

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 | 佐世保市花高一丁目 |
| | 地 番 | 9 3 2 番 2 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 6 . 0 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐世保市花高一丁目 9 3 2 番地 2 5 |
| | 家屋 番号 | 9 3 2 番 2 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 7 3 . 8 7 平方メートル
2階 6 2 . 9 2 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 6月 8日

長崎地方裁判所佐世保支部

裁判所書記官 香 月 かすみ

1 不動産の表示

【物件番号 1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

本件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

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者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 | 佐世保市花高一丁目 |
| | 地 番 | 9 3 2 番 2 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 6 . 0 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐世保市花高一丁目 9 3 2 番地 2 5 |
| | 家屋 番号 | 9 3 2 番 2 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 7 3 . 8 7 平方メートル
2階 6 2 . 9 2 平方メートル |

令和8年(ケ)第3号
令和8年03月16日受理
令和8年03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 藤川 和 利

(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 | 佐世保市花高一丁目 |
| | 地 番 | 9 3 2 番 2 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 6 . 0 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐世保市花高一丁目 9 3 2 番地 2 5 |
| | 家屋 番号 | 9 3 2 番 2 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 7 3 . 8 7 平方メートル
2階 6 2 . 9 2 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	佐世保市花高一丁目11番8号														
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(縮尺数量1/1000) <input checked="" 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 type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/> 不動産登記法14条地図のとおり														
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 上記の者が本件土地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	土地建物位置関係図のとおり、カーポート2基及び物置(非建物)が存する。														
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 上記の者が本件建物を 住居 として占有している。 <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>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			{	地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
{	地方裁判所	支部	平成	年()第	号										
	保管開始日	平成	年	月	日										
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者会社代表者兼所有者)	① 現在、物件2建物には、私が居住しており、家族以外の占有者はなく、物件1土地及び物件2建物の一部たりとも第三者との間に貸借関係はありません。
■ 某 (佐世保市役所財政課吏員)	① お尋ねの932番2土地は当市の所有ですが、地目に関係なく市道認定がされていれば、その利用については、無償での利用ということになりますので、その詳細については土木総務課でお尋ねください。
■ 某 (佐世保市役所土木総務課吏員)	① 財政課が回答したとおり、当課が管理し市道として認定していますので、無償での利用となります。
■ A (債務者会社代表者兼所有者)	<p>① 物件1土地は、物件2建物の敷地として利用しており、物件1土地の形状は公図(縮尺数量1/1000)や地積測量図のとおりです。 なお、物件1土地と隣接地とはコンクリートブロック塀等で区切られており、境界については、隣接地各所有者との間に争いはありません。</p> <p>② 土地建物位置関係図のとおり存する二つのカーポートは、物件2建物の新築後の平成3～4年頃及び平成8から9年頃に築造したものです。 同様に、下屋物置は平成7年頃に築造しました。</p> <p>③ 物件1土地の北東側及び北側の境界については、写真⑨のとおり存する側溝の中心が境界となりますので、カーポートの屋根部分が市道に、はみ出しているということはありません。</p> <p>④ 数年前までは、室内で犬を飼っていたことがあります。</p> <p>⑤ 物件2建物には、雨漏り等の建物の不具合はありません。</p> <p>⑥ 物件2建物の屋根上には、ソーラー等の設置物はありません。</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土地の形状は、公図(縮尺数量1/1000)、地積測量図、現地概測、関係者の陳述等から、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。
なお、同土地の境界については、コンクリートブロック塀等で区切られている。
- ② [建物の形状、増築に関する意見]
物件2建物については建物図面が具備されており、現地概測の結果も当該図面に合致するものであり、形状等は明確化されているものと思料する。
- ③ [土地の占有権原に関する意見]
物件1土地は物件2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丁記載のとおりであると思料する。
- ④ [建物の占有権原に関する意見]
物件2建物の占有関係については、関係人の陳述及び同建物の状況から、2丁記載のとおりであると思料する。
- ⑤ [接面道路に関する意見]
物件1土地は、その北側及び東側に市道(佐世保市役所土木総務課)が、それぞれ接面している。
- ⑥ [その他の意見]
 - (1) 土地建物位置関係図における物件の所在及び写真における指示先の物件の所在は、おおよその位置を示したものである。
 - (2) 土地建物位置関係図のとおり存するカーポートは、写真のとおり、物件1土地に付着し、かつ、分離復旧させる場合は高額な費用を要する等の、いわゆる附合の要件を具備するため、物件1土地の従物であると思料する。

(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
08年03月18日 (水) 11:20-11:30	佐世保市役所土木総務課	道路調査
08年03月18日 (水) 11:35-11:50	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
08年03月18日 (水) 12:20-13:00	物件所在地	物件の特定、写真撮影(外部)、事情聴取(A(債務者会社代表者兼所有者)); 調査期日の打合せ、占有関係等について)
08年03月24日 (火) 11:45-12:05	佐世保市役所財政課、土木総務課	市道の利用について
08年03月24日 (火) 12:35-13:25	物件所在地	概測等、土地建物位置関係図・建物間取図作成、写真撮影(内部)、事情聴取(A(債務者会社代表者兼所有者)); 占有関係等について)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<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

N

932-58							
932-4	932-5	932-6	932-7	932-8	932-9	932-10	
932-17	932-18	932-19	932-20	932-21	932-22	932-23	932-24
932-25	932-26	932-27	932-28	932-29	932-30	932-31	932-32
932-33	932-34	932-35	932-36	932-37	932-38	932-39	932-40
932-41	932-42	932-43	932-44	932-45	932-46	932-47	932-48
932-49	932-50	932-51	932-52	932-53	932-54	932-55	932-56
932-57							

物件 1

259-3

この図は、土地の権利関係を示すために作成されたもので、土地が補正されるまでの間、これに基いて権利関係が確定する。



申請書	申請書 (安価保衛新築) 申請	地番	932番25
申請日	2024年8月16日	申請区	長崎県長崎市
作成年月日	2024年8月16日	申請種別	新築
		申請内容	新築
		申請理由	新築
		申請書	新築

