

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 | 東彼杵郡波佐見町宿郷字狩立 |
| | 地 番 | 1 3 5 1 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 2 8 . 5 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東彼杵郡波佐見町宿郷字狩立 |
| | 地 番 | 1 3 5 2 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 . 1 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 東彼杵郡波佐見町宿郷字狩立 1 3 5 1 番地 2、1 3 5
2 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 3 5 1 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 7 4 . 1 7 平方メートル
2 階 3 9 . 3 1 平方メートル |



物件明細書

令和 8年 6月 1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1～3】

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1～3】

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

【物件番号1及び2】

売却対象外の土地を通行のため無償で利用している。

《 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 | 東彼杵郡波佐見町宿郷字狩立 |
| | 地 番 | 1 3 5 1 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 2 8 . 5 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東彼杵郡波佐見町宿郷字狩立 |
| | 地 番 | 1 3 5 2 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 . 1 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 東彼杵郡波佐見町宿郷字狩立 1 3 5 1 番地 2、1 3 5
2 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 3 5 1 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 7 4 . 1 7 平方メートル
2 階 3 9 . 3 1 平方メートル |

令和7年(又)第 20号
令和8年 1月19日受理
令和8年 3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 | 東彼杵郡波佐見町宿郷字狩立 |
| | 地 番 | 1351番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 428.55平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東彼杵郡波佐見町宿郷字狩立 |
| | 地 番 | 1352番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 18.15平方メートル |
| 3 | 所 在 | 東彼杵郡波佐見町宿郷字狩立1351番地2、1352番地3 |
| | 家屋 番号 | 1351番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 174.17平方メートル
2階 39.31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, 2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1, 2) <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"/> 洗い場が存する。														
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;">{</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 <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;">{</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
■ B (債務者兼所有者Aの 成年後見人)	<p>① 私は、令和6年11月にAの成年後見人に選任されました。</p> <p>② 本件建物には、元々Aが一人で居住していたのですが、令和7年9月頃だったと思いますが、病院に入院しましたので、それ以降、本件建物は空き家となっています。</p> <p>③ 本物件の実質的な管理については、近くに住むAのお兄さんがされているようです。</p> <p>④ 本物件にソーラーパネル及び電気自動車の充電設備が設置されているということですが、その契約関係を含めて、私は、本物件に関して、詳細は把握していません。</p> <p>⑤ 本件建物内に保管されている家財道具等は、Aの所有になると思いますが、仮に本物件が競売で売却されて、家財道具等の搬出或いは処分をしなければならないことになった場合、Aによる費用負担でそれを行うことは無理だと思われます。</p>
■ C (通路部分の土地所有者)	<p>① 本件通路に関しては、私が所有する土地の一部も含まれていることは承知していますが、具体的に、誰が所有する土地で通路ができているのか、詳細はわかりません。</p> <p>② 通路の通行に関して、取り決めがあるといった話は聞いたことがありません。ずっと前から無償で通行していますし、それで問題になったこともありません。</p> <p>③ おそらく近所の方が所有する土地だと思われますから、いわゆる近所のよしみや、お互い様といった意識でみなさん通行しているのではないかと思います。</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, 2土地(以下, 併せて「本件土地」という。)は一体となって利用されており, その形状は, 法14条地図, 現地概測等から, 概ね, 土地建物位置関係図のとおりであり, 現地において, 境界を確認できるものは存しないものの, 復元可能な法14条地図があることから, 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, 北側の二階建てになっている部分を中心に増築が行われており, 平成9年5月13日付けでその旨の増築登記がされている。

なお, 現況は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1mの里道に接面している。なお, 接面する里道は, その周辺の複数の私有地と併せて通路を形成しており, 同通路を介して町所有の道路に接面している。

⑥ [その他の意見]

- ・ 本件土地の南東側の一部は, 長崎県の埋蔵文化財包蔵地(狩立B遺跡)に指定されており, 今後, その指定された範囲内で土木工事等の開発行為を実施する場合は, 文化財保護法により, 開発届出等が必要になることから注意を要する(詳細は, 市町文化財担当部局或いは長崎県教育委員会学芸文化課に確認すること。)
- ・ 本件建物の東側に張り出した玄関部分の屋根は, 添付した写真③のとおり, 瓦の一部が落下する等の損傷が見られ, 同所に対応するように建物内部でも雨漏りの症状が見られることから, 早急に修繕を行う必要があるものと思料する。
- ・ 本件土地の南側で接する里道及び私有地で形成される通路部分は, 複数の所有者の土地で形成されており, 現状では, その通行に関して, 問題が生じているといった情報には接しなかったものの, 通行地役権の設定等通行に関する取り決めがないことから, 将来的には問題が生じないとも言えず, 注意を要する。
- ・ 本物件に設置されたソーラーパネル及び充電設備に関しては, 契約内容が確認できないことから, その設置時期を含めて詳細は不明である。なお, 仮に分割払いで設置され, その返済が滞っていた場合は, 所有権留保特約により, 対象設備の返還を求められる可能性があることから, 注意を要する。
- ・ 本件土地にある洗い場は, 土地との接合状況から, 土地の定着物と判断した。

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21日 (水) 11:16-11:30	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23日 (金) 12:15-12:40	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27日 (火) 10:10-10:21	成年後見人Bから 聴き取り調査	占有関係等調査
R8年2月12日 (木) 13:58-15:13	物件所在地	立入調査, 占有関係調査
R8年2月20日 (金) 13:15-13:20	成年後見人Bから 聴き取り調査	付帯設備等の確認調査
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 2月12日 目的物件は不在で施錠されていたので, 同物件の鍵を管理する債務者の兄 C の立ち会いのもと, 建物内に立ち入った。</p>		

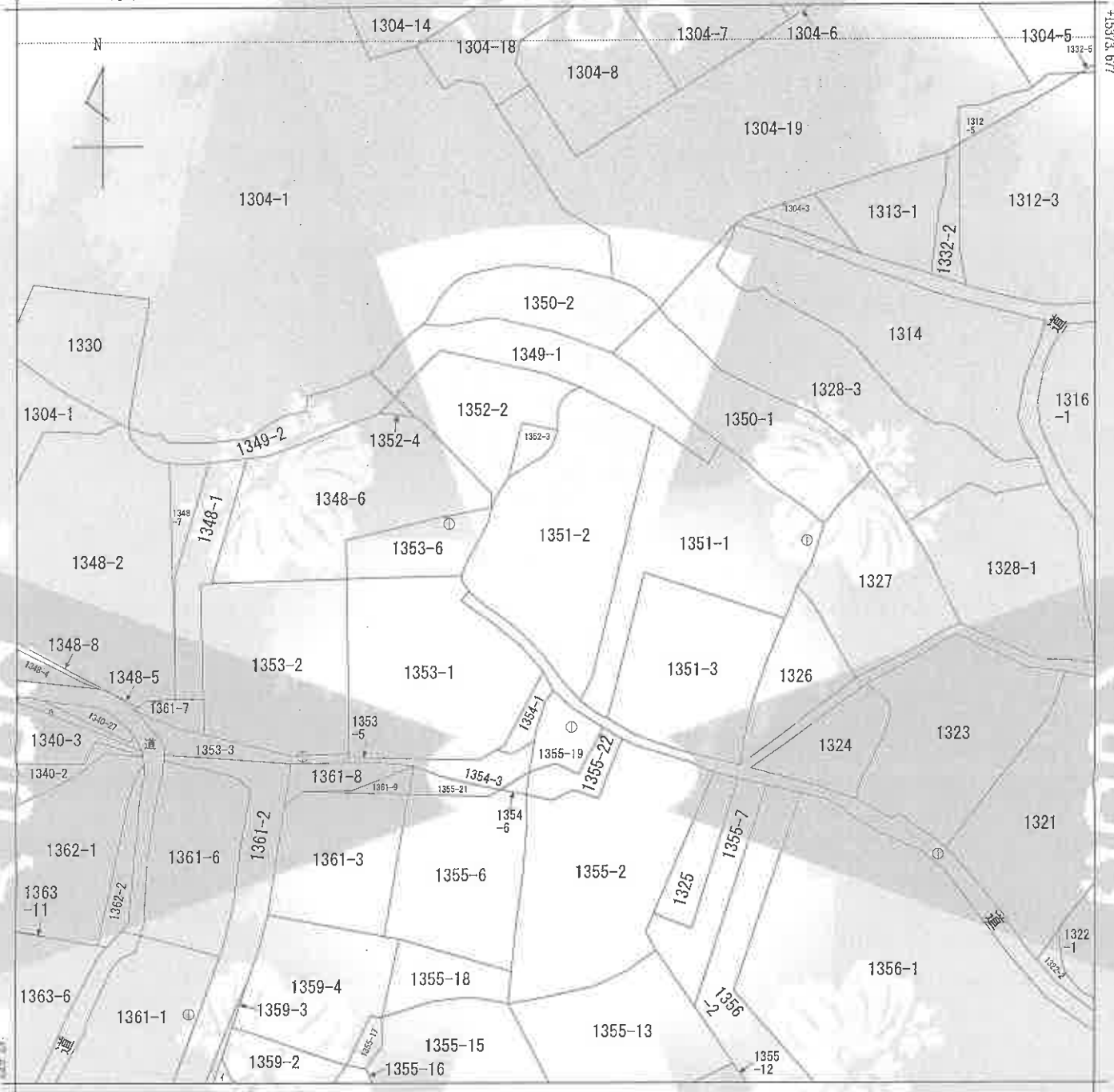
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

