

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 21 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 12 月 8 日から 令和 7 年 12 月 15 日 午後 4 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 12 月 18 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 8 年 1 月 8 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 11 月 21 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, 2	5,050,000 4,040,000	一括	1,010,000	120,269	25,771
1	2,730,000				
2	2,320,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 佐世保市戸尾町
地 番 9 1 番
地 目 宅地
地 積 7 8. 1 2 平方メートル
- 2 所 在 佐世保市戸尾町 9 1 番地
家屋 番号 9 1 番
種 類 店舗
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 6 2. 3 4 平方メートル
(現況)
床 面 積 6 4. 3 4 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 1 0 月 3 0 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, 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 2】

賃借権

範 囲 別紙間取図の店舗 1, 同 2 及び倉庫部分

賃借人 三角市場組合

期 限 令和 8 年 1 1 月 3 0 日まで

賃 料 月額 1 6 万 8, 0 0 0 円

賃料前払 なし

敷 金 6 0 0 万円

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

別紙間取図の店舗 4 につき、株式会社リム不動産が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。

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。

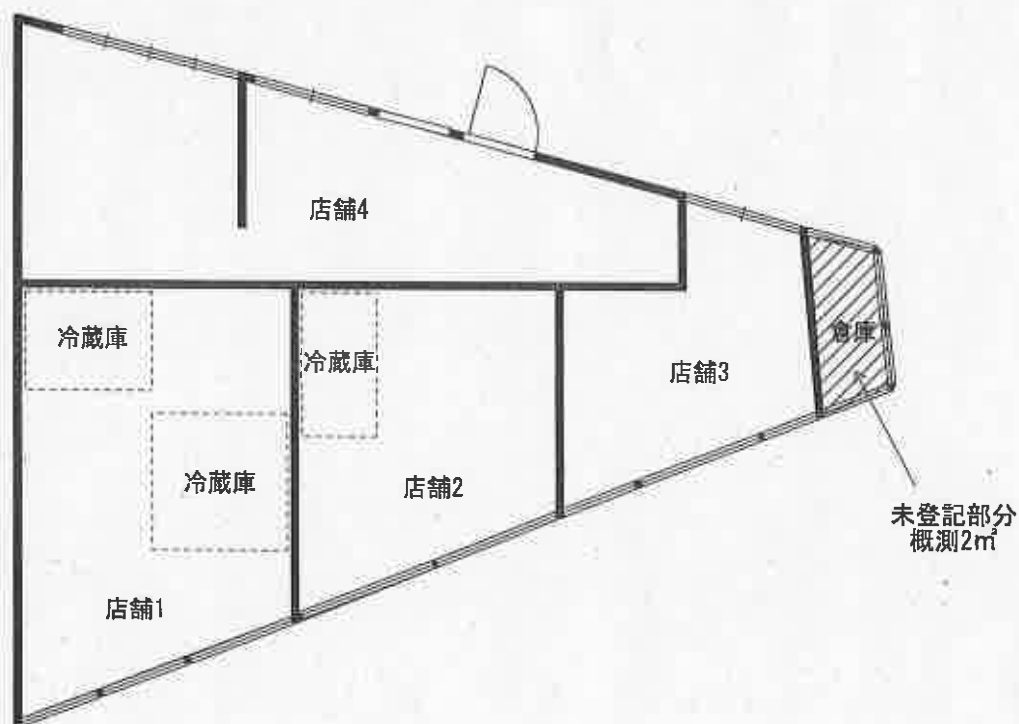
物 件 目 録

- 1 所 在 佐世保市戸尾町
- 地 番 9 1 番
- 地 目 宅地
- 地 積 7 8 . 1 2 平方メートル
- 2 所 在 佐世保市戸尾町 9 1 番地
- 家屋 番号 9 1 番
- 種 類 店舗
- 構 造 木造セメント瓦葺平家建
- 床 面 積 6 2 . 3 4 平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 6 4 . 3 4 平方メートル

間取図



物件 2



1階

※ 間取りの配置等を概略的に表示したものである。

令和7年(ケ)第 8号
令和7年 6月19日受理
令和7年 8月18日提出

現況調査報告書（その1）

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 | 佐世保市戸尾町 |
| | 地 番 | 9 1 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 8. 1 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐世保市戸尾町 9 1 番地 |
| | 家屋 番号 | 9 1 番 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 6 2. 3 4 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	佐世保市戸尾町4番12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が異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：概測64.34㎡		
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店舗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	※店舗は、店舗1～4に分かれており、店舗3は空き家である。		
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〈2占〉)

占有者及び占有権原(物件2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 店舗1, 同2, 倉庫部分	☐ 全部 ☒ 店舗4
占有者		☐ 債務者 ☒ 三角市場組合	☐ 債務者 ☒ 株式会社リム不動産
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☒ 店舗 ☒ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☒ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述(☒ C, D(占有者関係者)) ☒ 文書(☒ 建物賃貸借契約書)	☒ 陳述(☒ E(占有者代表者)) ☒ 文書(☒ 不動産賃貸借契約書)
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		平成14年12月 1日	令和 4年 8月 26日
最初の契約等	契約日	平成14年12月頃	令和 4年 8月 26日
	期間	平成14年12月 1日から ☒ 平成16年11月30日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	令和 4年 8月 26日から ☒ 令和 7年 8月 25日まで 3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	☐ 合意更新 ☒ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	令和 6年12月 1日から ☒ 令和 8年11月30日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他()	☒ 所有者 ☐ その他()
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他()	☒ 占有者 ☐ その他()
	賃料・支払時期	毎月 金168,000円 (毎月末日限り, 翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月 金73,000円 (毎月25日限り, 翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない ☒ 敷金 ☐ 保証金 ☒ ある [金6,000,000円	☐ ない ☒ 敷金 ☐ 保証金 ☒ ある [金73,000円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
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	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり
		※ 店舗3は, 空き室となっている。	

