

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）
1～5	5,300,000 4,240,000	一括	1,060,000	63,379	0
1	800,000				
2	810,000				
3	520,000				
4	1,220,000				
5	1,950,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 佐世保市江迎町長坂
 地 番 137 番 1
 地 目 宅地
 地 積 118.19 平方メートル
- 2 所 在 佐世保市江迎町長坂
 地 番 137 番 2
 地 目 宅地
 地 積 120.10 平方メートル
- 3 所 在 佐世保市江迎町長坂
 地 番 138 番 4
 地 目 宅地
 地 積 75.59 平方メートル
- 4 所 在 佐世保市江迎町長坂 137 番地
 家屋 番号 137 番の 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 76.36 平方メートル
 2 階 76.36 平方メートル
 (現況)
 所 在 佐世保市江迎町長坂 137 番地 2
 種 類 居宅・倉庫

物 件 目 録

床 面 積 1 階 約 109 平方メートル
2 階 約 76 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 工場

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 14.57 平方メートル

符 号 2

種 類 炊事場

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 20.36 平方メートル

(現況)

附属建物 1、2 いずれも不存在

5 所 在 佐世保市江迎町長坂 137 番地 1、138 番地 4

家屋 番号 138 番 4

種 類 店舗・事務所・倉庫

構 造 木・鉄骨造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 119.76 平方メートル
2 階 75.17 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 159.76 平方メートル
2 階 約 103.17 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8 年 1 月 7 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 ～ 5】

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 ～ 5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 4 及び 5】

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 佐世保市江迎町長坂
 地 番 137 番 1
 地 目 宅地
 地 積 118.19 平方メートル
- 2 所 在 佐世保市江迎町長坂
 地 番 137 番 2
 地 目 宅地
 地 積 120.10 平方メートル
- 3 所 在 佐世保市江迎町長坂
 地 番 138 番 4
 地 目 宅地
 地 積 75.59 平方メートル
- 4 所 在 佐世保市江迎町長坂 137 番地
 家屋 番号 137 番の 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 76.36 平方メートル
 2 階 76.36 平方メートル
 (現況)
 所 在 佐世保市江迎町長坂 137 番地 2
 種 類 居宅・倉庫

物 件 目 録

床 面 積 1 階 約 109 平方メートル
2 階 約 76 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 工場
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 14.57 平方メートル
符 号 2
種 類 炊事場
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 20.36 平方メートル

(現況)

附属建物 1、2 いずれも不存在

5 所 在 佐世保市江迎町長坂 137 番地 1、138 番地 4

家屋 番号 138 番 4
種 類 店舗・事務所・倉庫
構 造 木・鉄骨造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 119.76 平方メートル
2 階 75.17 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 159.76 平方メートル
2 階 約 103.17 平方メートル

令和7年(ヌ)第 12号
令和7年 7月28日受理
令和7年 9月26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 佐世保市江迎町長坂
 地 番 137 番 1
 地 目 宅地
 地 積 118.19 平方メートル

- 2 所 在 佐世保市江迎町長坂
 地 番 137 番 2
 地 目 宅地
 地 積 120.10 平方メートル

- 3 所 在 佐世保市江迎町長坂
 地 番 138 番 4
 地 目 宅地
 地 積 75.59 平方メートル

- 4 所 在 佐世保市江迎町長坂 137 番地
 家屋 番号 137 番の 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 76.36 平方メートル
 2 階 76.36 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 工場

物 件 目 録

構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	14.57 平方メートル
符 号	-2
種 類	炊事場
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	20.36 平方メートル

5 所 在 佐世保市江迎町長坂137番地1、138番地4

家屋 番号 138番4

種 類 店舗・事務所・倉庫

構 造 木・鉄骨造瓦葺2階建

床 面 積	1階	119.76 平方メートル
	2階	75.17 平方メートル



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（以下、併せて「本件土地」という。）は一体となって利用されており、その形状は、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及び5建物（以下、併せて「本件建物」という。）については、新築の時期は不明であるが、物件4は昭和46年に、物件5は昭和48年に、それぞれ登記事項が変更されていることから、それ以前に建てられたことが推察される。

なお、現状のように増改築された時期については、関係人からの陳述が得られなかったことから詳細は不明であるが、物件4は、平成21年12月30日付けで、物件5は、平成26年12月13日付けで、それぞれ所有者が現在の債務者Aになっていることから、いずれも債務者Aが所有者になった以降に着手したものと思料する。

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3、4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、関係人の陳述が得られなかったことから詳細は確認できなかったが、建物の状況等から3、4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9メートルの市道（江迎中央線）に、東側は、幅員約5mの市道（中町線）に、それぞれ接面している。

⑥ [その他の意見]

- ・ 債務者Aに対し、照会書面を送付したが、回答は得られなかった。
- ・ 物件4及び5建物は、通路でつながって一体となって利用されており、物件4は、主に住居として、物件5は、主に洋菓子の製造及び販売を行う店舗とし利用されている状況である。

なお、2枚目に記載したとおり、物件4の附属建物である「工場」及び「炊事場」については、主たる建物と一体化している状況であり、また、現況として、物件4に「工場」に該当する場所も存しないことから、工場抵当法は適用されないものと思料する。

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29日 (火) 11:14-11:35	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) 12:19-12:46	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12日 (火) 15:26-15:45	佐世保市役所	建物間取図交付申請
R7年8月14日 (木) 10:09-10:14	物件所在地	立入調査日程調整
R7年8月20日 (水) 12:51-15:38	物件所在地	立入調査, 占有関係調査
R7年9月2日 (火) 13:01-13:10	佐世保市役所	償却資産関係調査
R7年9月19日 (金) 15:01-15:06	物件所在地	占有関係等聴取調査
(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20日 目的物件は不在で開錠されていたので, 立会人 B を立ち会わ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。 ☐		

