

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 0 月 2 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

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 1 1 月 9 日から 令和 8 年 1 1 月 1 6 日 午後 4 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 1 月 1 9 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 2 月 1 0 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 3 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 1 0 月 2 3 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	5,270,000 4,216,000		1,054,000	78,184	17,242



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 佐世保市鹿子前町 1 1 3 番地 1 8

建物の名称 プルミエール鹿子前参番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鹿子前町 1 1 3 番 1 8 の 7 0 3

建物の名称 7 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 6 5 . 8 2 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 佐世保市鹿子前町 1 1 3 番 1 8

地 目 宅地

地 積 3 8 4 3 . 5 4 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4 6 2 8 5 0 分の 7 0 2 0



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 1 9 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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

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】

- ・売却対象外の土地を通行のため利用している。
- ・管理費等の滞納あり。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 佐世保市鹿子前町 1 1 3 番地 1 8

建物の名称 プルミエール鹿子前参番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鹿子前町 1 1 3 番 1 8 の 7 0 3

建物の名称 7 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 6 5 . 8 2 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 佐世保市鹿子前町 1 1 3 番 1 8

地 目 宅地

地 積 3 8 4 3 . 5 4 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4 6 2 8 5 0 分の 7 0 2 0

令和8年(ケ)第 4号
令和8年 3月16日受理
令和8年 4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 (一棟の建物の表示)

所 在 佐世保市鹿子前町 1 1 3 番地 1 8

建物の名称 プルミエール鹿子前参番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鹿子前町 1 1 3 番 1 8 の 7 0 3

建物の名称 7 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 6 5 . 8 2 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 佐世保市鹿子前町 1 1 3 番 1 8

地 目 宅地

地 積 3 8 4 3 . 5 4 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4 6 2 8 5 0 分の 7 0 2 0

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)	
建物	物件1	
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(空き家)として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☐ のとおり 管理費 8,470円 修繕積立金 3,550円 駐車場使用料 4,000円	令和 8 年 3 月末日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計160,200円 内訳 { 管理費 84,700円 修繕積立金 35,500円 駐車場使用料 40,000円
管理費等照会先	ランドークサービス株式会社 電話 ()	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地(符号1) ☐ 公衆用道路(符号) ☐ (符号)	
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 ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権(符号1) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(符号) ☐ (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ あり 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地(目的外土地)	☒ ない ☐ あり(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
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
■ A (債務者兼所有者)	① 本件建物は、私が住居として利用していましたが、令和7年6月末で転居しましたので、それ以降は空き家のままになっています。 ② 本件建物は、私が購入してから一部改築をしました。場所は、現在、リビングダイニングになっている北側部分になるのですが、そこは、元々和室として区切られた部屋になっていたのですが、そこを今のようにリビングダイニングとして広く使えるようにしました。その際、床板やクロスも新しくしています。 ③ それから私が行ったわけではありませんが、本物件を購入する際、売主の方で給湯機を新しく付け替えてくれたと思います、 ④ 本件建物に雨漏りの症状は見られませんし、特に不具合箇所もありませんでした。 ⑤ 駐車場については軽自動車枠として1台利用していましたが、専用区画として確保されているかどうかは、はっきりとわかりません。 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 本物件の状況は、公図、地積測量図、建物図面、土地建物位置関係図、建物間取図のとおりである。
- ② 本件建物は、関係人の陳述のとおり、令和5年頃に一部改築が行われている。
- ③ 本件建物の占有関係等に関して、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。
- ④ 本物件の存するマンションは、常勤（月曜日から金曜日の9:00～16:00）の管理人による管理が行われている。
- ⑤ 本物件の存するマンションは、隣接して売番館及び式番館と併せて3棟のマンションが存しており、総戸数は不明であるが、駐車場に関しては、管理会社の回答によると、専用区画が1台分設けられているとのことであった。
- ⑥ 令和8年3月末時点におけるマンション全体の修繕積立金の総額は105,625,342円となっている。管理者の把握している補修必須箇所としては、エレベーターの更新、外壁の剥離及び亀裂とのことであった。なお、大規模修繕工事は、未定とのことである。
- ⑦ 本件建物が存する敷地及び隣接するマンション敷地部分には、幅員約6mの敷地内通路が存し、同通路及び接面する敷地所有者が所有する公衆用道路等を介して市道に接面している。なお、敷地所有者が所有する公衆用道路等には、通行地役権の設定はなされていない。
- ⑧ 本件建物内の状況は、添付した写真のとおりである。

以 上

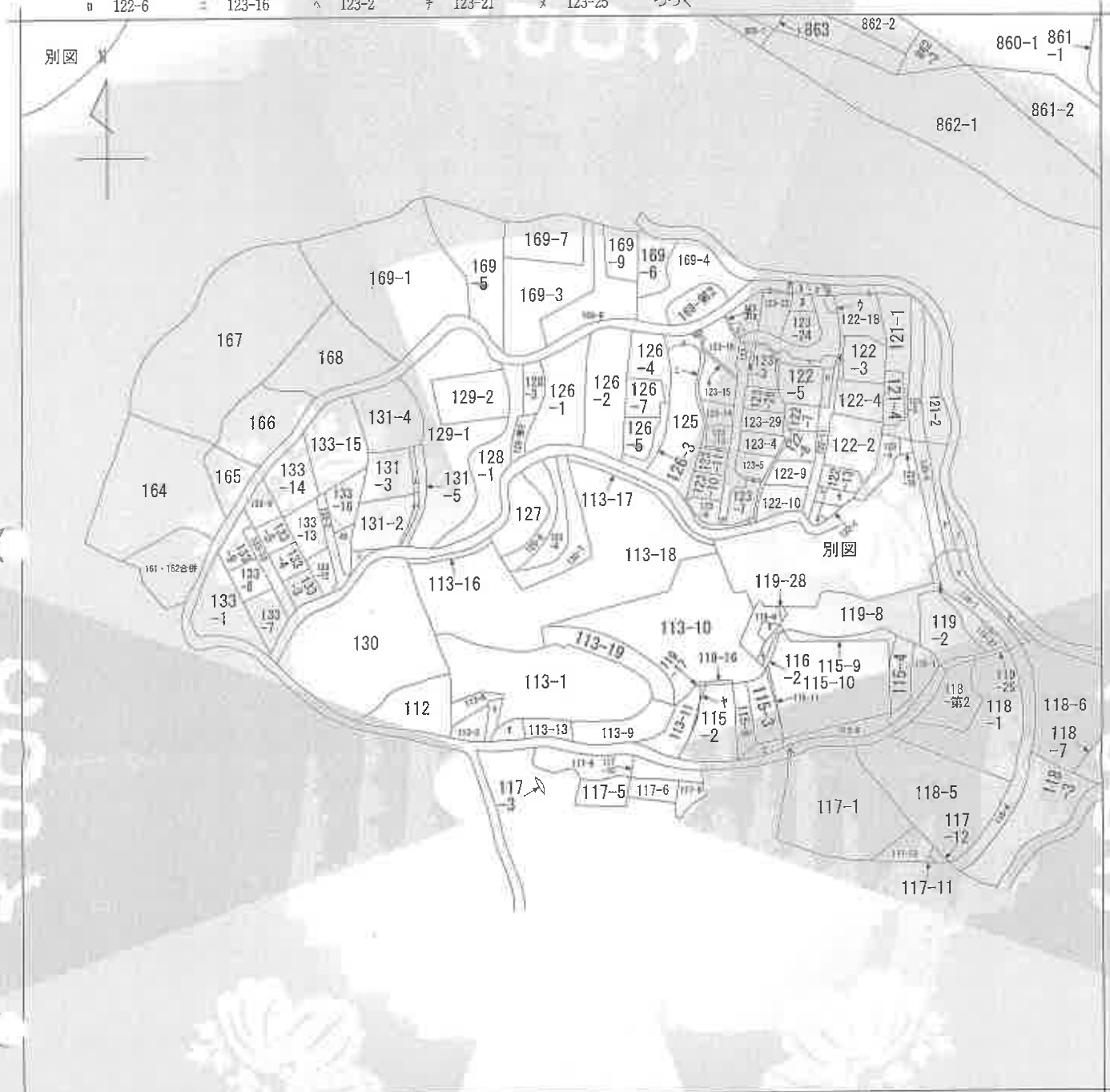
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年3月17日 (火) 13 : 13ー13:35	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3月17日 (火) 13 : 56ー14:12	物件所在地	物件特定, 外観調査
R8年3月17日 (火) 14 : 28ー14:33	佐世保市棚方町	立入調査日程調整
R8年3月23日 (月) 14 : 02ー14:20	佐世保市役所	地番現況図申請
R8年3月23日 (月) 14 : 25ー14:35	長崎地方法務局 佐世保支局	登記事項要約書申請
R8年3月26日 (木) 12 : 32ー12:35	佐世保市棚方町	建物鍵借用のため
R8年3月26日 (木) 13 : 00ー14:06	物件所在地	立入調査
(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8年 3月26日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 B を立ち会わせ, Aから借り受けた鍵で開錠し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。 ☐		

