

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

1 (一棟の建物の表示)

所 在 長崎市新地町 87番地

建物の名称 トーカンマンション活水通り

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新地町 87番の49

建物の名称 313

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 41.30平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 長崎市新地町87番

地 目 宅地

地 積 1880.51平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 866387分の4500

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

物 件 明 細 書

令和 8年 1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】

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A, B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】

管理費等の滞納あり。

《 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 長崎市新地町 87番地

建物の名称 トーカンマンション活水通り

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新地町 87番の49

建物の名称 313

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 41.30平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 長崎市新地町87番

地 目 宅地

地 積 1880.51平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 866387分の4500

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

令和7年(ヌ)第6号
令和7年11月27日受理
令和7年12月11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 長崎市新地町 87番地

建物の名称 トーカンマンション活水通り

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新地町 87番の49

建物の名称 313

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 41.30平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 長崎市新地町87番

地 目 宅地

地 積 1880.51平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 866387分の4500

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	長崎市新地町6番56号	
建物	物件 1	
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 <ul style="list-style-type: none"> 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(空き家) として使用している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり 管理費 5、580円 修繕積立金 9、000円 円 円 円	令和7年11月28日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある H22年8月分～R7年11月分 計268万2、720円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー 電話●●●●(●●●●)●●●●	
その他の事項		
敷地権	符号 1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <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 checked="" type="checkbox"/> 不動産登記法14条地図のとおり	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1) <input type="checkbox"/> 地上権(符号) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
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 <ul style="list-style-type: none"> 地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 保管開始日 平成 年 月 日 	
敷地権以外の土地(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)	
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
■ B (債務者)	① 物件1建物の占有関係等については、相続により所有者となっただけですので、一切わかりません。 ② 仮に、物件1建物内に残置物があったとすれば、それは同建物所有者である、おじの物だと思いますので、ゆくゆくは、Aさんや私の所有物になると思います。
■ C (債務者(A)の関係人)	① 私は、債務者であるAさんから相談を受けている司法書士です。執行官からの照会書が郵送されて来たということで当所を訪ねてこられました。 ② お尋ねの占有関係等については、「相続により所有者となっただけですので、一切わかりません。」ということでした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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。
- 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丁記載のとおりと認定した。
- ③ [敷地(土地)の形状・範囲に関する意見]
敷地については、不動産登記法第14条地図、地積測量図、現地概測、関係者の陳述等から、形状及び範囲は明確化されているものと思料する。
- ④ [接面道路に関する意見]
物件1建物の敷地は、その北西側及び南東側に市道(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。
- ⑤ [空き家の場合の残置物に関する意見]
物件1建物には、債務者らが相続により所有権を取得した家財道具等が残置されている。
- ⑥ [その他の意見]
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。

(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11月27日 (木) 12:20-12:50	物件所在地	物件の特定、写真撮影(外部)
07年11月28日 (金) 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11月28日 (金) 9: - 9	執行官室	照会書送付(債務者ら宛:占有関係等について)
07年11月28日 (金) 09:40-09:43	執行官室	管理費等の照会(管理会社宛)
07年12月02日 (火) 13:50-13:58	執行官室	事情聴取(B(債務者);占有関係等について)
07年12月03日 (水) 13:20-13:27	執行官室	事情聴取(C(債務者(A)の関係人)占有関係等について)
07年12月10日 (水) 09:05-09:15	長崎市役所土木総務課	道路調査
07年12月10日 (水) 09:40-11:35	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)
<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10日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 D 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>		

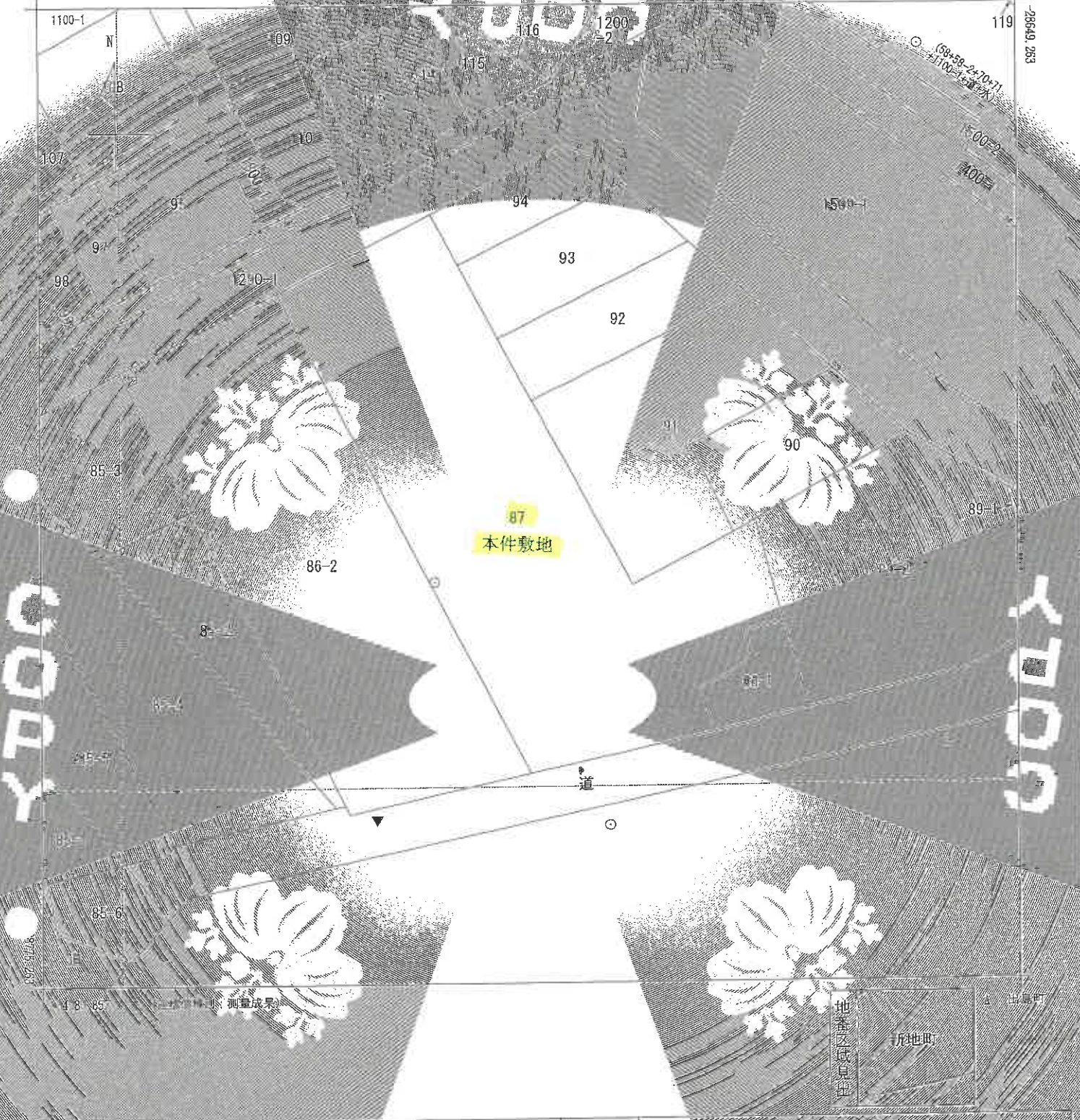
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

