

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月11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 5月29日 午前 8時30分から 令和 8年 6月 5日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 9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30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 5月11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   | 大村市上諏訪町                          |
|   | 地 番   | 844番8                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 205.13平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 大村市上諏訪町 844番地8                   |
|   | 家屋 番号 | 844番8                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 74.00平方メートル<br>2階 60.00平方メートル |

## 物 件 明 細 書

令和 8年 1月22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   | 大村市上諏訪町                          |
|   | 地 番   | 844番8                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 205.13平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 大村市上諏訪町 844番地8                   |
|   | 家屋 番号 | 844番8                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 74.00平方メートル<br>2階 60.00平方メートル |

令和7年(ケ)第 12号  
令和7年11月 6日受理  
令和7年12月22日提出

# 現況調査報告書

長崎地方裁判所

執行官 有川 隆

(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   | 大村市上諏訪町                          |
|   | 地 番   | 844番8                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 205.13平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 大村市上諏訪町 844番地8                   |
|   | 家屋 番号 | 844番8                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 74.00平方メートル<br>2階 60.00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	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件 ) □ (物件 )												
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" 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 <input type="checkbox"/>												
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 □その他の者 上記の者が本土地上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が異なる(□主たる建物 □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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">床面積:</td> </tr> </table>	{	種類:	{	構造:	{	床面積:						
{	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 □その他の者 上記の者が本建物を住居(空き家)として使用している <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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年( )第</td> <td style="padding-left: 20px;">号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年</td> <td style="padding-left: 20px;">月</td> <td style="padding-left: 20px;">日</td> </tr> </table>	{	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号	{	保管開始日	令和	年	月	日
{	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号								
{	保管開始日	令和	年	月	日								
土地建物の位置関係	<input checked="" 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 (債務者兼所有者)	<p>① 本件建物は、私の家族が居住していたが、令和7年7月から空き家の状態である。</p> <p>② 本件建物は、新築してから増改築は行っていない。</p> <p>③ 隣接する土地所有者との間で境界に関する争いはない。</p> <p>④ 市道との間にある水路上の橋の使用に関して、市に対して占用許可は得ていない。許可の必要性の有無について、詳細は不明である</p> <p>⑤ 本件建物に関して、シロアリ及び雨漏りといった症状はなく、これといった不具合はない。</p> <p>⑥ オール電化の設備は、令和6年9月頃に設置したものである。設置にあたって、ローン契約はない。</p> <p>⑦ 本物件内に残置されている電化製品等の動産は、全て私の所有である。</p> <p style="text-align: right;">以上</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（以下「本件土地」という。）の形状は、法14条地図、地積測量図、現地概測等から、概ね、土地建物位置関係図のとおりであり、周辺をフェンス等で囲われていることから、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2建物（以下「本件建物」という。）は、新築以降、増改築された形跡は見られず間取図のとおりである。
- ③ [土地の占有権限に関する意見]  
本件土地は、本件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枚目記載のとおり認定した。
- ④ [建物の占有権限に関する意見]  
本件建物の占有関係は、前記関係人の陳述及び建物の状況から2枚目記載のとおり認定した。
- ⑤ [接面道路に関する意見]  
本件土地の北側は、水路を介して幅員約4メートルの市道（陣ノ内山田線）に接面している。
- ⑥ [その他の意見]  
水路上にある橋部分の利用に関する占用許可の有無について、市役所に確認したところ、必要との回答であった。ただし、利用料に関しては、営業所、アパート等の収益性のある場合は生じるものの、前記以外は発生しないとのことであった。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

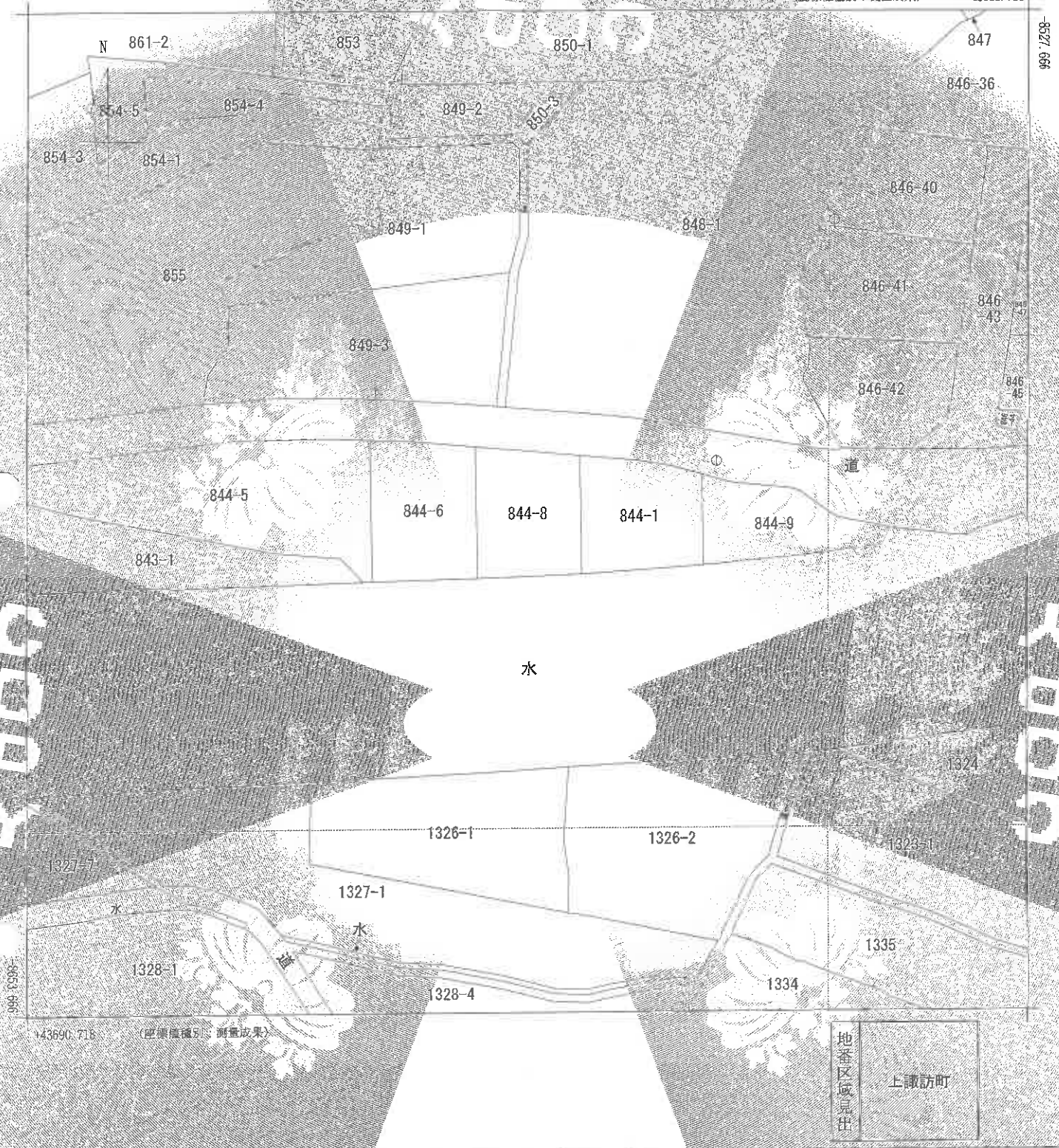
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年11月10日 (月) 9:41-9:52	物件所在地	物件特定, 外観調査, 立入調査日程調整
R7年11月10日 (月) 10:17-10:33	長崎地方法務局 諫早支局	全部事項証明書, 公函等交付申請
R7年11月19日 (水) 9:25-10:05	物件所在地	立入調査, 占有関係調査
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年11月19日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 B 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

# A3→A4への縮小書面

(座標値種別：測量成果)

+43815.718



請求 部分	所在 大村市上諏訪町		地番 844番8	
出力 縮尺	1/500	標度 区分	甲三	提供 番号 記号
作成 年月日	平成10年3月	備付 年月日 (原図)	平成10年12月1日	補記 事項
分類		地図(法第14条第1項)		種類
				地籍図

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年11月10日

長崎地方務局諫早支局

登記官

請求番号：6-1

(1/1)

