

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 1 月 2 1 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 1 2 月 8 日から 令和 7 年 1 2 月 1 5 日 午後 4 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 1 2 月 1 8 日 午前 1 0 時 0 0 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 8 年 1 月 8 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 3 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 1 1 月 2 1 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	9,100,000 7,280,000	一括	1,820,000	83,537	0
1	1,870,000				
2	10,000				
3	7,220,000				

物 件 目 録

1 所 在 東彼杵郡波佐見町村木郷字百貫
 地 番 1 2 3 番 7
 地 目 宅地
 地 積 2 7 0 . 7 7 平方メートル

所有者 A

2 所 在 東彼杵郡波佐見町村木郷字百貫
 地 番 1 2 3 番 1
 地 目 公衆用道路
 地 積 1 4 1 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1

3 所 在 東彼杵郡波佐見町村木郷字百貫 1 2 3 番地 7
 家屋 番号 1 2 3 番 7
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 6 5 . 4 2 平方メートル
 2 階 3 0 . 5 9 平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7 年 1 0 月 2 4 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

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

【物件番号 2】

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 東彼杵郡波佐見町村木郷字百貫
地 番 1 2 3 番 7
地 目 宅地
地 積 2 7 0 . 7 7 平方メートル

所有者 A

2 所 在 東彼杵郡波佐見町村木郷字百貫
地 番 1 2 3 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 1 4 1 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1

3 所 在 東彼杵郡波佐見町村木郷字百貫 1 2 3 番地 7
家屋 番号 1 2 3 番 7
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 6 5 . 4 2 平方メートル
2 階 3 0 . 5 9 平方メートル

所有者 A

令和7年(ケ)第 9号
令和7年 7月24日受理
令和7年 9月 5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 東彼杵郡波佐見町村木郷字百貫
地 番 1 2 3 番 7
地 目 宅地
地 積 2 7 0 . 7 7 平方メートル
所有者 A

2 所 在 東彼杵郡波佐見町村木郷字百貫
地 番 1 2 3 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 1 4 1 平方メートル
共有者 A 持分 6 分の 1

3 所 在 東彼杵郡波佐見町村木郷字百貫 1 2 3 番地 7
家屋 番号 1 2 3 番 7
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 6 5 . 4 2 平方メートル
2 階 3 0 . 5 9 平方メートル
所有者 A

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 ☐ 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	☒ スチール製物置(非建物)が存する。		
建物	物件3		
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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東彼杵郡波佐見町村木郷123番1		付近
土地	物件2		
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件2 ） ☐ 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。 ☒ 上記の者を含む周辺の土地所有者らが、公衆用道路として占有している。 ☐ 「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、私が住居として利用しています。なお、少し前まで室内で犬二匹と猫を一匹飼っていました。 ② 本件建物は、新築してから増改築は行っていません。 ③ 物件1土地上に設置してあるカーポート及びスチール製物置は、新築してから約1年後に設置したものです。 ④ 物件3南側にあるタイルデッキ及びウッドデッキは、新築時に設置したものです。 ⑤ 隣接する土地所有者との間で、境界に関するトラブルはありません。 ⑥ 物件2土地は、同土地に接する6軒の土地所有者の共有名義になっており、同住民を含んだ周辺住民等が公衆用道路として利用しています。同道路の維持管理を目的とした費用の負担はありません。 ⑦ 本件建物に関して、シロアリによる被害や、雨漏りといった問題は見られません。建物自体に不具合はないのですが、給湯器が故障したままになっています。全く使えないわけではなく、シャワーを浴びるのは大丈夫なのですが、お湯を溜めたり、追い炊きすると、途中で止まってしまいます。新築してから5年位経った頃に故障しました。 ⑧ 本件建物には、オール電化設備とソーラーパネルが設置されていますが、いずれも新築時に設置したものです。よって、新築時に借りたローンに含まれています。ただし、蓄電池に関しては、令和元年に後付けしましたので、その分は別のローンになります。 ⑨ 蓄電池を設置するために借りたローンは約240万円で、15年の分割払いになっています。現在、返済は滞った状態ですが、ローン会社から蓄電池の返還等に関して、連絡はあっていません。 ⑩ 本件土地の北西側にある二本の電柱及び支線は、本件建物を建てる前からあったものです。電柱の大きい方は、NTTか九州電力の電柱で、もう1本は、有線テレビの電柱です。何も手続をしていないからかもしれませんが、敷地利用料に関しては、今まで貰ったことはありません。 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及び2土地の形状は、法14条地図、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、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]

物件1土地は、本件建物の敷地として利用されており、物件2土地は、同土地に隣接する土地所有者との共有名義となって、公衆用道路として利用されており、同土地の占有関係は2、3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]

物件1土地の南側は、幅員約5mの私道となった物件2土地に、西側は、幅員約9mの県道(稗木場有田線)に里道を介して、それぞれ接面している。

⑥ [その他の意見]

- ・ 本件土地にあるカーポートは、土地との接合状況から、土地の定着物と判断した。
- ・ 本件建物の屋根には、ソーラーパネルが設置されているが、屋根に付着しており、かつ、分離復旧させる場合は高額な費用を要する等、社会経済上、著しく不利益になるため、本件建物の附合物であると思料する。
- ・ 本件建物に設置されている蓄電池に関しては、設置する際、締結した契約内容が不明のため詳細は分からないものの、一般的には所有権留保の特約が付されていることから多いことから、今後、代金債権を有する債権者より、所有権留保に基づく返還を求められる可能性は否定できず、注意を要する。

