

令和 8 年（ヌ）第 2 号

注 意 書

現況調査報告書及び評価書には、物件 1（土地）に関する記載がありますが、今回の入札では、物件 1 は売却対象物件ではありませんので、ご注意ください。

物件 2 のみを売却した場合の評価額は「補充評価書」に記載されています。

長崎地方裁判所佐世保支部

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 場 所	令和 8 年 1 1 月 1 9 日 午前 1 0 時 0 0 分 長崎地方裁判所佐世保支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 2 月 1 0 日 午前 1 0 時 0 0 分 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。		



2 ページ



物 件 目 録

2 所 在 佐世保市花高四丁目 1 1 0 番地 2 6 9

家屋 番号 1 1 0 番 2 6 9

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 7 0 . 7 8 平方メートル
2 階 6 3 . 3 7 平方メートル

(現 況)

床 面 積 1 階 約 7 4 . 7 8 平方メートル
2 階 6 3 . 3 7 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 2 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 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

【物件番号 2】

売却対象外の土地（地番 1 1 0 番 2 6 9）につき，本件建物のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 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

2 所 在 佐世保市花高四丁目 1 1 0 番地 2 6 9

家屋 番号 1 1 0 番 2 6 9

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 7 0 . 7 8 平方メートル
2 階 6 3 . 3 7 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 7 4 . 7 8 平方メートル
2 階 6 3 . 3 7 平方メートル

令和8年(ヌ)第 2号
令和8年 3月26日受理
令和8年 5月11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 | 佐世保市花高四丁目 |
| | 地 番 | 1 1 0 番 2 6 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 6 . 0 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐世保市花高四丁目 1 1 0 番地 2 6 9 |
| | 家屋 番号 | 1 1 0 番 2 6 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造珪鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 0 . 7 8 平方メートル
2 階 6 3 . 3 7 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	長崎県佐世保市花高四丁目13番9号		
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	☒ カーポートが存する。		
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が異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 74.78㎡ 2階 63.37㎡		
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
■ A (債務者)	① 本件建物は、私が住居として利用しています。 ② 本件建物は元々亡父が建てた家なので、増改築の場所や時期について、詳しくわからないのですが、1階北側にある倉庫は、新築したのとはほぼ同じ時期に作られたものだと思います。倉庫以外に増改築をした箇所は、おそらくないと思います。 ③ カーポートに関しても、新築した当時に設置したのだと記憶しています。 ④ 屋根に設置してあるソーラーパネルは、設置したのが今から7、8年前になります。また、ソーラーパネルの設置に併せて、ガスからオール電化の設備に変更しました。 ⑤ そうしたオール電化等の設置に際して、新たなローンを組んだのですが、途中で売電の買取金額が下がった影響等もあって、現在、その支払いが滞った状態となっています。今回の競売手続を申立てた債権者が、その時ローンを組んだ債権者です。 ⑥ 隣接する土地所有者との間で境界に関する争いはありません。 ⑦ 本件建物に関して、雨漏り及びシロアリといった被害は見られませんが、これといった不具合はありません。 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、周辺をブロック塀等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、新築時に1階北側で倉庫の増築が見られるものの、その他の場所で増改築は見られず、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]

本件土地の西側は、幅員約6mの市道(花高四丁目17号線)に接面している。

⑥ [その他の意見]

本件土地にあるカーポートは、土地との接合状況から、土地の定着物と認定した。

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3月27日（金） 16：30－16:43	物件所在地	物件特定，外観調査，立入調査日程調整
R8年3月31日（火） 14：51－15:04	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4月3日（金） 16：24－16:37	物件所在地	立入調査日程調整
R8年4月13日（月） 9：45－10:17	物件所在地	立入調査，占有関係調査

（特記事項）

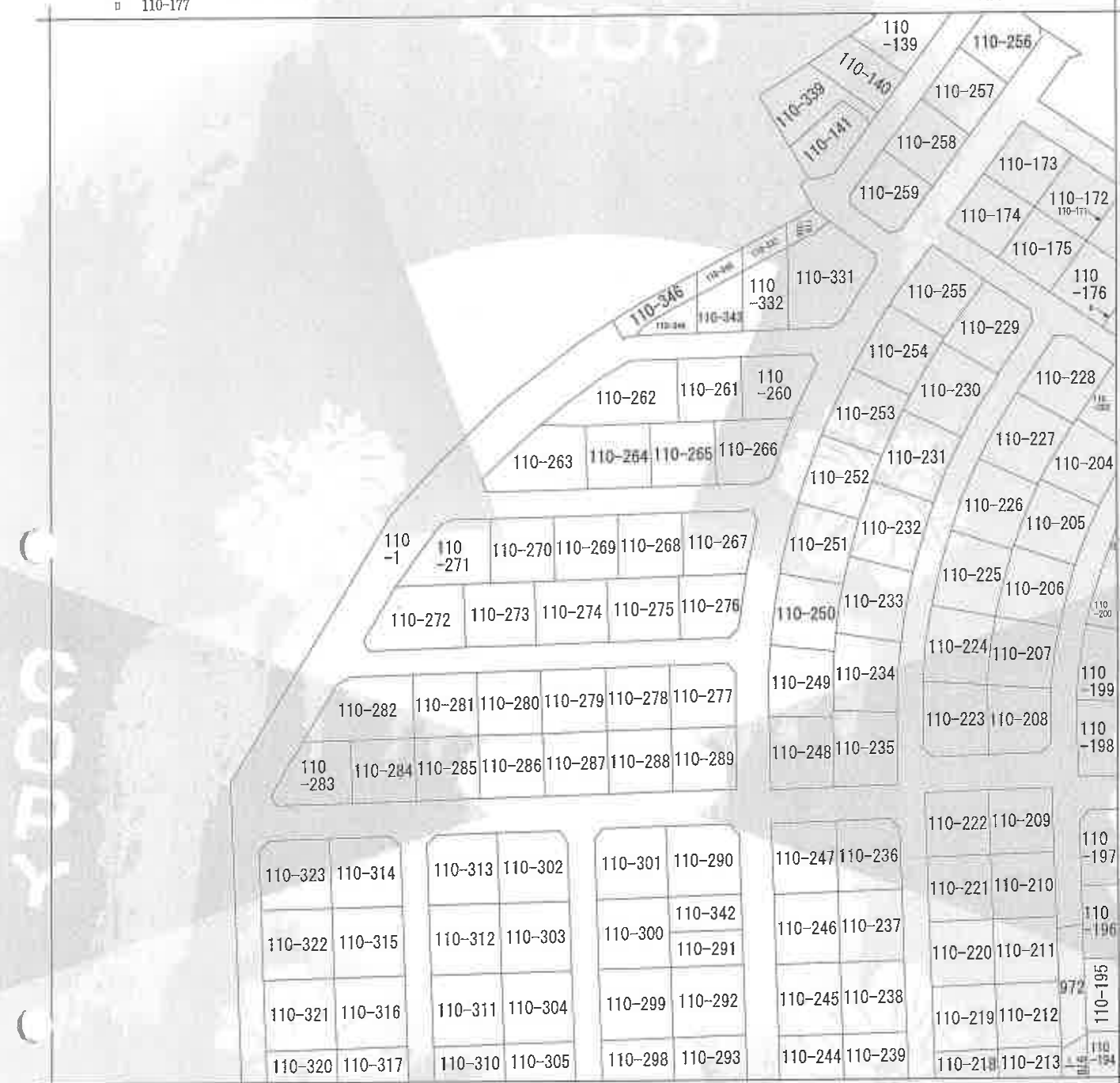
☐ 令和 年 月 日。
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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



