

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月10日

長崎地方裁判所佐世保支部

裁判所書記官 香 月 かすみ

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27日から 令和 8年 8月 3日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月 6日 午前10時00分 場 所 長崎地方裁判所佐世保支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 8月27日 午前10時00分 場 所 長崎地方裁判所佐世保支部
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, 株式会社商工組合中央金庫, 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10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 松浦市今福町北免字新田  
地 番 2009番746  
地 目 宅地  
地 積 2.36平方メートル

所有者 A

2 所 在 松浦市今福町北免字新田  
地 番 2009番663  
地 目 宅地  
地 積 212.24平方メートル

共有者 A 持分2分の1

3 所 在 松浦市今福町北免字新田2009番地663  
家屋 番号 2009番663  
種 類 居宅  
構 造 木造セメント瓦葺2階建  
床 面 積 1階 60.46平方メートル  
2階 31.58平方メートル

共有者 A 持分2分の1

## 物件明細書

令和 8年 5月15日

長崎地方裁判所佐世保支部

裁判所書記官 香 月 かすみ

---

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者A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2及び3】

本件土地及び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 松浦市今福町北免字新田  
地 番 2009番746  
地 目 宅地  
地 積 2.36平方メートル

所有者 A

2 所 在 松浦市今福町北免字新田  
地 番 2009番663  
地 目 宅地  
地 積 212.24平方メートル

共有者 A 持分2分の1

3 所 在 松浦市今福町北免字新田2009番地663  
家屋 番号 2009番663  
種 類 居宅  
構 造 木造セメント瓦葺2階建  
床 面 積 1階 60.46平方メートル  
2階 31.58平方メートル

共有者 A 持分2分の1

令和7年(又)第 21号  
令和8年 1月 5日受理  
令和8年 2月19日提出

## 現況調査報告書

長崎地方裁判所佐世保支部

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 松浦市今福町北免字新田  
地 番 2009番746  
地 目 宅地  
地 積 2.36平方メートル

所有者 A

2 所 在 松浦市今福町北免字新田  
地 番 2009番663  
地 目 宅地  
地 積 212.24平方メートル

共有者 A 持分2分の1

3 所 在 松浦市今福町北免字新田2009番地663  
家屋 番号 2009番663  
種 類 居宅  
構 造 木造セメント瓦葺2階建  
床 面 積 1階 60.46平方メートル  
2階 31.58平方メートル

共有者 A 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, 2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1, 2) <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"/> 土地所有者ら <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															
建物	物件3														
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; margin-left: 10px;"> <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A <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; margin-left: 10px;"> <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)	<p>① 本件建物は、私が住居として利用しています。</p> <p>② 本件建物では、ペットとして猫を三匹飼っています。</p> <p>③ 物件2及び同3については、登記簿上、私の夫であるBとの共有名義になっていると思いますが、Bは2017年に亡くなっています。</p> <p>④ 亡夫Bの相続人は、私と二人の子供になりますが、遺産分割の話し合いもしていないので、登記もそのままの状態です。また、本件建物は、現在、私が一人で利用していますが、その利用に関しても、子供らとは特に話していません。</p> <p>⑤ 西側に位置する物件1となっている場所は、元々石垣になっていた場所になります。その石垣が崩れてしまったため、今のようにコンクリート擁壁にしたのですが、その際、お隣の方と一緒にその擁壁部分の土地を分筆してもらい購入しました。</p> <p>⑥ 隣接する土地所有者との間で境界のトラブルはありません。</p> <p>⑦ 本件建物は、新築してから増改築は行っていません。</p> <p>⑧ 本件建物に関して、シロアリの被害はないと思いますが、雨漏りは和室1の天井部分に見られます。おそらく、ベランダの設置部分から漏れていると思うのですが、原因はよくわかりません。また、トイレのレバーも壊れています。</p> <p>⑨ それから、建てた当初から、階段を上り下りするとギシギシと音がするなど、問題のある建物でした。一度、シロアリ業者の方に見てもらったことがあるのですが、欠陥住宅ではないかと指摘を受けたこともあります。</p> <p>⑩ 1階の居間及び台所、それと2階の洋室が、すごい状態になっていますが、過去に保護猫を多数飼育していた時があって、その時に、猫が放し飼い状態でいましたので、今のような状態になってしまいました。</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

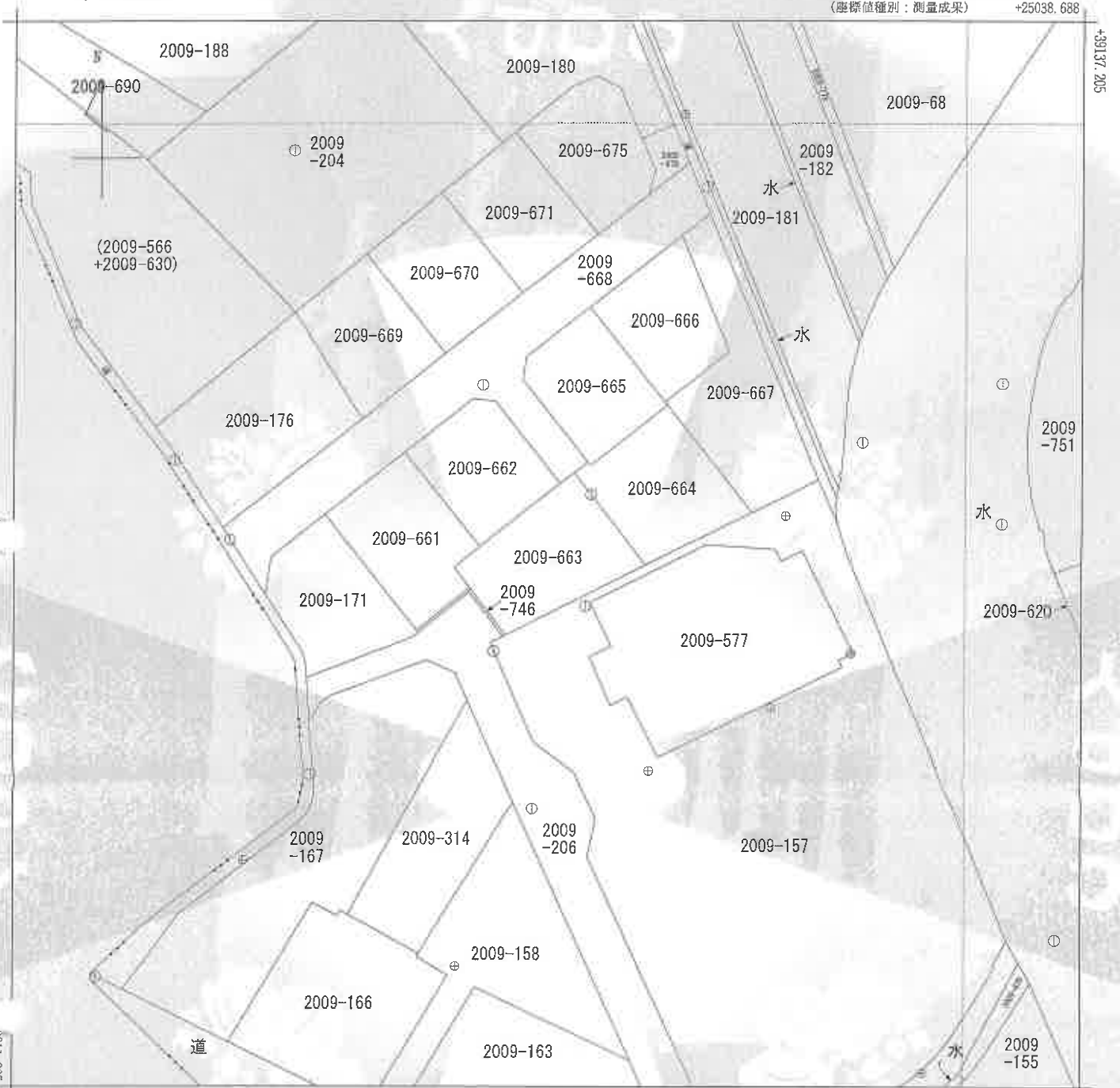
- ① [土地の形状・範囲に関する意見]  
物件1及び2土地(以下、併せて「本件土地」という。)の形状は、法14条地図、現地概測等から、概ね、土地建物位置関係図のとおりであり、形状及び範囲は明確化されているものと思料する。
- ② [建物の形状、増築に関する意見]  
物件3建物(以下「本件建物」という。)は、新築以降、増改築はされておらず間取図のとおりである。
- ③ [土地の占有権限に関する意見]  
本件土地は、本件建物の敷地として利用されており、同土地の占有関係は2枚目記載のとおり認定した。
- ④ [建物の占有権限に関する意見]  
本件建物の占有関係は、前記関係人の陳述及び建物の状況から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4mの市所有の公衆用道路に接面しており、南西側は、幅員約6mの私道に、高低差をもって接面している。
- ⑥ [その他の意見]  
・ 物件2及び3は、共有持分2分の1の売却であることから、その利用に関しては、当然に利用できるものではないので注意を要する。  
・ 物件3の1階居間及び台所、2階洋室は、猫を多数飼育していた当時の排泄物等が大量に残置された状態となっており、いずれの部屋も利用できる状態ではない。今後、同室を利用するためには、かなり大規模な補修工事が必要になることは明らかであることから注意を要する。  
・ 本件土地上には、利用されなくなった廃品等の目的外動産が多数放置された状態となっている。

