

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月20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11月 7日 午前 8時30分から 令和 7年11月14日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月18日 午前10時00分 場 所 長崎地方裁判所檢察審査会会議室
売却決定 期日	日 時 令和 7年12月 9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10月20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	8,540,000 6,832,000	一括	1,708,000	111,408	26,544
1	3,020,000				
2	5,520,000				
</					

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|-------------------|
| 1 | 所 在 | 長崎市界一丁目 |
| | 地 番 | 2 2 6 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 7. 0 2 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 長崎市界一丁目 2 2 6 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 2 6 番 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 鉄骨・鉄筋コンクリート造スレート葺4階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 0. 0 6 平方メートル
2階 6 9. 1 8 平方メートル
3階 6 6. 8 8 平方メートル
4階 3 5. 5 3 平方メートル |
- (附属建物)
- | | | |
|--|-------|-----------------|
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 1 5. 6 6 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 9月 2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】

隣地との境界が不明確である。

《 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 | 長崎市界一丁目 |
| | 地 番 | 2 2 6 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 7 . 0 2 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 長崎市界一丁目 2 2 6 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 2 6 番 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 鉄骨・鉄筋コンクリート造スレート葺4階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 0 . 0 6 平方メートル
2階 6 9 . 1 8 平方メートル
3階 6 6 . 8 8 平方メートル
4階 3 5 . 5 3 平方メートル |
- (附属建物)
- | | | |
|--|-------|------------------|
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 1 5 . 6 6 平方メートル |

令和7年(ケ)第8号
令和7年07月24日受理
令和7年08月18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 | 長崎市界一丁目 |
| | 地 番 | 2 2 6 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 7. 0 2 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 長崎市界一丁目 2 2 6 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 2 6 番 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 鉄骨・鉄筋コンクリート造スレート葺 4 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 0. 0 6 平方メートル
2 階 6 9. 1 8 平方メートル
3 階 6 6. 8 8 平方メートル
4 階 3 5. 5 3 平方メートル |
- (附属建物)
- | | | |
|--|-------|-----------------|
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 1 5. 6 6 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	長崎市界1丁目9番11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(縮尺数量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	☒ 土地所有者 ☐ 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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件建物を 住居 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
■ B (債務者兼所有者の姉)	① 現在, 物件 2 建物には, 私と債務者兼所有者である妹の A と家族が居住しています。
■ B (債務者兼所有者の姉)	① 上記以外には占有者はなく, 物件 1 土地及び物件 2 建物の一部たりとも第三者との間に貸借関係はありません。 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, お示しの地図や建物図面のとおりです。 ③ 境界については, 隣接地各所有者との間に争いはありません。 ④ 物件 2 建物の新築後, 建物の増築は行っていません。 物件 2 建物の附属建物符号 1 についても, 新築時から存したもので, 家業のリフォーム関係の資材等の物置として利用しています。 ⑤ 物件 2 建物内には, 写真のとおり, 雨漏り箇所や白蟻被害の箇所があります。

(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土地については、地図(縮尺数量1/500)、現地概測及び関係人の陳述等の結果から、概ね、土地建物位置関係図のとおりであると思料するが、地積測量図が具備されておらず、境界を視認できるものが存在しないため、形状及び範囲は判然としないものと思料する。

なお、物件1土地について、その境界を特定するには、専門家による測量等を行う必要があるものと思料する。

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、その北東側に市道(長崎市役所土木総務課における調査の結果)が接面している。

⑥ [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。

(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07月24日 (木) 17:20-17:50	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07月25日 (金) 07:00-07:10	物件所在地	占有調査
07年07月25日 (金) 09:32-09:35	執行官室(架電)	事情聴取(B(債務者兼所有者の姉); 占有関係等について)
07年07月28日 (月) 09:10-09:25	長崎地方法務局	全部事項証明書・公図等交付申請
07年07月28日 (月) 09:40-09:50	長崎市役所土木総務課	道路調査
07年07月30日 (水) 12:45-13:50	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), 事情聴取(B(債務者兼所有者の姉); 占有関係等について)
年 月 日 () : - :		
(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。

請求部	所在	長崎市界一丁目		地番	226番		
出力尺	1/500	精度区分	歴代番号又は符号	分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和47年12月26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をA4に縮小

令和7年7月28日

長崎地方法務局

登記官

6

請求番号：12-1
(1/1)