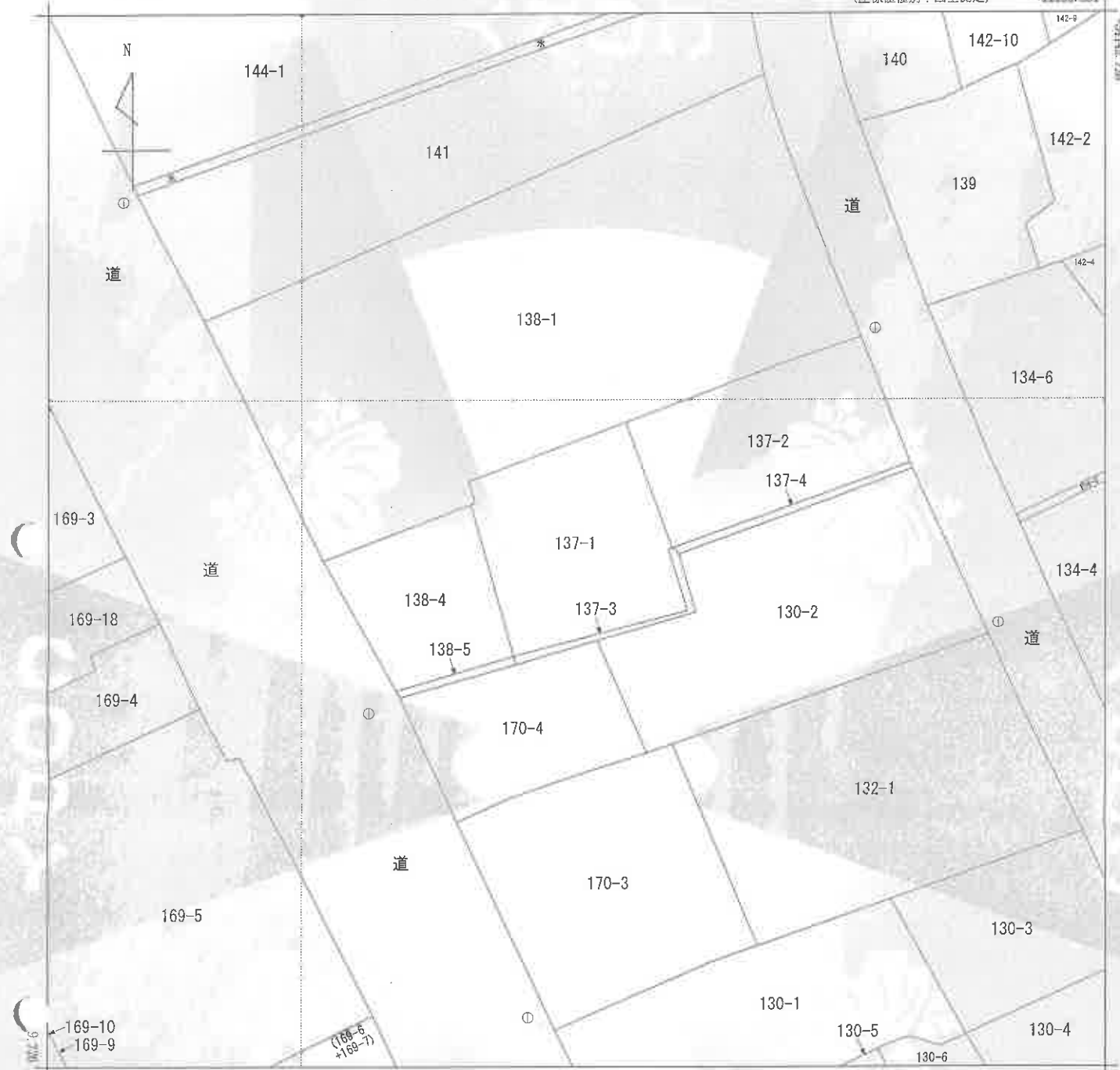
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

A3→A4への縮小書面

(座標値種別：図上測定)

12136.351

169-2



+12075.851

(座標値種別：図上測定)



A B C D
長坂地
江迎町長坂
江迎町長坂
江迎町長坂

請求部	所在	佐世保市江迎町長坂				地番	137番1			
出力縮尺	1/250	精度区分	甲三	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29日
長崎地方法務局佐世保支局
登記官

請求番号：12-1
(1/1)

登記年月日：昭和48年1月23日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

建

面図

138-4

家屋番号

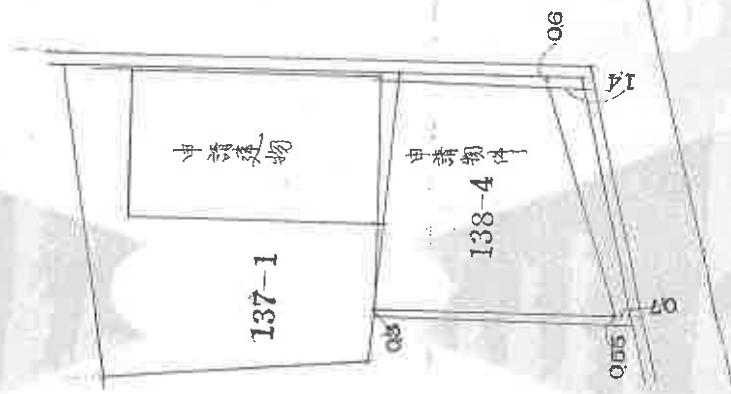
137-1
138-4
北松浦郡江迎町長坂江迎

建物の所在

昭和48年1月23日
製作年月日

製作者
土地家屋調査士

申請人



(日 測 連 15)

縮 尺 1/200

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A3→A4への縮小書面

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29日 長崎地方公務員佐世保支局

登記官

(1) 平成24年5月9日
この図面に記録されている建物の全図又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更を旨とし
上記の日付は、この図面に変更内容が記録した日
付である。

