

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 24 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 9 月 7 日から 令和 8 年 9 月 14 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 17 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 10 月 8 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 8 月 24 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	13, 220, 000 10, 576, 000	一括	2, 644, 000	117, 110	27, 420
1	3, 120, 000				
2	10, 100, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 佐世保市黒髪町 |
| | 地 番 | 5 8 2 9 番 2 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 9 . 3 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐世保市黒髪町5 8 2 9 番地2 0 |
| | 家屋 番号 | 5 8 2 9 番 2 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 8 . 0 4 平方メートル
2階 4 6 . 1 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 6月29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 佐世保市黒髪町
- 地 番 5 8 2 9 番 2 0
- 地 目 宅地
- 地 積 1 7 9 . 3 4 平方メートル
- 2 所 在 佐世保市黒髪町 5 8 2 9 番地 2 0
- 家屋 番号 5 8 2 9 番 2 0
- 種 類 居宅
- 構 造 木造スレートぶき 2 階建
- 床 面 積 1 階 6 8 . 0 4 平方メートル
2 階 4 6 . 1 0 平方メートル

令和7年(ケ)第 18号
令和8年 1月19日受理
令和8年 3月26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 | 佐世保市黒髪町 |
| | 地 番 | 5 8 2 9 番 2 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 9 . 3 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐世保市黒髪町5 8 2 9 番地2 0 |
| | 家屋 番号 | 5 8 2 9 番 2 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 8 . 0 4 平方メートル
2階 4 6 . 1 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		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「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)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	☒ ウッドデッキが存する。		
建物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ 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 ☐ 「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)	☒ ない ☐ 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	☒ 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		
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (所有者の夫)	① 本件建物は、私と家族が住居として利用しています。なお、室内でペットとして小型犬を一匹飼っています。 ② 本件建物は、新築してから増改築は行っていません。 ③ 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。 ④ 本件建物に関して、シロアリ及び雨漏りといった症状はなく、これといった不具合箇所也没有ありません。 ⑤ エコ給湯器を含むオール電化の設備は、新築時に設置したもので、別途ローンはありません。 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

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、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、周辺をフェンス及びコンクリート擁壁で囲われていることから、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]

本件土地の南東側は、幅員約6mの市道(黒髪町16号線)に接面している。

⑥ [その他の意見]

本件土地上にあるウッドデッキは、土地との接合状況から、土地の定着物と判断した。

以 上

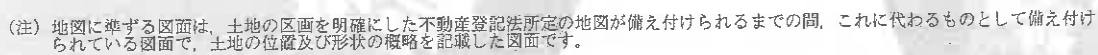
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

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） 11：00－11：15	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） 11：00－11：20	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12日（木） 12：44－12：50	物件所在地	立入調査日程調整
R8年2月16日（月） 12：30－12：33	物件所在地	立入調査日程調整
R8年3月16日（月） 10：57－11：30	物件所在地	立入調査，占有関係調査
（特記事項） ☐ 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。 ☐ 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 を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

イ	5803-1	ホ	5819-1	ホ	5822-1	リ	5876-2	ル	5692-2
ロ	5803-2	ヘ	5819-2	ヘ	5824-2	ヌ	5880-2	ツ	5692-2



請求 部分	所在地	佐世保市黒髪町				地番	5829番20	
出力 縮尺	縮尺不明	精度 区分	座標 番号 系又 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	

令和8年1月21日
長崎地方法務局佐世保支局
登記官

6

公用

7

公用

令和8年1月21日

長崎地方法務局佐世保支局

產品圖

(6/1)

A3→A4への縮小書面



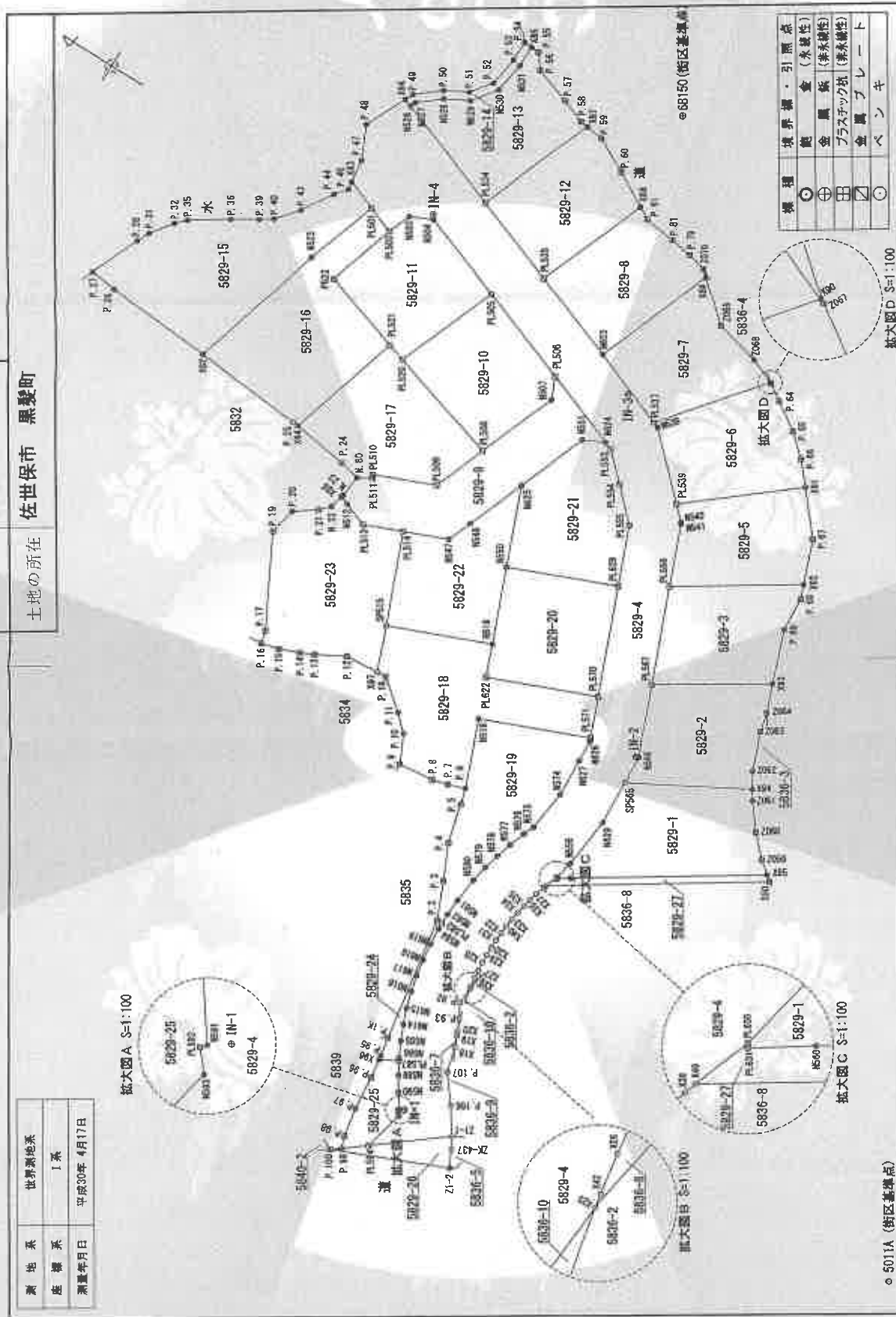
地積測量圖

5829-1ないし
5829-27

佐世保市 黒髪町

土地の所在

測地系	世界測地系
座標系	I 系
測量年月日	平成30年 4月17日



人 體 中

(平成 30 年 4 月 17 日作成)

