

注 意

※ 本件ファイルには、**物件1** について掲載しています。

現況調査報告書、評価書には物件2、3の記載がありますが、
物件2、3は別のファイルになりますので、ご注意ください。

長崎地方裁判所

期間入札の公告

令和 8年 5月11日
長崎地方裁判所民事部
裁判所書記官 川上裕太

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 8年 5月29日 午前 8時30分から 令和 8年 6月 5日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 9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 8年 6月30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 8年 5月11日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

1	所	在	長崎市女の都二丁目
	地	番	459番70
	地	目	雑種地
	地	積	48平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 1月 21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 | 長崎市女の都二丁目 |
| | 地 | 番 | 459番70 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 48平方メートル |

令和7年(ケ)第15号
令和7年12月09日受理
令和7年12月16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 | 長崎市女の都二丁目 |
| | 地 番 | 459番70 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 48平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長崎市女の都二丁目 |
| | 地 番 | 459番78 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 199.82平方メートル |
| 3 | 所 在 | 長崎市女の都二丁目 459番地78 |
| | 家屋 番号 | 459番78 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.00平方メートル
2階 45.00平方メートル |

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■某 (近隣居住者)</p>	<p>① 物件3建物の居住者であった債務者兼所有者及びその家族は、今年の8月頃まで見かけていましたが、ここ最近は見かけていないと思います。</p> <p>② もともと、物件1土地は債務者兼所有者が縦列型の駐車場として利用していましたが、たまに、物件3建物の南東側の空地に車を停めることもありました。</p> <p>③ 物件1、2各土地は地積測量図があることから、近隣も含め境界争いはないと思います。</p>
<p>■A (債務者兼所有者)</p>	<p>① 物件3建物は私が住居として、物件1土地は駐車場として、それぞれ利用しています。</p> <p>② 物件3建物取得後の増築はありません。</p> <p>③ 物件3建物の屋根上に設置されているソーラーパネルは、同建物の取得前からのもので、それを込みで取得しましたので、それ以外のことはわかりません。</p>

(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、2各土地の形状は、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、コンクリート擁壁等で区切られている。
- ② [建物の形状、増築に関する意見]
物件3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]
(1) 物件1土地は、駐車場として利用されており、同土地の占有関係は3丁記載のとおりであると思料する。
(2) 物件2土地は、物件3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3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]
(1) 物件1土地は、その北側及び東側に市道(長崎市役所土木総務課における調査の結果)が、それぞれ接面している。
(2) 物件2土地は、その東側及び南西側に市道(階段状)(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 [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3建物に設置されたソーラーシステムは、写真のとおり、物件3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3建物の従物であると思料する。

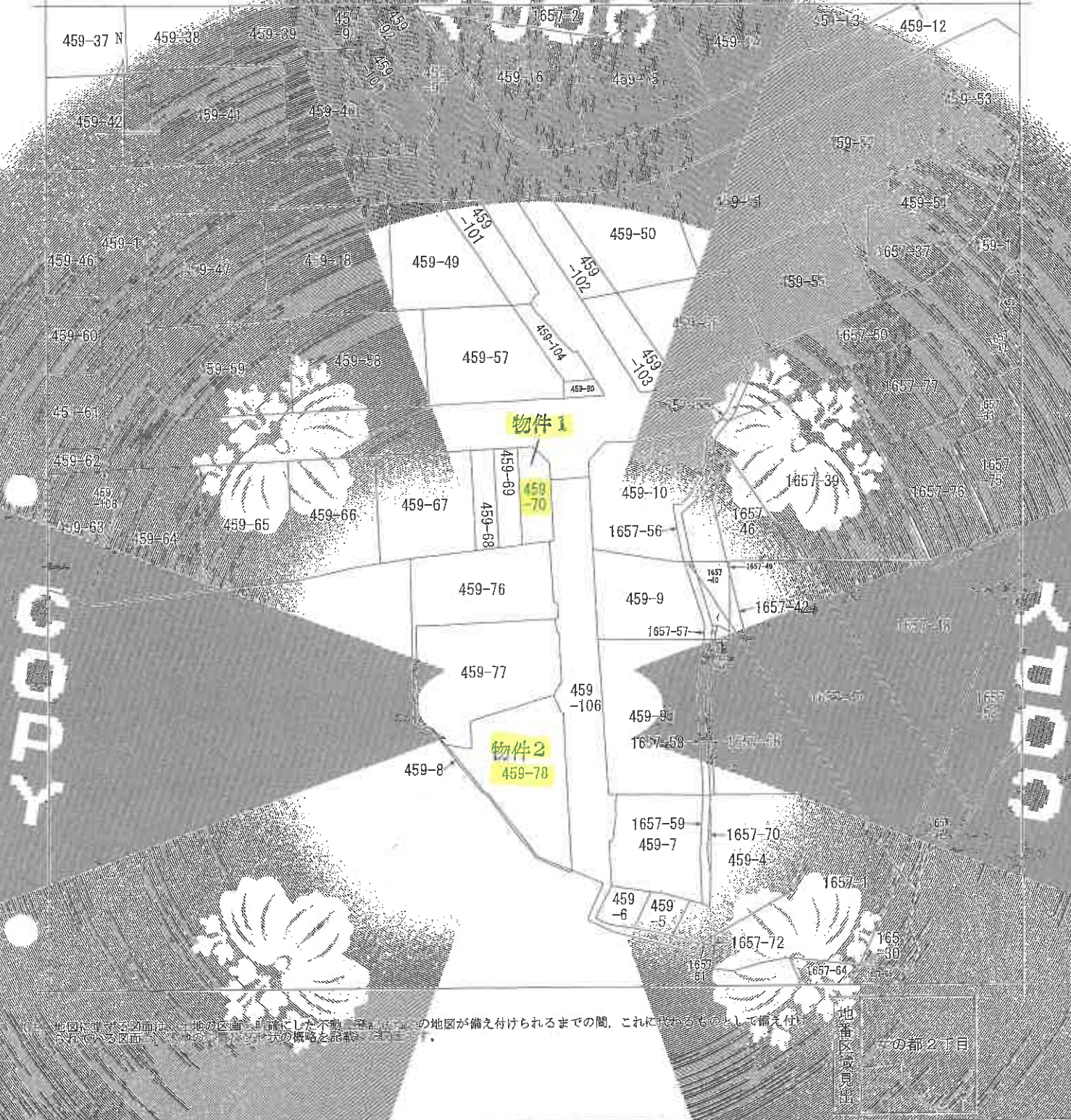
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
07年12月09日 (火) 11:05-11:40	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12月10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12月10日 (水) 17:10-17:45	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12月12日 (金) 09:30-10:30	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12月12日 (金) 11:10-11:20	長崎市役所土木総務課	道路調査
07年12月12日 (金) 18:30-18:50	物件所在地	占有調査
07年12月15日 (月) 12:40-12:46	執行官室	事情聴取(A(債務者兼所有者); 占有関係等について)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和07年12月12日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 B を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 1657-45
ロ 1657-66

