

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月22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10月10日 午前 8時30分から 令和 7年10月17日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月21日 午前10時00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11月11日 午前 9時50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 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 9月22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）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	14,910,000 11,928,000	一括	2,982,000	161,694	35,823
1	1,750,000				
2	13,160,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 長崎市豊洋台二丁目
- 地 番 5 5 番 6 7
- 地 目 宅地
- 地 積 1 9 7 . 5 0 平方メートル
- 共有者 A 持分 3 分の 2
共有者 B 持分 3 分の 1
- 2 所 在 長崎市豊洋台二丁目 5 5 番地 6 7
- 家屋 番号 5 5 番 6 7
- 種 類 居宅
- 構 造 軽量鉄骨造かわらぶき 2 階建
- 床 面 積 1 階 5 8 . 9 3 平方メートル
2 階 4 9 . 9 9 平方メートル
- 共有者 A 持分 3 分の 2
共有者 B 持分 3 分の 1

物 件 明 細 書

令和 7年 7月 17日

長崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 浦 川 敏 朗

1 不動産の表示

【物件番号 1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1, 2】

本件所有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

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 長崎市豊洋台二丁目

地 番 5 5 番 6 7

地 目 宅地

地 積 1 9 7 . 5 0 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 2

共有者 B 持分 3 分の 1

2 所 在 長崎市豊洋台二丁目 5 5 番地 6 7

家屋 番号 5 5 番 6 7

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 5 8 . 9 3 平方メートル

2 階 4 9 . 9 9 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 2

共有者 B 持分 3 分の 1

令和 7 年（ケ）第 5 号
令和 7 年 0 6 月 0 3 日受理
令和 7 年 0 6 月 1 8 日提出

現況調査報告書

長崎地方裁判所

執行官 藤 川 和 利

（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 長崎市豊洋台二丁目
地 番 5 5 番 6 7
地 目 宅地
地 積 1 9 7 . 5 0 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 2
共有者 B 持分 3 分の 1
- 2 所 在 長崎市豊洋台二丁目 5 5 番地 6 7
家屋 番号 5 5 番 6 7
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 8 . 9 3 平方メートル
2 階 4 9 . 9 9 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 2
共有者 B 持分 3 分の 1

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	長崎市豊洋台二丁目20番15号		
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(縮尺1/500) ☒ 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 ☐ 不動産登記法14条地図のとおり		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地共有者(A, B) ☐ その他の者 上記の者が本件土地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 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
そ の 他 の 事 項			
建 物	物件 2		
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	☒ 建物共有者(A, B) ☐ その他の者 上記の者が本件建物を 住居(空き家) として占有している。 ☐ 「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 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣居住者	① 当家は、債務者とは余り付き合いがありませんので詳細は分かりませんが、半年前ころから空き家の状態ではないかと思っています。
■ C (債務者兼土地建物共有者 Bの母)	① 債務者兼土地建物共有者(B)に対し、執行官のご用向きは伝えます。
■ C (債務者兼土地建物共有者 Bの母)	① 債務者兼土地建物共有者(B)に対し、再度、執行官のご用向きは伝えます。 ② 物件2建物は、記憶ははっきりしませんが、1年前ころから空き家ではないかと思っています。
■ B (債務者兼土地建物共有者)	① 物件2建物は、1年前ころから空き家の状態で、最後に退去したのは私です。 ② 物件1土地は、物件2建物の敷地として利用しており、物件1土地の形状は、公図(縮尺数量1/500)や地積測量図のとおりで、隣接地各所有者との間に境界争いはありません。 ③ 物件1土地上及び物件2建物内に残置されたエアコン等については、買受人に使ってもらえればと思います。 ④ 物件2建物の屋根上には、屋根と一体となっているソーラーパネルが設置されていますが、その代金は新築時の代金に含まれており、個別のローンではありません。

(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土地の形状は、地積測量図、公図(縮尺数量1/500)、現地概測、関係者の陳述等から、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。

なお、境界の各点には、それを示す金属プレートが存する。

② [建物の形状、増築に関する意見]

物件2建物については、建物図面が具備されており、現地概測の結果も当該図面に合致するものであり、形状等は明確化されているものと思料する。

③ [土地の占有権原に関する意見]

物件1土地は、物件2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丁記載のとおりであると思料する。

④ [建物の占有権原に関する意見]

物件2建物の占有関係は、関係人の陳述及び同建物の状況から、2丁記載のとおりであると思料する。

⑤ [接面道路に関する意見]

物件1土地は、その北東側及び南西側に市道(長崎市役所土木総務課における調査の結果)が、それぞれ接面している。

⑥ [空き家の場合の残置物に関する意見]

物件2建物は、建物共有者が家財道具等を残置して住居(空き家)として占有している。

⑦ [その他の意見]

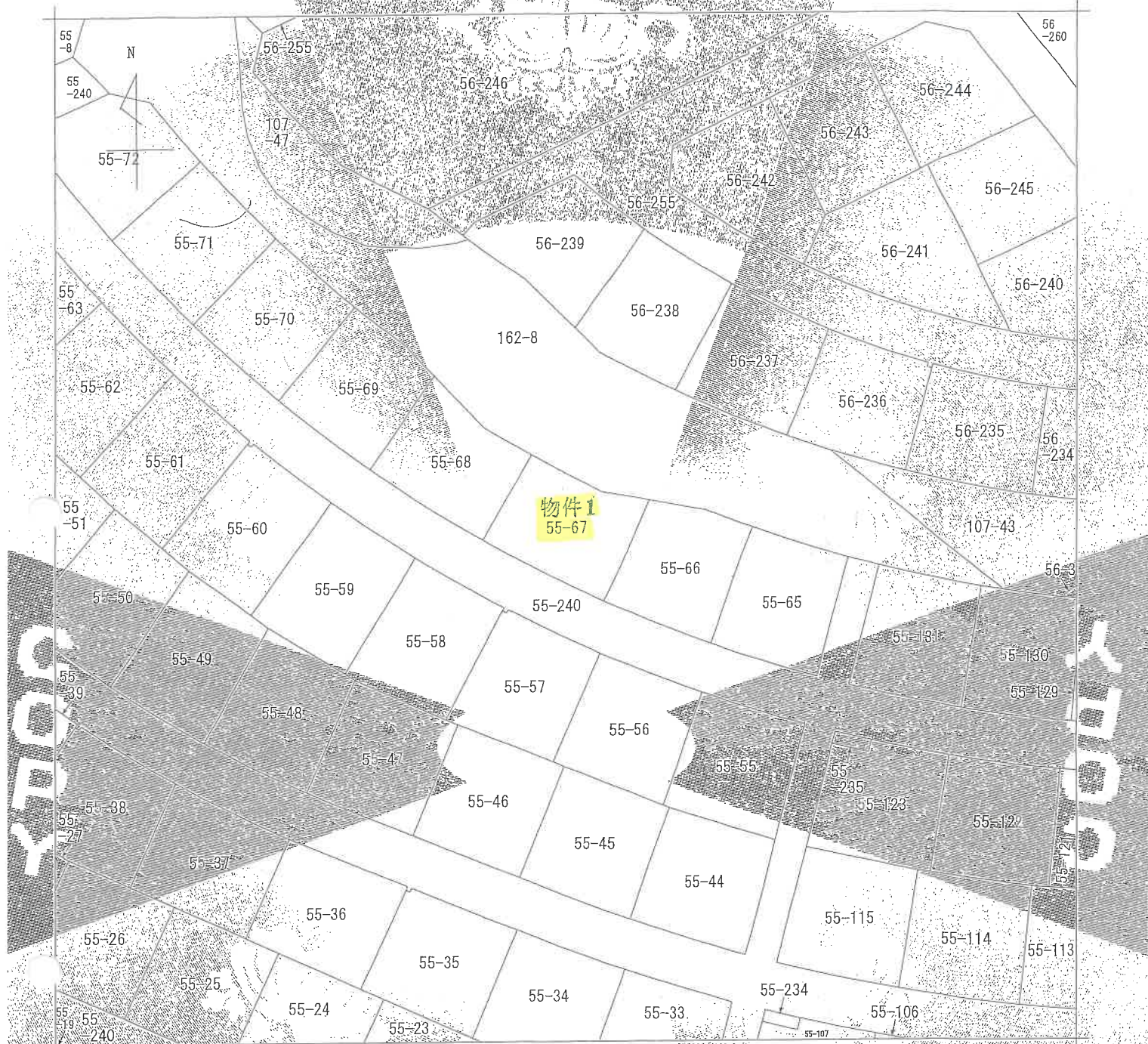
(1) 土地建物位置関係図における物件の所在及び写真における指示先の物件の所在は、おおよその位置を示したものである。

