

必ずお読みください！

事件番号 令和7年（ヌ）第10704号

注 意 書

令和7年10月1日から、長崎地方裁判所管内支部の不動産等競売事件は長崎地方裁判所本庁及び佐世保支部で取り扱うことになりました。

これに伴い、本件は長崎地方裁判所大村支部から長崎地方裁判所本庁に回付され、地方裁判所本庁において売却を実施しております。

入札にあたっては、公告書に表示された事件番号（上記事件番号と同じ）を記載した入札書を長崎地方裁判所本庁の執行官室に提出してください。また、入札保証金は長崎地方裁判所本庁あての振込依頼書（振込先が「ナガサキチサイ」となっているもの）を利用し、長崎地方裁判所本庁あてに振り込んでください。

なお、誤って入札保証金を大村支部に振り込んだ場合は無効となり、長崎地方裁判所本庁に対して入札終了日までに別途振り込む必要がありますので、ご注意ください。

※誤って振り込まれた入札保証金の還付には数週間を要する場合があります。

【入札に関するお問合せ】長崎地方裁判所本庁 執行官室

電話番号 095-823-3215（直通）

【事件の内容に関するお問合せ】長崎地方裁判所本庁 不動産執行係

電話番号 095-804-4124（直通）

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月10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 8月28日 午前 8時30分から 令和 8年 9月 4日 午後 4時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年 9月 8日 午前10時00分 長崎地方裁判所検察審査会会議室
売却決定 期日 場 所	令和 8年 9月29日 午前 9時50分 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 8月10日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額 (円) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和7年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	2,260,000 1,808,000	一括	452,000	54,355	14,760
1	1,790,000				
2	470,000				
	</				

物 件 目 録

1 所 在 諫早市多良見町市布字柳原

地 番 2243番41

地 目 宅地

地 積 237.97平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 諫早市多良見町市布字柳原 2243番地41

家屋 番号 2243番41

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 97.87平方メートル
2階 64.64平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 約2平方メートル

共有者 B 持分2分の1

物 件 明 細 書

令和 8年 6月19日

長崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 川 上 裕 太

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】

本件共有者B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, 2】

本件土地建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 諫早市多良見町市布字柳原
地 番 2 2 4 3 番 4 1
地 目 宅地
地 積 2 3 7 . 9 7 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 諫早市多良見町市布字柳原 2 2 4 3 番地 4 1
家屋 番号 2 2 4 3 番 4 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 9 7 . 8 7 平方メートル
2 階 6 4 . 6 4 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 約 2 平方メートル

共有者 B 持分 2 分の 1

※裁判所・事件番号が変更になりました。
(変更後)長崎地方裁判所
令和7年(ヌ)第10704号

令和7年(ヌ)第4号
令和7年07月02日受理
令和7年08月**19**日提出

現況調査報告書

長崎地方裁判所大村支部

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 諫早市多良見町市布字柳原

地 番 2 2 4 3 番 4 1

地 目 宅地

地 積 2 3 7 . 9 7 平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 諫早市多良見町市布字柳原2 2 4 3 番地4 1

家屋 番号 2 2 4 3 番 4 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 9 7 . 8 7 平方メートル
2階 6 4 . 6 4 平方メートル

共有者 B 持分2分の1

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	☒ 公図のとおり(縮尺数量1/500) ☒ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐ 不動産登記法14条地図のとおり				
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者(A) ☒ その他の者(B) 上記の者が本件土地に下記建物を所有し、占有している。 ☒ 「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)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)				
その他の事項	土地建物位置関係図のとおり、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	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である。 ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物)。 ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：				
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある 種類：物置 構造：木造スレート葺平家建 床面積：約2平方メートル				
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者(B) ☐ その他の者 上記の者が本件建物を 住居 として自己の持分権に基づき占有している。 ☐ 「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)	☒ ない ☐ 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	☒ ない 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 ☐ ある				
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原(物件1関係)		
占有範囲	☒ 全部 ☐	
占有者	☒ 債務者(B) ☐	
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ B(占有者) ☐ ())の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 無権原	
占有開始時期	令和04年12月21日	
最初の契約日	令和 年 月 日	
契約等期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める。 ☐	
その他		
執行官の意見	☐ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☒ 「執行官の意見」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
■ B (債務者)	① 現在、物件 2 建物は私が居住しており、同建物内で自営の治療院を営んでいます。 ② 本件債権者が物件 1 土地共有者である事には、同人との間で紛争もあったことから違和感があります。
■ B (債務者)	① 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、公図(縮尺数量1/500)や地積測量図のとおりで、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。 ② 物件 1 土地の共有者である本件債権者に対し、地代等は支払っていませんし、物件 2 建物の利用に関しても、自己の持分権に基づき利用しているだけであり、他の共有者である息子(A)に対し支払っていません。 ③ 物件 2 建物の新築後、建物の増築は行っていません。 ④ 土地建物位置関係図のとおり存するカーポートは、物件 2 建物の新築時に、物置については 17 年前ころに築造したものです。 ⑤ 物件 1 土地上及び物件 2 建物内に、私以外の者の所有物はありません。 ⑥ 物件 2 建物には、雨漏りや白アリ被害、建物の不具合はありませんが、経年劣化により床板のたわむ箇所があります。
■ 某 (諫早市役所多良見支所産業建設課吏員)	① お尋ねの占用許可に関し、市道から居宅への階段設置については占用許可の対象外であり、無許可で設置しているものと考えられます。 従いまして、必要がある場合は、市としては同階段の撤去をお願いすることになると思います。
■ B (債務者)	① 物件 1 土地に関する地代について、同土地共有者である本件債権者から支払に関する請求は受けたことはありません。

(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、公図(縮尺数量1/500)、地積測量図、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、境界を示す金属鈔が存するため、ほぼ判然としている。

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、3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]

土地建物位置関係図のとおり、物件1土地は、その北東側を除く3方に市道(諫早市役所道路課における調査の結果)が接面している。

⑥ [その他の意見]

(1) 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。

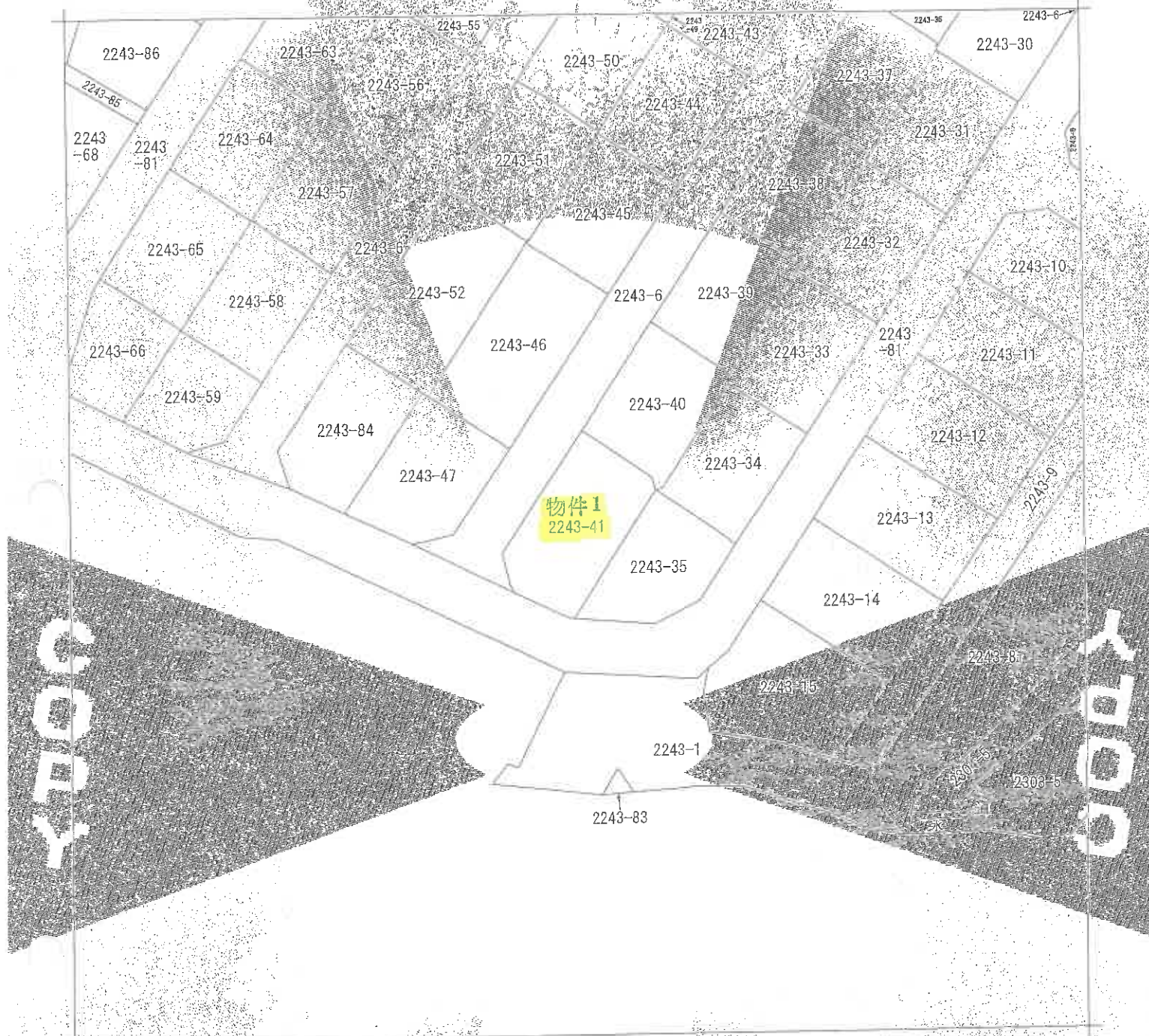
(2) 土地建物位置関係図のとおり存する物置については、所有者要件及び建物登記要件の具備、物件2建物との場所的關係及び利用関係から附属建物であり、カーポートについては、現地における確認の結果、一部が同建物の壁面を利用しているため、同建物との固着性が認められるものと思料する。

