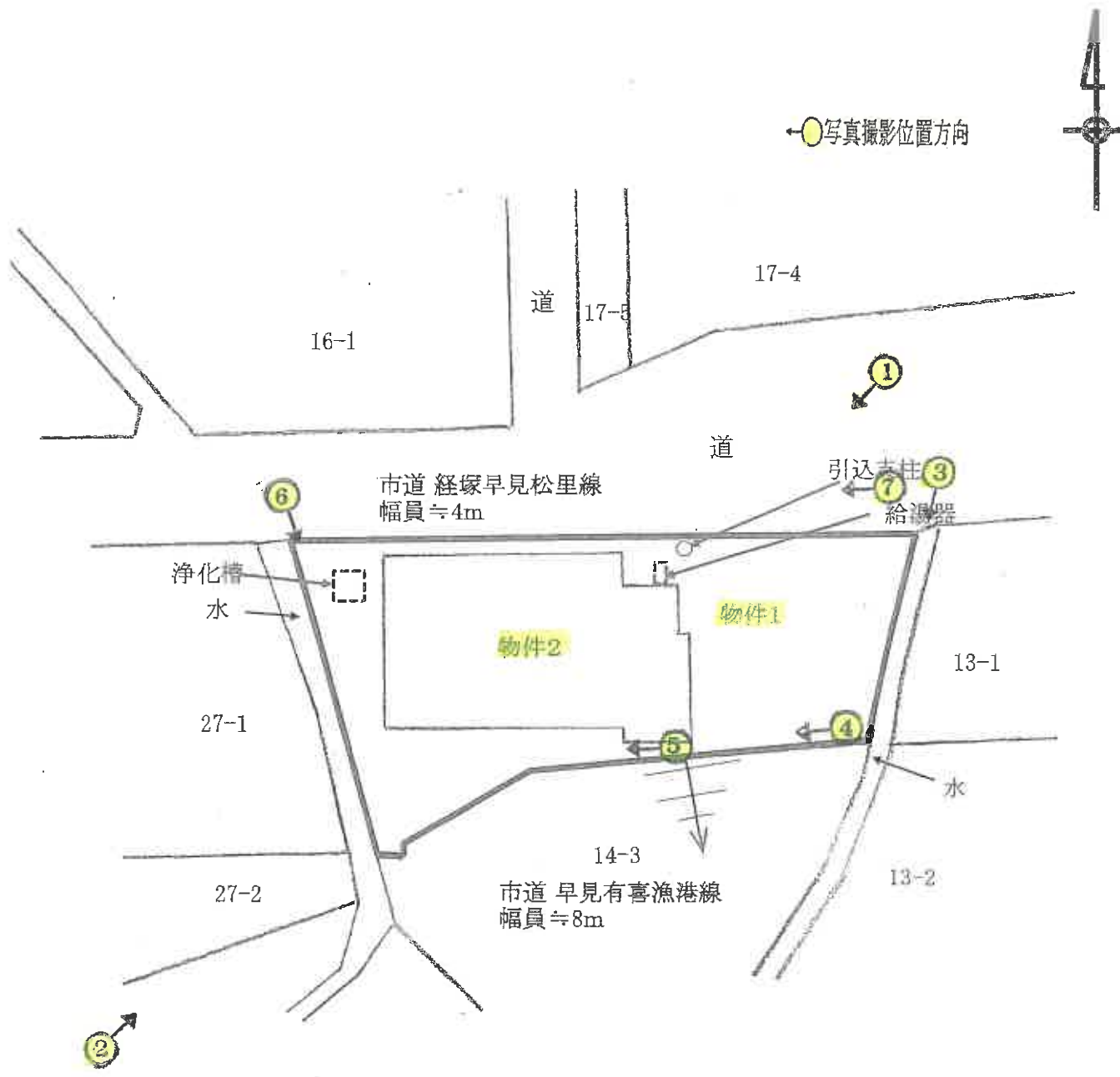
この図面は公図及び建物図面等を基に現地での大まかな確認を行い、土地建物等の位置を概略的に表示したものであり、境界等の確定的な位置を保証するものではない。



