

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月 6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24日 午前 8時30分から 令和 8年 7月31日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月 4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25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 7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   | 大村市上諏訪町                                    |
|   | 地 番   | 9 1 1 番 1 7                                |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 2 6 3. 9 2 平方メートル                          |
| 2 | 所 在   | 大村市上諏訪町 9 1 1 番地 1 7                       |
|   | 家屋 番号 | 9 1 1 番 1 7                                |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造かわらぶき 2 階建                            |
|   | 床 面 積 | 1 階 7 9. 1 4 平方メートル<br>2 階 5 3. 4 3 平方メートル |

## 物 件 明 細 書

令和 8年 5月26日

長崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 上 村 哲 次

---

---

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   | 9 1 1 番 1 7                                |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 2 6 3. 9 2 平方メートル                          |
| 2 | 所 在   | 大村市上諏訪町 9 1 1 番地 1 7                       |
|   | 家屋 番号 | 9 1 1 番 1 7                                |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造かわらぶき 2 階建                            |
|   | 床 面 積 | 1 階 7 9. 1 4 平方メートル<br>2 階 5 3. 4 3 平方メートル |

令和7年(ケ)第 23号  
令和8年 1月29日受理  
令和8年 3月16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   | 911番17                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 263.92平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 大村市上諏訪町 911番地17                  |
|   | 家屋 番号 | 911番17                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造かわらぶき2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 79.14平方メートル<br>2階 53.43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 checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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 <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> カーポートが存する。														
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( <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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>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 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居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 style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>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、私と家族が住居として利用しています。</p> <p>② 本件建物は、新築してから増改築は行っていません。</p> <p>③ 隣接する土地所有者との間で境界に関するトラブルはありません。</p> <p>④ 本件建物にシロアリや雨漏りといった問題はありませんし、不具合箇所も特にありません。</p> <p>⑤ ソーラーパネル及びエネファームを含む設備は、新築時に設置したものです。住宅ローン以外にローンは組んでいません。</p> <p>⑥ カーポートは、新築時に設置したものです。</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、周辺をブロック塀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、増改築はされておら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、幅員約5メートルの市道(上諏訪町3号線)に接面している。

⑥ [その他の意見]

