令和　８年（ケ）第　　５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	2,370,000 1,896,000		474,000	61,450	13,632
備考					

令和　８年（ケ）第　　５号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　長崎市滑石一丁目　１１８番地１

建物の名称　　アドバンス滑石

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　滑石一丁目　１１８番１の１

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１階部分　５９．９６平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号　　１

所在及び地番　長崎市滑石一丁目１１８番１

地　　目　　宅地

地　　積　　１７４９．３０平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　２３２４３０分の５９９６

共有者　Ａ　持分４分の３
共有者　Ｂ　持分８分の１
共有者　Ｃ　持分８分の１

令和　８年（ケ）第　　５号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月　８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】
本件共有者Ａ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】
管理費等の滞納あり。
【物件番号１】
売却対象外の土地（地番１１８番１１、１２２番１２）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。

令和　８年（ケ）第　　５号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　長崎市滑石一丁目　１１８番地１

建物の名称　　アドバンス滑石

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　滑石一丁目　１１８番１の１

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１階部分　５９．９６平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号　　１

所在及び地番　長崎市滑石一丁目１１８番１

地　　目　　宅地

地　　積　　１７４９．３０平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　２３２４３０分の５９９６

共有者　Ａ　持分４分の３
共有者　Ｂ　持分８分の１
共有者　Ｃ　持分８分の１

令和８年(ケ)第　　５号
令和８年　７月　９日受理
令和８年　８月２４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

令和　８年（ケ）第　　５号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　長崎市滑石一丁目　１１８番地１

建物の名称　　アドバンス滑石

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　滑石一丁目　１１８番１の１

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１階部分　５９．９６平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号　　１

所在及び地番　長崎市滑石一丁目１１８番１

地　　目　　宅地

地　　積　　１７４９．３０平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　２３２４３０分の５９９６

共有者　Ａ　持分４分の３
共有者　Ｂ　持分８分の１
共有者　Ｃ　持分８分の１

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	長崎市滑石一丁目２３番２３－１０１号
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Ａ　　□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 □「占有者及び占有権原」のとおり
管理費等の状況	□　　のとおり 管理費　　５，５８０円 修繕積立金　　６，６２０円 　　円 　　円 　　円 令和８年８月１２日現在 □滞納はない ■滞納がある 計８５，４００円 □不明
管理費等照会先	アドバンス滑石管理組合 電話　　（　）
その他の事項	
敷地権	符号１
現況地目	■宅地（符号１　）　□公衆用道路（符号　　）　□　　（符号　　）
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 □
敷地権の種類	■所有権（符号１　　）　□地上権（符号　　）　□賃借権（符号　　） □　　（符号　　）
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　令和　　年（　）第　　号 　　└保管開始日　令和　　年　　月　　日
敷地権以外の土地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
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

執　行　官　の　意　見

■ ①　本物件の状況は，地積測量図，建物図面，土地建物位置関係図，建物間取図及び添付した写真のとおりである。

②　本件建物の占有関係等に関して，本件建物所有者に対し，照会書面を送付したが，何らの回答も得られなかった。

なお，近隣住民から聴き取った内容によると，直近では所有者Ａが居住していたものの，一人で生活するのに支障をきたすようになっていたことから，対応してもらえる施設に入所したようである。その後は，ずっと空き家の状態であり，郵便物も大量に溜まった状態であるとのことであった。また，債務者有限会社ヘルス・プロモーションの住所が同じ住所になっているものの，表札があるのみで，その実態については確認できなかった。そうした近隣者からの情報及び本件建物の状況から，占有者については２枚目記載のとおり認定した。

③　本件建物は，新築以降，増改築の形跡は見られなかったが，リビングダイニングには，部屋を仕切るように棚が新設されていた。

④　本物件の存するマンション（以下，単に「マンション」という。）は，自主管理による管理が行われている。

⑤　マンションには，最大２７台が収容可能な駐車場が備わっており，現在，２３台分が利用されていることから，駐車場には余力はあるものの，駐輪場に関しては，空きはないとのことであった。

なお，駐車場の利用料は，月額６０００円となっている。注意点としては，車の大きさ等によって，駐車場所等が制限される場合があるとの回答であった。

⑥　令和８年３月末時点におけるマンション全体の修繕積立金の総額は，２１，７７７，５９８円となっている。マンションには，大規模修繕計画は存せず，修繕積立金がある程度が貯まった段階で必要な修繕を行っているようである。

⑦　マンションにおける禁止事項として，ペットの飼育，壁（躯体部分）の穴あけ，民泊の禁止等の決まりがある。

⑧　接道状況に関しては，マンションの存する敷地部分の北側で，私道（地番：１１８番１１　地目：公衆用道路）を介して幅員約４メートルの市道（滑石１２号線）に，北西側で，階段状になった私道（地番：１２２番１２　地目：公衆用道路）等を介して国道２０６号線に，それぞれ接面している。なお，いずれの私道にも通行地役権の設定はされていない。ただし，北側に存する１１８番１１土地の所有者は，マンションを建築した事業主となっている。

⑨　本件建物の洋室１については，添付した写真⑫～⑭のとおり，雨漏りと思われる損傷が見られた。また，洗面所の壁にもビニールテープ等で補修した個所が見られた。こうした状況から，早期に補修を要する個所が認められ，注意を要する。

⑩　本件建物内には，家財道具等が残置された状態となっているが，その所有者については，上記のとおり，建物所有者から回答が得られていないことから確実なところはわからないものの，残置物の状況等から，本件建物に居住していた所有者Ａの所有物と強く推認される。

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
R8年7月14日（火） 15：10－15:21	長崎地方法務局	全部事項証明書，公図等交付申請
R8年7月14日（火） 16：23－16:40	物件所在地	物件特定，外観調査，立入調査日程調整
R8年7月30日（木） 11：20－11:25	物件所在地	立入調査日程調整
R8年8月12日（水） 9：51－10:49	物件所在地	立入調査，占有関係調査

（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８年８月１２日
目的物件は不在で施錠されていたので，立会人Ｄを立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

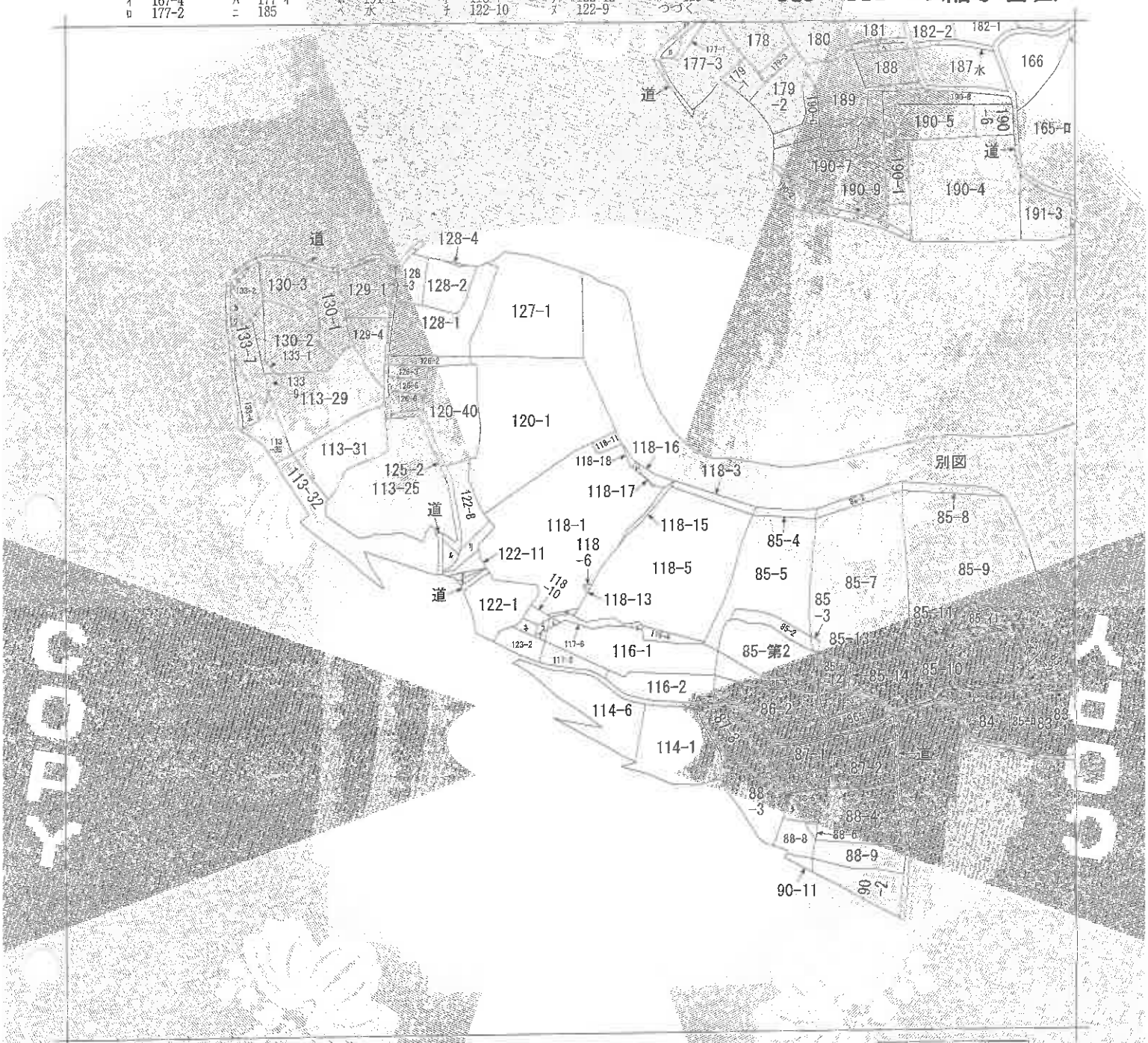
□　令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

A3→A4への縮小書面

イ 167-4　ハ 177-イ　ホ 191-1　ト 118-7　リ 122-12　ル 125-3
ロ 177-2　ニ 185　ヘ 水　チ 122-10　ヌ 122-9　つづく



(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
滑石1丁目
滑石1丁目

請求部分	所在	長崎市滑石一丁目						地番	118番1		
出力縮尺	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7月14日
長崎地方法務局
登記官

