

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 場 所
	令和 6年 5月14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 6年 6月 4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 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 目 録

1 所 在 長崎市戸町四丁目
地 番 381番5
地 目 宅地
地 積 209.39平方メートル

2 所 在 長崎市戸町四丁目383番地2
家屋 番号 383番2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 95.86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, 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。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------|
| 1 | 所 在 | 長崎市戸町四丁目 |
| | 地 番 | 381番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 209.39平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長崎市戸町四丁目383番地2 |
| | 家屋 番号 | 383番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 95.86平方メートル |

令和5年(ケ)第 23号
令和5年12月12日受理
令和5年 1月26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

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------|
| 1 | 所 在 | 長崎市戸町四丁目 |
| | 地 番 | 381番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 209.39平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長崎市戸町四丁目383番地2 |
| | 家屋 番号 | 383番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 95.86平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	長崎市戸町四丁目24番9号														
土地	物件1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	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														
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[地方裁判所	支部	令和	年()第	号										
	保管開始日	令和	年	月	日										
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

その他の事項

■物件1の分筆前の土地(381番)には、同土地を所在地とする次の建物登記が存する。

所在	長崎市戸町四丁目381番地
家屋番号	381番
種類	居宅
構造	木造瓦葺平家建
床面積	71,10㎡
所在	長崎市戸町四丁目381番地
家屋番号	381番の2
種類	居宅
構造	木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積	1階 62.43㎡ 2階 26.49㎡

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (近隣住民)	<p>① 本件建物には、Aとその家族が居住していました。</p> <p>② 今から2、3年経つと思いますが、Aは、別に住んでいる子供さんのところに転居したみたいです。現在、本件建物には誰も住んでいません。</p> <p>③ 本件建物で、犬等のペットは飼っていなかったと思います。</p> <p style="text-align: right;">以上</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 [土地の形状・範囲に関する意見]

物件1土地(以下「本件土地」という。)の形状は、公図、地積測量図、現地概測等から、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。

② [建物の形状、増築に関する意見]

物件2建物(以下「本件建物」という。)の増築等に関しては、所有者から聴取ができなかったことから、その有無について、判然としないところがあるものの、現況面積等から、増築はないものと思料する。なお、現況は、間取図のとおりである。

③ [土地の占有権限に関する意見]

本件土地は、本件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枚目記載のとおり認定した。

④ [建物の占有権限に関する意見]

本件建物の占有関係は、前記関係人の陳述及び建物の状況から2枚目記載のとおり認定した。

⑤ [接面道路に関する意見]

本件土地の東側は、水路に接しており、その水路を介して、幅員約6mの市道(戸町25号線)に接面している。

⑥ [その他の意見]

- ・ 所有者Aに対して、郵便を送付して調査の協力を求めたが、回答は得られなかった。
- ・ 本件建物の占有関係については、住民票上Aが居住していることになっているものの、上水道の契約状況及び近隣住民からの聴取りから、2、3年前から空き家になっているものと思料する。なお、本件建物内に残置されている目的外動産については、残置された状況から、Aの所有物であると思料する。
- ・ 本件建物の現況については、別紙写真にもあるとおり、各所で雨漏りによる損傷が見られ、特に西側に位置する納戸は、屋根の一部が剥がれて雨水が直接流れ込む状態となっている。こうしたことから、本件建物を、今後、利用することにした場合、大規模な改修工事が必要になるものと思料する。
- ・ 本件土地の東側に接面する水路上にかかる通路橋について、市に確認したところ、占用許可は得られていないとのことであった。

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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R5年12月14日 (木) 9:45-10:01	長崎地方法務局	全部事項証明書, 公図等交付申請
R5年12月14日 (木) 11:15-11:24	物件所在地	物件特定, 外観調査, 立入調査日程調整
R5年12月28日 (木) 9:35-10:31	物件所在地	立入調査, 占有関係調査
R5年12月28日 (木) 13:13-13:40	長崎市役所	住民票交付申請, 水道契約等確認調査
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和5年12月28日 目的物件は不在で施錠されていたので, 評価人を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

A3→A4への縮小書面

イ 512 ハ 368-3 ホ 370-3 ト 397-9 ニ 387-7 ル 水
 365-2 ニ 369-2 ヘ 381-10 テ 506-1 ノ 364-6 っづく



(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。



請求部	所在	長崎市戸町四丁目		地番	381番5		
出方	縮尺不明	精度	座標系又は記号	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	昭和45年1月20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5年12月14日
 長崎地方法務局

請求番号：6-1
 (1/2)

