

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 26 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 7 年 6 月 9 日から 令和 7 年 6 月 16 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 6 月 19 日 午前 10 時 00 分 長崎地方裁判所佐世保支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 7 月 10 日 午前 10 時 00 分 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 7 年 5 月 26 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	8, 120, 000 6, 496, 000	一括	1, 624, 000	103, 465	26, 391
1	3, 650, 000				
2	4, 470, 000				

物 件 目 録

1 所 在 佐世保市棚方町

地 番 191 番 7

地 目 宅地

地 積 305.69 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 1

共有者 B 持分 10 分の 1

共有者 C 持分 10 分の 1

共有者 D 持分 10 分の 1

共有者 E 持分 10 分の 6

2 所 在 佐世保市棚方町 191 番地 7

家屋 番号 191 番 7

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 76.00 平方メートル

2 階 38.00 平方メートル

所有者 E



物 件 明 細 書

令和 7年 3月24日

長崎地方裁判所佐世保支部

裁判所書記官 松 田 淳 美

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】

本件土地の共有持分を有するAが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1, 2】

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 佐世保市棚方町

地 番 1 9 1 番 7

地 目 宅地

地 積 3 0 5 . 6 9 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 1

共有者 B 持分 1 0 分の 1

共有者 C 持分 1 0 分の 1

共有者 D 持分 1 0 分の 1

共有者 E 持分 1 0 分の 6

2 所 在 佐世保市棚方町 1 9 1 番地 7

家屋 番号 1 9 1 番 7

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 7 6 . 0 0 平方メートル

2 階 3 8 . 0 0 平方メートル

所有者 E



令和6年(ケ)第 14号
令和6年10月28日受理
令和6年12月12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 佐世保市棚方町

地 番 191 番 7

地 目 宅地

地 積 305.69 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 1

共有者 B 持分 10 分の 1

共有者 C 持分 10 分の 1

共有者 D 持分 10 分の 1

共有者 E 持分 10 分の 6

2 所 在 佐世保市棚方町 191 番地 7

家屋 番号 191 番 7

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 76.00 平方メートル

2 階 38.00 平方メートル

所有者 E

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 ■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 □			
占有者及び占有状況	■土地所有者E □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 □「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	■洗い場及び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: 構造: 床面積:			
占有者及び占有状況	□建物所有者 ■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 ■「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 □ある { 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	■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2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■土地所有者A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■土地所有者A(占有者) ☐ ()の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成25年5月23日	
最初の	契約日	平成25年5月頃	
契約等	期間	平成25年5月23日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■建物所有者 ☐ 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
■ A (土地所有者)	① 本件建物には、新築当初、私と母が居住していましたが、母が亡くなってからは、私が一人居住しています。 ② 本件建物の所有者であるEも、この物件所在地に住んでいることになっていますが、実際にはここに住んでいません。私もEに連絡を取りたいのですが、所在がわからないため連絡がつかない状況です。 ③ 本物件は、亡母と住むことを前提にして新築を計画したのですが、本来であれば、私が、自分の名義で建てる予定でした。それで住宅ローンを借りようとしたのですが、その審査に通らなかったことから、E名義にして建てたというのが実情です。そうした事情から、Eの住所は、この物件所在地になっているのです。 ④ 前記事情から、本物件の利用に関して、Eとの間で契約を取り交わしているわけではありません。住宅ローンの支払いに関しては、実質的に私が払ってきましたが、本物件の利用に関して、Eに対して金銭の支払いはありませんので無償で利用していることとなります。また、亡母の相続人となっている土地所有者らに対しても、敷地利用料等の支払いはありません。 ⑤ 本件建物は、新築してから増改築は行っていません。オール電化の設備は、新築時に設置したもので、別途ローンはありません。 ⑥ 敷地に設置しているカーポート及び洗い場は、新築時に設置したものです。 ⑦ 本件建物に関して、雨漏り等の問題や、不具合箇所はありません。 ⑧ 隣接する土地所有者との間で境界の争いはありません。 ⑨ 下水道の関係は、亡母が管理していたため、私にはよくわかりません。
■ F (町内会会長)	① 本物件が所在する団地の下水の処理に関しては、集中浄化槽によって処理されています。その管理については、特に組合等の組織を作っているわけではなく、株式会社MSという会社をお願いしています。利用料として、毎月定額の3400円を町内会で集金して、前記会社に支払っています。 ② 団地内に入居するにあたって、加入金等名目の金銭の負担はありません。 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

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、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る。北側から南西側にかけては、法地となっており、同所には雑草等が生い茂っていることから目視で境界を判別するのは困難な状況であるが、地積測量図が存することから現地における復元は可能と思料する。

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、3枚目記載のとおり認定した。

⑤ [接面道路に関する意見]

本件土地の南側は、幅員約9mの市道（棚方循環線）に接面している。

⑥ [その他の意見]

- ・ 本件土地上に存する洗い場及びカーポートは、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

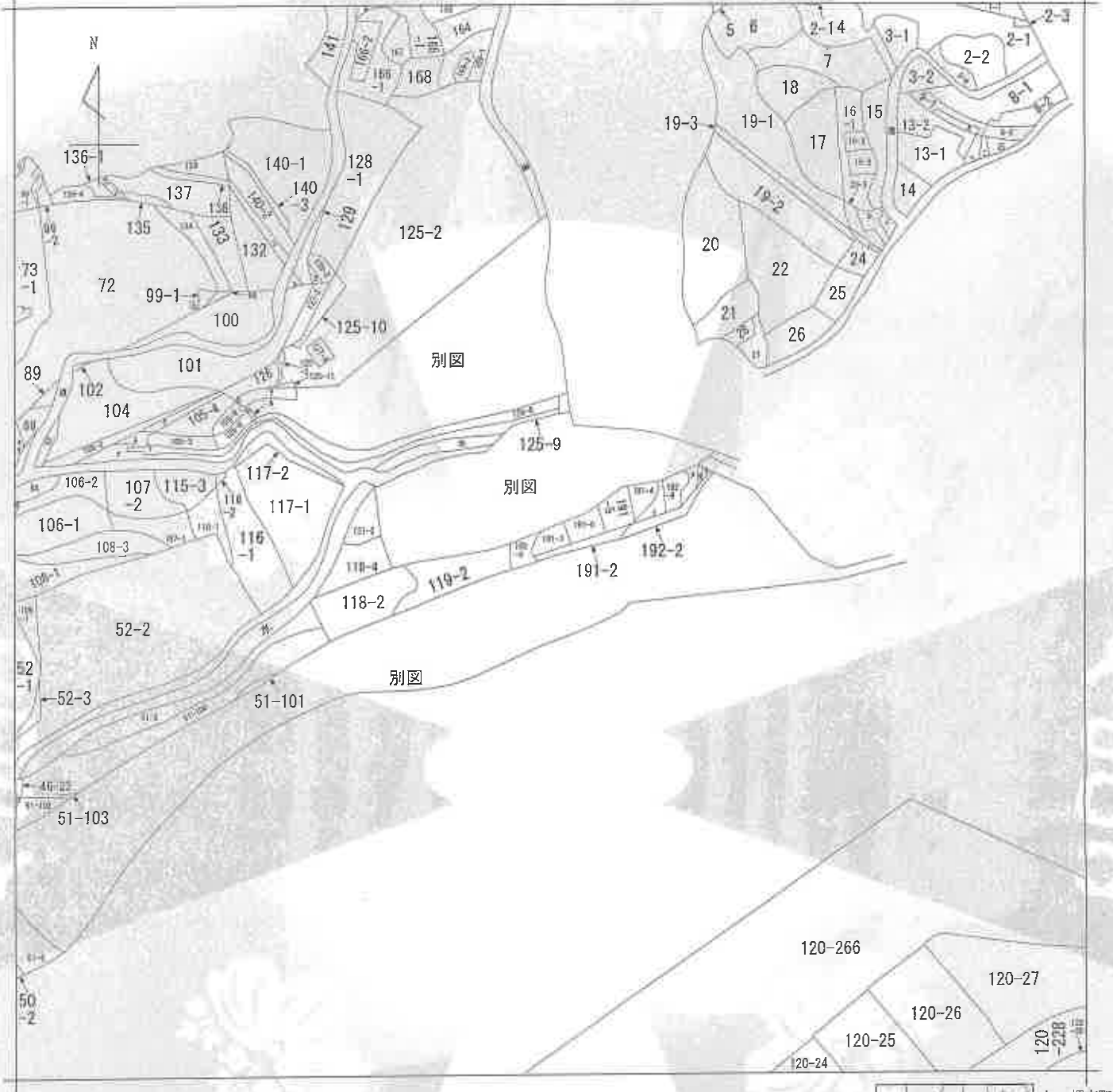
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6年10月29日 (火) 14 : 20 - 14:32	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
R6年10月29日 (火) 15 : 40 - 15:55	物件所在地	物件特定, 外観調査, 立入調査日程調整
R6年11月8日 (金) 11 : 50 - 12:53	物件所在地	立入調査, 占有関係調査
R6年11月21日 (木) 14 : 50 - 15:08	佐世保市稲荷町 (佐世保市環境センター)	下水道関係調査
R6年11月26日 (木) 13 : 11 - 13:41	物件所在地周辺	下水道関係調査
R6年12月4日 (水) 12 : 11 - 12:20	Fより電話聴取	下水道関係調査
(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 を立ち会わせ, 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