(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。

地番区域見出

花高4丁目

請求部	所在	佐世保市花高四丁目				地番	110番269			
出力縮尺	1/1000	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	方位不明	

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31日

長崎地方務局佐世保支局

登記官

請求番号：27-1

(1/1)

登記年月日：昭和52年12月3日

公用

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31日 長崎地方方法務局佐世保支局

令和8年3月31日

長崎地方法務局佐世保支局

登記官

請求番号: 27-3

前 後 · 新 地 址 所 在 圖 區

1986年 月 日 登記 270

地番	110-270- 110-276	96-2-011 110-276
----	---------------------	---------------------

土地の所在

425-4

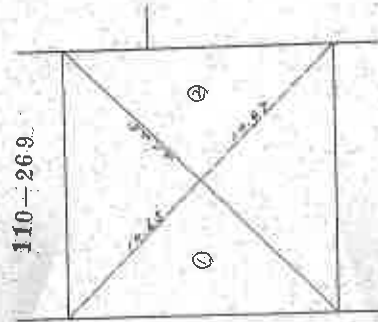
昭和五拾貳年九月參拾日

作者

申請人 請託
代理位 囑

求積表

1	2	25	0.65	220.825
2	2	25	0.67	226.885
				43.0500
				22.250



110-269

1	320	1
---	-----	---

登記年月日：平成8年2月29日

公用

令和8年3月31日 長崎地方方法務局佐世保支局

登記官

請求番号：27-2

251128 各階平面図

4.8.2.4

家屋番号 110-269

建築物図面

建物の所在 佐世保市花高4丁目110番地269

1階



求積表

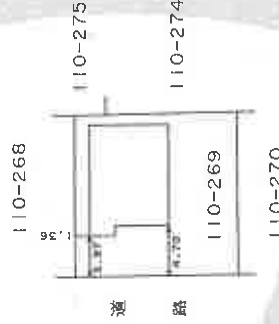
2.364 X	0.900 =	2.127600
7.312 X	9.390 =	68.659880
合計		70.787280
床面積		70.78 m ²

2階



求積表

6.200 X	4.750 =	29.450000
7.312 X	4.640 =	33.927680
合計		63.377680
床面積		63.37 m ²



作製者 土地家屋調査士

(平成8年2月26日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

A3→A4への縮小書面

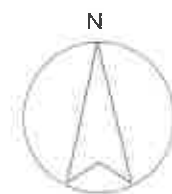
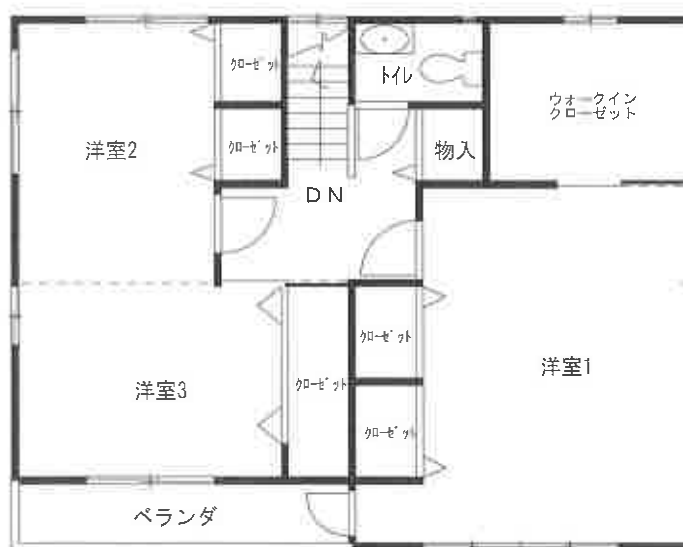


間取図

1 階



2 階



- ※ 当該図は、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



公図、建物図面・各階平面図等を基に作成した。
なお、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

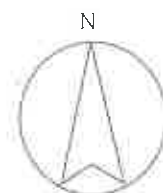
←●写真撮影位置方向

未登記増築部分

1 階



2 階



- ※ 当該図は、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。

物件 2

①



物件 1

接道状況

②



市道

カーポート

③



物件 1

物件1 南側の状況

④



物件1 東側の状況

⑤



未登記増築部分

⑥



玄関ポーチ

⑦



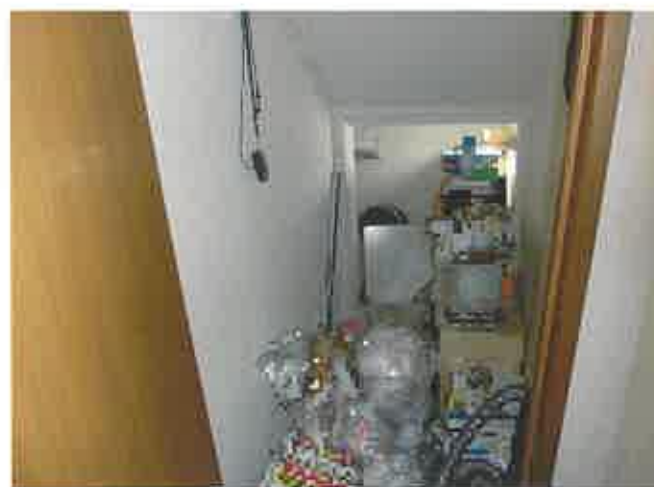
玄関

⑧



階段下収納

⑨



リビングダイニング

⑩



リビングダイニング

⑪



キッチン

⑫



和室

⑬



洗面所

⑭



浴室

⑮



洋室1

⑬



ウォークインクローゼット

⑭



洋室2

⑮



パネルドア

⑯



洋室3

⑰



ベランダ

⑱



令和8年（ヌ）第2号
令和8年3月26日受理
令和8年4月13日現地調査
令和8年5月11日評価

長崎地方裁判所 御中
佐世保支部

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
板 山 昌 治

第1 評価額

一 括 価 格			
金		7,250,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	4,290,000	円
物件2（建物）	金	2,960,000	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

