

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 23 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 11 月 9 日から 令和 8 年 11 月 16 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 19 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 12 月 10 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 10 月 23 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）
1～3	1,840,000 1,472,000	一括	368,000	56,412	0
1	1,020,000				
2	40,000				
3	780,000				



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 | 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(ヌ)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 | 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 |

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	☒ 宅地(物件 1, 2) ☐ 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	☒ 洗い場が存する。		
建物	物件 3		
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		
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 (債務者兼所有者Aの 成年後見人)	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。 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。 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。 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。 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。
■ C (通路部分の土地所有者)	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。 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。 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。 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, 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
(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。 ☒ 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。		

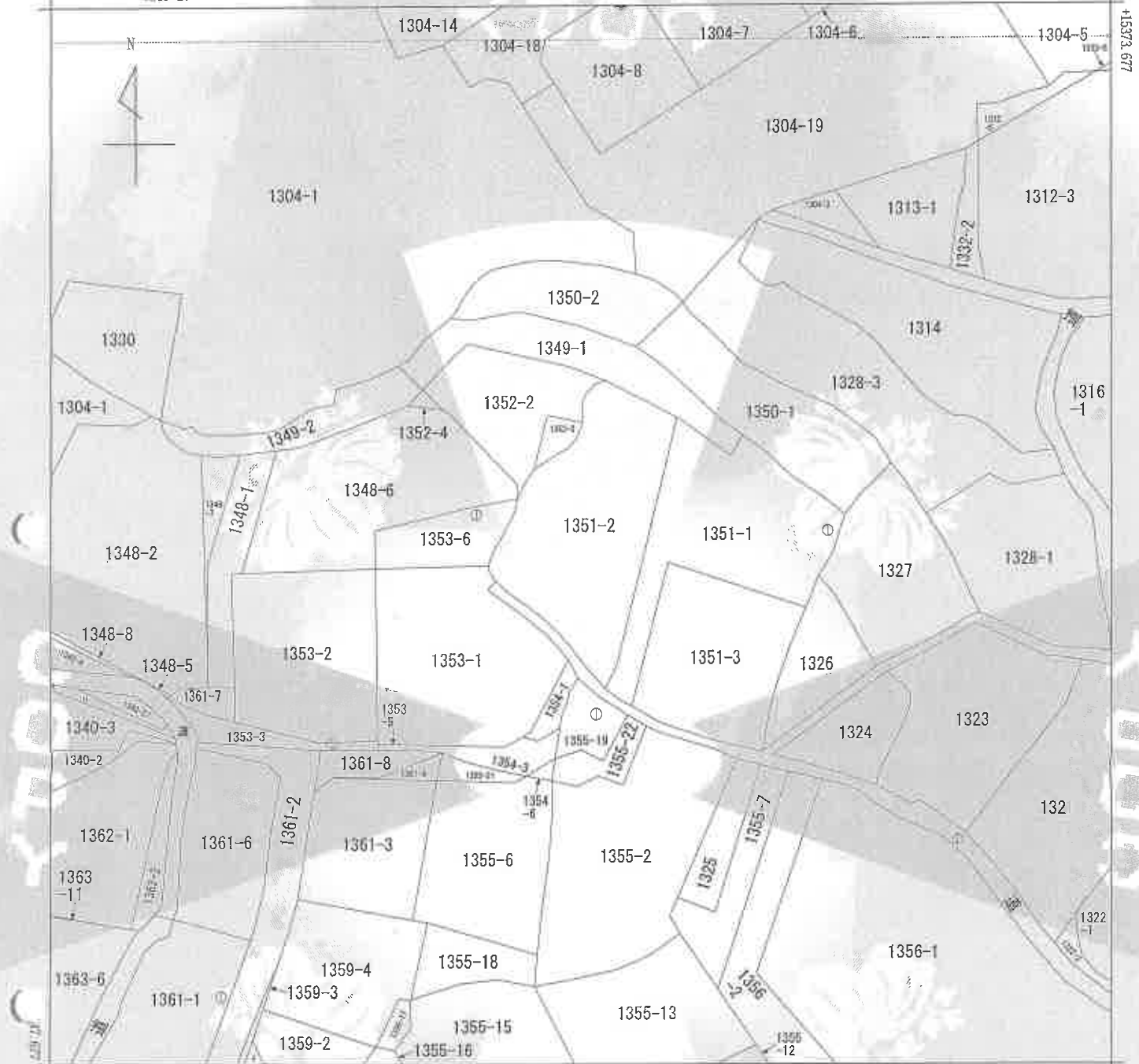
(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

A3→A4への縮小書面

(座標値種別：図上測定)

+36141.210

イ 1359-5 ハ 1340-5
ロ 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	東彼杵郡佐佐見町宿郷字特立				地番	1351番2			
出力 縮尺	1/500	精度 区分	乙	座標系 番号又は 記号	イ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成 年月日					備考 付年月日 (原図)			補記 事項		

これは地図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

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 長崎地方支庁局佐世保支局

登記官

請求番号：17-4

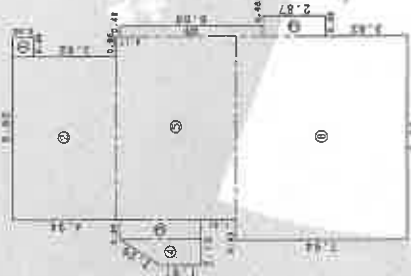
270161 各階平面図

家屋番号 1351-2

建物区画図

建物の所在 長崎県佐世保市見町恒福寺竝立1351番地2
1352番地3

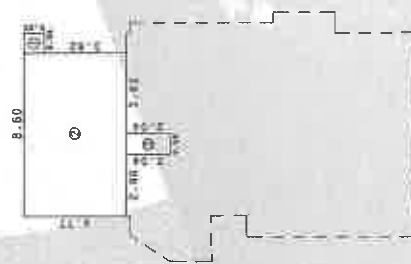
1階



収 積 表	
①	$0.95 \times 0.96 = 0.9120$
②	$4.77 \times 7.64 = 36.4428$
③	$3.82 \times 0.90 = 3.4380$
④	$(3.82 + 1.91) \times 1.20 \times 1/2 = 3.4380$
⑤	$5.60 \times 8.60 = 48.1600$
⑥	$6.68 \times 0.48 = 3.2064$
⑦	$2.87 \times 0.96 = 2.7552$
⑧	$7.94 \times 9.55 = 75.8270$

合計 174.1794
床面積 174.17 m²

2階



収 積 表	
①	$0.95 \times 0.96 = 0.9120$
②	$4.77 \times 7.64 = 36.4428$
③	$2.04 \times 0.96 = 1.9584$
合計	39.3132
床面積	39.31 m ²

