令和　８年（ケ）第　　８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）
1～6	8,190,000 6,552,000	一括	1,638,000	99,663	0
1	50,000				
2	880,000				
3	20,000				
4	850,000				
5	870,000				
6	5,520,000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　8号

物　件　目　録

1　所　　在　　佐世保市江上町

　　地　　番　　７０８番１

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　１９２平方メートル

　　所有者　Ａ

2　所　　在　　佐世保市江上町

　　地　　番　　７０８番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１８９．３２平方メートル

　　所有者　Ａ

3　所　　在　　佐世保市江上町

　　地　　番　　７０９番

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　６６平方メートル

　　所有者　Ａ

4　所　　在　　佐世保市江上町

　　地　　番　　７１０番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１８３．４５平方メートル

　　所有者　Ａ

令和　８年（ケ）第　　８号

物　件　目　録

５　所　　在　　佐世保市江上町

　　地　　番　　７１０番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２６．８７平方メートル

　　所有者　Ａ

６　所　　在　　佐世保市江上町７０８番地３、７１０番地１

　　家屋　番号　　７０８番３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　７１．００平方メートル
　　２階　５１．２５平方メートル

　　共有者　Ａ　持分５分の４
　　共有者　Ｂ　持分５分の１

令和　８年（ケ）第　　８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１～６】
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１～６】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号６】
本件所有者らが占有している。

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号１，３】
隣地との境界が不明確である。

《　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　　８号

物　件　目　録

１　所　　在　　佐世保市江上町

　　地　　番　　７０８番１

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　１９２平方メートル

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　佐世保市江上町

　　地　　番　　７０８番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１８９．３２平方メートル

　　所有者　Ａ

３　所　　在　　佐世保市江上町

　　地　　番　　７０９番

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　６６平方メートル

　　所有者　Ａ

４　所　　在　　佐世保市江上町

　　地　　番　　７１０番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１８３．４５平方メートル

　　所有者　Ａ

令和　８年（ケ）第　　８号

物　件　目　録

５　所　　在　　佐世保市江上町

　　地　　番　　７１０番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２６．８７平方メートル

　　所有者　Ａ

６　所　　在　　佐世保市江上町７０８番地３、７１０番地１

　　家屋　番号　　７０８番３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　７１．００平方メートル
　　２階　５１．２５平方メートル

　　共有者　Ａ　持分５分の４
　　共有者　Ｂ　持分５分の１

令和８年(ケ)第　　８号
令和８年　６月　８日受理
令和８年　７月２３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

令和　８年（ケ）第　　８号

物　件　目　録

１　所　　在　　佐世保市江上町

　　地　　番　　７０８番１

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　１９２平方メートル

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　佐世保市江上町

　　地　　番　　７０８番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１８９．３２平方メートル

　　所有者　Ａ

３　所　　在　　佐世保市江上町

　　地　　番　　７０９番

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　６６平方メートル

　　所有者　Ａ

４　所　　在　　佐世保市江上町

　　地　　番　　７１０番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１８３．４５平方メートル

　　所有者　Ａ

令和　８年（ケ）第　　８号

物　件　目　録

５　所　　在　　佐世保市江上町

地　　番　　７１０番４

地　　目　　宅地

地　　積　　１２６．８７平方メートル

所有者　Ａ

６　所　　在　　佐世保市江上町７０８番地３、７１０番地１

家屋　番号　　７０８番３

種　　類　　居宅

構　　造　　木造スレートぶき２階建

床　面　積　　１階　７１．００平方メートル
２階　５１．２５平方メートル

共有者　Ａ　持分５分の４
共有者　Ｂ　持分５分の１

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２，４，５
現況地目	■宅地（物件２，４，５）　□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	■物件２にスチール製物置（非建物）が存する。
建物	物件６
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（空き家）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

（土地用）

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１，３
現況地目	□宅地　（物件　　）　□公衆用道路（物件　　）　□農地（物件　　） □雑種地（物件　　）　■山林（物件１，３　　）　□ □
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。 □ □「占有者及び占有権原」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
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

関係人の陳述等	
陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■B（債務者兼所有者）	① 本件建物は，私と家族が住居として利用していましたが，令和７年１０月以降，空き家になっています。なお，居住していた時には，室内で小型犬を一匹飼っていました。 ② 本件建物は，新築してから増改築は行っていません。 ③ 隣接する土地所有者との間で境界の争いはありません。ただし，物件１，３土地の境界に関しては，私も詳細には把握していません。 ④ 本件建物に関して，シロアリの被害や雨漏りはありません。使用する上でこれといった不具合箇所もありません。 ⑤ ソーラーパネル及びオール電化の設備は，本件建物を新築した時に設置したものです。 ⑥ 本件土地上には，ＮＴＴの電柱が一本建っており，３年に一度の割合で約１万円の敷地利用料を受け取っています。 ⑦ 本件建物に設置したままになっている，エアコンやシーリングライトといった備付の設備は，私の所有になります。仮に競売手続によって売却された場合，引き続き利用してもらいたいと思っています 以 上

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

執　行　官　の　意　見

■ ①［土地の形状・範囲に関する意見］

物件１～５土地の形状は，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ると思料する。

なお，物件２，４，５土地（以下「本件土地」という。）は，一体となって利用されており，地積測量図も具備されていることから，形状及び範囲は明確化されているものの，物件１，３土地に関しては，雑木等が生い茂り，隣接する里道も判別できない状態となっていることから，形状等は判然としない状況となっている。

②［建物の形状，増築に関する意見］

物件６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，本件建物の敷地として利用されており，同土地の占有関係は３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３枚目記載のとおり認定した。

⑤［接面道路に関する意見］

本件土地の東側は，幅員約６ｍの市道（下り松久後線）に，北側は，幅員約３メートルの里道に，南側の一部で幅員約１ｍの里道に，それぞれ接面している。また，公図上，物件１土地は，北，西，南側で，物件３土地は，北側で，それぞれ里道に接面しているものの，原状では雑木等が生い茂り里道が判然としない状況となっている。

⑥［その他の意見］

本件建物の屋根には，ソーラーパネルが設置されているが，屋根に付着しており，かつ，分離復旧させる場合は高額の費用を要する等，社会経済上，著しく不利益になるため，本件建物の附合物であると思料する。

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6月9日（火） 9：29－10:10	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6月9日（火） 10：40－11:07	物件所在地	物件特定，外観調査，立入調査日程調整
R8年6月21日（日） 9：51－11:14	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　8年　6月21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



(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。



請求部分	所在	佐世保市江上町				地番	708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6月9日
長崎地方法務局佐世保支局
登記官

請求番号：6-1
(1/2)

公用

A3→A4への縮小書面

ヲ　739-7
ワ　746-6
カ　746-7
ヨ　746-8
タ　747-3
レ　748-7
ソ　603-3
ソ　603-2
ネ　957・959合
　　併
ナ　688-10
ラ　688-7
ム　713-6
ウ　947-6
ノ　947-7
オ　952-2
ク　952-3
ヤ　710-3
マ　691-6
ケ　947-4
フ　601-ハ-1
コ　616-第1・6
　　17-第1・61
　　8・619-第1
　　合併
エ　637-1
テ　650-2
ア　678-5
サ　又1679

COPY

請求番号：6-1
(2/2)

公用

公用

登記年月日：平成22年11月19日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年6月9日　長崎地方法務局佐世保支局　登記官

10

地積測量図

地番	708-2, 708-3
土地の所在	佐世保市江上町

座標求積表

地番	Ⓐ 708-2				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1) Yn	距離	杭属性
S127	508.215	456.105	−10810.600710	25.171	プラスチック杭
S84	483.056	455.316	−11097.872184	6.482	プラスチック杭
K4	483.841	461.750	10325.653500	21.577	プラスチック杭
K3	505.418	461.867	10217.883641	2.300	プラスチック杭
S125	505.964	459.633	615.908220	1.779	プラスチック杭
S126	506.758	458.041	1031.050291	2.423	プラスチック杭
		倍面積	282.022758		
		面積	141.0113790		
		地積	141.01 ㎡		

地番	Ⓑ 708-3				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1) Yn	距離	杭属性
N77	503.740	470.910	7996.061800	2.361	金属鋲
S122	503.330	468.585	186.496830	2.102	プラスチック杭
S123	504.138	466.644	832.959540	3.670	プラスチック杭
S124	505.115	463.106	592.775680	1.276	プラスチック杭
K3	505.418	461.867	−9825.758658	21.577	プラスチック杭
K4	483.841	461.750	−9893.455500	1.250	プラスチック杭
S133	483.992	462.991	1161.644419	9.650	プラスチック杭
N70	486.350	472.348	9327.928304	17.449	プラスチック杭
		倍面積	378.642515		
		面積	189.3212575		
		地積	189.32 ㎡		

