

## 期間入札の公告

令和 6年 4月 9日

長崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 西村 久子

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 6年 4月26日 午前 8時30分から 令和 6年 5月10日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月14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 6年 6月 4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 6年 4月 9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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	850,000 680,000		170,000	20,539	4,401
備考					

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 長崎市大井手町35番地2、35番1  
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根3階建  
床 面 積 1階 54.89平方メートル  
2階 64.01平方メートル  
3階 65.56平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大井手町35番2の3  
種 類 居宅  
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 3階部分 58.22平方メートル

## 物 件 明 細 書

令和 6年 2月19日

長崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 御手洗 亨

---

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】

本件債務者が占有している。

---

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35番2，所有者B）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。

本件建物とともに一棟を構成する売却対象外建物（家屋番号大井手町35番2の1及び同番2の2）との間で玄関及び階段部分が共用で利用されている。

### 《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 長崎市大井手町35番地2、35番1  
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根3階建  
床 面 積 1階 54.89平方メートル  
2階 64.01平方メートル  
3階 65.56平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大井手町35番2の3  
種 類 居宅  
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 3階部分 58.22平方メートル

令和5年(ヌ)第14号  
令和5年11月21日受理  
令和5年12月05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 (一棟の建物の表示)

所 在 長崎市大井手町 3 5 番地 2、3 5 番 1  
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建  
床 面 積 1 階 5 4. 8 9 平方メートル  
2 階 6 4. 0 1 平方メートル  
3 階 6 5. 5 6 平方メートル

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大井手町 3 5 番 2 の 3  
種 類 居宅  
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建  
床 面 積 3 階部分 5 8. 2 2 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)(長崎市大井手町35番地2)
建物	物件 1
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 )。 <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 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) として使用している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	建物の所在は、35番地2(同番1土地については、合筆。)である。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: flex; align-items: center; margin-left: 40px;"> <div style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">             地方裁判所              保管開始日           </div> <div style="margin: 0 5px;">平成</div> <div style="margin: 0 5px;">年</div> <div style="margin: 0 5px;">( )</div> <div style="margin: 0 5px;">第</div> <div style="margin: 0 5px;">号</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-left: 40px; margin-top: 5px;"> <div style="margin: 0 5px;">平成</div> <div style="margin: 0 5px;">年</div> <div style="margin: 0 5px;">月</div> <div style="margin: 0 5px;">日</div> </div>
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	<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

目的外土地の概況(物件1関係)	
所在地	長崎市大井手町
地番	35番2
地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地積	83.73平方メートル ( <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(B)
その他の事項	
■関係人(■B(土地所有者) <input type="checkbox"/> ( ) )の陳述/□提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成29年04月28日
最初の契約日	平成29年04月28日
契約等期間	平成29年04月28日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(金 円 分まで)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(□敷金 円 □保証金 円)
特約等	
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(平成 年 月 日現在 金 円)
契約解除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある( )
訴訟提起等	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [ 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 □係属中 □終局( ) ]
その他	占有開始時期は、物件1建物の所有権所得日であると思料する。
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「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
■ B (債務者の母)	① 物件1建物は、1年前ころから、息子である債務者(A)が家財道具を残置したままの状態です。
■ B (債務者の母)	<p>① 物件1建物を含む一棟の建物は、私が同建物の敷地である目的外35番2土地の前所有権を取得することになった平成16年8月26日以降の間もないころに、1階及び2階も含め、家族で居住をしていた関係から、玄関を一つにし、現状のように改装等を行い、相互に行き来ができるようにしました。</p> <p>② 物件1建物の敷地となっている目的外35番2土地の利用については、同建物所有者と土地所有者である私は親子ですので、無償です。</p> <p>③ 私が飼っている猫2匹が、構造上から、物件1建物内にも立ち入る場合があります。</p> <p>④ 物件1建物の敷地となっている目的外35番2土地は、不動産登記法第14条地図のとおりで、隣接地との間に境界争いはありません。</p>
■ B (債務者の母)	<p>① 前回お話しした改装の時期については、私が同建物に居住していた21年前(平成14年)ころですので、訂正いたします。</p> <p>② 物件1建物の上下水道に関しては、メーターが共通ですが、ガスや電気については、個別のメーターがあります。</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 [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丁記載のとおりであると思料する。

③ [目的外土地の占有権原に関する意見]

目的外35番2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。

④ [目的外土地の形状・範囲に関する意見]

物件1建物の敷地である目的外35番2の形状は、不動産登記法第14条地図、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。

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35番2土地は、その南東側に市道(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1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) 間取図のとおり、物件1建物(3階部分)へは、各階の共用部分(廊下)を通行している。

(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
05年11月22日 (水) 08:45-09:05	長崎地方法務局	全部事項証明書・公図等交付申請
05年11月22日 (水) 09:10-09:40	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(B(債務者の母); 占有関係等について)
05年11月29日 (水) 09:15-10:15	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(B(債務者の母); 占有関係等について)
05年11月29日 (水) 10:30-10:40	長崎市役所土木総務課	道路調査
05年12月04日 (月) 14:40-14:55	執行官室	事情聴取(B(債務者の母); 改装時期等について)
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項) <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。  <input type="checkbox"/> 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。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。  <input type="checkbox"/>		

(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)

17  
69

101-1

(平面積算出: 測量成果)

+35965.865



15346.865

(平面積算出: 測量成果)



請求 番号	所在	長崎市大井手町	地番	35番2
出納 期日	1,500	精度 区分	甲	用途 区分
作成 年月日	平成23年2月14日	備付 年月日 (原簿)	平成23年2月23日	補正 事項
分類		地区(法第14条第1項)		種類
				法務局作成地図

これは地図に記載されている測量結果の写である。

A3をA4に縮小

令和5年11月22日  
長崎地方務局

登記官

7

請求番号: 9-5  
(1/1)

公用

地積測量図

平成23年2月24日登記

95-2

所在地

豊前市大字手町



座標表

登録地積による座標表

座標	NO	座標	X	Y	座標
471412	33-1	33-1	-27548.742	33333.233	3.538
471413	33-2	33-2	-27508.193	33333.833	14.834
471417	33-3	33-3	-27507.408	33307.612	8.840
471410	33-4	33-4	-27527.808	33310.832	14.348
面積					33.7380850
地積					33.73
坪数					28.33

4級基準点

座標	座標	X座標	Y座標	距離	方位角
32028	4級	-27047.787	33317.888	32.032	308°33'02"
32014	4級	-27578.061	33302.872	32.832	

