令和　８年（ケ）第　　１０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）
1～3	2,582,000 2,065,600	一括	516,400	45,694	11,236
1	1,200,000				
2	42,000				
3	1,340,000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　10号

物　件　目　録

1　所　　在　　佐世保市神島町

　　地　　番　　６４番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５２．０６平方メートル

2　所　　在　　佐世保市神島町

　　地　　番　　６９番１

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　６２４平方メートル

3　所　　在　　佐世保市神島町６４番地

　　家屋　番号　　６４番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　６５．９１平方メートル
　　２階　６６．７４平方メートル

（未登記附属建物）

　　種　　類　　車庫

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

　　床　面　積　　約１６平方メートル

令和　８年（ケ）第　　１０号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月１９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１～３】
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１～３】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号３】
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２】
隣地との境界が不明確である。
【物件番号１】
本件土地上に現存しない建物（家屋番号６４番の２）の登記が存在する。

《　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　　１０号

物　件　目　録

１　所　　在　　佐世保市神島町

　　地　　番　　６４番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５２．０６平方メートル

２　所　　在　　佐世保市神島町

　　地　　番　　６９番１

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　６２４平方メートル

３　所　　在　　佐世保市神島町６４番地

　　家屋　番号　　６４番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　６５．９１平方メートル
　　２階　６６．７４平方メートル

（未登記附属建物）

　　種　　類　　車庫

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

　　床　面　積　　約１６平方メートル

令和８年(ケ)第　　１０号
令和８年　６月２９日受理
令和８年　８月１３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　　１０号

物　件　目　録

１　所　　在　　佐世保市神島町

　　地　　番　　６４番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５２．０６平方メートル

２　所　　在　　佐世保市神島町

　　地　　番　　６９番１

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　６２４平方メートル

３　所　　在　　佐世保市神島町６４番地

　　家屋　番号　　６４番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　６５．９１平方メートル
　　２階　６６．７４平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	（住居表示未実施）
土地	物件１
現況地目	■宅地（物件１　）　□公衆用道路（物件　　）　□　　（物件　　）
形状	□公図のとおり　　□地積測量図のとおり ■建物図面（各階平面図）のとおり　　■土地建物位置関係図のとおり □
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	
建物	物件３
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：車庫（未登記） 　　構　造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 　　└床面積：１６㎡
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

（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２
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２　）　□ □
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。 □上記の者を含めて周辺住民等が公衆用道路として使用している。 □「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

その他の事項

■ 物件１土地には，同土地を所在地とする次の建物登記が残っている。

所　　在　佐世保市神島町　６４番地
家屋番号　６４番の２
種　　類　居宅
構　　造　木造瓦葺平家建
床 面 積　９５．８６㎡

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

（関係人の陳述等用）

関係人の陳述等	
陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■A（債務者兼所有者）	① 本件建物には，私と家族が居住しています。なお，ペットとして，猫を一匹飼っています。 ② 本件建物は，新築してから増改築は行っていません。ただし，１０年前になりますが，トイレをリフォームしました。また，２年前には，２階ベランダの外壁ボードが剥がれたので，張り替えをしました。それ以外には，特に変更はありません。 ③ 本件土地と市道に接面している場所にある堀込車庫は，本件建物を新築した時に併せて作ったものです。 ④ 物件２土地に関しては，購入してから今まで利用したことはありませんし，正確な場所や広さも把握できていません。 ⑤ 元々物件１及び２土地は，同じ所有者だったことから，２筆の土地がいわばセットになったような形で売られていて，それを購入したことで，いずれの土地も私の所有になりました。 ⑥ 購入する際，物件２土地の場所及び範囲等について，元の所有者から具体的な説明は受けていません。不動産業者からの説明も，物件１土地から西側に繋がる山林部分という曖昧な説明であったと思います。 ⑦ 私としては，物件２土地について，そこまで関心がなかったということもあって，詳しく調べることもしませんでした。よって，私の認識としては，物件１土地から西側に繋がる山林部分という漠然としたものしかありませんし，その範囲もどこまで西側に広がっているのかわかりません。 ⑧ 近隣者の話としては，過去に，東側の隣接地に住んでいた方から，同人宅の裏山の一部も私の所有になるので，生い茂った枝を刈ってくれと言われたことがあります。その話が正しければ，もっと東側に広いのかもしれませんが，正確なところはわからないというのが実情です。 ⑨ 物件１土地に関しては，隣接する土地所有者との間で境界に関するトラブルはありません。また，物件２土地に関しても，その範囲等は不明ながら，現在，境界のことで，トラブルになっていることはありません。 ⑩ 本件建物にシロアリの被害はありません。雨漏りについては，大雨の時に２階の天窓の所から漏れてくることがあります。 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土地の形状は，建物図面，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，隣接地とは一部高低差をもって接面しており，また，ブロック塀が存することから，明確化されているものと思料する。

物件２土地については，公図は存するものの，本物件及び周辺土地を含めて，現況とは一致しておらず，また，地積測量図も具備されていないことから，その位置を含めて形状及び範囲は明確化されていない状態となっている。なお，添付した土地建物位置関係図は，関係人の陳述及び関係資料等を踏まえて作成したものであり，正確性が担保されたものではないことから，注意を要する。

②［建物の形状，増築に関する意見］

物件３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。なお，堀込車庫が，本件建物の新築時に作られているが，登記手続は行われていない。

③［土地の占有権限に関する意見］

物件１土地は，本件建物の敷地として利用されており，また，物件２土地は，更地として利用されており，いずれの土地の占有関係は２，３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２枚目記載のとおり認定した。

⑤［接面道路に関する意見］

物件１土地の東側は，高低差をもって幅員約４ｍの市道（今福小島町線）に接面している。
なお，物件２土地には，道路は接面していないものと思われるが，詳細は不明である。

⑥［その他の意見］

・　物件２土地の形状及び範囲に関しては，上記に加えて，参考となる市役所備付の地番現況図とも一致が見られなかった。

なお，物件１土地の西側付近は，西側方向に行くにつれて高くなった斜面地であり，雑木等が生い茂った状態となっており，長期間手の入ったことのない山林となっている。

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7月3日（金） 13：52－14:12	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7月3日（金） 14：15－14:27	佐世保市役所	地番現況図交付申請
R8年7月3日（金） 16：20－16:33	物件所在地	物件特定，外観調査，立入調査日程調整
R8年7月17日（金） 9：31－10:13	物件所在地	立入調査，占有関係調査
R8年8月13日（木） 13：01－13:20	物件所在地	物件特定調査