以上

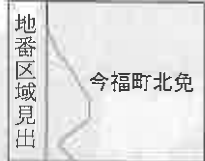
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年1月8日 (木) 8:39-8:49	長崎地方法務局 平戸支局	全部事項証明書, 公図等交付申請
R8年1月8日 (木) 9:17-9:33	物件所在地	物件特定, 外観調査, 立入調査日程調整
R8年1月19日 (月) 14:20-15:20	物件所在地	立入調査, 占有関係調査
(特記事項) <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。  <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。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。  <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



+24913.688 (座標値種別：測量成果)



請求分	所在	松浦市今福町北免字新田			地番	2009番663				
出力尺	1/500	精度区	甲三	座標系又は番号は記号	I	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成25年3月			備付年月日(原図)	平成27年6月23日			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。

令和8年1月8日  
 長崎地方務局平戸支局  
 登記官

登記年月日：昭和63年11月10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8年1月8日 長崎地方法務局平戸支局 登記官

A3→A4への縮小書面

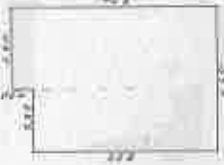
建築物図面  
各階平面図

家屋番号 2009番663

建築物の所在 松浦市今福町北免字新田2009番地663

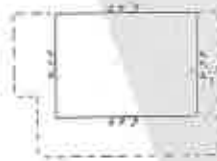
563, 11, 10

一階平面図

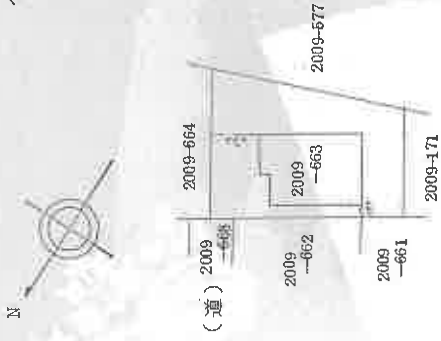


$2.85 \times 8.55 = 24.3675$
$3.80 \times 9.50 = 36.1000$
計 60.4675
床面積 60.46

二階平面図



$4.75 \times 6.65 = 31.5875$
床面積 31.58



作製者 土地家屋調査士

(昭和63年10月28日作製)

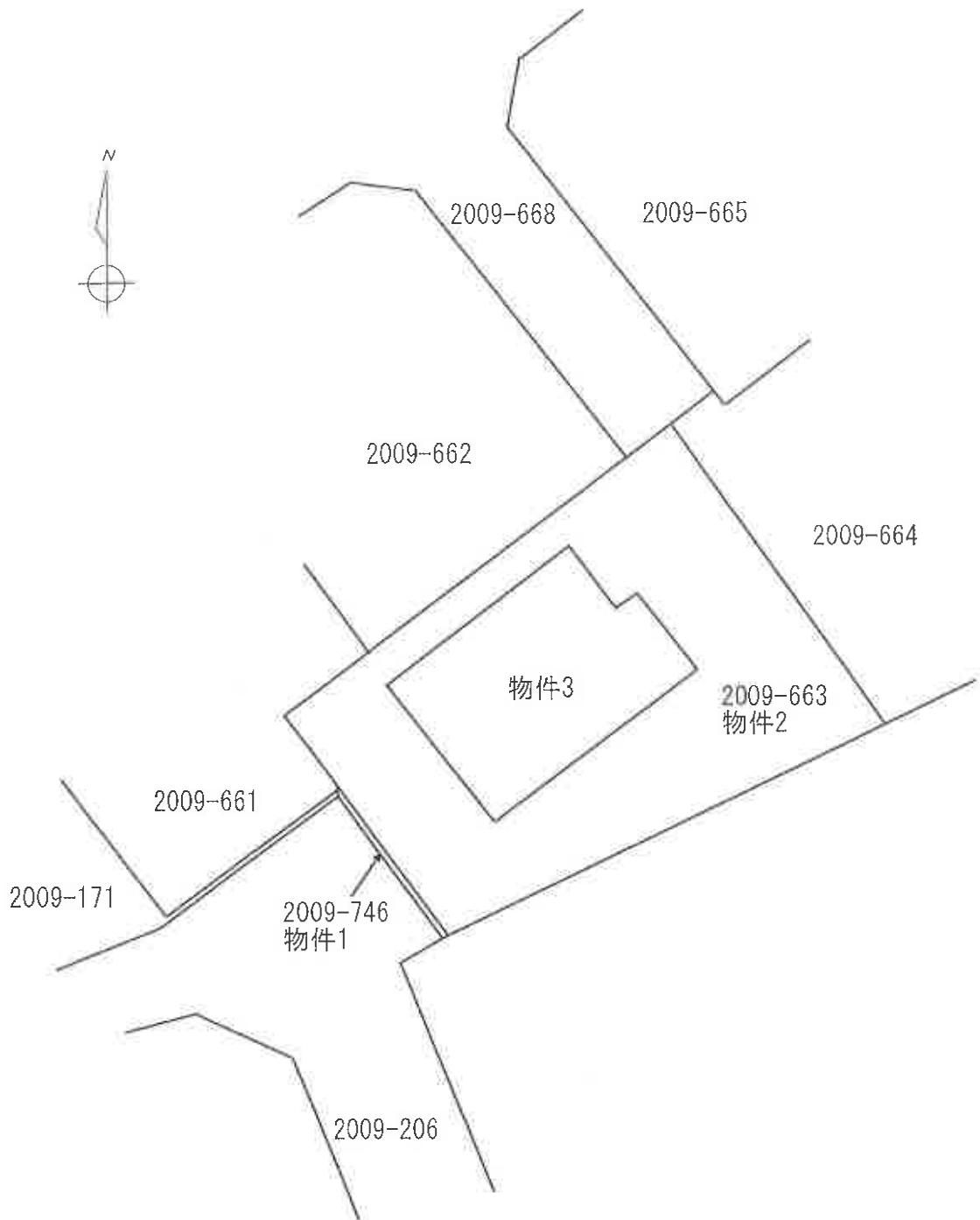
縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

