

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月25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 6月 8日から 令和 8年 6月15日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月18日 午前10時00分 場 所 長崎地方裁判所佐世保支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 7月 9日 午前10時00分 場 所 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 5月25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

1 所 在 佐世保市小佐々町黒石
地 番 308番5
地 目 宅地
地 積 206.76平方メートル

共有者 A 持分8分の6
共有者 B 持分8分の1
共有者 C 持分8分の1

2 所 在 佐世保市小佐々町黒石308番地5
家屋 番号 308番5
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 70.38平方メートル
2階 34.50平方メートル

共有者 A 持分8分の6
共有者 B 持分8分の1
共有者 C 持分8分の1

物 件 明 細 書

令和 8年 3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】

本件共有者A及びB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

1 所 在 佐世保市小佐々町黒石
地 番 308番5
地 目 宅地
地 積 206.76平方メートル

共有者 A 持分8分の6
共有者 B 持分8分の1
共有者 C 持分8分の1

2 所 在 佐世保市小佐々町黒石308番地5
家屋 番号 308番5
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 70.38平方メートル
2階 34.50平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約75.78平方メートル
2階 34.50平方メートル

共有者 A 持分8分の6
共有者 B 持分8分の1
共有者 C 持分8分の1

令和7年(ケ)第 14号
令和7年12月22日受理
令和8年 2月 5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 佐世保市小佐々町黒石
地 番 308番5
地 目 宅地
地 積 206.76平方メートル
共有者 A 持分8分の6
共有者 B 持分8分の1
共有者 C 持分8分の1
- 2 所 在 佐世保市小佐々町黒石308番地5
家屋 番号 308番5
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 70.38平方メートル
2階 34.50平方メートル
共有者 A 持分8分の6
共有者 B 持分8分の1
共有者 C 持分8分の1

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	<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"/> 土地所有者ら <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車庫が存する。														
建物	物件2														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 概測 75.78㎡ 2階 34.50㎡														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者A及びB <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 style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</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></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	<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 (債務者兼所有者)	<p>① 本件建物には、私と子Bが居住しています。もう一人の共有者である子Cは、別の場所に住んでいます。</p> <p>② 子Cが有する共有持分の利用に関してですが、Cとは親子関係になりますし、特に契約関係はありません。よって、無償で利用しています。</p> <p>③ 本件建物の南西側に増築した個所がありますが、あの場所は、今から10年以上前になると思いますが、亡夫が自分で増築しました。おそらく登記手続はしていないと思います。また、そこを覆うように下屋がありますが、そこも亡夫が作ったものです。</p> <p>④ 本件土地の東側にあるスチール製の車庫は、本件建物を新築してから間もなく設置したものです。そのとなりにあるカーポートに関しては、時期は、おそらく10年以上前になると思いますが、亡夫が自分で設置しました。</p> <p>⑤ 本件土地北側の隣接地に鉄パイプとビニールシートで作ったテントのような工作物がありますが、そこも亡夫が設置したものです。亡夫は、生前、土地利用の了解を得るため、隣接地の所有者に会いに行ったようですが、結果的に会えなかったようで、了解を得ないままになっていると聞きました。</p> <p>⑥ 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>⑦ 本件建物に関して、雨漏り、シロアリによる被害は見られません。洗面所の床にたわみが見られますが、経年利用による劣化が原因と思われる。</p> <p>⑧ 2階ベランダの天井部分は、かなり前に子供が穴を掘がしたのが、そのままになっています。</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、10年以上前に1階南西側の物置部分が増築されており、現況は、間取図のとおりである。なお、増築部分の登記手続は未了のままである。

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]

本件土地の南東側は、幅員約4mの市所有の公衆用道路に接面しており、同道路を介して県道139号線に接面している。

⑥ [その他の意見]

本件土地上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。

以上

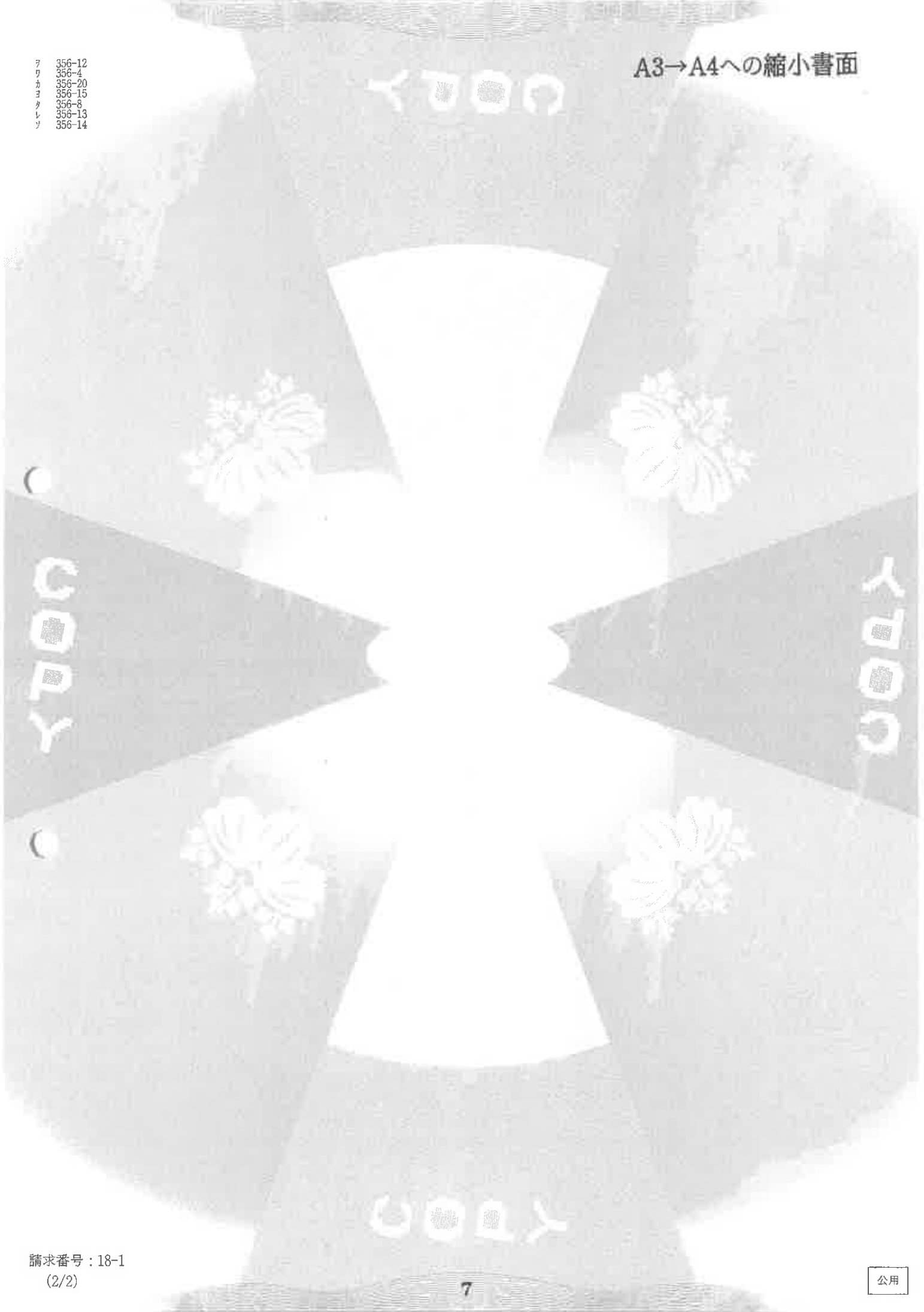
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年1月6日 (火) 13:52-14:02	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
R8年1月6日 (火) 15:15-15:45	物件所在地	物件特定, 外観調査, 立入調査日程調整
R8年1月14日 (水) 9:53-10:51	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 を立ち会わせ, 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

