令和　８年（ケ）第　　１３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	6,110,000 4,888,000	一括	1,222,000	35,145	10,672
1	3,610,000				
2	80,000				
3	2,420,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　１３号

物　件　目　録

１　所　　在　　佐世保市吉岡町

　　地　　番　　５６番３２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２３０．８８平方メートル

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　佐世保市吉岡町

　　地　　番　　５６番４７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８８．３１平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　公衆用道路

　　共有者　Ａ　持分３分の１

３　所　　在　　佐世保市吉岡町５６番地３２

　　家屋　番号　　５６番３２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　７２．５５平方メートル
　　２階　２７．０８平方メートル

　　（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　車庫

令和　8年（ケ）第　　13号

物　件　目　録

構　　造　　木造スレート葺平家建

床　面　積　　18．52平方メートル

所有者　A

令和　８年（ケ）第　　１３号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月２８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　　１３号

物　件　目　録

１　所　　在　　佐世保市吉岡町

　　地　　番　　５６番３２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２３０．８８平方メートル

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　佐世保市吉岡町

　　地　　番　　５６番４７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８８．３１平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　公衆用道路

　　共有者　Ａ　持分３分の１

３　所　　在　　佐世保市吉岡町５６番地３２

　　家屋　番号　　５６番３２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　７２．５５平方メートル
　　２階　２７．０８平方メートル

　　（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　車庫

令和　８年（ケ）第　　１３号

物　件　目　録

構　　造　　木造スレート葺平家建

床　面　積　　１８．５２平方メートル

所有者　Ａ

令和８年(ケ)第　　１３号
令和８年　７月　２日受理
令和８年　８月１７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　　１３号

物　件　目　録

１　所　　在　　佐世保市吉岡町

　　地　　番　　５６番３２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２３０．８８平方メートル

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　佐世保市吉岡町

　　地　　番　　５６番４７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８８．３１平方メートル

　　共有者　Ａ　持分３分の１

３　所　　在　　佐世保市吉岡町５６番地３２

　　家屋　番号　　５６番３２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　７２．５５平方メートル
　　２階　２７．０８平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　車庫

　　構　　造　　木造スレート葺平家建

　　床　面　積　　１８．５２平方メートル

令和　８年（ケ）第　　１３号

物　件　目　録

所有者　A

（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： 　　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

（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２　）　□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　　□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

関係人の陳述等	
陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■A（所有者）	①　本件建物には，私と家族が居住しています。 ②　本件建物の増改築については，南側に廊下で繋がった離れのようになっている部屋があるのですが，その部分は平成３年４月に増築した箇所になります。また，その時に附属建物として，車庫を新たに建てました。 ③　増築ではありませんが，大きい工事として，２０年前に，１階の板間になっている部屋の床板の張替えを行いました。それ以外にも細かな補修等は随時行ってきていますが，詳細には覚えていません。 ④　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。 ⑤　物件２土地については，同土地に接面する３軒の共有名義になっており，公衆用道路として使用しています。 ⑥　本件建物にシロアリの被害や，雨漏りをしている箇所はありません。離れを作って間もなくして，その部屋に通じる廊下部分で雨漏りが見られましたが，修理をしてもらったので，今は漏れていません。 ⑦　本件建物の不具合箇所ですが，室内はこれといった問題はないのですが，外側は，雨樋が落ちそうになっている箇所がありますし，屋根に張ってある鋼板に傷みが見られることから，本来であれば補修を行わなければいけない状態です。 ⑧　本件土地と東側の隣地との境界付近にあるブロック塀について，隣地側から本件土地側に被さるように外壁ボードが張られているとのことですが，今まで特に気にすることはありませんでした。 ⑨　同所に関して，ブロック塀の中心部分が境界になるのかどうか，詳細は分かりません。 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，公図，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，周辺を一部ブロック塀で囲われ，また，高低差をもって隣地と接していることから，形状及び範囲は明確化されているものと思料する。

②［建物の形状，増築に関する意見］

物件３建物（以下「本件建物」という。）の増改築に関しては，関係人の陳述のとおりである。なお，現況は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，本件建物の敷地として利用されており，物件２土地は，同土地が接面する３軒の共有名義となっており，同土地所有者を含めた周辺住民が公衆用道路として利用しており，その占有関係は３，４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１土地の南側は，幅員約５ｍの佐世保市所有の公衆用道路に接面しているが，約２ｍの高低差があって利用できないことから，実際には，物件２を介して，同道路への出入りを行っている。

