令和　８年（ケ）第　　７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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	2,870,000 2,296,000	一括	574,000	82,031	19,109
1	1,390,000				
2	160,000				
3	10,000				
4	1,310,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　７号

物　件　目　録

１　所　　在　　佐世保市大黒町

　　地　　番　　１０１番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７７．４６平方メートル

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　佐世保市大黒町

　　地　　番　　１０１番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２３．０８平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１

３　所　　在　　佐世保市大黒町

　　地　　番　　１０１番３

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　６．８７平方メートル

　　共有者　Ａ　持分３分の１

４　所　　在　　佐世保市大黒町１０１番地１

　　家屋　番号　　１０１番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　６３．３４平方メートル
　　２階　５７．５５平方メートル

令和　8年（ケ）第　　7号

物　件　目　録

所有者　A

令和　８年（ケ）第　　７号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月１３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１～４】

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１～４】

なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号４】

Ｂが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし，代金納付日から６か月間明渡しが猶予される。

5　その他買受けの参考となる事項

【物件番号１，２】

売却対象外の土地を通行のため利用している。

【物件番号４】

不動産仲介会社が有益費を支出した旨主張している。

【物件番号２，３】

本件土地は共有持分についての売却であり，買受人は，当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《　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　　７号

物　件　目　録

１　所　　在　　佐世保市大黒町

　　地　　番　　１０１番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７７．４６平方メートル

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　佐世保市大黒町

　　地　　番　　１０１番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２３．０８平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１

３　所　　在　　佐世保市大黒町

　　地　　番　　１０１番３

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　６．８７平方メートル

　　共有者　Ａ　持分３分の１

４　所　　在　　佐世保市大黒町１０１番地１

　　家屋　番号　　１０１番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　６３．３４平方メートル
　　２階　５７．５５平方メートル

令和　８年（ケ）第　　７号

物　件　目　録

所有者　A

令和８年（ケ）第７号
令和８年０５月２８日受理
令和８年０７月02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

令和　8年（ケ）第　　7号

物　件　目　録

1　所　　在　　佐世保市大黒町

　　地　　番　　１０１番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７７．４６平方メートル

　　所有者　Ａ

2　所　　在　　佐世保市大黒町

　　地　　番　　１０１番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２３．０８平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１

3　所　　在　　佐世保市大黒町

　　地　　番　　１０１番３

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　６．８７平方メートル

　　共有者　Ａ　持分３分の１

4　所　　在　　佐世保市大黒町１０１番地１

　　家屋　番号　　１０１番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　６３．３４平方メートル
　　２階　５７．５５平方メートル

令和　8年（ケ）第　　7号

物　件　目　録

所有者　A

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	佐世保市大黒町１６番３４号
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 □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	
建物	物件　４
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(B) 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

（土地用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	佐世保市大黒町１６番３４号　付近
土地	物件　3
現況地目	□宅地　（物件　　）　■公衆用道路（物件３）　□農地（物件　　） □雑種地（物件　　）　□山林　　（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上に、下記目的外建物を所有し、占有している。 □上記の者が駐車場として使用し、占有している。 □上記の者が更地の状態で占有している。 ■上記の者が通路として利用し、占有している。 □「占有者及び占有権原」のとおり □
その他の事項	土地所有者を含む近隣居住者が、通路として利用している。
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
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）
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　関係）	
占有範囲	■全部　□
占有者	□債務者　■B
占有状況	□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　□

■関係人（■B（占有者）■C（仲介会社担当者）■A（債務者兼所有者））の陳述／■提示文書（建物賃貸借契約書）の要旨

占有権原		■賃借権　□使用借権　□
占有開始時期		令和０５年０８月１０日
最初の契約等	契約日	令和０５年０８月０７日
	期間	令和０５年０８月１１日から　■令和０７年０８月１０日まで、２年間 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新　■自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	令和０７年０８月１１日から　■令和０９年０８月１０日まで、２年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者　□その他の者（　　）
	借主	■占有者　□その他の者（　　）
賃料・支払時期等		毎月　金８万５，０００円（毎月末日限り、翌月分支払） □前払（　　分　　円） □相殺（　　分　　円）
敷金・保証金		■ない　□ある（□敷金　　円　□保証金　　円）
特約等		□譲渡・転貸を認める。　□
その他		
執行官の意見		■上記のとおり　□下記のとおり　□「執行官の意見」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 （占有者）	① 私は現在、物件４建物を賃借していますが、占有関係は賃貸借契約書のとおりです。 ② 物件４建物の不具合に関して、リビングの天井や玄関付近からの雨漏りがあり、安全性の観点からリビングの照明は使っていない状況です。 ほかにも、和室やベランダにも雨漏り箇所があり、建付けの悪い箇所も多々あります。 また、２階洋室４の床は、ぶかぶかとなっている箇所があります。 ③ 雨漏り箇所については、仲介会社に連絡し、応急処置を行ってもらっています。
■A （債務者兼所有者）	① 土地や建物の形状等や境界、通路の利用に関して、私は物件４建物に一度たりとも居住したことがありませんので、わかりません。
■C （仲介会社担当者）	① 車両の通行に関し、物件１土地の北側に存する土地所有者等から近隣居住者が通行料の請求を受けているという話があります。 ② 賃借人であるＢさんの話のとおり、物件４建物には不具合箇所が多数ありに関して、当社において提出した請求書の内容欄のとおり２００万円を超える費用を支出し、賃料から毎月３万円を充当することで債務者兼所有者と合意し履行していますが、８３万９，０００が未回収となっていますので、本件において有益費の償還請求等を考えています。 追って、必要な手続を行う予定です。 ③ 賃貸借契約の更新に際しては、自動更新のため、特に書面は作成していません。

（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１～３各土地の形状は、地積測量図、公図、現地概測、関係者の陳述等から、概ね、土地建物位置関係図のとおりであり、形状及び範囲は明確化されているものと思料する。

なお、一体となった物件１、２各土地の境界については、ブロック塀で区分されているため、判然とし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４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］

(1) 物件１、２各土地は、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３丁記載のとおりであると思料する。

(2) 物件３土地は、その西側に存する道路と一体となって通路として利用されており、同土地の占有関係は４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４建物の占有関係は、関係人の陳述及び同建物の状況から、３丁または５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］

一体となった物件１、２各土地は、その西側に物件３土地と一体となった道路（佐世保市役所建築指導課における調査の結果）が接面している。

仲介会社担当者の陳述では、車両の通行に関し、物件１土地の北側に存する１１２番３土地所有者等から近隣居住者が通行料の請求を受けているとのことであるため、買受人においては注意を要するものと思料する。

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05月28日（木） 10：10－10：50	物件所在地	物件の特定、写真撮影(外部)
08年05月28日（木） 11：00－11：15	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06月01日（月） 12：00－12：30	債務者兼所有者宅	事情聴取(A(債務者兼所有者)；占有関係等について)＝不在につき不奏功
08年06月01日（月） 13：20－13：50	物件所在地	調査期日の打合せ(全戸不在につき「通知書」(現況調査について)と題する書面を差置)
08年06月07日（日） 09：40－11：10	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(B(占有者)；占有関係等について)
08年06月08日（月） 13：40－14：00	債務者兼所有者宅	照会書(A(債務者兼所有者)宛；占有関係等について)差置き
08年06月16日（火） 13：10－13：15	執行官室(受電)	事情聴取(A(債務者兼所有者)；占有関係等について)
08年06月17日（水） 15：00－15：20	佐世保市役所建築指導課	道路調査
08年06月17日（水） 15：25－15：35	長崎地方法務局 佐世保支局	私道(112番3土地等)の要約書交付請求

（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。

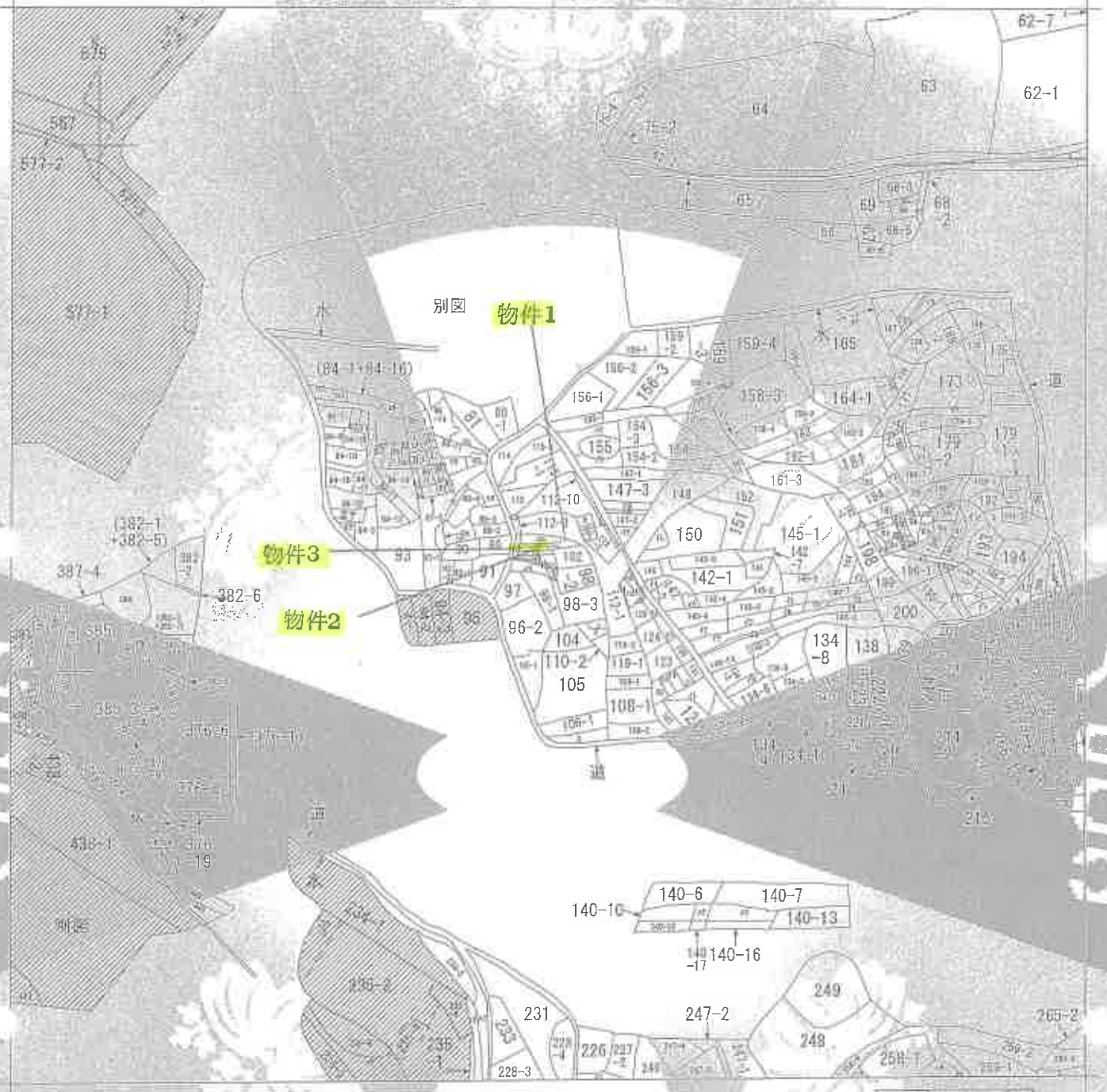
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人　　を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

■　令和０８年０６月０７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

公図(写)



(注) 地図に準ずる図面は、平成17年法務省令第28号附則第2条第2項の規定により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る図面であり、土地の位置及び形状の概略を示すものである。

(必要な限りにおいて一部分を抜粋した図面である。)

請求	所在	佐世保市大黒町			地番	101番1			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号		図種	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				前回作成年月日(閉鎖)				備考	

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。

A3をA4に縮小

令和8年5月28日
長崎地方法務局佐世保支局
登記官

請求番号：2-1
(1/2)

公用



請求番号：2-1
(2/2)