(注) チェック項目中の調査結果は, 「☒」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (占有者)	① 私は、本件建物が新築されて以降、今まで店舗1で八百屋を営業しています。 ② 賃借人が三角市場組合となっていますが、元々は同組合が本件建物全部を借りて、ここで組合員だった者が各々店を営業していました。その組合員も今では、私と店舗2を借りているDの二人だけになってしまいました。 ③ 現在の賃貸借契約では、賃貸借の始期が平成14年12月1日からになっているようですが、その当時のことはあまり覚えていないので、契約日を含めて詳細についてはよくわかりません。 ④ 現在、三角市場組合が借りている場所は、店舗1、同2及び倉庫です。ちなみに倉庫には使わなくなったガラクタ等が入ったままになっています。 ⑤ 賃料についてですが、契約書の金額は、建物全部を借りていた当時の金額です。徐々に利用する部屋も減ったことから、家主と交渉して、減った分を減額してもらい現在の金額になっています。賃料を見直した時期については、よく覚えていません。 ⑥ 本件建物の増改築に関しては、部屋の間仕切りを変えるくらいで、増改築をしたという記憶はありません。倉庫の部分が、増築された可能性があるとのことですが、いつ頃作られたのかはわかりません。 ⑦ 隣接する土地所有者との間で境界問題は聞いたことがありません。
■ D (占有者)	① 私は、父から引き継いで店舗2で精肉店を営業しています。 ② 賃貸借契約に関しては、占有場所と賃料が減額されたことを除けば、基本的に契約書のとおりです。家賃の内訳は、店舗1と2で、それぞれ8万4000円ずつになっています。 ③ 不具合箇所については、建物と庇テントの接合箇所から雨漏りがすることから、先日、Bに依頼して修理してもらったのですが、まだ完全に直っていない状況です。 ④ 本件建物の市道側にある庇テント部分は、市道に越境していることから、三角市場組合が市に対して、越境した部分の占用許可を得て利用しています。占用料は、年間1万円です。
■ E (占有者代表者)	① 当社が借用している店舗4の契約内容は、不動産賃貸借契約書のとおりです。賃料は、仲介業者である有限会社第五不動産に支払っています。 ② 室内がリフォームされていますが、当社が借用する際に行ったものではなく、その前に行われたようです。その時期まではわかりません。
■ B (相続財産清算人)	① 本件建物の管理状況ですが、店舗1及び同2は、私が直接管理を行っています。店舗3及び同4に関しては、元々、有限会社第五不動産に管理が

(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
■ B (相続財産清算人)	委託されており、現在もそれは変わりありません。私には、毎月の賃料から管理委託料が控除されて入金されています。 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、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2建物(以下「本件建物」という。)は、北側で、現在、倉庫として利用されている部分に増築が見られるものの、その時期は不明である。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]

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]

本件土地の北西側は、国道35号線に、北東側は、幅員約7mの市道(戸尾三浦町線)に、それぞれ接面している。

⑥ [その他の意見]

- ・ 本件建物は、新築から50年以上が経過しており、各所に経年利用等による傷みが見られ、今後、修繕等に伴って、相当額の費用負担も想定されることから注意を要する。
- ・ 本件建物には、東側及び西側に、庇テントが設置されており、その庇がいずれも接面する国道及び市道上に越境した状態となっている。市道側については、関係人の陳述のとおり、市の許可を得て利用されている状況であるが、国道側については、管理する長崎河川国道事務所に確認したところ、庇部分と看板を照らす投光器2基について、過去に占用許可申請の促しを行ってきたものの、未だ申請がされておらず、許可が得られていない状況とのことであった。
ちなみに、今後、申請があれば許可される見込みのようで、その場合、庇部分の占用料は、年間1万8900円となり、投光器は未算定との回答であった。

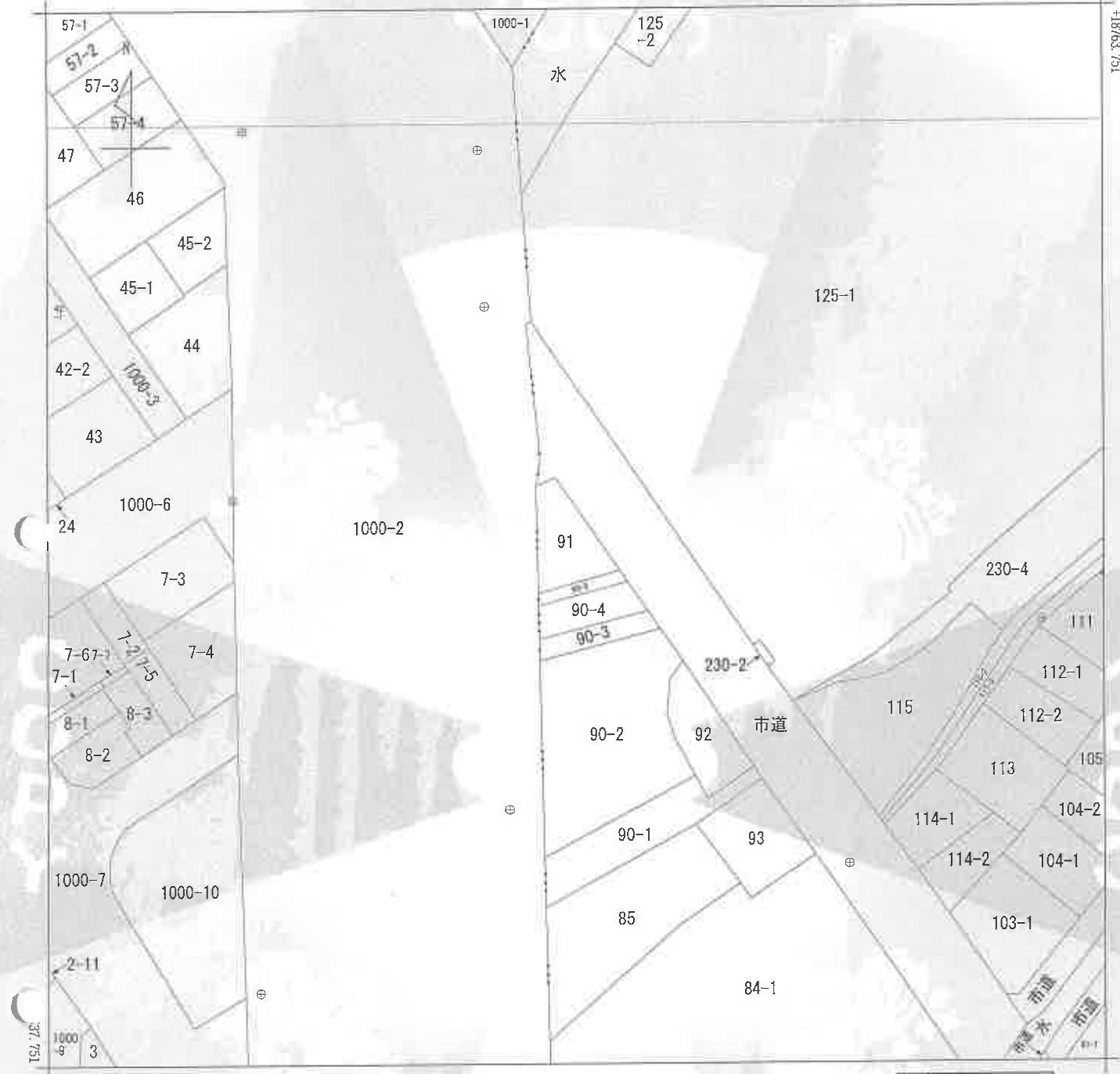
以 上

(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6月20日 (金) 15 : 46—16:05	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6月27日 (金) 15 : 05—15:35	物件所在地	物件特定, 外観調査, 立入調査日程調整
R7年7月14日 (月) 12 : 50—13:45	物件所在地	立入調査, 占有関係調査
R7年8月12日 (火) 15 : 39—15:48	佐世保市役所	占用許可に関する調査
R7年8月13日 (水) 13 : 19—13:45	物件所在地	占有関係等調査
R7年8月13日 (水) 16 : 10—16:17	長崎河川国道事務所 に電話聴取調査	占用許可に関する調査
(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 7年 7月 14日 目的物件(店舗3)は不在で施錠されていたので, Bから借りた鍵で開錠し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

