

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月19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 8年 1月 9日から 令和 8年 1月19日 午後 4時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 1月22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 2月12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 12月19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）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	7,080,000 5,664,000	一括	1,416,000	180,934	0
1	4,590,000				
2	2,490,000				
備考	物件番号2の売却基準価額 2,490,000円の内訳価額 建物価額 2,490,000円 3条目録に記載のない機械器具等価額 0円				

物 件 目 録

- 1 所 在 佐世保市南風崎町
 地 番 36番4
 地 目 宅地
 地 積 712.03平方メートル

- 2 所 在 佐世保市南風崎町36番地4
 家屋 番号 36番4
 種 類 事務所
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 53.75平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 70.00平方メートル

(工場抵当法第2条の適用を受ける機械器具等の目録は別紙のとおり)

物件2附属建物(工場)の備付け機械・器具等目録

[illegible]

物 件 明 細 書

令和 7 年 12 月 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

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

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 佐世保市南風崎町
 地 番 3 6 番 4
 地 目 宅地
 地 積 7 1 2 . 0 3 平方メートル

- 2 所 在 佐世保市南風崎町 3 6 番地 4
 家屋 番号 3 6 番 4
 種 類 事務所
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 5 3 . 7 5 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 7 0 . 0 0 平方メートル

(工場抵当法第 2 条の適用を受ける機械器具等の目録は別紙のとおり)

物件2附属建物(工場)の備付け機械・器具等目録

[illegible]

令和7年(ケ)第 10号
令和7年 7月24日受理
令和7年 9月22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 佐世保市南風崎町
 地 番 3 6 番 4
 地 目 宅地
 地 積 7 1 2 . 0 3 平方メートル

- 2 所 在 佐世保市南風崎町 3 6 番地 4
 家屋 番号 3 6 番 4
 種 類 事務所
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 5 3 . 7 5 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 7 0 . 0 0 平方メートル

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	☒ 電柱、電光掲示板、貯水タンク(非建物)、スチール製物置(非建物)及び自動販売機(非建物)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事務所・工場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 保管開始日 支部 令和 年()第 号 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者代表者)	① 本物件においては、有限会社F-T e c (以下、単に「当社」という。)が自動車の整備・販売業等を営んでおり、当社以外の第三者に対して、本物件の一部たりとも賃貸する等して使用させたりしているということはありません。 ② 敷地に駐車している販売目的の中古車は、基本的に第三者からの委託を受けて展示している車で、当社の所有ではありません。 ③ 本件建物は、附属建物を含めて、新築して以降、増改築は行っていません。 ④ 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。 ⑤ 本件土地に関してですが、地盤の歪みが生じている可能性があります。症状としては、事務所の扉の開閉がスムーズに出来なくなったり、工場内にある計測器で誤差が生じるようになったことです。 ⑥ 本件建物（附属建物を含む。）に関しては、シロアリや雨漏りといった症状は見られませんが、地盤の歪みの影響だと思いますが、ひび割れが生じている箇所があります。 ⑦ 本件建物（附属建物を含む。）の屋根にそれぞれ設置してあるソーラーパネルは、今から5、6年前だったと思いますが、当社がリース契約で設置しました。おそらく今でも発電はしていると思います。 ⑧ リース契約に基づくリース料の支払いに関しては、約3年前から滞った状態です。債権者からは、支払いに関する督促状は来ていますが、ソーラーパネルの返還について、何の連絡もありません。 ⑨ 本件土地上に設置してある自動販売機は、私の父所有になります。元々敷地の一部でハンバーガー屋をやっていた時に父が設置したもので、それがそのまま置かれたままになっています。今は稼働していません。 ⑩ 事務所内にある備品・事務用品は、基本的に当社の所有ですが、パソコン及びコピー機については、リース物件です。 ⑪ 工場内にある機械・器具等に関しては、工場備付けのサイドスリップテスター、ゲートリフト及びコンプレッサーは当社の所有になりますが、その余はリース物件か父の所有になります。また、工具類も全て父の所有です。 ⑫ 工場の天井付近に保管しているタイヤは、冬用タイヤ等一部お客さんから預かっているタイヤがあります。 ⑬ 上水道に関しては、宮簡易水道組合に加入していますが、契約内容の詳細についてはわかりません。
■ C (宮簡易水道組合担当者)	① 今後、新しく目的物件の所有者になられた方が、当組合に加入して水道

(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 (宮簡易水道組合担当者)	を利用する場合、基本となる加入金は20万円ですが、地区ごとに加算額が決められており、目的物件の地区は5万円が加算されるので、25万円を納めてもらうことになります。また、水量を計測するメーターについても、新規に設置する必要がありますので、その設置にかかる費用が2万5000円となっています。 ② 水道料金については、基本料金が600円で、水量3トンまで使用できます。その後は、1トン毎に110円が加算されていく計算になります。 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

■ 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、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、周辺をフェンス等で囲われていることから、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、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]

本件土地の北側は、国道（205号線）に、南側は、幅員約2メートルの私道（公衆用道路）に、それぞれ接面している。

⑥ [その他の意見]

- ・ 所有者代表者Aによると、本土地の地盤に歪みが見られるということであったが、専門家による診断等を受けた結果によるものではないとのことであったが、事務所内の天井には、添付した写真⑩以外にも同じようなひび割れの症状が見られたことから、地盤に何かしらの問題が起きていることも考えられ、専門家の診断を仰いだうえで対処する必要があると思料する。
- ・ 物件2の附属建物（工場）に備付けの機械・器具等は、別紙機械・器具等目録記載のとおりである。
- ・ 本件建物（主たる建物及び附属建物）の天井部分に設置してあるソーラーパネルは、リース物件として設置されたもので、債務者がリース料を滞納している状況から、今後、設置した業者等によって撤去される可能性があることから注意を要する。
- ・ 本件土地において、上水道を利用する場合、宮簡易水道組合に加入のうえ、加入金等を支払う必要が認められる。

