

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 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 徳島県板野郡藍住町奥野字西中須 |
| | 地 番 | 5 5 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 4 . 7 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県板野郡藍住町東中富字長江傍示 |
| | 地 番 | 9 1 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 . 9 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 徳島県板野郡藍住町奥野字西中須 5 5 番地 9 |
| | | 徳島県板野郡藍住町東中富字長江傍示 9 1 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 5 5 番 9 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 8 2 . 5 3 平方メートル
2階 8 5 . 2 8 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 8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】

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3】

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。



物 件 目 録

1 所 在 徳島県板野郡藍住町奥野字西中須

地 番 55番9

地 目 宅地

地 積 154.72平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 徳島県板野郡藍住町東中富字長江傍示

地 番 91番9

地 目 宅地

地 積 33.92平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

3 所 在 徳島県板野郡藍住町奥野字西中須 55番地9

徳島県板野郡藍住町東中富字長江傍示 91番地9

家屋 番号 55番9

種 類 店舗・居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 82.53平方メートル

2階 85.28平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和7年（ケ）第19号
令和7年5月1日受理
令和7年6月5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 徳島県板野郡藍住町奥野字西中須

地 番 55番9

地 目 宅地

地 積 154.72平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 徳島県板野郡藍住町東中富字長江傍示

地 番 91番9

地 目 宅地

地 積 33.92平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

3 所 在 徳島県板野郡藍住町奥野字西中須 55番地9

徳島県板野郡藍住町東中富字長江傍示 91番地9

家屋 番号 55番9

種 類 店舗・居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 82.53平方メートル

2階 85.28平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



(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
A、B(債務者兼所有者)	1 物件3建物は平成12年10月に新築しましたが、それ以降、私たちがこの建物に居住し占有しています。1階を店舗として使用し、2階を住居として使用しています。 2 物件1・2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、物件1～3の土地、建物につき、他人との間での貸借関係はありません。 3 物件3建物については、雨漏りやシロアリの被害などはないと思っています。 4 なお、物件3建物内で小型犬1匹を飼っております。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

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、一体画地を形成する物件1・2土地の地上に物件3建物(2階建)が建立され、戸建ての店舗・居宅を形成している。物件3建物は、登記上平成12年10月新築の物件である。
- ・ 物件1・2土地はその形状として全体で1枚土地となっているが、物件1土地部分については国土調査が実施済みであるものの、物件2土地部分については国土調査が作業中の状態である。
- ・ 本件建物の1階店舗は理髪店とエステ店とで構成されているが、これらは内部でつながっておらずそれぞれ別々の進入口から入室する構造となっている。

【占有関係】(同条同項)

- ・ 物件1・2土地は物件3建物の敷地として占有されている。また、物件3建物の1階南側はAが店舗(理髪店)として使用し、1階北側はBが店舗(エステ店)として使用し、それぞれが占有している。また、同建物の2階は、A・Bが居宅として使用し占有している。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3建物の敷地のうち、物件1土地については「法14条1項地図」が存在するが、物件2土地については法14条1項の地図は存在せず、代わりに「地図に準ずる書面」が存在する。もっとも、現況目視上は、物件1・2土地の範囲は比較的明瞭である。

【接道等】

- ・ 物件1・2土地は、その北側及び東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、北側が約4mであり、東側が約10mである。なお、本件土地は都市計画法上の非線引都市計画区域に位置している。

【土地の状況】

- ・ 本件土地の東側には数台の駐車スペースが存在する(写真1)。

【建物の状況】

- ・ 物件3建物は登記上平成12年新築の物件であり相応の経年劣化は認められるが、外観目視上は特に顕著な損傷部位は判明しなかった。

【建物に設置された給湯器について】

- ・ 石川石油ガス株式会社の担当者によれば、「本件建物に設置されている給湯機器は当社の所有に係るものであり、居住者が当社からガスを継続購入してくれることを条件に、機器自体を当社が設置させていただいているものです。したがって、買受人の方が当社から継続してガスを購入していただければ、そのままお使いいただいてもかまいませんが、もしガスを継続購入していただけないのであれば、当該機器は当社の物ですので回収させていただきます。」との説明であった。

