

## 期間入札の公告

令和 8年 6月15日

長崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 上村 哲次

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 7月 3日 午前 8時30分から 令和 8年 7月10日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月14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 8月 4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 6月15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 長崎市さくらの里二丁目  
地 番 1 2 3 番 4 1 8  
地 目 宅地  
地 積 2 5 0 . 8 1 平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 長崎市さくらの里二丁目 1 2 3 番地 4 1 8  
家屋 番号 1 2 3 番 4 1 8  
種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造かわら・ソーラーパネルぶき2階建  
床 面 積 1階 6 9 . 0 2 平方メートル  
2階 5 6 . 9 0 平方メートル  
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 2月12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A、B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 長崎市さくらの里二丁目  
地 番 123番418  
地 目 宅地  
地 積 250.81平方メートル

共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 長崎市さくらの里二丁目 123番地418  
家屋 番号 123番418  
種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造かわら・ソーラーパネルぶき2階建  
床 面 積 1階 69.02平方メートル  
2階 56.90平方メートル

共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

令和7年(ケ)第 17号  
令和7年12月11日受理  
令和8年 2月 2日提出

# 現況調査報告書

長崎地方裁判所

執行官 有 川 隆

(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 長崎市さくらの里二丁目  
地 番 1 2 3 番 4 1 8  
地 目 宅地  
地 積 2 5 0 . 8 1 平方メートル  
共有者 A 持分 2 分の 1  
共有者 B 持分 2 分の 1
- 2 所 在 長崎市さくらの里二丁目 1 2 3 番地 4 1 8  
家屋 番号 1 2 3 番 4 1 8  
種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造かわら・ソーラーパネルぶき 2 階建  
床 面 積 1 階 6 9 . 0 2 平方メートル  
2 階 5 6 . 9 0 平方メートル  
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	(住居表示未実施)														
土地	物件1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <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 <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" 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 <input type="checkbox"/>														
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 上記の者が本土地上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2														
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">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														
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 border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年( )第</td> <td style="padding-left: 20px;">号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年</td> <td style="padding-left: 20px;">月</td> <td style="padding-left: 20px;">日</td> </tr> </table>			{	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号	{	保管開始日	令和	年	月	日
{	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号										
{	保管開始日	令和	年	月	日										
土地建物の位置関係	<input checked="" 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 (債務者兼所有者)	<p>① 本件建物には、私と家族が居住していましたが、令和7年9月に転居しましたので、それ以降、空き家になっています。</p> <p>② 空き家といっても、まだ若干の荷物が残っており、残った荷物は、休日等を利用して搬出している状況です。</p> <p>③ 本件建物は、新築してから増改築は行っていません。</p> <p>④ オール電化の設備とソーラーパネルは、新築時に設置しました。</p> <p>⑤ 隣接する土地所有者との間で境界に関する問題はありません。</p> <p>⑥ 本件建物には、シロアリや雨漏りといった問題はありません。これといった不具合はないのですが、システムキッチンに組み込まれた食器洗浄機が壊れて使えない状態になっています。</p> <p>⑦ それから不具合というわけではないのですが、新築時に設置したソーラーパネルの一部に何らかの問題があったようで、その問題のあったパネルを新しいパネルに交換してもらいました。時期は、確か令和6年だったと思います。</p> <p style="text-align: right;">以上</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土地（以下「本件土地」という。）の形状は、公図、地積測量図、現地概測等から、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。
- ② [建物の形状、増築に関する意見]  
物件2建物（以下「本件建物」という。）は、新築以降、増改築はされておらず間取図のとおりである。
- ③ [土地の占有権限に関する意見]  
本件土地は、本件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枚目記載のとおり認定した。
- ④ [建物の占有権限に関する意見]  
本件建物の占有関係は、前記関係人の陳述及び建物の状況から2枚目記載のとおり認定した。
- ⑤ [接面道路に関する意見]  
本件土地の南側から西側にかけて、幅員約6mの市道（さくらの里42号線）に、接面している。
- ⑥ [その他の意見]  
本件建物の屋根には、ソーラーパネルが設置されているが、屋根に付着しており、かつ、分離復旧させる場合は高額な費用を要する等、社会経済上、著しく不利益になるため、本件建物の附合物であると思料する。

以上

(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
R7年12月12日 (金) 15:26-15:41	長崎地方法務局	全部事項証明書, 公図等交付申請
R7年12月12日 (金) 16:48-16:59	物件所在地	物件特定, 外観調査, 立入調査日程調整
R7年12月18日 (木) 16:23-16:33	債務者 B から電話 聴取	占有関係等調査
R8年1月7日 (水) 12:50-13:37	物件所在地	立入調査, 占有関係調査
<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 8年 1月 7日 目的物件は不在で施錠されていたので、評価人 C を立ち合わせ、所有者から借り受けた鍵で開錠し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



