

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 19 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 11 月 6 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 11 月 13 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 11 月 17 日 午前 10 時 00 分 長崎地方裁判所檢察審査会会議室
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 12 月 8 日 午前 9 時 50 分 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 10 月 19 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1,2	990,000 792,000	一括	198,000	20,898	4,889
1	420,000				
2	570,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 長崎市平戸小屋町 |
| | 地 番 | 3 2 6 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 8. 8 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長崎市平戸小屋町 3 2 6 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 3 2 6 番 4 の 2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 6. 7 1 平方メートル
2 階 7 6. 7 1 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 9月10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

【物件番号1】

売却対象外の土地を通行のため利用している。

《 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 | 長崎市平戸小屋町 |
| | 地 番 | 3 2 6 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 8 . 8 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長崎市平戸小屋町 3 2 6 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 3 2 6 番 4 の 2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 6 . 7 1 平方メートル
2 階 7 6 . 7 1 平方メートル |



令和 8 年（ヌ）第 7 号
令和 8 年 0 7 月 0 7 日受理
令和 8 年 0 7 月 23 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 | 長崎市平戸小屋町 |
| | 地 番 | 3 2 6 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 8 . 8 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長崎市平戸小屋町 3 2 6 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 3 2 6 番 4 の 2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 6 . 7 1 平方メートル
2 階 7 6 . 7 1 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	長崎市平戸小屋町20番46号			
土地	物件 1			
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)			
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☒ 不動産登記法14条地図のとおり			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ 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。 ☐ 「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)	☒ ない ☐ 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	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である。 ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物)。 ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件建物を 共同住宅(空き家) として占有している。 ☐ 「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)	☒ ない ☐ 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	☒ ない ☐ 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	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 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
■某 (近隣居住者)	① 現在、物件2建物は、空き家の状態だと思います。 ② 当家を含み、近隣においては、境界争いはないと思います。
■A (近隣居住者)	① 物件2建物は、10年以上前から空き家の状態だと思います。 ② 物件2建物の南東側に接面する私道(326番6土地)は、私の兄弟が持ち分を有する土地ですが、買受人において、その利用をする場合は同土地所有者との協議が必要になります。 なお、上記私道から市道に面するまでには326番1土地をも利用することになりますが、現在は、当家では同土地に通行地役権を設定していますので無償で利用しているのが現状です。

(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土地の形状は、国土調査の結果を記載した不動産登記法第14条地図、地積測量図(国土調査実施前提出図面)、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、金属鈹等が打たれており、判然とし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]

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、その南西側に市道(長崎市土木総務課における調査の結果)及び南東側に私道(長崎市土木総務課における調査)が、それぞれ接面している。

なお、南東側の私道(326番6土地)及び326番1土地の利用については、各土地所有者と協議が必要になるため、特に注意を要するものと思料する。

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。

なお、建物の種類等から、残置された家財道具等は建物所有者の所有物であると思料する。

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) 物件2建物は、経年劣化等から、建物の床にたわむ箇所が多数存し、外壁が損傷している箇所もある。

(3) 写真④のとおり、隣地326番4土地上の建物の軒と物件2建物の軒が、相互に越境している可能性がある。

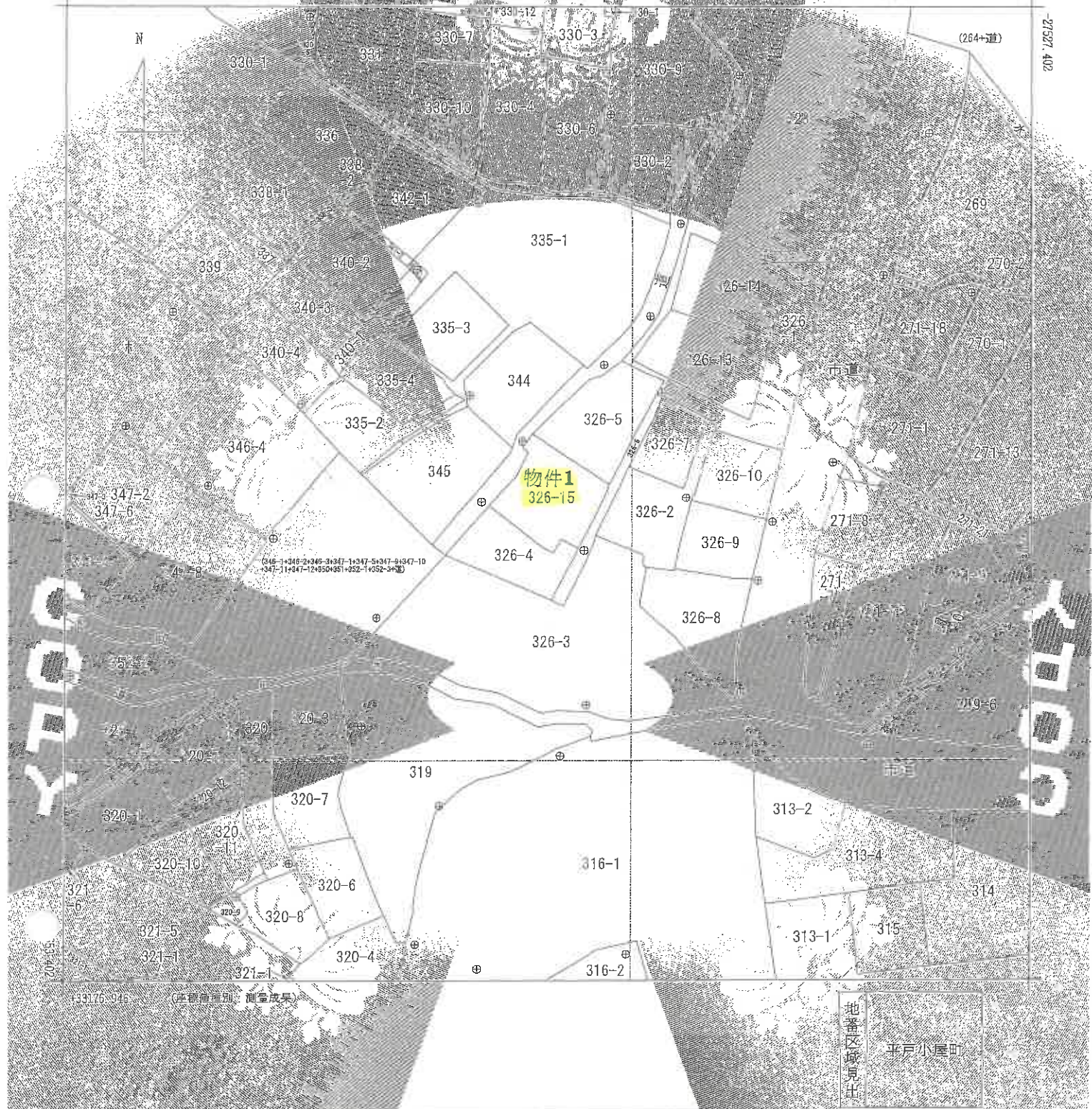
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
08年07月07日 (火) 16:15-16:55	物件所在地	物件の特定、写真撮影(外部)
08年07月08日 (水) 08:35-08:50	長崎地方法務局	全部事項証明書・公図等交付申請
08年07月08日 (水) 13:45-14:10	物件所在地	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)
08年07月14日 (火) 13:20-14:20	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)、事情聴取(某、A; 占有関係等について)
08年07月14日 (火) 14:50-15:00	長崎市役所土木総務課	道路調査
08年07月21日 (火) 08:35-08:45	長崎地方法務局	地積測量図(物件1土地)交付申請
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 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。 ☒ 令和08年07月14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。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