以 上

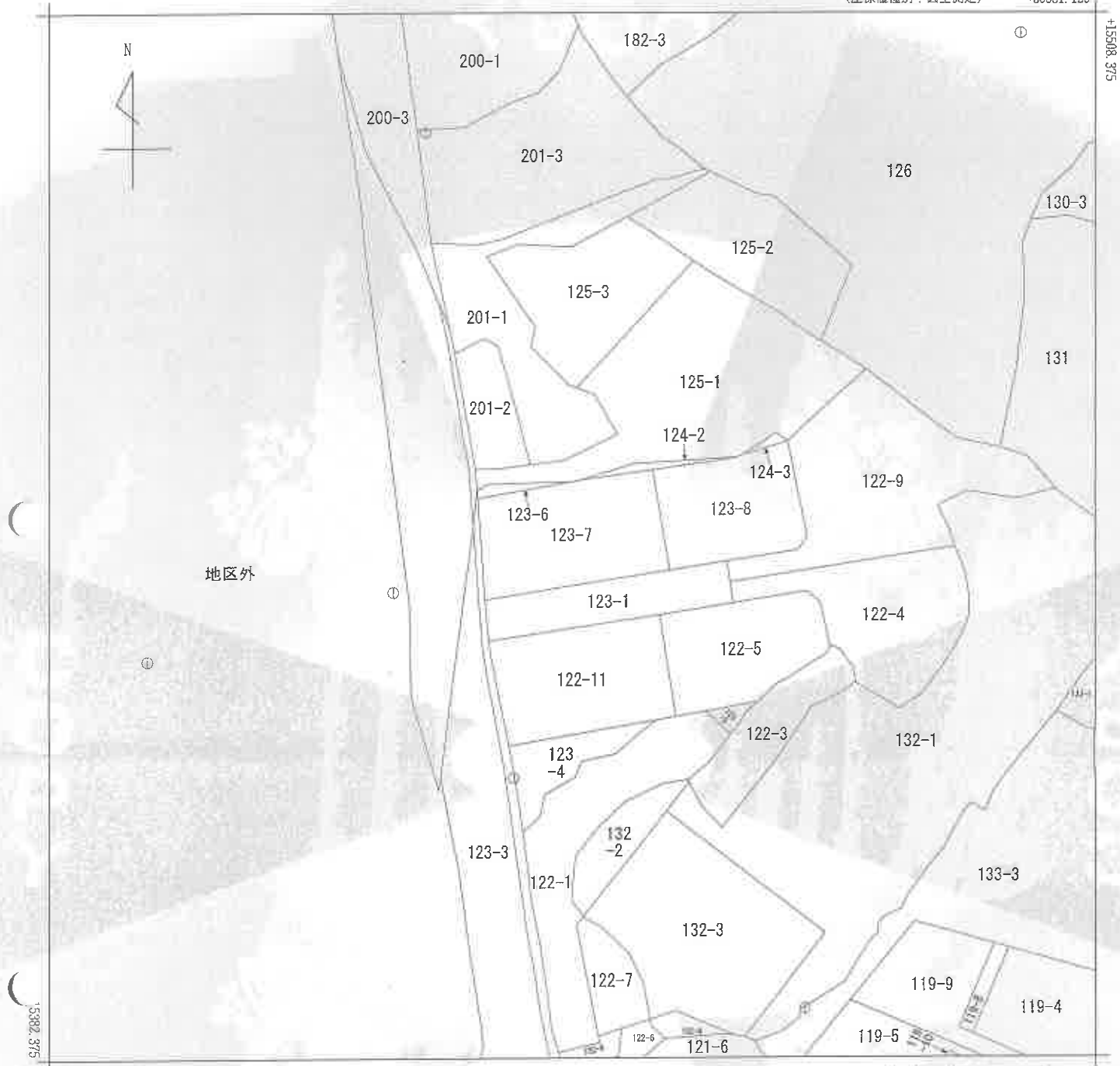
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年7月25日 (金) 11:54-12:05	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7月29日 (火) 13:52-14:35	物件所在地	物件特定, 外観調査, 立入調査日程調整
R7年8月4日 (月) 12:56-14:09	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：図上測定) +35531.126



地番区域見出
村木郷

請求部	所在	東彼杵郡波佐見町村木郷字百貫				地番	123番7			
出力縮	1/500	精度区分	乙一	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				備付年月日(原図)				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7月25日
長崎地方方法務局佐世保支局
登記官

請求番号：8-14
(1/1)

163378

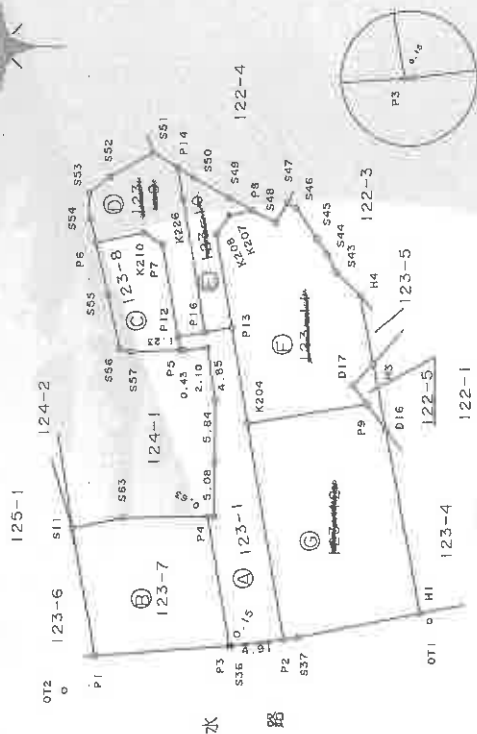
地番 123-7-12, 7-13, 3, 26
地積測量図

土地の所在 東彼杵郡波佐見町木郷字百貫

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
123-7	P1	15080.417	35666.732	-519200.517724	12.49
	P3	15067.951	35667.552	-373581.939648	12.30
	P4	15069.943	35679.688	351088.129920	7.85
	S63	15077.791	35679.617	448314.387605	4.81
	S11	15082.508	35678.671	93692.190046	12.12
		倍面積		312.150199	
		倍面積		156.0750995	
		地積		156.07	m ²

地番	測点	C123-8		$(X_{n+1} - X_{n-1})Y_n$	距離
		X_n	Y_n		
P5	P12	15072.492	35695.214	-154703.057476	1.23
	P7	15072.691	35696.428	57364.159796	8.69
	K210	15074.099	35705.006	111685.258768	2.06
	P6	15075.819	35706.143	220521.139168	4.55
	S55	15080.275	35705.224	118862.690696	5.01
	S56	15079.148	35700.340	-79861.660890	5.08
	S57	15078.038	35695.367	-75781.264141	1.05
		倍面積		122.191717	4.53
		面積		61.0958585	
		地積		61.09	m ²

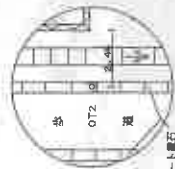
地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離	备注	
123-5	P12	15072.691	35696.428	-139501.640624	2.53		
	P16	15070.191	35696.838	-17598.541134	12.56		
	K226	15072.198	35709.236	90201.530136	3.11		
	P14	15072.717	35712.301	98173.115449	2.65		
	S51	15074.947	35713.734	222067.998012	4.59		
	S52	15078.935	35711.465	213661.695095	2.53		
	S53	15080.930	35709.904	66598.970960	2.41		
S54	0.80	倍面積		35707.499	2.33		
		倍面積		-23388.411845			
		地積		2.33			
P6	0.275	倍面積		35705.224	4.55		
		倍面積		-177847.720744			
		地積		2.06			
K210	0.819	倍面積		35706.143	2.06		
		倍面積		-220521.139168			
P7	0.099	倍面積		35705.006	8.69		
		倍面積		-111685.258768			
				地積		80.2986845	
				地積		80.29	m ²



