

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） 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	9,280,000 7,424,000		1,856,000	76,423	16,376

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在	長崎市魚の町 1番地3、1番地15、1番地17、 1番地18、1番地19、1番地20、1番地21
構 造	鉄筋コンクリート造ルーフイング葺地下1階付10階 建
床 面 積	1階 691.26平方メートル 2階 773.80平方メートル 3階 585.01平方メートル 4階 585.01平方メートル 5階 576.80平方メートル 6階 563.08平方メートル 7階 541.31平方メートル 8階 486.04平方メートル 9階 29.72平方メートル 10階 29.72平方メートル 地下1階 849.52平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	魚の町 1番3の51
建物の名称	706
種 類	居宅
構 造	鉄筋コンクリート造2階建
床 面 積	7階部分 49.27平方メートル 8階部分 51.55平方メートル
共有者 A	持分8分の6
共有者 B	持分8分の1
共有者 C	持分8分の1

物 件 明 細 書

令和 7年 6月 4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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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

【物件番号1】

本件区分所有建物を含む1棟の建物のために、その敷地(地番1番3、1番4、1番15、1番17、1番18、1番19、1番20、1番21、地積合計1280.31平方メートル、所有者Aにつき借地権が存する。ただし、本件区分所有建物につき、上記借地権は他の区分所有者と準共有である。

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

【物件番号1】

地代の滞納あり。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在	長崎市魚の町 1番地3、1番地15、1番地17、 1番地18、1番地19、1番地20、1番地21
構 造	鉄筋コンクリート造ルーフイング葺地下1階付10階 建
床 面 積	1階 691.26平方メートル 2階 773.80平方メートル 3階 585.01平方メートル 4階 585.01平方メートル 5階 576.80平方メートル 6階 563.08平方メートル 7階 541.31平方メートル 8階 486.04平方メートル 9階 29.72平方メートル 10階 29.72平方メートル 地下1階 849.52平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	魚の町 1番3の51
建物の名称	706
種 類	居宅
構 造	鉄筋コンクリート造2階建
床 面 積	7階部分 49.27平方メートル 8階部分 51.55平方メートル
共有者 A	持分8分の6
共有者 B	持分8分の1
共有者 C	持分8分の1

令和7年(ヌ)第1号
令和7年02月18日受理
令和7年03月13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 (一棟の建物の表示)

所 在	長崎市魚の町 1 番地 3、1 番地 15、1 番地 17、 1 番地 18、1 番地 19、1 番地 20、1 番地 21
構 造	鉄筋コンクリート造ルーフイング葺地下1階付10階 建
床 面 積	1階 691.26平方メートル 2階 773.80平方メートル 3階 585.01平方メートル 4階 585.01平方メートル 5階 576.80平方メートル 6階 563.08平方メートル 7階 541.31平方メートル 8階 486.04平方メートル 9階 29.72平方メートル 10階 29.72平方メートル 地下1階 849.52平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	魚の町 1 番 3 の 5 1
建物の名称	7 0 6
種 類	居宅
構 造	鉄筋コンクリート造2階建
床 面 積	7階部分 49.27平方メートル 8階部分 51.55平方メートル
共有者 A	持分8分の6
共有者 B	持分8分の1
共有者 C	持分8分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	長崎市魚の町1番23号		
建物	物件 1		
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：		
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	☒ 建物所有者ら ☐ その他の者 上記の者が本件建物を 物置 として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の敷地（目的外土地）	☐ ない ☒ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
管理費等の状況	☒ 下記のとおり 管理費 9,900円 修繕積立金 10,240円 円 円	令和7年2月19日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R4年7月分～R7年1月分 計733,770円 ☐ 不明	
管理費等照会先	株式会社長崎ガードシステム 電話●●●●(●●●●)●●●●		
その他の事項			
土地	「目的外土地の概況」（3丁～5丁）欄記載のとおり		
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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 ☐ 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 ☐ その他の者 上記の者が本件土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の建物（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			
執行官保管の仮処分	☐ ない ☐ 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ ある 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

目的外土地の概況(その1) (物件 1 関係)		
1	所 在	長崎市魚の町
	地 番	1 番 3
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	4 0 3 . 3 3 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (D)
	そ の 他 の 事 項	
2	所 在	長崎市魚の町
	地 番	1 番 4
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	1 5 2 . 1 1 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (D)
	そ の 他 の 事 項	
3	所 在	長崎市魚の町
	地 番	1 番 1 5
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	2 8 7 . 2 2 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (D)
	そ の 他 の 事 項	
4	所 在	長崎市魚の町
	地 番	1 番 1 7
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	1 7 8 . 1 8 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (D)
	そ の 他 の 事 項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地の概況(その1)(物件 1 関係)		
5	所 在	長崎市魚の町
	地 番	1 番 1 8
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	6 4 . 6 4 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (D)
	そ の 他 の 事 項	
6	所 在	長崎市魚の町
	地 番	1 番 1 9
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	3 4 . 2 7 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (D)
	そ の 他 の 事 項	
7	所 在	長崎市魚の町
	地 番	1 番 2 0
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	1 0 4 . 8 8 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (D)
	そ の 他 の 事 項	
8	所 在	長崎市魚の町
	地 番	1 番 2 1
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	5 5 . 6 8 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (D)
	そ の 他 の 事 項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地の概況(その2) (物件 1 関係)		
■関係人(■C(占有者) ■F(債権者代理人))の陳述/■提示文書(土地賃貸借契約書)の要旨)		
占有権原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	昭和56年02月28日	
最初の契約日	平成20年11月30日	
契約等	期間	平成20年12月01日から ☒ 令和20年11月30日まで、30年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約当事者	貸主	☒ 土地所有者(D) ☒ その他の者(E)
	借主	☒ 建物所有者(A) ☐ その他の者()
地代・支払時期等	毎月 金2万8,070円(毎月末日限り,翌月分支払)	
地代前払	☒ ない ☐ ある(金 円 分まで)	
敷金・保証金	☒ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		
地代滞納	☐ ない ☒ ある(令和7年3月13日現在 金22万4,560円)	
契約解除	☒ ない ☐ ある()	
訴訟提起等	☐ ない ☒ ある ☐東京簡易裁判所 令和6年(ハ)第30773号 ☐係属中 ☒終局(債権者(原告)勝訴(地代請求))	
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
■ F (債権者代理人)	① 物件1建物の敷地である目的外土地(1番3土地等)の占有関係は、提出した賃貸借契約書のとおりで、その滞納額については、本件の請求債権となりますが、同契約の解除請求は行っていない。
■ C (債務者)	① 物件1建物は、私を含む債務者とその家族が利用しています。
■ C (債務者)	① 物件1建物内の家財道具等は、いずれも、私を含む債務者とその家族の所有物です。 ② 管理費等の滞納もありますが、その額については、現時点で資料がないため正確なものは申し上げられませんが、未払地代を含め、近々支払う予定です。
■ F (債権者代理人)	① 本件の原因となった未払地代については、全額の入金が確認されていますが、執行費用及び裁判費用の弁済の協議ができておりませんので、競売事件の取下げには至りません。