公用

公用

登記年月日　平成21年9月28日

これは図面に記録されている内容と相違ない現況の地積測量図である。
令和8年5月28日
長崎地方法務局佐世保支局

地番	101－4 101－1	地積測量図	1/2
土地の所在	佐世保市大黒町		

座標値表

地番	㊀ 101-1			
測点	Xn	Yn	(Xn+1−Xn−1)Yn	距離
A22	17170.945	21863.122	14226.382422	1.908
9	17169.178	21862.421	−54895.868763	0.786
10	17168.446	21862.128	−38743.824717	1.147
11	17167.402	21861.553	−26981.615417	0.157
12	17167.357	21861.503	−38448.456456	0.545
122	17166.734	21861.015	−30088.788860	2.180
113	17163.583	21860.802	−47240.760922	0.078
116	17163.573	21860.877	−8027.268206	0.263
115	17163.315	21860.626	−8175.874124	0.195
138	17163.199	21860.783	−8285.236767	1.424
137	17162.836	21862.132	−10974.815364	1.353
136	17162.687	21863.518	−21261.336608	3.889
135	17161.964	21866.188	−27115.413660	2.741
134	17160.[illegible]	21868.[illegible]	−25413.887006	3.[illegible]
133	17159.[illegible]	21872.[illegible]	−27076.070026	3.[illegible]
132	17159.[illegible]	21874.[illegible]	−19942.190482	1.[illegible]
14	17159.[illegible]	21875.[illegible]	66488.018884	4.[illegible]
1	17163.[illegible]	21875.[illegible]	118618.787509	3.[illegible]
15	17164.[illegible]	21870.554	93097.602270	5.[illegible]
16	17160.[illegible]	21860.118	78418.342812	8.[illegible]
17	17152.[illegible]	21877.647	56260.308084	11.[illegible]
1	17153.[illegible]	21875.610	41038.644360	4.[illegible]
1	17153.[illegible]	21874.386	48946.[illegible]	1.[illegible]
1	17153.[illegible]	21873.376	28053.749308	1.[illegible]
1	17152.[illegible]	21872.464	70987.600848	1.[illegible]
A	17152.[illegible]	21871.[illegible]	−19571.[illegible]234234	1.[illegible]
A21	17154.[illegible]	21869.[illegible]	−142228.[illegible]16380	1.[illegible]
A22	17170.924	21863.122	92553.017610	1.[illegible]
		倍面積	342.441762	
		倍地積	171.2208810	
		地積	171.22 ㎡	

座標値表

地番	Ⓐ 101-1			
測点	Xn	Yn	(Xn+1−Xn−1)Yn	距離
A22	17170.945	21863.122	14226.382422	1.908
9	17169.178	21862.421	−54895.868763	0.786
10	17168.446	21862.128	−38743.824717	1.147
11	17167.402	21861.553	−26981.615417	0.157
12	17167.357	21861.503	−38448.456456	0.545
122	17166.734	21861.015	−30088.788860	2.180
113	17163.583	21860.802	−47240.760922	0.078
116	17163.573	21860.877	−8027.268206	0.263
115	17163.315	21860.626	−8175.874124	0.195
138	17163.199	21860.783	−8285.236767	1.424
137	17162.836	21862.132	−10974.815364	1.353
136	17162.687	21863.518	−21261.336608	3.889
135	17161.964	21866.188	−27115.413660	2.741
134	17160.[illegible]	21868.[illegible]	−25413.887006	3.[illegible]
133	17159.[illegible]	21872.[illegible]	−27076.070026	3.[illegible]
132	17159.[illegible]	21874.[illegible]	−19942.190482	1.[illegible]
14	17159.[illegible]	21875.[illegible]	66488.018884	4.[illegible]
1	17163.[illegible]	21875.[illegible]	118618.787509	3.[illegible]
15	17164.[illegible]	21870.554	93097.602270	5.[illegible]
16	17160.[illegible]	21860.118	78418.342812	8.[illegible]
17	17152.[illegible]	21877.647	56260.308084	11.[illegible]
1	17153.[illegible]	21875.610	41038.644360	4.[illegible]
1	17153.[illegible]	21874.386	48946.[illegible]	1.[illegible]
1	17153.[illegible]	21873.376	28053.749308	1.[illegible]
1	17152.[illegible]	21872.464	70987.600848	1.[illegible]
A	17152.[illegible]	21871.[illegible]	−19571.[illegible]234234	1.[illegible]
A21	17154.[illegible]	21869.[illegible]	−142228.[illegible]16380	1.[illegible]
A22	17170.924	21863.122	92553.017610	1.[illegible]
		倍面積	342.441762	
		倍地積	171.2208810	
		地積	171.22 ㎡	

世界測地系



拡大図：S＝1／100



境界点座標

測点名	X座標	Y座標	境界性
10A45	17045.248	21702.918	街区多角点　補全
10A90	17205.100	21688.554	街区多角点　補全
10B15	17103.597	21740.620	街区多角点点　数筆
K24	17144.553	21868.878	筆　界
K14	17161.437	21868.538	筆　界

作成者	土地家屋調査士	申請人		縮尺	1／250

（長崎県土地家屋調査士会指定）

A3をA4に縮小

請求番号：2-2

公用

登記年月日：平成○年○月○日

これは登記に記録されている事項証明書である。
令和6年5月28日
長崎地方法務局佐世保支局

登記官

12

地積測量図 2/2

地番	101－4 101－1
土地の所在	佐世保市大黒町

基準点	KT6		基準点	KT6	
視準点	距離	角度	視準点	距離	角度
KT6	58.648	60-04-08	KT6	58.648	60-04-08
K22	27.496	354-50-18	K22	27.496	354-50-18
69	25.597	355-12-48	69	25.597	355-12-48
70	24.815	333-22-34	70	24.815	333-22-34
71	23.669	355-38-12	71	23.669	355-38-12
72	23.512	333-22-08	72	23.512	333-22-08
122	27.991	59-24-42	122	27.991	59-24-42
117	26.241	77-11-58	117	26.241	77-11-58
116	26.285	77-51-12	116	26.285	77-51-12
115	26.078	77-4-37	115	26.078	77-4-37
138	28.121	58-20-32	138	28.992	58-41-41
137	27.849	58-24-49	137	28.807	58-53-57
136	27.988	22-30-20	136	28.879	22-19-32
135	28.718	27-42-47	135	29.200	26-48-47
134	32.829	30-51-54	134	29.715	30-03-26
133	35.640	34-20-18	133	30.722	33-31-09
132	38.481	37-11-56	132	32.026	37-04-34
59	39.815	38-22-10	69	32.721	38-06-48
57	41.787	34-27-04	57	29.836	33-11-07
56	43.130	32-10-32	56	28.080	30-59-10
60	44.617	30-00-05	60	26.350	28-57-34
55	43.182	26-47-03	55	24.037	25-53-54
8	42.093	24-00-11	8	22.250	23-06-01
7	41.511	22-13-18	7	21.190	21-17-43
6	40.982	20-37-60	6	20.327	19-44-09
5	40.737	19-13-41	5	19.532	18-21-51
4	40.151	13-32-03	4	16.156	12-43-17
K27	31.413	355-55-48	K27	24.757	353-28-43
K21	45.652	358-54-32	K21	25.598	0-06-23
P1	40.054	358-01-54	P1	9.730	0-17-54
10	40.485	0-0-48	10	10.480	0-57-01
11	40.258	358-34-57	11	12.794	357-54-45
12	39.362	356-04-41	12	12.458	357-33-03
13	37.804	355-08-04	13	11.225	356-06-32
14	36.770	354-44-50	14	10.345	355-17-04
15	36.002	354-24-28	15	9.715	354-32-24
16	35.564	354-26-04	16	9.354	354-43-31
65	33.618	354-04-41	65	10.305	1-01-52
66	32.471	354-04-57	66	10.827	0-14-02
67	30.471	354-19-46	67	12.134	1-16-19
68	28.621	354-38-14	68	14.174	2-20-01
3	41.278	7-58-18	3	17.943	23-55-44
2	41.048	7-41-48	2	19.812	23-55-44

作成者	土地家屋調査士		縮尺	1/

（座標系：世界測地系）

請求番号：2-2

(2/2)

公用

登記年月日 令和2年5月20日

これは図面に記録されている内容と相違ないことを証明する
令和8年5月28日
登記官

地番	101-1			面積
測点	X(m)	Y(m)	方向角 距離	
A1	17183.580	21867.269	330°17'02.89"	
1	17185.873	21860.949	-41360 .91550	
11	17187.197	21859.919	-21937 .34165	
12	17187.501	21858.139	-35733 .774615	
13	17189.263	21857.987	-41573 .853234	
14	17191.365	21857.219	-83026 .257909	
15	17192.851	21856.735	-19780 .545175	
16	17196.164	21856.554	-44303 .234958	
17	17198.774	21856.464	-61020 .427568	
18	17201.377	21854.596	-55336 .847340	
19	17204.011	21854.379	-73889 .655399	
20	17205.132	21853.432	-107454 .210204	
09	17169.109	21852.421	-81837 .316645	
10	17168.446	21852.139	-38743 .824717	
11	17167.402	21851.853	-25981 .615417	
12	17167.257	21851.592	-36448 .455456	
122	17165.734	21861.015	-80098 .756960	
117	17163.593	21860.602	-47240 .760922	
116	17163.573	21860.677	-6077 .268206	
115	17163.315	21860.626	-8175 .874124	
138	17163.198	21860.783	-80888 .236757	
137	17162.936	21862.182	-10974 .815364	
136	17162.697	21863.514	-21251 .335608	
135	17161.984	21867.269	-27115 .413560	
134	17161.457	21869.963	-25412 .897006	
133	17160.802	21873.394	-27976 .070926	
132	17160.178	21876.726	-19842 .190482	
58	17159.895	21878.256	66488 .019984	
57	17163.217	21878.047	118518 .797599	
56	17165.322	21879.554	93097 .502270	
55	17167.427	21880.118	78418 .342912	
54	17169.496	21877.647	56269 .308084	
A	17170.044	21875.610	41038 .644360	
3	17170.572	21874.280	29049 .184608	
4	17170.972	21873.276	26959 .749308	
5	17172.006	21872.484	79587 .608848	
6	17173.829	21869.774	140032 .162928	
7	17178.408	21866.822	133234 .646446	
8	17181.177	21864.460	115466 .700855	
		合筆の種		
		面積	148.667837	
		地積	148.66	

地番	101-1, 101-2, 101-3
当所の市名	佐世保市大黒町

地積測量図

縮尺 1/250

採択一覧表		
測点	X座標	Y座標
17045	17085.248	21795.818
10415	17102.297	21745.630
10416	17206.185	21868.524

物件3

引照点位置図

A3をA4に縮小

登記官

13

請求番号：2-3

(1/2)

公用

登記年月日：平成30年8月6日

これは図面に記録されている内容と相違ありません。
令和8年5月28日
長崎地方法務局佐世保支局

登記官

地積測量図

地番	101-1, 101-2 101-3
土地の所在	佐世保市大黒町

基点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	距離
14	17179.249	21857.715	33026.357807	3.16
13	17180.167	21857.967	41573.859338	3.98
12	17181.171	21859.185	35739.274015	0.36
11	17181.787	21859.513	31937.241953	1.33
10	17182.632	21860.945	41380.915100	1.60
		倍面積	13.757823	
		面積	6.878911	
		地積	6.87 ㎡	

合計 178.8519000

引照点表

基点	KT6	X座標	17154.037
	金鷹前	Y座標	21868.010
後点	KT4	X座標	17146.363
	金鷹前	Y座標	21840.810

基点，後点間 距離 52.660

測点	夾角	距離
P1	8-17-26	9.730
10	9-57-10	11.393
11	10-54-48	12.703
12	11-23-09	13.669
13	12-08-34	15.233
14	11-51-38	16.185
15	11-36-30	17.177
16	11-23-37	17.909
65	10-15-21	19.535
66	9-14-48	20.627
67	7-56-14	22.354
68	6-27-20	24.015
69	4-29-54	27.237
70	4-05-48	27.880
71	3-39-11	29.124
72	3-35-12	29.278
122	344-43-04	28.493
117	344-17-44	28.662
116	344-08-30	28.661
115	344-05-54	28.927
138	343-44-12	28.991
137	340-55-30	28.901
136	338-18-23	28.879
135	339-42-48	29.200
134	325-28-37	29.081
133	319-07-16	30.021
132	312-24-31	32.025
58	310-56-49	32.121

基点，後点間 距離 92.680

測点	夾角	距離
57	307-35-55	33.335
56	305-07-18	31.000
60	302-08-56	26.345
55	305-56-55	24.038
8	309-41-00	22.245
7	312-11-50	21.100
6	314-44-16	20.327
5	316-37-07	19.532
4	323-49-22	16.196
3	335-52-51	12.844
2	350-22-49	10.833
73	2-29-24	31.707
OG1	0-43-14	31.189
OG2	358-33-24	30.612
OG3	351-45-37	29.574
112	349-28-59	29.266
30	10-29-33	13.644
29	12-35-35	12.048
28	12-43-16	12.549
27	13-04-06	14.012
26	12-52-46	15.017
25	12-46-01	15.002
24	12-28-10	16.092
23	11-52-52	17.963
22	11-31-12	18.451
21	10-48-00	19.414
76	10-24-13	19.887
77	9-35-28	20.838
78	8-45-42	21.785
79	7-15-09	22.752
80	6-12-15	25.638
81	4-02-15	29.896
75	3-17-23	31.819

