

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月15日

長崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 上 村 哲 次

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 7月 3日 午前 8時30分から 令和 8年 7月10日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月14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 8月 4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 6月15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 | 五島市富江町狩立字高ノ上 |
| | 地 | 番 | 608番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1086平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 2月19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】

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】

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】

隣地との境界が不明確である。

【物件番号1】

売却対象外の土地（地番607番1、608番2）を通行のため利用している。

《 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 | 五島市富江町狩立字高ノ上 |
| | 地 | 番 | 608番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1086平方メートル |

令和7年(ケ)第16号
令和7年12月09日受理
令和8年01月23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	五島市富江町狩立字高ノ上
	地	番	608番1
	地	目	雑種地
	地	積	1086平方メートル

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (債権者担当者)	① 太陽光発電設備に関する平面図の有無等については、調査のうえ、回答いたします。
■ C (関係人担当者)	① 当社は、物件1土地上に存する太陽光発電設備の設置会社です。 ② 設置に関する詳細については、債権者担当者から提出された平面図のとおり設置しており、土地について不動産登記法第14条地図等から土地の境界が判然としている場合は隣地に、はみ出して設置することはありません。 設置に関しては、土地の形状等の諸条件を考慮して設置方法を定めることとなります。 ③ 太陽光発電設備と土地との固着性については、設置場所により異なりますが、架台がコンクリートブロックであれば据置き方式であり、土中にそれ以外の固定物が存することはありません。
■ 某 (五島市役所建設課吏員)	① 土地位置関係図のとおり、物件1土地の南東側に位置するのは市道であり、北西側に隣接するのは里道です。
■ 某 (五島市役所財政課吏員)	① 物件1土地は当市が売却したものです。公売の性質上、売却にあたっては必要な調査を行ったうえのこととなり、地中に有害物質等が埋設されているということはないと思います。 ② 土地位置関係図のとおり、物件1土地への出入りには、当市が所有する607番1土地等を利用することになりますが、通路として利用される限りについては無償ということになります。

(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、境界を確認できるものがないため判然としないと料する。

② [土地の占有権原に関する意見]

物件1土地は、太陽光発電設備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。

③ [接面道路に関する意見]

土地位置関係図のとおり、物件1土地の北西側には里道(五島市役所建設課における調査の結果)が接面しているが、物件1土地への出入りについては、同土地の北東側に位置する隣地607番1土地等(地目:原野)を通路として利用し市道に至っている。

④ [その他の意見]

(1) 土地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) 現地確認、写真及び関係人の陳述から、物件1土地と太陽光発電設備の固着の程度は低いものと思料されるため、同設備は目的外動産であると思料する。

(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12月10日 (水) 08:35-08:50	長崎地方法務局	全部事項証明書・公函等交付申請
07年12月10日 (水) :-:	執行官室	照会書(A(債務者兼所有者)宛;占有関係等について)送付
07年12月13日 (土) 13:40-15:00	物件所在地	物件の特定,写真撮影,概測等
07年12月14日 (日) 07:10-07:30	物件所在地	占有調査=不奏功
07年12月15日 (月) 13:49-13:55	執行官室(架電)	事情聴取(B(債権者担当者);物件特定,太陽光発電設備の設置等について)
07年12月23日 (火) 10:11-10:14	執行官室(架電)	事情聴取(C(関係人担当者);太陽光発電設備の設置等について)
08年01月06日 (火) 11:05-11:11	執行官室(架電)	事情聴取(五島市役所建設課担当吏員某;市道等について)
08年01月09日 (金) 16:10-17:05	物件所在地	太陽光発電設備の固着性の確認
08年01月16日 (金) 11:55-12:12	執行官室(架電)	事情聴取(五島市役所財政建課担当吏員某;物件1土地の形状等について)
<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>		

(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

-69315.323

43145.695

N

606-4

609-1

627-1

629

608-2

608-1

630

607-3

606-3

物件 1
608-1

606-5

634

608-2

631

道

747-1

748-2

道

747-3

631

631-2

748-1

603-3

603-1

-69410.323

(座標値種別：図上測定)

地番区画目録

富田町下立

地番 608番1

請求番号 3-1

縮尺 1/500

地図(法第14条第1項)

種別 地籍図

作成年月日 平成25年4月

備考
付年月日
(原図)

