

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）
1～5	4,740,000 3,792,000	一括	948,000	91,594	0
1	1,100,000				
2	710,000				
3	1,240,000				
4	1,270,000				
5	420,000				



令和 6年(ケ)第 37号

令和 6年(ケ)第 53号

物 件 目 録

1 所 在 徳島県三好郡東みよし町加茂

地 番 2921番3

地 目 宅地

地 積 369.34平方メートル

2 所 在 徳島県三好郡東みよし町加茂 2921番地3

家屋 番号 2921番3

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺二階建

床 面 積 1階 67.00平方メートル
2階 65.00平方メートル

3 所 在 徳島県三好郡東みよし町加茂

地 番 2921番1

地 目 宅地

地 積 416.65平方メートル

※令和6年(ケ)第53号 物件1

4 所 在 徳島県三好郡東みよし町加茂

地 番 2921番2

地 目 宅地

地 積 427.10平方メートル

※令和6年(ケ)第53号 物件2



令和 6年(ケ)第 37号
令和 6年(ケ)第 53号

物 件 目 録

5 所 在 徳島県三好郡東みよし町加茂2921番地2、2921番地1

家屋 番号 2921番2

種 類 居宅

構 造 木造瓦・鋼板葺2階建

床 面 積 1階 247.72平方メートル
2階 58.80平方メートル

(附属建物)

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 56.89平方メートル

符 号 4

種 類 便所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 5.09平方メートル

※令和6年(ケ)第53号 物件4



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。」の口のチェックは、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。

注 意 書

本件は2件の競売事件(令和6年(ケ)第37号、令和6年(ケ)第53号)を併合した上で売却しており、本青ファイルには、事件併合前に作成された現況調査報告書及び評価書が編綴されています。そのため、本青ファイルに編綴している現況調査報告書及び評価書は、下記のとおり物件番号をそれぞれ読み替える必要がありますのでご注意ください。

物件対照表

所在 徳島県三好郡東みよし町加茂

併合後 物件番号	地番・家屋番号等	令和6年(ケ)第37号 物件番号	令和6年(ケ)第53号 物件番号
1	地番2921番3	1	
2	家屋番号2921番3	2	
3	地番2921番1		1
4	地番2921番2		2
5	家屋番号2921番2		4

物 件 明 細 書

令和 7年 2月 4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1～5】

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1～5】

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。

【物件番号5】

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。

令和 6年(ケ)第 37号

令和 6年(ケ)第 53号

物 件 目 録

1 所 在 徳島県三好郡東みよし町加茂

地 番 2921番3

地 目 宅地

地 積 369.34平方メートル

所有者 A

2 所 在 徳島県三好郡東みよし町加茂 2921番地3

家屋 番号 2921番3

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺二階建

床 面 積 1階 67.00平方メートル
2階 65.00平方メートル

所有者 B

3 所 在 徳島県三好郡東みよし町加茂

地 番 2921番1

地 目 宅地

地 積 416.65平方メートル

所有者 A

※令和6年(ケ)第53号 物件1

4 所 在 徳島県三好郡東みよし町加茂

地 番 2921番2

地 目 宅地

令和 6年(ケ)第 37号

令和 6年(ケ)第 53号

物 件 目 録

地 積 427.10平方メートル

所有者 A

※令和6年(ケ)第53号 物件2

5 所 在 徳島県三好郡東みよし町加茂2921番地2、2921番地1

家屋 番号 2921番2

種 類 居宅

構 造 木造瓦・鋼板葺2階建

床 面 積 1階 247.72平方メートル
2階 58.80平方メートル

(附属建物)

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 56.89平方メートル

符 号 4

種 類 便所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 5.09平方メートル

所有者 A

※令和6年(ケ)第53号 物件4

令和6年（ケ）第37号
令和6年8月27日受理
令和6年9月27日提出



現況調査報告書

徳島地方裁判所
執行官 池田周子

(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 徳島県三好郡東みよし町加茂

地 番 2921 番 3

地 目 宅地

地 積 369.34 平方メートル

所有者 A

2 所 在 徳島県三好郡東みよし町加茂 2921 番地 3

家屋 番号 2921 番 3

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺二階建

床 面 積 1階 67.00 平方メートル
2階 65.00 平方メートル

所有者 B

不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		未実施（住居表示未実施地区）	
土地		物件 1	
	現況地目	☒ 宅地 ☐ 雑種地 ☐	
	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 ☒ 建物所有者 B 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 ） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
	物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積： }	
	占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 B ☐ その他の者 上記の者が本建物を空室のまま動産類を残置した状態で占有している。 ☐ 「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

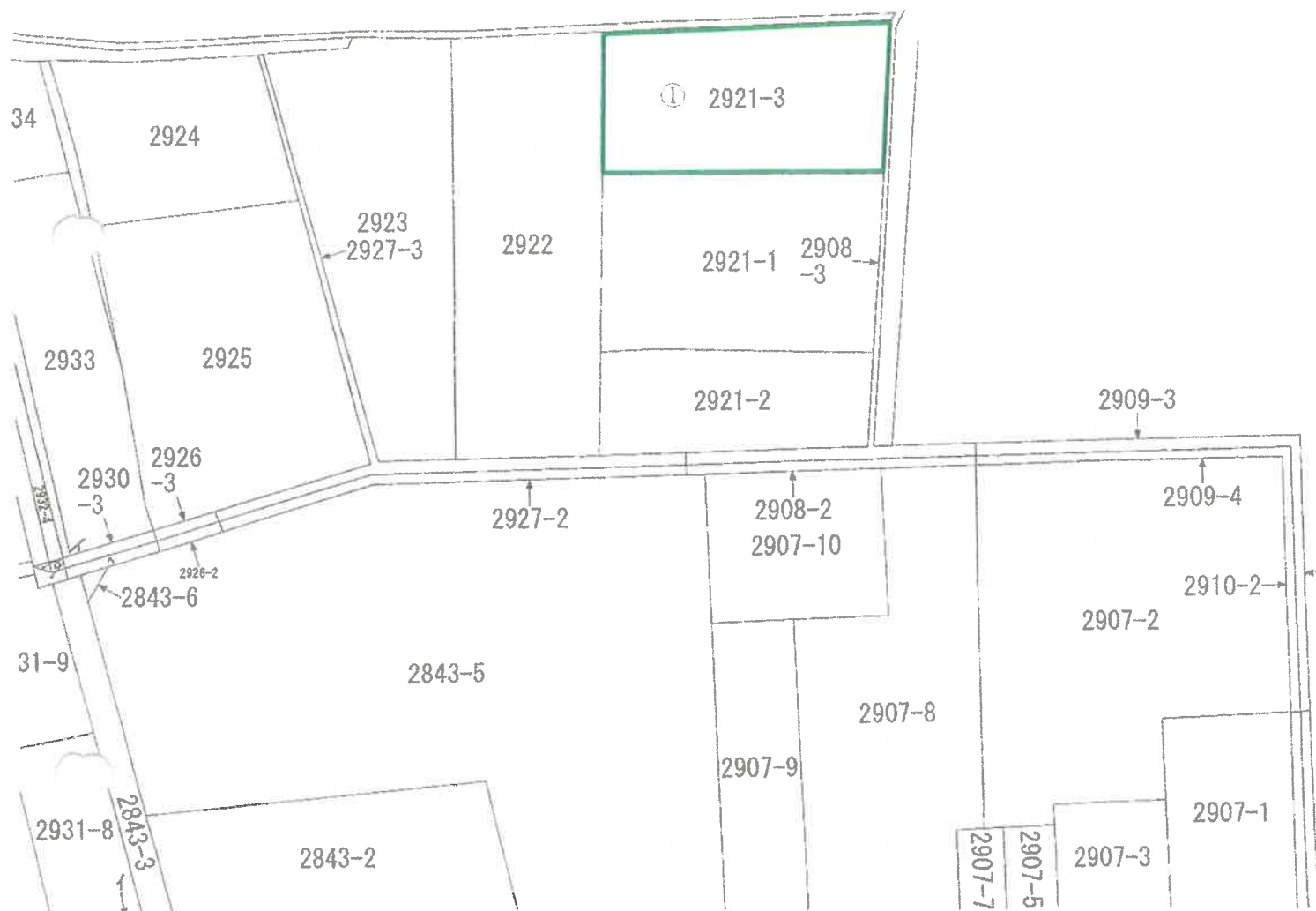
占有者及び占有権原 (物件1 関係)		
占有範囲	☒ 全部 ☐ 一部	
占有者	☒ 債務者兼所有者B ☐	
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 工場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 田	
☒ 関係人 (☒ (債務者兼所有者Aの陳述)) の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期	平成13年4月16日 (物件2 建物の新築時)	
最初の 契約等	契約日	
	期間	
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	
契約等 当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	☐ 当月払 () ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐ ない	
その他		
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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
■A(債務者兼所有者)	私は本件債務者兼物件1土地所有者ですが、物件2建物には住んでいません。同建物は、約5年以上前から空家です。同建物には息子C家族が住んでいましたが、Cは既に亡くなりました。Cの死後、約1年くらいはCの嫁Bと子らが住んでいましたが、一周忌を過ぎる頃から同建物に帰ってこなくなり、知らぬ間に出て行きました。連絡しようにも連絡先が分かりません。 本件物件につき、物件1土地所有者は私ですが、物件2建物所有者はBです。私とBとの間に何ら契約はなく、今日に至るまで、Bから敷地利用料をもらったことはありません。 敷地内に放置されている2台の自動車(写真1～3)の所有者はBです。喫煙については分かりませんが、室内犬1匹を飼っていました。
その他の事項	
■1【物件の状況・占有関係】 本件受命物件の状況は、土地建物位置関係図及び添付した写真のとおりであり、その占有関係は2～3枚目に記載のとおりであると認めた。 ■2【土地の範囲・境界】 法務局には地図に準ずる図面が備え付けられている。 ■3【都市計画区別】 東みよし町役場によると、物件1土地は都市計画区域外である。 ■4【接道】 物件1は、東側が幅員約4mの舗装町道(新しい線)に接面し、南側が幅員約2.3mの舗装道路に接面する、とのことである。 ■5【上水道・下水道】 同町役場によると、物件1土地の所在する場所の上水道は、目的外土地西側隣接地より引込があると思われる。(東側接面道路に本管あり) 公共下水道設備についてはなし、とのことである。 その他の上水道・下水道に関する状況は、評価人作成の評価書(P4特記事項)を参照されたい。 ■6【その他】 物件1土地について、物件2建物の西側に位置する目的外建物(所有者A)の庇が、本件土地に越境している可能性がある。(写真22) 物件1土地内の電柱(写真27)について、四国電力送配電(株)徳島支社によると、 ・電柱使用料有り ・電柱番号；ナカムラ3 ・使用料受領者；A ・受領期間；平成30年～ ・令和5年度受領金額は1,500円/年 とのことである。 物件2建物(登記記録上；平成13年4月16日新築) 同室内にはBや亡C及び子らの物とみられる多くの残置動産があり、特に玄関付近に黄色いゴミ袋に入れられた不要物が大量に放置されていた。(写真4、5) その他の目的物件に関する状況は、評価人作成の評価書(P4,5特記事項)を参照されたい。	

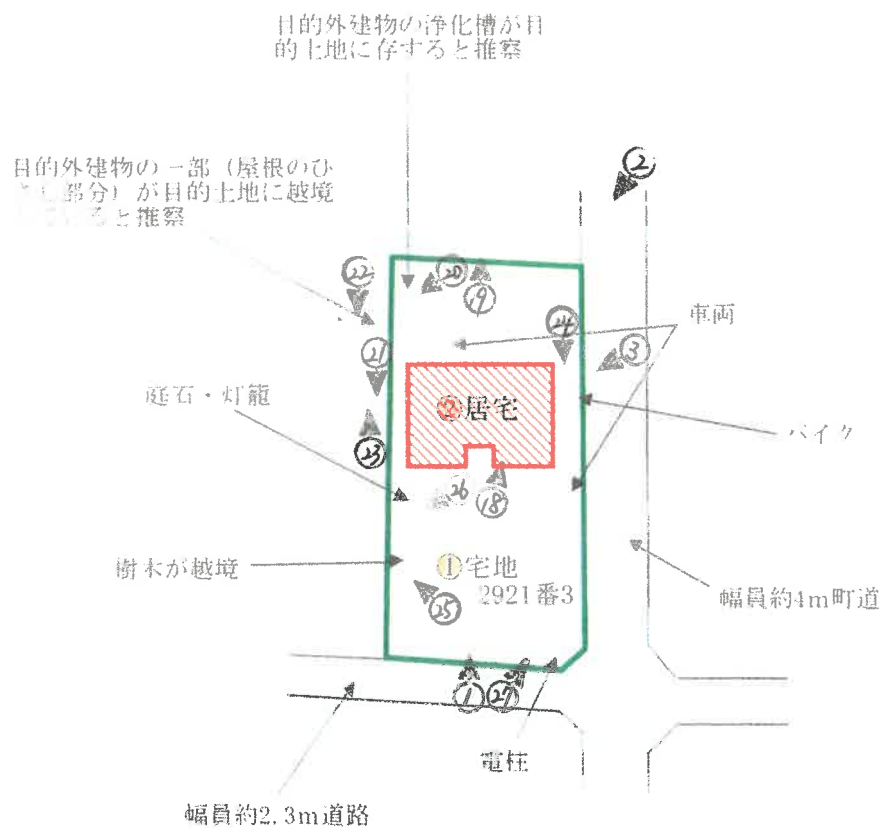
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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8月27日（火） 9:50 — 10:00	当庁	法務局に対する公簿公図等交付請求書等作成準備
令和6年8月28日（水） 16:00 — 16:05	当庁（郵便）	家屋平面図、間取り図等交付申請書発送
令和6年8月29日（木） 13:45 — 14:00	法務局	公図公簿などの閲覧調査
令和6年8月30日（金） 14:55 — 15:00	当庁（郵便）	Aへ立会依頼文書発送
令和6年8月30日（金） 15:30 — 15:40	当庁（郵便）	四国電力送配電（株）徳島支社へ電柱使用料について依頼文書発送
令和6年9月1日（日） 10:10 — 11:10	物件所在地	物件確認、外観調査
令和6年9月9日（月） 10:30 — 11:30	物件所在地	立入調査 評価人帯同
令和6年9月9日（月） 12:10 — 12:40	東みよし町役場	公法上の規制等調査
（特記事項） 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行させて臨場した。		