登記官

ヲ 370-2
リ 水
カ 364-5
コ 364-7
ク 365-3

A3→A4への縮小書面

登記年月日：昭和50年11月14日

139027

地番 381-1, 381-2, 381-3, 381-4
381-5, 381-6, 381-7

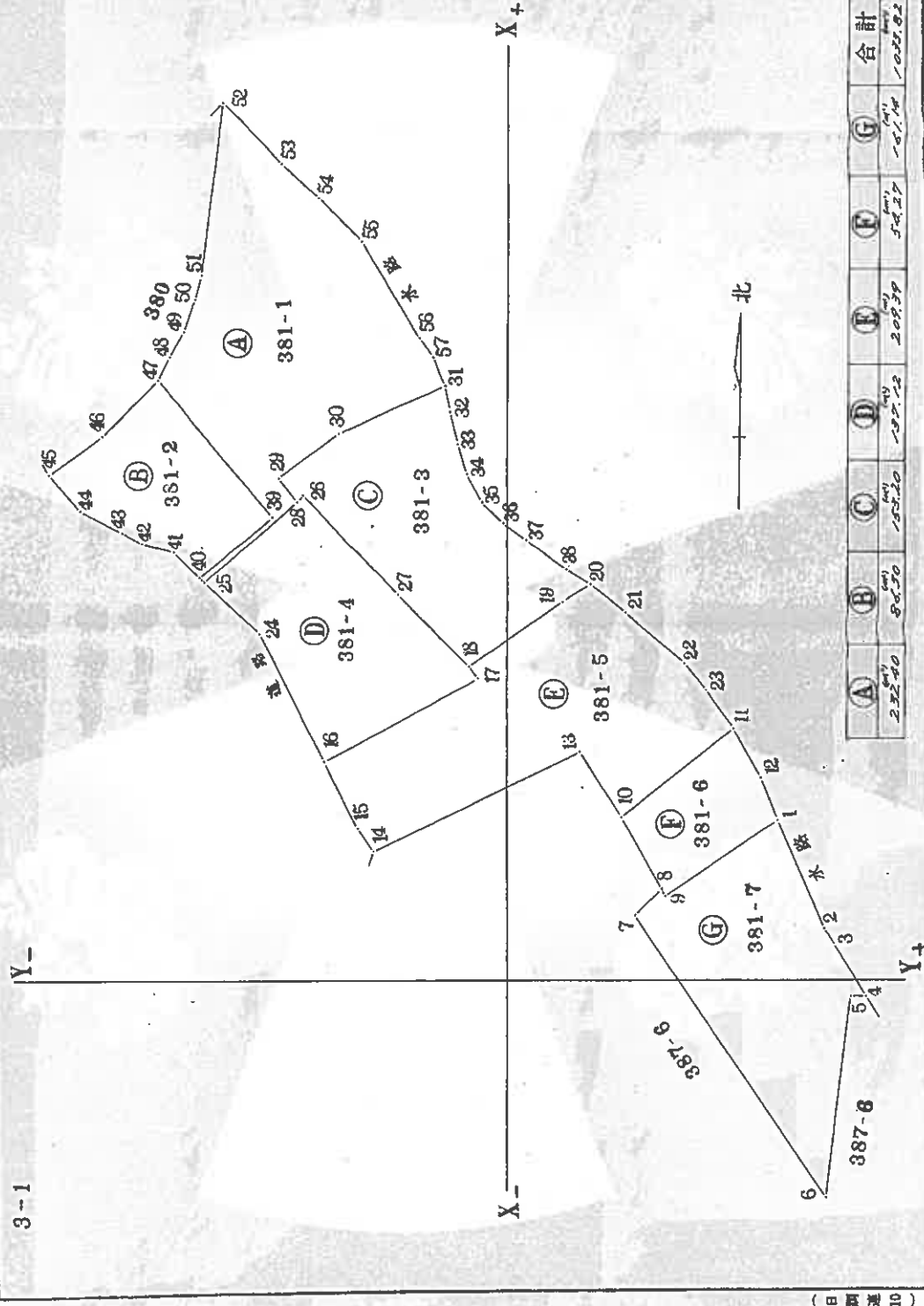
土地の所在 長崎市 戸町3丁目 戸町4丁目

土地積算 前38/後新
所測量 図 図

地番 381番 / 257
土地の所在 長崎市 戸町3丁目 戸町4丁目

昭和50年11月14日登記

作製年月日	昭和50年11月14日	作製者	土家地家調査士	申請人	
-------	-------------	-----	---------	-----	--



区画	面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	延床率 (%)	合計
A	232.40	58.70	25.26	
B	88.70	15.20	17.14	
C	152.20	19.72	12.96	
D	197.12	20.39	10.34	
E	208.39	5.23	2.51	
F	54.37	1.14	2.10	
G	18.14	0.22	1.22	
合計	1022.82	120.58	11.79	

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮尺	1/300	1
----	-------	---

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5年12月14日 長崎地方務局 登記官

公用

登記年月日：昭和50年11月14日

公用

令和5年12月14日 長崎地方務局 登記官

139029

地番 381-4, 381-5, 381-6, 381-7

土地の所在 長崎市 戸町 3丁目 戸町4丁目

土地積測量所 在量

地行 381番4〜7 戸町3丁目

昭和50年11月14日登記 戸町4丁目

3-3

①	381-4 地積計算表(借換距法)			
符号	X	Y	$X_m - X_{m-1}$	$Y_m + Y_{m-1}$
18	1.59	-2.40	-0.72	-4.23
17	1.15	-1.83	-5.35	-13.41
16	1.12	-1.52	8.02	-27.38
24	2.00	-1.50	1.11	-35.05
25	2.52	-1.24	5.21	-32.62
28	3.02	-1.38	0.41	-26.34
26	3.08	-1.29	-5.45	-19.92
27	2.57	-0.96	-4.84	-9.36
18	1.89	-2.40		
二倍面積の合計				-225.25
面積				112.625

②	381-6 地積計算表(借換距法)			
符号	X	Y	$X_m - X_{m-1}$	$Y_m + Y_{m-1}$
1	10.17	17.29	-4.82	27.39
8	5.35	10.10	0.80	19.24
8	5.35	9.84	0.80	17.18
10	10.95	7.88	5.85	24.80
11	11.88	14.52	-3.17	16.77
12	12.80	-1.25	-2.64	31.58
1	10.17	17.29		
二倍面積の合計				-104.5443
面積				52.27215

③	381-5 地積計算表(借換距法)			
符号	X	Y	$X_m - X_{m-1}$	$Y_m + Y_{m-1}$
11	15.98	14.92	-5.63	31.80
10	10.35	7.28	5.07	12.01
13	14.42	4.23	-6.25	-3.75
14	8.12	-8.48	1.89	-19.92
15	9.65	-9.50	4.26	-21.08
16	13.22	-11.52	4.28	-13.41
17	19.17	-1.82	0.94	-4.23
18	19.89	-2.40	4.21	1.10
19	24.10	4.50	1.11	8.84
20	25.21	5.24	-1.80	12.91
21	23.41	7.57	-3.32	16.91
22	20.00	-1.24	-1.87	24.09
23	18.42	12.74	-2.44	37.27
11	15.98	14.92		
二倍面積の合計				-410.2928
面積				205.1464

④	381-7 地積計算表(借換距法)			
符号	X	Y	$X_m - X_{m-1}$	$Y_m + Y_{m-1}$
1	10.17	17.29	-6.88	37.56
2	3.29	20.27	-0.90	41.15
3	3.39	20.88	-3.42	47.84
4	-1.01	22.96	0.05	44.94
5	-0.88	21.98	-12.99	42.34
6	-12.27	20.88	12.90	28.45
7	4.12	8.08	-1.42	17.95
8	5.25	9.86	-0.40	19.26
9	5.35	10.10	4.82	27.39
1	10.17	17.29		
二倍面積の合計				-222.2824
面積				111.1412

