

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 11 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 7 年 7 月 28 日から 令和 7 年 8 月 4 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 7 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 8 月 28 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 7 月 11 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）
1～4	1,610,000 1,288,000	一括	322,000	45,350	0
1	420,000				
2	620,000				
3	480,000				
4	90,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 西海市西海町面高郷字前岳ノ城
地 番 1 5 2 6 番
地 目 宅地
地 積 3 4 2. 3 5 平方メートル
共有者 A 持分 4 分の 3
共有者 B 持分 4 分の 1
- 2 所 在 西海市西海町面高郷字前岳ノ城
地 番 1 5 4 1 番 1
地 目 宅地
地 積 1 9 5. 4 9 平方メートル
共有者 A 持分 4 分の 3
共有者 B 持分 4 分の 1
- 3 所 在 西海市西海町面高郷字前岳ノ城 1 5 2 6 番地 1
家屋 番号 1 5 2 6 番の 1
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 1 3 5. 4 3 平方メートル
2 階 6 3. 1 0 平方メートル
共有者 A 持分 4 分の 3
共有者 B 持分 4 分の 1
- 4 所 在 西海市西海町面高郷字前岳ノ城 1 5 2 6 番地第 1
家屋 番号 1 5 2 6 番 2

物 件 目 録

種 類 工場
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 102.44平方メートル
(現況)

種 類 倉庫・作業所

所有者 西海真珠有限会社

物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 4 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 ～ 4】

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 ～ 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

本件所有者が占有している。物件 4 の敷地部分について西海真珠有限会社が占有している。同会社の占有権原の種別は不明であるが、使用借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。

【物件番号 2 ～ 4】

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】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号 1 5 2 4 番）の登記が存在する。

【物件番号 2】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号 1 5 4 1 番 1 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。

物 件 目 録

- 1 所 在 西海市西海町面高郷字前岳ノ城
 地 番 1 5 2 6 番
 地 目 宅地
 地 積 3 4 2. 3 5 平方メートル
 共有者 A 持分 4 分の 3
 共有者 B 持分 4 分の 1

- 2 所 在 西海市西海町面高郷字前岳ノ城
 地 番 1 5 4 1 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 9 5. 4 9 平方メートル
 共有者 A 持分 4 分の 3
 共有者 B 持分 4 分の 1

- 3 所 在 西海市西海町面高郷字前岳ノ城 1 5 2 6 番地 1
 家屋 番号 1 5 2 6 番の 1
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 1 3 5. 4 3 平方メートル
 2 階 6 3. 1 0 平方メートル
 共有者 A 持分 4 分の 3
 共有者 B 持分 4 分の 1

- 4 所 在 西海市西海町面高郷字前岳ノ城 1 5 2 6 番地第 1
 家屋 番号 1 5 2 6 番 2

物 件 目 録

種 類 工場

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 1 0 2 . 4 4 平方メートル

所有者 西海真珠有限会社

(現況)

種 類 倉庫・作業所

令和6年(ケ)第 4号
令和7年 2月21日受理
令和7年 4月21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 西海市西海町面高郷字前岳ノ城
地 番 1 5 2 6 番
地 目 宅地
地 積 3 4 2. 3 5 平方メートル
共有者 A 持分 4 分の 3
共有者 B 持分 4 分の 1
- 2 所 在 西海市西海町面高郷字前岳ノ城
地 番 1 5 4 1 番 1
地 目 宅地
地 積 1 9 5. 4 9 平方メートル
共有者 A 持分 4 分の 3
共有者 B 持分 4 分の 1
- 3 所 在 西海市西海町面高郷字前岳ノ城 1 5 2 6 番地 1
家屋 番号 1 5 2 6 番の 1
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 1 3 5. 4 3 平方メートル
2 階 6 3. 1 0 平方メートル
共有者 A 持分 4 分の 3
共有者 B 持分 4 分の 1
- 4 所 在 西海市西海町面高郷字前岳ノ城 1 5 2 6 番地第 1
家屋 番号 1 5 2 6 番 2

物 件 目 録

種 類 工場

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 102.44 平方メートル

所有者 西海真珠有限会社

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	☐ ない ☒ ある(次頁のとおり)		
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(空き家)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

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	☐ ない ☒ ある(前頁のとおり)		
その他の事項			
建物	物件4		
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倉庫・作業所(空き家)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

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) ☐ 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。 ☐ ☐ 「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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原(物件1関係)			
占有範囲	☐ 全部 ☒ 一部(物件4の敷地部分約147.55㎡)		
占有者	☒ 債務者西海真珠有限会社 ☐		
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
☐ 関係人(☐ (占有者) ☐ ())の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原	☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 不明		
占有開始時期	昭和39年3月29日頃		
最初の契約日	年 月 日		
契約等期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
契約等貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者()		
当事者借主	☐ 占有者 ☐ その他の者()		
賃料・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)		
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐		
その他			
執行官の意見	☐ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☒ 「執行官の意見」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

- ① 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	西海市西海町面高郷字前岳ノ城	1524番地, 1526番地
家屋番号	1524番	
種 類	居宅	
構 造	木造瓦葺平家建	
床 面 積	112.39㎡	
(附属建物の表示)		
符 号	1	
種 類	物置	
構 造	木造瓦葺平家建	
床 面 積	52.89㎡	

- ② 物件2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	西海市西海町面高郷字前岳ノ城	1541番地1
家屋番号	1541番1の2	
種 類	居宅	
構 造	木造瓦葺平家建	
床 面 積	90.90㎡	
(附属建物の表示)		
符 号	1	
種 類	物置	
構 造	木造瓦葺平家建	
床 面 積	19.83㎡	

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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ D (A の親戚)	① 私はAの甥に当たる者です。本物件の近くに住んでいることから、時々、換気等行っていました。ただし、Aとは、それほど深い付き合いがあったわけではありませので、詳しいことはわかりません。 ② 物件3には、元々A夫婦が居住していましたが、Aの夫Cが亡くなった令和5年1月以降、Aも施設の方に入所しましたので、その後は誰も居住しなくなって、ずっと空き家の状態です。それで、私が時々換気を行っていました。 ③ 本物件の共有者Bについてですが、私が知っているのは、A夫婦には子供がいなかったことから、おそらく跡取りか何かの理由だと思うのですが、Cの親戚関係になるBと養子縁組か何かをしたのではないかと思います。ただし、Bはこの場所に住んだことはないの、それこそ同人に本物件のことを聞いても何も知らないと思います。 ④ 物件3の中にある動産類は全て亡Aの物だと思いますが、詳細はわかりません。 ⑤ 物件1上には、自宅の外、西海真珠有限会社所有の工場が建っているということですが、私はその会社のことや、いつまで営業していたのか全く知らないの、その敷地利用関係等について聞かれても、何もわかりません。 ⑥ 物件2については、元々第三者が住んでいた家があったのですが、それをCが購入して、更地にしたのだと思います。ずっと空き地になっているので周辺の来客だと思うのですが、一時的に車を駐車しているのを見かけたことはありますが、誰かが同物件を継続的に占有しているということはありません。 ⑦ 物件2の奥にある四角いブロック壁で囲まれた場所は、井戸として利用されていたものです。 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及び2土地の形状は、法14条地図、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及び4建物は、建物図面及び現地調査から、増築等の形跡は見られず、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、物件3及び4建物の敷地として利用されており、物件3建物の占有関係は、同一所有者であることから所有権に基づく占有と認定できるものの、物件4建物の占有関係については、関係人が存しないことから聴取することができず、また、資料等も存しないことから不明とした。

なお、物件4建物の所有者である西海真珠有限会社の役員は、亡くなったC及びAのみであり、事実上、清算状態になっていることからすると、占有関係で問題となることは無いと思料する。

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、4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土地の北東側及び物件2土地の南西側は、幅員約4mの県道（面高港線）に接面している。

⑥ [その他の意見]

- ・ 本件土地建物の共有持分を有するBに対して、照会書を送付したが回答は得られなかった。
- ・ 物件2土地には、九州電力の電柱が1本存することから、年間1500円程度の敷地利用料の入金があるものと思料する。
- ・ 物件3建物内には、亡くなったA及びC所有の家財道具等が、残置された状態となっている。
なお、Aについては、現状では相続財産清算人が選任されている。
- ・ 物件4建物内及びその周辺部には、西海真珠有限会社所有と思われる目的外動産が多数、放置されたままの状態となっている。
- ・ 物件3建物は、写真⑫、⑭、⑰のとおり、雨漏り跡や床のたわみが見られることから、利用にあたっては、大規模な修繕等が必要になるものと思料する。また、同様に物件4建物についても、全体的に老朽化が顕著にみられ、今後、そのまま利用することは難しいものと思料する。