公用

登記年月日 平成30年12月19日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

これは図面に記録された内容と証明する図面である。
令和7年7月28日 長崎地方庁登記官

315080 各階平面図

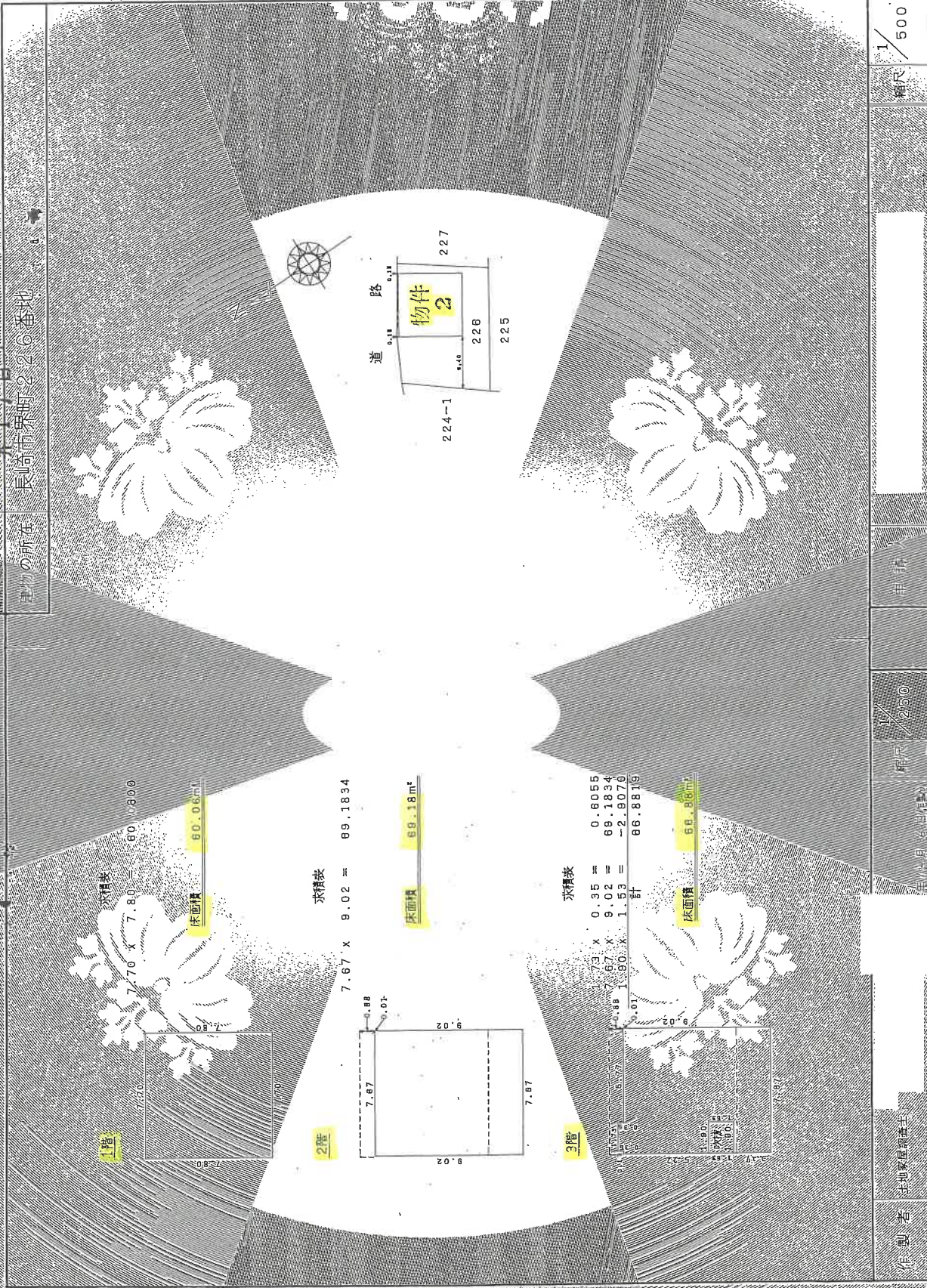
昭和35年2月14日登記

建物図面

登録番号 226番

第17号

建物の所在 長崎市果町226番地



作成者 土地家屋調査士

縮尺 1/250

手続

縮尺 1/500

(長崎県土地家屋調査士会印)

① 令和3年11月29日
所定上の所定建物新築に限り、建物区画閉鎖
(令和3年11月29日登記)

COOPY

登記年月日：平成30年12月19日

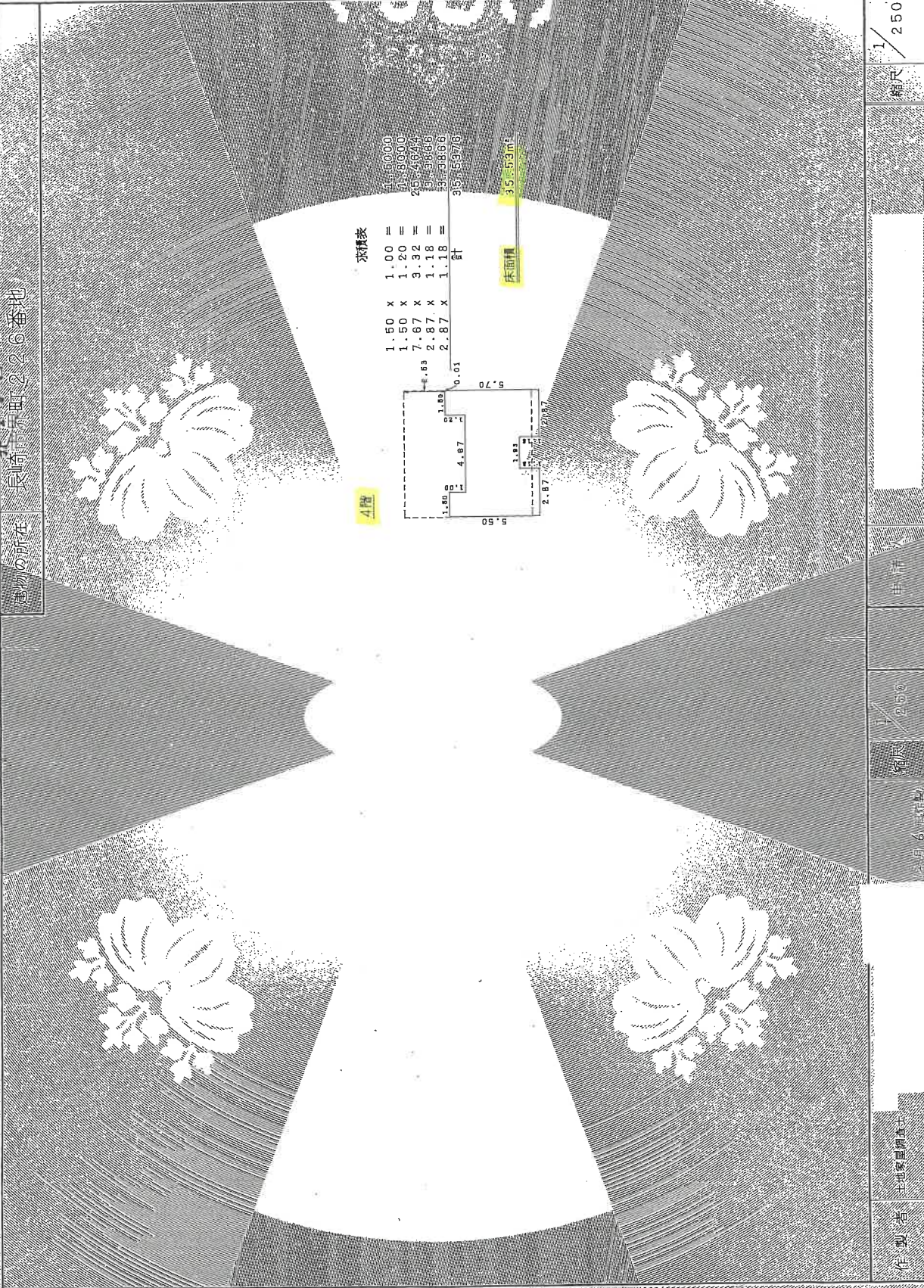
315031

平成30年12月19日登記

建物図面
各階平面図

226番

長崎県長崎市226番地



作成者 土地家屋調査士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

これは図面に記録されている内容と証明した書面である
令和7年7月28日 長崎地方庁

登記年月日：令和3年10月28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7月28日 長崎地方混協局

