

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月25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 6月 8日から 令和 8年 6月15日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月18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 7月 9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 5月25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 | 佐世保市早岐二丁目 |
| | 地 番 | 972番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 79.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐世保市早岐二丁目 |
| | 地 番 | 976番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 26.08平方メートル |
| 3 | 所 在 | 佐世保市早岐二丁目972番地 |
| | 家屋 番号 | 972番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 46.37平方メートル
2階 46.37平方メートル |

物件明細書

令和 8年 2月27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 | 佐世保市早岐二丁目 |
| | 地 番 | 972番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 79.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐世保市早岐二丁目 |
| | 地 番 | 976番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 26.08平方メートル |
| 3 | 所 在 | 佐世保市早岐二丁目972番地 |
| | 家屋 番号 | 972番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 46.37平方メートル
2階 46.37平方メートル |

令和7年(ケ)第 13号
令和7年10月30日受理
令和7年12月15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 | 佐世保市早岐二丁目 |
| | 地 番 | 972番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 79.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐世保市早岐二丁目 |
| | 地 番 | 976番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 26.08平方メートル |
| 3 | 所 在 | 佐世保市早岐二丁目972番地 |
| | 家屋 番号 | 972番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 46.37平方メートル
2階 46.37平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	佐世保市早岐二丁目22番10号													
土地	物件1, 2													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input checked="" type="checkbox"/> 宅地一部道路敷(物件2) <input type="checkbox"/> (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 <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 border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">}</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em;">}</td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em;">}</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 border="0" 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 style="font-size: 2em;">{</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、私が住居として利用しています。なお、特に契約を結んでいるわけではありませんが、私の職場で働いている外国人研修生一人を2階で寝泊まりさせています。</p> <p>② 本件建物に関する増改築に関してですが、私が本物件を購入する際、リビングの西側壁にサッシ窓を新たに設置してもらいました。また、北西側のブロック塀についても、私が設置したものです。その他に増改築した場所はありません。</p> <p>③ 隣接する土地所有者との間で境界に関する争いはないのですが、1階南東側に設置しているテラス屋根の一部が、道路上にはみ出ているのではないかと、近隣の方から指摘を受けたことがあります。</p> <p>④ その時は、市役所の方が見えて、テラス屋根のはみ出し状況等を確認されたのですが、結果的には、屋根の一部がはみ出している可能性があるものの、撤去するように指導を受けることはありませんでした。</p> <p>⑤ 市役所の方からは、確認に見えた際、近隣の方とよく話をするようにとの話があったのですが、その後、特に話し合いもしていませんし、何も言われなくなったので、そのままになっている状態です。</p> <p>⑥ 物件2土地についても、最初は駐車場として利用していたのですが、これも二つの市道が接する場所となっており、通行の妨げになるということで問題になったことがあります。ここは、市役所の方がポールを2か所設置されたのですが、北側の境界上にあるポールについては、通行の妨げになることから、私が外して家で保管しています。</p> <p>⑦ 本件建物に関して、シロアリや雨漏りといった問題はありません。不具合ではありませんが、湿気が多いように感じます。そのために浴室や洗面所はカビですぐ黒くなります。</p> <p>⑧ クロスの落書は、子供と一緒に住んでいた当時に子供が描いたものです。</p> <p>⑨ 本件土地は、西側で市道と接していることから、車が通行した際の騒音はそれなりにします。特にトラック等の大型車両が通行した際は、振動も伝わってきます。</p> <p>⑩ それから不便なこととして、近くにゴミステーションがありません。以前はあったのですが、近隣の方が通行の邪魔になると言われて、それで撤去されてしまいました。ですから今では敷地内にゴミを出して、それを持って行ってもらっている状況です。</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, 2土地(以下「本件土地」という。)は一体となっており, その形状は, 公図, 地積測量図, 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, 要所に境界標が存していることから, 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3建物(以下「本件建物」という。)は, 関係人の陳述のとおり, 一部改築がされているものの, 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]

本件土地北西側は, 幅員約8.6mの市道(花高循環線)に, 東側は, 幅員約2.7mの市道(西町2号線)にそれぞれ接面している。

⑥ [その他の意見]

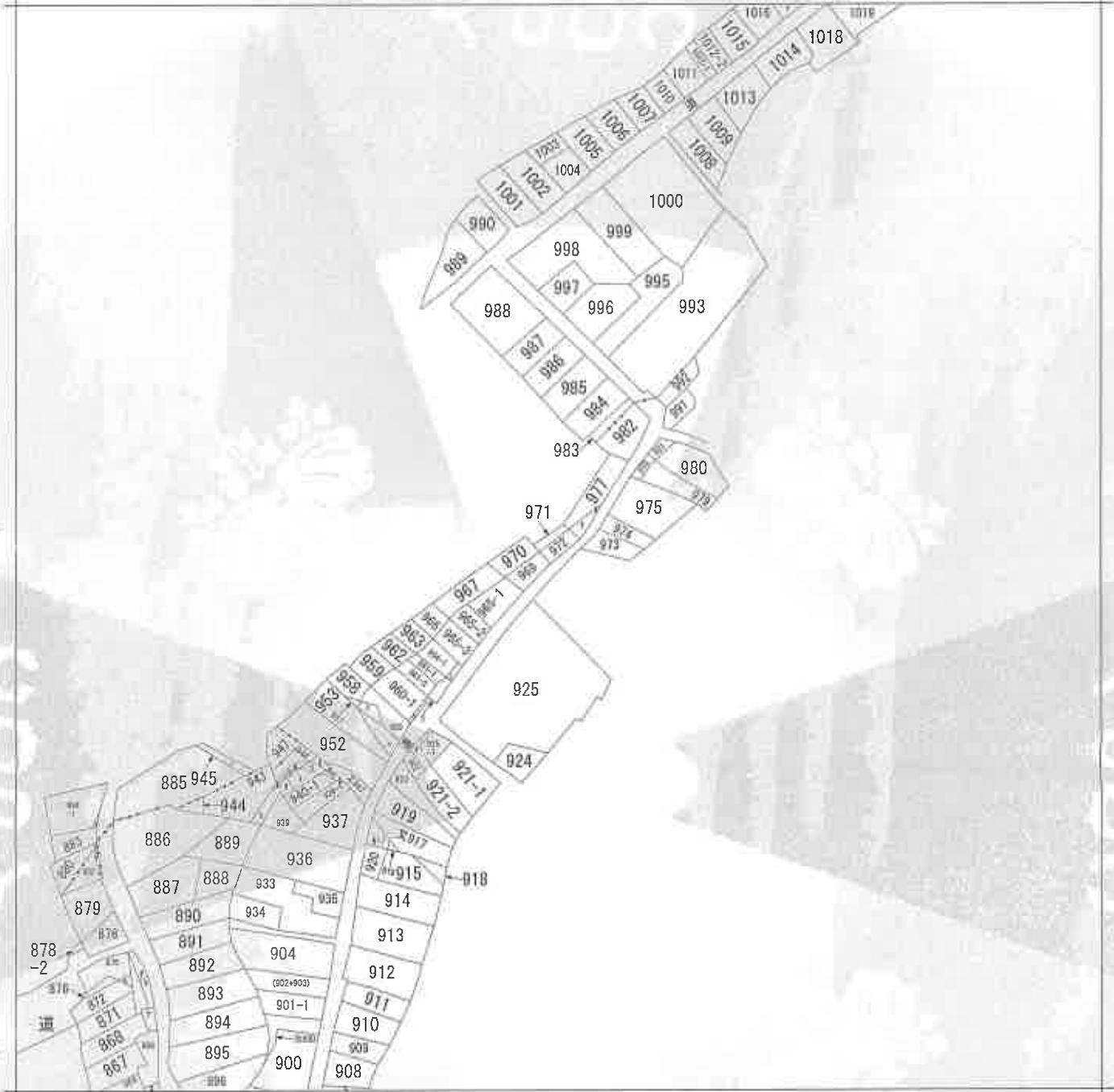
- ・ 物件2土地の北側一部は, ポールが外されていることから, 一見すると市道との境界が不明瞭になっており, 事実上, 道路敷となって使用されている。
- ・ 本件建物の内壁には, 多数の落書きが見られ, また, 建具を含め, 穴が空くなどの損傷が複数箇所見られた。