(2) 物件2建物の屋根には、屋根瓦と一体型のソーラパネルが設置されているが、写真のとおり、物件2建物に付着し、かつ、分離復旧させる場合は高額な費用を要する等の、いわゆる附合の要件を具備するため、物件2建物の従物であると思料する。

(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
07年06月03日 (火) 09:05-09:15	長崎市役所土木総務課	道路調査
07年06月03日 (火) 09:30-09:45	長崎地方法務局	全部事項証明書・公図等交付申請
07年06月03日 (火) 13:55-14:25	物件所在地	物件の特定, 写真撮影(外部), 調査期日の打合せ(全戸不在につき「通知書」(現況調査について)と題する書面を差置)
07年06月05日 (木) 16:45-17:05	物件所在地	事情聴取(近隣居住者; 占有関係等について)
07年06月05日 (木) 17:40-17:50	B(債務者兼所有者)宅	事情聴取(C(債務者兼土地建物共有者Bの母); 占有関係等について)
07年06月13日 (金) 13:15-14:00	物件所在地	概測等, 土地建物位置関係図・建物間取図作成, 写真撮影(内部)
07年06月13日 (金) 16:05-16:15	B(債務者兼所有者)宅	事情聴取(C(債務者兼土地建物共有者Bの母); 占有関係等について)
07年06月15日 (日) 14:01-14:05	受電	事情聴取(B(債務者兼土地建物共有者); 占有関係等について)
(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07年06月13日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 D 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



(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。

地番区域見出し
豊洋台2丁目

請求部	所在	長崎市豊洋台三丁目				地番	55番67			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	地番系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	その他
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。

A3→A4への縮小書面

令和7年6月3日
長崎地方法務局

請求番号：4-1
(1/1)

登記官

登記年月日：平成20年3月26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3日 長崎地方裁判所

登記官

請求番号：4-2

A3→A4への縮小書面

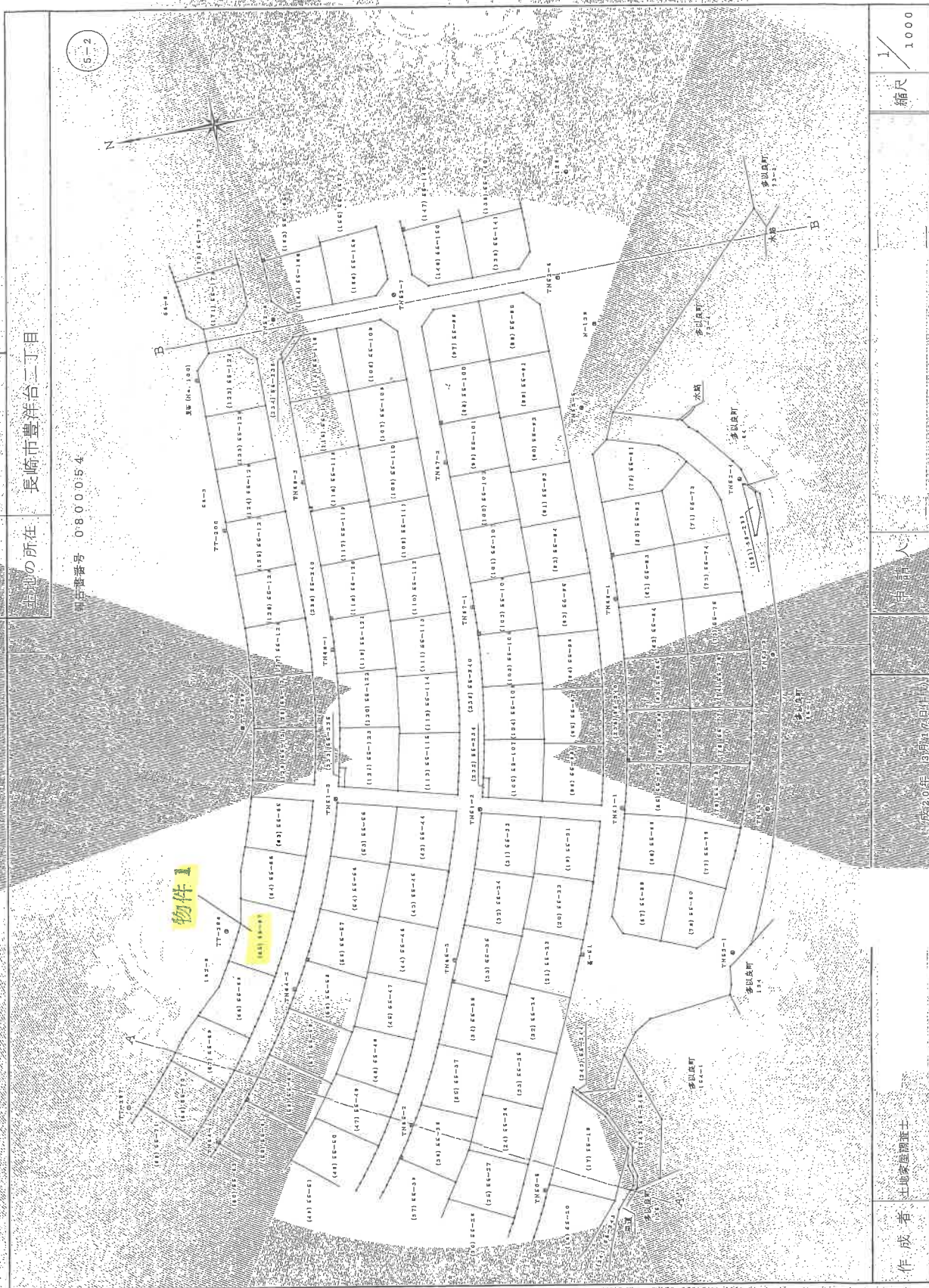
土地積測量所
 在

番 55-3-55-250

土地の所在 長崎市豊台二丁目

登記簿番号 0800054

5-2



作成者 土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/1000

(長崎県土地家屋調査士会印)

(2/6)