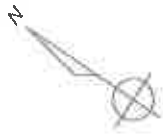
(長崎県土地家屋調査士会用紙)

# 土地建物位置関係図

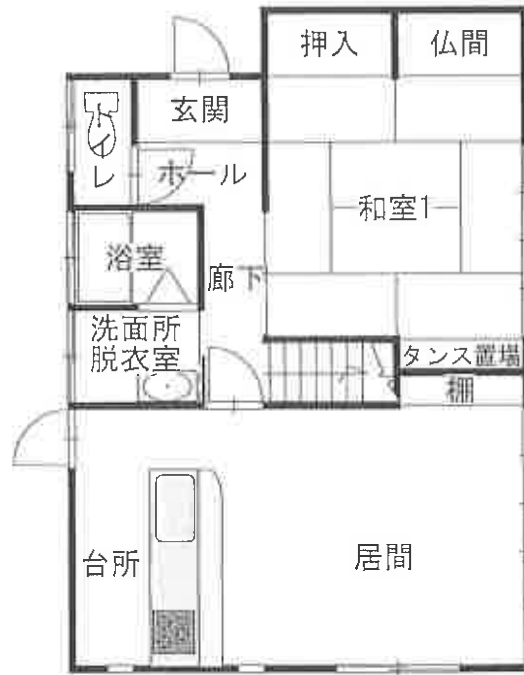


※公図、建物図面等を参考として、各物件等の概略的な位置を表示したものであり、実際の境界等確定した位置を保証するものではない。

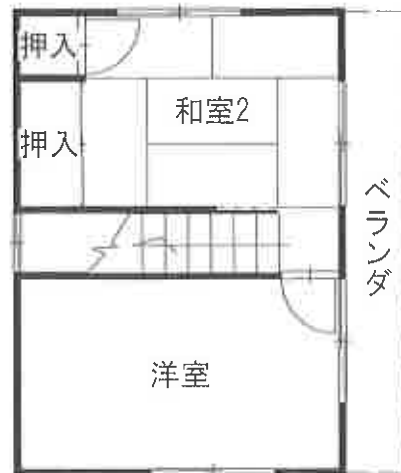
# 間取図



物件3 1階

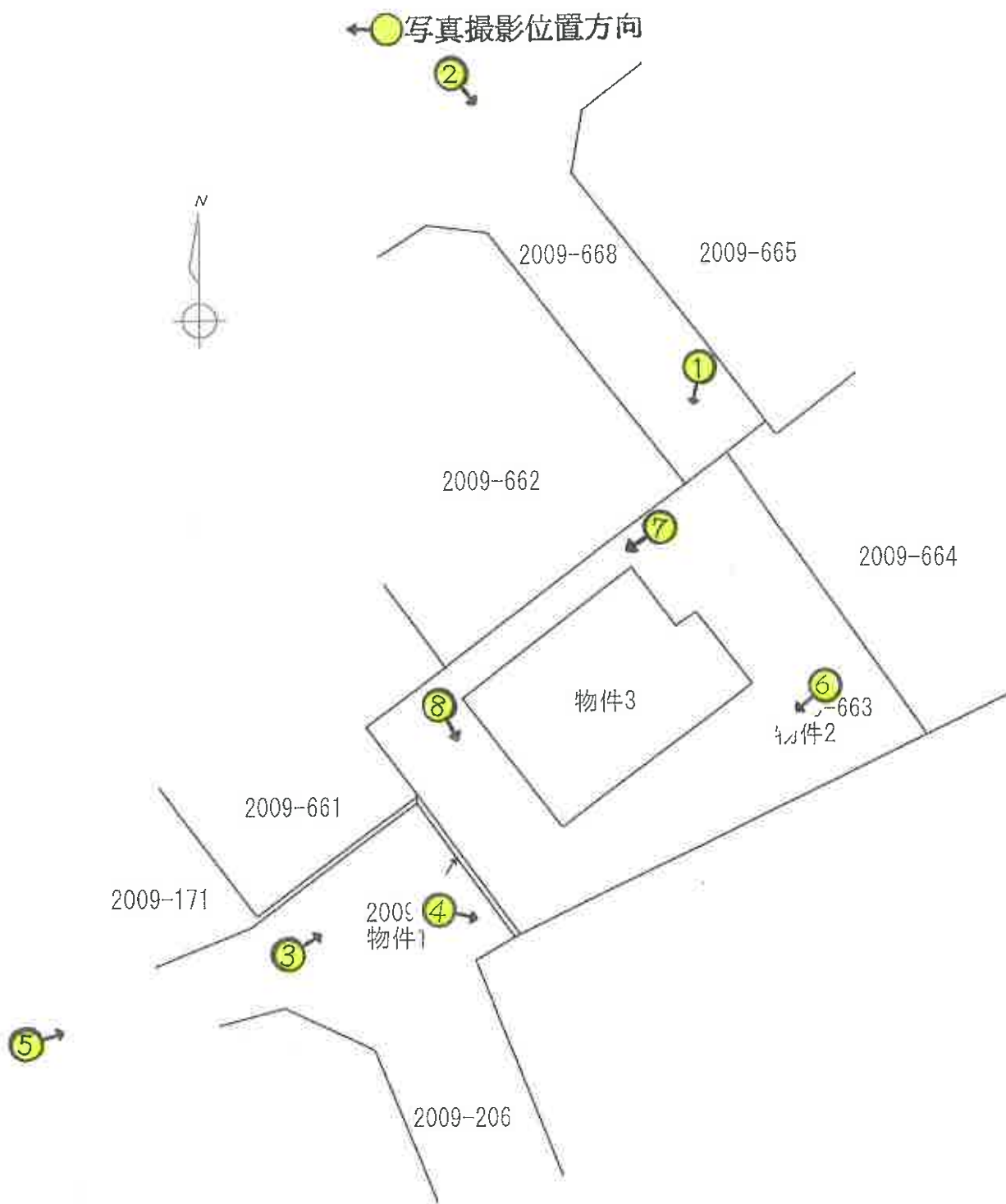


物件3 2階



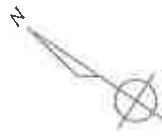
※間取りの配置等を概略的に表示したものである。

# 土地建物位置関係図



※公図、建物図面等を参考として、各物件等の概略的な位置を表示したものであり、実際の境界等確定した位置を保証するものではない。

# 間取図

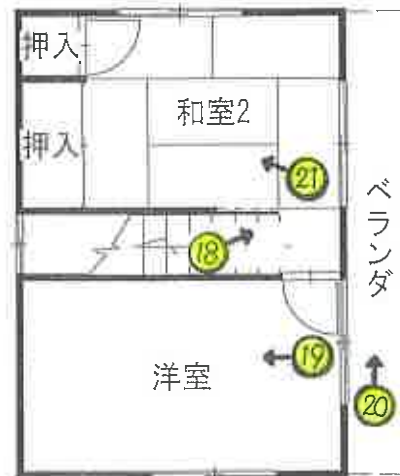


←● 写真撮影位置方向

物件3 1階



物件3 2階



※間取りの配置等を概略的に表示したものである。



② 接道状況（北側）



公衆用道路

③

物件 1 の状況

③



物件1上に作られたコンクリート擁壁 ④



物件1

南側の状況

⑥

接道状況 (南西側) ⑤



私道

北側の状況

⑦



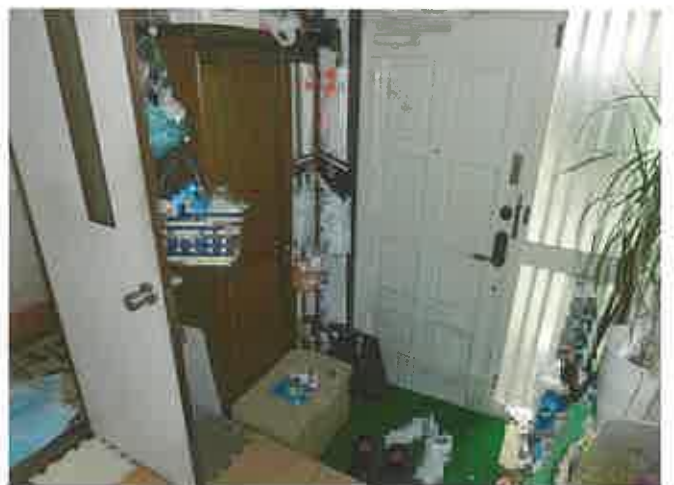
西側の状況

⑧



玄関

⑨



和室 1

⑩



和室 1

⑪



雨漏りの跡

⑫



洗面所・脱衣室

⑬



浴室

⑭



居間

⑮



居間

⑬



台所

⑭



壁の損傷箇所

⑮



洋室

⑯



ベランダ

⑰



和室 2

⑱



令和 7年 (又) 第 21号  
令和 8年 1月 5日 受 命  
令和 8年 1月19日 現地調査  
令和 8年 2月19日 評 価

長崎地方裁判所佐世保支部 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
山 本 潤 二

## 第1 評価額

一 括 価 格		
金 460,000円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	10,000円
物件2 (土地)	金	350,000円
物件3 (建物)	金	100,000円

- ① 一括価格は、物件1～3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合計価格である。
- 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2の土地の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の価格は物件2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事前に物件に立ち入ることができないこと、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考慮していない。
- 3 現地での物件調査は目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も、民事執行法58条4項に定める場合を除いて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 地目 地積	松浦市今福町北免字新田 2009番746 宅地 2.36㎡	
2	所在地 地目 地積 共有持分	松浦市今福町北免字新田 2009番663 宅地 212.24㎡ 2分の1	
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 共有持分	松浦市今福町北免字新田20 09番地663 2009番663 居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階 60.46㎡ 2階 31.58㎡ 2分の1	
特記事項			
・特記するものなし。			

#### 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, 2）

位置・交通	MR線「今福」駅 北西方約650m（道路距離） 「人柱」バス停 徒歩約1分	
付近の状況	近隣地域は、元来開発によって形成された地域であり、新規分譲後相当期間が経過しているため、地域的には熟成している。 当該地域及び周辺の利用状況等より判断して、格別の変動要因は見当たらないことから、当分の間、現状のままで推移していくものと思料される。	
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 第1種住居地域 60% 200% － 土砂災害警戒区域
画地条件	物件1、2一体土地 地積：214.60㎡ 間口：約2m 奥行：約13m 形状：概ね台形 地勢：平坦 高低差：北側接面道路とほぼ等高 接面道路との関係：二方路	
接面道路の状況	北方約4m舗装道路（建築基準法第42条第1項第5号道路に該当） 南西方約6m舗装私道（建築基準法上の道路に該当せず）	
土地の利用状況等	物件1、2は一体となり、物件3の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道：特記事項参照。 ガス配管：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、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。	

特 記 事 項