（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

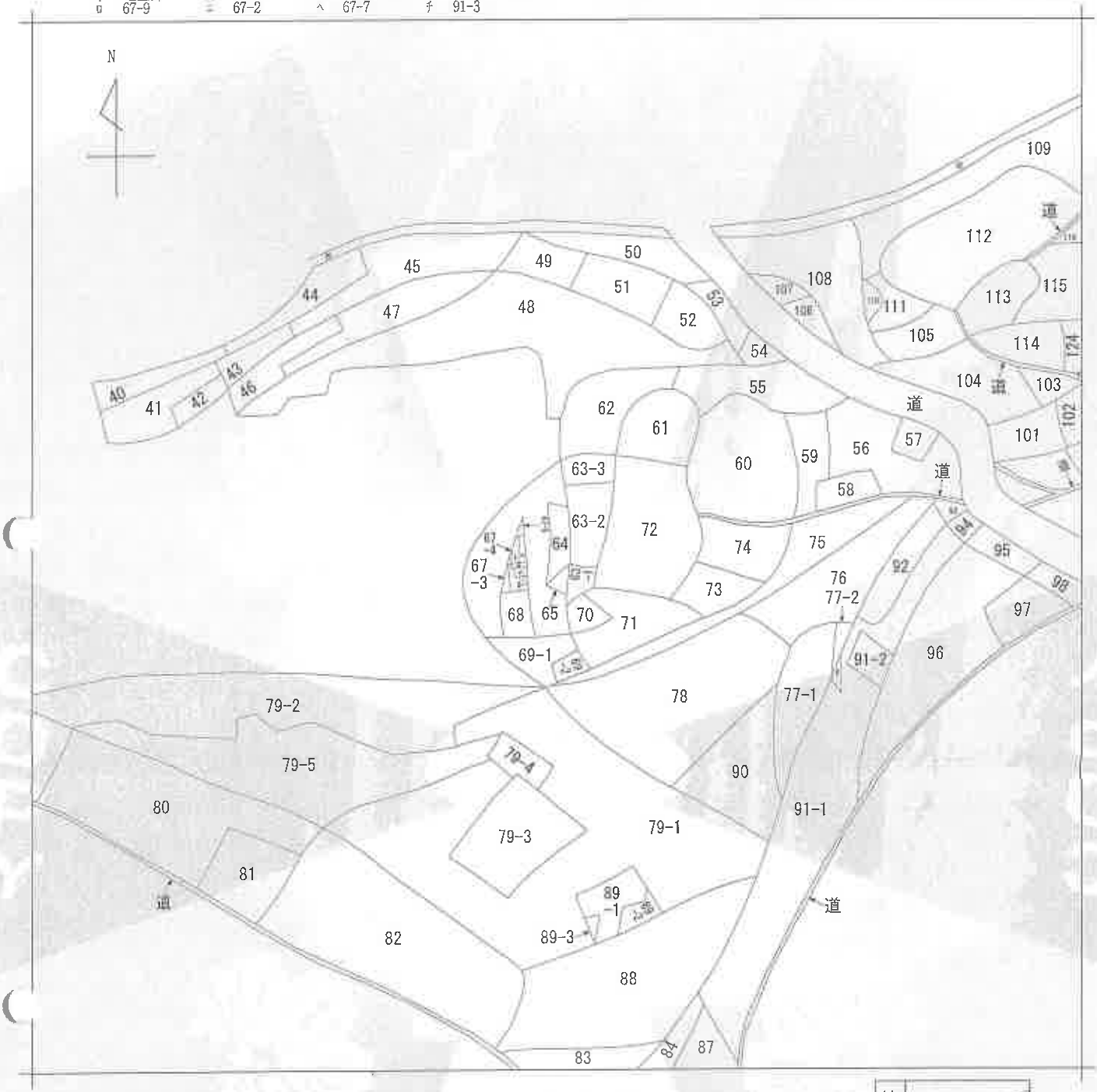
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

A3→A4への縮小書面

イ　地区外　　ハ　67-1　　ホ　67-6　　ト　67-8
ロ　67-9　　ニ　67-2　　ヘ　67-7　　チ　91-3



（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	佐世保市神島町			地番	64番		
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7月3日
長崎地方法務局佐世保支局
登記官

請求番号：28-1
(1/1)

公開

公用

登記年月日：平成7年10月9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7月3日　長崎地方法務局佐世保支局
登記官

207146　各階平面図　47.10.9

建物図面
各階平面図

家屋番号	64
建物の所在	佐世保市神島町64番地

1階

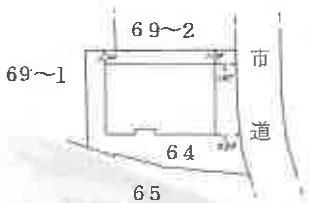


求積表

2.820	× 6.550	=	18.471000
1.820	× 6.095	=	11.092900
5.550	× 6.550	=	36.352500
	合計		65.916400
	床面積		65.91 ㎡