1/100



OT1 概略図



OT2 概略図

縮尺 1/500

申請人

作製者 土地家屋調査士

(平成13年3月24日作製)

(長崎県土地家屋調査士会 用紙)

163379

地番 123-7-12, -1/ 地積測量図 土地所在図

土地の所在 東彼杵郡波佐見町村木郷字百貫

2-2

地番 測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距	延
P2	15062.923	35668.117	-165714.071582		1.32
S37	15061.607	35668.267	-450454.543943		11.53
H1	15050.294	35670.474	-291677.465898		17.55
D16	15053.430	35687.743	173192.616779		2.94
P9	15055.147	35690.128	457654.511344		11.24
K204	15066.253	35688.380	277512.842880		20.53
		倍面積	513.89580		
		面積	256.9447900		
		地積	256.94		

地番 公積	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距	延
123-1	918.793456	804.8338410			
		面積	113.8996150		
		地積	113.89		

測点	X	Y	杭の種類
OT1	15049.477	35669.680	金属系
OT2	15083.273	35663.508	金属系

器標点	後視	測点	深角	距	延
OT2	OT1	P3	355-33-51	15.85	
		P4	319-49-55	20.96	
		K204	314-44-00	30.14	
		P3	305-08-12	37.16	
		P13	305-08-12	37.16	
		P12	298-10-07	34.58	
		P5	299-07-44	33.49	
		P7	292-48-54	42.50	
		P6	284-27-36	41.82	

地番 測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距	延
P16	15070.191	35696.838	-160849.952028		2.53
P13	15067.582	35697.249	-38767.212414		8.83
K208	15069.105	35705.965	6998.369140		2.15
K207	15067.888	35707.733	-120656.429807		2.21
P8	15065.726	35708.193	-571.331088		2.45
S49	15067.872	35709.367	195401.656224		3.86
S50	15071.198	35711.325	173021.369625		1.81
P14	15072.717	35712.301	35712.301000		3.11
K226	15072.198	35709.236	-90201.530136		12.56
		倍面積	87.240516		
		面積	43.6202580		
		地積	43.62		

地番 測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距	延
K204	15066.253	35688.380	-447710.727100		11.24
P9	15055.147	35690.128	-351654.831184		2.14
D17	15056.400	35691.869	-20522.824675		2.72
H3	15054.572	35693.879	-24343.225478		6.38
H4	15055.718	35700.154	120345.219134		3.15
S43	15057.943	35702.385	106285.333705		1.80
S44	15058.751	35703.998	64517.124386		1.76
S45	15059.750	35705.452	104152.803484		3.52
S46	15061.668	35708.408	98412.372448		0.96
S47	15062.506	35708.876	69775.143704		2.15
S48	15063.622	35707.041	114976.672020		2.40
P8	15065.726	35708.193	152331.151358		2.21
K207	15067.888	35707.733	120656.429807		2.15
K208	15069.105	35705.965	-6998.369140		8.83
P13	15067.692	35697.249	-101808.554148		8.98
		倍面積	413.718301		
		面積	206.8591505		
		地積	206.85		

作製者 土地家屋調査士

申請人 (平成13年3月24日作製)

縮尺 1/

(長崎県土地家屋調査士会用品)

登記年月日：平成27年6月9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7年7月25日 長崎地方方法務局佐世保支局

登記官

A3→A4への縮小書面

建物図面図

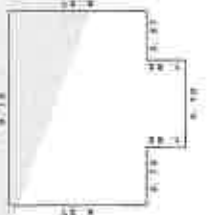
家屋番号 123番7

建物の所在 東彼杵郡波佐見町村木郷字百貫123番地7

各階平面図

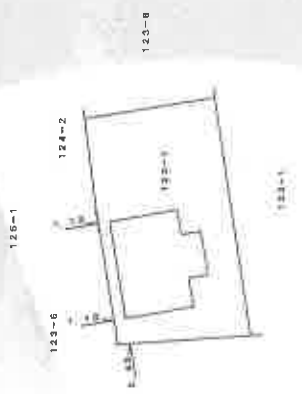
1階

求積表
4.10 x 1.82 = 7.4620
9.10 x 6.37 = 57.9670
計 65.4290
床面積 65.42 m ²



2階

求積表
9.10 x 3.18 = 28.9380
0.91 x 1.82 = 1.6562
計 30.5942
床面積 30.59 m ²

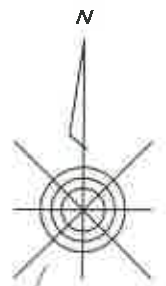


作成者 土地家屋調査士	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-------------	----------	-----	----------

(長崎県土地家屋調査士会 用紙)

