

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 11 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 7 月 28 日から 令和 7 年 8 月 4 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 7 年 8 月 7 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 場 所	令和 7 年 8 月 28 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 7 月 11 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	840,000 672,000	一括	168,000	48,551	0
1	550,000				
2	290,000				
	</				

物 件 目 録

1 所 在 佐世保市針尾中町

地 番 1 5 4 2 番

地 目 宅地

地 積 1 7 8 . 0 0 平方メートル

(現況)

地 積 約 2 3 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 佐世保市針尾中町 1 5 4 2 番地

家屋 番号 1 5 4 2 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 0 5 . 4 8 平方メートル
2 階 6 4 . 8 8 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約 9 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 3

共有者 B 持分 5 分の 2

物 件 明 細 書

令和 6年11月28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】

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 佐世保市針尾中町
地 番 1542番
地 目 宅地
地 積 178.00平方メートル

(現況)

地 積 約230平方メートル

所有者 A

2 所 在 佐世保市針尾中町1542番地
家屋 番号 1542番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 105.48平方メートル
2階 64.88平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 約9平方メートル

共有者 A 持分5分の3

共有者 B 持分5分の2



令和6年(ケ)第13号
令和6年08月29日受理
令和6年09月30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 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 佐世保市針尾中町
地 番 1 5 4 2 番
地 目 宅地
地 積 1 7 8 . 0 0 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 佐世保市針尾中町 1 5 4 2 番地
家屋 番号 1 5 4 2 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 0 5 . 4 8 平方メートル
2 階 6 4 . 8 8 平方メートル
共有者 A 持分 5 分の 3
共有者 B 持分 5 分の 2

2

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣居住者甲	① 物件2建物には、Bが居住していますが、早朝に仕事へ出かけ、夜に帰宅するようです。
■近隣居住者乙	① 物件2建物には、Bが居住していると思いますが、早朝に仕事へ出かけ、夜に帰宅するようです。 ② 物件1土地を含む近隣において、境界争いの話はありません。
■B (債務者兼建物共有者)	① 物件2建物には、私が居住しており、他に占有者はなく、物件1土地及び物件2建物の一部たりとも第三者との間に貸借関係はありません。 ② 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、概ね、土地建物位置関係図のとおりであり、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。 ③ 物件2建物の敷地である物件1土地所有者の母に対し、親子関係から地代を支払っているということではなく、無償で利用しています。 ④ 物件2建物の新築後、建物の増築は行っていないと思います。 ⑤ 物件1土地上及び物件2建物内に、私及び家族以外の者の所有物はありません。 ⑥ 物件2建物には、床のたわみ、白アリ被害の外、経年劣化による建物の不具合があります。 ⑦ 物件2建物内の屋内の配管が古いためトイレや風呂場等が使用できない状況です。 ⑧ 物件2建物内では、2年前ころに土地所有者である母親が施設に入所した関係で、猫を1匹飼っています。 ⑨ 物件2建物の屋根上に存する太陽熱温水器は、同建物の新築時に設置したものであり、故障により利用できない状態です。 また、井戸についても吸水ポンプが故障し、利用できない状態です。

(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土地については、現地概測及び関係人の陳述等の結果から、概ね、土地建物位置関係図のとおりであると思料するが、地積測量図が具備されておらず、境界を視認できるものが存在しないため、形状及び範囲は判然としないものと思料する。

なお、物件1土地について、その境界を特定するには、専門家による測量等を行う必要がある。

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]

物件1土地は、その南西側に里道(佐世保市役所土木管理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) 写真のとおり、物件2建物の屋根には、本件債務者兼建物共有者らが所有権を有する太陽熱温水器が設置されているが、同温水器は、屋根に付着しており、かつ、分離復旧させる場合は高額の費用を要するため、物件2建物に附合しているものと思料する。
- (3) 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、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關係から、附属建物であると思料する。
- (3) 未登記附属建物の軒が、隣地1543番土地上に、はみ出している可能性がある。

(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
06年08月30日 (金) 14:20-14:35	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
06年08月30日 (金) 15:10-15:45	物件所在地	物件の特定, 写真撮影(外部), 調査期日の打合せ(全戸不在につき「通知書」(現況調査について)と題する書面を差置)
06年09月10日 (火) 16:55-17:10	物件所在地	占有調査, 事情聴取(近隣居住者甲; 占有関係について)
06年09月14日 (土) 09:40-11:10	物件所在地	事情聴取(近隣居住者乙; 占有関係について), 概測等, 土地建物位置関係図・建物間取図作成, 写真撮影(内部), 事情聴取(B(債務者兼建物共有者; 占有関係等について))
06年09月18日 (水) 12:20-12:30	佐世保市役所土木管理課	道路調査
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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06年09月14日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 C を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入ったところ, B(債務者兼建物共有者)が在室していた。 ☐ 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

1511-2
1512-2
1512-5
1513-2
1536-2
1536-4
1538-2
1541-3
1546-5
1552-6

道
1553-5
1553-6
1553-7
1554-2

YPOC

YPOC

登記年月日 平成27年5月30日

248279

客館平面図

建物図面

1542番

所在地 佐世保市針原町1542番地

1542



床面積

A 9.090 X 8.555 = 78.128550
B 9.550 X 2.865 = 27.360750
合計 105.489300
床面積 105.48 m²