登記年月日：平成22年6月18日

A3→A4への縮小書面

図 所在測量地積

番 844-I-844-8  
所在の所在  
大村市上諏訪町

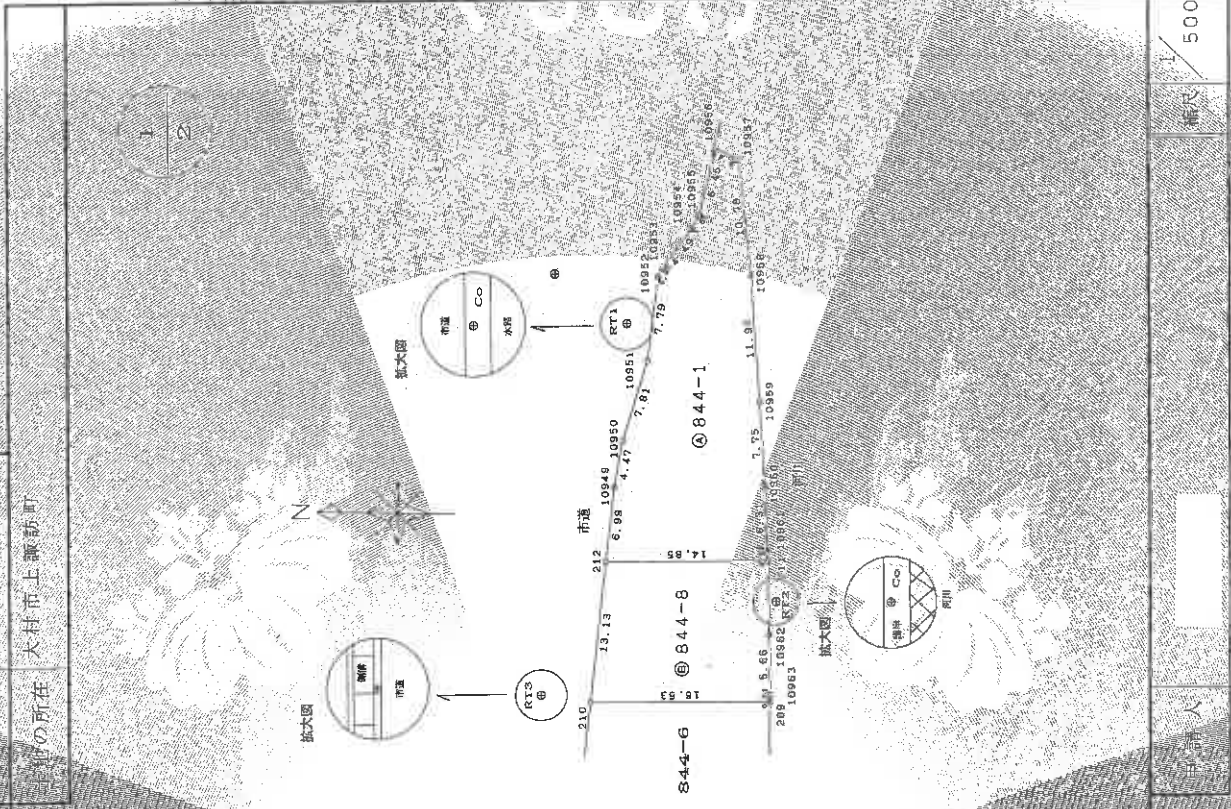
求積表

地積番号	NO.	積算	X	Y	積算
			8953.074	43969.005	16.53
10949			-8953.688	43978.967	6.99
10950			-8964.387	43980.381	4.47
10951			-8956.531	43987.892	7.76
10952			-8957.308	43995.945	7.76
10953			-8957.666	43996.492	6.92
10954			-8960.284	4400.137	4.47
10955			-8961.002	4400.484	1.92
10956			-8962.233	4400.818	6.95
10957			-8964.441	4400.694	10.78
10958			-8965.787	43996.002	11.90
10959			-8966.890	43984.151	7.76
10960			-8967.463	43976.427	6.31
10961			-8967.884	43970.128	0.82
211			-8967.924	43969.307	
合計			738.166581		
合計面積			369.0832905		

地積番号	NO.	積算	X	Y	積算
844-S	210		-8951.922	43955.929	16.53
	212		-8953.074	43969.005	13.13
	211		-8967.924	43969.307	14.85
10962			-8968.253	43962.532	6.76
10963			-8968.427	43956.874	5.61
209			-8968.444	43956.265	
合計			410.262938		
合計面積			208.1174590		

合計面積	574.2147895	m <sup>2</sup>
------	-------------	----------------

地積	369.0832905
① 844-S	208.1174590
② 844-S	206.1342115



作成者 土地家屋調査士  
作成者 土地家屋調査士  
縮尺 1/500

令和7年11月10日  
長崎地方方法務局長 宇野 文 局  
登記官

登記年月日：平成22年5月18日

公用

令和7年11月10日 表層地方在籍住民手続書

図面  
所在測量地積地

地番 844-1-044-0

土地の所在 大村市上野町可

2  
2

引測量点	名称	X座標	Y座標
RT1	RT1	-8904.535	43941.276
RT3	RT3	-8947.660	43956.947
RT1	RT1	-8954.535	43991.076
RT2	RT2	-8908.753	43905.505

測量点	測量点	方位角	距離
RT1	RT3	0°00'00"	35.462
	RT1	352°35'12"	30.143
RT1	RT2	152°04'49"	22.319
	RT2	0°00'00"	29.447
	RT1	7°16'13"	37.623
	RT1	357°34'36"	26.727

基準多角点

点名	X座標	Y座標	備考
U1U1267-6	-8945.157	43943.492	金属板
U1U1267-5	-8905.774	43946.715	金属板