イ 110



+20858.509 (座標値種別：測量成果)

地番区域見出	下京町	戸尾町
--------	-----	-----

請求部	所在	佐世保市戸尾町					地番	91番		
出力縮	1/500	精度区分	甲二	座標系又は番号は記号	I	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	令和4年3月15日				備付年月日(原図)	令和4年3月31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6月20日
長崎地方法務局佐世保支局
登記官

登記年月日：令和4年4月13日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年6月20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

地積測量図

地番	91
土地の所在	佐世保市戸尾町

02363

02364

座標求積表

地番 測点	91	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1)Yn	距離
032302		18707.608	20918.373	184999.535512	13.37
033145		18696.596	20925.953	-38440.201376	10.01
032307		18693.893	20916.317	-184863.907877	12.74
032306		18706.629	20916.064	38460.829224	2.51
倍面積				-156.255483	
面積				78.1277415	
地積				78.12	m ²

基準点リスト

点名	X座標	Y座標	標高
02363	18568.054	20912.885	金属板
02364	18728.168	20909.993	金属板
02365	18746.853	20909.280	金属板

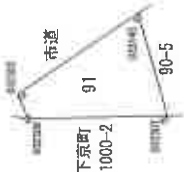
測地系	世界測地系
座標系	I系
測量年月日	令和4年2月15日

凡例

☐	プラスチック杭
☒	金属プレート
☒	金属板
☐	コンクリート杭
☒	石杭
☐	計算点

02363

02364



作成者

計画機関

縮尺 1/500

(令和4年2月28日作成)

登記年月日：昭和41年10月1日

公用

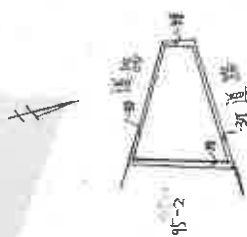
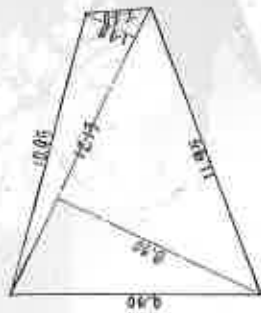
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年6月20日 長崎地方法務局佐世保支局

登記官

建物階平面図

家屋番号	平保18年11月9日 除却 91
建物の所在	佐世保市戸尾町 191番地

193220



床面積算定
$$\frac{1}{2} \times (10.05 + 9.66) \times 12.54 = 124.6964 \text{ m}^2$$
$$\frac{1}{2} \times (1.00 + 1.00) \times 1.00 = 1.0000 \text{ m}^2$$

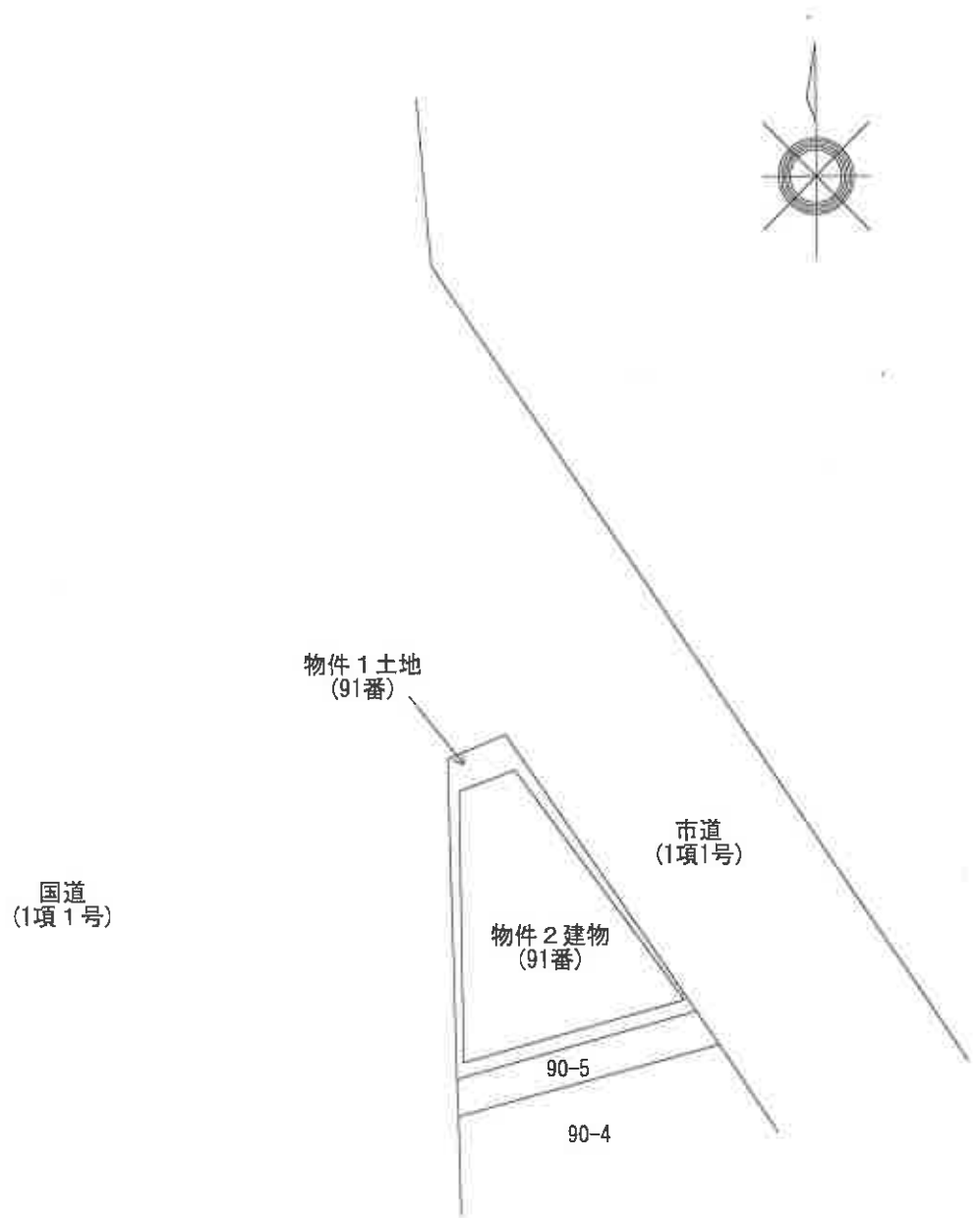
A3→A4への縮小書面

昭和四十年九月十日

作製年月日	昭和四十年九月十日
作製者	土地家屋調査士
申請人	

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/500	1/200
----	-------	-------