(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 [建物の形状、増築に関する意見]

物件1建物については、建物図面が具備されているものの、写真のとおり、建物内部の詳細は確認できないため、管理人が所持する図面を基に間取図を作成したが、その詳細は不明と言わざるを得ない。

② [建物の占有権原に関する意見]

物件1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。

③ [目的外土地の形状・範囲に関する意見]

物件1建物の敷地である目的外土地(1番3土地等)の形状は、国土調査の結果を記載した不動産登記法第14条地図、地積測量図(目的外1番地3土地)、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。

④ [土地の占有権原に関する意見]

目的外土地(1番3土地等)は、物件1建物の敷地として利用されており、同土地の占有関係は5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]

土地建物位置関係図のとおり、物件1建物の敷地である一体となった目的外土地(1番3土地等)は、その北西側、南西側及び北東側に市道(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。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
07年02月18日 (火) 17:25-17:50	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02月19日 (水) 08:30-08:45	長崎地方法務局	全部事項証明書・公図等交付申請
07年02月19日 (水) 09:05-09:10	執行官室	管理費等の照会
07年02月19日 (水) : - :	執行官室(架電)	事情聴取(F(債権者代理人); 占有関係等について)
07年02月24日 (月) 09:18-09:22	受電	事情聴取(C(債務者); 占有関係等について)
07年02月24日 (月) 18:35-18:40	架電	事情聴取(C(債務者); 占有関係等について)
07年02月25日 (火) 11:30-11:40	長崎市役所土木総務課	道路調査
07年02月26日 (水) 09:25-09:31	執行官室(架電)	事情聴取(F(債権者代理人); 未払賃料等について)
07年02月28日 (金) 15:00-20:10	物件所在地	土地建物位置関係図・建物間取図作成, 写真撮影(内部)
07年03月04日 (火) 08:40-08:50	長崎地方法務局	要約書(8-100等)交付申請
(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02月28日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 G を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 なお, 物件1建物に住居性はないものと思料する。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

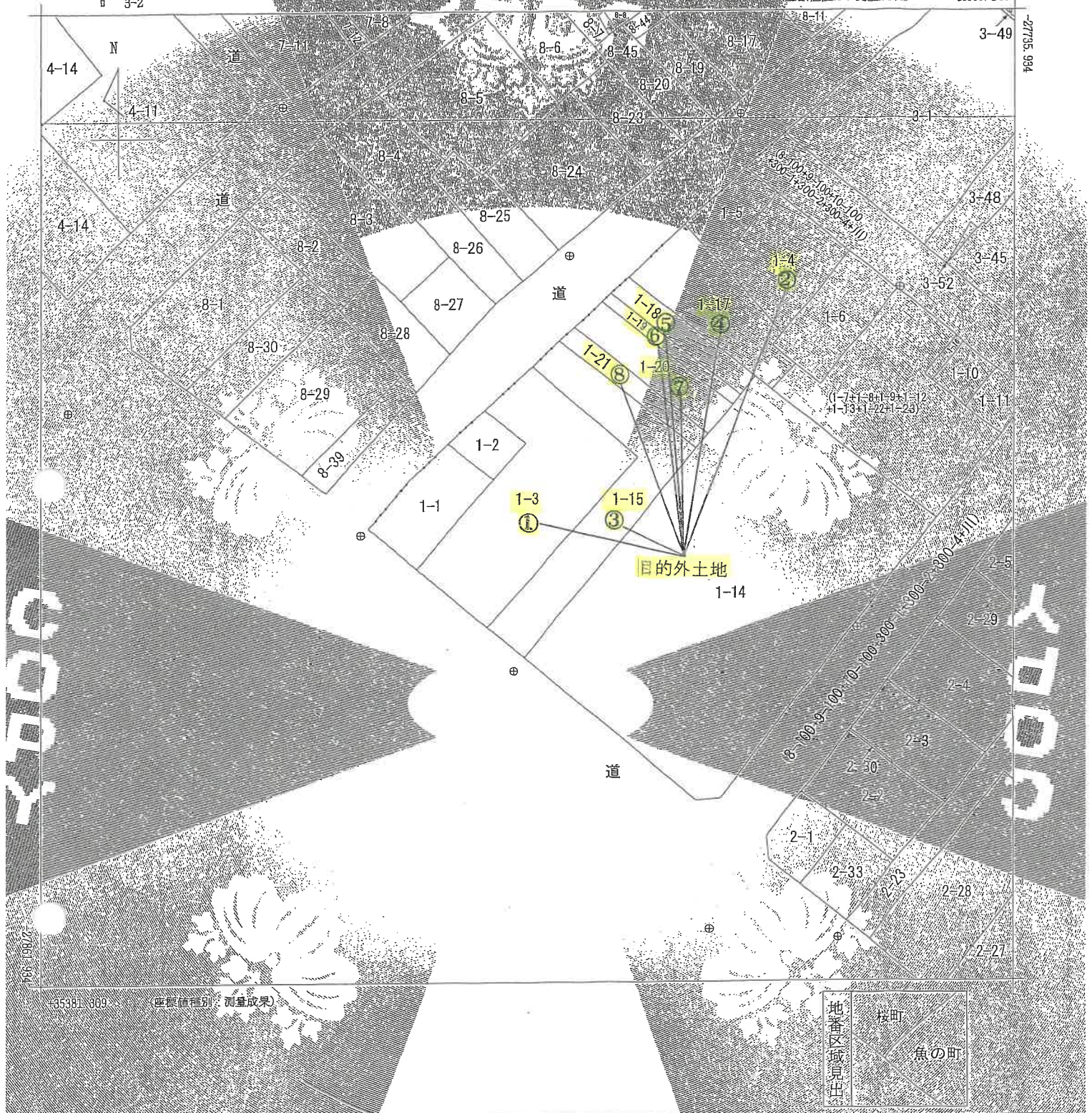
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

法14条地図(写)

1 8-18
3-2

(座標値種別：測量成果)

+35506.309



請求部	所在	長崎市魚の町			地番	1番3	
出力尺	1/500	精度区	座標系又は記号	分類	地区(法第14条第1項)	種類	法務局作成地区
作成年月日	平成24年2月10日			備考付年月日(原区)	平成24年3月8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。

