

## 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 7月27日から 令和 8年 8月 3日 午後 4時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年 8月 6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 場 所	令和 8年10月 8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 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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1～14☆	2,210,000 1,768,000	一括	442,000	58,465	0
1	30,000				
2	10,000				
3	90,000				
4	320,000				
5	200,000				
6	10,000				
7	350,000				
8	160,000				
9	140,000				
10	10,000				
11	100,000				
12	60,000				
13	170,000				
14	560,000				
備考					

## 物 件 目 録

- |   |      |   |              |
|---|------|---|--------------|
| 1 | 所    | 在 | 佐世保市吉井町高峰    |
|   | 地    | 番 | 4番11         |
|   | 地    | 目 | 原野           |
|   | 地    | 積 | 6420平方メートル   |
| 2 | 所    | 在 | 佐世保市吉井町高峰    |
|   | 地    | 番 | 4番13         |
|   | 地    | 目 | 畑            |
|   | 地    | 積 | 3272平方メートル   |
|   | (現況) |   |              |
|   | 地    | 目 | 山林           |
| 3 | 所    | 在 | 佐世保市吉井町高峰    |
|   | 地    | 番 | 4番15         |
|   | 地    | 目 | 山林           |
|   | 地    | 積 | 22256平方メートル  |
| 4 | 所    | 在 | 佐世保市吉井町高峰    |
|   | 地    | 番 | 4番18         |
|   | 地    | 目 | 宅地           |
|   | 地    | 積 | 561.58平方メートル |
| 5 | 所    | 在 | 佐世保市吉井町高峰    |
|   | 地    | 番 | 4番25         |

## 物 件 目 録

	地 目	宅地
	地 積	464.69平方メートル
6	所 在	佐世保市吉井町高峰
	地 番	4番26
	地 目	原野
	地 積	673平方メートル
7	所 在	佐世保市吉井町高峰
	地 番	4番27
	地 目	宅地
	地 積	612.33平方メートル
☆8	所 在	佐世保市吉井町高峰
	地 番	6番3
	地 目	畑
	地 積	3927平方メートル
9	所 在	佐世保市吉井町高峰
	地 番	6番6
	地 目	宅地
	地 積	312.92平方メートル
10	所 在	佐世保市吉井町高峰

## 物 件 目 録

- |     |       |                |
|-----|-------|----------------|
|     | 地 番   | 9番4            |
|     | 地 目   | 山林             |
|     | 地 積   | 665平方メートル      |
| 1 1 | 所 在   | 佐世保市吉井町高峰      |
|     | 地 番   | 9番6            |
|     | 地 目   | 宅地             |
|     | 地 積   | 247.07平方メートル   |
|     | (現況)  |                |
|     | 地 目   | 宅地・原野          |
| 1 2 | 所 在   | 佐世保市吉井町高峰      |
|     | 地 番   | 9番9            |
|     | 地 目   | 山林             |
|     | 地 積   | 372平方メートル      |
|     | (現況)  |                |
|     | 地 目   | 宅地・原野          |
| 1 3 | 所 在   | 佐世保市吉井町高峰4番地18 |
|     | 家屋 番号 | 4番18           |
|     | 種 類   | 居宅             |
|     | 構 造   | 木造セメント瓦葺平家建    |
|     | 床 面 積 | 74.68平方メートル    |

## 物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類	倉庫
構 造	木造セメント瓦葺2階建
床 面 積	1階 約57平方メートル 2階 約55平方メートル

(未登記附属建物)

種 類	倉庫
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	約11平方メートル

(未登記附属建物)

種 類	倉庫
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	約12平方メートル

14 所 在 佐世保市吉井町高峰4番地27

家屋 番号 4番27

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 67.00平方メートル  
2階 63.00平方メートル

(未登記附属建物)

種 類	車庫
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

## 物 件 目 録

床 面 積 約19平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造アクリル板葺平家建

床 面 積 約6平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約24平方メートル

## 物 件 明 細 書

令和 8年 4月 27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1～14】

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**

【物件番号9】

本件土地につき、売却対象外の未登記建物（種類：倉庫、構造：木造スレート葺平家建、床面積：約169平方メートル）のために法定地上権が成立する。

---

---

**3 買受人が負担することとなる他人の権利**

【物件番号1～14】

なし

---

---

**4 物件の占有状況等に関する特記事項**

【物件番号13及び14】

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ないし12】

売却対象外の土地（地番6番7及び6番8）を通行のため利用している。

【物件番号2】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

## 《 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 | 佐世保市吉井町高峰    |
|   | 地 | 番 | 4番11         |
|   | 地 | 目 | 原野           |
|   | 地 | 積 | 6420平方メートル   |
| 2 | 所 | 在 | 佐世保市吉井町高峰    |
|   | 地 | 番 | 4番13         |
|   | 地 | 目 | 畑            |
|   | 地 | 積 | 3272平方メートル   |
|   |   |   | (現況)         |
|   | 地 | 目 | 山林           |
| 3 | 所 | 在 | 佐世保市吉井町高峰    |
|   | 地 | 番 | 4番15         |
|   | 地 | 目 | 山林           |
|   | 地 | 積 | 22256平方メートル  |
| 4 | 所 | 在 | 佐世保市吉井町高峰    |
|   | 地 | 番 | 4番18         |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 561.58平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 佐世保市吉井町高峰    |
|   | 地 | 番 | 4番25         |

## 物 件 目 録

- |     |     |                    |
|-----|-----|--------------------|
|     | 地 目 | 宅地                 |
|     | 地 積 | 4 6 4 . 6 9 平方メートル |
| 6   | 所 在 | 佐世保市吉井町高峰          |
|     | 地 番 | 4 番 2 6            |
|     | 地 目 | 原野                 |
|     | 地 積 | 6 7 3 平方メートル       |
| 7   | 所 在 | 佐世保市吉井町高峰          |
|     | 地 番 | 4 番 2 7            |
|     | 地 目 | 宅地                 |
|     | 地 積 | 6 1 2 . 3 3 平方メートル |
| 8   | 所 在 | 佐世保市吉井町高峰          |
|     | 地 番 | 6 番 3              |
|     | 地 目 | 畑                  |
|     | 地 積 | 3 9 2 7 平方メートル     |
| 9   | 所 在 | 佐世保市吉井町高峰          |
|     | 地 番 | 6 番 6              |
|     | 地 目 | 宅地                 |
|     | 地 積 | 3 1 2 . 9 2 平方メートル |
| 1 0 | 所 在 | 佐世保市吉井町高峰          |

物 件 目 録

- 地 番 9 番 4  
地 目 山林  
地 積 6 6 5 平方メートル
- 1 1 所 在 佐世保市吉井町高峰  
地 番 9 番 6  
地 目 宅地  
地 積 2 4 7 . 0 7 平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地・原野
- 1 2 所 在 佐世保市吉井町高峰  
地 番 9 番 9  
地 目 山林  
地 積 3 7 2 平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地・原野
- 1 3 所 在 佐世保市吉井町高峰 4 番地 1 8  
家屋 番号 4 番 1 8  
種 類 居宅  
構 造 木造セメント瓦葺平家建  
床 面 積 7 4 . 6 8 平方メートル

## 物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類 倉庫  
構 造 木造セメント瓦葺2階建  
床 面 積 1階 約57平方メートル  
2階 約55平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 約11平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 約12平方メートル

14 所 在 佐世保市吉井町高峰4番地27

家屋 番号 4番27

種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 67.00平方メートル  
2階 63.00平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫  
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

## 物 件 目 録

床 面 積 約 19 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造アクリル板葺平家建

床 面 積 約 6 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 24 平方メートル

令和7年(ヌ)第 3号  
令和7年 2月13日受理  
令和7年 6月16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 | 佐世保市吉井町高峰    |
|   | 地 | 番 | 4番11         |
|   | 地 | 目 | 原野           |
|   | 地 | 積 | 6420平方メートル   |
| 2 | 所 | 在 | 佐世保市吉井町高峰    |
|   | 地 | 番 | 4番13         |
|   | 地 | 目 | 畑            |
|   | 地 | 積 | 3272平方メートル   |
| 3 | 所 | 在 | 佐世保市吉井町高峰    |
|   | 地 | 番 | 4番15         |
|   | 地 | 目 | 山林           |
|   | 地 | 積 | 22256平方メートル  |
| 4 | 所 | 在 | 佐世保市吉井町高峰    |
|   | 地 | 番 | 4番18         |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 561.58平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 佐世保市吉井町高峰    |
|   | 地 | 番 | 4番25         |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 464.69平方メートル |

## 物 件 目 録

- |    |   |   |              |
|----|---|---|--------------|
| 6  | 所 | 在 | 佐世保市吉井町高峰    |
|    | 地 | 番 | 4番26         |
|    | 地 | 目 | 原野           |
|    | 地 | 積 | 673平方メートル    |
| 7  | 所 | 在 | 佐世保市吉井町高峰    |
|    | 地 | 番 | 4番27         |
|    | 地 | 目 | 宅地           |
|    | 地 | 積 | 612.33平方メートル |
| 8  | 所 | 在 | 佐世保市吉井町高峰    |
|    | 地 | 番 | 6番3          |
|    | 地 | 目 | 畑            |
|    | 地 | 積 | 3927平方メートル   |
| 9  | 所 | 在 | 佐世保市吉井町高峰    |
|    | 地 | 番 | 6番6          |
|    | 地 | 目 | 宅地           |
|    | 地 | 積 | 312.92平方メートル |
| 10 | 所 | 在 | 佐世保市吉井町高峰    |
|    | 地 | 番 | 9番4          |
|    | 地 | 目 | 山林           |

## 物 件 目 録

- |     |       |  |
|-----|-------|--|
|     | 地 積   | 6 6 5平方メートル                            |
| 1 1 | 所 在   | 佐世保市吉井町高峰                              |
|     | 地 番   | 9 番 6                                  |
|     | 地 目   | 宅地                                     |
|     | 地 積   | 2 4 7. 0 7平方メートル                       |
| 1 2 | 所 在   | 佐世保市吉井町高峰                              |
|     | 地 番   | 9 番 9                                  |
|     | 地 目   | 山林                                     |
|     | 地 積   | 3 7 2平方メートル                            |
| 1 3 | 所 在   | 佐世保市吉井町高峰4番地18                         |
|     | 家屋 番号 | 4 番 1 8                                |
|     | 種 類   | 居宅                                     |
|     | 構 造   | 木造セメント瓦葺平家建                            |
|     | 床 面 積 | 7 4. 6 8平方メートル                         |
| 1 4 | 所 在   | 佐世保市吉井町高峰4番地27                         |
|     | 家屋 番号 | 4 番 2 7                                |
|     | 種 類   | 居宅                                     |
|     | 構 造   | 木造スレート葺2階建                             |
|     | 床 面 積 | 1階 6 7. 0 0平方メートル<br>2階 6 3. 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1～3, 5, 6, 8, 10
現況地目	■宅地(物件5) □公衆用道路(物件 ) ■農地(物件8) □雑種地(物件 ) ■山林(物件2, 3, 10) ■原野(物件1, 6) □
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 □上記の者が本土地に、下記目的外建物を所有し、占有している □上記の者が駐車場として使用し、占有している ■上記の者が更地の状態で占有している。 □ □「占有者及び占有権原」のとおり □
その他の事項	■物件8に電柱が1本存する。また、物件8には、動かなくなった車両及び犬小屋が存する。 ■物件5には、貯水タンクが存する。
執行官保管の仮処分	■ない □ある [ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 保管開始日 令和 年 月 日
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)
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