N





2階



求積表

10.190	× 6.550	=	66.744500
	合計		66.744500
	床面積		66.74 ㎡

作製者	土地家屋調査士	縮尺	1/250
	7年10月6日作製		

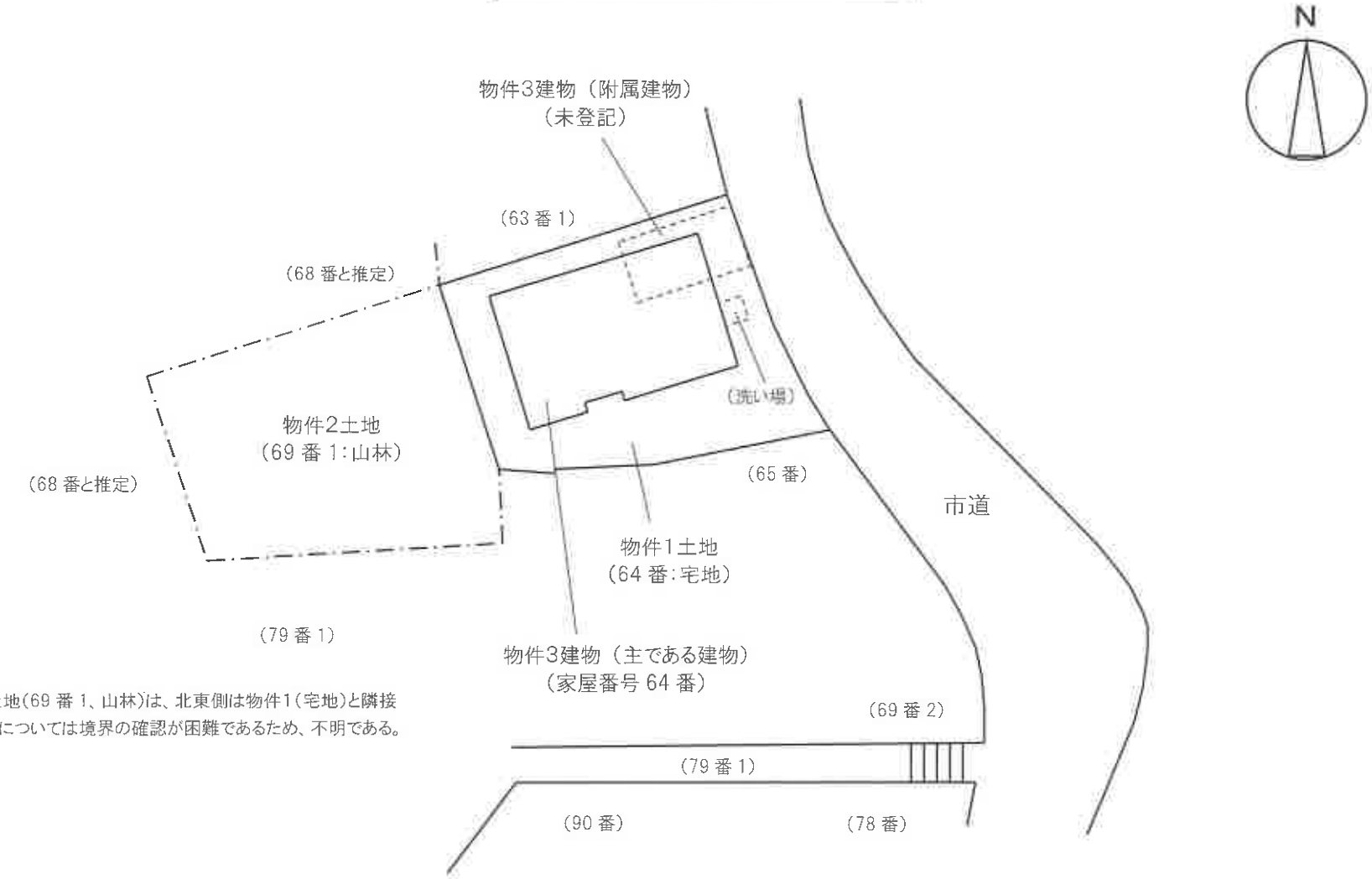
申請人		縮尺	1/500

（長崎県土地家屋調査士会用紙）

A3→A4への縮小書面

請求番号：28-2

土地建物位置関係図



（注） 物件2土地（69番1、山林）は、北東側は物件1（宅地）と隣接するが、その他については境界の確認が困難であるため、不明である。

※ 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。

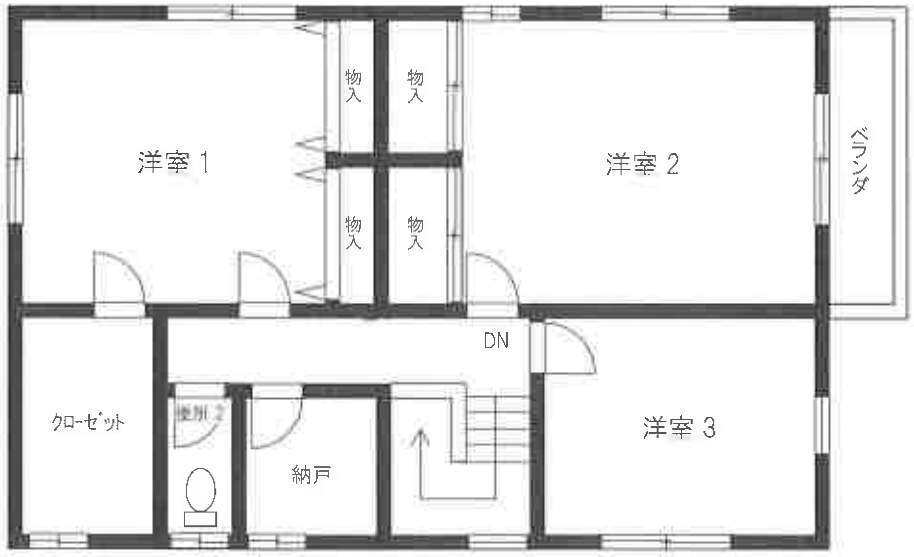
※ 法務局の公図の整備が十分ではなく、かつ、物件1・物件2及びそれらの隣接地の実測図がないため、物件3の建物図面・各階平面図、地理院地図、地番図（佐世保市資産税課備付）、航空写真等の調査結果をもとに、現地調査の結果と所有者の陳述を踏まえ、作成したものである。