1階

物件2(主である建物)

間取図



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

物件2(主である建物)

間取図

①

物件 1

物件 2

電柱(引込み)

市道



②

隣地 27-1

物件 2

物件 1

市道敷



③

隣地 13-1

水路

物件 1

物件 2



④

市道 物件1 物件2



⑤

市道 物件1 物件2



⑥

物件2 物件1 水路 隣地 27-1



⑦

物件1 物件2 市道



⑧

玄関・ホール



⑨

洋室1



⑩

LDK



⑪

LDK



⑫

和室



⑬

クローゼット



⑭

浴室



⑮

洗面・脱衣



令和7年(又)第11号
令和7年11月6日受理
令和7年11月22日現地調査
令和7年12月10日評価

長崎地方裁判所 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		7,650,000	円
内 訳 価 格			
物件1 (土地)	金	1,270,000	円
物件2 (建物)	金	6,380,000	円

1. 一括価格は、物件1、2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2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 地 目 積	諫早市早見町 14番1 宅地 222.87 平方メートル	同左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	諫早市早見町 14番地1 14番1 居宅 木造かわらぶき平家建 82.93 平方メートル	同左
番号	特 記 事 項		
1	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)

位置・交通	島原鉄道「幸駅」の南方約7.6km(道路距離) 最寄バス停「うき福祉村前」の南西方・道路距離約450m(徒歩約6分)	
付近の状況	諫早市南東部、有喜漁港西側に位置する海岸沿いの地域	
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 指定なし 指定なし 指定なし 防火指定なし(22条地区) 土砂災害警戒区域
画地条件 (規模・形状等)	間口約25m、奥行約10m、登記地積222.87㎡、やや不整形な中間画地。	
接面道路の状況等	北側で幅員約4m程度のアスファルト舗装された市道(経塚早見松里線)に等高に接し、南側で幅員約8m程度のアスファルト舗装された市道(早見有喜漁港線)に約8m程度高く接する二方路地(「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2の敷地として利用されている。引き込み電柱が存する(「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。 なし(浄化槽を使用)。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・長崎県遺跡地区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。 	

(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。

2. 建物の概況及び利用状況(主である建物)

区 分	主である建物 家 屋 番 号 14番1
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28年3月1日 新築 経済的全耐用年数 30年 経過年数 10年 経済的残存耐用年数 20年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : かわらぶき 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(給湯器)
床面積(現況)	第3目的物件欄記載の通り
現況用途	階 層 平家建 現況用途 居宅 間 取 り 2LDK (後掲「間取図」参照)
品 等	総 合 やや優る 使用資材 やや優る 施 工 普通
保守管理の状態	築後10年近くであり、管理の状態は普通である。
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

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	12,500	0.970	222.87	0.90	2,430,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示等 諫早 (県) -1

標準価格 時点修正率 標準化補正 地域格差 標準画地価格

21,900円/㎡ × 99.8/100 × 100/100.0 × 100/174.6 = 12,500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：なし

◇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-3、環境条件+50

相乗；100/174.6

イ 個別格差：形状等 -3

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2 (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
2	150,000	82.93	0.683	8,500,000

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

現価率 = $0.683 \times 1 = 0.683$

(小数点第三位未満切捨)

R: 残価率 5 %

n: 経過年数 10 年

N: 経済的全耐用年数 30 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 - % (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
1	2,430,000	0.25	法定地上権	610,000

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、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	2,430,000	-610,000	1.00	1.00	0.70	1,270,000
2	8,500,000	610,000	1.00	1.00	0.70	6,380,000
一括価格(合計)						7,650,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：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 地価公示等価格：諫早(県)-1

所 在 : 諫早市有喜町250番3
価 格 : 21,900円/m²
位 置 : 郵便局前バス停まで120m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 144m²
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南 2.5m 市道、西 側道
行 政 条 件 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 中小規模の住宅が密集する漁村集落地域

2 固定資産評価額(令和7年度)

