

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月24日

長崎地方裁判所佐世保支部

裁判所書記官 松 田 淳 美

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 7年 4月 7日から 令和 7年 4月14日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月17日 午前10時00分 場 所 長崎地方裁判所佐世保支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 5月 8日 午前10時00分 場 所 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 7年 3月24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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~3	18,170,000 14,536,000	一括	3,634,000	149,692	37,231
1	5,320,000				
2	220,000				
3	12,630,000				

備考



物 件 目 録

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 佐世保市花高三丁目                                  |
|   | 地 番   | 6 1 番 4                                    |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 3 0 1. 3 8 平方メートル                          |
| 2 | 所 在   | 佐世保市桑木場町                                   |
|   | 地 番   | 2 6 9 5 番 8                                |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1 2. 7 4 平方メートル                            |
| 3 | 所 在   | 佐世保市花高三丁目 6 1 番地 4                         |
|   | 家屋 番号 | 6 1 番 4                                    |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき 2 階建                              |
|   | 床 面 積 | 1 階 8 1. 5 6 平方メートル<br>2 階 5 3. 8 2 平方メートル |



## 物件明細書

令和 7年 1月31日

長崎地方裁判所佐世保支部

裁判所書記官 松田 淳美

- 
- 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1～3】  
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。



## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 佐世保市花高三丁目                        |
|   | 地 番   | 61番4                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 301.38平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 佐世保市桑木場町                         |
|   | 地 番   | 2695番8                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 12.74平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 佐世保市花高三丁目61番地4                   |
|   | 家屋 番号 | 61番4                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 81.56平方メートル<br>2階 53.82平方メートル |



令和6年(ケ)第 19号  
令和6年12月12日受理  
令和7年 1月31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

## 物 件 目 録

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 佐世保市花高三丁目                                |
|   | 地 番   | 6 1 番 4                                  |
|   | 地 目   | 宅地                                       |
|   | 地 積   | 3 0 1. 3 8 平方メートル                        |
| 2 | 所 在   | 佐世保市桑木場町                                 |
|   | 地 番   | 2 6 9 5 番 8                              |
|   | 地 目   | 宅地                                       |
|   | 地 積   | 1 2. 7 4 平方メートル                          |
| 3 | 所 在   | 佐世保市花高三丁目 6 1 番地 4                       |
|   | 家屋 番号 | 6 1 番 4                                  |
|   | 種 類   | 居宅                                       |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき 2階建                             |
|   | 床 面 積 | 1階 8 1. 5 6 平方メートル<br>2階 5 3. 8 2 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, 2													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1, 2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )													
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)													
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:													
	構造:													
	床面積:													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居(空き家)として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[	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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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)	<p>① 本件建物には、新築してから私と家族が居住していましたが、2年程前に転居しましたので、それからは空き家の状態です。第三者に対して、賃貸する等して、使用させたりはしていません。</p> <p>② 本件建物は、新築してから増改築は行っていません。ウッドデッキ等の設備も新築時に設置しました。</p> <p>③ 隣接する土地所有者との間で境界に関する問題はありません。</p> <p>④ 本件建物に関して、不具合等のある箇所はありません。</p> <p>⑤ オール電化の設備は、新築時に設置したものです。</p> <p>⑥ 本件建物内に残っている動産類は、全て私と家族が所有している物になります。時々戻って整理したりしていたのですが、ほとんどが不要な物ですので、競売で売却されるまでには全て処分したいと思います。</p> <p>⑦ 本件土地上に駐車している普通自動車も私の所有です。使わなくなったので駐車したままにしていました。同車についても、前記同様に処分するようにしたいと思います。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

(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(以下、併せて「本件土地」という。)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り、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]

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2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]

本件土地の南西側は、幅員約8mの市道(桑古場花高線)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。
- ・ 本件土地上には、A所有の普通自動車が駐車されたままとなっており、本件建物内には、同人及びその家族所有の目的外動産が残置されたままとなっている。

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

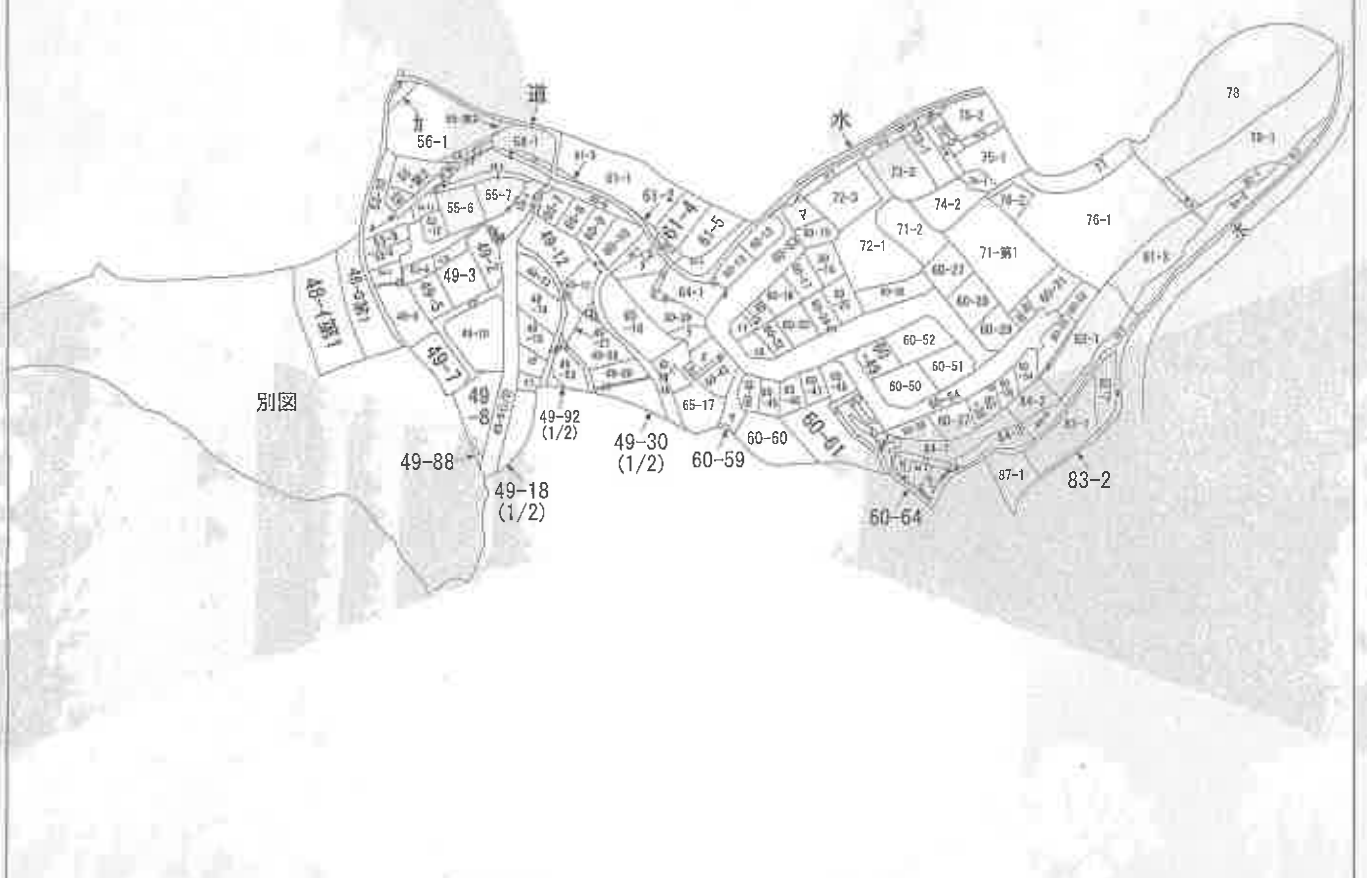
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6年12月16日 (月) 11:30-11:45	物件所在地	物件特定, 外観調査
R6年12月20日 (金) 13:00-13:07	長崎陸運支局佐世保事務所	登録事項等証明書交付申請
R6年12月24日 (火) 15:55-16:14	長崎地方法務局 佐世保支局	全部事項証明書, 公図等交付申請
R7年1月8日 (水) 16:55-17:38	物件所在地	立入調査, 占有関係調査
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