本件土地上にあるカーポートは、土地との接合状況から、土地の定着物と判断した。

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

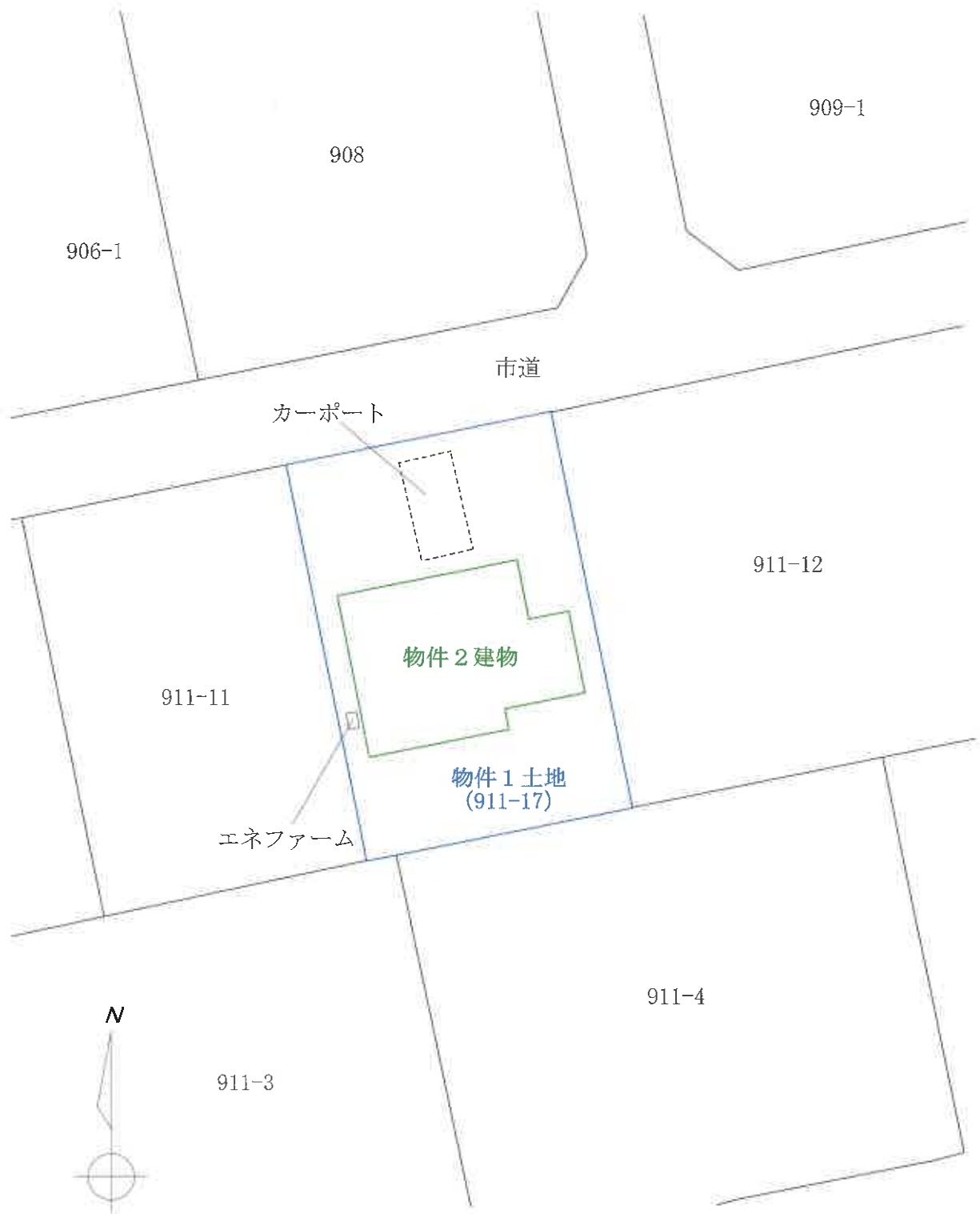
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年2月3日 (火) 13:51-14:00	物件所在地	物件特定, 外観調査, 立入調査日程調整
R8年2月3日 (火) 14:28-14:40	長崎地方法務局 諫早支局	全部事項証明書, 公図等交付申請
R8年2月27日 (金) 13:50-14:51	物件所在地	立入調査, 占有関係調査
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input 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 を立ち会わせ, 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