2 階



1543

A 9.090 X 8.555 = 78.128550
B 9.550 X 2.865 = 27.360750
合計 105.489300
床面積 105.48 m²

1541-1



物件2

1537

注記

外周長

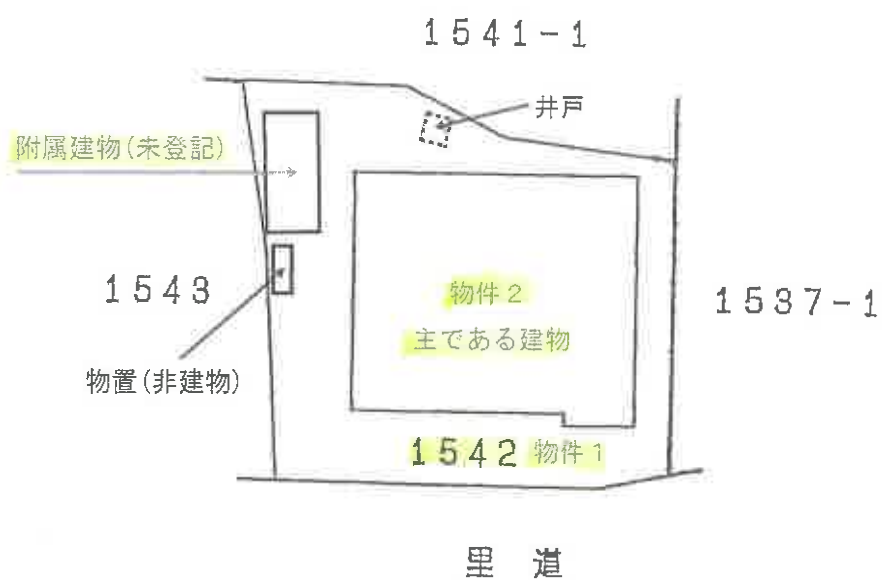
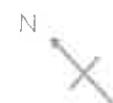
面積

冊数

冊数 500

A3→A4への縮小書面

(推定位置)



※ 建物図面を基に作成した。
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

主である建物



附属建物(未登記)



2階



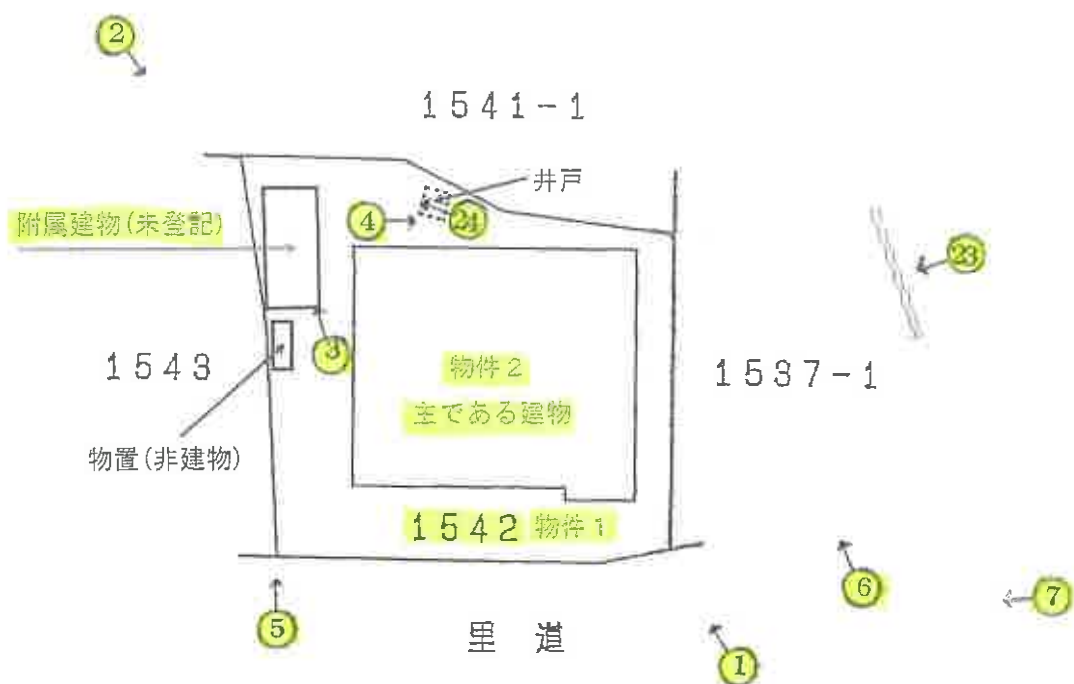
1階

※ 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。

写真撮影位置方向

(推定位置)



※ 建物図面を基に作成した。
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。

写真撮影位置方向

掲載

物件2

主である建物



附属建物(未登記)