(長崎県土地家屋調査士会 用紙)

作者 成士 土地家屋調査士

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 長崎地方法律局佐世保支局 登記官

作成者 土地家屋調査士

(平成30年4月17日作成)

(長崎県土地家屋調査士会 用紙)

申請人

縮尺

地番 5829-1ないし
5829-27

土地の所在 佐世保市 黒髪町

地積測量図

地番	5829-20				
測点	Xn	Yn	$(X_{n-1} - X_n) \cdot Y_n$	距離	
M650	18041.085	26421.710	22816.03580	9.838	
M518	18047.463	26413.041	-138053.57419	4.088	
P.622	18035.824	26408.273	-366111.751589	13.338	
P.570	18023.675	26414.353	-189232.460712	13.471	
P.629	18023.710	26428.799	461940.445520	13.325	
		積算値	359.633988		
		積算値	179.3467989		
		積算値	179.34	m	

地番	5829-21	Xn	Yn	(Xn-1 - Xn-1)Yn	距離
M625		18044.873	26430.810	-16889.287590	9.838
M650		18041.085	26421.710	-42147.710600	13.335
P.629		18028.770	26428.799	-251239.58003	7.353
P.555		18031.578	26433.600	169122.172800	4.974
P.554		18036.168	26437.043	178853.817670	4.277
P.583		18038.288	26439.890	107055.819510	1.011
M624		18039.217	26440.338	91377.800128	2.774
M551		18041.724	26439.151	148217.886008	8.898
			積算値	300.622301	
			積算値	180.311605	
			積算値	180.31	m

地番	5829-22				
測点	Xn	Yn	$(X_{n-1} - X_{n-1})Y_n$	距離	
P.514	18035.629	26418.834	17847.78112	11.464	
P.515	18049.238	26408.244	-476753.631284	12.710	
M519	18037.468	26413.041	-215345.822213	9.383	
M560	18041.085	26421.710	194301.670599	9.838	
M626	18044.873	26430.810	168787.182600	7.460	
M648	18047.471	26423.838	98010.112462	3.131	
M547	18048.570	26429.934	182699.928532	5.466	
		積算値	347.496589		
		積算値	173.748246		m
		積算値	173.74		

地番	5829-23	Xn	Yn	$(X_n - X_{n-1})Y_n$	距離
M57		18047.060	26402.947	-49102.287314	5.727
P.515		18049.238	26408.244	178475.784036	11.464
P.514		18035.629	26418.834	233463.236058	4.817
P.513		18058.075	26416.980	184689.297360	3.884
M512		18060.861	26418.068	102924.788136	1.079
M6		18061.971	26418.446	36721.038550	1.656
P.22		18062.351	26416.833	36933.020168	1.551
P.21		18063.413	26415.022	94990.864392	3.101
P.20		18065.947	26413.915	83664.180125	3.785
P.19		18068.588	26410.882	-131914.227923	11.853
P.17		18069.950	26403.147	-159430.487733	1.014
P.16		18069.549	26398.384	-67949.952216	2.740
P.15		18068.378	26398.728	-119244.851176	2.534
P.14		18066.032	26400.090	-103785.953810	1.785
P.13		18064.447	26400.818	-130208.838308	3.632
P.12		18061.100	26402.885	-180508.834095	4.048
			積算値	489.583267	
			積算値	244.7916336	
			積算値	244.79	m

地番	5829-17	Xn	Yn	$(X_n - 1) \cdot Y_n$	距離
M64		18070.820	26422.716	-28886.040352	6.808
P.24		18064.074	26421.802	-242363.611848	2.462
M.80		18061.646	26421.265	-104418.918320	1.776
P.511		18060.122	26422.195	-35485.009228	0.479
P.510		18060.303	26422.585	-181866.852555	7.649
P.509		18060.239	26425.510	-248778.848139	6.746
P.508		18060.851	26431.827	303375.68403	14.481
P.520		18064.728	26435.966	428486.827710	2.317
P.521		18068.946	26438.835	161051.880420	14.448
			積算値	397.88564	
			積算値	195.9427270	
			積算値	195.94	m

地番	5829-18	Xn	Yn	$(X_n - 1 - X_{n-1})Y_n$	距離
P.9		18038.831	26385.087	-158229.386027	4.245
P.8		18034.699	26385.556	-161038.892106	1.982
P.7		18032.759	26396.035	-102779.051485	2.113
P.6		18030.738	26396.741	33207.100178	8.881
M518		18033.989	26404.661	-230384.656826	13.323
P.571		18031.672	26409.742	-274212.351186	5.004
P.570		18023.605	26414.359	376721.87786	13.338
P.622		18035.934	26409.273	368111.751599	4.068
M519		18037.468	26413.041	351399.097464	12.710
P.515		18049.238	26408.244	253302.878448	5.727
P.514		18047.060	26402.947	-87076.812306	1.122
P.18		18045.840	26403.019	-123002.987180	4.615
P.11		18042.399	26400.230	-143881.255900	2.601
P.10		18040.480	26398.454	-43932.07788	3.771
			積算値	490.998833	
			積算値	245.2989165	
			積算値	245.29	m

地番	5829-19	Xn	Yn	$(X_{n-1} - X_n) \cdot Y_n$	距離
P.2		18025.014	26381.766	-67853.802152	0.079
M583		18024.335	26381.769	-16857.953171	1.247
M582		18024.375	26383.038	-738.724880	2.018
M581		18024.307	26385.052	-9504.158928	3.037
M680		18024.011	26388.075	-17046.866450	2.001
M578		18023.205	26390.045	-21270.376270	1.073
M577		18022.688	26383.888	-28471.148895	1.999
M576		18021.986	26385.815	-32174.148472	2.041
M575		18021.456	26397.004	-31727.769500	1.384
M574		18020.983	26402.016	-26476.282802	4.045
M573		18021.365	26404.685	13942.726880	2.026
M572		18021.511	26409.307	8297.523386	0.464
M571		18021.511	26409.742	378014.369384	13.323
M569		18033.988	26404.661	238384.656826	8.881
P.6		18030.739	26396.741	-101891.420260	2.026
P.5		18030.128	26394.610	-49067.951700	4.788
P.4		18028.876	26390.777	-85002.780117	4.521
P.3		18028.907	26386.109	-101982.311285	4.738
			積算値	381.281388	
			積算値	190.6256040	
			積算値	190.62	m