A3→A4への縮小書面

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29日 長崎地方法務局佐世保支局

令和7年7月29日

長崎地方法務局佐世保支局

登記官

10

請求番号: 12-2

$$\overline{(3/4)}$$

(日本土地家屋調査士会連合会(紙))

(15 頁目)

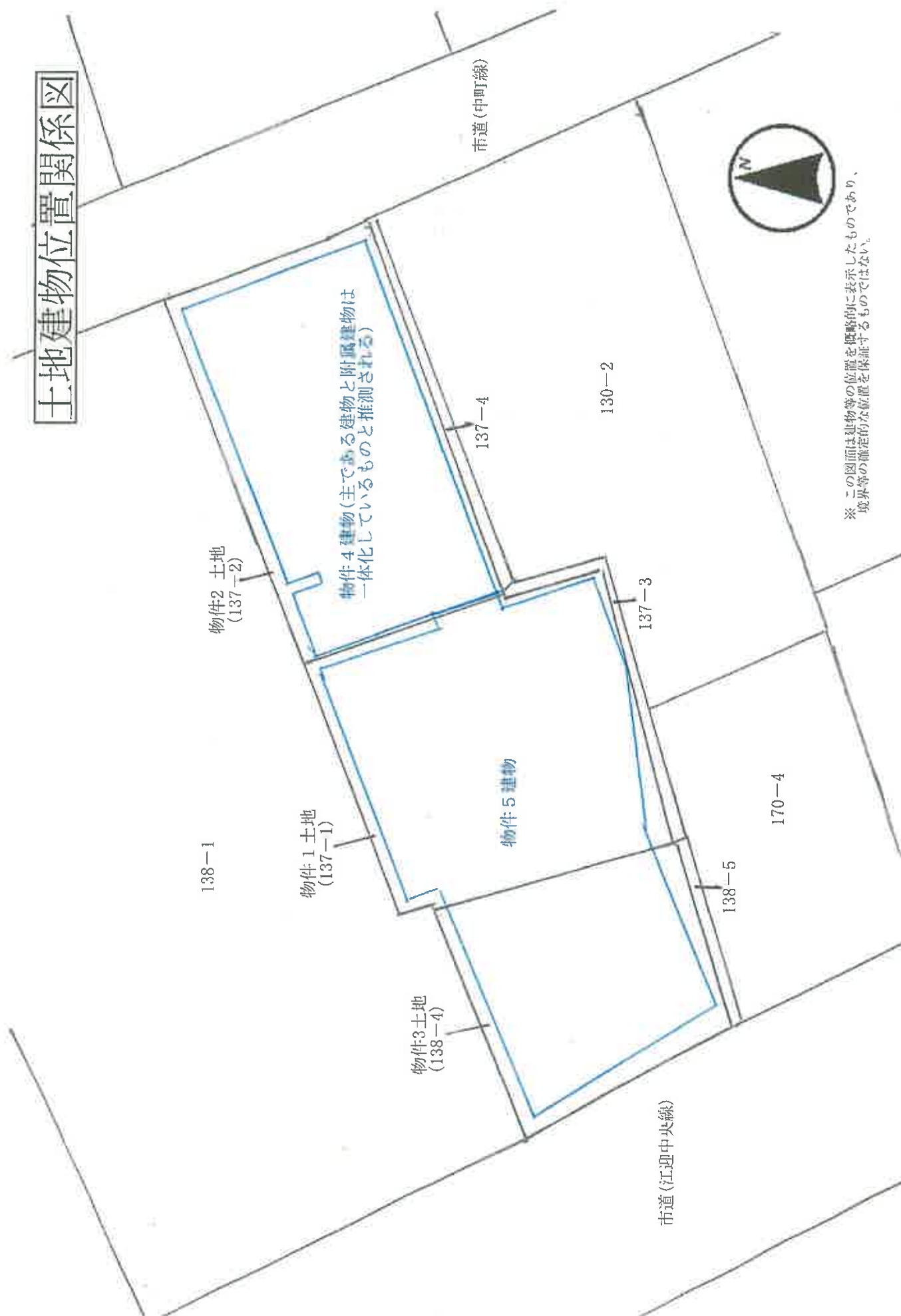
A3→A4への縮小書面

[illegible]

(1) 平成24年5月9日
この図面に記録されている建物の名称又は一部についでその所在又は家屋番号が更正された旨上記の日付は、この図面に変更内容を記録した旨付である。

A3→A4への縮小書面

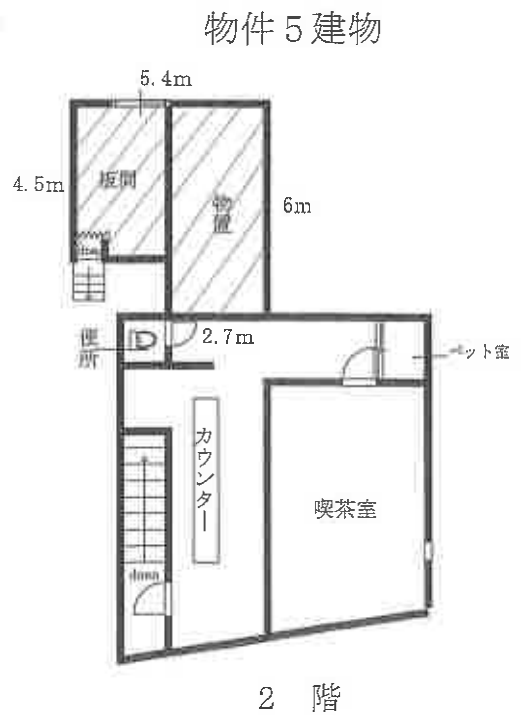
土地建物位置関係図



間 取 図



1階の未登記増築部分の概測床面積
 $4.5\text{m} \times 9\text{m} \approx 40\text{m}^2$ (小数点以下切り捨て)



