

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, 2	5, 790, 000 4, 632, 000	一括	1, 158, 000	77, 725	27, 893
1	3, 550, 000				
2	2, 240, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 佐世保市白木町
 地 番 63 番 15
 地 目 宅地
 地 積 608.31 平方メートル
- 2 所 在 佐世保市白木町 63 番地 15
 家屋 番号 63 番 15
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺平家建
 床 面 積 125.45 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造セメントかわらぶき平家建
 床 面 積 23.46 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 5月15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

【物件番号1】

- ・隣地との境界が不明確である。
- ・売却対象外の土地（地番63番5土地等）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 佐世保市白木町
 地 番 63 番 15
 地 目 宅地
 地 積 608.31 平方メートル

- 2 所 在 佐世保市白木町 63 番地 15
 家屋 番号 63 番 15
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺平家建
 床 面 積 125.45 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造セメントかわらぶき平家建
 床 面 積 23.46 平方メートル

令和7年(ケ)第19号
令和8年02月02日受理
令和8年02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 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 | 佐世保市白木町 |
| | 地 番 | 6 3 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 0 8 . 3 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐世保市白木町 6 3 番地 1 5 |
| | 家屋 番号 | 6 3 番 1 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 2 5 . 4 5 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 2 3 . 4 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	■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 □不動産登記法14条地図のとおり				
占 有 者 及 び 占 有 状 況	■土地所有者 □その他の者 上記の者が本件土地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					
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が異なる(□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 上記の者が本件建物を 住居 として占有している。 □「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 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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 (所有者の母)	① 現在、物件2建物には、私と所有者である息子(A)の2人で居住しており、他に占有者はなく、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。 ② 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、概ね土地建物位置関係図のとおりで境界争いの話はないと思います。 ③ 物件2建物の新築後及び建物図面が作成された平成27年6月以降、建物の増築は行っていないと思います。 ④ 物件2建物のリビングの天井には雨漏り痕がありますが、現実には室内に雨水が落ちるということはありません。 また、特に白アリ被害等や建物の不具合はないと思います。
■ A (所有者)	① 物件2建物には、床の軋み等経年劣化による傷みの箇所が多々あります。白アリの駆除も、過去に1回行ったという記憶があります。 ② 物件1土地の境界については、隣地63番1土地側の境界について争いがありますが、同土地所有者が私の後輩という人的関係から、特に問題は顕在化していません。 ③ 土地建物位置関係図のとおり、物件1土地から公道(市道)へ至るには、位置指定道路を含む私道(63番5土地等)を利用することとなりますが、81番2土地所有者から物件1土地の分譲を受けた関係から、無償での利用となっています。 買受人に対しては、私道所有者と何らかの協議が必要だと思います。 ④ 物件1土地の北側においては、平成27年の災害によるがけ崩れが発生し、民有地である83番1土地側の復旧工事費用については、個人負担となったため、現時点でも約90万円程度の残債務があります。 ⑤ 写真③の右下のゴミ箱が設置されている部分までが物件1土地になります。

(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土地については、現地概測及び関係人の陳述等の結果から、概ね、土地建物位置関係図のとおりであると思料するが、地積測量図が具備されているものの作製年月日が古く精度が低いものと思料され、また、境界を視認できるも境界杭等が存在しないため、形状及び範囲は判然としないものと思料する。

なお、物件1土地について、その境界を特定するには、専門家による測量等を行う必要があるものと思料する。

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]

土地建物位置関係図のとおり、物件1土地は、私道等を介し、その北東側において市道(佐世保市役所土木総務課における調査の結果)に接面している。

⑥ [その他の意見]

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。

(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
08年02月03日（火） 12：30－12：45	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02月03日（火） 13：05－13：40	物件所在地	物件の特定、写真撮影（外部）、事情聴取（B（所有者の母）；調査期日の打合せ、占有関係等について）
08年02月06日（金） 12：30－12：40	佐世保市役所建築指導課，土木管理課	道路調査
08年02月06日（金） 13：10－14：25	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（所有者）；占有関係等について）
年 月 日（ ） ： ー ；		
年 月 日（ ） ： ー ；		
年 月 日（ ） ： ー ；		
（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

1 18-2 18-8
2 52-1 18-1

N

水

COPY

COPY

所在地		白土町		地番		63番15	
作成年度	平成28年	精度	1/2500	資料	地籍図	備考	白土町台地附属地区
作成年月日				作成者			

40-12
 40-16
 50-24
 60-20
 60-22
 60-25
 85-2
 60-28
 60-27
 60-26
 50-4
 50-14
 50-18
 50-20
 50-22
 50-24
 50-26
 50-28
 50-30
 50-32
 50-34
 50-36
 50-38
 50-40
 50-42
 50-44
 50-46
 50-48
 50-50
 50-52
 50-54
 50-56
 50-58
 50-60
 50-62
 50-64
 50-66
 50-68
 50-70
 50-72
 50-74
 50-76
 50-78
 50-80
 50-82
 50-84
 50-86
 50-88
 50-90
 50-92
 50-94
 50-96
 50-98
 50-100