総計　330.3326366

引照点表

引照点	X座標	Y座標	標識	距離
E-040	509.420	456.746	鋲金	18.102
E-039	506.764	474.475	鋲金	

後視点	器械点	境界点	挟角	距離
E-040	E-039	N77	318-45-46	4.099
		S122	325-53-44	6.373
		S123	336-37-05	7.998
		S124	345-04-51	11.388
		K3	346-46-34	12.613
		S125	349-07-12	14.843
		S126	351-48-34	16.464
		S127	355-56-52	18.533
		S84	298-30-10	29.711
		K4	288-28-60	25.348
		S133	286-09-29	24.615
		N70	284-36-02	19.530

座標一覧表

測点名	X座標	Y座標
A-938	480.601	505.454
E-039	505.764	474.475
E-040	509.420	456.746
T-A	500.168	499.942
T-B	508.491	493.782
T-C	503.988	469.472
T-D	510.170	455.430

平成22年11月12日　測量

作成者	土地家屋調査士	11月13日作成)

(長崎県土地家屋調査士会用紙)



引照点E−040概略図



引照点E−039概略図

申請人		縮尺	1/250

A3→A4への縮小書面

請求番号：6-3

公庫

登記年月日：平成23年1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6月9日　長崎地方法務局佐世保支局　登記官

11

地積測量図

地番	710−1，710−4
土地の所在	佐世保市江上町

座標求積表

地番	Ⓐ 710−1				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1) Yn	距離	杭属性
K5	504.605	481.916	6498.165344	3.370	金属鋲
R512	504.195	478.571	−386.206797	5.462	金属鋲
R513	503.798	473.123	−215.270965	2.214	金属鋲
N77	503.740	470.910	−8216.437680	17.449	金属鋲
N70	486.360	472.348	−7817.359400	4.671	プラスチック杭
P13	487.190	476.841	2079.503601	7.755	プラスチック杭
K6	490.711	483.751	8424.523665	14.015	プラスチック杭
		倍面積	366.907788		
		面積	183.4538840		
		地積	183.45 ㎡		

地番	Ⓑ 710−4				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1) Yn	距離	杭属性
R511	506.041	493.628	269.027260	11.800	金属鋲
K5	504.605	481.916	−7387.772280	14.015	金属鋲
K6	490.711	483.751	−6149.928463	2.601	プラスチック杭
P5	491.892	486.068	3803.482100	9.981	プラスチック杭
P3	498.536	493.516	3863.736764	1.780	プラスチック杭
N28	499.721	494.844	1759.170420	2.424	金属鋲
8	502.091	494.333	2144.910887	2.005	金属鋲
6	504.060	493.957	1961.130150	2.008	金属鋲
		倍面積	253.758838		
		面積	126.8794190		
		地積	126.87 ㎡		

総計　310.3333030

引照点表

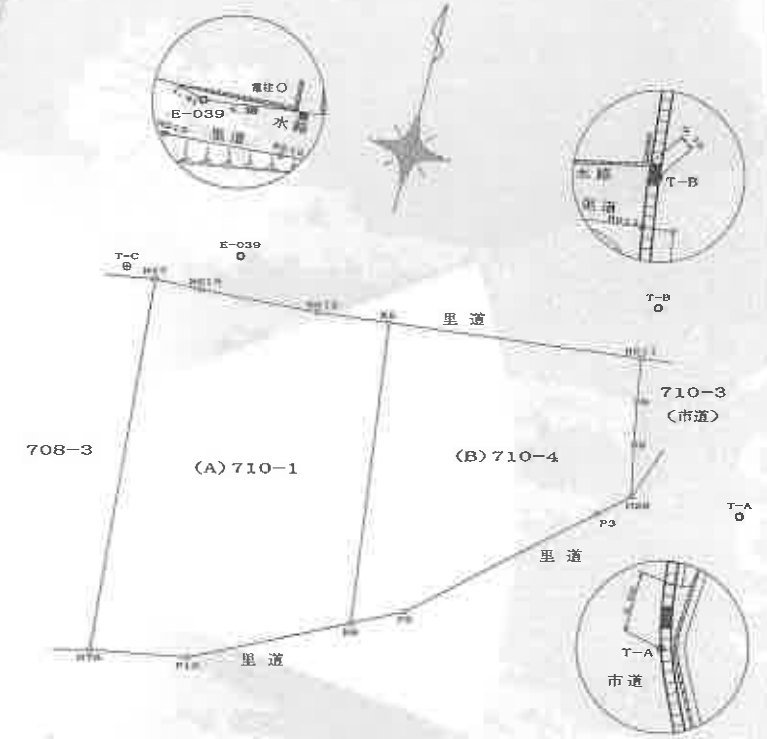
引照点	X座標	Y座標	標識	距離
T−A	500.168	499.942	金属鋲	10.365
T−B	508.491	493.782	金属鋲	

後視点	器械点	境界点	狭角	距離
T−A	T−B	R511	40−06−09	2.455
		K6	108−22−22	12.486
		R512	110−44−05	16.806
		R513	113−42−27	21.185
		N77	114−46−16	23.360

引照点	X座標	Y座標	標識	距離
T−B	508.491	493.782	金属鋲	10.355
T−A	500.168	499.942	金属鋲	

後視点	器械点	境界点	狭角	距離
T−B	T−A	6	339−32−29	7.139
		8	325−25−47	5.929
		N28	301−29−41	5.118
		P3	292−15−21	6.630
		P5	275−41−21	16.156
		K6	276−13−01	18.751
		P13	277−10−44	26.497
		N70	279−54−21	30.860

任意座標値
平成23年1月26日 測量



座標一覧表

測点名	X座標	Y座標
A−938	480.601	505.454
E−039	505.764	474.475
T−A	500.168	499.942
T−B	508.491	493.782
T−C	503.968	469.472

作成者	土地家屋調査士	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）

A3→A4への縮小書面

請求番号：6-4

公用

登記年月日：平成23年8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6月9日　長崎地方法務局佐世保支局
登記官

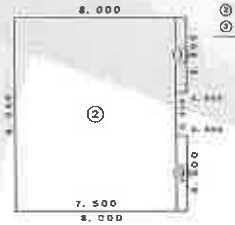
12

建物図面
各階平面図

家屋番号	708番3
建物の所在	佐世保市江上町708番地3・710番地1

各階平面図

1階



求積表

①	0.500	× 3.500	=	1.7500
②	7.500	× 9.000	=	67.5000
③	0.500	× 3.500	=	1.7500
		計		71.0000

床面積　71.00 ㎡

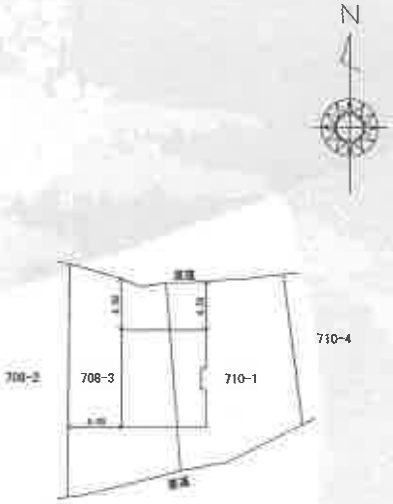
2階



求積表

①	5.500	× 9.000	=	49.5000
②	1.500	× 3.500	=	5.2500
③	1.000	× 3.500	=	−3.5000
		計		51.2500

