令和　８年（ケ）第　　７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 場　所	令和　８年１２月１５日　午前１０時００分 長崎地方裁判所検察審査会会議室
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月　５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	5, 350, 000 4, 280, 000	一括	1, 070, 000	84, 485	19, 260
1	1, 230, 000				
2	4, 120, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　７号

物　件　目　録

１　所　　在　　長崎市豊洋台一丁目

　　地　　番　　１１０番６０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１９１．２３平方メートル

２　所　　在　　長崎市豊洋台一丁目　１１０番地６０

　　家屋　番号　　１１０番６０

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５０．５１平方メートル
　　２階　３８．０９平方メートル

令和　８年（ケ）第　　７号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月　７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
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。

令和　8年（ケ）第　　7号

物　件　目　録

1　所　　在　長崎市豊洋台一丁目

　　地　　番　１１０番６０

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１９１．２３平方メートル

2　所　　在　長崎市豊洋台一丁目　１１０番地６０

　　家屋　番号　１１０番６０

　　種　　類　居宅

　　構　　造　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　１階　５０．５１平方メートル
　　２階　３８．０９平方メートル

令和８年（ケ）第７号
令和８年０６月１８日受理
令和８年０７月０２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（ケ）第　　７号

物　件　目　録

１　所　　在　　長崎市豊洋台一丁目

　　地　　番　　１１０番６０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１９１．２３平方メートル

２　所　　在　　長崎市豊洋台一丁目　１１０番地６０

　　家屋　番号　　１１０番６０

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５０．５１平方メートル
　　２階　３８．０９平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	長崎市豊洋台一丁目７番３号
土地	物件　1
り　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（縮尺数量1/500）　■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上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	土地建物位置関係図のとおり、物置（非建物）が存する。
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　住居（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
■A （債務者兼所有者）	①　現在、物件２建物は空き家の状態で、私は他所に住んでいます。 ただ、ペットの猫を数飼っており、そのために物件２建物に出入りをしている状況で、占有者はなく、物件１土地及び物件２建物の一部たりとも第三者との間に貸借関係はありません。 ②　物件１土地は、物件２建物の敷地として利用しており、物件１土地の形状は、地積測量図のとおりであり、境界については、隣接地各所有者との間に争いはありません。 ③　物件２建物の新築後、建物の増築は行っていません。 ④　物件２建物内の家財道具等の残置物は、すべて私の所有物です。 ⑤　物件２建物の屋根上には、同建物の新築から１年後くらいに後ソーラーパネルを設置しましたが、ローンが残っており、その詳細は、私が手続相談中の弁護士に関係書類をお渡ししていますので、同人から写しの提出等を受けてもらえばと思います。
■B （関係人）	①　私は、債務者兼所有者（A）から手続を依頼されている弁護士です。 ②　ソーラー設置に関する関係書類は、後日送付させていただきます。

（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［土地の形状・範囲に関する意見］

物件１土地の形状は、地積測量図、公図、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。

なお、同土地の境界については、地積測量図のとおり、境界を示す金属プレートが施されているため、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、その北側に市道（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)　写真⑦のとおり、物件２建物の屋根上にはソーラーパネルが設置されているが、同パネルは同建物に付着し、かつ、分離復旧させる場合は著しく社会経済上の不利益を招くため、物件２建物に附合しているものと思料する。

なお、関係人から提出されたソーラーローン契約書写し等によれば、同パネルの所有者をイオンプロダクトファイナンスとする所有権留保特約が存する。

（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06月18日（木） 09：45－10：00	長崎地方法務局	全部事項証明書・公図等交付申請
08年06月18日（木） 10：45－11：25	物件所在地	物件の特定、写真撮影(外部)、調査期日の打合せ、事情聴取(A(債務者兼所有者)；占有関係等について)
08年06月18日（木） 13：00－13：10	長崎市役所土木総務課	道路調査
08年06月30日（火） 13：20－13：30	執行官室(架電)	事情聴取(B(関係人)；ソーラーシステムの所有権留保について)
08年06月30日（火） 09：40－10：30	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)
年　月　日（　） ：　－　：		
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０６月３０日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人　C　を立ち会わせ、建物所有者から借受けた建物鍵により当職が解錠の上、建物内に立ち入った。

