

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月 9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10月 9日から 令和 7年10月16日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年10月22日 午前10時00分 徳島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7年11月12日 午前10時00分 徳島地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 7年10月23日から 令和 7年10月24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 9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, 3, 4	2,160,000 1,728,000	一括	432,000	35,696	0
1	880,000				
3	10,000				
4	1,270,000				



物 件 目 録

1 所 在 徳島県板野郡上板町七條字一里山ノ上
 地 番 13番8
 地 目 宅地
 地 積 299.17平方メートル

3 所 在 徳島県板野郡上板町七條字一里山ノ上
 地 番 13番1
 地 目 宅地
 地 積 542.86平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

持分1280分の123

4 所 在 徳島県板野郡上板町七條字一里山ノ上 13番地8
 家屋 番号 13番8
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 104.69平方メートル
 2階 45.12平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦葺2階建

(未登記附属建物)

種 類 倉庫



11

物 件 目 録

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 約35.52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。

物 件 明 細 書

令和 7年 7月17日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 定 本 和 也

1 不動産の表示

【物件番号1, 3, 4】

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 4】

本件所有者及びBが占有している。Bの占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3】

本件土地は通路(私道)として利用されている。

《 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 徳島県板野郡上板町七條字一里山ノ上
地 番 13番8
地 目 宅地
地 積 299.17平方メートル

所有者 亡A相続財産

3 所 在 徳島県板野郡上板町七條字一里山ノ上
地 番 13番1
地 目 宅地
地 積 542.86平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 亡A相続財産 持分1280分の123

4 所 在 徳島県板野郡上板町七條字一里山ノ上 13番地8
家屋 番号 13番8
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 104.69平方メートル
2階 45.12平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦葺2階建

(未登記附属建物)



物 件 目 録

種 類 倉庫

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 約35.52平方メートル

所有者 亡A相続財産



令和7年（ケ）第15号

令和7年4月21日受理

令和7年5月19日提出



現況調査報告書

（物件1， 3， 4）

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 徳島県板野郡上板町七條字一里山ノ上

地 番 13 番 8

地 目 宅地

地 積 299.17 平方メートル

所有者 亡A相続財産

3 所 在 徳島県板野郡上板町七條字一里山ノ上

地 番 13 番 1

地 目 宅地

地 積 542.86 平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分1280分の123

4 所 在 徳島県板野郡上板町七條字一里山ノ上 13 番地 8

家屋 番号 13 番 8

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 104.69 平方メートル
2階 45.12 平方メートル

所有者 亡A相続財産

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 ☐ 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；亡A相続財産 ☐ その他の者 上記の者が本件土地上に下記建物を所有している。 ☐ 「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	本件において、同物件所有者には特別代理人Cが選任されている。		
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 ） ☒ 構造：木造瓦葺2階建		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ 種類；倉庫 ☒ ある ☒ 構造；木造スレート葺平家建 ☒ 床面積；35.52㎡（概測）		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者；亡A相続財産 ☒ その他の者；B 本件建物を亡A相続財産とBが共同占有し、Bが同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	本件において、同物件所有者には特別代理人Cが選任されている。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある		
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

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	なし
土 地	物件 3
現 況 地 目	☐ 宅地 ☒ 公衆用道路 ☐ 山林 ☐ 雑種地（物件 ） ☐ ☐ ☐
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 ☐ 現況見取図のとおり
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所有者（亡A相続財産） ☐ その他の者 ☒ 上記の者が公衆用道路の状態で占有している。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ 上記の者が山林の状態で占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり
そ の 他 の 事 項	物件 3 土地は、共有持分（登記による持分 1280 分の 123）を対象としたものである。
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ ある ☐ 保管開始日 平成 年 月 日
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）
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

占有者及び占有権原 (物件4関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐ 一部	
占有者		☐ 債務者 ☒ B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 雑種地	
☒ 関係人 (☐ (占有者) ☒ Bの陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和6年2月17日 (亡Aの相続開始日)	
最初の 契約等	契約日	令和 年 月 日	
	期間	令和 年 月 日 から 令和 年 月 日まで ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	令和 年 月 日 から 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
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			
敷金・保証金			
特約等			
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	

(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 (亡Aの息子)	1 私は、物件4建物に単身で住んでいます。 父Aは令和6年2月に同建物1階で亡くなりました。亡くなる前は「丁子設備工業所」の代表者で、水道施設工事の仕事をしていました。 同建物内には、亡祖父の代からの大量の動産類がありますが、買受人に処分をお願いしたいです。1階に仏壇がありますが、位牌はありません。 敷地内の（未登記）倉庫についてお尋ねですが、倉庫内には亡Aの仕事上の備品類が置きっぱなしです。同倉庫は、40年以上前からありました。 敷地内に駐車している軽トラックの所有者は亡Aです。私を含め相続人は全員相続放棄していますので、何もできません。 2 物件1, 3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。 3 物件4建物の不具合について、以前は雨漏りがありましたが、修理後は雨漏りしていません。 4 私はたばこを吸いませんが、亡Aはヘビースモーカーでした。 5 玄関に犬のステッカーを貼っています。 昔、屋外で犬を飼っていましたが、現在は飼っていません。
四国電力送配電株式会社 徳島支社担当者	1 物件1敷地内電柱につき、2001年～2023年の間、1,500円/年を亡Aの口座に振り込んでいました。 2024年度分については、口座が凍結されているので、支払いができておりません。今後、電柱使用料を供託する予定です。

その他の事項

【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、建物間取り図及び添付した写真のとおりであり、その占有関係は2～4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、3土地につき、法第14条1項の地図が備え付けられている。

【都市計画区別】

上板町役場によると、物件1、3土地は、都市計画区域外とのことである。

【接道】

物件1土地につき、南側は幅員約4m舗装私道（町道認定なし）に接面する。

南西側は幅員約4m舗装私道（町道認定なし）に接面する。

北西側は幅員約4m舗装町道（287号線）に接面する。

その他については評価人作成評価書接面道路の状況を参照されたい。

【上水道・下水道】

同役場によると、物件1土地につき、上水道はあるが、下水道はなしとのことである。

物件3土地の供給処理施設については、評価人作成評価書を参照されたい。

【その他】

物件3土地につき、亡A以外の所有（共有）者は、D；1280分の176、E；1280分の83、F；1280分の72、G；1280分の55、H；1280分の199、I；1280分の132、J；1280分の60、K；1280分の44、L；1280分の94、M；1280分の48、N；1280分の60、O；1280分の79、三共建設株式会社；1280分の55である。

物件4建物は登記記録上昭和55年11月4日新築であり、1階・2階天井の一部に雨漏り痕が認められた。
(関係人の陳述参照)