作製年月日 昭和50年9月8日 作製者 土地家屋調査士

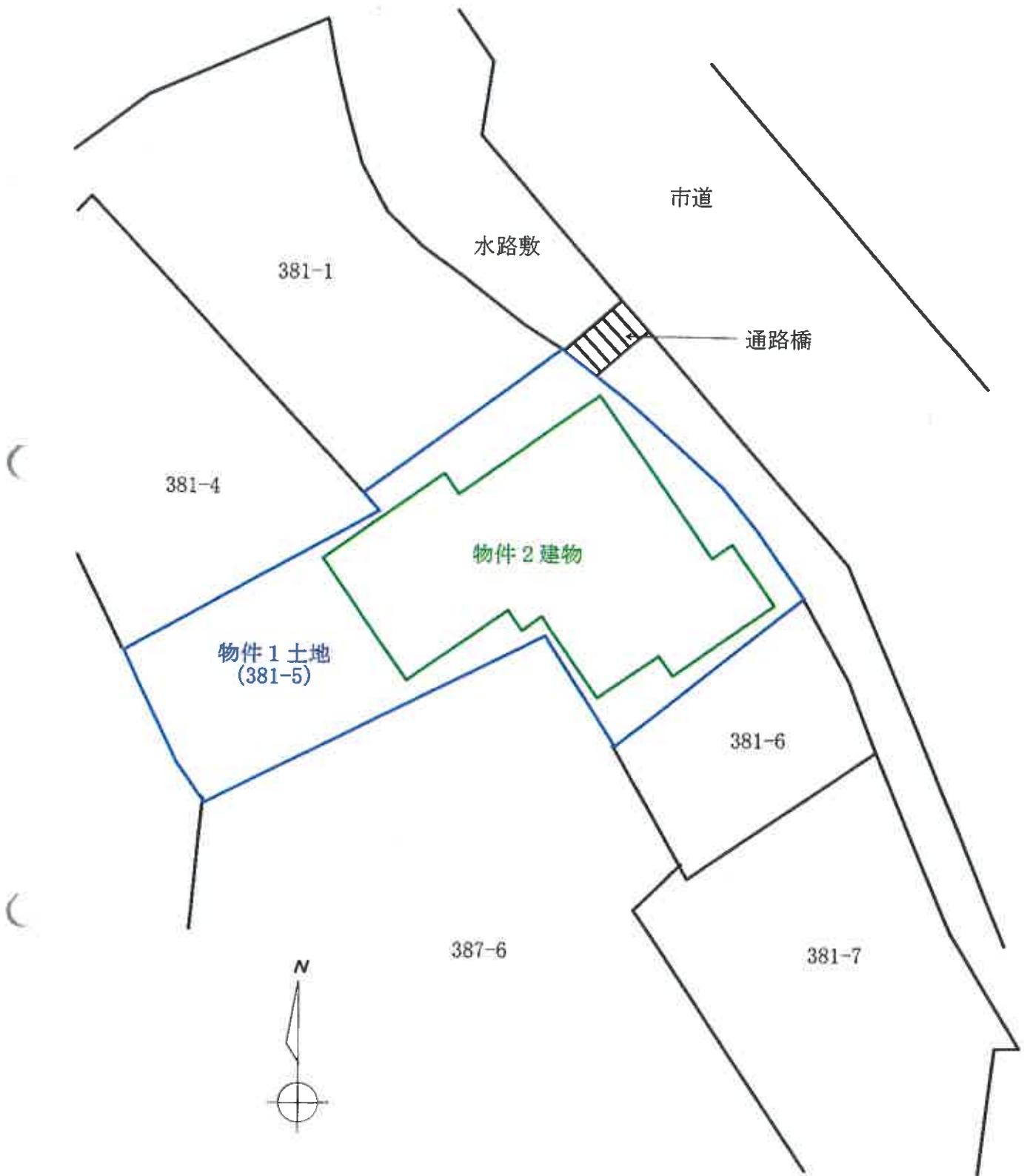
申請人

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/1

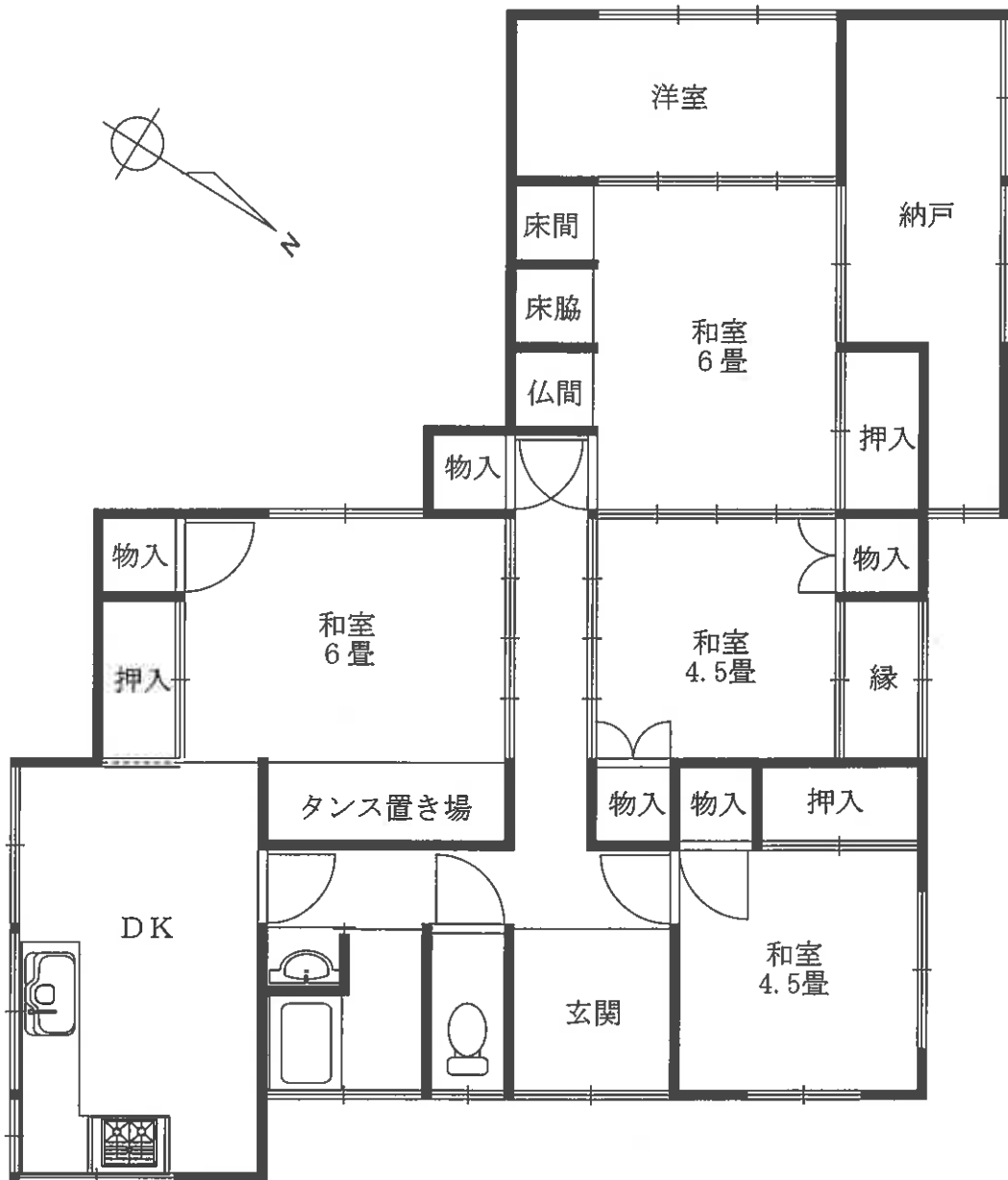
(日調基10)