間 取 図

物件３　主である建物



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（半畳は 0.5 として）をもとに表示している。

間 取 図

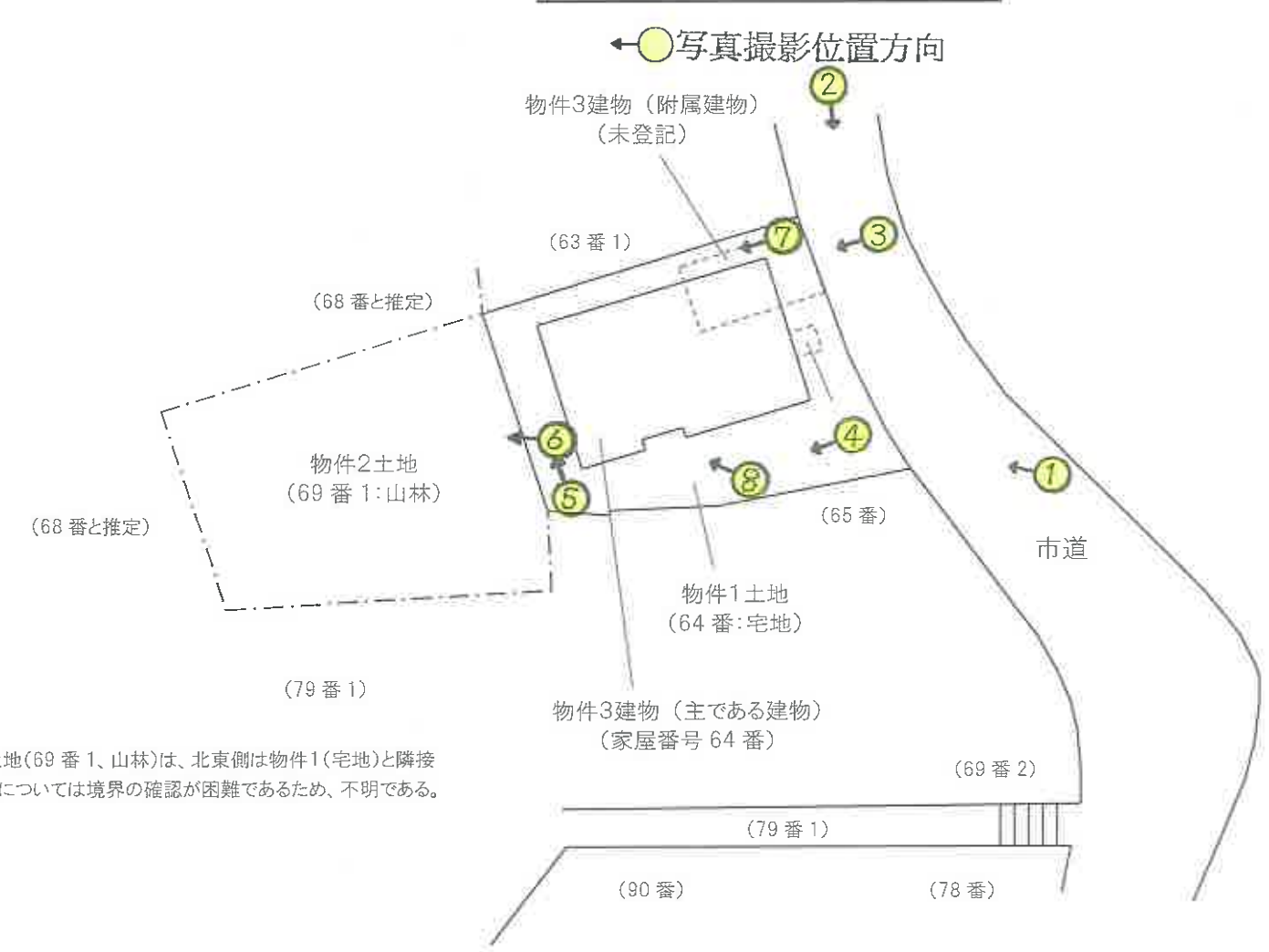
物件３　附属建物（未登記）





※ 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



（注） 物件2土地（69 番 1、山林）は、北東側は物件1（宅地）と隣接するが、その他については境界の確認が困難であるため、不明である。

※ 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。

※ 法務局の公図の整備が十分ではなく、かつ、物件1・物件2及びそれらの隣接地の実測図がないため、物件3の建物図面・各階平面図、地理院地図、地番図（佐世保市資産税課備付）、航空写真等の調査結果をもとに、現地調査の結果と所有者の陳述を踏まえ、作成したものである。

間 取 図

←●写真撮影位置方向

物件３　主である建物



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（半畳は 0.5 として）をもとに表示している。

物件２　　物件３

①



物件１

接道状況　②



市道

堀込車庫　③



物件１南側の状況　④



物件１西側の状況　⑤



物件２の状況　⑥



物件１北側の状況　⑦



玄関ポーチ　⑧



玄関　⑨



階段下物入 ⑩



ＬＤＫ ⑪



ＬＤＫ ⑫



キッチン ⑬



和室 ⑭



洗面所 ⑮



浴室 ⑯



洋室１ ⑰



クローゼット ⑱



天窓 ⑲



雨漏り跡 ⑳



納戸 ㉑



洋室２ ㉒



洋室２ ㉓



ベランダ ㉔



洋室３ ㉕



令和８年（ケ）第　　１０号
令和８年　６月２９日　受　　理
令和８年　７月１７日　現地調査
令和８年　８月１８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

松尾和江

第１　評価額

一　括　価　格	
金２，５８２，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金１，２００，０００円
物件２（土地）	金４２，０００円
物件３（建物）	（主である建物）金８９０，０００円 （附属建物）金４５０，０００円

１　一括価格は、物件１～３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１の内訳価格は物件３建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件３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

番号	所在等	登記	現況
1	所在 地番 地目 地積	佐世保市神島町 64番 宅地 152.06㎡	
2	所在 地番 地目 地積	佐世保市神島町 69番1 山林 624㎡	 （注）「特記事項」参照。
3	 所在 家屋番号 種類 構造 床面積	（主である建物） 佐世保市神島町64番地 64番 居宅 木造スレート葺2階建 1階　65.91㎡ 2階　66.74㎡	
3	 所在 種類 構造 床面積	（附属建物） （未登記）	 佐世保市神島町64番地 車庫 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 （概測）16㎡
番号	特記事項		
2	物件２は、実測図がなく境界に不明点が多く、その確認が困難であった。山林の形状及び範囲に関しては、概ね「土地建物位置関係図」のとおりと思料されるが、正確性が担保されたものではないので、注意を要する。また、これによる地積については公簿より約75%程度小さい可能性があるので、注意を要する。		
１～３	物件１～３は、土砂災害特別警戒区域等の災害ハザードエリアに存する。建物の建替え等は困難性が高いので、当局との十分な協議が必要である。		

※現況欄に記載のない事項については、登記記録とほぼ同じである。

第４　目的物件の位置・環境等

１－１　土地の概況及び利用状況等（物件１）

位置・交通（道路距離）	ＪＲ佐世保線「佐世保」駅の西方・約2.7ｋｍ 最寄バス停「神島町」の北西方・約210ｍ（徒歩約３分）	
付近の状況	近隣地域は、戸建住宅が建ち並ぶ傾斜地の住宅地域である。 当該地域は、今後も住宅地域として概ね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	市街化区域
	用途地域	第１種住居地域
	建ぺい率	60％
	容積率	200％
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	土砂災害特別警戒区域（急傾斜地の崩壊） 長崎県屋外広告物規制（第２種許可地域） 佐世保市景観計画区域（都心まちなみゾーン） 佐世保市立地適正化計画（居住誘導区域外） ※ 長崎県建築基準条例第３条（がけ条例）適用の可能性がある。
画地条件	地積	152.06 ㎡ ※地積測量図はない。形状は概ね土地建物位置関係図のとおりで、地積は公簿と近似するものと思料する。
	形状	台形地
	間口・奥行	約11.7ｍ・約14.0ｍ
	地勢	傾斜地
	高低差	道路より約0～2.5ｍ高い
	接面道路との関係	中間画地
	その他	「特記事項(3)」参照。
接面道路の状況	東側：幅員約4.0～4.5ｍ程度の舗装市道「今福小島町線」（建築基準法第42条１項１号道路） セットバック：なし	

＊

＊

＊

土地の利用状況等	物件１土地は、物件３建物（主である建物・附属建物）の敷地として利用されている。 物件３建物の敷地利用権は、法定地上権が成立するものと思料する。 物件１土地の占有関係については、執行官の「現況調査報告書」のとおりである。 （附属資料「土地建物位置関係図」参照。）	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	前面道路に本管あり 前面道路に本管あり 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)埋蔵文化財包蔵の可能性 物件１は、周知の埋蔵文化財の包蔵地の該当はないとのことである（佐世保市教育委員会文化財課）。 (2)土壌汚染 物件１は、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。しかし、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。 (3)建物の建築等の困難性 物件１は土砂災害特別警戒区域内に存し、また、西側が山頂部までの標高差約28.5m（物件２を含む）、平均斜度約40度のがけ（山林）に隣接していることから、県がけ条例の適用の可能性が高い。 したがって、建物の建替え等に当たっては、困難性が高いため、当局と十分な協議が必要である。	

