令和　８年（ケ）第　　１２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	13,320,000 10,656,000	一括	2,664,000	139,640	0
1	10,000				
2	1,860,000				
3	11,450,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　１２号

物　件　目　録

１　所　　在　　佐世保市吉井町大渡

　　地　　番　　３４９番３

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　１０５平方メートル

　　共有者　Ａ　持分３分の１

２　所　　在　　佐世保市吉井町大渡

　　地　　番　　３７５番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８１１．２８平方メートル

　　所有者　Ａ

３　所　　在　　佐世保市吉井町大渡３７５番地

　　家屋　番号　　３７５番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき平家建

　　床　面　積　　１１９．６６平方メートル

　　所有者　Ａ

令和　８年（ケ）第　　１２号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月２７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
なし

《　注　　意　　書　》

1　本書面は，現況調査報告書，評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり，関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。

2　記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし，記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので，必ず，現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。

3　買受人が，占有者から不動産の引渡しを受ける方法として，引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は，「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。

4　対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意

味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

5　各種「詳細説明」は，閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

令和　８年（ケ）第　　１２号

物　件　目　録

１　所　　在　　佐世保市吉井町大渡

　　地　　番　　３４９番３

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　１０５平方メートル

　　共有者　Ａ　持分３分の１

２　所　　在　　佐世保市吉井町大渡

　　地　　番　　３７５番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８１１．２８平方メートル

　　所有者　Ａ

３　所　　在　　佐世保市吉井町大渡３７５番地

　　家屋　番号　　３７５番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき平家建

　　床　面　積　　１１９．６６平方メートル

　　所有者　Ａ

令和８年(ケ)第　　１２号
令和８年　７月　６日受理
令和８年　８月２０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　　12号

物　件　目　録

1　所　　在　　佐世保市吉井町大渡

　　地　　番　　３４９番３

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　１０５平方メートル

　　共有者　Ａ　持分３分の１

2　所　　在　　佐世保市吉井町大渡

　　地　　番　　３７５番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８１１．２８平方メートル

　　所有者　Ａ

3　所　　在　　佐世保市吉井町大渡３７５番地

　　家屋　番号　　３７５番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき平家建

　　床　面　積　　１１９．６６平方メートル

　　所有者　Ａ

（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
現況地目	□宅地　（物件　　）　■公衆用道路（物件１　）　□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 □
占有者及び占有状況	■土地所有者ら　□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

（土地・建物用）

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 □
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	■スチール製物置（非建物）及びウッドデッキが存する。
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： 構　造： 床面積：
占有者及び占有状況	■建物所有者　　□その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
その他の事項	
執行官保管の仮処分	■ない □ある　地方裁判所　　支部　令和　　年（　）第　　号 保管開始日　令和　　年　　月　　日
土地建物の位置関係	■建物図面（各階平面図）のとおり　　■土地建物位置関係図のとおり

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■A（債務者兼所有者）	①　本件建物には，私と家族が居住しています。なお，ペットとして小型犬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。 ③　本件建物にシロアリの被害や，雨漏りは見られませんし，これといった不具合のある箇所もありません。 ④　オール電化の設備は新築時に設置したものですが，ソーラーパネルについては，新築してから１年以内に後付けしたものです。 ⑤　ソーラーパネルを設置する際，確か１０年だったと思いますが，分割払いの契約をしました。現在，その支払いは滞った状態です。その契約内容に関しては，債権者名を含めて詳細は把握していません。その債権者からは，特に連絡はあっていないと思います。 ⑥　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。 ⑦　本件土地は，元は農地だった場所になります。現在，北側から西側にかけてコンクリート擁壁になっていますが，その擁壁を含めて，私が家を新築した後に整備しました。 ⑧　本件土地の東端付近は，若干ぬかるんでいたと思いますが，調べてもらったところ，どうもその辺りには水脈があるみたいで，水が湧き出ているとのことでした。砂を入れてみたのですが，状況は改善していません。 ⑨　スチール製物置の南側にコンクリートブロックを組んだ場所がありますが，そこは倉庫を作る予定で作った基礎部分です。結果的に物置を購入したので，そのまま残った状態です。 ⑩　本件土地の南側付近ですが，今は雑草に覆われてよくわからない状態になっていますが，草を刈れば里道が通っていることが確認できます。 ⑪　本件土地に複数の車が駐車されていますが，全て私の車ではなく，知人の車もあります。事情があって一時的に駐車させているだけで，駐車場として貸したりしているわけではありません。 以　上

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

執　行　官　の　意　見

■　①［土地の形状・範囲に関する意見］

物件１及び２土地の形状は，法１４条地図，地積測量図，現地概測等から，概ね，土地建物位置関係図のとおりであり，現地における境界を視認できる境界標等は存しないものの，現地復元可能な法１４条地図及び地積測量図が存することから，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。

③［土地の占有権限に関する意見］

物件１土地は，本件土地所有者を含めた周辺住民が公衆用道路として，物件２土地は，本件建物の敷地として利用されており，同土地の占有関係は２，３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］

物件２土地の西側及び南側は，一部高低差をもって幅員２～３メートルの里道に接面し（※南側幅員は不明）の，また，南西側において，その里道及び物件１土地を介して幅員約７．３ｍの県道（栗木吉井線）に接面している。