A3→A4への縮小書面

(座標値種別：図上測定)

+36141.210

1359-5 1340-5
1340-17



+36016.210 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出
宿郷

請求部	所在	東彼杵郡波佐見町宿郷字符立			地番	1351番2			
出力縮尺	1/500	精度区	乙一	座標系番号又は記号	I	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和8年1月21日
長崎地方事務局佐世保支局
登記官

請求番号：17-1
(1/1)

登記年月日：平成9年5月20日

YDCC

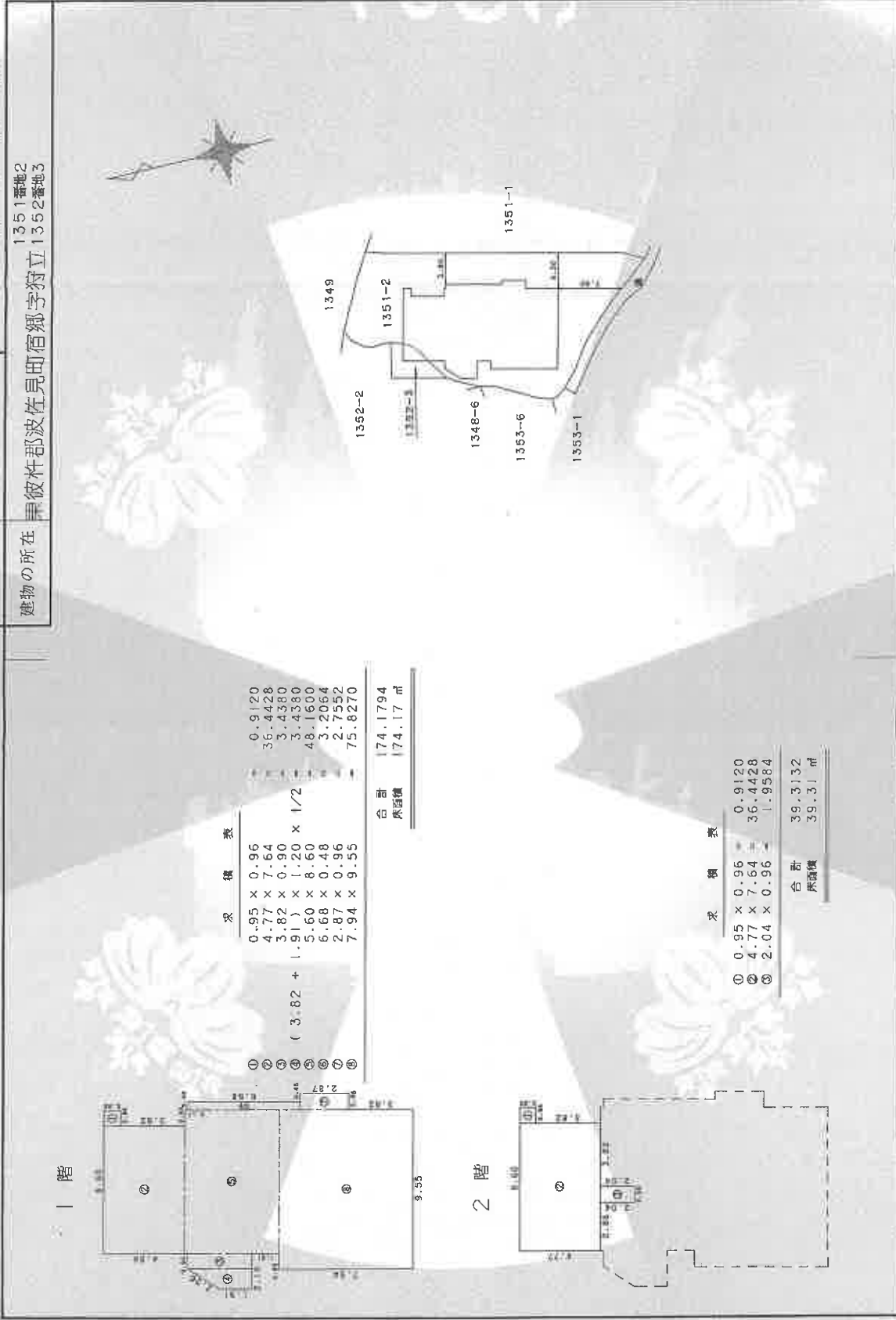
270161

各階平面図

家屋番号 1351-2

建築物平面図

建物の所在 東彼杵郡波佐見町宿郷字狩立 1351番地2 1352番地3



①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	合計
0.95 × 0.96	4.77 × 7.64	3.82 × 0.90	3.82 × 1.20 × 1/2	5.60 × 8.60	6.68 × 0.48	2.87 × 0.96	7.94 × 9.55	174.1794
0.9120	36.4428	3.4380	2.2800	48.1600	3.2064	2.7552	75.8270	174.17

①	②	③	合計
0.95 × 0.96	4.77 × 7.64	2.04 × 0.96	39.3132
0.9120	36.4428	1.9584	39.31

A3→A4への縮小書面

作製者 土地家屋調査士	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
	9年5月2日(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8年1月21日

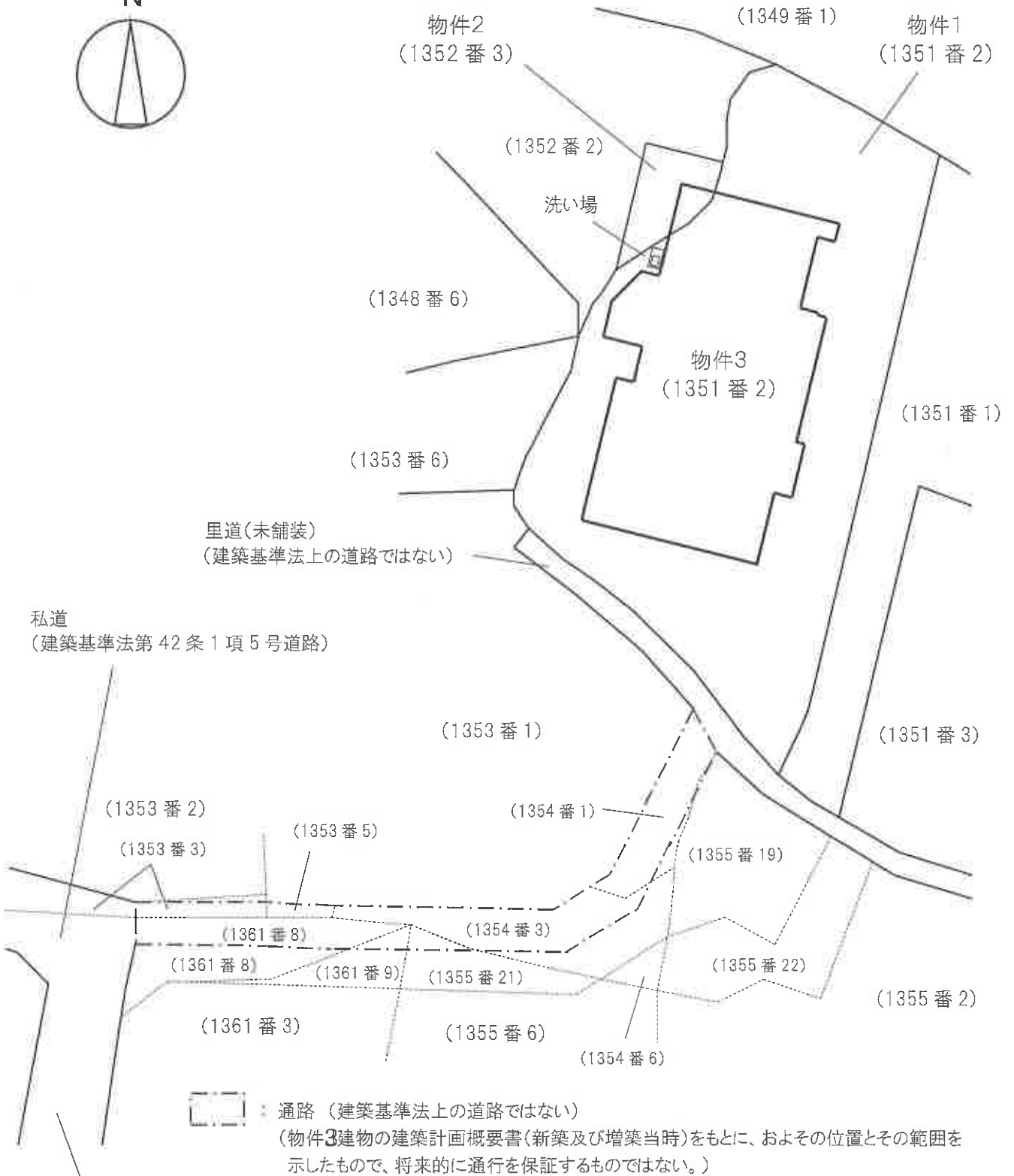
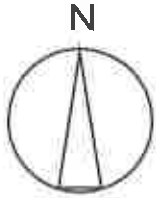
長崎県地方行政局佐世居支局