別図

水



(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。

地番区域見出

花高3丁目

A 花高4丁目

請求部	所在	佐世保市花高三丁目			地番	61番4		
出力縮尺	1/1000	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	昭和51年6月10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6年12月24日  
長崎地方法務局佐世保支局  
登記官

A3→A4への縮小書面

60-2  
 84-4  
 56・57合併  
 第2  
 60-11  
 56・57合併  
 第4  
 62-4  
 77-4  
 77-4  
 84-5  
 86-4  
 86-5  
 60-88  
 60-69  
 60-58  
 60-41  
 60-40  
 60-56  
 60-14  
 60-67  
 60-70  
 60-65  
 60-66  
 60-63  
 60-62  
 60-43  
 60-71  
 60-73  
 63-2  
 60-5  
 60-4  
 86-6  
 道  
 60-57  
 60-74  
 60-55  
 60-20  
 60-21  
 60-72  
 53-15  
 49-90(1/2)  
 49-94  
 49-17(1/2)  
 49-16  
 49-4  
 49-91(1/2)  
 49-93(1/2)  
 49-99  
 49-26  
 53-13  
 65-13  
 65-15  
 65-18  
 60-75  
 53-14  
 53-16  
 49-89  
 49-11  
 56-2  
 59-5  
 56-3

A3→A4への縮小書面

イ 2619-12    2619-14    2619-18    2619-42    リ 2619-56    2619-62  
 ロ 2619-13    2619-16    2619-20    2619-50    ス 2619-58    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。



請求部分	所在	佐世保市桑木場町		地番	2695番8				
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号		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6年12月24日  
 長崎地方法務局佐世保支局  
 登記官

請求番号：12-4  
 (1/2)

2619-68  
 2619-69  
 2619-7  
 2619-70  
 2619-71  
 2619-72  
 2619-74  
 2619-75  
 2619-76  
 2619-8  
 2635-2  
 2635-20  
 2635-4  
 2641  
 2664-3  
 2667-4  
 2672-第2  
 2675-3  
 2693-3  
 2693-4  
 2694-3  
 2694-4  
 2695-6  
 2695-7  
 2696-3  
 道  
 2675-2  
 2662・2663  
 ・2664・26  
 65合併第2  
 2668-第2  
 2674-第2  
 2635-5  
 2635-12  
 2635-13  
 2635-14  
 2635-18  
 2635-19  
 2635-2  
 2635-7  
 2619-78  
 2694-9  
 2694-5  
 2694-8  
 2617-1  
 2618-13  
 2618-15  
 2618-17  
 2618-18  
 2618-19  
 2618-21  
 2618-3  
 2618-7  
 2619-3  
 2619-36  
 2619-49  
 2619-58  
 2619-56  
 2619-59  
 2619-60  
 2619-61  
 2619-64  
 2619-65  
 2619-66  
 2695-4  
 2619-35  
 2656-10  
 2656-11  
 2656-9  
 2656-12  
 2656-17

登記年月日：平成28年8月15日

測量地積測量図

地番 61-4, 61-5

土地の所在 長崎県佐世保市花高三丁目

地番	X座標	Y座標	面積	用途	備考
61-4	15,944,900	29,909,619	2,257	アスチック	
YK17	15,842,700	29,931,340	2,631	アスチック	
YK16	15,916,900	29,933,929	3,250	アスチック	
YK14	15,927,793	29,933,900	4,901	アスチック	
YK13	15,923,901	29,936,824	22,040	アスチック	
YK3	15,919,442	29,750,103	10,520	アスチック	
YK2	15,926,996	29,292,781	2,322	アスチック	
YK1	15,928,618	29,281,037	2,438	アスチック	
YK17	15,944,900	29,299,619	24,238	アスチック	
計			27,527		
面積			301,837,669		
地積			301.83		

地番	X座標	Y座標	面積	用途	備考
61-5	15,933,801	29,306,824	4,159	アスチック	
YK13	15,920,637	29,303,840	13,795	アスチック	
YK9	15,921,463	29,315,887	16,518	アスチック	
YK7	15,915,331	29,301,727	3,297	アスチック	
YK6	15,915,483	29,295,494	2,910	アスチック	
YK5	15,916,262	29,295,630	2,289	アスチック	
YK4	15,917,176	29,293,531	4,109	アスチック	
YK3	15,919,442	29,290,103	22,040	アスチック	
YK13	15,933,801	29,306,824	22,040	アスチック	
計			566,729,072		
面積			283,364,935		
地積			283.36		

61-4	301,337,660 m
61-5	283,364,935 m
計	584,702,595 m



座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	用途	備考
6021(国土地院準点)	15,940,324	29,136,326		
6020(国土地院準点)	15,939,635	29,141,326		
6021(国土地院準点)	15,942,624	29,139,424		
715(佐世保)	15,911,156	29,312,548		
716(佐世保)	15,930,624	29,278,248		

測地系	世界測地系
平面座角統制系	1系
測量年月日	平成28年7月25日

作成者 土地家屋調査士

(平成28年8月12日作成)

申請人

縮尺 500

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6年12月24日 長崎地方支務局佐世保支局

登記官



登記年月日：平成28年8月15日

公用

令和6年12月24日  
長崎地方法務局佐世保支局

登記官

11

請求番号：12-5

地積測量図

地番 2695-8, 2695-12

土地の所在 長崎県佐世保市桑木場町

地番	X座標	Y座標	面積	用途
2695-8	29,301.340	29,301.340	4.478	プラスチック
YK16	15,942.920	29,300.451	6.077	プラスチック
YK17	15,935.821	29,306.394	2.333	プラスチック
YK13	15,933.801	29,306.824	4.801	プラスチック
YK14	15,937.793	29,303.980	3.280	プラスチック
YK15	15,940.900	29,303.075	2.631	プラスチック
YK16	15,942.920	29,301.340	2.631	プラスチック
計			25.540524	
面積			12.7402620	
地積			12.74	

地番	X座標	Y座標	面積	用途
2695-12	29,321.442	29,321.442	13.692	プラスチック
YK7	15,938.321	29,308.594	0.274	金属板
YK10	15,921.744	29,321.186	1.309	プラスチック
YK9	15,921.403	29,319.887	13.796	プラスチック
YK12	15,930.837	29,308.840	4.159	プラスチック
YK13	15,933.801	29,306.824	2.333	プラスチック
YK2	15,935.321	29,306.594		プラスチック
計			46.471101	
面積			33.235505	
地積			33.23	

地番	X座標	Y座標	面積
2695-8			12.7402620
2695-12			33.235505
地積			45.9757670

座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	標高
測点1(旧測量点)	15,942.924	29,318.281	29.318
測点2(旧測量点)	15,938.828	29,341.218	29.358
測点3(旧測量点)	15,922.525	29,328.418	29.321
測点4(旧測量点)	15,929.648	29,301.403	29.312
測点5(旧測量点)	15,941.159	29,312.648	29.312
測点6(旧測量点)	15,939.018	29,312.128	29.312

