

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 29 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 2 月 13 日から 令和 8 年 2 月 20 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 2 月 26 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 3 月 18 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 8 年 1 月 29 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	2, 500, 000 2, 000, 000	一括	500, 000	50, 044	15, 550
1	2, 160, 000				
2	340, 000				
</					

物 件 目 録

1 所 在 佐世保市松瀬町

地 番 6 5 2 番 1 8

地 目 宅地

地 積 3 2 9 . 9 5 平方メートル

共有者 A 持分5分の4

2 所 在 佐世保市松瀬町6 5 2 番地1 8

家屋 番号 6 5 2 番 1 8

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 8 8 . 8 6 平方メートル
2階 3 5 . 7 1 平方メートル

共有者 A 持分5分の4

物 件 明 細 書

令和 7 年 10 月 30 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

【物件番号 1, 2】

本件土地及び建物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 佐世保市松瀬町

地 番 6 5 2 番 1 8

地 目 宅地

地 積 3 2 9 . 9 5 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 4

2 所 在 佐世保市松瀬町 6 5 2 番地 1 8

家屋 番号 6 5 2 番 1 8

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 8 8 . 8 6 平方メートル
2 階 3 5 . 7 1 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 4

令和7年(ヌ)第 10号
令和7年 7月 7日受理
令和7年 8月18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 佐世保市松瀬町

地 番 6 5 2 番 1 8

地 目 宅地

地 積 3 2 9 . 9 5 平方メートル

共有者 A 持分5分の4

2 所 在 佐世保市松瀬町6 5 2 番地1 8

家屋 番号 6 5 2 番 1 8

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 8 8 . 8 6 平方メートル
2階 3 5 . 7 1 平方メートル

共有者 A 持分5分の4

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															
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:	{	構造:	{	床面積:						
{	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(空き家)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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">]</td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	令和	年()第	号	]	保管開始日	令和	年	月	日
[	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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (所有者)	① 本件建物が今のように空き家になったのは、令和2年頃だったと記憶しています。 ② 私は、平成24年頃に本件建物から転居したのですが、その後は、娘と孫が住んでいましたので、私も時々、帰ることがあって、本物件に関する事情は把握しています。 ③ 本件建物は、平成12年12月に中古物件として購入しました。購入してから、増改築は行っていないですが、購入してすぐに、屋根瓦の葺き替えを行い、室内も、床板、天井及びクロスの張り替え、台所、浴室、トイレ等のリフォーム工事を行いました。 ④ 本件建物に関して、娘が利用していた当時に、シロアリや雨漏りといった問題はありませんでしたし、これといった不具合もありませんでした。ただし、3年前だったと思いますが、ご近所だった方から連絡を頂き、本件土地の水道管から水が漏れていることが判明しました。今は、とりあえず水道の元栓を閉めた状態ですが、漏れた箇所の修理はしていないので、これから利用される方は、その修理が必要になると思います。 ⑤ 1階で、天井に穴が空いた箇所が見られたとのことですが、利用していた当時、雨漏りはありませんでした。また、害獣に関しても、特に気になるようなこともありませんでした。 ⑥ 本件建物内にある家財道具は、亡A相続財産の所有になります。 ⑦ 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。 ⑧ 公図上、本件土地の北側から西側にかけて、里道が通っているとのことですが、そのことに関する話は何も聞いたことがありません。 ⑨ 本物件に関して、私は5分の1の共有持分を有していますが、私の希望としては、本物件の買受人に引き受けてもらいたいと思っています。 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、公図、建物図面、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、周辺をブロック塀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、登記簿上、昭和52年頃に増築されたことが伺えるが、その後、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]

本件土地の西側は、幅員約4mの市道（峰川端1号線）に接面している。また、公図では、北側から東側にかけて里道に接面しているものの、現況では北側に里道らしき道はなく、東側で河川との間に里道らしき道と接面している。

⑥ [その他の意見]

- ・ 本件建物の軒裏は、添付した写真⑨に見られるように、傷んだ板材が剥がれるなどした箇所が複数見られた。また、2階部分を支える支柱も、写真⑧に見られるように錆による劣化が進んでいる状況であった。
- ・ 本件建物の1階においては、添付した写真⑬、⑰、⑱、⑲、⑳のとおり、雨漏りが原因と思われる欄間の損傷や、天井の一部が崩落している個所が見られた。崩落の状況から、単に雨漏りだけではなく、害獣による被害も考えられることから、専門家による診断を仰いだうえで対処する必要があると思料する。
- ・ 本物件内に存する家財道具等の目的外動産は、亡A相続財産の所有であることから、買受人によって処分をしなければならない可能性があることから注意を要する。
- ・ 競売手続で売却対象となっているのは、共有持分5分の4であることから、注意を要する。
なお、売却対象となっていない共有持分5分の1を有するBに対し、売却された場合の対応を確認したところ、持ち分全てを買受人に譲渡したいとの意向であった。

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7月10日 (木) 10:52-11:05	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10日 (木) 13:12-13:28	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1日 (金) 10:11-10:53	物件所在地	立入調査, 占有関係調査
R7年8月5日 (火) 14:33-14:58	所有者Bから電話 聴取	物件情報等調査

(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, 亡A相続財産管理人から借り受け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 661-1
ロ 652-17
ハ 652-19
ニ 652-9
ホ 667-1



（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	佐世保市松瀬町				地番	652番18		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	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	方位不明

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10日
長崎地方法律局佐世保支局
登記官

登記年月日：昭和50年8月25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7月10日 長崎地方裁判所佐世保支部