登記官

公用

請求番号：17-4

土地建物位置関係図



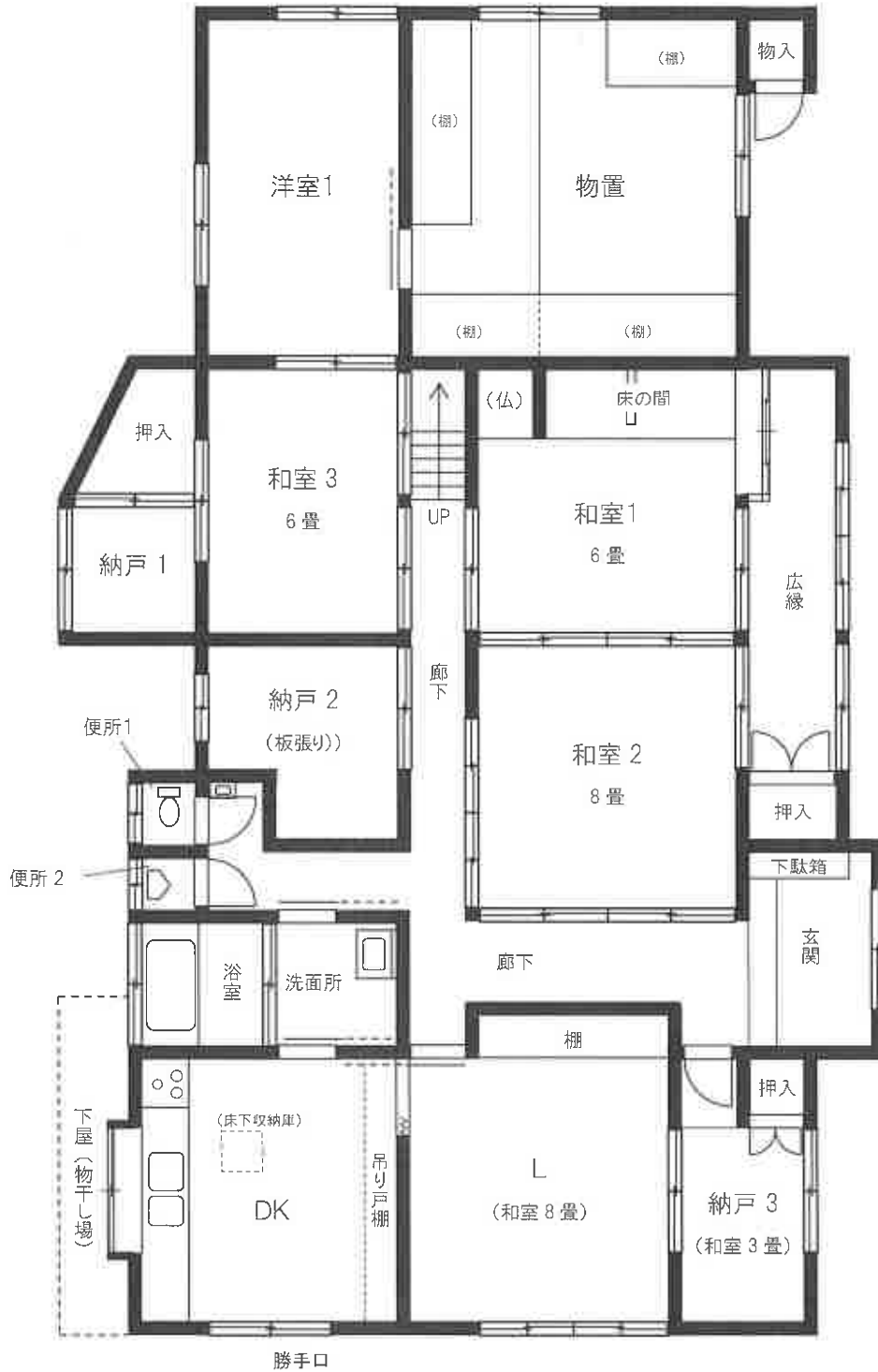
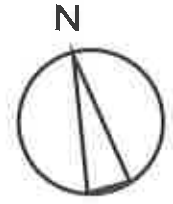
(1361番2)

(注) 物件1の南東側の一部は、埋蔵文化財包蔵地「狩立B遺跡」が含まれているので、注意を要する。

※ 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

物件 3



1 階

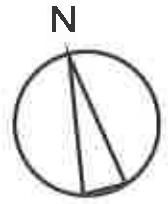
※ 間取りの配置等を概略的に表示したものである。

※ 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。

※ 平成6年4月10日増築(登記情報)部分は、1階の洋室1、物置及び納屋1(押入含む)と2階全体である。

間取図

物件 3



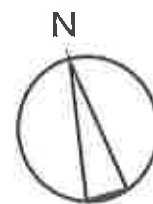
2 階

- ※ 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。
- ※ 平成 6 年 4 月 10 日増築(登記情報)部分は、1階の洋室 1、物置及び納屋 1(押入含む)と2階全体である。

物件 3

間取図

← ● 写真撮影位置方向



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。
- ※ 平成 6 年 4 月 10 日増築(登記情報)部分は、1階の洋室 1、物置及び納屋 1(押入含む)と2階全体である。

物件 3

①



ソーラーパネル

物件 1

東側玄関付近

②

屋根瓦の損傷状況

③



雨漏り跡

④



物置の出入口

⑤



物件1及び2の北側

⑥



物件2

下屋 (物干し場)

⑧



洗い場

⑦



充電設備

⑨



南側で接面する通路部分

⑩



里道

⑪



公道に繋がる通路部分

⑫



玄関

⑬



玄関の雨漏り箇所

⑭



リビング

⑮



納戸3

⑩⑥



納戸3の雨漏り箇所

⑩⑦



ダイニングキッチン

⑩⑧



洗面所

⑩⑨



浴室

⑩⑩



便所

⑩⑪



和室 2

②②



広縁

②③



和室 1

②④



納戸 2

②⑤



和室 3

②⑥



納戸 1・押入

②⑦



洋室1

②8



物置

②9



物入

③0



押入

③1



洋室2

③2



洋室2

③3



ベランダ

③④



和室4

③⑤



令和7年（又）第 20号
令和8年 1月19日 受理
令和8年 2月12日 現地調査
令和8年 3月 5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

松 尾 和 江

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 6 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 4 5 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 6 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 1, 1 2 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～3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1及び物件2の内訳価格は物件3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3の内訳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 地番 地目 地積	東彼杵郡波佐見町宿郷字狩立 1351番2 宅地 428.55㎡	
2	所在地 地番 地目 地積	東彼杵郡波佐見町宿郷字狩立 1352番3 宅地 18.15㎡	
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	東彼杵郡波佐見町宿郷字狩立 1351番地2、1352番地3 1351番2 居宅 木造瓦葺2階建 1階 174.17㎡ 2階 39.31㎡	
番号	特記事項		
1・2	物件1及び物件2は一体利用地で、南西側里道及び複数の所有者の土地からなる通路部分を介して私道（建築基準法上の道路）に接続している。当該通路部分は、現在は無償使用されているが、通行等に関する取り決めがなく、将来的には問題が生じないとも言えない。よって、本件評価においては、当該通路部分は評価対象外とした。（「特記事項(2)」参照）		
1・2	物件1は、その一部（南東側部分）に周知の埋蔵文化財包蔵地（狩立B遺跡）が含まれている。物件1・2において、建物の建て替え等の工事に当たっては、事前に所定の届出を要する。また、確認調査（試掘）によって新たに遺跡の存在が確認（遺跡の範囲の拡大等）された場合、長期間の工事の停止や多額の本調査費用の負担等が生じる可能性があるため、注意を要する。現段階ではその内容が不透明であるため、本件評価においては、これを取引上のリスクとして市場性修正で考慮した。		
1・2	洗い場が物件1（一部が物件2にまたがって存する可能性がある）上にあり、土地の定着物と判断されたことから、当該土地に含めて評価を行った。		