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	所在 地番 地目 地積	佐世保市花高四丁目 110番269 宅地 226.09 m ²	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	佐世保市花高四丁目110番地269 110番269 居宅 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階：70.78m ² 2階：63.37m ² (延床面積 134.15m ²)	1階：74.78m ² (延床面積 約138.15m ²)
番号	特記事項		
	物件2建物の1階北端部分に未登記増築部分(倉庫・概測面積約4m ²)が存し、1階床面積は74.78m ² となっている。		

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）

位 置 ・ 交 通	J R 早岐駅の北東方約1.5km（道路距離、以下同様） 花高東バス停の南東方約240m	
付 近 の 状 況	近隣地域は小森川沿いの平坦地に位置する区画整然とした住宅団地で、一般住宅を中心とする住宅地域を形成している。 その範囲は、南北約480m、東西約300mと判定した。 地域の変動要因もなく、今後も現状で推移すると予測する。	
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1種低層住居専用地域 50% 80% 建築基準法第22条指定区域 特にない
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 奥 行 接 道 関 係	226.09㎡ ほぼ正方形地 15m 15m 中間画地
接 面 道 路 の 状 況	敷地の西側が幅員約6mの市道花高四丁目17号線（建築基準法第42条第1項第1号道路）にほぼ等高に接面している。 （「土地建物位置関係図」参照）	
土地の利用状況等	物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。 物件1土地には、物件2建物の法定地上権が成立すると思料する。 （「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 都 市 ガ ス 前面道路に本管なし 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」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) 評価数量は登記簿数量を採用した。 (2) 対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。 (3) 物件1土地の南西端にカーポートが設置されている。（「土地建物位置関係図」参照） (4) 専門機関による土壤汚染状況調査等がなされていないため、土壤汚染の有無については不明である。ただし、対象地の履歴、官公署における公的資料、現在の使用状況等からは土壤汚染が存在することを示す端緒は見受けられなかった。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物 家 屋 番 号 110番269
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記簿記載)： 平成8年2月6日 新築 経 過 年 数 ： 約30年 経済的残存耐用年数： ほぼ満了
仕 様	構 造： 軽量鉄骨造 屋 根： 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁： サイディング等 内 壁： ビニールクロス等 天 井： ビニールクロス、目透かし天井等 床 ： フローリング、タタミ等 設 備： 電気(オール電化設備)、空調、給排水、衛生
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載の通り
現況用途等	階 層： 2階建 現況用途： 住宅 間 取 り： 末尾添付資料「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	雨漏り、シロアリ等の被害は確認されず、特に目立った損傷等はみられない。保守管理の状態は概ね良好であり、経年相当の劣化と判断される。
建物の利用状況	占有の状況は現況調査報告書のとおりである。
特記事項	(1) 物件2建物の1階北端部分に未登記増築部分(増築時期は主である建物と同時期)約4㎡(概測面積)がある。評価数量については、登記簿数量に当該増築部分の概測面積を加算した。(「間取図」参照) (2) 7、8年前にソーラーパネル及びエコ給湯器等のオール電化設備が設置されており、主である建物に附合していると判断されたので、建物の再調達原価において考慮した。 (3) 目視可能な範囲では飛散性のある吹付アスベストは観察されなかった。なお、建築時期等から判断して、建材等の二次製品を含めその使用の可能性もあるため、正確には専門家の調査をまたなければ不明である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1）

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) ア×イ×ウ×エ=オ (万円未満四捨五入)	備考
1	45,900	1.010	226.09	0.90	9,430,000	

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等 佐世保(県)-21

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $46,500\text{円/㎡} \times 102.6/100 \times 100/104.0 \times 100/100.0 = 45,900\text{円/㎡}$

(百円未満四捨五入)

◇ 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、交通、環境条件、行政的条件等を考慮した。

イ 個別格差 : 方位+1.0%

ウ 地 積 : 登記簿数量による。

エ 建付減価 : 建物の用途、老朽化の程度等を考慮した。

② 建物価格（物件2）

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) ア×イ×ウ=エ (万円未満四捨五入)	備考
2	150,000	138.15	0.045	930,000	

イ 現況延床面積 : 建物登記数量及び未登記増築部分の合計とした。

$\{134.15\text{㎡}(\text{物件2建物登記数量}) + 4\text{㎡}(\text{未登記増築部分概測}) = 138.15\text{㎡}\}$

ウ 現 価 率 : 物件2建物は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。

残価率 観察減価法減価率
 $\text{現価率} = 5\% \times (100\% - 10\%) = 4.5\%$

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) ア×イ=ウ (万円未満四捨五入)
1	9,430,000	0.35	法定地上権	3,300,000

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) (ア+イ)×ウ×エ×オ (万円未満四捨五入)
1	9,430,000	-3,300,000	1.00	1.00	0.70	4,290,000
2	930,000	+3,300,000	1.00	1.00	0.70	2,960,000
一 括 価 格 (合 計)						7,250,000

ウ 占有減価修正：特にない。

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)-21

所 在：佐世保市花高1丁目932番44
価 格：46,500円/㎡
位 置：J R 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6m市道
用 途 指 定 等：市街化区域 第1種低層住居専用地域
指定建蔽率50% 指定容積率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