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

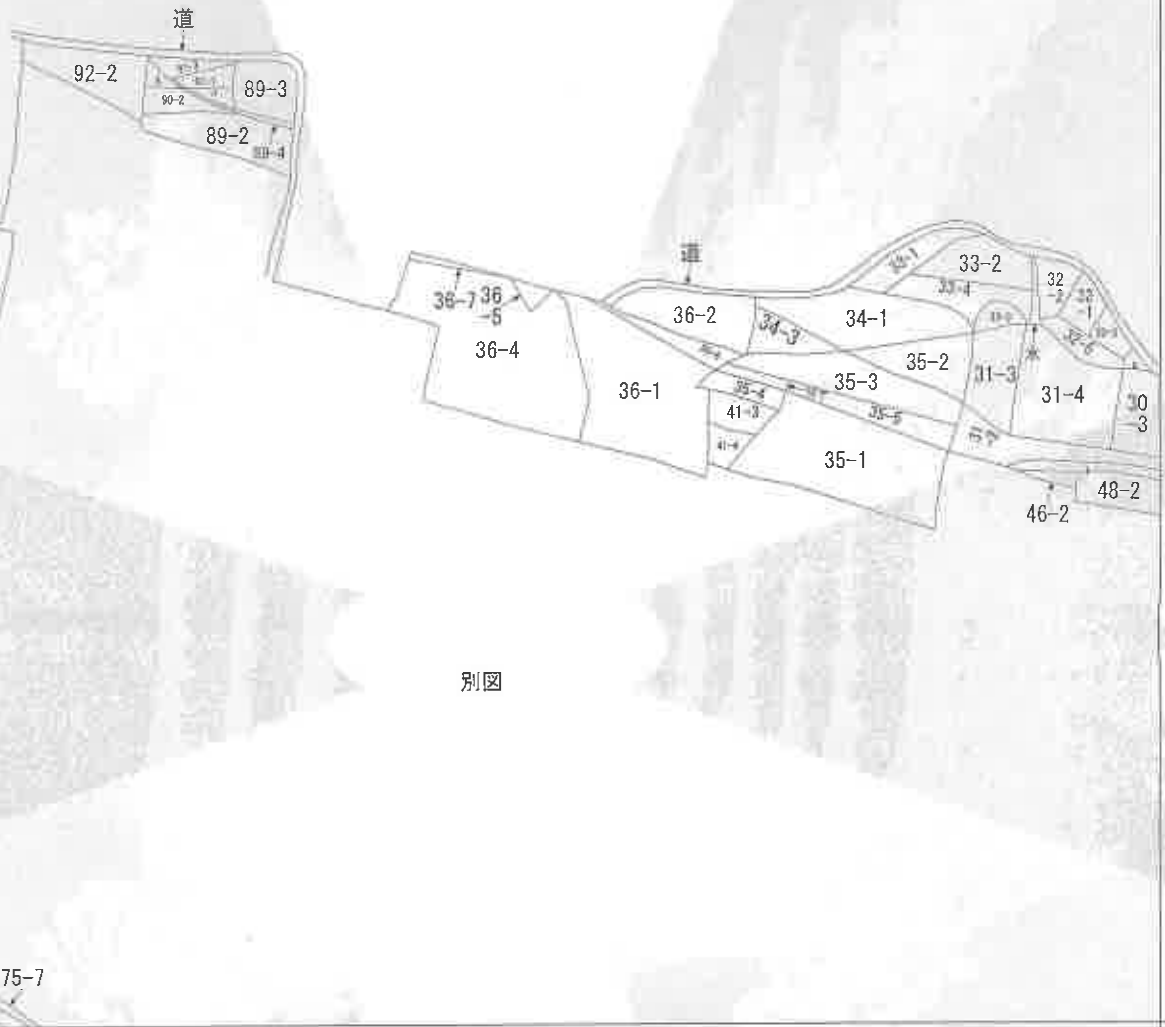
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年7月25日 (金) 16:01-16:13	長崎地方法務局 佐世保支局	全部事項証明書, 公図等交付申請
R7年7月29日 (火) 15:15-15:20	物件所在地	物件特定, 外観調査, 立入調査日程調整
R7年8月4日 (月) 14:30-14:51	物件所在地	立入調査日程調整
R7年8月19日 (火) 14:40-15:32	物件所在地	立入調査, 占有関係調査
R7年9月9日 (火) 11:50-12:04	所有者代表者 A から 聴取調査	物件利用状況及び占有関係等調査
R7年9月9日 (火) 16:17-16:22	宮簡易水道組合担当 者から聴取調査	上水道の利用に関する調査
R7年9月22日 (月) 11:24-11:37	所有者代表者 A から 聴取調査	物件利用状況及び占有関係等調査
(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 8 月 1 9 日 目的物件は不在で開錠されていたので, 評価人 B を立ち会わせ, 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

物件2附属建物(工場)の備付け機械・器具等目録

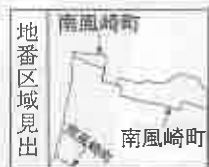
[illegible]

※ 配置位置は、別紙「土地建物位置関係図」及び「間取図」に【No.】で記載のとおり

イ 30-2
ロ 32-4ハ 90-1
ニ 90-2ホ 91-2
ヘ 91-4

別図

(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	佐世保市南風崎町				地番	36番4			
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7年7月25日
長崎地方法務局佐世保支局
登記官

登記年月日：平成20年2月18日

四子森 茂

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

地積測量図 2-1

36-4
36-7

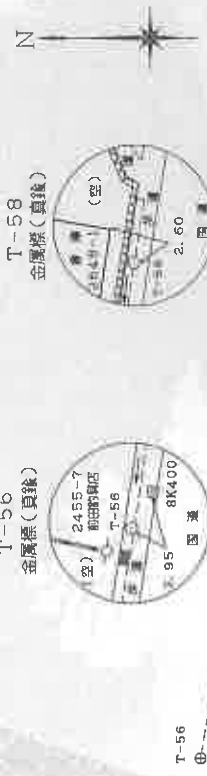
地番

土地の所在 佐世保市南風崎町

世界測地系座標

座標求積表

地番	座標	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n-1)$	辺長
NO	座標					
KB207 ()		9602.465	28801.127	-0.960	-19008.743920	1.030
KB208 ()		9601.492	28801.436	-2.134	-61452.264424	1.165
PB11 ()		9600.331	28801.258	-3.453	-99450.743874	14.582
RB16 ()		9598.029	28815.657	-4.954	-143905.391058	17.165
KB202 ()		9595.337	28832.610	-0.559	-16405.755090	2.245
KB203 ()		9597.460	28831.879	4.767	138018.204773	17.279
KB204 ()		9600.124	28814.807	3.557	102494.268499	5.022
KB205 ()		9601.017	28808.865	2.018	56138.307570	7.281
KB206 ()		9602.142	28802.671	1.448	41706.267608	1.577
傾面積		124.150184 m ²				
面積		62.0750820 m ²				62.07 m ²
(A)36-4						
地番	座標	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n-1)$	辺長
NO	座標					
PB11 ()		9600.331	28801.258	0.918	26488.356102	1.400
PB57 ()		9598.948	28801.043	-2.076	-59780.965258	0.701
PB10 ()		9598.255	28800.936	-11.375	-327610.647000	10.809
KB209 ()		9587.573	28799.281	-10.883	-313422.575123	4.856
KB210 ()		9587.372	28804.183	-9.129	-262952.930157	8.928
KB211 ()		9576.444	28804.183	-13.223	-380877.844039	25.384
KB212 ()		9574.149	28829.211	-4.808	-136610.846488	4.304
KB213 ()		9573.636	28833.484	-0.785	-22634.284940	1.761
KB214 ()		9573.364	28835.224	7.895	230537.615880	8.377
KB215 ()		9581.631	28836.577	14.803	428867.849331	6.553
KB216 ()		9586.167	28836.108	6.711	193519.120788	1.101
KB217 ()		9588.342	28835.021	0.728	20891.895288	3.489
KB201 ()		9588.895	28831.576	6.995	201676.874120	6.524
KB202 ()		9595.337	28832.610	9.134	263357.059740	17.165
RB16 ()		9598.029	28815.657	4.904	143905.391058	14.582
傾面積		1424.069292 m ²				
面積		712.0346480 m ²				712.03 m ²
* 公式 $A=1/2 \sum (X_n - Y_{n+1} + Y_n + X_{n+1})$						



