

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月17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12月 5日 午前 8時30分から 令和 7年12月12日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月16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 8年 1月 6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11月17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	7,560,000 6,048,000	一括	1,512,000	31,625	10,135
1	4,470,000				
2	3,090,000				
	</				

物 件 目 録

1 所 在 西彼杵郡長与町嬉里郷字氷取

地 番 1 1 4 1 番 3

地 目 宅地

地 積 1 8 4 . 8 5 平方メートル

2 所 在 西彼杵郡長与町嬉里郷字氷取 1 1 4 1 番地 3

家屋 番号 1 1 4 1 番 3

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 5 3 . 6 9 平方メートル
2階 3 1 . 8 5 平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約 7 1 . 6 9 平方メートル
2階 3 1 . 8 5 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 事務所・物置

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 約 1 5 平方メートル
2階 約 1 4 平方メートル

物 件 明 細 書

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

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。

ただし、未登記附属建物のうち2階事務所部分については、債務者会社が占有している。同会社の占有権原は使用借権と認められる。

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 西彼杵郡長与町嬉里郷字氷取
地 番 1 1 4 1 番 3
地 目 宅地
地 積 1 8 4 . 8 5 平方メートル

2 所 在 西彼杵郡長与町嬉里郷字氷取 1 1 4 1 番地 3
家屋 番号 1 1 4 1 番 3
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 5 3 . 6 9 平方メートル
2階 3 1 . 8 5 平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約 7 1 . 6 9 平方メートル
2階 3 1 . 8 5 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 事務所・物置
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 約 1 5 平方メートル
2階 約 1 4 平方メートル

令和7年(ケ)第7号
令和7年08月14日受理
令和7年09月4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 西彼杵郡長与町嬉里郷字氷取
地 番 1 1 4 1 番 3
地 目 宅地
地 積 1 8 4 . 8 5 平方メートル
- 2 所 在 西彼杵郡長与町嬉里郷字氷取 1 1 4 1 番地 3
家屋 番号 1 1 4 1 番 3
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 5 3 . 6 9 平方メートル
2 階 3 1 . 8 5 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
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上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	土地建物位置関係図のとおり、物置(非建物)が存する。		
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が異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物)。 ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約71.69平方メートル(約18㎡増築)		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある 種類：事務所・物置 構造：木造スレート葺2階建 床面積：1階 約15平方メートル、2階 約14平方メートル 		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☒ その他の者(債務者会社) その他の者が、本件建物の未登記附属建物2階部分を 事務所 として、その余を建物所有者が 住居 として、それぞれ占有している。 ☐ 「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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原(物件2関係)		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 未登記付属建物の2階部分	
占有者	☒ 債務者会社 ☐	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ A(占有者会社代表者) ☐ ())の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期	平成21年ころ	
最初の契約日	平成21年ころ	
契約等期間	平成21年ころから ☐ 平成 年 月 日まで 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	平成 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等貸主	☒ 所有者 ☐ 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 金 円 (毎 限り 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者会社代表者兼所有者)	① 現在, 物件 2 建物は, 私と家族が居住しています。 ② 土地建物位置関係図のとおり存する事務所・物置は, 15, 6 年前に築造されたものです。 事務所部分については, 私が代表者を務める本件債務者会社が事務所として利用していますので, 賃料については無償です。 ③ 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, 縮尺数量が 1/500 となっている公図のとおりだと思います。 ④ 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。
■ B (債務者会社代表者兼所有者の妻)	① 雨漏り箇所がありませんが, 2 階の各室に, 風向きにより雨水が浸入する場合があります
■ A (債務者会社代表者兼所有者)	① 物件 2 建物の増築部分は, 15 年前ころに築造したものだと思います。

(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土地の形状は、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、同土地の境界については、隣地との境界をブロック塀で区切っており、判然とし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2建物は、間取図のとおり、1階南西側部分に未登記増築部分(約18㎡)があり、同部分は平成22年頃に増築されている。

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、2-2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、その北西側に町道(長与町土木管理課における調査の結果)が接面している。

⑥ [その他の意見]

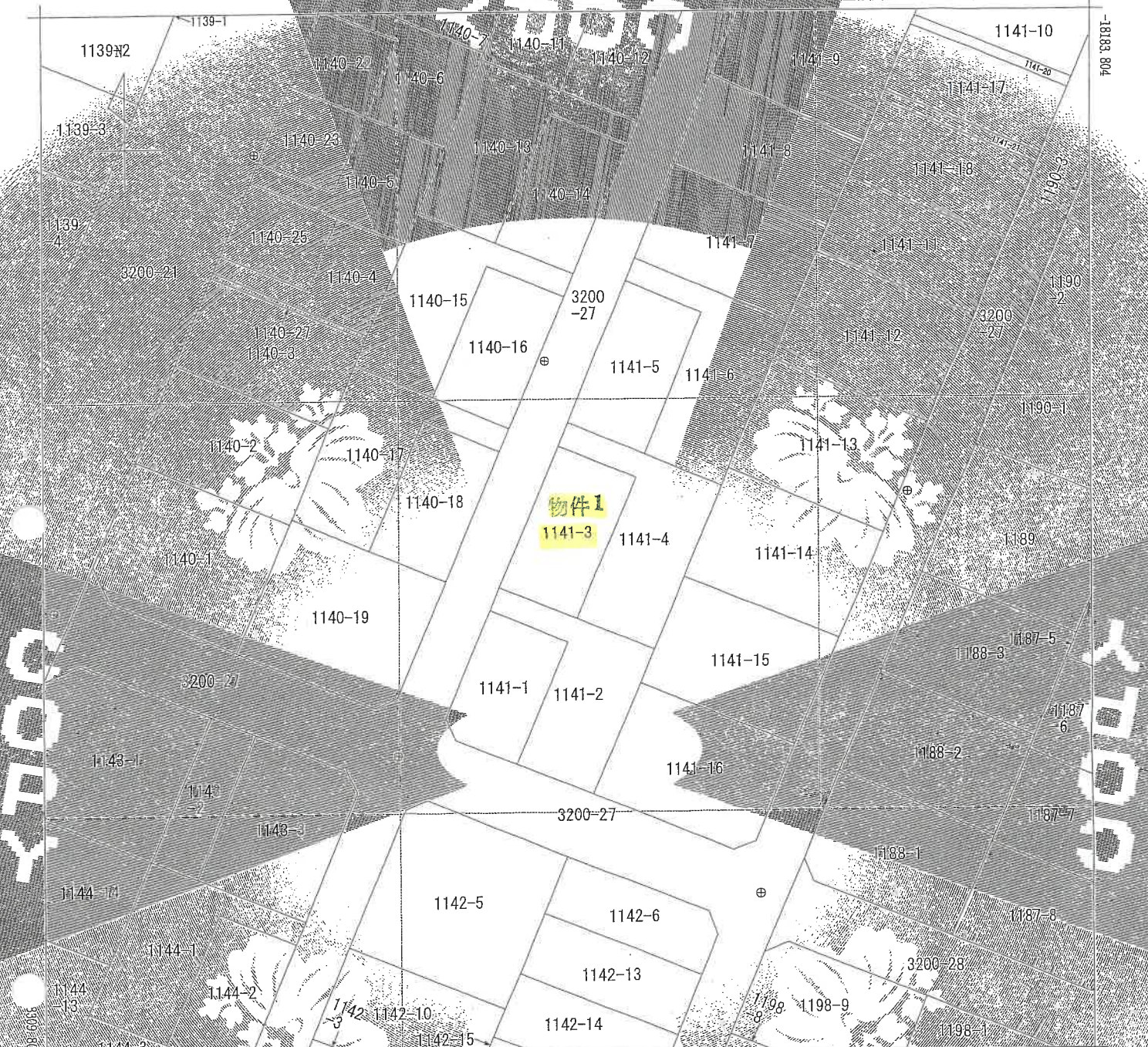
(1) 土地建物位置関係図における物件の所在及び写真における指示先の物件の所在は、おおよその位置を示したものである。