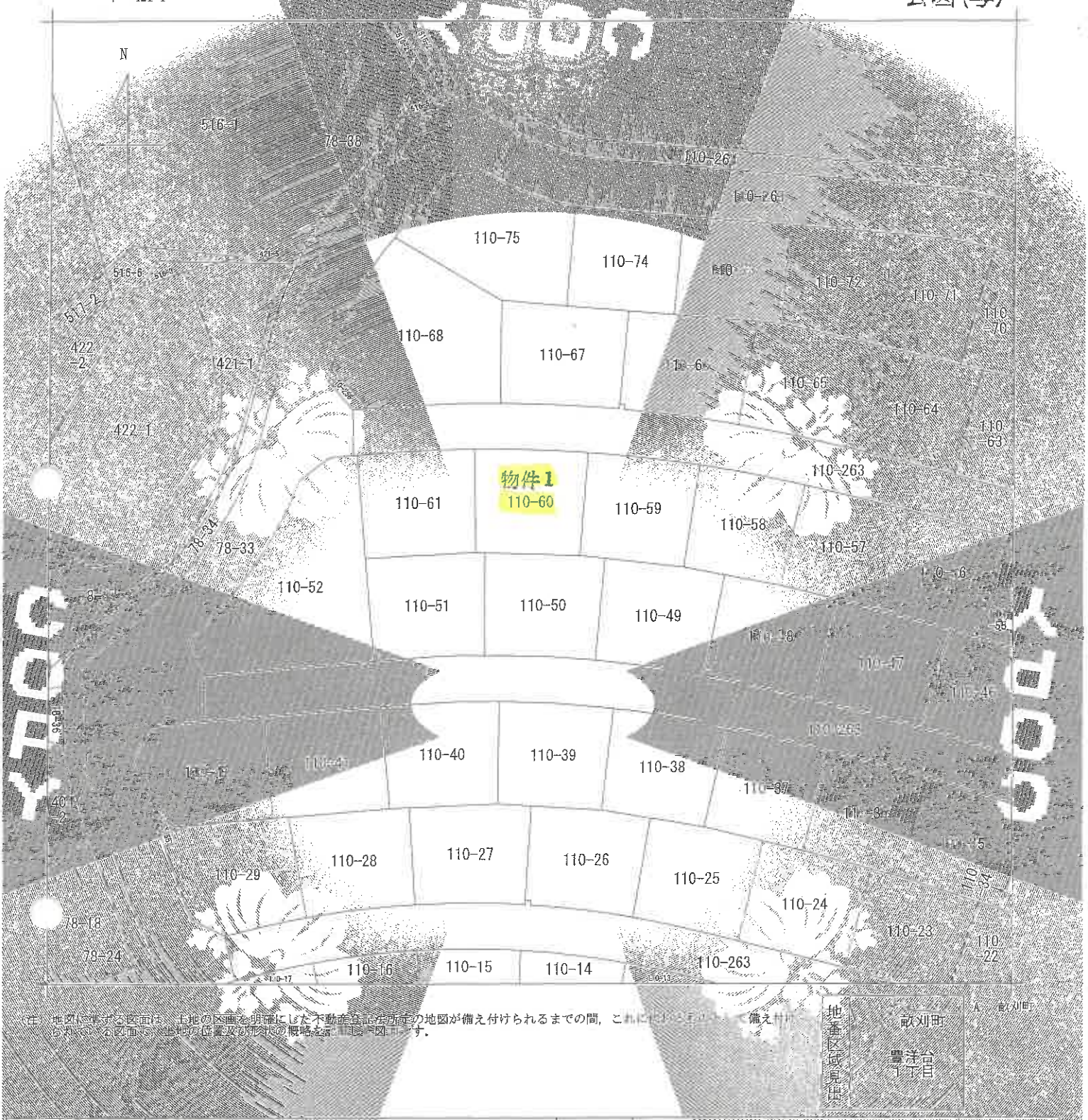
□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

MINISTRY OF JUSTICE JAPAN

公図(写)



（注）地図に準ずる図面は、土地の図画を明確にした不動産登記法第14条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表示した図面です。

請求	所在	長崎市豊洋台一丁目	地番 110番60
出力縮尺 1/500	精度	座標系番号等	分類 地図に準ずる図面 種類 その他
作成年月日	原図の作成年月日		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。

A3をA4に縮小

令和8年6月18日
長崎地方法務局
登記官

6

請求番号：4-1
(1/1)

公用

MINISTRY OF JUSTICE JAPAN

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6月18日
長崎地方法務局

登記年月日　平成15年2月27日

157974

平成15年2月27日登記

地積測量図
土地所在図

地番	110-60
土地の所在	長崎市[illegible]町 豊洋台1丁目

前 110-1 後・新

座標求積表

地番	(56) 110-60		
点名	標識	X	Y	辺長
PL8002	(金属プレート)	-18711.150	27345.406	
PL8003	(金属プレート)	-18724.641	27345.535	13.192
PL7965	(金属プレート)	-18724.687	27346.702	1.168
PL7964	(金属プレート)	-18725.080	27359.031	12.336
PL7963	(金属プレート)	-18711.613	27360.019	13.508
PL7955	(金属プレート)	-18711.593	27359.757	0.263
PL7956	(金属プレート)	-18711.459	27357.771	1.991
PL7957	(金属プレート)	-18711.342	27355.780	1.991
PL7958	(金属プレート)	-18711.254	27353.791	1.991
PL7959	(金属プレート)	-18711.196	27351.801	1.991
PL7960	(金属プレート)	-18711.154	27349.811	1.990
PL7961	(金属プレート)	-18711.141	27347.819	1.992
PL7962	(金属プレート)	-18711.142	27345.830	1.989
PL8002	(金属プレート)	-18711.150	27345.406	0.424

倍面積	382.475028
面積	191.2375140
地積	191.23 ㎡
坪数	57.8498 坪

＊使用機種名　JEC GEO STATION システム
＊公式　A=1/2Σ(X2-X1)(Y1+Y2)

使用座標値　日本測地系（旧座標）

引照点	標識	X座標	Y座標
TN26-1	金属鋲	-18705.903	27356.058
TN27-2	金属鋲	-18739.160	27360.232

引照点	境界点	距離	方向角
TN26-1	PL7957	5.902	277-50-56
TN27-2		28.511	
TN26-1	PL7958	6.856	277-50-56
TN27-2		29.655	
TN26-1	PL7959	7.811	277-50-56
TN27-2		30.609	
TN26-1	PL7960	8.767	277-50-56
TN27-2		31.562	
TN26-1	PL7961	9.722	277-50-56
TN27-2		32.516	
TN26-1	PL7962	10.678	277-50-56
TN27-2		33.469	

引照点	標識	X座標	Y座標
TN26-1	金属鋲	-18705.903	27356.058
TN27-2	金属鋲	-18739.160	27360.232

引照点	境界点	距離	方向角
TN26-1	PL8002	18.720	71-34-58
TN27-2		31.753	
TN26-1	PL8003	26.645	37-51-44
TN27-2		20.781	
TN26-1	PL7965	21.959	35-18-53
TN27-2		39.923	
TN26-1	PL7964	40.194	1-18-58
TN27-2		14.120	
TN26-1	PL7963	6.093	345-16-41
TN27-2		27.520	
TN26-1	PL7955	5.925	347-38-58
TN27-2		27.545	
TN26-1	PL7956	5.559	7-16-45
TN27-2		27.799	

点名	X	Y	関係
NO.0113	-18732.260	27321.850	○ 21センチ杭
NO.0114	-18705.450	27342.700	○ 21センチ杭

