

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月23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 4月 6日から 令和 8年 4月13日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 4月16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 5月 7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 3月23日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- 2 所 在 佐世保市星和台町  
地 番 1460番152  
地 目 宅地  
地 積 196.50平方メートル
- 3 所 在 佐世保市星和台町1460番地152  
家屋 番号 1460番152  
種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 63.46平方メートル  
2階 28.66平方メートル

## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月 2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2, 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

【物件番号2, 3】

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

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

- 2 所 在 佐世保市星和台町  
地 番 1460番152  
地 目 宅地  
地 積 196.50平方メートル
- 3 所 在 佐世保市星和台町1460番地152  
家屋 番号 1460番152  
種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 63.46平方メートル  
2階 28.66平方メートル

令和7年(ケ)第 12号  
令和7年10月 6日受理  
令和7年12月 4日提出

## 現況調査報告書(その2)

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

- 2 所 在 佐世保市星和台町  
地 番 1460番152  
地 目 宅地  
地 積 196.50平方メートル
- 3 所 在 佐世保市星和台町1460番地152  
家屋 番号 1460番152  
種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 63.46平方メートル  
2階 28.66平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	佐世保市星和台町26番25号														
土地	物件2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> カーポート及びスチール製物置(非建物)が存する。														
建物	物件3														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年( )第</td> <td style="padding-left: 20px;">号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年</td> <td style="padding-left: 20px;">月</td> <td style="padding-left: 20px;">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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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)	<p>① 本件建物は、私と家族が住居として利用しています。</p> <p>② 本件建物は、私が購入して以降、屋根の防水工事を行っただけで増改築は行っていません。</p> <p>③ 隣接する土地所有者との間で境界に関する争いはありません。</p> <p>④ 本件建物に関して、シロアリの被害はありません。雨漏りについては、2階和室の天井に雨漏りしたような跡が見られますが、あれは強い台風が来た時に、吹き付けた雨の影響であるような跡が残っただけです。日頃から雨漏りしているわけではありません。</p> <p>⑤ 1階のリビングの天井にも、一部水漏れの跡が見られますが、その場所は、雨漏りによるものではなく、その上の2階でバケツの水がこぼれてしみ込んだ跡になります。</p> <p>⑥ 道と接する擁壁の中段部分にある花壇のブロックに隙間が見られますが、あそこは、木の根が張って、それが影響しているようです。</p> <p>⑦ カーポート及びスチール製物置は、私が、本物件を購入した時から設置されていたものになります。いつ頃設置されたのかはわかりません。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

(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2土地(以下「本件土地」という。)の形状は、公図、地積測量図及び現地概測等から、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3建物(以下「本件建物」という。)は、新築以降、増改築はされた形跡は見られず、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]

本件土地の南側は、幅員約6mの市道(星和台団地2号線)に接面している。

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、土地の定着物と認定した。なお、写真⑤に見られるように、老朽化によって、カーポートの梁の一部が折れ、トタンの一部が破れている状況であった。
- ・ 本件建物の2階天井に見られた染み込み跡について、業者に依頼して見てもらったところ、原因が分からないということであった。

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10月7日 (火) 9:38-9:54	物件所在地	物件特定, 外観調査, 立入調査日程調整
R7年10月7日 (火) 11:10-11:35	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10月14日 (火) 12:46-13:31	物件所在地	立入調査, 占有関係調査
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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



(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。

地番区域見出し  
星和台町

請求部	所在	佐世保市星和台町		地番	1460番152				
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は番号記号		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10月7日  
長崎地方法務局佐世保支局  
登記官

請求番号：7-2  
(1/1)