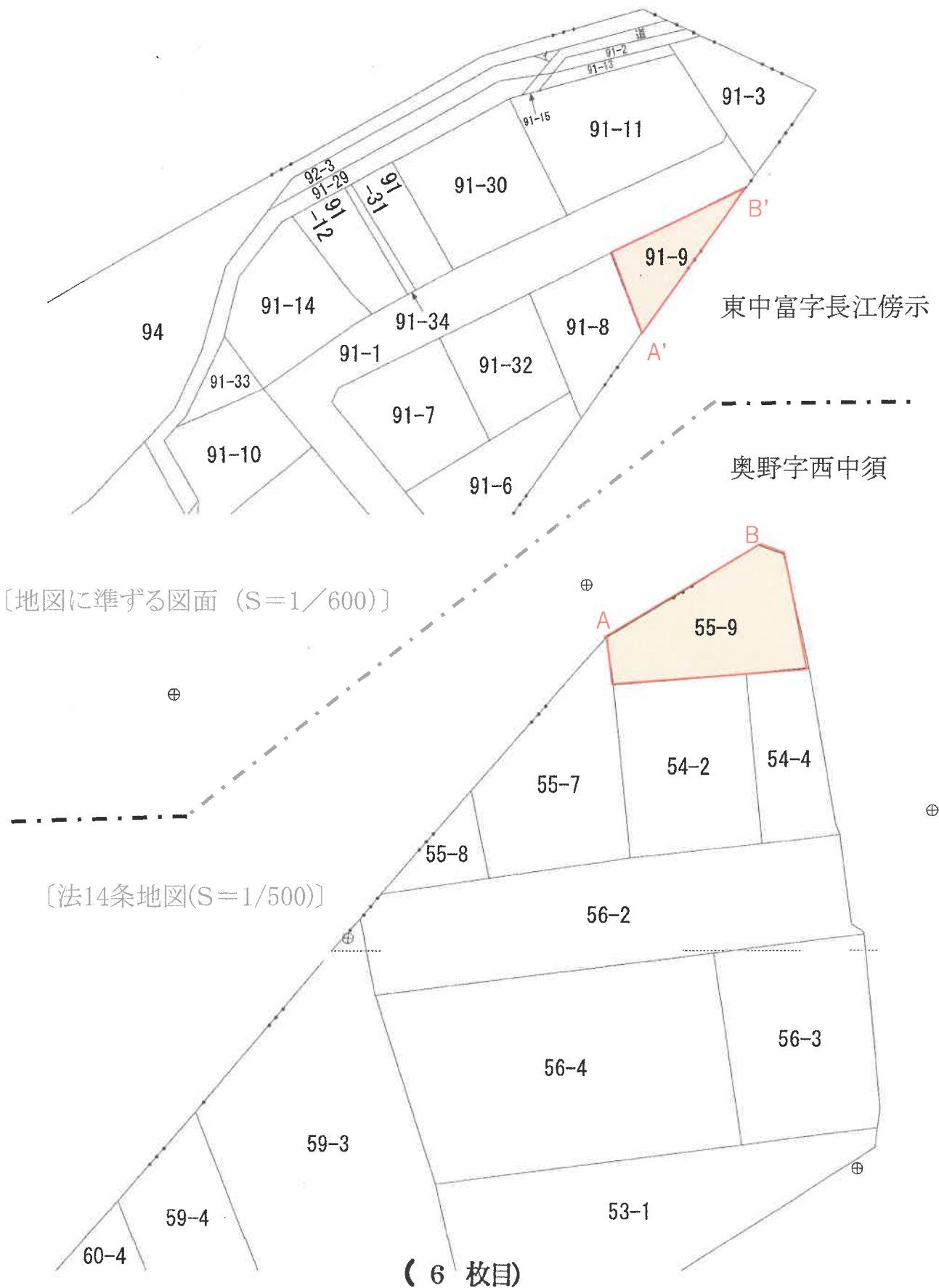
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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5月1日 (木) 8:30 — 8:40	当庁	藍住町役場に対し図面、航空写真などの資料請求書面作成及び送付
令和7年5月2日 (金) 8:30 — 8:40	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7年5月2日 (金) 16:35 — 16:40	法務局	公簿関係の閲覧調査
令和7年5月19日 (月) 12:45 — 14:25	目的物件所在地	立入調査(A、B立会) 物件調査、聴取調査
令和7年5月19日 (月) 15:00 — 15:10	藍住町役場	接道、公法上の規制その他の調査
令和7年5月22日 (木) 10:50 — 11:10	石川石油ガス株式会社	聴取調査
令和7年6月2日 (月) 15:22 — 15:28	藍住町役場	国土調査の結果が反映された図面の閲覧調査(追加調査)
—		
—		
—		
—		
—		
(特記事項) なし		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 函 写