A3→A4への縮小書面

令和7年2月19日
長崎地方法務局

登記官

9

公用

登記年月日：平成24年2月24日

公用

平成24年2月24日登記

地積測量図

1-3

地番

所在地 長崎市の町

求積表

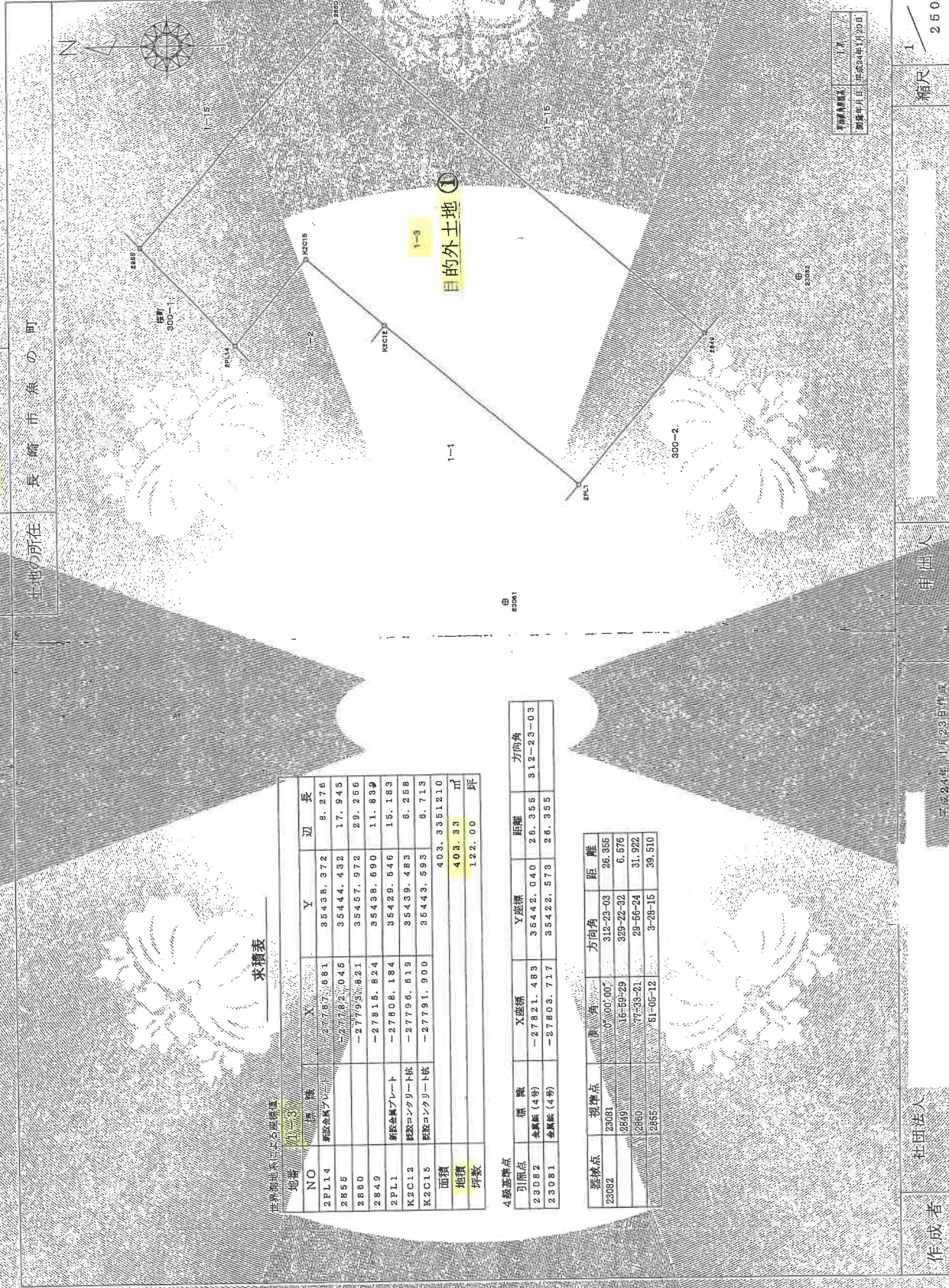
計算単位は㎡とする

NO	地番	X座標	Y座標	辺長
2PL14	新設金属プレート	-27797.681	35438.372	8.276
2B55		-27792.045	35444.432	17.945
2B50		-27793.821	35457.972	29.256
2B49		-27815.824	35438.690	11.832
2PL1	新設金属プレート	-27808.184	35429.646	15.183
K2C12	既設コンクリート	-27795.819	35439.483	8.258
K2C15	既設コンクリート	-27791.900	35443.593	8.713
面積			403.3351210	
地積			403.33	㎡
坪数			122.00	坪

4級基準点

引張点	標高	X座標	Y座標	距離	方向角
23082	金属版(4号)	-27821.489	35442.040	26.355	312-23-03
23081	金属版(4号)	-27803.717	35422.573	26.355	

器械点	標高	方向角	距離
23082	23081	0°00'00"	312-23-03
	23081	15-59-29	329-22-32
	23080	70-53-21	29-56-24
	23555	51-05-12	3-28-15



平面縮尺 1/250
測量年月日 平成24年1月20日

作成者

社団法人

申請人

平成24年1月23日作成

縮尺 1/250

A3→A4への縮小書面

登記年月日 平成4年12月17日

令和7年2月19日

長崎地方支庁

登記官

昭和64年2月 登記

10566

各階平面図

建物図面

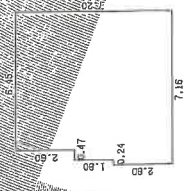
魚の町1番3の5

1番地18
1番地17
1番地21
1番地15
1番地20
1番地19
長崎市角の町
建物の所在

求積表

2.80 X 0.24	=	0.6720
4.60 X 0.47	=	2.1620
7.20 X 6.45	=	46.4400
計		49.2740
床面積		49.27 m ²

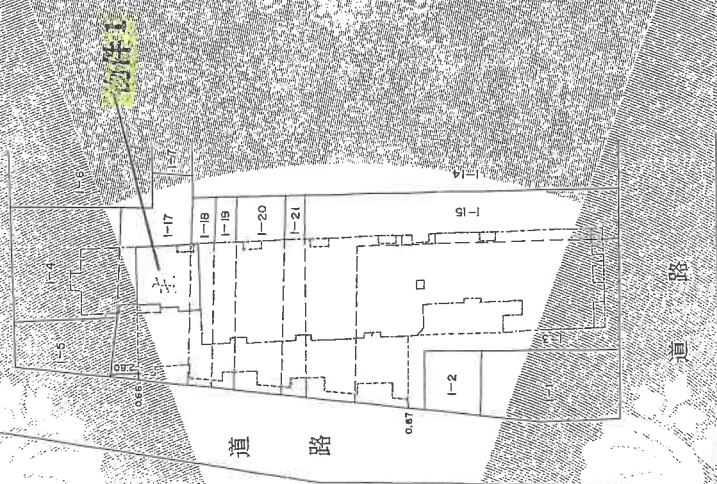
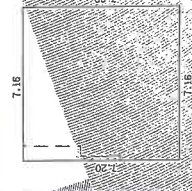
7階部分



求積表

7.20 X 7.16	=	51.5520
計		51.5520
床面積		51.55 m ²

8階部分



建物の有する部分 7階 8階

作製者 土地登録課

(平成4年7月30日現在)