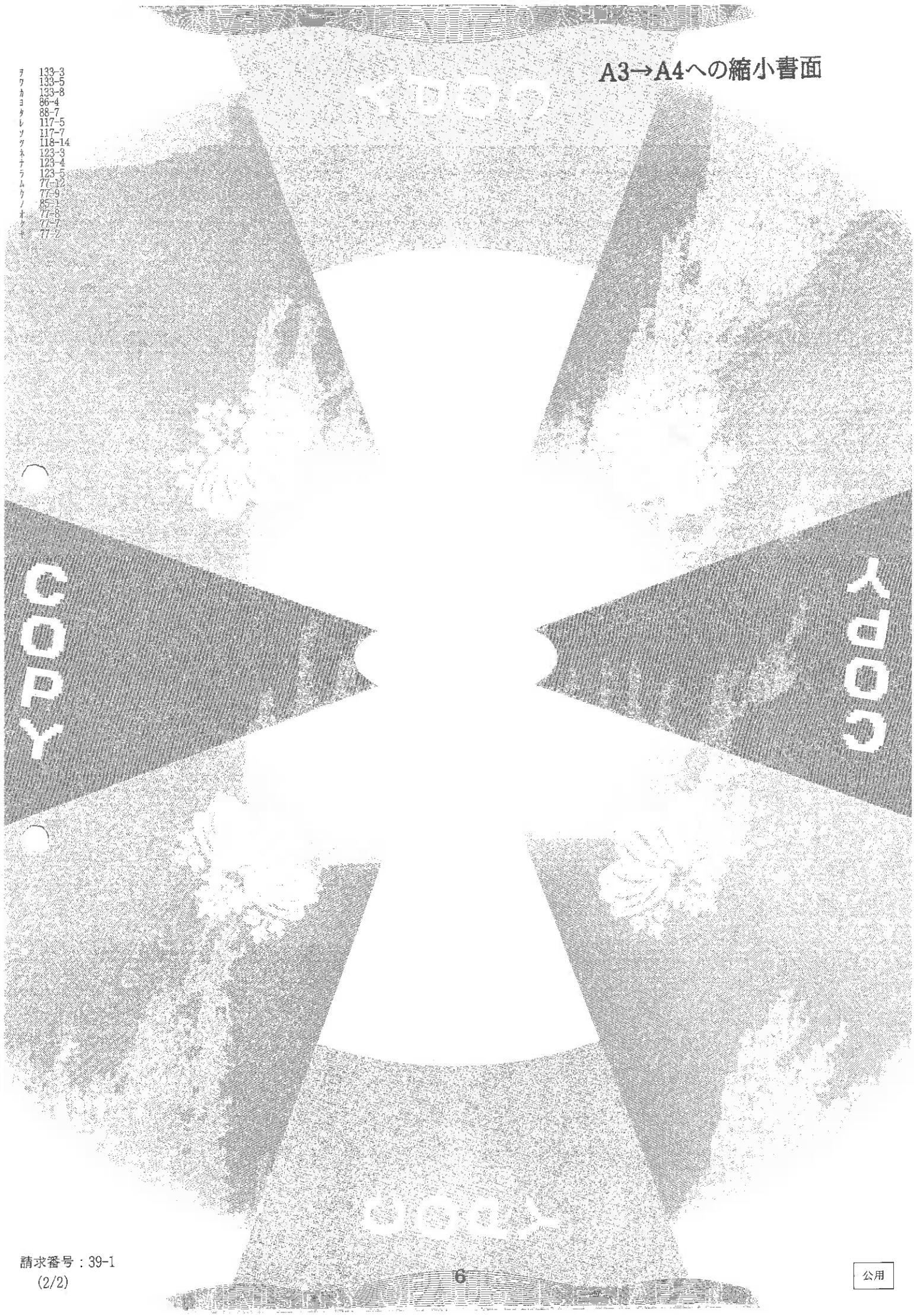
請求番号：39-1
(1/2)

5

公用

ヲ 133-3
ワ 133-5
カ 133-8
ヨ 86-4
タ 88-7
レ 117-5
ソ 117-7
ツ 118-14
ネ 123-3
ナ 123-4
ラ 123-5
ム 77-12
ウ 77-9
ノ 85-1
オ 77-8
ク 77-7
ヤ 77-2

A3→A4への縮小書面



請求番号：39-1
(2/2)

公用

公用

登記年月日：平成1年3月8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7月14日
長崎地方法務局
登記官

431970

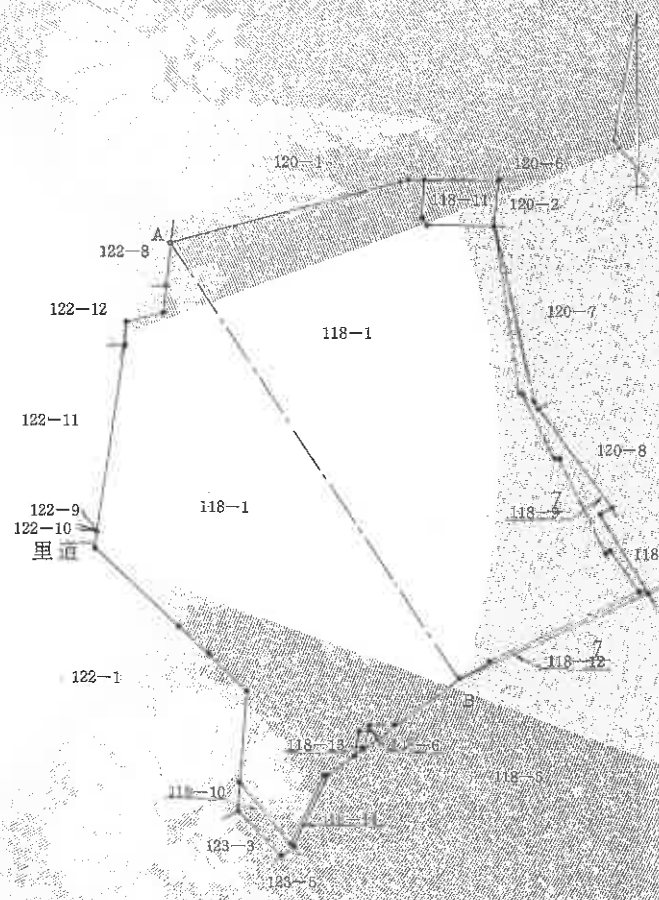
地積測量図
土地所在図

1/3

地番	118−9, −10, −11, −12, −13, −14
地の所在	長崎市滑石1丁目

昭和/平成 1 年 3 月 8 日登記

旧118−1 後・新



作製者	土地家屋調査士
申請人	
縮尺	1/500

（昭和 63 年 10 月 1 日 一部修正）

（長崎県土地家屋調査士会用紙）

A3→A4への縮小書面

請求番号：39-2

(1/3)

公用

登記年月日：平成1年3月8日

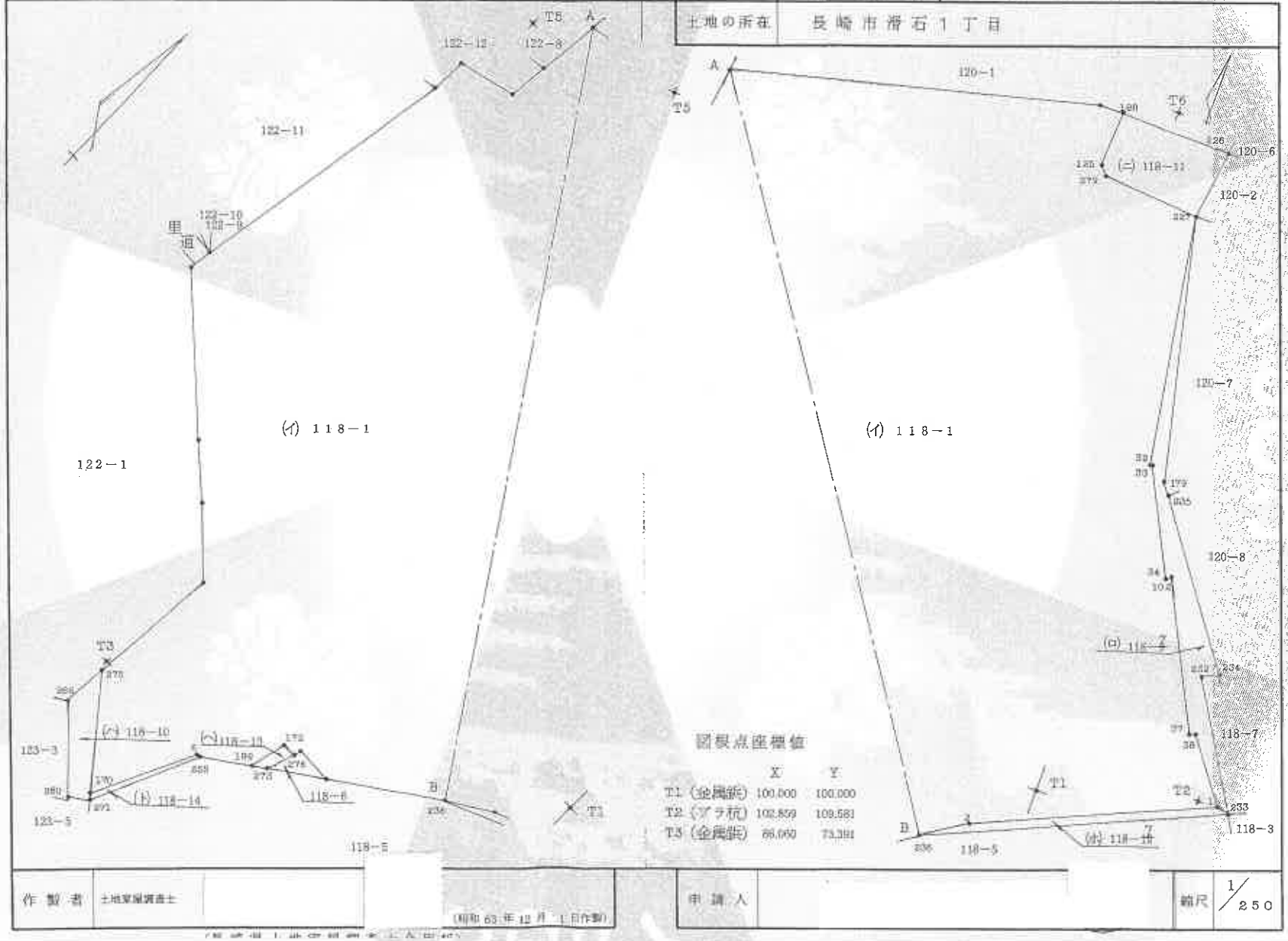
令和8年7月14日　これは図面に記録されている内容を証明した書面である。　長崎地方法務局　登記官