⑥［その他の意見］

・　本件建物に関しては，特に２階の屋根において，添付した写真⑤，⑥，⑦のとおり，雨樋が外れかかっている箇所や，軒裏に張られた板材の剥がれ等が見られることから，早期の修繕が必要となっており，注意を要する。

・　本件建物の２階においては，床板のたわみが見られることから，専門家による診断を仰いだうえで対処する必要があるものと思料する。

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7月3日（金） 14：13－14:28	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） 15：35－15:45	物件所在地	物件特定，外観調査
R8年7月17日（金） 10：42－11:31	物件所在地	立入調査日程調整

（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



(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	佐世保市吉岡町			地番	56番32			
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：26-1
(1/2)

公用

A3→A4への縮小書面

公用

登記年月日：平成3年4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3日　長崎地方法務局佐世保支局　登記官

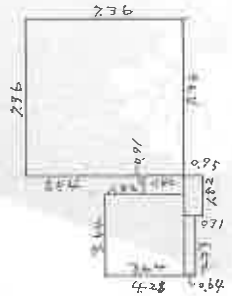
232525 各階平面図　H3, 4.18

建物図面
各階平面図

家屋番号	56-32
建物の所在	佐世保市 吉岡町 56-32

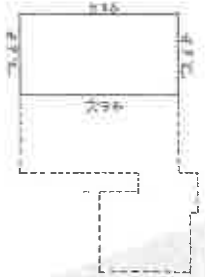
主たる建物

1階



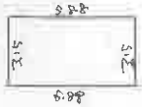
7.36 × 7.36 = 54.1696
1.82 × 0.91 = 1.6562
3.64 × 5.64 = 13.2496
0.95 × 1.82 = 1.729
0.64 × 2.73 = 1.7472
72.5516 m²

