

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 24 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 11 月 10 日から 令和 7 年 11 月 17 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 11 月 20 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 12 月 11 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 10 月 24 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）
1～4	1,350,000 1,080,000	一括	270,000	27,248	7,215
1	740,000				
2	0				
3	10,000				
4	600,000				

物 件 目 録

1 所 在 佐世保市若葉町
地 番 4 0 番 3 7
地 目 宅地
地 積 2 3 5 . 0 3 平方メートル

所有者 A

2 所 在 佐世保市若葉町
地 番 4 0 番 3 9
地 目 公衆用道路
地 積 5 . 2 1 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

3 所 在 佐世保市若葉町
地 番 4 0 番 4 0
地 目 公衆用道路
地 積 6 1 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

4 所 在 佐世保市若葉町 4 0 番地 3 7
家屋 番号 4 0 番 3 7
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 1 0 0 . 5 2 平方メートル

物 件 目 録

(現況)

床 面 積 102.52 平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7年 7月31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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1及び4】

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

【物件番号2及び3】

本件土地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 佐世保市若葉町
地 番 40 番 37
地 目 宅地
地 積 235.03 平方メートル

所有者 A

2 所 在 佐世保市若葉町
地 番 40 番 39
地 目 公衆用道路
地 積 5.21 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

3 所 在 佐世保市若葉町
地 番 40 番 40
地 目 公衆用道路
地 積 61 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

4 所 在 佐世保市若葉町 40 番地 37
家屋 番号 40 番 37
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 100.52 平方メートル

物 件 目 録

(現況)

床 面 積 1 0 2 . 5 2 平方メートル

所有者 A

令和7年(ケ)第 4号
令和7年 4月24日受理
令和7年 6月20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 佐世保市若葉町
地 番 4 0 番 3 7
地 目 宅地
地 積 2 3 5 . 0 3 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 佐世保市若葉町
地 番 4 0 番 3 9
地 目 公衆用道路
地 積 5 . 2 1 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 1
- 3 所 在 佐世保市若葉町
地 番 4 0 番 4 0
地 目 公衆用道路
地 積 6 1 平方メートル
共有者 A 持分 4 分の 1
- 4 所 在 佐世保市若葉町 4 0 番地 3 7
家屋 番号 4 0 番 3 7
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 1 0 0 . 5 2 平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	佐世保市若葉町21番6号		
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 ☐ 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			
建物	物件4		
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: 概測102.52㎡		
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

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	佐世保市若葉町21番6号		付近
土地	物件2, 3		
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件2, 3 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者を含めて周辺住民等が公衆用道路として利用し占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」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		
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）		
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

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)	① 本件建物は、私と家族が住居として利用しています。 ② 本物件は、平成26年3月に購入しましたが、私が購入してから増改築は行っていません。南西側にある倉庫の部分が増築されているようですが、おそらく前所有者が増築したものだと思います。時期を含めて詳細はわかりません。 ③ 私が購入する以前、本件建物はしばらく空き家となっており、誰も利用していなかったようです。私が購入することが決まり、水回りの改修や、畳部屋をフローリングに変更したり、壁のクロスの張替を行う等、部分的にリフォームを行ったようです。 ④ オール電化の設備については、本物件の購入時に私が設置しましたが、設置に伴う費用は、全て住宅ローンに含まれており、別にローンは組んでいません。 ⑤ 本件建物に関する不具合に関しては、雨漏りやシロアリといった問題は見られません。ただし、元々古い建物ですし、建物の基礎部分や浴室のタイル壁にもひび割れが見られますので、経年利用等に伴う問題はあると思います。 ⑥ 建物の不具合ではないのですが、屋根裏にイタチと思われる害獣がいるようで、時々足音が聞こえます。それで、おそらくその害獣が原因だと思うのですが、洋室1の天井部分に何かのしみ込んだ跡が見られるようになりました。業者に調べてもらったことはありませんし、私も確認したことがないので、原因はわからない状況です。 ⑦ 土地の境界に関しては、昨年だったと思うのですが、地籍調査の関係で現地確認が行われました。その際、隣接所有者との間で認識の相違等、問題となるようなことはありませんでした。 ⑧ 物件2及び同3に関して、近隣者と共有になっていることは、地籍調査の時に初めて知ったような状態です。同土地の維持管理を含めて、金銭的な負担は何もありません。 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1～3土地の形状は、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4建物(以下「本件建物」という。)は、一部増築が見られるものの、その時期を含めて詳細は不明である。なお、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]

物件1土地は、本件建物の敷地として、また、物件2、3土地は、土地所有者を含む周辺住民等が公衆用道路として利用しており、同土地の占有関係は3、4枚目記載のとおり認定した。

なお、物件2、3土地は、物件1土地を含んだ近接する土地所有者らの共有名義となっている。

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3枚目記載のとおり認定した。

⑤ [接面道路に関する意見]

物件1土地は、南側が物件2である道路に接面し、西側で物件3土地である道路に1、2～3mの高低差をもって接面している。また、北西側及び北東側は、里道に約3mの高低差をもって接面している。なお、同里道は、西側で市道(若葉町2号線)に接面している。

⑥ [その他の意見]

特になし。

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4月30日 (水) 12:52-13:05	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4月30日 (水) 13:20-13:37	物件所在地	物件特定, 外観調査, 立入調査日程調整
R7年5月9日 (金) 9:46-10:30	物件所在地	立入調査, 占有関係調査
(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