法14条地図(写)

イ 1500-2

(座標値種別：測量成果)

+35114.857



87
本件敷地

地区区画見地

新地町

請示部	不	示	長崎新地町	地番	87番
縮尺	1:50	縮尺	測量成果	種類	法14条地図
作成年月日	令和7年11月28日	原図	測量成果	縮尺	1:50

これは地図に記述された内容と一致するものである。

A3をA4に縮小

令和7年11月28日
長崎地方

請求番号：3-2
(1/1)

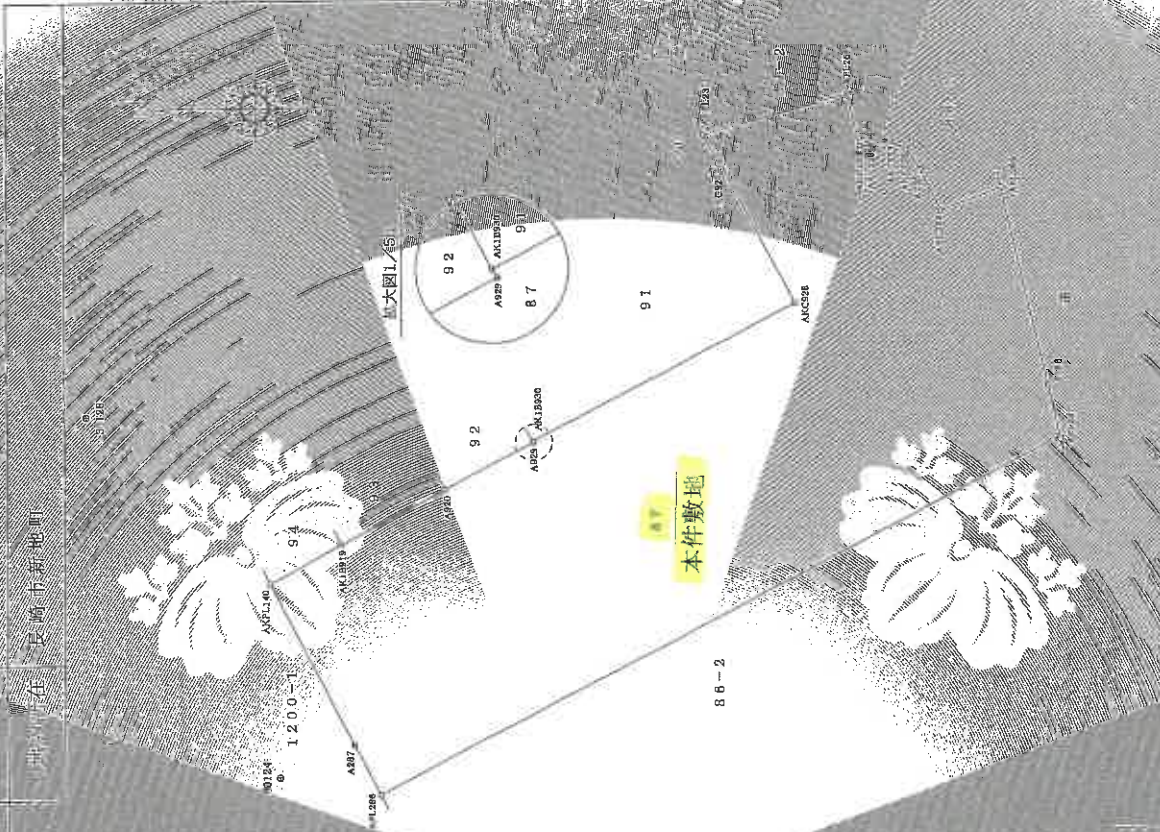
公用

これは図面に記載された
令和7年11月28日
長

登記年月日 令和7年11月28日

地籍測量図

所在地 長岡市新地町



地番	用途	X	Y	辺
AKPL1990	新築全戸建	-28700.245	35039.759	7.41
AK1B919	新築全戸建	-28724.075	-35043.320	10.76
A920	新築全戸建	-28715.738	35048.322	9.117
A929	新築全戸建	-28700.245	35052.590	0.097
AK1B930	新築全戸建(1号)	-28724.075	35052.671	26.989
AKC928	新築コンタリート棟	-28717.359	35065.298	14.650
AKC927	新築コンタリート棟	-28715.738	35078.318	3.167
AKPL231	新築全戸建	-28715.738	35081.039	13.664
APL266	新築全戸建	-28728.908	35084.681	4.970
AKC229	新築コンタリート棟	-28730.524	35079.845	0.713
AKC228	新築コンタリート棟	-28730.758	35078.957	2.162
AKC227	新築コンタリート棟	-28732.902	35080.233	1.572
AKC225	新築コンタリート棟	-28734.308	35079.526	2.372
A230	新築コンタリート棟	-28735.661	35077.579	4.267
AKC225	新築コンタリート棟	-28737.545	35073.752	5.959
APL269	新築全戸建	-28743.029	35075.824	19.049
A288	新築全戸建	-28743.029	35057.241	4.961
APL267	新築全戸建	-28736.319	35052.414	70.002
APL266	新築全戸建	-28736.319	35020.033	5.275
A287	新築全戸建	-28736.319	35024.714	16.886
			1880.81117	
			588.88	

地番	用途	X	Y	辺
A920	新築全戸建	-28715.738	35048.322	9.117
A929	新築全戸建	-28700.245	35052.590	0.097
AK1B930	新築全戸建(1号)	-28724.075	35052.671	26.989
AKC928	新築コンタリート棟	-28717.359	35065.298	14.650
AKC927	新築コンタリート棟	-28715.738	35078.318	3.167
AKPL231	新築全戸建	-28715.738	35081.039	13.664
APL266	新築全戸建	-28728.908	35084.681	4.970
AKC229	新築コンタリート棟	-28730.524	35079.845	0.713
AKC228	新築コンタリート棟	-28730.758	35078.957	2.162
AKC227	新築コンタリート棟	-28732.902	35080.233	1.572
AKC225	新築コンタリート棟	-28734.308	35079.526	2.372
A230	新築コンタリート棟	-28735.661	35077.579	4.267
AKC225	新築コンタリート棟	-28737.545	35073.752	5.959
APL269	新築全戸建	-28743.029	35075.824	19.049
A288	新築全戸建	-28743.029	35057.241	4.961
APL267	新築全戸建	-28736.319	35052.414	70.002
APL266	新築全戸建	-28736.319	35020.033	5.275
A287	新築全戸建	-28736.319	35024.714	16.886