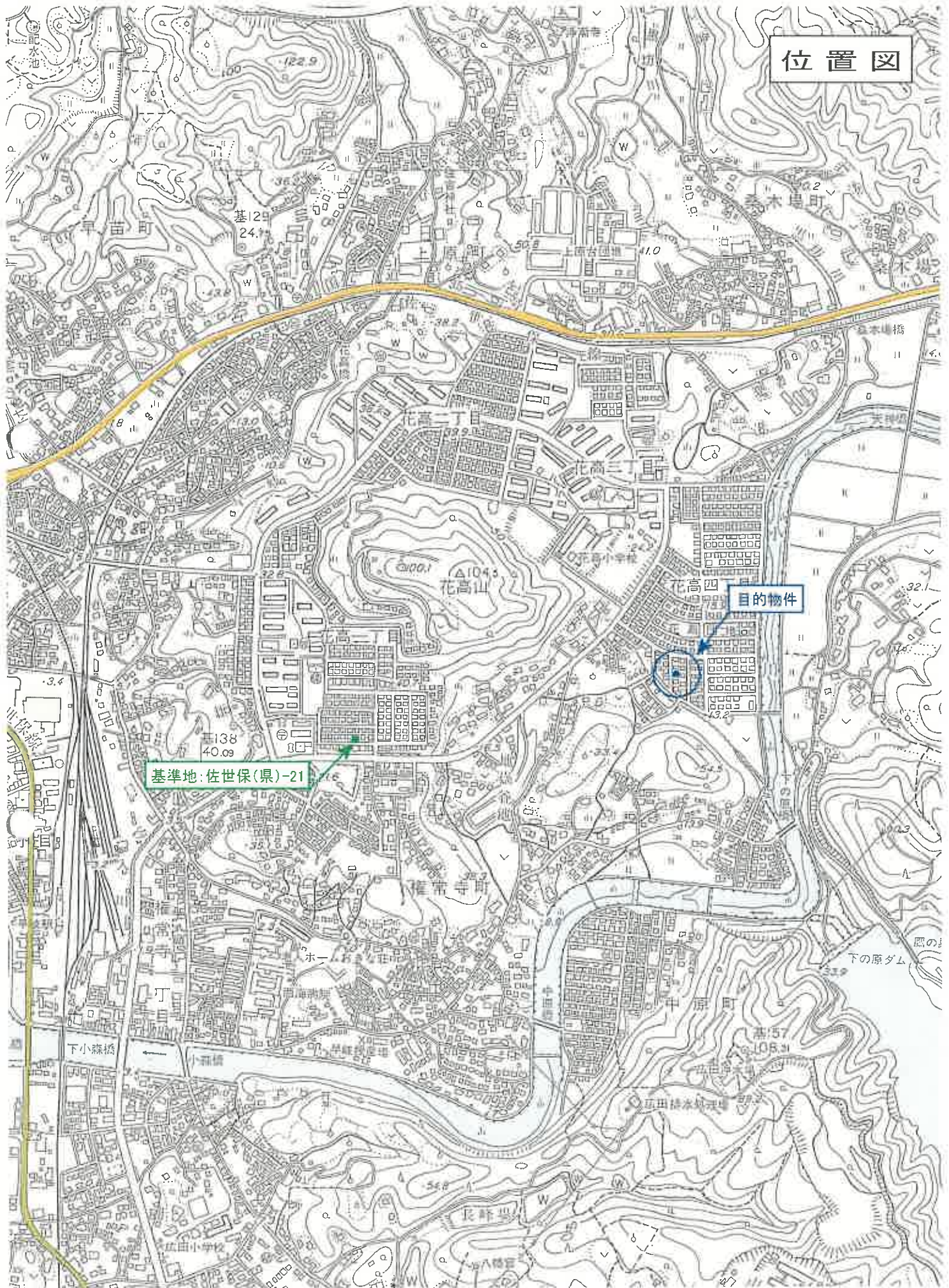
2 固定資産評価額（令和7年度）

物件1（土地） 6,579,219円
物件2（建物） 2,181,025円

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 見取図
- 3 公図(写)
- 4 建物図面・各階平面図（写）
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図