＊

＊

1－2　土地の概況及び利用状況等（物件２）

位置・交通（道路距離）	ＪＲ佐世保線「佐世保」駅の西方・約2.7ｋｍ 最寄バス停「神島町」の北西方・約210ｍ（徒歩約３分）	
付近の状況	近隣地域は、雑木を含む林地地域である。 当該地域は、今後も林地地域として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	市街化区域
	用途地域	第１種住居地域
	建ぺい率	60％
	容積率	200％
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	土砂災害特別警戒区域（急傾斜地の崩壊） 長崎県屋外広告物規制（第２種許可地域） 佐世保市景観計画区域（都心まちなみゾーン） 佐世保市立地適正化計画（居住誘導区域外） ※ 長崎県建築基準条例第３条（がけ条例）適用の可能性がある。
画地条件	地積	624 ㎡ ※地積測量図はない。地積は「特記事項(1)」参照。
	形状	整形地
	間口・奥行	長辺長約5.3m・短辺長約4.5m
	地勢	急傾斜地
	標高	約50～70m付近
	斜度	約40～50度
	接面道路との関係	無道路地
	その他	山林
接面道路の状況	無道路地。北東側に隣接する物件１を介して、幅員約4.0～4.5m程度の舗装市道「今福小島町線」（建築基準法第42条１項１号道路）に通じている。	
土地の利用状況等	物件２土地は、東向き傾斜の雑木を含む山林となっている。 物件２土地の占有関係については、執行官の「現況調査報告書」のとおりである。 （附属資料「土地建物位置関係図」参照。）	

供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	なし なし 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	(1)物件２の形状と範囲（地積） 物件２は、急斜面の山林で、境界に不明な点が多くその確認が困難であった。調査の結果と所有者の陳述等から、土地の形状は、概ね「土地建物位置関係図」のとおりで、地積は公簿より約75%程度小さい可能性があると思料する。しかし、これらは、正確性が担保されたものではないので、注意を要する (2)埋蔵文化財包蔵の可能性 物件２は、現段階では周知の埋蔵文化財包蔵地の該当はないとのことである（佐世保市教育委員会文化財課）。 (3)土壌汚染 物件２は、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。しかし、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。 (4)土砂災害特別警戒区域等 物件２は、土砂災害特別警戒区域内に存し、また、北西方の山頂部までの標高差約28.5m、平均斜度約40度の山林の一部でがけを含む。	

＊

＊

＊

＊

2　建物の概況及び利用状況（物件３）

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７年９月28日 新築 経過年数　　：31年 経済的残存耐用年数　：0年 ※ 経済的耐用年数は、ほぼ満了したと判断した。
仕　　様	構　　造　木造 屋　　根　スレート葺 外　　壁　サイディング等 内　　壁　ビニールクロス貼り等 天　　井　ビニールシート貼り、板張り等 床　　フローリング、畳等 設　　備　電気設備、水道設備、衛生設備（浴槽、水洗便所）等。 そ の 他　ベランダ等
床面積(現況)	(1)現況の床面積：「第３　目的物件」記載のとおり。 (2)増改築について：ない。
現況用途等	現況用途　居宅 間 取 り　４ＬＤＫ（附属資料「間取図」のとおり）
品　　等	中位
保守管理の状態	やや劣る シロアリの被害は特にみられないが、大雨時に２階天窓のところから雨が漏れてくることがある。 10年前にトイレをリフォームし、２年前に２階ベランダの外壁ボードが剥がれたので張替えを行っている。屋根材・内壁・建具等に経年等による物理的損傷や汚れ等がある。 詳細は、執行官の「現況調査報告書」のとおりである。
建物の利用状況	現在入居中。詳細は、執行官の「現況調査報告書」のとおりである。

＊

＊

＊

＊

特　記　事　項	(1) 吹付アスベスト等有害物質使用の可能性 主である建物について、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。 (2) 建物の建替え等 主である建物は、土砂災害特別警戒区域内等に存するため、建物の建替えには困難性があり、当局との十分な協議が必要である。

＊
＊
＊
＊
＊
＊
＊
＊
＊
＊
＊
＊
＊
＊
＊
＊
＊
＊
＊
＊
＊

区　　分	附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：平成７年９月頃 新築 （未登記、物件３主である建物と同時期頃。） 経過年数　　：31 年 経済的残存耐用年数　：９年
仕　　様	構　　造　鉄筋コンクリート造 屋　　根　陸屋根 外　　壁　コンクリート 内　　壁　コンクリート 天　　井　コンクリート 床　　コンクリート 設　　備　－ そ の 他　－
床面積（現況）	(1)現況の床面積 「第３ 目的物件」記載のとおり。 (2)増改築について ない。
現況用途等	現況用途　車庫 間 取 り　附属資料「間取図」のとおり
品　　等	中位
保守管理の状態	普通程度 詳細は、執行官の「現況調査報告書」のとおりである。
建物の利用状況	詳細は、執行官の「現況調査報告書」のとおりである。
特記事項	(1)吹付アスベスト等有害物質使用の可能性 附属建物について、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低い。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。 (2)建物の建替え等 附属建物は、土砂災害特別警戒区域内等に存するため、建物の建替え等には困難性があり、当局との十分な協議が必要である。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　物件１、物件２（土地）

物件１の建付地価格及び物件２の土地価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準画地価格（円/㎡）ア	個別格差 イ	地　積（㎡）ウ	建付減価 エ	建付地価格（円）（万円未満四捨五入）ア×イ×ウ×エ＝オ
1	33,400	0.99	152.06	0.90	4,530,000
2	156	1.00	624	－	100,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

◎物件１…　地価公示　佐世保-4

（公示価格等）　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

43,700 円/㎡ × 101.6／100 × 100／101 × 100／131.7 ＝ 33,400 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：方位 1.01×台形 1.00＝1.01（1.01×100＝101）

◇地域格差　：街路条件＋7、交通接近条件－1.5、環境条件＋25、行政的条件 0

{(100＋7)/100×(100－1.5)/100×(100＋25)/100×(100＋0)/100}×100

＝ 131.7（小数第１位未満四捨五入）

◎物件２…　地価調査　長崎（林）-2

（公示価格等）　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

155 円/㎡ × 99.3／100 × 100／100 × 100／98.8 ＝ 156 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：補正の必要はない。

◇地域格差　：交通接近条件－5、自然的条件＋4、宅地化条件 0、行政的条件 0

{(100－5)/100×(100＋4)/100×(100＋0)/100×(100＋0)/100}×100

＝ 98.8

イ　個別格差：

◎物件１…　画地条件（方位 1.01、形状 0.98）

1.01 × 0.98 ＝ 0.990（小数第三位未満四捨五入）

◎物件２…　補正の必要はない

※物件１・２の土砂災害特別警戒区域内等の制約及び物件２の地積が小さい可能性については、市場性修正において総合的に考慮した。

ウ　地　　積：物件１・２…　登記数量

エ　建付減価：物件１…　建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件３（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） （万円未満四捨五入） ア×イ×ウ＝エ
３ （主である建物）	180,000	132.65	0.035	840,000
３ （附属建物）	200,000	16	0.211	680,000