A3→A4への縮小書面

イ 23-1 ハ 23-4 ホ 12 リ 192-12 ル 125-12
 0 23-2 11-2 11-1 192-10 192-11 192-13 つづく



(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 柳方町
B 柳方町

請求部	所在	佐世保市柳方町				地番	191番7			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	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				備付年月日(原図)				補記事項		

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6年10月29日
 長崎地方法務局佐世保支局
 登記官

請求番号：12-3
 (1/2)

登記年月日：昭和61年12月18日

公用

令和6年10月29日 長崎地方方法務局佐世保支局

登記官

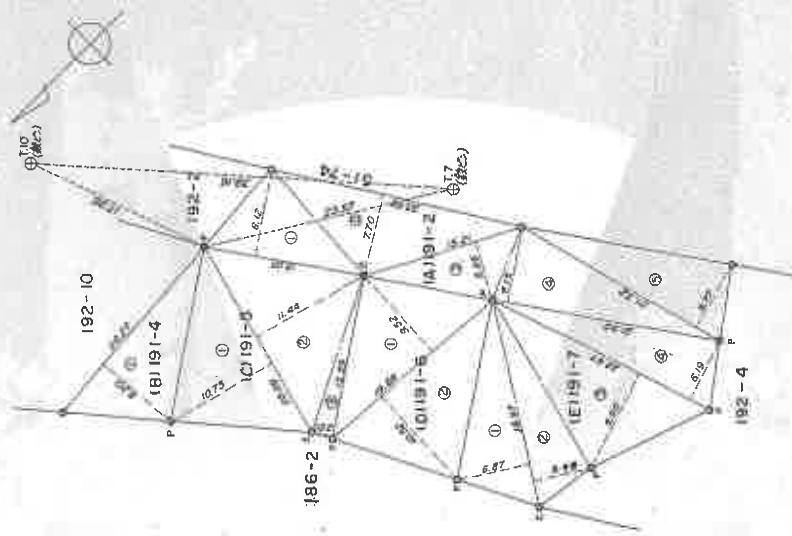
53120

（印）平61年12月18日登記

地番 191番2,4,5,6,7

前191-2 後・新
地積測量図 1/2

土地の所在 佐世保市棚方町



境界標識
Cコンクリート杭
Pプラスチック杭

作製者

（昭和61年12月1日作製）

申請人

縮尺 1/500

A3→A4への縮小書面

昭和61.12.18

登記年月日：昭和61年12月18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6年10月29日 長崎地方方法務局佐世保支局 登記官

53121

昭・平 年 月 日 登記 前 積 測 量 図 2/2

地 番 191 番 2, 4, 5, 6, 7

土地の所在 佐世保市棚方町

三斜求積表

地番：(A)191-2

符号	底辺	高さ	積
1	15.00	8.12	121.8000
2	23.68	7.70	182.3360
3	15.21	5.65	86.0886
4	21.50	7.15	153.7250
5	21.32	6.77	144.3354
合計			688.2850
面積			344.1430
地積			344.14㎡

地番：(B)191-4

符号	底辺	高さ	積
1	20.27	8.20	166.2140
合計			166.2140
面積			83.1070
地積			83.10㎡

地番：(C)191-5

符号	底辺	高さ	積
1	20.09	10.75	215.9575
2	20.09	11.44	229.8296
3	15.59	2.01	31.3359
合計			477.1330
面積			238.5665
地積			238.56㎡

地番：(D)191-6

符号	底辺	高さ	積
1	19.69	9.52	187.4488
2	19.69	10.52	207.1388
合計			394.5876
面積			197.2938
地積			197.29㎡

地番：(E)191-7

符号	底辺	高さ	積
1	19.97	6.87	137.1939
2	19.97	5.48	109.4356
3	22.67	9.90	224.4330
4	22.67	6.19	140.3273
合計			511.3898
面積			305.6949
地積			305.69㎡

面積一覧表

地番	面積
(A)191-2	344.1430㎡
(B)191-4	83.1070㎡
(C)191-5	238.5665㎡
(D)191-6	197.2938㎡
(E)191-7	305.6949㎡
合 計	1168.8052㎡

作 製 者

(昭和61年12月 / 日作製)

申 請 人

縮尺 1/500

A3→A4への縮小書面

登記年月日：平成25年5月27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6年10月29日 長崎地方協議局佐世保支局

登記官

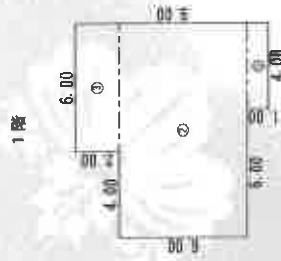
A3→A4への縮小書面

建物図面図

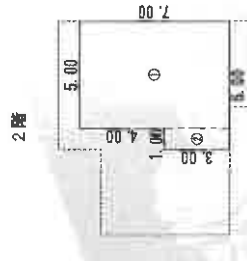
家屋番号 191番7

建物の所在 佐世保市棚方町191番地7

各階平面図



求積表			
①	4.00 × 1.00	=	4.0000
②	10.00 × 6.00	=	60.0000
③	6.00 × 2.00	=	12.0000
合計			76.0000
床面積			76.00 m²



求積表			
①	5.00 × 7.00	=	35.0000
②	1.00 × 3.00	=	3.0000
合計			38.0000
床面積			38.00 m²

作成者

(平成25年5月25日作成)

縮尺 250

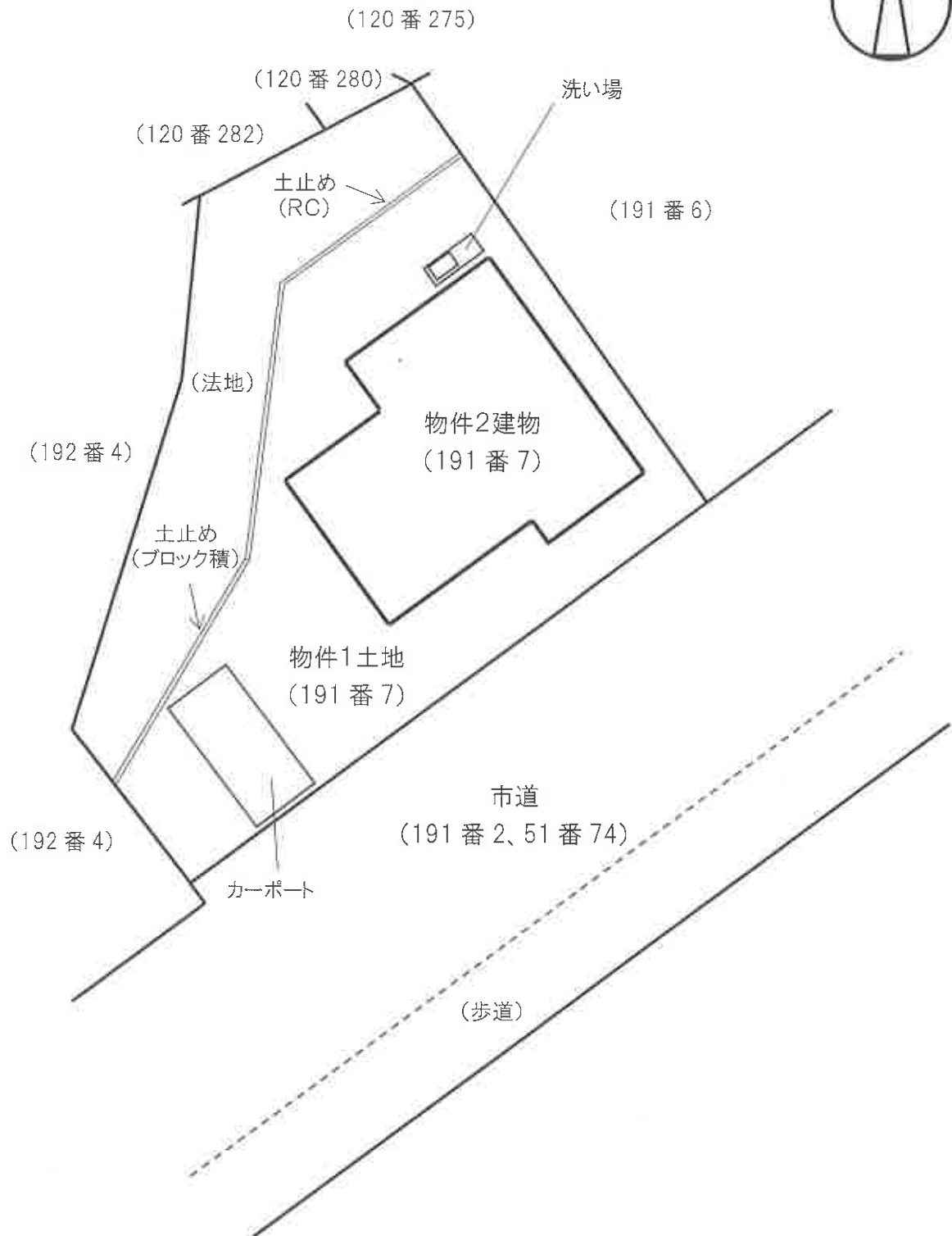
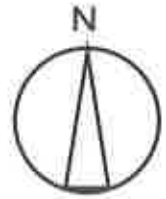
申請人