2階



1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。



④



⑤



⑥



⑦



⑧

玄関・ホール



⑨

縁側



⑩

和室 1



⑪

和室 2



⑫

浴室 1



⑬

洗面所 1



⑭

DK



⑮

洋室 1



⑬

LDK



⑭

LDK



⑮

和室 3



⑯

洋室 2



⑰

洗面所 2



⑱

浴室 2



②②

物置



②③

太陽熱温水器の固着状況



②④

井戸



令和 6年（ケ）第 13号
令和 6年 8月29日 受 命
令和 6年 9月14日 現地調査
令和 6年 9月30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
大 野 敏 行

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 7 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 1 3 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 5 9 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価格等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 番 目 地 積	佐世保市針尾中町 1 5 4 2 番 宅地 178.00㎡	(同左) (同左) (同左) 約230㎡(注)
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	佐世保市針尾中町 1 5 4 2 番 地 1 5 4 2 番 居宅 木造瓦葺 2 階 建 1 階 105.48㎡ 2 階 64.88㎡ 延床面積 170.36㎡	(同左、以下同じ)
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 未登記 — — —	物置 木造瓦葺平家建 約9㎡
特記事項			
(注) 法務局備え付けの地積測量図等がなく、現地と概ね一致する法務局備え付けの建物図面を概測した結果、公簿面積より広く、縄伸びが認められるため当該概測面積を評価数量として採用した。 なお、境界等判然としない部分もあるため専門家による測量のうえ、確定されることが望ましい。			

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）

位 置 ・ 交 通	J R大村線「ハウステンボス」駅の南西方・道路距離約8 km 最寄バス停「針尾公民館前」の南東方・約180m（徒歩約3分） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	地域の特性：農地の中に一般住宅等が散在する地域 環境条件：劣る 将来の動向等：今後は衰退傾向で推移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 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化調整区域（注1） 指定 70% 指定 200% なし なし 注1～市建築指導課開発審査係によれば、既存宅 地の確認を受けているが、再建築等にあた っては新たに建築許可等を要する場合があ る。
画 地 条 件	規模：約230㎡（概測）～但し、建物図面にに基づく 間口：約16m 奥行：約12～15m 形状：不整形 地勢：概ね平坦地 接面道路との関係：中間画地	
接面道路の状況	南西側：幅員約3～3.5 mのアスファルト舗装道路（里道） （建築基準法第42条第2項の道路） 道路と土地の接面状況：道路より0～約0.5 m高い。	
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。 敷地内に駐車場はない。	

供給処理施設	上水道：あり（但し、特記事項のとおり） 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	①埋蔵文化財の可能性：周知の埋蔵文化財包蔵地の該当はないとのことである（市教育委員会文化財課）。 ②土壌汚染の可能性：土壌汚染対策法第3条に定める有害物質使用特定施設の届出はないとのことである（市環境保全課）。 なお、①②は公的資料に基く調査結果であり、その可能性の有無を証明するものではない。 ③上水道については、市水道局水道維持課東部管理係によれば、前面道路に敷設された個人管より引込まれているとのことであり、注意を要する。 ④目的土地には井戸、浄化槽、物置(非建物)が存在する。

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 8年 5月24日新築 経過年数 28年 経済的残存耐用年数 (注2) (注2)経過年数及び建物の状態等を考慮するに、経済的耐用年数を経過していると判定した。
仕様	構造 木造2階建 屋根 瓦葺 外壁 モルタル吹付 内壁 ジュラク、クロス、タイル貼 天井 敷目張、クロス 床 タタミ、板張 設備 配電、水道、プロパンガス、水洗便所(浄化槽) その他 太陽熱温水器(但し、使用不可)
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載のとおり
現況用途等	現況用途 居宅(二世帯住宅) 間取り 3DK+2LDK(6和×2・8和・洋×2・DK・LDK)
品等	普通
保守管理の状態	劣る (床のたわみ及び白蟻の被害等要修理箇所が認められる。立会人(債務者兼所有者)によれば、水漏れ等屋内の配管に不具合があり、使用不可となっているトイレ、風呂等があるとのことであるが、詳細については不明である。また、屋内で猫が飼われている。)
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり

特 記 事 項	吹付けアスベスト等：目的建物について、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。 建物の効用を維持する太陽熱温水器等建物の附加物及び従物は目的建物と一体として評価する。
---------	--

(附属建物未登記)

区 分	附属建物 (未登記)
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 平成 8 年 月 日 不 詳 新 築 (注 3) 経 過 年 数 28 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 (注 4) (注 3) 市 資 産 税 課 に よ れ ば、主 である 建 物 と 同 時 期 の 建 築 と の こ と である が、詳 細 に つ い て は 不 明 である。 (注 4) 経 過 年 数 及 び 建 物 の 状 態 等 を 考 慮 す る に、経 済 的 耐 用 年 数 を 経 過 し て い る と 判 定 し た。
仕 様	構 造 木 造 平 家 建 屋 根 瓦 葺 外 壁 サ イ デ ィ ン グ ボ ー ド 内 壁 合 板 天 井 合 板 床 板 張 設 備 配 電 そ の 他 特 に な し
床 面 積 (現 況)	概 測 約 9㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途 物 置 間 取 り (別 添 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」 記 載 の と お り
特 記 事 項	吹 付 け ア ス ベ ス ト 等：目 的 建 物 に つ い て、建 築 時 期・構 造・種 類 使 用 の 可 能 性 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。 建 物 の 効 用 を 維 持 す る 建 物 の 附 加 物 及 び 従 物 は 目 的 建 物 と 一 体 と し て 評 価 す る。 軒 の 一 部 が 隣 接 地 (地 番 1543 番) に か か っ て い る 可 能 性 が あ る が、 詳 細 に つ い て は 不 明 である。

