令和　８年（ケ）第　　１号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月２０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１２月　７日から 令和　８年１２月１４日　午後　４時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１７日　午前１０時００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　９年　１月　７日　午前１０時００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１１月２０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）
9～11	40,720,000 32,576,000	一括	8,144,000	463,583	0
9	4,430,000				
10	330,000				
11	35,960,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　１号

物　件　目　録

９　所　　在　東彼杵郡波佐見町湯無田郷字東

　　地　　番　９１４番２

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１０１１．６０平方メートル

１０　所　　在　東彼杵郡波佐見町湯無田郷字東

　　地　　番　９１５番７

　　地　　目　宅地

　　地　　積　７５．９６平方メートル

１１　所　　在　東彼杵郡波佐見町湯無田郷字東９１４番地２

　　家屋　番号　９１４番２

　　種　　類　共同住宅

　　構　　造　軽量鉄骨造スレートぶき２階建

　　床　面　積　１階　２３３．５０平方メートル
　　２階　２４８．２４平方メートル

令和　８年（ケ）第　　１号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月　７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９～１１】

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９～１１】

なし

４　物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号９及び１０】

現況調査報告書に添付されている土地建物位置関係図記載の，区画番号１ないし１８につき，駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号１１】

・１０１号室につきＬが，１０２号室につきＭが，１０５号室につきＮが，１０６号室につきＯが，２０１号室につきＰが，２０２号室につきＱが，２０６号室につきＲがそれぞれ占有している。同人らの賃借権は全て抵当権に後れる。ただし，代金納付日から６か月間明渡しが猶予される。

・上記以外の部分を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９】

地番９１５番４を承役地とする地役権設定登記がある。

【物件９，１０】

売却対象外の土地（地番９１５番４及び９１４番１３）を通行のため利用している。

【物件番号１１】

本件建物につき，令和８年（ケ）第２号担保不動産収益執行事件が係属している。

《　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。

令和　8年（ケ）第　　1号

物　件　目　録

９　所　　在　　東彼杵郡波佐見町湯無田郷字東

　　地　　番　　９１４番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０１１．６０平方メートル

１０　所　　在　　東彼杵郡波佐見町湯無田郷字東

　　地　　番　　９１５番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７５．９６平方メートル

１１　所　　在　　東彼杵郡波佐見町湯無田郷字東９１４番地２

　　家屋　番号　　９１４番２

　　種　　類　　共同住宅

　　構　　造　　軽量鉄骨造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　２３３．５０平方メートル
　　２階　２４８．２４平方メートル

令和８年(ケ)第　　１号
令和８年　３月　９日受理
令和８年　６月　１日提出

現況調査報告書（その３）

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

令和　８年（ケ）第　　２号

物　件　目　録

９　所　　在　東彼杵郡波佐見町湯無田郷字東
　　地　　番　９１４番２
　　地　　目　宅地
　　地　　積　１０１１．６０平方メートル

１０　所　　在　東彼杵郡波佐見町湯無田郷字東
　　地　　番　９１５番７
　　地　　目　宅地
　　地　　積　７５．９６平方メートル

１１　所　　在　東彼杵郡波佐見町湯無田郷字東９１４番地２
　　家屋　番号　９１４番２
　　種　　類　共同住宅
　　構　　造　軽量鉄骨造スレートぶき２階建
　　床　面　積　１階　２３３．５０平方メートル
　　２階　２４８．２４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９，１０
現況地目	■宅地（物件９，１０　）　□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 土地所有者が本土地の一部に下記建物を所有し占有しており，また，その他の者が本土地の一部を駐車場として占有している □「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	■サイクルポート，電柱及びガス収納庫（非建物）が存する。
建物	物件１１
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 上記の者が本建物を共同住宅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

占有者及び占有権原

物件番号	占有範囲 占有者	占有状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見　等 占有開始 現在の契約	占有権原	貸主	更新種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等　等 執行官の意見
11	□全部 ■１０１ L	■居 □事 □店 □倉 □他	H26･11･23 自 R6･11･28 至 R8･11･27	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 48,500円 □敷 □保 円	※賃料には共益費，町費を含む。なお，駐車料は無料である。
11	□. ■１０２ M	■居 □事 □店 □倉 □他	R4･ 3･30 自 R8･ 3･30 至 R10･ 3･29	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月 □年 50,000円 □敷 □保 円	※賃料には共益費，町費を含む。なお，駐車料は無料である。
11	□. ■１０３ （空室）	□居 □事 □店 □倉 □他	・ ・ 自 ・ ・ 至 ・ ・	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円 □敷 □保 円	
11	□. ■１０５ N	■居 □事 □店 □倉 □他	H26･ 9･28 自 R6･ 9･30 至 R8･ 9･29	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 41,000円 □敷 □保 円	※賃料には共益費，町費を含む。なお，駐車料は無料である。
11	□. ■１０６ O	■居 □事 □店 □倉 □他	H26･ 9･21 自 R6･ 9･30 至 R8･ 9･29	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 41,000円 □敷 □保 円	※賃料には共益費，町費を含む。なお，駐車料は無料である。
11	□. ■１０７ （空室）	□居 □事 □店 □倉 □他	・ ・ 自 ・ ・ 至 ・ ・	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円 □敷 □保 円	

※　チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原

物件番号	占有範囲 占有者	占有状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見　等 占有開始 現在の契約	占有権原	貸主	更新種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等　等 執行官の意見
11	□全部 ■２０１ P	■居 □事 □店 □倉 □他	R5・1・10 自 R7・1・10 至 R9・1・9	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月 □年 59,500円 □敷 □保 円	※賃料には共益費，町費を含む。なお，駐車料は無料である。
11	□. ■２０２ Q	■居 □事 □店 □倉 □他	R6・12・10 自 R7・12・10 至 R8・12・9	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 55,500円 □敷 □保 円	※賃料には町費を含む。なお駐車料は無料である。
11	□. ■２０３ （空室）	□居 □事 □店 □倉 □他	・・ 自　・・ 至　・・	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円 □敷 □保 円	
11	□. ■２０５ （空室）	□居 □事 □店 □倉 □他	・・ 自　・・ 至　・・	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円 □敷 □保 円	
11	□. ■２０６ R	■居 □事 □店 □倉 □他	R3・6・10 自 R7・6・11 至 R9・6・10	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月 □年 49,500円 □敷 □保 円	※賃料には共益費，町費を含む。なお，駐車料は無料である
11	□. ■２０７ （空室）	□居 □事 □店 □倉 □他	・・ 自　・・ 至　・・	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円 □敷 □保 円	

※　チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

（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（破産管財人）	①　本物件が不動産競売手続によって売却された場合に生じる問題点について話があって連絡しました。具体的には，公道に至る通路に関する問題です。 ②　本物件に関しては，当方が破産管財人として，任意売却の話を進めていたのですが，その中で，公道に至るために通行していた目的外土地９１５番４土地に，何ら通行の関する取り決めがなかったことから問題意識を持っていました。 ③　そのため，同土地の所有者であるＳと交渉したところ，Ｓも本件土地の西側に隣接して土地を所有し，物件１０土地を通路として利用していたことから，お互いの通行に関して将来的に問題が起きないようにするために，それぞれの土地に地役権の設定を行うことになり，その旨の登記手続を行いました。 ④　そうしたところ，進めていた任意売却の話がなくなり，結果的に不動産競売手続によって売却を進めることになりました。それで，このまま競売手続で売却された場合，物件１０に設定された地役権は，売却に伴って裁判所の職権によって抹消されてしまい，Ｓの土地に設定した地役権だけが残ってしまうことになります。
■Ｔ（目的外土地所有者）	①　私は，目的外土地９１４番１３の所有者になります。 ②　上記土地に関して詳細は把握していないのですが，元々同土地周辺の土地を所有していたところ，宅地開発によって，土地の境界が直線で決められたことで，残った土地が通路部分になっているのだと思います。 ③　利用する方に買い取ってもらうのが良いのでしょうが，地目が公衆用道路になっていて税金もかからないため，そのままになっている状態です。特段，通行料等をもらおうとは思っていません。 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