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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年3月3日 (月) 16:01-16:25	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3月5日 (水) 12:05-12:46	物件所在地	物件特定, 外観調査, 立入調査日程調整
R7年3月26日 (水) 12:42-14:20	物件所在地	立入調査, 占有関係調査
R7年3月28日 (金) 15:21-15:35	長崎地方法務局 佐世保支局	閉鎖事項等証明書交付申請

(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7年3月26日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 E を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

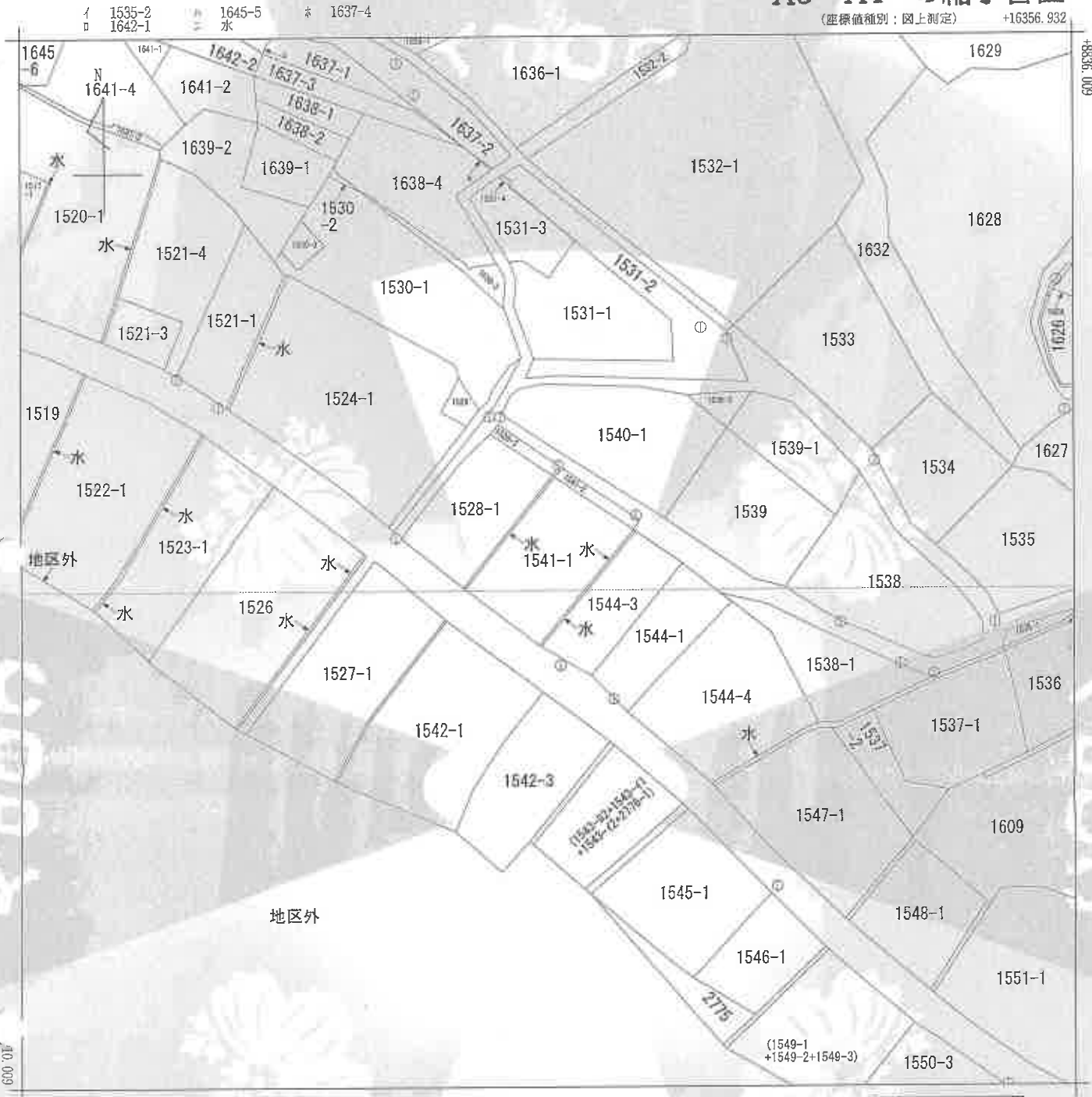
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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

(座標値種別：図上測定) +16356.932



地番区域見出
西海町面高郷

請求部	所在	西海市西海町面高郷字前岳ノ城				地番	1541番1			
出力縮	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	昭和40年9月				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7年3月3日
長崎地方務局佐世保支局
登記官

登記年月日：昭和41年2月2日

公用

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7年3月3日 長崎地方建設局佐世保支局 登記官

家屋番号 285601 1526-1

建物名称 西彼杵市西彼杵町南高野字生成1526-1

建物の所在 西彼杵市西彼杵町南高野字生成1526-1

西海市

作製年月日 41年2月27日

土地家屋調査士

電話人

A3→A4への縮小書面

長土地調文様式第十四号

(長崎土地家屋調査士会長崎支部用紙)

縮尺 1/200

請求番号：19-10

(1/2)