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
R7年10月31日 (金) 13:58-14:12	長崎地方法務局 佐世保支局	全部事項証明書, 公図等交付申請
R7年11月4日 (火) 10:19-10:32	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27日 (木) 10:52-11:42	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



(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。



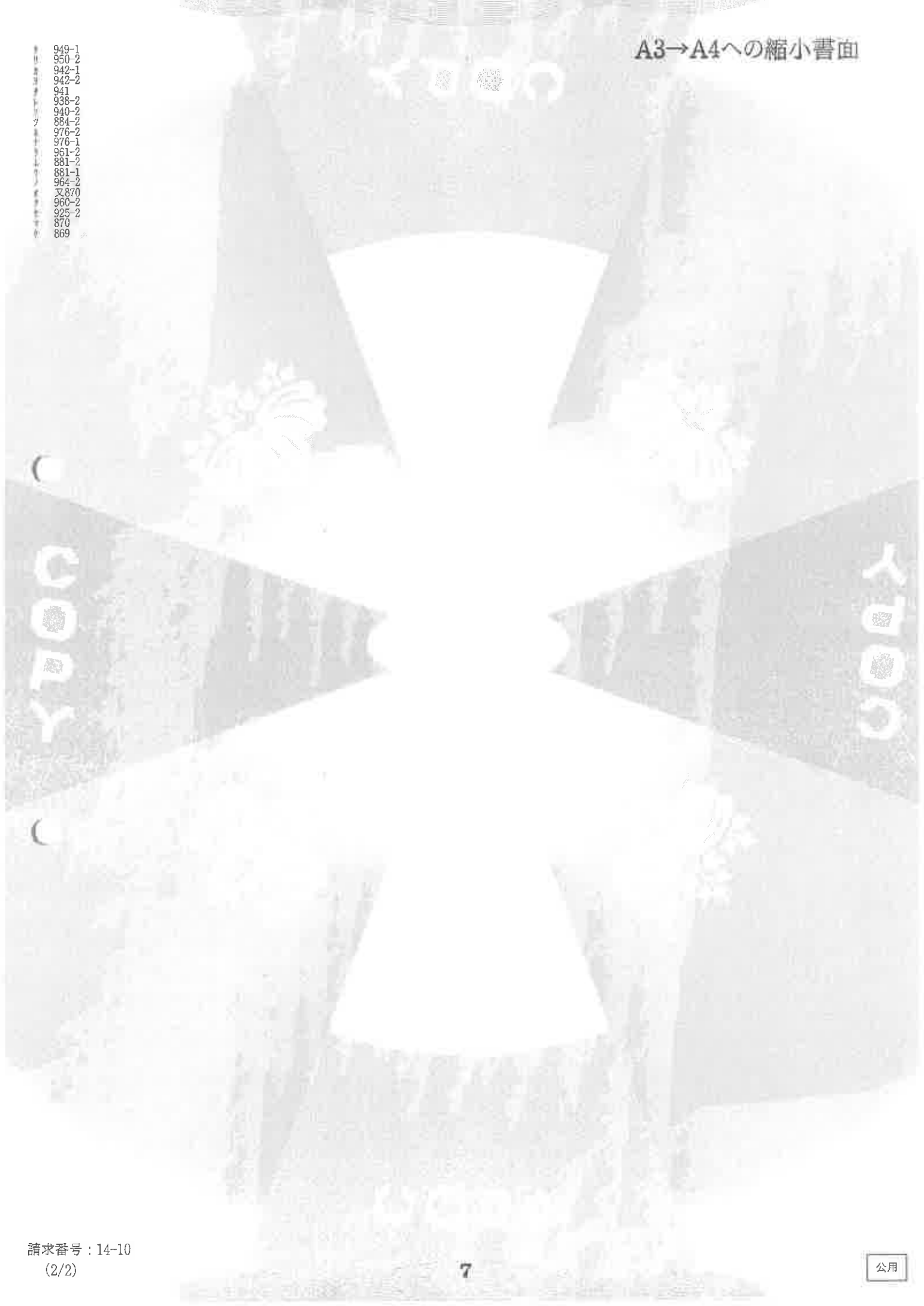
A 早岐3丁目
B 早岐3丁目

請求部分	所在 佐世保市早岐二丁目		地番	972番	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面
種類	旧土地台帳附属地図				
作成年月日	昭和48年3月10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10月31日
長崎地方法務局佐世保支局
登記官

949-1
950-2
942-1
942-2
941
938-2
940-2
884-2
976-2
976-1
961-2
881-2
881-1
964-2
又870
960-2
925-2
870
869



登記年月日：平成27年2月25日

公用

令和7年10月31日 長崎地方法務局佐世保支局 登記官

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。

地積測量図

地番 976-1, 976-2

土地の所在 佐世保市早岐二丁目

座標求積表

Table with columns: 地番 (イ)976-1, 測点, Xn, Yn, (Xn+1 - Xn-1)Yn, 距離. Rows include points KK1, DK1, KBP1, KBP2, DK27, KK2.

Table with columns: 地番 (ロ)976-2, 測点, Xn, Yn, (Xn+1 - Xn-1)Yn, 距離. Rows include points ADK1, KBP2, KBP1.

合計 30.5070445

座標一覧表

Table with columns: 測点名, X座標, Y座標. Rows include T1, T2, T3.

※上記多角点は、下記街区基準点を基に多角測量したものである。

Table with columns: 基本三角点等の名称, X座標, Y座標. Rows include 50A31, 5A049, 6A161.

Table with columns: 測量年月日, 座標系, I系. Value: 平成27年 2月 2日.

世界測地系による座標値

Table with columns: 境界線の種類, 測点名. Rows include 金属錠, KK1, DK1, ADK1, DK27, KK2, KBP1, KBP2.