431971

118-9, 118-14 は 118-7 に合筆

地積測量図 2/3
土地所在図

地番	118-9 -10, -11, -14 -13, -14
土地の所在	長崎市滑石1丁目



図根点座標値

	X	Y
T1（金属鋲）	100.000	100.000
T2（アラ杭）	102.859	109.581
T3（金属鋲）	88.000	73.391

作製者	土地家屋調査士	（昭和 63 年 12 月 1 日作製）	縮尺 1/250
申請人			

A3→A4への縮小書面

請求番号：39-2　(2/3)

公用

登記年月日：平成1年3月8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7月14日
長崎地方法務局
登記官

431972

118-7, 118-8 は 118-7 に合筆

地積測量図 3/3
土地所在図

地番	118 -9, -10, -11, -12, -13, -14
土地の所在	長崎市滑石1丁目

座標求積表

(ロ) 118-9 → 7

No.	標識	X座標	Y座標	辺長	点間No.
227	金属鋲	136.338	97.360	16.332	179
32	〃	121.066	99.862	15.476	227
33	〃	121.085	99.980	0.120	32
34	〃	114.932	103.076	6.888	33
102	〃	115.121	103.413	0.387	34
37	〃	106.385	107.736	9.747	102
38	〃	106.555	108.073	0.376	37
1	プラ杭	102.904	110.855	4.580	38
233	〃	102.753	111.597	0.757	1
232		110.037	107.234	8.490	233
234		110.521	108.217	1.096	232
235		119.756	101.498	11.421	234
179		120.421	101.015	0.822	235
倍積				67.806286	
面積				33.9031430	
地積				33.90 ㎡	

(ハ) 118-10

No.	標識	X座標	Y座標	辺長	点間No.
266		82.701	73.389	2.722	275
260		78.579	77.469	5.800	266
271	金属鋲	79.369	78.586	1.369	260
275	〃	85.414	73.603	7.834	271
倍積				22.639983	
面積				11.3199915	
地積				11.31 ㎡	

(ニ) 118-11

No.	標識	X座標	Y座標	辺長	点間No.
226	金属鋲	140.622	97.936	4.322	227
188	プラ杭	140.688	91.012	6.924	226
125	金属鋲	137.316	90.808	3.378	188
279	〃	136.737	91.256	0.732	125
227	〃	136.338	97.360	6.117	279
倍積				55.348752	
面積				27.6743760	
地積				27.67 ㎡	

座標求積表

(ホ) 118-12 → 7

No.	標識	X座標	Y座標	辺長	点間No.
2	プラ杭	96.628	96.808	15.385	1
236	〃	94.941	94.146	3.152	2
233	〃	102.753	111.597	19.120	236
1	〃	102.904	110.855	0.757	233
倍積				15.422182	
面積				7.7110910	
地積				7.71 ㎡	

(ヘ) 118-13

No.	標識	X座標	Y座標	辺長	点間No.
276	プラ杭	90.243	85.577	1.864	273
172	〃	90.196	84.738	0.840	276
189	〃	87.908	84.298	2.330	172
273	〃	88.454	85.052	0.931	189
倍積				2.961208	
面積				1.4806040	
地積				1.48 ㎡	

(ト) 118-14

No.	標識	X座標	Y座標	辺長	点間No.
255	プラ杭	86.022	81.641	7.320	271
6	〃	85.998	81.395	0.247	255
170	金属鋲	79.686	78.280	7.037	6
271	〃	79.369	78.586	0.441	170
倍積				4.475523	
面積				2.2377615	
地積				2.23 ㎡	

残地番	(イ) 118-1		
公簿	1833.8365810	総計	84.3269670
		残地	1749.3095940
		地積	1749.30 ㎡

作製者	土地家屋調査士		(昭和63年12月1日作製)
申請人			
縮尺	1/		

(長崎県土地家屋調査士会用紙)

A3→A4への縮小書面

請求番号：39-2

公用

登記年月日：平成1年3月14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7月14日
長崎地方法務局
登記官

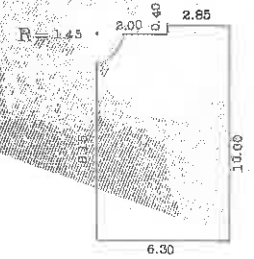
10

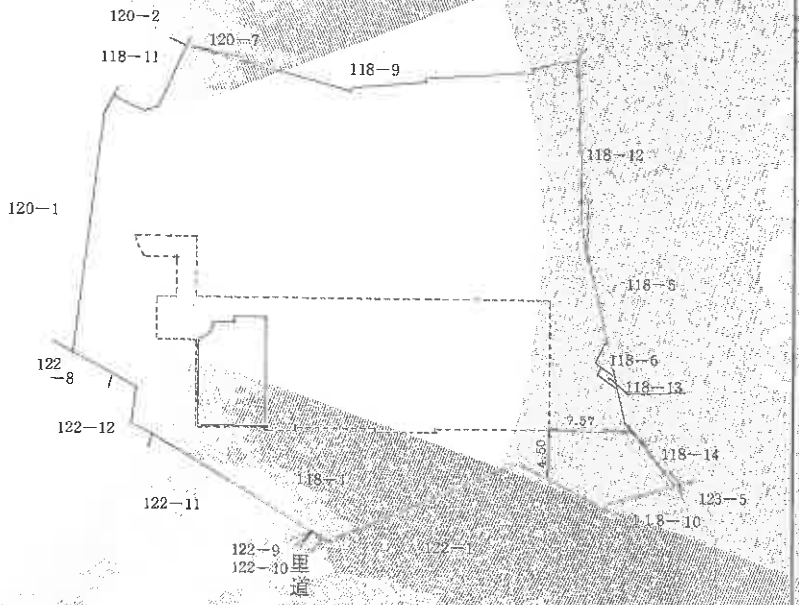
331536　各階平面図

平成1年3月14日登記

家屋番号	滑石1丁目 118番1の1
建物の所在	長崎市滑石1丁目118番地1

建物図面
各階平面図





$(8.15 + 9.60) \times 1.45 \div 2 = 12.86875$

$9.60 \times 2.00 = 19.2000$

$10.00 \times 2.85 = 28.5000$

小計　60.56875

$(1.45 \times 1.45 \times 3.14 \div 4) - (1.45 \times 1.45 \div 2) = 0.59921$

$60.56875 - 0.59921 = 59.96954$

床面積　59 ㎡ 96

建物の存する部分1階

円弧面積 ― 扇形の面積 ― 三角形の面積

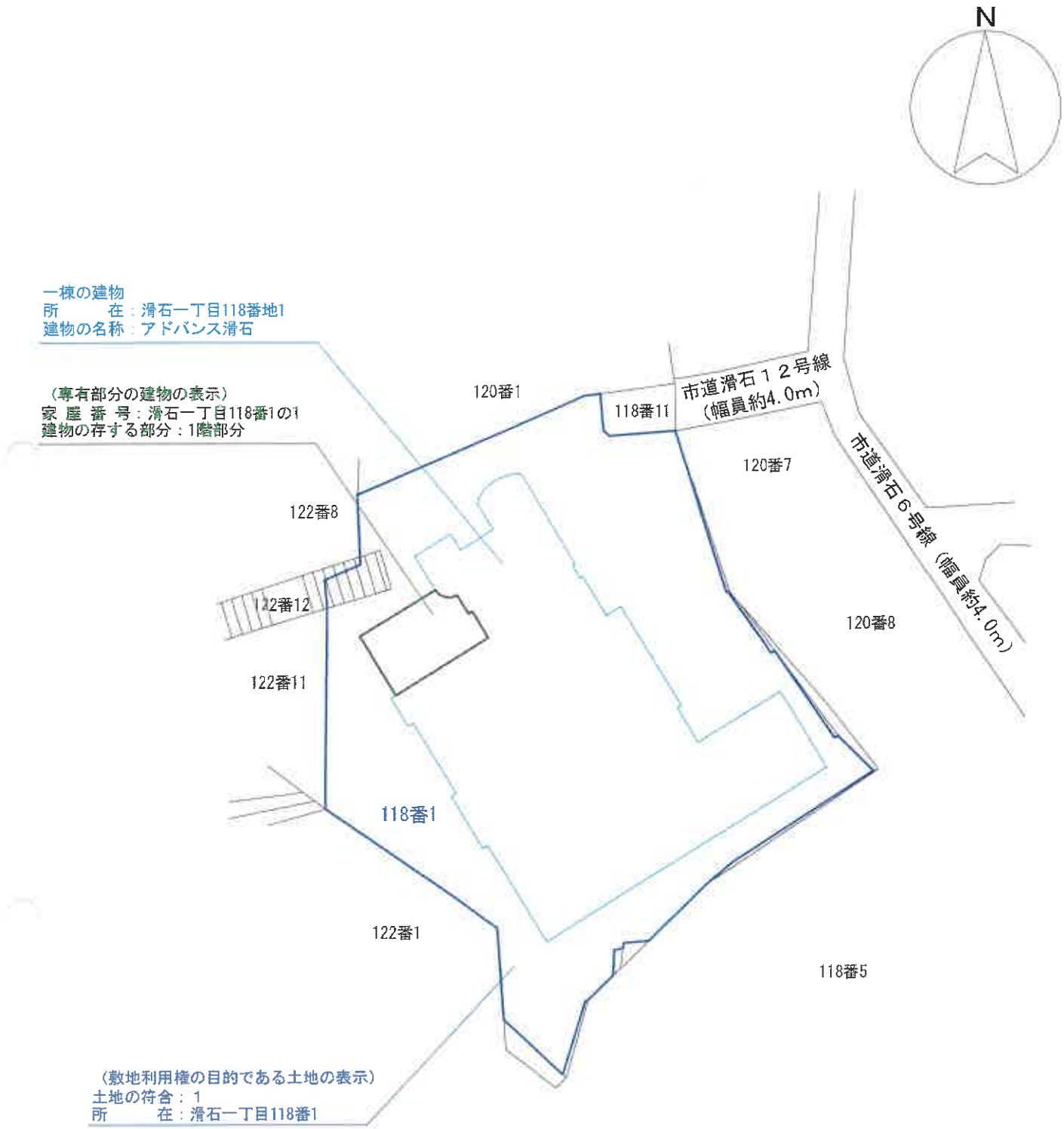
作製者	土地家屋調査士	縮尺 2500	申請人	縮尺	1/500
		2月1日作製			