3	<p>物件3（主である建物）は、北側の2階建になっている部分を中心に増築が行われている。登記情報では、平成6年4月10日増築（増築後の床面積は上記のとおり）と平成9年5月13日付で登記されている。現地調査の結果、この床面積は現況の床面積と概ね一致することから、本件評価においては上記登記数量を採用した。</p>
3	<p>物件3（主である建物）は、新築及び増築時に建築確認は受けているが、完了検査を受けていない。よって、建物の遵法性に問題がある。</p> <p>また、2階建で延べ床面積200㎡を超える建物であることから、令和7年4月に施行された改正建築基準法により、大規模なリフォーム（修繕・模様替え）等についても、新たな建築確認・検査の対象となることに注意を要する。本件評価においては、これらを取引上のリスクとして市場性修正で考慮した。（「特記事項(2)」参照）</p>
3	<p>物件3（主である建物）の屋根上に存する太陽光パネルを含む太陽光発電システム及び建物外部に定着している電気自動車の充電設備は、それらの契約関係が不明で、所有権の帰属は不明である。しかし、その固着の程度が強く、当該建物に附合していると判断されたことから、当該建物に含めて評価を行った。</p> <p>ただし、所有権の帰属次第（所有権留保等の特約）によっては、債権者等から返還請求を受ける可能性もあることから、そのリスクについては市場性修正で考慮した。</p>

※現況欄に記載のない事項については、登記記録とほぼ同じである。

*
*
*
*
*
*
*
*
*
*
*

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1・2）

位置・交通 (道路距離)	J R 佐世保線「三河内」駅の東方・約 6.3 k m J R 佐世保線「有田」駅の南方・約 6.5 k m 最寄バス停「宿西」の北方・約 450m (徒歩約 6 分)	
付近の状況	近隣地域は、波佐見町を横断する主要地方道佐世保嬉野線の北方背後に位置し、戸建住宅が建ち並ぶ街路条件の劣る住宅地域である。町中心部まで徒歩圏内と利便性が高いことから、今後も住宅地域として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	非線引都市計画区域 なし 70% 200% なし 土砂災害警戒区域 (急傾斜地) ※物件1の最北端部付近が土砂災害特別警戒区域内の可能性ある。 長崎県屋外広告物規制 (第2種許可地域) 波佐見町景観計画 (一般景観計画区域)
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 高低差 界面道路との関係 その他	446.70 m ² ※次のとおり、法14条地図及び地積測量図があり、形状及び地積は公簿とほぼ一致するものと思料する。 ・物件1 (1351番2) 1352番を合筆前の地積測量図 1352番は法14条地図 ・物件2 (1352番3) 地積測量図 やや不整形地 (里道側) 約 18.0m ・約 28.5m 概ね平坦 道路とはほぼ等高 中間画地 埋蔵文化財包蔵地 (狩立B遺跡) (物件1の一部) (「特記事項(3)参照」)

<p>接 面 道 路 の 状 況</p>	<p>南西側：幅員約1mの未舗装里道 (建築基準法上の道路ではない) (「特記事項(2)参照」)</p>	
<p>土地の利用状 況等</p>	<p>◎土地の利用状況 物件1及び物件2土地は、一体として物件3建物の敷地として利用されている。 一体利用地の概ね中央付近に物件3建物が位置し、その北西側に洗い場がある。 物件1及び物件2の境界は、現況では判然とはしないが、法14条地図等があるため、復元は可能と思料される。 一体利用地の占有関係については、執行官の「現況調査報告書」のとおりである。 (附属資料「土地建物位置関係図」参照)</p>	
<p>供給処理施設</p>	<p>上 水 道 ガス配管 下 水 道</p>	<p>前面道路(私道)に本管あり ※物件1内のメーターから通路付近を介して上記私道に至る本管(適正規格の工事後、町に移管済)が敷設されており、物件3内に引き込み済である。(波佐見町水道課調べ) なし 前面道路(私道)に本管あり ※物件1内から通路付近を介して上記私道に至る本管(適正規格の工事後、町に移管済)が敷設されており、物件3内に接続済である。(波佐見町水道課調べ) (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>
<p>特 記 事 項</p>	<p>(1)洗い場 洗い場は、設置時期等の詳細は不明である。土地との接合関係から土地の定着物(従物)と判断された。本件評価においては、その価値は僅少であると判断し、土地価格に含めて考慮した。</p>	

特記事項	<p>(2)前面道路（私道）に接続する通路部分</p> <p>物件1及び物件2の一体利用地は、物件3建物の新築及び増築当時の「建築計画概要書」によれば、通路部分（前記里道及び複数の所有者の土地からなる幅員約2.2m、延長約22m、一部舗装）を介して幅員約4mの舗装私道（建築基準法第42条1項5号道路）に通じている。道路（私道）との接面距離約2.1m、セットバックはない。</p> <p>この通路部分は、現在無償使用されているが、複数の土地所有者との間で通行等に関する取り決めがないことから、将来的には問題が生じないとは言えないので、注意を要する。したがって、本件評価においては、当該通路部分は評価対象外とした。</p> <p>(3)周知の埋蔵文化財包蔵地（狩立B遺跡）</p> <p>波佐見町教育委員会文化財班での調査の結果、物件1の一部（南東側部分）が周知の埋蔵文化財包蔵地「狩立B遺跡」（種別：遺物包含地、時代：縄文時代、現状：宅地・畑地）に含まれていることが確認された。</p> <p>したがって、建物の建替え等にあたって土地の掘削を行う場合には、当局宛に事前に所定の届出を行う必要がある。また、確認調査（試掘）によって遺跡の範囲の拡大となるような遺跡の存在が確認された場合には、長期間の工事の停止や多額の本調査費用の負担等が生じる可能性があるため、注意を要する。</p> <p>現段階ではその内容が不透明であるため、これについては、取引上のリスクとして、市場性修正で考慮した。</p> <p>(4)土壌汚染</p> <p>物件1及び物件2は、専門機関による土壌汚染状況調査等がなされていないため、土壌汚染の有無については不明である。しかし、官公署における公的資料、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見受けられなかった。</p> <p>土壌汚染の有無については、専門機関による調査が必要である。</p>
------	--

*

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63年9月25日 新築 経過年数(新築時から)：38年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了
仕様	構造 木造 屋根 瓦葺 外壁 板張り等 内壁 ビニールクロス貼り、漆喰等 天井 ビニールシート貼り、板張り等 床 フローリング、畳等 設備 電気設備(太陽光発電システム、電気自動車の充電設備を含む)、水道設備、衛生設備(浴槽、水洗便所)、等。ガス設備は撤去済みと思われる。 その他 ベランダ等
床面積(現況)	(1)現況の床面積 「第3 目的物件」記載のとおり。 (2)増改築について 増築年月日(登記記載)：平成6年4月10日 増築 北側の2階建の部分を中心に増築されている。 ※閉鎖登記簿による増築前の建物 木造セメント瓦葺、128.48 m ² 、居宅
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 6LDK+物置・納戸付 (附属資料「間取図」のとおり)
品等	中位
保守管理の状 態	やや劣る ※シロアリ被害は特にみられない。玄関部分の屋根瓦の一部 が落下する等の損傷がみられることから、雨漏りの症状が あることが伺える。補修・修繕の必要性が認められる。 詳細は、執行官の「現況調査報告書」のとおりである。
建物の利用状 況	現在空家。詳細は、執行官の「現況調査報告書」のとおりで ある。

<p>特 記 事 項</p>	<p>(1)吹付アスベスト等有害物質使用の可能性 主である建物について、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。</p> <p>(2)建物と建築確認・検査 主である建物は、新築及び増築時に建築確認は受けているが、完了検査は受けていない。よって、建物の遵法性に問題がある。また、2階建て延べ床面積200㎡を超えるため、令和7年4月1日施行の改正建築基準法の適用を受ける。すなわち、建物の建替え（新築）、増改築、移転及び大規模の修繕・模様替え（主要構造部（壁、柱、床、はり、屋根または階段）の1種以上の過半の改修等に該当するもの）にあたっては、新たに建築確認・検査（構造にかかわらず構造規定等の審査）が必要であることを注意を要する。（長崎県北振興局建築課調べ）</p> <p>(3)太陽光発電システムと電気自動車の充電設備 主である建物の屋根上に太陽光パネルが、建物外部に電気自動車の充電設備が設置されている。 これらの契約関係が不明で、所有権の帰属は不明である。しかし、その固着の程度が強く、当該建物に附合していると判断されたことから、当該建物に含めて評価を行った。ただし、所有権の帰属次第（所有権留保等の特約）によっては、債権者等から返還請求を受ける可能性もある。</p> <p>(4)残置物 建物内部に残置物がある。処理費用等が発生する可能性が高い。</p> <p>(5)市場性修正 上記(1)から(4)については、取引上のリスクとして、市場性修正で考慮した。</p>
----------------	--

