令和　８年（ヌ）第　　１号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１６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１２月　４日　午前　８時３０分から 令和　８年１２月１１日　午後　４時００分まで	
開札期日	日　時	令和　８年１２月１５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　９年　１月　５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１１月１６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	2,400,000 1,920,000		480,000	52,845	11,323
備考					

令和　８年（ヌ）第　　１号

物　件　目　録

１　所　　在　　西彼杵郡長与町吉無田郷字八反田　４８番地２２

家屋　番号　　４８番２２

種　　類　　居宅

構　　造　　木・鉄筋コンクリート造スレート葺３階建

床　面　積　　１階　２１．２０平方メートル
２階　６７．４７平方メートル
３階　４６．５５平方メートル

令和　８年（ヌ）第　　１号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月　６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】
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】
本件建物のために，その敷地（地番４８番２２）につき使用借権が存する。買受人は，敷地利用権の設定を要する。

《　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。

令和　８年（ヌ）第　　１号

物　件　目　録

１　所　　在　　西彼杵郡長与町吉無田郷字八反田　４８番地２２

家屋　番号　　４８番２２

種　　類　　居宅

構　　造　　木・鉄筋コンクリート造スレート葺３階建

床　面　積　　１階　２１．２０平方メートル
２階　６７．４７平方メートル
３階　４６．５５平方メートル

令 和 ８ 年（ヌ）第 １ 号
令和８年０３月０５日受理
令和８年０３月２５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

令和　8年（ヌ）第　　1号

物　件　目　録

1	所　　在	西彼杵郡長与町吉無田郷字八反田　４８番地２２
	家屋　番号	４８番２２
	種　　類	居宅
	構　　造	木・鉄筋コンクリート造スレート葺３階建
	床　面　積	１階　２１．２０平方メートル ２階　６７．４７平方メートル ３階　４６．５５平方メートル

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）
建物	物件　1
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 建物所有者が本件建物を　住居　として、使用している。 ■「占有者及び占有権原」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
敷地（目的外土地）	「目的外土地の概況」のとおり
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

（目的外土地用（単独））

目的外土地の概況（物件 1 関係）	
所在	西彼杵郡長与町吉無田郷字八反田
地番	４８番２２
地目	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □
地積	１６７．６６平方メートル （■全部 □約 平方メートル）
所有者	□建物所有者 ■その他の者（B）
その他の事項	

■関係人（■A（建物所有者） □ （ ））の陳述／□提示文書（ ）の要旨

占有権原		□所有権 □地上権 □賃借権 ■使用借権 □
占有開始時期		平成０６年１０月１３日
最初の契約等	契約日	平成０６年１０月１３日 年 月 日
	期間	平成０６年１０月１３日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	□土地所有者 □その他の者（ ）
	借主	□建物所有者 □その他の者（ ）
地代・支払時期等		毎 金 円（毎 限り 分支払）
地代前払		□ない □ある（金 円 分まで）
敷金・保証金		□ない □ある（□敷金 円 □保証金 円）
特約等		
地代滞納		□ない □ある（平成 年 月 日現在 金 円）
契約解除		□ない □ある（ ）
訴訟提起等		□ない □ある ┌ 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 └□係属中 □終局（ ）
その他		土地所有者は死亡しており、相続人は被相続人の妻及びその子４名（Aを含む。）である。
執行官の意見		□上記のとおり ■「執行官の意見」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
■近隣居住者甲	①　現在、物件１建物には、Ａ（債務者）が居住していると思います。
■近隣居住者乙	①　物件１建物には、Ａ（債務者）が居住しており、数日前にも見かけました。 ②　物件１建物の敷地である４８番２２土地の所有者Ｂは、Ａの父親で、その時期はわかりませんが、お亡くなりになっていると思います。 ③　近隣において、境界争いの話はないと思います。
■某 （駐車場管理会社担当者）	①　目的外土地上の駐車場利用については、当社が管理しています。 ②　必要があれば、駐車場賃貸借契約書等を提出いたします。
■Ａ （債務者）	①　物件１建物は私が居住しており、新築後の増築はありません。 ②　物件１建物の敷地の近隣において、境界争いはありません。 ③　物件１建物の敷地である４８番２２土地は、１０年前頃に亡くなった父名義ですが、相続人は母及び私を含め４人の子がいますので、私の持ち分は８分の１ということになります 敷地の利用にあたっては、親子関係等がありますので、他の共有者に対し地代等は支払っておらず、無償で利用しています。 なお、同土地の税金については、私が支払っています。

（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［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、３丁記載のとおりであると思料する。

③［目的外土地の形状・範囲に関する意見］

目的外土地の形状は、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。

④［目的外土地の占有権原に関する意見］

目的外土地は、物件１建物の敷地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。

⑤［接面道路に関する意見］

物件１建物の敷地である目的外土地は、その南西側及び東側に市道(長与町役場建設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。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調　査　の　経　過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
08年03月05日（木） 10：20－11：05	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）
08年03月06日（金） 18：30－19：00	物件所在地	事情聴取（A（債務者）；占有関係等について）=不在につき不奏功
08年03月09日（月） 08：50－09：05	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09日（月） 13：30－13：40	長与町役場建設課	道路調査
08年03月09日（月） 17：10－17：30	物件所在地	事情聴取（某（近隣居住者）；占有関係等について）
08年03月09日（月） 17：40－18：00	目的外土地所有者（B）宅（長与町丸田郷所在）	事情聴取（B（目的外土地所有者）；占有関係等について）=不在につき不奏功
08年03月10日（火） 12：20－13：30	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）
08年03月10日（火） 15：50－16：10	管理会社（駐車場）所在地（長与町嬉里郷所在）	賃貸借契約書写しの受領
08年03月12日（木） 15：10－15：13	執行官室（架電）	事情聴取（某（管理会社担当者）；駐車場賃貸借契約書について）

（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　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人　　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

（調査経過用）

調　査　の　経　過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
08年03月12日（木） 17：00－17：30	物件所在地	事情聴取（A（債務者）；占有関係等について）=不在につき不奏功
08年03月12日（木） 18：10－18：30	目的外土地所有者（B）宅（長与町丸田郷所在）	事情聴取（B（目的外土地所有者）；占有関係等について）=不在につき不奏功
08年03月13日（金） 15：30－15：50	軽自動車検査協会	登録事項等証明書交付申請
08年03月16日（月） 14：50－15：10	物件所在地、目的外土地所有者（B）宅（長与町丸田郷所在）	事情聴取（A（債務者）B（目的外土地所有者）；占有関係等について）=不在につき不奏功、照会書面の差置き
08年03月16日（月） 15：40－15：50	九州運輸局長崎運輸支局	登録事項等証明書交付申請
08年03月19日（木） 16：30－16：35	執行官室（架電）	事情聴取（A（債務者）；占有関係等について）
年　月　日（　） ：　－　：		