ハ 1657-6
ニ 459-72



物件1

物件2

この地図に対する図面は、当地の区画・町並とした不動産の登記簿の地図が備え付けられるまでの間、これに代るものとして備え付けられている図面である。この図面の正確な状態の概略を記載する。ただし、

地番区成目印

市の都2丁目

請求書 番号	175010	請求書 作成日	平成18年8月10日	地番	459番70
出納 品目	175010	請求書 作成日	平成18年8月10日	種類	その他
作成 年月日	平成18年8月10日	請求書 作成日	平成18年8月10日	備考	

これは地図に対する図面を記載し、これを地図を証明した書面である。

A3をA4に縮小

令和7年12月10日
長崎地方裁判所

登記年月日 平成28年08月10日

456360

令和7年12月10日

長崎測量所

平成28年08月10日登記地積測量図

459-69 459-70 459-71

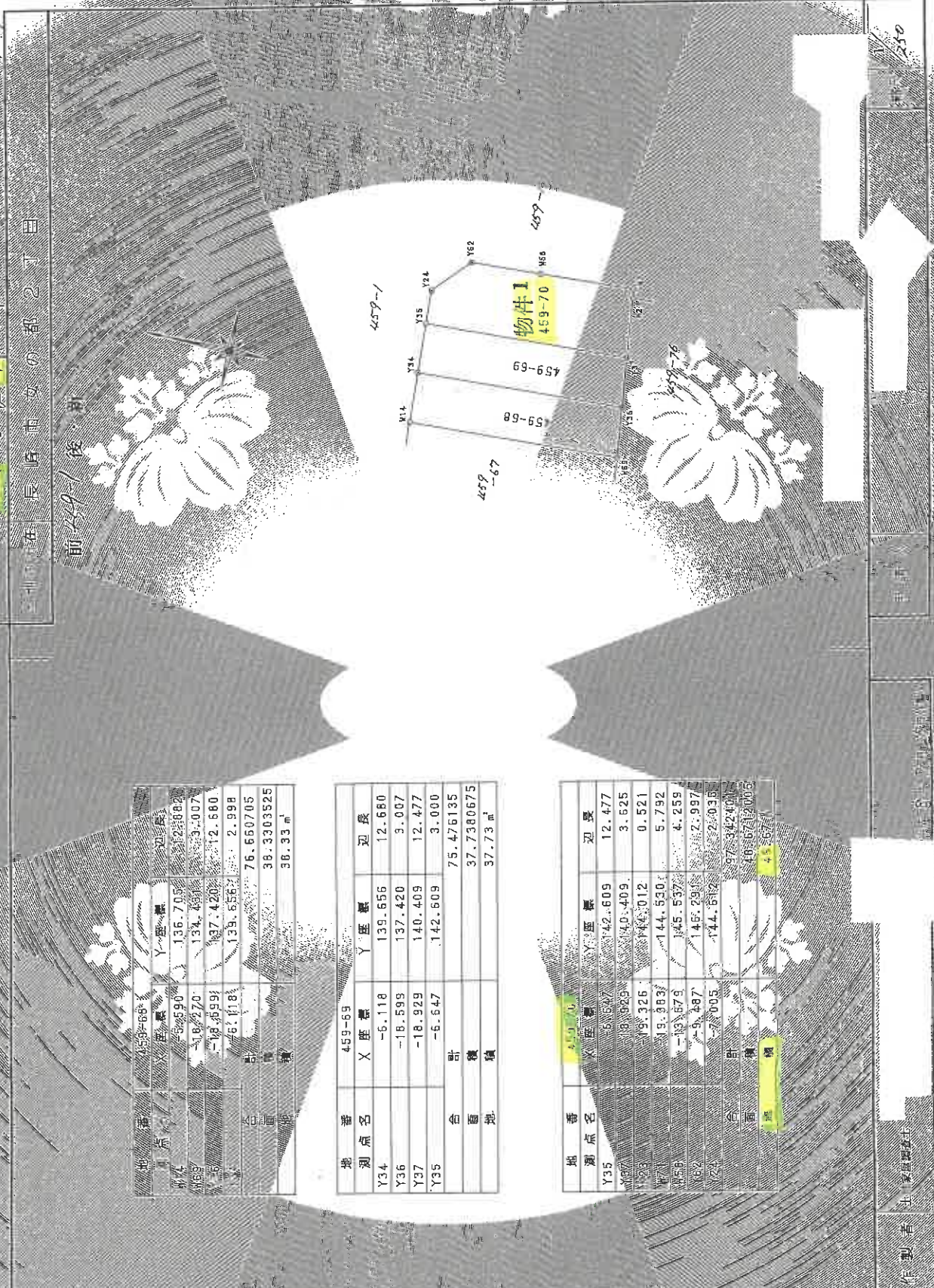
長崎市長府南女の都2丁目

前459-1後割

地番	459-69	X座標	Y座標	辺長
測点		136.705	136.705	12.660
Y34	-6.118	134.488	133.007	3.007
Y36	-18.999	137.420	12.660	
Y37	-6.647	139.656	2.998	
合計				76.660705
面積				38.3303525
積				38.33 m ²

地番	459-69	X座標	Y座標	辺長
測点名				
Y34	-6.118	139.656	12.660	
Y36	-18.999	137.420	3.007	
Y37	-18.929	140.409	12.477	
Y35	-6.647	142.609	3.000	
合計				75.476135
面積				37.7380675
積				37.73 m ²

地番	459-70	X座標	Y座標	辺長
測点名				
Y35	142.609	142.609	12.477	
Y36	140.409	140.409	3.625	
Y37	144.012	144.012	0.521	
Y38	144.530	144.530	5.732	
Y39	145.537	145.537	4.259	
Y24	146.297	146.297	2.997	
合計				97.342415
面積				48.6712006
積				48.67 m ²



