

## 様式第1号

|      |        |
|------|--------|
| 物件番号 | R7教環01 |
|------|--------|

## 物 件 調 書

## 土地の概要

|                                                                                                                     |                                        |                        |                 |        |              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------|-----------------|--------|--------------|
| 所在地                                                                                                                 | 長崎市西海町字江保崎1776番343                     |                        |                 | 地目     | 宅地           |
| 住居表示                                                                                                                |                                        |                        |                 | 形状     | 測量図のとおり      |
| 面積                                                                                                                  | (実測面積) 654.54㎡                         |                        | (登記簿面積) 654.54㎡ |        |              |
| 接面道路の幅員及び構造                                                                                                         | 舗装市道「西海町121号線」(建築基準法42条第1項第1号 幅員約4.0m) |                        |                 |        |              |
| 都市計画法・建築基準法に基づく制限                                                                                                   | 区域区分                                   | 非線引都市計画区域              |                 | 用途地域   | 指定なし         |
|                                                                                                                     | 建ぺい率                                   | 70%                    |                 | 容積率    | 200%         |
|                                                                                                                     | その他の制限                                 |                        |                 |        |              |
| 所有権を制限する権利設定                                                                                                        |                                        | 無                      |                 |        |              |
| 私道の負担等に関する事項                                                                                                        | 私道負担の有無                                | 無                      | 負担の内容           |        |              |
|                                                                                                                     | 道路後退の有無                                | 無                      | 負担の内容           |        |              |
| 供給施設の整備状況                                                                                                           | 供給施設                                   |                        | 事業所名            |        | 電話番号         |
|                                                                                                                     | 電気                                     | 引込可                    | 九州電力(株)長崎営業所    |        | 0120-761-374 |
|                                                                                                                     | 上水道                                    | 引込可                    | 長崎市上下水道局        |        | 095-829-1207 |
|                                                                                                                     | 下水道                                    | 引込可                    | 長崎市上下水道局        |        | 095-829-1207 |
|                                                                                                                     | 都市ガス                                   | 未整備                    |                 |        |              |
| 交通機関(現地から)                                                                                                          | 鉄道                                     | JR「道ノ尾駅」まで約12.3km      |                 |        |              |
|                                                                                                                     | バス                                     | 長崎バス「琴海ニュータウン」停まで約300m |                 |        |              |
| 公共施設(現地から)                                                                                                          | 市役所                                    | 長崎市北総合事務所まで            |                 | 約1.7km |              |
|                                                                                                                     | 中学校                                    | 長崎市立琴海中学校まで            |                 | 約5.7km |              |
|                                                                                                                     | 小学校                                    | 長崎市立村松小学校まで            |                 | 約1.6km |              |
| ◎参考事項(物件の現況、法令上の制限等に関する特記事項)                                                                                        |                                        |                        |                 |        |              |
| 1.上記内容については、事前に県が確認したのですが、その他許可条件や建物の建築制限などがある場合がありますので、詳細及び建物建築の可否など建築基準法の規定に関することについては、事前に買主が県または長崎市に確認する必要があります。 |                                        |                        |                 |        |              |
| 2.対象地は間口約23m、奥行約24mで、形状は不整形の二方路地であり、前面道路より約1～2.5m高く接面し、南西側で幅員約5mの舗装市道に約0～2.5m低く接面している土地です。                          |                                        |                        |                 |        |              |
| 3.対象地は、画地の一部が土砂災害特別警戒区域にその他の部分の全てが土砂災害警戒区域に指定されています。                                                                |                                        |                        |                 |        |              |
| 4.物件調書は、物件の状況を把握するためのもので、売買契約書の一部となります。                                                                             |                                        |                        |                 |        |              |