登記年月日：令和1年6月25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1月21日 長崎地方裁判所佐世保支部

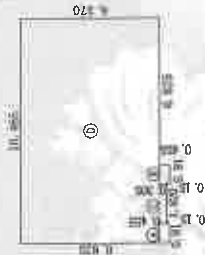
登記官

A3→A4への縮小書面

各階平面図 建物図面図

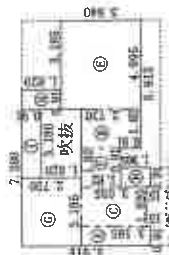
家屋番号 5829番20

建物の所在 佐世保市黒髪町5829番地20



1階 床面積

①	0.910 × 0.455	=	0.414050
②	0.910 × 0.455	=	0.414050
③	1.820 × 0.305	=	0.551100
④	10.465 × 6.370	=	66.662050
合計			68.04250
床面積			68.04 m ²



2階 床面積

①	0.910 × 3.185	=	2.898350
②	0.910 × 1.365	=	1.242150
③	1.820 × 3.035	=	5.523700
④	1.820 × 2.730	=	4.968600
⑤	4.095 × 3.640	=	14.908800
⑥	1.820 × 1.820	=	3.312400
⑦	3.185 × 2.730	=	8.695050
⑧	0.910 × 1.820	=	1.656200
⑨	3.185 × 0.910	=	2.898350
合計			46.100800
床面積			46.10 m ²

