

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月10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	日 時 令和 8年 8月 6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 8月27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 7月10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 佐世保市横尾町
地 番 109番3
地 目 宅地
地 積 251.23平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 佐世保市横尾町
地 番 108番2
地 目 宅地
地 積 26.44平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 3 所 在 佐世保市横尾町
地 番 114番2
地 目 宅地
地 積 19.83平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 4 所 在 佐世保市横尾町109番地3、114番地2
家屋 番号 109番3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 113.03平方メートル
2階 59.62平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1

物 件 明 細 書

令和 7年10月31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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件所有者A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1～3】

売却対象外の土地(地番106番1)を通行のため無償で利用している。

【物件番号1～4】

本件土地及び建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者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 佐世保市横尾町
地 番 109番3
地 目 宅地
地 積 251.23平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 佐世保市横尾町
地 番 108番2
地 目 宅地
地 積 26.44平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 3 所 在 佐世保市横尾町
地 番 114番2
地 目 宅地
地 積 19.83平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 4 所 在 佐世保市横尾町109番地3、114番地2
家屋 番号 109番3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 113.03平方メートル
2階 59.62平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1

令和7年(又)第 9号
令和7年 6月30日受理
令和7年 8月 4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 佐世保市横尾町
地 番 109番3
地 目 宅地
地 積 251.23平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 佐世保市横尾町
地 番 108番2
地 目 宅地
地 積 26.44平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 3 所 在 佐世保市横尾町
地 番 114番2
地 目 宅地
地 積 19.83平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 4 所 在 佐世保市横尾町109番地3、114番地2
家屋 番号 109番3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 113.03平方メートル
2階 59.62平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分2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1～3														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1～3) <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"/> 木製物置(非建物)が存する。														
建物	物件4														
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;">{</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 <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;">[</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)	<p>① 本件建物は、私が住居として利用しています。なお、建物内で猫を一匹飼っています。</p> <p>② 本物件は、現在、姉との共有名義になっていますが、姉は遠方に住んでいまし、私は両親が亡くなる前からここに住んでいましたので、私が引き続き居住していることとなります。本物件の利用に関して、姉との間で特段の取り決めをしたことはなく、ずっと無償で利用しています。</p> <p>③ 隣接する土地所有者との間で、境界に関するトラブルはありません。なお、南側の境界は、法下になると思います。</p> <p>④ 本件建物については、新築以降、増築したことはありません。改築ではなくリフォームになると思うのですが、約10年前に外壁を塗り替えました。また、約5年前になりますが、台所の床板を張り替えて、システムキッチンを新しく設置しました。私が記憶しているのはそれくらいです。</p> <p>⑤ 本件建物の不具合については、雨漏りしている箇所はありません。シロアリに関しては、2、3年前だったと思いますが、本件建物にシロアリによる被害が見られたことから、業者に依頼して、建物を全体的に駆除してもらいました。</p> <p>⑥ シロアリによる被害は、柱等の大事な部分には見られなかったので70万円位の費用で済みましたが、もし、被害が出ていたら、かなりの費用がかかったと思います。</p> <p>⑦ 2階洋室3の床にひび割れが見られますが、そこはシロアリによる被害ではありません。</p> <p>⑧ 本件建物内にある動産類は、姉所有となるのは昔のアルバムくらいで、基本的には全て私の所有です。</p> <p>⑨ 庭に設置している物置とカーポートは、本件建物を新築した頃に設置したものです。物置については、本件建物と同様にシロアリによって傷んだ状態になっています。</p> <p>⑩ 本件土地が接している北側の道は、近所に住む方が所有されている土地で私道になります。その私道の利用については、昔から無償ですし、所有者から通行料の請求を受けたこともありません。ご近所の皆さんも同じだと思います。</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1～3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、公図、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4建物(以下「本件建物」という。)は、新築以降、増改築はされておらず間取図のとおりである。

③ [土地の占有権限に関する意見]

本件土地は、本件建物の敷地として利用されており、同土地の占有関係は3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3枚目記載のとおり認定した。

⑤ [接面道路に関する意見]

本件土地の北側は、幅員約4mの私道(目的外土地 地番106番1, 地目:畑)に、接面しており、同私道を介して市道(新西山手上部線)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、土地の定着物と判断した。
- ・ 本件建物の階段部分には、シロアリによる被害の跡が見られた。
- ・ 洋室1では、ペットによるものと思われる異臭が、かなりする状況であった。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年7月2日 (水) 14:01-14:14	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2日 (水) 15:13-15:35	物件所在地	物件特定, 外観調査, 立入調査日程調整
R7年7月10日 (木) 9:45-10:28	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

イ 1-6 10-3 ホ 8-12 106-5 リ 108-2 ル 18-1
 ロ 1-9 78 ヘ 106-3 106-8 114-2 つづく



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	佐世保市横尾町			地番	109番3		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は番号は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	方位不明