（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〉
三好郡東みよし町加茂

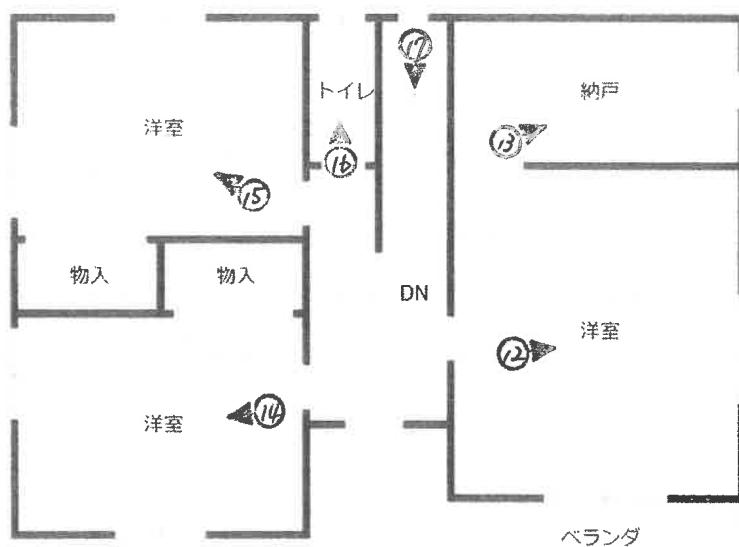
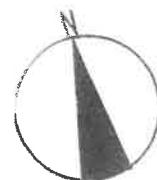


～土地建物位置関係図～

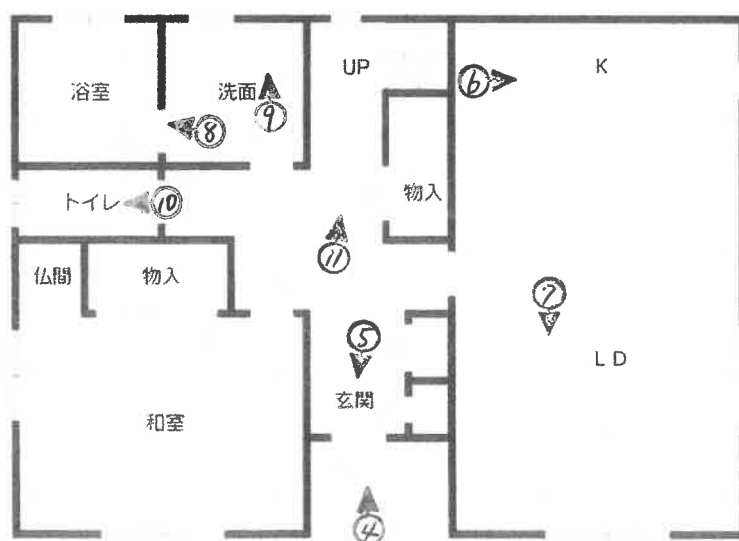
注) 現況及び公図等資料から推測される概略的な位置関係を図示したものであり、隣地境界、建物位置、筆界等を明示したものではありません。



1 / 500



2 階



1 階

～ 間 取 図 ～

(これは簡略図面である)

地積測量図

地番 2021-3

土地の所在 三好郡三好市加茂

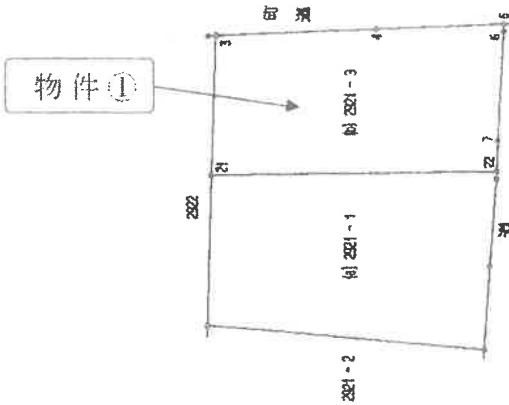
東みよし町

0213824

面積計算表

地番	2021-3	X	Y	(X11 - Y11)の積	面積
21		1.031	-16.453	13.2800	13.101
3		0.071	-3.257	9.1300	15.448
4		-14.705	-2.833	-13.17824	12.209
5		-28.971	-2.464	8.23126	0.876
6		-28.546	-3.139	283.72745	10.241
7		-28.592	-13.365	366.21028	2.883
22		-25.313	-18.257	11.25644	27.345
合計				708.08687	
面積				389.340235	
地積				389.34	㎡

地番	2021-1	面積合計	389.340235
公算面積	708.0	分算面積	415.65 ㎡
残存面積	416.851785	地積	415.65 ㎡



前 2021-1
後 2021-1
新 2021-3

単位はメートル

境界	境界線の種類
3	金属杭
22	金属板

昭和 年 月 日
平成 13 年 2 月 16 日

申請人

作製者

(平成 13 年 2 月 9 日作成)

徳島県土地家屋調査士会館

縮尺 1/500

登記年月日：平成13年5月8日

公用

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。
(奈良県地方方法務局奈良支局を認)

令和6年8月27日

奈良地方方法務局

登記官

各階平面図

2104663

家屋番号 281-3

建物 図面1面

建物の所在 三好郡三好町柏茂2921番地3

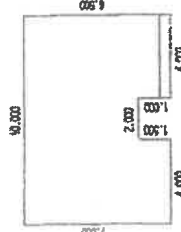
三好郡東みよし町加茂

1 階



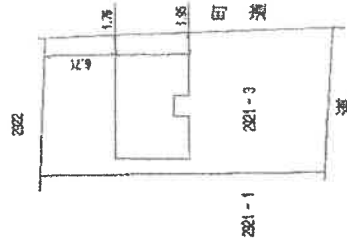
求 積	
4.000 X 7.000	= 28.000000
2.000 X 5.500	= 11.000000
4.000 X 7.000	= 28.000000
合 計	= 67.000000
床面積	= 67.00 m ²

2 階



求 積	
4.000 X 7.000	= 28.000000
2.000 X 5.500	= 11.000000
4.000 X 7.000	= 28.000000
合 計	= 67.000000
床面積	= 67.00 m ²

物件②



単位はメートル

単位はメートル

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

徳島県土地家屋調査士会用紙

平成13.5.8

請求番号：9-3

1

受命物件の状況



物件2

物件1

2

受命物件の状況



物件2

物件1

3

受命物件の状況



物件2

4



1階
玄関付近

5



6



7



8



9



10



1階 トイレ

11



12



2階

13



14



15



16



2階 トイレ

17



18



ハチの巣

19



20



21



22



目的外建物の庇が
物件1土地に越境
している可能性有り。

23



物件1

24



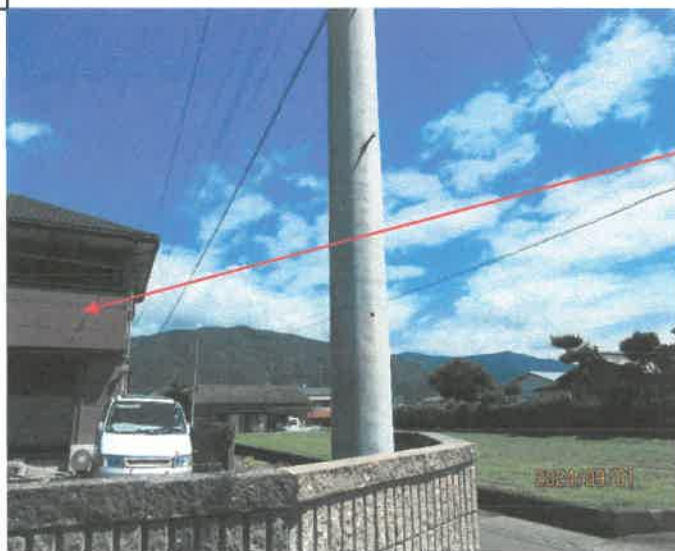
25



26

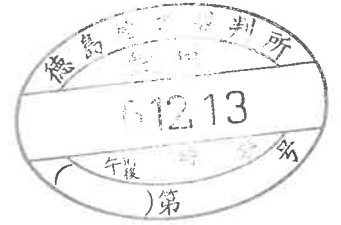


27



物件2

令和6年（ケ）第53号
令和6年11月19日受理
令和6年12月13日提出



現況調査報告書

徳島地方裁判所
執行官 池 田 周 子

(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 | 徳島県三好郡東みよし町加茂 |
| | 地 番 | 2921番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 416.65平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県三好郡東みよし町加茂 |
| | 地 番 | 2921番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 427.10平方メートル |
| 4 | 所 在 | 徳島県三好郡東みよし町加茂2921番地2、2921番地1 |
| | 家屋 番号 | 2921番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 247.72平方メートル
2階 58.80平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 56.89平方メートル |
| | 符 号 | 4 |

物 件 目 録

種 類	便所
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	5.09平方メートル

不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		未実施（住居表示未実施地区）	
土地		物件 1, 2	
	現況地目	☒ 宅地 ☐ 雑種地 ☐	
	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 A ☐ 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4	
	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 ） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
	物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積： }	
	占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 A ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している。 ☐ 「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

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (本件所有者)	1 私は本件所有者で、物上保証人です。物件4建物に単身で居住しています。債務者は亡息子Cの嫁Bです。もとは、亡祖父Dが大正5年頃に建てた西側建物に住んでいましたが、老朽化で住めなくなり、現在は昭和28年頃に増築された東側建物に住んでいます。建物内において、東側建物から西側建物へ移動するには、1階台所ドア(写真11)を通して、移動できないことはないのですが、西側建物は老朽化が著しく、辞めておいたほうがいいです。 物件1, 2敷地内の軽トラック(写真2)とトラクター(写真27)は、私の所有です。 物件4(東側)建物屋根の太陽熱温水器(写真2)は、壊れているので使用できません。 物件1, 2敷地内電柱について、電柱使用料をいただいております。 2 物件1, 2土地、物件4建物につき、第三者との間での貸借関係はありません。 3 物件1, 2土地につき、隣接地との間での境界争いなどはありません。 4 物件4建物内の動産については、リース物件や第三者の動産はありません。 5 物件4(東側)建物の不具合については、2階の樋が壊れて、1階まで雨漏りがございましたが、現在は修理したので雨漏りはなくなりました。 同建物1階北側のふすまを開けると、鉄板がございます。 私が3ヶ月ほど入院した時期にネズミが大量発生したので、北側を鉄板で塞いでしまいました。(写真9) 6 物件4(東側)建物室内で老犬1匹を飼っています。 7 昔は、物件4建物内でたばこを吸っていましたが、10年以上前に止めました。
N T Tフィールドテクノ 設備貸借管理センター 担当者	1 確かに、地番; 2921-2にある電柱1本はN T Tの電柱で、所有者Aに使用料をお支払いしております。金額については個人情報なので、お教えできませんが、電柱番号は「ニシナカムラ1 2L4」です。将来、物件所有者が変更になった場合は、名義変更に応じますので、ご連絡ください。

(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

【物件の状況・占有関係】

本件受命物件の状況は、土地建物位置関係図、間取図及び添付した写真のとおりであり、その占有関係は3枚目に記載のとおりであると認めた。

【土地の範囲・境界】

物件1, 2土地につき、地図に準ずる図面が備え付けられている。

【都市計画区別】

東みよし町役場によると、物件1, 2土地は、都市計画区域外である。

【接道】

本件土地西側は幅員約5m舗装町道（中村金川線）に接面し、南側は幅員約2.3m舗装道路に接面する。

【上水道・下水道】

同町役場によると、物件1, 2土地の所在する場所には、上水道の引込み有り、公共下水道はなし、とのことである。詳細については評価人作成の評価書P3～P4を参照されたし。

【その他】

物件2土地（地番：2921-2）内の電柱について、電柱使用料に関するN T Tフィールドテクノ設備貸借管理センターの陳述を参照されたし。

物件4建物（登記簿上：昭和28年月日不詳変更，増築）は関係人Aの陳述のとおり、特に西側建物、附属建物符号2物置（公課証明書上：大正5年築）及び附属建物符号4便所（登記簿上：年月日不詳増築）の老朽化が著しく、自然災害などにおいて倒壊の危険性があると思われる。（西側建物写真19～26、附属建物符号2物置写真27～30,35附属建物符号4便所写真1,34）