イ　現況延床面積：物件３（主である建物）… 登記数量

物件３（附属建物）　… 未登記であるため概測数量

ウ　現価率

◎物件３（主である建物）

主である建物は、建築後約 31 年を経過し経済的耐用年数はほぼ満了している。屋根、内壁、建具等に経年相応の物理的損傷等がみられ、保守管理の状態はやや劣る。したがって、残価率 5%を基本に、観察減価法による補正（－30%）を施して、建物の現価率を査定した。

残価率　観察減価法現価率

・現価率 ＝ 0.05 ×（１－0.3）

＝ 0.035

◎物件３（附属建物）

・耐用年数に基づく方法（定額法）：ｎ　経過年数 31 年

Ｎ　経済的全耐用年数 40 年

（ｎ＋経済的残存耐用年数約 9 年）

Ｒ　残価率 5%

・観察減価法：ｑ　観察減価法による補正率（－20%）（中古建物の市場性等）

・現価率 ＝｛１－（１－Ｒ）×（ｎ÷Ｎ）｝×（１－ｑ）

＝｛１－（１－0.05）×（31/40）｝×（１－0.20）

＝ 0.211

＊

＊

＊

＊

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	割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
1	4,530,000	0.805	0.35	法定地上権	1,280,000
1	4,530,000	0.195	0.45	法定地上権	400,000
				合計	1,680,000

イ　割合：物件３建物主である建物及び附属建物の１階部分の床面積の合計に対する各建物の１階の床面積の割合に基づき算定した。

ウ　土地利用権等割合：物件３建物に係る土地利用権等を「法定地上権」と判定し、その割合を主である建物35%、附属建物45%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	土地利用権価格等の控除及び加算(円) (２①エ) 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	4,530,000	−1,680,000	−	0.60	0.70	1,200,000
2	100,000	−	−	0.60	0.70	42,000
3 (主)	840,000	＋1,280,000	−	0.60	0.70	890,000
3 (附)	680,000	＋400,000	−	0.60	0.70	450,000
一括価格（合計）						2,582,000

（※　物件２は千円未満四捨五入）

ウ　占有減価修正：修正の必要はない。

エ　市場性修正　：目的物件が次に掲げる事項により取引上のリスクがあると判断し、物件１～３に、総合的に市場性修正を行った。

物件１・３は、土砂災害特別警戒区域に存し、県がけ条例適用の可能性があり、建物の建替え等に困難性が高いこと、及びその他特記事項の記載事項。

物件２は、土砂災害特別警戒区域に存するがけを含む山林で、土地の範囲に正確性が担保されず、地積が約 75%程度小さい可能性があること及びその他特記事項の記載事項。

オ　競売市場修正：第２評価の条件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

１－１　地価公示価格（佐世保-4）

所　　在：佐世保市小島町 433 番 2
価　　格：43,700 円／㎡
位　　置：ＪＲ「佐世保」駅西方約 3.2ｋｍ
価 格 時 点：令和８年１月１日
地　　積：220 ㎡
供給処理施設：水道・ガス・下水
接 面 街 路：西側幅員約 7m県道
用途地域等：第１種住居地域、準防火地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）
地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ傾斜地の住宅地域

１－２　地価調査価格（長崎（林）-2）

所　　在：佐世保市知見寺町 1074 番
価　　格：155,000 円／10ａ（＝1,000 ㎡）
位　　置：ＭＲ「左石」駅北東方約 3.2ｋｍ
価 格 時 点：令和７年７月１日
地　　積：1,517 ㎡
搬出地点及び搬出方法：幅員約 7m県道まで集材機約 60m
用途地域等：市街化調整区域（建ぺい率 70%、容積率 200%）
地域の概要：杉、檜の人工林及び雑木の混在地域

２　固定資産税評価額（令和８年度）

物　件　1	2,890,660 円
物　件　2	38,045 円
物　件　3	2,744,167 円

※　ここに掲げた参考価格資料は、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　位置図（出所：地理院地図）
２　見取図（出所：地理院地図）
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