作成者 土地家屋調査士

縮尺 1/250

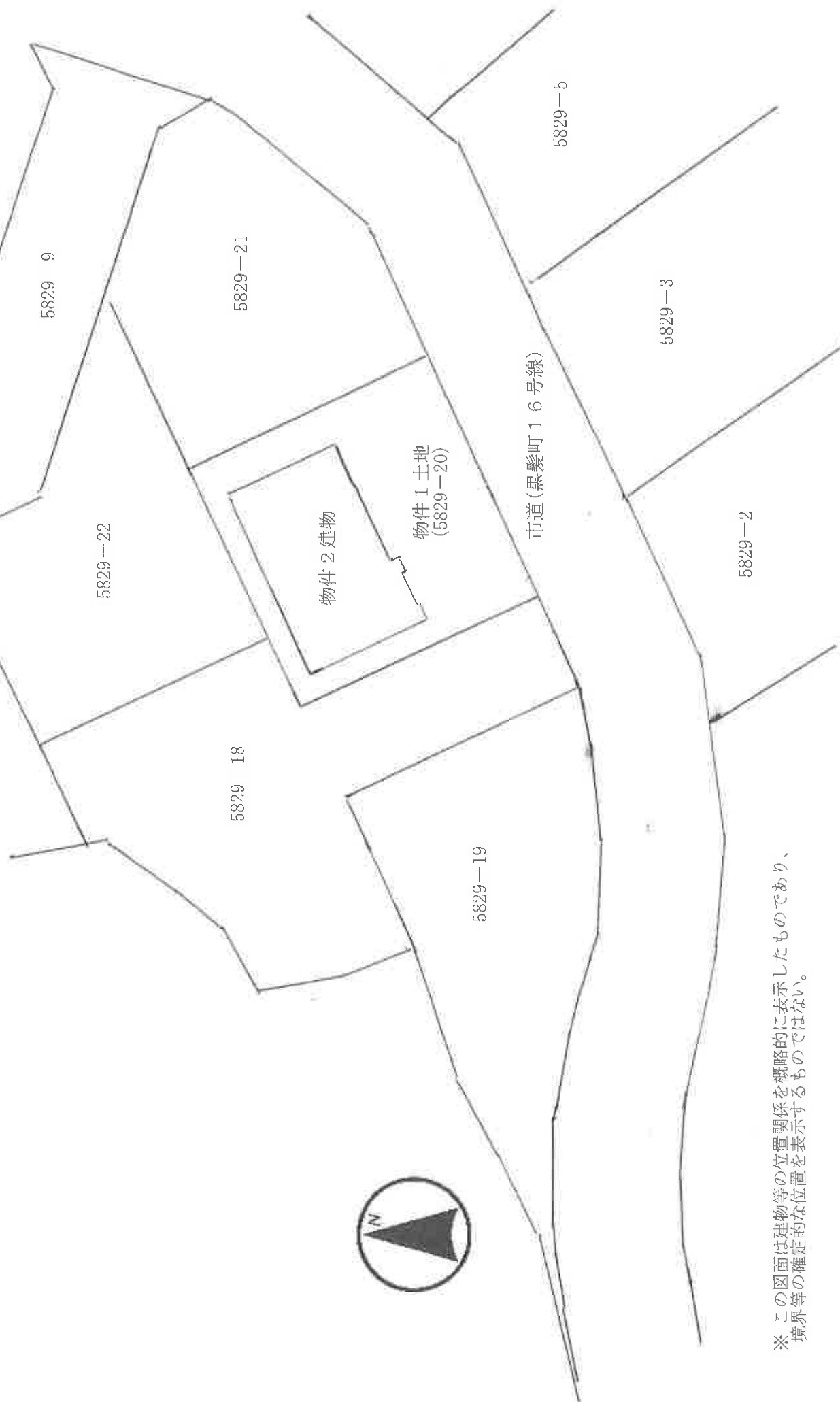
申請人

縮尺 1/500

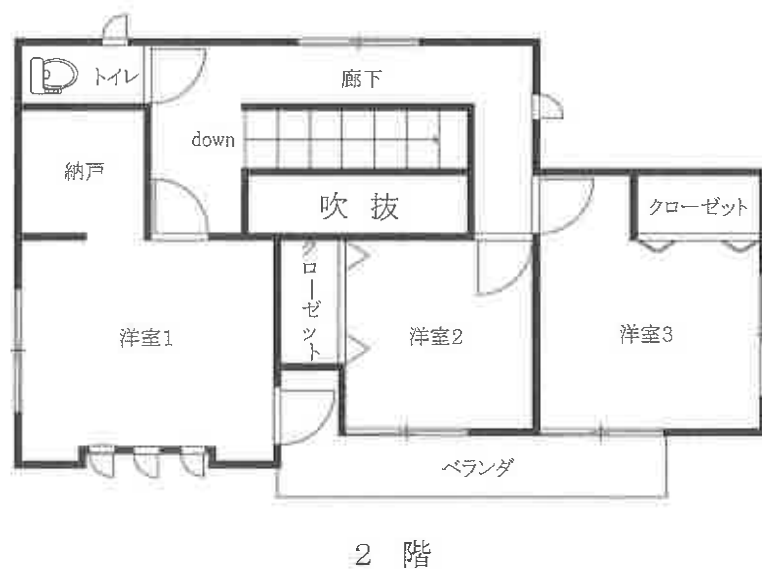
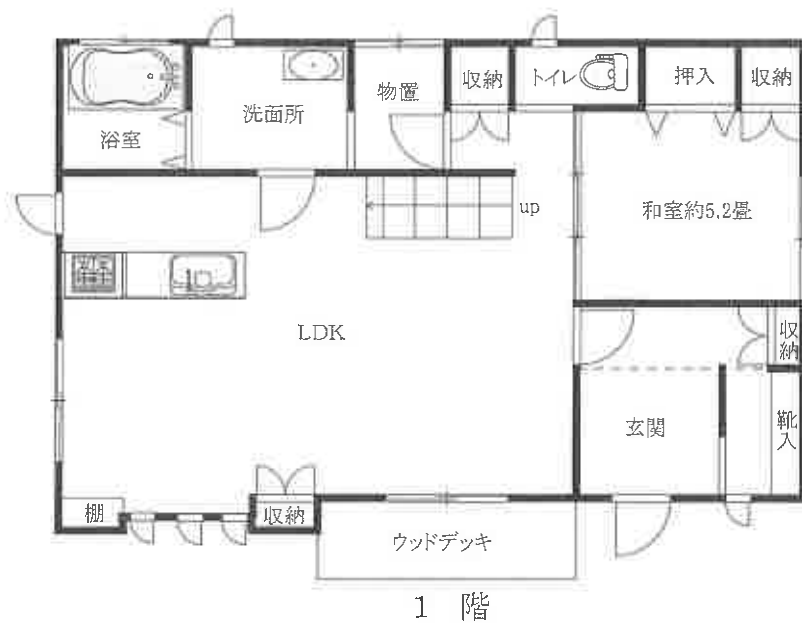
令和1年6月25日 元年 6月 18日作成

(長崎県土地家屋調査士会用紙)

土地建物位置関係図



間 取 図



※ 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(0.5として)をもとに表示している。



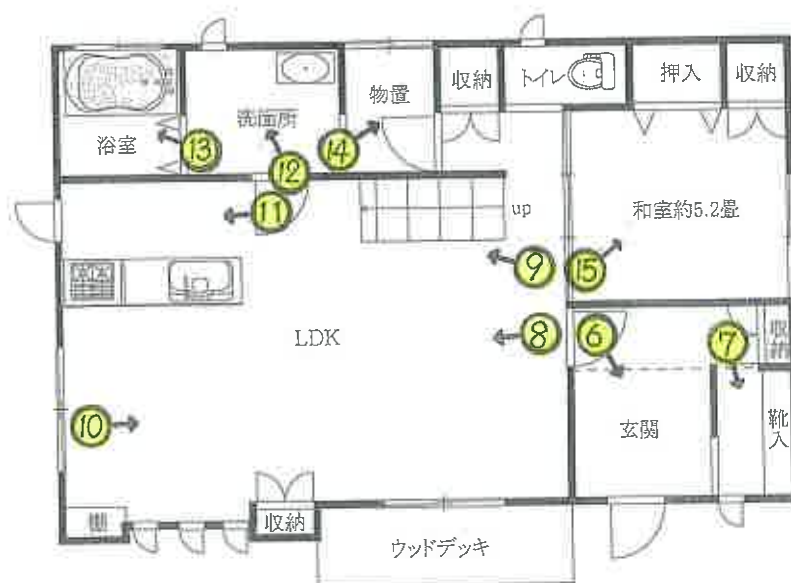
土地建物位置関係図



※ 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表示するものではない。

←●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(0.5として)をもとに表示している。



物件 2

①



物件 1

接道状況

②

ウッドデッキ

③



市道



北側の状況

④



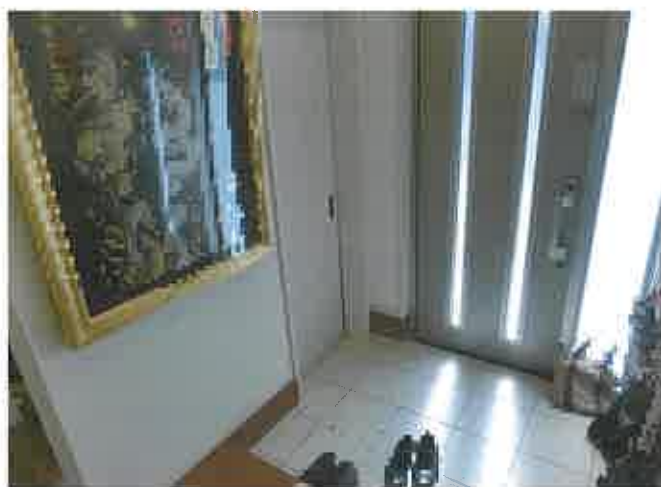
西側の状況

⑤



玄関

⑥



シューズクローク (靴入)

⑦



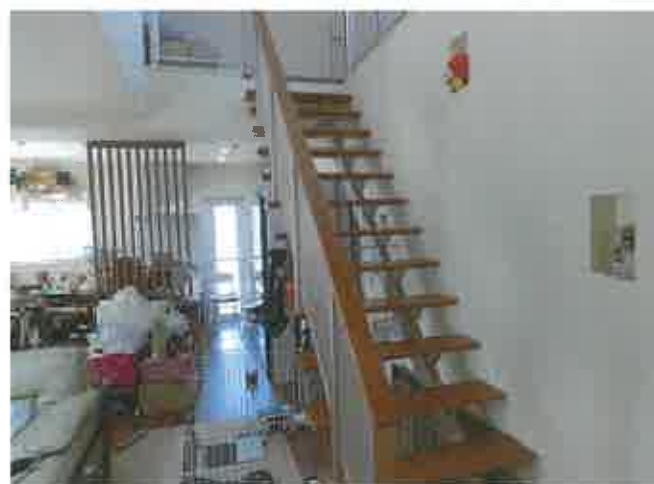
L D K

⑧



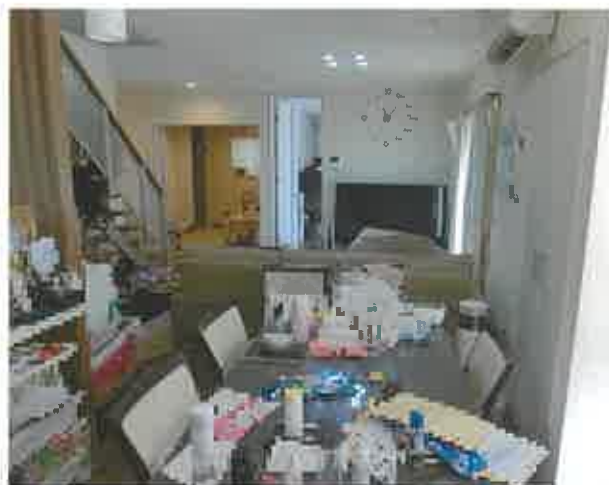
階段

⑨



LDK

⑩



キッチン

⑪



洗面所

⑫



浴室

⑬



物置

⑭



和室

⑮



吹抜

⑬



洋室 1

⑭



納戸

⑮



洋室 2

⑯



洋室 3

⑰



ベランダ

⑱



令和7年(ケ)第 18号
令和8年 1月20日 受理
令和8年 3月16日 現地調査
令和8年 3月23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 13,220,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 3,120,000円
物件2（建物）	金 10,100,000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 地目宅地 地積	在佐世保市黒髪町 番5829番20 積179.34 m ²	同左
2	所 家屋番号 種 構 床面積	在佐世保市黒髪町5829番地20 5829番20 類居宅 造木造スレートぶき2階建 1階68.04 m ² 2階46.10 m ²	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）