法14条地図(写)

イ 341-3 ハ 343 346-1-346 47-1-347-5 10-347-10 343-350
 ロ 342-2 ニ 321-3 346-343 347-9-347 347-12-35 343-350
 (座標値種別: 測量成果) +33301.946



請 求 部 分	所 在 地	長崎市平戸小屋町			地 番	326番15			
出 力 縮 尺	1/500	建 築 区 分	甲二	座 標 系 番 号 又 は 図 記 号	1	分 類	地区(法第14条第1項)	種 類	地籍図
作 成 年 月 日	令和6年2月			補 正 年 月 日 (原 図)	令和8年3月		施 事	記 号	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

A3をA4に縮小

令和8年7月8日
 長崎地方法務局

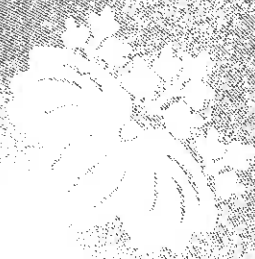
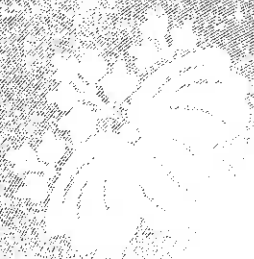
請求番号 2-1
 (1/2)

全記号

6

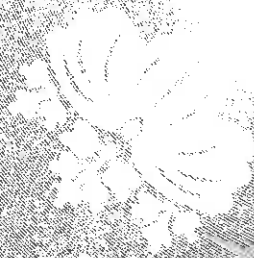
公用

COPY



COPY

COPY



COPY

ଉତ୍କଳ-ସିଂହ

請求番号: 2-1

 $(1/2)$

A3をA4に縮小

326番4

長崎市平戸小戸町

表積土

姓名	王德山
性别	男
出生年月日	1953年9月8日
籍贯	山西
民族	汉族
文化程度	高中
职业	教师
工作单位	山西大学
婚姻状况	已婚
配偶姓名	李秀英
子女姓名	王小明
子女年龄	15岁
家庭成员	父母、兄弟、姐妹
健康状况	良好
宗教信仰	无
政治面貌	中共党员
特长爱好	音乐、体育
其他说明	无

点名	X坐标	Y坐标
3 I 0 7 0	-27674.896	332.1486
3 J 0 7 1	-27670.896	332.95757
3 I 0 7 2	-27675.739	332.55689

產品名	單位	價格	金額	備註
HT-1	個	27558.237	3306.987	金風車
HT-2	個	27559.195	3324.611	金風車
HT-3	個	27558.637	3324.080	金風車
HT-4	個	27558.191	3323.906	金風車

[illegible]

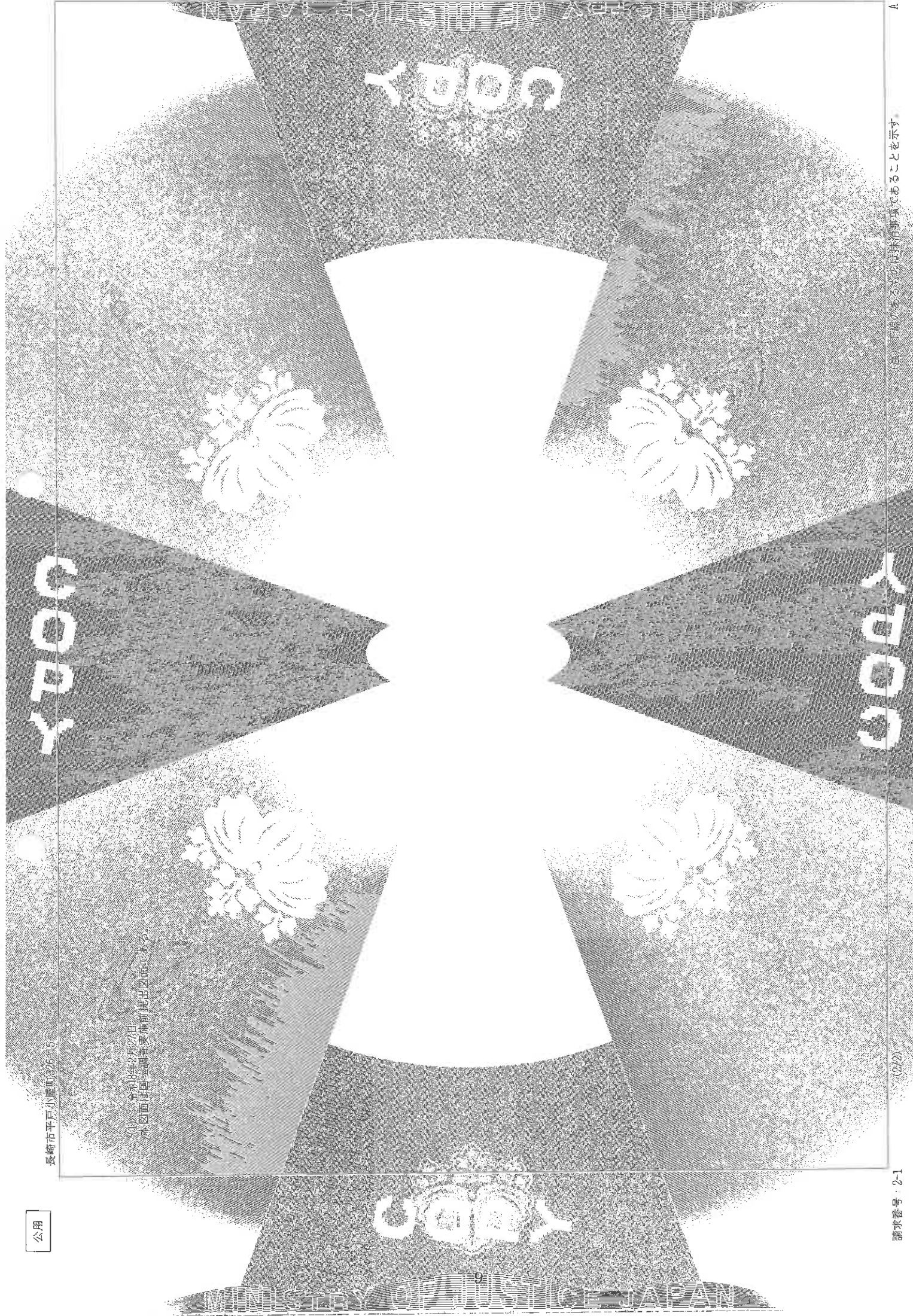
地帯	② 325~1	標識	X	Y	辺長	測 線
新設金庫線	27557.550	33243.154	4.08	(HK3 - HK4)		
新設金庫線	27593.935	33245.050	3.90	(HK3 - HK4)		
新設金庫線	27590.440	33246.780	1.20	(HK4 - HK5)		
新設金庫線	27589.307	33247.177	11.87	(HK5 - HK6)		
新設金庫線	27582.724	33237.396	1.70	(HK6 - HK7)		
新設金庫線	27581.076	33236.354	0.54	(HK7 - HK8)		
新設金庫線	27584.583	33236.076	0.85	(HK8 - HK9)		
新設金庫線	27585.073	33236.771	3.49	(HK9 - HK10)		
新設金庫線	27586.196	33235.217	4.65	(HK10 - HK11)		
新設金庫線	27591.517	33232.064	0.52	(HK11 - HK12)		
新設金庫線	27582.016	33231.724	8.93	(HK12 - HK13)		
新設金庫線	27557.521	33238.359	1.42	(HK13 - HK14)		
新設金庫線	27592.051	33240.076	1.80	(HK14 - HK15)		
新設金庫線	27596.368	33241.117	0.55	(HK15 - HK16)		
新設金庫線	27596.632	33241.561	1.28	(HK16 - HK17)		