作製者 土地家屋調査士

9年5月2日(作製)

縮尺 1/250

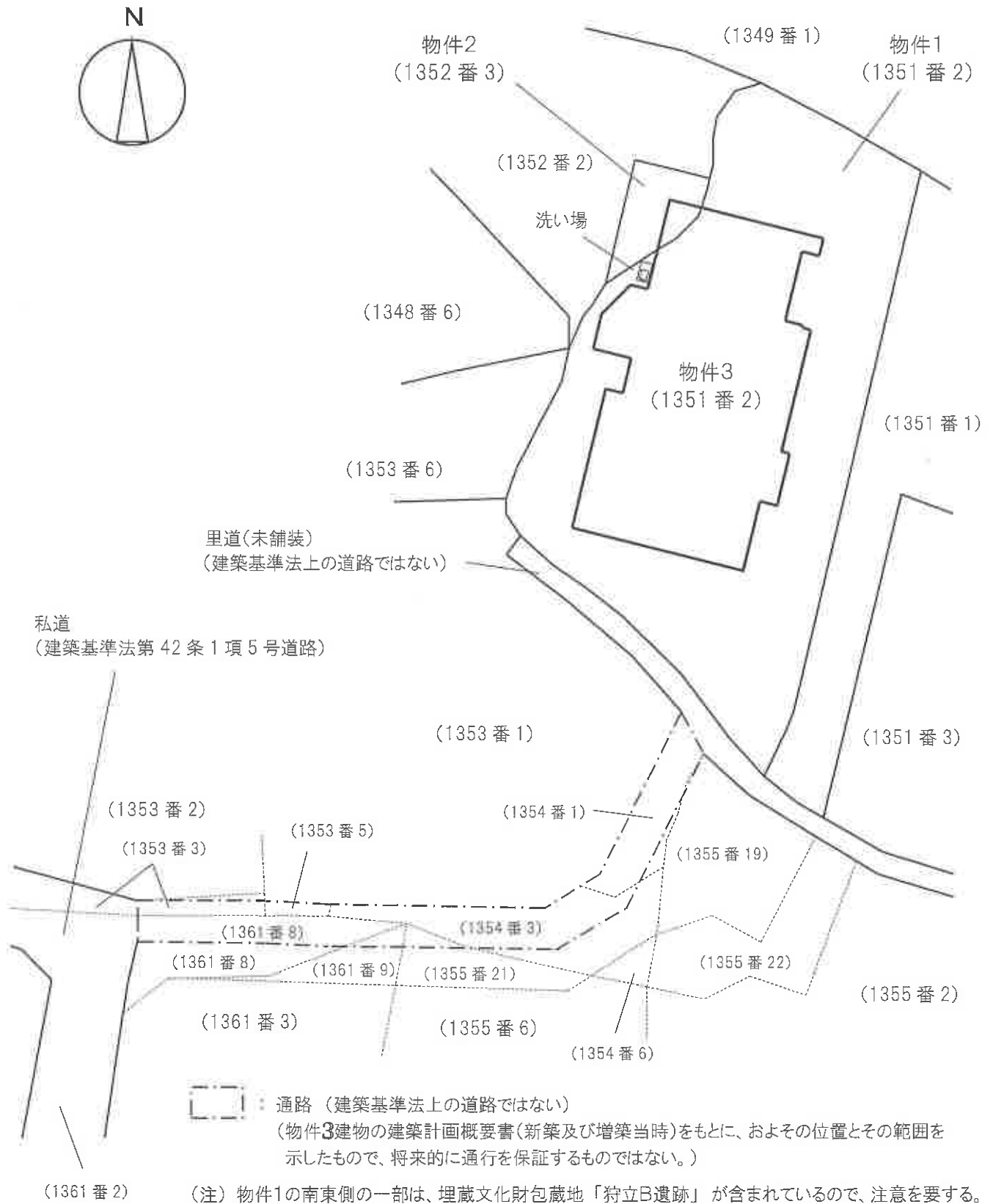
申請人

縮尺 1/500

A3→A4への縮小書面

H 9. 5. 20

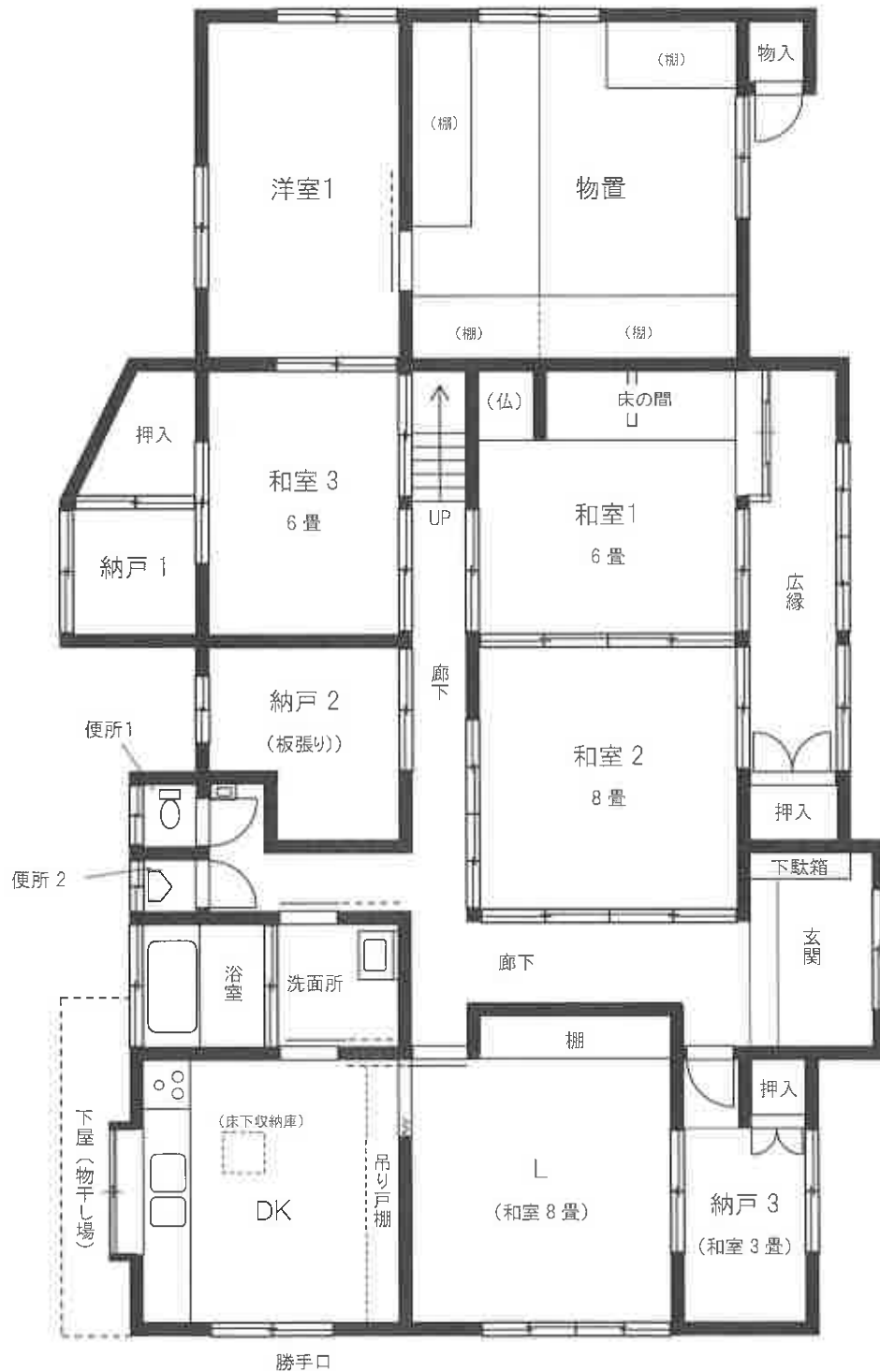
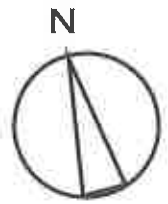
土地建物位置関係図