- ・松浦市水道局によると、市の上水道本管は、目的物件の南方にある県道内にあり、本管から目的物件までは、法人が設置した私設管を利用しているとのことである（私設管のため、利用、管理等については注意を要する）。
- ・松浦市都市計画課によると、接面道路(2009番668)は、建築基準法第42条第1項第5号道路に該当するとのことである。元々法人名義（上記上水道設置者と同じ法人）であったが、平成22年に寄附により松浦市へ所有権が移っている（所有名義が法人から松浦市へ移転していることから、当該道路内に埋設されている私設管の利用、維持管理等詳細については松浦市水道局へ問い合わせのこと）。
- ・関係人によると、南西方の私道については、通行料等は払っていないとのことである（私道のため、利用、管理等については注意を要する）。
- ・物件土地には、多数の廃棄物等が置かれ、雑草等が繁茂するなど維持管理状況は芳しくない。
- ・物件土地については、専門機関による土壌汚染状況調査等がなされていないため、土壌汚染の有無については不明である。但し、現在の使用状況等からは土壌汚染が存在することを示す端緒は見受けられなかった。
- ・長崎県遺跡地図によると、物件土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はなされていない。
- ・その他(占有関係等) 現況調査報告書参照。

## 2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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) 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和63年10月25日新築 37年 満了
仕様	構造 木造 屋根 セメント瓦葺ほか 外壁 サイディングほか 内壁 クロス張、合板ほか 天井 合板、クロス張ほか 床 畳、フローリングほか 設備 電気設備、衛生陶器、浴槽、水道、汲み取り等 その他 ベランダ等	
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり	
現況用途等	階層 2階建 現況用途 居宅 間取り 附属資料間取図のとおり	
品等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・全体的に傷みが激しい箇所が多い。関係人によると小動物（猫）を多数飼育していたとのことであり、1階の台所、居間、2階洋室は、小動物の排泄物等が大量に残置されており、著しく不衛生な状態となっている（各部屋は利用できる状態にはなく、相当の補修等が必要と思料されるため注意を要する）。</li> <li>・関係人によると、トイレに不具合があるとのことである。</li> <li>・1階和室にて雨漏りの痕跡あり。</li> <li>・長崎県北振興局建築課によると、対象建物は完了検査の記録がないとのことである（将来的な増改築等については注意を要する）。</li> <li>・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。</li> <li>・その他(占有関係等) 現況調査報告書参照。</li> </ul>	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1, 2 (土地)

物件1の更地価格を算出した。物件2の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

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	共有持分割合 オ	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	9,260	0.91	2.36	/	/	20,000
2	9,260	0.91	212.24	0.90	$\frac{1}{2}$	800,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 松浦(県)-3

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $9,950\text{円}/\text{㎡} \times 99.7/100 \times 100/102.0 \times 100/105.0 = 9,260\text{円}/\text{㎡}$

◇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：角地1.02

◇地域格差：街路条件1.05×交通・接近条件1.00×環境条件1.00×行政的条件1.00=1.05

イ 個別格差：物件1、2が物件3の敷地として一体利用されている点を考慮し、間口・奥行の関係 $0.90 \times$ 二方路 $1.01 = 0.91$ と査定した。

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：建物が存することによる流通性の障害、建物と敷地との適応の状態及び建物と外部環境との適合の状態等を考慮し、0.90と査定した。

オ 共有持分割合：物件2  $1/2$

#### ② 物件3 (建物)

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積(㎡) イ	共有持分割合 ウ	現価率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ
3	105,000	92.04	$\frac{1}{2}$	0.025	120,000

物件3は、全体的に老朽化が進行し、傷みが激しい箇所があり、著しく不衛生な部屋があるなど保守管理状況は劣るものと判断される。従って残価率5%を基本に観察減価法による補正(50%)を施して建物の現価率を査定した。