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4				
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件4) <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 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"/> 貯水タンクが存する。				
建物	物件13				
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が異なる( <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 type="checkbox"/> ない <input checked="" 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: 0 5px;">種類: 構造: 床面積:</td> </tr> </table> ※別紙「その他の事項」記載のとおり			}	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(空き家)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: 0 5px;">           地方裁判所 支部 令和 年( )第 号            保管開始日 令和 年 月 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

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7, 11, 12				
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件7) <input checked="" type="checkbox"/> 宅地・原野(物件11, 12) <input type="checkbox"/> (物件 )				
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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"/> スチール製物置が2台、電柱が1本存する。				
建物	物件14				
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が異なる( <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 type="checkbox"/> ない <input checked="" 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: 0 5px;">種類: 構造: 床面積:</td> </tr> </table> ※別紙「その他の事項」記載のとおり			}	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: 0 5px;">地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 保管開始日 令和 年 月 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

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9
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件9 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件 ) <input type="checkbox"/> 農地 (物件 ) <input type="checkbox"/> 雑種地 (物件 ) <input type="checkbox"/> 山林 (物件 ) <input type="checkbox"/> 原野 (物件 ) <input type="checkbox"/>
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input 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 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 本土地上に電柱が1本存する。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 保管開始日 令和 年 月 日
建物 (目的外建物)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
土地建物の位置関係	<input 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

目的外建物の概況(物件9関係)	
所在地	佐世保市吉井町高峰6番6 付近
家屋番号	<input checked="" type="checkbox"/> ない(未登記) <input type="checkbox"/>
種類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input checked="" type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構造	木造スレート葺平家建
床面積(概略)	概則169㎡
所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( ) <input type="checkbox"/> 不明
建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 不明
建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者( Aの亡父 ) <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■ 1 物件1 3 建物に附属する未登記附属建物

[未登記附属建物1]

種類 倉庫  
構造 木造セメント瓦葺2階建  
床面積 1階 概則57㎡  
2階 概則55㎡

[未登記附属建物2]

種類 倉庫  
構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床面積 概則11㎡

[未登記附属建物3]

種類 倉庫  
構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床面積 概則12㎡

2 物件1 4 建物に附属する未登記附属建物

[未登記附属建物1]

種類 車庫  
構造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床面積 概則19㎡

[未登記附属建物2]

種類 倉庫  
構造 軽量鉄骨造アクリル板葺平家建  
床面積 概則6㎡

[未登記附属建物3]

種類 倉庫  
構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床面積 概則24㎡

(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)	<p>① 物件14建物は、現在、私が住居として利用している。</p> <p>② 物件13建物は、同14建物が建つ前に亡父等が住居として利用していた建物であるが、今は古くなって空き家である。</p> <p>③ 本件土地及び建物は、私が亡父から相続したもので、全て私の所有である。私以外の第三者に対して、使用させたりはしていない。</p> <p>④ 私もこの場所でずっと生活してきたわけではないので、全てを把握しているわけではない。物件13及び同14の周辺に建っている附属建物等に関しても、その建築時期等を含めて詳細はわからない。建てたのは亡父と思うが、それ以外のことはわからない。</p> <p>⑤ 物件9土地に存する建物は、昔、亡父が鶏舎として利用していた建物である。現在は、使わなくなった廃材等を保管する倉庫として利用している。</p> <p>⑥ 本件土地及び建物内に存する動産類は、全て私の所有である。</p> <p>⑦ 隣接する土地所有者との間で境界に関する問題があるとは認識していない。</p> <p>⑧ 市道に至るまでの道路は亡父の所有である。一部、第三者が所有する土地(地番6番8)があるということだが、そんなことはないと思う。今まで通行料を請求されたり、支払ったこともない。</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1～12土地の形状については、国土調査の結果を記載した法14条地図が具備されており、現地概測等の結果も、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。

なお、現地においては、境界を視認できる物は存しないものの、具備された法14条地図により、現地において、形状は復元可能である。

## ② [建物の形状、増築に関する意見]

物件13建物は、その附属する建物を含めてシロアリによるものと思われる被害が顕著に見られ、建物の一部が崩落している状態となっていることから、建物内の調査に関しては、危険等を考慮して実施しなかった。

物件14建物に関しては、新築以降、増改築された形跡は見られず、現況は間取図のとおりである。

なお、上記建物に附属する建物は、いずれも登記されておらず、Aの陳述によると、建築者はAの亡父で建築時期は不明とのことであった。

## ③ [土地の占有権限に関する意見]

物件4土地は、物件13建物の敷地として、物件7土地は、同11、12土地の一部と一体となって物件14建物の敷地として、物件9土地は、目的外建物の敷地として、その余の土地は、4ページ記載のとおり、それぞれ原野、山林等として利用されており、各土地の占有関係は4～7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]

物件13及び同14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5、6枚目記載のとおり認定した。

## ⑤ [接面道路に関する意見]

主な宅地である物件4土地は、北側で幅員約2mの里道に、同7土地は、北側で幅員約3mの里道に、同9土地は、南側で幅員約3mの里道にそれぞれ接面している。その余の物件1土地は、北側で幅員約2mの里道に、同6土地は、北側で幅員約3mの里道に、同8土地は、南側で幅員約2m、西側で幅員約3mの里道に、同12土地は、北西側で幅員約1.5mの里道に、それぞれ接面している。なお、同7土地に接面する里道から、公衆用道路となっている目的外土地（地番6番7：Aの亡父名義）、同（地番6番8：第三者所有名義）及び里道を介して、市道（牧の地乙石尾線）に接面している。

## ⑥ [その他の意見]

- ・ 債務者Aは、当職らの調査に協力的でなかったことから、同人から詳細な陳述は得られなかった。また、同人によると体調面の不調から、ここ数年、本物件の管理は十分に行えていないとのことであった。
- ・ 公道から本物件に至るには、Aの亡父名義及び第三者所有名義となっている公衆用道路を通行する必要があるところ、Aの亡父名義の土地は実質的にはAの所有であり、同人が同道路の通行を買受人等に認めることは難しいと思われることから注意を要する。
- ・ 物件3に存する立木の管理について、管轄する森林組合に確認したところ、同組合で間伐等の管理は行っていないとのことであった。
- ・ 物件13建物の東側及び北側に存する3棟の倉庫並びに物件14建物の東側に存する3棟の車庫及び倉庫は、基礎が施され、かつ、他の登記要件も具備していることから、いずれも物件13及び同14建物の未登記附属建物であると認定した。

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

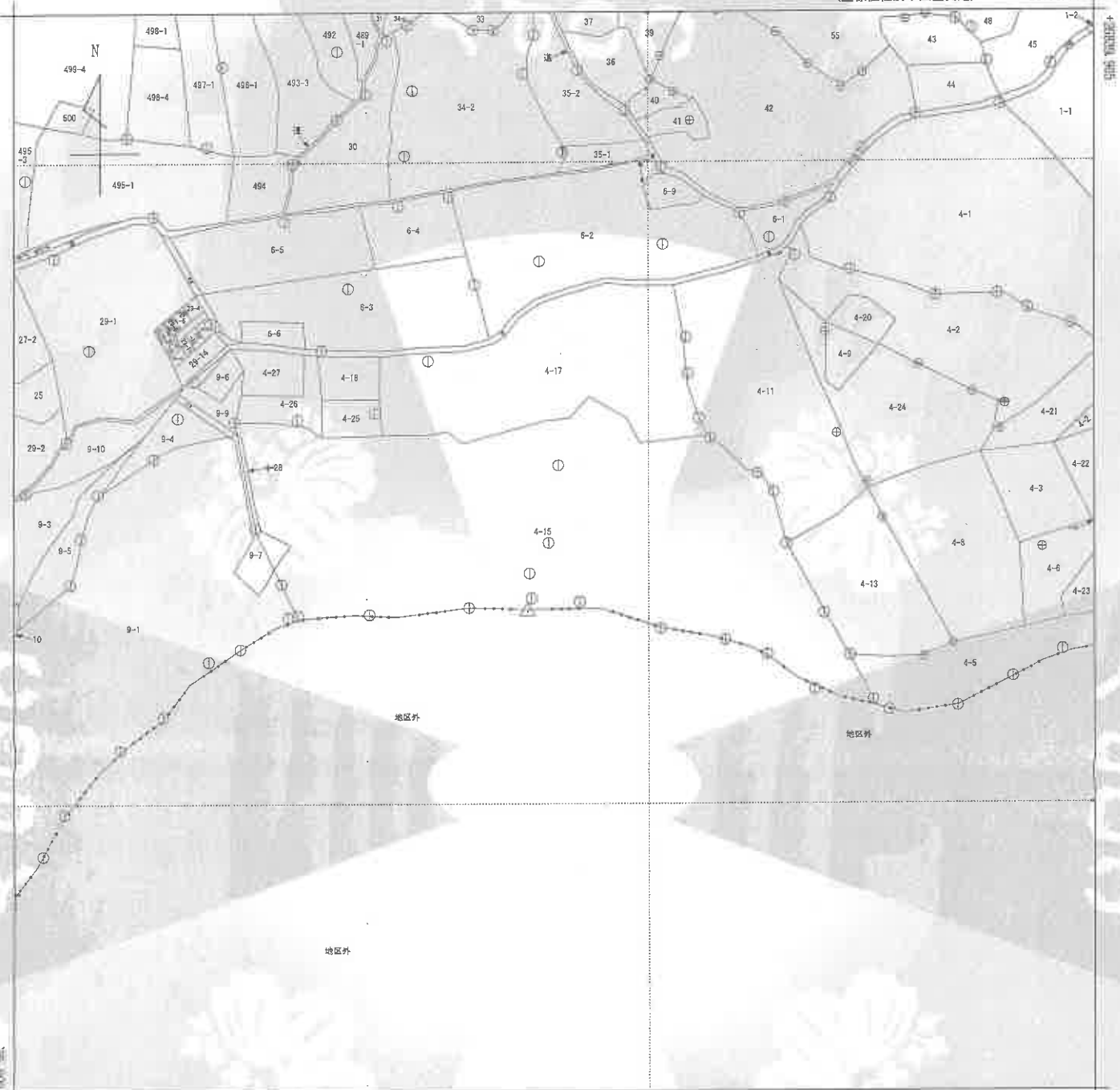
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年2月18日 (火) 16:02-16:20	長崎地方法務局 佐世保支局	全部事項証明書, 公図等交付申請
R7年2月19日 (水) 14:24-14:45	物件所在地	物件特定, 外観調査, 立入調査日程調整
R7年3月3日 (月) 13:21-13:30	物件所在地	立入調査日程調整
R7年3月21日 (金) 12:42-14:00	物件所在地	立入調査, 占有関係調査
R7年4月4日 (金) 15:42-15:54	江迎警察署	援助要請依頼
R7年4月7日 (月) 11:21-11:37	佐世保市役所	家屋見取図交付申請
R7年4月25日 (金) 8:54-11:10	物件所在地	立入調査, 占有関係調査
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和7年 3月21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>■ 令和7年 4月25日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 B 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