生 成 年 土 庫 鋼 鐵 廠 經 理 王 士 明 簽 名 處

年 月 日 時 分

1 / 250 張 片

(印) 令和8年2月27日
本図面は国生調査費電算処理出図面である。



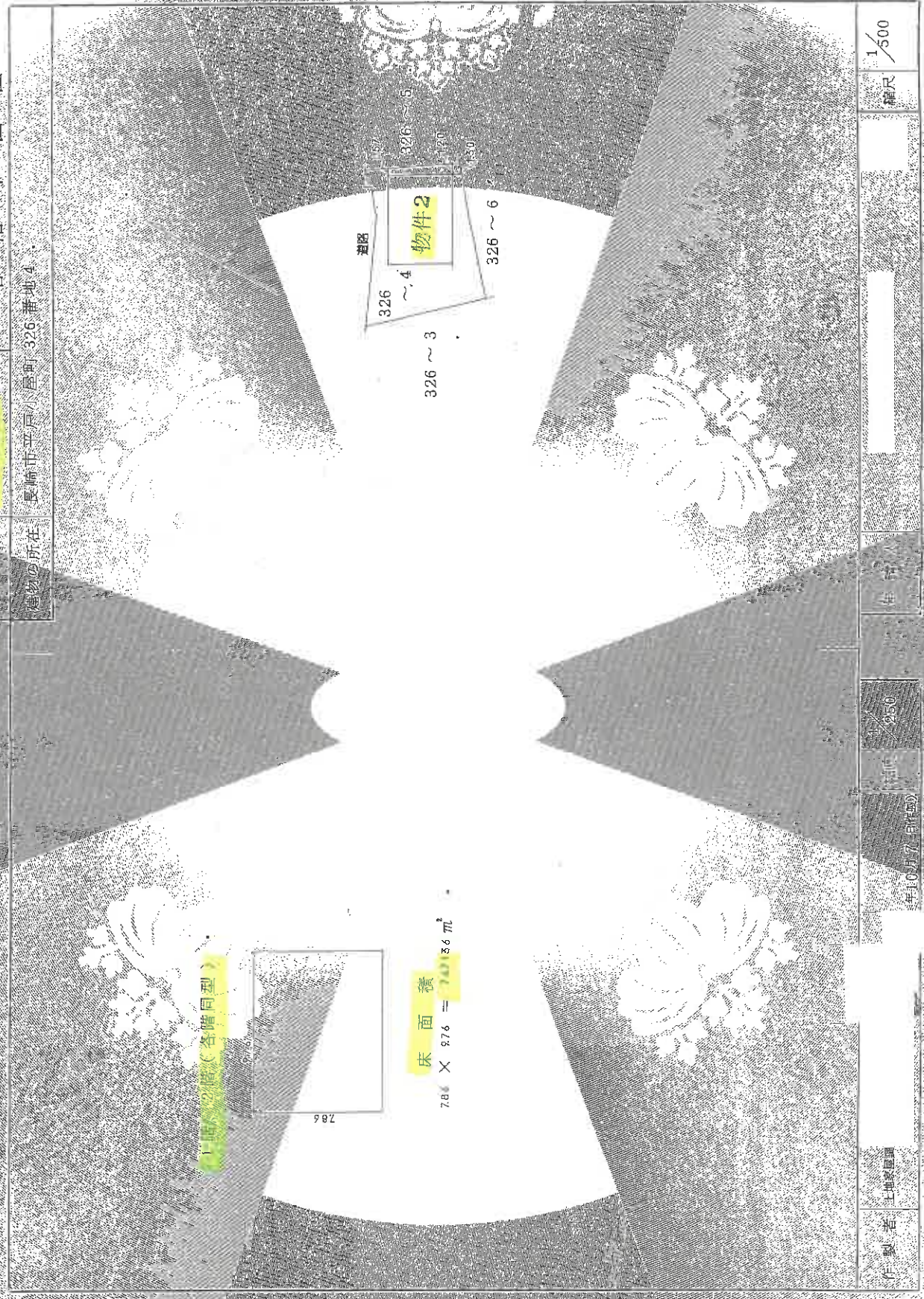
登記年月日 平成30年10月12日

57057

各階平面図

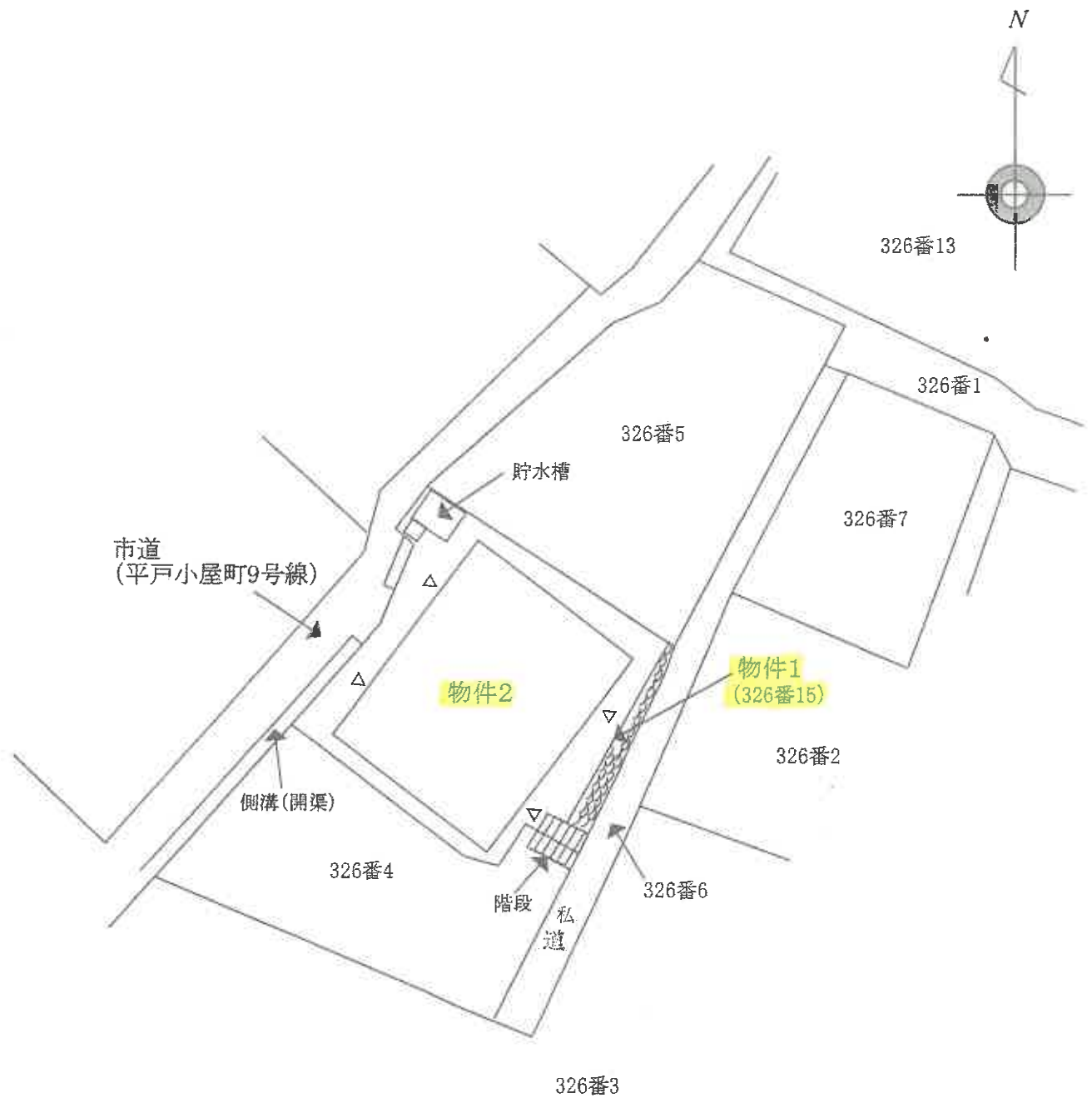
建物各階平面図

これは図面に記録され、その内容を証明する図である。
令和8年7月8日 長崎地方支庁官 登記官



