

注 意

※ 本件ファイルには、**物件2, 3**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1の記載がありますが、

物件1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 長崎地方裁判所検察審査会会議室
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

- 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

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2, 3】

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2, 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 3】

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

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 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 |

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 |

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	長崎市女の都二丁目13番29号														
土地	物件 2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり(縮尺数量1/500) <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/> 不動産登記法14条地区のとおり														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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 3														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)。 <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>			{	種類：		構造：		床面積：						
{	種類：														
	構造：														
	床面積：														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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
<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。

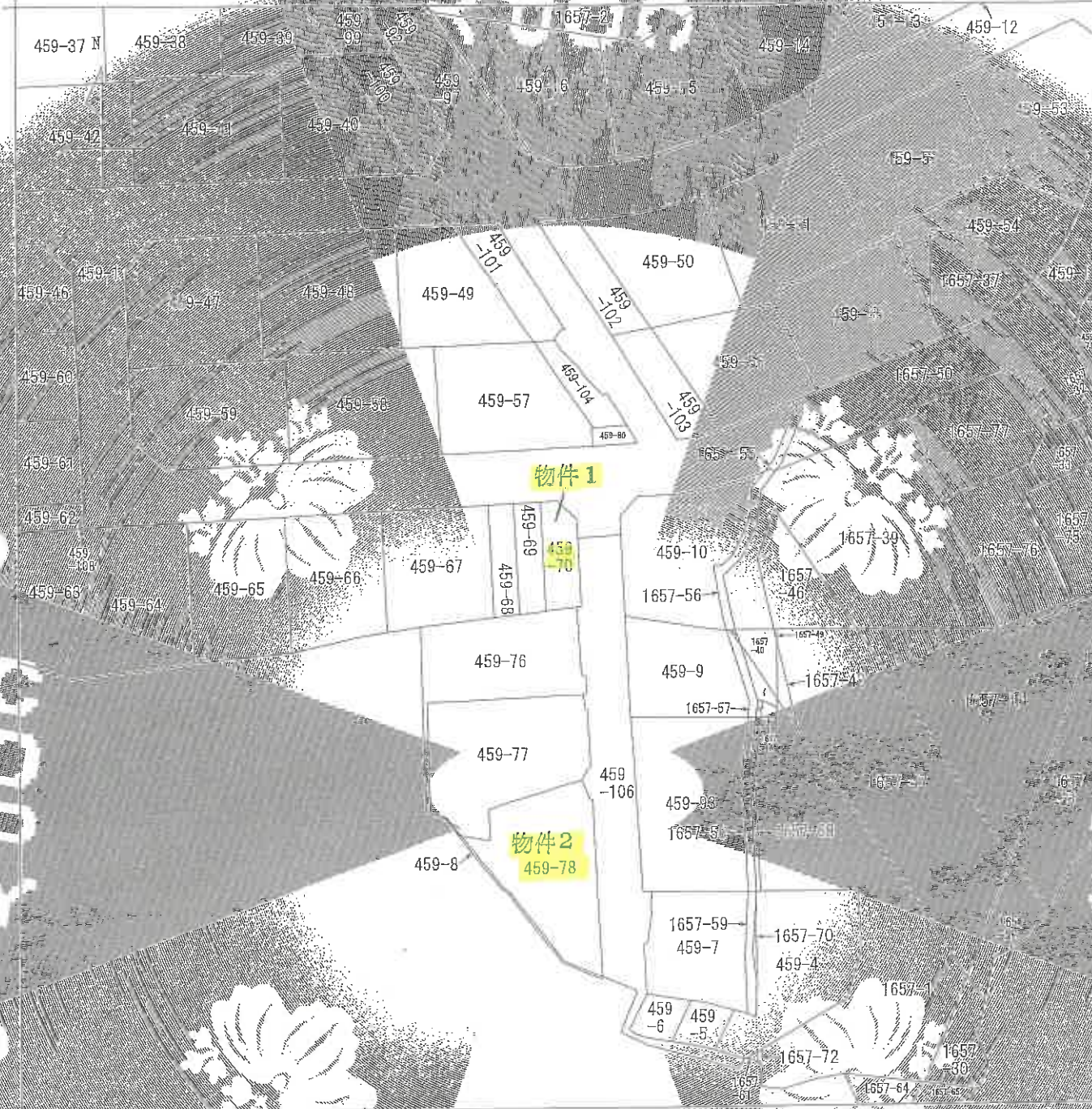
(2) 物件3建物に設置されたソーラーシステムは、写真のとおり、物件3建物に付着し、かつ、分離復旧させる場合は高額な費用を要する等の、いわゆる附合の要件を具備するため、物件3建物の従物であると思料する。

(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 を立ち会わせ、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

1657-45 1657-87
1657-66 459-72



物件1

物件2
459-78

本図は地籍図面から土地の区画を明確とした不動産登記簿上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る。この図面は土地の位置、形状、面積を記載している。

地籍区画官印

女の都2丁目

請求 番号	所在 長崎市の都2丁目	地番 459番70
縮尺 1/500	地籍 区分	分類 市区に準ずる図面
作成 年月日	平成8年8月1日	種類 その他

これは地図に準ずる図面を記載したもので、図面を印刷した書面である。

A3をA4に縮小

令和7年12月10日
長崎地方法務局

請求番号：3-1
(1/1)