これは地図に準じて作成されたもので、土地が補正されるまでの間、これに基いて権利関係が確定する。 A3をA4に縮小

令和8年3月15日
長崎地方裁判所長崎支部
書記官

複写機により作成

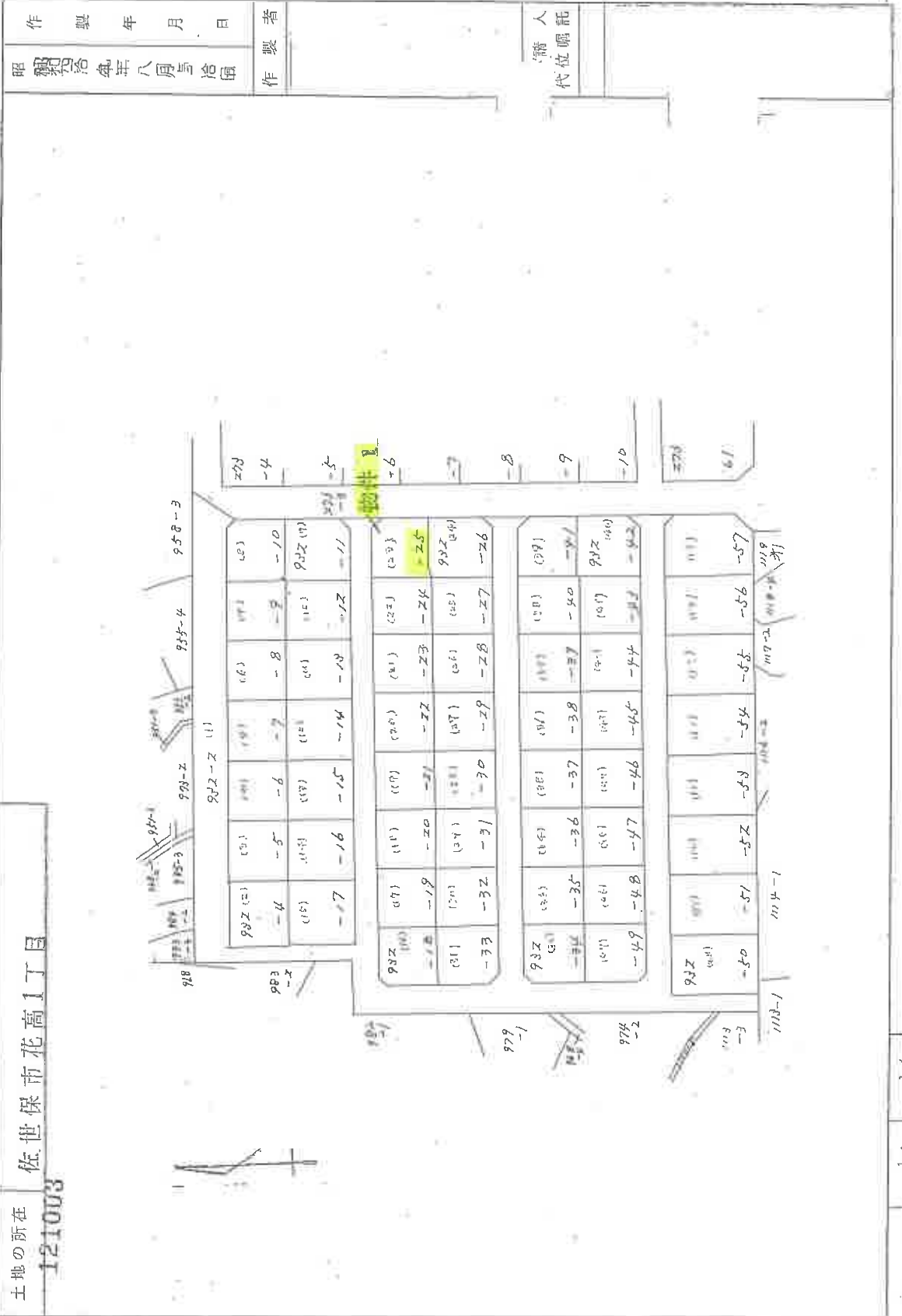
公用

地番 922-57

1/55 平成49年8月10日登記

前922-56新築地所測量図

土地の所在 佐世保市花高1丁目 121003



製作年月日 昭和49年8月5日

製作者

託嘱人 代理

縮尺 1/1,000

これは図面の写しである。
令和8年 3月18日
長崎地方法務局佐世保支局
登記官 7

A3をA4に縮小

昭平年 月 日 登

前 後 新

地番 992-25

土地の所在 佐世保市花高1丁目

121025

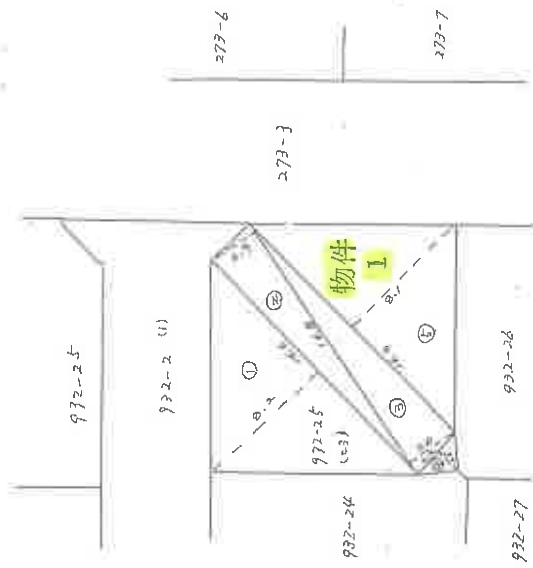
地積測量図

昭和四十九年八月拾日

作製年月日

作製者

申請人 代位嘱託



求積表

1	16.6	8.2	136.12
2	16.8	2.9	48.72
3	16.8	3.0	50.40
4	3.2	0.5	1.60
5	16.3	8.1	132.03
			972.07
		1/4	18,065.5