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

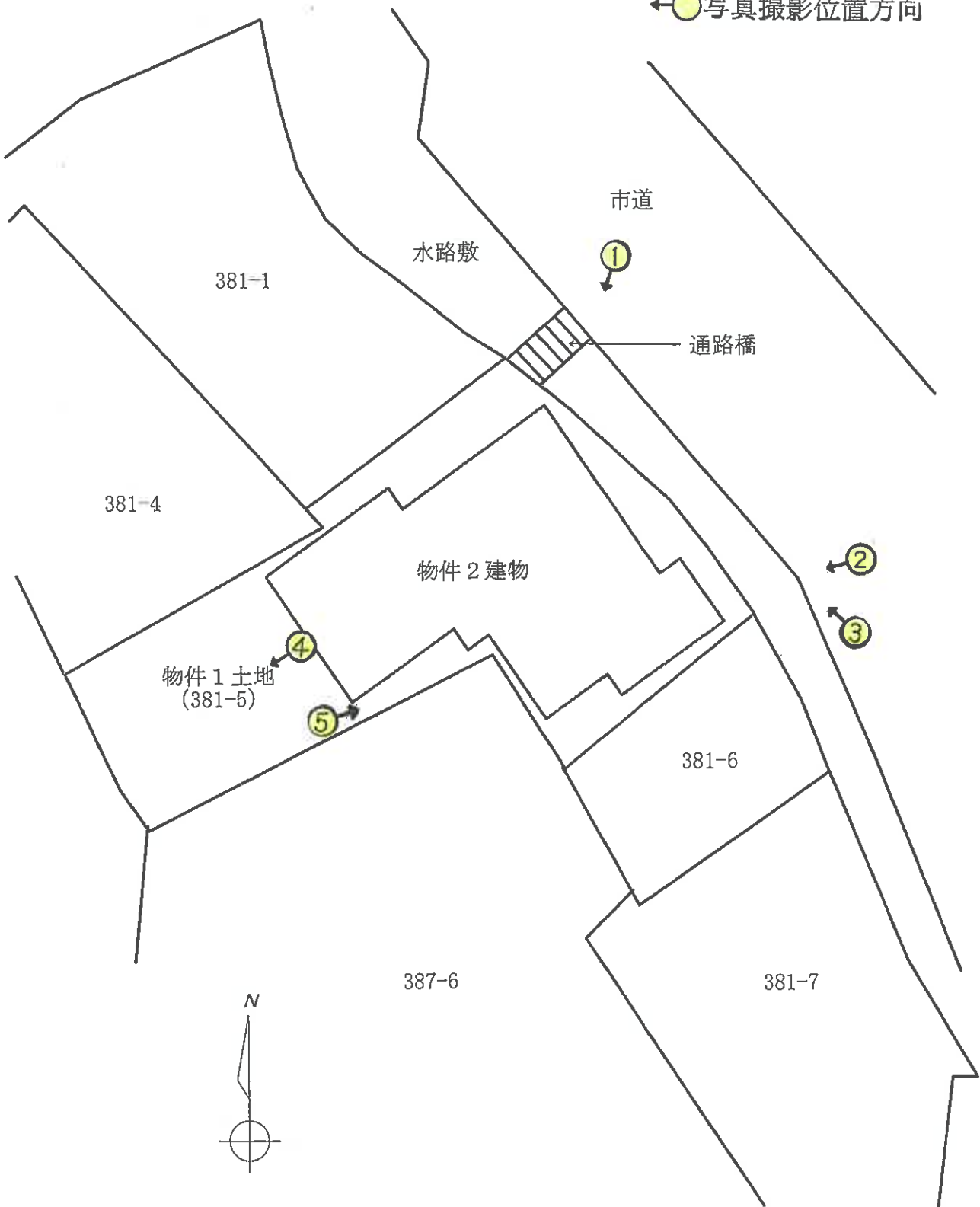


※間取りの配置等を概略的に表示したものである。

※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

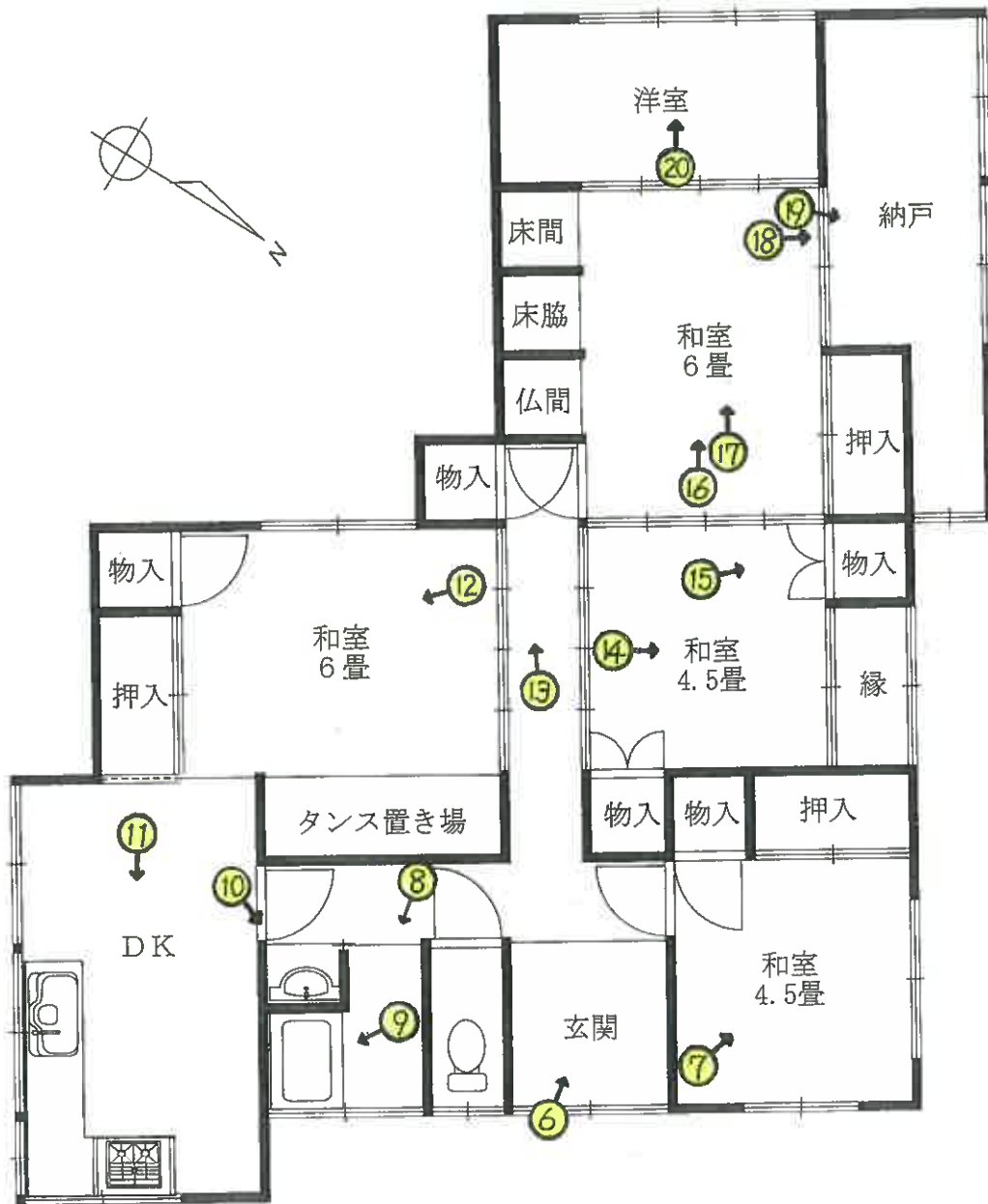
←●写真撮影位置方向



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



※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 2

①



物件 1

南東側の状況

②



水路を跨る通路橋

③



西側の状況

④



南西側の状況

⑤



玄関

⑥



和室4.5畳

⑦



浴室

⑧



浴室

⑨



洗面台

⑩



ダイニングキッチン

⑪



和室6畳

⑫



天井の損傷状況

⑬



和室4.5畳

⑭



天井の損傷状況

⑮



和室6畳

16



天井の損傷状況

17



納戸

18



屋根が剥がれた状況

19



洋室

20



BIT

令和 5 年 (ケ) 第 23 号
令和 5 年 12 月 12 日 評価命令受理日
令和 5 年 12 月 28 日 現地調査
令和 5 年 12 月 28 日 評価

長崎地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

宮 崎 英 樹

第1 評価額

一括価格	
金 1,790,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,460,000 円
物件2 (建物)	金 330,000 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	所在地 地目 地積	長崎市戸町四丁目 381番5 宅地 209.39㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	長崎市戸町四丁目383番地2 383番2 居宅 木造瓦葺平家建 95.86㎡	同左
特記事項			
	特になし		

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	J R長崎本線「長崎」駅の南西方・道路距離約4.4km 最寄バス停「戸町切通」の南東方・約160m（徒歩約2分） （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	市道と平行して流れる水路沿いに戸建住宅が連たんする住宅地域で、市道に通路橋を架けることにより市道に連絡している。地域的に特別な変動要因はないため、当分の間現状を維持すると思料する。	
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 指定建ぺい率 指定容積率 防火規制 土砂法の規制 その他の規制	都市計画区域（市街化区域） 第一種住居地域 60% 200% 準防火地域 土砂災害警戒区域 特になし
画地条件	地積：209.39㎡（公簿面積：実測数量に同じ） 間口（水路と接面する部分）：約13m 奥行：約21m 形状：不整形 接面：中間画地 方位：北東 高低：市道より約2～2.5m低い	
接面道路の状況	水路を隔てて下記道路に接面している 北東側：幅員約6m舗装市道（戸町25号線） （建築基準法第42条第1項第1号に規定する道路）	
供給処理施設	上水道：前面道路に本管あり ガス配管：プロパンガス 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。	

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。(土地建物位置関係図参照)
埋蔵文化財	調査時点において、当該地及び周辺地に周知遺跡は存しない。(長崎県遺跡地図にて閲覧)
土壌汚染等	現地調査、官公庁における公表資料、登記簿を調査した範囲では土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかったが、厳密に土壌汚染の有無を判定するには、別途、専門調査機関による土壌汚染状況調査等を実施することが必要である。
特記事項	<p>① 前述のとおり、市道と物件1土地との間の水路に通路橋が架けられている。水路を占有するためには長崎市に占有許可を申請する必要があるが、長崎市役所土木総務課にて聴取したところ占有許可は出ていないということであった。但し、占有料は免除ということであった。</p> <p>② 通路橋は階段状になっており、物件1土地に自動車で進入することはできない。</p> <p>③ 水路敷の幅は約2.5mであり、通路橋の幅は約1.2mである。</p>

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) : 昭和36年5月1日 経過年数 : 約63年 経済的残存耐用年数 : 満了