（特記事項）

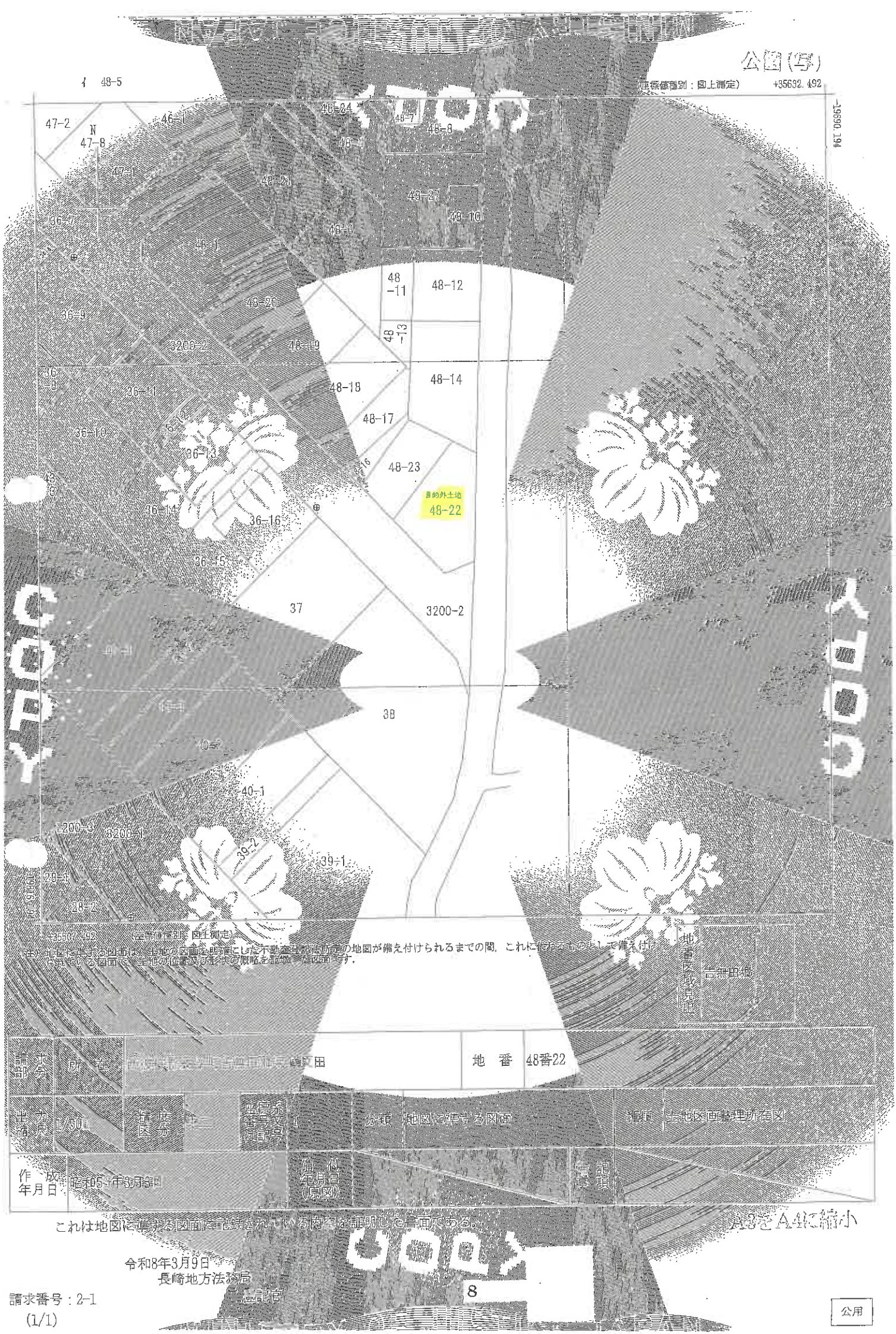
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

■　令和０８年０３月１０日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人　Ｆ　を立ち会わせ、技術者に解錠（１階部分）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


公図(写)
(座標値番別：図上測定)
+35632.492
-19590.194
48-5
47-2
46-1
48-24
48-7
48-8
47-8
48-
47-1
48-21
48-27
48-10
36-7
48-9
46-7
48
-11
48-12
48-20
36-9
48
-13
3200-2
48-19
36
-8
36-11
48-18
48-14
48-17
36-10
6-12
36-13
48-23
6-16
43
-5
目的外土地
48-22
16-14
36-16
36-15
37
3200-2
38
40-1
200-3
3200-1
39-2
39-1
28-1
28-2
(座標値番別：図上測定)
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施行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
吉無田郷
請求部分
所在
吉無田
地番
48番22
出力縮尺
1/500
精度区分
座標系番号
分類
地図に準ずる図面
備考
土地区画整理所在図
作成年月日
昭和55年3月3日
備考
登記官認証年月日
(原図)
登記官
これは地図に準ずる図面であって、いわゆる公図を証明した書面である。
A3をA4に縮小
令和8年3月9日
長崎地方法務局
8
請求番号：2-1
(1/1)
公用

公用

登記年月日 昭和54年7月11日

480968

昭和54年7月11日登記　地積測量図　1/2

地番 [illegible]

土地の所在 [illegible]

前 [illegible] 後 新

点	X	Xn−Xn+1		Y	Y(Xn−Xn+1)
1	0.104			78	
2	−1.297	[illegible]	−10.44		−211.793.65
3	−20	[illegible]	2.740		−21.817740
4	[illegible]	[illegible]	18.52		−33.5.97.0
[illegible]	[illegible]	[illegible]	18.322		−66.5.13.770
[illegible]	[illegible]	[illegible]	2.54	−10.47	−1.643652
[illegible]	[illegible]		10.445		
		[illegible]	9.32		
			2A		−3.005.310.217
			A		[illegible]
					167.66(m²)

記号	線・線種
1	境界線
2	[illegible]
3	[illegible]
4	[illegible]
5	[illegible]

作成者 土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/250

(昭和54年7月の書換)

(長崎県土地家屋調査士会用紙)

これは図面に記録されている内容の一部である。
令和8年3月9日
長崎地方法務局

請求番号：2-2

公用

登記年月日 昭和54年7月10日

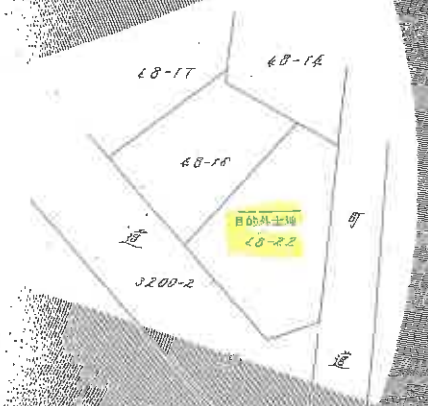
これは図面に記録されている事項の全部を証明した書面である。
令和8年3月9日
長崎地方法務局

COPY

地図番号 2/2

土地所在図

地図	48-22
土地の所在	西彼杵郡長与町吉無田郷与ノ久田



作製者	地籍調査課主任		縮尺	1/600
		作成			

(長崎県土地家屋調査士会用紙)

COPY

請求番号：2-2

(1/2)