COPY

COPY

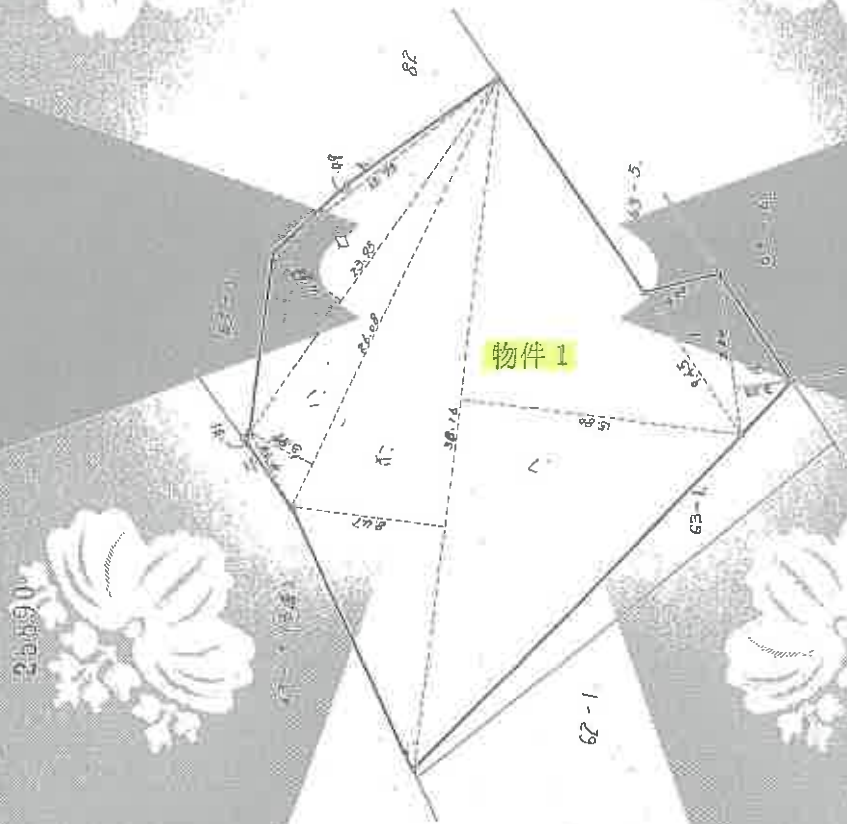
COPY

COPY

これは図面に記録
令和8年2月3日

請求番号: 12-2

型	普	第一作
日期/地点		杭州植物园

[illegible]

國曆×年×月×日登記
前公證人：徐×新

三、四、五、六、七、八、九、十、十一、十二、十三、十四、十五、十六、十七、十八、十九、二十、二十一、二十二、二十三、二十四、二十五、二十六、二十七、二十八、二十九、三十、三十一、三十二、三十三、三十四、三十五、三十六、三十七、三十八、三十九、四十、四十一、四十二、四十三、四十四、四十五、四十六、四十七、四十八、四十九、五十、五十一、五十二、五十三、五十四、五十五、五十六、五十七、五十八、五十九、六十、六十一、六十二、六十三、六十四、六十五、六十六、六十七、六十八、六十九、七十、七十一、七十二、七十三、七十四、七十五、七十六、七十七、七十八、七十九、八十、八十一、八十二、八十三、八十四、八十五、八十六、八十七、八十八、八十九、九十、九十一、九十二、九十三、九十四、九十五、九十六、九十七、九十八、九十九、一百。

登記年月日：平成22年5月22日

これは図面に記載の土地の、登記簿上の、面積を示す。
令和8年2月3日 東京都建設局 測量課 作成

建築物平面図

建物名称：仮設15

所在地：仮設地区内（仮設地区）

各階平面図



面積表

8.190 × 7.280	=	59.623200
4.550 × 4.550	=	20.702500
3.185 × 6.370	=	20.288450
5.460 × 4.550	=	24.843000
合計		125.457150
床面積		125.45 m ²