仕 様	構造 : 木造 屋根 : 瓦(一部鉄板) 外壁 : モルタル、堅羽目板 内壁 : 合板、ジュラクほか 天井 : 合板、ジプトーンほか 床 : 畳、フローリングほか 設備 : 電気、給排水、衛生 その他 : 特になし

床面積(現況)	95.86㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：5DK
品等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
アスベスト	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。正確にその使用の有無を判定するには専門調査機関の分析調査が必要である。
設備	給排水、電気、屋根に設置されている太陽熱温水器など建物に附属する各種設備については、動作確認までは行っていないため、使用可能かどうかについては不明である。
シロアリ 雨漏り	空家のため、シロアリや雨漏りなどの不具合を居住者から聴取することができなかったが、床の弛みや天井の雨漏り跡が多数見られた。
特記事項	内壁、天井、床、外壁、屋根など相当に老朽化が進んでおり、補修には多額の費用が必要になると思われる。

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	29,700	0.518	209.39	0.90	2,900,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 長崎-27

公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
48,900円/㎡	$\times \frac{100.2}{100}$	$\times \frac{100}{105.0}$	$\times \frac{100}{157.1}$	$\doteq 29,700\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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(1.050)=1.050

◇ 地域格差 : 街路、環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差 : 方位(1.010)×形状(0.950)×高低差(0.900)×水路により車両通行不可(0.600) $\doteq 0.518$

ウ 地積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 将来の取壊費用の発生等を考慮して査定した。

② 物件2（建物）

目的建物の再調達原価を、現在の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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
2	125,000	95.86	0.025	300,000

ウ 現価率

経済的残存耐用年数を超過しているため、残価率5.0%とし、これに観察減価法による減価(-50%)を考慮して下記のとおり査定した。

$$\text{残価率} \quad \text{観察減価法現価率} \quad \text{現価率}$$

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

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、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	2,900,000	0.10 場所的利益	290,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%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	2,900,000	-290,000	—	0.80	0.70	1,460,000
2	300,000	+290,000	1.00	0.80	0.70	330,000
一括価格 (合計)						1,790,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：建物の老朽化が著しいため、特に需要が劣ることを考慮した。

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 地価公示価格 [長崎-27]

所在：長崎市戸町2丁目177番50外
 価格：48,900円/㎡
 位置：長崎駅 4.0km
 価格時点：令和5年1月1日
 地積：206㎡
 利用の現況：木造 2F
 供給処理施設：水道、ガス、下水
 接面街路：北西4.5m市道
 用途指定等：第一種低層住居専用地域 (50%, 100%)
 地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和5年度)

物件1(土地)	4,815,970円
物件2(建物)	401,817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。」

