

## 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 大村市水計町  
地 番 932番1  
地 目 宅地  
地 積 281.00平方メートル
  
- 2 所 在 大村市水計町 932番地1  
家屋 番号 932番1  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき平家建  
床 面 積 85.29平方メートル  
(現況)  
床 面 積 概測約94.39平方メートル

## 物 件 明 細 書

令和 8年 1月26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   | 大村市水計町         |
|   | 地 番   | 932番1          |
|   | 地 目   | 宅地             |
|   | 地 積   | 281.00平方メートル   |
| 2 | 所 在   | 大村市水計町 932番地1  |
|   | 家屋 番号 | 932番1          |
|   | 種 類   | 居宅             |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき平家建    |
|   | 床 面 積 | 85.29平方メートル    |
|   | (現況)  |                |
|   | 床 面 積 | 概測約94.39平方メートル |

令和7年(ケ)第10714号  
令和 7年11月13日受理  
令和 8年 1月 5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   | 大村市水計町        |
|   | 地 番   | 932番1         |
|   | 地 目   | 宅地            |
|   | 地 積   | 281.00平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 大村市水計町 932番地1 |
|   | 家屋 番号 | 932番1         |
|   | 種 類   | 居宅            |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき平家建   |
|   | 床 面 積 | 85.29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	■カーポート、カーゲート、スチール製物置及びウッドデッキが存する。												
建物	物件2												
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(■主たる建物 □附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 概測94.39㎡												
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、令和7年10月以降、空き家の状態です。</p> <p>② 本件建物は、新築した以降、令和5年4月頃に増改築を行いました。具体的には、ウッドデッキのある南西側を増築し、庇部分も延長しました。また、室内も間取を変更し、内壁も拘った素材を使ってリフォームする等、かなり大規模に行いました。</p> <p>③ カーポートは、新築時に設置したのですが、カーゲートは上記増築時に設置したものです。</p> <p>④ ソーラーパネル、蓄電池及び電気自動車の充電器は、令和3年頃に前夫がローンを組んで設置しました。</p> <p>⑤ 前夫が組んだローンの返済が、現在、どのようになっているのか、私にはわかりません。今まで債権者等から、設置した設備の返還を求めるような連絡はあっていません。ちなみに前夫は、本物件が競売手続になっていることを知らないと思います。</p> <p>⑥ 隣接する土地所有者との間で境界に関する争いはありません。</p> <p>⑦ 本件建物に関して、雨漏り、シロアリといった問題はありませんし、不具合箇所もありません。シロアリについては、昨年、防除処理を行いました。</p> <p>⑧ 現在、建物内に残っているソファ及びローボードについては、搬出する予定ですが、エアコン及びカーテン類については、できれば買受人の方に引き続き利用してもらいたいと思っています。</p> <p>⑨ 本物件の南側は、かなり見晴らしが良くなっていることから、風が強い時には、かなり吹き付けますが、そうしたことを踏まえて窓にはシャッターを設置しました。</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、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、周辺は高低差があり、また、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、令和5年4月頃に増改築がされており、その内容は、前記関係人の陳述のとおりである。なお、現況は、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]

本件土地の北東側は、幅員約4.3メートルの市道(水計公民館前線)に、北西側は、幅員約1.2~1.6mの里道に、それぞれ接面している。

⑥ [その他の意見]

- ・ 本件土地上にあるカーポート、カーゲート及びウッドデッキは、土地との接合状況から、土地の定着物と判断した。
- ・ 本物件に設置されたソーラーパネル、蓄電池及び電気自動車の充電器については、契約内容が不明のため詳細は分からないものの、一般的に割賦販売契約においては、所有権留保条項が付されることから、将来的には債権者等から、前記設備の返還を求められる可能性は否定できず、注意を要する。

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19日 (水) 9:00-9:16	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19日 (水) 12:00-12:15	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
R7年11月28日 (金) 10:15-11:21	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 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>		