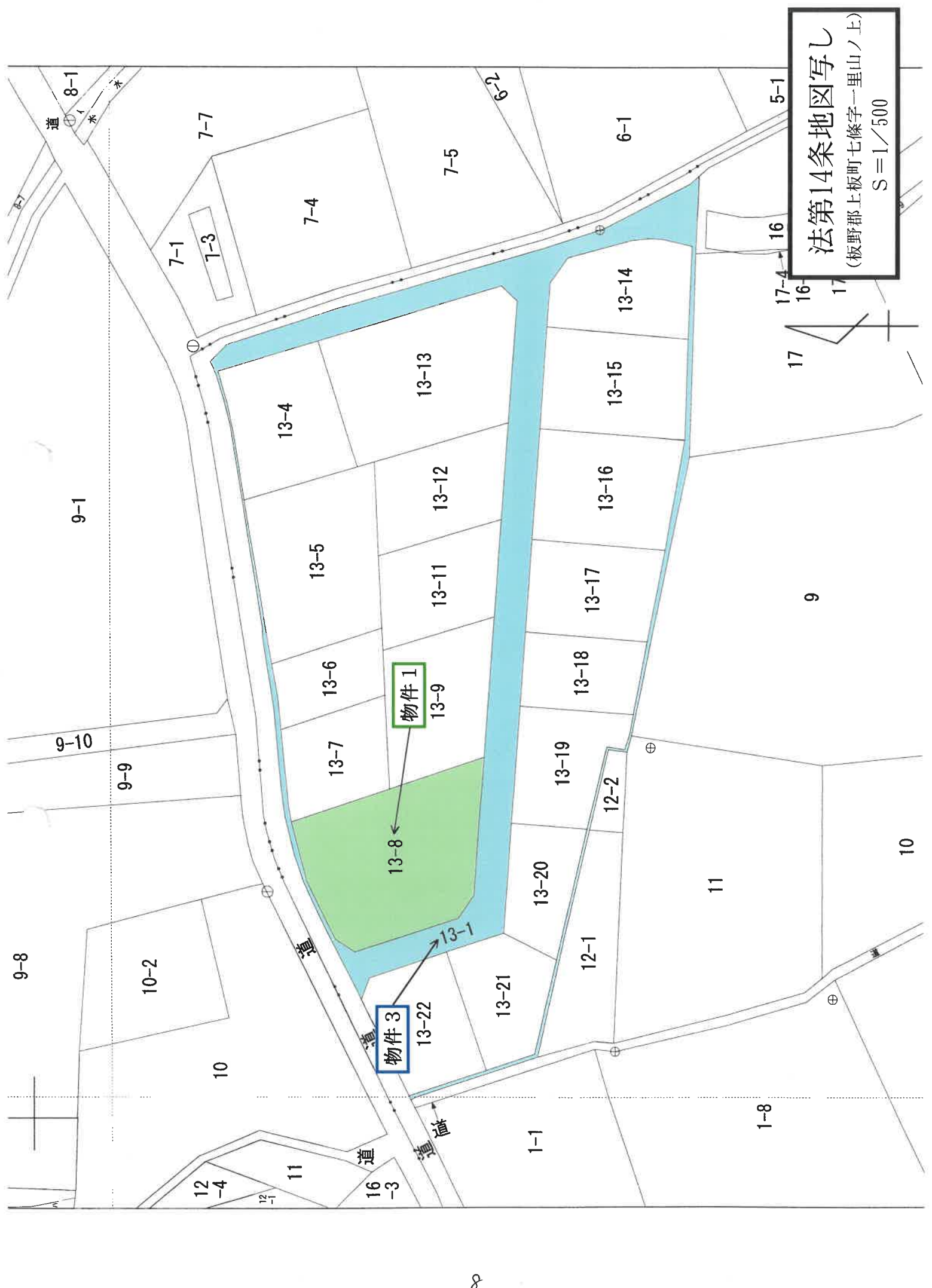
同建物内には大量の目的外動産が存する。

その他の物件の概況、利用状況等については、評価人作成評価書の特記事項等を参照されたい。

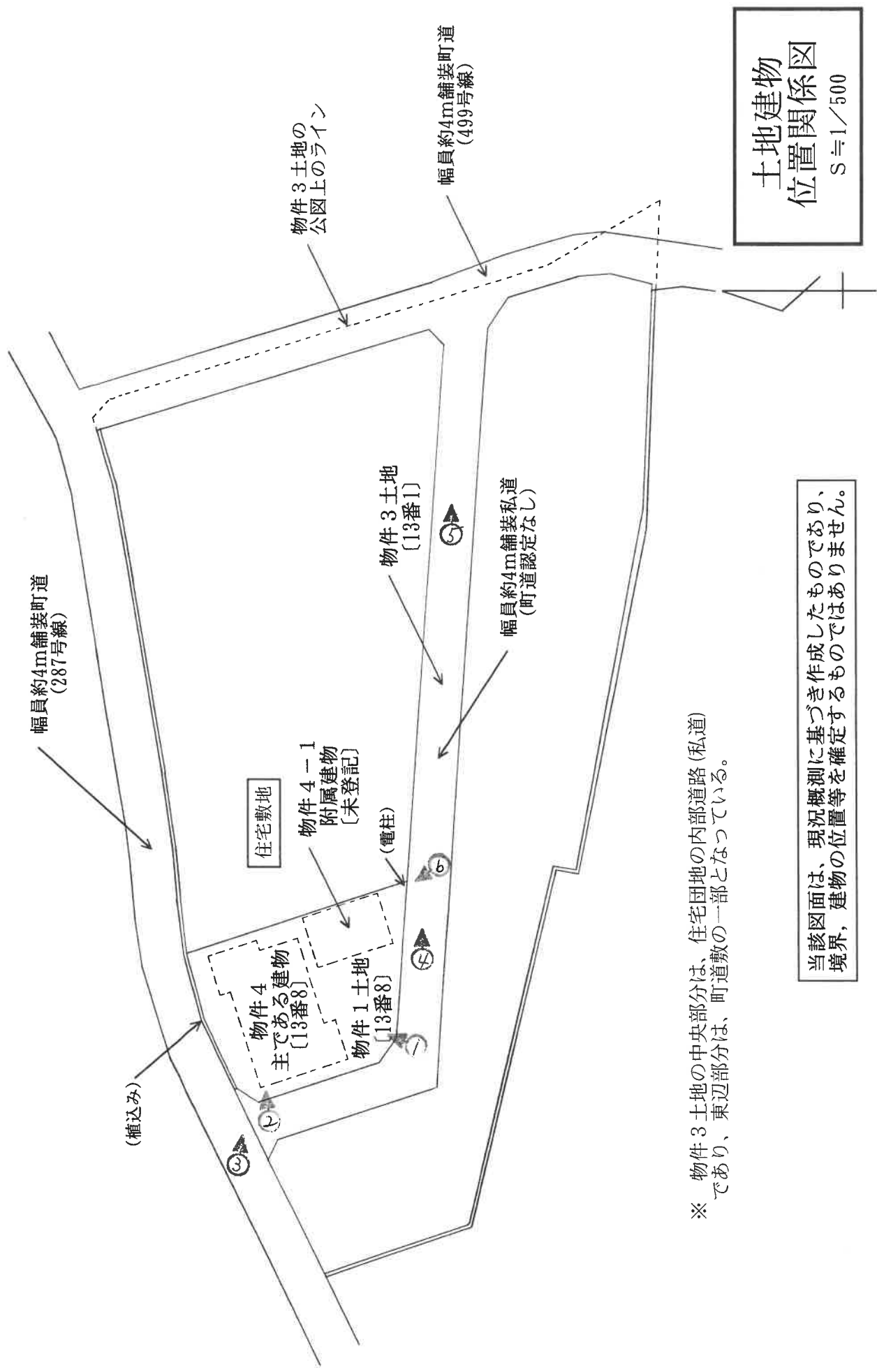
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年4月21日（月） 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7年4月21日（月） 16:00 － 16:05	当庁（郵送）	家屋平面図、間取り図等交付申請書準備
令和7年4月22日（火） 13:45 － 14:00	法務局	公図公簿などの閲覧調査
令和7年4月28日（月） 10:10 － 11:10	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和7年4月28日（月） 16:10 － 16:20	当庁（郵送）	電柱使用料について照会文書発送
令和7年5月2日（金） 13:30 － 13:55	上板町役場	公法上の規制等調査
令和7年5月8日（木） 10:00 － 11:00	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



法第14条地図写し
(板野郡上板町七條字一里山ノ上)
S=1/500



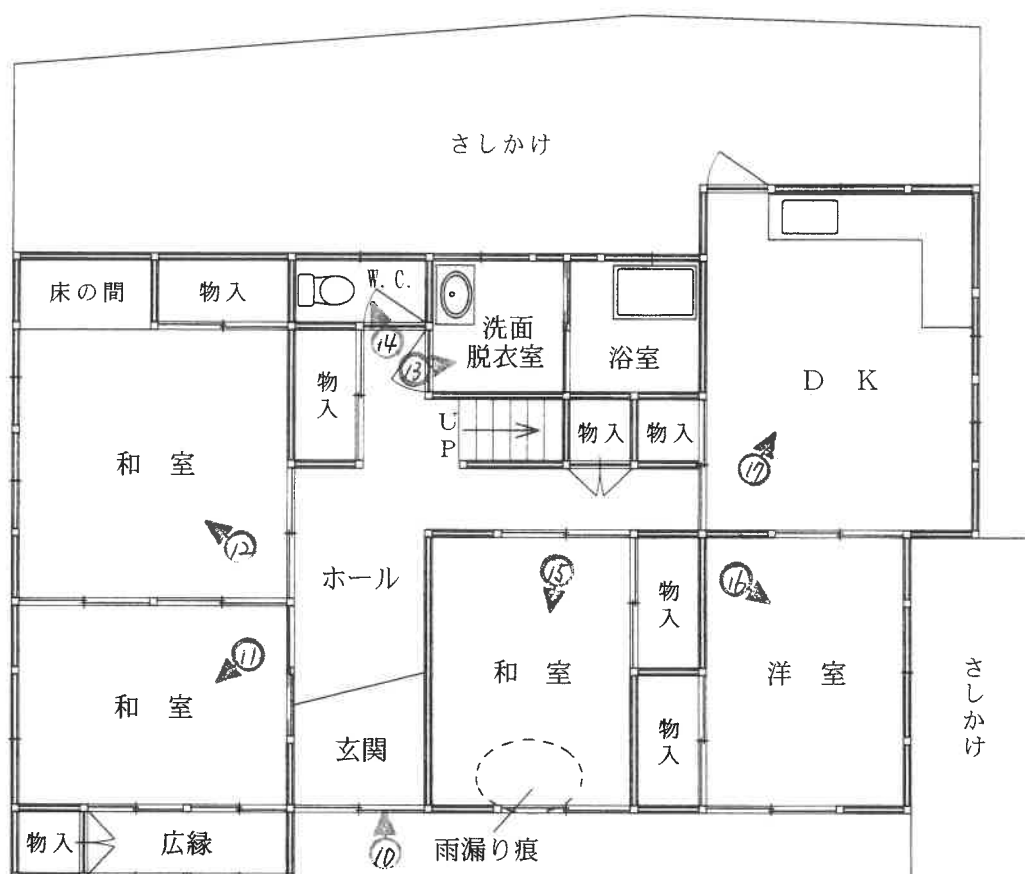
土地建物
位置関係図
S≒1/500

※ 物件3土地の中央部分は、住宅団地の内部道路(私道)であり、東辺部分は、町道敷の一部となっている。

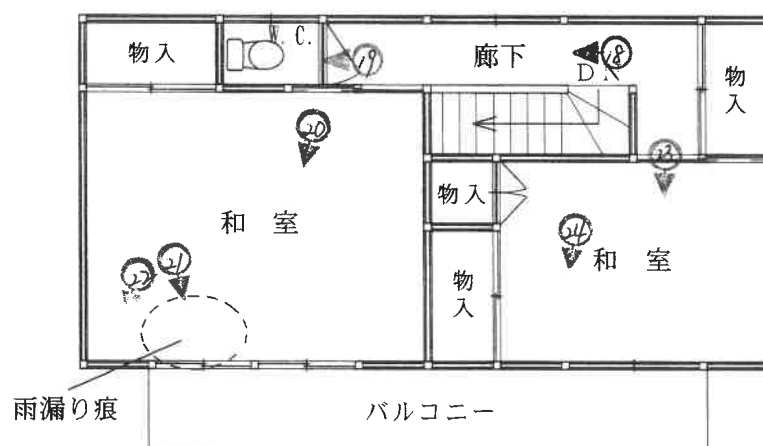
当該図面は、現況概測に基づき作成したものであり、境界、建物の位置等を確定するものではありません。