縮尺 1/

申請人

申請年月日 年 月 日

作成者 土地家屋調査士

福岡県土地家屋調査士会館

登記年月日：平成22年9月21日

公用

余和7年11月10日 表紙地方建設課建築士支店

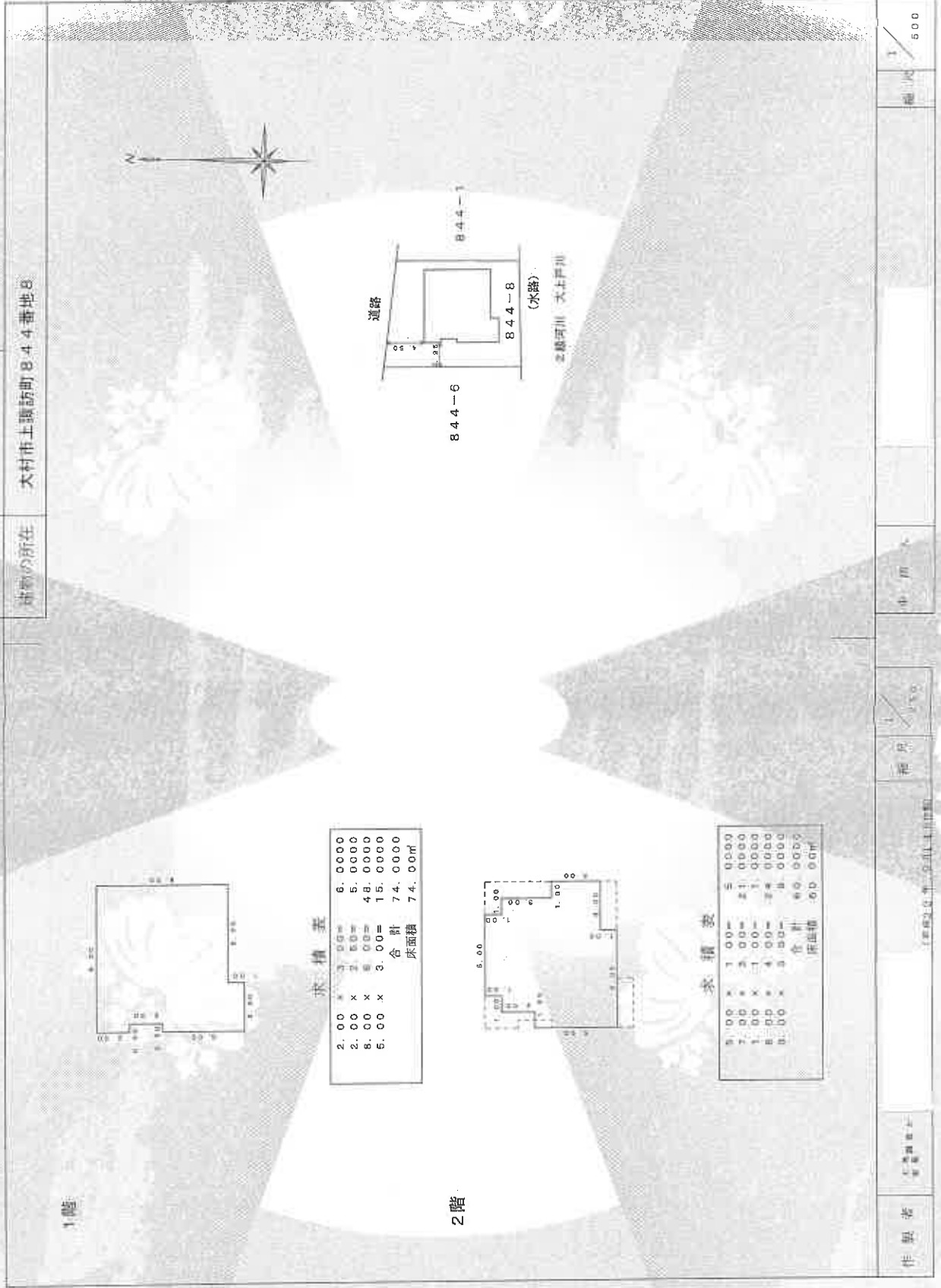
登記官

A3→A4への縮小書面

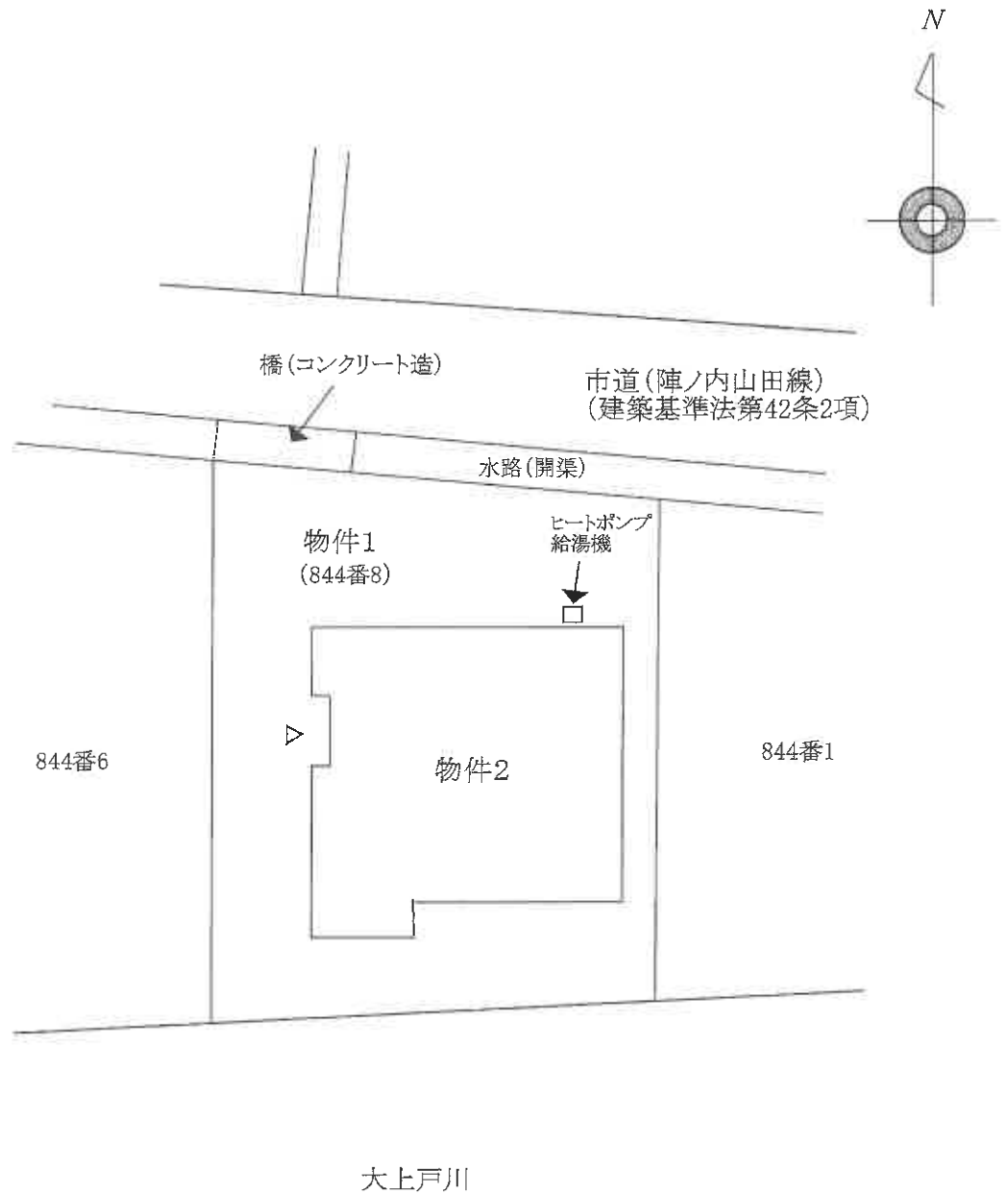
建物図面

家庭番号	844-6
建物の所在	大村市上環訪問844番地8

各階平面図

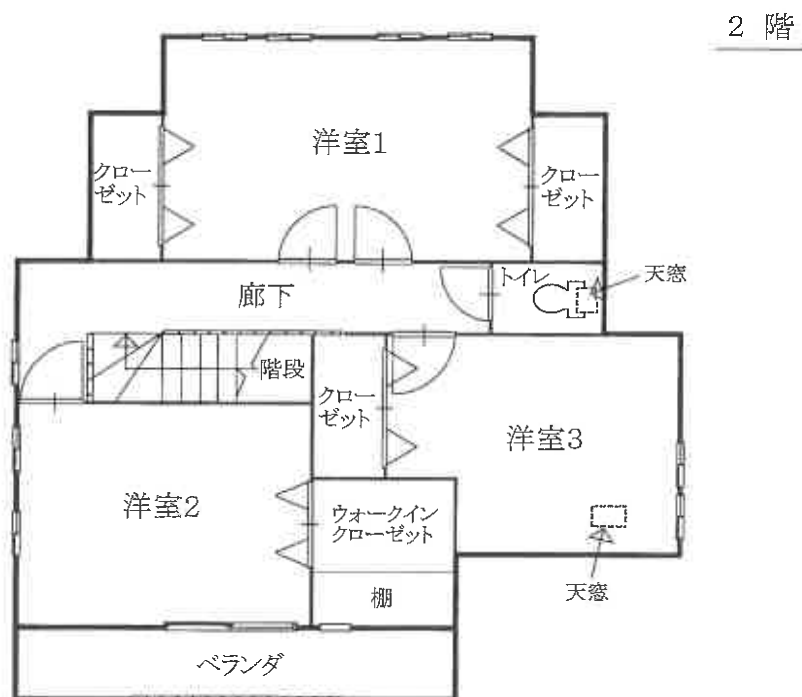
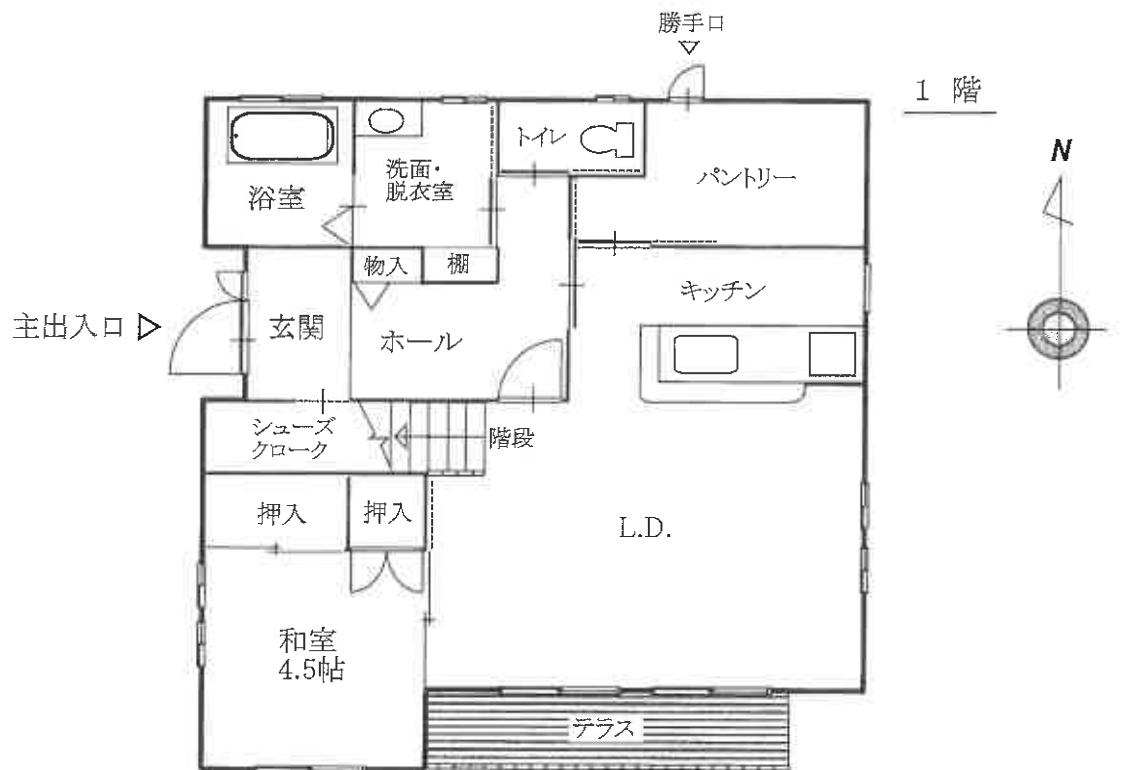


