

様式第1号

物件番号

R7教環03

物 件 調 書

土地の概要

所在地	佐世保市小島町433番1			地目	宅地
住居表示				形状	測量図のとおり
面積	(実測面積) 531.33㎡		(登記簿面積) 531.33㎡		
接面道路の幅員及び構造	舗装県道「俵ヶ浦日野線」(建築基準法第42条第1項第1号 幅員約8.5m)				
都市計画法・建築基準法に基づく制限	区域区分	市街化区域	用途地域	第一種住居地域	
	建ぺい率	60%	容積率	200%	
	その他の制限	準防火地域			
所有権を制限する権利設定	無				
私道の負担等に関する事項	私道負担の有無	無	負担の内容		
	道路後退の有無	無	負担の内容		
供給施設の整備状況	供給施設		事業所名		電話番号
	電気	引込可	九州電力(株)佐世保営業所		0120-761-371
	上水道	引込可	佐世保市水道局営業課		0956-25-9662
	下水道	引込可	佐世保市水道局営業課		0956-25-9662
	都市ガス	引込可	西部ガス(株)お客さまサービスセンター		0570-000-312
交通機関(現地から)	鉄道	JR「佐世保駅」まで約3.6km			
	バス	西肥バス「高野谷」停から約100m			
公共施設(現地から)	市役所	佐世保市役所まで	約3.4km		
	中学校	佐世保市立愛宕中学校まで	約2.1km		
	小学校	佐世保市立赤崎小学校まで	約1.7km		
◎参考事項(物件の現況、法令上の制限等に関する特記事項)					
1.上記内容については、事前に県が確認したのですが、その他許可条件や建物の建築制限などがある場合がありますので、詳細及び建物建築の可否など建築基準法の規定に関することについては、事前に買主が県または佐世保市に確認する必要があります。 2.対象地は、間口約23m、奥行約25mで、形状は台形の間置画地であり、前面道路にはほぼ等高で接する土地です。敷地内には2棟の建物及び1棟の倉庫があります。 3.対象地は、土砂災害警戒区域、立地適正化計画区域に指定されています。 4.敷地内に九州電力送配電株式会社が設置する支線があり、令和7年4月1日から令和8年3月31日までの間、年額1,500円で貸し付けている状況です。 5.物件調書は、物件の状況を把握するためのもので、売買契約書の一部となります。					

物 件 調 書

建物の概要

建物概要	所 在	佐世保市小島町433番地1(家屋番号433番1の1)
	構 造	木造セメント瓦葺2階建
	用 途	居宅
	床 面 積	1階62. 21㎡、2階30. 31㎡、合計92. 52㎡
	建築年月日	昭和57年2月5日
使用資材等	基 礎	布基礎
	屋 根	瓦葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	合板、ラスボード下地じゅらく塗等
	天 井	合板、石綿板等
	床	合板、畳等
	建 具	アルミ等

◎参考事項(物件の現況等)

- 1.当該建物は、築43年を経過しており、屋根等の躯体・基本的構造部分や電気、給排水、衛生等の諸設備については相当の自然損耗・経年変化が認められるところですので、現況建物の解体撤去が、敷地として最有効使用と判定しています。買主はそれを承認・前提として契約書所定の代金で本件を購入するものとします。引渡後に自然損耗、経年変化による劣化・腐食等を原因として仮に雨漏り、水漏れ、諸設備に故障等があったとしても、それらは隠れた瑕疵に該当するものでなく買主の責任と費用で補修するものとし、県に法的請求・費用負担等を求めないものとします。
- 2.本物件については、シロアリ等の害虫被害に関する専門的調査は実施しておりません。そのため、床下や壁内部などにシロアリ被害が存在する可能性があります。引渡後にシロアリ等の害虫被害が判明した場合であっても、それらは隠れた瑕疵に該当するものではなく、買主の責任と費用で補修するものとし、県に法的請求・費用負担等を求めないものとします。
- 3.アスベスト調査の結果、台所の壁や浴室の天井の成形板等の複数個所にアスベストが含有していることが判明しています。解体にあたり、必要に応じて資料を提供します。
- 4.現況のままで引き渡します。
- 5.最低売却価格は、上記の状況を考慮した上で評価を行っています。買主はそれを承認・前提として契約書所定の代金で本件を購入するものとします。