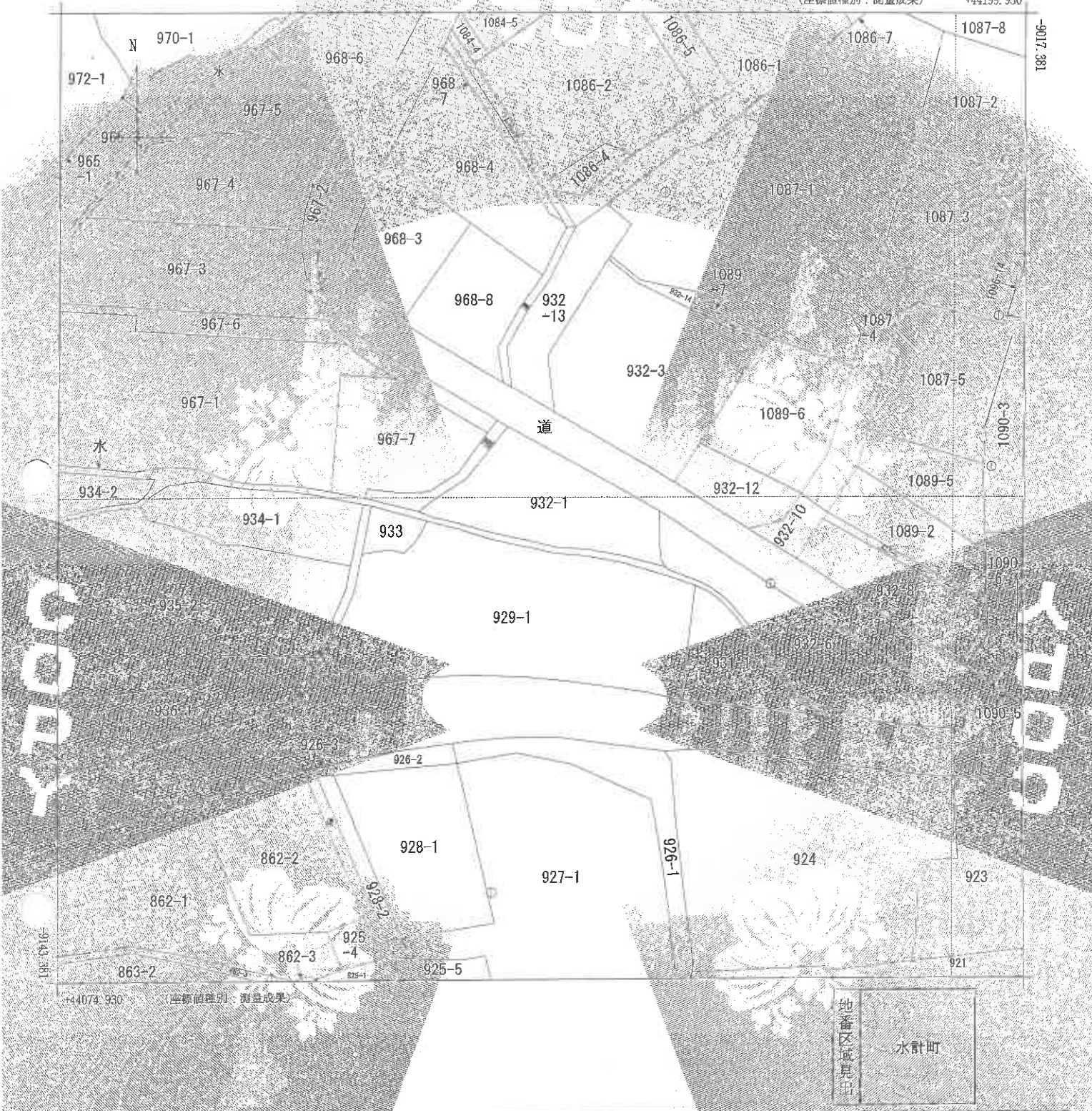
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

# A3→A4への縮小書面

(座標値種別：測量成果)

+44199.930

イ 水



請求部	所在	大村市水計町		地番	932番1				
出方尺	1/500	精度分	中三	座標系	J	分類	地区(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	平成11年3月		備付年月日(原図)	平成12年3月1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11月19日  
長崎地方法務局諫早支局  
登記官

請求番号：7-1  
(1/1)

登記年月日：令和1年11月11日

A3→A4への縮小書面

各階平面図

家屋番号 932番1

建築物の所在 大村市水計町932番地1

建築物図面

The architectural drawings include a floor plan with three numbered rooms (1, 2, 3), a site plan showing the building's location relative to a road (市道) and a waterway (水路), and a table of area calculations.

①	2.73 x 8.19	22.3587
②	3.64 x 8.19	29.8116
③	4.55 x 7.28	33.1240
	合計	85.2943
	床面積	85.29 m <sup>2</sup>

作製者 土地家屋調査士

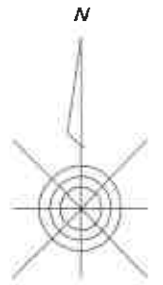
縮尺 1/250  
(令和元年11月9日作成)