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年7月1日
 長崎地方務局佐世保支局
 登記官

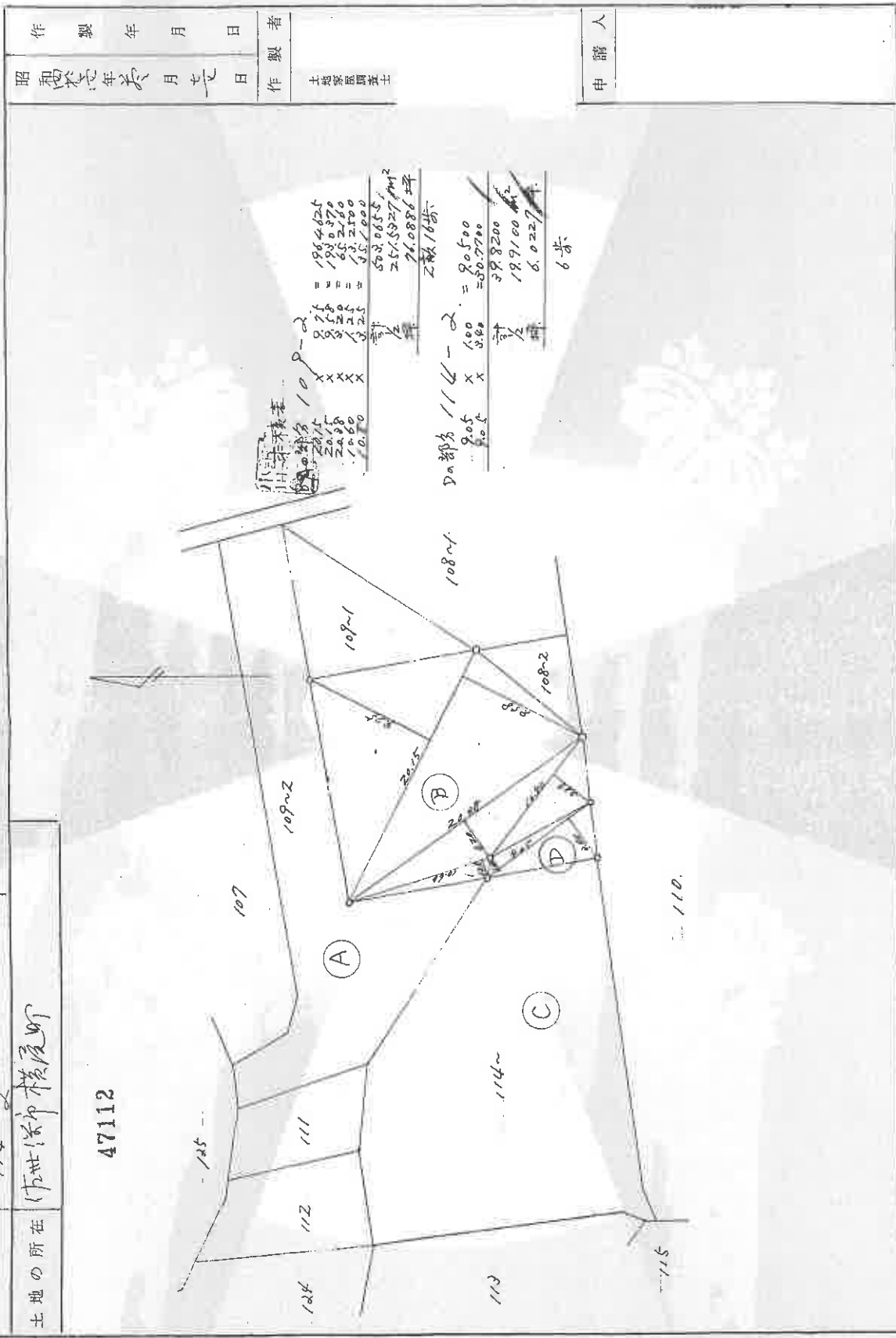
請求番号：25-3
 (1/2)

登記年月日：昭和41年3月1日

國・平4/年3月 / 日登記前109-2 後・町 106-1
 (114-2)

地積測量図

地番 109~2, 114~2
 土地の所在 佐世保市横屋町



作製年月日	昭和三十七年七月七日
製者	土地家屋調査士
申請人	

1954.25	8.25	109-2	1954.25
1954.25	8.25	X	1954.25
1954.25	8.25	X	1954.25
1954.25	8.25	X	1954.25
1954.25	8.25	X	1954.25
520.055			520.055
251.5327			251.5327
26.16			26.16
Da部名 / 109-2 = 80.500			
80.5	X	100	80.5
80.5	X	100	80.5
80.5	X	100	80.5
39.8200			39.8200
19.9100			19.9100
6.0229			6.0229
6			6

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/300	1
----	-------	---

公用

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 令和7年7月1日 長崎地方法務局佐世保支局 登記官

登記年月日：昭和62年10月23日

公用

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。
令和7年7月1日 長崎地方法務局佐世保支局 登記官

217567

各階平面図

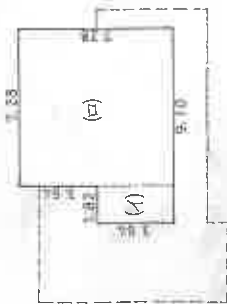
862/10.23

家屋番号 109-3

建物の所在 佐世保市横尾町109番地3・114番地2

建築物平面図

2階

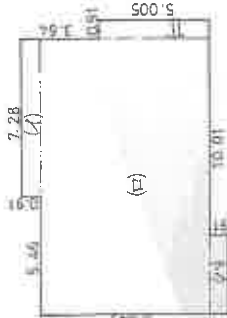


求積

(凸) $3.64 \times 1.82 = 6.6248$
 (凹) $7.28 \times 7.28 = 52.9984$
 計 59.6232

床面積 59.62㎡

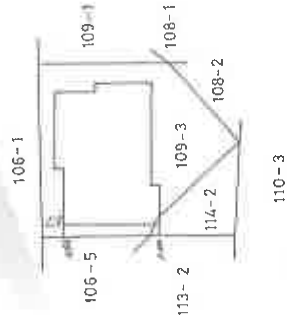
1階



求積

(凸) $7.280 \times 0.91 = 6.62480$
 (凹) $7.735 \times 1.274 = 9.854390$
 (凸) $3.640 \times 0.91 = 3.31240$
 計 $5.005 \times 0.91 = 4.55455$
 113.03565

床面積 113.03㎡



作製者

(昭和62年10月23日作製)