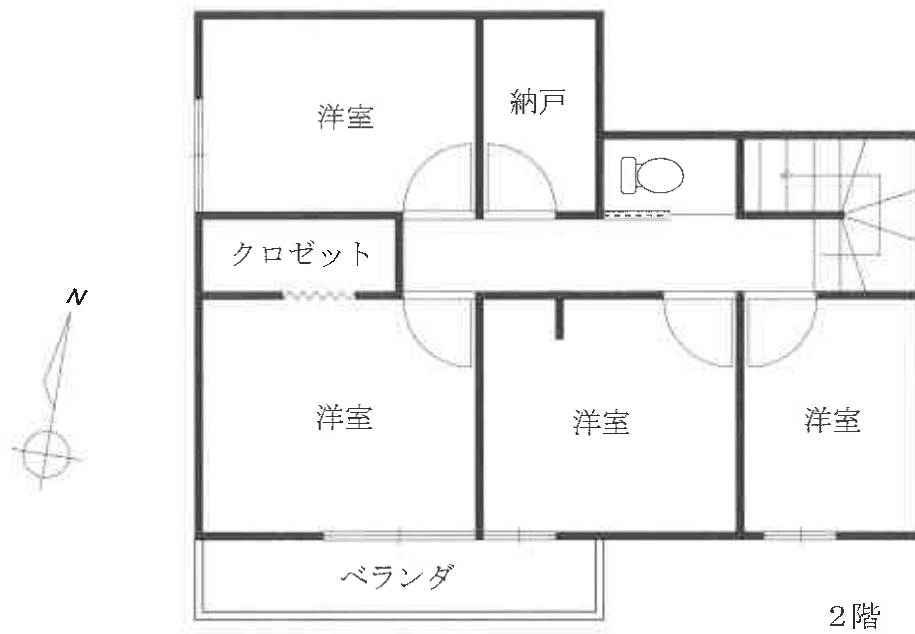
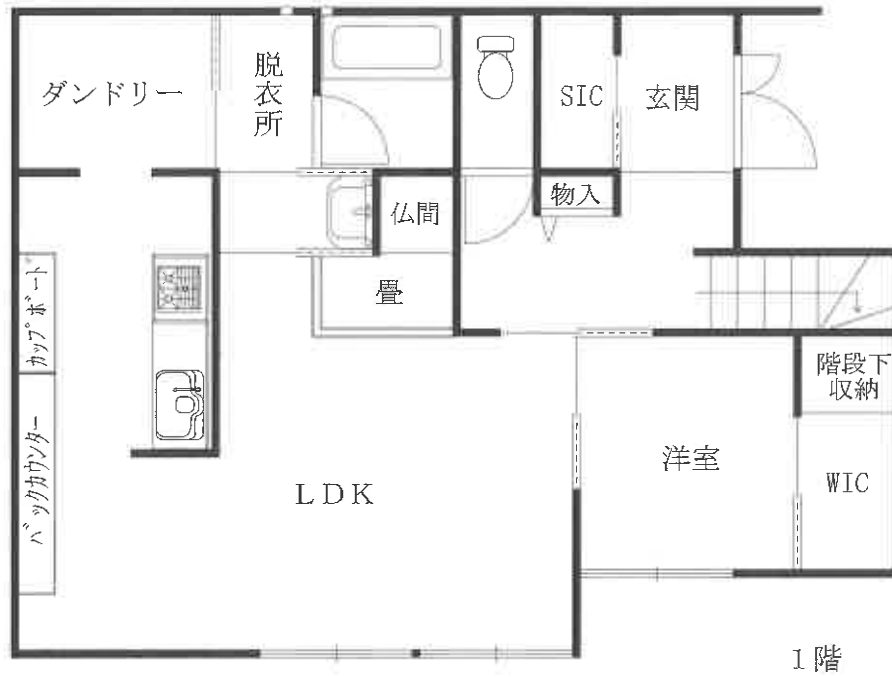