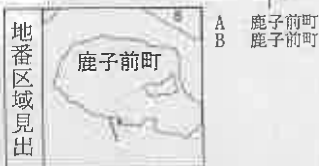
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

イ 122-14
122-6
ロ 123-12
123-16
ハ 123-17
123-2
ニ 123-20
123-21
ホ 123-23
123-25
ヘ 123-27
123-27
ト 123-27
ツ 123-27

A3→A4への縮小書面



(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	佐世保市鹿子前町				地番	113番18			
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(庫図)				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。

令和8年3月17日
長崎地方方法務局佐世保支局
登記官

請求番号：21-1
(1/2)

123-31
 123-32
 123-33
 123-34
 123-35
 123-6
 124-2
 124-3
 124-4
 124-7
 865-3
 水
 123-26
 113-12
 113-14
 113-15
 115-5
 119-13
 119-14
 119-15
 119-23
 119-24
 119-26
 119-28
 122-12
 122-16
 122-17
 123-30
 123-8
 124-6
 115-7
 119-10
 119-11
 131-9
 131-1
 131-1
 133-17

A3→A4への縮小書面

登記年月日：平成7年12月27日

公用

昭和7年12月27日登

前 後・新

60917

地番 113-18, 113-19

地積測量図

土地の所在 佐世保市鹿子前

本図は、
10
113-18, 113-19
の図示が正しい。



作製者 土地家屋調査士

12月12日作成

申請人

縮尺 1/1000

(長崎県土地家屋調査士会用紙)

請求番号：21-2

(1/3)

A3→A4への縮小書面

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3月17日 長崎地方裁判所佐世保支部

登記官

登記年月日：平成7年12月27日

活用

令和8年3月17日 最崎地方事務所佐世保支局

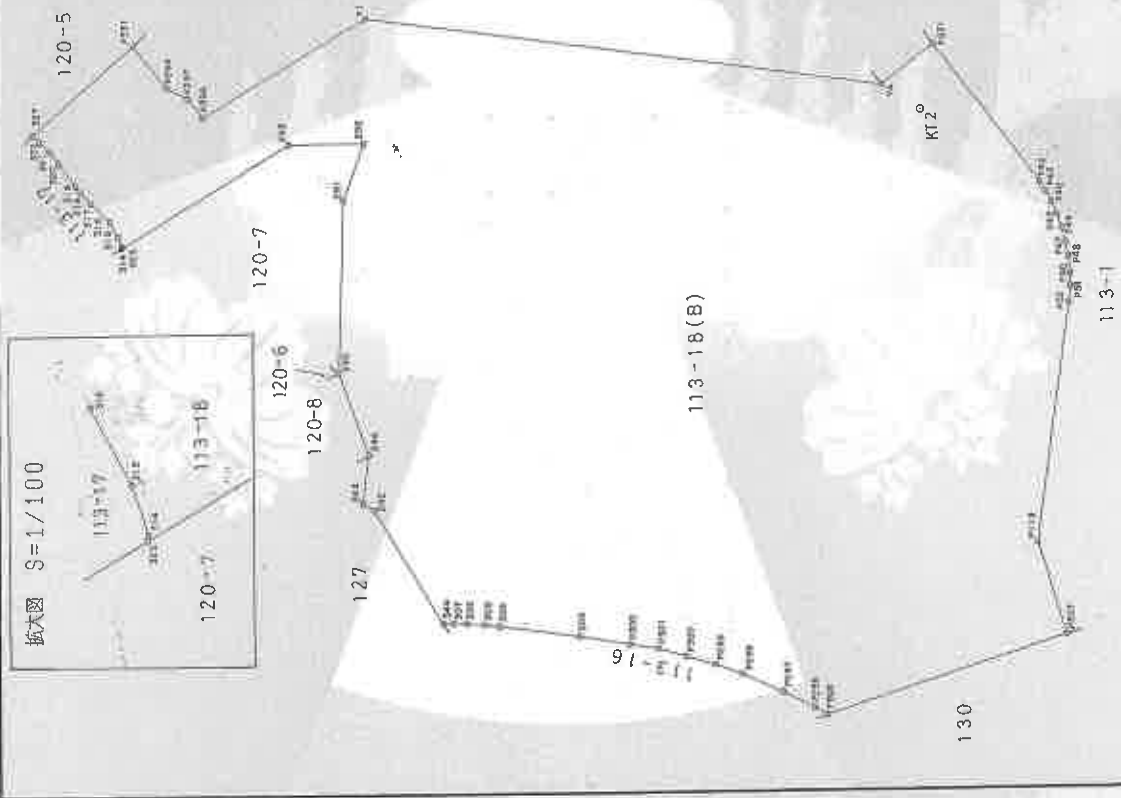
登記簿

請求番号：21-2

登記年月日：平成7年12月27日

60918

拡大図 S=1/100



地番 113-18, 113-19

土地の所在 佐世保市鹿子前町

昭・平 年 月 日 登 記
地 積 測 量 図
主 地 所 在 図

A3→A4への縮小書面

基点	X	Y
KT1	410.392	511.316
KT2	439.547	503.382

基点及び境界	方位角	距離
KT1 ~ P405	210° 30' 17"	15.597
KT2 ~ P113	335° 21' 29"	41.859
KT1 ~ KT2	344° 46' 37"	30.215