境界線の種類	記号
コンクリート杭	田
プラスチック杭	区
金属標	中
金属板	◇

申請人

1/500

(平成17年10月13日作製)

作製者

登記年月日：平成20年2月18日

国土院

これは図面に記載されている内容を証明した重面である。
令和7年7月25日 長崎地方法務局佐世保支局

登記官

請求番号：13-2 (2/2)

図 2-2

36-4
36-7

地番

地積測量

土地の所在 佐世保市南風崎町

国土交通省測定点（世界測地系座標値）

測点名	測点の座標	X座標	Y座標
T-56K400	経緯度(度分)	9621.052	28758.138
3640C.19	経緯度(度分)	9581.514	28944.312

引張点座標一覧表

測点名	測点の座標	X座標	Y座標
T-56	経緯度(度分)	9615.985	28787.757
T-58	経緯度(度分)	9603.285	28861.516

測点	測点名	区画	座標	測点名	区画	座標	
T-56	T-56	0-00-00	74.844	T-58	T-58	0-00-00	74.844
KB207	35-33-01	19.014	KB207	349-27-08	60.395		
KB208	36-54-18	19.836	KB208	348-30-42	60.107		
PB11	36-27-14	20.672	PB11	347-25-26	60.330		
KB16	22-59-43	38.179	KB16	343-41-32	46.159		
KB202	14-56-58	48.377	KB202	334-51-23	46.978		
KB203	13-00-22	47.853	KB203	339-06-40	30.204		
KB204	20-30-58	31.357	KB204	346-21-32	46.816		
KB205	24-19-48	26.698	KB205	347-42-59	51.701		
KB206	33-05-52	20.348	KB206	349-07-04	58.956		
PB57	42-18-58	21.605	PB57	346-07-42	60.828		
PB10	43-36-23	22.092	PB10	345-29-03	60.788		
KB209	88-09-11	30.660	KB209	335-03-42	64.183		
KB210	50-26-49	32.968	KB210	334-43-52	58.949		
KB211	56-35-10	40.981	KB211	326-48-54	62.474		
KB212	35-28-36	58.886	KB212	306-10-59	43.503		
KB213	33-02-03	62.325	KB213	303-37-29	40.803		
KB214	32-08-05	63.784	KB214	301-32-12	39.831		
KB215	25-21-51	58.696	KB215	309-15-49	33.028		
KB216	20-08-38	55.782	KB216	319-28-39	28.566		
KB217	20-33-08	54.754	KB217	320-48-28	30.416		
KB201	21-57-21	51.517	KB201	324-33-37	33.219		

作製者

(平成17年10月23日作製)

申請人

1/

A3→A4への縮小書面

登記年月日：平成17年10月12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 長崎地方支務局佐世保支局

登記官

A3→A4への縮小書面

248750 各階平面図

4.19.10.12

建築物平面図

家屋番号

36番4

建物の所在

佐世保市南風崎町36番地4

主たる建物



床面積

②	4.00 × 5.00 × 4.50 / 2	20.25000
③	5.00 × 6.00	30.00000
④	3.50 × 1.00	3.50000
計		53.75000