*

*

*

*

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1及び物件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/㎡) 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	12,600	0.95	428.55	0.90	4,620,000
2	12,600	0.95	18.15	0.90	200,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 波佐見（県）-2

$$\begin{array}{cccccc} \text{(公示価格等)} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 18,700 \text{ 円/㎡} & \times 100.7/100 & \times 100/100 & \times 100/149.4 & = & 12,600 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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+30、交通接近条件+4.5、環境条件+10、行政的条件0

$$\begin{aligned} & \{(100+30)/100 \times (100+4.5)/100 \times (100+10)/100 \times (100+0)/100\} \times 100 \\ & = 149.4 \text{ (小数第1位未満四捨五入)} \end{aligned}$$

イ 個別格差：画地条件(形状0.95)

ウ 地 積：登記数量

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	建物価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
3 (主である建物)	170,000	213.48	0.04	1,450,000

ア 再調達原価：建物の再調達原価に太陽光発電システム及び電気自動車の充電設備を含めて考慮した。

イ 現況延床面積：登記数量

ウ 現価率：物件3建物は、新築から約38年、増築から約32年が経過し、経済的耐用年数がほぼ満了している。経年相当の老朽化が進んでおり、残価率5%を基本に、下記の観察減価法による補正を施して査定した。

・観察減価法：q 観察減価法による補正率(-)20%（保守管理の状態、中古建物の市場性等）

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= 5\% \times (1 - 0.20) \\ &= 0.04 \end{aligned}$$

*
*
*
*
*
*
*
*
*
*
*
*
*
*

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		ア×イ=ウ
1	4,620,000	0.25	法定地上権	1,160,000
2	200,000	0.25	法定地上権	50,000

イ 土地利用権等割合：物件3建物に係る土地利用権等を「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	土地利用権価格等 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	4,620,000	-1,160,000	-	0.60	0.70	1,450,000
2	200,000	- 50,000	-	0.60	0.70	60,000
3	1,450,000	+1,160,000 + 50,000	-	0.60	0.70	1,120,000
一括価格 (合計)						2,630,000

ウ 占有減価修正：修正の必要はない。

エ 市場性修正：下記により取引上のリスクがあると判断し、土地建物一体として、物件1～3に市場性修正を行った。

- ・土地 物件1の一部が遺跡の範囲に含まれることにより、土地利用の制限(工事の停止等)・多額の調査費用の発生等の可能性による市場性の減退。
- ・建物 アスベスト含有建材使用の可能性による撤去費用等の増大の可能性、延べ床面積200㎡超の建物で完了検査を受けていないことによる大規模リフォーム等における建築確認・検査及び工事等の手続の困難性・費用の増大の可能性、太陽光発電システム及び電気自動車の充電設備の返還請求の可能性、残置物があることによる処分費用の発生の可能性等による市場性の減退。

オ 競売市場修正：第2評価の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（波佐見（県）-2）

所 在：東彼杵郡波佐見町宿郷字宿 569 番 4
価 格：18,700 円／ m^2
位 置：J R「有田」駅南方約 6.9 k m
価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日
地 積：341 m^2
供給処理施設：水道・下水
接 面 街 路：南西側幅員約 5m 町道
用 途 地 域 等：非線引都市計画区域（建ぺい率 70%、容積率 200%）
地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ役場に近い既存の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物 件 1	3,252,265 円
物 件 2	137,740 円
物 件 3	2,148,908 円 1,003,698 円

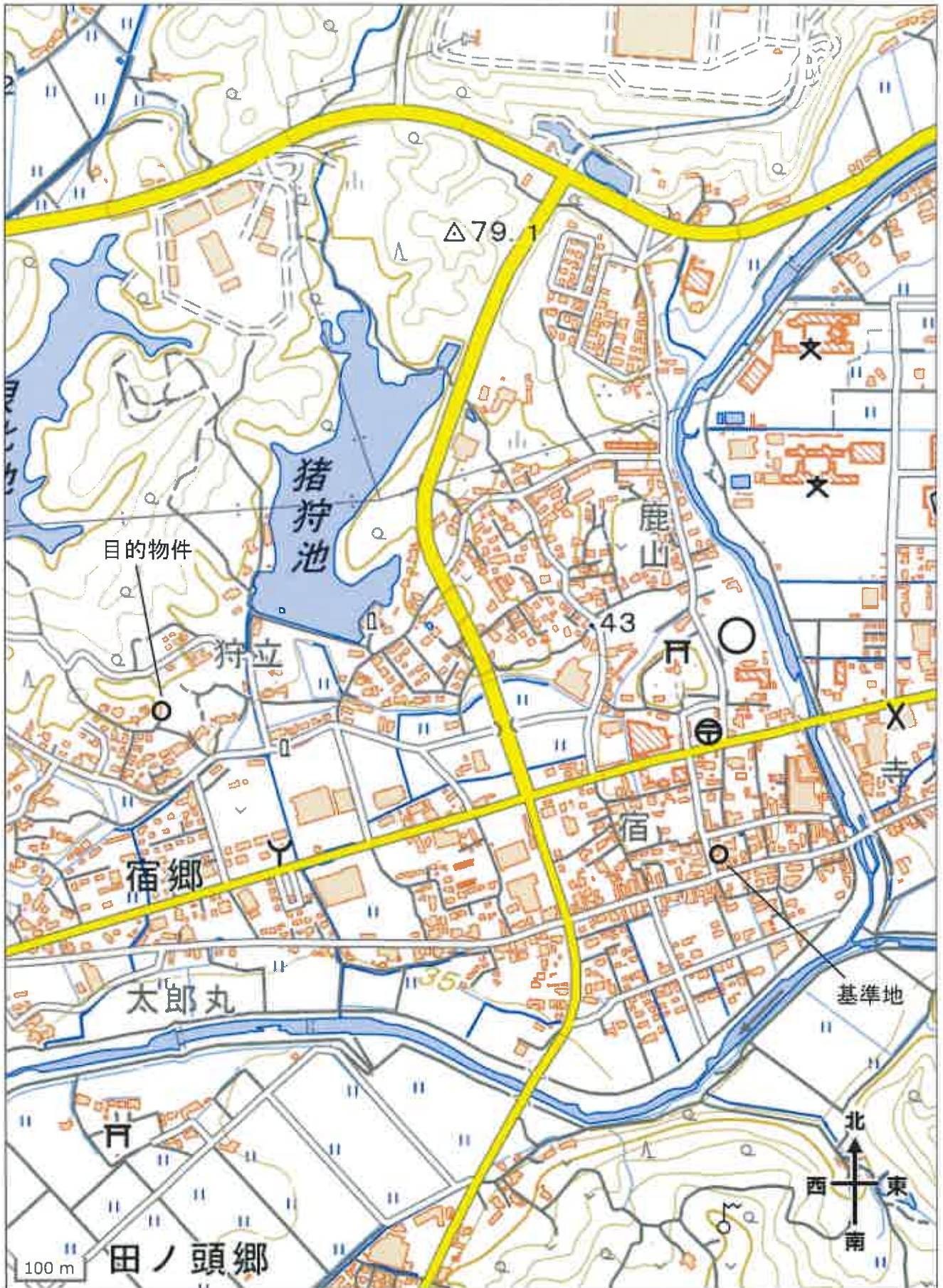
※ ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

*
*
*
*
*
*

第7 附属資料

- 1 位置図（出所：地理院地図）
- 2 見取図（出所：地理院地図）
- 3 法14条地図写
- 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
- 8 長崎県遺跡地図（出所：長崎県（学芸文化課）HP）