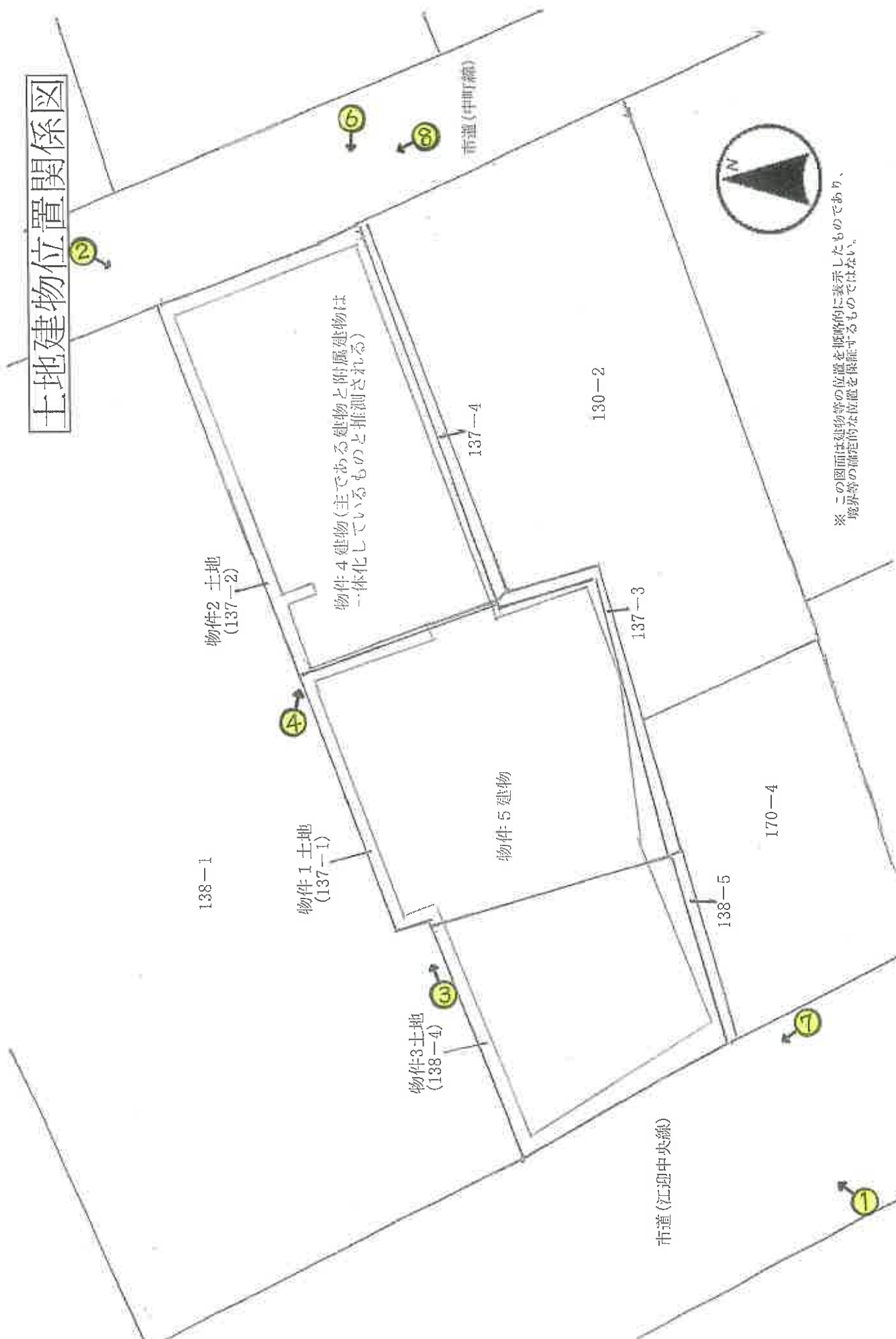
2階の未登記増築部分の概測床面積
 $(5.4\text{m} \times 4.5\text{m}) + (2.7\text{m} \times 1.5\text{m}) \approx 28\text{m}^2$ (小数点以下切り捨て)



※ 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

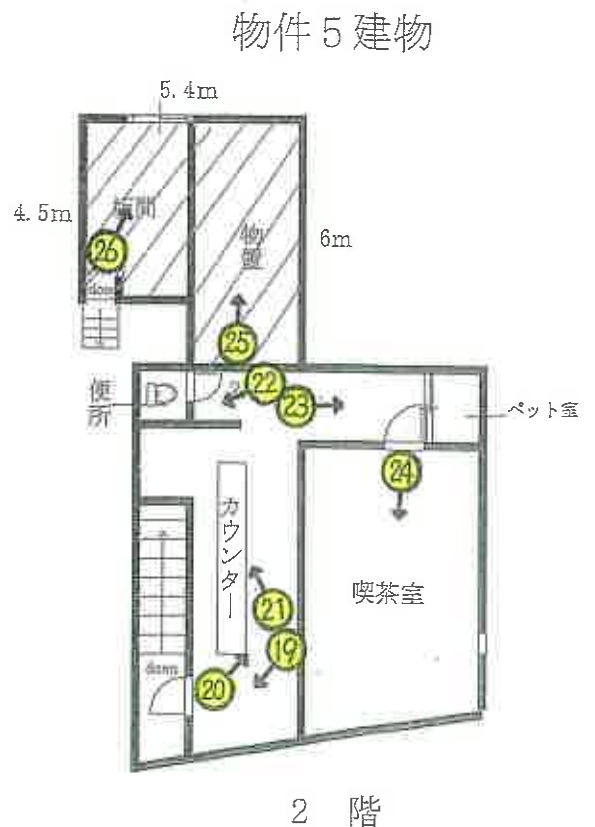
写真撮影位置方向



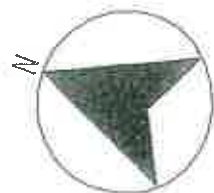
※ この図面は建物等の位置を概略的に表示したものであり、境界等の確定的な位置を保障するものではない。