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) ア×イ×ウ×エ=オ
1	10,100	0.95	230	0.90	1,990,000

(注) 千円の位を四捨五入

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 佐世保 -18

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $14,900\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/148 = 10,100\text{円}/\text{㎡}$

◇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 : 必要なし

◇地域格差 : 街路条件 1.07(幅員等+7)

(相乗積) 交通接近条件1.15(市中心部等への接近性+15)

環境条件 1.20(利用の状態等+20)

$1.07 \times 1.15 \times 1.20 = 1.48$ (小数3位を四捨五入)

イ 個別格差 : 画地条件 0.95(形状-5) ※セットバックによる減価は地域要因で考慮した。

ウ 地 積 : 概測数量による。

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、建物の価額を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	主である建物の価額 (円) ア×イ×ウ=エ
2	105,000	170.36	0.040	720,000

（注）千円の位を四捨五入

ウ 現 価 率：物件2は、建築後約28年を経過し経済的耐用年数はすでに満了している。要修理箇所が見られ、保守管理は劣る。従って残価率5%を基本に観察減価法による補正（-20%）を施して建物の現価率を査定した。

$$\begin{array}{rcl} \text{残価率} & \text{観察減価法現価率} & \\ 0.05 & \times & (1-0.2) = 0.040 \end{array}$$

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) オ	現況延床 面積(㎡) カ	現価率 キ	附属建物の価額 (円) オ×カ×キ=ク
未登記	65,000	9	0.040	20,000

（注）千円の位を四捨五入

キ 現 価 率：附属建物（未登記）は、建築後約28年を経過し経済的耐用年数はすでに満了している。保守管理は劣る。従って残価率5%を基本に観察減価法による補正（-20%）を施して建物の現価率を査定した。

$$\begin{array}{rcl} \text{残価率} & \text{観察減価法現価率} & \\ 0.05 & \times & (1-0.2) = 0.040 \end{array}$$

建物の合計

物件 番号	主である建物の価額 (円) ケ	附属建物の価額 (円) コ	合計価額 (円) ケ+コ=サ
2	720,000	20,000	740,000

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、建物について土地利用権等価格を加算し、競売市場修正等を施して、次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) $\text{ア} \times \text{イ} = \text{ウ}$
1	1,990,000	0.10	使用借権	200,000

(注) 千円の位を四捨五入

イ 土地利用権等割合：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サ) 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) $(\text{ア} \pm \text{イ}) \times \text{ウ} \times \text{エ} \times \text{オ}$
1	1,990,000	-200,000		0.90	0.70	1,130,000
2	740,000	+200,000		0.90	0.70	590,000
一括価格 (合計)						1,720,000

(注) 千円の位を四捨五入

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：この種不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮した結果、「市街化調整区域内の駐車場がない物件、地積の不確定性等」の理由により、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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 地価公示価格 佐世保-18

所 在：佐世保市城間町320番1

価 格：14,900円／㎡

位 置：JR「南風崎」駅の北東方道路距離約1.9km

価 格 時 点：令和 6年 1月 1日

地 積：542㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：西4m市道

用途指定等：市街化調整区域（建蔽率70%，容積率200%）

地域の概要：農家住宅、一般住宅が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額(令和 6年度)

物件 1 1,139,200円

物件 2 3,278,109円

第7 附属資料

- 1 位置図（佐世保市役所『白図』）
- 2 見取図（国土地理院『地理院地図』）
- 3 公図等写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図