(3) 物件2建物については本件差押登記後、Cの持分権に関し、令和7年6月25日Bに対し共有物分割を原因とする持分全部移転の登記手続がなされ、更に同日付けでAに対し贈与を原因とする所有権移転の登記手続がなされている。

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
07年07月05日（土） 10：30－10：55	物件所在地	物件の特定，写真撮影（外部）
07年07月05日（土） 18：00－18：40	物件所在地	建物間取図作成，写真撮影（内部），事情聴取（B（債務者）；占有関係等について）
07年07月08日（火） 11：25－11：40	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
07年07月08日（火） 11：50－11：55	諫早市役所土木総務課	道路調査
07年08月04日（月） 11：20－11：55	物件所在地	概測等，土地建物位置関係図作成，事情聴取（B（債務者）；占有関係等について）
07年08月15日（金） 10：05－10：08	架電	事情聴取（某（諫早市役所多良見支所産業建設課）；占用許可について）
07年08月16日（土） 18：00－18：10	架電	事情聴取（B（債務者）；占有関係等について）
（特記事項） ☐ 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。 ☒ 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。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出
多良見町市布

請求部	所在	諫早市多良見町市布字柳原				地番	2243番41		
出力縮	1/500	精度区分		座標番号及び記号	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日	昭和57年8月23日			備付年月日(原図)		補記事項	方位不明		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年7月8日
長崎地方法務局諫早支局
登記官

登記年月日：昭和57年8月26日

062443

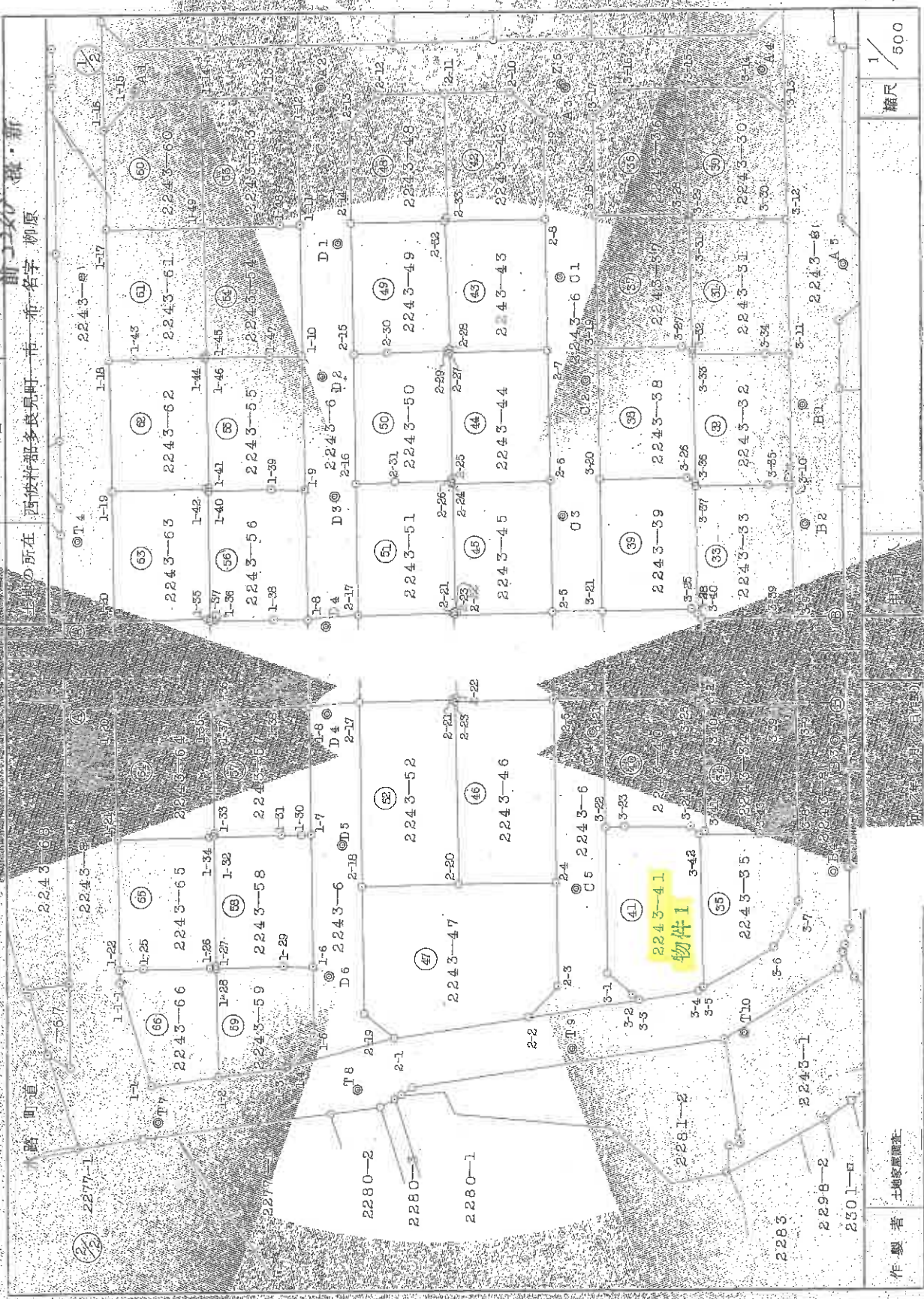
1/7

これは図面に記載されている内容を証明する書面である。
令和7年7月8日 長崎地方裁判所 民事部 長崎地方検察庁 民事部

登記官

062443番3.0
062443番6.6

所在地 西彼杵郡多良見町市布 市布字 柳原
前2243番・新



作製者 土地家屋調査士

(長崎県土地家屋調査士会館印)

