

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 24 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 11 月 10 日から 令和 7 年 11 月 17 日 午後 4 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 11 月 20 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 7 年 12 月 11 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 7 年 10 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	5,580,000 4,464,000		1,116,000	227,974	48,851



物 件 目 録

- 1 所 在 佐世保市下京町
地 番 1 6 番
地 目 宅地
地 積 1 5 4 . 1 8 平方メートル
共有者 A 持分 4 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7 年 9 月 3 0 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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

駐車場として使用されている。使用者の占有権原は買受人に対抗できない。

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 6 番）の登記が存在する。
- ・本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 佐世保市下京町

地 番 1 6 番

地 目 宅地

地 積 1 5 4 . 1 8 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

令和7年(ヌ)第 8号
令和7年 6月26日受理
令和7年 8月 7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 佐世保市下京町
地 番 1 6 番
地 目 宅地
地 積 1 5 4 . 1 8 平方メートル
共有者 A 持分 4 分の 1

(

(

(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 ☐	
占有者	☐ 債務者 ☒ パラカ株式会社	
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(賃貸借契約書)の要旨		
占有権原	☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	平成23年11月17日	
最初の契約日	平成23年11月9日	
契約等期間	平成23年11月17日から ☒ 平成26年11月16日まで 3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	令和6年11月17日から ☒ 令和7年11月16日まで 1年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等貸主	☒ 所有者ら ☐ 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	毎月 金330,000円(毎月末日限り,翌月分支払) ☐ 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

- 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	佐世保市下京町 16番地
家屋番号	16番
種 類	店舗
構 造	木造瓦葺2階建
床 面 積	1階 74.38㎡
	2階 74.38㎡

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（以下「本件土地」という。）の形状は、法14条地図、地積測量、現地概測等から、概ね、土地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 [土地の占有権限に関する意見]

本件土地は、駐車場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。

③ [接面道路に関する意見]

本件土地の北東側は、幅員約8mの市道（上京下京町2号線）に、南東側は、幅員約11mの市道（下京万津町線）に、それぞれ接面している。

④ [その他の意見]

- ・ 本物件は、共有持分4分の1が対象となっており、買い受けた場合、物件全てを当然に利用できるものではないことから注意を要する。
- ・ 株式会社パラカとの賃貸借契約に基づく月額賃料として、相当額の支払いを受けている。
- ・ 本物件上に設置されている駐車場機器類、看板及び自動販売機は、賃貸借契約に基づき、占有者パラカ株式会社が設置したもので、同社の所有である。

なお、同社との賃貸借契約が終了した場合、前記機器類を含めて同社が設置した設備は、全て同社が撤去することになっており、その際、アスファルト、コンクリート舗装及びペイントされた車室ラインは、そのままの状態での返却されることになっている。

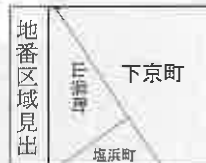
以 上

(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
R7年6月27日 (金) 14:21-14:31	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6月27日 (金) 14:53-15:02	物件所在地	物件特定、外観及び占有関係等調査
R7年7月28日 (月) 14:55-15:03	株式会社パラカ担 当者から電話聴取	占有関係等調査
R7年8月5日 (火) 12:30-12:42	物件所在地	駐車場設備関係等調査
(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 を立ち合わせ、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

+20852.835



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。

公用

登記年月日：令和4年4月11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6月27日 長崎地方広務局佐世保支局

登記官

A3→A4への縮小書面

地 積 測 量 図

地 番	16
土地の所在	佐世保市下京町

02085
⑤

座 標 求 積 表

地 番	測 点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1)Yn	距 離
16	032204	18679.735	20789.567	300818.452440	15.84
	032203	18666.572	20798.387	-153961.885856	2.91
	032202	18663.719	20797.815	-113531.402677	6.64
	032201	18660.013	20792.304	-201584.120439	9.48
	032207	18667.883	20787.012	-171427.169589	6.97
	032206	18673.665	20783.121	-88307.761785	1.50
	032205	18674.911	20782.283	120378.476306	8.74
		備 面 積		-308.360112	
		地 積		154.1800560	
				154.18	m