A3をA4に縮小

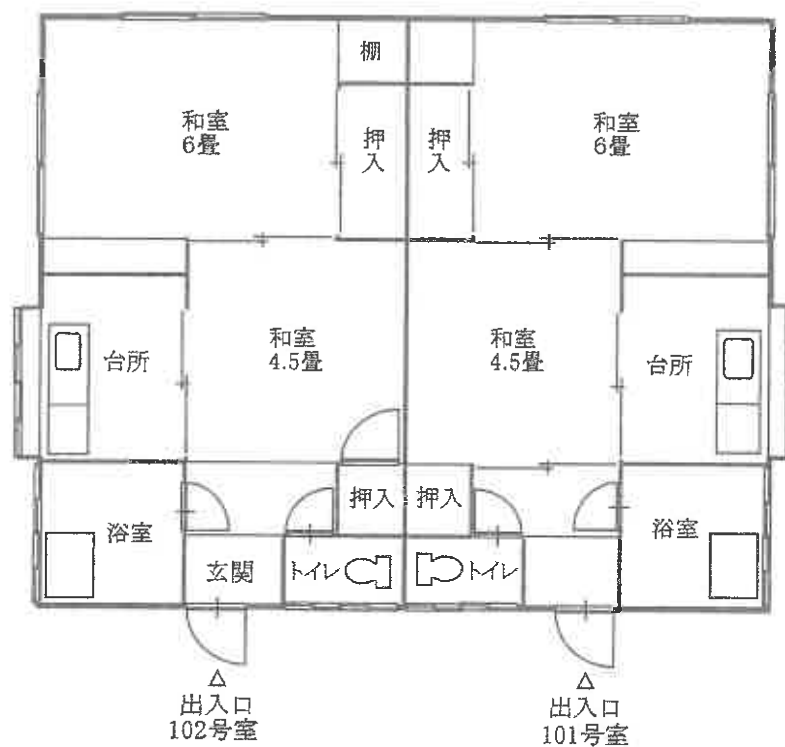
土地建物位置関係図



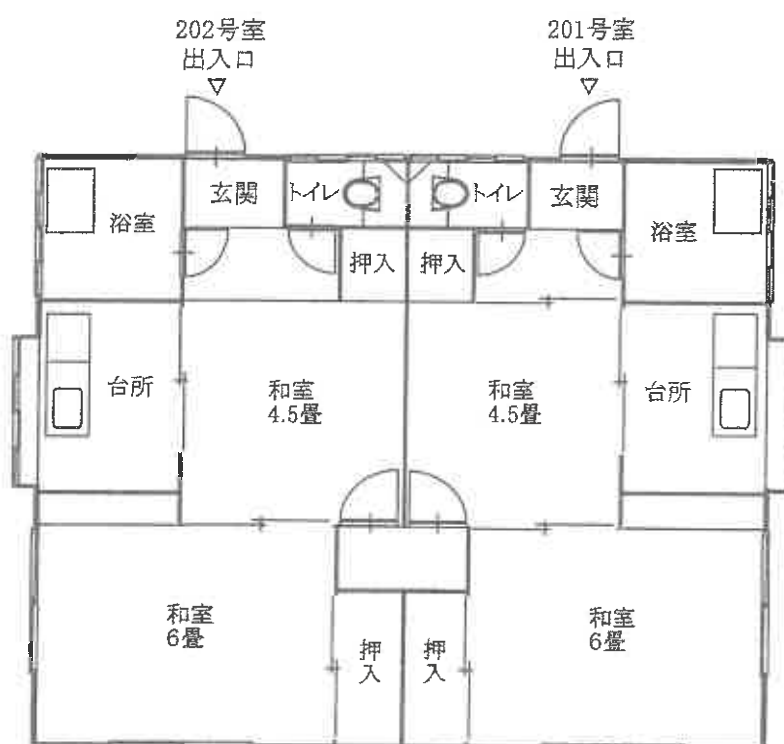
※ この図面は建物等の位置を概略的に表示したものであり、境界等の確定的な位置を保証するものではない。

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(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