# 土地建物位置関係図



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。

# 土地建物位置関係図

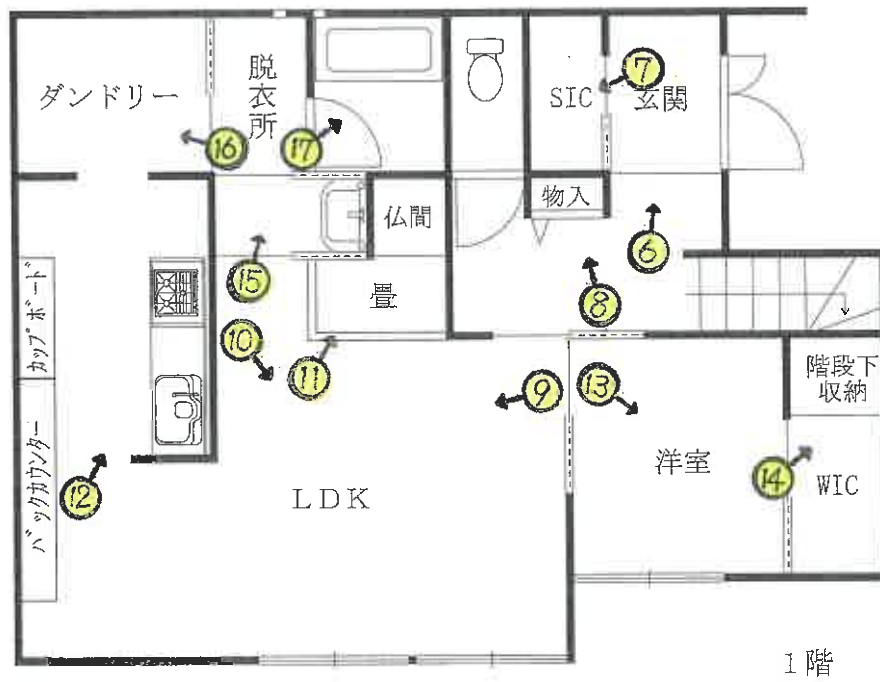
←○写真撮影位置方向



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



※間取りの配置等を概略的に表示したものである。

物件 2

①



物件 1

接道状況

②

南側の状況

③



市道



エネファーム

④



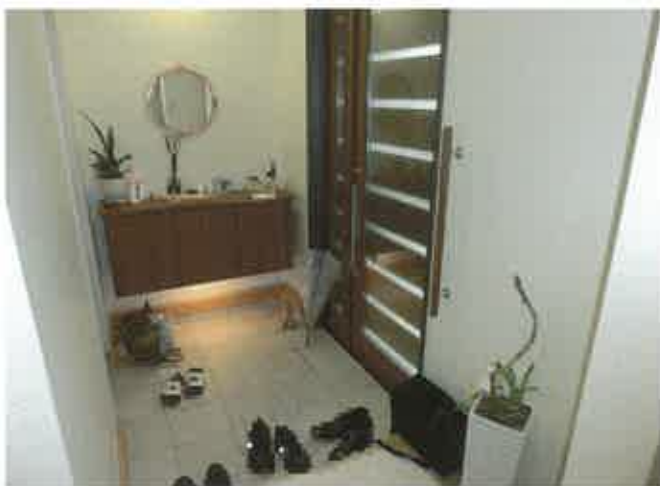
玄関ポーチ

⑤



玄関

⑥



シューズインクローゼット

⑦



物入

⑧



LDK

⑨



LDK

⑩



仏間・畳スペース

⑪



キッチン

⑫



洋室

⑬



ウォークインクローゼット

⑭



脱衣所・洗面台

⑮



ダンドリー

⑩⑥



浴室

⑩⑦



洋室

⑩⑧



洋室

⑩⑨



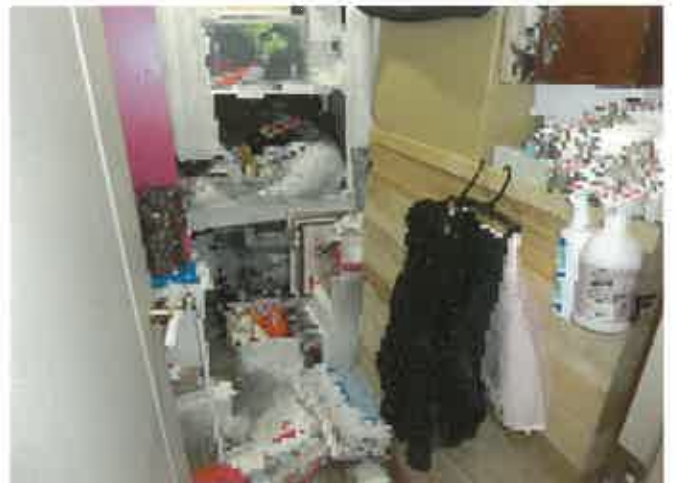
洋室

⑩⑩



納戸

⑩⑪



洋室

②②



洋室

②③



クローゼット

②④



ベランダ

②⑤



BIT

令和 7 年 (ケ) 第 23 号  
令和 8 年 1 月 29 日 評価命令受理日  
令和 8 年 2 月 27 日 現地調査  
令和 8 年 3 月 5 日 評価