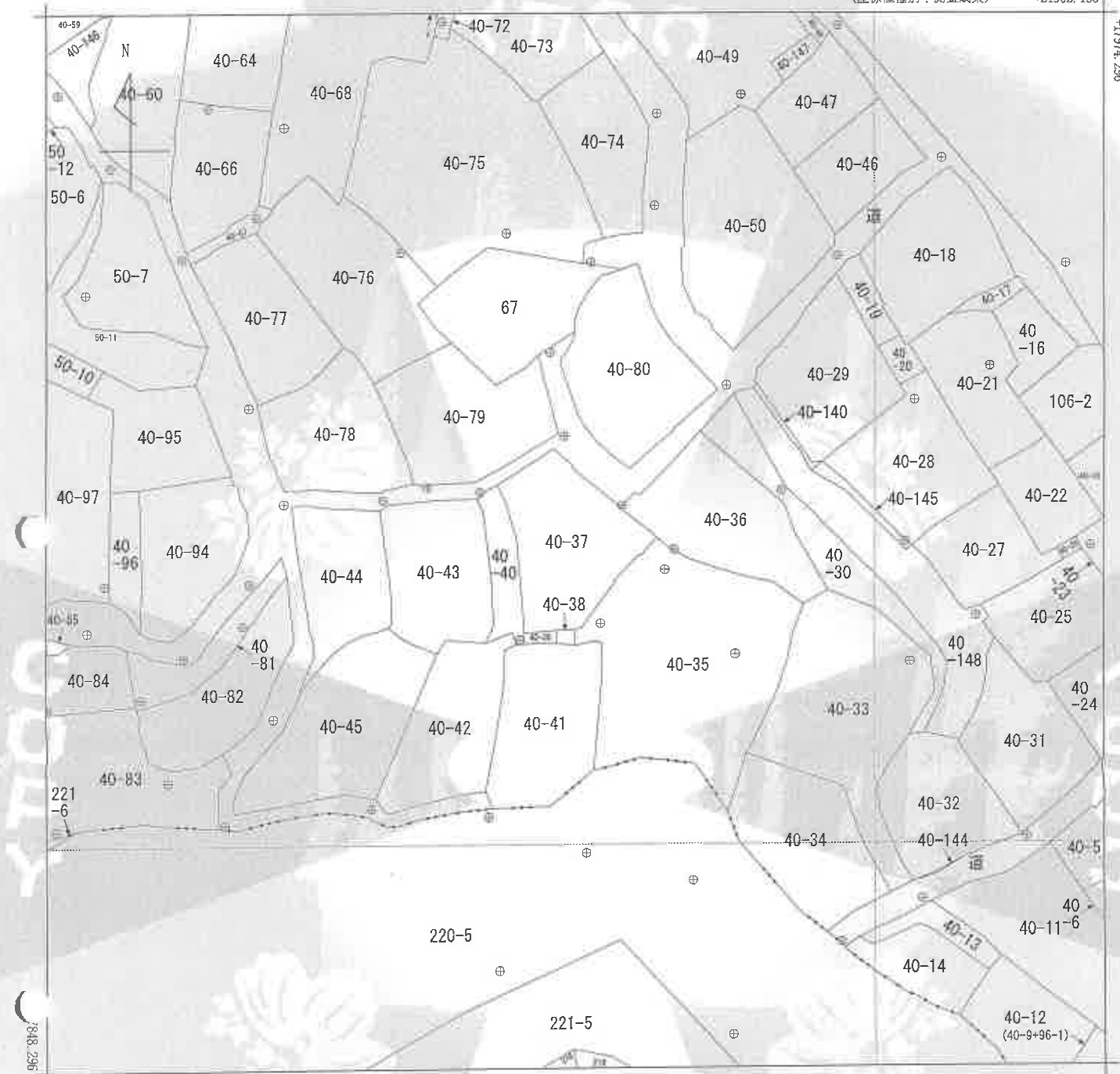
A3→A4への縮小書面

(座標値種別：測量成果)

+21902.186

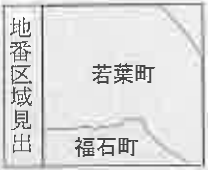
40-69

+17974.296



+21777.186

(座標値種別：測量成果)



請求部	所在	佐世保市若葉町				地番	40番37			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	I	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	令和6年3月6日			備付年月日(原図)	令和6年3月26日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年4月30日
長崎地方法務局佐世保支局
登記官

請求番号：20-1
(1/1)

登記年月日：昭和54年9月26日

公用

195003

各階平面図 55X 9 → 6

建物図面図

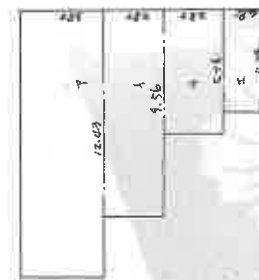
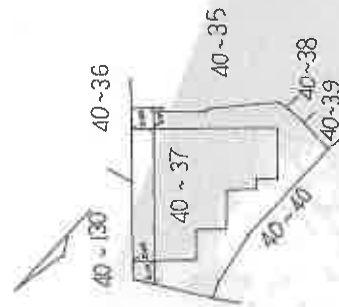
家屋番号