建物図面図

226号

登記番号

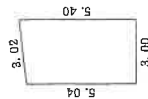
建物所在地 長崎市界町目226番地

各階平面図

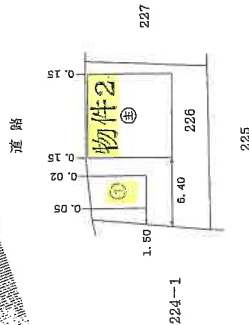
相模建設 155

式根表

(5.04+5.40) 2 = 15.66000



15.66 m²

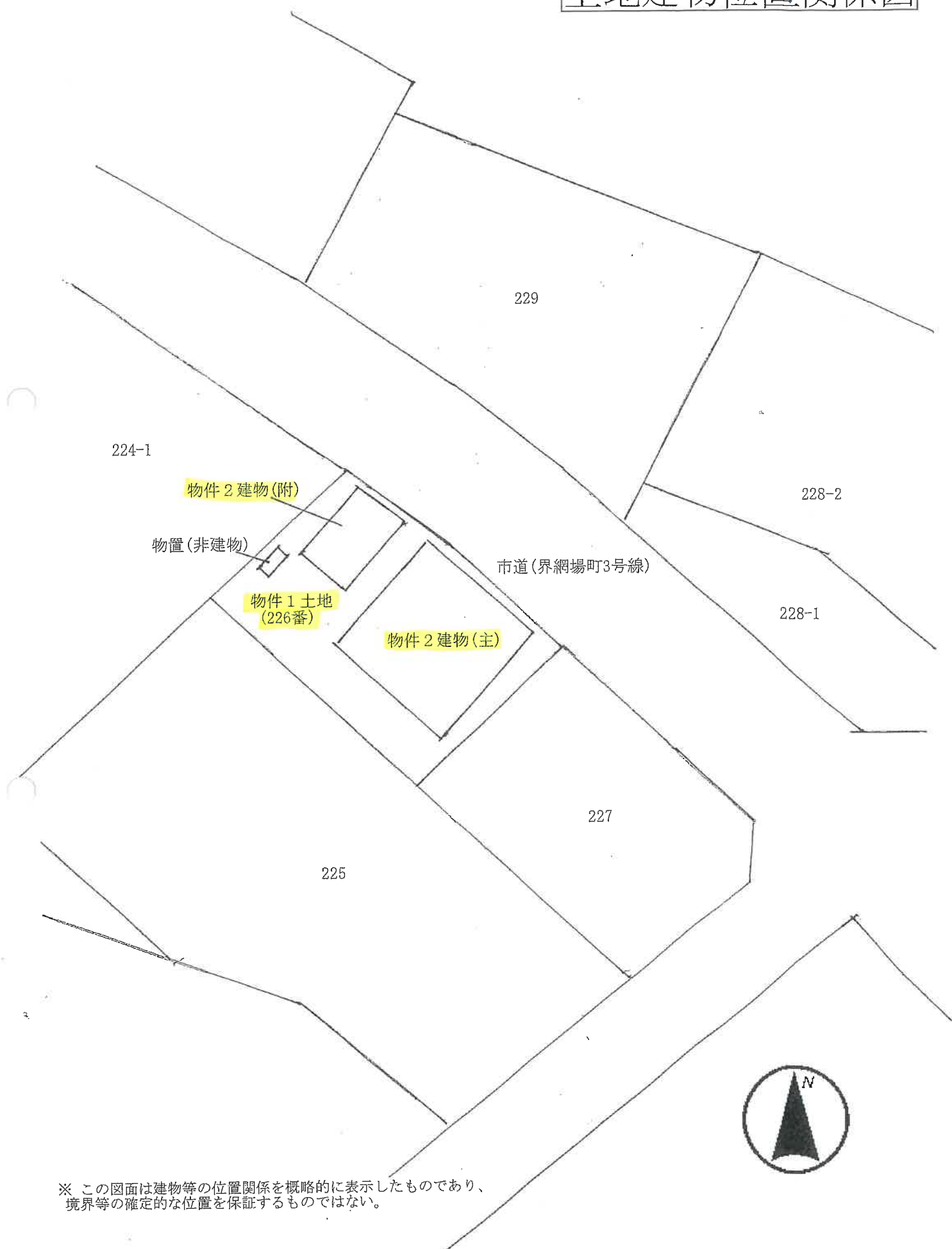


A3をA4に縮小

作成者	土地家賃部第二	縮尺	1/250	面積	15.66	縮尺	1/500
-----	---------	----	-------	----	-------	----	-------

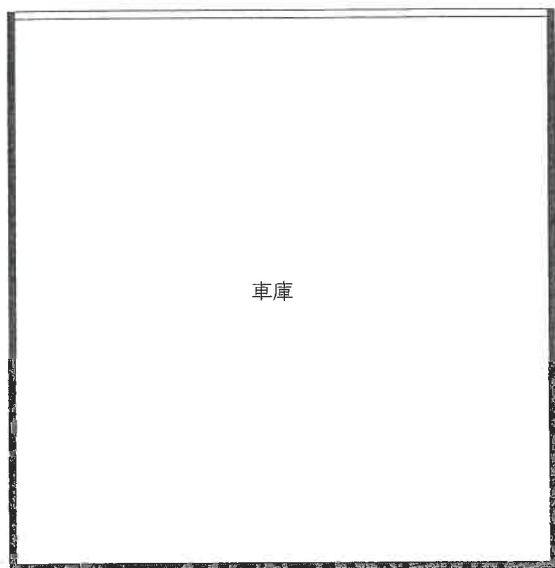
(令和3年10月28日作成)