(2) 土地建物位置関係図のとおり存する事務所・物置については、所有者要件、建物登記要件の具備、物件2建物との場所的關係及び利用関係から、附属建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08月14日 (木) 09 : 20 - 09 : 35	長崎地方法務局	全部事項証明書・公図等交付申請
07年08月14日 (木) 11 : 15 - 12 : 15	物件所在地	物件の特定, 写真撮影(外部), 事情聴取(A(債務者会社代表者兼所有者); 調査期日の打合せ, 占有関係等について)
07年08月27日 (水) 11 : 45 - 12 : 10	物件所在地	事情聴取(A(債務者会社代表者兼所有者); 調査期日の打合せ, 占有関係等について)=不在につき不奏功
07年08月27日 (水) 17 : 10 - 18 : 25	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(債務者会社代表者兼所有者の妻); 占有関係等について)
07年08月27日 (水) 18 : 32 - 18 : 36	受電	事情聴取(A(債務者会社代表者兼所有者); 増築時期等について)
07年08月28日 (木) 11 : 40 - 11 : 50	長崎地方法務局	履歴事項全部証明書(債務者会社)交付申請
07年08月28日 (木) 15 : 10 - 15 : 20	長与町役場土木管理課	道路調査
(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ある。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
郷里郷

請求部分	所在地				西彼杵郡長与町郷里郷字永取		地番		1141番3		
出力縮小	1/500		精度区分	中	座標系 番号 注記	1	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53年3月3日				備考 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8月14日
長崎地方方法務局

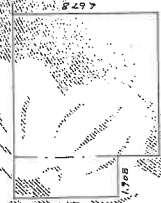
登記年月日：昭和51年11月29日

これは図面に記録されてあるデータを証明するものであります。
令和7年8月14日 長崎地方建設局

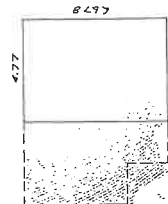
799976

家屋番号	1141-3
建物の所在地	本庄町長崎市長市町(長崎市長市町) 所在地

西の市町長崎市長市町(長崎市長市町) 所在地



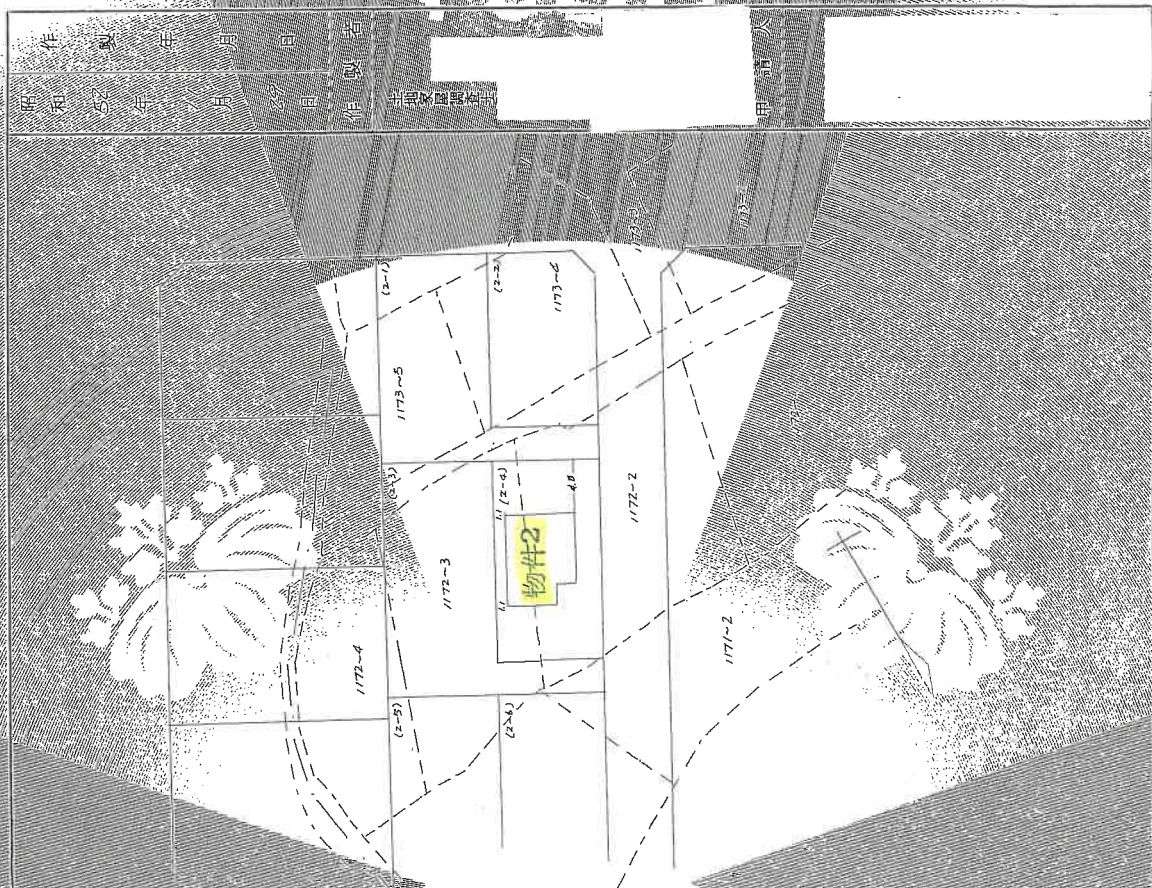
1階床面積	1.908	4.77	9.10116
	6.678	6.678	44.595684
延床面積	53.696044		
	53.69		M ²