登記年月日：平成30年1月4日

これは図面に記録されてある内容を正確とした書面である  
令和7年12月12日 長崎地方法務局

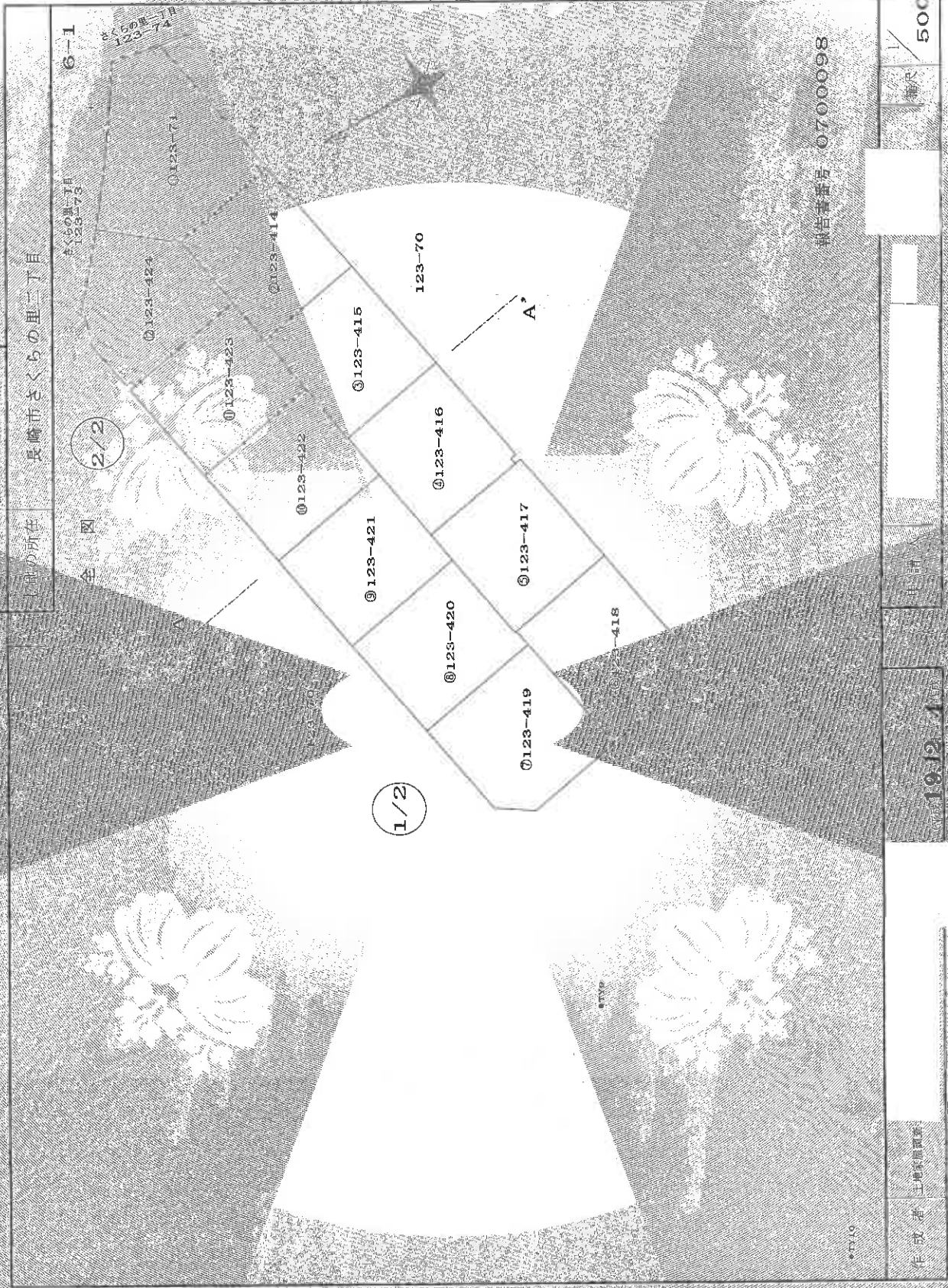
地籍測量図  
土地所在図

地番 123-71  
123-414-123-424

地の所在 長崎市さくらの里二丁目

全図 2/2

6-1



報告番号 0700098

500

500

500

500

500

500

500

500

500

500

500

500

500

500

500

500

500

500

長崎県土地管理課

作成者 土地管理課

19.12.4

19.12.4

19.12.4

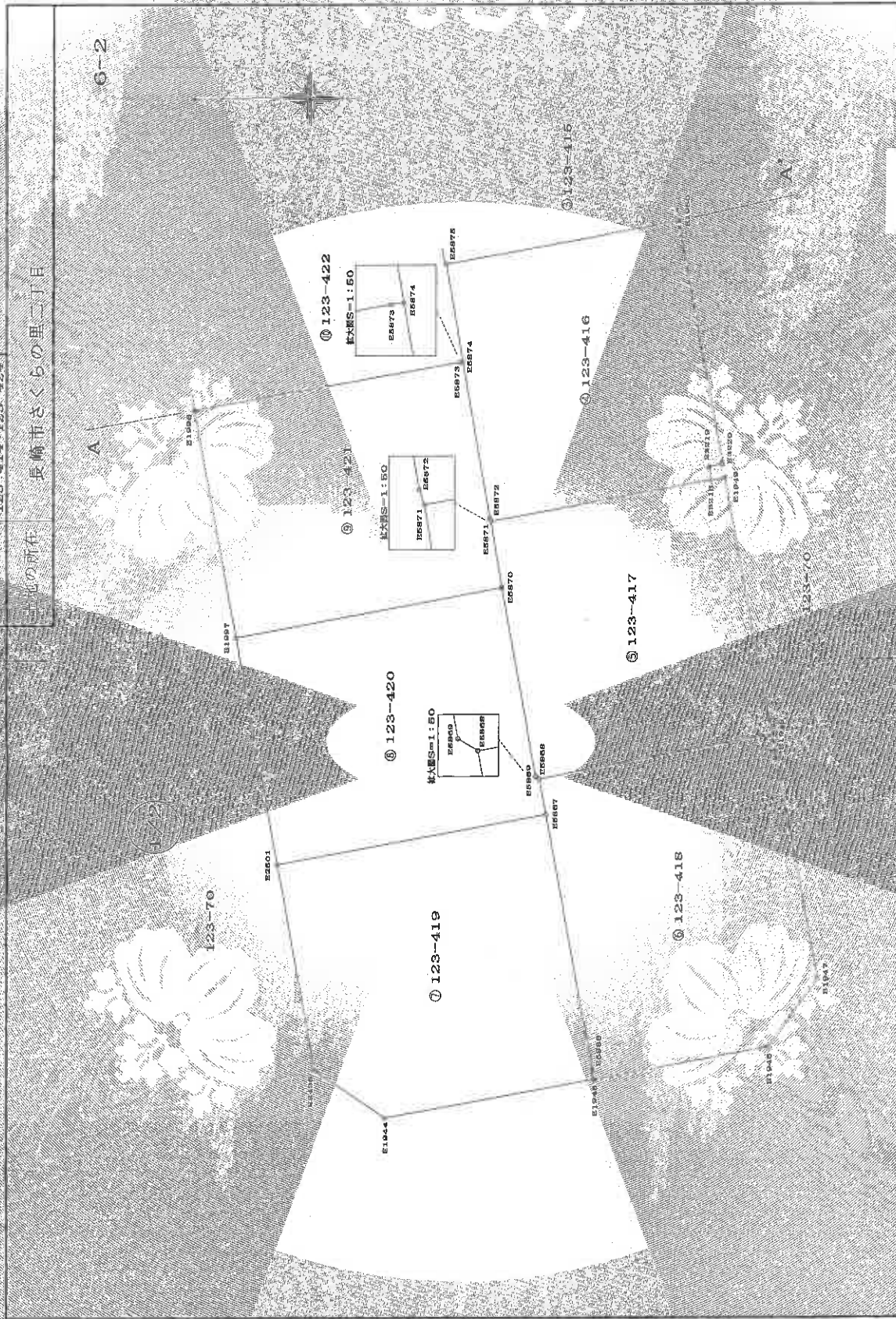
19.12.4

地積測量図

123-71, 123-414-123-424

所在地 長崎市さくらの里三丁目

6-2



縮尺 1/250

作成者

19.12.4

(長崎県土地家屋調査士)

作成者 土地家屋調査士

登記年月日 平成20年11月7日

これは図面に記載された内容の世界に於ける権利を示す

令和7年12月12日

長崎県土地家屋調査士

登記官

公用

登記年月日：平成20年1月7日

これは図面に記録されている内容を正確とした書面である  
令和7年12月12日 長崎地方法務局 登記官

地積測量図  
所在地  
長崎市さくらの里二丁目

番 123-71,  
123-414,123-424

所在地  
長崎市さくらの里二丁目

地積測量図

Table with columns: No., 面積 (Area), X, Y, 辺長 (Perimeter), 点間No. (Point No.). Includes a '併面積' (Total Area) row at the bottom.

6-4

Table with columns: No., 面積 (Area), X, Y, 辺長 (Perimeter), 点間No. (Point No.).

Table with columns: No., 面積 (Area), X, Y, 辺長 (Perimeter), 点間No. (Point No.).

Table with columns: No., 面積 (Area), X, Y, 辺長 (Perimeter), 点間No. (Point No.).

Table with columns: No., 面積 (Area), X, Y, 辺長 (Perimeter), 点間No. (Point No.).

Table with columns: No., 面積 (Area), X, Y, 辺長 (Perimeter), 点間No. (Point No.).

Table with columns: No., 面積 (Area), X, Y, 辺長 (Perimeter), 点間No. (Point No.).