登記

7

公用

登記年月日 令和7年12月10日

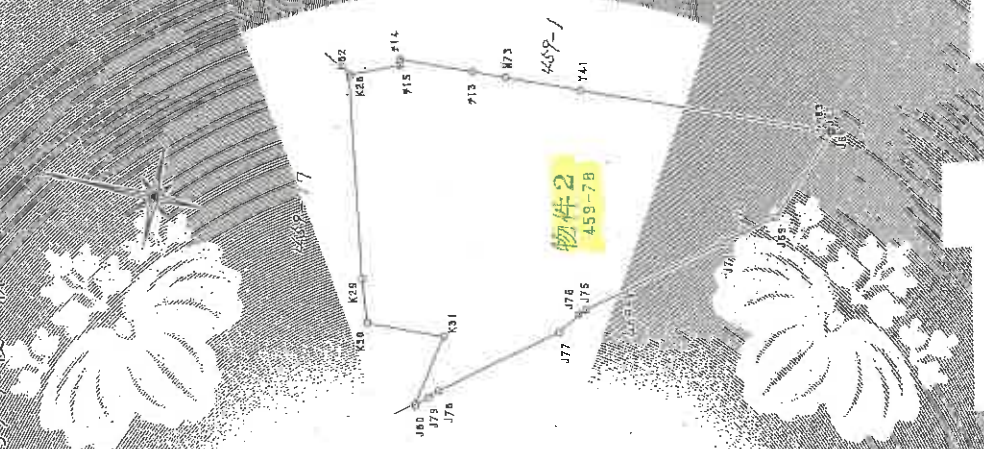
4503333

昭和59年10月15日登記

地積測量図

所在地 長崎県南島の都2丁目

前459-1/後・新



測量点	距離	面積	辺長
K30	3.589	128.717	3.589
K31	3.331	128.022	3.331
J80	0.701	324.955	0.701
J79	0.528	135.309	0.528
J78	6.230	125.571	6.230
J77	1.219	128.156	1.219
J76	0.375	128.951	0.375
J75	7.083	129.133	7.083
J71	1.054	132.125	1.054
J70	1.562	132.604	1.562
J69	4.695	133.209	4.695
J68	0.115	137.041	0.115
J67	0.010	137.055	0.010
M83	11.757	137.055	11.757
Y41	3.551	139.129	3.551
M73	1.571	139.756	1.571
P14	3.368	140.015	3.368
P15	0.272	140.654	0.272
M82	2.975	140.385	2.975
M84	0.136	140.004	0.136
M85	9.191	139.868	9.191
M86	1.985	130.692	1.985
M87	399.62278		399.62278
M88	139.826139		139.826139
M89	13.343		13.343

作成者 国土院測量士

(長崎県土地家屋調査士会)