位 置 ・ 交 通	JR佐世保線「大塔」駅の北方・道路距離約2.0km、最寄バス停「上椿ヶ丘」の南東方・約200m（徒歩約3分）。	
付 近 の 状 況	一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域。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 第一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
画 地 条 件	南東側の道路に間口約 13m奥行約 13mでほぼ等高に接面する正方形の中間画地。地勢はほぼ平坦である。	
接面道路の状況	南東側で幅員約 6mの舗装市道(黒髪町 16 号線、建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路)にほぼ等高に接面している。	
土地の利用状況等	物件 2 建物の敷地として利用されている。(別添土地建物位置関係図参照)	
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 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」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。	
特 記 事 項	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。	

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):令和1年6月21日新築 経 過 年 数:約7年 経済的残存耐用年数:23年
仕 様	構 造:木造 屋 根:スレート葺等 外 壁:防火サイディング等 内 壁:ビニールクロス貼等 天 井:ビニールクロス貼等 床 :フローリング、畳等 設 備:電気、給排水、衛生等 その他:オール電化、システムキッチン等
床面積(現況)	1階 68.04 m ² 2階 46.10 m ²
現況用途等	現況用途:居宅 間 取 り:間取図のとおり(4LDK+納戸)
品 等	普通程度
保守管理の状態	概ね良好
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	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。 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。 ③ 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。 ④ ペットとして、小型犬を1匹飼育している。

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	41,200	1.03	179.34	0.90	6,850,000

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）－26

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $48,900 \text{ 円/㎡} \times 101/100 \times 100/100 \times 100/120 = 41,200 \text{ 円/㎡}$

◇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：なし

◇地域格差： 交通、環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差： 方位＋3%

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	170,000	114.14	0.62	12,030,000

ウ 現価率： $\{1 - (1 - R) \times (n \div N)\} \times (1 - q)$

R：残価率 5%

n：経過年数 7年

N：経済的全耐用年数 30年（経過年数＋経済的残存耐用年数）

q：観察減価法による補正率 △20%（保守管理の状態及び市場性を考慮した）

観察減価法現価率

$$0.778 \times (1 - 0.2) = 0.62$$

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) 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
1	6,850,000	法定地上権	0.35	2,400,000

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	6,850,000	-2,400,000		1.0	0.7	3,120,000
2	12,030,000	+2,400,000	1.0	1.0	0.7	10,100,000
一括価格(合計)						13,220,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

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)－26）

所 在：佐世保市黒髪町114番6

価 格：48,900円／㎡

位 置：JR佐世保線「日宇」駅まで約1.6km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：163㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：北側6m市道