単位：m

作製者

申請人

(平成 27年 2月 3日作製)

縮尺

1/250

A3→A4への縮小書面

登記年月日：平成27年9月16日

公用

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10月31日 長崎地方支務局佐世保支局 登記官

建築物図面

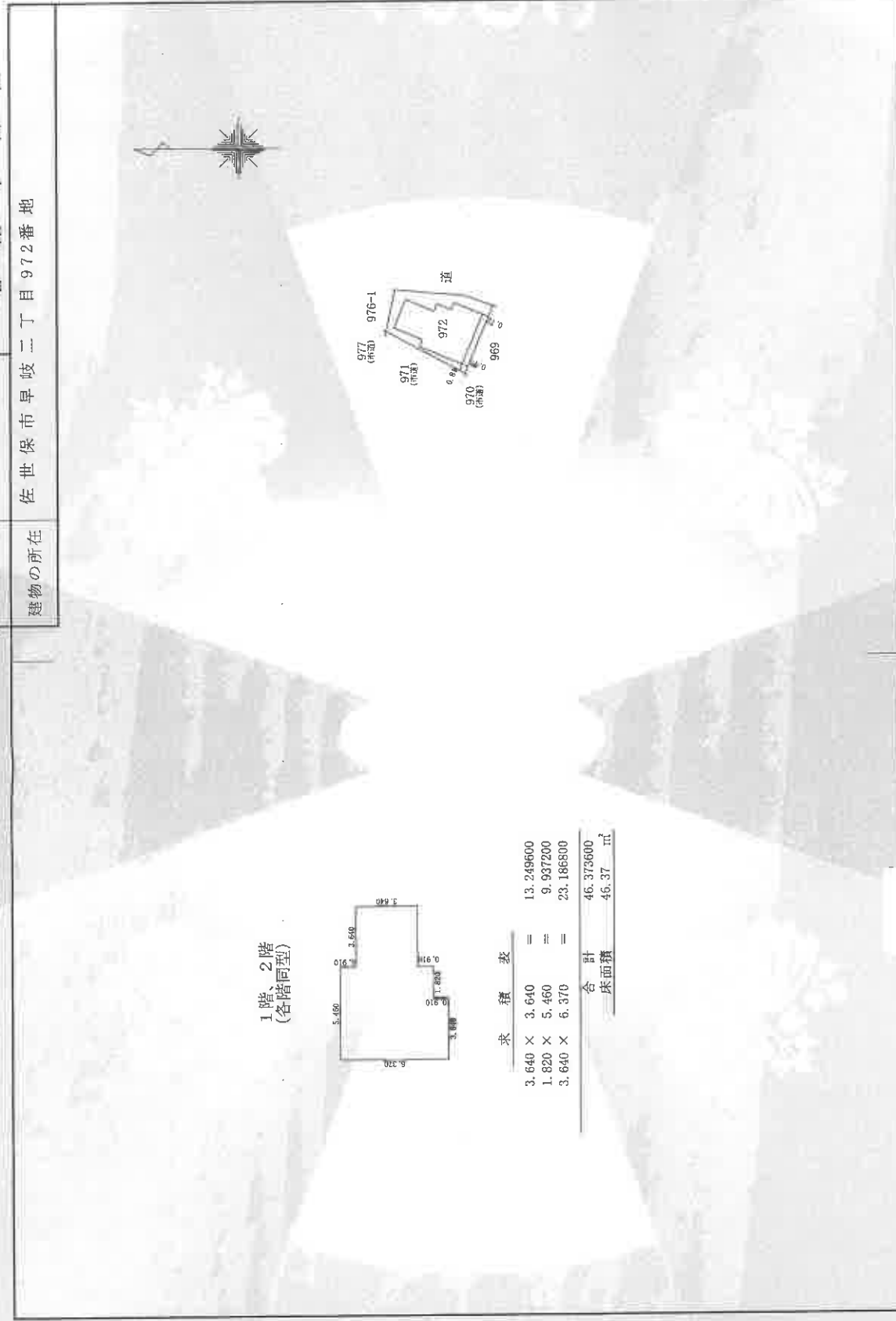
972番

各階平面図

佐世保市早岐二丁目972番地

家屋番号

建物の所在



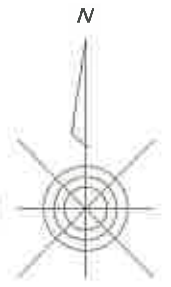
作成者 土地家屋調査士	縮尺 1/250 /6日作成	申請人	縮尺 1/500
----------------	----------------------	-----	-------------

A3→A4への縮小書面

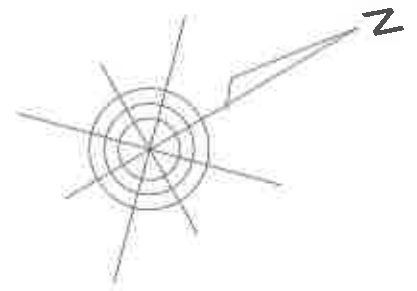
(長崎県土地家屋調査士会 用紙)