測量点

測量点	測量点	方位角	距離
20028	32014	307°37'05"	33.832
	47014	210°38'23"	37.991

縮尺 1/250

作成者

測量人

縮尺 1/250

登記年月日 昭和35年11月22日

138

登記番号 35第2-3

地積 1,380.00㎡

35第2-3

35第2-3

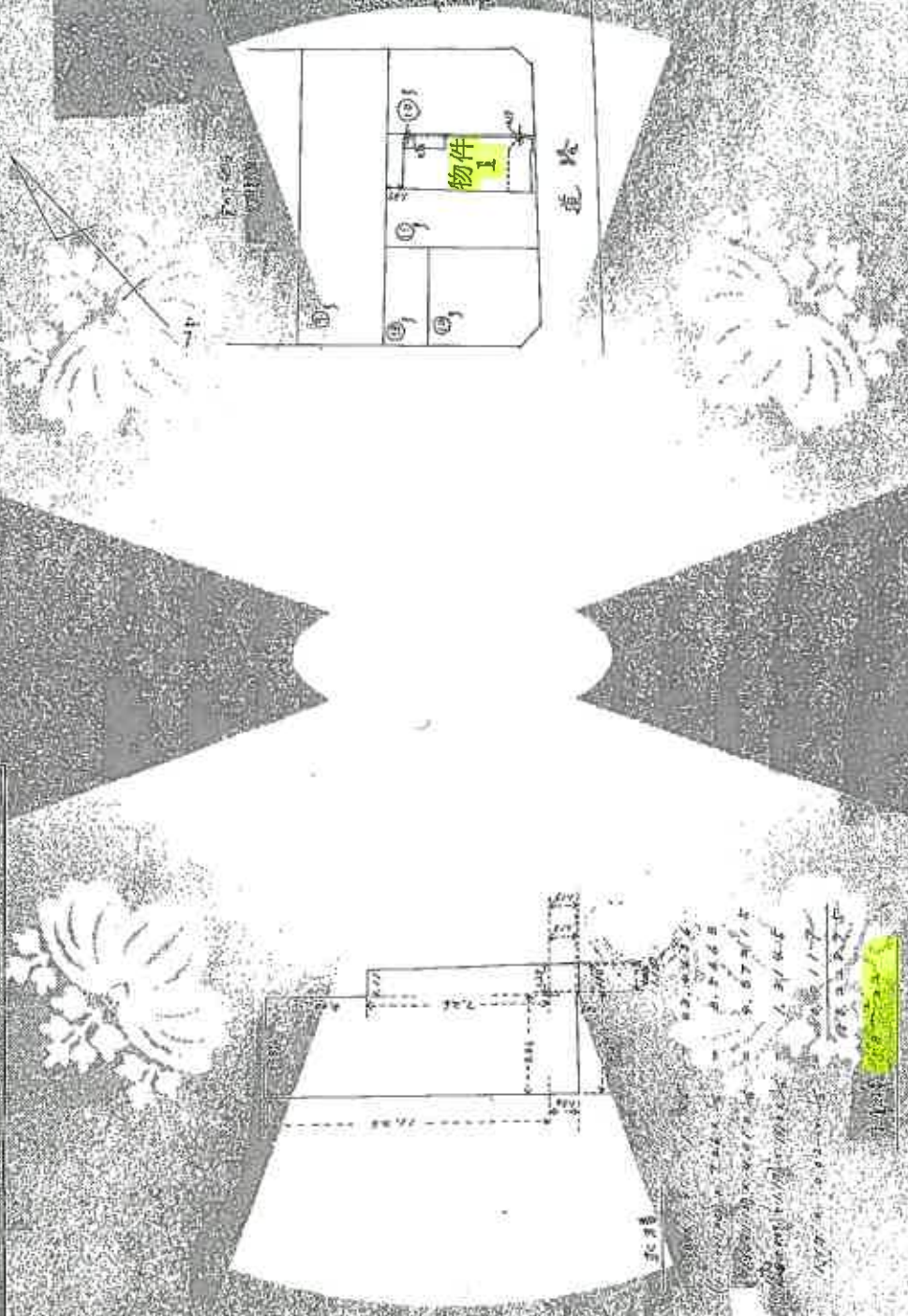
YDCC

建築物平面図

35第2-3

物件の位置は右図の通りである。

作業者の氏名  
昭和35年11月22日

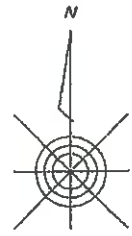


(縮尺 1/200)  
A3をA4に縮小

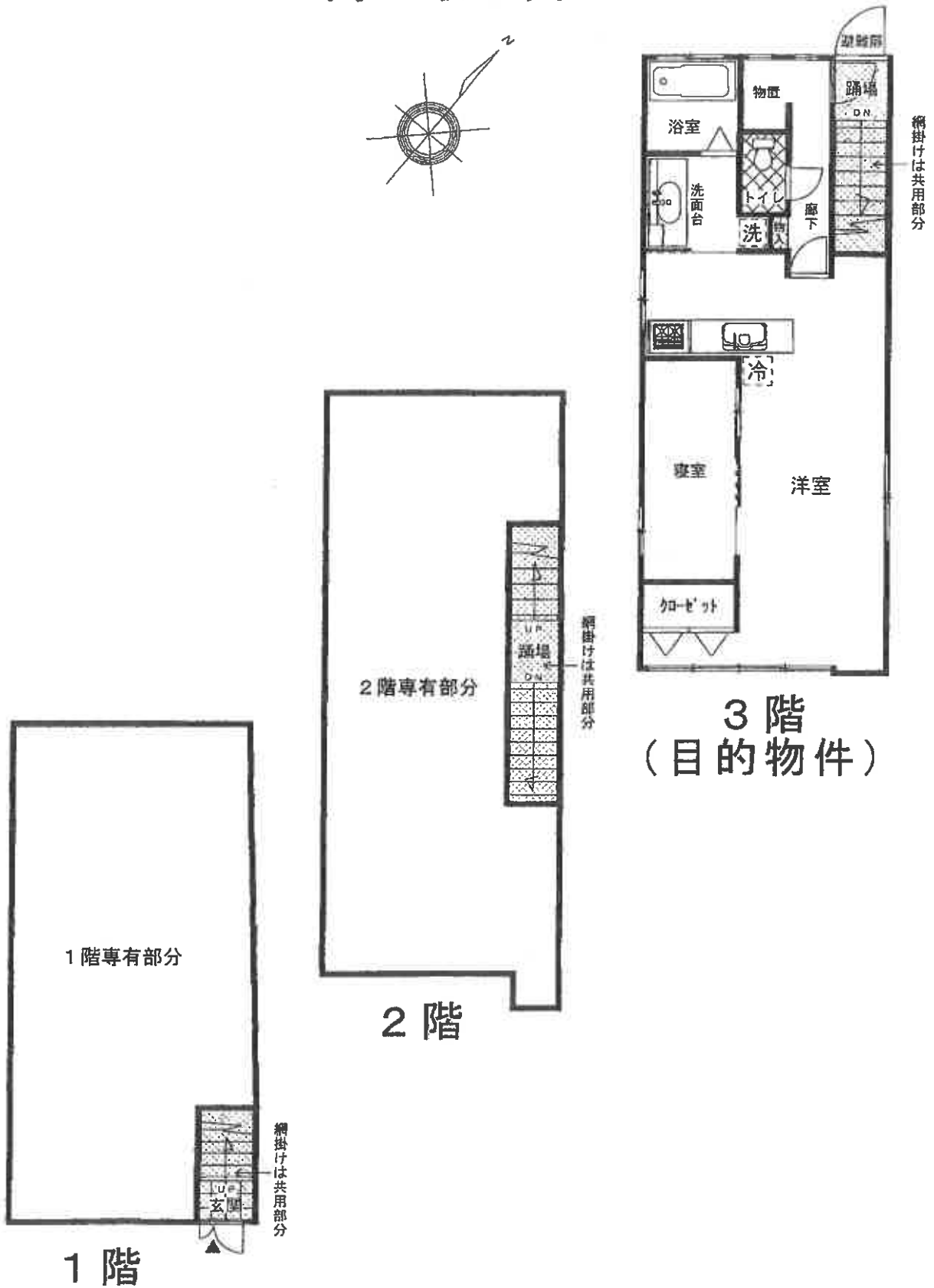
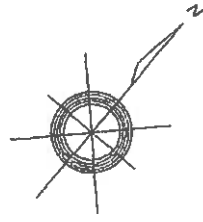