境界点の種類	金額
P405, P527, P32, P33, P35, P38, P42, P52, P113, P250	

申請人

7年12月12日(作製)

作製者 土地家屋調査士

(長崎県土地家屋調査士)

縮尺 1/500

登記年月日：平成7年12月27日

令和8年3月17日
長崎地方方法務局佐世保支局

前 地番 113-10

昭・平 年 月 日登記
地 積 測 量 図
主 地 所 在 地

60919

測量点	113-10(C)	$\alpha n-1$	$\alpha n-1$	距離
P331	433.449	503.264	-3277.758432	6.066
P332	432.095	504.673	-1577.103125	1.954
P333	430.324	505.366	-2650.249908	2.192
P334	426.857	505.159	-1990.831819	3.560
P335	426.333	506.911	-7276.707405	1.816
P336	412.502	507.467	-7619.617005	13.832
P337	411.368	507.437	-1181.015856	1.135
P338	410.214	507.326	-1271.084098	1.252
P339	409.001	507.014	-1247.492259	1.341
P340	406.538	506.493	-1106.263332	1.246
P341	405.590	505.118	-853.144302	0.890
P342	404.212	503.872	-659.930472	0.918
P343	403.533	503.054	-683.095562	1.053
P344	403.126	502.387	-846.316644	0.781
P345	402.767	501.714	-306.045540	0.763
P346	402.516	501.090	-2912.778040	0.682
P347	396.954	503.399	-2693.184650	6.026
P348	397.166	503.887	337.104030	0.533
P349	397.623	504.814	495.222534	1.034
P350	398.147	505.722	549.719814	1.049
P351	398.710	506.569	754.261241	1.017
P352	399.636	507.794	813.937882	1.535
P353	400.313	508.579	710.484863	1.037
P354	401.033	509.294	765.468832	1.015
P355	401.816	510.031	823.190034	1.076
P356	402.647	510.662	645.987430	1.043
P357	403.081	510.958	677.530308	0.525
P358	403.973	511.439	929.393683	1.044
P359	404.898	511.972	966.603136	1.038
P360	405.861	512.383	1004.270680	1.047
P361	406.698	512.724	1022.371655	1.054
P362	407.855	512.989	1025.978000	1.032
P363	408.858	513.217	1035.671906	1.029
P364	409.873	513.380	1052.942380	1.028
P365	410.909	513.493	1074.740849	1.042
P366	411.966	513.522	5948.638848	1.037
P367	422.493	513.077	7723.348081	10.537
P368	428.070	512.791	2860.404261	4.530
P369	429.085	512.619	1084.554116	1.055
P370	430.102	512.387	1018.112959	1.040
P371	431.082	512.100	1012.933800	1.033
P372	432.080	511.726	1009.635398	1.021
P373	433.055	511.290	950.713910	1.066
P374	433.959	510.733	911.765905	1.031
P375	434.840	510.226	871.976234	1.048
P376	435.668	509.610	826.587420	1.032
P377	436.462	508.928	925.740032	1.047
P378	437.487	507.818	747.000278	1.511
P379	437.933	507.349	-2048.676262	0.647
P380			500.744856	
P381			250.3724280	
P382			250.37	

測量点	113-10	距離
P383	6821.8939065	4093.9170195
P384		2527.9768870
P385		2527.97

作製者 土地家屋調査士

(長崎県土地家屋調査士会 用)

2月12日(作製)

申請人

縮尺

A3→A4への縮小書面

登記簿

請求番号：21-2

(3/3)

令和8年3月17日

長崎地方法務局佐世保支局

登記官

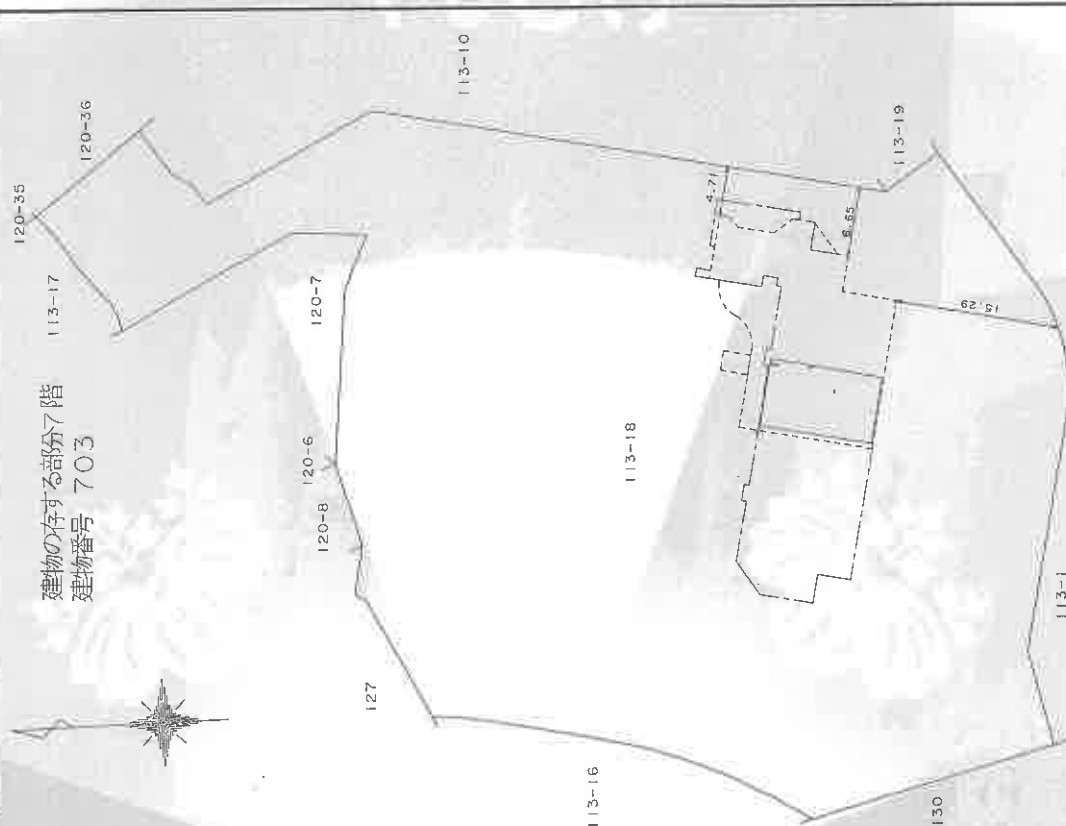
請求番号: 21-5

1412.7.19

建	物	面	面
各	階	面	面

家屋番号
鹿子前町
113-18-703

佐世保市鹿子前町1番地18



求 積 表

$$\begin{array}{r} 10,560 \times 6,260 = 66,105,600 \\ 0,382 \times 0,272 = -0,103,904 \\ 0,134 \times 0,239 = -0,032,026 \\ 0,705 \times 0,201 = -0,141,705 \end{array}$$