フ 356-12
ワ 356-4
カ 356-20
コ 356-15
タ 356-8
レ 356-13
ゾ 356-14

A3→A4への縮小書面



登記年月日：平成7年7月12日

令和8年1月6日 長崎地方支庁佐世保支庁

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。

登記官

7781

昭平年月日登記前

後積測量図

地番 308-5 308-9 308-12
308-7 308-10 308-13
308-8 308-11 308-14

土地の所在 佐世保市佐々町黒石免字坂ノ下

座標求積表

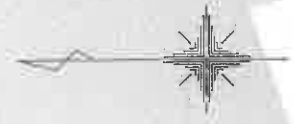
地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距
308-5	18-1	24608.140	12787.710	21918.134940	16.341
	19	24600.889	12770.863	-234868.941433	11.254
	20	24589.749	12772.460	-145044.05760	0.270
	B35	24589.533	12772.621	103419.912237	17.219
	B6	24597.846	12781.700	87902.649800	3.955
	B34	24596.407	12791.384	4630.481008	2.057
	A11	24598.208	12790.390	35403.799520	2.000
308-7	A7	24599.175	12792.141	127051.544412	10.000
	値面積	413.524724			
	値地積	206.7623620			
		坪数		62.54	

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距
308-7	B34	24596.407	12791.384	73755.120144	3.955
	B6	24597.846	12787.700	-87902.649800	17.219
	B35	24589.533	12772.621	-210096.842829	10.137
	B33	24581.397	12778.669	-20701.443760	13.387
	A21	24587.913	12790.363	101888.031658	3.000
	A20	24589.363	12792.989	53308.385163	2.828
	A24	24592.080	12793.773	90119.337012	4.943
		値面積		369.937568	
		値地積		184.9687840	
		坪数		184.96	
		坪数		55.95	

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距
308-8	A21	24587.913	12790.363	-69221.444556	13.387
	B33	24581.397	12778.669	-133677.656409	4.915
	21	24577.452	12781.601	-103492.623297	5.159
	B32	24573.300	12784.662	52338.128932	17.054
	B31	24581.538	12799.595	150740.830315	4.043
	A25	24585.077	12797.640	55324.197720	2.828
	A19	24585.861	12794.923	-8521.418718	3.000
	A22	24584.411	12792.297	12127.097556	2.739
	A37	24586.809	12790.973	44793.987446	1.261
			値面積		311.096989
		値地積		155.5494945	
		坪数		155.54	
		坪数		47.05	

多角基準点NK01 X座標 24530.8661 Y座標 12851.588
 基準点TA2 X座標 24570.419 Y座標 12808.983
 基準点TA2から測点B29の方向角297-22-20距離 5.123m
 基準点TA2から測点B51の方向角145-01-10距離 14.376m

1/2



基準点 18-1, 19, 20, B21, B53, M9, B52, M6, M10, B80, B81, B26 台高標高杭
 基準点 B35, B83, B32, B30, B21, M5, A7, A50 鉄線

作製者 土

申請人

縮尺 1/500

(長崎県土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：平成7年11月9日

273613

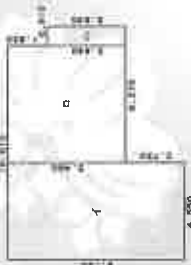
各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号 308番5

建物の所在 佐賀県小佐々町黒石免字兼の下308番地5

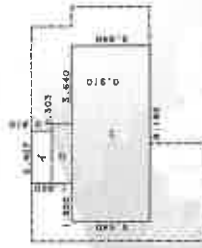
1 階



求積表

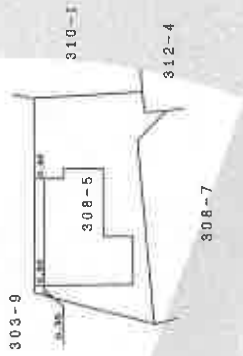
1	8.190	X	4.550	=	37.264500
2	5.460	X	5.460	=	29.811600
	3.640	X	0.910	=	3.312400
合計					70.388500
床面積					70.38 ㎡

2 階



求積表

1	0.910	X	2.427	=	2.208570
2	0.910	X	2.730	=	2.484300
	3.640	X	6.190	=	29.811600
合計					34.504470
床面積					34.50 ㎡



作製者 土地家

長崎県土地家屋調査士会(用紙)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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8年1月6日