測地系	世界測地系
平面座角座標系	I系
測量年月日	平成28年7月25日

作成者

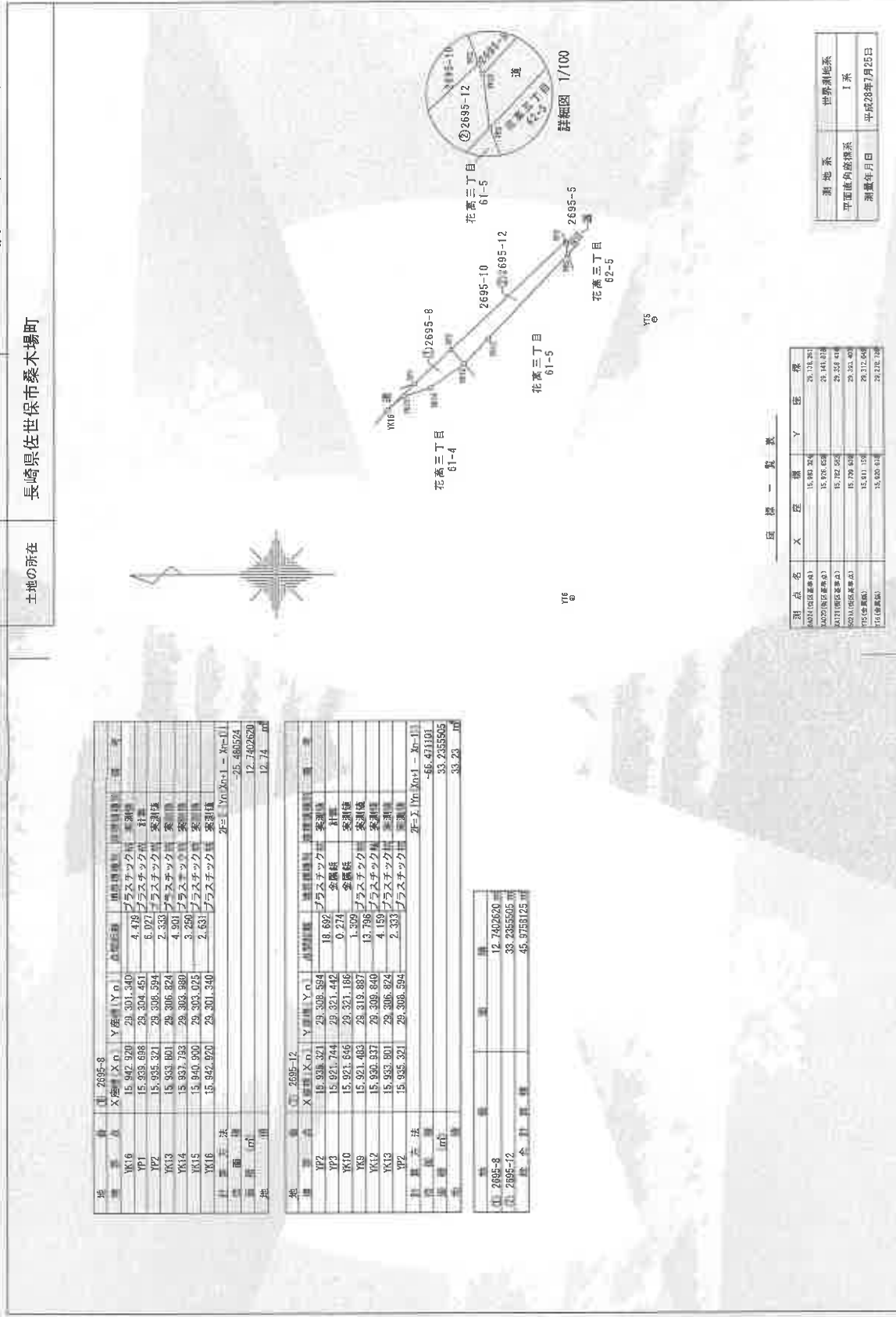
申請人

縮尺

1/500

(平成28年6月12日作成)

A3→A4への縮小書面



登記年月日：平成30年9月5日

委用

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6年12月24日 長崎地方法務局佐世保支局 登記官

登記官

A3→A4への縮小書面

建築物図面

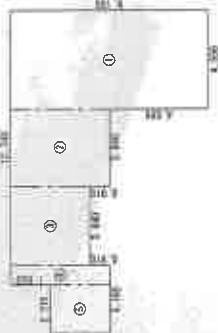
61番4

家屋番号

佐世保市花高3丁目61番地4

建物の所在

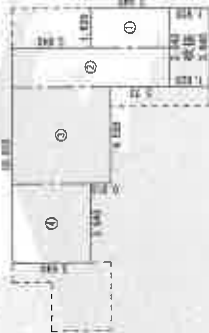
1階



床積表

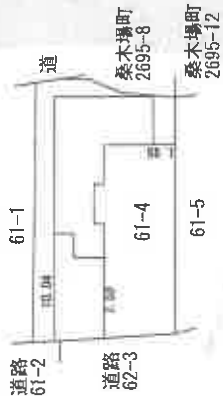
①	4.550 x 9.100	41.405000
②	3.640 x 4.550	16.562000
③	3.640 x 3.640	13.249600
④	0.910 x 4.550	4.140500
⑤	2.275 x 2.730	6.210750
合計		81.567850
床面積		81.56 m <sup>2</sup>

2階



床積表

①	1.820 x 3.640	6.624800
②	1.820 x 7.280	13.249600
③	4.550 x 4.550	20.702500
④	3.640 x 3.640	13.249600
合計		53.826500
床面積		53.82 m <sup>2</sup>



調査報告書番号 1800216

作成者

(平成30年9月5日作成)

縮尺 1/250

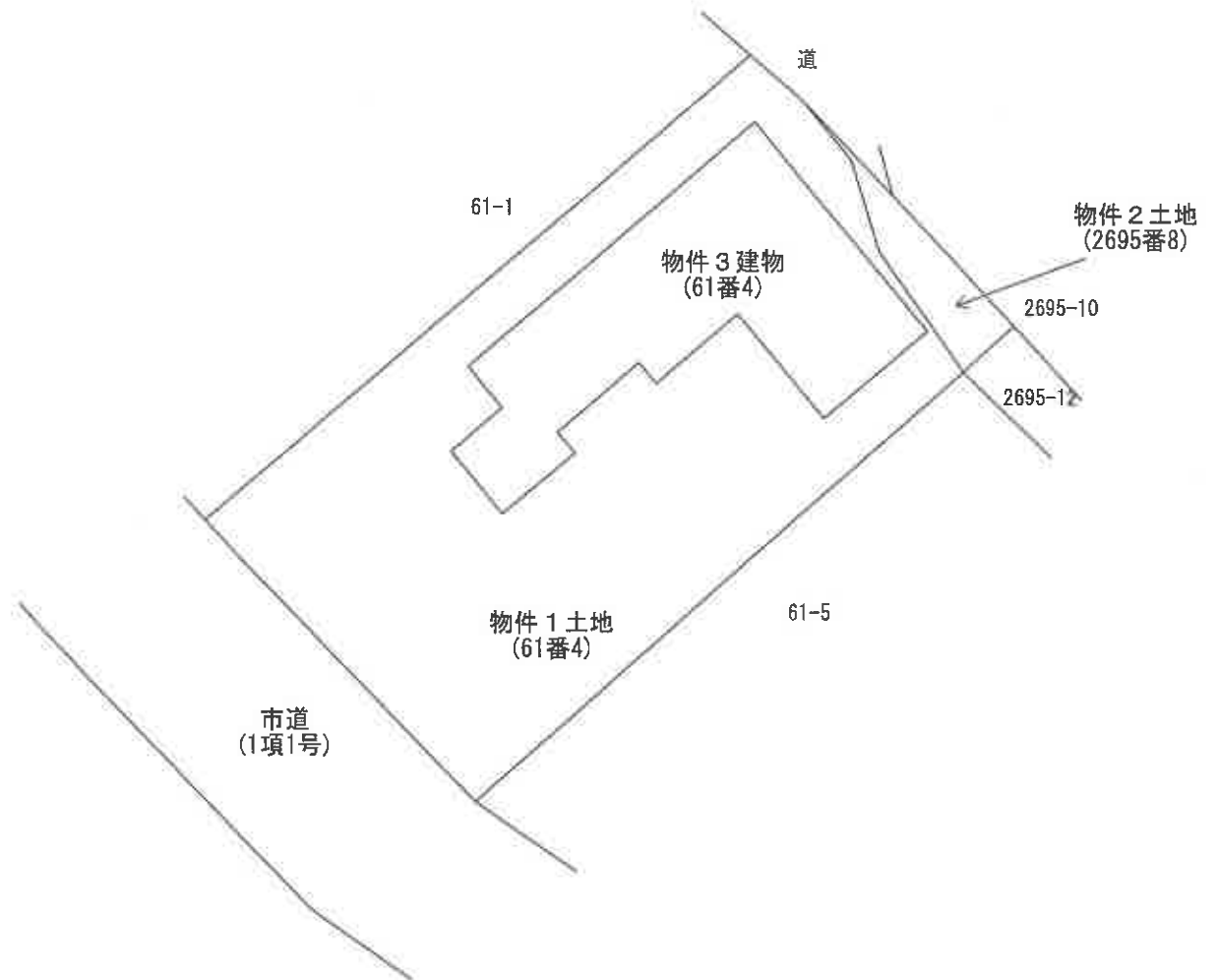
申請人

縮尺

500

(長崎県土地家屋調査士会用紙)

