

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 12 日

長崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 浦 川 敏 朗

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 5 月 3 0 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 7 年 6 月 6 日 午後 4 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 1 0 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 長崎地方裁判所検察審査会会議室
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 7 月 1 日 午前 9 時 5 0 分 場 所 長崎地方裁判所民事部
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、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 3 3 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 5 月 1 2 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）
1～5	840,000 672,000	一括	168,000	23,340	5,001
1	320,000				
2	30,000				
3	470,000				
4	10,000				
5	10,000				
			</		

物 件 目 録

1 所 在 長崎市大鳥町

地 番 2 1 1 番 4

地 目 宅地

地 積 1 3 3. 5 3 平方メートル

所有者 A

2 所 在 長崎市大鳥町

地 番 2 1 2 番 3

地 目 宅地

地 積 1 3. 4 1 平方メートル

所有者 A

3 所 在 長崎市大鳥町 2 1 1 番地 4

家屋 番号 2 1 1 番 4

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 5 2. 6 9 平方メートル
2 階 4 7. 5 2 平方メートル

所有者 A

4 所 在 長崎市大鳥町

地 番 2 1 1 番 2

地 目 宅地

地 積 1 1. 1 8 平方メートル

物 件 目 録

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分3分の1

5 所 在 長崎市大鳥町

地 番 2 1 2 番 2

地 目 宅地

地 積 4. 8 6 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

物 件 明 細 書

令和 7年 3月13日

長崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 堀 田 直 美

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～5】

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, 4】

地籍図上筆界未定である。

【物件番号4, 5】

本件土地(の一部)は通路(私道)として利用されている。

《 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 長崎市大鳥町
地 番 2 1 1 番 4
地 目 宅地
地 積 1 3 3. 5 3 平方メートル

所有者 A

2 所 在 長崎市大鳥町
地 番 2 1 2 番 3
地 目 宅地
地 積 1 3. 4 1 平方メートル

所有者 A

3 所 在 長崎市大鳥町 2 1 1 番地 4
家屋 番号 2 1 1 番 4
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 5 2. 6 9 平方メートル
2 階 4 7. 5 2 平方メートル

所有者 A

4 所 在 長崎市大鳥町
地 番 2 1 1 番 2
地 目 宅地
地 積 1 1. 1 8 平方メートル

物 件 目 録

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 3 分の 1

5 所 在 長崎市大鳥町

地 番 2 1 2 番 2

地 目 宅地

地 積 4. 8 6 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

令和6年(ケ)第 17号
令和7年 1月 7日受理
令和7年 2月21日提出

現況調査報告書

長崎地方裁判所

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 長崎市大鳥町
地 番 2 1 1 番 4
地 目 宅地
地 積 1 3 3 . 5 3 平方メートル

所有者 A

2 所 在 長崎市大鳥町
地 番 2 1 2 番 3
地 目 宅地
地 積 1 3 . 4 1 平方メートル

所有者 A

3 所 在 長崎市大鳥町 2 1 1 番地 4
家屋 番号 2 1 1 番 4
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 5 2 . 6 9 平方メートル
2 階 4 7 . 5 2 平方メートル

所有者 A

4 所 在 長崎市大鳥町
地 番 2 1 1 番 2
地 目 宅地
地 積 1 1 . 1 8 平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分 3 分の 1

5 所 在 長崎市大鳥町
地 番 2 1 2 番 2
地 目 宅地
地 積 4. 8 6 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

C

C

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	長崎市大島町 17 番 5 号		付 近
土 地	物件 4, 5		
現 況 地 目	☐ 宅地 (物件) ☒ 公衆用道路 (物件 4, 5) ☐ 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。 ☒ 上記の者を含む隣接する土地所有者らが、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 (債務者兼所有者)	① 本件建物には、私と家族が居住していましたが、令和6年12月に引越しましたので、それからは空き家になっています。 ② 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。 ③ 物件1及び同4土地が、公図上、筆界未定になっているとのことですが、その事情はわかりません。国土調査には、私は立ち会っていませんが、家族の者が立ち会いました。 ④ 本件建物敷地に通じる通路部分は、私が本件建物を建てたときから今と同じ状態でした。一部嵩上げされているとのことですが、全く知りませんでした。 ⑤ 本件建物は、新築してから増改築は行っていない。 ⑥ 本件建物に関して、シロアリ及び雨漏りといった問題はありませんでしたし、生活するうえでこれといった支障もなかったです。 ⑦ 本件建物内では、猫2匹及び犬2匹を飼っていました。 ⑧ 本件建物及び敷地に残っている動産類は、私の所有です。今後、搬出する予定はありません。 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, 2, 4, 5土地(以下, 併せて「本件土地」という。)の形状は, 法14条地図, 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]

物件1, 2土地は, 一体となって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3枚目記載のとおり認定した。また, 物件4, 5土地は, 隣接する三世帯の共有名義となっており, 同住民らが公衆用道路として利用しており, 同土地の占有関係は, 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]

本件土地の南側は, 幅員約1.6mの市道(大鳥町水の浦町1号線)に接面している。

⑥ [その他の意見]

- ・ 物件1及び4土地については, 公図上, 目的外土地185番16, 同186番, 同189番及び市道を含めて筆界未定となっており, 注意を要する。
- ・ 本件建物内は, 添付した写真のとおり, ペットによるものと思われる損傷個所が, 壁, 床, 畳等に複数箇所見られた。また, 壁には落書きが見られた。

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1月7日 (火) 15 : 10 - 15 : 34	長崎地方法務局	全部事項証明書, 公図等交付申請
R7年1月7日 (火) 16 : 04 - 16 : 37	物件所在地	物件特定, 外観調査, 立入調査日程調整
R7年1月24日 (金) 9 : 37 - 10 : 52	物件所在地	立入調査, 占有関係調査
R7年2月19日 (水) 17 : 31 - 17 : 42	Aから電話聴き取り	占有関係等調査

(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7年 1月24日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 B 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

265-3	^	(185-1+185	85-6+185-7	-9+187+188	92+193+194	09+210+569	(座標値種別: 測量成果)	+33664.295
266-3		-3+185-5+1	+185-8+185	+190+191+1	+205+208+2	233		



大鳥町

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

へ
お
い
-1+569-2+5
69-3)
541-1
541-7
(433+434-1
+434-2+434
-3+434-4+
市道+水)