長崎県地方務局佐世保支局

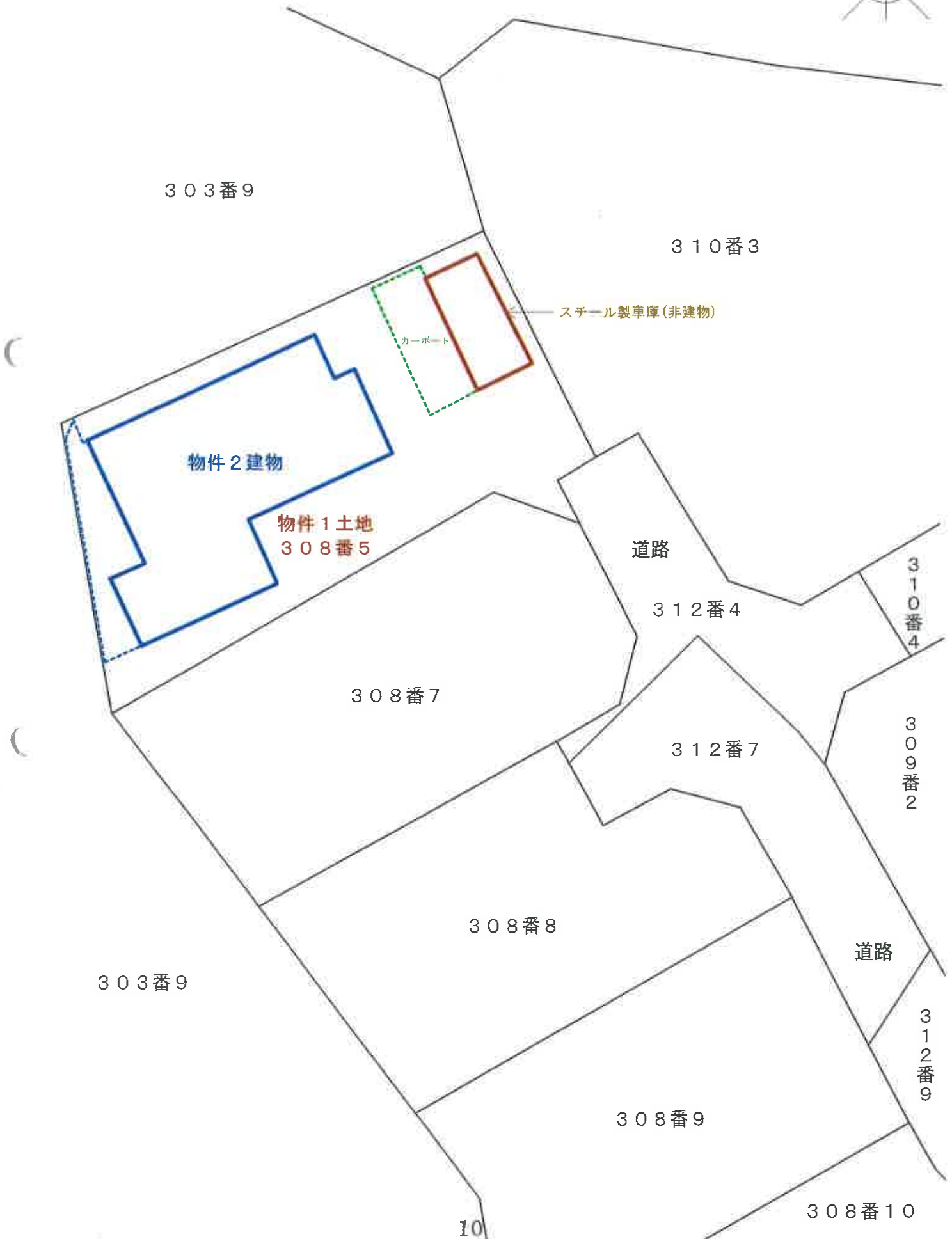
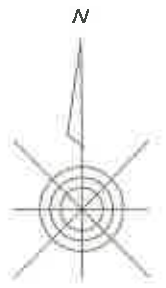
登記官