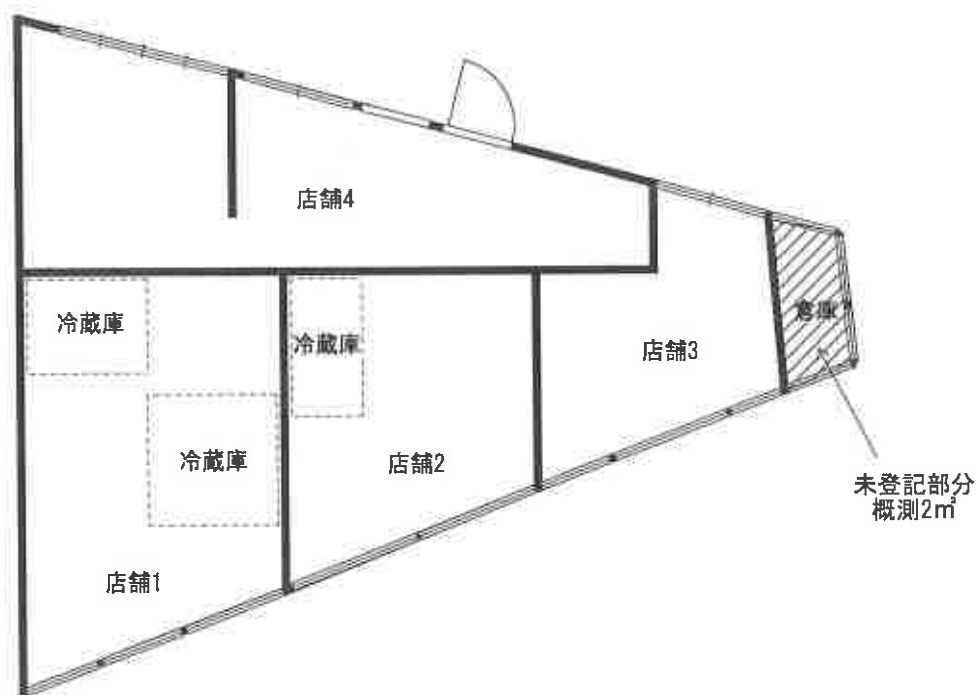


※この図面は建物等の位置を概略的に表示したものであり、境界等の確定的な位置を保証するものではない。

間取図



物件 2



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



国道
(1項1号)

物件1土地
(91番)

物件2建物
(91番)

市道
(項1号)

90-5

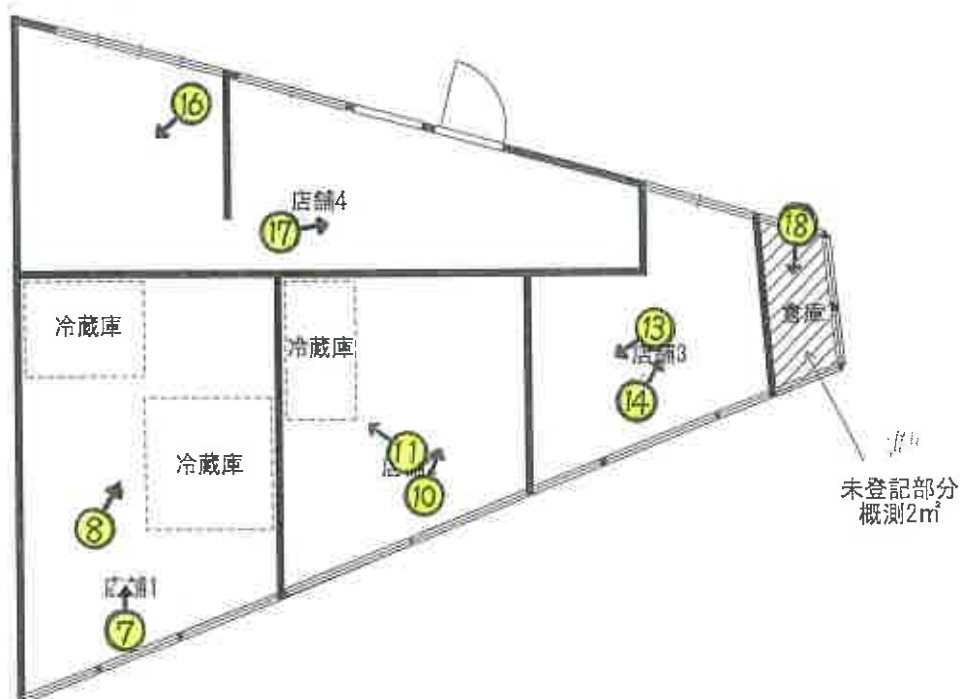
90-4

※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



物件 2



※ 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 2

①



物件 1

接道状況（市道）

②

接道状況（国道）

③



市道



国道

物件2 南西側の状況

④



未登記増築部分

⑤



店舗1

⑥



店舗1

⑦



店舗1 内冷蔵庫

⑧



店舗2

⑨



店舗2

⑩



店舗2内冷蔵庫

⑪



店舗3

⑫



店舗3

⑬



店舗3

⑭



店舗4

⑮



店舗4

⑬



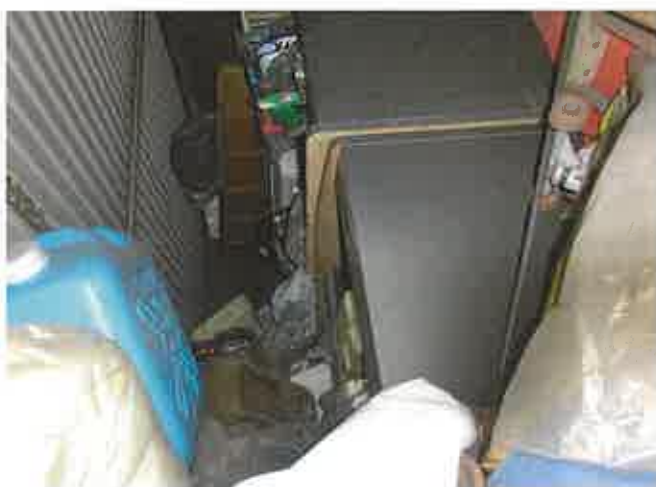
店舗4

⑭



未登記増築部分（内部）

⑮



雨漏り箇所

⑯





令和7年（ケ）第8号

令和7年6月19日 受領日

令和7年7月14日 現地調査

令和7年8月14日 評価

長崎地方裁判所 佐世保支部 御中

評 価 書
(物件 1、2)

評価人 不動産鑑定士

渡辺 浩一

第1 評価額

一 括 価 格	
金5,050,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金2,730,000円
物件 2	金2,320,000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61条本文）をおこな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、ほぼ登記記録の記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	佐世保市戸尾町 91番 宅地 78.12㎡	同左
2	所 家屋番号 種類 構造 床面積	佐世保市戸尾町91番地 91番 店舗 木造セメント瓦葺平家建 62.34㎡	概測 64.34㎡
番号	特記事項		
2	物件2建物は未登記部分が概測2㎡あるため、床面積は概測64.34㎡となる		