登記年月日：昭和41年2月2日

公用

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7年3月3日 長崎地方裁判所佐世保支局

登記官

建物階面図

家屋番号 1526-1

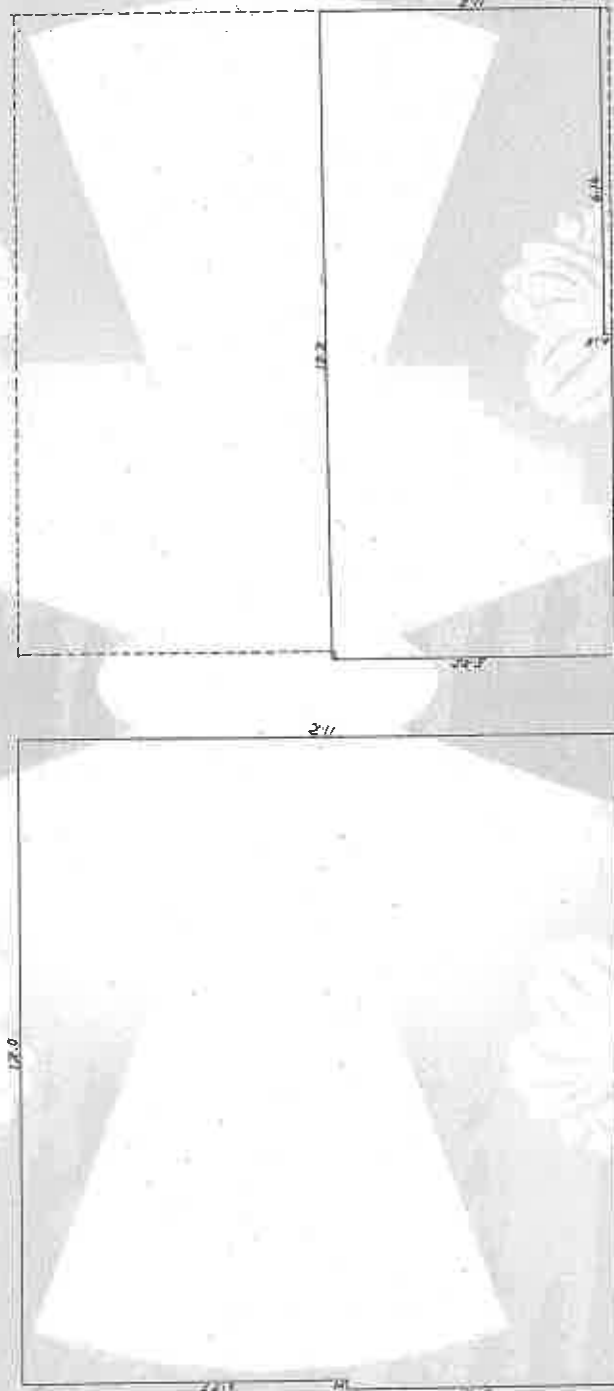
建物の所在 長崎県佐世保市西海町高砂字長成1526番1

西海市

285602

1階

2階



縮尺 1/100

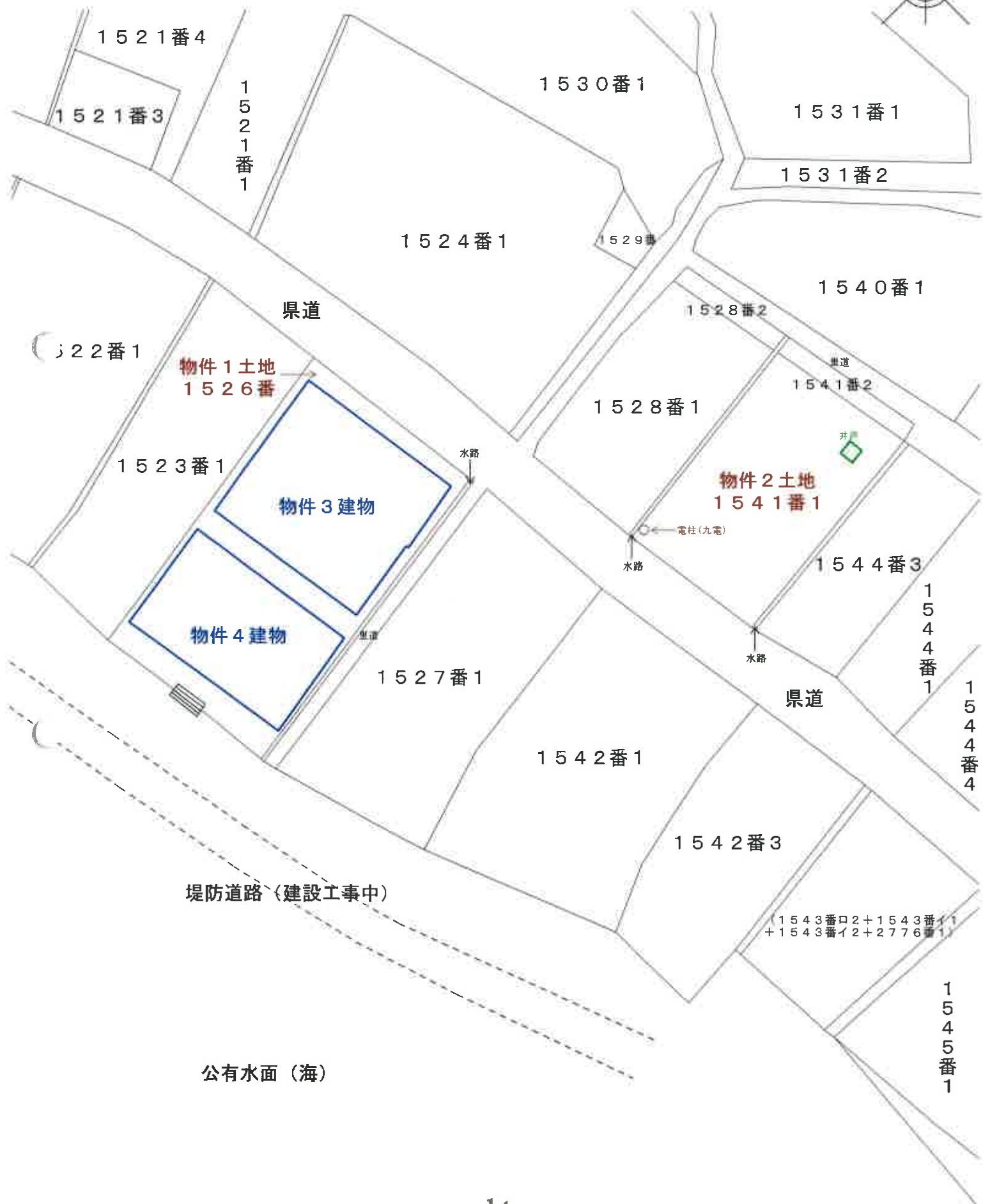
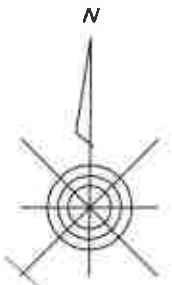
(長崎土地家屋調査士会長崎支部用紙)

A3→A4への縮小書面

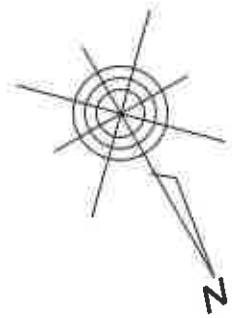
長土地調文様式第十四号

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。



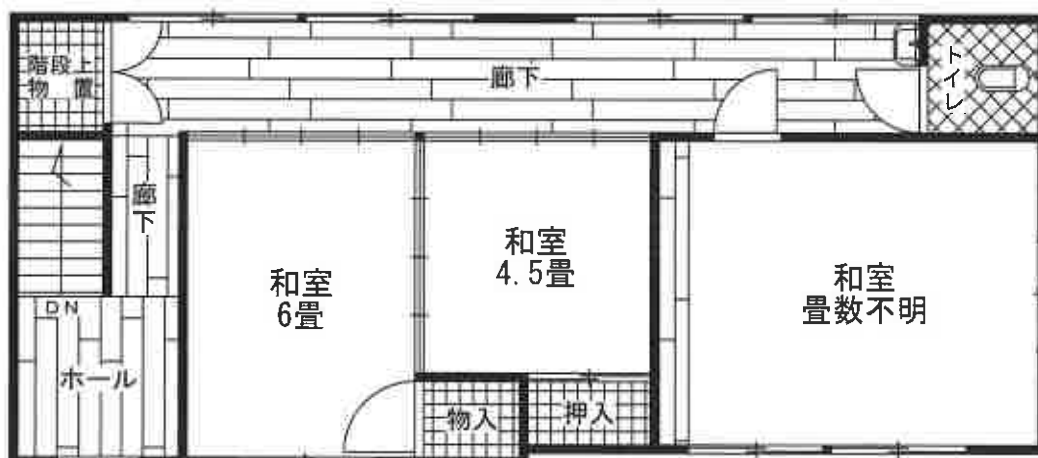
間 取 図 (1) (物件 3 建物)



1 階

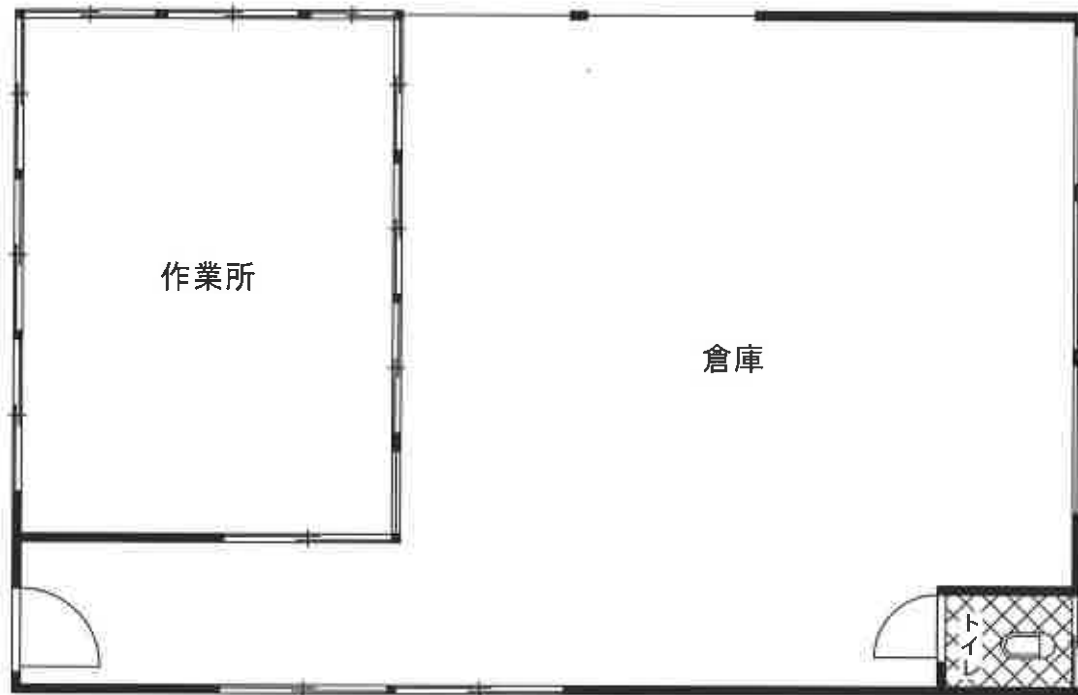
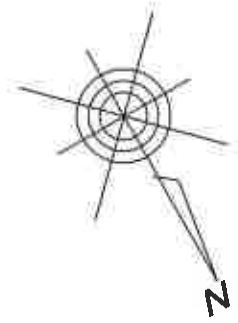