02083
⑤

基 準 点 リ ス ト

点 名	X 座 標	Y 座 標	標 高
02082	18646.153	20769.703	金属板
02083	18697.126	20747.366	金属板
02085	18717.373	20765.977	金属板
02086	18659.341	20806.579	金属板

測 地 系	世界測地系
座 標 系	I 系
測量年月日	令和4年2月15日

02082
⑤

凡 例

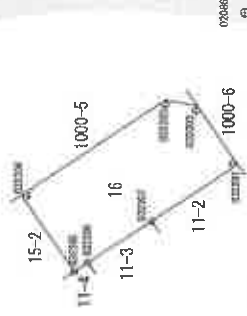
田	プラスチック板
斜線	金属プレート
点	金属板
点	コンクリート杭
点	石 杭
点	計 算 点

作 成 者

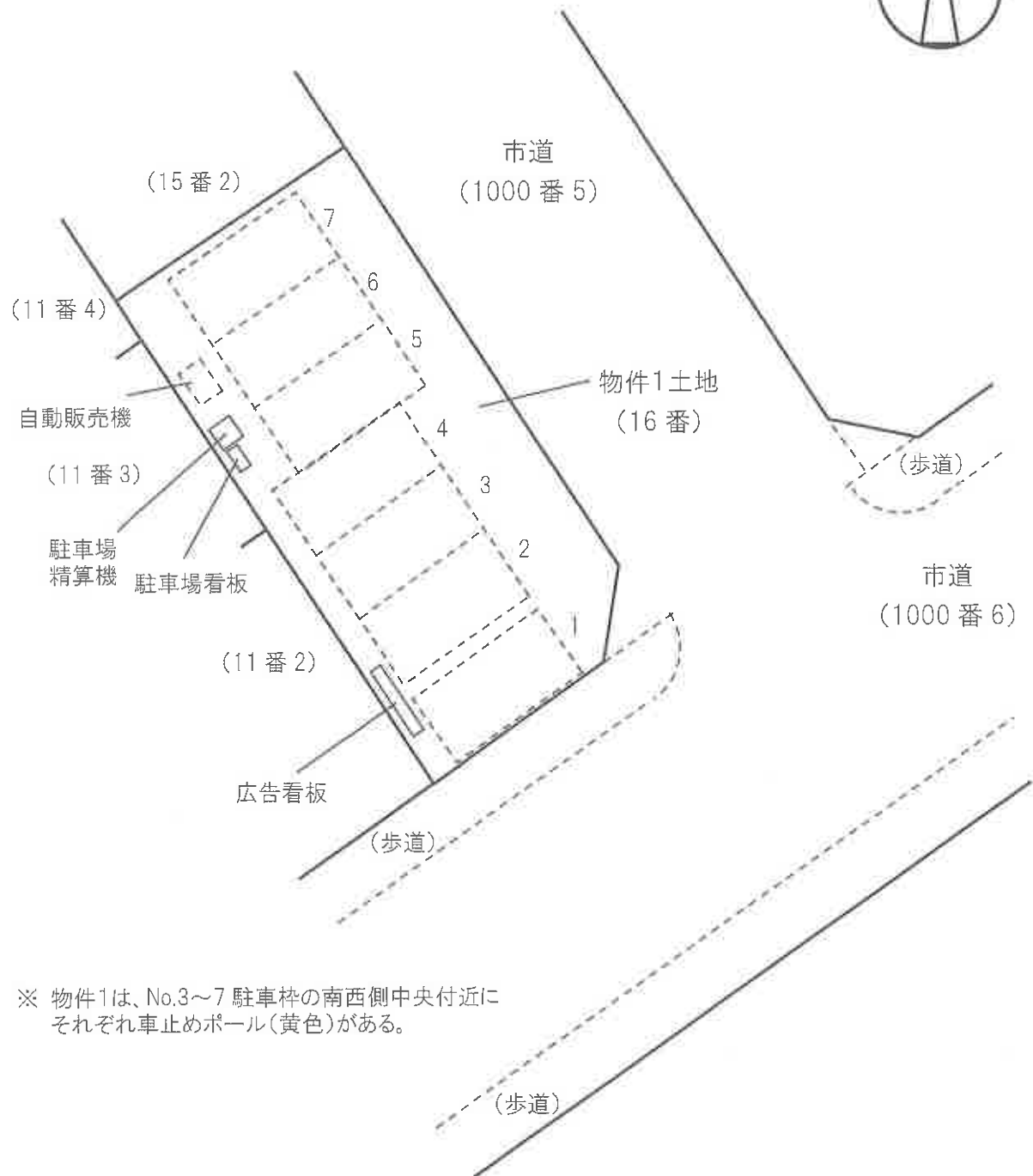
計画機関

(令和4年2月28日作成)