\*本図の面積は、( )書きのものは、水久保測量図による座標値  
旧日本測地系による座標値

作成者  
土地家屋調査士

(長崎真土地家屋調査士)

1912

縮尺

登記年月日：平成24年10月11日

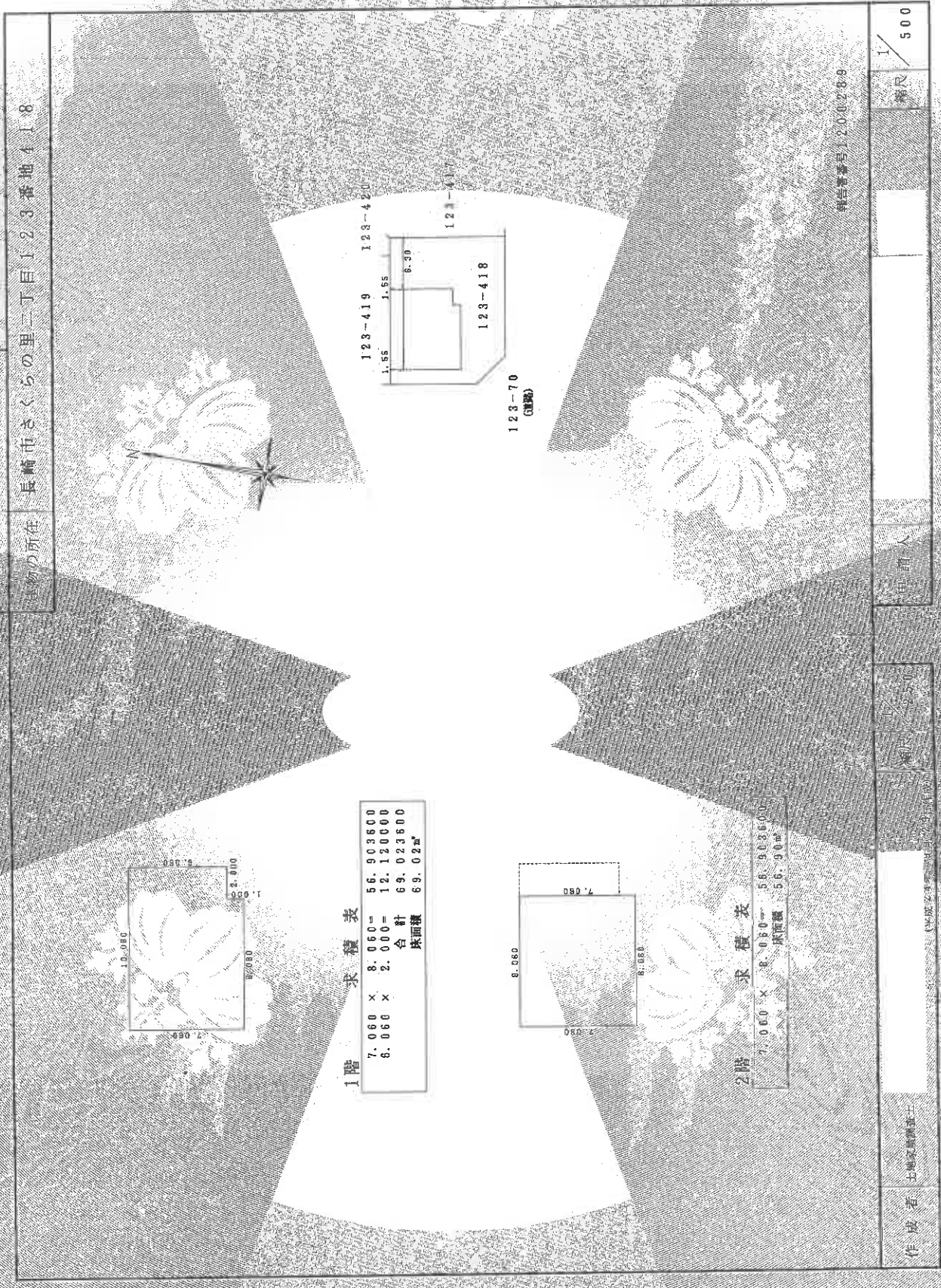
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和7年12月12日 長崎地方裁判所 登記部

建築物図面  
各階平面図

登記番号 123番418

建物の所在 長崎市さくらりの里二丁目123番地418

各階平面図



作成者 土地家屋調査士

申請人

(長崎県土地家屋調査士会)

COOL

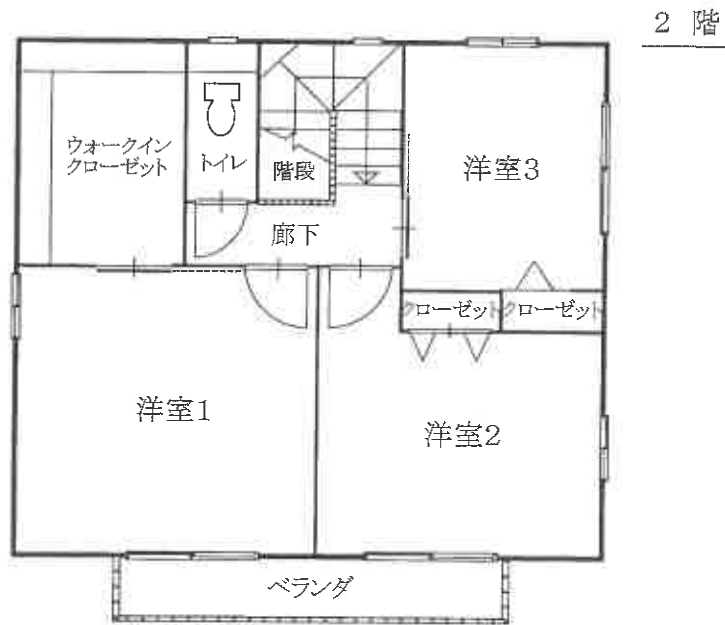
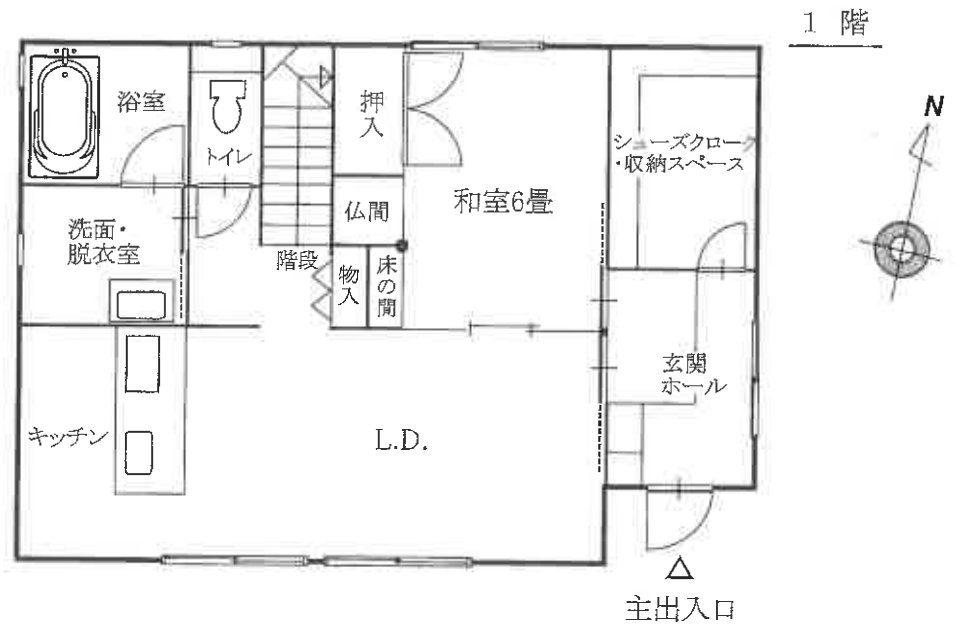
登記部