（長崎県土地家屋調査士会用紙）

A3→A4への縮小書面

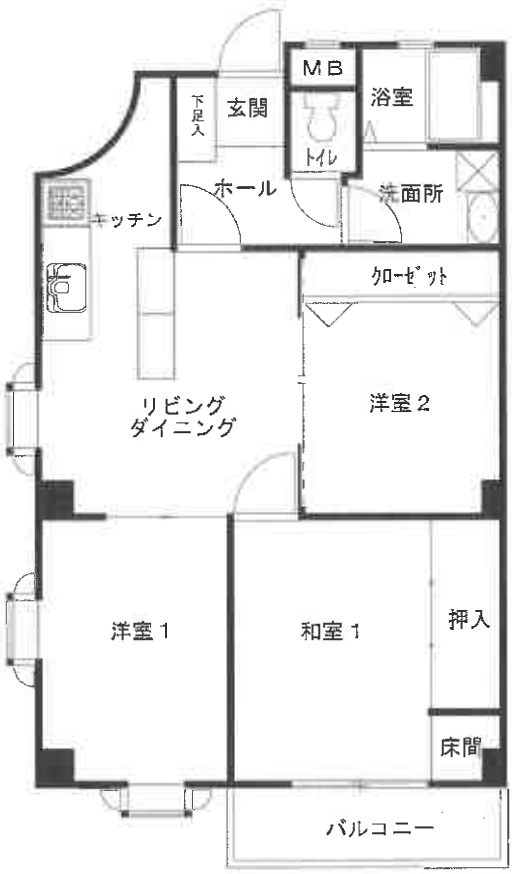
請求番号：39-3

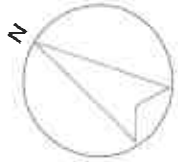
土地建物位置関係図



公図、建物図面・各階平面図等を基に作成した。なお、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。

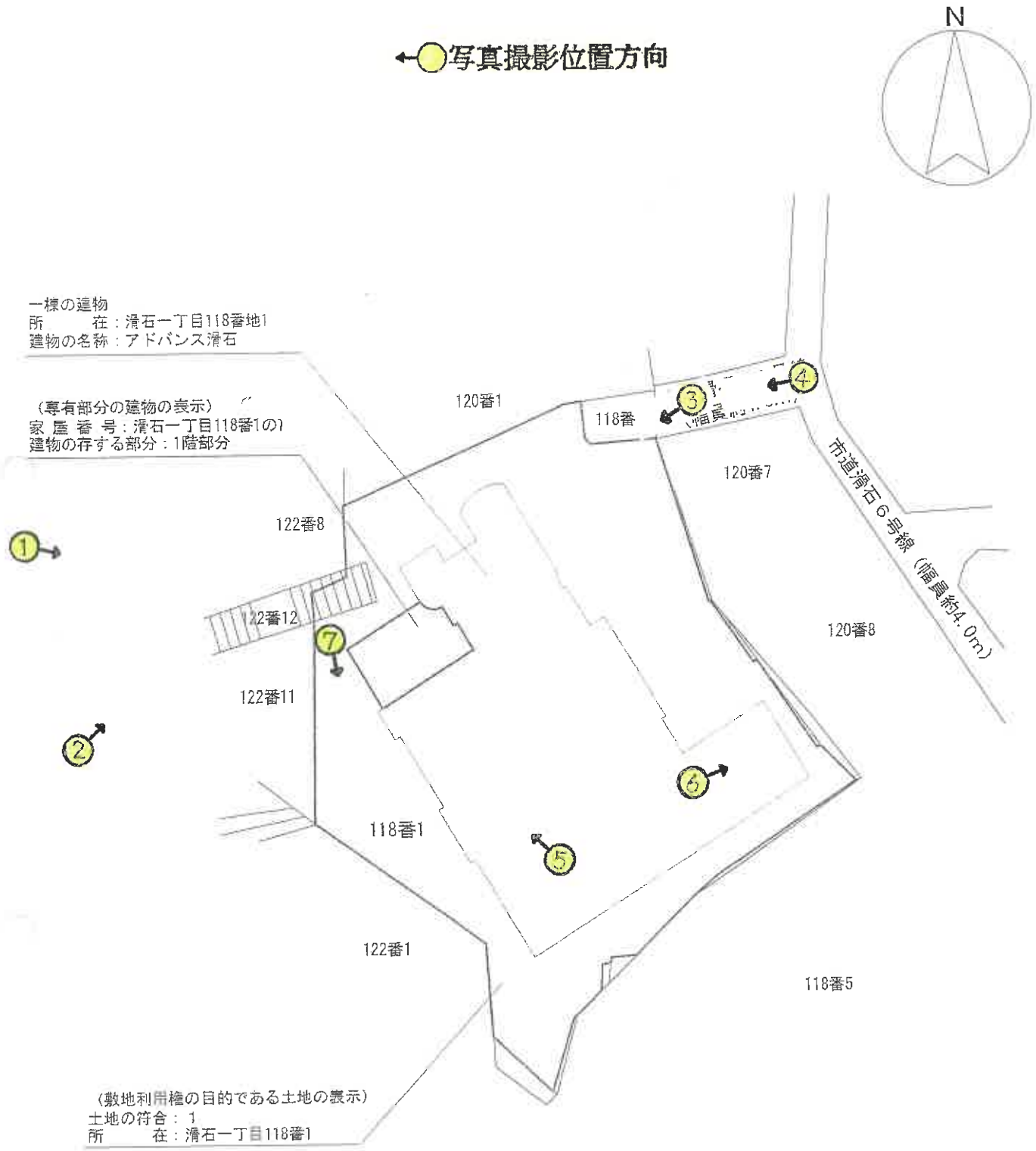
間取図





※ 当該図は、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。

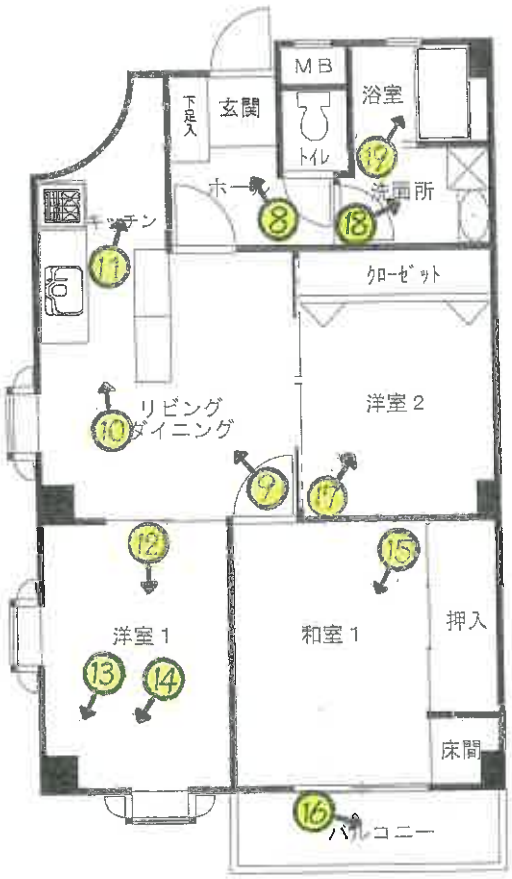
土地建物位置関係図



公図、建物図面・各階平面図等を基に作成した。なお、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



※ 当該図は、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１

①



国道に繋がる階段　②



６階エントランス　③



接道状況 ④



駐車場 ⑤



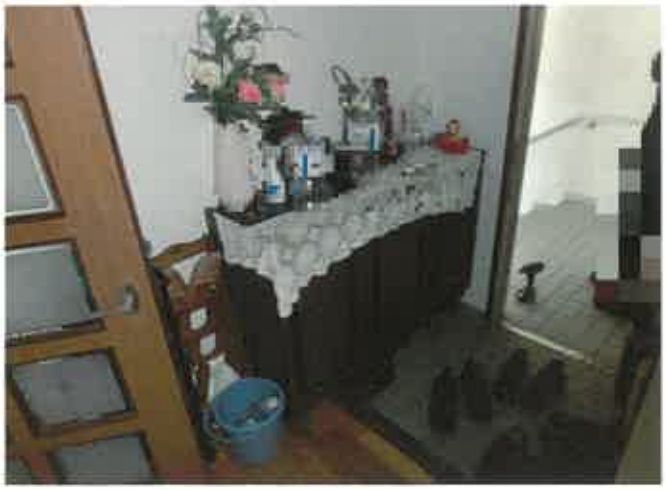
駐輪場 ⑥



物件１前の敷地 ⑦



玄関・ホール ⑧



リビングダイニング ⑨



キッチン ⑩



キッチン ⑪



洋室１ ⑫



洋室１雨漏り箇所 ⑬



洋室１雨漏りによる損傷状況 ⑭



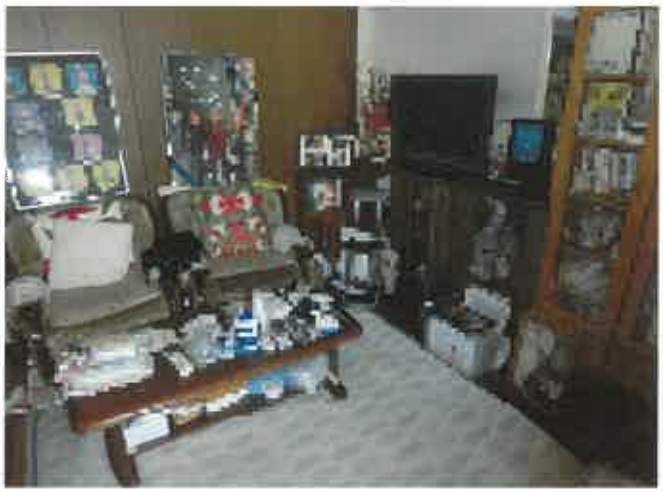
和室１ ⑮



バルコニー ⑯



洋室２ ⑰



洗面所 ⑱



浴室 ⑲



令和８年　（ケ）　第　5　号
令和８年７月９日　受　理
令和８年８月12日　現地調査
令和８年８月24日　評　価

長崎地方裁判所　御中

評　価　書

評価人　　不動産鑑定士

板山昌治

第１　評価額

評　価　額	
物件１	金　　2,370,000　　円

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	登記簿上	現況
1		(一棟の建物の表示)	
	所在	長崎市滑石１丁目118番地1	
	建物の名称	アドバンス滑石	
		(専有部分の建物の表示)	
	家屋番号	滑石１丁目118番1の1	
	種類	居宅	
	構造	鉄筋コンクリート造１階建	
	床面積	1階部分　　59.96㎡	
		(敷地権の目的である土地の表示)	
	土地の符合	1	
	所在及び地番	長崎市滑石1丁目118番1	
	地目	宅地	
	地積	1,749.30㎡	
		(敷地権の表示)	
	土地の符号	1	
	敷地権の種類	所有権	
	敷地権の割合	232430 分の5996	
	持分	共有者Ａ　持分４分の３	
		共有者Ｂ　持分８分の１	
		共有者Ｃ　持分８分の１	