縮尺 1/500

A3→A4への縮小書面

登記年月日：昭和57年8月26日

062445

№. 7-13

諫早市多良見町市布

地積測量図
土地所在図

2 2 4 3番 3 0
2 2 4 3番 6 6

土地の所在				市 布 名 字				柳 原			
NO.	NAME	X	Y	面積 (㎡)	形状	市 布	名 字	柳 原	面積 (㎡)	形状	市 布
(37) 別添 2243-37											
0102 (3.19)	-19972.492	44098.068	0.019	-379.477348	K	0.019	181740.470640	K	0.019		
0101 (3.27)	-19978.243	44106.956	-9.556	190912.090108	K	19.556	165857.491150	K	15.421		
0100 (3.32)	-19979.163	44107.624	-9.221	184227.862026	K	19.167	0.323	-6462.009383	K	0.420	
0103 (3.31)	-19965.939	44116.177	-8.883	177357.613797	K	18.883	0.9450	-189049.886550	K	0.970	
0104 (3.26)	-19965.307	44116.507	0.189	-3773.443023	K	3.673	17.925	-358486.430775	K	11.018	
0105 (3.28)	19961.818	44115.988	9.532	-190304.645176	K	0.715	15.854				
0106 (3.18)	19958.877	44106.975	17.920	-357663.075840	K	16.270	11.111	389.407076	K	11.111	
0102 (3.19)	-19972.492	44098.068	1/2	376.924541	K	1/2	194.703558				
(38) 別添 2243-38											
0098 (3.20)	-19985.845	44089.313	0.210	4197.027450	K	10.716	0.520	17073.716533	K	0.520	
0097 (3.26)	-19991.716	44098.278	-9.568	191280.738688	K	19.568	1.386	27764.612568	K	1.386	
0096 (3.36)	-19992.782	44098.881	-9.049	180914.884318	K	1.225	137862.556998	K	0.214		
0099 (3.33)	-19979.702	44107.327	-8.743	174682.534586	K	15.570	7.372	147702.057740	K	7.372	
0100 (3.32)	-19979.163	44107.624	0.371	-7412.269473	K	0.615	216684.927480	K	1.648		
0101 (3.27)	-19978.243	44106.956	9.556	-190912.090108	K	1.137	194693.226025	K	18.227		
0102 (3.19)	-19972.492	44098.068	17.643	-352374.676356	K	10.586	7.214	-144411.893562	K	8.175	
0098 (3.20)	-19985.845	44089.313	1/2	375.949105	K	1/2	8.722	-174559.447790	K	8.722	
(39) 別添 2243-39											
0094 (3.21)	-19999.243	44080.522	-0.426	8519.677518	K	11.018	475.945869				
0093 (3.25)	-20005.279	44089.739	-9.450	189049.886550	K	0.970	237.972934				
0092 (3.38)	-20006.221	44089.972	-8.752	175094.446192	K	0.970	192007.998875	K	12.202		
0095 (3.37)	-19993.144	44098.491	-8.909	178118.919896	K	15.607	336711.851180	K	12.202		
0096 (3.36)	-19992.782	44098.881	0.213	-4258.462566	K	0.552	109141.587488	K	5.169		
0097 (3.26)	-19991.716	44098.278	9.568	-191280.738688	K	14.225	300974.169425	K	8.053		
0098 (3.20)	-19985.845	44089.313	17.756	-354868.663820	K	16.025	176885.559649	K	15.215		
0094 (3.21)	-19999.243	44080.522	1/2	375.065082	K	1/2	176885.559649	K	0.559		
(40) 別添 2243-40											
0089 (3.22)	-20012.491	44071.814	6.752	-135124.339232	K	2.297	558.576985				
0088 (3.23)	-20013.695	44073.770	-8.722	174559.447790	K	2.297	179.286992				
0087 (3.24)	-20018.283	44080.536	-7.214	144411.893562	K	16.175	標識の種類				
0086 (3.42)	-20019.869	44080.984	-1.146	22942.769814	K	16.048	金庫				
備考											
プラスチック板											
コンクリート杭											

作製者 土地家屋調査士

昭和57年8月26日作成

縮尺 1/

(長崎県土地家屋調査士会)

これは図面に記録されている内容を印刷した図面である
令和7年7月8日 長崎地方建設局 諫早支局 登記官

登記年月日：昭和59年6月1日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年7月8日 長崎地方裁判所民事部

登記簿

A3→A4への縮小書面

諫早市多良見町市布

家屋番号 2243-41

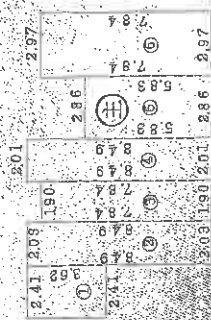
建物図面

437209 各階平面図

物件の所在 西彼杵郡多良見町市布字柳原2243番地41

昭和59年6月 / 日登記

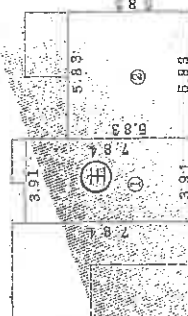
1 階



求積表

①	3.62 × 2.41	8.7242
②	8.49 × 2.03	17.2347
③	7.84 × 1.90	14.8960
④	8.49 × 2.01	17.0649
⑤	5.83 × 2.86	16.6738
⑥	7.84 × 2.97	23.2848
合計		97.8784
床面積		97.87 m²

2 階



求積表

①	7.84 × 3.91	30.6544
②	5.83 × 5.83	33.9889
合計		64.6433
床面積		64.64 m²

作製者 土地調査士

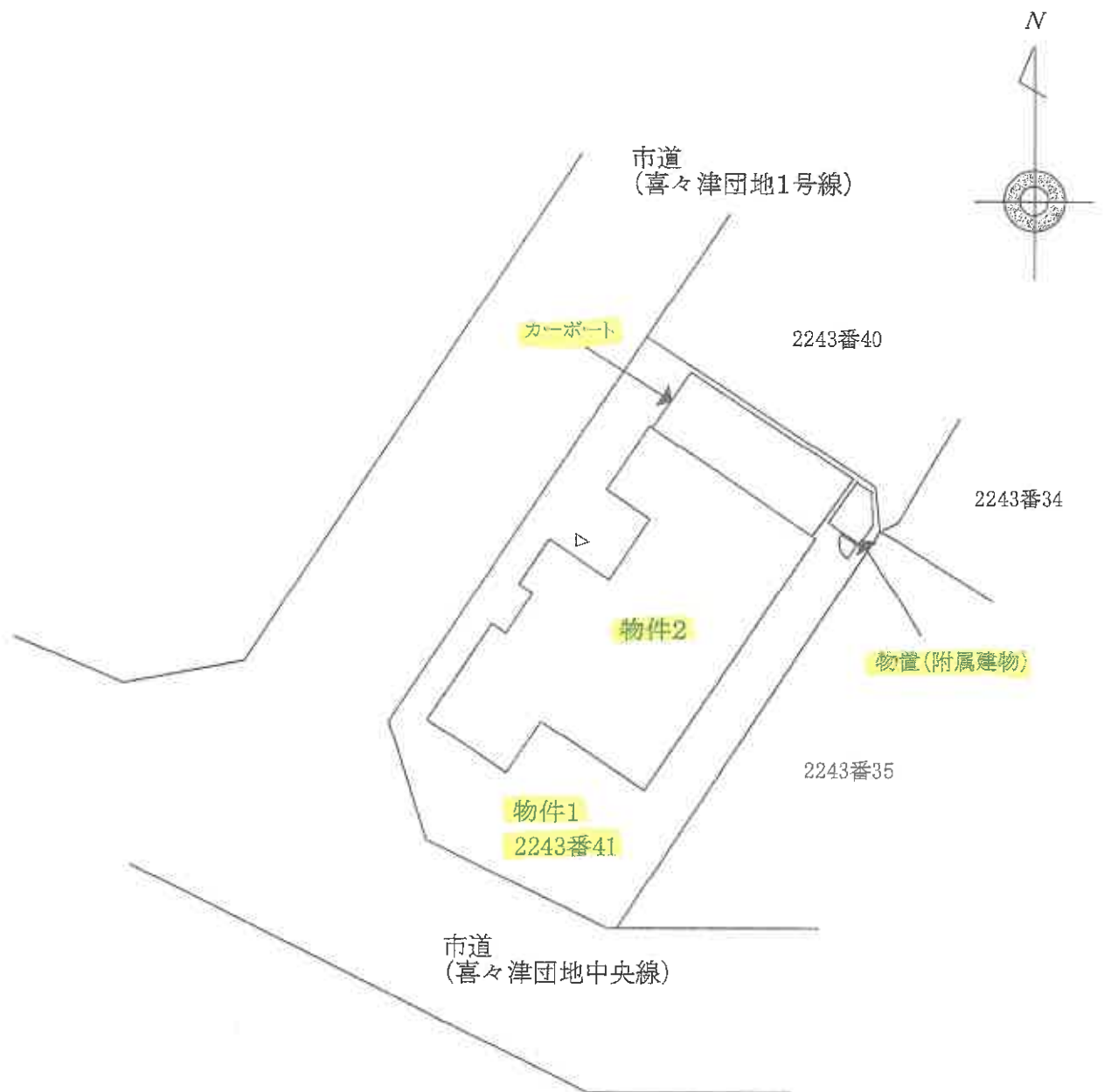
(昭和59年5月28日)

(長崎県土地家屋調査士会)