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	JR「佐世保」駅の北西方・道路距離約600m 最寄バス停「京町」の南東方・約90m（徒歩約2分）
付 近 の 状 況	国道35号沿いに店舗、事務所等が見られる佐世保市の中心付近の商業地域。対象地北東側は、通称とんねる横丁といわれる市場に面している。
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路幅員等の 個別的な規制を 考慮しない一般 的な規制)	都市計画区分：市街化区域 用 途 地 域：商業地域 建 蔽 率：80% 容 積 率：600% 防 火 規 制：防火地域 その他の規制：駐車場整備地区
画 地 条 件	面 積：78.12㎡ 間 口：約12.5m 奥 行：約10m（最長部分） 形 状：ほぼ台形地 接 面 関 係：角地
接面道路の状況	北西側で現況幅員約36mのアスファルト舗装の国道35号（建築基準法42条1項1号）に等高で接面。北東側で現況幅員約7mのアスファルト舗装の市道「戸尾三浦町線」（建築基準法42条1項1号）に等高で接面。
土地の利用状況等	物件2の敷地として利用されている。隣接不動産の状況は、北東側は道路を介して通称とんねる横丁。
供 給 処 理 施 設	上 水 道：北東側道路に本管あり ガ ス 管：北東側道路に本管あり 下 水 道：北東側道路に本管あり (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、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。
特 記 事 項	① 埋蔵文化財の有無及びその状況について：評価時点現在、受命物件は周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれていない。 ② 土壌汚染の有無及びその状況について：公的資料の確認、実地調査からは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。

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）：昭和41年9月15日新築 経 過 年 数：59年 経済的残存耐用年数：0年（経済的耐用年数はほぼ満了）
仕 様	構 造：木造 屋 根：セメント瓦葺 外 壁：サイディングボード等 内 壁：ビニールクロス貼, プリント合板等 天 井：ビニールクロス貼, 石膏ボード等 床：コンクリート打ち放し等 設 備：電気・給排水・衛生等 その他：特になし
床面積（現況）	「第3 目的物件欄」記載のとおり
現 況 用 途 等	階 層：平家建 現況用途：店舗 間 取 り：（附属資料「間取図」のとおり）
品 等	資 材：普通 施 工：普通 総 合：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	① 建物の各種設備については、動作確認まで行っていないため、使用可能かどうかは不明である。 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

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

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	271,000	0.945	78.12	0.90	18,010,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示：「佐世保5-15」

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 300,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101.8}{100} & \times & \frac{100}{102.5} & \times & \frac{100}{110.0} & = & 271,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：二方路 +2.5

◇地 域 格 差：街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件 地域格差
1.000 × 1.000 × 1.100 × 1.000 = 1.100

イ 個 別 格 差：角地 形状 個別格差
1.050 × 0.900 = 0.945

ウ 地 積：登記面積による

エ 建 付 減 価：中古建物であることを考慮 ▲10%

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
2	130,000	64.34	0.040	330,000

イ 現況延床面積：概測面積による

ウ 現 価 率：耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

・ n（経過年数）：59年，N（経過年数＋経済的残存耐用年数）：59年

・ q（観察減価及び中古建物の市場性）：20%，R（残価率）：5%

現価率 = $\{1 - (1 - R) \times (n \div N)\} \times (1 - q) = 0.040$ （小数点第三位未満切捨て）

2 積算価格の判定

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、下記のとおり積算価格を求めた。

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	18,010,000	0.45	法定地上権	8,100,000

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45%と査定した

② 積算価格

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	積算価格 (円) (万円未満四捨五入) ア+イ=ウ	価格 構成比
1	18,010,000	-8,100,000	9,910,000	54.03 %
2	330,000	+8,100,000	8,430,000	45.97 %
積算価格(合計)			18,340,000	100.00 %

II 収益価格の試算

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	家賃等 補正 イ	粗利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ÷ウ×エ=オ
2,892,000	0.900	15.0 %	1.00	17,350,000

ア 総 収 益：貸室賃料 241,000円×12ヶ月=2,892,000円

イ 家賃等補正：現在は店舗3部分が空室（面積割合約15%）だが、長期的には空室率15%、地域の賃料水準から▲10%の家賃補正を施した

$$\text{空室補正率} = (1 - 0.15) / (1 - 0.15) = 1.000$$

$$\text{家賃等補正率} = 0.900 (\text{家賃補正率}) \times 1.000 (\text{空室補正率}) = 0.900$$

ウ 粗 利 回 り：近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益の安定性等を勘案し査定した

エ その他の補正：特になし

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

	占有減価修正前 の試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試算価格 (円) ア×イ=ウ
① 積算価格	18,340,000	1.00	18,340,000
② 収益価格			17,350,000
③ 調整後の価格			17,550,000

イ 占有減価修正：賃貸用不動産のため、借家権等の付着による減価はない

調整後の価格：収益価格は、不動産の賃貸収入に基づくもので、収益性を反映した理論的な価格である。よって、本件は収益不動産であることを考慮した結果、収益価格を重視し（積算価格と収益価格を2：8のウェイトで考慮し）、上記とおり調整後の価格を決定した。

2 評価額の判定

前項で求めた調整後の価格に、各物件の積算価格の構成比により調整後の各物件の評価額を算出し、市場性修正及び競売市場性修正等の所要の補正を行った上、評価額を以下のとおり決定した。

物件 番号	調整後の価格 (円) ア	価格 構成比 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	その他の 控除減価(円) オ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エーオ
1	17, 550, 000	54.03 %	0.90	0.70	3, 240, 000	2, 730, 000
2		45.97 %	0.90	0.70	2, 760, 000	2, 320, 000
一括価格(合計)						5, 050, 000

ウ 市場性修正：築年数が相当古い建物が存することを考慮した

エ 競売市場修正：第2の評価条件記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した

オ その他の控除減価：店舗1、2（三角市場組合）の敷金相当額6,000,000円を

土地と建物の価格構成比で配分した額を控除

物件1 控除額：6,000,000円×54.03%＝3,240,000円

物件2 控除額：6,000,000円×45.97%＝2,760,000円

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 (佐世保5-15)

所 在 : 佐世保市三浦町331番「三浦町1-13」
価 格 : 300,000円/㎡
位 置 : JR「佐世保」駅まで約210m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 167㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 北東側が幅員約36mの国道に接面 背面道
用 途 指 定 等 : 市街化区域・商業地域・建蔽率:80%・容積率:600%・防火地域
地 域 の 概 要 : 店舗、事務所ビルが建ち並ぶ国道沿いの商業地域