番号	特記事項
1	特にない

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

位置・交通	ＪＲ長崎本線「道ノ尾」駅の北西約1.0km（道路距離） 打坂バス停の南東方約150m	
付近の状況	近隣地域は国道206号の北東側背後の傾斜地に形成された地域で、一般住宅を中心としてマンション等も混在する住宅地域を形成している。その範囲は、南北約140m、東西約250mと判定した。 地域の変動要因もなく、今後も現状で推移すると予測する。	
主な公法上の規制 （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
	用途地区	画地の中心付近から南西側：準住居地域 画地の中心付近から北東側：第１種住居地域
	建ぺい率	準住居地域：60%、第１種住居地域：60%
	容積率	準住居地域：300%、第１種住居地域：200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	宅地造成工事規制区域 土砂災害警戒区域 ・急傾斜地の崩壊（画地の北西側の一部） ・地滑り
画地条件（規模・形状等）	規模	1,749.30㎡
	間口	約4m
	奥行	約41m
	形状	ほぼ整形地
	接道関係	二方路
	その他	画地内高低差があり、最も高い北側の市道接面部分と最も低い西側の私道接面部分の高低差は約15mである。（「土地建物位置関係図」参照）
接面道路	画地の北側が当該マンション建築事業主が所有する私道（118番11、登記地目公衆用道路）を介して幅員約４mの市道滑石12号線（建築基準法第42条1項5号）に等高に接面する。また、画地の南西側が幅員約2.8m私道（122番12、登記地目公衆用道路）に接面する。当該私道は建築基準法に規定する道路ではない。（「土地建物位置関係図」参照）	
土地の利用状況及び隣地の状況	目的物件の一棟の建物（アドバンス滑石）の敷地として利用されている。周辺は、低層戸建住宅、マンション等が立地している。	
供給処理施設	上水道　前面道路に本管あり（特記事項参照） 都市ガス　前面道路に本管あり（特記事項参照） 下水道　前面道路に本管あり（特記事項参照） （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)　埋蔵文化財の可能性については、対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地及び周辺地域には該当しない。 (2)　上水道施設管は市道滑石６号線に敷設されており、当該施設管から、市道滑石12号線及び私道（118番11）を経由して引き込まれていると推定される。 下水道施設管、都市ガス施設管は、市道滑石６号線及び画地の南西側が接面する私道（122番12）に敷設されており、このいずれかから引き込まれていると推定される。 (3)　専門機関による土壌汚染状況調査等がなされていないため、土壌汚染の有無については不明である。ただし、対象地の履歴、官公署における公的資料、現在の使用状況等からは土壌汚染が存在することを示す端緒は見受けられなかった。	

2． 対象建物の概況

（1）一棟の建物の概要

マンション名	アドバンス滑石
建物の用途	居宅　（総戸数34戸）
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63年11月2日 新築 経過年数　約38年 経済的残存耐用年数　約2年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
仕様	構造　鉄筋コンクリート造 屋根　陸屋根 外壁　吹付タイル等
設備等	エレベーター　あり（1基、定員9名） 駐車場　あり（最大可能台数27台、現在23台使用） その他　監視カメラ、集合郵便受、衛星放送共同受信アンテナ、児童遊園等
建物の品等	使用資材　普通 施工　普通 設計の良否　普通
管理の形態等	管理組合　あり(名称：アドバンス滑石管理組合) 管理方式　自主管理 管理形態　管理人なし
管理の状況	普通
特記事項	(1)　管理費は月額5,580円、修繕積立金は月額6,620円で、直近決算時点の修繕積立金総額は21,777,598円となっている。 (2)　目視可能な範囲では飛散性のある吹付アスベストは観察されなかった。なお、建築時期等から判断して、建材等の二次製品を含めその使用の可能性もあるため、正確には専門家の調査をまたなければ不明である。

（２）専有部分の概要

構　　造	鉄筋コンクリート造１階建
位　　置	１階（１０１） 主要開口部の方位：南西向き
現況床面積	59.96㎡(登記簿面積)
間　取　り	３ＬＤＫ、バルコニーあり
仕　　様	内　　壁　　ビニールクロス貼等 天　　井　　ビニールクロス貼、ジプトーン等 床　　フローリング、タタミ、塩ビシート等 設　　備　　給排水、衛生、電気、空調等
維持管理の状態	普　　通
管理費等	管理費　　月額　5,580円 修繕積立金　　月額　6,620円 滞納額　　あり　85,400円 （令和8年8月12日現在） なお、滞納額の内訳は次のとおりである。 〈内訳〉 管理費　39,060円 修繕積立金　46,340円 滞納額合計　85,400円
専有部分の利用状況等	「現況調査報告書」参照
特記事項	(1)　内装の汚損、破損等がみられ、利用にあたっては改修を要する。 特に洋室１は大量のカビが発生しており、クロスも剥がれているなど、劣化が進んでいる。 (2)　駐車場は利用していない。 なお、最大駐車可能台数27台で、現在23台使用中であり、使用料は月額6,000円である。 (3) ペットの飼育、壁(躯体部分)の穴あけ、民泊等の禁止事項がある。

第５　評価額算定の過程

本件においては、積算価格及び比準価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

１　積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算し、積算価格を試算した。

(1)　建物の価格

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	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ (万円未満四捨五入)
1	180,000	59.96	0.078	840,000

ア 再 調 達 原 価 ： 一棟の建物の専有面積1㎡当たりの単価
イ 専　有　面　積 ： 登記簿数量による。
ウ 現　価　率 ： {１－（１－R）×（n÷N）}×（１－q）
＝ 0.098 × 0.800 ＝ 0.078 （小数第3位未満切り捨て）

R：残価率 5.0%
n：経過年数 38年
N：経済的全耐用年数 40年
q：観察減価による補正率(※) −20%

※外観による損傷の程度、使用の状態、修繕等の必要の程度、中古建物の市場性

(2)　敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

土地符号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ (万円未満四捨五入)
1	55,900	0.775	1,749.30	1.00	5996／232430	1,960,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等	長崎-7				
標準価格	時点修正率	標準化補正		地域格差	標準画地価格
65,500円/㎡	101.1/100 ×	100/101.0	×	100/117.3≒	55,900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＋1.0%
◇地域格差：　街路、交通、環境条件等を考慮

イ 個 別 格 差 ：
方位＋1.0%、二方路＋1.0%、間口－5.0%、画地内段差有り－20.0%

ウ 地　　積 ： 登記簿記載の地積を採用
エ 建 付 減 価 ： なし
オ 敷 地 権 割 合 ： 登記簿記載の敷地権割合を採用

(3)　積算価格(敷地権付建物の価格)

物件番号	建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	敷地権付建物の価格 (円) (ア＋イ)×ウ (万円未満四捨五入)
1	840,000	1,960,000	1.00	2,800,000

ウ 個別格差：　補正要因はない

2　比準価格の試算

基準階の比準価格 ア	個別格差率 (階層・位置・品等程度) ウ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ (万円未満四捨五入)
55,000	1.00	59.96	3,300,000

ア 基準階の比準価格：　近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。

イ 個別格差：　補正要因はない

3　評価額の決定

(1)　試算価格の調整

積算価格及び比準価格が下記のとおり算定された。
本件においては、居住用のマンションであり、市場においては自用目的の取引が優位であることから、比準価格を重視し、積算価格を参酌のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 試算価格（円） ア	占有減価額 (円) イ	試算価格 (円) ア－イ
①積算価格	2,800,000	0	2,800,000
②比準価格	3,300,000	0	3,300,000
③調整後の価格	3,150,000		

イ 占有減価修正：なし

(2)　評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場性修正等を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

物件番号	調整後の価格 (円) ア	市場性修正 イ	競売市場性修正 ウ	滞納管理費等相当額の減価 エ	その他の控除減価 (円) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ－オ (万円未満四捨五入)
1	3,150,000	1.00	0.80	0.94	0	2,370,000

イ 市場性修正：なし

ウ 競売市場修正：評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価：代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を考慮した。

オ その他の控除減価(敷金等)：なし

第６　参考価格資料

1 地 価 公 示 価 格 ： 長崎-7

所	在	： 長崎市滑石３丁目440番45　「滑石３－１７－９」
価	格	： 65,500円/㎡
位	置	： ＪＲ道ノ尾駅まで約2.1km
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	： 西4m市道
行 政 条	件	： 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	： 中規模一般住宅が建ち並ぶ傾斜地の住宅地域