測量年月日 令和7年11月20日
測量者 地籍測量系 長岡

作成者

500

A3をA4に縮小

登記年月日 昭和66年11月28日

これは図面に記載された
令和7年11月28日

長崎県 長崎市 長崎区 長崎町 長崎区 長崎町 長崎区 長崎町

長崎平商図

登記年月日 昭和66年11月28日
所在地 長崎平商図 87-3の19

建物 長崎平商図 87-3の19番地



床面積

①	4.32 X 9.01	=	38.9232	m ²
②	3.11 X 7.16	=	2.23786	m ²
			41.3020	m ²
			41.30	m ²

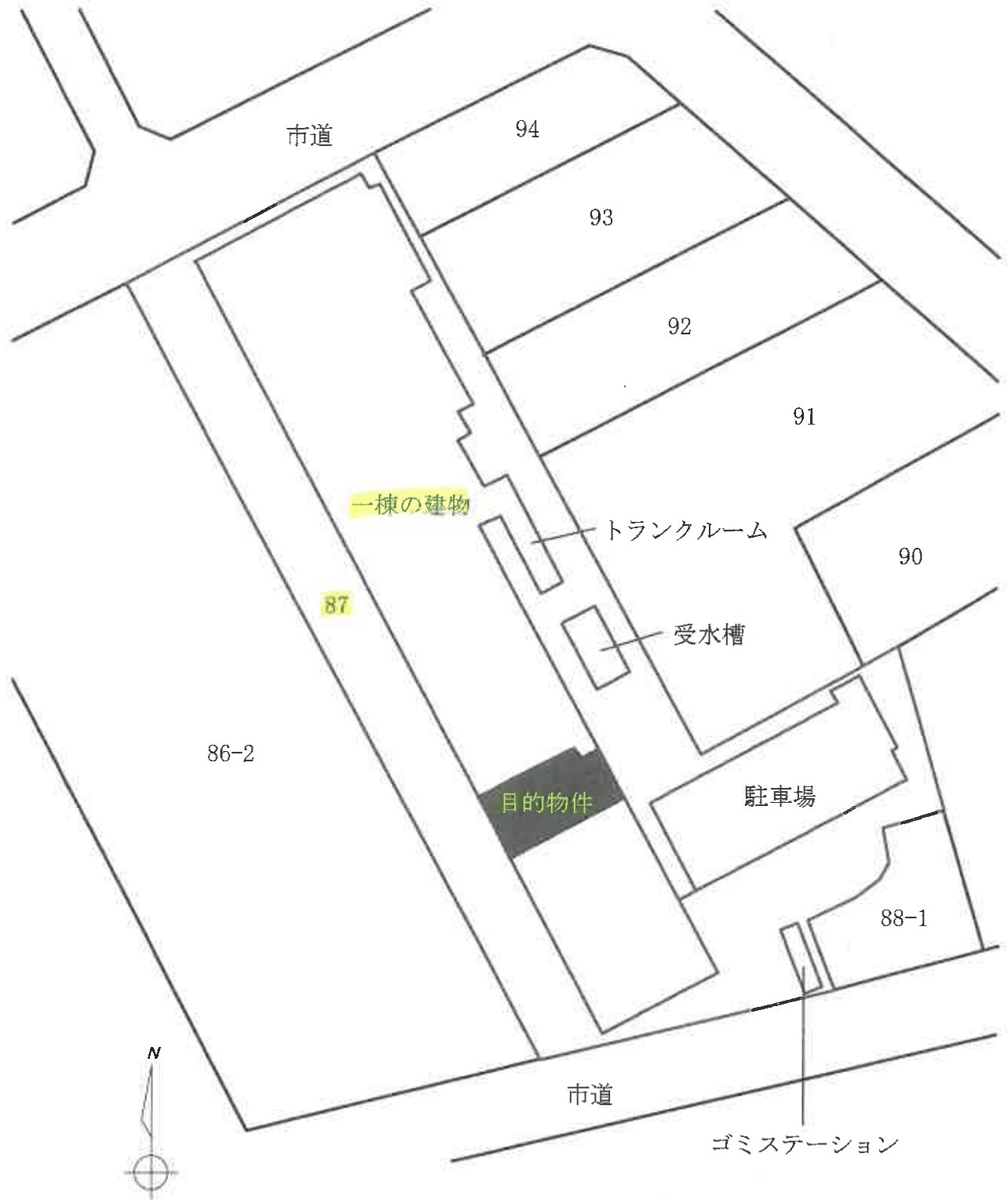
所有者 長崎平商図 87-3の19番地

長崎平商図 87-3の19番地
長崎平商図 87-3の19番地

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。

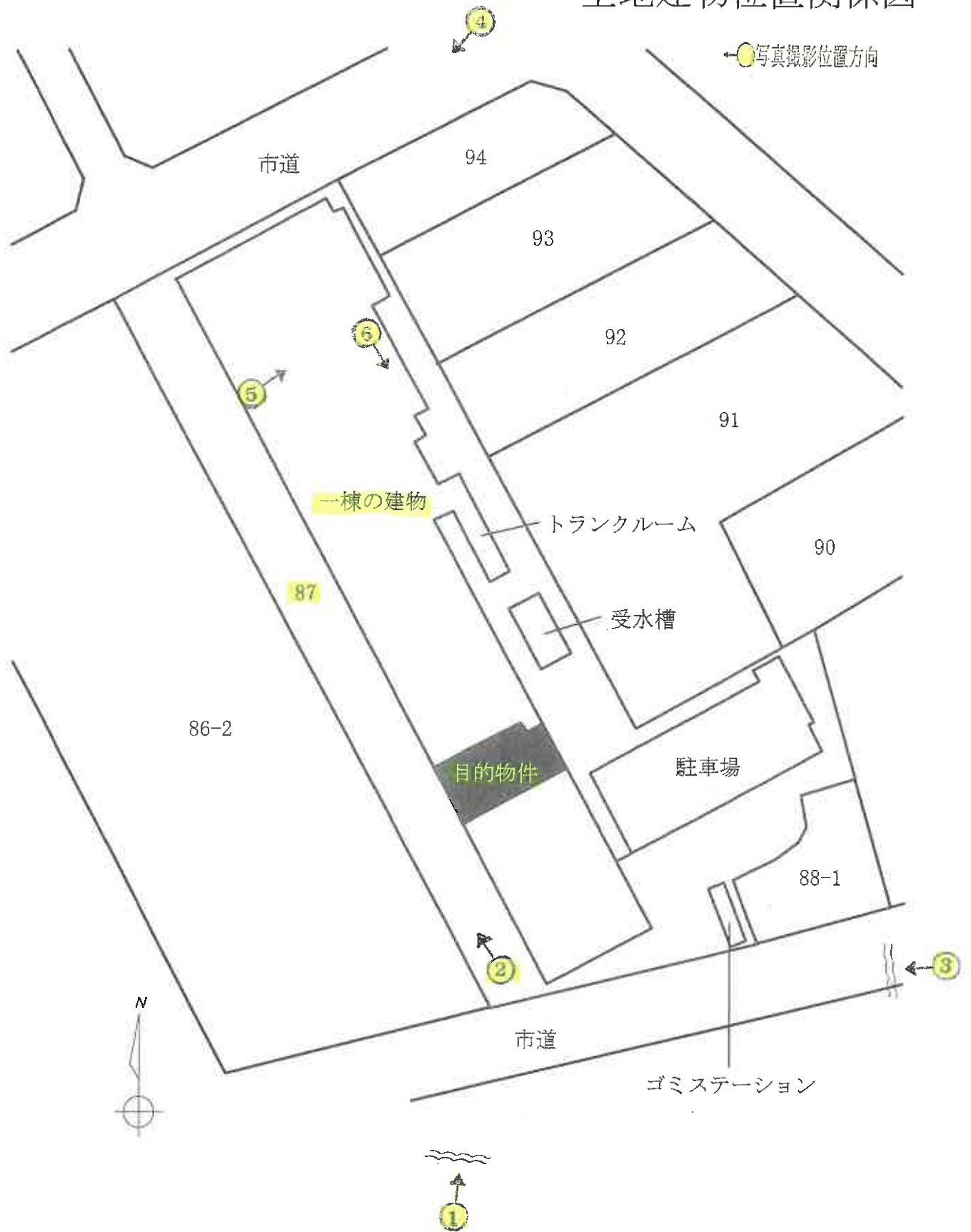
間取図



※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。

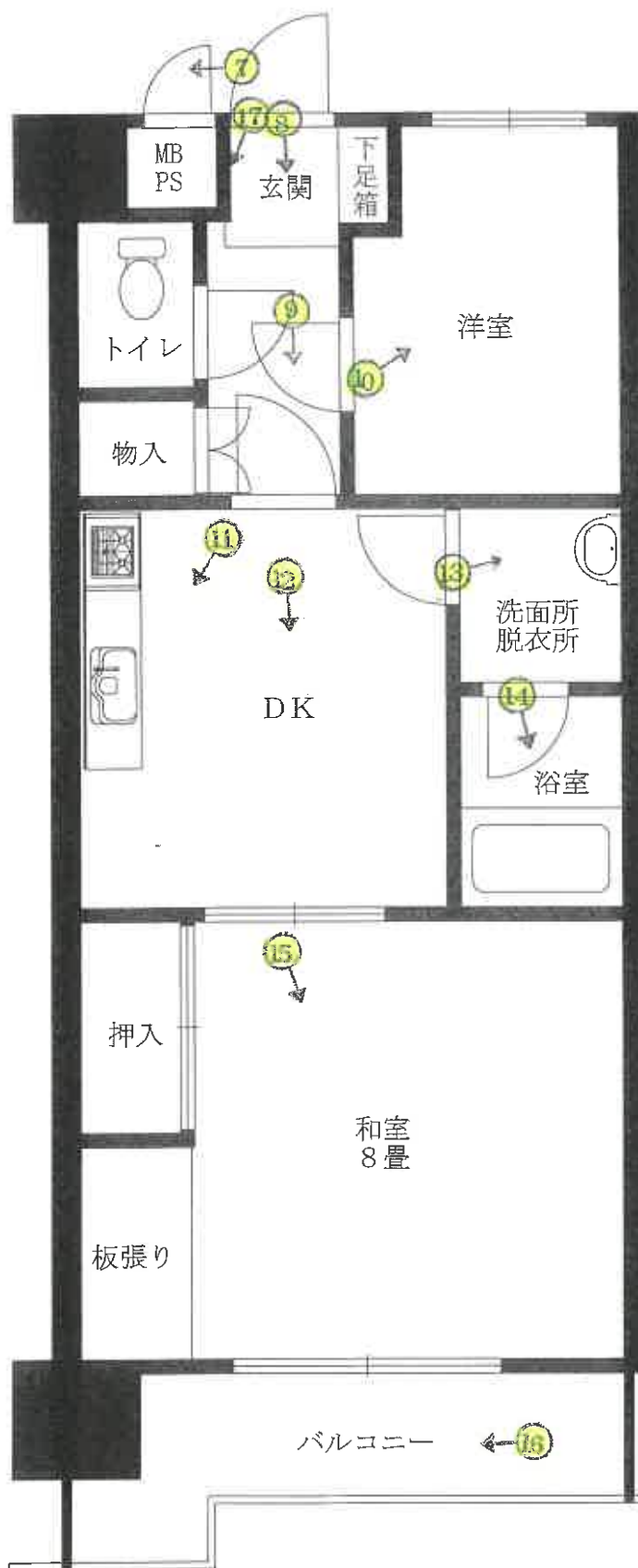
土地建物位置関係図



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。

※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

物件1を含む一棟の建物



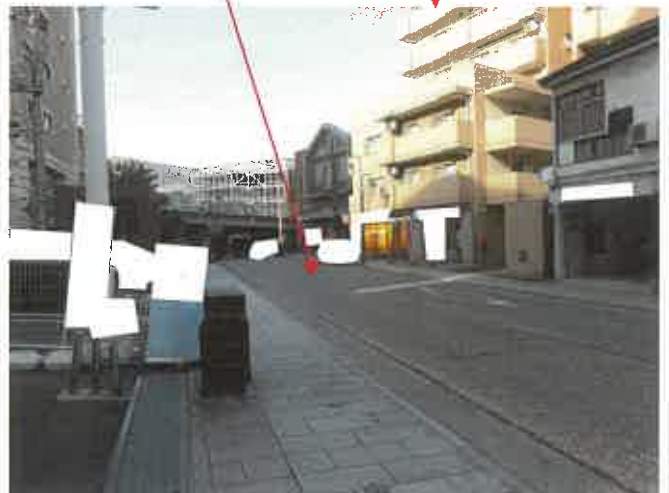
②

敷地 物件1を含む一棟の建物



③

隣 市道 物件1を含む一棟の建物



④

物件1を含む一棟の建物 市道



⑤

風除室



⑥

エレベーター



⑦

物件1建物前の外部廊下



⑧

玄関



⑨



⑩

洋室



⑪

DK



⑫

DK



⑬

洗面所・脱衣所



⑭

浴室



⑮

和室



⑯

バルコニー



⑰

壁面の損傷状況(玄関)



BIT

令和 7 年 (又) 第 6 号
令和 7 年 11 月 27 日 評価命令受理日
令和 7 年 12 月 10 日 現地調査
令和 7 年 12 月 15 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

番 号	評 価 額
物件1	金 4,150,000 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	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所在 長崎市新地町87番地 建物の名称 トーカンマンション活水通り</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 新地町 87番の49 建物の名称 313 種類 居宅 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 床面積 3階部分 41.30㎡</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土地の符号 1 所在及び地番 長崎市新地町87番 地目 宅地 地積 1,880.51㎡</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土地の符号 1 敷地権の種類 所有権 敷地権の割合 866387分の4500</p>		左記のとおり
番号	特記事項		
	特になし		