物 件 調 書

建物の概要

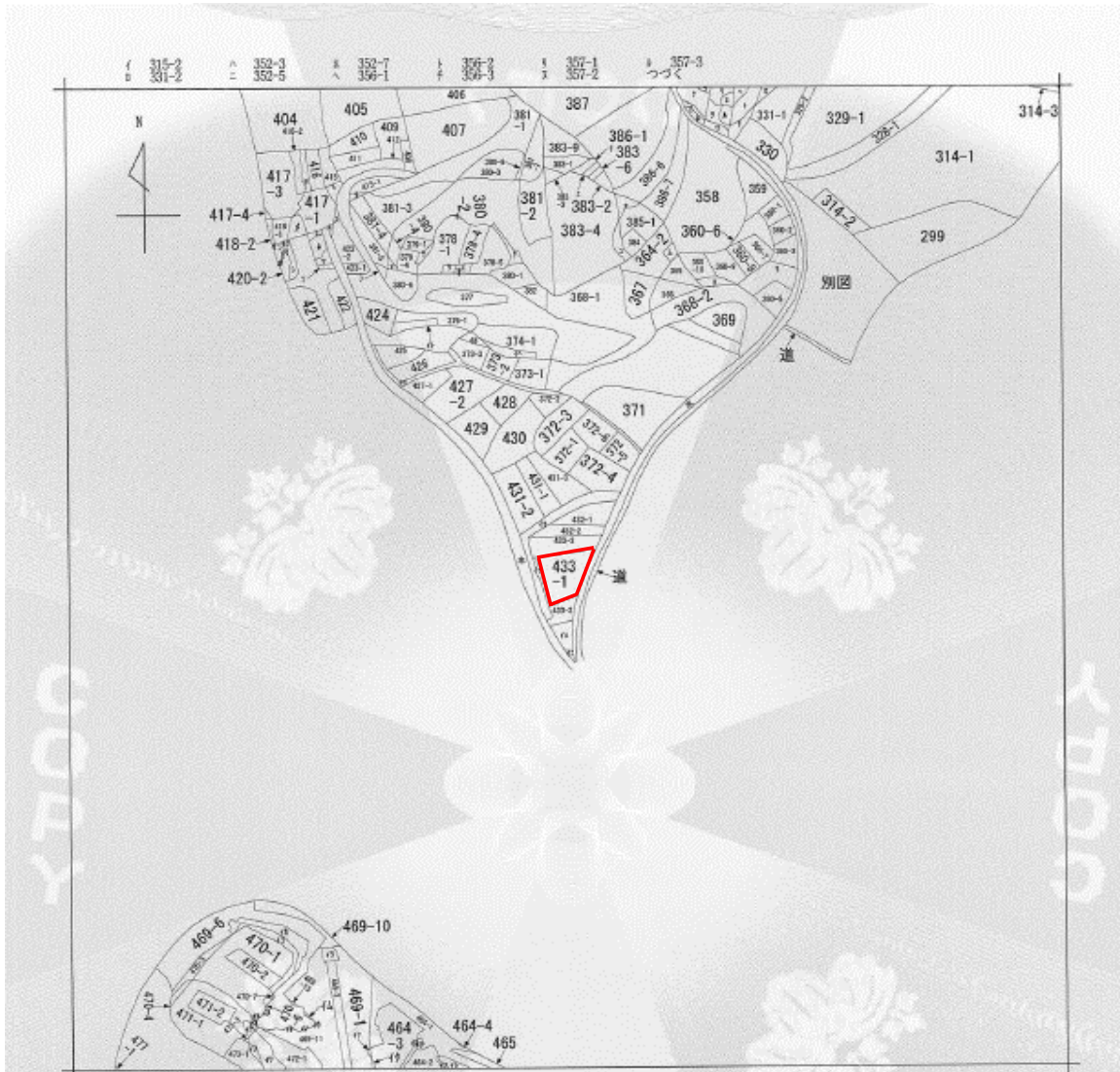
建物概要	所 在	佐世保市小島町433番地1(家屋番号433番1の2)
	構 造	木造セメント瓦葺2階建
	用 途	居宅
	床 面 積	1階62. 21㎡、2階30. 31㎡、合計92. 52㎡
	建築年月日	昭和57年2月5日
使用資材等	基 礎	布基礎
	屋 根	瓦葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	合板、ラスボード下地じゅらく塗等
	天 井	合板、石綿板等
	床	合板、畳等
	建 具	アルミ等

