

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	12, 870, 000 10, 296, 000	一括	2, 574, 000	127, 672	28, 836
1	2, 470, 000				
2	10, 400, 000				
			</		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------|
| 1 | 所 在 | 長崎市豊洋台二丁目 |
| | 地 番 | 5 5 番 5 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 7 . 5 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長崎市豊洋台二丁目 5 5 番地 5 1 |
| | 家屋 番号 | 5 5 番 5 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 9 6 . 7 8 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年10月 3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

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 5 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 7 . 5 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長崎市豊洋台二丁目 5 5 番地 5 1 |
| | 家屋 番号 | 5 5 番 5 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 9 6 . 7 8 平方メートル |

令和7年(ケ)第9号
令和7年08月07日受理
令和7年09月08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 5 1
地 目 宅地
地 積 2 2 7 . 5 0 平方メートル

2 所 在 長崎市豊洋台二丁目 5 5 番地 5 1
家屋 番号 5 5 番 5 1
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき平家建
床 面 積 9 6 . 7 8 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	長崎市豊洋台2丁目19番24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、カーポートが存する。		
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
■ 某 (近隣居住者)	① 現在, 物件 2 建物には, 数日前にも見かけましたので, 債務者兼所有者である A が居住していると思います。 ② 物件 1 土地を含む近隣においては, 地積測量図が存することから境界争いはないと思います。
■ A (債務者兼所有者)	① 現在, 物件 2 建物には, 私が居住しています。 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, 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。 ③ 物件 2 建物の新築後, 建物の増築は行っていません。 ④ 物件 1 土地上及び物件 2 建物内に, 私以外の者の所有物はありません。 ⑤ 物件 2 建物の室内には, リース物件であるウォーターサーバーがあります。
■ A (債務者兼所有者)	① お尋ねのソーラーパネルに関する所有権留保特約の有無については, 住宅ローンに組み込まれたもの及び令和 5 年頃に設置した蓄電池及ソーラーパネルがありますが, その詳細については, 記憶がはっきりしません。 ② 令和 5 年に設置したソーラーパネル及び蓄電池は, 3 ないし 400 万円のローンを組んだと思いますが, ローン元の名称等はわかりません。 ③ カーポートは新築時からのものです。
■ B (㈱サンユウ担当者)	① お尋ねのソーラーパネル及び蓄電池は, 当社が販売したものに間違いありませんが, 詳細については照会書を送付いただければ回答いたします。
■ B (㈱サンユウ担当者)	① ソーラーパネル及び蓄電池のローン締結先は, イオンプロダクトファイナンスです。
■ C (㈱オリコプロダクトファイナンス担当者)	① 社名変更により, 当社がローン締結先となります。 ② ローンに関する所有権留保特約の有無につきましては, 蓄電池の場合は特約があり, ソーラーパネルにつきましては, 設置者である A が国からの補助金の交付を受けていなければ所有権留保特約があります。 ローン残は, 元金部分が 444 万 8,000 円であり, 手数料等込みで総額 521 万 0,725 円となります。 ③ 所有権留保特約の有無等に関する正式な回答は, 執行官からの書面照会によります。
■ A (債務者兼所有者)	① 蓄電池とともに設置したソーラーパネルについては, ローンが残っていますが, 設置に関する国からの補助金の有無については, 記憶がはっきりしません。
■ B (㈱サンユウ担当者)	① お尋ねの蓄電池込みのソーラパネルの代金は 444 万 8,000 円となっており, 2024 年 5 月からの売電契約の開始となっています。

(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)、地積測量図、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、ブロック塀等により判然としている。

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) 物件2建物の屋根上等に設置されたソーラパネル等は、写真のとおり、同建物に付着し、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。

なお、ローン会社である株式会社オリコプロダクトファイナンスから、所有権留保特約を放棄するか否かに対する回答として、「ア 太陽光(ソーラーパネル)については国・地方自治体若しくは財団法人その他の補助金対象となる物件以外の場合は所有権を放棄する。イ 蓄電池については所有権を放棄する。」旨の回答があった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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07日 (木) 10:10-10:25	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07日 (木) 12:10-12:45	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08月08日 (金) 15:40-16:10	物件所在地	占有調査, 事情聴取(某(近隣居住者)); 占有関係等について)
07年08月11日 (月) 14:41-14:43	架電	事情聴取(A(債務者兼所有者)); 占有関係等について)
07年08月15日 (金) 12:20-13:10	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08月15日 (金) 14:03-14:10	架電	事情聴取(A(債務者兼所有者)); ソーラーの設置等について)
07年08月15日 (金) 14:20-14:30	長崎市役所土木総務課	道路調査
07年08月18日 (月) 15:24-15:29	架電	事情聴取(B(株サユウ担当者)); ソーラーの設置等について)
07年08月19日 (火) 14:54-15:04	架電	事情聴取(B(株サユウ担当者)); ソーラーの設置等について)
07年08月21日 (木) 16:10-16:20	架電	事情聴取(C(株オリコプロダクトファイナンス担当者)); ソーラーの設置等について)
07年08月21日 (木) 16:53-16:56	架電	事情聴取(A(債務者兼所有者)); ソーラーの設置等について)
07年08月25日 (月) 17:10-17:13	受電	事情聴取(B(株サユウ担当者)); ソーラーの設置等について)
(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08月15日 目的物件は不在で施錠されていたが, 借受けた建物鍵(特殊鍵)により, 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。		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

N

55-8

56-255

56-246

162-8

107-47

55-72

55-64

55-71

56-255

56-239

55-54

55-63

55-70

55-53

55-62

55-69

55-43

55-52

55-61

55-68

55-42

物件 1
55-51

55-60

55-240

55-67

55-32

55-41

55-50

55-59

55-31

55-40

55-49

55-58

55-33

55-30

55-48

55-57

55-29

55-39

55-47

55-46

55-28

55-38

55-45

55-27

55-37

55-26

55-36

55-35

55-243

55-20

55-25

55-24

55-34

55-19

55-23

(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

豊洋台2丁目

請 求 部 分	所 在	長崎市豊洋台二丁目				地 番	55番51		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座 標 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をA4に縮小

令和7年8月7日
長崎地方法務局

登記官

6

請求番号：8-1
(1/1)