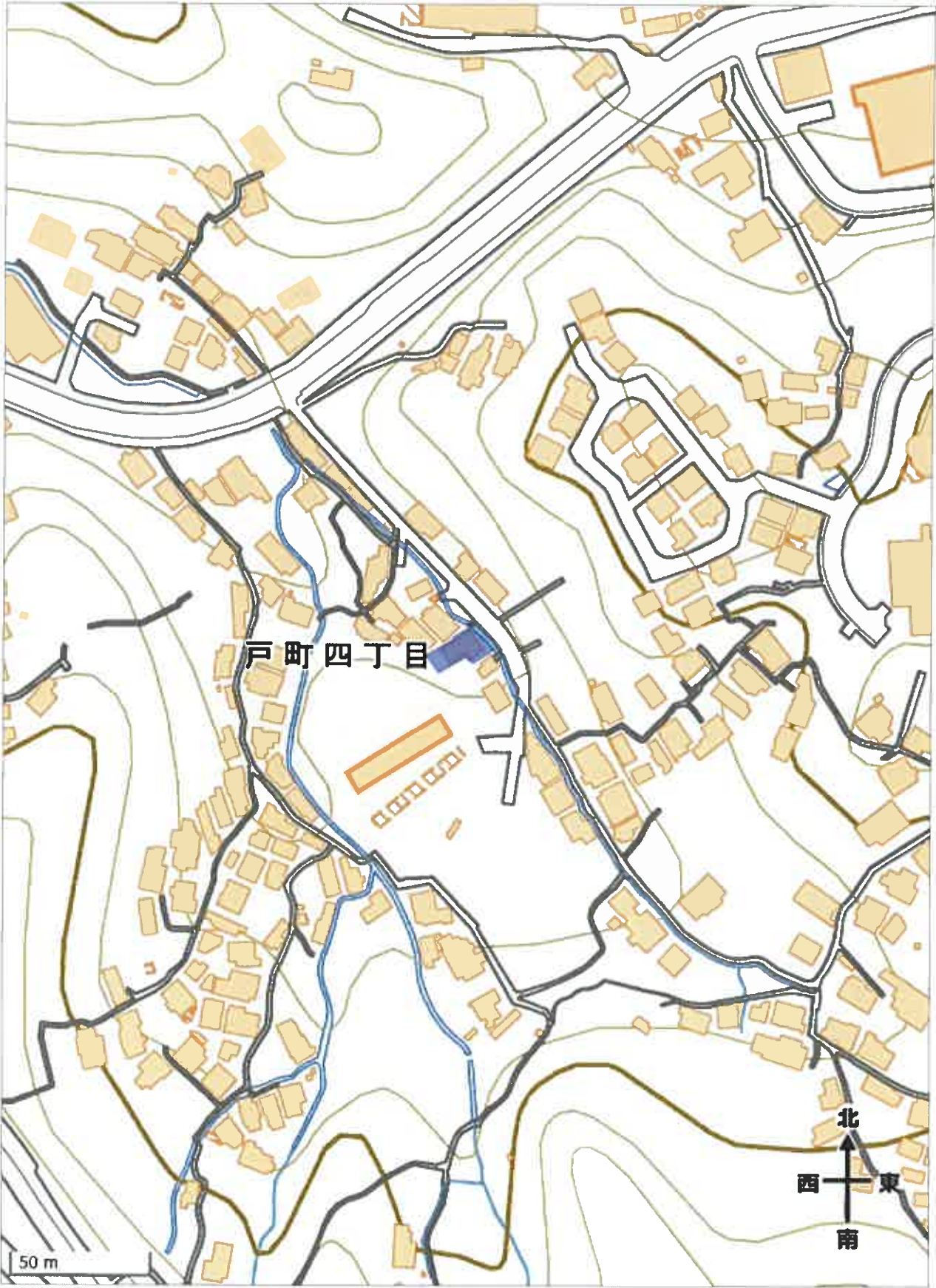
第7 附属資料

- 1 位置図(国土地理院地図)
- 2 見取図(国土地理院地図)
- 3 公図写(A3をA4に縮小)
- 4 地積測量図写(A3をA4に縮小)
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図

以 上

位置図





公図写



(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編入されるまでの間、これに代わるものとして編入されている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

A3をA4に縮小



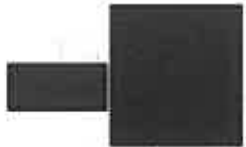
部 求 分	所 在	長崎市戸町四丁目		地 番	381番5			
出 力 尺	縮尺不明	精 度 区 分		座 標 系 号 又 是 記 号	分 類	地図に準ずる図面	種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	昭和45年1月20日		備 付 年 月 日 (原 図)		補 記 項	方位不明		

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5年11月28日
長崎地方法務局

請求番号：29-1
(1/2)