縮尺 1/300

A3をA4に縮小

登記年月日 平成27年11月19日

此は図面記載
令和8年3月18日

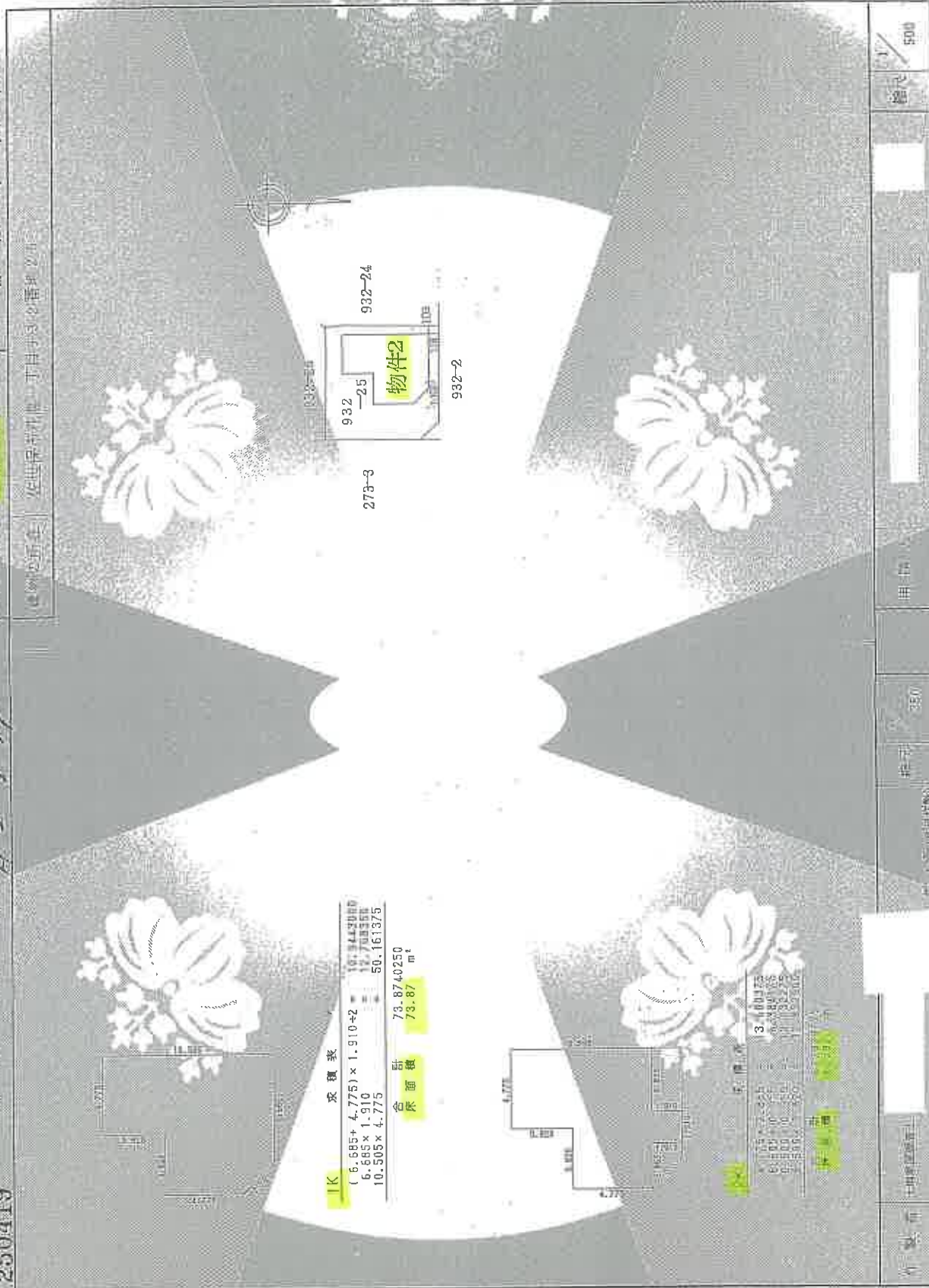
250419

各階平面図

建物平面図

申請番号 0932-24

申請内容 建築基準法第17条 丁目3の5番地2号



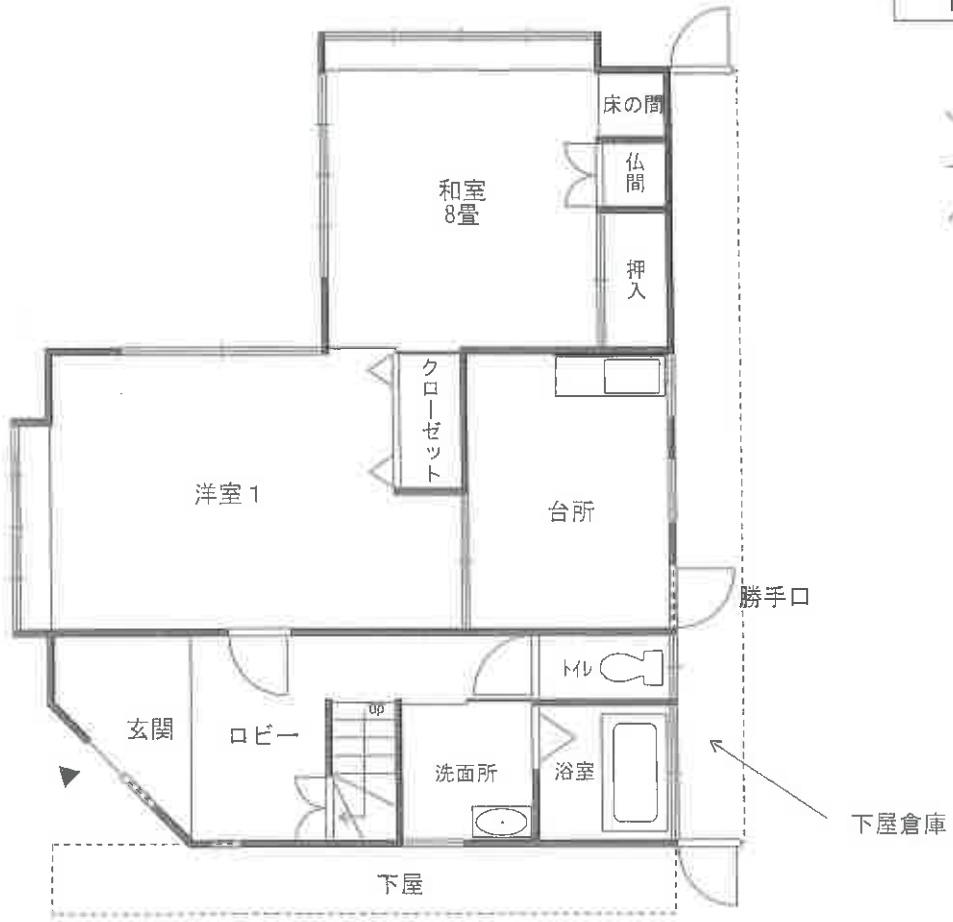
A3をA4に縮小

土地建物位置関係図

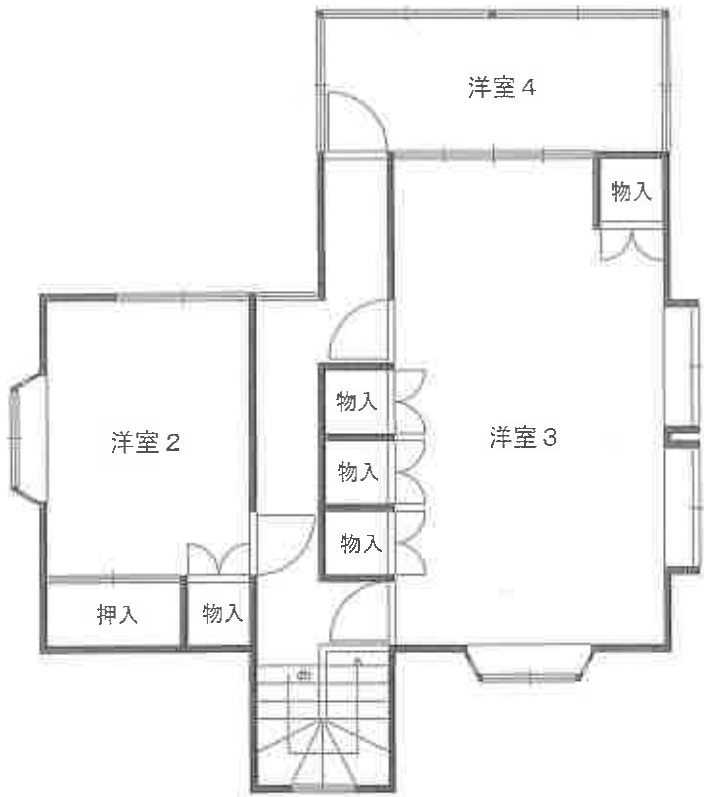


※この図面は建物等の位置を概略的に表示したものであり、境界等の確定的な位置を保証するものではない。

間取図



1階

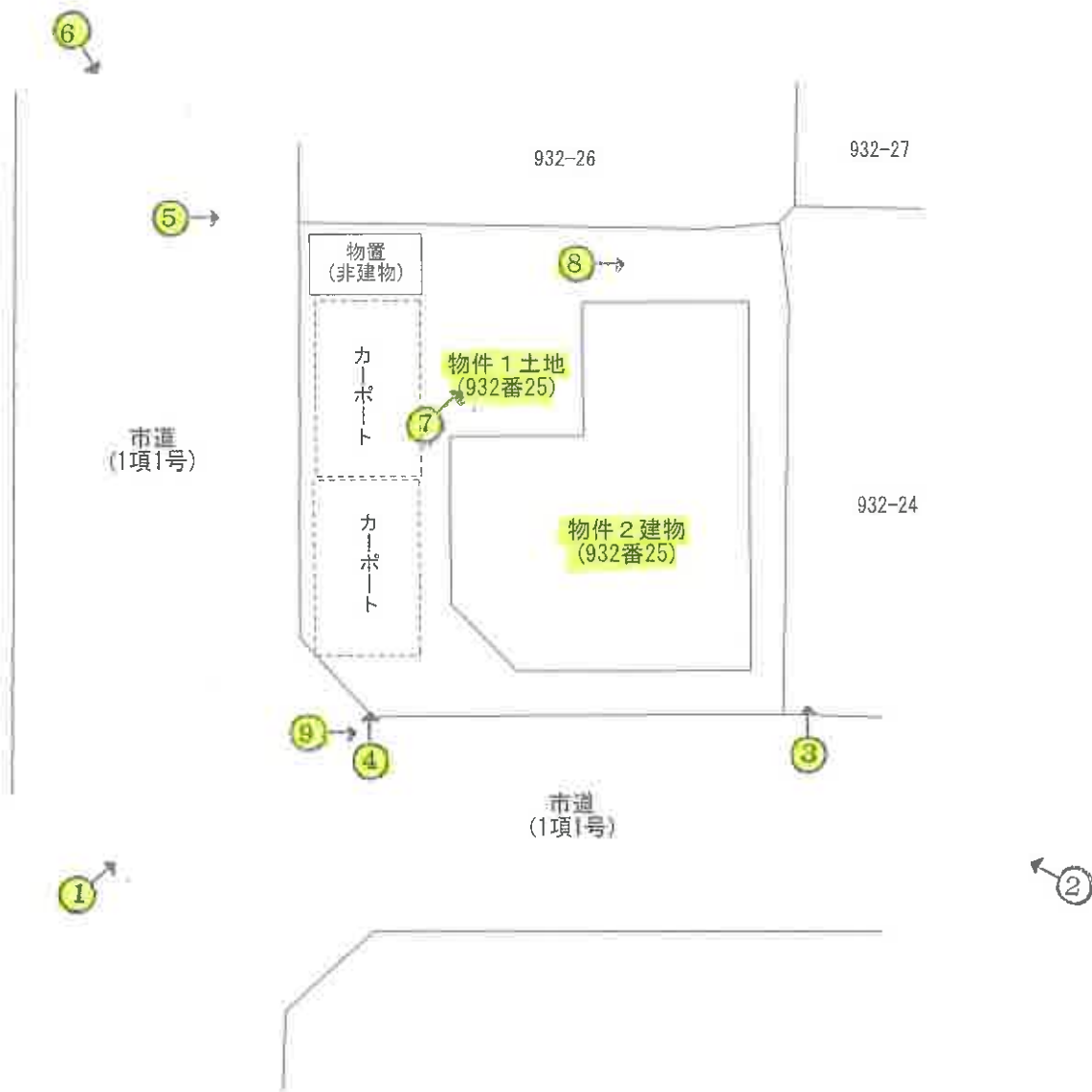


2階

※ 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

写真撮影位置方向

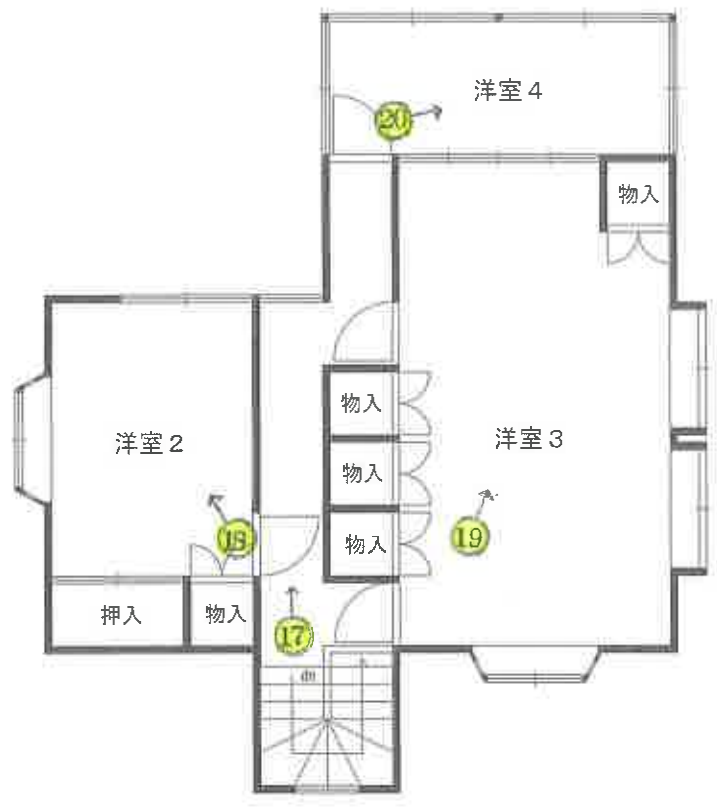


※この図面は建物等の位置を概略的に表示したものであり、境界等の確定的な位置を保証するものではない。

間取図



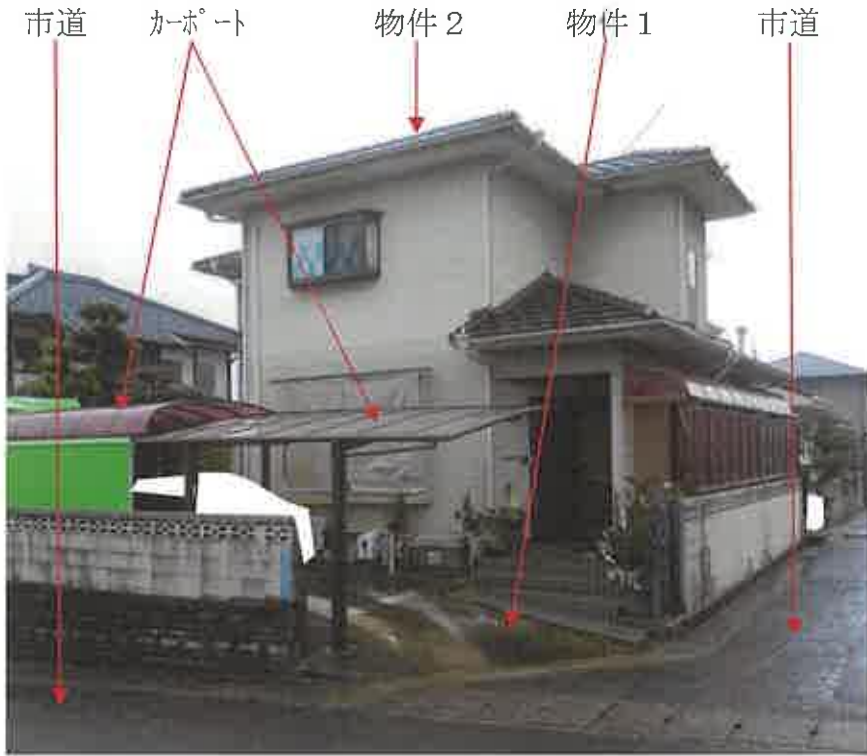
1階



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。

①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧

物件1 物件2



⑨

物件1 市道



物件1と市道の境界線(概測線)

⑩

玄関



⑪

洋室1



⑫

クローゼット



⑬

台所



⑭

和室



⑮

洗面所



⑯

浴室



⑰



⑱

洋室 2



⑲

洋室 3



20

洋室4



21

下屋倉庫



副本

令和8年（ケ）第3号

令和8年3月16日 受領日

令和8年3月24日 現地調査

令和8年4月8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6,190,000円	
内 訳 価 格	
物件1	金3,710,000円
物件2	金2,480,000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1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較して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 佐世保市花高一丁目 番 932番25 目 宅地 積 186.03m ²	同左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	在 佐世保市花高一丁目932番地25 番 号 932番25 類 居宅 造 木造セメント瓦葺2階建 積 1階 73.87m ² 2階 62.92m ² 合計 136.79m ²	同左