※ 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

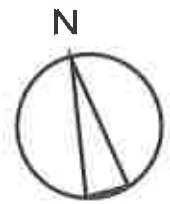
※ 間取りの配置等を概略的に表示したものである。

※ 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。

物件 3

間 取 図

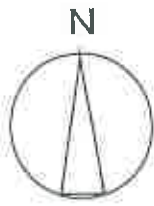


2 階

- ※ 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。

土地建物位置関係図

← 写真撮影位置方向



物件2
(1352 番 3)

(1349 番 1)

物件1
(1351 番 2)

(1352 番 2)

洗い場

(1348 番 6)

(1353 番 6)

物件3
(1351 番 2)

(1351 番 1)

里道(未舗装)
(建築基準法上の道路ではない)

私道
(建築基準法第 42 条 1 項 5 号道路)

(1353 番 1)

(1351 番 3)

(1353 番 2)

(1353 番 3)

(1353 番 5)

(1354 番 1)

(1355 番 19)

(1361 番 8)

(1354 番 3)

(1361 番 8)

(1361 番 9)

(1355 番 21)

(1355 番 22)

(1355 番 2)

(1361 番 3)

(1355 番 6)

(1354 番 6)



： 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)

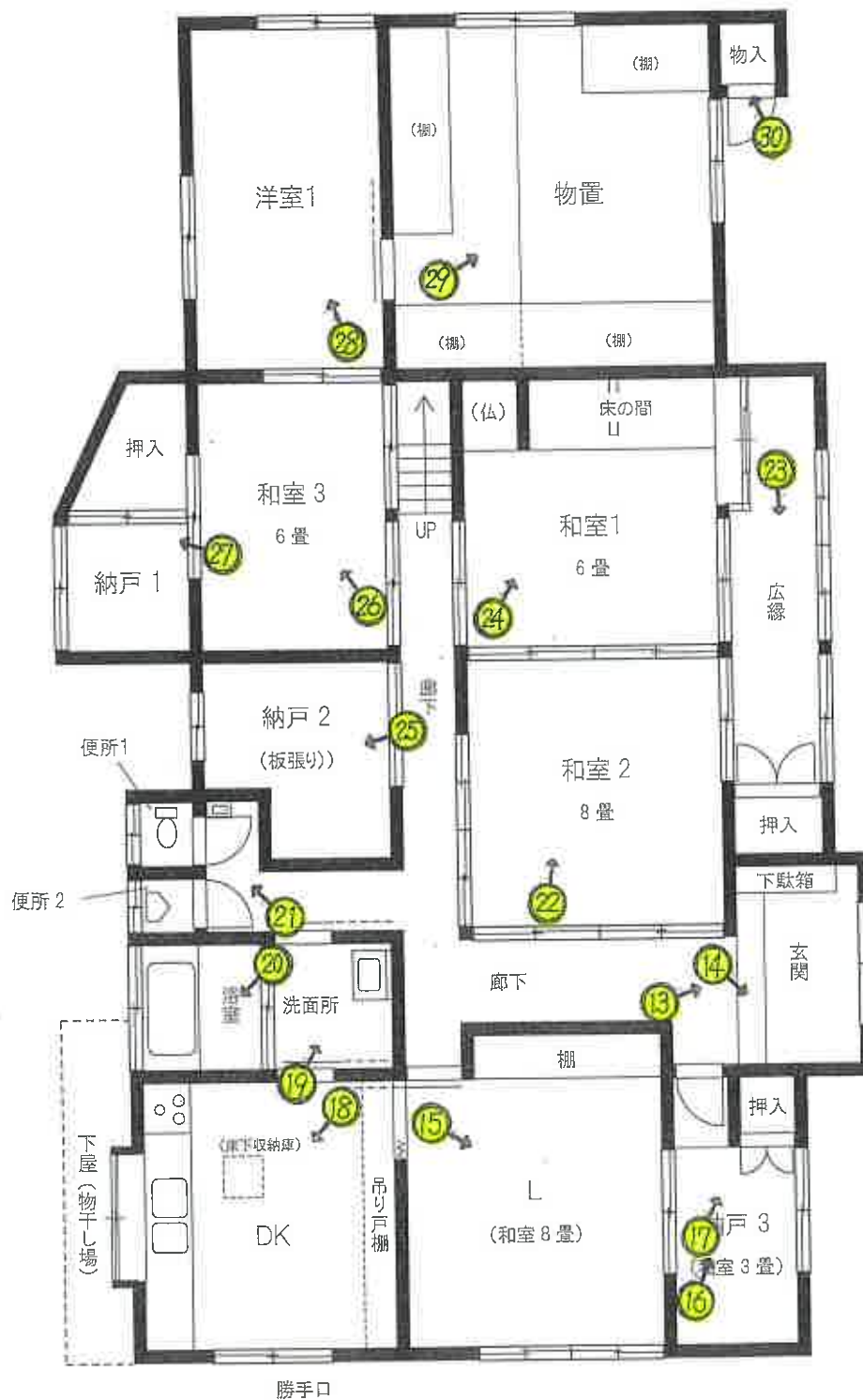
(注) 物件1の南東側の一部は、埋蔵文化財包蔵地「狩立B遺跡」が含まれているので、注意を要する。