⑥［その他の意見］

・　本件土地上にあるウッドデッキは，土地との接合状況から，土地の定着物と判断した。
・　本件建物に設置されたソーラーパネルは，契約内容が確認できないことから，詳細は不明であるものの，所有権留保特約により，対象設備の返還を求められる可能性があることから，注意を要する。
・　本件土地の東側部分は，特に東端付近において，雨が降った直後のように濡れてぬかるんだ状態になっており，その原因については，関係人から聴取したとおりである。

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9日（木） 8：46－9:00	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9日（木） 9：32－9:47	物件所在地	物件特定，外観調査
R8年7月27日（月） 9：56－10:57	物件所在地	立入調査，占有関係調査
R8年8月14日（金） 17：06－17:20	Aより電話聴取	占有関係を含む物件に関する調査

（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。

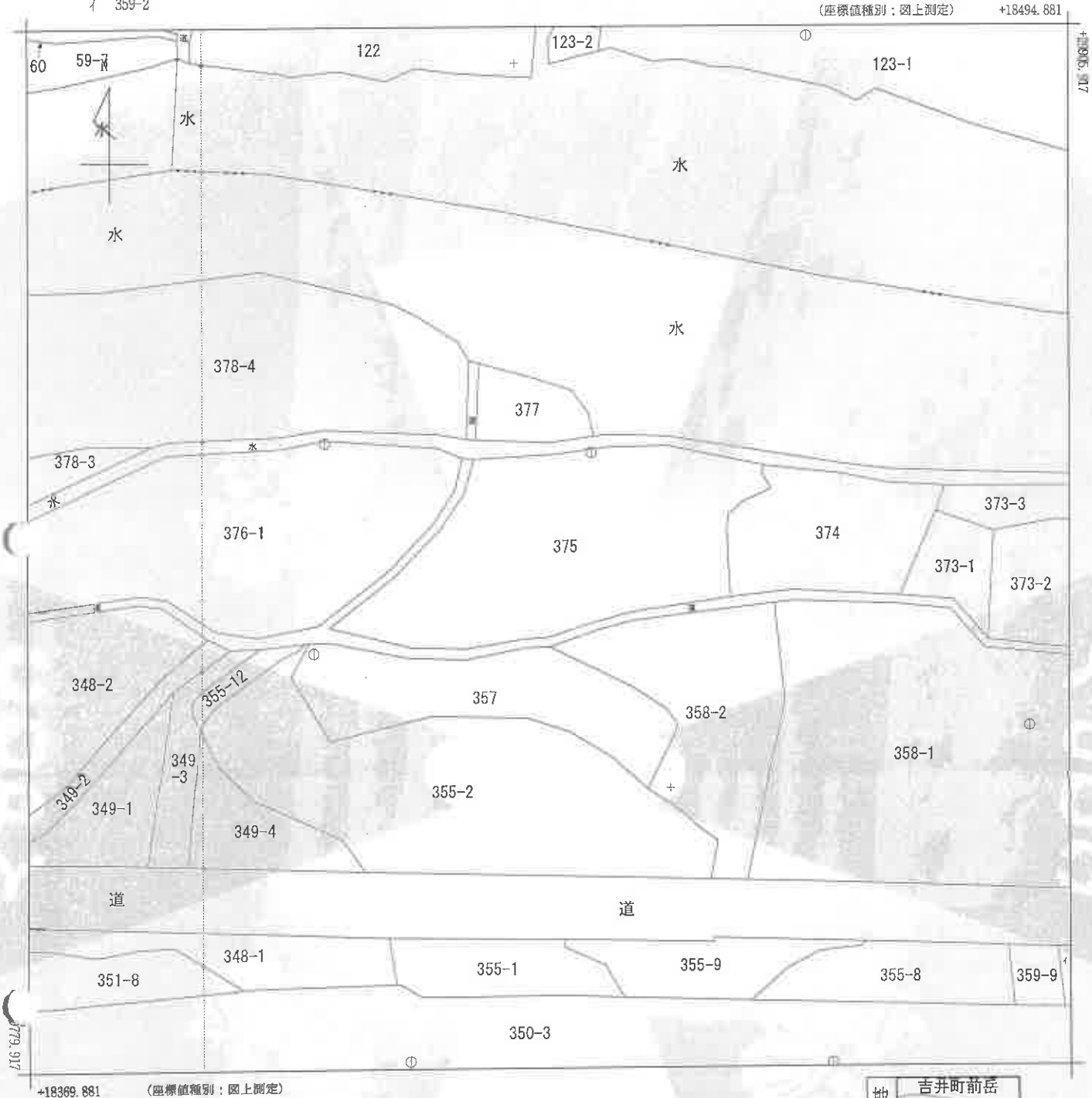
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので，立会人　　を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。..