登記官

7

昭・平50年8月25日登記 前652-1/後・新

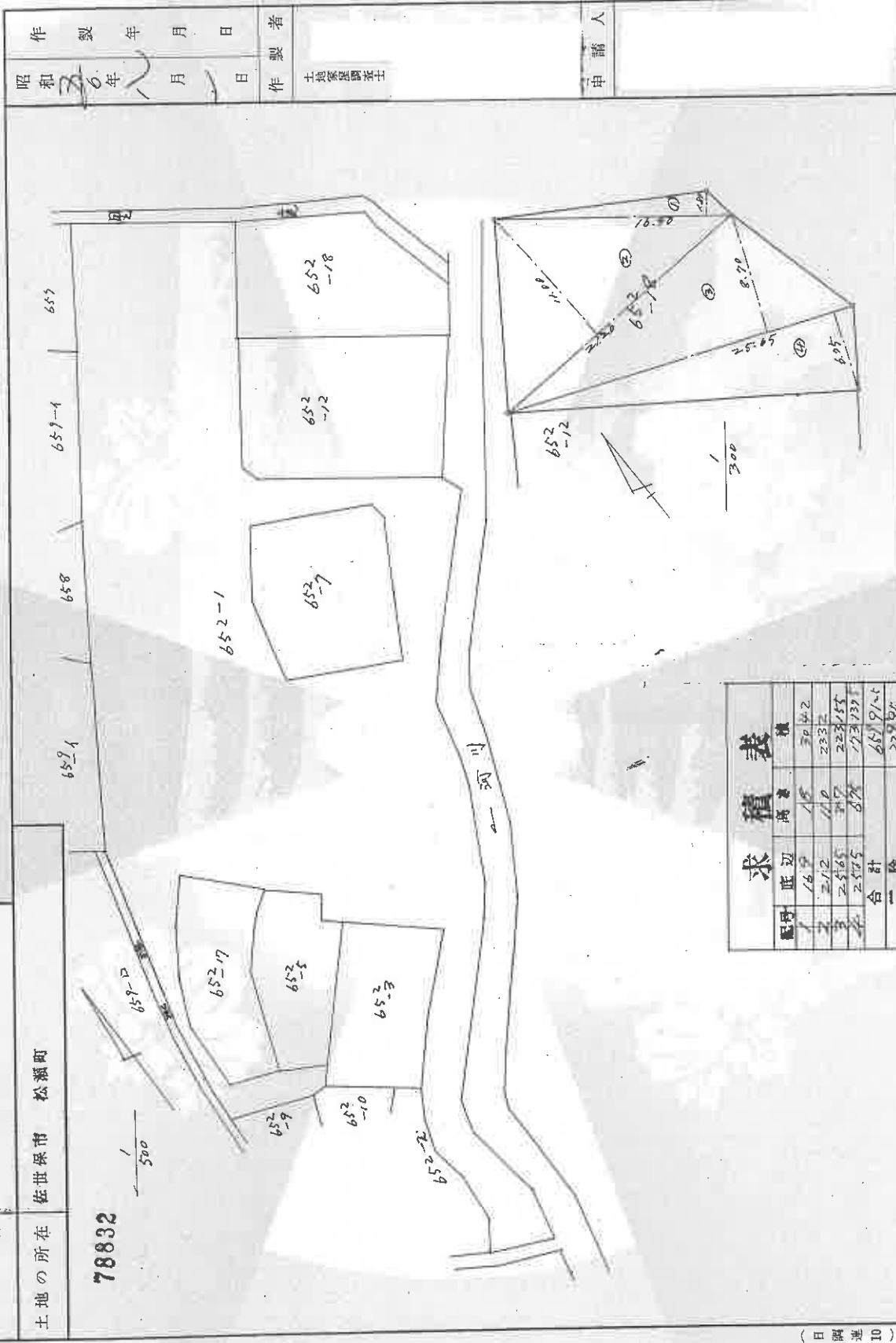
地番 652番18

土地の所在 佐世保市 松瀬町

78832

1/500

土地積量
土地積測
図



(日 隔 差 10)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500 1/300

A3→A4への縮小書面

請求番号：26-2

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7月10日 長崎地方法務局佐世保支局

令和7年7月10日

長崎地方法務局佐世保支局

文淵閣

8

請求番号: 26-3

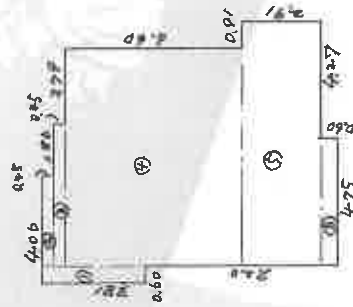
236923	652-18	各建
552.10.25		

階 平 面 図

652-18

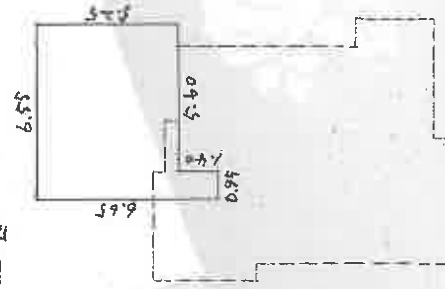
佐世保市松瀬町652番地18

二



0.60	0.81	0.206
0.45	0.46	0.537
0.44	0.33	0.537
0.60	0.11	0.537
0.39	0.07	0.537
0.75	0.60	0.537
		0.206