土地建物位置関係図

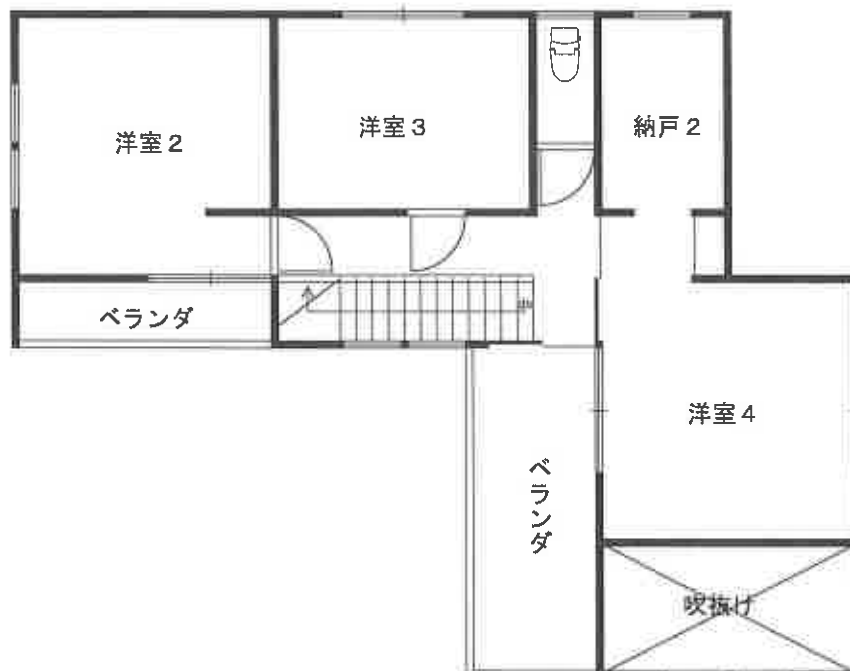


※この図面は建物等の位置を概略的に表示したものであり、境界等の確定的な位置を保証するものではない。

間取図



1階



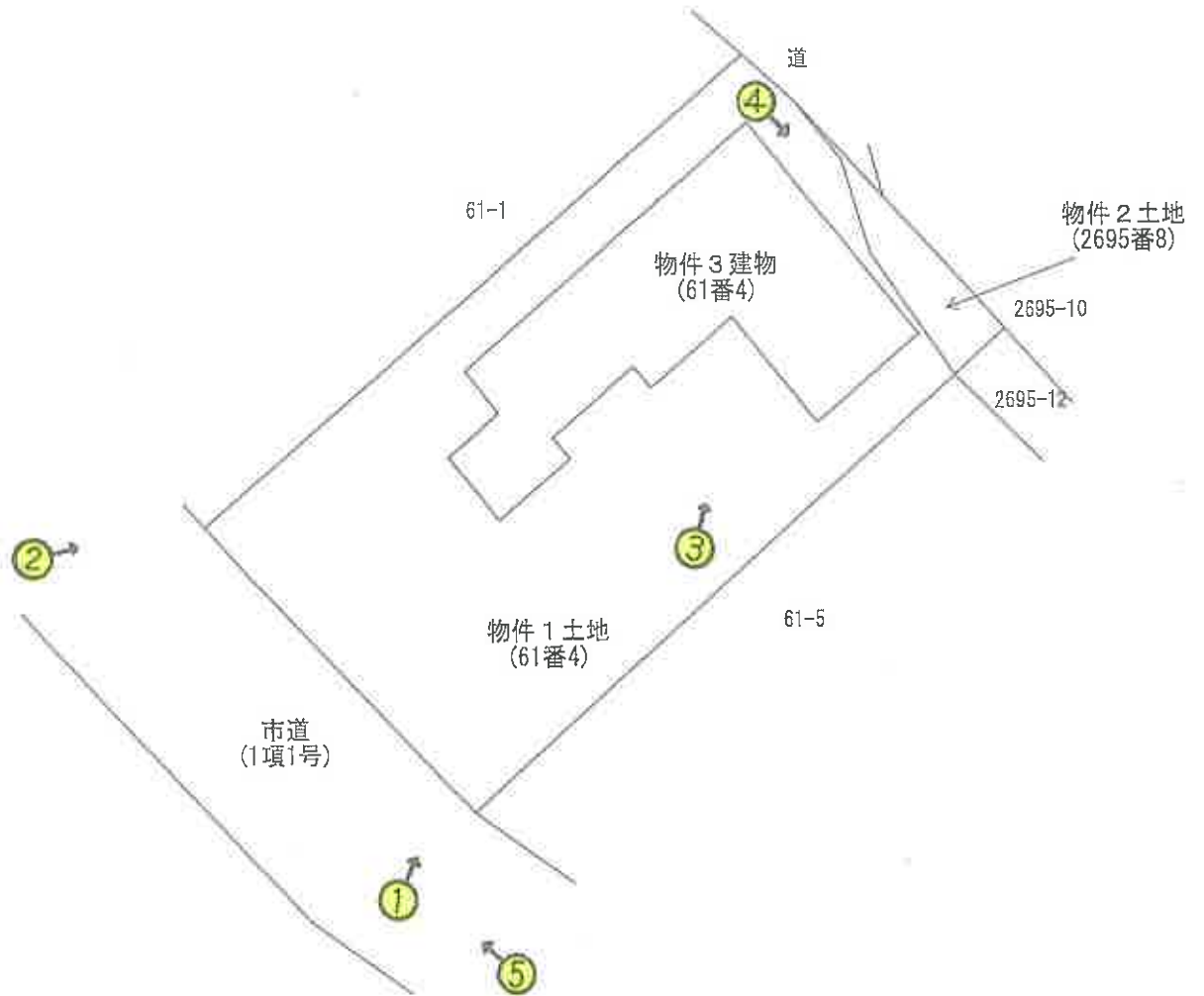
2階

※ 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（半畳は0.5として）をもとに表示している。



←●写真撮影位置方向



※この図面は建物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



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3

①



物件1

西側の状況

②

ウッドデッキ

③



北東側の状況

④



物件2

玄関

⑥



洋室1

⑧



接道状況

⑤



市道

シューズクローゼット

⑦



LDK

⑨





LDK (吹抜となっている天井) ⑩



LDK ⑪



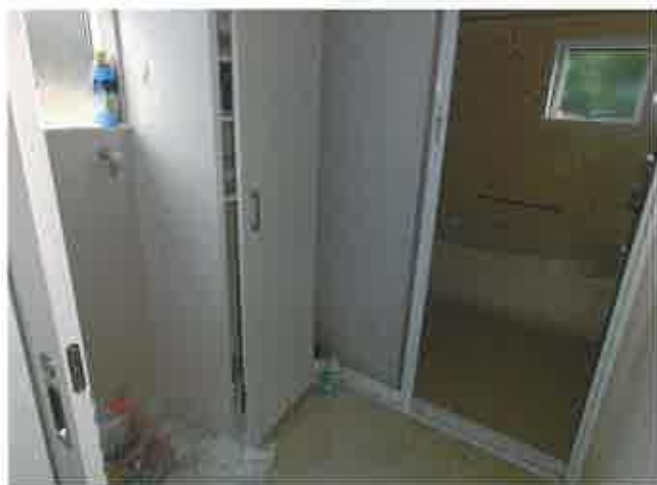
キッチン ⑫



洗面所 ⑬



脱衣室 ⑭



浴室 ⑮



納戸 1

⑩⑥



階下収納

⑩⑦



洋室 2

⑩⑧



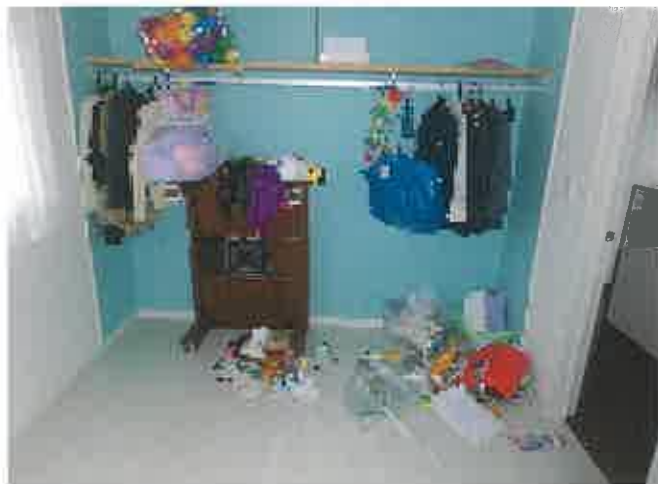
ベランダ

⑩⑨



洋室 3

⑩⑩

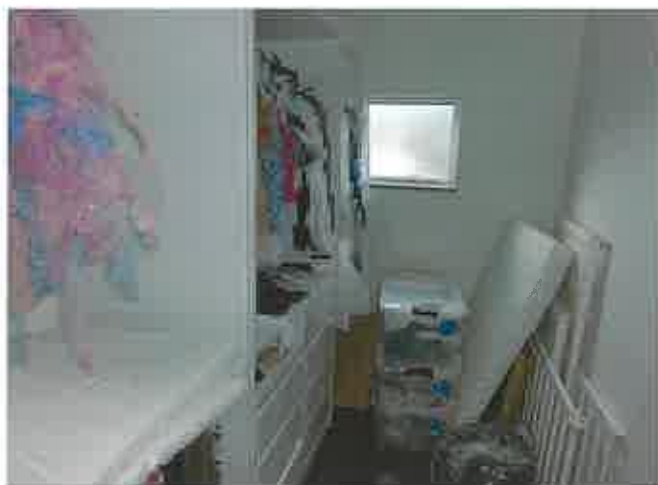


洋室 4

⑩⑪



納戸 2



②②

ベランダ



②③

副本

令和6年（ケ）第19号

令和6年12月12日 受領日

令和7年1月8日 現地調査

令和7年1月29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

渡辺 若一

## 第1 評価額

一括価格	
金18,170,000円	
内訳価格	
物件1	金5,320,000円
物件2	金220,000円
物件3	金12,630,000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）をおこな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、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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記録の記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	在 佐世保市花高三丁目 61番4 宅地 301.38㎡	同左
2	所在地 地目 地積	在 佐世保市桑木場町 2695番8 宅地 12.74㎡	同左
3	所 家屋番号 種 類 構 造 床面積	在 佐世保市花高三丁目61番地4 61番4 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 81.56㎡ 2階 53.82㎡ 合計 135.38㎡	同左
番号	特記事項		
	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）

位置・交通	JR佐世保線「早岐」駅の北東方・道路距離約2.1km 最寄バス停「二本松住宅下」の南東方・約190m（徒歩約3分）
付近の状況	早岐駅北東部の住宅団地の周辺に一般住宅が見られる国道背後の住宅地域
主な公法上の規制等 （道路幅員等の個別の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：第一種低層住居専用地域 建蔽率：50% 容積率：80% 防火規制：－ その他の規制：埋蔵文化財包蔵地（特記事項参照）
画地条件	面積：314.12㎡ 間口：約13m 奥行：約24m 形状：長方形地 接面関係：中間画地
接面道路の状況	南西側で現況幅員約6.5mのアスファルト舗装の市道「桑木場花高線」（建築基準法42条1項1号）に等高で接面。なお、字図上では北東側に里道が存するが現地では確認できなかったため、中間画地として取り扱った。
土地の利用状況等	物件3の敷地として利用されている。隣接不動産の状況は、北西側は太陽光発電、南西・南側は道路を介して住宅、南東側は住宅、北東側は畑。
供給処理施設	上水道：前面道路に本管あり ガス管：なし 下水道：前面道路に本管あり <small>（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、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。</small>
特記事項	①埋蔵文化財の有無及びその状況について：評価時点現在、受命物件は周知の埋蔵文化財包蔵地（二本松遺跡）内に存するため、建物の新築や土木工事等により土地の掘削を計画した場合には、佐世保市文化財課と協議を要するため留意する必要がある。詳細については、佐世保市教育委員会総務部文化財課に問い合わせを要する。 ②土壌汚染の有無及びその状況について：公的資料の確認、現地調査からは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。

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30年9月5日新築 経過年数：6年 経済的残存耐用年数：19年