記載

これは地区に認められた公共施設を証明した書状である。

(長崎地方法務局五楼登記部)

令和7年12月10日

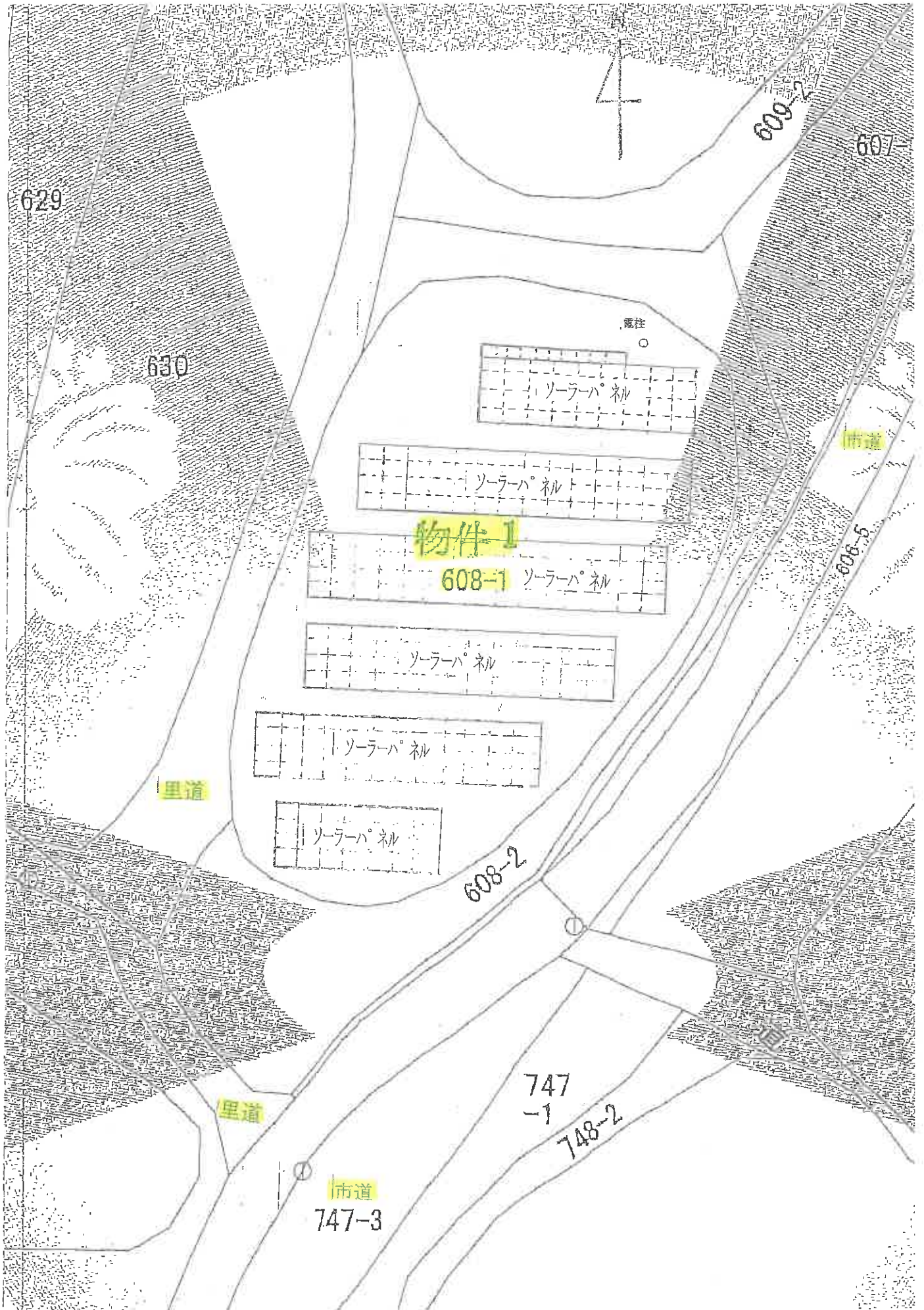