縮尺 1/250

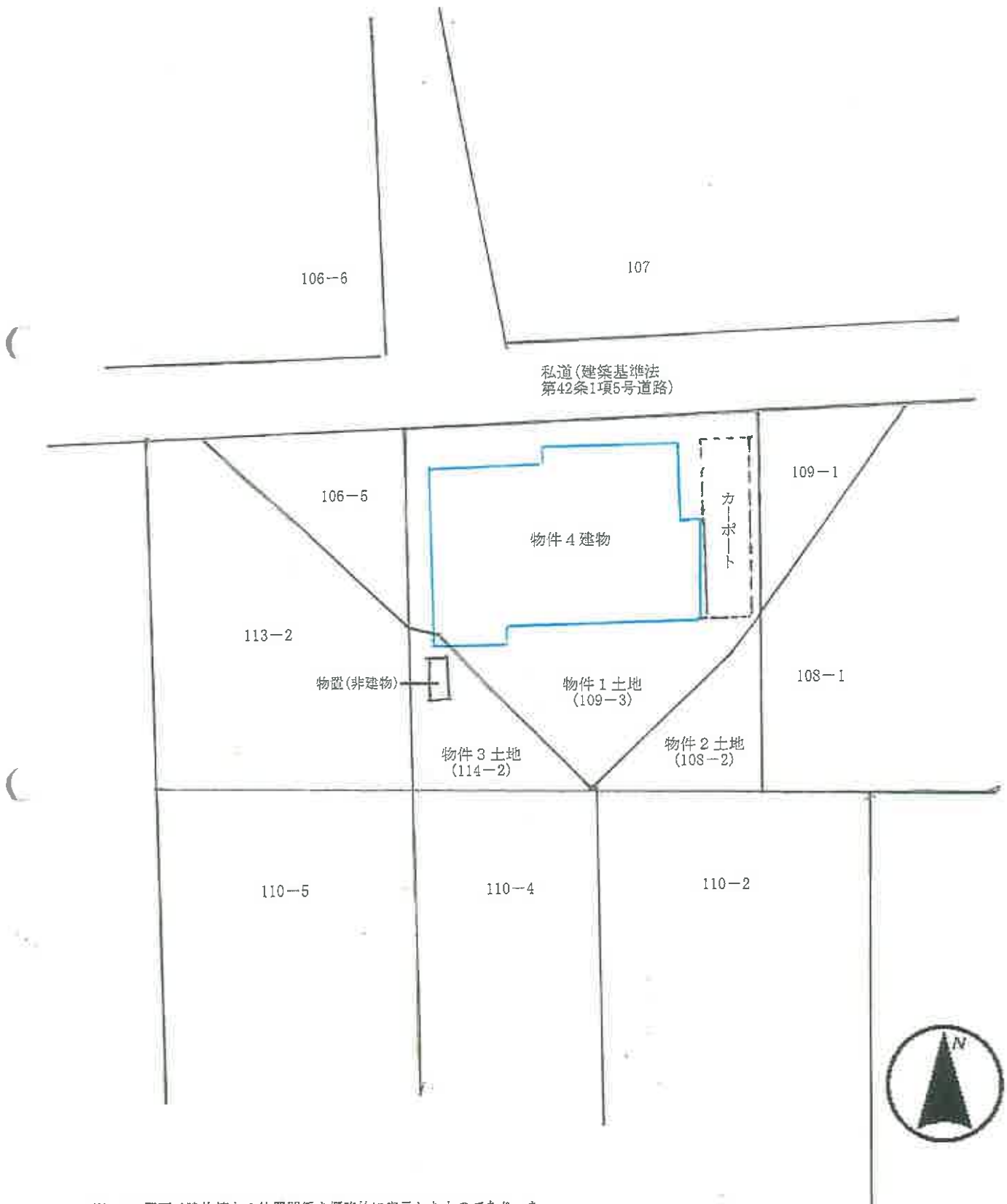
申請人

縮尺 1/500

A3→A4への縮小書面

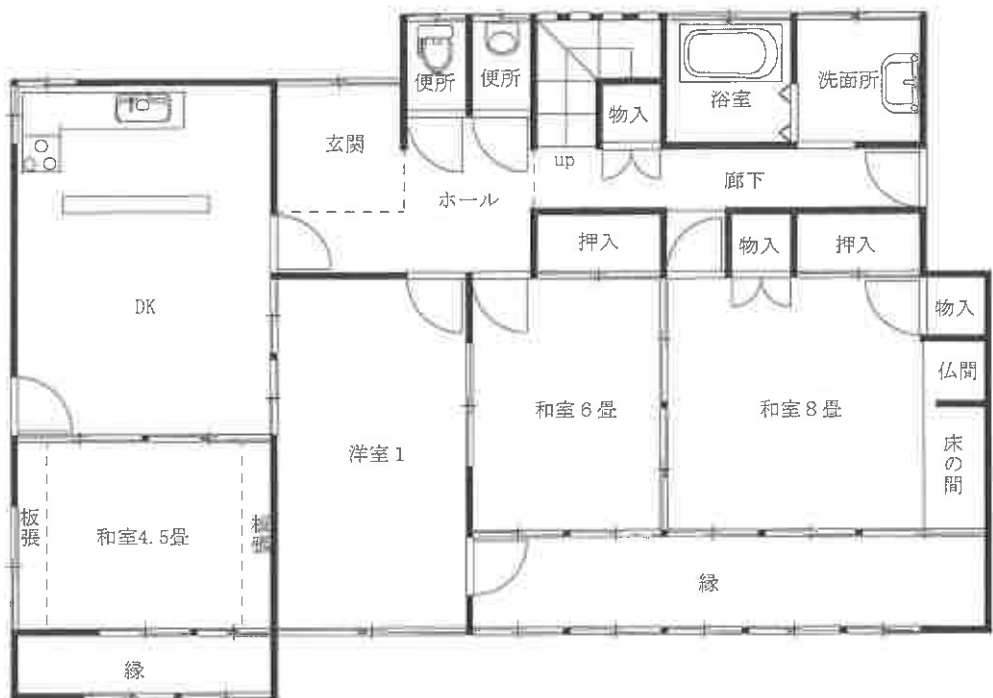
(長崎県土地家屋調査士会用品)