申請人

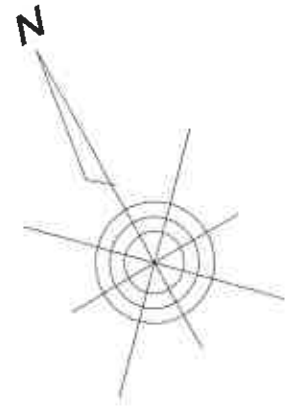
縮尺 1/500

# 土地建物位置関係図

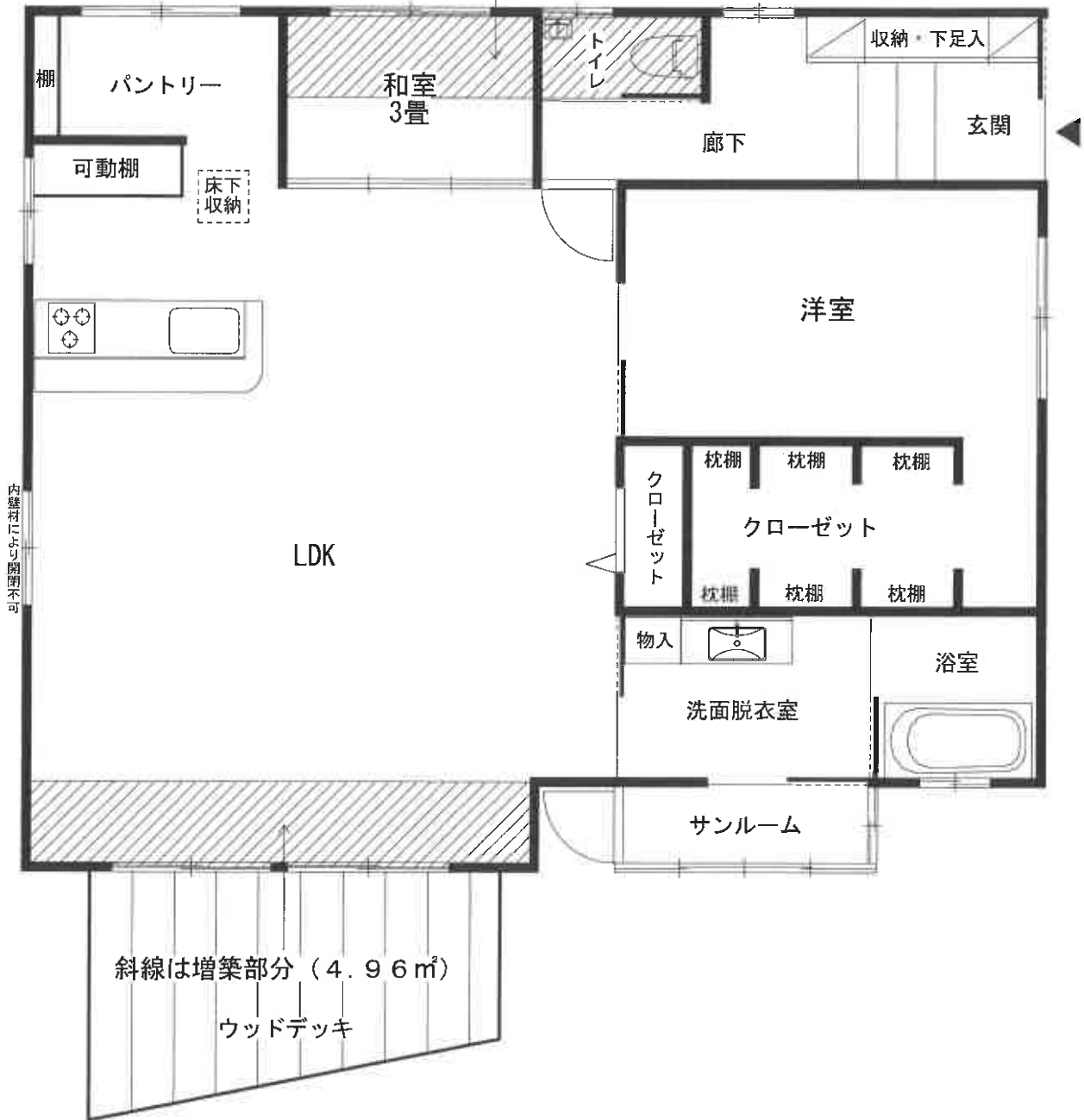
※ この図面は土地等の位置を概略的に表示したものであり、境界等の確定的な位置を保証するものではない。



# 間取図



斜線は増築部分 (4.14 m<sup>2</sup>)