# 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

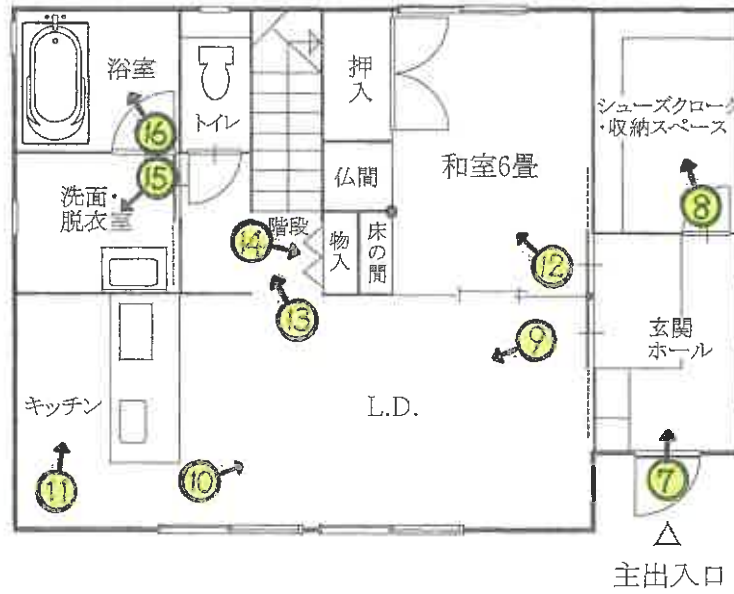


※ この図面は建物等の位置を概略的に表示したものであり、境界等の確定的な位置を保証するものではない。

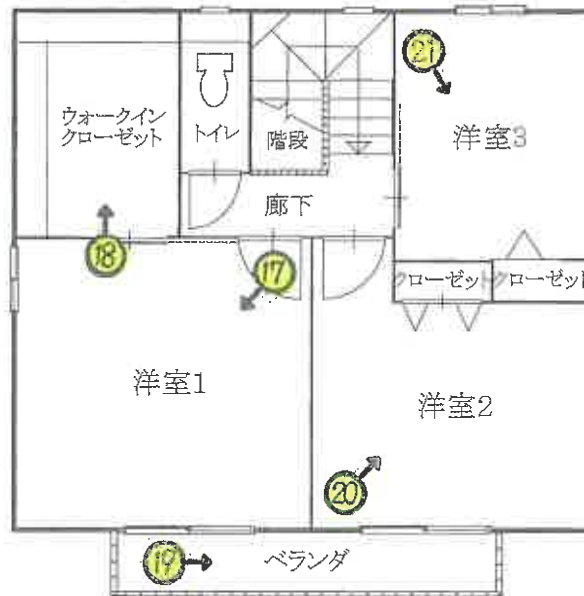
# 間取図

←●写真撮影位置方向

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(半畳は0.5として)をもとに表示している。

物件 2

①



物件 1

南西側の状況

②



接道状況（南側）

③



市道

接道状況（西側）

④



市道

物件1北側の状況

⑥



シューズクローク・収納スペース

⑧



物件1南側の状況

⑤



玄関ホール

⑦



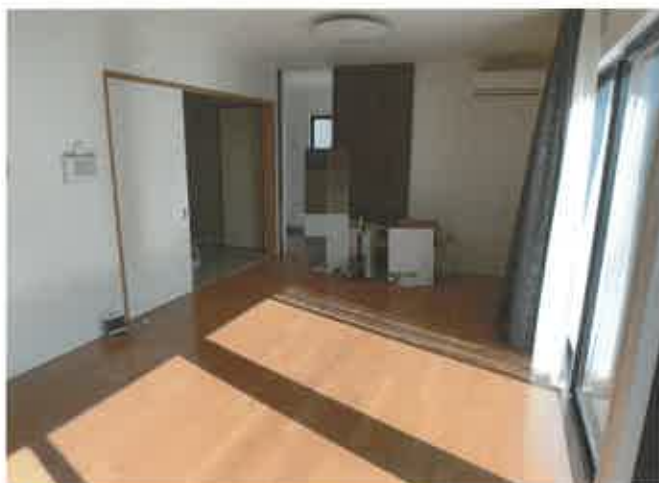
LD

⑨



LD

⑩



キッチン

⑪



和室

⑫



ホール

⑬



物入

⑭



洗面・脱衣室

⑮



浴室

⑩⑥



洋室1

⑩⑦



ウォークインクローゼット

⑩⑧



ベランダ

⑩⑨



洋室2

⑩⑩



洋室3

⑩⑪



令和 7年 (ケ) 第 17号  
令和 7年 12月 11日 受 理  
令和 8年 1月 7日 現地調査  
令和 8年 1月 28日 評 価

長崎地方裁判所 御中

## 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

井崎嘉幸 印

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金10,970,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金2,490,000円
物件2 (建物)	金8,480,000円

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法第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の内訳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、民事執行法第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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	長崎市さくらの里二丁目 1 2 3 番 4 1 8 宅地 2 5 0 . 8 1 平方メートル	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	長崎市さくらの里二丁目 1 2 3 番地 4 1 8 1 2 3 番 4 1 8 居宅 軽量鉄骨造かわら・ソーラーパネルぶき2階建 1階 6 9 . 0 2 平方メートル 2階 5 6 . 9 0 平方メートル	
番号	特 記 事 項		

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	JR長崎本線「道ノ尾」駅の北西方・道路距離約10.2km 最寄バス停「センター公園前」の南西方・約300m（徒歩4分弱） （附属資料、見取図参照）	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ大型住宅団地 道路は幅員約6mの舗装市道が標準的。地勢は平坦で今後とも現況の住環境を維持していくものと予測する。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 指定建蔽率50% 指定容積率80%  パークコミュニティ桜の里地区計画
画地条件 （規模、形状等）	地積 間口・奥行 形状 地勢 その他	250.81㎡（登記簿地積） 間口約14.5m、奥行約14m ほぼ整形地 平坦地 公図、地積測量図を基に形状・規模を概測した結果、当該各図及び登記簿地積と概ね一致した。
接面道路の状況	南側が幅員約6mの舗装市道（さくらの里42号線）に等高に接面し西側道が幅員約6mの舗装市道（さくらの里42号線）に等高に接面する準角地。南側及び西側とも建築基準法第42条1項1号の道路である。	
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。	
供給処理施設	上水道 前面道路に本管あり ガス管 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周知の埋蔵文化財包蔵地ではない。</li> <li>・現況の利用状況、登記簿履歴等から土壌汚染の可能性は低いと判断した。なお土壌汚染が実際に存するか否かは専門業者による調査が必要となる。</li> <li>・最有効使用を戸建住宅の敷地と判定した。</li> </ul>	