長崎地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

宮 崎 英 樹

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 29,460,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 5,340,000 円
物件2 (建物)	金 24,120,000 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	所在地目地積	大村市上諏訪町 911番17 宅地 263.92㎡	同左
2	所在家屋番号種類構造床面積	大村市上諏訪町911番地17 911番17 居宅 軽量鉄骨造かわらぶき2階建 1階 79.14㎡ 2階 53.43㎡	同左
特記事項			
1	土地の定着物としてカーポートがある。(末尾土地建物位置関係図参照)		

#### 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	J R大村線「諏訪」駅の東方・道路距離約600m 最寄バス停「池田新町」の南東方・約250m（徒歩約4分） （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	目的物件周辺は、県道大村外環状線背後に中規模住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域である。 地域的に特別な変動要因はないため、当分の間現状を維持すると思料する。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別の規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 指定建ぺい率 指定容積率 防火規制 土砂法の規制 その他の規制	都市計画区域（非線引） 第一種低層住居専用地域 50% 80% なし なし 特になし
画地条件	地積：263.92㎡（公簿面積：実測数量に同じ） 間口：約13.5m 奥行：約20m 形状：ほぼ長方形 高低：等高 接面：中間画地 方位：北	
接面道路の状況	北側：幅員約5m舗装市道（上諏訪町3号線） （建築基準法第42条第1項第1号に規定する道路）	
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。（土地建物位置関係図参照）	
埋蔵文化財	調査時点において、周辺に複数の周知遺跡が存するが、当該地には存しない。（長崎県遺跡地図にて閲覧）	

供給処理施設	<p>上水道：前面道路に本管あり  ガス配管：前面道路に本管あり  下水道：前面道路に本管あり</p> <p>(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。</p>
土壌汚染等	<p>現地調査、官公庁における公表資料、登記簿を調査した範囲では土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかったが、厳密に土壌汚染の有無を判定するには、別途、専門調査機関による土壌汚染状況調査等を実施することが必要である。</p>
特記事項	<p>普通車1台駐車可能なカーポートがある。建物の新築と同時に設置されたものであり、土地の定着物として土地価格に含めて査定した。</p>

## 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	<p>建築年月日(登記記載)：令和4年9月5日  経過年数：約4年  経済的残存耐用年数：約21年</p>
仕様	<p>構造：軽量鉄骨造  屋根：瓦葺  外壁：ダイコンコンクリート  内壁：クロスほか  天井：クロスほか  床：フローリングほか  設備：電気、給排水、衛生、エネファーム、24時間換気  その他：特になし</p>
床面積(現況)	<p>1階 79.14㎡  2階 53.43㎡ 延床面積 132.57㎡</p>

現況用途等	現況用途：居宅 間取り：5LDK
品等	優る
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
アスベスト	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、アスベスト含有建材が使用されている可能性は低い。
設備	建物に附属する各種設備については、動作確認までは行っていないため、使用可能かどうかについては不明である。
シロアリ 雨漏り	債務者兼所有者によるとシロアリ被害や雨漏りはないとのことである。但し、これらの被害の有無の正確な判定については別途専門家による調査が必要である。
特記事項	<p>① 本件建物には太陽光発電システムが設置されており、屋根上に太陽光パネル、屋外にパワーコンディショナー、屋内に電気メーター等が確認されている。当該太陽光発電システムの詳細について債務者兼所有者に聴取したところ、内容は把握していないとのことであり、契約書その他の関係書類も確認できなかったため、発電容量等の具体的仕様は不明である。ただし、現地確認の結果、パワーコンディショナーには「出力定格有効電力5.5kW」との表示が認められた。</p> <p>また、蓄電池の有無についても債務者兼所有者は不明と述べており、現地調査においても蓄電池設備は確認できなかったことから、設置されていない可能性が高いと推察される。</p> <p>その他の詳細については、現況調査報告書を参照して頂きたい。</p> <p>② 太陽光発電システムを物件2建物に附合した従物と判断し、太陽光発電システムの価格については建物の再調達原価において考慮することとした。</p> <p>③ エネファームについても建物の再調達原価で考慮した。</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	45,700	1.025	263.92	0.95	11,740,000

#### ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 大村-2

$$45,400\text{円/㎡} \times \frac{104.7}{100} \times \frac{100}{101.0} \times \frac{100}{103.0} \doteq 45,700\text{円/㎡}$$

◇ 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(1.010)=1.010

◇ 地域格差 : 街路、環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差 : カーポート(1.025)=1.025

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して査定した。

#### ② 物件2 (建物)

目的建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費及び太陽光発電システム、エネファームに比準して求め、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。

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	270,000	132.57	0.848	30,350,000

#### ウ 現価率

耐用年数に基づく方法(残価率5.0%の定額法)と観察減価法を併用して現価率を査定した。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times (n \div N)\} \times (1 - q) = 0.848$$

R : 残価率 5.0%

n : 経過年数 4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 0% (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、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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	11,740,000	0.35	法定地上権	4,110,000

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35%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	11,740,000	-4,110,000	—	1.00	0.70	5,340,000
2	30,350,000	+4,110,000	1.00	1.00	0.70	24,120,000
一括価格 (合計)						29,460,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：特になし

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 地価公示価格 [大村-2]

所在：大村市諏訪1丁目894番4  
 価格：45,400円/㎡  
 位置：諏訪駅 450m  
 価格時点：令和7年1月1日  
 地積：191㎡  
 利用の現況：住宅 木造 (W) 2F  
 供給処理施設：水道、ガス、下水  
 接面街路：西6m市道  
 用途指定等：第二種中高層住居専用地域 (60%, 200%)  
 地域の概要：中規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1(土地) 7,521,720円