# 土地建物位置関係図

※ この図面は土地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。



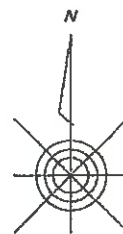
# 間取図



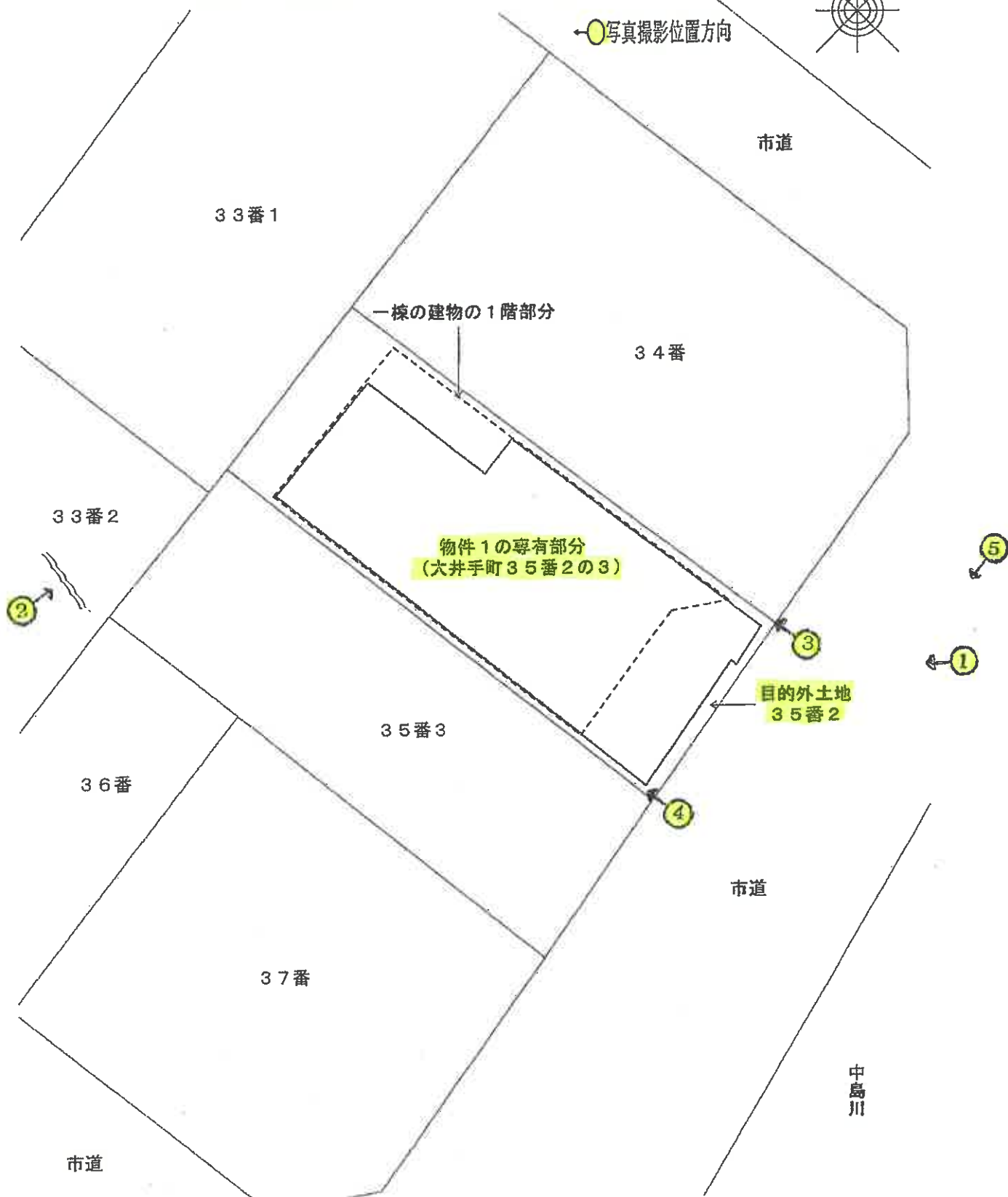
※ 間取りの配置等を概略的に表示したものである。

# 土地建物位置関係図

※ この図面は土地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。

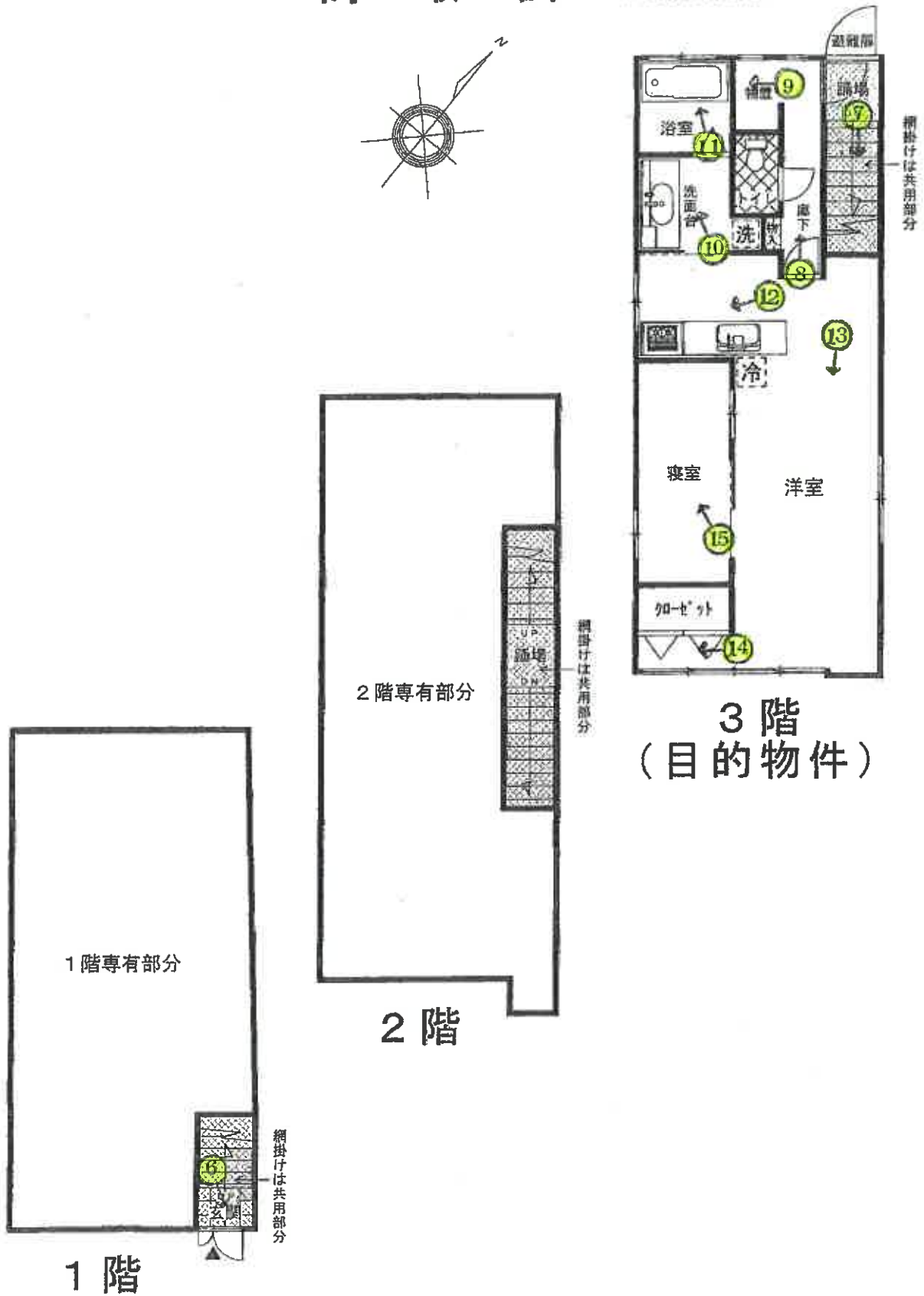
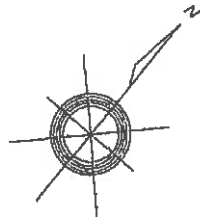


← ① 写真撮影位置方向



# 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。

①

隣地建物 物件1を含む一棟の建物



物件1を含む一棟の建物を、以下「一棟の建物」という。

②

一棟の建物 隣地建物



③

一棟の建物 隣地建物



④

隣地建物 一棟の建物



⑤

市道 一棟の建物



⑥

玄関(共用部分)



⑦

階段(共用部分)



⑧

廊下



⑨

物置



⑩

洗面台



⑪

浴室



⑫

洋室(流し台) IH コンロ



⑬

洋室



⑭

洋室



⑮

寝室



令和5年(又) 第14号  
令和5年11月21日受理  
令和5年11月29日現地調査  
令和5年12月4日評価

長崎地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

竹房 政美 印



## 第1 評価額

物件番号	評価額
物件1(建物)	金 850,000円

物件1の価格は、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き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

番号	所在等	登記	現況
1	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所在 長崎市大井手町35番地2、 35番地1</p> <p>構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 3階建</p> <p>床面積 1階 54.89㎡ 2階 64.01㎡ 3階 65.56㎡ 延床面積 184.46㎡</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 大井手町35番2の3</p> <p>種類 居宅</p> <p>構造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建</p> <p>床面積 3階部分 58.22㎡</p>	<p>特記事項のとおり</p> <p>同左</p>	
番号	特記事項		
	<p>物件1建物は下記の目的外土地上に存する。なお、土地(敷地)利用権については使用借権と判断した。</p> <p>所在：長崎市大井手町</p> <p>地番：35番2</p> <p>地目：宅地</p> <p>地積：83.73㎡</p>		
	<p>一棟の建物の所在は、35番地2及び35番地1の2筆であるが、35番2の目的外土地は、昭和59年5月2日に35番2、35番3に分筆され、その後、平成23年2月24日に35番1を合筆したため、従前の地番が表示されているものである。</p>		
	<p>物件1建物の専有部分が存する一棟の建物及びその敷地は、1筆の土地の上に建築された3個の専有部分から成る横割型の区分所有建物(共同ビル)であり、専有部分及びこれに対応する敷地部分の土地利用権について評価を行う。</p>		

## 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（目的外土地）

位置・交通	JR長崎本線「長崎」駅の南東方・道路距離約1.4km、最寄バス停「諏訪神社前」の南西方・約300m(徒歩約4分)。	