土地建物位置関係図

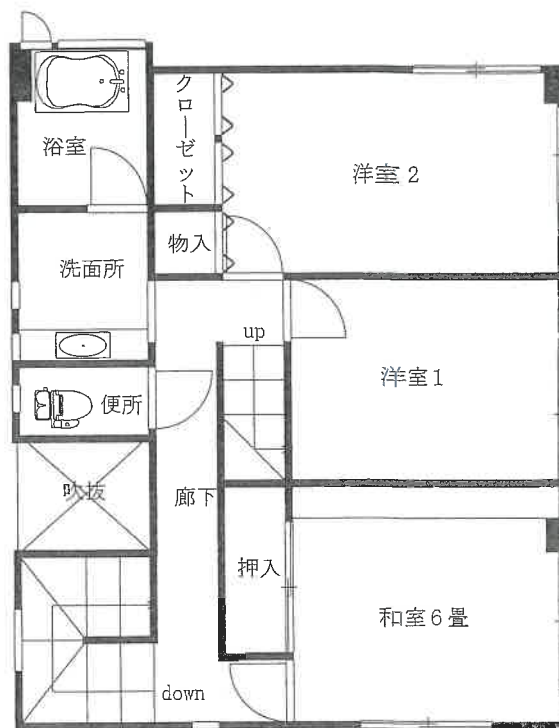


※ この図面は建物等の位置関係を概略的に表示したものであり、境界等の確定的な位置を保証するものではない。

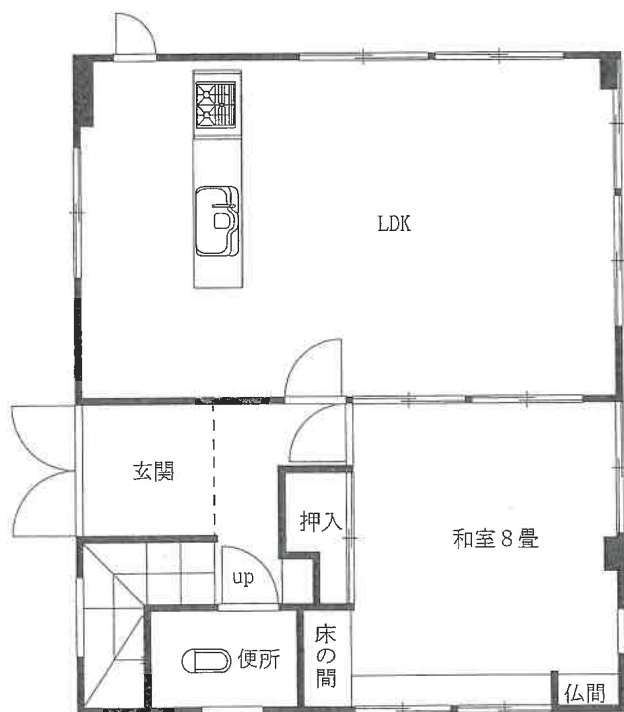
間 取 図



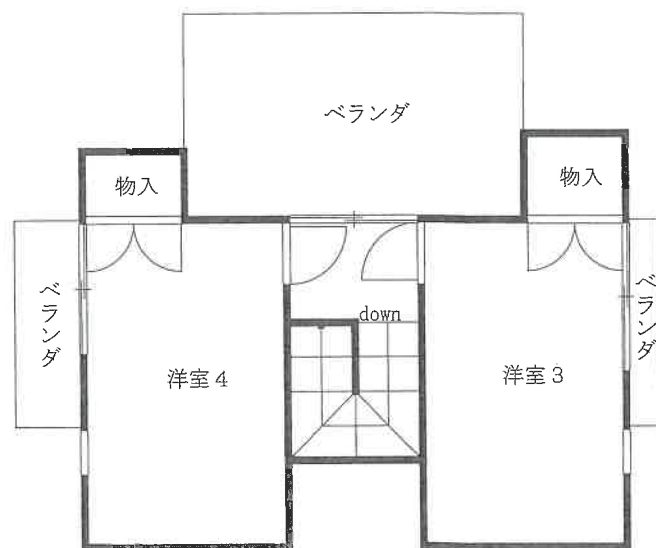
1 階



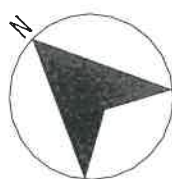
3 階



2 階



4 階

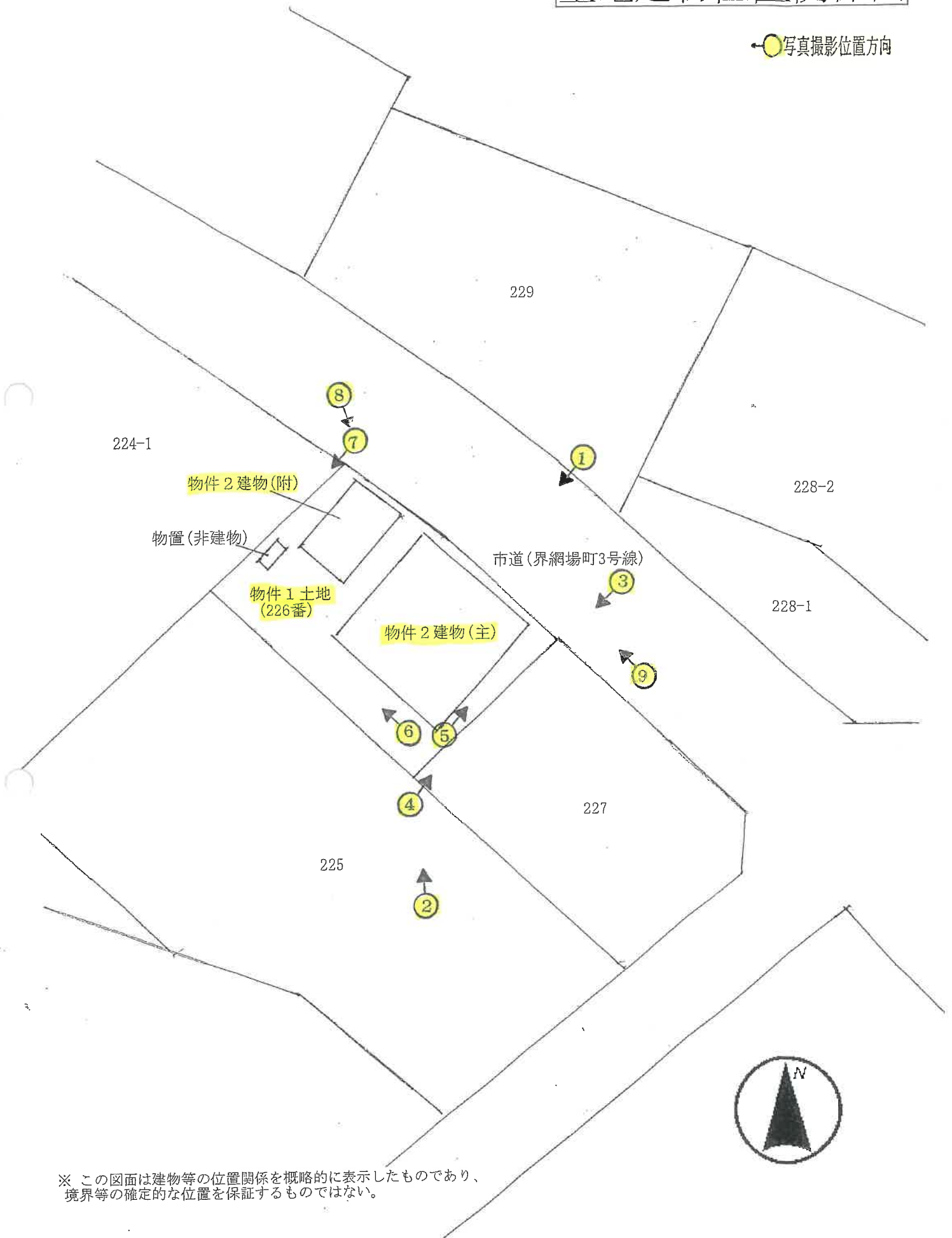


附属建物(符号1)

※ 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



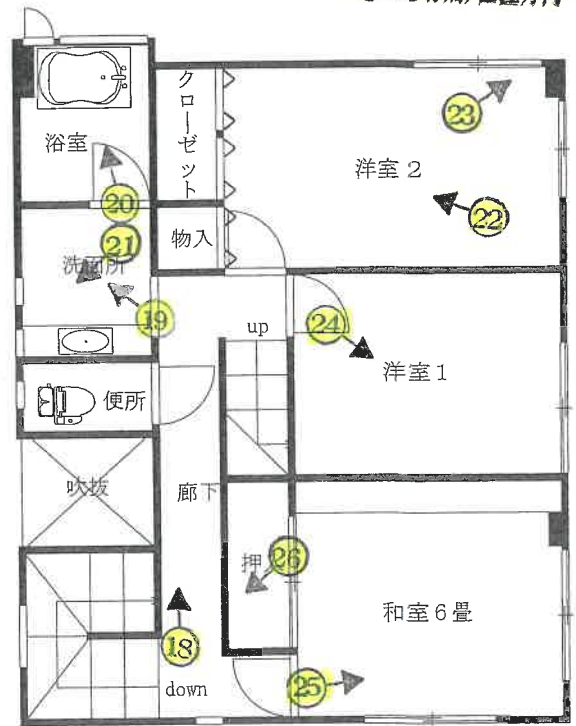
※ この図面は建物等の位置関係を概略的に表示したものであり、境界等の確定的な位置を保証するものではない。