（執行官の意見用）

執　行　官　の　意　見

■　①［土地の形状・範囲に関する意見］

物件９，１０土地（以下，併せて「本件土地」という。）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，フェンス及び擁壁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１１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，本件建物の敷地及び駐車場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２～４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，目的外土地９１５番４及び同９１４番１３（地目はいずれも公衆用道路）が一体となった通路を介して，幅員約２０メートルの町道に接面している。

なお，９１５番４土地には，物件９を要役地とする地役権が設定されているものの，その設定の経緯は，「関係人の陳述」のとおりであることから，売却後，買受人は改めて土地所有者Ｓとの協議を要する可能性があると思料する。

⑥［その他の意見］

・　本件土地・建物については，裁判所に係属している担保不動産収益執行事件の開始決定に基づき，執行官が管理人に選任されて管理している。
・　本件土地上にあるサイクルポートは，土地との接合状況から，土地の定着物と判断した。
・　電柱設置に伴う年間数千円程度の敷地利用料が見込まれる。
・　本件建物に設置されたソーラーパネルは，売電用として設置されたということは判明しているものの，設置に伴う契約関係が不明のため，所有権の帰趨については不明である。そのため，今後，代金債権を有する債権者より，所有権留保に基づく返還を求められる可能性は否定できず，注意を要する。
・　本件土地上の駐車区画は，縦列駐車をする場所を含めて全部で１８区画となっている。
・　添付した写真以外の部屋についても立入調査を行ったが，雨漏り等の問題や大きな不具合が見られる部屋は見られなかった。

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3月9日（月） 14：10－14:35	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27日（金） 15：10－16:02	物件所在地	物件特定，外観調査，立入調査，占有関係調査
R8年4月3日（金） 13：49－16:07	物件所在地	占有関係調査，立入調査日程調整
R8年4月8日（水） 12：24－13:07	物件所在地	立入調査，占有関係等調査
R8年4月15日（水） 16：02－18:50	物件所在地	立入調査，占有関係等調査
R8年4月16日（木） 17：20－17:51	物件所在地	立入調査，占有関係等調査
R8年4月19日（日） 9：50－10:45	物件所在地	立入調査，占有関係等調査

（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。

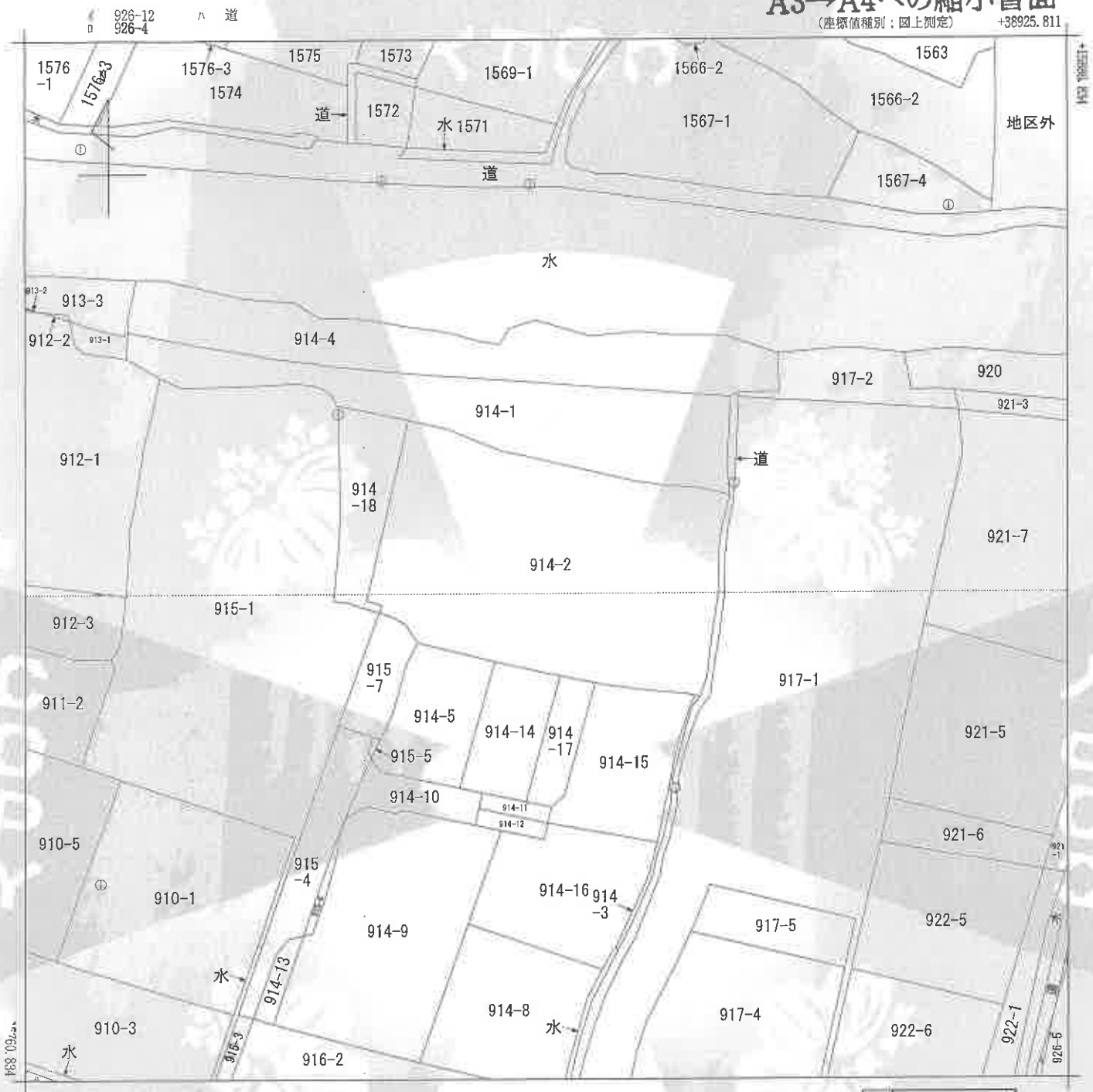
□　令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていたので，立会人　　を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

■　令和８年　４月１９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

A3→A4への縮小書面



請求部分	所在	東彼杵郡波佐見町湯無田郷字東		地番	914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3月9日
長崎地方法務局佐世保支局
登記官

請求番号：32-2
(1/1)

公用

公用

登記年月日：平成26年6月4日

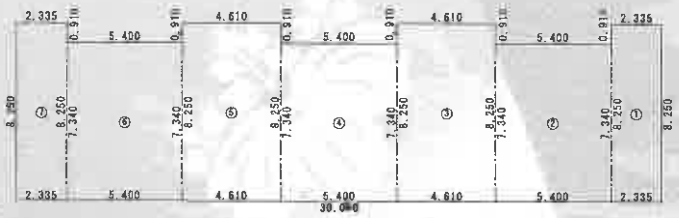
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年3月9日
長崎地方法務局佐世保支局
登記官