仕様	構造：木造 屋根：スレート葺 外壁：サイディングボード等 内壁：ビニールクロス貼等 天井：ビニールクロス貼等 床：フローリング等 設備：電気・給排水・衛生等 その他：オール電化
床面積（現況）	「第3 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：4LDK+2納戸（附属資料「間取図」のとおり）
品等	資材：優る 施工：やや優る 総合：優る
保守管理の状態	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 建物の各種設備については、動作確認まで行っていないため、使用可能かどうかは不明である。 ② 所有者によると、雨漏りやシロアリ等の被害はないとのことである。



## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1、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	建付地価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	42,900	1.005	301.38	0.90	11,690,000
2	42,900	1.005	12.74	0.90	490,000

#### 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)-21」

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 45,100\text{円}/\text{m}^2 & \times \frac{101.5}{100} & \times \frac{100}{104.0} & \times \frac{100}{102.6} & = & 42,900\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 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 +4.0

◇ 地域格差： $\begin{array}{cccccc} \text{街路条件} & \text{接近条件} & \text{環境条件} & \text{行政的条件} & \text{地域格差} & \\ 1.000 & \times & 1.026 & \times & 1.000 & \times & 1.000 & = & 1.026 \end{array}$

イ 個別格差： $\begin{array}{cccc} \text{南西} & \text{埋蔵文化財包蔵地} & \text{個別格差} & \\ 1.025 & \times & 0.980 & \div & 1.005 \end{array}$

ウ 地積：登記面積による

エ 建付減価：中古建物であることを考慮 ▲10%

#### 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	165,000	135.38	0.617	13,780,000

イ 現況延床面積：登記面積による

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

・ n（経過年数）：6年，N（経過年数＋経済的残存耐用年数）：25年

・ q（観察減価及び中古建物の市場性）：20%，R（残価率）：5%

現価率 =  $\{1 - (1-R) \times (n \div N)\} \times (1-q) \div 0.617$ （小数点第三位未満切捨て）

## 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) (万円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	11,690,000	0.35	法定地上権	4,090,000
2	490,000	0.35	法定地上権	170,000
合計				4,260,000

イ 土地利用権等割合：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オ, 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	11,690,000	-4,090,000		1.00	0.70	5,320,000
2	490,000	-170,000		1.00	0.70	220,000
3	13,780,000	+4,260,000	-	1.00	0.70	12,630,000
一括価格 (合計)						18,170,000

ウ 占有減価修正：特にない

エ 市場性修正：特にない

オ 競売市場修正：第2の評価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 地価調査価格 (佐世保(県)-21)

所 在 : 佐世保市花高1丁目932番44「花高1-12-11」  
価 格 : 45,100円/㎡  
位 置 : JR「早岐」駅まで約790m  
価 格 時 点 : 令和6年7月1日  
地 積 : 204㎡  
供給処理施設 : 水道・ガス・下水  
接 面 街 路 : 南側が幅員約6mの市道に接面  
用 途 指 定 等 : 市街化区域・第1種低層住居専用地域・建蔽率 : 50%・容積率 : 80%  
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ大規模住宅団地