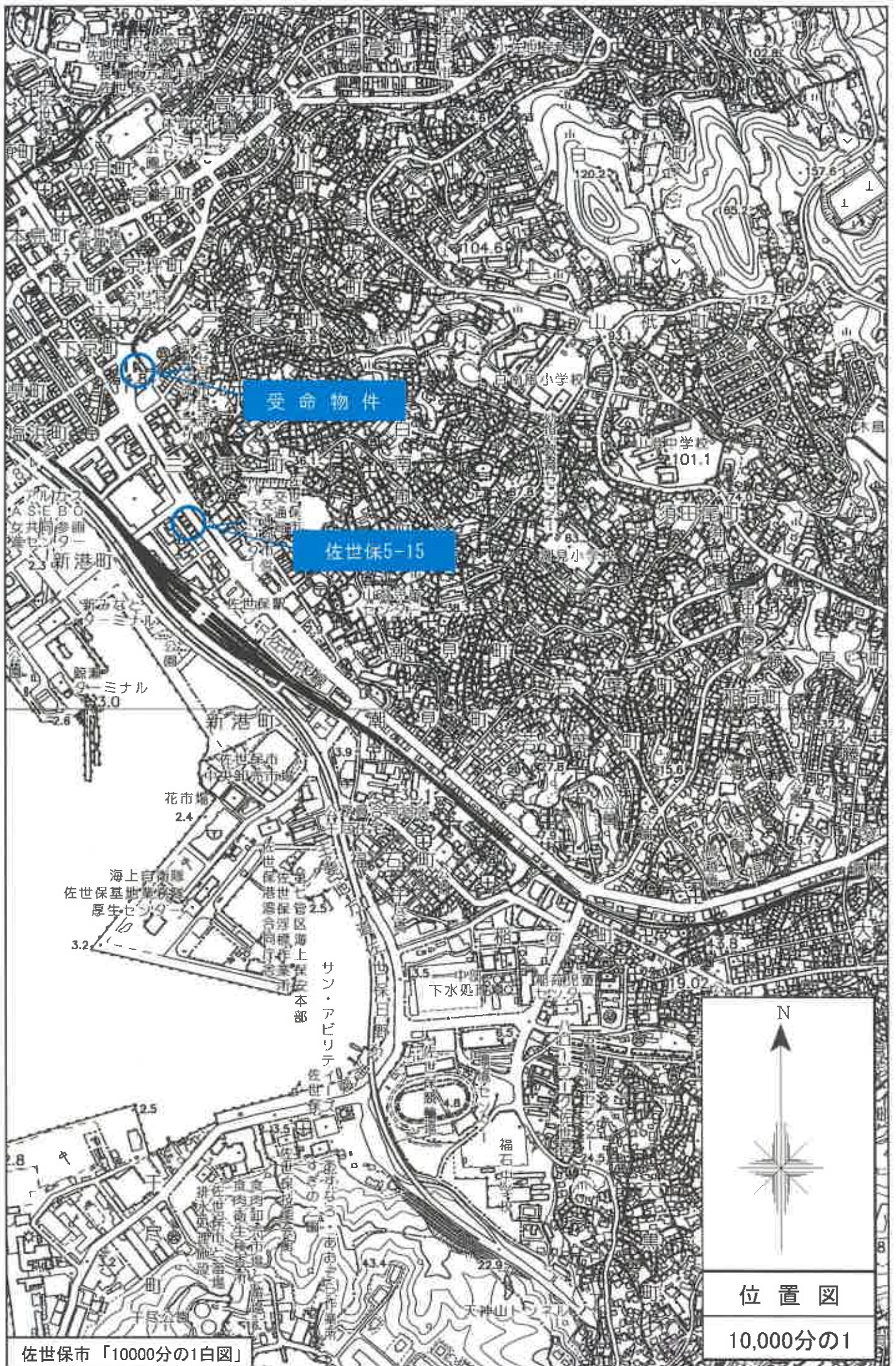
2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物 件	1	12,010,950円
物 件	2	516,137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

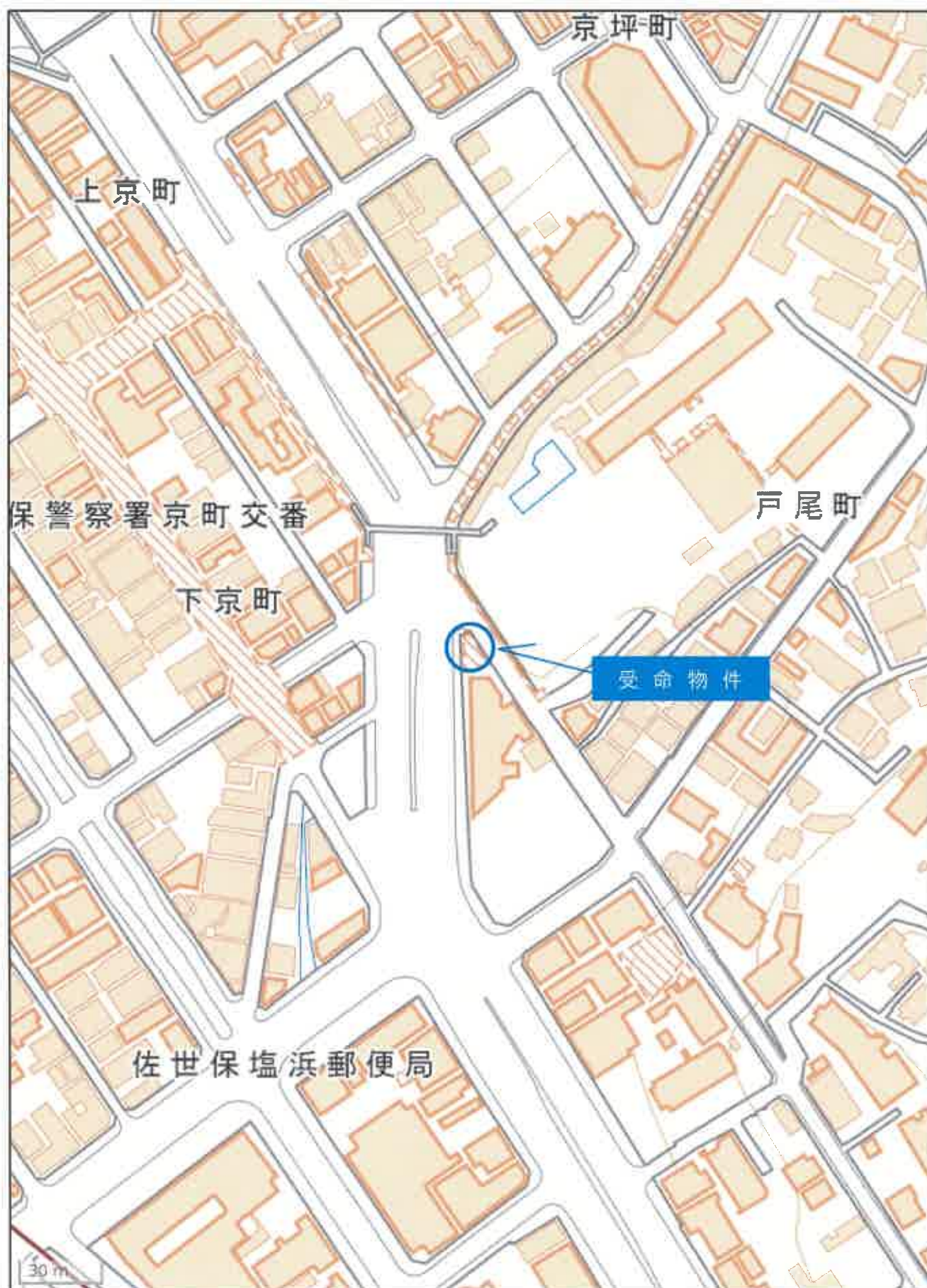
- 1 位置図
- 2 見取図
- 3 公図等(写)
- 4 地積測量図(写)
- 5 建物図面・各階平面図(写)
- 6 土地建物位置関係図
- 7 間取図

