

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   | 西海市西海町黒口郷字丸尾              |
|   | 地 番   | 1 1 2 8 番 2               |
|   | 地 目   | 宅地                        |
|   | 地 積   | 1 5 4 . 5 3 平方メートル        |
| 2 | 所 在   | 西海市西海町黒口郷字丸尾 1 1 2 8 番地 2 |
|   | 家屋 番号 | 1 1 2 8 番 2               |
|   | 種 類   | 居宅                        |
|   | 構 造   | 木造スレート葺平家建                |
|   | 床 面 積 | 8 2 . 1 6 平方メートル          |



## 物件明細書

令和 8年 6月 3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】

Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

占有者Bが修繕費等を支出した旨主張している。

### 《 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、関係者の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   | 西海市西海町黒口郷字丸尾              |
|   | 地 番   | 1 1 2 8 番 2               |
|   | 地 目   | 宅地                        |
|   | 地 積   | 1 5 4 . 5 3 平方メートル        |
| 2 | 所 在   | 西海市西海町黒口郷字丸尾 1 1 2 8 番地 2 |
|   | 家屋 番号 | 1 1 2 8 番 2               |
|   | 種 類   | 居宅                        |
|   | 構 造   | 木造スレート葺平家建                |
|   | 床 面 積 | 8 2 . 1 6 平方メートル          |

令和7年(ケ)第 17号  
令和8年 2月12日受理  
令和8年 3月30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   | 西海市西海町黒口郷字丸尾              |
|   | 地 番   | 1 1 2 8 番 2               |
|   | 地 目   | 宅地                        |
|   | 地 積   | 1 5 4 . 5 3 平方メートル        |
| 2 | 所 在   | 西海市西海町黒口郷字丸尾 1 1 2 8 番地 2 |
|   | 家屋 番号 | 1 1 2 8 番 2               |
|   | 種 類   | 居宅                        |
|   | 構 造   | 木造スレート葺平家建                |
|   | 床 面 積 | 8 2 . 1 6 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														
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 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															
建物	物件2														
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 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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" 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 checked="" 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1, 2関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A(債務者兼所有者) ■B(占有者))の陳述/■提示文書(賃貸借契約書)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和7年 4月 1日
最初の契約日	令和7年 3月 9日
契約等	期間 令和7年 4月 1日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎月金15,000円(毎月10日限り, 当月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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 現在、私は本物件には居住しておらず、別の場所で生活しています。</p> <p>② 私が転居してから、1年ほど空き家になっていたのですが、本物件を借りたいという話があったことから、令和7年4月からB氏に対して、月額1万5000円の賃料で賃貸しています。敷金はもらっていません。</p> <p>③ 本件建物は、新築してから増改築は行っていません。</p> <p>④ 隣接する土地所有者との間で境界のトラブルはありません。</p> <p>⑤ 本件建物に関して、私が生活していた時にはこれといった問題はなかったように思います。</p> <p>⑥ 本物件をB氏に賃貸するにあたっては、B氏から、建物内に残っていた荷物の処分や、建物の改修等の話がありましたが、私としては「住みやすいように好きにやってもらって構わない。」といった趣旨のことを伝えました。その際、その費用負担については何も決めていません。</p>
■ B (占有者)	<p>① 本物件を借りるにあたっては、A氏との間で令和7年3月9日付けで賃貸借契約を結びました。</p> <p>② 本物件は、私と家族が住居として利用しています。なお、建物内ではペットとして犬を二匹飼っています。</p> <p>③ 私が借りる際、本物件内には、使われなくなった家財道具や日用品等が多数残置されており、また、内壁及び床についても、汚れが酷く、シロアリによる被害も見られましたので、とてもそのまま住めるような状態ではありませんでした。</p> <p>④ そうしたことから、A氏に了解を得て、残置されていた家財道具等を搬出して処分し、内壁は、全体的にクロスを張替えて、シロアリの被害がひどかった居間は、被害部分を撤去してフローリング床に変更するといった工事を行いました。また、エアコン及び洗面所にある洗面台も、新しく私が設置したものになります。</p> <p>⑤ 住めるようになるまでにかかった費用は、おそらく200万円近くになると思います。そのうち、改装にかかった費用は70万円くらいだと思います。</p> <p>⑥ 仮に競売手続で本物件が売却されて、新しい所有者から、本物件から出ていくように言われた場合、私が負担した改装費等は、支払ってもらいたいというのが率直な思いです。</p> <p>⑦ 本物件を利用してわかった問題点としては、雨が降った場合、南側の山の方から大量に水が流れてきて、下屋の下には5センチくらい水が溜まることがあります。聞くところによると、上の方に堤があって、そこから流れてきているようです。</p> <p>⑧ それから車を駐車する駐車場がないので、この里道部分に駐車するしか</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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (占有者)	ありません。 ⑨ 建物に関しては、シロアリの駆除ができていないので、ところどころに被害が見られます。 <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、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、境界を視認できる境界標等は存しないものの、現地復元可能な法14条地図が存す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2建物(以下「本件建物」という。)は、新築以降、増築は行われていないが、令和7年3月に、和室を洋室に改築し、建物内装のリフォーム工事が行われている。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等から、2、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6mの市道に高低差をもって接面し、東側は、幅員約4mの里道に接面している。