床面積　51.25 ㎡



作成者	土地家屋調査士	縮尺 1/250
申請人		縮尺 1/500

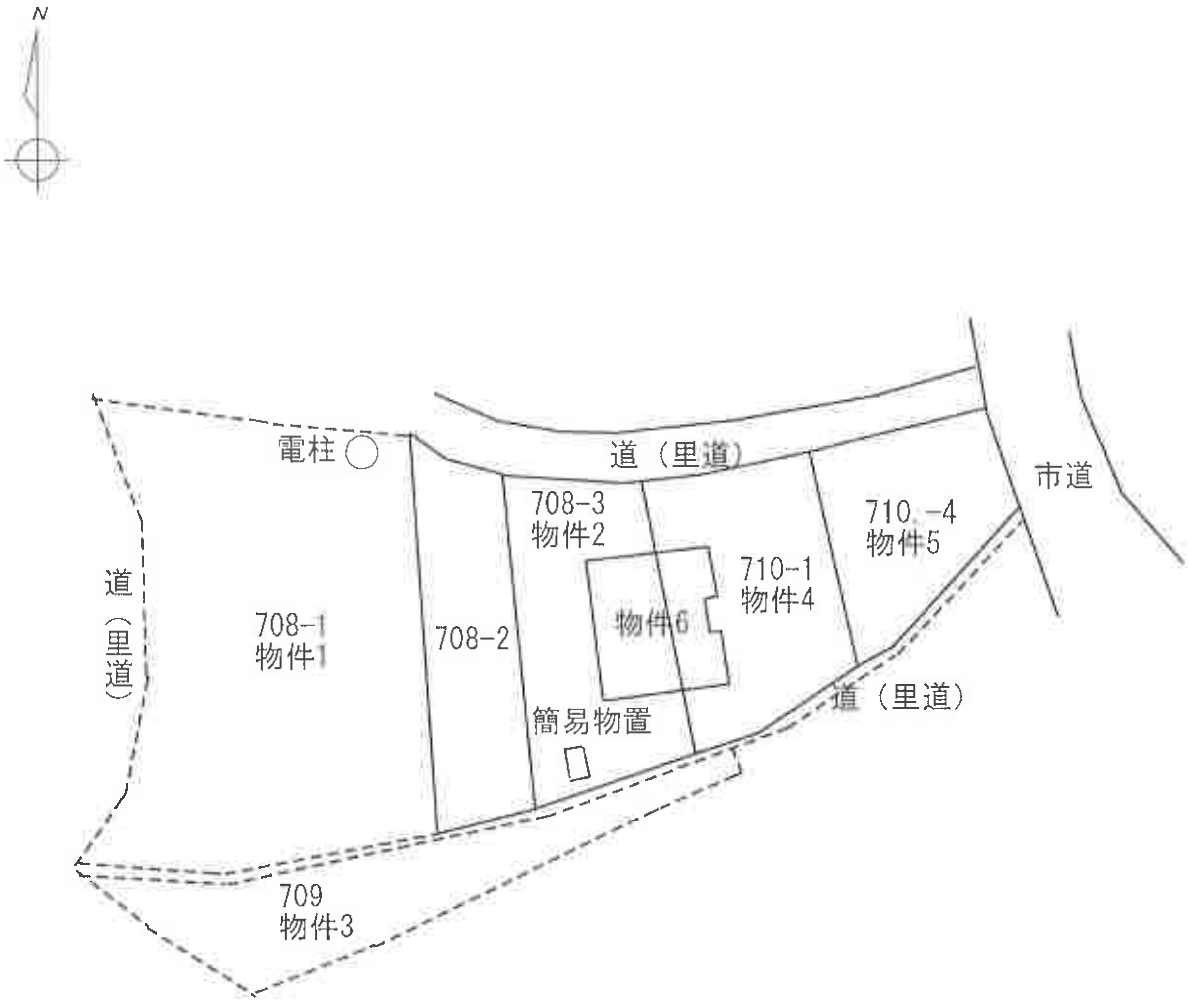
（平成 23年 8月 3日作成）

（佐賀県土地家屋調査士会用紙）

A3→A4への縮小書面

請求番号：6-5

土地建物位置関係図



※公図、地番現況図、建物図面等を参考として、各物件等の概略的な位置を表示したものであり、実際の境界等確定した位置を保証するものではない。

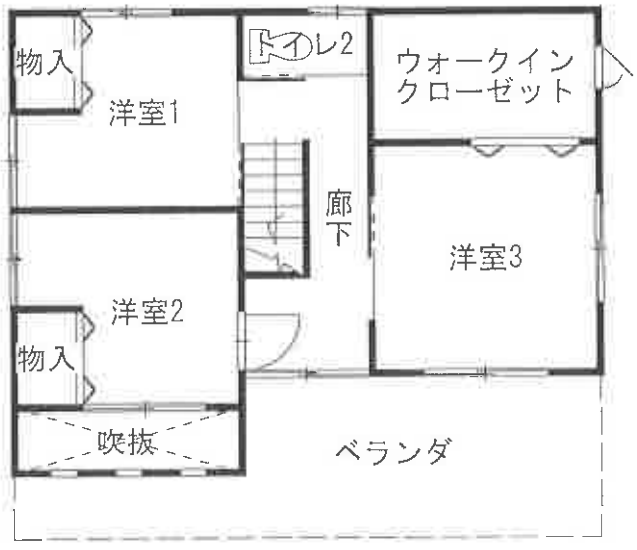
間取図



物件6　1階



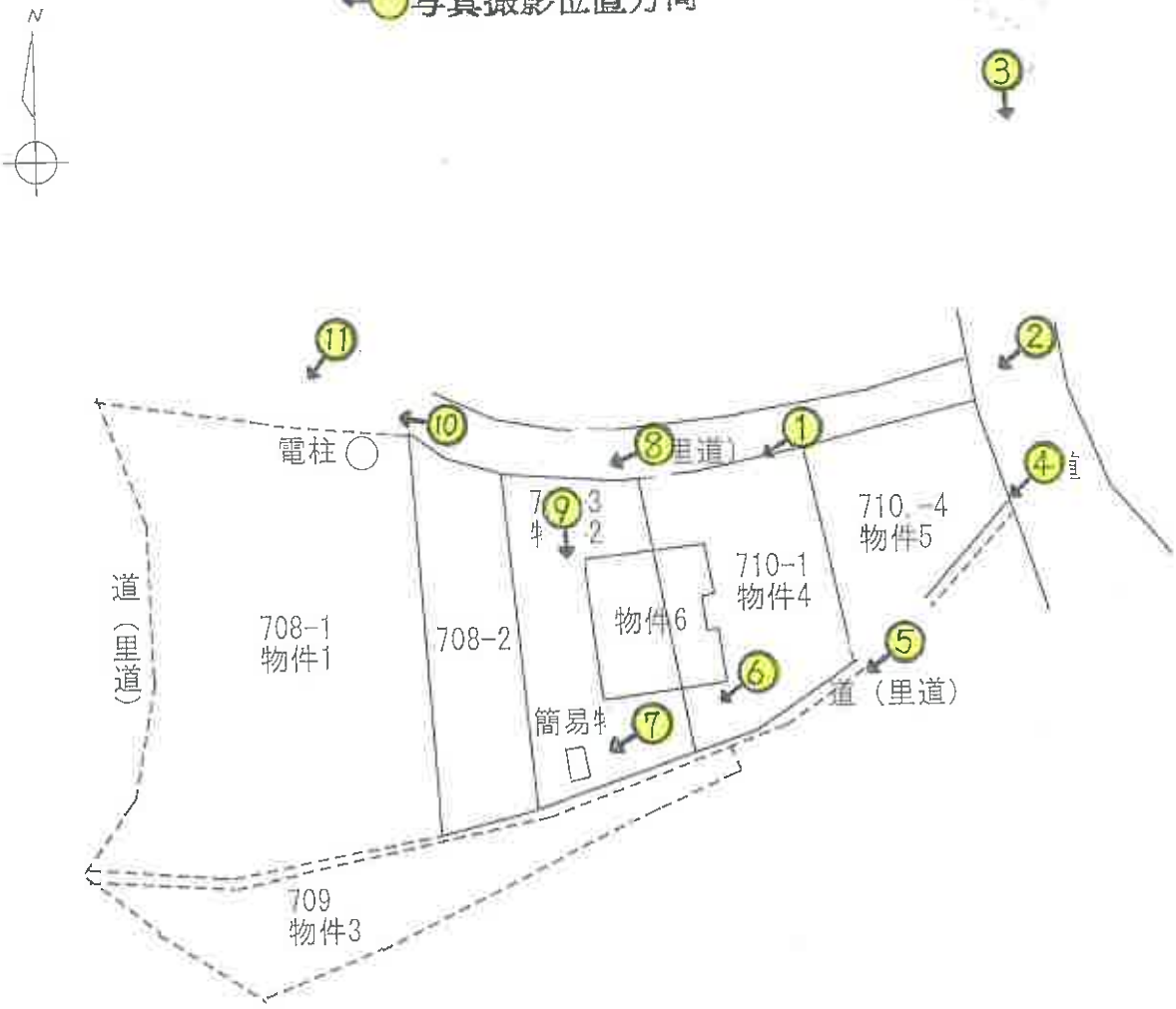
物件6　2階



※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



※公図、地番現況図、建物図面等を参考として、各物件等の概略的な位置を表示したものであり、実際の境界等確定した位置を保証するものではない。

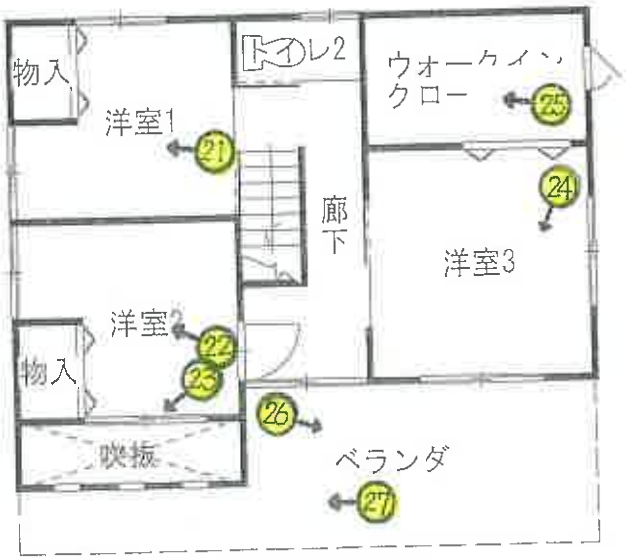
間取図

N　　写真撮影位置方向

物件6　1階



物件6　2階



※間取りの配置等を概略的に表示したものである。

物件６

①



物件全景 ②



接道状況 ③



接道状況 ④



物件３ ⑤



物件６西側の状況 ⑥



スチール製物置（非建物） ⑦



物件２西側の状況 ⑧



物件６西側の状況 ⑨



物件１ ⑩



物件１ ⑪



ポーチ ⑫



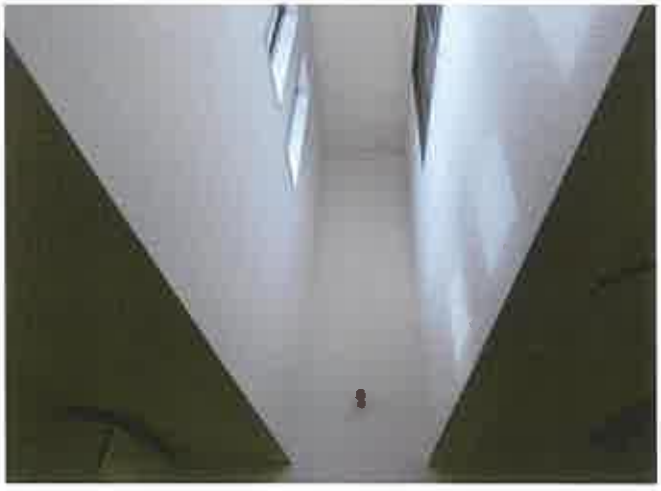
玄関 ⑬



居間・食堂 ⑭



吹抜 ⑮



居間・食堂 ⑯



台所 ⑰



洗面所・脱衣室 ⑱



浴室 ⑲



和室 ⑳



洋室１ ㉑



洋室２ ㉒



吹抜の上部 ㉓



洋室３ ㉔



ウォークインクローゼット ㉕



ベランダ ㉖



ベランダ ㉗



令和 8年（ケ）第　　8号
令和 8年 6月 8日　受　　命
令和 8年 6月21日　現地調査
令和 8年 7月23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
山　本　潤　二

第１　評価額

一　括　価　格	
金８，１９０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　５０，０００円
物件２（土地）	金　８８０，０００円
物件３（土地）	金　２０，０００円
物件４（土地）	金　８５０，０００円
物件５（土地）	金　８７０，０００円
物件６（建物）	金　５，５２０，０００円

①　一括価格は、物件１～６の各不動産について、一括売却（民事執行法６１条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
②　内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
③　物件２、４の土地の内訳価格は物件６のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件６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事前に物件に立ち入ることができないこと、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考慮していない。

３　現地での物件調査は目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も、民事執行法５８条４項に定める場合を除いて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	佐世保市江上町 ７０８番１ 山林 192㎡	
2	所在 地番 地目 地積	佐世保市江上町 ７０８番３ 宅地 189.32㎡	
3	所在 地番 地目 地積	佐世保市江上町 ７０９番 山林 66㎡	
4	所在 地番 地目 地積	佐世保市江上町 ７１０番１ 宅地 183.45㎡	
5	所在 地番 地目 地積	佐世保市江上町 ７１０番４ 宅地 126.87㎡	
6	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者 共有持分 所有者 共有持分	佐世保市江上町７０８番地３、 ７１０番地１ ７０８番３ 居宅 木造スレートぶき２階建 1階　71.00㎡ 2階　51.25㎡ 共有者A 5分の4 共有者B 5分の1	
特記事項			
・特記するものなし。			

第４　目的物件の位置・環境等

１　土地の概況及び利用状況等（物件１，２，３，４，５）

位置・交通	ＪＲ線「ハウステンボス」駅　北西方約4.4ｋｍ 「東明中学校」バス停　徒歩約8分	
付近の状況	近隣地域は、既存の一般住宅の外に事業所等も見受けられる地域である。地域の西方は山林となっている。 当該地域及周辺の利用状況等より判断して、格別の変動要因は見当たらないことから、当分の間、現状のままで推移していくものと思料される。	
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	市街化調整区域