縮尺

500

(長崎県土産家屋調査士会用紙)

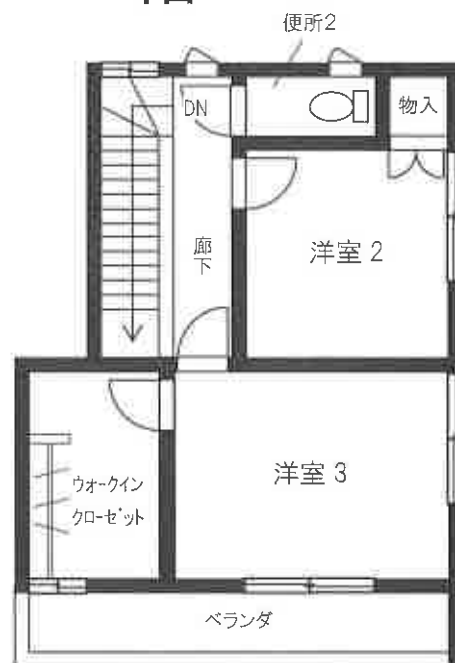
土地建物位置関係図



※ 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。

物件 2

間 取 図

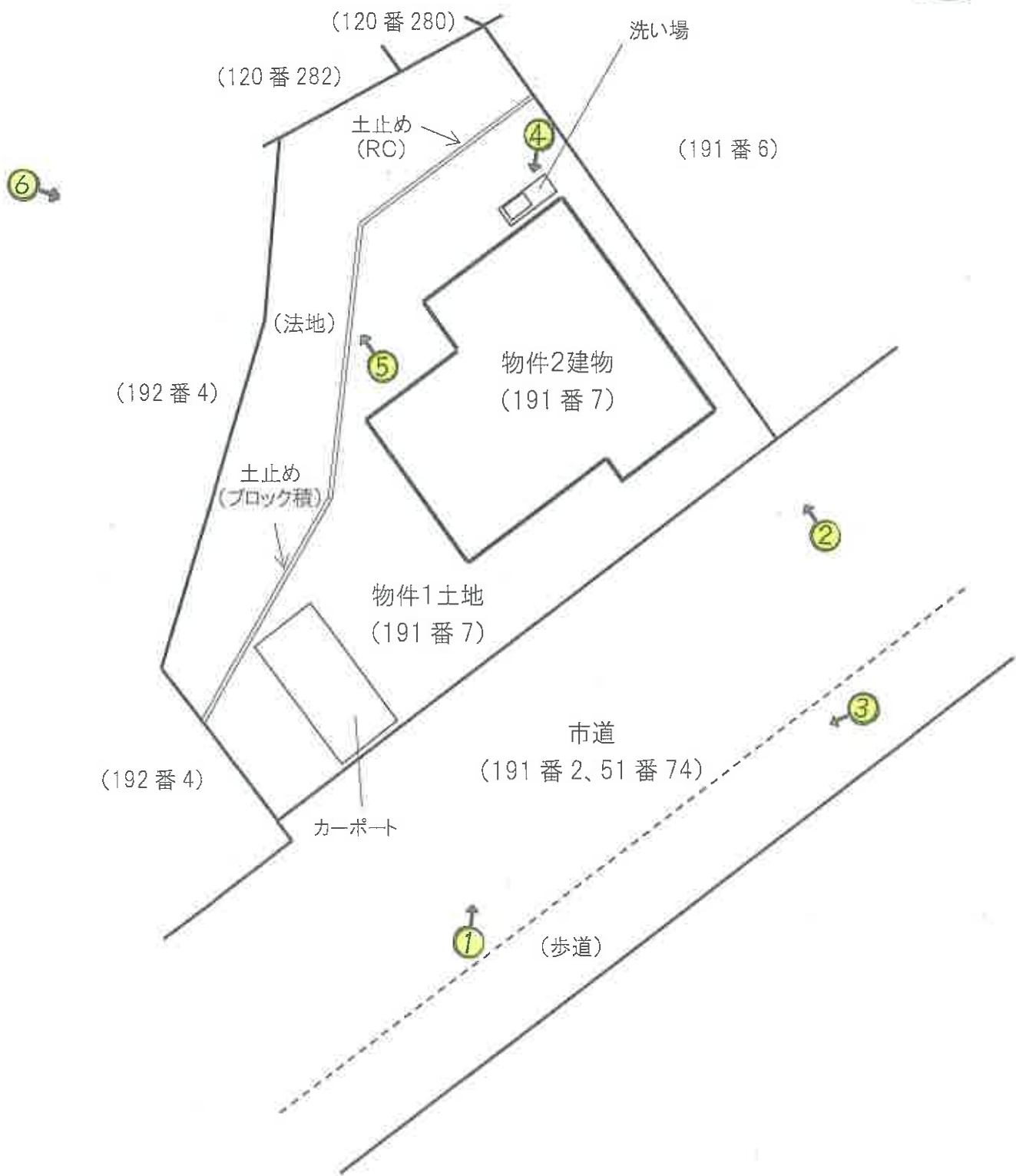


※ 間取りの配置等を概略的に表示したものである。

※ 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

← 写真撮影位置方向
(120 番 275)



※ 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。

問 取 図



15

物件 2

①



物件 1

物件 1 東側の状況

②

接道状況

③



市道

洗い場

④



物件1北西側の状況

⑤



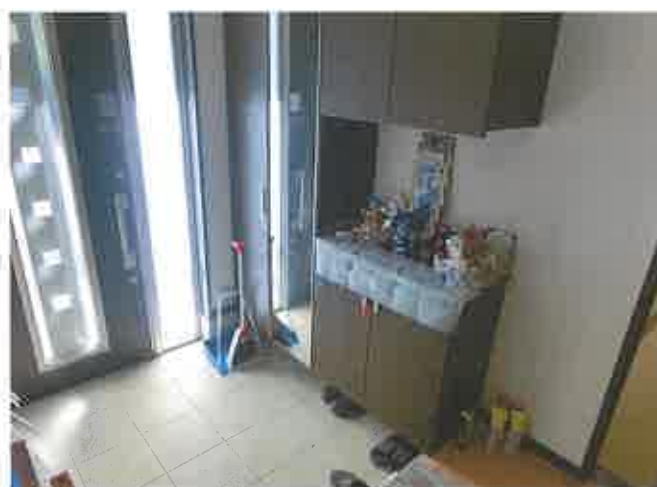
物件1北西側の状況

⑥



玄関

⑦



廊下、階段

⑧



リビングダイニング

⑨



リビングダイニング

⑩



キッチン

⑪



和室 1

⑫



洋室 1

⑬



洗面所

⑭



浴室

⑮



洋室 2

⑬



洋室 3

⑭



ウォークインクローゼット

⑮



ベランダ

⑯



令和6年（ケ）第 14号
令和6年10月28日 受理
令和6年11月 8日 現地調査
令和6年12月11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

松尾和江

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8, 1 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3, 6 5 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 4, 4 7 0, 0 0 0 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 6 1 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 1 の内訳価格は物件 2 建物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。

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 5 8 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 地番 地目 地積	佐世保市棚方町 191 番 7 宅地 305.69 m ²	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	佐世保市棚方町 191 番地 7 191 番 7 居宅 木造スレートぶき 2 階建 1 階 76.00 m ² 2 階 38.00 m ²	
番号	特記事項		
1	特にない。		
2	特にない。		

※現況欄に記載のない事項については、登記記録とほぼ同じである。

*

*

*

*

*

*

*

*

*

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 (道路距離)	MR西九州線「棚方」駅の北東方・道路距離約350m 最寄バス停「六条通り入口」の北東方・約20m（徒歩約1分） (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	戸建住宅・アパート等が建ち並ぶ住宅地域。	
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 準工業地域 60% 200% なし 土砂災害警戒区域（急傾斜地）（北西側の一部） 佐世保市立地適正化計画（居住誘導区域A、一部居住誘導区域外）…北西側の一部は土砂災害警戒区域（急傾斜地）であるため、当該部分は居住誘導区域外となります。 長崎県屋外広告物規制（第3種許可地域） 佐世保市景観計画区域（沿道まちなみゾーン）
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	305.69 m ² ※地積測量図があり、形状及び地積は公簿とほぼ一致するものと思料する。 台形 約21.5m・約15.0m 概ね平坦 特になし。
接面道路の状況	南東側：幅員約9mの片側歩道付舗装市道「棚方循環線」 (建築基準法第42条1項1号道路) ※物件1付近に限り部分的に幅員約11mと広がっている。 高低差：道路とは等高。 接面道路との関係：中間画地 セットバック：なし	