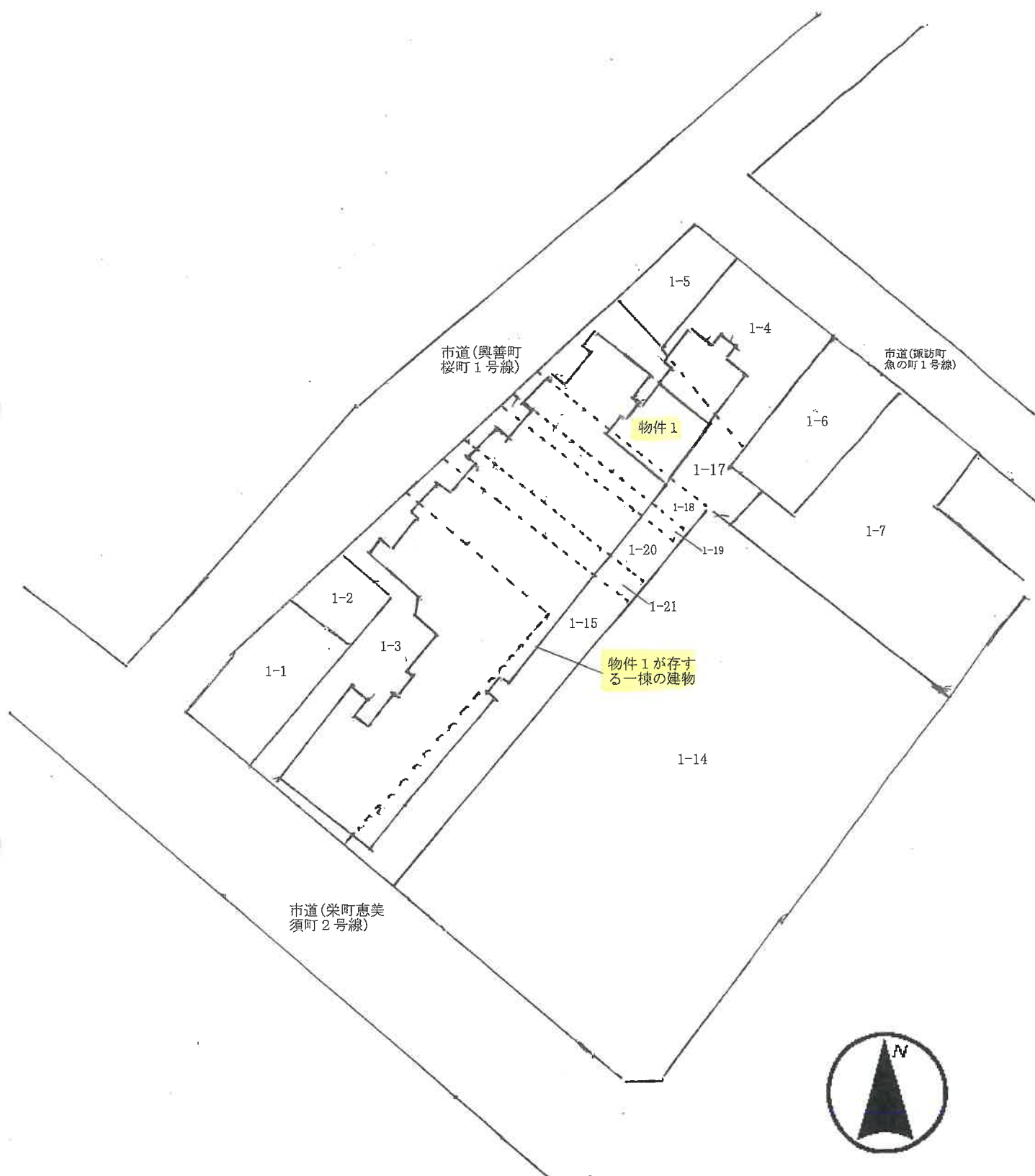
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/600