請求番号：18-3

A3→A4への縮小書面

土地建物位置関係図

※ この図面は土地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

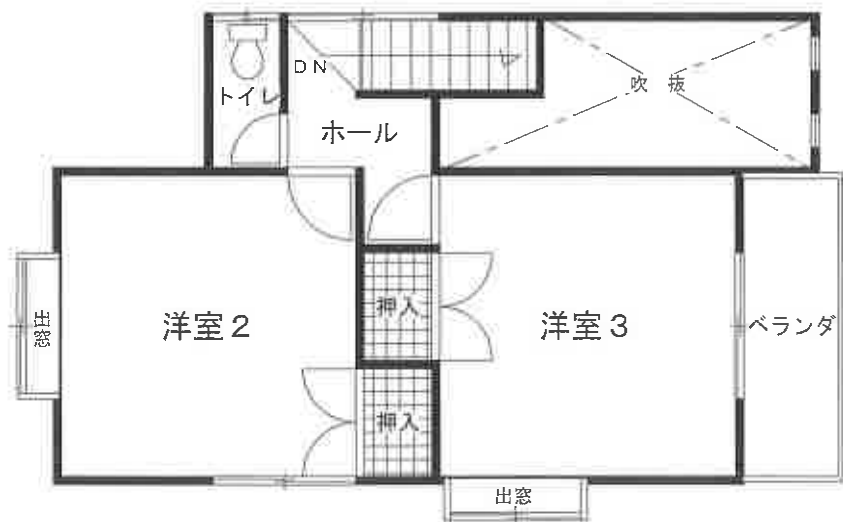


1階



斜線は未登記増築部分 (概測約 5.4 m²)
増築年月日不詳

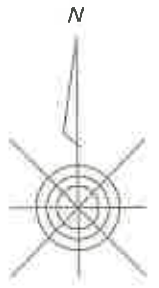
2階



1階概測床面積	75.78 m ²
2階登記床面積	34.50 m ²
合計概測延床面積	110.28 m ²

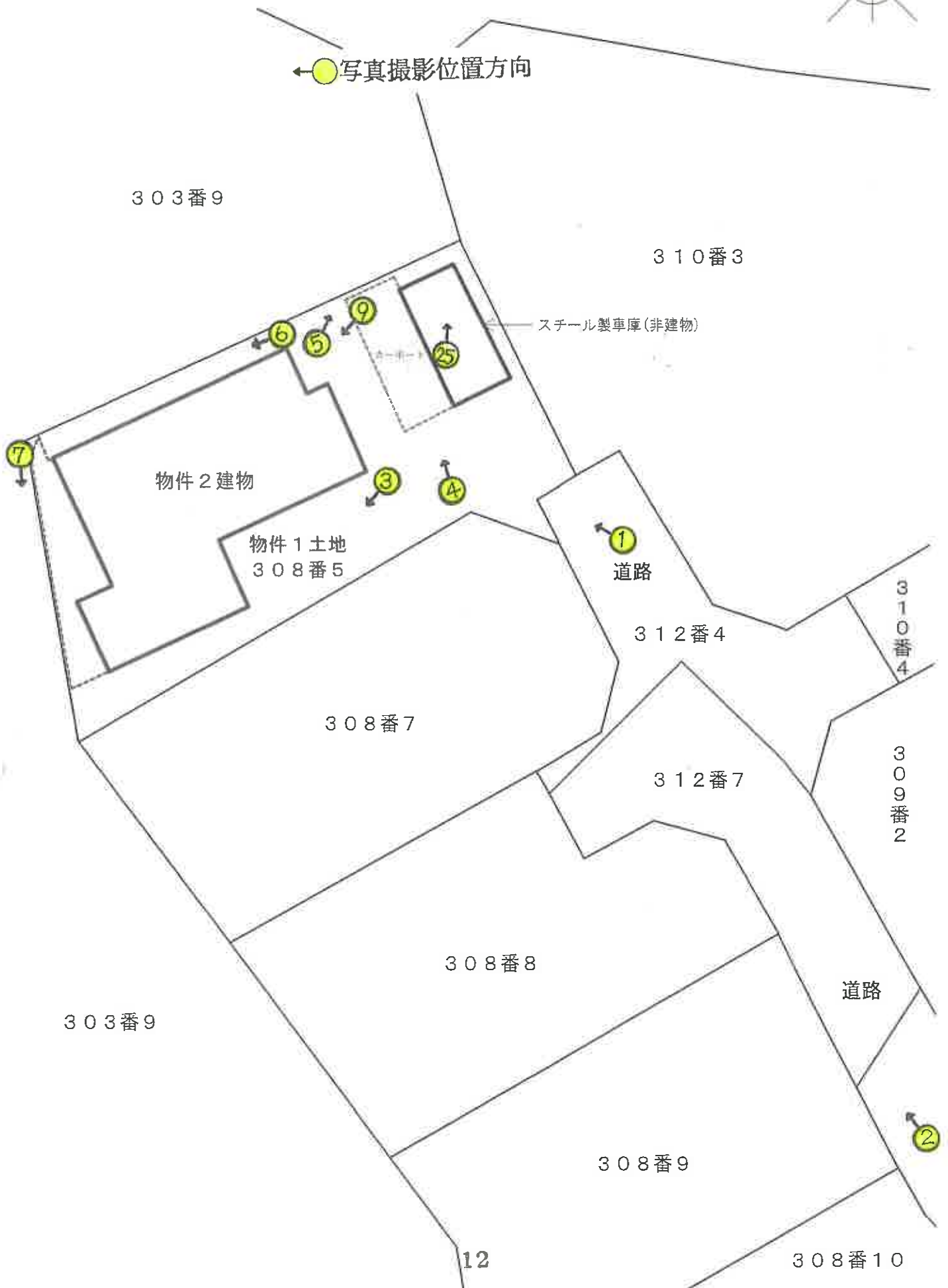
※ 間取りの配置等を概略的に表示したものである。
※ 和室の畳数は、畳の枚数をもとに表示している。

土地建物位置関係図



※ この図面は土地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。

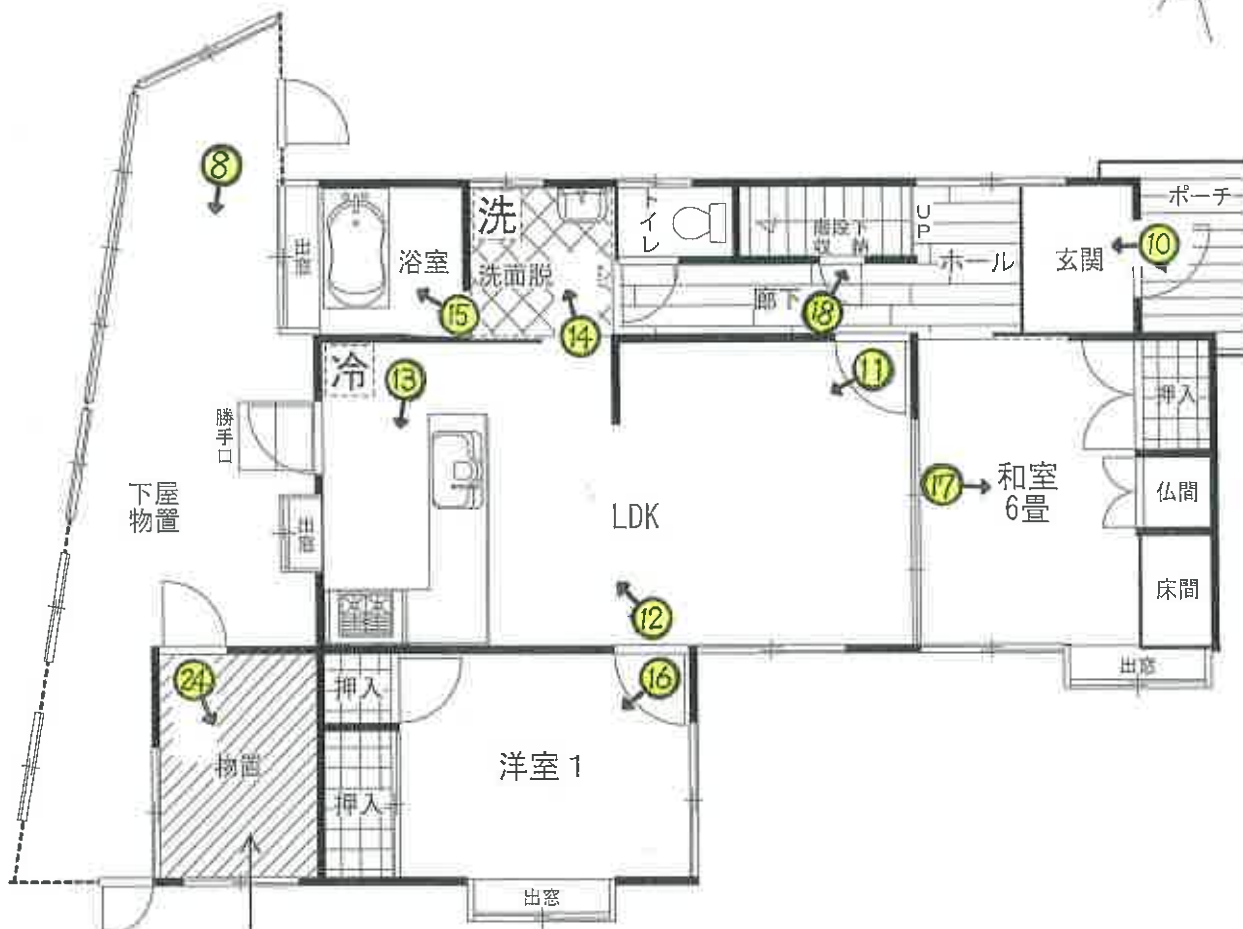
←● 写真撮影位置方向



間取図

1 階

←●写真撮影位置方向



斜線は未登記増築部分 (概測約5.4㎡)
増築年月日不詳

2 階



1階概測床面積	75.78㎡
2階登記床面積	34.50㎡
合計概測延床面積	110.28㎡

※ 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、畳の枚数をもとに表示している。

物件 2

①



物件 1

接道状況

②

物件 1 南側の状況

③



公衆用道路



カーポート

④



隣接地に作られた工作物

⑤



物件1北側の状況

⑥



物件1西側の状況

⑦



下屋

⑧



玄関ポーチ

⑨



玄関

玄関

⑩



LDK

⑪



LDK

⑫



キッチン

⑬



洗面所

⑭



浴室

⑮



洋室1

⑩



和室

⑪



階段下収納

⑫



吹抜け

⑬



洋室2

⑭



洋室3

⑮



ベランダ

②②



ベランダ天井の損傷箇所

②③



物置 (未登記増築部分)