|      |        |
|------|--------|
| 物件番号 | R7教環01 |
|------|--------|

# 物件調書

## 建物の概要

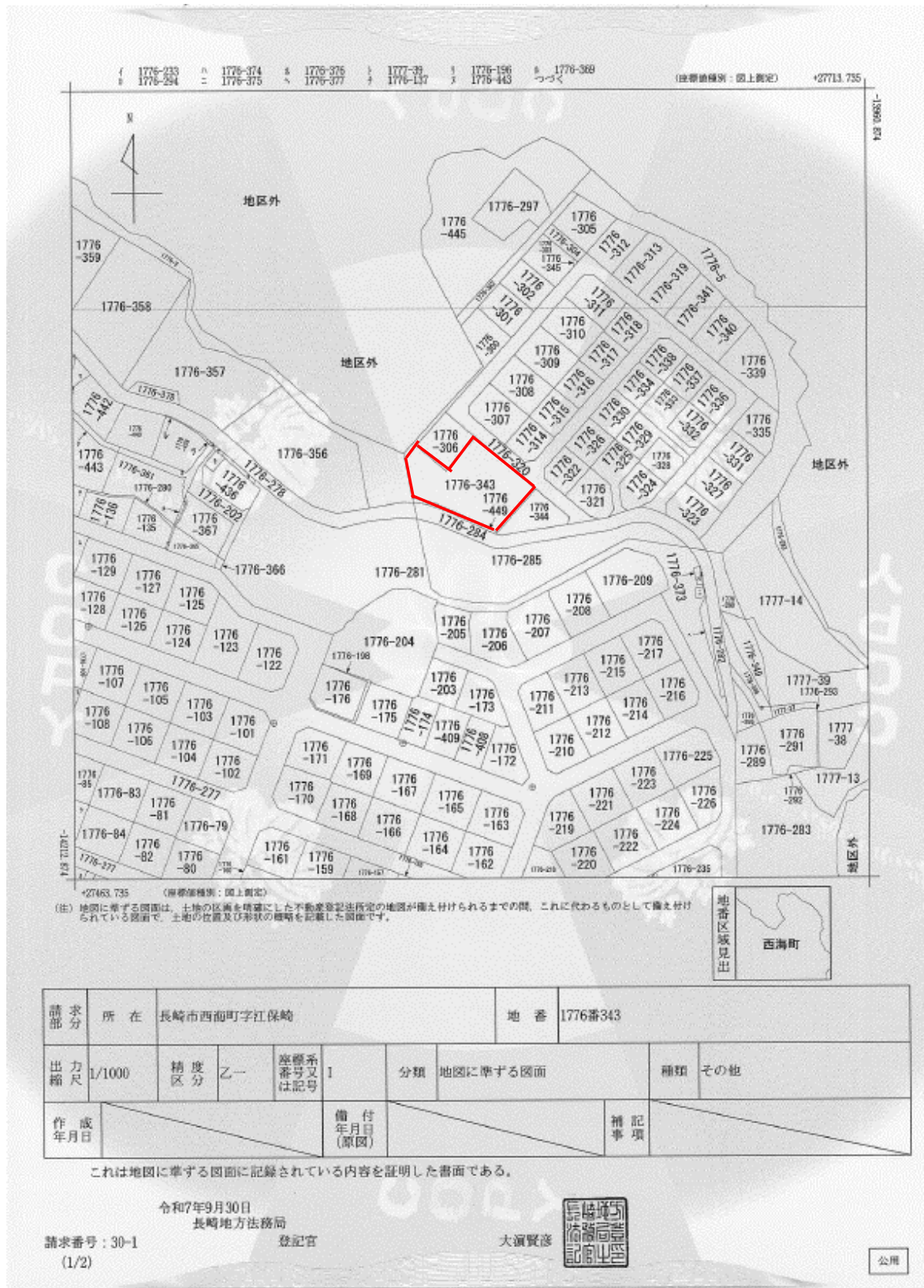
|       |       |                               |
|-------|-------|-------------------------------|
| 建物概要  | 所 在   | 長崎市西海町江保崎1776番地343            |
|       | 構 造   | 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建               |
|       | 用 途   | 共同住宅                          |
|       | 床 面 積 | 1階112.63㎡、2階107.39㎡、合計220.02㎡ |
|       | 建築年月日 | 昭和58年8月30日                    |
| 使用資材等 | 基 礎   | 布基礎                           |
|       | 屋 根   | 下地モルタル塗り、ゴムシート防水              |
|       | 外 壁   | モルタル刷毛引きリシン吹付                 |
|       | 内 壁   | 合板等                           |
|       | 天 井   | 石膏ボード等                        |
|       | 床     | 畳等                            |
|       | 建 具   | アルミ等                          |