長崎地方法務局

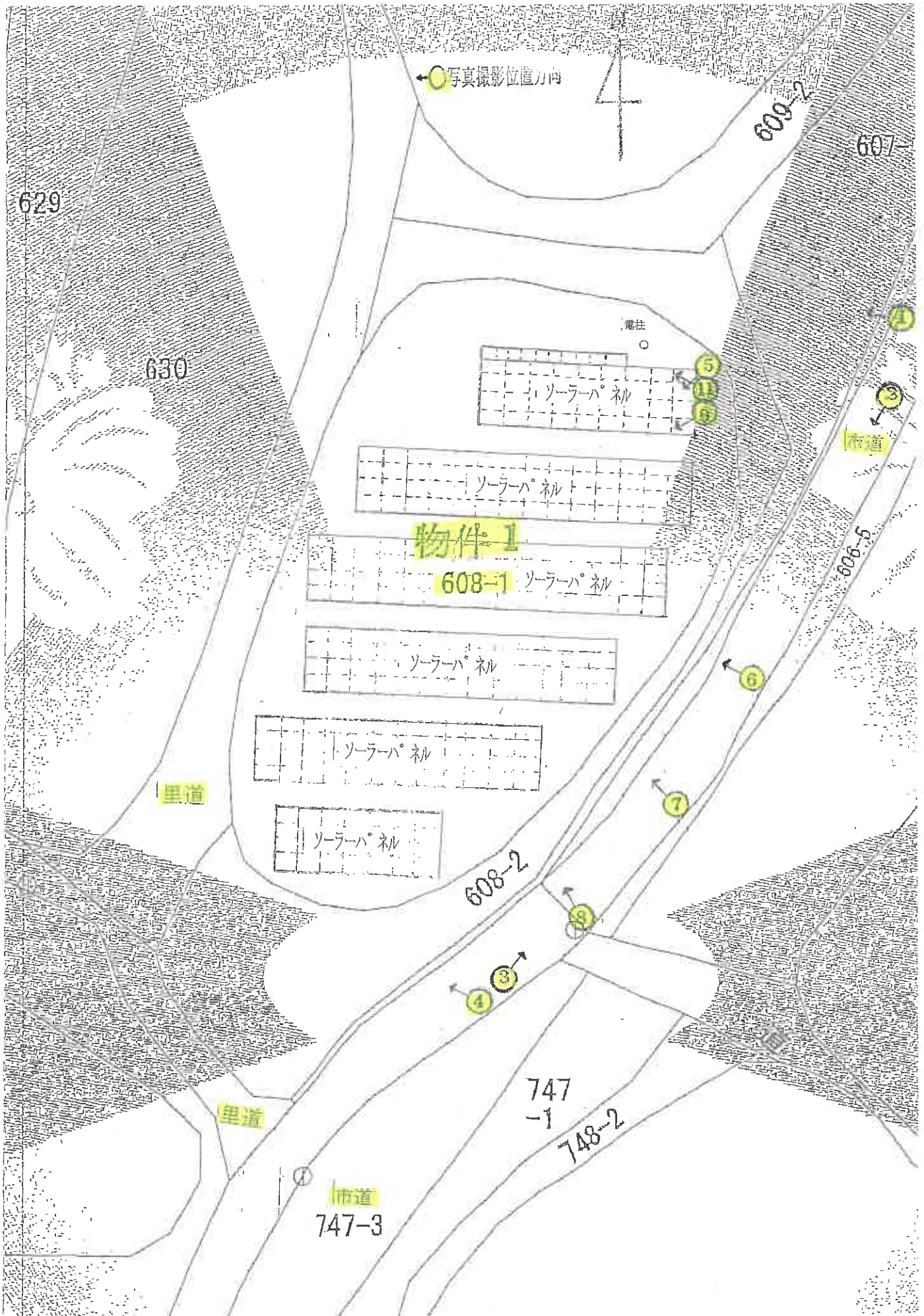
登記

請求番号：3-1
(1/1)