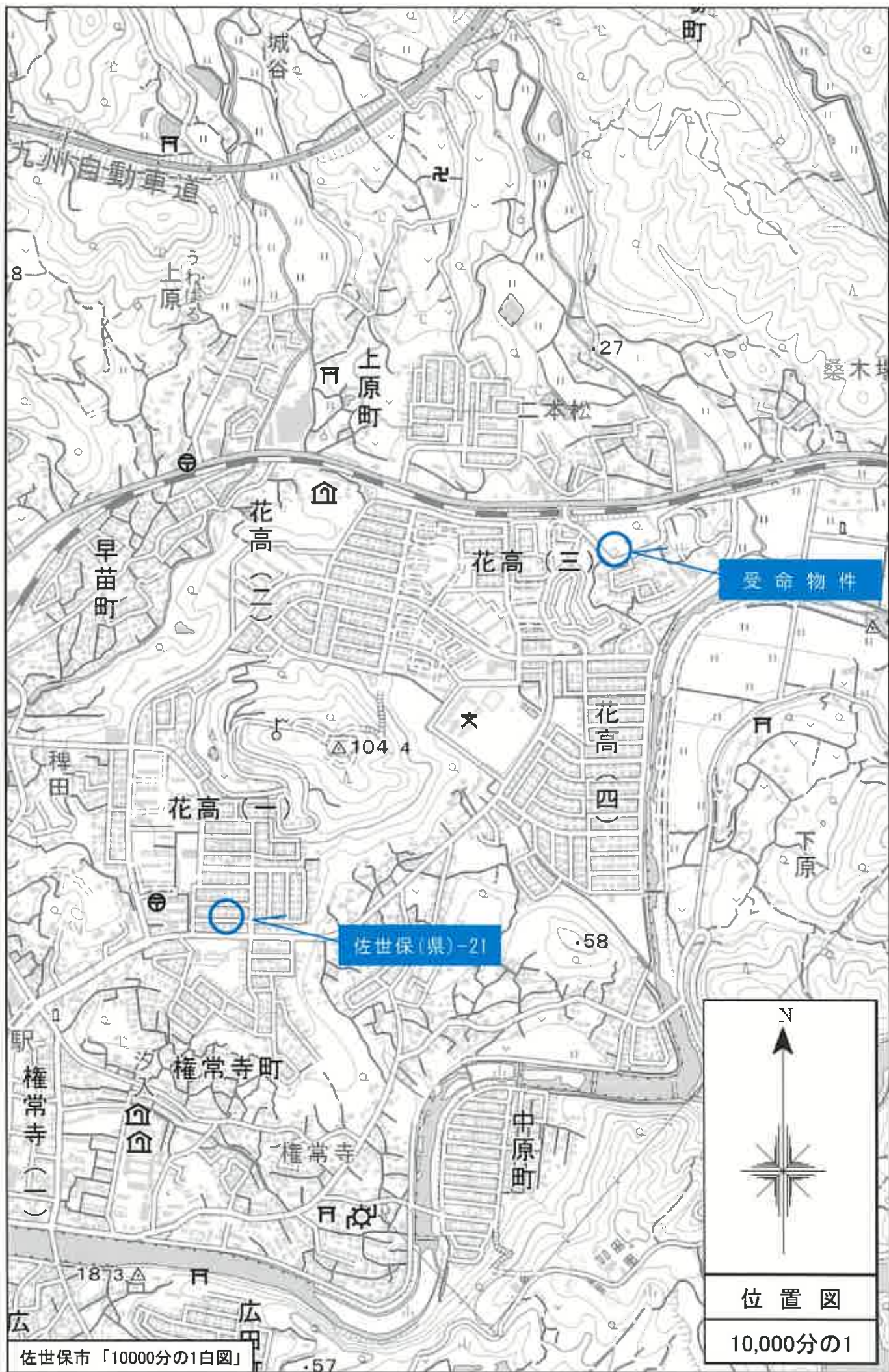
### 2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物 件	1	7,745,466円
物 件	2	327,418円
物 件	3	8,974,096円

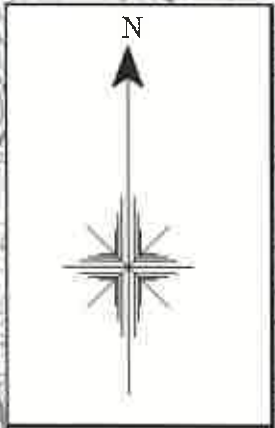
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 見取図
- 3 公図等(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

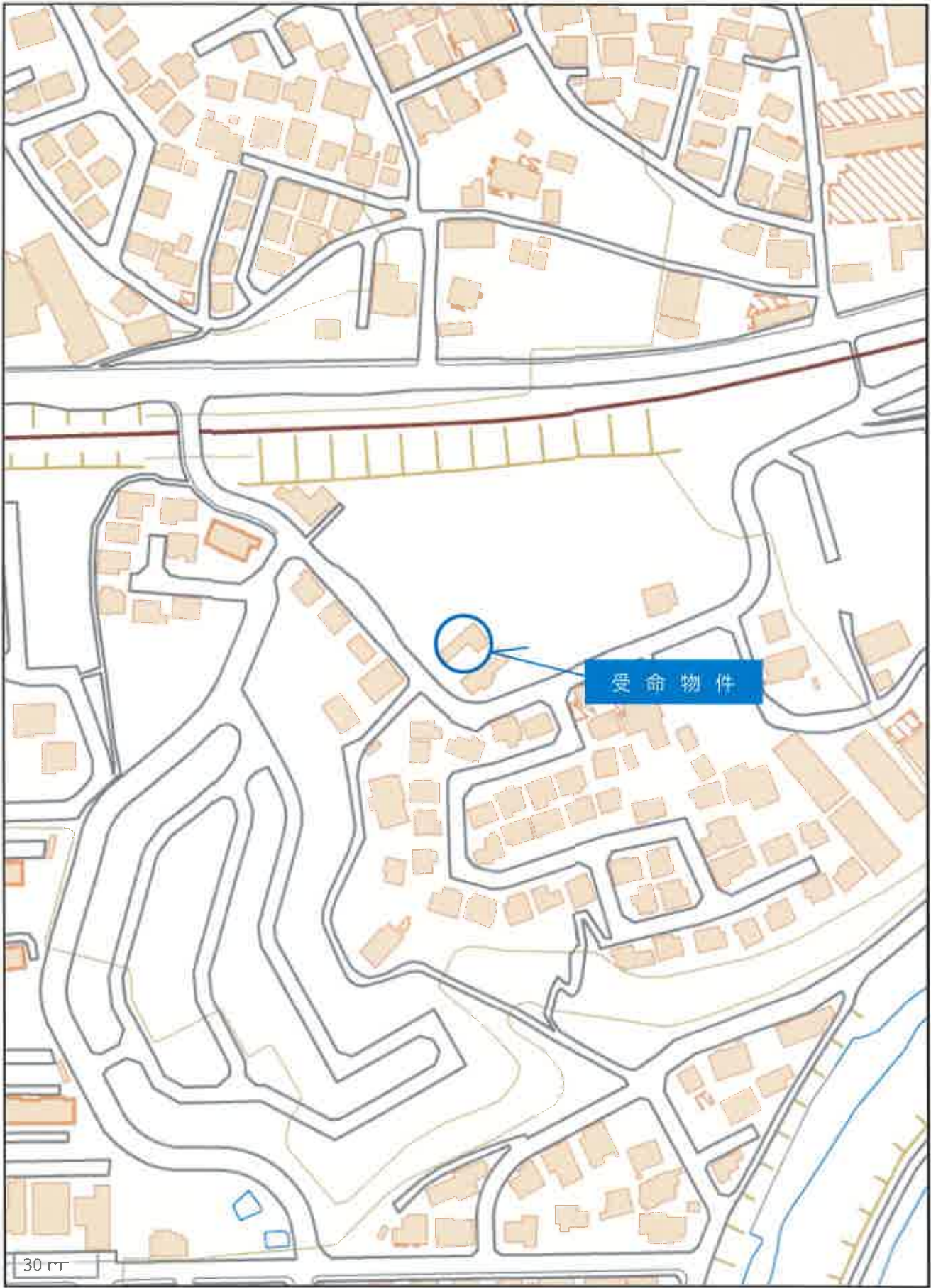


佐世保市「10000分の1白図」



位置図  
10,000分の1

見取図



イ 55-4      △ 55-8  
ロ 55-5      ニ 55-9



（注）本図に準ずる図面は、土地台帳簿を記載し、かつ不動産登記簿に於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添付する。



請求部	所在	佐世保市花高3丁目		地番	61番4
出縮	方尺	1/1000	縮尺	分縮	地籍に準ずる5区画
作成年月日	昭和51年6月10日	縮尺	縮尺	縮尺	縮尺

これは地図に準ずる図面に記録され、台帳簿を註明した縮尺である。

令和6年10月25日  
長崎地方方法区民佐世保支局  
書記官

請求番号：20-1  
(1/2)

縮小実施

A3版からA4版に縮小



行 地籍簿記載事項を、土地の調査結果に基づき、地籍簿記載事項と異なる場合は、地籍簿記載事項を優先して記載する。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