複写機により作成

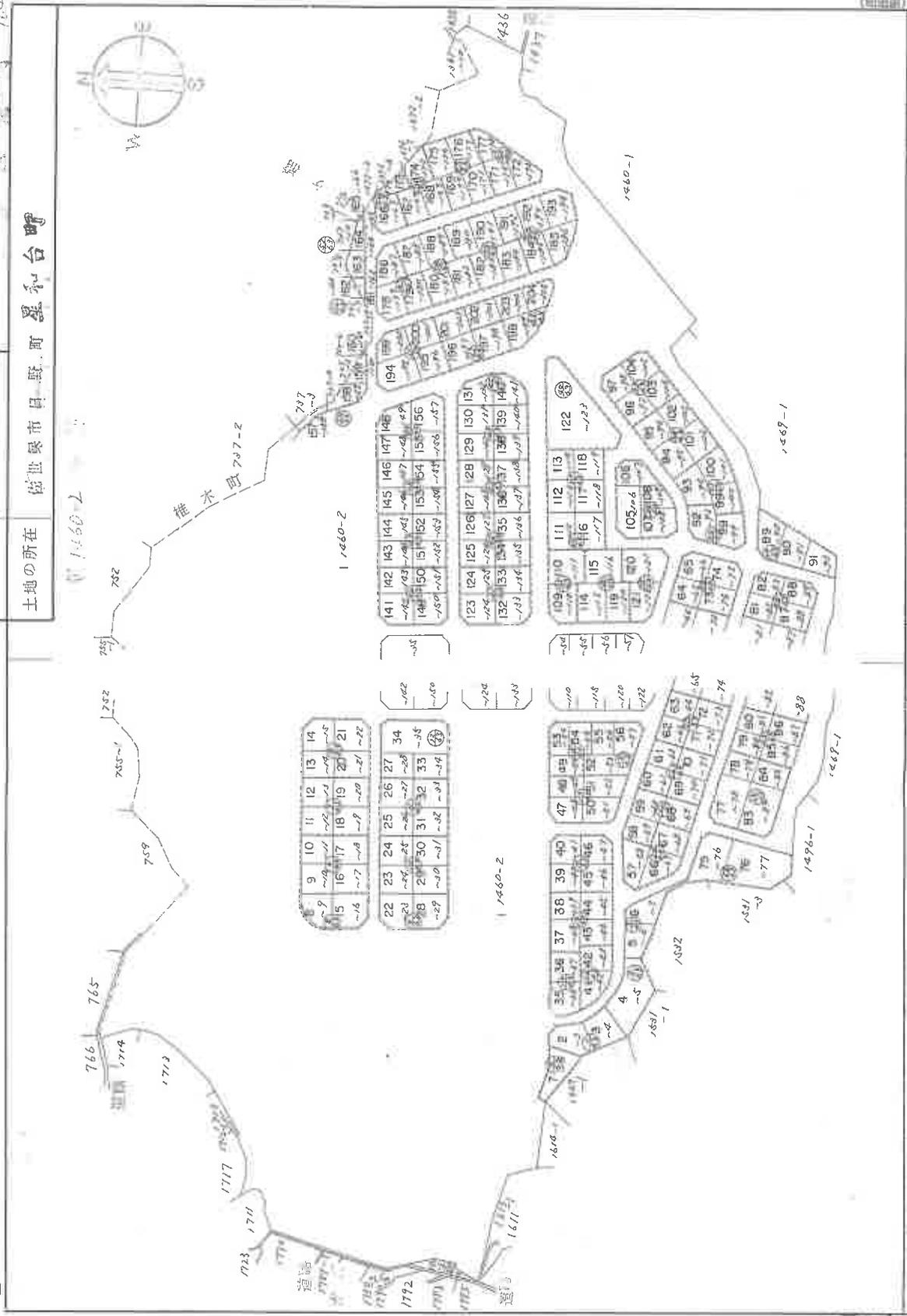


127963

地番 1460-3, ~-205  
1460-2, ~-20

土地積測量図

土地の所在 佐世保市日野町星和台野



作製者 土地家屋調査士

申請人 和50年6月22日作製

縮尺 1/2000

(土地家屋調査士会北九州支部用紙)

