

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月 6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 24日 午前 8時30分から 令和 8年 7月 31日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月 4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 25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 7月 6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 長崎市四杖町
地 番 490番
地 目 宅地
地 積 46.6.11平方メートル
共有者 A 持分12分の8
共有者 B 持分12分の1
共有者 C 持分12分の1
共有者 D 持分12分の1
共有者 E 持分12分の1
- 2 所 在 長崎市四杖町 490番地
家屋 番号 490番
種 類 居宅
構 造 木造草葺平家建
床 面 積 95.86平方メートル
(現況)
構 造 木造瓦葺平家建
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 26.44平方メートル

物 件 目 録

共有者	A	持分 12分の8
共有者	B	持分 12分の1
共有者	C	持分 12分の1
共有者	D	持分 12分の1
共有者	E	持分 12分の1

物 件 明 細 書

令和 8年 5月 29日

長崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 上 村 哲 次

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2】

本件共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】

隣地との境界が不明確である。

《 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 長崎市四杖町
地 番 490番
地 目 宅地
地 積 466.11平方メートル
- 共有者 A 持分12分の8
共有者 B 持分12分の1
共有者 C 持分12分の1
共有者 D 持分12分の1
共有者 E 持分12分の1
- 2 所 在 長崎市四杖町 490番地
家屋 番号 490番
種 類 居宅
構 造 木造草葺平家建
床 面 積 95.86平方メートル
- (現況)
- 構 造 木造瓦葺平家建
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 26.44平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分 $\frac{1}{2}$ 分の $\frac{8}{8}$
共有者 B 持分 $\frac{1}{2}$ 分の $\frac{1}{1}$
共有者 C 持分 $\frac{1}{2}$ 分の $\frac{1}{1}$
共有者 D 持分 $\frac{1}{2}$ 分の $\frac{1}{1}$
共有者 E 持分 $\frac{1}{2}$ 分の $\frac{1}{1}$



令和7年(ケ)第19号
令和8年02月24日受理
令和8年03月09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 長崎市四杖町
地 番 490番
地 目 宅地
地 積 466.11平方メートル
共有者 A 持分12分の8
共有者 B 持分12分の1
共有者 C 持分12分の1
共有者 D 持分12分の1
共有者 E 持分12分の1

2 所 在 長崎市四杖町 490番地
家屋 番号 490番
種 類 居宅
構 造 木造草葺平家建
床 面 積 95.86平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 26.44平方メートル
共有者 A 持分12分の8
共有者 B 持分12分の1
共有者 C 持分12分の1
共有者 D 持分12分の1
共有者 E 持分12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 type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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 checked="" 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 2
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input checked="" 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)。 種類： <input checked="" type="checkbox"/> 構造：木造瓦葺平家建 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 { 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 { 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 私は、本件共有者らの親戚筋の者で、物件1土地上の雑木の伐採等の管理も行ったこともあります。 なお、本件共有者らとは面識もなく、物件所在地を訪ねたこともないのではないかと思しますので、物件1土地や物件2建物の形状等も知らないのではないかと思ひます。</p> <p>② 物件1土地の形状や物件2建物の増築等についても承知しています。</p> <p>③ 物件2建物については、写真①の増築部分に関し、昭和60年ころに当家を新築した以前から存しており、外風呂だった箇所を現状のようにしたと思ひます。 建物内を確認すれば、理解できると思ひます。</p> <p>④ 物件2建物の新築時期については、よくわかりませんが、かなり荒廃しており、同建物の和室部分への立ち入りには注意を要すると思ひます。</p> <p>⑤ 物件1土地の形状等については、概ね土地建物位置関係図のとおりで、隣地との境界については写真のとおり、石積みで囲まれています。</p> <p>⑥ 写真②の土地存する水汲み場は、当家が管理していますので、その部分は物件1土地には含まれていないと思ひます。</p>
<p>■F (申立て代理人)</p>	<p>① 物件1土地及び物件2建物の形状等に関し、申立人を含む他の共有者についても、よくわかっていないと思ひます。</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土地については、現地概測及び関係人の陳述等の結果から、概ね、土地建物位置関係図のとおりであると思料するが、地積測量図が具備されておらず境界を視認できるものが存在しないため、形状及び範囲は判然としないものと思料する。

なお、同土地の境界については、写真のとおり、石積みで区切られている。

また、物件1土地について、その境界を特定するには、専門家による測量等を行う必要があるものと思料する。

② [建物の形状、増築に関する意見]

物件2建物については、建物図面が具備されていないものの、現地概測の結果は、建物間取図記載のとおりであり、昭和60年以前に増築された箇所が存し、現況は建物間取図とおりであり、形状等は明確化されているものと思料する。

なお、現地概測の結果からは、物件2建物の主たる建物の床面積との差は約2平方メートル減築されており、増改築部分が存するものと思料する。

③ [土地の占有権原に関する意見]

物件1土地は、物件2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2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]

物件1土地は、その南側に市道(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 [空き家の場合の残置物に関する意見]

物件2建物は、建物所有者が家財道具等を残置して住居(空き家)として占有している。

⑦ [その他の意見]