2-15

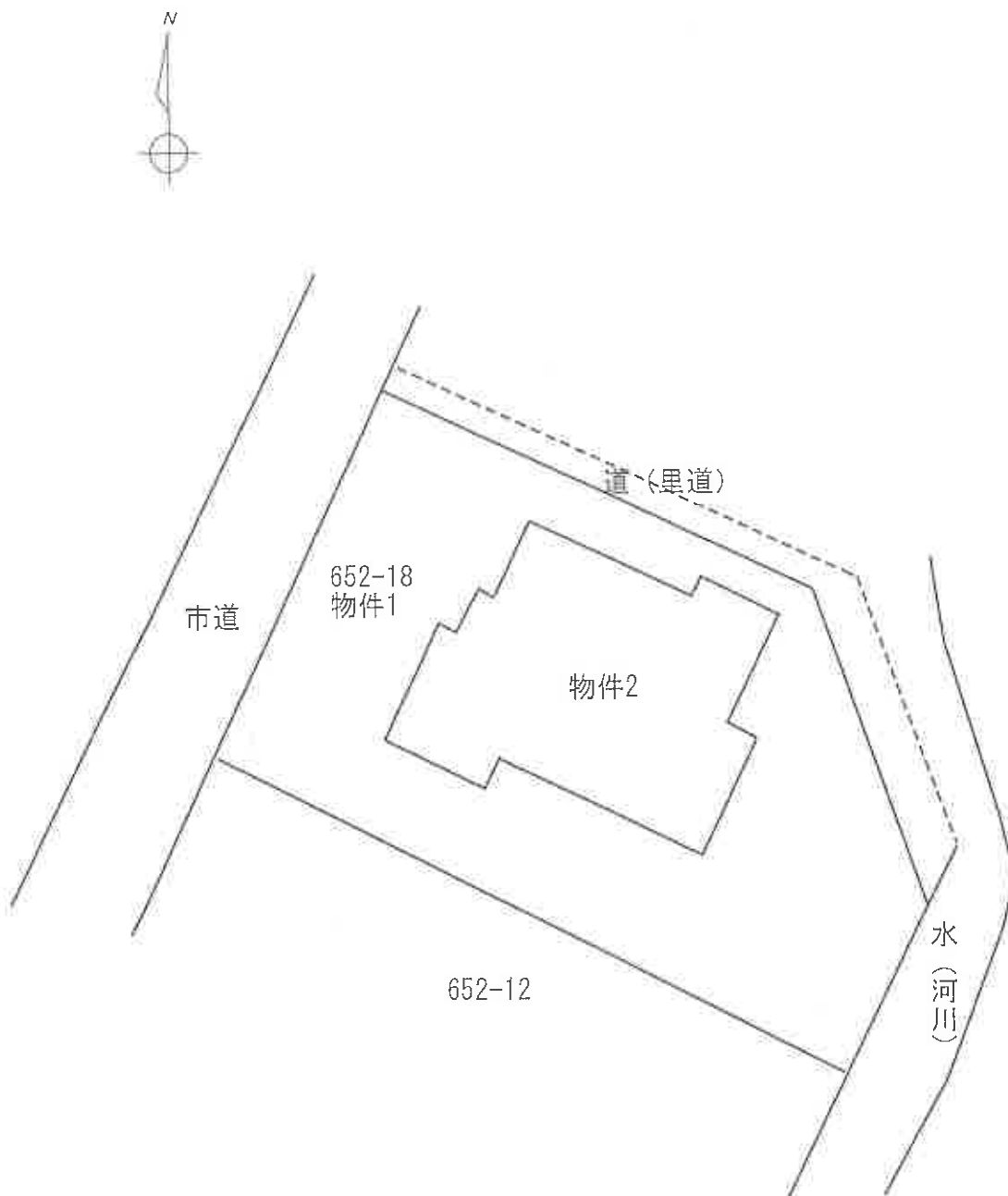

$$\begin{array}{r} 6.55 \\ - 1.50 \\ \hline 5.05 \end{array} \quad \begin{array}{r} 5.25 \\ \times 0.75 \\ \hline 39.375 \end{array} \quad \begin{array}{r} 34.3875 \\ \times 1.33 \\ \hline 35.7175 \end{array}$$

作製年月日	昭和五三年一月十八日	作製者	土地家屋調査士	人	申請人
-------	------------	-----	---------	---	-----

(長崎県土地家屋調査士会)

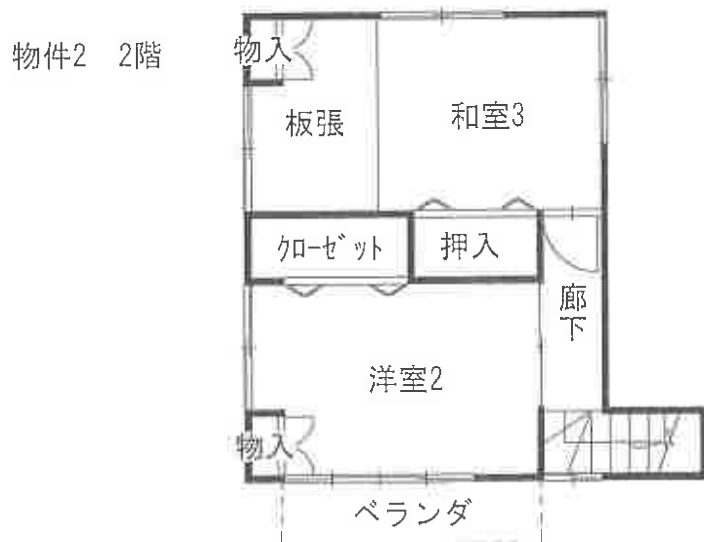
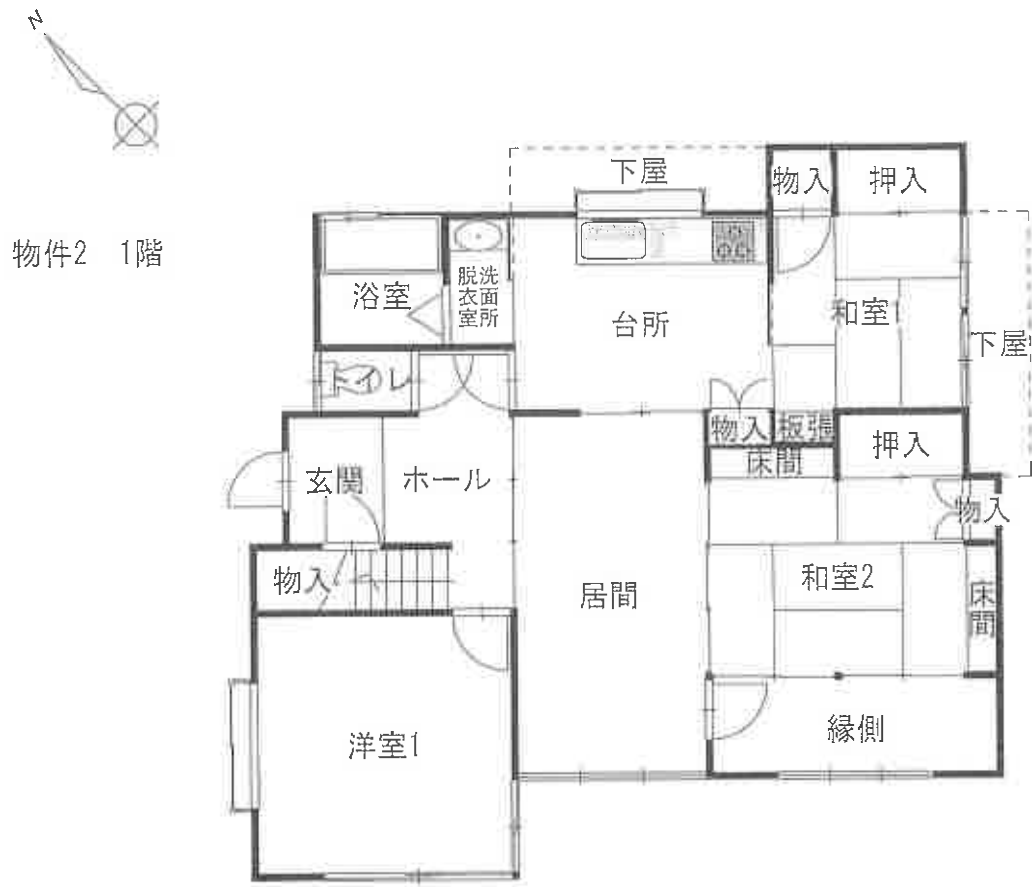
縮	尺	$\frac{1}{200}$	$\frac{1}{100}$
---	---	-----------------	-----------------