これは図面の写しである。  
 令和7年10月7日  
 長崎地方法務局佐世保支局  
 登記官

128010

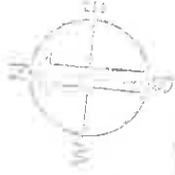
地番 (4466-3) 1460-144, 145, 152, 153

地積測量図

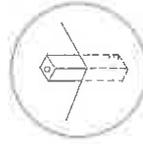
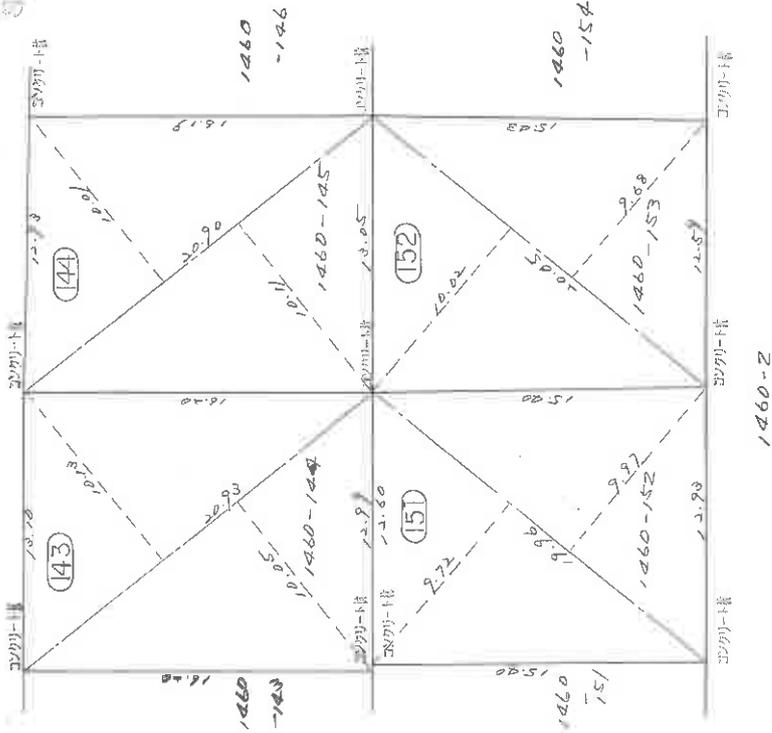
土地の所在 佐世帯町 日野照 豊和台町

土地の所在

- (143) 1460-144  
 $20.90 \times (10.05 + 10.13) \times \frac{1}{2} = 422.0674$   
 $\frac{1}{2} \times 211.1807$
- (144) 1460-145  
 $20.90 \times (10.11 + 10.01) \times \frac{1}{2} = 420.5080$   
 $\frac{1}{2} \times 210.2540$
- (151) 1460-152  
 $19.96 \times (9.72 + 9.97) \times \frac{1}{2} = 494.0120$   
 $\frac{1}{2} \times 247.0060$
- (152) 1460-153  
 $19.96 \times (10.04 + 9.48) \times \frac{1}{2} = 494.9850$   
 $\frac{1}{2} \times 247.4925$



1460-Z



1460-Z

1460-126

1460-127

1460-128

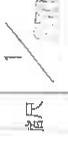
製作者

土地家屋調査士

和歌山県 和歌山市 6月24日(製)

申請人

印



(白 9)

登記年月日：昭和54年1月10日

公用

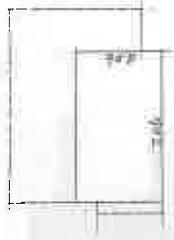
258335

各階平面図 5.5.4.1.10

建物平面図

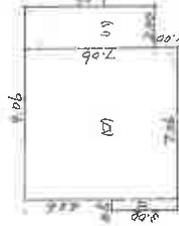
家屋番号 1460-152

建物の所在 佐世保市百野町1460番地152



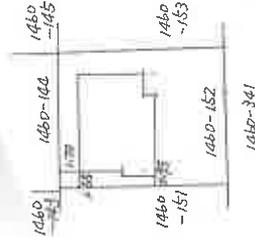
2階床面積

$$4.06 \times 7.06 = 28.6636 \text{ m}^2$$



1階床面積

- (イ) 8.00 × 0.50 = 1.5000
- (ロ) 7.06 × 7.06 = 49.8486
- (ハ) 6.06 × 2.00 = 12.1200
- 計 63.4686 m<sup>2</sup>



A3→A4への縮小書面

製作者 土地家屋調査士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

月 10日(作製)

(長崎県土地家屋調査士会用品)