## ◎参考事項(物件の現況等)

- 1.当該建物は、築42年を経過しており、屋根等の躯体・基本的構造部分や電気、給排水、衛生等の諸設備については相当の自然損耗・経年変化が認められるところですので、現況建物の解体撤去が、敷地として最有効使用と判定しています。買主はそれを承認・前提として契約書所定の代金で本件を購入するものとします。引渡後に自然損耗、経年変化による劣化・腐食等を原因として仮に雨漏り、水漏れ、諸設備に故障等があったとしても、それらは隠れた瑕疵に該当するものでなく買主の責任と費用で補修するものとし、県に法的請求・費用負担等を求めないものとします。
- 2.本物件については、シロアリ等の害虫被害に関する専門的調査は実施しておりません。そのため、床下や壁内部などにシロアリ被害が存在する可能性があります。引渡後にシロアリ等の害虫被害が判明した場合であっても、それらは隠れた瑕疵に該当するものではなく、買主の責任と費用で補修するものとし、県に法的請求・費用負担等を求めないものとします。
- 3.当該建物は、建築確認は完了していたが、竣工後の完了検査が終わっておらず、検査済証がない建築物になっています。
- 4.アスベスト調査の結果、台所の壁(化粧石綿板)の成形板にアスベストが含有していることが判明しています。解体にあたり、必要に応じて資料を提供します。
- 5.現況のままで引き渡します。
- 6.最低売却価格は、上記の状況を考慮した上で評価を行っています。買主はそれを承認・前提として契約書所定の代金で本件を購入するものとします。

# 物 件 調 書

## 公 図



物件番号

R7教環01

## 物 件 調 書

## 全部事項証明書

公用

長崎県長崎市西面町1776-343

全部事項証明書

(土地)

| 表 題 部 (土地の表示) |                | 調製    | 平成5年2月25日 | 不動産番号                                               | 3109000029031 |
|---------------|----------------|-------|-----------|-----------------------------------------------------|---------------|
| 地図番号          | M45            | 筆界特定  | [余白]      |                                                     |               |
| 所 在           | 西彼杵郡琴海町西面郷字江保崎 |       |           | [余白]                                                |               |
|               | 長崎市西面町字江保崎     |       |           | 平成18年1月4日合併に伴う変更<br>平成18年1月10日登記                    |               |
| ① 地 番         | ② 地 目          | ③ 地 積 | m         | 原因及びその日付〔登記の日付〕                                     |               |
| 1776番343      | 宅地             | 682   | 79        | 1776番306から分筆<br>〔昭和57年11月8日〕                        |               |
| [余白]          | [余白]           | [余白]  |           | 昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項<br>の規定により移記<br>平成5年2月25日      |               |
| [余白]          | [余白]           | 683   | 56        | ③錯誤<br>〔令和4年8月10日〕                                  |               |
| [余白]          | [余白]           | 654   | 54        | 年月日不詳一部地目変更<br>③1776番343、1776番449に分筆<br>〔令和7年3月17日〕 |               |

## 権 利 部 ( 甲 区 ) (所有権に関する事項)

| 順位番号 | 登 記 の 目 的 | 受付年月日・受付番号            | 権 利 者 そ の 他 の 事 項                                               |
|------|-----------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------|
| 1    | 所有権移転     | 昭和57年11月29日<br>第9187号 | 原因 昭和57年11月25日売買<br>所有者 東京都新宿区南元町23番地<br>公立学校共済組合<br>順位2番の登記を移記 |
|      | [余白]      | [余白]                  | 昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項<br>の規定により移記<br>平成5年2月25日                  |
| 2    | 所有権移転     | 平成9年4月9日<br>第4412号    | 原因 平成9年3月10日売買<br>所有者 長 崎 県                                     |

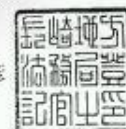


これは登記記録に登録されている事項の全部を証明した書面である。ただし、登記記録の乙区に登録されている事項はない。

令和7年9月30日  
長崎地方事務局

登記官

大 瀧 賢 彦



※ 「登記の目的」欄に「相図人申告」と記載されている登記は、所有権の登記名義人（所有者）の相図人からの申出に基づき、

登記官が職権で、申出があった相図人の住所・氏名等を付記したものであり、権利関係を公示するものではない。

※ 下線のあるものは法律事項であることを示す。

整理番号 D76224 ( 1 / 2 )

1/1

## R7教環01

長崎地方官印

## 物件調査書

## 地積測量図

登記年月日：令和7年3月17日

公用

これは図面に記載されている内容を確認した書面である。  
令和7年9月30日 長崎県方法務局

登記官

大頭真彦

請求番号：30-2  
(2/2)