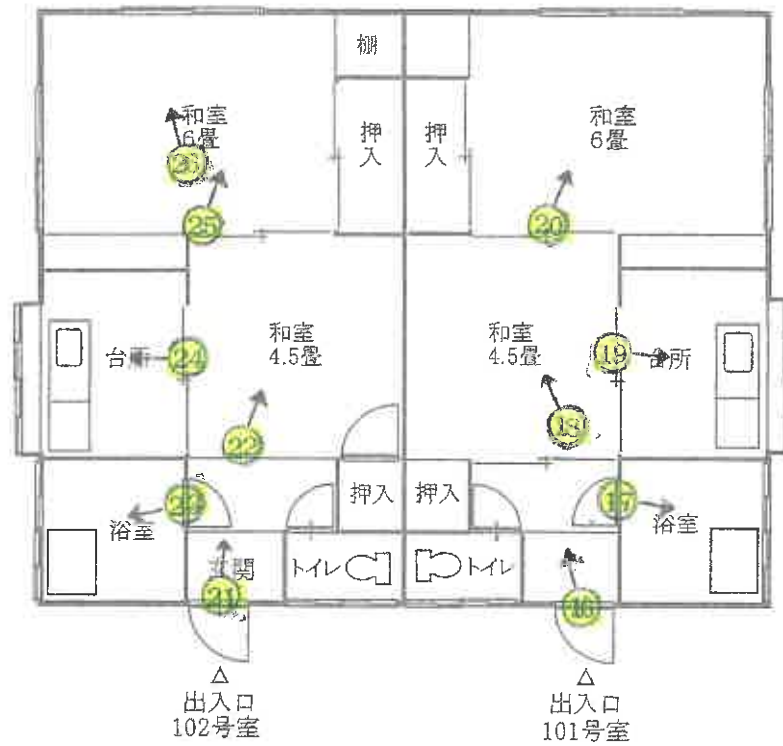


※ この図面は建物等の位置を概略的に表示したものであり、
境界等の確定的な位置を保証するものではない。

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。

①

隣地 326-4

物件 1

物件 2



②

物件 2



③

市道

物件 1

物件 2



④

物件 1 通路 (326-6)



⑤

隣地 326-4 物件 2 物件 1



⑥

物件 2 物件 1



⑦

隣地 326-4 物件 1 物件 2



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫

326-1 市道



⑬

隣地建物 物件1 物件2



⑭

物件2 軒の近接状況 隣地建物



⑮

市道 貯水槽 物件1



101号室

⑯

玄関



⑰

浴室



⑮

和室



⑯

台所



⑰

和室



102号室

⑱

玄関



⑲

和室



⑳

浴室



②4

台所



②5

和室



②6

天井の損傷状況(和室)



201号室

②7

玄関



②8

浴室



②9

台所



③0

和室



③1

和室



202号室

③2

玄関



③3

浴室



③4

和室



③5

台所



和室



令和 8 年 (又) 第 7 号
令和 8 年 7 月 7 日 受 理
令和 8 年 7 月 1 4 日 現地調査
令和 8 年 7 月 3 0 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 9 9 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 4 2 0 , 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 5 7 0 , 0 0 0 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 6 1 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 5 8 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	長崎市平戸小屋町 3 2 6 番 1 5 宅地 1 2 8 . 8 9 平方メートル	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	長崎市平戸小屋町 3 2 6 番地 4 3 2 6 番 4 の 2 共同住宅 木造セメント瓦葺 2 階建 1 階 7 6 . 7 1 平方メートル 2 階 7 6 . 7 1 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「長崎」駅の西方・道路距離約 2.5 k m 最寄バス停「丸尾中学校入口」の北西方・約 250m（徒歩 3 分強） （附属資料、見取図参照）	
付近の状況	一般住宅、アパート等が建ち並ぶ傾斜地の住宅地域。 道路は幅員約 1.8m の舗装市道が標準的。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 2 種住居地域 指定建蔽率 60% 指定容積率 200% 準防火地域 土砂災害警戒区域
画 地 条 件 （規模、形状等）	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 そ の 他	128.89 m ² （登記簿地積） 間口約 9.2m、奥行約 12m やや不整形地 ほぼ平坦地 法第 14 条第 1 項地図、長崎市地籍集成図 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	南東側が幅員約 1m の舗装私道（建築基準法第 43 条 2 項の道路）に 1～1.5m 程度高く接面し、北西側が幅員約 1.8m の舗装市道（平戸小屋町 9 号線、建築基準法第 42 条 2 項の道路）に約 2.5 m 低く接面する二方路地。	
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。敷地内の北端にコンクリートブロック造の構築物が存する。近隣住人によると水道が整備される前は貯水槽と使用していたが整備後は使用されていないとのことであった。また長崎市所有の構築物ではないとのこと。	
供給処理施設	上水道 北西側道路に本管あり ガス管 北西側道路に本管あり 下水道 北西側道路に本管あり、南東側道路の一部に本管あり （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	・南東側は私道（326 番 6 及び 326 番 1）を介して市道に通じており通行に当たっては、私道の所有者と協議が必要となる。 ・北西側の市道との出入りは側溝（開渠）に架かる橋を利用して	

	いるが、利用に当たっては長崎市担当課と協議が必要である。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地ではない。 ・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。 ・最有効使用を戸建住宅の敷地と判定した。
--	--

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）：昭和 43 年 12 月 19 日新築 経 過 年 数：約 58 年 経済的残存耐用年数：約 0 年と判定
仕 様	構 造：木造 屋 根：セメント瓦葺 外 壁：カラー鉄板等 内 壁：モルタル塗り塗装仕上げ、合板等 天 井：底板目透かし等 床：畳、タイル等 設 備：電気、給水、排水、衛生等 そ の 他：建具（窓；木製、アルミサッシ）
床面積（現況）	1 階；76.71 m²、2 階；76.71 m² 延床面積；153.42 m²
現況用途等	現況用途：共同住宅 間 取：各戸とも 2D.K.相当（和室 2 室、台所、浴室、トイレ等） そ の 他：各階 2 戸（合計 4 戸）
品 等	下位
保守管理の状態	床が撓んでいる箇所が複数あり、天井板が剥がれている箇所や建具等が破損している箇所も複数あった。また 1 階の外壁が一部損傷している。各部屋とも汚れが目立ち、保守管理の状態は極端に劣ると判断した。
建物の利用状況	1 階の出入りは南東側の私道を利用し、2 階の出入りは北西側の市道を利用している。現況調査報告書参照
特 記 事 項	南西側隣接地（326 番 4）に存する建物と本件建物の軒どうしが相互に越境している可能性がある。

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	9,970	1.00	128.89	0.90	1,160,000

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）

地価公示価格 長崎－24

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$11,000 \text{ 円/㎡} \times 99.0 / 100 \times 100 / 104.0 \times 100 / 105 = 9,970 \text{ 円/㎡}$$

◇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＋4.0%

$$(100\% + 4.0\%) = 104.0\%$$

◇地域格差：環境条件＋5.0%

$$(100\% + 5.0\%) = 105\%$$

イ 個別格差：方位＋3.0%、二方路地＋2.0%、不整形地－3.0%、高低差－2.0%

$$(100\% + 3.0\%) \times (100\% + 2.0\%) \times (100\% - 3.0\%) \times (100\% - 2.0\%) = 100\%$$

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	160,000	153.42	0.025	610,000

万円未満四捨五入

ウ 現価率

経済的耐用年数は満了している。床の撓みや天井、建具等の破損、外壁の損傷、汚れなどが存し経年以上に老朽化していると判断。本件では、残価率5%を基本に観察減価法による補正（－50%）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

$$0.05 \times (1 - 0.5) = 0.025$$

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	1,160,000	0.35	法定地上権	410,000

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	1,160,000	-410,000		0.8	0.7	420,000
2	610,000	+410,000	1.0	0.8	0.7	570,000
一 括 価 格（合計）						990,000

万円未満四捨五入

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：私道通行の協議負担、建物の軒の越境の可能性等による市場性の減退を考慮。