②④



スチール製車庫

②⑤



令和7年(ケ) 第14号
令和7年12月22日受理
令和8年1月14日現地調査
令和8年1月26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

竹 房 政 美 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,360,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 750,000円
物件2(建物)	金 610,000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

番号	所在等	登記	現況
1	所在 地番 地目 地積 共有者 共有者 共有者	佐世保市小佐々町黒石 308番5 宅地 206.76㎡ A 持分8分の6 B 持分8分の1 C 持分8分の1	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 共有者 共有者 共有者	佐世保市小佐々町黒石 308番地5 308番5 居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階 70.38㎡ 2階 34.50㎡ 延床面積 104.88㎡ A 持分8分の6 B 持分8分の1 C 持分8分の1	特記事項のとおり 1階 約75.78㎡ 2階 34.50㎡ 延床面積 約110.28㎡
番号	特記事項		
2	物件2建物の1階南西部（洋室1の南西側）には、概測約5.4㎡（用途：物置、増築年月日不詳）の増築が行われており、現況は登記床面積及び建物図面の形状と異なることから、現地調査時の概測結果を踏まえ、上記概測数量110.28㎡をもって採用数量とした（増築部分及び増築床面積については間取図参照）。		

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西九州線「小浦」駅の北西方・道路距離約1km、最寄バス停「見返橋」の北西方・約130m（徒歩約2分）。	
付近の状況	準幹線道路背後のミニ開発による住宅地域である。佐世保市中心部からの地理的位置関係は劣るが、大型店舗等の立地する佐々町中心部及び佐々ICには近接しており、生活上の利便性は比較的良好である。地域内に格別の変動要因はないことから、当分は現状を維持するものと予測する。	
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	都市計画区域外 － － － － 一部土砂災害特別警戒区域（特記事項4のとおり）
画地条件	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	206.76㎡ 間口約3～4m、奥行約20m ほぼ長方形地 中間画地 地勢は平坦地
接面道路の状況	物件1土地の南東側の一部が、幅員約4mの舗装道路（佐世保市所有・管理の道路であるが市道の認定はない）にほぼ等高に接面している。	
土地の利用状況等	物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。隣地は戸建住宅としての土地利用が中心である。	
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） 下水道：なし（汲み取り） （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、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。	

<p>特 記 事 項</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 評価数量については、登記記載数量を採用した。 2. 埋蔵文化財の有無及びその状況については、評価時点現在、物件 1 土地は周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれていない。 3. 土壌汚染の有無及びその状況については、公的資料の確認、実地調査からは物件 1 土地において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。 4. 物件 1 土地の一部は、急傾斜地の崩壊による土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)の指定がある(佐世保(小佐々)-(急)-386-2)。特別警戒区域については、一定の開発行為の制限や住宅等の新規立地等が規制され、新築・増改築にあたっては、居室を有する建築物は、急傾斜地の崩壊等に伴う土石等が建築物に及ぼす力に対して、建築物の構造が安全なものでなければならず、土砂災害の対策工事を行うか、建築物の補強を行うことが必須となるなど、厳しい制限が課せられている。よって、買受希望者は事前に県北振興局建築課に規制内容等の確認を要する。土砂災害特別警戒区域については、土地のみならず建物に係る要因でもあることから、市場性修正の項目で減価を行う。 5. 物件 1 土地には、土地建物位置関係図に示すスチール製車庫(非建物)及び簡易な下屋状のカーポートが存する。
----------------	---

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)：平成7年11月7日新築 経過年数：約30年 経済的残存耐用年数：0年
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ほか 内 壁：砂壁、ビニールクロスほか 天 井：化粧合板、ビニールクロスほか 床：フローリング、畳、コンクリートほか 設 備：電気、給排水、衛生、個別空調ほか その他：特別なものはない
床面積(現況)	延床面積 約110.28㎡(概測)
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	総 合：普通 使用資材：普通 施 工：普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 評価数量については、増築部分を反映した概測数量を採用した。 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、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低い。成形板等にアスベスト等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建物の1階南西部(洋室1の南西側)には、概測約5.4㎡(用途：物置、増築年月日不詳)の増築が行われている。 4. 建物の内覧調査による限り、天井面の雨漏り跡や白蟻被害等の重大な損傷は確認されなかった。 5. 1階洗面脱衣室の床面は、洗濯機等からの水漏れにより沈み・たわみ等が確認されたことから、床下の腐食の可能性があるため床下等の詳細な調査を要する。

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	10,100	0.950	206.76	0.90	1,790,000

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）－37

標準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $9,850\text{円}/\text{㎡} \times 100.3/100 \times 100/100.0 \times 100/97.9 \approx 10,100\text{円}/\text{㎡}$

◇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：必要なし。

◇地域格差：街路条件1.02×交通・接近条件1.01×環境条件0.95 \approx 0.979

イ 個別格差：画地条件(間口狭小▲5%)

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮のうえ査定した。

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	145,000	110.28	0.040	640,000

ア 再調達原価：145,000円/㎡

イ 現況延床面積：概測数量による。

ウ 現価率：物件2建物は、物置の増築が行われているものの、当初の建築より約30年を経過し、経済的耐用年数はすでに満了している。したがって残価率5%を基本に観察減価法による補正(▲20%)を施して現価率を査定した。

残価率 観察減価法現価率 現価率
 $0.05 \times (1 - 0.2) = 0.040$

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	1,790,000	0.25	法定地上権	450,000

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25%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	1,790,000	-450,000		0.80	0.70	750,000
2	640,000	+450,000	—	0.80	0.70	610,000
一括価格(合計)						1,360,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：需要の弱い旧郡部の物件であり、土地の一部に土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）を含むことから、これらを総合的に勘案し市場性修正を行った。