◎参考事項(物件の現況等)

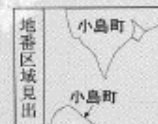
- 1.当該建物は、築43年を経過しており、屋根等の躯体・基本的構造部分や電気、給排水、衛生等の諸設備については相当の自然損耗・経年変化が認められるところですので、現況建物の解体撤去が、敷地として最有効使用と判定しています。買主はそれを承認・前提として契約書所定の代金で本件を購入するものとします。引渡後に自然損耗、経年変化による劣化・腐食等を原因として仮に雨漏り、水漏れ、諸設備に故障等があったとしても、それらは隠れた瑕疵に該当するものでなく買主の責任と費用で補修するものとし、県に法的請求・費用負担等を求めないものとします。
- 2.本物件については、シロアリ等の害虫被害に関する専門的調査は実施しておりません。そのため、床下や壁内部などにシロアリ被害が存在する可能性があります。引渡後にシロアリ等の害虫被害が判明した場合であっても、それらは隠れた瑕疵に該当するものではなく、買主の責任と費用で補修するものとし、県に法的請求・費用負担等を求めないものとします。
- 3.アスベスト調査の結果、台所の壁や浴室の天井の成形板等の複数個所にアスベストが含有していることが判明しています。解体にあたり、必要に応じて資料を提供します。
- 4.現況のままで引き渡します。
- 5.最低売却価格は、上記の状況を考慮した上で評価を行っています。買主はそれを承認・前提として契約書所定の代金で本件を購入するものとします。

物件調査

公図



(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	佐世保市小島町				地番	433番1			
出力	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。

(長崎地方方法務局佐世保支局管轄)

令和7年9月30日

長崎地方方法務局

請求番号: 13-1
(1/2)

登記官

大瀬賢彦



公用

物 件 調 書

全部事項証明書

公用

長崎県佐世保市小島町433-1

全部事項証明書

(土地)

表 題 部	(土地の表示)		調製	平成7年10月26日	不動産番号	3103000077280
地図番号	[余白]	筆界特定	[余白]			
所 在	佐世保市小島町					[余白]
① 地 番	② 地 目	③ 地 積	m	原因及びその日付〔登記の日付〕		
433番1	宅地	543	57	不詳 〔昭和44年3月28日〕		
[余白]	[余白]	[余白]		昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項 の規定により移記 平成7年10月26日		
[余白]	[余白]	531	33	③錯誤 ④433番1、433番8に分筆 〔令和7年9月10日〕		

権 利 部 (甲 区) (所 有 権 に 関 す る 事 項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	所有権保存	昭和44年3月25日 第4771号	所有者 長 崎 県 順位1番の登記を移記
	[余白]	[余白]	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項 の規定により移記 平成7年10月26日



これは登記記録に登録されている事項の全部を証明した画面である。ただし、登記記録の乙区に登録されている事項はない。

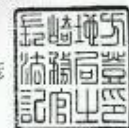
(長崎地方方法務局佐世保支局管轄)

令和7年9月30日

長崎地方方法務局

登記官

大 濱 賢 彦



* 「登記の目的」欄に「相続人申請」と記載されている登記は、所有権の登記名義人(所有者)の相続人からの申請に基づき、
登記官が職権で、申出があった相続人の住所・氏名等を付記したものであり、権利関係を公示するものではない。

* 下線のあるものは特記事項であることを示す。

整理番号 K77285 (1 / 3)

1/1

物件番号

R7教環03

物 件 調 書

全部事項証明書

公用

長崎県佐世保市小島町433-1-1

全部事項証明書

(建物)

表 題 部	(主である建物の表示)	調製	平成7年10月26日	不動産番号	3103000079124
所在図番号	[余白]				
所 在	佐世保市小島町 433番地1			[余白]	
家屋番号	433番1の1			[余白]	
① 種 類	② 構 造	③ 床 面 積	m ²	原因及びその日付〔登記の日付〕	
居宅	木造セメント瓦葺2階建	1階	62.21	昭和57年2月5日新築	
		2階	30.31		
[余白]	[余白]	[余白]		昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成7年10月26日	