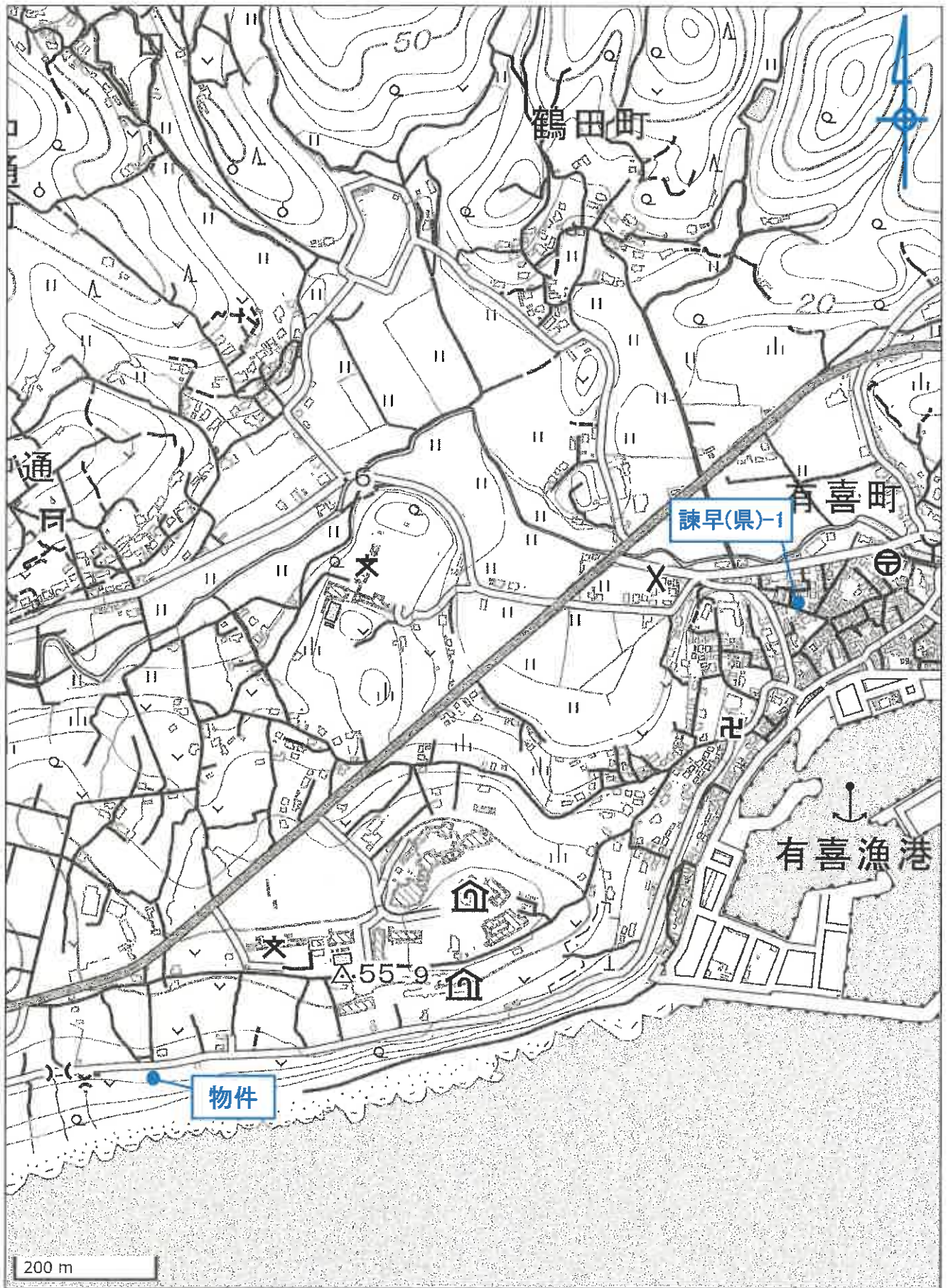
物件1(土地) : 1,618,036円
物件2(建物) : 6,017,274円