2 固定資産評価額（令和8年度）

物件１（専有建物）：	4,234,373円	
（符合1　土地）：	36,035,580円	（敷地権割合　232430分の 5996）

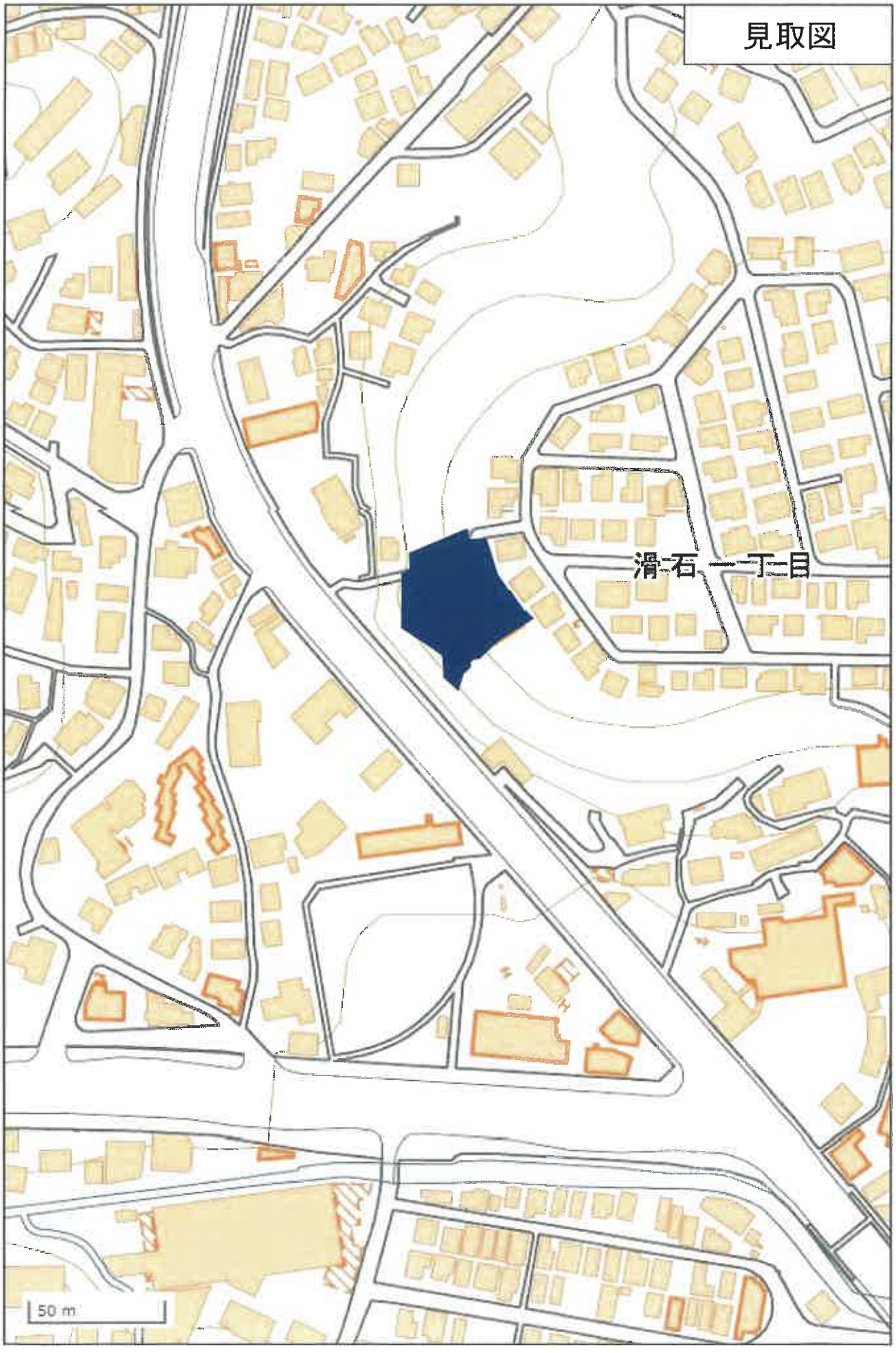
第７　附属資料の表示

1 位置図
2 見取図
3 公図(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

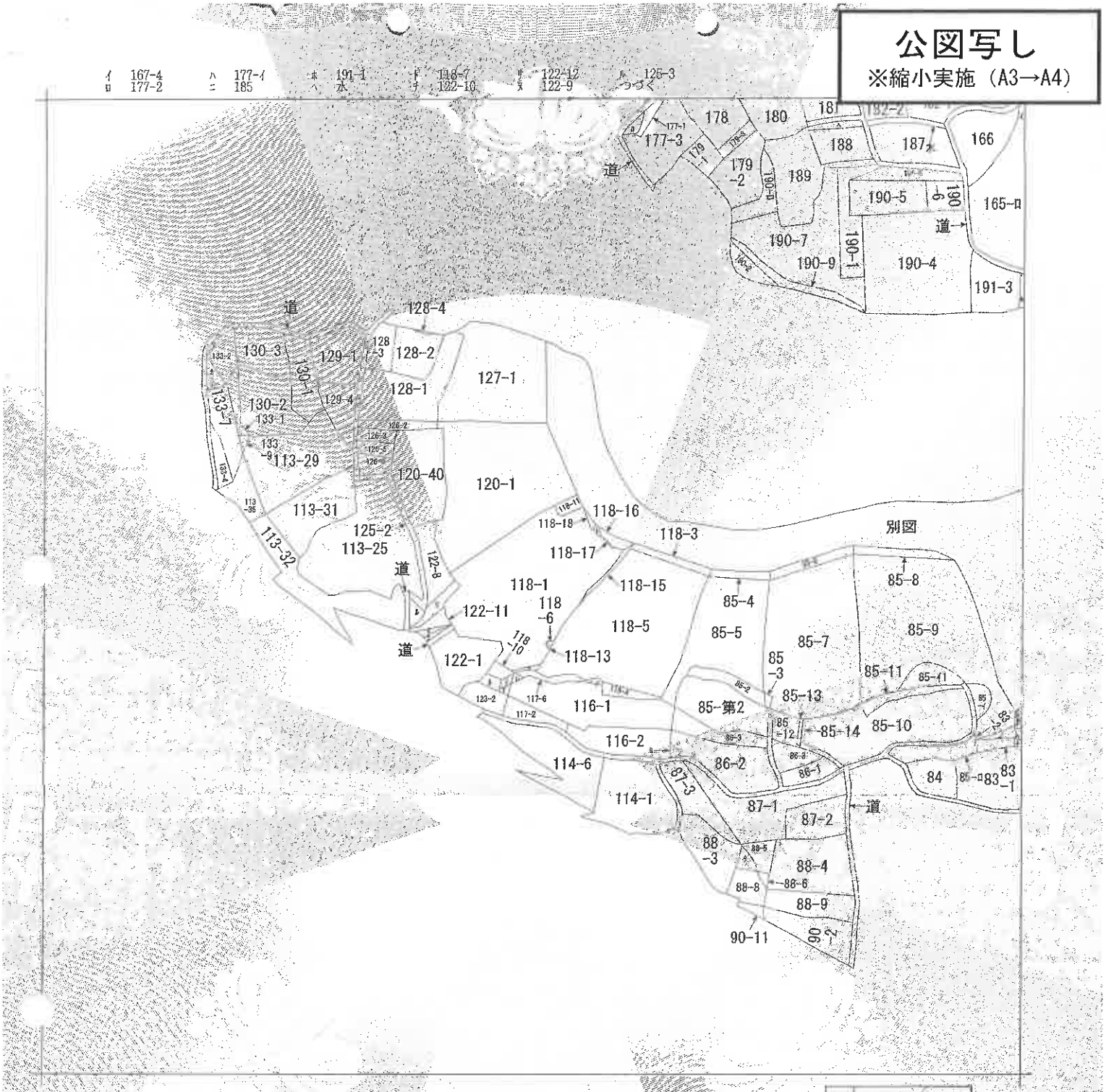
長崎市役所「長崎市地形図」



縮尺? 1:10,000


見取図
滑石一丁目
50 m

公図写し
※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



請求部分	所在	長崎市滑石一丁目			地番	118番1		
出力縮尺	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2月27日
長崎地方法務局
登記官

地図整理番号：M18409
(1/2)

公図写し
※縮小実施（A3→A4）



地図整理番号：M18409
(2/2)

431969

昭(平)4年9月16日登記

地積測量図

~~土地所在図~~

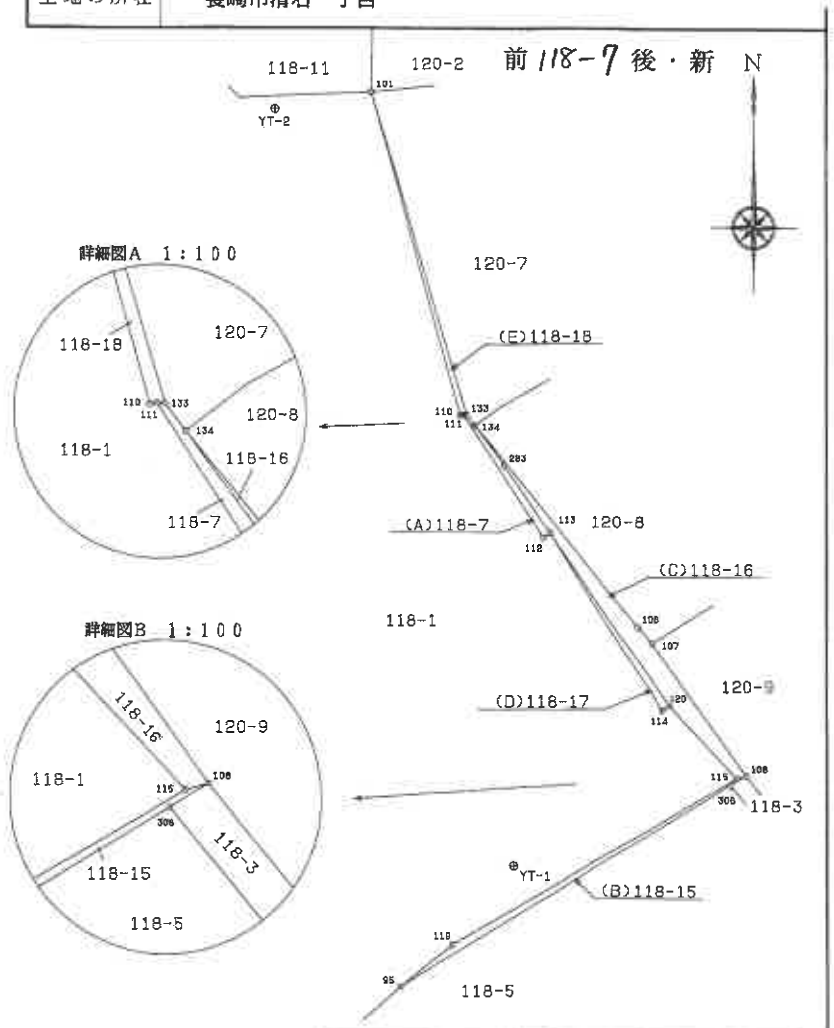
地番	118-7, 118-15 118-16, 118-17, 118-18
土地の所在	長崎市滑石一丁目