用 途 指 定 等：市街化区域、第一種中高層住居専用地域

(建ぺい率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要：一般住宅等が建ち並ぶ利便性の良い住宅地域

2 固定資産評価額（令和7年度）

物件1 4,650,286円

物件2 7,590,039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 地積測量図写し（縮小実施）

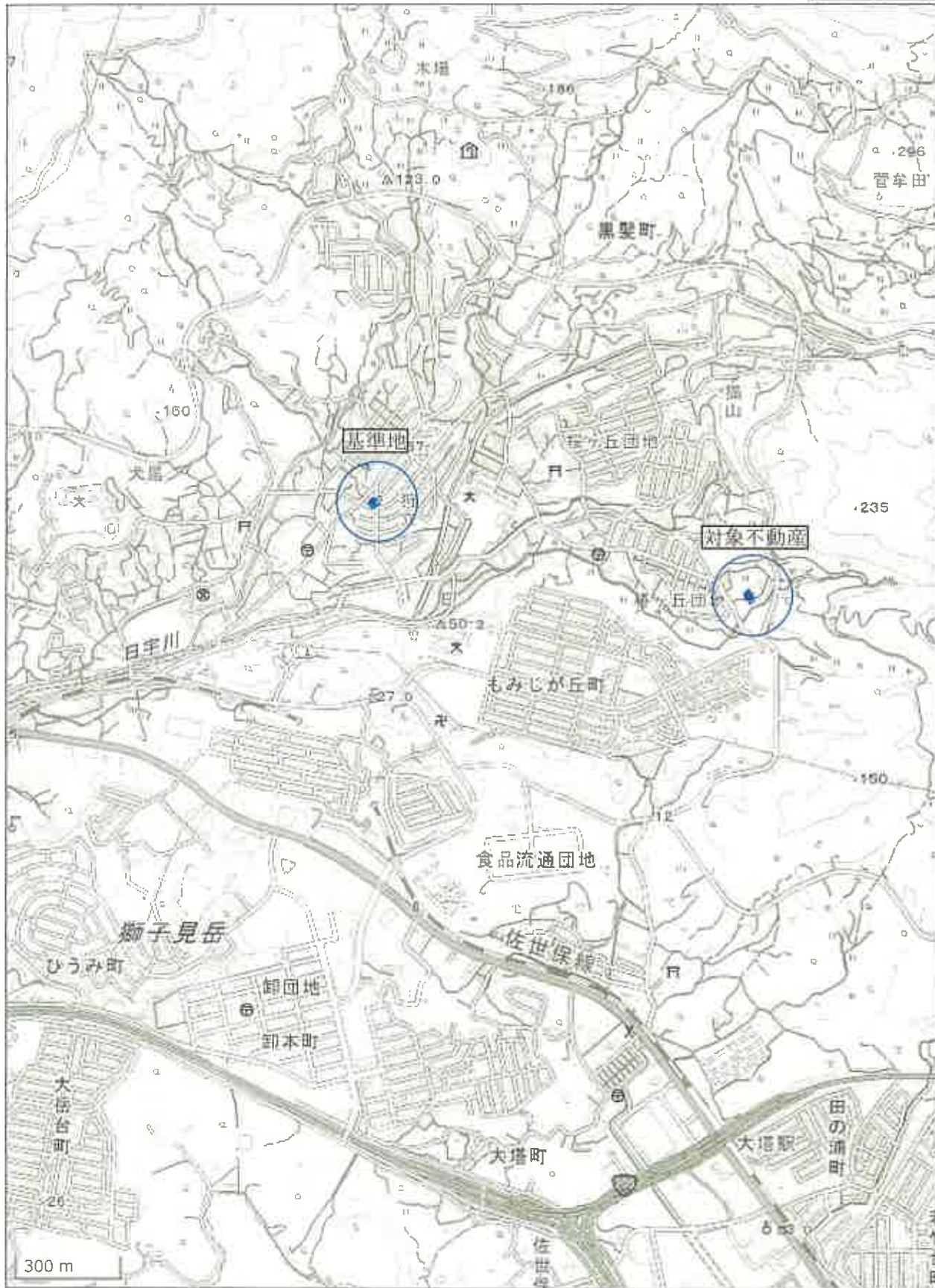
5 土地建物位置関係図

6 建物図面・各階平面図写し（縮小実施）

7 間取図

以 上

位置図

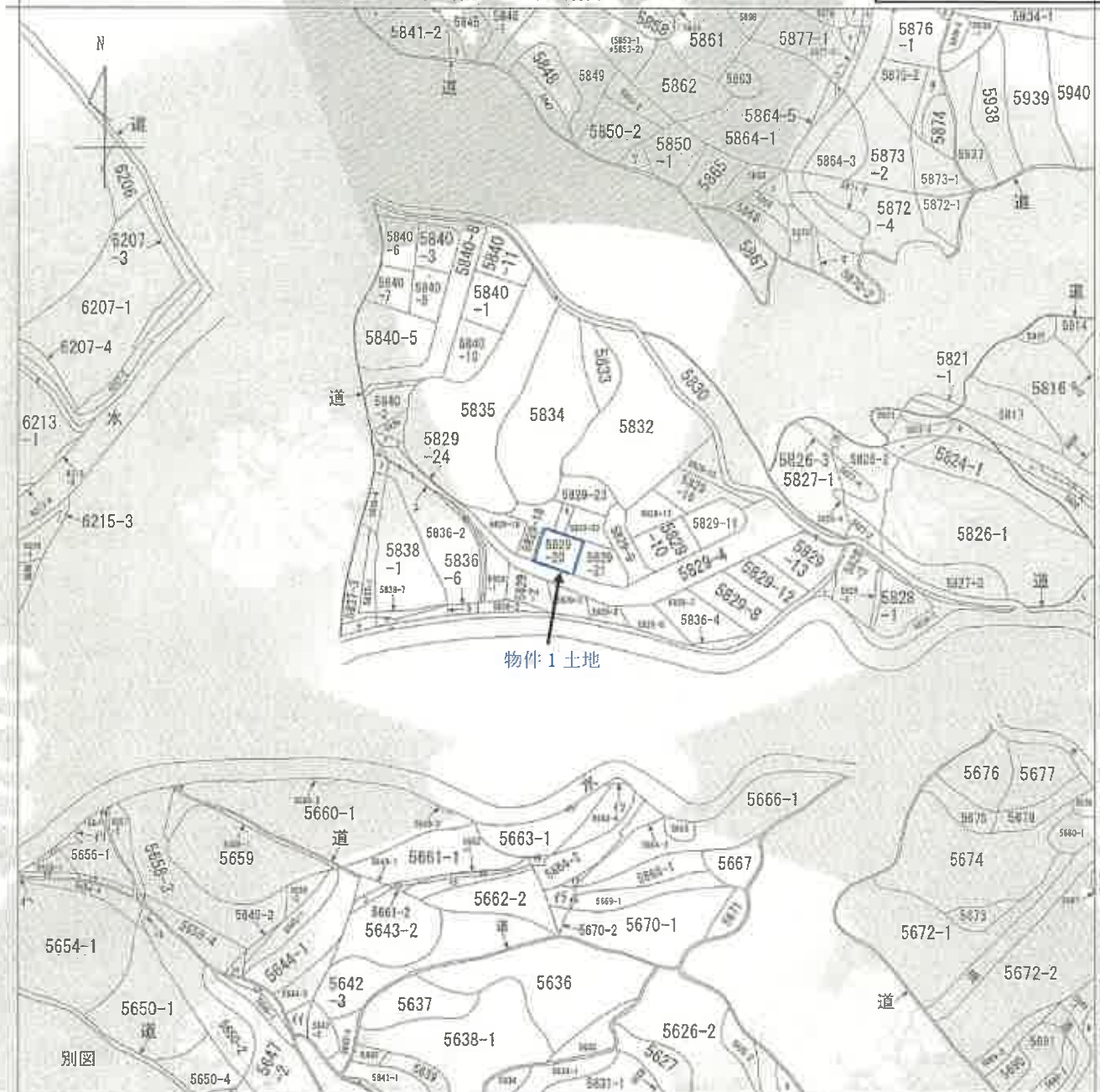


見取図



公図写し

イ 5803-1 ハ 5819-1 ホ 5822-1 ト 5825 リ 5876-2 ル 5692-2
ロ 5803-2 ニ 5819-2 ヘ 5824-2 チ 5875-1 ヌ 5880-2 っづく



(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	佐世保市黒髪町				地番	5829番20			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号	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)				補記事項		

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8年1月21日

長崎地方法務局

請求番号：13-1

(1/2)