40番37

建物の所在

佐世保市若葉町 40番地 37

A3→A4への縮小書面



床面積	
± 12.43 × 3.82 =	47.4826
± 9.56 × 2.87 =	27.4372
± 5.74 × 2.81 =	16.4738
± 4.78 × 1.91 =	9.1298
合 計	100.5234 m ²

作製者 土地家屋調査士

申請人

縮尺

縮尺 1/500

昭和54年 9 月 19 日(作製)

(長崎県土地家屋調査士会用紙)

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4月30日 長崎地方裁判所佐世保支部

登記官

土地建物位置関係図



40番79

40番80

40番36

40番43

物件4

40番35

40番42

40番41

道路(幅員約1.3m)

道路(幅員約2.5m)

道路(幅員約1.5m)

物件3
(40番40)

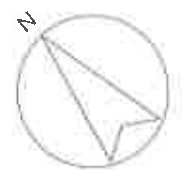
物件1
(40番37)

物件2
(40番39)

公図、建物図面・各階平面図等を基に作成した。
なお、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



※ 当該図は、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

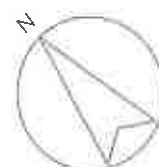


公図、建物図面・各階平面図等を基に作成した。
 なお、建物等の位置を概略的に表示したもので
 あり、境界等の確定的な位置を保証するもので
 はない。

間取図

←●写真撮影位置方向

1 階



- ※ 当該図は、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。

物件 4

①



物件 1

物件 1 南東側の状況

②

物件 1 西側の状況

③



建物基礎に見られるひび割れ

④



建物基礎に見られるひび割れ

⑤



物件 4 (未登記増築部分)

⑥



物件 2 (公衆用道路)

⑦



物件 3 (公衆用道路)

⑧



接道状況 (北西側)

⑨



接道状況（北東側）

⑩



玄関・ホール

⑪



洋室1

⑫



洋室1天井に見られる浸み込み

⑬



洋室2

⑭



和室1

⑮



ダイニングキッチン

⑬



キッチン

⑭



洗面所

⑮



浴室

⑯



洋室 3

⑰



倉庫（未登記増築部分）

⑱



令和7年（ケ）第4号
令和7年4月24日受理
令和7年5月9日現地調査
令和7年6月23日評価

長崎地方裁判所 御中
佐世保支部

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
板 山 昌 治

第1 評価額

一 括 価 格			
金		1,911,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	1,050,000	円
物件2（土地）	金	1,000	円
物件3（土地）	金	10,000	円
物件4（建物）	金	850,000	円

- 1 一括価格は、物件1～4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の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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

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 地番 地目 地積	佐世保市若葉町 40番37 宅地 235.03 m ²	
2	所在地 地番 地目 地積 持分	佐世保市若葉町 40番39 公衆用道路 5.21 m ² 3分の1	
3	所在地 地番 地目 地積 持分	佐世保市若葉町 40番40 公衆用道路 61 m ² 4分の1	
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	佐世保市若葉町40番地37 40番37 居宅 木造セメント瓦葺平家建 1階：100.52m ² (延床面積 100.52m ²)	1階：102.52m ² (延床面積 約102.52m ²)
番号	特記事項		
	物件4建物の1階南西端部分に未登記増築部分約2m ² があり、1階床面積は102.52m ² となっている。		

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1～3）

位 置 ・ 交 通	J R 佐世保線佐世保駅の南東方約1.0km（道路距離、以下同様） 下若葉バス停の西方約180m																																															
付 近 の 状 況	近隣地域は佐世保市都心部周辺、国道35号の北東側背後の傾斜地に位置し、一般住宅を中心とする住宅地域を形成している。 その範囲は、南北約120m、東西約180mと判定した。地域の変動要因もなく、今後も現状で推移すると予測する。																																															
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 第1種住居地域 指定建蔽率 60% 指定容積率 200% 準防火地域 宅地造成等工事規制区域																																													
画 地 条 件	<table><tr><th colspan="3">物件 1</th><th colspan="2">物件 2</th><th colspan="2">物件 3</th></tr><tr><td>規 模</td><td>235.03㎡</td><td></td><td>規 模</td><td>5.21㎡</td><td>規 模</td><td>61㎡</td></tr><tr><td>形 状</td><td>不整形地</td><td></td><td>形 状</td><td>带状地</td><td>形 状</td><td>带状地</td></tr><tr><td>間 口</td><td>18m</td><td></td><td>幅 員</td><td>1.5m</td><td>幅 員</td><td>1.5m</td></tr><tr><td>奥 行</td><td>15m</td><td></td><td>延 長</td><td>3.7m</td><td>延 長</td><td>18.5m</td></tr><tr><td>接 道 関 係</td><td>四方路</td><td></td><td>その他</td><td>階段</td><td>その他</td><td>擁壁部分有り</td></tr></table> 「土地建物位置関係図」参照)						物件 1			物件 2		物件 3		規 模	235.03㎡		規 模	5.21㎡	規 模	61㎡	形 状	不整形地		形 状	带状地	形 状	带状地	間 口	18m		幅 員	1.5m	幅 員	1.5m	奥 行	15m		延 長	3.7m	延 長	18.5m	接 道 関 係	四方路		その他	階段	その他	擁壁部分有り
物件 1			物件 2		物件 3																																											
規 模	235.03㎡		規 模	5.21㎡	規 模	61㎡																																										
形 状	不整形地		形 状	带状地	形 状	带状地																																										
間 口	18m		幅 員	1.5m	幅 員	1.5m																																										
奥 行	15m		延 長	3.7m	延 長	18.5m																																										
接 道 関 係	四方路		その他	階段	その他	擁壁部分有り																																										
接 面 道 路 の 状 況	物件 1 土地は、画地の南側が物件 2 である道路に0m～1.2m程度高く接面し、西側が物件 3 である道路に1.2m～3m程度高く接面する。物件 2 及び 3 の登記地目は公衆用道路であり、建築基準法第42条2項道路に指定されている。また、画地の北西側及び北東側は里道に約3m高く接面する。（「土地建物位置関係図」参照）																																															
土地の利用状況等	物件 1 土地は、物件 4 建物の敷地として利用されている。 物件 1 土地には、物件 4 建物の法定地上権が成立すると思料する。 （「土地建物位置関係図」参照）																																															
供 給 処 理 施 設	上 水 道 前面道路に本管あり 都 市 ガ ス 特記事項参照 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(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) 評価数量は、登記簿数量を採用した。 (2) 対象地は、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。 (3) 物件 1 土地の北西側及び北東側の里道に都市ガス本管が敷設されているが、物件 4 建物はオール電化であるため接続されていない。 (4) 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。ただし、対象地の履歴、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。																																															