土地建物位置関係図



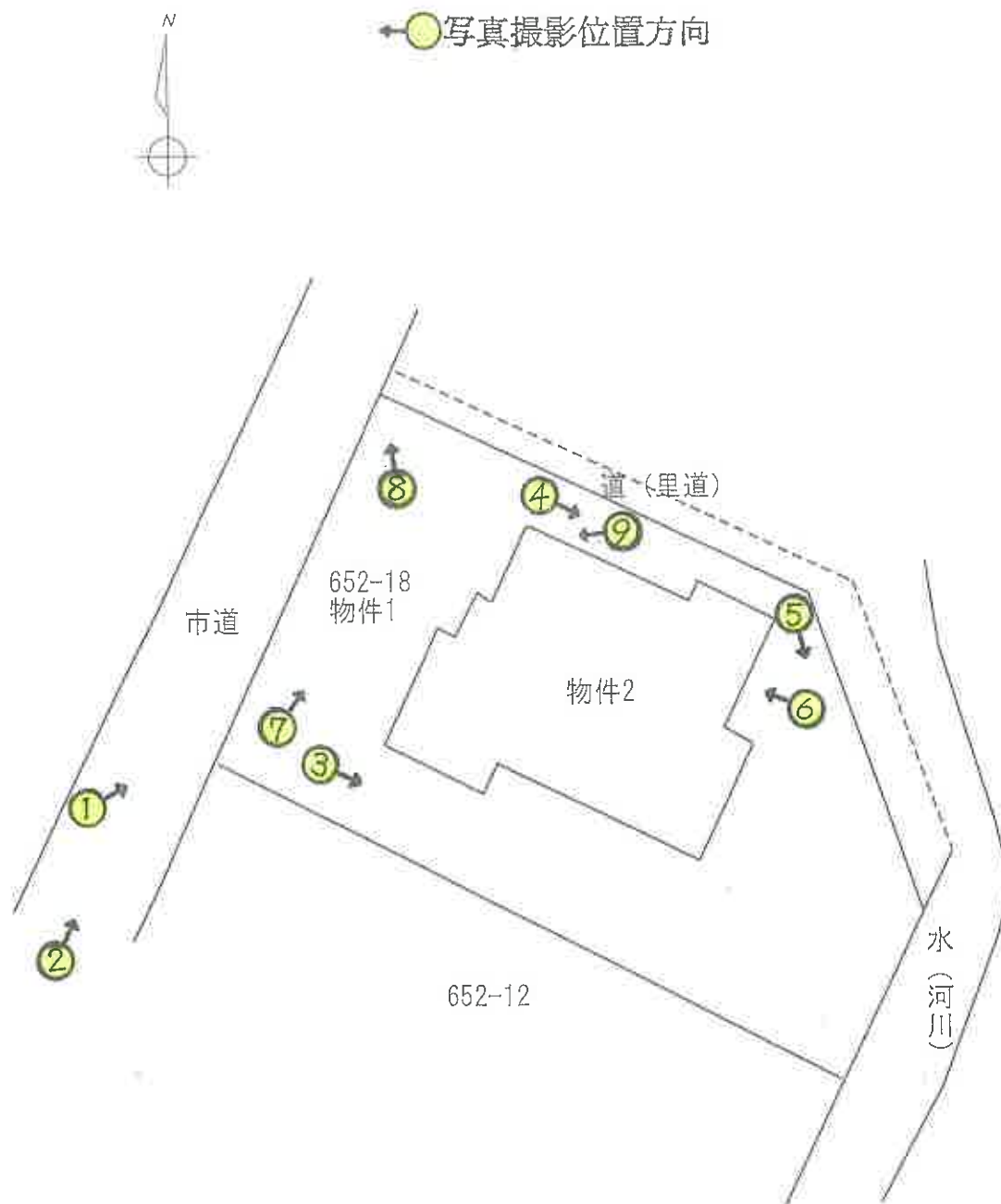
※公図、地積測量図、建物図面等を参考として各物件等の概略的な位置を表示したものであり、実際の境界等確定した位置を保証するものではない。

間取図



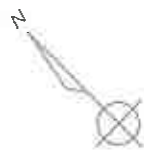
※間取りの配置等を概略的に表示したものである。

土地建物位置関係図



※公図、地積測量図、建物図面等を参考として各物件等の概略的な位置を表示したものであり、実際の境界等確定した位置を保証するものではない。

間取図



←●写真撮影位置方向

物件2 1階



物件2 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 2

①



物件 1

接道状況

②



市道

物件 1 南側の状況

③



物件1北側の状況

④



物件1東側の状況

⑤



窓ガラスが割れたサッシ

⑥



里道と思われる場所
駐車場

⑦



支柱の劣化状況

⑧



軒裏の損傷状況

⑨



玄関・ホール

⑩



物入

⑪



洋室1

⑫



天井の崩落箇所

⑬



居間

⑭



居間

⑮



和室 2

⑬



天井の崩落箇所

⑭



雨漏り跡

⑮



雨漏り跡

⑯



台所

⑰



脱衣室・洗面所

⑱



浴室

②②



和室 1

②③



天井の崩落箇所

②④



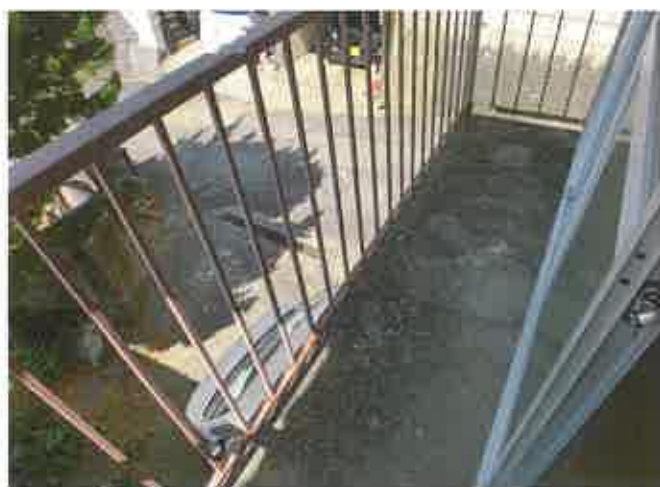
洋室 2

②⑤



ベランダ

②⑥



和室 3

②⑦



令和 7年（ヌ）第 10号
令和 7年 7月 7日 受 命
令和 7年 8月 1日 現地調査
令和 7年 8月20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
山 本 潤 二

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 5 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3, 0 9 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 4 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61条本文）を行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の土地の内訳価格は物件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事前に物件に立ち入ることができないこと、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考慮していない。
- 3 現地での物件調査は目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も、民事執行法58条4項に定める場合を除いて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 地目 地積 共有持分	佐世保市松瀬町 6 5 2 番 1 8 宅地 329.95㎡ 5分の4	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 共有持分	佐世保市松瀬町 6 5 2 番地 1 8 6 5 2 番 1 8 居宅 木造セメント瓦・亜鉛メッキ 鋼板葺 2 階建 1階 88.86㎡ 2階 35.71㎡ 5分の4	
特記事項			
・特記するものなし。			

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	MR線「左石」駅 北東方約1.2km（道路距離） 「峰郷」バス停 徒歩約5分	
付 近 の 状 況	近隣地域は、斜面地に既存の一般住宅が存する地域である。地域内の街路は、歪曲した箇所や行き止まりの所もあり、条件面においてやや難点がある。また目的物件の東側には河川があり、周辺では急傾斜地も見受けられるため、がけ崩れ等の災害発生には注意を要する。 当該地域及び周辺の利用状況等より判断して、格別の変動要因は見当たらないことから、当分の間、現状のままで推移していくものと思料される。	
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種低層住居専用地域 60% 100% — 土砂災害警戒区域
画 地 条 件	地積 : 329.95m ² 間口 : 約14.5m 奥行 : 約25m（最深部） 形状 : 台形 地勢 : 概ね平坦 高低差：接面道路とほぼ等高～低い 接面道路との関係：角地（特記事項参照）	
接面道路の状況	西方約4m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路に該当） 北方～東方道路（里道：公図上存する：建築基準法上の道路に該当せず：その他特記事項参照）	
土地の利用状況等	物件2の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道：前面道路に本管あり ガス配管：前面道路に本管あり 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	・西方の市道は、公図上652番1上にあるものと思料される（市道認定（昭和61年12月頃認定）はなされているが、当該土地の所有名義は、個人の共有となっているため注意を要する）。 ・物件1の北方～東方には公図上「道（里道）」が記載されている。現況下においては、道様のものは、北方では判然とせず、東方にてコンクリート製の通路様のものが見受けられる。上記「道」が公図上存するため、接面道路との関係は角地と表記したが、道としての機能を有していないものと解されるため、角地としての効用はないものと判断した。 ・物件1の地積測量図は作成年度が古いため、精度面において懸念事項がある（上記「道」との境界は判然としていない）。 ・以上の諸点について取引上等のリスクが認められる。 ・物件1については、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。但し、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。 ・長崎県遺跡地図によると、物件1は、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はなされていない。 ・その他（占有関係等）現況調査報告書参照。
---------	---