残価率 $0.05 \times$ 観察減価法現価率 $(1-50\%) = 0.025$

## 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) ア×イ
2	800,000	0.10	場所的利益	80,000

### ② 内訳価格及び一括価格

物件 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	20,000		1.00	0.80	0.60	10,000
2	800,000	-80,000	1.00	0.80	0.60	350,000
3	120,000	+80,000	1.00	0.80	0.60	100,000
一括価格 (合計)						460,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1～3：土地建物の保守管理状況が劣る点、共有持分に係る点は、購買意欲の減退等、これら全体の市場性に影響を及ぼすものと判断し、市場性の減退0.80と査定した。

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 松浦(県)-3

所 在：松浦市今福町北免字新田2009番444  
地 目：宅地  
価 格：9,950円/m<sup>2</sup>  
位 置：MR線今福駅の北西方道路距離約540mに位置する。  
価 格 時 点：令和 7年 7月 1日  
地 積：175m<sup>2</sup>  
供給処理施設：水道  
接 面 街 路：北5m市道、西側道  
用途指定等：非線引都市計画区域 第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）  
地域の概要：一般住宅及び公営住宅のある住宅地域

### 2 固定資産税評価額(令和 7年度)

物件 1	14,228円
物件 2	1,319,790円
物件 3	1,701,057円

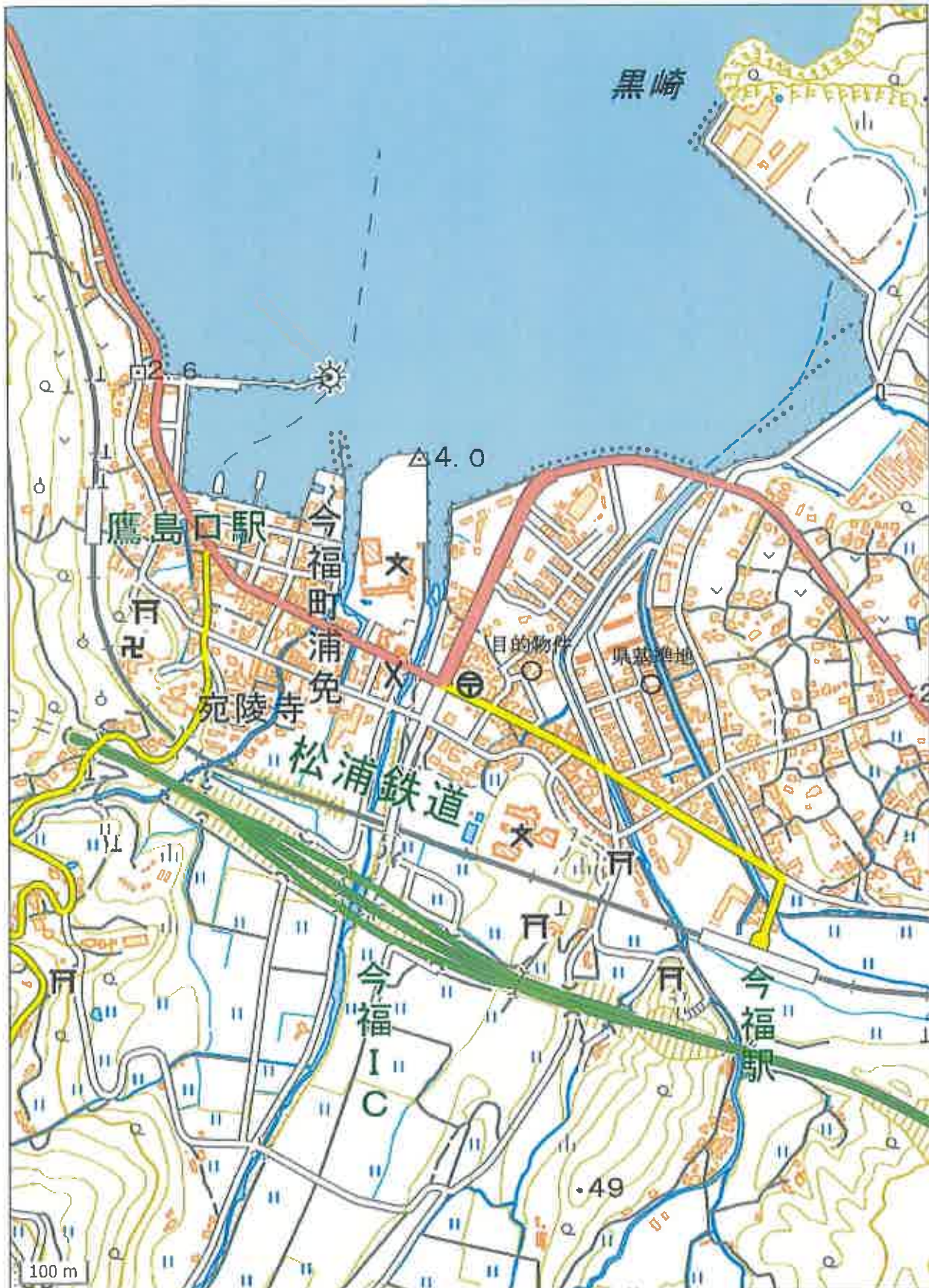
※ここに掲げた参考価格は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とはその性質上異なる額である。

※上記物件 2、3 の評価額は全持分に係るものである（本件については、評価額の1/2）。

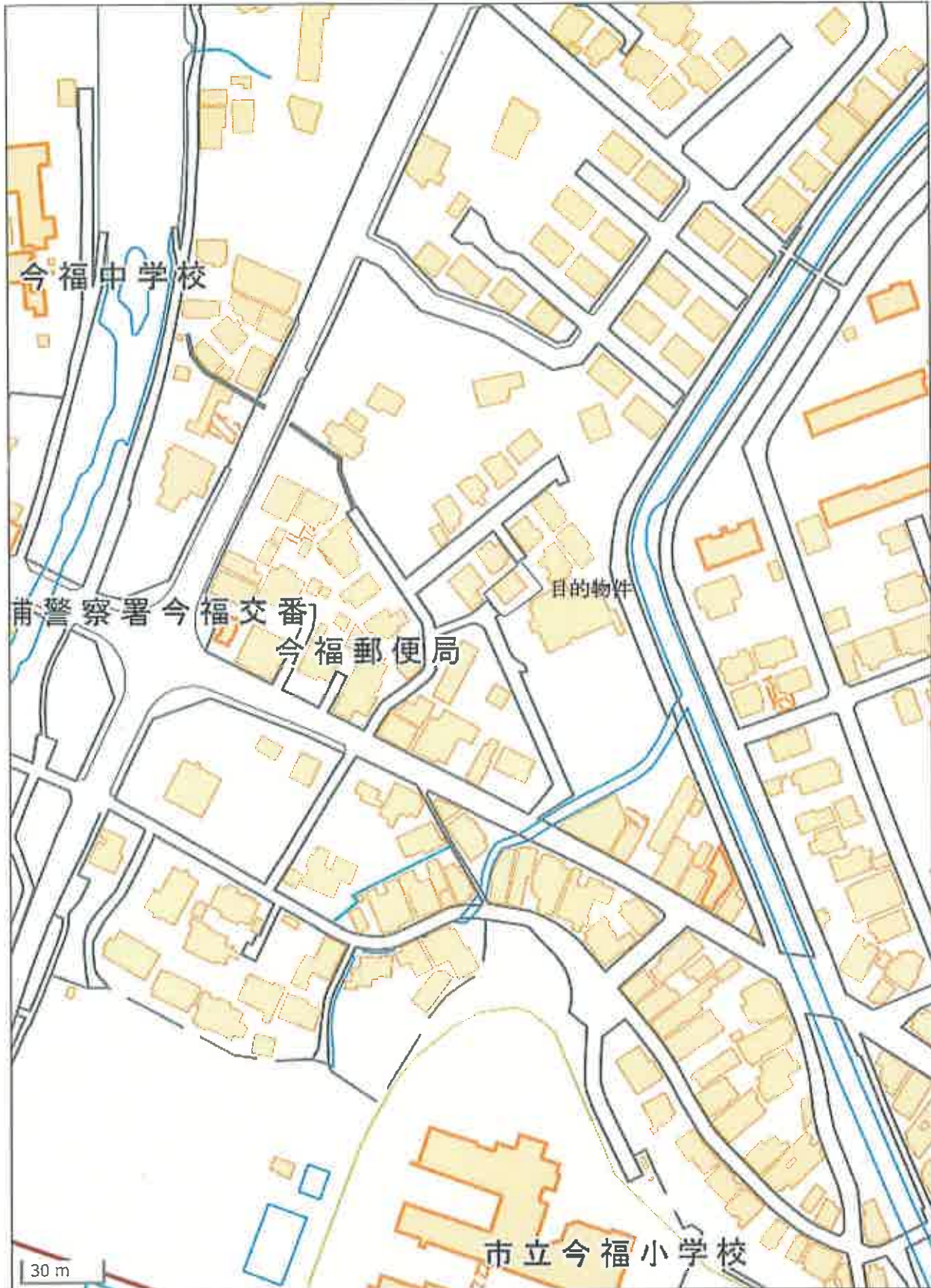
## 第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図(出所：地理院地図：およその位置を表示)
- 2 見取図(出所：地理院地図：およその範囲を表示)
- 3 公図写
- 4 土地建物位置関係図(公図、建物図面等を参考として、各物件等の概略的な位置を表示したものであり、実際の境界等確定した位置を保証するものではない)
- 5 地積測量図(地積測量図写)
- 6 建物図面写(建物図面・各階平面図写)
- 7 間取図