土地の利用状況等	◎土地の利用状況 物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。 物件1の北東側部分に物件2建物が位置し、その南西側は駐車スペースとなっている（カーポート（1台分）を含む。）。また、物件2建物の北西側に洗い場があり、物件1の（コンクリート一部ブロック積の土止めの）北西側及び西側は、法地となっている。 物件1の境界は、南東側は道路の側溝がある。北東側・南西側にはフェンスがあり、その道路側にはそれぞれ境界を示すプレートがある。北西側・西側は、急傾斜の法地であるため立入り確認は困難で、雑草が生い茂っているため目視での確認も困難であった。地積測量図があるため、復元は可能と思料される。 物件1土地の占有関係については、執行官の「現況調査報告書」のとおりである。 （附属資料「土地建物位置関係図」参照。）	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	前面道路に本管あり ※前面市道に本管が敷設されており、物件2内に引き込み済み（佐世保市水道局調べ）で、現在使用中である。 なし（オール電化） 公共下水道はないが、団地内集中浄化槽があり、前面道路の私設管へ接続されており、現在使用中である。 （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	(1)カーポート・洗い場 物件1上に、カーポート及び洗い場があり、建物新築時に設置されたものである。土地との接合関係から土地の定着物（従物）と判断し、土地価格に含めて考慮した。	

＊

＊

特 記 事 項	(2)埋蔵文化財包蔵の可能性 佐世保市文化財課での調査の結果、物件1は周知の埋蔵文化財の包蔵地の該当はないとのことである。したがって、物件1の地価形成への影響は著しく小さいと判断した。 (3)土壌汚染 物件1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。しかし、官公署における公的資料、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。土壌汚染の可能性は低いと思われる。 (4)北西側・西側の土止め・法面と境界 土止めが一部ブロック積であること、フェンスが設置されていないことから、安全上の懸念がある。また、境界が目視確認できなかったため、取引上のリスクがあると判断した。よって、土地の個別的要因（法地を含む）でまとめて考慮する。
---------	--

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

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(登記記載)：平成25年5月23日 新築 経過年数：11年 経済的残存耐用年数：14年
仕 様	構 造 木造 屋 根 スレートぶき 外 壁 サイディング等 内 壁 クロス貼り等 天 井 ボード張り、クロス貼り等 床 フローリング、畳等 設 備 電気設備、水道設備、衛生設備（浴槽、水洗便所） 等。 そ の 他 ベランダ
床面積（現況）	(1)現況の床面積 「第3 目的物件」記載のとおり。 (2)増改築について ない。
現 況 用 途 等	現 況 用 途 居宅 間 取 り 4LDK（附属資料「間取図」のとおり）
品 等	普通
保守管理の状 態	普通程度 ※2階便所の壁にカビ状の汚れがみられる。そのほかには、 雨漏り・シロアリの被害は特には見られなかった。
建物の利用状 況	現在居住中。詳細は、執行官の「現況調査報告書」のとおり。
特 記 事 項	(1)吹付アスベスト等有害物質使用の可能性 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。

＊

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	30,800	0.685	305.69	0.90	5,800,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 佐世保-25

$$\begin{array}{cccccc} \text{(公示価格等)} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 32,700 \text{ 円/㎡} & \times 101.4/100 & \times 100/103 & \times 100/104.5 & = & 30,800 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：方位 1.03（ $1.03 \times 100 = 103$ ）

◇地域格差：街路条件 0、交通接近条件 -0.5、環境条件 +5、行政的条件 0

$$(100+0)/100 \times (100-0.5)/100 \times (100+5)/100 \times (100+0)/100 \times 100 = 104.5$$

(小数第2位未満四捨五入)

イ 個別格差：画地条件(方位 1.03、形状 0.95、法地を含む 0.70)

$$1.03 \times 0.95 \times 0.70 = 0.685$$

※ 法地を含む … 公簿地積に対する法地割合、安全上の懸念、境界の一部未確認等を考慮した。

ウ 地 積：登記数量

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

*

*

*

*

*

*

*

*

② 物件 2（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	125,000	114.00	0.407	5,800,000

イ 現況延床面積：登記数量

ウ 現価率

・耐用年数に基づく方法(定額法)：n 経過年数 11 年

N 経済的全耐用年数 25 年

(n＋経済的残存耐用年数約 14 年)

R 残価率 5%

・観察減価法：q 観察減価法による補正率 30% (保守管理の状態、中古建物の市場性等)

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \{1 - (1 - R) \times (n \div N)\} \times (1 - q) \\
 &= \{1 - (1 - 0.05) \times (11/25)\} \times (1 - 0.30) \\
 &= 0.407
 \end{aligned}$$

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

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) 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	5,800,000	0.10	使用借権	580,000

イ 土地利用権等割合：物件2建物に係る土地利用権等を「使用借権」と判定し、その割合を10%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	土地利用権価格等 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	5,800,000	－580,000	－	1.00	0.70	3,650,000
2	5,800,000	＋580,000	－	1.00	0.70	4,470,000
一括価格(合計)						8,120,000

ウ 占有減価修正：修正の必要はない。

エ 市場性修正：不要と判断した。

オ 競売市場修正：第2評価の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 地価公示価格（佐世保-25）

所 在：佐世保市棚方町 424 番 118
価 格：32,700 円／㎡
位 置：MR「棚方」駅東方約 550m
価 格 時 点：令和 6 年 1 月 1 日
地 積：258 ㎡
供 給 処 理 施 設：水道・ガス・下水
接 面 街 路：南東側幅員約 9m 市道
用 途 地 域 等：第 1 種中高層住居専用地域（建ぺい率 60%、容積率 150%）
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 固定資産税評価額（令和 6 年度）

物 件 1	6,272,758 円
物 件 2	5,983,535 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。