# 土地建物位置関係図



※ 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。

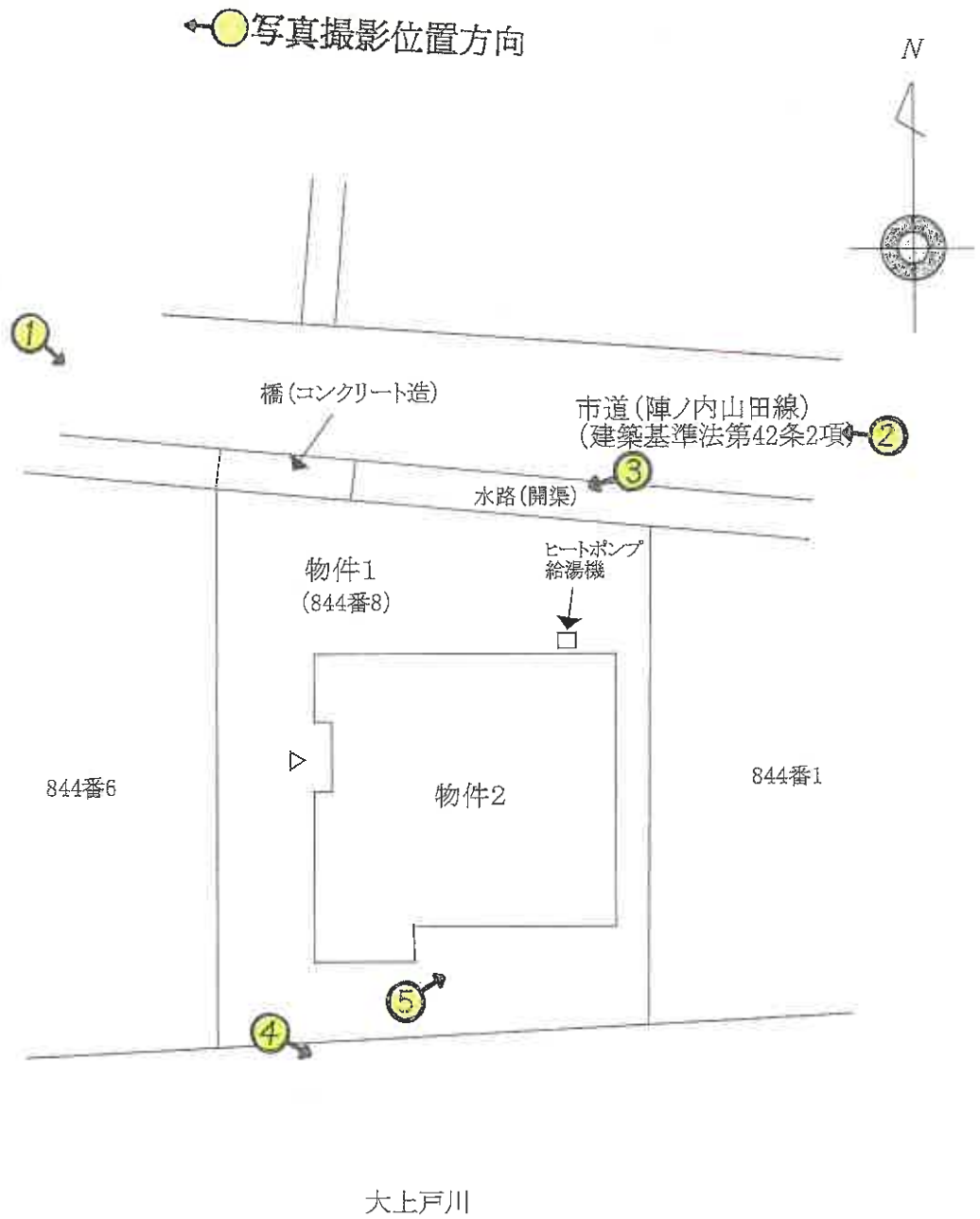
# 間取図



※ 間取りの配置等を概略的に表示したものである。

※ 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。

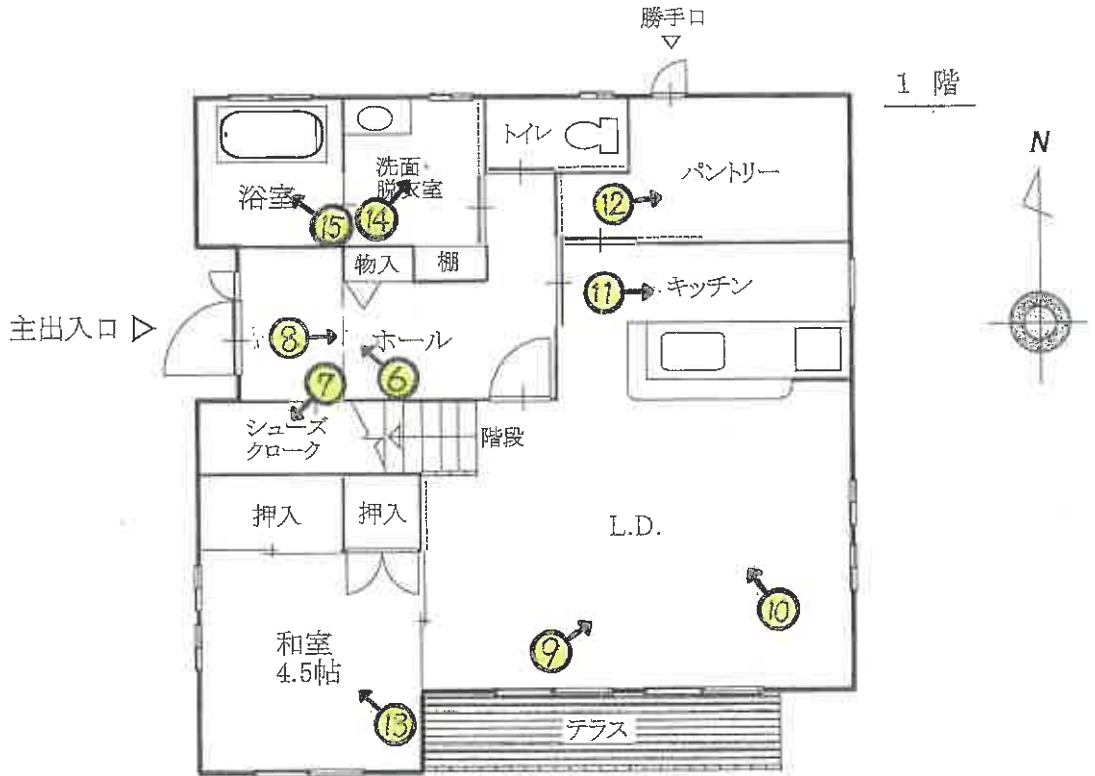
# 土地建物位置関係図



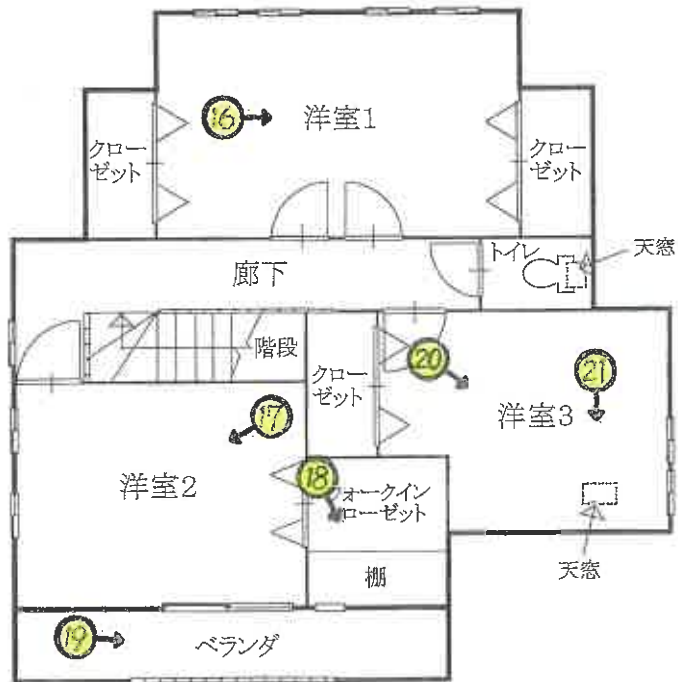
※ この図面は建物等の位置を概略的に表示したものであり、境界等の確定的な位置を保証するものではない。

# 間取図

←●写真撮影位置方向



2 階



※ 間取りの配置等を概略的に表示したものである。

※ 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。



接道状況

②



市道

水路（開渠）及び橋の状況

③



物件1の南側に接する大上戸川

④



テラス

⑤



玄関

⑥



シューズクローク

⑦



ホール

⑧



リビングダイニング

⑨



リビングダイニング

⑩



キッチン

⑪



パントリー

⑫



和室

⑬



洗面・脱衣室

⑭



浴室

⑮



洋室1

⑩⑥



洋室2

⑩⑦



ウォークインクローゼット

⑩⑧



ベランダ

⑩⑨



洋室3

⑩⑩



天窗

⑩⑪



令和 7年 (ケ) 第 12号  
令和 7年11月 6日 受 理  
令和 7年11月19日 現地調査  
令和 7年12月19日 評 価

長崎地方裁判所 御中

## 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

井崎嘉幸 印

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 8, 0 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 5 3 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 6, 4 8 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1、2 の各不動産について、一括売却（民事執行法第 6 1 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 の内訳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、民事執行法第 5 8 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、ほぼ登記簿記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	大村市上諏訪町 8 4 4 番 8 宅地 2 0 5 . 1 3 平方メートル	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	大村市上諏訪町 8 4 4 番地 8 8 4 4 番 8 居宅 木造ルーフィングぶき 2階建 1階 7 4 . 0 0 平方メートル 2階 6 0 . 0 0 平方メートル	
番号	特 記 事 項		
	特にない		

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	JR 大村線「諏訪」駅の南東方・道路距離約 1.0 km 最寄バス停「上諏訪町」の南東方・約 300m（徒歩 4 分弱） （附属資料、位置図参照）	
付近の状況	一般住宅、アパート等のほか農地も見られる住宅地域 道路は幅員約 4m の舗装市道が標準的。南側を大上戸川が流れており地勢は南向き緩傾斜地。今後とも現況の住環境を維持していくものと予測する。	
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 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 無指定 指定建蔽率 60% 指定容積率 200% ————— —————
画地条件 （規模、形状等）	地積 間口・奥行 形状 地勢 その他	205.13 m <sup>2</sup> （登記簿地積） 間口約 13m、奥行約 15m ほぼ整形地 平坦地 法第 14 条第 1 項地図、地積測量図を基に形状・規模を概測した結果、当該図及び登記簿地積と概ね一致した。
接面道路の状況	北側が幅員約 4m の舗装市道（陣ノ内山田線、建築基準法第 42 条 2 項の道路）に水路（巾約 1m）を介して接面する中間画地。	