以 上



目的物件

1/10,000

大村湾県立公園潮見

佐世保市役所『白図』



国標準地

上中江橋

小学校

道

橋

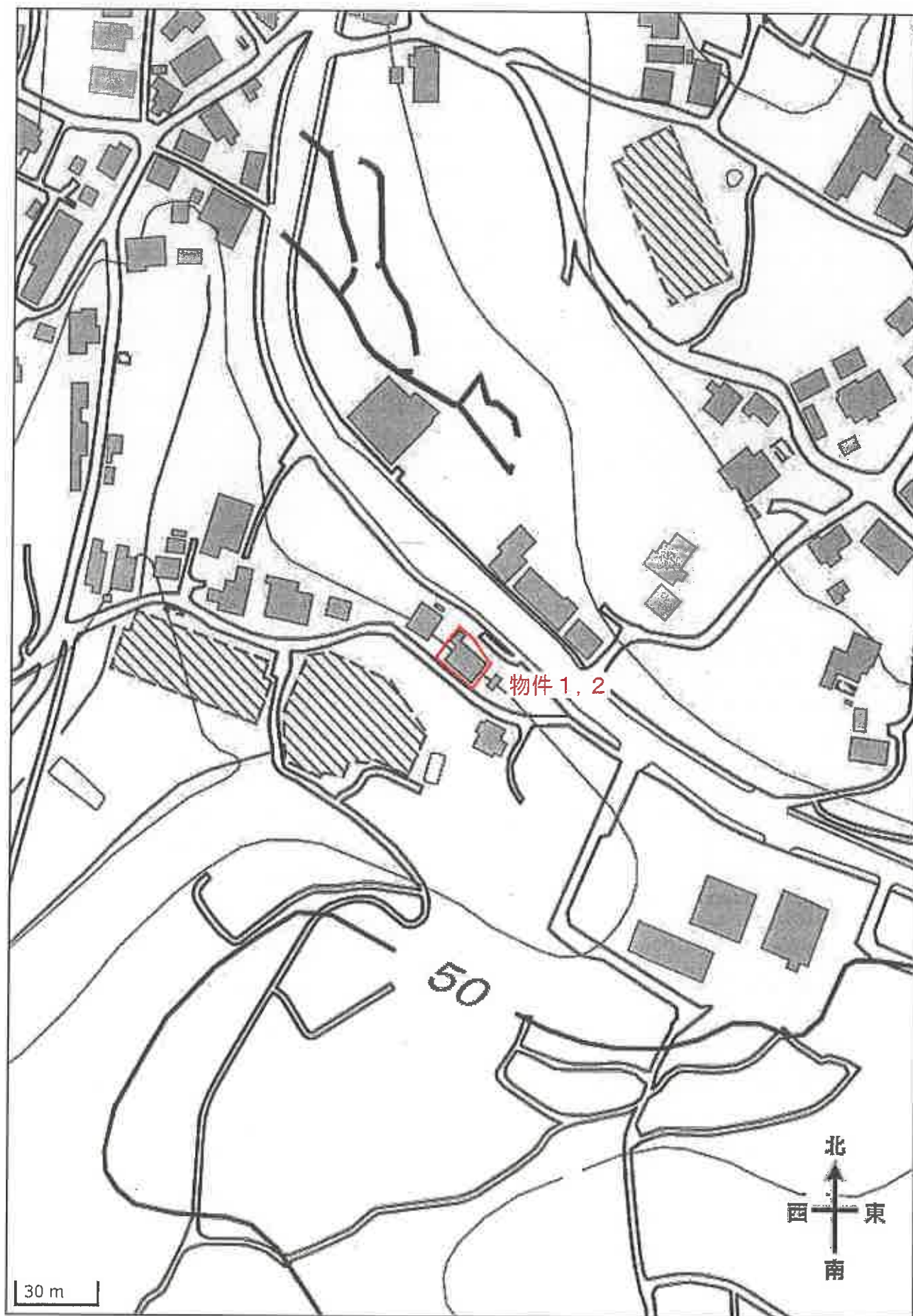
町

屋敷古墳

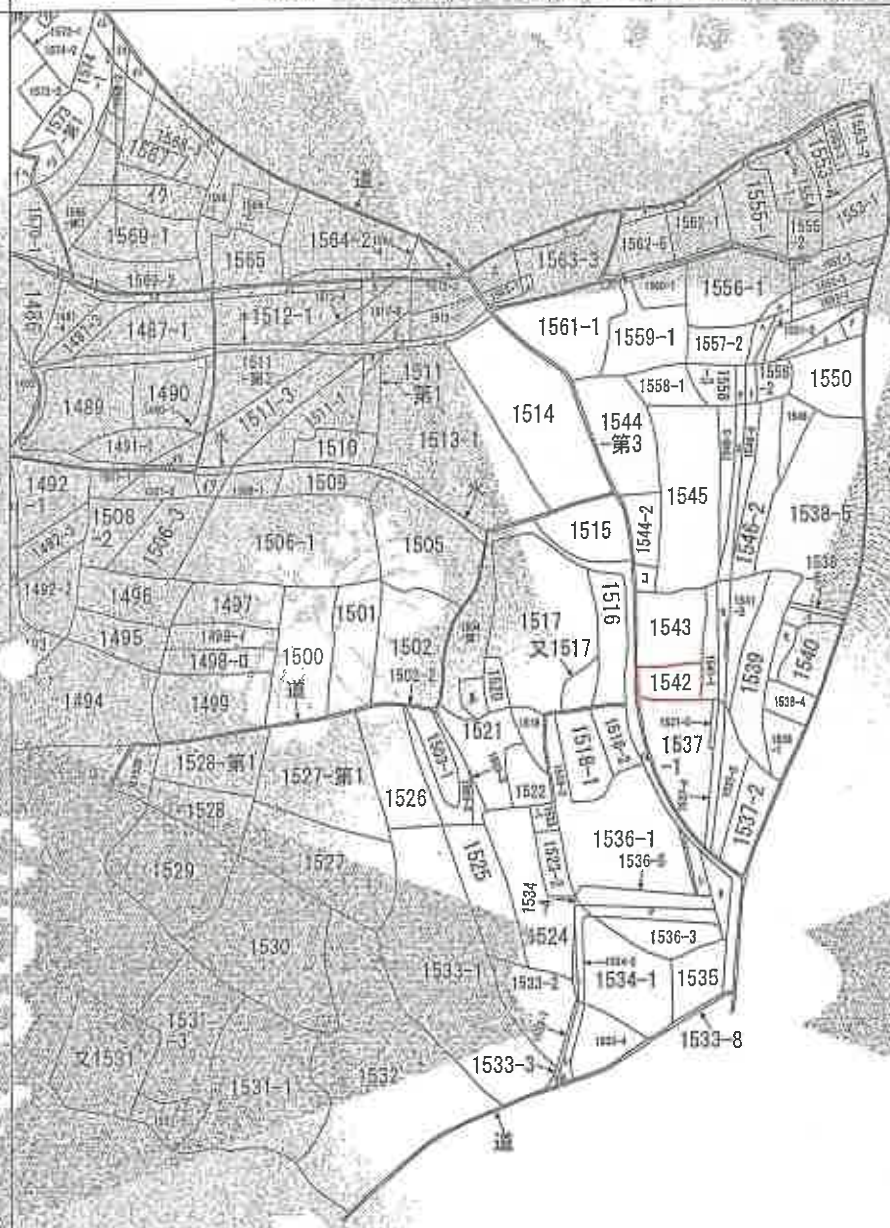
津

$$S = \frac{1}{10,000}$$

佐世保市役所『白図』



1555-4 1555-3 1557-3 1558-4 1558-5 1559-1 1559-2 1559-3 1559-4 1559-5 1559-6 1559-7 1559-8 1559-9 1559-10 1559-11 1559-12 1559-13 1559-14 1559-15 1559-16 1559-17 1559-18 1559-19 1559-20 1559-21 1559-22 1559-23 1559-24 1559-25 1559-26 1559-27 1559-28 1559-29 1559-30 1559-31 1559-32 1559-33 1559-34 1559-35 1559-36 1559-37 1559-38 1559-39 1559-40 1559-41 1559-42 1559-43 1559-44 1559-45 1559-46 1559-47 1559-48 1559-49 1559-50 1559-51 1559-52 1559-53 1559-54 1559-55 1559-56 1559-57 1559-58 1559-59 1559-60 1559-61 1559-62 1559-63 1559-64 1559-65 1559-66 1559-67 1559-68 1559-69 1559-70 1559-71 1559-72 1559-73 1559-74 1559-75 1559-76 1559-77 1559-78 1559-79 1559-80 1559-81 1559-82 1559-83 1559-84 1559-85 1559-86 1559-87 1559-88 1559-89 1559-90 1559-91 1559-92 1559-93 1559-94 1559-95 1559-96 1559-97 1559-98 1559-99 1559-100