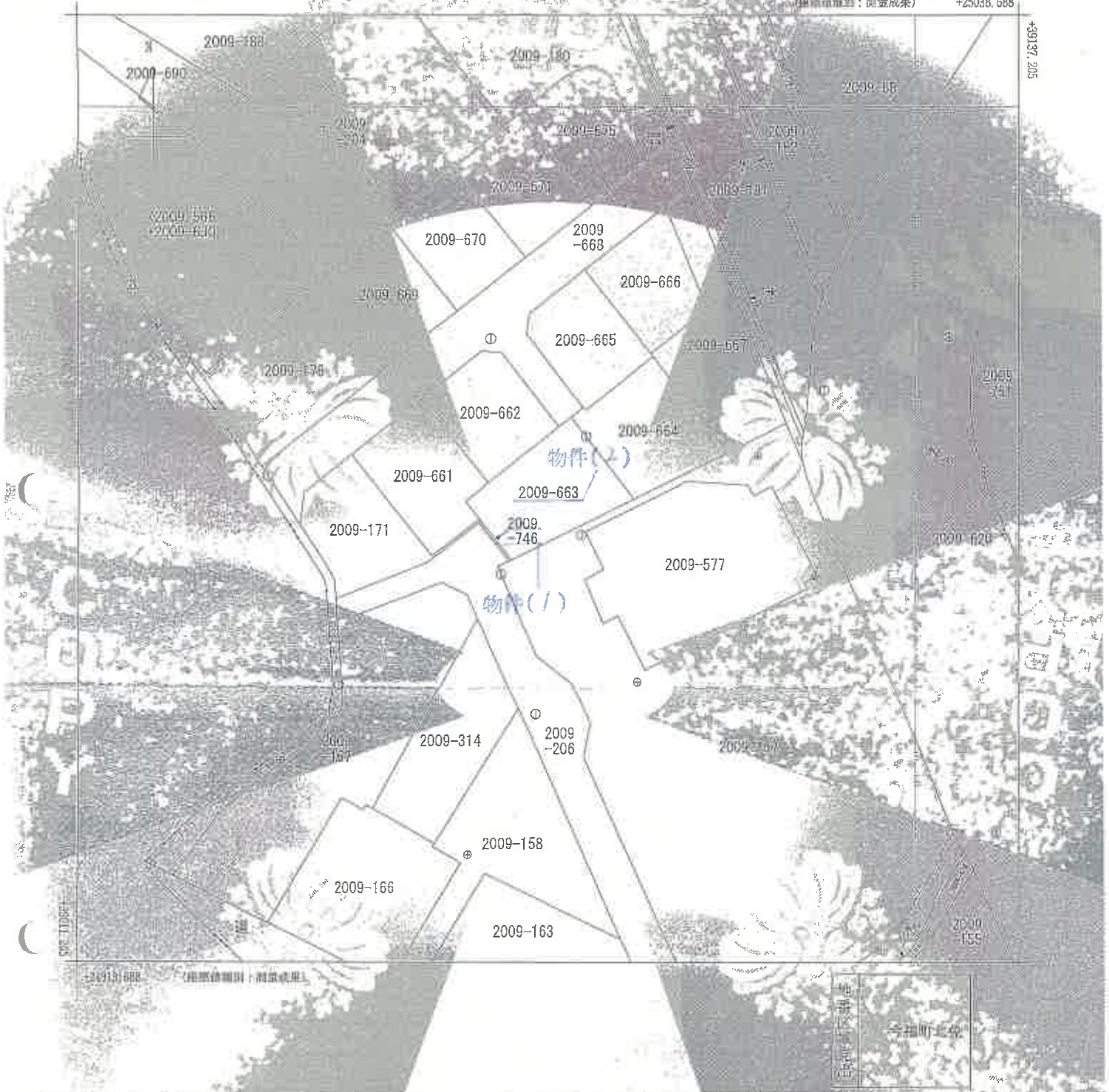
以 上



国土地理院の地理院地図をもとにおよその位置を表示したものである。



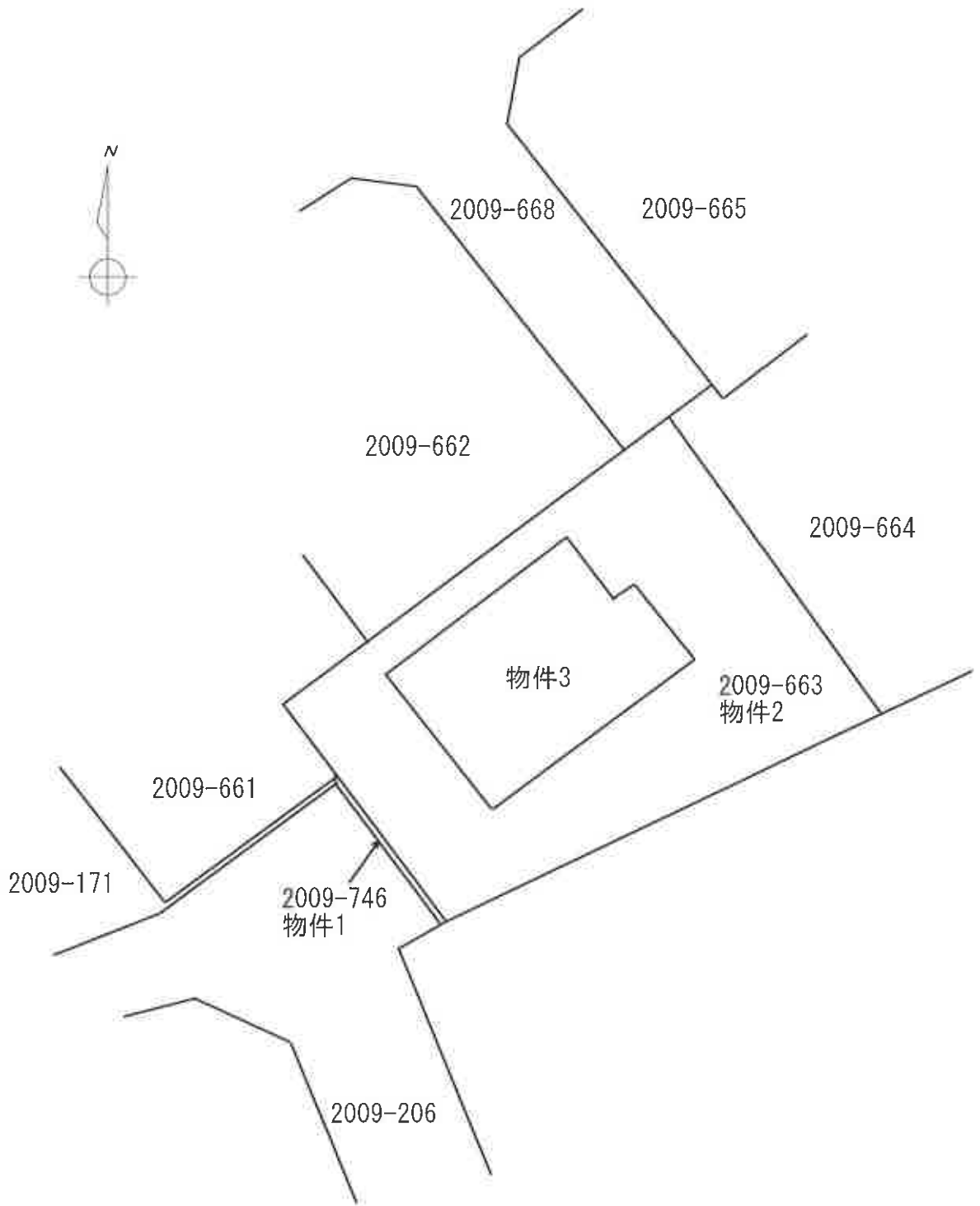
国土地理院の地理院地図をもとにおよその範囲を表示したものである。



請求部	所在	松浦市 高野町 北原 1 丁目	地番	2009番663
出縮方尺	1/500	用途	住宅	種類
作成年月日	平成28年11月	作成者	国土院	

これは地図に監製会社が、測量結果を基に作成した図面です。  
 (長崎県地方務局 戸籍課 作成)  
 令和7年11月28日  
 東京法務局

# 土地建物位置関係図



※公図、建物図面等を参考として、各物件等の概略的な位置を表示したものであり、実際の境界等確定した位置を保証するものではない。

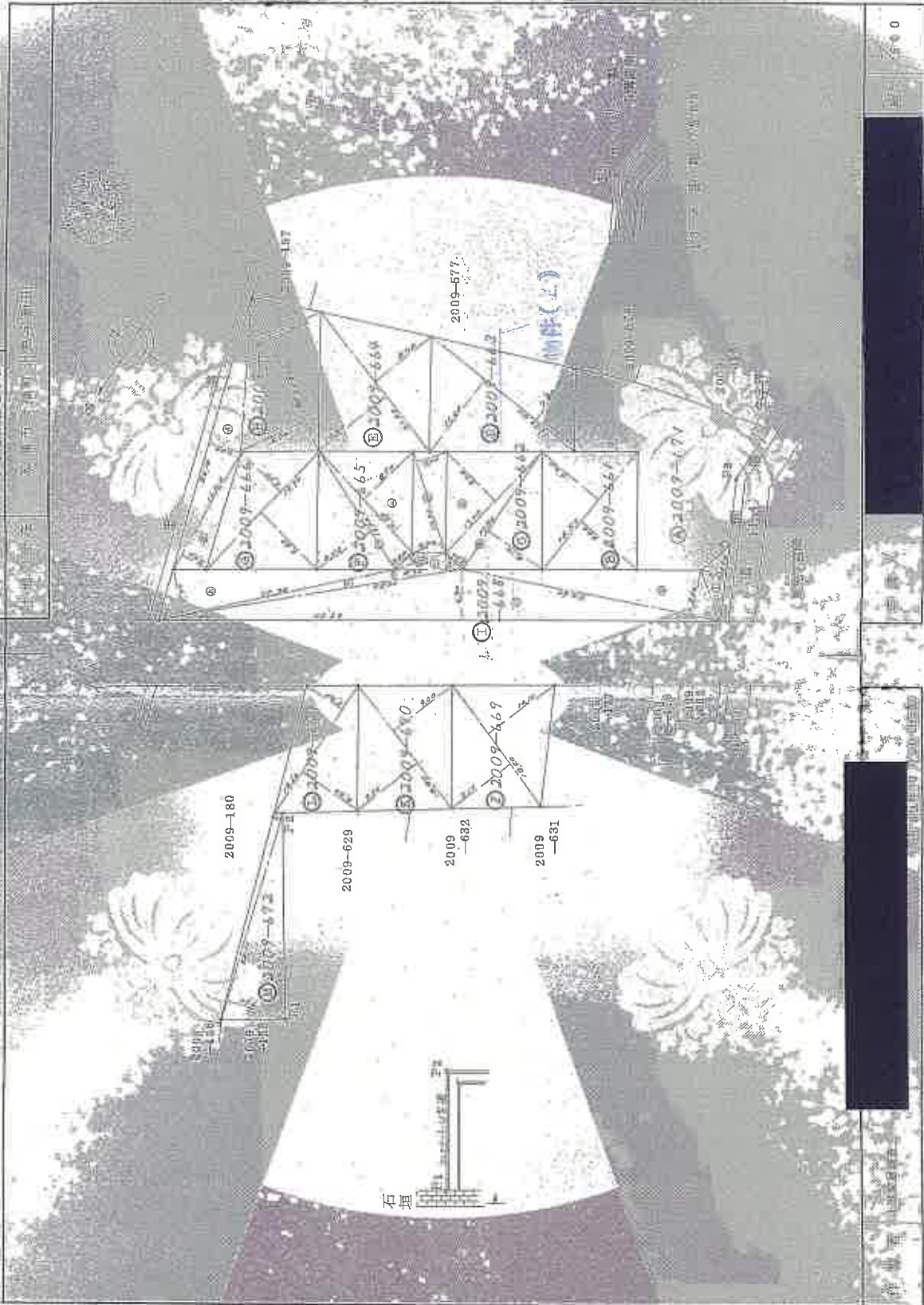
登記年月日：昭和62年7月28日

これは國面に記載された  
（最寄地方法務局平戸支店管理）  
令和7年11月28日 東京法律事務所

昭和62年7月28日  
前2009-171 後・新

700815

土地目録  
2009-180  
2009-629  
2009-631  
2009-632  
2009-669  
2009-677  
2009-664  
2009-661  
2009-671  
2009-672  
2009-673  
2009-674  
2009-675  
2009-676  
2009-677  
2009-678  
2009-679  
2009-680  
2009-681  
2009-682  
2009-683  
2009-684  
2009-685  
2009-686  
2009-687  
2009-688  
2009-689  
2009-690  
2009-691  
2009-692  
2009-693  
2009-694  
2009-695  
2009-696  
2009-697  
2009-698  
2009-699  
2009-700  
2009-701  
2009-702  
2009-703  
2009-704  
2009-705  
2009-706  