各階平面図

家屋番号	914-2
建物の所在	東彼杵郡波佐見町湯無田郷字東 ９１４番地２

建物図面
~~各階平面図~~

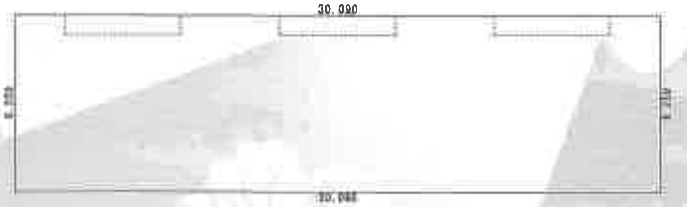
1　階



求積表

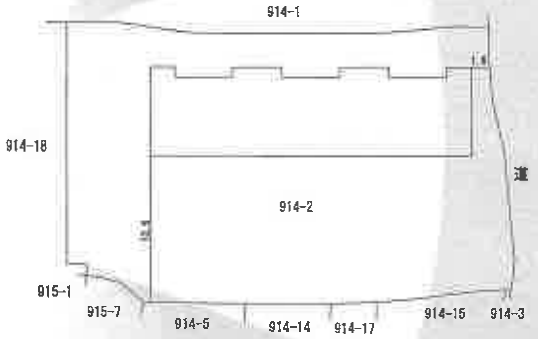
①	2.335	× 8.250	=	19.263750
②	5.400	× 7.340	=	39.636000
③	4.610	× 8.250	=	38.032500
④	5.400	× 7.340	=	39.636000
⑤	4.610	× 8.250	=	38.032500
⑥	5.400	× 7.340	=	39.636000
⑦	2.335	× 8.250	=	19.263750
		合　計		233.500500
		床面積		233.50 ㎡