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	主である建物 家 屋 番 号 40番37
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記簿記載): 昭和54年9月10日 新築 増 改 築 等 の 有 無 : 有り(特記事項参照) 経 過 年 数 : 約46年 経済的残存耐用年数: ほぼ満了
仕 様	構 造: 木造 屋 根: セメント瓦葺 外 壁: サイディング、タイル貼等 内 壁: ビニールクロス、合板等 天 井: ビニールクロス、吸音板等 床 : 畳、フローリング等 設 備: 電気(オール電化)、空調、給排水、衛生等
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載の通り
現況用途等	階 層: 平家建 現況用途: 居宅 間 取 り: 末尾添付資料「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	内外装に汚損等がみられるが概ね経年相当と認められる。 雨漏りや白蟻の発生は確認できなかった。
建物の利用状況	占有の状況は現況調査報告書のとおりである。
特記事項	(1) 物件4建物の1階南西端部分に未登記増築部分(増築時期不詳)約2㎡(概測面積)がある。評価数量については、登記簿数量に当該増築部分の概測面積を加算した。(「間取図」参照) (2) 目視可能な範囲では飛散性のある吹付アスベストは観察されなかった。なお、建築時期等から判断して、建材等の二次製品を含めその使用の可能性もあるため、正確には専門家の調査をまたなければ不明である。

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1～3）

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 (万円未満四捨五入※)	備考
1	15,700	0.979	235.03	0.80	2,890,000	
2	15,700	0.050	5.21	1.00	1,000	持分3分の1
3	15,700	0.050	61.00	1.00	10,000	持分4分の1

※物件2は1万円未満のため千円単位とした。

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等 佐世保(県)-25

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $11,500\text{円}/\text{㎡} \times 99.1/100 \times 100/101.0 \times 100/72.0 = 15,700\text{円}/\text{㎡}$

(百円未満四捨五入)

◇ 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+1.0%

◇ 地域格差 : 街路(セットバック含む)、交通、環境条件、行政的条件等を考慮した。

イ 個別格差 : 物件1 方位+1.0%、形状-5.0%、四方路+2.0%

物件2・3 共用私道-95%

ウ 地 積 : 登記簿数量による。

エ 建 付 減 価 : 建物の老朽化の進行の程度等を考慮した。

② 建物価格（物件4）

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) ア×イ×ウ＝エ (万円未満四捨五入)	備考
4	125,000	102.52	0.04	510,000	

イ 現況延床面積 : 建物登記数量及び未登記増築部分の合計とした。

$\{100.52\text{㎡}(\text{物件4建物登記数量}) + 2\text{㎡}(\text{未登記増築部分概測}) = 102.52\text{㎡}\}$

ウ 現 価 率 : 物件4建物は経済的耐用年数がほぼ満了している。経年相当の老朽化が進んでおり、残価率5%を基本に下記の観察減価法による補正を施して査定した。

残価率 観察減価法減価率

現価率 = $5\% \times (100\% - 20\%) = 4.0\%$

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) ア×イ＝ウ (万円未満四捨五入)
1	2,890,000	0.35	法定地上権	1,010,000

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) (7+イ)×ウ×エ×オ (万円未満四捨五入※)
1	2,890,000	-1,010,000	1.00	0.80	0.70	1,050,000
2	1,000	0	1.00	0.80	0.70	1,000
3	10,000	0	1.00	0.80	0.70	10,000
4	510,000	+1,010,000	1.00	0.80	0.70	850,000
一 括 価 格 (合 計)						1,911,000