位置図

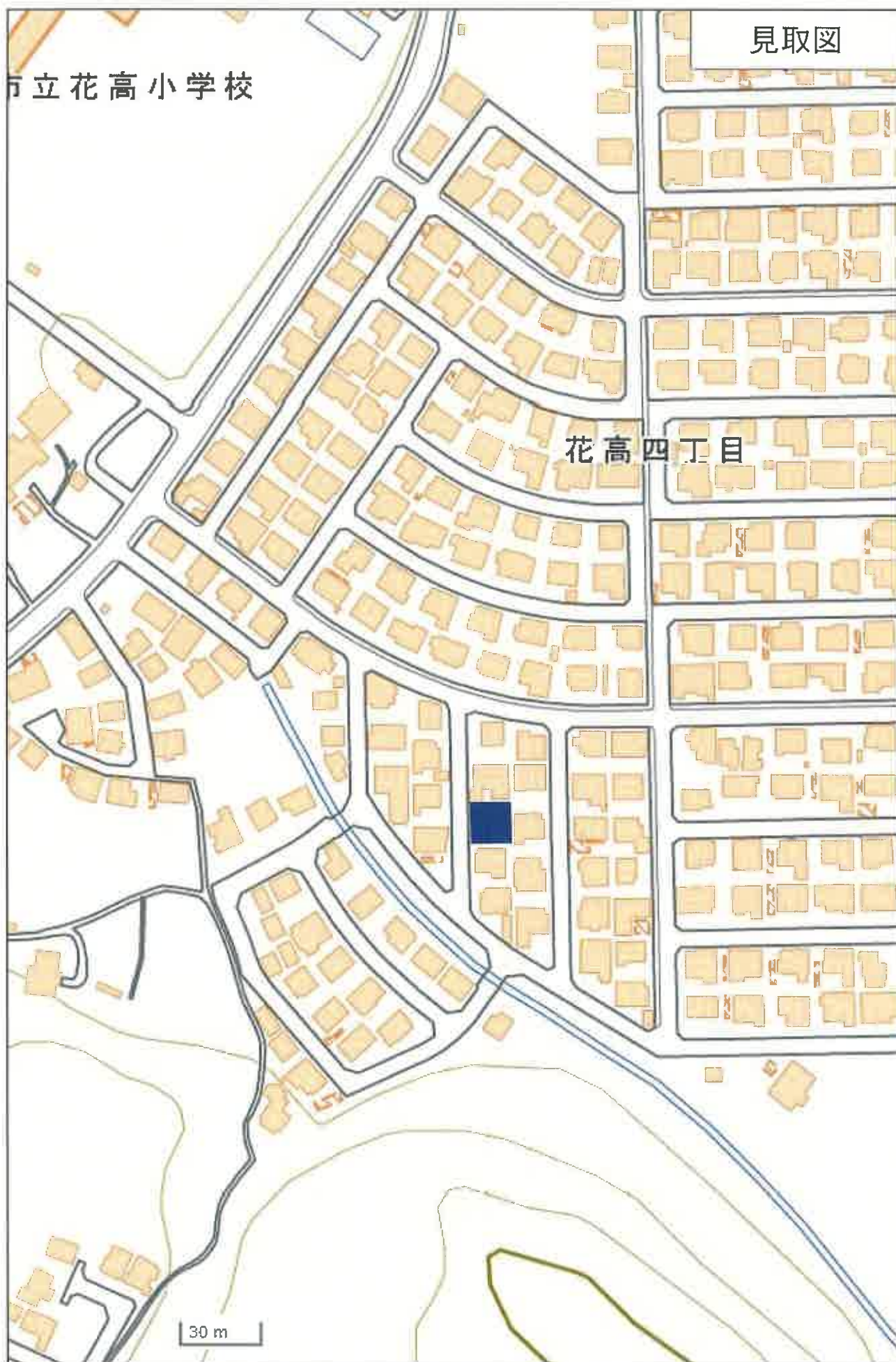


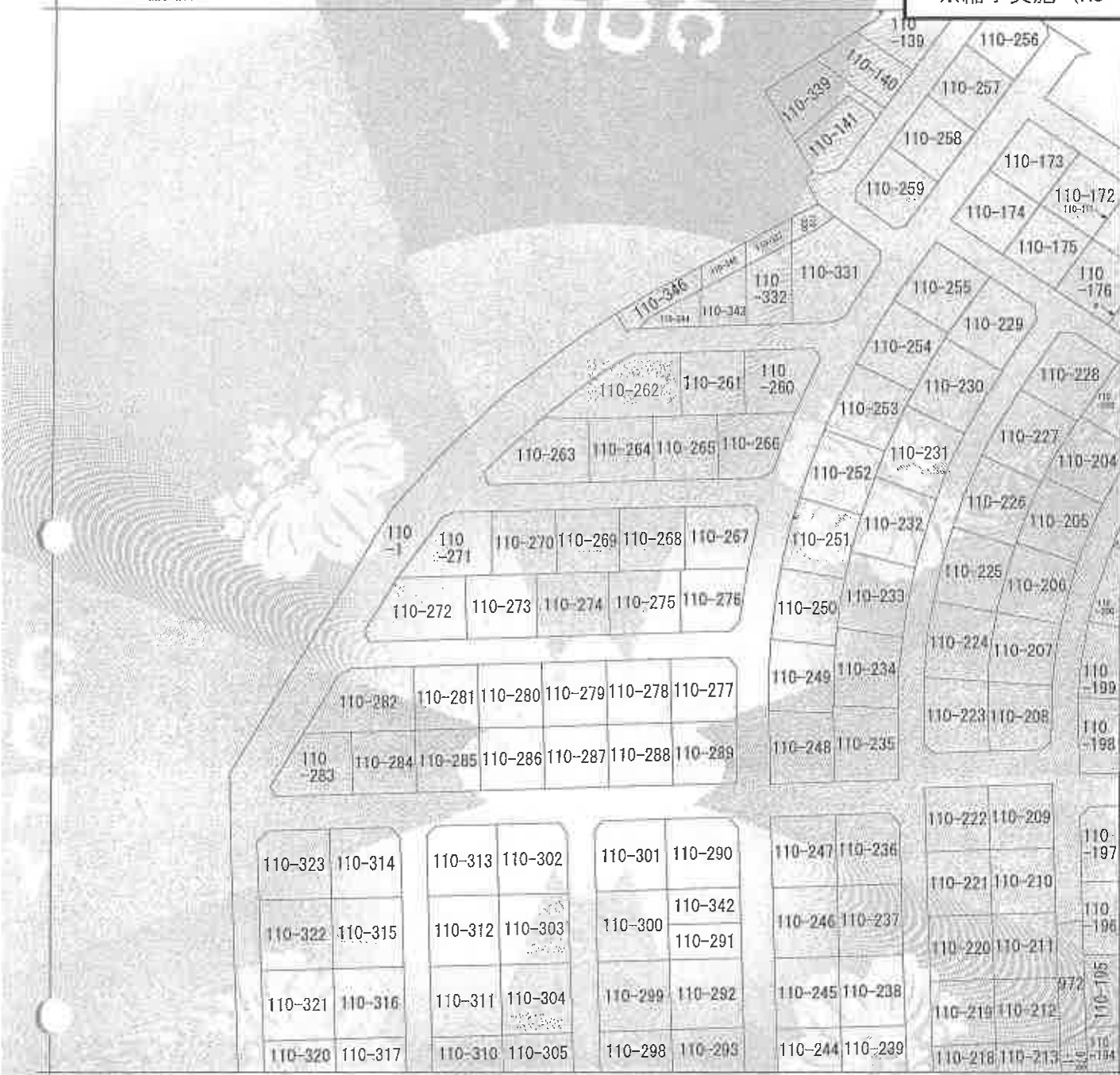
見取図

市立花高小学校

花高四丁目

30 m





在 地蔵に準ずる図面は、一州の巨画を基礎にした下町を管轄する三ノ州の町が作られるまでの間、これに代わるものとして画されたものである。土地の位置や人口の概略に類した図面です。

地番区城見出

花高4丁目

請 部 分	所 在 佐世保市花高四丁目				地 番 110番269				
出 縮	力 尺 1/1000	精 区	度 分	座 標 番 号	系 文 号	注 記	地図に準ずる図面	種 類	旧土地台帳附属地図
作 年 月 日					備 付 日 (原図)			補 記 項	方位不明

これは地図に準ずる図面に記載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2月4日
大阪法務局

地图整理番号：M50558

登記官

(1/1)

登記年月日：平成8年4月4日

これは図面に記録されている図面を縮小した図面である。
(長崎地方税務局佐世保支局管轄)
令和8年2月4日 大阪法務局

建物図面・各階平面図写し

※縮小実施 (A3→A4)

建物図面
各階平面図

家屋番号 110-268

建物の所在 佐世保市花高4丁目110番地269

251128 各階平面図

求積表

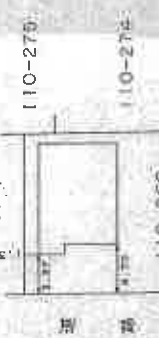
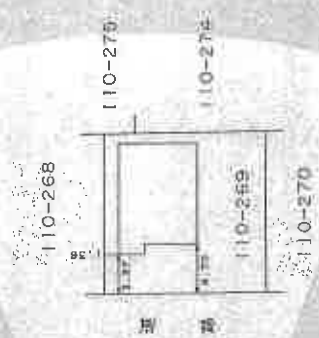
2,364 X	0.900 =	2,127.60
7,312 X	9.390 =	68,660.68
合計		70,788.28
床面積		70.78㎡



2階

求積表

6,200 X	4.750 =	29,450.00
7,312 X	4.640 =	33,927.68
合計		63,377.68
床面積		63.37㎡



作成者 土橋理恵子

縮尺 1/250

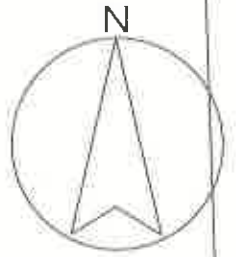
印刷入

縮尺 1/500

(長崎県土地家屋調査士会印)

地図整理番号：M50559

土地建物位置関係図



110番276

未登記増築部分（倉庫）

110番275

110番274

110番273

110番272

110番267

110番268

物件2

物件1
(110番269)