※ 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。

物件 3

間 取 図

←●写真撮影位置方向



1 階

※ 間取りの配置等を概略的に表示したものである。

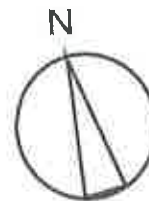
※ 和室の畳数は、畳の枚数(半畳は 0.5 として)をもとに表示している。

※ 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。

物件 3

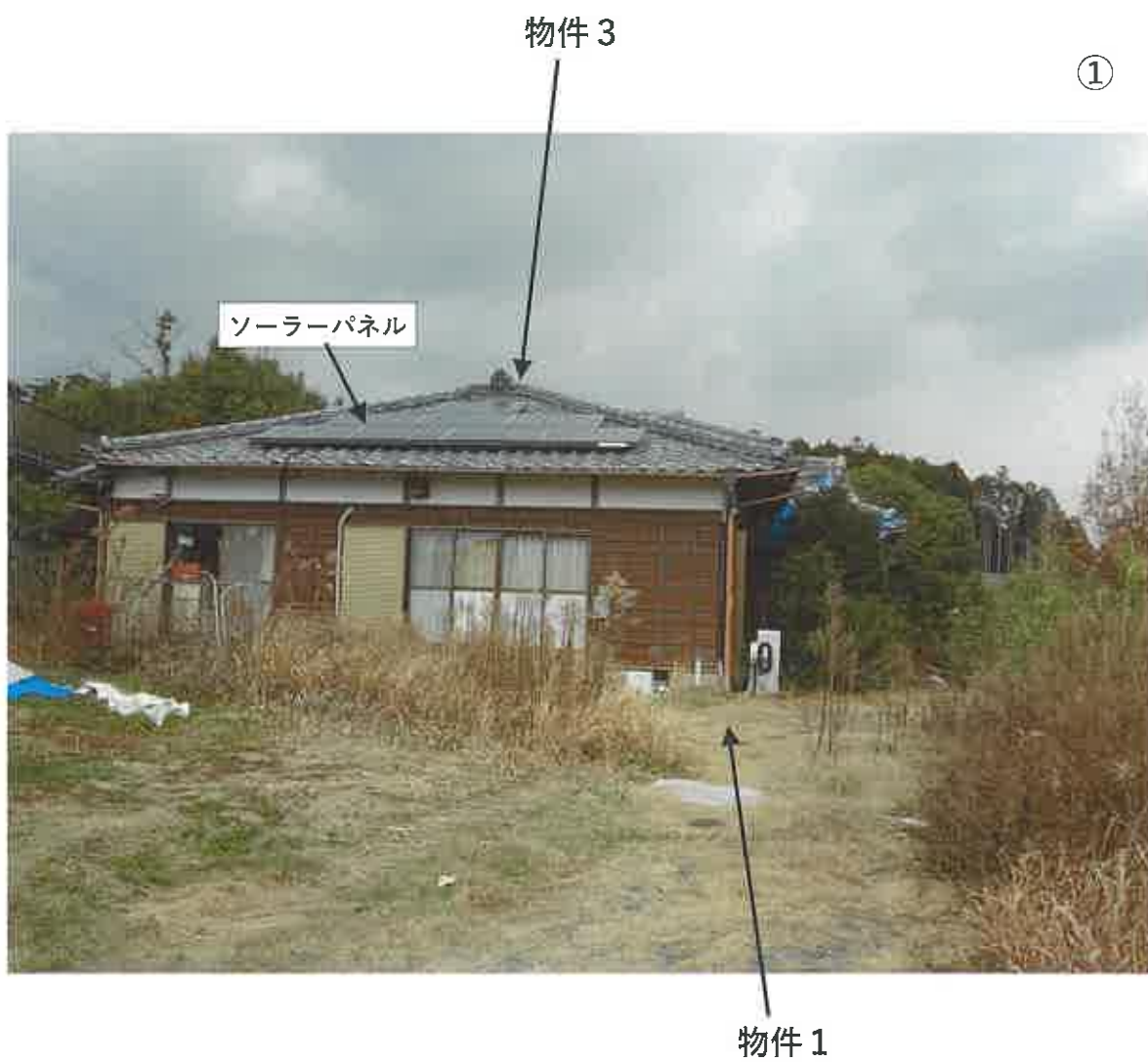
間 取 図

←●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。



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



洗い場

⑦



物件2
下屋（物干し場）

⑧



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

⑬



納戸 3 の雨漏り箇所

⑭



ダイニングキッチン

⑮



洗面所

⑯



浴室

⑰



便所

⑱



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

③⑩



押入

③⑪



洋室 2

③⑫



洋室 2

③⑬



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2,630,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,450,000円
物件2（土地）	金60,000円
物件3（建物）	金1,120,000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	所在地目地積	東彼杵郡波佐見町宿郷字狩立 1351 番 2 宅地 428.55 m ²	
2	所在地目地積	東彼杵郡波佐見町宿郷字狩立 1352 番 3 宅地 18.15 m ²	
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 m ² 2 階 39.31 m ²	
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	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。
3	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）
3	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。 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。

※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はある。 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 接面道路との関係 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」）

接 面 道 路 の 状 況	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」)	
土 地 の 利 用 状 況 等	◎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)	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	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)
	ガ ス 配 管	なし
	下 水 道	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。
特 記 事 項	(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。	

特 記 事 項	(2) 前面道路（私道）に接続する通路部分 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。 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。 (3) 周知の埋蔵文化財包蔵地（狩立 B 遺跡） 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。 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。 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。 (4) 土壌汚染 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。 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。
---------	--

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 m²、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。

特 記 事 項	(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。 (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階建で延べ床面積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）が必要であることに注意を要する。（長崎県北振興局建築課調べ） (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。 (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。 (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。
---------	--

*

*

*

*

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

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

◇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)

・現価率 = $5\% \times (1 - 0.20)$
= 0.04

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

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	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／㎡
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 ㎡
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。