作製者	土地家屋調査士	申請人	縮尺	1/250

平成15年2月3日作成

長崎県土地家屋調査士会用紙

A3をA4に縮小

請求番号：4-2

公用

登記年月日：平成30年5月18日

これは図面に記録されている事項を証明した書面です。
令和8年6月18日
長崎地方法務局

登記官

各階平面図

不動産番号　1100600

建物図面

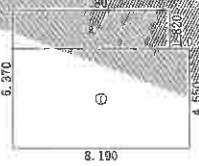
所在　長崎市豊洋台一丁目110番地60

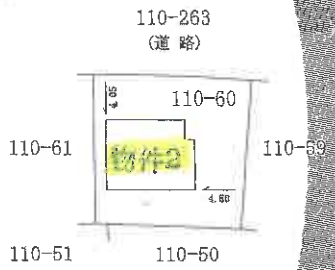
1階

求積表

①	8.190	× 4.550	=	37.26㎡
②	7.280	× 1.820	=	13.24㎡
合計				50.50㎡

床面積　50.50㎡





2階

求積表

①	4.550	× 0.910	=	4.14㎡
②	7.280	× 1.820	=	13.24㎡
③	3.640	× 1.820	=	6.62㎡
④	0.910	× 0.910	=	0.82㎡
⑤	7.280	× 1.820	=	13.24㎡
合計				38.06㎡

床面積　38.06㎡



作製者

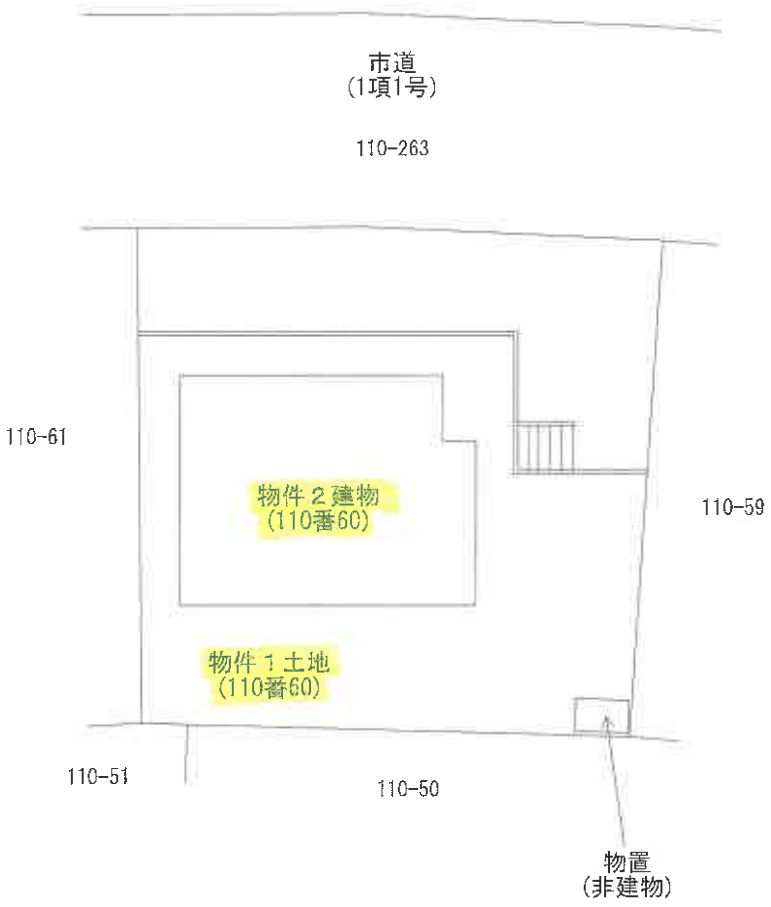
（平成 30 年 5 月 18 日）

縮尺　500分の1

A3をA4に縮小

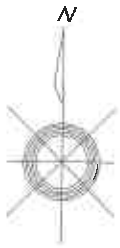
請求番号：4-3

土地建物位置関係図



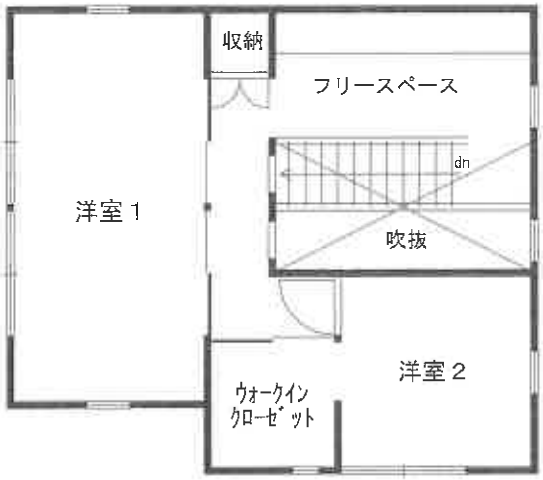
※この図面は建物等の位置を概略的に表示したものであり、境界等の確定的な位置を保証するものではない。