2階

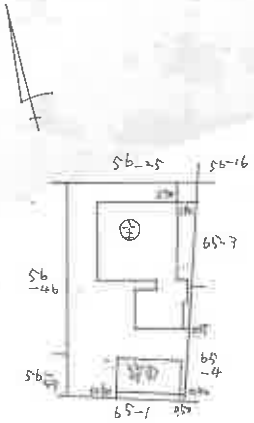


7.36 × 3.68 = 27.0848 m²

附属建物



5.88 × 3.15 = 18.522



作製者	土地家屋調	縮尺	1/250
	3年4月15日作製		

申請人		縮尺	1/500

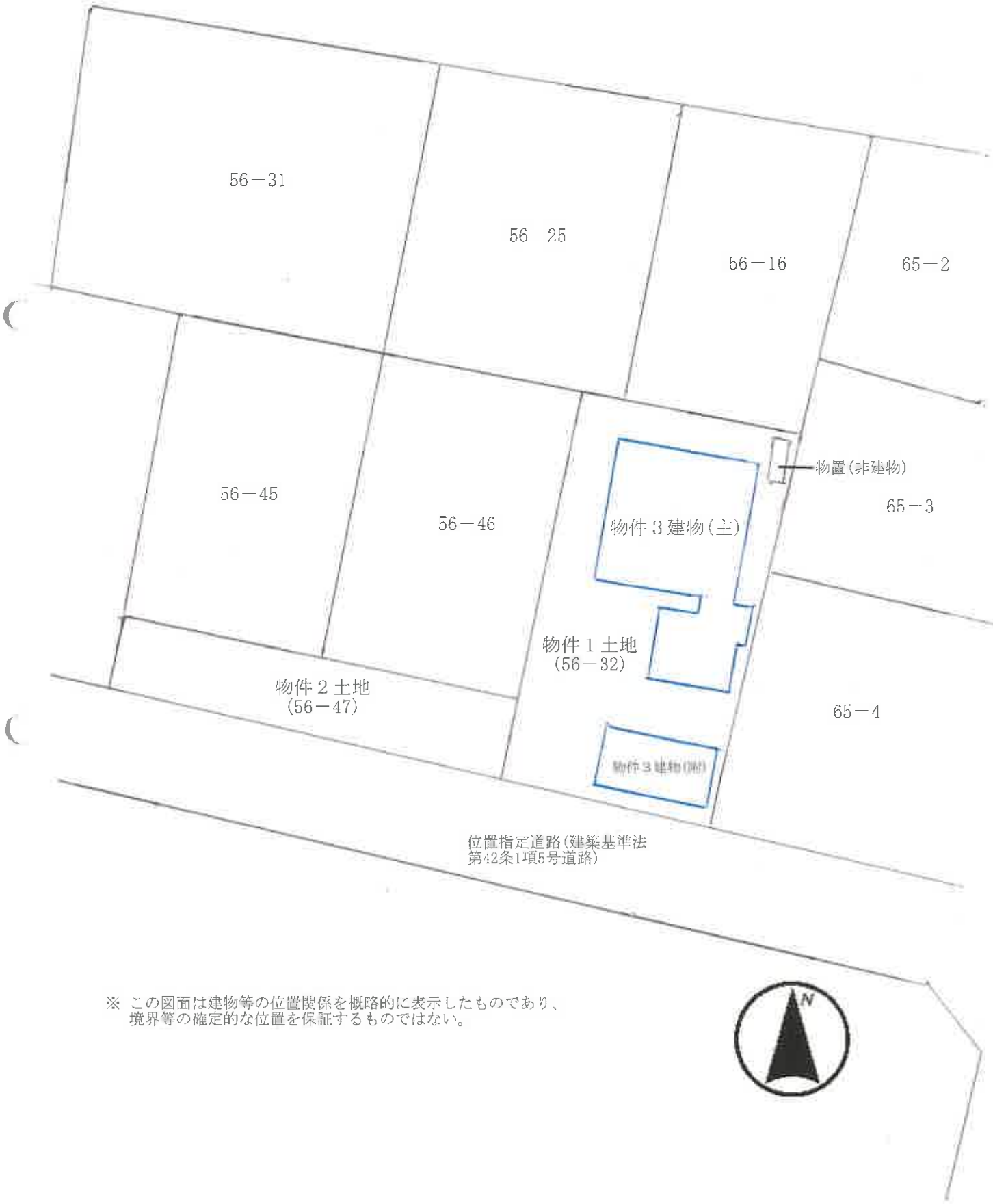
（長崎県土地家屋調査士会用紙）

A3→A4への縮小書面

10

請求番号：26-2

土地建物位置関係図



※ この図面は建物等の位置関係を概略的に表示したものであり、
境界等の確定的な位置を保証するものではない。

間取図

物件3(主である建物)