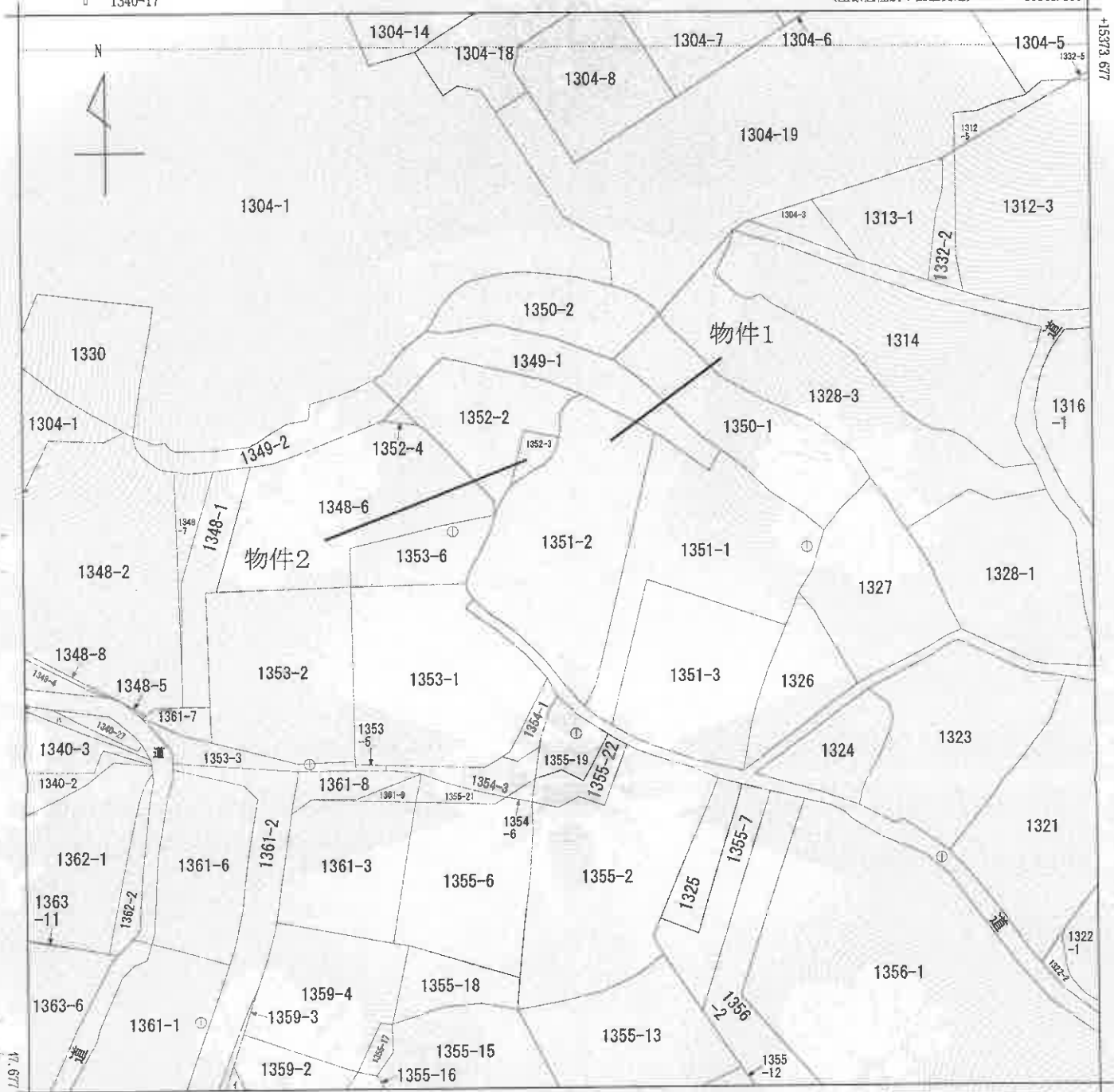
以 上



国土地理院の地理院地図をもとにおよその位置を示したものである。



国土地理院の地理院地図をもとにおよその位置等を示したものである。



+36016.210

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出
宿郷

請求部	所在	東彼杵郡波佐見町宿郷字狩立				地番	1351番2	
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	I	分類	地図(法第14条第1項)	
作成年月日				備付年月日(原図)		補記事項		

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8年2月9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3月16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。
令和8年2月17日 長崎地方裁判所佐世保支局 登記簿

157945

前 1351 後・新 1/2

地番

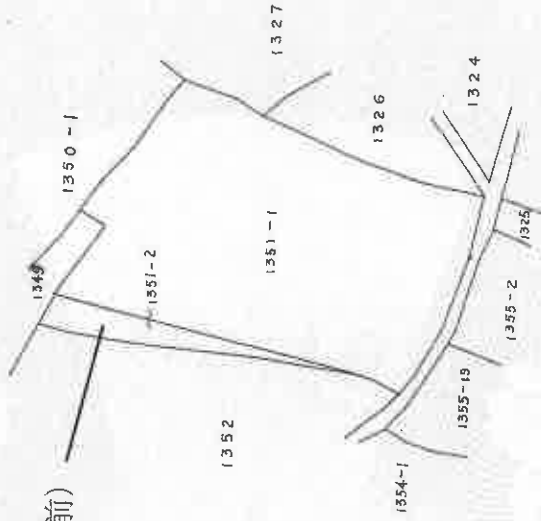
土地の所在

東彼杵郡波佐見町宿郷字狩立

積地
測量
所在
図
図
図

5
62
3
16

物件1(合筆前)



製作者

土地家屋調査士

(昭和62年3月14日作成)

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：昭和62年3月16日

157946

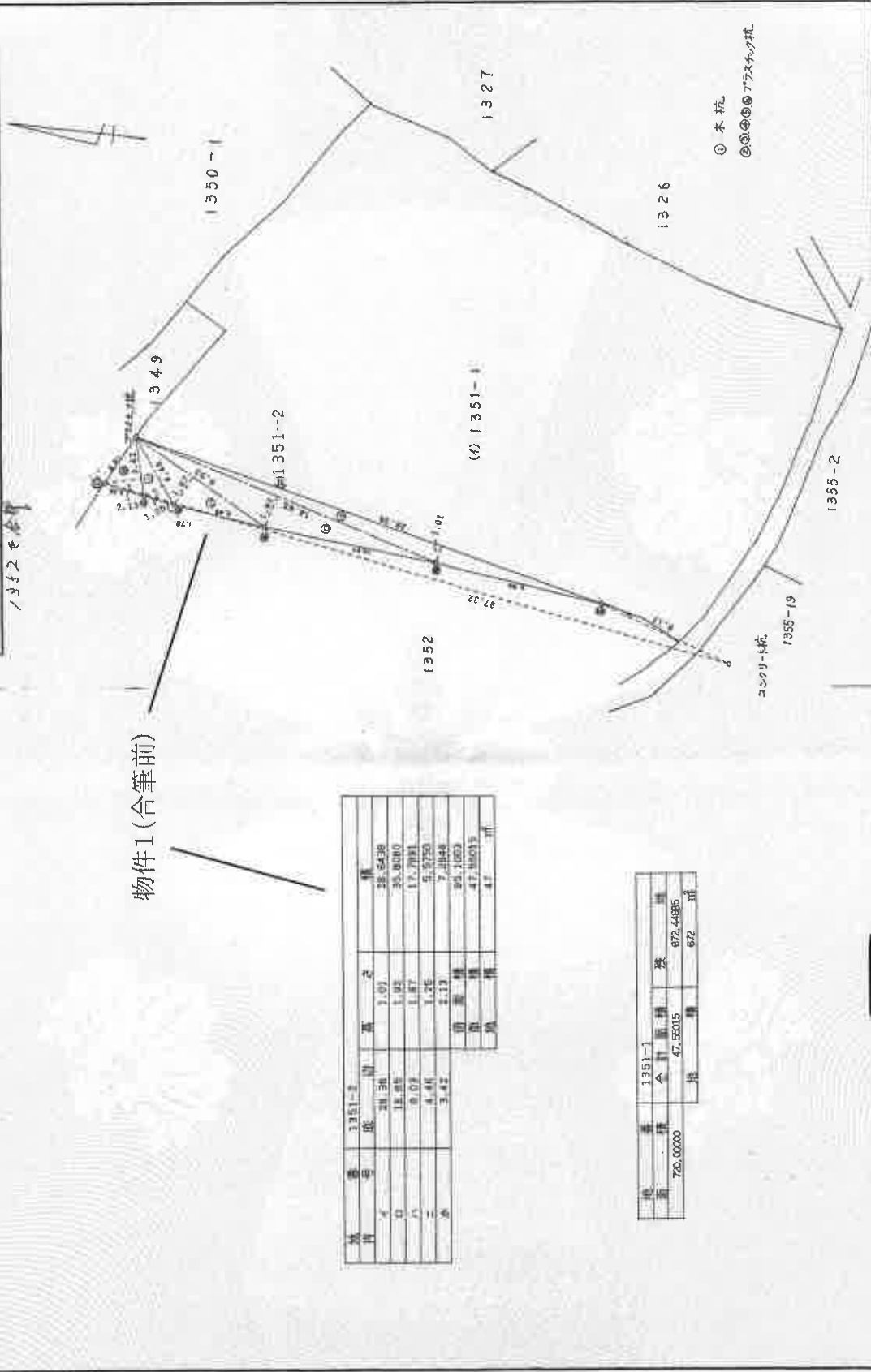
昭・平 年 月 日 登記 前

地 積 量 図 新

2/2

地 番 1351-2

土地の所在 東彼杵郡波佐見町宿郷字狩立



物件1(合筆前)

積算	積算	積算	積算	積算
1351-2	1.07	28.5438		
1351-1	1.07	35.8200		
1351-1	1.87	17.7881		
1351-1	1.25	5.2720		
1351-1	2.13	7.1848		
1351-1	2.13	25.1873		
1351-1	4.7	47.1803		

積算	積算	積算	積算
1351-1	47.5205	872.4485	
720.0000		872	

作製者 土地調査士	申請人	縮尺 1/250
(昭和62年3月14日行記)		

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2月17日 長崎地方法務局佐世保支局 登記官

※A3版をA4版に縮小済。

(2/2)