＊

＊

＊

＊

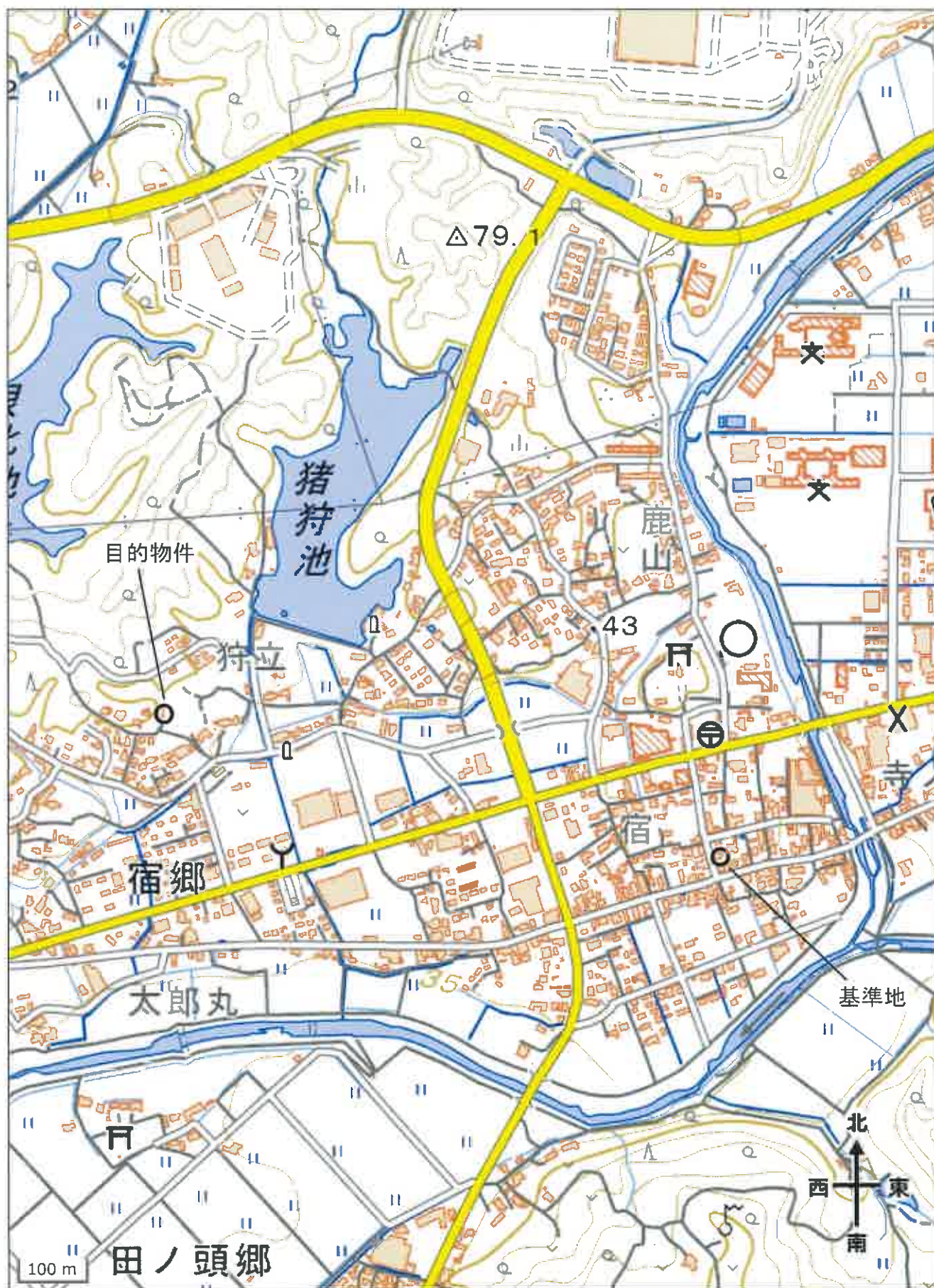
＊

＊

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）

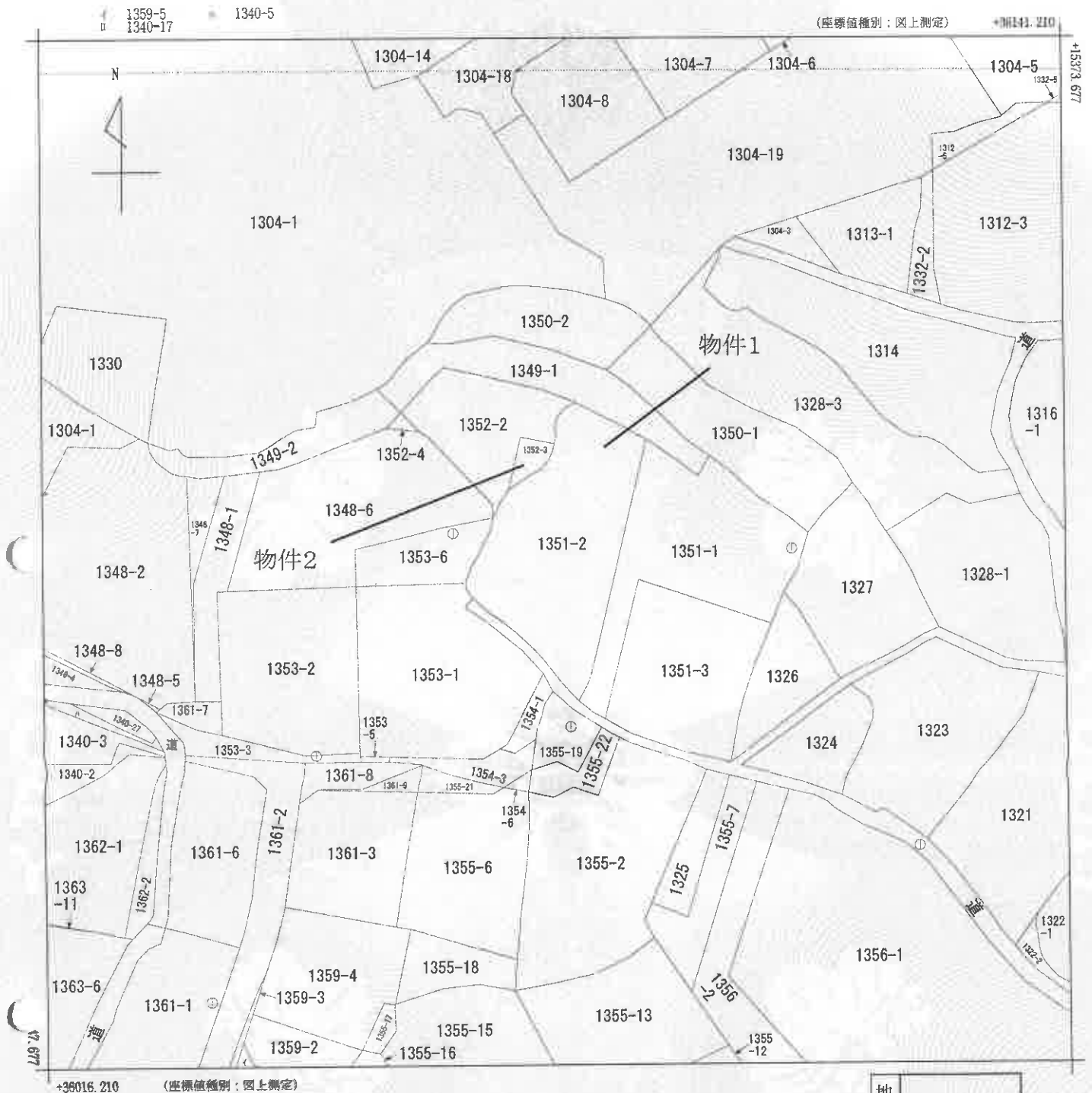
以 上



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。



請 求 部 分	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)		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