## 地積測量図

2/2

地番 1776-343, 1776-449

土地の所在 長崎市西海町字江岸崎

## 座標求積表

| 測点   | (A) 1776-343 | Xn        | Yn             | (Xn+1 - Xn-1)Yn | 距離             |
|------|--------------|-----------|----------------|-----------------|----------------|
| K10  | -14072.097   | 27591.157 | 123277.289476  | 13.966          |                |
| K28  | -14082.647   | 27582.006 | -68899.659988  | 12.435          |                |
| K3A  | -14074.566   | 27572.530 | 73370.502330   | 7.051           |                |
| K4B  | -14079.966   | 27567.985 | -455753.926020 | 11.437          |                |
| BP6  | -14091.127   | 27570.570 | -356763.175900 | 7.224           |                |
| BP5  | -14092.926   | 27571.566 | -111992.455526 | 5.613           |                |
| BP4  | -14095.188   | 27582.703 | -111951.952099 | 4.621           |                |
| BP3  | -14097.259   | 27586.834 | -117695.433844 | 5.014           |                |
| BP2  | -14099.454   | 27591.342 | -127278.680646 | 5.368           |                |
| BP1  | -14101.872   | 27596.135 | 340008.707165  | 19.233          |                |
| K13C | -14097.115   | 27608.470 | 827042.194250  | 22.919          |                |
| 倍面積  |              |           |                | 1309.098898     |                |
| 地積   |              |           |                | 654.544         | m <sup>2</sup> |

| 測点  | (B) 1776-449 | Xn        | Yn             | (Xn+1 - Xn-1)Yn | 距離             |
|-----|--------------|-----------|----------------|-----------------|----------------|
| BP1 | -14101.872   | 27596.135 | 82650.424325   | 5.368           |                |
| BP2 | -14099.454   | 27591.342 | 127278.680646  | 5.014           |                |
| BP3 | -14097.259   | 27586.834 | 117695.433844  | 4.621           |                |
| BP4 | -14095.188   | 27582.703 | 111951.952099  | 5.613           |                |
| BP5 | -14092.926   | 27577.566 | 111992.455526  | 7.224           |                |
| BP6 | -14091.127   | 27570.570 | 10835.234010   | 1.444           |                |
| K5B | -14092.533   | 27570.897 | -6942.137916   | 4.327           |                |
| K6B | -14093.555   | 27575.102 | -53743.873788  | 3.287           |                |
| K7D | -14094.482   | 27578.256 | -67428.835920  | 3.803           |                |
| K8B | -14096.000   | 27591.743 | -219743.746481 | 15.332          |                |
| K9B | -14102.449   | 27595.653 | -162041.674416 | 0.752           |                |
| 倍面積 |              |           |                | 58.031919       |                |
| 地積  |              |           |                | 29.0159595      | m <sup>2</sup> |
| 合計  |              |           |                | 683.5654085     |                |

| 引照点  | 材質       | X座標        | Y座標       |
|------|----------|------------|-----------|
| OK-1 |          | -14098.028 | 27648.892 |
| OK-2 |          | -14093.144 | 27610.957 |
| 境界点  | 界線点(後視点) | 距離         | 角度        |
| OK-2 | OK-1     | 60.179     | 177-08-25 |
| K13C |          | 4.131      | 177-08-25 |
| K10  |          | 22.885     | 262-25-41 |

| 引照点 | 材質       | X座標        | Y座標       |
|-----|----------|------------|-----------|
| 012 |          | -14107.062 | 27594.569 |
| 013 |          | -14092.391 | 27569.259 |
| 界線点 | 界線点(後視点) | 距離         | 角度        |
| 013 | 012      | 29.255     |           |
| K9B |          | 28.246     | 350-45-40 |
| K8B |          | 12.996     | 346-01-35 |
| K7D |          | 9.237      | 342-59-05 |
| K6B |          | 5.958      | 341-09-45 |
| K5B |          | 1.444      | 334-50-25 |
| K4B |          | 12.471     | 234-02-28 |
| K3A |          | 18.994     | 290-19-08 |
| K2B |          | 16.645     | 292-30-24 |
| BP1 |          | 28.500     | 349-19-50 |
| BP2 |          | 23.185     | 347-38-17 |
| BP3 |          | 16.237     | 345-22-55 |
| BP4 |          | 13.732     | 341-39-10 |
| BP5 |          | 8.324      | 333-35-04 |
| BP6 |          | 1.822      | 265-57-05 |

作成者 長崎市三重町493番地  
土地家屋調査士 大塚芳文

(令和 6年 12月 3日作成)