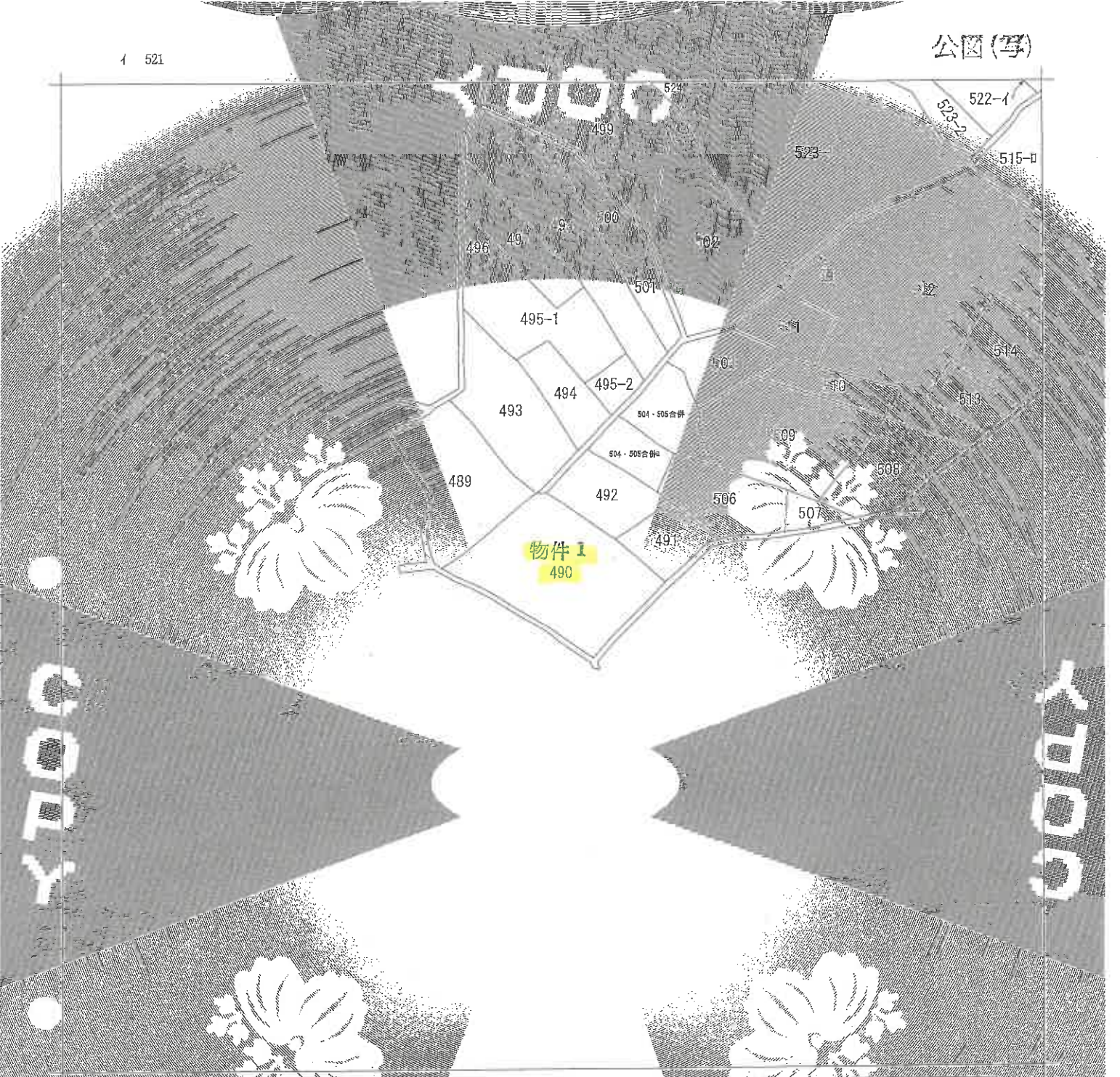
(1) 土地建物位置関係図における物件の所在及び写真における指示先の物件の所在は、おおよその位置を示したものである。

(2) 長崎市役所資産税課吏員によれば、物件2建物の新築時期は明治8年月日不詳、床面積は不明、昭和40年に屋根が葺替えられていること、同建物の附属建物符号1の新築時期は昭和30年10月で2階建ということである。

(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
08年02月28日 (土) 13:30-14:40	物件所在地	物件の特定、写真撮影(外部)、事情聴取(某(近隣居住者); 土地の形状、占有関係等について)
08年03月02日 (月) 08:40-08:55	長崎地方法務局	全部事項証明書・公図等交付申請
08年03月02日 (月) 11:05-11:09	執行官室(架電)	事情聴取(F(債権者代理人); 土地の形状、占有関係等について)
08年03月03日 (火) 09:00-09:10	長崎地方法務局	閉鎖登記簿謄本(物件1, 2)交付申請
08年03月03日 (火) 15:10-15:30	長崎市役所資産税課、 土木総務課	課税台帳の閲覧、道路調査
08年03月04日 (水) 09:15-10:50	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)
年 月 日 () : : :		
<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08年03月04日 目的物件は不在であったので、立会人 G を立ち合わせ、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



(注) 地図に準ずる区画は、土地の区画を明確にした不動産登記法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た区画であり、土地の位置や形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し
四枝町

請求部	所在	長崎県四枝町	地番	490番		
世帯	縮尺不明	図区	分類	地図に準ずる区画	種類	旧土地台帳附属地区
作成年月日		原図	補記	記号	不明	

これは地図に準ずる区画を明確にした不動産登記法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た区画であり、土地の位置や形状の概略を記載した図面です。