世界測地系による座標値

地番	㋑ 101-2			
測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	距離
72	17167.257	21851.592	-17590.531560	2.50
73	17164.929	21850.685	-5309?.184550	1.10
OG1	17164.827	21851.780	-4741.536260	1.30
OG2	17164.712	21853.077	-17635.433130	2.75
OG3	17164.020	21856.722	-19233.919760	1.20
112	17163.832	21857.915	-25402.830075	1.78
113	17163.315	21860.626	6661.902134	0.26
116	17163.573	21860.677	6077.260208	0.68
117	17163.953	21860.803	4740.260922	2.18
122	17165.734	21861.015	50095.758960	3.55
		倍面積	45.170010	
		面積	22.5850060	
		地積	22.58 ㎡	

地番	㋒ 101-3			
測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	距離
P1	17183.883	21862.269	29885.721121	0.30
10	17183.999	21862.045	-25513.006515	2.64
20	17182.522	21860.107	-30678.054295	0.50
28	17182.184	21859.737	-28920.432051	1.47
27	17181.199	21858.651	-37443.869183	1.00
26	17180.471	21857.959	-32131.199730	0.99
25	17179.729	21857.309	-32917.101156	0.99
24	17178.965	21856.674	-34708.396572	0.99
23	17178.141	21856.129	-27516.866411	0.50
22	17177.706	21855.879	-28412.642700	0.98
21	17176.841	21855.394	-28630.560140	0.49
76	17176.396	21855.181	-29417.071616	0.99
77	17175.495	21854.778	-39426.019917	0.98
78	17174.592	21854.368	-61476.393444	1.07
79	17173.681	21853.978	-80115.216948	1.14
80	17170.976	21852.759	120614.864284	4.19
81	17166.888	21851.042	125335.112500	2.06
75	17165.007	21850.199	-47008.539841	0.49
73	17164.929	21850.685	49164.084150	1.58
72	17167.257	21851.592	59010.987010	0.15
71	17167.402	21851.653	25981.615417	1.15
70	17168.446	21852.129	38743.824737	0.79
69	17169.175	21852.421	81837.216645	5.24
68	17172.191	21853.517	107454.210204	2.05
67	17174.082	21854.379	73888.655395	1.60
66	17175.572	21854.995	55110.347340	1.15
65	17176.624	21855.454	61020.427568	1.06
16	17177.564	21855.854	44303.234958	0.24
15	17178.651	21856.236	19780.346175	0.78

作成者	土地家屋調査士		申請人		縮尺	1/

長崎県土地家屋調査士会 川棚

(2/2)

請求番号：2-3

公用

登記年月日　平成22年2月17日

これは登記記録に記録されている事項全部証明書である。

令和5年5月28日　長崎地方法務局佐世保支局

登記官

15

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	101番1
建物の所在	佐世保市大黒町101番地1

1階



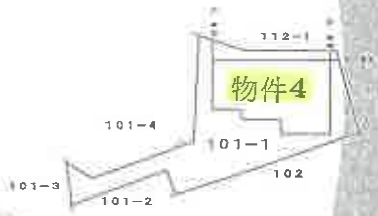
㋑	4.550 × 6.825	=	31.053750
㋺	3.640 × 5.460	=	19.874400
㋩	2.730 × 4.550	=	12.421500
	合計		63.349650
	床面積	63.34	㎡



2階



㋑	2.730 × 6.825	=	18.632250
㋺	1.820 × 5.460	=	9.937200
㋩	1.820 × 2.730	=	4.968600
㋥	1.820 × 5.460	=	9.937200
㋭	2.730 × 4.550	=	12.421500
	合計		55.896750
	床面積	55.90	㎡