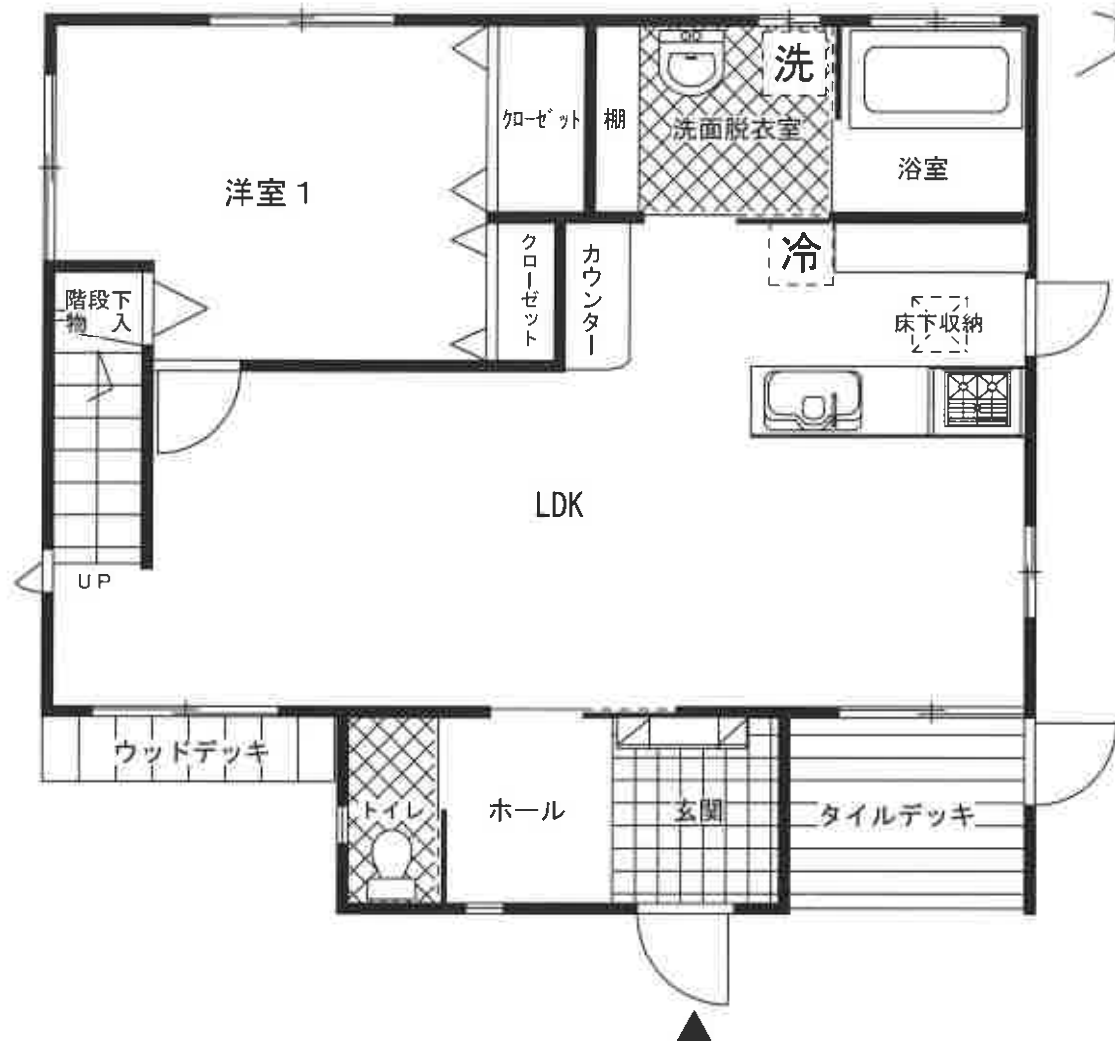
土地建物位置関係図

※ 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。

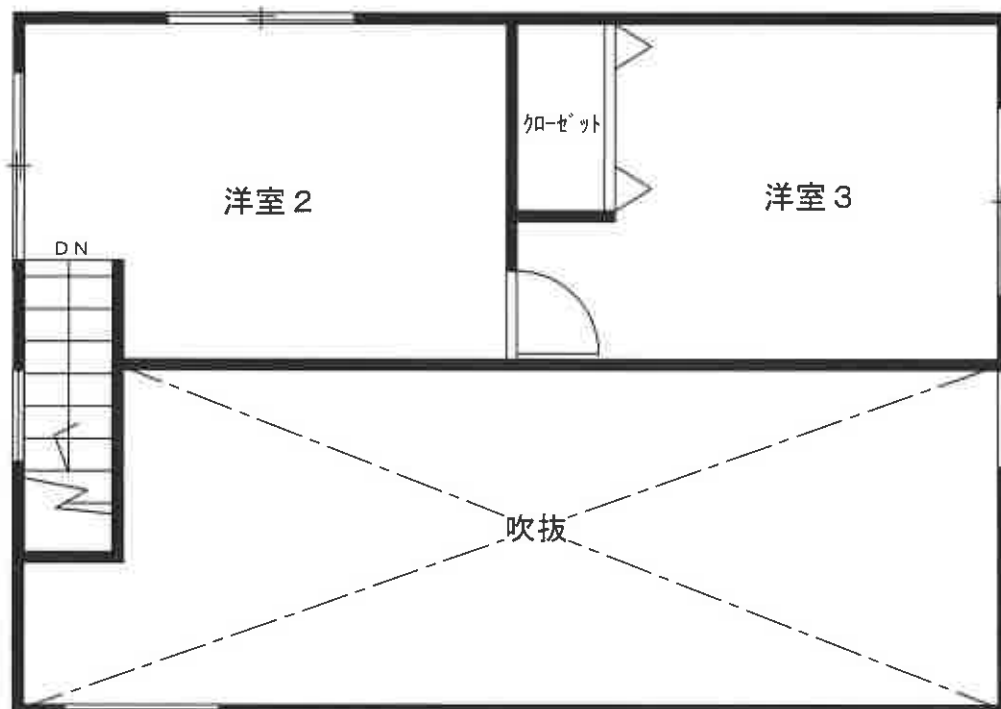


間 取 図

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。

^

1 2 5 番 3

125番1

201番2

201 番 1

 $\frac{1}{2} \times \frac{4}{5} = \frac{2}{5}$

124番2

電柱
1 2 3 番

关于一儿娶继母
(徐建雄)