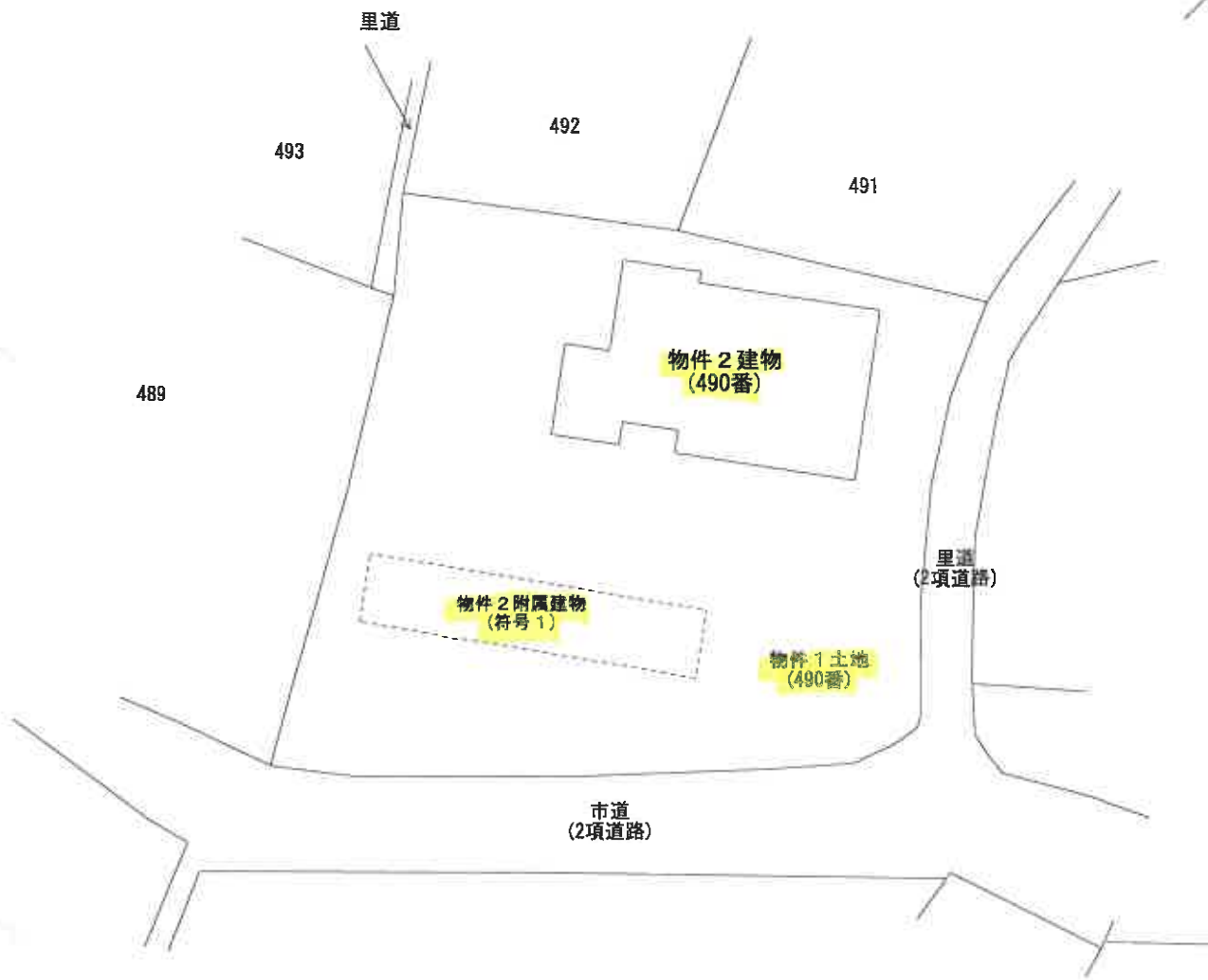
A3をA4に縮小

令和8年3月2日
長崎地方法務局

請求番号：19-1
(1/1)