1 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(0.5として)をもとに表示している。



2 階

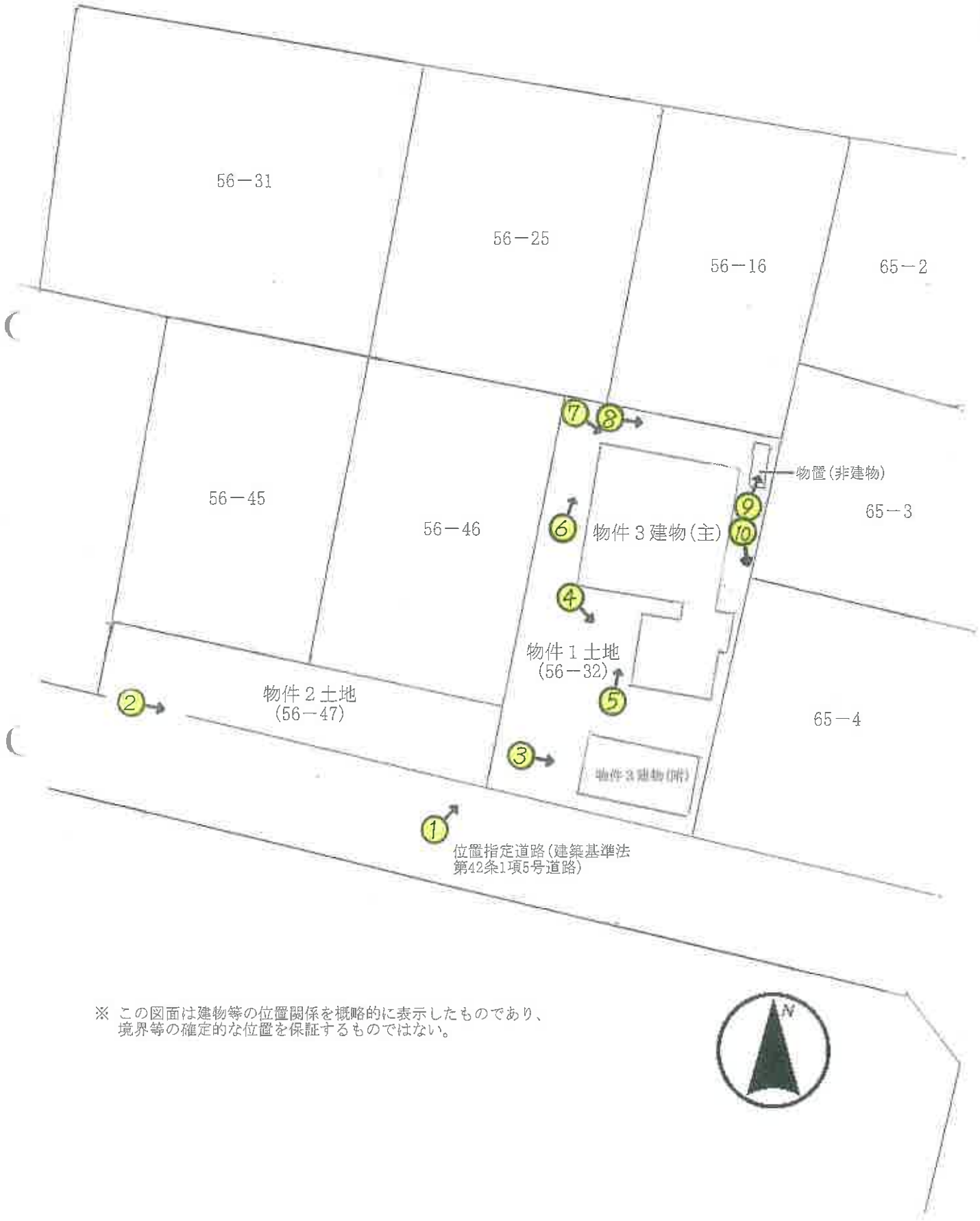


物件3(附属建物)



土地建物位置関係図

←●写真撮影位置方向



※ この図面は建物等の位置関係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

物件3(主である建物)



1 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(0.5として)をもとに表示している。



2 階

物件3(附属建物)





①



接道状況 ②



附属建物（車庫） ③



庭の状況 ④



雨樋が外れた個所 ⑤



軒裏の損傷状況 ⑥



軒裏の損傷状況 ⑦



物件１北側の状況 ⑧



スチール製物置（非建物） ⑨



東側隣接地との境界付近の状況 ⑩



玄関 ⑪



階段下収納 ⑫



和室 ⑬



洋室１ ⑭



和室 ⑮



縁 ⑯



ダイニングキッチン ⑰



洗面所 ⑱



浴室 ⑲



和室 ⑳



ベランダ ㉑



１階屋根の劣化状況　㉒



洋室２　㉓



令和８年（ケ）第　　13号
令和８年　７月　３日　受　　理
令和８年　７月１７日　現地調査
令和８年　８月１６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
三浦純一

第１　評価額

一　括　価　格	
金　６，１１０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　３，６１０，０００円
物件２（土地）	金　８０，０００円
物件３（建物）	金　２，４２０，０００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１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，目的物の種類及び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	佐世保市吉岡町 56番32 宅地 230.88㎡ A	同左
2	所在 地番 地目 地積 共有者	佐世保市吉岡町 56番47 宅地 88.31㎡ A 持分3分の1	公衆用道路
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 符号 種類 構造 床面積 所有者	佐世保市吉岡町56番地32 56番32 居宅 軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 72.55㎡ 2階 27.08㎡ (附属建物) 1 車庫 木造スレート葺平家建 18.52㎡ A	同左

番号	特記事項

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松浦鉄道「野中」駅の南西方・道路距離約420ｍ（徒歩約6分）、最寄バス停「吉岡団地」の南方・約240ｍ（徒歩約3分）。
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ傾斜地の住宅団地。今後もしばらくは現状のまま推移していくものと予測される。
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　市街化区域 用途地域　第Ｉ種中高層住居専用地域 建ぺい率　60％ 容積率　200％ 防火規制　なし その他の規制　居住誘導区域Ｂ
画地条件	物件 1…南側の道路に間口約 10.5m奥行約 20mで 2m程低く接面する中間画地。地勢はほぼ平坦である。上記高低差のため、物件１から上記道路に達するためには、物件 2 を通行する必要がある。 物件 2…南側の道路に間口約 22.5m奥行約 4mでほぼ等高に接面する中間画地。地勢はほぼ平坦である。
接面道路の状況	物件 1…南側で幅員約 5mの舗装道路(建築基準法第 42 条 1 項 5 号道路、佐世保市所有)に 2m程低く接面する。 物件 2…南側で幅員約 5mの舗装道路(建築基準法第 42 条 1 項 5 号道路、佐世保市所有)にほぼ等高に接面する。
土地の利用状況等	物件 1…物件３建物の敷地として利用されている外、物置(非建物)も所在している。(別添土地建物位置関係図参照) 物件 2…公衆用道路として利用されている。
供給処理施設	上水道　前面道路に本管あり ガス配管　なし 下水道　なし(トイレは汲み取り式) (注) 供給処理施設における「前面道路に本管あり」等とは，対象物件の前面道路等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 汚染の有無については、公的資料、過去の地歴、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。 ② 東側隣接地の建物の外壁ボードが本件土地に越境している可能性がある。