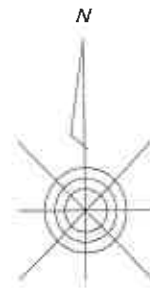
概測約 94.39 m<sup>2</sup>

※ 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、畳の枚数をもとに表示している。

# 土地建物位置関係図

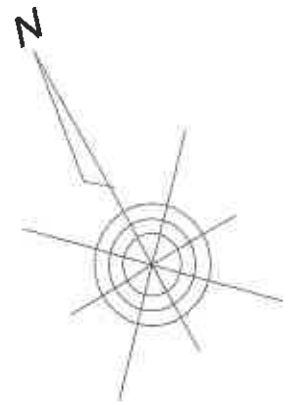
←○写真撮影位置方向

※ この図面は土地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。

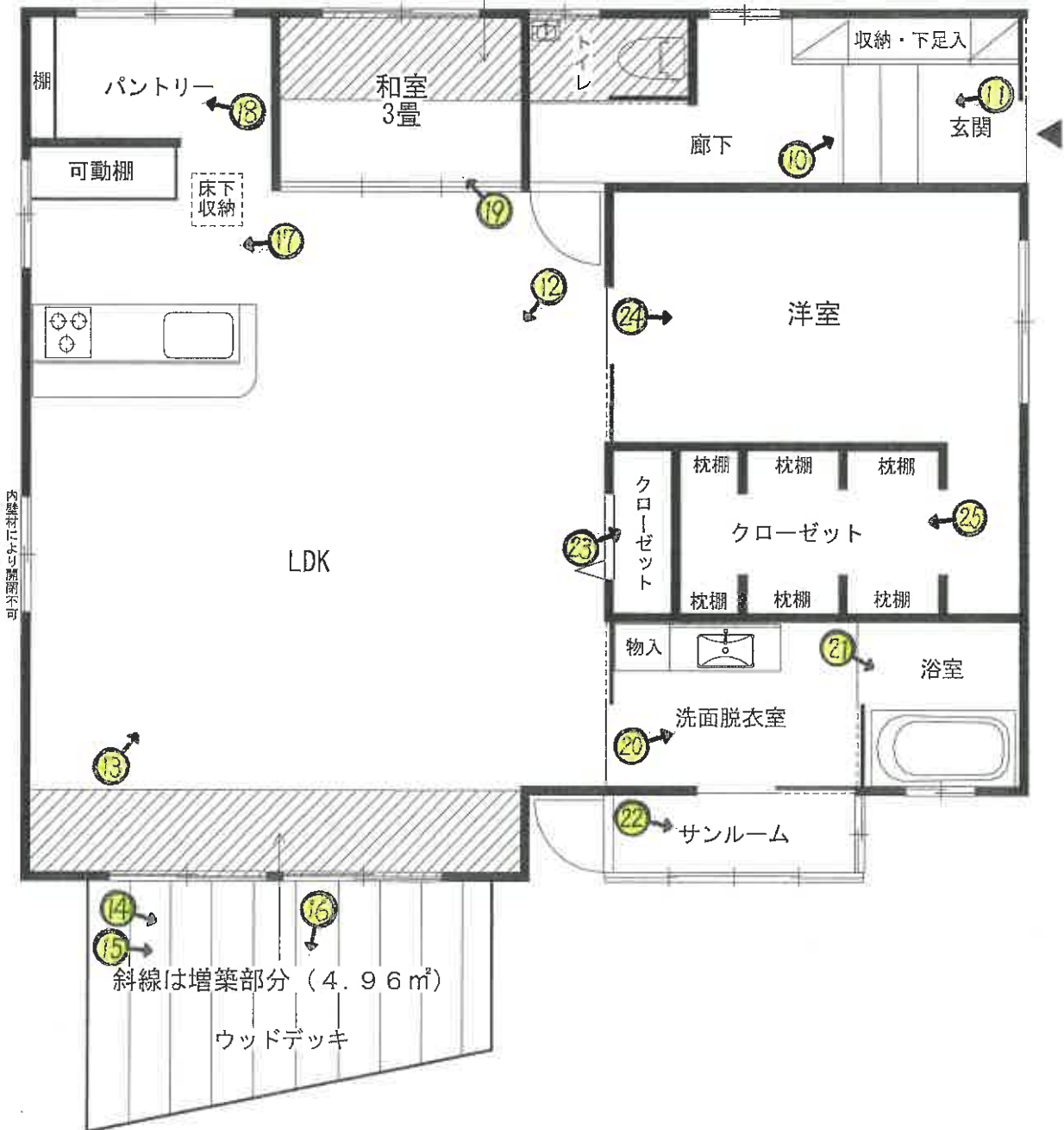


# 間 取 図

←●写真撮影位置方向



斜線は増築部分 (4.14 m<sup>2</sup>)



概測約 94.39 m<sup>2</sup>

※ 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、畳の枚数をもとに表示している。

物件 2

①



物件 1

接道状況

②



市道

接道状況

③



里道

北東側の状況

④



カーポート、カーゲート

⑤



スチール製物置（非建物）

⑥



蓄電池

⑦



充電器

⑧



玄関

⑨



玄関

⑩



廊下

⑪



LDK

⑫



LDK

⑬



ウッドデッキ

⑭



ウッドデッキ上の庇

⑮



ウッドデッキからの眺め

⑩⑥



キッチン

⑩⑦



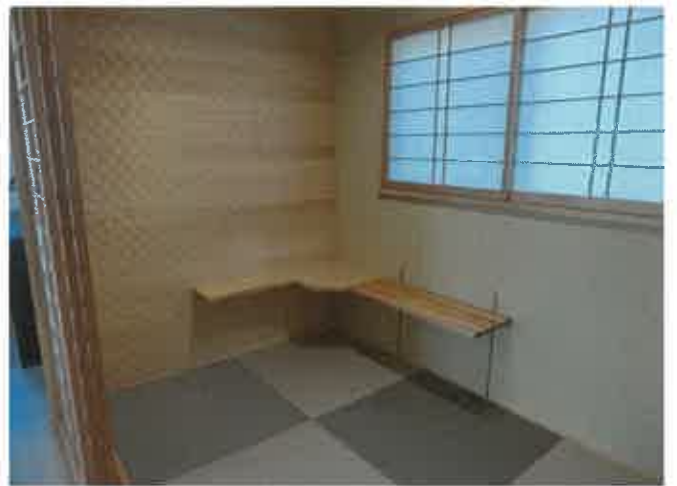
パントリー

⑩⑧



和室

⑩⑨



洗面脱衣室

⑩⑩



浴室

⑩⑪



サンルーム

②②



クローゼット

②③



洋室

②④



クローゼット

②⑤



令和7年(夕)第10714号  
令和7年11月13日受理  
令和7年11月28日現地調査  
令和7年12月17日評価

長崎地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

竹 房 政 美 印

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 14,560,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 2,840,000円
物件2(建物)	金 11,720,000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き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 地積	大村市水計町 932番1 宅地 281.00㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	大村市水計町932番地1 932番1 居宅 木造スレートぶき平家建 85.29㎡	概測約94.39㎡
番号	特記事項		
2	<p>物件2建物は、令和5年4月頃に増築（2カ所合計で概測約9.1㎡）が行われており、現況は登記床面積及び建物図面の形状と異なることから、現地調査時の概測結果を踏まえ、上記概測数量94.39㎡をもって採用数量とした（2カ所の増築部分及び増築床面積については間取図参照）。</p>		
2	<p>物件2建物の屋根上に存する太陽光パネルを含む太陽光発電システム及び建物外部に定着している蓄電池・電気自動車の充電器は、所有権の帰属は不明であるが、その固着の程度が強く、当該建物に附合していると判断されたことから、売却対象として評価を行った。ただし、所有権の帰属次第（所有権留保等の特約）によっては、債権者等から返還請求を受ける可能性もあることから、そのリスクについては市場性修正において考慮することとした。</p>		

## 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	JR大村線「大村」駅の北東方・道路距離約1.6km、最寄バス停「大佐古」の北東方・約800m(徒歩約10分)。	
付近の状況	中小規模の一般住宅を中心に事業所等も介在する緩傾斜地の既成住宅地域である。周辺には農地や未利用地も多く残るが、市中心部までは距離的に近く、生活上の利便性は比較的良好である。地域内に格別の変動要因はなく、当分は現状を維持するものと予測する。	
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 用途指定なし 60% 200% — —
画地条件	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	281.00㎡ 間口約23m、最大奥行約15m 台形地 中間画地 地勢は平坦地
接面道路の状況	物件1土地の北東側が幅員約4.3mの舗装市道「水計公民館前線(建築基準法第42条第2項)」に等高に、北西側が幅員約1.2～1.6mの未舗装里道(建築基準法上の道路ではない)に接面している。	
土地の利用状況等	物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。隣地は一般住宅としての土地利用が中心である。	
供給処理施設	上水道：前面道路に本管あり ガス配管：なし(プロパン) 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(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。	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 評価数量については、登記記載数量を採用した。</li> <li>2. 埋蔵文化財の有無及びその状況については、評価時点現在、物件1土地は周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれていない。</li> <li>3. 土壌汚染の有無及びその状況については、公的資料の確認、実地調査からは物件1土地において土壌汚染の存在の端緒は確認できなかったが、正確な有無については専門調査機関による土壌汚染調査が必要となる。</li> <li>4. 物件1土地上には、カーポート、カーゲート(電動式)、スチール製物置(非建物)等が存する(土地建物位置関係図参照)。</li> </ol>	