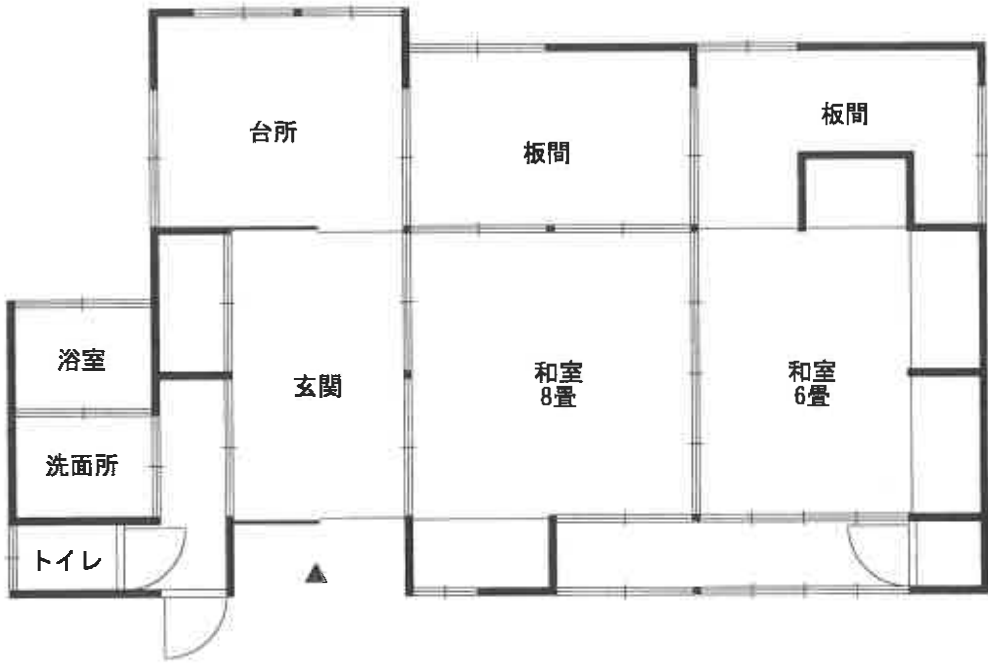
公用

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

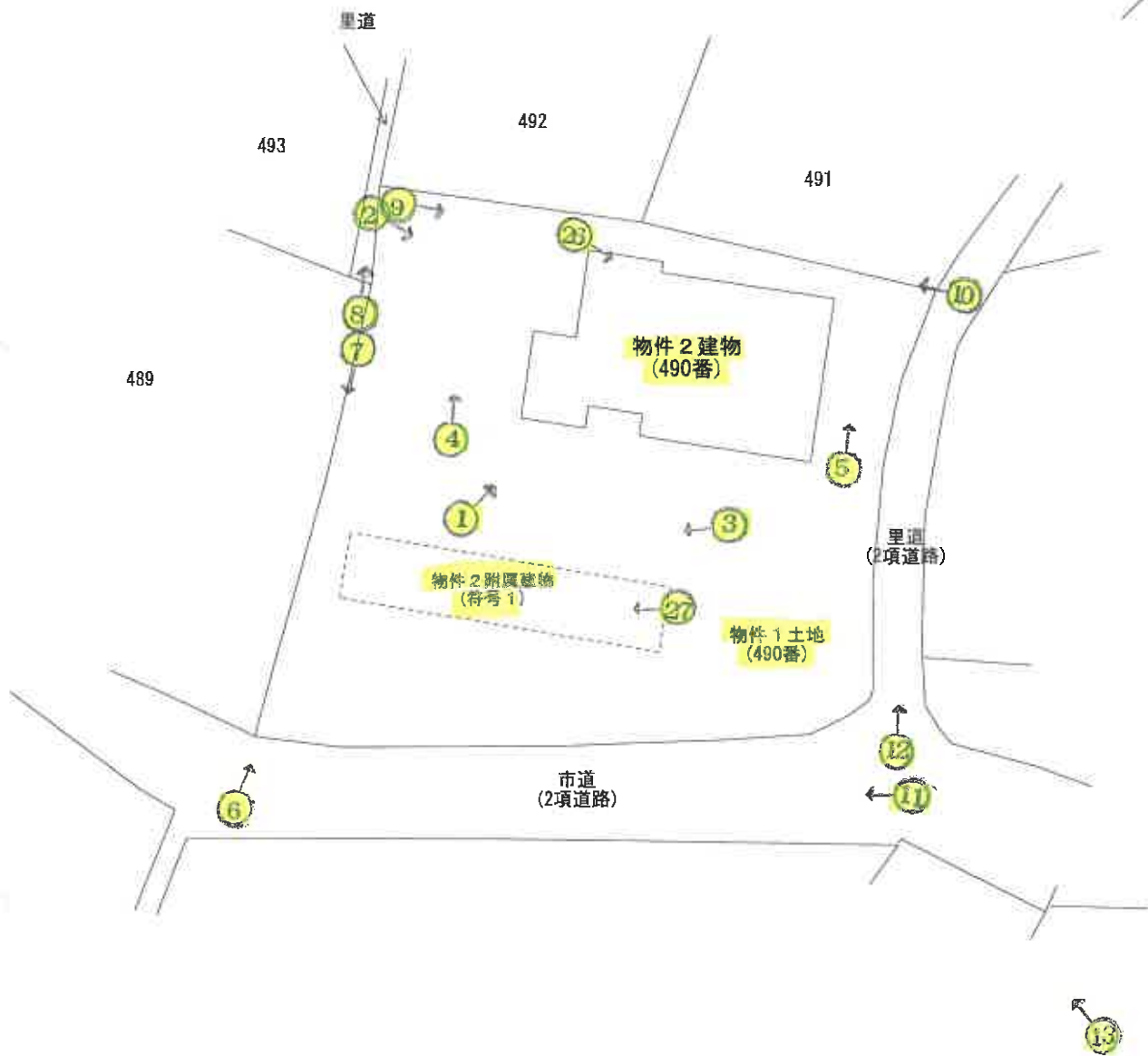


※ 間取りの配置等を概略的に表示したものである。

※ 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。

土地建物位置関係図

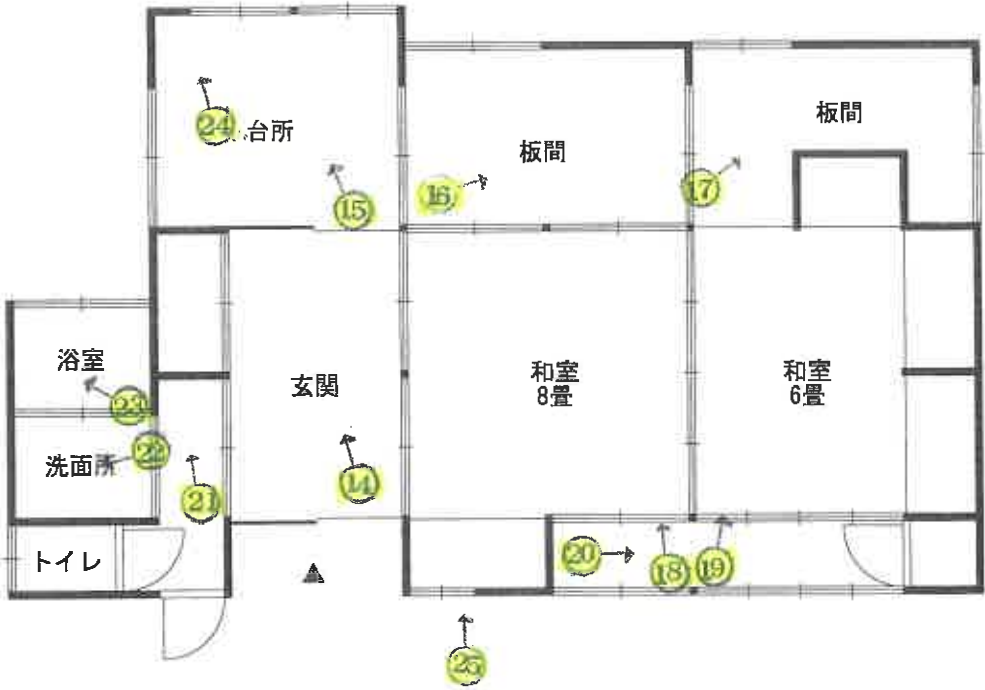
写真撮影位置方向



※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 増築部分

物件 2



②

物件 2



③

物件 2 符 1

物件 1



④

物件 1

物件 2



⑤

物件 2

物件 1



⑥

隣地 489

物件 1

市道



⑦

物件 1

隣地 489



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫

水汲み場 物件1 里道



⑬

市道 物件1 水汲み場 物件2



⑭

玄関



⑮

台所



⑯

板間



⑰

板間



⑱

和室



⑲

和室



⑳



㉑



㉒

洗面所



㉓

浴室



②4

雨漏り痕状況(台所の天井)



②5

外壁の損傷状況(玄関右横)



②6

屋根部分の損傷状況(台所)



②7

物件2符1建物内部の状況



副本

令和7年（ケ）第19号

令和8年2月24日 受領日

令和8年3月4日 現地調査

令和8年4月6日 評価

長崎地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

渡辺 浩一

第1 評価額

一 括 価 格	
金1,010,000円	
内 訳 価 格	
物件1	金650,000円
物件2	金360,000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61条本文）をおこなうことを前提とした場合の合計価格である。
- 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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記録の記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地目地積	長崎市四杖町 490番 宅地 466.11㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	長崎市四杖町490番地 490番 居宅 木造草葺平家建 95.86㎡	木造瓦葺平家建
	符 種 構 床面積	(附属建物) 1 物置 木造瓦葺平家建 26.44㎡	特記事項参照 不詳
番号	特記事項		
2	物件2の附属建物は、ほとんどが崩壊しており現況の把握は不可 物件2建物の面積が2㎡程度登記面積と異なるが、崩壊が進行しており 詳細な把握が困難であるため、登記面積で取り扱う。		

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（物件1）

位置・交通	JR長崎本線「道ノ尾」駅の西方・道路距離約8.1km 最寄バス停「式見地域センター前」の北方・約1.3km（徒歩約17分）
付近の状況	長崎市北西部の斜面地に、農家住宅が見られる市街化調整区域の住宅地域