A3をA4に縮小

これは図面に記載されたものとは異なる場合があります
令和7年12月10日
長崎地方法務局

登記年月日 平成30年12月10日

350060

各階平面図

2階

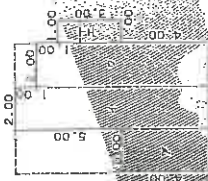


根拠

7 9.00 X 6.0000 = 54.0000
 1 2.00 X 1.0000 = 2.0000

合計 56.0000
 床面積 56.00 m²

2階

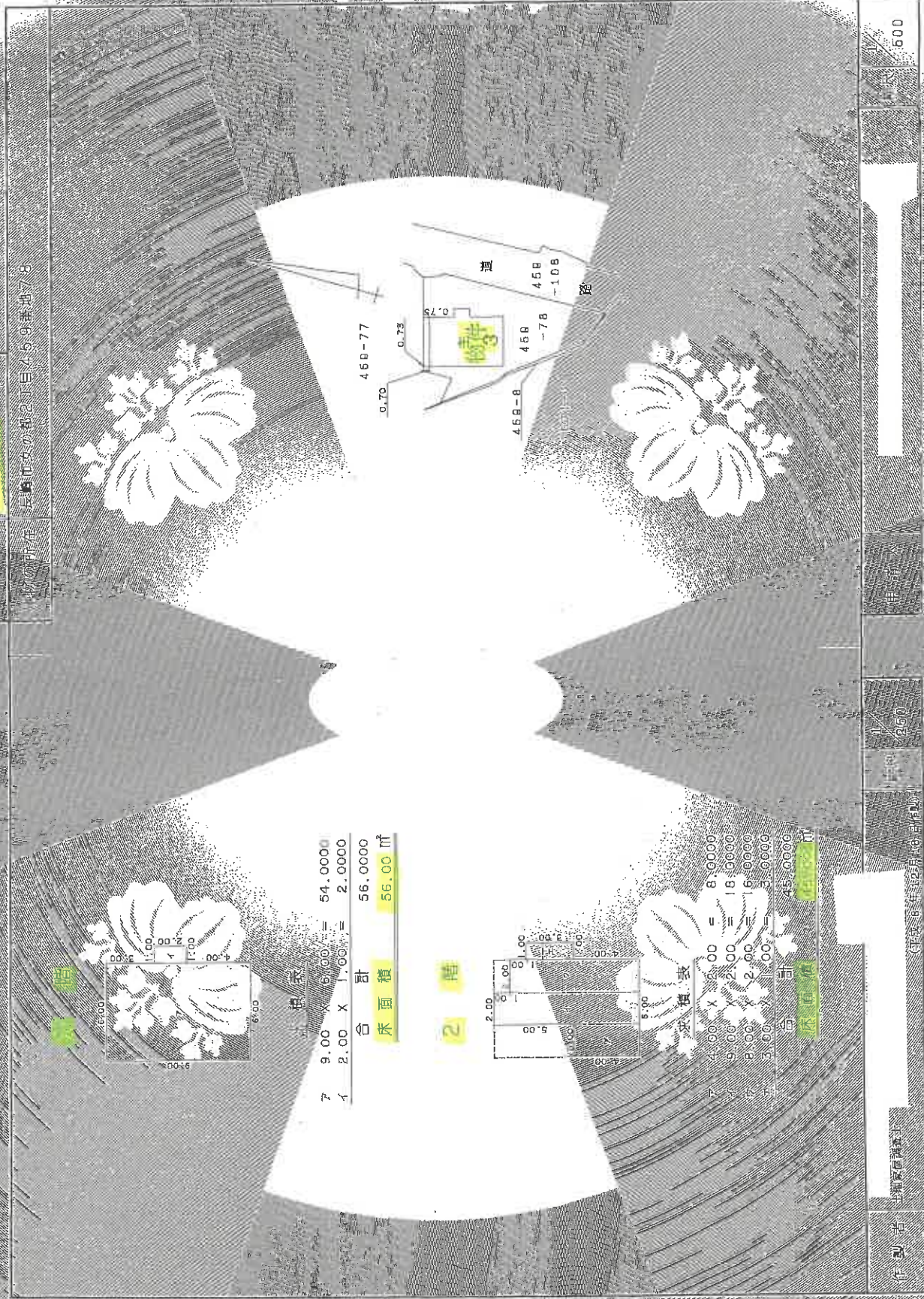


床面積

7 9.00 X 2.0000 = 18.0000
 1 2.00 X 1.0000 = 2.0000
 合計 20.0000
 床面積 20.00 m²

建物平面図

459-78
長崎市女の都2丁目459番地78



A3をA4に縮小

作成者 建築事務所

平成30年12月10日

長崎県土地家屋調査士会館

土地建物位置関係図

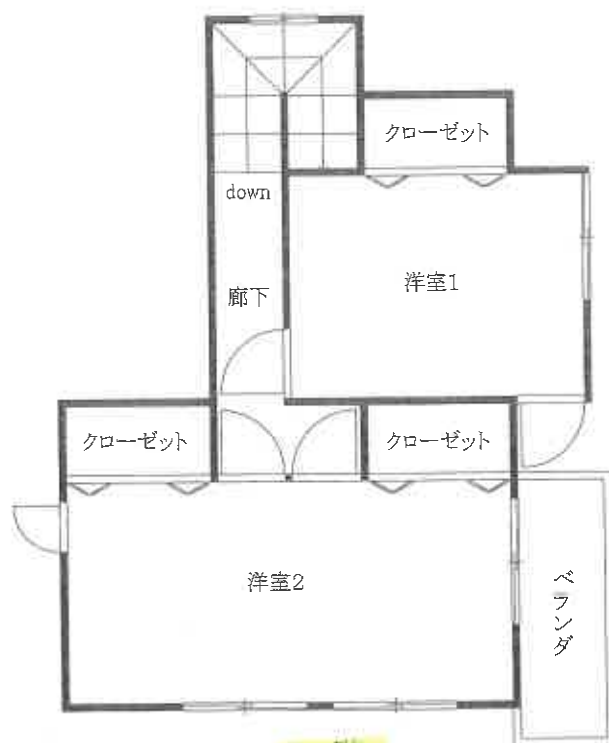


※ この図面は建物等の位置を概略的に表示したものであり、境界等の確定的な位置を保証するものではない。

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

459-58

459-57

← 写真撮影位置方向

市道(女の都
72号線)

9

10

12

39

459-67

459-68

459-69

物件1土地
(459-70)

459-10

11

14

13

459-76

459-9

459-77

市道(女の都
71号線)

459-93

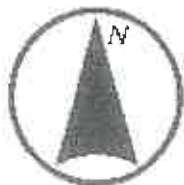
市道(女の都
11号線)

物件3建物

7

5

1



溝

2

6

物件2土地
(459-78)