2　階



求積表

30.090	× 8.250	=	248.242500
	合　計		248.242500
	床面積		248.24 ㎡



報告書番No. 14000101

作成者	土地家屋調査士	縮尺	1/250

（6月 1日作成）

申請人		縮尺	1/500

（長崎県土地家屋調査士会用紙）

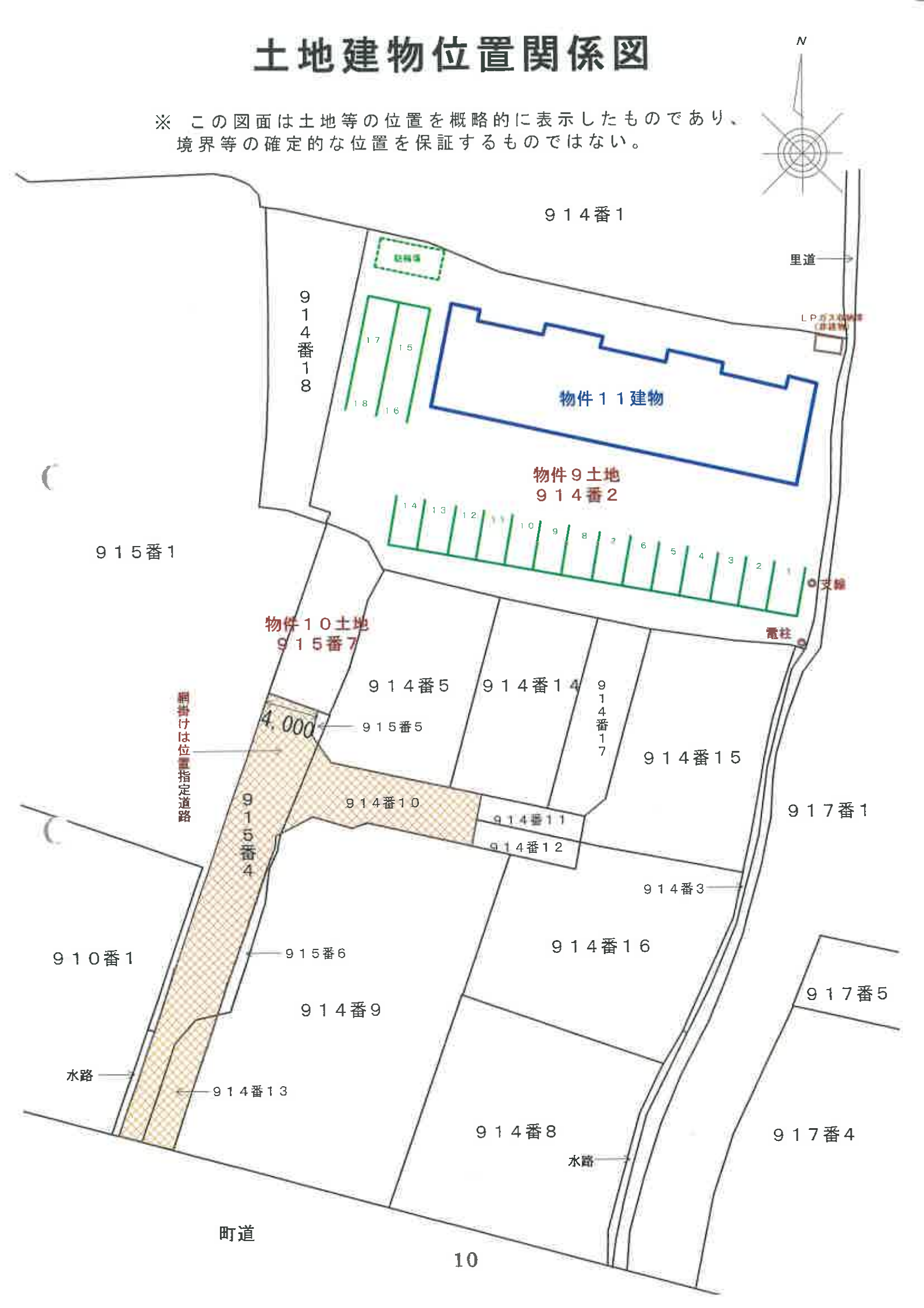
A3→A4への縮小書面

6

請求番号：32-8

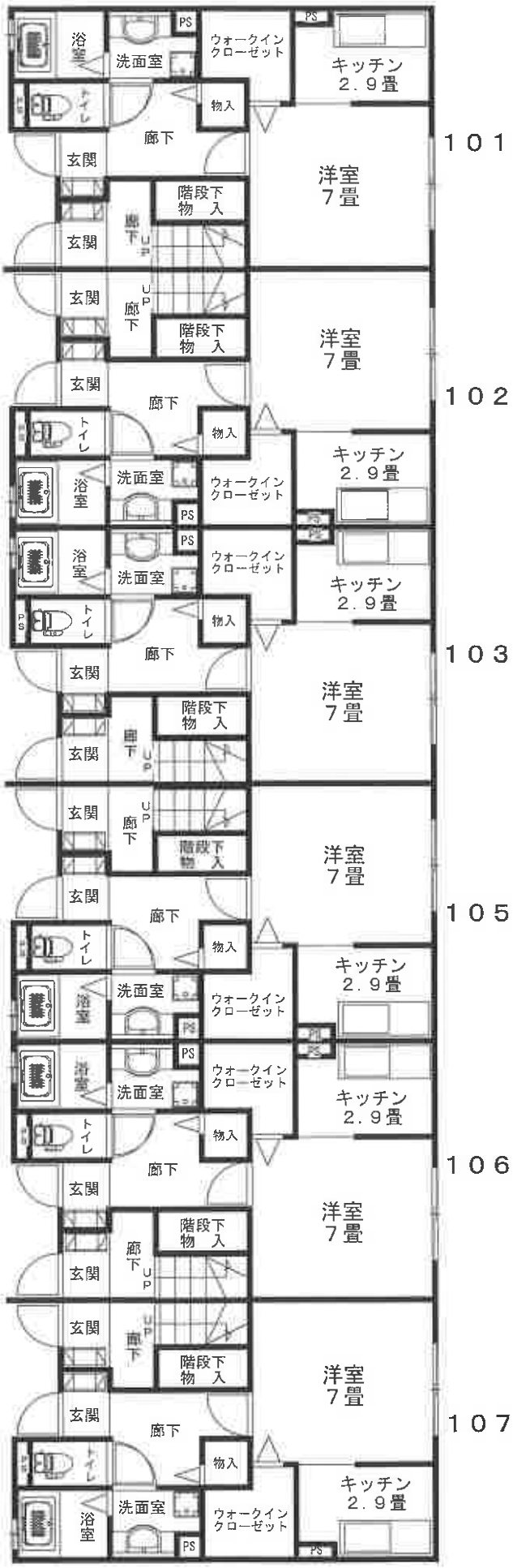
土地建物位置関係図

※　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。

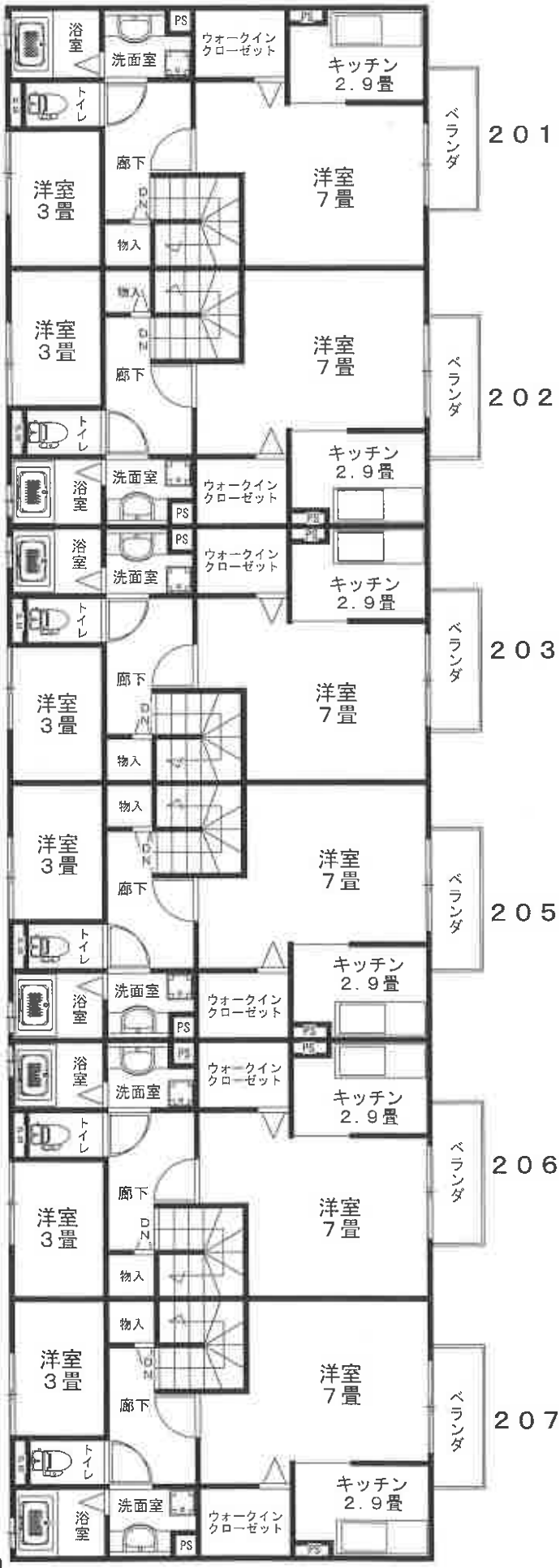


間取図（物件１１）

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。

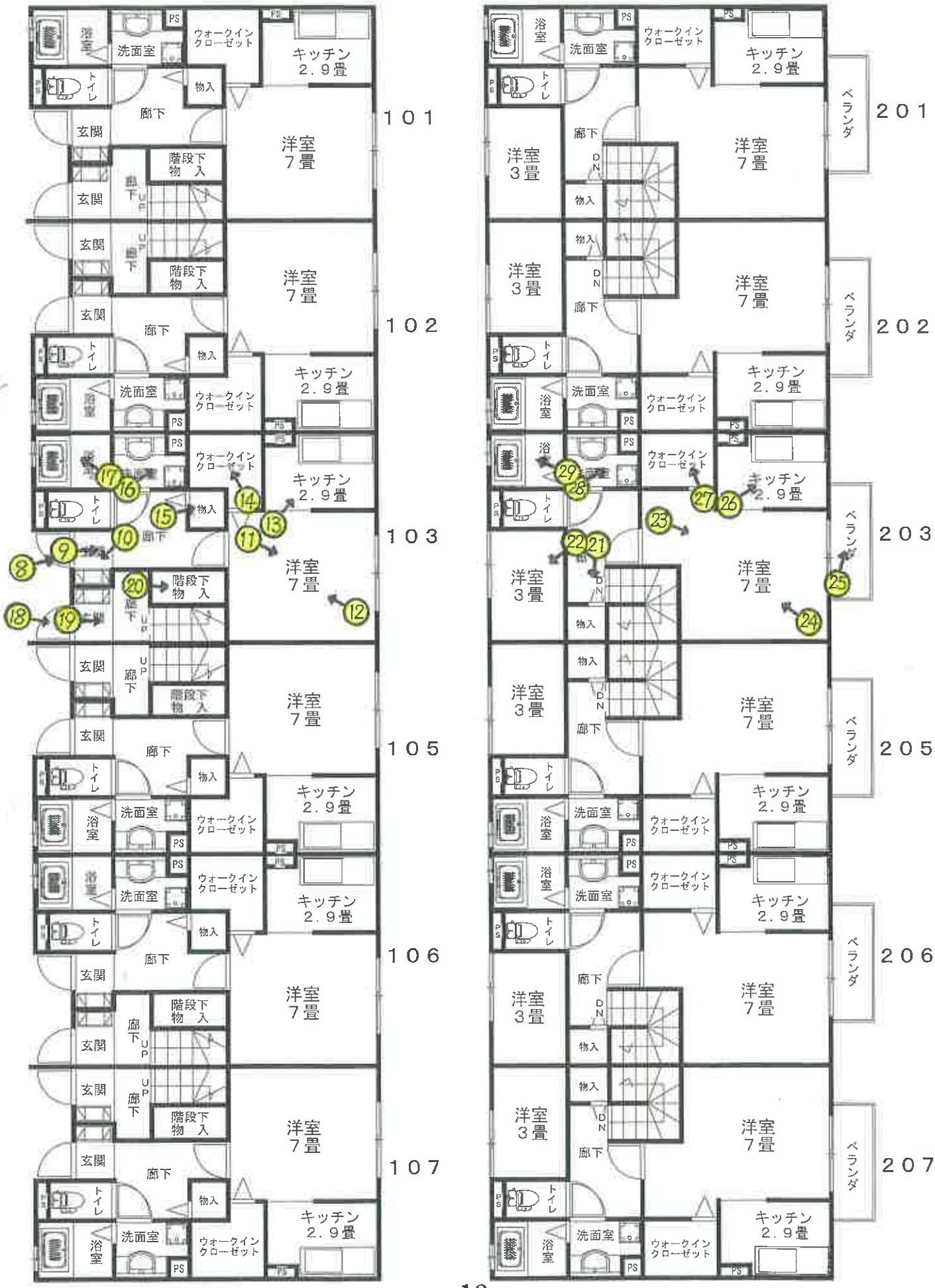
土地建物位置関係図

←●写真撮影位置方向

※　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１１）



※ 間取りの配置等を概略的に表示したものである。

物件１１

①



物件９

駐車場 ②



駐輪場 ③



北側の状況　④



物件１０　⑤



公道につながる通路部分　⑥



⑦



玄関ポーチ　⑧



玄関　⑨



靴入れ ⑩



洋室７畳 ⑪



洋室７畳 ⑫



キッチン ⑬



ウォークインクローゼット ⑭



物入 ⑮



洗面室 ⑯



浴室 ⑰



玄関ポーチ ⑱



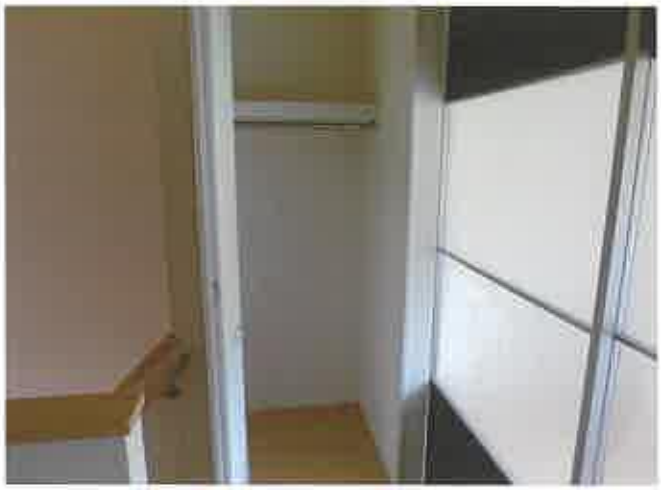
玄関 ⑲



階段下物入 ⑳



物入 ㉑



洋室３畳 ㉒



洋室７畳 ㉓



洋室７畳 ㉔



ベランダ ㉕



キッチン ㉖



ウォークインクローゼット ㉗



洗面室 ㉘



浴室 ㉙



令和８年（ケ）　　第　　１号
令和８年　３月　９日受　　理
令和８年　４月　３日外現地調査
令和８年　５月２５日評　　価
その３（物件９、１０、１１）

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　４０，７２０，０００円	
内　訳　価　格	
物件９（土地）	金　４，４３０，０００円
物件１０（土地）	金　３３０，０００円
物件１１（建物）	金　３５，９６０，０００円

１　一括価格は、物件９～１１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９、１０の内訳価格は物件１１のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件１１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
９	所在 地番 地目 地積	東彼杵郡波佐見町湯無田郷字東 ９１４番２ 宅地 １，０１１．６０㎡	同左
１０	所在 地番 地目 地積	東彼杵郡波佐見町湯無田郷字東 ９１５番７ 宅地 ７５．９６㎡	同左
１１	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	東彼杵郡波佐見町湯無田郷字東 ９１４番地２ ９１４番２ 共同住宅 軽量鉄骨造スレートぶき２階建 １階　２３３．５０㎡ ２階　２４８．２４㎡ 延床面積　４８１．７４㎡	同左

番号	特記事項
９ ・ １０	物件１０土地には、全部事項証明書の乙区欄記載のとおり、地役権の設定登記があり、概要は以下のとおりである。 登記の目的：地役権設定 受付年月日：令和７年７月８日 受付番号：第１１１６１号 原因：令和７年７月７日設定 目的：通行 範囲：全部 要役地：東彼杵郡波佐見町湯無田郷字東９１５番１ 東彼杵郡波佐見町湯無田郷字東９１４番１８ また、９１５番４（目的外土地）には、物件９土地（９１４番２）を要役地とする地役権設定の登記がある。 詳細については、現況調査報告書記載のとおりであるが、土地価格の査定にあたっては、特に増減価要因にはならないものと判断した。

番号	特　記　事　項
１１	物件１１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は、所有権の帰属及び残債権の有無等の詳細は不明であるが、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、建物再調達原価の査定において考慮し、売却対象として評価を行った。

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９、１０）

位置・交通	ＪＲ佐世保線「有田」駅の南東方・道路距離約６．７㎞、最寄バス停「大日」の北東方・約４３０ｍ(徒歩約６分)。	
付近の状況	一般住宅、共同住宅のほか、一部低層店舗等も混在する幹線道路背後の住宅地域である。波佐見町中心部にも近接しており、周辺には類似の共同住宅やアパートが多く立地しており、住環境は比較的良好である。地域内に格別の変動要因はなく、当分は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 用途指定無し ７０％ ２００％ － 一部土石流警戒区域
画地条件	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	１，０８７．５６㎡（物件９、１０の合計で以下同じ） 間口約４ｍ、奥行約３８ｍ 袋地 中間画地 地勢は平坦地
接面道路の状況	物件９、１０の一体地は、南側が幅員約４ｍの位置指定道路（建築基準法第４２条第１項第５号・指定年月日：平成11年7月23日・位置指定番号：H11道-2）に接面し、当該位置指定道路はその南側で幅員約２０ｍの両側歩道付舗装町道「波佐見縦貫線」に接面している。	