作成者 測量士

長崎県土地家屋調査士会

登記年月日 平成30年08月13日

456388

令和7年12月10日

長崎地方地務部

登記官

測量図
土地所有権

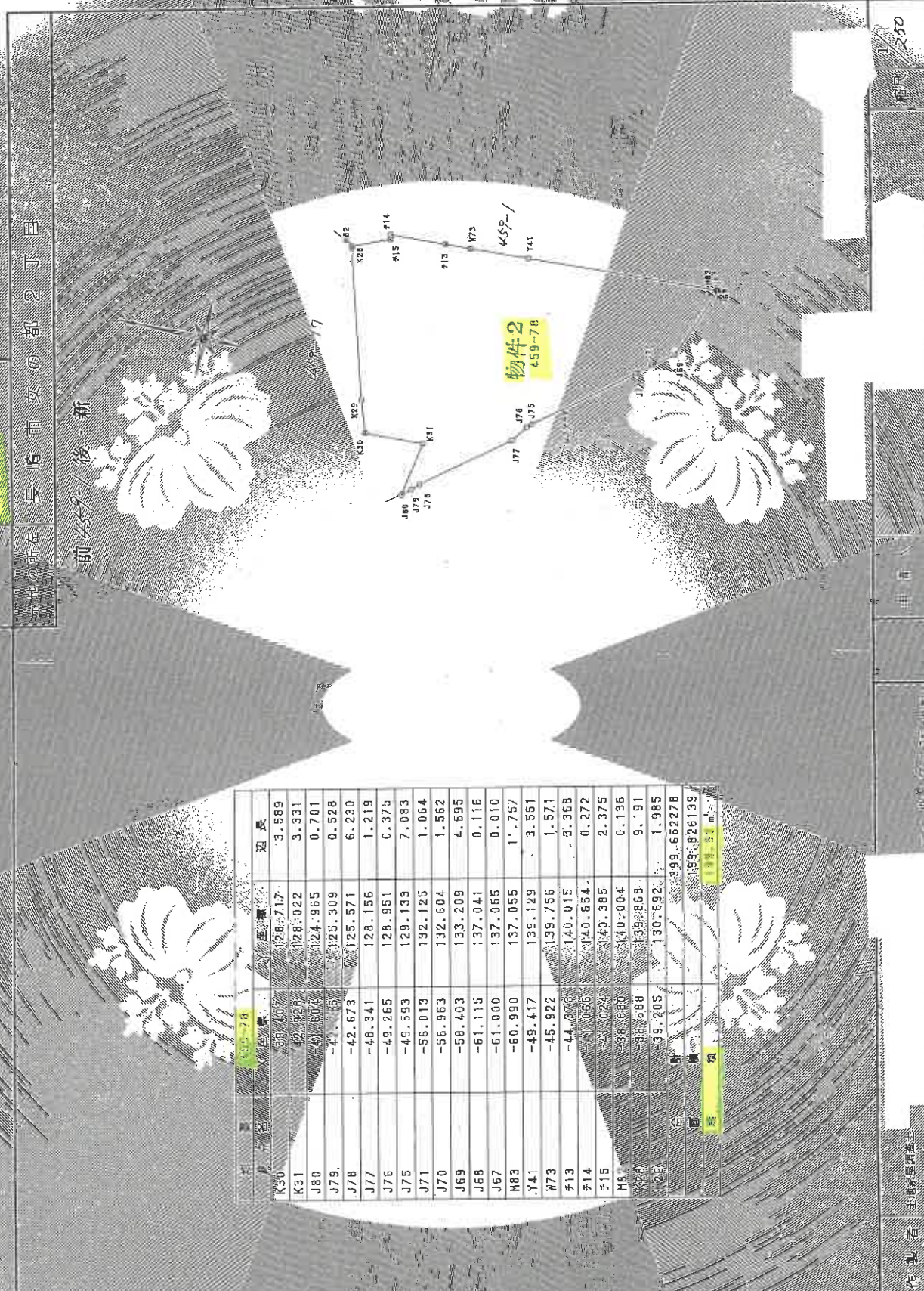
昭和59年8月5日登記

459-78

所在地 長崎県長崎市西の都2丁目

前459-後新

点番	面積	面積	辺長
K30	59.70	128.717	3.589
K31	42.828	128.022	3.331
J80	43.804	124.965	0.701
J79	41.16	125.309	0.528
J78	42.673	125.571	6.230
J77	46.341	128.156	1.219
J76	49.265	128.951	0.375
J75	49.593	129.133	7.083
J71	56.013	132.125	1.064
J70	56.963	132.604	1.562
J69	58.403	133.209	4.595
J68	61.115	137.041	0.116
J67	61.000	137.055	0.010
M83	60.990	137.055	11.757
Y41	49.417	139.129	3.551
W73	45.922	139.756	1.571
F13	44.376	140.015	3.368
F14	44.056	140.654	0.372
F15	44.024	140.385	2.375
M8	38.680	140.004	0.136
M2	38.588	139.866	9.191
計	59.205	130.592	1.985
合		339.55278	
面積		399.826139	
		1.9731	



A3をA4に縮小

作成者 土地所有権

(長崎県土地家屋調査士会)