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):昭和51年8月5日新築、平成3年4月10日変更、増築 経　過　年　数：約50年 経済的残存耐用年数：0年
仕　　様	構　造：軽量鉄骨・木造 屋　根：亜鉛メッキ鋼板葺等 外　壁：防火サイディング等 内　壁：ビニールクロス貼、じゅらく等 天　井：ビニールクロス貼、合板等 床　：フローリング、畳等 設　備：電気、給排水、衛生等 その他：システムキッチン等
床面積（現況）	1階 72.55㎡ 2階 27.08㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：間取図のとおり（５ＤＫ）
品　　等	普通程度
保守管理の状態	劣る。雨樋が外れかかっている箇所、軒裏に張られた板材の剥がれ等みられる。また、2 階の床板のたわみがみられる外、全体的に経年相当の老朽化が進行しているものと推測される。
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特記事項	① 建物に付属する各種設備については、動作確認まではしていないため、使用可能かどうかについては不明である。 ② アスベスト含有吹付材については、建物の目視調査等からは確認できなかったが、正確にその使用の有無を判定するには専門調査機関による材質分析調査が必要となる。 ③ 白蟻被害の有無の判定については専門調査機関による床下等の調査が必要である。 ④ 平成3年4月10日に新築された附属建物(木造スレート葺平家建車庫、床面積18.52㎡)も所在している。

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	持分 オ	建付地価格(円) 万円未満四捨五入 ア×イ×ウ×エ×オ＝カ
1	40,800	0.936	230.88	0.9	1.0	7,940,000
2	40,800	0.1	88.31	1.0	1/3	120,000

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)－9

基準地価格　　時点修正　　標準化補正　　地域格差　　標準画地価格

38,700 円／㎡ × 101.8／100 × 100／106.1 × 100／91 ＝ 40,800 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+4%　二方路＋2%

100／104 × 100／102 ＝ 100/106.1

◇地域格差：　交通,環境条件格差等を考慮した。

イ　個別格差：物件1　方位+4%　高低差△10%

104／100 × 90／100 ＝ 0.936

物件2　公衆用道路　△90%

ウ　地　積：登記数量による。

エ　建付減価：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(主)	160,000	99.63	0.04	640,000
3(附)	60,000	18.52	0.04	40,000

ウ　現価率

建築後、主である建物は約 50 年、附属建物は約 35 年経過しており、共に経済的耐用年数は既に満了している。従って残価率 5%を基本に観察減価法による補正(－20%)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

0.05 × (1 － 0.2) ＝ 0.04

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	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	7,940,000	法定地上権	0.35	2,780,000
2	120,000	—	—	0

イ　土地利用権等割合：物件3の物件1について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	7,940,000	−2,780,000		1.0	0.7	3,610,000
2	120,000	—		1.0	0.7	80,000
3	680,000	＋2,780,000	1.0	1.0	0.7	2,420,000
一括価格(合計)						6,110,000

ウ　占有減価修正：必要なし
エ　市場性修正：必要なし
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)－9）

所　　在：佐世保市吉岡町1776番3
価　　格：38,700円／㎡
位　　置：「野中」駅まで約500m
価 格 時 点：令和7年7月1日
地　　積：181㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：南側5.2m市道、背面道
用 途 指 定 等：市街化区域、第1種中高層住居専用地域
（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要：小規模一般住宅が建ち並ぶ傾斜地の住宅地域