2階床面積	17.18678		13.05405
床面積	51.515		

縮尺	1/250	1/500
----	-------	-------

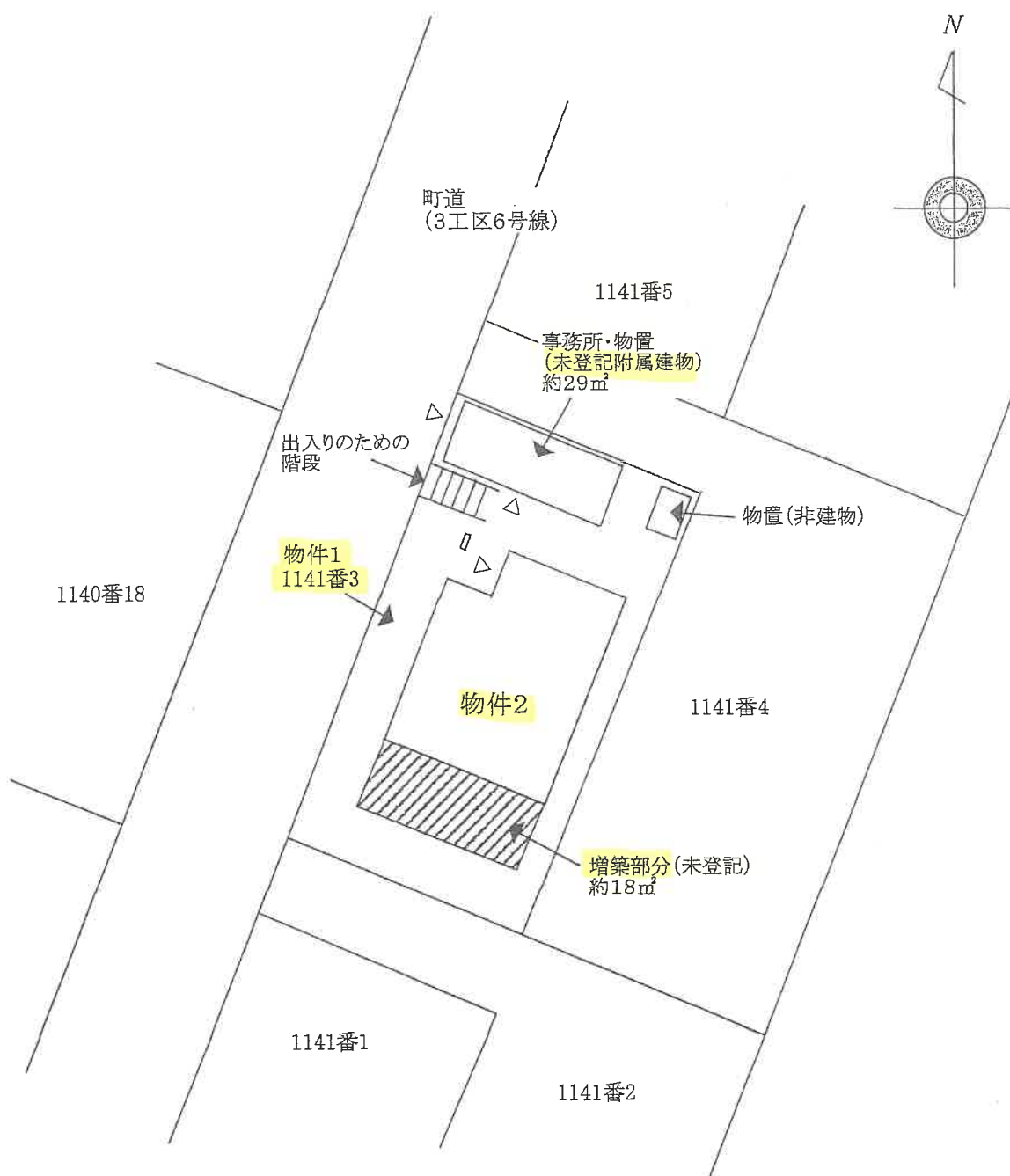
A3をA4に縮小



制作年月日	昭和52年 月 日
制作者	長崎地方建設局
申請人	

(長崎県土地家屋調査士会印)

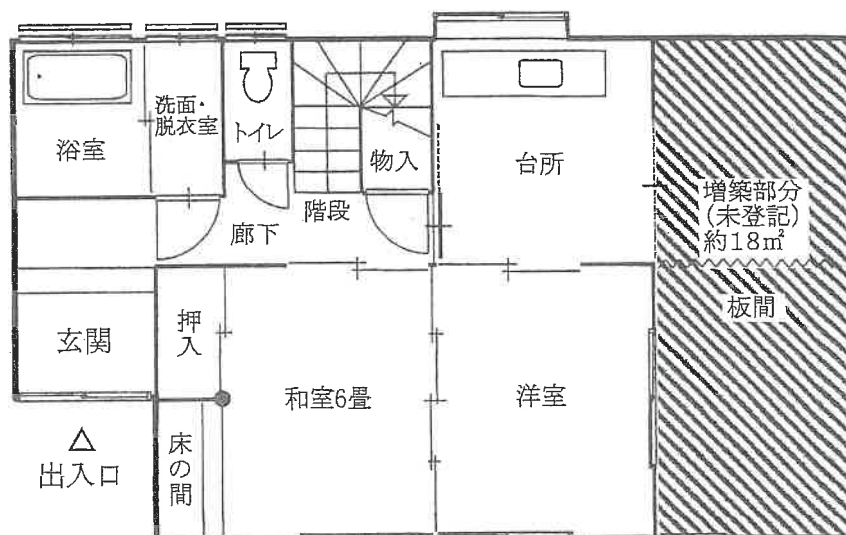
土地建物位置関係図



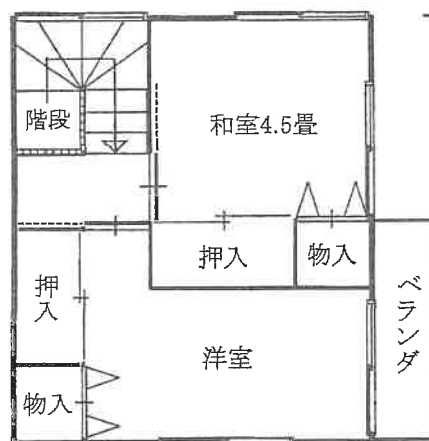
※ この図面は建物等の位置を概略的に表示したものであり、
境界等の確定的な位置を保証するものではない。