縮尺 1/500



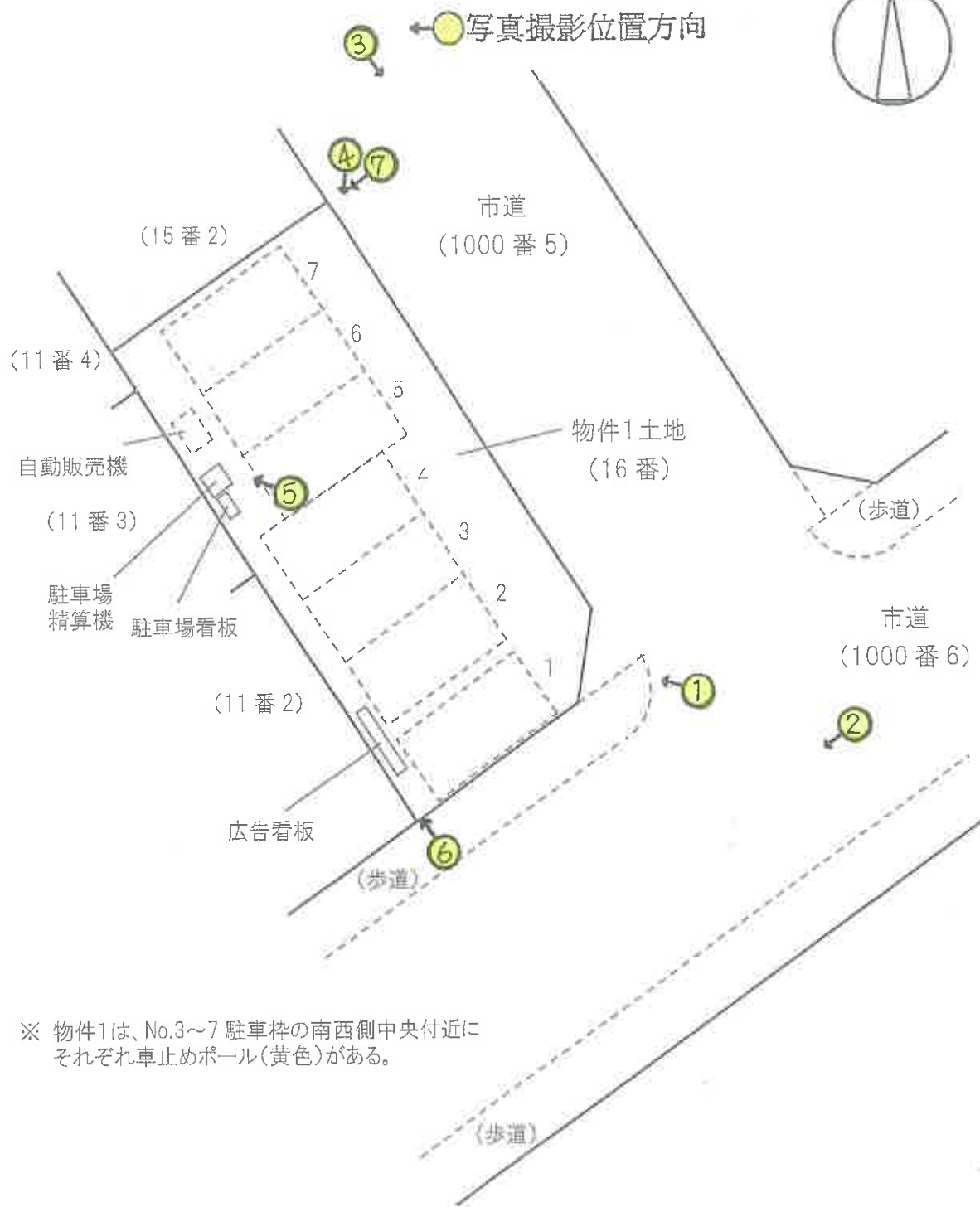
土地位置関係図



※ 物件1は、No.3～7 駐車枠の南西側中央付近に
それぞれ車止めポール(黄色)がある。

※ 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。

土地位置関係図



※ 物件1は、No.3～7 駐車枠の南西側中央付近にそれぞれ車止めポール(黄色)がある。

※ 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。

①



物件 1

接道状況

②

接道状況

③



市道



市道

物件1北側の状況

④



駐車場設備及び自販機

⑤



境界標（南側）

⑥



境界標（北側）

⑦



令和7年（ヌ）第8号
令和7年6月26日受理
令和7年7月7日現地調査
令和7年8月12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

物件番号	評 価 額
物件1（土地）	金5,580,000円

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、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	佐世保市下京町 16番 宅地 154.18㎡ A 持分4分の1	
番号	特 記 事 項		
1	物件1土地は、共有持分4分の1を対象とする評価である。 また、物件1土地は、一時使用駐車場用地賃貸借契約に基づき、現在賃貸中である。		

※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 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通 (道路距離)	J R佐世保線「佐世保」駅の北西方・道路距離約 640m 最寄バス停「京町」の南西方・約 210m（徒歩約 3 分）	
付近の状況	飲食店を中心とする低層建物が建ち並び駐車場が介在する商業地域。 物件1の存する地域は、佐世保市の中心的商業地域である四ヶ町商店街（アーケード）背後の商業地域で、飲食店街の一角に存する。当該地域の需要は高く、今後も現状を維持するものと予測する。また、地価は今後も上昇傾向で推移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	市街化区域 商業地域 80% 600% 防火地域 駐車場整備地区、長崎県屋外広告物規制（第3種許可区域）、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（都市機能誘導区域、居住誘導区域A）。