公用

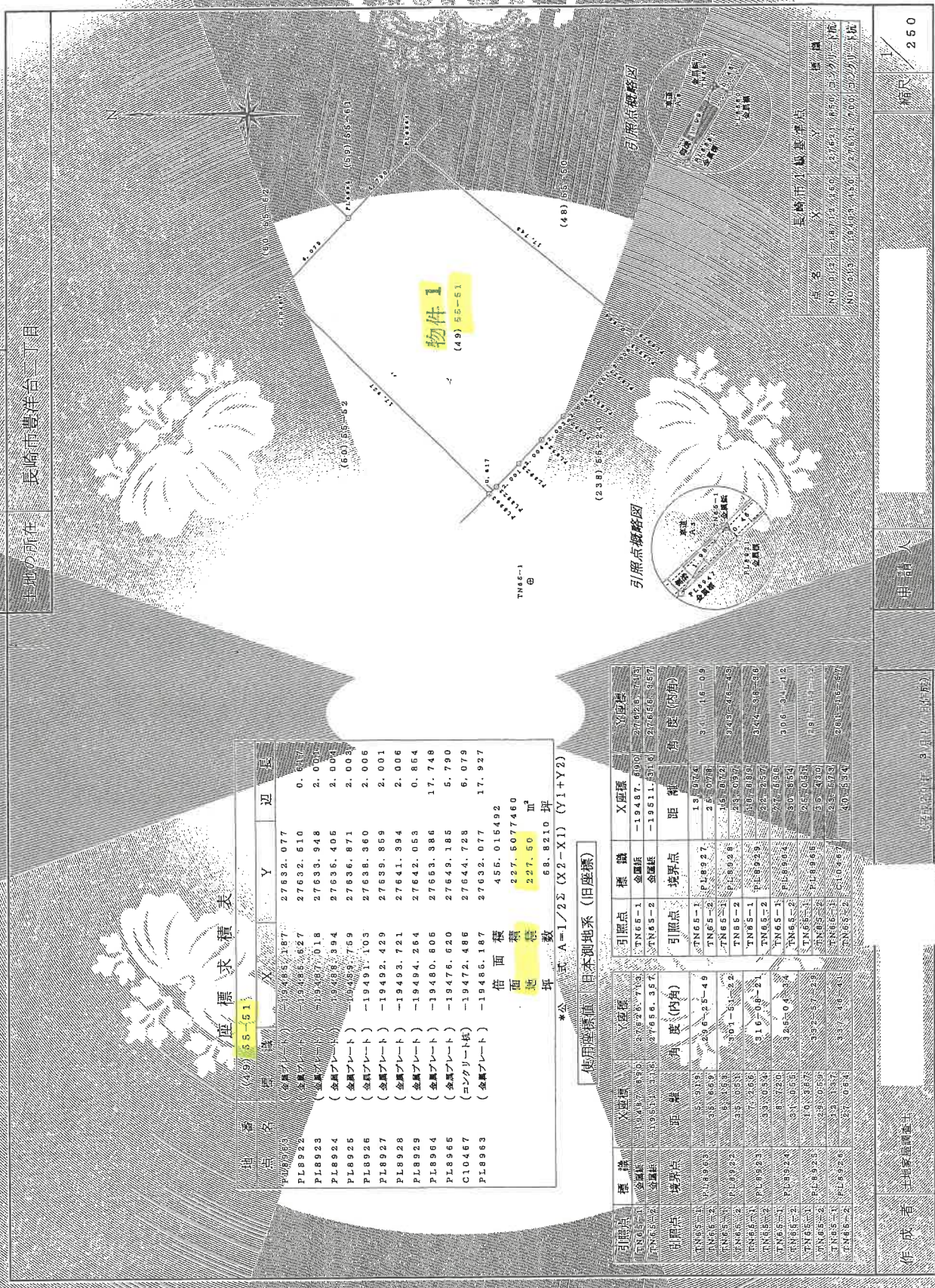
登記年月日：平成20年3月25日

これは図面に記録されており、これを証明した上面にある
令和7年8月7日 長崎地方裁判所

登記番号

地積測量図

A3をA4に縮小



座標求積表

点番	座標	X	Y	辺長
PL8923	(金庫プレート)	27632.187	27632.077	
PL8922	(金庫プレート)	27632.610	27632.610	0.610
PL8923	(金庫プレート)	27633.948	27633.948	2.000
PL8924	(金庫プレート)	27636.406	27636.406	2.000
PL8925	(金庫プレート)	27636.871	27636.871	2.000
PL8926	(金庫プレート)	27638.360	27638.360	2.006
PL8927	(金庫プレート)	27638.859	27638.859	2.001
PL8928	(金庫プレート)	27641.394	27641.394	2.006
PL8929	(金庫プレート)	27642.053	27642.053	0.854
PL8964	(金庫プレート)	27653.386	27653.386	17.748
PL8965	(金庫プレート)	27649.185	27649.185	5.790
C10467	(コンクリート杭)	27644.723	27644.723	6.079
PL8963	(金庫プレート)	27632.077	27632.077	17.927
倍面積		455.015492		
面積		227.5077460		
延面積		227.50		m ²
坪数		68.8210		坪

*公式 A=1/2Σ(X2-X1)(Y1+Y2)

使用座標値 日本測地系 (旧座標)

引照点	標高	距離	角度 (内角)	角度 (外角)
TM65-1	金庫板	-19487.500	27632.077	3.01
TM65-2	金庫板	-19511.510	27632.610	3.01
引照点	境界点	距離	角度 (内角)	角度 (外角)
TM65-1	境界点	13.074	3.01	16.09
TM65-2	境界点	2.000	3.01	16.09
TM65-1	境界点	2.000	3.01	16.09
TM65-2	境界点	2.000	3.01	16.09
TM65-1	境界点	2.000	3.01	16.09
TM65-2	境界点	2.000	3.01	16.09
TM65-1	境界点	2.000	3.01	16.09
TM65-2	境界点	2.000	3.01	16.09
TM65-1	境界点	2.000	3.01	16.09
TM65-2	境界点	2.000	3.01	16.09
TM65-1	境界点	2.000	3.01	16.09
TM65-2	境界点	2.000	3.01	16.09
TM65-1	境界点	2.000	3.01	16.09
TM65-2	境界点	2.000	3.01	16.09

作成者	土地家屋調査士	申請人		縮尺	250
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8月7日 長崎地方法務局

令和7年8月7日

長崎地方事務所

真品

1990
1991
1992
1993
1994
1995

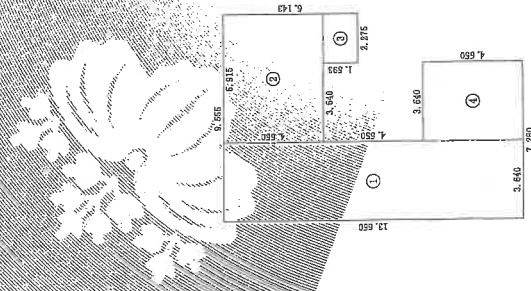
面
图

建
物
图

番屋家

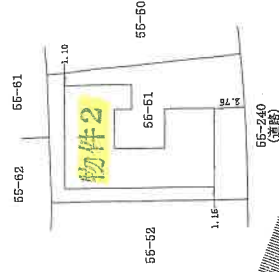
55番5L

建築物の所在



求積表

①	$13.650 \times 3.640 =$	49.686000
②	$5.975 \times 4.550 =$	26.913250
③	$2.275 \times 1.593 =$	3.624075
④	$4.560 \times 3.640 =$	16.560000
	合計	96.785325
	原価割	96.785325