合計	65,827,965
床面積	65.82 ㎡

作者 土地家屋調査士

人請申

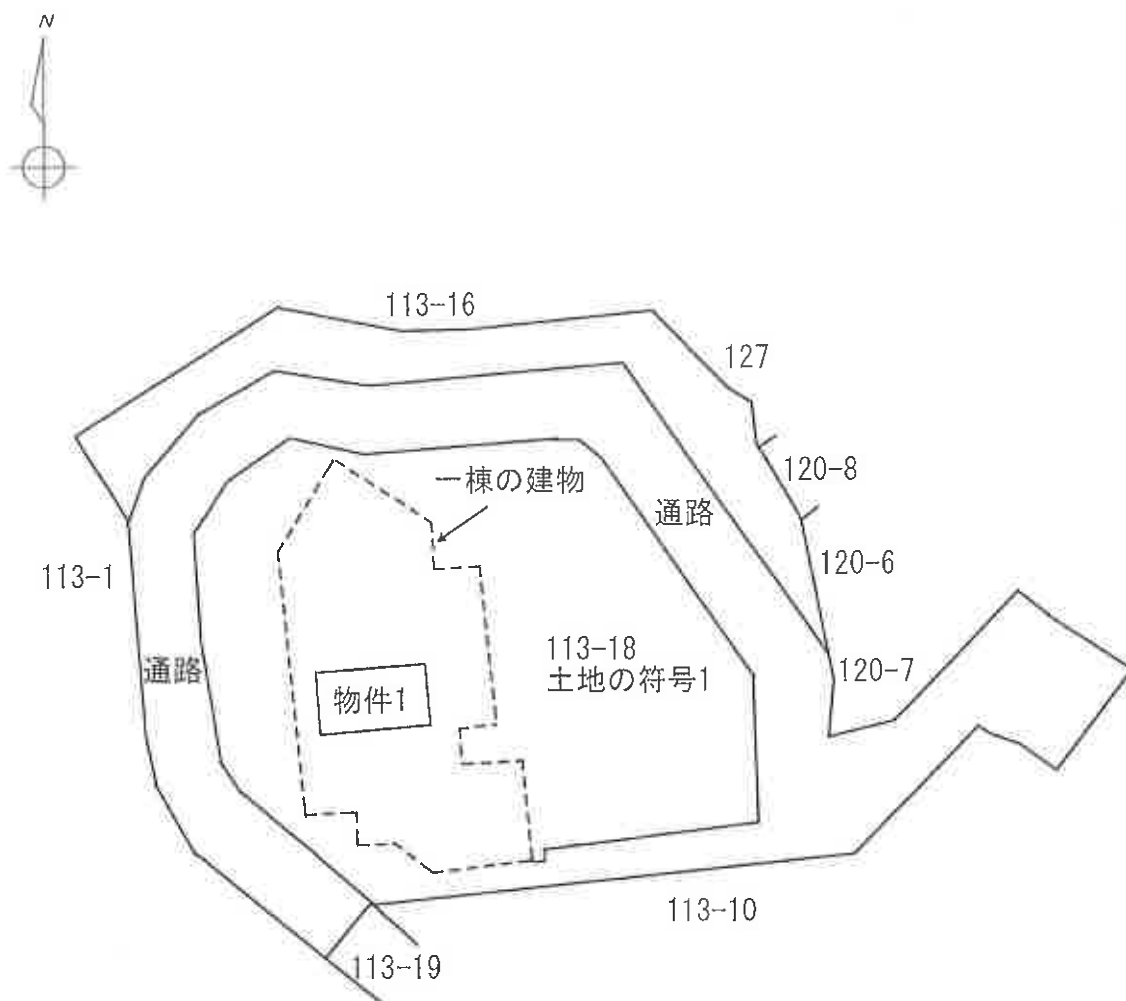
縮尺 250

縮尺 50

(長崎県土地家屋調査士会用紙)