2009-707  
2009-708  
2009-709  
2009-710  
2009-711  
2009-712  
2009-713  
2009-714  
2009-715  
2009-716  
2009-717  
2009-718  
2009-719  
2009-720  
2009-721  
2009-722  
2009-723  
2009-724  
2009-725  
2009-726  
2009-727  
2009-728  
2009-729  
2009-730  
2009-731  
2009-732  
2009-733  
2009-734  
2009-735  
2009-736  
2009-737  
2009-738  
2009-739  
2009-740  
2009-741  
2009-742  
2009-743  
2009-744  
2009-745  
2009-746  
2009-747  
2009-748  
2009-749  
2009-750  
2009-751  
2009-752  
2009-753  
2009-754  
2009-755  
2009-756  
2009-757  
2009-758  
2009-759  
2009-760  
2009-761  
2009-762  
2009-763  
2009-764  
2009-765  
2009-766  
2009-767  
2009-768  
2009-769  
2009-770  
2009-771  
2009-772  
2009-773  
2009-774  
2009-775  
2009-776  
2009-777  
2009-778  
2009-779  
2009-780  
2009-781  
2009-782  
2009-783  
2009-784  
2009-785  
2009-786  
2009-787  
2009-788  
2009-789  
2009-790  
2009-791  
2009-792  
2009-793  
2009-794  
2009-795  
2009-796  
2009-797  
2009-798  
2009-799  
2009-800