4

15

459-7

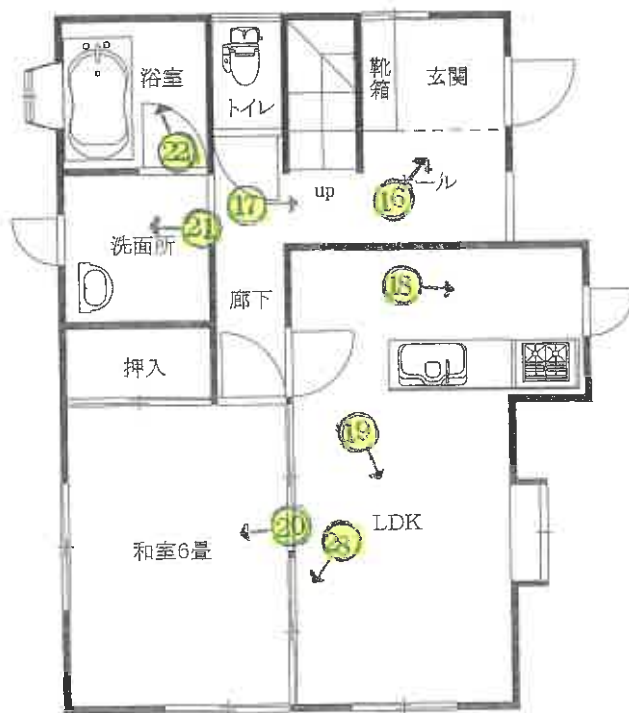
※ この図面は建物等の位置を概略的に表示したものであり、境界等の確定的な位置を保証するものではない。

30

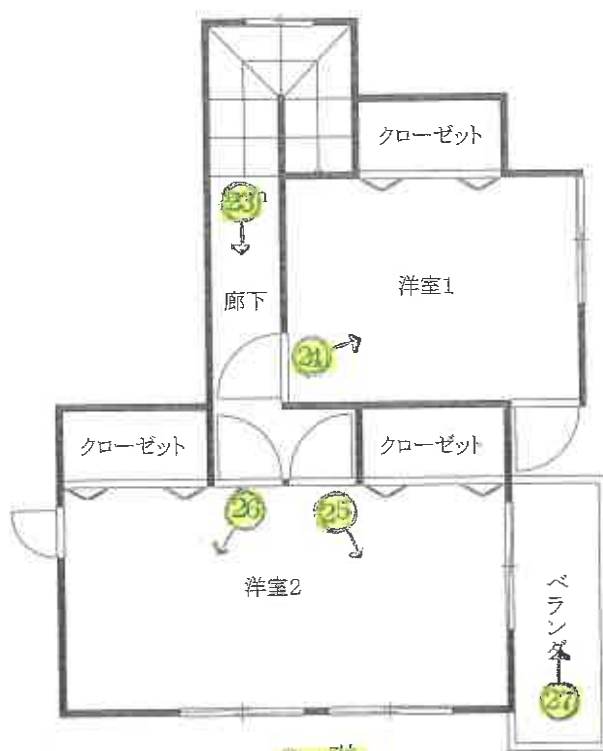
3

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



②



③



④



⑤



⑥



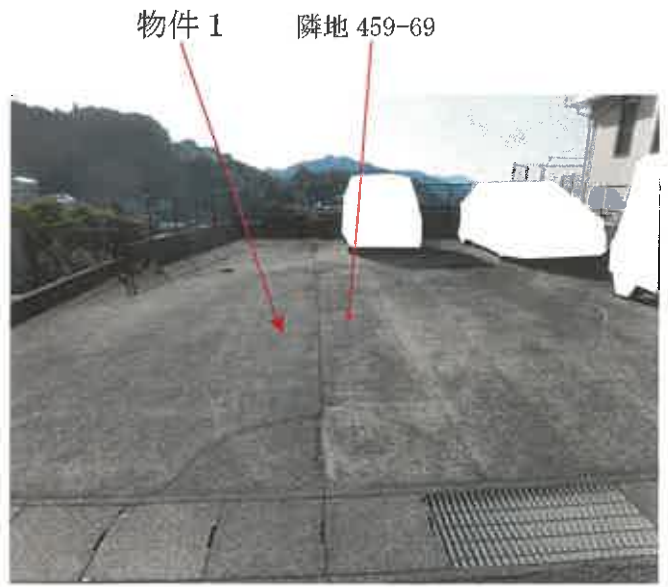
⑦



⑧



⑨



⑩

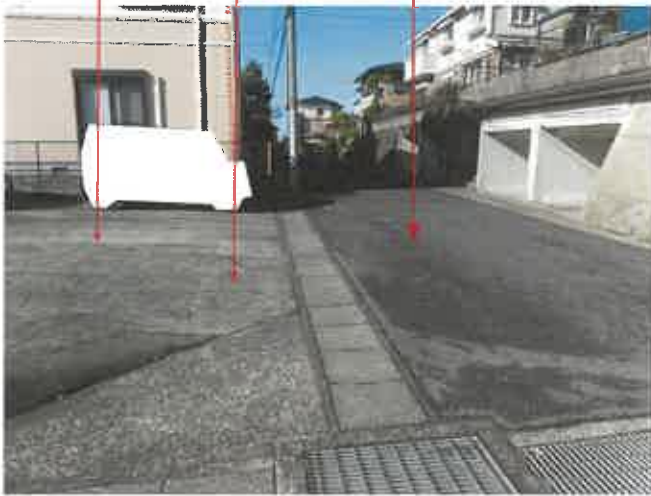


⑪



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



⑩

玄関



⑪

ホール



⑫

LDK



⑬

LDK



⑭

和室



⑮

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き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	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	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 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I種低層住居専用地域 50% 100% なし 居住誘導区域
画地条件	北側の道路に間口約4m奥行き約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	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面地。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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) 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）