縮尺 1/1250

縮尺 1/500

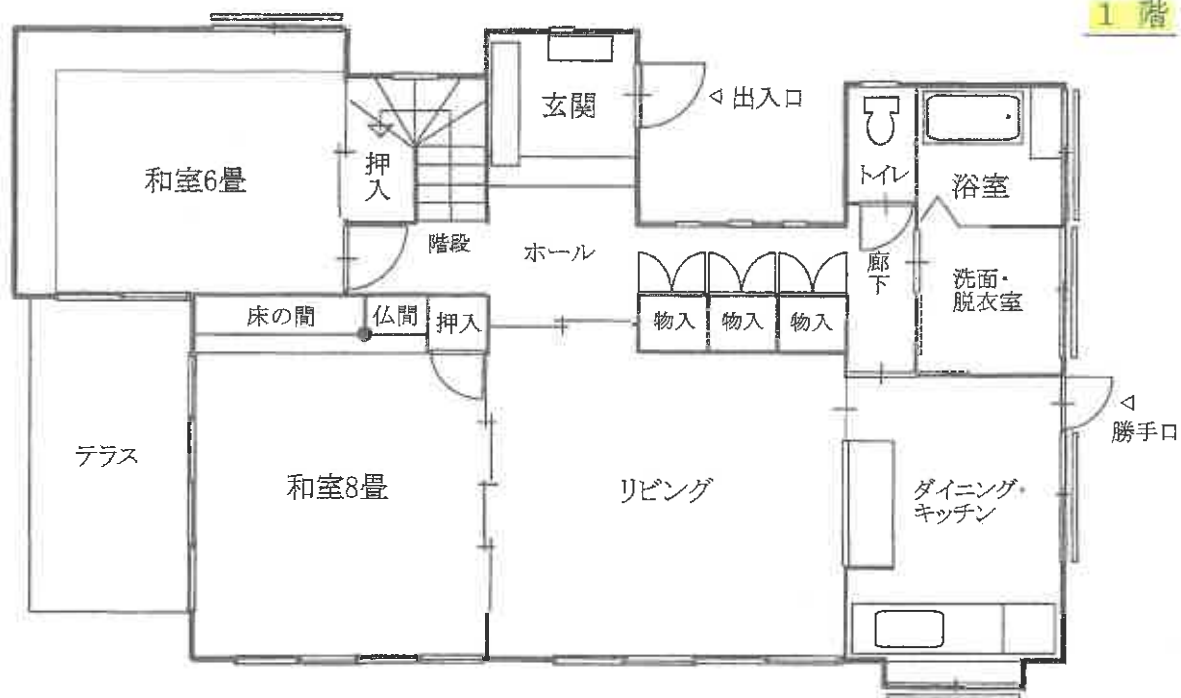
土地建物位置関係図



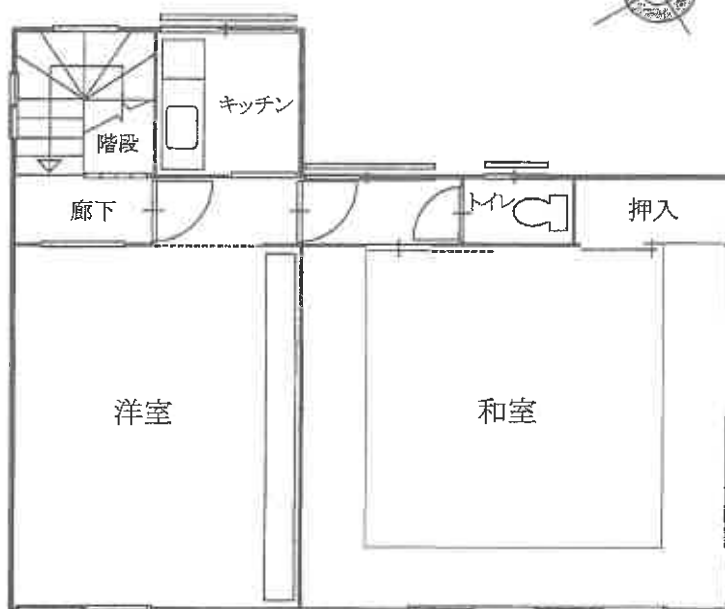
※ この図面は建物等の位置を概略的に表示したものであり、
境界等の確定的な位置を保証するものではない。