A3をA4に縮小

製法番号 No.2200080

作者 土地家屋調查士

縮尺 1/2500

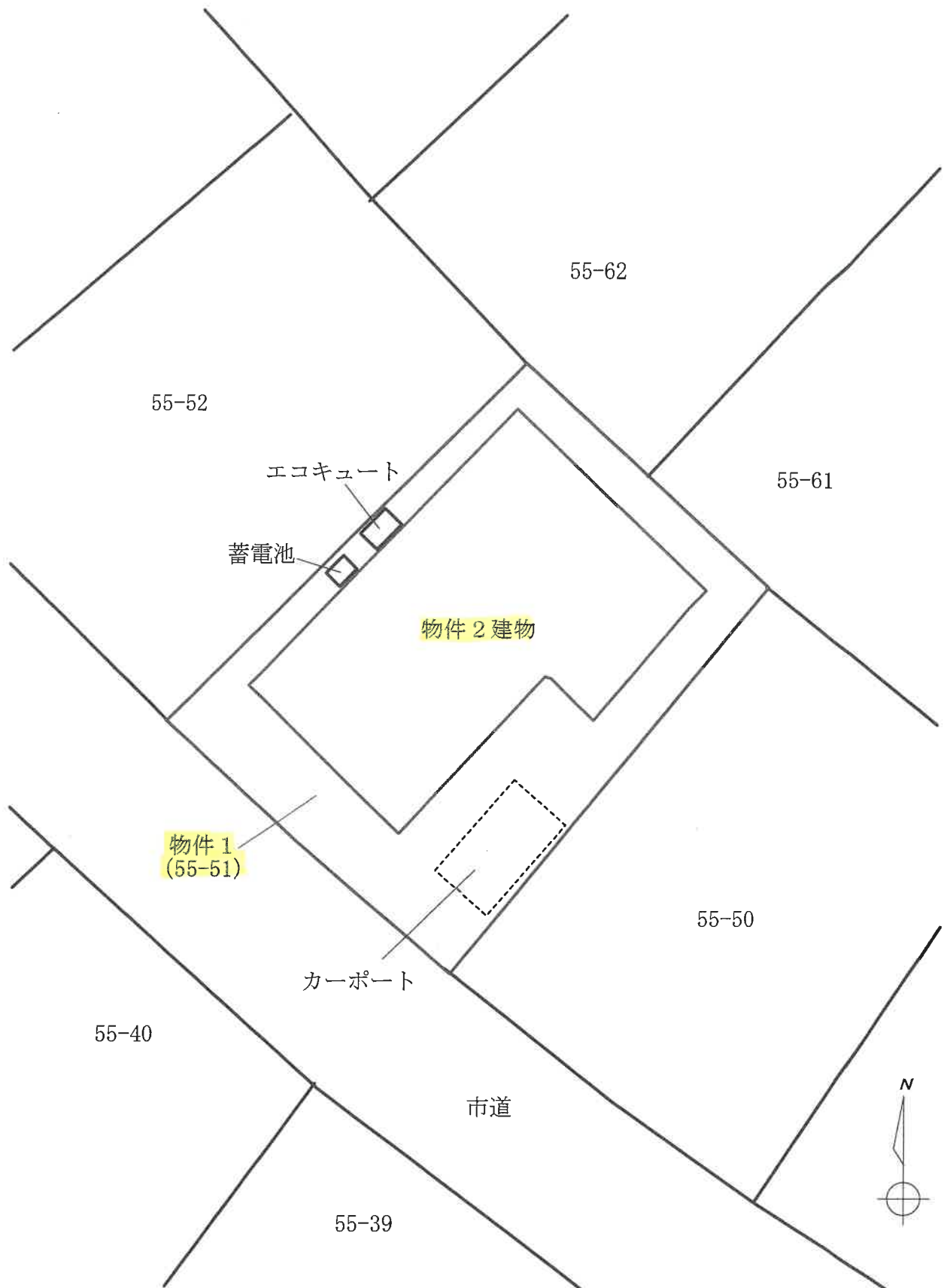
申請人

縮尺

$$\frac{500}{1}$$

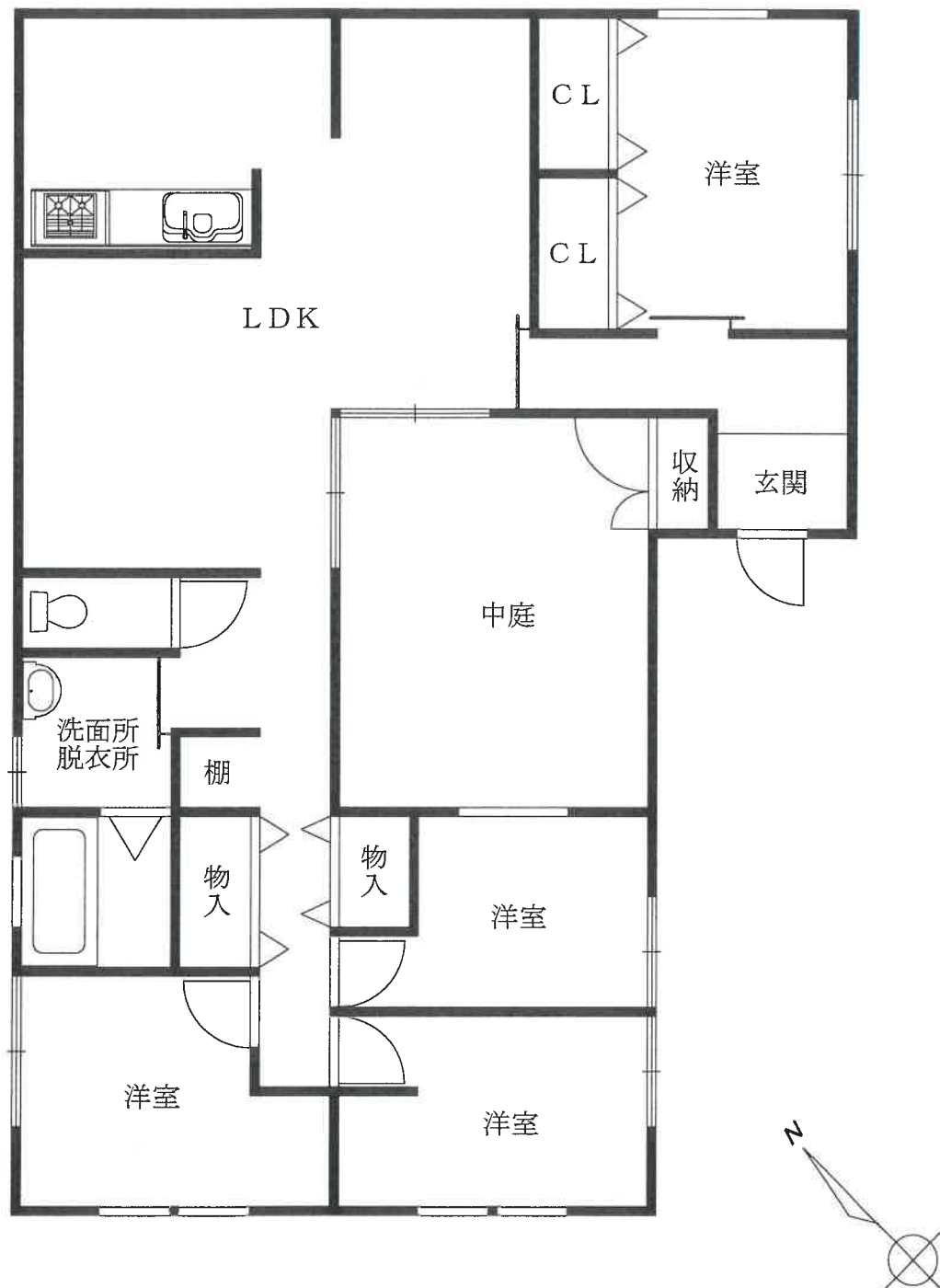
(令和4年6月3日)