*

*

*

*

*

*

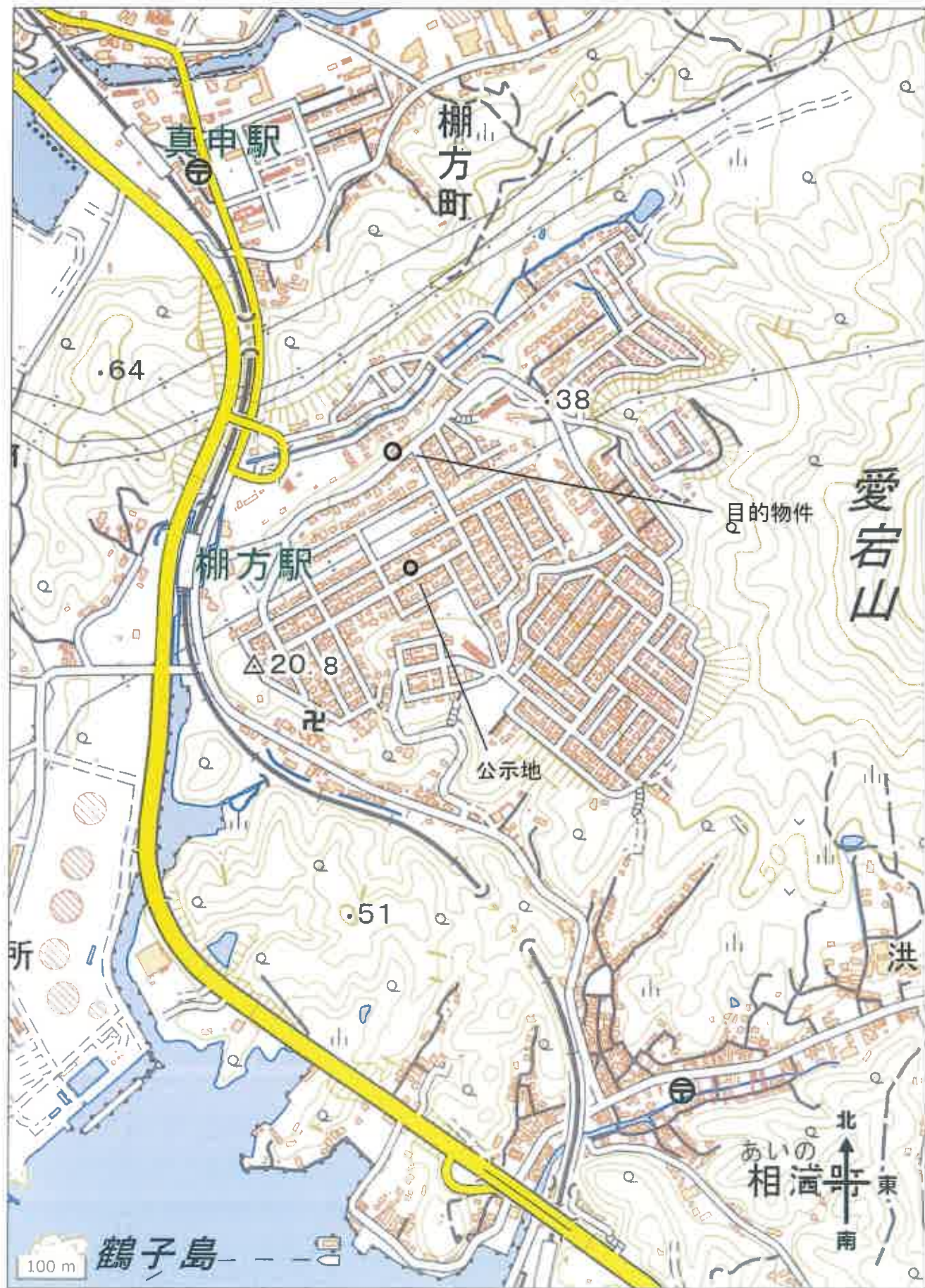
*

*

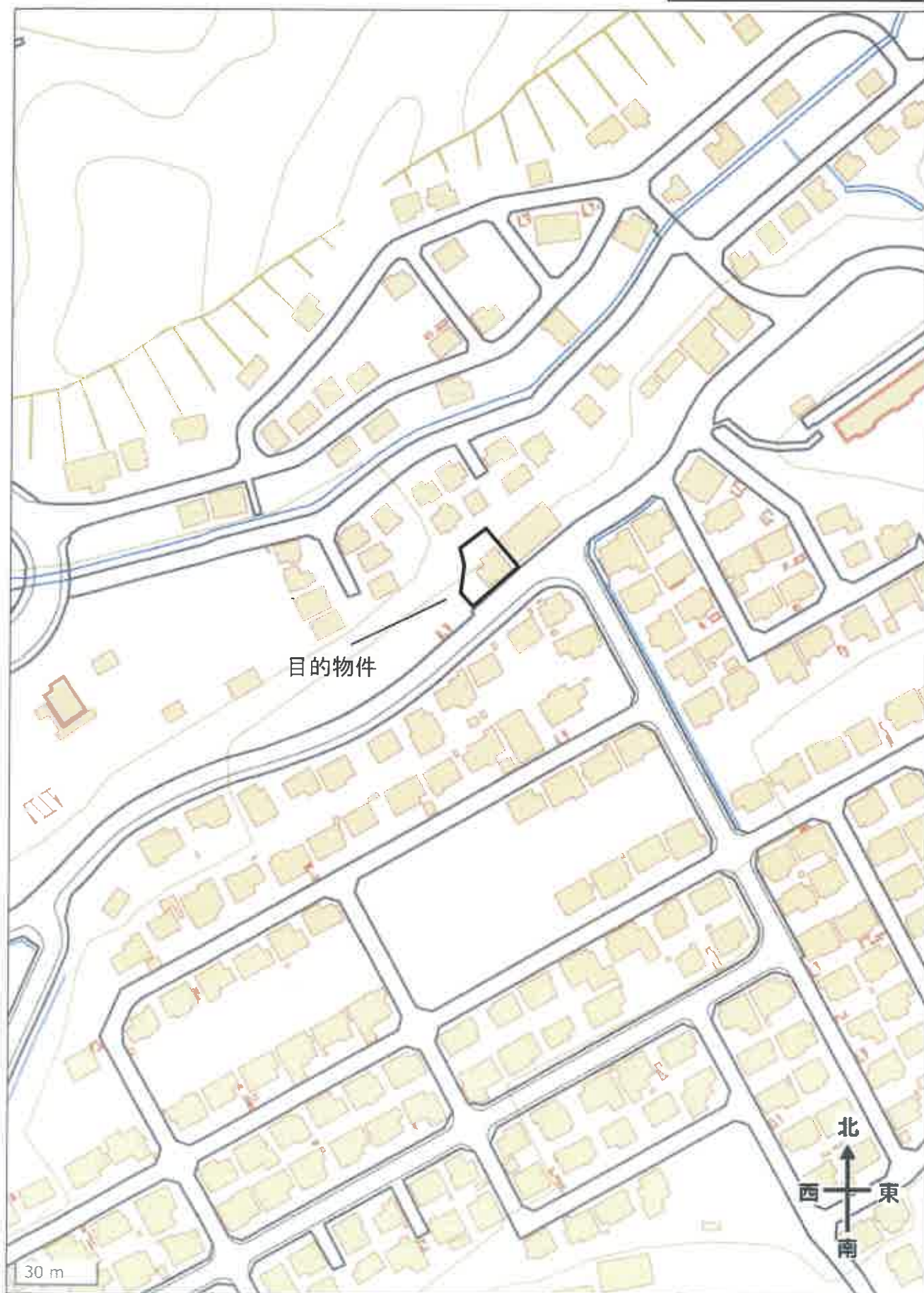
第 7 附属資料

- 1 位置図（出所：地理院地図）
- 2 見取図（出所：地理院地図）
- 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



国土地理院の地理院地図をもとにおよその位置を位置を示したものである。



国土地理院の地理院地図をもとにおよその範囲を示したものである。

公 図 写

イ 23-1 23-2 エ 23-4 11-2 ホ 12 11-1 ト 192-10 192-13 ス 192-12 192-11 ル 125-12 つづく



(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。



請求部	所在	佐世保市棚方町				地番	191番7			
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					備付年月日(原図)				補記事項	

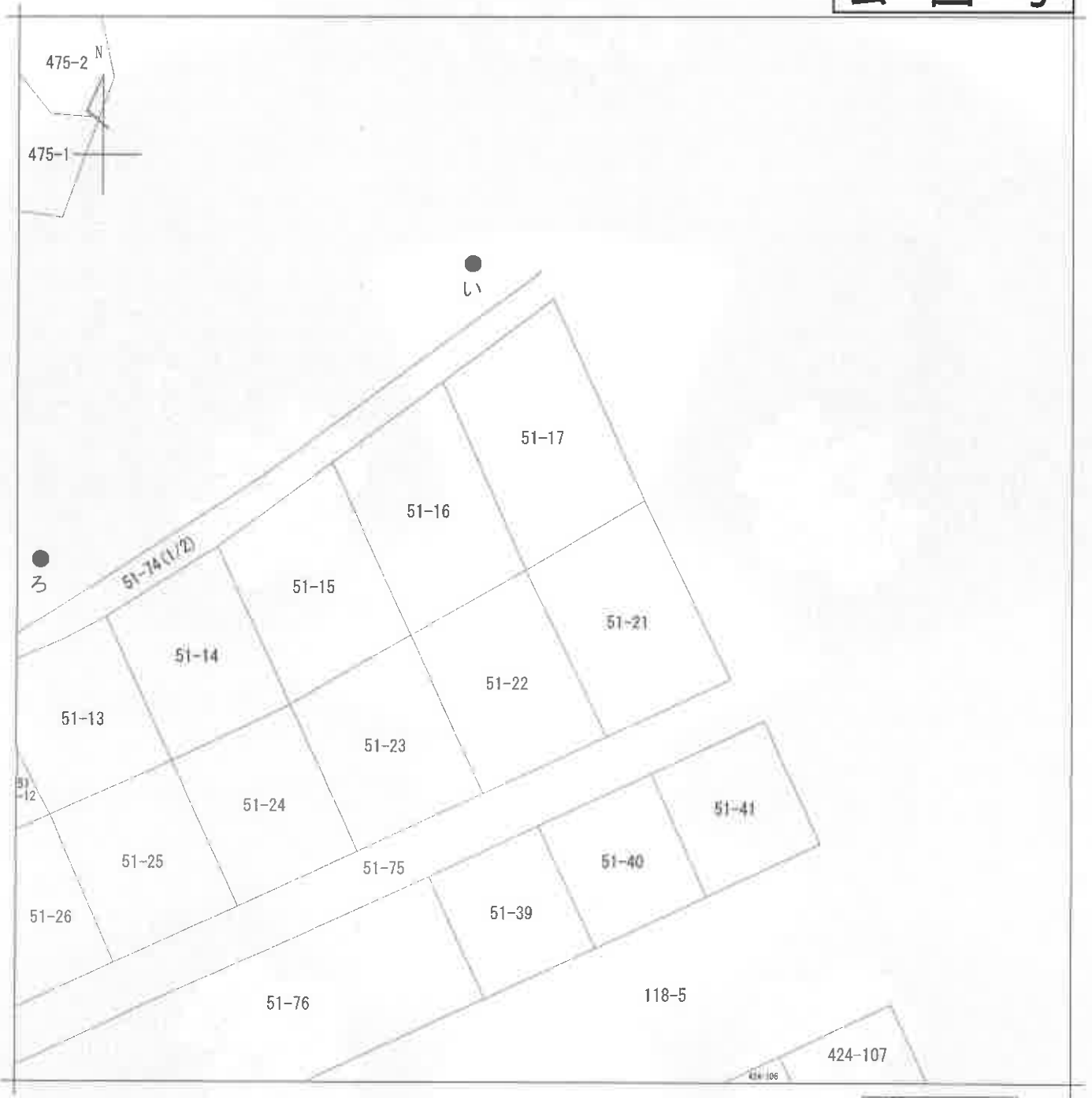
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年11月8日
長崎地方方法務局佐世保支局
登記官