A3→A4への縮小書面

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1月7日 長崎地方法務局

98358

地積測量図
土地所在

登記
地番 211-4, 1
新

土地の所在 長崎市長崎町
前 211-1 後 新

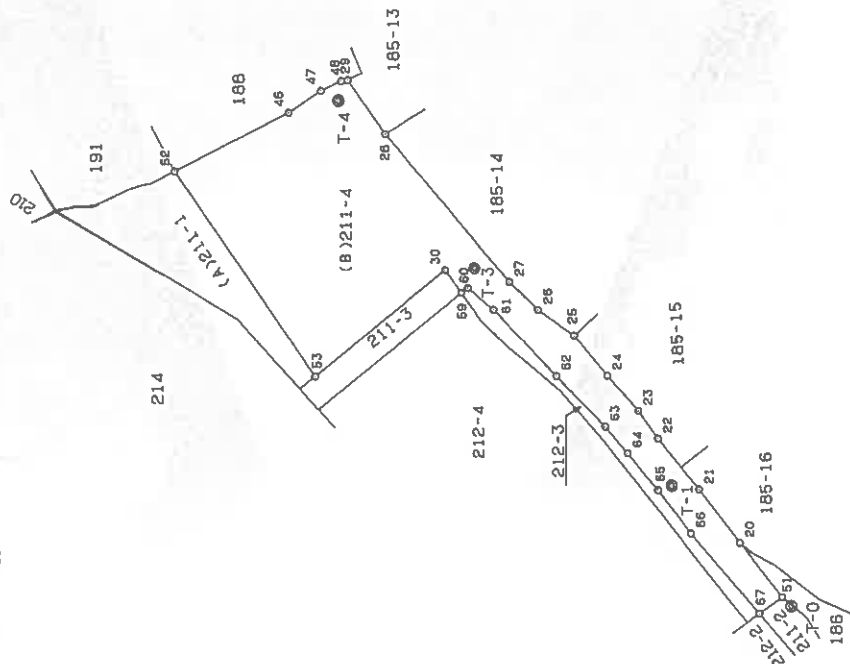
座標求積表

地番	NO	積算	X	Y	辺長	測線
(B)211-4	51	(金置換)	0.420	0.411		20
	20	(金置換)	2.372	2.951	3.203	51-
	21	(金置換)	4.284	5.439	3.138	20- 21
	22	(金置換)	6.237	7.816	3.076	21- 22
	23	(金置換)	7.152	9.102	1.578	22- 23
	24	(金置換)	8.605	10.735	2.186	23- 24
	25	(金置換)	10.145	12.593	2.413	24- 25
	26	(金置換)	11.828	13.788	2.064	25- 26
	27	(金置換)	13.145	15.087	1.850	26- 27
	28	(金置換)	18.941	22.045	9.056	27- 28
	29	(金置換)	20.670	24.534	3.031	28- 29
	48	(金置換)	20.983	24.494	0.316	29- 48
	47	(金置換)	21.932	24.059	1.044	47- 48
	46	(金置換)	23.428	23.060	1.799	47- 46
	52	(金置換)	28.746	20.369	5.960	46- 52
	53	(金置換)	22.214	10.792	11.601	52- 53
	30	(金置換)	16.171	15.654	7.762	53- 30
	59	(金置換)	15.399	14.590	1.315	30- 59
	60	(金置換)	15.089	14.814	0.382	59- 60
	61	(金置換)	13.879	13.814	1.570	60- 61
	62	(金置換)	10.968	10.735	4.237	61- 62
	63	(金置換)	8.720	8.387	3.251	62- 63
	64	(金置換)	7.664	7.150	1.626	63- 64
	65	(金置換)	6.254	5.420	2.232	64- 65
	66	(金置換)	4.669	3.400	2.568	65- 66
	67	(金置換)	1.481	-0.344	4.917	66- 67
	51	(金置換)	0.420	0.411	1.302	67- 51
借面積			267.060288	0.411		
面積			133.5301440	㎡	地積	133.53 ㎡
公積			40.3928	㎡		
(A)211-1	公積	積算	134.537730	㎡		
	總計	地積	133.5301440	㎡		
	總積	坪	1.0076290	㎡	1.00 ㎡	
	總積	坪	0.3048	㎡		

*使用座標名 JEC GEO STATION システム
*公式 $A=1/2 \sum (X_2-Y_1) (Y_1+Y_2)$

符号	X	Y	面積
T-0	0.000	0.000	金置換
T-1	5.597	5.625	金置換
T-3	14.772	15.739	金置換
T-4	21.112	23.606	金置換

朱線部分は、この番の地積測量図の図面が正しい



製作者 土地家産調査士

(長崎県土地家産調査士会 用紙)
(平成4年1月10日作製)

申請人

縮尺 1/250

(1) 令和3年8月20日
本図面は国土調査実施前提出図面である。

A3→A4への縮小書面

(1) 令和3年8月20日
本図面は国土調査実施前提出図面である。

A3→A4への縮小書面

登記年月日：平成4年3月12日

公用

昭和三十九年三月十二日登記

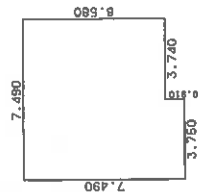
各階平面図

15201

建物平面図

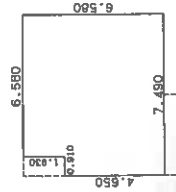
家屋番号
211番4

建物の所在
長崎県大島町211番地4



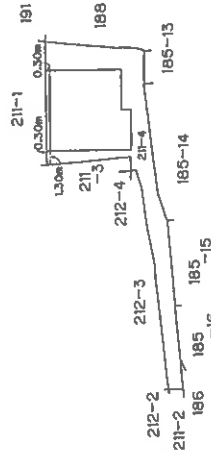
1 階 求 積 表

$3.750 \times 7.490 = 28.087500$
 $3.740 \times 6.580 = 24.609200$
合 計 52.696700
床面積 52.69 m²



2 階 求 積 表

$0.910 \times 4.650 = 4.231500$
 $6.580 \times 6.910 = 45.497800$
合 計 49.729300
床面積 49.73 m²