２　固定資産評価額（令和8年度）

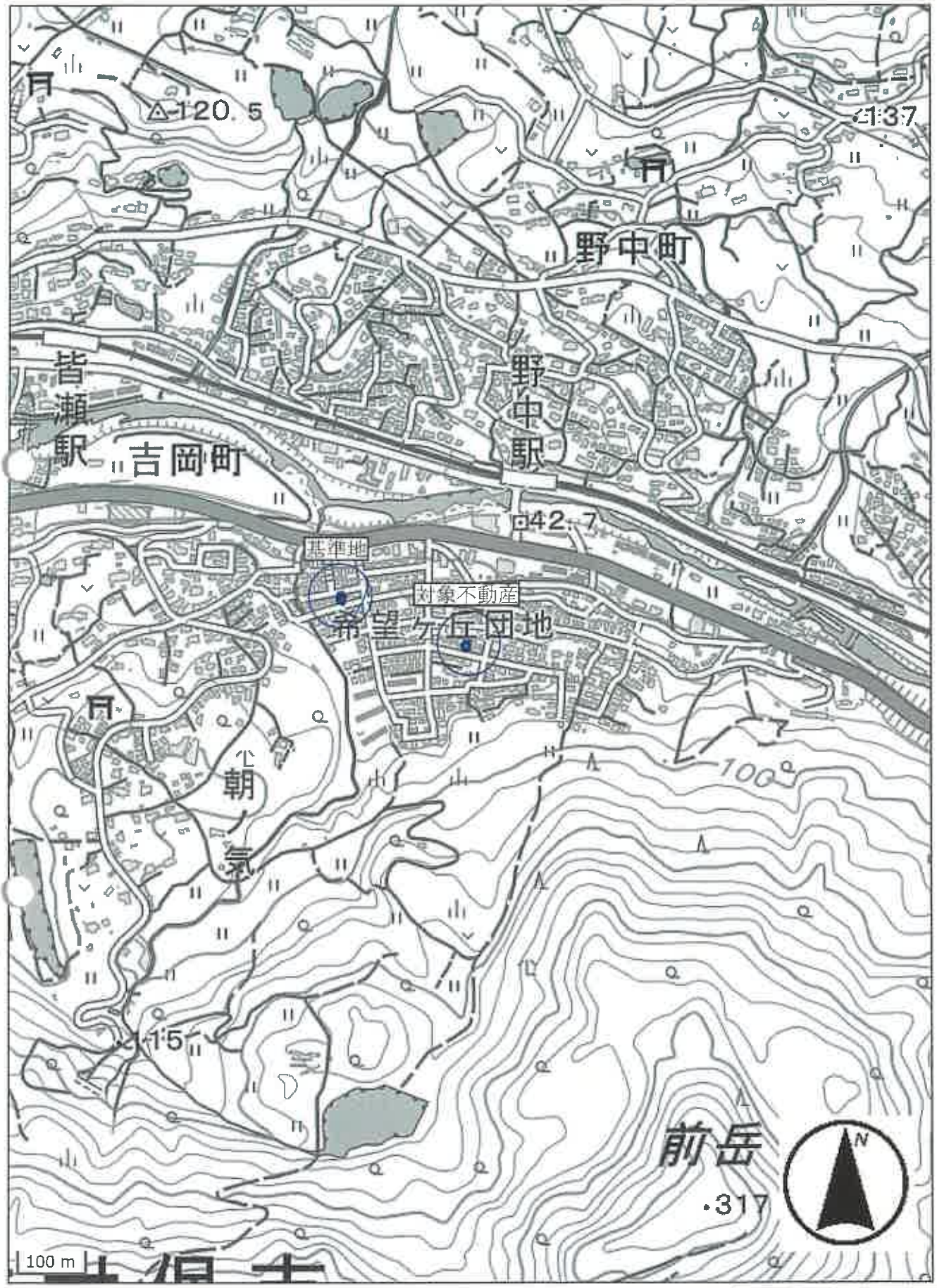
物件1　5,541,120円
物件2　314,383円
物件3　1,463,369円