※物件2は1万円未満のため千円単位とした。

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：車両通行が不能な物件であることを考慮した。

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)-25

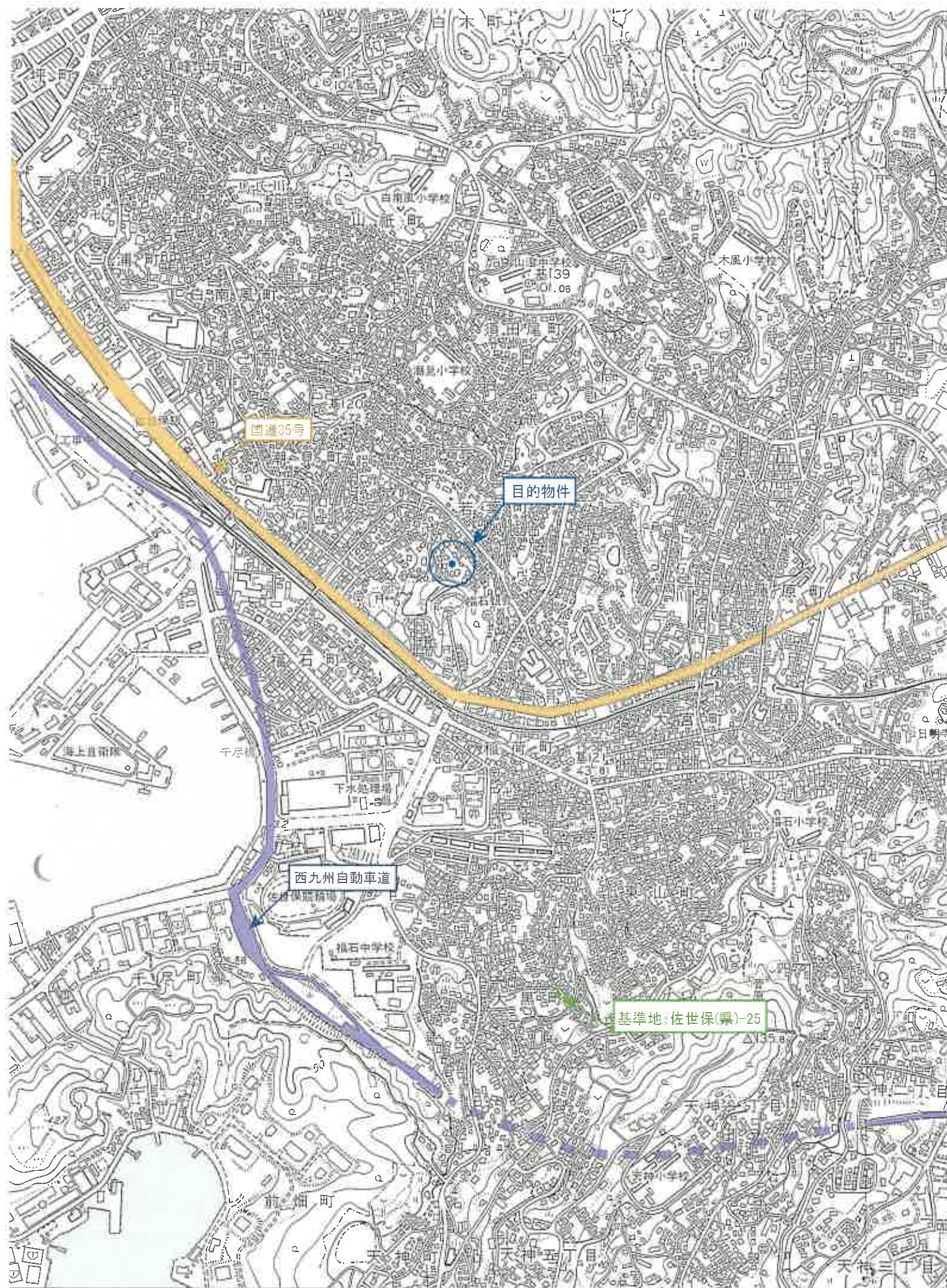
所 在 佐世保市大黒町203番8「大黒町30-4」
価 格 11,500円/㎡
位 置 東大黒バス停まで約210m
価 格 時 点 令和6年7月1日
地 積 120㎡
供給処理施設 水道・ガス・下水
接 面 街 路 北東2m私道
用途指定等 市街化区域 第1種住居地域
指定建蔽率60% 指定容積率200%
準防火地域
地 域 の 概 要 中規模一般住宅が建ち並ぶ階段沿いの住宅地域

