

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	[空白]		
所 在	西彼杵郡琴海町西面郷字江保崎			[空白]	
	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 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 〔昭和57年11月8日〕	
[空白]	[空白]	[空白]		昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項 の規定により移記 平成5年2月25日	
[空白]	[空白]	683	56	③錯誤 〔令和4年8月10日〕	
[空白]	[空白]	654	54	年月日不詳一部地目変更 ③1776番343、1776番449に分筆 〔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 第9187号	原因 昭和57年11月25日売買 所有者 東京都新宿区南元町23番地 公 立 学 校 共 済 組 合 順位2番の登記を移記
	[空白]	[空白]	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項 の規定により移記 平成5年2月25日
2	所有権移転	平成9年4月9日 第4412号	原因 平成9年3月10日売買 所有者 長 崎 県

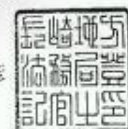


これは登記記録に登録されている事項の全部を証明した書面である。ただし、登記記録の乙区に登録されている事項はない。

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「相図人申出」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。

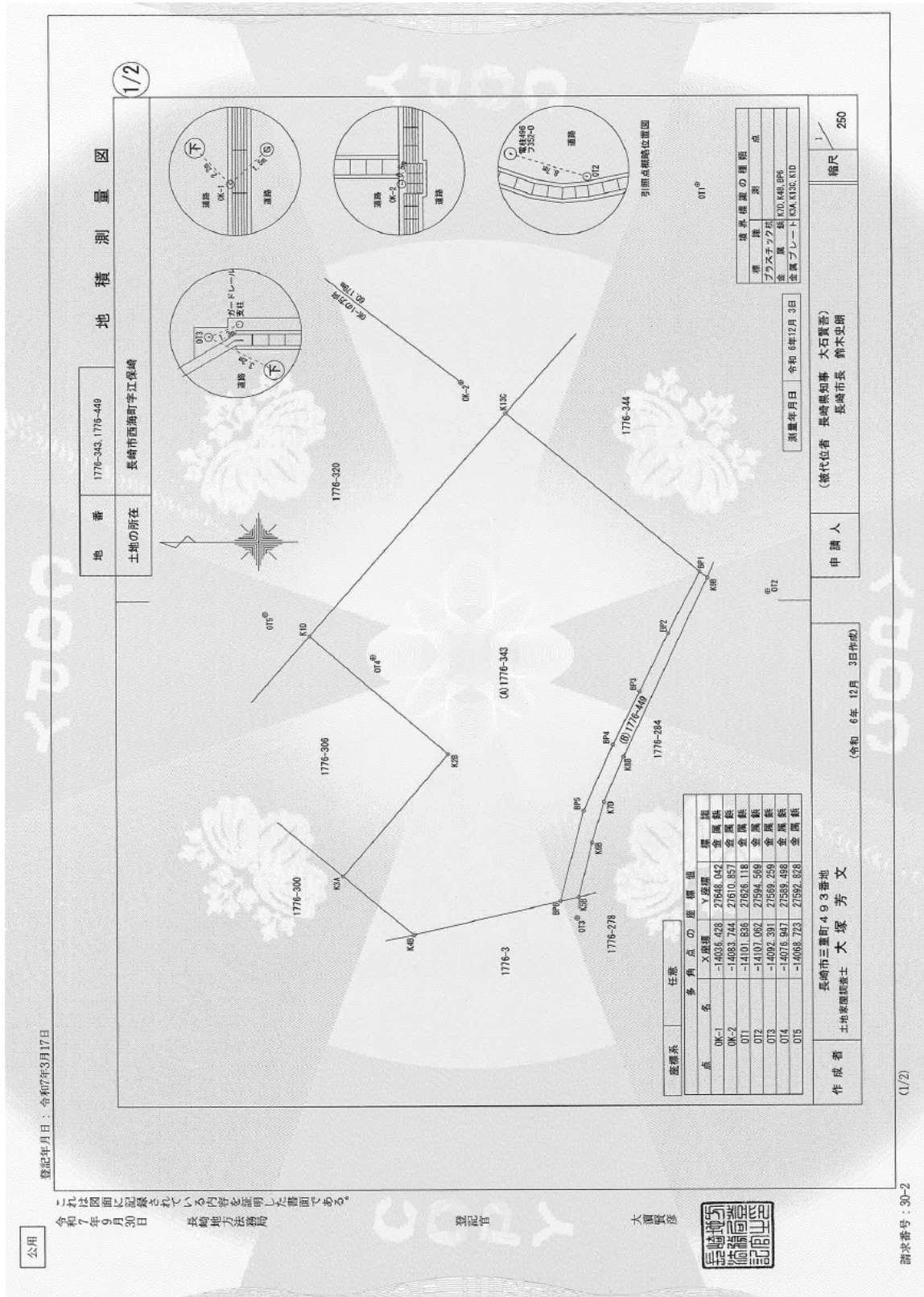
※ 下線のあるものは法律事項であることを示す。

整理番号 D76224 (1 / 2)

1/1

物件調書

地積測量図



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証明した書面である。
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)

地番	1776-343, 1776-449	地積測量図
土地の所在	長崎市西海町字江岸崎	

2/2

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		-68899.650988	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		-118515.952099	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				654.54	m ²

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		119515.952099	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		-69042.137916	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				28.01	m ²
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	262-25-41
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		1.944	334-50-25
K4B		12.471	234-02-28
K3A		18.994	290-19-08
K2B		16.045	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	申請人	(被代位者) 長崎県知事 大石賢治 長崎市長 鈴木史朗	縮尺	1/
(令和 6年 12月 3日作成)					

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 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 ²	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 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2項の規定により移記 平成5年2月25日	

権 利 部 (甲 区) (所 有 権 に 関 す る 事 項)

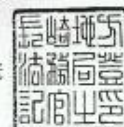
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	所有権保存	昭和58年10月21日 第8830号	所有者 東京都新宿区南元町23番地 公 立 学 校 共 済 組 合 順位1番の登記を移記
付記1号	1番登記名義人表示変更	平成16年4月27日 第3214号	原因 平成13年1月9日主たる事務所移転 主たる事務所 東京都千代田区神田駿河台二丁目9番5
	[余白]	[余白]	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項 の規定により移記 平成5年2月25日
2	所有権移転	平成16年4月27日 第3215号	原因 平成16年3月10日売買 所有者 長 崎 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