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。



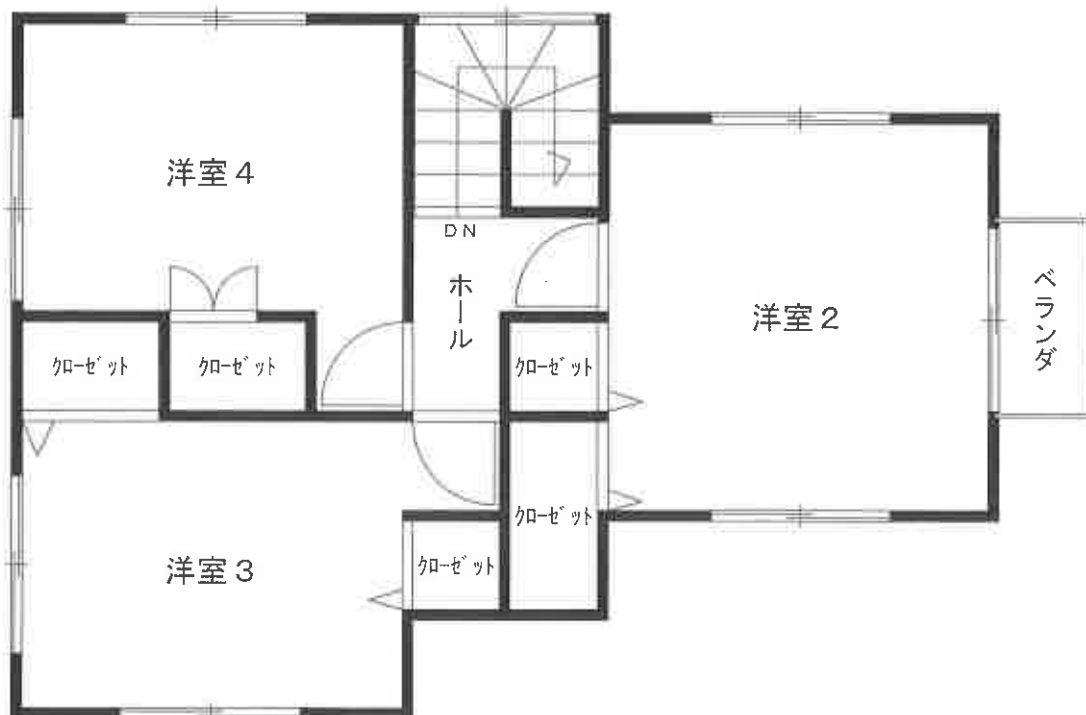
間取図



1 階



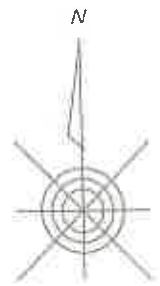
2 階



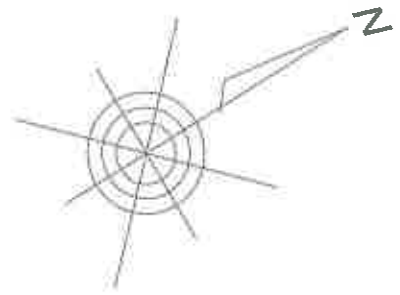
※ 間取りの配置等を概略的に表示したものである。

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

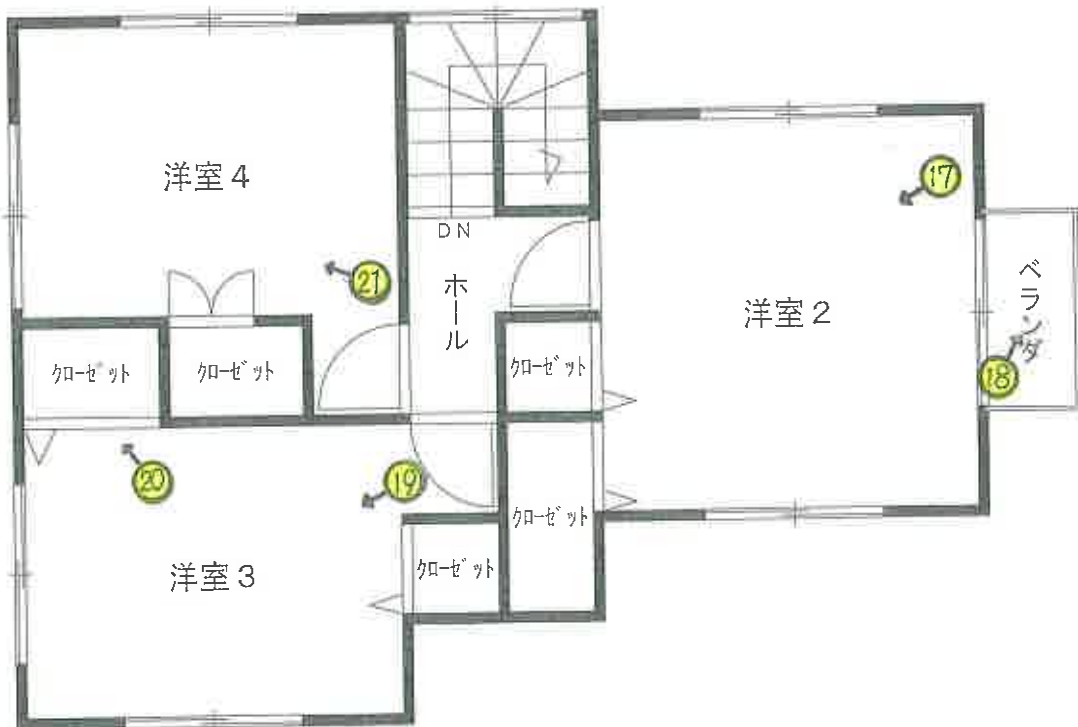


← 写真撮影位置方向

1 階



2 階



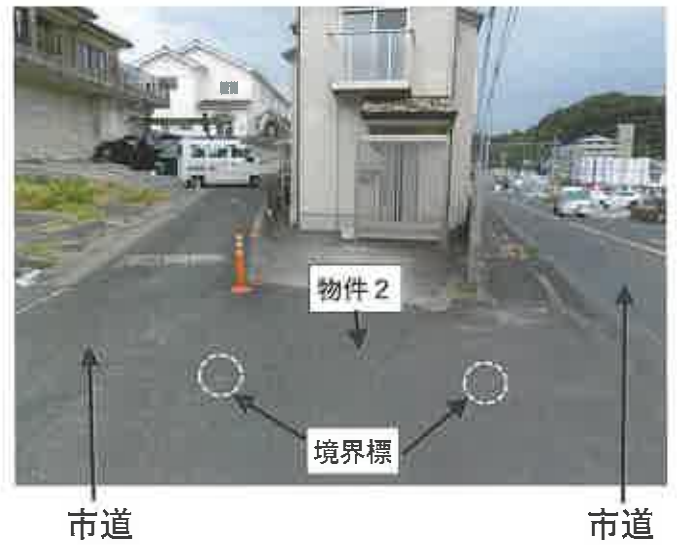
※ 間取りの配置等を概略的に表示したものである。



南東側の状況



物件2の接道状況



テラス屋根の設置状況

④

はみ出しが指摘された箇所



玄関

⑤



建具の損傷状況

⑥



物入

⑦



建具の損傷状況

⑧



洋室 1

⑨

新たに設置したサッシ窓



壁の損傷状況

⑩



LDK

⑪



LDK

⑫



キッチン

⑬



洗面所

⑭



浴室

⑮



落書き跡

⑩⑥



洋室 2

⑩⑦



ベランダ

⑩⑧



洋室 3

⑩⑨



クローゼット

⑩⑩



洋室 4

⑩⑪



令和7年(ケ) 第13号
令和7年10月30日受理
令和7年11月27日現地調査
令和7年12月8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

竹 房 政 美 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,940,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,320,000円
物件2(土地)	金 440,000円
物件3(建物)	金 5,180,000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、2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	佐世保市早岐二丁目 972番 宅地 79.00m ²	同左
2	所在地 地目 地積	佐世保市早岐二丁目 976番1 宅地 26.08m ²	宅地一部道路敷
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	佐世保市早岐二丁目972番地 972番 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 46.37m ² 2階 46.37m ² 延床面積 92.74m ²	同左
番号	特記事項		
	特記すべき事項はない。		

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	JR佐世保線「早岐」駅の北西方・道路距離約820m、最寄バス停「早岐田子の浦」の南東方・約300m(徒歩約4分)。	
付近の状況	準幹線道路沿いに一般住宅、低層店舗、事業所等が建ち並ぶ混在住宅地域である。最寄り駅・バス停までは徒歩圏内にあり、周辺には大型スーパー、市役所出張所等の生活便益施設も立地していることから、生活上の利便性は良好である。地域内に格別の変動要因はなく、当分の間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	市街化区域 商業地域 80% 400% 準防火地域 -
画地条件	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	105.08㎡(物件1、2の合計で以下同じ) 間口約18m、最大奥行約9m 台形地 角地 地勢は平坦地
接面道路の状況	物件1、2の一体地は、北西側が幅員約8.6mの両側歩道付舗装市道「花高循環線(建築基準法第42条第1項第1号)」に等高に、東側が幅員約2.7mの舗装市道「西町2号線(建築基準法第42条第1項第1号)」に等高～約1m低く接面している。	
土地の利用状況等	物件1、2の一体地は、物件3建物の敷地として利用されており、物件2土地の北部は道路敷(概測約8㎡)として北側の市道敷(976番2)と一体となって一般通行の用に供されている。また、東側の市道幅員は約2.7mであるため、道路境界線から約0.65mは道路予定地としてセットバック部分(概測約11㎡)に該当している(土地建物位置関係図参照)。隣地は一般住宅等としての土地利用が中心である。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし(オール電化) 下水道：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">1. 評価数量については、登記記載数量を採用した。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、2土地は周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれていない。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、2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。4. 土地建物位置関係図に示すとおり、物件3建物の南東側の洗濯物干場のテラス屋根の一部及び支柱が、道路予定地であるセットバック部分に越境している状況にある。物件3建物の建築計画概要書によると、セットバック部分（概要書では「法定道路線内」と表示されている）については、「石垣、門、塀並びに建物等の築造はしないこと」と記載されていることから、将来的には行政指導等によりテラス屋根の一部及び支柱については撤去要請等の措置が講じられる可能性がある。買受希望者はあらかじめ佐世保市役所建築指導課に詳細な確認を要する。
---------	---