建物間取り図

物件 4 主である建物
1 階104.69m²（現況≡公簿）



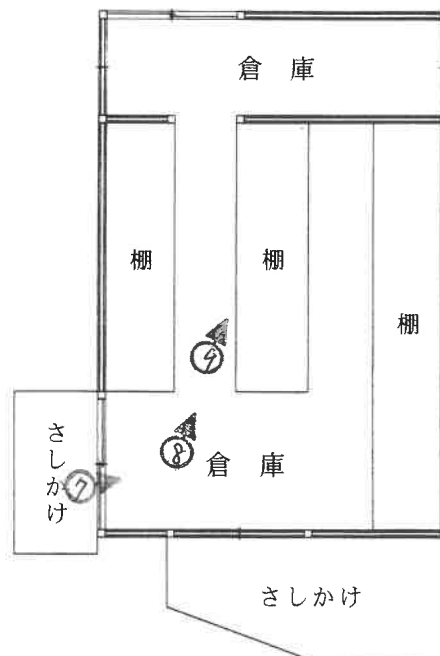
2 階45.12m²（現況≡公簿）





建物間取り図

物件 4-1 附属建物（未登記）
35.52m²（概測）



4020717

新 13-1 後

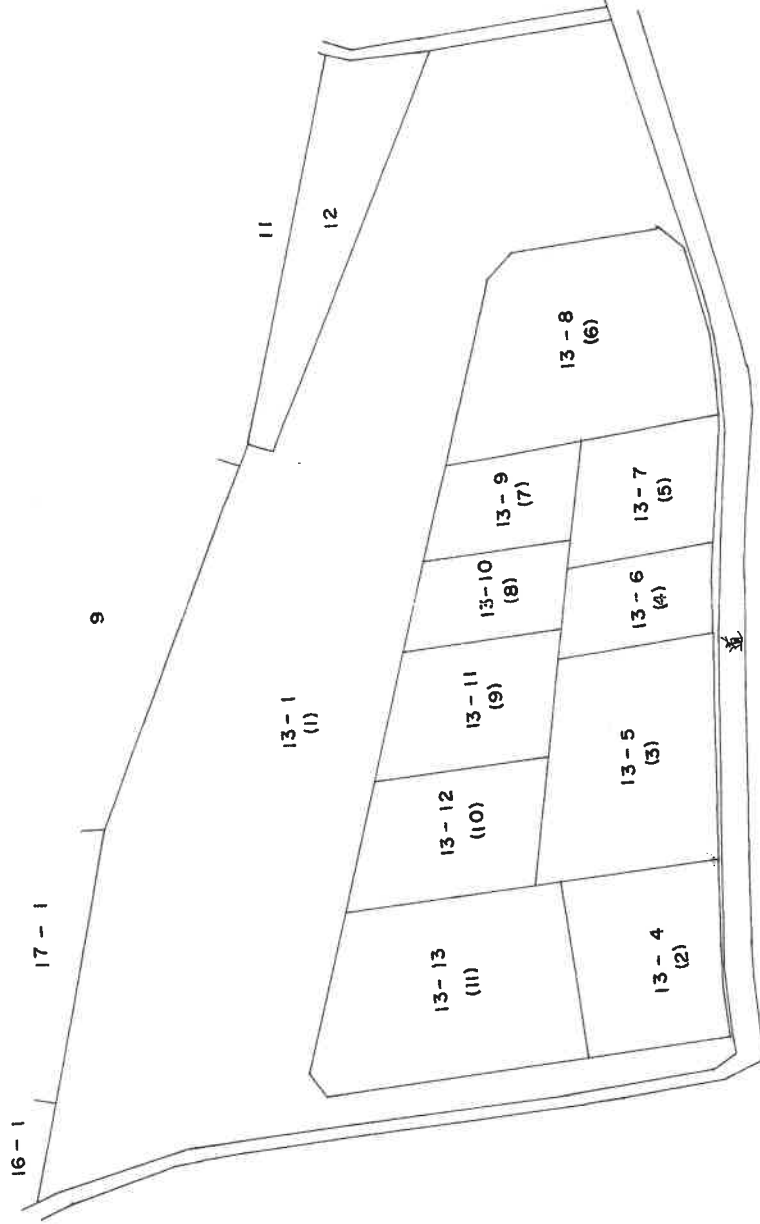
地積測量図
土地所
地積測量図

地番	13-4, 13-5, 13-6, 13-7, 13-8 13-9, 13-10, 13-11, 13-12, 13-13
----	--

土地の所在 板野郡上板町七條字一里山ノ上

1/2

昭和52年9月7日	作製年 月 日
作製者	
申請人	



物件1土地

B4→A4に縮小

昭和52年9月8日

1枚目と同様

地積測量図

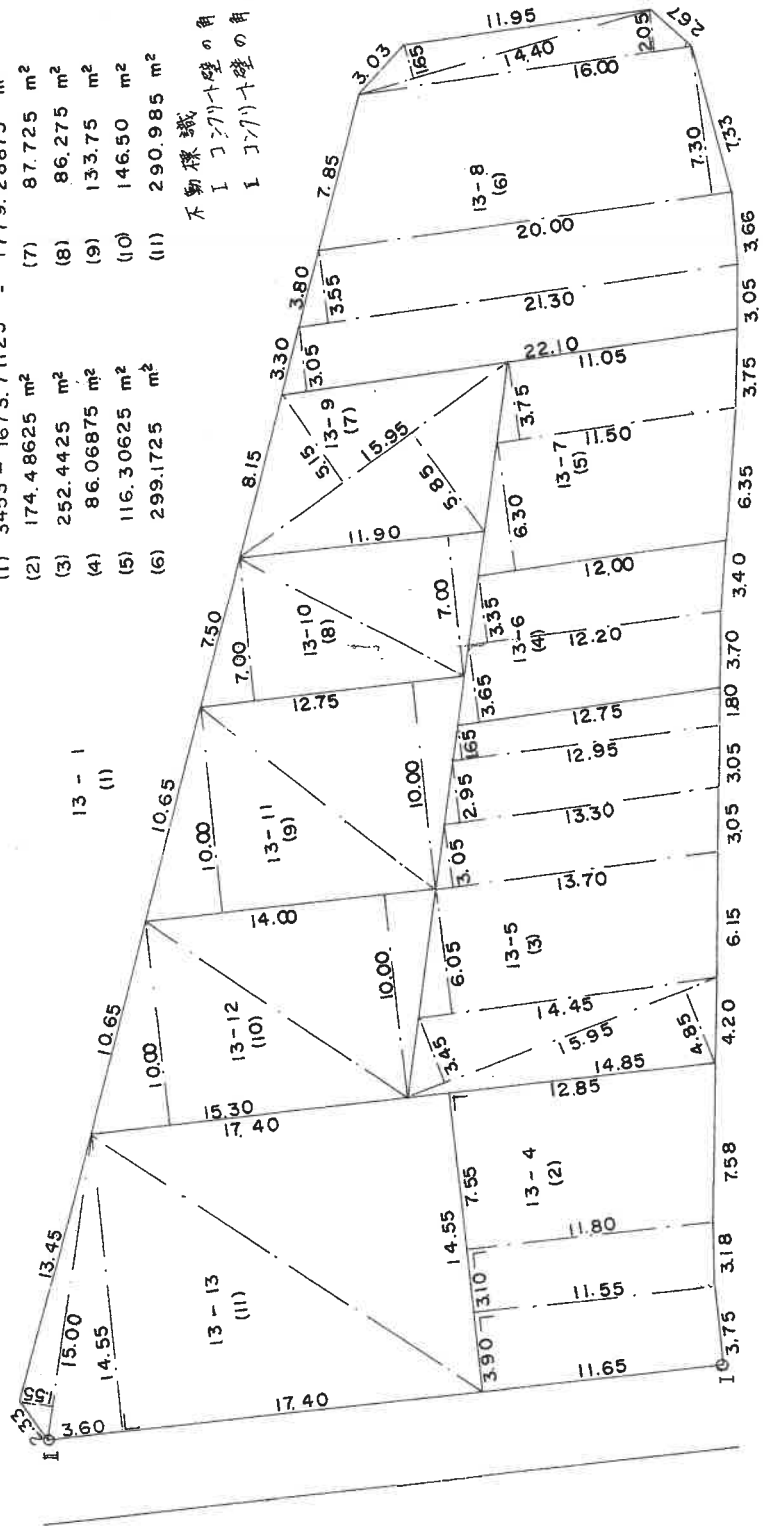
地番	13-4, 13-5, 13-6, 13-7, 13-8, 13-9, 13-10, 13-11, 13-12, 13-13.
土地の所在	板野郡上板町七條字一里山ノ上

2/2

(2)~(11)までの計 1673.71125

- (1) 3453 - 1673.71125 = 1779.28875 m²
- (7) 87.725 m²
- (8) 86.275 m²
- (9) 133.75 m²
- (10) 146.50 m²
- (11) 290.985 m²

不動産鑑定
士
角
1
角



13-4(2) (11.65 + 11.55) 3.90 x 0.5 = 45.24 (11.55 + 11.80) 3.10 x 0.5 = 36.1925 (11.80 + 12.85) 7.55 x 0.5 = 93.05375 174.48625 m ²	13-7(5) (11.05 + 11.50) 3.75 x 0.5 = 42.28125 (11.50 + 12.00) 6.30 x 0.5 = 74.025 116.30625 m ²	13-11(9) 12.75 x 10.00 x 0.5 = 63.75 14.00 x 10.00 x 0.5 = 70.00 133.75 m ²
13-5(3) (12.75 + 12.95) 1.65 x 0.5 = 21.2025 (12.95 + 13.30) 2.95 x 0.5 = 38.71875 (13.30 + 13.70) 3.05 x 0.5 = 41.175 (13.70 + 14.45) 6.05 x 0.5 = 85.15375 (3.45 + 4.85) 15.95 x 0.5 = 66.1925 252.4425 m ²	13-8(6) 14.40 x 1.65 x 0.5 = 11.88 16.00 x 2.05 x 0.5 = 16.40 (16.00 + 20.00) 7.30 x 0.5 = 131.40 (20.00 + 21.30) 3.55 x 0.5 = 73.3075 (21.30 + 22.10) 3.05 x 0.5 = 66.185 299.1725 m ²	13-12(10) 14.00 x 10.00 x 0.5 = 70.00 15.30 x 10.00 x 0.5 = 76.50 146.50 m ²
13-6(4) (12.00 + 12.20) 3.35 x 0.5 = 40.535 (12.20 + 12.75) 3.65 x 0.5 = 45.53375 86.06875 m ²	13-9(7) (5.15 + 5.85) 15.95 x 0.5 = 87.725 m ² 13-10(8) 11.90 x 7.00 x 0.5 = 41.65 12.75 x 7.00 x 0.5 = 44.625 86.275 m ²	13-13(11) 15.00 x 1.55 x 0.5 = 11.625 3.60 x 14.55 x 0.5 = 26.19 17.40 x 14.55 x 0.5 = 126.585 17.40 x 14.55 x 0.5 = 126.585 290.985 m ²