登記年月日 平成30年12月10日

令和7年12月10日

長崎地方自治体

登記簿

350060

各階平面図

平成30年12月17日登記

建物平面図

459-78

所在地 長崎県佐世市大字白木69番地78

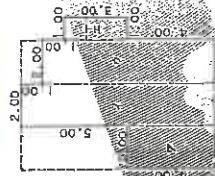


各階平面図

7 9.00 X 6.00 = 54.0000
 4 2.00 X 1.00 = 2.0000

合計 56.0000
 床面積 56.00 ㎡

2 階



床面積

7 3.00 X 2.00 = 6.0000
 7 9.00 X 2.00 = 18.0000
 7 5.00 X 2.00 = 10.0000
 7 5.00 X 1.00 = 5.0000

合計 45.0000
 床面積 45.00 ㎡

製作者

平成30年12月17日登記

459-78

600

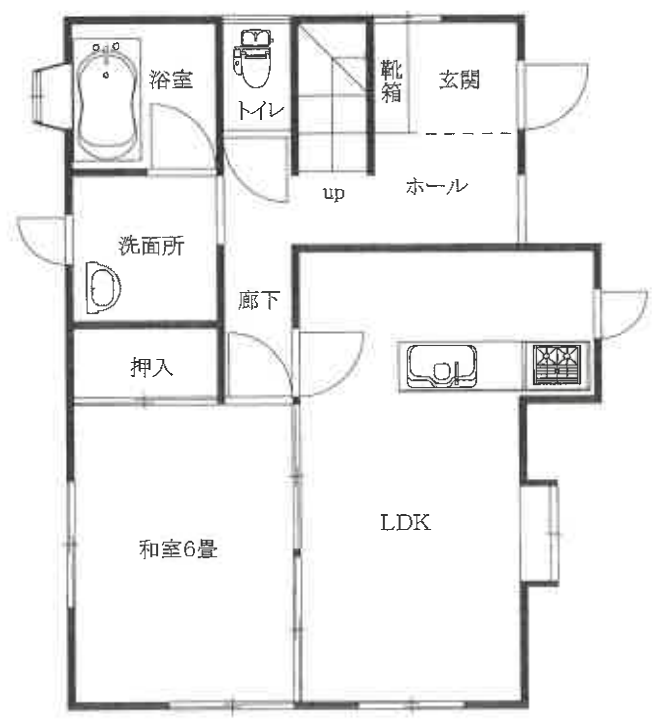
A3をA4に縮小

土地建物位置関係図

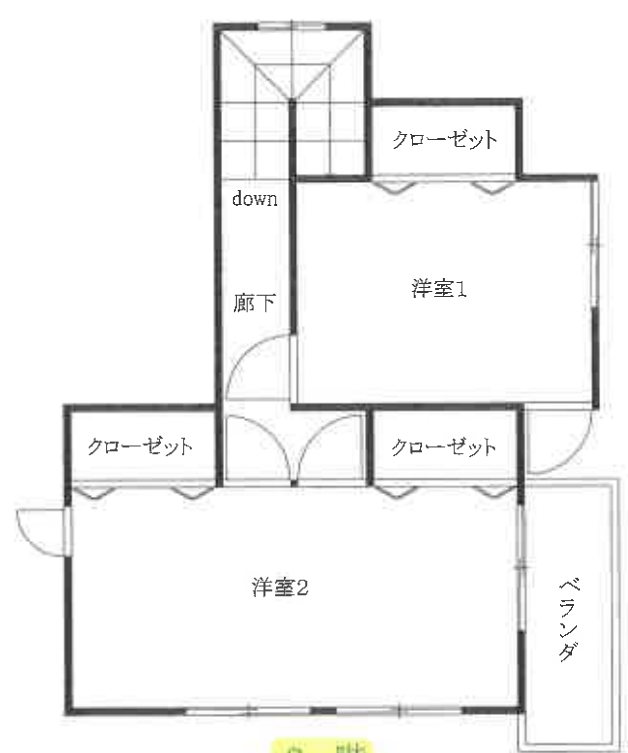


※ この図面は建物等の位置を概略的に表示したものであり、境界等の確定的な位置を保証するものではない。

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(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

市道(女の都
72号線)

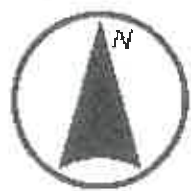
物件1土地
(459-70)

市道(女の都
71号線)

市道(女の都
11号線)

物件3建物

物件2土地
(459-78)



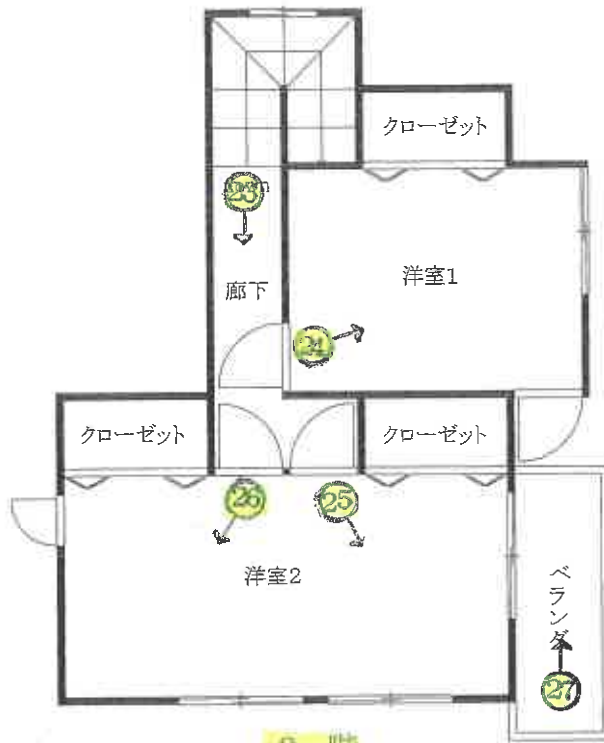
※ この図面は建物等の位置を概略的に表示したものであり、境界等の確定的な位置を保証するものではない。

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(0.5として)をもとに表示している。

①

ソーラーパネル

物件3

物件2



②

市道

物件3

物件2



③

市道

物件2

物件3

市道



④

物件 2



⑤

物件 2

物件 3



⑥

物件 3

物件 2



⑦

物件 3

物件 2

隣地 459-77



⑧

市道

物件 2

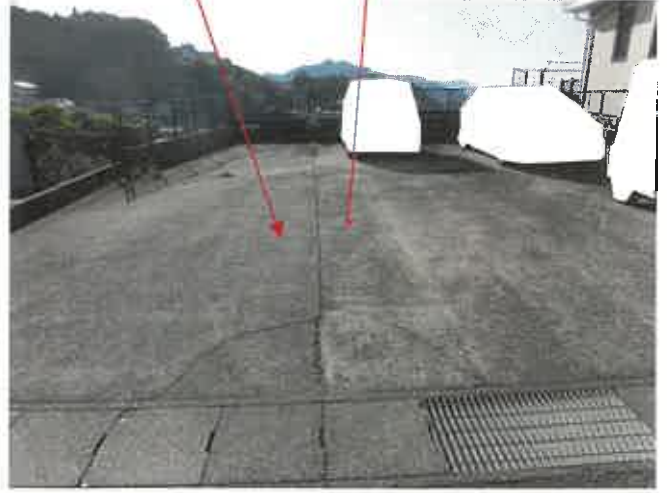
物件 3



⑨

物件 1

隣地 459-69



⑩

市道

物件 1

隣地 459-69



⑪

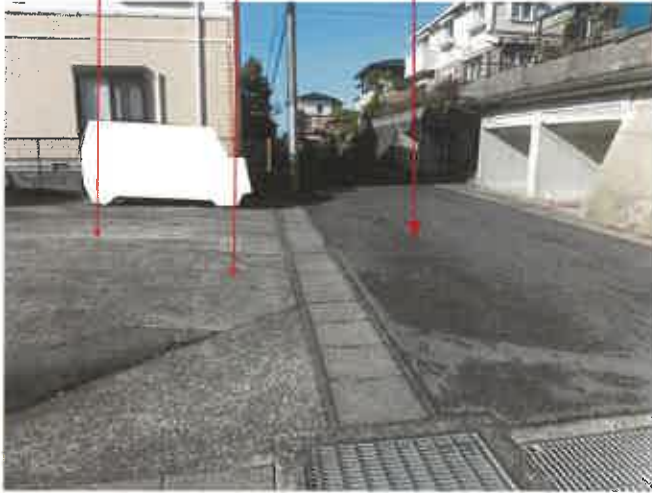
物件 1

隣地 459-69



⑫

隣地 459-69 物件 1 市道



⑬

物件 1 市道



⑭

隣地 459-76 物件 1



⑮

人口地盤の設置状況



⑬

玄関



⑭

ホール



⑮

LDK



⑯

LDK



⑰

和室



⑱

洗面所



②②

浴室



②③

廊下



②④

洋室1



②⑤

洋室2



②⑥

洋室2



②⑦

ベランダ



②8

爬虫類等の飼育ボックス



②9

ソーラーパネルの設置状況



③0

ソーラーパネルの固着状況



令和7年(ケ)第 15号
令和7年12月9日 受理
令和7年12月12日 現地調査
令和7年12月17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1（土地）	金 1,020,000円
物件2、3一括価格	
金 1,970,000円	
内訳価格	
物件2（土地）	金 760,000円
物件3（建物）	金 1,210,000円