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	154.18 m ² ※不動産登記法第14条第1項地図があり、形状及び地積は公簿とほぼ一致するものと思料する。 ほぼ長方形 (南東側) 約 7m・約 17.7m 平坦 角地
接面道路の状況	① 南東側：幅員約 11 mの舗装市道「下京万津町線」（両側歩道付） ② 北東側：幅員約 8 mの舗装市道「上京下京町2号線」（①、②いずれも建築基準法第42条1項1号道路） 高低差：ほぼ等高 接面道路との関係：角地 セットバック：なし	

土地の利用状況等	物件1土地は、一時使用駐車場用地賃貸借契約に基づき賃貸中で、コイン駐車場として利用されている。 当初の契約日：平成23年11月9日 最新の契約期間：令和6年11月17日から令和7年11月16日まで 1年間 賃料：月額330,000円（消費税等含む） 物件1土地の占有関係の詳細については、執行官の「現況調査報告書」のとおりである。 物件1には、賃借人がアスファルト舗装を施し、駐車場設備、看板、自動販売機等を設置している（以上、目的外）。 物件1の境界には、境界を示すプレートが設置されており、法14条地図及び地積測量図があるため、復元は容易である。 （附属資料「土地位置関係図」参照。）	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	北東側前面道路に本管あり（現在メーター撤去済） 北東側前面道路に配管あり（現在使用なし） 北東側・南東側前面道路に配管あり（現在使用なし） （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	下記により、取引上のリスクがあると判断し、これらを総合して市場性修正を行った。 (1) 土地持分4分の1のみが対象 土地持分4分の1が対象であるため、買受人の意思のみで土地利用を決定することは困難であるので、注意を要する。よって、市場性が劣る可能性がある。 (2) 旧建物の登記（家屋番号：16番）が残されている。 現在旧建物は撤去済みであるが、その基礎等が完全に撤去済みであることの確認は取れなかった。 (3) 埋蔵文化財包蔵の可能性 佐世保市教育委員会文化財課での調査の結果、物件1は現段階で周知の埋蔵文化財の包蔵地の該当はない。 (4) 土壌汚染 物件1は、官公署における公的資料からは土壌汚染が存在することを示す資料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。	