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)：平成26年11月30日新築 経過年数：約11年 経済的残存耐用年数：約14年
仕 様	構造：木造 屋根：瓦葺 外壁：サイディングボードほか 内壁：ビニールクロスほか 天井：ビニールクロスほか 床：フローリングほか 設備：電気、給排水、衛生、個別空調ほか その他：オール電化
床面積(現況)	第3目的物件記載のとおり
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	総 合：普通 使用資材：普通 施 工：普通
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
特 記 事 項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 評価数量については、登記記載数量を採用した。 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が、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。 3. 建物内の目視調査による限り、天井面の雨漏り跡や白蟻被害等の建物に関する大きな不具合は確認できなかったが、1階トイレの扉面やホールの内壁面等には壁穴(陥没)が認められたことから補修が必要である。また、1階洋室1の内壁面には幼児によるものと思われる落書きや軽微なキズ等が確認されたことからクロスの貼り替え等が必要である。 4. 間取図に示すように、1階洋室1の南東側壁面には、平成27年10月頃に引き違い窓が設置されている。 5. 北西側市道は準幹線道路であるため、一般車輛のほか大型車輛の通行量も多く、騒音・振動等が確認された。

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）

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/m ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) 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	56,700	0.802	79.00	0.90	3,230,000
2	56,700	0.802	26.08	0.90	1,070,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 佐世保（県）－21

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 46,500\text{円}/\text{m}^2 & \times 101.3/100 & \times 100/104.0 & \times 100/79.9 & \approx 56,700\text{円}/\text{m}^2 & \end{array}$$

◇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+4%)

◇地域格差：街路条件0.97×交通・接近条件1.02×環境条件0.85×行政的条件0.95
≈ 0.799

イ 個別格差：画地条件(方位+1%、角地+1%、台形地▲5%、道路敷を含む▲8%、セットバック部分を含む▲10%)

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3（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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
3	156,000	92.74	0.465	6,730,000

ア 再調達原価：156,000円/m²（※）オール電化設備は、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。

イ 現況延床面積：登記数量による。

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。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times (n \div N)\} \times (1 - q) = 0.465 \text{ (小数第3位未満切り捨て)}$$

R：残価率 5%

n：経過年数 11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 ▲20%（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	3,230,000	0.35	法定地上権	1,130,000
2	1,070,000	0.35	法定地上権	370,000

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	3,230,000	-1,130,000	/	0.90	0.70	1,320,000
2	1,070,000	-370,000	/	0.90	0.70	440,000
3	6,730,000	+1,500,000	—	0.90	0.70	5,180,000
一括価格(合計)						6,940,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：テラス屋根の一部及び支柱が法定道路線内に越境していることから、将来的な撤去に伴う工事費用支出等のリスクを考慮し、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 地価調査価格 佐世保（県）－21
所 在：佐世保市花高1丁目932番44「花高1-12-11」
価 格：46,500円/㎡
位 置：JR佐世保線「早岐」駅の北東方約790m
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：204㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南側6m市道に接面
用途指定等：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大規模住宅団地

2 固定資産税評価額（令和7年度）

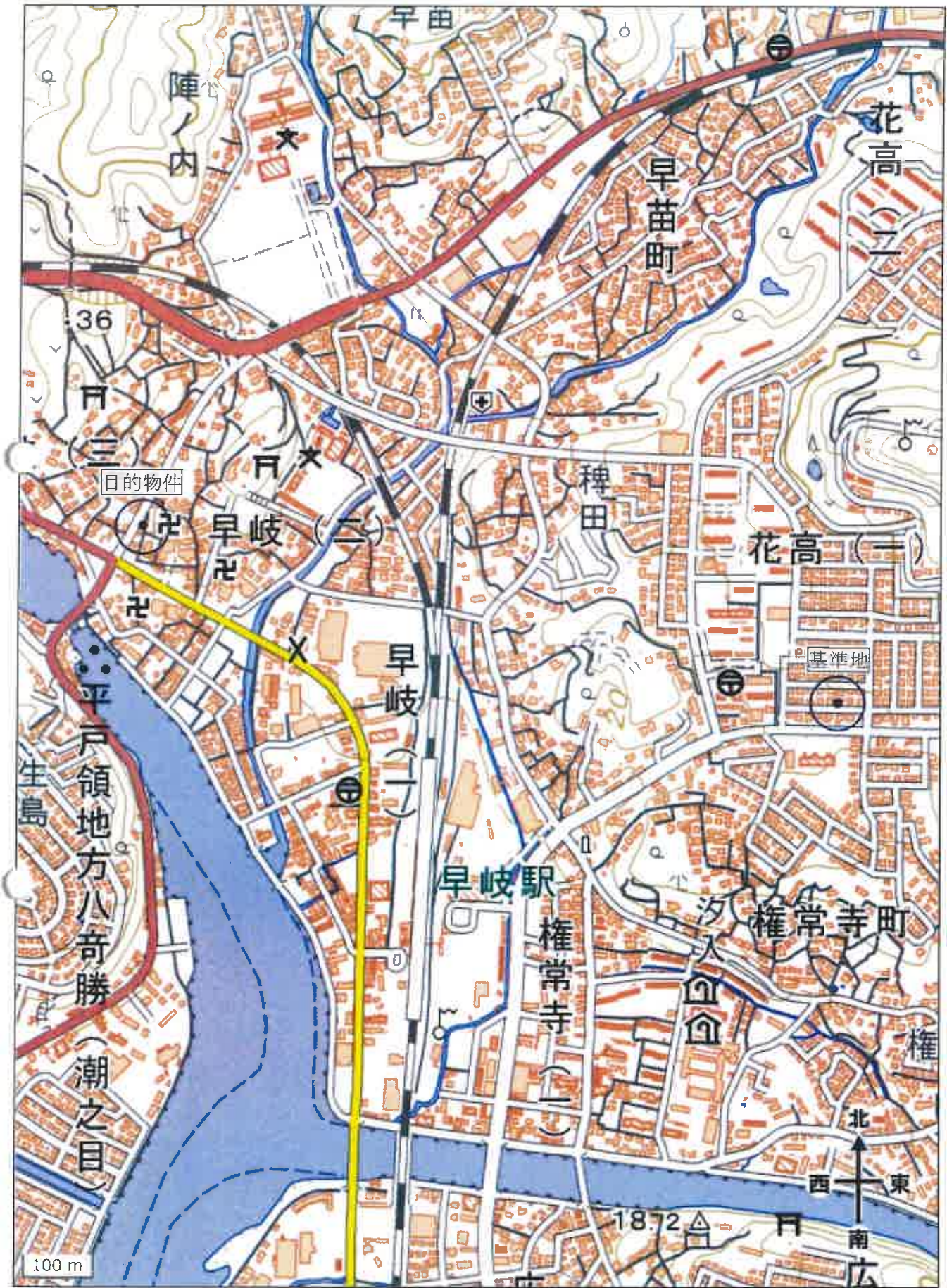
物件1	2,637,020円
物件2	870,550円
物件3	5,296,579円