土地建物位置関係図



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

間取図



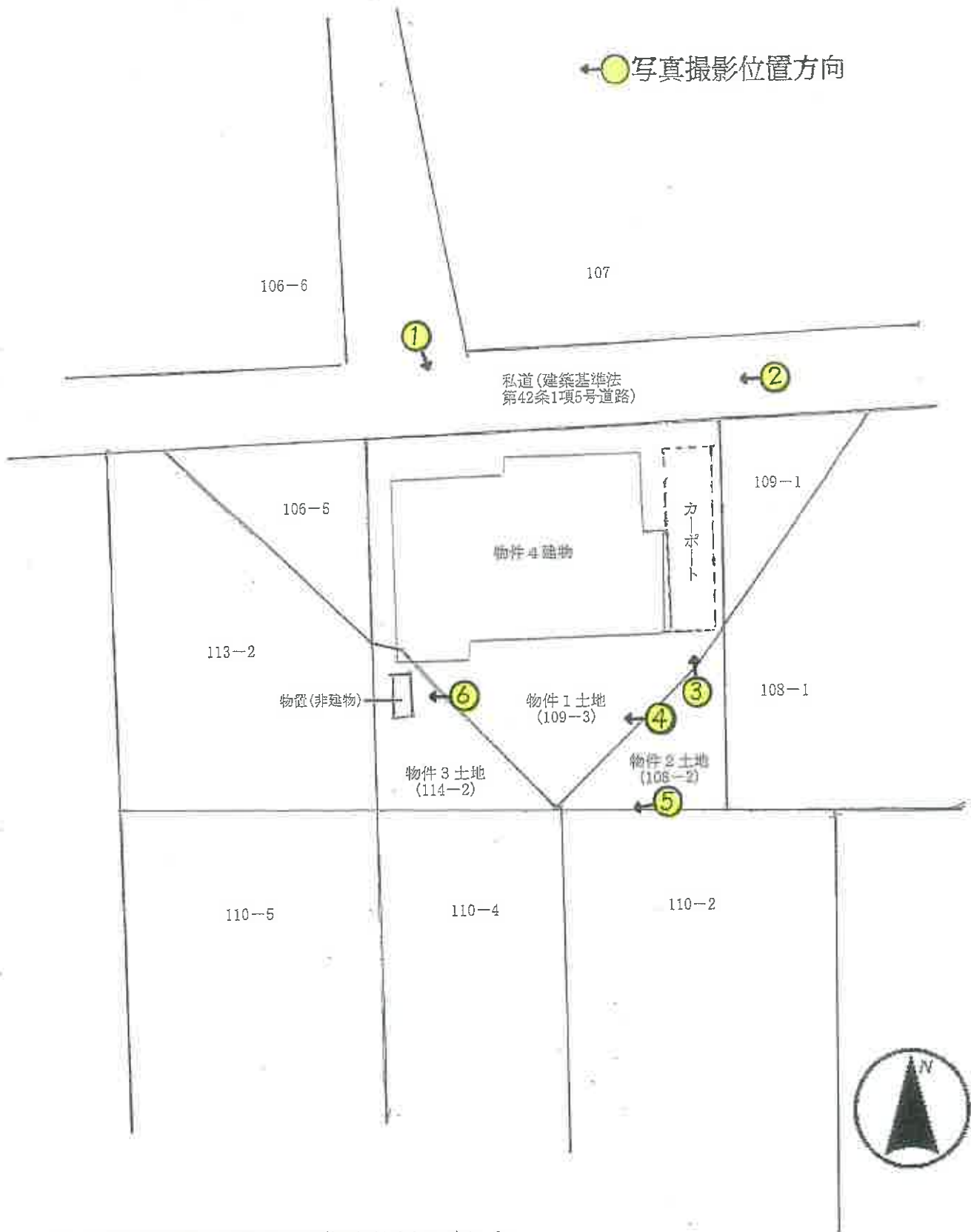
1 階



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



※ この図面は建物等との位置関係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



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4

①



物件1

接道状況

②



私道

カーポート

③



南側敷地の状況
物件3

④



南側境界付近の状況

⑤



物件2
物置 (非建物)