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 地価調査価格 佐世保（県）－37
所 在 : 佐世保市小佐々町田原320番4外
価 格 : 9,850円/㎡
位 置 : 西肥バス「田原」バス停の北東方約80m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 378㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 北側3.5m市道に接面
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域

- 2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1	1,151,653円
物件2	1,888,513円

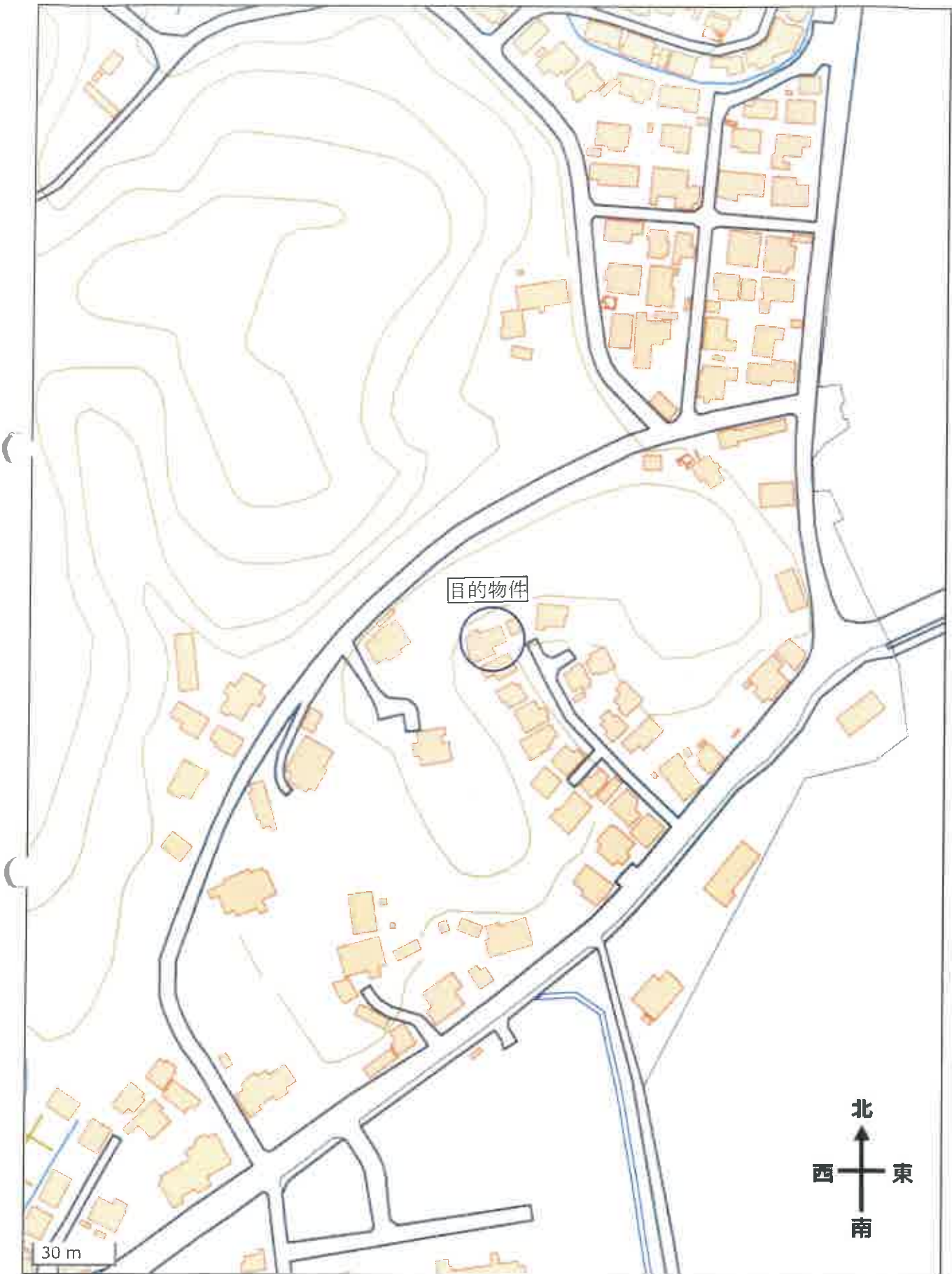
※ここに掲げた参考価格は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた価格とは、その性質上異なるものである。

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 見取図
- 3 不動産登記法第14条地図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図