間取図





1階

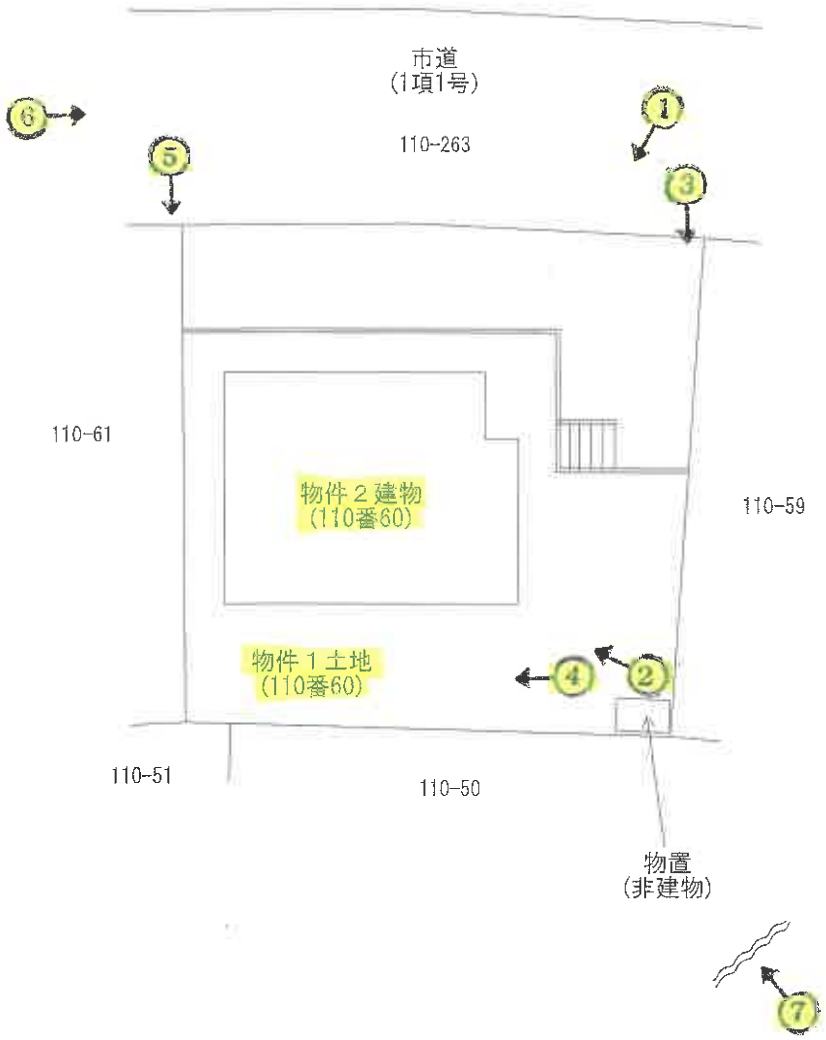


2階

※ 間取りの配置等を概略的に表示したものである。

土地建物位置関係図

写真撮影位置方向



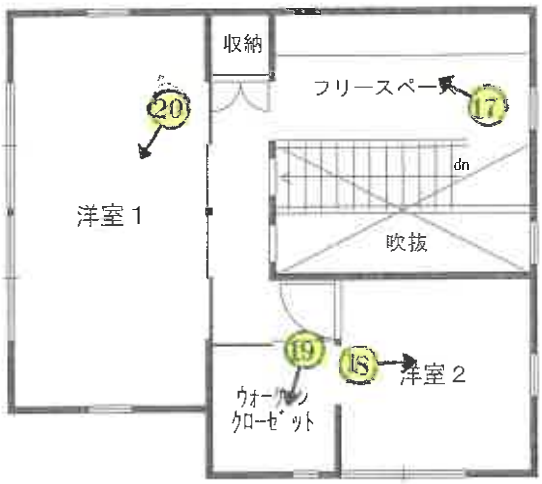
※この図面は建物等の位置を概略的に表示したものであり、境界等の確定的な位置を保証するものではない。

間取図

写真撮影位置方向



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。

①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧

玄関



⑨

ＬＤＫ



⑩

ＬＤＫ



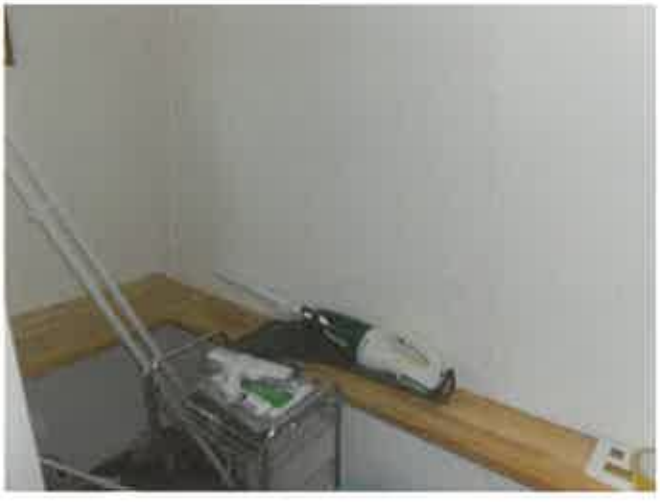
⑪

ＩＨコンロの固着状況



⑫

パントリー



⑬

浴室



⑭

脱衣室



⑮

ペットによる引掻き疵痕



⑯

ペットによる引掻き疵痕



⑰

フリースペース



⑱

洋室２



⑲

ウォークインクローゼット



洋室１



副本

令和8年（ケ）第7号
令和8年6月18日　受領日
令和8年6月30日　現地調査
令和8年7月31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5,350,000円	
内　訳　価　格	
物件１	金1,230,000円
物件２	金4,120,000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	長崎市豊洋台一丁目	同左
	地番	110番60	
	地目	宅地	
	地積	191.23㎡	
2	所在	長崎市豊洋台一丁目110番地60	同左
	家屋番号	110番60	
	種類	居宅	
	構造	木造合金メッキ鋼板ぶき2階建	
	床面積	1階　50.51㎡	
		2階　38.09㎡	
		合計　88.60㎡	
番号	特記事項		
	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（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8.9km 最寄バス停「豊洋台車庫」の北東方・約120m（徒歩約2分）
付近の状況	長崎北西部に開発された大型住宅団地であるサンコート豊洋台内に位置する住宅地
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：市街化区域 用途地域：第一種低層住居専用地域 建蔽率：50% 容積率：80% 防火規制：－ その他の規制：サンコート豊洋台地区計画
画地条件	面積：191.23㎡ 間口：約14.5m 奥行：約13.5m 形状：長方形地 接面関係：中間画地
接面道路の状況	北東側で現況幅員約6mのアスファルト舗装の市道「豊洋台5号線」（建築基準法42条1項1号）に駐車場部分は等高で接面。なお、駐車場部分と建物敷地部分は約1mの高低差がある。
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、周囲は住宅。
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（オール電化） 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（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敷地内に物置（非建物）が存する（附属資料「土地建物位置関係図」のとおり） ④土砂災害警戒区域に物件１土地の北側一部が含まれる