観察減価法現価率

$$0.081 \times (1 - 0.2) = 0.06$$

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)

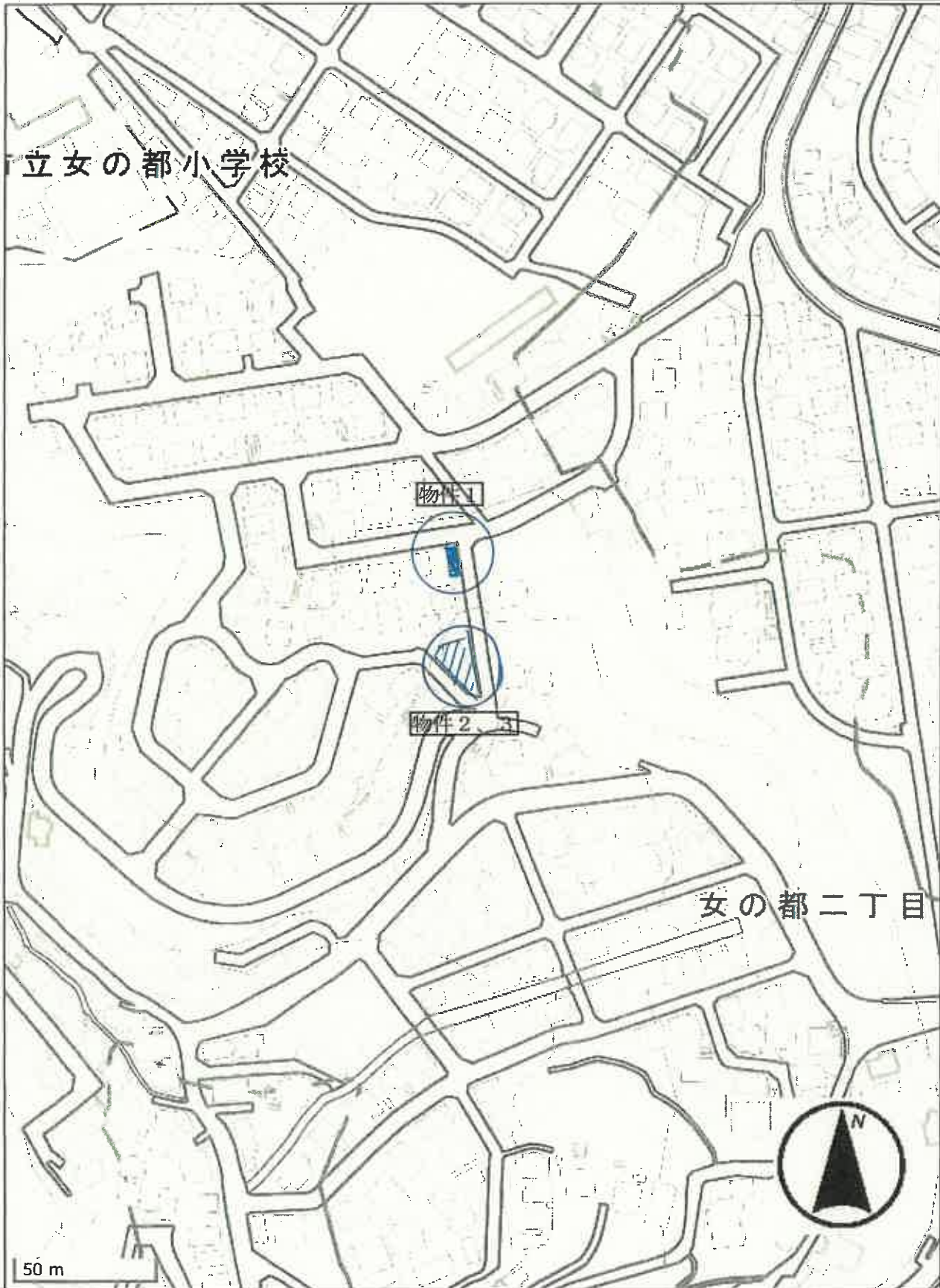
7 間取図

以上

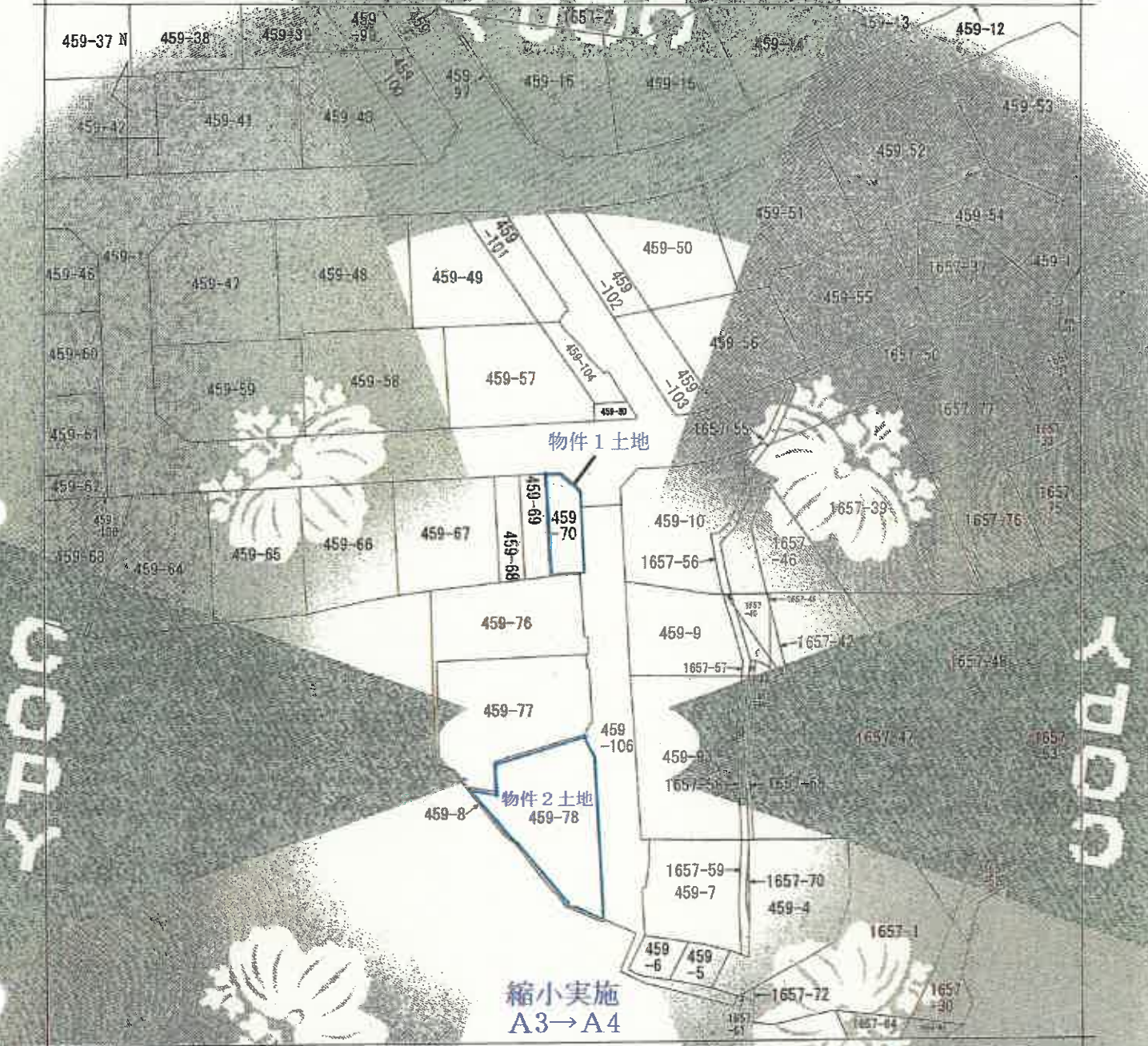
位置図



見取図



1 1657-45 A 1657-67
 2 1657-66 B 459-72



この図に示す図面は、土地の位置と境界を示すために作成されたもので、図面が揃え付けられるまでの間、これに代わるものとして購入した土地の位置と境界を示すために作成された図面です。

地番 459番70

女の都2丁目

地番	459番70	
所在地	長崎県女の都2丁目	
出図縮尺	1/500	種別
作成年月日	平成30年8月11日	その他
備考	縮小実施 A3→A4	