(注) 地籍に準ずる図面は、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	佐世保市計尾中町	地番	1542番
出力	縮尺不明	精度区分	空欄	地籍に準ずる図面
作年月日		測量年月日(原図)	補記事項	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6年8月30日
長崎地方法務局佐世保支局
登記官

A 3 版を A 4 版に縮小した。

1511-2
1512-2
1512-3
1513-2
1536-2
1536-4
1538-2
1541-3
1546-5
1552-6

1553-5
1553-6
1553-7
1554-2
1554-3
1554-4
1554-5
1554-6
1554-7
1554-8
1554-9
1554-10
1554-11
1554-12
1554-13
1554-14
1554-15
1554-16
1554-17
1554-18
1554-19
1554-20
1554-21
1554-22
1554-23
1554-24
1554-25
1554-26
1554-27
1554-28
1554-29
1554-30
1554-31
1554-32
1554-33
1554-34
1554-35
1554-36
1554-37
1554-38
1554-39
1554-40
1554-41
1554-42
1554-43
1554-44
1554-45
1554-46
1554-47
1554-48
1554-49
1554-50
1554-51
1554-52
1554-53
1554-54
1554-55
1554-56
1554-57
1554-58
1554-59
1554-60
1554-61
1554-62
1554-63
1554-64
1554-65
1554-66
1554-67
1554-68
1554-69
1554-70
1554-71
1554-72
1554-73
1554-74
1554-75
1554-76
1554-77
1554-78
1554-79
1554-80
1554-81
1554-82
1554-83
1554-84
1554-85
1554-86
1554-87
1554-88
1554-89
1554-90
1554-91
1554-92
1554-93
1554-94
1554-95
1554-96
1554-97
1554-98
1554-99
1554-100