公用

登記年月日 平成6年10月1日

これは図面に記録されている情報の現在事項の全部を証明した書面である。
令和8年3月9日
長崎地方法務局

建物図面

家屋番号	248番22
建物の所在	西彼杵郡長与町吉無田郷字八反田248番地22

昭和62年11月1日登記

1階平面図

270340

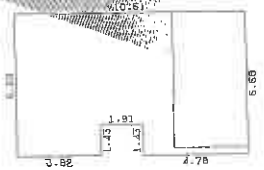


求積表

6.33	×	3.36	= 21.2066
合計			21.2066

床面積 21.20 ㎡

2階平面図



求積表

5.25	×	10.51	= 55.1775
1.43	×	4.78	= 6.8354
1.43	×	3.82	= 5.4626
合計			67.4755

床面積 67.47 ㎡

3階平面図



求積表

0.95	×	5.73	= 5.4435
4.78	×	8.65	= 41.3570
合計			46.8005

床面積 46.80 ㎡



作成者 土地家屋調査士

年 月 日 調製

（登記所 土地家屋調査士 合同庁舎）

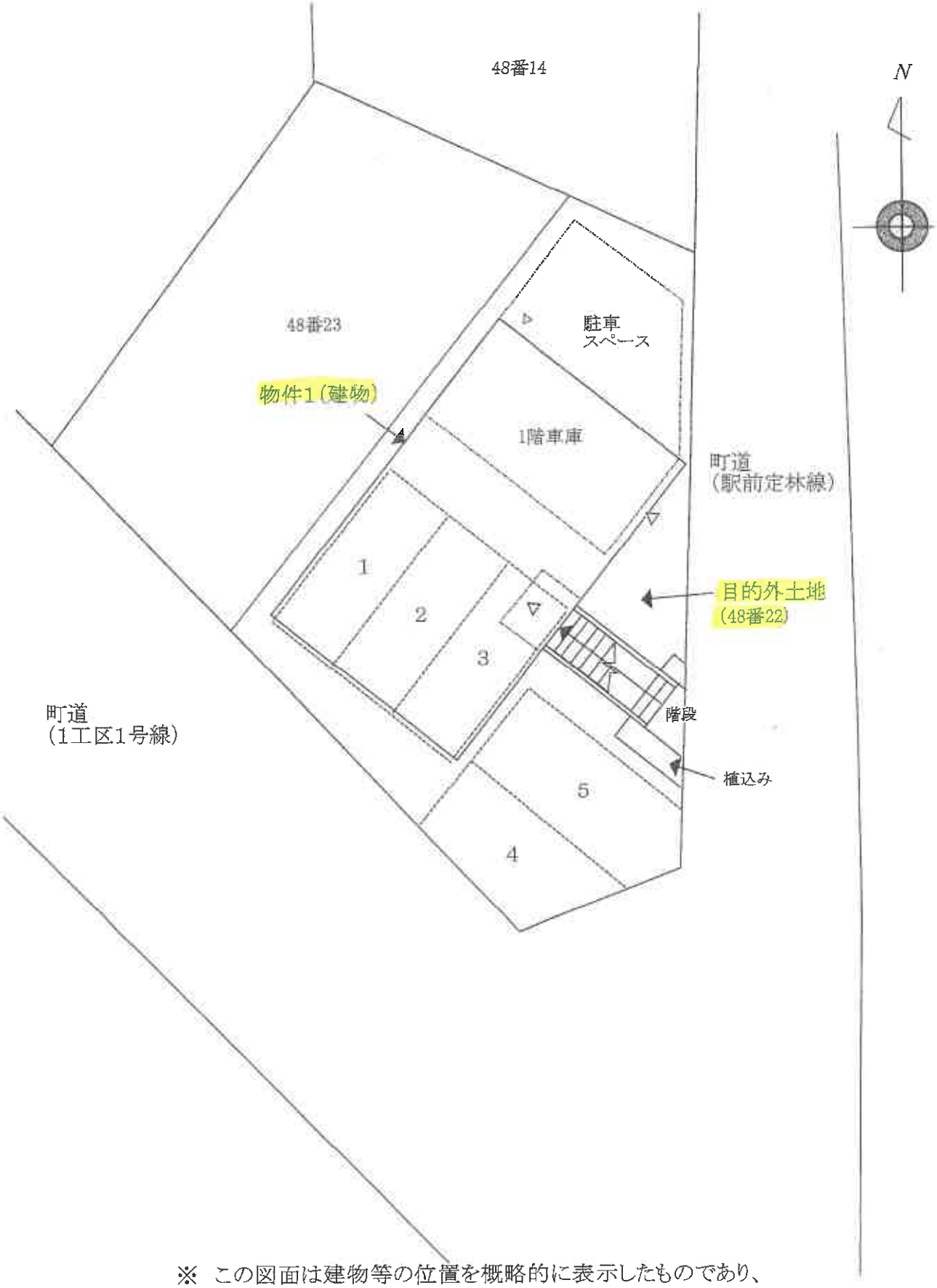
縮尺 1/500

A3又はA4に縮小

請求番号：2-3

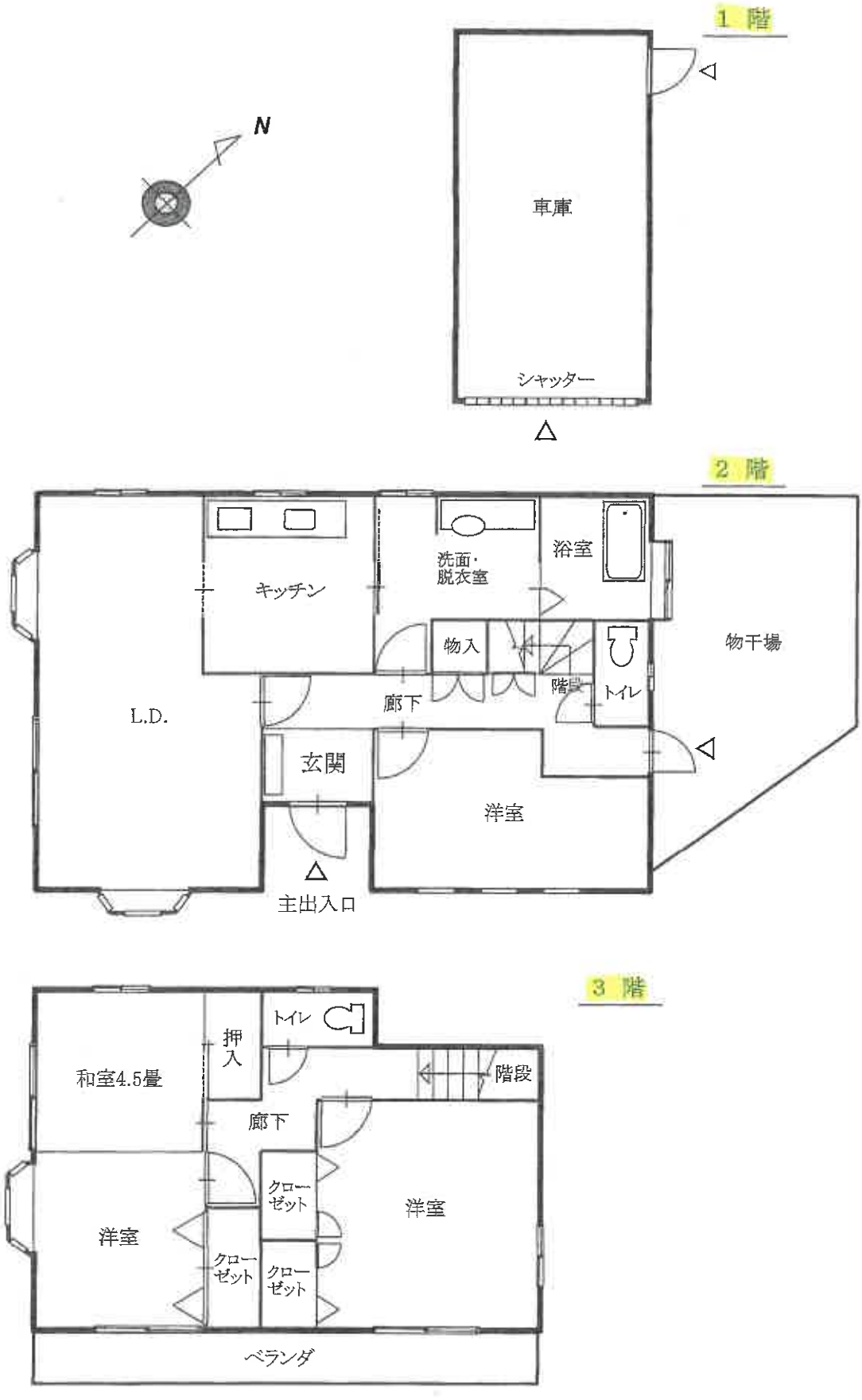
COPY

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。

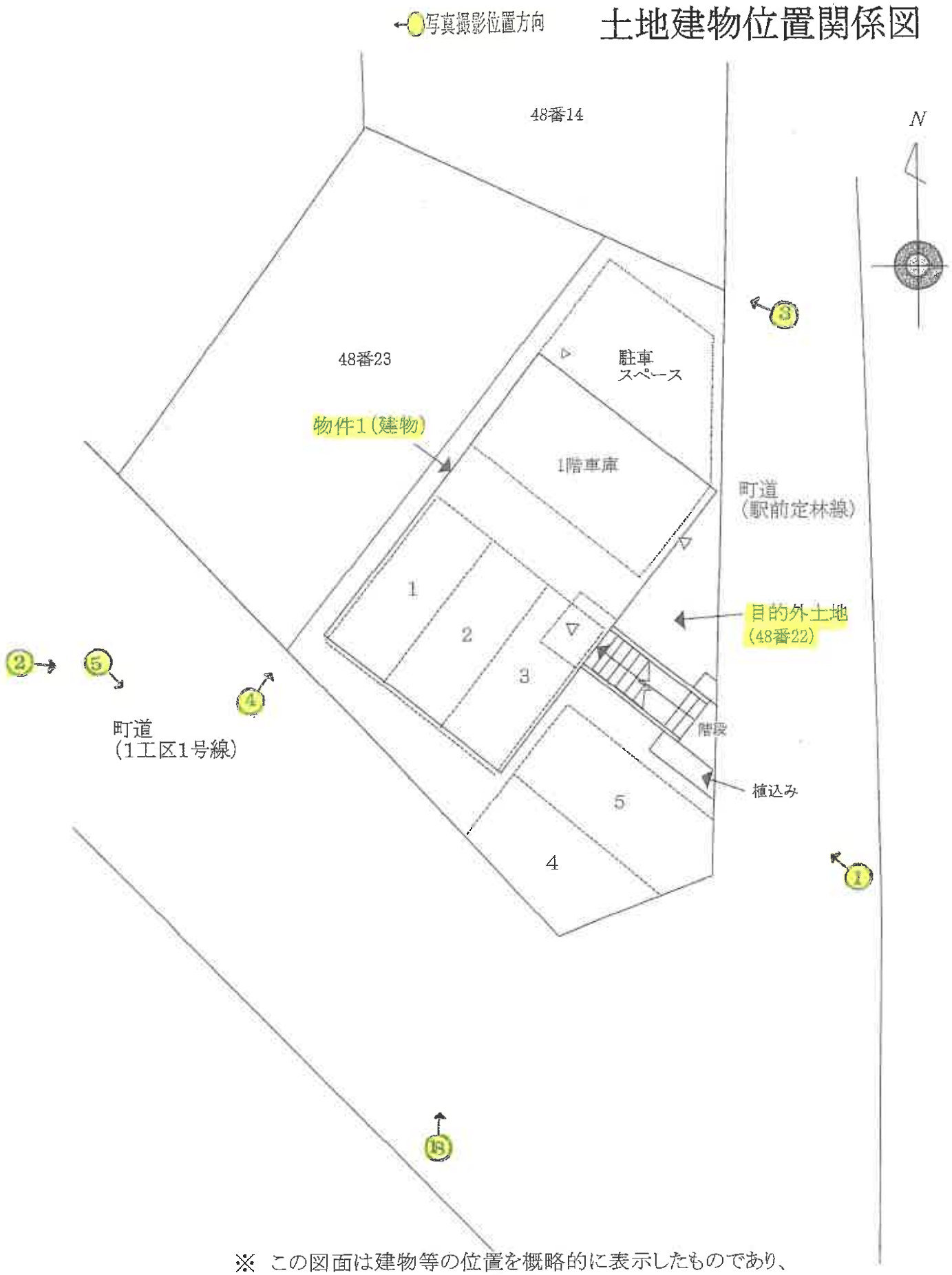
間 取 図



※ 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。

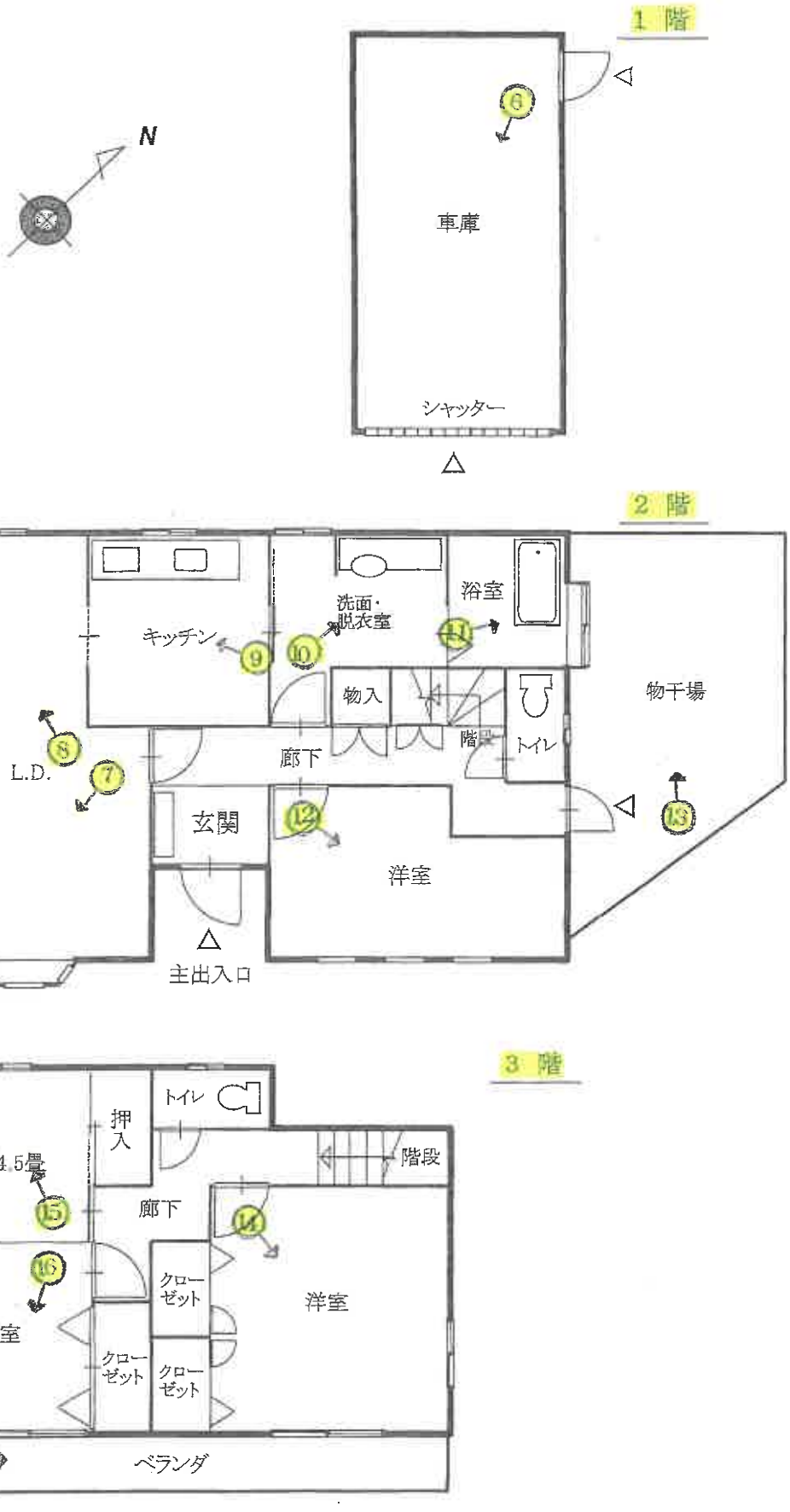
土地建物位置関係図



※ 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。

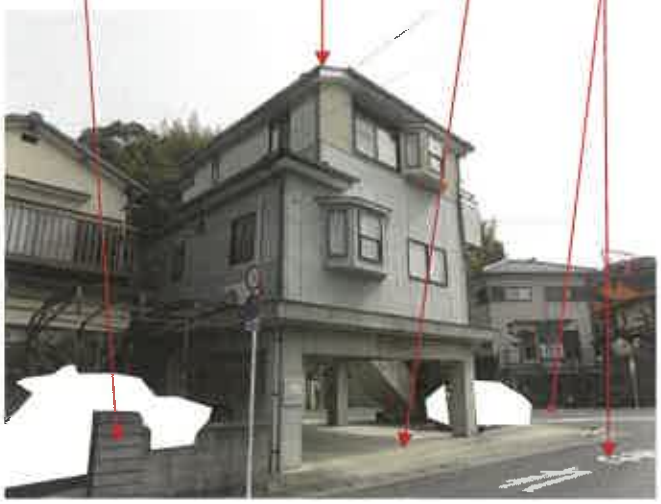
①

物件１



②

隣地 48-23　物件１　目的外土地　町道

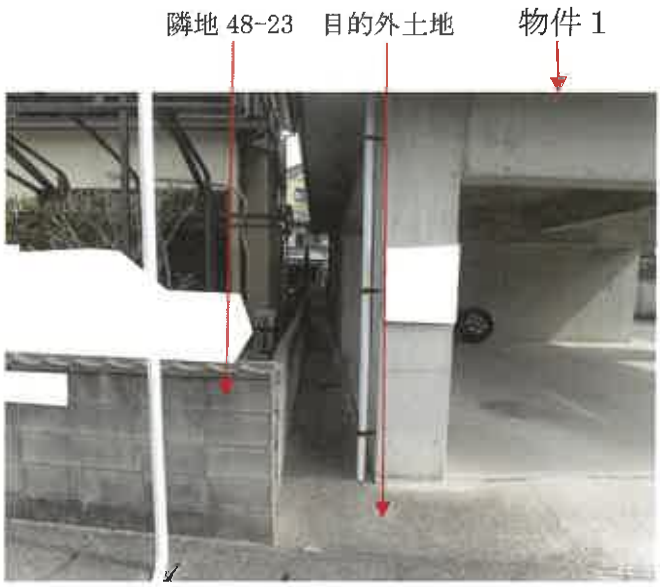


③