(座標値種別；図上測定)

+18798.152



+18298.152

(座標値種別；図上測定)

地番区域見出	吉井町高峰

請求部	所在	佐世保市吉井町高峰			地番	4番15			
出力尺	1/2000	精度区	乙二	座標系又は記号	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	地図の縮尺は1/1000ですが、1/2000に変更して出力しています

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年3月10日  
長崎地方方法務局佐世保支局  
登記官

請求番号：13-1  
(1/1)

登記年月日：平成9年9月26日

公用

建築物図面

家屋番号 4番18

建築物の所在 佐世保市 吉井町高降

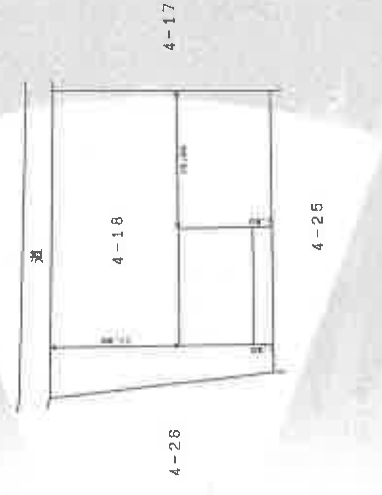
278227

H. 9. 26



求積表

6.89 X 10.84	74.6876
床面積	74.6876
	74.68 m <sup>2</sup>



A3→A4への縮小書面

縮尺 1/500

縮尺 1/250

作製者 土地家屋調査士

申請人

(長崎県土地家屋調査士会 用紙)

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2月18日

長崎地方事務局長 佐世保支局

登記官

登記年月日：平成18年1月9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2月18日 長崎地方支務局佐世保支局 登記官

278228

各階平面図

家屋番号 4-27

建物の所在 北松浦郡吉井町高塚4番地27

佐世保市 吉井町高塚

建物図面

H 13.1.9



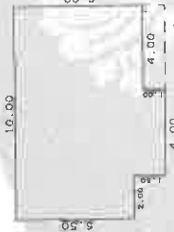
1階

求積表	
5.50 X 2.00 =	11.0000
7.00 X 8.00 =	56.0000
合計	67.0000
床面積	67.00 m <sup>2</sup>



2階

求積表	
5.50 X 2.00 =	11.0000
7.00 X 4.00 =	28.0000
6.00 X 4.00 =	24.0000
合計	63.0000
床面積	63.00 m <sup>2</sup>



A3→A4への縮小書面

縮尺 1/500

縮尺 1/250

1月8日作製

申請人

1月8日作製

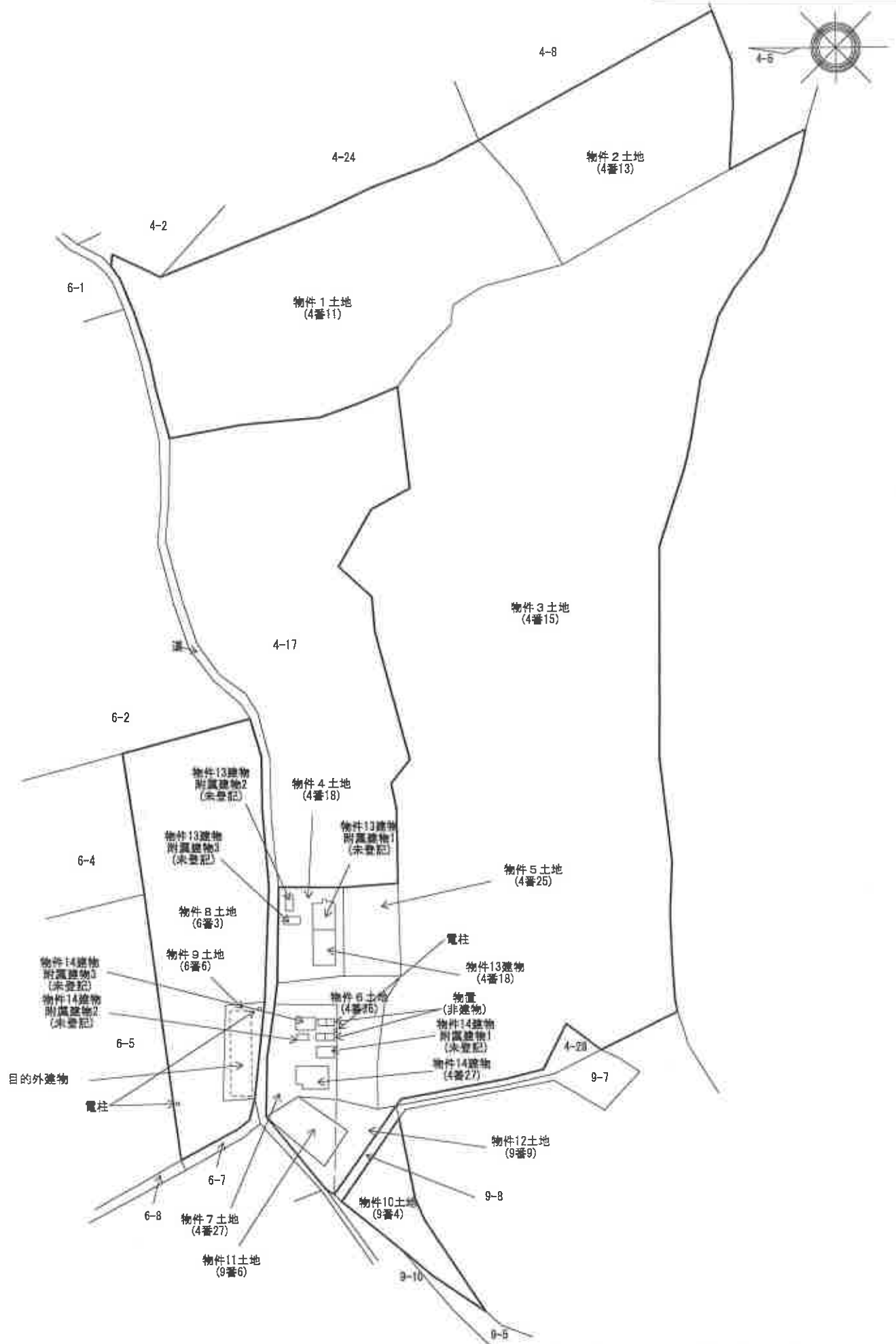
土地家屋

作製者

(長崎県土地家屋調査士会用品)

請求番号：29-5

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

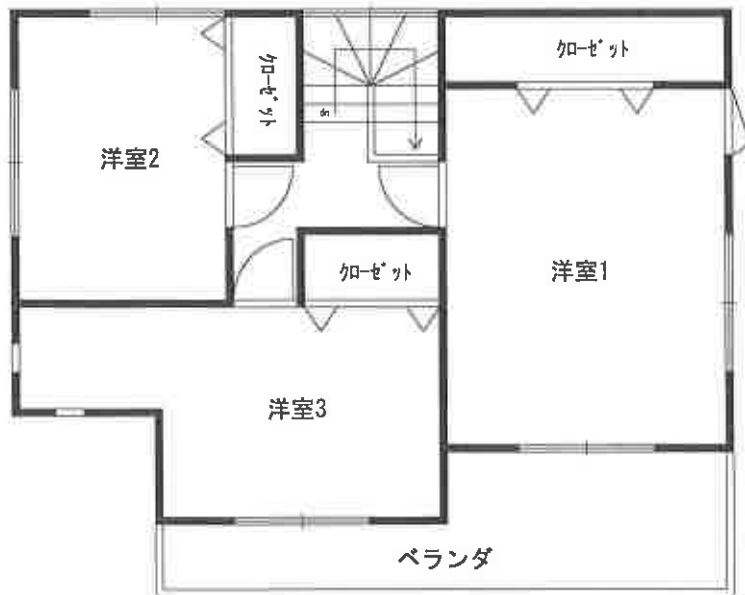


物件14

勝手口



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。

(未登記)

(4番18)

← ● 写真撮影位置方向

物件13建物  
附属建物3  
(未登記)

物件13建物  
附属建物1  
(未登記)

6-4

物件8土地  
(6番3)

物件9土地  
(6番6)

3建物  
(未登記)  
4建物  
(未登記)  
2建物  
(未登記)

物件6土地  
(4番26)