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

位置・交通	J R長崎本線「長崎」駅の南方・道路距離約2km 最寄バス停「新地中華街」の南方・約190m（徒歩約3分） （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	市中心部の商住混在地域に属する。長崎電気軌道（路面電車）や路線バスによる公共交通網が充実し、周辺には商業施設、医療機関があり、日常生活に必要な施設へのアクセスが良好である。 地域的に特別な変動要因はないため、当分の間現状を維持すると予測する。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別の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 その他の規制	都市計画区域（市街化区域） 商業地域 80% 500% 準防火地域 なし 長崎駐車場整備地区
画地条件	地積：1,880.51㎡（公簿面積：実測数量に同じ） 間口：約24m 奥行：約70m 形状：不整形 高低：等高 接面：二方路 方位：南	
接面道路の状況	南側：幅員約11m舗装市道（伊勢町大浦町線） （建築基準法第42条第1項第1号に規定する道路） 北西側：幅員約8m舗装市道（新地町銅座町1号線） （建築基準法第42条第1項第4号に規定する道路） ※ 西側の道は本件マンションの敷地（通路）であり、道路法上の道路でも建築基準法上の道路でもない。	
土地の利用状況等	本件「トーカンマンション活水通り」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	なし	不明
	ガス配管	前面道路に本管あり	なし	不明
	下水道	前面道路に本管あり	なし	不明
<p>(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該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常の費用で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「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。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。</p>				
埋蔵文化財	調査時点において、周辺に複数の周知遺跡が存するが、当該地には存しない。（長崎県遺跡地図にて閲覧）			
土壌汚染等	<p>現地調査を行っ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、登記簿上には過去に病院敷地として利用されていた旨の記載があるため、土壌汚染の可能性を否定することはできない。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となる。</p>			
特記事項	特になし			

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	トーカンマンション活水通り
建物の用途	店舗兼共同住宅（総戸数171戸、内 住居158戸・店舗13戸）
建築時期及び経済的残存耐用年数	<p>建築年月日（登記記載）：昭和60年1月4日新築 経過年数：約41年 経済的残存耐用年数：約19年</p>
構造	<p>鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建 延床面積：9,072.31㎡</p>

仕 様	屋根 : 陸屋根 外壁 : 吹付タイルほか
設 備	エレベーター : あり (2基) 駐車場 : あり (抽選 平置き6台) 監視カメラ : あり トランクルーム : あり (分譲14区画) オートロック : なし 宅配ボックス : なし
建物の品等	使用資材 : 普通 施工状態 : 普通
管理の形態等	管理組合 : 有 : トーカンマンション活水通り管理組合 管理方式 : 委託管理 管理会社 : 株式会社東急コミュニティー 管理形態 : 管理人 常勤 9時 ~ 18時 (月~金) 管理人室 : あり
管理の状況	外観上、偶発的損傷等は観察されず、保守状態は普通
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。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。
特記事項	修繕積立金の合計額 : 236,735,441円 (令和7年1月末時点) 近い将来の大規模修繕計画の有無 : 検討中

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
位 置	3階 (313号室) 主要開口部の方位：南西向き、北東向き
床 面 積	41.30㎡ (登記面積)
間 取 り	2DK (間取図参照) バルコニー：有 (5.78㎡)
仕 様	天 井：ビニールクロスほか 床：フローリング、畳ほか 内 壁：ビニールクロスほか 設 備：電気、給排水、給湯、衛生 そ の 他：特になし
保守管理の状態	劣る (下記特記事項参照)
管 理 費 等	管理費：5,580円(月額) 修繕積立金：9,000円(月額) 駐車場：なし 滞納額：2,682,720円 平成22年8月分～令和7年11月分
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	長期間空室となっており、室内には壁紙の剥がれや汚れが顕著に見受けられるほか、相当量の残置物も確認される。居住または賃貸等の利用にあたっては、一定の改装が必要な状態にあると判断される。

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。

1 積算価格の試算

建物価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

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価格を求めた。

再調達原価(円/㎡)	専有面積(㎡)	現価率	建物価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
ア	イ	ウ	
300,000	41.30	0.347	4,300,000

ア 再調達原価：類似建物の標準的な建築費用等と秤量して査定した。

イ 専有面積：登記面積

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法(残価率10%の定額法)と観察減価法を併用して現価率を査定した。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times (n \div N)\} \times (1 - q) \quad \cong \quad 0.347$$

R：残価率 10%

n：経過年数 41年

N：経済的全耐用年数 60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) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地 価格(円/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	建付 減価	敷地権割合	敷地権価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ ×エ×オ
ア	イ	ウ	エ	オ	
326,000	1.029	1,880.51	1.00	4500/866387	3,280,000

ア 標準面地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 長崎(県)5-16

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準面地価格} & \\ 486,000\text{円}/\text{m}^2 & \times \frac{102.3}{100} & \times \frac{100}{105.0} & \times \frac{100}{145.2} & \approx 326,000\text{円}/\text{m}^2 & \end{array}$$

◇ 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

◇ 標準化補正 : 角地(1.050) = 1.050

◇ 地域格差 : 街路条件、交通接近条件、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差 : 二方路(1.050) × 形状(0.980) = 1.029

ウ 地積 : 登記数量 (実測数量に同じ)

エ 建付減価 : 特段の補正は不要と判断した。

オ 敷地権割合 : 866387分の4500 (登記上の敷地権割合による)

(3) 積算価格(敷地権付建物の価格)

以上より、敷地権付建物の積算価格を次のとおり求めた。

建物価格(円)	敷地権価格(円)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	積算価格(円) (万円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ
ア	イ	ウ	
4,300,000	3,280,000	1.00	7,580,000

ウ 個別格差 : 特になし

2 比準価格の試算

基準階の比準 価格(円/m ²)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	専有面積(m ²)	比準価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
ア	イ	ウ	
220,000	1.00	41.30	9,090,000

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 m²当たりの比準価格を査定した。

イ 個別格差 : 特になし

3 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。

本件においては取引の実体を反映した比準価格を重視（積算価格：比準価格を3：7のウェイトで考慮）して調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前の 試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試算価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ
① 積算価格	7,580,000	1.00	7,580,000
② 比準価格	9,090,000	1.00	9,090,000
③ 調整後の価格	$7,580,000 \times 0.3 + 9,090,000 \times 0.7$ $\doteq 8,640,000 \quad (\text{万円未満四捨五入})$		

イ 占有減価修正：空家のため修正不要

(2) 評価額の決定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらにその他の控除減価（滞納管理費等相当額の減価）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 イ	競売市 場修正 ウ	その他の 控除減価 エ	評価額(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ
8,640,000	1.00	0.80	0.60	4,150,000

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 その他の控除減価：調査時点における滞納管理費等及び調査時点から代金納付時点までの平均的な期間（6ヶ月）に相当する滞納管理費等を考慮して下記のとおり査定した。