第７　附属資料

１　位置図
２　見取図
３　公図写し(縮小実施)
４　土地建物位置関係図
５　建物図面・各階平面図写し(縮小実施)
６　間取図

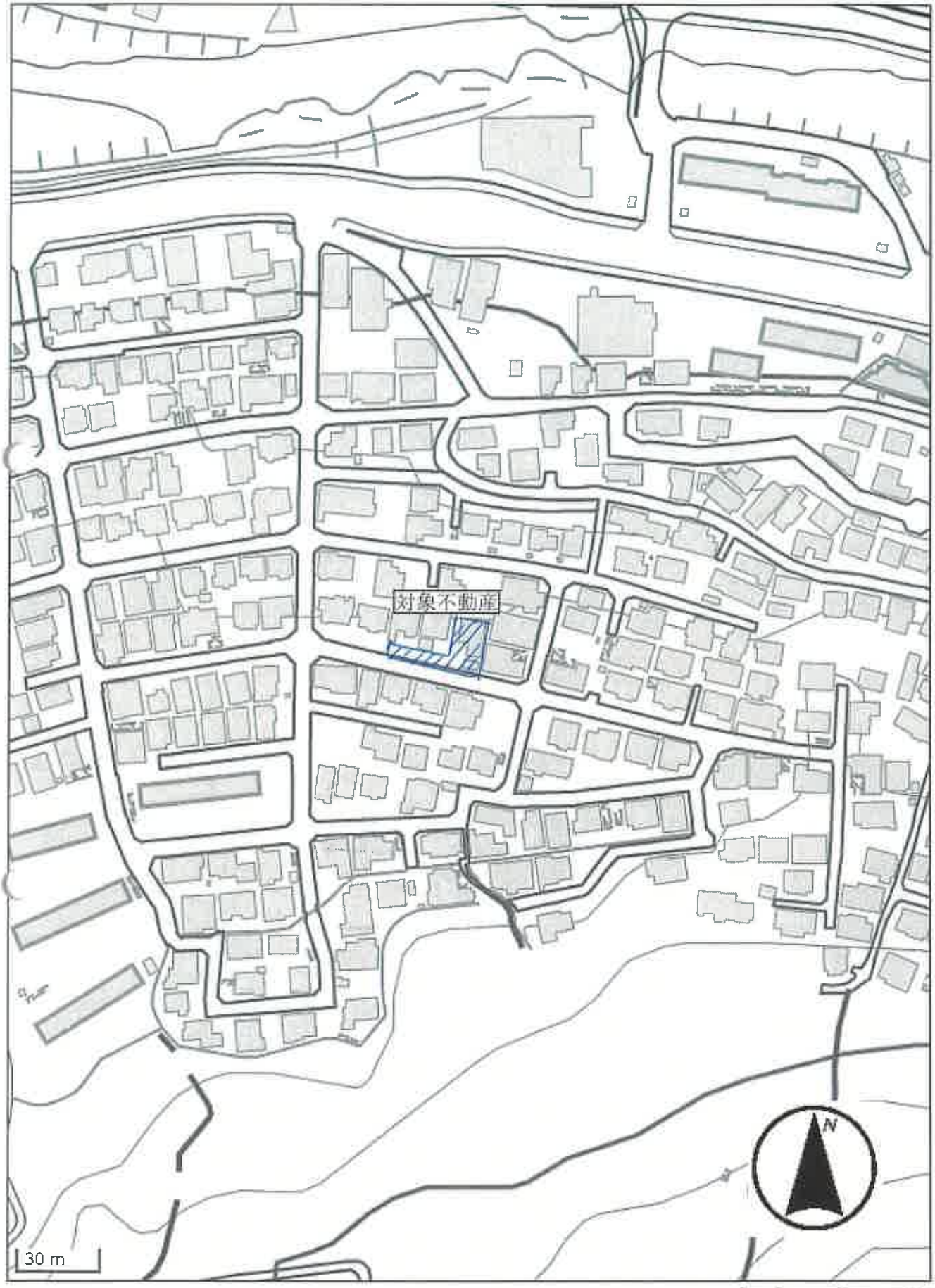
以　上

位置図



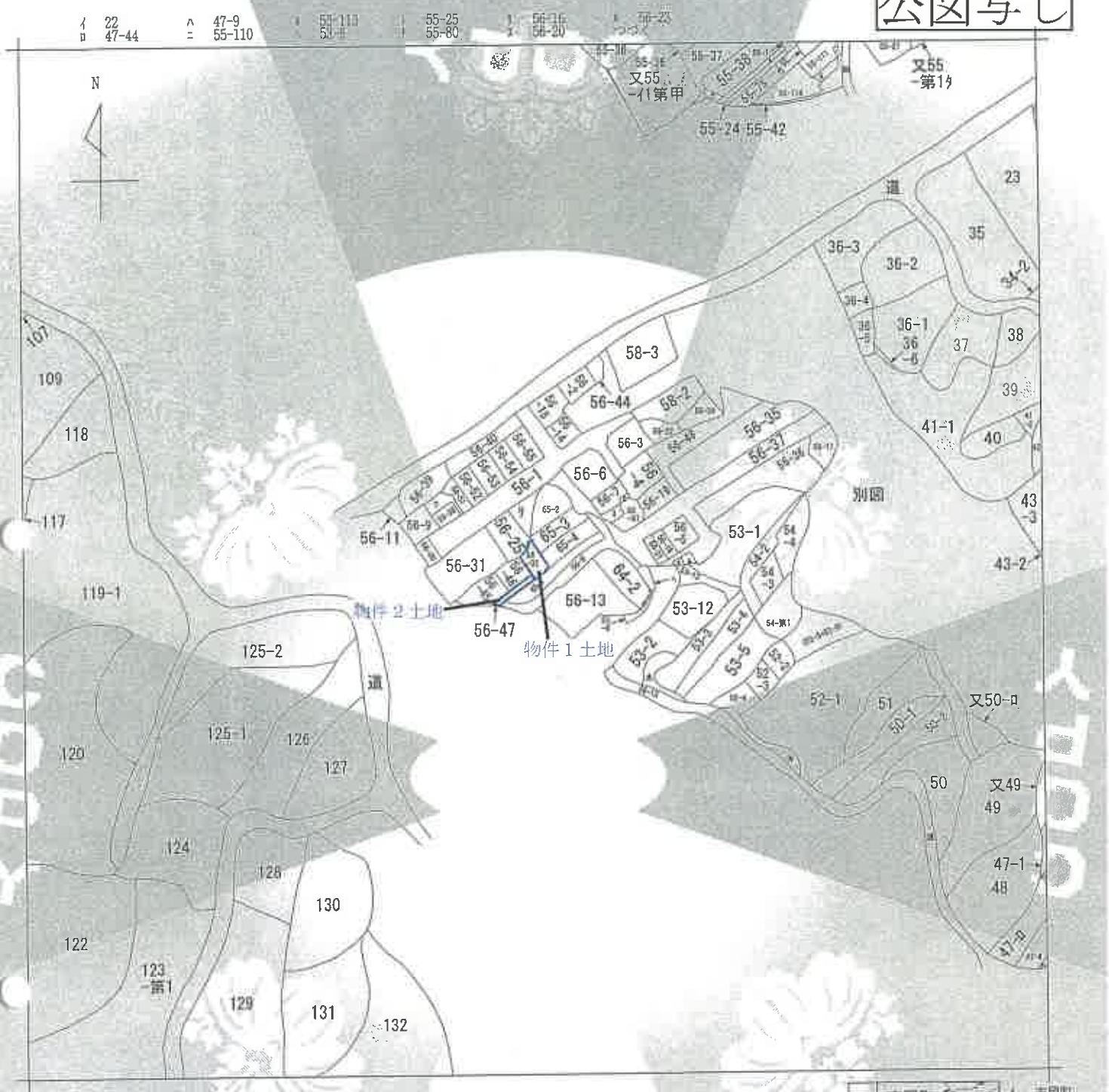
国土地理院 地理院地図

見取図



国土地理院　地理院地図

公図写し



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明瞭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。

縮小実施
A3→A4

請求部分	所在	佐世保市吉岡町				地番	56番32		
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。

(長崎地方法務局佐世保支局管轄)

令和8年7月6日

長崎地方法務局

登記官 [redacted]

請求番号：17-1

土地建物位置関係図



※ この図面は建物等の位置関係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。