(2枚の公図を合成)



用公

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。
令和7年5月2日 徳島地方方法務局

陳其昌 記

(7 枚目)

3002133

新 海 55-3 前

55-9, 55-3

報新報益德和果那方知中須

土地 地積 地 所測 在量

昭和四六年九月廿四日

作者

人
陰
田

昭和48年7月25日

(日本土地家屋調査士連合会紙)

縮	尺	$1/300$ 米	$1/1$
---	---	-----------	-------

(日 綱 連 10)

(1) 令和3年4月13日
本図面は国土調査実施前提提出図面である。

(2) 令和4年2月8日
本図面は国土調査実施前提提出図面である。

登記年月日：昭和48年7月25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。
令和7年5月2日 徳島地方方法務局

(9 枚目)

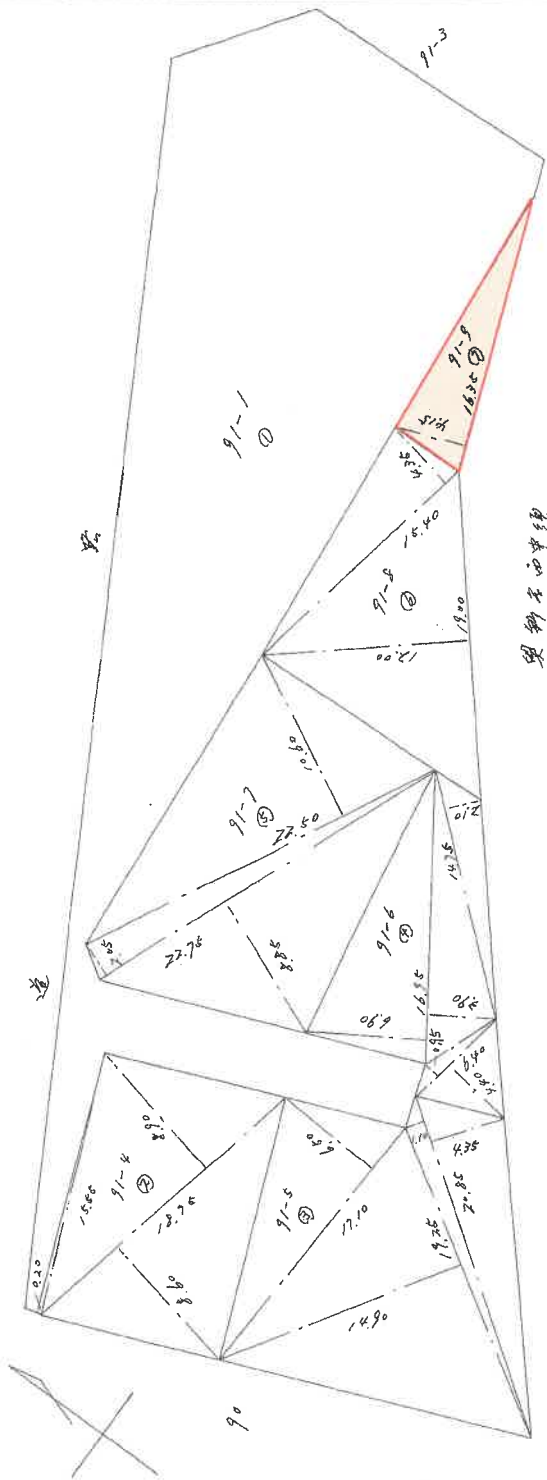
後 3014253

土地積測量図

地番	91-4 (91-5 (91-6 (91-7 (91-8 (91-9 (91-1
----	--

土地の所在 板新郡並佐町其中島名 沢口 俣玉

昭和48年7月25日	作製年月日	作製者	申請人



奥側名西中線

(日 調 通 10)

12

48 7月25日

(日 本 土 地 家 屋 調 査 士 会 連 合 会 用 紙)

縮尺	1/300	1/
----	-------	----

登記年月日：昭和48年7月25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。
令和7年5月2日 徳島地方裁判所

登記官

(10枚目)