□　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



地番区域見出	吉井町前岳
	吉井町大渡

請求部分	所在	佐世保市吉井町大渡				地番	375番		
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7月9日
長崎地方法務局佐世保支局
登記官

請求番号：3-1
(1/1)

公用

公用

登記年月日：平成19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9日　長崎地方法務局佐世保支局　登記官

298645

昭・平　年　月　日登記

前 349-1 後・新

地積測量図

地番	(b)349-3 (c)349-4 349-1
土地の所在	佐世保市吉井町大渡 M.32-3 M.32-4

H 19.10.9

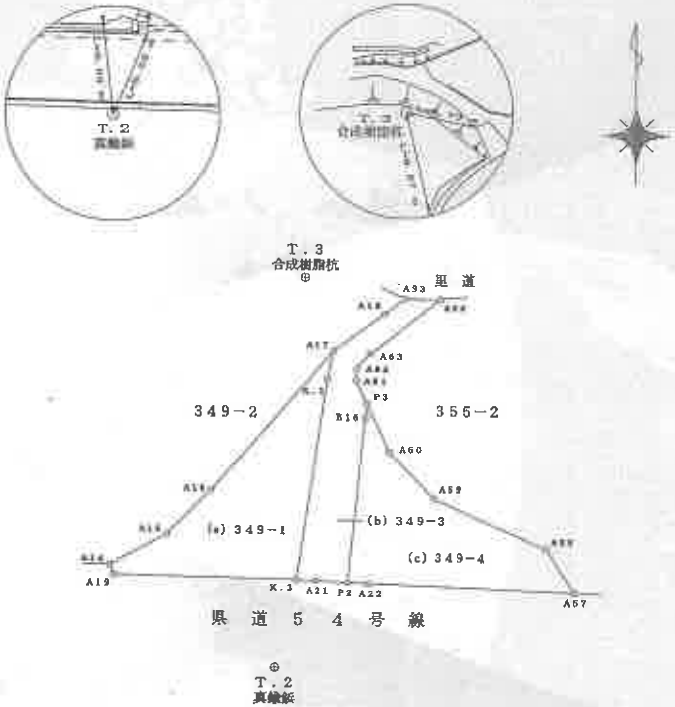
世界測地系による座標値
Ver. 2. 1. 1　座標求積表

地番	(b)349-3			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1) Yn	距離
K. 3	29804. 741	18383. 887	−343568. 080256	1. 859
A21	29804. 674	18385. 745	−3805. 849215	3. 000
P2	29804. 534	18388. 742	277173. 508166	15. 293
B16	29819. 747	18390. 300	303826. 146300	1. 316
P3	29821. 055	18390. 446	63888. 409404	2. 387
A61	29823. 221	18389. 443	60354. 151926	1. 116
A62	29824. 337	18389. 468	46065. 617340	1. 879
A63	29825. 726	18390. 734	118675. 406502	8. 367
A64	29830. 790	18397. 394	93182. 800610	3. 426
A93	29830. 791	18393. 968	−25383. 675840	2. 352
A18	29829. 410	18392. 064	−89495. 783424	5. 916
A17	29825. 925	18387. 283	−111206. 287584	2. 622
K. 1	29823. 362	18386. 729	−389504. 467136	18. 837
		倍面積	211. 896793	
		面積	105. 9483965	
		地積	105. 94 ㎡	

地番	(c)349-4			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1) Yn	距離
P2	29804. 534	18388. 742	−281366. 141342	1. 837
A22	29804. 446	18390. 627	−14528. 595330	19. 304
A57	29803. 744	18409. 918	59740. 183910	4. 720
A58	29807. 691	18407. 330	158229. 408680	11. 471
A59	29812. 340	18396. 843	164780. 522751	6. 128
A60	29816. 648	18392. 485	160290. 506775	4. 856
P3	29821. 055	18390. 446	56991. 992154	1. 316
B16	29819. 747	18390. 300	−303826. 146300	15. 293
		倍面積	311. 731298	
		面積	155. 8656490	
		地積	155. 86 ㎡	

地番	(a)349-1			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1) Yn	距離
K. 3	29804. 741	18383. 887	336645. 738744	18. 837
K. 1	29823. 362	18386. 729	389504. 467136	2. 622
A17	29825. 925	18387. 283	−190345. 153616	17. 192
A16	29813. 010	18375. 935	−313658. 834515	5. 911
A15	29808. 856	18371. 730	−129373. 722660	6. 016
A14	29805. 968	18366. 452	−69902. 716312	0. 986
A19	29805. 050	18366. 813	−22536. 079551	17. 077
		倍面積	333. 699226	
		面積	166. 8496130	
		地積	166. 84 ㎡	

使用機種：アイサン・テクノロジー　PRO−WING
計算式　：A=Σ (Yn (Xn+1−Xn−1) 1/2



基準点名	X座標	Y座標	杭の種類
MM 13−8	30146. 927	18151. 382	国鋲杭
MM211−3	30150. 369	18206. 046	国鋲杭
T. 2	29796. 605	18381. 882	金属標
T. 3	29832. 704	18384. 646	合成樹脂杭

基準点	後視点	前視点	折角	距離	杭の種類
T. 2	T. 3	K. 3	350−32−04	41. 579	鉄
		P2	323−30−46	10. 485	鉄
		P3	345−04−29	25. 906	鉄