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) 経過年数 経済的残存耐用年数 建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和49年 1月15日新築 52年 満了 昭和52年 9月30日変更、増築 48年 満了
仕 様	構 造 木造 屋 根 セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺ほか 外 壁 合板ほか 内 壁 クロス張、合板ほか 天 井 合板、クロス張ほか 床 畳、板張ほか 設 備 電気設備、衛生陶器、浴槽、水道、都市ガス、浄化槽等 その他 ベランダ、下屋等	
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり	
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	
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり	

特 記 事 項	・新築後相当期間が経過し、全体的に老朽化が進んでいる。建物内外にて、物理的な損傷が目立ち、保守管理状況は芳しくない状態にある。 ・物件2は当初平家であったが、その後2階部分が増築されたと考えられる（登記簿上明記されている）。その際、2階部分を支える鉄柱が設けられ、階下は駐車スペースとして利用可能なものとなっている。物件2の公課証明書によると、課税床面積は150.77㎡となっており、上記駐車スペースを「鉄骨車庫：約26.2㎡」として取扱い、課税床面積に含めているものと推察される（課税上の取扱いの是非等詳細については、佐世保市固定資産税課へ問い合わせのこと）。 ・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。 ・その他（占有関係等）現況調査報告書参照。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件1の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

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 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	30,700	0.96	329.95	0.90	$\frac{4}{5}$	7,000,000

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)-24

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $40,000\text{円}/\text{㎡} \times 102.4/100 \times 100/101.0 \times 100/132.0 = 30,700\text{円}/\text{㎡}$

◇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：方位1.01

◇地域格差：街路条件1.10×交通・接近条件1.00×環境条件1.20×行政的条件1.00=1.32

イ 個別格差：方位1.01×形状0.95=0.96

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：老朽化した建物が存することによる流通性の障害、建物と敷地との適応の状態及び建物と外部環境との適合の状態、将来の取壊し費用の発生等を考慮して、0.90と査定した。

建付地価格：万円未満四捨五入で表示（以下の計算結果も同じ）

オ 共有持分割合：4/5

② 物件2（建物）

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	125,000	124.57	$\frac{4}{5}$	0.025	310,000

ア 再調達原価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 共有持分割合：4/5

エ 現 価 率

物件2は、全体的に老朽化が進行しており、経済的耐用年数は満了しているものと判断した。建物内外にて物理的な損傷が見受けられ、保守管理状況は劣る。従って残価率5%を基本に観察減価法による補正（50%）を施して建物の現価率を査定した。

残価率0.05×観察減価法現価率（1－50%）＝0.025

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) ア×イ
1	7,000,000	0.10	場所的利益	700,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) 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) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	7,000,000	-700,000	1.00	0.70	0.70	3,090,000
2	310,000	+700,000	1.00	0.70	0.70	490,000
一括価格（合計）						3,580,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1、2：老朽化した建物の存在、共有持分に係ることに伴う購買意欲の減退、その他取引上等のリスクは、これら全体の市場性に影響を及ぼすものと判断し、市場性の減退0.70と査定した。

オ 競売市場修正：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)-24

所 在：佐世保市松瀬町696番17

地 目：宅地

価 格：40,000円／㎡

位 置：新田溜池バス停北西方道路距離約210mに位置する。

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：164㎡

供給処理施設：水道、ガス

接 面 街 路：北東7m県道

用途指定等：市街化区域 第1種低層住居専用地域（建蔽率60%、容積率100%）

地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ傾斜地の住宅地域

2 固定資産税評価額(令和 7年度)

物件1 6,925,650円

物件2 1,965,742円

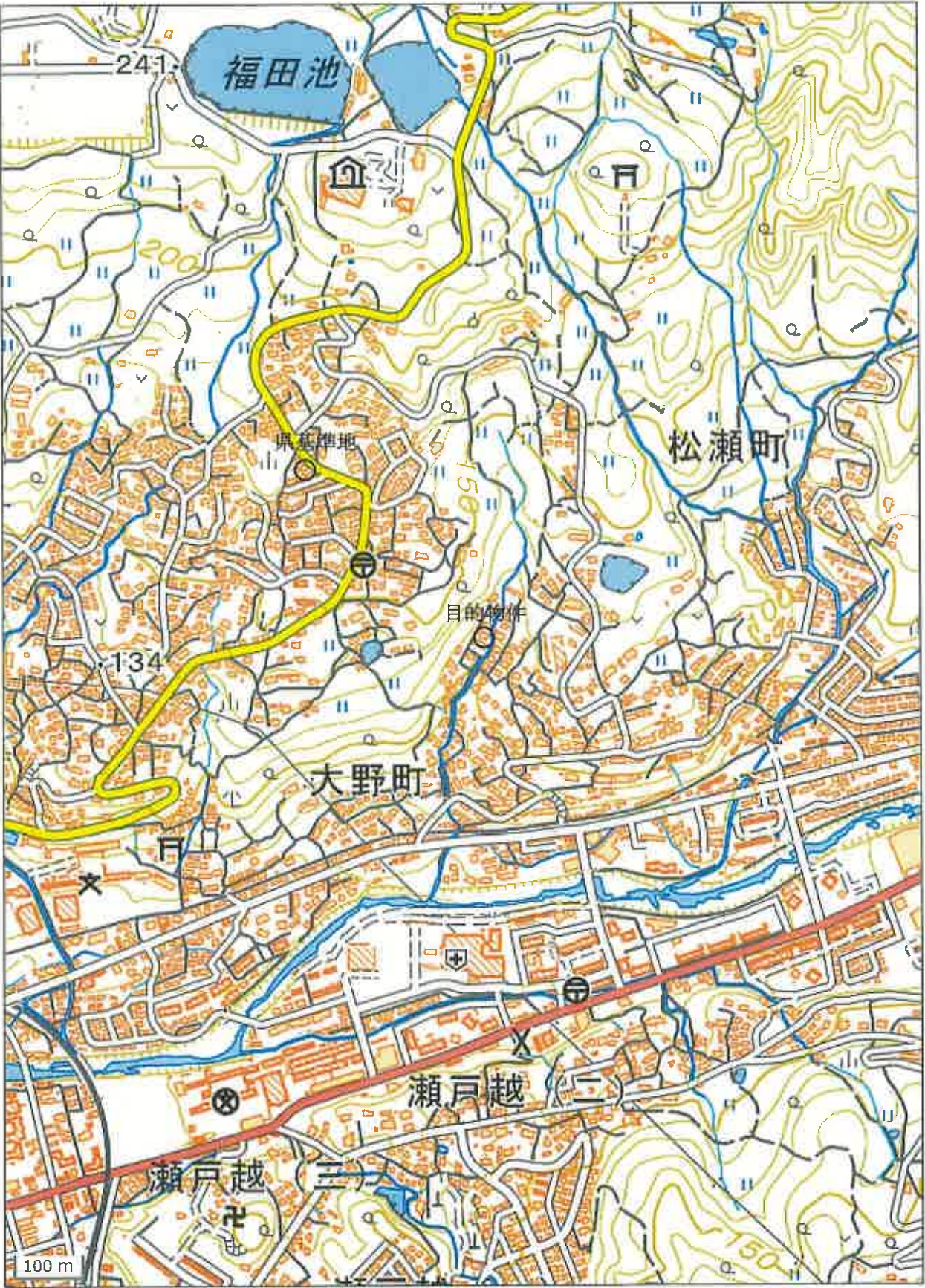
※ここに掲げた参考価格は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とはその性質上異なる額である。