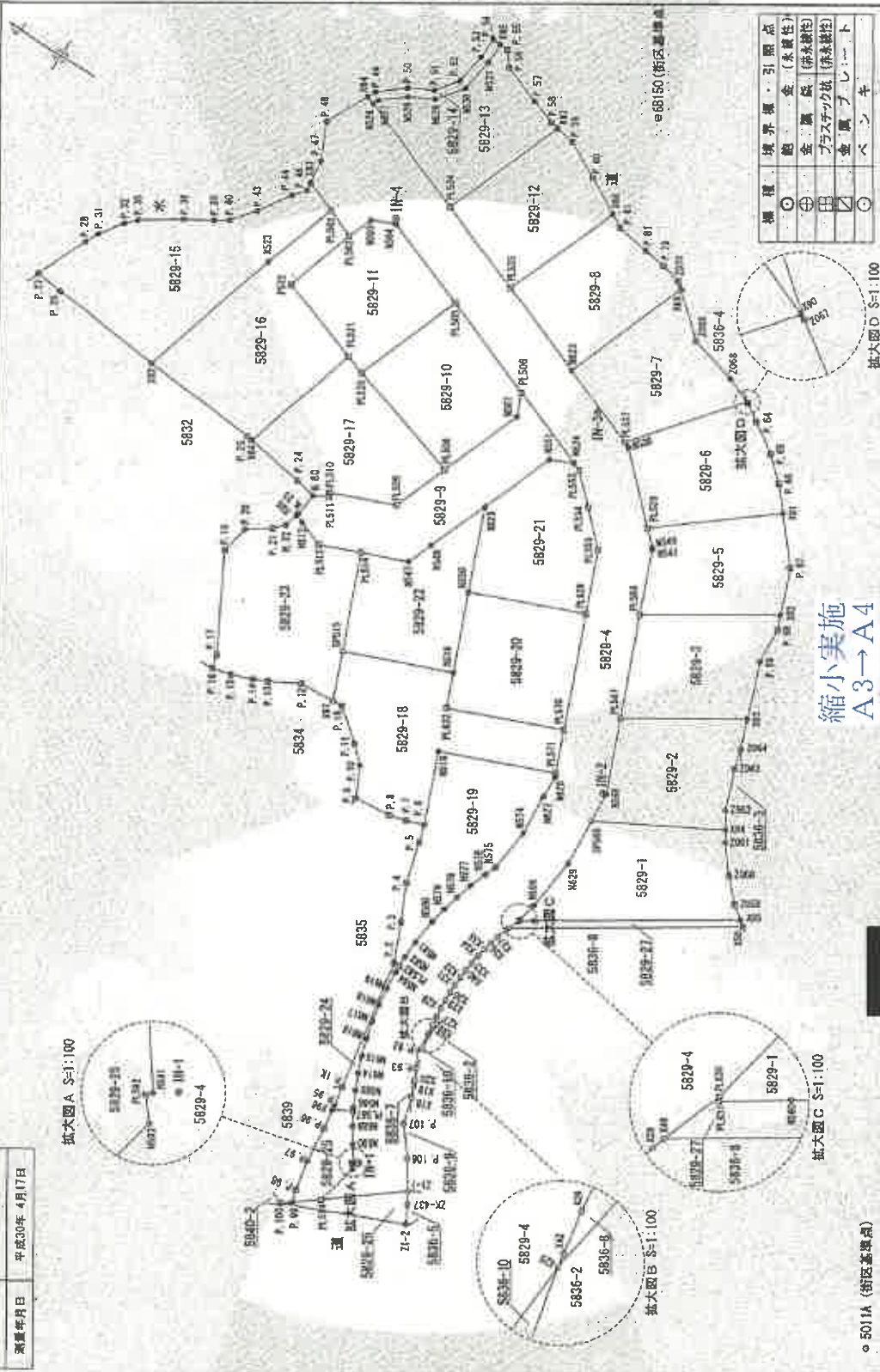
登記官



地積測量図

地番	5829-15
土地の所在	佐世保市 黒髪町

測地系	世界測地系
座標系	1系
測量年月日	平成30年 4月17日



境界線・引張点	境界線	引張点
○	金 (永続性)	○
⊕	金 (永続性)	⊕
⊗	金 (永続性)	⊗
△	金 (永続性)	△
◇	金 (永続性)	◇
▽	金 (永続性)	▽
□	金 (永続性)	□
◇	金 (永続性)	◇
▽	金 (永続性)	▽
□	金 (永続性)	□

縮小実施
A3→A4

作成者	土地家屋調査士
申請人	
作成日	平成30年 4月17日

5011A (街区基準点)

縮大図C S=1:100

縮大図B S=1:100

縮大図A S=1:100

縮大図D S=1:100

(佐世保市土地家屋調査士会)

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。
(長崎地方税務局佐世原支局管轄)
令和8年1月21日 長崎地方税務局

地積測量図

5829-ないし
5829-27

地番

土地の所在
佐世保市 黒壁町

地番	5829-20				
測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距離	
M50	18041.085	28421.710	22818.03580	9.393	
M51	18037.468	28411.041	-13605.97410	4.048	
P.22	18033.574	28409.273	-36611.75159	13.336	
P.30	18023.655	28414.358	-18232.46072	13.471	
P.29	18028.770	28416.799	46194.04650	13.325	
測量員			358.67558		
地積			179.346190		m ²
地積			179.34		m ²

地番	5829-21				
測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距離	
M55	18044.823	28430.810	-15889.20750	9.838	
M50	18041.085	28421.710	-42447.10630	13.325	
P.29	18028.770	28428.799	-25238.57093	7.358	
P.55	18031.578	28433.690	18912.17980	4.974	
P.54	18035.168	28437.043	17883.81870	4.277	
P.53	18038.268	28439.990	10765.87510	1.011	
M54	18039.217	28440.338	91377.88178	2.774	
M51	18041.724	28439.151	148217.89056	8.888	
測量員			360.62301		
地積			180.311505		m ²

地番	5829-22				
測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距離	
P.54	18035.168	28418.824	17847.78112	11.464	
P.51	18049.238	28408.244	-42783.63124	12.710	
M59	18037.468	28413.041	-21536.67250	9.383	
M50	18041.085	28421.710	194331.92750	9.838	
M55	18044.823	28430.810	16787.12060	7.460	
M58	18047.471	28423.838	90010.11482	3.131	
M57	18048.570	28420.904	167699.07832	5.466	
測量員			347.48588		
地積			173.740245		m ²

地番	5829-23				
測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距離	
X97	18047.060	28402.947	-49162.28314	5.727	
P.51	18049.238	28408.244	173476.75436	11.464	
P.53	18035.168	28418.824	23463.26058	4.817	
P.51	18058.075	28416.940	194889.20360	3.084	
M52	18050.861	28418.066	107974.78516	1.079	
M56	18051.971	28418.445	10774.433580	1.656	
M.22	18052.351	28416.833	30023.07188	1.583	
P.21	18053.413	28415.702	94990.84392	3.101	
P.19	18055.947	28413.915	23604.18025	3.788	
P.17	18056.588	28410.692	-131974.27924	11.958	
P.16	18060.950	28400.147	-159430.40773	1.614	
P.15	18058.376	28398.128	-67948.95216	2.240	
P.14	18056.032	28400.090	-110244.86116	2.534	
P.13	18054.447	28400.619	-103725.95310	1.745	
P.12	18051.100	28402.685	-130208.83038	3.832	
測量員			185038.634095	4.048	
地積			489.88287		m ²
地積			244.701335		m ²

地番	5829-17				
測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距離	
X64	18070.820	28432.716	-75888.04032	6.808	
P.24	18064.074	28421.802	-24239.61158	2.482	
M.60	18061.646	28421.285	-10418.91820	1.776	
P.51	18059.122	28422.186	-35485.02928	6.429	
P.51	18060.303	28422.885	-18186.62555	7.649	
P.59	18053.339	28423.919	-24775.99136	6.746	
P.58	18052.151	28431.877	30378.26063	14.481	
P.52	18064.728	28435.965	42548.87270	2.317	
P.51	18066.946	28436.635	161951.98020	14.448	
測量員			391.85454		
地積			195.947270		m ²
地積			188.94		m ²