間 取 図

写真撮影位置方向



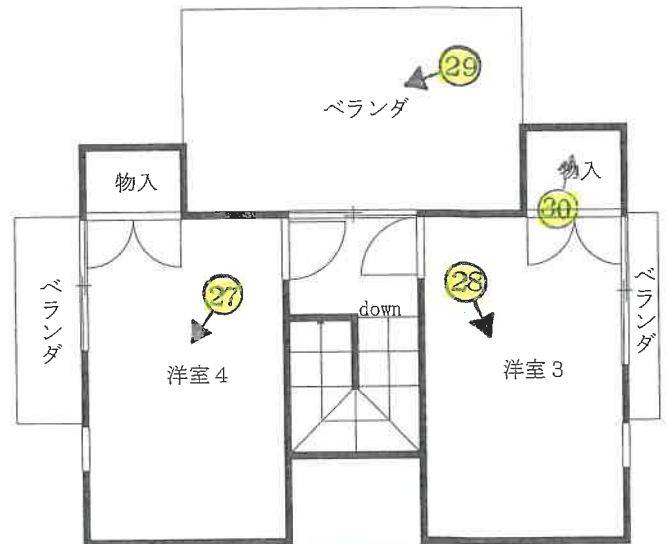
1 階



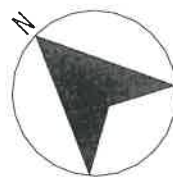
3 階



2 階



4 階



附属建物(符号 1)

※ 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。

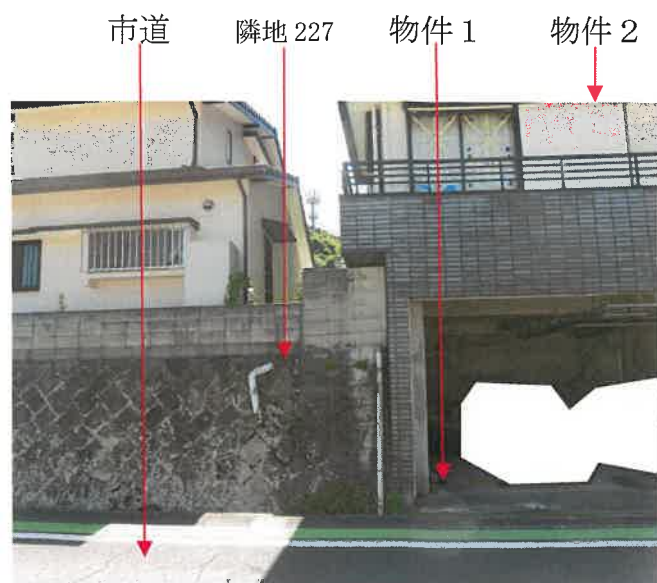
①



②



③



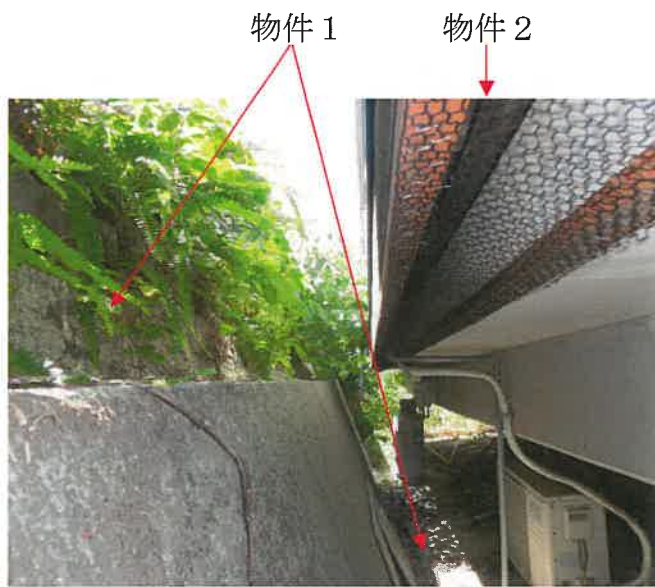
④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩

車庫



⑪

玄関



⑫

LDK



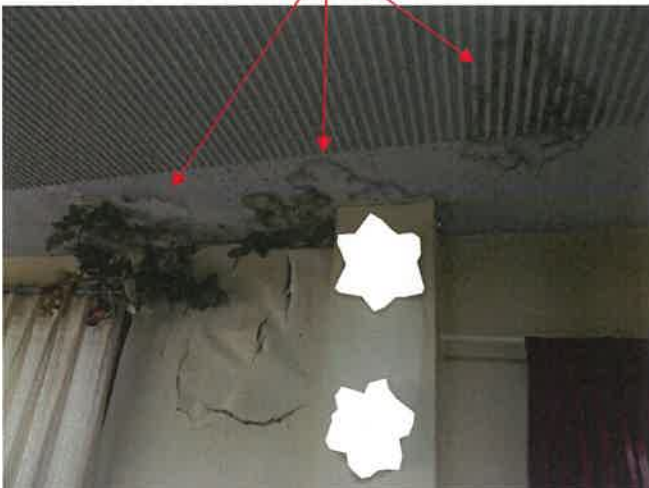
⑬

シロアリ被害の状況(LDK)



⑭

雨漏り痕の状況(LDK)



⑮

LDK



⑬

和室



⑭

洗面所



⑮

廊下



⑯

洗面所



⑰

浴室



⑱

洗面所



②②

洋室 2



②③

天井の損傷状況(洋室 2)



②④

洋室 1



②⑤

和室



②⑥

押入



②⑦

洋室 4



②⑧

洋室3



②⑨

ベランダ



③⑩

物入



令和7年(ケ)第 8号
令和7年 7月24日 受理
令和7年 7月30日 現地調査
令和7年 8月18日 評価

長崎地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

三浦純一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8, 5 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3, 0 2 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 5, 5 2 0, 0 0 0 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、瑕疵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	長崎市界一丁目 番 226 番 目 宅地 積 167.02 m ² 所有者 A	同 左
2	所 在 地 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積	長崎市界一丁目 226 番地 226 番 居宅・車庫 鉄骨・鉄筋コンクリート造 スレート葺 4 階建 1 階 60.06 m ² 2 階 69.18 m ² 3 階 66.88 m ² 4 階 35.53 m ² (附属建物) 号 1 物置 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 15.66 m ² 所有者 A	同 左 同 左
番号	特 記 事 項		
1	物件1土地については、法務局の地積測量図が具備しておらず、境界を特定するためには専門家による測量等を行う必要がある。		