⑥



玄関

⑦



DK

⑧



キッチン

⑨



和室

⑩



縁側

⑪



洋室1

⑫



和室

⑬



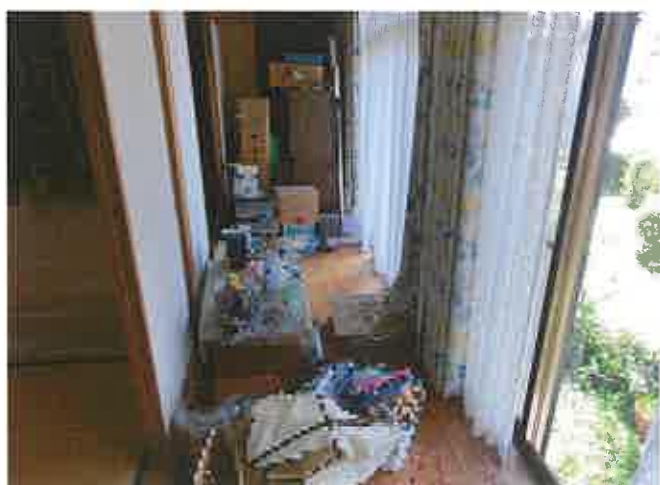
和室

⑭



縁側

⑮



洗面所

⑩



浴室

⑪



シロアリによる被害箇所

⑫



2階洗面・トイレ

⑬



和室

⑭



納戸

⑮



ベランダ

②②



洋室 2

②③



洋室 3

②④



床の損傷箇所

②⑤



令和7年(又)第 9号
令和7年 7月 1日 受 理
令和7年 7月10日 現地調査
令和7年 7月22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 2, 7 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 8 7 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 2 0 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 1 5 0, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 5 1 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～4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 共有者	在佐世保市横尾町 番109番3 目宅地 積251.23 m ² A 持分2分の1	同左
2	所在地 地目 地積 所有者	在佐世保市横尾町 番108番2 目宅地 積26.44 m ² A 持分2分の1	同左
3	所在地 地目 地積 共有者	在佐世保市横尾町 番114番2 目宅地 積19.83 m ² A 持分2分の1	同左
4	所 家屋番 種 構 床面積 所有者	在佐世保市横尾町109番地3、114番地2 号109番3 類居宅 造木造瓦葺2階建 積1階 113.03 m ² 2階 59.62 m ² A 持分2分の1	同左
番号	特記事項		

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「北佐世保」駅の北西方・道路距離約1.7km、最寄バス停「梅田町」の北西方・約1.0km（徒歩約13分）。	
付近の状況	中規模一般住宅が建ち並ぶ傾斜地の住宅地域。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	市街化区域
	用途地域	第1種低層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	100%
	防火規制	なし
	その他の規制	土砂災害警戒区域、居住誘導区域B
画地条件	北側の舗装私道に間口約17m奥行約18.5mで接面する長方形の中間画地。	
接面道路の状況	北側で幅員約4mの舗装私道（建築基準法第42条1項5号道路）にほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	物件4建物の敷地として利用されている外、カーポート、物置（非建物）が所在している。（別添土地建物位置関係図参照）	
供給処理施設	<p>上水道 前面道路に本管あり ガス配管 前面道路に本管あり 下水道 前面道路に本管あり</p> <p>（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。</p>	
特記事項	<p>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。</p>	

2 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62年10月23日新築 経過年数:約38年 経済的残存耐用年数:0年
仕 様	構造:木造 屋根:瓦葺等 外壁:サイディング等 内壁:ビニールクロス貼等 天井:ビニールクロス貼、合板等 床:畳、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 113.03 m ² 、2階 59.62 m ²
現況用途等	現況用途:居宅 間取り:間取図のとおり(7DK+納戸)
品 等	普通程度
保守管理の状態	普通程度と判断されるが、2階の洋室3については、床の一部にひび割れ、軋みがみられる。また、建物全体について、経年程度の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	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>③ 共有者Aは、階段部分に白蟻が発生し、2、3年前に駆除したと陳述しているが、白蟻被害の有無の判定については専門調査機関による床下等の調査が必要である。</p> <p>④ 共有者Aは、5年ほど前にDKについて床のフローリング張替等のリフォーム工事を行ったと陳述している。</p> <p>⑤ 飼育されている猫が原因と思われる異臭がする。</p>

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	持分 オ	建 付 地 価 格 (円) 万円未満四捨五入 ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	37,400	1.0	251.23	0.9	1/2	4,230,000
2	37,400	1.0	26.44	0.9	1/2	440,000
3	37,400	1.0	19.83	0.9	1/2	330,000

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)－8

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

42,000 円/㎡ × 102/100 × 100/104 × 100/110 = 37,400 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：方位+4%

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差：特になし

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（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	持分 エ	建物の価格(円) 万円未満四捨五入 ア×イ×ウ×エ=オ
4	160,000	172.65	0.04	1/2	550,000

ウ 現価率

建築後約38年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%を基本に観察減価法による補正(-20%)を施して建物の現価率を査定した。

$$\begin{array}{l} \text{残価率} \qquad \qquad \text{観察減価法現価率} \\ 0.05 \quad \times \quad (1 - 0.2) = 0.04 \end{array}$$

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円) 万円未満四捨五入 ア×イ=ウ
	ア	イ		
1	4,230,000	場所的利益	0.1	420,000
2	440,000	場所的利益	0.1	40,000
3	330,000	場所的利益	0.1	30,000

イ 土地利用権等割合：物件1～3の土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%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オ)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修正	競売市場 修正	評価額(円) 万円未満四捨五入 (ア+イ)×ウ ×エ×オ
	ア	(2①ウ) イ	ウ	エ	オ	
1	4,230,000	-420,000		0.7	0.7	1,870,000
2	440,000	-40,000		0.7	0.7	200,000
3	330,000	-30,000		0.7	0.7	150,000
4	550,000	+490,000	1.0	0.7	0.7	510,000
一括価格(合計)						2,730,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：共有持分の売却、ペットによる異臭△30%

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)－8）

所 在：佐世保市横尾町2167番16

価 格：42,000円／㎡

位 置：「塚木」バス停まで約700m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：427㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：南側6.5m私道

用 途 指 定 等：市街化区域、第1種低層住居専用地域

（建蔽率60%、容積率100%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ傾斜地の住宅地域

2 固定資産評価額（令和7年度）

物件1 5,966,712円

物件2 627,950円

物件3 470,962円

物件4 3,102,443円

第7 附属資料

1 位置図

2 見取図

3 公図写し(縮小実施)