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

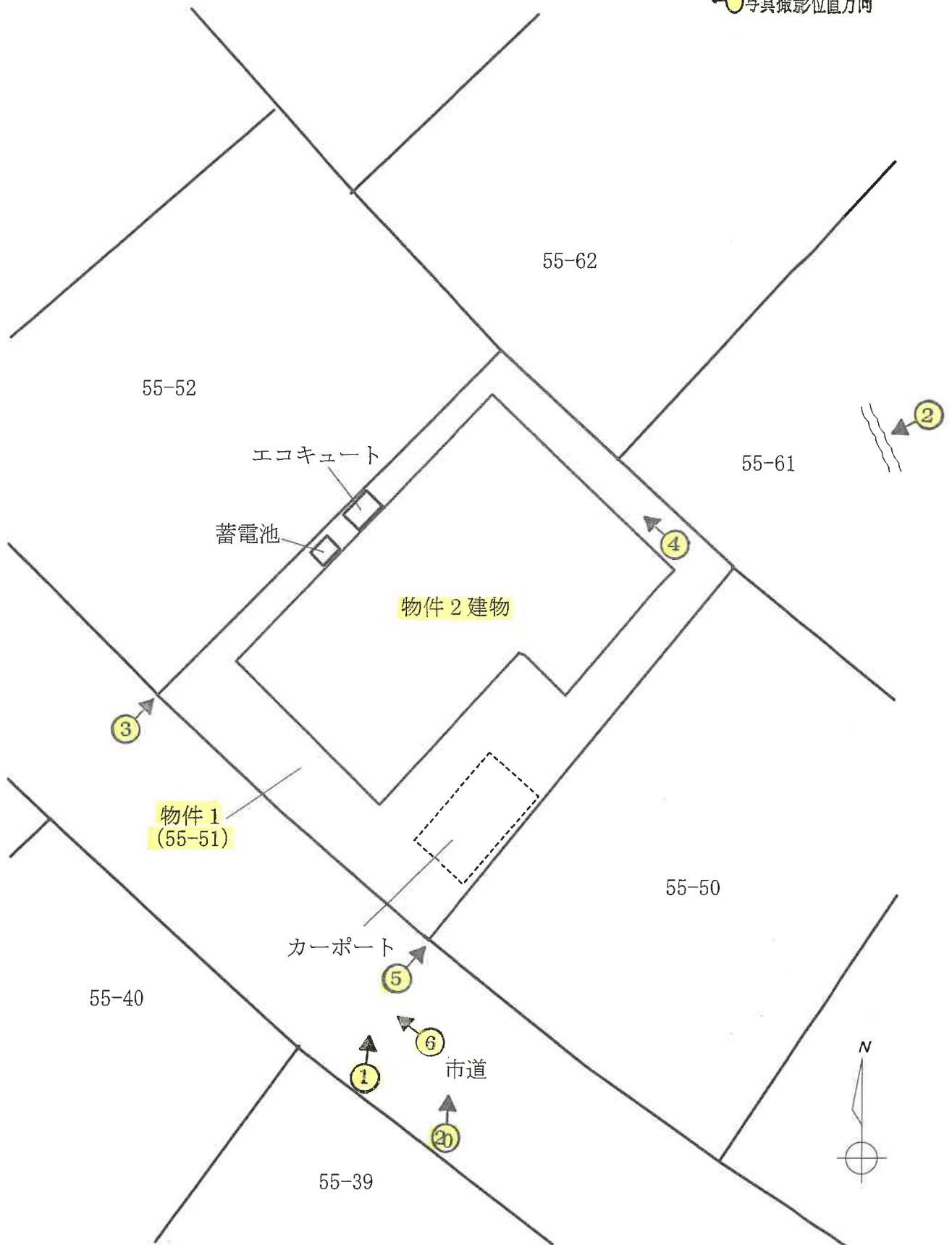


※間取りの配置等を概略的に表示したものである。

※CLはクローゼット

土地建物位置関係図

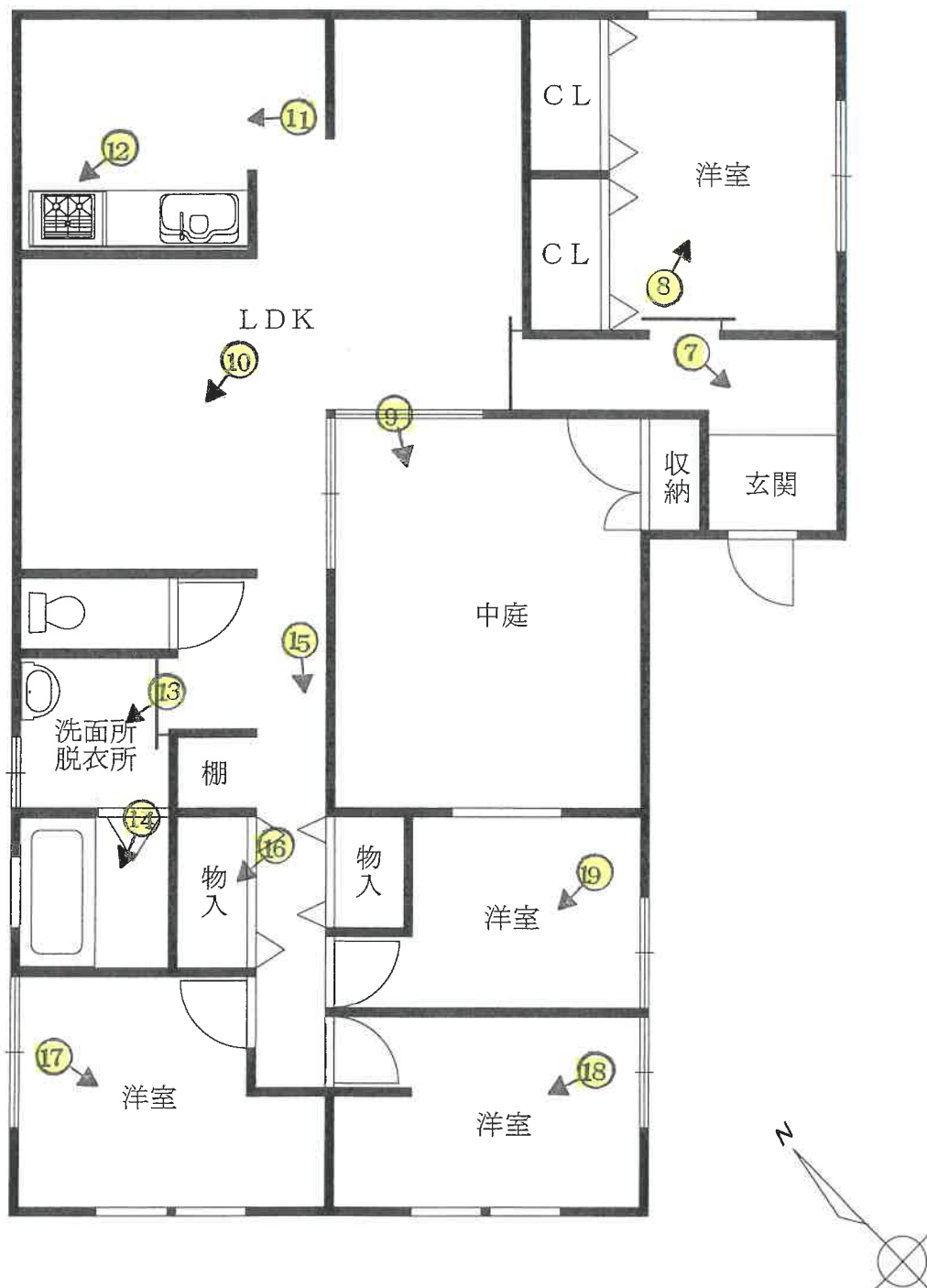
←○写真撮影位置方向



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

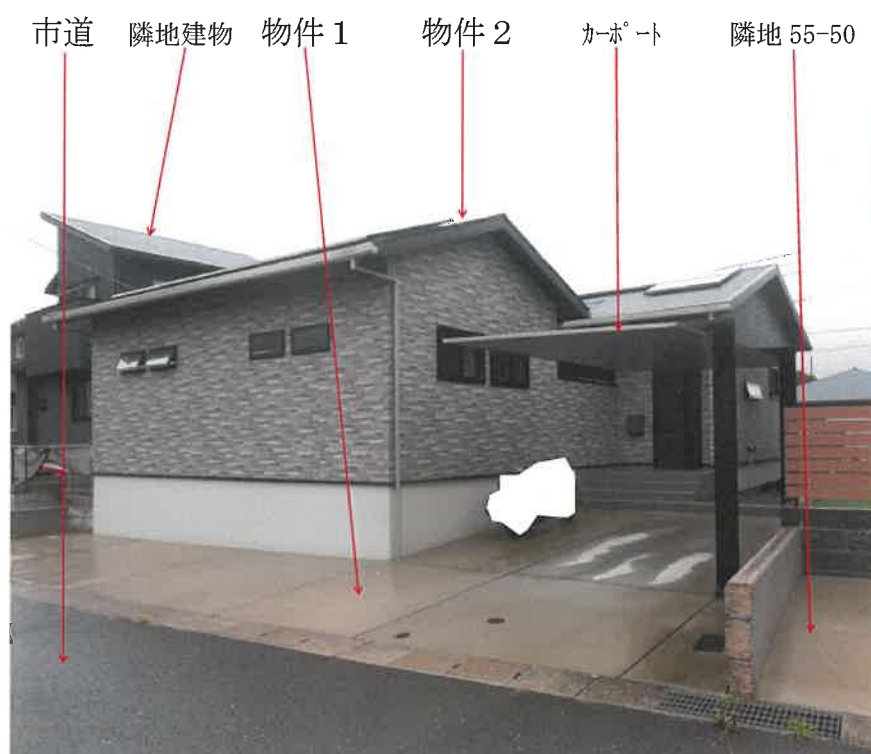
写真撮影位置方向



※間取りの配置等を概略的に表示したものである。

※CLはクローゼット

①



②



③



④

物件 2

物件 1



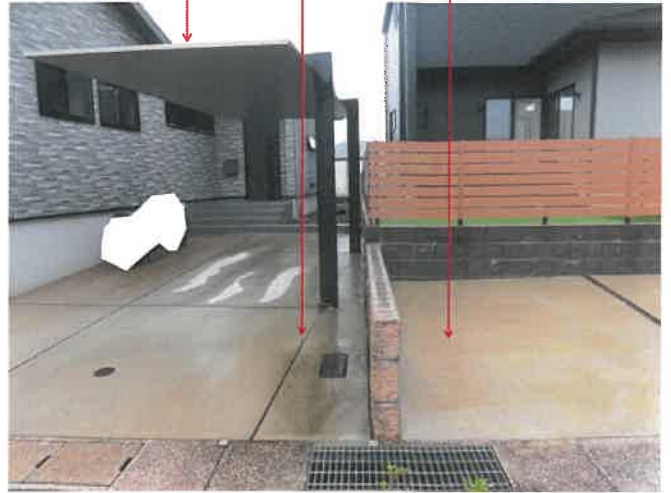
⑤

物件 2

カーポート

物件 1

隣地 55-50



⑥

市道

物件 1

物件 2



⑦

玄関



⑧

洋室



⑨

中庭



⑩

LDK



⑪

LDK



⑫

I Hコンロの固着状況(LDK)