作製者
土地家屋調査士

昭和三十一年三月一日作成

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

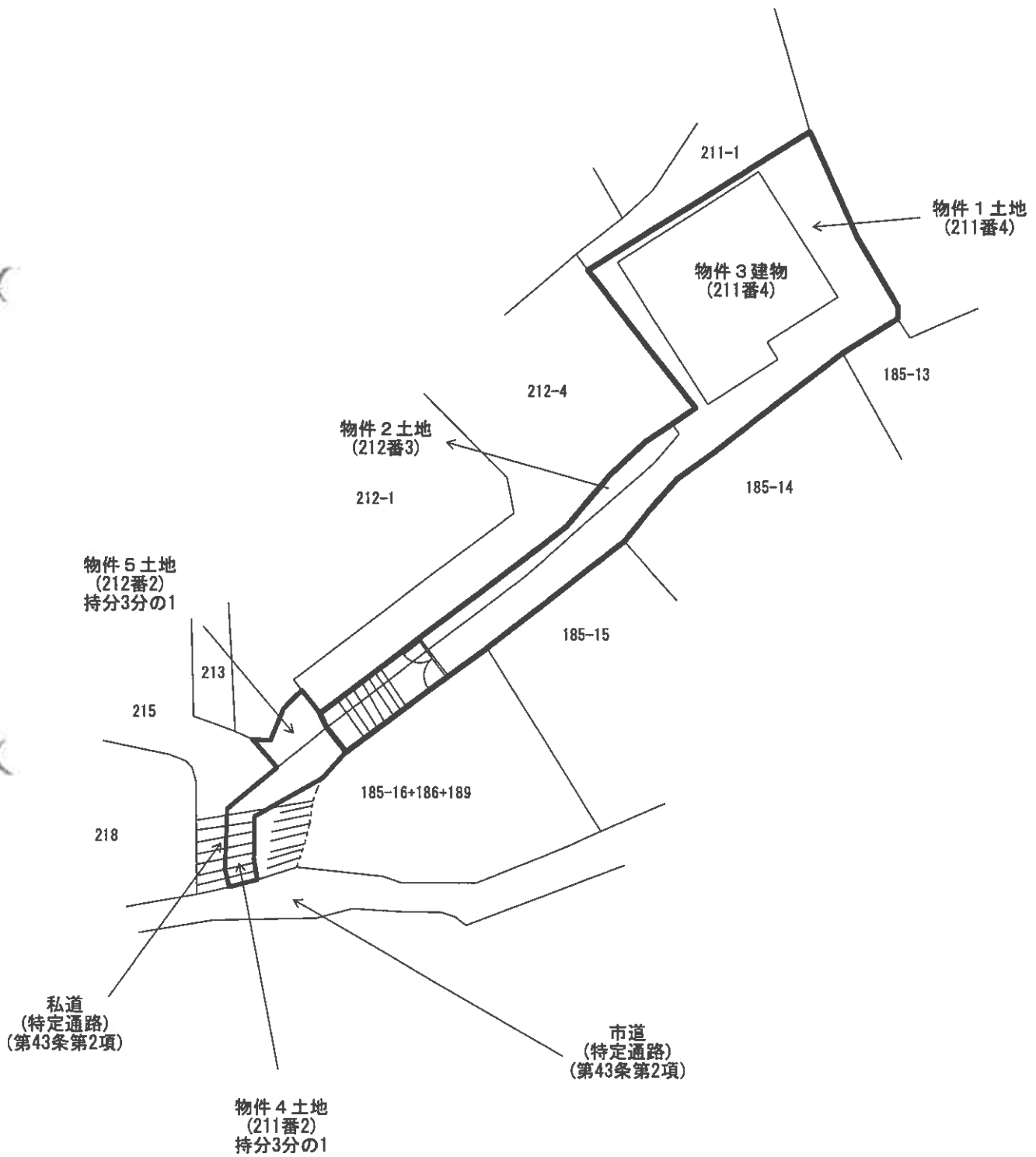
A3→A4への縮小書面

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1月7日 長崎県地方務局

登記官

(長崎県土地家屋調査士会用紙)

土地建物位置関係図

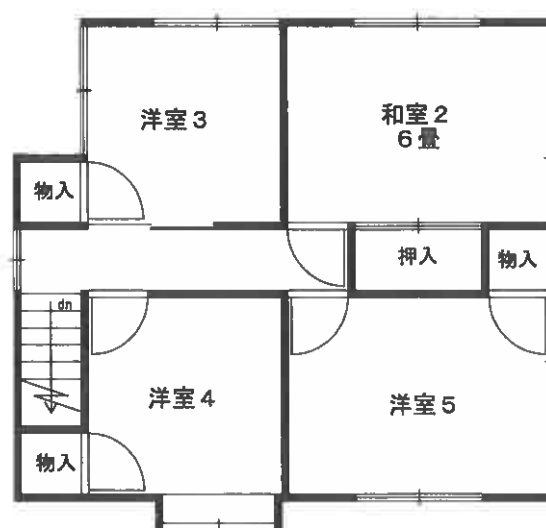


※この図面は建物等の位置を概略的に表示したものであり、境界等の確定的な位置を保証するものではない。

間取図



1階



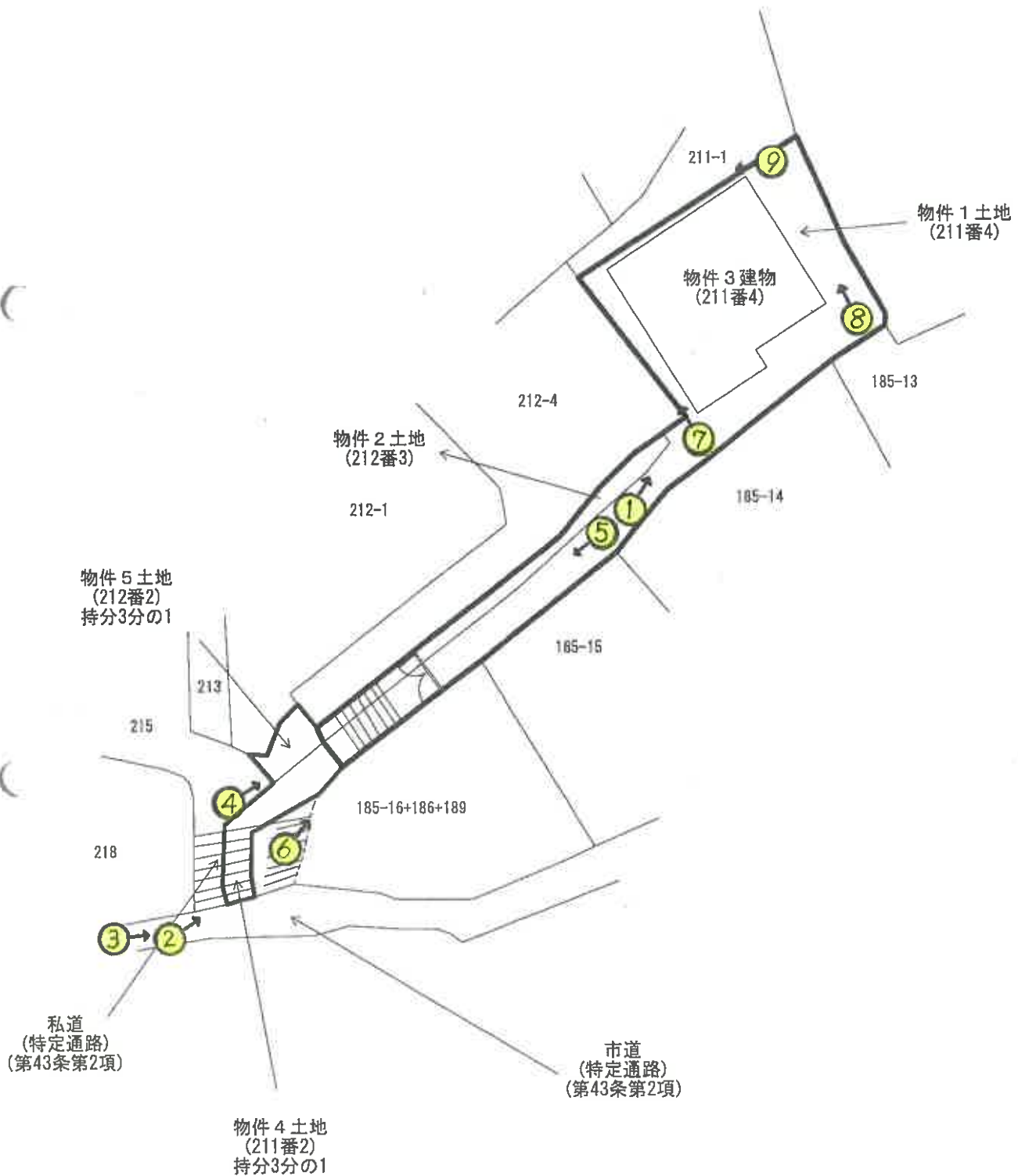
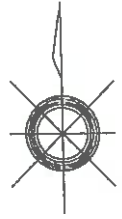
2階