番号	特記事項		
	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佐世保線「早岐」駅の北東方・道路距離約800m 最寄バス停「花高南」の北西方・約120m（徒歩約2分）
付近の状況	中規模一般住宅が建ち並ぶ大規模住宅団地
主な公法上の規制等 (道路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：第一種低層住居専用地域 建蔽率：50% 容積率：80% 防火規制：－ その他の規制：－
画地条件	面積：186.03㎡ 間口：約14m 奥行：約14m 形状：ほぼ正方形地 接面関係：角地
接面道路の状況	東側で現況幅員約8mのアスファルト舗装の市道「花高4号線」（建築基準法42条1項1号）に0～1.5m高く接面。北側で現況幅員約6mのアスファルト舗装の市道「花高7号線」（建築基準法42条1項1号）にほぼ等高で接面。
土地の利用状況等	物件2の敷地として利用されている。隣接不動産の状況は、周囲は住宅。
供給処理施設	上水道：前面道路に本管あり ガス管：前面道路に本管あり 下水道：前面道路に本管あり (注) 供給処理施設における「前面道路に本管あり」とは、対象物件の前面道路に公的セクターが管理する本管（以下、「施設管」という）があることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引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 敷地内に土地に定着しているカーポート2基と物置（非建物）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2年3月15日新築 経過年数：36年 経済的残存耐用年数：0年（経済的耐用年数はほぼ満了）
仕様	構造：木造 屋根：セメント瓦葺 外壁：サイディングボード等 内壁：ビニールクロス貼, じゅらく塗等 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：ボイラー（風呂）
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：5K（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。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	46,400	1.051	186.03	0.90	8,160,000

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)-21」

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 46,500\text{円}/\text{㎡} & \times \frac{102.3}{100} & \times \frac{100}{104.0} & \times \frac{100}{98.5} & \approx 46,400\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 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：方位 +4.0

◇ 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
0.985 × 1.000 × 1.000 × 1.000 = 0.985

イ 個別格差：方位 角地 個別格差
1.020 × 1.030 = 1.051

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2 (建物)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
2	125,000	136.79	0.040	680,000

イ 現況延床面積：登記面積による

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

・ n (経過年数)：36年, N (経過年数+経済的残存耐用年数)：36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 = $\{1 - (1 - R) \times (n \div N)\} \times (1 - q) = 0.040$ (小数点第三位未満切捨て)

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		土地利用権等価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ=ウ
		イ	イ	
1	8,160,000	0.35	法定地上権	2,860,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を35%と査定した

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格 (円) (1①オ, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額
						(円) (万円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	8,160,000	-2,860,000	/	1.00	0.70	3,710,000
2	680,000	+2,860,000	-	1.00	0.70	2,480,000
一括価格 (合計)						6,190,000