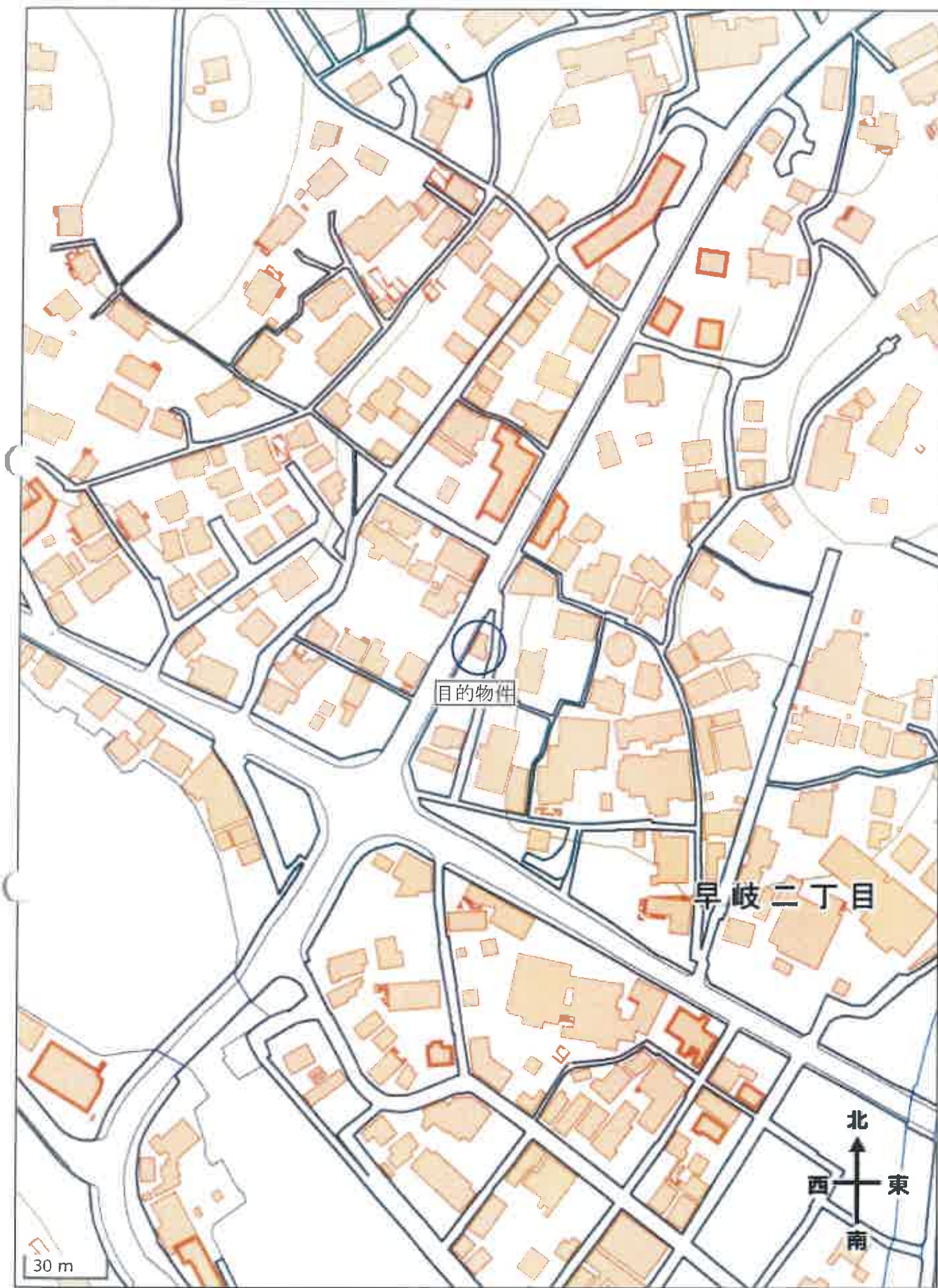
※ここに掲げた参考価格は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた価格とは、その性質上異なるものである。

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 見取図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物位置関係図
- 7 間取図

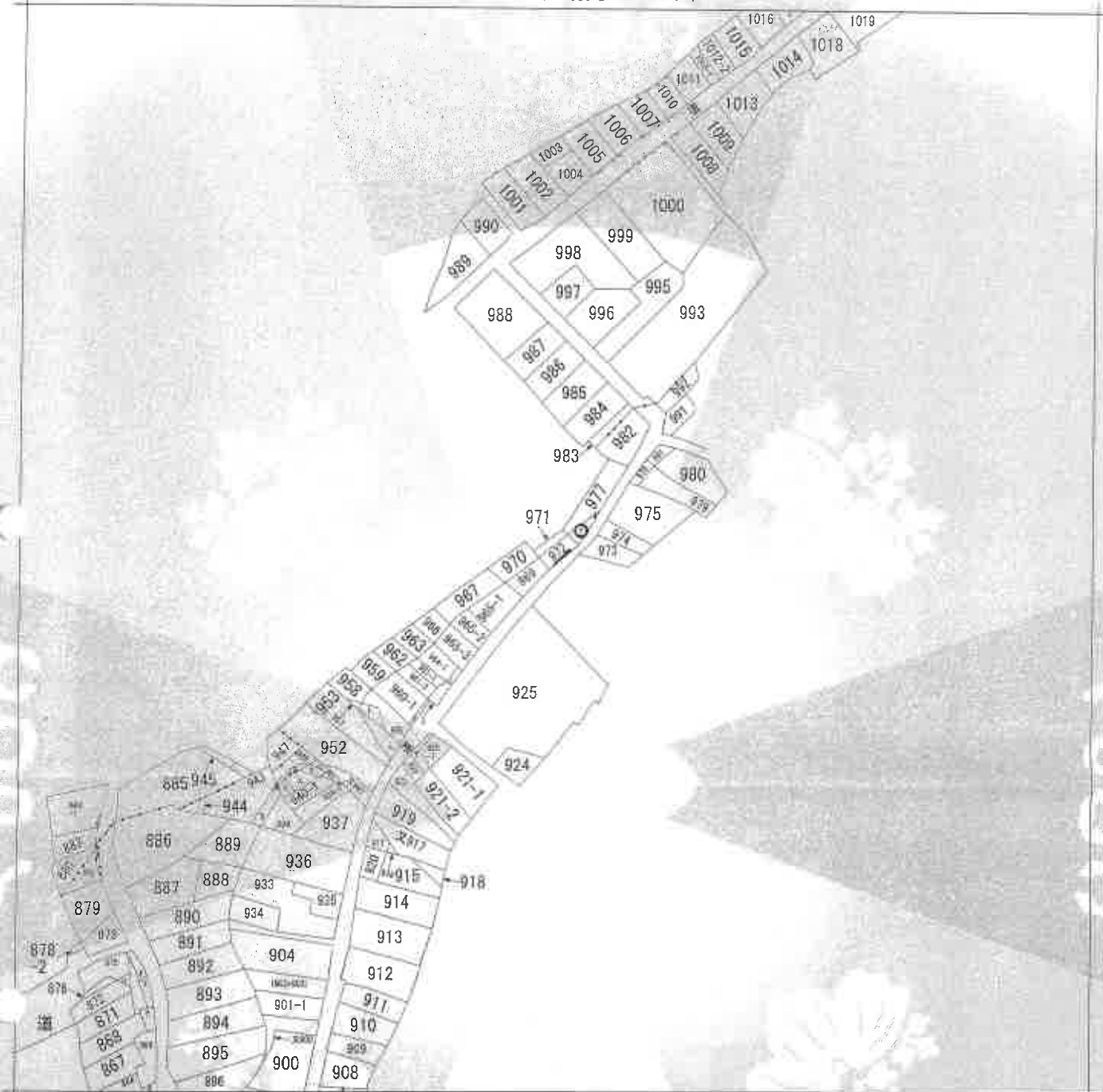
以 上





イ 1017
ロ 865
エ 873
オ 897
カ 906
キ 954
ク 又951
ケ 951
コ 950-1
サ 949-2
ツ づく

※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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し