(振代位者 長崎県知事 大石賢治)  
長崎市長 鈴木史朗

申請人

縮尺

物件番号

R7教環01

## 物 件 調 書

## 全部事項証明書

公用

長崎県長崎市西海町1776-343

全部事項証明書

(建物)

|       |                          |         |                |                                                |               |
|-------|--------------------------|---------|----------------|------------------------------------------------|---------------|
| 表 題 部 | (主である建物の表示)              | 調製      | 平成5年2月25日      | 不動産番号                                          | 3109000033151 |
| 所在図番号 | [余白]                     |         |                |                                                |               |
| 所 在   | 西彼杵郡琴海町西海郷字江保崎 1776番地343 |         |                | [余白]                                           |               |
|       | 長崎市西海町字江保崎 1776番地343     |         |                | 平成18年1月4日合併に伴う変更<br>平成18年1月12日登記               |               |
| 家屋番号  | 1776番343                 |         |                | [余白]                                           |               |
| ① 種 類 | ② 構 造                    | ③ 床 面 積 | m <sup>2</sup> | 原因及びその日付〔登記の日付〕                                |               |
| 共同住宅  | 鉄筋コンクリート造陸屋根<br>2階建      | 1階      | 112.63         | 昭和58年8月30日新築                                   |               |
|       |                          | 2階      | 107.39         |                                                |               |
| [余白]  | [余白]                     | [余白]    |                | 昭和63年法務省令第37号附則第2条第<br>2項の規定により移記<br>平成5年2月25日 |               |

## 権 利 部 ( 甲 区 ) ( 所 有 権 に 関 す る 事 項 )

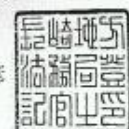
| 順位番号 | 登 記 の 目 的   | 受付年月日・受付番号            | 権 利 者 そ の 他 の 事 項                                     |
|------|-------------|-----------------------|-------------------------------------------------------|
| 1    | 所有権保存       | 昭和58年10月21日<br>第8830号 | 所有者 東京都新宿区南元町23番地<br>公 立 学 校 共 済 組 合<br>順位1番の登記を移記    |
| 付記1号 | 1番登記名義人表示変更 | 平成16年4月27日<br>第3214号  | 原因 平成13年1月9日主たる事務所移転<br>主たる事務所 東京都千代田区神田駿河台二丁<br>目9番5 |
|      | [余白]        | [余白]                  | 昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項<br>の規定により移記<br>平成5年2月25日        |
| 2    | 所有権移転       | 平成16年4月27日<br>第3215号  | 原因 平成16年3月10日売買<br>所有者 長 崎 県                          |