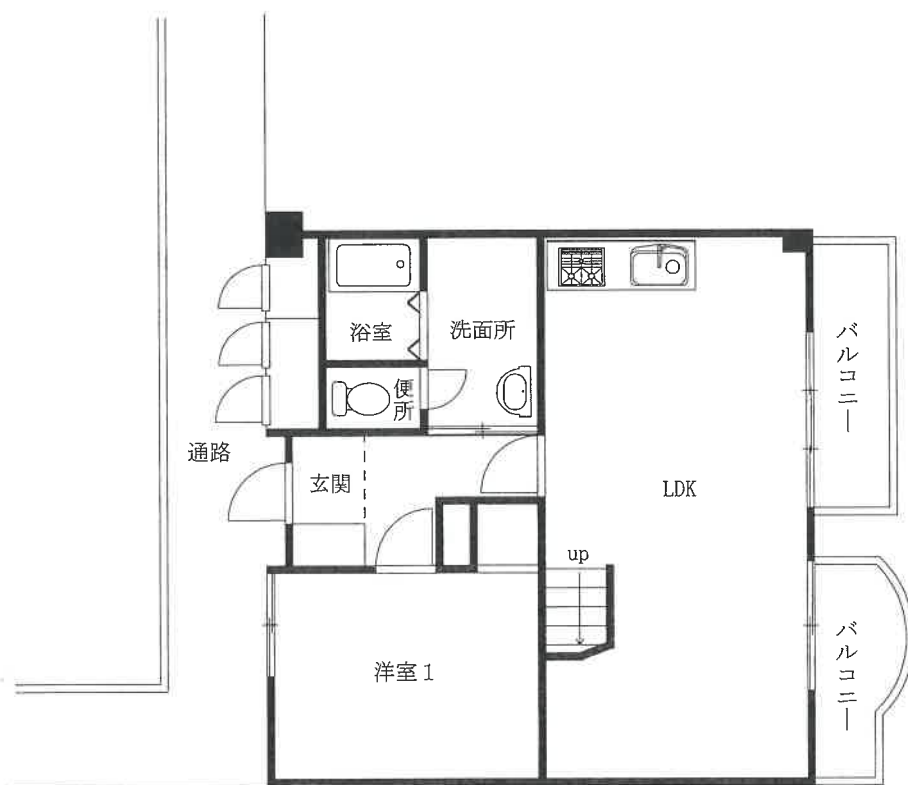
A3→A4への縮小書面

土地建物位置関係図

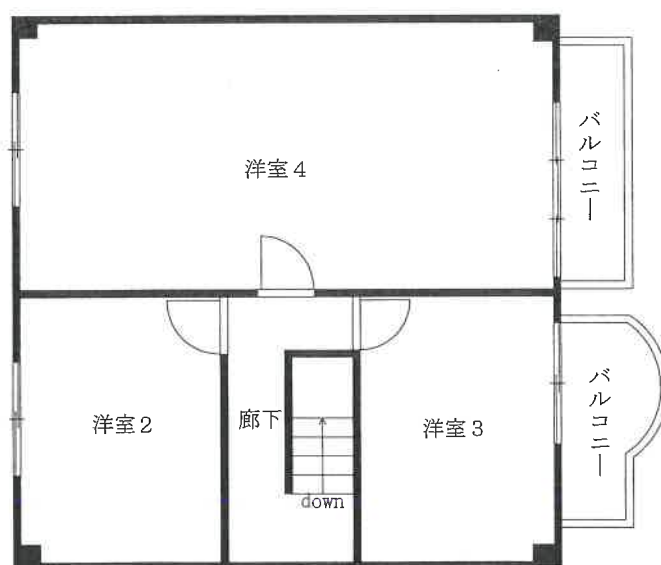


※ この図面は建物等の位置関係を概略的に表示したものであり、境界等の確定的な位置を保証するものではない。

間 取 図

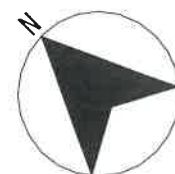


7 階

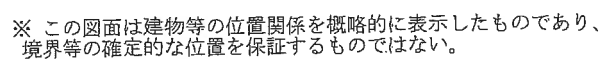


8 階

※ 間取りの配置等を概略的に表示したものであり、各部屋一杯に置物等が山積みになっているため、間取りの細部は不明確である。



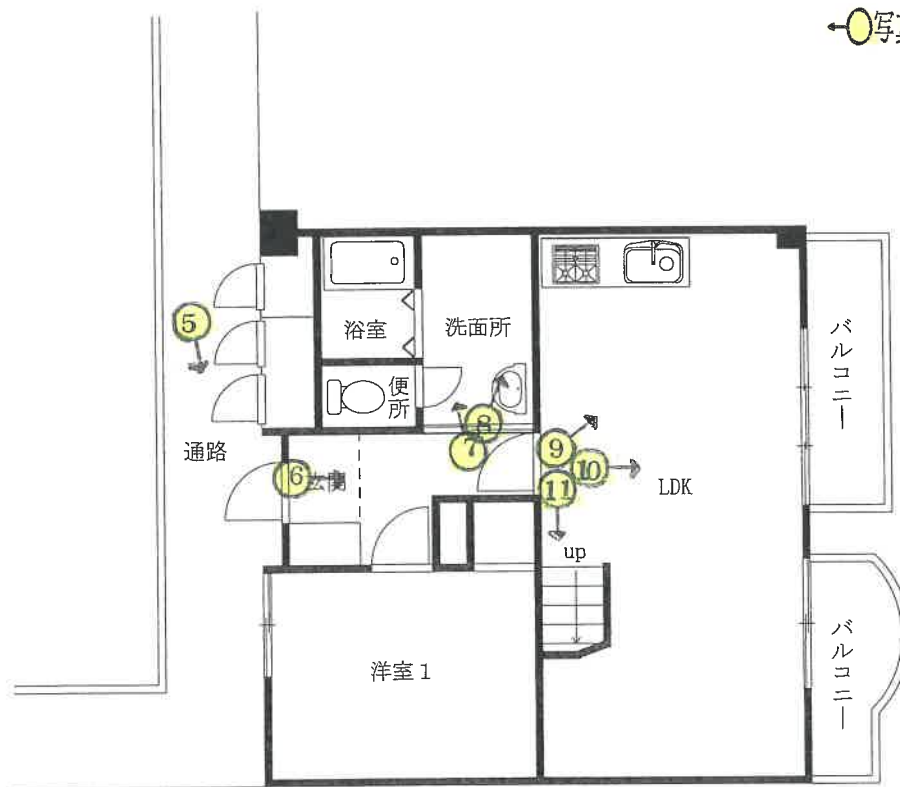
一、写真摄影位置方向



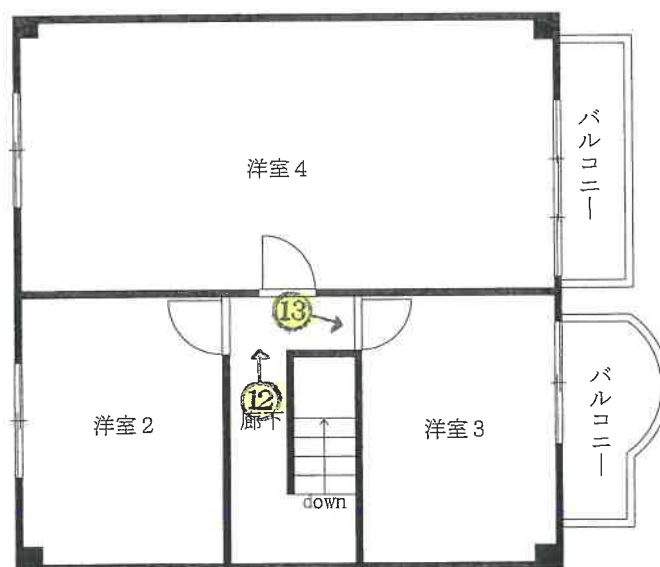
※ この図面は建物等の位置関係を概略的に表示したものであり、境界等の確定的な位置を保証するものではない。

間 取 図

←写真撮影位置方向

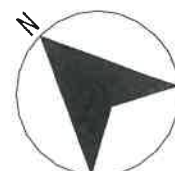


7 階



8 階

※ 間取りの配置等を概略的に表示したものであり、各部屋一杯に置物等が山積みになっているため、間取りの細部は不明確である。



①



②



③



④

エントランス



⑤

物件 1

通路



⑥

玄関



⑦

洗面所



⑧

LDK



⑨

LDK



⑩

LDK



⑪

2階への階段



⑫

廊下



⑬

洋室 3



令和7年(又)第1号
令和7年2月18日受理
令和7年2月28日現地調査
令和7年3月13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

物件番号	評 価 額
物件1	金 9, 280, 000円

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、目的物の種類及び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	(一棟の建物の表示)		長崎市魚の町1番地3、 1番地4、1番地15、1番 地17、1番地18、1番地 19、1番地20、1番地21	
	所 在	長崎市魚の町1番地3、1番地 15、1番地17、1番地18、1番 地19、1番地20、1番地21		
	構 造	鉄筋コンクリート造ルーフ ィング葺地下1階付10階建		
	床 面 積	1階		691.26㎡
		2階		773.80㎡
		3階		585.01㎡
		4階		585.01㎡
		5階		576.80㎡
		6階		563.08㎡
		7階		541.31㎡
		8階		486.04㎡
		9階		29.72㎡
		10階		29.72㎡
	地下1階849.52㎡			
	(専有部分の建物の表示)			
家 屋 番 号	魚の町1番3の51			
建 物 の 名 称	706			
種 類	居 宅			
構 造	鉄筋コンクリート造2階建			
床 面 積	7階部分	49.27㎡		
	8階部分	51.55㎡		
	共有者	A 持分8分の6		
	共有者	B 持分8分の1		
	共有者	C 持分8分の1		
番号	特 記 事 項			