第5 評価額算出の過程

本件においては、目的物件が賃貸中であるので、基礎となる価格（公示価格等からの規準価格）及び収益価格をそれぞれ求め、調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 基礎となる価格

物件1 土地（更地）の価格を、公示価格等を規準として、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	219,000	1.05	154.18	—	1/4	8,860,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 佐世保 5-7

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(公示価格等)} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\ 200,000 \text{ 円/㎡} & \times 101.8/100 & \times 100/100 & \times 100/93 & = & 219,000 \text{ 円/㎡} & \\ & & & & & & \text{(千円未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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：なし

◇地域格差：環境条件－7

$$(100 - 7) / 100 \times 100 = 93$$

イ 個別格差：画地条件(角地 1.05)

ウ 地 積：登記数量

エ 建付減価：建物の敷地ではないため不要

2 収益価格

物件1 土地（更地）の収益価格は、総収益を粗利回りで還元して、次のとおり求めた。

物件 番号	総収益 (円) ア	賃料等 補正 イ	粗利回り ウ	その他 補正 エ	共有持分 オ	収益価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ÷ウ×エ×オ
1	3,960,000	0.90	0.10	0.99	1/4	8,820,000

ア 総収益：実際支払賃料（月額）330,000 円×12 ヶ月＝3,960,000 円

イ 賃料等補正：同一用途で地域の標準的な賃貸条件と比較して、補正率を 0.90（－10%）と査定した。

ウ 粗利回り：近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益の安定性等を勘案し、粗利回りを10%と査定した。

エ その他補正：賃料水準の持続妥当性等を勘案して、補正率を0.99（－1%）と査定した。

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

基礎となる価格（公示価格等からの規準価格）及び収益価格が下記のとおり試算された。

これらのうち、基礎となる価格を重視し、収益価格を比較考量して、物件1の価格（調整後の価格）を求めた。

① 基礎となる価格	8,860,000
② 収益価格	8,820,000
③ 調整後の価格	8,860,000

(2) 評価額の判定

物件 番号	調整後の価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) 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	8,860,000	—	1.00	0.90	0.70	5,580,000

ウ 占有減価修正：必要ない。

エ 市場性修正：物件1は前記のとおり取引上のリスクがあるため、市場性の劣る程度及び買受人の権利行使の可能性の程度等を考慮して、市場性修正率を－10%と査定した。

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 地価公示価格（佐世保 5-7）

所 在：佐世保市山県町 1 番 2
価 格：200,000 円／㎡
位 置：「佐世保」駅北西方約 650m
価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日
地 積：149 ㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南東側幅員約 11m 市道
用 途 地 域 等：市街化区域、商業（80%/600%）、防火
地 域 の 概 要：小売店舗、飲食店等が建ち並ぶ商業地域

2 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物 件 1	24,081,374 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（不動産登記法第 14 条第 1 項地図）
- 4 地積測量図
- 5 土地位置関係図