床面積 53.75 ㎡

附属建物（符号1）



床面積

①	10.00 × 7.00	70.00000
計		70.00000

床面積 70.00 ㎡

平成17年10月12日登記



図面205号線



単位：m

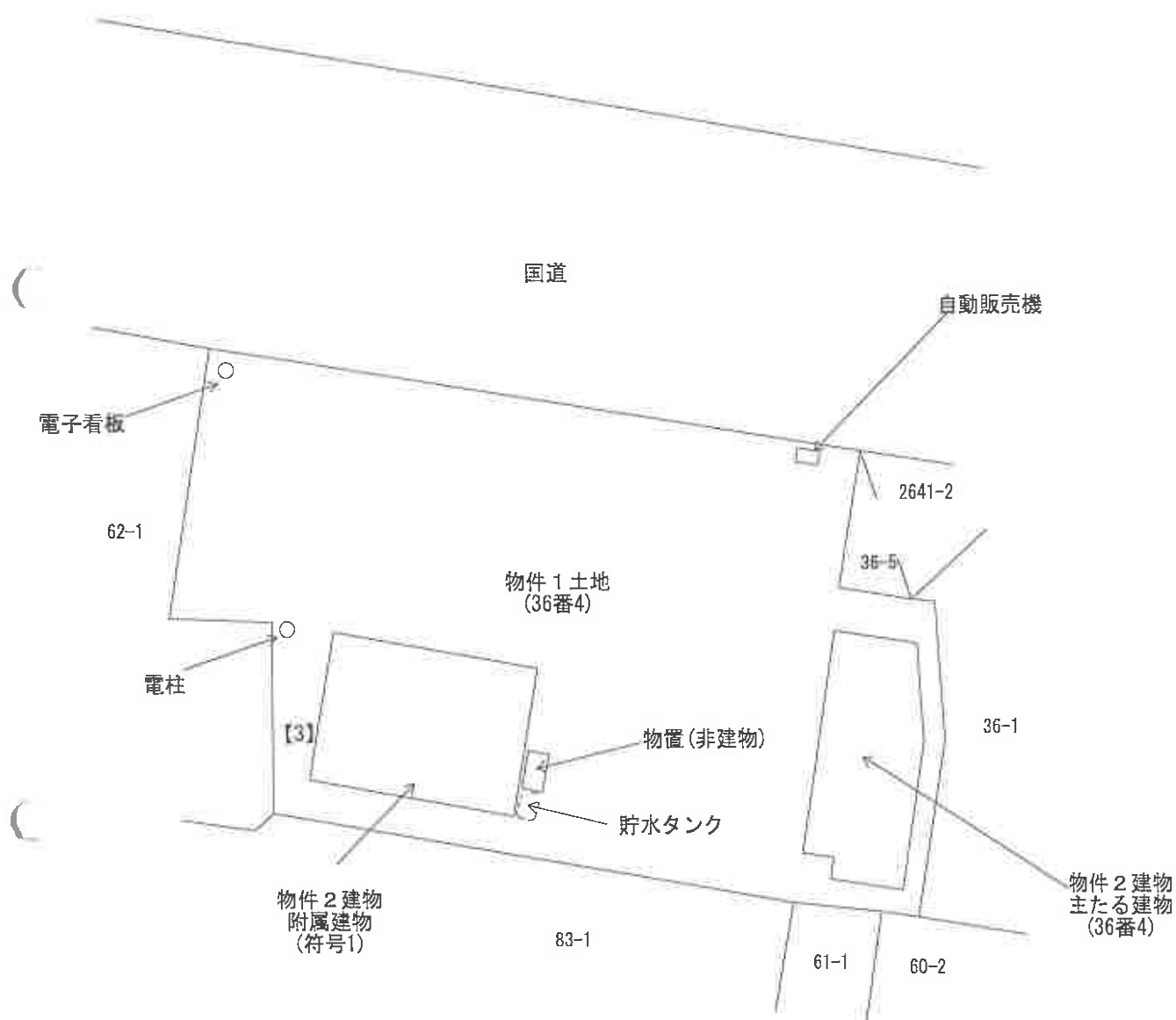
作製者 土地家屋調査士

縮尺 1/250

申請人

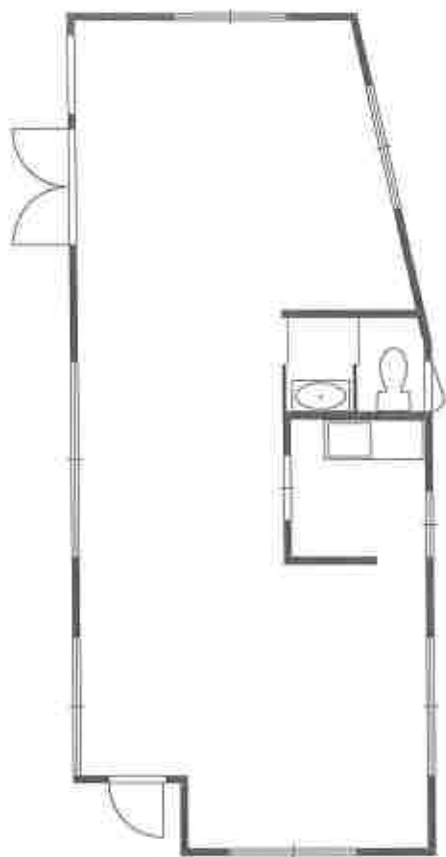
縮尺 1/500

（長崎県土地家屋調査士会）

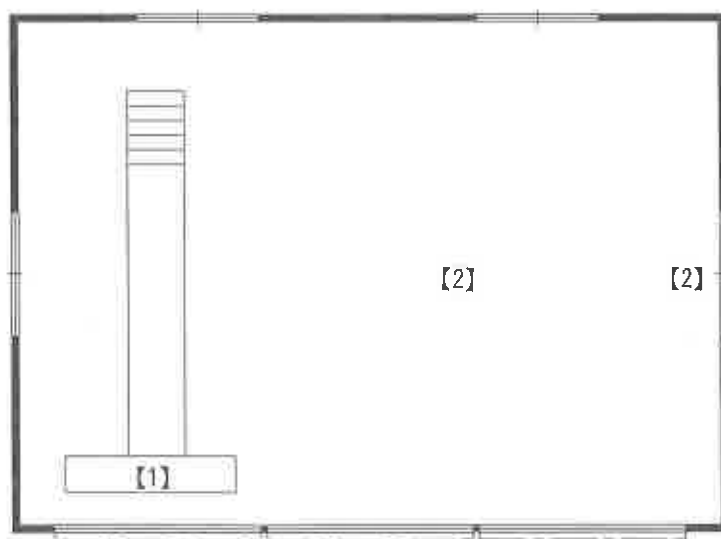


※この図面は建物等の位置を概略的に表示したものであり、境界等の確定的な位置を保証するものではない。

間取図



主である建物
事務所

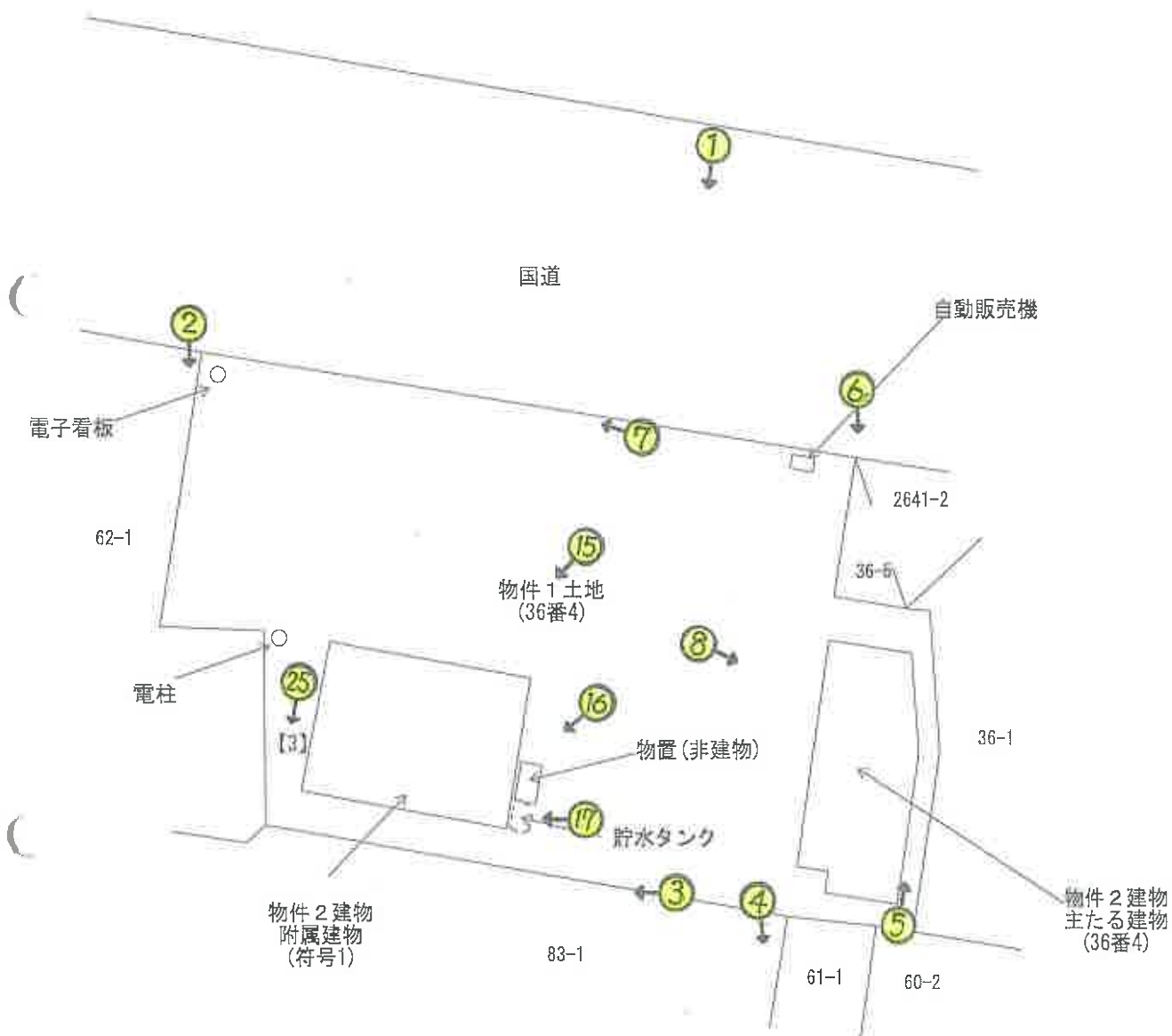


附属建物(符号1)
工場

※ 間取りの配置等を概略的に表示したものである。

土地建物位置関係図

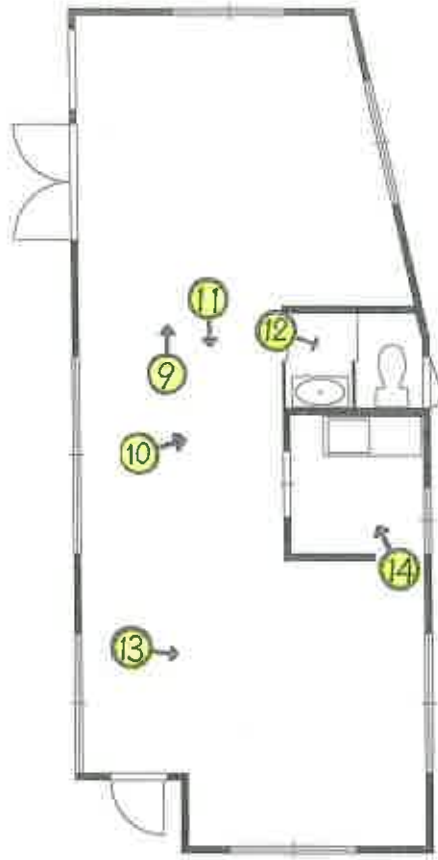
写真撮影位置方向



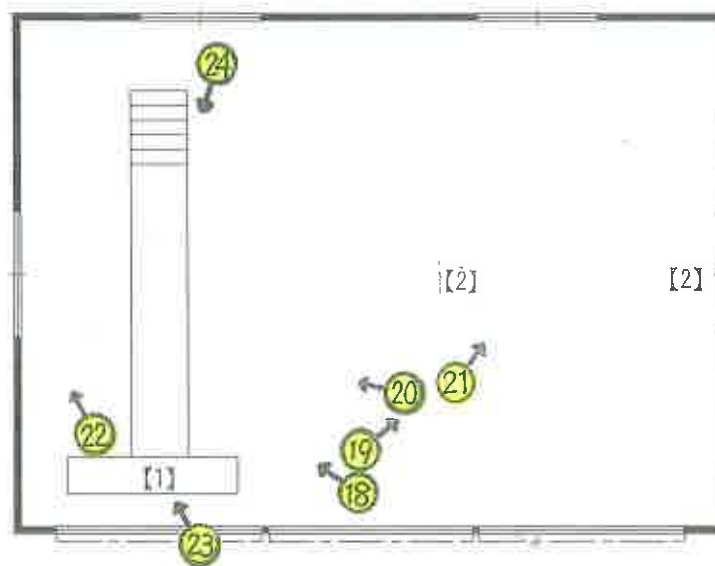
※この図面は建物等の位置を概略的に表示したものであり、境界等の確定的な位置を保証するものではない。

←●写真撮影位置方向

間取図



主である建物
事務所



附属建物(符号1)
工場

※ 間取りの配置等を概略的に表示したものである。

物件2（主たる建物）

物件2（附属建物）

①



物件1

物件1 西側境界付近

②



物件1 南側境界付近

③



南側に接面する私道

④



物件1 東側境界付近

⑤



物件1 東側境界付近

⑥



接道状況

⑦



国道

物件2 主たる建物（事務所）

⑧



事務所

⑨



事務所天井に見られたひび割れ

⑩



事務所

⑪



洗面・トイレ

⑫



事務所

⑬



給湯室

⑭



物件2 附属建物（工場）

⑮



物置

⑬



貯水タンク

⑭



工場

⑮



工場

⑯



工場

⑰



ゲートリフト

⑱



サイドスリップテスター

②②



サイドスリップテスター

②③



地下ピット

②④



エアコンプレッサ

②⑤



副本

令和7年（ケ）第10号

令和7年7月24日 受領日

令和7年8月19日 現地調査

令和7年9月19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

渡 辺 浩 一

第1 評価額

一 括 価 格	
金7,080,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金4,590,000円
物件 2	金2,490,000円
機械・器具等（総額）	金0円