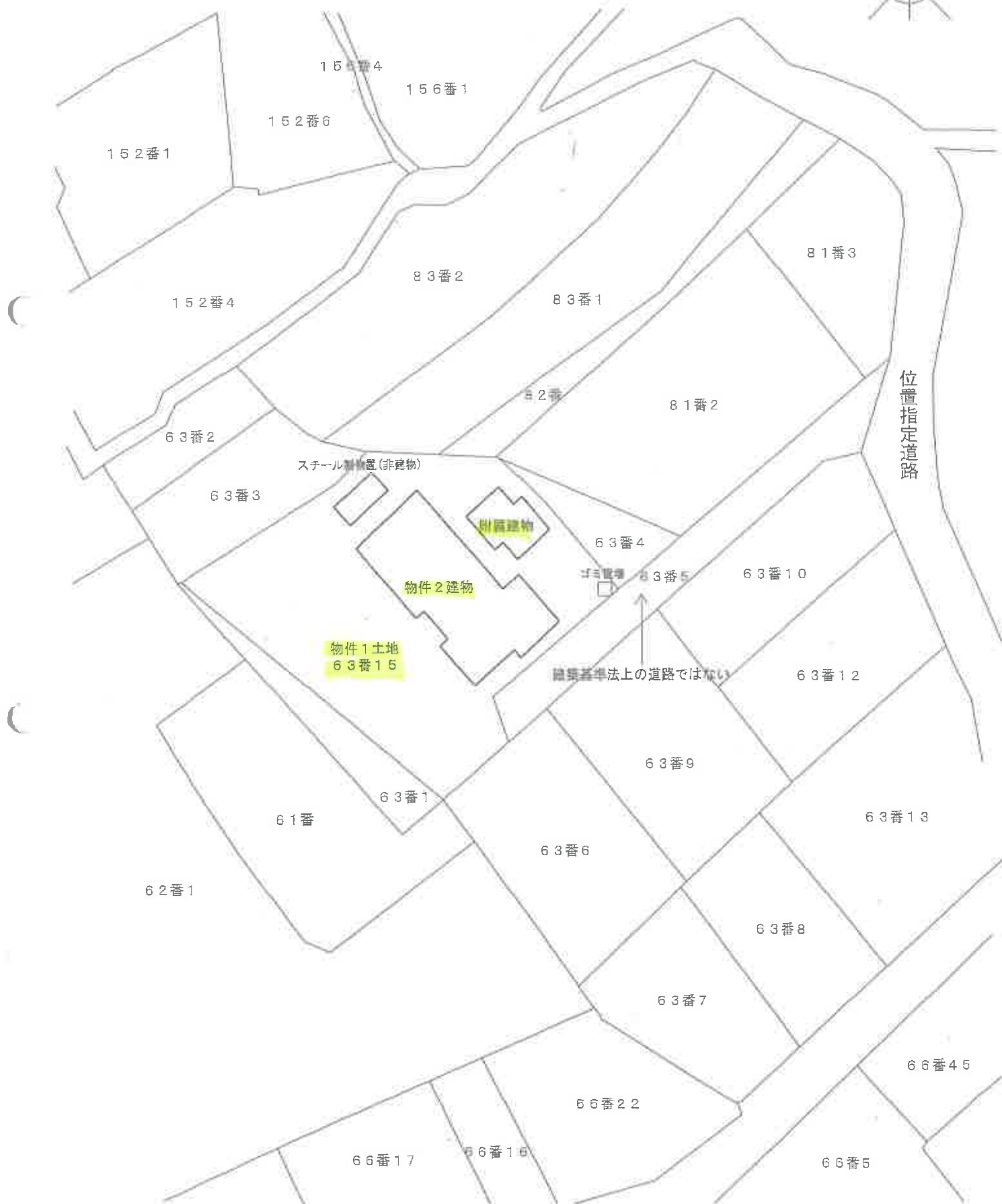
附属建物符号1



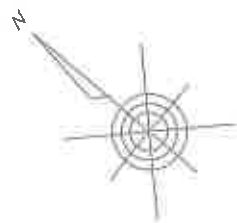
外倉	内倉	出庫	単位	500
----	----	----	----	-----

土地建物位置関係図

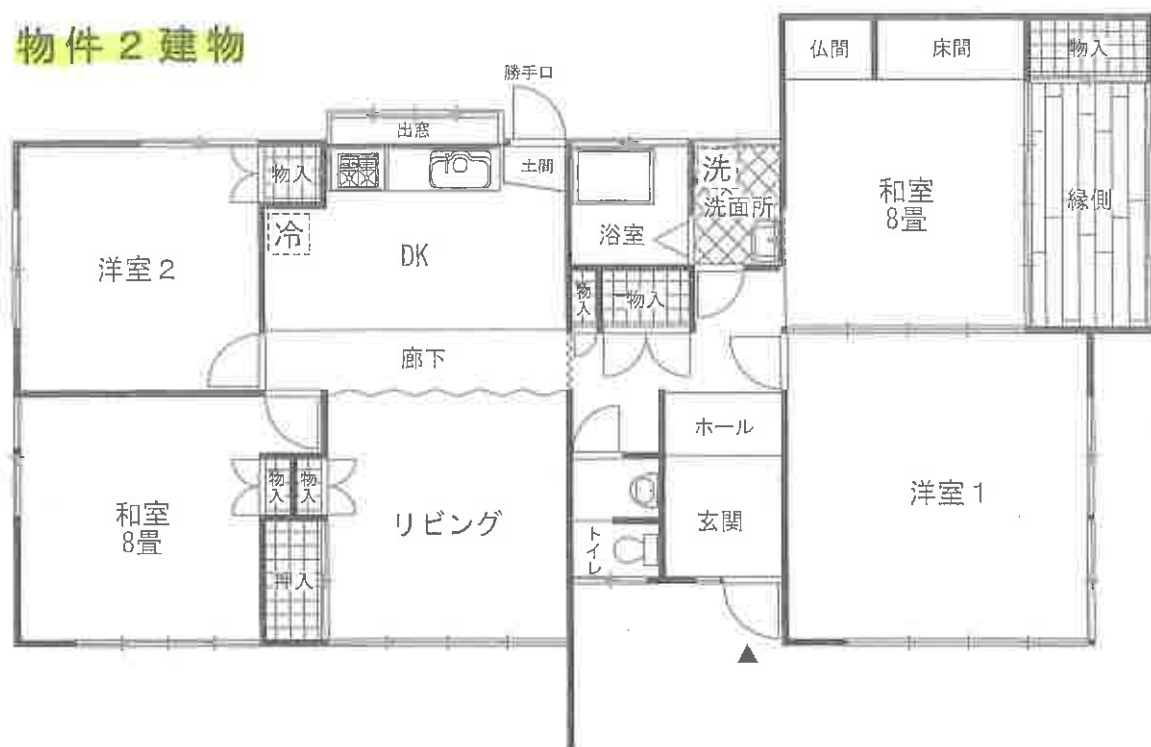
※ この図面は土地等の位置を概略的に表示したものであり、境界等の確定的な位置を保証するものではない。