付近の状況	一般住宅、中層共同住宅、コインパーキング等が混在する電車通り背後の混在住宅地域である。市中心部に近接し、生活便益施設も徒歩圏内に整備されており生活上の利便性が良好であることから、周辺では小画地の併合による分譲マンションの建築も多く見られる。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 商業地域 80% 大部分が400%、一部500% 準防火地域 駐車場整備地区、中島川・寺町地区景観形成地区
画地条件	地積 間口 最大奥行 形状 接道状況 その他	83.73㎡ 約6m 約15m 長方形地 中間画地 地勢は平坦地
接面道路の状況	目的外土地は、南東側が幅員約7mの舗装市道出来大工町桶屋町線（建築基準法第42条第1項第1号）に等高に接面している。	
土地の利用状況等	目的外土地は、物件1建物の存する一棟の建物の敷地として利用されている。周辺は、一般住宅、共同住宅等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 ガス配管：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(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. 評価数量については、登記記載数量を採用した。 2. 埋蔵文化財の有無及びその状況については、評価時点現在、目的外土地は周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれていない。 3. 土壌汚染の有無及びその状況については、公的資料の確認、実地調査等からは目的外土地において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。	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

建物の用途	1階～3階まで全て居宅
建築時期及び 経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載): 昭和50年3月7日新築 経過年数: 約49年 経済的残存耐用年数: 0年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
仕様	屋根: 陸屋根 外壁: 吹付タイルほか その他: 共用玄関、共用階段ほか
設備等	エレベーター: なし 駐車場: 1階部分にピロティー式駐車場1台 その他: 特別なものはない
床面積(現況)	延184.46㎡
建物の品等	使用資材: 普通 施工: 普通
管理の状況	普通
特記事項	1. 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、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低いが、成形板等にアスベスト等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。 2. 昭和50年に建築された共同ビルであり、全般的に物理的摩滅のほか、形式の旧式化等が認められる。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根1階建
位 置	一棟の建物の3階部分に位置する。
仕 様	天 井：ビニールクロスほか 床 : フロアシートほか 内 壁：ビニールクロスほか 設 備：電気、給排水、衛生、個別空調ほか その他：特別なものはない
床 面 積	58.22㎡（登記面積）
現 況 用 途	現況用途：「現況調査報告書」記載のとおり 間 取 り：附属資料「間取図」のとおり
保守管理の状態	普通
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	<p>1. 一棟の建物の専有部分3戸は全て居宅であるが、玄関は1階に1箇所しかなく共用利用されている状況にある。また1階から3階の専有部分に至る階段は共用部分となっている。</p> <p>2. 専有部分内では2匹の猫が飼育されているが、目視調査による限り、猫の爪研ぎによる内壁の損傷等は認められなかった。</p> <p>3. 専有部分は約1年前から空家状態にあるが、同居家族により清掃等が行われており、損傷や大きな不具合等は確認できなかったものの、一棟の建物については築後約49年が経過していることから目視不可能な床下の給排水管や設備の老朽化・劣化等が懸念される。</p> <p>4. 電気及び都市ガスについては、各階専有部分毎に個別メーターが設置されているが、上水道及び下水道については、全ての専有部分が1つのメーターにより管理され給水・排水が行われている。</p>

