

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 5 日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 定 本 和 也

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 7 年 9 月 4 日から 令和 7 年 9 月 10 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 17 日 午前 10 時 00 分 場 所 徳島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 10 月 8 日 午前 10 時 00 分 場 所 徳島地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 9 月 18 日から 令和 7 年 9 月 19 日まで
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 7 年 8 月 5 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 070, 000 856, 000	一括	214, 000	15, 791	0
1	520, 000				
2	550, 000				



物 件 目 録

1 所 在 徳島県名西郡石井町浦庄字下浦
 地 番 929番27
 地 目 宅地
 地 積 203.00平方メートル

2 所 在 徳島県名西郡石井町浦庄字下浦 929番地27
 家屋 番号 929番27
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 78.98平方メートル
 2階 19.38平方メートル

(現況)

構 造 木・鉄骨造 (一部コンクリートブロック造) スレート・
 亜鉛メッキ鋼板葺 (一部陸屋根) 2階建
 床 面 積 1階 約111.98平方メートル
 2階 19.38平方メートル



徳島地方裁判所からのお知らせ（入札時の注意点）

第1 この物件では、入札時に入札書ごとに次の各書面を提出する必要があります。

- 1 暴力団員等に該当しない旨の陳述書
- 2 住民票（入札人が個人の場合）又は資格証明書（入札人が法人の場合）
- 3 宅地建物取引業の免許証の写し（入札人が宅地建物取引業者の場合）

◆ 上記1及び2の各書面は、**入札時に提出がないと無効**になります。また、**記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。**

◆ 入札書及び上記1の書面の書式は、BITのトップ画面の右にある「ダウンロード」からダウンロードすることができるほか、徳島地方裁判所の執行官室で配布を受けられます。各書面の記入方法は、各書面の注意書欄に記載されていますので、よくお読みください。

第2 入札時に提出する暴力団員等に該当しない旨の陳述書の「陳述」欄「☐自己の計算において・・・ありません。」の☐のチェックは、入札者が他人から資金の提供を受けて入札に参加する場合など「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者」がいる場合のみチェックするものです。

チェックを入れた場合には、陳述書欄外の注意書8を参照の上、必ず別紙も添付してください。**不備があった場合、入札が無効になる場合があります。**

◆ その他入札に関してご不明な点は、徳島地方裁判所執行官室にお問合せください。

物 件 明 細 書

令和 7年 2月 5日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 篠 原 佑 実

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

【物件番号1】

南辺の境界と水路の位置関係が判然としない。

《 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 徳島県名西郡石井町浦庄字下浦
 地 番 929番27
 地 目 宅地
 地 積 203.00平方メートル

2 所 在 徳島県名西郡石井町浦庄字下浦 929番地27
 家屋 番号 929番27
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 78.98平方メートル
 2階 19.38平方メートル

(現況)

構 造 木・鉄骨造（一部コンクリートブロック造）スレート・
 亜鉛メッキ鋼板葺（一部陸屋根）2階建
 床 面 積 1階 約111.98平方メートル
 2階 19.38平方メートル

令和6年（ヌ）第19号
令和6年11月14日受理
令和6年12月9日提出



現況調査報告書

徳島地方裁判所
執行官 片山 隆雄

(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 | 徳島県名西郡石井町浦庄字下浦 |
| | 地 番 | 9 2 9 番 2 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 3 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県名西郡石井町浦庄字下浦 9 2 9 番地 2 7 |
| | 家屋 番号 | 9 2 9 番 2 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 8 . 9 8 平方メートル
2 階 1 9 . 3 8 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)	
土地		物件1	
	現況地目	☒ 宅地 ☐ 公衆用道路 ☐	
	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	
	占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件土地上に下記建物を所有し、占有している。 ☐ 「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)	☒ ない ☐ 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	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☒ 構造: 木・鉄骨造(一部コンクリートブロック造)スレート・亜鉛メッキ鋼板葺(一部陸屋根)2階建 ☒ 床面積: 1階 111.98㎡(概則) 2階 19.38㎡(登記)	
	物件目録にない附属建物	☒ ない { ☐ 種類: ☐ ある { ☐ 構造: ☐ 床面積:	
	占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅(空家) として占有している。 ☐ 「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)	☒ ない ☐ 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	☒ 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	
	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

(2 枚目)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
債務者	1 私は物件1土地、物件2建物の所有者ですが、県外に居住しており、本件物件は空家になっています。 2 本件建物が空家になってからは何年も経過しています。おそらく10年くらい経っているような気がします。 3 物件1土地につき、隣接地との間で境界に関する紛争はありません。また、本件物件に関し、他人との間での貸借関係はありません。また、本件物件には、他人の物は置いておらず、あるのは家族の物です。 4 物件2建物の損傷部位についてのご質問ですが、もう長年居住していないので、雨漏りやシロアリに関しても、よく分かりません。

(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

【不動産の形状】(民事執行法57条1項)

- ・ 本件受命物件の形状は、添付した図面及び写真のとおりである。
- ・ その概要は、物件1土地の地上に物件2建物(2階建)が建立され、戸建て住宅を形成している。物件2建物は、昭和47年7月新築(昭和48年12月増築)の物件である。

【占有関係】(同条同項)

- ・ 物件2建物は空家になっており、債務者が荷物を残置することにより占有している。なお、物件1・2を通じその占有関係の詳細は(2枚目)に記載のとおりである。

【土地の範囲、境界】

- ・ 物件1土地につき法務局には「地図に準ずる図面」「地積測量図」が存在する。現況目視上は本件土地の範囲は比較的明瞭である。もっとも、本件土地の南端部分には水路が存在するところ、同水路と本件土地の境界との位置関係については判然としない。

【接道等】

- ・ 物件1土地は、その北側が舗装町道に接面しており、接面付近における同道路の幅員は約3.8mである。もっとも、徳島県建築指導担当によれば道路両側の水路幅を含めた幅が4mを超えるため、建築基準法42条1項1号道路に該当する。本件土地は都市計画法上の市街化調整区域に位置している。