登記官



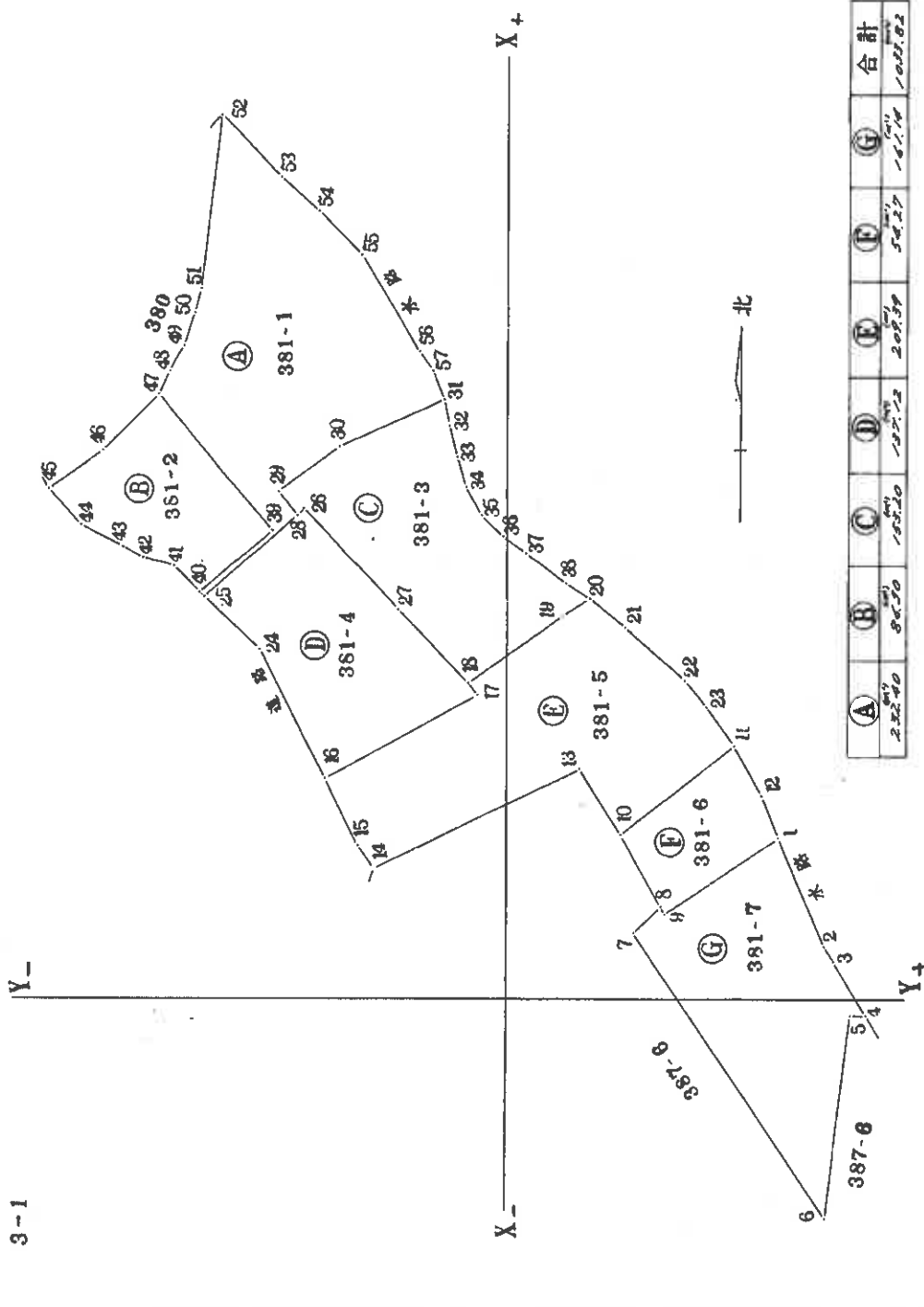
地積測量図写

139027
 地番 381番 / 257
 土地の所在 長崎市 戸町三丁目一丁目
 戸町4丁目

昭和50年11月14日登記
 製作年月日
 製作者
 申請人

前38/後新
 所在地積測量図

3-1
 地番 381-1, 381-2, 381-3, 381-4, 381-5, 381-6, 381-7
 土地の所在 長崎市 戸町三丁目 戸町4丁目



区画	面積	区画	面積	区画	面積	合計
A	252.40	B	85.30	C	155.20	492.90
D	157.12	E	208.39	F	54.27	519.88
G	151.14					1027.02

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300 1/

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和50年11月14日

3/3

139029
 地番 381-4, 381-5, 381-6, 381-7
 土地の所在 長崎市 戸町 3丁目 戸町4丁目
 土地積測 在量 図 香 381番4〜7
 土地の所在 長崎市 戸町 3丁目 戸町4丁目

昭和50年9月8日
 製作年月日
 製作者
 申請人

150年11月14日登記 戸町4丁目

381-6 地積計算表(借置距離)

符号	X	Y	$X_n - X_{n-1}$	$Y_n + Y_{n-1}$	$(X_n - X_{n-1})(Y_n + Y_{n-1})$
1	10.12	17.22	-6.82	17.22	-117.00
2	5.25	10.10	0.80	17.22	13.76
3	5.25	9.84	0.80	17.14	13.63
4	10.12	7.22	5.51	21.80	120.75
5	15.98	14.51	-1.12	10.22	-11.54
6	12.86	14.22	-2.84	17.54	-49.85
7	10.12	12.22	-2.22	17.54	-38.94
二借面積の合計					-106.14
面積					52.27

381-4 地積計算表(借置距離)

符号	X	Y	$X_n - X_{n-1}$	$Y_n + Y_{n-1}$	$(X_n - X_{n-1})(Y_n + Y_{n-1})$
18	12.86	-2.40	-0.22	-5.22	1.15
17	12.12	-1.82	-5.22	-1.21	6.32
16	12.86	-1.52	0.08	-2.22	-0.18
24	22.00	-15.80	3.12	-35.04	-109.33
25	22.00	-12.22	0.21	-32.12	-6.66
28	10.12	-15.22	0.21	-26.12	-5.49
26	10.12	-12.22	-5.22	-19.22	100.00
27	22.00	-5.22	-5.22	-9.22	48.00
19	12.86	-2.40			-222.25
二借面積の合計					-192.22
面積					12.22

381-7 地積計算表(借置距離)

符号	X	Y	$X_n - X_{n-1}$	$Y_n + Y_{n-1}$	$(X_n - X_{n-1})(Y_n + Y_{n-1})$
1	10.12	17.22	-6.82	17.22	-117.00
2	5.25	10.10	0.80	17.22	13.76
3	5.25	9.84	0.80	17.14	13.63
4	10.12	7.22	5.51	21.80	120.75
5	15.98	14.51	-1.12	10.22	-11.54
6	12.86	14.22	-2.84	17.54	-49.85
7	10.12	12.22	-2.22	17.54	-38.94
8	5.25	9.84	-0.80	17.22	-13.76
9	5.25	10.10	0.80	17.14	13.63
二借面積の合計					-92.22
面積					12.22

381-5 地積計算表(借置距離)

符号	X	Y	$X_n - X_{n-1}$	$Y_n + Y_{n-1}$	$(X_n - X_{n-1})(Y_n + Y_{n-1})$
11	12.86	14.22	-5.22	21.80	-114.00
10	12.86	2.22	0.07	12.01	0.84
13	14.22	4.22	-5.22	-3.22	16.82
14	0.12	-8.22	1.02	-12.22	-12.46
15	0.12	-9.22	4.22	-21.02	-88.80
16	12.86	-11.22	5.22	-19.22	-100.64
17	12.86	-1.22	0.21	-8.22	-1.71
18	12.86	-2.40	0.21	-1.00	-0.21
19	12.86	1.22	-1.11	0.04	-0.45
20	22.00	1.22	-1.80	12.22	-22.00
21	22.00	7.22	-1.21	18.22	-22.00
22	20.00	11.22	-1.67	24.02	-40.22
23	10.12	12.22	-2.22	27.22	-60.44
11	12.86	14.22			-418.22
二借面積の合計					-209.22
面積					208.22