間 取 図

1 階



2 階

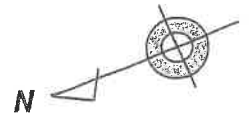


※ 間取りの配置等を概略的に表示したものである。

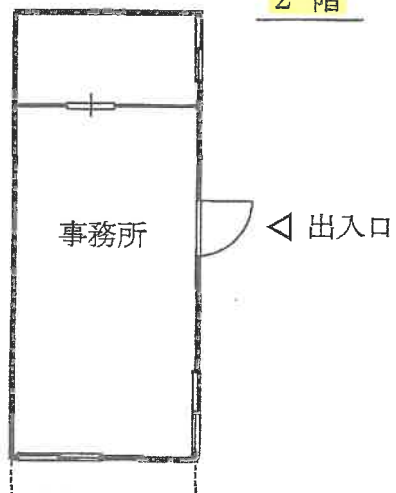
※ 和室の畳数は、畳の枚数(半畳は0.5として)をもとに表示している。

間 取 図

1 階



2 階

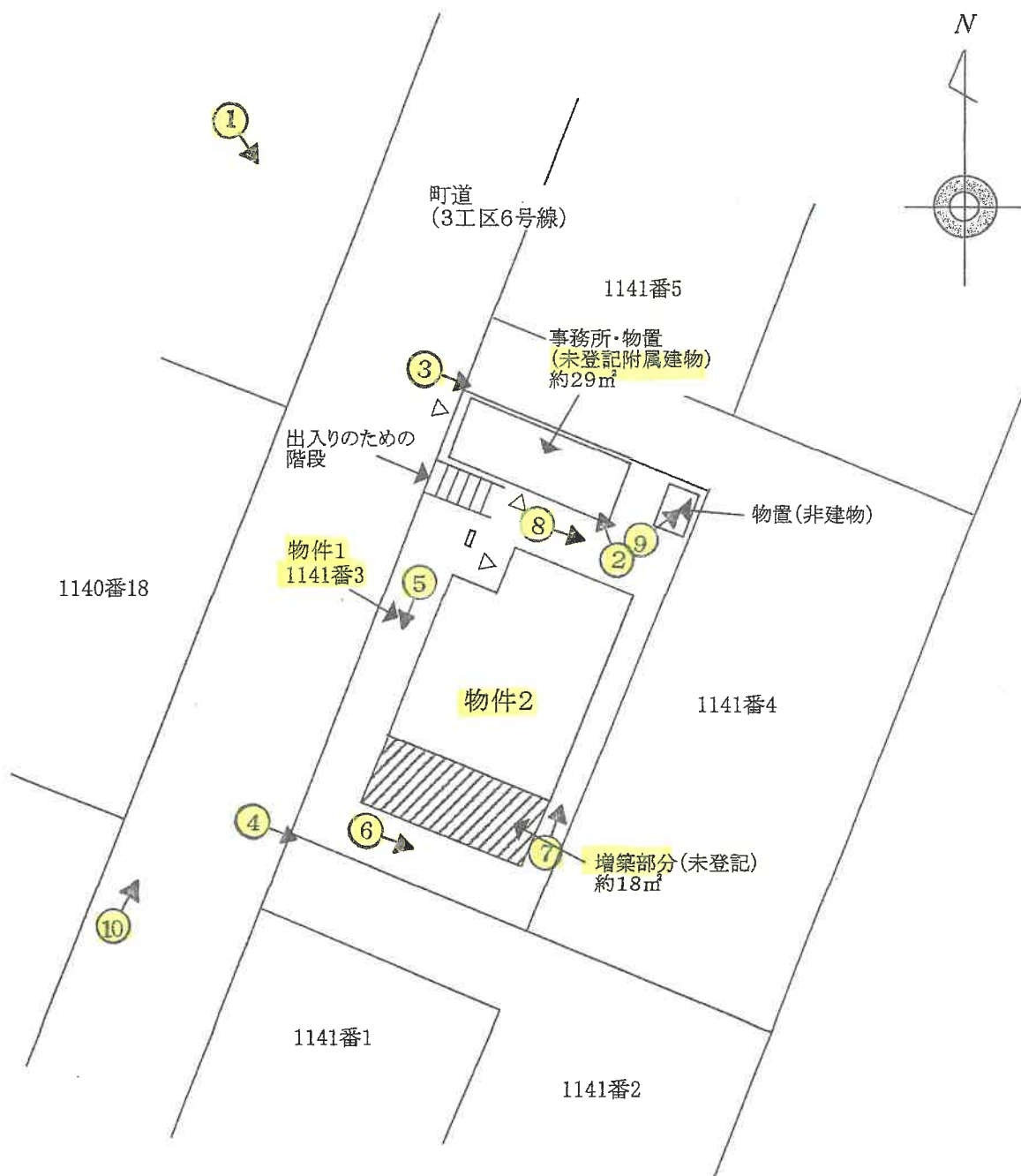


※ 間取りの配置等を概略的に表示したものである。

※ 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

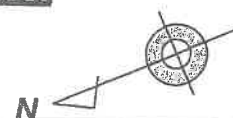
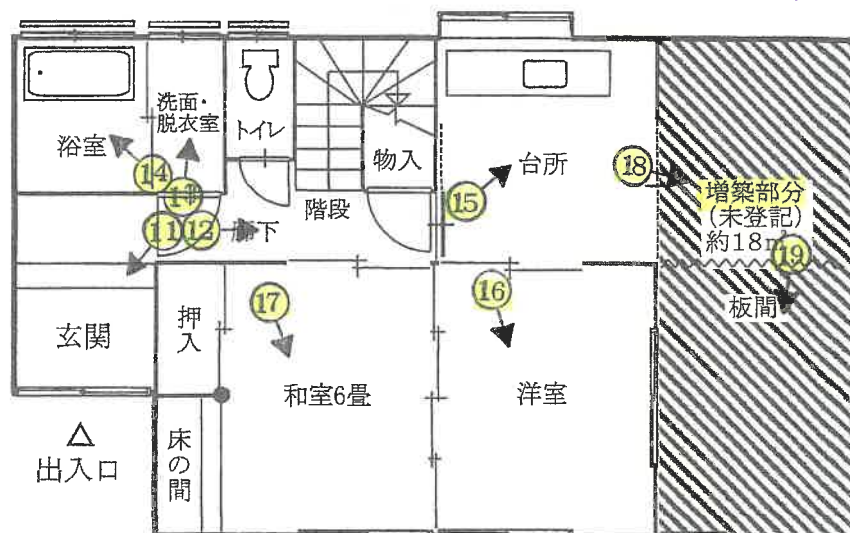