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



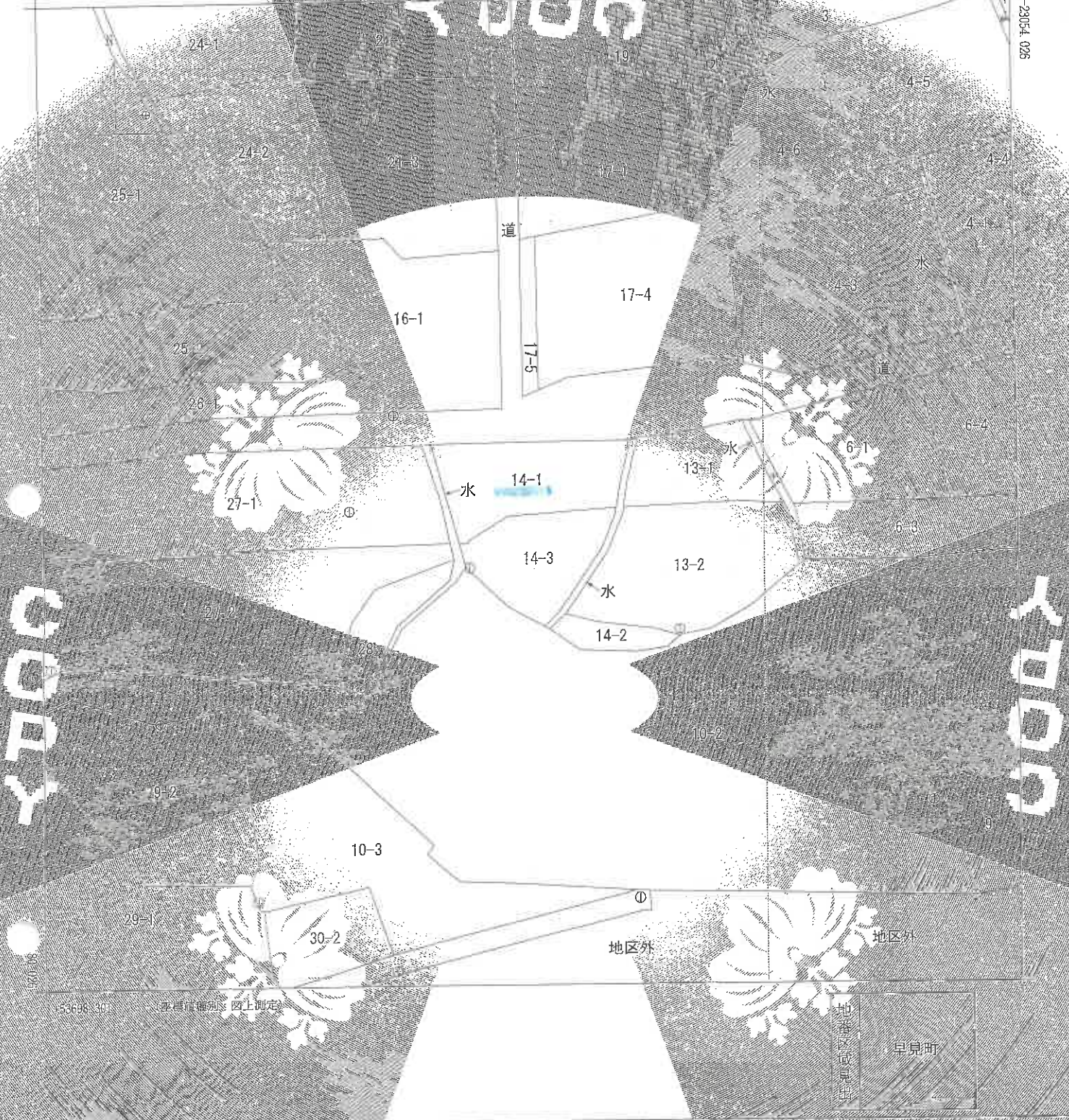
国土地理院地図

位置図



国土地理院地図

見取図



請求の 品名	所在地 長野市早見町	地番	14番1
縮尺 1/500	精度 1/500	位置 不明	分類 地文(法第1種) 雑種地
作成 年月日	備考 (原図)	備考 (原図)	備考 (原図)