令和7年8月18日
長崎地方裁判所

請求 番号	所在	佐世保市早岐二丁目		地番	972番		
出 発 元	発元不明	精 区 分		座 標 系 号 は 記 載	種類	地図に準ずる図面	
作 成 年 月 日	昭和48年3月10日		備 付 書 具 目 (原図)		補 記 事 項	発元不明	
						種類	旧土地台帳附属地図

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8月18日
長崎地方裁判所佐世保支局
登記官

949-1
 950-2
 942-1
 942-2
 941
 938-2
 940-2
 884-2
 976-2
 974
 973
 972
 971
 970
 969
 968
 967
 966
 965
 964
 963
 962
 961
 960
 959
 958
 957
 956
 955
 954
 953
 952
 951
 950
 949
 948
 947
 946
 945
 944
 943
 942
 941
 940
 939
 938
 937
 936
 935
 934
 933
 932
 931
 930
 929
 928
 927
 926
 925
 924
 923
 922
 921
 920
 919
 918
 917
 916
 915
 914
 913
 912
 911
 910
 909
 908
 907
 906
 905
 904
 903
 902
 901
 900
 899
 898
 897
 896
 895
 894
 893
 892
 891
 890
 889
 888
 887
 886
 885
 884
 883
 882
 881
 880
 879
 878
 877
 876
 875
 874
 873
 872
 871
 870
 869
 868
 867
 866
 865
 864
 863
 862
 861
 860
 859
 858
 857
 856
 855
 854
 853
 852
 851
 850
 849
 848
 847
 846
 845
 844
 843
 842
 841
 840
 839
 838
 837
 836
 835
 834
 833
 832
 831
 830
 829
 828
 827
 826
 825
 824
 823
 822
 821
 820
 819
 818
 817
 816
 815
 814
 813
 812
 811
 810
 809
 808
 807
 806
 805
 804
 803
 802
 801
 800
 799
 798
 797
 796
 795
 794
 793
 792
 791
 790
 789
 788
 787
 786
 785
 784
 783
 782
 781
 780
 779
 778
 777
 776
 775
 774
 773
 772
 771
 770
 769
 768
 767
 766
 765
 764
 763
 762
 761
 760
 759
 758
 757
 756
 755
 754
 753
 752
 751
 750
 749
 748
 747
 746
 745
 744
 743
 742
 741
 740
 739
 738
 737
 736
 735
 734
 733
 732
 731
 730
 729
 728
 727
 726
 725
 724
 723
 722
 721
 720
 719
 718
 717
 716
 715
 714
 713
 712
 711
 710
 709
 708
 707
 706
 705
 704
 703
 702
 701
 700
 699
 698
 697
 696
 695
 694
 693
 692
 691
 690
 689
 688
 687
 686
 685
 684
 683
 682
 681
 680
 679
 678
 677
 676
 675
 674
 673
 672
 671
 670
 669
 668
 667
 666
 665
 664
 663
 662
 661
 660
 659
 658
 657
 656
 655
 654
 653
 652
 651
 650
 649
 648
 647
 646
 645
 644
 643
 642
 641
 640
 639
 638
 637
 636
 635
 634
 633
 632
 631
 630
 629
 628
 627
 626
 625
 624
 623
 622
 621
 620
 619
 618
 617
 616
 615
 614
 613
 612
 611
 610
 609
 608
 607
 606
 605
 604
 603
 602
 601
 600
 599
 598
 597
 596
 595
 594
 593
 592
 591
 590
 589
 588
 587
 586
 585
 584
 583
 582
 581
 580
 579
 578
 577
 576
 575
 574
 573
 572
 571
 570
 569
 568
 567
 566
 565
 564
 563
 562
 561
 560
 559
 558
 557
 556
 555
 554
 553
 552
 551
 550
 549
 548
 547
 546
 545
 544
 543
 542
 541
 540
 539
 538
 537
 536
 535
 534
 533
 532
 531
 530
 529
 528
 527
 526
 525
 524
 523
 522
 521
 520
 519
 518
 517
 516
 515
 514
 513
 512
 511
 510
 509
 508
 507
 506
 505
 504
 503
 502
 501
 500
 499
 498
 497
 496
 495
 494
 493
 492
 491
 490
 489
 488
 487
 486
 485
 484
 483
 482
 481
 480
 479
 478
 477
 476
 475
 474
 473
 472
 471
 470
 469
 468
 467
 466
 465
 464
 463
 462
 461
 460
 459
 458
 457
 456
 455
 454
 453
 452
 451
 450
 449
 448
 447
 446
 445
 444
 443
 442
 441
 440
 439
 438
 437
 436
 435
 434
 433
 432
 431
 430
 429
 428
 427
 426
 425
 424
 423
 422
 421
 420
 419
 418
 417
 416
 415
 414
 413
 412
 411
 410
 409
 408
 407
 406
 405
 404
 403
 402
 401
 400
 399
 398
 397
 396
 395
 394
 393
 392
 391
 390
 389
 388
 387
 386
 385
 384
 383
 382
 381
 380
 379
 378
 377
 376
 375
 374
 373
 372
 371
 370
 369
 368
 367
 366
 365
 364
 363
 362
 361
 360
 359
 358
 357
 356
 355
 354
 353
 352
 351
 350
 349
 348
 347
 346
 345
 344
 343
 342
 341
 340
 339
 338
 337
 336
 335
 334
 333
 332
 331
 330
 329
 328
 327
 326
 325
 324
 323
 322
 321
 320
 319
 318
 317
 316
 315
 314
 313
 312
 311
 310
 309
 308
 307
 306
 305
 304
 303
 302
 301
 300
 299
 298
 297
 296
 295
 294
 293
 292
 291
 290
 289
 288
 287
 286
 285
 284
 283
 282
 281
 280
 279
 278
 277
 276
 275
 274
 273
 272
 271
 270
 269
 268
 267
 266
 265
 264
 263
 262
 261
 260
 259
 258
 257
 256
 255
 254
 253
 252
 251
 250
 249
 248
 247
 246
 245
 244
 243
 242
 241
 240
 239
 238
 237
 236
 235
 234
 233
 232
 231
 230
 229
 228
 227
 226
 225
 224
 223
 222
 221
 220
 219
 218
 217
 216
 215
 214
 213
 212
 211
 210
 209
 208
 207
 206
 205
 204
 203
 202
 201
 200
 199
 198
 197
 196
 195
 194
 193
 192
 191
 190
 189
 188
 187
 186
 185
 184
 183
 182
 181
 180
 179
 178
 177
 176
 175
 174
 173
 172
 171
 170
 169
 168
 167
 166
 165
 164
 163
 162
 161
 160
 159
 158
 157
 156
 155
 154
 153
 152
 151
 150
 149
 148
 147
 146
 145
 144
 143
 142
 141
 140
 139
 138
 137
 136
 135
 134
 133
 132
 131
 130
 129
 128
 127
 126
 125
 124
 123
 122
 121
 120
 119
 118
 117
 116
 115
 114
 113
 112
 111
 110
 109
 108
 107
 106
 105
 104
 103
 102
 101
 100
 99
 98
 97
 96
 95
 94
 93
 92
 91
 90
 89
 88
 87
 86
 85
 84
 83
 82
 81
 80
 79
 78
 77
 76
 75
 74
 73
 72
 71
 70
 69
 68
 67
 66
 65
 64
 63
 62
 61
 60
 59
 58
 57
 56
 55
 54
 53
 52
 51
 50
 49
 48
 47
 46
 45
 44
 43
 42
 41
 40
 39
 38
 37
 36
 35
 34
 33
 32
 31
 30
 29
 28
 27
 26
 25
 24
 23
 22
 21
 20
 19
 18
 17
 16
 15
 14
 13
 12
 11
 10
 9
 8
 7
 6
 5
 4
 3
 2
 1