⑥ [その他の意見]

- ・ 本件建物に関しては、原状で明確なシロアリの被害というものは確認できなかったが、過去にシロアリによる被害が見られており、その後、シロアリ防除といった処置も行われていないことから、専門家の診断を仰ぐ等、シロアリ対策を実施する必要があるものと思料する。
- ・ 本件建物の内壁には、添付写真⑪、⑫のとおり、ペットによるものと思われる壁の引っかき傷等が見られた。
- ・ 本件建物は、現占有者が入居する際、同人の費用負担で内装の改修工事等を行っていることから、買受人に対して、その改修等にかかった費用の償還請求がなされる可能性は否定できず、注意を要する。

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2月13日 (金) 8:55-9:05	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2月13日 (金) 11:30-11:45	物件所在地	物件特定、外観調査、立入調査日程調整
R8年2月16日 (月) 9:09-9:20	債務者兼所有者 A から聴取調査	占有関係等調査
R8年2月25日 (水) 11:48-12:54	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>		

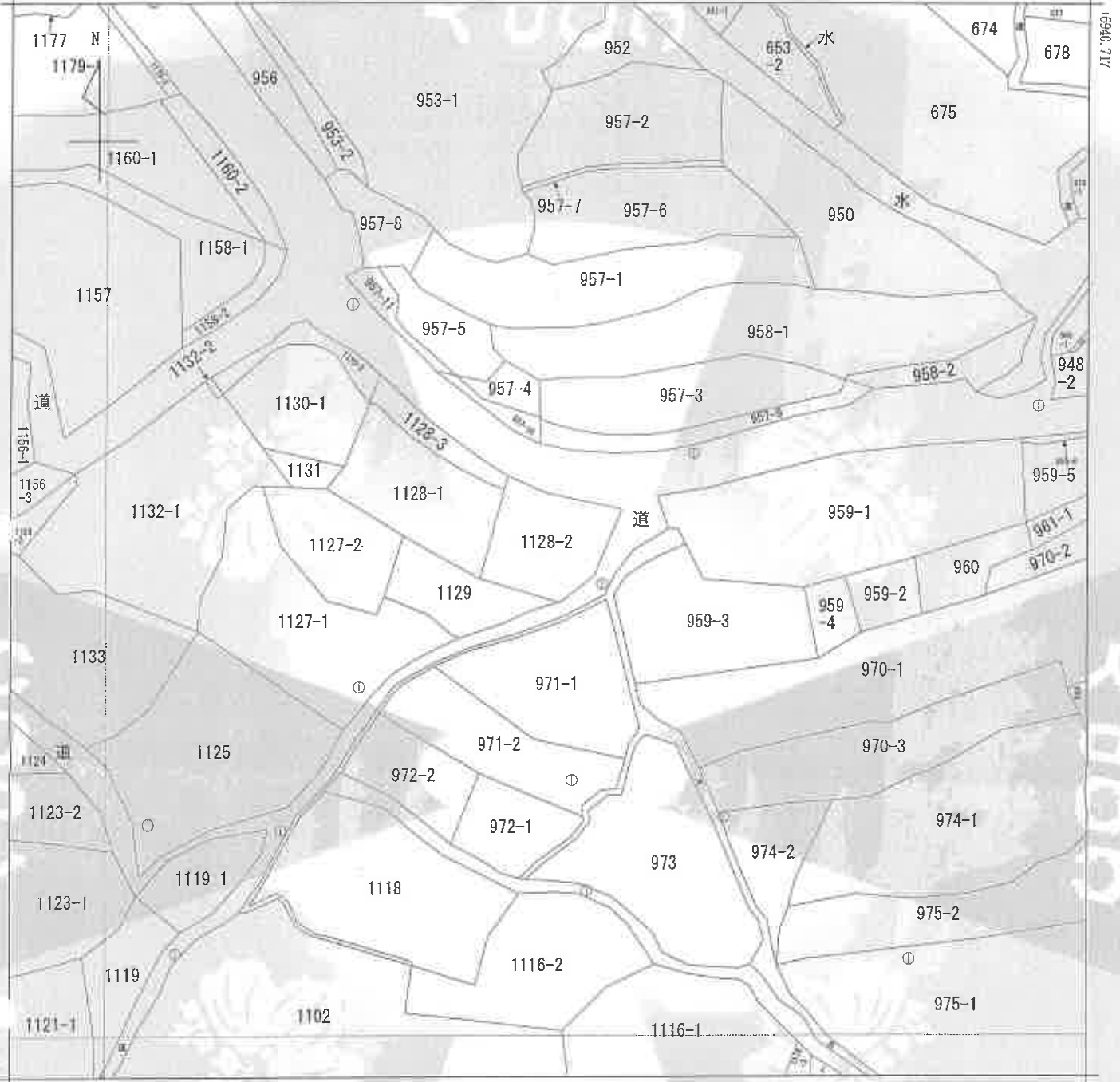
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