※上記物件1、2の評価額は全持分に係るものである（本件については、評価額の4/5）。

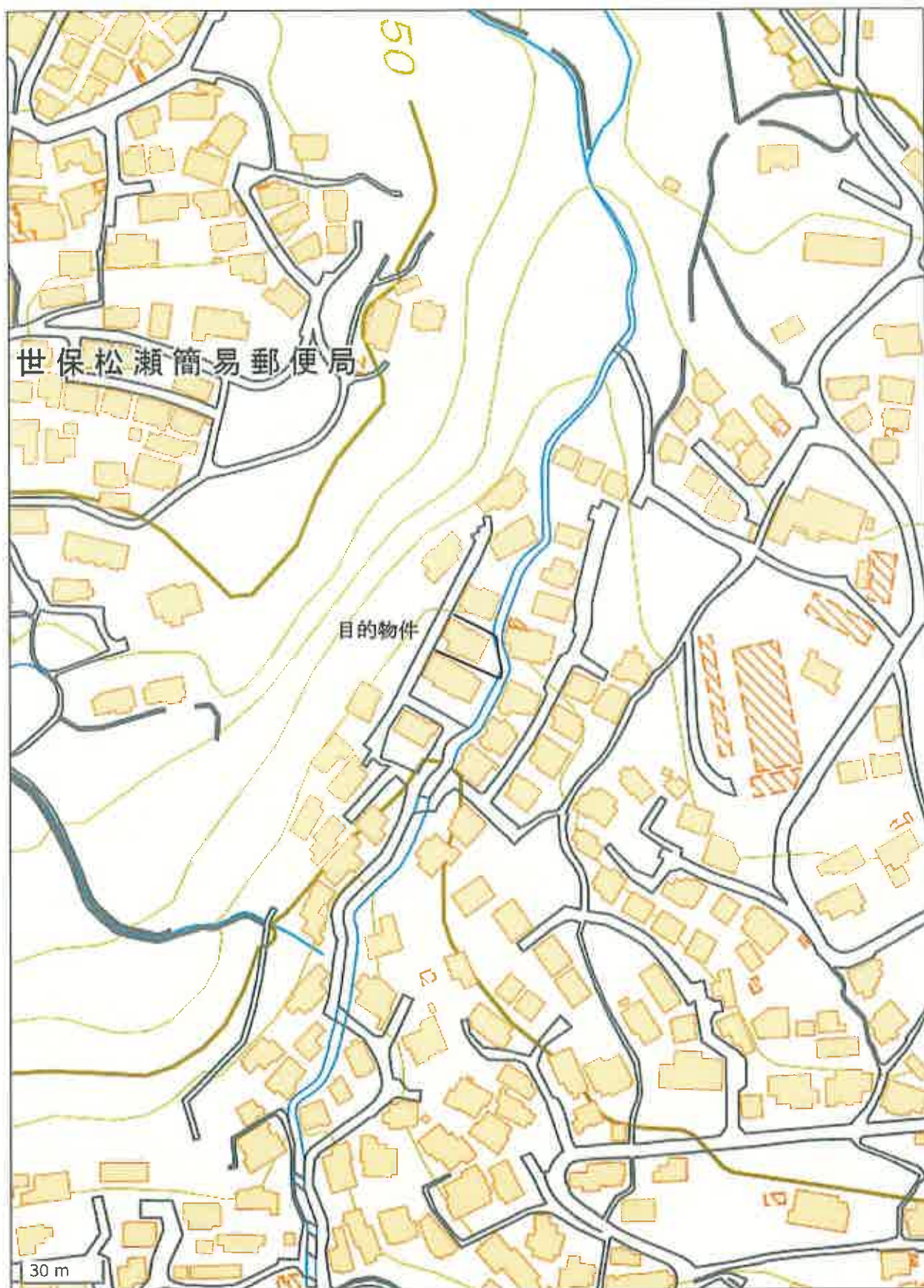
第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図(出所：地理院地図：およその位置を表示)
- 2 見取図(出所：地理院地図：およその範囲を表示)
- 3 公図写
- 4 土地建物位置関係図(公図、地積測量図、建物図面等を参考として、各物件等の概略的な位置を表示したものであり、実際の境界等確定した位置を保証するものではない)
- 5 地積測量図(地積測量図写)
- 6 建物図面写(建物図面・各階平面図写)
- 7 間取図

以 上



国土地理院の地理院地図をもとにおよその位置を表示したものである。



国土地理院の地理院地図をもとにおよその範囲を表示したものである。

661-1 652-19 667-1
652-17 652-9



(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	佐世保市松瀬町				地番	652番18			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	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)			補事項	方位不明		