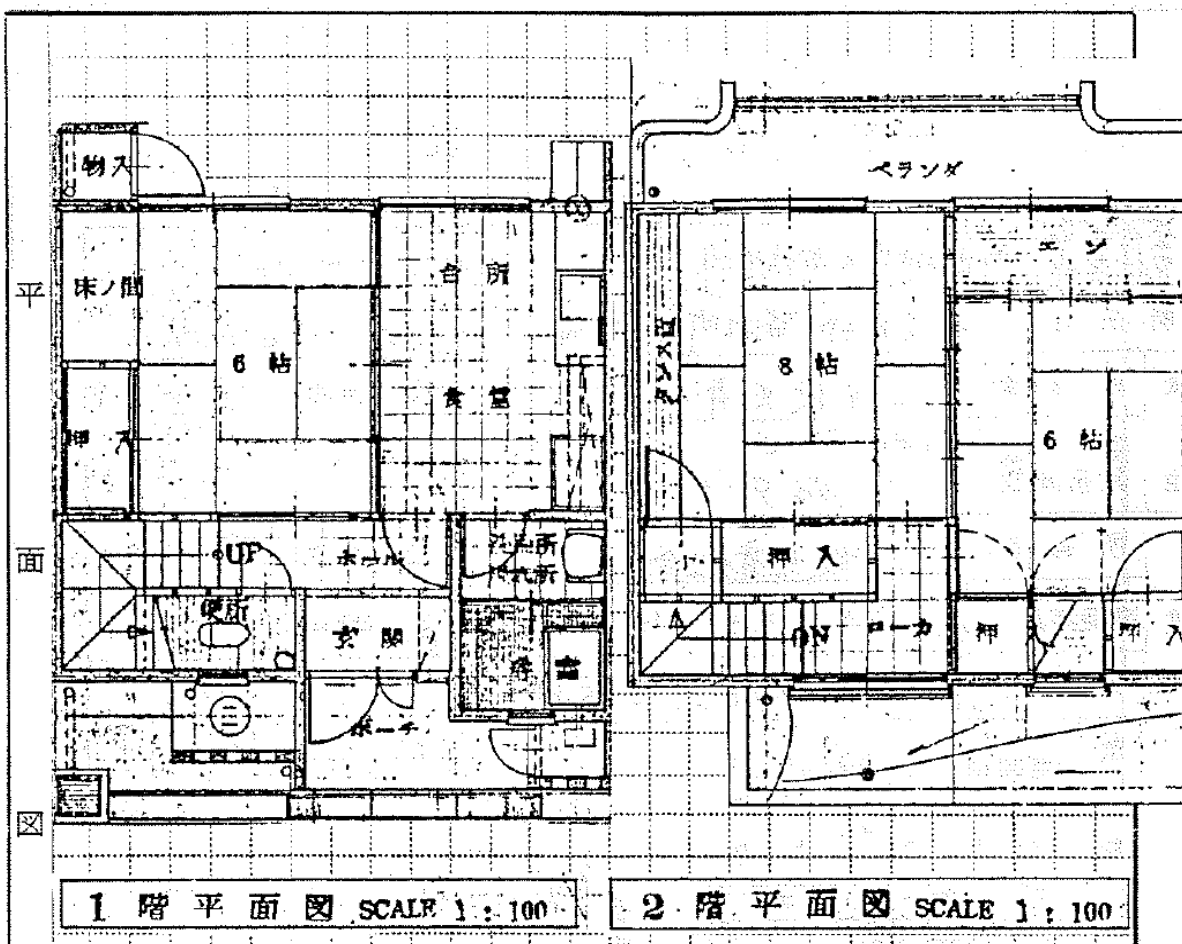
登記官が職務で、申出があった相故人の住所・氏名等を付記したものであり、権利関係を公示するものではない。

* 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



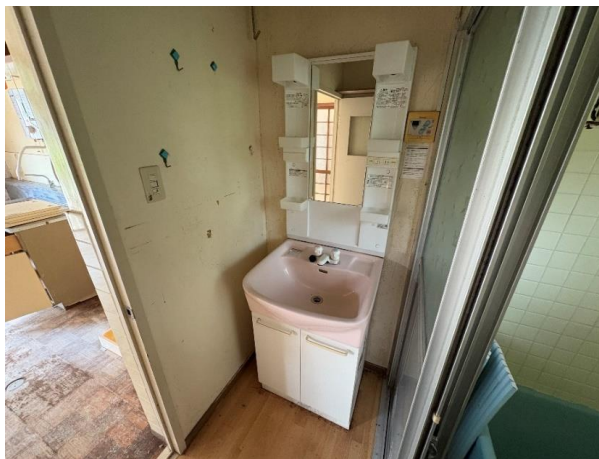
西側より撮影



浴室

物件調書

現況写真



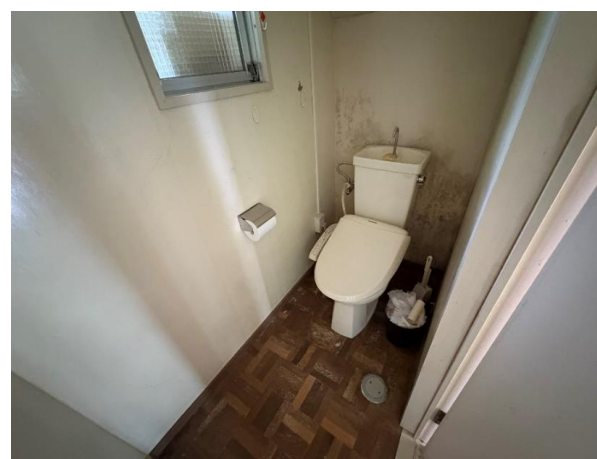
洗面所・脱衣所



DK



和室6畳(1階)



トイレ



和室8畳(2階)



和室6畳(2階)