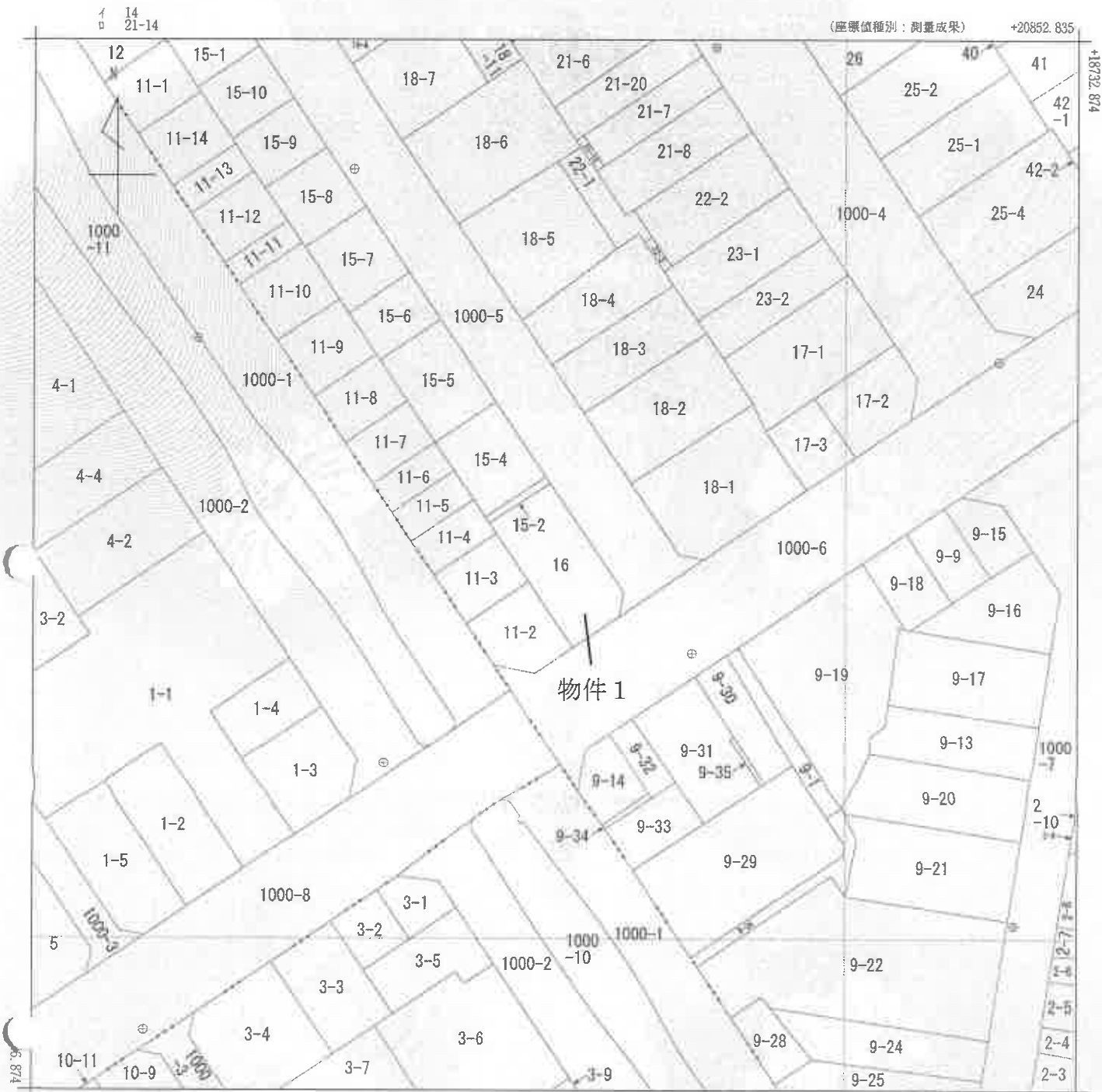
以 上



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。



国土地理院の地理院地図をもとにおよその範囲を示したものである。



請求部		所在地				地番		16番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	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	令和4年3月15日			備付年月日(原図)	令和4年3月31日			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。

※A3版をA4版に縮小済。

令和7年6月30日
長崎地方方法務局佐世保支局
登記官

請求番号：15-1
(1/1)

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6月30日 長崎県佐世保市下京町

長崎県佐世保市下京町

登記官

※ A 3 版を A 4 版に縮小済。

地 番 16 地 積 測 量 図

土地の所在 佐世保市下京町

02085
⑤

座 標 求 積 表

地 番	測 点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	距 離
16	032204	18679.735	20789.567	300818.452440	15.84
	032203	18666.572	20798.387	153961.885856	2.91
	032202	18663.719	20797.815	-113531.402677	6.64
	032201	18650.013	20792.304	-201584.120439	9.48
	032207	18667.883	20787.012	-171427.169589	6.97
	032206	18673.565	20783.121	-88307.761785	1.50
	032205	18674.911	20782.283	120378.476306	8.74
		倍 面 積		-308.360112	
		地 積		154.1800560	m ²

02083
⑤

基 準 点 リ ス ト

点 名	X 座 標	Y 座 標	備 考
02082	18646.153	20769.703	金属板
02083	18697.126	20747.366	金属板
02085	18717.373	20765.977	金属板
02086	18659.341	20806.579	金属板