間 取 図

1 階



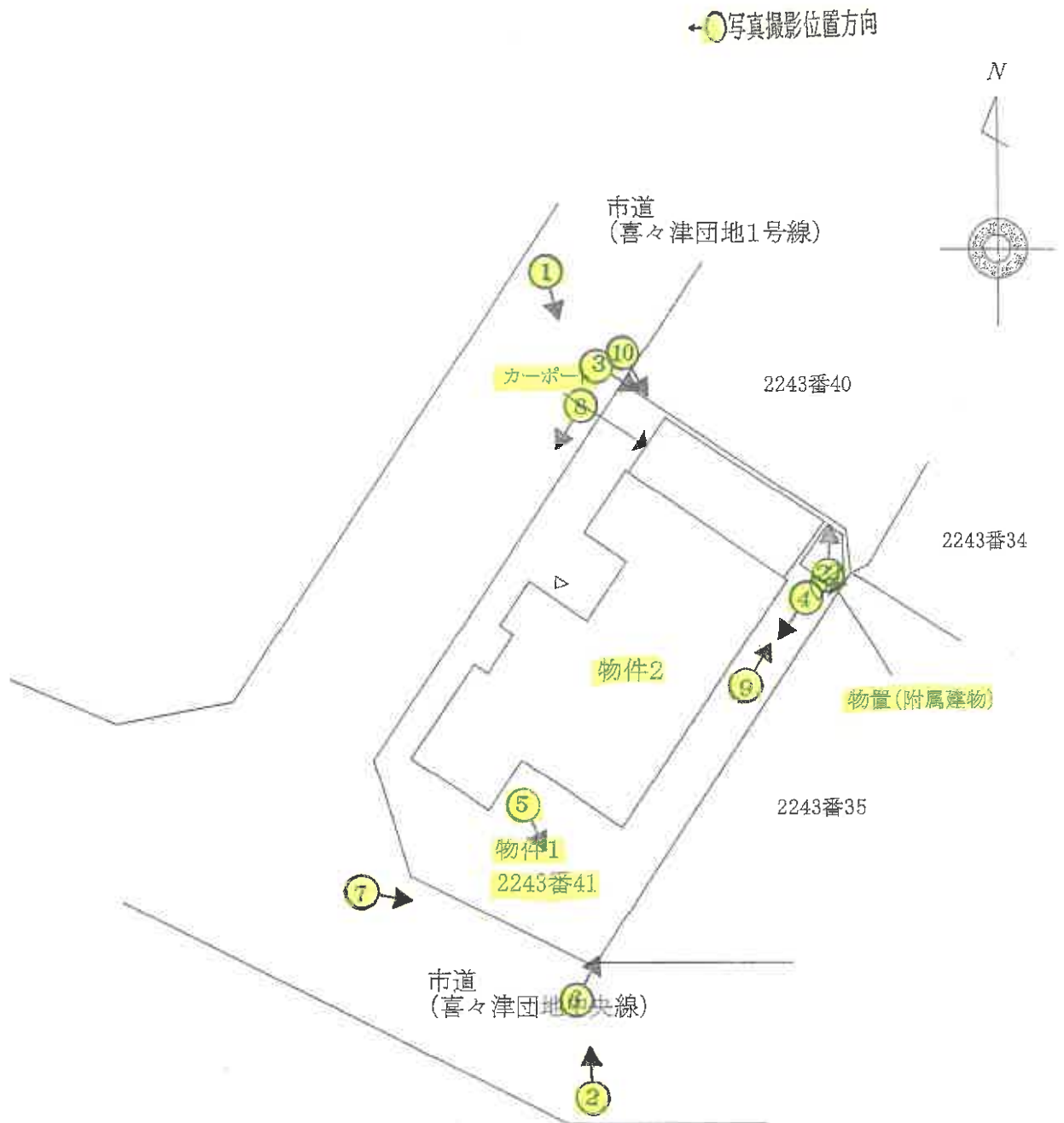
2 階



※ 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。

土地建物位置関係図

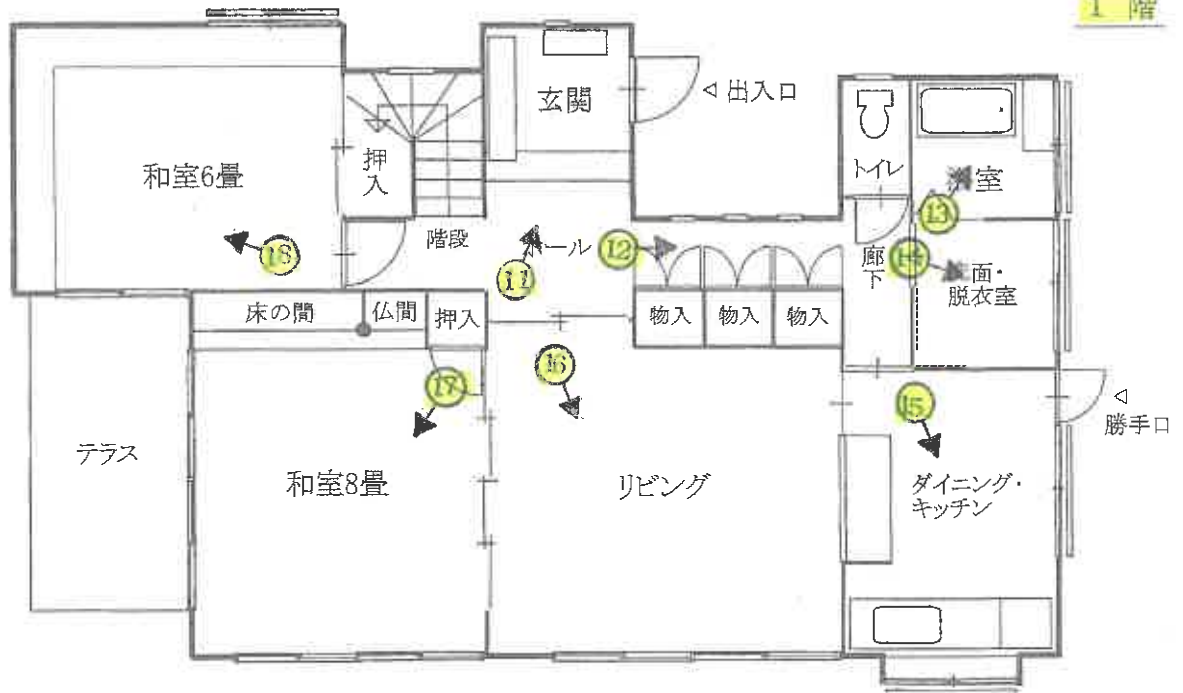


※ この図面は建物等の位置を概略的に表示したものであり、
境界等の確定的な位置を保証するものではない。

間 取 図

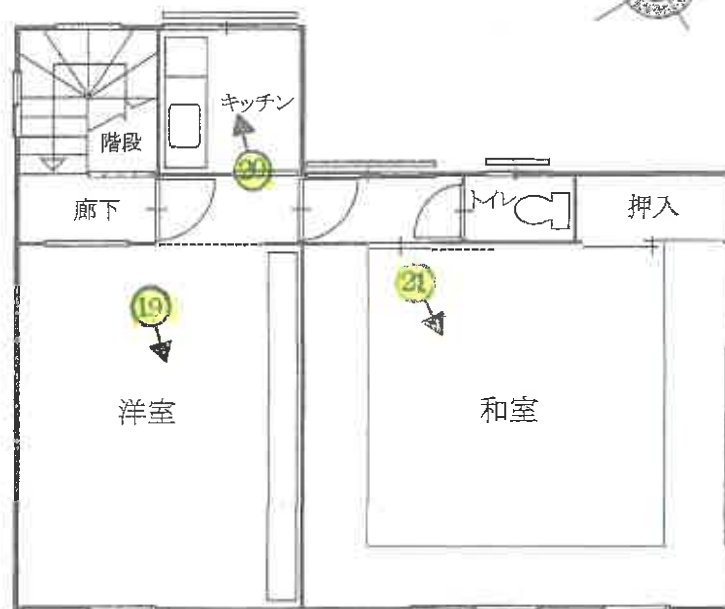
← 写真撮影位置方向

1 階



N

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。

①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



市道上に階段がはみ出している状況

⑩

隣地 2243-40 物件 1 カ-ホ-ト



⑪

玄関・ホール



⑫



⑬

浴室



⑭

洗面・脱衣室



⑮

ダイニング・キッチン



⑬

リビング



⑭

和室



⑮

和室



⑯

洋室



⑰

キッチン



⑱

和室



物置



※裁判所・事件番号が変更になりました。
(変更後)長崎地方裁判所
令和7年(ヌ)第10704号

令和 7年 (ヌ) 第 4 号
令和 7年 7月 2日 受 理
令和 7年 8月 4日 現地調査
令和 7年 8月 18日 評 価

長崎地方裁判所大村支部 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 2,260,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,790,000 円
物件2（建物）	金 470,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法第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。
- 4 共有者持分2分の1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、ほぼ登記簿記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	諫早市多良見町市布字柳原 2 2 4 3 番 4 1 宅地 2 3 7.9 7 平方メートル	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	諫早市多良見町市布字柳原 2 2 4 3 番地 4 1 2 2 4 3 番 4 1 居宅 木造瓦葺 2 階建 1 階 9 7.8 7 平方メートル 2 階 6 4.6 4 平方メートル	特記事項参照
番号	特 記 事 項		
2	簡易な造りの未登記附属建物が存する。 種類；物置 構造；木造スレート葺平家建 床面積；約 2 m ²		

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 長崎本線「市布」駅の北東方・道路距離約 360m 最寄バス停「団地南口」の東方・近接（徒歩 1 分弱） （附属資料、見取図参照）	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅団地。 道路は幅員約 6m の舗装市道が標準的で、系統・連続性は普通。 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	市街化区域 第 1 種中高層住居専用地域 指定建蔽率 60% 指定容積率 200% 土砂災害警戒区域
画 地 条 件 （規模、形状等）	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 そ の 他	237.97 m ² （登記簿地積） 間口約 18m、奥行約 12m ほぼ整形地 地積測量図を基に概測した結果、当該図と 形状・規模が概ね一致すると判断した。
接 面 道 路 の 状 況	北西側が幅員約 6m の舗装市道（喜々津団地 11 号線）に 0～2 m 高く接面し、南西側が幅員約 6m の舗装市道（喜々津団地中央 線）に 3～4m 高く接面する角地。両道路は建築基準法第 42 条 1 項 1 号の道路である。	
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。敷地内の北東端 に未登記の附属建物が存する。	
供給処理施設	上水道 前面道路に本管あり ガス管 集中プロパン（集中供給方式） 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	・周知の埋蔵文化財包蔵地ではない。 ・現況の利用状況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家による調査が必要となる。 ・北西側道路の側溝の上部に、出入りのための階段が築造されているが道路占用申請はされていないとのこと。買受人は諫早市多良見支所産業建設課に相談すべきである。 ・最有効使用を戸建住宅の敷地と判定した。	

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：昭和 59 年 5 月 22 日新築（登記簿記載） 経 過 年 数：約 41 年 経済的残存耐用年数：満了と判定
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺 外 壁：サイディングボード等 内 壁：ビニルクロス、左官仕上げ、合板、タイル等 天 井：底板目透し天井、化粧ボード等 床：畳、カーペット、縁甲板、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 97.87 m ² 、2 階 64.64 m ² 延床面積 162.51 m ² 、増築はないと判断した。
現況用途等	現況用途：居宅 間 取：4L.D.K.相当（和室 3 室、洋室 1 室、L.D.K.、浴室、トイレ 2 箇所等）
品 等	中位
保守管理の状態	雨漏り跡やシロアリ被害箇所、建具の不具合等は確認できなかった。床板が一部緩んでいる箇所があった。保守管理の状態は普通と判断した。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	全体的に老朽化の程度は経年相応と判断した。

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/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	共有 持分 オ	建付地価格等（円） ア×イ×ウ×エ×オ
1	33,800	0.984	237.97	0.90	1/2	3,560,000

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 諫早（県）－15

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$35,600 \text{ 円/㎡} \times 103.6 / 100 \times 100 / 104 \times 100 / 105 = 33,800 \text{ 円/㎡}$$

◇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＋4.0%

$$(100\% + 4.0\%) = 104\%$$

◇地域格差：環境条件＋5.0%

$$(100\% + 5.0\%) = 105\%$$

イ 個別格差：方位＋0.5%、角地＋2.0%、高低差－4.0%

$$(100\% + 0.5\%) \times (100\% + 2.0\%) \times (100\% - 4.0\%) = 98.4\%$$

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/㎡) ア	現況延床面 積 (㎡) イ	現価率 ウ	共有 持分 エ	建物価格（円） ア×イ×ウ×エ
2					
主である建物	※165,000	162.51	0.035	1/2	470,000
未登記附属建物	50,000	2	0.035	1/2	2,000
					472,000

主である建物；万円未満四捨五入

未登記附属建物；千円未満四捨五入

ア 再調達原価 ※カーポートを考慮

ウ 現価率

・主である建物；全体として経年相応の老朽化と判断するが、床板の一部が緩んでいる箇所

が存すること等を考慮し本件では、残価率 5%を基本に観察減価法による補正（－30%）を施して以下のように査定した。

$$\begin{array}{l} \text{残価率} \quad \text{観察減価法} \quad \text{現価率} \\ 0.05 \times (1 - 0.3) = 0.035 \end{array}$$

・未登記附属建物；簡易な建物で経年相応に老朽化していると判断し本件では、残価率 5%を基本に観察減価法による補正（－30%）を施して以下のように査定した。

$$\begin{array}{l} \text{残価率} \quad \text{観察減価法} \quad \text{現価率} \\ 0.05 \times (1 - 0.3) = 0.035 \end{array}$$