6-5

電柱

6-7

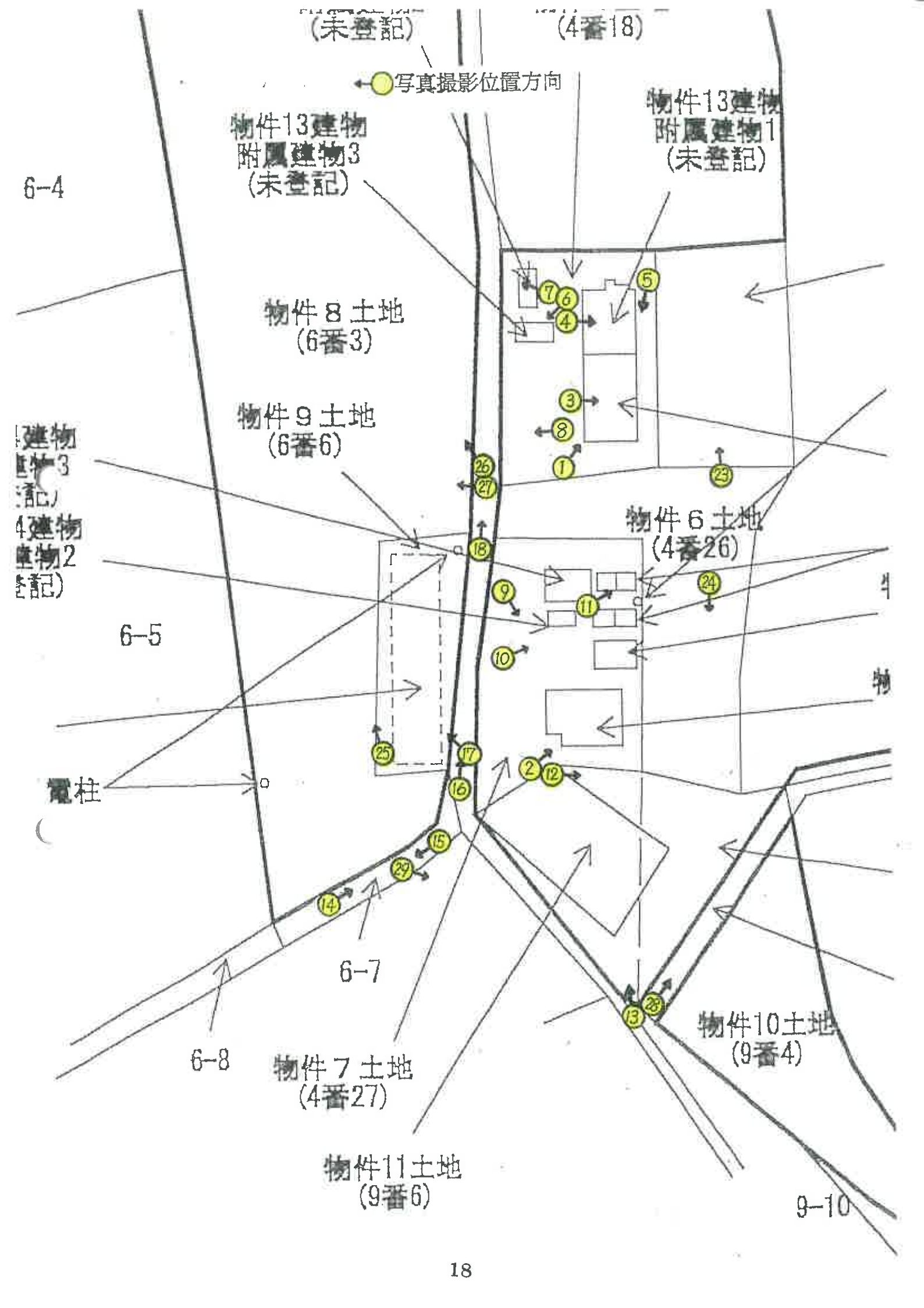
6-8

物件7土地  
(4番27)

物件10土地  
(9番4)

物件11土地  
(9番6)

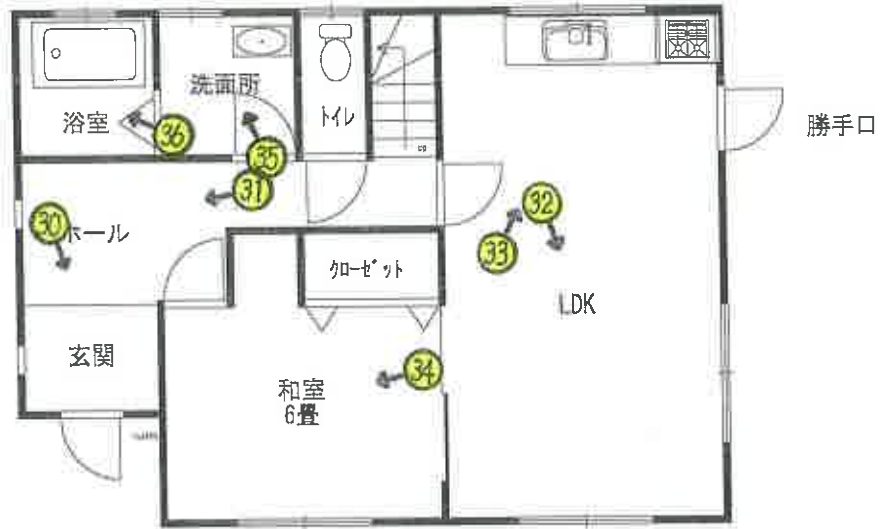
9-10



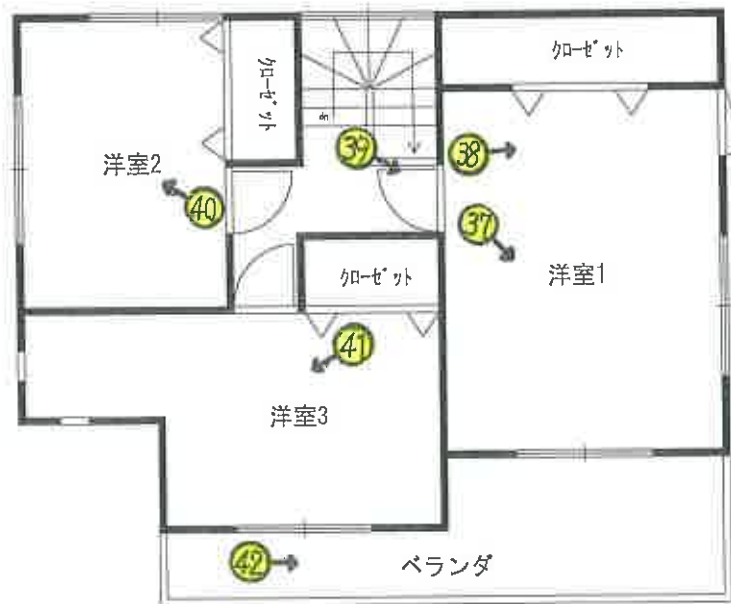


間取図

← 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 1 3

①



物件 4

物件 1 4

②



物件 7

物件13内部の状況

③



物件13 (未登記附属建物1)

④



物件13南側の状況

⑤



物件13 (未登記附属建物3)

⑥



物件13 (未登記附属建物2)

⑦



物件4に存する貯水タンク

⑧



物件14東側の状況

⑨



物件7に存する未登記附属建物等

⑩



物件7に存する物置（非建物）

⑪



物件11, 12の宅地部分

⑫



物件11, 12の状況

⑬



接道状況

⑭



接道状況

⑮



接道状況

⑯



物件9に存する目的外建物

⑰



物件1方面へ続く里道

⑱



物件1

⑲



物件2

⑳



物件 3

⑳



物件 3 の南側に沿って接する道

㉑



物件 5

㉒



物件 6

㉓



物件 8, 9

㉔



物件 8

㉕



物件 8

物件 9

物件8に存する犬小屋等

⑳



目的外土地9番8（佐世保市所有）

㉔



物件10

㉕



玄関

㉖



玄関ホール

㉗



L D K

㉘



キッチン

③③



和室

③④



洗面所

③⑤



浴室

③⑥



洋室1

③⑦



洋室1

③⑧



建具の損傷状況

③⑨



洋室 2

④⑩



洋室 3

④①



ベランダ

④②



副本

令和7年（又）第3号

令和7年2月13日 受領日

令和7年4月25日 現地調査

令和7年6月13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2,210,000円	
内 訳 価 格	
物件1	金30,000円
物件2	金10,000円
物件3	金90,000円
物件4	金320,000円
物件5	金200,000円
物件6	金10,000円
物件7	金350,000円
物件8	金160,000円
物件9	金140,000円
物件10	金10,000円
物件11	金100,000円
物件12	金60,000円
物件13	金170,000円
物件14	金560,000円

- ① 一括価格は、物件1～14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4の内訳価格は物件13のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7の内訳価格は物件14のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件9の内訳価格は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件13及び14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	在 佐世保市吉井町高峰 番 4番11 目 原野 積 6,420m <sup>2</sup>	同左
2	所在地 地目 地積	在 佐世保市吉井町高峰 番 4番13 目 畑 積 3,272m <sup>2</sup>	山林
3	所在地 地目 地積	在 佐世保市吉井町高峰 番 4番15 目 山林 積 22,256m <sup>2</sup>	同左
4	所在地 地目 地積	在 佐世保市吉井町高峰 番 4番18 目 宅地 積 561.58m <sup>2</sup>	同左
5	所在地 地目 地積	在 佐世保市吉井町高峰 番 4番25 目 宅地 積 464.69m <sup>2</sup>	同左
6	所在地 地目 地積	在 佐世保市吉井町高峰 番 4番26 目 原野 積 673m <sup>2</sup>	同左
7	所在地 地目 地積	在 佐世保市吉井町高峰 番 4番27 目 宅地 積 612.33m <sup>2</sup>	同左
8	所在地 地目 地積	在 佐世保市吉井町高峰 番 6番3 目 畑 積 3,927m <sup>2</sup>	同左
9	所在地 地目 地積	在 佐世保市吉井町高峰 番 6番6 目 宅地 積 312.92m <sup>2</sup>	同左

10	所在地 地目 地積	在番 目積	佐世保市吉井町高峰 9番4 山林 665m <sup>2</sup>	同左
11	所在地 地目 地積	在番 目積	佐世保市吉井町高峰 9番6 宅地 247.07m <sup>2</sup>	宅地・原野
12	所在地 地目 地積	在番 目積	佐世保市吉井町高峰 9番9 山林 372m <sup>2</sup>	宅地・原野
13	所 家屋番 種 構 床面積	在番 号 類 造 積	佐世保市吉井町高峰4番地18 4番18 居宅 木造セメント瓦葺平家建 74.68m <sup>2</sup>	特記事項参照
14	所 家屋番 種 構 床面積	在番 号 類 造 積	佐世保市吉井町高峰4番地27 4番27 居宅 木造スレート葺2階建 1階 67.00m <sup>2</sup> 2階 63.00m <sup>2</sup> 合計 130.00m <sup>2</sup>	同左
番号	特記事項			
9	物件9土地には、目的外建物である未登記の倉庫（木造スレート葺平家建、概測169m <sup>2</sup> ）が存する。			
13	物件13の主である建物及び下記3棟の未登記附属建物は、ほとんどが崩壊しており現況の把握は不可 [未登記附属建物1] 種類：倉庫 構造：木造セメント瓦葺2階建 床面積：1階 概測57m <sup>2</sup> 2階 概測55m <sup>2</sup> 合計概測112m <sup>2</sup> [未登記附属建物2] 種類：倉庫 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：概測11m <sup>2</sup>			

	<p>[未登記附属建物3]</p> <p>種 類：倉庫</p> <p>構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</p> <p>床面積：概測12㎡</p>
14	<p>未登記附属建物が3棟存する</p> <p>[未登記附属建物1]</p> <p>種 類：車庫</p> <p>構 造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</p> <p>床面積：概測19㎡</p> <p>[未登記附属建物2]</p> <p>種 類：倉庫</p> <p>構 造：軽量鉄骨造アクリル板葺平家建</p> <p>床面積：概測6㎡</p> <p>[未登記附属建物3]</p> <p>種 類：倉庫</p> <p>構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</p> <p>床面積：概測24㎡</p>