作製者	(平成19年5月15日作製)	申請人	縮尺 1/500

A3→A4への縮小書面

8

請求番号：3-2

公用

登記年月日：令和2年3月18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。

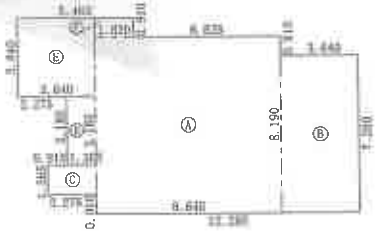
令和8年7月9日　長崎地方法務局佐世保支局

登記官

建物図面
各階平面図

家屋番号	375番
建物の所在	佐世保市吉井町大渡375番地

各階平面図

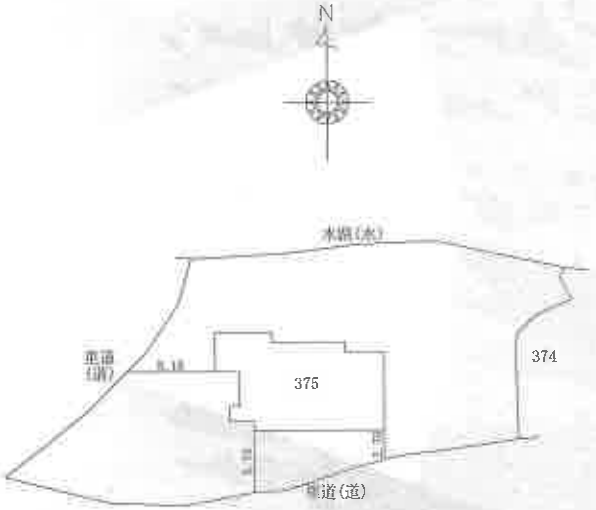


求積表

Ⓐ	8.645 ×	8.190	=70.802550
Ⓑ	3.640 ×	7.280	=26.499200
Ⓒ	2.275 ×	1.365	= 3.105375
Ⓓ	1.365 ×	3.185	= 4.347525
Ⓔ	3.640 ×	3.640	=13.249600
Ⓕ	1.820 ×	0.910	= 1.656200

合　計　119.660450

床面積　119.66　㎡



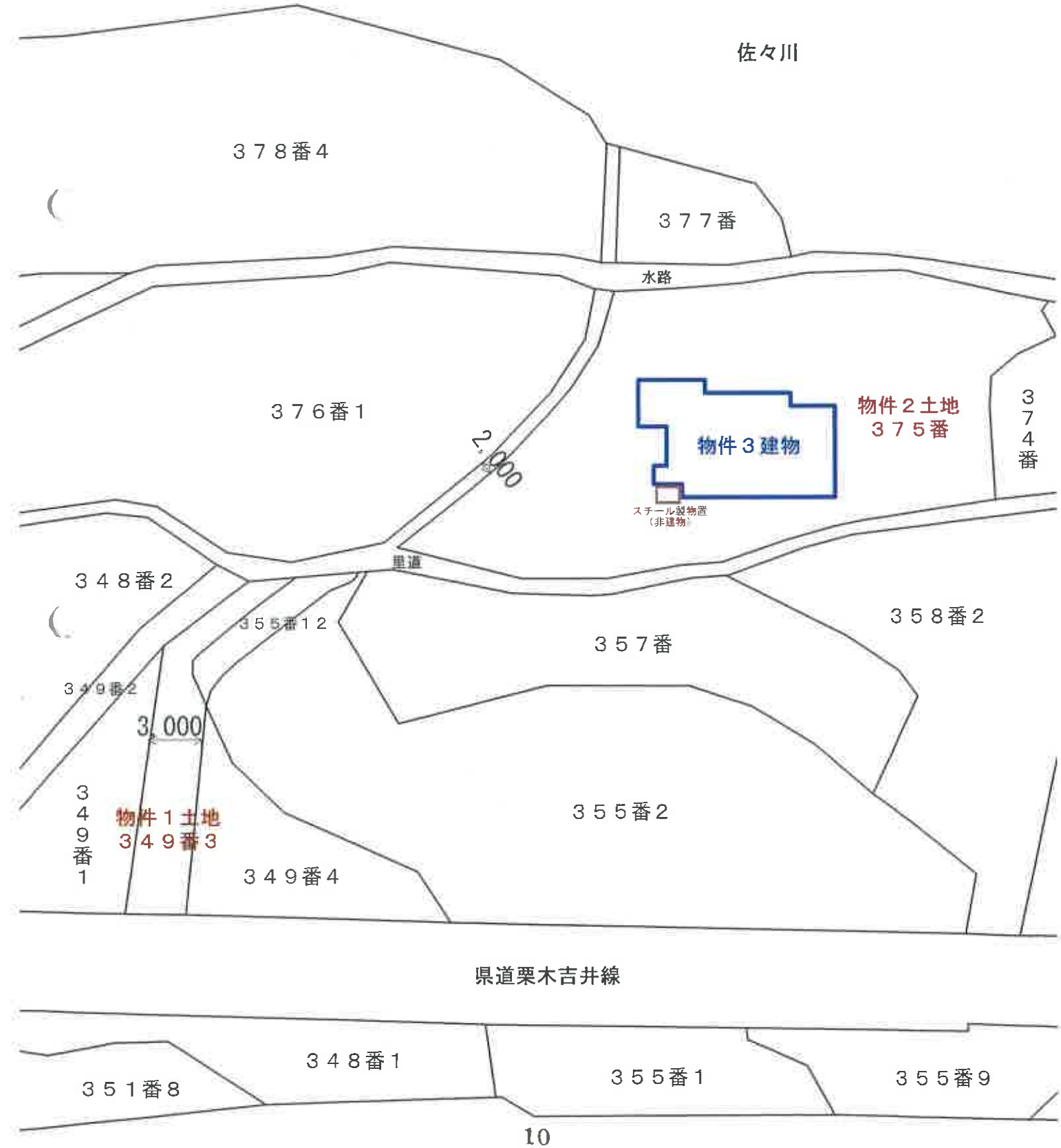
作成者	土地家屋調査士	(令和　2年　3月　18日作成)	縮尺	1/250
申請人			縮尺	1/500