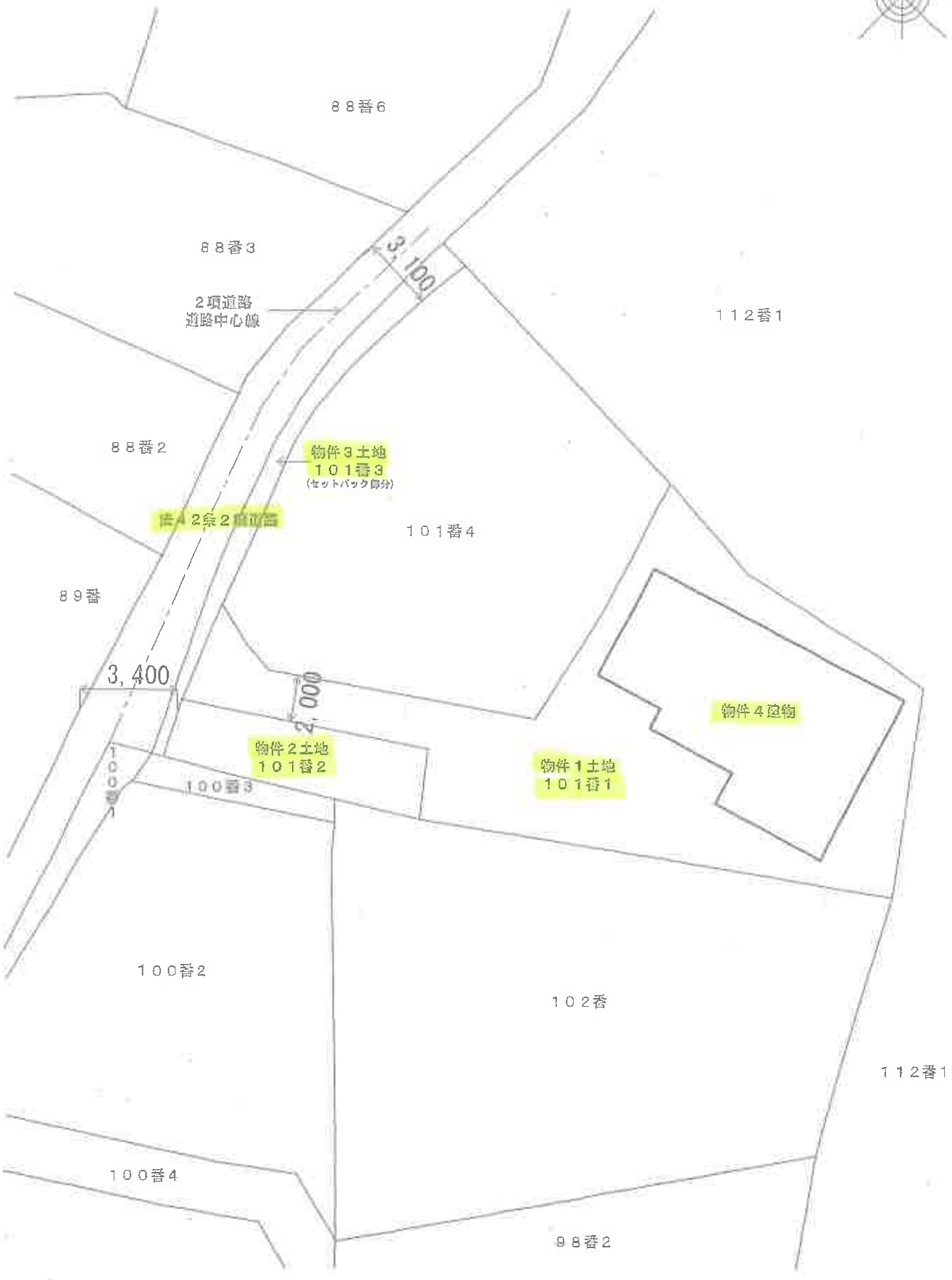
作成者	長崎県土地家屋調査士会	縮尺	1/250	申請人	縮尺 1/500

A3をA4に縮小

請求番号：2-4

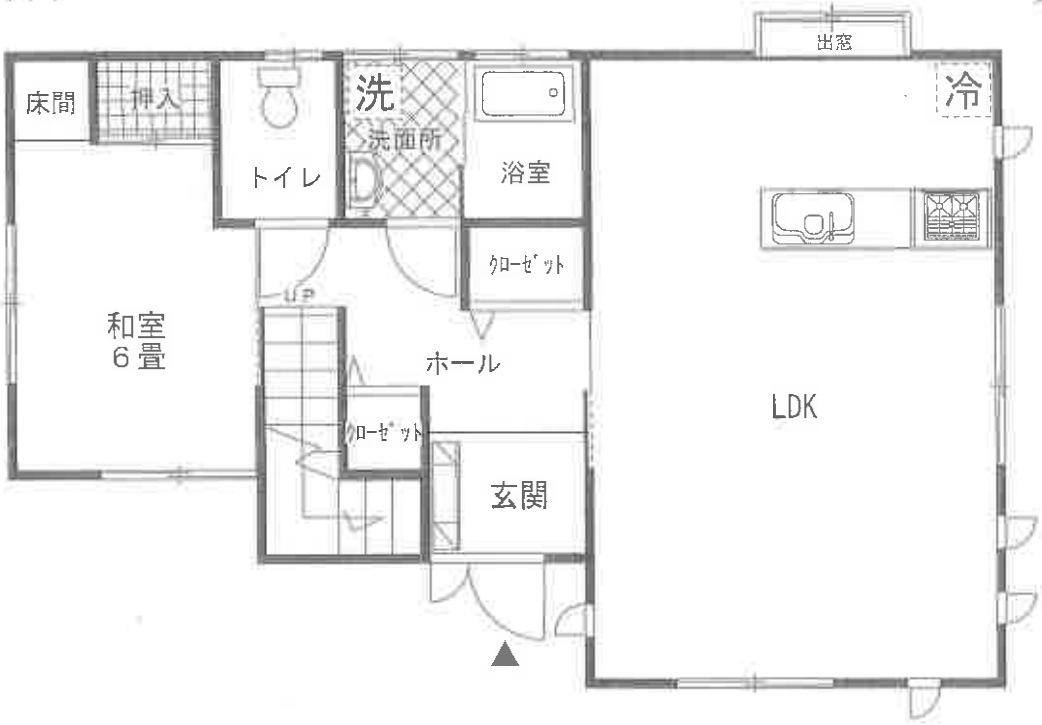
土地建物位置関係図

※ 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。

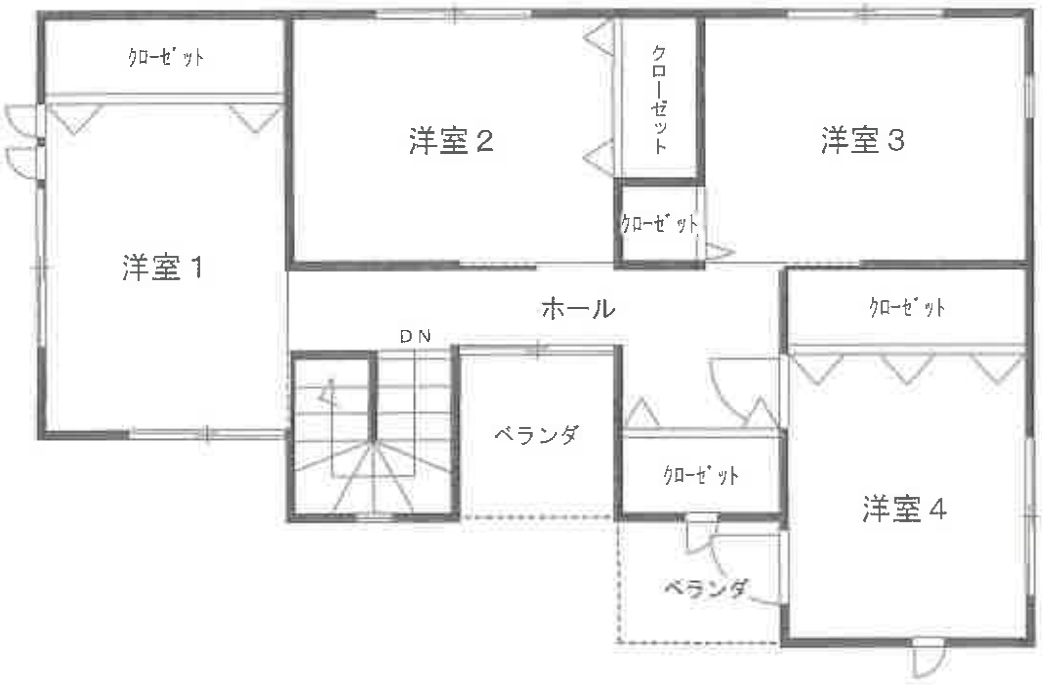


間　取　図

1階



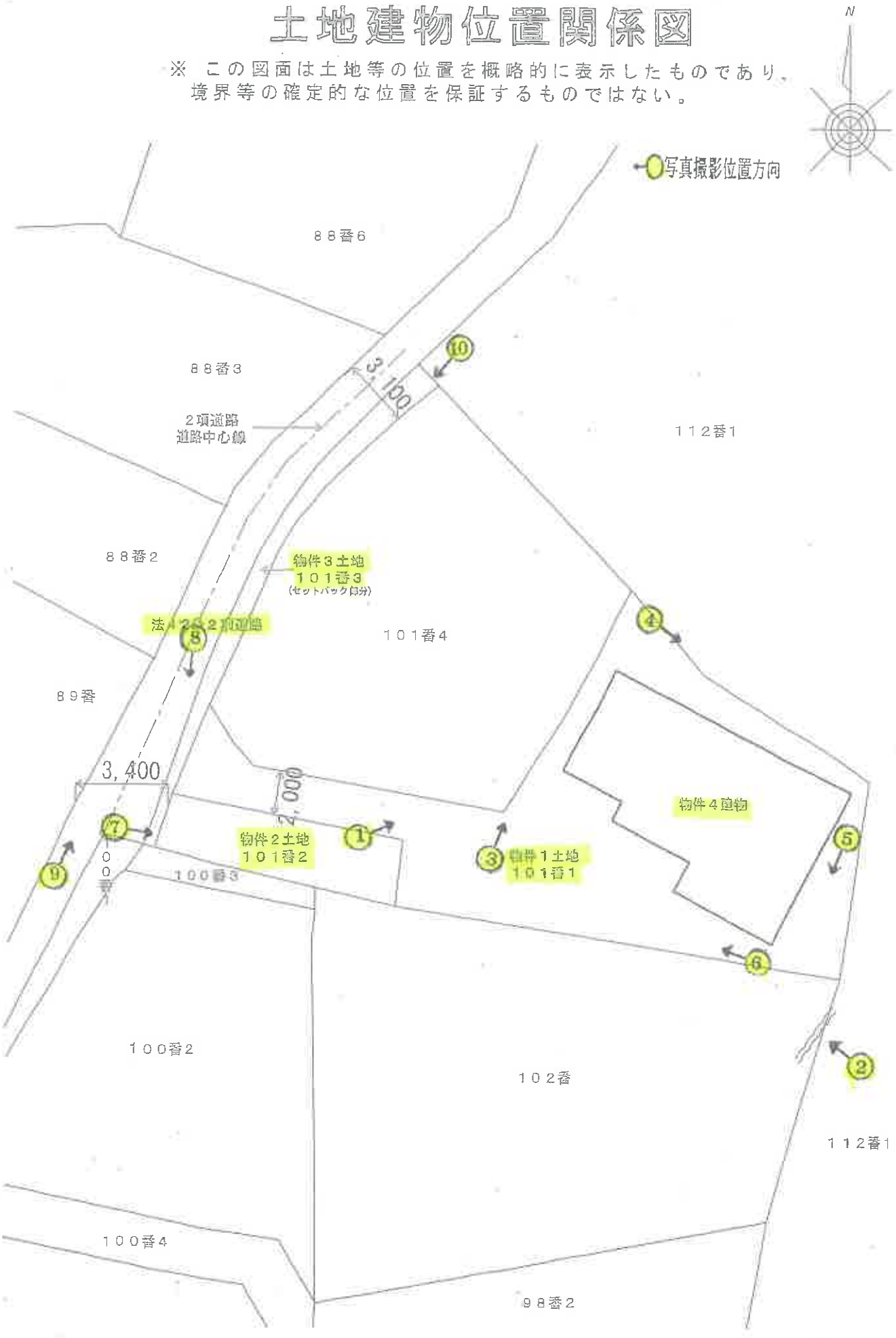
2階



※　間取りの配置等を概略的に表示したものである。
※　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。



間　取　図

写真撮影位置方向

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。
※　和室の畳数は、畳の枚数をもとに表示している。

①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪

玄関



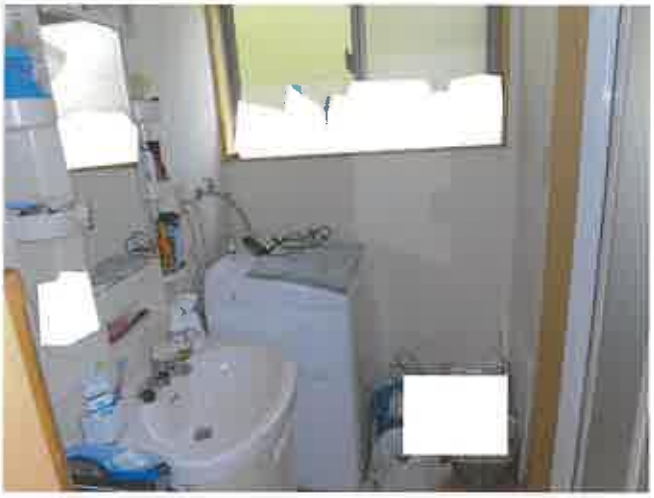
⑫

和室



⑬

洗面所



⑭

浴室



⑮

クローゼット



⑯

ＬＤＫ



⑰

ＬＤＫ



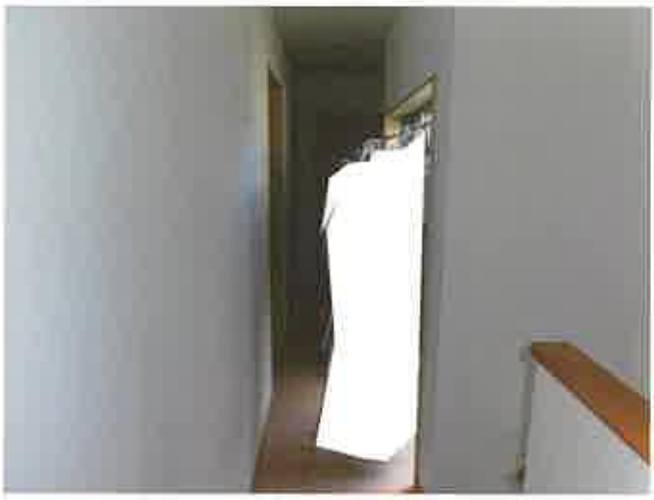
⑱

洋室１



⑲

ホール



⑳

洋室２



㉑

洋室３



㉒

洋室４



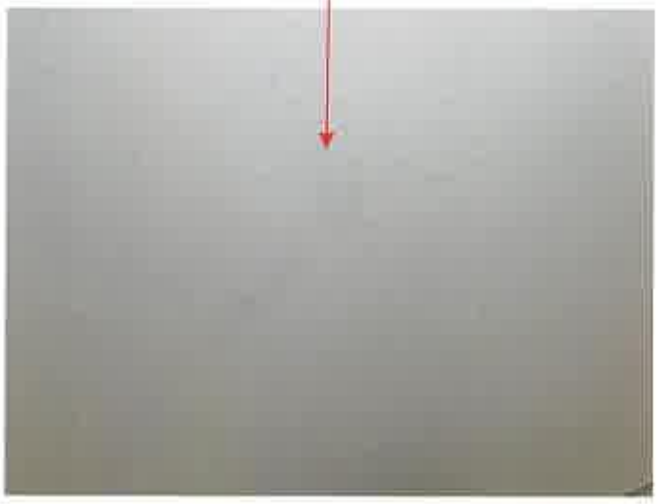
㉓

ベランダ



㉔

雨漏り痕の状況(LDK 天井)



㉕

雨漏りによる損傷状況(洋室１)



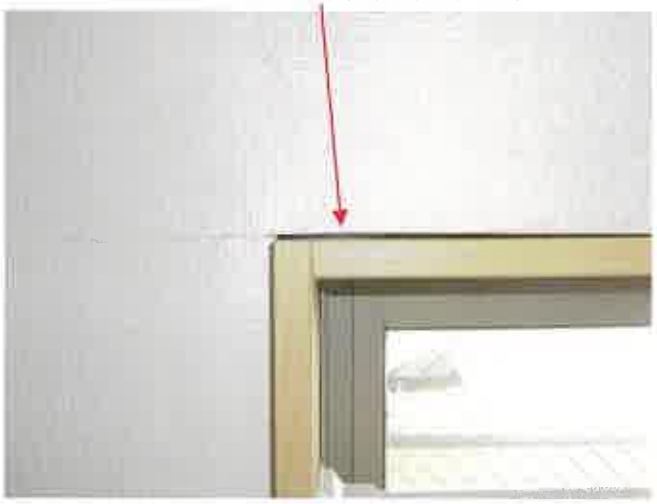
㉖

建物の不具合状況(建付け)



㉗

建物の不具合状況(建付け)



令和８年（ケ）　　第　　７号
令和８年　５月２８日受　　理
令和８年　６月　７日現地調査
令和８年　６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
竹房　政美　　印

第１　評価額

一　括　価　格	
金　２，８７０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　１，３９０，０００円
物件２（土地）	金　　１６０，０００円
物件３（土地）	金　　１０，０００円
物件４（建物）	金　１，３１０，０００円

１　一括価格は、物件１～４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４のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件４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 地番 地目 地積 所有者	佐世保市大黒町 １０１番１ 宅地 １７７．４６㎡ Ａ	同左
2	所在 地番 地目 地積 共有者	佐世保市大黒町 １０１番２ 宅地 ２３．０８㎡ Ａ　持分２分の１	同左
3	所在 地番 地目 地積 共有者	佐世保市大黒町 １０１番３ 公衆用道路 ６．８７㎡ Ａ　持分３分の１	同左
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	佐世保市大黒町１０１番地１ １０１番１ 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき２階建 １階　６３．３４㎡ ２階　５７．５５㎡ 延床面積　１２０．８９㎡ Ａ	同左
番号	特記事項		
	物件２については共有持分２分の１を、物件３については共有持分３分の１を対象とする評価である。		

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１～３）

位置・交通	ＪＲ佐世保線「佐世保」駅の南東方・道路距離約１．７㎞、最寄バス停「福石中学校前」の南東方・約３００ｍ(徒歩約４分)。	
付近の状況	緩傾斜地に中小規模の戸建住宅が建ち並び、一部アパートも混在する既成住宅地域である。周辺街路は階段道路や幅員狭小道路も多く、生活上の利便性はやや劣る。地域内に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１種住居地域 ６０％ ２００％ 準防火地域 －
画地条件	物件１、２ 地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	宅地部分(物件１、２の一体地で、以下同じ) ２００．５４㎡ 間口約５．５ｍ、奥行約２６ｍ 袋地 中間画地 地勢は概ね平坦地
	物件３ 地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	公衆用道路部分（共有持分３分の１） ６．８７㎡ 短辺約０．６～０．８ｍ、長辺約２２ｍ 帯状地 － 地勢は緩傾斜地
接面道路の状況	物件１、２土地の西側が幅員約３．１～３．４ｍの舗装道路（里道と物件３土地から成る建築基準法第４２条第２項道路）に接面している。	
土地の利用状況等	物件１土地は、物件４建物の敷地として利用されている。物件２土地は、建物等の存しない更地の状態である。物件３土地は、公衆用道路敷の一部(２項道路のセットバック部分)として利用されている。隣地は戸建住宅としての土地利用が中心である。なお、佐世保市建築指導課における建築計画概要書(H21-353)によると、物件４建物の建築敷地は、物件１土地のみが建築敷地とされていることから、物件２土地については物件４建物の敷地ではなく、更地としての評価を行った。	

供給処理施設	上　水　道：前面道路に本管あり ガス配管：前面道路に本管あり（目的物件はオール電化） 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１～３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１～３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。 4.不動産仲介会社担当者からの聴取によると、目的物件の前面道路（２項道路）を車輌で通行するにあたって、当該目的物件北側の土地所有者（私有地を２項道路として利用させている１１２番３等の所有者のようであるが詳細は不明）から近隣居住者が通行料の支払い請求を受けている、との陳述があったことから、買受希望者は情報収集を行うなど注意が必要である。