※ 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。

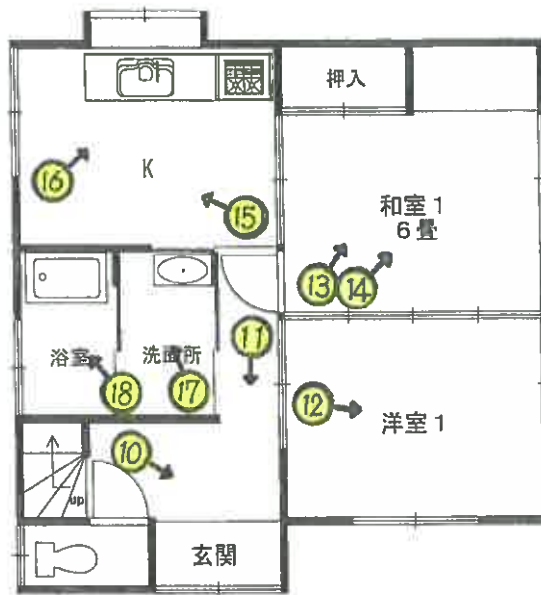
土地建物位置関係図

←●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。



市道に繋がる通路

②

接道状況

③



物件 4

市道



市道

市道に繋がる通路

④



嵩上げされた通路部分

⑥



物件 3 東側の状況

⑧



市道に繋がる通路

⑤



物件 3 西側の状況

⑦



物件 3 北側の状況

⑨



玄関

⑩



1 階廊下

⑪



洋室 1

⑫



和室 1

⑬



畳の損傷状況

⑭



キッチン

⑮



キッチン

⑩⑥



洗面所

⑩⑦



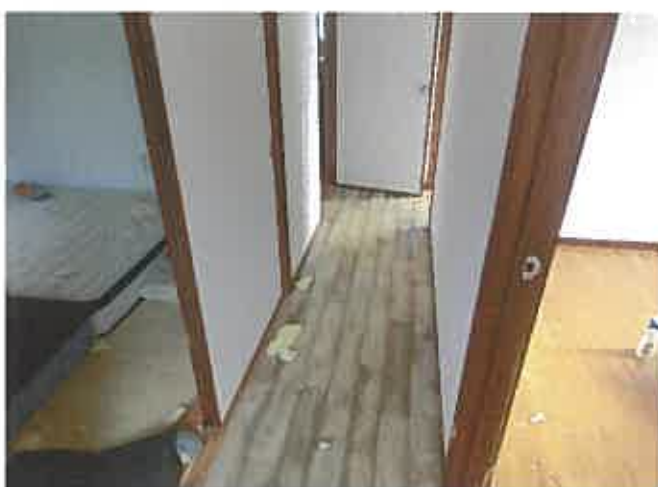
浴室

⑩⑧



2階廊下

⑩⑨



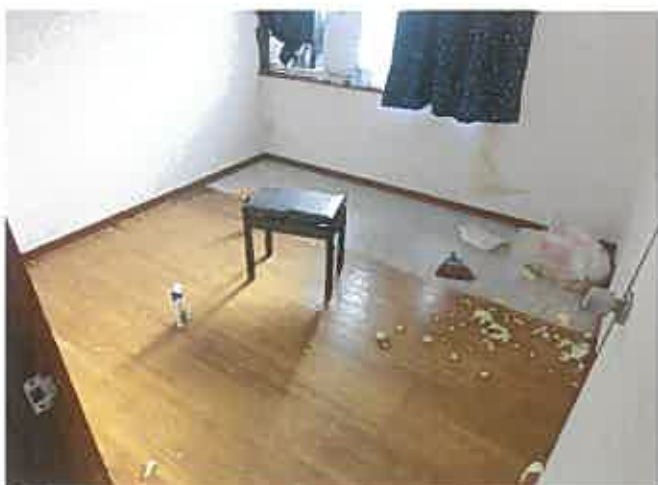
洋室3

⑩⑩



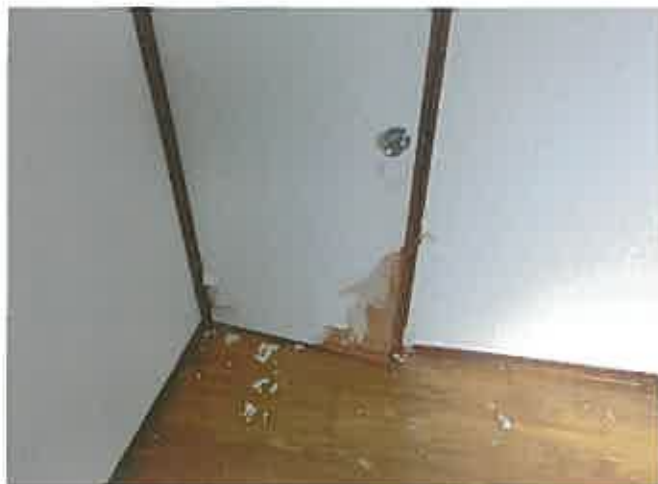
洋室4

⑩⑪



建具の損傷状況

22



和室 2

23



洋室 5

24



床及び建具の損傷状況

25



副本

令和6年（ケ）第17号

令和7年1月7日 受領日

令和7年1月24日 現地調査

令和7年2月20日 評価

長崎地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

渡辺 浩一

第1 評価額

一括価格	
金840,000円	
内訳価格	
物件1	金320,000円
物件2	金30,000円
物件4	金10,000円
物件5	金10,000円
物件3	金470,000円

- ① 一括価格は、物件1～5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 長崎市大鳥町 211番4 宅地 133.53㎡	同左
2	所在地 地目 地積	在 長崎市大鳥町 212番3 宅地 13.41㎡	同左
4	所在地 地目 地積 評価持分	在 長崎市大鳥町 211番2 宅地 11.18㎡ 持分3分の1	公衆用道路
5	所在地 地目 地積 評価持分	在 長崎市大鳥町 212番2 宅地 4.86㎡ 持分3分の1	公衆用道路
3	所 家屋番 種号 構類 床面積	在 長崎市大鳥町211番地4 211番4 居宅 木造スレート葺2階建 1階 52.69㎡ 2階 47.52㎡ 合計 100.21㎡	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、4、5）

位 置 ・ 交 通	JR長崎本線「長崎」駅の西方・道路距離約3km 最寄バス停「丸尾中学校入口」の南東方・約280m（徒歩約4分）
付 近 の 状 況	車両通行不可である狭小な街路の斜面地に、一般住宅が見られる 旧来からの住宅地域
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路幅員等の 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：第一種住居地域 建 蔽 率：60% 容 積 率：200% 防 火 規 制：準防火地域 その他の規制：－
画 地 条 件	面 積：162.98㎡ 間 口：約10m（有効宅地） 奥 行：約10m（有効宅地） 形 状：旗竿地 接 面 関 係：中間画地
接面道路の状況	南西側で現況幅員約4.0mのコンクリート舗装の私道（建築基準法43条2項のいわゆる特定通路）に約2mの間口で接面。なお、当該私道には物件4及び5を介して接面しており物件5の一部を含む。また、当該私道を介して南側の市道「大鳥町水の浦町1号線」に至る。
土地の利用状況等	物件1、2土地は、物件3建物の敷地及びその通路として利用されている。物件4、5土地は南西側私道に至る通路及びその市道の一部として利用されている。隣接不動産の状況は、周囲は住宅。
供 給 処 理 施 設	上 水 道：南東側市道に本管あり ガ ス 管：南東側私道に本管あり 下 水 道：南東側私道に本管あり (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、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。
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に含まれていない。 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、実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。 ③ 物件1、2土地の路地上部分の延長は約20mあり、約1.8mの高低差がある。 ④ 物件1、4土地は筆界未定地であり、土地位置関係図はあくまでも概略図であり確定するには専門家の測量等が必要となる。