物件 1 土地

B 4 → A 4 に縮小

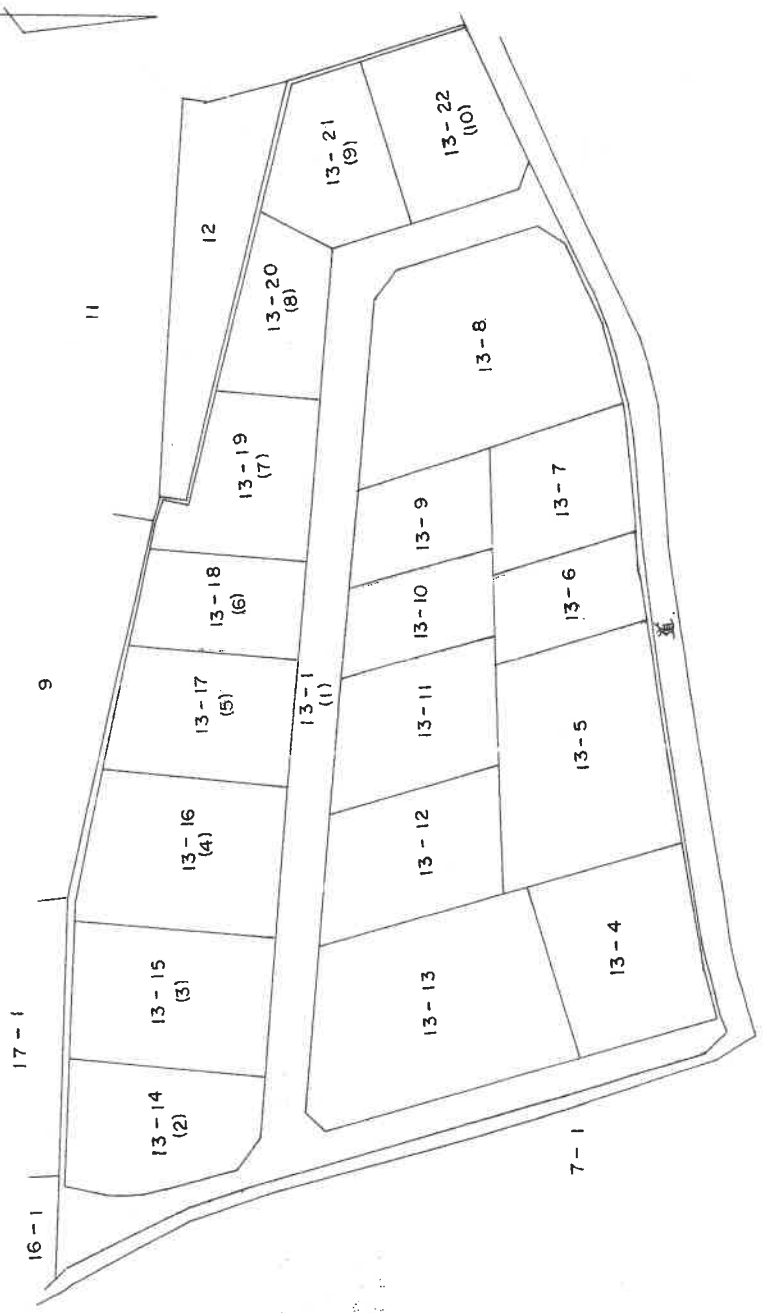
4020719

新 様 13-1 前

地積測量図
所在地
地積測量図

地番	13-14, 13-15, 13-16, 13-17, 13-18 13-19, 13-20, 13-21, 13-22, 13-1
土地の所在	板野郡上板町七條字一里山ノ上

112



物件3土地

B4→A4に縮小

昭和52年9月24日
平成

作製年 昭和52年9月13日	作製者 [Redacted]	申請人 [Redacted]
-------------------	-------------------	-------------------

4020720

1枚目と同様

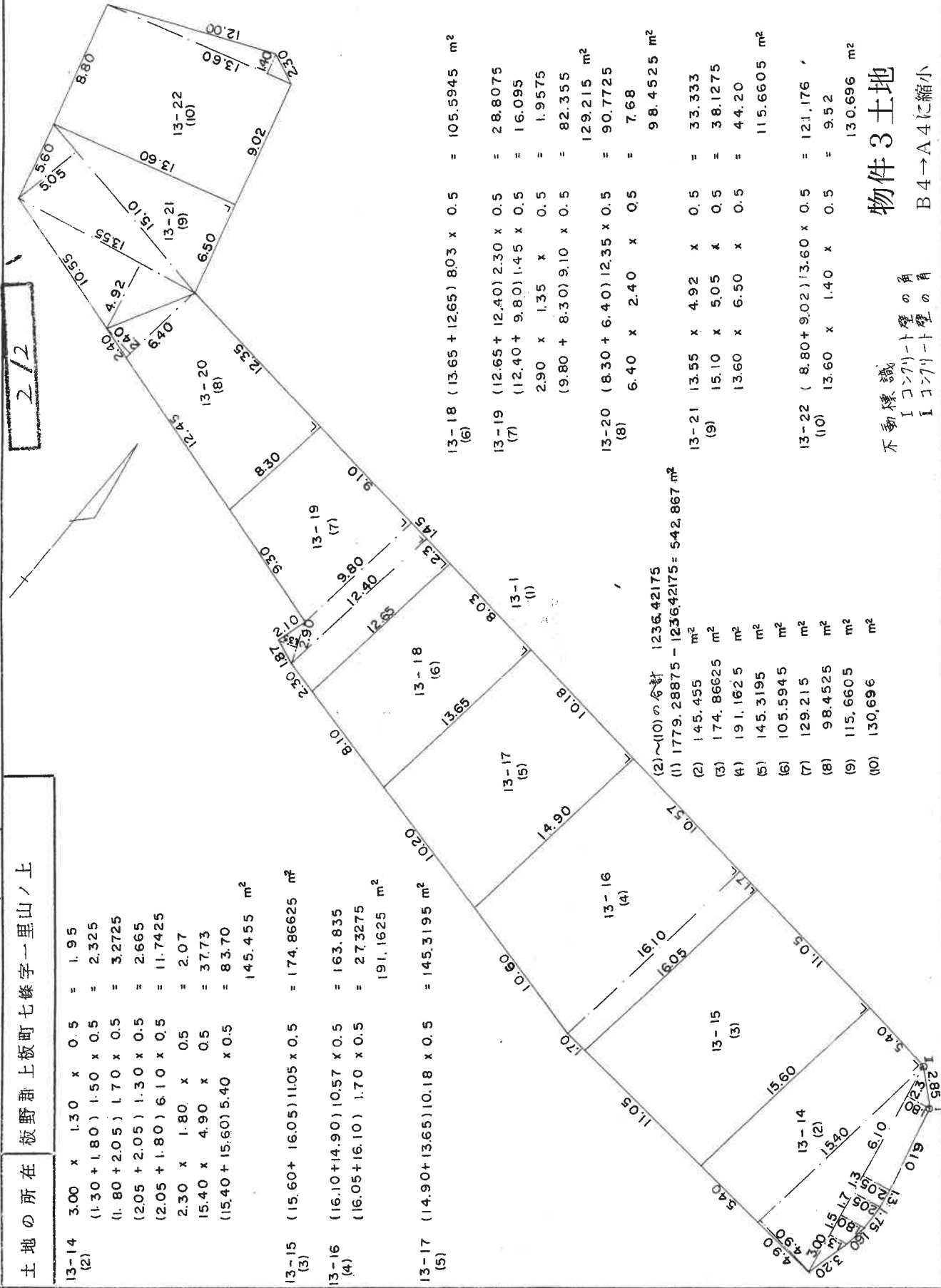
地番	13-14. 13-15. 13-16. 13-17. 13-18 13-19. 13-20. 13-21. 13-22.
土地の所在	板野郡上板町七條字一里山ノ上

13-14 (2)	3.00 x 1.30 x 0.5 = 1.95 (1.30 + 1.80) 1.50 x 0.5 = 2.325 (1.80 + 2.05) 1.70 x 0.5 = 3.2725 (2.05 + 2.05) 1.30 x 0.5 = 2.665 (2.05 + 1.80) 6.10 x 0.5 = 11.7425 2.30 x 1.80 x 0.5 = 2.07 15.40 x 4.90 x 0.5 = 37.73 (15.40 + 15.60) 5.40 x 0.5 = 83.70 145.455 m ²
--------------	---

13-15 (3)	(15.60 + 16.05) 11.05 x 0.5 = 174.86625 m ²
--------------	--

13-16 (4)	(16.10 + 14.90) 10.57 x 0.5 = 163.835 (16.05 + 16.10) 1.70 x 0.5 = 27.3275 191.1625 m ²
--------------	--

13-17 (5)	(14.90 + 13.65) 10.18 x 0.5 = 145.3195 m ²
--------------	---



昭和52年9月13日
製年
作製者
申請人

13-18 (6)	(13.65 + 12.65) 8.03 x 0.5 = 105.5945 m ²
13-19 (7)	(12.65 + 12.40) 2.30 x 0.5 = 28.8075 (12.40 + 9.80) 1.45 x 0.5 = 16.095 2.90 x 1.35 x 0.5 = 1.9575 (9.80 + 8.30) 9.10 x 0.5 = 82.355 129.215 m ²
13-20 (8)	(8.30 + 6.40) 12.35 x 0.5 = 90.7725 6.40 x 2.40 x 0.5 = 7.68 98.4525 m ²
13-21 (9)	13.55 x 4.92 x 0.5 = 33.333 15.10 x 5.05 x 0.5 = 38.1275 13.60 x 6.50 x 0.5 = 44.20 115.6605 m ²
13-22 (10)	(8.80 + 9.02) 13.60 x 0.5 = 121.176 13.60 x 1.40 x 0.5 = 9.52 130.696 m ²