122番9

1 2 3 番 8

県道稗木場有田線

物件 3 建物

物件 1
1 2 3

物件2土地
123番1

指定道路
(法第1項5号)
道

1 2 2番4

122番5

1 2 2番 1 1

里道

1 2 3 番 4

1 2 2番 3

1 3 2番 1

1 2 2 番 1

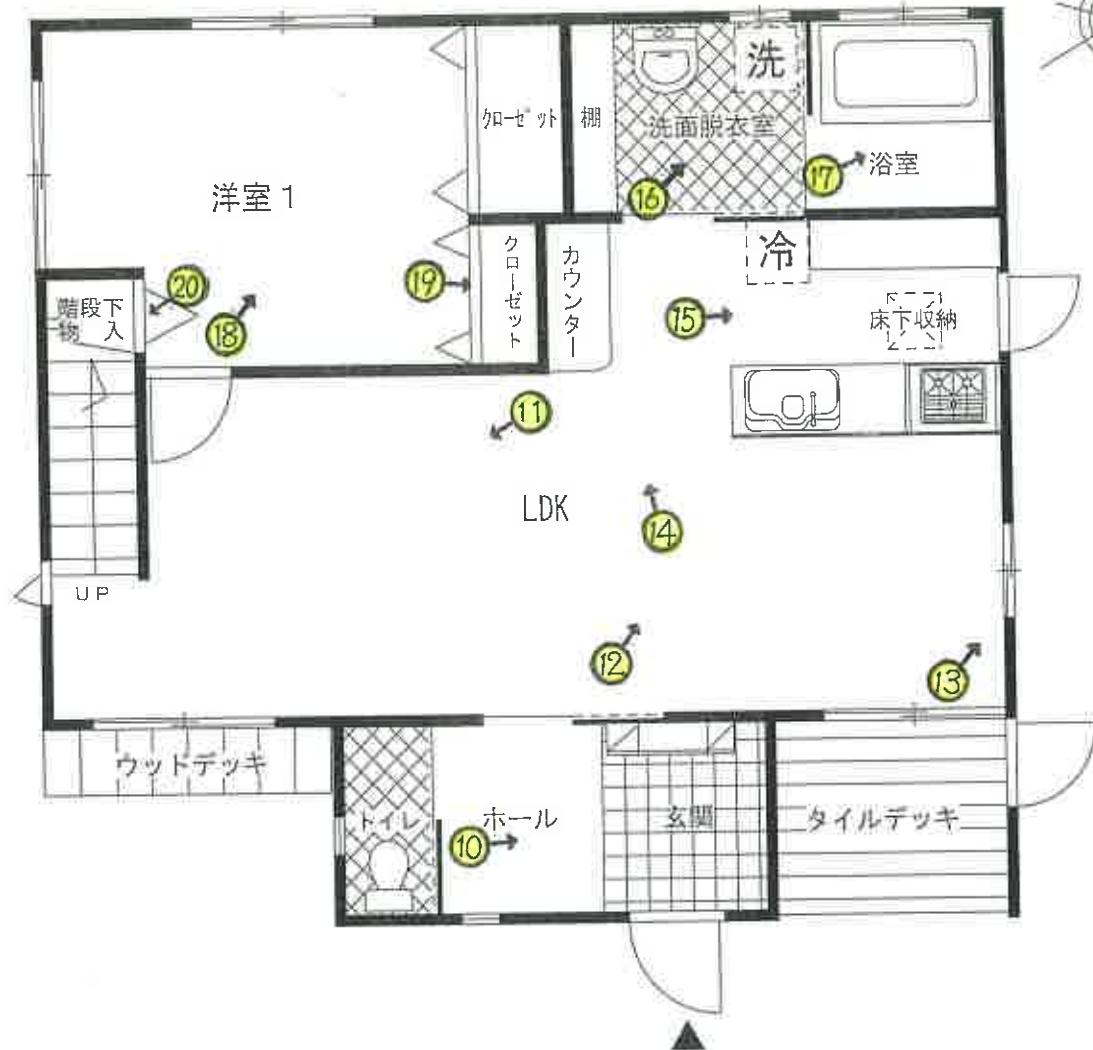
1 3 2-番 2

1 3 2番 3

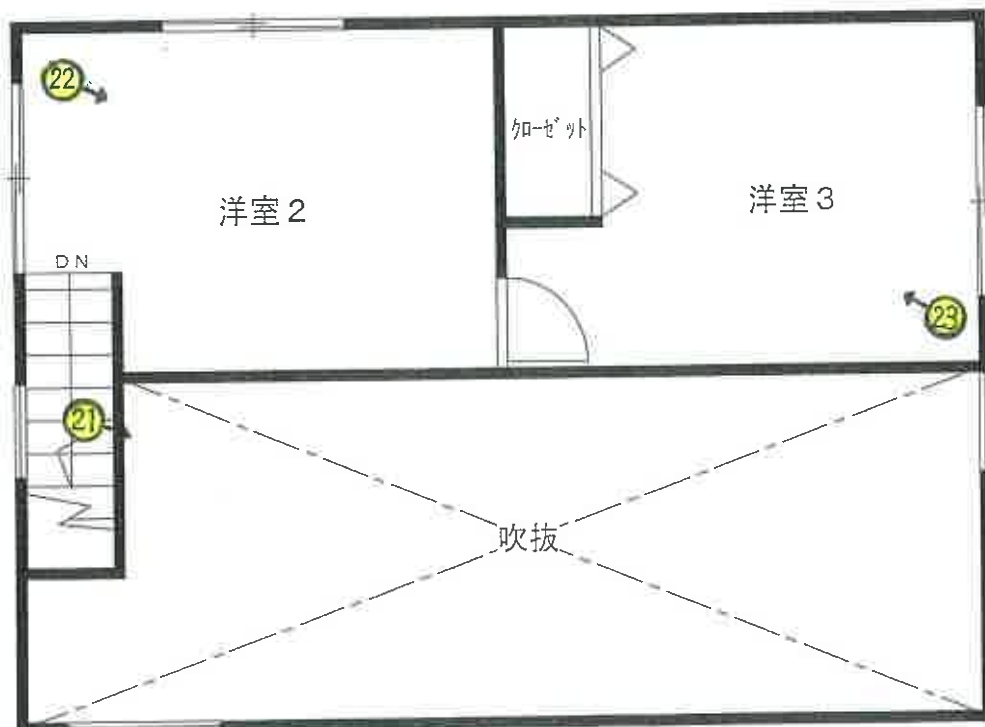
間 取 図

1 階

←●写真撮影位置方向



2 階



※ 間取りの配置等を概略的に表示したものである。

物件 3

①



スチール製物置

物件 1

接道状況（南側）

②

接道状況（西側）

③



物件 2（私道）



県道

物件3北側の状況

④



電柱

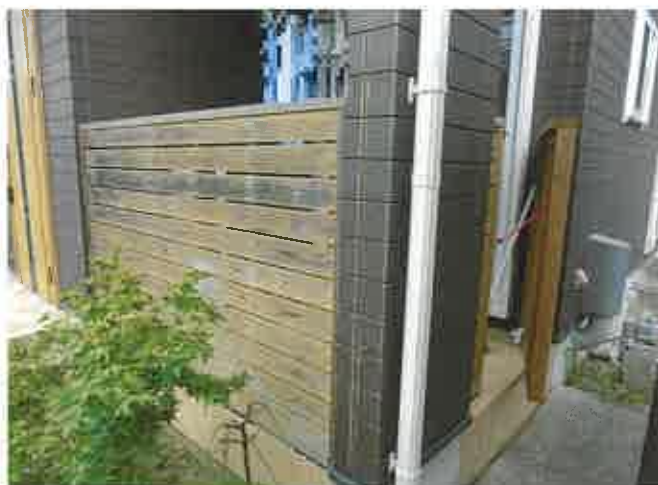
玄関付近の状況

⑥



タイルデッキ

⑧



ソーラーパネル

⑤



ウッドデッキ

⑦



タイルデッキ

⑨



玄関

⑩



L D K

⑪



L D K

⑫



蓄電池

⑬



カウンター

⑭



キッチン

⑮



洗面脱衣室

⑬



浴室

⑭



洋室1

⑮



クローゼット

⑯



階段下物入

⑰



吹抜

⑱



洋室 2

②②



洋室 3

②③



令和7年(ケ) 第9号
令和7年7月24日受理
令和7年8月4日現地調査
令和7年8月22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 9,100,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,870,000円
物件2(土地)	金 10,000円
物件3(建物)	金 7,220,000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 所有者	東彼杵郡波佐見町村木郷字百貫 123番7 宅地 270.77㎡ A	同左
2	所在地 地目 地積 所有者	東彼杵郡波佐見町村木郷字百貫 123番1 公衆用道路 141㎡ A 持分6分の1	同左
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	東彼杵郡波佐見町村木郷字百貫 123番地7 123番7 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 65.42㎡ 2階 30.59㎡ 延床面積 96.01㎡ A	同左
番号	特記事項		
2	物件2土地については、共有持分6分の1を対象とする評価である。		
3	物件3建物の屋根上に存する太陽光パネルを含む太陽光発電システム及びオール電化設備は、本件債務者兼所有者の所有物であり、その固着の程度が強く、当該建物に附合していることから、売却対象として評価を行った。		

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	J R 佐世保線「有田」駅の南方・道路距離約 5.5 km、最寄バス停「岩崎」の北東方・約 480 m（徒歩約 6 分）。	
付 近 の 状 況	戸建住宅を中心としたミニ開発による新興住宅地域である。周辺においても農地を宅地転用した住宅開発が行われており、今後は周辺地域と一体となって環境良好な住宅地域として熟成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	非線引都市計画区域 用途指定無し 70% 200% － －
画 地 条 件	物 件 1 地 積 短 辺 ・ 長 辺 形 状 接 道 状 況 そ の 他	宅地部分 270.77 m ² 間口約 12.5 m、奥行約 22 m 長方形地 角地 地勢は平坦地
	物 件 2 地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 接 道 状 況 そ の 他	公衆用道路部分 141 m ² 短辺約 5 m、長辺約 30 m 带状地 － 地勢は平坦地
接面道路の状況	物件1土地の西側が里道を介して幅員約 9 m の片側歩道付舗装県道「稗木場有田線（建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号）」に、南側が幅員約 5 m の舗装私道（建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号の位置指定道路）に、それぞれ等高に接面している。なお、南側の舗装私道は 6 名の共有者から成る公衆用道路敷であり、このうち共有持分 6 分の 1 が物件2土地に該当している。	
土地の利用状況等	物件1土地は、物件3建物の敷地として利用されている。物件2土地は、物件1土地を含む周辺土地の所有者 6 名の共有私道敷として利用されている。隣地は戸建住宅としての土地利用が中心である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：前面道路に本管あり ガ ス 配 管：なし（オール電化） 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. 物件1土地には、物件3建物の新築約1年後に設置されたカーポート（土地の定着物）及びスチール製物置（非建物）が存する。 5. 物件1土地の北西部には、電柱2本と支線1本が存し、2本の電柱のうち1本はN T T又は九州電力の電柱で、他の1本は有線テレビの電柱である。なお、所有者からの聴取による限り、電柱及び支線の電柱敷地料は支払われていない状況にある。
---------	---

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27年4月30日新築 経 過 年 数 ：約10年 経済的残存耐用年数 ：約15年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディングボード 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、オール電化、蓄電池ほか その他：太陽光発電システム（特記事項3参照）、シーリングファン