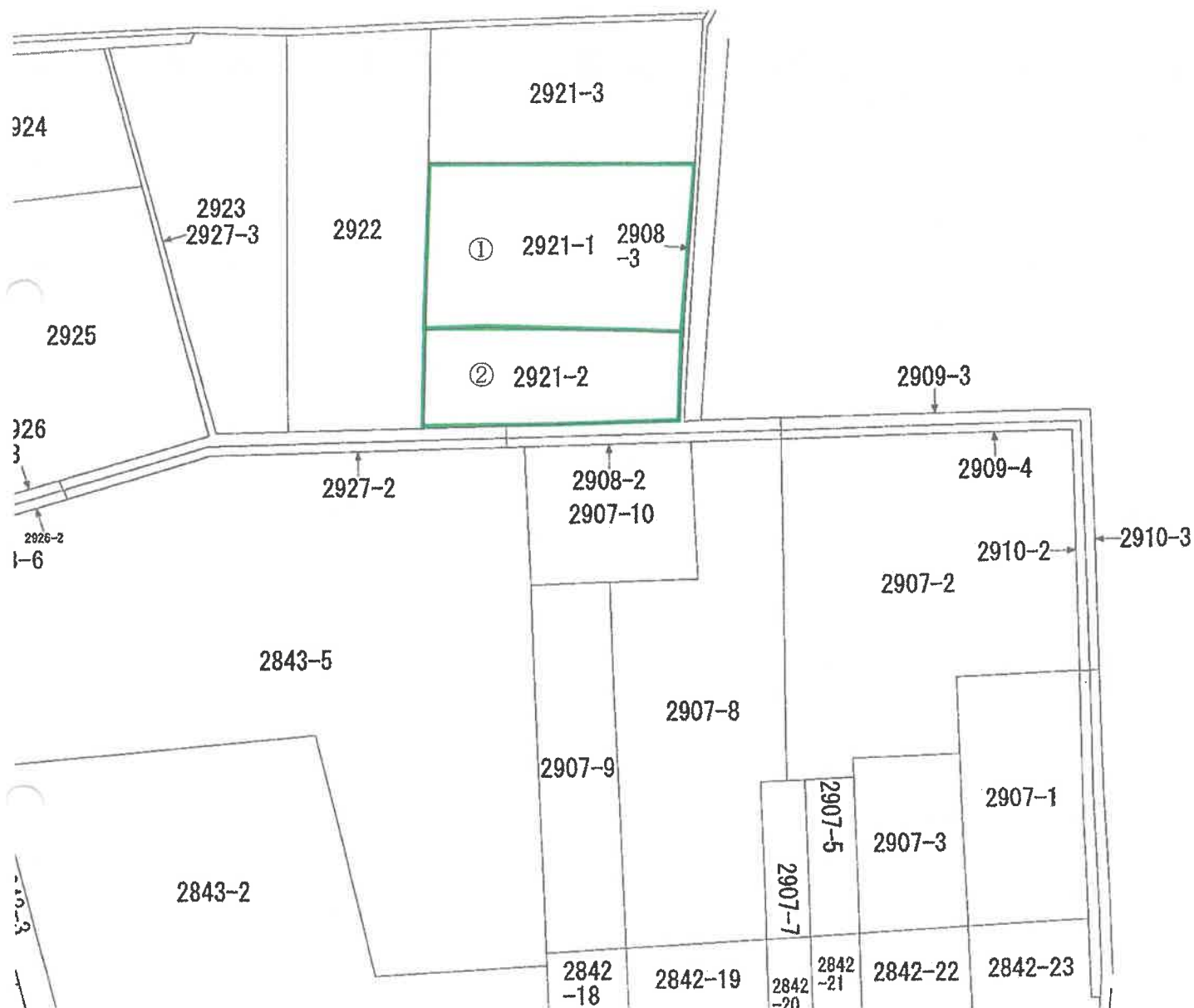
その他の目的物件に関する状況は、評価人作成の評価書特記事項等を参照されたい。

以 上

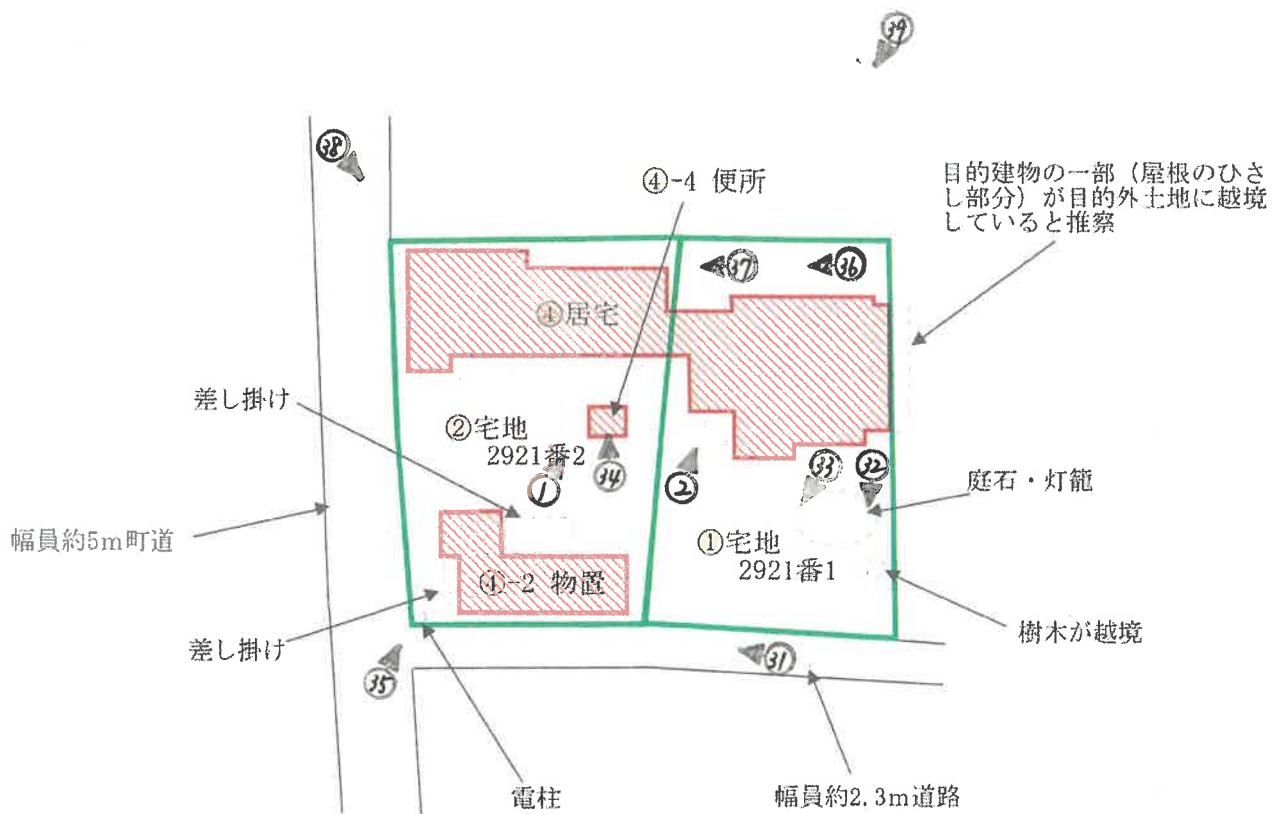
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年11月19日（火） 9:50 — 10:00	当庁	法務局に対する公簿公図等交付請求書等作成準備
令和6年11月19日（火） 16:00 — 16:05	当庁（郵便）	家屋平面図、間取り図等交付申請書発送
令和6年11月20日（水） 13:45 — 14:00	法務局	公図公簿などの閲覧調査
令和6年11月21日（木） 12:10 — 12:40	東みよし町役場	公法上の規制等調査
令和6年11月22日（金） 15:30 — 15:40	当庁（郵便）	四国電力送配電（株）徳島支社へ電柱使用料について依頼文書発送
令和6年11月23日（土） 14:10 — 15:10	物件所在地	物件確認、外観調査
令和6年11月25日（月） 10:30 — 12:10	物件所在地	立入調査 評価人帯同
(特記事項)		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



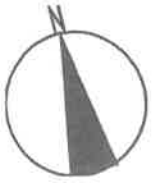
〈土地公図写し〉
三好郡東みよし町加茂



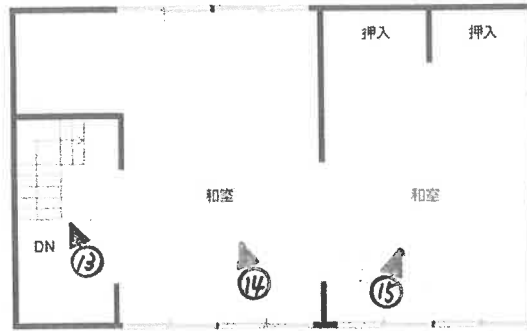
～土地建物位置関係図～

注) 現況及び公図等資料から推測される概略的な位置関係を図示したものであり、隣地境界、建物位置、筆界等を明示したものではありません。

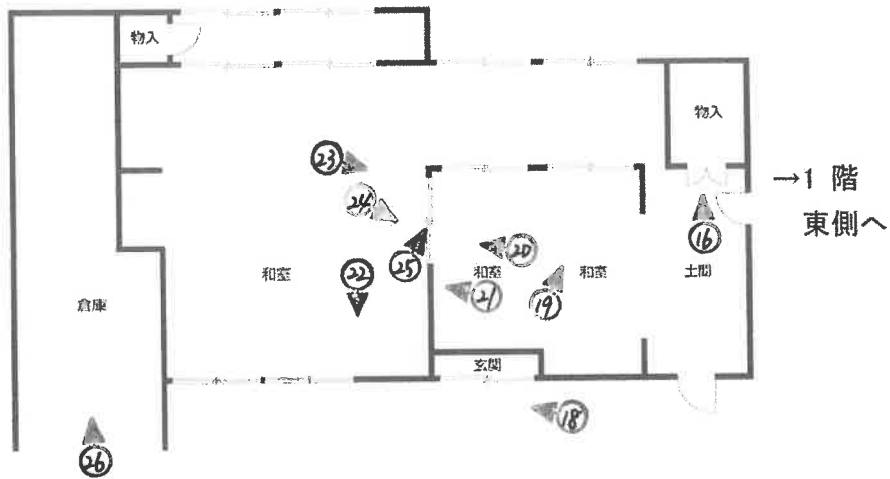




2 階

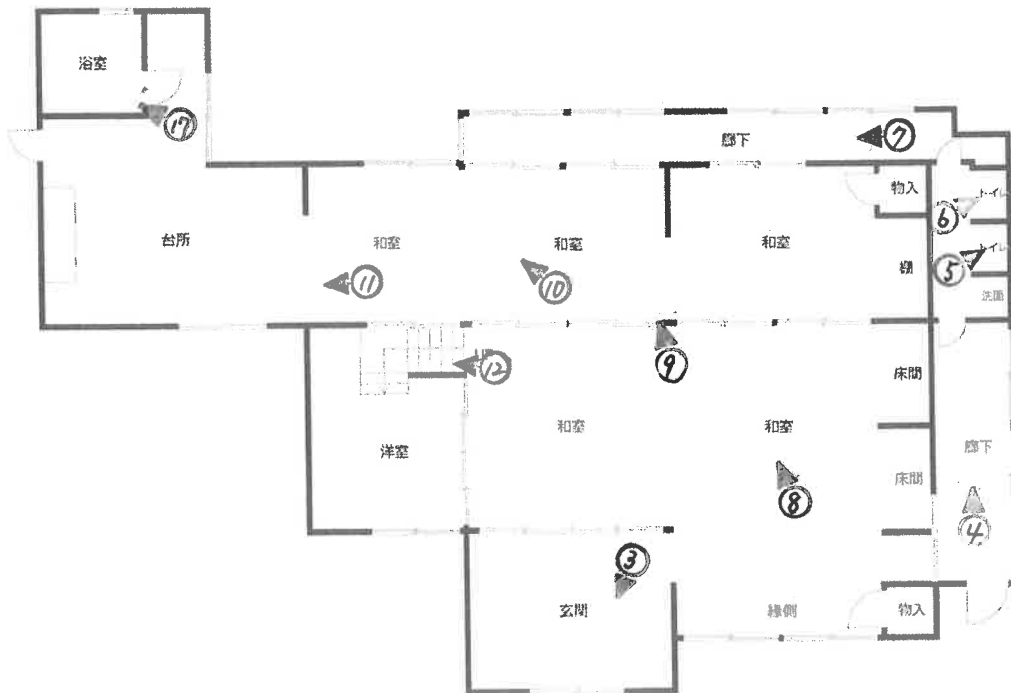


1 階
(西側)



1 階
(東側)

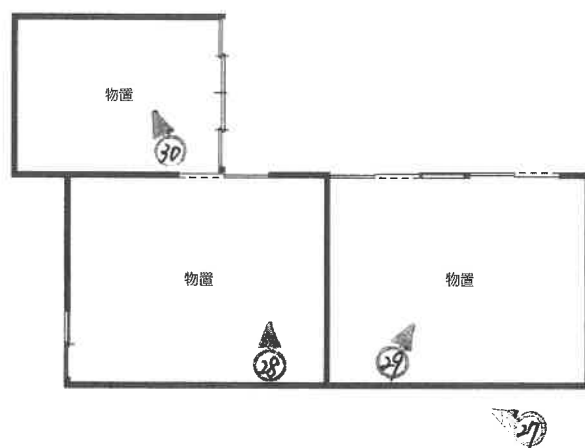
1 階←
西側へ



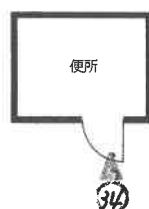
物件④

～ 間 取 図 ～

(これは簡略図面である)