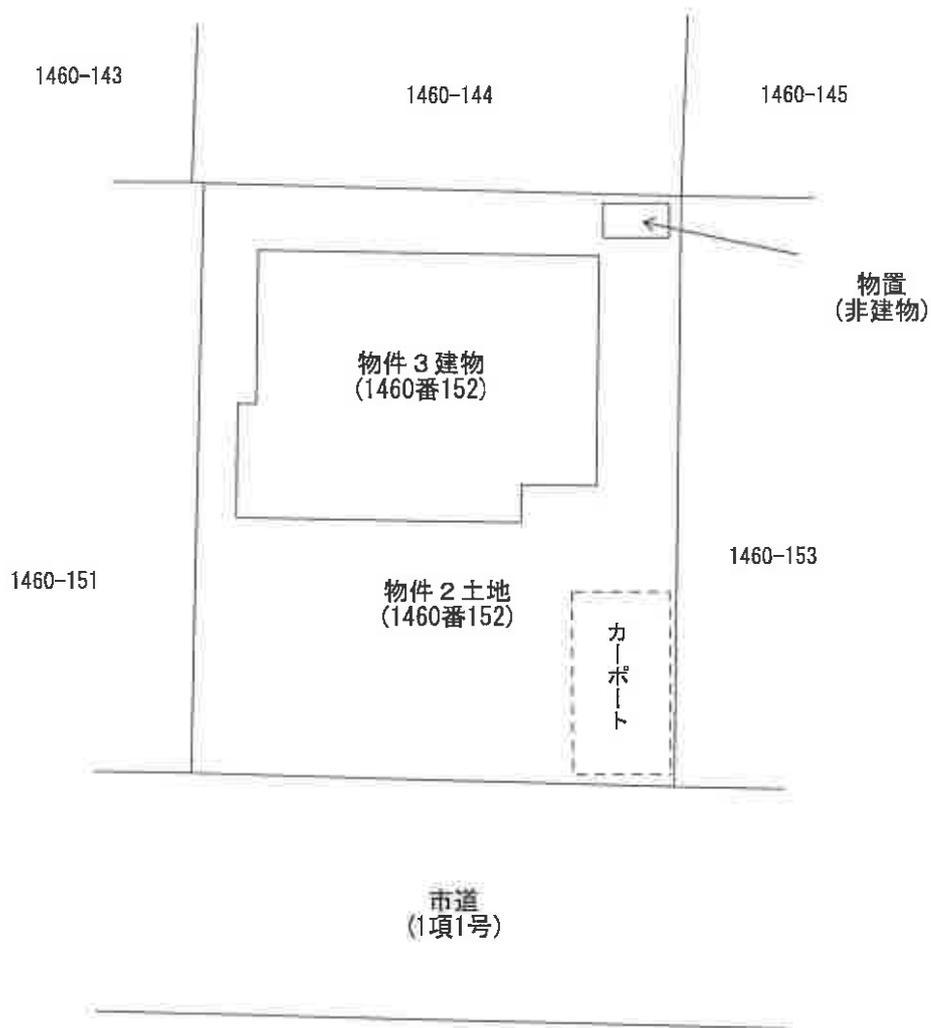
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年10月7日