① 調査時点における滞納管理費等 2,682,720円

② 調査時点から代金納付時点までの平均的な期間（6ヶ月）に相当する滞納管理費等

$$\begin{aligned} & \text{管理費} \quad \text{修繕積立金} \\ & (5,580\text{円/月} + 9,000\text{円/月}) \times 6\text{ヶ月} \\ & = 87,480\text{円} \end{aligned}$$

③ $1 - \frac{\text{①} + \text{②}}{8,640,000\text{円} \times 1.00 \times 0.80} \doteq 0.6$ （小数点3桁目以下切上）

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 [長崎(県)5-16]

所在 : 長崎市出島町357番1 「出島町3-10」
価格 : 486,000円/㎡
位置 : JR長崎駅 1.4km
価格時点 : 令和7年7月1日
地積 : 485㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 南36m国道 東側道
用途指定等 : 商業地域 (80%, 600%) 防火地域
地域の概要 : 幹線道路沿いに中層の店舗事務所が建ち並ぶ商業地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

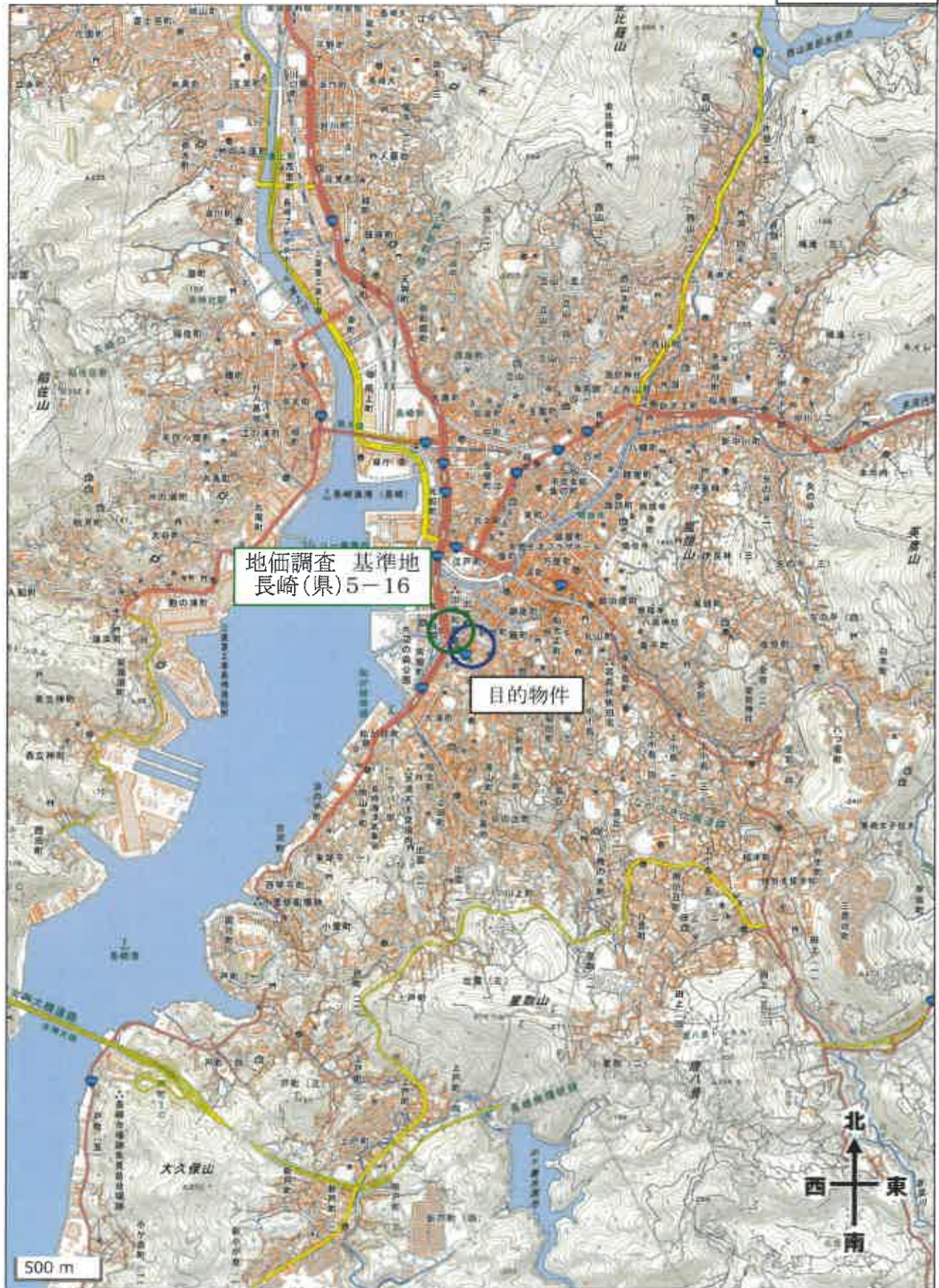
建物 2,681,501円
土地 236,944,260円 (敷地権割合866387分の4500)