物件④－２ 附属建物



物件④－４ 附属建物

～ 間 取 図 ～

(これは簡略図面である)

登記年月日：平成13年2月16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。
(徳島地方方法務局徳島支局管轄)

令和6年11月20日

徳島地方方法務局

登記官

請求番号：2-3

地積測量図

(A3からA4へ縮小)

地番	221-3
土地の所在	三好郡三好町加茂

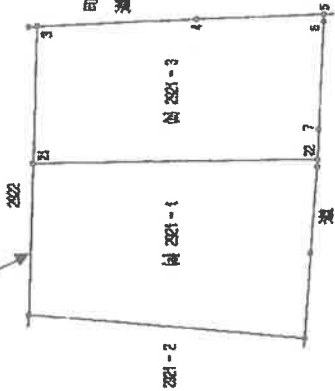
東みよし町

面積計算書

地番	面積	計算式	面積
21	1.01	12.22000	12.471
3	0.571	2.13020	15.448
4	-14.728	-13.57224	12.203
5	-25.371	8.23125	0.575
6	-25.345	23.72145	10.241
7	-25.322	56.21025	2.853
22	-25.313	81.25444	27.345
合計		738.55957	
面積		320.34235	
面積		320.34	

地番	面積	面積
221-1	738.00	分割合計 320.34235
公簿面積	418.5287065	地積 418.55

物件①



前 2921-1
後 2921-1 2921-3
新

単位はメートル

境界	境界線の種類
3	金属標
22	金属板

昭和29年2月16日
平成13年2月16日

製作者	徳島県土地家屋調査士会
申請人	
縮尺	1/500

(平成13年2月9日作成)

登記年月日：平成13年7月6日

旺公

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。

(德島地方法務局美馬支局管轄)

令和6年11月20日

德島地方支務局

최대 52% 할인

請求番号: 2-4

(1/2)

圖面平階各

2104661

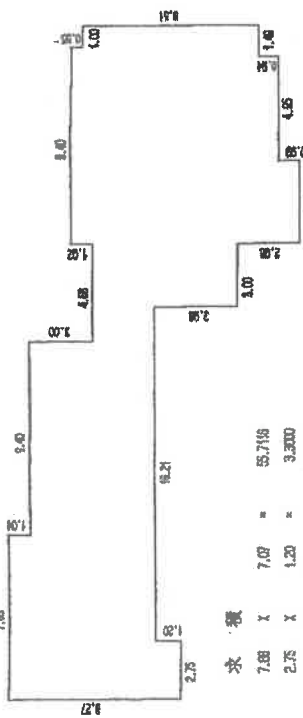
主たる建物 1 階

建築物の所在
二宮郡三和茂野和茂2921番地2、2921番地1

區 物 建

家 庭 番 号 2021-2

三好郡東ふし町加茂



第 六

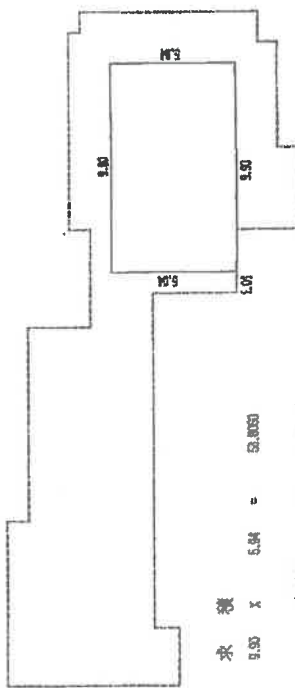
X	7.07	=	55,718
X	1.20	=	3,300
X	6.40	=	55,820
X	3.03	=	5,094
X	6.59	=	20,970
X	0.55	=	5,170
X	9.45	=	84,935
X	8.51	=	42,759
Y	0.49	=	5,094

合計	*	20.723
床面積	*	20.72 m ²

物件④



主たる建物 2 階



●
●

X	5.54	=	52.8051
床面積		=	52.80 m ²

単位はメートル

単位はメートル

著者

人請申

縮尺

尺蠖

德島県土地家屋調査士会

平成13.7.6 登記

登記年月日：平成13年7月6日

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。
(徳島地方方法務局美馬支局管轄)
令和6年11月20日 徳島地方方法務局

登記官

(A3からA4へ縮小)

各階平面図

2104662

建物図面を写し

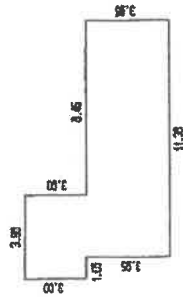
2021-2

家屋番号

建物の所在
三好郡三加茂町加茂2921番地2、2921番地1

三好郡東みよし町加茂

附属建物2



求積	3.00 x 3.00	=	11.0000
	11.20 x 3.45	=	44.5510
合計		=	55.5510
床面積		=	55.55 m ²

物件④-2

附属建物4



求積	2.50 x 1.00	=	5.0000
床面積		=	5.00 m ²

物件④-4

単位はメートル

作製者

縮尺

1/250

申請人

昭和13年7月6日
平成

縮尺

1/

徳島県土地家屋調査士会用品

1

受命物件の状況



物件 4

物件 4

附属建物符号 4

2

受命物件の状況



太陽熱温水器

軽トラック

3



1階

玄関付近

4



5



1階トイレ

6



1階トイレ

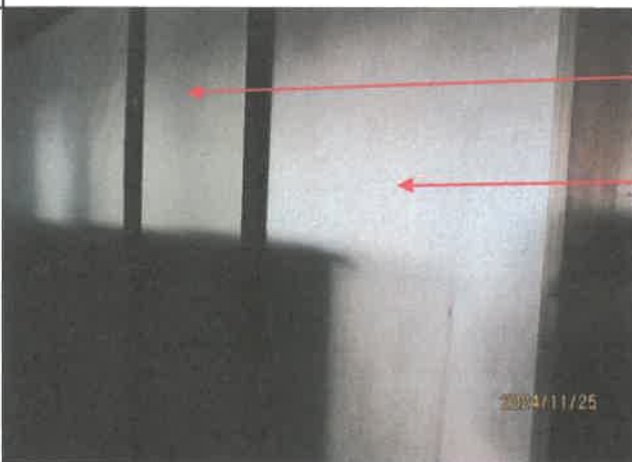
7



8



9



ふすま

鉄板

10



1階 居間

11



1階 台所

ドア

12



13



2階

階段

14



2階

15



2階

16



1階

17



1階 風呂

18



19



1階

20



米を保管するタンク

21



22



1階

23



24



床に開いた穴

25



1階

26



1階

27



物件 4
附属建物符号 2

トラクター

28



写真27の中

29



30



31



物件 4

物件 4

附属建物符号 2

32



庭の様子

33



庭石

34



物件 4
附属建物符号 4
便所内

35



物件 4
附属建物符号 2
電柱 (N T T)

36



37



38



39



物件 4

令和6年（ケ）第 37号
令和6年 9月9日 現地調査
令和6年 10月1日 評 価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士
瀬 嶋 宏 典

第1 評価額

一括価格			
金		5,280,000	円
内訳価格			
物件1(土地)	金	3,360,000	円
物件2(建物)	金	1,920,000	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 土地の内訳価格は建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、建物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	所 在 地 番 地 目 地 積	徳島県三好郡東みよし町加茂 2921番3 宅地 369.34 m ²	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	徳島県三好郡東みよし町加茂2921番地3 2921番3 居宅 木造スレート葺二階建 1階 67.00 m ² 2階 65.00 m ²	

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 徳島線「阿波加茂」駅の南東方・約460m（道路距離） 最寄バス停「三加茂郵便局前」の南西方・約600m（道路距離） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	付近は、戸建住宅、共同住宅、農地等が見られる土地利用状況を呈する。J R 駅、小学校に近く一定の利便性が認められるものの、町勢は衰退しており、特に発展的な要因もなく、今後も現況利用状況にて推移すると予測される。	
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	都市計画区域外
	用 途 地 域	—
	建 ぺ い 率	—
	容 積 率	—
	防 火 規 制	—
	その他の規制	—
画 地 条 件	地 積	： 登記面積を採用した。
	間 口 ・ 奥 行	： 間口約28m，奥行約14m
	形 状	： ほぼ長方形
	地 勢	： ほぼ平坦地
	街路接面状況	： 角地
	街路との高低	： ほぼ等高
	そ の 他	： 特になし
接 面 道 路 等 の 状 況	東 辺	： 幅員約4m舗装町道に接面。 （新しい線）
	南 辺	： 幅員約2.3m舗装道路に接面。 ※上記幅員はいずれも現況での概測による。
土地の利用状況等	・ 物件2（建物）の敷地及び庭等として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	： 西側隣接地（目的外土地）より引込があると思われる。 （東側接面道路に本管あり）
	都 市 ガ ス	： なし
	下 水 道	： なし
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	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、詳細は不明であり、専門機関による調査によらなければ確定できない。	
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、確定的には専門機関による調査を要する。	

ハザードマップ	目的土地は、徳島県水防・砂防情報マップによると洪水浸水想定区域に該当する。
特 記 事 項	・ 東みよし町環境課担当者に確認したところ、目的土地への水道の引き込みはないが、西側隣接地（目的外土地:2921番1）の引込管を利用し、目的土地へ給水されているとのこと。なお、詳細、経路等は不明である。 ・ 西側隣接地（目的外土地：2921番1）と目的土地は同一所有者にて一体的に利用されていた部分があると推察される。北西部では、隣接地の目的外建物の一部（ひさし部分）が目的土地内に越境していると思われる、南西部では、庭（庭石、庭木、灯籠等あり）が目的土地と隣接地にまたがって存すると思われる。また、北西端で隣接地の浄化槽が目的土地内に存すると思われる。 ・ 目的土地内は雑草が生い茂り、樹木が隣地に越境している。また、放置車両（2台）、放置バイク（1台）が存する。 ・ 目的土地の南東端に電柱が存する。 ・ 昭和57年当時の住宅地図及び登記記載等から、目的土地は当時から宅地として利用されてきた土地と推測される。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物（家屋番号2921番3）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成13年4月16日新築
	経 過 年 数：23年
	経済的残存耐用年数：約4年程度と思料。
仕 様	構 造：木造スレート葺二階建
	屋 根：スレート葺
	外 壁：サイディング等
	内 壁：クロス貼り、タイル張り等
	天 井：化粧石膏ボード、板張り等
	床：フローリング、畳、クッションフロア、タイル張り等
	設 備：電気、水道、LPガス、浄化槽等
床面積（現況）	概測により、登記面積とほぼ同じと認定した。
現 況 用 途 等	階 層：地上2階建
	現 況 用 途：居宅
	間 取 り：（別添間取図のとおり）
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	居宅として利用されていたと推察されるが、現在は空き家となっている。 ※占有の状況等については、執行官作成の「現況調査報告書」を参照
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	・ 室内には動産類ほか、ゴミ、不用品等が大量に残置されており、かなり荒れている。
	・ ドア等に破損箇所があり、内外部ともに損傷、老朽化が見られる。
	・ 室内でペットを飼養していたと思われる。
	・ 建物に付随する各種付帯設備について、正常に作動するか否かは不明。

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	19,700	1.02	369.34	0.90	6,679,000

ア 標準画地価格：（公示価格等からの規準）

◆ 地価調査基準地，東みよし（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
 $19,200 \text{ 円/㎡} \times 99.5 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 97 = 19,700 \text{ 円/㎡}$

- ・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。
- ・地域格差： 街路条件0.97, 交通接近条件0.96, 環境条件1.04, 計0.97（相乗積）

イ 個別格差： 画地条件1.02

ウ 地 積： 登記面積を採用。

エ 建 付 減 価： 地上建物及び工作物等の状況、配置の状態等を勘案して判定した。

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	175,000	132.00	0.12	2,772,000

ウ 現価率

耐用年数に基づく方法（定額法，経済的全耐用年数27年，残価率3%）と観察減価法（経年減価以外の物件建物固有の減価分を-30%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

経過年数 23 年， 経済的残存耐用年数 4 年， 残価率 3 %
 観察減価（経年減価以外の物件建物固有の減価分を総合勘案）による補正を▲30%と査定した。
 $\{ 0.03 + (1 - 0.03) \times (4 \text{ 年} / (23 \text{ 年} + 4 \text{ 年})) \} \times (1 - 0.3) = 0.12$

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	6,679,000	0.10	使用借権	668,000

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 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	6,679,000	－ 668,000		0.80	0.70	3,360,000
2	2,772,000	＋ 668,000	1.00	0.80	0.70	1,920,000
一 括 価 格 (合 計)						5,280,000

ウ 占有減価修正： 特に要しない。

エ 市場性修正： 空き家で放置されており荒れていること、残置物処理のリスクがあること、隣接不動産との関連、その他対象物件に関する諸状況、当地域における不動産市場の実態等を総合的に勘案すると、市場性に劣る面があると判断し、上記のとおり市場性修正を行った。