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	J R長崎本線「肥前古賀」駅の南東方・約5.7km（道路距離）、最寄バス停「八坂神社前」の南西方・約220m（徒歩約3分）。	
付 近 の 状 況	一般住宅の外、営業所もみられる住宅地域。今後もしばらくは現状のまま推移していくものと予測される。	
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 第1種中高層住居専用地域 60% 200% なし 居住誘導区域
画 地 条 件	北東側の道路に間口約15m奥行約11mで0～2.5m程高く接面する長方形のほぼ平坦な中間画地。	
接面道路の状況	北東側で幅員約6.5mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路、界網場町3号線）に0～2.5m程高く接面している。	
土地の利用状況等	物件2建物の敷地として利用されている外、物置（非建物）も所在している。（別添土地建物位置関係図参照）	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 前面道路に本管あり ガ ス 配 管 なし（プロパンガス利用） 下 水 道 前面道路に本管あり （注）供給処理施設における「前面道路に本管あり」等とは、対象物件の前面道路等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	土壌汚染の有無については、公的資料、過去の地歴、現在の使用状況等からは土壌汚染が存在することを示す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。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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3年10月20日新築 経過年数：約34年 経済的残存耐用年数：6年
仕 様	構 造：鉄骨・鉄筋コンクリート造 屋 根：スレート葺等 外 壁：サイディング、タイル貼等 内 壁：ビニルクロス貼等 天 井：ビニルクロス貼、合板等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水、衛生等 その他：システムキッチン等
床面積（現況）	1階 60.06㎡ 2階 69.18㎡ 3階 66.88㎡ 4階 35.53㎡
現況用途等	現況用途：居宅・車庫 間取り：間取図のとおり（6LDK）
品 等	普通程度
保守管理の状態	やや劣る。雨漏りが原因と推測される天井の染み、白蟻被害の箇所等がみられ、全体的に経年による老朽化が進行しているものと推測される。
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特記事項	① 建物に付属する各種設備については、動作確認まではしていないため、使用可能かどうかについては不明である。 ② アスベスト含有吹付材については、建物の目視調査等からは確認できなかったが、正確にその使用の有無を判定するには専門調査機関による材質分析調査が必要となる。 ③ 白蟻被害の有無の判定については専門調査機関による床下等の調査が必要である。 ④ 物件1土地の北西端に附属建物1（鉄筋コンクリート造陸屋根平家建物置、床面積 15.66㎡、掘り込み式）が所在している。

第5 評価額算出の過程

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	48,500	0.909	167.02	0.9	6,630,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 長崎-25

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$48,000 \text{ 円/㎡} \times 100.5/100 \times 100/102.5 \times 100/97 = 48,500 \text{ 円/㎡}$$

◇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+2.5%

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮した。（幅員によるセットバックの必要性も考慮した）

イ 個別格差：方位+1% 高低差△10%

$$101/100 \times 90/100 = 90.9/100$$

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。

① 物件2（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
2(主)	180,000	231.65	0.13	5,420,000
2(附)	70,000	15.66	0.13	140,000

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

R：残価率 5%

n：経過年数 34年

N：経済的全耐用年数 40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 △30%（保守管理の状態及び市場性を考慮した）

観察減価法現価率

$$0.193 \times (1 - 0.3) = 0.13$$

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	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	6,630,000	法定地上権	0.35	2,320,000

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	6,630,000	-2,320,000		1.0	0.7	3,020,000
2	5,560,000	+2,320,000	1.0	1.0	0.7	5,520,000
一括価格(合計)						8,540,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

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 地価公示価格（長崎－25）

所 在：長崎市網場町495番5

価 格：48,000円／㎡

位 置：「現川」駅まで約6km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：244㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：南西側4m市道

用 途 指 定 等：市街化区域、第1種中高層住居専用地域
(建ぺい率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要：一般住宅、アパート、事務所が混在する住宅地域