測 地 系	世界測地系
座 標 系	I 系
測量年月日	令和4年2月15日

02082
⑤

凡 例

田	プラスチック板
刈	金属プレート
出	金属板
刈	コンクリート板
刈	石 板
○	計 算 点

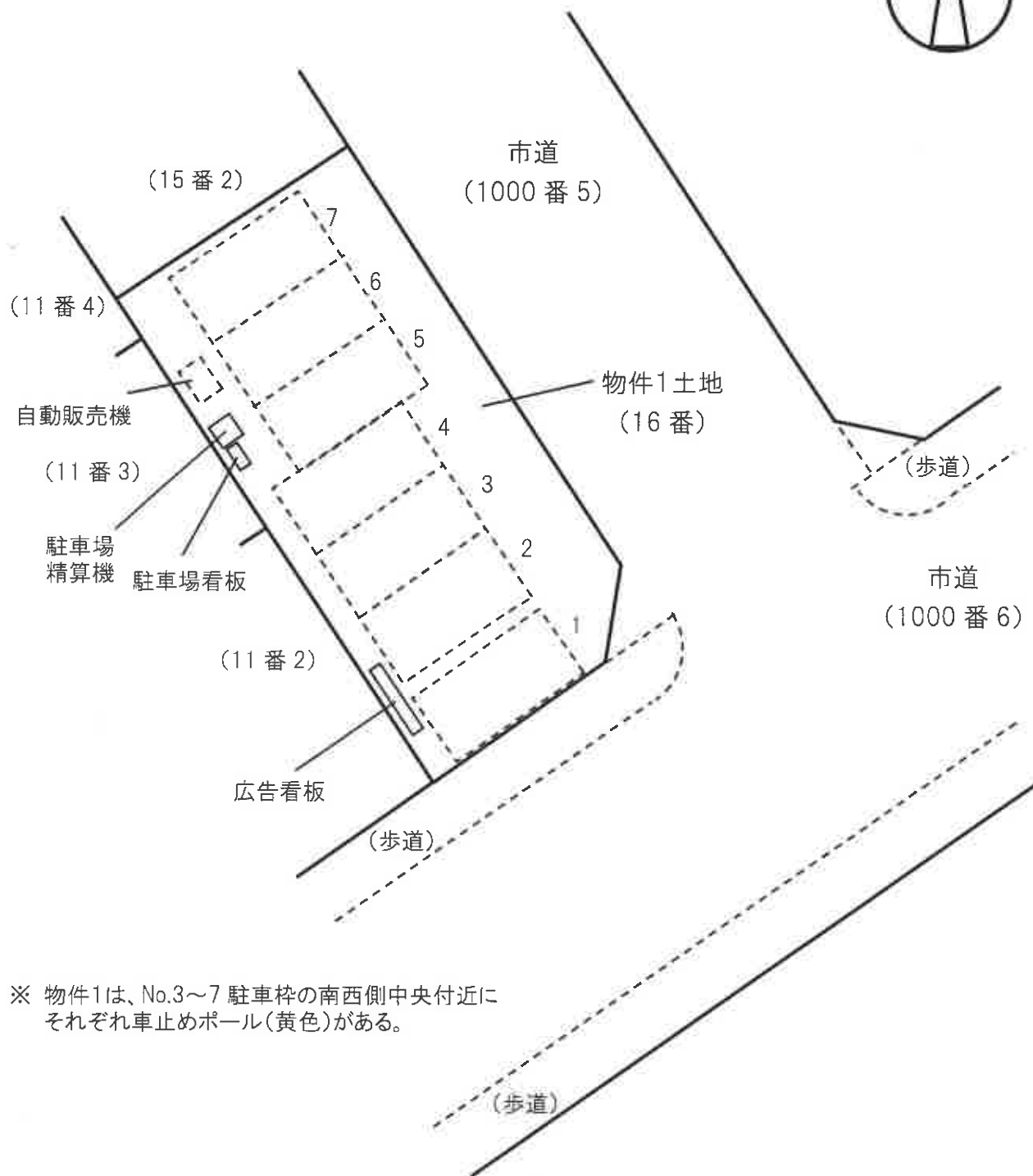
作 成 者

計画機関

縮尺 1/500

(令和4年2月28日作成)

土地位置関係図



※ 物件1は、No.3～7 駐車枠の南西側中央付近にそれぞれ車止めポール(黄色)がある。

※ 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。