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示したものである。

地理院地図
GSI Maps

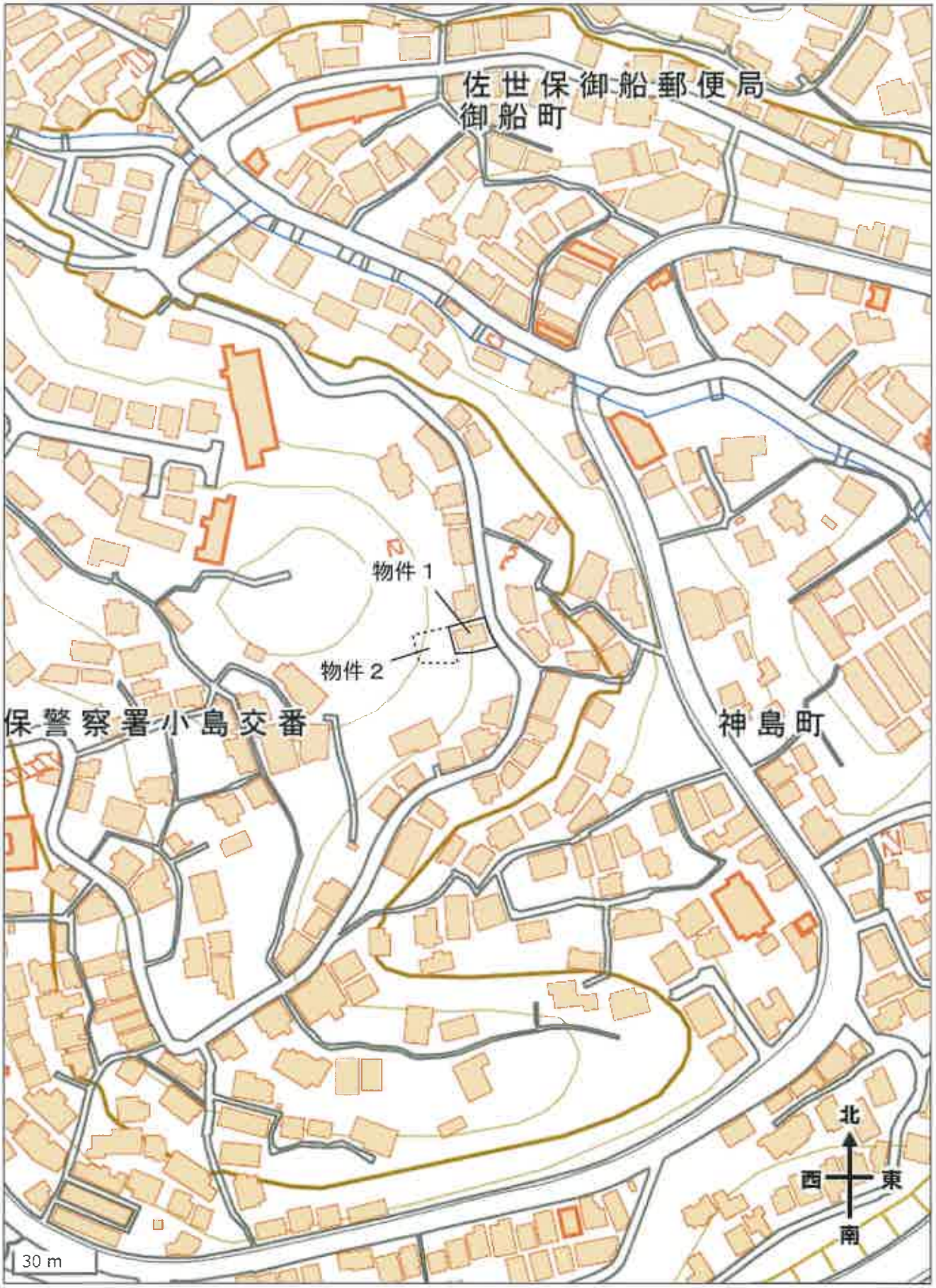
位　置　図



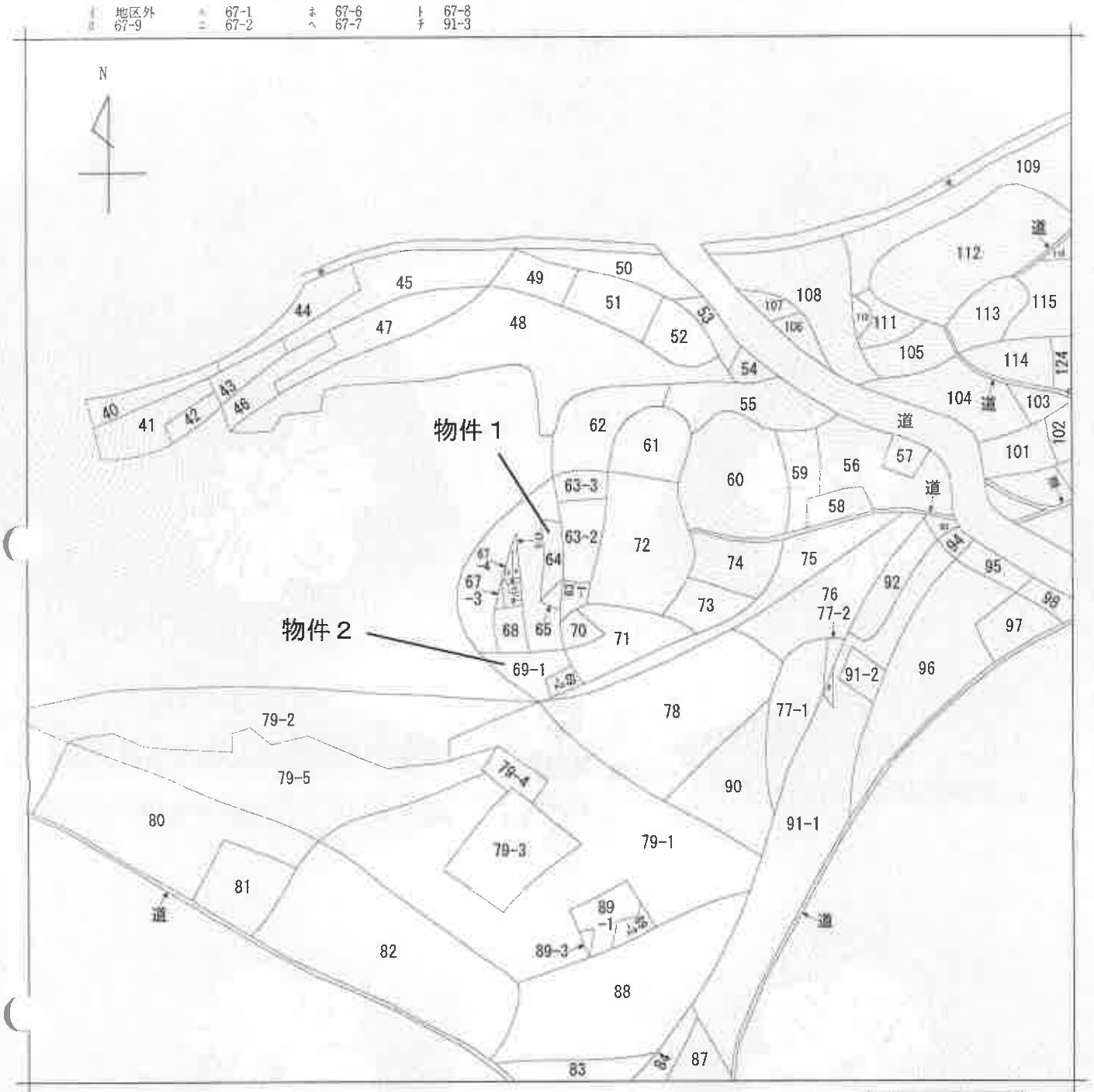
国土地理院の地理院地図をもとにおよその位置を示したものである。

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位置等を示したものである。



（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	佐世保市神島町	地番	64番	
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7月16日
長崎地方法務局佐世保支局
登記官 [redacted]

※Ａ３版をＡ４版に縮小済。

整理番号：H03288-1
(1/1)

登記年月日：平成7年10月9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7月16日　長崎地方法務局佐世保支局　登記官

207146　各階平面図　H7.10.9

建物図面
各階平面図

家屋番号	64
建物の所在	佐世保市神島町64番地

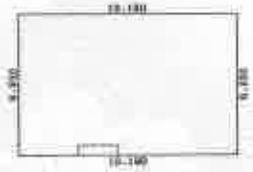
1階



求積表

2.820	× 6.550	=	18.471000
1.820	× 6.095	=	11.092900
5.550	× 6.550	=	36.352500
	合計		65.916400
	床面積		65.91 ㎡