登記年月日：平成20年3月26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3日
長崎地方裁判所

登記号

地積測量図

地番 55-67
土地の所在 長崎市豊洋台二丁目

座標求積表

地番	点名	標識	X	Y	辺長
65-58-67	PL90083	(金属プレート)	-19484.880	27698.556	0.937
	B3062	(金属板)	-19485.322	27699.326	2.001
65-58-67	B3061	(金属板)	-19486.295	27701.076	2.001
	B3059	(金属板)	-19487.256	27702.828	1.995
65-58-67	B3058	(金属板)	-19488.188	27704.602	2.004
	B3056	(金属板)	-19489.098	27706.383	2.000
65-58-67	B3055	(金属プレート)	-19489.988	27708.174	2.000
	B3054	(金属プレート)	-19489.989	27709.969	2.000
65-58-67	B3053	(金属プレート)	-19490.869	27711.777	2.000
	B3052	(金属プレート)	-19491.717	27713.356	1.7935
65-58-67	B3051	(金属プレート)	-19492.438	27714.968	13.5835
	B3050	(金属プレート)	-19493.099	27716.513	6.9932
65-58-67	B3049	(金属プレート)	-19493.702	27718.132	2.2004
	B3048	(金属板)	-19494.248	27719.161	2.0044
65-58-67	B3047	(金属板)	-19494.780	27709.346	2.0044
	B3046	(金属板)	-19495.171	27707.568	2.0147
65-58-67	B3045	(金属板)	-19495.548	27705.792	2.023
	B3043	(金属板)	-19496.134	27704.615	1.455
65-58-67	PL100271	(金属プレート)	-19494.749	27698.568	11.990
	PL90083	(金属プレート)	-19494.880	3355.019569	
地番	倍面積	面積	197.6099795		
	坪数	坪数	197.50		

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3日 長崎地方法務局

令和7年6月3日

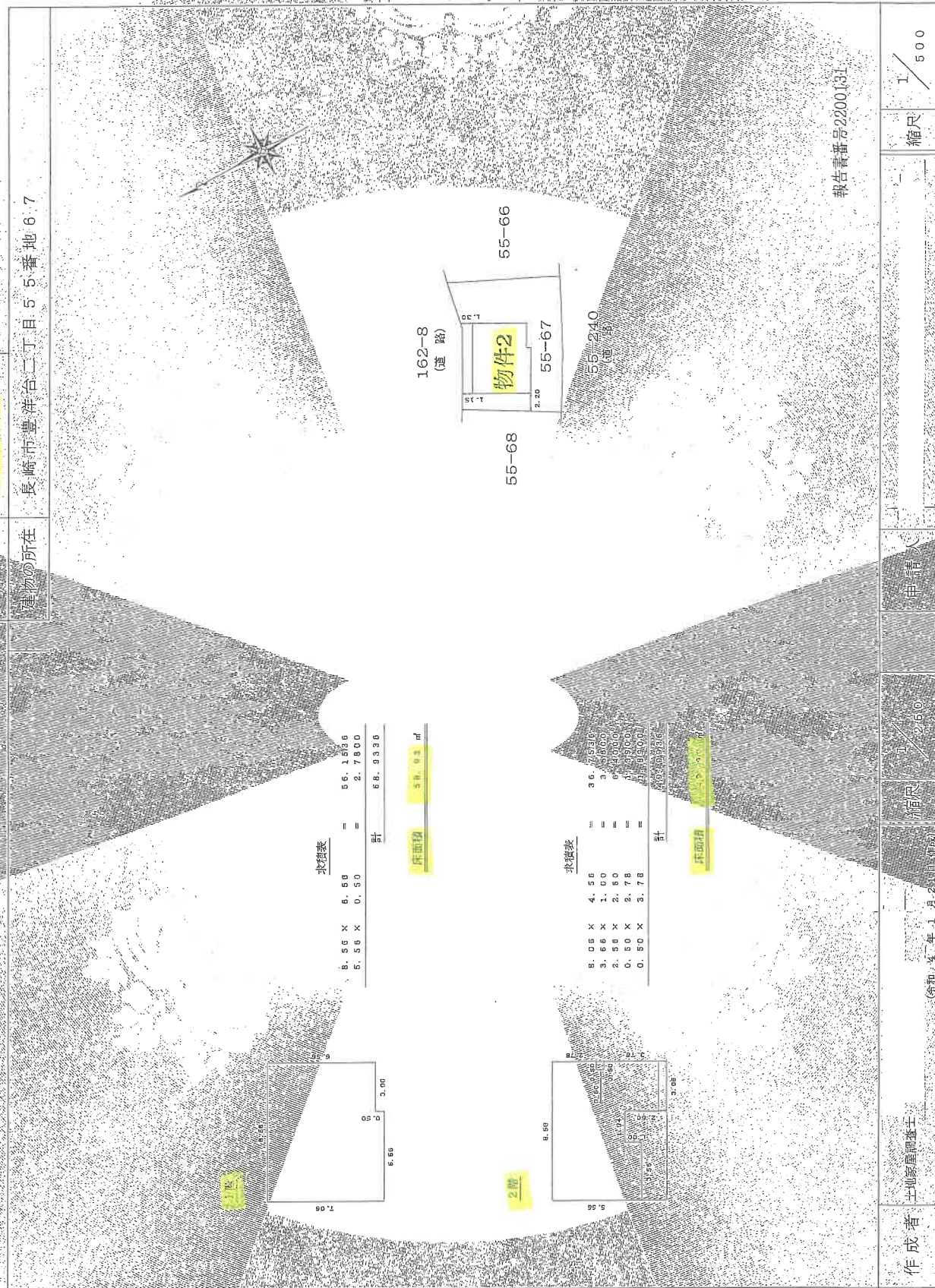
長崎地方法務局

登品(四)

9

請求番号：4-3

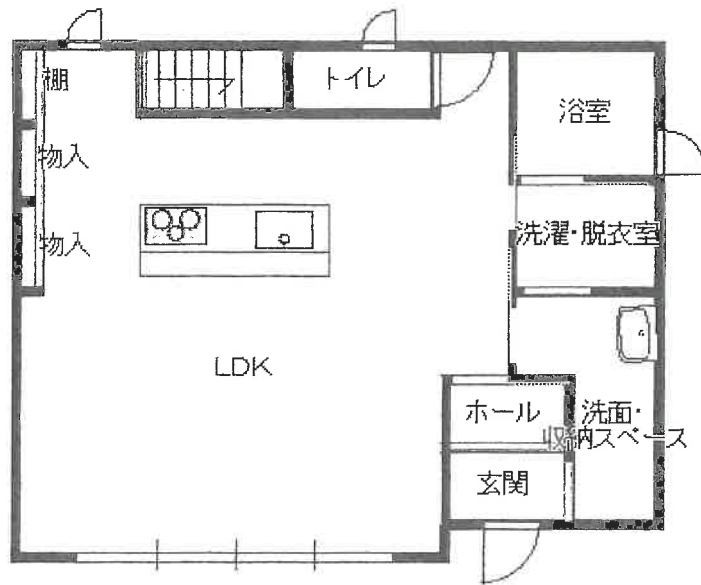
A3→A4への縮小書面



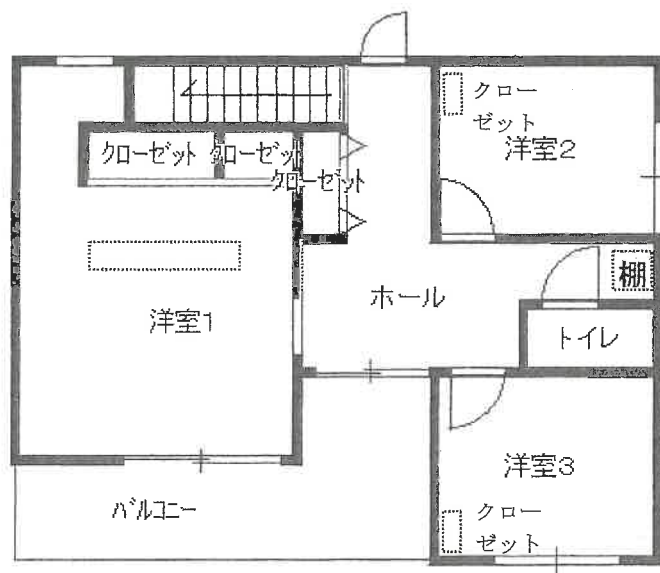


土地建物位置関係図

この図面は公図、土地実測図及び建物図面等を基に現地での大まかな確認を行い、土地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。