【土地の状況】

- ・ 物件1土地は、ほぼ全体が物件2建物の敷地となっており、土地には駐車場スペースはない。
- ・ もっとも、本件土地の南側部分には、比較的狭小な庭が存在する(写真3)。

【建物の状況】

- ・ 物件2建物は昭和47年新築(昭和48年増築)の物件であるところ、経年劣化が顕著に見受けられる。
- ・ 写真8に示す部分には雨染みが見られるほか、写真6、7、10に示す部分では雨漏りにより天井板が崩落している状況が確認できる。また、写真13、14に示す部分では天井材、床材が腐食しており、写真15に示す部分では手すりが錆びついている。
- ・ また、建物内部では、家財道具が残置された状態となっている。

(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
令和6年11月14日 (木) 8:30 — 8:40	当庁	石井町役場に対し図面、航空写真などの資料請求書面作成及び送付
令和6年11月14日 (木) 8:40 — 8:50	当庁	法務局に対する公簿関係の交付請求書等作成準備
令和6年11月16日 (土) 12:16 — 12:21	携帯電話	債務者から聴取調査
令和6年11月16日 (土) 15:13 — 15:18	携帯電話	債務者から聴取調査(追加調査)
令和6年11月18日 (月) 9:05 — 9:15	法務局	公簿関係の閲覧調査
令和6年11月28日 (木) 9:50 — 11:00	目的物件所在地	目的物件の外観、占有関係調査、写真撮影
令和6年11月28日 (木) 11:25 — 11:35	石井町役場	接道、公法上の規制その他の調査
—		
—		
—		
—		
—		
(特記事項)		
なお、令和6年11月28日の目的物件調査では解錠技術者及び立会人を同行し使用した。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(土地公図写し)

名西郡石井町浦庄字下浦



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
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。