A3→A4への縮小書面

請求番号：3-3

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



※　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。

写真撮影位置方向



間　取　図

写真撮影位置方向



※　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。

物件３

①



物件２

接道状況　　里道　　②



物件１

物件１　　③



物件１

接道状況 ④



物件２南側の状況 ⑤



物件２南側に残された基礎部分 ⑥



物件２北側の状況 ⑦



物件２北側擁壁部分 ⑧



ウッドデッキ ⑨



物件２東側の状況　⑩



物件２東側ぬかるんだ土地の状況　⑪



ソーラーパネル　⑫



玄関ポーチ　⑬



玄関　⑭



シューズクローク　⑮



ＬＤＫ ⑯



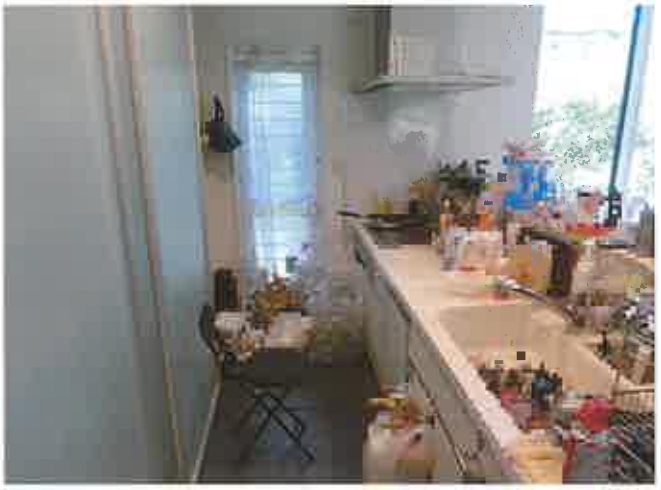
ＬＤＫ ⑰



キッチン ⑱



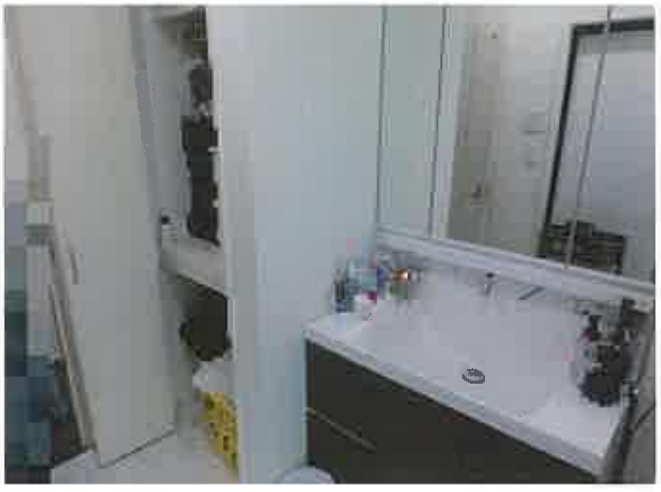
キッチン ⑲



和室 ⑳



洗面・脱衣室 ㉑



浴室 ㉒



洋室２ ㉓



洋室１ ㉔



ウォークインクローゼット ㉕



令和８年（ケ）　第　　１２号
令和８年　７月　６日受　　理
令和８年　７月２７日現地調査
令和８年　８月１７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　１３，３２０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　１０，０００円
物件２（土地）	金　１，８６０，０００円
物件３（建物）	金　１１，４５０，０００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の内訳価格は物件３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 共有者	佐世保市吉井町大渡 ３４９番３ 公衆用道路 １０５㎡ Ａ　持分３分の１	同左
2	所在 地番 地目 地積 所有者	佐世保市吉井町大渡 ３７５番 宅地 ８１１．２８㎡ Ａ	同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	佐世保市吉井町大渡３７５番地 ３７５番 居宅 木造かわらぶき平家建 １１９．６６㎡ Ａ	同左

番号	特記事項
1	物件１土地については、共有持分３分の１を対象とする評価である。
3	物件３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、当該設置契約内容の確認ができないため、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。

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）

位置・交通	ＭＲ西九州線「吉井」駅の北東方・道路距離約１．２㎞、最寄バス停「吉井河川公園前」の東方・約８０ｍ(徒歩約１分)。	
付近の状況	県道沿いに一般住宅、事業所等が散在し農地も多く残る住宅地域である。佐世保市中心部への接近性は劣るが、北側背後は佐々川に面し、河川公園に隣接していることから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	都市計画区域外 － － － － 地すべり警戒区域（佐世保(吉井)-(地)-003）
画地条件	物件１ 地積 短辺・長辺 形状 接道状況 その他	公衆用道路部分 １０５．００㎡ 短辺約２～３ｍ、長辺約２８ｍ 帯状地 － 地勢は平坦地
	物件２ 地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	宅地部分 ８１１．２８㎡ 間口約１６ｍ、奥行約５８ｍ ほぼ整形地 中間画地（里道による角地の効用はない） 地勢は平坦地
接面道路の状況	物件２土地は、南側の里道及び幅員約２～３ｍの公衆用道路敷である物件１土地（２名の共有者から成る公衆用道路敷）を介して、南西側で幅員約７．３ｍの県道栗木吉井線に接面し、北西側は幅員約２ｍの里道に接面している。なお、物件２土地の南側里道については、里道の形態が判然としない状況にある。	
土地の利用状況等	物件１土地は、物件２土地及び物件３建物に至る公衆用道路敷として利用されている。物件２土地は、物件３建物の敷地として利用されている。隣地は一般住宅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（オール電化） 下水道：なし（浄化槽） (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、2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、2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.物件3建物の南西側には、スチール製物置（非建物）が据え置かれている。また、物件3建物の北側にはウッドデッキが存する。