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（登記簿記載）：平成 24 年 9 月 13 日新築 経 過 年 数：約 13 年 経済的残存耐用年数：約 12 年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 屋 根：瓦・ソーラーパネル葺 外 壁：サイディングボード等 内 壁：ビニルクロス等 天 井：底板目透かし、ビニルクロス等 床 ； 畳、フローリング、タイル等 設 備：電気、給水、給湯、排水、衛生等 そ の 他：建具（窓；アルミサッシ）
床面積（現況）	1 階；69.02 m <sup>2</sup> 、2 階；56.90 m <sup>2</sup> 延床面積；125.92 m <sup>2</sup>
現況用途等	現況用途：居宅 間 取：4L.D.K.相当（和室 1 室、洋室 3 室、浴室、トイレ 2 箇所等） そ の 他：オール電化
品 等	中位
保守管理の状態	雨漏り跡やシロアリ被害箇所、建物の支障・損傷箇所、建具の不具合等は確認できなかった。経年相応の老朽化と判断した。
建物の利用状況	現況調査報告書参照
特 記 事 項	特にない

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### (1) 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	建付地価格等 (円) ア×イ×ウ×エ
1	22,800	1.06	250.81	0.90	5,460,000

万円未満四捨五入

#### ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査価格 長崎（県）－9

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$30,200 \text{ 円/㎡} \times 100.5 / 100 \times 100 / 103.0 \times 100 / 129 = 22,800 \text{ 円/㎡}$$

◇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+3.0%

$$(100\% + 3.0\%) = 103.0\%$$

◇地域格差：交通接近条件+3.0%、環境条件+25.0%

$$(100\% + 3.0\%) \times (100\% + 25.0\%) = 129\%$$

イ 個別格差：方位+4.0%、準角地+2.0%

$$(100\% + 4.0\%) \times (100\% + 2.0\%) = 106\%$$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：中古建物が存すること等を考慮して査定した。

#### (2) 建物価格（物件2）

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。

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) ア×イ×ウ
2	200,000	125.92	0.405	10,200,000

万円未満四捨五入

#### ウ 現価率

$$\{1 - (1 - R) \times (n \div N)\} \times (1 - q)$$

$$\doteq 0.405$$

R：残価率 5%

n：経過年数 13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 20% (保守管理の状態等)

## 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 土地利用権価格

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) ア×イ
1	5,460,000	0.35 法定地上権	1,910,000

万円未満四捨五入

イ 土地利用権等割合：土地利用権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

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格の控除及び加算 (円) 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) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	5,460,000	-1,910,000		1.0	0.7	2,490,000
2	10,200,000	+1,910,000	1.0	1.0	0.7	8,480,000
一括価格 (合計)						10,970,000

万円未満四捨五入

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

オ 競売市場修正：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 地価調査価格（長崎（県）－9）

所 在：長崎市京泊1丁目3番78「京泊1-22-3」  
価 格：30,200 円/m<sup>2</sup>（対前年変動率+1.0%）  
位 置：JR長崎本線「道ノ尾」駅の北西方約9.2km  
価 格 時 点：令和7年7月1日  
地 積：210 m<sup>2</sup>  
供給処理施設：水道、ガス、下水  
接 面 街 路：南東側が幅員約6mの舗装市道に接面  
用 途 指 定 等：市街化区域、第1種低層住居専用地域  
（指定建蔽率50%、指定容積率100%）  
地 域 の 概 要：新漁港背後にある公社開発の中規模一般住宅地域

### 2 固定資産評価額（令和7年度）

物件1：3,461,178 円

物件2：8,366,709 円

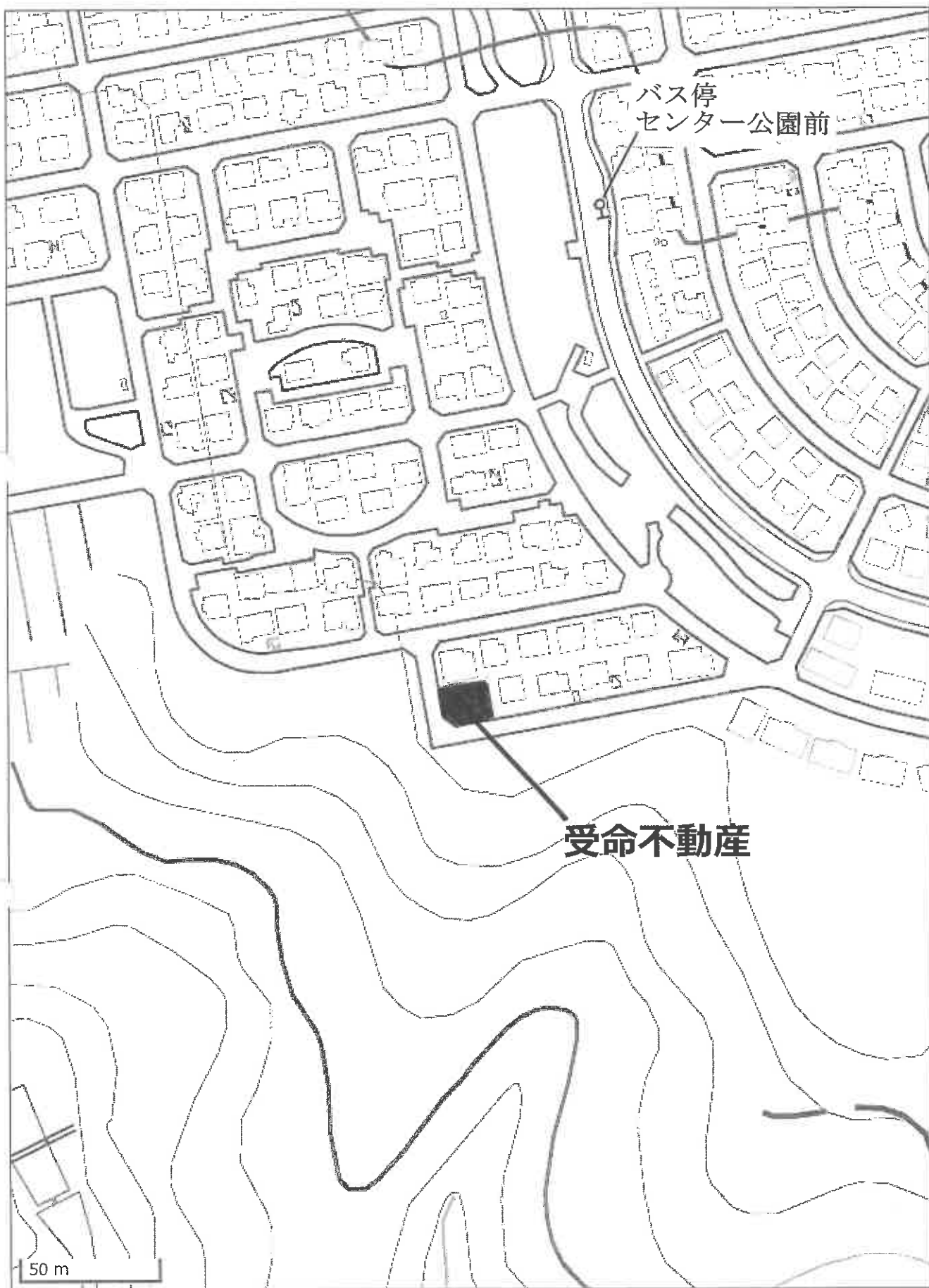
「ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた価格とは、その性質上異なる額である。」