1階の未登記増築部分の概測床面積
 $4.5\text{m} \times 9\text{m} \approx 40\text{m}^2$ (小数点以下切り捨て)



2階の未登記増築部分の概測床面積
 $(5.4\text{m} \times 4.5\text{m}) + (2.7\text{m} \times 1.5\text{m}) \approx 28\text{m}^2$ (小数点以下切り捨て)



物件 5

①



物件 3

物件 4

②



物件 2

物件1 東側の状況

③



物置

④



物置内部

物件1

⑤



物件2 東側の状況

⑥



接道状況（西側）

⑦



接道状況（東側）

⑧



【物件5】

店舗

⑨



店舗

⑩



店舗

⑪



遊び場

⑫



店舗内小部屋

⑬



炊事場

⑭



事務室

⑮



2階登り口

⑯



倉庫

⑰



メダカ飼育室

⑱



2階ロビー

⑲



2階フローア

⑳



カウンター

②1



洗面・トイレ

②2



ペット室

②3



喫茶室

②4



物置

②5



板間

②6



【物件4】

冷凍室

②7



倉庫

②8



廊下

②9



倉庫

③0



納戸

③1



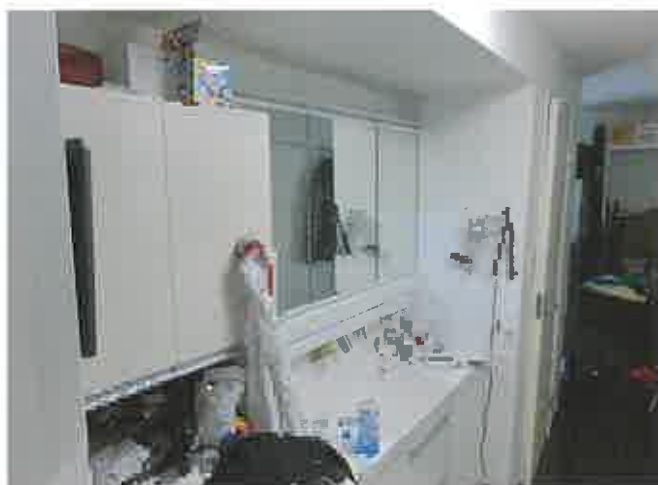
玄関

③2



洗面台

③③



脱衣所

③④



浴室

③⑤



台所

③⑥



ウォークインクローゼット

③⑦



洋室1

③⑧



洋室1

③9



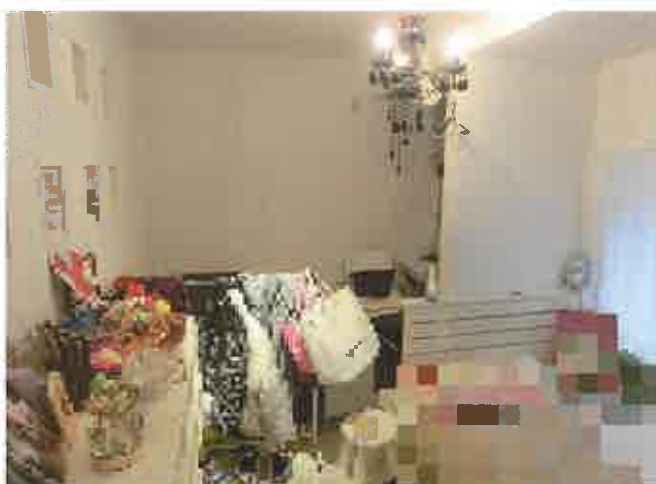
屋根裏部屋

④0



洋室3

④1



洋室1

④2



洋室1

④3



ベランダ

④4



令和7年(又)第 12号
令和7年 7月29日 受理
令和7年 8月20日 現地調査
令和7年 9月29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

三浦純一

第1 評価額

一括価格	
金 5,300,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 800,000円
物件2（土地）	金 810,000円
物件3（土地）	金 520,000円
物件4（建物）	金 1,220,000円
物件5（建物）	金 1,950,000円

- 1 一括価格は、物件1～5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、3の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。物件2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、目的物の種類及び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	在佐世保市江迎町長坂 番137番1 目宅地 積118.19 m ² 者A	同 左
2	所在地 地目 地積 所有者	在佐世保市江迎町長坂 番137番2 目宅地 積120.10 m ² 者A	同 左
3	所在地 地目 地積 所有者	在佐世保市江迎町長坂 番138番4 目宅地 積75.59 m ² 者A	同 左
4	所 家屋番 種 構 床 面 符 種 構 床 面	在佐世保市江迎町長坂137番地 号137番の1 類 居宅 造 木造瓦葺2階建 積1階 76.36 m ² 2階 76.36 m ² (附属建物) 号1 類 工場 造 木造瓦葺平家建 積14.57 m ²	佐世保市江迎町長坂137番地2 居宅・倉庫 1階 概測 109 m ² 2階 概測 76 m ² 主である建物と一体化されており現存しない。

4	符 号 2 種 類 炊事場 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床 面 積 20.36 m ² 所 有 者 A	主である建物と一体化されており現存しない。
5	所 在 佐世保市江迎町長坂 137 番地 1、138 番地 4 家 屋 番 号 138 番 4 種 類 店舗・事務所・倉庫 構 造 木・鉄骨造瓦葺 2 階建 床 面 積 1 階 119.76 m ² 2 階 75.17 m ² 所 有 者 A	1 階 概測 159.76 m ² 2 階 概測 103.17 m ²
番 号	特 記 事 項	
4、5	物件 4 建物については、法務局備付の建物図面が存しないため、概測し概測数量を採用したが、巻尺測定であり精度にやや難があるため、精度の高い床面積を把握するためには、土地家屋調査士等の専門家による測量を要する。物件 5 建物の未登記増築部分の概測床面積についても同様である。	