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）：令和２年３月１６日新築 経　過　年　数　：約６年 経済的残存耐用年数　：約１９年
仕　　様	構　造：木造 屋　根：瓦葺 外　壁：サイディングボードほか 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、浄化槽ほか その他：オール電化及び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：平家建 現況用途：居宅 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.建物内の目視調査及び占有者からの聴取による限り、天井面の雨漏り跡や白蟻被害等の建物に関する大きな不具合は確認できなかった。 ４.物件３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、当該設置契約内容の確認ができないため、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。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　物件１、２（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	6,670	0.050	105.00	1.00	1/3	10,000
2	6,670	0.810	811.28	0.90	—	3,940,000

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）－３１

基準地価格　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

8,300円／㎡ × 99.3／100 × 100／100.0 × 100／123.5 ≒ 6,670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０．９５×環境条件１．３０ ≒ １．２３５

イ　個別格差　：物件１　画地条件（公衆用道路敷▲９５％）

物件２　画地条件（規模大▲１０％、一部地盤不良▲１０％）

ウ　地　積　：登記数量による。

エ　建付減価　：物件２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１については、登記上の共有持分割合を乗じた。

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
3	207,000	119.66	0.694	17,190,000

ア　再調達原価　：207,000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及びオール電化設備は、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）＝　０．６９４（小数第３位未満切り捨て）

Ｒ：残価率　５％

ｎ：経過年数　６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　▲１０％（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２土地については土地利用権等価格を控除し、物件３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
2	3,940,000	0.25	法定地上権	990,000

イ　土地利用権等割合：物件２の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を２５％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	10,000	－		0.90	0.70	10,000
2	3,940,000	-990,000		0.90	0.70	1,860,000
3	17,190,000	+990,000	－	0.90	0.70	11,450,000
一括価格（合計）						13,320,000

ウ　占有減価修正：必要なし。

エ　市場性修正：物件３建物の屋根上に設置された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、債権者等から当該設備の返還請求を受ける可能性もあることから、そのリスクを考慮して土地建物一体としての市場性修正を行った。また、物件１については公衆用道路の共有持分を対象とすることから、市場性の減退の程度を考慮した。

オ　競売市場修正：第２評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第６　参考価格資料

１　地価調査価格　佐世保（県）－３１

所　　在：佐世保市吉井町橋川内５９８番１
価　　格：８，３００円／㎡
位　　置：西肥バス「橋川内」バス停の北方約８０ｍ
価格時点：令和７年７月１日
地　　積：３１８㎡
供給処理施設：水道
接面街路：南側４．５ｍ市道に接面
用途指定等：都市計画区域外
地域の概要：一般住宅の中に農地、空地等が見られる住宅地域

２　固定資産税評価額（令和８年度）

物件１　　０円（非課税）
物件２　２，７５０，２３９円
物件３　９，１７０，６０９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