請求番号：4-4
(1/2)

A3版をA4版に縮小した。

120-13
125-14
128-15
130-2
131
136-3
136-1
155
105-1
105-2
105-7
105-6
75-4
82-1
88
83
95
99-3
99-4
46-23



(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。



請 求 部 分	所 在	佐世保市棚方町				地 番	51番74			
出 力 縮 小 率	1/500	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					備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 事 項		

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6年11月8日

長崎地方法務局佐世保支局

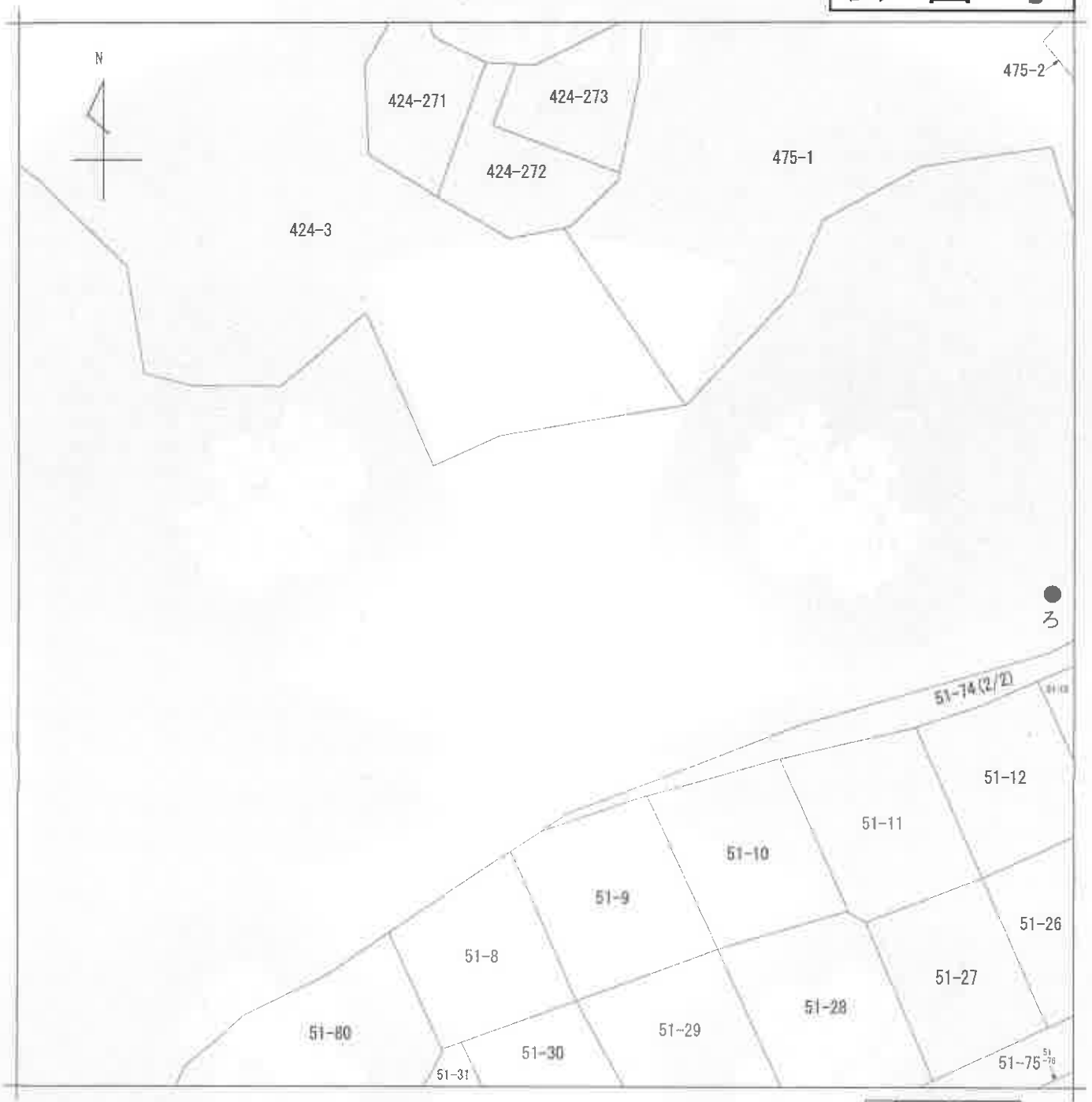
登記官

請求番号：4-8

(3/3)

A3版をA4版に縮小した。

公 図 写



(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。



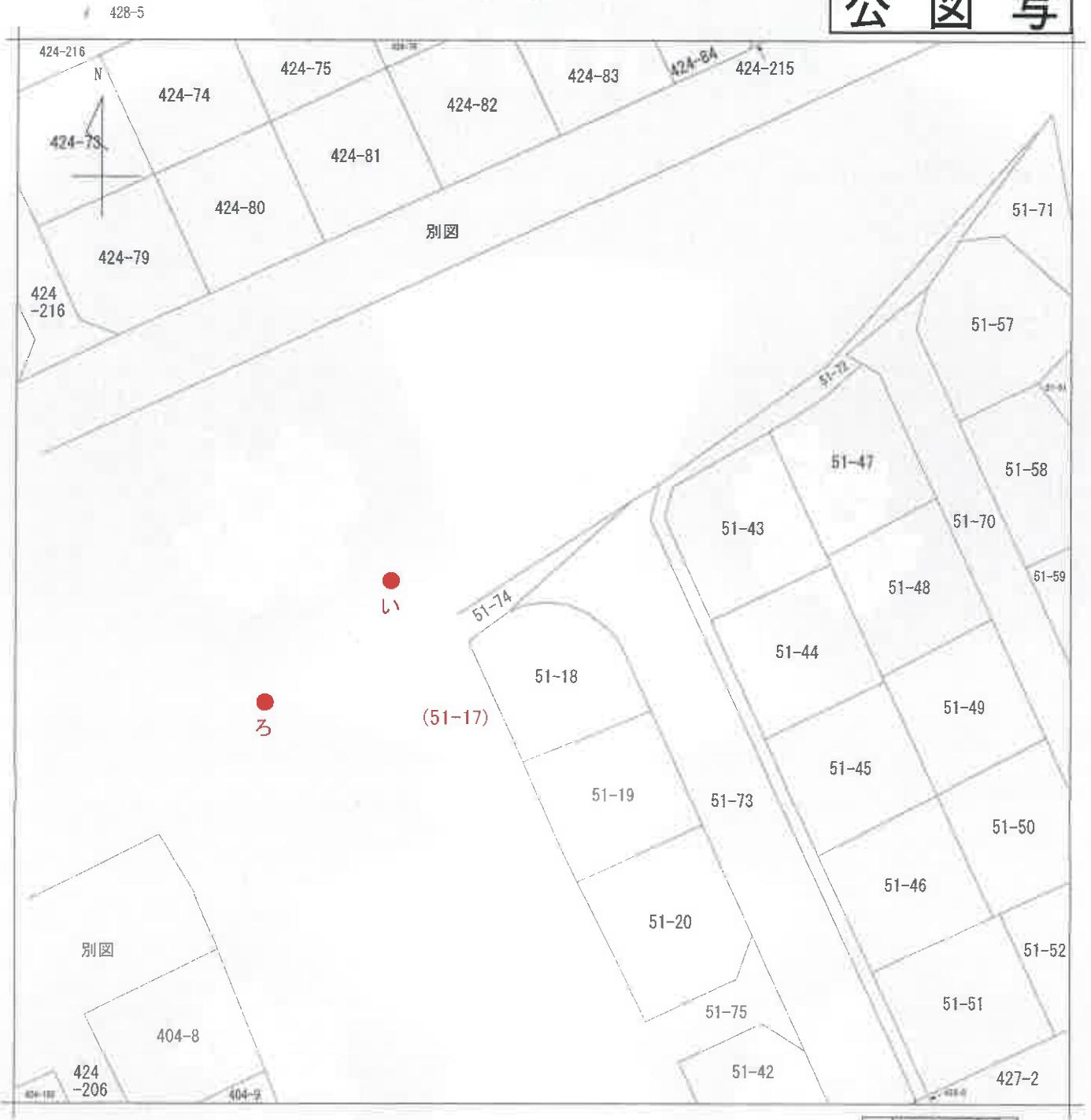
請 求 部 分	所 在	佐世保市棚方町				地 番	51番74			
出 力 縮 小 率	1/500	精 度 区 分		座 標 系 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 事 項		

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6年11月8日
長崎地方法務局佐世保支局
登記官

請求番号：4-8
(2/3)