間 取 図



物件 2 建物



附属建物



※ 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、畳の枚数をもとに表示している。

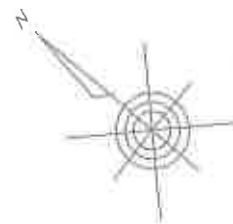
土地建物位置関係図

※ 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。



←●写真撮影位置方向

間 取 図



物件 2 建物



附属建物



※ 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、畳の枚数をもとに表示している。

①

物件 1

物件 2 主



②

私道 (63-5)

物件 2 主

同符 1

物件 1



③

物件 2 符 1

物件 1

隣地建物



④

物件 2 主

スチール製物置

物件 1



⑤

物件 1



⑥

隣地 63-6

物件 1

私道



⑦

物件 1

物件 2 符 1



⑧

物件 2 主

物件 1

私道 (63-5)



⑨

玄関



⑩

和室



⑪

洋室 2



⑫

リビング



⑬

DK



⑭

洗面所



⑮

浴室



⑬

和室



⑭

洋室1



⑮

縁側



⑯

物置



⑰

物置



⑱

雨漏り痕の状況(リビング天井)



天井の損傷状況(玄関)



令和7年(ケ) 第19号
令和8年 2月 2日受理
令和8年 2月 6日現地調査
令和8年 3月16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

竹 房 政 美 印

第1 評価額

一括価格	
金 8,270,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 5,070,000円
物件2(建物)	金 3,200,000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 地番 地目 地積	佐世保市白木町 63番15 宅地 608.31㎡	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 (附属建物) 符号 種類 構造 床面積	佐世保市白木町63番地15 63番15 居宅 木造セメント瓦葺平家建 125.45㎡ 1 物置 木造セメントかわらぶき平家建 23.46㎡	同左
番号	特記事項		
	特記すべき事項はない。		

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「佐世保」駅の北東方・道路距離約2km、最寄バス停「白木町」の北東方・約200m（徒歩約3分）。	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅のほか、賃貸マンション・アパート等の共同住宅も混在する緩傾斜地の既成住宅地域である。街路条件はやや劣るが、市中心部まで概ね徒歩圏内にあり、生活上の利便性は比較的良好である。格別の変動要因はなく、当分の間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	市街化区域 第2種中高層住居専用地域 60％ 200％ － 土砂災害警戒区域（地すべり警戒区域）
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 接 道 状 況 そ の 他	608.31㎡ 間口約24m、奥行約28m ほぼ整形地 中間画地 地勢は平坦地であるが、北側に法地がある。
接面道路の状況	南東側が幅員約3～4mの個人（他人）所有の舗装私道（63番5）に、概ね等高に接面している（特記事項4参照）。	
土地の利用状況等	物件1土地は、物件2建物及び附属建物の敷地として利用されている。隣地は、一般住宅としての土地利用が中心である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：前面道路に本管あり（特記事項5参照） ガ ス 配 管：なし（プロパン） 下 水 道：前面道路に本管あり（特記事項5参照） （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. 評価数量については、登記記載数量を採用した。 2. 埋蔵文化財の有無及びその状況については、評価時点現在、物件1土地は周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれていない。 3. 土壌汚染の有無及びその状況については、公的資料の確認、実地調査からは物件1土地において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。	