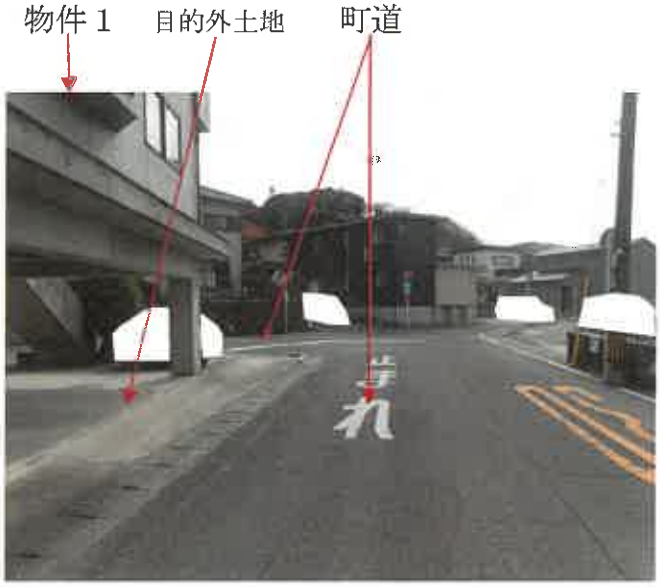
物件１　目的外土地　隣地 48-14



④



⑤



⑥

車庫



⑦

L．D．



⑧

L．D．



⑨

キッチン



⑩

洗面・脱衣室



⑪

浴室



⑫

洋室



⑬

物干場



⑭

洋室



⑮

和室



⑯

洋室



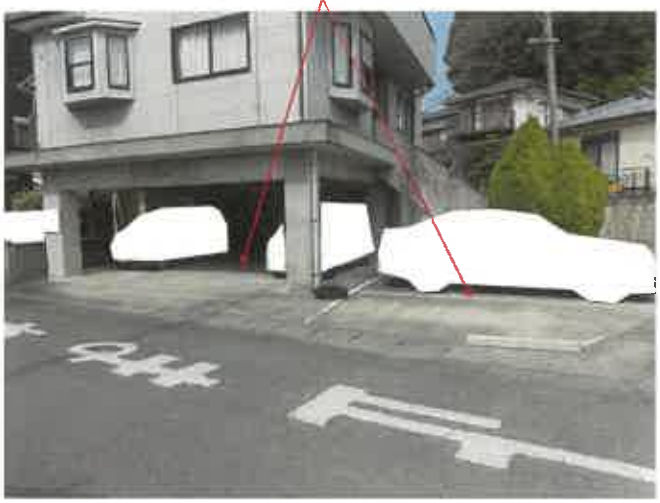
⑰

ベランダ



⑱

駐車区画の状況



令和　８年　（ヌ）　第　　１号
令和　８年　３月　５日　受　　理
令和　８年　３月１０日　現地調査
令和　８年　３月２７日　評　　価

長崎地方裁判所　御中

評 価 書

評価人　不動産鑑定士
井﨑嘉幸　印

第１　評 価 額

物件１（建物）	金２，４００，０００円

使用借権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 家屋番号 種　　類 構　　造 床 面 積	西彼杵郡長与町吉無田郷字八反田４８番地２２ ４８番２２ 居宅 木・鉄筋コンクリート造スレート葺３階建 １階　２１.２０平方メートル ２階　６７.４７平方メートル ３階　４６.５５平方メートル	
特 記 事 項			
・高床式の建物で、１階は車庫、2，３階は居宅として利用されている。 ・目的外土地（48 番 22）の一部は、貸駐車場として利用されている。			

第４　目的物件の位置・環境等

１　建物の敷地の概況及び利用状況等（目的外土地）

位置・交通	ＪＲ長崎本線「長与」駅の北東方・道路距離約 300m 最寄バス停「長与駅東口」の北方・約 140m（徒歩２分弱） （附属資料、見取図参照）	
付近の状況	一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ地勢平坦な住宅地域。 道路は幅員約 8mの舗装町道が標準的で、系統・連続性は普通。 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	市街化区域
	用途地域	第１種中高層住居専用地域
	建蔽率	指定建蔽率 60%
	容積率	指定容積率 200%
	防火規制	―――
	その他の規制	土砂災害警戒区域
画地条件（規模、形状等）	地積	167.66 ㎡（登記簿記載）