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4年2月20日新築 経 過 年 数：33年 経済的残存耐用年数：0年（経済的耐用年数はほぼ満了）
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, じゅらく塗等 天 井：ビニールクロス貼, 目透天井等 床 : フローリング, 畳等 設 備：電気・給排水・衛生等 その他：特になし
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：6K（附属資料「間取図」のとおり）
品 等	資 材：普通 施 工：普通 総 合：普通
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 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、アスベスト含有建材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 過去に猫を飼っていた形跡があり、壁紙のいたるところに引っかき傷がある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2、4、5（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	共有持 分割合 エ	建付減価 オ	建付地価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	10,300	0.718	133.53	—	0.90	890,000
2	10,300	0.718	13.41	—	0.90	90,000
4	10,300	0.050	11.18	1/3	1.00	10,000 (注)
5	10,300	0.050	4.86	1/3	1.00	10,000 (注)

(注)1万円未満を四捨五入して0円になる物件については最低価格の10,000円とした。

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査：「長崎(県)-4」

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 11,300\text{円/㎡} & \times \frac{98.3}{100} & \times \frac{100}{104.0} & \times \frac{100}{104.0} & \approx 10,300\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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 台形 標準化補正
1.040 × 1.000 = 1.040

◇地 域 格 差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件 地域格差
0.990 × 1.000 × 1.050 × 1.000 ≈ 1.040
※街路条件にはセットバックの必要性も考慮した

イ 個 別 格 差： 方位 形状 個別格差
1.025 × 0.700 ≈ 0.718 (物件1、2土地)
物件4、5土地 共有私道であることを考慮 ▲95%

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	125,000	100.21	0.040	500,000

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と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

・ n（経過年数）：33年，N（経過年数＋経済的残存耐用年数）：33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 = $\{1 - (1 - R) \times (n \div N)\} \times (1 - q) = 0.040$ （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	890,000	0.35	法定地上権	310,000
2	90,000	0.35	法定地上権	30,000
合計				340,000

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カ, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①カ) 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	890,000	－310,000		0.80	0.70	320,000
2	90,000	－30,000		0.80	0.70	30,000
4	10,000	－		0.80	0.70	10,000
5	10,000	－		0.80	0.70	10,000
3	500,000	＋340,000	－	0.80	0.70	470,000
一括価格（合計）						840,000

ウ 占有減価修正：特にない

エ 市場性修正：筆界未定の車両通行不可の土地に、築後30年以上経過した建物が
存することを考慮

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 (長崎(県)-4)

所 在 : 長崎市秋月町284番1内「秋月町22-4」
価 格 : 11,300円/㎡
位 置 : JR「長崎」駅まで約3.7km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 122㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 南側が幅員約1.5mの道路に接面
用 途 指 定 等 : 市街化区域・第1種住居地域・建蔽率:60%・容積率:200%
準防火地域
地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅が密集する高台の住宅地域

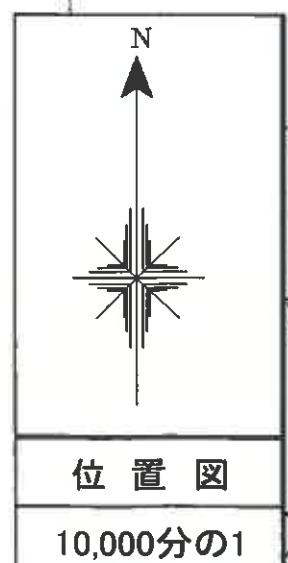
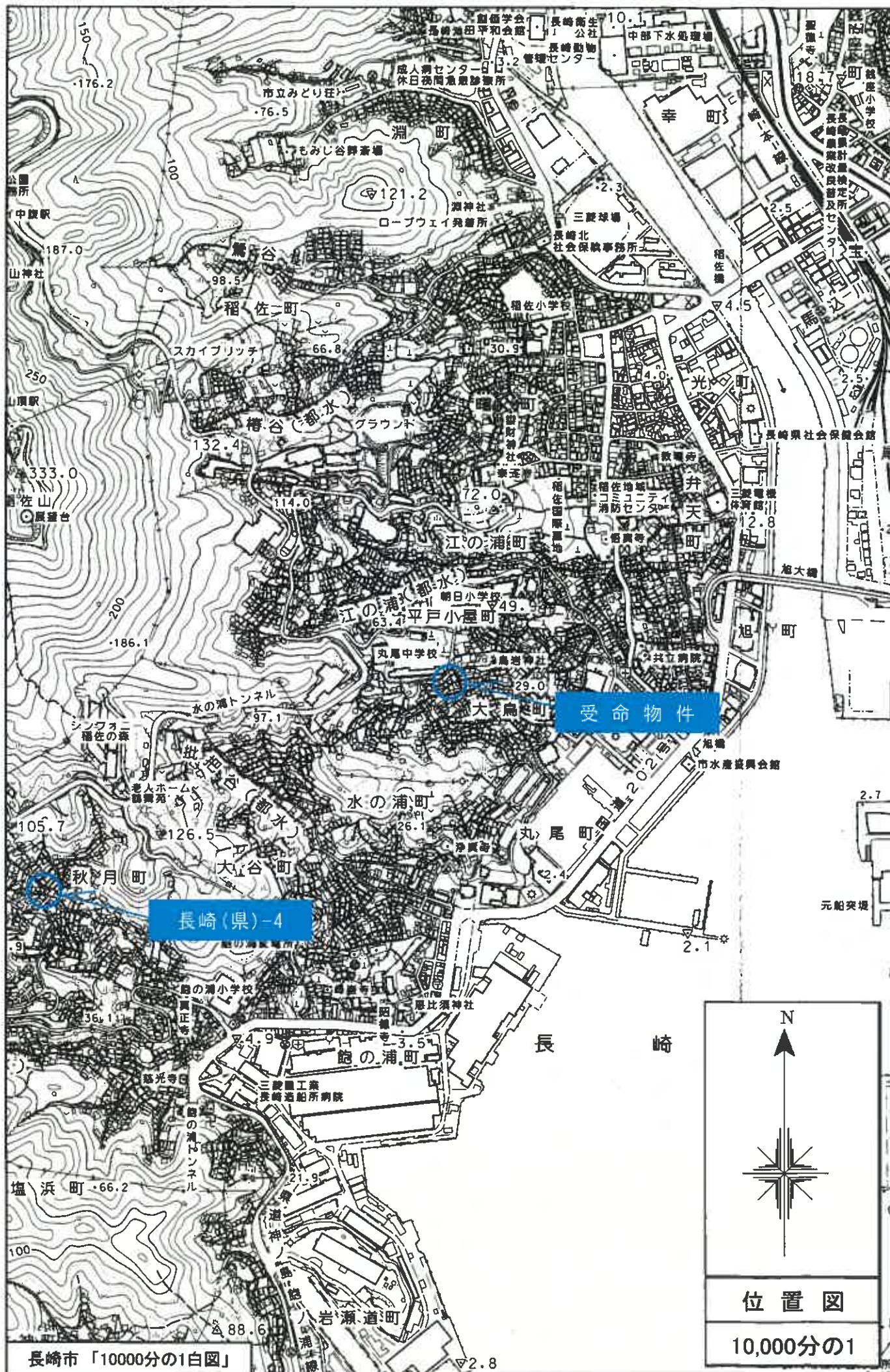
2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物 件	1	667,650円
物 件	2	67,050円
物 件	3	1,667,149円
物 件	4	7,826円
物 件	5	3,402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。