特 記 事 項

4. 物件1土地は、上記のとおり幅員約3～4mの個人（他人）所有の舗装私道（63番5）に接面し、北東側の位置指定道路から当該私道を介して物件1土地内に入出りが行われている。佐世保市建築指導課において、当該個人（他人）所有の舗装私道（63番5）について確認を行ったところ、当該私道は、建築基準法上の道路に該当しないことが確認されたことから、原則的には建築基準法第43条第1項の「接道義務」の要件を具備しておらず、建物の新築や増改築はできないことになる。一方で、当該私道は「2戸以上の建ち並びのある通路」であり、「一定の通路幅員」等が確保されていることから、建物の階層や用途・床面積等は制限されるものの、建築基準法第43条第2項第2号の佐世保市許可基準により、建物の新築や増改築が許可される場合もあることから、買受希望者は佐世保市建築指導課に当該許可の可否について事前の確認を行う必要がある。なお、佐世保市建築指導課において、物件1土地上の物件2建物が建築された経緯を調査するため、建築計画概要書の確認を行ったが、建物の建築時期が古いため、建築計画概要書は保管されておらず確認できなかった。また、現状では物件1土地への出入りのため、個人（他人）所有の舗装私道（63番5）の利用については、通行料は無償となっているが、競落後に所有者が変更となった場合には、当該私道の所有者より通行料等が徴収されることも想定されることから、買受希望者は注意が必要である。
5. 佐世保市水道局での調査によると、上下水道管については他人所有地（63番5）に上下水道管が敷設されており、当該上下水道管から物件1土地内に引き込まれている。したがって、買受希望者は競落後も引き続き他人所有地を介在する上下水道管を利用できるか等について、佐世保市水道局において事前確認を行う必要がある。
6. 物件1土地の北側は、北側隣接地との高低差があることから法地となっており、擁壁が設けられている。所有者からの聴取によると、平成27年の災害により、がけ崩れが発生し、北側隣接地の83番1土地側の復旧工事費用が個人負担となったことから、現時点でも約90万円の工事費用の残債務がある、との回答であった。
7. 物件1土地には、土地建物位置関係図に示すスチール製物置（非建物）及びゴミ置場が存する。

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）：昭和44年9月10日新築 経 過 年 数 ：約57年 経済的残存耐用年数 ：0年
仕 様	構 造：木造 屋 根：セメント瓦葺 外 壁：堅羽目板、タイル、モルタルほか 内 壁：化粧合板、クロスほか 天 井：化粧合板、石膏ボードほか 床 ：畳、フローリングほか 設 備：電気、給排水、衛生、個別空調、プロパンほか その他：特別なものはない。
床面積（現況）	第3目的物件記載のとおり
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	総 合：普通 使用資材：普通 施 工：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. 評価数量については、登記記載数量を採用した。 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、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低い、成形板等にアスベスト等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。 3. 建物内のリビングの天井面には雨漏り痕が確認されたが、占有者からの聴取によると、雨漏り痕はあるものの室内に雨漏りは生じていない、との回答であった。また、建物の床面は経年劣化による軋み等が多々確認された。

区 分	附属建物符号 1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日 : 平成 7 年月日不詳新築 経 過 年 数 : 約 3 1 年 経済的残存耐用年数 : 0 年
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ほか 内 壁 : 化粧合板ほか 天 井 : 石膏ボードほか 床 : フローリングほか 設 備 : 電気、個別空調ほか その他 : 特別なものはない。
床面積(現況)	第 3 目的物件記載のとおり
現況用途等	階 層 : 平家建 現況用途 : 物置 間 取 り : 附属資料「間取図」のとおり
品 等	総 合 : 普通 使用資材 : 普通 施 工 : 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. 評価数量については、登記記載数量を採用した。 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、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低い、成形板等にアスベスト等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。 3. 附属建物符号 1 は、物件 2 建物の北東側に存する小規模な物置である。

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	37,200	0.684	608.31	0.90	13,930,000

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）－13

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $40,900\text{円}/\text{㎡} \times 101.9/100 \times 100/103.0 \times 100/108.9 \approx 37,200\text{円}/\text{㎡}$

◇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：画地条件（方位＋2％、角地＋1％）

◇地域格差：交通・接近条件0.99×環境条件1.10 ≈ 1.089

イ 個別格差：街路条件（接面道路の性質▲20％）、画地条件（地積大▲10％、法地を含む▲5％）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮のうえ査定した。

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	150,000	125.45	0.040	750,000
附属建物	100,000	23.46	0.040	90,000
合 計				840,000

物件2建物

ア 再調達原価：150,000円/㎡

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：物件2建物は、新築後約57年を経過し、経済的耐用年数はすでに満了している。したがって残価率5％を基本に観察減価法による補正（▲20％）を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{残価率} & & \text{観察減価法現価率} & & \text{現価率} \\ 0.05 & \times & (1 - 0.2) & = & 0.040 \end{array}$$

附属建物符号1

ア 再調達原価：100,000円/㎡

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：附属建物は、新築後約31年を経過し、経済的耐用年数はすでに満了している。したがって残価率5％を基本に観察減価法による補正（▲20％）を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{残価率} & & \text{観察減価法現価率} & & \text{現価率} \\ 0.05 & \times & (1 - 0.2) & = & 0.040 \end{array}$$

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	13,930,000	0.35	法定地上権	4,880,000

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	13,930,000	-4,880,000		0.80	0.70	5,070,000
2	840,000	+4,880,000	—	0.80	0.70	3,200,000
一括価格 (合計)						8,270,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：物件1土地は建築基準法上の道路に接面しておらず、法第43条第2項第2号の許可の如何によっては、土地建物の価格に影響を与えること及び競落により買受人は個人（他人）所有の私道を利用するために通行料等の支払いを求められる可能性があること等、不確定要素を含むことによる市場性の減退の程度を考慮のうえ市場性減価を行った。