長崎地方方法務局佐世保支局

整理番号：H03220-1

登記官

(1/1)

※A3版をA4版に縮小済。

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 長崎地方支庁佐世保支局

登記官

前 1351 後・新

地

番

1351-2

土地の所在

東彼杵郡波佐見町宿郷字幹立

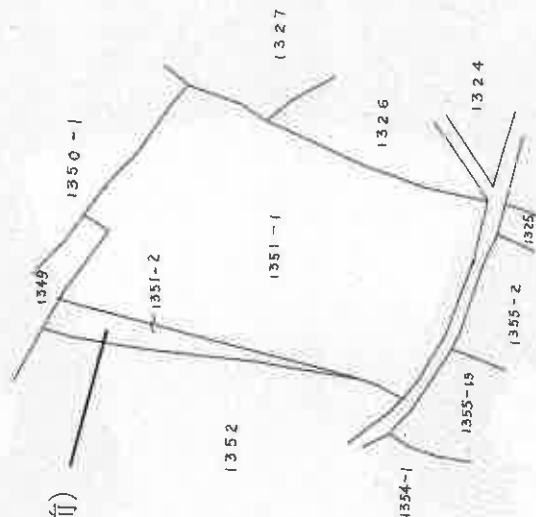
157945

地積測量図
土地所在図

1/2

5
62
3
16

物件1 (合筆前)



作製者 土地家屋調査士

(昭和62年3月14日作製)

(長崎県土地家屋調査士会 用紙)

申請人

縮尺

1/500

登記年月日：平成9年5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。
令和8年2月17日 長崎地方裁判所佐世保支部

登記官

請求番号 14-3

(1/2)

157949

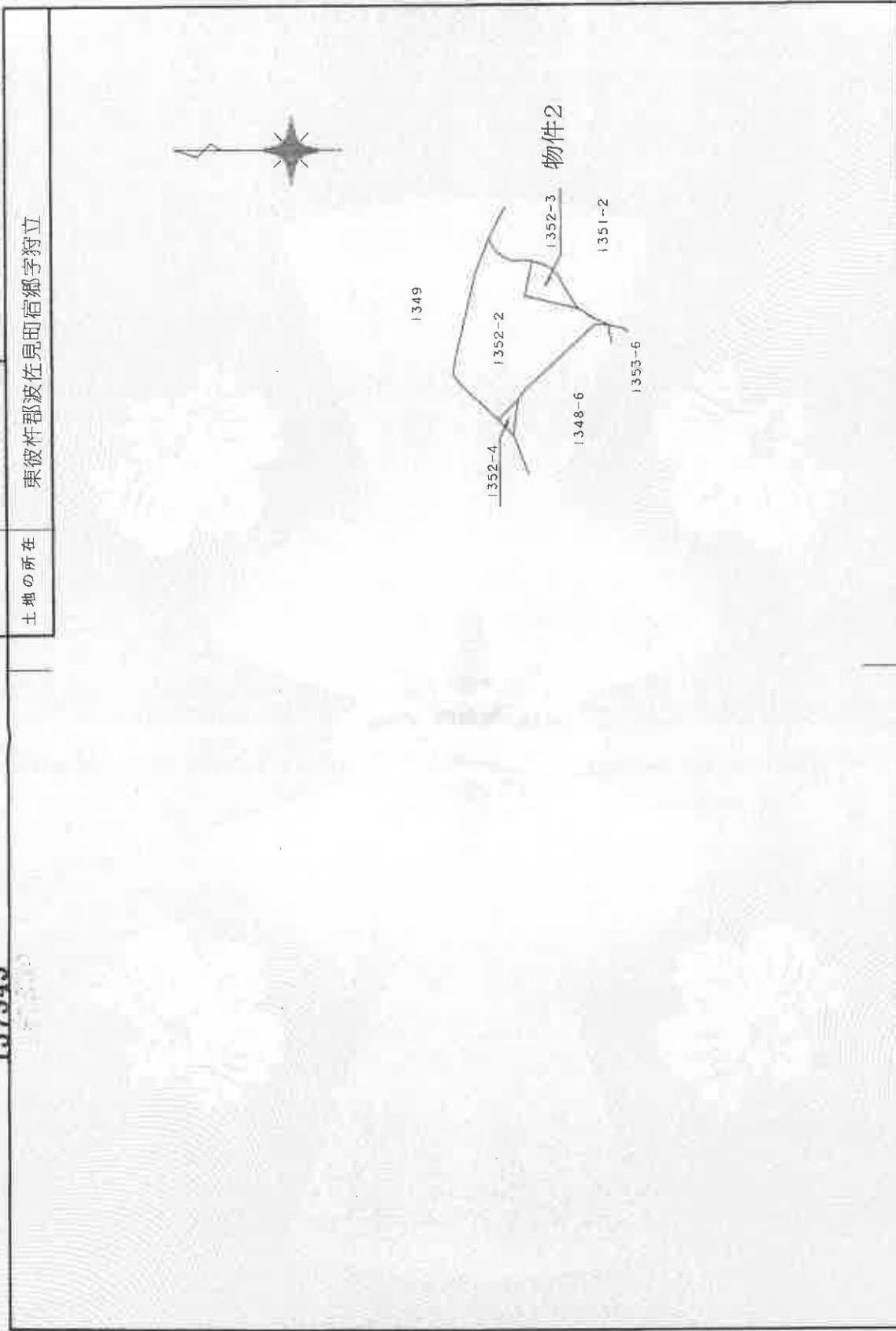
前1352-2後・新

地番 1352-3-4

土地の所在 東彼杵郡波佐見町宿郷字狩立

地積測量図 1/2

H. 9. 5. 19



作製者 土地家屋調査士

(平成9年5月13日作成)

(長崎県土地家屋調査士会 用紙)

申請人

縮尺 1/500

※A3版をA4版に縮小済。

登記年月日：平成9年5月19日

令和8年2月17日 長崎地方裁判所佐世保支部
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。

登記官

昭・平 年 月 日 登記前

地 積 測 量 図

後・新 地 所 在 図

157950

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 値 表

地 番	④ 1352-3	Xn	Yn	$(Xn+1 - Xn-1)$	Yn	距 離
測 点						
P72	14955.128	36283.977	-198183.082374			6.41
D139	14948.812	36282.463	-171761.179842			2.81
D138	14950.394	36284.885	87555.427505			1.73
D137	14951.225	36286.408	68617.597528			1.43
D136	14952.285	36287.411	85420.565494			1.35
D135	14953.579	36287.929	72176.690781			0.71
D134	14954.274	36288.113	56210.287037			4.21
		倍 座 標	36.306129			
		倍 座 標	18.1530645			
		地 積	18.15			m ²