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7月6日　長崎地方法務局
登記官

登記年月日：平成3年4月16日

232525 各階平面図 H3.4.18

家屋番号	56-32
建物の所在	佐世保市吉岡町56-32

建物図面
各階平面図

1階

2.36 × 2.36 ＝ 5.5696
1.82 × 0.91 ＝ 1.6562
3.64 × 3.64 ＝ 13.2496
0.95 × 1.82 ＝ 1.7290
0.64 × 2.73 ＝ 1.7472
22.5516 ㎡

2階

2.36 × 3.68 ＝ 27.0848 ㎡

[redacted]

縮小実施
A3→A1

作製者	[redacted]	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

請求番号：17-2

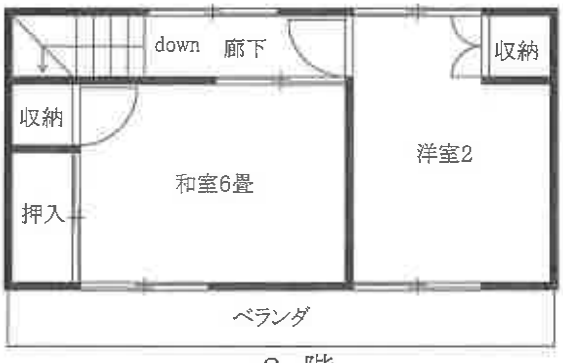
間取図

物件3(主である建物)



1 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(0.5として)をもとに表示している。



2 階



物件3(附属建物)