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）：平成30年5月12日新築 経　過　年　数：8年 経済的残存耐用年数：17年
仕　　様	構　造：木造 屋　根：合金メッキ鋼板葺 外　壁：サイディングボード等 内　壁：ビニールクロス貼等 天　井：ビニールクロス貼等 床　：フローリング等 設　備：電気・給排水・衛生等 その他：オール電化
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：2階建 現況用途：居宅 間取り：2LDK＋WIC（附属資料「間取図」のとおり）
品　　等	資　材：普通 施　工：普通 総　合：普通
保守管理の状態	普通
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建物の各種設備については、動作確認まで行っていないため、使用可能かどうかは不明である。 ②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。 ③猫を複数匹飼育しており、壁等に引っ掻き傷が認められた ④物件２建物の屋根に太陽光発電システムが設置され物件２建物に附合していると判断されるが、多額の残債を有しており、かつ、所有権留保特約が付されている。したがって、建物の再調達原価に含めずに査定しており、さらに、太陽光発電システムが回収され、それに伴い建物の補修・改修工事が必要になる可能性を市場性修正減において考慮した。

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	19,700	1.000	191.23	0.90	3,390,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査：「長崎(県)-9」

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$30,200\text{円/㎡} \times \frac{101.1}{100} \times \frac{100}{103.0} \times \frac{100}{150.8} \fallingdotseq 19,700\text{円/㎡}$$

◇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

◇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

1.000 × 1.005 × 1.500 × 1.000 ≒ 1.508

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	125,000	88.6	0.556	6,160,000

イ 現況延床面積：登記面積による

ウ 現 価 率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

・n（経過年数）：8年，N（経過年数＋経済的残存耐用年数）：25年

・q（観察減価及び中古建物の市場性）：20%，R（残価率）：5%

現価率 ＝ {1-（1-R）×（n÷N）}×（1-q） ≒ 0.556（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	3,390,000	0.35	法定地上権	1,190,000

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ｳ）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	3,390,000	−1,190,000		0.80	0.70	1,230,000
2	6,160,000	＋1,190,000	−	0.80	0.70	4,120,000
一括価格（合計）						5,350,000

ウ　占有減価修正：特にない

エ　市場性修正：多額の残債が残った所有権留保特約が付する太陽光発電システム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)-9）

所　　在 ： 長崎市京泊1丁目3番78「京泊1-22-3」
価　　格 ： 30,200円/㎡
位　　置 ： JR「道ノ尾」駅まで約9.2km
価 格 時 点 ： 令和7年7月1日
地　　積 ： 210㎡
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・建蔽率：50%・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