2　建物の概況及び利用状況（物件４）

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２２年２月１６日新築 経　過　年　数　：約１６年 経済的残存耐用年数　：約９年
仕　　様	構　造：木造 屋　根：合金メッキ鋼板葺 外　壁：サイディングボード 内　壁：ビニールクロスほか 天　井：ビニールクロスほか 床　：畳、フローリングほか 設　備：電気、給排水、衛生、個別空調ほか その他：オール電化設備
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：居宅 間 取 り：附属資料「間取図」のとおり（５ＬＤＫ）
品　　等	総　　合：普通 使用資材：普通 施　　工：劣る（施工不良の可能性あり）
保守管理の状態	保守管理の状態は普通であるが、建物内の損傷等が著しい。
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.占有者（賃借人）からの聴取によると、建物内には多数の不具合が生じており、リビングや玄関付近の天井面の雨漏りのほか、１階和室や２階洋室・ベランダ等にも雨漏りによる損傷が発生しており、建具には建付不良等が生じているとの陳述があった。

特　記　事　項	4.不動産仲介業者からの聴取によると、建物内の天井裏や床下の柱や梁は、シロアリ被害により著しい損傷を受けているとの陳述が得られ、過去に実施されたシロアリ被害調査時の現況写真を評価人が確認したところ、木造の梁はシロアリ被害により腐食損傷し、柱梁接合部のクギは当該接合部から抜けて機能していない状況にあり、建物は構造耐力上危険な状態にあることから、建物倒壊の危険性も懸念される。よって、本件のシロアリ被害による補修工事には多大な工事費用が必要となると考えられることから、建物を取り壊して更地化することも1つの選択肢として想定される。 　また、当該建物はシロアリ被害と雨漏り被害が著しくその因果関係は不明であるが、築後16年程度の経過年数の割には建物全体の損傷が大きいことから、建築当初からの何らかの施工不良等の可能性も懸念される状況にある。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　物件１～３（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	共有持分 オ	建付地価格（円）（万円未満四捨五入）ア×イ×ウ×エ×オ＝カ
1	26,600	0.800	177.46	0.90	—	3,400,000
2	26,600	0.800	23.08	1.00	1／2	250,000
3	26,600	0.050	6.87	1.00	1／3	10,000※

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）－２５

基準地価格　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

11,400円／㎡ × 99.9／100 × 100／101.0 × 100／42.4 ≒ 26,600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：画地条件（方位＋１％）

◇地域格差　：街路条件０．６０×交通・接近条件１．０１×環境条件０．７０ ＝ ０．４２４

イ　個別格差　：物件１　画地条件（袋地▲２０％）

物件２　画地条件（規模過小▲２０％）

物件３　画地条件（公衆用道路敷▲９５％）

ウ　地　積　：登記数量による。

エ　建付減価　：物件１については、建物と敷地の適応の状態等を考慮のうえ査定した。

オ　共有持分　：物件２、３については、登記上の共有持分割合を乗じた。

※　物件３土地については、万円未満を切り上げして建付地価格を算出した。

②　物件４（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
4	188,000	120.89	0.039	890,000

ア　再調達原価　：188,000円/㎡（※）オール電化設備は、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）＝　０．０３９（小数第３位未満切り捨て）

Ｒ：残価率　５％

ｎ：経過年数　１６年

Ｎ：経済的全耐用年数　２５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　▲９０％（建物損傷の程度及び保守管理の状態）

2　評価額の判定

前記により求めた価格に、物件１土地については土地利用権等価格を控除し、物件４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	3,400,000	0.35	法定地上権	1,190,000

イ　土地利用権等割合：物件１の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カ，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	3,400,000	-1,190,000		0.90	0.70	1,390,000
2	250,000	—		0.90	0.70	160,000
3	10,000	—		0.90	0.70	10,000
4	890,000	+1,190,000	—	0.90	0.70	1,310,000
一括価格（合計）						2,870,000

ウ　占有減価修正：必要なし。

エ　市場性修正：土地建物一体としての市場性を検討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）－２５
所　　在：佐世保市大黒町２０３番８「大黒町３０－４」
価　　格：１１，４００円／㎡
位　　置：ＪＲ佐世保線「佐世保」駅の南東方約２㎞
価格時点：令和７年７月１日
地　　積：１２０㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接面街路：北東側２ｍ私道に接面
用途指定等：第１種住居地域(建ぺい率６０％､容積率２００％)、準防火地域
地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ階段道路沿いの住宅地域

２　固定資産税評価額（令和８年度）
物件１　　３，０６４，７３４円
物件２　　１０２，９３６円
物件３　　０円（非課税）
物件４　　５，３４８，６２２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。