2 階



※ 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、畳の枚数をもとに表示している。

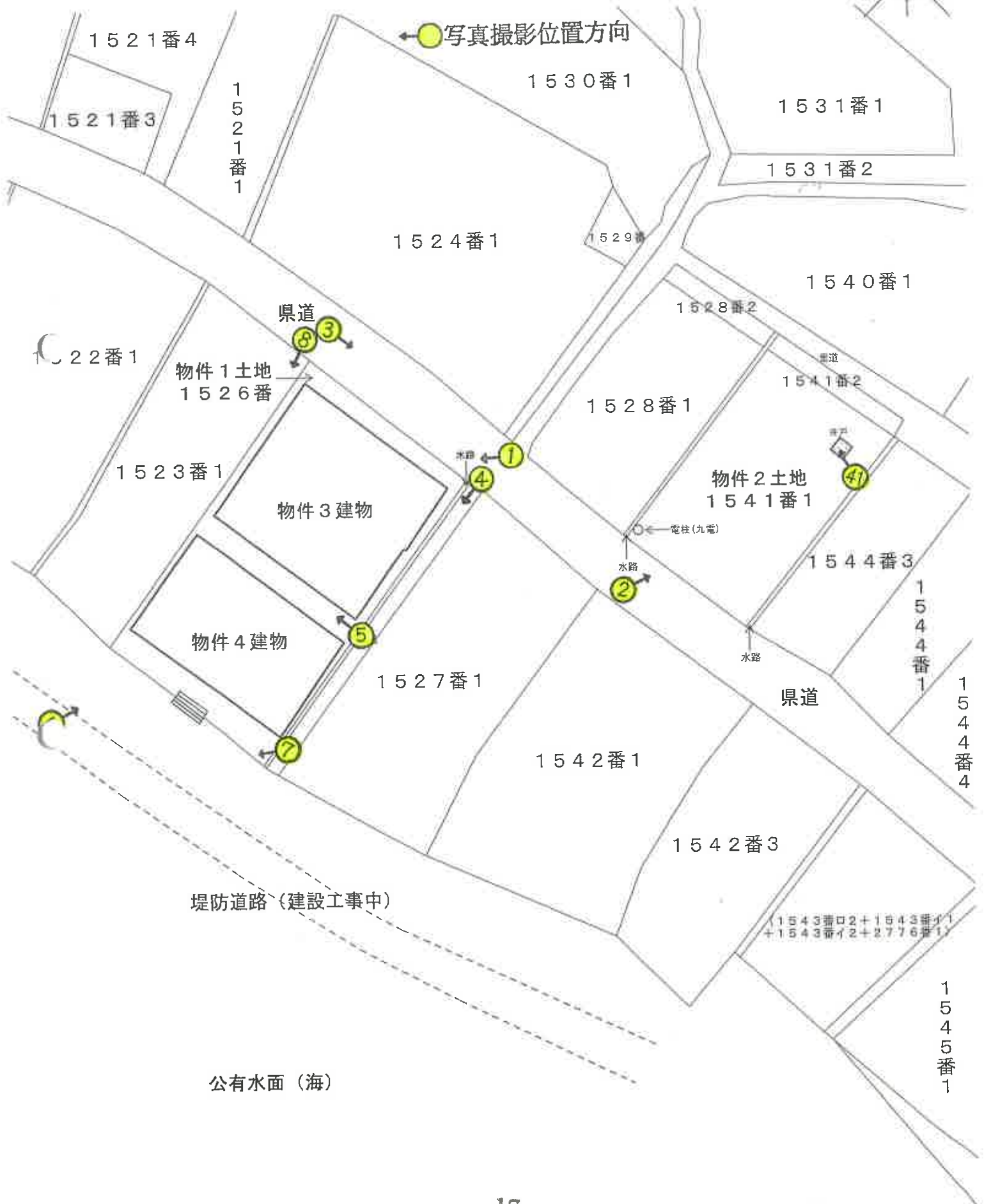
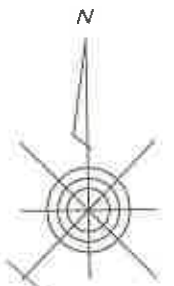
間 取 図 (2) (物 件 4 建 物)



※ 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

※ 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。

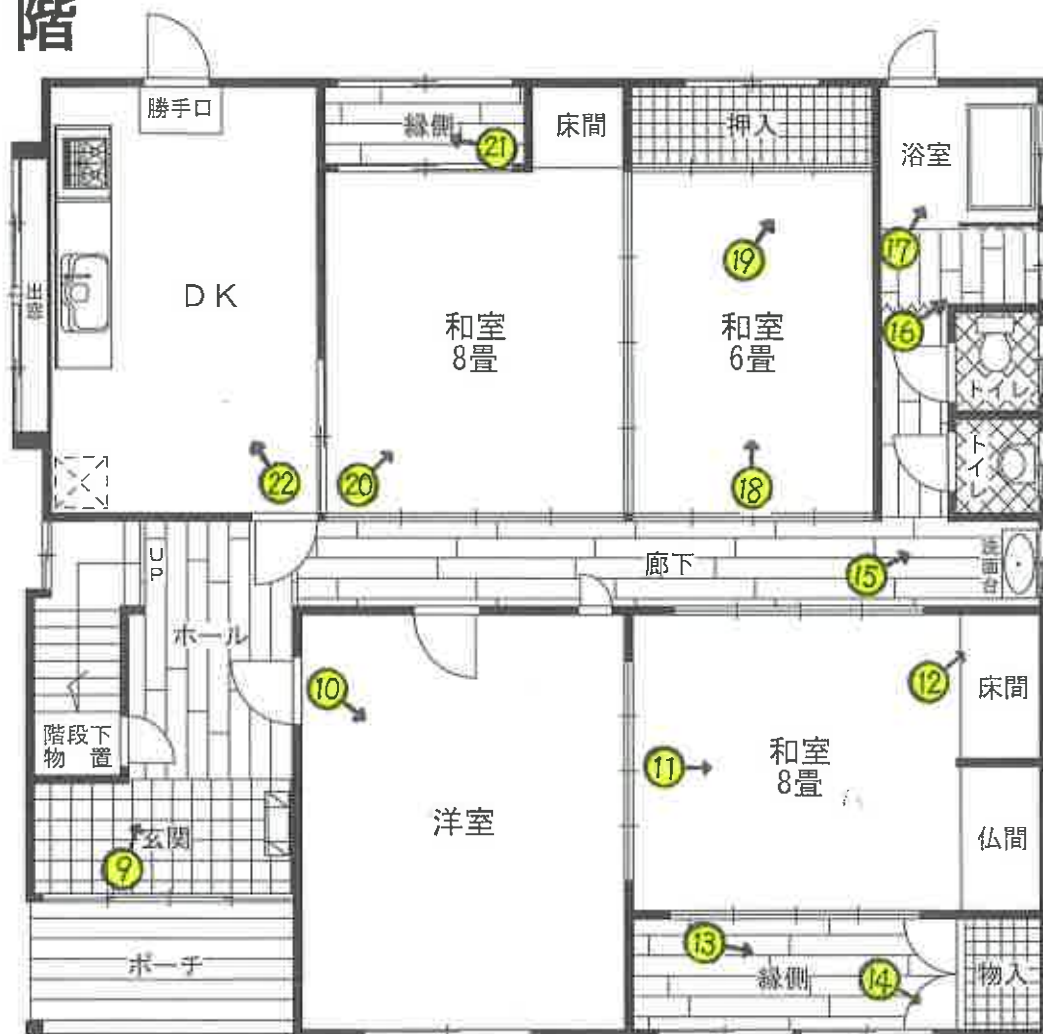


間 取 図 (1) (物 件 3 建 物)