物件3土地

不動産鑑定
I コンクリート壁の角
I コンクリート壁の角

B4→A4に縮小

1

受命物件の状況



2



3



物件4

4



5



物件3

6



物件4

未登記附属建物

電柱

物件3

7



未登記附属建物
倉庫内

8



9



10



11



1階

12



13



1階 風呂

14



1階 トイレ

15



16



1階

17



1階 台所

18



2階 廊下

19



2階 トイレ

20



天井板の剥れ

21



22



23



24



令和 7年 (ケ) 第 15 号

(2分冊の内の①)

令和 7年 5月 8日 現地調査

令和 7年 5月 19日 評 価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

〔物件 1， 3， 4〕

評価人 不動産鑑定士

澤 嶋 鉄 哉

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 1 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 土地	金 8 8 0, 0 0 0 円
物件 3 土地	金 1 0, 0 0 0 円
物件 4 建物	金 1, 2 7 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1, 3, 4 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 4 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 4 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 5 8 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
物件1 土地	所 在 地 番 地 目 地 積	板野郡上板町七條字一里山ノ上 1 3 番 8 宅 地 299.17 m ²	
物件3 土地	所 在 地 番 地 目 地 積	板野郡上板町七條字一里山ノ上 1 3 番 1 宅 地 542.86 m ²	公衆用道路
物件4 主である 建物	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	板野郡上板町七條字一里山ノ上 1 3 番地 8 1 3 番 8 居 宅 木造スレート葺2階建 1 階 104.69 m ² 2 階 45.12 m ² 延 149.81 m ²	木造瓦葺2階建
物件4-1 附属建物	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(未 登 記)	— 倉 庫 木造スレート葺平家建 35.52 m ² (概測)
番 号	特 記 事 項		
1, 3, 4	物件1, 4は、単独所有権であり、その全部を対象としたものであるが、物件3は、共有持分（登記による持分割合 1280 分の 123）を対象としたものである。		

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）

位 置 ・ 交 通	位 置：上板中学校の北西方約 400m（概測直線距離） 交 通：J R 高徳線「板野駅」へ約 6,310m（以下道路距離） 最寄店舗（スーパー）へ約 3,690m 上板町役場へ約 700m 神宅小学校へ約 1,260m 上板中学校へ約 500m 〔別添位置図参照〕	
付 近 の 状 況	目的物件の存する地域は、周辺に農地が多い中、中小規模一般住宅が多い住宅地域である。域内の幹線道路である県道鳴門池田線の背後に位置するが、スーパー等の施設には遠く、生活利便性に遜色が認められる。このような立地条件下、近年、周辺において宅地開発の進展は認められず、市場人気は弱含みである。	
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	都市計画区域外 — — — — —
画 地 条 件 （ 物 件 1 ）	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	299.17 m ² （公簿） 約 17m・約 20m ほぼ長方形 ほぼ平坦地 三方路 ほぼ等高 特になし
画 地 条 件 （ 物 件 3 ）	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	542.86 m ² （公簿） — 不整形 ほぼ平坦地 — ほぼ等高 特になし

接 面 道 路 の 状 況 (物 件 1)	南側：幅員約 4m舗装私道（町道認定なし）に接面する。 南西側：幅員約 4m舗装私道（町道認定なし）に接面する。 北西側：幅員約 4m舗装町道（287 号線）に接面する。
接 面 道 路 の 状 況 (物 件 3)	下記「土地の利用状況（物件 3）」参照。
土 地 の 利 用 状 況 (物 件 1)	・物件 4 建物の敷地等として利用されている。 ・南東端部に電柱が存する。 ・隣地の状況：東側 住宅敷地 ・目的外建物：あり <u>なし</u> 〔別添土地建物位置関係図参照〕
土 地 の 利 用 状 況 (物 件 3)	・住宅団地の内部道路（私道）、町道敷（499 号線）の一部、植込み等として利用されている。内部道路には上水道管が埋設されており、接面する各戸に上水道が引き込まれている。 〔別添土地建物位置関係図参照〕
供 給 処 理 施 設 (物 件 1)	上 水 道：あり 都 市 ガ ス：なし 下 水 道：なし
供 給 処 理 施 設 (物 件 3)	上 水 道：－ 都 市 ガ ス：－ 下 水 道：－
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はできず詳細不明である。具体的には専門業者による調査を要する。

土 壌 汚 染 の 有 無	昭和 50, 60 年の住宅地図及び土地の登記履歴調査によると、従前畑であった土地が住宅地開発され現在に至る。周辺は農地、住宅敷地等としての利用が継続されているものと認められる。以上より、土壌汚染されている可能性は低いものと推察されるが不明である。
ハザードマップ	上板町作成のハザードマップによると、その範囲に該当しない。
特 記 事 項 (物 件 1)	・ 物件 4 主である建物の北側さしかけの下に軽トラック 1 台（外観上価値は小さい）が残置されている。
特 記 事 項 (物 件 3)	特にない

2. 建物の概況及び利用状況等（物件4）

区 分	物件4主である建物〔13番8〕
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55年11月4日 新築 経過年数 45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：木造2階建 屋 根：瓦葺 外 壁：サイディング，一部タイル 内 壁：土壁，プリント合板，クロス貼りほか 天 井：板張り，化粧ボードほか 床：タタミ，板張りほか 設 備：電気，水道，浄化槽ほか その他：バルコニー，さしかけ
床面積（現況）	1階 104.69 m ² （現況≒公簿） 2階 45.12 m ² （現況≒公簿） 延 149.81 m ²
現 況 用 途 等	現況用途：居 宅 間 取 り：別添「建物間取り図」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
建物の利用状況	住居として利用されている。 〔現況調査報告書参照〕
有害物質使用の有 無	物件建物に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	・1階天井、2階天井の一部に雨漏り痕がある。占有者によると、補修により雨漏りは止まっているとのことであるが、天井の破損は修復されていない。 ・各居室には大量の家財類が残置されている。

区 分	物件 4 - 1 附属建物〔未登記〕
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日（家屋台帳） 昭和 5 6 年 新築 経過年数 4 4 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 : 木造平家建 屋 根 : スレート葺 外 壁 : 鋼板 内 壁 : 現し, プリント合板 天 井 : 現し, 化粧ボード 床 : コンクリート 設 備 : — そ の 他 : さしかけ
床面積（現況）	35.52 m ² （概測）
現 況 用 途 等	現況用途：倉 庫 間 取 り：別添「建物間取り図」参照
品 等	総 合：劣 る 使用資材：やや劣る 施 工：普 通
保守管理の状態	劣 る
建物の利用状況	倉庫として利用されている。 〔現況調査報告書参照〕
有害物質使用の有 無	物件建物に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	・当該建物の内部及び外部には、生業としていた水道施設工事業のための大量の材料、工具等が残置されている。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1, 3土地

建付地価格、土地価格

目的土地の建付地価格、土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、土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1 土地	12,300	1.03	299.17	0.95	3,601,000
3 土地	12,300	0.05	542.86	—	334,000

ア. 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 上板（県）－1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $13,600 \text{ 円/㎡} \times 99.6/100 \times 100/100 \times 100/110 = 12,300 \text{ 円/㎡}$

◇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 100/100, 接近条件 100/105, 環境条件 100/105,
 行政的条件 100/100, その他の条件 100/100 より
 相乗積 100/110

イ. 個別格差

地域の標準画地価格に対し、各土地自体が有する個別的な要因による修正である。

物件1 画地条件（三方路 1.03）

物件3 画地条件（道路敷等 0.05）

ウ. 地積

公簿地積を採用した。

エ. 建付減価

物件1 建付減価率を5%と判定した。

物件3 土地のみにつき考慮外。

② 物件 4 建物

建物の価格

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、これに残価率を乗じて、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	残価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
4 主である 建物	160,000	149.81	0.03	719,000
4-1 附属建物	70,000	35.52	0.03	75,000
物件 4 建物 (合計)				794,000

ウ. 残価率

建物の用途、保守管理の状態等を総合的に勘案して、残価率を上記のとおり査定した。

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) 〔1.①オ〕 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1 土地	3,601,000	0.50	法定地上権	1,801,000

イ. 土地利用権等割合

物件 4 建物が有する土地利用権等の及ぶ範囲を建物の規模、位置、建ぺい率等を総合的に勘案して、物件 1 土地全体と認定した。この上で、物件 1 土地に法定地上権が成立する場合の割合を建付地価格に対し 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) [1.①オ, 1.②エ] ア	土地利用権等 価格の控除 及び加算 (円) [2.①ウ] イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	持分 割合 カ	評価額 (円) 〔万円未満切捨〕 = (ア±イ) × ウ×エ×オ×カ
1 土地	3,601,000	-1,801,000	1.00	(1-0.3)	0.7		880,000
3 土地	334,000		1.00	(1-0.3)	0.7	123/1280	10,000
4 建物	794,000	+1,801,000	1.00	(1-0.3)	0.7		1,270,000
一 括 価 格 (合 計)							2,160,000

ウ. 占有減価修正

特に必要ないものと認められる。

エ. 市場性修正

都市部以外のエリアでは不動産市場における需要の競合度は一般的に低く、このことは競売市場においてもマイナス要因として作用するものと考えられる。また、本件は軽トラックのほか、相当量の家財、資材等が残置される可能性があること、私道を含むこと等が需要の減退に繋がるものと判断される。以上より、これらを総合的に勘案し減価を 30%程度考慮することとした。