請求 部分	所在	佐賀県佐賀市東区		地番	2695番8		
出 箱 方 尺	幅尺不明	測量 区分	測量 最終 年月日	名称	地籍に依る図面	種類	国土総合情報系地図
作 成 年 月 日			測量 行 至 年月日 (作成日)			補 記 事項	

これは地図に準ずる図面に記載された内容と証明した書面である。

令和6年10月25日  
長崎地方方法務局  
登記官

請求番号：20-3  
(1/2)

縮小実施

A3版からA4版に縮小

登記年月日 平成28年8月15日

地積測量図

地番 61-4.61-5

土地の所在 長崎県佐世保市花高三丁目

地番	X座標(Xm)	Y座標(Ym)	面積(m <sup>2</sup> )	用途
① 61-4				
YK17	15 944 300	29 299 619	2 251	ガラスチャック 容積換算
YK16	15 942 920	29 301 340	2 601	ガラスチャック 容積換算
YK15	15 940 900	29 303 025	3 250	ガラスチャック 容積換算
YK14	15 937 701	29 303 980	4 901	ガラスチャック 容積換算
YK13	15 933 801	29 306 624	22 040	ガラスチャック 容積換算
YK2	15 926 906	29 292 103	10 520	ガラスチャック 容積換算
YK1	15 928 816	29 281 031	2 522	ガラスチャック 容積換算
YK17	15 944 301	29 299 619	24 238	ガラスチャック 容積換算
計			70 263	
測量方法	2P=±1/10(0cm)±10(-1)			
測量日	602-715532			
測量員	301-2871660			
測量員	301-38			

地番	X座標(Xm)	Y座標(Ym)	面積(m <sup>2</sup> )	用途
② 61-5				
YK13	15 935 801	29 306 624	4 159	ガラスチャック 容積換算
YK12	15 930 937	29 309 640	13 706	ガラスチャック 容積換算
YK9	15 921 483	29 319 587	16 518	ガラスチャック 容積換算
YK8	15 919 727	29 304 404	2 706	ガラスチャック 容積換算
YK7	15 915 331	29 301 727	3 291	ガラスチャック 容積換算
YK6	15 915 483	29 298 624	2 910	ガラスチャック 容積換算
YK5	15 916 262	29 295 620	2 289	ガラスチャック 容積換算
YK3	15 919 442	29 290 103	4 109	ガラスチャック 容積換算
YK13	15 935 801	29 306 624	22 040	ガラスチャック 容積換算
計			566 748707	
測量方法	2P=±1/10(0cm)±10(-1)			
測量日	283-3643335			
測量員	283-3643335			
測量員	283-36			

① 61-4	301-3871660
② 61-5	283-3643335
	584-7821195

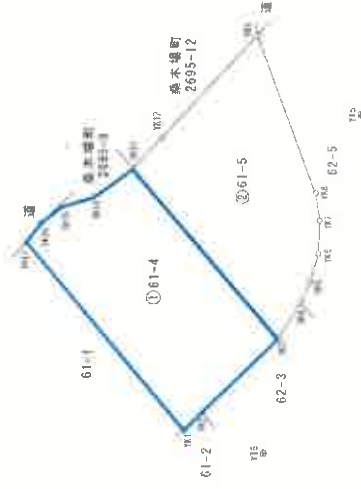


図 1 縮小実施

測量点	X座標	Y座標	面積
測量点1	15 935 801	29 306 624	29 238 706
測量点2	15 930 937	29 309 640	29 238 706
測量点3	15 921 483	29 319 587	29 238 706
測量点4	15 919 727	29 304 404	29 238 706
測量点5	15 915 331	29 301 727	29 238 706
測量点6	15 915 483	29 298 624	29 238 706
測量点7	15 916 262	29 295 620	29 238 706
測量点8	15 919 442	29 290 103	29 238 706
測量点9	15 935 801	29 306 624	29 238 706

測量系	世界測地系
平面座標系統	J系
測量年月日	平成28年7月25日

作成者 土地家屋調査士

(平成28年8月12日作成)

申請人

縮尺 500

物件 1

縮小実施

A3版からA4版に縮小



登記年月日: 平成28年8月15日

地積測量図

2695-8-2695-12

長崎県佐世保市桑木場町

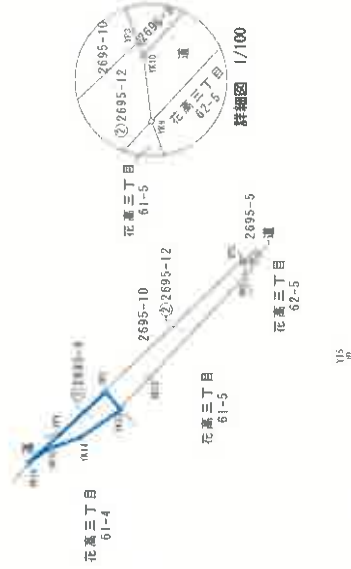
地番

土地の所在

項	地番	面積 (㎡)	用途
①	2695-8-2695-12	12.7403620	雑種地
②	2695-8-2695-12	33.2355505	雑種地
計		45.9759125	

項	地番	面積 (㎡)	用途
①	2695-8-2695-12	12.7403620	雑種地
②	2695-8-2695-12	33.2355505	雑種地
計		45.9759125	

項	地番	面積 (㎡)	用途
①	2695-8-2695-12	12.7403620	雑種地
②	2695-8-2695-12	33.2355505	雑種地
計		45.9759125	



座標一覧表

測点名	X座標	Y座標
測量所	15,935,321	29,308,594
測量所	15,921,744	29,321,442
測量所	15,921,846	29,319,887
測量所	15,920,833	29,309,840
測量所	15,933,801	29,306,824
測量所	15,935,321	29,308,594

測地系	測地系
平面直角座標系	旧測地系
測測年月日	平成28年7月25日

作成者 土地家屋調査士

(平成28年8月12日作成)