	間口・奥行	間口約 12m、奥行約 17m
	形状	不整形地
	その他	―――
接面道路の状況	南西側が幅員約 8mの舗装町道（１工区１号線）に等高に接面し、東側が幅員約 5mの舗装町道（駅前定林線）に等高に接面する角地。両道路は建築基準法第 42 条１項１号の道路である。	
土地の利用状況等	物件１（建物）の敷地及び一部が貸駐車場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。	
借地契約の概要	・土地利用権を使用借権と判定した。 ・貸駐車場の詳細は現況調査報告書参照	
特記事項	・周知の埋蔵文化財包蔵地ではない。 ・現況の利用状況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家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１）

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６年 10 月 13 日新築 経　過　年　数：約 31 年 経済的残存耐用年数：５年程度と判定
仕　　様	構　　造：木造・鉄筋コンクリート造 屋　　根：スレート葺 外　　壁：サイディングボード等 内　　壁：ビニルクロス等 天　　井：ビニルクロス等 床　　：畳、フローリング、カーペット敷、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 21.20 ㎡、２階 67.47 ㎡、３階 46.55 ㎡ 延床面積 135.22 ㎡、増築はないと判断した。
現況用途等	現況用途：１階；車庫、２，３階；居宅 間　　取：4L.D.K.相当（和室１室、洋室３室、L.D.K.、浴室、トイレ２箇所等）
品　　等	中位の上
保守管理の状態	高床式のため湿気等は少なく建物の状態は比較的良好と判断した。保守管理の状態は普通。
建物の利用状況	１階は車庫（鉄筋コンクリート造）として、2，３階は居宅（木造）として利用されている。雨漏り跡、シロアリ被害、建具の不具合、支障箇所等は特段認められなかった。(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　建物価格（物件１）