A3版をA4版に縮小した。



(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。



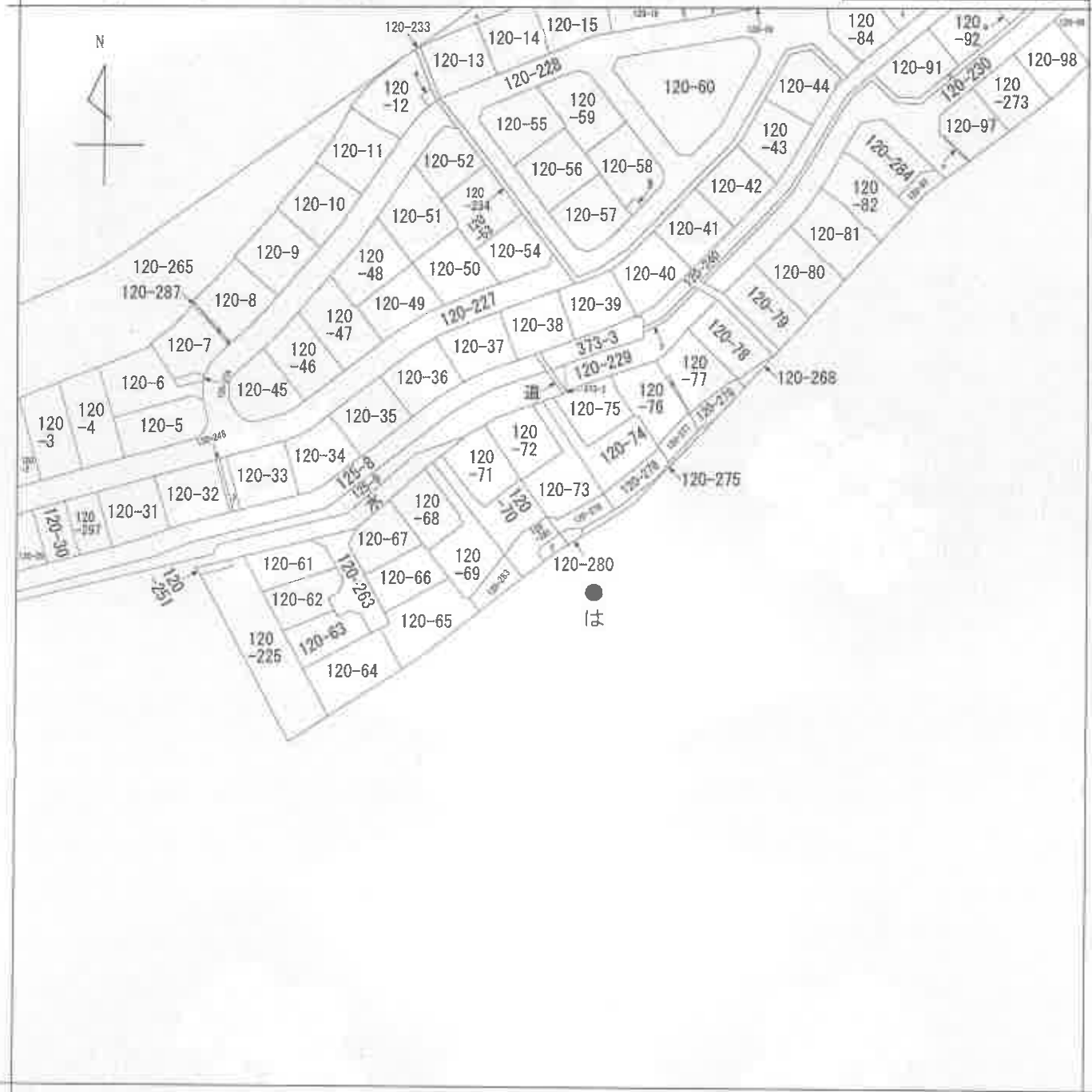
請求部	所在	佐世保市棚方町				地番	51番74			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

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。

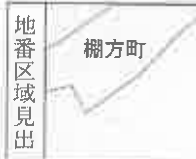
令和6年11月8日
長崎地方方法務局佐世保支局
登記官

写図公

イ 120-85 120-93
 ロ 120-247 120-242
 ハ 120-249 120-266
 ニ 120-17 120-18
 ホ 120-282 120-285
 ヘ 120-286
 ツ 120-286



(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。



請求部	所在	佐世保市棚方町				地番	120番282			
出力縮尺	1/1000	精度区分		座標系番号又は記号		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					備付年月日(原図)			補記事項		

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6年11月8日
 長崎地方法務局佐世保支局
 登記官

請求番号：4-7
 (1/2)

A3版をA4版に縮小した。

120-235
120-236
120-237
120-238
120-239
120-240
120-241
120-242
120-243
120-244

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6年11月8日 長崎地方支務局佐世保支局

登記官

昭和61年12月18日登記

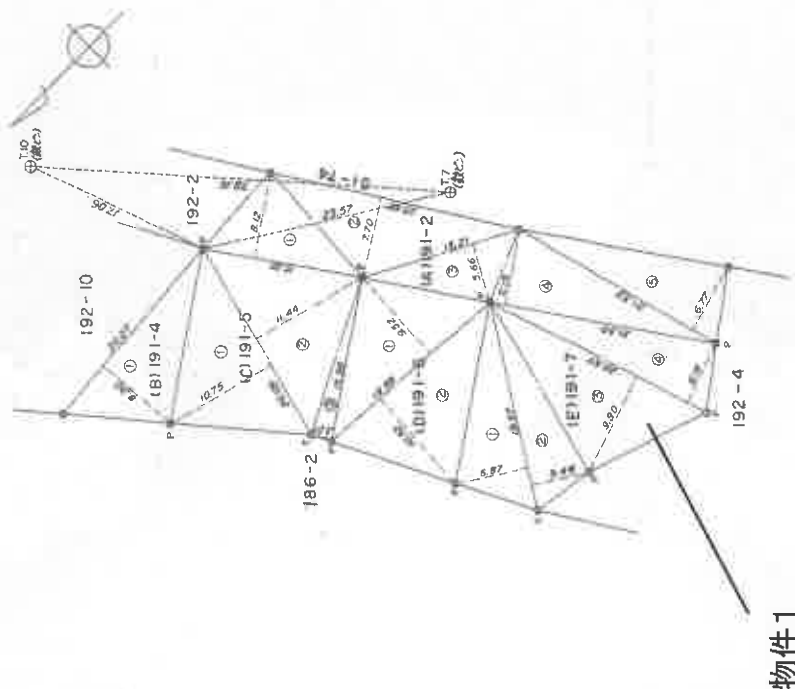
前(91-2)後・新

地積測量図 1/2

地番 191番 2,4,5,6,7

土地の所在 佐世保市棚方町

53120



境界標識
Cコンクリート杭
Pプラスチック杭

縮尺 1/500

申請人

(昭和61年12月 / 日作製)

作製

A3版をA4版に縮小した。

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6年11月8日 農林地方支庁 佐世保支庁

登記官

昭・平 年 月 日 登記
地 番 191 番 2, 4, 5
地 積 測 量 図 2/2
前 後・新

土地の所在 佐世保市棚方町

三斜求積表

地番：(A)191-2

符号	底辺	高さ	積
1	15.00	8.12	121.8000
2	23.68	7.70	182.3360
3	15.21	5.66	86.0886
4	21.50	7.15	153.7250
5	21.32	6.77	144.3364
合計			688.2860
面積			344.1430
地積			344.14㎡

地番：(B)191-4

符号	底辺	高さ	積
1	20.27	8.20	166.2140
合計			166.2140
面積			83.1070
地積			83.10㎡

地番：(C)191-5

符号	底辺	高さ	積
1	20.09	10.75	215.9675
2	20.09	11.44	229.8296
3	15.59	2.01	31.3359
合計			477.1330
面積			238.5665
地積			238.56㎡

地番：(D)191-6

符号	底辺	高さ	積
1	19.69	9.52	187.4488
2	19.69	10.52	207.1388
合計			394.5876
面積			197.2938
地積			197.29㎡

地番：(E)191-7

符号	底辺	高さ	積
1	19.97	6.87	137.1939
2	19.97	5.48	109.4356
3	22.67	9.90	224.4330
4	22.67	6.19	140.3273
合計			611.3898
面積			305.6949
地積			305.69㎡

面積一覧表

地番	面積
(A)191-2	344.1430㎡
(B)191-4	83.1070㎡
(C)191-5	238.5665㎡
(D)191-6	197.2938㎡
(E)191-7	305.6949㎡
合計	1168.8052㎡

作製者

(昭和61年12月/日作製)

申請人

縮尺 1/500

A3版をA4版に縮小した。

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6年11月8日 長崎地方法務局佐世保支局

登記官

各階平面図

建物図面図

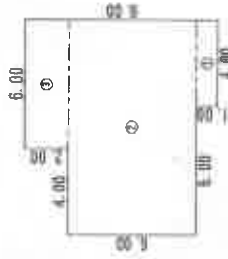
191番7

家屋番号

佐世保市堀方町191番地7

建物の所在

1階



求積表

①	4.00 × 1.00	=	4.0000
②	10.00 × 6.00	=	60.0000
③	6.00 × 2.00	=	12.0000
合計			76.0000
床面積			76.00 m ²