1555-1
1555-2
1555-3
1555-4
1555-5
1555-6
1555-7
1555-8
1555-9
1555-10
1555-11
1555-12
1555-13
1555-14
1555-15
1555-16
1555-17
1555-18
1555-19
1555-20
1555-21
1555-22
1555-23
1555-24
1555-25
1555-26
1555-27
1555-28
1555-29
1555-30
1555-31
1555-32
1555-33
1555-34
1555-35
1555-36
1555-37
1555-38
1555-39
1555-40
1555-41
1555-42
1555-43
1555-44
1555-45
1555-46
1555-47
1555-48
1555-49
1555-50
1555-51
1555-52
1555-53
1555-54
1555-55
1555-56
1555-57
1555-58
1555-59
1555-60
1555-61
1555-62
1555-63
1555-64
1555-65
1555-66
1555-67
1555-68
1555-69
1555-70
1555-71
1555-72
1555-73
1555-74
1555-75
1555-76
1555-77
1555-78
1555-79
1555-80
1555-81
1555-82
1555-83
1555-84
1555-85
1555-86
1555-87
1555-88
1555-89
1555-90
1555-91
1555-92
1555-93
1555-94
1555-95
1555-96
1555-97
1555-98
1555-99
1555-100

1556-1
1556-2
1556-3
1556-4
1556-5
1556-6
1556-7
1556-8
1556-9
1556-10
1556-11
1556-12
1556-13
1556-14
1556-15
1556-16
1556-17
1556-18
1556-19
1556-20
1556-21
1556-22
1556-23
1556-24
1556-25
1556-26
1556-27
1556-28
1556-29
1556-30
1556-31
1556-32
1556-33
1556-34
1556-35
1556-36
1556-37
1556-38
1556-39
1556-40
1556-41
1556-42
1556-43
1556-44
1556-45
1556-46
1556-47
1556-48
1556-49
1556-50
1556-51
1556-52
1556-53
1556-54
1556-55
1556-56
1556-57
1556-58
1556-59
1556-60
1556-61
1556-62
1556-63
1556-64
1556-65
1556-66
1556-67
1556-68
1556-69
1556-70
1556-71
1556-72
1556-73
1556-74
1556-75
1556-76
1556-77
1556-78
1556-79
1556-80
1556-81
1556-82
1556-83
1556-84
1556-85
1556-86
1556-87
1556-88
1556-89
1556-90
1556-91
1556-92
1556-93
1556-94
1556-95
1556-96
1556-97
1556-98
1556-99
1556-100

1557-1
1557-2
1557-3
1557-4
1557-5
1557-6
1557-7
1557-8
1557-9
1557-10
1557-11
1557-12
1557-13
1557-14
1557-15
1557-16
1557-17
1557-18
1557-19
1557-20
1557-21
1557-22
1557-23
1557-24
1557-25
1557-26
1557-27
1557-28
1557-29
1557-30
1557-31
1557-32
1557-33
1557-34
1557-35
1557-36
1557-37
1557-38
1557-39
1557-40
1557-41
1557-42
1557-43
1557-44
1557-45
1557-46
1557-47
1557-48
1557-49
1557-50
1557-51
1557-52
1557-53
1557-54
1557-55
1557-56
1557-57
1557-58
1557-59
1557-60
1557-61
1557-62
1557-63
1557-64
1557-65
1557-66
1557-67
1557-68
1557-69
1557-70
1557-71
1557-72
1557-73
1557-74
1557-75
1557-76
1557-77
1557-78
1557-79
1557-80
1557-81
1557-82
1557-83
1557-84
1557-85
1557-86
1557-87
1557-88
1557-89
1557-90
1557-91
1557-92
1557-93
1557-94
1557-95
1557-96
1557-97
1557-98
1557-99
1557-100

1558-1
1558-2
1558-3
1558-4
1558-5
1558-6
1558-7
1558-8
1558-9
1558-10
1558-11
1558-12
1558-13
1558-14
1558-15
1558-16
1558-17
1558-18
1558-19
1558-20
1558-21
1558-22
1558-23
1558-24
1558-25
1558-26
1558-27
1558-28
1558-29
1558-30
1558-31
1558-32
1558-33
1558-34
1558-35
1558-36
1558-37
1558-38
1558-39
1558-40
1558-41
1558-42
1558-43
1558-44
1558-45
1558-46
1558-47
1558-48
1558-49
1558-50
1558-51
1558-52
1558-53
1558-54
1558-55
1558-56
1558-57
1558-58
1558-59
1558-60
1558-61
1558-62
1558-63
1558-64
1558-65
1558-66
1558-67
1558-68
1558-69
1558-70
1558-71
1558-72
1558-73
1558-74
1558-75
1558-76
1558-77
1558-78
1558-79
1558-80
1558-81
1558-82
1558-83
1558-84
1558-85
1558-86
1558-87
1558-88
1558-89
1558-90
1558-91
1558-92
1558-93
1558-94
1558-95
1558-96
1558-97
1558-98
1558-99
1558-100

入館

UCCU

A 3 版を A 4 版に縮小した。

登記年月日：平成34年5月20日

公用

これは図面に記録されたものではない。この図面は、
令和6年8月30日
東京地方建設局建築課作成

248279 各階平面図

1/250

建物図面

1542番

住所：世帯市針屋町1542番地

1 階



A	9.090 X 8.595	=	78.128550
B	9.550 X 2.865	=	27.360750
合計			105.489300
床面積			105.48 m ²

2 階



A	9.550 X 2.415	=	23.073000
B	7.435 X 7.435	=	55.270225
合計			78.343225
床面積			78.34 m ²