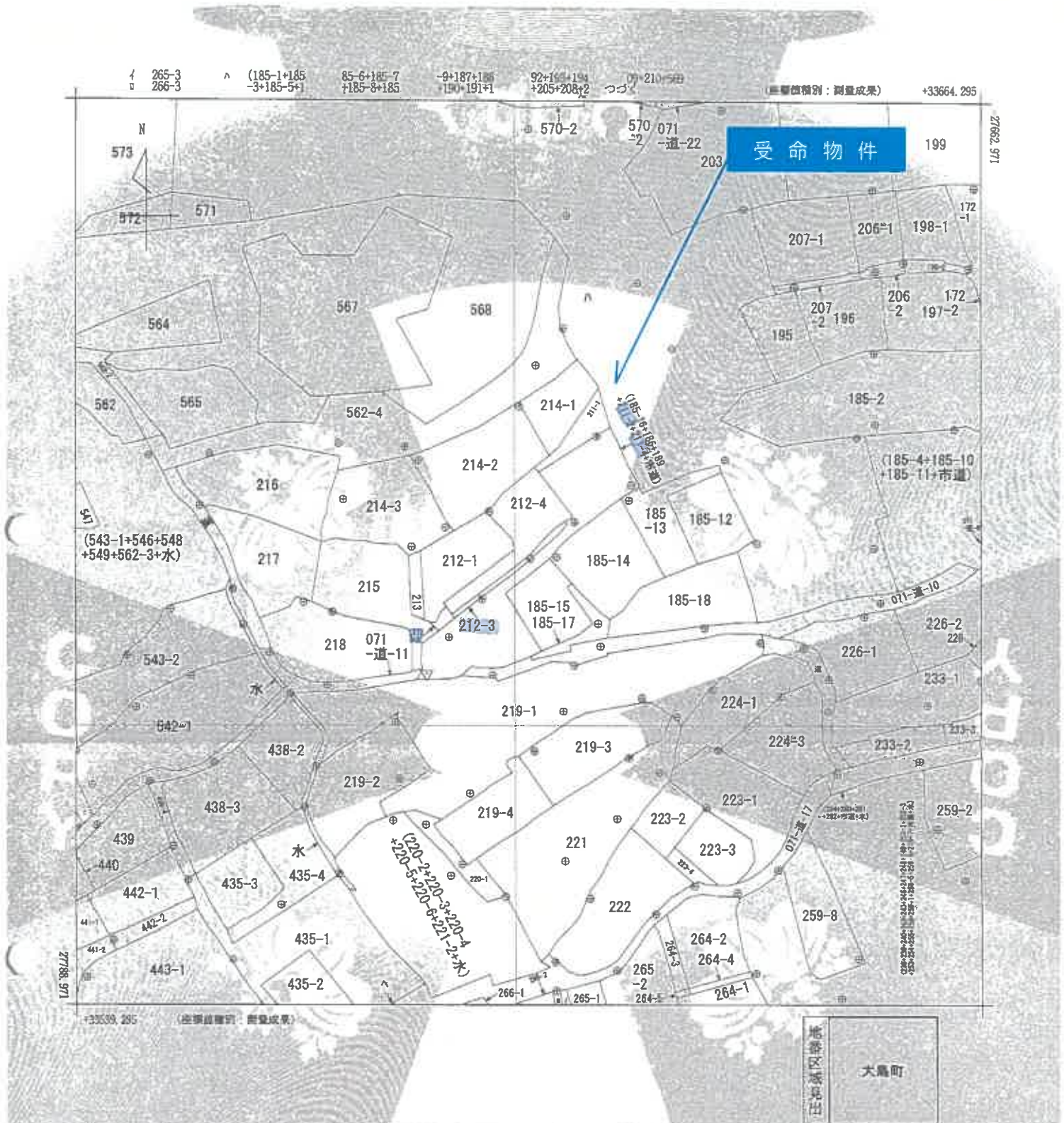
第7 附属資料

- 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



長崎市「10000分の1白図」





圖面 部	所 在	長崎市大島町				地 番		211番4		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	図面 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3年8月20日				備 付 年 月 日 (原簿)	令和3年8月20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。

令和6年11月19日
長崎地方法務局

地図整理番号: M17363
(1/2)