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	MR松浦鉄道線「江迎鹿町」駅の北東方・道路距離約320m（徒歩約4分）、最寄バス停「江迎」の南東方・約130m（徒歩約2分）。	
付 近 の 状 況	店舗の外、一般住宅もみられる国道背後の商業地域。今後もしばらくは現状のまま推移していくものと予測される。	
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	非線引都市計画区域
	用 途 地 域	指定なし
	建 ぺ い 率	70%
	容 積 率	300%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 の 規 制	特になし
画 地 条 件	南西側の舗装市道に間口約8.5m奥行約34mで接面する不整形な二方路地。地勢はほぼ平坦。	
接面道路の状況	南西側で幅員約9mの舗装市道(江迎中央線、建築基準法第42条1項1号道路)に、北東側で幅員約4.5mの舗装市道(中町線、建築基準法第42条1項1号道路)それぞれほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	物件1、3は物件5建物の敷地として、物件2は物件4建物の敷地として利用されている。(別添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 ガス配管 なし(プロパンガス利用) 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」等とは、対象物件の前面道路等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	土壌汚染の有無については、公的資料、過去の地歴、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。	

2-1 建物の概況及び利用状況（物件4）

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46年以前に新築されたものと推測され、附属建物については平成21年12月以降に改築されたものと推測される。 経過年数：約54年以上 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構造：木造 屋根：瓦葺等 外壁：亜鉛鋼板葺等 内壁：ビニールクロス貼、合板等 天井：ビニールクロス貼 床：フローリング等 設備：電気、給排水、衛生等 その他：システムキッチン等
床面積（現況）	1階 概測 109 m ² 、2階 概測 76 m ²
現況用途等	現況用途：居宅・倉庫 間取り：間取図のとおり
品 等	普通程度
保守管理の状態	平成 21 年 12 月以降に、全体的にリフォーム工事が実施されたものと推測されるが、新築後 54 年以上は経過しているものと推測され、全体的に老朽化は進行しているものと思料される。
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	① 建物に付属する各種設備については、動作確認まではしていないため、使用可能かどうかについては不明である。 ② アスベスト含有吹付材については、建物の目視調査等からは確認できなかったが、正確にその使用の有無を判定するには専門調査機関による材質分析調査が必要となる。

2-2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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48年以前に新築されたものと推測される。 昭和48年1月18日変更、増築。未登記部分については、平成26年12月以降に増築されたものと推測される。 経過年数：約52年以上 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造：木・鉄骨造 屋 根：瓦葺等 外 壁：亜鉛鋼板葺等 内 壁：ビニールクロス貼等 天 井：ビニールクロス貼等 床：フローリング、塩ビ床シート、コンクリート打放等 設 備：電気、給排水、衛生等 その他：特になし
床面積（現況）	1階 概測 159.76 m ² 、2階 概測 103.17 m ²
現況用途等	現況用途：店舗・事務所・倉庫 間 取 り：間取図のとおり
品 等	普通程度
保守管理の状態	平成 26 年 12 月以降に、全体的にリフォーム工事が実施されたものと推測されるが、新築後 52 年以上は経過しているものと推測され、全体的に老朽化は進行しているものと思料される。
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	① 建物に付属する各種設備については、動作確認まではしていないため、使用可能かどうかについては不明である。 ② アスベスト含有吹付材については、建物の目視調査等からは確認できなかったが、正確にその使用の有無を判定するには専門調査機関による材質分析調査が必要となる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3（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	20,700	0.998	118.19	0.9	2,200,000
2	20,700	0.998	120.10	0.9	2,230,000
3	20,700	0.998	75.59	0.9	1,410,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 佐世保5-17

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $22,100 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/107 = 20,700 \text{ 円/㎡}$

◇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：なし

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差：二方路5% 形状△5%
 $105/100 \times 95/100 = 99.8/100$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件4、5（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
4	150,000	185	0.05	1,390,000
5	170,000	262.93	0.05	2,230,000

ウ 現価率

物件4、5とも新築後52年以上経過しており経済的耐用年数は既に満了している。従って残価率5%を基本に、全体的にリフォーム工事を実施していることを考慮して観察減価法による補正は行わず、以下のとおり建物の現価率を査定した。

残価率 観察減価法現価率
 $0.05 \times (1 - 0.0) = 0.05$

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) 万円未満四捨五入 ア×イ＝ウ
1	2,200,000	法定地上権	0.35	770,000
2	2,230,000	法定地上権	0.35	780,000
3	1,410,000	法定地上権	0.35	490,000

イ 土地利用権等割合：物件1～3の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) 万円未満四捨五入 (ア+イ)×ウ ×エ×オ
1	2,200,000	－770,000		0.8	0.7	800,000
2	2,230,000	－780,000		0.8	0.7	810,000
3	1,410,000	－490,000		0.8	0.7	520,000
4	1,390,000	＋780,000	1.0	0.8	0.7	1,220,000
5	2,230,000	＋1,260,000	1.0	0.8	0.7	1,950,000
一括価格(合計)						5,300,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：店舗及び居宅等の売却△20%

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 地価公示価格（佐世保5－17）

所 在：佐世保市江迎町長坂169番14

価 格：22,100円／㎡

位 置：「江迎鹿町」駅まで約260m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：113㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：南西側13m国道、背面道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域(建蔽率70%、容積率300%)

地 域 の 概 要：各種小売店舗が建ち並ぶ国道沿いの商業地域

2 固定資産評価額（令和7年度）

物件1 1,616,839円

物件2 1,116,930円

物件3 1,034,071円

物件4 504,427円

物件5 1,981,057円

第7 附属資料

1 位置図

2 見取図

3 公図写し(縮小実施)