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（3LDK）
品 等	総 合：普通 使用資材：普通 施 工：普通
保守管理の状況	保守管理の状況は普通。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	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、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. 物件3建物の屋根上に存する太陽光パネルを含む太陽光発電システム及びオール電化設備は、本件債務者兼所有者の所有物であり、その固着の程度が強く、当該建物に附合していることから、売却対象として評価を行った。 4. 建物内の目視調査及び所有者からの聴取による限り、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、浴室の給湯設備のうち自動湯張りや追い炊き機能に故障が生じており修理が必要である。また、室内ではかつて犬2匹と猫1匹が飼育されていたようであるが、目視調査による限り猫の爪研ぎ等による内壁面の損傷等は確認できなかった。

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/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分 オ	建付地価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	14,200	1.030	270.77	0.90	—	3,560,000
2	14,200	0.050	141.00	1.00	1/6	20,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 波佐見（県）－2

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $18,500\text{円}/\text{㎡} \times 101.3/100 \times 100/100.0 \times 100/132.4 \approx 14,200\text{円}/\text{㎡}$

◇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0.95×交通・接近条件1.04×環境条件1.34 $\rightarrow$ 1.324

イ 個別格差：物件1 画地条件（角地＋2％、カーポートがある＋1％）

物件2 画地条件（公衆用道路敷▲95％）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：物件1については、建物と敷地の適応の状態等を考慮のうえ査定した。

オ 共有持分：物件2については、登記上の共有持分割合を乗じた。

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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
3	176,000	96.01	0.558	9,430,000

ア 再調達原価：176,000円/㎡（※）建物の屋根上に存する太陽光パネルを含む太陽光発電システム及びオール電化設備は、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。

現価率： $\{1 - (1 - R) \times (n \div N)\} \times (1 - q) = 0.558$ （小数第3位未満切り捨て）

R：残価率 5％

n：経過年数 10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 ▲10％（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、物件1土地については土地利用権等価格を控除し、物件3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	3,560,000	0.25	法定地上権	890,000

イ 土地利用権等割合：物件1の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を25%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カ, 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	3,560,000	-890,000		1.00	0.70	1,870,000
2	20,000	—		1.00	0.70	10,000
3	9,430,000	+890,000	—	1.00	0.70	7,220,000
一括価格(合計)						9,100,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：必要なし。

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 波佐見（県）－2

所 在 : 東彼杵郡波佐見町宿郷字宿569番4
価 格 : 18,500円/㎡
位 置 : 西肥バス「波佐見役場前」バス停の南方約140m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 341㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南西側5m町道に接面
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、用途指定無し（建ぺい率70%、容積率200%）
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ役場に近い既存の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