1階



2階

間取図



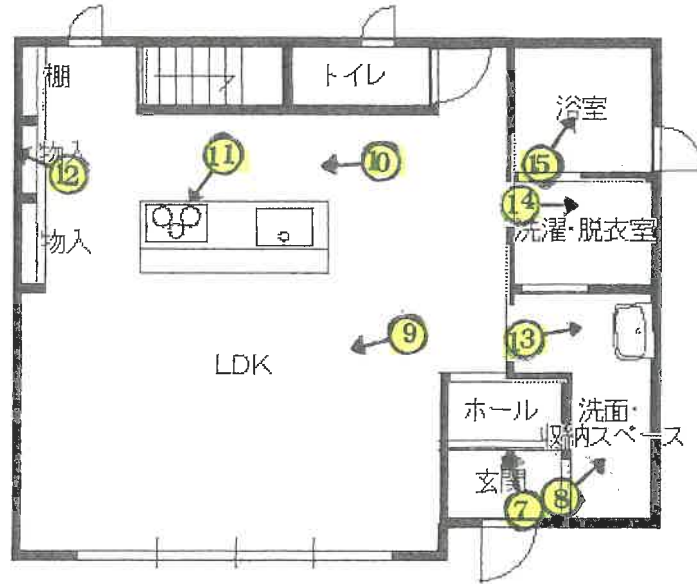
← 写真撮影位置方向



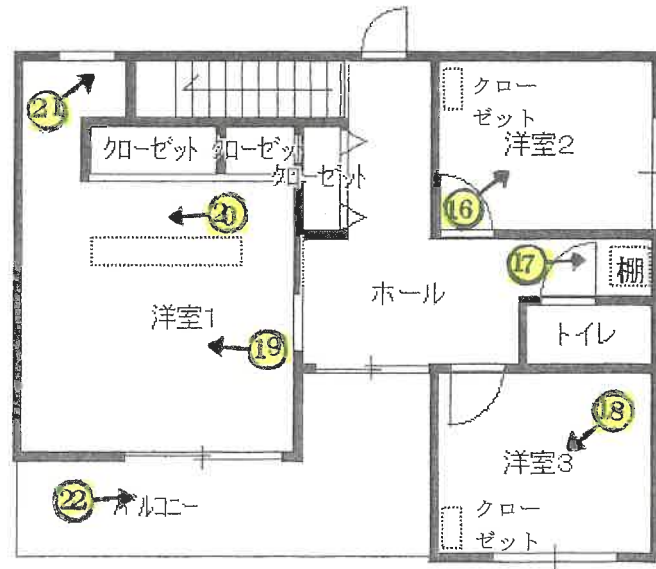
土地建物位置関係図

この図面は公図、土地実測図及び建物図面等を基に現地での大まかな確認を行い、土地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

間取図

①

市道

物件 2

物件 1



②

市道

物件 2

隣地 55-68



③

市道

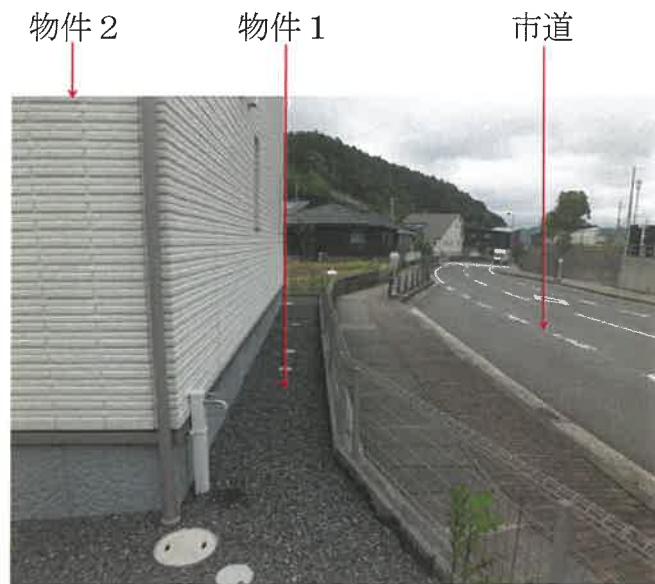
隣地 55-68

物件 1

物件 2



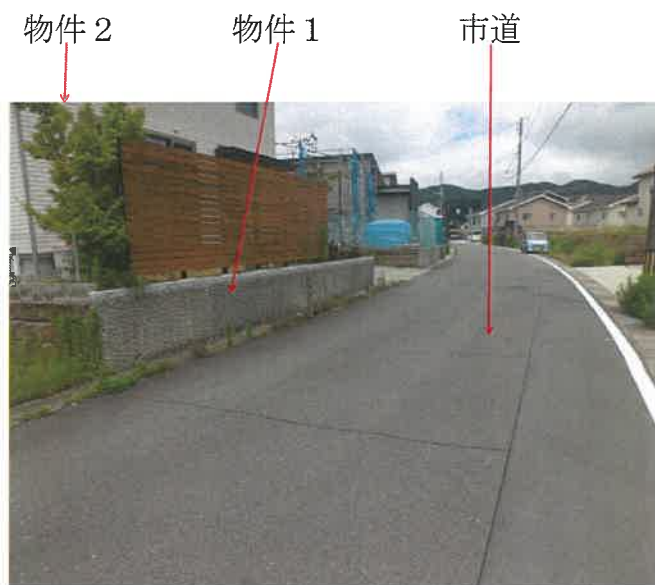
④



⑤



⑥



⑦

玄関



⑧

収納スペース



⑨

LDK



⑩

LDK



⑪

I Hコンロの固着状況



⑫

物入



⑬

洗面



⑭

洗濯・脱衣所



⑮

浴室



⑩

洋室 2



⑪



⑫

洋室 3



⑬

洋室 1



⑭

洋室 1



⑮

洋室 1



②②

バルコニー



②③

ソーラーパネルの固着状況



令和7年(ケ)第5号
令和7年6月3日受理
令和7年6月13日現地調査
令和7年6月25日評価

長崎地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

織田 雅雄

第1 評価額

一 括 価 格		
金	14,910,000	円
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金 1,750,000	円
物件2（建物）	金 13,160,000	円

1. 一括価格は、物件1～2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2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の価格は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き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 番 目 積 有 者 共 有 者	長崎市豊洋台二丁目 55番67 宅地 197.50 平方メートル A 持分3分の2 B 持分3分の1	同左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 共 有 者 共 有 者	長崎市豊洋台二丁目 55番地67 55番67 居宅 軽量鉄骨造かわらぶき2階建 1階 58.93 平方メートル 2階 49.99 平方メートル A 持分3分の2 B 持分3分の1	同左
番号	特 記 事 項		
1	太陽光パネルと一体化したかわら(屋根材)が使用されている。		