## 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(登記記載)：令和1年10月30日新築 経過年数：約6年 経済的残存耐用年数：約19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ほか 内壁：ビニールクロス、ひのき板、エコカラットほか 天井：ビニールクロス、ひのき板ほか 床：フローリング、琉球畳ほか 設備：電気、給排水、衛生、個別空調ほか その他：床暖房(LDK部分)、サンルーム、ウッドデッキほか
床面積(現況)	概測約94.39㎡
現況用途等	階層：平家建 現況用途：居宅 間取り：附属資料「間取図」のとおり
品等	総合：普通 使用資材：普通 施工：普通
保守管理の状態	普通(令和7年10月頃から空家状態にある)
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特記事項	<p>1. 評価数量については、増築部分を反映した概測数量を採用した。</p> <p>2. 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、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低い、成形板等にアスベスト等が使用されている可能性は否定できない。なお、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。</p> <p>3. 物件2建物は、令和5年4月頃に増築(概測約9.1㎡)が行われており、同時にリフォーム工事により、ウッドデッキ及び上部庇の増設、床暖房工事、間取変更工事、内装工事、カーゲート(電動式)の設置等が行われている。なお、増築部分については、床面積の合計が10㎡以内であることから、建築確認申請は不要であり、本件建物の遵法性に問題はない。</p> <p>4. 物件2建物の屋根上に存する太陽光パネルを含む太陽光発電システム及び建物外部に定着している蓄電池・電気自動車の充電器は、所有権の帰属は不明であるが、その固着の程度が強く、当該建物に附合していることから、売却対象として評価を行った。</p> <p>5. 建物内の目視調査及び所有者からの聴取による限り、天井面の雨漏り跡等の損傷は確認されず、白蟻対策として昨年、防除処理が行われている。</p>

## 第5 評価額算出の過程

### 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	24,800	0.960	281.00	0.90	6,020,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 大村-4

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $35,200\text{円}/\text{㎡} \times 103.1/100 \times 100/103.0 \times 100/141.8 \approx 24,800\text{円}/\text{㎡}$

◇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 : 画地条件(方位+3%)

◇地域格差 : 交通・接近条件1.05×環境条件1.35  $\approx$  1.418

イ 個別格差 : 画地条件(カーポートがある+1%、台形地▲5%)

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のうえ査定した。

#### ② 物件2（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	建物の価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
2	247,000	94.39	0.733	17,090,000

ア 再調達原価 : 247,000円/㎡ (※) 建物の屋根上に存する太陽光パネルを含む太陽光発電システム及び建物外部に定着している蓄電池・電気自動車の充電器は、その固着の程度が強く、当該建物に附合していると判断されたので、建物の再調達原価において考慮した。また、令和5年4月頃にリフォーム工事が行われていることから、当該リフォーム工事費用も再調達原価において考慮した。

イ 現況延床面積 : 概測数量による。

ウ 現価率 : 定額法を採用し、以下の条件の下、耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して査定。

現価率 :  $\{1 - (1 - R) \times (n \div N)\} \times (1 - q) = 0.733$  (小数第3位未満切り捨て)

R : 残価率 5%

n : 経過年数 6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 ▲5% (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、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 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ=ウ
	ア	イ		
1	6,020,000	0.25	法定地上権	1,510,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を25%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	6,020,000	-1,510,000	/	0.90	0.70	2,840,000
2	17,090,000	+1,510,000	-	0.90	0.70	11,720,000
一括価格(合計)						14,560,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：建物外部に備え付けられた蓄電池及び電気自動車の充電器は、ボルト及びワッシャーによりコンクリート床面に固着されているが、取り外しのうえ運搬することも可能であり、所有権の帰属如何によっては、債権者等から当該設備の返還請求を受ける可能性もあることから、そのリスクを考慮して市場性修正を行った。

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等を考慮した。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示価格 大村ー4

所 在：大村市木場1丁目921番4

価 格：35,200円/㎡

位 置：JR大村線「大村」駅の南東方約2.2km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：346㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南東側4m市道に接面

用途指定等：非線引都市計画区域、第1種低層住居専用地域(建ぺい率50%、  
容積率80%)