座標求積表

地番	NO	標識	X	Y	辺長	測線
(B)	115	( )	-31.363	23.624		
118-15	119	( )	-39.143	10.357	15.380	115- 119
	95	( )	-41.110	7.885	3.159	119- 95
	306	( )	-31.682	23.326	18.092	95- 306
	108	(金属鋲)	-31.239	24.051	0.850	306- 108
	115	( )	-31.363	23.624	0.445	108- 115
		倍面積	9.079425			
		面積	4.5397125 ㎡	地積		4.53 ㎡
		坪数	1.3732			
(C)	134	(金属鋲)	-15.041	11.398		
118-16	283	(金属鋲)	-16.872	12.729	2.264	134- 283
	113	(金属鋲)	-20.032	14.887	3.827	283- 113
	120	( )	-28.035	20.459	9.752	113- 120
	115	(金属鋲)	-31.363	23.624	4.593	120- 115
	108	( )	-31.239	24.051	0.445	115- 108
	107	( )	-25.164	19.629	7.514	108- 107
	106	( )	-24.400	18.986	0.999	107- 106
	134	( )	-15.041	11.398	12.049	106- 134
		倍面積	24.108057			
		面積	12.0540285 ㎡	地積		12.05 ㎡
		坪数	3.6463			
(D)	113	( )	-20.032	14.887		
118-17	114	(金属鋲)	-28.268	20.129	9.763	113- 114
	120	( )	-28.035	20.459	0.404	114- 120
	113	( )	-20.032	14.887	9.752	120- 113
		倍面積	3.939286			
		面積	1.9696330 ㎡	地積		1.96 ㎡
		坪数	0.5958			
(E)	101	(金属標)	0.389	6.550		
118-18	110	(金属鋲)	-14.537	10.720	15.498	101- 110
	111	(金属鋲)	-14.516	10.854	0.136	110- 111
	133	(金属鋲)	-14.521	11.000	0.146	111- 133
	101	( )	0.389	6.550	15.560	133- 101
		倍面積	4.242264			
		面積	2.1211320 ㎡	地積		2.12 ㎡
		坪数	0.6416			
(A)	111	(金属鋲)	-14.516	10.854		
118-7	112	( )	-20.245	14.572	6.830	111- 112
	113	(金属鋲)	-20.032	14.887	0.380	112- 113
	283	(金属鋲)	-16.872	12.729	3.827	113- 283
	134	(金属鋲)	-15.041	11.398	2.264	283- 134
	133	(金属鋲)	-14.521	11.000	0.655	134- 133
	111	( )	-14.516	10.854	0.146	133- 111
		倍面積	3.808540			
		面積	1.9042700 ㎡	地積		1.90 ㎡
		坪数	0.5760			

*公式 $A=1/2\Sigma (X_2-X_1)(Y_1+Y_2)$

合計地積 22.588776



符号	標識	X	Y
YT-1	金属鋲	-35.443	13.158
YT-2	金属鋲	-0.425	2.073

作製者	土地家屋調査士

平成4年7月10日作製

申請人	

縮尺 1/250

(長崎県土地家屋調査士会用紙)

地積測量図写し

※縮小実施（A3→A4）

表示年月日：2026/07/13

431970

地積測量図

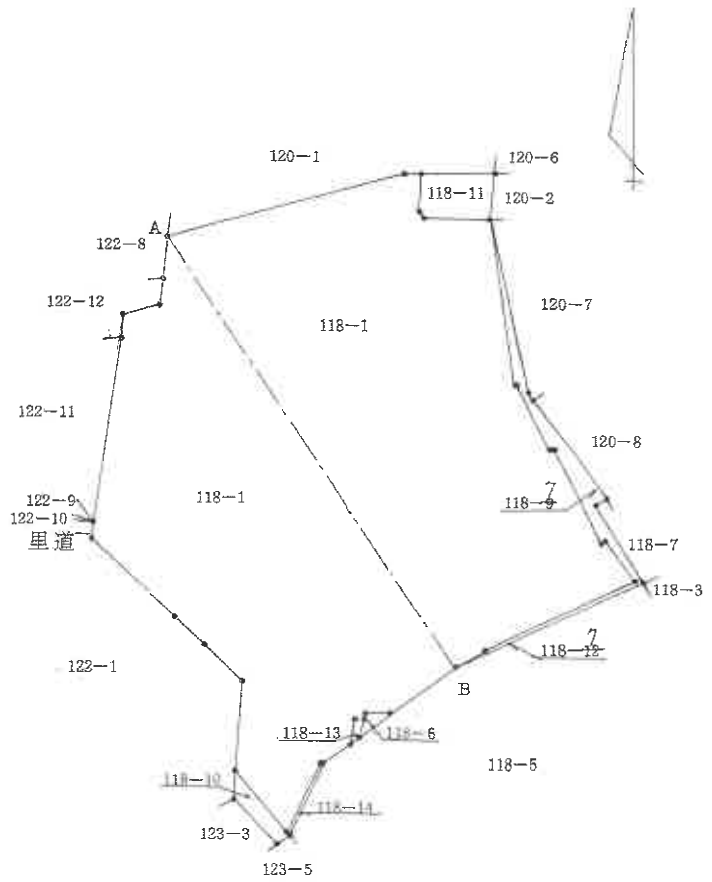
~~地積測量図~~ 1/3
~~土地所在図~~

地番	118-9, -10, -11, ~~-12~~, ~~-13~~, -14
土地の所在	長崎市滑石1丁目

118-9, 118-12 は 118-7 に合筆

昭・平 1 年 3 月 8 日登記

誤 118-1 後＝新



作製者	土地家屋調査士	申請人	縮尺 1/500

(昭和 63 年 12 月 1 日作製)

(長崎県土地家屋調査士会用紙)

地積測量図写し
※縮小実施（A3→A4）

登記年月日：平成1年3月8日

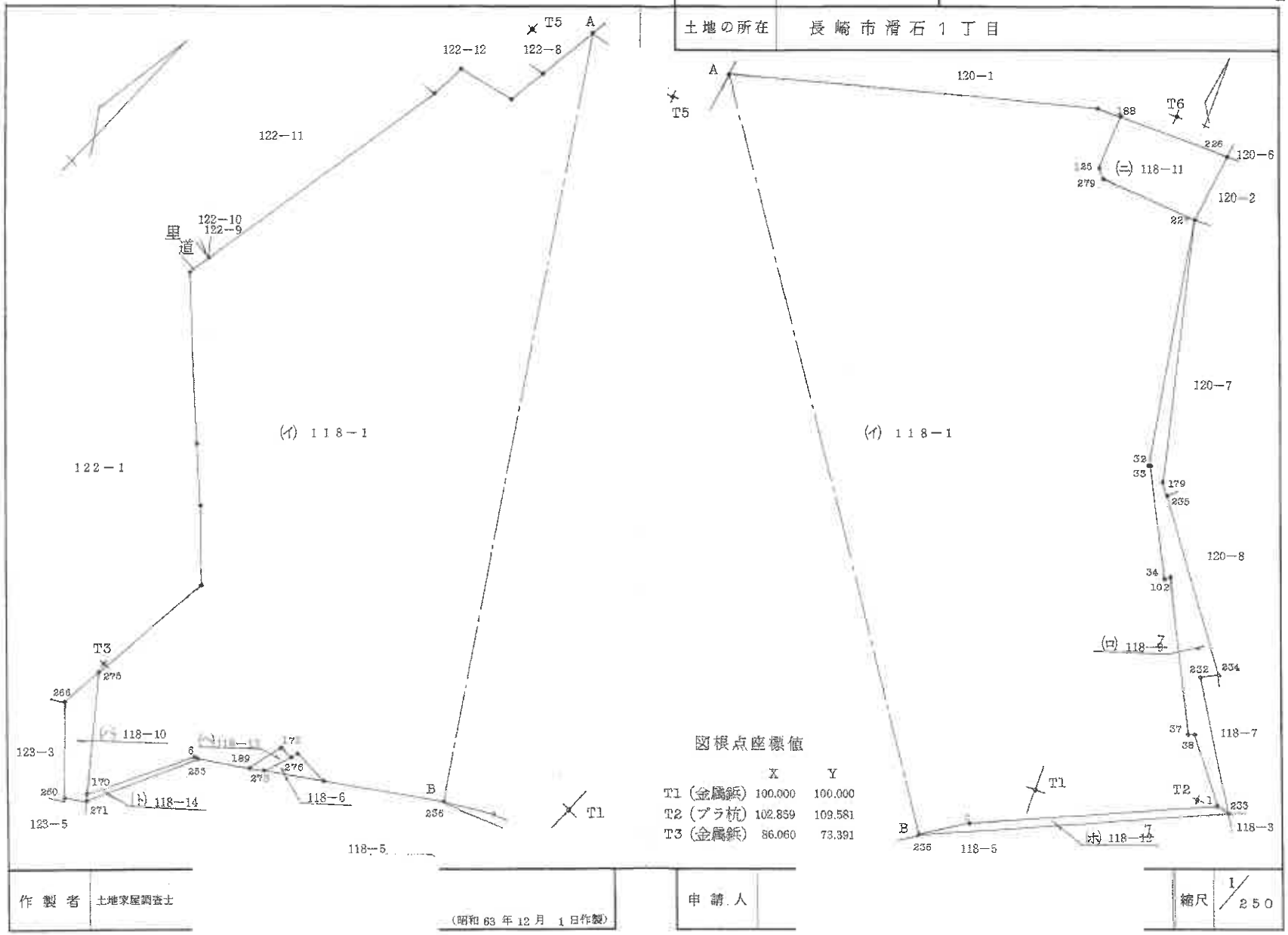
表示年月日：2026/07/13

431971

118-9、118-12は118-7に合筆

地積測量図 2/3
~~土地所在図~~

地番	118—9、—10、—11、—12、—13、—14
土地の所在	長崎市滑石1丁目



図根点座標値

	X	Y
T1（金属鋲）	100.000	100.000
T2（プラ杭）	102.859	109.581
T3（金属鋲）	86.060	73.391

作製者	土地家屋調査士

（昭和 63 年 12 月 1 日作製）

申請人	

縮尺	1/250

地積測量図写し
※縮小実施（A3→A4）

登記年月日：平成1年3月8日

431972

118-9, 118-12 は 118-7に合筆

地番	118-~~9~~, -10, -11, -~~12~~, -13, -14
土地の所在	長崎市滑石1丁目

地積測量図 3/3
~~土地所在図~~

座標求積表

(ロ) 118-~~9~~ 7

No.	標識	X座標	Y座標	辺長	点間No.
227	金属鋲	136.338	97.360	16.332	179
32	〃	121.066	99.862	15.476	227
33	〃	121.085	99.980	0.120	32
34	〃	114.932	103.076	6.888	33
102	〃	115.121	103.413	0.387	34
37	〃	106.385	107.736	9.747	102
38	〃	106.555	108.073	0.376	37
1	プラ杭	102.904	110.855	4.590	38
233	〃	102.753	111.597	0.757	1
232		110.037	107.234	8.490	233
234		110.521	108.217	1.098	232
235		119.756	101.498	11.421	234
179		120.421	101.015	0.822	235
倍積			67.806286		
面積			33.9031430		
地積			33.90 ㎡		

(ハ) 118-10

No.	標識	X座標	Y座標	辺長	点間No.
266		82.701	73.389	2.722	275
260		78.579	77.469	5.800	266
271	金属鋲	79.369	78.586	1.369	260
275	〃	85.414	73.603	7.834	271
倍積			22.639983		
面積			11.3199915		
地積			11.31 ㎡		

(ニ) 118-11

No.	標識	X座標	Y座標	辺長	点間No.
226	金属鋲	140.622	97.936	4.322	227
188	プラ杭	140.688	91.012	6.924	226
125	金属鋲	137.316	90.808	3.378	188
279	〃	136.737	91.256	0.732	125
227	〃	136.338	97.360	6.117	279
倍積			55.348752		
面積			27.6743760		
地積			27.67 ㎡		