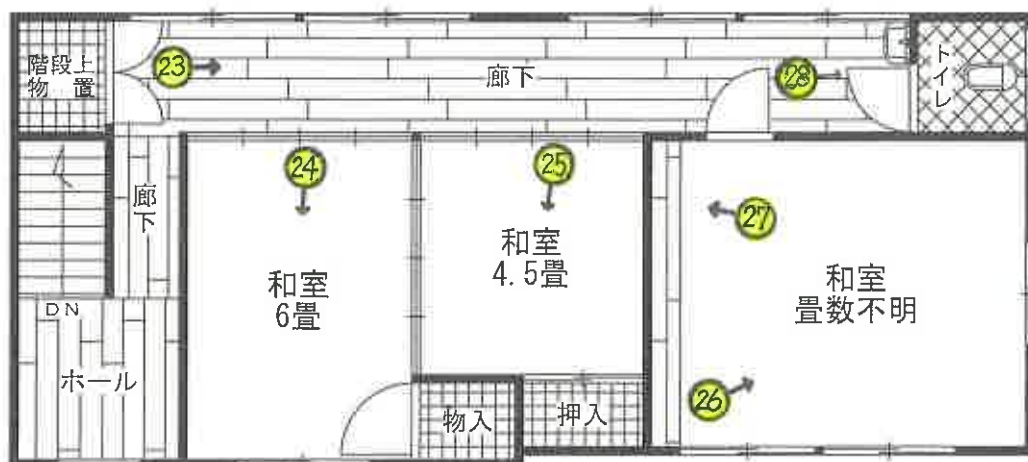
←●写真撮影位置方向



1 階



2 階

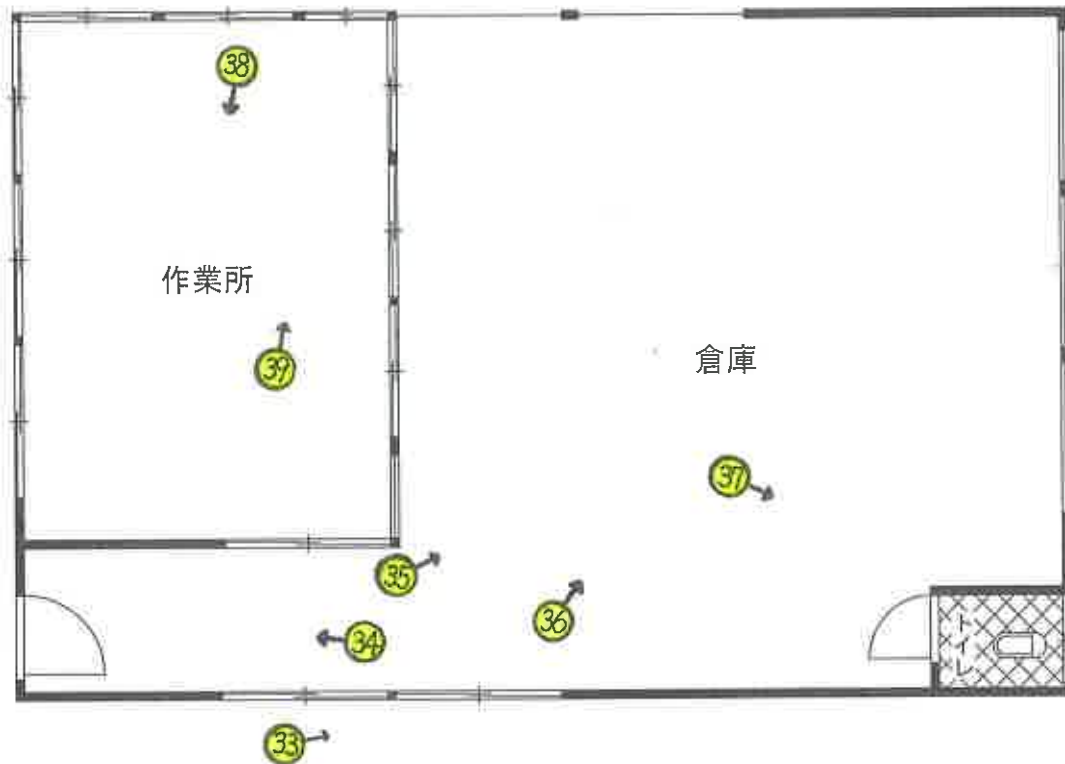
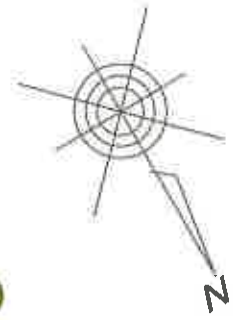


※ ②⑨～③②は、1階及び2階屋上を撮影した。

※ 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。

間 取 図 (2) (物 件 4 建 物)

←●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。



接道状況

③



物件1 東側の状況

④



物件3 及び同4 の隙間部分

⑤



物件4

⑥



堤防道路（建設工事中）

⑦



物件1 西側の状況

⑧



玄関・ホール

⑨



洋室

⑩



和室 8畳

⑪



雨漏り跡

⑫



縁側

⑬



雨漏り跡

⑭



洗面台・トイレ

⑮



脱衣スペース

⑯



浴室

⑰



和室 6 畳

⑱



補修後と思われる天井部分

⑲



和室 8 畳

⑳



縁側

②1



ダイニングキッチン

②2



2階廊下

②3



和室 6 畳

②4



和室 4.5 畳

②5



和室 (畳数不明)

②6



雨漏り跡

②⑦



2階トイレ

②⑧



1階屋上

②⑨



植栽等スペース

③⑩



2階屋上

③①



放置された太陽熱温水器

③②



物件4 出入口

③③



物件4 東側出入口付近の状況

③④



物件4 天井部分

③⑤



物件4 内部

③⑥



トイレ

③⑦



作業所

③⑧



天井の崩落状況

③⑨



南側出入口扉の倒壊状況

④⑩



物件2にある井戸

④⑪



令和6年(ケ) 第4号
令和7年 2月21日受理
令和7年 3月26日現地調査
令和7年 4月15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 1,610,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 420,000円
物件2(土地)	金 620,000円
物件3(建物)	金 480,000円
物件4(建物)	金 90,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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、4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、4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 地目 地積 共有者 共有者	西海市西海町面高郷字前岳ノ城 1526番 宅地 342.35㎡ A B	同左
2	所在地 地目 地積 共有者 共有者	西海市西海町面高郷字前岳ノ城 1541番1 宅地 195.49㎡ A B	同左
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 共有者 共有者	西海市西海町面高郷字前岳ノ城 1526番地1 1526番の1 居宅 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 1階 135.43㎡ 2階 63.10㎡ 延床面積 198.53㎡ A B	同左
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	西海市西海町面高郷字前岳ノ城 1526番地第1 1526番2 工場 木造セメント瓦葺平家建 102.44㎡ 西海真珠有限会社	倉庫・作業所
番号	特記事項		
	特記すべき事項はない。		

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	J R大村線「ハウステンボス」駅の南西方・道路距離約19.5km、最寄バス停「面高」の南東方・約160m(徒歩約2分)。	
付 近 の 状 況	面高湾沿いに一般住宅、漁家住宅、事業所等が建ち並ぶ漁家集落地域である。過疎化により空家や空地も見られ、市中心部から離れていることから生活上の利便性も劣る。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 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 — — — — —
画 地 条 件	物 件 1 地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 接 道 状 況 そ の 他	342.35㎡ 間口約13.5m、奥行約26m 長方形地 中間画地 地勢は平坦地
	物 件 2 地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 接 道 状 況 そ の 他	195.49㎡ 間口約11m、奥行約17.5m 長方形地 中間画地 地勢は平坦地
接面道路の状況	物件1土地の北東側及び物件2土地の南西側が、幅員約4mの一般県道「面高港線」に等高に接面している。	
土地の利用状況等	物件1土地は、物件3建物及び物件4建物の敷地として利用されている。物件2土地は、建物等の存しない更地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（プロパン） 下 水 道：なし（汲み取り） (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. 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 2 土地の北東部には、土地建物位置関係に示すように井戸が存する。また、南西端付近には電柱(九電) 1 本が存するが、電柱敷地料等の詳細は不明である。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件3、4）