主な公法上の規制等 （道路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：市街化調整区域 用途地域：－ 建蔽率：60% 容積率：200% 防火規制：－ その他の規制：－
画地条件	面積：466.11㎡ 間口：約25m 奥行：約18m 形状：ほぼ長方形地 接面関係：三方路
接面道路の状況	南側で現況幅員約4mのアスファルト舗装の市道「四杖町5号線」（建築基準法42条2項道路）に1.5m高く接面。東側で現況幅員約2.0mのコンクリート舗装の里道（建築基準法42条2項道路）に－1～＋1.5mの高低差で接面。西側で現況幅員約0.7mのコンクリート舗装の里道（建築基準法上の道路ではない）に0～1.5m高く接面する。なお、2項道路に接面する部分で道路幅員が4mに満たない場合は、建物の建築等の際には道路の中心線から2mのセットバックが必要となる。
土地の利用状況等	物件2の敷地として利用されている。隣接不動産の状況は、南・北側は農地、西・東側は住宅。
供給処理施設	上水道：南側・西側道路に本管あり ガス管：なし 下水道：南側・西側道路に本管あり (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	① 埋蔵文化財の有無及びその状況について：評価時点現在、受命物件は周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれていない。 ② 土壌汚染の有無及びその状況について：公的資料の確認、実地調査からは土壌汚染の存在の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。 ③ 法務局備え付けの地積測量図がなく、国土調査も行われていないことから形状及び範囲は判然としない。なお、境界、面積等の確定については専門家による測量が必要となることに留意。 ④ 市街化調整区域内の土地であるため、原則として都市計画法34条各号のいずれかの基準を満たさなければ建物の建築等が行えない。市街化調整区域内の土地の建築等に関しては規制が厳しいため、買受人は事前に長崎市建築指導課等に相談し検討すること。

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（登記記載）：不詳 経過年数：不詳 経済的残存耐用年数：0年（経済的耐用年数はほぼ満了）
仕様	構造：木造 屋根：瓦葺 外壁：板張等 内壁：プリント合板等 天井：目透天井等 床：板張, 畳等 設備：電気・給排水・衛生等 その他：特になし
床面積（現況）	「第3 目的物件欄」記載のとおり
現況用途等	階層：平家建 現況用途：居宅 間取り：4K（附属資料「間取図」のとおり）
品等	資材：劣る 施工：劣る 総合：劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特記事項	①長崎市資産税課によると、物件2建物の新築時期は明治8年頃とのことであり、附属建物については昭和30年頃とのことである。 ②物件2建物は、老朽化が進行して崩壊が進んでおり、屋根の一部が崩れ、床が撓んで非常に危険な状態であり、現状のままでは使用できない。 ③附属建物については、崩壊しており間取、面積等は不詳である。価値についてもゼロと判断した。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (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	8,850	0.960	466.11	0.90	3,560,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査：「長崎(県)-59」