3014254

1枚目と同様

土地積測量図

地番	91-4 91-8	91-5 91-9	91-6 91-7
土地の所在	板橋郡益佐町東中島名栗山第5		
②	15.55 × 0.20 = 3.11		
	18.75 × 2.90 = 54.375		
	18.75 × 8.60 = 161.25		
	計 331.235		
③	20.85 × 4.35 = 90.6975		
	20.85 × 1.10 = 22.935		
	19.25 × 14.90 = 286.825		
	17.10 × 6.50 = 111.15		
④	15.40 × 4.35 = 66.99		
	19.00 × 12.00 = 228.00		
	計 294.99		
	14.7.49m ²		
⑤	16.35 × 4.15 = 67.8525		
	16.95 × 6.90 = 116.955		
	16.95 × 3.90 = 66.105		
	14.80 × 2.10 = 31.08		
⑥	6.40 × 4.95 = 31.78		
	6.40 × 4.40 = 28.16		
	計 248.381		
	124.19m ²		
⑦	22.75 × 2.85 = 64.7375		
	22.75 × 2.05 = 46.5375		
	22.60 × 10.60 = 239.56		
	計 486.476		
⑧	22.60 × 10.60 = 239.56		
	22.60 × 10.60 = 239.56		
	22.60 × 10.60 = 239.56		
	22.60 × 10.60 = 239.56		
⑨	22.75 × 2.85 = 64.7375		
	22.75 × 2.05 = 46.5375		
	22.60 × 10.60 = 239.56		
	22.60 × 10.60 = 239.56		
⑩	22.75 × 2.85 = 64.7375		
	22.75 × 2.05 = 46.5375		
	22.60 × 10.60 = 239.56		
	22.60 × 10.60 = 239.56		

(日測速10)

縮尺 1/1

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

2/2

登記年月日：平成12年11月7日

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5月2日 徳島地方支務局

登記官

(11枚目)

各階平面図 7001228

建物図面

家屋番号 7001228

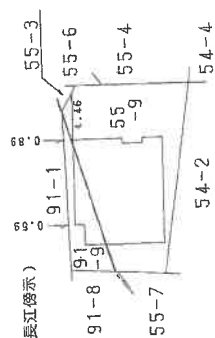
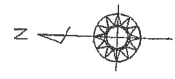
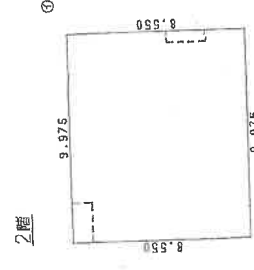
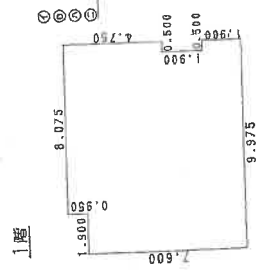
建物の所在 板野郡藍住町奥野字西中須55番地9、板野郡藍住町東中富字長江橋本91番地9

求積表
① 1.900 x 7.500 = 14.440000
② 7.575 x 8.550 = 64.786250
③ 0.500 x 4.750 = 2.375000
④ 0.500 x 1.900 = 0.950000
計 82.531250

床面積 82.53㎡

求積表
① 9.975 x 8.550 = 85.286250

床面積 85.28㎡



(東中富字長江橋本)

(奥野字西中須)

昭和12年11月7日
平成

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

10月29日(作製)