※ この図面は建物等の位置を概略的に表示したものであり、境界等の確定的な位置を保証するものではない。

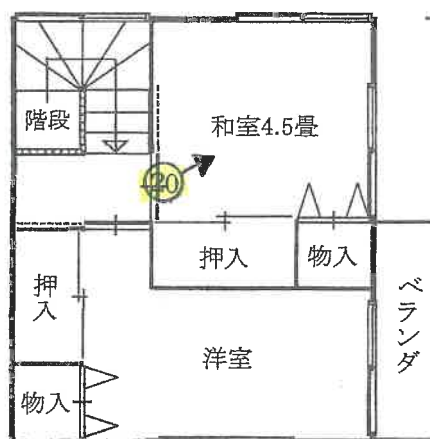
間取図

←○写真撮影位置方向

1 階



2 階



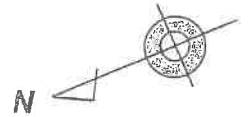
※ 間取りの配置等を概略的に表示したものである。

※ 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。

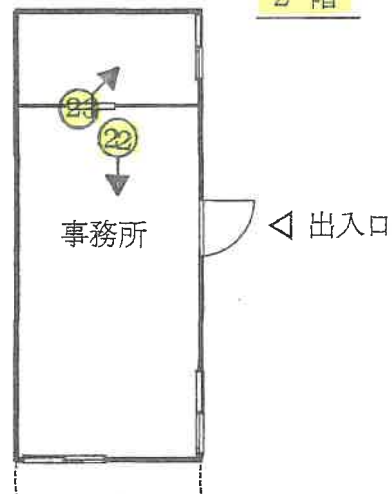
間 取 図

●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。

①

未登記附属建物

物件 1

物件 2

町道



②

物件 2

物件 1

未登記附属建物



③

隣地 1141-4

物件 1

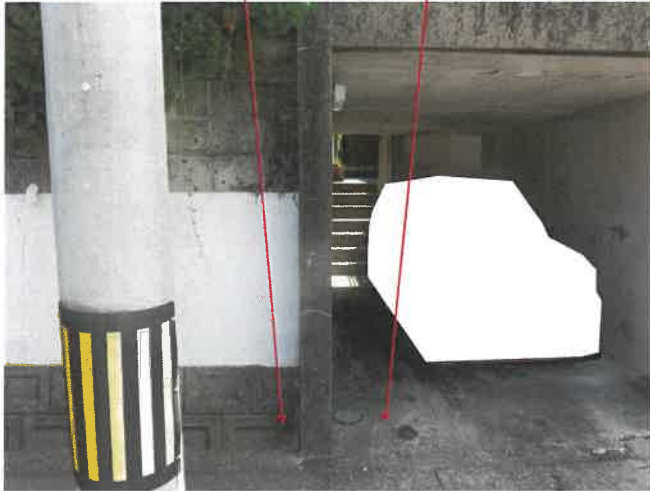
未登記附属建物



④

物件 1

隣地 1141-1



⑤

物件 2

物件 1



⑥

物件 2

物件 1

隣地 1141-2



⑦

物件 2

物件 1

隣地 1141-4



⑧

物件 1

物件 2



⑨

物置(非建物)



⑩

町道

物件 1



⑪

玄関



⑫

廊下



⑬

洗面・脱衣室



⑭

浴室



⑮

台所



⑯

洋室



⑰

和室



⑱

板間



⑲

板間



②0

和室



②1

物置



②2

事務所



②3

事務所



令和 7 年 (ケ) 第 7 号
令和 7 年 8 月 1 4 日 受 理
令和 7 年 8 月 2 7 日 現地調査
令和 7 年 9 月 1 2 日 評 価

長崎地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

井崎 嘉幸 印

第1 評価額

一括価格	
金7,560,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金4,470,000円
物件2（建物）	金3,090,000円

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法第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の内訳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、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、民事執行法第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、ほぼ登記簿記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	西彼杵郡長与町嬉里郷字氷取 1 1 4 1 番 3 宅地 1 8 4.8 5 平方メートル	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	西彼杵郡長与町嬉里郷字氷取 1 1 4 1 番地 3 1 1 4 1 番 3 居宅 木造セメント瓦葺 2 階建 1 階 5 3.6 9 平方メートル 2 階 3 1.8 5 平方メートル	特記事項参照
番号	特 記 事 項		
2	・既登記建物の 1 階南西側に増築部分（約 18 m²、未登記）がある。 1 階床面積；53.69 m²（登記簿）＋約 18 m²（増築）＝約 71.69 m² ・未登記附属建物が存する。 種類；事務所・物置 構造；木造スレート葺 2 階建 床面積；1 階、約 15 m² 2 階、約 14 m² 延床面積；約 29 m²		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	JR 長崎本線「長与」駅の北西方・道路距離約 2.2 km 最寄バス停「斎藤」の南東方・約 130m（徒歩 2 分弱） （附属資料、見取図参照）	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域 道路は幅員約 6m の舗装町道が標準的。土地区画整理事業（換地処分、昭和 53 年 3 月 29 日）により造成された住宅団地で今後とも、現況の住環境を維持していくものと予測する。	
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 指定建蔽率 50% 指定容積率 80%
面地条件 （規模、形状等）	地積 間口・奥行 形状 地勢 その他	184.85 m ² （登記簿地積） 間口約 18.5m、奥行約 10m 長方形地 平坦地 公図（縮尺 1/500）を基に形状・規模を概測した結果、当該図及び登記簿地積と概ね一致した。
接面道路の状況	北西側が幅員約 6m の舗装町道（3 工区 6 号線、建築基準法第 42 条 1 項 1 号の道路）に 0～1m 程度高く接面する中間画地。	
土地の利用状況等	物件 2（建物）及び未登記の事務所・物置の敷地として利用されている。敷地内の北東端に物置（非建物）が存する。（現況調査報告書参照） 敷地への出入りは階段を利用している。	
供給処理施設	上水道 前面道路に本管あり ガス管 前面道路に本管あり 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」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	・周知の埋蔵文化財包蔵地ではない。 ・現況の利用状況、登記簿履歴等から土壌汚染の可能性は低いと判断した。なお土壌汚染が実際に存するか否かは専門業者による調査が必要となる。 ・最有効使用を戸建住宅の敷地と判定した。	