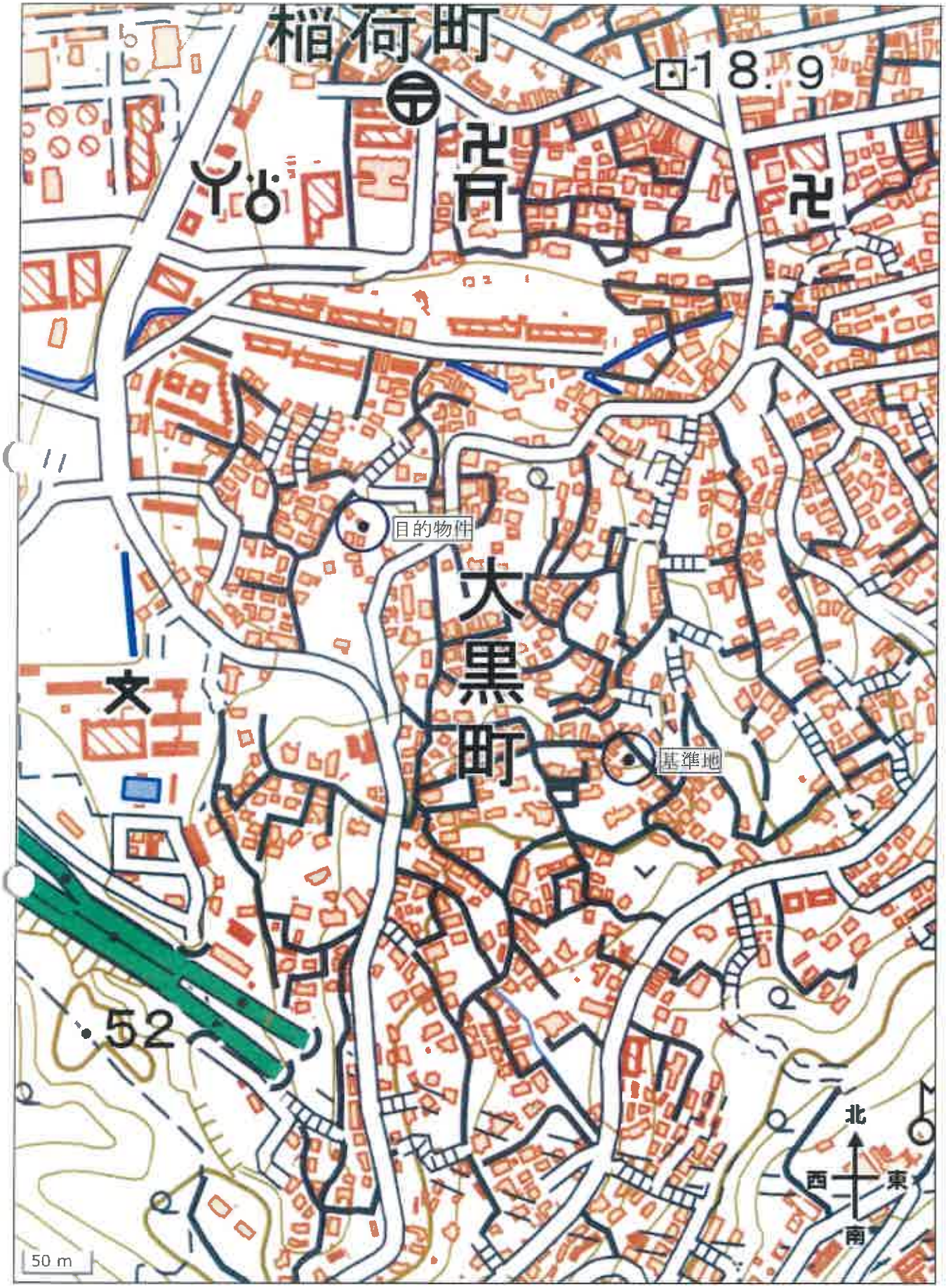
第７　附属資料の表示

１　位置図
２　見取図
３　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

地理院地図
GSI Maps

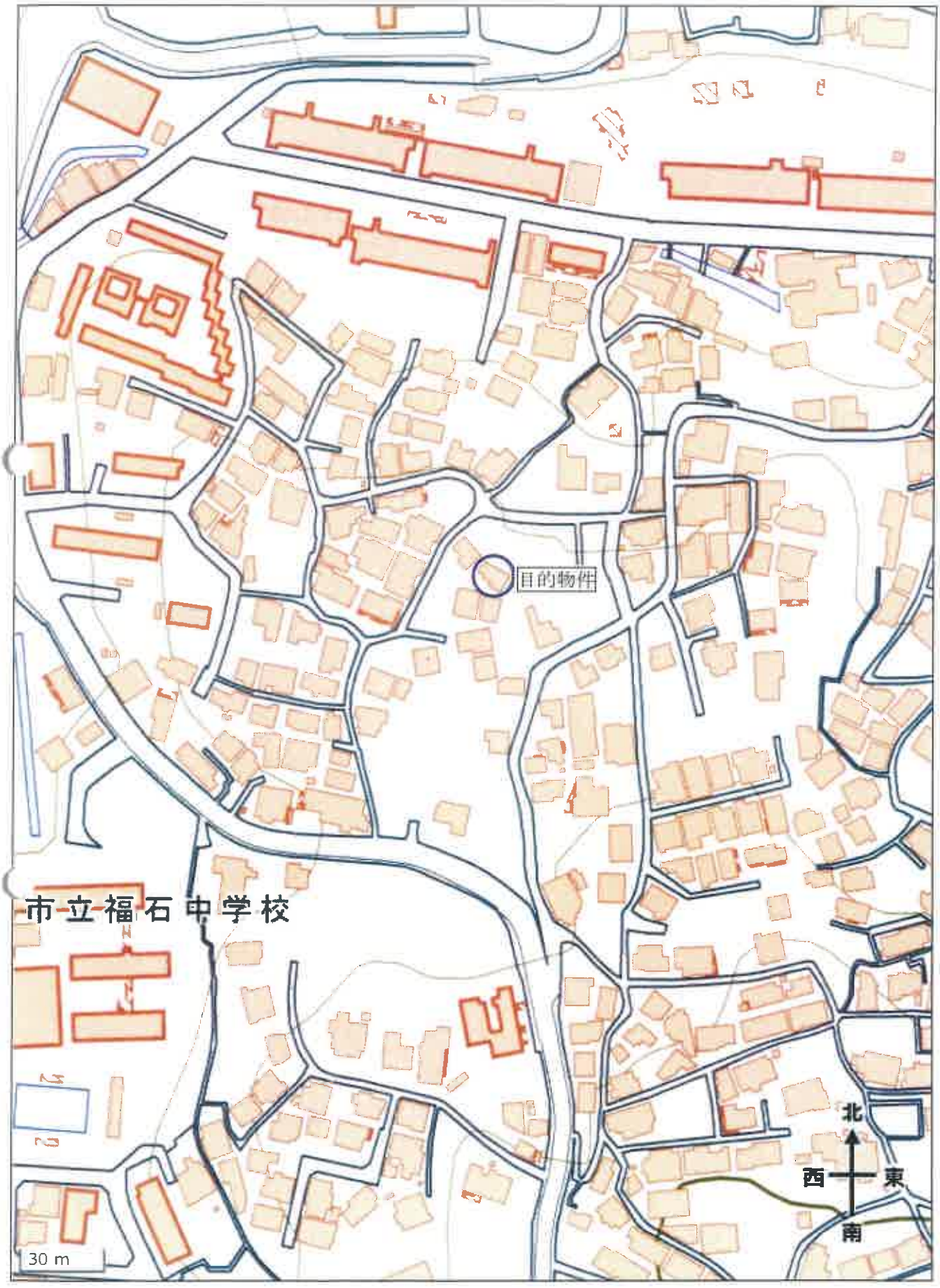
位置図



国土地理院　地理院地図

地理院地図
GSI Maps

見取図

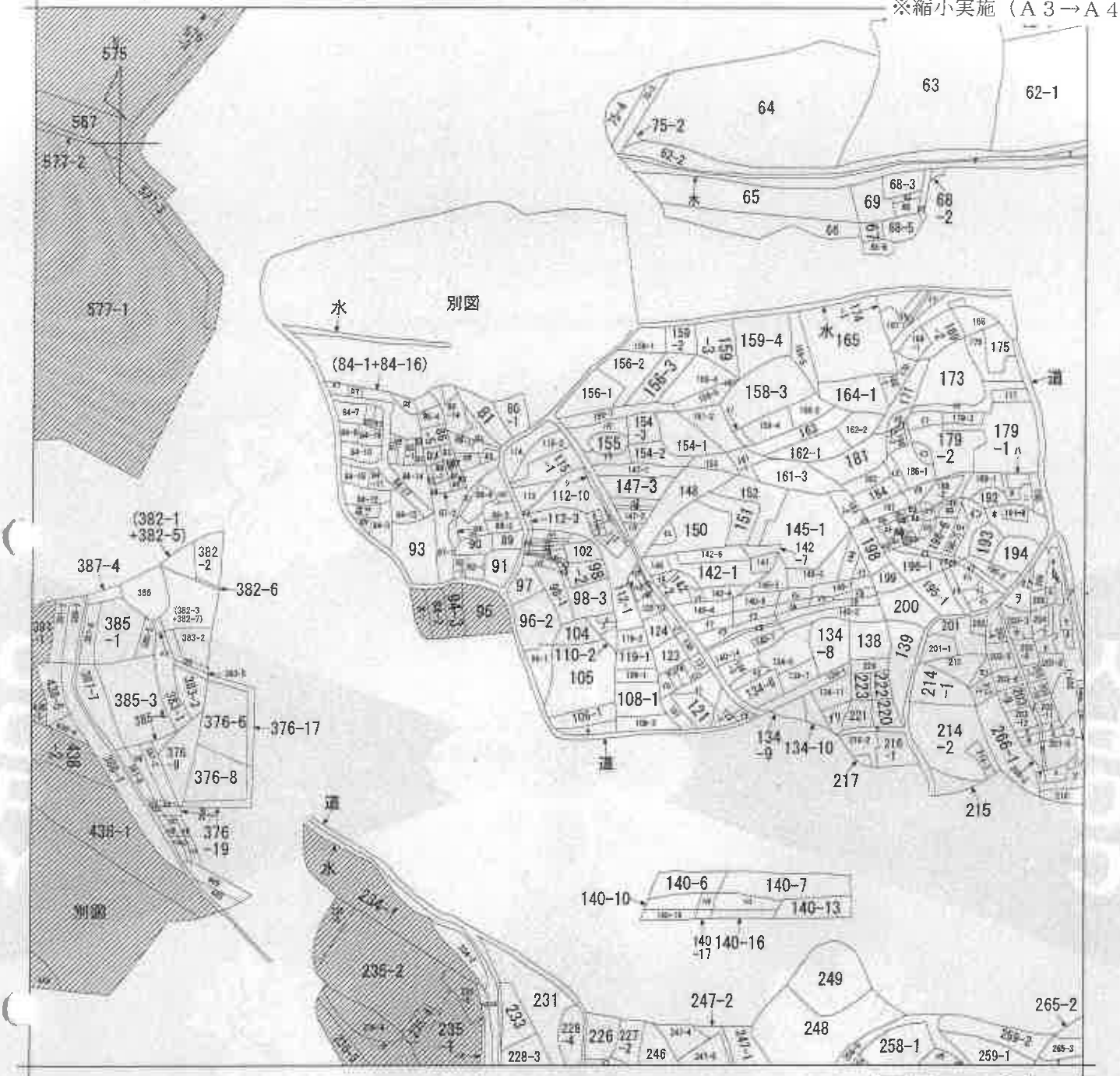


国土地理院　地理院地図

公　図　写

※縮小実施（Ａ３→Ａ４）

イ　別図　　ニ　189-3　　ホ　191-1　　ト　203-13　　リ　203-15　　ル　203-17
ロ　189-2　　ヒ　189-4　　ヘ　203-1　　チ　203-14　　ヌ　203-16　　つづく



（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。
（注）斜線を施した部分は，閉鎖された部分です。



請求部分	所在	佐世保市大黒町				地番	101番1		
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。

令和8年5月28日
長崎地方法務局佐世保支局
登記官

請求番号：2-1
(1/2)

公用

ヲ	203-8
ワ	203-10
カ	207-10
[illegible]	207-11
タ	207-12
レ	207-13
ソ	207-14
ツ	207-15
ネ	207-16
ナ	207-17
ラ	207-3
ム	207-4
ウ	207-6
ノ	207-7
オ	207-8
ク	207-9
ヤ	208-2
マ	209-1
ケ	209-2
フ	62-6
コ	62-3
エ	265-1
テ	道
ア	道
サ	道
キ	106-2
ユ	110-1
メ	110-3
ミ	112-11
シ	112-12
ヒ	112-13
モ	112-4
セ	112-5
ス	112-6
ン	112-8
イ	112-9
ロ	120-1
ハ	120-2
ニ	122-1
ホ	122-2
ヘ	129
ト	[illegible]2
チ	[illegible]3-2
リ	[illegible]134-12
ヌ	134-4
ル	140-10
ヲ	140-11
ワ	140-12
カ	140-13
ヨ	140-15
タ	140-3
レ	140-6
ソ	140-8
ツ	140-9
ネ	142-3
ナ	142-5
ラ	143
ム	149
ウ	154-4
ノ	158-1
オ	172
ク	174-2
ヤ	174-3
マ	174-4
ケ	178
フ	179-4
コ	180
エ	185
テ	186-4
ア	186-7
サ	188-1
キ	195-2
ユ	195-3
メ	195-4
ミ	195-6
シ	195-7
ヒ	[illegible]196-10
モ	[illegible]196-2
セ	[illegible]196-3
ス	196-4
ン	196-5
ロイ	196-8
ロロ	196-9
ロハ	197-1
ロニ	197-10
ロホ	197-11
ロヘ	197-12
ロト	197-13
ロチ	197-14
ロリ	197-15
ロヌ	197-2
ロル	197-3
ロヲ	197-4
ロワ	197-5
ロカ	197-6
ロヨ	197-7
ロタ	197-8
ロレ	197-9
ロソ	212-3
ロツ	383-4
ロネ	387-10
ロナ	387-5
ロラ	387-9
ロム	68-4
ロウ	68-7
ロノ	84-15
ロオ	84-2
ロク	84-20
ロヤ	84-21
ロマ	84-22
ロケ	84-5
ロフ	84-6
ロコ	84-8
ロエ	85-2
ロテ	85-3
ロア	86-10
ロサ	86-12
ロキ	86-13
ロユ	86-15
ロメ	86-6
ロミ	86-7
ロシ	86-9
ロヒ	87-3
ロモ	87-4
ロセ	87-5
ロス	87-6
ロン	88-1
ハイ	88-5
ハロ	88-6
ハハ	101-4
ハニ	[illegible]101-6
ハホ	[illegible]101-7
ハヘ	[illegible]101-8
ハト	[illegible]102-1
ハチ	156-6
ハリ	154-5
ハヌ	147-5
ハル	147-4
ハヲ	147-6
ハワ	126-3
ハカ	126-1
ハヨ	126-2
ハタ	126-5
ハレ	126-4
ハソ	128
ハツ	99-2
ハネ	100-2
ハナ	100-4
ハラ	100-5
ハム	100-1
ハウ	99-1
ハノ	99-3
ハオ	100-3
ハク	183-1
ハヤ	236-1
ハマ	140-11
ハケ	140-19
ハフ	227-1
ハコ	235-6
ハエ	238-2
ハテ	238-6
ハア	258-2
ハサ	[illegible]256-3
ハキ	[illegible]316-6
ハユ	388-4
ハメ	[illegible]448-1
ハミ	448-3
ハシ	448-4
ハヒ	388-6
ハモ	388-5
ハセ	388

請求番号：2-1
(2/2)

公理

公用

登記年月日：平成20年8月6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5月28日
長崎地方法務局佐世保支局
登記官

地番	101-1, 101-2 101-3
土地の所在	佐世保市大黒町

地積測量図

座標求積表

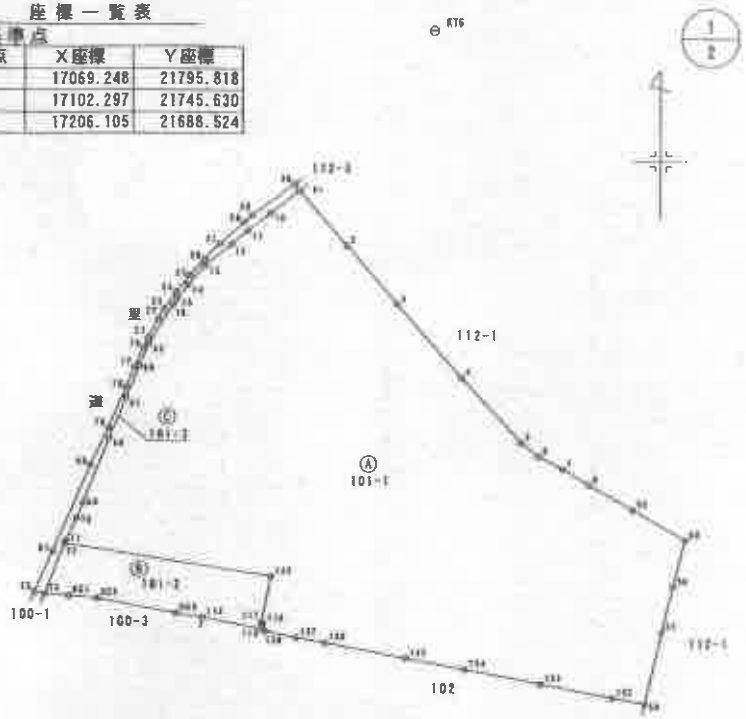
世界測地系による座標値

地番	Ⓐ 101-1			
測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	距離
P1	17183.689	21862.269	33012 .026190	1.69
10	17182.632	21860.949	-41360 .915508	1.33
11	17181.797	21859.919	-31937 .341659	0.96
12	17181.171	21859.189	-35739 .774015	1.58
13	17180.162	21857.967	-41573 .853234	1.16
14	17179.269	21857.219	-33026 .257909	0.78
15	17178.651	21856.735	-19780 .345175	0.34
16	17178.364	21856.554	-44303 .234958	2.06
65	17176.624	21855.454	-61020 .427568	1.15
66	17175.572	21854.995	-55336 .847340	1.60
67	17174.092	21854.379	-73889 .655399	2.05
68	17172.191	21853.612	-107454 .210204	3.24
69	17169.175	21852.421	-81837 .316645	0.79
70	17168.446	21852.129	-38743 .824717	1.15
71	17167.402	21851.653	-25981 .615417	0.16
72	17167.257	21851.592	-36448 .455456	9.55
122	17165.734	21861.015	-80098 .758960	2.18
117	17163.593	21860.602	-47240 .760922	0.08
116	17163.573	21860.677	-6077 .268206	0.26
115	17163.315	21860.626	-8175 .874124	0.20
138	17163.199	21860.783	-8285 .236757	1.42
137	17162.936	21862.182	-10974 .815364	1.35
136	17162.697	21863.514	-21251 .335608	3.83
135	17161.964	21867.269	-27115 .413560	2.74
134	17161.457	21869.963	-25412 .897006	3.49
133	17160.802	21873.394	-27976 .070926	3.39
132	17160.178	21876.726	-19842 .190482	1.56
59	17159.895	21878.256	66488 .019984	3.41
57	17163.217	21879.047	118518 .797599	2.16
56	17165.312	21879.554	93097 .502270	2.23
60	17167.472	21880.118	78418 .342912	2.85
55	17168.896	21877.647	56269 .308084	2.34
8	17170.044	21875.610	41038 .644360	1.42
7	17170.772	21874.386	29049 .184608	1.26
6	17171.372	21873.276	26969 .749308	1.03
5	17172.005	21872.464	79987 .600848	4.05
4	17175.029	21869.774	140032 .162922	4.49
3	17178.408	21866.822	133234 .546446	3.60
2	17181.122	21864.455	115466 .186855	3.37
		倍面積	697 .375267	
		面積	348 .6876335	
		地積	348 .68 ㎡	

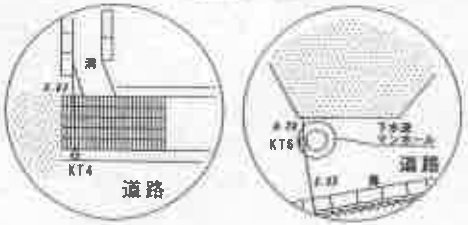
座標一覧表

街区基準点

測点	X座標	Y座標
1A045	17069.248	21795.818
1OB15	17102.297	21745.630
10A90	17206.105	21688.524