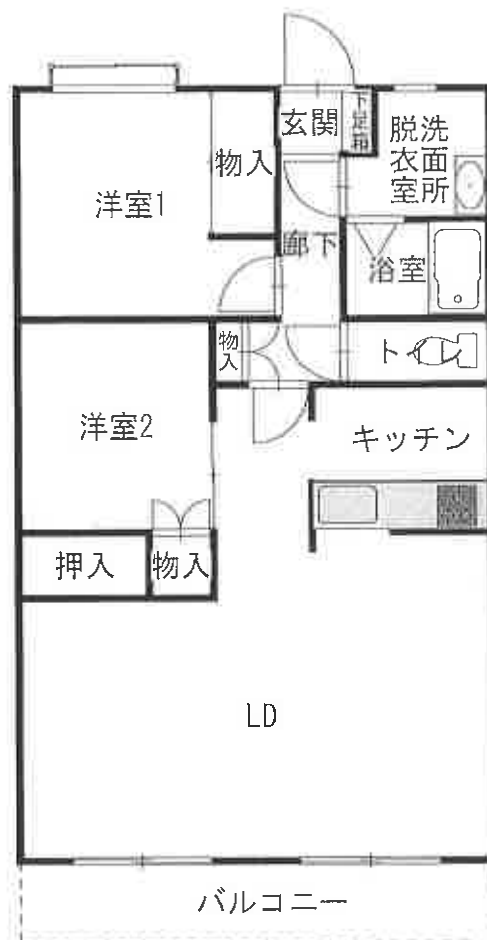
A3→A4への縮小書面

土地建物位置関係図



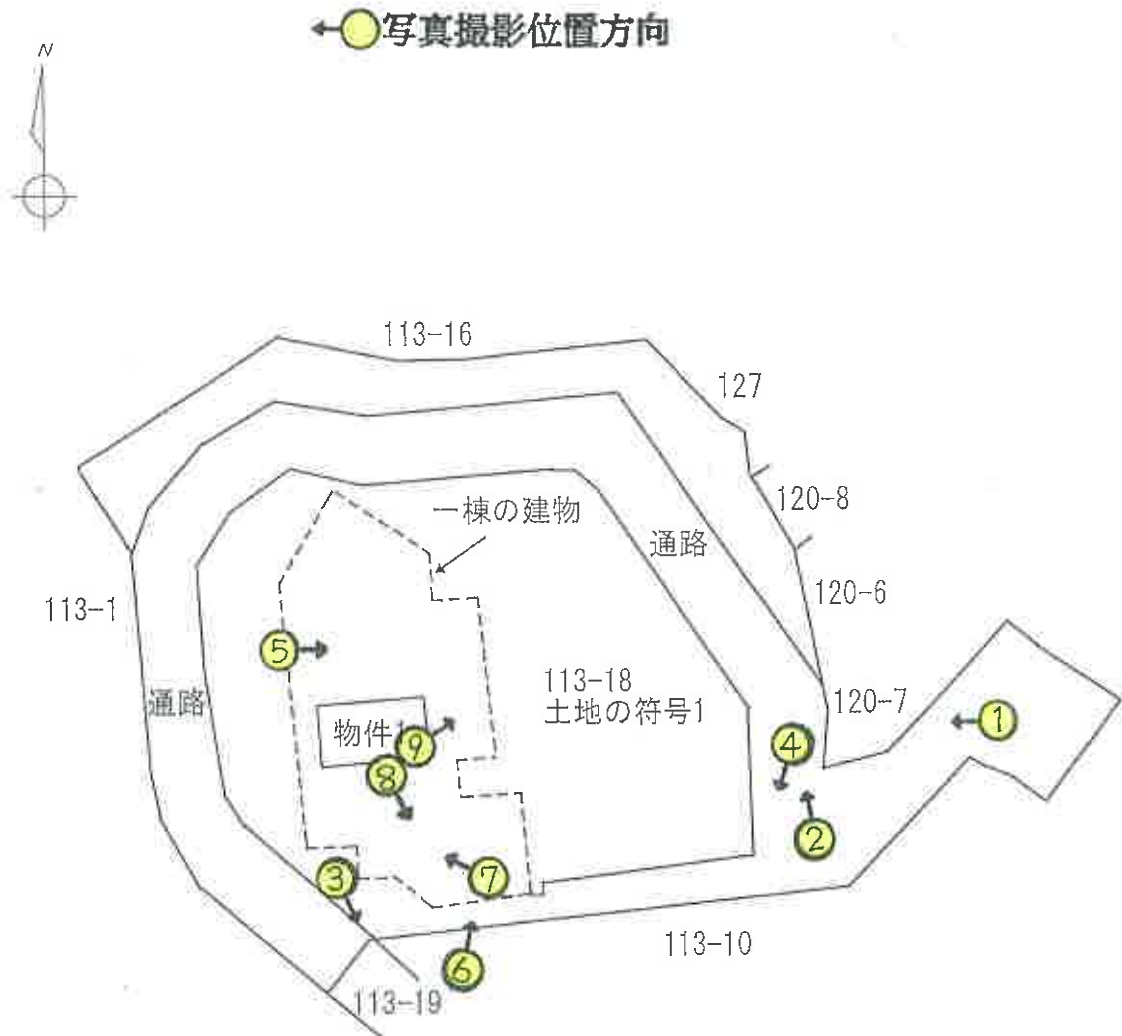
※公図、建物図面、地積測量図等を参考として、各物件等の概略的な位置を表示したものであり、実際の境界等確定した位置を保証するものではない。
 ※113-19は、建築基準法第42条第1項第5号道路（位置指定道路）の指定を受けている。

間取図



※間取りの配置等を概略的に表示したものである。

土地建物位置関係図



※公図、建物図面、地積測量図等を参考として、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。
 ※113-19は、建築基準法第42条第1項第5号道路（位置指定道路）の指定を受けている。

間取図

←●写真撮影位置方向



※間取りの配置等を概略的に表示したものである。

物件 1

①



敷地内通路

②

公衆用道路

③



機械式駐車場

④



駐輪場

⑤



エントランス

⑥



管理人室

⑦



エントランスホール

⑧



エレベーター

⑨



アルコーブ

⑩



玄関

⑪



リビングダイニング

⑫



リビングダイニング

⑬



リビングダイニング

⑭



バルコニー

⑮



バルコニーからの眺望

⑬



キッチン

⑭



洋室 2

⑮



洋室 2 (物入)

⑯



物入

⑰



洋室 1

⑱



脱衣室・洗面所

②②

浴室

②③



令和 8年（ケ）第 4号
令和 8年 3月16日 受 命
令和 8年 3月26日 現地調査
令和 8年 4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

番号	評 価 額
物件1	金 5, 270, 000円

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	(一棟の建物の表示) 所 在 建 物 の 名 称 構 造 床 面 積	佐世保市鹿子前町113番地 18 ブルミエール鹿子前参番館 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋 根、コンクリート屋根14階 建 1階 255.95m ² 2階 385.85m ² 3階 385.85m ² 4階 385.85m ² 5階 385.85m ² 6階 385.85m ² 7階 385.85m ² 8階 385.85m ² 9階 385.85m ² 10階 385.85m ² 11階 307.75m ² 12階 307.75m ² 13階 307.75m ² 14階 240.01m ²	
	(専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積	鹿子前町113番18の70 3 703 居宅 鉄骨鉄筋コンクリート造1階 建 7階部分 65.82m ²	
	(敷地権の目的である土地の表示) 土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 地 積	1 佐世保市鹿子前町113番1 8 宅地 3,843.54m ²	

番号	所在等	登 記	現 況
	(敷地権の表示) 土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合	1 所有権 7020/462850	
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 敷地の概況、利用状況等

位 置 ・ 交 通	J R線「佐世保」駅南西方 約5.8 k m（道路距離） 「鹿子前大芝生広場前」バス停 徒歩約10分	
付 近 の 状 況	近隣地域は、丘陵地に形成された「プルミエール鹿子前参番館」と呼ばれるマンション街であり、周辺は同様のマンションの他一般住宅等が見受けられる。当該地域は、一体開発利用を前提としたマンション用地として、目的物件の存する一棟の建物及びその敷地それ自体で、周辺の住宅地域とは異なる独自の地域を形成していると考えられる。当該地域及び周辺の利用状況より判断して、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	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% －
画 地 条 件	地積 : 3,843.54㎡ 横 : 東西約95m 縦 : 南北約55m 形状 : 不整形 地勢 : 平坦～傾斜（一部法面となっている箇所がある） 高低差：南方接面道路とほぼ等高、北方舗装道路より高い 接面道路との関係：二方路	
接面道路の状況	南方約6m舗装道路（建築基準法第42条第1項第5号道路に該当） 北方舗装道路（建築基準法第42条第2項道路に該当）	
土地の利用状況等	一棟の建物の敷地（一部駐車場等を含む）として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：特記事項参照。 ガス配管：同上 下 水 道：同上 （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

- ・一棟の建物の建築計画概要書（10-345：平成10年7月8日）によると、南方道路（公図上113番19上に存するものと思料される）は建築基準法第42条第1項第5号道路（以下位置指定道路と表記）の指定を受けている。また北方の道路は建築基準法第42条第2項道路の指定を受けている。
- ・物件1から市道までは、敷地内通路や上記位置指定道路等を利用する必要がある。これらは私道であり、利用・管理等については注意を要する（上水道等の供給処理施設の配管、利用、管理等についても同様である）。
- ・佐世保市水道局によると、上水道については、南方道路内に私設管が埋設されているとのことである。
- ・佐世保市水道局の施設平面図によると、下水道については、北方道路内に公共下水道汚水枝線が記載されている（分譲時のパンフレットには「市営公共下水道に直接放流」の記載がある）。
- ・ガスについては敷地内にプロパン庫があり、集中プロパンとなっている（詳細な配管経路等は不明、分譲時のパンフレットには「集中プロパン、各戸検針」の記載がある）。
- ・物件土地については、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。
- ・長崎県遺跡地図によると、物件土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はなされていない。
- ・その他（占有関係等）現況調査報告書参照。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	プルミエール鹿子前参番館		
建物の用途	共同住宅		
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成12年 7月 1日新築 26年 24.0年	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根、コンクリート屋根 1 4 階建		
仕様	構造 屋根 外壁	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根、コンクリート屋根 吹付タイルほか	
設備等	エレベーター 駐車場 集会所 その他	有 有 無 (エントランスホール等)	
建物の品等	普通		
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理形態	有 管理会社へ委託 管理人室：有	
管理の状況	普通		
特記事項	・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。 ・その他(占有関係等) 現況調査報告書参照。		