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	JR道ノ尾駅の北西方約8km(道路距離) 最寄バス停「豊洋台南」の南東方・道路距離約110m(徒歩約2分)	
付 近 の 状 況	長崎市北部の大型住宅団地に存する。一般戸建住宅が建ち並ぶ地域。	
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 区 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 80% なし(法22条区域) 居住誘導区域(立地適正化計画)、宅地造成等規制 区域、豊洋台地区計画
画 地 条 件 (規模・形状等)	間口約17.0m、奥行約12.0m、登記地積197.50㎡、ほぼ台形の二方路地 (「土地建物位置関係図」参照)。	
接 面 道 路 の 状 況 等	北東側で幅員約10.0m程度のアスファルト舗装された市道豊洋台鳴見町1 号線(建築基準法第42条1項1号道路)に、南西側でアスファルト舗装された 幅員約6m程度の市道豊洋台48号線(建築基準法第42条1項1号道路)に 接する二方路地(「土地建物位置関係図」参照)。	
土地の利用状況 及び隣地の状況	物件2の敷地として利用されている(「土地建物位置関係図」及び「現況調 査報告書」参照)。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	前面道路に本管あり。
	ガ ス 配 管	前面道路に本管あり。
	下 水 道	前面道路に本管あり。
特 記 事 項	・土壌汚染の端緒を確認できなかったが詳細は不明である。 ・長崎県遺跡地図によると周知の埋蔵文化財包蔵地ではないが埋蔵文化財の 有無について証明するものではない。 ・物件2は太陽光発電設備を有するが、都市ガスも利用している模様。	

(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。

2. 建物の概況及び利用状況(主である建物)

区 分	主である建物 家 屋 番 号 55番67
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日 (登記簿記載) 令和4年1月20日 新築 経 済 的 全 耐 用 年 数 30年 経 過 年 数 3年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 27年
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : かわらぶき 外 壁 : サイディング等 内 壁 : ビニールクロス貼 等 天 井 : ビニールクロス貼 、木目フローリング材等 床 : フローリング等 設 備 : 給水、排水、衛生 等 そ の 他 : 太陽光パネルと一体化した屋根材が使用されている。
床面積(現況)	第3目的物件欄記載の通り
現 況 用 途	階 層 2階建 現 況 用 途 居宅 間 取 り 3LDK
品 等	総 合 やや優る 使 用 資 材 やや優る 施 工 普通
保守管理の状態	築後3年程度の大手ハウスメーカー施工の建物であり、品等はやや優る。屋根材に太陽光パネル一体型のかわらが使用されている模様である。
建物の利用状況	占有状況は「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	・目視可能な範囲では飛散性のある吹付アスベストは観察されなかった。建築時期等からアスベスト含有材使用の可能性は低い、正確には専門家の調査をまたなければ不明である。

第5 評価額算定の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（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	24,200	1.056	197.50	0.90	4,540,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等 長崎-50

標準価格 時点修正率 標準化補正 地域格差 標準画地価格

36,500円/㎡× 101.0/100 × 100/ 102.0 × 100/ 149.5＝ 24,200円/㎡
(上三桁未満四捨五入)

◇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+2.0

◇地域格差： 街路、交通、環境、行政条件等の格差を考慮した。

交通接近条件+15 環境+30 ・相乗 100/149.5

イ 個 別 格 差 ： 二方路 +3.0、方位 +2.5

・相乗 105.6/100

ウ 地 積 ： 登記数量による。

エ 建 付 減 価 ： 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件2（主である建物）

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	建物価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
2	170,000	108.92	0.905	16,760,000

ウ 現価率： $\{1 - (1 - R) \times (n \div N)\} \times (1 - q)$

現価率＝ $0.905 \times 1 = 0.905$

(小数点第三位未満切捨)

R: 残価率 5 %

n: 経過年数 3 年

N: 経済的全耐用年数 30 年 (経過年数+経済的残存耐用年数)

q: 観察減価法による補正率 - % (保守管理の状態等)

2. 評価額の査定

前記により求めた価格に、土地について敷地利用権等価格を控除し、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 敷地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ＝ウ
1	4,540,000	0.45	法定地上権	2,040,000

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	4,540,000	-2,040,000	1.00	1.00	0.70	1,750,000
2	16,760,000	2,040,000	1.00	1.00	0.70	13,160,000
一括価格 (合計)						14,910,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

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 地価公示等価格：長崎-50

所 在 : 長崎市鳴見台1丁目1777番
価 格 : 36,500円/㎡
位 置 : 光風台バス停まで180m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 195㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 東 6m 市道
行 政 条 件 : 市街化区域、1低専(50、100)
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

2 固定資産評価額(令和7年度)

物件1(土地) : 2,350,250円
物件2(建物) : 11,157,947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際し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価格である。

第7 附属資料の表示

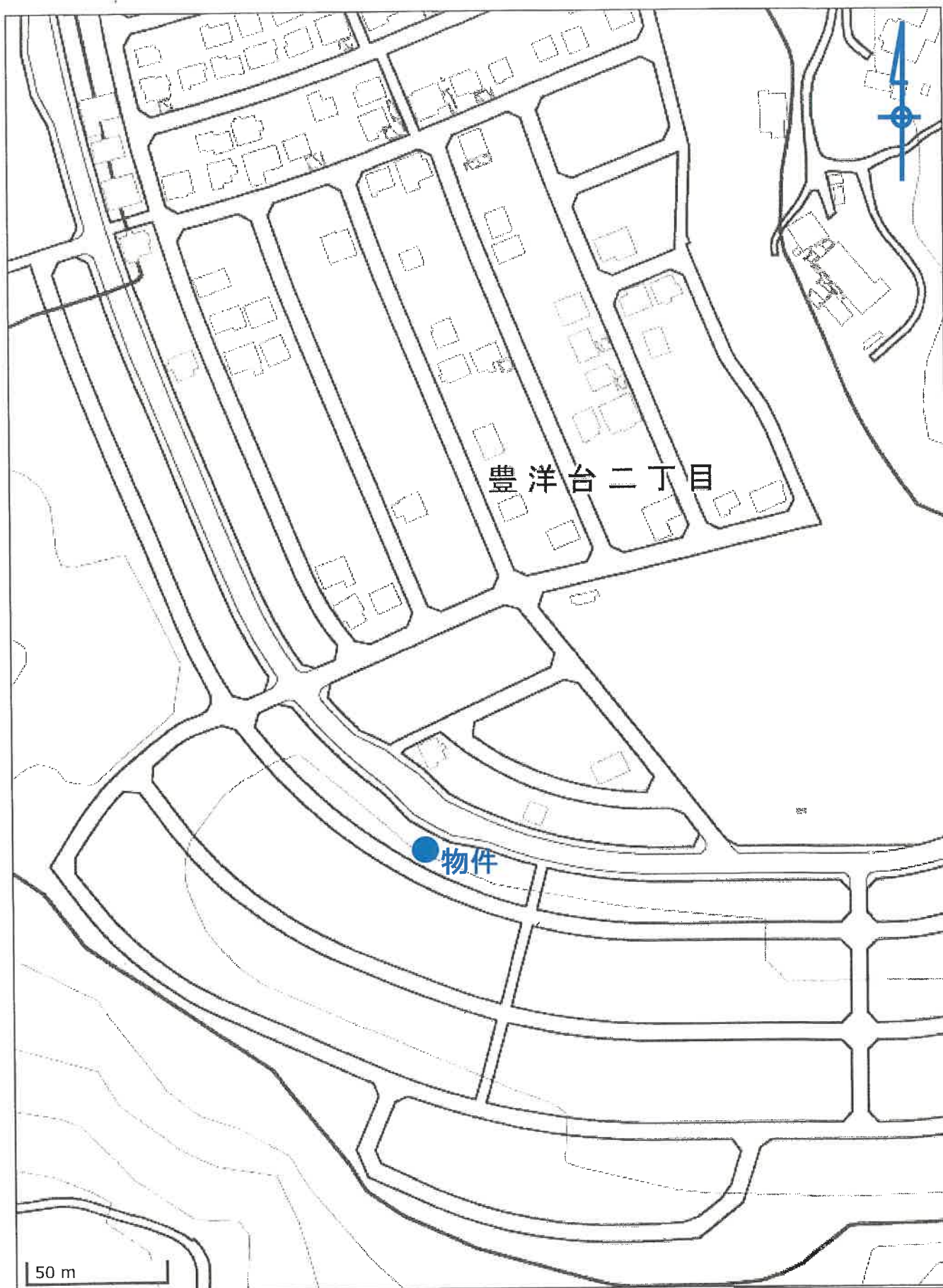
- 1 位置図
- 2 見取図
- 3 公図(縮小・写)
- 4 地積測量図(縮小・写)
- 5 建物図面(縮小・写)
- 6 土地建物位置関係図
- 7 間取図