- ① 一括価格は、物件1、2の各不動産及び機械・器具等について、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	佐世保市南風崎町 36番4 宅地 712.03㎡	同左
2	所 家 種 構 床 面 積	在 佐世保市南風崎町36番地4 番 36番4 号 事務所 類 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 造 53.75㎡	同左
	符 種 構 床 面 積	(附属建物) 号 1 類 工場 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 積 70.00㎡	同左
番号	特記事項		
	なし		

工場抵当法の適用が認められる機械器具等の目録

配置 場所 No.	種類	個数	制作者氏名	製造年月	型式	製造番号	備考
【1】	サイドスリップテスター	1	㈱バンザイ	H10.10	WG-150B-2		
【2】	ゲートリフト	1	㈱バンザイ	不明	GLY-30		
【3】	エアコンプレッサ	1	IWATA	不明	不明		

配置場所は別紙「土地建物位置関係図」及び「建物間取図」記載のとおり

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大村線「南風崎」駅の東方・道路距離約750m 最寄バス停「長崎国際大学入口」の南東方・約2.3km（徒歩約29分）
付 近 の 状 況	国道205号沿いに、低層店舗、一般住宅が見られる地域
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：市街化調整区域 用 途 地 域：－ 建 蔽 率：70% 容 積 率：200% 防 火 規 制：－ その他の規制：－
画 地 条 件	面 積：712.03㎡ 間 口：約31.5m 奥 行：約21m 形 状：やや不整形地 接 面 関 係：中間画地
接面道路の状況	北側で現況幅員約14mのアスファルト舗装の国道「205号」（建築基準法42条1項1号）に等高で接面。南側で現況幅員約2mのコンクリート舗装の私道（建築基準法上の道路ではない）にほぼ等高で接面。
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、南・西側は農地、東・北側は店舗、住宅。
供 給 処 理 施 設	上 水 道：特記事項④参照 ガ ス 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、自動車整備工場であるため土壌汚染については注意が必要である。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。 ③ 敷地内に電柱、電光掲示板、貯水タンク（非建物）、スチール製物置（非建物）及び自動販売機（非建物）が存する（附属資料「土地建物位置関係図」のとおり）