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 10,100\text{円}/\text{m}^2 & \times \frac{99.3}{100} & \times \frac{100}{100.0} & \times \frac{100}{113.3} & \rightleftharpoons & 8,850\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 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である

◇ 標準化補正：形状 ±0.0

◇ 地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件 地域格差
 $1.100 \times 1.030 \times 1.000 \times 1.000 = 1.133$
 ※街路条件にはセットバックの必要性も考慮した

イ 個別格差：境界曖昧 三方路 個別格差
 $0.950 \times 1.010 \rightleftharpoons 0.960$

ウ 地 積：登記面積による

エ 建付減価：中古建物であることを考慮 ▲10%

② 物件2 (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。

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
2	85,000	95.86	0.002	20,000

イ 現況延床面積：登記面積による

ウ 現 価 率：物件2は、建築年月日が不詳で相当年数が経過しており、経済的耐用年数はすでに満了している。屋根、床、壁等の多くが破損しており、建物は現状のままでは使用できないほど劣化しており、保守管理は相当に劣る。従って残価率5%を基本に観察減価法による補正 (▲95%) 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

$$\text{現価率} = 0.05 \times (1 - 0.95) = 0.002 \quad (\text{小数点第三位未満切捨て})$$

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、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	3,560,000	0.35	法定地上権

イ 土地利用権等割合：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カ) 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	3,560,000	-1,250,000	/	0.40	0.70
2	20,000	+1,250,000	-	0.40	0.70	360,000
一括価格(合計)						1,010,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：市街化調整区域の物件で、老朽化が進んで崩壊中の使用できない建物が存することを考慮した

オ 競売市場修正：第2の評価条件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)-59)

所 在 : 長崎市畝刈町555番7
価 格 : 10,100円/m²
位 置 : JR「道ノ尾」駅まで約9.3m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 500m²
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 南西側が幅員約4.5mの市道に接面
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域・建蔽率 : 60%・容積率 : 200%
地 域 の 概 要 : 山あい一般住宅が点在する地域

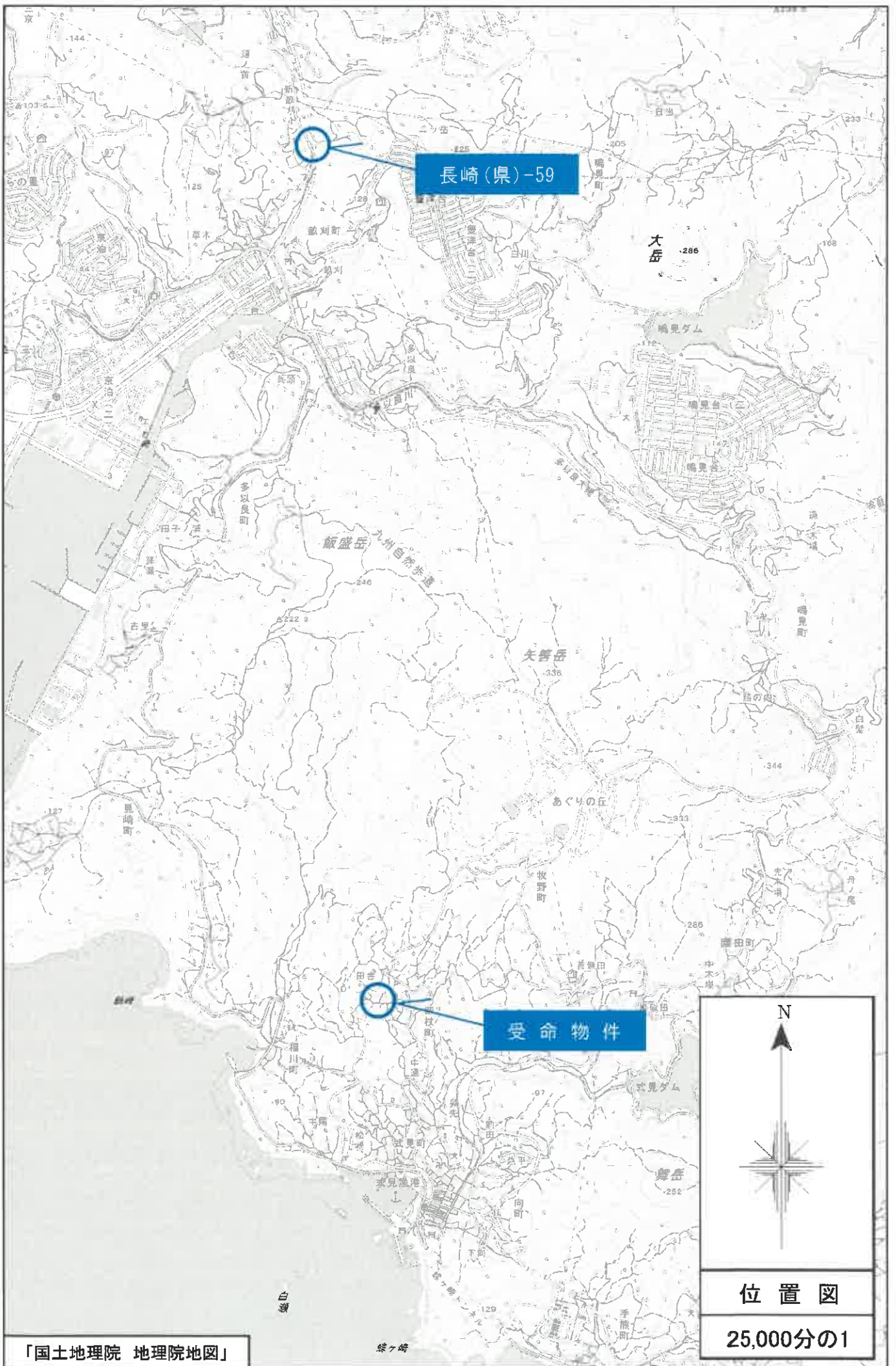
2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物 件 1	2,656,827円
物 件 2	185,076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、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