作製者

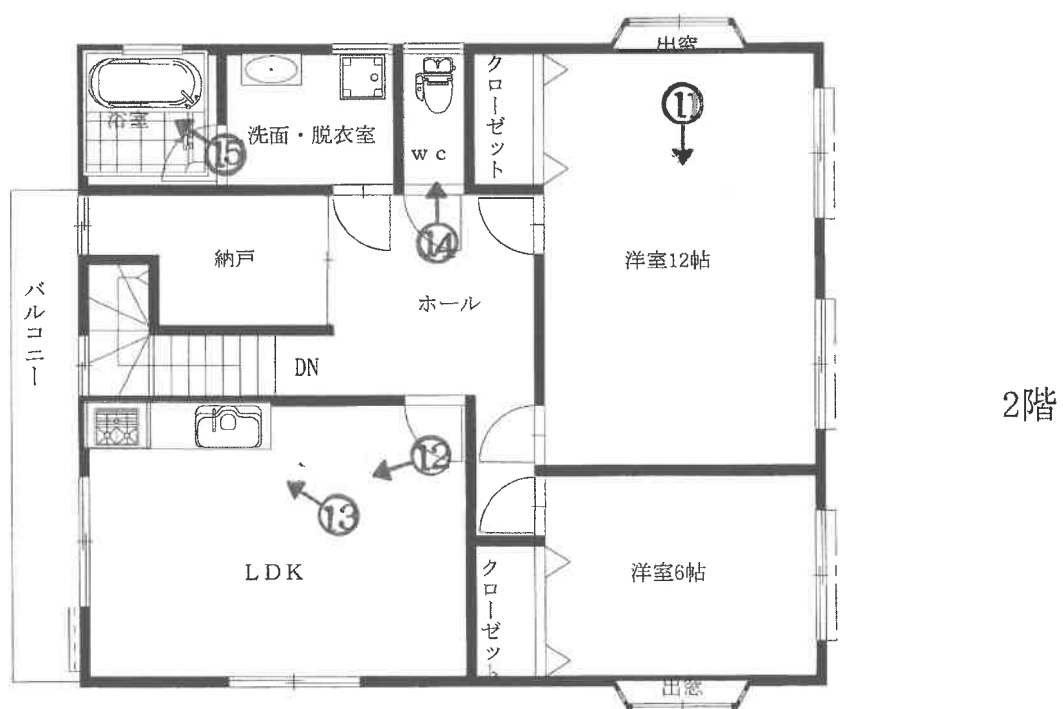
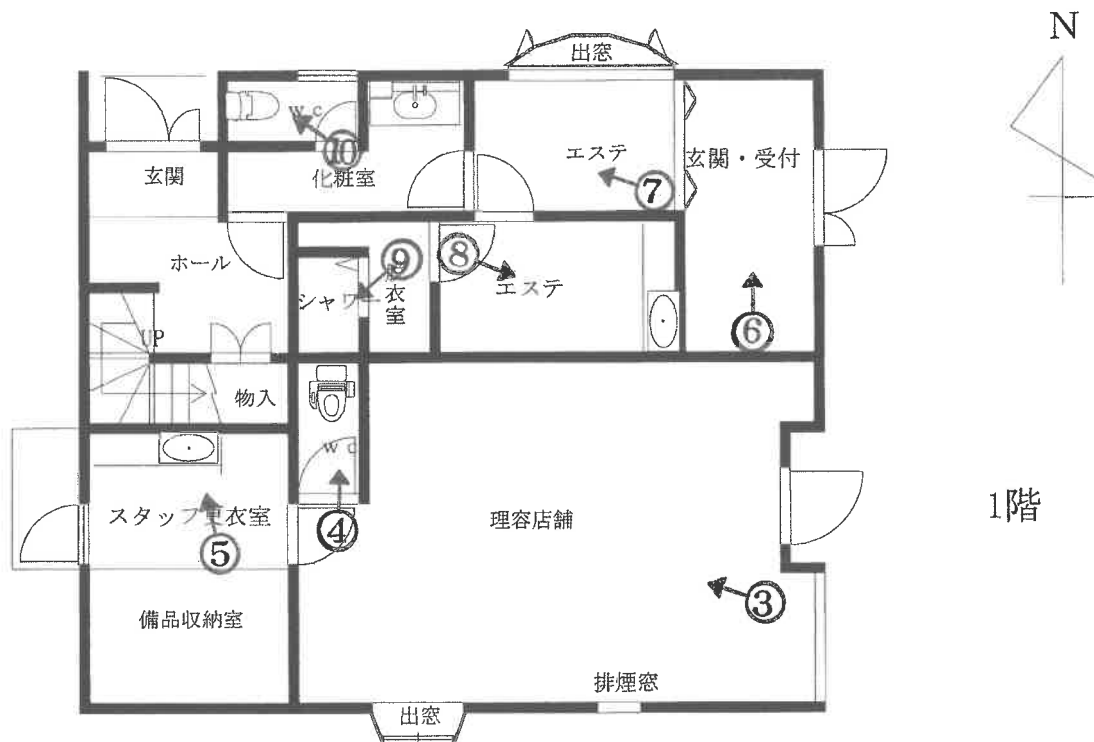
平成12.11.7