#### 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1～12)

位置・交通	MR「吉井」駅の南東方・道路距離約5.4km 最寄バス停「吉井学校前」の南方・約5km (徒歩約63分)
付近の状況	農家住宅が見られる吉井町山間部の農家集落地域
主な公法上の規制等 (道路幅員等の個別の規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分：都市計画区域外 用途地域：－ 建蔽率：－ 容積率：－ 防火規制：－ その他の規制：土砂災害警戒区域
画地条件	面積：39,783.59㎡ (物件1～12合計) 主な宅地の画地条件 [物件4] 面積：561.58㎡ 間口：約29m 奥行：約20m 形状：ほぼ長方形地 接面関係：中間画地 [物件7] 面積：612.33㎡ 間口：約34m 奥行：約19m 形状：ほぼ台形地 接面関係：中間画地 [物件9] 面積：312.92㎡ 間口：約29m 奥行：約11m 形状：ほぼ長方形地 接面関係：中間画地
接面道路の状況	主な宅地の接面状況は、物件4土地は北側で幅員約2mの未舗装の里道に接面。物件7土地は北側で幅員約3mのコンクリート舗装の里道に接面。物件9土地は南側で幅員約3mのコンクリート舗装の里道に接面。 その他の土地については、物件1土地は北側で幅員約2mの未舗装の里道に接面。物件6土地は北側で幅員約3mの未舗装の里道に接面。物件8土地は南側で幅員約2mの未舗装の里道に、西側で幅員約3mのコンクリート舗装の私道に接面。物件12土地は北西側で

	幅員約1.5mのコンクリート舗装の里道に接面。物件2、3、5、10、11は法第14条図上では無道路地。
土地の利用状況等	物件1土地は原野。物件2土地は登記地目は畑であるが、現況は山林であり買受にあたって買受適格証明書は不要である(佐世保市農業委員会に確認)。物件3及び物件10土地は山林。物件4土地は物件13建物の敷地。物件5土地は未利用の宅地。物件6土地は原野。物件7土地は物件14建物の敷地。物件8土地は未耕作の畑で、買受にあたっては買受適格証明書が必要(佐世保市農業委員会に確認)。物件9土地は目的外建物の敷地。物件11及び物件12は一部が未利用の宅地でそれ以外は原野。
供給処理施設	上水道：物件7土地の北側道路に本管あり ガス管：なし(プロパン) 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、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物件7土地上に、4個の物置(非建物)及び電柱が存する(附属資料「土地建物位置関係図」のとおり) ④物件9土地上に、未登記の目的外建物(種類：倉庫、構造：木造スレート葺平家建、建築時期：不詳、床面積：概測169m <sup>2</sup> )、電柱が存する(附属資料「土地建物位置関係図」のとおり)

2 建物の概況及び利用状況（物件13）

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(登記記録記載)：昭和47年月日不詳新築 経過年数：53年 経済的残存耐用年数：0年（経済価値としてほぼ満了）
仕様	構造：木造 屋根：セメント瓦葺 外壁：不詳 内壁：不詳 天井：不詳 床：不詳 設備：不詳 その他：不詳
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：居宅（利用不可） 間取り：不詳（大部分が崩壊しており調査不能）
品等	資材：劣る 施工：劣る 総合：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」記載のとおり
特記事項	物件13建物の主である建物及び3棟の未登記附属建物は、ほとんどが崩壊しており危険であったため内部調査はおこなっておらず、現況のまま建物として利用できる状態ではなく間取等の詳細については不明である。なお、各未登記附属建物の建築年月日は不詳で、それ以外の概要については第3 目的物件の特記事項に記載のとおりである。

### 3 建物の概況及び利用状況（物件14）

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13年1月8日新築 経過年数：24年 経済的残存耐用年数：1年
仕様	構造：木造 屋根：スレート葺 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, 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：4LDK（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 未登記附属建物が3棟存しており、各未登記附属建物の建築年月日は不詳であり、それ以外の概要については第3 目的物件の特記事項に記載のとおりである。

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1～12（土地）

目的土地の建付地価格等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	2,410	0.005	6,420	—	80,000
2	2,410	0.005	3,272	—	40,000
3	2,410	0.005	22,256	—	270,000
4	2,410	1.000	561.58	0.90	1,220,000
5	2,410	0.500	464.69	—	560,000
6	2,410	0.005	673	—	10,000
7	2,410	1.000	612.33	0.90	1,330,000
8	2,410	0.050	3,927	—	470,000
9	2,410	0.800	312.92	0.90	540,000
10	2,410	0.005	665	—	10,000
11	2,410	0.475	247.07	—	280,000
12	2,410	0.203	372	—	180,000

#### 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)-31」

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 8,350\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{99.5}{100} & \times & \frac{100}{100.0} & \times & \frac{100}{345.0} & \times & 2,410\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 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：なし

◇ 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  
 $1.090 \times 1.055 \times 3.000 \times 1.000 \approx 3.450$

イ 個別格差：各物件は複数の地目で構成されているため、それぞれの地目にかかる個別格差率を以下のとおり査定した。

<物件1、2、3、6、10（原野・山林）>

周辺の取引状況を勘案して、原野・山林部分を標準的画地の0.5%と査定した

<物件8（畑）>

周辺の取引状況を勘案して、畑部分を標準的画地の5%と査定した

<物件4（宅地）>

特に減価はない

< 物件5 (宅地) >

無道路地 ▲50%

< 物件7 (宅地) >

特に減価はない

< 物件9 (宅地) >

奥行短小 ▲20%

< 物件11、12 (宅地・原野) >

宅地部分は形状等を考慮して標準的画地の50%、原野部分は標準的画地の0.5%と査定し各部分の構成割合で加重平均した

[物件11]

$95\% (\text{宅地概測割合}) \times 50\% (\text{宅地部分価値率}) + 5\% (\text{原野概測割合})$   
 $\times 0.5\% (\text{原野部分価値率}) = 0.475$

[物件12]

$40\% (\text{宅地概測割合}) \times 50\% (\text{宅地部分価値率}) + 60\% (\text{原野概測割合})$   
 $\times 0.5\% (\text{原野部分価値率}) = 0.203$

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13、14 (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
13	125,000	74.68	0.010	90,000
13 (未1)	80,000	112	0.010	90,000
13 (未2)	40,000	11	0.010	0
13 (未3)	40,000	12	0.010	0
物件13建物の価格				180,000

イ 現況延床面積：主である建物は登記面積、未登記附属建物は概測面積による

ウ 現 価 率：利用ができない建物なので現価率を1%と査定した

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
14	125,000	130.00	0.070	1,140,000
14 (未1)	40,000	19	0.070	50,000
14 (未2)	40,000	6	0.070	20,000
14 (未3)	40,000	24	0.070	70,000
物件14建物の価格				1,280,000

イ 現況延床面積：主である建物は登記面積、未登記附属建物は概測面積による

ウ 現 価 率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

・ n (経過年数)：24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 =  $\{1 - (1 - R) \times (n \div N)\} \times (1 - q) \approx 0.070$  (小数点第三位未満切捨て)

※未登記附属建物は、主である建物の現価率と同じと査定した。

## 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
4	1,220,000	0.25	法定地上権	310,000
7	1,330,000	0.25	法定地上権	330,000
9	540,000	0.25	法定地上権	140,000
合計				780,000

イ 土地利用権等割合：物件4、7、9土地については、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	80,000		/	0.50	0.70	30,000
2	40,000		/	0.50	0.70	10,000
3	270,000		/	0.50	0.70	90,000
4	1,220,000	-310,000	/	0.50	0.70	320,000
5	560,000		/	0.50	0.70	200,000
6	10,000		/	0.50	0.70	10,000 (注)
7	1,330,000	-330,000	/	0.50	0.70	350,000
8	470,000		/	0.50	0.70	160,000
9	540,000	-140,000	/	0.50	0.70	140,000
10	10,000		/	0.50	0.70	10,000 (注)
11	280,000		/	0.50	0.70	100,000
12	180,000		/	0.50	0.70	60,000
13	180,000	+310,000	/	0.50	0.70	170,000
14	1,280,000	+330,000	-	0.50	0.70	560,000
一括価格 (合計)						2,210,000

(注) 四捨五入して1万円未満は、最低評価額の1万円とした。

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：郊外に位置する山林・原野を含む広大な規模の物件で

物件8が農地のため買受人は買受適格証明書を必要とするため、  
需要が限定的である等を考慮した

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)-31)

所 在 : 佐世保市吉井町橋川内598番1  
価 格 : 8,350円/m<sup>2</sup>  
位 置 : 「橋川内」バス停まで約80m  
価 格 時 点 : 令和6年7月1日  
地 積 : 318m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道  
接 面 街 路 : 南側が幅員約4.5mの市道に接面  
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外  
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に農地、空地等が見られる住宅地域