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
1	220,000	135.22	0.1274	3,790,000

万円未満四捨五入

ウ　現価率

{1－（1－R）×（n÷N）}×（1－q）

≒ 0.1274

R：残価率　5%

n：経過年数　31年

N：経済的全耐用年数　36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　30%（保守管理の状態等）

②　建付地価格（目的外土地）

建付地価格を以下のとおり求めた。

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（円） ア×イ×ウ×エ
－	77,000	0.95	167.66	0.90	11,040,000

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　長与－3

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
64,100円/㎡	×100.5／100	×100／103.0	× 100／81.2	＝ 77,000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：街路条件－1.0%、交通接近条件－8.0%、環境条件－10.0%、行政的条件－1.0%

（100%－1.0%）×（100%－8.0%）×（100%－10.0%）×（100%－1.0%）

＝81.2%

イ　個別格差：方位＋2.5%、角地＋3.0、形状－10.0%

（100%＋2.5%）×（100%＋3.0%）×（100%－10.0%）＝95.0%

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　評価額の判定

前記により求めた基礎となる価格（建物価格）に、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	11,040,000	0.10	使用借権	1,100,000

万円未満四捨五入

イ　土地利用権等割合：土地利用権を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

② 評価額

番号	建物価格 （円） ア	土地利用権等価格 （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	3,790,000	1,100,000	1.0	0.7	0.7	2,400,000

万円未満四捨五入

ウ　占有減価修正：なし

エ　市場性修正：使用借権付建物の評価であることを考慮

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（長与－3）

所　　在：西彼杵郡長与町岡郷字尻無川 37 番 8
価　　格：64,100 円/㎡（対前年変動率　＋2.2%）
位　　置：ＪＲ長崎本線「長与」駅の北西方約 2.3ｋｍ
価 格 時 点：令和８年１月 １日
地　　積：195 ㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南東側が幅員約 6ｍの舗装町道に接面
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 80%
地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