土地の利用状況等	物件９、１０の一体地は、物件１１建物の敷地として利用されている。隣地は一般住宅等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 ガス配管：なし（プロパン） 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９、１０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９、１０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１０土地の登記地目及び現況地目は「宅地」であり、物件１１建物の建築確認申請書を確認したところ、物件９、１０土地の２筆が建築敷地面積（１，０８７．５６㎡）とされていることから、物件１０土地についても、土地利用権の及ぶ敷地の範囲と判定した。 5.物件９土地上には、土地建物位置関係図に示す、ＬＰガス収納庫（非建物）、駐輪場、電柱及び支線等が存する。

2　建物の概況及び利用状況（物件１１）

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）：平成２６年５月３０日新築 経　過　年　数　：約１２年 経済的残存耐用年数　：約１８年
仕　　様	構　造：軽量鉄骨造 屋　根：スレート葺 外　壁：サイディングボードほか 内　壁：クロス貼りほか 天　井：クロス貼りほか 床　：耐傷性ＨＴフロア（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：太陽光発電システム
床面積（現況）	第３目的物件記載のとおり
現況用途等	階　　層：２階建 現況用途：共同住宅 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	保守管理の状態は普通。
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が、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.物件１１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は、所有権の帰属は不明であるが、その固着の程度が強く、当該建物に附合していることから、売却対象として評価を行った。 ４.建物は比較的築浅であり、賃借人の退去・入居等の入居者の入れ替わりに際しては、室内清掃・補修等が適宜実施されていると判断されることから、空室部分については、建物内の床・内壁・天井等においては大きな損傷や不具合等は確認されなかった。また、入居部分についても、居住者からの聴取及び目視調査による限り、建物内において大きな損傷や不具合等は確認できなかった。 ５.調査日現在、全１２室のうち１階１０３、１０７、２階２０３、２０５、２０７の５室については空室となっている。

第５　評価額算出の過程

本件においては、積算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。

Ⅰ　積算価格の試算

１　基礎となる価格

①　物件９、１０（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
９	13,100	0.850	1,011.60	0.90	10,140,000
１０	13,100	0.850	75.96	0.90	760,000

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）－１

基準地価格　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

16,100円／㎡ × 100.6／100 × 100／100 × 100／123.4 ≒ 13,100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：必要なし。

◇地域格差　：街路条件１．１０×交通・接近条件１．０２×環境条件１．１０ ＝ １．２３４

イ　個別格差　：画地条件（袋地▲１５％）

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１１（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
１１	185,000	481.74	0.558	49,730,000

ア　再調達原価　：185,000円/㎡（※）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は、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ので、建物の再調達原価において考慮した。

イ　現況延床面積：登記数量による。

ウ　現価率：定額法を採用し、以下の条件の下、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して査定。

現価率：｛１－（１－Ｒ）×（ｎ÷Ｎ）｝×（１－ｑ）＝　０．５５８（小数第３位未満切り捨て）

Ｒ：残価率　５％

ｎ：経過年数　１２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　▲１０％（保守管理の状態）

2　積算価格の判定

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、下記のとおり積算価格を求めた。

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
9	10,140,000	0.35	法定地上権	3,550,000
１０	760,000	0.35	法定地上権	270,000

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　積算価格

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	積算価格 (円) (万円未満四捨五入) ア＋イ＝ウ	価格構成比 (%) (小数第３位四捨五入) エ
9	10,140,000	-3,550,000	6,590,000	10.87
１０	760,000	-270,000	490,000	0.81
１１	49,730,000	+3,820,000	53,550,000	88.32
積算価格（合計）			60,630,000	100.00

Ⅱ　収益価格の試算

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

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） （万円未満四捨五入） ア×イ÷ウ×エ＝オ
4,098,000	1.359	10.0%	1.00	55,690,000