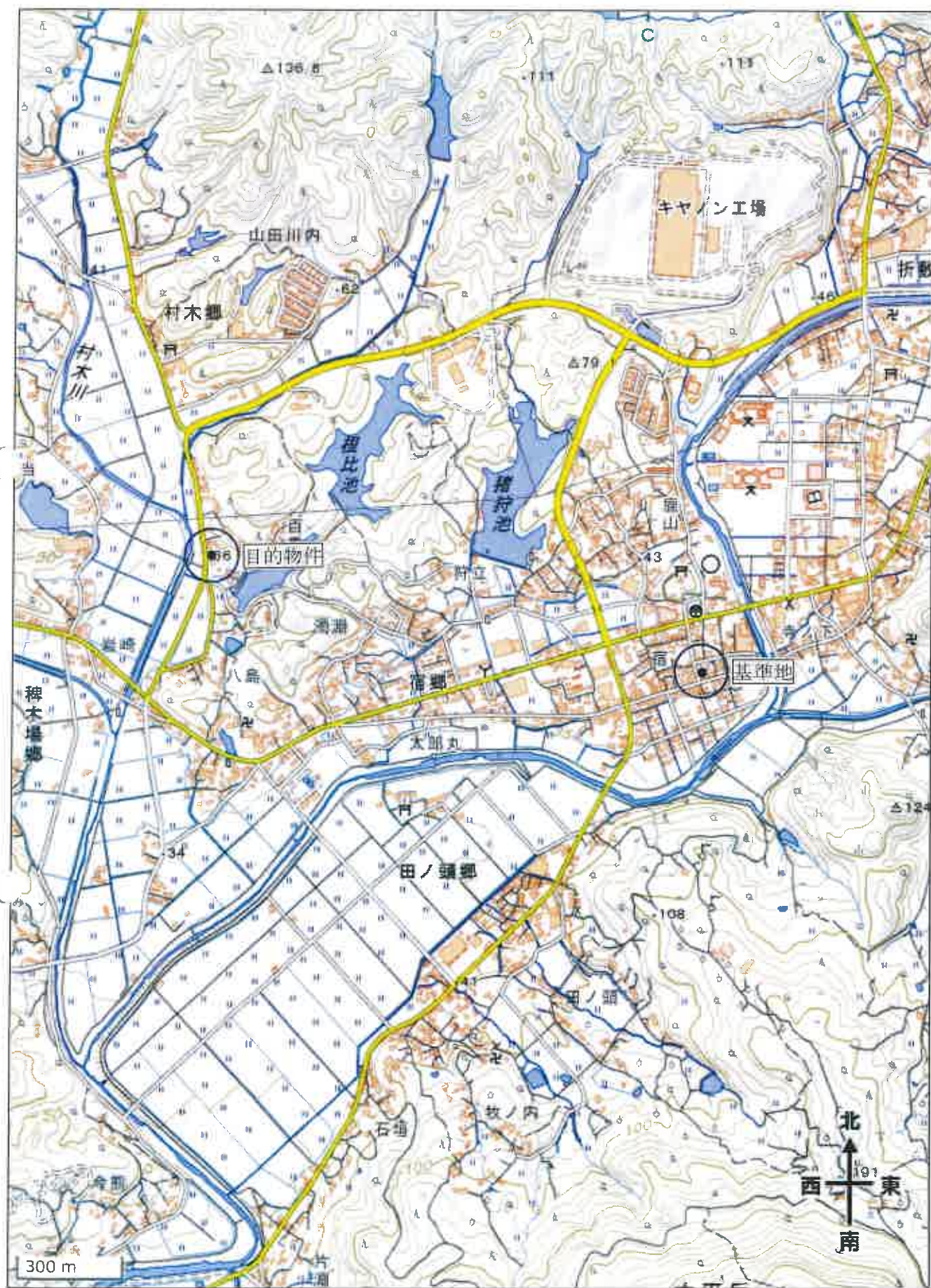
物件1 2,788,931円
物件2 0円（非課税）
物件3 5,380,671円

※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 不動産登記法第14条地図写
- 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