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

地価調査基準地価格 上板（県）－1

所 在	板野郡上板町七條字大辻 1 番 9
価 格	13,600 円／m ²
位 置	松島小学校の北東方約 150m
価 格 時 点	令和 6 年 7 月 1 日
地 積	392 m ²
供給処理施設	水道
接 面 街 路	西 4m町道
用 途 指 定 等	都市計画区域外
地 域 の 概 要	一般住宅のほかに農地もみられる既成住宅地域

第7 附属資料の表示

1. 受命物件の位置図（出典：上板町 平成 6 年 3 月編纂，縮尺 1 万分の 1「白図」）
2. 法第 1 4 条地図写し
3. 地積測量図写し
4. 建物図面・各階平面図写し
5. 土地建物位置関係図
6. 建物間取り図

以 上

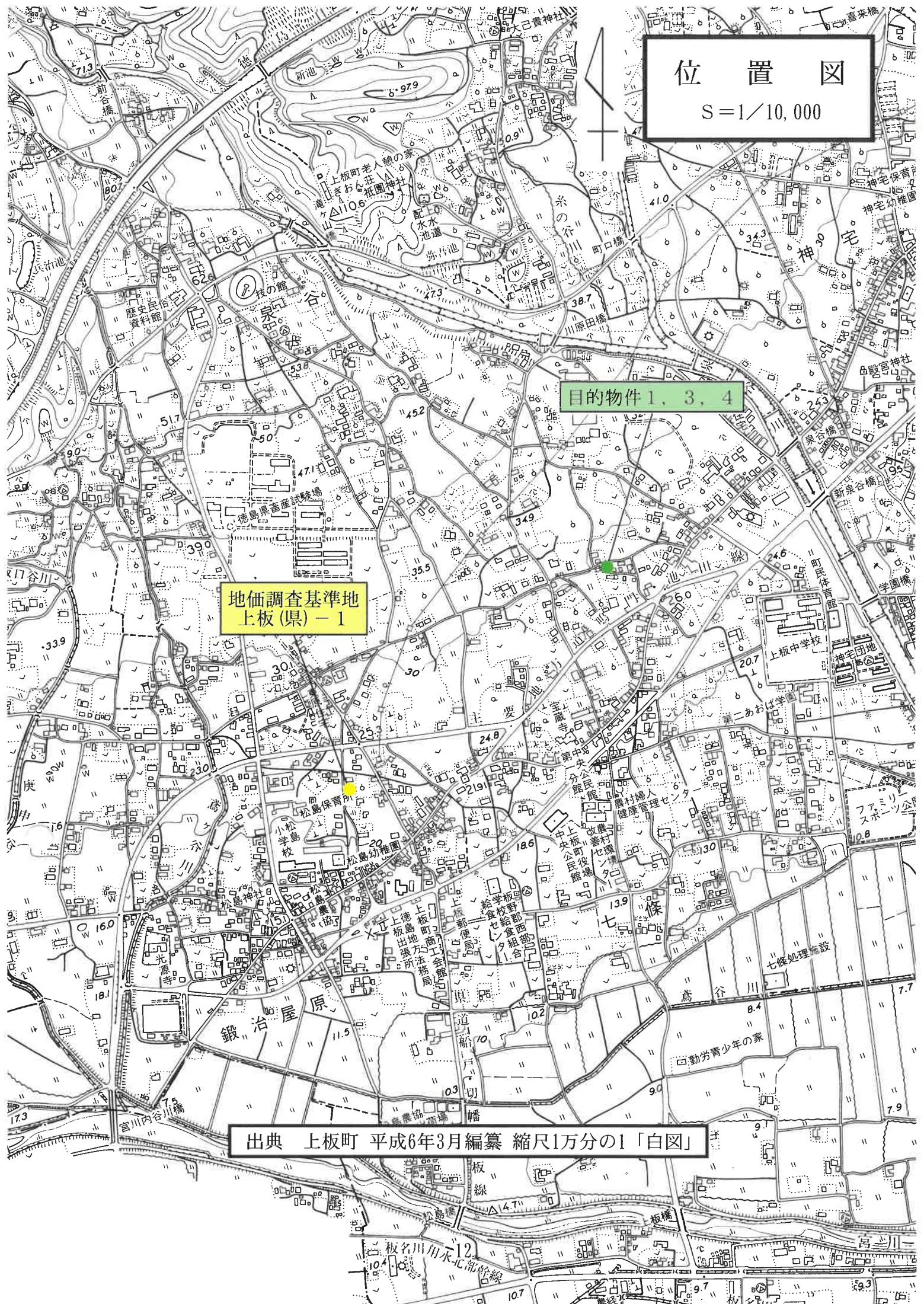
位置図

S=1/10,000

目的物件 1, 3, 4

地価調査基準地
上板(県) - 1

出典 上板町 平成6年3月編纂 縮尺1万分の1「白図」



 $S=1/500$

4020717

前13-1後新13-1

地積測量図
土地所有
地積測量図

番
13-4, 13-5, 13-6, 13-7, 13-8
13-9, 13-10, 13-11, 13-12, 13-13

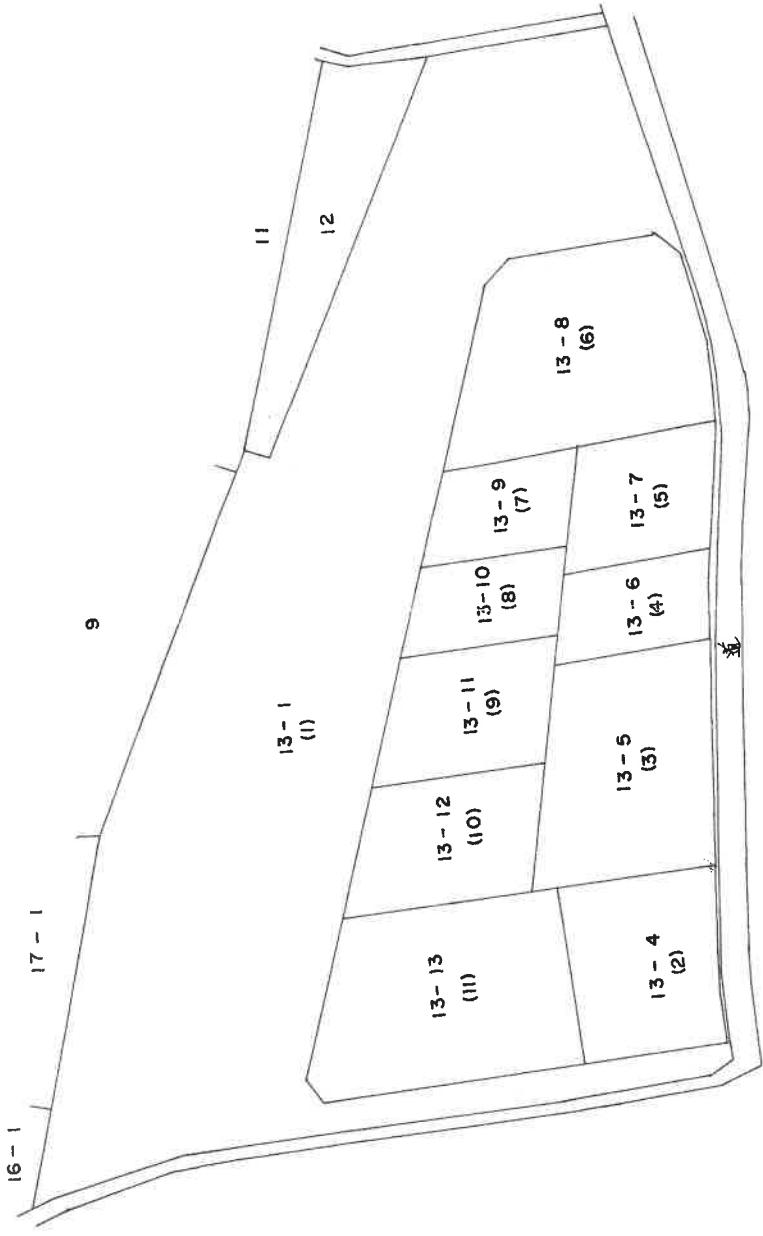
土地の所在
板野郡上板町七條字一里山ノ上

1/2

作
昭和 52 年 9 月 7 日

製
作者

申請人



物件 1 土地

B 4 → A 4 に縮小

昭和 52 年 9 月 8 日

1枚目と同様

地 積 測 量 図

番 13-4, 13-5, 13-6, 13-7, 13-8,
13-9, 13-10, 13-11, 13-12, 13-13.