月額支払賃料

ア　総　収　益：年額支払賃料　341,500円×　12ヵ月　＝　4,098,000円（共益費を含む）

部屋番号	101	102	103	105	106	107
月額賃料	48,000円	49,500円	空室	40,500円	40,500円	空室
部屋番号	201	202	203	205	206	207
月額賃料	59,000円	55,000円	空室	空室	49,000円	空室

※月額賃料は、共益費を含み、町費（各室５００円）を含まない。駐車料は無料（賃料込み）である。

イ　家賃等補正：現在は５部屋が空室（空室率約４２％）であるが、長期的な空室率を２室(約１７％)と想定し、本件賃料には共益費を含むことを考慮のうえ、－５％の家賃補正を行った。

空室補正率　＝　（１－０.１７）／（１－０.４２）　＝　１.４３１

家賃等補正率　＝　０.９５０（家賃補正率）×　１.４３１（空室補正率）≒　１.３５９

ウ　粗利回り　：目的物件の属する地域及び類似地域における収益物件の平均的な取引利回りを標準に、目的建物の個別性等を総合的に勘案して、１０％と査定した。

エ　その他の補正　：必要なし。

Ⅲ　評価額の判定

1　試算価格の調整

以上により、積算価格と収益価格を下記①、②のとおり試算した。

両試算価格にはやや開差が生じたが、相互に妥当性を検証し得たことから、試算価格の調整にあたっては、両試算価格を相互に関連づけ、中庸値を採用して、③調整後の価格を求めた。

	占有減価修正前の試算価格（円） ア	占有減価修正 イ	試算価格 （円） ア×イ＝ウ
① 積算価格	60,630,000	1.00	60,630,000
② 収益価格	—		55,690,000
③ 調整後の価格	58,160,000		

イ　占有減価修正：賃貸用不動産（収益物件）のため、占有減価修正は不要と判断した。

2　評価額の判定

物件番号	調整後の価格（円）ア	価格構成比 イ	市場性修正 ウ	競売市場修正 エ	その他の控除減価（円）オ	評価額（円）（万円未満四捨五入）ア×イ×ウ×エ－オ
9	58,160,000	10.87%	1.00	0.70	－	4,430,000
１０		0.81%	1.00	0.70	－	330,000
１１		88.32%	1.00	0.70	－	35,960,000
一括価格（合計）						40,720,000

ウ　市場性修正：物件１１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は、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るが、所有権留保に基づく返還請求等の可能性は極めて低いと考えられることから、市場性修正は不要と判断した。

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。

オ　その他の控除減価：必要なし。

第６　参考価格資料

１　地価調査価格　波佐見（県）－１
所　　在：東彼杵郡波佐見町湯無田郷字下原９８９番３
価　　格：１６，１００円/㎡
位　　置：ＪＲ佐世保線「有田」駅の南東方約６．９㎞
価格時点：令和７年７月１日
地　　積：３２０㎡
供給処理施設：水道、下水
接面街路：東側７．５ｍ町道に接面
用途指定等：非線引都市計画区域、用途指定無し（建ぺい率７０％、容積率２００％）
地域の概要：一般住宅のほかに店舗等も介在する住宅地域

２　固定資産税評価額（令和７年度）
物件９　　８，２２８，３５４円
物件１０　　０円
物件１１　３１，７４１，７５４円

※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　不動産登記法第１４条地図写
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