カーポート

110番270

110番271

110番266

110番265

110番264

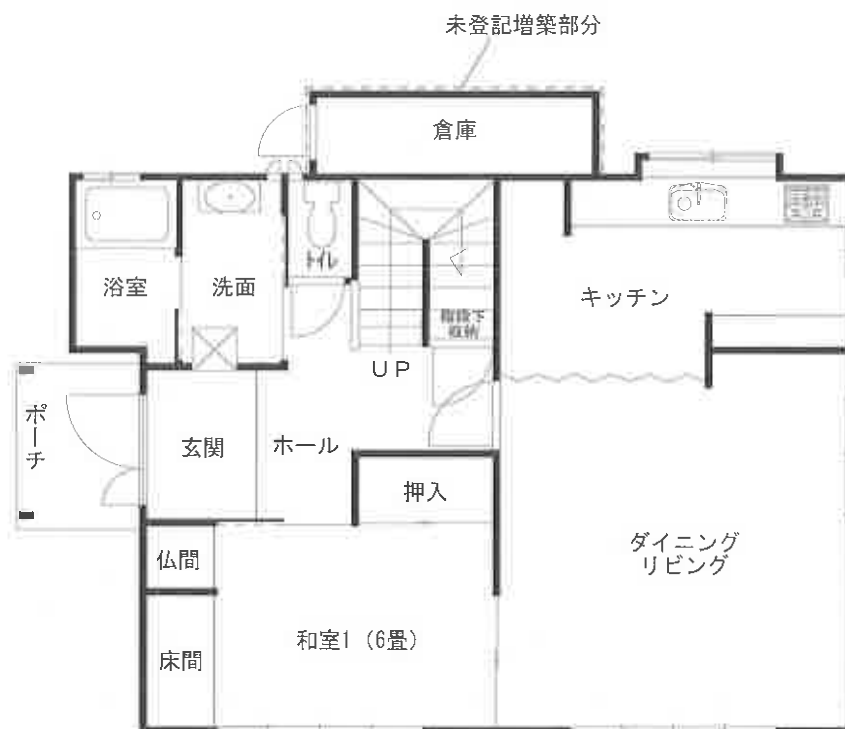
110番263

市道（幅員約6.0m）

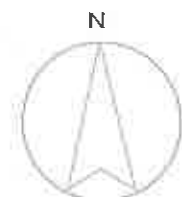
公図、建物図面・各階平面図等を基に作成した。
なお、建物等の位置を概略的に表示したもので
あり、境界等の確定的な位置を保証するもので
はない。

間取図

1 階



2 階



※ 当該図は、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。

令和8年（ヌ）第2号
令和8年4月13日現地調査
令和8年8月13日評価

長崎地方裁判所佐世保支部 御中

補充評価書

さきに提出した御庁令和8年（ヌ）第2号の不動産競売事件についての令和8年5月11日付け評価書につき、下記事項を考慮して次のとおり補充します。

物件2(建物)のみを売却する場合の評価額

評価人 不動産鑑定士
板山昌治

第1 評価額

物件2（建物）	金	2,380,000	円
---------	---	-----------	---

- 1 評価額は、物件2建物の価格に物件1土地の敷地利用権等価格を加算した額である。

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

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	所在 地番 地目 地積	佐世保市花高四丁目 110番269 宅地 226.09 m ²	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	佐世保市花高四丁目110番地269 110番269 居宅 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階：70.78m ² 2階：63.37m ² (延床面積 134.15m ²)	1階：74.78m ² (延床面積 約138.15m ²)
番号	特記事項		
	物件2建物の1階北端部分に未登記増築部分(倉庫・概測面積約4m ²)が存し、1階床面積は74.78m ² となっている。		

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）

位 置 ・ 交 通	J R 早岐駅の北東方約1.5km（道路距離、以下同様） 花高東バス停の南東方約240m	
付 近 の 状 況	近隣地域は小森川沿いの平坦地に位置する区画整然とした住宅団地で、一般住宅を中心とする住宅地域を形成している。 その範囲は、南北約480m、東西約300mと判定した。 地域の変動要因もなく、今後も現状で推移すると予測する。	
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1種低層住居専用地域 50% 80% 建築基準法第22条指定区域 特にない
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 奥 行 接 道 関 係	226.09㎡ ほぼ正方形地 15m 15m 中間画地
接 面 道 路 の 状 況	敷地の西側が幅員約6mの市道花高四丁目17号線（建築基準法第42条第1項第1号道路）にほぼ等高に接面している。 （「土地建物位置関係図」参照）	
土地の利用状況等	物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。 物件1土地には、物件2建物の法定地上権が成立すると思料する。 （「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 都 市 ガ ス 前面道路に本管なし 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」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) 評価数量は登記簿数量を採用した。 (2) 対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。 (3) 物件1土地の南西端にカーポートが設置されている。（「土地建物位置関係図」参照） (4) 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。ただし、対象地の履歴、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。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物 家 屋 番 号 110番269
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記簿記載): 平成8年2月6日 新築 経 過 年 数 : 約30年 経済的残存耐用年数: ほぼ満了
仕 様	構 造: 軽量鉄骨造 屋 根: 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁: サイディング等 内 壁: ビニールクロス等 天 井: ビニールクロス、目透かし天井等 床 : フローリング、タタミ等 設 備: 電気(オール電化設備)、空調、給排水、衛生
床面積(現況)	第3項目の物件欄記載の通り
現況用途等	階 層: 2階建 現況用途: 居宅 間 取 り: 末尾添付資料「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	雨漏り、シロアリ等の被害は確認されず、特に目立った損傷等はみられない。保守管理の状態は概ね良好であり、経年相当の劣化と判断される。
建物の利用状況	占有の状況は現況調査報告書のとおりである。
特記事項	(1) 物件2建物の1階北端部分に未登記増築部分(増築時期は主である建物と同時期)約4㎡(概測面積)がある。評価数量については、登記簿数量に当該増築部分の概測面積を加算した。(「間取図」参照) (2) 7、8年前にソーラーパネル及びエコ給湯器等のオール電化設備が設置されており、主である建物に附合していると判断されたので、建物の再調達原価において考慮した。 (3) 目視可能な範囲では飛散性のある吹付アスベストは観察されなかった。なお、建築時期等から判断して、建材等の二次製品を含めその使用の可能性もあるため、正確には専門家の調査をまたなければ不明である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1）

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) ア×イ×ウ×エ=オ (万円未満四捨五入)	備考
1	46,200	1.010	226.09	0.90	9,490,000	

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等 佐世保(県)-21

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $46,500\text{円/㎡} \times 103.4/100 \times 100/104.0 \times 100/100.0 = 46,200\text{円/㎡}$

(百円未満四捨五入)

◇ 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、交通、環境条件、行政的条件等を考慮した。

イ 個別格差 : 方位+1.0%

ウ 地 積 : 登記簿数量による。

エ 建 付 減 価 : 建物の用途、老朽化の程度等を考慮した。

② 建物価格（物件2）

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) ア×イ×ウ=エ (万円未満四捨五入)	備考
2	150,000	138.15	0.045	930,000	