2階



求積表

①	5.00 × 7.00	=	35.0000
②	1.00 × 3.00	=	3.0000
合計			38.0000
床面積			38.00 m ²

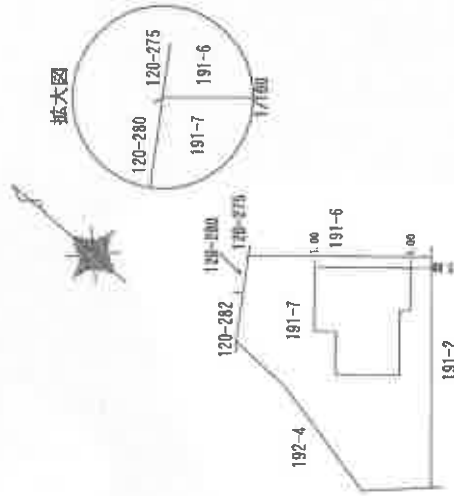
作成者

(平成25年5月25日作成)
長崎県土地家屋調査士会(用紙)

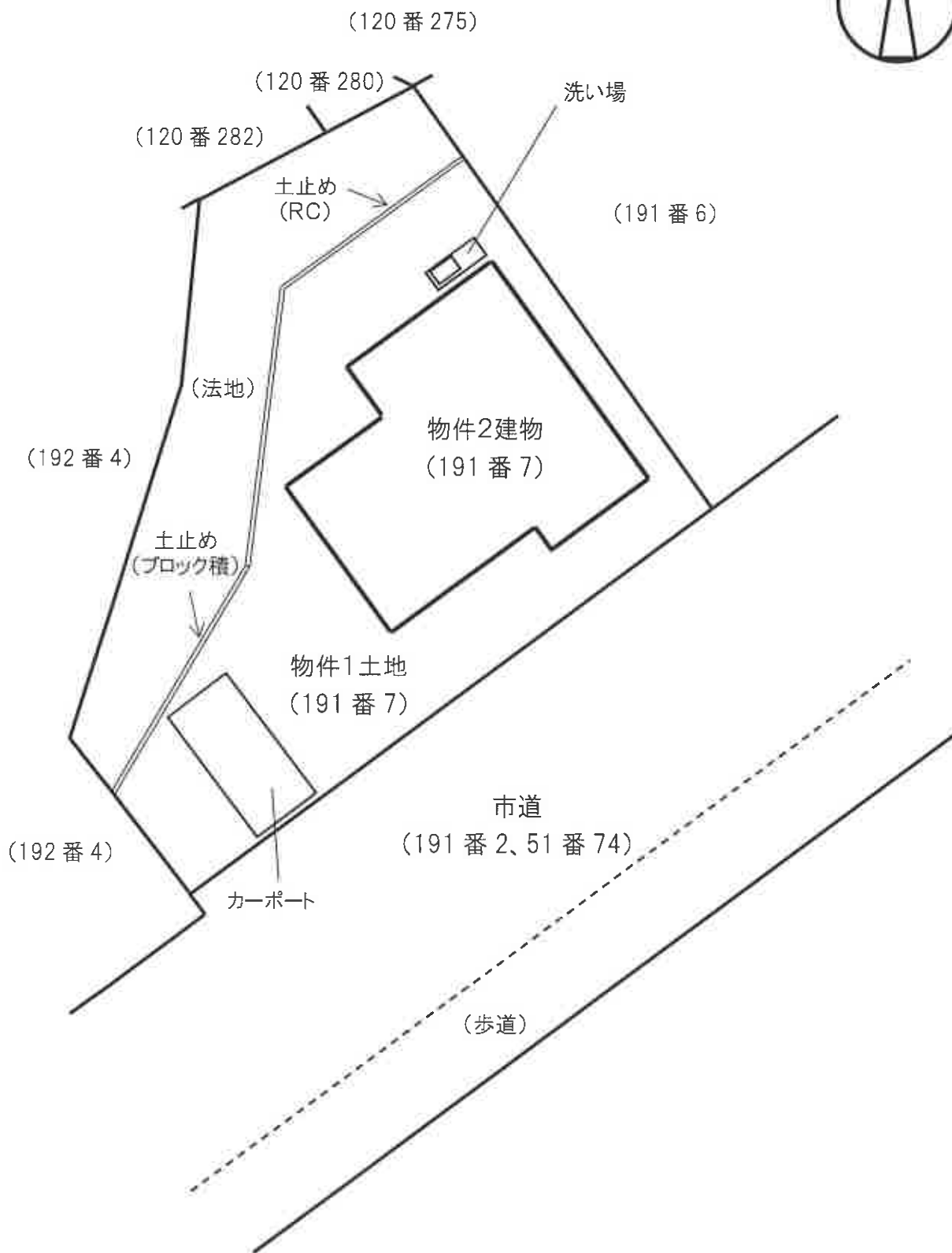
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500



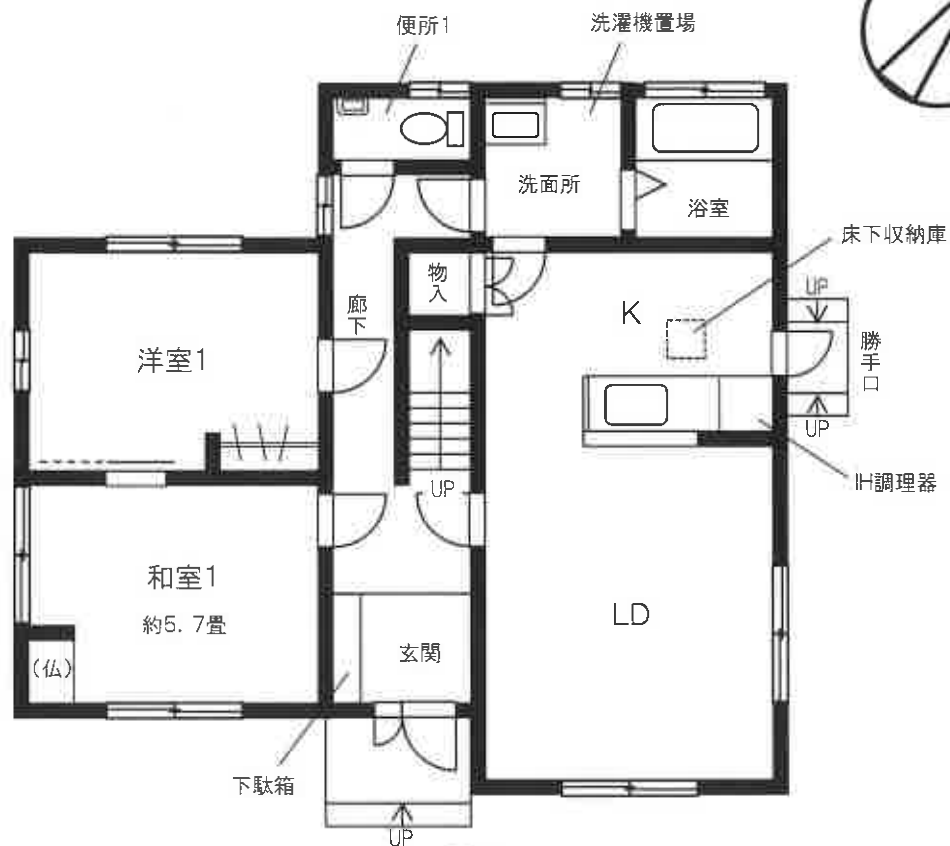
土地建物位置関係図



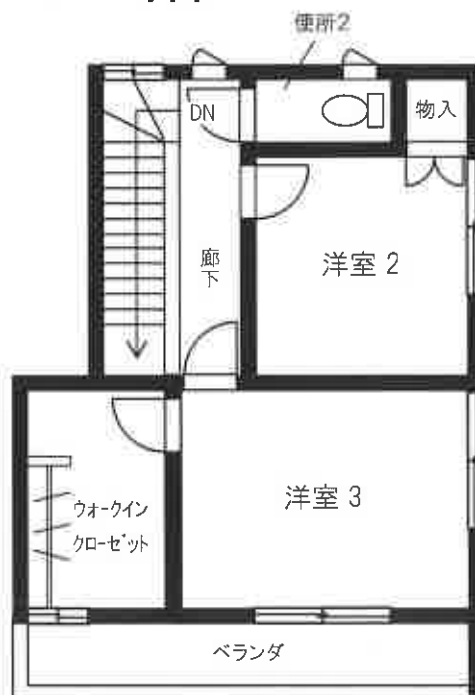
※ この図面は建物等の位置を概略的に表示したものであり、境界等の確定的な位置を保証するものではない。

物件 2

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。