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1建物の敷地（目的外土地）

物件1の専有部分に対応する目的外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	配分率 オ	建付地価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
目的外土地	225,000	1.000	83.73	0.90	0.3581	6,070,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 長崎（県）5-1

$$\begin{array}{ccccc} \text{標準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 302,000\text{円}/\text{m}^2 & \times 101.7/100 & \times 100/100.0 & \times 100/136.5 & \doteq 225,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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：必要なし。

◇地域格差：街路条件1.05×環境条件1.30 = 1.365

イ 個別格差：必要なし。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮のうえ査定した。

カ 配分率：3階の専有部分に対応する目的外土地の配分率を以下のとおり査定した。

階層	① 専有面積 (登記面積) ㎡	② 階層別 効用比	③ 階 層 別 効用積数 ①×②	④ 配分率 ③÷Σ③
3階	58.22	98	5,705.56	0.3581
2階	54.30	99	5,375.70	0.3374
1階	48.51	100	4,851.00	0.3045
合計	161.03	—	15,932.26	1.0000

② 物件 1 (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、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	専有面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
1	283,000	58.22	0.045	740,000

ア 再調達原価：専有部分の床面積（内法面積）を採用することから、共用部分の床面積等を考慮して、再調達原価は283,000円/m<sup>2</sup>と査定した。

イ 専有面積：登記数量による。

ウ 現価率：物件1建物は、建築後約49年を経過し経済的耐用年数はすでに満了している。したがって残価率5%を基本に観察減価法による補正（▲10%）を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{rcccl} \text{残価率} & & \text{観察減価法現価率} & & \text{現価率} \\ 0.05 & \times & (1 - 0.1) & = & 0.045 \end{array}$$

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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
目的外土地	6,070,000	0.10	使用借権	610,000

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

### ② 評価額の判定

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1②エ) ア	土地利用権等 価格の加算 (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	740,000	+610,000	—	0.90	0.70	850,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：敷土地利用権の持分を有しない専有部分のみの売却であり、売却により地代支払いの可能性が生じること、3階の専有部分へ至るには共用玄関及び共用階段を利用する必要があることなど権利関係の煩雑化による市場性の減退の程度を考慮した。

オ 競売市場修正：第2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 地価調査価格 長崎（県）5-1  
所 在：長崎市麴屋町40番「麴屋町1-14」  
価 格：302,000円/m<sup>2</sup>  
位 置：JR長崎本線「長崎」駅の南東方約1.3km  
価 格 時 点：令和5年7月1日  
地 積：438m<sup>2</sup>  
供給処理施設：水道、ガス、下水  
接 面 街 路：南東側7m市道に接面  
用途指定等：商業地域(建ぺい率80%、容積率400%)、準防火地域  
地域の概要：中層のマンション、店舗等が建ち並ぶ商業地域

## 2 固定資産税評価額（令和5年度）

物件1 1,467,141円

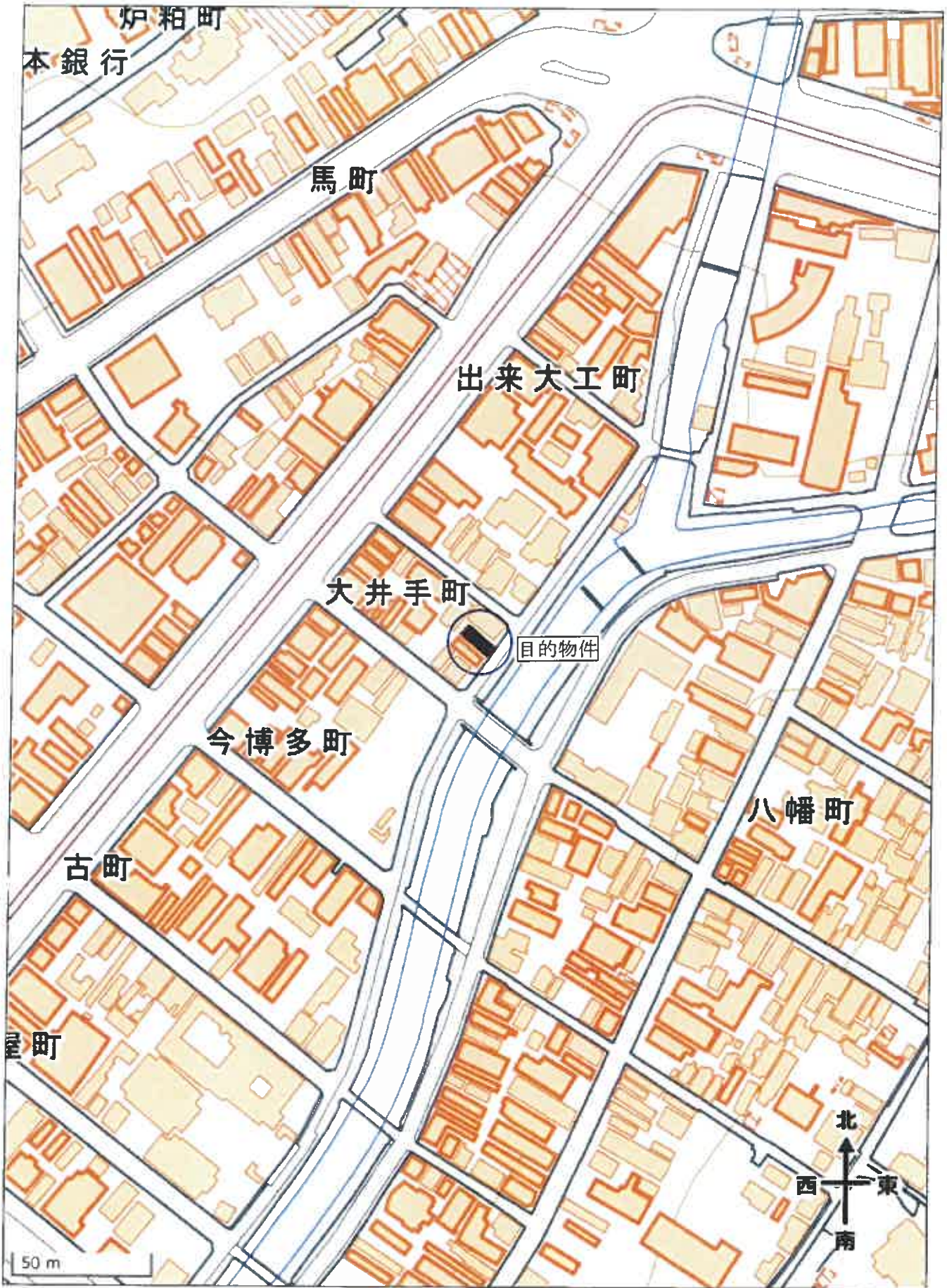
※ここに掲げた参考価格は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた価格とは、その性質上異なるものである。