第4 目的物件の位置・環境等

1 目的外土地の概況・利用状況等

位置・交通	JR長崎本線「長崎」駅の南東方・道路距離約1.1km(徒歩約14分)、最寄バス停「市役所上」停の南方・約240m(徒歩約3分)	
付近の状況	店舗、事務所、マンション等が混在する商業地域。 今後も現状のまま推移していくものと推測される。	
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 商業地域 80% 500% 準防火地域 駐車場整備地区、都市機能誘導区域、居住誘導区域
画地条件	北西側で幅員約7mの舗装市道に間口約35m奥行約22mで接面する不整形な三方路地。	
接面道路の状況	北西側で幅員約7mの舗装市道(興善町桜町1号線、建築基準法第42条1項1号道路)に、南西側で幅員約11mの舗装市道(栄町恵美須町2号線、建築基準法第42条1項1号道路)に、北東側で幅員約6.5mの舗装市道(諏訪町魚の町1号線、建築基準法第42条1項1号道路)に、それぞれほぼ等高に接面している。	
土地の利用状況等	フォーレ長崎の敷地として利用されている。	
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き込むことが不可能な場合をいう。	
特記事項	目的外土地は以下の8筆である。(別添公図写し参照) 目的外土地1…長崎市魚の町1番3、宅地、403.33㎡ 目的外土地2…長崎市魚の町1番4、宅地、152.11㎡ 目的外土地3…長崎市魚の町1番15、宅地、287.22㎡ 目的外土地4…長崎市魚の町1番17、宅地、178.18㎡ 目的外土地5…長崎市魚の町1番18、宅地、64.64㎡ 目的外土地6…長崎市魚の町1番19、宅地、34.27㎡ 目的外土地7…長崎市魚の町1番20、宅地、104.88㎡ 目的外土地8…長崎市魚の町1番21、宅地、55.68㎡ 合計 1280.31㎡	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	フォーレ長崎
建物の用途	居宅（総戸数37戸）、店舗（総戸数17戸）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：昭和55年11月30日新築 経過年数：約44年 経済的残存耐用年数：0年
構造	鉄筋コンクリート造ルーフینگ葺地下1階付10階建
仕様	屋根：モルタルコテ押え 外壁：コンクリート打放のうえ、スタッコ吹付、コテ押え バルコニー：防水モルタル
設備等	エレベーター 9人乗1基 駐車場 空きはなし 防犯設備 特になし
建物の品等	使用資材 中 施工 中
管理の形態等	管理組合：有 名称：フォーレ長崎管理組合 管理方式 委託 管理会社 株式会社長崎ガードシステム 管理形態 管理員；非常勤、巡回あり 管理人室：あり
管理の状況	普通
特記事項	- 平成15年8月頃、大規模修繕工事が実施されている。 - 修繕積立金（令和6年12月31日現在）：54,894,266円 - 駐車場の空きはなし。 - ペットの飼育：小鳥、観賞魚を除き、ペットの飼育は禁止されている。（敷地・建物使用細則による）

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造2階建
位 置	7、8階（706号室） 主要開口部の方位：南東向き
床 面 積	7階 49.27㎡（登記面積）、8階 51.55㎡（登記面積）
間 取	・4LDK（管理人が所持する図面を基に間取図を作成したが、各部屋一杯に置物等が山積みになっており細部を確認できないためその詳細は不明である） ・バルコニー：専有部分の南東側にあり
仕 様	天 井 ビニールクロス貼等 床 フローリング貼、畳等 内 壁 ビニールクロス貼等 設 備 システムキッチン その他 特になし
保守管理の状態	物置として使用されており、ドア、窓等の開閉があまり行われていない様であり保守管理の状態は劣る。
管 理 費等	管 理 費： 9,900円（月額） 修繕積立金： 10,240円（月額） 滞 納 額： あり（733,770円、令和7年1月31日現在） 滞納額の内訳 管理費 306,900 円 修繕積立金 317,440 円 遅延金 109,430 円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	・物件1について、土地賃貸借契約が締結されており、主な内容は以下のとおり。 ① 期間…平成20年12月1日より30年間 ② 準共有持分…109.52/4557.39 ③ 月額賃料…金30,430円(平成21年1月分より金28,070円に減額) ④ 賃貸借される土地の所在・地番…長崎市魚の町1番3、1番4、1番15、1番17、1番18、1番19、1番20、1番21

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

(1) 基礎となる価格

① 建付地価格(目的外土地)

目的外土地の建付地価格を次のとおり求めた。

標準画地 価格(円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	準共有持分 オ	建付地価格(円) 万円未満四捨五入 ア×イ×ウ×エ×オ＝カ
439,000	1.045	1,280.31	0.90	10,952/455,739	12,700,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 長崎(県)5-4

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $430,000 \text{ 円/㎡} \times 102/100 \times 100/100 \times 100/100 \div 439,000 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：公示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：なし

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮した

イ 個別格差：三方路 形状
 $110/100 \times 95/100 \div 104.5/100$

② 建物の価格

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。

再調達原価(円/㎡) ア	専有面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) 万円未満四捨五入 ア×イ×ウ＝エ
300,000	100.82	0.04	1,210,000

ア 再調達原価：専有面積は登記面積を採用することから再調達原価は300,000円/㎡と査定した。

イ 専有面積：登記面積

ウ 現価率

建築後約44年経過しており経済的耐用年数は既に満了している。従って残価率5%を基本に観察減価法による補正(-20%)を施して建物の現価率を査定した。

残価率 観察減価法現価率
 $0.05 \times (1 - 0.2) = 0.04$

(2) 敷地利用権等価格

建付地価格に敷地利用権等割合を乗じて敷地利用権等価格を求めた。

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	12,700,000	借地権	0.40	5,080,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を借地権と判定し、その割合を40%と査定した。

(3) 積算価格

(1)②で求めた建物の価格に(2)で求めた敷地利用権価格を加算し、個別格差を判定の上、下記のとおり積算価格を求めた。

番号	基礎となる価格(円) ア	敷地利用権等価格 の加算(円) イ	個別格差 ウ	積算価格(円) 万円未満四捨五入 (ア＋イ)×ウ＝エ
2	1,210,000	5,080,000	0.95	5,980,000

ウ 個別格差(階層・位置・品等程度)：メゾネットタイプ△5%

Ⅱ 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積(㎡) ウ	比 準 価 格(円) 万円未満四捨五入 ア×イ×ウ＝エ
140,000	0.95	100.82	13,410,000

ア 基準階の比準価格：近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。比準価格の査定においては、土地賃貸借について賃料支払を要することを考慮した。

イ 個別格差：メゾネットタイプ△5%

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格・比準価格が下記のとおり算定された。

本件において、比準価格は実際の売買事例に基づくものであり、実証性に富んでおり、本件においては比準価格を重視（積算価格と比準価格を1：9のウエイトで考慮）して後記③のとおり調整後の価格を決定した。

	占有減価修正前 の試算価格(円) ア	占有減価修正(円) イ	試算価格(円) 万円未満四捨五入 ア×イ＝ウ
① 積算価格	5,980,000	—	5,980,000
② 比準価格	13,410,000	—	13,410,000
③ 調整後の価格	12,670,000		

イ 占有減価修正：なし

2 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

調整後の 価格(円) ア	市場性 修正率 イ	競売市場 修正率 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 減価(敷金等) オ	評価額(円) 万円未満四捨五入 (ア×イ×ウ)× エーオ
12,670,000	1.0	0.8	0.916	—	9,280,000