## 第7 附属資料の表示

- 1 位 置 図 (国土地理院、地理院地図)
- 2 見 取 図 (国土地理院、地理院地図)
- 3 公 図 写 (縮小実施、A3→A4)
- 4 地積測量図写 (縮小実施、A3→A4)
- 5 建物図面各階平面図写 (縮小実施、A3→A4)
- 6 土地建物位置関係図
- 7 間 取 図

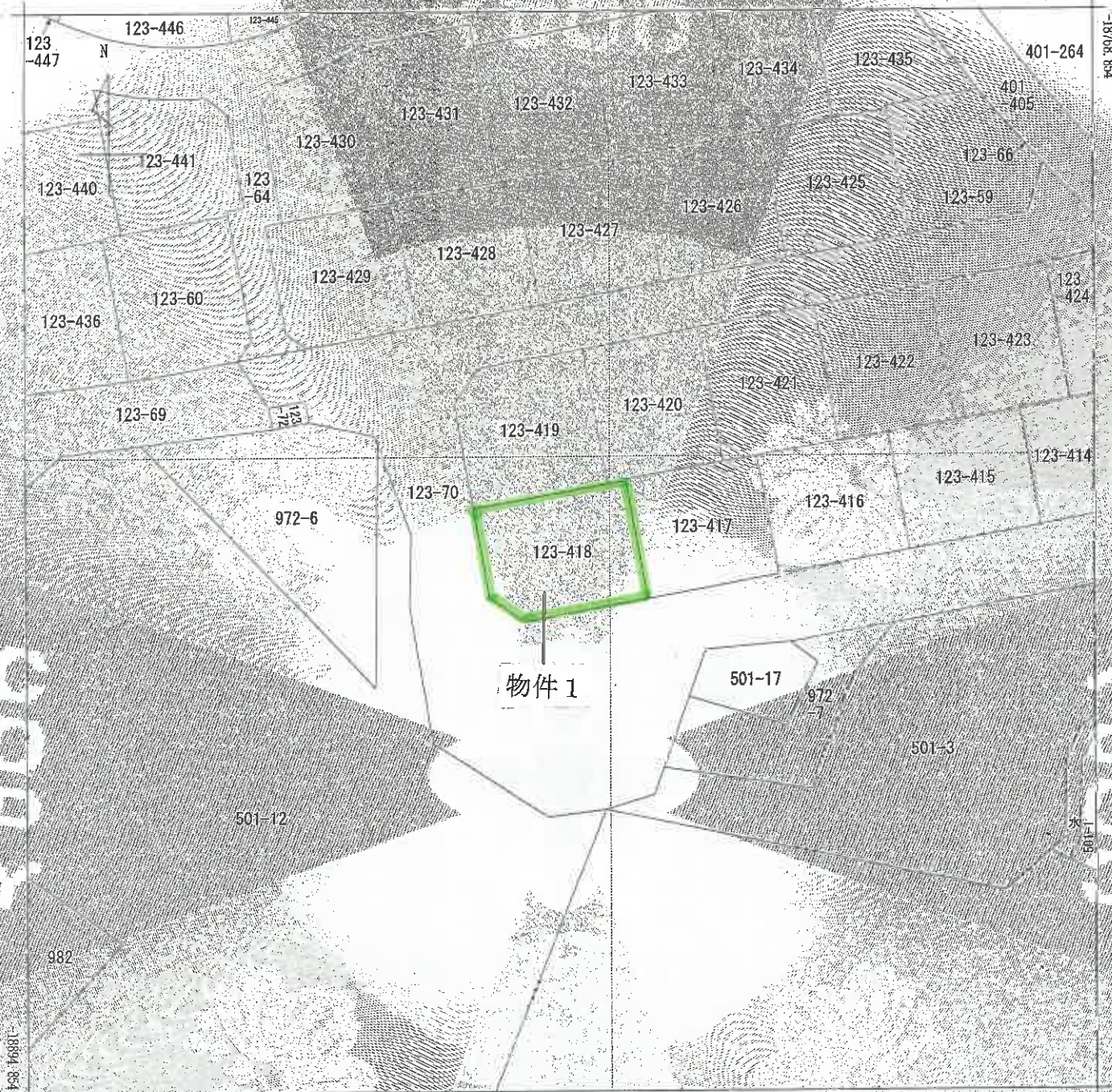
以 上





# 公図写 (縮小実施、A3→A4)

(座標値種別: 測量成果) +25107.154



+24982.154 (座標値種別: 測量成果)

(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  
さくらの里  
2丁目

請求部	所在	長崎市さくらの里2丁目		地番	123番418				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲	座標系番号又は記号	1	分類	地図に準ずる図面	種類	その他
作成年月日	平成13年5月14日			備付年月日(原図)			補事項		

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12月16日  
長崎地方法務局

請求番号: 45-1  
(1/1)