⑬

洗面所脱衣所



⑭

浴室



⑮



⑯

物入



⑰

洋室



⑱

洋室

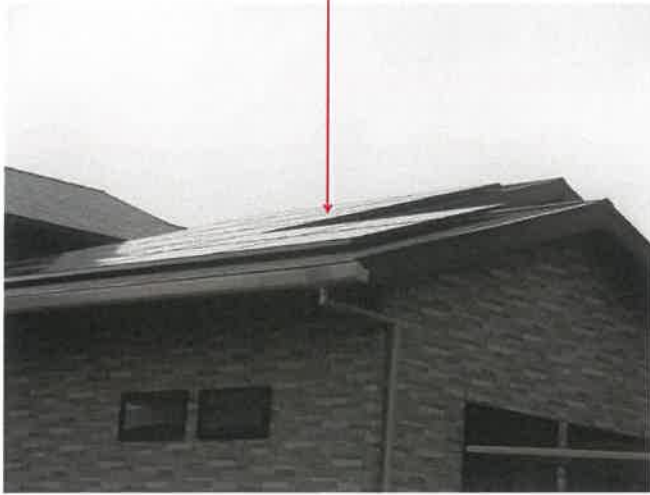


⑲

洋室



ソーラーパネルの固着状況



BIT

令和 7 年 (ケ) 第 9 号

令和 7 年 8 月 7 日 評価命令受理日

令和 7 年 8 月 15 日 現地調査

令和 7 年 9 月 8 日 評価

長崎地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

宮 崎 英 樹

第1 評価額

一 括 価 格	
金 12,870,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,470,000 円
物件2（建物）	金 10,400,000 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 番 地 目 地 積	長崎市豊洋台二丁目 55番51 宅地 227.50m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	長崎市豊洋台二丁目55番地51 55番51 居宅 木造スレートぶき平家建 96.78m ²	同左
特 記 事 項			
1	土地の定着物としてカーポートが存する。（末尾土地建物位置関係図参照）		

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「道ノ尾」駅の北西方・道路距離約8.1km 最寄バス停「豊洋台南」の南西方・約220m（徒歩約3分） （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	長崎市北西部の高台にある豊洋台団地の南側に位置し、戸建住宅が区画整然と連たんしている。 長期的に空地の多い住宅団地であったが、近年住宅がかなり建ち並んできている。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別적인規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 指定建ぺい率 指定容積率 防火規制 土砂法の規制 その他	都市計画区域（市街化区域） 第一種低層住居専用地域 50% 80% なし なし サンコート豊洋台地区計画
画地条件	地積：227.50㎡（公簿面積：実測数量に同じ） 間口：約13.5m 奥行：約18m 形状：ほぼ長方形 高低：等高 接面：中間画地 方位：南西	
接面道路の状況	南西側：幅員約6m舗装市道（豊洋台49号線） （建築基準法第42条第1項第1号に規定する道路）	
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 （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。	

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。（土地建物位置関係 図参照）
埋蔵文化財	調査時点において、当該地及び周辺地に周知遺跡は存しない。 （長崎県遺跡地図にて閲覧）
土壌汚染等	現地調査、官公庁における公表資料、登記簿を調査した範囲で は土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかったが、厳密に 土壌汚染の有無を判定するには、別途、専門調査機関による土 壌汚染状況調査等を実施することが必要である。
特記事項	カーポート（普通車1台）は、物件2建物と同時期に設置された ものであり、土地価格に含めて査定した。

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（登記記載）：令和4年5月29日 経過年数：約3年 経済的残存耐用年数：約22年
仕 様	構造：木造 屋根：スレート葺 外壁：サイディング 内壁：クロスほか 天井：クロスほか 床：フローリングほか 設備：電気、給排水、衛生、浴室暖房乾燥機、太陽光発電 システム その他：特になし
床面積（現況）	96.78㎡

現況用途等	現況用途：居宅 間取り：4LDK
品等	良好
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
設備	建物に附属する各種設備については、動作確認までは行っていないため、使用可能かどうかについては不明である。
シロアリ 雨漏り	外観上、シロアリ被害や雨漏りは認められなかった。但し、これらの被害の有無の正確な判定については別途専門家による調査が必要である。
アスベスト	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。正確にその使用の有無を判定するには専門調査機関の分析調査が必要である。
特記事項	① 建物内部に中庭が設けられている。 ② 太陽光発電システムが設置されており、屋根に太陽光パネル、屋外に蓄電池、室内にパワーコンディショナー、電気メーター等が設置されている。容量は新築当初の図面に太陽光(SHARP)15枚、3.8850kwとの記載があるが、その後令和5年にパネルを追加しており、現在のkw数は不明である。蓄電池はメーカーの製品情報で蓄電容量8.8kwh（定格容量9.8kWh）の家庭用リチウムイオン蓄電システムと記載されているが詳細は不明である。その他太陽光発電システム設置やローンの経緯等は現況調査報告書を参照して頂きたい。 ③ 太陽光発電システムを物件2建物に附合した従物と判断し、太陽光発電システムの価格については建物の再調達原価において考慮することとした。

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	23,100	1.087	227.50	0.95	5,430,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 長崎-50

公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
36,500円/㎡	$\times \frac{101.5}{100}$	$\times \frac{100}{102.0}$	$\times \frac{100}{157.5}$	$\div 23,100$ 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(1.020)=1.020

◇ 地域格差 : 街路、環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差 : 方位(1.025)×カーポート(1.060)÷1.087

ウ 地積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 建物と敷地の適応の状態等を考慮して査定した。

② 物件2（建物）

目的建物の再調達原価を、現在の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。

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	168,000	96.78	0.797	12,960,000

ア 再調達原価

建物のほか太陽光発電システムを含む。

ウ 現価率

耐用年数に基づく方法(残価率5.0%の定額法)と観察減価法を併用して現価率を査定した。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times (n \div N)\} \times (1 - q) \div 0.797$$

R : 残価率 5.0%

n : 経過年数 3年

N : 経済的全耐用年数 25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 10% (保守管理の状態)

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	5,430,000	0.35	法定地上権	1,900,000

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	5,430,000	-1,900,000	—	1.00	0.70	2,470,000
2	12,960,000	+1,900,000	1.00	1.00	0.70	10,400,000
一括価格 (合計)						12,870,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：特になし

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-50]

所在：長崎市鳴見台1丁目1777番「鳴見台1-12-15」
 価格：36,500円/㎡
 位置：JR道ノ尾駅 6.2km
 価格時点：令和7年1月1日
 地積：195㎡
 利用の現況：木造(W) 2F
 供給処理施設：水道、ガス、下水
 接面街路：東6m市道
 用途指定等：第一種低層住居専用地域(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 固定資産税評価額 (令和7年度)