長崎地方法務局佐世保支局

登記官

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



1階

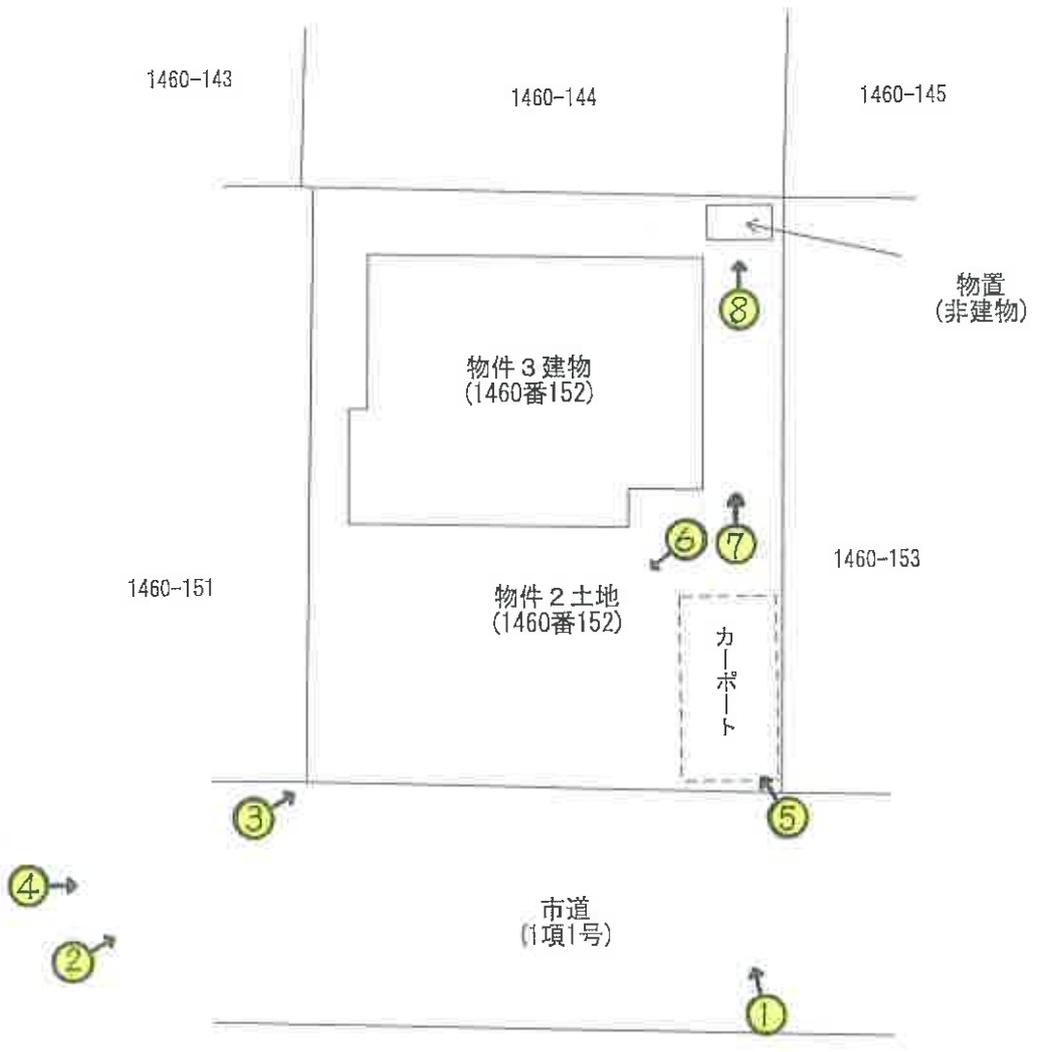


2階

※ 間取りの配置等を概略的に表示したものである。  
※ 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。

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



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。  
※ 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 3

①



物件 2

南西側の状況

②

ブロックの剥がれ

③



接道状況

④



南側の庭

⑥



スチール製物置 (非建物)

⑧



カーポートの損壊状況

⑤



下屋

⑦



玄関

⑨



物入

⑩



和室 1

⑪



天井に見られる浸み込み跡

⑫



和室 2

⑬



洋室 1

⑭



キッチン

⑮



洗面所

⑩⑥



浴室

⑩⑦



和室3

⑩⑧



雨漏り跡

⑩⑨



洋室2

⑩⑩



ベランダ

⑩⑪



副本

令和7年（ケ）第12号  
令和7年10月6日 受領日  
令和7年10月14日 現地調査  
令和7年12月4日 評価

長崎地方裁判所 佐世保支部 御中

評 価 書  
(物件 2、3)

評価人 不動産鑑定士

渡辺 浩一

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金5,530,000円	
内 訳 価 格	
物件2	金3,400,000円
物件3	金2,130,000円

- ① 一括価格は、物件2、3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2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
2	所在地 地目 地積	佐世保市星和台町 1460番152 宅地 196.50m <sup>2</sup>	同左
3	所 家 種 構 床 屋 番 号 類 造 面 積	在 佐世保市星和台町1460番地152 1460番152 居宅 軽量鉄骨造スレート葺2階建 1階 63.46m <sup>2</sup> 2階 28.66m <sup>2</sup> 合計 92.12m <sup>2</sup>	同左
番号	特記事項		
	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2）

位置・交通	松浦鉄道「大学」駅の南東方・道路距離約3km 最寄バス停「星和台南」の北東方・約150m（徒歩約2分）
付近の状況	佐世保市西部に以前に開発された傾斜地の住宅団地
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：第一種中高層住居専用地域 建蔽率：60% 容積率：150% 防火規制：－ その他の規制：－
面地条件	面積：196.50m <sup>2</sup> 間口：約13m 奥行：約15.5m 形状：長方形地 接面関係：中間面地
接面道路の状況	南側で現況幅員約6mのアスファルト舗装の市道「星和台団地2号線」（建築基準法42条1項1号）に0～1.7m高く接面。
土地の利用状況等	物件3の敷地として利用されている。隣接不動産の状況は、周囲は住宅。
供給処理施設	上水道：前面道路に本管あり ガス管：前面道路に本管あり 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。 ③敷地内にカーポート及び物置（非建物）が存する。なお、カーポートは老朽化により一部破損が認められた。（附属資料「土地建物位置関係図」のとおり） ④南側市道と接する擁壁の一部に隙間が見られた。

## 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）：昭和53年12月27日新築 経過年数：47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：軽量鉄骨造 屋根：スレート 外壁：サイディングボード等 内壁：ビニールクロス貼, じゅらく塗等 天井：ビニールクロス貼, 目透天井等 床：フローリング, 畳等 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：2階建 現況用途：居宅 間取り：5K（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 所有者によると、白アリの被害はないとのこと。天井に雨漏り跡のような形跡が見られたが、所有者によると水漏れ等の原因のシミで常時雨漏りが起こっているわけではないとのこと。