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（登記簿記載）：昭和 52 年 10 月 30 日新築 経 過 年 数：約 48 年 経済的残存耐用年数：満了
仕 様	構 造：木造 屋 根：セメント瓦葺 外 壁：サイディングボード等 内 壁：砂壁左官仕上げ、ビニルクロス等 天 井：底板目透し天井等 床 : 畳、フローリング、タイル等 設 備：電気、給水、給湯、排水、衛生等 そ の 他：建具（窓；アルミサッシ）
床面積（現況）	15 年前頃に 1 階の南西側が増築（約 18 m ² 、未登記）されており床面積を以下のように査定した。 1 階；53.69 m ² （登記簿）＋増築約 18 m ² ＝約 71.69 m ² 2 階；31.85 m ² （登記簿） 延床面積；約 71.69 m ² ＋31.85 m ² ＝約 103.54 m ²
現況用途等	現況用途：居宅 間 取：4D.K.相当（和室 2 室、洋室 2 室、浴室、トイレ等）
品 等	中位
保守管理の状態	雨漏り跡やシロアリ被害箇所、建物の不具合等は確認できなかった。全体的に内壁などに汚れ、シミ等が認められた。また 2 階和室の壁材が剥がれていた。
建物の利用状況	現況調査報告書参照
特 記 事 項	（未登記附属建物） 主である建物の北側至近に 15～16 年前頃に建てられた木造 2 階建事務所・物置（1 階物置、約 15 m ² 、2 階事務所、約 14 m ² 、延床面積約 29 m ² ）が存し附属建物と判定した。（現況調査報告書参照）簡易な造りの建物で観察により相当老朽化していると判定した。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	建付地価格等 (円) ア×イ×ウ×エ
1	61,900	0.955	184.85	0.90	9,830,000

万円未満四捨五入

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示価格 長与-3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\ 62,700 \text{ 円/㎡} & \times 101.7 / 100 & \times 100 / 103.0 & \times 100 / 100 = & 61,900 \text{ 円/㎡} & & \end{array}$$

◇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+3.0

$$(100\% + 3.0\%) = 103.0\%$$

◇地域格差：近隣地域

イ 個別格差：方位+0.5%、出入りの便-5.0%

$$(100\% + 0.5\%) \times (100\% - 5.0\%) = 95.5\%$$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：中古建物が存すること等を考慮して査定した。

(2) 建物価格（物件2）

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、建物価格を求めた。

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) ア×イ×ウ
2				
主である建物	160,000	103.54	0.040	660,000
未登記附属建物	90,000	29	0.120	310,000
				計 970,000

万円未満四捨五入

ウ 現価率

・主である建物

内壁等の傷みの程度等を考慮し本件では、残価率5%を基本に観察減価法による補正（-20%）を施して以下のように査定した。

残価率 観察減価法 現価率

$$0.05 \times (1 - 0.2) = 0.040$$

・未登記附属建物

$$\{1 - (1 - R) \times (n \div N)\} \times (1 - q)$$

$$= 0.120$$

R：残価率 5%

n：経過年数 16年

N：経済的全耐用年数 20年（経過年数＋経済的残存耐用年数（4年程度と判定））

q：観察減価法による補正率 50%（保守管理の状態等）

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 土地利用権価格

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） ア×イ
1	9,830,000	0.35 法定地上権	3,440,000

万円未満四捨五入

イ 土地利用権等割合：土地利用権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

番号	基礎となる価格 （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） （ア±イ）×ウ ×エ×オ
1	9,830,000	-3,440,000		1.0	0.7	4,470,000
2	970,000	+3,440,000	1.0	1.0	0.7	3,090,000
一括価格（合計）						7,560,000

万円未満四捨五入

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

オ 競売市場修正：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（長与－3）

所 在：長与町岡郷字尻無川 37 番 8
価 格：62,700 円/㎡（対前年変動率＋2.5%）
位 置：JR 長崎本線「長与」駅の北西方約 2.3 k m
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：南東側が幅員約 6m の舗装町道に接面
用 途 指 定 等：市街化区域、第 1 種低層住居専用地域
（指定建蔽率 50%、指定容積率 80%）
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 1：6,718,188 円

物件 2：1,139,294 円

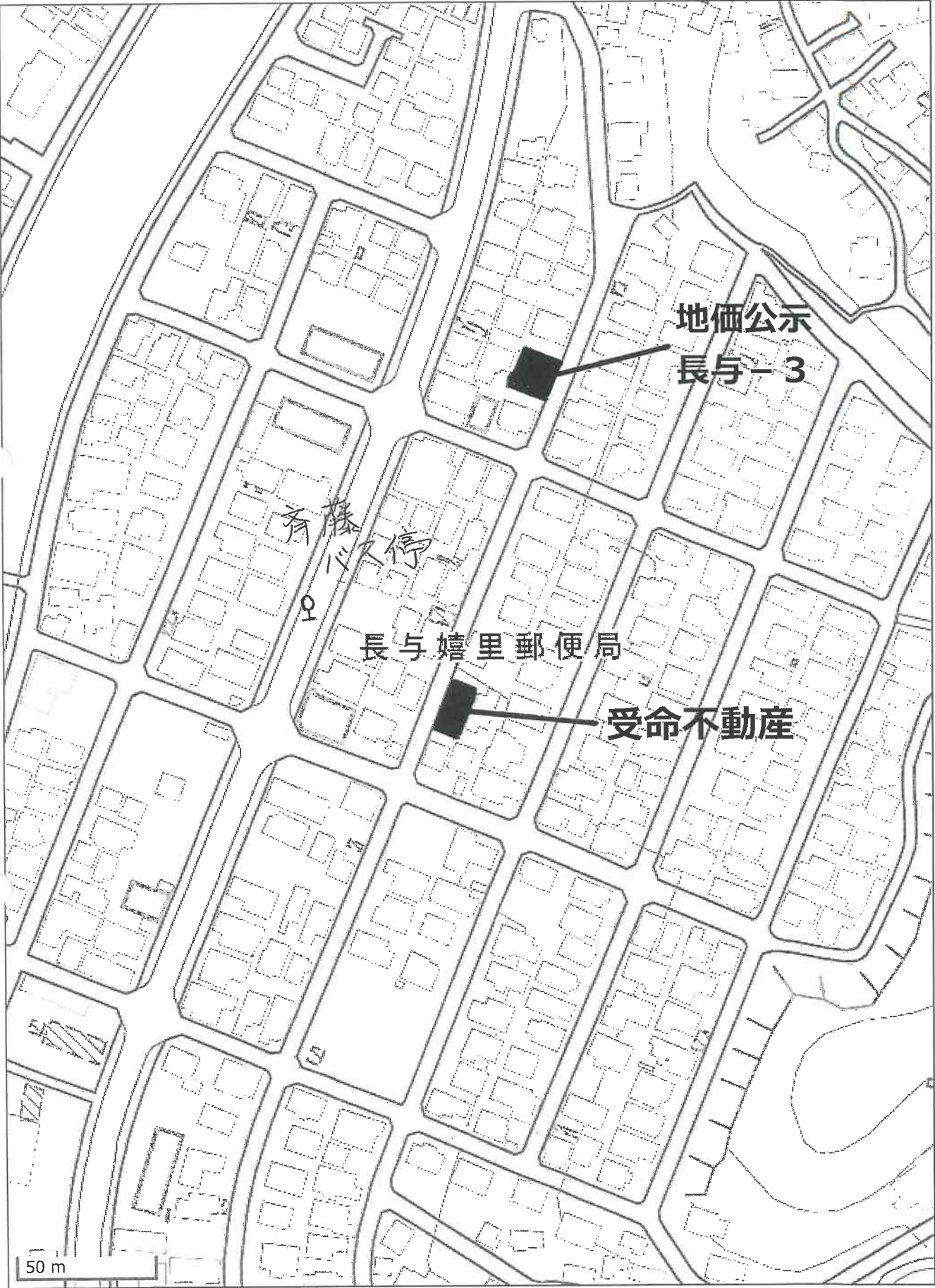
「ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた価格とは、その性質上異なる額である。」