イ 市場性修正：なし

ウ 競売市場修正：評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価：調査時から代金納付時までの平均的スケジュールを6ヶ月と推測し当該期間を含めた滞納管理費相当額を考慮した修正率を以下の様に求めた。

$$1 - \{(733,770 \text{ 円} + (20,140 \text{ 円} \times 6)) \div (\text{ア} \times \text{イ} \times \text{ウ})\}$$

$$= 1 - (854,610 \text{ 円} \div 10,136,000 \text{ 円}) = 0.916$$

オ その他の控除減価(敷金等)：なし

第6 参考価格資料

1 地価調査価格（長崎（県）5-4）

所 在：長崎市魚の町2番27

価 格：430,000 円／㎡

位 置：「長崎」駅まで約870m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：311 ㎡

供給処理施設：水道・下水・ガス

接 面 街 路：南西側11m市道

用途指定等：商業地域（建ぺい率80%，容積率500%）、準防火地域

地域の概要：中層の事務所、マンション、店舗等が建ち並ぶ商業地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

（物件1、建物） 5,458,811 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 地積測量図写し（縮小実施）

5 土地建物位置関係図

6 建物図面写し・各階平面図（縮小実施）

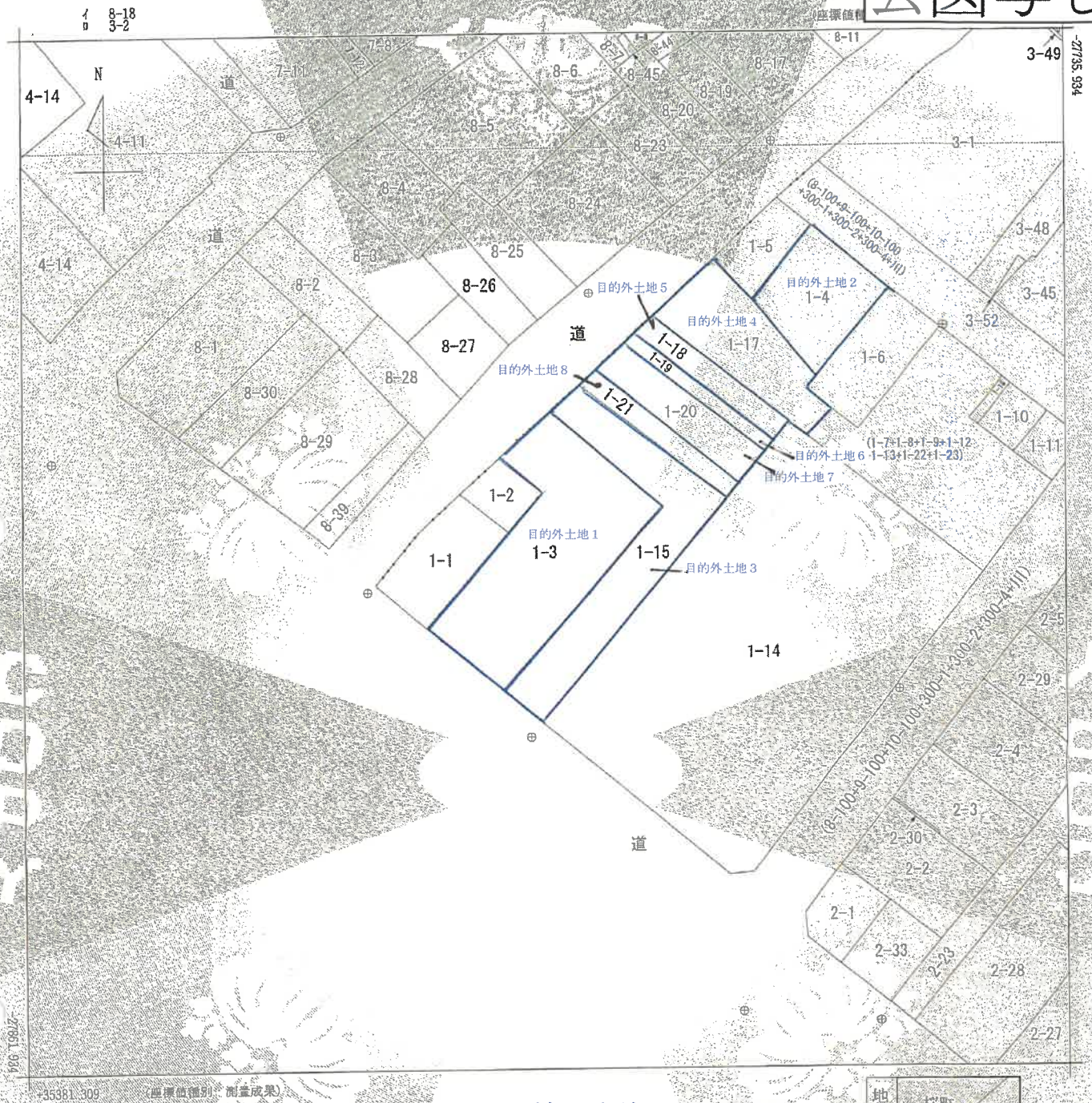
7 間取図

以 上

位置図







縮小実施
A3→A4

請求部	所在	長崎市魚の町					地番		1番3	
出力縮	1/500	精度区		座標系 番号又は 記号	1	分類	地区(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	平成24年2月10日				備考 年月日 (原図)	平成24年3月8日			備考 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7年2月19日
長崎地方法務局

請求番号：12-1
(1/1)

登記官

公用

登記年月日：平成24年2月24日

平成24年2月24日登記

地積測量図

地番	1-3
土地の所在	長崎市長崎の町

求積表

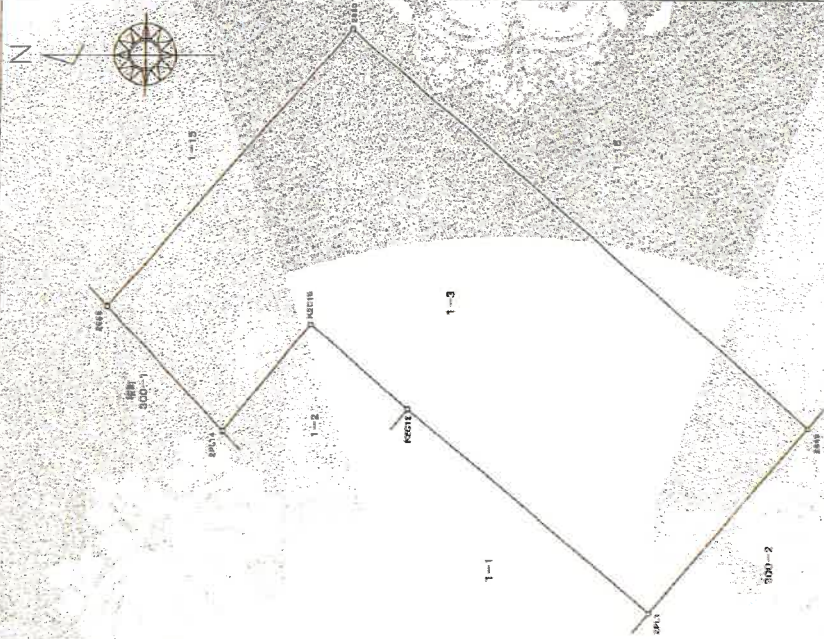
世界測地系による座標値

地番	NO	面積	X	Y	辺長
2PL14	2PL14	27787.981	35438.372	8.976	
2889	2889	27782.043	35444.432	17.943	
2890	2890	27793.821	35457.972	29.288	
2849	2849	27815.824	35438.690	11.839	
2PL1	2PL1	27808.184	35429.046	15.182	
K2C12	K2C12	27799.919	35439.493	6.358	
K2C15	K2C15	27791.900	35443.598	6.713	
面積			403.3351210		
地積			403.33		㎡
坪数			122.00		坪