6

公用

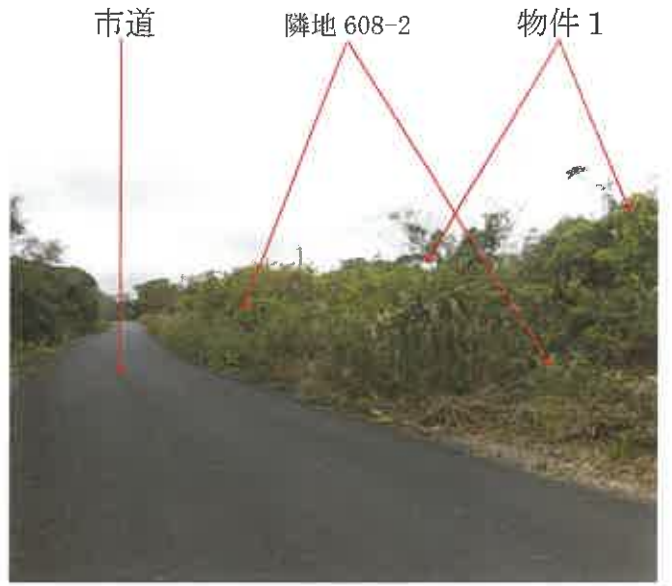




①



②



③



④



⑤

北側から1列目のパネルの設置状況



⑥

北側から3列目のパネルの設置状況



⑦

北側から4列目のパネルの設置状況



⑧

北側から5列目のパネルの設置状況



⑨

パネル(北側から1列目)の架台の固着状況



⑩

写真番号⑨の撮影位置から拡大したもの



⑪

パネル(北側から1列目)の架台の固着状況



副本

令和7年（ケ）第16号

令和7年12月9日 受領日

令和8年2月3日 現地調査

令和8年2月13日 評価

長崎地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

渡辺 浩一

第1 評価額

評 価 額
金730,000円

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、買受希望者が事前に物件に立ち入ることができない場合があること、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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記録の記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地目積	五島市富江町狩立字高ノ上 608番1 雑種地 1,086㎡	同左
番号	特記事項		
1	対象地上には、目的外動産である太陽光発電設備が存する。		

第4 目的物件の位置・環境等

位置・交通	「福江港ターミナル」の南西方・道路距離約16.4km 最寄バス停「富江支所裏」の南西方・約1.2km（徒歩約15分）
付近の状況	市道沿いに農地、雑種地が見られる地域
主な公法上の規制等 (道路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：都市計画区域外 用途地域：－ 建蔽率：－ 容積率：－ 防火規制：－ その他の規制：－
画地条件	面積：1,086㎡ 間口：約45m(最長) 奥行：約25m(平均) 形状：やや不整形地 接面関係：実質無道路地（特記事項参照）
接面道路の状況	法第14条図では対象地の北西側で幅員約3mの里道に接面している。ただし、現況では草木が生い茂っており確認できない。なお、南東側の現況幅員約6mのアスファルト舗装の市道「西新～別テ久保線」には、608-2及び607-1の土地が介在するため直接接面していない。
土地の利用状況等	物件1土地の利用状況等は、目的外動産である太陽光発電設備の敷地として利用されている。
供給処理施設	上水道：なし（南東側市道に本管あり） ガス管：なし 下水道：なし (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、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。
特記事項	①埋蔵文化財の有無及びその状況について：評価時点現在、受命物件は周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれていない。 ②土壌汚染の有無及びその状況について：公的資料の確認、実地調査からは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。 ③物件1土地には、固着の程度が低いと思料される目的外動産である太陽光発電設備が設置されており、設置状況は附属資料「土地建物位置関係図」のとおりである。 ④物件1土地は、法第14条図では北西側で幅員約3mの里道に接面しているが、現況では草木が生い茂っており道路として確認(利用)できない。南東側市道にも直接接面していないため、目的外土地である607-1及び608-2の土地を利用して土地の北東側の電力量計付近から敷地には出入りしているため、実質的には無道路地となることに留意すべきである。

第5 評価額算出の過程

当該地域の雑種地の地価水準を考慮し、対象近隣地域に於ける標準画地価格を査定し、次に対象地の個別的価格形要因を分析した結果、下記のとおり査定した。

物件 番号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	占有減 価修正 エ	市場性 修正 オ	競売 市場 修正 カ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	2,000	0.70	1,086	1.00	0.80	0.60	730,000

ア 標準画地価格：地元精通者意見等を参考に雑種地価格を査定した。

イ 個別格差：規模、形状、実質無道路地▲30

ウ 地積：登記面積による

エ 占有減価修正：特にない

オ 市場性修正：目的外動産（太陽光設備）が存することを考慮。

カ 競売市場修正：第2の評価条件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 固定資産税評価額（令和7年度）