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）－13
所 在：佐世保市白木町18番5
価 格：40,900円/㎡
位 置：JR佐世保線「佐世保」駅の北東方約1.4km
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：360㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：東側4m私道に接面、南側道
用 途 指 定 等：第1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、アパート等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 13,449,734円
物件2 1,805,615円（附属建物を含む）

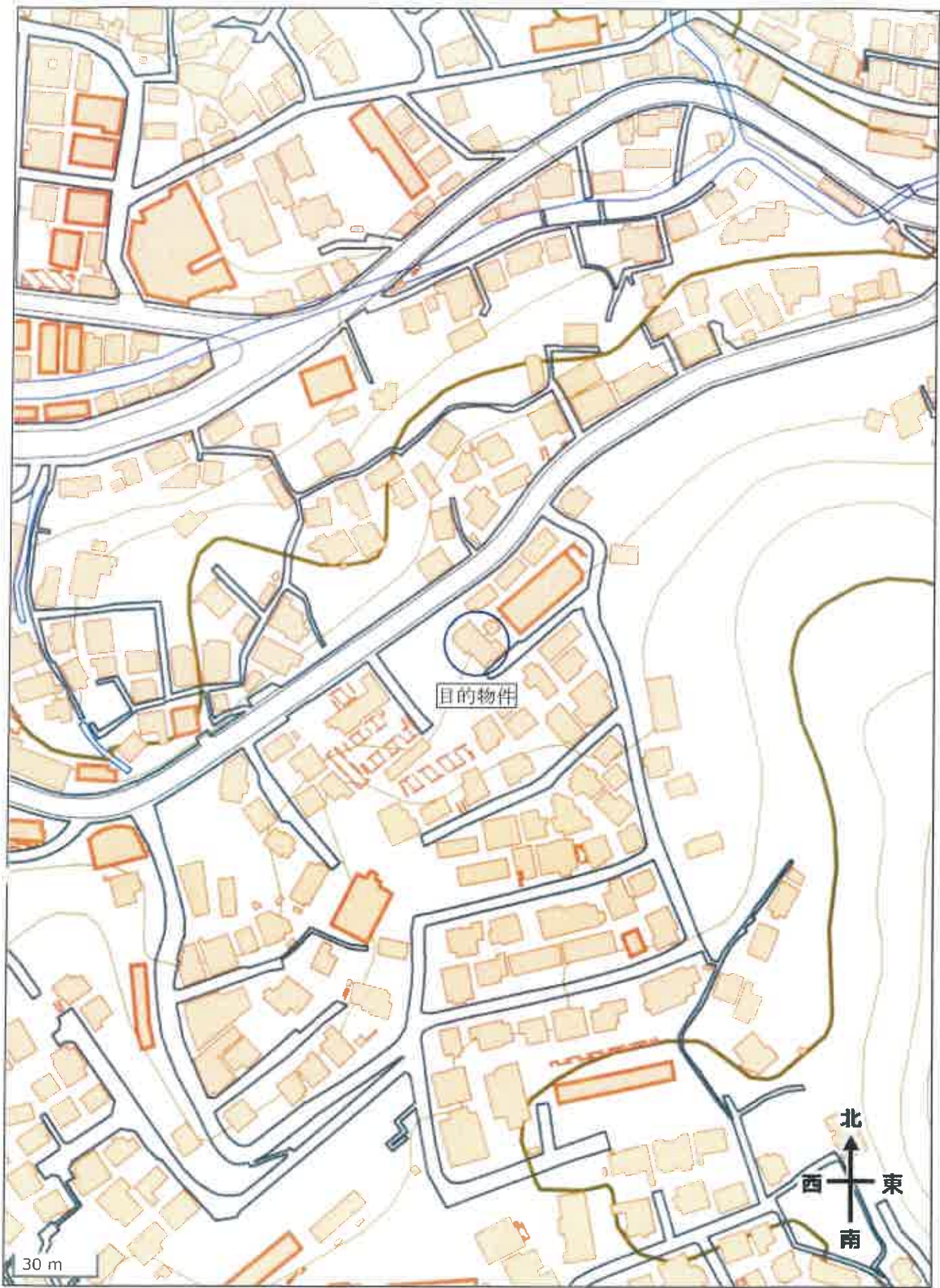
※ここに掲げた参考価格は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた価格とは、その性質上異なるものである。

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 見取図
- 3 公図写
- 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

以 上





公 図 写

※縮小実施 (A3→A4)

4 18-2 18-8 18-4 18-1 110-5 49-10
5 52-1 18-1 108-1 110-5



COPY

人

(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費入付
られている図面です。土地の位置及び形状の細部を記載した図面です。



請求 番号	所 在	佐世保市白木町			地 番		63番15	
図力 縮尺	縮尺不明	精 度 区 分	座標 系 番号 及び 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 事 記 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2月3日
長崎地方務局佐世保支局
登記官