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件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/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) 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
2	42,800	1.040	196.50	0.90	7,870,000

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)-14」

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 44,100\text{円/m}^2 & \times \frac{100.9}{100} & \times \frac{100}{104.0} & \times \frac{100}{100.0} & = & 42,800\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇ 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：方位 +4.0

◇ 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 × 1.000 × 1.000 × 1.000 = 1.000

イ 個別格差：方位 +4.0

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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
3	125,000	92.12	0.040	460,000

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)：47年, N (経過年数+経済的残存耐用年数)：47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 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
2	7,870,000	0.35	法定地上権	2,750,000

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
2	7,870,000	-2,750,000	/	0.95	0.70	3,400,000
3	460,000	+2,750,000	-	0.95	0.70	2,130,000
一括価格 (合計)						5,530,000

ウ 占有減価修正：特にない

エ 市場性修正：擁壁の一部に隙間、カーポートの老朽化、建物の老朽化等の市場性が劣ることを考慮した

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

## 第6 参考価格資料

### 1 地価調査価格 (佐世保(県)-14)

所 在 : 佐世保市星和台町1460番32「星和台町14-12」  
価 格 : 44,100円/m<sup>2</sup>  
位 置 : 松浦鉄道「大学」駅まで約2.7km  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 224m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道・ガス・下水  
接 面 街 路 : 南側が幅員約6mの市道に接面  
用 途 指 定 等 : 市街化区域・第一種中高層住居専用地域・建蔽率 : 60%  
容積率 : 150%  
地 域 の 概 要 : 中規模の一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域

### 2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物 件	2	5,502,000円
物 件	3	1,329,270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(県)-14