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 地価公示価格（長崎－24）

所 在：長崎市秋月町 284 番 1 内「秋月町 22－4」
価 格：11,000 円/㎡（対前年変動率－1.8%）
位 置：JR 長崎本線「長崎」駅の南西方約 3.7 k m
価 格 時 点：令和 8 年 1 月 1 日
地 積：122 ㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南側が幅員約 1.5m の舗装道路に接面
用 途 指 定 等：市街化区域、第 1 種住居地域
指定建蔽率 60%、指定容積率 200%、準防火地域
地 域 の 概 要：小規模一般住宅が密集する高台の住宅地域

2 固定資産評価額（令和 8 年度）

物件 1：810,936 円

物件 2：1,355,478 円

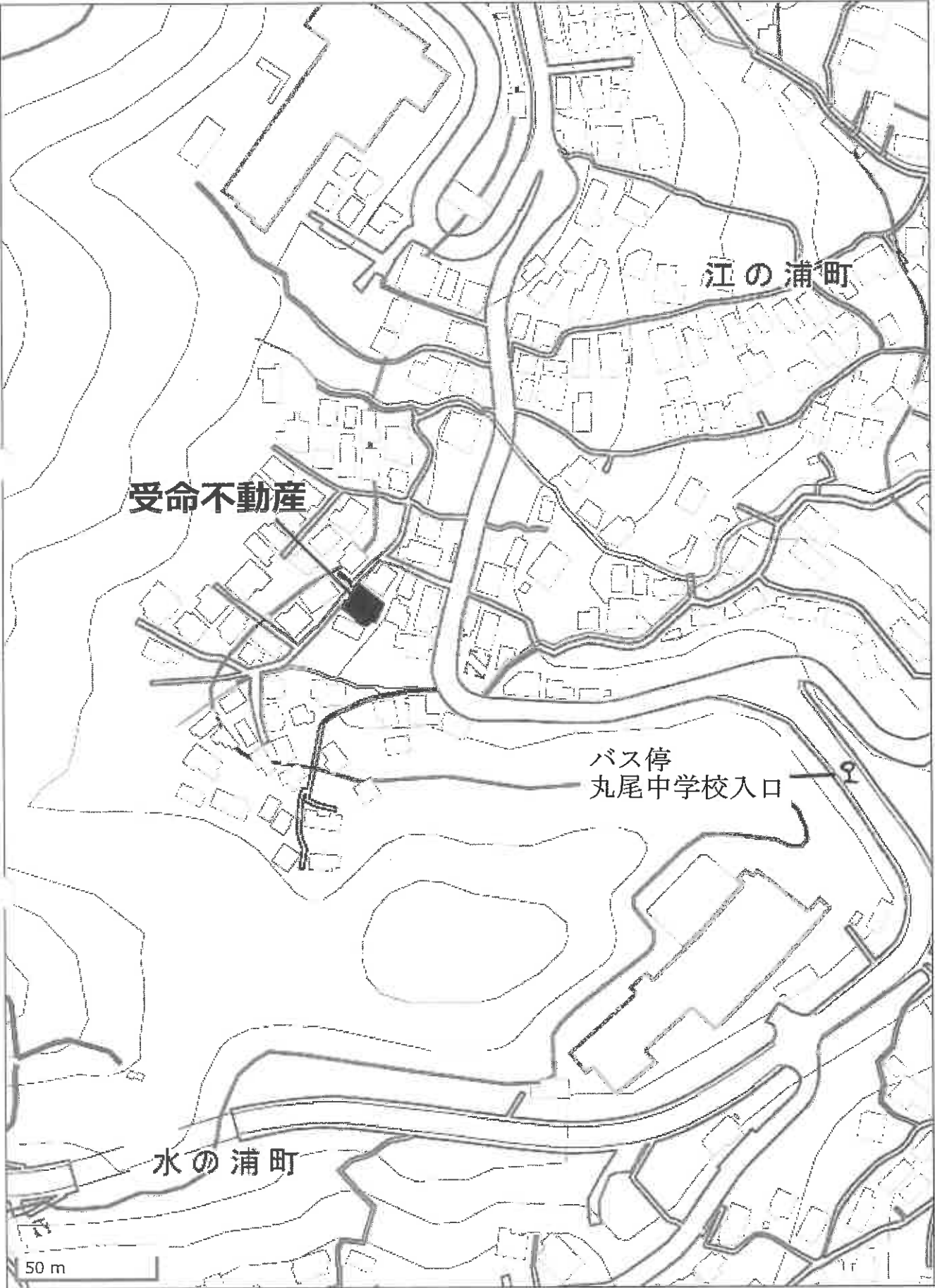
「ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた価格とは、その性質上異なる額である。」

第7 附属資料の表示

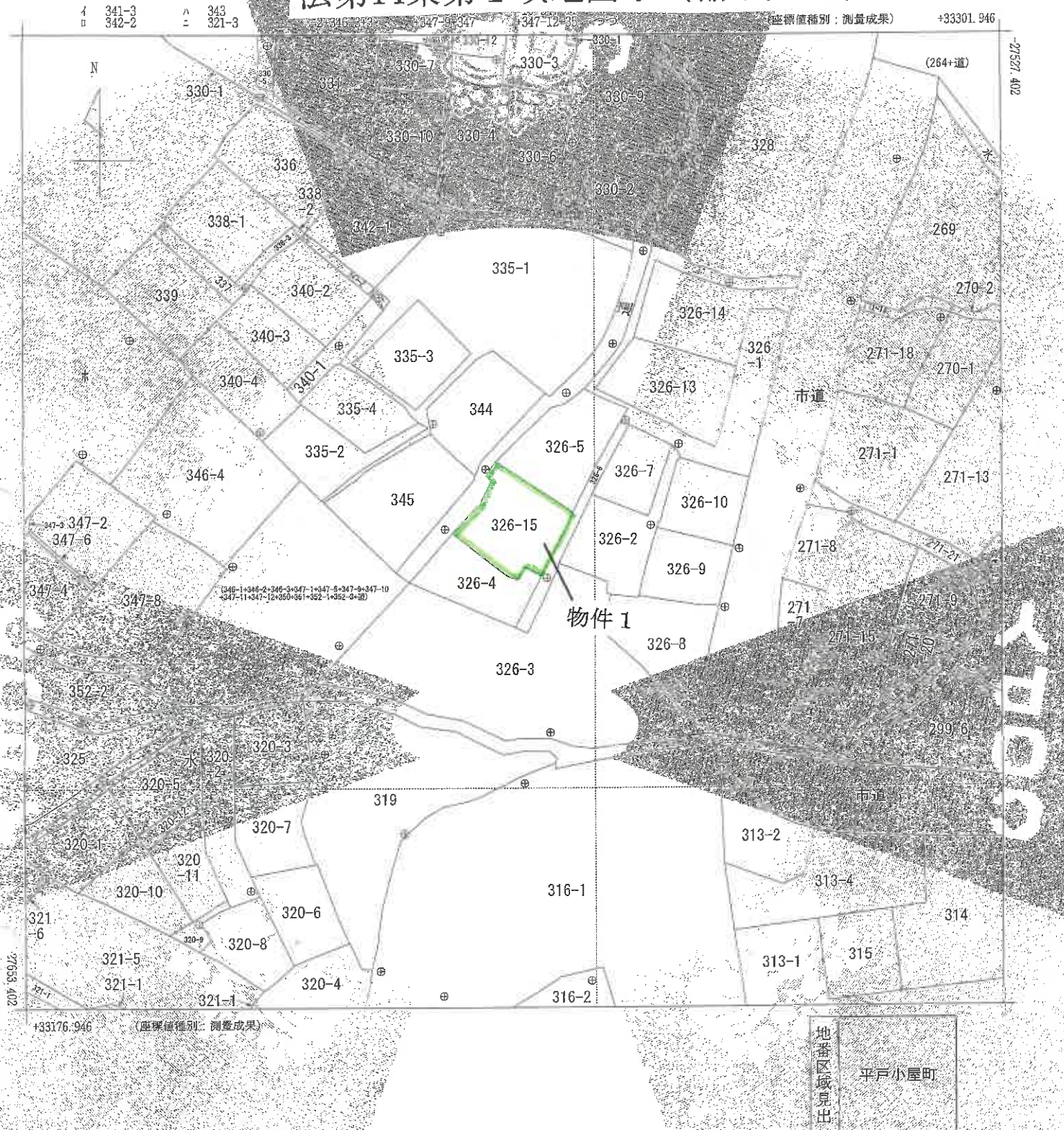
- 1 位 置 図（国土地理院、地理院地図）
- 2 見 取 図（国土地理院、地理院地図）
- 3 法第14条第1項地図写（縮小実施、A3→A4）
- 4 長崎市地籍集成図写（縮小実施、A3→A4）
- 5 建物図面各階平面図写（縮小実施、A3→A4）
- 6 土地建物位置関係図
- 7 間 取 図