## 第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 見取図
- 3 不動産登記法第14条地図写
- 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

以 上

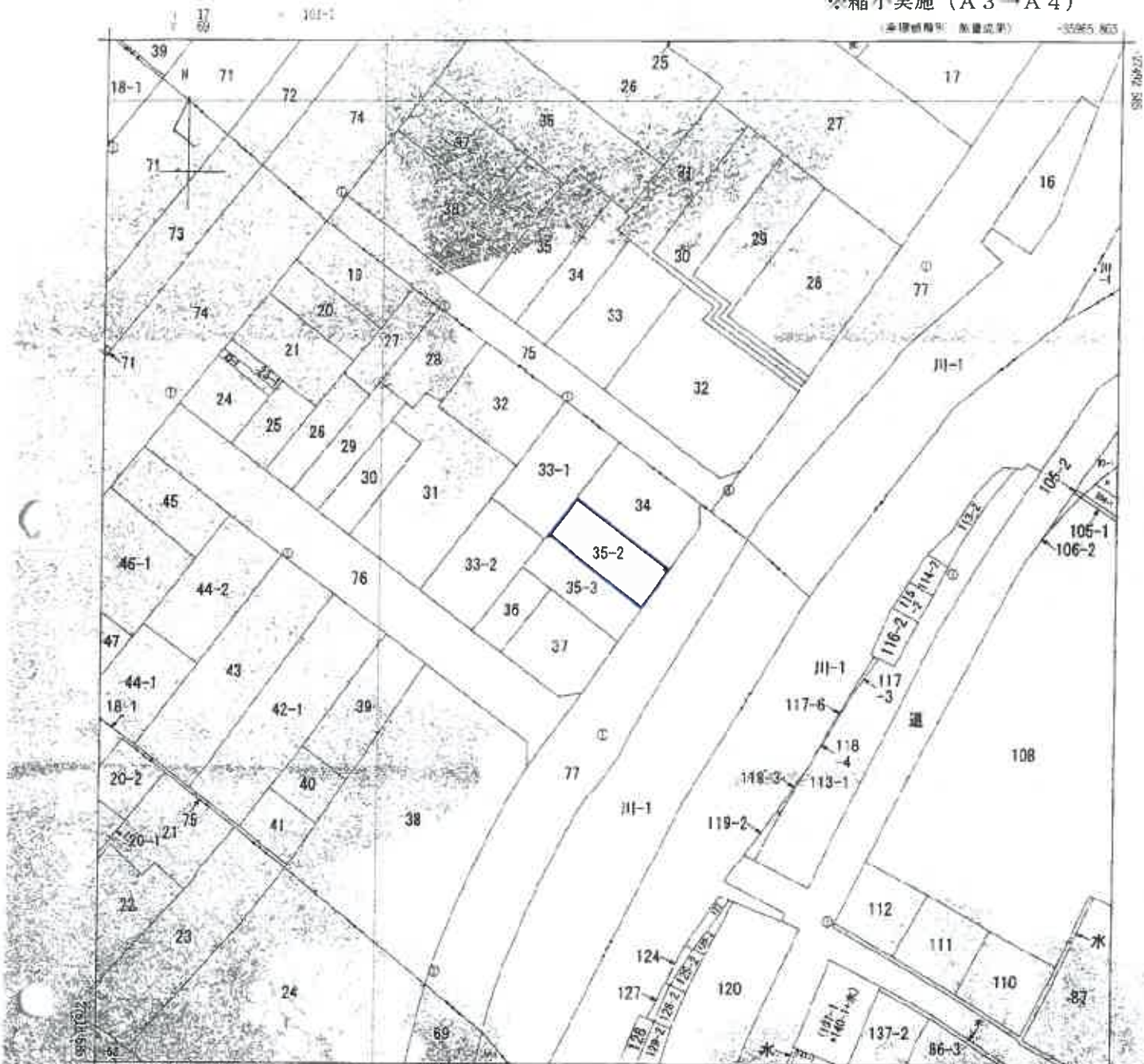




# 法第14条地図写

※縮小実施 (A3→A4)

縮小前縮尺: 数量成率) -35965.865



測量区分	所在	長崎市大井手町	地番	35番2
出縮力尺	1:500	精度区分	甲一	経緯米番号又は記号
作成年月日	平成23年2月14日	補記事項	補記事項	補記事項
		補記事項	補記事項	補記事項

これは地図に記載されている内容を証明する写画である。

令和5年11月22日  
長崎地方検察庁

請求番号: 9-5  
(1/1)

登記官

公用

# 地積測量図写

※縮小実施 (A3→A4)

登記年月日：平成29年11月09日

平成29年2月24日登記

## 地積測量図

地番 35-2  
土地の所在 東京都大井町

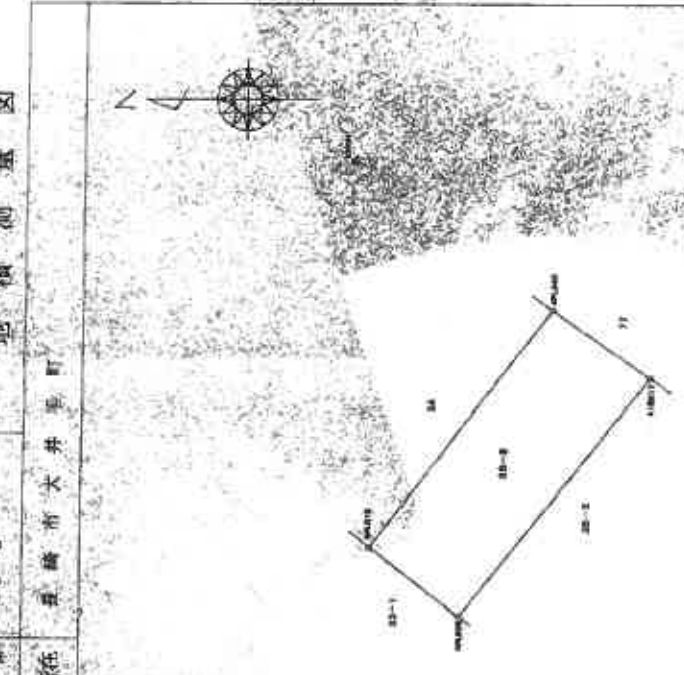
### 座標表

住所表示による座標値					
地番	NO	座標	X	Y	辺長
4FLS12	4FLS12/1-1	4FLS12/1-1	-21248.163	18937.293	5.193
4FLS08	4FLS08/1-1	4FLS08/1-1	-21025.133	18888.828	14.824
4FLS17	4FLS17/1-1	4FLS17/1-1	-21862.408	18807.519	5.840
4FLS10	4FLS10/1-1	4FLS10/1-1	-21247.803	18812.022	14.184
面積				53.720000	
周長				93.79	米