4 土地建物位置関係図

5 建物図面・各階平面図写し(縮小実施)

6 物件4建物の概測床面積算出表

7 間取図

以 上

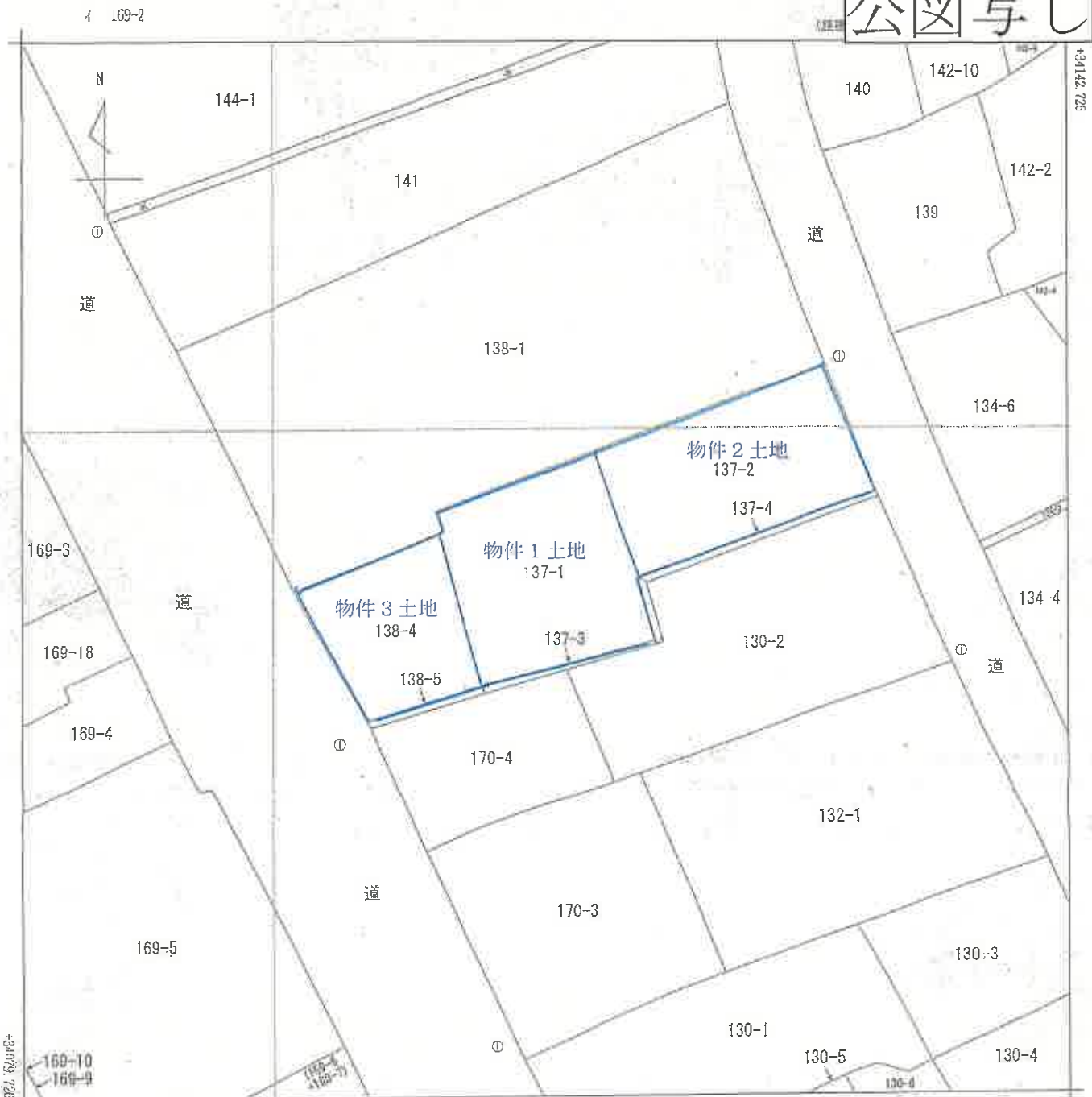
位置図



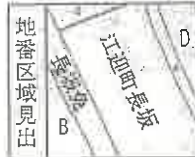
見取図



公図写し



縮小実施
A3→A4



長崎県
江迎町長坂
江迎町長坂
江迎町長坂

請求部	所在	佐世保市江迎町長坂				地番	137番1			
出力 縮尺	1/250	精度 区分	甲三	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					備考 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6月19日

長崎地方方法務局佐世保支局

登記官

地図整理番号：M14557

(1/1)

土地建物位置関係図

138-1

物件1 土地
(137-1)

物件3 土地
(138-4)

物件5 建物

物件2 土地
(137-2)

物件4 建物(主である建物と附属建物は
一体化しているものと推測される)

市道(中町線)

137-4

130-2

137-3

138-5

170-4

市道(江迎中央線)