オ 競売市場修正： 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

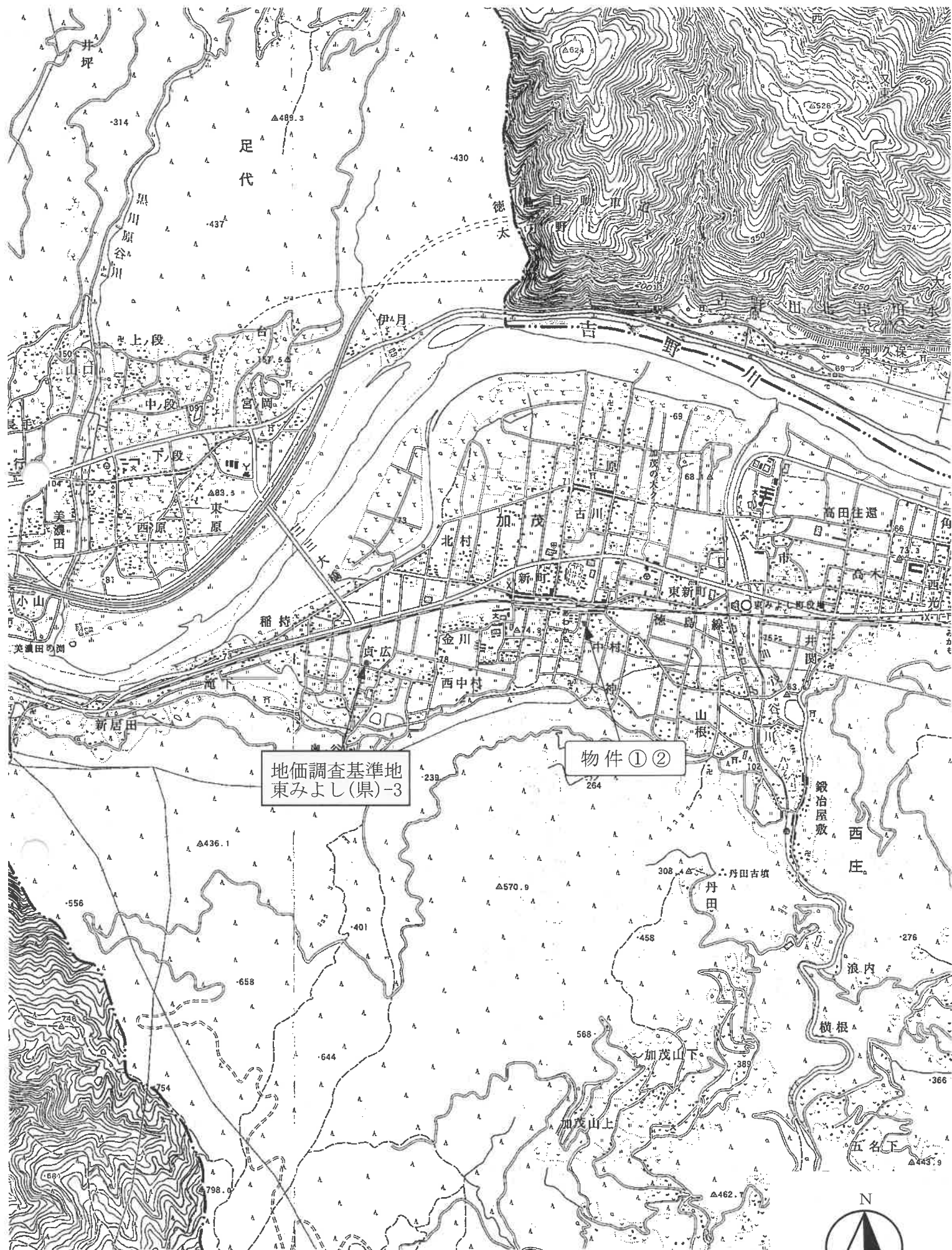
◆地価調査基準地価格, 東みよし(県)-3

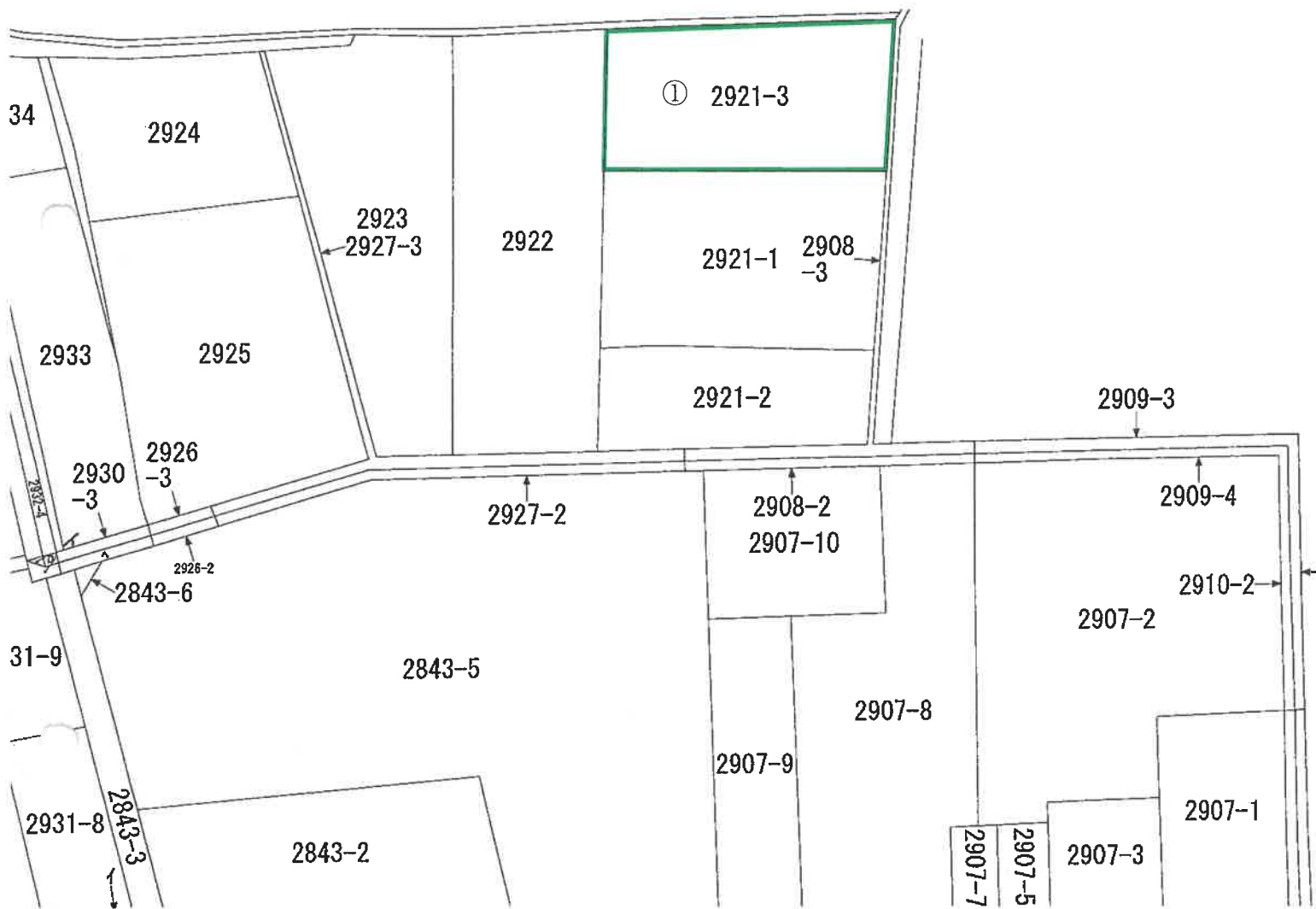
所 在 : 徳島県三好郡東みよし町加茂4757番4
価 格 : 19,200円/㎡
位 置 : J R 徳島線阿波加茂駅の南西方1.3km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 304㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南側 3m町道
用 途 地 域 等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 農地の中に一般住宅、農家住宅が散在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 土地公図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 建物図面写し
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図

以 上





〈土地公図写し〉

三好郡東みよし町加茂

登記年月日：平成13年2月16日

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。
(徳島地方支務局美馬支局管轄)
令和6年8月27日 徳島地方支務局 登記官

地積測量図

地番 2921-3

土地の所在

三好郡三好市加茂

東みよし町

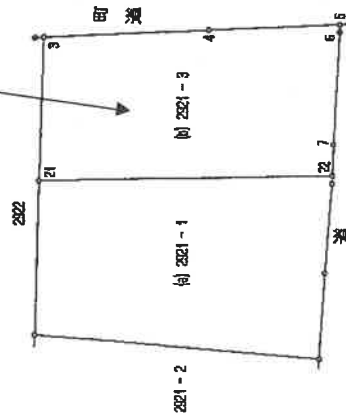
0213824

座標面積計算書

地番名	① 2921-3			距離
	X	Y	Dist - (m)	
21	1.031	-16.453	13.23300	13.101
3	0.571	-3.357	9.13320	15.448
4	-14.765	-2.833	-13.17824	12.203
5	-26.971	-2.464	9.23126	0.875
6	-26.945	-3.139	203.72445	10.241
7	-26.382	-13.365	946.210256	2.883
22	-25.313	-10.257	11.25544	27.345
総面積			786.69547	
面積			393.340235	
地積			393.34	㎡

地番	① 2921-1	分割合計	393.340235
公積面積	786.00	分割合計	393.340235
残地面積	496.5551655	地積	415.65 ㎡

物件①



前 2921-1
後 2921-1, 2921-3
新

単位はメートル

境界	境界線の種類
3	金属製
22	金属製

昭和 年 月 日
平成 13 年 2 月 16 日

作製者

申請人

縮尺 1/500

(平成13年2月9日作成)

徳島県土地家屋調査士会用紙

登記年月日：平成13年5月8日

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。
(徳島地方方法務局実務室管理)
令和6年8月27日 徳島地方方法務局 登記官

各階平面図

2104663

家屋番号 2821-3

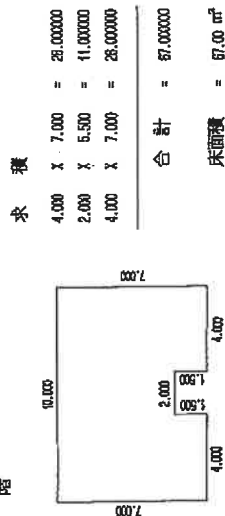
建物図面

三好郡三好市加茂2921番地3

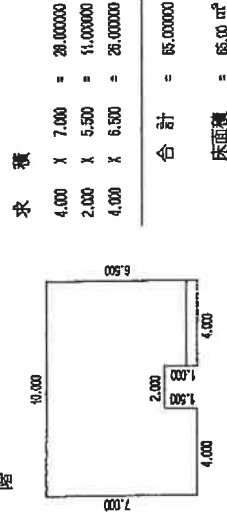
建物の所在

三好郡東みよし町加茂

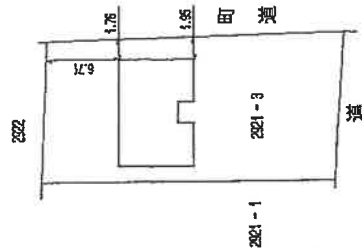
1 階



2 階



物件②



単位はメートル

単位はメートル

作製者

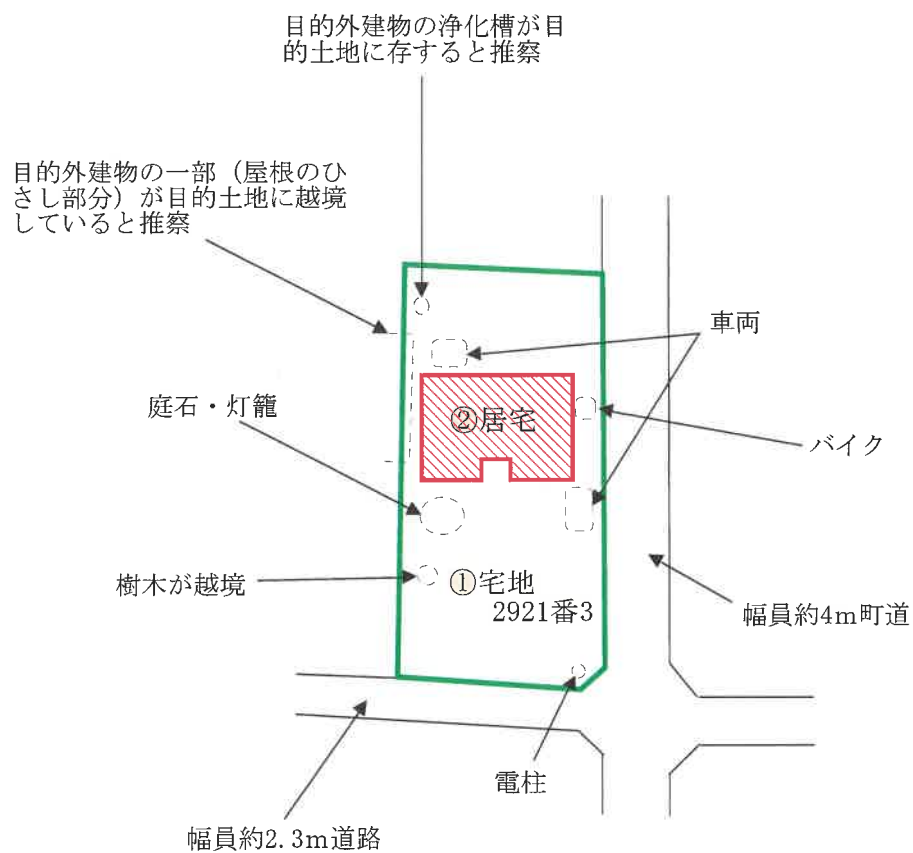
申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