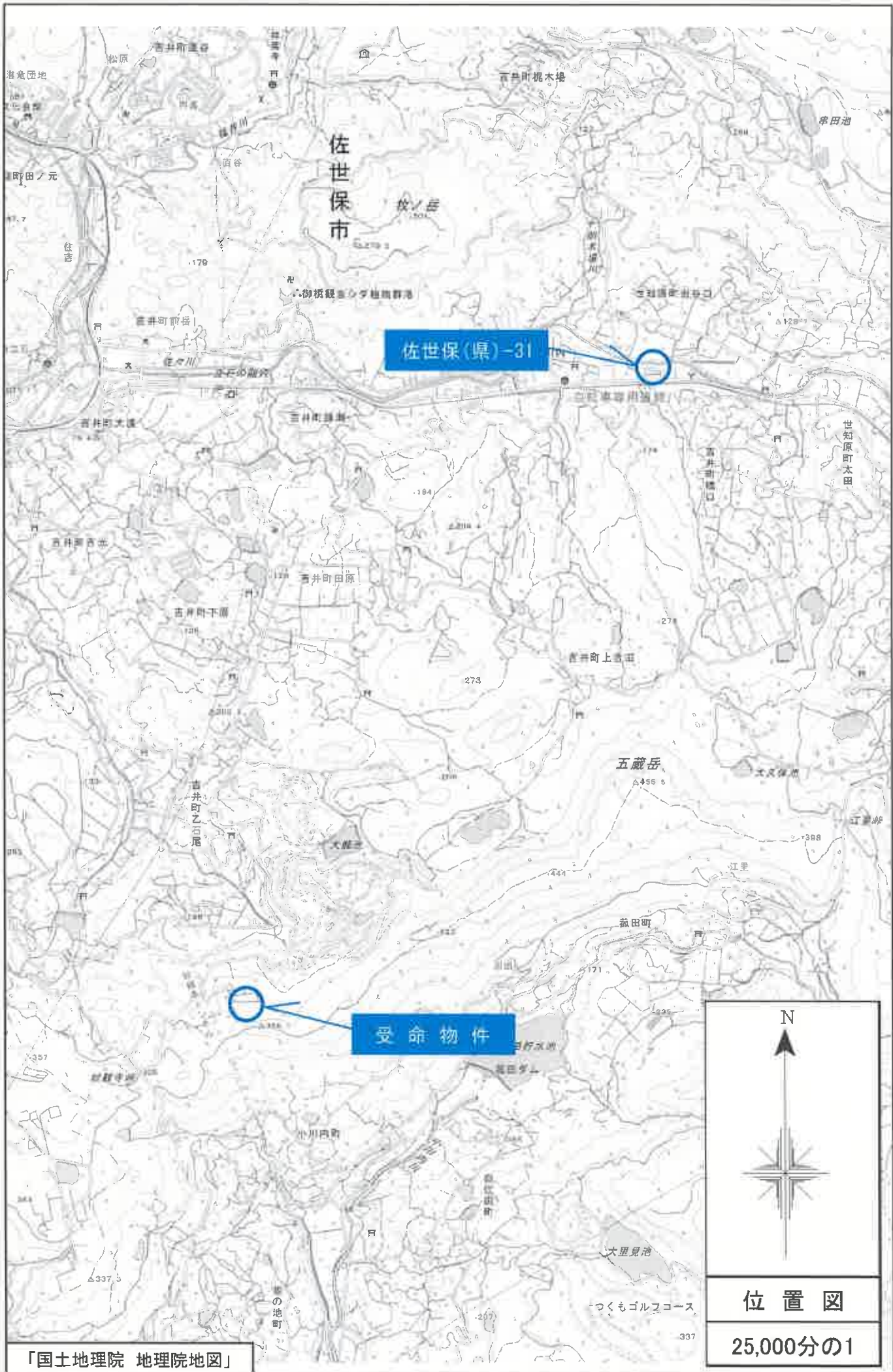
### 2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物 件	1	76,783円
物 件	2	55,885円
物 件	3	355,205円
物 件	4	965,917円
物 件	5	7,416円
物 件	6	8,049円
物 件	7	1,053,207円
物 件	8	65,737円
物 件	9	538,222円
物 件	10	10,613円
物 件	11	424,960円
物 件	12	5,933円
物 件	13	348,045円
物 件	14	2,176,804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

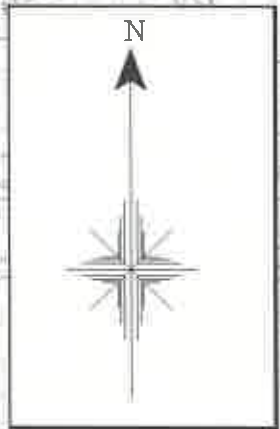
- 1 位置図
- 2 見取図
- 3 公図等(写)
- 4 地積測量図(写)
- 5 建物図面・各階平面図(写)
- 6 土地建物位置関係図
- 7 間取図



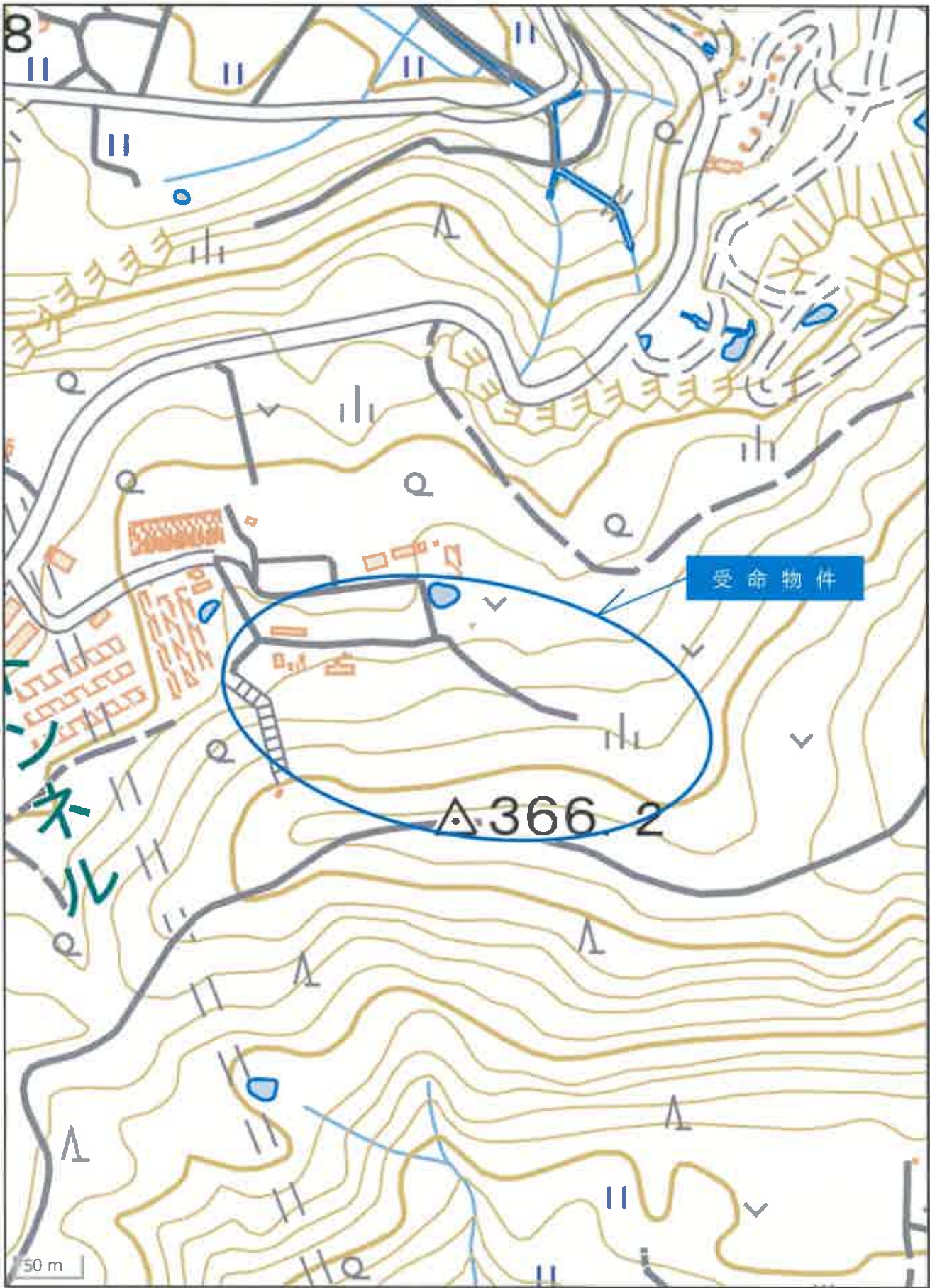
佐世保市

佐世保(県)-31

受命物件



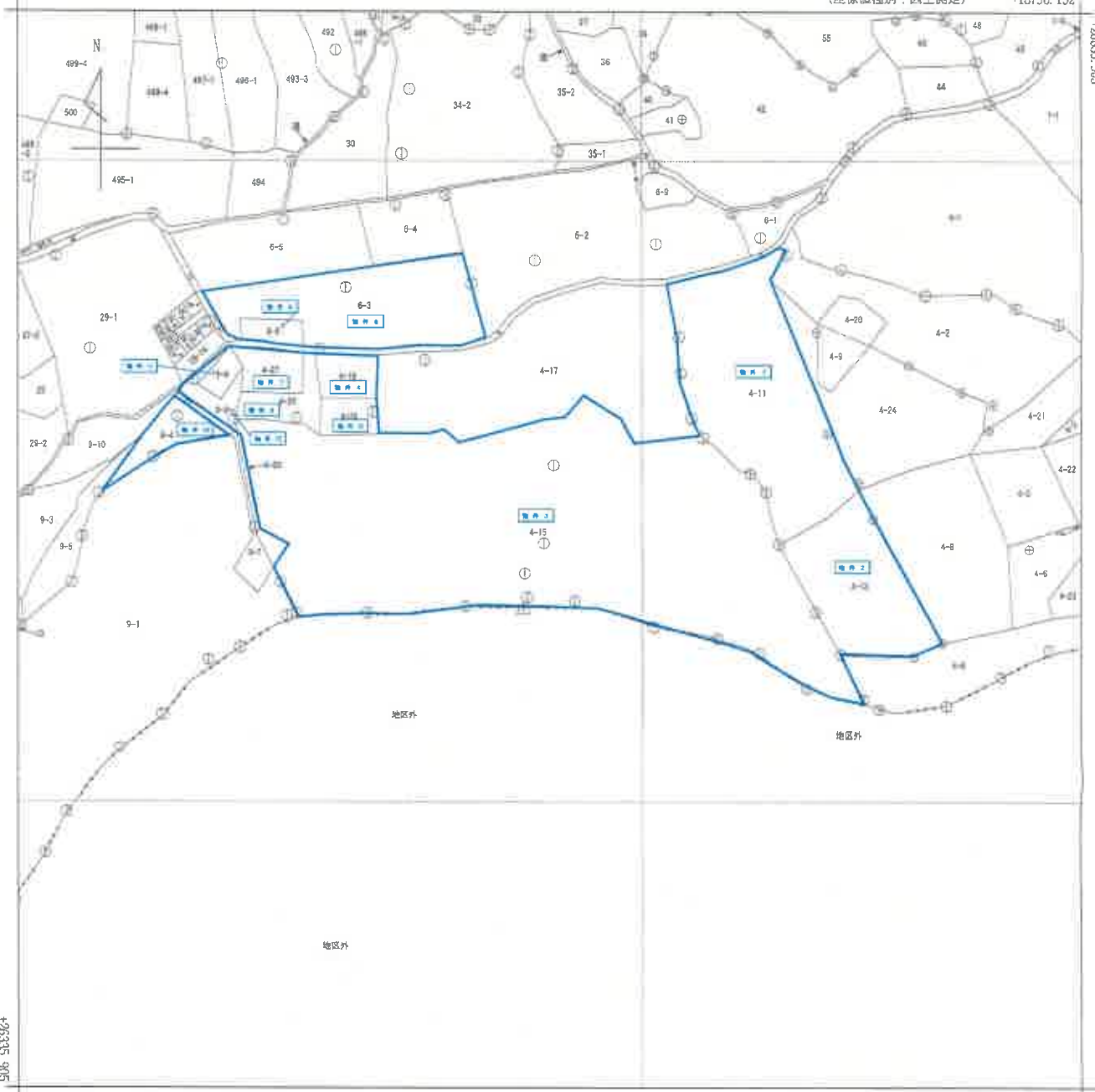
位置図  
25,000分の1



(座標値種別：図上測定)

+18798.152

+26335.305



+26335.305

+18298.152 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出し

吉井町高峰

請求部	所在	佐世保市吉井町高峰			地番	4番15		
出力縮尺	1/2000	精度分	乙二	座標系又は番号記号	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	地図の縮尺は1/1000ですが、1/2000に変更して出力しています