5004612
前 929-4

後 新

地積測量所
土地所在

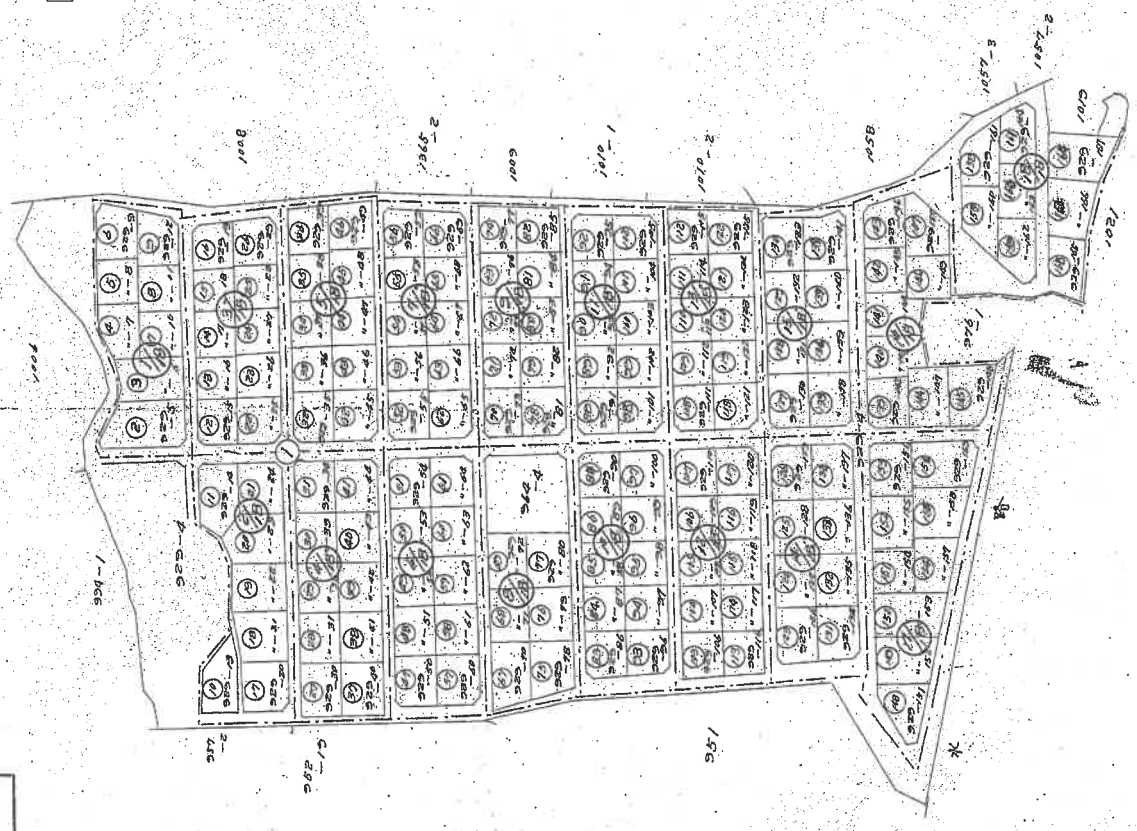
番 929-4 ~ 929-167

土地の所在 名古屋郡石井町浦庄字下浦

1/119



〔目的物件1〕
※ 81%に縮小



昭和四十六年九月廿日
作製年月日

作製者

申請人

縮尺 1/2000

平成 46年9月17日

5004614

地

積地

測所

量在

図図

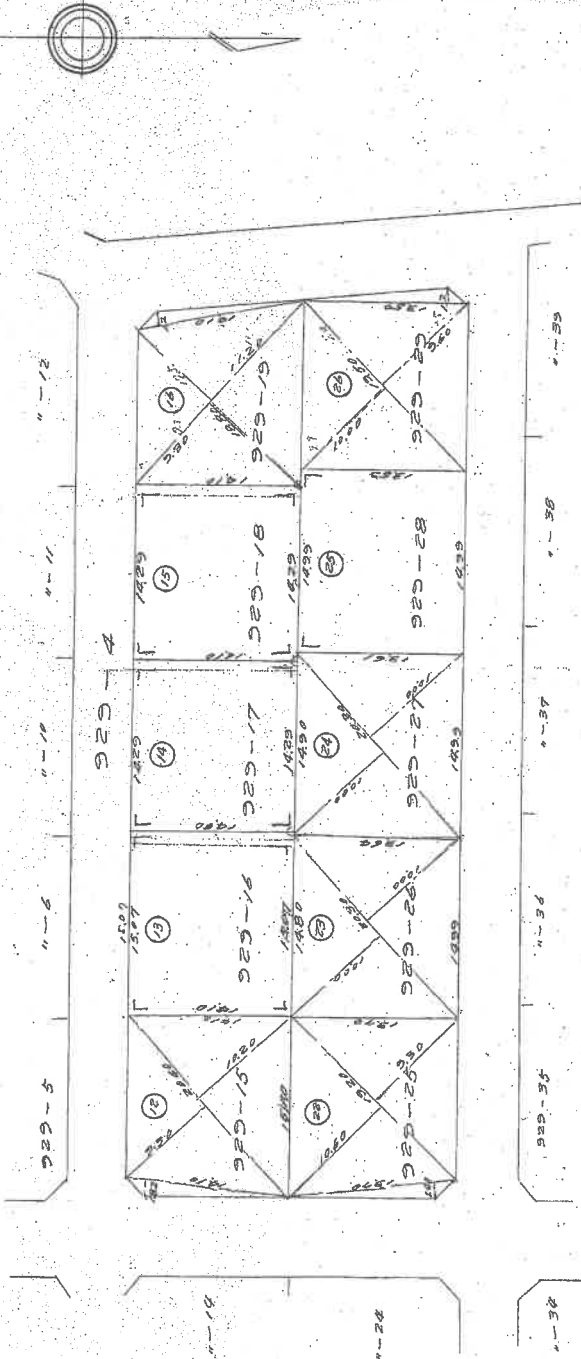
4号 / 819

番
223-15 223-16 223-17 223-18 223-19
" -19 " -20 " -21 " -22 " -23
" -24 " -25 " -26 " -27 " -28土地の所在
名西郡石井町浦庄字下浦

〔目的物件1〕

※ 81%に縮小

3/8



求積表

⑫	⑬	⑭	⑮	⑯
$2120(120+180) = 39600$ $180 \times 180 = 32400$ $39600 + 32400 = 72000$ $72000 \times \frac{1}{2} = 36000$	$1507 \times 1410 = 212487$ $1410 \times 1410 = 198810$ $212487 + 198810 = 411297$ $411297 \times \frac{1}{2} = 205648.5$	$1425 \times 1410 = 200925$ $1410 \times 1410 = 198810$ $200925 + 198810 = 399735$ $399735 \times \frac{1}{2} = 199867.5$	$1425 \times 1410 = 200925$ $1410 \times 1410 = 198810$ $200925 + 198810 = 399735$ $399735 \times \frac{1}{2} = 199867.5$	$1880(330+110) = 36520$ $110 \times 110 = 12100$ $36520 + 12100 = 48620$ $48620 \times \frac{1}{2} = 24310$
⑰	⑱	㉑	㉒	㉓
$1520(330+110) = 36520$ $110 \times 110 = 12100$ $36520 + 12100 = 48620$ $48620 \times \frac{1}{2} = 24310$	$2013(110+110) = 40260$ $110 \times 110 = 12100$ $40260 + 12100 = 52360$ $52360 \times \frac{1}{2} = 26180$	$2013(110+110) = 40260$ $110 \times 110 = 12100$ $40260 + 12100 = 52360$ $52360 \times \frac{1}{2} = 26180$	$1350(100+50) = 38250$ $50 \times 50 = 2500$ $38250 + 2500 = 40750$ $40750 \times \frac{1}{2} = 20375$	$1350(100+50) = 38250$ $50 \times 50 = 2500$ $38250 + 2500 = 40750$ $40750 \times \frac{1}{2} = 20375$