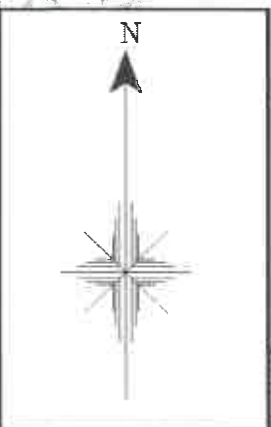
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 見取図
- 3 公図等(写)
- 4 土地建物位置関係図
- 5 間取図

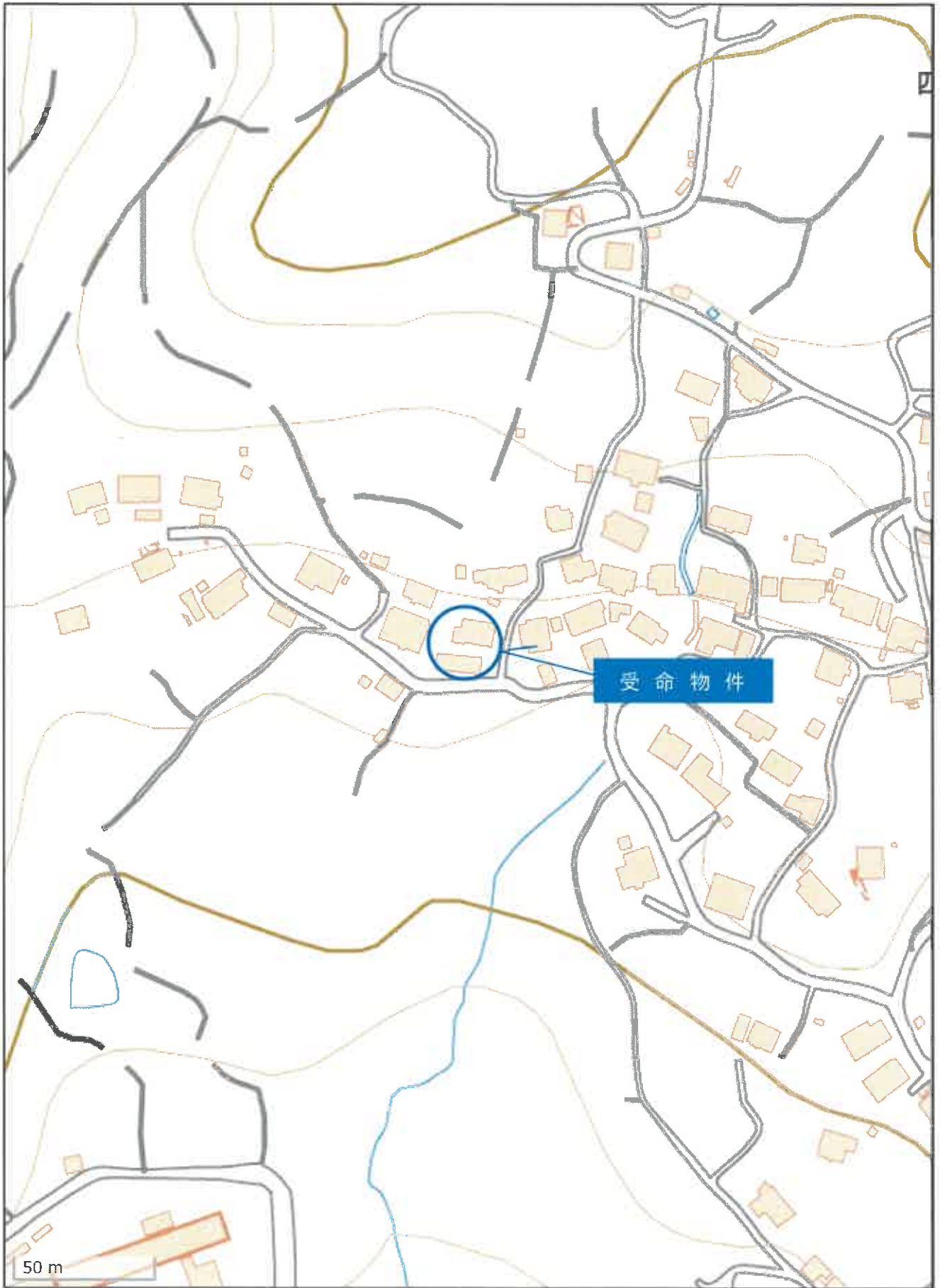


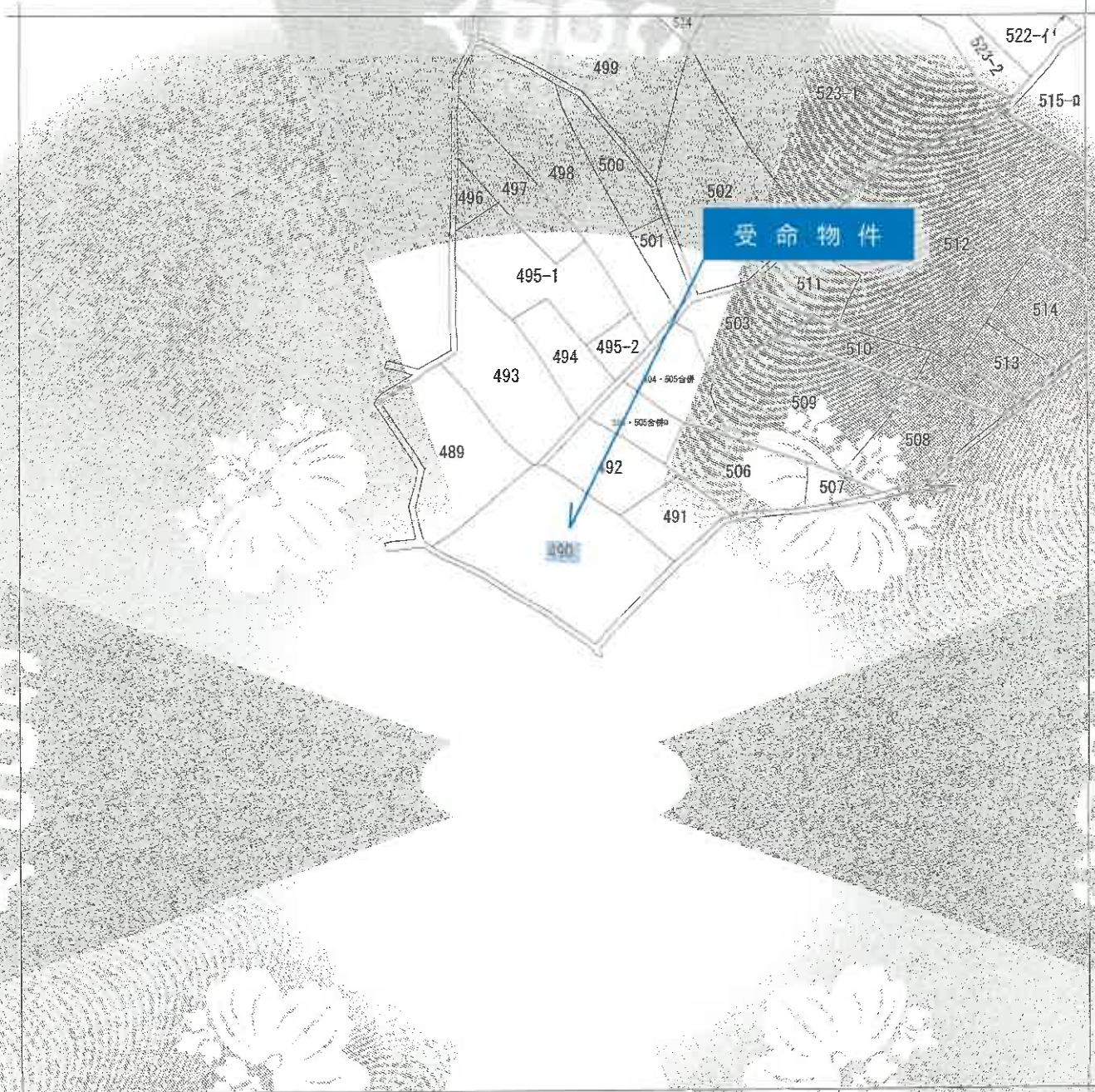
長崎(県)-59

受命物件

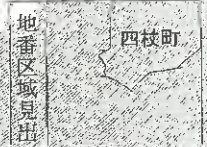


位置図
25,000分の1