地 番	④ 1352-4	Xn	Yn	$(Xn+1 - Xn-1)$	Yn	距 離
測 点						
D210	14956.522	36267.561	-85518.908838			4.01
D231	14955.981	36271.549	65905.404533			3.21
P77	14958.339	36269.259	19621.669119			2.41
		倍 座 標	8.164814			
		倍 座 標	4.0824070			
		地 積	4.08			m ²

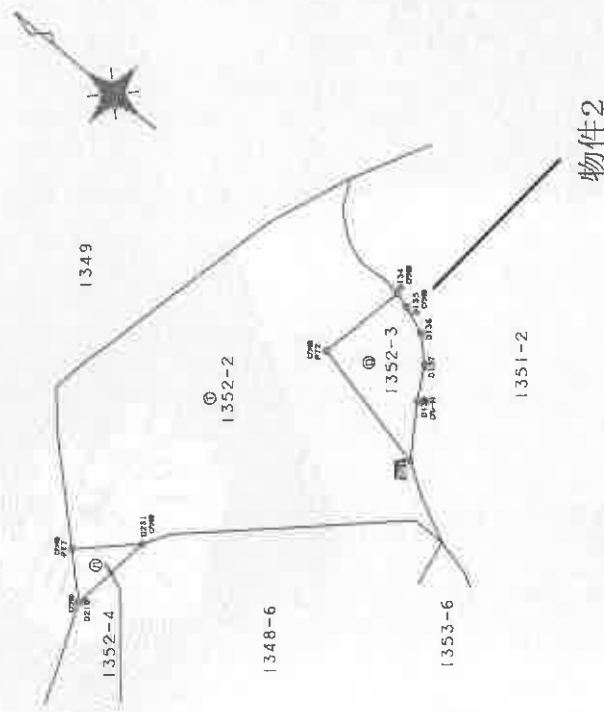
残 地 番	④ 1352-2	線 計	地 積
公 簿	200	22.2354715	177.7645285
		残 地	177.76 m ²

多 角 点 座 標 表

測 点	X	Y	地 積 求 値
R11-7	14941.380	36317.190	コンクリート杭
R11-8	14919.680	36289.890	コンクリート杭

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



④ KR11-8

④ KR11-7

作 製 者 土地家屋調査士

（長崎県土地家屋調査士会 用紙）

（平成 9 年 5 月 12 日 作製）

申 請 人

縮 尺 1/250

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 長崎地方支庁佐世保支局

登記官

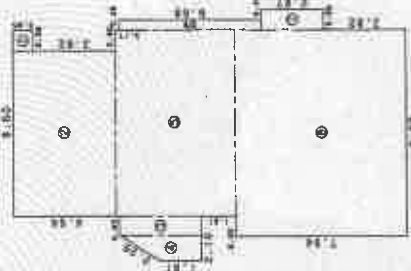
270161 各階平面図

家屋番号 1351-2

建物図面

建物の所在 中彼杵郡波佐見町宿郷字狩立 1351番地2
1352番地3

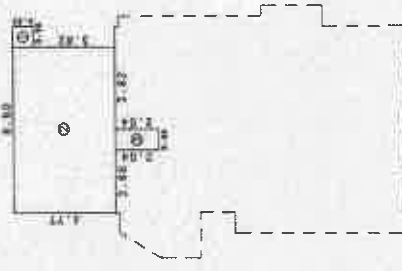
1階



求積表

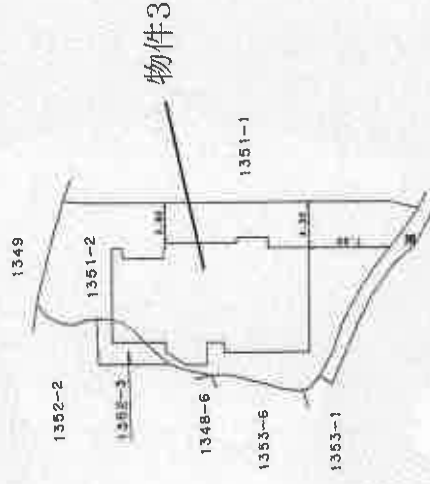
①	0.95 x 0.96	0.9120
②	4.77 x 7.64	36.4428
③	3.82 x 0.90	3.4380
④	(3.82 + 1.91) x 1.20 x 1/2	3.4380
⑤	5.60 x 8.60	48.1600
⑥	6.68 x 0.48	3.2064
⑦	2.87 x 0.96	2.7552
⑧	7.94 x 9.55	75.8270
合計		174.1794
所収積		174.17 m ²

2階



求積表

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
所収積		39.31 m ²



作製者 土地家屋調査士

9年5月2日(作製)