物件2(建物) 12,847,900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。」

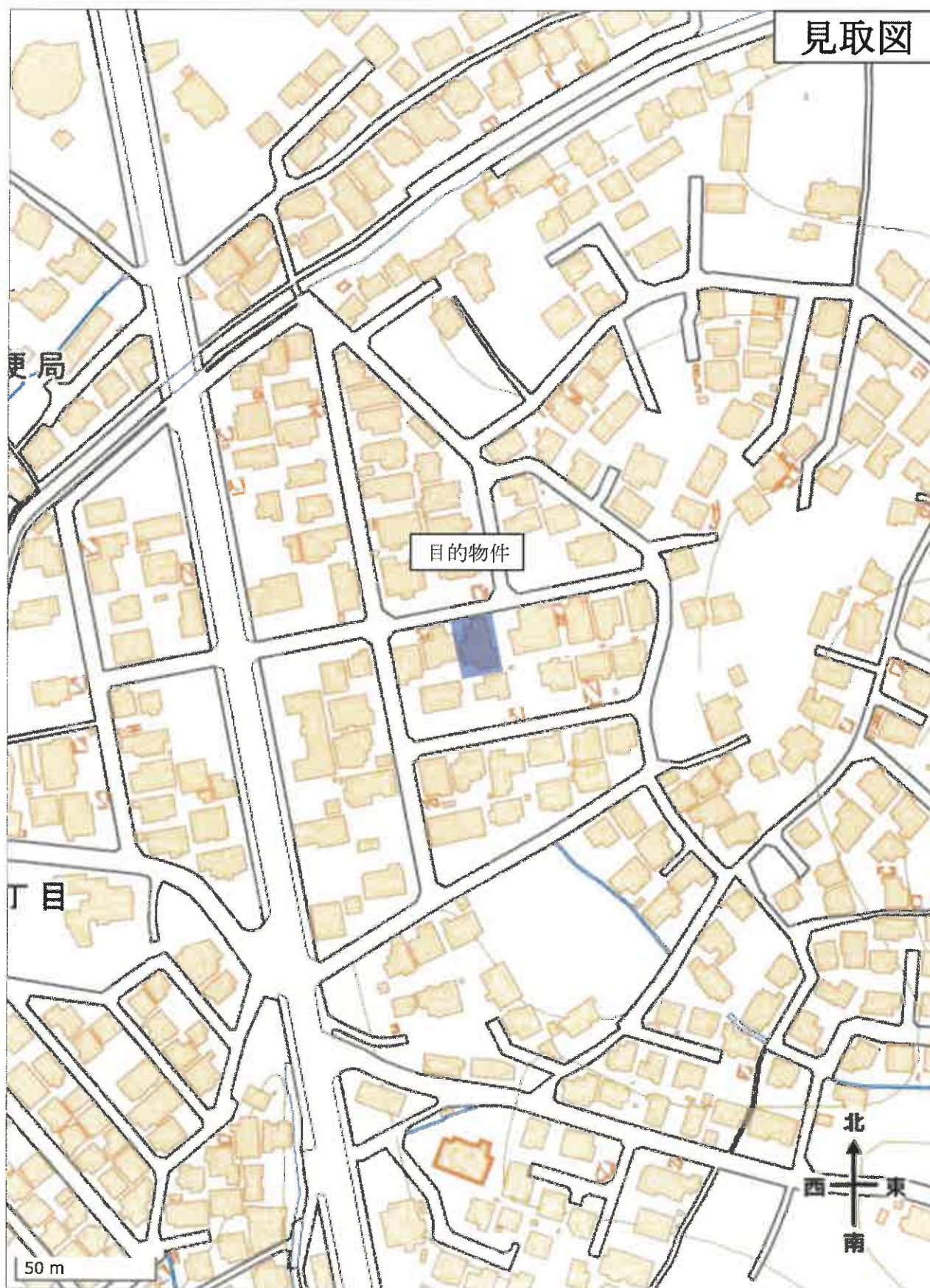
第7 附属資料

- 1 位置図(国土地理院地図)
- 2 見取図(国土地理院地図)
- 3 公図写(A3をA4に縮小)
- 4 建物図面写(A3をA4に縮小)
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図