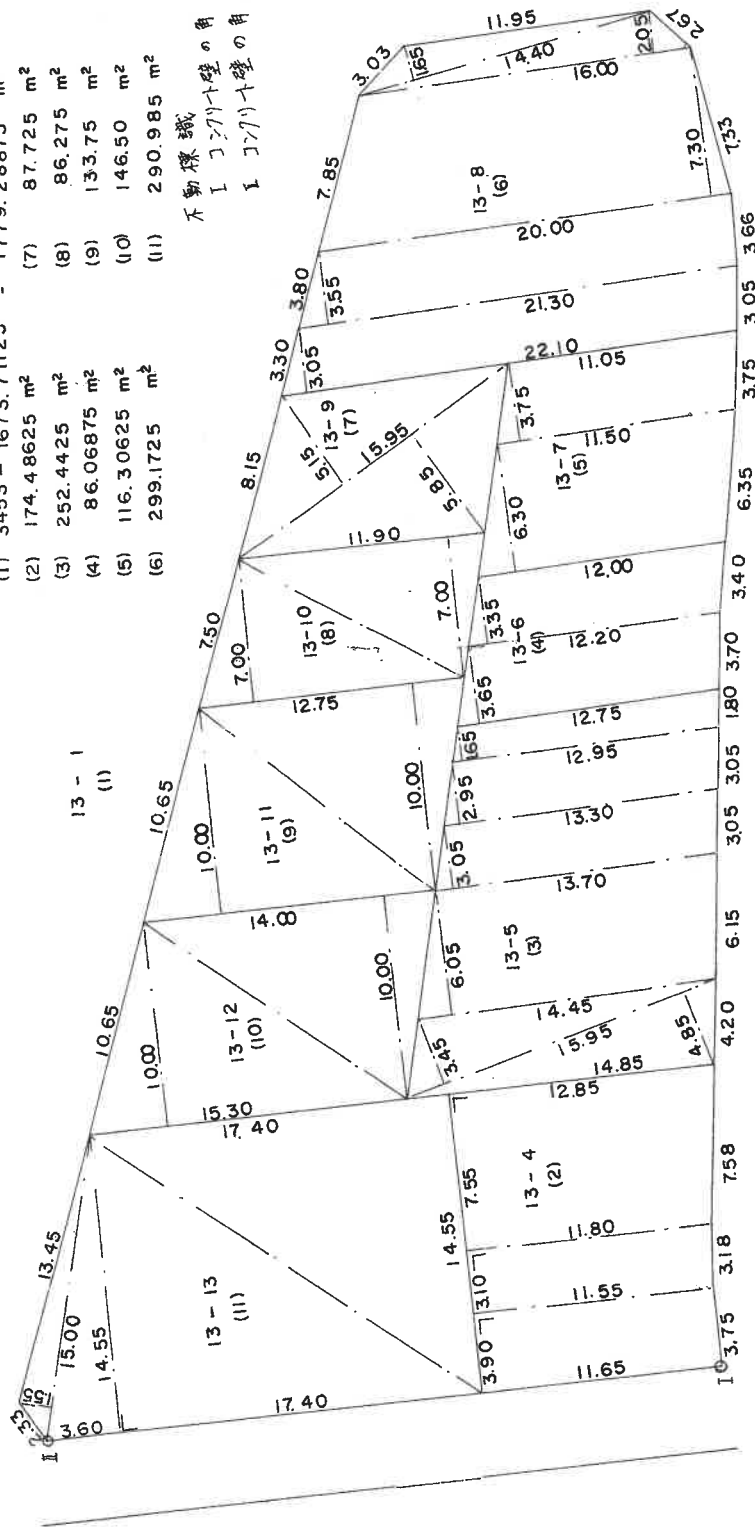
土地の所在 板野郡上板町七條字一里山ノ上

2/2

(2)～(11)までの計 1673.71125

- (1) 3453 - 1673.71125 = 1779.28875 m²
 (2) 174.48625 m²
 (3) 252.4425 m²
 (4) 86.06875 m²
 (5) 116.30625 m²
 (6) 299.1725 m²

不動産鑑定
 I コンクリート壁の角
 I コンクリート壁の角



- 13-4 (2) (11.65 + 11.55) 3.90 x 0.5 = 45.24
 (11.55 + 11.80) 3.10 x 0.5 = 36.1925
 (11.80 + 12.85) 7.55 x 0.5 = 93.05375
 174.48625 m²
- 13-5 (3) (12.75 + 12.95) 1.65 x 0.5 = 21.2025
 (12.95 + 13.30) 2.95 x 0.5 = 38.71875
 (13.30 + 13.70) 3.05 x 0.5 = 41.175
 (13.70 + 14.45) 6.05 x 0.5 = 85.15375
 (3.45 + 4.85) 15.95 x 0.5 = 66.1925
 252.4425 m²
- 13-6 (4) (12.00 + 12.20) 3.35 x 0.5 = 40.535
 (12.20 + 12.75) 3.65 x 0.5 = 45.53375
 86.06875 m²

- 13-7 (5) (11.05 + 11.50) 3.75 x 0.5 = 42.28125
 (11.50 + 12.00) 6.30 x 0.5 = 74.025
 116.30625 m²
- 13-8 (6) 14.40 x 1.65 x 0.5 = 11.88
 16.00 x 2.05 x 0.5 = 16.40
 (16.00 + 20.00) 7.30 x 0.5 = 131.40
 (20.00 + 21.30) 3.55 x 0.5 = 73.3075
 (21.30 + 22.10) 3.05 x 0.5 = 66.185
 299.1725 m²
- 13-9 (7) (5.15 + 5.85) 15.95 x 0.5 = 87.725 m²
 13-10 (8) 11.90 x 7.00 x 0.5 = 41.65
 12.75 x 7.00 x 0.5 = 44.625
 86.275 m²

- 13-11 (9) 12.75 x 10.00 x 0.5 = 63.75
 14.00 x 10.00 x 0.5 = 70.00
 133.75 m²
- 13-12 (10) 14.00 x 10.00 x 0.5 = 70.00
 15.30 x 10.00 x 0.5 = 76.50
 146.50 m²
- 13-13 (11) 15.00 x 1.55 x 0.5 = 11.625
 3.60 x 14.55 x 0.5 = 26.19
 17.40 x 14.55 x 0.5 = 126.585
 17.40 x 14.55 x 0.5 = 126.585
 290.985 m²

物件 1 土地

B4→A4に縮小

4020719

新 猿 13-1 前

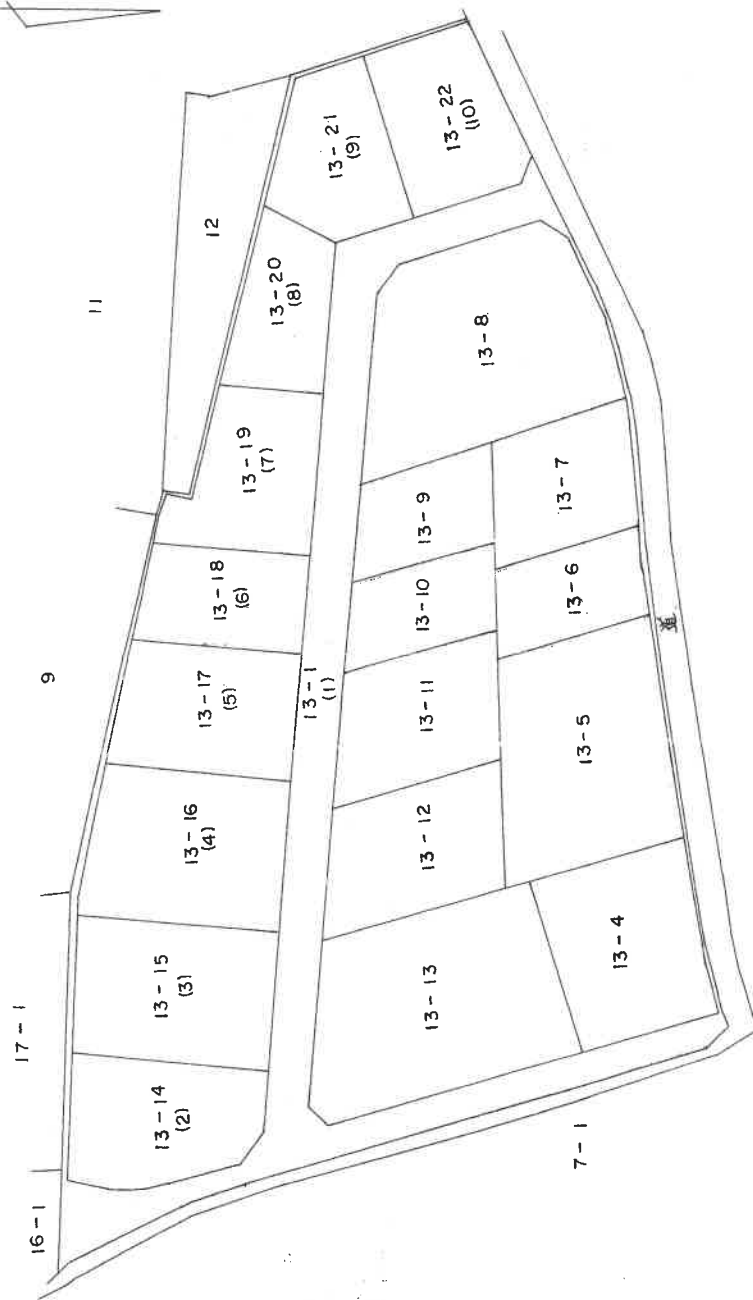
地積測量図
所在地
地積測量図

地番	13-14, 13-15, 13-16, 13-17, 13-18 13-19, 13-20, 13-21, 13-22, 13-23
土地の所在	板野郡上板町七條字一里山ノ上

112

昭和 52 年 9 月 13 日
製作

製作者
申請人



物件3土地

B4→A4に縮小

昭和 52 年 9 月 24 日
平成

4020720

1枚目と同様

地積測量図

2/2

土地の所在 板野郡上板町七條字一里山ノ上

13-14 (2)	3.00 x 1.30 x 0.5 = 1.95 (1.30 + 1.80) 1.50 x 0.5 = 2.325 (1.80 + 2.05) 1.70 x 0.5 = 3.2725 (2.05 + 2.05) 1.30 x 0.5 = 2.665 (2.05 + 1.80) 6.10 x 0.5 = 11.7425 2.30 x 1.80 x 0.5 = 2.07 15.40 x 4.90 x 0.5 = 37.73 (15.40 + 15.60) 5.40 x 0.5 = 83.70 145.455 m ²
13-15 (3)	(15.60 + 16.05) 11.05 x 0.5 = 174.86625 m ²
13-16 (4)	(16.10 + 14.90) 10.57 x 0.5 = 163.835 (16.05 + 16.10) 1.70 x 0.5 = 27.3275 191.1625 m ²
13-17 (5)	(14.90 + 13.65) 10.18 x 0.5 = 145.3195 m ²

13-18 (6)	13.65 (13.65 + 12.65) 8.03 x 0.5 = 105.5945 m ²
13-19 (7)	13-19 (12.65 + 12.40) 2.30 x 0.5 = 28.8075 (12.40 + 9.80) 1.45 x 0.5 = 16.095 2.90 x 1.35 x 0.5 = 1.9575 (9.80 + 8.30) 9.10 x 0.5 = 82.355 129.215 m ²
13-20 (8)	13-20 (8.30 + 6.40) 12.35 x 0.5 = 90.7725 (6.40 x 2.40 x 0.5 = 7.68 98.4525 m ²
13-21 (9)	13-21 13.55 x 4.92 x 0.5 = 33.333 (9) 15.10 x 5.05 x 0.5 = 38.1275 13.60 x 6.50 x 0.5 = 44.20 115.6605 m ²
13-22 (10)	13-22 (8.80 + 9.02) 13.60 x 0.5 = 121.176 (10) 13.60 x 1.40 x 0.5 = 9.52 130.696 m ²