	用途地域	－
	建ぺい率	70%
	容積率	200%
	防火規制	－
	その他の規制	土砂災害警戒区域
画地条件	物件２，４，５一体土地 地積　：499.64㎡ 間口　：約6.5m 奥行　：約33m 形状　：ほぼ台形 地勢　：平坦～一部法面等を含み起伏あり 高低差：接面道路とほぼ等高 接面道路との関係：三方路 物件１ 地積　：192㎡（登記簿上の表示） 形状　：不整形 地勢　：傾斜 接面道路との関係：三方路（三方路としての効用はないものと判断した） 物件３ 地積　：66㎡(登記簿上の表示) 形状　：不整形 地勢　：傾斜 接面道路との関係：中間画地	
接面道路の状況	物件２，４，５一体土地：東方約6m舗装市道(建築基準法第４２条第１項第１号道路に該当)、北方約3m舗装道路(建築基準法第４２条第２項道路に該当)、南方道路(里道：建築基準法上の道路に該当せず) 物件１：北方道路（里道：建築基準法上の道路に該当せず）、西方道路（里道：建築基準法上の道路に該当せず）、南方道路（里道：建築基準法上の道路に該当せず) 物件３：北方道路（里道：建築基準法上の道路に該当せず) ※物件１、３の接面道路は公図上のものであり、外観上は判然としていない。	
土地の利用状況等	物件２，４，５一体土地：物件６の敷地（駐車スペースを含む）として利用されている。 物件１：山林として利用されている。 物件３：山林として利用されている。	

供給処理施設	上 水 道：前面道路（東方市道）に本管あり ガス配管：なし 下 水 道：なし （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	・物件２，４，５は一体となり物件６の敷地（駐車スペースを含む）として利用されている（物件４（の一部）と物件５は駐車スペースとして利用されている）。 ・物件１と物件３は、公図上存する道（里道）に接面しているが、これらは混然一体化しており、物件相互間等の境界、範囲等は判然としない（取引上等のリスクあり）。 ・物件土地については、専門機関による土壌汚染状況調査等がなされていないため、土壌汚染の有無については不明である。但し、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。 ・長崎県遺跡地図によると、物件土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はなされていない。 ・その他（占有関係等）現況調査報告書参照。

2　建物の概況及び利用状況（物件６）

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23年 8月 3日新築 経過年数　15年 経済的残存耐用年数　10.0年
仕　　様	構　造　木造 屋　根　スレートぶきほか 外　壁　サイディングほか 内　壁　クロス張、合板ほか 天　井　合板、クロス張ほか 床　畳、フローリングほか 設　備　電気設備、衛生陶器、浴槽、水道、浄化槽、ソーラーパネル等 その他　ベランダ等
床面積（現況）	第３項目的物件欄記載のとおり
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
品　　等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特記事項	・オール電化住宅である。屋根にソーラーパネルあり（主である建物に附合していると判断されるので、建物の再調達原価において考慮した）。 ・物件建物の建築計画概要書（平成23年第76号）によると、開発許可通知書（佐指令22-154号）の記載がある。目的物件は市街化調整区域内にあるため、将来的な建替えや法的規制等については注意を要する（詳細については佐世保市建築指導課へ問い合わせのこと）。 ・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、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ・その他（占有関係等）現況調査報告書参照。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　物件２，４，５（土地）

物件２、４、５の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

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	更地・建付地価格（円）ア×イ×ウ×エ
2	15,900	0.77	189.32	0.90	2,090,000
4	15,900	0.77	183.45	0.90	2,020,000
5	15,900	0.77	126.87		1,550,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　佐世保-18

公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
15,000円／㎡ ×	100.4／100×	100／100.0×	100／94.9 ＝	15,900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0.97×交通・接近条件1.03×環境条件0.95×行政的条件1.00＝0.949