物 件 1 247,445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、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 見取図
- 3 公図等(写)
- 4 土地建物位置関係図



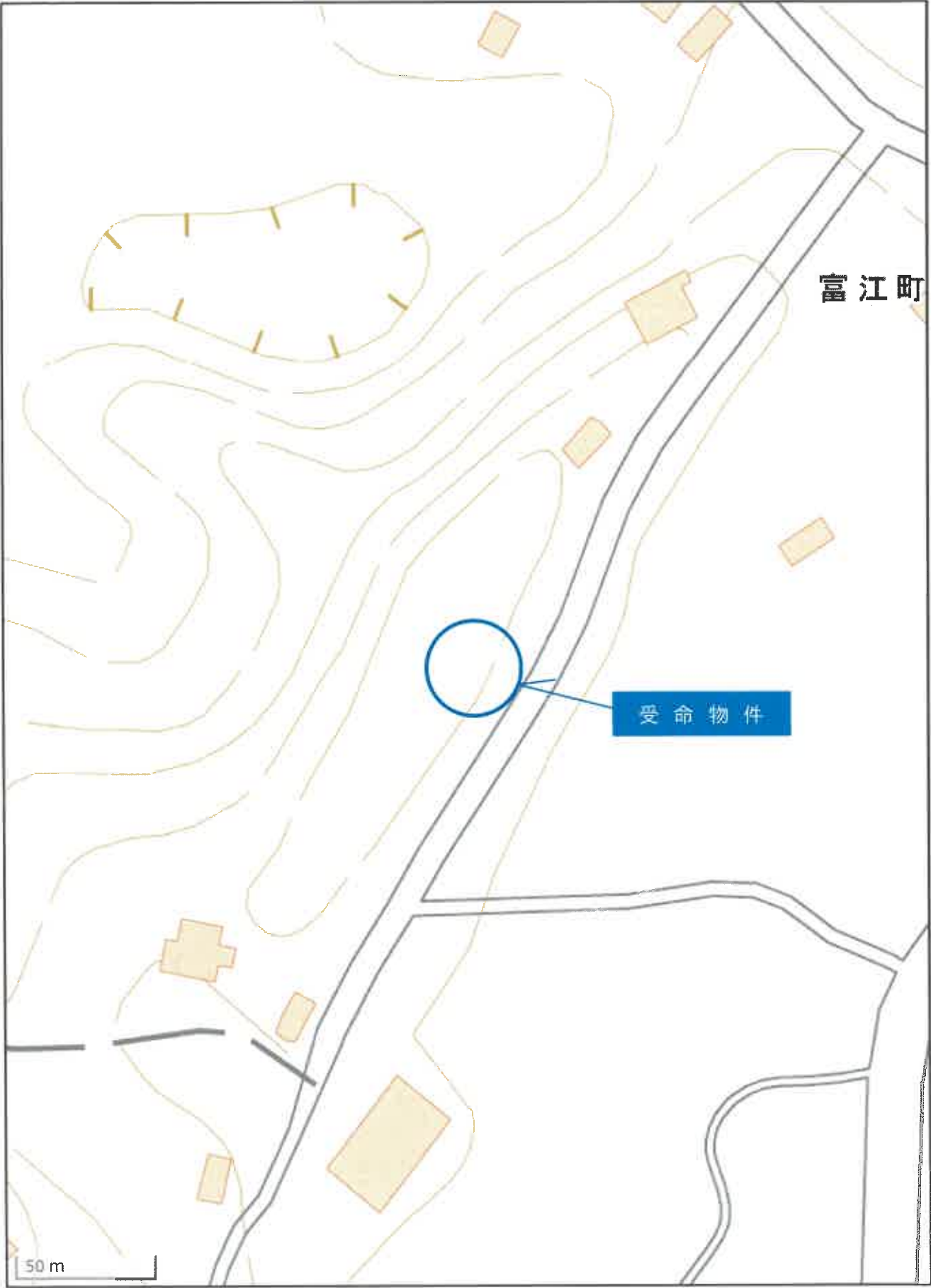
「国土地理院 地理院地図」

N

位置図

10,000分の1

見取図



N



受命物件

請求 部分	所在	五島市喜江町新立字高ノ上		地番	608番1	
出 尺 縮 尺	1/500	指 区 分	乙二	原 標 本 番 号 記 号	分類	地図(法第14条第1項)
作 成 年 月 日	平成2年3月	備 付 年 月 日 (原図)		補 記 事項		