座標求積表

(ホ) 118-~~12~~ 7

No.	標識	X座標	Y座標	辺長	点間No.
2	プラ杭	96.628	96.808	15.385	1
236	〃	94.941	94.146	3.152	2
233	〃	102.753	111.597	19.120	236
1	〃	102.904	110.855	0.757	233
倍積			15.422182		
面積			7.7110910		
地積			7.71 ㎡		

(ヘ) 118-13

No.	標識	X座標	Y座標	辺長	点間No.
276	プラ杭	90.243	85.577	1.864	273
172	〃	90.196	84.738	0.840	276
189	〃	87.908	84.298	2.330	172
273	〃	88.454	85.052	0.931	189
倍積			2.961208		
面積			1.4806040		
地積			1.48 ㎡		

(ト) 118-14

No.	標識	X座標	Y座標	辺長	点間No.
255	プラ杭	86.022	81.641	7.320	271
6	〃	85.996	81.395	0.247	255
170	金属鋲	79.586	78.280	7.037	6
271	〃	79.369	78.586	0.441	170
倍積			4.475523		
面積			2.2377615		
地積			2.23 ㎡		

残地番	(イ) 118-1		
公簿	1833.6365610	総計	84.3269670
		残地	1749.3095940
		地積	1749.30 ㎡

作製者	土地家屋調査士	(昭和63年12月1日作製)	申請人	縮尺 1/

(長崎県土地家屋調査士会用紙)

地積測量図写し
※縮小実施（A3→A4）

登記年月日：2026/01/13

登記年月日：平成1年3月14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2月27日　長崎地方法務局　登記官

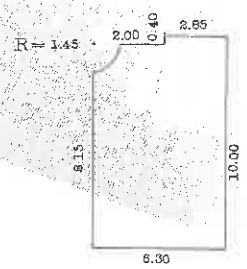
331536

各階平面図

昭和 1 年 3 月 14 日登記

建物図面
各階平面図

家屋番号	滑石1丁目 118番1の1
建物の所在	長崎市滑石1丁目118番地1



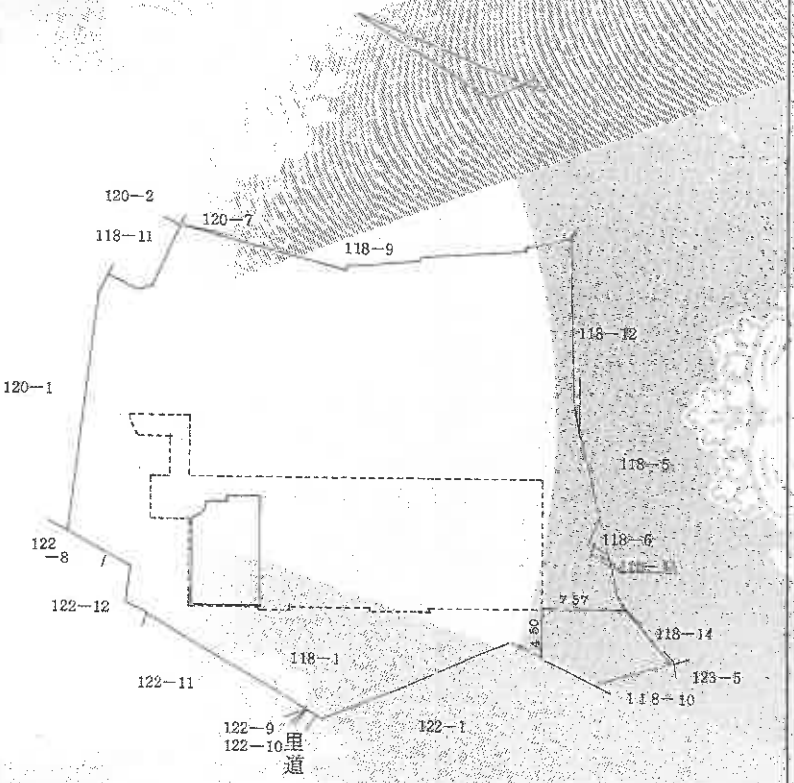
(8.15 ＋ 9.60) × 1.45 ÷ 2 ＝ 12.86875
9.60 × 2.00 ＝ 19.2000
10.00 × 2.85 ＝ 28.5000
小計 60.56875

(1.45 × 1.45 × 3.14 ÷ 4) − (1.45 × 1.45 ÷ 2) ＝ 0.59921

60.56875 − 0.59921 ＝ 59.96954

床面積 59 ㎡ 96

円弧面積 ＝ 扇形の面積 − 三角形の面積



建物の存する部分1階

作製者	土地家屋調査士 月 1 日作製
縮尺	1/250

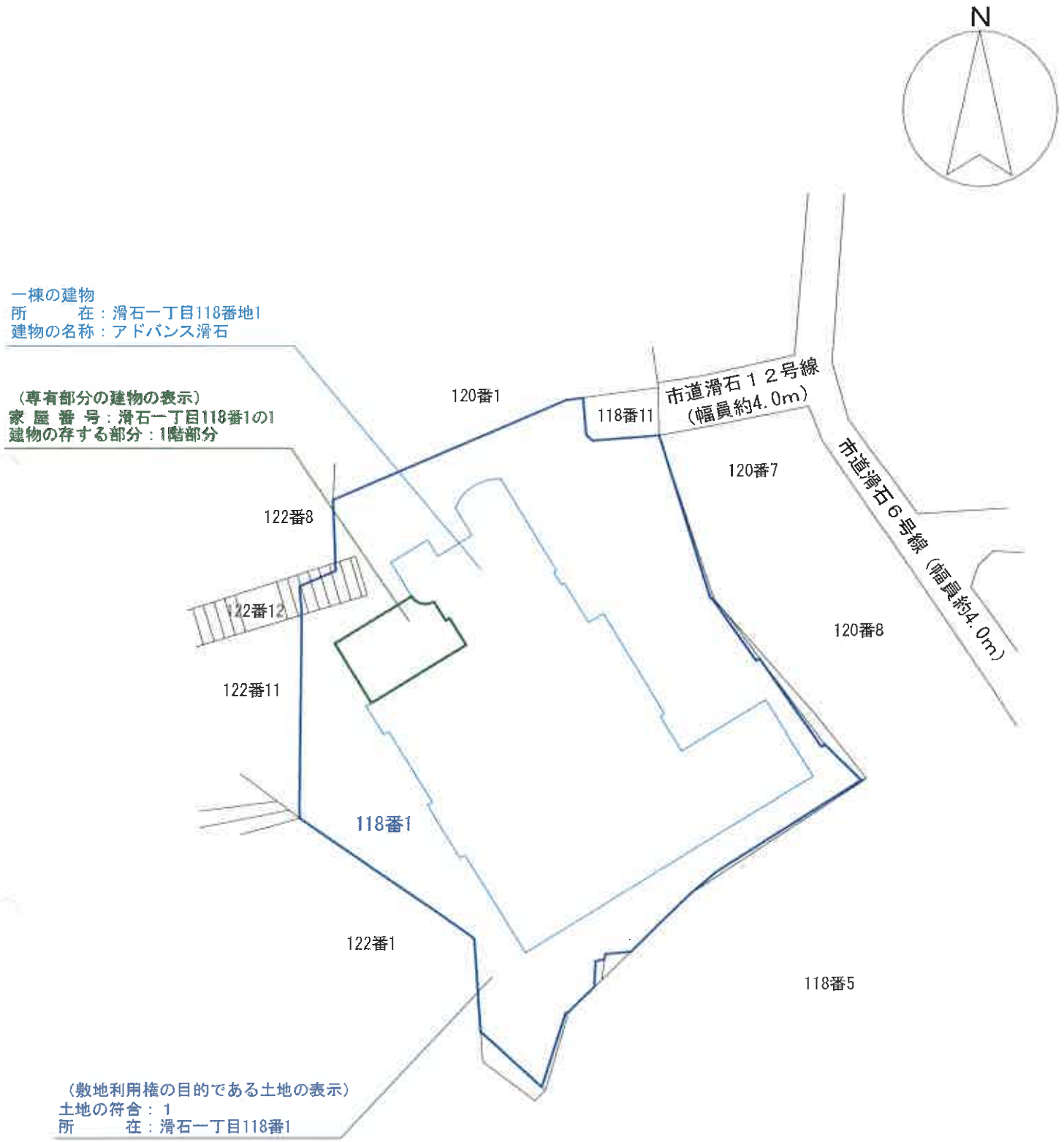
（長崎県土地家屋調査士会用紙）

申請人	
縮尺	1/500

地図整理番号：M18411

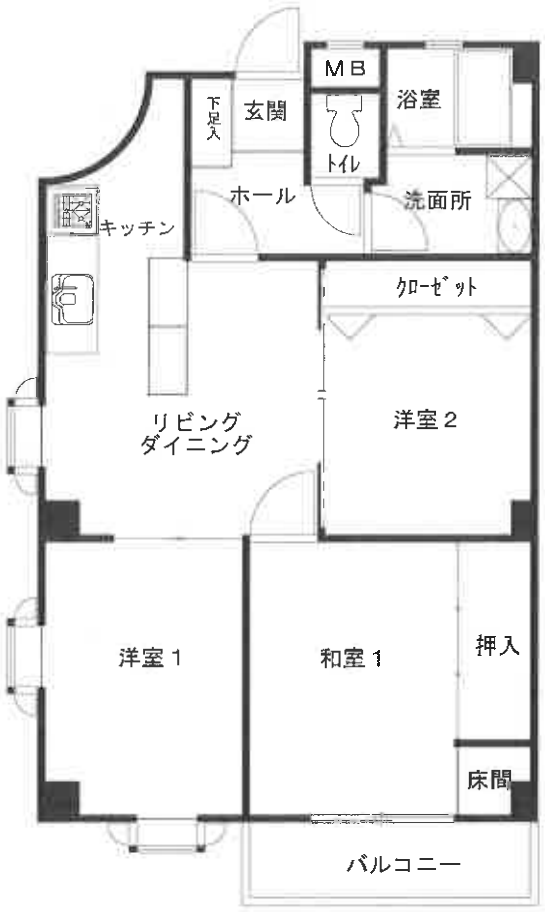
建物図面・各階平面図写し
※縮小実施（A3→A4）

土地建物位置関係図



公図、建物図面・各階平面図等を基に作成した。なお、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



※ 当該図は、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。