- | | |
|--|--|
| | <p>④ 上水道については、宮簡易水道組合にて供給。新たな所有者が水道を利用するためには、組合加入金(25万円)と計測メータの新設が必要であり、また利用量に応じた水道料が必要となる。</p> <p>⑤ 市街化調整区域内の土地であるため、原則として都市計画法34条各号のいずれかの基準を満たさなければ建物の建築等が行えない。市街化調整区域内の土地の建築等に関しては規制が厳しいため、買受人は事前に佐世保市建築指導課等に相談し検討することが望ましい。</p> <p>⑥ 所有者によると、地盤に歪みが生じている可能性があり、事務所の扉の開閉や、工場内の計測器で誤差が生じることがあるとのことである。</p> |
|--|--|

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17年9月25日新築 経 過 年 数：20年 経済的残存耐用年数：5年
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディングボード等 内 壁：ビニールクロス貼等 天 井：ビニールクロス貼等 床 ：ビニールタイル貼等 設 備：電気・給排水・衛生等 その他：太陽光発電システム
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：事務所 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。 ③ 物件2の主である建物の屋根に太陽光発電システムが設置されており、建物に附合していると判断されるが、リース契約で建物所有者の所有ではないため建物再調達原価に含めずに査定しており評価対象外とした。 ④ 建物所有者によると、地盤の歪みが原因で事務所天井のクロスの一部にひび割れが生じているとのことである。

(附属建物)

区 分	附属建物（符号1）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記録記載）：平成17年10月12日新築 経 過 年 数：20年 経済的残存耐用年数：5年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディングボード等 内 壁：－ 天 井：－ 床：コンクリート 設 備：電気・給排水等 その他：太陽光発電システム
床面積（現況）	「第3 目的物件欄」記載のとおり
現 況 用 途	階 層：平家建 現況用途：工場 間 取 り：附属資料「建物間取図」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。 ③ 物件2附属建物内には、多数の機械器具（附属資料「間取図」参照）が存する。 ④ 物件2の附属建物の屋根に太陽光発電システムが設置されており、附属建物に附合していると判断されるが、リース契約で建物所有者の所有ではないため建物再調達原価に含めずに査定しており評価対象外とした。

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	20,300	0.700	712.03	0.90	9,110,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査：「佐世保(県)-46」

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 21,300\text{円/㎡} & \times & \frac{99.9}{100} & \times & \frac{100}{100.0} & \times & \frac{100}{105.0} & = & 20,300\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：形状 ±0.0

◇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
 $1.000 \times 1.050 \times 1.000 \times 1.000 = 1.050$

イ 個 別 格 差：規模・形状 -30.0

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 (主)	160,000	53.75	0.192	1,650,000
2 (符1)	140,000	70.00	0.192	1,880,000
物件2建物の価格				3,530,000

イ 現況延床面積：登記面積による

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）：20年，N（経過年数＋経済的残存耐用年数）：25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 = $\{1 - (1 - R) \times (n \div N)\} \times (1 - q) = 0.192$ （小数点第三位未満切捨て）

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、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	9,110,000	0.10	敷地占有利益	910,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を敷地占有利益と判定し、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ア, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①カ) 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	9,110,000	-910,000		0.80	0.70	4,590,000
2	3,530,000	+910,000	-	0.80	0.70	2,490,000
一括価格（合計）						7,080,000

ウ 占有減価修正：特にない

エ 市場性修正：市街化調整区域の特殊な用途の物件で、リース料未払いの太陽光発電システムを利用している点や地盤面の歪みの可能性を考慮した

オ 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

③ 機械・器具その他工場用に供する物

型式の旧式化、機械器具の老朽化、機械が特殊なもので汎用性がないこと等を考慮して市場価値は無いものと判断した。

配置 場所 No.	名称	評価額 (円)
【1】	サイドスリップテスター	0
【2】	ゲートリフト	0
【3】	エアコンプレッサ	0
合計		0

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 (佐世保(県)-46)

所 在 : 佐世保市針尾中町1538番3外
価 格 : 21,300円/㎡
位 置 : JR「ハウステンボス」駅まで約7.7km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 282㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南西側が幅員約13mの国道に接面
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 : 一般住宅、店舗等が建ち並ぶ国道沿いの混在住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物 件 1	12,602,931円
物 件 2	4,101,876円

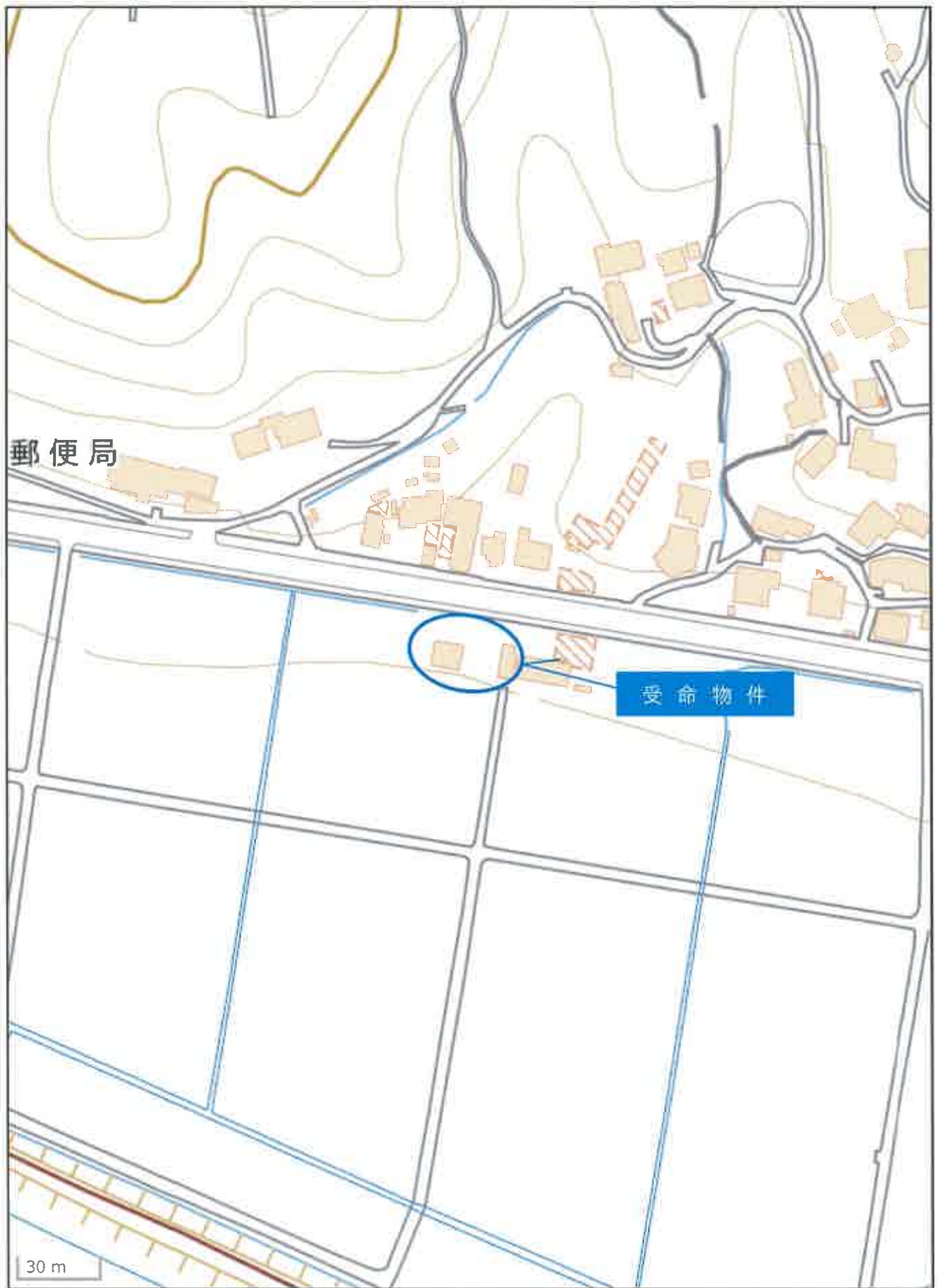
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