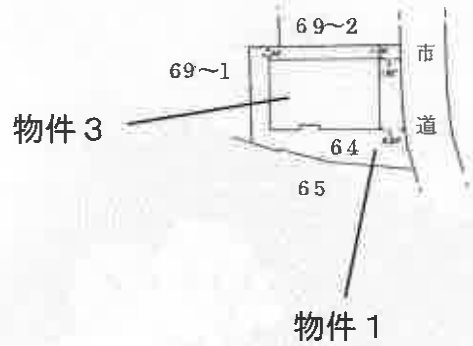
2階



求積表

10.190	× 6.550	=	66.744500
	合計		66.744500
	床面積		66.74 ㎡





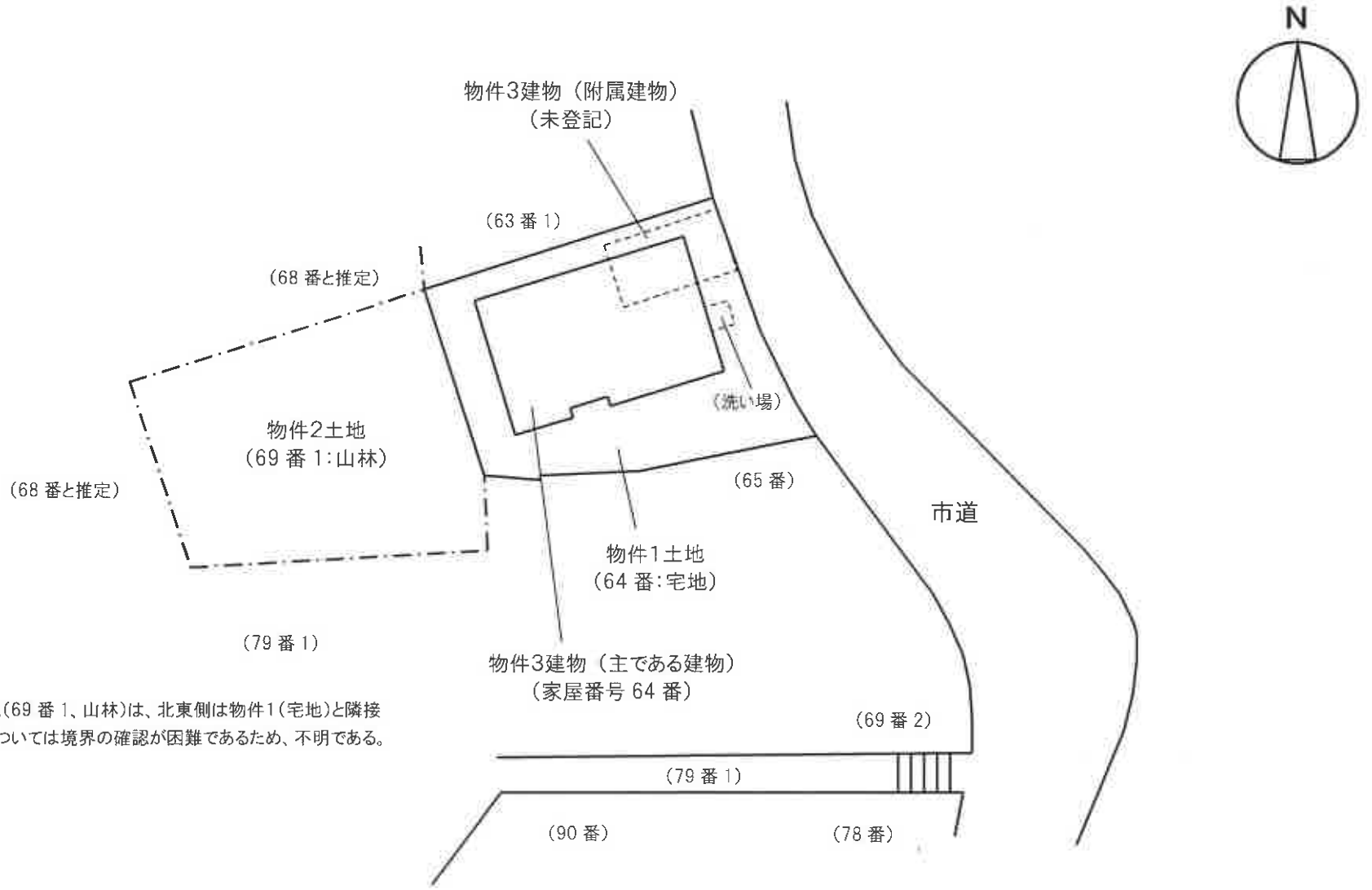
作製者	土地家屋調査士 [redacted] 7年10月6日作製）	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（長崎県土地家屋調査士会用紙）

※Ａ３版をＡ４版に縮小済。

整理番号：H03289-1

土地建物位置関係図



（注） 物件2土地（69 番 1、山林）は、北東側は物件1（宅地）と隣接するが、その他については境界の確認が困難であるため、不明である。

※ 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。

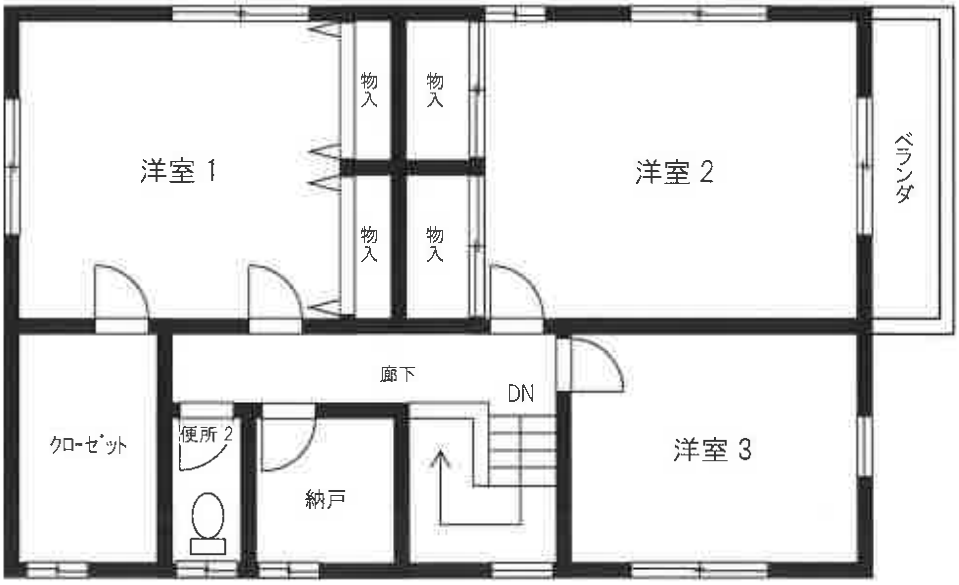
※ 法務局の公図の整備が十分ではなく、かつ、物件1・物件2及びそれらの隣接地の実測図がないため、物件3の建物図面・各階平面図、地理院地図、地番図（佐世保市資産税課備付）、航空写真等の調査結果をもとに、現地調査の結果と所有者の陳述を踏まえ、作成したものである。

間 取 図

物件３　主である建物



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（半畳は 0.5 として）をもとに表示している。

間 取 図

物件３　附属建物（未登記）





※ 間取りの配置等を概略的に表示したものである。