ウ 占有減価修正：特にない

エ 市場性修正：特にない

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)-21)

所 在 : 佐世保市花高1丁目932番44「花高1-12-11」
価 格 : 46,500円/㎡
位 置 : JR「早岐」駅まで約790m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 204㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 南側が幅員約6mの市道に接面
用 途 指 定 等 : 市街化区域・第一種低層住居専用地域・建蔽率 : 50%・容積率 : 80%
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ大規模住宅団地

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物 件 1	5,668,334円
物 件 2	2,164,158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。

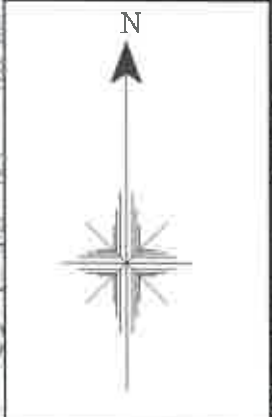
第7 附属資料

- 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

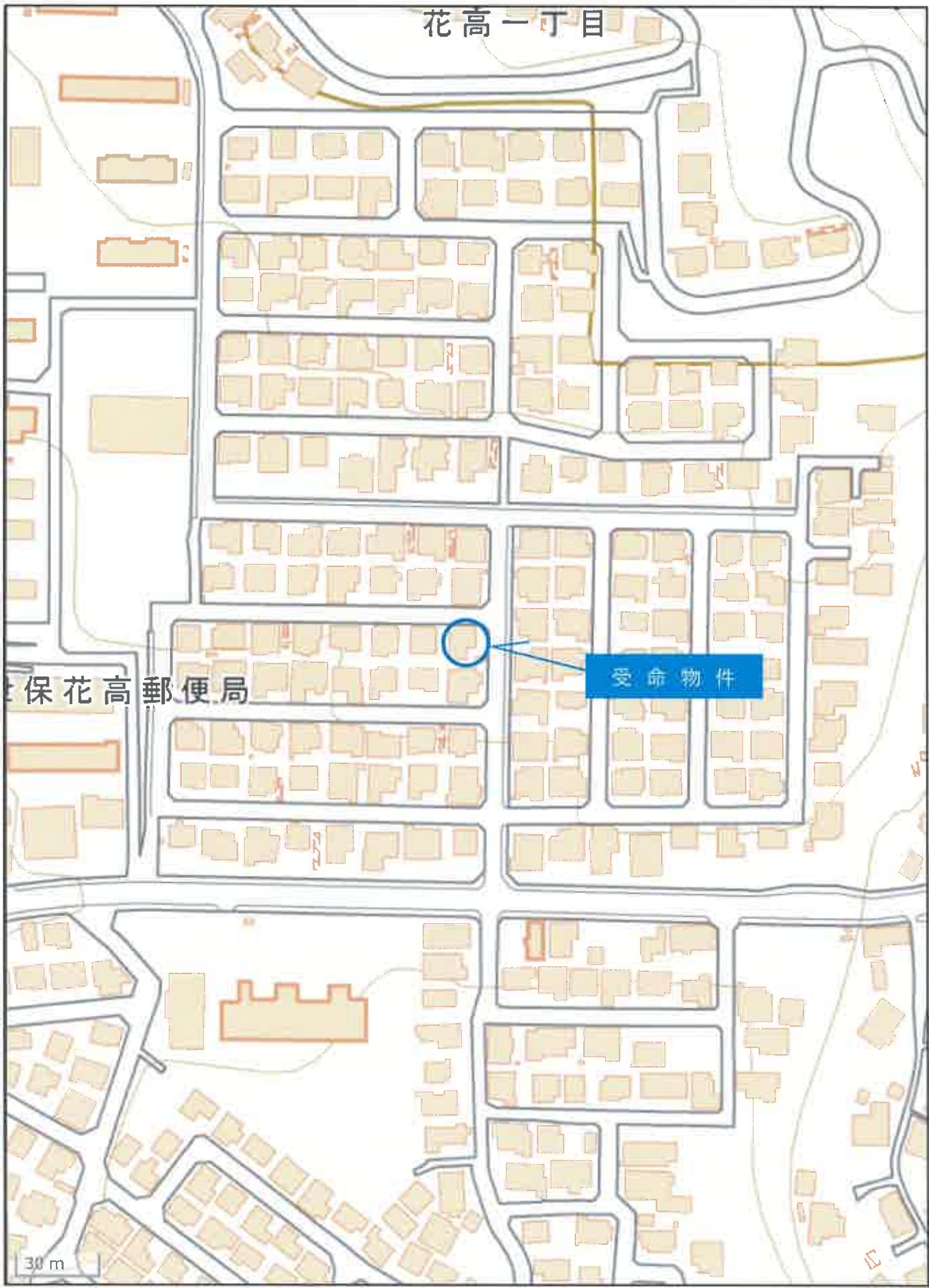


受命物件

佐世保(県)-21



位置図
10,000分の1





受命物件

932-59							
932-58	932-4	932-5	932-6	932-7	932-8	932-9	932-10
	932-17	932-18	932-15	932-14	932-13	932-12	932-11
932-18	932-19	932-20	932-21	932-22	932-23	932-24	932-25
932-33	932-32	932-31	932-30	932-29	932-28	932-27	932-26
932-2	932-34	932-35	932-36	932-37	932-38	932-39	932-40
	932-49	932-48	932-47	932-46	932-45	932-44	932-43
932-50							
932-51							
932-52							
932-53							
932-54							
932-55							
932-56							
932-57							



(注) 本項に準ずる範囲は、本項の区画を基準とし、本不動産登記法第25条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あり、土地の位置及び形状の相違を記載していません。

請求番号	所在	佐世保市花崎一丁目	地番	932番25
出力縮尺	1/1100	精確区分	分類	地図に準ずる図面
作成年月日	昭和49年3月10日	備付年月日	備付事項	種別
				旧止地台帳用紙地図