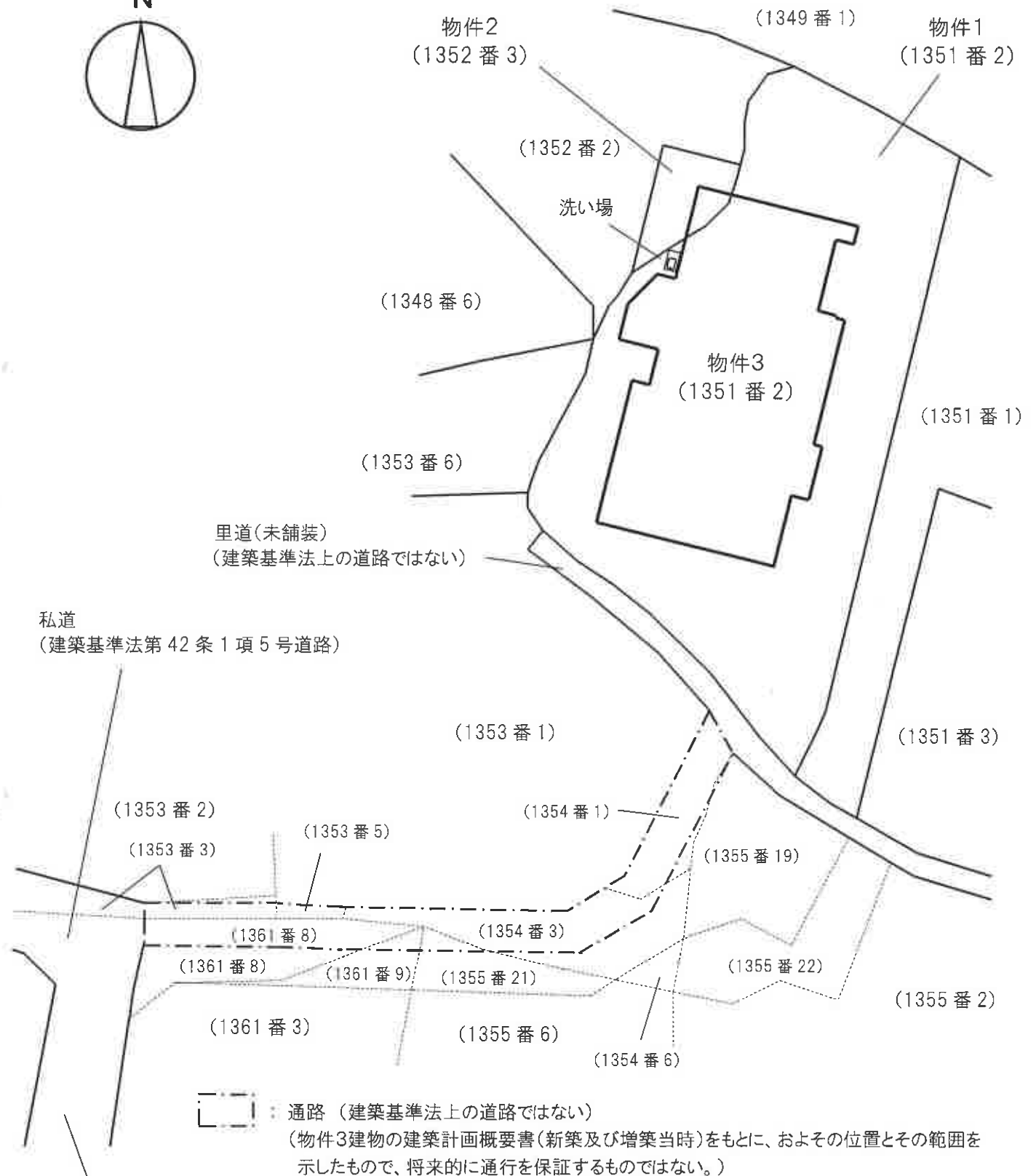
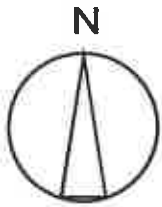
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

※A3版をA4版に縮小済。

土地建物位置関係図

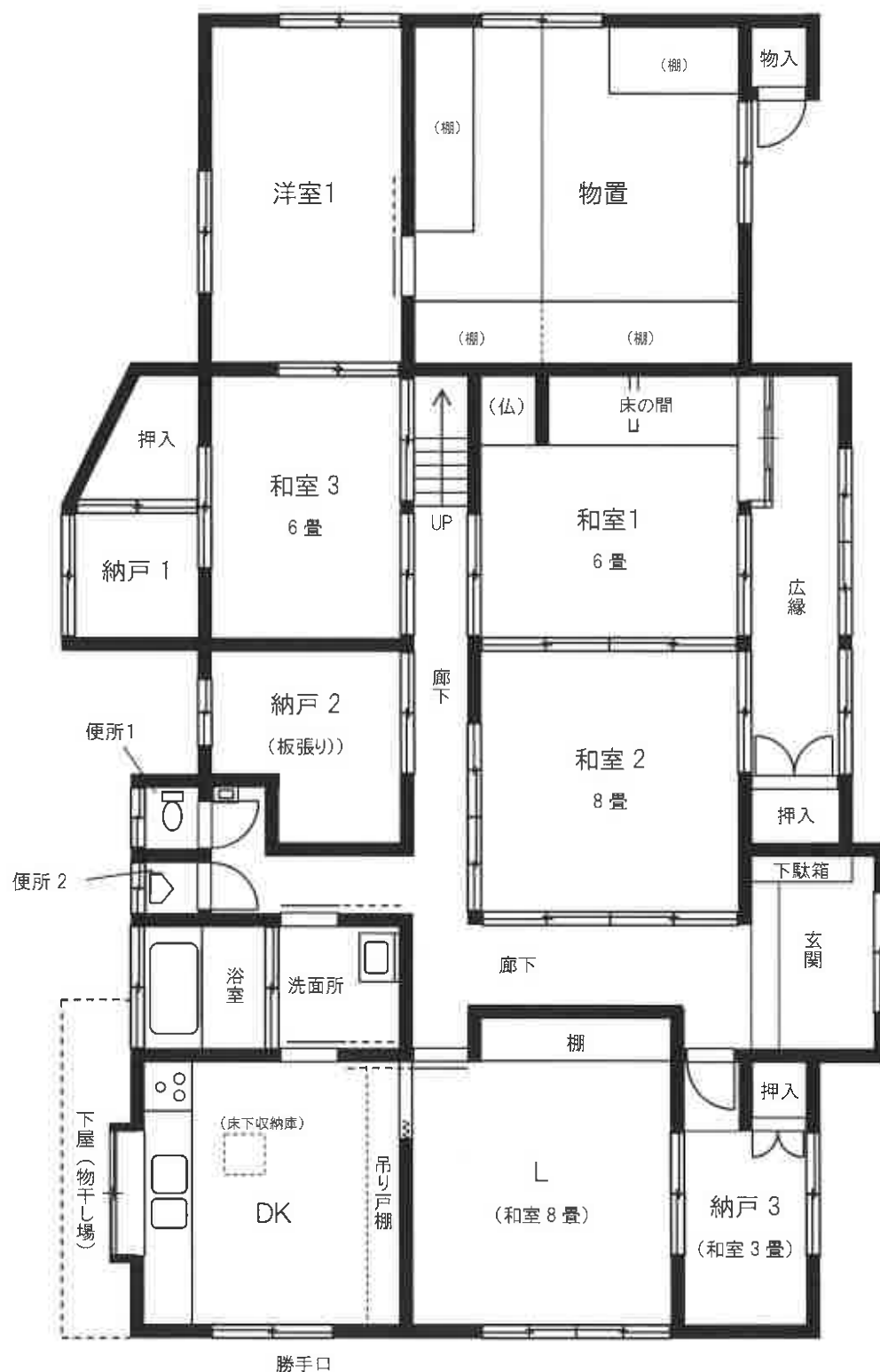
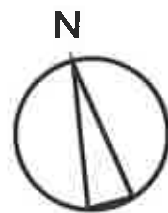


(注) 物件1の南東側の一部は、埋蔵文化財包蔵地「狩立B遺跡」が含まれているので、注意を要する。

※ 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

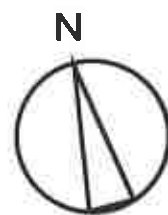
※ 間取りの配置等を概略的に表示したものである。

※ 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。

物件 3

間 取 図



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	