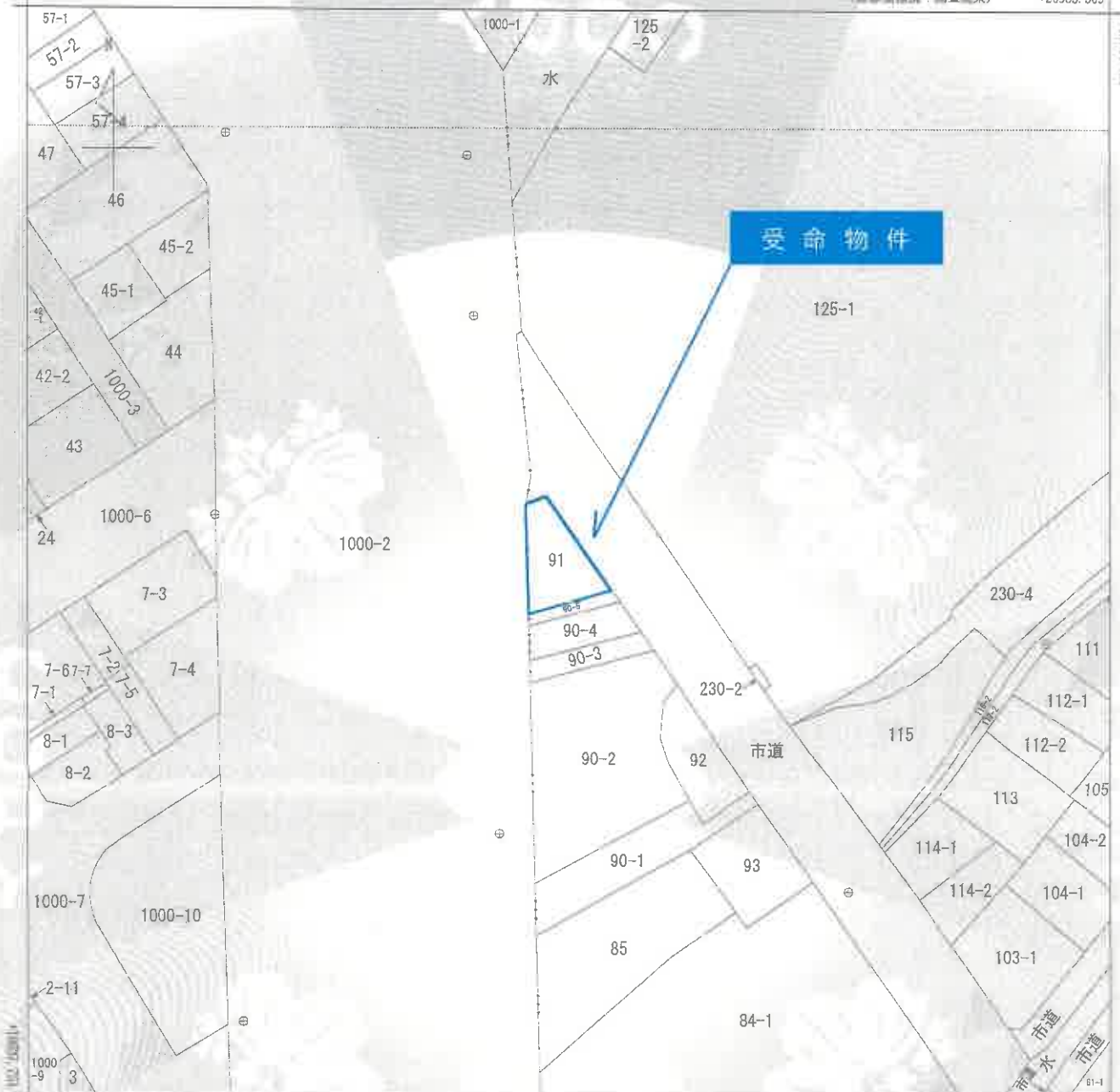


佐世保市「10000分の1白図」

位置図

10,000分の1





+20858.509

(座標値補正: 測量結果)

地籍図
下京町 戸尾町

請求部	所在	佐世保市戸尾町				地番	91番			
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4年3月15日			備付年月日(原図)	令和4年3月31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5月14日
長崎地方法務局佐世保支局
登記官

請求番号: 28-1
(1/1)

縮小実施

A3版からA4版に縮小

登記年月日：令和4年4月13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5月14日 長崎地方広務局佐世保支局

登記官

請求番号：28-2

縮小実施
A3版からA4版に縮小

地積測量図

91

地番
土地の所在

佐世保市戸尾町

02365

02364

02363

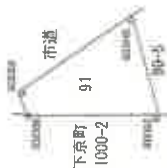
座標求積表

地番	91	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1)Yn	距離
02302		18707.608	20918.373	184999.535512	13.37
033145		18696.596	20925.953	-38440.201376	10.01
032307		18693.893	20916.317	-184863.907877	12.74
032306		18706.629	20916.064	38460.829224	2.51
		座標積		-156.255483	
		面積		78.127415	m

基準点リスト

点名	X座標	Y座標	標高
02363	18668.054	20912.885	金属板
02364	18728.168	20909.993	金属板
02365	18746.853	20909.280	金属板

測地系	世界測地系
座標系	I系
測量年月日	令和4年2月15日



凡例

田	プラスチック板
刈	金属プレート
②	金属板
□	コンクリート板
×	石
()	計算点

作成者

計画機関

縮尺 500

登記年月日：昭和41年10月1日

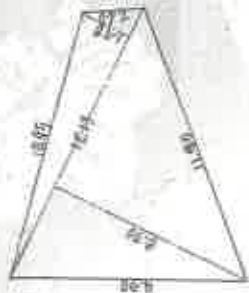
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
昭和7年5月14日 長崎地方裁判所佐世保支局