土地の利用状況等	物件 2（建物）の敷地として利用されている。 敷地への出入りは水路上に架かる橋（コンクリート造）を利用している。	
供給処理施設	上水道 前面道路に本管あり ガス管 前面道路に本管あり 下水道 前面道路に本管あり （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。	
特記事項	・遺跡区域に該当する。（遺跡名；上諏訪山田遺跡、取扱い；慎重工事） ・現況の利用状況、登記簿履歴等から土壌汚染の可能性は低いと判断した。なお土壌汚染が実際に存するか否かは専門業者による調査が必要となる。	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市道との間に架かる橋を利用するには下水道敷地等許可申請を要する。(現況調査報告書参照)</li> <li>・最有効使用を戸建住宅の敷地と判定した。</li> </ul>
--	--

## 2 建物の概況及び利用状況 (物件 2)

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(登記簿記載)：平成 22 年 9 月 13 日新築 経 過 年 数：約 15 年 経済的残存耐用年数：約 10 年
仕 様	構 造：木造 屋 根：ルーフィング葺 外 壁：サイディングボード等 内 壁：ビニルクロス等 天 井：ビニルクロス等 床：畳、杉フローリング、タイル等 設 備：電気、給水、給湯、排水、衛生等 そ の 他：建具(窓；アルミサッシ)
床面積(現況)	1 階；74.00 m <sup>2</sup> 、2 階；60.00 m <sup>2</sup> 延床面積；134.00 m <sup>2</sup>
現況用途等	現況用途：居宅 間 取：4D.K.相当(和室 1 室、洋室 3 室、浴室、トイレ、パントリー等) そ の 他：オール電化
品 等	中位
保守管理の状態	雨漏り跡やシロアリ被害箇所、建物の不具合等は確認できなかった。外壁の一部に汚れが認められたが建物全体としては経年相応の老朽化と判断した。
建物の利用状況	現況調査報告書参照
特記事項	特にない

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### (1) 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付 減価 エ	建付地価格等 (円) ア×イ×ウ×エ
1	20,200	0.90	205.13	0.90	3,360,000

万円未満四捨五入

#### ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査価格 大村（県）－6

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$13,500 \text{ 円/m}^2 \times 100.4 / 100 \times 100 / 100.0 \times 100 / 67 = 20,200 \text{ 円/m}^2$$

◇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：街路条件＋7.0%、交通接近条件－10.0%、環境条件－30.0%

$$(100\% + 7.0\%) \times (100\% - 10.0\%) \times (100\% - 30.0\%) = 67\%$$

#### イ 個別格差：出入りの便－10.0%

$$(100\% - 10.0\%) = 90.0\%$$

#### ウ 地 積：登記数量による。

#### エ 建付減価：中古建物が存すること等を考慮して査定した。

#### (2) 建物価格（物件2）

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、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	200,000	134.00	0.301	8,070,000

万円未満四捨五入

#### ウ 現価率

$$\{1 - (1 - R) \times (n \div N)\} \times (1 - q)$$

$$= 0.301$$

R：残価率 5%

n：経過年数 15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 30%（保守管理の状態等）

## 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 土地利用権価格

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
1	3,360,000	0.35 法定地上権	1,180,000