2 固定資産評価額（令和6年度）

物件1（土地）	2,453,082円
物件2（土地）	0円
物件3（土地）	0円
物件4（建物）	1,487,688円

第7 附属資料

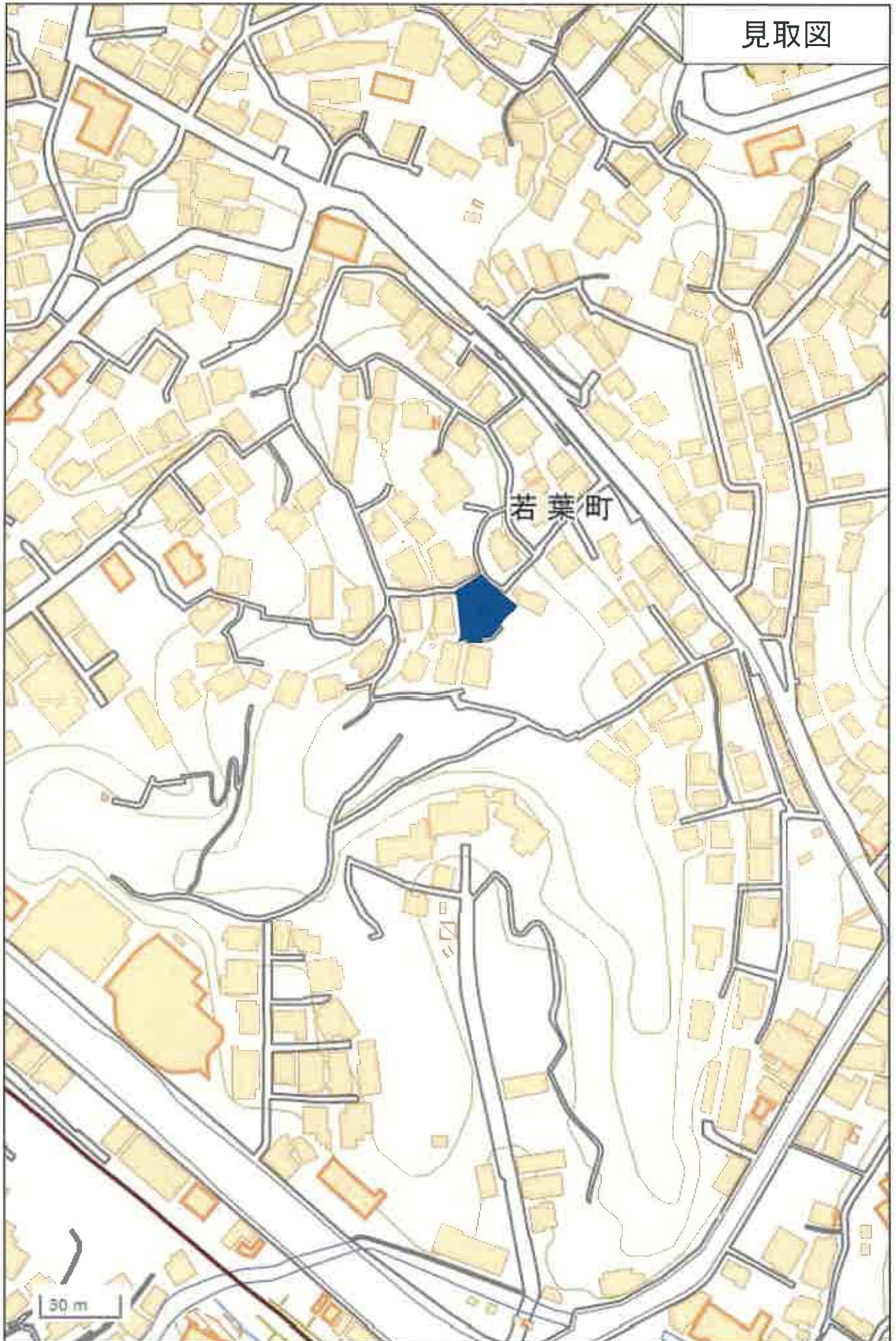
- 1 位置図
- 2 見取図
- 3 公図(写)
- 4 建物図面・各階平面図(写)
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図