申請人

縮尺 1/500

物件 2

縮小実施

A3版からA4版に縮小

登記年月日：平成30年04月14日

令和6年10月25日

表附則に記載の事項に準じて記載するものとする。

登記官

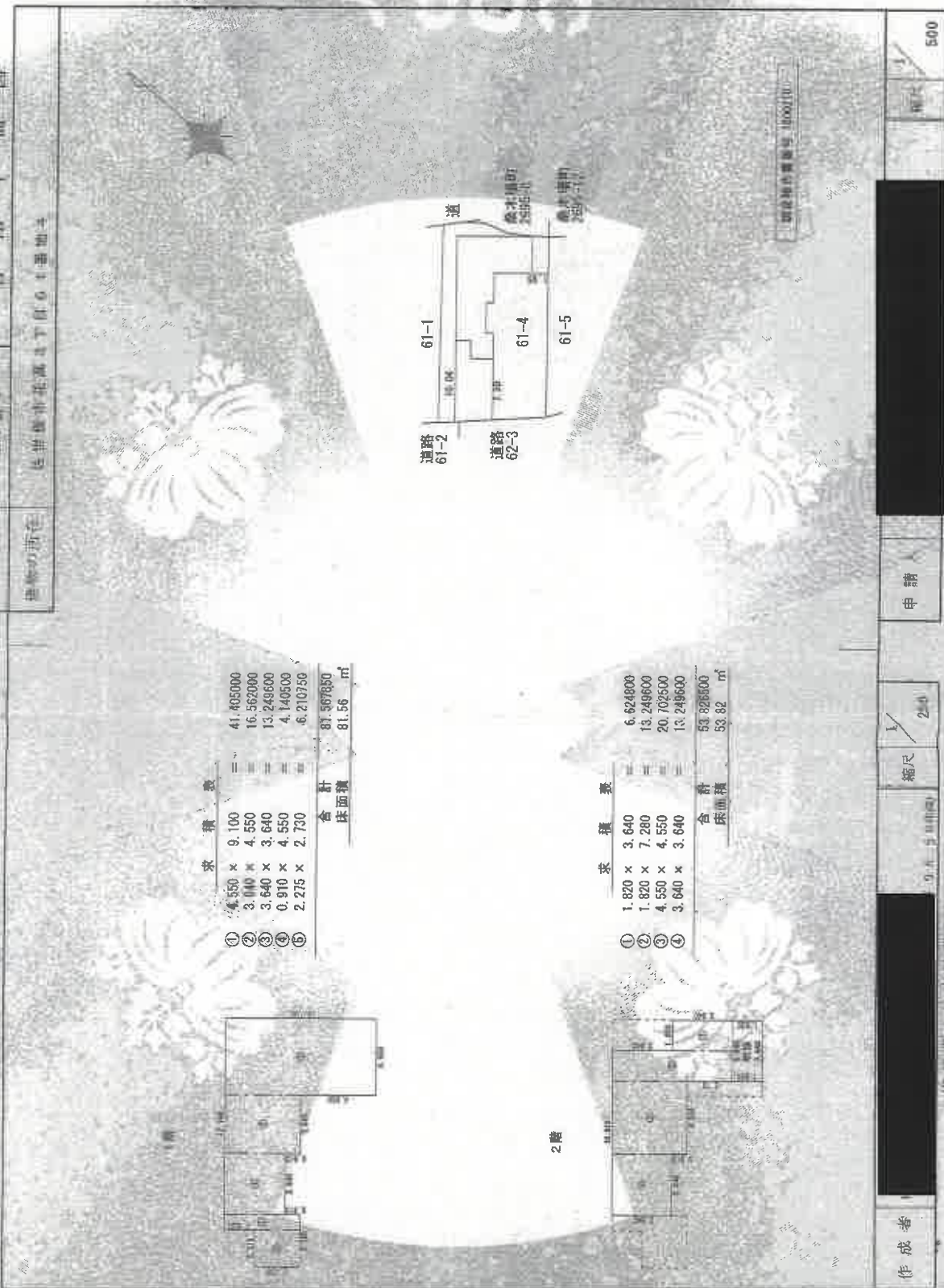
申請番号：20-2

建物図面附

申請書

住所：東京都港区高輪3丁目0番地

各階平面図



求積表

①	4.550 × 9.100	41.405000
②	3.640 × 4.550	16.562000
③	3.640 × 3.640	13.249600
④	0.910 × 4.550	4.140500
⑤	2.275 × 2.730	6.210750
合計		81.567850
床面積		81.56 m <sup>2</sup>

求積表

①	1.820 × 3.640	6.624800
②	1.820 × 7.280	13.249600
③	4.550 × 4.550	20.702500
④	3.640 × 3.640	13.249600
合計		53.826500
床面積		53.82 m <sup>2</sup>

作成者

縮尺 2/4

申請人

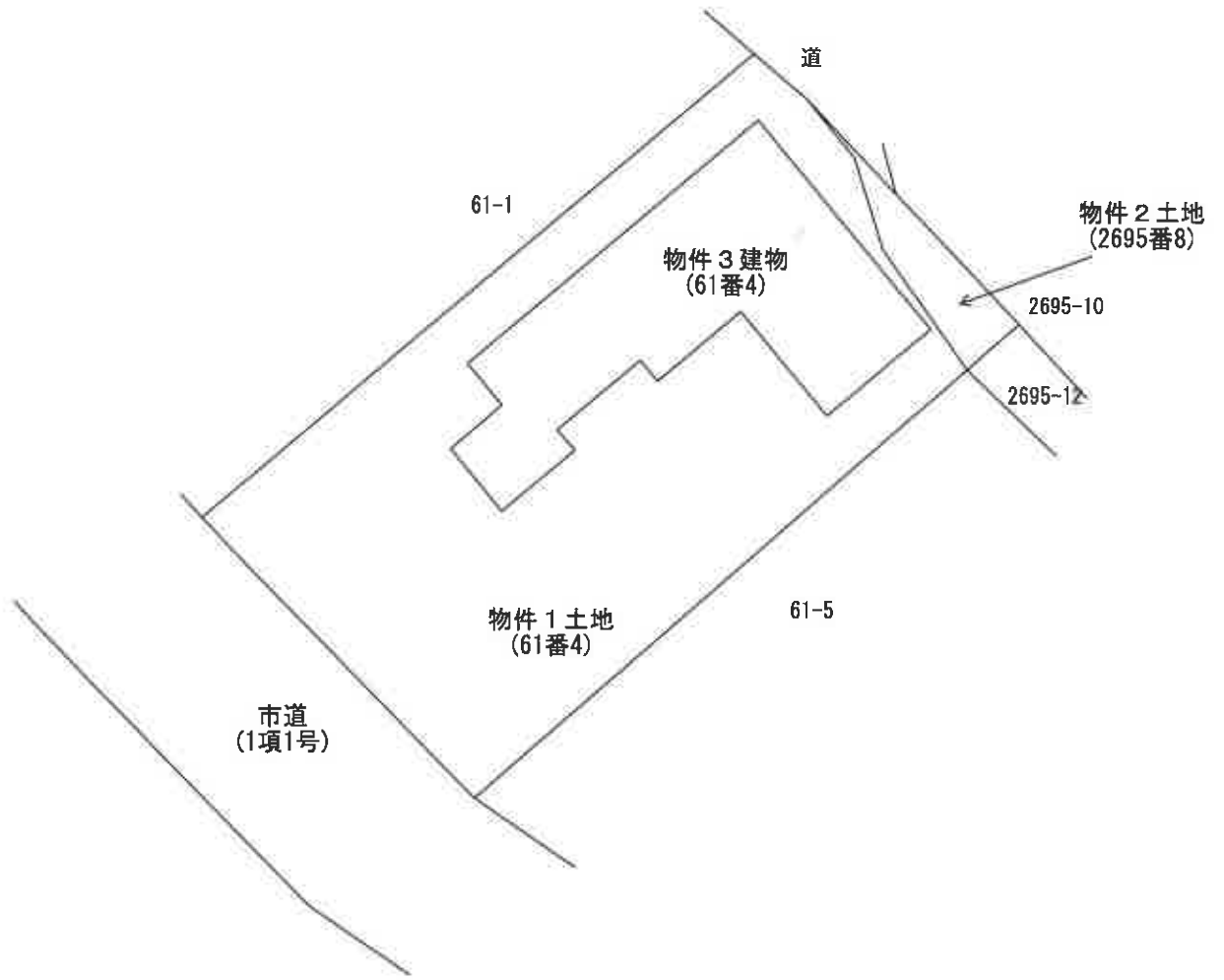
住所：東京都港区高輪3丁目0番地

500

縮小実施

A3版からA4版に縮小

土地建物位置関係図

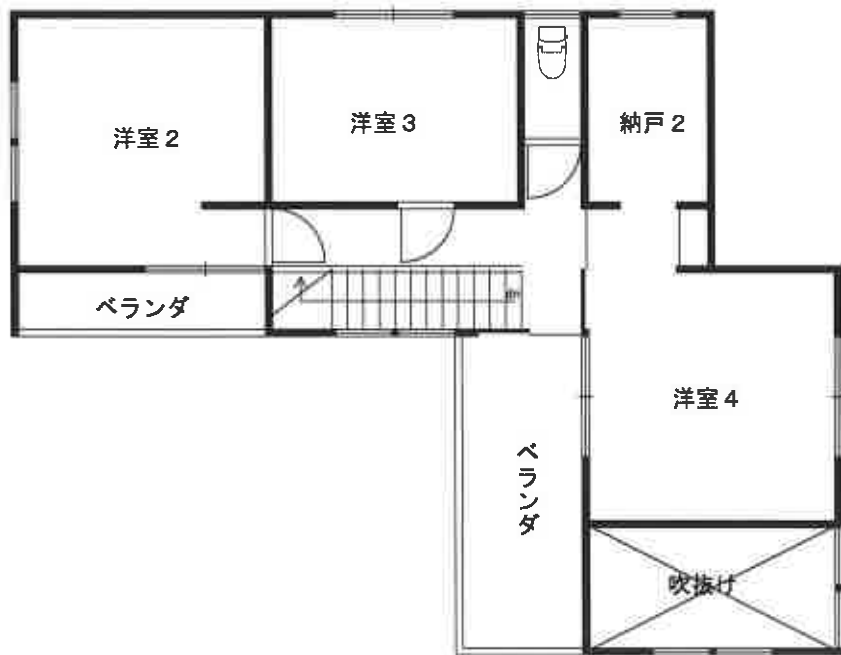


※この図面は建物等の位置を概略的に表示したものであり、境界等の確定的な位置を保証するものではない。

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（半畳は0.5として）をもとに表示している。