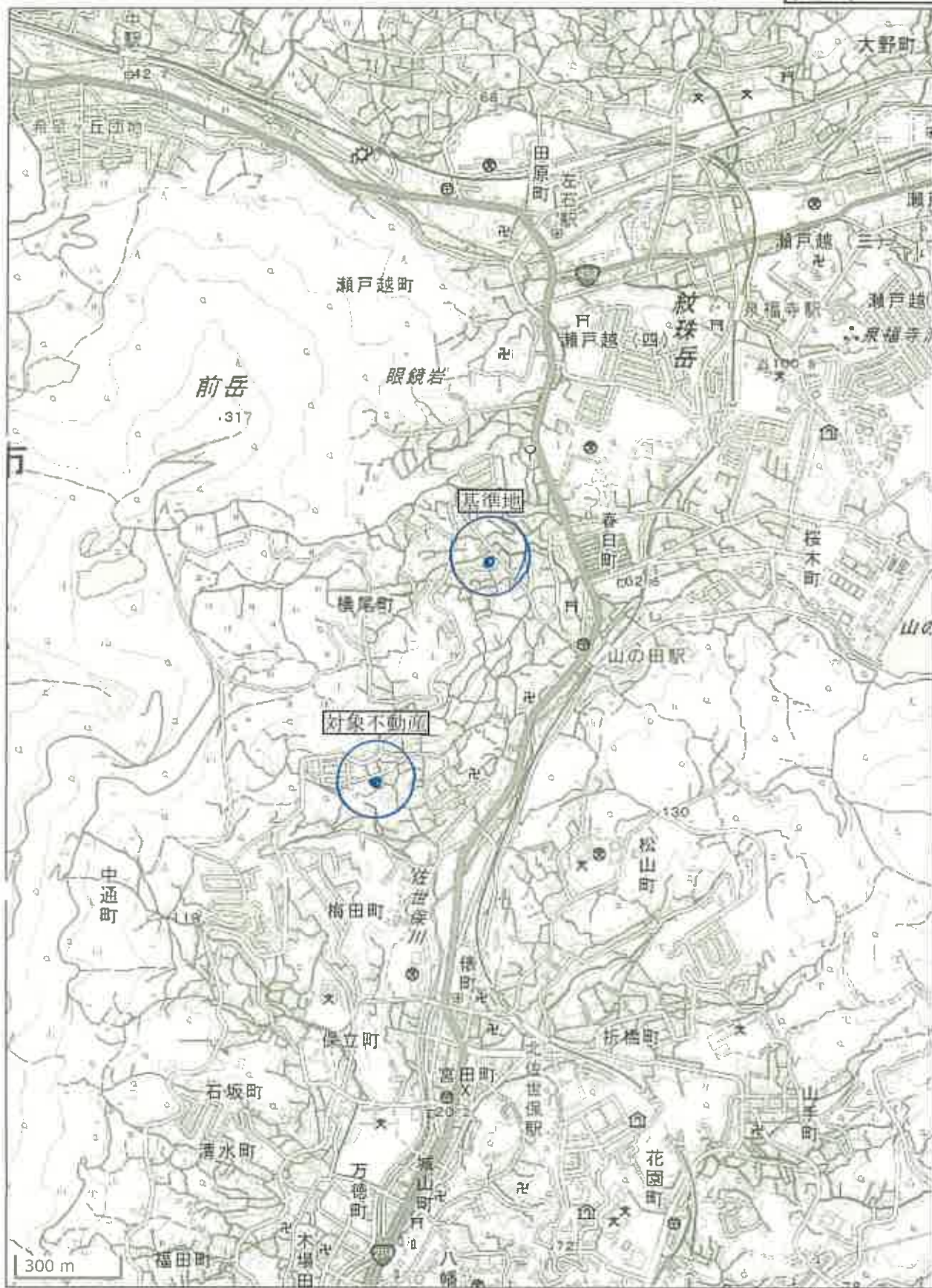
4 土地建物位置関係図

5 建物図面・各階平面図写し(縮小実施)