万円未満四捨五入

イ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を35%と査定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) 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) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	3,360,000	-1,180,000	/	1.0	0.7	1,530,000
2	8,070,000	+1,180,000	1.0	1.0	0.7	6,480,000
一括価格 (合計)						8,010,000

万円未満四捨五入

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：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（大村（県）－6）

所 在：大村市松原1丁目948番  
価 格：13,500 円/m<sup>2</sup>（対前年変動率+0.7%）  
位 置：JR 大村線「松原」駅の南東方約 1.4 k m  
価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日  
地 積：607 m<sup>2</sup>  
供給処理施設：水道  
接 面 街 路：南側が幅員約 9m の舗装県道に接面  
用途指定等：非線引都市計画区域、無指定  
（指定建蔽率 60%、指定容積率 200%）  
地 域 の 概 要：農家住宅が散在する山手の農家集落地域

### 2 固定資産評価額（令和 7 年度）

物件 1：2,855,409 円

物件 2：5,899,000 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 附属資料の表示

- 1 位 置 図（国土地理院、地理院地図）
- 2 見 取 図（国土地理院、地理院地図）
- 3 法第14条第1項地図写（縮小実施、A3→A4）
- 4 地積測量図写（縮小実施、A3→A4）
- 5 建物図面各階平面図写（縮小実施、A3→A4）
- 6 土地建物位置関係図
- 7 間 取 図

以 上

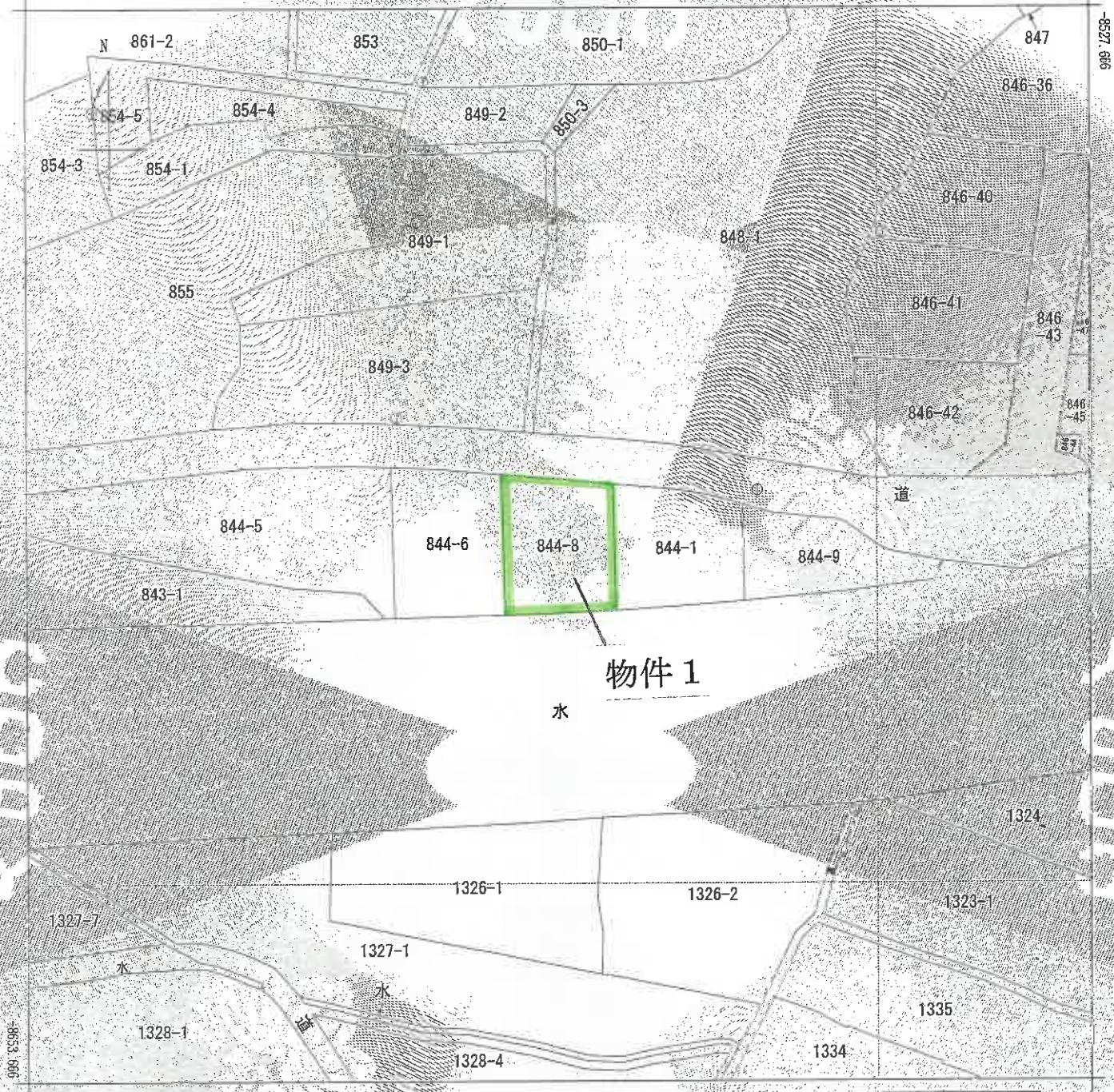




# 法第14条第1項地図写 (縮小実施、A3→A4)

(座標値種別：測量成果)

+43815.718



+43690.718

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出  
上諏訪町

請求部	所在	大村市上諏訪町			地番	844番8	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	I	分類	地図(法第14条第1項)
作成年月日	平成10年3月			備付年月日(原図)	平成10年12月1日		補記事項
						種類	地籍図

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(長崎地方法務局諫早支局管轄)

令和7年12月16日

長崎地方法務局

請求番号：20-1

登記官

(1/1)



# 地積測量図写 (縮小実施、A3→A4)

図  
積  
測  
所  
在  
地  
土  
積  
地

地 番 844-1-844-8

土地の所在 大村市上頭訪町

求積表

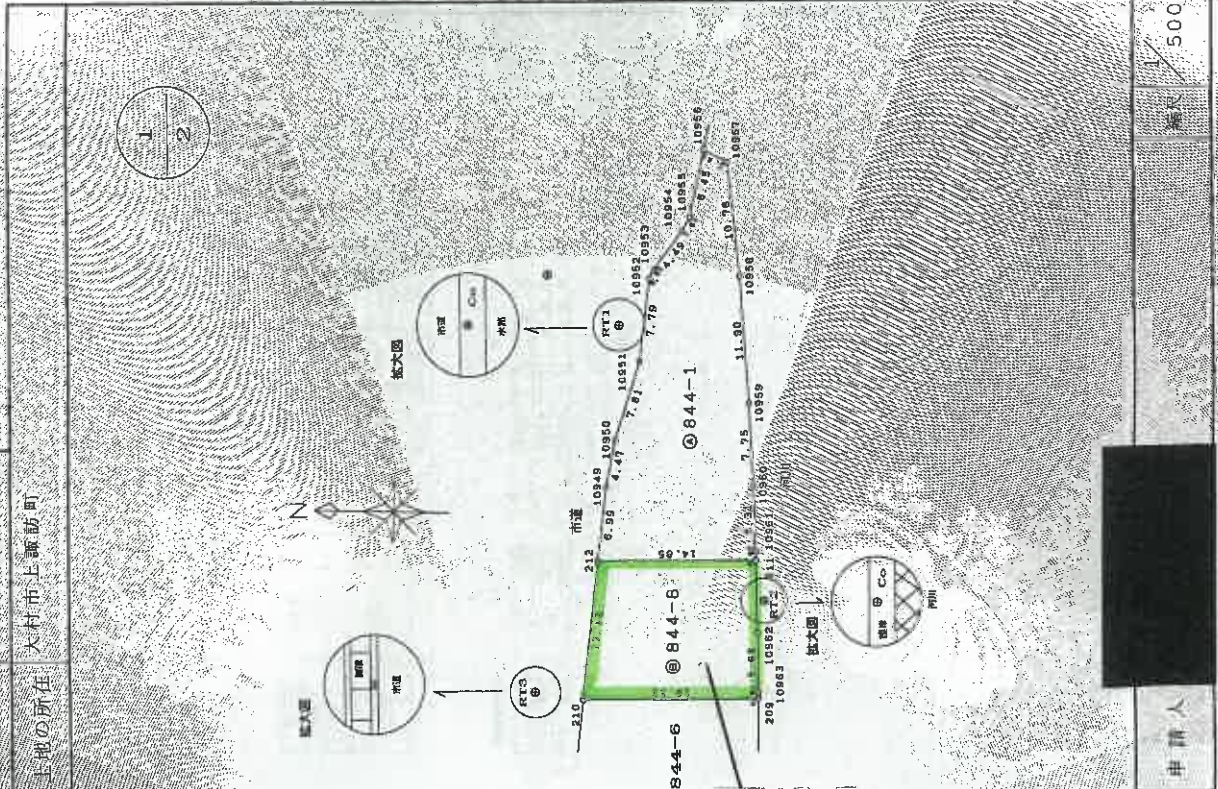
NO	面積	X	Y	積	備
210	7277.27	8953.074	43969.005	14.85	
211	7277.27	8953.668	43975.967	6.99	
10950	7277.27	8954.387	43980.361	4.47	
10951	7277.27	8955.631	43987.892	7.81	
10952	7277.27	8957.309	43995.646	7.79	
10953	7277.27	8959.666	43996.492	0.92	
10954	7277.27	8960.288	44000.137	4.49	
10955	7277.27	8961.032	44001.484	1.52	
10956	7277.27	8962.233	44007.818	6.45	
10957	7277.27	8964.441	44006.694	2.48	
10958	7277.27	8966.890	43996.002	10.78	
10959	7277.27	8967.463	43984.151	11.90	
10960	7277.27	8967.884	43976.427	7.75	
10961	7277.27	8967.884	43970.128	6.31	
211	7277.27	8967.924	43969.307	0.82	
合計			738.165581		
合計面積			369.0832905		