２　固定資産評価額（令和７年度）

物件１：3,774,685 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。」

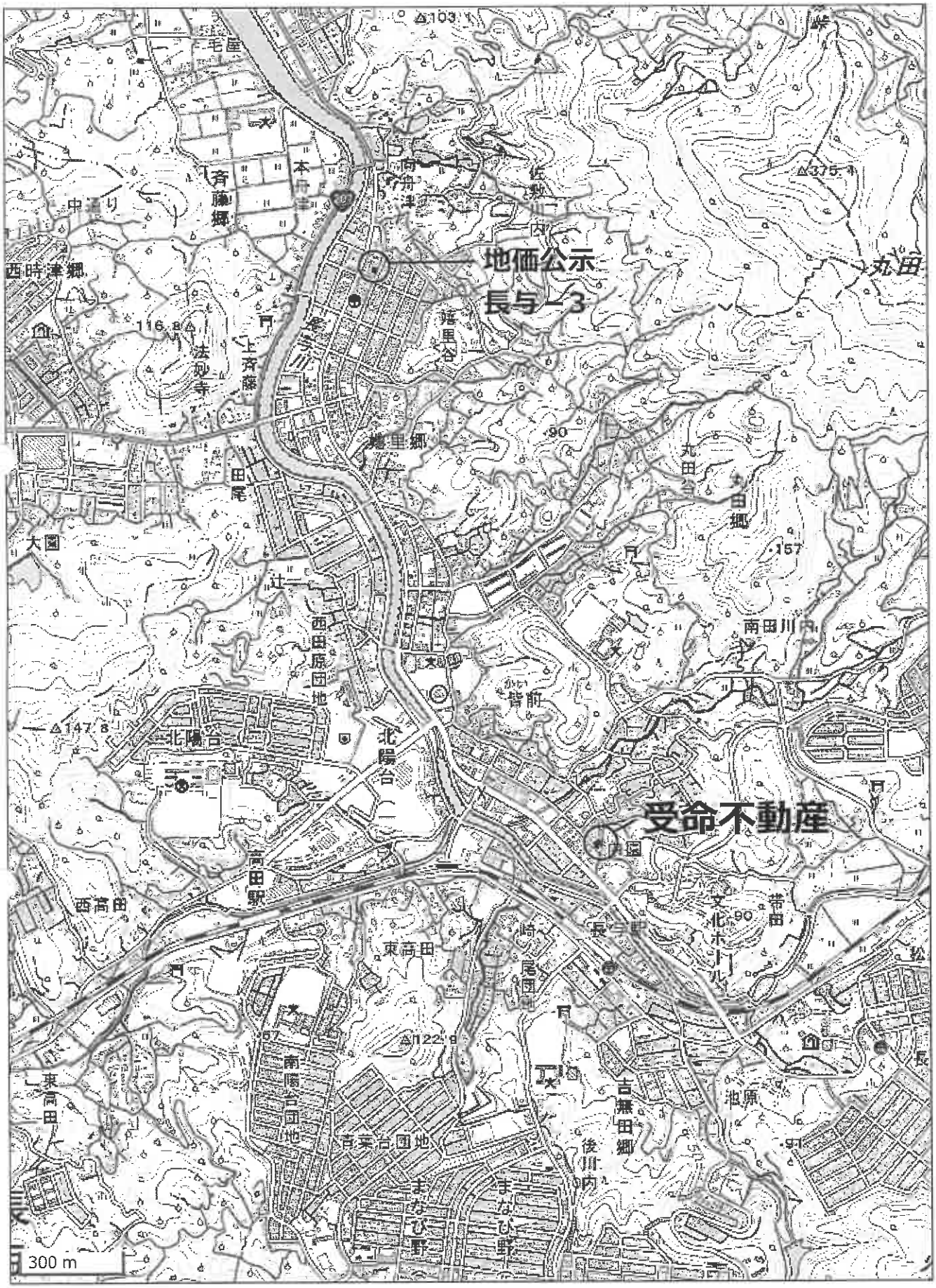
第７　附属資料の表示

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

地理院地図
GSI Maps

位置図（国土地理院、地理院地図）

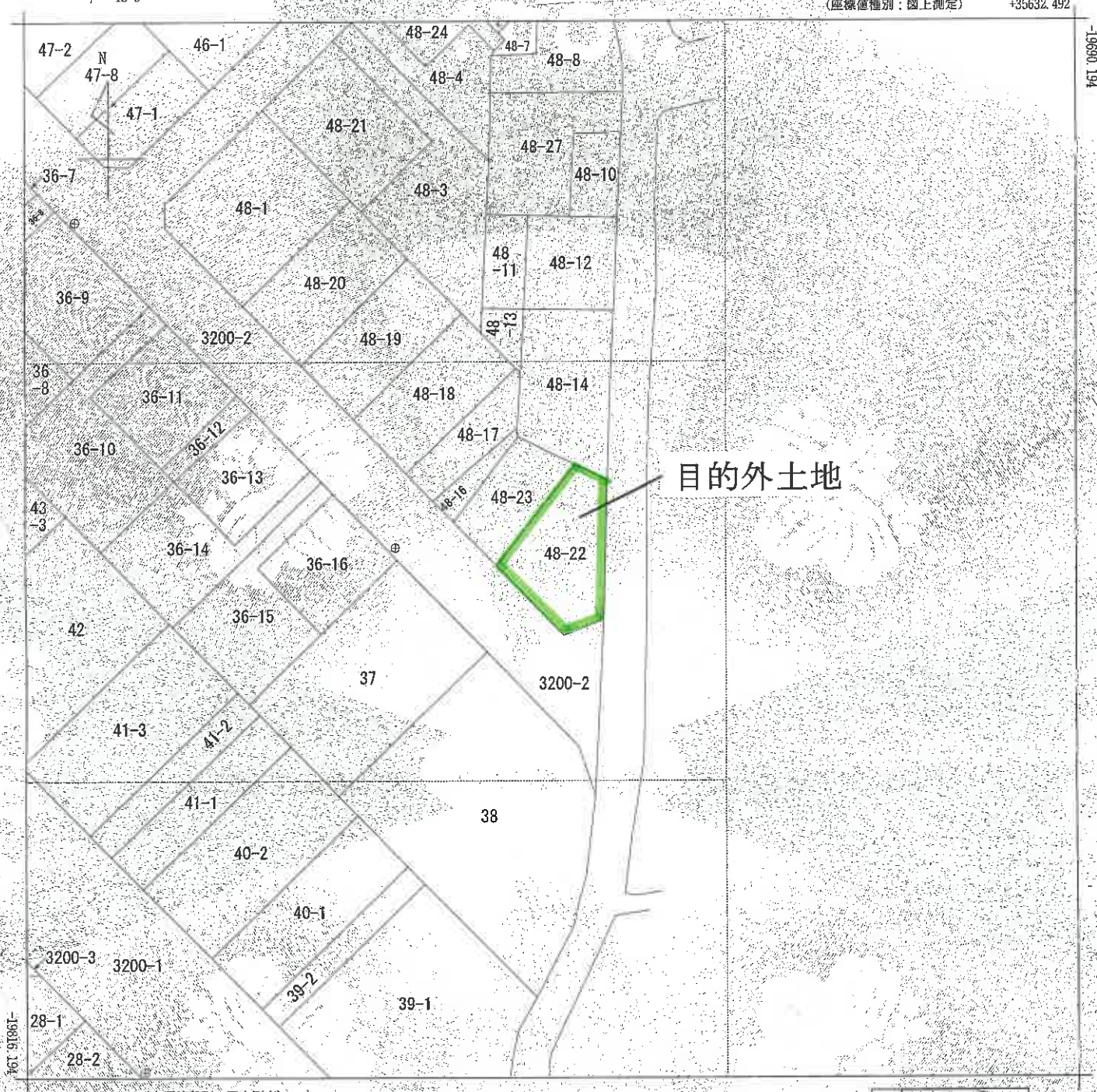


地理院地図
GSI Maps

見取図（国土地理院、地理院地図）



公図写（縮小実施、A3→A4）



(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	吉無田郷

請求部分	所在	西彼杵郡長与町吉無田郷字八反田					地番	48番22			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	I	分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図	
作成年月日	昭和53年3月3日			備付年月日(原図)				補記事項			

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8年3月23日
長崎地方法務局
登記官 [redacted]

請求番号：5-1
(1/1)

登記年月日：昭和54年7月11日

480968

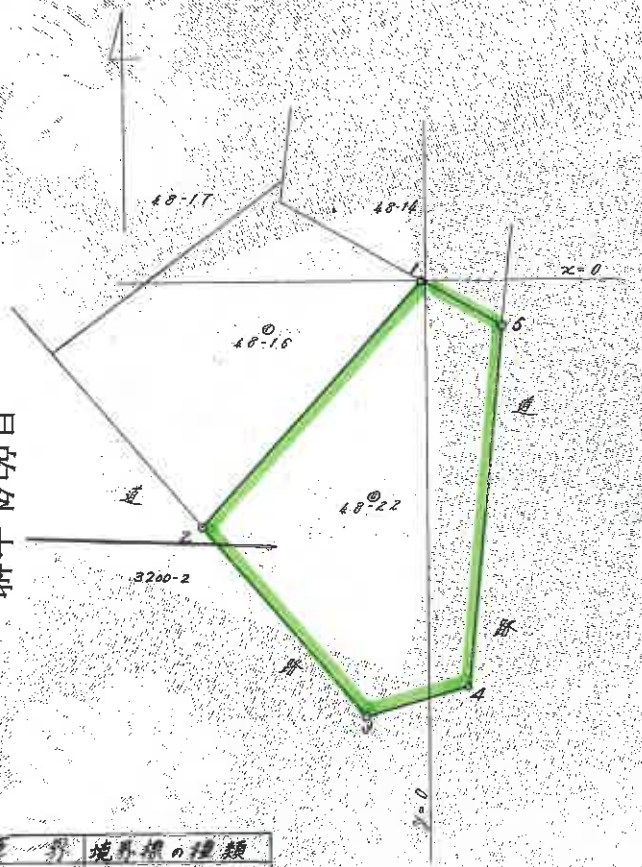
㊞・平54年 7月11日登記

地積測量図 / 土地所在図

1/2

地番	48-14 48～22
土地の所在	西彼杵郡長与町古賀田郷字八反田

前 48-16 後・新



目的外土地

測点	X	$X_{n-1}-X_{n+1}$	Y	$Y(X_{n-1}-X_{n+1})$
1	0.104		-0.178	
2	-11.297	20.277	-10.445	-211.793265
3	-20.175	7.421	-2.740	-21.817740
4	-18.718	-18.170	1.852	-33.539720
5	-2.063	-18.822	3.535	-66.535770
1	0.104	9.234	-0.178	-1.643652
2	-11.297		-10.445	
1		+36.932		
			2A	-335.330147
			A	-167.665073
				167.66(㎡)

筆界点	境界標の種類
1 2	コンクリート杭
3 4	金属標
5	プラスチック杭

作製 [redacted] 平54年 7月 5日作製)

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

地積測量図写（縮小実施、A3→A4）

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8年3月23日
長崎地方法務局
登記官 [redacted]

請求番号：5-2

登記年月日：平成6年11月1日

建物図面・各階平面図写（縮小実施、A3→A4）

昭和96年11月1日登記

建物図面
各階平面図

家屋番号	48番22
建物の所在	西彼杵郡長与町吉無田郷字八反田48番地22

370340 各階平面図

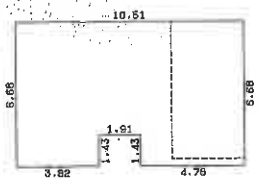
1階平面図



求積表

6.33 × 3.35 =	21.2055
合計	21.2055
床面積	21.20 ㎡

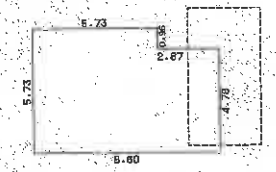
2階平面図



求積表

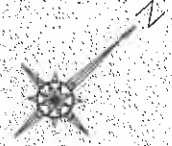
5.25 × 10.51 =	55.1775
1.43 × 4.78 =	6.8354
1.43 × 3.82 =	5.4626
合計	67.4755
床面積	67.47 ㎡