以上



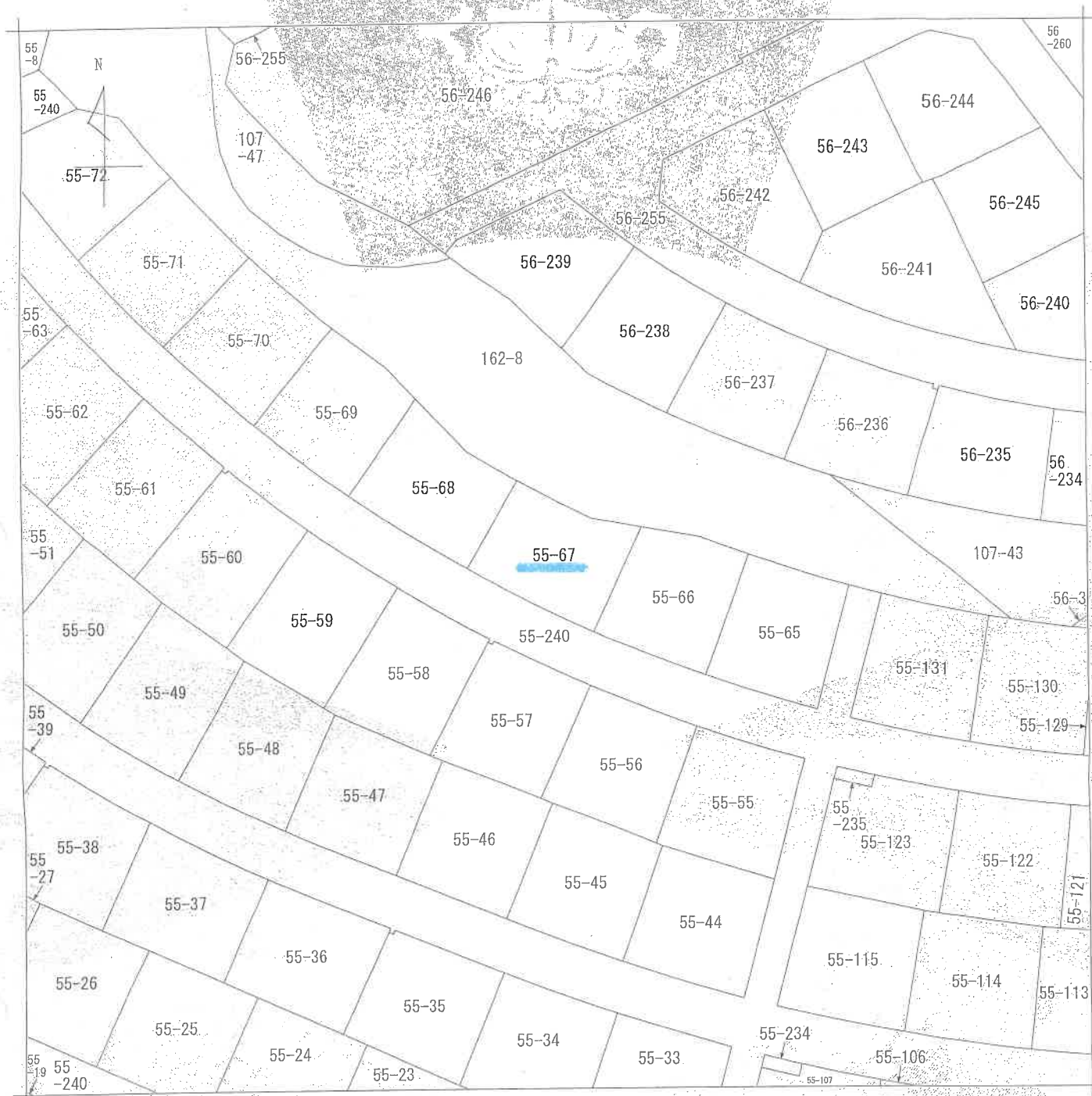
国土地理院地図

位置図



国土地理院地図

見取図



(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。

地番区域見出し
豊洋台2丁目

請求部	所在	長崎市豊洋台二丁目				地番	55番67			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	その他		
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7年6月3日
長崎地方法務局

登記簿

A3をA4に縮小コピー

請求番号：4-1
(1/1)