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	3,560,000	0.10	場所的利益	360,000

万円未満四捨五入

イ 土地利用権等割合：土地利用権を無権原と判定し、敷地占有利益（場所的利益）としての割合を 10%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	3,560,000	－360,000		0.8	0.7	1,790,000
2	472,000	＋360,000	1.0	0.8	0.7	470,000
一 括 価 格（合計）						2,260,000

万円未満四捨五入

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：共有持分評価であることを考慮

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（諫早（県）－15）

所 在：諫早市多良見町市布字下梶木 2320 番 186

価 格：35,600 円/㎡（対前年変動率 2.9%）

位 置：JR 長崎本線「市布」駅の北東方約 800m

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：219 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南側が幅員約 6m の舗装市道に接面する

用 途 指 定 等：市街化区域、第 1 種中高層住居専用地域

指定建蔽率 60%、指定容積率 200%

地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

2 固定資産評価額（令和 7 年度）

物件 1：5,370,982 円

物件 2：2,844,605 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

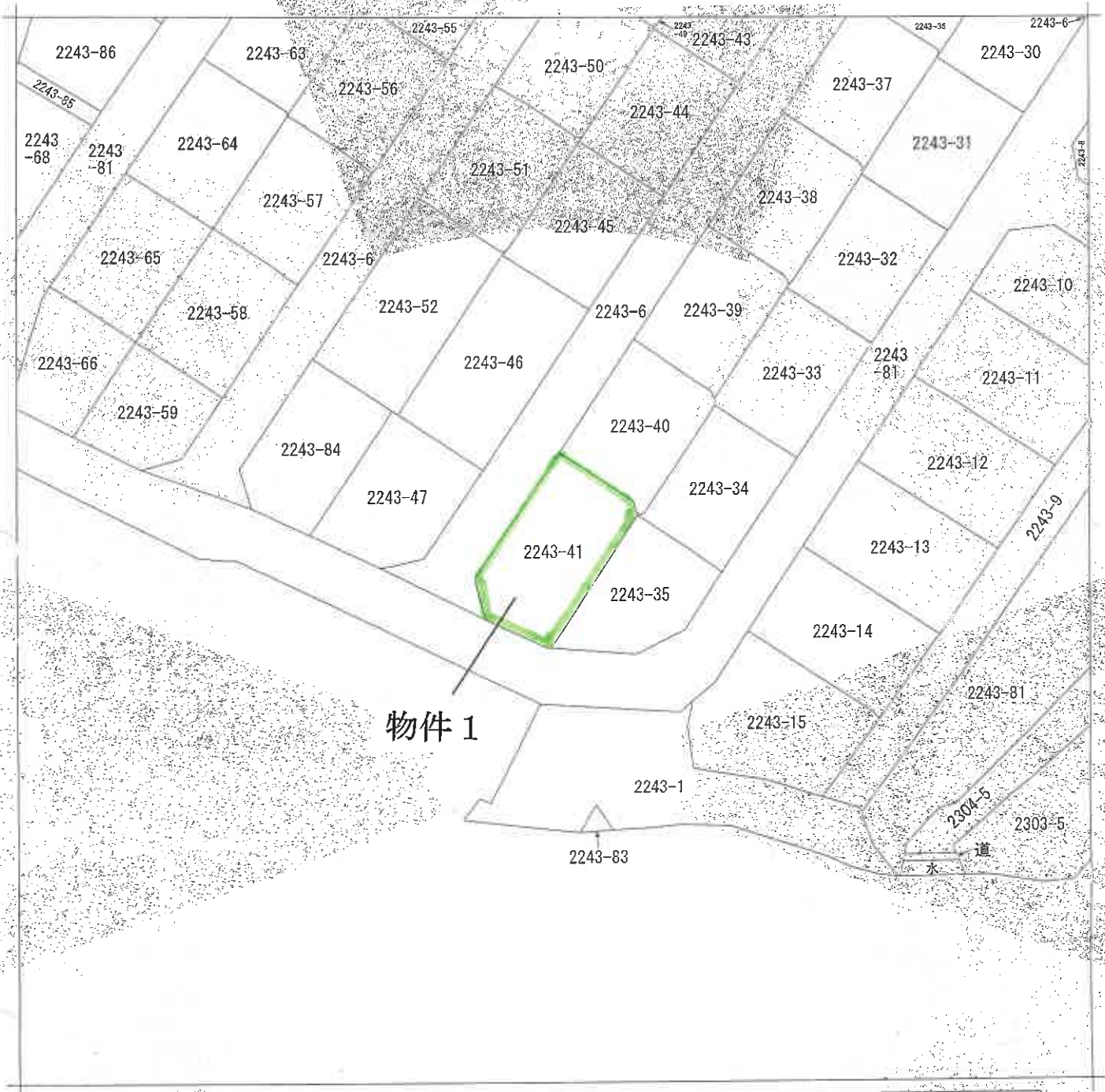
- 1 位 置 図（国土地理院、地理院地図）
- 2 見 取 図（国土地理院、地理院地図）
- 3 公 図 写（縮小実施、A3→A4）
- 4 地積測量図写（縮小実施、A3→A4）
- 5 建物図面各階平面図写（縮小実施、A3→A4）
- 6 土地建物位置関係図
- 7 間 取 図

以 上





公函写 (縮小実施、A3→A4)



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出

多良見町市布

請求 部 分	所 在	諫早市多良見町市布字柳原				地 番	2243番41	
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	座 標 系 又 番 号 及 記 号	分 類	地図に準ずる図面		種 類	その他
作 成 年 月 日	昭和57年8月23日			備 付 年 月 日 (原図)	補 記 事 項		方位不明	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年7月8日
長崎地方法務局諫早支局
登記官

請求番号：15-4
(1/1)