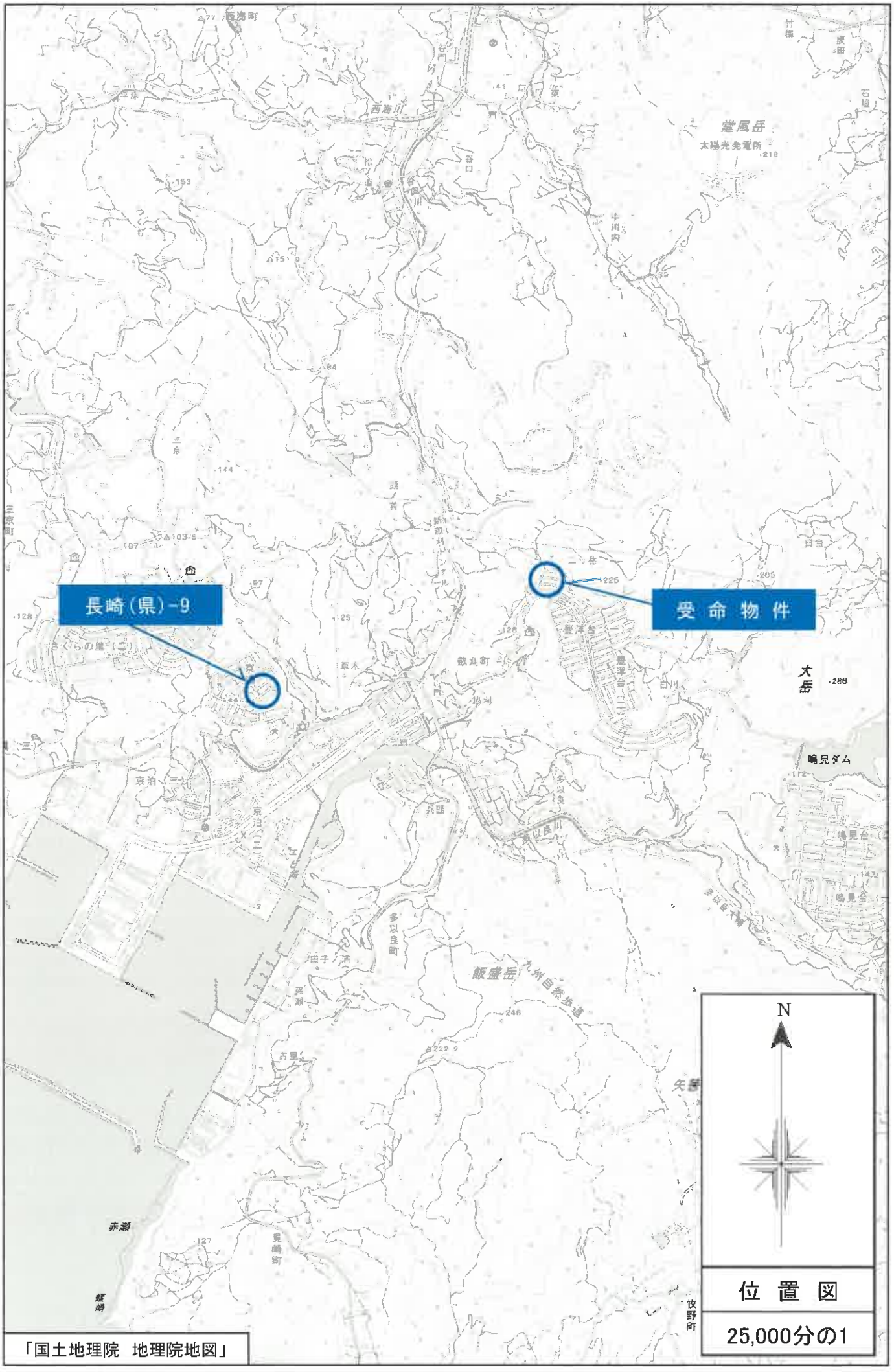
2 固定資産税評価額（令和8年度）

物	件	1	2,313,883円
物	件	2	5,649,045円

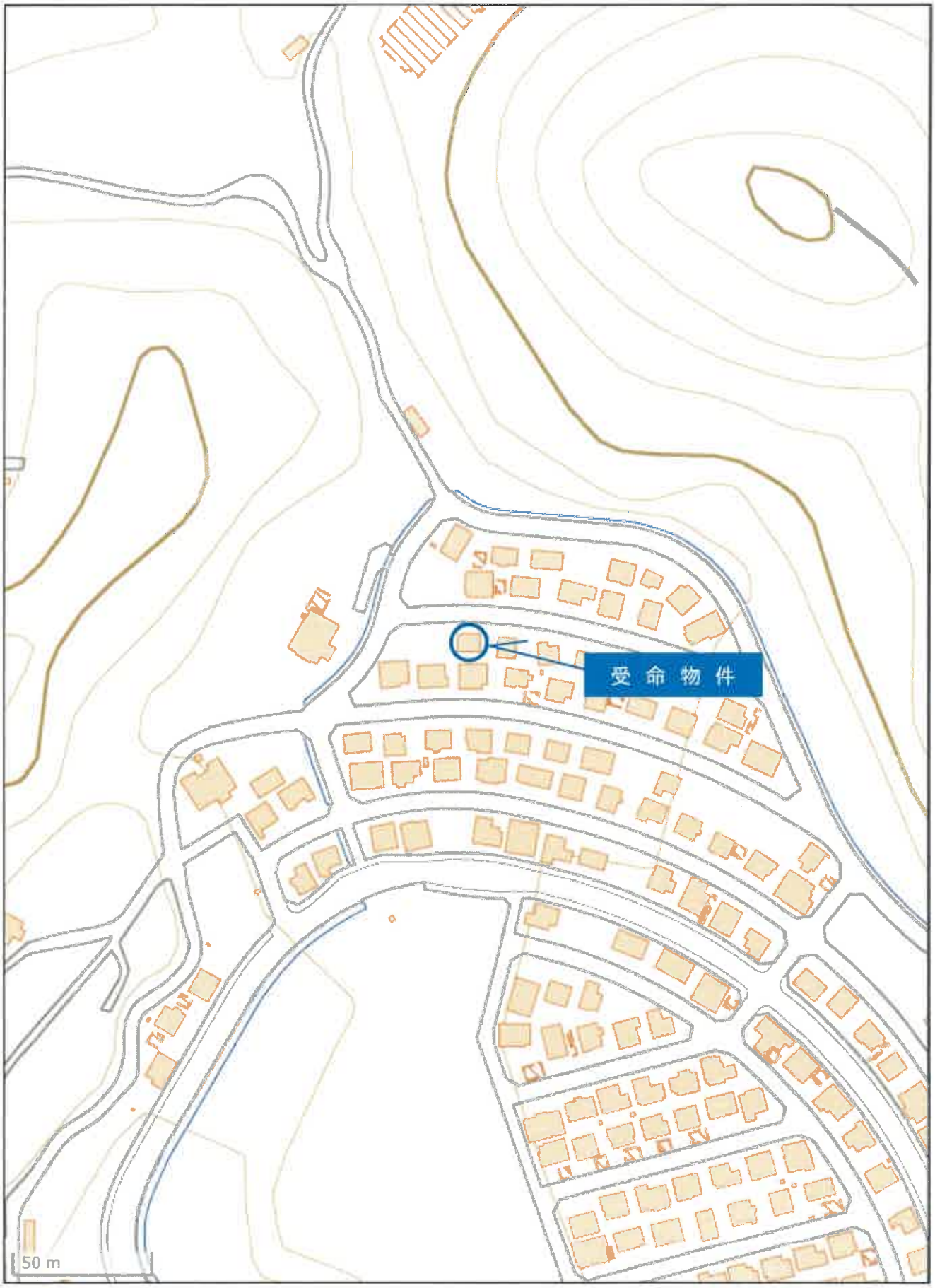
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