これは登記記録に記録されている事項の全部を証明した書面である。ただし、登記記録の乙区に記録されている事項はない。

令和7年9月30日  
長崎地方法務局

登記官

大 瀧 賢 彦



\* 「登記の目的」欄に「相故人申告」と記録されている登記は、所有権の登記名義人（所有者）の相故人からの申出に基づき、

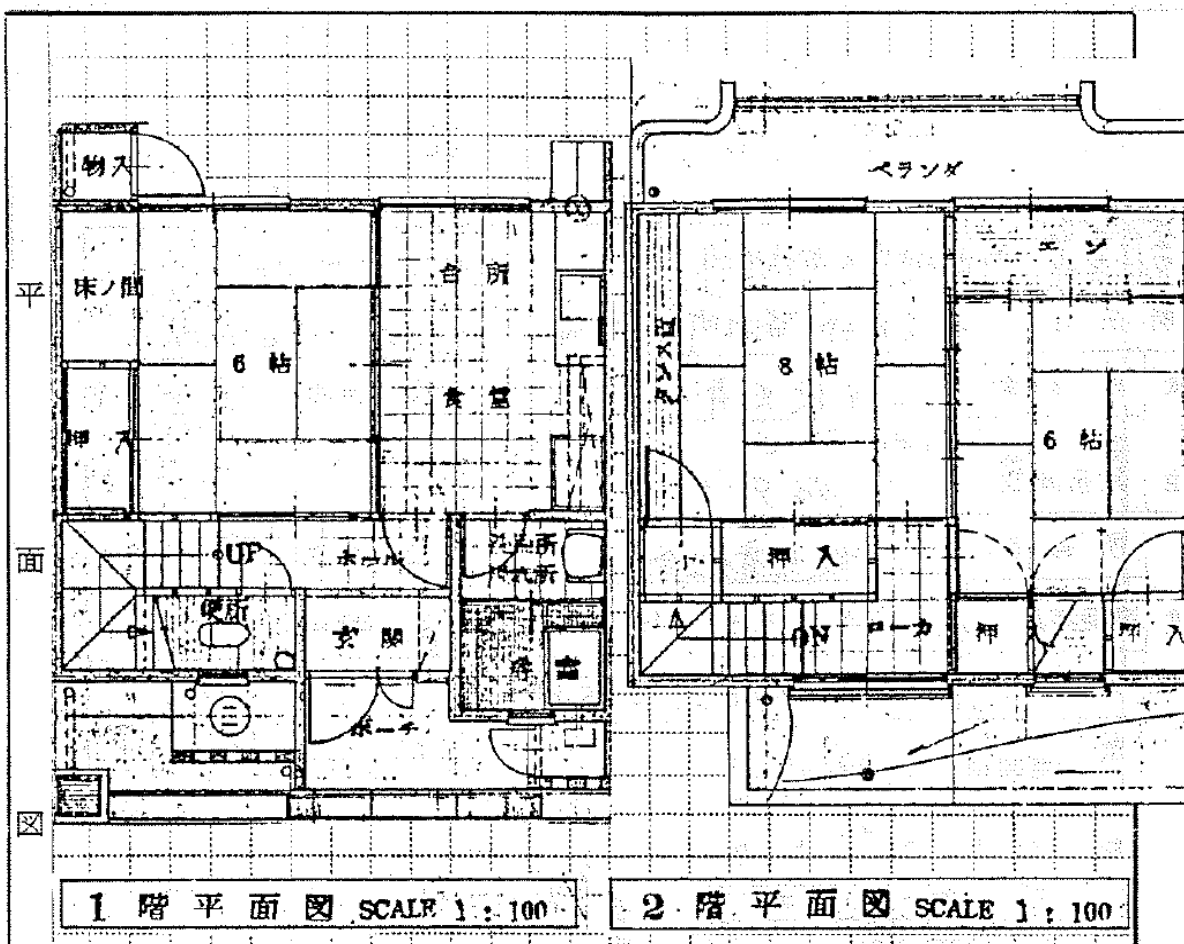
登記官が職務で、申出があった相故人の住所・氏名等を付記したものであり、権利関係を公示するものではない。

\* 下線のあるものは捺印事項であることを示す。

整理番号 D76224 ( 2 / 2 )

# 物件調書

## 間取り図



1戸分の間取り図 ※間取りが反転している部屋もあります。

# 物件調書

## 現況写真



全体を撮影



入口より撮影



南東側より撮影



北西側より撮影



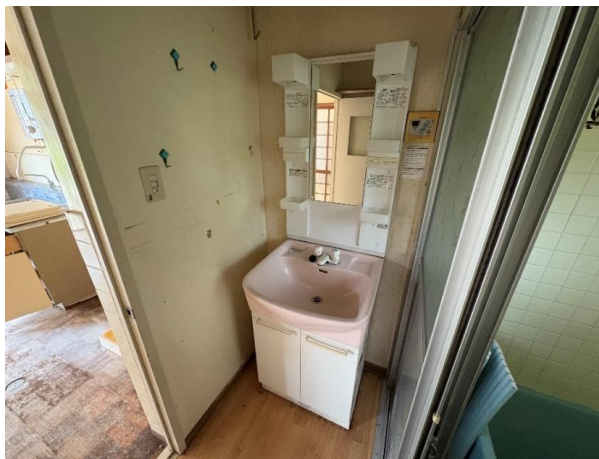
西側より撮影



浴室

# 物件調書

## 現況写真



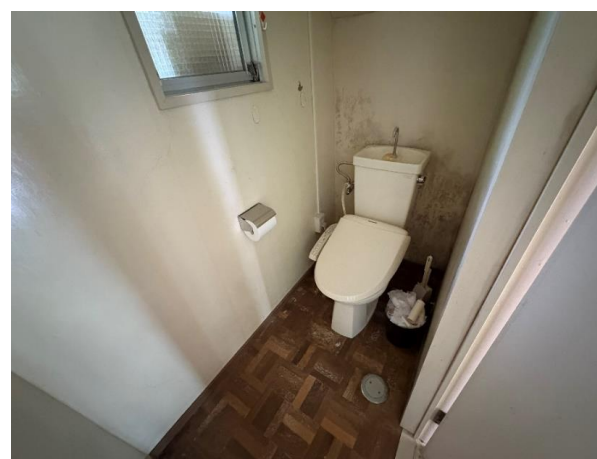
洗面所・脱衣所



DK



和室6畳(1階)



トイレ



和室8畳(2階)



和室6畳(2階)