以 上





法第14条第1項地図写（縮小実施、A3→A4）



請 求 部 分	所 在 長崎市平戸小屋町				地 番 326番15	
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 番 号 又 は 記 号	分 類 地図(法第14条第1項)	種 類 地籍図
作 成 年 月 日	令和6年2月			縮 小 年 月 日 (原 図)	令和8年3月	補 記 項

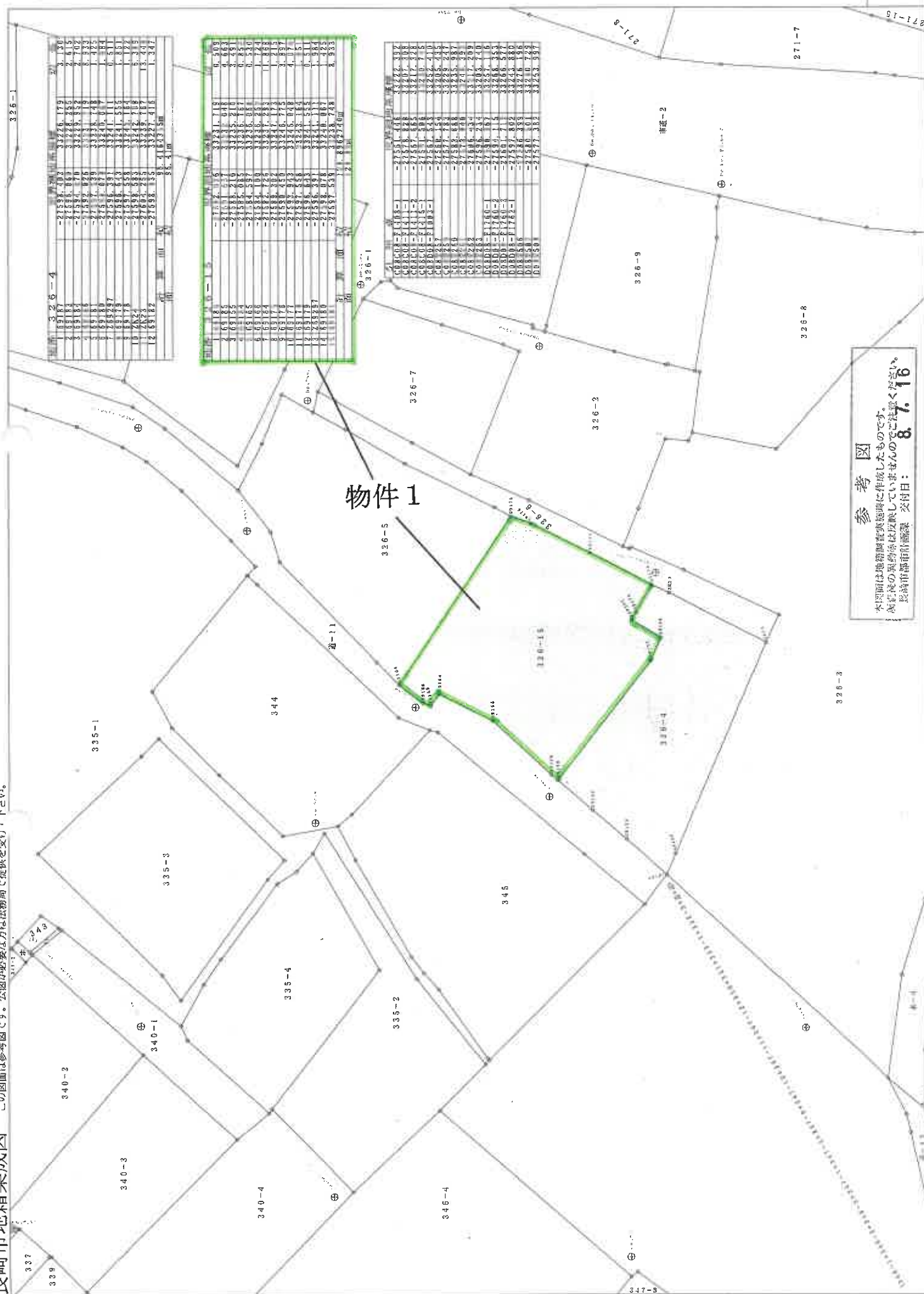
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年7月8日
長崎地方法務局