区 分	主である建物（物件3）
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40年12月20日新築 経 過 年 数 ：約59年 経済的残存耐用年数 ：0年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造 屋 根：陸屋根 外 壁：リシン吹付ほか 内 壁：ビニールクロス、砂壁ほか 天 井：石膏ボード、化粧合板ほか 床 ：フローリング、畳ほか 設 備：電気、給排水、衛生、空調、プロパンほか その他：特別なものはない。
床面積（現況）	第3目的物件記載のとおり
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（1）」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	劣る
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. 2階和室の天井面には、雨漏り跡が数カ所確認されたことから、詳細調査のうえ補修が必要である。また建物内部の内壁クロスには剥げや損傷が認められたことから、クロスの貼り替えや補修等が必要である。 4. 物件3建物は空家状態が継続しており、建物内部には従前の所有者のものと思われる家財道具等が多数残置された状態にある。また築年数及び建物の老朽化の状態から判断して、早晚、建物を取り壊すことが妥当と判断される。

区 分	主である建物（物件４）
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３９年３月２９日新築 経 過 年 数 ：約６１年 経済的残存耐用年数 ：０年
仕 様	構 造：木造 屋 根：セメント瓦葺 外 壁：板張り、コンクリートブロック 内 壁：あらわし、合板ほか 天 井：あらわし、合板ほか 床 ：コンクリートほか 設 備：電気、給排水、衛生ほか その他：特別なものはない
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：倉庫・作業所 間 取 り：附属資料「間取図（２）」のとおり
品 等	総 合：劣る 使用資材：劣る 施 工：劣る
保守管理の状態	劣る
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．真珠加工関連の倉庫・作業所として利用されてきたものと推察されるが、木造の簡易な建物であり、内壁の腐食や天井板の崩落などの損傷箇所が多々見受けられた。また建物内において抵当権の効力が及ぶと判断される機械・器具等は確認できなかった。 ４．物件４建物は未利用状態が長期間継続しているものと推察され、老朽化の程度が著しく、維持管理も行われていないことから、市場価値は極めて低く、物件３建物と同様に、早晚、建物を取り壊すことが妥当と判断される。

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	6,630	1.000	342.35	0.50	1,130,000
2	6,630	0.980	195.49	1.00	1,270,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 西海（県）－5

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 6,700\text{円}/\text{㎡} & \times & 99.0/100 & \times & 100/100.0 & \times & 100/100.0 & \asymp & 6,630\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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：必要なし。

◇地域格差：地域格差はない。

イ 個別格差：物件1 個別格差はない。

物件2 画地条件（井戸がある▲1%、電柱がある▲1%）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：物件1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。

② 物件 3、4（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、各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	150,000	198.53	0.025	740,000

物件 3 建物

ア 再調達原価 : 150,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 登記数量による。

ウ 現価率 : 物件 3 建物は、新築後約 59 年を経過し、経済的耐用年数はすでに満了している。したがって残価率 5 % を基本に観察減価法による補正 (▲ 50 %) を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{残価率} & & \text{観察減価法現価率} & & \text{現価率} \\ 0.05 & \times & (1 - 0.5) & = & 0.025 \end{array}$$

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
4	50,000	102.44	0.025	130,000

物件 4 建物

ア 再調達原価 : 50,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 登記数量による。

ウ 現価率 : 物件 4 建物は、新築後約 61 年を経過し、経済的耐用年数はすでに満了している。したがって残価率 5 % を基本に観察減価法による補正 (▲ 50 %) を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{残価率} & & \text{観察減価法現価率} & & \text{現価率} \\ 0.05 & \times & (1 - 0.5) & = & 0.025 \end{array}$$

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	面積割合 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	1,130,000	① 0.569	0.35 法定地上権	230,000
		② 0.431	0.10 使用借権	50,000
	合 計			280,000

イ 面積割合：物件1土地における物件3、4建物の建築面積割合により配分した。

①は物件3建物の土地利用権の及ぶ面積割合（ $135.43\text{m}^2 \div 237.87\text{m}^2 \approx 0.569$ ）

②は物件4建物の土地利用権の及ぶ面積割合（ $102.44\text{m}^2 \div 237.87\text{m}^2 \approx 0.431$ ）

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等を①については法定地上権、②については使用借権と判定し、その割合を上記のとおり査定した。

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	1,130,000	-280,000		0.70	0.70	420,000
2	1,270,000			0.70	0.70	620,000
3	740,000	+230,000	—	0.70	0.70	480,000
4	130,000	+50,000	—	0.70	0.70	90,000
一括価格（合計）						1,610,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：西海町郊外部の漁家集落内に存し、需要者が相当程度限定され、極めて市場性が低いと判断されることから、市場滞留期間及び市場性の減退の程度等を勘案のうえ市場性修正を行った。

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 西海（県）－5

所 在：西海市西海町面高郷字村1463番1
価 格：6,700円/㎡
位 置：さいかい交通「面高」バス停の西方約160m
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：377㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：南東4m県道に接面
用 途 指 定 等：都市計画区域外
地 域 の 概 要：一般住宅、漁家住宅が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 1,623,423円
物件2 476,995円
物件3 2,415,369円
物件4 107,014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（1）・（2）

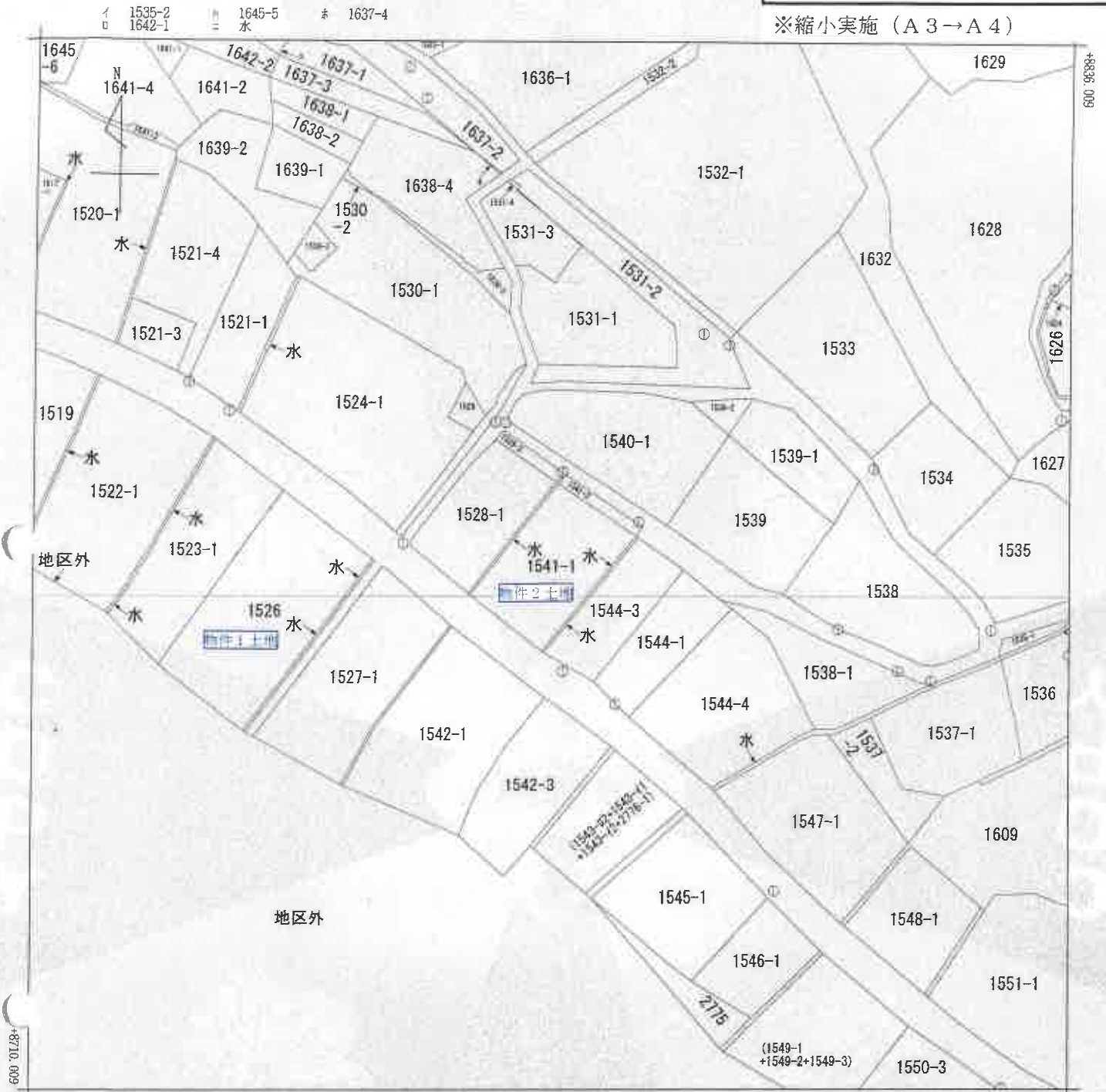
以 上





法第14条地図写

※縮小実施 (A3→A4)