請求番号：14-2

登記年月日：平成9年5月19日

157949

前/352-2後・新

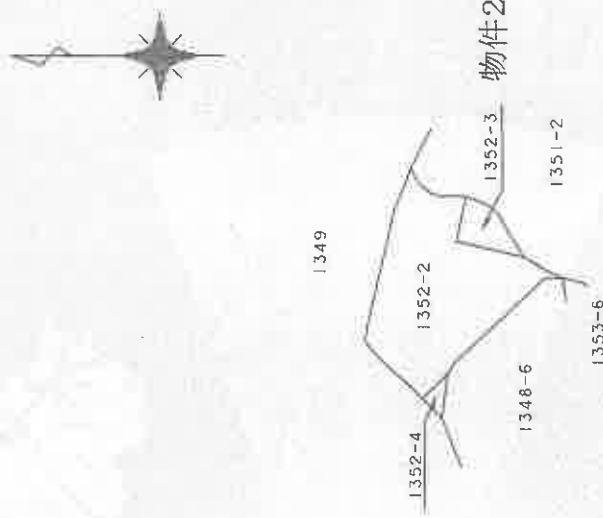
地番 1352-3-4

土地の所在

東彼杵郡波佐見町菟郷字狩立

地積測量図 1/2

H. 9. 5. 19



製作者	土地家屋調査士	申請人	縮尺 1/500
[Redacted]		[Redacted]	
(平成9年5月13日作製)			
(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8年2月17日

長崎地方方法務局佐世保支局

登記官

登記年月日：平成9年5月19日

令和8年2月17日 長崎地方方法務局佐世保支局 登記官

157950

昭・平 年 月 日 登記 前

後・新 積 測 量 図

2/2

地 番 1352-3-4

土地の所在 東彼杵郡波佐見町宿郷字狩立

座標求積表

測点	Xn	Yn	$\sum(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距離
P72	14955.128	36283.977	-198183.082374	6.4
D139	14948.812	36282.463	-171761.179842	2.8
D138	14950.394	36284.885	87555.427505	1.7
D137	14951.225	36286.408	68617.597528	1.4
D136	14952.285	36287.411	85420.565494	1.3
D135	14953.579	36287.929	72176.690781	0.7
D134	14954.274	36288.113	56210.287037	4.22
価商積			36.306129	
地積			18.1530645	m ²

測点	Xn	Yn	$\sum(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距離
D210	14956.522	36287.561	-85918.908838	4.0
D231	14955.981	36271.549	65905.404533	3.28
P77	14958.339	36269.259	19621.669119	2.48
価商積			8.164814	
地積			4.0824070	m ²

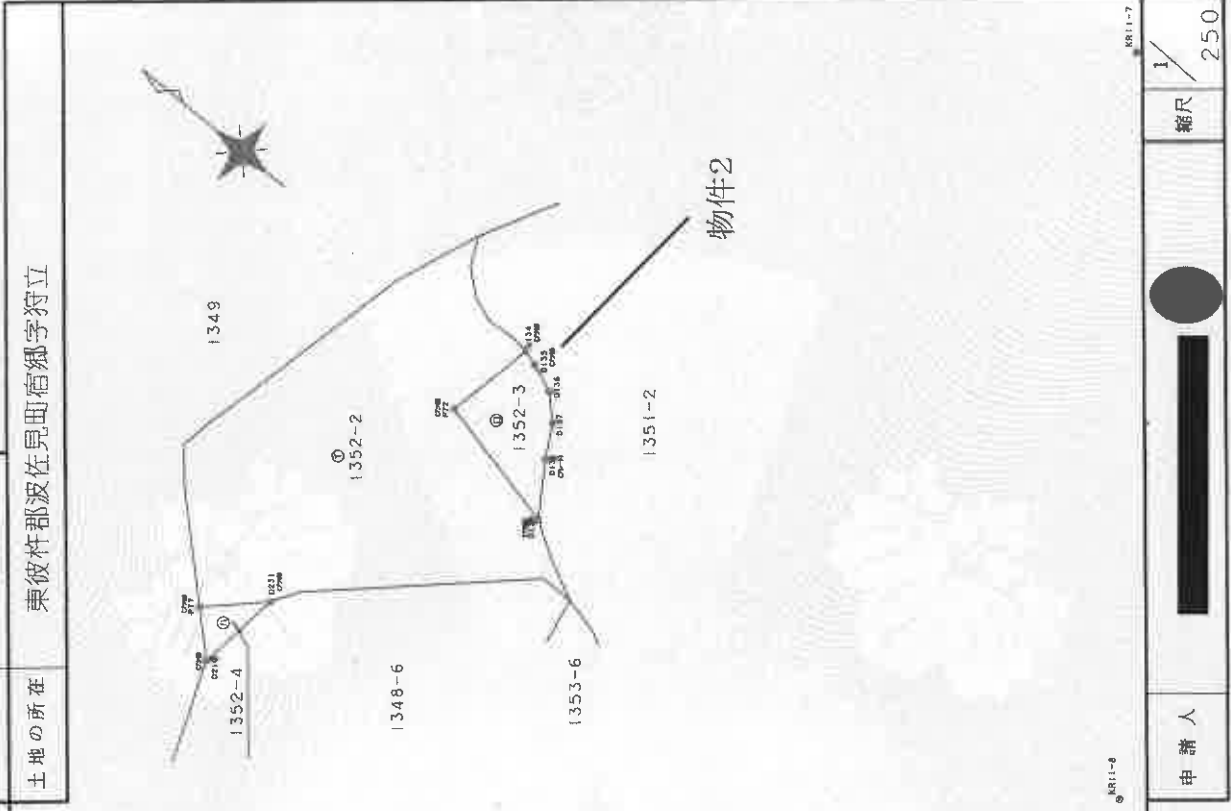
公簿	面積	積
1352-2	200	22.2354715
残地		177.7645285
地積		177.76

多角点座標表

測点	X	Y	積の座標
KR11-7	14941.380	36317.190	コンクリート杭
KR11-8	14919.680	36289.890	プラスチック杭

多角点境界点間距離及び方向角

測点	距離	方向角
KR11-8 - D134	34.640	357-03-34
KR11-8 - D139	30.064	345-41-51



KR11-6

KR11-7

申請人

縮尺 1/250

土地家屋調査士

(平成9年5月12日作製)

(長崎県土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：平成9年5月20日

11.9.5.20

建物図面

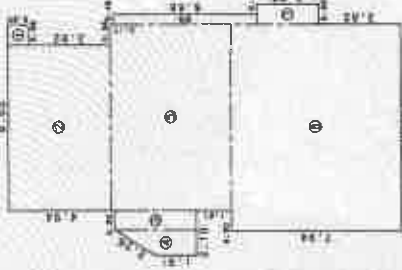
家屋番号 1351-2

建物の所在 東彼杵郡波佐見町宿郷字狩立 1351番地2 1352番地3

各階平面図

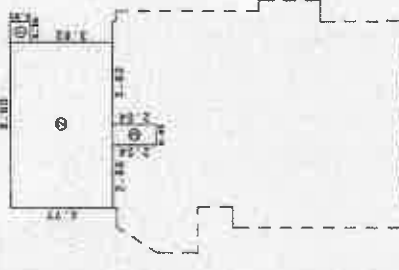
270161

1階



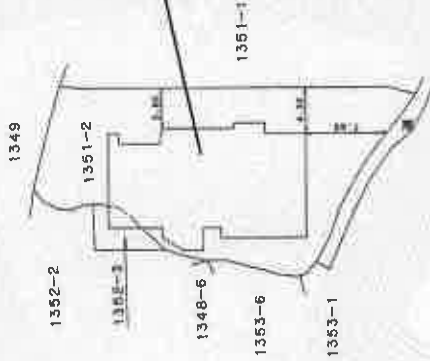
区	積	換
①	0.95 x 0.96	0.9120
②	4.77 x 7.64	36.4428
③	3.82 x 0.90	3.4380
④	(3.82 + 1.91) x 1.20 x 1/2	3.4380
⑤	5.60 x 8.60	48.1600
⑥	6.68 x 0.48	3.2064
⑦	2.87 x 0.96	2.7552
⑧	7.94 x 9.55	75.8270
合計		174.1794
床面積		174.17 ㎡

2階



区	積	換
①	0.95 x 0.96	0.9120
②	4.77 x 7.64	36.4428
③	2.04 x 0.96	1.9584
合計		39.3132
床面積		39.31 ㎡