イ　個別格差：物件２、４，５が物件６の敷地として一体利用されている点を考慮し、形状0.95×一部法面等を含む0.85×三方路1.02×セットバック0.94＝0.77

ウ　地積：登記記載の地積。

エ　建付減価：建物が存することによる流通性の障害、建物と敷地との適応の状態及び建物と外部環境との適合の状態等を考慮して、0.90と査定した。

更地・建付地価格：万円未満四捨五入で表示（以下の計算結果も同じ）

②　物件１（土地）

物件１の更地価格を算出した。

物件番号	標準画地価格（円／㎡）ア	個別格差イ	地積（㎡）ウ	更地価格（円）ア×イ×ウ
1	15,900	0.03	192	90,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　佐世保-18

公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
15,000円／㎡ ×	100.4／100×	100／100.0×	100／94.9 ＝	15,900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0.97×交通・接近条件1.03×環境条件0.95×行政的条件1.00＝0.949

イ　個別格差：現況山林として利用0.03

ウ　地積：登記記載の地積。

③　物件３（土地）

物件３の更地価格を算出した。

物件番号	標準画地価格（円／㎡）ア	個別格差イ	地積（㎡）ウ	更地価格（円）ア×イ×ウ
3	15,900	0.03	66	30,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　佐世保-18

公示価格　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

15,000円／㎡ × 100.4／100× 100／100.0× 100／94.9 ＝ 15,900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0.97×交通・接近条件1.03×環境条件0.95×行政的条件1.00＝0.949

イ　個別格差：現況山林として利用0.03

ウ　地積：登記記載の地積。

④　物件６（建物）

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

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）ア×イ×ウ
6	240,000	122.25	0.301	8,830,000

ア　再調達原価　：240,000円/㎡

イ　現況延床面積：122.25㎡

ウ　現　価　率

経過年数15年、経済的全耐用年数25年、観察減価及び中古建物の市場性減価30%、残価率5%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

・　現価率＝{1－（1－残価率5%）×（経過年数15年／経済的全耐用年数25年）}×（1－観察減価30%）＝0.301（少数第3位未満切り捨て）

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、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
2	2,090,000	0.25	法定地上権	520,000
4	2,020,000	0.25	法定地上権	510,000

②　内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格（円）ア	土地利用権等価格の控除及び加算（円）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
1	90,000		1.00	0.80	0.70	50,000
2	2,090,000	−520,000	1.00	0.80	0.70	880,000
3	30,000		1.00	0.80	0.70	20,000
4	2,020,000	−510,000	1.00	0.80	0.70	850,000
5	1,550,000			0.80	0.70	870,000
6	8,830,000	+1,030,000	1.00	0.80	0.70	5,520,000
一括価格（合計）						8,190,000

ウ　占有減価修正：必要なし

エ　市場性修正　　：物件１～６：これらが市街化調整区域内にあり、一部境界等が判然としない山林を含むことによる購買意欲の減退等は、これら全体の市場性に影響を及ぼすものと判断し、市場性の減退0.80と査定した。

オ　競売市場修正　　：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　地価公示価格　佐世保-18

所　　在：佐世保市城間町320番1
地　　目：宅地
価　　格：15,000円／㎡
位　　置：ＪＲ線南風崎駅の北東方道路距離約1.9ｋｍに位置する。
価 格 時 点：令和 8年 1月 1日
地　　積：542㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：西4m市道
用途指定等　：市街化調整区域　（建蔽率70%、容積率200%）
地域の概要　：農家住宅、一般住宅が混在する住宅地域

２　固定資産税評価額（令和 8年度）

物件１	7,672円
物件２	2,126,063円
物件３	3,032円
物件４	2,060,143円
物件５	1,424,749円
物件６	5,612,341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、ここに掲げた額とはその性質上異なる額である。

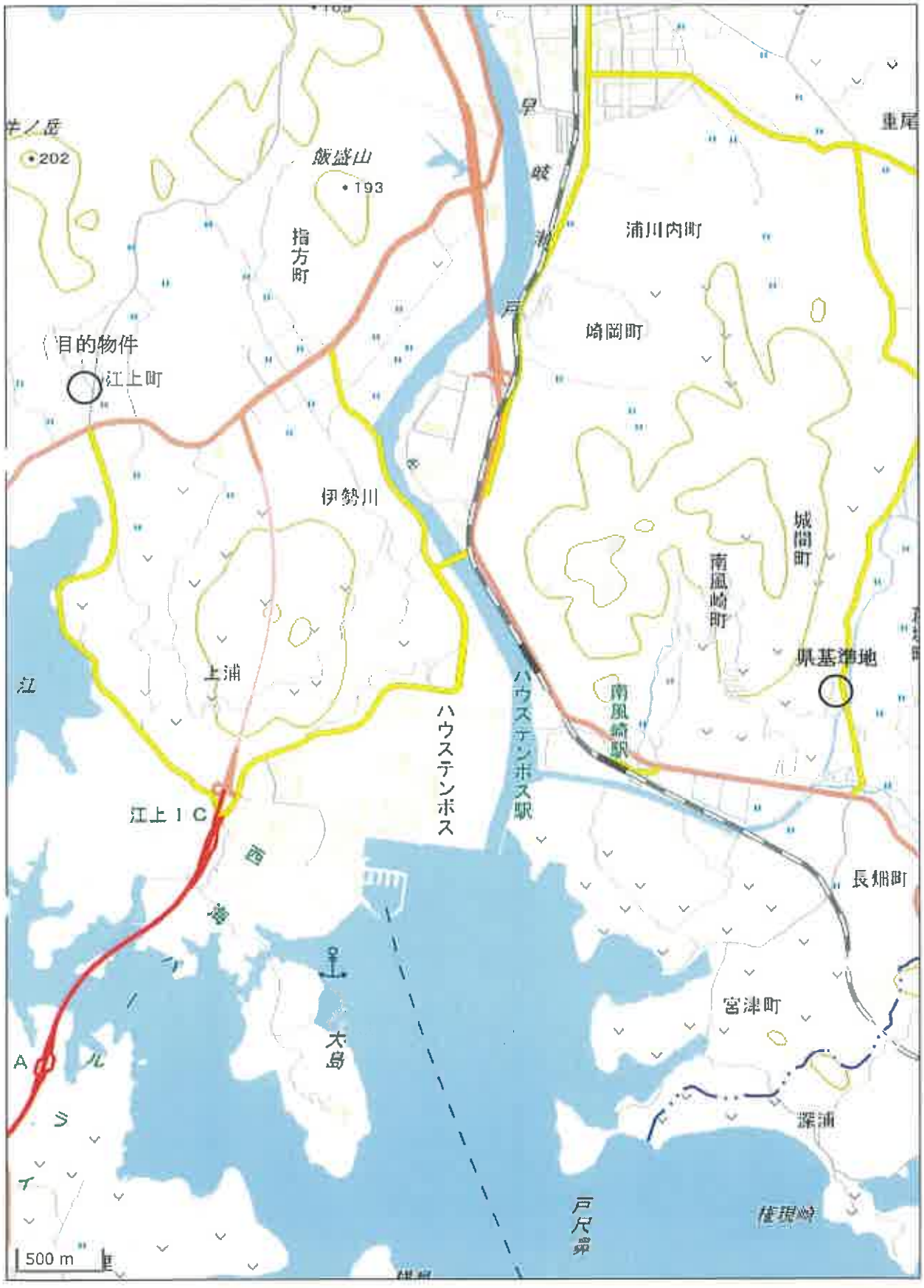
第７　附属資料

１　受命物件の位置図（出所：地理院地図：およその位置を表示）
２　見取図（出所：地理院地図：およその範囲を表示）
３　公図写
４　土地建物位置関係図（公図、建物図面等を参考として、各物件等の概略的な位置を表示したものであり、実際の境界等確定した位置を保証するものではない）
５　地積測量図（地積測量図写）
６　建物図面写（建物図面・各階平面図写）
７　間取図