見取図

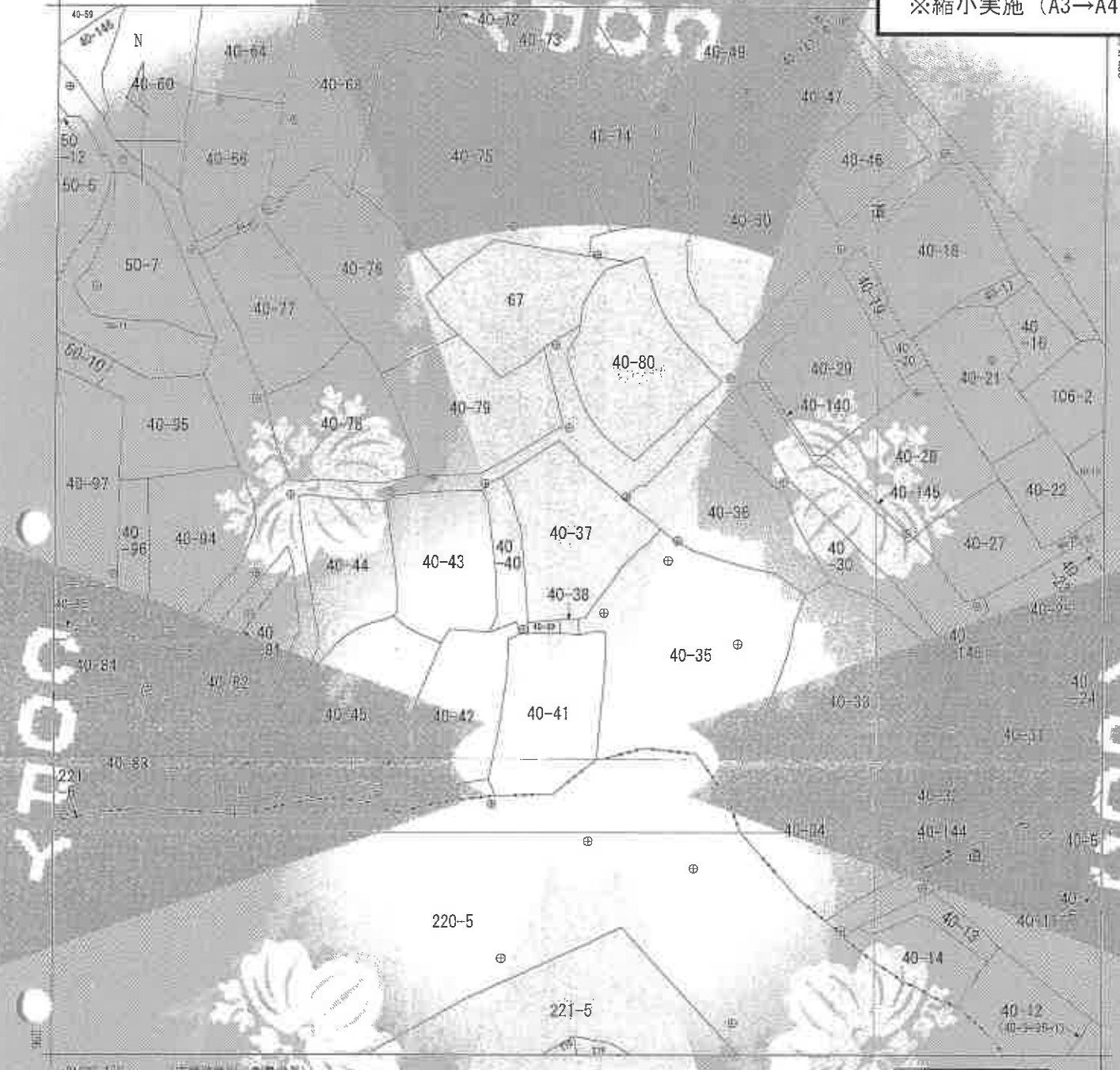
若葉町

50 m



公図写し

※縮小実施 (A3→A4)



部 分	所 在	佐世保市石見町		地 番	40番37	
出 力	1/200	地 区	甲	地 区	地 区	地 区
作 成	令和5年3月6日	地 区	地 区	地 区	地 区	地 区
年 月 日	令和5年3月6日	地 区	地 区	地 区	地 区	地 区

これは地図に記録されている内容を正確に表す書面である。

令和7年2月17日
長崎地方方法務局佐世保支局
登記簿

登記年月日：昭和55年9月26日

195003

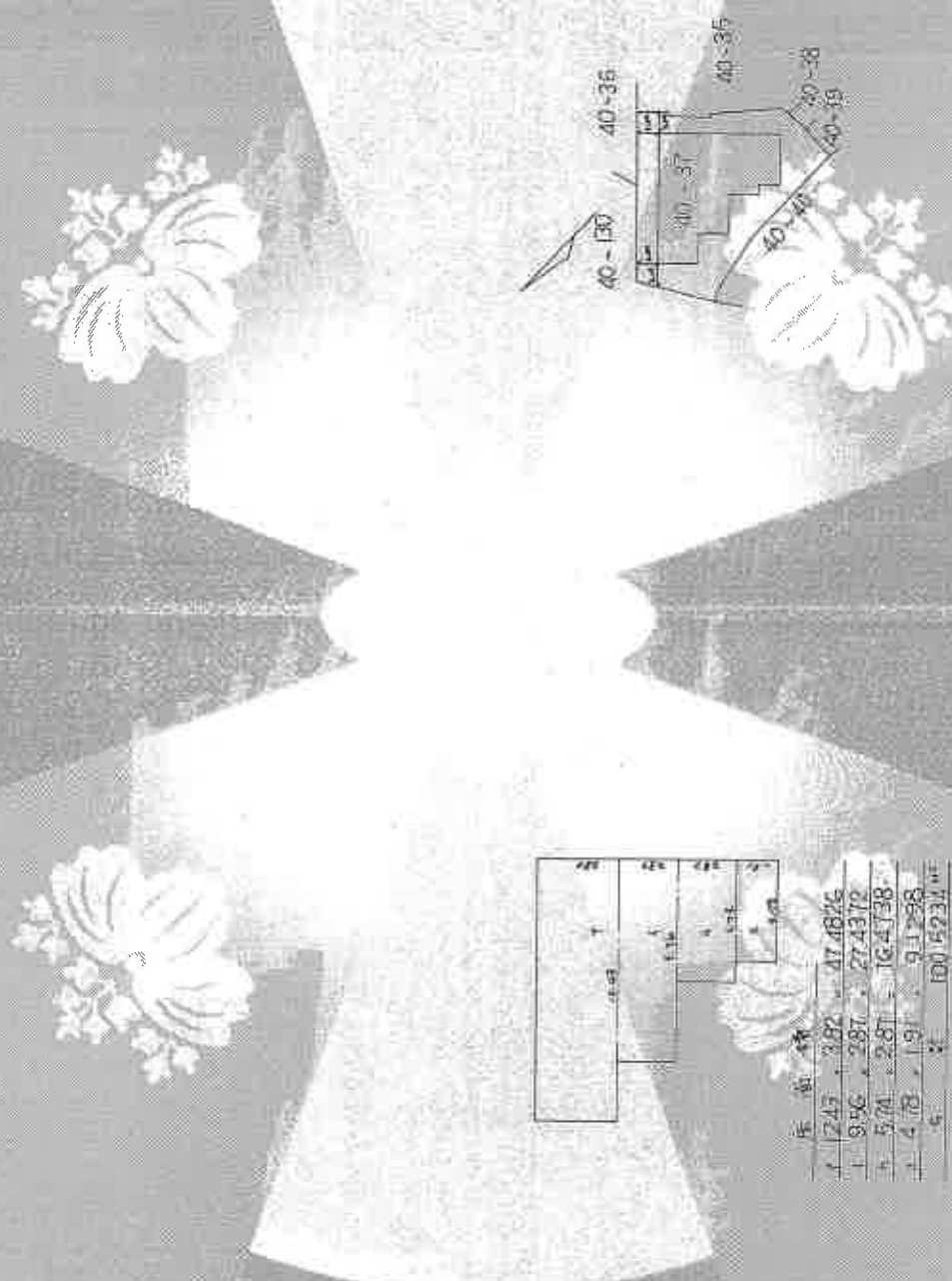
各階平面図

554926

建物図面
(各階平面図)