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造
位 置	附属資料：建物図面写（建物図面・各階平面図写）参照
床 面 積	第3項目的物件欄記載のとおり
間 取 り	附属資料間取図のとおり
仕 様	内 壁 クロス張ほか 天 井 クロス張ほか 床 フローリングほか 設 備 電気設備、衛生陶器、浴槽、水道、下水道等 その他 バルコニー等
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管 理 費 月額8,470円 修繕金積立金 月額3,550円 駐車場使用料 月額4,000円 滞 納 額 令和8年3月末現在 160,200円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	・建物内部はリフォームされており、当初の間取りに変更が加えられている。 ・その他（占有関係等）現況調査報告書参照。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

当該建物の再調達原価（共用部分等も含む）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。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
300,000	65.82	0.354	6,990,000

ア 再調達原価 : 300,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 65.82㎡

ウ 現 価 率

経過年数26年、経済的全耐用年数50年、観察減価及び中古建物の市場性減価30%、残価率5%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

・ 現価率 = $\{1 - (1 - \text{残価率}5\%) \times (\text{経過年数}26\text{年} / \text{経済的全耐用年数}50\text{年})\} \times (1 - \text{観察減価}30\%) = 0.354$ (少数第3位未満切り捨て)

エ 建物の価格 : 万円未満四捨五入で表示 (以下の計算結果も同じ)

(2) 敷地権価格

標準画地価格を算出し、これに個別格差、建付減価を行い、更に敷地権割合を乗じて、敷地権価格を求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
40,100	0.57	3,843.54	0.90	7020/462850	1,200,000

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)-3

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $39,900\text{円}/\text{㎡} \times 101.5/100 \times 100/101.0 \times 100/100.0 = 40,100\text{円}/\text{㎡}$

◇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1.01

◇地域格差 : 地域格差はないものと判断した。

イ 個別格差 : 規模0.80×形状0.90×一部通路敷き等を含む0.75×二方路1.01×方位1.04=0.57

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 敷地権割合：登記記載による。

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	積算価格 (円) $(ア+イ) \times ウ = エ$
6,990,000	1,200,000	1.10	9,009,000

ウ 個別格差：リフォームされている点を考慮した。

2 比準価格の試算

基準階の 比準価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ (階層・位置・品等程度)	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
150,000	1.10	65.82	10,860,000

ア 基準階の比準価格：近隣地域に存する同類型の区分所有建物の取引事例（A、B）を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格（A、Bの試算価格の平均値を採用）を査定した（下記比準表参照）。

イ 個別格差：リフォームされている点を考慮した。

ウ 専有面積：公簿数量を採用した。

(比準表)

番号	事例価格 (円/㎡) ア	事情 補正 イ	時点 修正 ウ	標準化 補正 エ	地域品 等比較 オ	建物品 等比較 カ	試算価格 (円/㎡) ア×イ×ウ×エ×オ×カ＝キ
A	121,934	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{94.0}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{100.0}$	130,000
B	160,913	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{96.0}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{100.0}$	170,000

(取引事例等概要)

A：（鹿子前町）令和4年4月・121,934円/㎡・SRC・2階部分/地上14階建・
72.17㎡（登記簿）・平成12年7月新築

B：（鹿子前町）令和6年3月・160,913円/㎡・SRC・4階部分/地上14階建・
68.36㎡（登記簿）・平成12年7月新築

イ 事情補正：補正の必要はない。

ウ 時点修正：近隣地域内の区分所有建物の価格推移の動向を考慮した。

エ 標準化補正：取引事例の階層、位置、形状等を考慮した。

オ 地域品等比較：利便性や周辺利用の状況等を考慮した。

カ 建物品等比較：建物グレード、築年数、保守管理状況等を考慮した。

3 収益価格の試算

(総収益を粗利回りで還元する方法による)

目的物件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。

総収益 (円) ア	家賃等 補正 イ	粗利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格 (円) $\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ} = \text{オ}$
840,000	1.00	10.0%	1.00	8,400,000

ア 総収益：70,000円/月×12ヶ月＝840,000円と査定した。

イ 家賃等補正：必要なし

ウ 粗利回り：建物の経過年数、管理の程度等を考慮し10%と査定した。

エ その他補正：必要なし

4 評価額の決定

(1) 試算価格の調整

	占有減価修正前 の試算価格(円) ア	占有減価修正(円) イ	試算価格(円) ア-イ=ウ
① 積算価格	9,009,000	0	9,009,000
② 比準価格	10,860,000	0	10,860,000
③ 収益価格	—	—	8,400,000
④ 調整後の価格			9,810,000

積算価格は、不動産の費用性に着目した価格であり、目的物件の原価及び個別性を反映している。比準価格は、現実の市場に基礎を置き、近隣地域内における目的物件と同一の中古マンションの取引事例に比準して求めたもので、実証的な価格である。収益価格は、目的物件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより求めたものである。目的物件の収益性を反映しているが、地域の実情等を反映した適正な利回りを把握するには限界があり、利回り査定にやや難点があること、想定要素の介在、その他目的物件の個別性等を十分反映できない点は否めない。以上より、本件においては積算価格に3、比準価格に5、収益価格に2のウェイトで加重平均したものを、調整後の価格として採用した。

(2) 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市 場修正 ウ	滞納管理 費等相当 額の減価 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
9,810,000	0.80	0.70	0.96	1.00	5,270,000
一括価格（合計）					5,270,000

イ 市場性修正：目的物件から市道まで私道を経る必要があり、利用・管理等について懸念事項、取引上のリスク等を内包している（供給処理施設の配管等も同様）。かかる懸念事項等は、市場性に少なからず影響を及ぼすものと判断し、市場性の減退0.80と査定した。

ウ 競売市場性修正：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。

エ 滞納管理費等相当額：調査時点の滞納管理費等（160,200円）、調査時点から代金納付時までの平均的スケジュール（6ヶ月）の滞納管理費等：（管理費8,470円＋修繕積立金3,550円＋駐車場使用料4,000円）×6＝96,120円

調整後の価格（9,810,000円）×市場性修正率0.80×競売市場修正率0.70＝5,490,000円

滞納管理費相当額の減価率＝1－（160,200円＋96,120円）/5,490,000円＝0.96（小数点3桁目以下切り上げ）と査定した。

オ その他の控除減価（敷金等）：買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除するが、本件の場合必要なし。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 佐世保(県)-3

所 在：佐世保市鹿子前町248番4

地 目：宅地

価 格：39,900円／㎡

位 置：赤崎小学校下バス停の南東方道路距離約330mに位置する。

価 格 時 点：令和 7年 7月 1日

地 積：231㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：西5m市道、南側道

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：一般住宅の中にアパートも見られる傾斜地の住宅地域

2 固定資産税評価額(令和 7年度)