2 固定資産評価額（令和7年度）

物件1 5,344,640円

物件2 7,067,064円

第7 附属資料

1 位置図

2 見取図

3 公図写し（縮小実施）

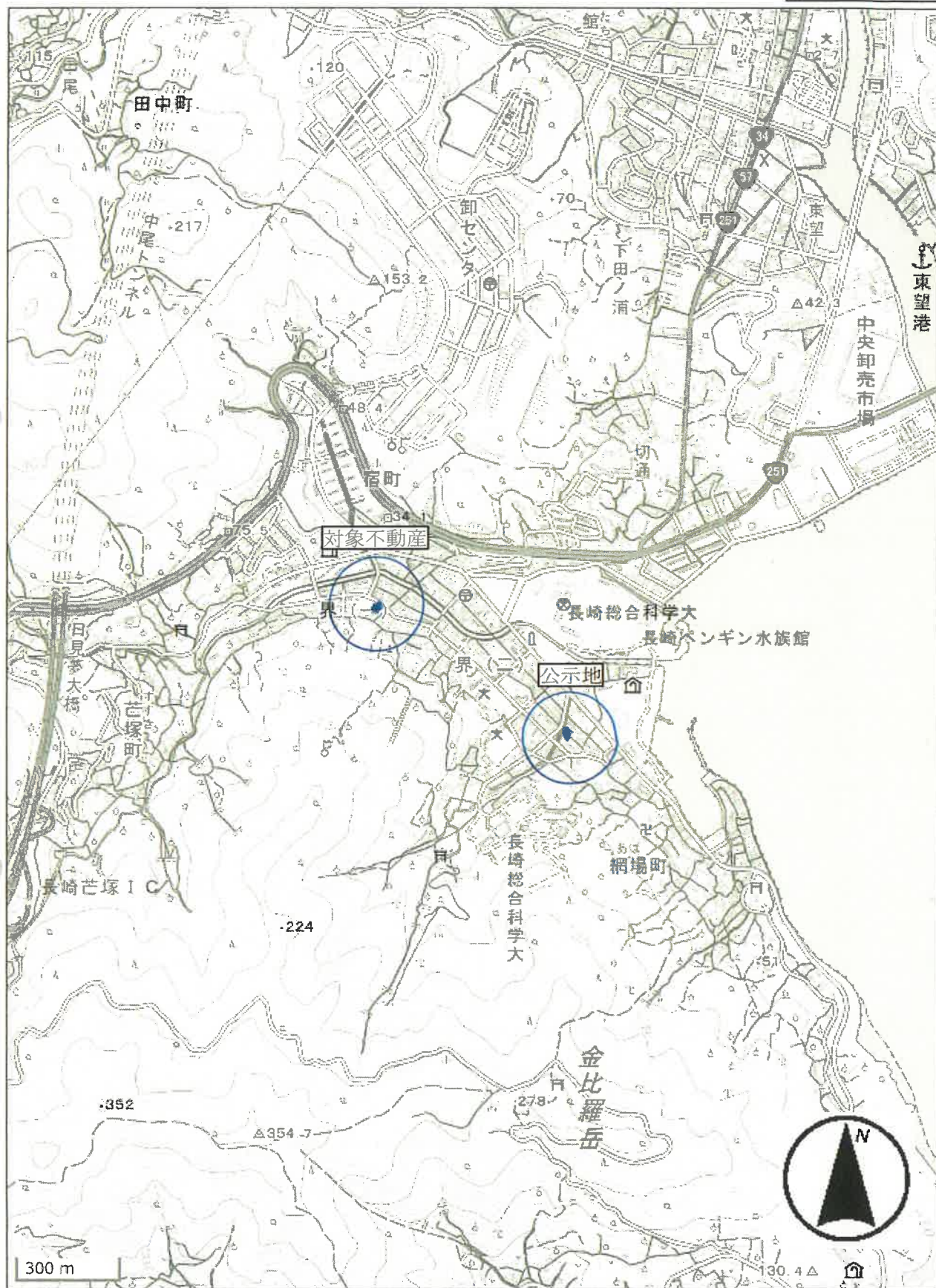
4 土地建物位置関係図

5 建物図面写し・各階平面図（縮小実施）

6 間取図

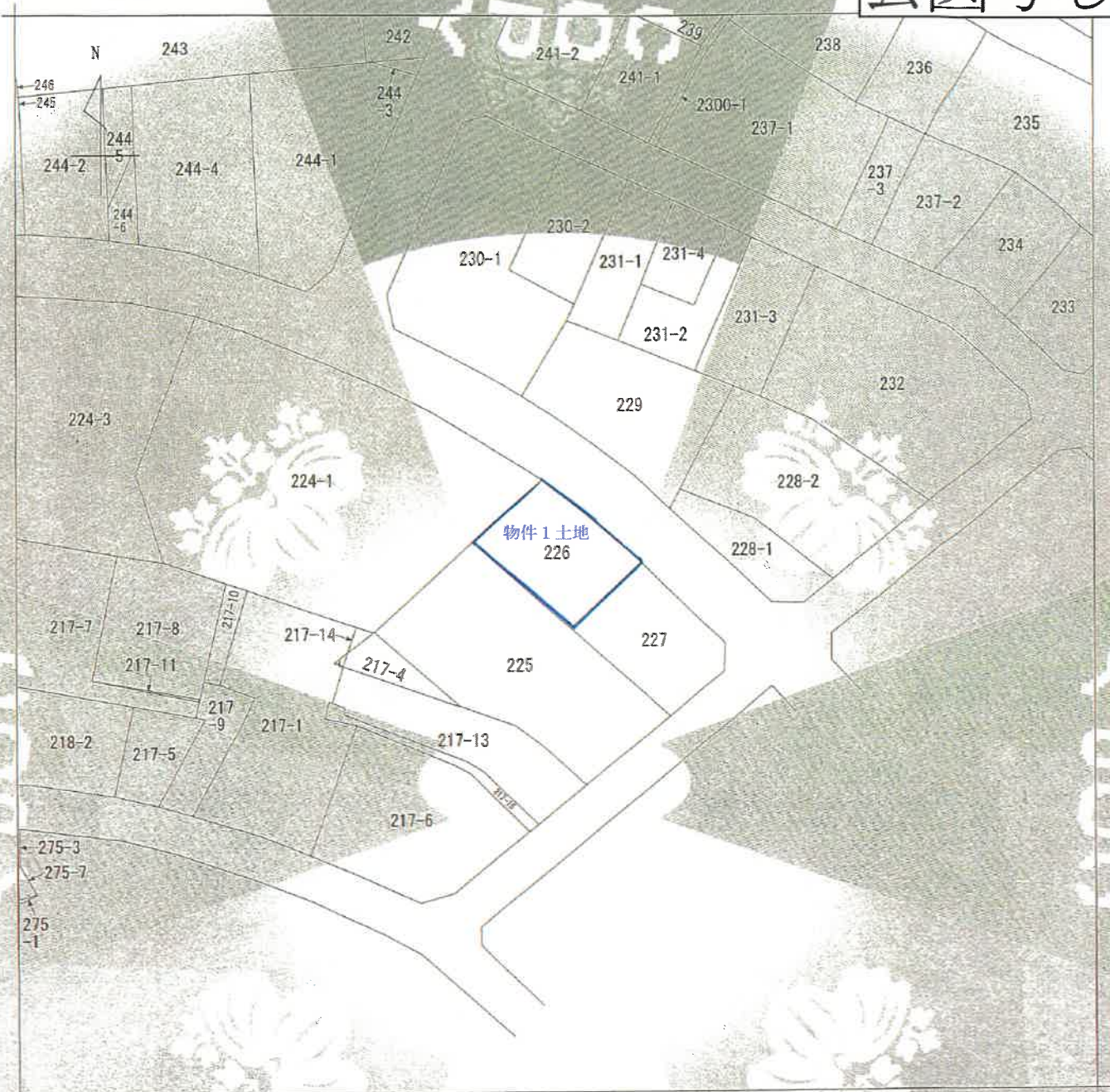
以 上

位置図



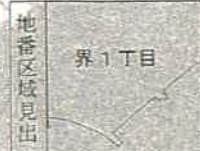
見取図





(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。

縮小実施
A3→A4



請求部	所在	長崎市界一丁目				地番	226番		
出力	1/500	精度区分		座標系 番号又は記号	分類	地区に準ずる区画		種類	土地地区画整理所在図
作成年月日	昭和47年12月26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。

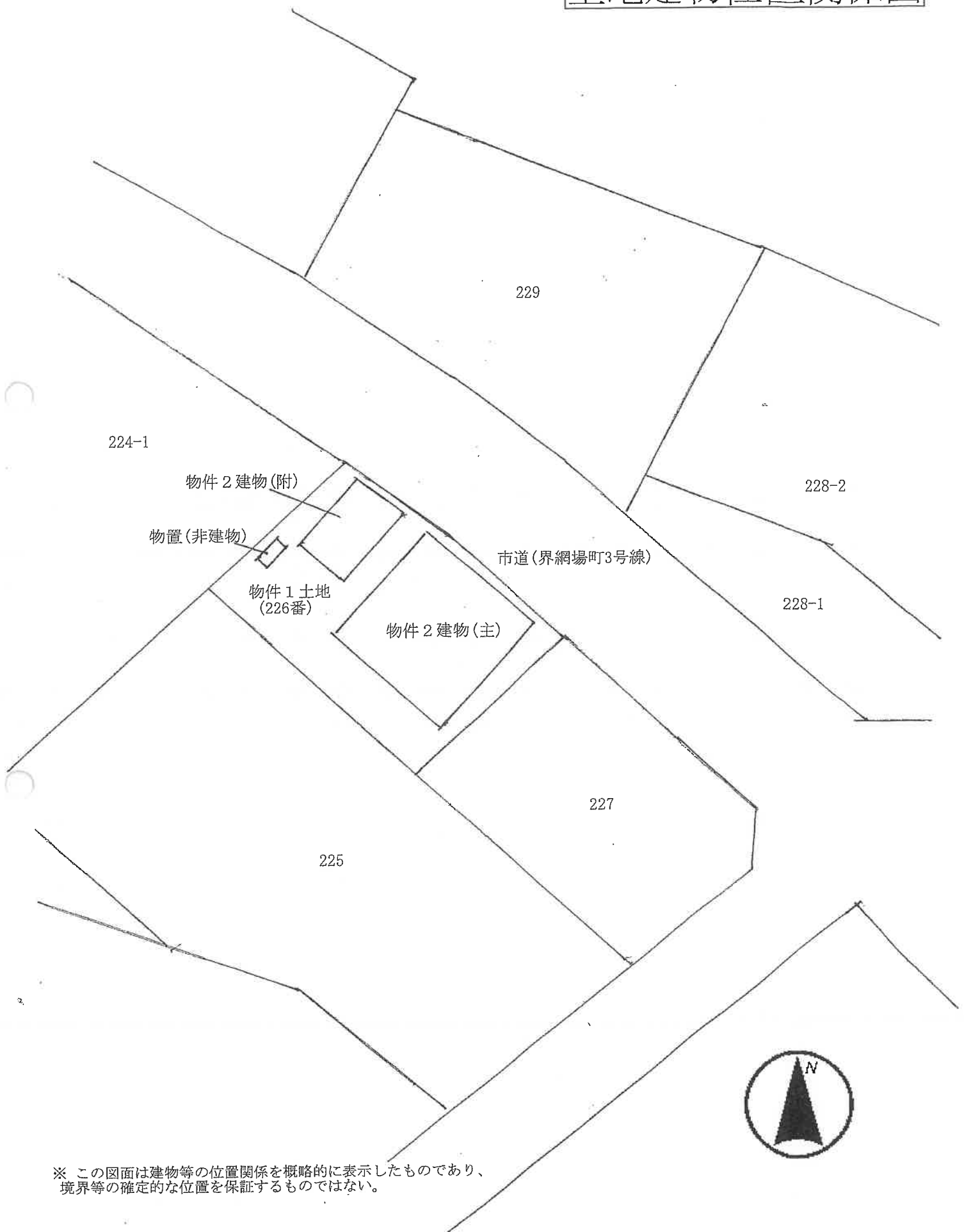
令和7年7月28日
長崎地方法務局

登記官

請求番号：12-1
(1/1)