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。

(長崎地方法務局五島支局管轄)

令和7年11月4日
大阪法務局

地図整理番号：M49152

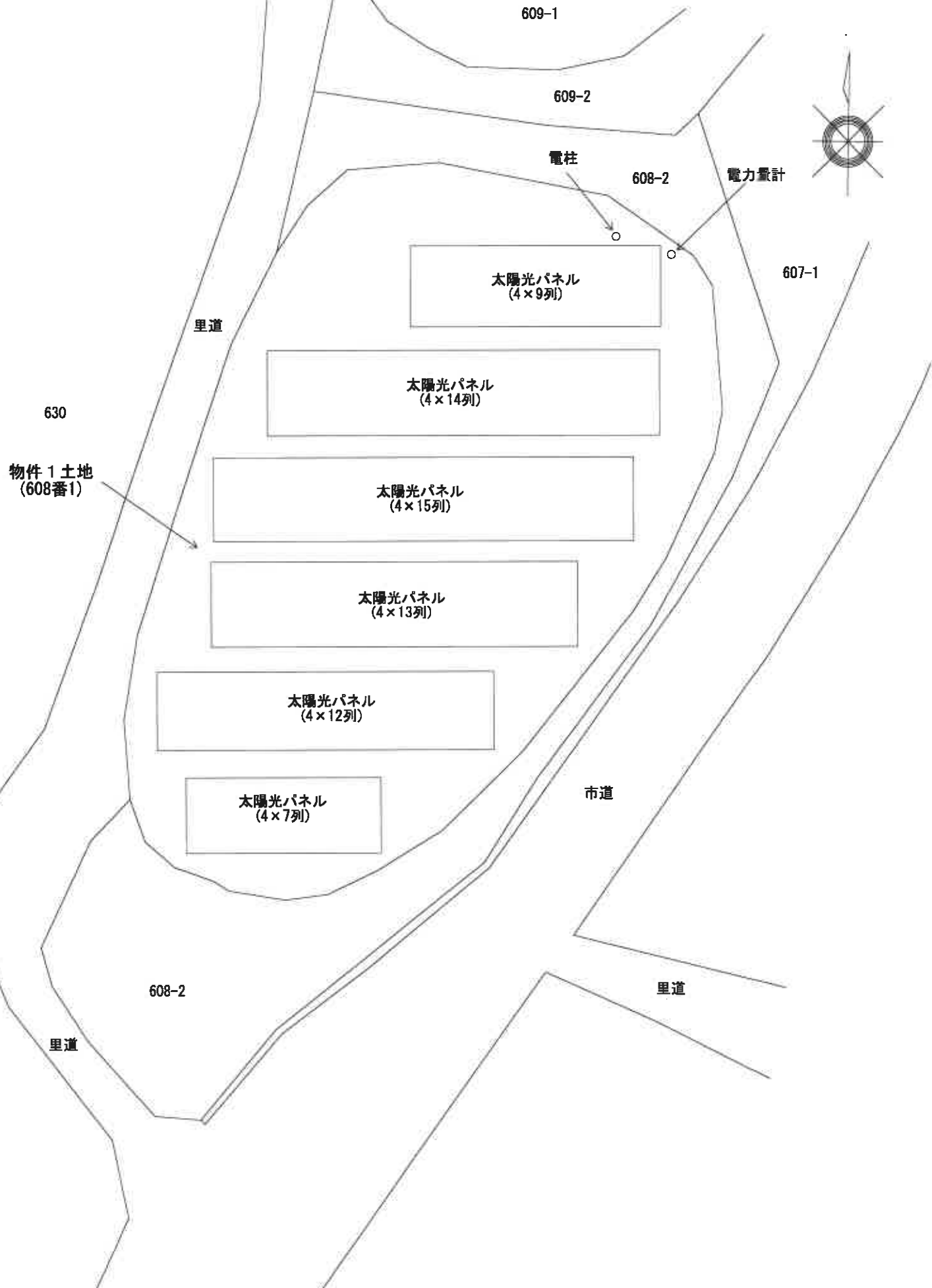
(1/1)

登記官

縮小実施

A3版からA4版に縮小

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。