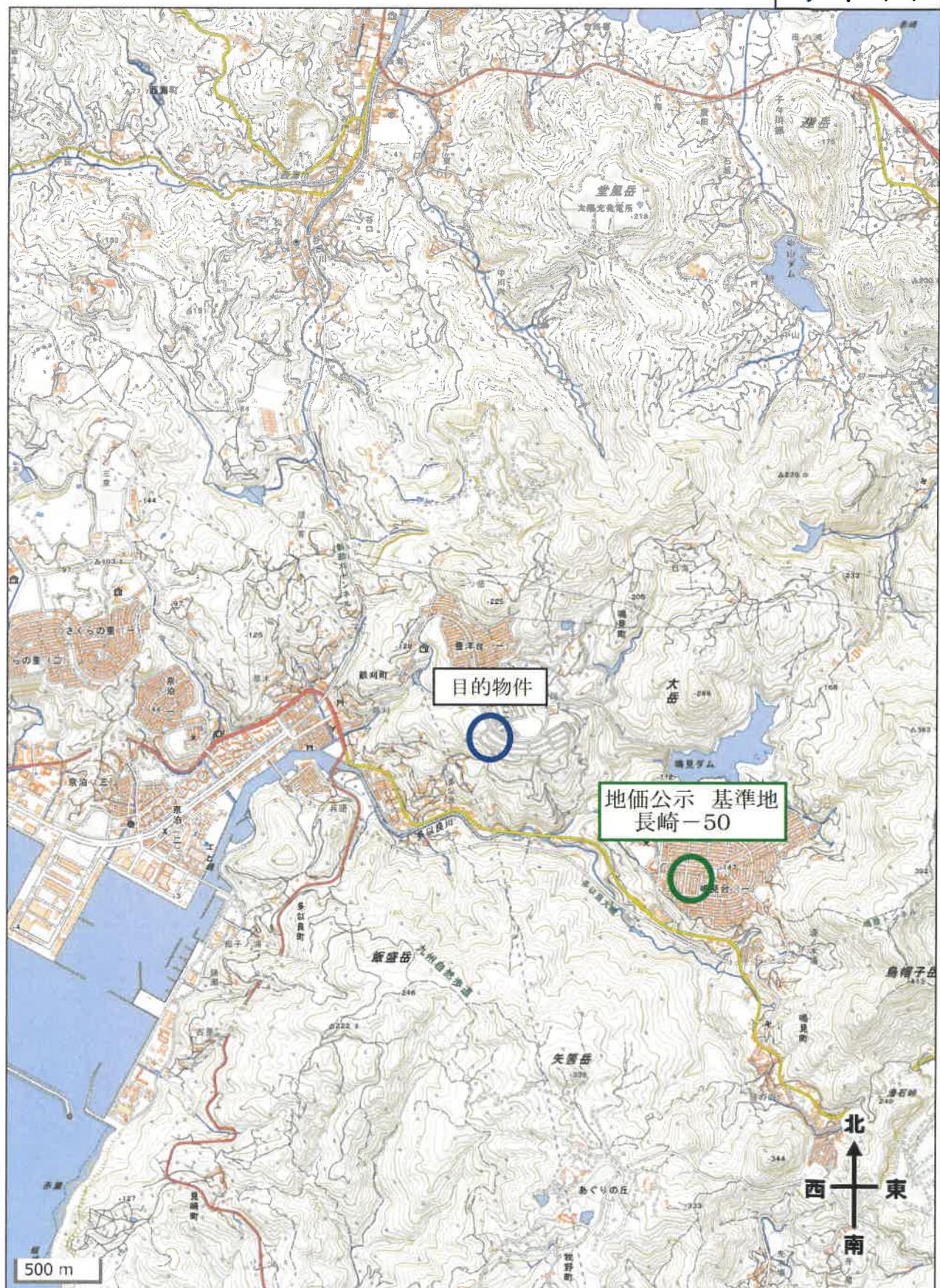
物件 1 (土地)	2, 639, 000円
物件 2 (建物)	8, 626, 547円

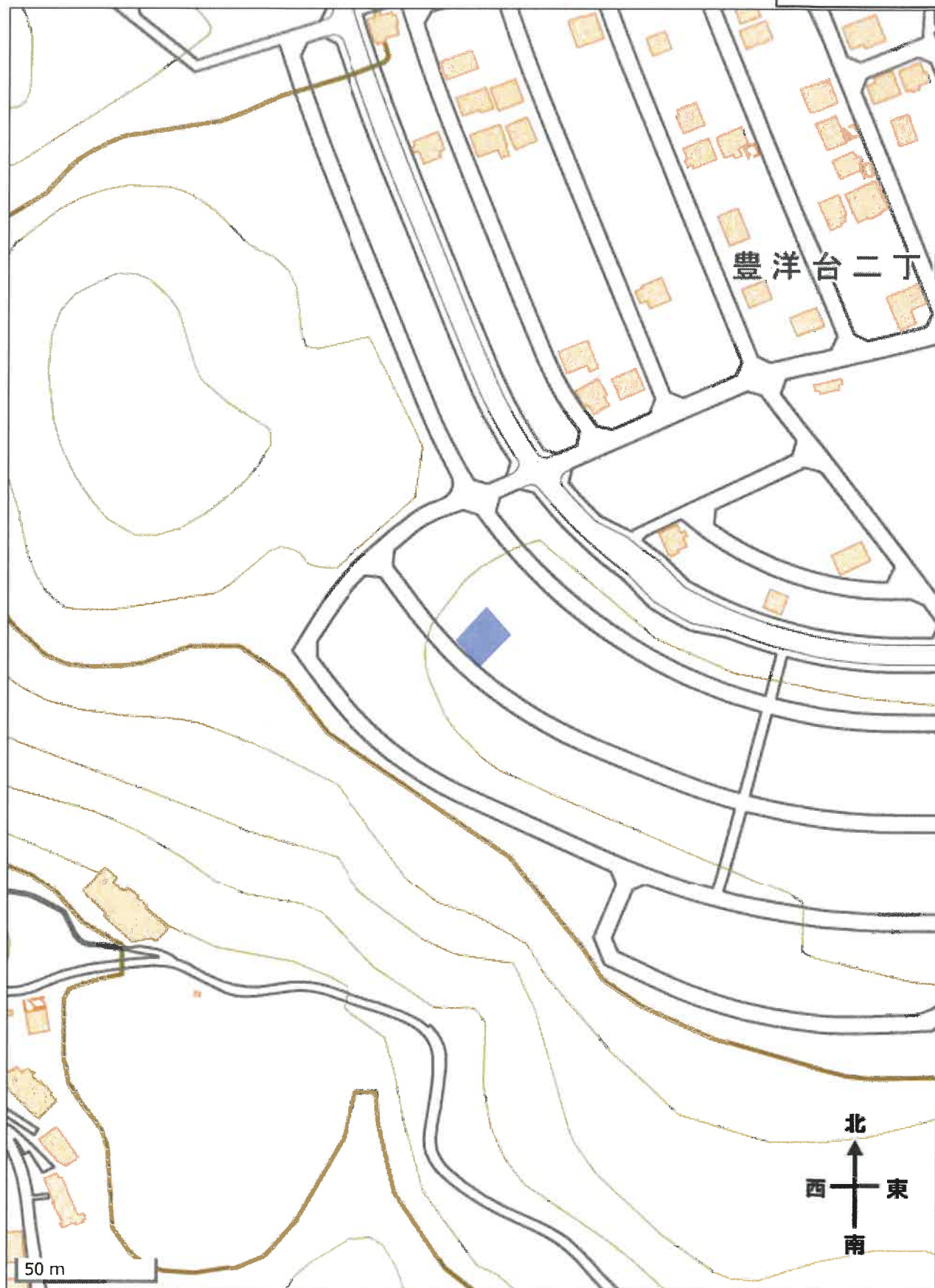
「ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた価格とは、その性質上異なる額である。」