請求番号 : 12-1
(1/2)

公用

※縮小実施 (A 3→A 4)

[illegible]

公用

※縮小実施 (A 3→A 4)

登記年月日：昭和十四年五月二十八日

公用

これは図面に記録されている四角左面図、右面図である。

令和8年2月3日 足利地方志編纂委員会

令和8年2月3日

埃奇州乃主權的北非區之國

04-22-00

昭平年 月 日登記

 Springer

69-15

上座の所在

25890

作 製 年 月 日

昭和四拾四年五月拾四日

作者

申請人

求積表

日期	人数	高	70 步 走
1	15.73	0.49	7.7377
2	29.25	3.93	11.0.8825
3	26.60	3.99	104.0512
4	4.74	0.31	1.4614
5	38.10	2.47	23.2512
6	32.16	1.80	627.8720
7	9.45	4.00	3.8000
8	8.84	3.23	28.2532
9			1216.6212
10			628.7100

(日 前 達 10)

國家圖書館金石部

R_1	$1/300$	1
-------	---------	-----

登記年月日：平成27年6月8日

これは図面に記録されている建築基準法上の図面である
令和8年2月3日 長崎県地方庁登記課 佐藤 文雄

建物図面・各階平面図写

※縮小実施（A3→A4）

建物図面
各階平面図

家屋番号	63番15
建物の所在	佐世保市白木町63番地15

各階平面図

主たる建物

附属建物符号1

家 屋 面 積

8,190 × 7,280	=	59,623,200
4,550 × 4,550	=	20,702,500
3,185 × 6,370	=	20,288,450
5,460 × 4,550	=	24,843,000
合 計		125,457,150
床面積		125.45 m ²

家 屋 面 積

3,800 × 3,800	=	14,440,000
1,900 × 3,800	=	7,220,000
1,900 × 1,950	=	3,705,000
合 計		25,365,000
床面積		25.46 m ²

作 成 者

土地家屋調査士

縮尺

1/250

申請人

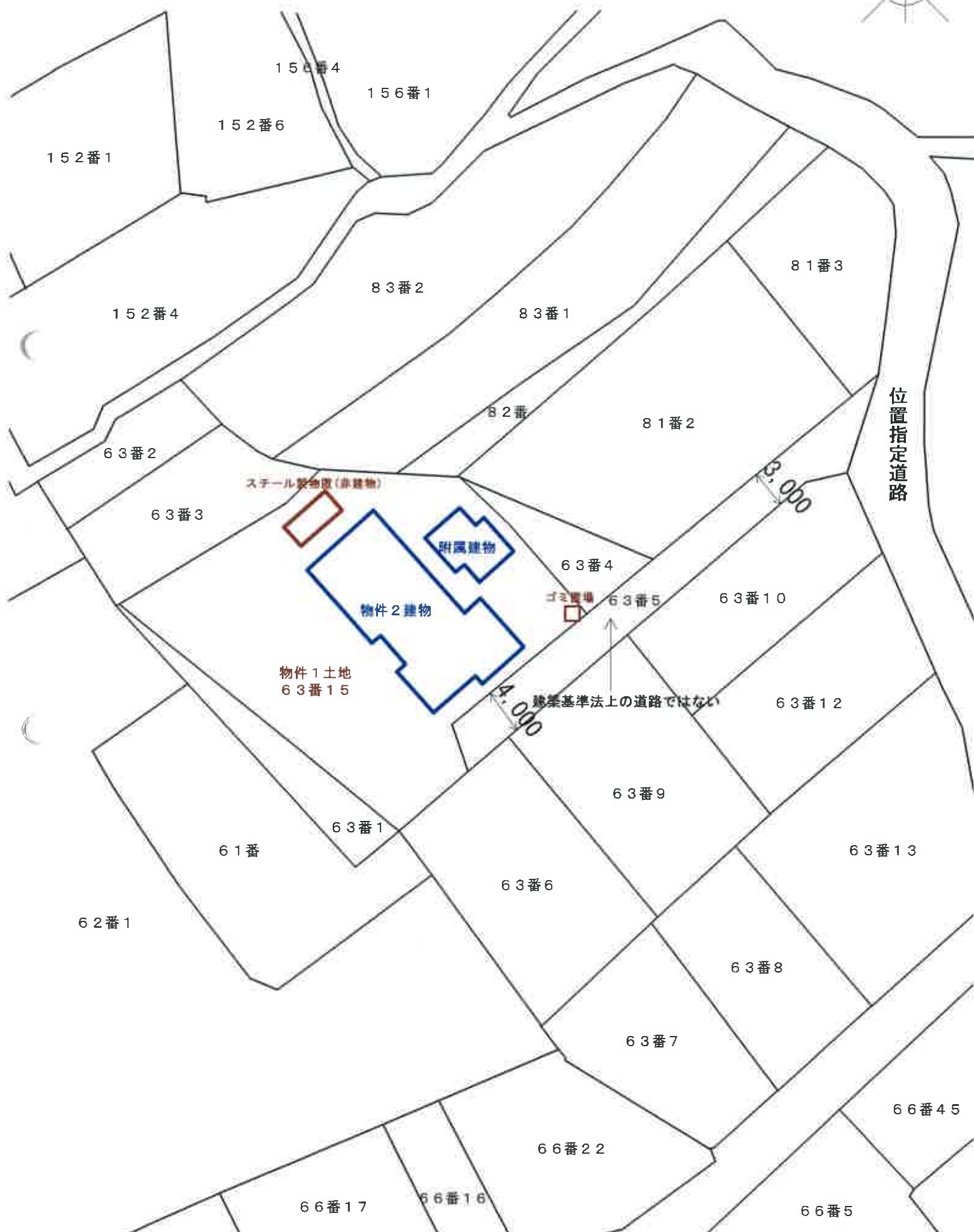
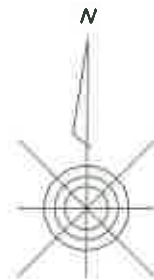
縮尺