引照点概略図



報告書No. 0800064

作成者	土地家屋調査士	(平成20年 8 月 1 日作成)
申請人		縮尺 1/250

(長崎県土地家屋調査士会用紙)

地積測量図写
※縮小実施（A3→A4）

請求番号：2-3　(1/2)

公用

登記年月日：平成20年8月6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5月28日
長崎地方法務局佐世保支局
登記官

地積測量図

地番	101-1, 101-2 101-3
土地の所在	佐世保市大黒町

測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	距離
14	17179.269	21857.219	33026.257909	1.16
13	17180.162	21857.967	41573.853234	1.58
12	17181.171	21859.189	35739.774015	0.96
11	17181.797	21859.919	31937.341659	1.33
10	17182.632	21860.949	41360.915508	1.69
		倍面積	13.757923	
		面積	6.8789615	
		地積	6.87 ㎡	

合計 378.6519000

基点，後点間 距離		52.660
測点	夾角	距離
57	307-35-55	29.835
56	305-07-18	28.080
60	302-08-56	26.349
55	305-56-55	24.038
8	309-41-00	22.249
7	312-11-50	21.190
6	314-44-16	20.327
5	316-37-07	19.532
4	323-49-22	16.156
3	335-52-51	12.844
2	350-22-49	10.813
73	2-29-24	31.707
DG1	0-43-14	31.189
DG2	358-33-24	30.612
DG3	351-45-37	29.574
112	349-28-59	29.296
30	10-29-33	9.644
29	12-35-35	12.048
28	12-43-16	12.549
27	13-04-06	14.013
26	12-58-46	15.017
25	12-46-01	16.002
24	12-29-10	16.992
23	11-53-52	17.963
22	11-31-32	18.451
21	10-49-00	19.414
76	10-24-12	19.887
77	9-33-28	20.828
78	8-45-42	21.765
79	7-15-09	23.752
80	6-12-35	25.638
81	4-02-15	29.898
75	3-17-23	31.919

引照点表

基点	KT6	X座標	17191.137
	金属鋲	Y座標	21868.530
後点	KT4	X座標	17146.363
	金属鋲	Y座標	21840.810
基点，後点間 距離			52.660
測点	夾角	距離	
P1	8-17-26	9.730	
10	9-57-10	11.393	
11	10-54-48	12.703	
12	11-23-09	13.659	
13	12-08-34	15.233	
14	11-51-38	16.395	
15	11-36-30	17.177	
16	11-23-37	17.509	
65	10-15-21	19.535	
66	9-14-48	20.627	
67	7-56-14	22.154	
68	6-27-20	24.115	
69	4-29-54	27.237	
70	4-05-48	27.998	
71	3-39-11	29.124	
72	3-35-12	29.278	
122	344-43-04	26.492	
117	344-17-44	28.662	
116	344-08-30	28.661	
115	344-05-54	28.923	
138	343-44-12	28.993	
137	340-55-30	28.907	
136	338-14-27	28.879	
135	330-42-46	29.200	
134	325-28-27	29.715	
133	319-07-46	30.723	
132	313-24-37	32.025	
59	310-56-49	32.721	

世界測地系による座標値

地番	① 101-2			
測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	距離
72	17167.257	21851.592	-17590.531560	2.50
73	17164.929	21850.685	-53097.164550	1.10
DG1	17164.827	21851.780	-4741.836260	1.30
DG2	17164.712	21853.077	-17635.433139	3.72
DG3	17164.020	21856.727	-19233.919760	1.20
112	17163.832	21857.915	-15409.830075	2.76
115	17163.315	21860.626	-5661.902134	0.26
116	17163.573	21860.677	6077.268206	0.08
117	17163.593	21860.602	47240.760922	2.18
122	17165.734	21861.015	80098.758960	9.55
		倍面積	46.170610	
		面積	23.0853050	
		地積	23.08 ㎡	

地番	© 101-3			
測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	距離
P1	17183.689	21862.269	29885.721723	0.38
30	17183.999	21862.045	-25513.006515	2.44
29	17182.522	21860.107	-39676.094205	0.50
28	17182.184	21859.737	-28920.432051	1.47
27	17181.199	21858.651	-37443.869163	1.00
26	17180.471	21857.959	-32131.199730	0.99
25	17179.729	21857.309	-32917.107354	0.99
24	17178.965	21856.674	-34708.398312	0.99
23	17178.141	21856.129	-27516.866411	0.50
22	17177.706	21855.879	-28412.642700	0.99
21	17176.841	21855.394	-28630.566140	0.49
76	17176.396	21855.181	-29417.073626	0.99
77	17175.495	21854.778	-39426.019512	0.98
78	17174.592	21854.388	-61476.393444	2.07
79	17172.682	21853.578	-80115.216948	1.94
80	17170.926	21852.756	-126614.868264	4.39
81	17166.888	21851.042	-129336.317598	2.06
75	17165.007	21850.199	-42804.539841	0.49
73	17164.929	21850.685	49164.041250	2.50
72	17167.257	21851.592	54038.987016	0.16
71	17167.402	21851.653	25981.615417	1.15
70	17168.446	21852.129	38743.824717	0.79
69	17169.175	21852.421	81837.316645	3.24
68	17172.191	21853.612	107454.210204	2.05
67	17174.092	21854.379	73889.655399	1.60
66	17175.572	21854.995	55336.847340	1.15
65	17176.624	21855.454	61020.427568	2.06
16	17178.364	21856.554	44303.234958	0.34
15	17178.651	21856.735	19780.345175	0.78

作成者	土地家屋調査士	平成20年8月1日作成	申請人		縮尺	1/

(長崎県土地家屋調査士会用紙)

地積測量図写
※縮小実施（A3→A4）

請求番号：2-3

公用

登記年月日：平成21年9月28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5月28日　長崎地方法務局佐世保支局

登記官

地番	101－4 101－1	地積測量図	1/2
土地の所在	佐世保市大黒町		

座標求積表

地番	ⓑ 101-4			
測点	Xn	Yn	(Xn+1−Xn−1) Yn	距離
P1	17183.983	21682.289	33012.026180	1.891
10	17182.621	21680.849	−41360.815508	1.326
11	17181.797	21688.919	−21827.541669	0.893
12	17181.171	21658.198	−35789.774016	1.585
13	17180.162	21657.967	−41578.955324	1.188
14	17178.269	21657.218	−83026.767809	0.765
15	17175.651	21656.735	−19750.345175	0.329
16	17175.364	21656.554	−44303.234858	2.059
65	17176.924	21655.454	−81080.427548	1.148
66	17175.878	21654.995	−55328.947240	1.603
67	17174.092	21654.379	−73685.855289	2.050
68	17172.191	21653.812	−48695.907618	1.335
K22	17170.949	21653.122	−80135.399574	2.302
K21	17168.524	21654.526	−92552.917610	10.114
K27	17166.714	21664.476	142238.416380	8.859
4	17175.029	21659.774	181247.170910	0.000
4	17175.029	21659.774	73887.966346	4.487
3	17178.408	21668.822	183284.646446	3.601
2	17181.122	21659.465	115468.186865	3.372
		倍面積	342.441782	
		両積	171.2208810	
		地積	171.22 ㎡	

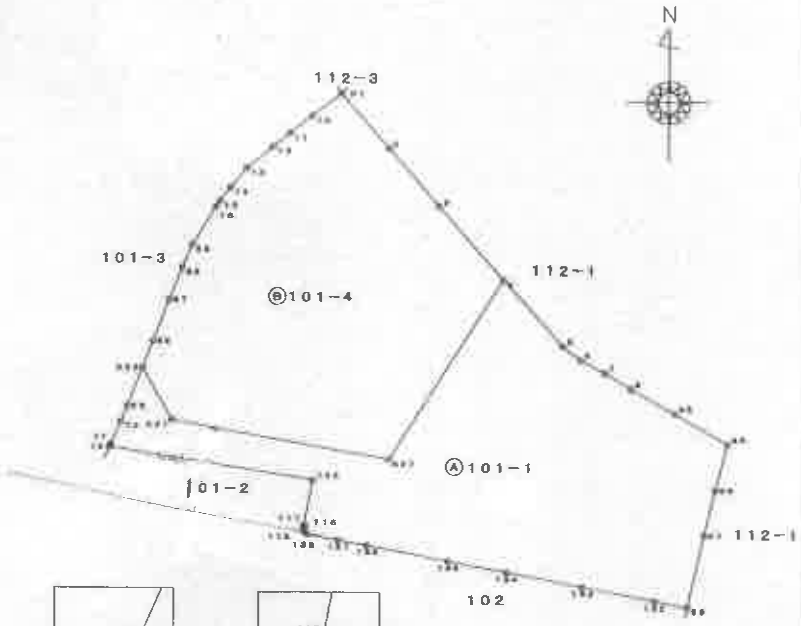
地番	Ⓐ 101-1			
測点	Xn	Yn	(Xn+1−Xn−1) Yn	距離
K22	17170.949	21653.122	14228.382422	1.802
69	17169.173	21652.421	−54698.609763	0.788
70	17168.448	21652.129	−88745.824717	1.147
71	17167.402	21651.653	−25981.615417	0.187
72	17167.287	21651.592	−86448.486486	9.545
122	17165.784	21651.016	−80098.758660	2.180
117	17163.593	21650.602	−47240.769822	0.078
118	17163.573	21650.577	−6977.258206	0.263
119	17163.318	21650.686	−8175.674184	0.195
138	17163.199	21650.783	−8295.230757	1.424
137	17162.636	21652.182	−10874.815844	1.352
136	17162.697	21653.514	−21251.335603	3.826
135	17161.964	21657.289	−27115.413560	2.741
134	17161.457	21659.963	−26412.537006	3.493
133	17160.902	21673.394	−27976.074826	3.320
132	17159.178	21674.728	−19842.190492	1.556
59	17159.283	21678.268	85488.019984	3.415
57	17163.217	21679.047	118518.787588	2.155
58	17165.312	21679.564	93067.502270	2.232
60	17167.472	21680.118	78418.342912	2.852
55	17168.886	21677.567	55288.308064	2.538
8	17170.044	21675.610	41088.644360	1.424
7	17170.772	21674.366	29048.184609	1.262
6	17171.372	21673.276	28668.748308	1.030
5	17172.005	21672.464	79597.600846	4.047
4	17175.029	21669.774	−116712.974234	9.859
K27	17166.714	21664.476	−142228.416380	10.114
K21	17168.524	21654.526	92553.917610	2.802
		倍面積	354.932123	
		両積	177.4660615	
		地積	177.46 ㎡	

KT4

総計　349.6869425

KT6

世界測地系





拡大図：S＝1／100



拡大図：S＝1／100

プラスチック杭（永続性無し）
P1, 2～8, 55, 60, 56, 57, 59

外壁界点全点：鉄鋲

座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	杭属性
1A045	17069.248	21795.818	街区多角点　亜金
10A20	17206.105	21688.524	街区多角点　亜金
10B15	17102.297	21745.630	街区多角節点　鉄鋲
KT4	17145.363	21840.810	鉄　鋲
KT5	17191.137	21866.530	鉄　鋲

作成者	土地家屋調査士	(平成21年9月26日作成)	申請人	縮尺	1/250

(長崎県土地家屋調査士会用紙)

地積測量図写

※縮小実施（A3→A4）

請求番号：2-2　(1/2)

公用

登記年月日：平成21年9月28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5月28日
長崎地方法務局佐世保支局
登記官