以　上

地理院地図
GSI Maps

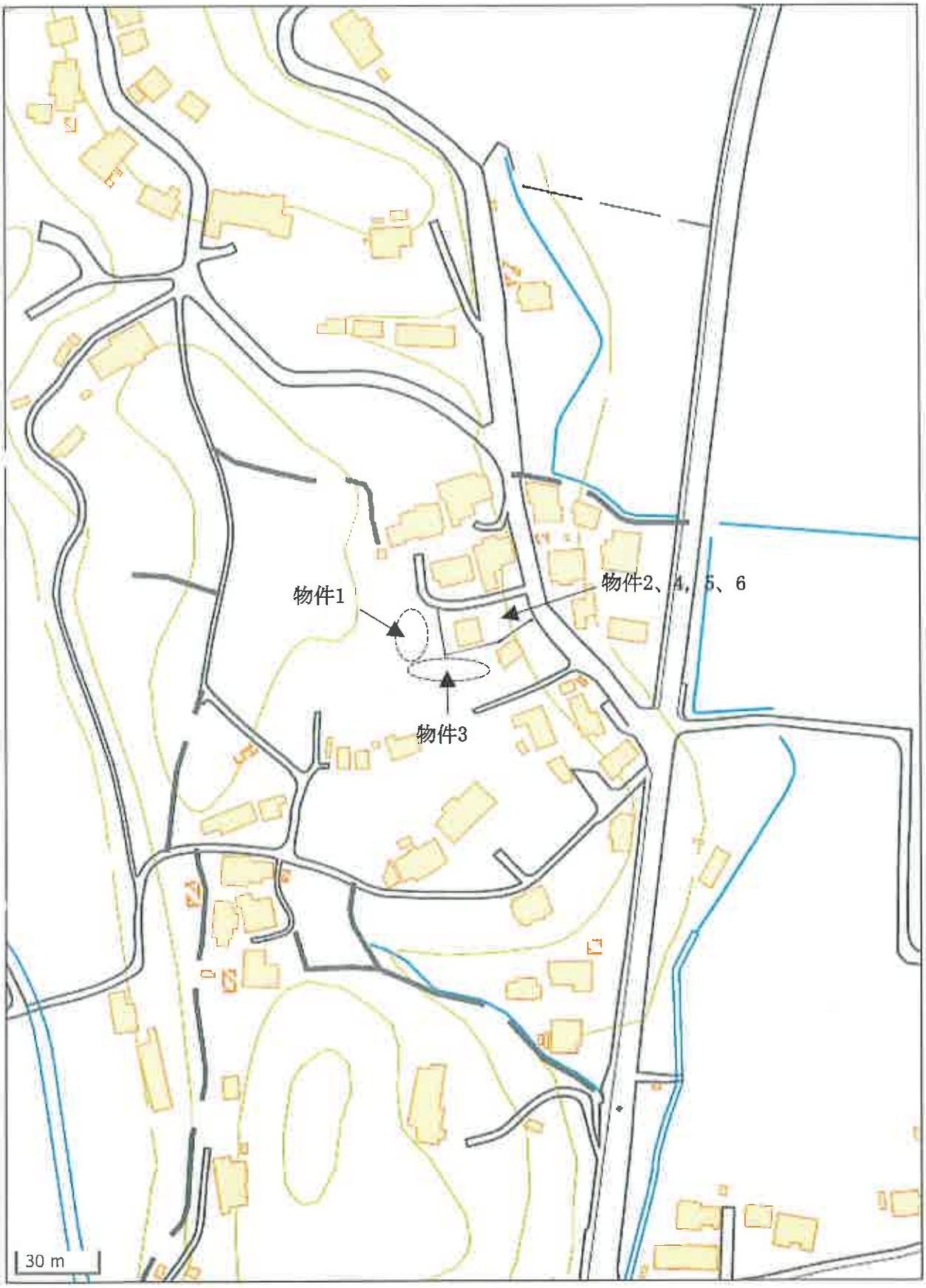
位　置　図



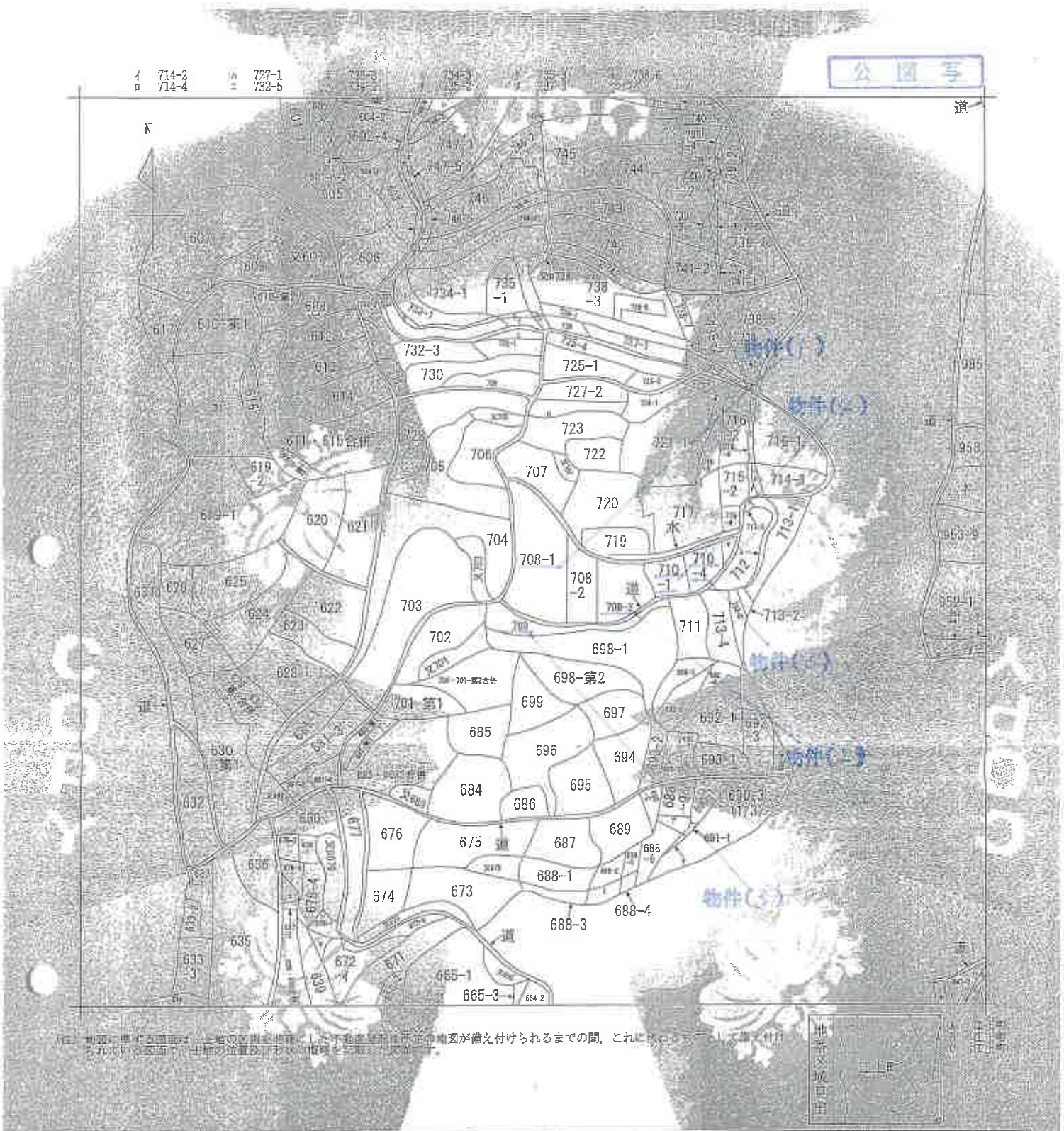
国土地理院の地理院地図をもとにおよその位置を表示したものである。

地理院地図
GSI Maps

見　取　図



国土地理院の地理院地図をもとにおよその範囲を表示したものである。



(注) 地図に準ずる図面は、一筆の土地又は一筆の土地となるべき土地の全部又は一部について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、不動産の位置及び形状を明らかにするために作成する図面であり、土地の位置及び形状を証明するものではない。

調製	所在	佐世保市石上町				地番	708番1		
出力	出力日時	令和8年3月16日	縮尺	1/500	原標示番号		不動産番号		種類 地図に準ずる図面
作成年月日			調製年月日					備考	