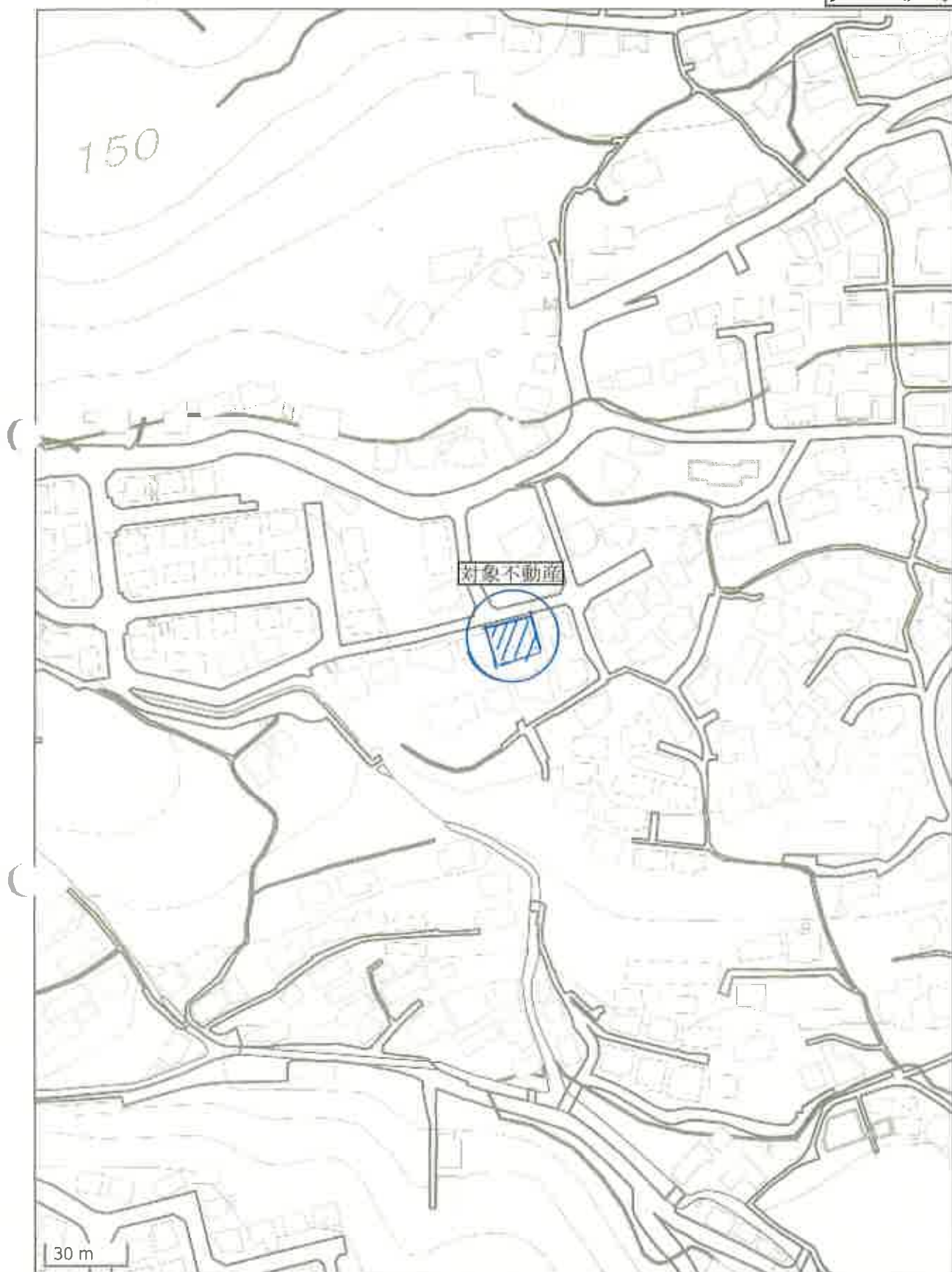
6 間取図

以 上

位置図

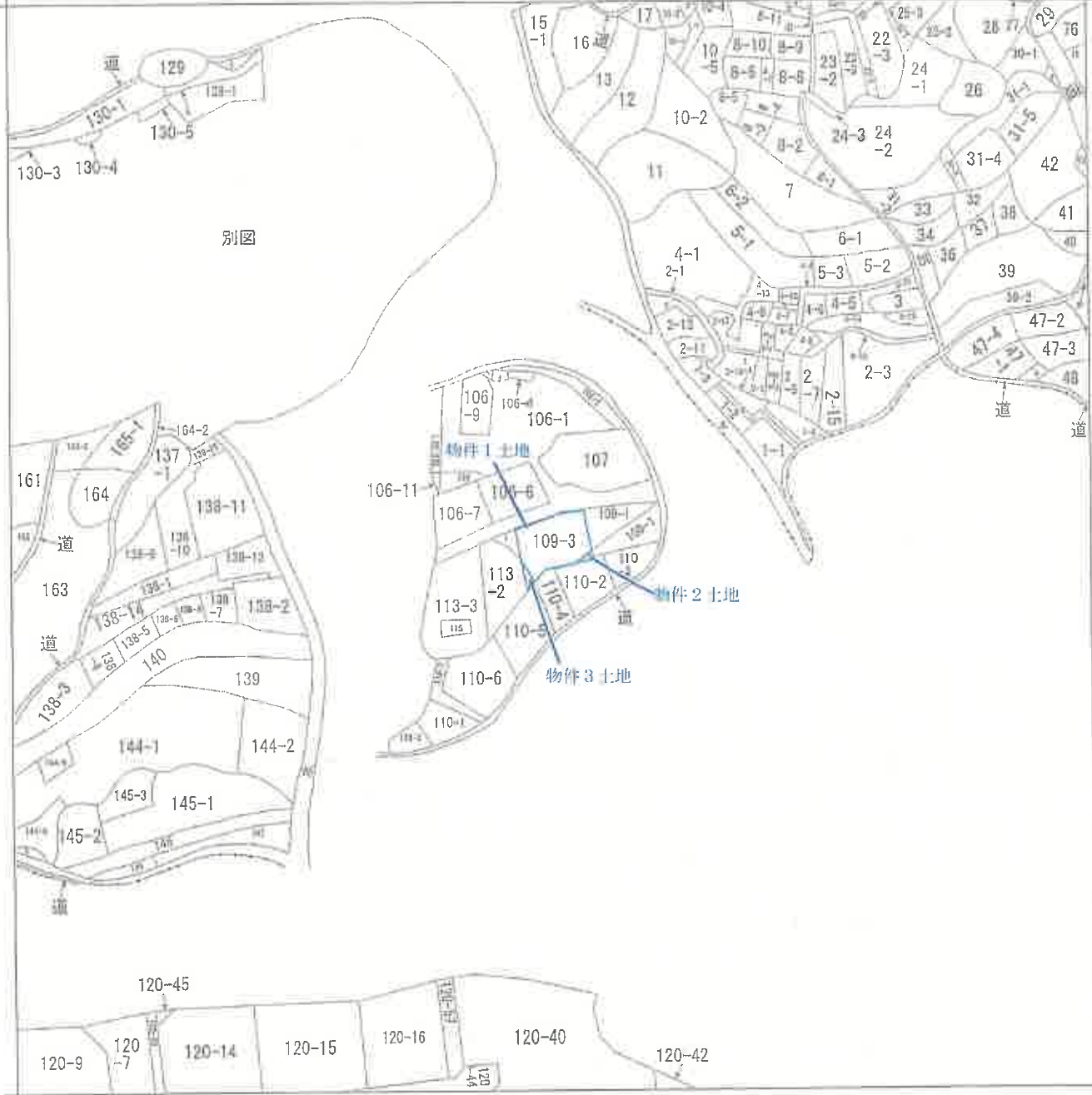


見取図



公図写し

1-6 10-3 8-12 106-5 108-2 18-1
 1-9 78 106-3 106-8 114-2 つづく



(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。

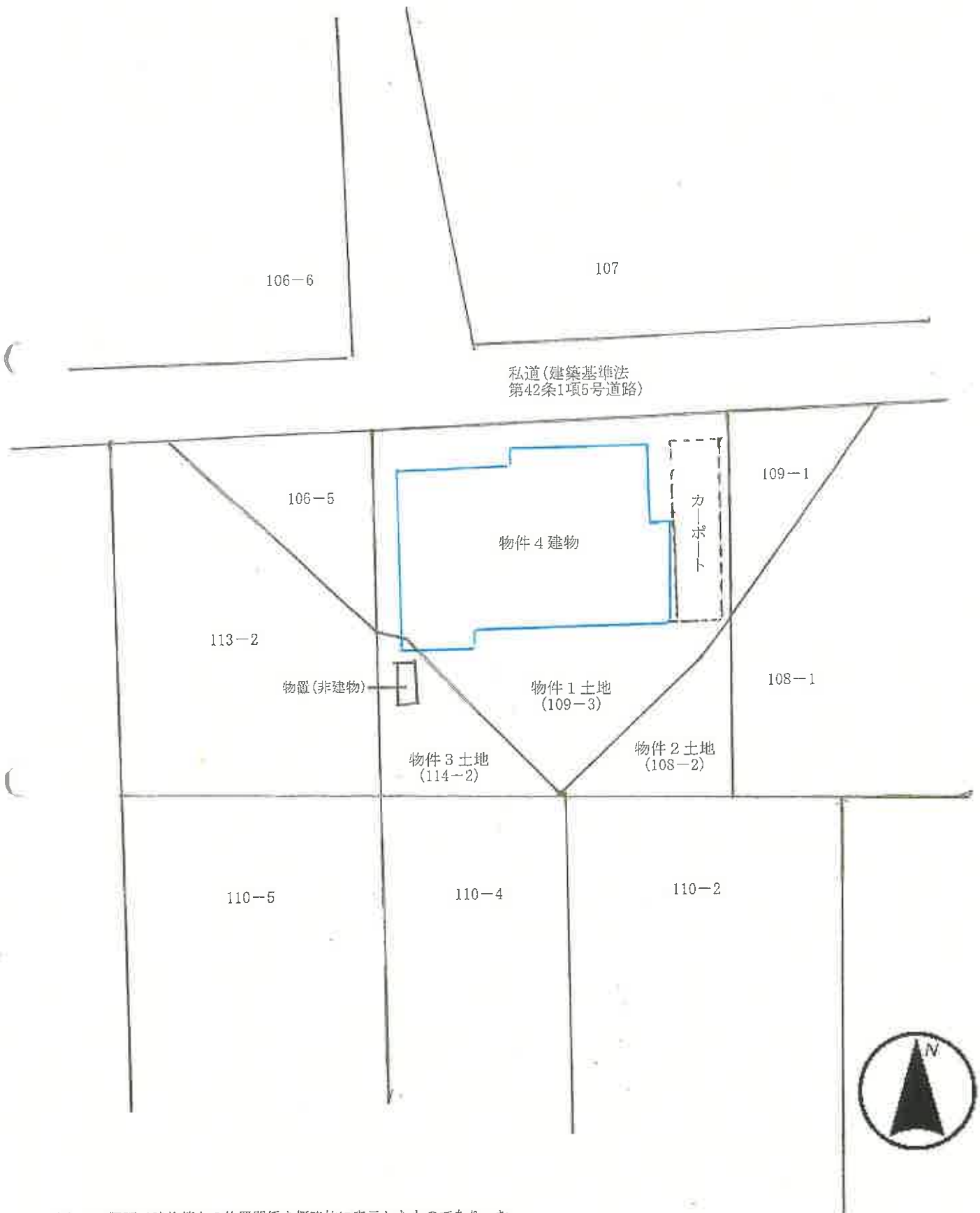
縮小実施
A3→A4



請求部	所在	佐世保市横尾町				地番	109番3	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補事項	方位不明

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (長崎地方法務局佐世保支局管轄)
 令和7年7月11日
 長崎地方法務局

土地建物位置関係図



※ この図面は建物等との位置関係を概略的に表示したものであり、む
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62年10月23日

217567

各階平面図

縮小 10.23

建築物平面図

家屋番号 109-3