3階平面図

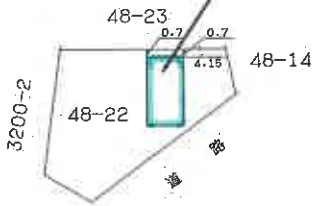


求積表

0.95 × 5.73 =	5.4435
4.78 × 8.60 =	41.1080
合計	46.5515
床面積	46.55 ㎡



物件1



作製者 土地 [redacted] 縮尺 1/250

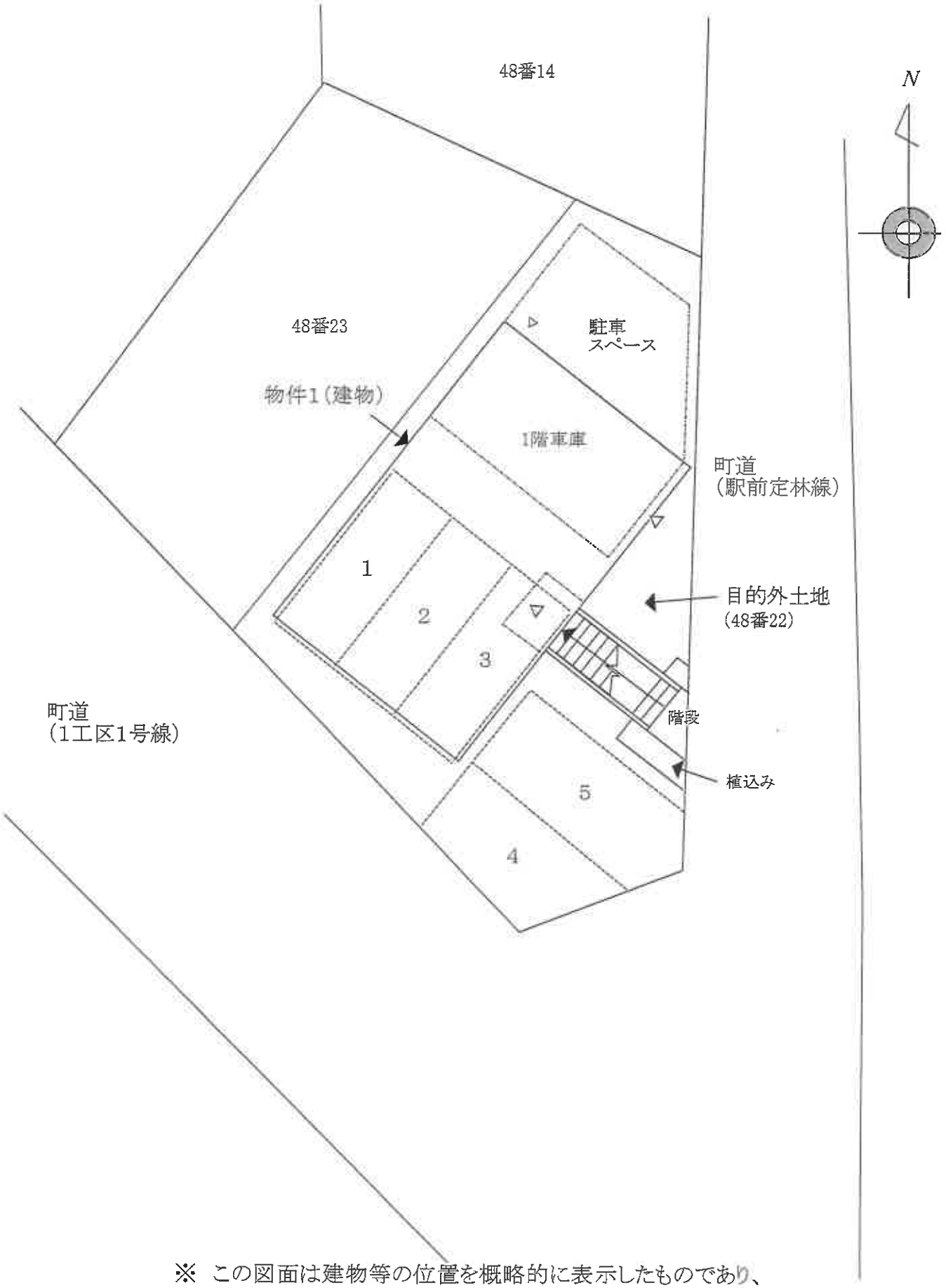
申請人 [redacted] 縮尺 1/500

（後略）土地家屋調査士会用紙

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。
（長崎地方法務局管轄）
令和8年1月6日 東京法務局豊島出張所
登記官 [redacted]

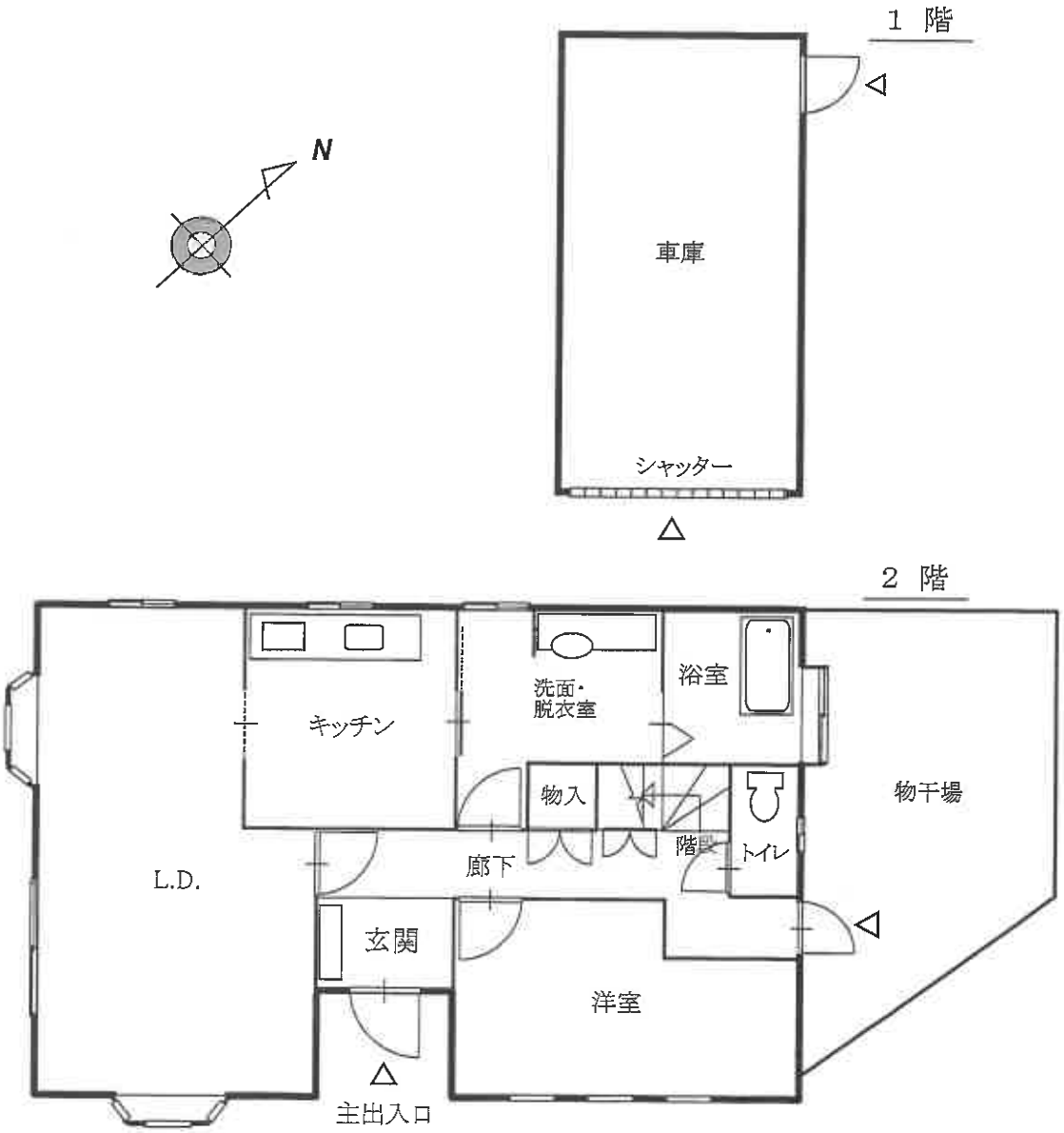
地図整理番号：M34678

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。