これは地図に記載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6年12月6日  
長崎地方法務局

請求番号：18-3  
(1/1)

登記官



縮小実施

A3版からA4版に縮小

732

12 8 4 19

登記年月日：平成28年4月19日

300962

昭・平 年 月 日 登記

地 番 (B) 4-28

土地の所在

佐世保市 倉井町南端

佐世保市 倉井町南端

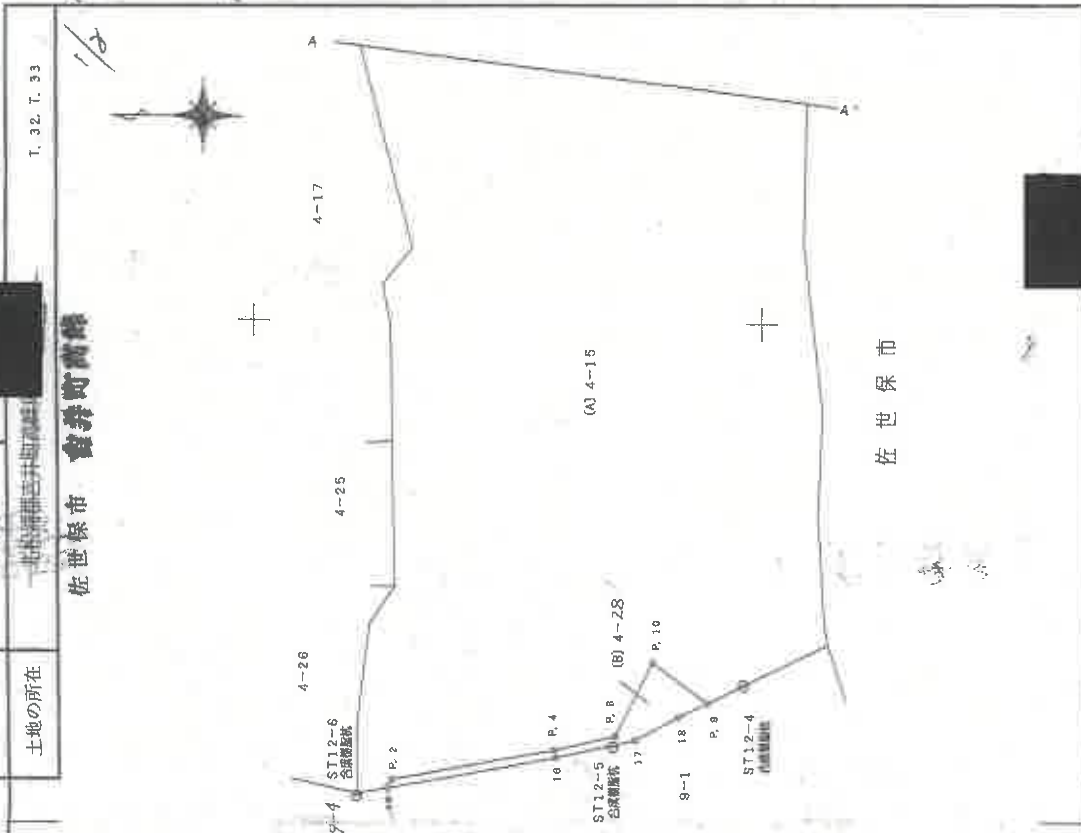
T. 32. T. 93

測点	Xn	Yn	(Xn-1 - Xn-1) Yn	面積
46	26273.277	18808.888	-598930.667578	1.961
16	26240.133	18616.033	-905148.756528	33.718
17	26224.655	18619.520	-449102.822400	15.858
18	26218.003	18623.991	-267700.815414	9.725
P. 9	26210.264	18626.667	96895.921734	6.329
P. 10	26221.205	18634.338	338306.408380	13.349
P. 8	26228.438	18630.205	357731.378460	15.875
P. 4	26240.417	18617.504	816788.517984	12.282
P. 2	26272.307	18611.595	611577.013700	32.433
倍面積			386.174352	
倍面積			193.0871760	

測点	Xn	Yn	(Xn-1 - Xn-1) Yn	面積
46	26273.277	18808.888	-598930.667578	1.961
16	26240.133	18616.033	-905148.756528	33.718
17	26224.655	18619.520	-449102.822400	15.858
18	26218.003	18623.991	-267700.815414	9.725
P. 9	26210.264	18626.667	96895.921734	6.329
P. 10	26221.205	18634.338	338306.408380	13.349
P. 8	26228.438	18630.205	357731.378460	15.875
P. 4	26240.417	18617.504	816788.517984	12.282
P. 2	26272.307	18611.595	611577.013700	32.433

基準点	X	Y	測点	点距	離方向角
ST12-4	26203.090	18630.070	P. 9	7.956	334-40-20
ST12-8	26278.270	18608.370	46	6.183	165-46-29

境界	面積	面積の種別
P. 9, 46		合成



申請人

1/1000

作製者

(平成 28 年 3 月 5 日作製)

(1/2)

求番号：18-1

縮小実施

A3版からA4版に縮小

公用

令和 6 年 12 月 6 日 葛城地方法務局

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。  
(長崎地方法務局佐世保支局管轄)

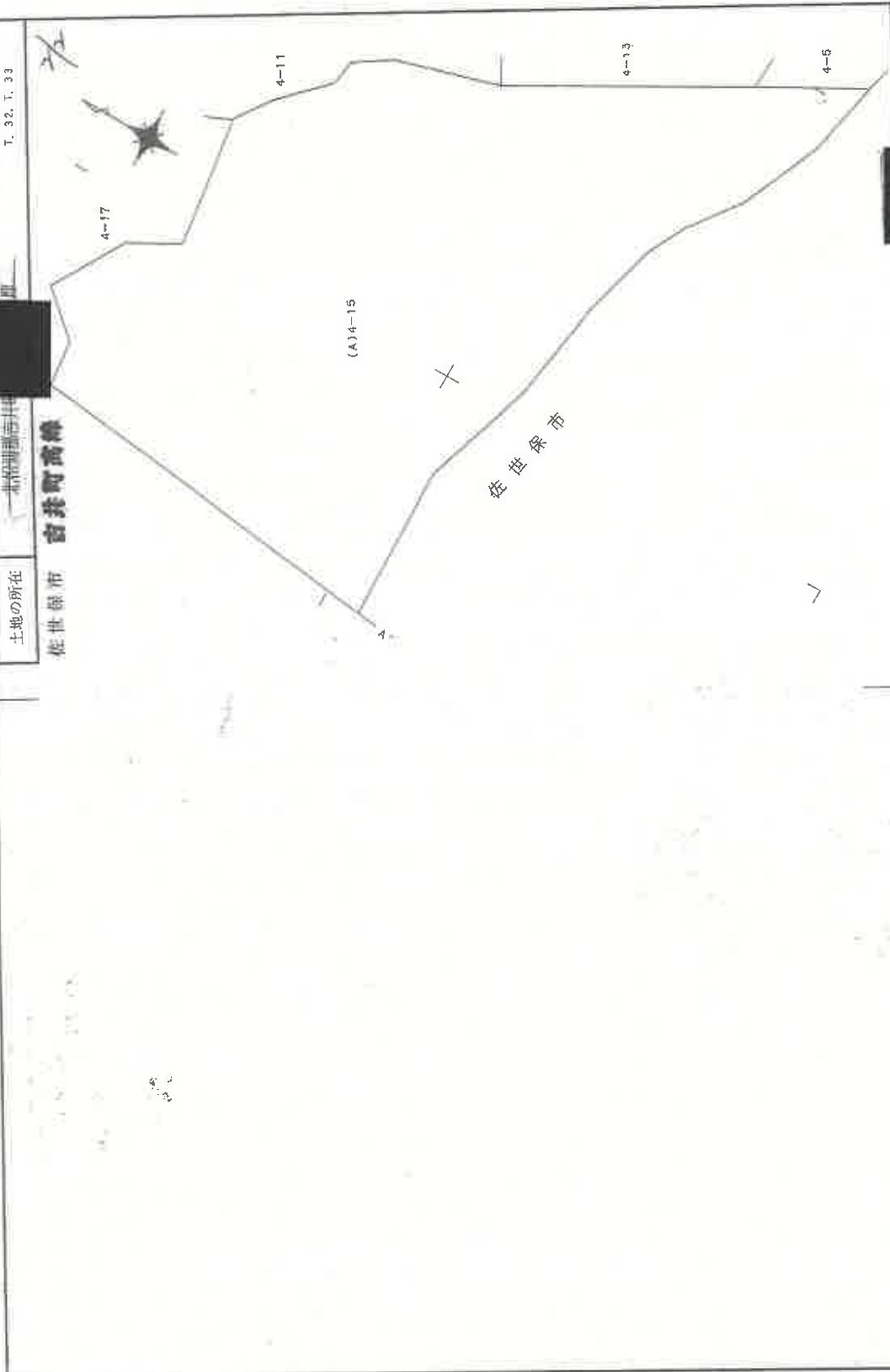
登記官

土地積測量図

T. 32. T. 33

地番	(6)
土地の所在	佐世保市 富井町高嶺

300963



申請人	[Redacted]
作製者	[Redacted]

(平成 8 年 3 月 5 日作製)

登記年月日：平成8年4月19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。

(長崎地方法務局佐世保支局管轄)