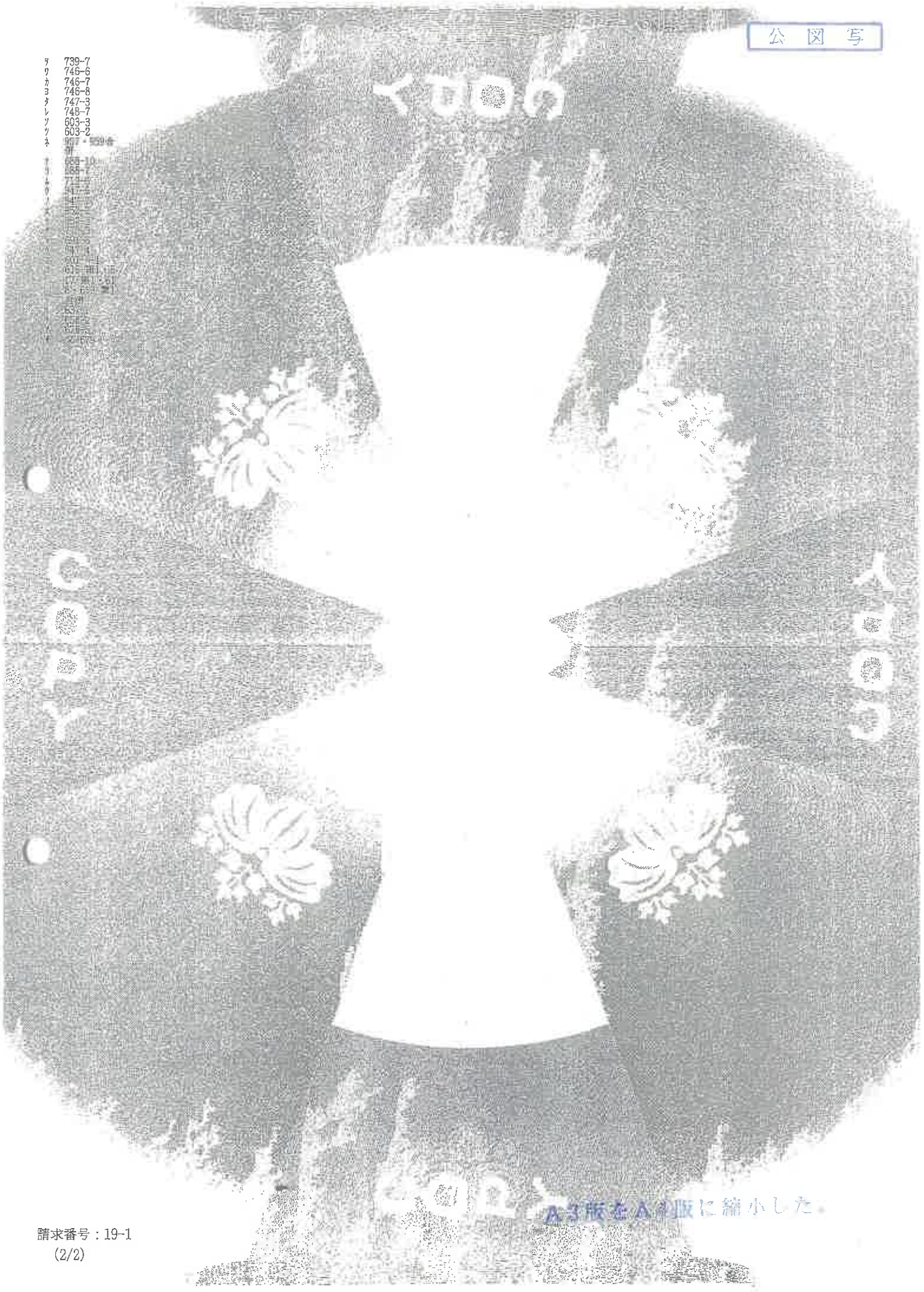
これは地図に準ずる図面に記録されている方法を証明した書面である。

A3版をA4版に縮小した。

令和8年3月16日
長崎地方法務局佐世保支局
登記官 [redacted]

請求番号：19-1
(1/2)

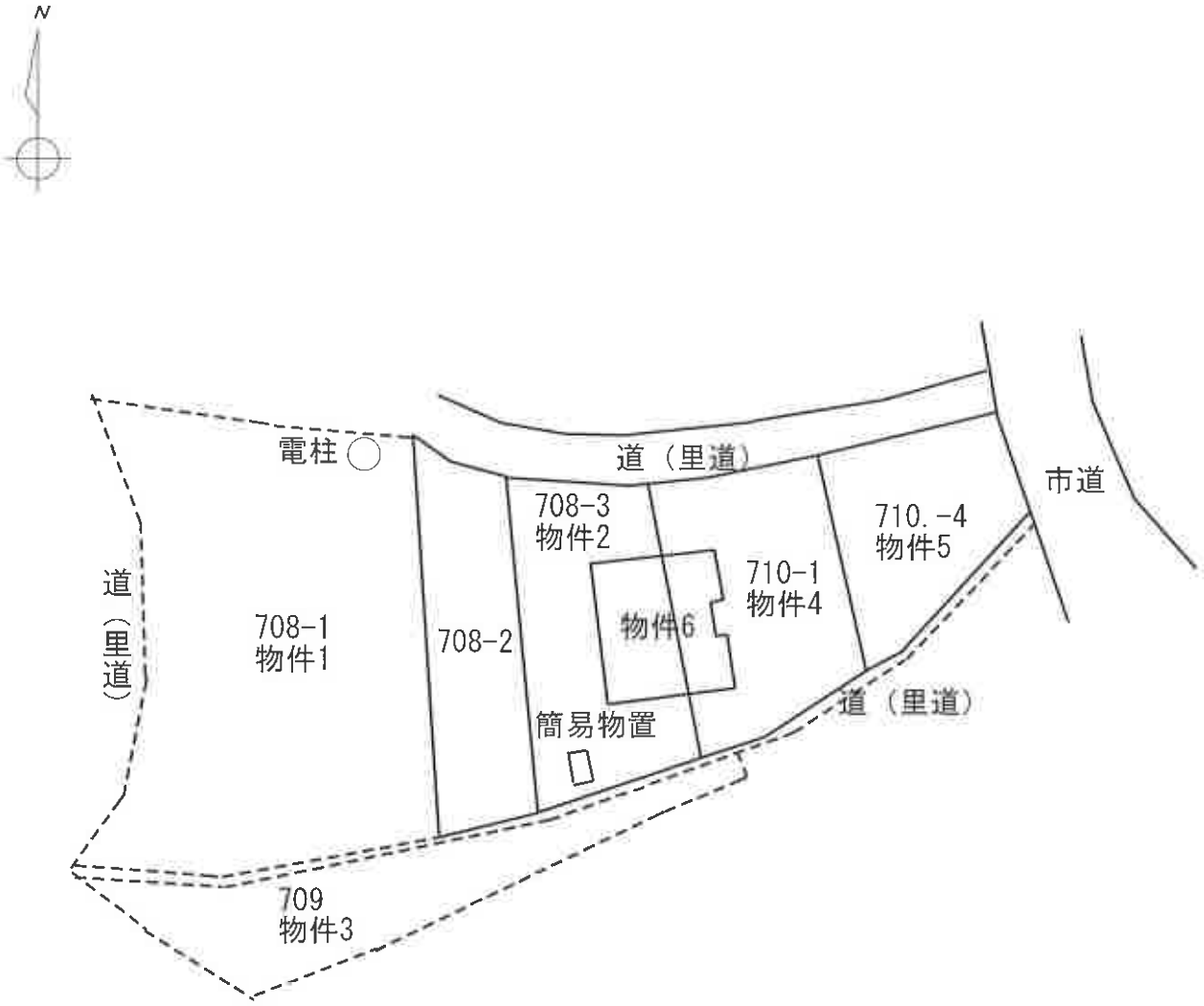
公 図 写



A3版をA4版に縮小した。

請求番号：19-1
(2/2)

土地建物位置関係図



※公図、地番現況図、建物図面等を参考として、各物件等の概略的な位置を表示したものであり、実際の境界等確定した位置を保証するものではない。

地積測量図

登記年月日：平成23年1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６月８日
長崎地方法務局佐世保支局
登記官

地積測量図

地番	710−1，710−4
土地の所在	佐世保市江上町

座標求積表

物件(ニ)

地番	Ⓐ 710−1				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1) Yn	距離	求積性
K5	504.805	481.918	6498.155344	3.370	金属鋲
R512	504.196	478.671	−386.206797	5.462	金属鋲
R513	503.708	473.123	−215.270965	2.214	金属鋲
N77	503.740	470.910	−8216.437680	17.449	金属鋲
N70	486.350	472.348	−7817.359400	4.571	プラスチック鋲
P13	487.190	476.841	2079.503601	7.755	プラスチック鋲
K6	490.711	483.751	8424.623865	14.015	プラスチック鋲
		倍面積	366.907768		
		面積	183.4538840		
		地積	193.45 ㎡		

地番	Ⓑ 710−4				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1) Yn	距離	求積性
R511	506.941	493.628	269.027260	11.800	金属鋲
K5	504.805	481.918	−7387.772280	14.016	金属鋲
K6	490.711	483.751	−6149.926463	2.601	プラスチック鋲
P5	491.892	486.059	3803.482100	9.981	プラスチック鋲
P3	498.536	493.516	3863.736764	1.780	プラスチック鋲
N28	499.721	494.844	1759.170420	2.424	金属鋲
8	502.091	494.333	2144.910887	2.005	金属鋲
6	504.060	493.957	1951.130150	2.008	金属鋲
		倍面積	253.758838		
		面積	126.8794190		
		地積	126.87 ㎡		