### 4隅点座標

座標	X座標	Y座標	方位角	方位角
12014	-21247.787	18811.895	21.832	158° 57' 05"
21014	-21818.081	18801.823	53.832	

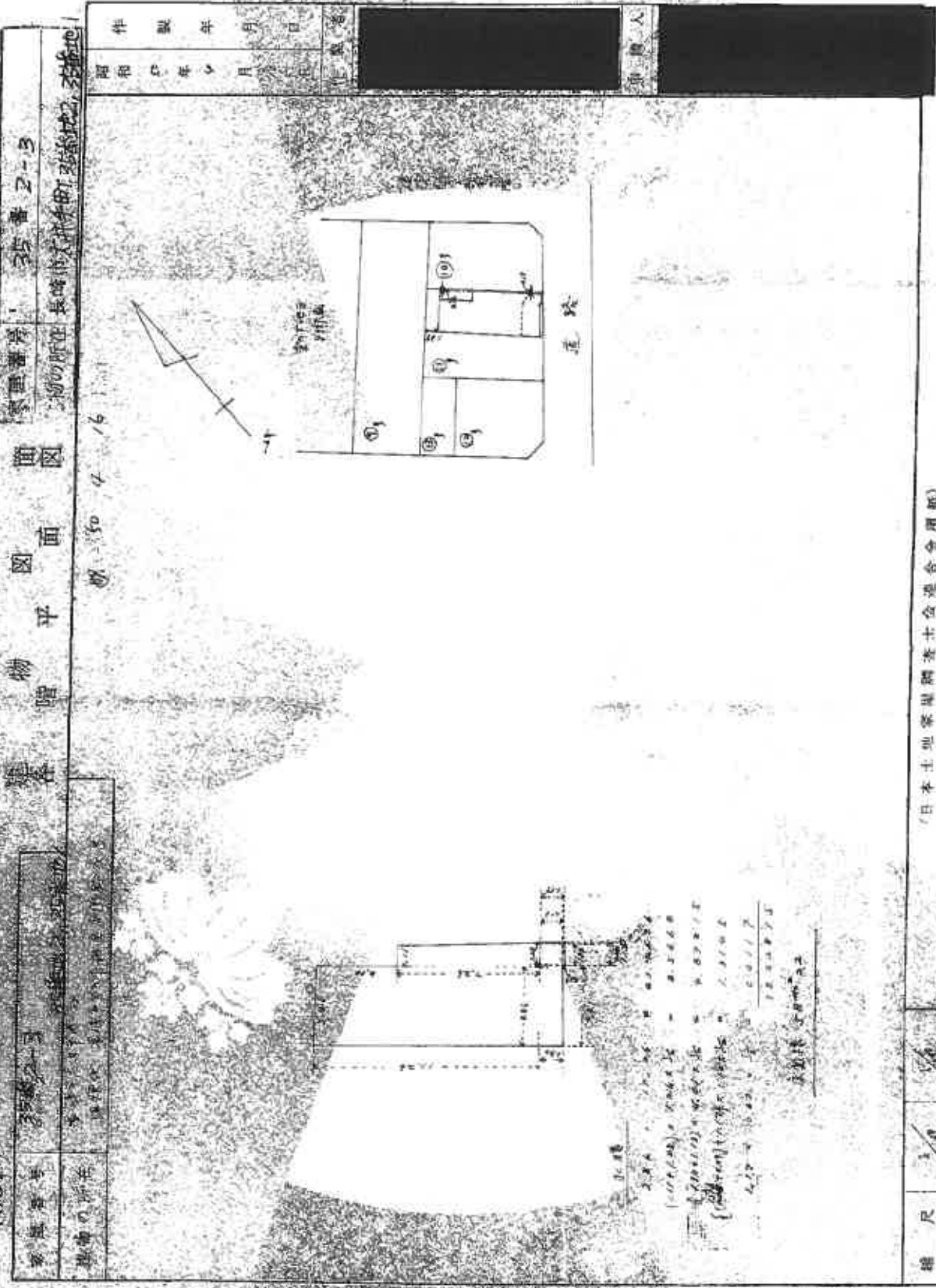
座標点	座標	X座標	Y座標	方位角	方位角
12014	12014	-21247.787	18811.895	21.832	158° 57' 05"
21014	21014	-21818.081	18801.823	53.832	17° 09'



縮尺	1/250
----	-------

作成者	申出人	縮尺
		1/250

※縮小実施 (A3→A4)