符号1 64,417,730円

物件1 5,421,791円

※ここに上げた参考価格は、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、ここにあげた額とはその性質上異なる額である。

※符号1の固定資産税評価額は全持ち分に係るものであり、本件の敷地権の割合は7020/462850である。

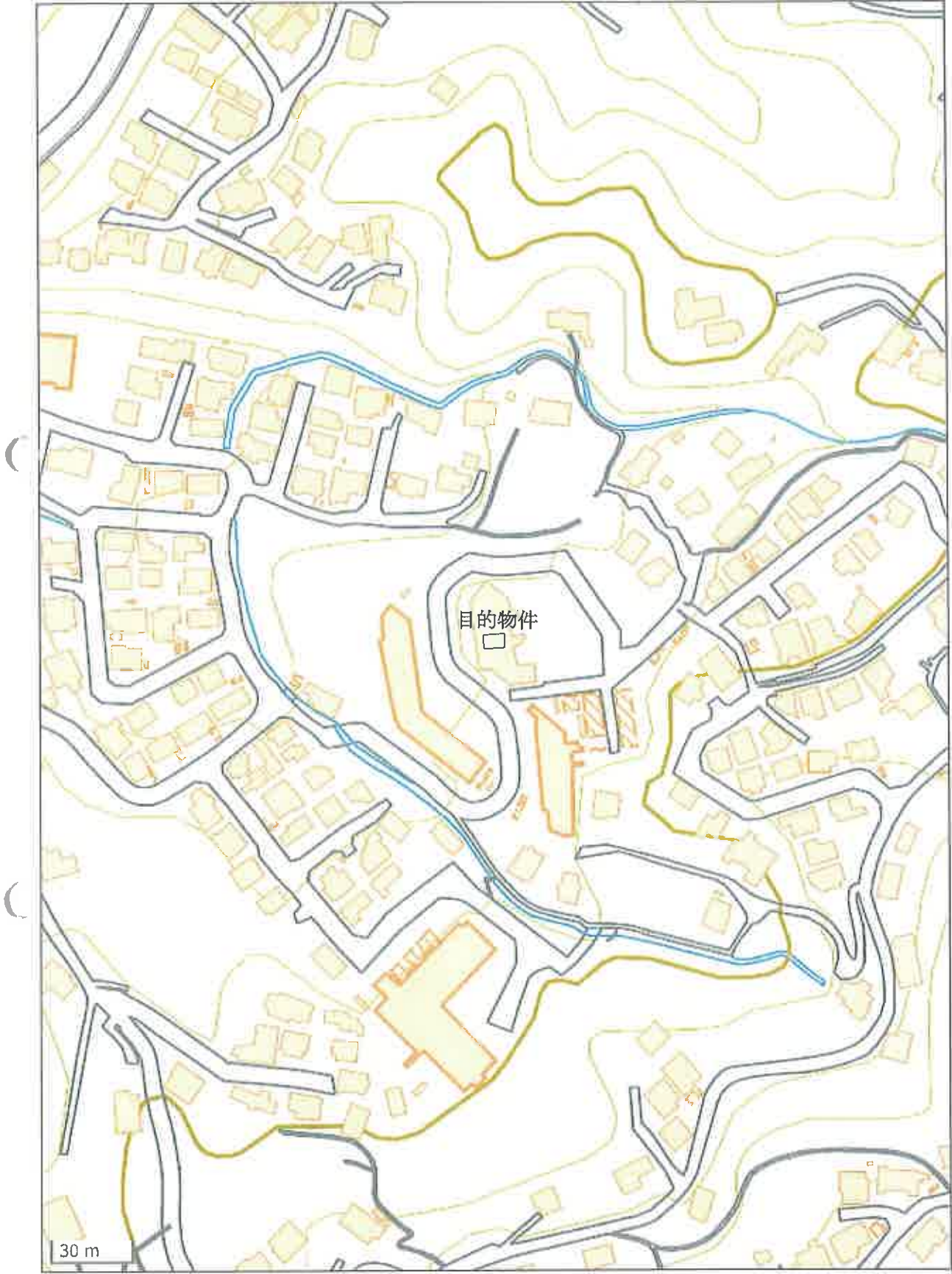
第7 附属資料

- 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 地積測量図(地積測量図写)
- 6 建物図面写(建物図面・各階平面図写)
- 7 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。



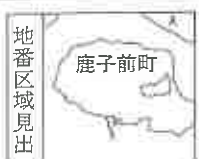
国土地理院の地理院地図をもとにおよその範囲を表示したものである。

イ 122-14 122-6
123-12 123-16
ホ 123-17 123-2
123-20 123-21
リ 123-23 123-25
123-27
つづく

別図



(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略略を記載した図面です。



A 鹿子前町
B 鹿子前町

請求部	所在	佐世保市鹿子前町			地番	113番18		
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14日
福岡法務局

地図整理番号: M81202
(1/2)