縮尺 1/500

昭和四十六年九月参日

作製者

申請人

0005304

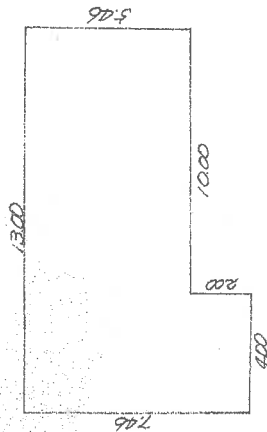
建物図面・各階平面図
地積測量図

地積番号	929-27
建物の所在	名古屋市東区南郷字下南929-27

〔目的物件2〕

※ 81%に縮小

各階平面図



瓦 階

$$13.00 \times 5.46 = 70.98$$

$$4.00 \times 2.00 = 8.00$$

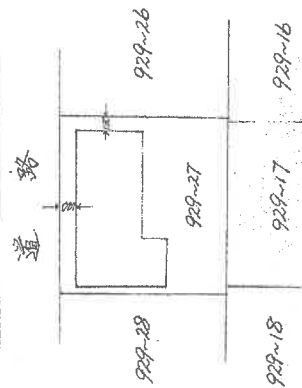
計 78.98

床面積 78.98㎡

式 階

$$3.00 \times 6.46 = 19.38$$

床面積 19.38㎡



建物図面

製作の年月日
昭和51年2月27日

製作者

申請人

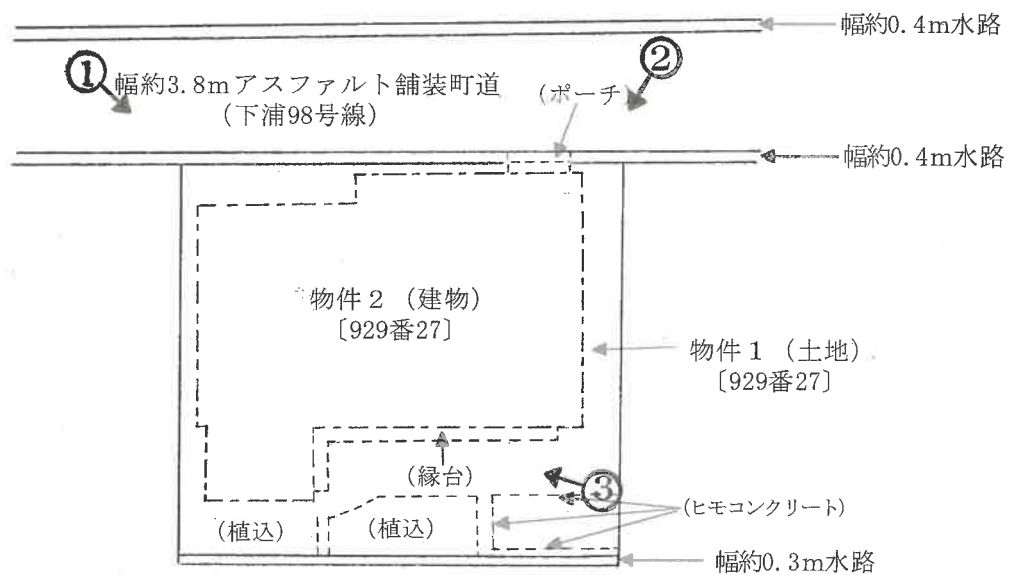
昭和51年 2月 27日
平成

縮 尺 1/200 1/500

土地建物位置関係図



S ≒ 1 / 250

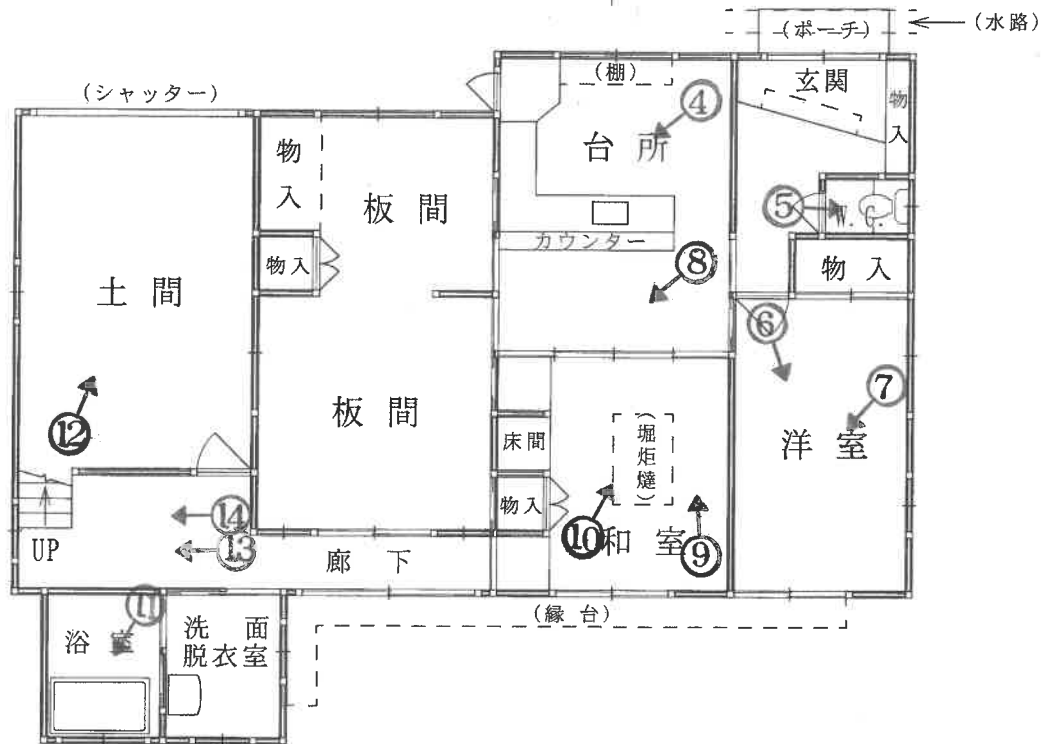


※ 図中における土地、建物及び工作物や接面道路、水路等の形状、規模、位置関係の他、筆界、縮尺等については、現地踏査結果並びに土地公図、地積測量図、建物図面等を基に概ね推定したものであり、確定的ではなく、現況と相違する場合がある。

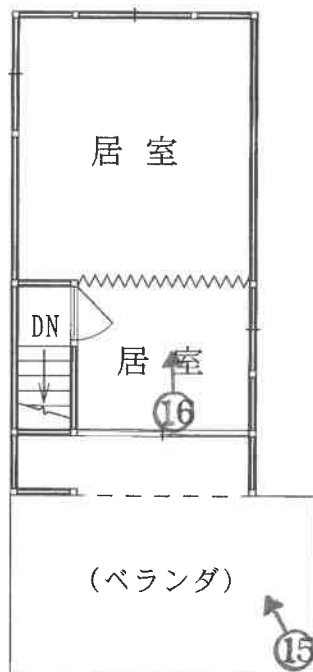
間取り図

物件 2

1 階 111.98m² (概測)



2 階 19.38m² (現況≒登記)



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



(16 枚目)

11



12



(17 枚目)

13



14



(18 枚目)

15



16



令和 6 年 (又) 第 19 号

令和 6 年 11 月 28 日 現地調査

令和 6 年 12 月 3 日 評 価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士

村 上 幸 二 郎

第1. 評価額

一 括 価 格	
金 2, 1 9 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 0 6 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1, 1 3 0, 0 0 0 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合計価格で
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の内訳価格は相応する当該土地利用権
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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
1 (土地)	所在地 地目 地積	名西郡石井町浦庄字下浦 929番27 宅地 203.00 m ²	
2 (建物)	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	名西郡石井町浦庄字下浦 929番地27 929番27 居宅 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 78.98 m ² 2階 19.38 m ² 延 98.36 m ²	木・鉄骨造 (一部コンクリートブロック造) スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 (一部陸屋根) 2階建 1階 111.98 m ² (概測) 2階 19.38 m ² (登記) 延 131.36 m ² (登記及び概測合計)
番号	特記事項		
1, 2	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）