公用

土地建物位置関係図



登記年月日：平成32年12月19日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

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7月28日 長崎地方裁務局 登記官

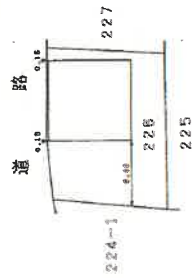
315080 各階平面図

昭和33年12月19日登記

建物図面
名称 階平面図

家屋番号 226番
界1丁目

建物の所在 長崎市界町226番地



縮小実施
A3→A4

作製者 土地家屋調査士	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-------------	----------	-----	----------

(1) 令和3年11月29日
符号上の位置関係等により、建物図面図面。
(令和3年11月29日登記)

縮小実施
A3→A4

登記年月日：平成3年12月19日

315081

各階平面図

昭和33年12月19日登記

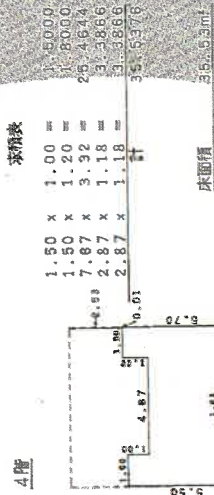
建物各階平面図

家屋番号 226番

第1丁目

長崎市界町226番地

建物の所在



縮小実施
A3→A4

作製者	上郷洋画館	縮尺	1/250
申請人		縮尺	1/250

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和7年7月28日 長崎地方建設局

登記年月日：令和3年11月29日

これは図面に記録されている内容を証明する書面である。
令和7年7月28日 最寄地方法務局 登記官

建物図面
各階平面図

家屋番号 226番

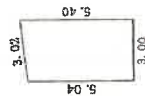
建物の所在 其城市界一丁目226番地

附属建物（番号1）

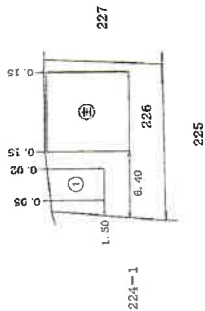
求積表

(5.04 + 5.40) / 2 = 5.22

床面積 15.00 m²



階層



縮小実施
A3→A4

縮小率 1/100000

作成者

土地家屋調査士

3年11月22日作成

縮尺

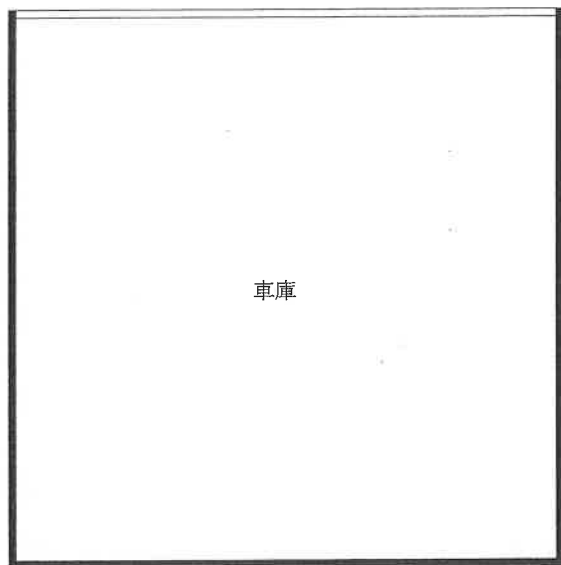
1/250

申請人

縮尺

1/500

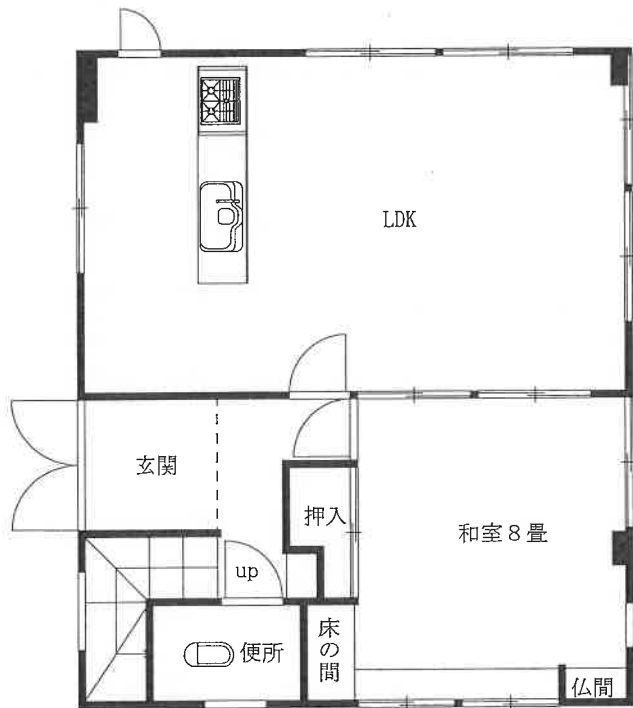
間 取 図



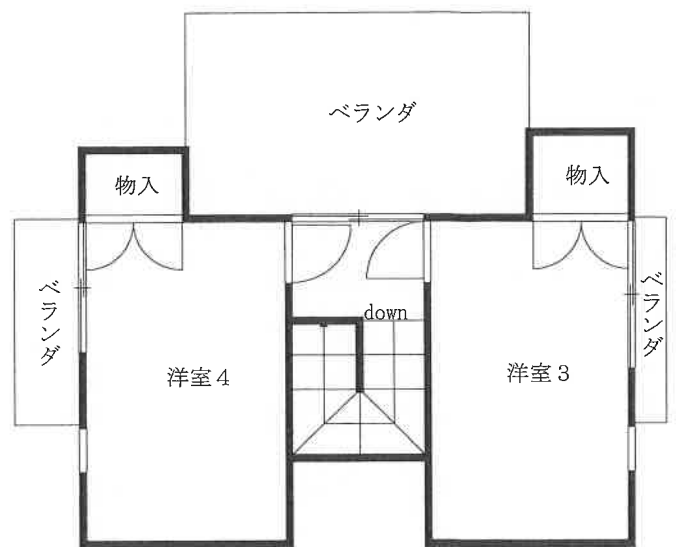
1 階



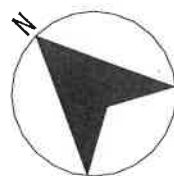
3 階



2 階



4 階



附属建物(符号 1)

※ 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。