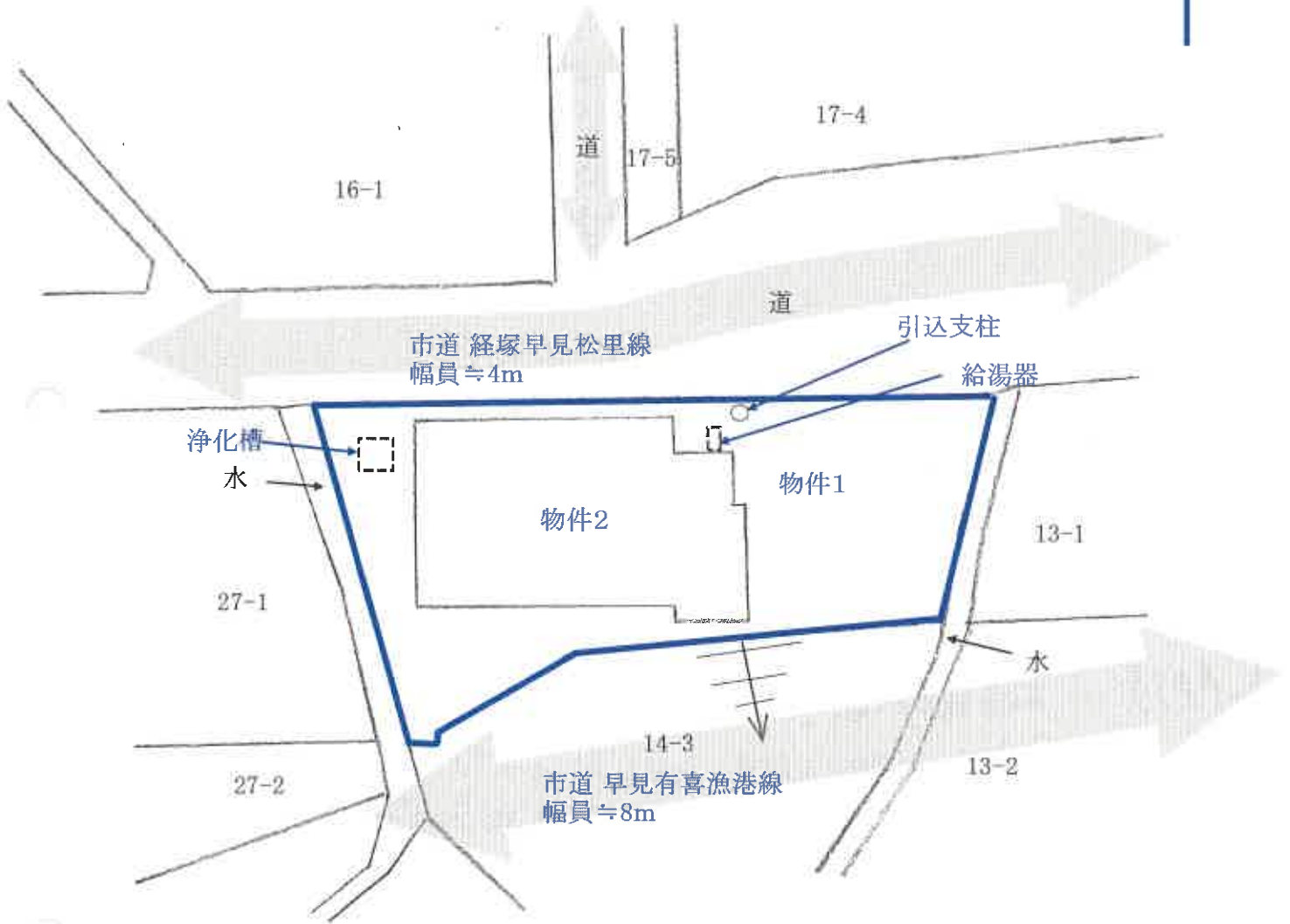
これは地図に記載されている内容を印刷した図面である。A3をA4に縮小コピー

公図写

令和7年11月12日
長崎地方方法務局長 〇〇〇〇
〇〇〇〇

請求番号：12-1
(1/1)

公用



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

物件2(主である建物)

間取図