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30日

福岡法務局

地図整理番号: M72599

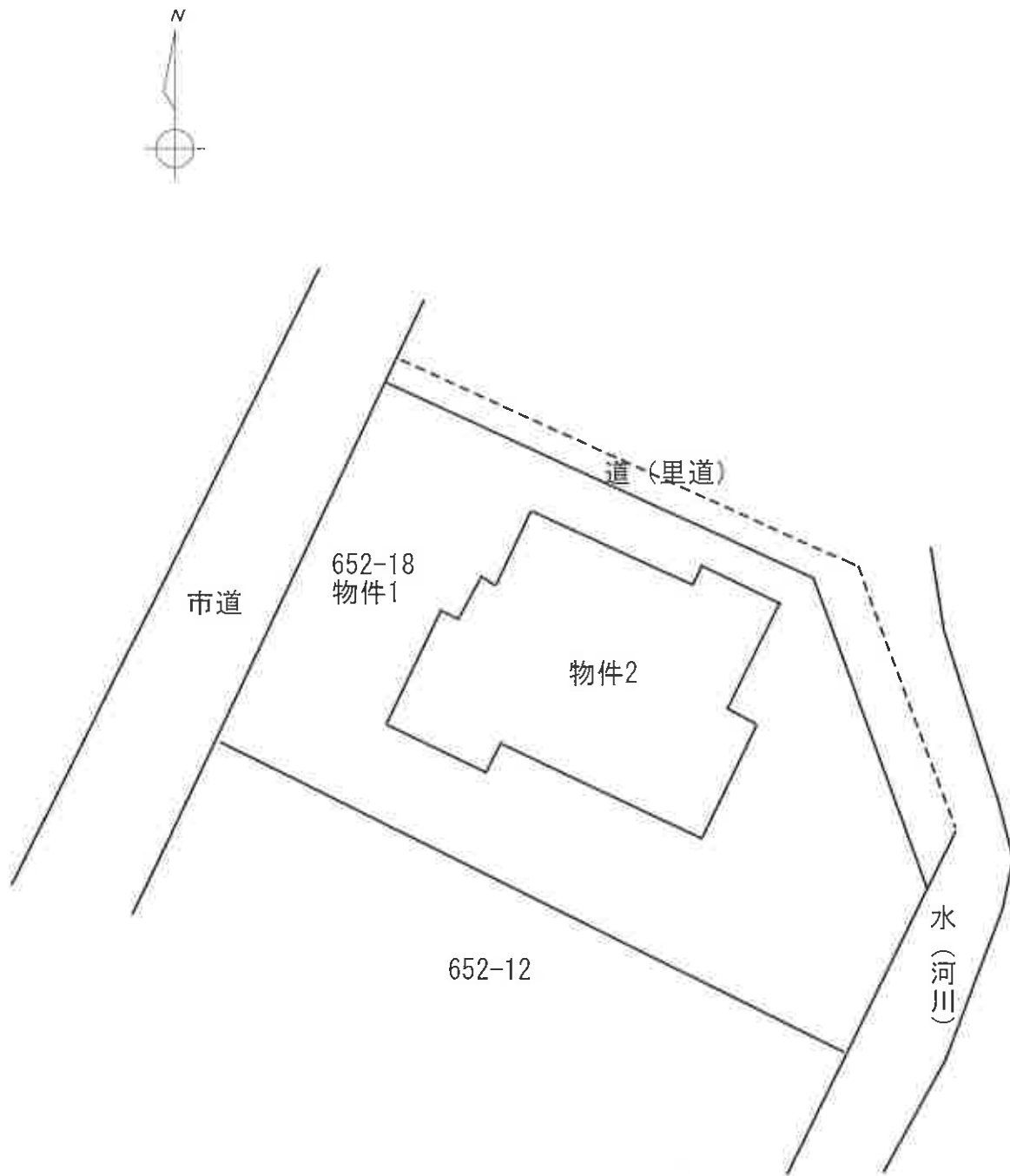
登記官

(1/1)