1/600

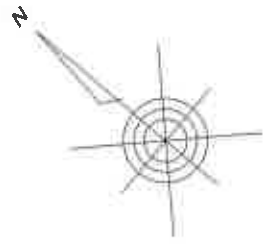
(佐世保市土地家屋調査士会 用紙)

土地建物位置関係図

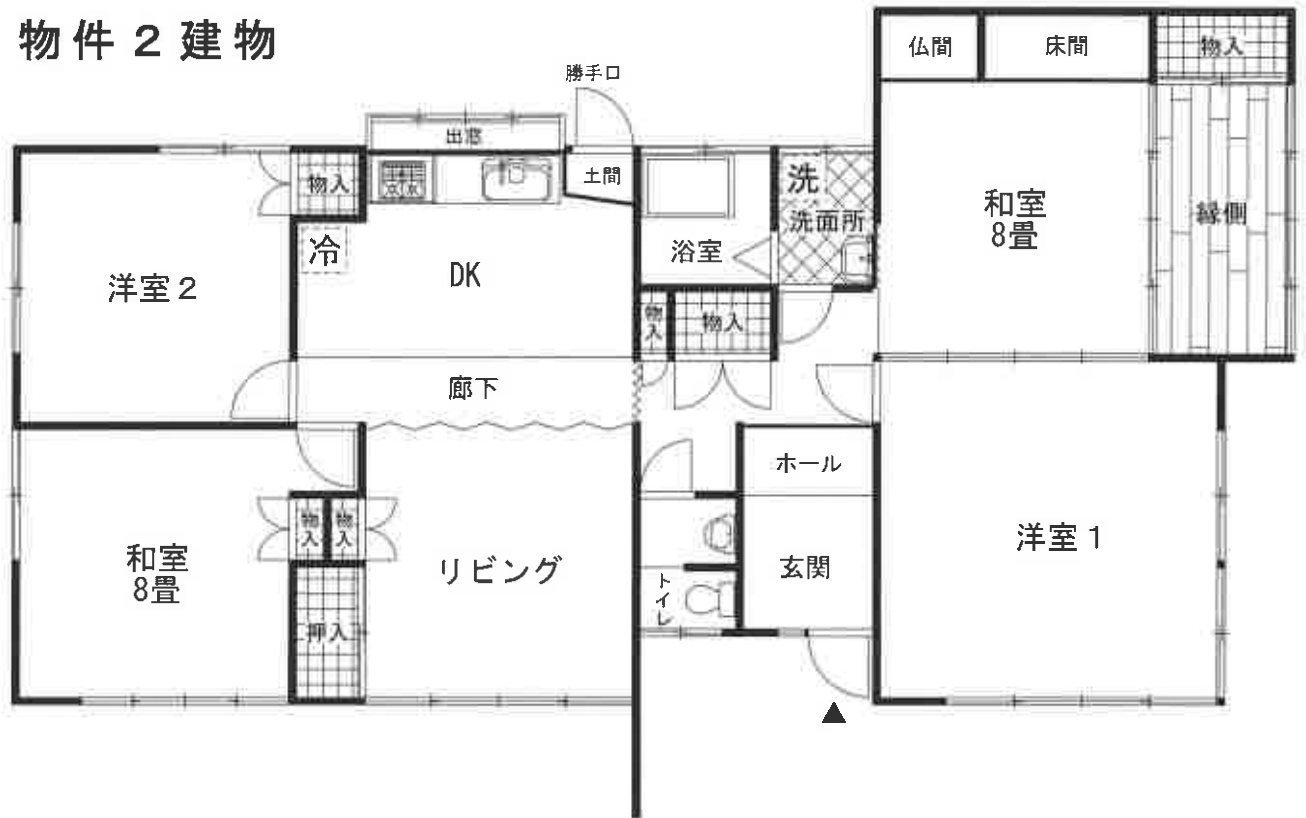
※ この図面は土地等の位置を概略的に表示したものであり、境界等の確定的な位置を保証するものではない。



間 取 図



物件 2 建物



附属建物



※ 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、畳の枚数をもとに表示している。