地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ山手の住宅地域

### 2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1 3,894,098円

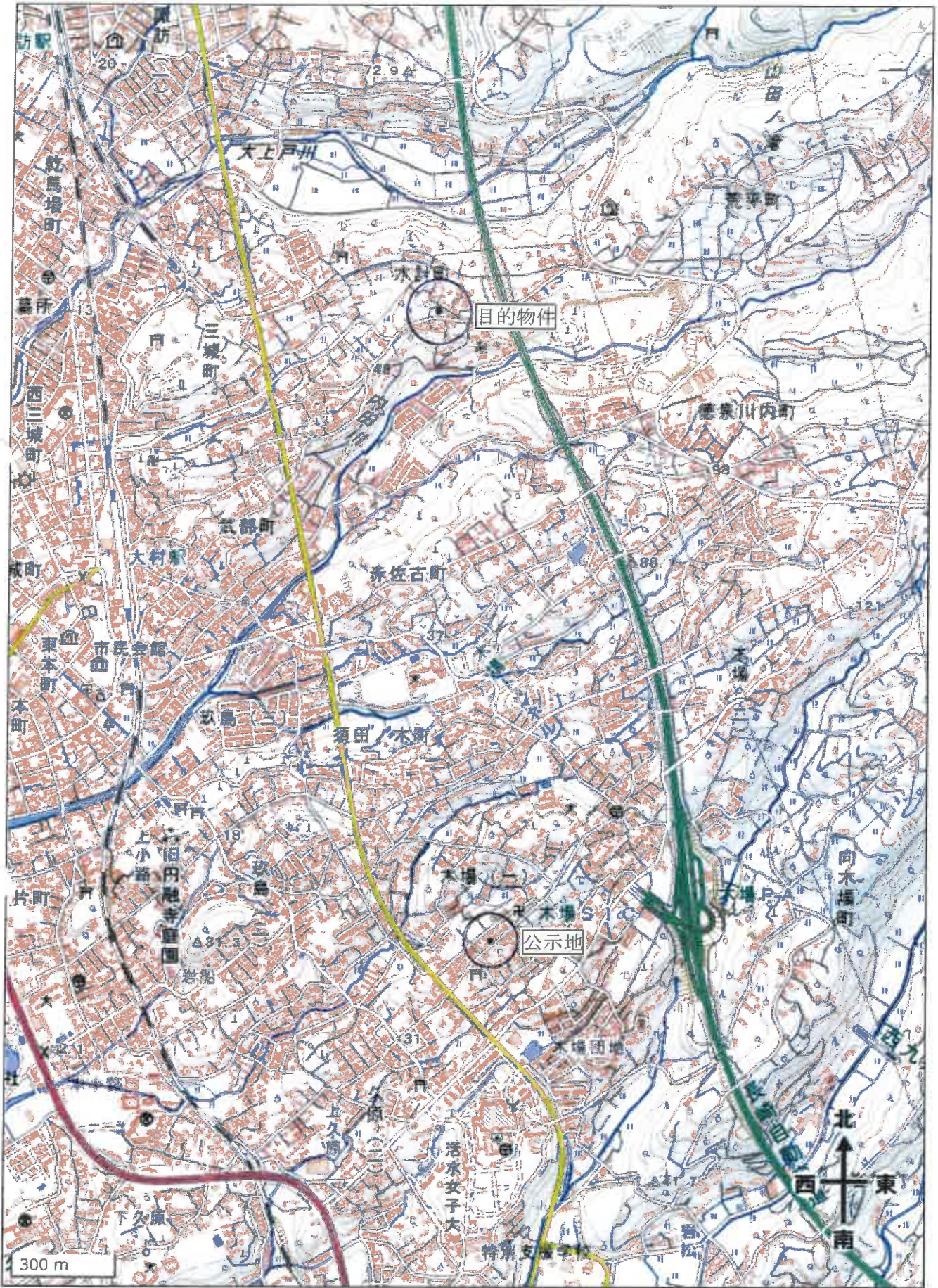
物件2 5,889,700円(鉄骨造のサンルームを含む)

※ここに掲げた参考価格は、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、その性質上異なるものである。

## 第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 見取図
- 3 不動産登記法第14条地図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図