公用

登記年月日：昭和57年8月26日

062443

No. 7-1

諫早市多良見町市布

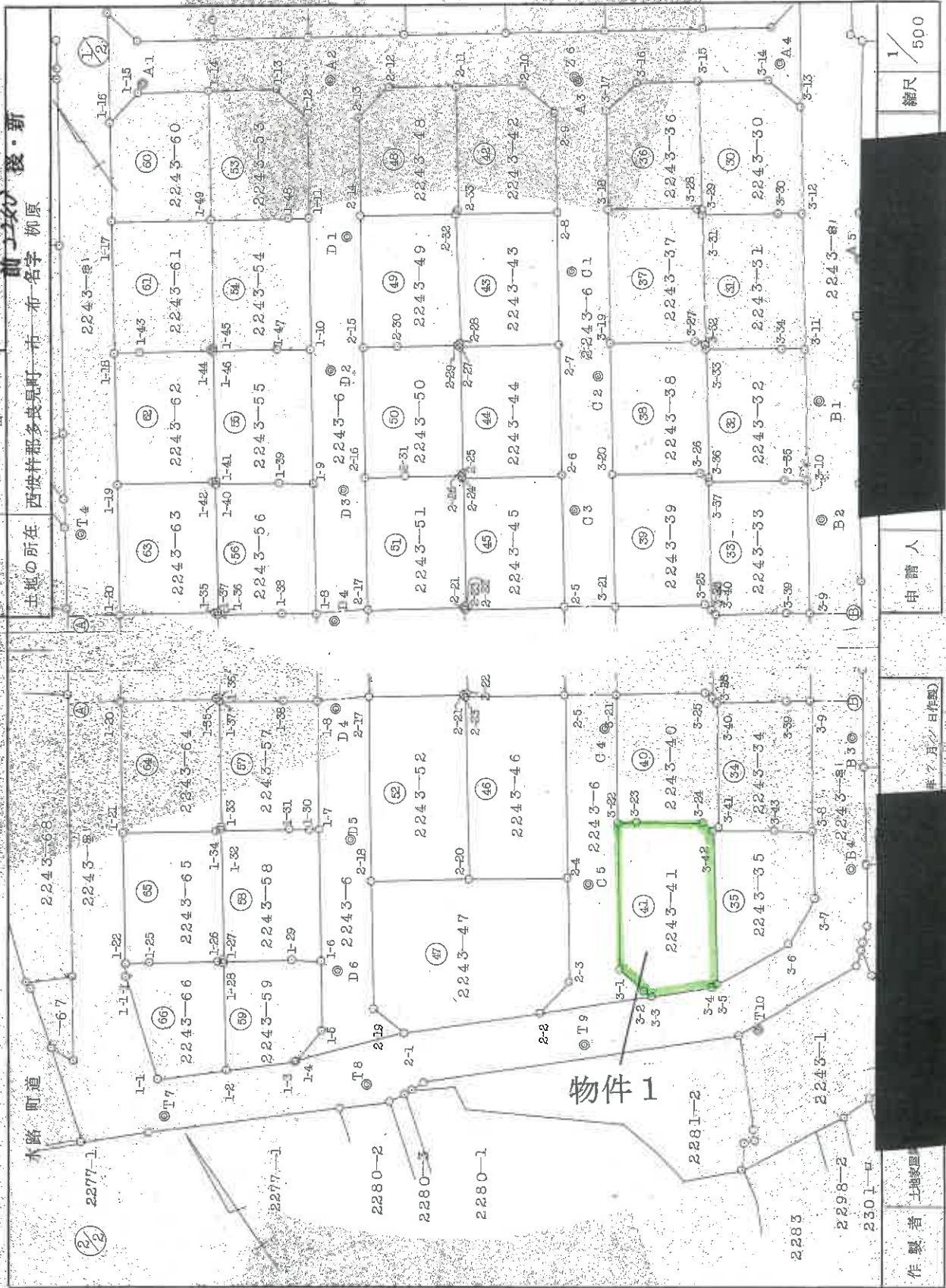
2	2	4	3	番	3	0
2	2	4	3	番	6	6

地積測量所在地土

昭和57年8月6日登記

図図

水路町道



これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年7月8日 長崎地方方法務局諫早支局

炎陽品也

地積測量図写 (縮小実施、A3→A4)

図 3/7
地積測量図
土地所在図

諫早市多良見町市布

番 2 2 4 3 番 5 0
2 2 4 3 番 6 6

土地の所在 西彼村郡多良見町 市 市 布 名 字 柳 原

062445

図 7-3

*** 計算結果 ***

NO.	NAME	X	Y	Y''	XN*Y''	標高 D
(37)	升ノ	2243_37				
0102 (3.19)	-19972.492	44098.068	0.019	-379.477348	K	10.586
0101 (3.27)	-19978.243	44106.956	-9.556	190912.090108	K	10.586
0100 (3.32)	-19979.163	44107.624	-9.221	184227.862023	K	1.137
0103 (3.31)	-19965.959	44116.177	-8.883	173557.613797	K	15.732
0104 (3.29)	-19965.307	44116.507	0.189	-3773.443023	K	0.751
0105 (3.28)	-19964.818	44115.988	9.532	-190304.645176	K	0.713
0106 (3.18)	-19958.877	44106.975	17.920	-357663.075840	K	10.795
0102 (3.19)	-19972.492	44098.068				16.270
			升ノ	376.924541		
			1/2	188.462270		
(38)	升ノ	2243_38				
0098 (3.20)	-19985.845	44089.313	-0.210	4197.027450	K	10.716
0097 (3.26)	-19991.716	44098.278	-9.568	191280.738688	K	1.225
0096 (3.36)	-19992.782	44098.881	-9.049	180914.684318	K	15.570
0099 (3.33)	-19979.702	44107.327	-8.743	174682.534586	K	0.615
0100 (3.32)	-19979.163	44107.624	0.371	-7412.269473	K	1.137
0101 (3.27)	-19978.243	44106.956	9.556	-190912.090108	K	10.586
0102 (3.19)	-19972.492	44098.068	17.643	-352374.676356	K	15.967
0098 (3.20)	-19985.845	44089.313				
			升ノ	375.949105		
			1/2	187.974552		
(39)	升ノ	2243_39				
0094 (3.21)	-19999.243	44080.522	-0.426	8519.677518	K	11.018
0093 (3.25)	-20005.279	44089.739	-9.450	189049.886550	K	0.970
0092 (3.38)	-20006.221	44089.972	-8.752	175094.446192	K	15.607
0095 (3.37)	-19993.144	44098.491	-8.909	178118.919896	K	0.532
0096 (3.36)	-19992.782	44098.881	0.213	-4258.462566	K	1.225
0097 (3.26)	-19991.716	44098.278	9.568	-191280.738688	K	10.716
0098 (3.20)	-19985.845	44089.313	17.756	-354868.663820	K	16.025
0094 (3.21)	-19999.243	44080.522				
			升ノ	375.065082		
			1/2	187.532541		
(40)	升ノ	2243_40				
0089 (3.22)	-20012.491	44071.814	6.752	-135124.339232	K	2.297
0088 (3.23)	-20013.695	44073.770	-8.722	174559.447790	K	8.475
0087 (3.24)	-20018.283	44080.536	-7.214	144411.893562	K	1.648
0086 (3.42)	-20019.869	44080.984	-1.146	22942.769874	K	

物件 1

0090 (3.41)	-20019.880	44081.682	-9.078	181749.470640	K	0.698
0091 (3.40)	-20006.935	44090.062	-8.290	165857.491150	K	0.720
0092 (3.38)	-20006.221	44089.972	0.323	-6462.009383	K	0.970
0093 (3.25)	-20005.279	44089.739	9.450	-189049.886550	K	11.018
0094 (3.21)	-19999.243	44080.522	17.925	-358486.430775	K	15.854
0089 (3.22)	-20012.491	44071.814	升ノ	389.407076		
			1/2	194.703538		
(41)	升ノ	2243_41				
0081 (3.1)	-20027.409	44062.053	8.527	-170773.716543	K	6.936
0082 (3.2)	-20032.188	44063.287	-1.386	27764.615568	K	0.214
0083 (3.3)	-20032.339	44063.439	-6.882	137862.550998	K	7.455
0084 (3.4)	-20035.545	44070.169	-7.372	147702.037740	K	0.644
0085 (3.5)	-20035.592	44070.811	-10.815	216684.927480	K	18.727
0086 (3.42)	-20019.869	44080.984	-9.725	194693.226025	K	1.648
0087 (3.24)	-20018.283	44080.536	7.214	-14441.893562	K	8.175
0088 (3.23)	-20013.695	44073.770	8.722	-174559.447790	K	2.297
0089 (3.22)	-20012.491	44071.814	11.717	-234486.357047	K	17.828
0081 (3.1)	-20027.409	44062.053	升ノ	475.945869		
			1/2	237.972934		
(42)	升ノ	2243_42				
0069 (2.32)	-19948.883	44091.520	-9.625	192007.998875	P	12.202
0078 (2.8)	-19955.660	44101.667	-16.873	336711.851180	K	12.244
0079 (2.9)	-19945.429	44108.393	-5.472	109141.387488	K	5.169
0080 (2.10)	-19940.414	44107.139	8.006	-159642.954484	K	8.053
0072 (2.1)	-19936.025	44100.387	15.097	-300974.169425	K	15.215
0071 (2.33)	-19948.747	44092.042	8.867	-176885.539649	K	0.539
0069 (2.32)	-19948.883	44091.520	升ノ	358.573985		
			1/2	179.286992		

標識の種類
金属鉄
プラスチック杭
コンクリート杭

申請人

月 / 日 (作成)

作製者 土地家屋

縮尺 1/

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年7月8日 長崎地方建設局測量士局 登記官

公用

建物図面・各階平面図写（縮小実施、A3→A4）

登記年月日：昭和59年6月1日

公用

諫早市多良見町市布

建物図面

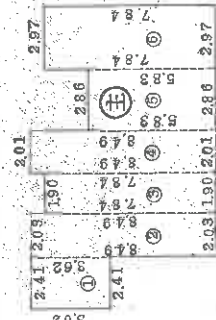
家屋番号 2243-41

437209 各階平面図

建物の所在 西彼杵郡多良見町市布字柳原2243番地A1

昭和59年6月1日登記

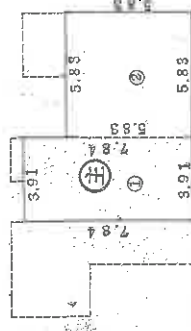
1階



求積表

①	3.62	x	2.41	8.7242
②	8.49	x	2.03	17.2347
③	7.84	x	1.90	14.8960
④	8.49	x	2.01	17.0649
⑤	5.83	x	2.86	16.6738
⑥	7.84	x	2.97	23.2848
合計				97.8784
床面積				97.87 M ²