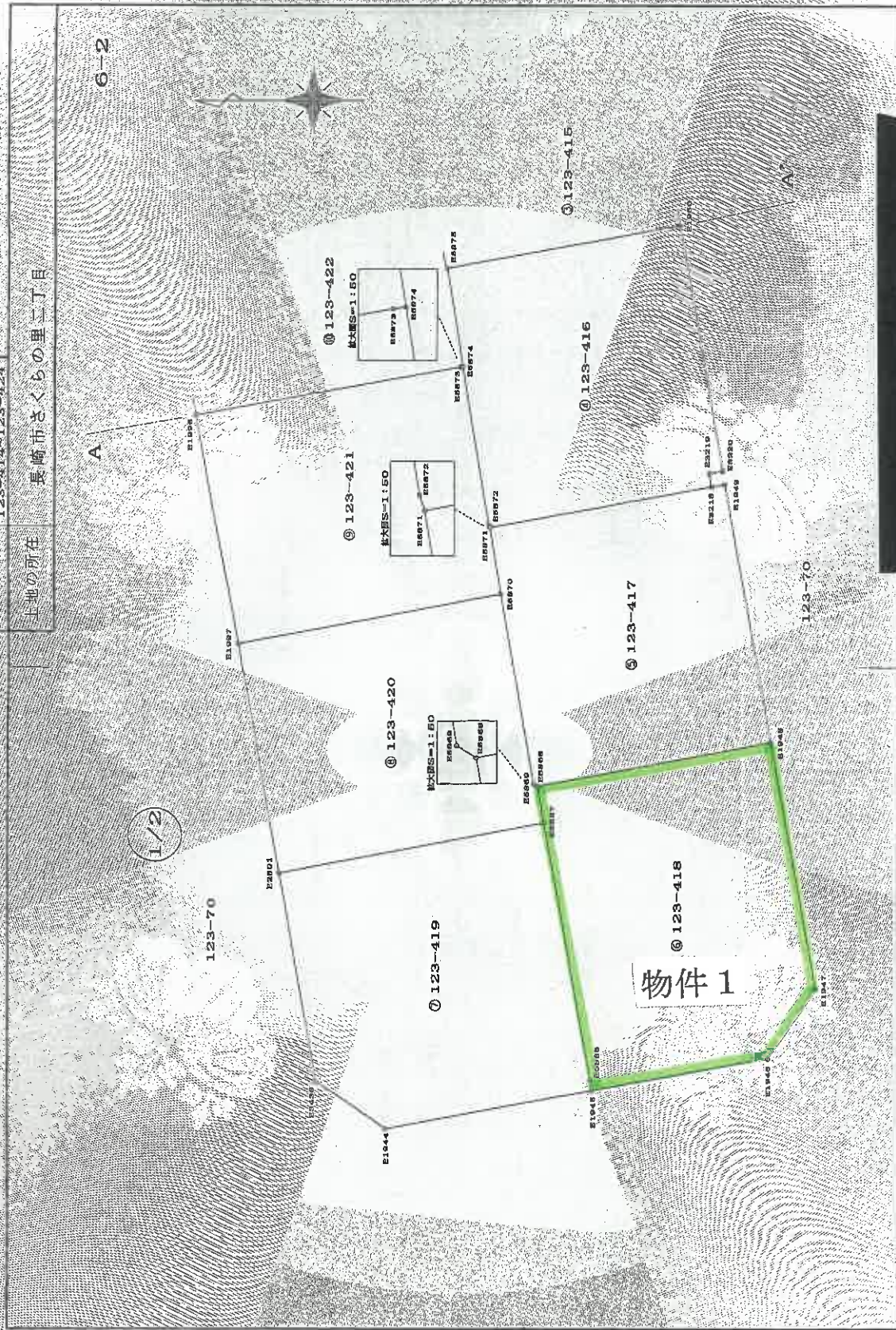
登記官



地積測量図写 (縮小実施、A3→A4)

地積測量図  
土地所在図

北  
番 123-71、123-414、123-424  
土地の所在 長崎市さくらの里二丁目



作成者  
申請  
1912月4日(作成)

1912月4日(作成)

250

登記年月日 平成20年1月9日

これは図面に記載された内容を示し、証明した書面である。  
令和7年12月16日 長崎地方法務局

登記官

# 地積測量図写 (縮小実施、A3→A4)

登記年月日 平成20年1月7日

これは図面に記録されている測量方法が正当な測量方法によるものである。  
 令和7年12月16日 長崎地方法務局

## 地積測量図

地番 123-71、123-414-123-424

土地の所在 長崎市さくらの里三丁目

源泉求積表

No.	標高	X	Y	辺長	点間No.
E1957	(A)	19185.926	25346.649	1.990	E1958
E1958	(A)	19184.954	25344.973	2.009	E1959
E1959	(A)	19183.739	25343.304	2.011	E1960
E1960	(A)	19182.609	25341.635	2.005	E1961
E1961	(A)	19181.470	25339.959	2.009	E1962
E1962	(A)	19180.310	25338.349	2.002	E1963
E1963	(A)	19179.135	25336.728	2.008	E1964
E1964	(A)	19177.940	25335.114	2.008	E1965
E1965	(A)	19176.735	25333.508	2.006	E1966
E1966	(A)	19175.513	25331.917	2.011	E1967
E1967	(A)	19174.283	25330.342	0.938	E1968
E1968	(A)	19173.061	25328.847	9.377	E0113
E0113	(A)	19161.107	25323.896	0.482	E0885
E0885	(A)	19161.681	25323.936	0.402	E0884
E0884	(A)	19161.662	25323.592	0.411	E0883
E0883	(A)	19161.991	25323.345	12.866	E1953
E1953	(A)	19184.635	25325.670	0.861	E1954
E1954	(A)	19184.488	25326.539	0.522	E1955
E1955	(A)	19186.300	25326.670	18.931	E1956
E1956	(A)	19181.895	25345.292	6.121	E1957
併面積	922.360713	面積		地積 311.17 m <sup>2</sup>	

No.	標高	X	Y	辺長	点間No.
E0883	(A)	19161.991	25323.345	9.782	E0882
E0882	(A)	19183.904	25313.697	5.877	E0880
E0880	(A)	19184.668	25307.800	0.173	E0114
E0114	(A)	19184.665	25307.783	13.824	E1951
E1951	(A)	19198.297	25310.248	18.907	E1952
E1952	(A)	19195.453	25325.797	0.828	E1953
E1953	(A)	19184.635	25326.670	12.866	E0883
併面積	436.593089	面積		地積 218.26 m <sup>2</sup>	

No.	標高	X	Y	辺長	点間No.
E0113	(A)	19161.681	25323.936	7.782	E0876
E0876	(A)	19184.635	25307.783	7.662	E0875
E0875	(A)	19187.241	25292.682	0.282	E0876
E0876	(A)	19187.373	25292.422	13.950	E1950
E1950	(A)	19201.097	25294.923	18.878	E1951
E1951	(A)	19198.297	25310.248	13.824	E0114
併面積	434.207600	面積		地積 217.10 m <sup>2</sup>	

\*本図表の採集精度で( )書きのものは水久標識ではない。  
 旧日本測地系による座標値

6-1

No.	標高	X	Y	辺長	点間No.
E0876	(A)	19187.373	25392.422	6.927	E0874
E0874	(A)	19188.954	25388.877	9.139	E0872
E0872	(A)	19189.933	25377.271	0.193	E0871
E0871	(A)	19189.996	25377.089	13.305	E0818
E0818	(778)	19203.663	25379.157	0.805	E0815
E0815	(778)	19203.938	25380.279	0.816	E0820
E0820	(A)	19203.434	25380.415	14.747	E1950
E1950	(A)	19201.097	25294.923	13.950	E0876
併面積	436.741257	面積		地積 217.87 m <sup>2</sup>	

地番 123-417

No.	標高	X	Y	辺長	点間No.
E0871	(A)	19189.994	25277.098	4.004	E0870
E0870	(A)	19180.847	25273.138	11.480	E0869
E0869	(A)	19182.643	25261.663	0.375	E0868
E0868	(A)	19182.878	25261.717	14.059	E1948
E1948	(A)	19206.697	25264.285	16.599	E1949
E1949	(A)	19203.886	25278.629	0.515	E0818
E0818	(778)	19203.083	25278.487	13.305	E0871
併面積	443.894989	面積		地積 221.947496	

地番 123-418

No.	標高	X	Y	辺長	点間No.
E0868	(A)	19182.878	25261.717	2.178	E0867
E0867	(A)	19193.250	25259.571	15.400	E0866
E0866	(A)	19196.005	25244.419	0.935	E1946
E1946	(A)	19189.083	25243.790	10.898	E1947
E1947	(A)	19206.610	25245.676	4.979	E1948
E1948	(A)	19206.622	25249.757	14.770	E1948
E1948	(A)	19189.687	25243.285	14.068	E0868
併面積	501.636180	面積		地積 250.8183900	

地番 123-419

No.	標高	X	Y	辺長	点間No.
E0867	(A)	19193.250	25259.571	8.041	E0861
E0861	(A)	19177.851	25255.639	12.440	E0860
E0860	(A)	19178.855	25244.854	6.908	E1944
E1944	(A)	19183.824	25241.858	12.379	E1945
E1945	(A)	19196.083	25243.790	0.935	E0866
E0866	(A)	19196.005	25244.419	15.480	E0867
併面積	501.071156	面積		地積 250.6555760	