土地、建物及び工作物や接面道路、水路等の形状、規模、位置関係等については、現地踏査結果並びに土地公図、地積測量図、建物図面等を基に概ね推定したものであり確定的なものではない。

位 置 ・ 交 通	J R 徳島線「下浦」駅の南西方・道路距離 約 1 km 最寄バス停「浦庄東」の南西方・道路距離 約 980m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件の存する地域は、名西郡石井町平野部の南端付近の山麓に開発された古い中規模分譲住宅団地である。当町内を東西に縦貫する基幹国道 192 号背後に位置し、駅や小学校にも比較的近距離にある。一方、周辺には農地も多く見られる環境にあって、地域内街路はやや狭幅な箇所も存する他、市中心市街地や商業施設等に距離をおき、利便性に若干劣る地域性にある。また公法上、市街化調整区域に属するとともに、土砂災害警戒区域にも指定されている。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (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 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化調整区域 － 70% 200% － 土砂災害警戒区域（後記 ハザードマップ 参照）
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 街路接面状況 街路との高低 そ の 他	203.00 m ² 約 15m ・ 約 13.5m 長方形状 概ね平坦 中間画地 概ね等高 特になし
接面道路の状況	北側幅員約 3.8m（両側に各幅約 0.4m水路が存する）アスファルト舗装町道（下浦 98 号線）〔建築基準法第 4 2 条第 1 項第 1 号道路に該当〕に接面。 ※ 石井町建設課によれば、上記町道（下浦 98 号線）の認定幅員は 3.8m とのことである。 尚、徳島県 東部県土整備局 吉野川庁舎 総務担当建築指導の担当者によれば、上記町道の両側に存する各幅約 0.4m水路を含めた幅が 4m を超えるため、当町道は建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号道路に該当するとのことである。	

土地の利用状況	● 物件2（建物）の敷地として利用されている。 ● 南側には幅約0.3mの水路を介し、高さ約2mのコンクリート造擁壁が築造され、上方に住宅地が存する。尚、当水路と物件1（土地）の境界との位置関係については判然としない。 ● 東辺及び西辺が住宅地にそれぞれ隣接する。 ● 東辺，西辺境界付近にコンクリートブロック塀が存する。 ● 玄関前ポーチ（幅約0.8m，長さ約2.2m）の一部が北側に隣接する幅約0.4m水路上に付設されている。 ● 画地南方にヒモコンクリート部分，植込が存する。 ● 物件1（土地）の占有状況については現況調査報告書のとおり。 （別添土地建物位置関係図参照） 〔目的外建物 あり <u>なし</u>〕
供給処理施設	上水道 あり〔石井町水道課によると、北側接面町道下に口径40mmの上水道管が埋設されており、当上水道管から物件土地内に引き込みが為されているとのことである。〕 都市ガス なし〔接面街路下に本管なし〕 下水道 なし〔石井町水道課によると、接面町道下に下水道管は存していないとのことである。尚、当物件の排水経路については不明である。〕 ※ 上記供給処理施設が「あり」の場合でも、直ちに使用可能であることを確定的に保証するものではない。
周知の埋蔵文化財 包蔵地の指定	該当しない
地下埋設物の有無	目的土地には既存の建物等があるため、現地調査において地下埋設物の存否を確認することができず詳細不明であり、具体的には専門業者による調査が必要である。
土壌汚染の有無	過去の地歴調査及び現地調査の結果から目的土地に土壌汚染が存する可能性は低いと推定されるが、確定的には専門業者による調査が必要である。
ハザードマップ	徳島県水防・砂防情報マップによると土砂災害警戒区域に該当する。 （徳島県告示第168，170号 土石流）
特記事項	● 団地地域全体が南から北へ下る緩傾斜地勢にある。 ● 南方が丘陵地に近接する。

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	家屋番号：929 番 27
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47年7月31日 新築 昭和48年12月25日 増築 推定経過年数：登記新築時より52年 （登記増築時より51年） 経済的残存耐用年数：満了しているものと認められる
仕 様	構 造：木・鉄骨造（一部コンクリートブロック造） スレート・亜鉛メッキ鋼板葺（一部陸屋根）2階建 屋 根：スレート・亜鉛メッキ鋼板葺（一部陸屋根） 外 壁：サイディング，モルタルほか 内 壁：クロス貼，板張り，コンクリートブロックほか 天 井：板張りほか 床：板張り，タタミ，モルタルほか 設 備：電気，給排水設備，汲取り式便所等 （建物東辺に便所からの換気用パイプが横壊している） そ の 他：2階ベランダ，掘炬燵，ポーチほか ※ 競売手続きにおいて建物に付随する各種付帯設備等の動作確認ができないので、正常に作動するか否かは不明である。
床 面 積	1階 111.98 m²（概測） 2階 19.38 m²（現況≒登記） 延 131.36 m²（登記及び概測合計） ※ 閉鎖登記簿謄本には昭和47年7月31日新築，木造スレート葺平家建，床面積54.60 m²と記載されており，昭和48年12月25日構造変更・増築により現在の登記内容となっている。しかし，現況では床面積がさらに概測33 m²大きく，増築箇所，増築時期については判然としていない。
現 況 用 途 等	現 況 用 途：居 宅 間 取 り：別添「間取り図」参照
品 等	総 合：普 通 使用資材：普 通 施 工：普 通
保守管理の状態	劣 る ※ 全体的に経年劣化が進んでいる他，1階の天井にかなりの損傷が見られ，雨漏り箇所及び雨漏りによる壁の変色，ハガレも多く認められる。また，外壁にもヨゴレの他，ベランダ付近や軒裏部分にも破損箇所が見受けられる。
建物の利用状況	● 居宅として利用されてきたが，現在は空家。 ● 建物占有状況については現況調査報告書のとおり。
有害物質使用の有無	アスベスト含有建材（成形板等）が使用されているか否かについては不明であり，詳細については専門機関による調査を要する。
特 記 事 項	登記上，昭和47年7月新築，昭和48年12月増築であり，耐震基準は満たされていないと推定される。