イ 現況延床面積 : 建物登記数量及び未登記増築部分の合計とした。

$\{134.15\text{㎡}(\text{物件2建物登記数量}) + 4\text{㎡}(\text{未登記増築部分概測}) = 138.15\text{㎡}\}$

ウ 現 価 率 : 物件2建物は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。

残価率 観察減価法減価率
 $\text{現価率} = 5\% \times (100\% - 10\%) = 4.5\%$

2 評価額の判定

前記により求めた物件2建物の価格に、物件1土地の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、物件2（建物）のみの評価額を下記のとおり求めた。

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) ア×イ=ウ (万円未満四捨五入)
1	9,490,000	0.35	法定地上権	3,320,000

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) (ア+イ)×ウ×エ×オ (万円未満四捨五入)
2	930,000	+3,320,000	1.00	0.80	0.70	2,380,000
一 括 価 格 (合 計)						2,380,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：法定地上権付建物であることを考慮した。

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)-21

所 在：佐世保市花高1丁目932番44
価 格：46,500円/㎡
位 置：J R 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6m市道
用 途 指 定 等：市街化区域 第1種低層住居専用地域
指定建蔽率50% 指定容積率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

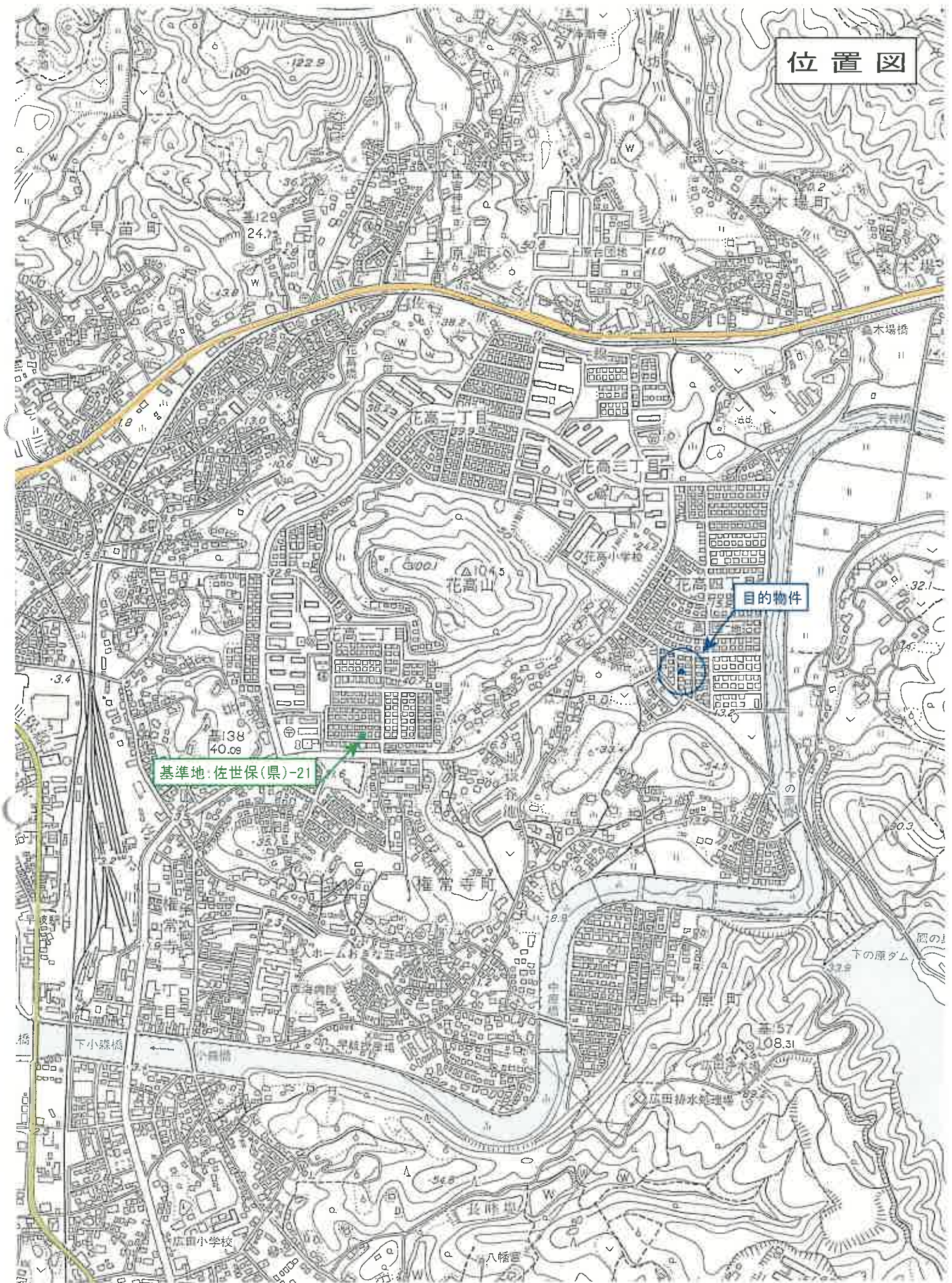
2 固定資産評価額（令和7年度）

物件1（土地）： 6,579,219円
物件2（建物）： 2,181,025円

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 見取図
- 3 公図(写)
- 4 建物図面・各階平面図(写)
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図