以 上

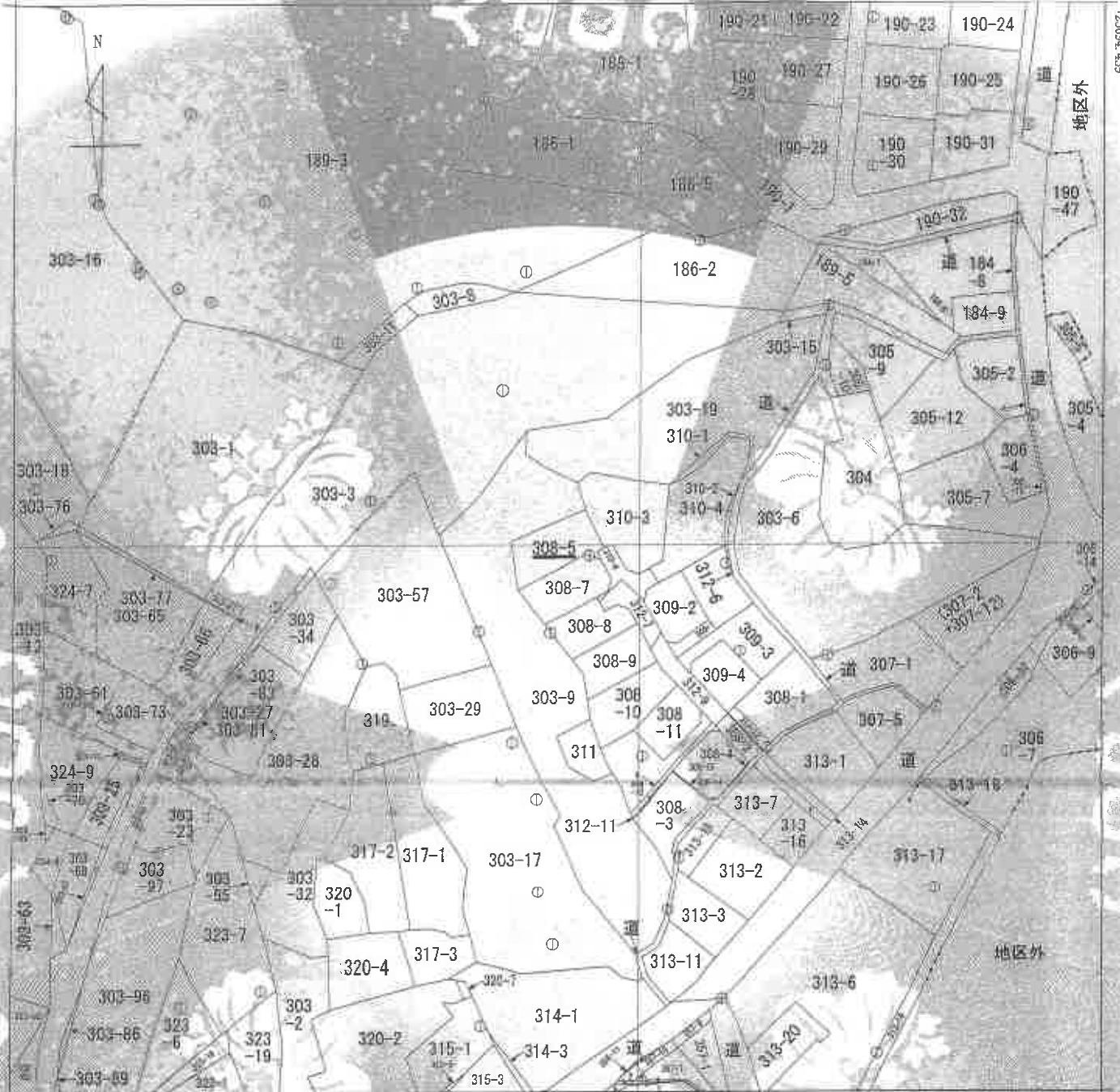




法第14条地図写

※縮小実施 (A3→A4)

4 313-13 △ 305-11
 313-21 = 356-9



地番区域見出し
 小佐々町黒石

請求 部分	所在	佐世保市小佐々町黒石		地番	308番5	
出給 力尺	1/1000	精度 区分	乙一	用途 区分	第一種中高層住居専用地域	種類 地籍図
作成 年月日		作成 年月日		作成 年月日		作成 年月日

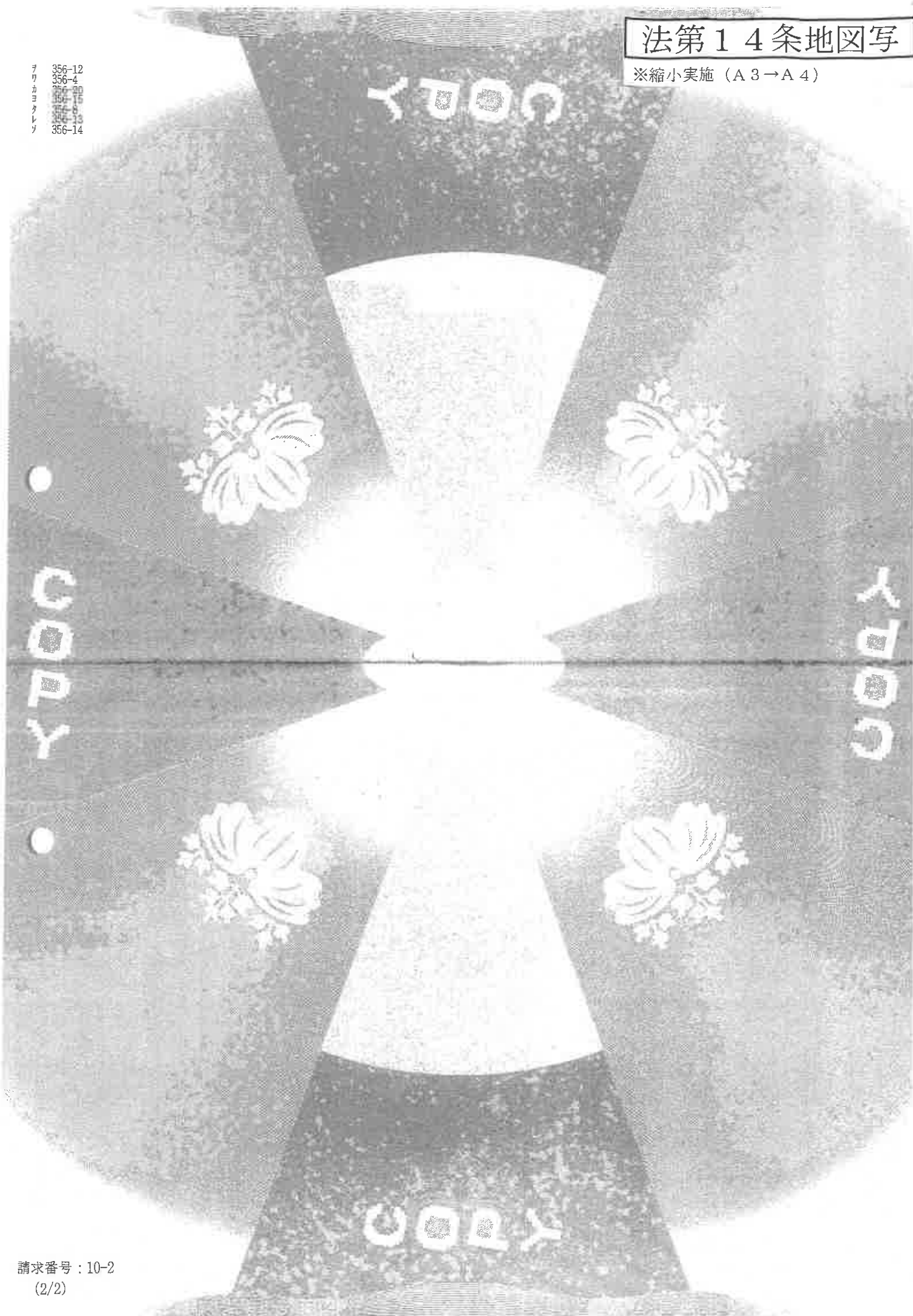
これは地図に記載されている内容を証明した書件である。

令和7年9月16日
 長崎地方裁判所佐世保支部
 書記官

法第14条地図写

※縮小実施 (A3→A4)

フリカヨタレソ
356-12
356-4
356-20
356-15
356-8
356-13
356-14



建物図面・各階平面図写

※縮小実施 (A3→A4)