登記官

縮小実施

A3版からA4版に縮小

次頁に図面に関する変更内容を示す。

登記年月日：昭和61年3月18日

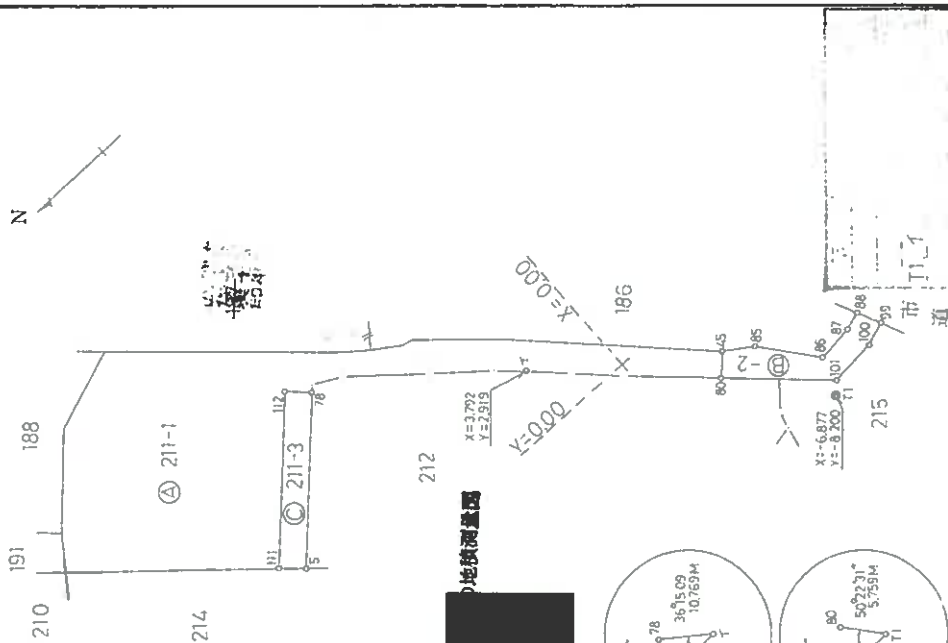
98357

地積測量図

地番 211-2-3

土地の所在 長崎市大島町

新 211



本図は、
の図が正しい

点番	X	Y	X _n - (Y _{n+1} - Y _{n-1})	積算
1	100	100	100	100
2	101	101	101	101
3	102	102	102	102
4	103	103	103	103
5	104	104	104	104
6	105	105	105	105
7	106	106	106	106
8	107	107	107	107
9	108	108	108	108
10	109	109	109	109
11	110	110	110	110
12	111	111	111	111
13	112	112	112	112
14	113	113	113	113
15	114	114	114	114
16	115	115	115	115
17	116	116	116	116
18	117	117	117	117
19	118	118	118	118
20	119	119	119	119
21	120	120	120	120
22	121	121	121	121
23	122	122	122	122
24	123	123	123	123
25	124	124	124	124
26	125	125	125	125
27	126	126	126	126
28	127	127	127	127
29	128	128	128	128
30	129	129	129	129
31	130	130	130	130
32	131	131	131	131
33	132	132	132	132
34	133	133	133	133
35	134	134	134	134
36	135	135	135	135
37	136	136	136	136
38	137	137	137	137
39	138	138	138	138
40	139	139	139	139
41	140	140	140	140
42	141	141	141	141
43	142	142	142	142
44	143	143	143	143
45	144	144	144	144
46	145	145	145	145
47	146	146	146	146
48	147	147	147	147
49	148	148	148	148
50	149	149	149	149
51	150	150	150	150
52	151	151	151	151
53	152	152	152	152
54	153	153	153	153
55	154	154	154	154
56	155	155	155	155
57	156	156	156	156
58	157	157	157	157
59	158	158	158	158
60	159	159	159	159
61	160	160	160	160
62	161	161	161	161
63	162	162	162	162
64	163	163	163	163
65	164	164	164	164
66	165	165	165	165
67	166	166	166	166
68	167	167	167	167
69	168	168	168	168
70	169	169	169	169
71	170	170	170	170
72	171	171	171	171
73	172	172	172	172
74	173	173	173	173
75	174	174	174	174
76	175	175	175	175
77	176	176	176	176
78	177	177	177	177
79	178	178	178	178
80	179	179	179	179
81	180	180	180	180
82	181	181	181	181
83	182	182	182	182
84	183	183	183	183
85	184	184	184	184
86	185	185	185	185
87	186	186	186	186
88	187	187	187	187
89	188	188	188	188
90	189	189	189	189
91	190	190	190	190
92	191	191	191	191
93	192	192	192	192
94	193	193	193	193
95	194	194	194	194
96	195	195	195	195
97	196	196	196	196
98	197	197	197	197
99	198	198	198	198
100	199	199	199	199

点番	X	Y	X _n - (Y _{n+1} - Y _{n-1})	積算
1	100	100	100	100
2	101	101	101	101
3	102	102	102	102
4	103	103	103	103
5	104	104	104	104
6	105	105	105	105
7	106	106	106	106
8	107	107	107	107
9	108	108	108	108
10	109	109	109	109
11	110	110	110	110
12	111	111	111	111
13	112	112	112	112
14	113	113	113	113
15	114	114	114	114
16	115	115	115	115
17	116	116	116	116
18	117	117	117	117
19	118	118	118	118
20	119	119	119	119
21	120	120	120	120
22	121	121	121	121
23	122	122	122	122
24	123	123	123	123
25	124	124	124	124
26	125	125	125	125
27	126	126	126	126
28	127	127	127	127
29	128	128	128	128
30	129	129	129	129
31	130	130	130	130
32	131	131	131	131
33	132	132	132	132
34	133	133	133	133
35	134	134	134	134
36	135	135	135	135
37	136	136	136	136
38	137	137	137	137
39	138	138	138	138
40	139	139	139	139
41	140	140	140	140
42	141	141	141	141
43	142	142	142	142
44	143	143	143	143
45	144	144	144	144
46	145	145	145	145
47	146	146	146	146
48	147	147	147	147
49	148	148	148	148
50	149	149	149	149
51	150	150	150	150
52	151	151	151	151
53	152	152	152	152
54	153	153	153	153
55	154	154	154	154
56	155	155	155	155
57	156	156	156	156
58	157	157	157	157
59	158	158	158	158
60	159	159	159	159
61	160	160	160	160
62	161	161	161	161
63	162	162	162	162
64	163	163	163	163
65	164	164	164	164
66	165	165	165	165
67	166	166	166	166
68	167	167	167	167
69	168	168	168	168
70	169	169	169	169
71	170	170	170	170
72	171	171	171	171
73	172	172	172	172
74	173	173	173	173
75	174	174	174	174
76	175	175	175	175
77	176	176	176	176
78	177	177	177	177
79	178	178	178	178
80	179	179	179	179
81	180	180	180	180
82	181	181	181	181
83	182	182	182	182
84	183	183	183	183
85	184	184	184	184
86	185	185	185	185
87	186	186	186	186
88	187	187	187	187
89	188	188	188	188
90	189	189	189	189
91	190	190	190	190
92	191	191	191	191
93	192	192	192	192
94	193	193	193	193
95	194	194	194	194
96	195	195	195	195
97	196	196	196	196
98	197	197	197	197
99	198	198	198	198
100	199	199	199	199

④ 211-1 157.05 m² - (⑤ + ⑥) = 134.537773 m²
④ 211-1 134.53 m²
⑤ 211-2 11.18 m²
⑥ 211-3 11.32 m²

作製者 土地家屋調査士

昭和61年3月18日作成

(長崎県土地家屋調査士会用紙)

申請人

縮尺 1/250

縮小実施

A3版からA4版に縮小

これは図面に記載されている内容と正確に一致するものである。
令和6年11月19日 長崎県地方庁

登記官

縮小実施

A3版からA4版に縮小

理番号: M17366

(1/2)

(長崎県土地家屋調査士会館)

(昭和61年3月11日)

作製者

土地

申請人

図尺 250

測量所在地図

測量 212-2-3

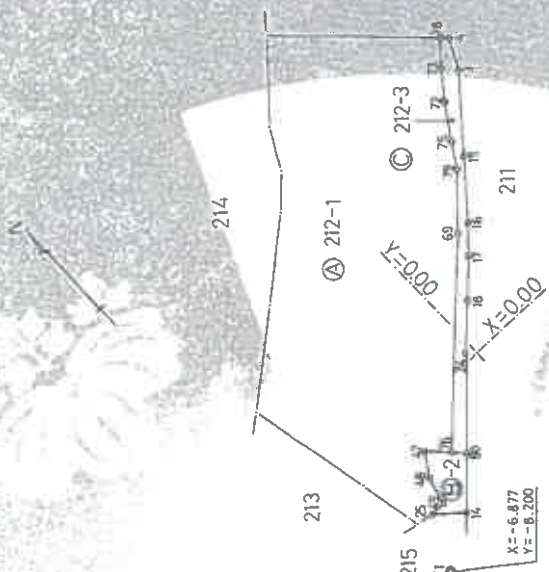
土地の所在 長崎県大島町

212-2-3

測量 No	X	Y	X ₀	Y ₀	X ₀ - X	Y ₀ - Y
25	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
26	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
27	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
28	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
29	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
30	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
31	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
32	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
33	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
34	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
35	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
36	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
37	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
38	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
39	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
40	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
41	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
42	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
43	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
44	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
45	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
46	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
47	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
48	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
49	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
50	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
51	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
52	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
53	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
54	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
55	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
56	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
57	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
58	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
59	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
60	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
61	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
62	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
63	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
64	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
65	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
66	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
67	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
68	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
69	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
70	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
71	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
72	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
73	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
74	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
75	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
76	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
77	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
78	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
79	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
80	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
81	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
82	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
83	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
84	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
85	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
86	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
87	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
88	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
89	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
90	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
91	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
92	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
93	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
94	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
95	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
96	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
97	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
98	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
99	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
100	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000

測量 No	X	Y	X ₀	Y ₀	X ₀ - X	Y ₀ - Y
76	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
77	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
78	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
79	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
80	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
81	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
82	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
83	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
84	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
85	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
86	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
87	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
88	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
89	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
90	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
91	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
92	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
93	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
94	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
95	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
96	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
97	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
98	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
99	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000
100	-2.114	1.000	-2.114	1.000	0.000	0.000