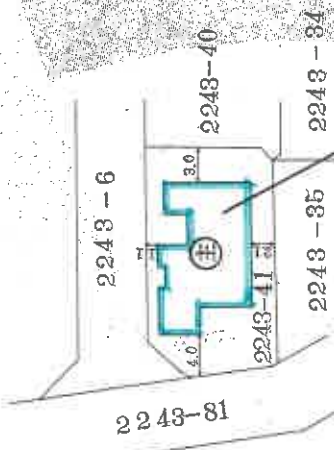
2階



求積表

①	7.84	x	3.91	30.6544
②	5.83	x	5.83	33.9889
合計				64.6433
床面積				64.64 M ²

北



物件2

申請

1/250

1/500

作製者 土地家屋調査士

縮尺 1/500

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

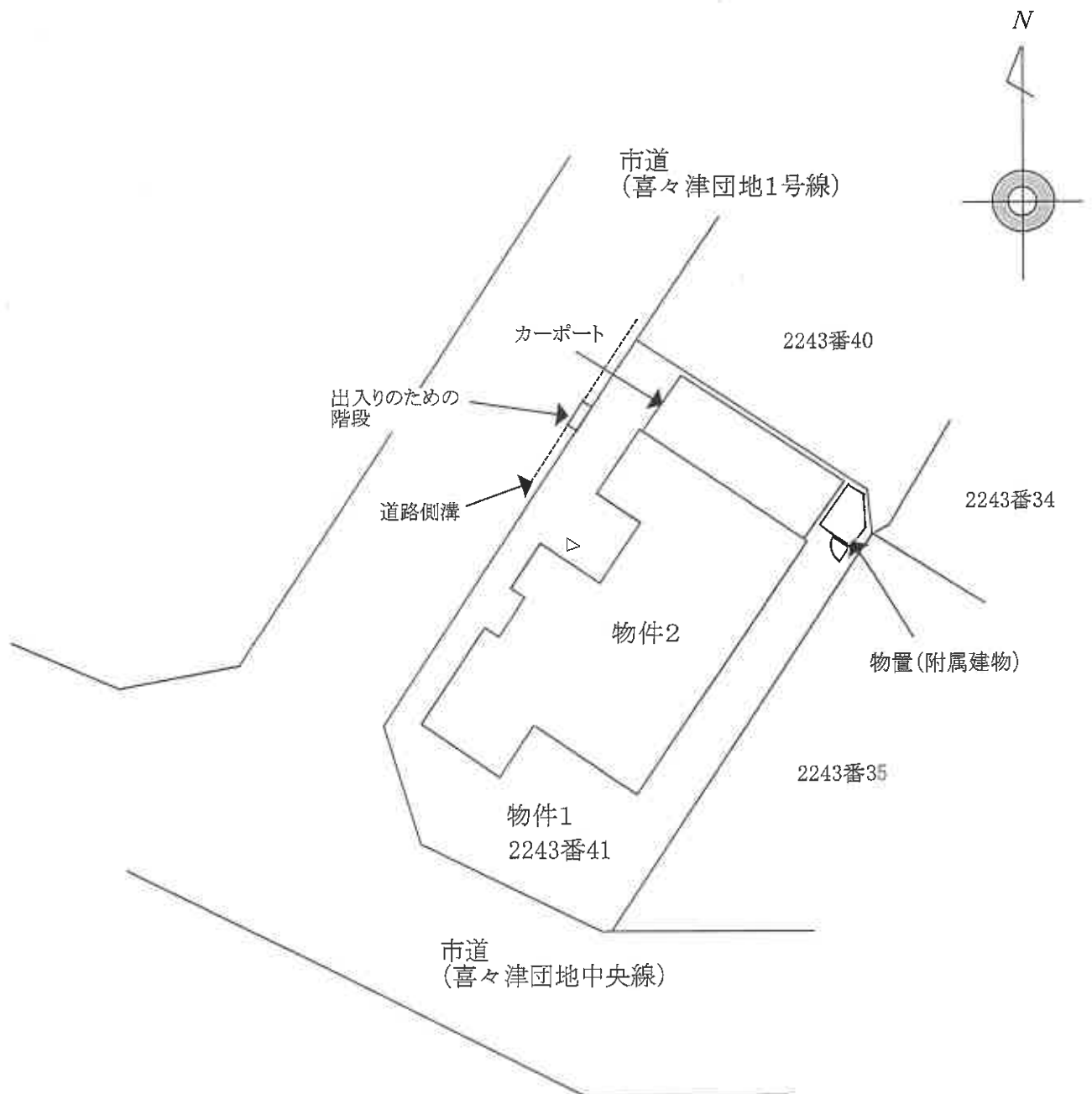
令和7年7月8日

長崎地方方法務局 調査士 高橋

登記官

請求番号：15-6

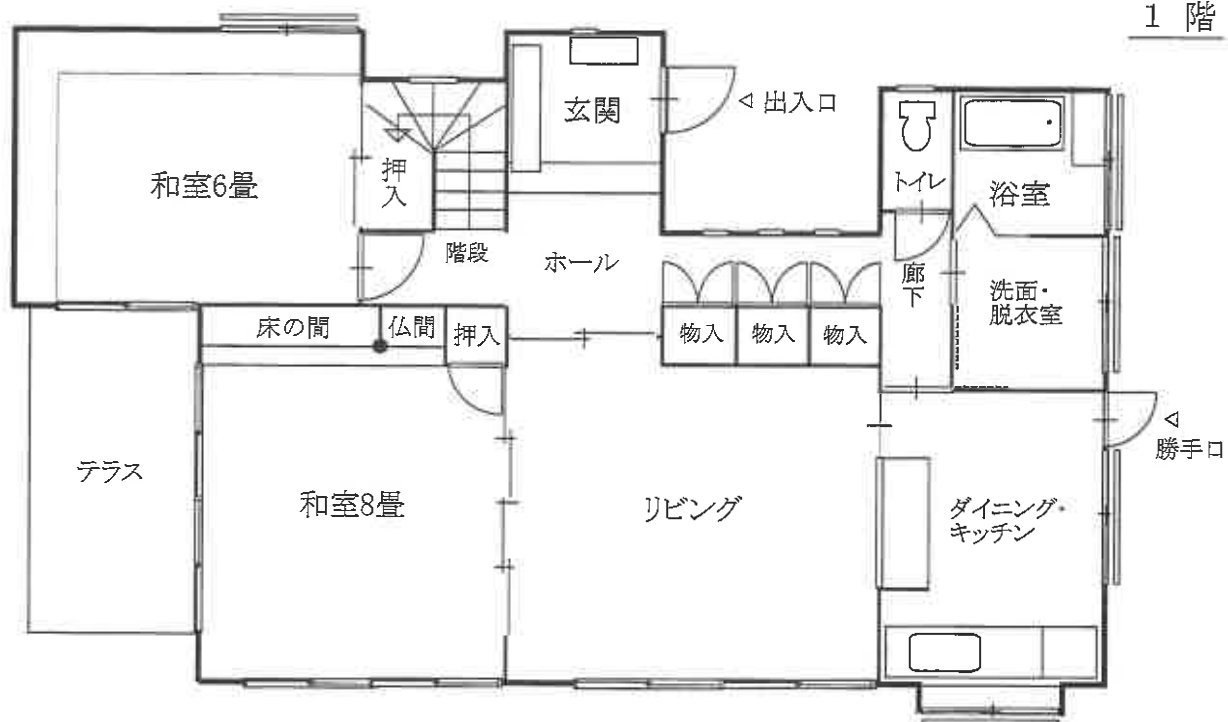
土地建物位置関係図



※ 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。

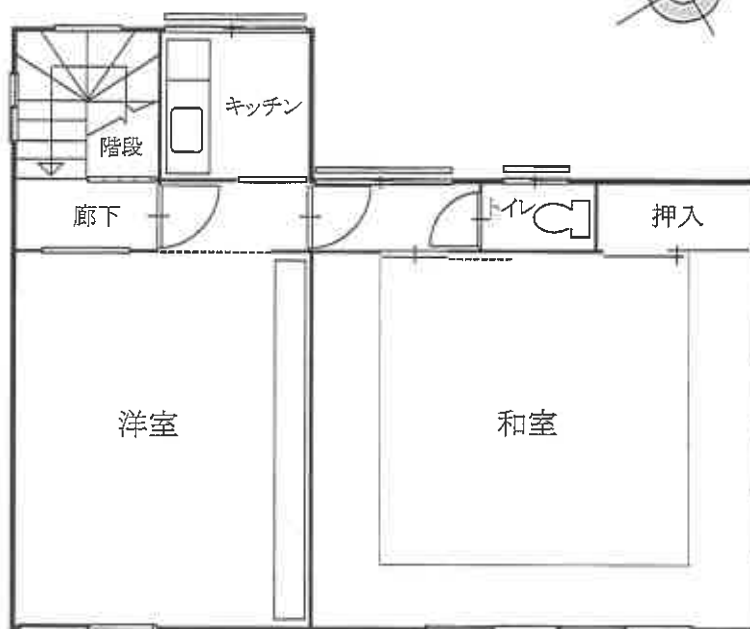
間 取 図

1 階



N

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。