これは地図に準ずる図面（記録簿に記載の内容を証明した書面）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

登記年月日 平成28年11月17日

456360

平成28年11月17日登記地籍測量図

159-70-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100

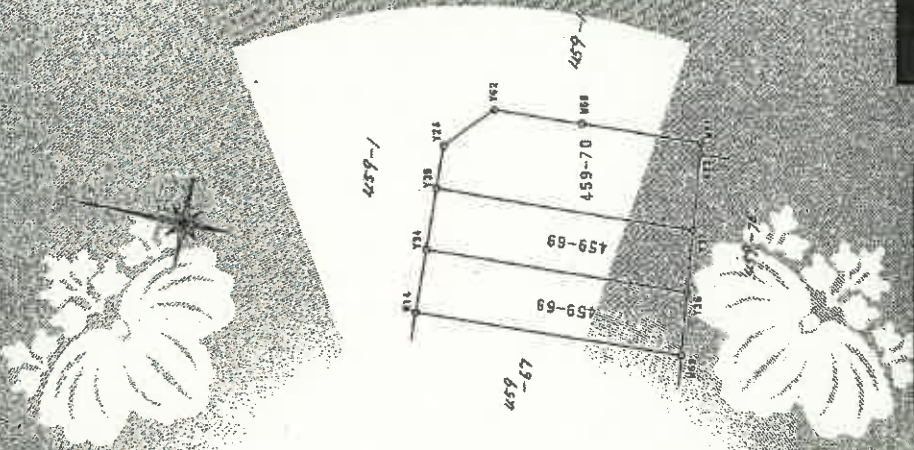
長崎市役所跡地工区

前459-1後新

測点名	X座標	Y座標	長さ
Y34	-5.597	136.705	12.680
Y35	-18.270	137.421	3.007
Y36	14.599	147.420	12.680
Y37	11.110	137.656	2.998
合計			76.660705
面積			38.2303525
地積			38.33 m ²