COPY

COPY

COPY

地積測量図写

※縮小実施 (A3→A4)

登記年月日：平成27年2月25日

地積測量図

地番 976-1, 976-2

土地の所在 佐世保市早岐二丁目

座標求積表

地番 (イ)976-1	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
KK1	15446.596	27533.781	93119.247342	4.454	
	15451.032	27534.175	206588.915025	3.077	
	15454.098	27534.435	95516.955015	1.926	
	15454.501	27632.551	-152392.669785	6.751	
	15448.563	27529.339	-188803.501489	1.036	
KK2	15447.650	27528.849	-54176.774832	5.043	
	倍面積		52.171276		
面積		26.0856380			
地積		26.08		m ²	

地番 (ロ)976-2	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
ADK1	15458.708	27534.826	11096.534878	4.782	
	15454.501	27532.551	-126925.060110	1.926	
	15454.098	27534.435	115837.368045	4.626	
	倍面積		8.842813		
面積		4.4214065			
地積		4.42		m ²	

合計 30.5070445

座標一覧表

測点名	X座標	Y座標
T1 (金属錠)	15452.615	27530.704
T2 (金属錠)	15442.361	27535.826
T3 (金属錠)	15438.410	27523.955

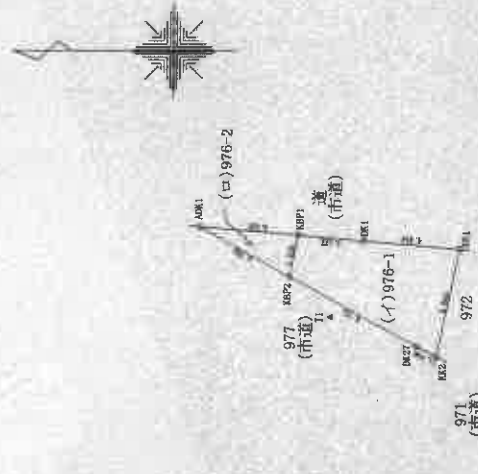
※上記多角点は、下記街区基準点を基に多角測量したものである。

基本三角点等の名称	X座標	Y座標
50A31 (街区多角点)	15473.879	27541.555
50A49 (街区多角点)	15424.085	27506.600
6A161 (街区補助点)	15463.073	27476.502

測量年月日	平成27年 2月 2日
座標系	I系

世界測地系による座標値

境界線の種類	KK1, DK1, ADK1, DK27, KK2, KBP1, KBP2
--------	---------------------------------------



単位：m

縮尺 1/250

申請人

平成 27年 2月 3日作製

公益社団法人 長崎県公共測量登記士協会 社員

作製者

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11月27日 長崎地方事務所佐世保支局 登記官

建物図面・各階平面図写

※縮小実施 (A3→A4)

登記年月日：平成27年5月14日

建物図面

受理番号	972番
建物の所在	佐世郡市早岐三丁目97番地

各階平面図

1階、2階
(各階同型)

求積表	
3.640 × 3.640	= 13.249600
1.820 × 5.460	= 9.937200
3.640 × 6.370	= 23.186800
合計	46.373600
床面積	46.37 m²

977 (床積) 976-1 道

973

970 (床積) 969

作成者

縮尺 1/500

申請入

縮尺 1/500

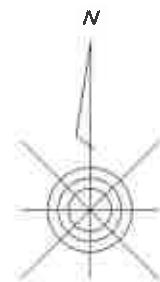
これは図面に記載されている内容と同一と判断して下さい

令和7年8月18日

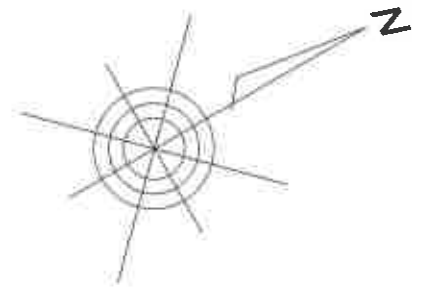
長崎地方建設局佐世県支局

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。



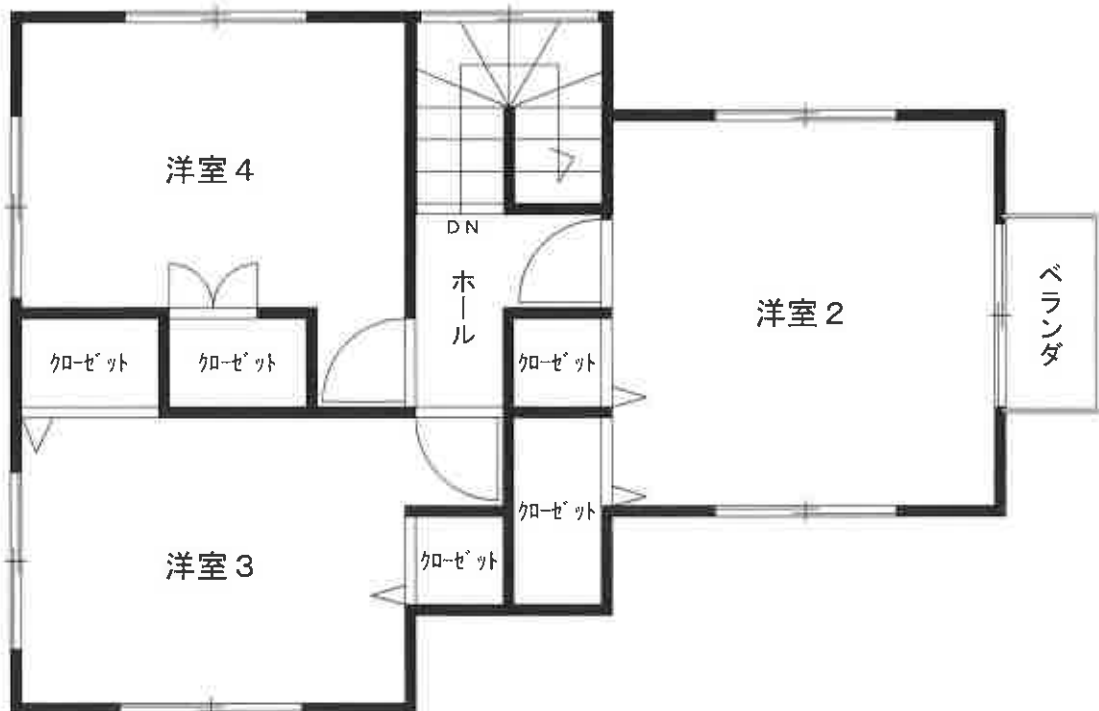
間取図



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。