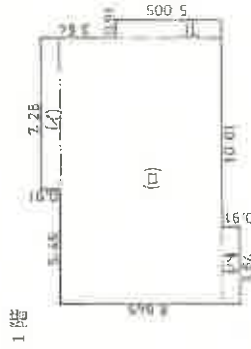
建物の所在 佐世保市横尾町109番地3・114番地2



求積

(イ)	3.64 × 1.82 =	6.6248
計	7.28 × 7.23 =	52.9984
		59.6232

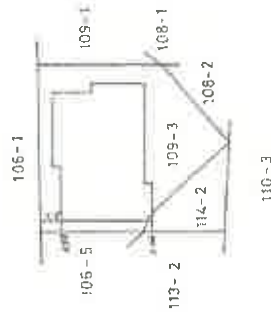
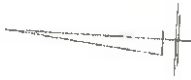
床面積 59.62㎡



求積

(イ)	7.280 × 0.91 =	6.62480
(イ)	7.735 × 1.274 =	9.854390
(イ)	3.640 × 0.91 =	3.31240
計	5.005 × 0.91 =	4.55455
		113.03565

床面積 113.03㎡



縮小実施 A3→A4

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(昭和62年10月23日作成)

(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。

(長崎地方事務所佐世保支店管理)

令和7年7月11日

長崎地方事務所

登記簿

請求番号：10-2

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。