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) ア×イ×ウ×エ=オ
1	16,600	1.00	203.00	0.90	3,033,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 石井（県）－3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $20,800 \text{ 円/㎡} \times 99.8/100 \times 100/100 \times 100/125 = 16,600 \text{ 円/㎡}$

- ◇ 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：ほぼ標準的画地と判断した。
- ◇ 地域格差：街路条件 1.080（＋8.0%），交通・接近条件 1.050（＋5.0%），環境条件 1.050（＋5.0%），行政的条件 1.050（＋5.0%）より相乗積 1.25

イ 個別格差：地域の標準画地価格に対し、目的物件自体はほぼ標準的と認められるため、格差率を 1.00 と査定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

②物件 2（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向、消費税等の課税も考慮した上、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	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	150,000	131.36	0.005	99,000

ウ 現価率

従来部分と増築部分との区別が判然としないが、増築時期から既にかかなりの期間が経過していることや建物全体がかなり老朽化が進んでいることから建物全体としての現価率を下記のとおり査定した。

推定経過年数：52 年（登記増築時より 51 年）

経済的残存耐用年数：満了、 現価率 0.5%

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、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) ア×イ＝ウ
1	3,033,000	0.5	法定地上権	1,517,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を 50%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) (ア+イ) ×ウ ×エ×オ
1	3,033,000	－1,517,000		1.00	0.70	1,060,000
2	99,000	＋1,517,000	1.00	1.00	0.70	1,130,000
一 括 価 格 (合計)						2,190,000

ウ 占有減価修正：現在において特に考慮すべき占有は認められないため、当該減価は必要ないものとした。

エ 市場性修正：特になし。

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

地価調査価格　〔石井（県）－3〕

所　　在	名西郡石井町高原字東高原 25 番 3
価　　格	20,800 円／㎡
位　　置	高原小学校の南東方約 400m（概測直線距離）に位置する。
価 格 時 点	令和 6 年 7 月 1 日
地　　積	298 ㎡
供給処理施設	水道
接 面 街 路	東側　幅員 4.5m 県道，南側道
用 途 指 定 等	市街化調整区域（建ぺい率 70％，容積率 200％）
地 域 の 概 要	一般住宅，農家住宅等が見られる周囲に農地の多い住宅地域

第7．附属資料の表示

- (1) 位 置 図（出典：石井町役場 平成24年2月作成 縮尺1万分の1「白図」）
- (2) 土地公図写し
- (3) 地積測量図写し
- (4) 建物図面及び各階平面図写し
- (5) 土地建物位置関係図
- (6) 間取り図

以 上

位置図

N

S=1/10,000

地価調査基準地
石井（県）-3

目的物件 1, 2

出典：石井町役場 平成24年2月作成
縮尺1万分の1「白図」

名西郡石井町浦庄字下浦



地番区域

5004612

新 後 前 929-4

地 積 測 量 図 図
土 地 所 在

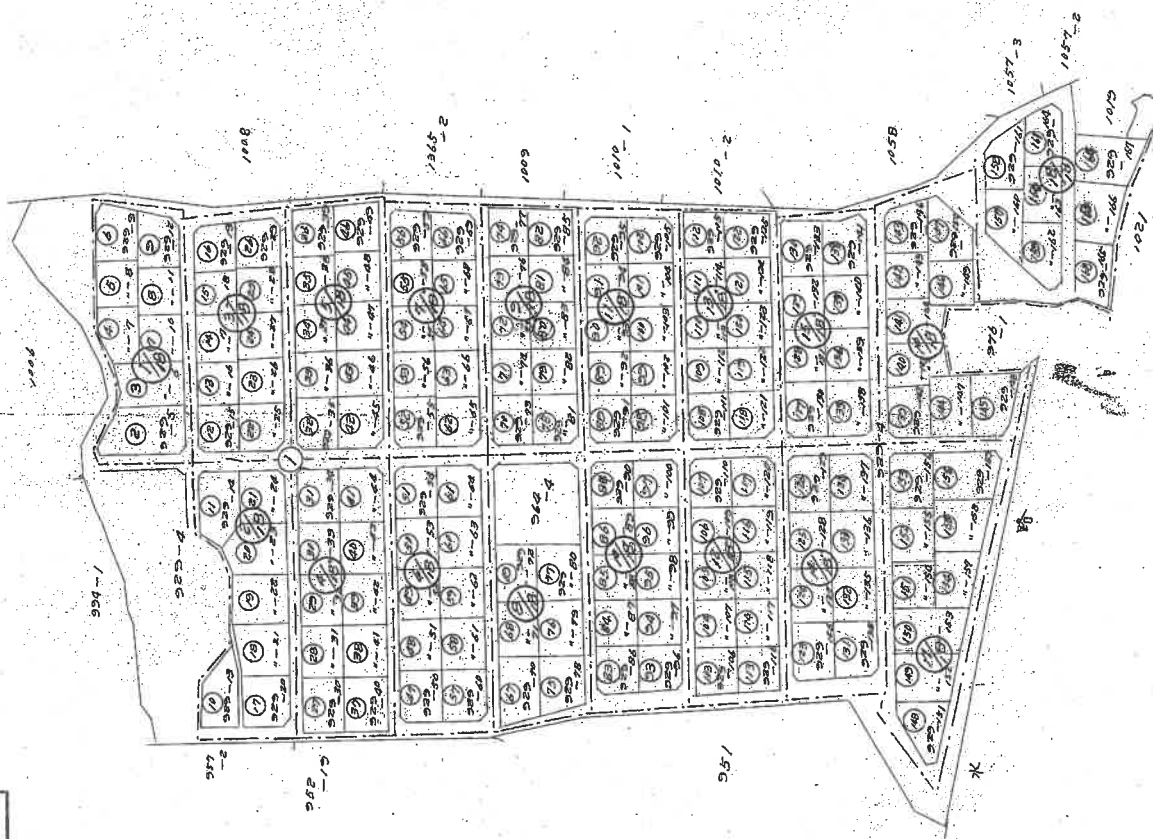
番 929-4 ~ 929-167

土地の所在 名西郡石井町浦庄字下浦



〔目的物件1〕

※ 81%に縮小



昭和四十六年九月五日

製作年月日

製作者

申請人

縮尺 1/2000m

昭和46年9月17日
平成

5004614

地番	225-15, 225-16, 225-17, 225-18, 225-19, 225-20, 225-21, 225-22, 225-23, 225-24, 225-25
----	--