地番	5829-18				
測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距離	
P.9	18038.831	28395.067	-15528.39627	4.245	
P.8	18034.659	28395.966	-16198.92104	1.952	
P.7	18032.730	28396.035	-10778.08148	2.113	
P.6	18030.738	28396.741	33207.10078	8.551	
M58	18033.088	28404.661	23384.65025	13.321	
P.57	18021.072	28409.742	-274212.35186	5.004	
P.57	18023.605	28414.358	37671.57386	13.326	
P.62	18035.168	28409.270	36811.75199	4.068	
M59	18037.468	28413.041	35199.09764	12.710	
P.55	18049.238	28408.244	25307.87648	5.727	
X97	18047.060	28402.947	-1376.91026	3.122	
P.18	18045.140	28402.019	-23507.09930	4.515	
P.11	18042.980	28400.230	-14381.25350	2.601	
P.10	18040.460	28398.454	-53862.08765	3.771	
測量員			490.59833		
地積			245.299165		m ²
地積			245.29		m ²

地番	5829-19				
測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距離	
P.2	18025.014	28381.788	-47853.90252	0.679	
P.53	18024.338	28381.789	-16857.85171	1.247	
M52	18024.376	28383.035	-738.72880	2.018	
M51	18024.307	28385.052	-9604.15828	3.037	
M50	18024.011	28388.075	-17046.68450	2.001	
M70	18023.661	28390.045	21270.37620	1.973	
M78	18023.205	28391.865	24471.14095	1.999	
M77	18022.658	28393.888	-3174.149472	2.041	
M76	18021.985	28395.815	-31771.76830	1.334	
M75	18021.466	28397.044	-3478.28582	4.945	
M74	18020.983	28402.018	-2367.39788	4.684	
M73	18021.511	28406.885	13842.79980	2.639	
M72	18021.672	28406.742	398514.39934	13.323	
M51	18033.088	28404.661	23984.65628	8.561	
P.6	18030.738	28396.741	-101891.42026	2.025	
P.5	18030.128	28394.810	-40607.95190	4.783	
P.4	18028.770	28390.177	-65002.76017	4.521	
P.3	18028.907	28386.109	-101902.31125	4.788	
測量員			191.251388		
地積			190.6254640		m ²
地積			190.62		m ²

縮小実施
A3→A4

作成者 土地家屋調査士

申請人

縮尺

(長崎県土地家屋調査士会 用紙) 平成30年 4月17日作成

土地建物位置関係図



※ この図面は建物等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表示するものではない。

登記年月日：令和1年6月25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。

(長崎地方方法務局佐世保支局管轄)

令和8年1月21日

長崎地方方法務局

登記官

各階平面図

建物階平面図

家屋番号 5829番20

建物の所在 佐世保市黒髪町5829番地20



1 階

床面積表

①	0.910 × 0.455	0.414050
②	0.910 × 0.455	0.414050
③	1.820 × 0.305	0.555100
④	10.465 × 6.370	66.662050
合計		68.045250
床面積		68.04 m ²



2 階

床面積表

①	0.910 × 3.185	2.898350
②	0.910 × 1.365	1.242150
③	1.820 × 3.035	5.523700
④	1.820 × 2.730	4.968600
⑤	4.095 × 3.640	14.905800
⑥	1.820 × 1.820	3.312400
⑦	3.185 × 2.730	8.695050
⑧	0.910 × 1.820	1.656200
⑨	3.185 × 0.910	2.898350
合計		46.100600
床面積		46.10 m ²

縮小実施
A3→A4

作成者

申請人

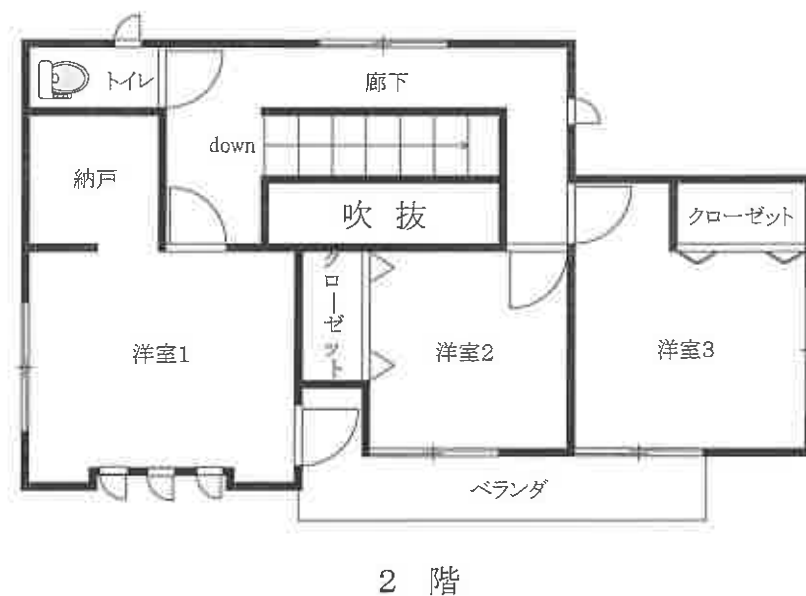
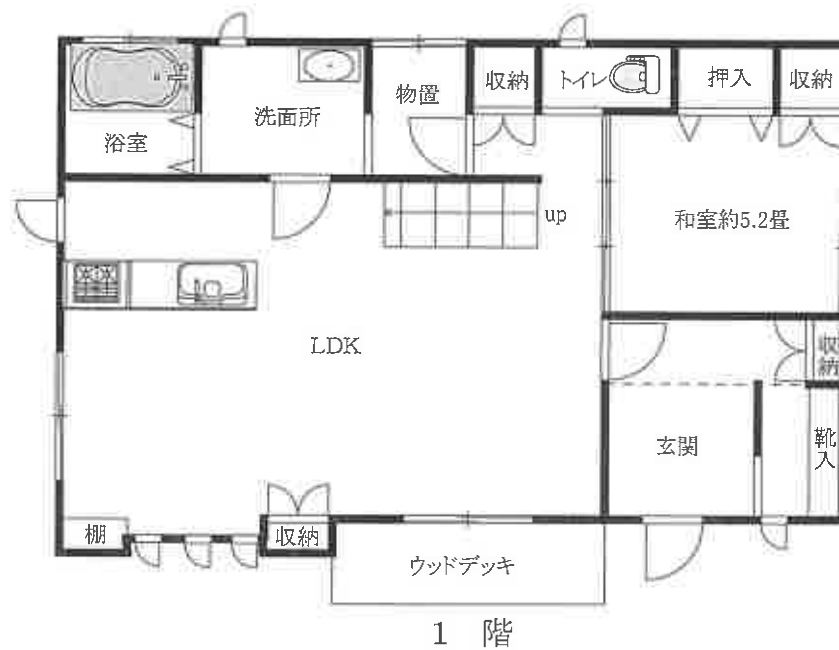
縮尺 1/250

縮尺 1/500

令和元年6月18日(木)

(長崎県土地家屋調査士会用紙)

間 取 図



- ※ 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(0.5として)をもとに表示している。