物件 1

NO	面積	X	Y	積	備
210	7277.27	8951.922	43955.929	16.53	
211	7277.27	8953.074	43969.005	13.13	
211	7277.27	8957.924	43969.307	14.85	
10962	7277.27	8958.253	43962.532	6.78	
10963	7277.27	8958.427	43956.874	5.66	
209	7277.27	8968.444	43966.265	0.61	
合計			410.262338		
合計面積			205.1314690		

合計面積 574.2147595 ㎡

NO	面積	備
① 844-1-844-8	369.08 ㎡	
② 844-1-844-9	205.13 ㎡	



申請人

作成者

土地測量士

(長崎県土地家屋調査士会印)

登記年月日 平成22年5月18日

これは図面に記録された内容を示す証明した書面である。  
(長崎地方方法務局謹印)

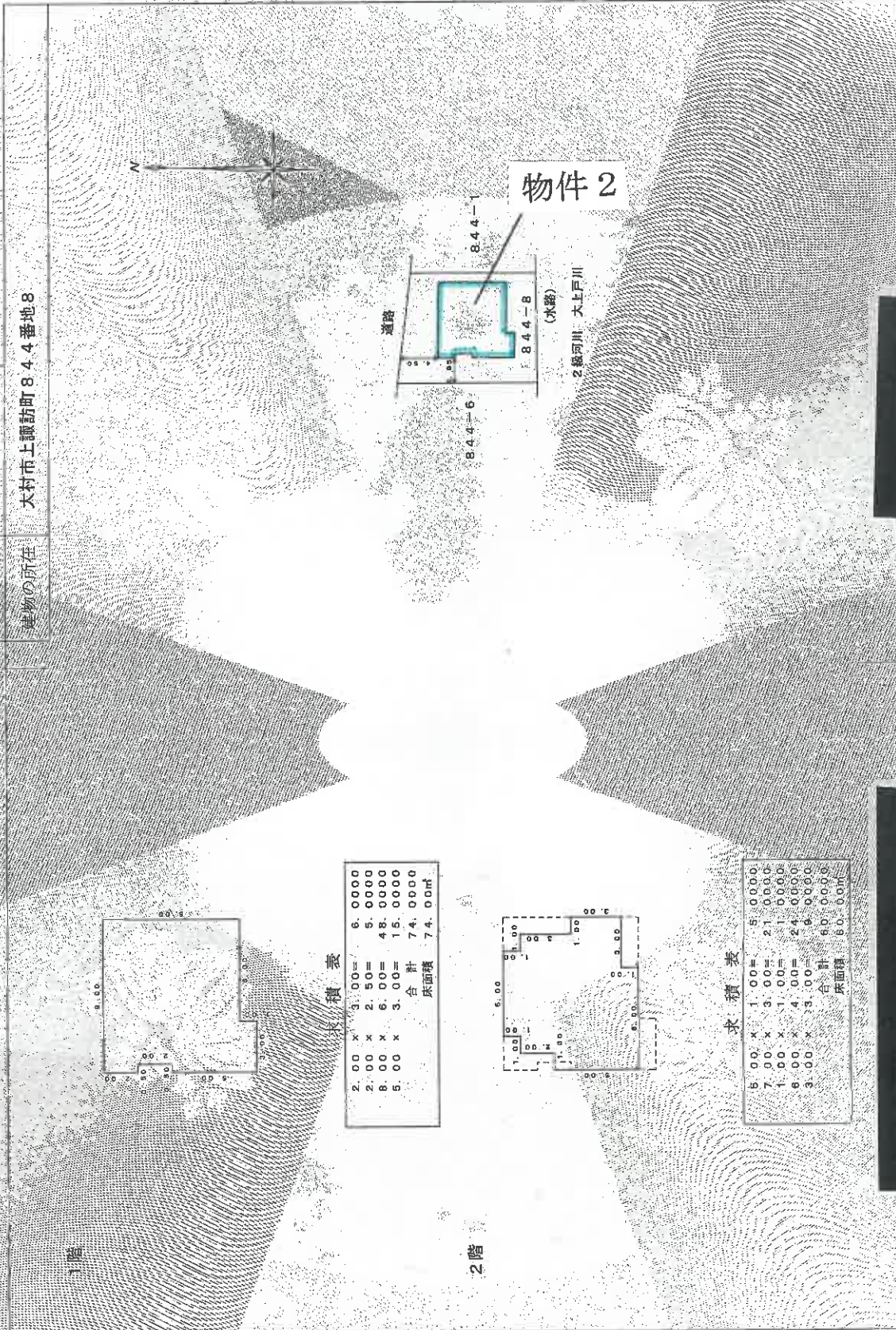
令和7年12月16日 長崎地方方法務局

登記官

# 建物図面・各階平面図写（縮小実施、A3→A4）

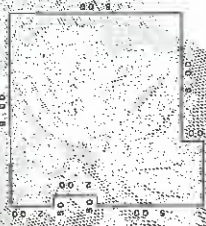
建物図面

変更番号 844番8  
 建物の所在 大村市上諏訪町844番地8



各階平面図

1階



求積表

2.00 x 3.00 =	6.0000
2.00 x 2.50 =	5.0000
8.00 x 6.00 =	48.0000
5.00 x 3.00 =	15.0000
合計	74.0000
床面積	74.00㎡

2階



求積表

5.00 x 1.00 =	5.0000
7.00 x 3.00 =	21.0000
1.00 x 1.00 =	1.0000
6.00 x 4.00 =	24.0000
3.00 x 3.00 =	9.0000
合計	60.0000
床面積	60.00㎡