地積測量所

4号 / 819

土地の所在 名西郡石井町浦庄字下浦

〔目的物件1〕

※ 81%に縮小

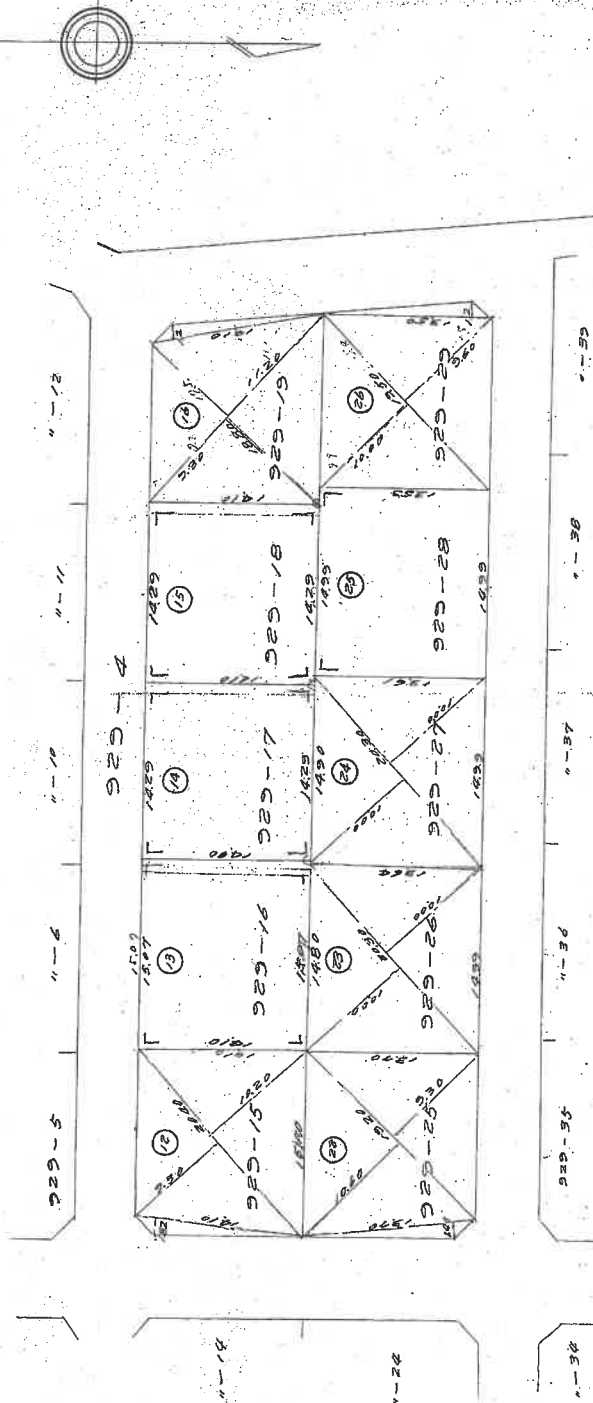
3/8

昭和四十六年九月参日

作製年月日

作製者

申請人



求積表

$\begin{aligned} 2120^m (220^m + 230^m) &= 397800^m \\ 1410^m \times 182^m &= 255862^m \\ \hline 211^m & \quad 211731 \end{aligned}$	$\begin{aligned} 1507^m \times 1410^m &= 212487^m \\ \hline 212^m & \end{aligned}$	$\begin{aligned} 1425^m \times 1410^m &= 201075^m \\ \hline 201^m & \end{aligned}$	$\begin{aligned} 1425^m \times 1410^m &= 201075^m \\ \hline 201^m & \end{aligned}$	$\begin{aligned} 1880^m (230^m + 240^m) &= 385000^m \\ 1810^m \times 120^m &= 217200^m \\ \hline 155^m & \quad 155546 \end{aligned}$
$\begin{aligned} 1920^m (230^m + 1400^m) &= 382080^m \\ 1371^m \times 1428^m &= 203333^m \\ \hline 203^m & \quad 203505 \end{aligned}$	$\begin{aligned} 2130^m (220^m + 1000^m) &= 206000^m \\ \hline 1/2 \quad 203^m & \end{aligned}$	$\begin{aligned} 2030^m \times (200^m + 1000^m) &= 203000^m \\ \hline 1/2 \quad 203^m & \end{aligned}$	$\begin{aligned} (201^m + 1380^m) \times 1410^m &= 203892^m \\ \hline 203^m & \end{aligned}$	$\begin{aligned} 1950^m (230^m + 240^m) &= 382200^m \\ 1350^m \times 120^m &= 162000^m \\ \hline 155^m & \quad 155546 \end{aligned}$

縮尺 1/5000

0005304

建物図面・各階平面図
地積測量図

地積番号	929 ~ 27
建物の所在	文部省印刷所定家第929~27

製作の年月日	昭和57年 11月 21日
製作者	
申請人	

〔目的物件2〕

※ 81%に縮小

各階平面図

建物図面

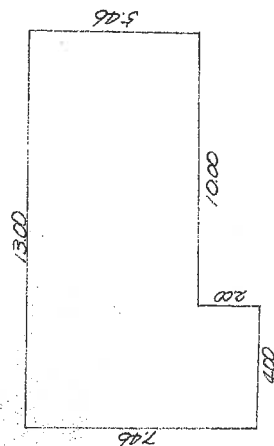
亮階

$$1300 \times 546 = 7098$$

$$400 \times 200 = 800$$

計 78.98

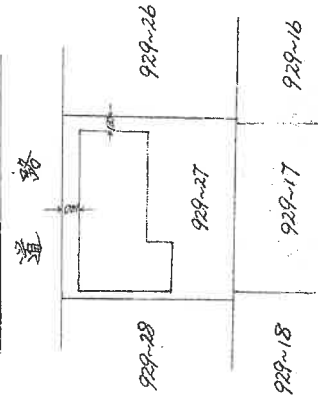
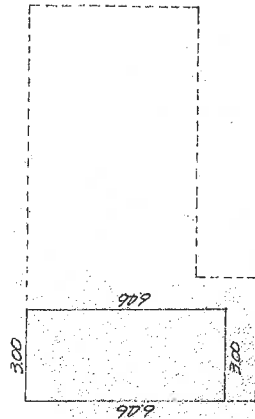
床面積 78.98㎡