# A3→A4への縮小書面

(座標値種別：図上測定)

+17104.730

1112 A 道  
949-2



地番区域見出  
西海町黒口郷

請求部	所在	西海市西海町黒口郷字丸尾		地番	1128番2				
縮小力尺	1/500	精度分	乙一	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	昭和40年		備付年月日(原図)	平成3年3月14日		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13日  
長崎地方法務局佐世保支局  
登記官

請求番号：2-1  
(1/1)

登記年月日：平成13年4月10日

平成13年4月10日登記

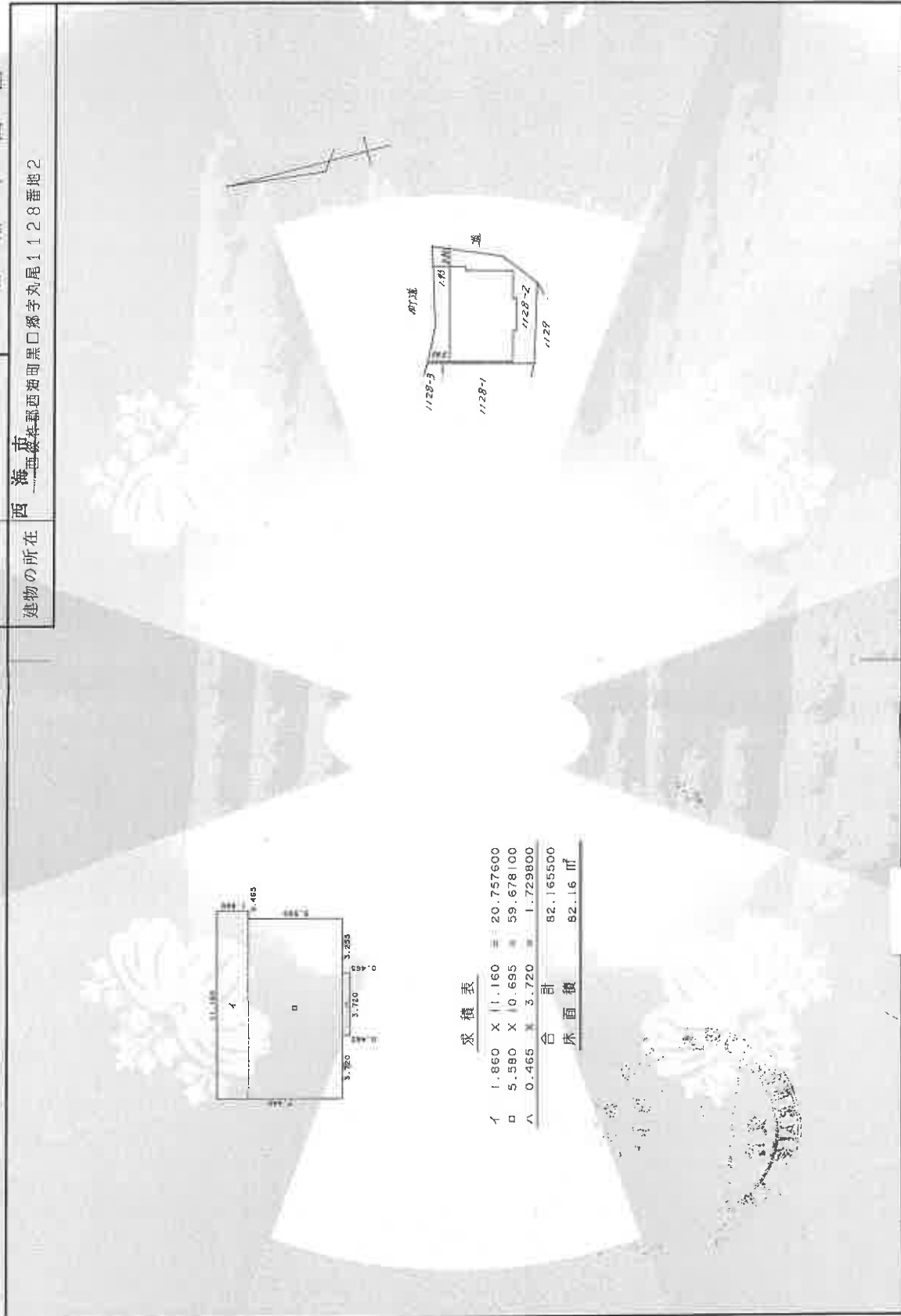
285248 各階平面図

建築物平面図

家屋番号 1128-2

建築物の所在 西海 西海郡西海町黒口郷字丸尾1128番地2

1128-3  
1128-1  
1128-2  
1128



A3→A4への縮小書面

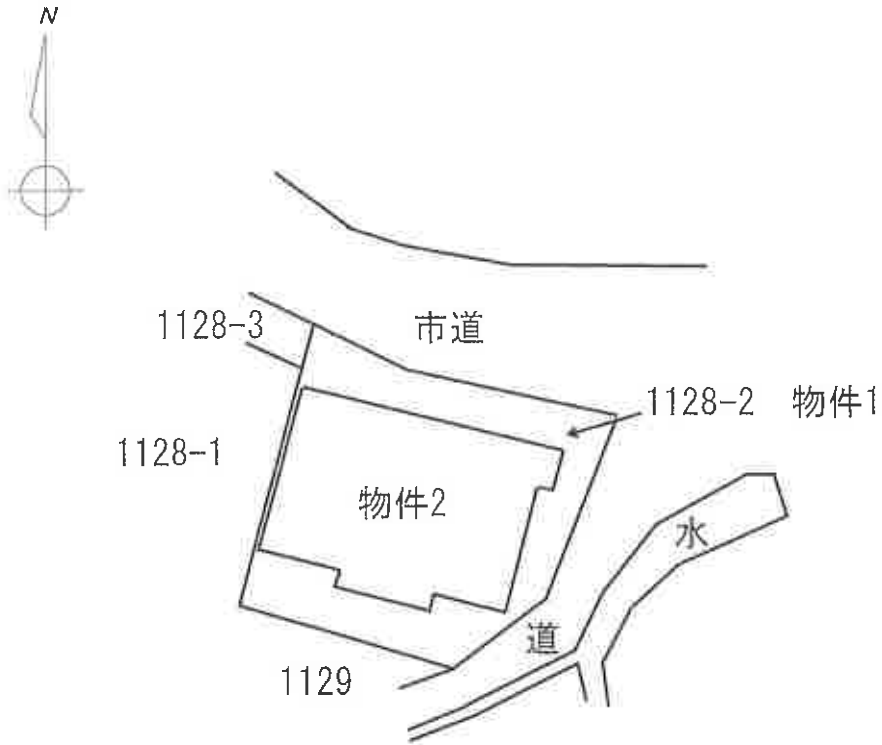
作製者 土地家屋調査士	申請人	縮尺 1/250	縮尺 1/500
----------------	-----	-------------	-------------