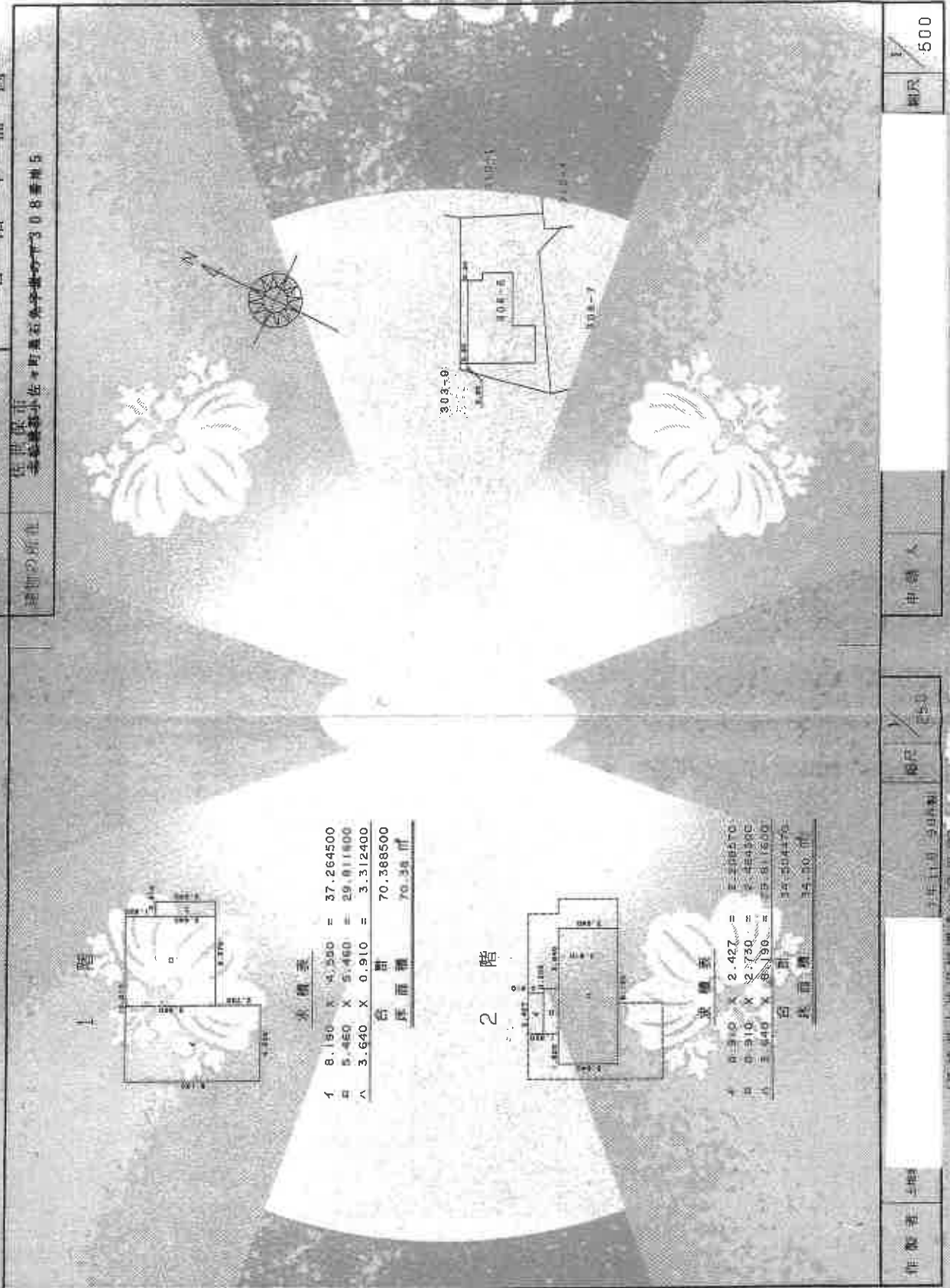
建物図面
各階平面図

平屋番号 308番5
 追加の所注
 市町村 佐賀県小佐々町黒石角字津町308番5

各階平面図

273613

登記年月日：平成27年11月9日



水積表

1	8.150	X	4.500	=	37.264500
2	5.450	X	5.460	=	29.911800
3	3.640	X	0.910	=	3.312400
合計					70.388500
坪面積					70.38坪

波積表

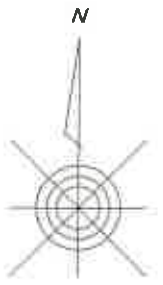
1	0.910	X	2.427	=	2.208570
2	0.910	X	2.730	=	2.484300
3	0.440	X	0.790	=	0.347600
合計					5.040470
坪面積					34.00坪

作成者 申請人
 6尺 6尺
 500

これは図面に記録された内容に基づいた概要図であり、詳細な内容は登記簿に記載されています。

土地建物位置関係図

※ この図面は土地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。



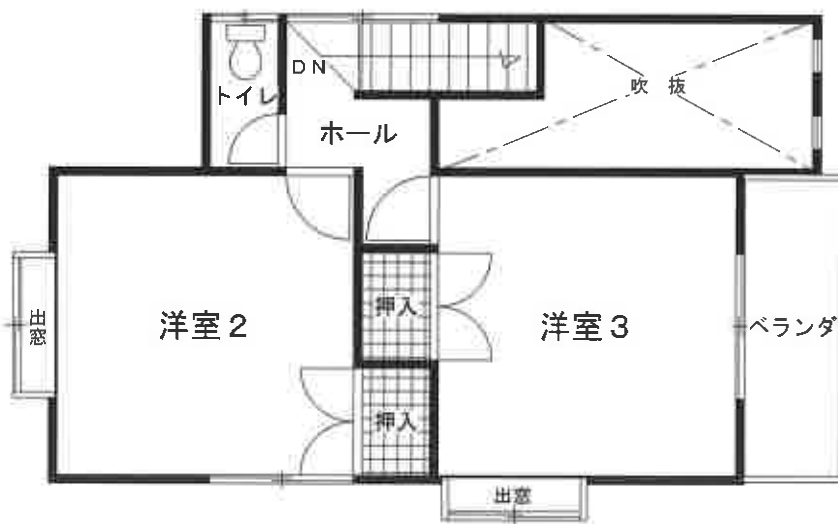
間取図

1 階



斜線は未登記増築部分（概測約5.4㎡）
増築年月日不詳

2 階



1階概測床面積	75.78㎡
2階登記床面積	34.50㎡
合計概測延床面積	110.28㎡

※ 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、畳の枚数をもとに表示している。