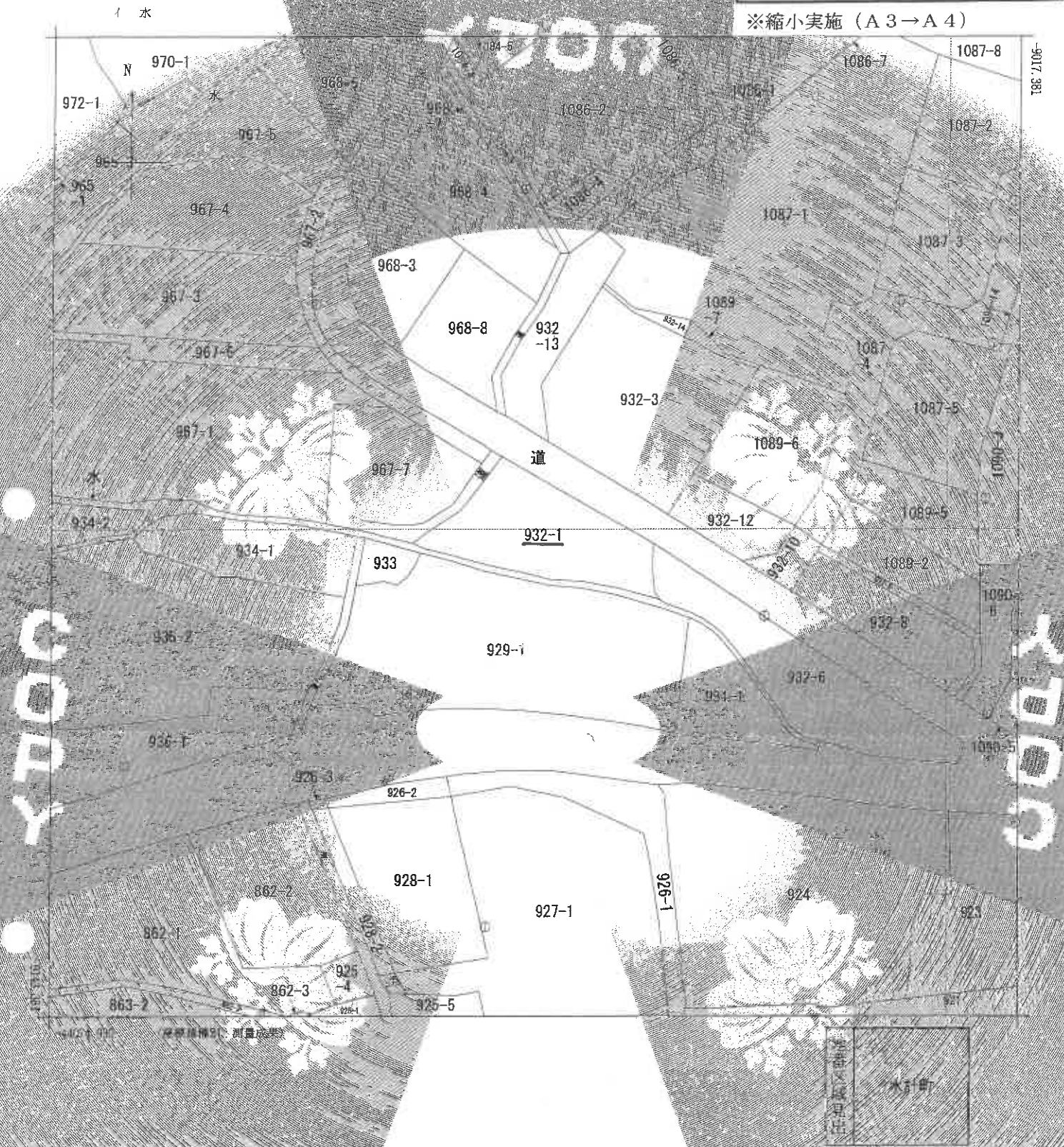
以 上





# 法第14条地図写

※縮小実施 (A3→A4)



縮小率	所在地	大村町水計町		地番	932番1	
縮小率	1/500	標度区分	甲三	地籍番号又は記号	分類	地籍区
作成年月日	平成17年3月	測量年度	平成12年測量年度	測量年度		

これは地図に記載される内容の証明したものである

令和7年8月28日  
長崎地方法務局課長 安部 浩一

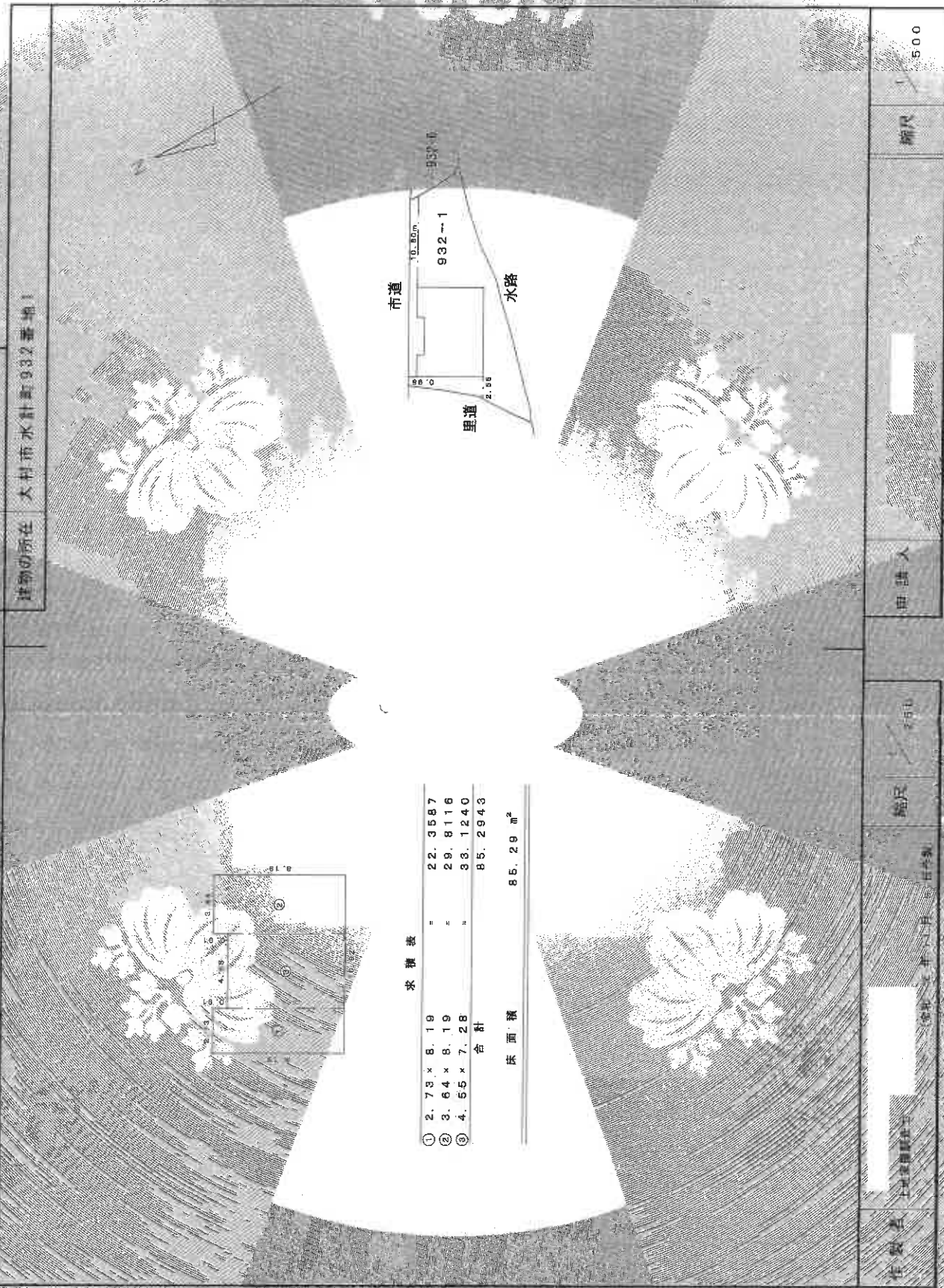
※縮小実施 (A3→A4)