登記官

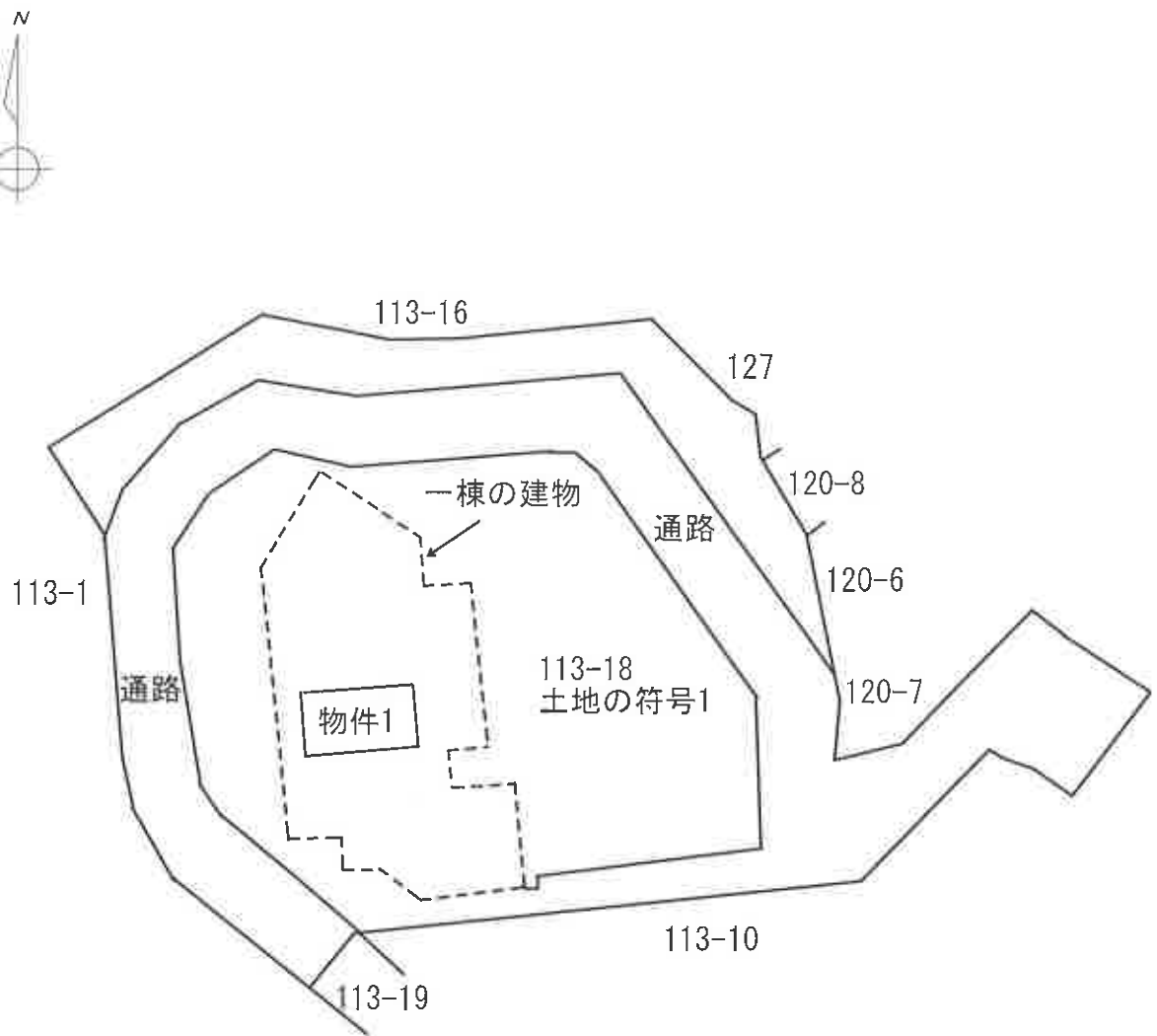


A3版をA4版に縮小した。

123-31
123-32
123-33
123-34
123-35
123-6
124-2
124-3
124-4
124-7
865-3
水
123-26
113-12
113-14
113-15
119-5
119-11
ケ
119-14
119-15
119-23
119-24
119-26
119-6
122-12
122-16
122-17
123-30
123-8
123-6
123-7
123-10
123-11
123-6
131-1
131-7
133-17

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、地積測量図等を参考として、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。
※113-19は、建築基準法第42条第1項第5号道路（位置指定道路）の指定を受けている。

登記年月日 平成27年10月23日

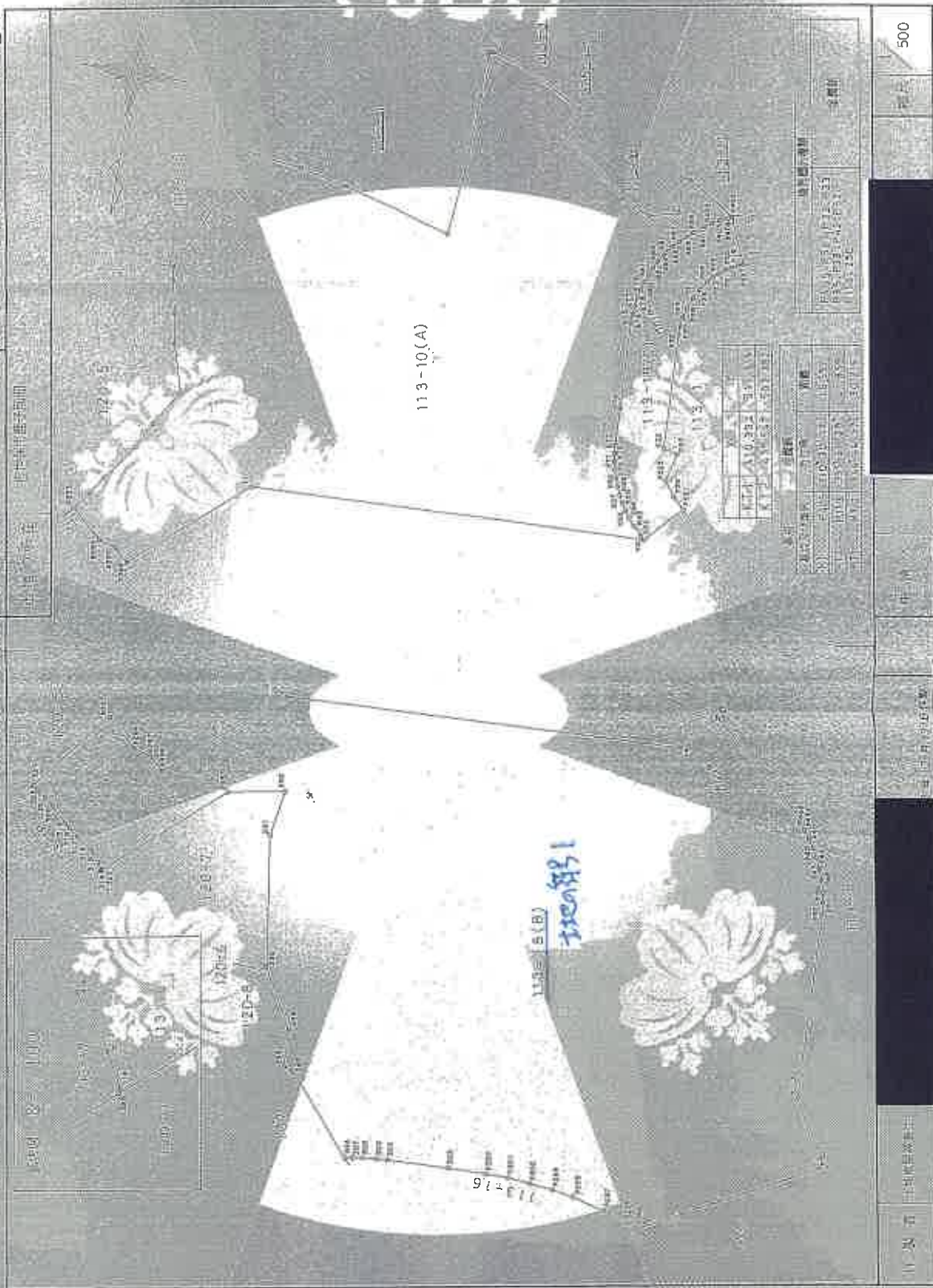
地籍調査図

これは図面に記載の口と、
令和8年3月17日

昭和 年 月 日
地 籍 制 度
上 地 所 在 地

番 60515
1376
1376

60515



民國十一年五月廿三日

登記年月日：平成12年7月19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。
(長崎地方法務局佐世保支局管轄)
令和8年1月14日 福岡法務局

登記官

227221各階平面図

1412.7.19

家屋番号
鹿子前町
113-18-703

建物各階平面図

建物の所在
佐世保市鹿子前町113番地18

建物の存する部分7階
建物番号 703



求積表

10.560 X	6.260	=	66.105600
0.382 X	0.272	=	-0.103904
0.134 X	0.239	=	-0.032028
0.705 X	0.201	=	-0.141705
合計			65.827965
床面積			65.82 m ²

作製者

土地調査士

縮尺
1/250
月2日作製

申請人

縮尺
1/500

(長崎県土地家屋調査士会用紙)

地図整理番号：N81201

A3版をA4版に縮小した。

間取図



※間取りの配置等を概略的に表示したものである。