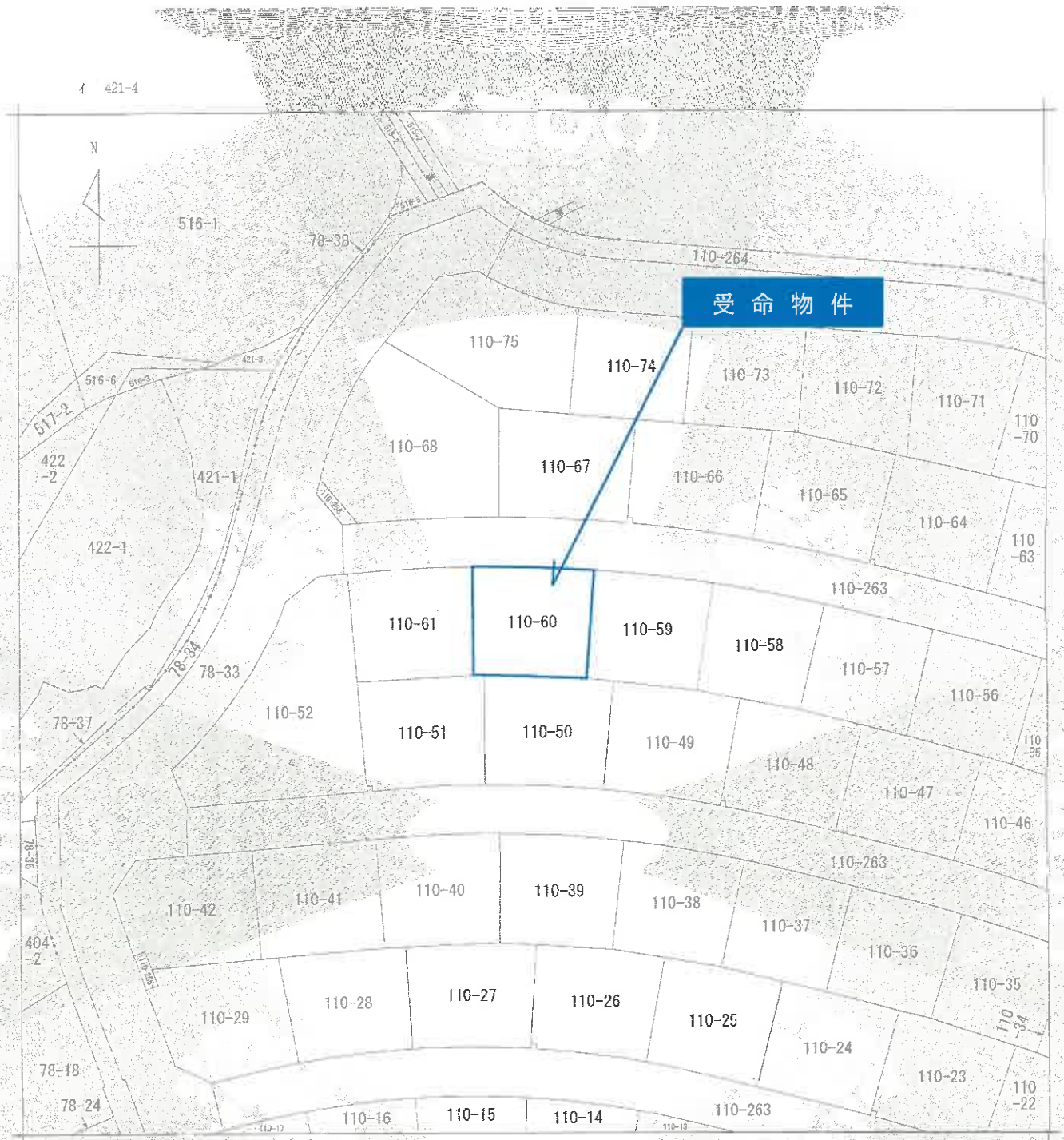
第７ 附属資料

1　位置図
2　見取図
3　公図等(写)
4　地積測量図(写)
5　建物図面・各階平面図(写)
6　土地建物位置関係図
7　間取図

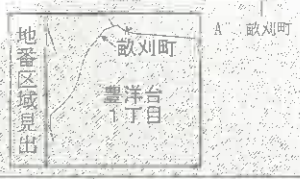

長崎(県)-9
受命物件
N
位置図
25,000分の1
「国土地理院　地理院地図」

見取図





(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。



請求部分	所在	長崎市豊洋台一丁目			地番	110番60	
出力縮尺	1/500	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	その他						
作成年月日		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6月18日
長崎地方法務局
登記官

請求番号：4-1
(1/1)

縮小実施
A3版からA4版に縮小

公用

登記年月日：平成15年2月27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8年6月18日
長崎地方法務局
登記官

157974

[redacted]

平成15年2月27日登記

地積測量図
~~土地所在図~~

地番	110-60
土地の所在	長崎市~~高尾町~~ 豊洋台1丁目

前 110-1 後・新

座標求積表

地番	(56)110-60			
点名	標識	X	Y	辺長
PL8002	(金属プレート)	-18711.150	27345.406	
PL8003	(金属プレート)	-18724.641	27345.535	13.492
PL7955	(金属プレート)	-18724.687	27346.702	1.168
PL7954	(金属プレート)	-18725.080	27359.031	12.335
PL7953	(金属プレート)	-18711.618	27360.019	13.563
PL7955	(金属プレート)	-18711.59[redacted]	27359.757	0.263
PL7958	(金属プレート)	-18711.459	27357.771	1.991
PL7957	(金属プレート)	-18711.342	27355.780	1.994
PL7958	(金属プレート)	-18711.254	27353.791	1.991
PL7959	(金属プレート)	-18711.196	27351.801	1.991
PL7960	(金属プレート)	-18711.154	27349.811	1.990
PL7961	(金属プレート)	-18711.141	27347.819	1.992
PL7962	(金属プレート)	-18711.142	27345.830	1.989
PL8002	(金属プレート)	-18711.150	27345.406	0.424

倍面積 382.475028
面積 191.2375140
地積 191.23 ㎡
坪数 57.8493 坪

＊使用機種名 JEC GEO STATION システム
＊公式 A=1/2Σ(X2-X1)(Y1+Y2)

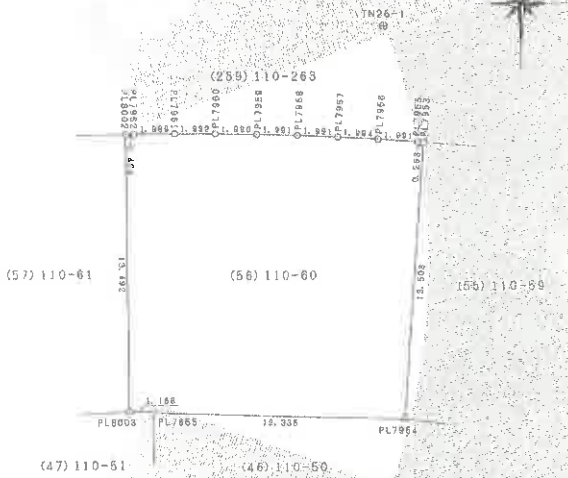
使用座標値 | 日本測地系（旧座標）

引照点	標識	X座標	Y座標
TN26-1	金属鋲	-18705.909	27358.085
TN27-2	金属鋲	-18739.130	27360.432

引照点	境界点	距離	角度（内角）
TN26-1	PL8002	13.720	71-34-58
TN27-2		31.759	
TN26-1	PL8003	22.548	37-51-44
TN27-2		20.781	
TN26-1	PL7955	21.959	35-15-53
TN27-2		19.928	
TN26-1	PL7954	19.194	1-12-58
TN27-2		14.120	
TN26-1	PL7953	6.023	345-18-41
TN27-2		27.520	
TN26-1	PL7955	5.925	347-38-58
TN27-2		27.545	
TN26-1	PL7956	5.569	7-16-45
TN27-2		27.799	