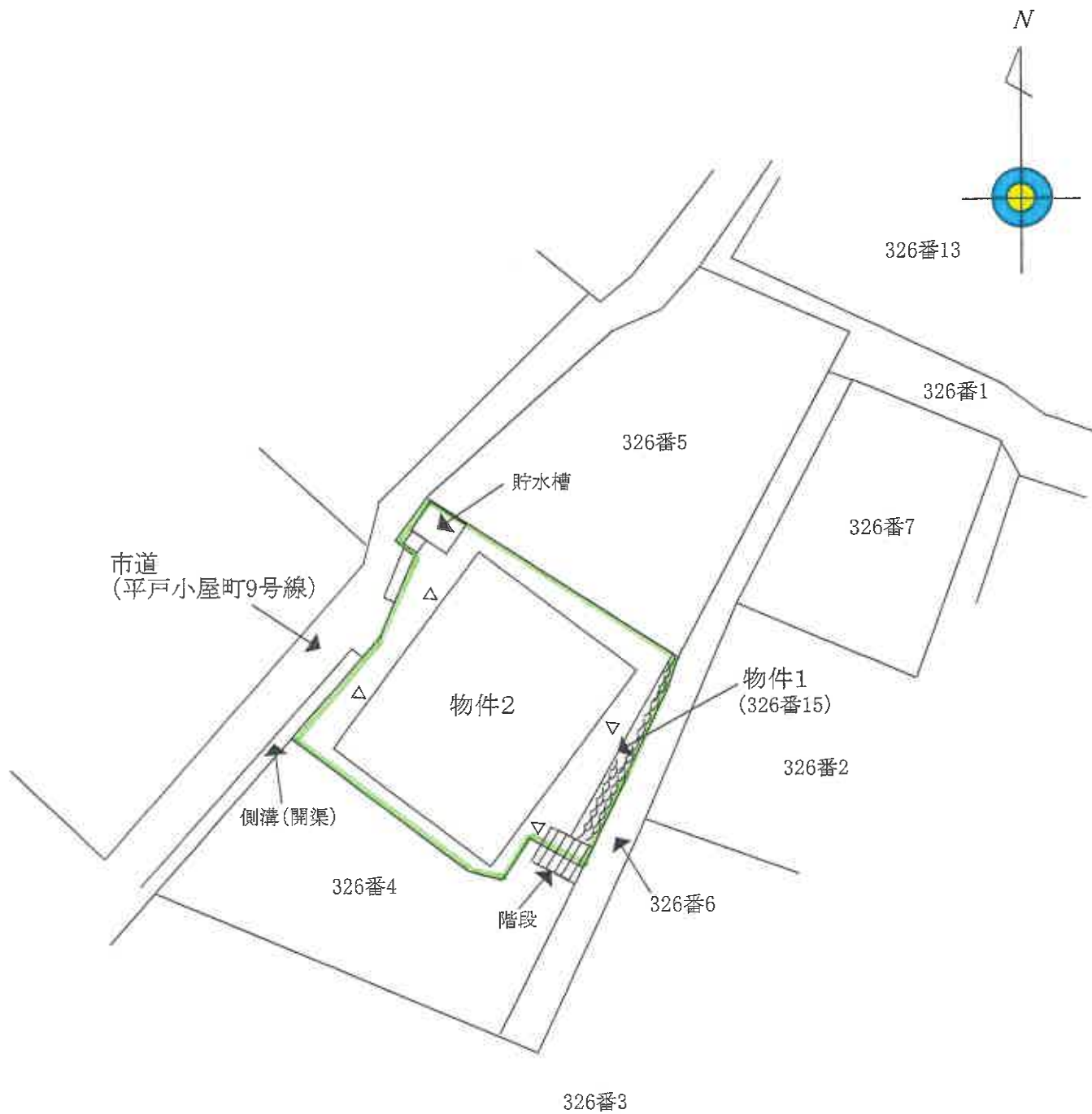
請求番号：2-1
(1/2)

登記部

公用



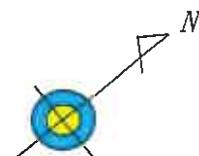
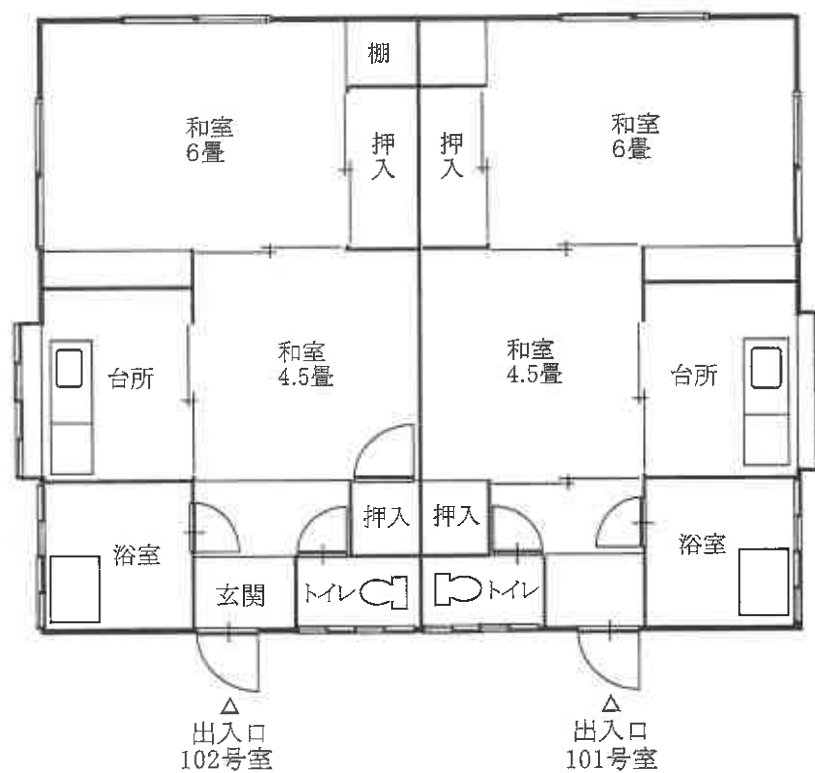
土地建物位置関係図



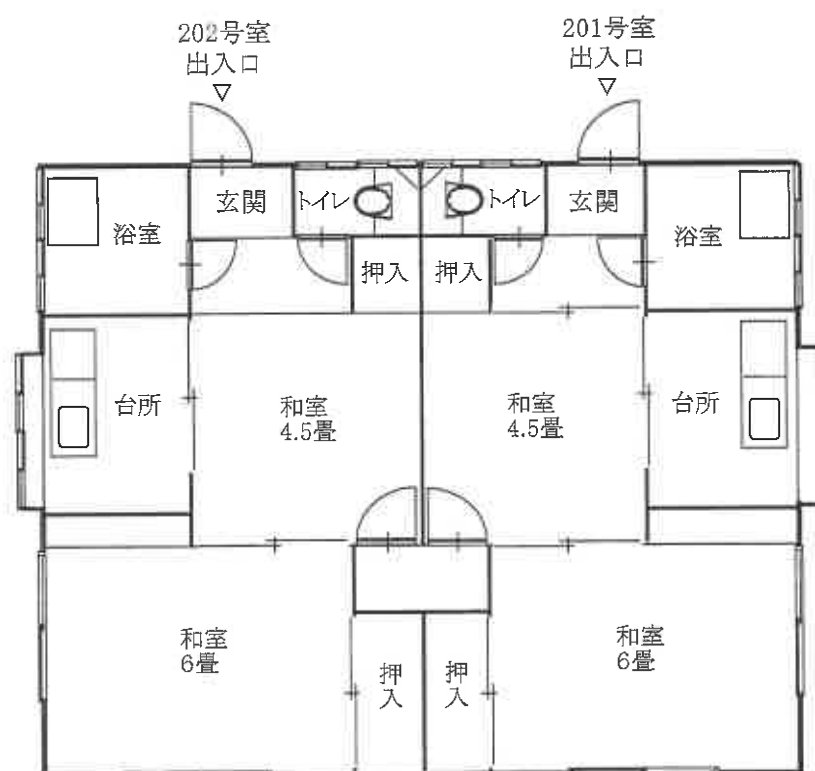
※ この図面は建物等の位置を概略的に表示したものであり、境界等の確定的な位置を保証するものではない。

問 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。