第7 附属資料の表示

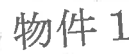
- 1 位 置 図（国土地理院、地理院地図）
- 2 見 取 図（国土地理院、地理院地図）
- 3 公 図 写（縮小実施、A3→A4）
- 4 建物図面各階平面図写（縮小実施、A3→A4）
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間 取 図

以 上





+34973.231



地番区域見出

嬉里鄉

公用

登記年月日 昭和52年11月29日

これは図面に記録された内容を示す図面である
令和7年8月14日 長崎地方方法務局 登記官

平成30年11月29日登記

79976

建物階平面図

家屋番号 1141-3

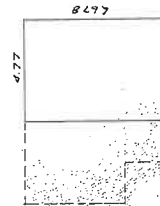
建物の所在 西彼杵郡長与町俣重町字水取 1141-3

西彼杵郡長与町俣重町字水取 1141-3



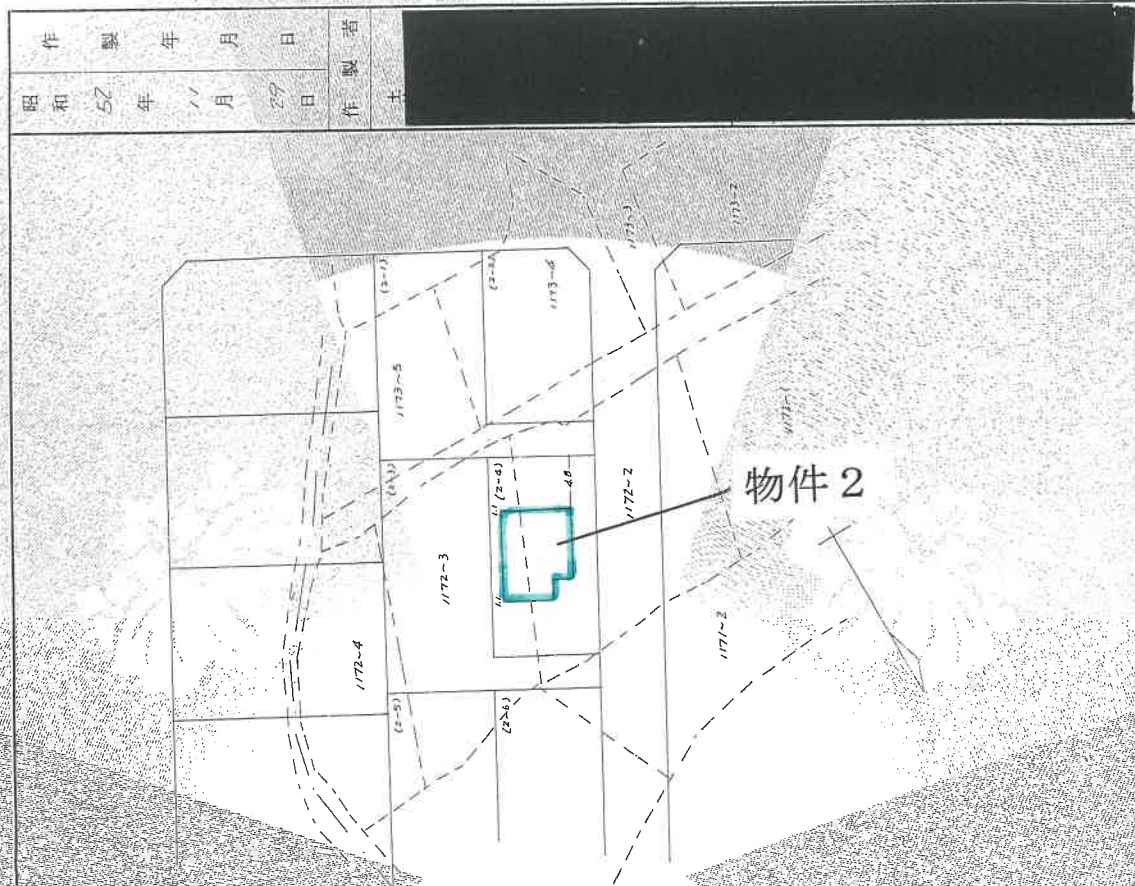
1階床面

1.908	4.77	9.10116
6.678	6.678	44.595684
53.696844		53.69 H2



2階床面

4.77	6.678	31.85405