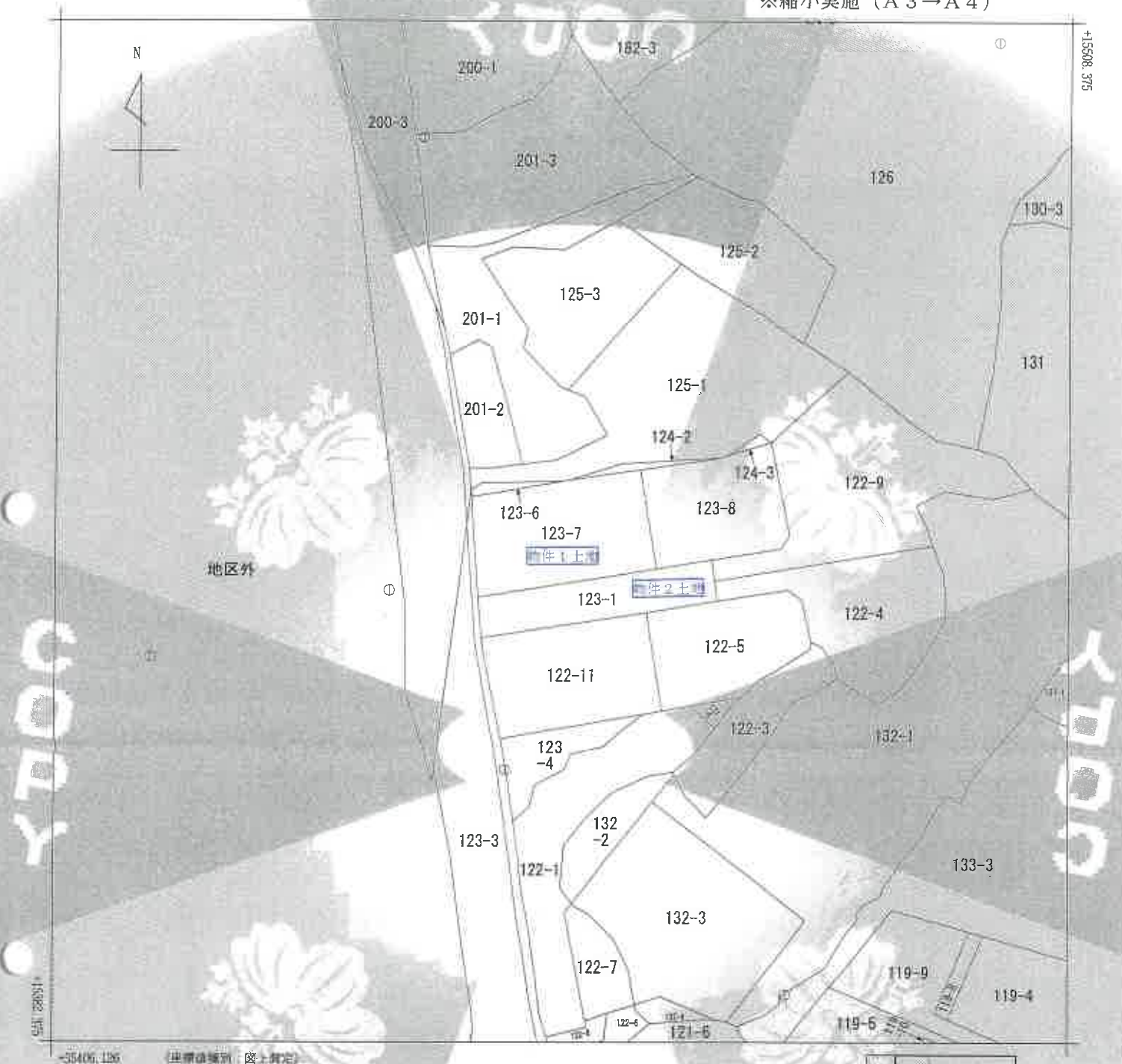
以 上





法第14条地図写

※縮小実施 (A3→A4)



請 索 部 分	所 在	東彼杵郡波佐見町村木郷字百貫					地 番	123番7		
出 力 規 尺	1/500	積 度 区 分	乙一	座標系 番号又は 記号	丁	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作 成 年 月 日					備 考 (年月日 原図)			補 記 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5月20日

長崎地方法務局佐世保支局

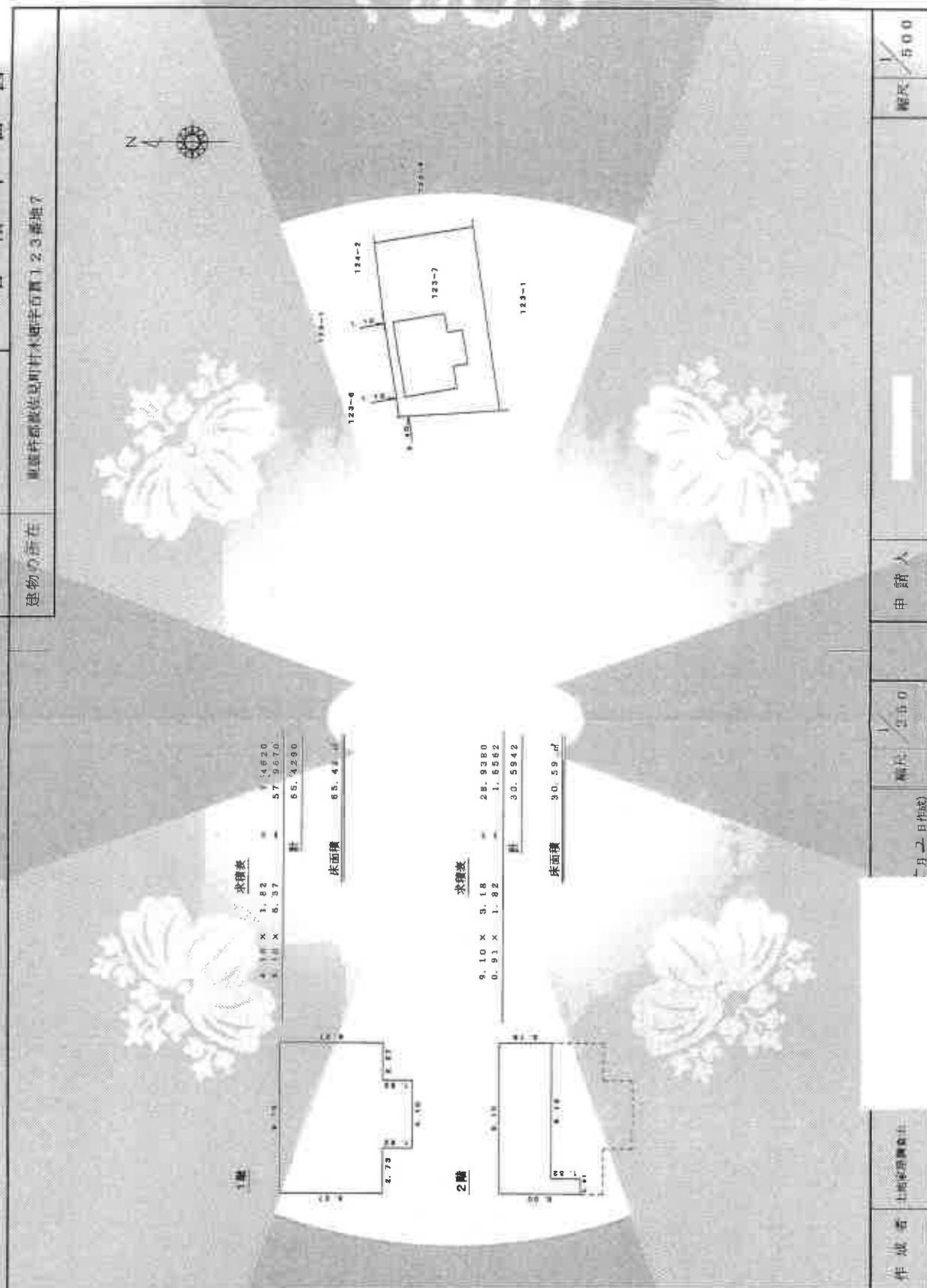
章記書

地図整理番号：M14490

(1/1)

各階平面図	家屋市寸	123番7
-------	------	-------

家屋番号	123番7
建物の所在	東武野郎蔵生見町村



これは開面に記載されている内容が正確に本開面である。

令和7年5月20日 長崎地方建設局外世界文庫

令和7年5月20日

長崎地方は精進の地なり

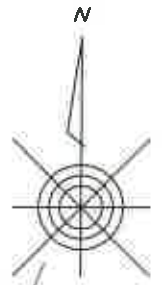
2011

（案）

地圖整理番号: M14491

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。



[illegible]

洋室 2

クローゼット

洋室 3

DN

吹抜

※ 間取りの配置等を概略的に表示したものである。