40-37

建築の所在 佐世保市東区 40-37



床面積	延床面積	床面積
1 243.38	2743.12	2 478.16
3 571.28	2743.12	4 164.38
5 478.16	2743.12	6 164.38
7 164.38	2743.12	8 164.38
9 164.38	2743.12	10 164.38

作成者 佐世保市東区

縮尺 2/3

申請人

1/500

これは図面に記録され、登記簿に記載されたものと一致するものである。

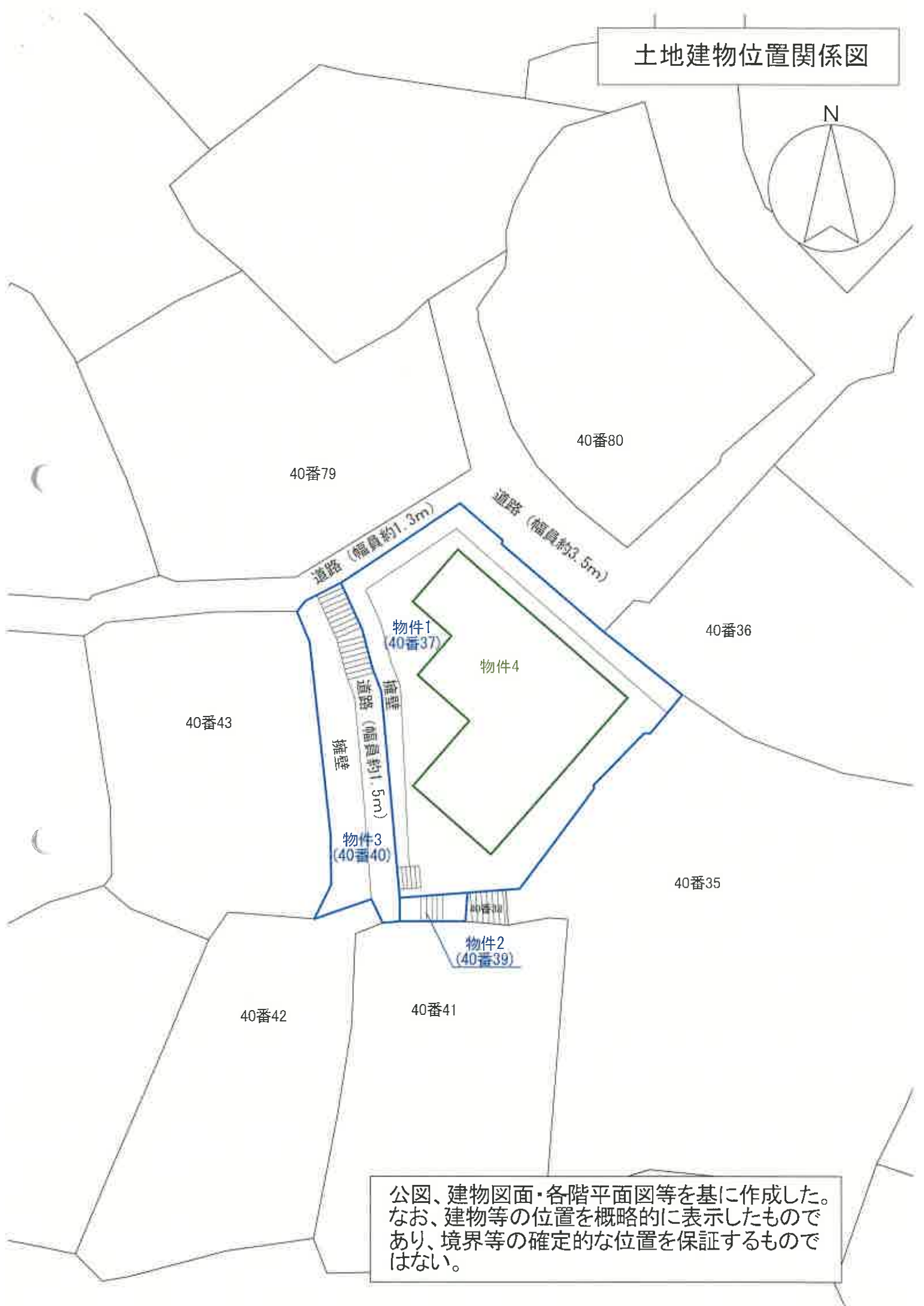
令和7年2月17日

佐世保市東区

建物図面・各階平面図写し

※縮小実施 (A3→A4)

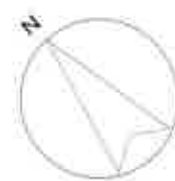
土地建物位置関係図



公図、建物図面・各階平面図等を基に作成した。
なお、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



※ 当該図は、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。