4級基準点

別図点	標高	X座標	Y座標	距離	方向角
23093	23093	-27921.483	35442.040	20.335	312-23-03
23081	23081	-27903.717	35422.378	26.385	312-23-03

界址点	距離	方向角	距離
23083	23083	312-23-03	26.355
23089	23089	312-23-02	6.576
23090	23090	312-23-04	31.922
23095	23095	312-23-15	39.510



縮小実施
A3→A4

縮小率	1/250
-----	-------

作成者

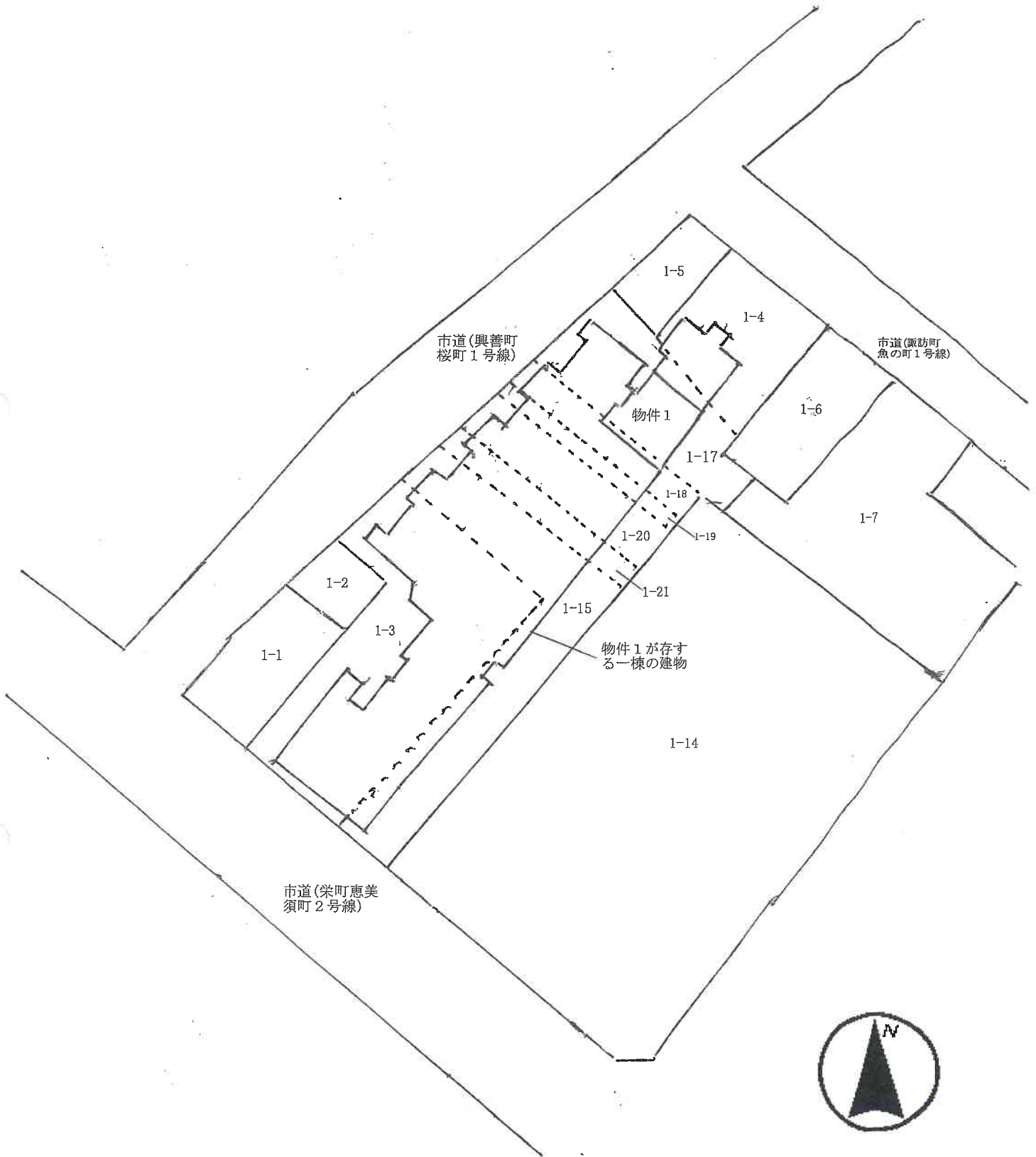
単出人

縮尺 1/250

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年2月19日 長崎地方法務局

登記官

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。

登記年月日：平成4年12月17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2月19日 長崎地方裁判所

登記官

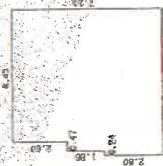
1056.3 各階平面図

昭和64年12月17日登記

建築物図面

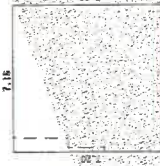
登記番号	角6町1番3の5
建築物の所在	長崎市長崎魚の町 1番地3 1番地5 1番地17 1番地18 1番地20 1番地21

7階部分



求積表	
2.80 X 0.24	= 0.6720
4.60 X 0.47	= 2.1620
7.20 X 6.45	= 46.4400
計	49.2740
床面積	49.27 m ²

8階部分



求積表	
7.20 X 7.15	= 51.5520
計	51.5520
床面積	51.55 m ²

縮小実施
A3→A4

建築物の存する部分 7階、8階

作製者

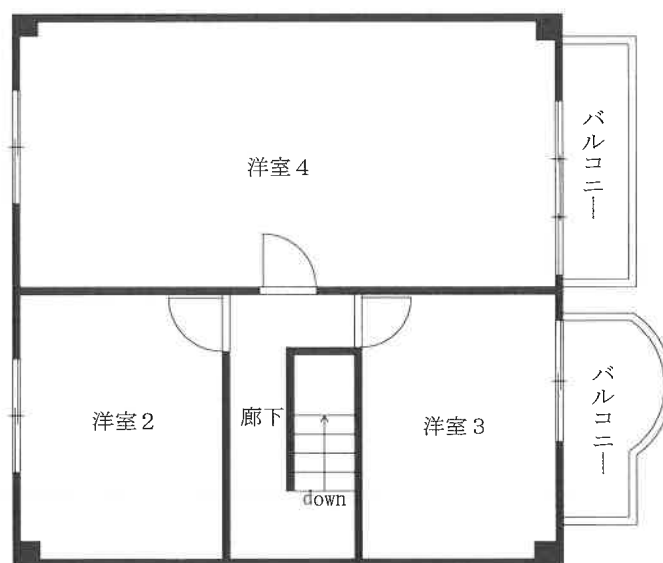
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/600

(長崎県土木建築調査士会印)

間 取 図



※ 間取りの配置等を概略的に表示したものであり、各部屋一杯に置物等が山積みになっているため、間取りの細部は不明確である。