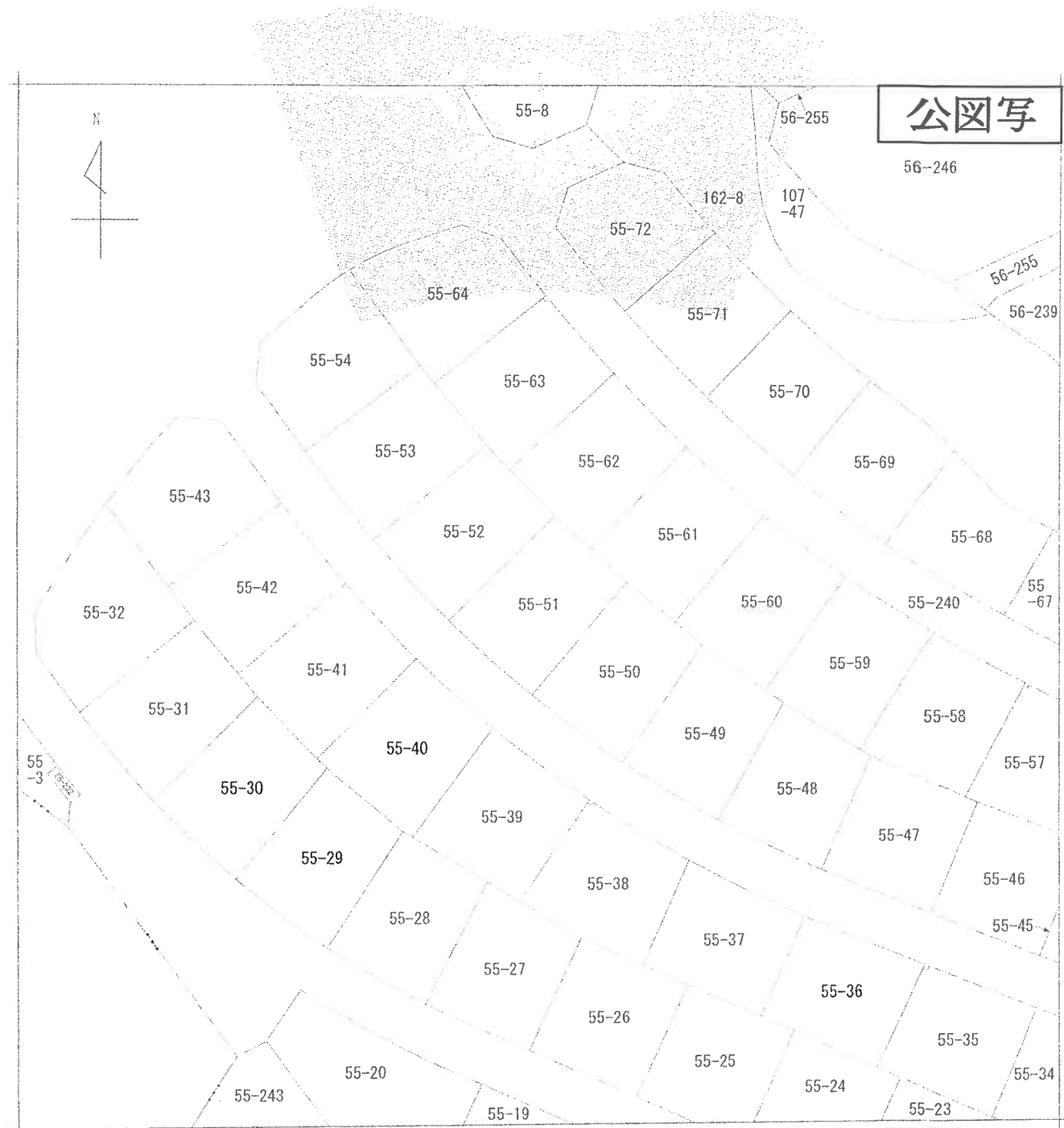
第7 附属資料

- 1 位置図 (国土地理院地図)
- 2 見取図 (国土地理院地図)
- 3 公図写 (A 3 を A 4 に縮小)
- 4 地積測量図写 (A 3 を A 4 に縮小)
- 5 建物図面写 (A 3 を A 4 に縮小)
- 6 土地建物位置関係図
- 7 間取図

以 上







(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

A 4 に縮小

請求部	所在	長崎市豊洋台二丁目				地番	55番51			
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8月7日
長崎地方裁判所

請求番号：8-1
(1/1)

登記官

公用

登記年月日：平成20年3月26日

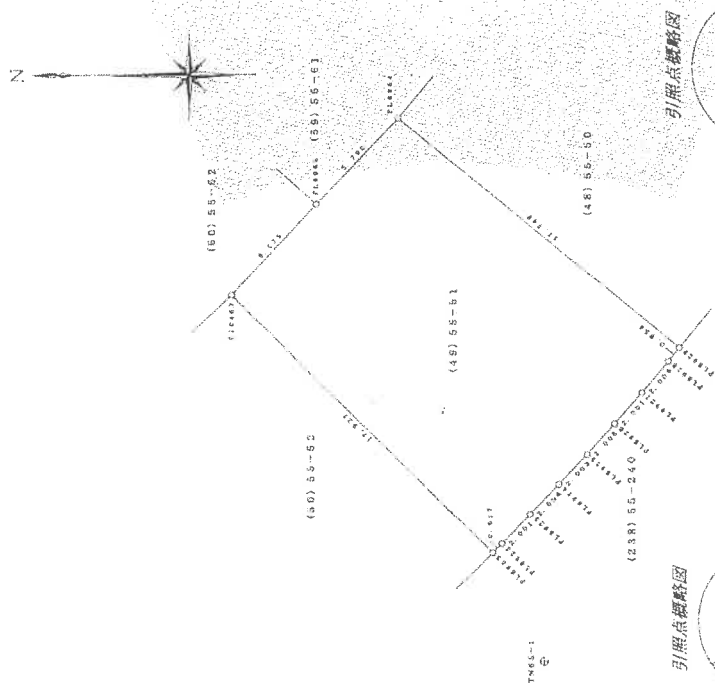
これは図面に記録されている内容と証明した書面である
令和7年8月7日 長崎地方法務局

登記官

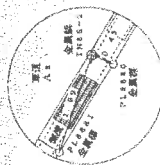
地積測量図

地番 55-51

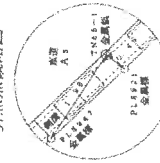
土地の所在 長崎市豊洋台二丁目



引照点概略図



引照点概略図



点名	X	Y	備考
NO.012	-18712.560	27621.450	コンクリート杭
NO.013	-19403.450	27512.700	コンクリート杭

縮尺 1/250

座標求積表

地番	(49) 55-51	座標	X	Y	辺長
PL8963	(金庫プレート)	-19485.187	27632.077		
PL8922	(金庫プレート)	-19485.627	27632.510		0.817
PL8923	(金庫プレート)	-19487.018	27633.948		3.001
PL8924	(金庫プレート)	-19488.394	27635.405		2.004
PL8925	(金庫プレート)	-19489.759	27636.871		2.003
PL8926	(金庫プレート)	-19491.103	27638.360		2.006
PL8927	(金庫プレート)	-19492.429	27639.859		2.001
PL8928	(金庫プレート)	-19493.721	27641.394		2.006
PL8929	(金庫プレート)	-19494.264	27642.053		0.854
PL8964	(金庫プレート)	-19480.605	27653.388		17.748
PL8965	(金庫プレート)	-19476.620	27649.185		5.790
C10467	(コンクリート杭)	-19472.486	27644.728		5.079
PL8963	(金庫プレート)	-19485.187	27632.077		17.927
倍面積					455.015492
地面積					227.5077460
地積					227.50 m ²
坪数					68.8210坪

*公式 $A = 1/2 \sum (X_2 - X_1)(Y_1 - Y_2)$

使用座標値 日本測地系 (旧座標)

引照点	標高	X座標	Y座標	距離	角度 (内角)
TN65-1	金庫	-19487.690	27626.713		
TN65-2	金庫	-19511.316	27656.357		
引照点	境界点	距離	角度 (内角)		
TN65-1	PL8963	3.919	296-25-49		
TN65-2	PL8922	35.659	301-51-22		
TN65-1	PL8923	7.268	316-08-21		
TN65-2	PL8924	8.720	326-04-34		
TN65-1	PL8925	10.387	332-57-29		
TN65-2	PL8926	12.137	337-48-41		
TN65-1	PL8927	27.064			

引照点	標高	X座標	Y座標	距離	角度 (内角)
TN65-1	金庫	-19487.690	27626.713		
TN65-2	金庫	-19511.316	27656.357		
引照点	境界点	距離	角度 (内角)		
TN65-1	PL8927	12.974	341-18-08		
TN65-2	PL8928	25.078	343-46-43		
TN65-1	PL8929	23.097	344-38-36		
TN65-2	PL8930	27.598	306-24-12		
TN65-1	PL8931	30.854	295-13-12		
TN65-2	PL8932	25.051	281-18-57		
TN65-1	C10467	23.573			
TN65-2		40.834			

作成者 土地家屋調査士

(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

地積測量図写

登記年月日：令和4年6月3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8月7日 長崎地方法務局

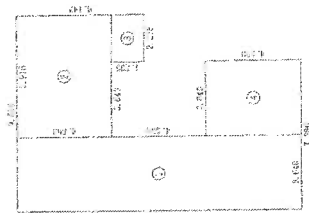
登記官

建物図面

家屋番号 55番51

建物の所在 長崎市豊洋台二丁目55番地51

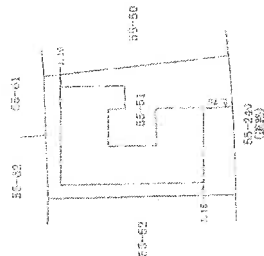
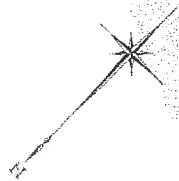
各階平面図