- 1 物件2、3一括価格は、物件2、3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2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	所在地 地目 地積	在長崎市女の都二丁目 番459番70 目雑種地 積48 m ²	同左
2	所在地 地目 地積	在長崎市女の都二丁目 番459番78 目宅地 積199.82 m ²	同左
3	所 家屋番 種 構 床面積	在長崎市女の都二丁目459番地78 号459番78 類居宅 造木造スレート葺2階建 積1階56.00 m ² 2階45.00 m ²	同左
番号	特記事項		

第4 目的物件の位置・環境等

1-1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	JR長崎「西浦上」駅の北東方・道路距離約3.5km、最寄バス停「女の都団地」の北東方190m（徒歩約3分）。	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅団地。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	市街化区域
	用途地域	第I種低層住居専用地域
	建ぺい率	50%
	容積率	100%
	防火規制	なし
	その他の規制	居住誘導区域
画地条件	北側の道路に間口約4m奥行約12.5mでほぼ等高に接面するほぼ整形な角地。地勢はほぼ平坦である。	
接面道路の状況	北側で幅員約6mの舗装市道（女の都72号線、建築基準法第42条1項1号道路）に、東側で幅員約5mの舗装市道（女の都71号線、建築基準法第42条1項1号道路）にほぼ等高に接面している。	
土地の利用状況等	駐車場として利用されている。	
供給処理施設	<p>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（特記事項①参照） 下水道 前面道路に本管あり</p> <p>（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。</p>	
特記事項	<p>① 物件1土地が北側及び東側で接面する市道に西部ガス長崎によるガス小売事業の施設管が埋設されている。</p> <p>② 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。</p>	

1-2 土地の概況及び利用状況等（物件2）

位置・交通	J R長崎「西浦上」駅の北東方・道路距離約3.5km、最寄バス停「女の都団地」の北東方140m（徒歩約2分）。
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅団地であるが、物件2土地は階段道路沿いに存する車両通行不能の画地。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 市街化区域 用途地域 第I種低層住居専用地域 建ぺい率 50% 容積率 100% 防火規制 なし その他の規制 居住誘導区域
画地条件	東側の道路に間口約22m最大奥行約15mで0~4m程高く接面する不整形な角地。地勢は建物敷地部分はほぼ平坦であるが、それより南側は6~10m程低い法地になっている。
接面道路の状況	東側で幅員約4mの舗装市道（女の都71号線、建築基準法第42条1項1号道路）に0~4m程高く、南西側で幅約0.3mの溝を介して幅員約4mの舗装市道（女の都11号線、建築基準法第42条1項1号道路）に0~4m程高く接面している。
土地の利用状況等	物件3建物の敷地として利用されている。（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 前面道路に本管あり（特記事項①参照） 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	① 物件2土地が東側及び南西側で接面する市道に西部ガス長崎によるガス小売事業の施設管が埋設され、物件2土地の敷地内にも引込管が埋設されているが、調査時点現在、ガスの供給を取りやめ、オール電化で対応している。 ② 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3）

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8年12月11日新築 経過年数:約29年 経済的残存耐用年数:1年
仕 様	構 造:木造 屋 根:スレート葺等 外 壁:防火サイディング等 内 壁:ビニールクロス貼等 天 井:ビニールクロス貼、化粧合板等 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、オール電化等
床面積(現況)	1階 56.00 m ² 2階 45.00 m ²
現況用途等	現況用途:居宅 間取り:間取図のとおり(3LDK)
品 等	普通程度
保守管理の状態	普通程度であるが、建築後約29年経過しており、経年程度の老朽化は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3建物に設置されたソーラパネル及び蓄電池は、附合の要件を具備しているものと判断し、物件3建物の従物であると思料する。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2（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	44,300	0.687	48	1.0	1,460,000
2	12,700	0.730	199.82	0.9	1,670,000

物件1

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 長崎-42

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 45,200 \text{ 円/㎡} & \times 101/100 & \times 100/101 & \times 100/102 & = 44,300 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇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1%

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{イ 個別格差：} & \text{角地+1\%} & \text{間口狭小}\Delta 15\% & \text{地積過少}\Delta 20\% & & \\ & 101/100 & \times 85/100 & \times 80/100 & = 0.687 & \end{array}$$

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。

物件2

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 長崎(県)-19

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 15,400 \text{ 円/㎡} & \times 99/100 & \times 100/100 & \times 100/120 & = 12,700 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇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：特になし

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{イ 個別格差：} & \text{角地+1\%} & \text{形状}\Delta 15\% & \text{法地あり}\Delta 15\% & & \\ & 101/100 & \times 85/100 & \times 85/100 & = 0.730 & \end{array}$$

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3（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。なお、建物の価格は、物件3建物の従物であると判断したソーラパネルの価格を含めた価格である。

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
3	190,000	101.00	0.06	1,150,000

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

R：残価率 5%

n：経過年数 29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 $\Delta 20\%$ （保守管理の状態及び市場性を考慮した）

$$0.081 \times \frac{\text{観察減価法現価率}}{(1 - 0.2)} = 0.06$$

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	1,460,000	—	—	1,460,000
2	1,670,000	法定地上権	0.35	580,000

イ 土地利用権等割合：物件3の物件2についての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	1,460,000	—		1.0	0.7	1,020,000
2	1,670,000	—580,000		1.0	0.7	760,000
3	1,150,000	+580,000	1.0	1.0	0.7	1,210,000
物件 2、3 一括価格						1,970,000

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

1-1 地価公示価格（長崎—42）

所 在：長崎市女の都4丁目1557番14

価 格：45,200円/㎡

位 置：「道ノ尾」駅まで約3.5km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：198㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：西側4m市道

用途指定等：市街化区域、第1種低層住居専用地域(建蔽率50%、容積率100%)

地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域

1-2 地価調査価格（長崎(県)—19）

所 在：長崎市赤迫1丁目142番

価 格：15,400円/㎡

位 置：「西浦上」駅まで約750m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：144㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：北側3m私道、背面道

用途指定等：市街化区域、第1種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)

準防火地域

地 域 の 概 要：傾斜地に一般住宅、アパートが建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産評価額（令和7年度）

物件1 1,248,000円

物件2 1,578,578円

物件3 1,740,825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)