(長崎県土地家屋調査士会)

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13日 長崎地方方法務局佐世保支局

登記簿

## 土地建物位置関係図



※公図、建物図面等を参考として、各物件等の概略的な位置を表示したものであり、実際の境界等確定した位置を保証するものではない。

# 間取図



※間取りの配置等を概略的に表示したものである。

←● 写真撮影位置方向

## 土地建物位置関係図



※公図、建物図面等を参考として、各物件等の概略的な位置を表示したものであり、実際の境界等確定した位置を保証するものではない。

←●写真撮影位置方向

## 間取図



※間取りの配置等を概略的に表示したものである。

物件 2

①



物件 1

接道状況

②

接道状況

③



市道



里道

北西側の状況

④



下屋

⑤



工作物

⑥



西側の状況

⑦



玄関ポーチ

⑧



玄関

⑨



廊下・クローゼット

⑩



ペットによる損傷箇所

⑪



台所・食堂

⑫



居間

⑬



洗面所・脱衣所

⑭



浴室

⑮



ペットによる損傷箇所

⑩⑥



洋室 2

⑩⑦



洋室 1

⑩⑧



クローゼット

⑩⑨



令和 7年 (ケ) 第 17号  
令和 8年 2月12日 受 命  
令和 8年 2月25日 現地調査  
令和 8年 3月30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  
山 本 潤 二

## 第1 評価額

一 括 価 格		
金 1, 120, 000円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	160, 000円
物件2 (建物)	金	960, 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の土地の内訳価格は物件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事前に物件に立ち入ることができないこと、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考慮していない。
- 3 現地での物件調査は目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も、民事執行法58条4項に定める場合を除いて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、ほぼ登記簿記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地目 地積	西海市西海町黒口郷字丸尾 1 1 2 8 番 2 宅地 154.53㎡	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	西海市西海町黒口郷字丸尾 1 1 2 8 番地 2 1 1 2 8 番 2 居宅 木造スレート葺平家建 82.16㎡	
特記事項			
・特記するものなし。			

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	JR線「ハウステンボス」駅 南西方約17km（道路距離） 「黒口農協前」バス停 徒歩約5分	
付近の状況	近隣地域は、「西彼杵広域農道」の西方に位置し、農地、山林等の中に既存の戸建住宅等がやや散在気味に存する地域である。地域内における建物集積度は低く、目的物件の隣接地では、従来あった建物が取り壊され空地の状態になっている。 当該地域及び周辺の利用状況等より判断して格別の変動要因は見当たらないことから、当分の間、現状のままで推移していくものと思料される。	
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 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 － － － － 土砂災害警戒区域
画地条件	地積：154.53㎡ 間口：約13.5m 奥行：約12m 形状：ほぼ台形 地勢：概ね平坦 高低差：接面道路（市道）より高い 接面道路との関係：角地	
接面道路の状況	北方約6m舗装市道、東方約4m舗装道路（これらは都市計画区域外に存するため建築基準法上の道路には該当しない）	
土地の利用状況等	物件2の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道：前面道路に本管あり ガス配管：なし 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、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。	

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件1の南方背後は山林となっている。関係人（建物賃借人）によると、雨天時には山から流水があり、物件1上に水が滞留した状態になる場合もあるとのことである（そのため物件1自体は湿気が多いものと推察される）。</li> <li>・物件1は、接面道路（市道）と高低差があり、また建物の配置上駐車スペースは確保できない状態にある。</li> <li>・物件1については、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。但し、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。</li> <li>・長崎県遺跡地区によると、物件1は、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はなされていない。</li> <li>・その他(占有関係等) 現況調査報告書参照。</li> </ul>
---------	--