※ 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。

登記年月日：昭和48年1月23日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

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19日 長崎地方法院佐世保支局 登記官

276182

家屋番号

138-4

建物の所在

北松浦郡江迎町長坂江迎137-1
138-4

建 各 附

面 図

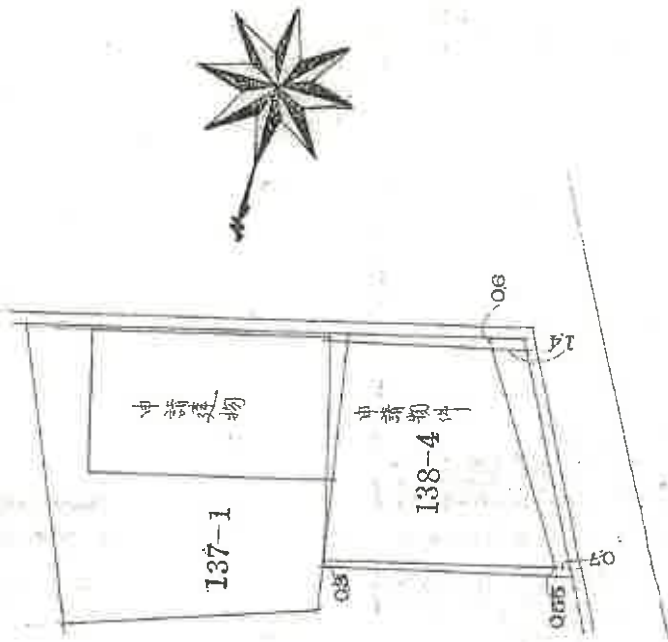
作 製 年 月 日
昭和48年1月23日

作 製 者

申請人

申請人

申請人



縮小実施
A3→A4

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮 尺

1/200

1/

(1) 平成24年5月9日
この図面に記載されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された。上記の
上記の日付は、この図面に変更内容を配録した日
付である。

縮小実施
A3→A4

次頁に図面に関する変更内容を示す。

제품명 (명)

直一

138-4

北松浦郡江迎所長坂光字江迎 137-1
138-4

昭和五、年九月

著

青瑤

出

縮小実施
A3→A4

(日本土地家屋調査士会連合会紙)

尺

地圖整理番号: M14558

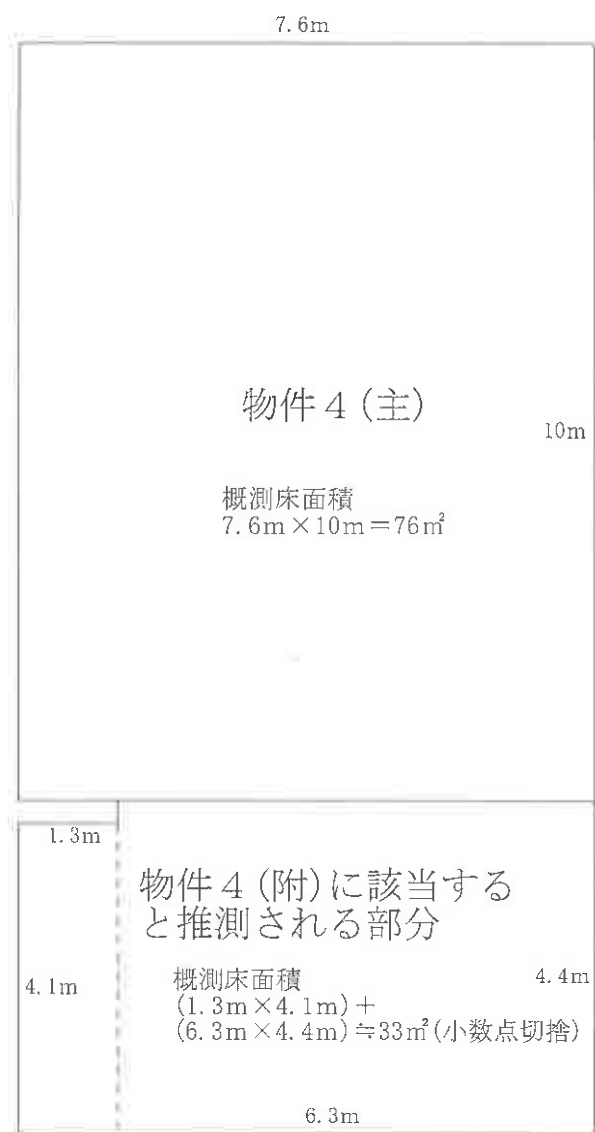
$$\{3/4\}$$

B

(1) 平成29年5月9日
この図面に掲載されている建物の全部又は一部に
ついてその用途若しくは容積率等が変更された
上記の日付は、この図面に変更内容を反映した日
付である。

縮小実施
A3→A4

物件4 建物の概測 床面積算出表



1 階

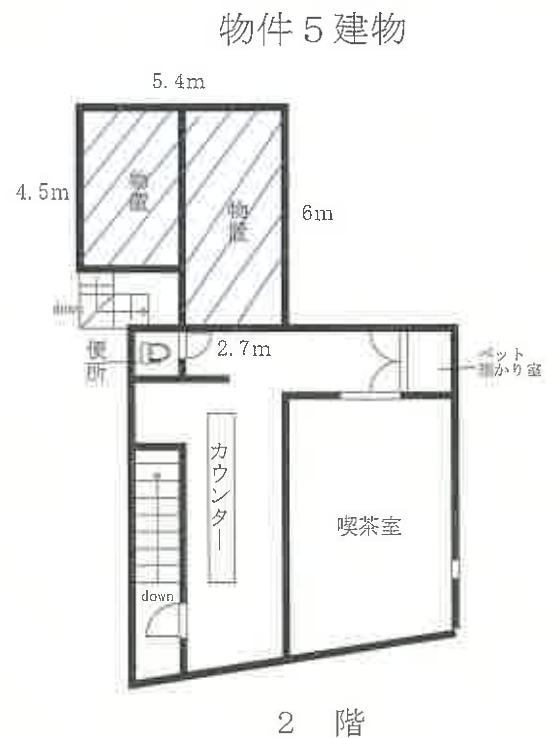


2 階

間 取 図



1階の未登記増築部分の概測床面積
 $4.5\text{m} \times 9\text{m} \approx 40\text{m}^2$ (小数点以下切り捨て)



2階の未登記増築部分の概測床面積
 $(5.4\text{m} \times 4.5\text{m}) + (2.7\text{m} \times 1.5\text{m}) \approx 28\text{m}^2$ (小数点以下切り捨て)



※ 間取りの配置等を概略的に表示したものである。