権 利 部 (甲 区) (所 有 権 に 関 す る 事 項)

順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	所有権移転	平成4年10月22日 第21581号	原因 平成4年9月10日売買 所有者 長 崎 県 順位2番の登記を移記
	[余白]	[余白]	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項 の規定により移記 平成7年10月26日



これは登記記録に登録されている事項の全部を証明した書面である。ただし、登記記録の乙区に登録されている事項はない。

(長崎地方方法務局佐世保支局管轄)

令和7年9月30日

長崎地方方法務局

登記官

大 瀬 賢 彦



* 「登記の目的」欄に「相続人申出」と記載されている登記は、所有権の登記名義人(所有者)の相続人からの申出に基づき、

登記官が職権で、申出があった相続人の住所・氏名等を付記したものであり、権利関係を公示するものではない。

* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

整理番号 K77285 (2/3)

1/1

物 件 調 書

全部事項証明書

公用

長崎県佐世保市小島町433-1-2

全部事項証明書

(建物)

表 題 部	(主である建物の表示)	調製	平成7年10月26日	不動産番号	3103000079125
所在図番号	[金 白]				
所 在	佐世保市小島町 433番地1			[金 白]	
家屋番号	433番1の2			[金 白]	
① 種 類	② 構 造	③ 床 面 積	m	原因及びその日付〔登記の日付〕	
居宅	木造セメント瓦葺2階建	1階	62.21	昭和57年2月5日新築	
		2階	30.31		
[金 白]	[金 白]	[金 白]		昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成7年10月26日	

権 利 部 (甲 区) (所 有 権 に 関 す る 事 項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	所有権移転	平成4年10月22日 第21581号	原因 平成4年9月10日売買 所有者 長 崎 県 順位2番の登記を移記
	[金 白]	[金 白]	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項 の規定により移記 平成7年10月26日



これは登記記録に登録されている事項の全部を証明した書面である。ただし、登記記録の乙区に登録されている事項はない。

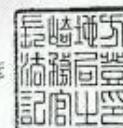
(長崎地方法務局佐世保支局管轄)

令和7年9月30日

長崎地方法務局

登記官

大 瀬 賢 彦



* 「登記の目的」欄に「相続人申告」と記載されている登記は、所有権の登記名義人(所有者)の相続人からの申出に基づき、

登記官が職務で、申出があった相続人の住所・氏名等を付記したものであり、権利関係を示すものではない。

* 下線のあるものは録消事項であることを示す。

整理番号 K77285 (3 / 3)

1/1

物件番号

R7教環03

物件調書

建物図面 各階平面図

公用 登記年月日：昭和57年3月10日

207608 各階平面図 257.3.10

家屋番号 433-1-1 建物図面 各階平面図

建物の所在 佐世保市小島町433-1

1F 8.97 6.42 8.39 x 7.38 = 61.6668 62.2/2.5m

2F 6.42 5.45 6.42 x 4.65 = 30.9180

佐世保市水堀田町老舎土蔵 (昭和57年3月6日作成) 縮尺 1/250 申請人 長崎市江戸区 公立学校共済組合 支部長 柴田 昌雄 縮尺 1/500

製作者 佐世保市水堀田町老舎土蔵 吉迫宏身 (長崎県土地家屋調査士会所属)