物件3土地

不動産鑑定
I コンクリート壁の角
I コンクリート壁の角

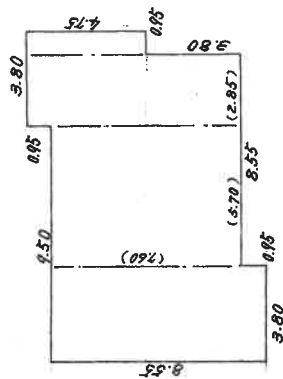
B4→A4に縮小

縮尺 1/300

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

建物の所在 板野郡上板町七条字一里山ノ上13番地8

1階

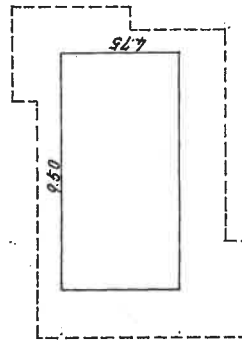


床面積

$3.80 \times 8.55 = 32.4900$
 $5.70 \times 7.60 = 43.3200$
 $2.85 \times 8.55 = 24.3675$
 $0.95 \times 4.75 = 4.5125$

計 104.6900 m²

2階



床面積

$9.50 \times 4.75 = 45.1250$ m²

物件4建物

B4→A4に縮小

昭和55年11月8日

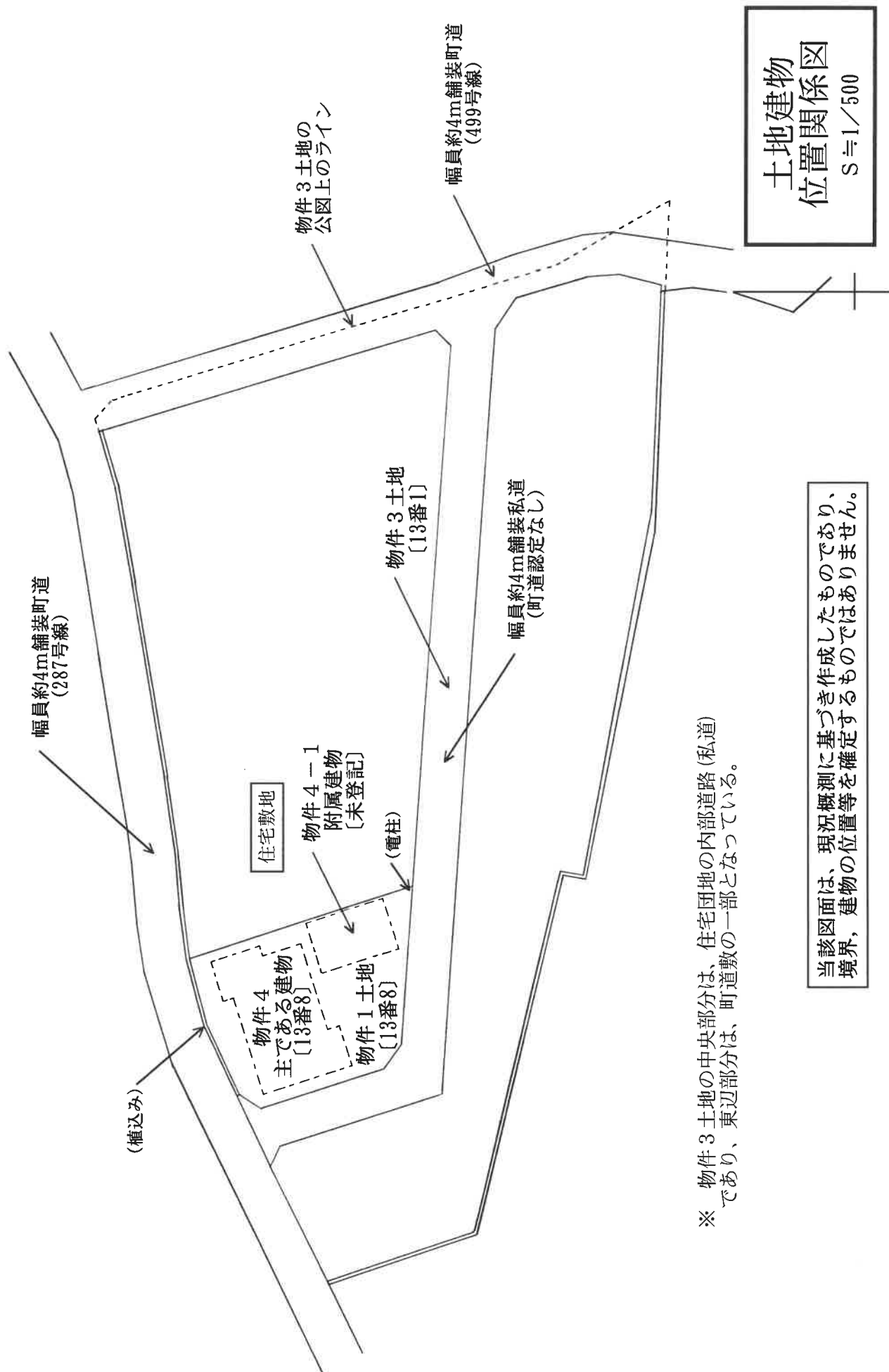
作製者

55年11月6日(製)

縮尺 1/250

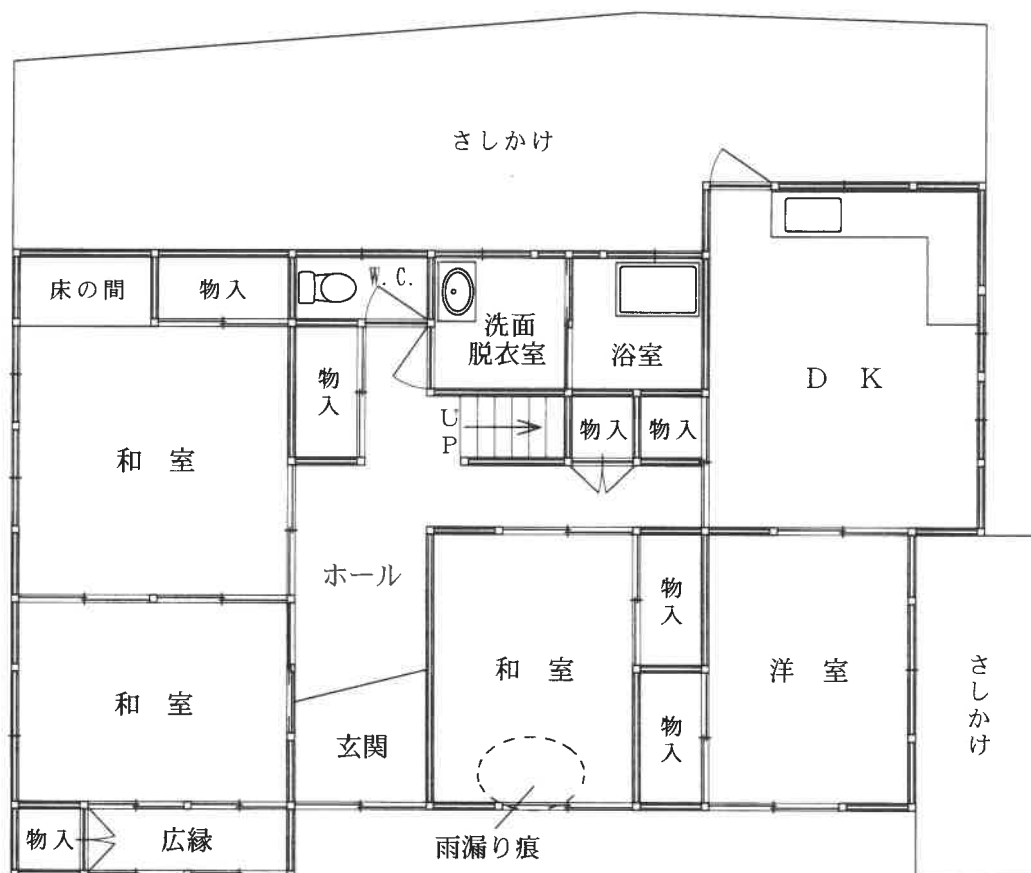
申請人

縮尺 1/500

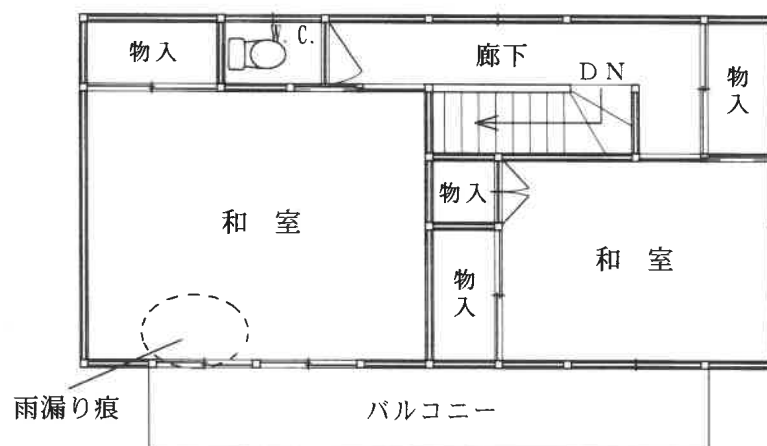


建物間取り図

物件 4 主である建物
1 階 104.69m²（現況≒公簿）



2 階 45.12m²（現況≒公簿）





建物間取り図

物件 4 - 1 附属建物（未登記）

35.52m²（概測）