以　上

地理院地図
GSI Maps

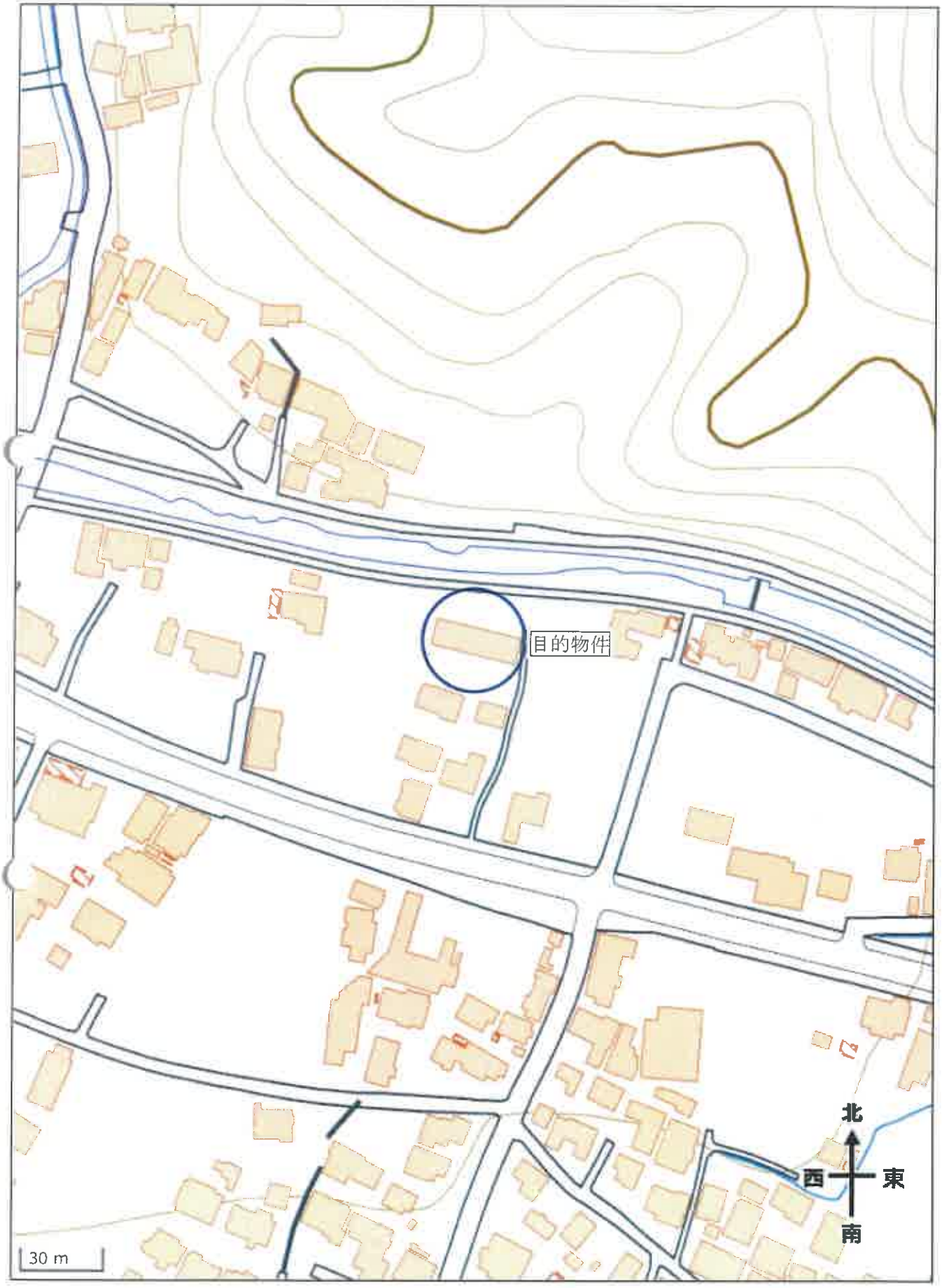
位置図



国土地理院　地理院地図

地理院地図
GSI Maps

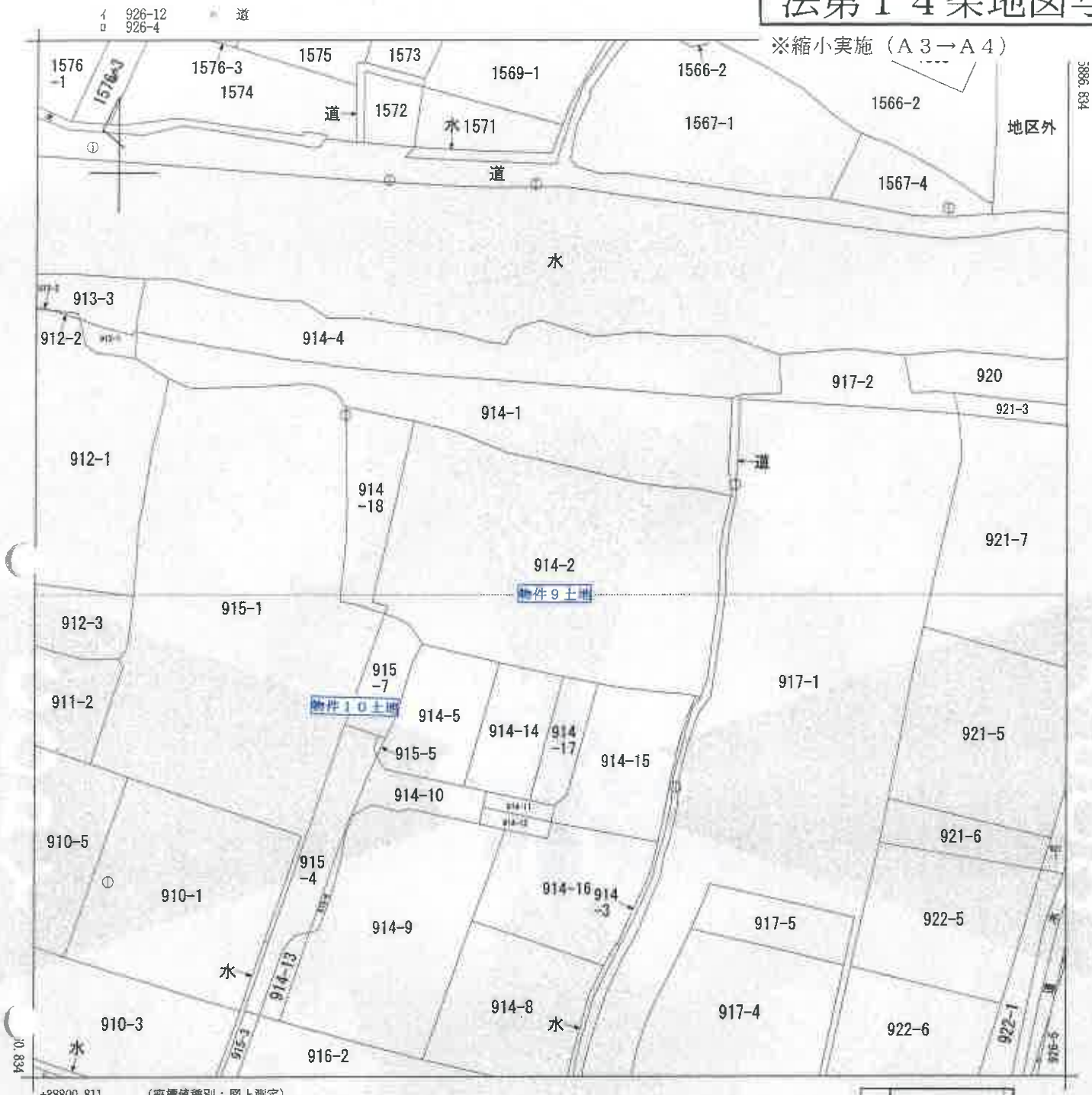
見取図



国土地理院　地理院地図

法第１４条地図写

※縮小実施（Ａ３→Ａ４）



地番区域見出	湯無田郷

請求部分	所在	東彼杵郡波佐見町湯無田郷字東			地番	914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4月23日
長崎地方法務局佐世保支局
登記官

請求番号：7-5

(1/1)

登記年月日：平成26年6月4日

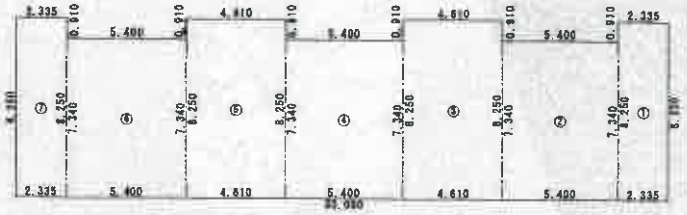
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年4月23日
長崎地方法務局佐世保支局
登記官

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	914-2
建物の所在	東彼杵郡波佐見町湯無田郷字東 ９１４番地２

1階



求積表

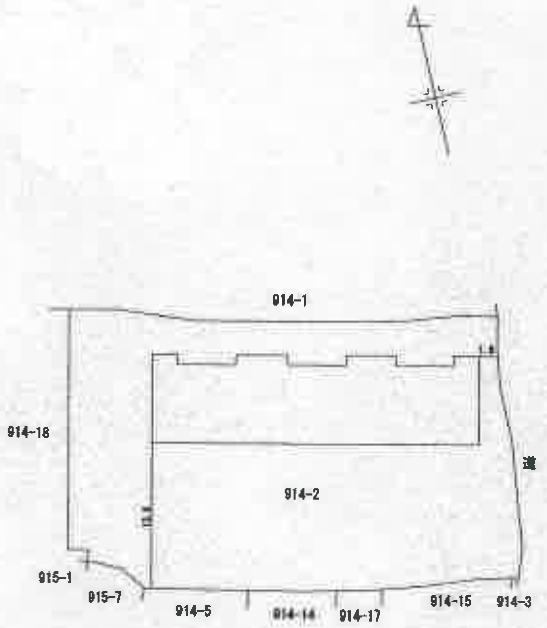
①	2.335	× 8.250	=	19.263750
②	5.400	× 7.340	=	39.636000
③	4.610	× 8.250	=	38.032500
④	5.400	× 7.340	=	39.636000
⑤	4.610	× 8.250	=	38.032500
⑥	5.400	× 7.340	=	39.636000
⑦	2.335	× 8.250	=	19.263750
		合計		233.500500
		床面積		233.50 ㎡