請求番号：13-3

公用 登記年月日：昭和57年3月10日

207609 各階平面図 257.3.10

家屋番号 433-1-2 建物図面 各階平面図

建物の所在 佐世保市小島町433-1

1F 8.97 6.42 8.39 x 7.38 = 61.6668 62.2/2.5m

2F 6.42 5.45 6.42 x 4.65 = 30.9180

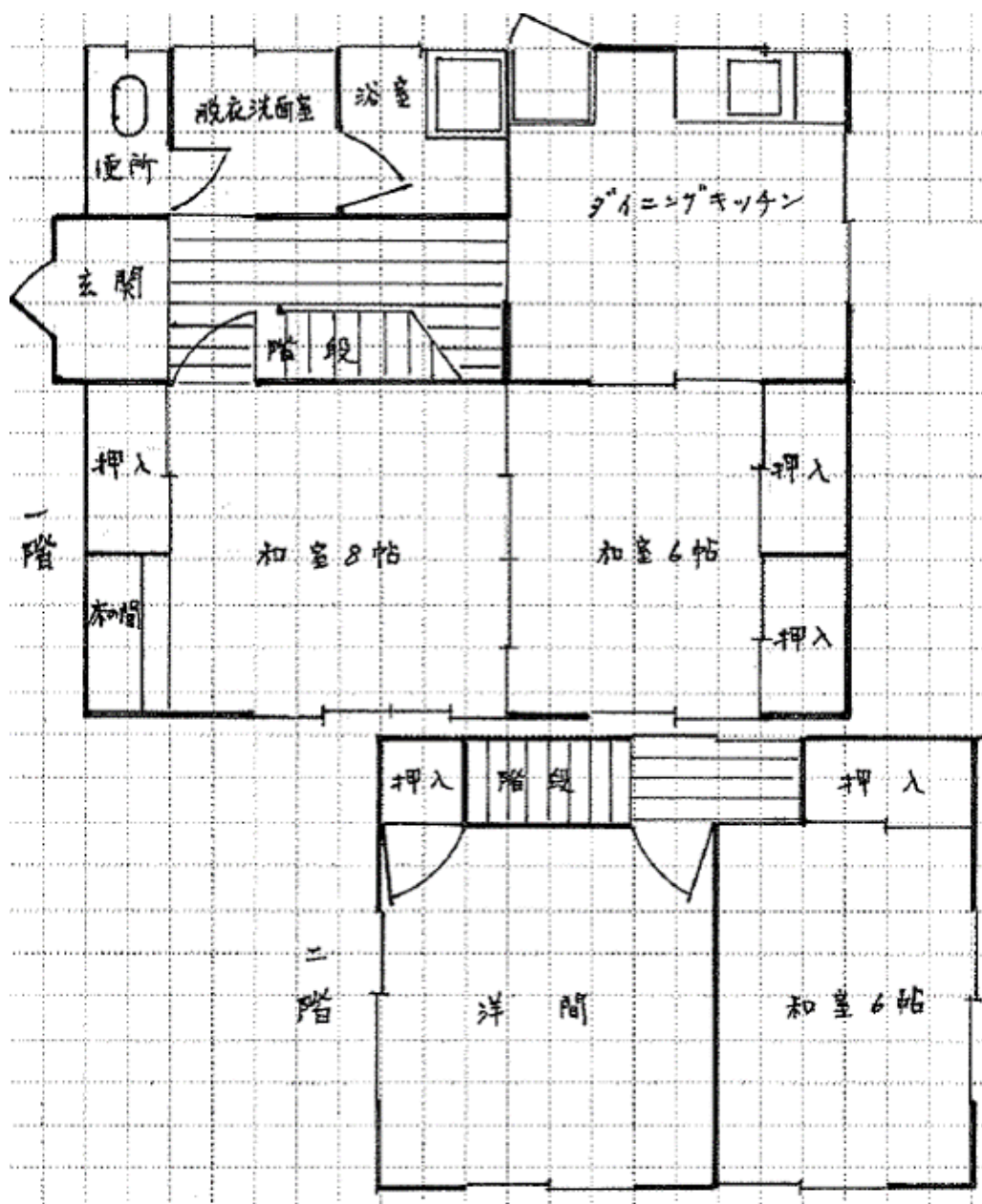
佐世保市水堀田町老舎土蔵 (昭和57年3月6日作成) 縮尺 1/250 申請人 長崎市江戸区 公立学校共済組合 支部長 柴田 昌雄 縮尺 1/500

製作者 佐世保市水堀田町老舎土蔵 吉迫宏身 (長崎県土地家屋調査士会所属)

請求番号：13-4

物件調書

間取り図



家屋番号433番1の1、433番1の2どちらも同じ間取りです。

物件調書

現況写真(建物外観)

道路側正面



南側



北側



裏側倉庫



駐車場



物件調書

現況写真(家屋番号433番1の1)

玄関1



1階和室8帖



2階和室6帖



便所



玄関2



1階和室6帖



脱衣洗面室



DK



2階洋間



浴室



物件調書

現況写真(家屋番号433番1の2)

玄関1



1階和室8帖



2階和室6帖



便所



玄関2



1階和室6帖



脱衣洗面室



DK



2階洋間



浴室