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







イ 30-2 90-1 91-2
ロ 32-4 90-3 91-4



受命物件



別図

(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	佐世保市南風崎町				地番	36番4			
出力縮尺	縮尺不明	精度		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。

(長崎地方法務局佐世保支局管轄)

令和7年5月26日

長崎地方法務局

登記官

請求番号：18-1

(1/1)

縮小実施

A3版からA4版に縮小

世界測地系座標

座標求積表

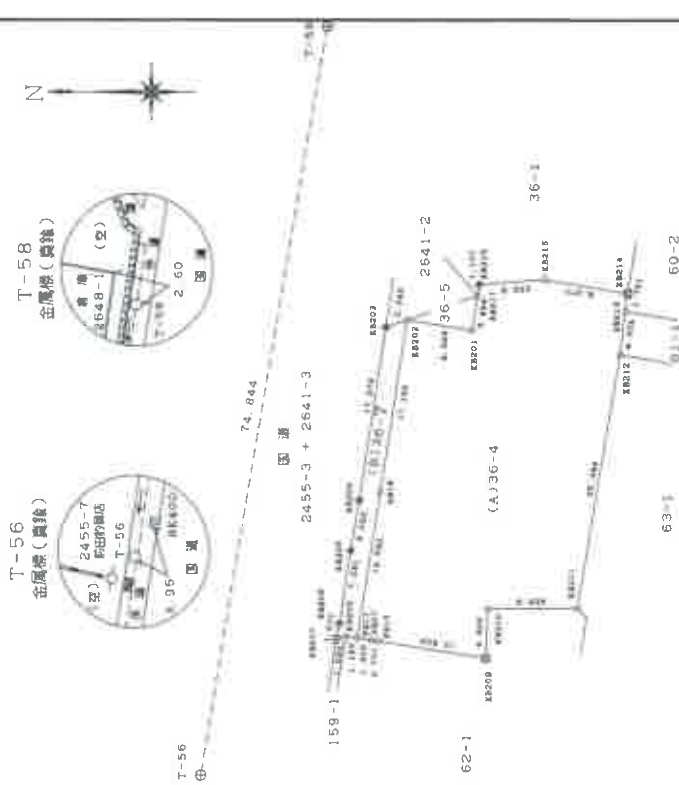
地番	座標	(B)36-7				面積
		X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$	
KB207		9602.485	28901.127	-0.660	-19008.743820	1.030
KB208		9601.462	28901.436	-2.134	-61462.264424	1.165
PB11		9600.331	28901.258	-3.453	-99450.743874	14.582
RB16		9598.029	28915.657	-4.994	-143905.391058	17.165
KB202		9595.337	28932.610	-0.569	-16405.755090	2.245
KB203		9597.460	28931.879	4.787	138018.204773	17.279
KB204		9600.124	28914.807	3.557	102494.208499	5.022
KB205		9601.017	28909.865	2.018	58138.307570	7.281
KB206		9602.142	28902.671	1.446	41706.267608	1.577
包囲積		124.150184	m'			62.07 m'
面積		62.075920	m'			
(A)36-4						
地番	座標	(A)36-4				面積
		X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$	
PB11		9600.331	28901.258	0.919	26458.356102	1.400
PB57		9598.848	28901.043	-2.076	-59790.965268	0.701
PB10		9598.255	28900.836	-11.375	-327610.647000	10.809
KB209		9597.573	28799.281	-10.883	-313422.575123	4.856
KB210		9597.372	28904.133	-9.129	-262952.930157	8.928
KB211		9578.444	28904.193	-13.223	-380877.844039	25.384
KB212		9574.149	28899.211	-4.808	-138610.846488	4.304
KB213		9573.636	28933.484	-0.785	-22634.284940	1.751
KB214		9573.364	28935.224	7.995	230537.615880	8.377
KB215		9581.631	28836.577	14.803	426867.849331	6.553
KB216		9598.167	28836.108	6.711	193519.120788	1.101
KB217		9598.342	28835.021	0.728	20991.895288	3.489
KB201		9598.895	28831.576	6.995	201676.874120	6.524
KB202		9595.337	28832.610	9.134	263357.059740	17.165
RB16		9598.029	28815.657	4.994	143905.391058	14.582
包囲積		1424.069202	m'			712.03 m'
面積		712.034660	m'			

± 8.8 A=1/2(Xn+1+Yn+Yn-1)

地積測量図 2-1

番 36-4
36-7

土地の所在 佐世保市南風崎町



境界線の種類	
田	コンクリート杭
区	プラスチック杭
◇	金属標
◇	金属板

縮尺 1/500

申請人 代理人 代理人

(佐世保市南風崎町)

作製者

登記年月日：平成17年10月12日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(長崎地方方法務局佐世保支局管轄)
令和7年5月26日 長崎地方方法務局

登記官

番号：18-2

248750

各階平面図

4.19.10.12

家屋番号 36番4

建物の所在

佐世保市南風崎町36番地4

建物平面図

主たる建物



面積表			
①	4.00	+5.00	20.25000
②	5.00	x 0.00	30.00000
③	3.50	x 1.00	3.50000
計			53.75000

床面積 53.75 ㎡

附設建物(符号1)