3-3

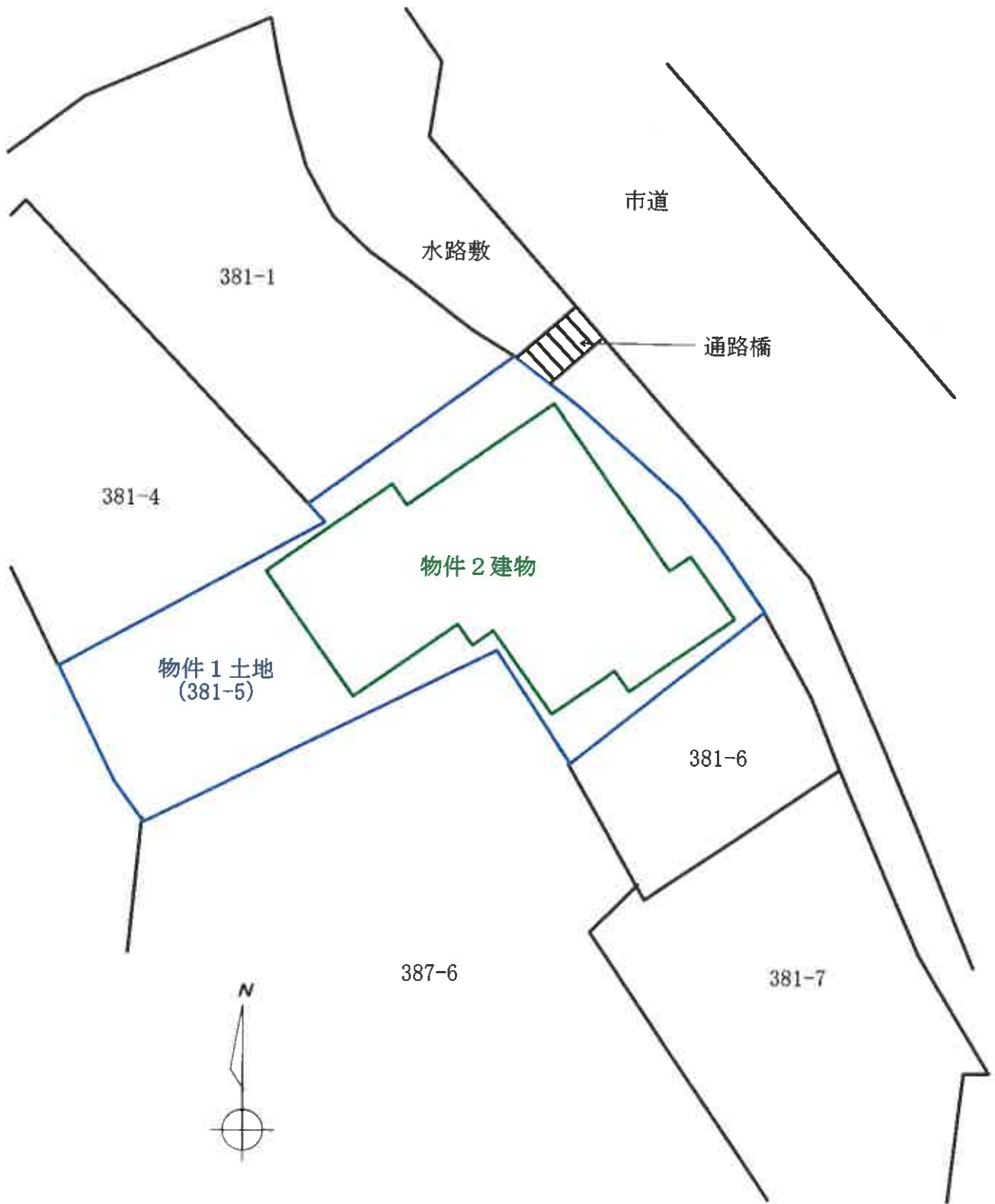
(日 測 量 10)

A3をA4に縮小

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

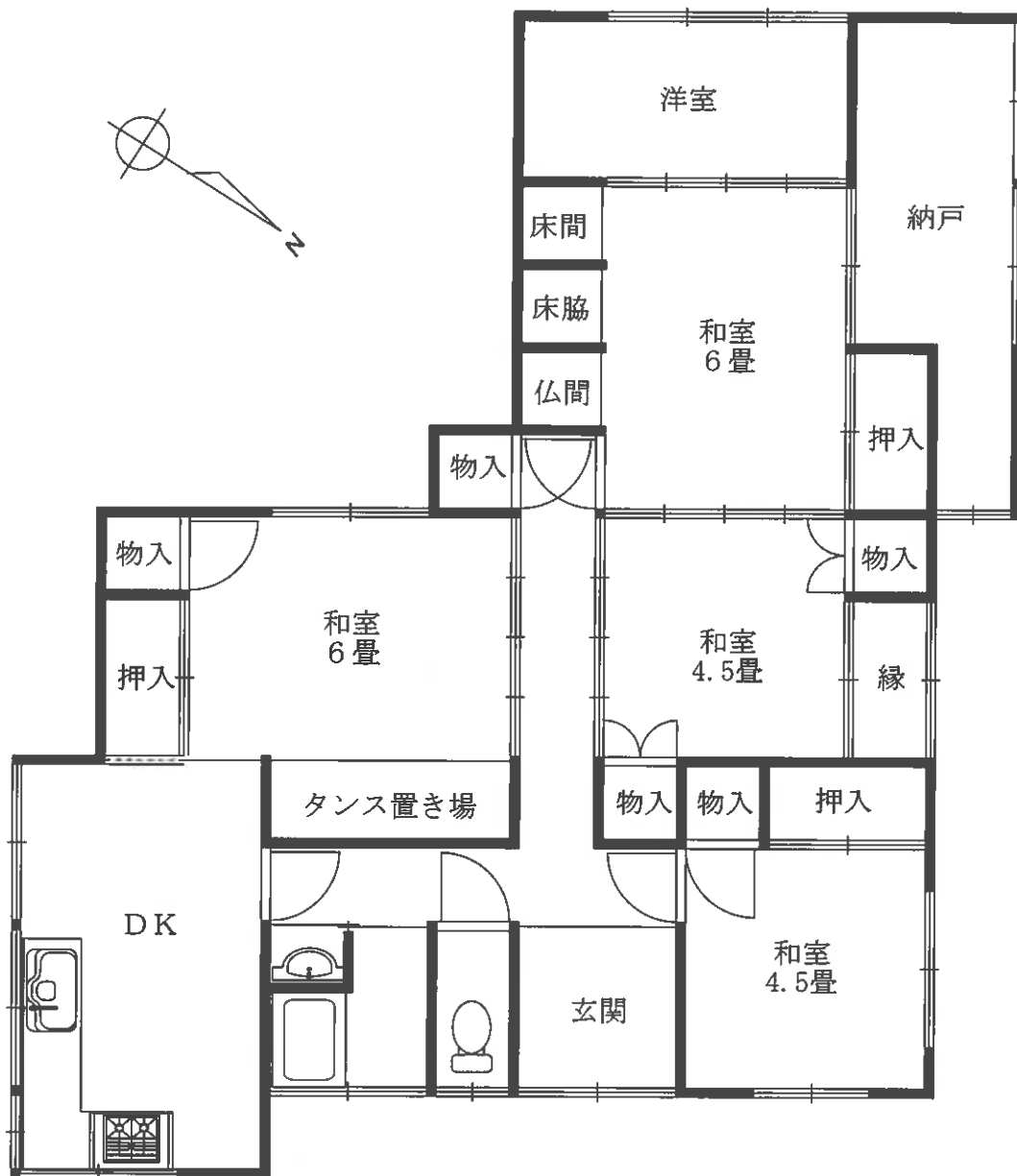
縮尺 1/1

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。