「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。」

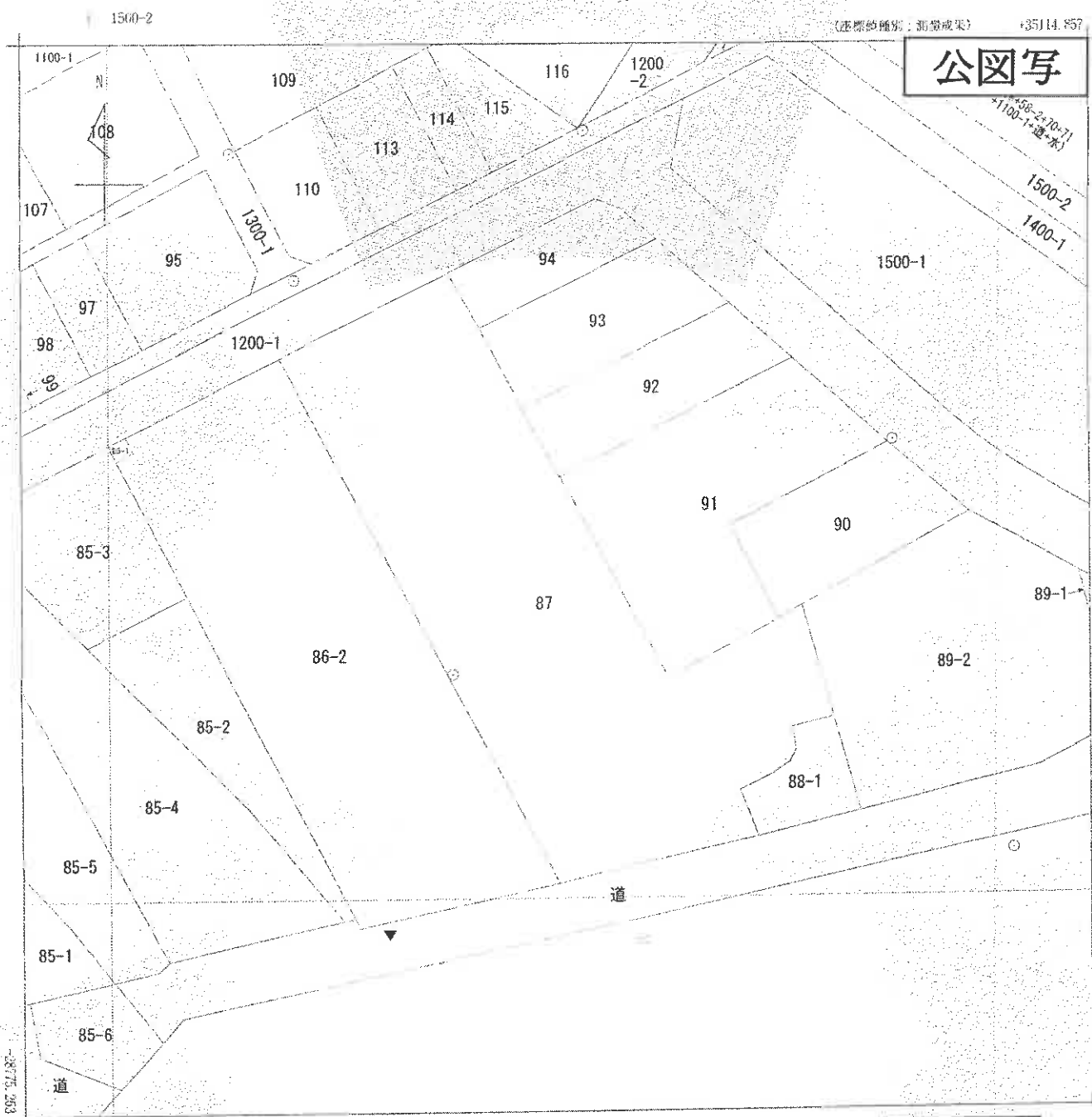
第7 附属資料の表示

- 1 位置図 (国土地理院地図)
- 2 見取図 (国土地理院地図)
- 3 公図写 (A3をA4に縮小)
- 4 地積測量図写 (A3をA4に縮小)
- 5 建物図面写 (A3をA4に縮小)
- 6 土地建物位置関係図
- 7 間取図

以 上







+34989.857 (座標値種別: 測量成果)

地番区域見出
新地町
A 出島町

A 4 に縮小

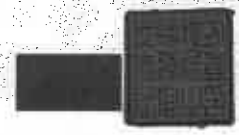
請求部分	所在		長崎市新地町		地番		87番	
出縮力尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	主	分類	地図(法第14条第1項)	
種類	法務局作成地図							
作成年月日	令和2年2月15日			備付年月日(原図)	令和2年3月31日		備記事項	

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年11月28日
長崎地方法務局

請求番号: 3-2
(1/1)

登記官

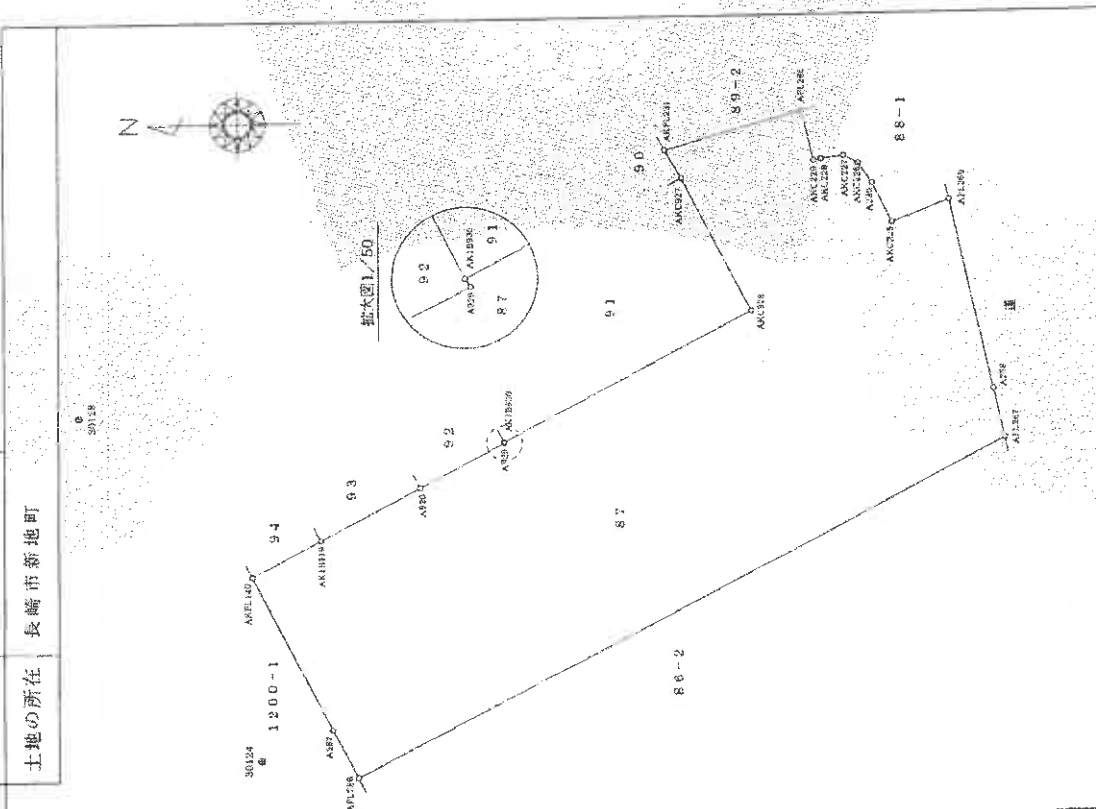


公用

地積測量図写

地積測量図

地番 87
土地の所在 長崎市新地町



求積表

地番	NO	種類	X	Y	辺長
87	AKPL140	道路全面積(100)	-26676.208	35039.758	7.412
	AKI1819	道路全面積(100)	-26682.708	35043.320	10.767
	AK20		-26880.243	35848.222	6.117
	AK25		-28700.299	35032.590	0.007
	AKI1920	道路全面積(100)	-26700.245	35052.671	26.989
	AKC128	道路全面積(100)	-28724.075	35085.268	34.660
	AKC927	道路全面積(100)	-26717.259	35078.318	3.167
	AKPL231	道路全面積(100)	-28715.738	35081.039	13.684
	AKI1815	道路全面積(100)	-28728.998	35084.081	4.870
	AKC229	道路全面積(100)	-28730.054	35079.843	6.713
	AKC228	道路全面積(100)	-28730.756	35079.957	2.152
	AKC227	道路全面積(100)	-28732.802	35080.290	1.571
	AKC226	道路全面積(100)	-28734.506	35079.526	1.272
	AK30		-28735.661	35077.579	4.267
	AKC225	道路全面積(100)	-28737.545	35079.782	5.859
	AKI229	道路全面積(100)	-28743.028	35075.824	15.045
	AK38		-28747.218	35057.241	4.551
	AKI267	道路全面積(100)	-28748.319	35052.414	10.001
	AKI268	道路全面積(100)	-28885.230	35020.053	5.975
	AK37		-28683.625	35021.714	16.862
面積				1880.512730	
地積				1880.51	
併敷				668.85	
併敷率					35.54%
併敷率式					併敷率=併敷面積/地積