受命物件

星和台町

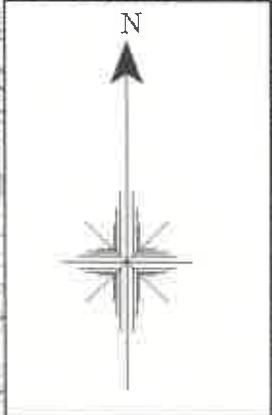
長崎短大

ほうヶ浦町

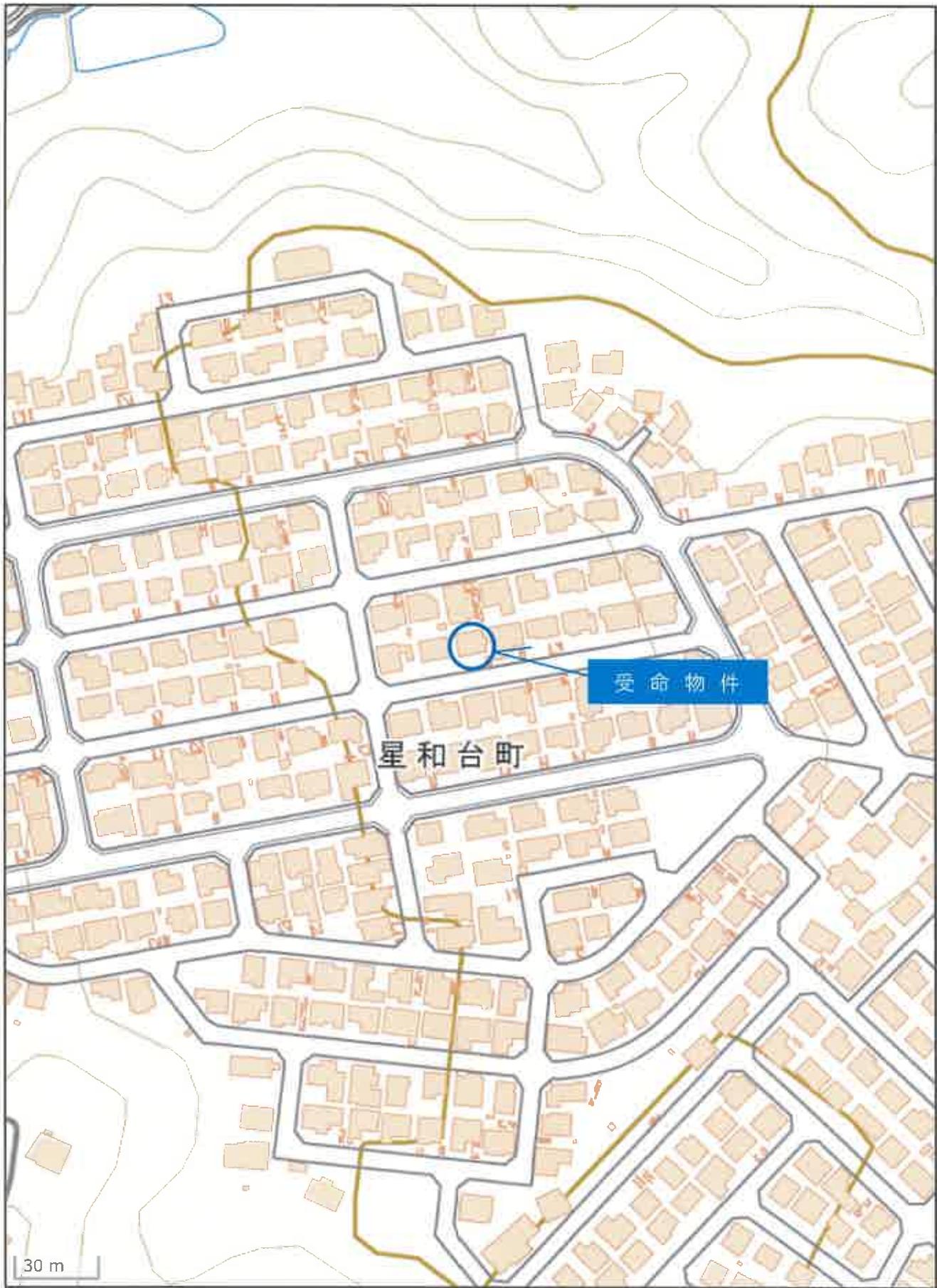
日野町

鹿子前町

元ノ島

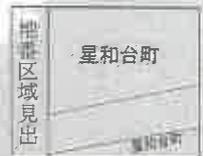


位置図  
10,000分の1





(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。



請部 表分	所在	世保市星和台町		地番	1460番152	
出 縮 尺	1/500	精 度 区 分	無 誤 不 正 文 字 記 号	分 類	地図に準ずる図面	
作 成 年 月 日		備 付 年 月 日 (原図)		補 記 事 項	尚土地台帳簿籍無効	

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8月25日  
長崎地方法務局佐世保支局  
登記官

請求番号：25-2  
(1/1)

縮小実施

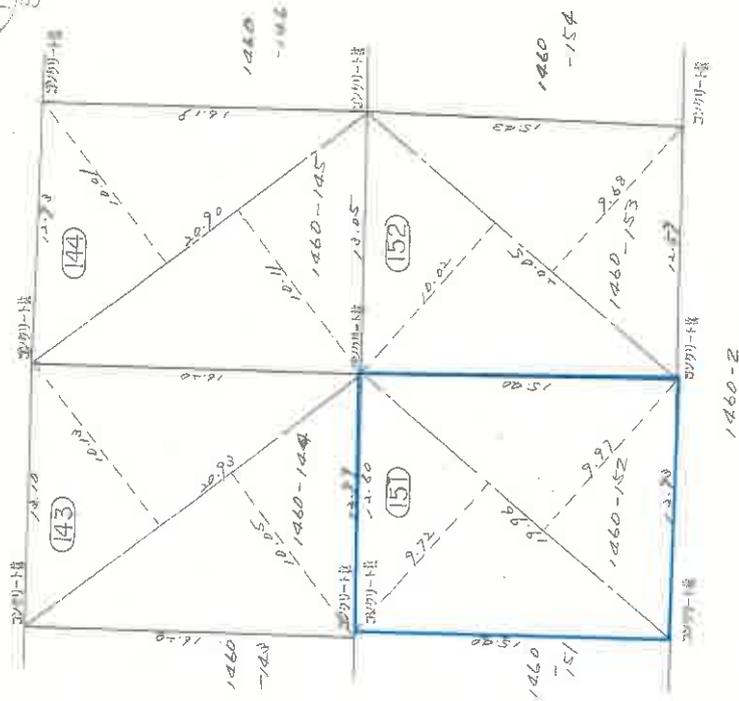
A3版からA4版に縮小

128010

地積測量図

地番 (1460-143-153) (1460-144-145-146-147-148-149)