作業者	2009-180	2009-629	2009-631	2009-632	2009-669	2009-677	2009-664	2009-661	2009-671	2009-672	2009-673	2009-674	2009-675	2009-676	2009-677	2009-678	2009-679	2009-680	2009-681	2009-682	2009-683	2009-684	2009-685	2009-686	2009-687	2009-688	2009-689	2009-690	2009-691	2009-692	2009-693	2009-694	2009-695	2009-696	2009-697	2009-698	2009-699	2009-700	2009-701	2009-702	2009-703	2009-704	2009-705	2009-706	2009-707	2009-708	2009-709	2009-710	2009-711	2009-712	2009-713	2009-714	2009-715	2009-716	2009-717	2009-718	2009-719	2009-720	2009-721	2009-722	2009-723	2009-724	2009-725	2009-726	2009-727	2009-728	2009-729	2009-730	2009-731	2009-732	2009-733	2009-734	2009-735	2009-736	2009-737	2009-738	2009-739	2009-740	2009-741	2009-742	2009-743	2009-744	2009-745	2009-746	2009-747	2009-748	2009-749	2009-750	2009-751	2009-752	2009-753	2009-754	2009-755	2009-756	2009-757	2009-758	2009-759	2009-760	2009-761	2009-762	2009-763	2009-764	2009-765	2009-766	2009-767	2009-768	2009-769	2009-770	2009-771	2009-772	2009-773	2009-774	2009-775	2009-776	2009-777	2009-778	2009-779	2009-780	2009-781	2009-782	2009-783	2009-784	2009-785	2009-786	2009-787	2009-788	2009-789	2009-790	2009-791	2009-792	2009-793	2009-794	2009-795	2009-796	2009-797	2009-798	2009-799	2009-800
-----	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

地図管理番号：194670

A3版をA1版に縮小した。

登記年月日：昭和62年7月26日

700816

これは図面に記録された資料の写しである。  
(長崎地方公務局平戸支庁管理)

令和7年11月28日 東京法務局

地籍調査図

地籍調査図  
神楽川  
区

地籍調査図  
神楽川  
区

<p>① 求積表 2009-669</p> <table border="1"> <tr><td>区画番号</td><td>10000000000000000000</td></tr> <tr><td>面積</td><td>10000000000000000000</td></tr> <tr><td>合計</td><td>10000000000000000000</td></tr> <tr><td>二種</td><td>10000000000000000000</td></tr> </table>	区画番号	10000000000000000000	面積	10000000000000000000	合計	10000000000000000000	二種	10000000000000000000	<p>② 求積表 2009-669</p> <table border="1"> <tr><td>区画番号</td><td>10000000000000000000</td></tr> <tr><td>面積</td><td>10000000000000000000</td></tr> <tr><td>合計</td><td>10000000000000000000</td></tr> <tr><td>二種</td><td>10000000000000000000</td></tr> </table>	区画番号	10000000000000000000	面積	10000000000000000000	合計	10000000000000000000	二種	10000000000000000000	<p>③ 求積表 2009-669</p> <table border="1"> <tr><td>区画番号</td><td>10000000000000000000</td></tr> <tr><td>面積</td><td>10000000000000000000</td></tr> <tr><td>合計</td><td>10000000000000000000</td></tr> <tr><td>二種</td><td>10000000000000000000</td></tr> </table>	区画番号	10000000000000000000	面積	10000000000000000000	合計	10000000000000000000	二種	10000000000000000000	<p>④ 求積表 2009-669</p> <table border="1"> <tr><td>区画番号</td><td>10000000000000000000</td></tr> <tr><td>面積</td><td>10000000000000000000</td></tr> <tr><td>合計</td><td>10000000000000000000</td></tr> <tr><td>二種</td><td>10000000000000000000</td></tr> </table>	区画番号	10000000000000000000	面積	10000000000000000000	合計	10000000000000000000	二種	10000000000000000000	<p>⑤ 求積表 2009-669</p> <table border="1"> <tr><td>区画番号</td><td>10000000000000000000</td></tr> <tr><td>面積</td><td>10000000000000000000</td></tr> <tr><td>合計</td><td>10000000000000000000</td></tr> <tr><td>二種</td><td>10000000000000000000</td></tr> </table>	区画番号	10000000000000000000	面積	10000000000000000000	合計	10000000000000000000	二種	10000000000000000000	<p>⑥ 求積表 2009-669</p> <table border="1"> <tr><td>区画番号</td><td>10000000000000000000</td></tr> <tr><td>面積</td><td>10000000000000000000</td></tr> <tr><td>合計</td><td>10000000000000000000</td></tr> <tr><td>二種</td><td>10000000000000000000</td></tr> </table>	区画番号	10000000000000000000	面積	10000000000000000000	合計	10000000000000000000	二種	10000000000000000000
区画番号	10000000000000000000																																																				
面積	10000000000000000000																																																				
合計	10000000000000000000																																																				
二種	10000000000000000000																																																				
区画番号	10000000000000000000																																																				
面積	10000000000000000000																																																				
合計	10000000000000000000																																																				
二種	10000000000000000000																																																				
区画番号	10000000000000000000																																																				
面積	10000000000000000000																																																				
合計	10000000000000000000																																																				
二種	10000000000000000000																																																				
区画番号	10000000000000000000																																																				
面積	10000000000000000000																																																				
合計	10000000000000000000																																																				
二種	10000000000000000000																																																				
区画番号	10000000000000000000																																																				
面積	10000000000000000000																																																				
合計	10000000000000000000																																																				
二種	10000000000000000000																																																				
区画番号	10000000000000000000																																																				
面積	10000000000000000000																																																				
合計	10000000000000000000																																																				
二種	10000000000000000000																																																				

地籍調査図

地籍調査図

地籍調査図

A3版をA4版に縮小した。

地図整理番号：1194670

登記年月日：昭和68年11月10日

之礼社図面に記録之  
(長崎地方公務局戸支局)  
令和7年11月28日

東宮庄町

305035

各階平面図

一階平面図

3.758 X 8.356 = 24.3675  
5.400 X 9.50 = 51.3000  
11.151  
FLOOR = 0.16

二階平面図

11.50 X 2.65 = 30.475  
FLOOR = 0.16

建物各階平面図

測量番号 109番

測量場所 長崎県長崎市東宮庄町

東宮庄町

物件(5)

物件(6)

2009-661

2009-171

2009-400

5.0

10.0

10.0

地図整理番号：M94668

A3版をA4版に縮小した。

# 間取図



物件3 1階



物件3 2階



※間取りの配置等を概略的に表示したものである。