測点名	X座標	Y座標	長さ
Y34	-6.118	139.656	12.680
Y35	-18.599	137.420	3.007
Y37	-18.929	140.409	12.477
Y36	-6.647	142.609	3.000
合計			75.476135
面積			37.7388675
地積			37.73 m ²

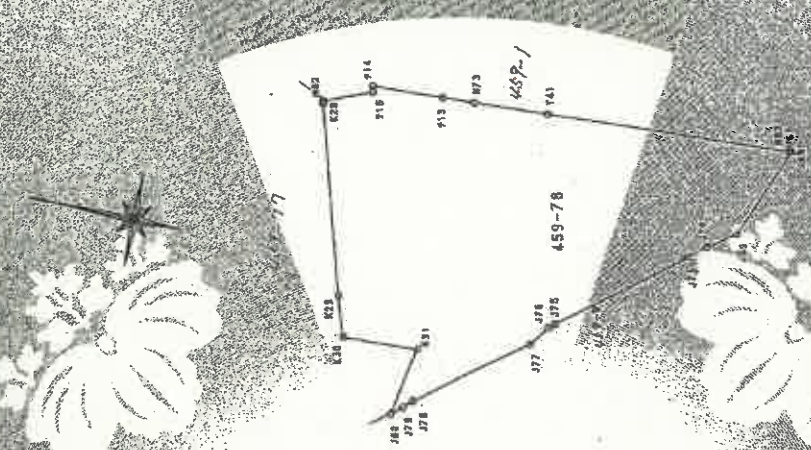
測点名	X座標	Y座標	長さ
Y35	1.547	142.609	12.477
Y36	18.929	140.409	3.625
Y37	15.326	142.012	0.521
Y34	19.181	144.530	5.792
合計			44.259
面積			22.937
地積			23.03



縮小実施 A3→A4

前、後、新

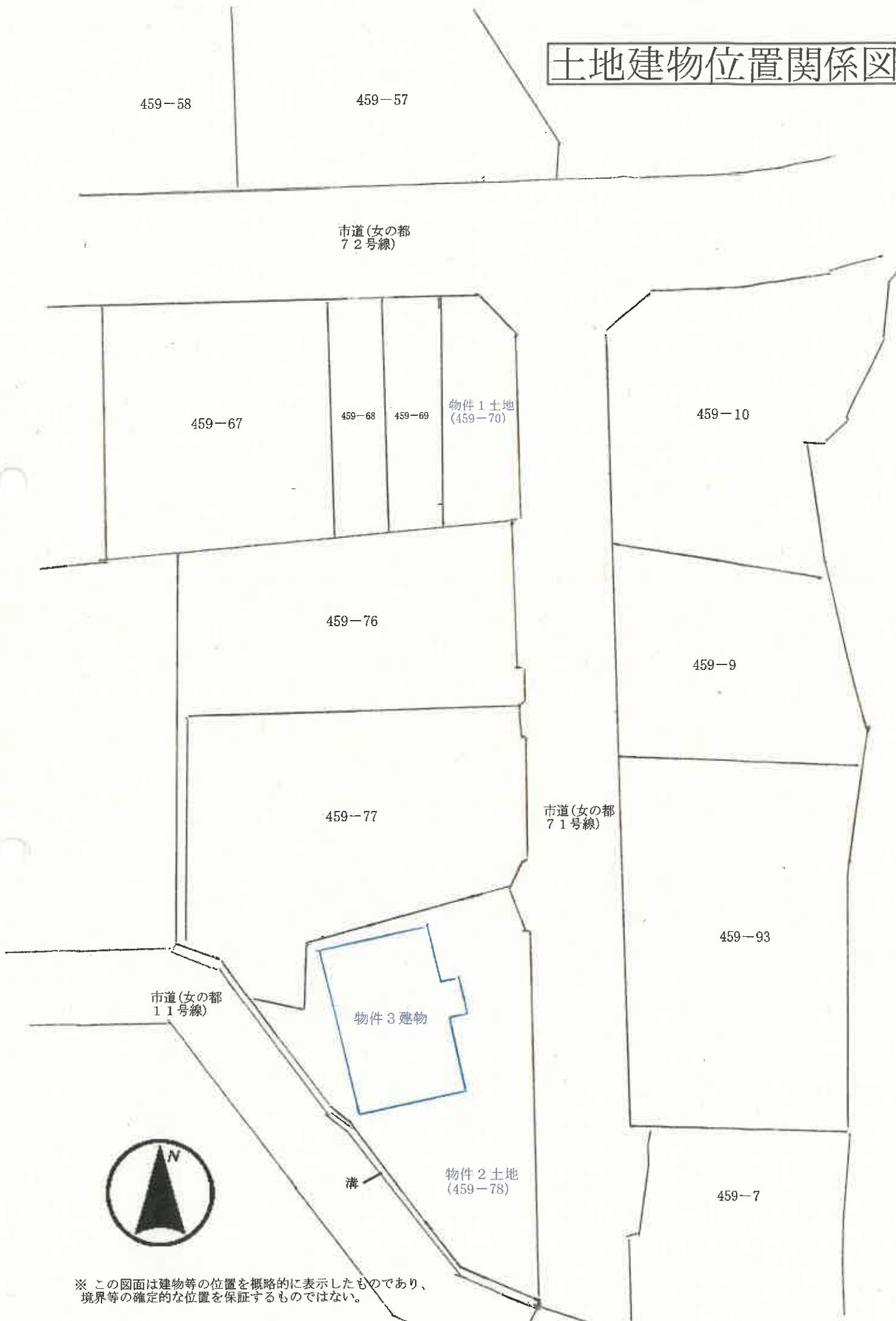
地番	面積	容積率	容積	容積率	容積
K30	14.10	28.717	3.589		
K31	41.928	128.022	3.331		
J80	111.6	124.965	0.701		
J79	127.15	125.309	0.528		
J78	42.673	125.571	6.230		
J77	48.341	128.156	1.219		
J76	49.265	128.951	0.375		
J75	49.593	129.133	7.083		
J71	56.013	132.125	1.064		
J70	56.963	132.604	1.562		
J69	58.403	133.209	4.695		
J68	61.115	137.041	0.116		
J67	61.000	137.055	0.610		
H83	60.990	137.055	11.757		
Y41	49.417	139.129	3.561		
H73	45.922	139.756	1.571		
F13	41.171	140.015	3.368		
F14	41.171	140.015	0.272		
F15	41.171	140.015	2.375		
H71	38.330	140.004	0.136		
K21	11.688	139.858	9.191		
K23	18.205	139.692	1.985		
計			399.652276		
計			1397.826139		
計			199.62		