公図写

登記年月日：平成20年3月26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6月3日 長崎地方裁判所

登記書

A3をA4に縮小コピー

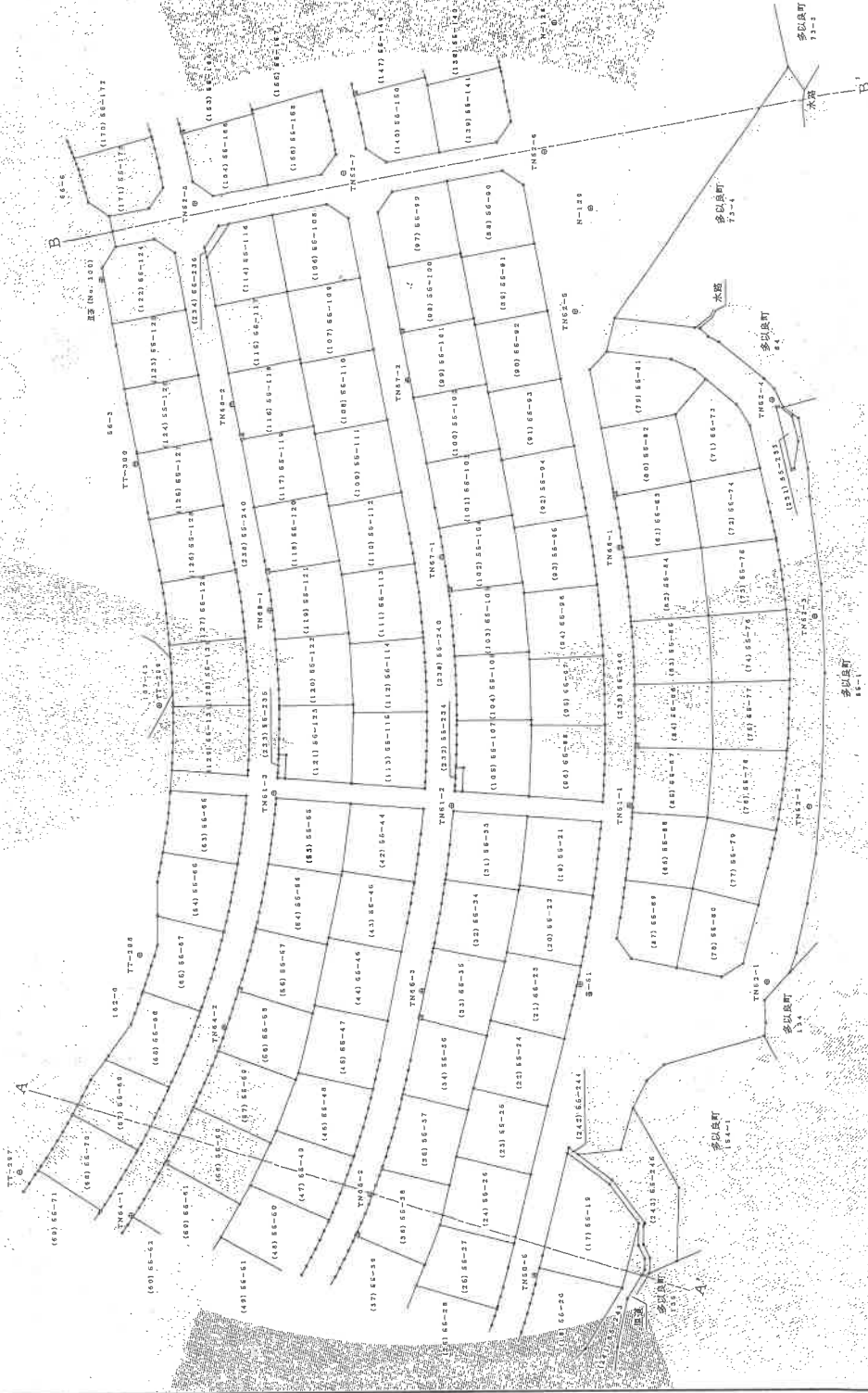
図 積 測 量 所 在 地 土 地

地 番 55-3-55-250

土地の所在 長崎市豊洋台三丁目

報告書番号 0800054

5-2



作成者

(平成20年3月17日作成)

(長崎県土地家屋調査士会 用紙)

申請人

縮尺 1/1000

登記年月日：平成20年3月25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3日 長崎地方公務局

A3をA4に縮小コピー

地積測量図

地番	55-67
土地の所在	長崎市豊洋台二丁目

座標求積表

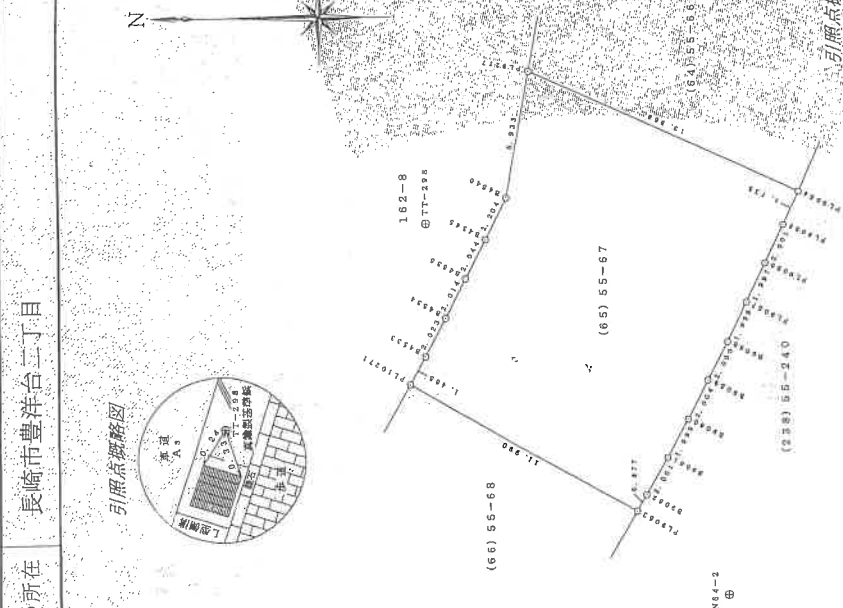
地番	座標	X	Y	辺長
PL9063	(金属プレート)	19494.880	27698.588	
B9062	(金属板)	-19485.322	27699.326	0.877
B9061	(金属板)	-19496.295	27701.075	2.001
B9060	(金属板)	-19487.256	27702.828	1.999
B9059	(金属板)	-19488.188	27704.602	2.004
B9058	(金属板)	-19489.098	27706.383	2.000
PL9067	(金属プレート)	-19489.983	27708.174	1.998
PL9056	(金属プレート)	-19490.859	27709.969	1.997
PL9055	(金属プレート)	-19491.717	27711.777	2.001
PL9054	(金属プレート)	-19492.438	27713.355	1.996
PL9277	(金属プレート)	-19490.099	27718.968	13.556
B4546	(金属板)	-19479.028	27713.132	5.933
B4545	(金属板)	-19478.042	27711.161	2.204
B4536	(金属板)	-19477.101	27709.346	2.044
B4534	(金属板)	-19476.154	27707.568	2.014
B4533	(金属板)	-19475.186	27705.792	2.023
PL10271	(金属プレート)	-19474.469	27704.515	1.465
PL9063	(金属プレート)	-19484.880	27698.588	11.990
倍面積		395.018959		
地面積		197.5099795		
坪数		197.50	m ²	
坪数		59.7487	坪	

*公式 $A=1/2 \sum (X_2-Y_1) (Y_1+Y_2)$

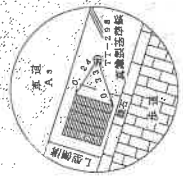
使用座標値 日本測地系 (旧座標)

引照点	標識	X座標	Y座標	角度 (内角)
TN64-2	金属板	-19489.067	27694.585	
TN51-3	金属板	-19507.498	27739.064	
引照点	境界点	距離	角度 (内角)	
TN64-2	PL9063	18.972	347.40-53	
TN51-3	PL9064	29.795	317.10-36	
TN51-3	PL9277	25.886	308.53-28	
TN64-2	B4546	21.003	30.39-58	
TN64-2	B4545	19.824	40.574	
TN64-2	B4535	18.924	298.13-32	
TN64-2	B4534	18.241	292.22-42	
TN64-2	B4533	14.435	285.06-42	
TN64-2	PL10271	46.380	281.24-07	

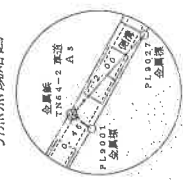
引照点	標識	X座標	Y座標	角度 (内角)
TN64-2	金属板	-19489.067	27694.585	
TN51-3	金属板	-19507.498	27739.064	
引照点	境界点	距離	角度 (内角)	
TN64-2	PL9064	18.972	347.40-53	
TN51-3	PL9277	29.795	317.10-36	
TN51-3	B4546	25.886	308.53-28	
TN51-3	B4545	21.003	30.39-58	
TN51-3	B4535	19.824	40.574	
TN51-3	B4534	18.924	298.13-32	
TN51-3	B4533	18.241	292.22-42	
TN51-3	PL10271	14.435	285.06-42	
TN51-3	PL9063	46.380	281.24-07	



引照点概略図



引照点概略図



点名	X	Y	標識
NO.032	-18712.260	27621.850	コンクリート杭
NO.033	-19403.450	27512.100	コンクリート杭

申請人

縮尺 1/250

作成者

(長崎県土地家屋調査士会印)