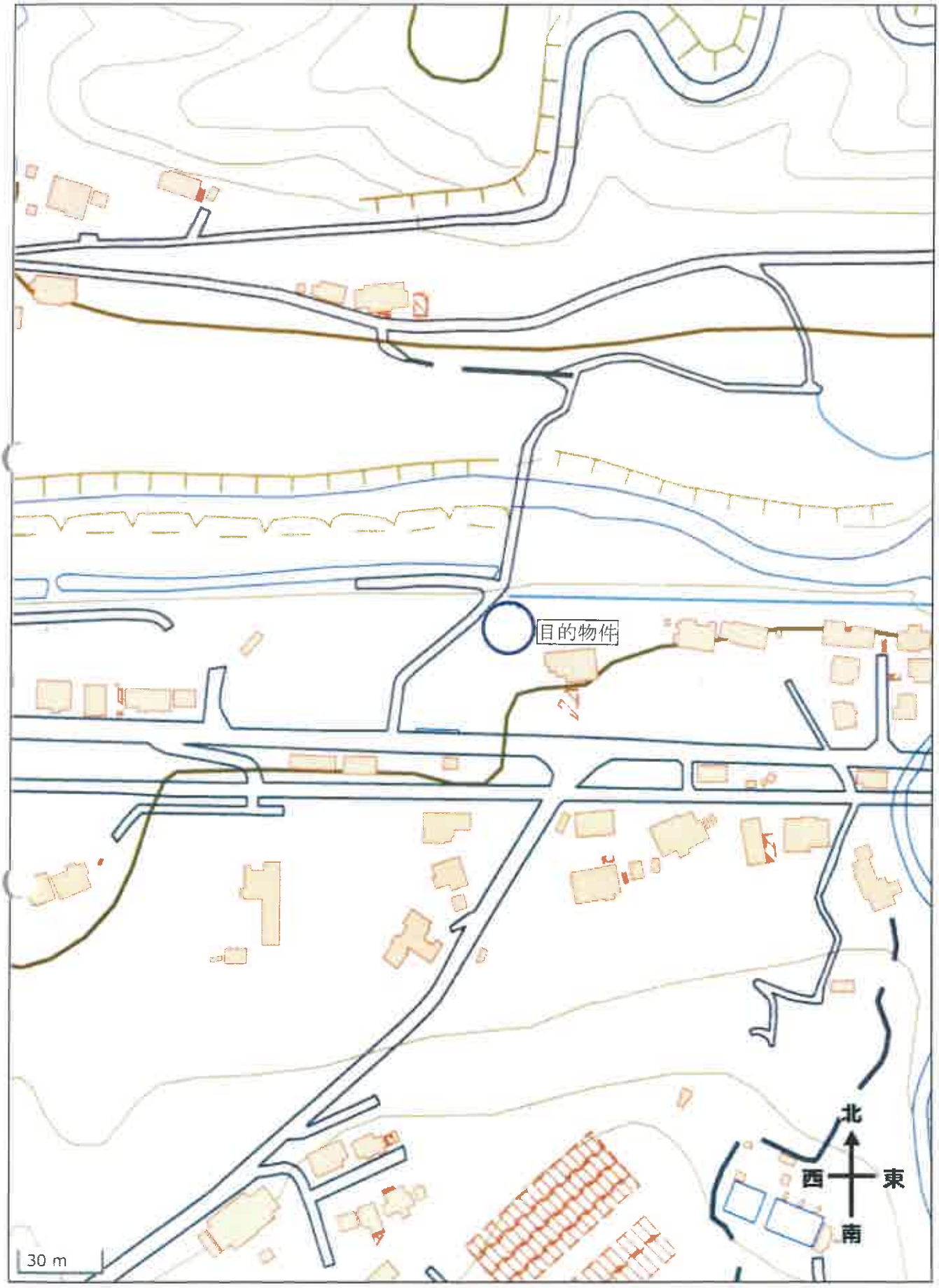
位置図



国土地理院　地理院地図

地理院地図
GSI Maps

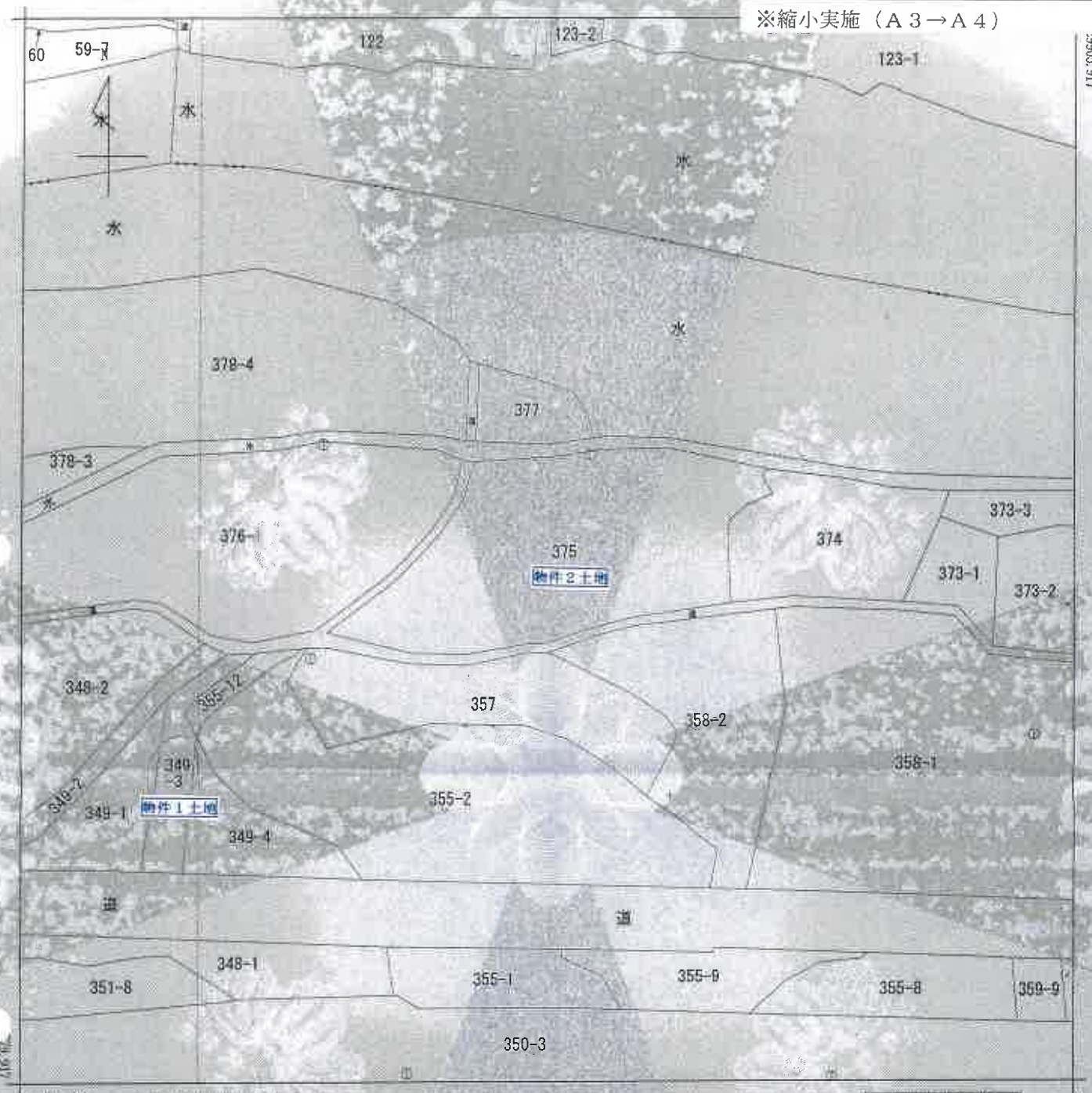
見取図



国土地理院　地理院地図

法第１４条地図写

※縮小実施（Ａ３→Ａ４）



請求部分	所在	佐世保市吉井町大渡				地番	375番		
縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	Ⅱ	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。

（長崎地方法務局佐世保支局等）

令和8年5月25日

長崎地方法務局

登記官

請求番号：9-1

(1/1)