+16231.932 (座標値種別: 図上測定)

地番区域見出
西海町面高郷

請求部	所在	西海市西海町面高郷字前岳ノ城				地番	1541番1			
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	昭和40年9月				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7年3月26日
長崎地方法務局佐世保支局

請求番号: 14-1

登記官

登記年月日：昭和41年2月2日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年3月26日 長崎地方法務局佐世保支局 登記官

家屋番号 285601 1526-1

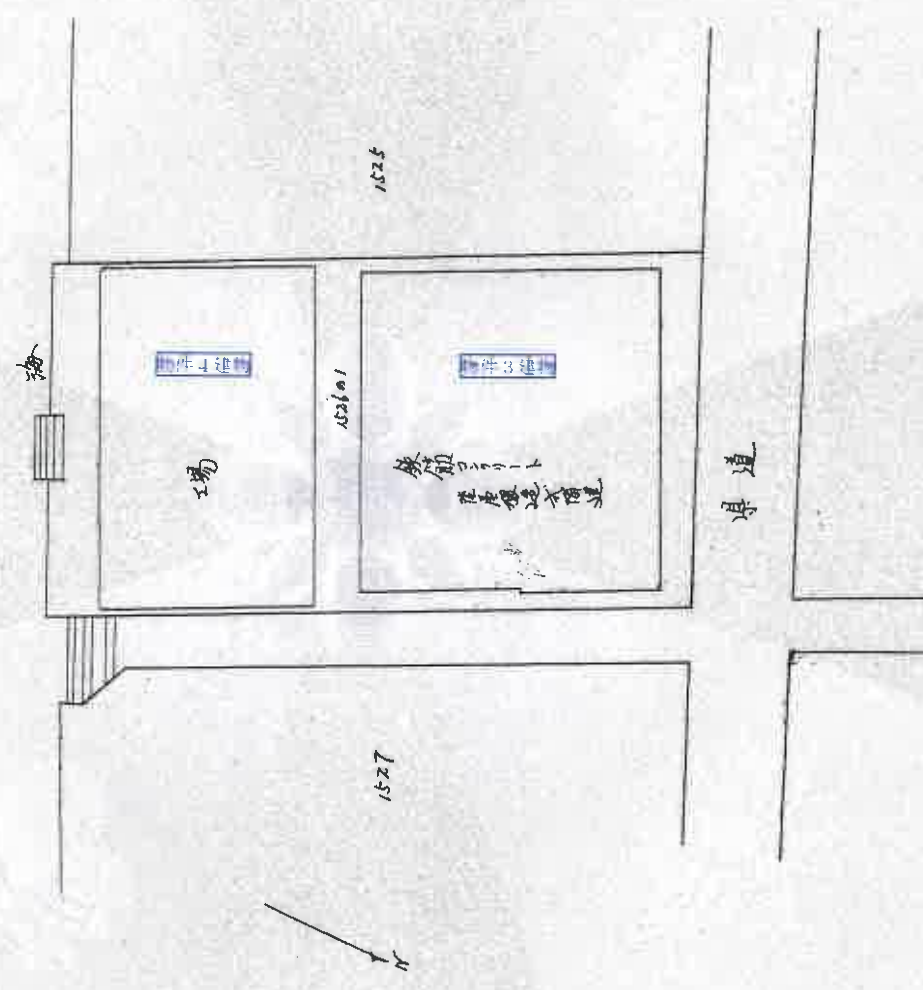
建物の所在 西海市 町 面旗子新部町地町面旗子新部町地1526-1

建 各 階 図 面 図



作 製 年 月 日 者
昭 和 41 年 1 月 27 日 作 製 者

申 請 人



縮 尺 1/200

(長崎土地家屋調査士会長崎支部用紙)

建物図面・各階平面図写

※縮小実施 (A3→A4)

国土通規文様式第十四号

登記年月日：昭和41年2月2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7年3月26日 長崎地方法務局佐世保支局 登記官

長崎市地家屋調査士会

建物各階図面図面

家屋番号 1526-1

建物の所在 長崎県佐世保市西海町西海1526番1

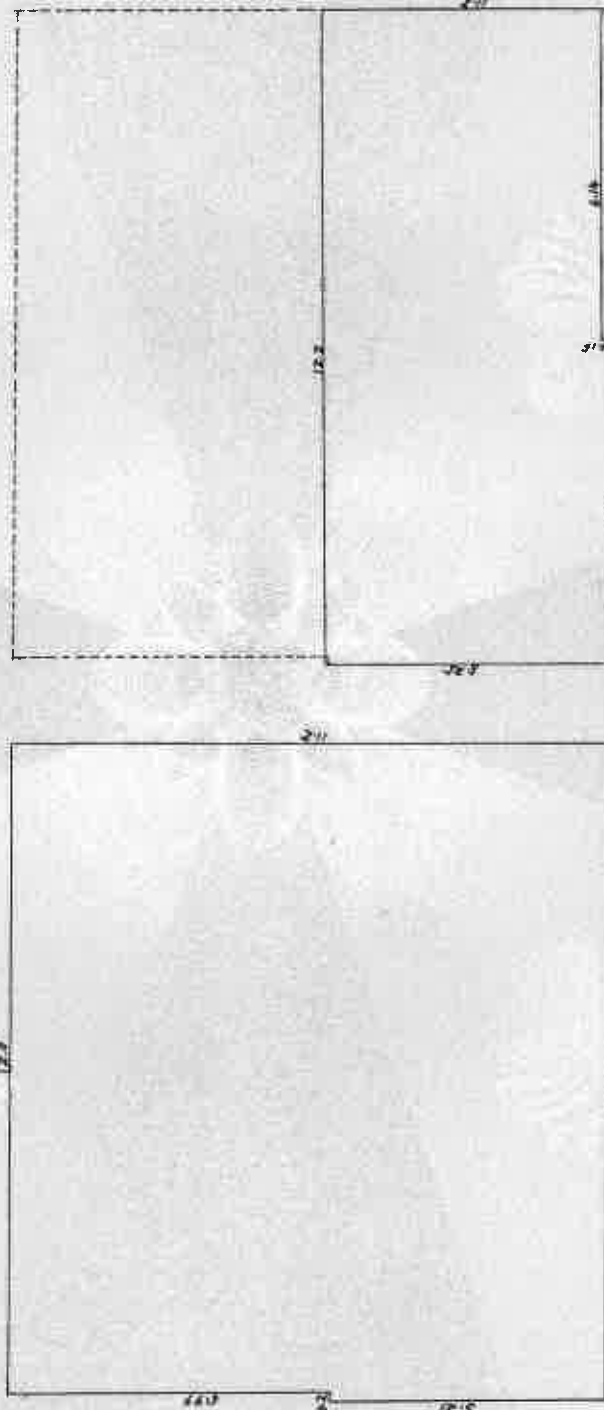
西海市

285602

一階

二階

昭和41年1月27日 製作
製作年月日 申請人



縮尺 1/100

(長崎土地家屋調査士会長崎支部用紙)