A3版をA4版に縮小した。



土地建物位置関係図



※公図、地積測量図、建物図面等を参考として各物件等の概略的な位置を表示したものであり、実際の境界等確定した位置を保証するものではない。

登記年月日：昭和50年8月25日

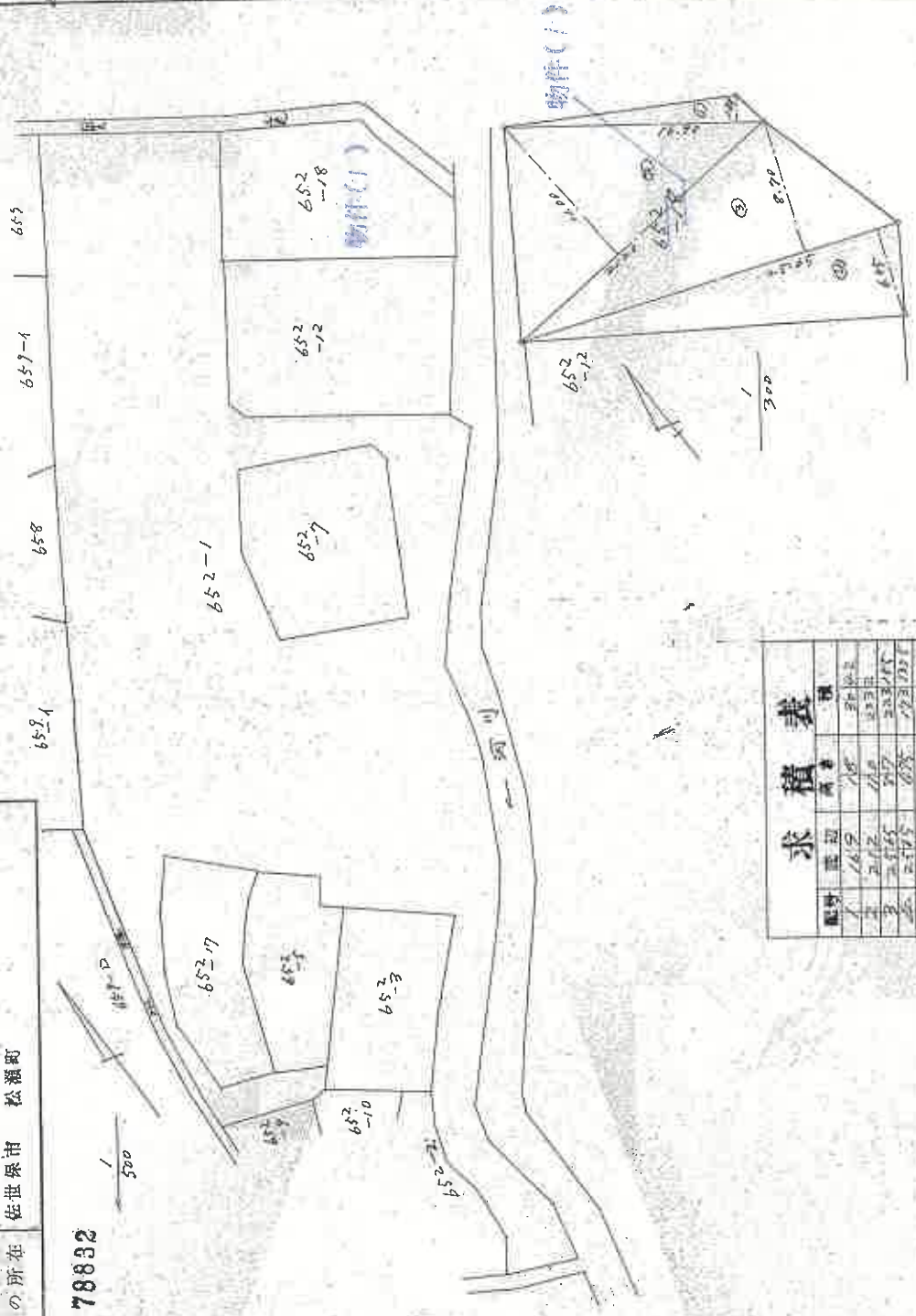
昭和50年8月25日登記 前652-1 後・新

土地積測量図

地番 652番/8

土地の所在 佐世保市 松瀬町

昭和50年8月25日 製作 年 月 日 製作者 車 請 入



求積表

区分	面積	積算
1	1.45	27.10
2	1.45	27.10
3	1.45	27.10
4	1.45	27.10
5	1.45	27.10
6	1.45	27.10
7	1.45	27.10
8	1.45	27.10
9	1.45	27.10
10	1.45	27.10
11	1.45	27.10
12	1.45	27.10
13	1.45	27.10
14	1.45	27.10
15	1.45	27.10
16	1.45	27.10
17	1.45	27.10
18	1.45	27.10
19	1.45	27.10
20	1.45	27.10
21	1.45	27.10
22	1.45	27.10
23	1.45	27.10
24	1.45	27.10
25	1.45	27.10
26	1.45	27.10
27	1.45	27.10
28	1.45	27.10
29	1.45	27.10
30	1.45	27.10
31	1.45	27.10
32	1.45	27.10
33	1.45	27.10
34	1.45	27.10
35	1.45	27.10
36	1.45	27.10
37	1.45	27.10
38	1.45	27.10
39	1.45	27.10
40	1.45	27.10
41	1.45	27.10
42	1.45	27.10
43	1.45	27.10
44	1.45	27.10
45	1.45	27.10
46	1.45	27.10
47	1.45	27.10
48	1.45	27.10
49	1.45	27.10
50	1.45	27.10
51	1.45	27.10
52	1.45	27.10
53	1.45	27.10
54	1.45	27.10
55	1.45	27.10
56	1.45	27.10
57	1.45	27.10
58	1.45	27.10
59	1.45	27.10
60	1.45	27.10
61	1.45	27.10
62	1.45	27.10
63	1.45	27.10
64	1.45	27.10
65	1.45	27.10
66	1.45	27.10
67	1.45	27.10
68	1.45	27.10
69	1.45	27.10
70	1.45	27.10
71	1.45	27.10
72	1.45	27.10
73	1.45	27.10
74	1.45	27.10
75	1.45	27.10
76	1.45	27.10
77	1.45	27.10
78	1.45	27.10
79	1.45	27.10
80	1.45	27.10
81	1.45	27.10
82	1.45	27.10
83	1.45	27.10
84	1.45	27.10
85	1.45	27.10
86	1.45	27.10
87	1.45	27.10
88	1.45	27.10
89	1.45	27.10
90	1.45	27.10
91	1.45	27.10
92	1.45	27.10
93	1.45	27.10
94	1.45	27.10
95	1.45	27.10
96	1.45	27.10
97	1.45	27.10
98	1.45	27.10
99	1.45	27.10
100	1.45	27.10
合計	145.00	2710.00

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

曲尺 1/500 1/500

A3版をA4版に縮小した。

令和7年7月7日 最寄地方法務局佐世保支局 登記官

登記年月日：昭和52年10月25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。
(長崎地方公務局佐世保支局電機課)
令和7年5月30日 福岡法務局

登記簿

地図整理番号：M72500

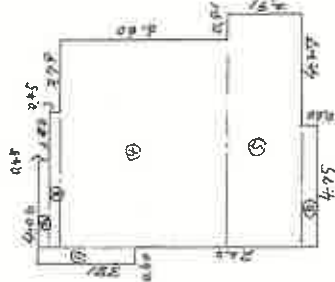
236923 552.10.25 建各

物 階 平 面 図

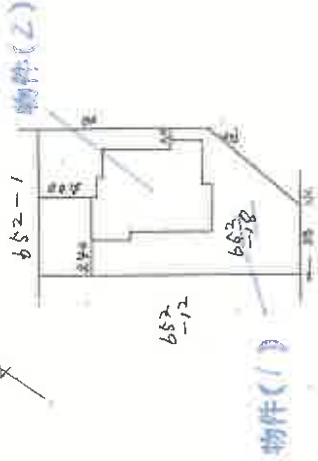
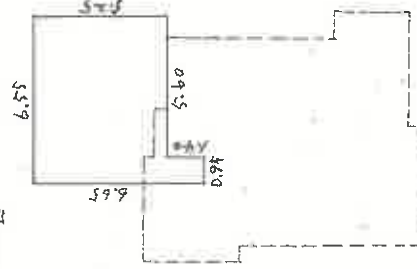
家屋番号 652-18

建物の所在 佐世保市松瀬町652番地18

1P塔



2P塔

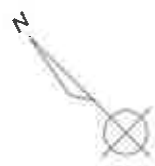


(長崎県土地家屋調査士会 用紙)

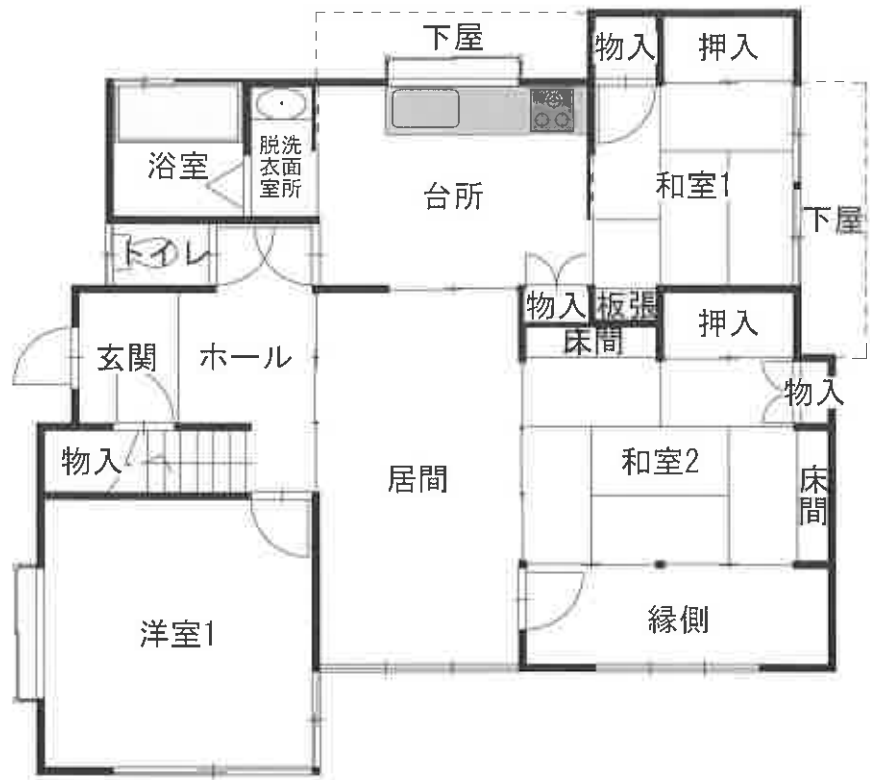
縮尺 1/200 1/500

A3版をA4版に縮小した。

間取図



物件2 1階



物件2 2階



※間取りの配置等を概略的に表示したものである。