求積表

①	15.650 x 3.640 =	49.685000
②	5.915 x 4.550 =	26.913250
③	2.275 x 1.893 =	3.824075
④	4.550 x 3.640 =	16.562000
合計		96.984325
床面積		96.78㎡

A4に縮小



建物図面写

報告書番号 H22000807

作成者

5作図

縮尺

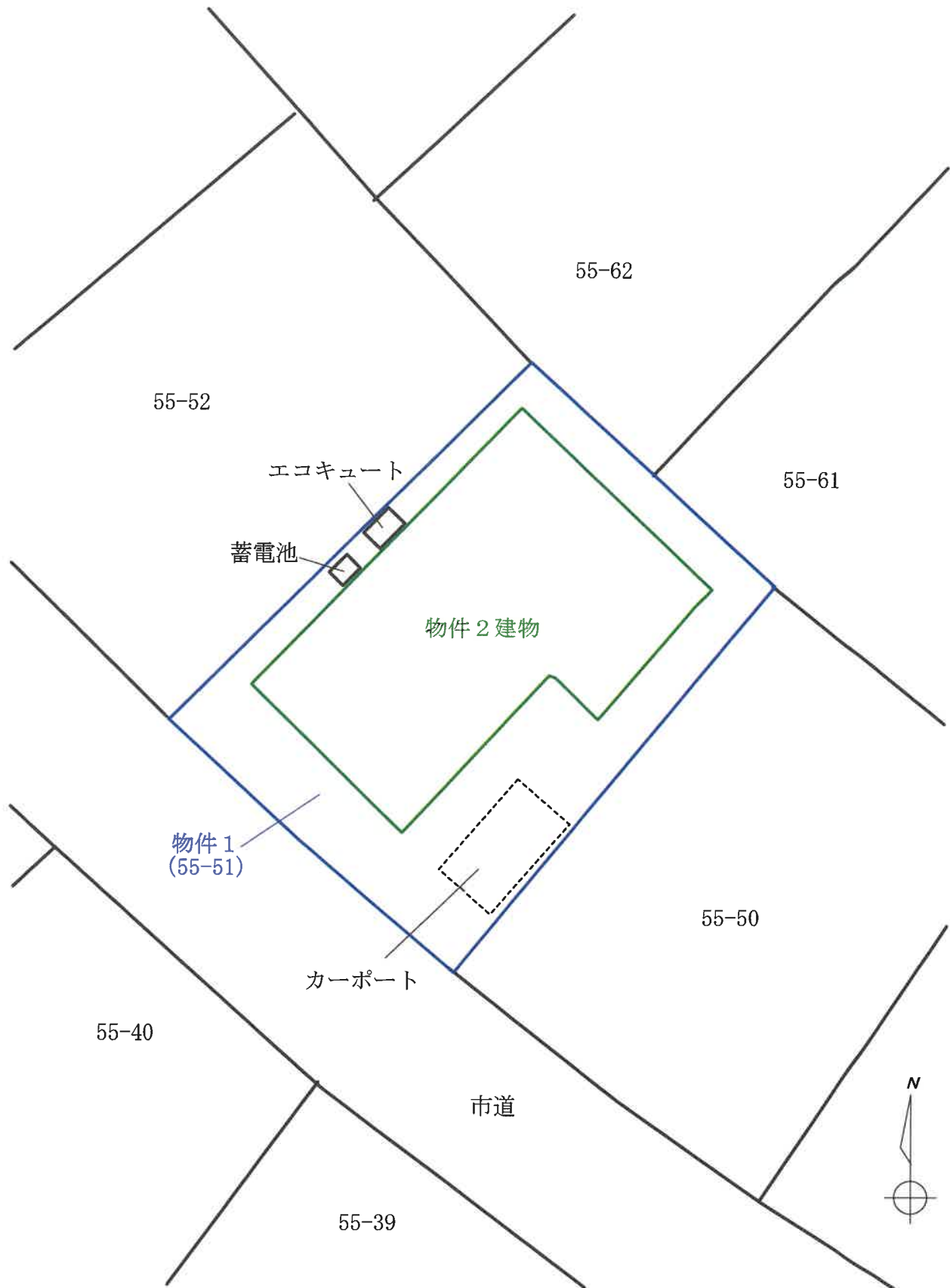
1/250

申請人

縮尺

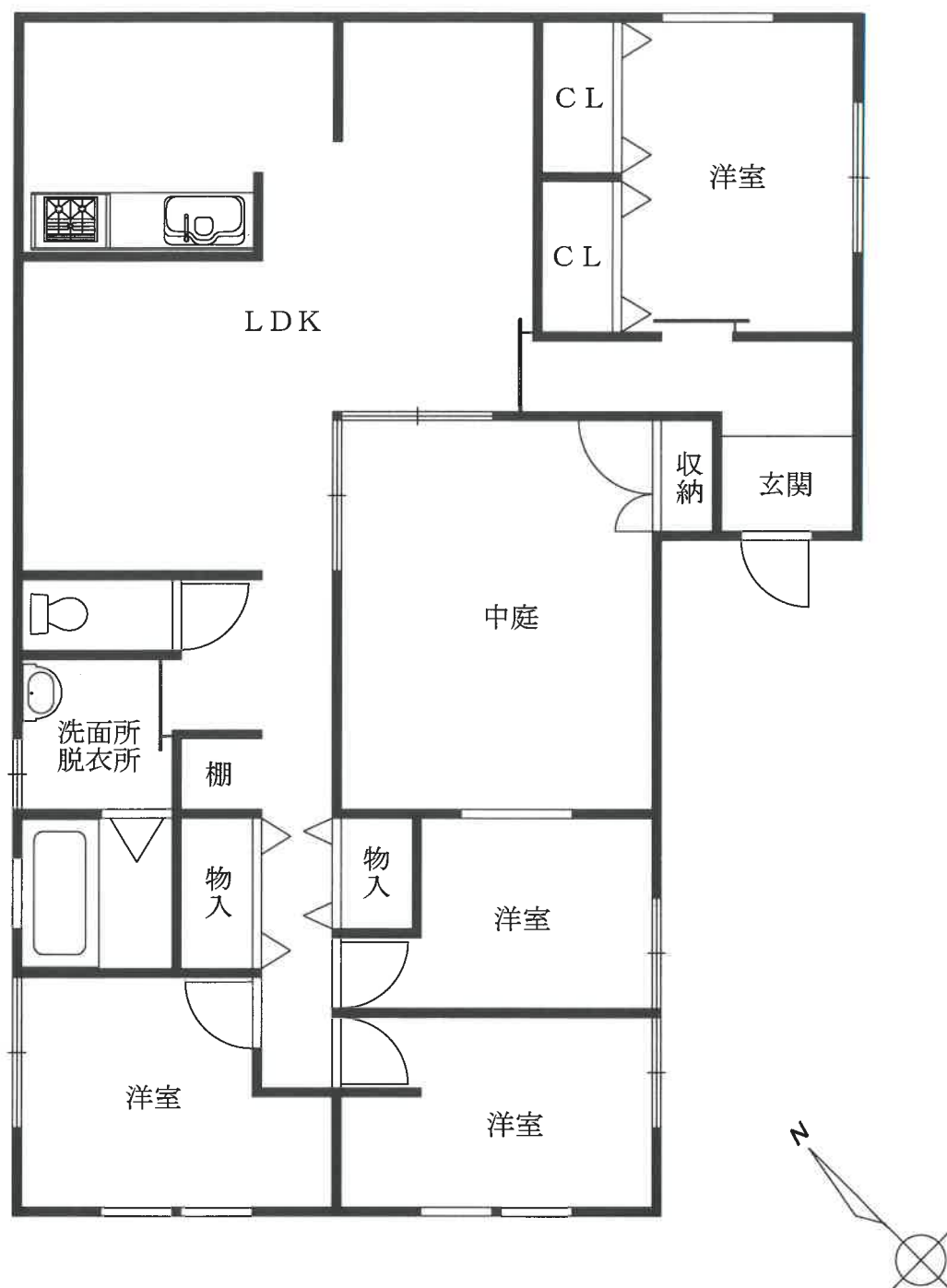
1/500

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



※間取りの配置等を概略的に表示したものである。

※CLはクローゼット