## 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13年 4月 3日新築 経過年数 25年 経済的残存耐用年数 満了
仕様	構造 木造 屋根 スレート葺ほか 外壁 サイディングほか 内壁 クロス張、合板ほか 天井 合板ほか 床 フローリングほか 設備 電気設備、衛生陶器、浴槽、水道、プロパン、汲み取り等 その他 下屋等
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり
現況用途等	階層 平家建 現況用途 居宅 間取り 附属資料間取図のとおり
品等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件2は賃貸借に供され賃借人が居住している。</li> <li>・上記賃借人によると、居間はシロアリの被害が酷く、駆除や補修等を行ったとのことである。その他全体的に建物内部の補修等を行ったとのことである（これらの費用については、買受人へ償還請求がなされるリスクがあり、注意を要する）。</li> <li>・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。</li> <li>・その他(占有関係等) 現況調査報告書参照。</li> </ul>

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1 (土地)

物件1の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

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) ア×イ×ウ×エ
1	4,390	0.82	154.53	0.90	500,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 西海(県)-6

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $5,300\text{円}/\text{m}^2 \times 99.3/100 \times 100/100.0 \times 100/120.0 = 4,390\text{円}/\text{m}^2$

◇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1.00×交通・接近条件1.00×環境条件1.20×行政的条件1.00=1.20

イ 個別格差：高低差0.90×角地1.01×乾湿等の状態0.90=0.82

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：建物が存することによる流通性の障害、建物と敷地との適応の状態及び建物と外部環境との適合の状態等を考慮し、0.90と査定した。

オ 建付地価格：万円未満四捨五入で表示 (以下の計算結果も同じ)

#### ② 物件2 (建物)

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

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) ア×イ×ウ
2	125,000	82.16	0.210	2,160,000

物件2は、全体的に老朽化が進行しており、経済的耐用年数は満了しているものと判断した。但し、賃借人により適宜補修等が行われているため、残価率30%を基本に観察減価法による補正(30%)を施して建物の現価率を査定した。

残価率0.30×観察減価法現価率(1-30%)=0.210

## 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) ア×イ
1	500,000	0.25 法定地上権	130,000

### ② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) 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) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	500,000	-130,000	1.00	0.70	0.60	160,000
2	2,160,000	+130,000	1.00	0.70	0.60	960,000
一括価格 (合計)						1,120,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1、2：これらが建物集積度の低下が進む地域内に存し、不動産市場における需給関係が弱い点、駐車スペースが確保できない点、建物補修費用等償還請求のリスク等は、これら全体の市場性に影響を及ぼすものと判断し、市場性の減退0.70と査定した。

オ 競売市場修正：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 西海(県)-6

所 在：西海市西海町黒口郷字牛水1923番  
地 目：宅地  
価 格：5,300円/m<sup>2</sup>  
位 置：崎辺バス停南東方道路距離約70mに位置する。  
価 格 時 点：令和7年7月1日  
地 積：232m<sup>2</sup>  
供給処理施設：水道  
接 面 街 路：北4m市道  
用途指定等：都市計画区域外  
地域の概要：農家住宅、漁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1 460,499円  
物件2 2,199,848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、ここに掲げた額とはその性質上異なる額である。

## 第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図(出所：地理院地図：およその位置を表示)
- 2 見取図(出所：地理院地図：およその範囲を表示)
- 3 公図写
- 4 土地建物位置関係図(公図、建物図面等を参考として、各物件等の概略的な位置を表示したものであり、実際の境界等確定した位置を保証するものではない)
- 5 建物図面写(建物図面・各階平面図写)
- 6 間取図

以 上



国土地理院の地理院地図をもとにおよその位置を表示したものである。



国土地理院の地理院地図をもとにおよその範囲を表示したものである。

1177 N  
1179-1

674

678



地番	1128番2
出典	...
作成年月日	...