2階



求積表

	30.090	× 8.250	=	248.242500
		合計		248.242500
		床面積		248.24 ㎡



報告書番号 14000101

作成者	土地家屋調査士	縮尺	1/250

（6月 1日作成）

（長崎県土地家屋調査士会用紙）

申請人		縮尺	1/500

建物図面・各階平面図写

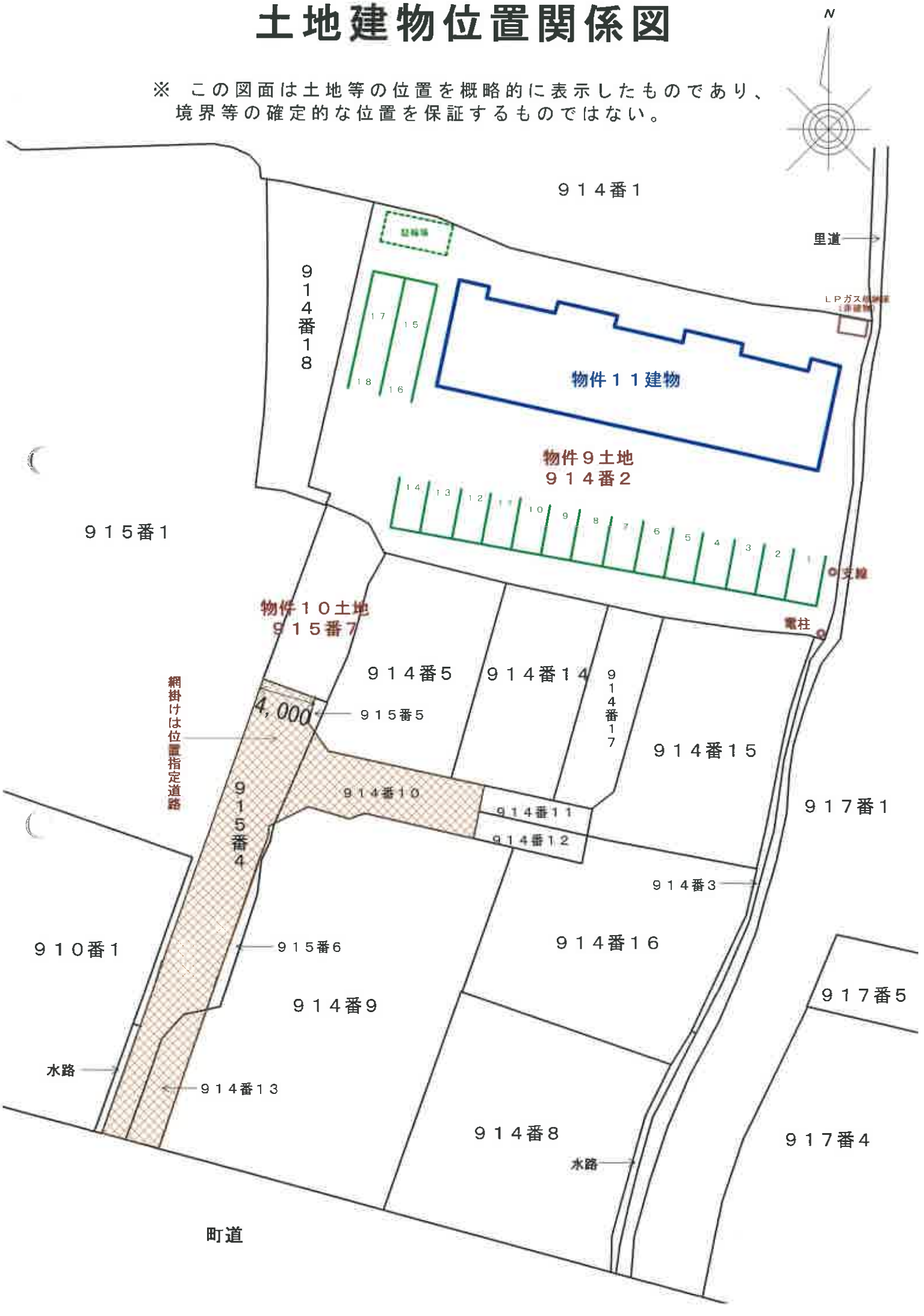
※縮小実施（A3→A4）

物件11建物

請求番号：7-6

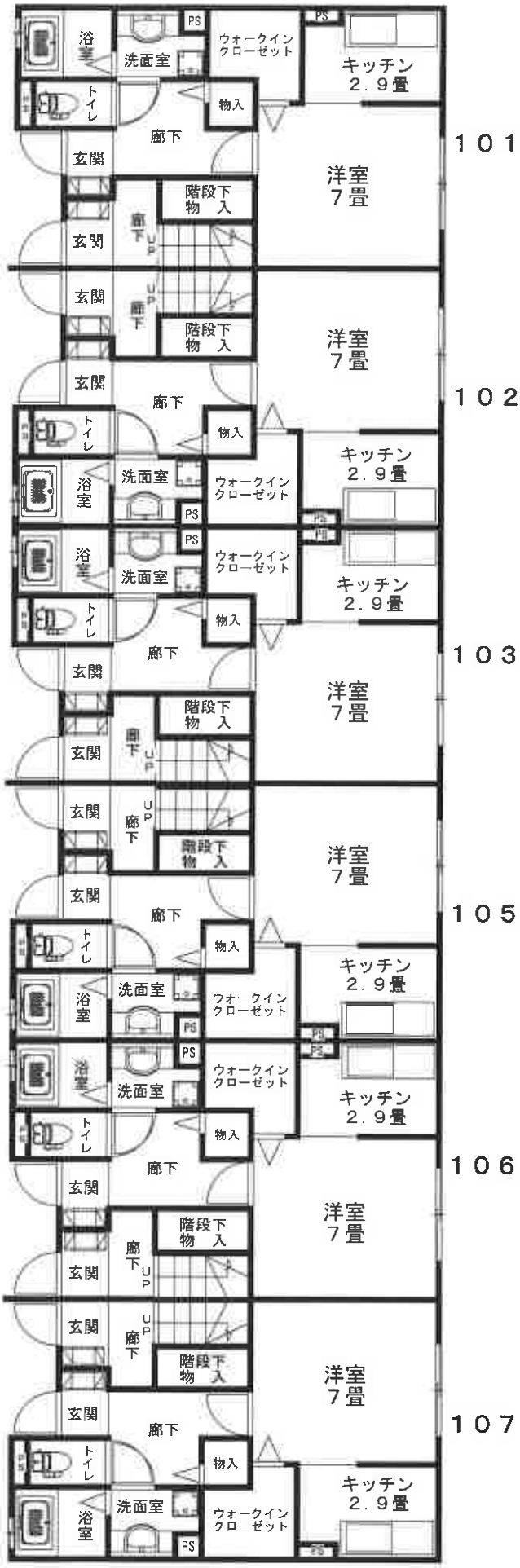
土地建物位置関係図

※　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。

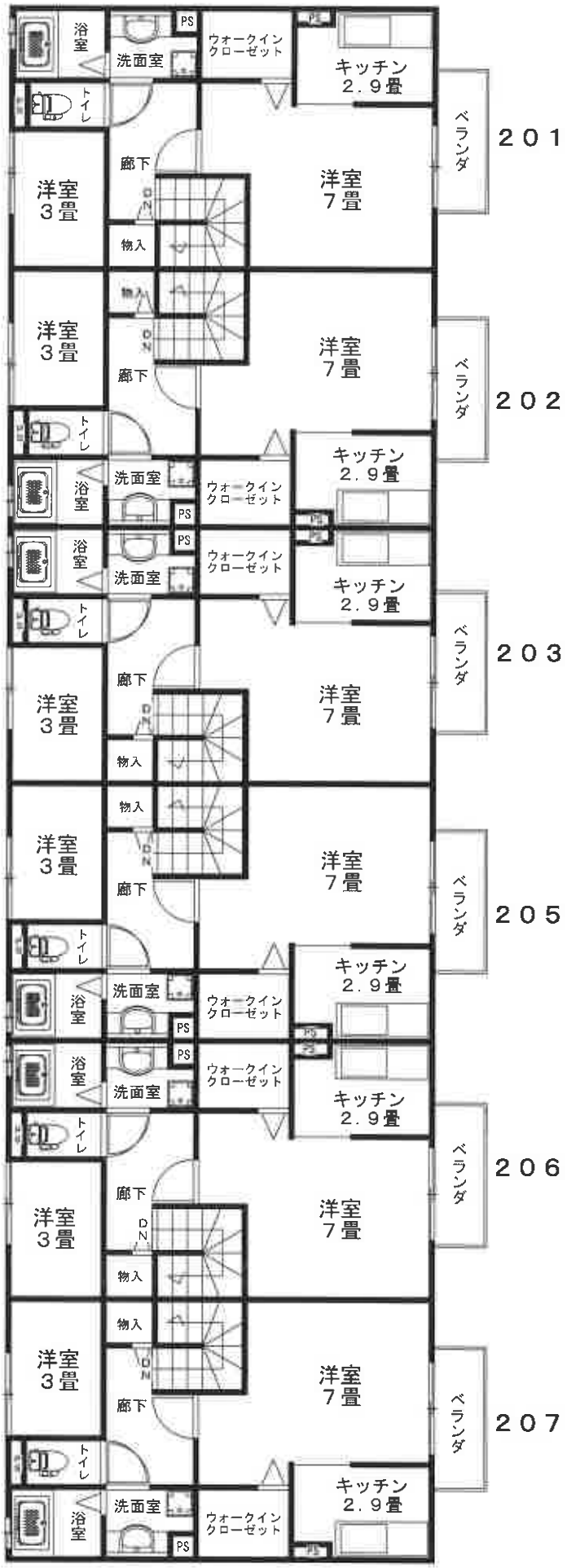


間取図（物件１１）

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。