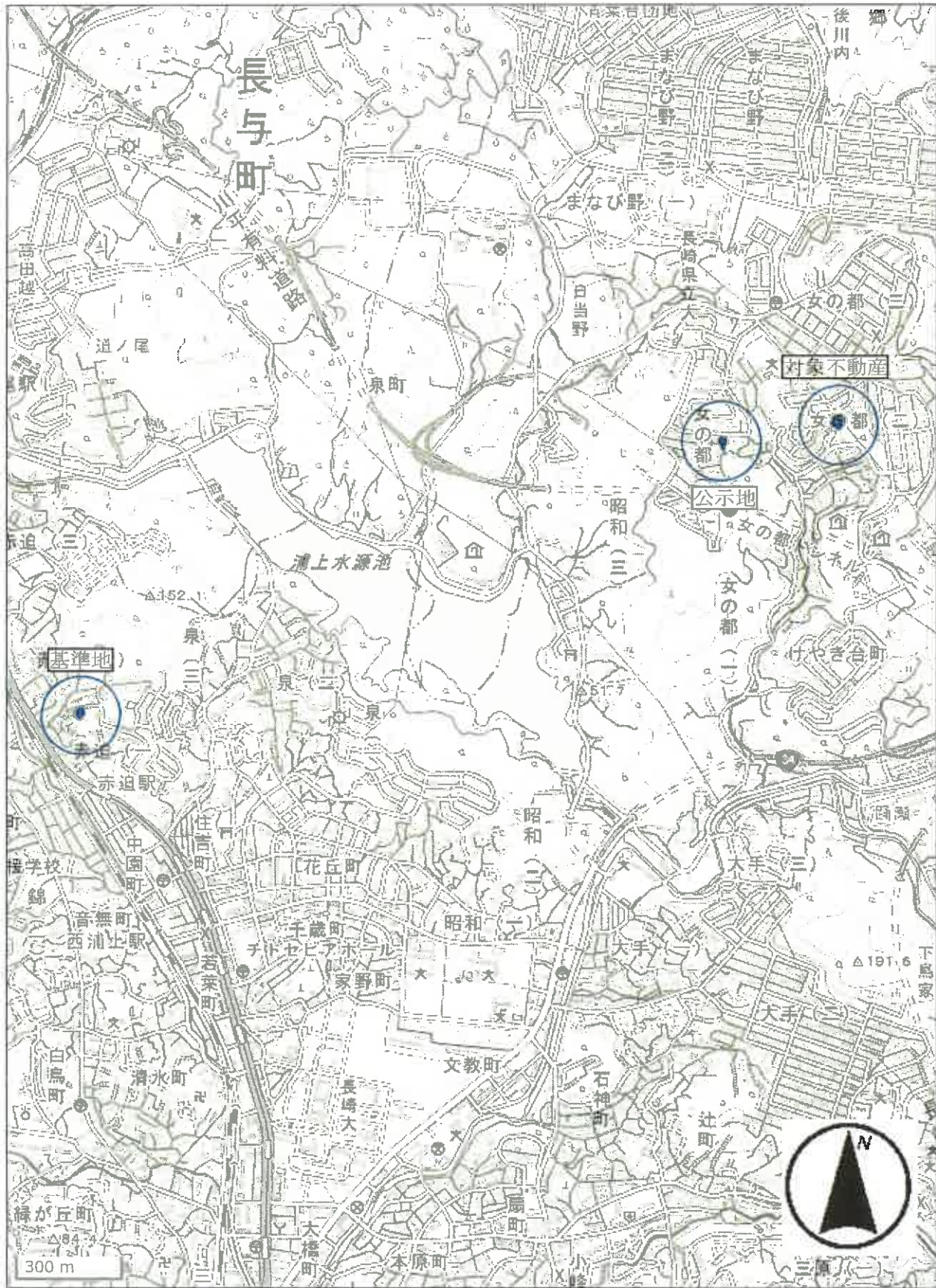
5 土地建物位置関係図

6 建物図面・各階平面図写し(縮小実施)