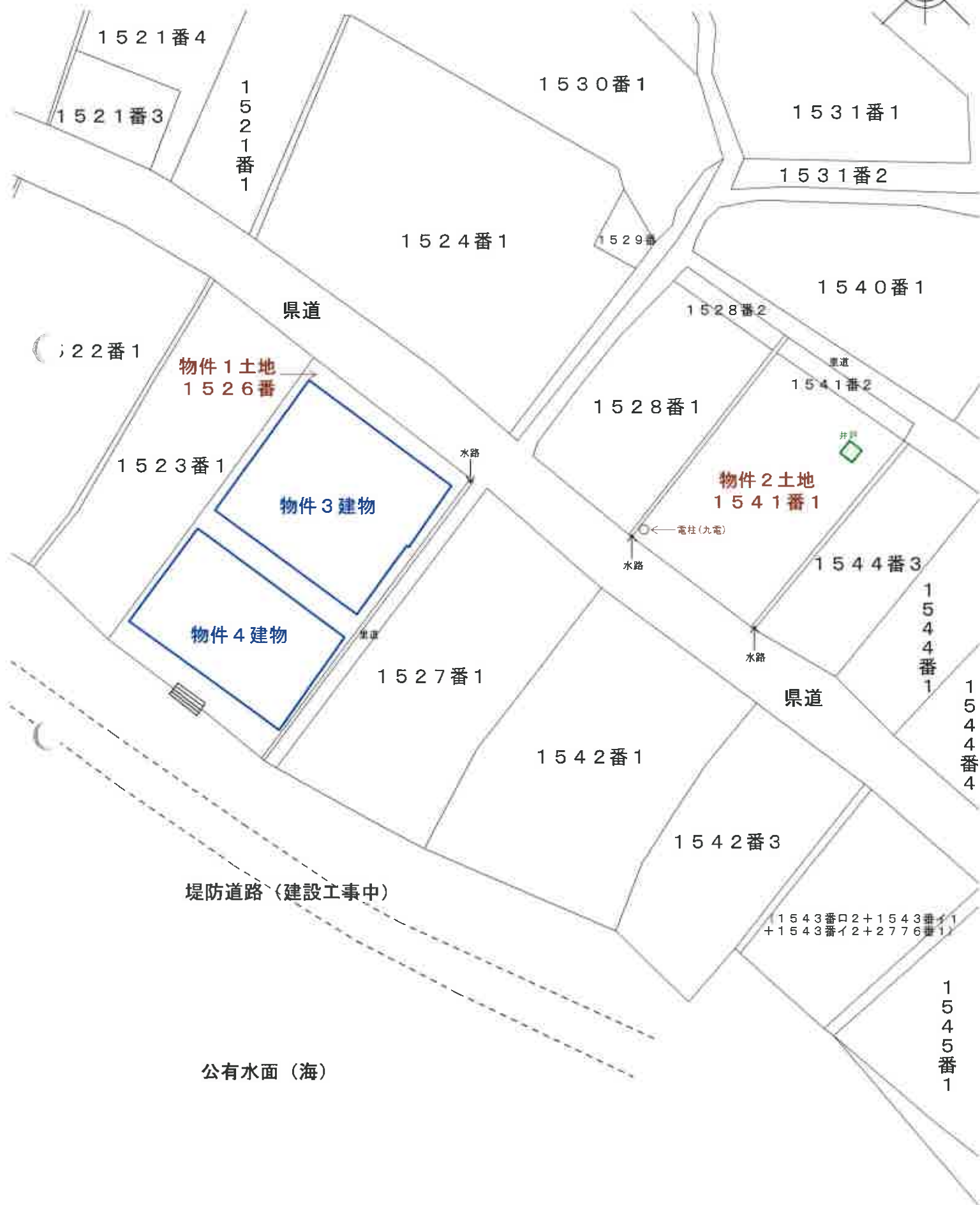
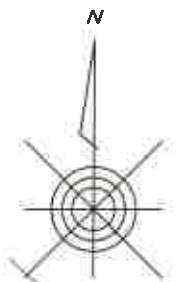
建物図面・各階平面図写

※縮小実施 (A3→A4)

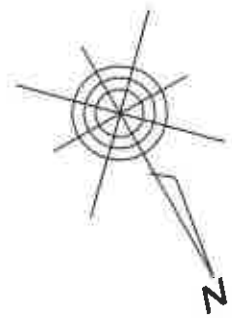
長土地調文様式第十四号

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。



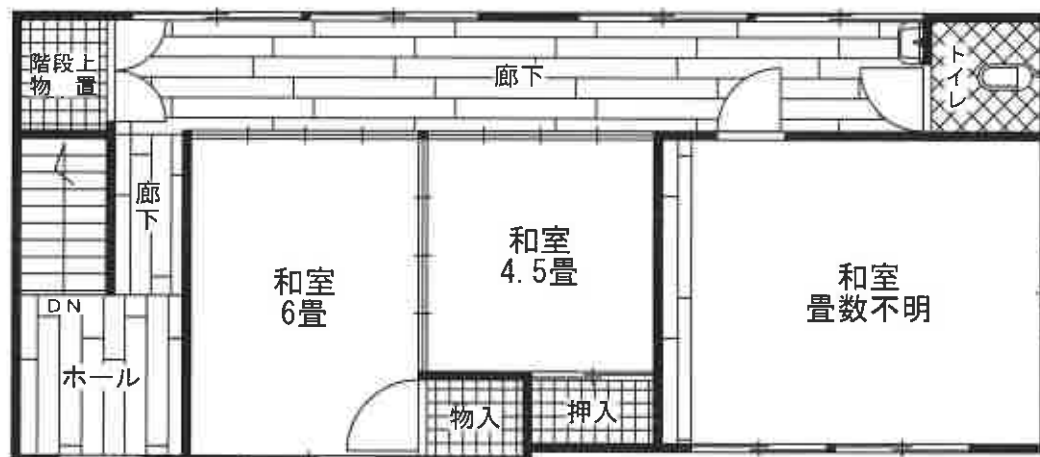
間 取 図 (1) (物 件 3 建 物)



1 階

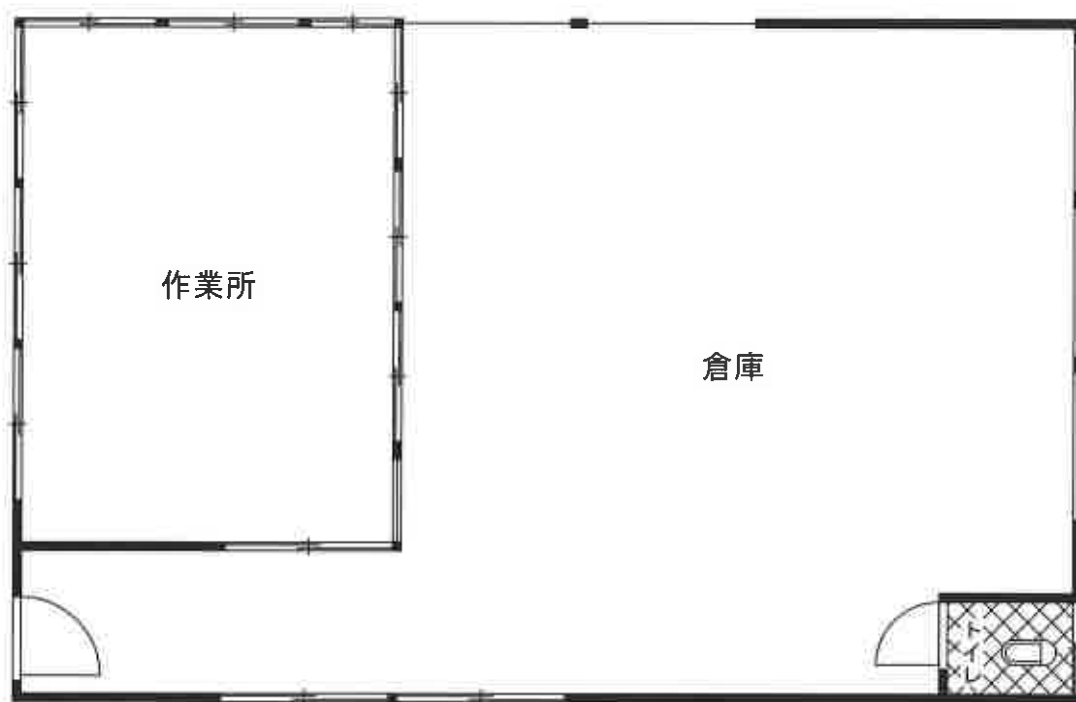
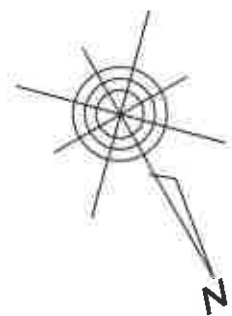


2 階



※ 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、畳の枚数をもとに表示している。

間 取 図 (2) (物 件 4 建 物)



※ 間取りの配置等を概略的に表示したものである。