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8年3月18日
長崎地方検察庁佐世保支局
登記官

縮小実施

A3版からA4版に縮小

地番 932-25	所在地 佐世保市花高1丁目	面積 932.00㎡																													
121025																															
<table border="1" style="margin: auto;"> <caption>求積表</caption> <thead> <tr> <th>区画</th> <th>面積</th> <th>積算</th> <th>計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>12.22</td> <td>12.22</td> <td>12.22</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>12.22</td> <td>12.22</td> <td>12.22</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>12.22</td> <td>12.22</td> <td>12.22</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>12.22</td> <td>12.22</td> <td>12.22</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>12.22</td> <td>12.22</td> <td>12.22</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>60.88</td> <td>60.88</td> <td>60.88</td> </tr> </tbody> </table>				区画	面積	積算	計	1	12.22	12.22	12.22	2	12.22	12.22	12.22	3	12.22	12.22	12.22	4	12.22	12.22	12.22	5	12.22	12.22	12.22	計	60.88	60.88	60.88
区画	面積	積算	計																												
1	12.22	12.22	12.22																												
2	12.22	12.22	12.22																												
3	12.22	12.22	12.22																												
4	12.22	12.22	12.22																												
5	12.22	12.22	12.22																												
計	60.88	60.88	60.88																												
製作年月日 昭和拾陸年八月拾日		製作者 [Redacted]																													
申請人 [Redacted]		代理郵便 [Redacted]																													

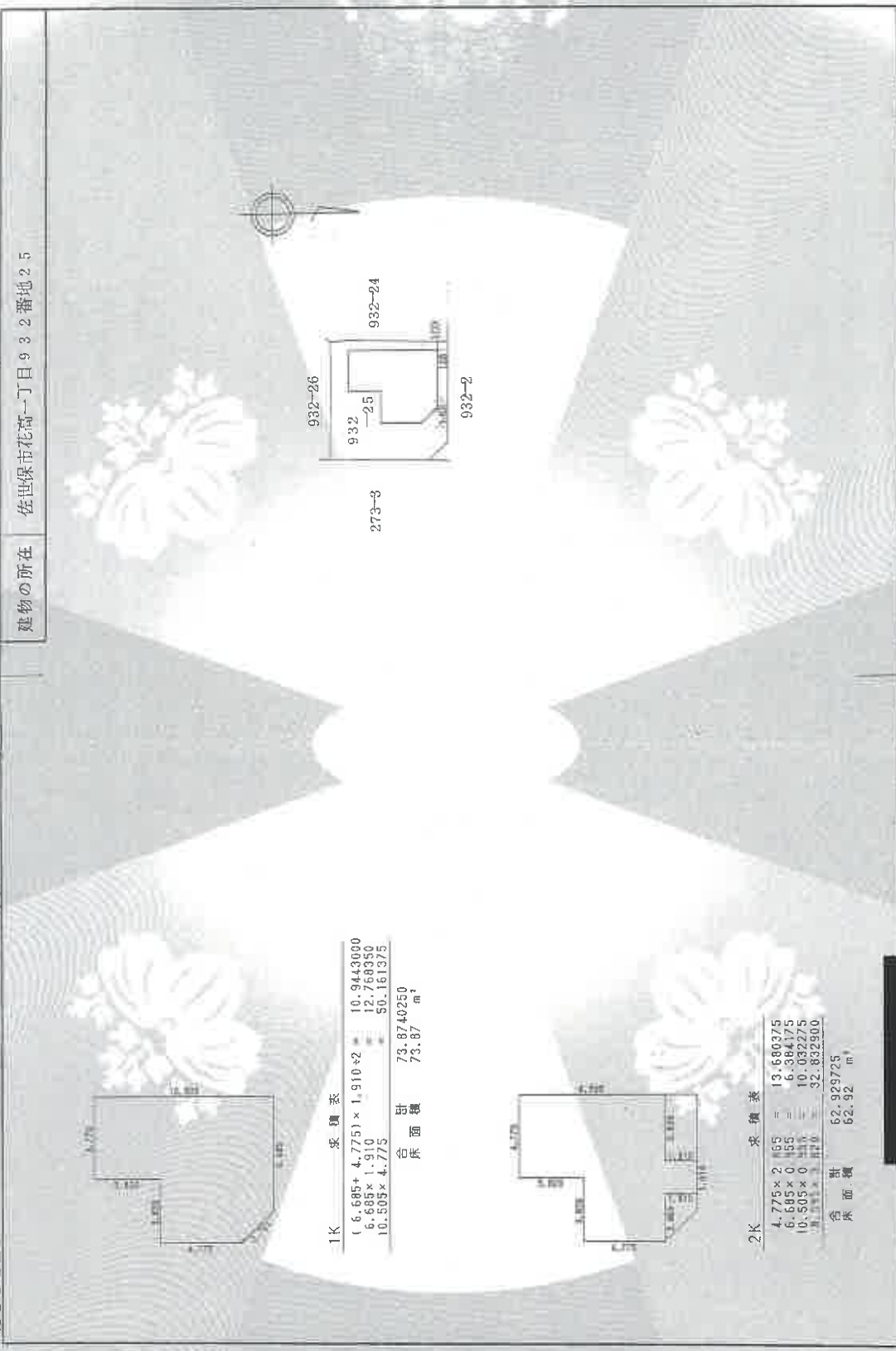
縮尺 1/300

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8年3月18日 盛岡地方支務局佐世保支局 登記官

建築物各階平面図

家屋番号 932-25
建築物の所在 佐世保市花高一丁目932番地25

250419 各階平面図



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

2年3月16日(作製)