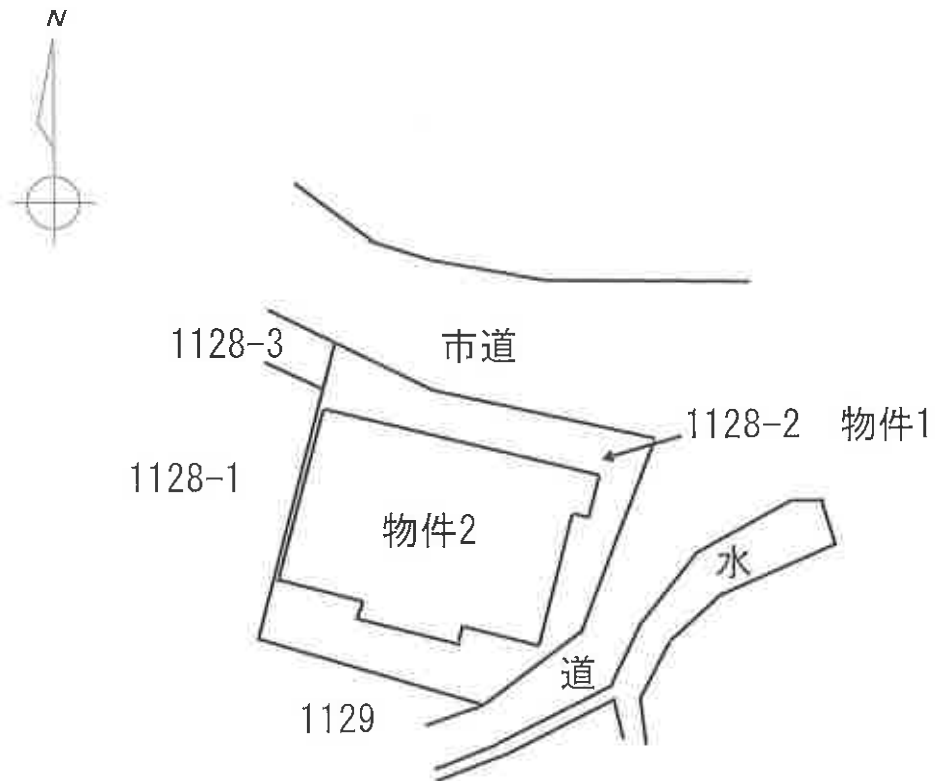
これは地図...

令和7年11月4日  
長崎地方測量所

請求番号：15-1  
(1/1)