地番	101－4 101－1
土地の所在	佐世保市大黒町

地積測量図

2/2

器械点	KT4		器械点	KT6	
視準点	距離	夾角	視準点	距離	夾角
KT6	52.660	0-00-00	KT4	52.660	0-00-00
K22	27.496	354-50-18	K22	25.396	5-35-23
69	25.597	355-12-48	69	27.237	4-28-52
70	24.815	355-22-34	70	27.898	4-05-50
71	23.669	355-30-12	71	29.124	3-39-11
72	23.512	355-32-00	72	29.277	3-36-09
122	27.991	14-26-43	122	25.491	344-43-04
117	26.241	17-11-46	117	28.662	344-17-43
116	26.285	17-20-13	116	28.661	344-08-25
115	26.078	17-41-31	115	28.923	344-06-51
138	26.122	18-06-33	138	28.992	343-44-11
137	27.045	20-26-46	137	28.907	340-55-25
136	27.969	22-30-20	136	28.879	338-14-26
135	30.716	27-42-47	135	29.200	330-42-47
134	32.829	30-51-54	134	29.715	325-28-26
133	35.840	34-20-18	133	30.722	319-07-43
132	38.481	37-11-56	132	32.026	313-24-35
59	39.815	38-22-10	59	32.721	310-56-46
57	41.787	34-27-04	57	29.835	307-35-51
56	43.130	32-10-32	56	28.080	305-07-18
60	44.617	30-00-05	60	25.350	302-08-54
55	43.182	26-47-03	55	24.037	305-56-54
8	42.093	24-00-11	8	22.250	309-41-00
7	41.511	22-13-18	7	21.190	312-11-43
6	40.982	20-37-50	6	20.327	314-44-05
5	40.737	19-13-41	5	19.532	316-37-07
4	40.751	13-32-03	4	15.156	323-49-19
K27	31.213	17-32-42	K27	24.767	337-39-45
K21	26.062	359-59-33	K21	26.598	0-00-27
P1	43.055	358-07-58	P1	9.730	8-17-22
10	41.485	357-16-48	10	11.393	9-57-02
11	40.258	356-34-31	11	12.704	10-54-45
12	39.362	356-04-21	12	13.659	11-23-02
13	37.904	355-09-04	13	15.232	12-08-32
14	36.770	354-44-30	14	16.395	11-51-41
15	36.002	354-29-29	15	17.176	11-36-29
16	35.664	354-26-04	16	17.509	11-23-37
65	33.618	354-03-41	65	19.535	10-15-23
66	32.471	354-08-27	66	20.627	9-14-51
67	30.871	354-18-45	67	22.154	7-56-16
68	28.827	354-36-14	68	24.114	6-27-17
3	41.274	7-18-19	3	12.843	335-52-49
2	42.039	2-27-49	2	10.812	350-22-44

作成者	土地家屋調査士	(平成21年9月26日作成)	申請人	縮尺	1/

(長崎県土地家屋調査士会用紙)

地積測量図写
※縮小実施（A3→A4）

請求番号：2-2

公用

登記年月日：平成22年2月17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。

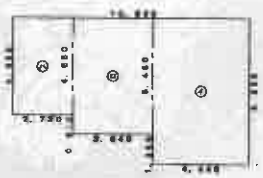
令和8年5月28日　長崎地方法務局佐世保支局　登記官

各階平面図

家屋番号	101番1
建物の所在	佐世保市大黒町101番地1

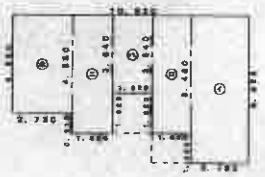
建物図面
各階平面図

1階



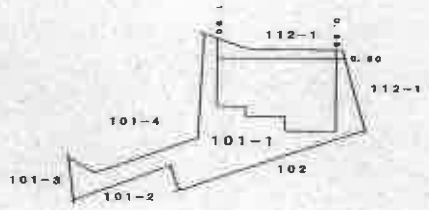
㋑	4.550 × 6.825	= 31.053750
㋺	3.640 × 5.460	= 19.874400
㋩	2.730 × 4.550	= 12.421500
合計		63.349650
床面積		63.34 ㎡

2階



㋑	2.730 × 6.825	= 18.632250
㋺	1.820 × 5.460	= 9.937200
㋩	1.820 × 3.640	= 6.624800
㋥	1.820 × 5.460	= 9.937200
㋭	2.730 × 4.550	= 12.421500
合計		57.552950
床面積		57.55 ㎡





作成者		縮尺	1/250
	(平成22年2月16日作成)		

(長崎県土地家屋調査士会用紙)

申請人		縮尺	1/500

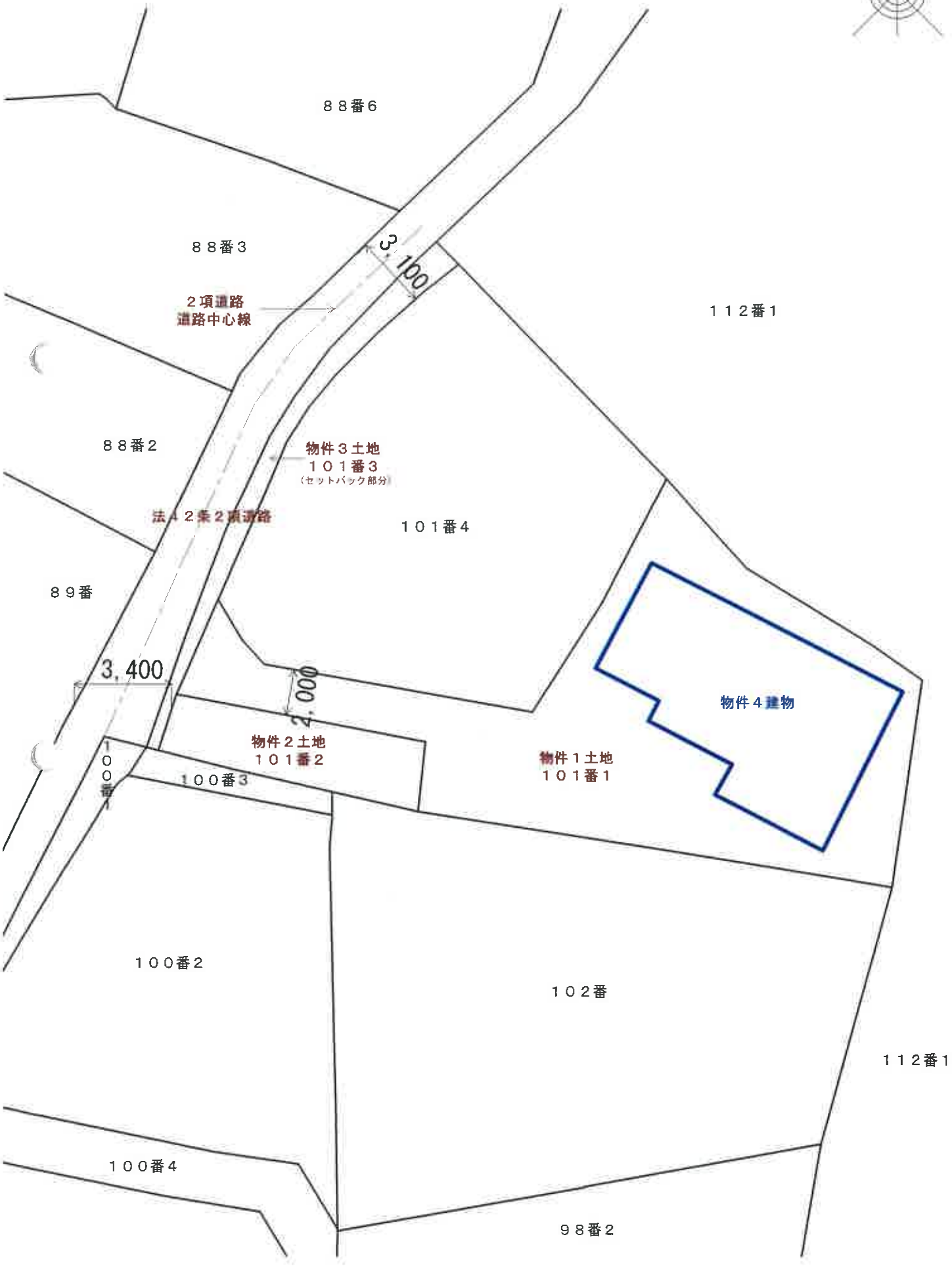
建物図面・各階平面図写

※縮小実施（A3→A4）

請求番号：2-4

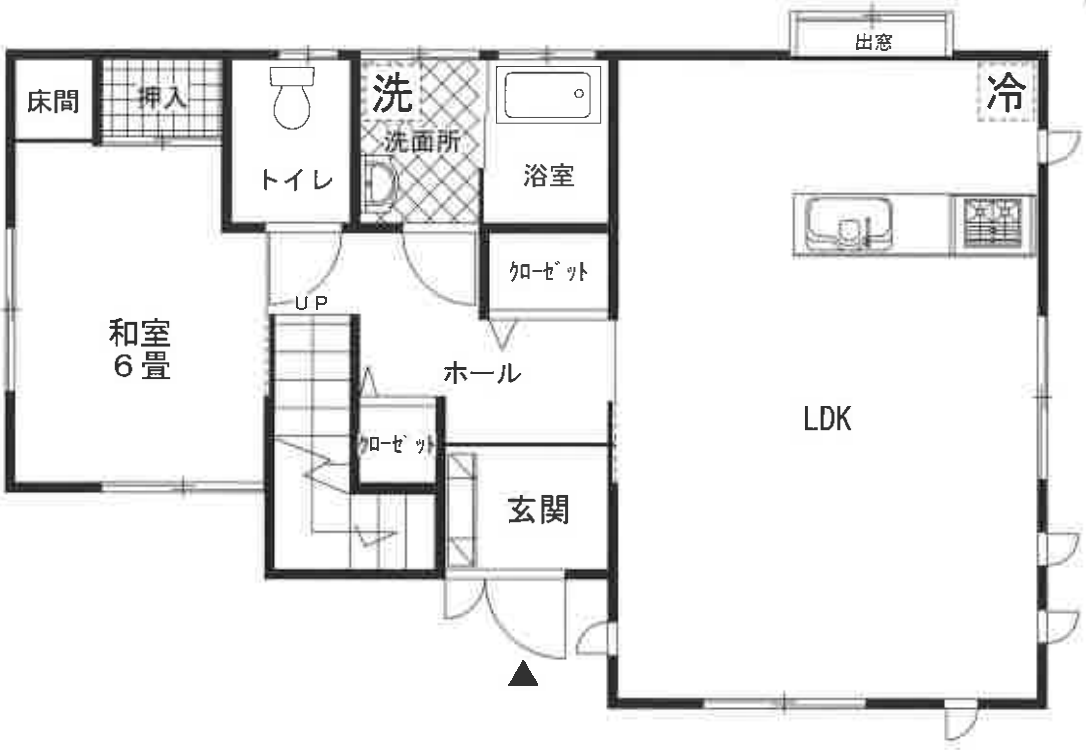
土地建物位置関係図

※　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。

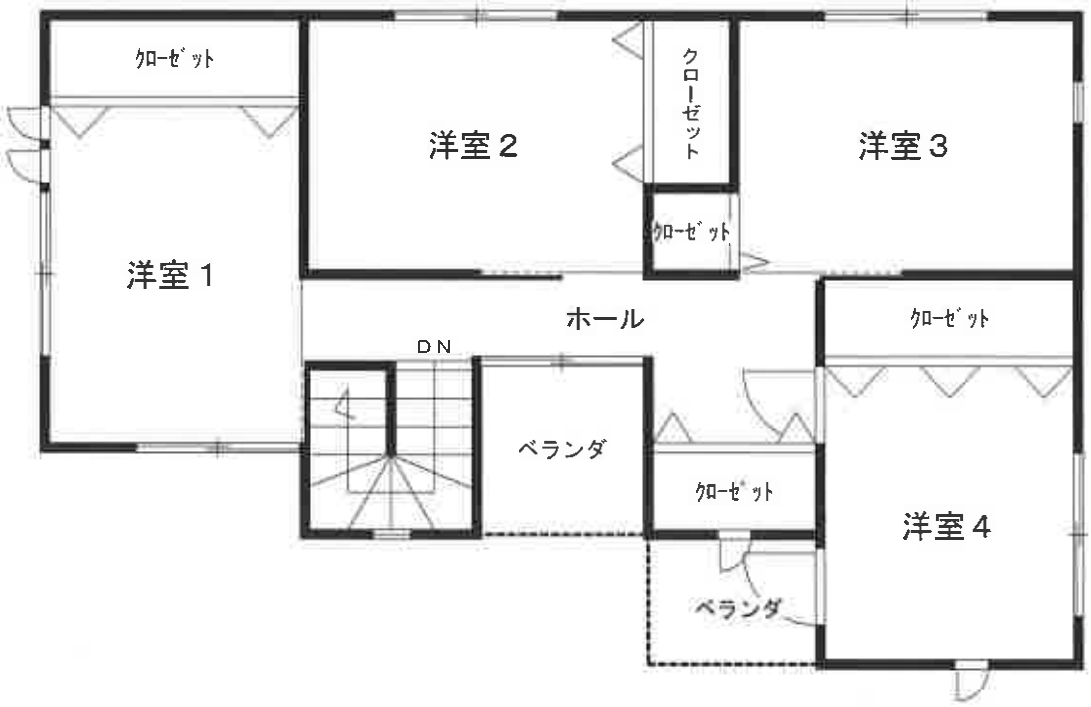


間　取　図

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。
※　和室の畳数は、畳の枚数をもとに表示している。