平成20年3月17日作成

登記年月日：令和4年1月24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3日 長崎地方裁判所

建物図面

各階平面図

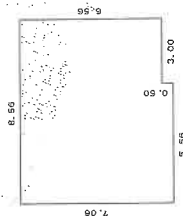
55番67

家屋番号

長崎市豊洋台二丁目55番地67

建物の所在

1階

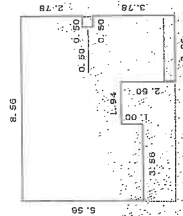


求積表

8.56 x 6.56	=	56.1536
5.56 x 0.50	=	2.7800
計		58.9336

床面積 58.93 ㎡

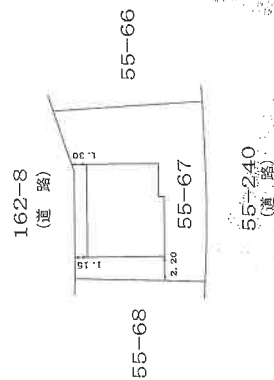
2階



求積表

8.56 x 4.56	=	38.7536
3.56 x 1.00	=	3.5600
2.56 x 2.50	=	6.4000
0.50 x 2.78	=	1.3900
0.50 x 3.78	=	1.8900
計		49.9936

床面積 49.99 ㎡



建物図面写

報告書番号2200131

作成者

縮尺

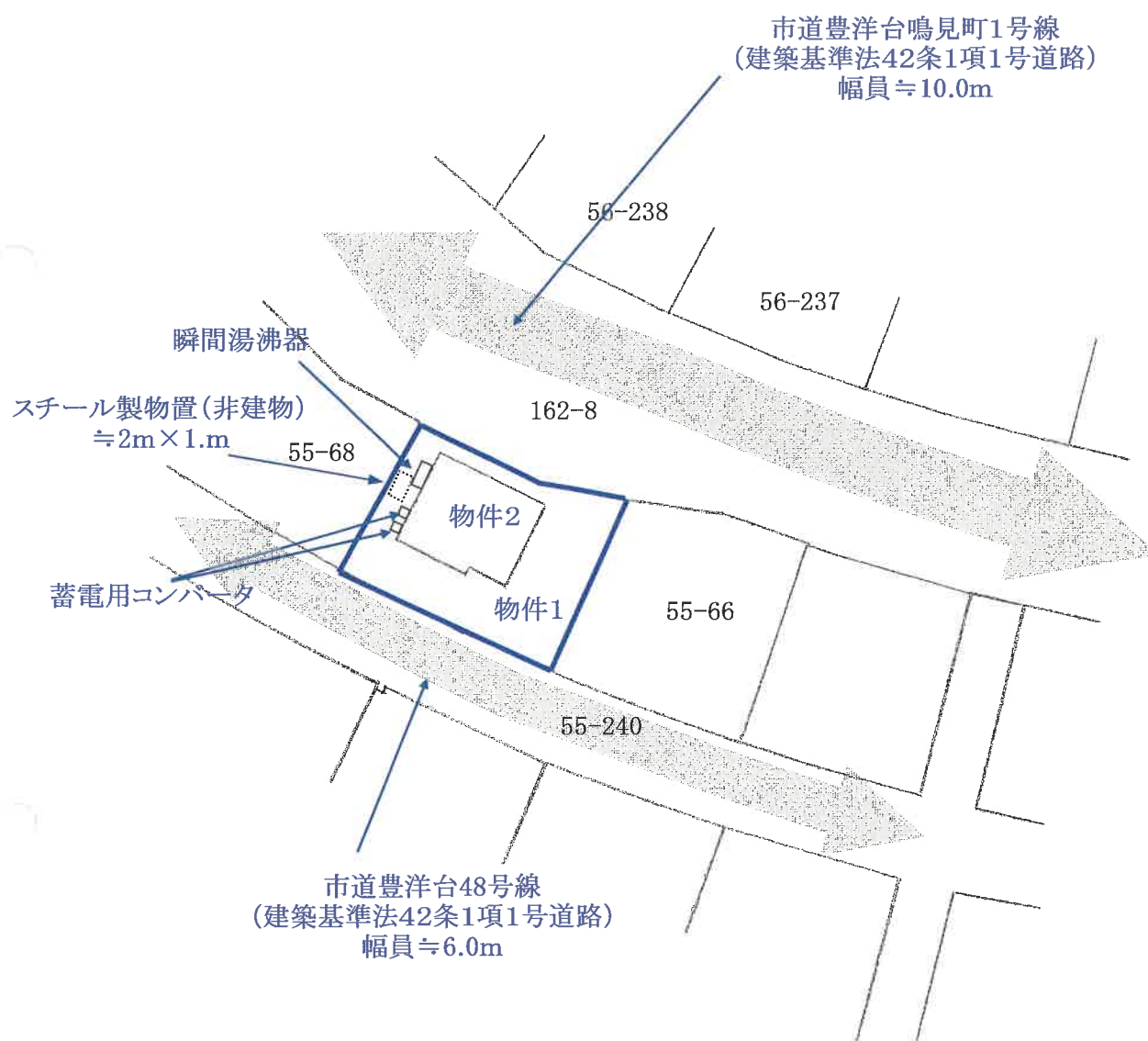
1/250

申請人

縮尺

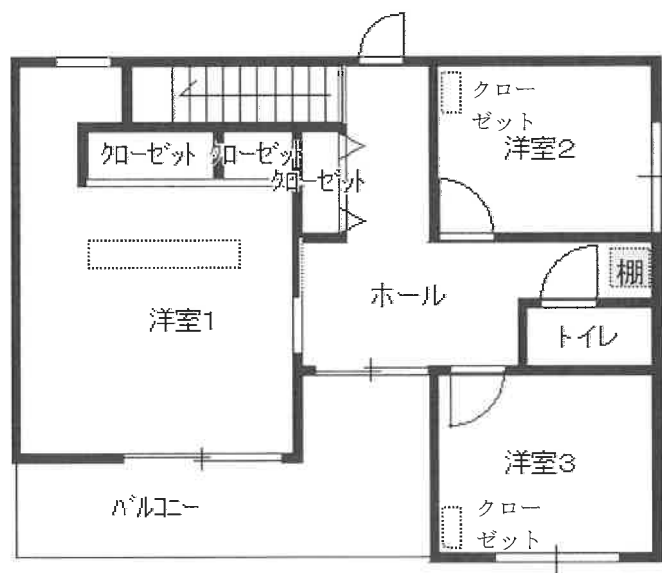
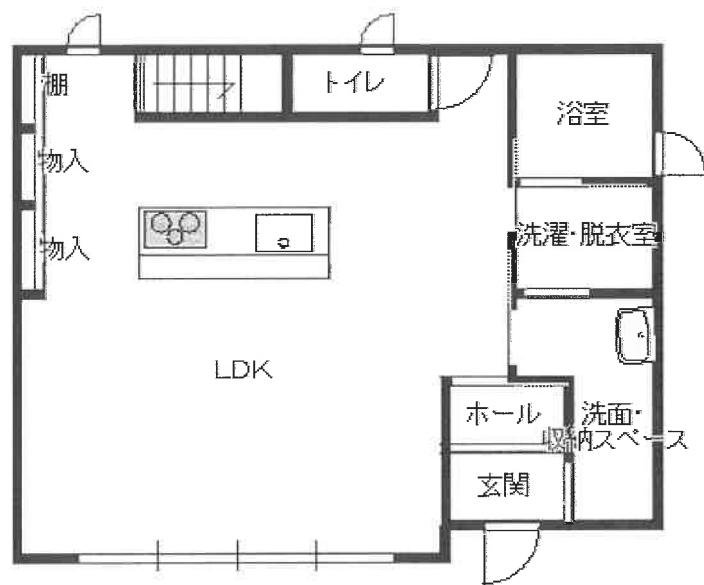
1/500

(令和4年1月21日作成)



土地建物位置関係図

この図面は公図、土地実測図及び建物図面等を基に現地での大まかな確認を行い、土地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