徳島県土地家屋調査士会用紙

平成13.5.8

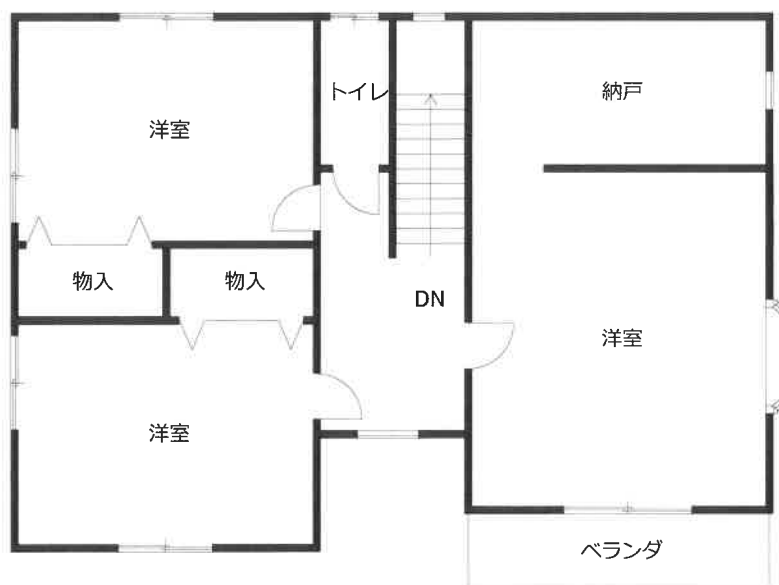


～土地建物位置関係図～

注) 現況及び公図等資料から推測される概略的な位置関係を図示したものであり、隣地境界、建物位置、筆界等を明示したものではありません。



1 / 500



2 階



1 階

～ 間 取 図 ～

(これは簡略図面である)

令和6年（ケ）第 53号
令和6年 11月25日 現地調査
令和6年 12月17日 評 価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士
瀬 嶋 宏 典

第1 評価額

一括価格			
金		4,740,000	円
内訳価格			
物件1(土地)	金	2,010,000	円
物件2(土地)	金	2,060,000	円
物件4(建物)	金	670,000	円

- 1 一括価格は、物件1，2，4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 土地の内訳価格は建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、建物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	所 在 地 番 地 目 地 積	徳島県三好郡東みよし町加茂 2921番1 宅地 416.65 m ²	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	徳島県三好郡東みよし町加茂 2921番2 宅地 427.10 m ²	
4	4 主 である 建物	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 徳島県三好郡東みよし町加茂2921番地2, 2921番地1 2921番2 居宅 木造瓦・鋼板葺2階建 1階 247.72 m ² 2階 58.80 m ²	
	4-2 附 属 建 物	符 号 種 類 構 造 床 面 積 2 物置 木造瓦葺平家建 56.89 m ²	
	4-4 附 属 建 物	符 号 種 類 構 造 床 面 積 4 便所 木造瓦葺平家建 5.09 m ²	

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1，2）

位 置 ・ 交 通	J R徳島線「阿波加茂」駅の南東方・約500m（道路距離） 最寄バス停「三加茂郵便局前」の南西方・約640m（道路距離） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	付近は、戸建住宅、共同住宅、農地等が見られる土地利用状況を呈する。J R駅、小学校に近く一定の利便性が認められるものの、町勢は衰退しており、特に発展的な要因もなく、今後も現況利用状況にて推移すると予測される。	
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	都市計画区域外
	用 途 地 域	—
	建 ぺ い 率	—
	容 積 率	—
	防 火 規 制	—
	その他の規制	—
画 地 条 件	地 積	： 登記面積を採用した。
	間 口 ・ 奥 行	： 間口約26m，奥行約34m
	形 状	： ほぼ長方形
	地 勢	： ほぼ平坦地
	街路接面状況	： 角地
	街路との高低	： ほぼ等高
	そ の 他	： 特になし
接 面 道 路 等 の 状 況	西 辺	： 幅員約5m舗装町道に接面。 （中村金川線）
	南 辺	： 幅員約2.3m舗装道路に接面。 ※上記幅員はいずれも現況での概測による。
土地の利用状況	・ 物件4（建物）の敷地及び庭等として利用されている。	
供給処理施設	上 水 道	： あり（西側接面道路に本管あり）
	都 市 ガ ス	： なし
	下 水 道	： なし
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	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、詳細は不明であり、専門機関による調査によらなければ確定できない。	
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、確定的には専門機関による調査を要する。	

ハザードマップ	目的土地は、徳島県水防・砂防情報マップによると洪水浸水想定区域に該当する。
特 記 事 項	・ 東側隣接地（目的外土地：2921番3）と目的土地は同一所有者にて一体的に利用されていた部分があると推察される。北東部では、目的建物の一部（ひさし部分）が目的外土地に越境していると思われる、南東部では庭（庭石、庭木、灯籠等あり）が目的土地と隣接地にまたがって存すると思われる。また、目的建物に属する浄化槽が目的外土地に存すると思われる。さらに、水道の引込管が目的外土地へ経由されていると思われる。 ・ 目的土地内には、軽トラック、トラクター等が置かれている。 ・ 目的土地の南西端に電柱が存する。 ・ 昭和57年当時の住宅地図及び登記記載等から、目的土地は当時から宅地として利用されてきた土地と推測される。

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	主である建物（家屋番号2921番2）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）： 築年月日不詳 昭和28年月日不詳変更 増築
	経 過 年 数： 不詳
	経済的残存耐用年数： 経済的耐用年数は満了している。
仕 様	構 造： 木造瓦・鋼板葺2階建
	屋 根： 瓦葺，鋼板葺，トタン張り等
	外 壁： 鋼板張り，塗壁等
	内 壁： 板張り，土壁，モルタル，タイル張り，トタン張り等
	天 井： 板張り，石こうボード張り，アラワシ等
	床： 畳，板張り，カーペット，タイル張り，土間等
	設 備： 電気，水道，浄化槽等
床面積（現況）	概測により、登記面積とほぼ同じと認定した。
現 況 用 途 等	階 層： 地上2階建
	現 況 用 途： 居宅
	間 取 り： （別添間取図のとおり）
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	居宅として利用されている。（一部は朽廃状態） ※占有の状況等については、執行官作成の「現況調査報告書」を参照
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	・ 建物内外部ともに老朽化や損傷等がかなり見られる。特に西側部分は老朽化が著しく、朽廃状態である。また、屋根瓦等がゆがんでおり、倒壊の危険性がある。
	・ 案内人によると、建物屋根の太陽熱温水器は故障しているとのこと。
	・ 室内には動産類ほか、ゴミ、不用品等が大量に置かれている。
	・ 目的建物は旧耐震基準年次の建物であり、耐震性等については不明である。
	・ 案内人によると室内でペットを飼養しているとのこと。
	・ 建物に付随する各種付帯設備について、正常に作動するか否かは不明。

区 分	附属建物（物件4-2）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：年月日不詳 増築
	経 過 年 数 ： 不詳
	経済的残存耐用年数：経済的耐用年数は満了している。
仕 様	構 造 ： 木造瓦葺平家建
	屋 根 ： 瓦葺等
	外 壁 ： 土壁，トタン張り等
	内 壁 ： 土壁等
	天 井 ： アラワシ
	床 ： 土間
	設 備 ： -
床面積（現況）	概則により、登記面積とほぼ同じと認定した。
現 況 用 途 等	階 層 ： 平家建
	現 況 用 途 ： 物置
	間 取 り ： （別添間取図のとおり）
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	物置として利用されている。 ※占有の状況等については、執行官作成の「現況調査報告書」を参照
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	・ 建物内は、農機具類、資材等が大量に置かれており、かなり荒れている。
	・ 建物全体にわたり損傷、老朽化が著しい状態にある。倒壊の危険性があると思料。

区 分	附属建物（物件4-4）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：年月日不詳 増築
	経 過 年 数 ： 不詳
	経済的残存耐用年数：経済的耐用年数は満了している。
仕 様	構 造 ： 木造瓦葺平家建
	屋 根 ： 瓦葺等
	外 壁 ： トタン張り等
	内 壁 ： 土壁等
	天 井 ： アラワシ
	床 ： 板張り等
	設 備 ： -
床面積（現況）	概則により、登記面積とほぼ同じと認定した。
現 況 用 途 等	階 層 ： 平家建
	現 況 用 途 ： 便所
	間 取 り ： （別添間取図のとおり）
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	便所として利用されていたと思われる。 ※占有の状況等については、執行官作成の「現況調査報告書」を参照
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	・ 建物全体にわたり損傷、老朽化が著しい状態にある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2 (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	19,600	0.87	416.65	0.75	5,329,000
2	19,600	0.87	427.10	0.75	5,462,000
計					10,791,000

※2筆一団地として評価

ア 標準画地価格：(公示価格等からの規準)

◆ 地価調査基準地, 東みよし(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
 $19,200 \text{ 円/㎡} \times 99.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 97 = 19,600 \text{ 円/㎡}$

・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。

・地域格差： 街路条件0.97, 交通接近条件0.96, 環境条件1.04, 計0.97 (相乗積)

イ 個別格差： 画地条件0.87

ウ 地積： 登記面積を採用。

エ 建付減価： 地上建物及び工作物等の状況、配置の状態等を勘案して判定した。(著しく老朽化した建物の状況等を勘案)

② 物件4 (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
4	160,000	306.52	0.01	490,000
4-2	80,000	56.89	0.01	46,000
4-4	80,000	5.09	0.01	4,000

ウ 現価率

・ 物件4

経済的耐用年数は満了している。そこで、現況建物の状態等を勘案し、査定上の残存価値として現価率を1%と判定した。

・物件4-2

経済的耐用年数は満了している。そこで、現況建物の状態等を勘案して、査定上の残存価値として現価率を1%と判定した。

・物件4-4

経済的耐用年数は満了している。そこで、現況建物の状態等を勘案して、査定上の残存価値として現価率を1%と判定した。

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	5,329,000	0.10	敷地占有利益	533,000
2	5,462,000	0.10	敷地占有利益	546,000
物件4建物の土地利用権等価格				1,079,000

イ 土地利用権等割合：物件4建物の土地利用権等については、敷地占有利益によりその割合を10%と判定した

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		5, 329, 000	－ 533, 000		0. 60	0. 70	2, 010, 000
2		5, 462, 000	－ 546, 000		0. 60	0. 70	2, 060, 000
4	4	490, 000	＋ 1, 079, 000	1. 00	0. 60	0. 70	670, 000
	4-2	46, 000					
	4-4	4, 000					
一 括 価 格 (合 計)							4, 740, 000

ウ 占有減価修正：特に要しない。

エ 市場性修正：建物の損傷が激しく多大な取り壊し費用等の負担が内在していること、残置物等の撤去リスク、隣接不動産と一体的に利用されている部分があること、その他対象物件に関する諸状況、地域における不動産市場の実態等を総合的に勘案すると、市場性にかなり劣る面があると判断し、上記のとおり市場性修正を行った。