位置図



見取図

市立花高小学校

花高四丁目

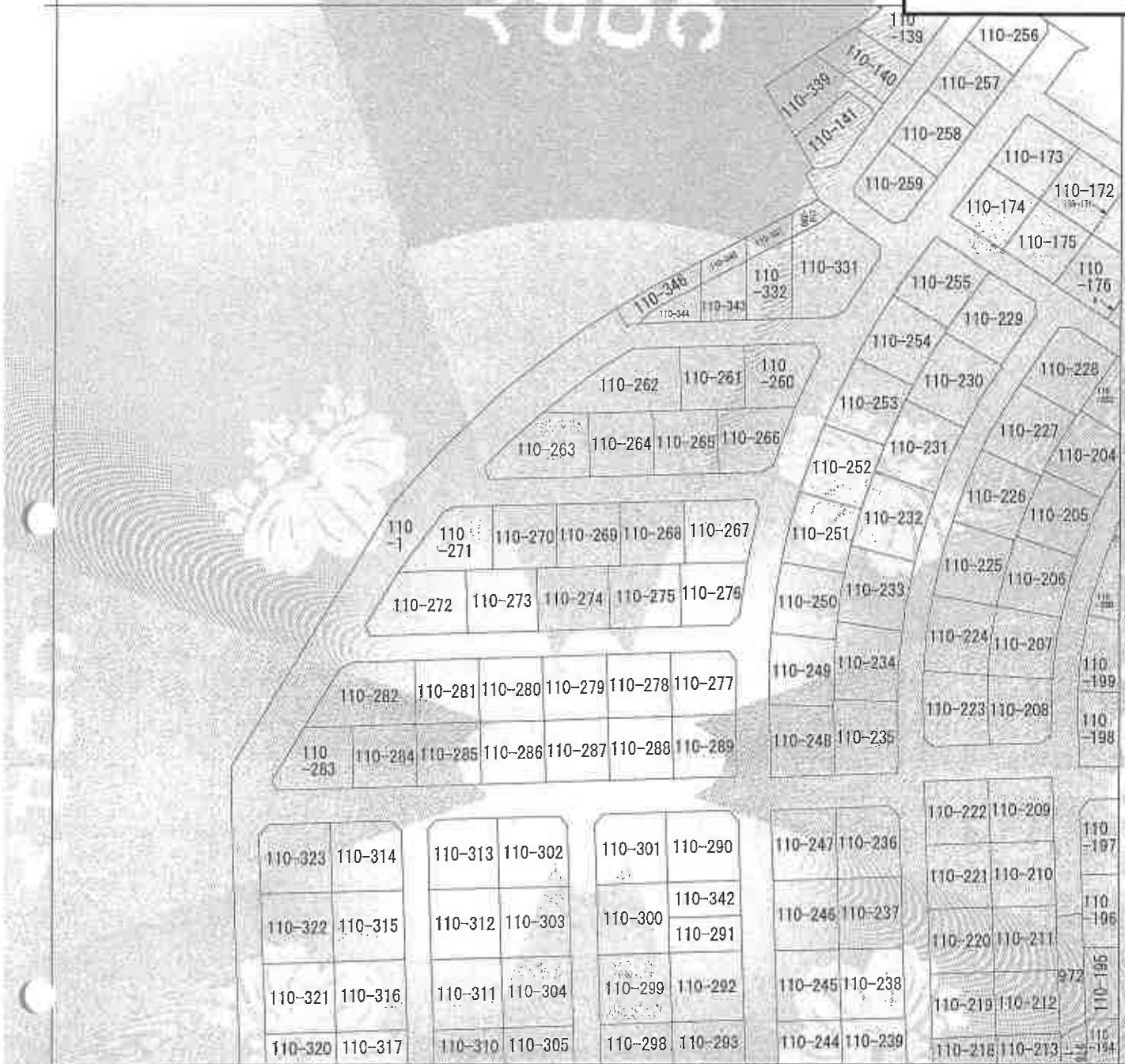
30 m



公図写し

※縮小実施 (A3→A4)

イ 110-177 A 110-201



(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あり、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	佐世保市花高四丁目				地番	110番269			
出力	1/1000	精度		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)				備考	方位不明

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2月4日

大阪法務局

地図整理番号: M50558

登記官

(1/1)

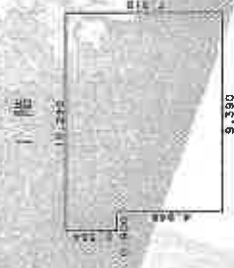
251128 各階平面図

48.3.29

建物図面
各階平面図

※型番 110-269

建物所在地 佐世保市花高4丁目110番地269



求 積 表

2.364 X 0.900 = 2.127600
7.312 X 9.380 = 68.596640

合計 70.724240
床面積 70.78 ㎡

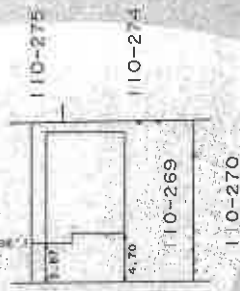
2 階



求 積 表

6.200 X 4.750 = 29.450000
7.312 X 9.380 = 68.596640

合計 98.046640
床面積 98.05 ㎡



3 階

作成者 土地家屋調査士

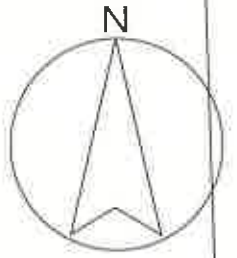
縮尺 250

申請人

縮尺 1/500

(長崎県土地家屋調査士会印)

土地建物位置関係図



110番276

未登記増築部分（倉庫）

110番275

110番274

110番273

110番272

110番267

110番268

物件2

物件1
(110番269)

カーポート

110番270

110番271

110番266

110番265

110番264

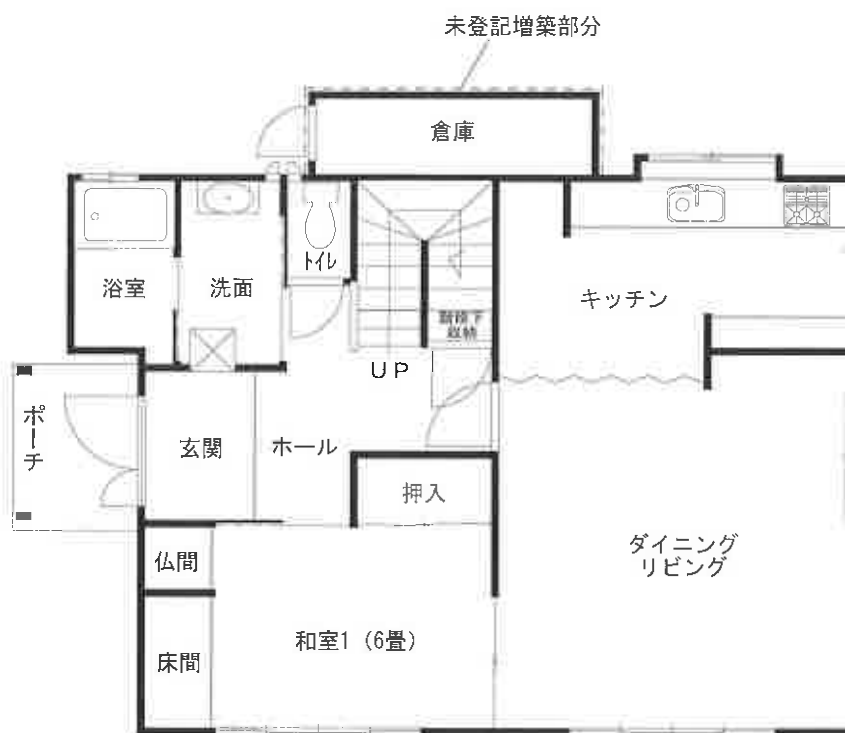
110番263

市道（幅員約6.0m）

公図、建物図面・各階平面図等を基に作成した。
なお、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



※ 当該図は、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。