物件 1

12月4日

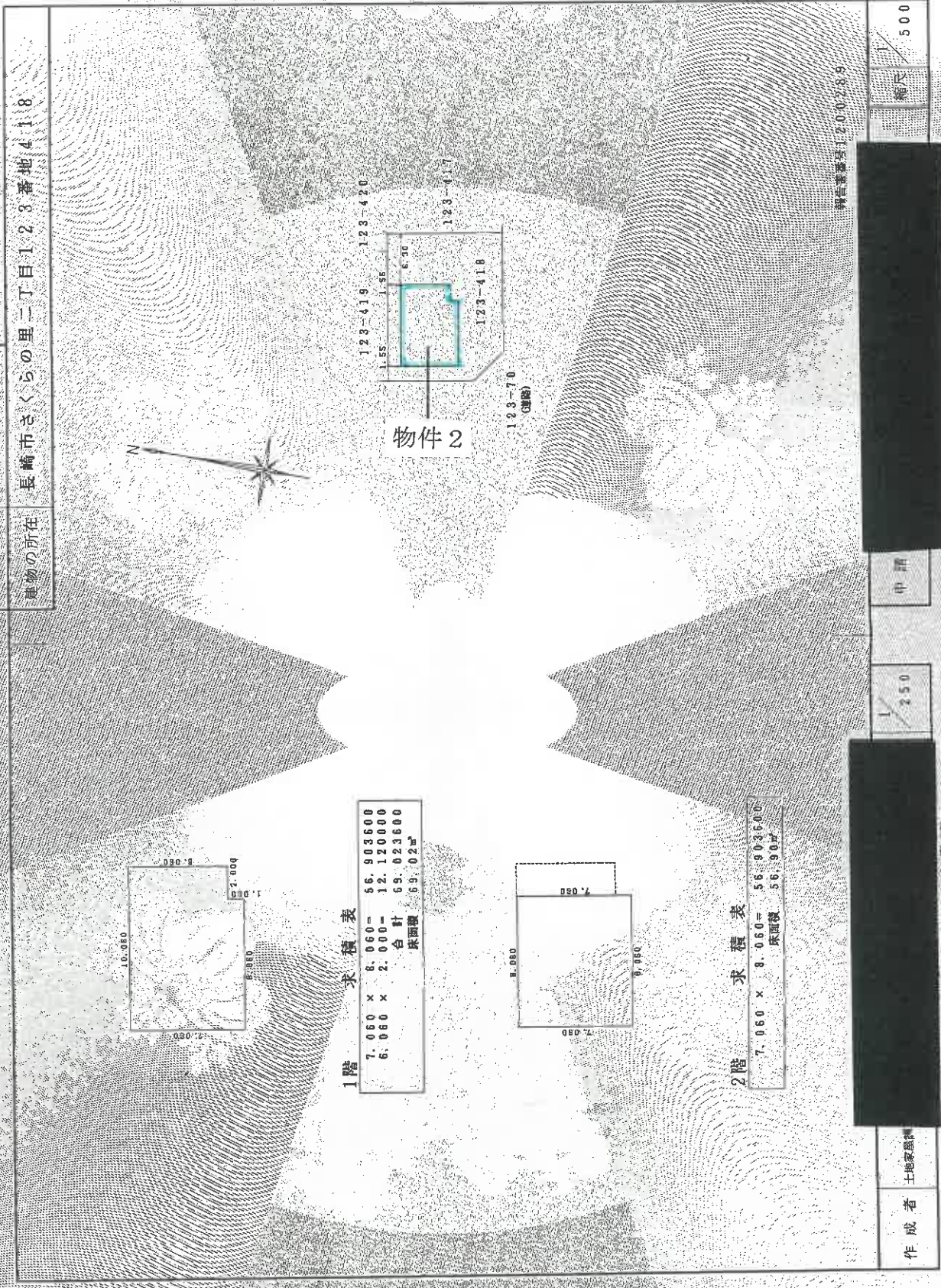
作成者

# 建物図面・各階平面図写 (縮小実施、A3→A4)

## 建物図面 各階平面図

家屋番号 123番418

建物の所在 長崎市さくらの里二丁目123番地418



## 各階平面図

### 1階 求積表

7.060 x 8.060 =	56.903600
6.060 x 2.000 =	12.120000
合計	69.023600
床面積	69.02㎡

### 2階 求積表

7.060 x 8.060 =	56.903600
床面積	56.90㎡

報告書番号 1200289

作成者 土地家屋調査士

申請

250

500

(長崎県土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日 平成24年10月1日

これは図面に記載されている内容に基づいた書面である  
令和7年12月16日 長崎地方官務局

登記官

請求番号: 45-3

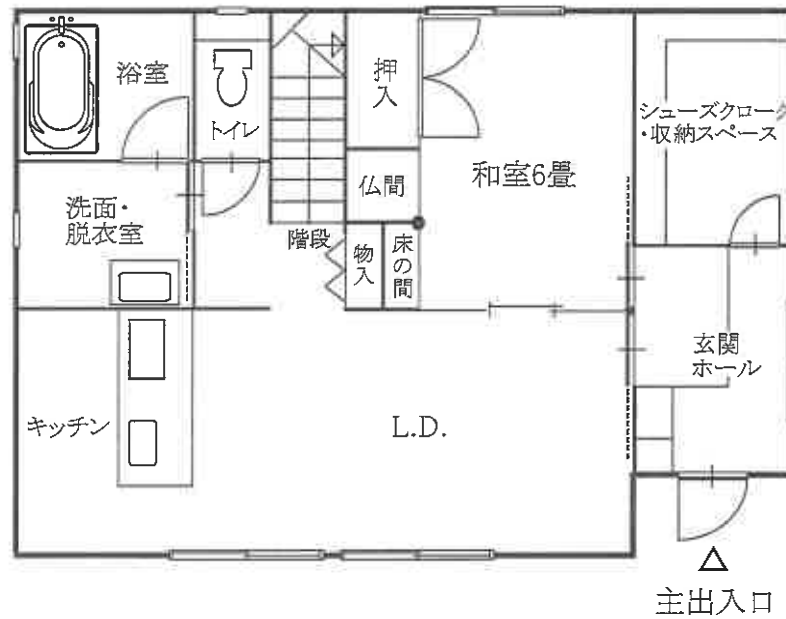
# 土地建物位置関係図



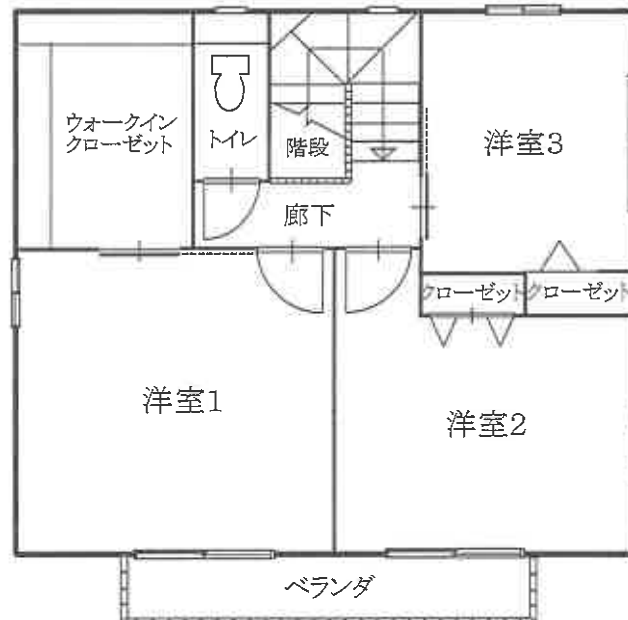
※ この図面は建物等の位置を概略的に表示したものであり、境界等の確定的な位置を保証するものではない。

# 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(半畳は0.5として)をもとに表示している。