物件3



縮尺 1/500

縮尺 1/250

平成9年5月2日作製

作製者 土地家屋調査士

申請人

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2月9日 長崎地方裁判所佐世保支局

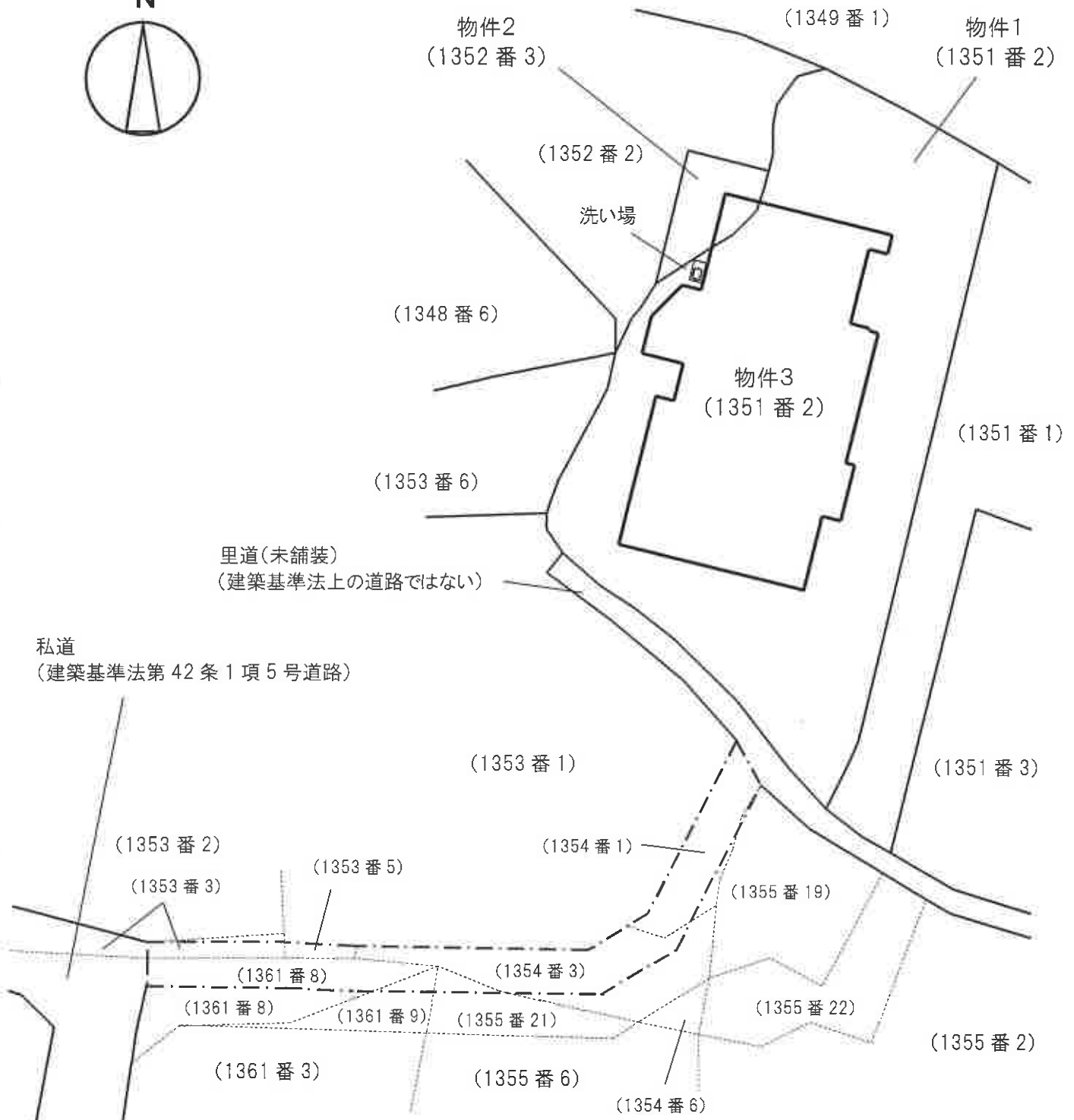
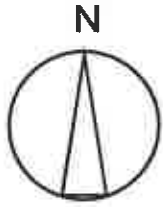
登記官

(長崎県土地家屋調査士会用品紙)

※A3版をA4版に縮小済。

整理番号：H03221-1

土地建物位置関係図



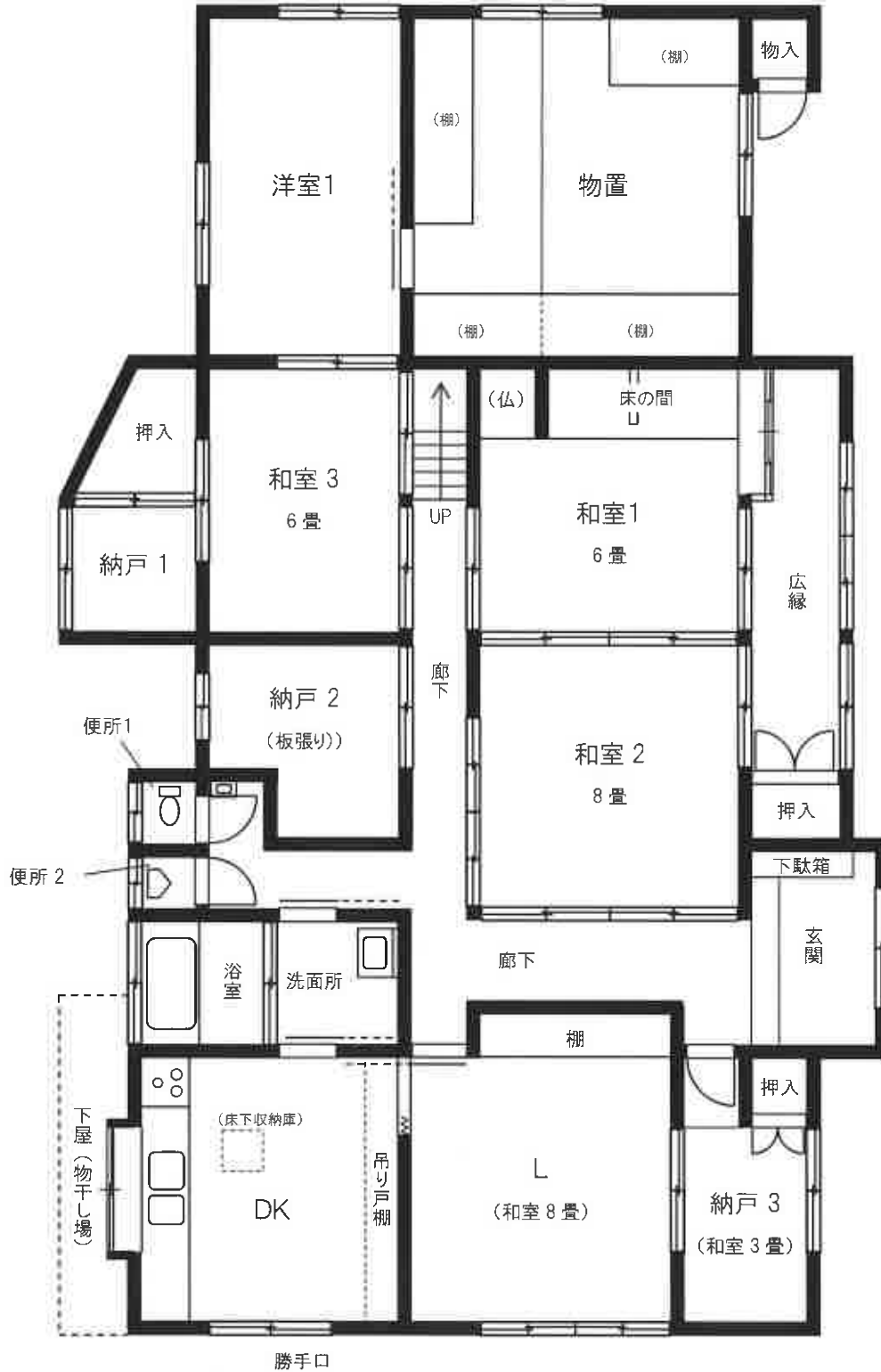
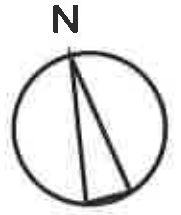
通路（建築基準法上の道路ではない）
 （物件3建物の建築計画概要書（新築及び増築当時）をもとに、およその位置とその範囲を示したもので、将来的に通行を保証するものではない。）

(1361番2) (注) 物件1の南東側の一部は、埋蔵文化財包蔵地「狩立B遺跡」が含まれているので、注意を要する。

※ 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

物件 3



1 階

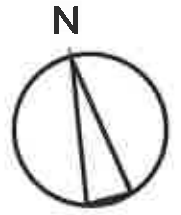
※ 間取りの配置等を概略的に表示したものである。

※ 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。

※ 平成6年4月10日増築(登記情報)部分は、1階の洋室1、物置及び納屋1(押入含む)と2階全体である。

間取図

物件 3



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。

※ 平成 6 年 4 月 10 日増築(登記情報)部分は、1 階の洋室 1、物置及び納屋 1(押入含む)と 2 階全体である。

狩立B遺跡 遺跡詳細



※この地図は国土地理院の電子地形図を利用して作成しています。

遺跡名	狩立B遺跡
種別	遺物包含地
時代	縄文時代
市町村	東彼杵郡波佐見町
所在地	宿郷字狩立
現状	宅地／畑地
指定	
遺構	
出土品	
報告書	

このページに関するお問い合わせは
長崎県教育庁学芸文化課

※「長崎県遺跡地図」(長崎県(学芸文化課)HP)より引用した。