① 212-1 207.6874420 m² - (②+③) = 191.5283065 m²
② 212-1 191.52 m²
③ 212-2 4.83 m²
④ 212-3 11.32 m²



登記年月日：平成4年3月12日

これは図面に記載されている位置を説明した図面である
令和6年11月19日 長崎地方裁判所

各階平面図

15201

令和4年3月12日登記

家屋番号	211番4
建物の所在	長崎市大島町2-1-1番地4

建物平面図



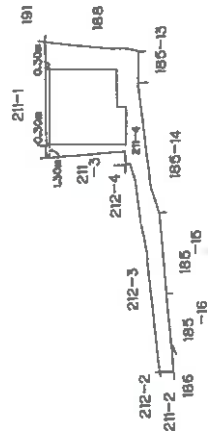
1 階 求 積 表

$3.750 \times 7.490 = 28.087500$
 $3.740 \times 6.560 = 24.509200$
合 計 52.596700
床面積 52.88 m²



2 階 求 積 表

$0.910 \times 4.650 = 4.231500$
 $6.560 \times 6.560 = 43.296400$
合 計 47.527900
床面積 47.52 m²



作 製 者 土地審判部

令和4年3月12日登記

縮尺 250

申請人

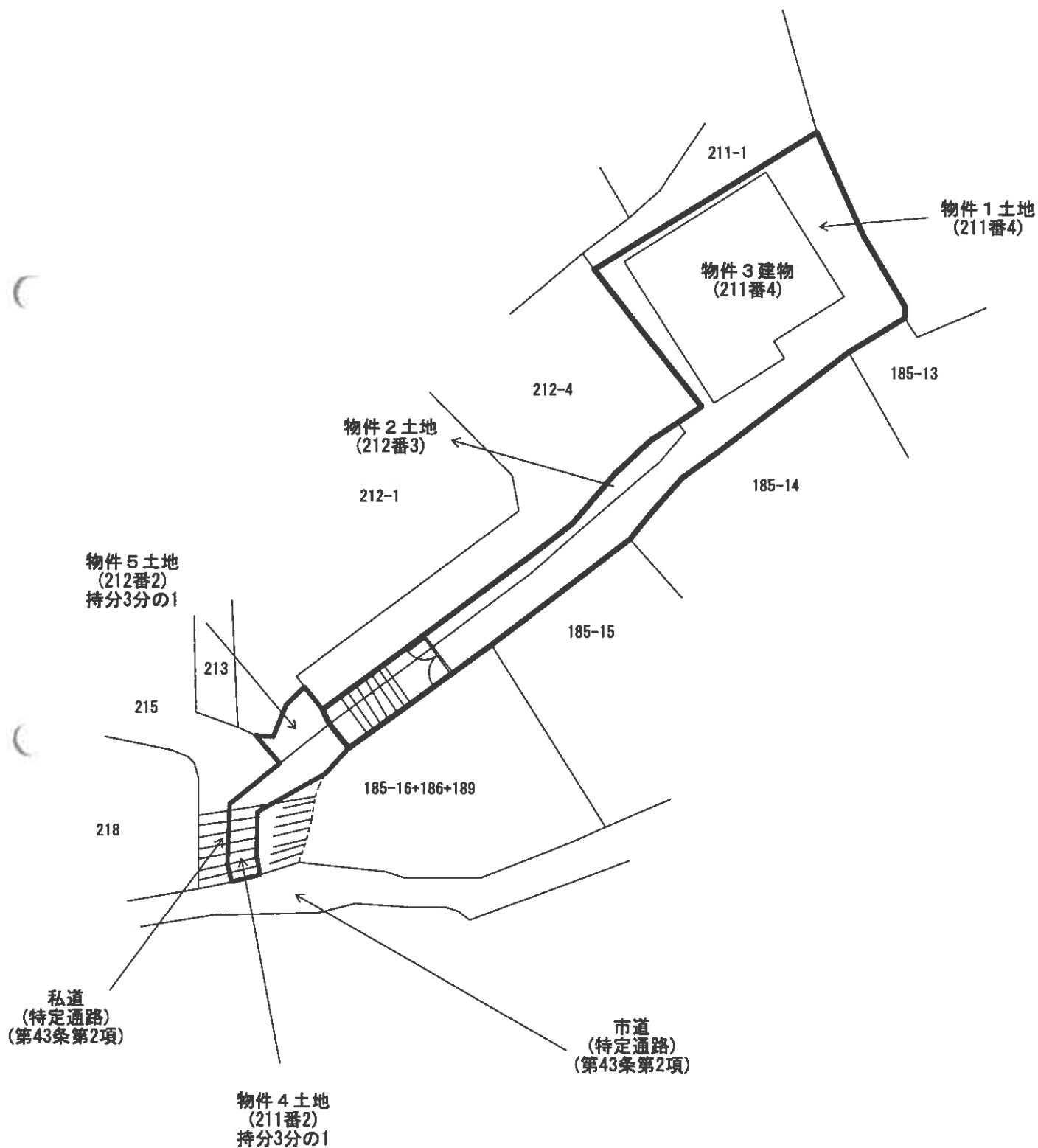
縮尺 500

縮小実施

A3版からA4版に縮小

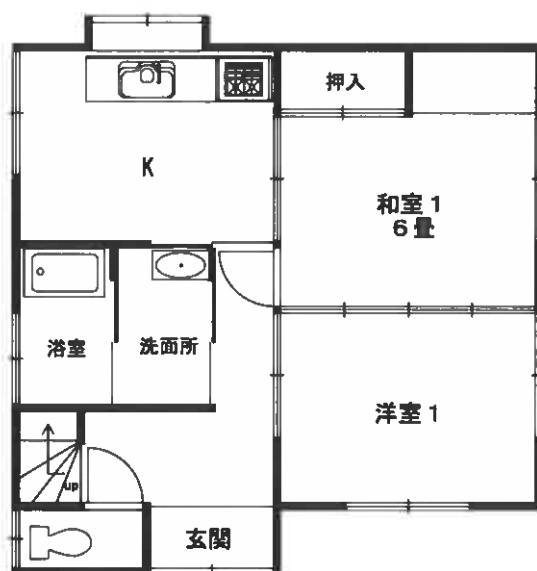
理番号：M17365

土地建物位置関係図

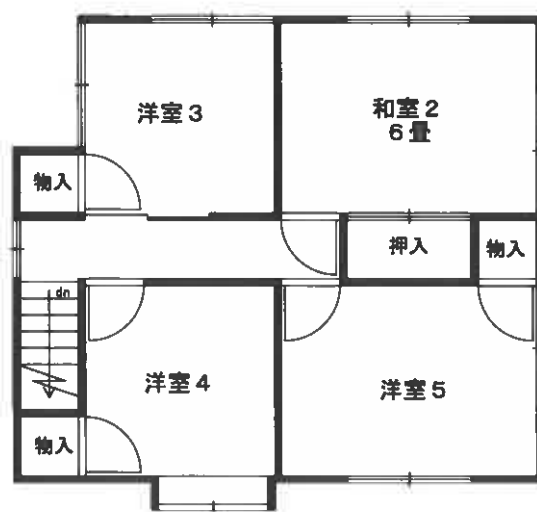


※この図面は建物等の位置を概略的に表示したものであり、境界等の確定的な位置を保証するものではない。

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。