登記年月日：令和7年(2025)

これは図面に記載された内容であり、  
令和7年8月28日 豊橋地方建設局より

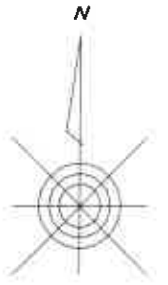
各階平面図 建物図面

家屋番号 932番1  
建物の所在 大村市水針町932番地1

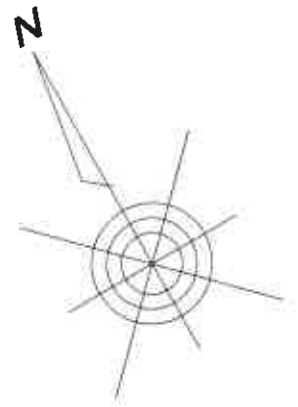


# 土地建物位置関係図

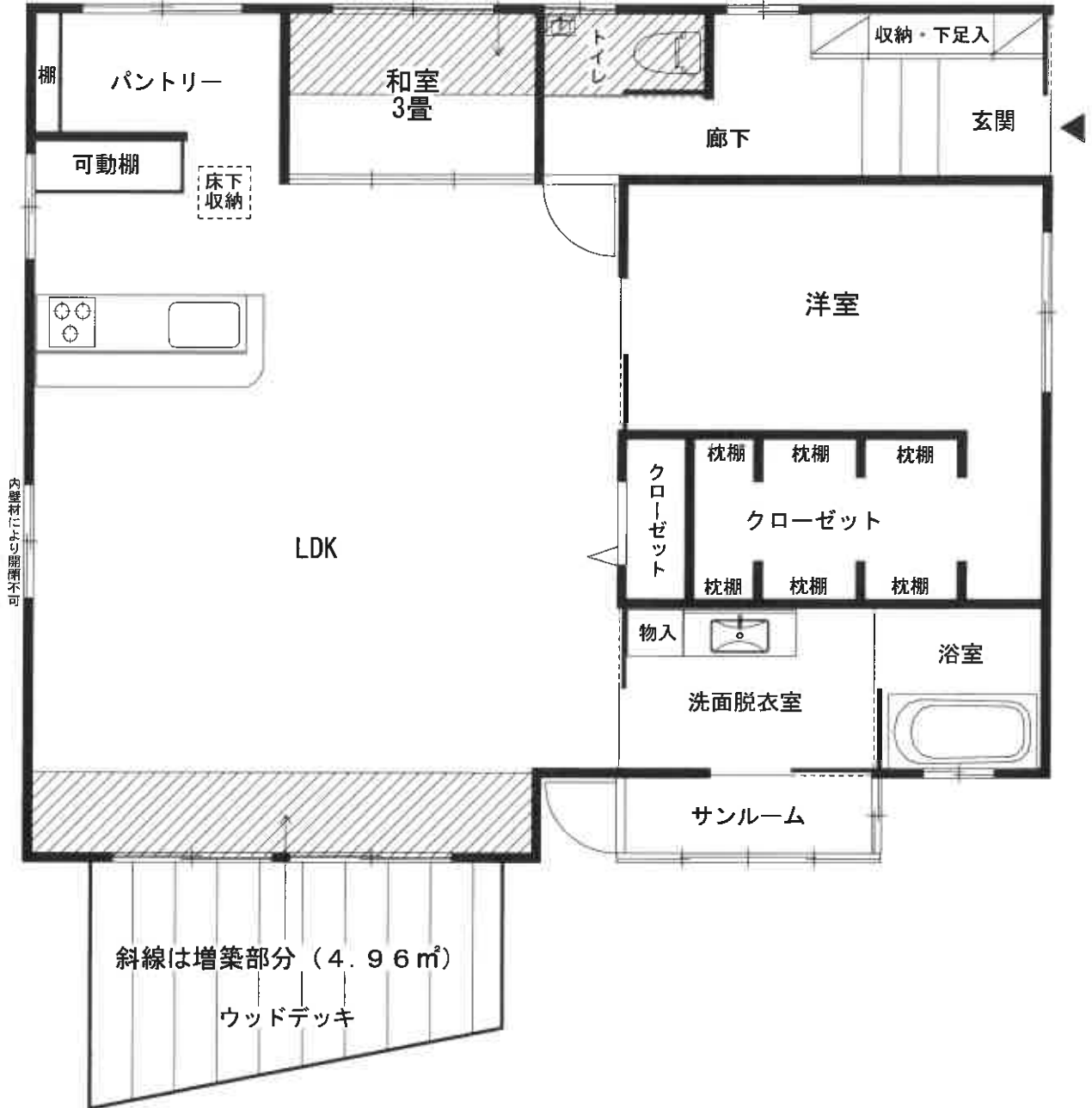
※ この図面は土地等の位置を概略的に表示したものであり、境界等の確定的な位置を保証するものではない。



# 間取図



斜線は増築部分 (4.14 m<sup>2</sup>)



斜線は増築部分 (4.96 m<sup>2</sup>)

ウッドデッキ

概測約 94.39 m<sup>2</sup>

※ 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、畳の枚数をもとに表示している。