令和 6 年 12 月 6 日 長崎地方法務局

登記官

縮小実施

A3版からA4版に縮小

登記年月日：平成8年4月19日

300966

縮小年 月 日 登記  
 地 番  
 土地の所在  
 佐世保市 意

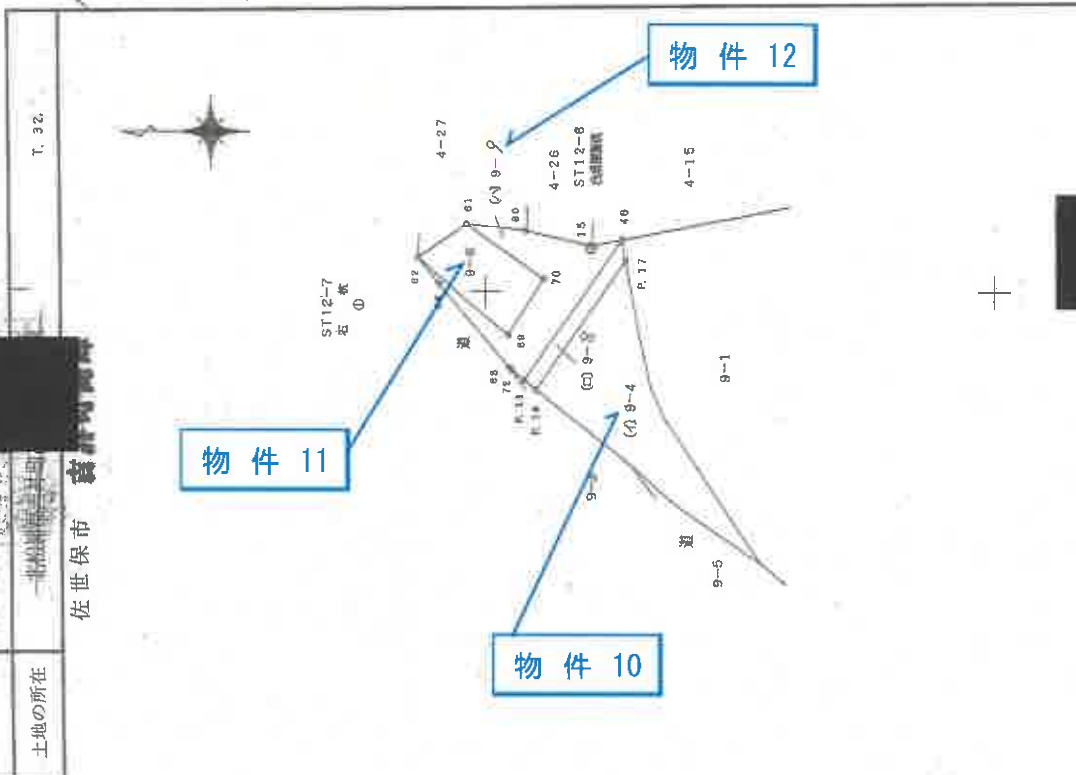
T. 32

地番	Xn	Yn	Xn+1 - Xn	Yn+1 - Yn	距離
P. 19	26290.042	18580.708	-368474.020348	3.005	
P. 17	26272.873	18095.841	-311928.600865	30.890	
46	26273.277	18609.889	389052.708759	4.011	
P. 18	26282.404	18582.566	311536.718990	33.354	
	合計		186.808536		
			93.40		

地番	Xn	Yn	Xn+1 - Xn	Yn+1 - Yn	距離
P. 18	26282.404	18582.566	-403483.258558	3.289	
48	26273.877	18609.889	-248013.900703	33.354	
15	26278.077	18608.812	348878.007376	5.900	
60	26292.025	18611.032	458683.670840	13.252	
61	26303.722	18612.803	-63711.824688	11.758	
70	26288.802	18602.408	-151721.239848	18.349	
69	26285.566	18591.323	460414.114095	13.091	
62	26313.367	18606.503	255430.073184	21.395	
66	26308.284	18601.401	-336201.721874	6.528	
68	26295.293	18584.934	-265838.895936	21.615	
72	26284.990	18584.599	-53680.906511	0.452	
	合計		744.230598		
			372.11		

基準点	X	Y	測点	距離	離方向角
ST12-8	26278.270	18608.370	P. 17	7.124	199-56-05
			P. 18	28.955	290-58-33
			P. 19	20.885	291-16-35
			46	6.183	185-46-29

境界	境界線の種別	面積
46, P. 17-P. 18	境界線の種別	面積



縮尺 1/1000

申請

作製者

平成8年3月5日作製

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。

(長崎地方広務局佐世保支局管轄)

令和6年12月6日

長崎地方広務局

登記官

縮小実施

A3版からA4版に縮小

番号：18-2

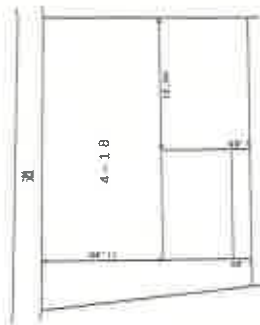
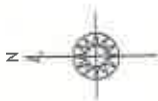
建物図面

各階平面図

家屋番号 4番18

建築物の所在 佐賀県吉井町高森 278227

建築基準法第18条第4項第4号



求積表

6.89 X 10.84 = 74.6876

74.6876

床面積 74.68 ㎡



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

製作者 土地家屋調査士

日作製

(長崎県土地家屋調査士会所属)

登記年月日：平成9年9月26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。

(長崎県地方務局佐賀支庁管轄)

令和6年12月6日

長崎県地方務局

登記官

公用

縮小実施

A3版からA4版に縮小

番号：18-4

建物図面

家屋番号 4-27

建物の所在 本誌前田吉井町高松元宇土庫 4 番地 2 7

佐世保市 吉井町高松

各階平面図

278228

登記年月日：平成13年1月9日



1 階



求積表

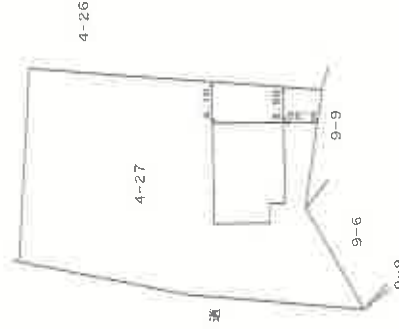
5.50 X 2.00	=	11.0000
7.00 X 8.00	=	56.0000
合計		67.0000
床面積		67.00 m <sup>2</sup>

2 階



求積表

5.50 X 2.00	=	11.0000
7.00 X 4.00	=	28.0000
6.00 X 4.00	=	24.0000
合計		63.0000
床面積		63.00 m <sup>2</sup>



縮尺 1/500

縮尺 1/250

9 日作製

申請人

土地家屋調査士

(佐世保市 佐世保市 佐世保市 佐世保市)

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。

(長崎地方方法務局 佐世保支庁管轄)

令和 6 年 12 月 6 日 長崎地方方法務局

登記官

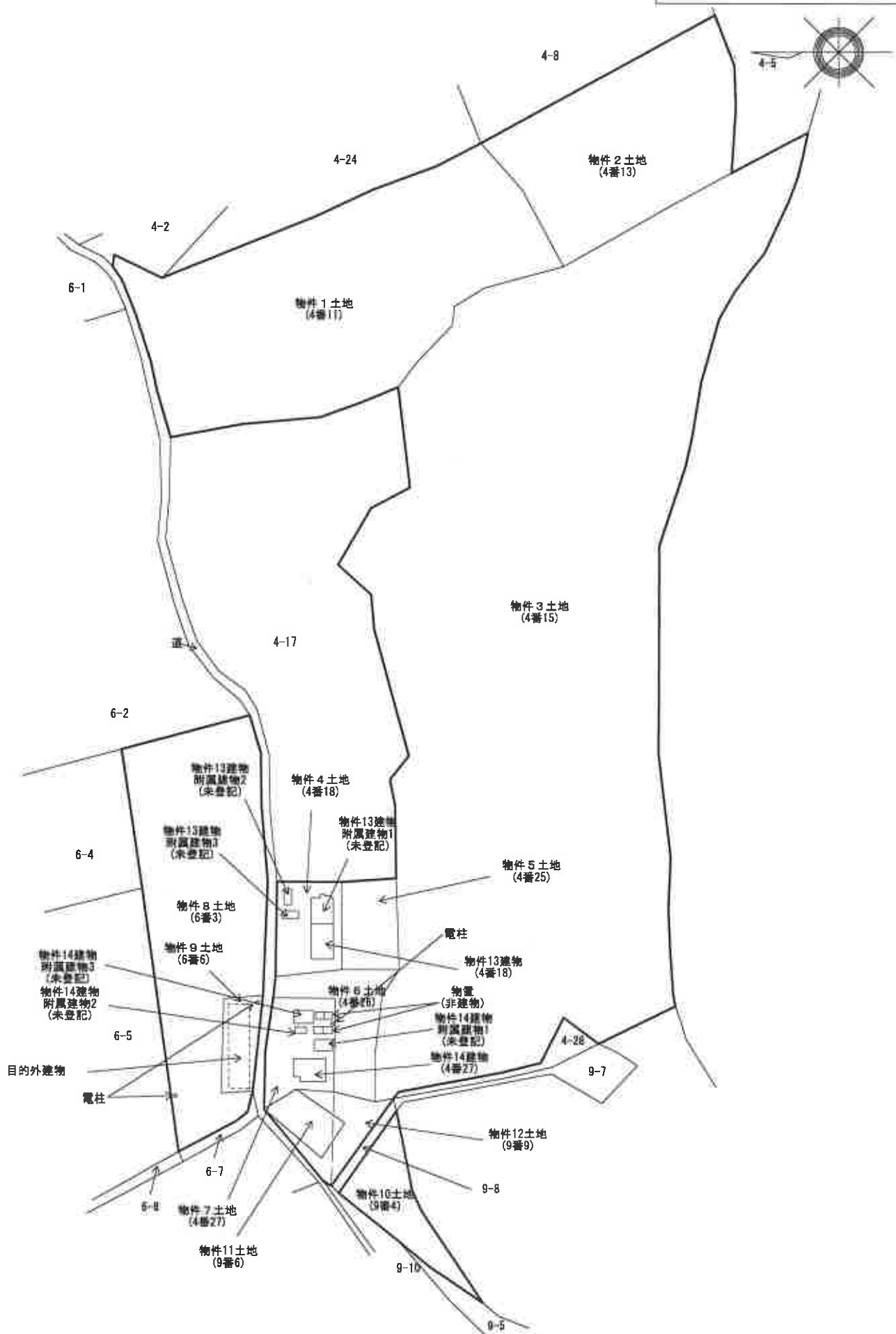
公用

縮小実施

A3 版から A4 版に縮小

番号：18-5

# 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

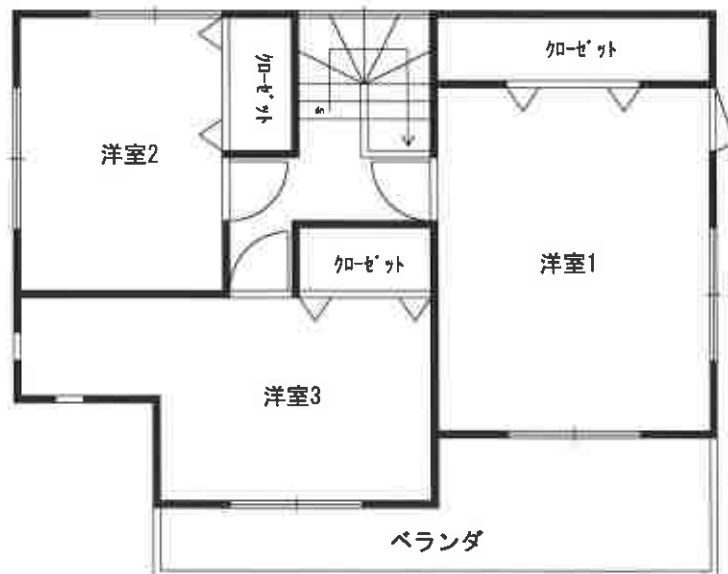


物件14

勝手口



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。