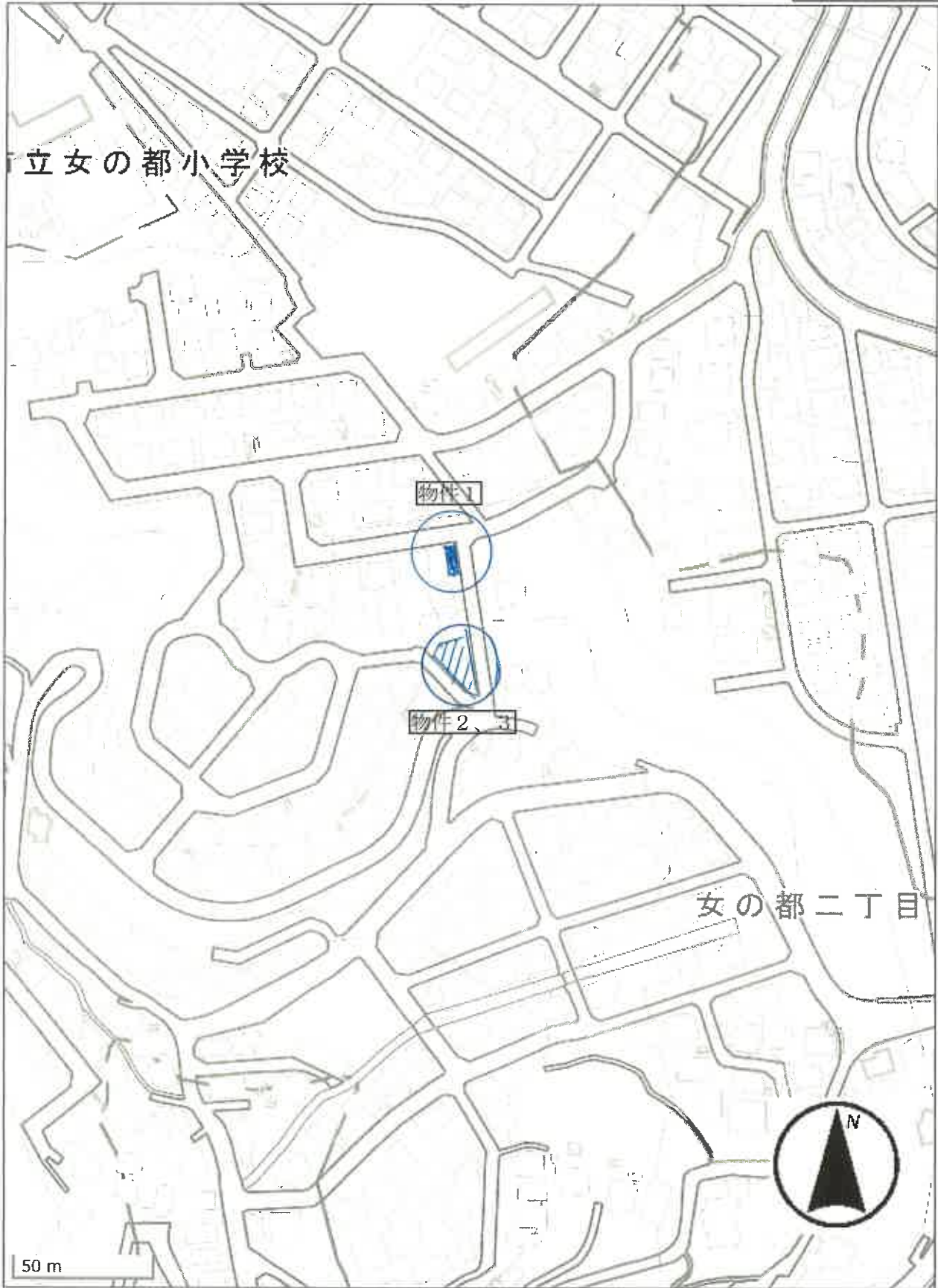
7 間取図

以上

位置図

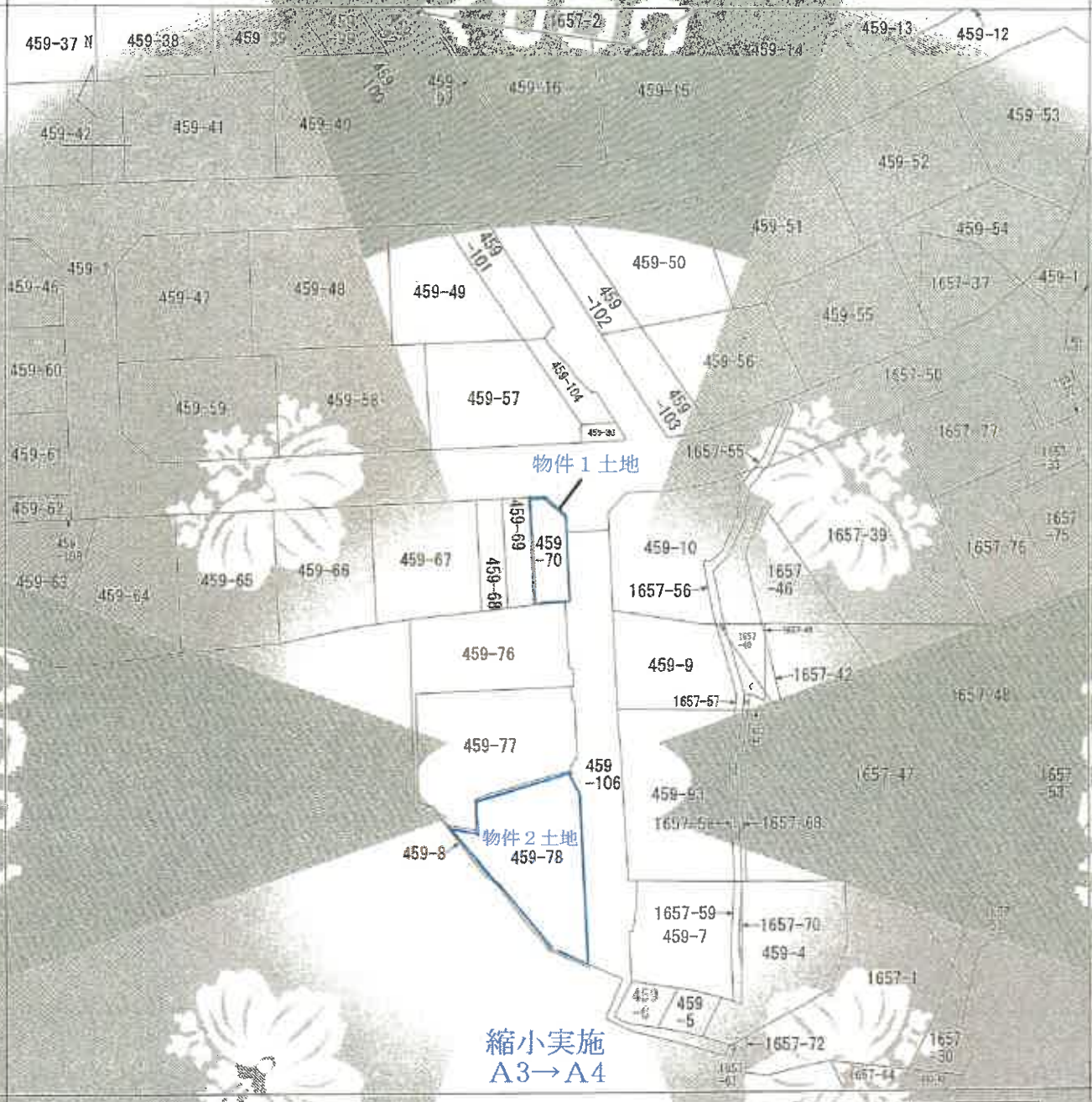


見取図



公図写し

イ 1657-45 A 1657-67
 B 1657-66 C 459-72



（注）この図写集の図面は、土地の区画を明確にするために調査員が作成した地図が繰り付けられるまでの間、これに代わるものとして購入件
 られたり、変更されたりする場合があります。

地番
 459番70
 女の都2丁目

請求書 番号	所在	長崎市女の都2丁目	地番	459番70
縮尺 1/500	精度 区分	座標系 番号及び 記号	用途 地区、準用途区分	短期 貸付
作成 年月日	平成28年8月11日	備 注 事項	制 定 日	

これは地図に準ずる図面に記録され、この図面を写したものである。

令和7年12月10日
 長崎地方法務局

請求番号：3-1
 (1/1)

公用

456380

起抄年 17日登記地積測量図

地番 459-56-59-70-70-4/1 所在図

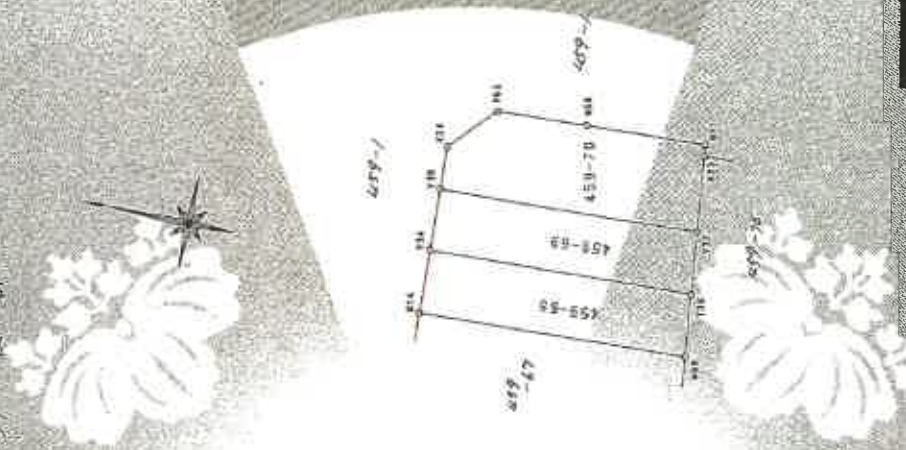
土地の所在 長崎市長の都之丁目

測量9-1後・新

地番	459-56		Y座標		辺長
測点名	X座標	Y座標	X座標	Y座標	
Y34	52,390	136,709	52,390	136,709	12.680
Y63	-18,270	134,491	-18,270	134,491	3.007
Y37	14,590	137,426	14,590	137,426	12.680
Y36	16,118	139,656	16,118	139,656	2.998
合計					76.660705
面積					38.3303525
単位					38.33 m ²