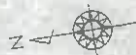


面積表			
①	10.00	x 7.00	70.00000

床面積 70.00 ㎡

平成17年10月12日登記

図番 205号 建



縮尺：1/500

縮尺 1/500

申請人

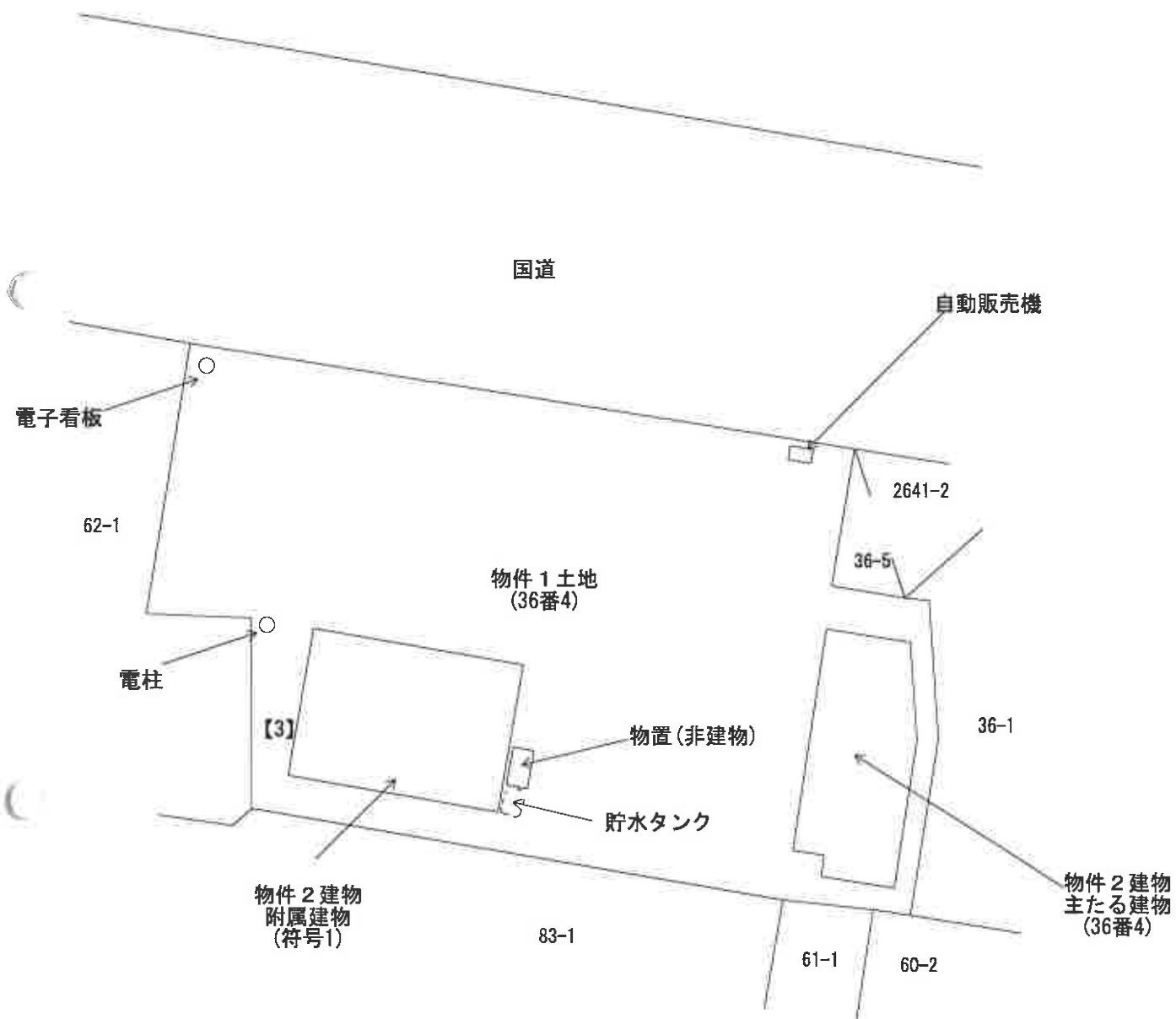
縮尺 1/250

作製者 土地家屋調査士

縮小実施

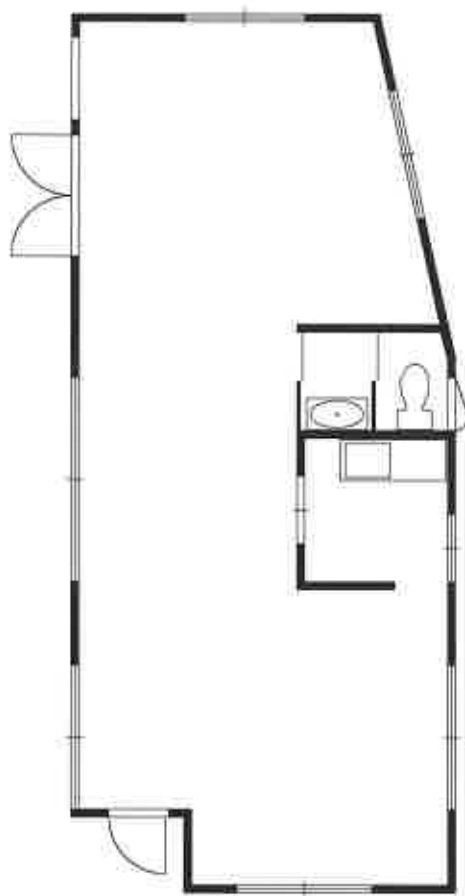
A3版からA4版に縮小

土地建物位置関係図

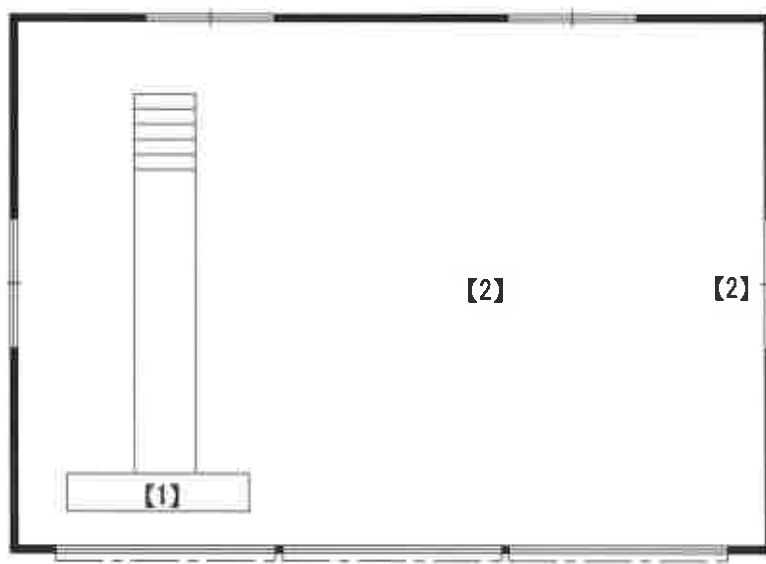


※この図面は建物等の位置を概略的に表示したものであり、境界等の確定的な位置を保証するものではない。

間取図



主である建物
事務所



附属建物(符号1)
工場

※ 間取りの配置等を概略的に表示したものである。