登記年月日: 昭和三十九年四月五日

1357

図面番号: 356-2-3  
 取付の場所: 長崎市大平町25番地2, 25番地1

縮尺: 1/50

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

公用

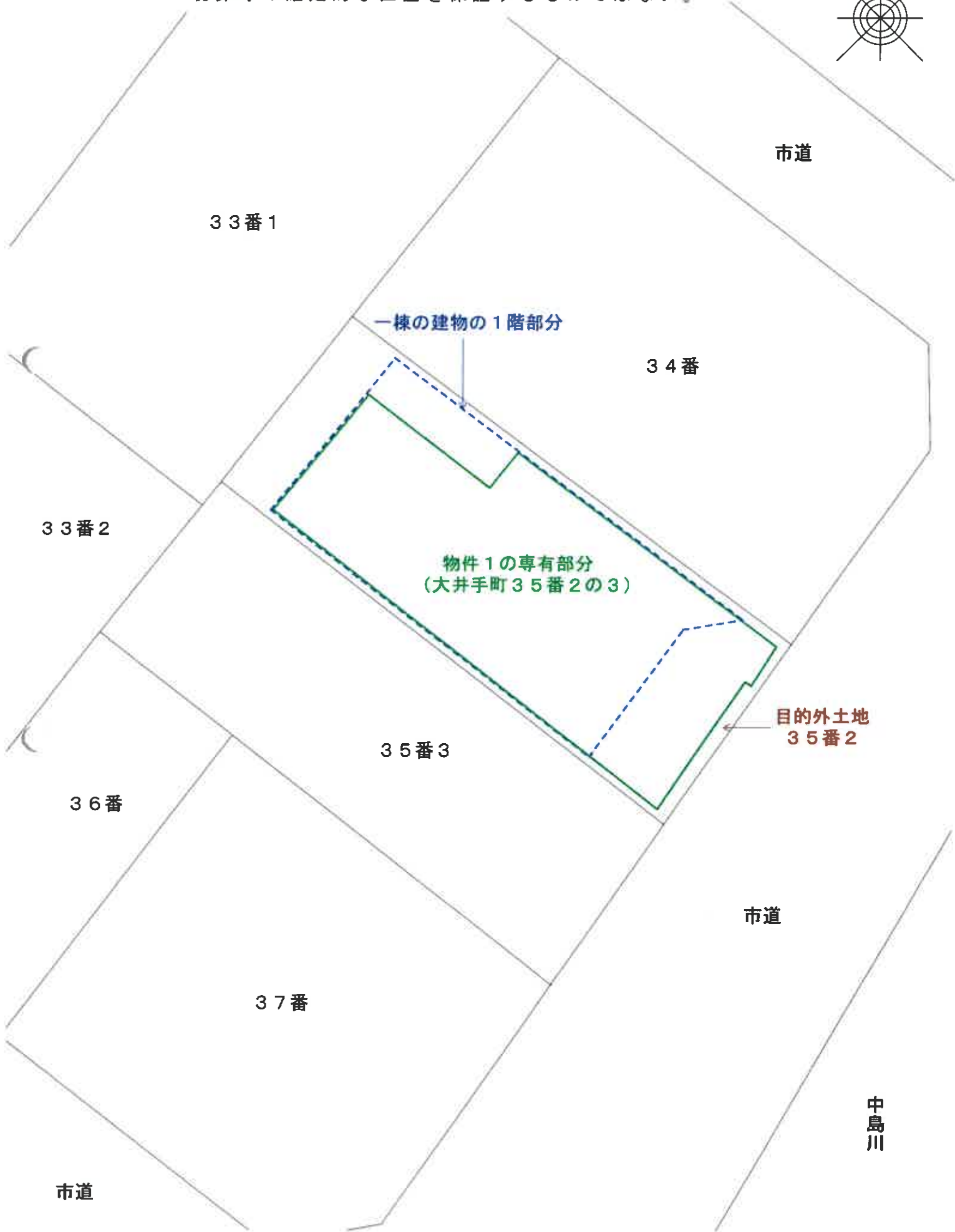
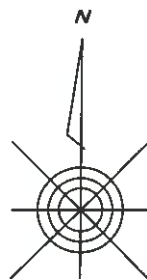
本図は縮小にて記載され、寸法等必ずしも正確なものと見做すべからず、  
 昭和5年11月22日 長崎地方建設局

製図者

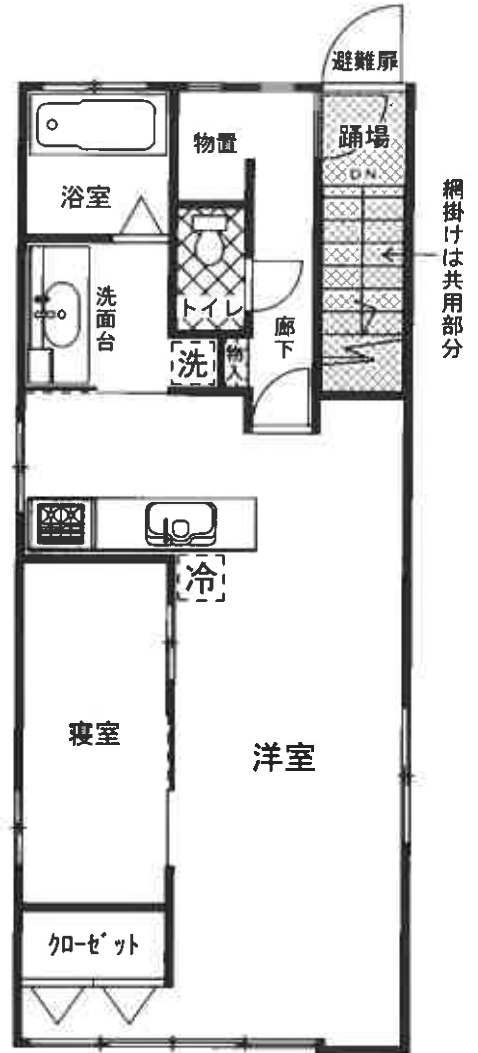
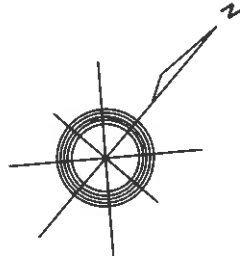
縮尺番号: 12-1

# 土地建物位置関係図

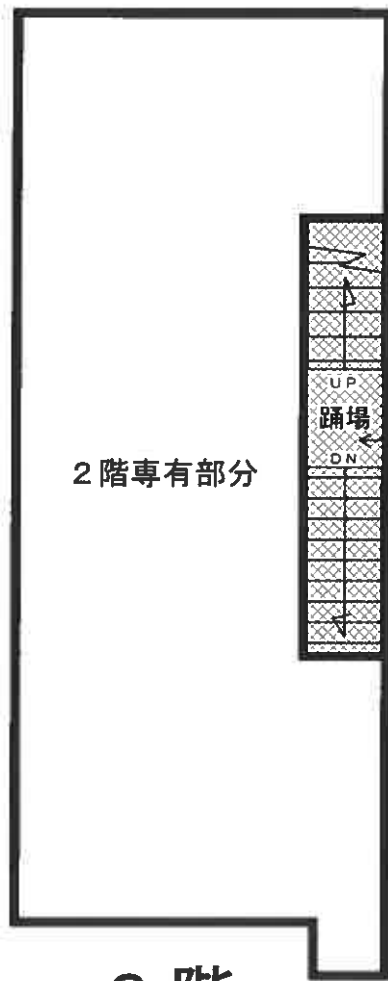
※ この図面は土地等の位置を概略的に表示したものであり、境界等の確定的な位置を保証するものではない。



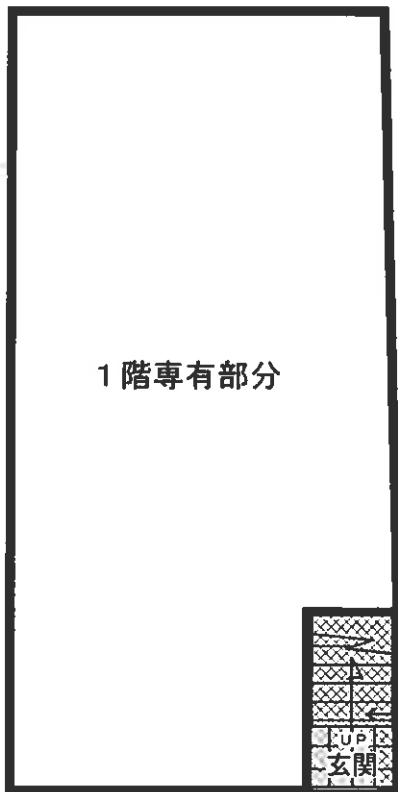
# 間取図



3階  
(目的物件)



2階



1階

※ 間取りの配置等を概略的に表示したものである。