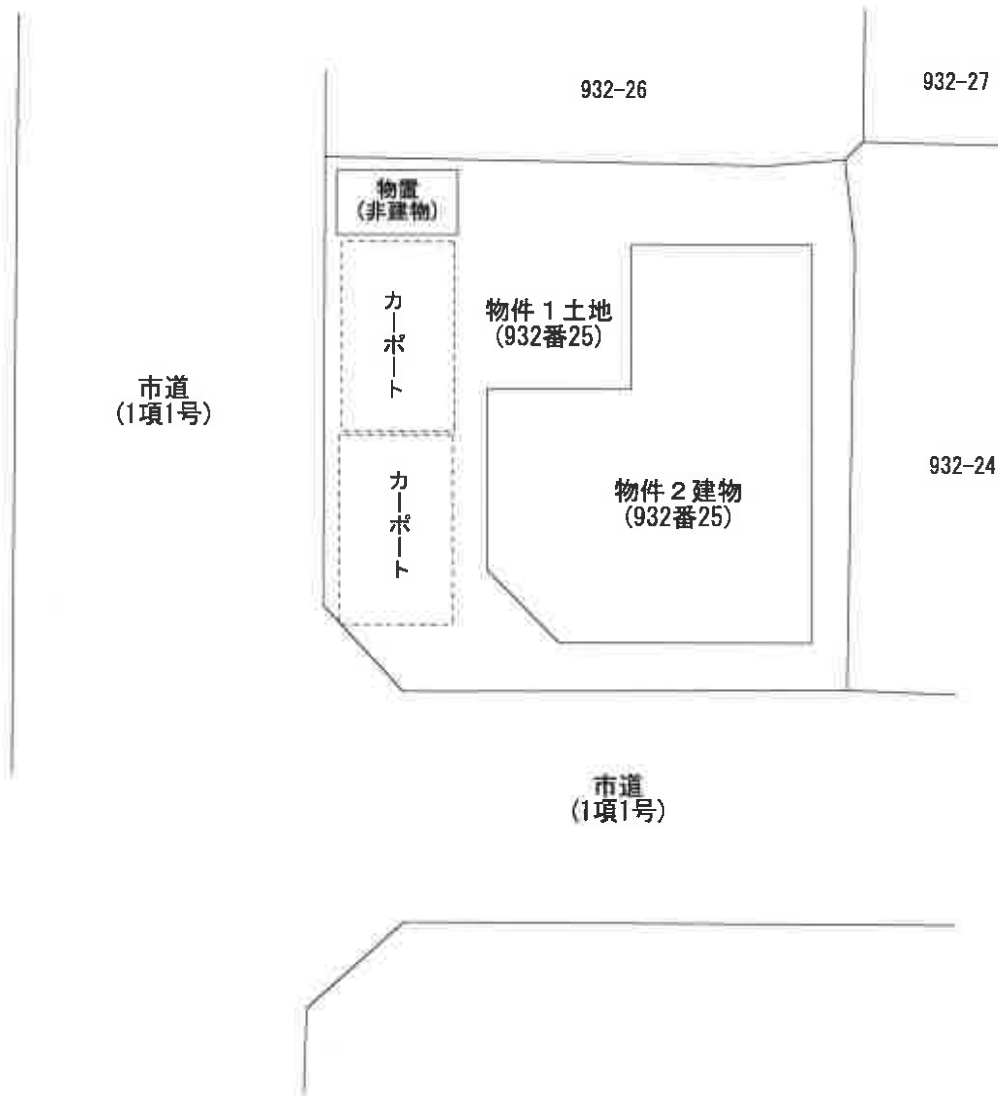
製作者 土地家屋調査士

(尾崎県土地家屋調査士会印)

縮小実施

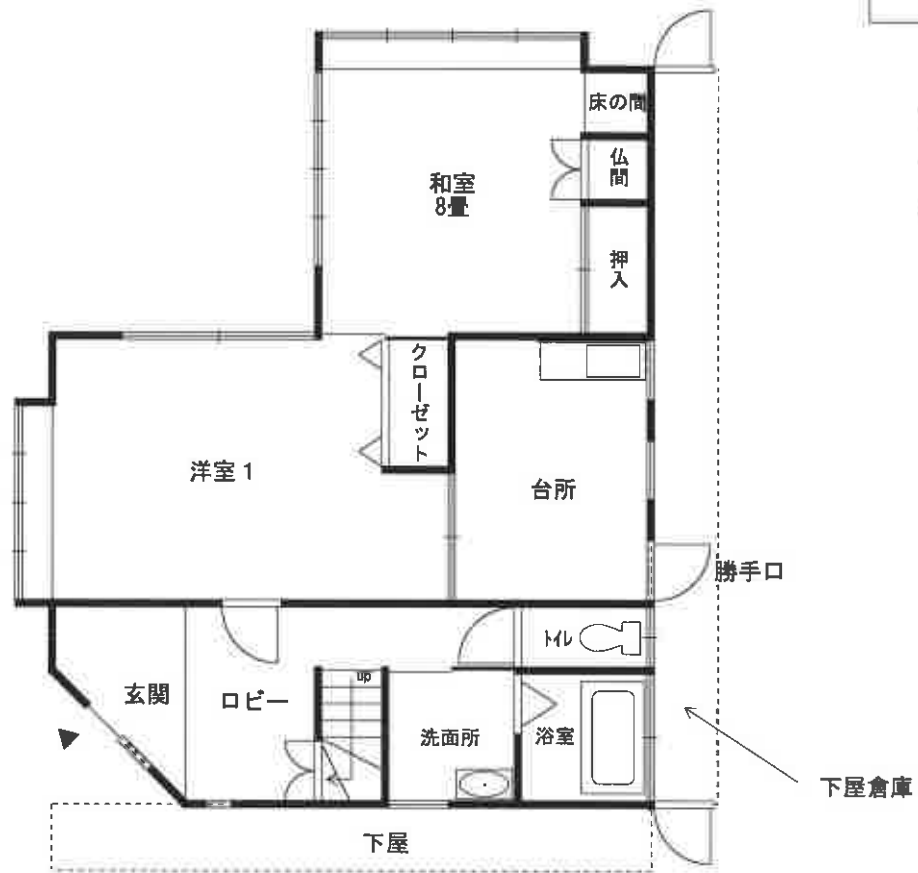
A3版からA4版に縮小

土地建物位置関係図

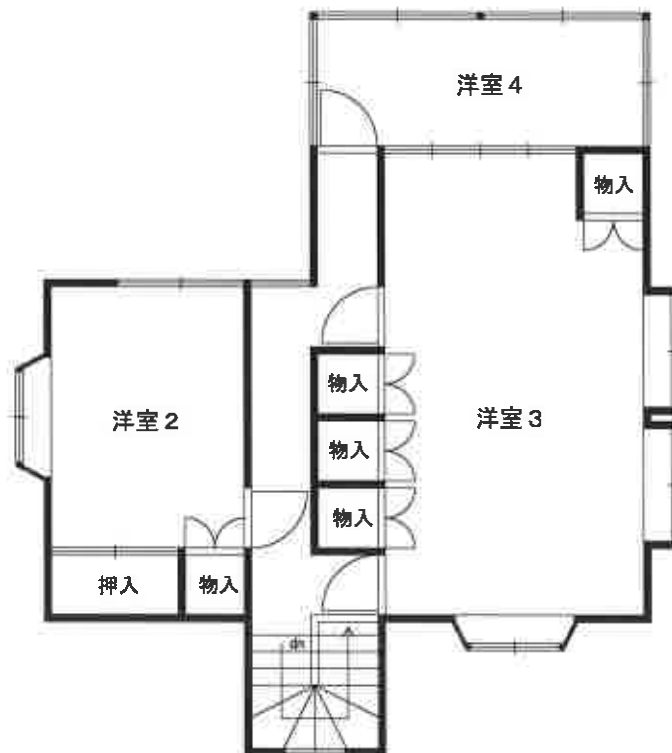


※この図面は建物等の位置を概略的に表示したものであり、境界等の確定的な位置を保証するものではない。

間取図



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。