1541-1

1537-1

1/500

1/250

1/500

1/500

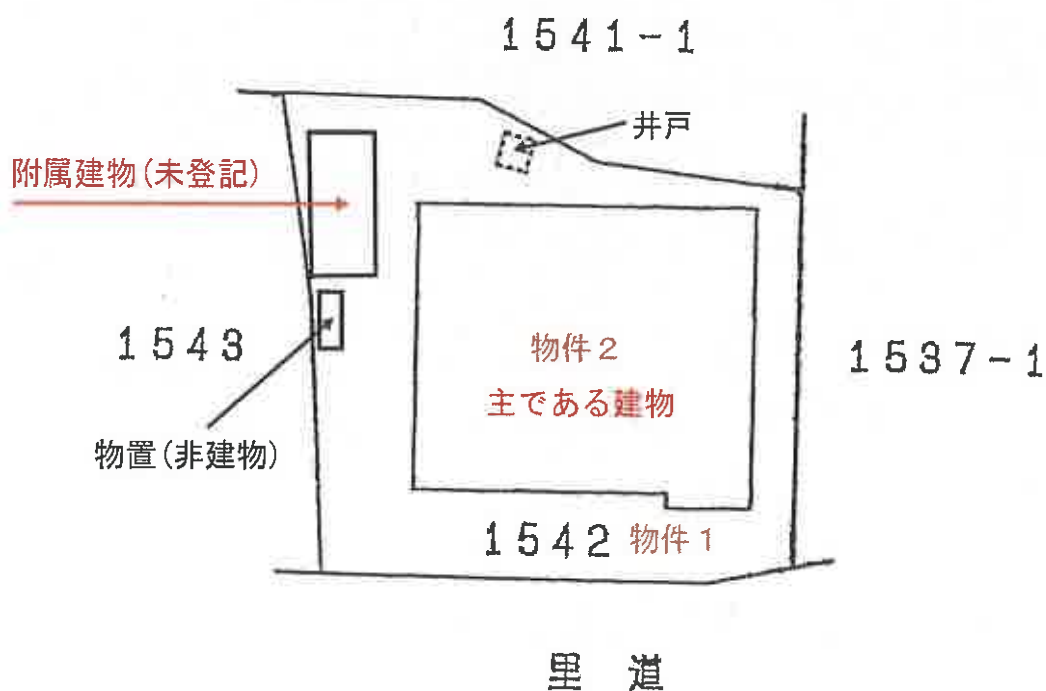
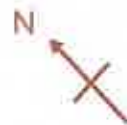
(長崎県建設局建築課作成)

請求番号：17-2

A3版をA4版に縮小した。

土地建物位置関係図

(推定位置)



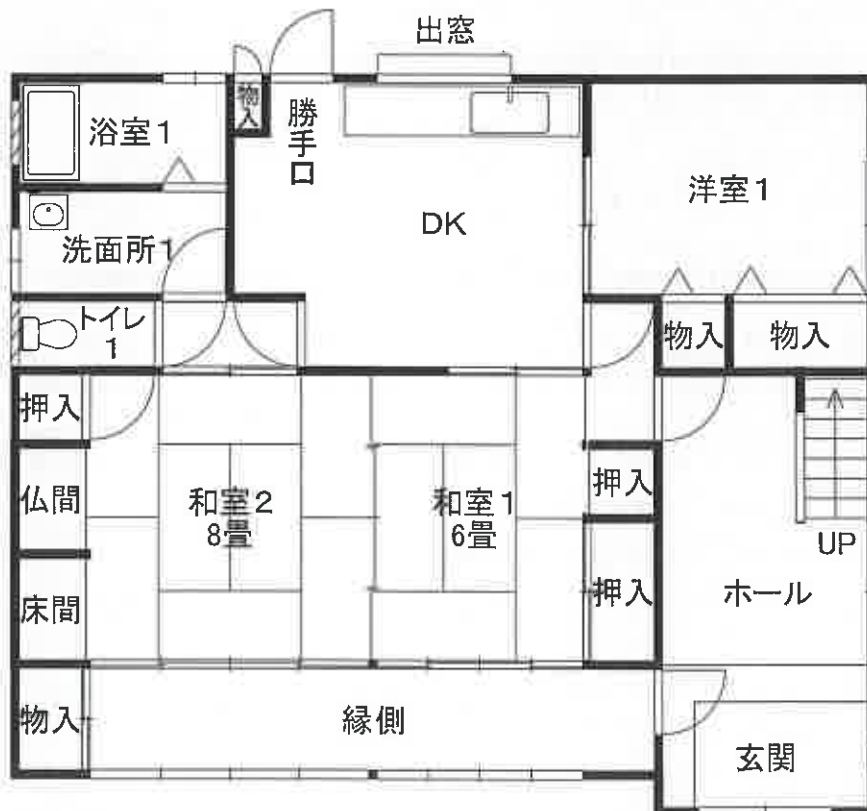
※ 建物図面を基に作成した。
この図面は建物等の位置を概略的に表示したものであり、
境界等の確定的な位置を保証するものではない。

物件2

主である建物



附属建物(未登記)



※ 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。