以 上



見取図





# 建物図面写

## 建物図面 各階平面図

家屋番号 911番17

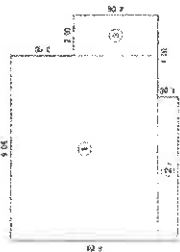
建物の所在 大村市上郷訪町 911番地17

家屋番号 911番17

建物の所在 大村市上郷訪町 911番地17

### 1階

①	6.06 x 7.00	42.4200
②	7.00 x 1.00	7.0000
③	2.00 x 1.00	2.0000
計		70.4200



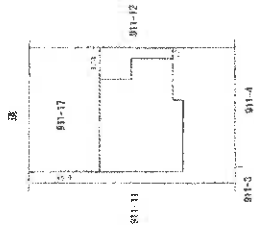
### 床面積 70.42 ㎡

### 2階

①	6.06 x 1.60	9.6960
②	6.06 x 3.06	36.3636
計		46.0596



### 床面積 46.06 ㎡



調査報告書 No.240151

縮尺 1/200

申請人

縮尺 1/200

平成 17 年 9 月 30 日作成

作成者

A4に縮小

これは図面に記録されている内容を証明する書面である。  
 (長崎県地方支務局庶務課)  
 令和 7 年 12 月 22 日 東京支務局台東出張所 発行

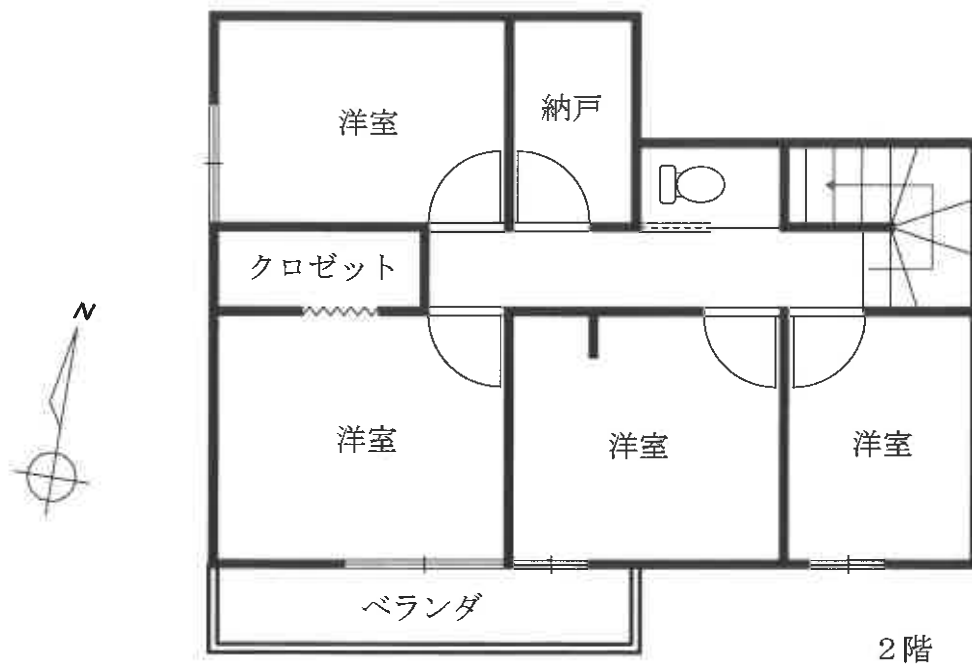
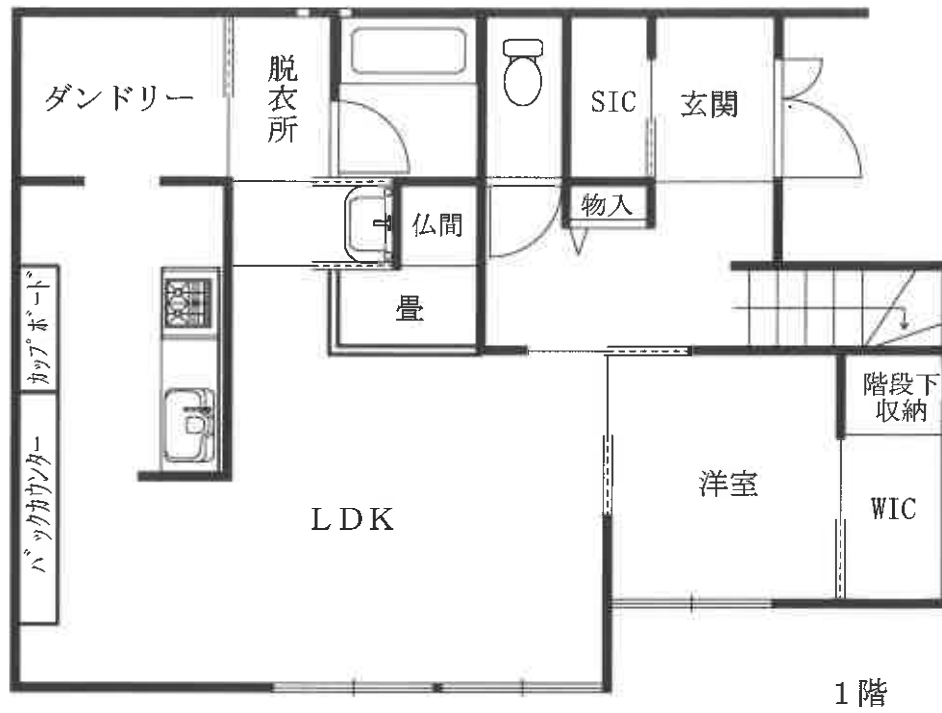
地図整理番号: M10258

# 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。