地番	459-69		Y座標		辺長
測点名	X座標	Y座標	X座標	Y座標	
Y34	-6,118	139,656	-6,118	139,656	12.680
Y36	-18,509	137,426	-18,509	137,426	3.007
Y37	-18,928	140,409	-18,928	140,409	12.477
Y36	-6,647	142,609	-6,647	142,609	3.000
合計					75.476135
面積					37.7380672
単位					37.73 m ²

地番	459-70		Y座標		辺長
測点名	X座標	Y座標	X座標	Y座標	
Y35	6,647	142,609	6,647	142,609	12.477
Y37	-18,928	140,409	-18,928	140,409	3.625
Y23	19,326	144,012	19,326	144,012	0.521
Y31	18,983	144,530	18,983	144,530	5.792
Y38	13,678	145,537	13,678	145,537	4.259
Y61	6,487	146,291	6,487	146,291	2.992
Y24	-1,005	144,507	-1,005	144,507	2.935
合計					57.322400
面積					46.6712006
単位					46.67 m ²



縮小実施 A3→A4

作成者 一城建設株式会社

年 月 日 平成28年08月15日

測尺 1/500

この図面に記載された内容は登記簿記載の図面と一致するものと見做すこととし、測量士事務所は、測量士としての責任を負うものと見做すこととする。

平成28年12月10日

長崎測量士事務所

登記簿

456388

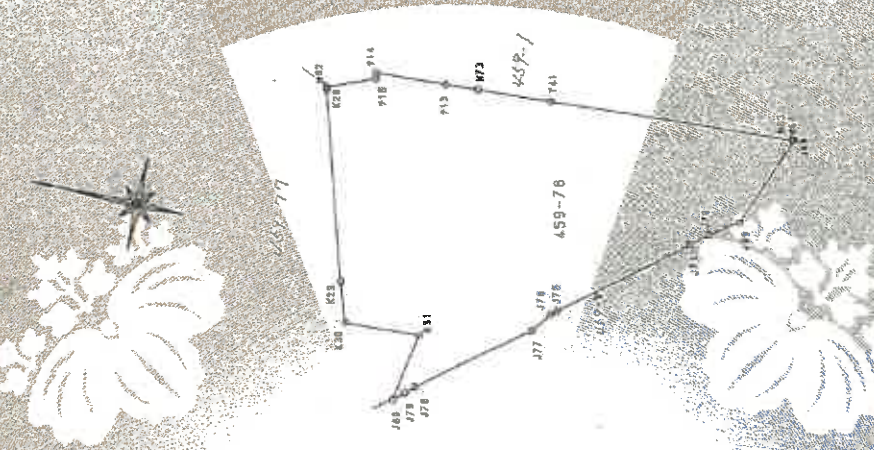
令和7年12月10日
長崎地籍事務所

昭和三十九年12月18日登記
地積測量図
459-78

長崎市中女の都の都の町

前459-78後新

地番	X	Y	面積	辺長
K30	44.40	128.717	3.589	
K31	44.328	128.022	3.331	
J80	41.04	124.968	0.701	
J79	-42.271	125.309	0.528	
J78	-42.673	125.571	6.230	
J77	-48.341	128.156	1.219	
J76	-49.265	128.951	0.375	
J75	-49.593	129.133	7.083	
J71	-56.013	132.125	1.064	
J70	-56.963	132.604	1.562	
J69	-58.403	133.209	4.695	
J68	-61.115	137.041	0.115	
J67	-61.000	137.055	0.010	
M3	-60.990	137.055	11.757	
Y41	-49.417	139.129	3.551	
M73	-45.922	139.756	1.571	
Y13	-44.373	140.015	3.368	
Y14	11.021	140.654	0.272	
Y15	11.021	140.305	2.375	
M7	30.680	140.004	0.136	
K28	19.688	139.968	9.191	
K29	-19.205	130.692	1.985	
合計		399.652278		
面積		199.82		



縮小実施
A3→A4

縮尺 1/250

申請

長崎地籍事務所

456388

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。

平成30年12月10日登記

家屋番号 458-78

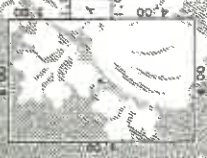
住所 長崎県長崎市西本町4丁目9番地78

建物平面図

各階平面図

350060

1 階



床面積表

7	9.00	X	6.00	=	54.0000
1	2.00	X	1.00	=	2.0000
合計					56.0000
床面積					56.00 ㎡

2 階



床面積表

7	4.00	X	2.00	=	8.0000
1	9.00	X	2.00	=	18.0000
2	4.00	X	2.00	=	8.0000
1	3.00	X	1.00	=	3.0000
合計					45.0000
床面積					45.00 ㎡

縮小実施
A3→A4

これは図面に記載された内容と必ずしも一致しない場合があります。長崎県地方自治体より提供された図面を参照してください。

令和7年12月10日

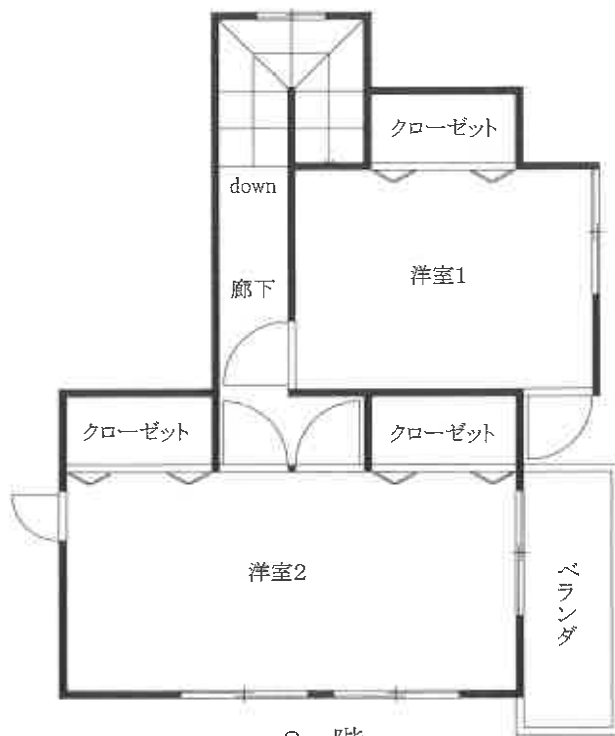
長崎県地方自治体

請求番号：3-4

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(0.5として)をもとに表示している。