A3版をA4版に縮小した。

## 土地建物位置関係図



※公図、建物図面等を参考として、各物件等の概略的な位置を表示したものであり、実際の境界等確定した位置を保証するものではない。

H  
B  
4  
10

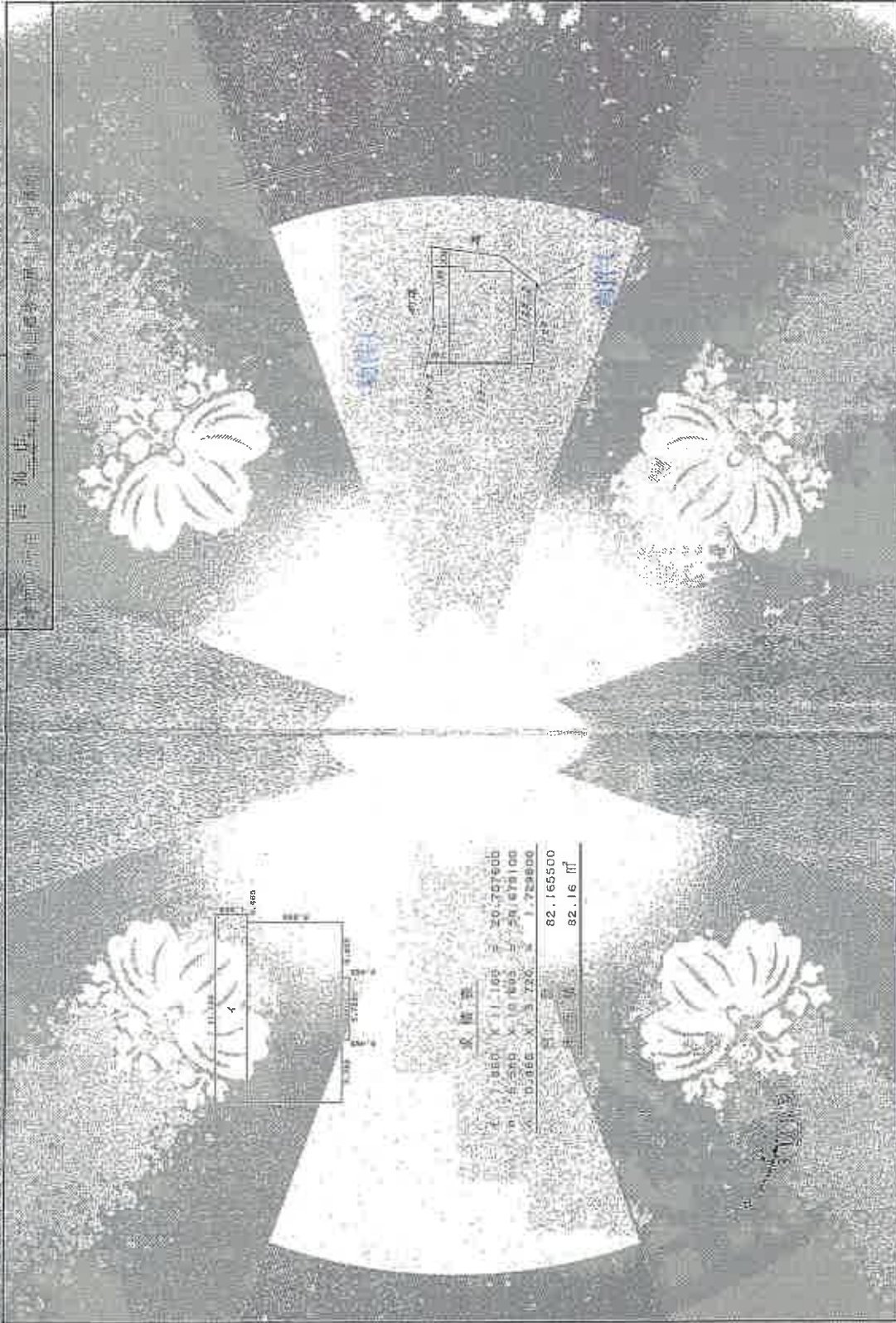
COPY

建築図面  
各種図面

285243

各種平面図

再測量  
再測量  
再測量



種別	建築図面
数量	500

登記年月日

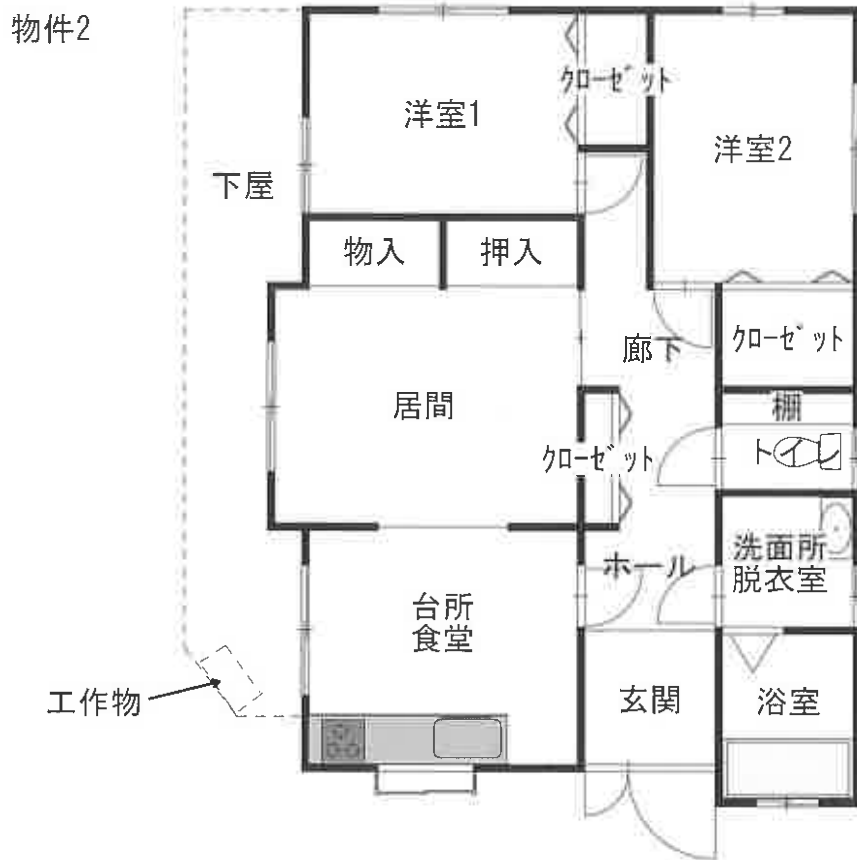
285243

これは図面に記載された内容と一致しない可能性があります。令和7年11月4日

A3版をA4版に縮小した。

請求番号：15-2

# 間取図



※間取りの配置等を概略的に表示したものである。