引照点	標識	X座標	Y座標
TN26-1	金属鋲	-18705.909	27358.085
TN27-2	金属鋲	-18739.130	27360.432

引照点	境界点	距離	角度（内角）
TN26-1	PL7957	5.902	27-01-50
TN27-2		28.175	
TN26-1	PL7958	6.856	42-49-06
TN27-2		26.656	
TN26-1	PL7959	8.212	58-57-57
TN27-2		29.237	
TN26-1	PL7960	9.796	61-40-12
TN27-2		29.924	
TN26-1	PL7961	11.522	67-02-09
TN27-2		30.700	
TN26-1	PL7962	13.326	70-55-05
TN27-2		31.568	



長崎市1級基準点			
点名	X	Y	標識
NO.012	-18712.260	27621.850	コンクリート杭
NO.013	-19403.450	27512.700	コンクリート杭

作製者	土地家屋調査士 [redacted]	（平成15年 2月 3日作製）

（長崎県土地家屋調査士会用紙）

申請人	[redacted]	縮尺	1/250

[redacted]

縮小実施
A3版からA4版に縮小

請求番号：4-2

公用

登記年月日：平成30年5月15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8年6月18日
長崎地方法務局
登記官

各階平面図

家屋番号	110番60
建物の所在	長崎市豊洋台一丁目110番地60

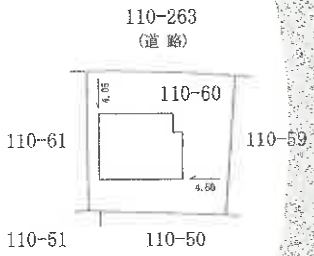
建物図面

1階



求積表

①	8.190	× 4.550	=	37.264500
②	7.280	× 1.820	=	13.249600
合計				50.514100
床面積				50.51㎡



2階



求積表

①	4.550	× 0.910	=	4.140500
②	7.280	× 1.820	=	13.249600
③	3.640	× 1.820	=	6.624800
④	0.910	× 0.910	=	0.828100
⑤	7.280	× 1.820	=	13.249600
合計				38.092600
床面積				38.09㎡

作製者 [redacted] 5月 8日作製

縮尺 1/250

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

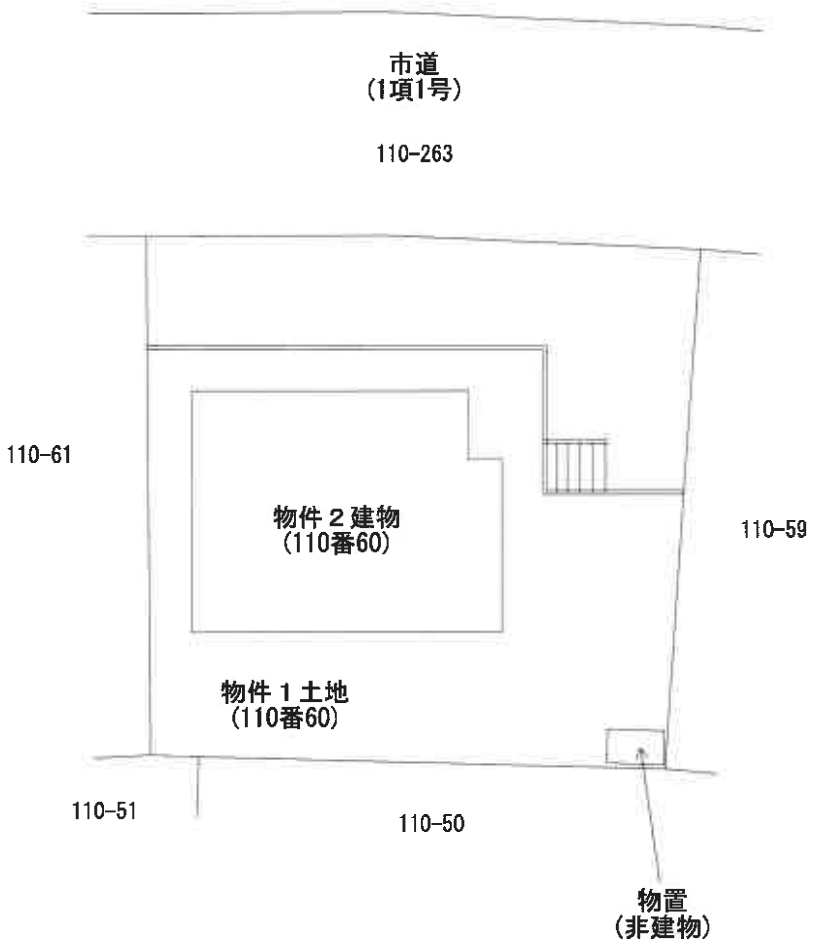
縮小実施

A3版からA4版に縮小

請求番号：4-3

土地建物位置関係図





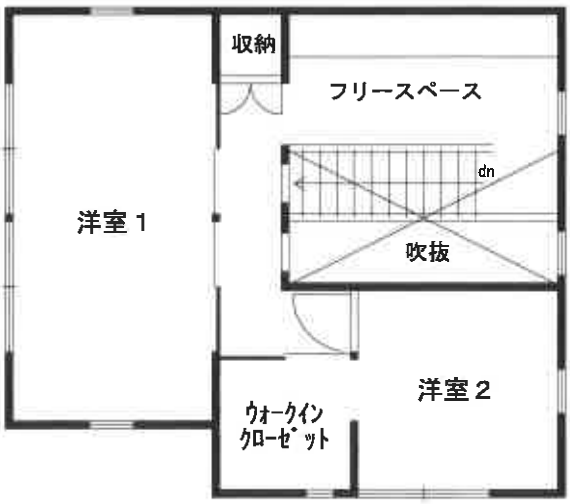
※この図面は建物等の位置を概略的に表示したものであり、境界等の確定的な位置を保証するものではない。

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。