(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。



請求部	所在	長崎市四枝町			地番	490番		
出力尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	方位不明

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8年3月2日
長崎地方務局

登記官

請求番号：19-1
(1/1)

縮小実施

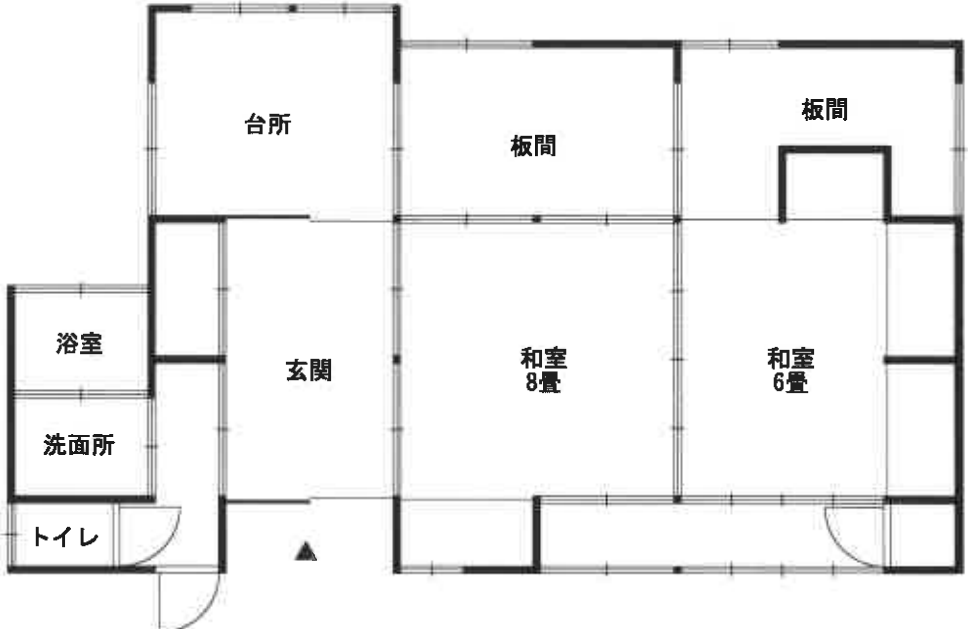
A3版からA4版に縮小

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。