31.85		31.85 H2

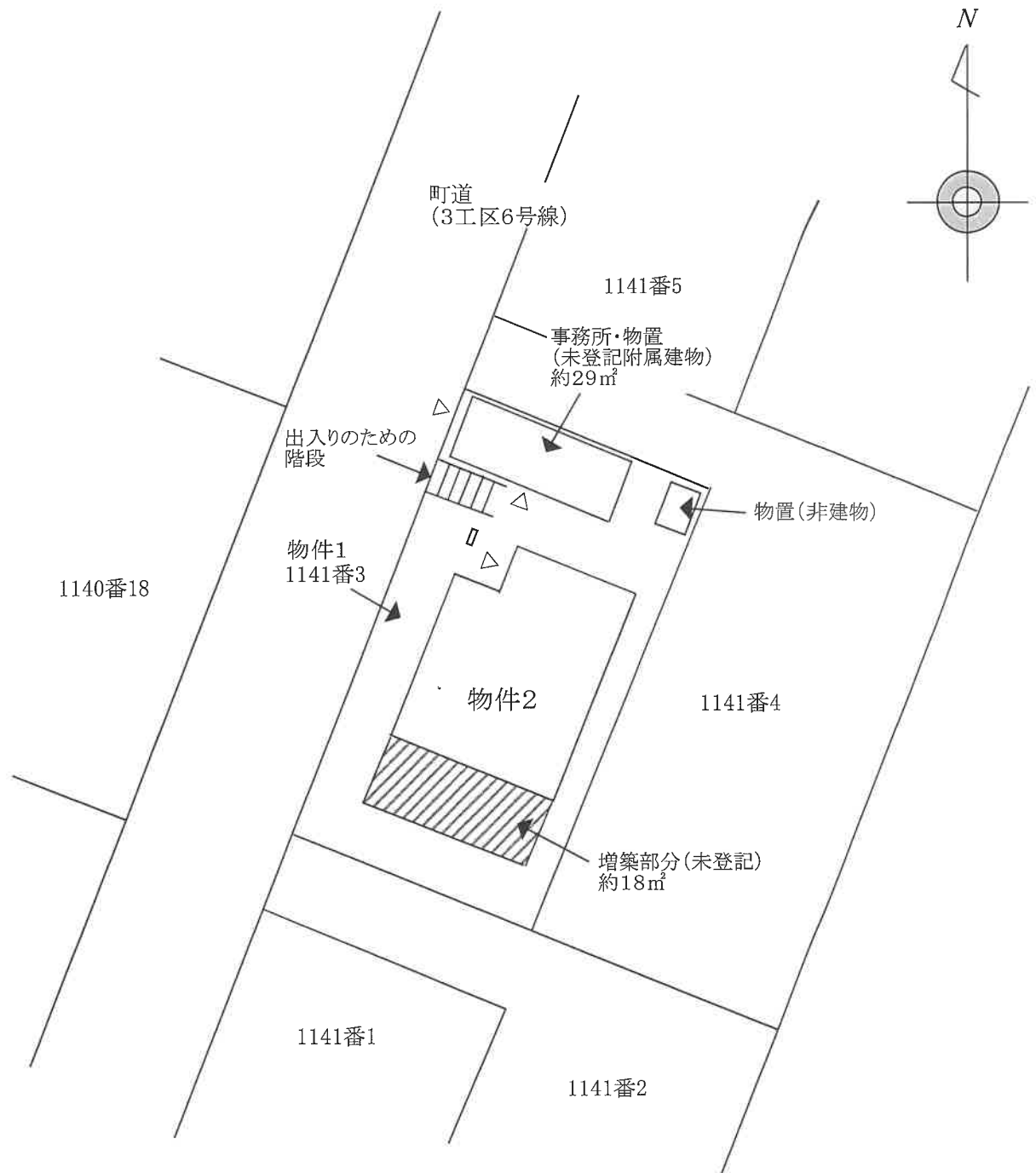


物件2

(長崎県土地家屋調査士会印紙)

縮尺 1/250 1/500

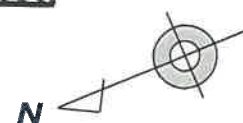
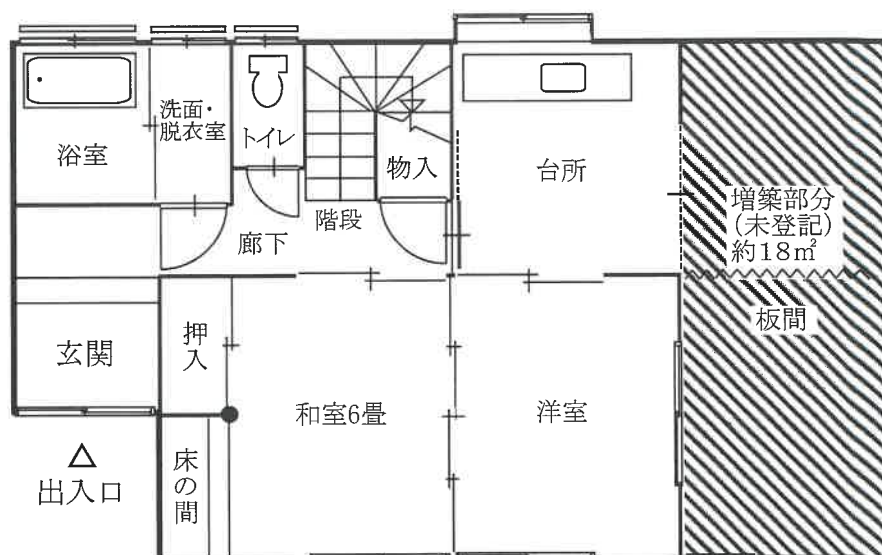
土地建物位置関係図



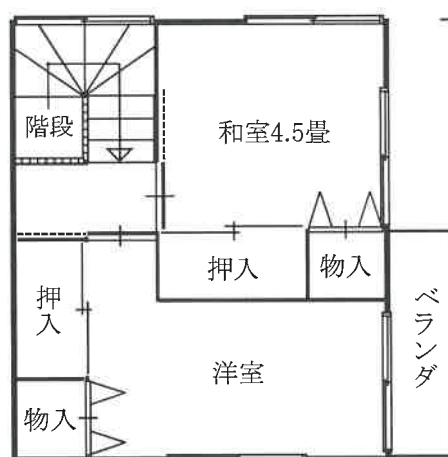
※ この図面は建物等の位置を概略的に表示したものであり、
境界等の確定的な位置を保証するものではない。

間 取 図

1 階



2 階



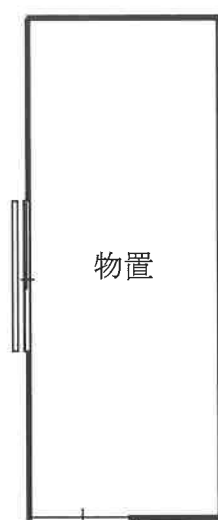
※ 間取りの配置等を概略的に表示したものである。

※ 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。

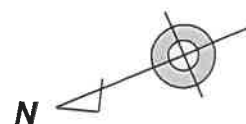
間 取 図

未登記附属建物

1 階



出入口



2 階



出入口

※ 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。