申請人  
 250  
 500  
 製作者

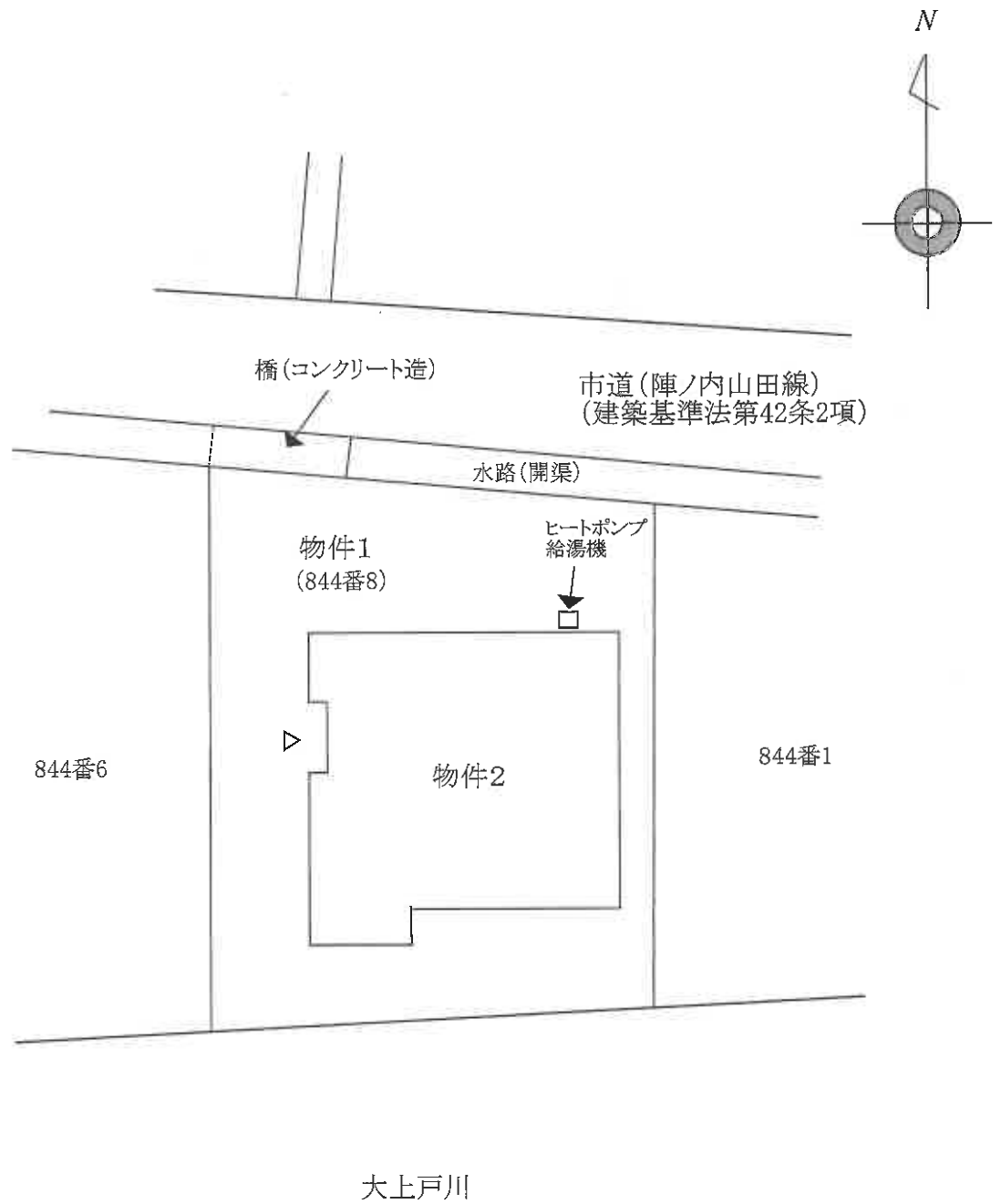
登記年月日 平成22年9月21日

これは図面に記録された内容が証明した書面である。

令和7年12月16日 長崎地方方法務局 登記官

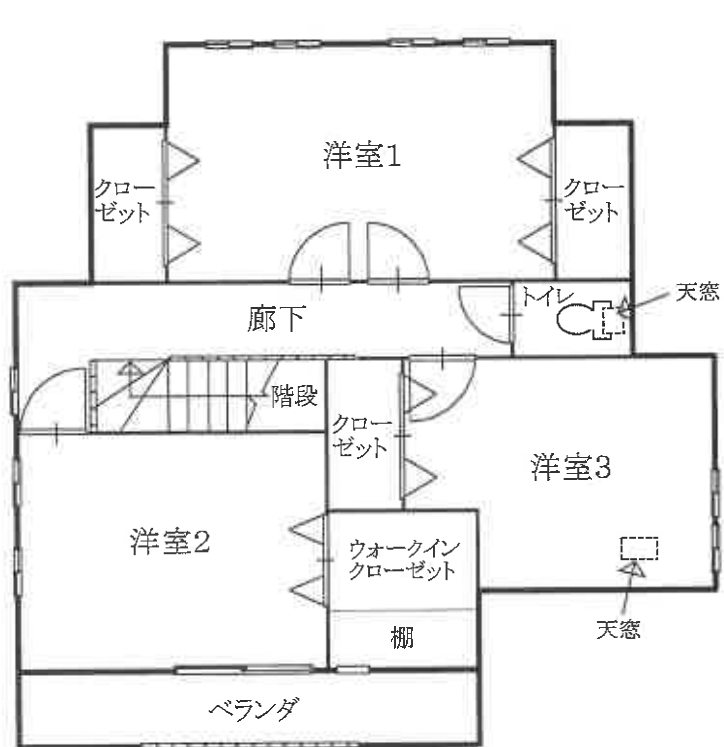
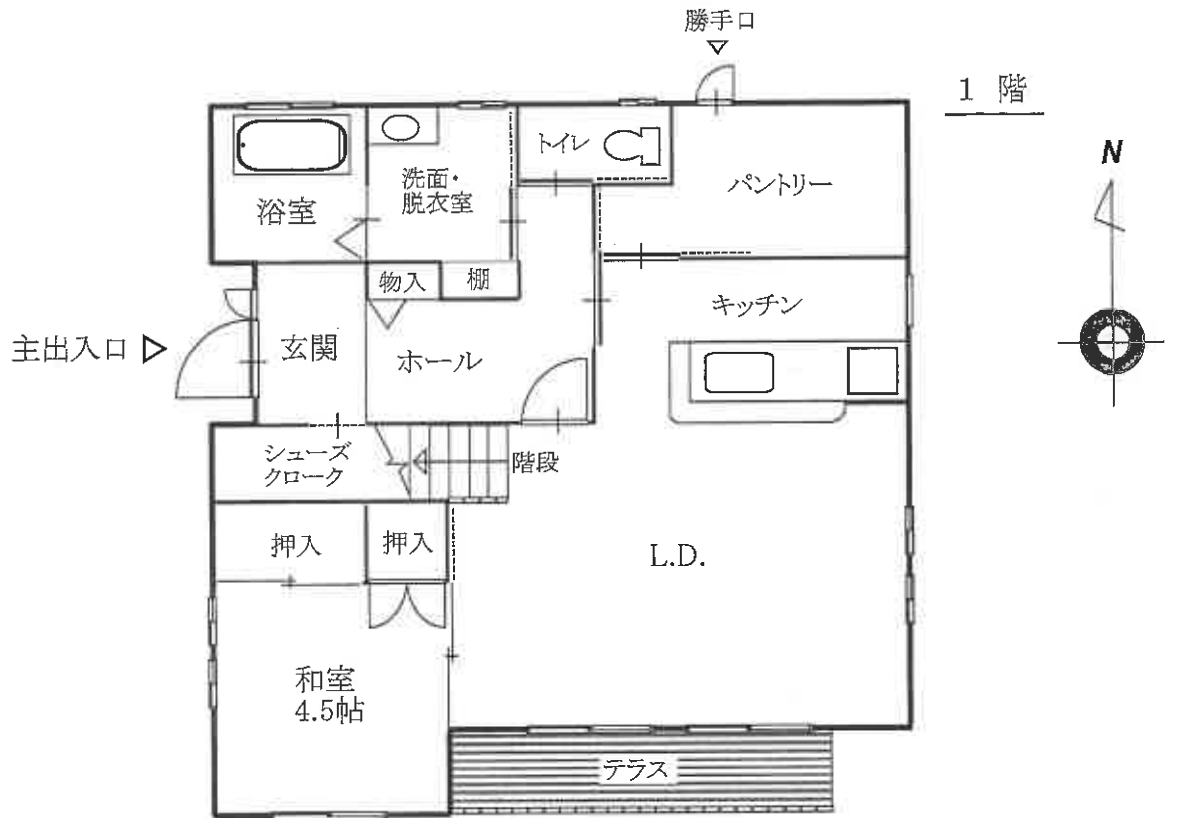
請求番号：20-3

# 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。

※ 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。