登記年月日：令和2年3月18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。
（長崎地方法務局佐世保支局管轄）
令和8年5月25日
長崎地方法務局
登記官

各階平面図

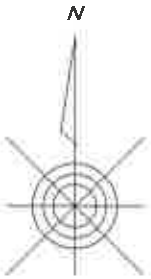
建物図面
各階平面図

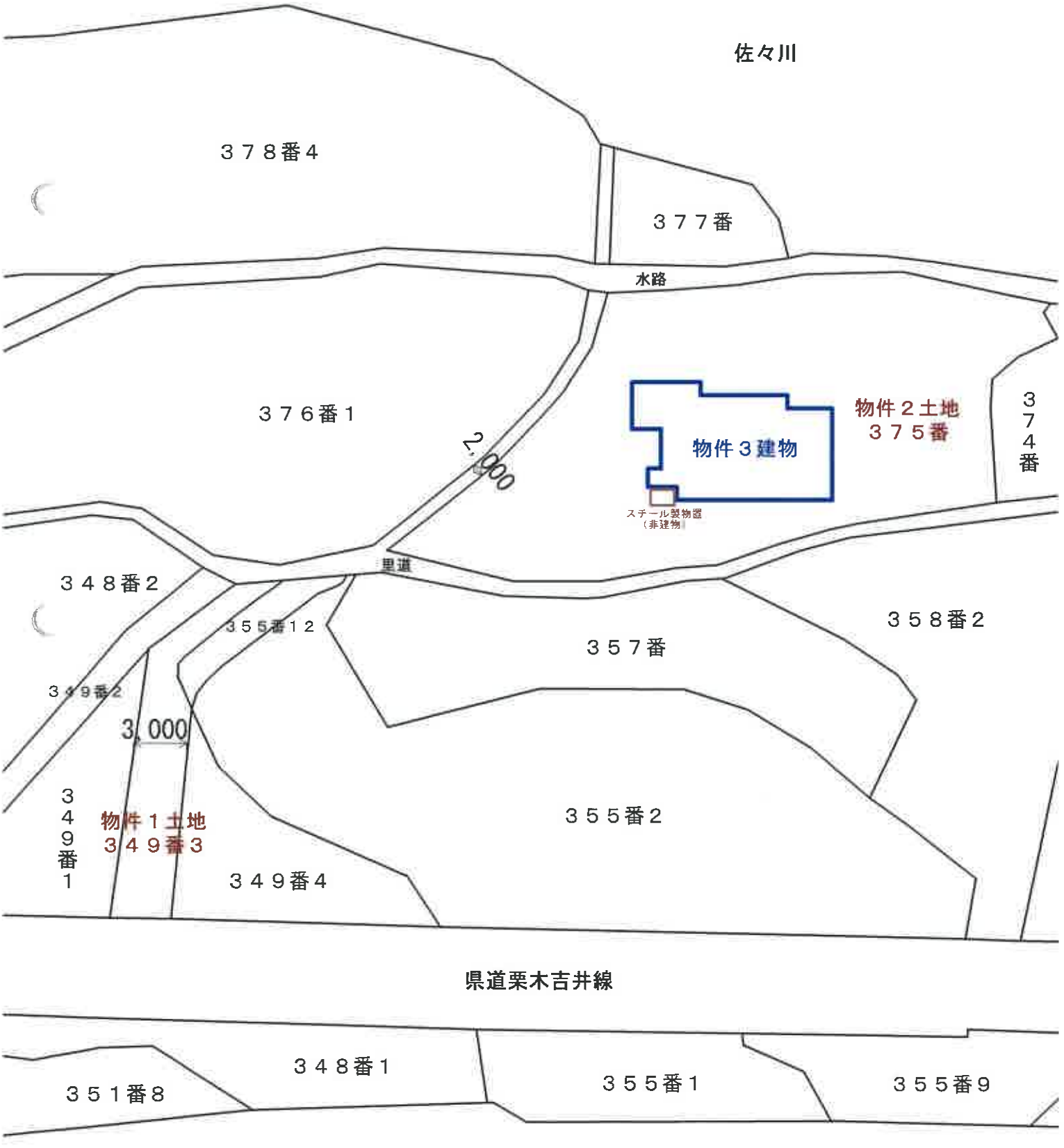
家屋番号	375番
建物の所在	佐世保市吉井町大字375番地


3,640
3,640
3,640

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



※　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。