式階

$$300 \times 646 = 1938$$

床面積 19.38㎡



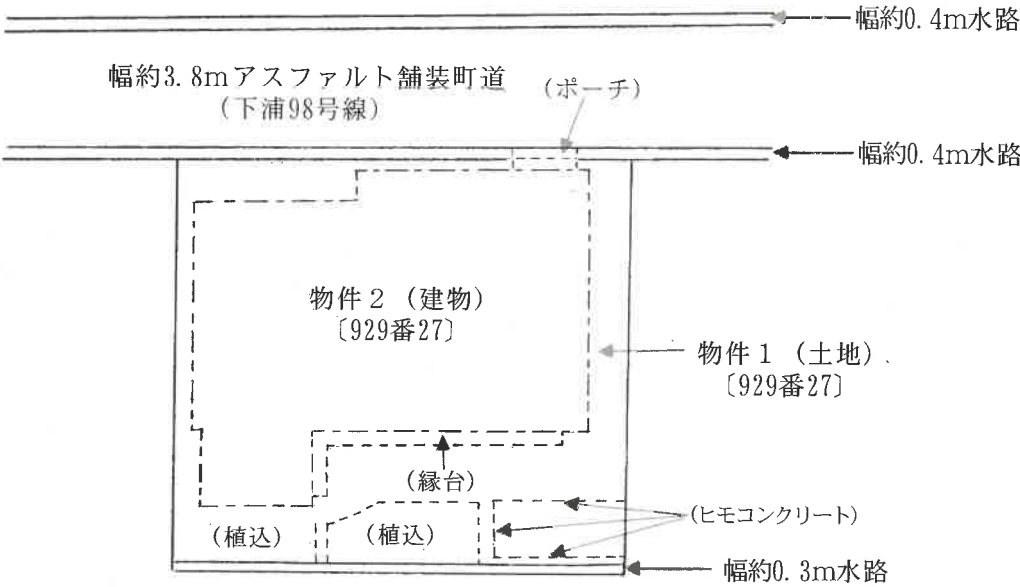
昭和57年 2月 9日
平成

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

土地建物位置関係図



S ≒ 1 / 2 5 0

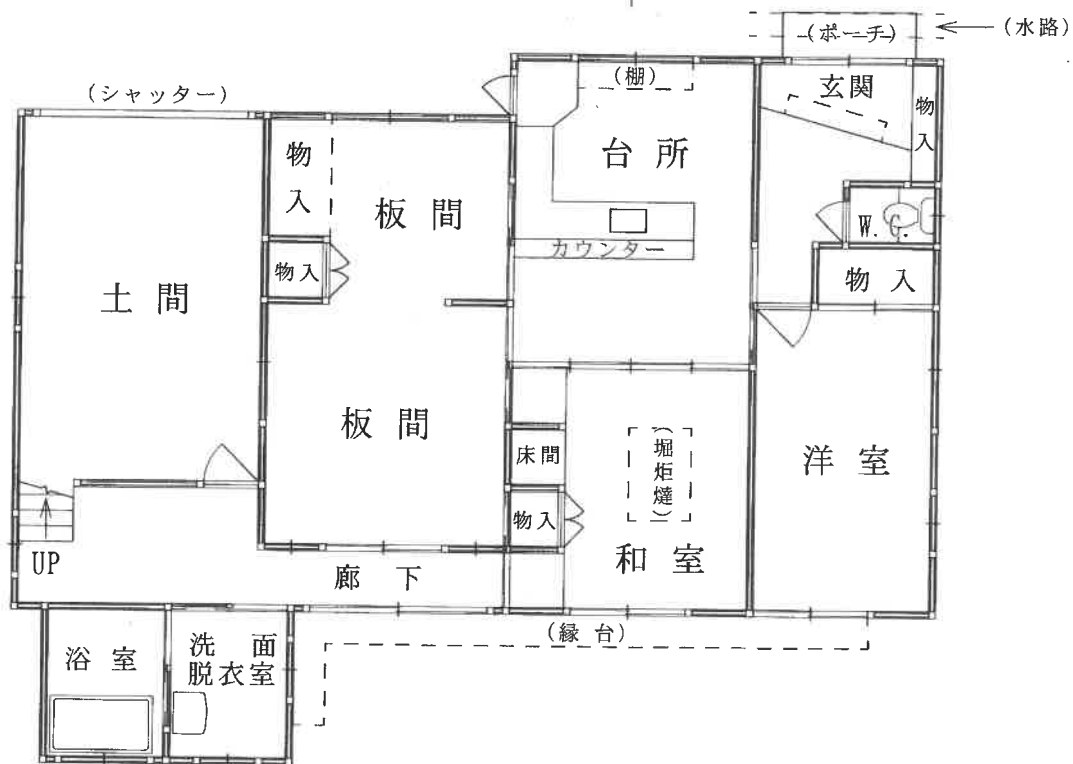


※ 図中における土地、建物及び工作物や接面道路、水路等の形状、規模、位置関係の他、筆界、縮尺等については、現地踏査結果並びに土地公図、地積測量図、建物図面等を基に概ね推定したものであり、確定的ではなく、現況と相違する場合がある。

間取り図

物件 2

1 階 111.98m² (概測)



2 階 19.38m² (現況≡登記)