土地の所在 高松市 谷野町 豊和台町



(143) 1460-144

$$20.90 \times (10.05 + 10.05) = 412.0674$$

$$\frac{1}{2} = 206.0337$$

(144) 1460-145

$$20.90 \times (10.11 + 10.01) = 420.5080$$

$$\frac{1}{2} = 210.2540$$

(151) 1460-152

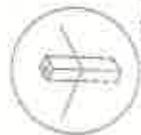
$$19.96 \times (9.72 + 9.82) = 390.1144$$

$$\frac{1}{2} = 195.0572$$

(152) 1460-153

$$20.05 \times (10.02 + 9.68) = 394.9850$$

$$\frac{1}{2} = 197.4925$$



製作者

申請人

1959年6月24日作製

土地家屋調査士会北九州支部用紙

縮尺 1/1000

縮小実施

A3版からA4版に縮小

登記年月日：昭和57年1月10日

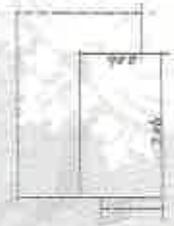
258335

各階平面図 554.1.10

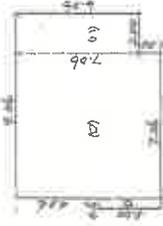
建築物各階平面図

家屋番号 1460-152

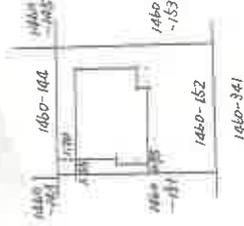
建築物の所在 佐世保市日野町1460番地152



2階床面積  
 $4.06 \times 7.06 = 28.6686 \text{ m}^2$



1階床面積  
 (イ)  $3.00 \times 0.50 = 1.5000$   
 (ロ)  $7.06 \times 7.06 = 49.8486$   
 (ハ)  $5.06 \times 2.00 = 10.1200$   
 計  $63.4686 \text{ m}^2$



作製者 土樹建築調査士

縮尺 1/50

縮尺 1/50

申請人

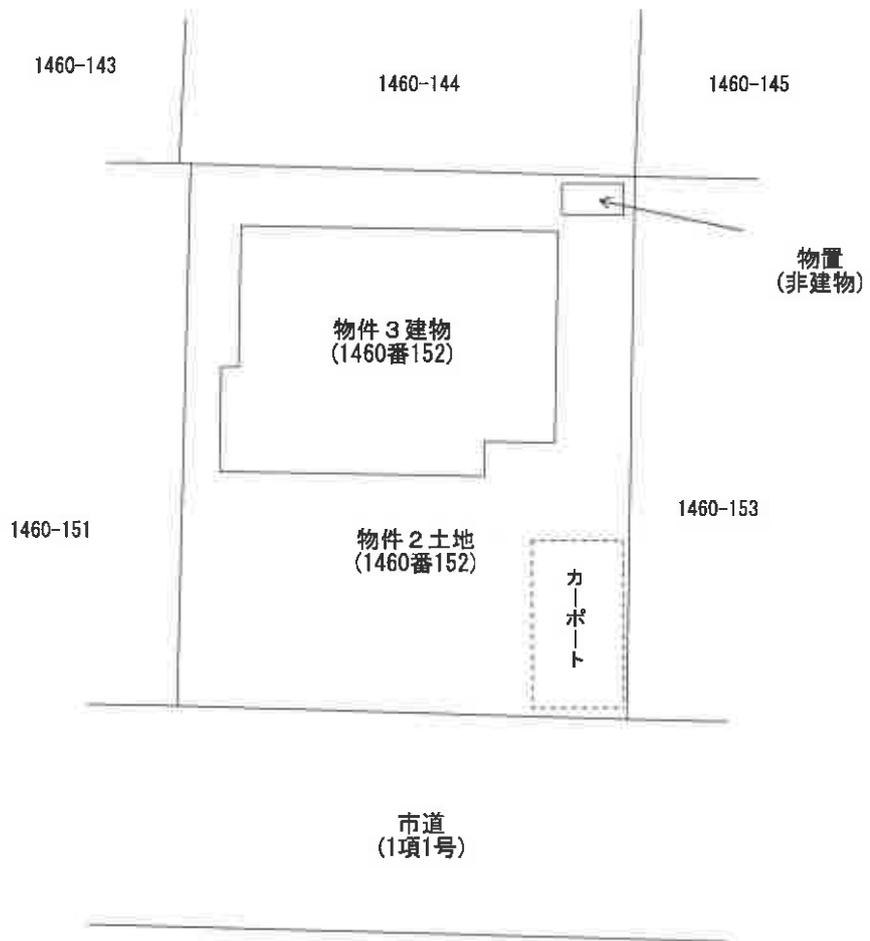
縮尺 1/500

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8月25日 長崎地方建設局佐世保支局 登記官

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



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。  
※ 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。