4角測量点	種類	X座標	Y座標	距離	方位角
30124	測量点(4角)	-26677.016	35021.250	37.940	82.92.07
30128	測量点(4角)	-28559.518	35055.444	37.340	

測量年月日 令和五年11月20日
測量系 世界測地系 J 系

A4に縮小

縮尺 1/500

計算機関

作成者

(令和2年1月21日作成)

登記年月日: 令和2年3月31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11月28日 長崎地方裁判所

登記官

請求番号: 3-3

建物図面写

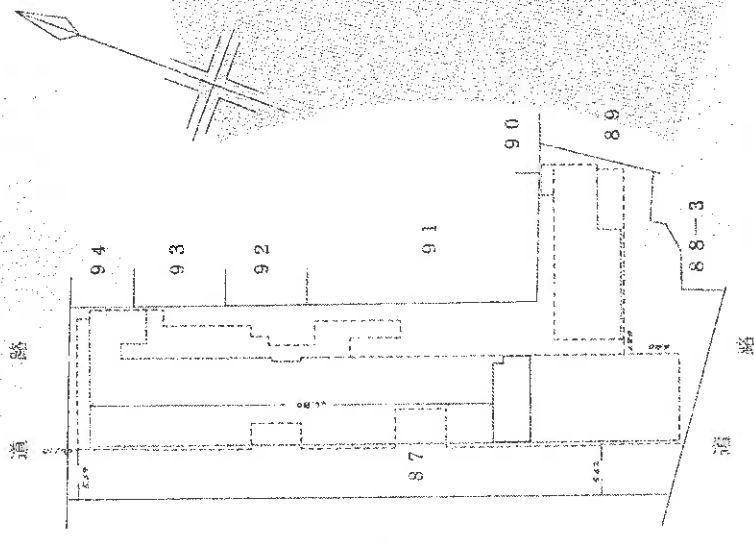
建物図面写 各階平面図

昭平〇〇年〇月〇日登記

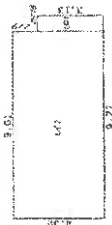
家屋番号 87番の49
建物の所在 長崎市新地町87番地

各階平面図

36976



建物の存する部分 3階



床面積	41.30
合計	41.3020
(a) 3.13 X 6.76	2.1378
(b) 4.32 X 9.91	42.8232

縮尺 1/600

申請人

縮尺 1/250

作製者

昭和〇〇年〇月〇日(製)
請主(会)用紙

A4に縮小

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。

令和〇〇年11月28日 長崎地方支務局 登記官

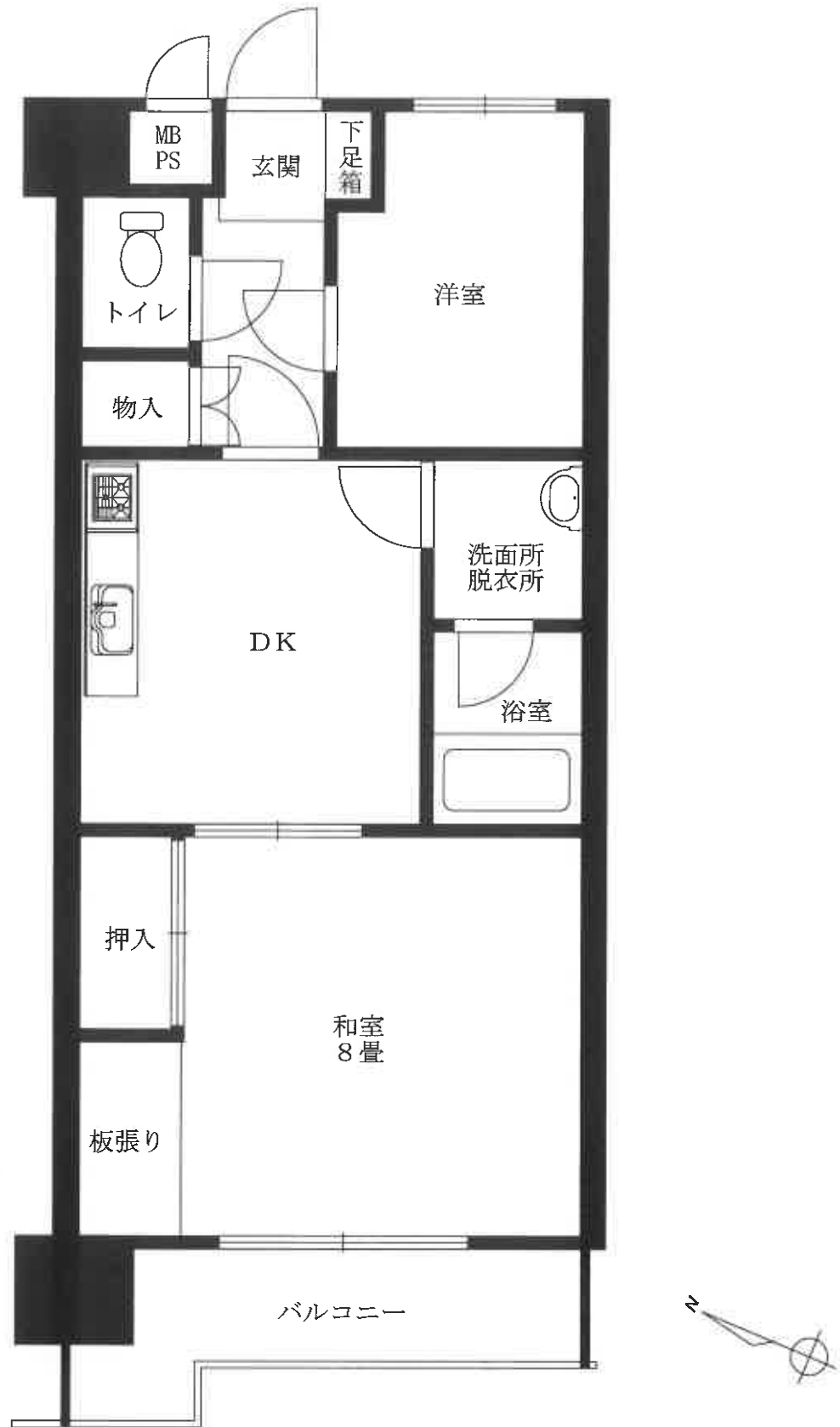
公用

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(半畳は0.5として)をもとに表示している。