縮小実施
 A3→A4

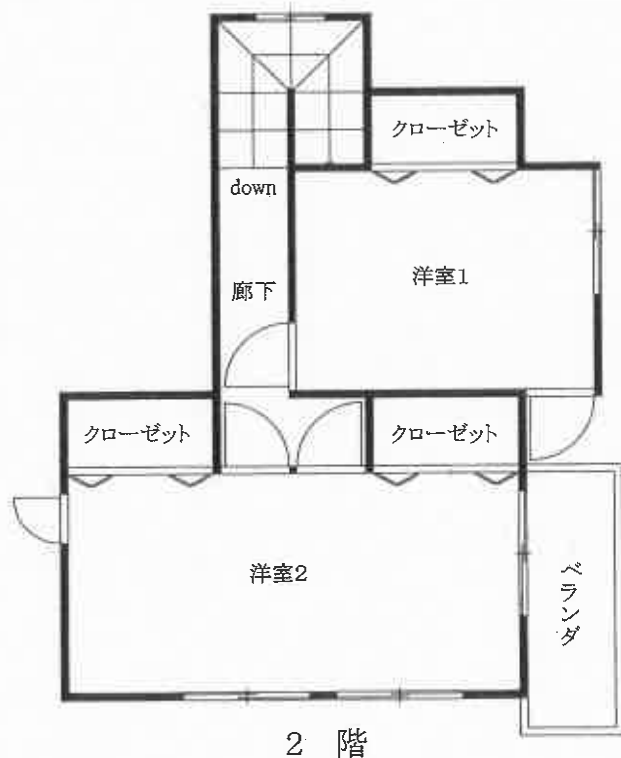
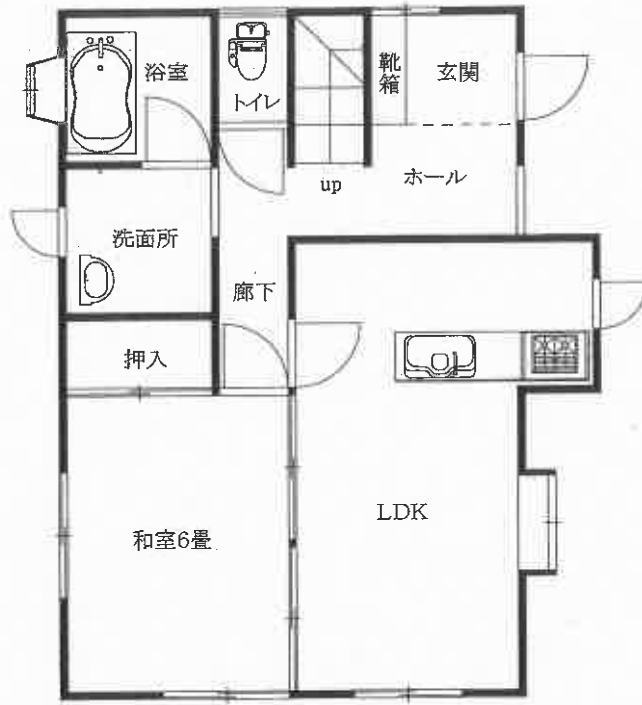
COOL

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。
※ 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。