登記官

建各物階平図面図

家屋番号	平成19年11月9日 91
建物の所在	佐世保市戸尾町 91番地

193220



底面積算定
 $12.14 \times (1.98 + 0.30) = 124.6964 \text{ m}^2$
 $\div 2 = 62.3482 \text{ m}^2$

作製年月日	昭和41年9月30日	作製者		申請人	
-------	------------	-----	--	-----	--

昭和四十二年九月三十日

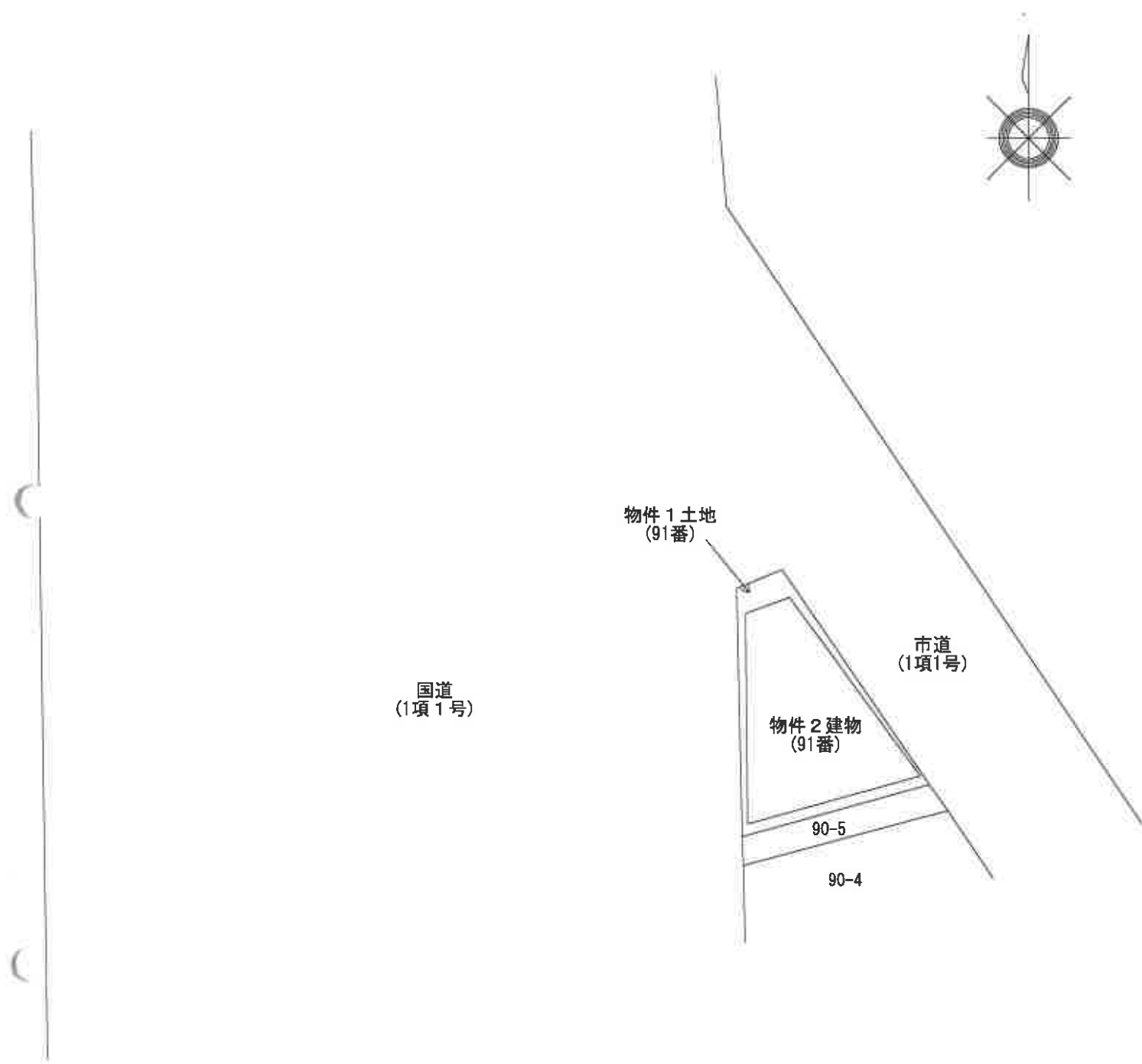
(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/500	1/1000
----	-------	--------

縮小実施

A3版からA4版に縮小

土地建物位置関係図

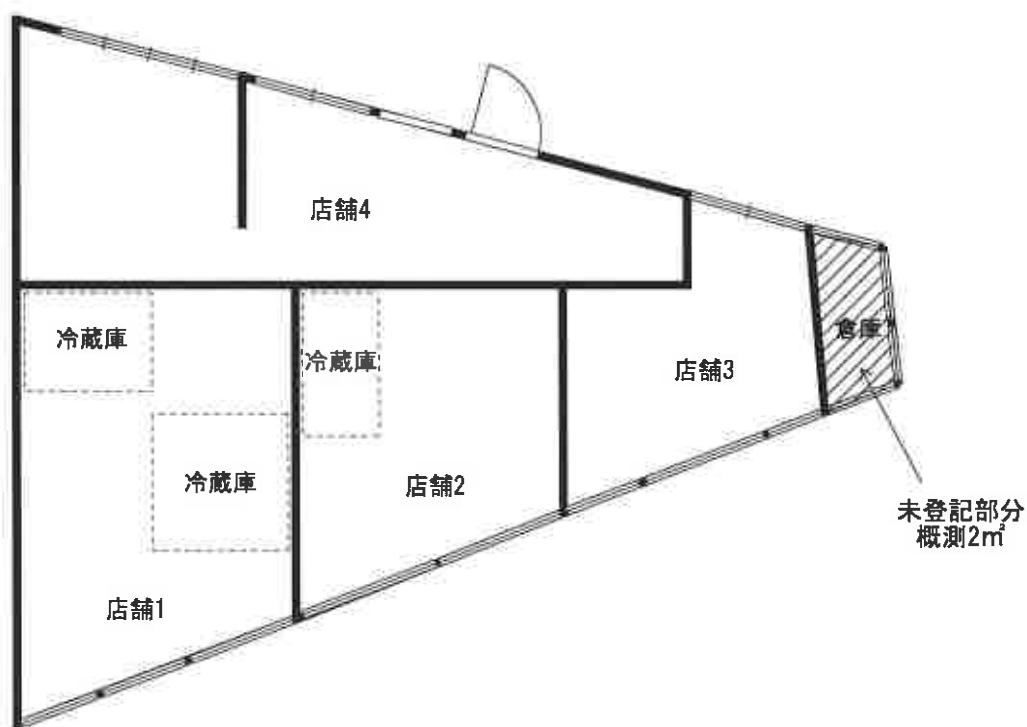


※この図面は建物等の位置を概略的に表示したものであり、境界等の確定的な位置を保証するものではない。

間取図



物件 2



1階

※ 間取りの配置等を概略的に表示したものである。