オ 競売市場修正：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

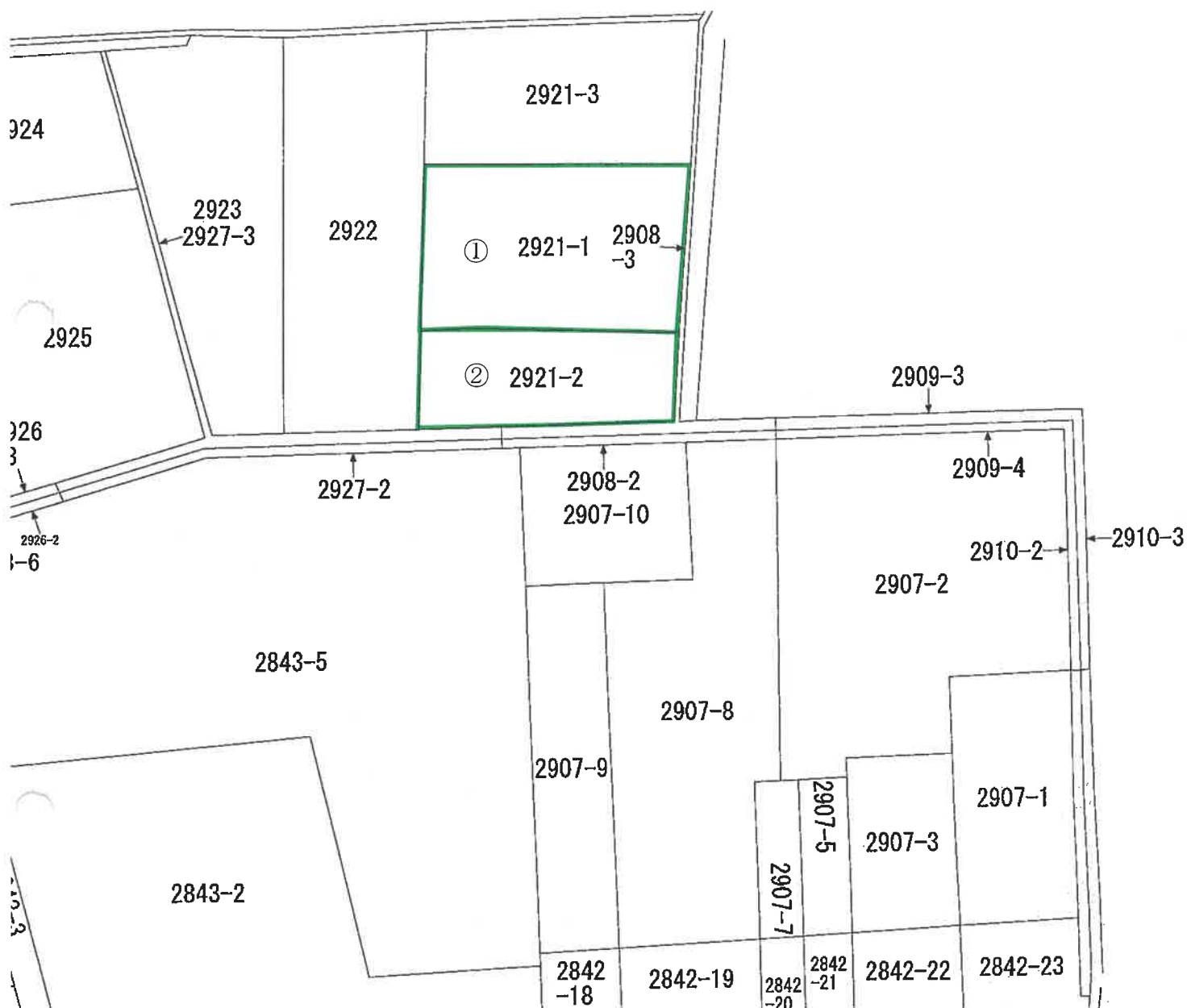
◆地価調査基準地価格, 東みよし(県)-3

所 在 : 徳島県三好郡東みよし町加茂4757番4
価 格 : 19,200円/㎡
位 置 : J R 徳島線阿波加茂駅の南西方約1.3 k m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 304㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南側 3m町道
用 途 地 域 等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 農地の中に一般住宅、農家住宅が散在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 土地公図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 建物図面写し
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図

以 上



〈土地公図写し〉
三好郡東みよし町加茂

登記年月日：平成13年2月16日

公用

(徳島地方裁判所支庁管轄)
令和6年11月20日 徳島地方裁判所

登記官

請求番号：2-3

0213824

地番 2921-3

土地の所在 三好郡三好町加茂

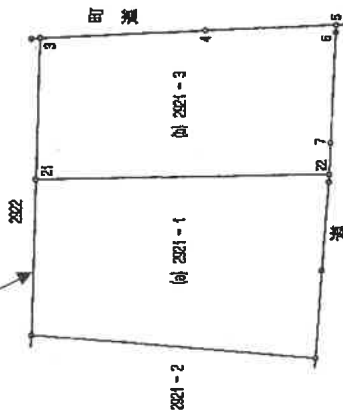
東みよし町

座標面積計算書

地番名	b) 2921-3				距離
	X	Y	(X ₁ -X ₂)/m	(Y ₁ -Y ₂)/m	
21	1.021	-15.453	12.28300	13.401	
3	0.571	-3.357	9.13020	15.446	
4	-14.789	-2.833	-13.10724	12.203	
5	-25.571	-2.464	8.23128	0.676	
6	-25.546	-3.133	233.72745	10.241	
7	-25.332	-13.355	346.21026	2.833	
22	-25.313	-15.257	81.25644	27.345	
総面積				738.85567	
面積				359.34235	
地積				359.34 m ²	

地番	a) 2921-1	
公積面積	738.00	分割合計 359.34235
残地面積	416.851765	地積 416.85 m ²

物件①



前 2921-1
後 2921-1 2921-3
新

単位はメートル

境界	境界線の種類
3	金属標
22	金属板

昭和 年 月 日
平成 13 年 2 月 16 日

作製者

申請人

(平成13年2月9日作成)

徳島県土地家屋調査士会館

縮尺

1/500

(A3からA4へ縮小)

登記年月日：平成13年7月6日

公用

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。
(徳島地方方法務局 美馬支庁管轄)
令和6年11月20日 徳島地方方法務局

登記官

2104662 各階平面図

2/2

建物 図面

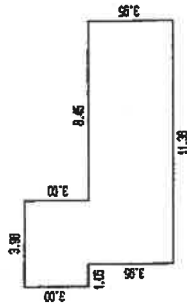
2021-2

家屋番号

建物の所在 三好郡三加茂町加茂2921番地2、2921番地1

三好郡東みよし町加茂

附属建物2



求積

$$3.80 \times 3.00 = 11.4000$$
$$11.30 \times 3.95 = 44.6350$$

合計

$$= 56.0350$$

床面積

$$= 56.03 \text{ m}^2$$

物件④-2

附属建物4



求積

$$2.00 \times 1.00 = 2.0000$$

床面積

$$= 2.00 \text{ m}^2$$

物件④-4

単位はメートル

作製者

縮尺

1/250

申請人

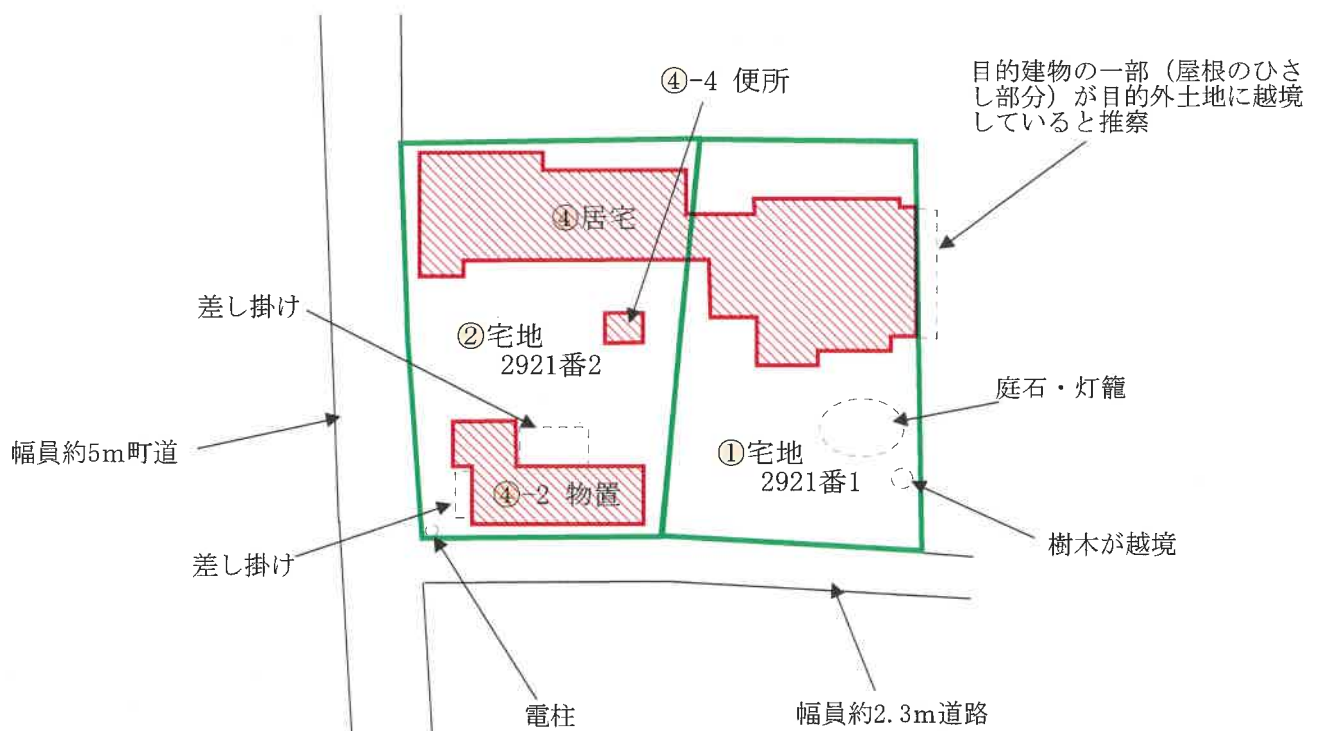
昭和63年7月6日

縮尺

1/

(A3からA4へ縮小)

徳島県土地家屋調査士会館

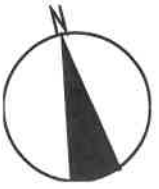


～土地建物位置関係図～

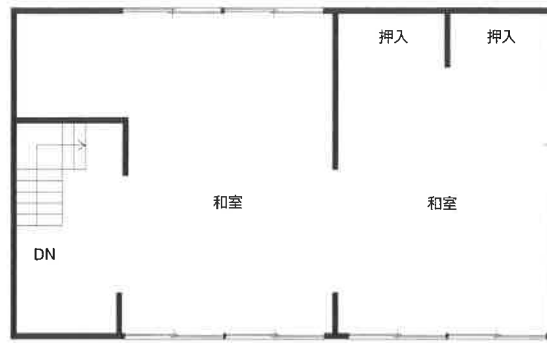
注) 現況及び公図等資料から推測される概略的な位置関係を図示したものであり、隣地境界、建物位置、筆界等を明示したものではありません。



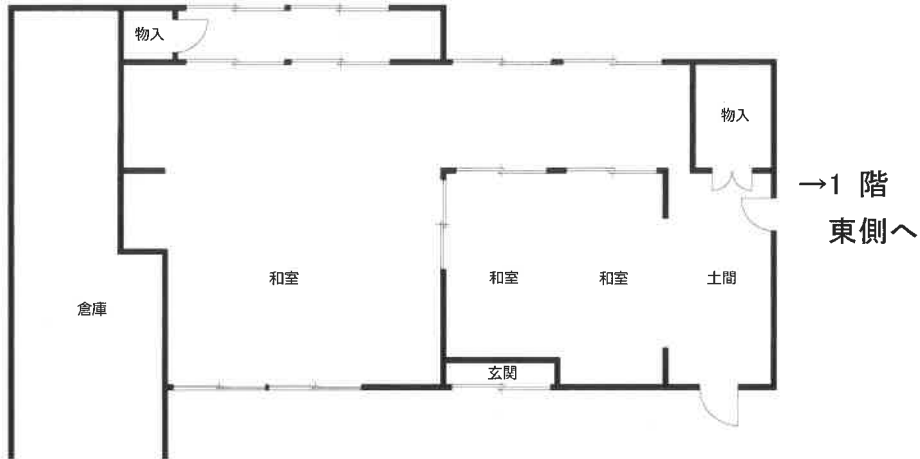
1 / 500



2 階

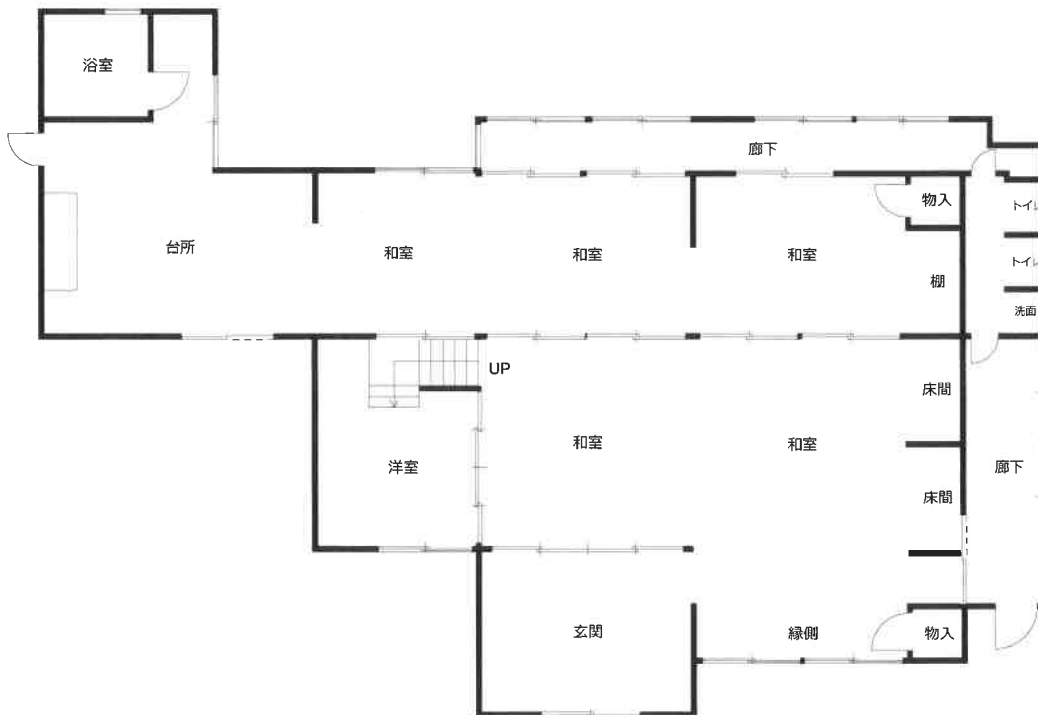


1 階
(西側)