総計	310.3333030

引照点表

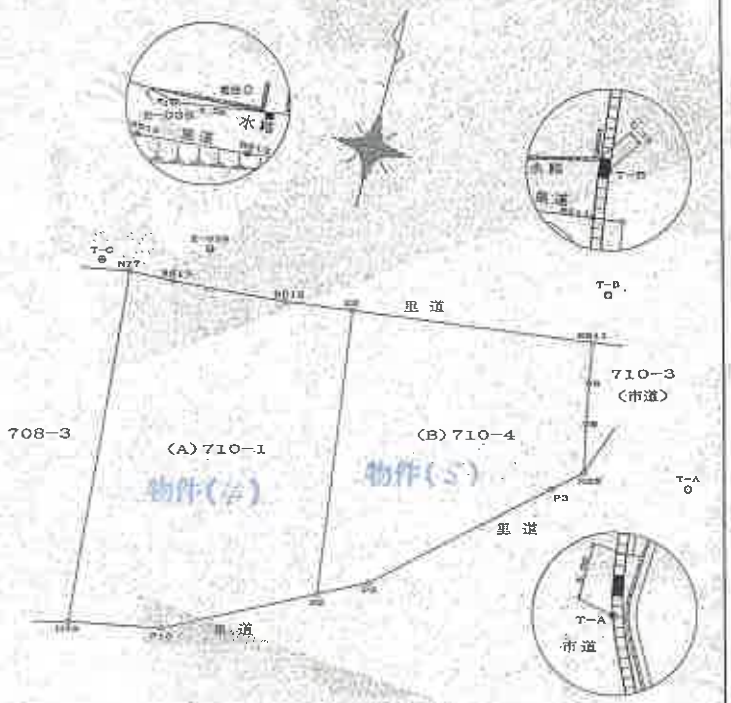
引照点	X座標	Y座標	標識	距離
T−A	500.168	499.942	金属鋲	10.355
T−B	508.491	493.782	金属鋲	

後視点	器械点	境界点	夾角	距離
T−A	T−B	R511	40−06−09	2.465
		K5	108−22−22	12.486
		R512	110−44−05	15.806
		R513	113−42−27	21.185
		N77	114−46−16	23.360

引照点	X座標	Y座標	標識	距離
T−B	508.491	493.782	金属鋲	10.355
T−A	500.168	499.942	金属鋲	

後視点	器械点	境界点	夾角	距離
T−B	T−A	6	339−32−29	7.139
		8	325−25−47	5.929
		N28	301−29−41	5.116
		P3	202−15−21	6.630
		P5	275−41−21	16.155
		K6	276−13−01	18.751
		P13	277−10−44	26.497
		N70	279−54−21	30.860

任意座標値 [redacted] 6日 測量



座標一覧表

測点名	X座標	Y座標
A−938	480.601	505.454
E−039	506.764	474.475
T−A	500.168	499.942
T−B	508.491	493.782
T−C	503.968	469.472

A−938

作成者	土地家屋調査士 [redacted]	申請人 [redacted]	縮尺	1/200

長崎県土地家屋調査士会用紙

請求番号：29-1

A3版をA4版に縮小した。

地積測量図

登記年月日：平[illegible]年11月19日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年6月8日
長崎地方法務局佐世保支局
登記官
[redacted]

地積測量図

地番	708−2, 708−3
土地の所在	佐世保市江上町

座標求積表

地番	Ⓐ 708−2				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1) Yn	距離	求積性
S127	508.215	456.105	−10810.600710	26.171	プラスチック杭
S84	483.058	455.316	−11097.872184	6.482	プラスチック杭
K4	483.841	461.750	10325.653600	21.677	プラスチック杭
K3	505.418	461.867	10217.883641	2.300	プラスチック杭
S125	505.964	459.633	615.908220	1.779	プラスチック杭
S126	506.758	458.041	1031.060291	2.423	プラスチック杭
		倍面積	282.022758		
		面積	141.0113790		
		地積	141.01 ㎡		

地番	Ⓑ 708−3			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1) Yn	距離	求積性
N77	503.740	470.910	7996.051800	2.361	境界点
S122	503.330	468.585	186.496830	2.102	プラスチック杭
S123	504.138	466.644	832.959640	3.670	プラスチック杭
S124	505.116	463.105	692.775880	1.276	プラスチック杭
K3	505.418	461.867	−9825.758558	21.677	プラスチック杭
K4	483.841	461.750	−9893.455600	1.250	プラスチック杭
S133	483.992	462.991	1161.844419	9.650	プラスチック杭
N70	486.350	472.348	9327.928304	17.449	プラスチック杭
		倍面積	378.842515		
		面積	189.3212575		
		地積	189.32 ㎡		

総計 330.3326365

引照点表

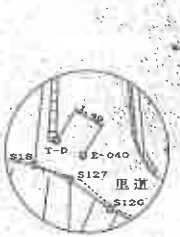
引照点	X座標	Y座標	種類	距離
E−040	509.420	456.746	境界	18.102
E−039	505.764	474.475	境界	

基準点	器械点	観測点	夾角	距離
E−040	E−039	N77	318−45−46	4.099
		S122	325−53−44	6.373
		S123	336−37−05	7.998
		S124	346−04−51	11.388
		K3	349−46−34	12.613
		S125	349−07−12	14.643
		S126	351−46−34	16.464
		S127	355−58−52	18.533
		S84	298−30−10	29.711
		K4	288−28−59	25.348
		S133	286−09−29	24.515
		N70	284−56−02	19.630

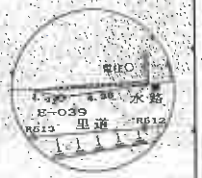
座標一覧表

測点名	X座標	Y座標
A−038	480.601	505.454
E−039	505.764	474.475
E−040	509.420	456.746
T−A	500.168	499.942
T−B	508.491	493.782
T−C	503.968	489.472
T−D	519.170	455.430

平成22年11月12日 測量
(平成22年11月13日作成)



引照点E−040概略図



引照点E−039概略図



作成者	土地家屋調査士 [redacted]	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

(長崎県土地家屋調査士会用紙)

A3版をA4版に縮小した。

請求番号：29−2

登記年月日　令和2年8月1日

建物図面等

これは図面に記録されている建物の位置を証明したものである。
令和8年3月16日
長崎地方法務局佐世保支局

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	708番3
建物の所在	佐世保市江上町708番地3、710番地1

求積表

①	6.500	×	3.500	= 22.7500
②	7.500	×	9.000	= 67.5000
③	6.500	×	3.500	= 22.7500
計				113.0000

床面積 113.00 ㎡

2階

求積表

①	5.500	×	9.000	= 49.5000
②	1.500	×	3.500	= 5.2500
③	1.000	×	3.500	= −3.5000
計				51.2500

床面積 51.25 ㎡

物件(1)

物件(2)

物件(3)

所在	江上町708番地3	縮尺	250
申請人	[redacted]	縮尺	500

（注意）用紙は日本産業規格A4縦型とすること。

登記官

[redacted]

請求番号：19-2

A3版をA4版に縮小した。

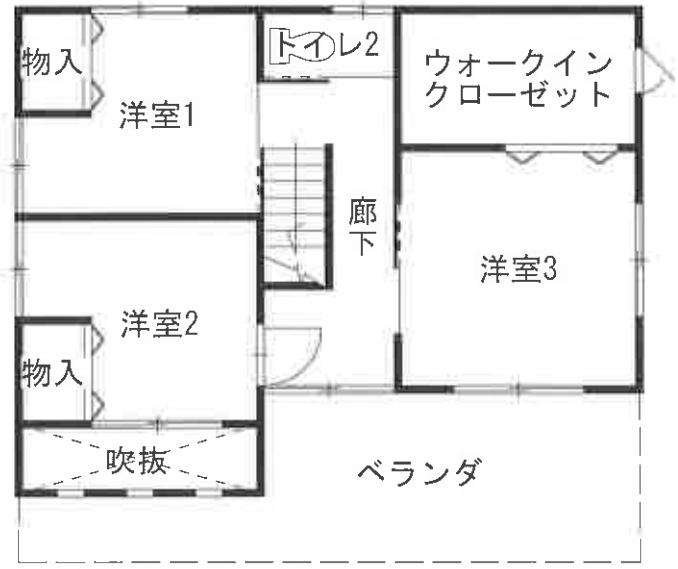
間取図



物件6　1階



物件6　2階



※間取りの配置等を概略的に表示したものである。