1 階←
西側へ

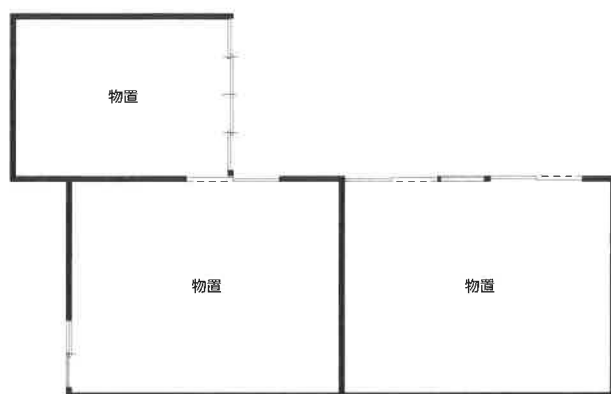
1 階
(東側)



物件④

～ 間 取 図 ～

(これは簡略図面である)



物件④－２ 附属建物



物件④－４ 附属建物

～ 間 取 図 ～

(これは簡略図面である)

令和6年（ケ）第 37号
令和6年 9月9日 現地調査
令和6年（ケ）第 53号
令和6年 11月25日 現地調査
令和7年 1月31日 補充評価

徳島地方裁判所 御中

補 充 書

評価人 不動産鑑定士
瀬 嶋 宏 典

《物件1～5を一括売却することを前提とした場合の評価額》

第1 評価額

一括価格			
金		9,670,000	円
内訳価格			
物件1(土地)	金	2,240,000	円
物件2(建物)	金	1,460,000	円
物件3(土地)	金	2,530,000	円
物件4(土地)	金	2,590,000	円
物件5(建物)	金	850,000	円

- 1 上記評価額は、物件1～5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 土地の内訳価格は建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、建物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	所 在 地 番 地 目 地 積	徳島県三好郡東みよし町加茂 2921番3 宅地 369.34 m ²	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	徳島県三好郡東みよし町加茂2921番地3 2921番3 居宅 木造スレート葺二階建 1階 67.00 m ² 2階 65.00 m ²	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	徳島県三好郡東みよし町加茂 2921番1 宅地 416.65 m ²	
4	所 在 地 番 地 目 地 積	徳島県三好郡東みよし町加茂 2921番2 宅地 427.10 m ²	
5	5 主である建物	所 在 徳島県三好郡東みよし町加茂2921番地2, 2921番地1 家屋番号 2921番2 種 類 居宅 構 造 木造瓦・鋼板葺2階建 床 面 積 1階 247.72 m ² 2階 58.80 m ²	
	5-2 附属建物	符 号 2 種 類 物置 構 造 木造瓦葺平家建 床 面 積 56.89 m ²	
	5-4 附属建物	符 号 4 種 類 便所 構 造 木造瓦葺平家建 床 面 積 5.09 m ²	

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1，3，4）

位 置 ・ 交 通	J R徳島線「阿波加茂」駅の南東方・約500m（道路距離） 最寄バス停「三加茂郵便局前」の南西方・約640m（道路距離） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	付近は、戸建住宅、共同住宅、農地等が見られる土地利用状況を呈する。J R駅、小学校に近く一定の利便性が認められるものの、町勢は衰退しており、特に発展的な要因もなく、今後も現況利用状況にて推移すると予測される。	
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	都市計画区域外
	用 途 地 域	—
	建 ぺ い 率	—
	容 積 率	—
	防 火 規 制	—
	その他の規制	—
画 地 条 件	※3筆一団地として	
	地 積	： 登記面積を採用した。
	間 口 ・ 奥 行	： 間口約26m，奥行約48m
	形 状	： ほぼ長方形
	地 勢	： ほぼ平坦地
	街 路 接 面 状 況	： 三方路
	街 路 と の 高 低	： ほぼ等高
	そ の 他	： 特になし
接 面 道 路 等 の 状 況	西 辺	： 幅員約5m舗装町道に接面。 （中村金川線）
	南 辺	： 幅員約2.3m舗装道路に接面。
	東 辺	： 幅員約4m舗装町道に接面。 （新しい線）
	※上記幅員はいずれも現況での概測による。	
土地の利用状況	・ 物件2（建物），物件5（建物）の敷地及び庭等として利用されている。	
供給処理施設	上 水 道	： あり（西側接面道路に本管あり）
	都 市 ガ ス	： なし
	下 水 道	： なし
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	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、詳細は不明であり、専門機関による調査によらなければ確定できない。	

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、確定的には専門機関による調査を要する。
ハザードマップ	目的土地は、徳島県水防・砂防情報マップによると洪水浸水想定区域に該当する。
特 記 事 項	・ 目的土地内は雑草が生い茂り、放置車両(2台)、放置バイク(1台)が存する。 ・ 目的土地内には、軽トラック、トラクター等が置かれている。 ・ 目的土地の南西端、南東端に電柱が存する。 ・ 昭和57年当時の住宅地図及び登記記載等から、目的土地は当時から宅地として利用されてきた土地と推測される。

2 建物の概況及び利用状況

区 分	主である建物（物件2：家屋番号2921番3）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成13年4月16日新築
	経 過 年 数：24年
	経済的残存耐用年数：約3年程度と史料。
仕 様	構 造：木造スレート葺二階建
	屋 根：スレート葺
	外 壁：サイディング等
	内 壁：クロス貼り、タイル張り等
	天 井：化粧石膏ボード、板張り等
	床：フローリング、畳、クッションフロア、タイル張り等
	設 備：電気、水道、LPガス、浄化槽等
床面積（現況）	概測により、登記面積とほぼ同じと認定した。
現 況 用 途 等	階 層：地上2階建
	現 況 用 途：居宅
	間 取 り：（別添間取図のとおり）
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	居宅として利用されていたと推察されるが、現在は空き家となっている。 ※占有の状況等については、執行官作成の「現況調査報告書」を参照
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	・ 室内には動産類ほか、ゴミ、不用品等が大量に残置されており、かなり荒れている。
	・ ドア等に破損箇所があり、内外部ともに損傷、老朽化が見られる。
	・ 室内でペットを飼養していたと思われる。
	・ 建物に付随する各種付帯設備について、正常に作動するか否かは不明。

区 分	主である建物（物件5：家屋番号2921番2）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：築年月日不詳 昭和28年月日不詳変更 増築
	経 過 年 数：不詳
	経済的残存耐用年数：経済的耐用年数は満了している。
仕 様	構 造：木造瓦・鋼板葺2階建
	屋 根：瓦葺，鋼板葺，トタン張り等
	外 壁：鋼板張り，塗壁等
	内 壁：板張り，土壁，モルタル，タイル張り，トタン張り等
	天 井：板張り，石こうボード張り，アラワシ等
	床：畳，板張り，カーペット，タイル張り，土間等
	設 備：電気，水道，浄化槽等
床面積（現況）	概測により、登記面積とほぼ同じと認定した。
現 況 用 途 等	階 層：地上2階建
	現 況 用 途：居宅
	間 取 り：（別添間取図のとおり）
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	居宅として利用されている。（一部は朽廃状態） ※占有の状況等については、執行官作成の「現況調査報告書」を参照
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	・ 建物内外部ともに老朽化や損傷等がかなり見られる。特に西側部分は老朽化が著しく、朽廃状態である。また、屋根瓦等がゆがんでおり、倒壊の危険性がある。
	・ 案内人によると、建物屋根の太陽熱温水器は故障しているとのこと。
	・ 室内には動産類ほか、ゴミ、不用品等が大量に置かれている。
	・ 目的建物は旧耐震基準年次の建物であり、耐震性等については不明である。
	・ 案内人によると室内でペットを飼養しているとのこと。
	・ 建物に付随する各種付帯設備について、正常に作動するか否かは不明。

区 分	附属建物（物件5-2）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：年月日不詳 増築
	経 過 年 数 ： 不詳
	経済的残存耐用年数：経済的耐用年数は満了している。
仕 様	構 造 ： 木造瓦葺平家建
	屋 根 ： 瓦葺等
	外 壁 ： 土壁，トタン張り等
	内 壁 ： 土壁等
	天 井 ： アラワシ
	床 ： 土間
	設 備 ： ー
床面積（現況）	概測により、登記面積とほぼ同じと認定した。
現 況 用 途 等	階 層 ： 平家建
	現 況 用 途 ： 物置
	間 取 り ： （別添間取図のとおり）
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	物置として利用されている。 ※占有の状況等については、執行官作成の「現況調査報告書」を参照
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	・ 建物内は、農機具類、資材等が大量に置かれており、かなり荒れている。
	・ 建物全体にわたり損傷、老朽化が著しい状態にある。倒壊の危険性があると思料。

区 分	附属建物（物件5-4）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：年月日不詳 増築
	経 過 年 数 ： 不詳
	経済的残存耐用年数：経済的耐用年数は満了している。
仕 様	構 造 ： 木造瓦葺平家建
	屋 根 ： 瓦葺等
	外 壁 ： トタン張り等
	内 壁 ： 土壁等
	天 井 ： アラワシ
	床 ： 板張り等
	設 備 ： ー
床面積（現況）	概測により、登記面積とほぼ同じと認定した。
現 況 用 途 等	階 層 ： 平家建
	現 況 用 途 ： 便所
	間 取 り ： （別添間取図のとおり）
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	便所として利用されていたと思われる。 ※占有の状況等については、執行官作成の「現況調査報告書」を参照
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	・ 建物全体にわたり損傷、老朽化が著しい状態にある。

第3 評価額算出の過程

物件1～5について一括売却することを前提とした場合、各物件の評価額は以下のとおりとなった。

※ただし、令和6年（ケ）第53号原評価書の評価時点である令和6年12月17日を価格判定の基準日とする。

1 基礎となる価格

① 物件1, 3, 4（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	19,600	0.82	369.34	0.80	4,749,000
3	19,600	0.82	416.65	0.80	5,357,000
4	19,600	0.82	427.10	0.80	5,491,000
計					15,597,000

※3筆一団地として評価

ア 標準画地価格：（公示価格等からの規準）

◆ 地価調査基準地，東みよし（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
 $19,200 \text{ 円/㎡} \times 99.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 97 = 19,600 \text{ 円/㎡}$

・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。

・地域格差： 街路条件0.97，交通接近条件0.96，環境条件1.04，計0.97（相乗積）

イ 個別格差： 画地条件0.82

ウ 地積： 登記面積を採用。

エ 建付減価： 地上建物及び工作物等の状況、配置の状態等を勘案して判定した。（著しく老朽化した建物の状況等を勘案）

② 物件2, 5（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		175, 000	132. 00	0. 10	2, 310, 000
5	5	160, 000	306. 52	0. 01	490, 000
	5-2	80, 000	56. 89	0. 01	46, 000
	5-4	80, 000	5. 09	0. 01	4, 000

ウ 現価率

・ 物件2

耐用年数に基づく方法(定額法、経済的全耐用年数27年、残価率3%)と観察減価法(経年減価以外の物件建物固有の減価分を-30%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

経過年数 24 年, 経済的残存耐用年数 3 年, 残価率 3 %
観察減価(経年減価以外の物件建物固有の減価分を総合勘案)による補正を▲30%と査定した。

$$\{ 0.03 + (1 - 0.03) \times (3 \text{ 年} / (24 \text{ 年} + 3 \text{ 年})) \} \times (1 - 0.3) = 0.10$$

・ 物件5

経済的耐用年数は満了している。そこで、現況建物の状態等を勘案し、査定上の残存価値として現価率を1%と判定した。

・ 物件5-2

経済的耐用年数は満了している。そこで、現況建物の状態等を勘案して、査定上の残存価値として現価率を1%と判定した。

・ 物件5-4

経済的耐用年数は満了している。そこで、現況建物の状態等を勘案して、査定上の残存価値として現価率を1%と判定した。

2 評価額の判定

上記「基礎となる価格」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	4,749,000	0.10	物件2建物 使用借権	475,000
3	5,357,000	0.10	物件5建物 敷地占有利益	536,000
4	5,491,000	0.10	物件5建物 敷地占有利益	549,000
物件2建物の土地利用権等価格				475,000
物件5建物の土地利用権等価格				1,085,000

イ 土地利用権等割合：

物件2建物の敷地範囲を物件1土地と判定し、土地利用権等を使用借権としてその割合を10%と判定した。

物件5建物の敷地範囲を物件3土地及び物件4土地と判定し、土地利用権等を敷地占有利益として、その割合を10%と判定した。

② 評価額

物件 番号		基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) 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		4,749,000	－ 475,000		0.75	0.70	2,240,000
2		2,310,000	＋ 475,000	1.00	0.75	0.70	1,460,000
3		5,357,000	－ 536,000		0.75	0.70	2,530,000
4		5,491,000	－ 549,000		0.75	0.70	2,590,000
5	5	490,000	＋ 1,085,000	1.00	0.75	0.70	850,000
	5-2	46,000					
	5-4	4,000					
一 括 価 格 (合 計)							9,670,000

ウ 占有減価修正：特に要しない。

エ 市場性修正：全体として面大な敷地に、築古の農家住宅や戸建住宅等の複数棟の家屋が存しており、かなり特殊性が認められること、物件2については空き家で放置されており荒れていること、物件5については建物の損傷が激しく多大な取り壊し費用等の負担が内在していること、残置物等の撤去リスク、その他対象物件に関する諸状況、地域における不動産市場の実態等を総合的に勘案すると、市場性にかなり劣る面があると判断し、上記のとおり市場性修正を行った。

オ 競売市場修正：不動産競売市場の特殊性等を考慮した。