徳島県土地家屋調査士会

土地建物位置関係図



建物間取図



1



2



3



4



5



6



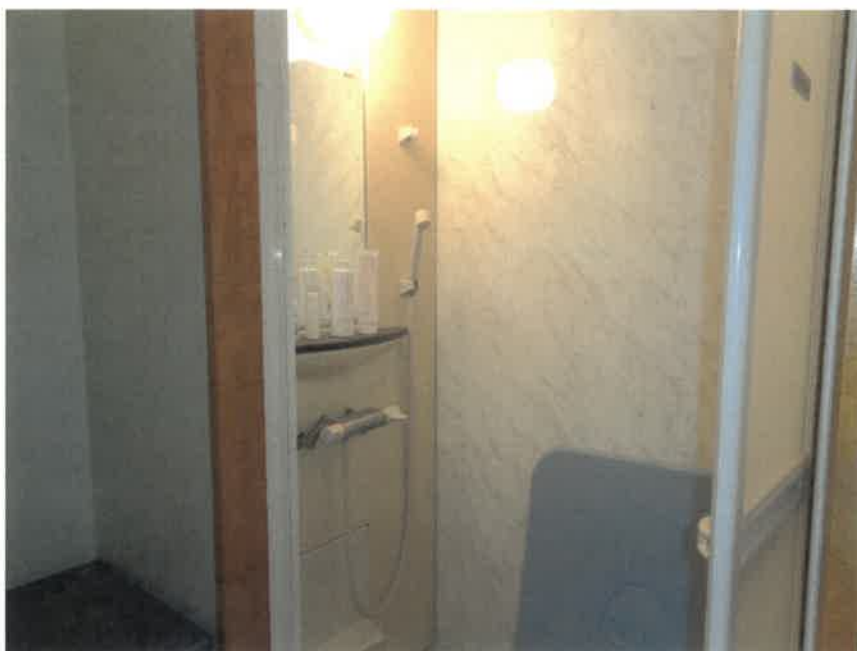
7



8



9



10



(18 枚目)

11



12



13



14





令和 7 年（ケ）第 19 号

令和7年5月19日 現地調査

令和7年6月2日 評 価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士

富 永 守

第1 評価額

一括価格	
金 6,150,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,870,000 円
物件2(土地)	金 410,000 円
物件3(建物)	金 3,870,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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取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

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	徳島県板野郡藍住町奥野字西中 須 55番9 宅地 154.72m ²	ほぼ登記簿記載に同じ
2	所 在 地 番 地 目 地 積	徳島県板野郡藍住町東中富字長 江傍示 91番9 宅地 33.92m ²	ほぼ登記簿記載に同じ
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	徳島県板野郡藍住町奥野字西中 須55番地9 徳島県板野郡藍住町東中富字長 江傍示91番地9 55番9 店舗・居宅 木造スレート葺2階建 1階 82.53m ² 2階 85.28m ²	ほぼ登記簿記載に同じ
番号	特 記 事 項		
	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)

位 置 ・ 交 通	J R 高徳線「板野」駅から 南東方へ道路距離約3km 最寄バス停「本村」から西方へ道路距離約200m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	評価対象地の所在する地域は、主要地方道松茂吉野線に近接し、一般住宅のほか店舗、事務所、事業所等が混在する地域である。 当地域周辺は、上記県道沿いに各種店舗が建ち並び、藍住西小学校にも近いこと、住宅地域としての利便性は良好であり、宅地需要は概ね堅調で、背後では宅地開発も見られる地域である。	
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	非線引き都市計画区域 指定なし 60% 200% なし なし
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	188.64㎡ 約12m・約18m 略台形地 概ね平坦 角地 等高 特になし
接 面 道 路 の 状 況	・東側において、幅員約10m舗装町道奥野富吉線（建築基準法第42条1項1号道路に該当）に接面。 ・北側において、幅員約4m舗装町道奥野富吉線（建築基準法第42条1項1号道路に該当）に接面。	
土地の利用状況等	・評価対象地と同一人の所有である物件3建物の敷地に利用されている。 ・評価対象地上に目的外建物は所在しない。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 :あり 都 市 ガ ス :なし 下 水 道 :なし	(町埋設管より口径20mm管で引込済) (L P ガス利用) (公共下水道事業認可区域外)

周知の埋蔵文化財 包蔵地の指定	文化財保護法による周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。
地下埋設物の有無	目的土地には既存の建物があるため、現地調査において対象建物以外の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、土壌汚染の可能性は低いものと思われるが、汚染の有無を確定するためには専門業者による調査が必要である。
ハザードマップ	藍住町防災ハザードマップによると、洪水浸水想定区域に該当する。
特記事項	評価対象地のうち、南東側の奥野字西中須55番9は国土調査実施済みであるが、北西側の東中富字長江傍示91番9は国土調査の作業中である。

2 建物の概況及び利用状況(物件3)

区 分	主である建物（家屋番号55番9）
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12年10月28日 新築 経 過 年 数：24 年 経済的残存耐用年数：4 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：スレート葺 外 壁：防火サイディング・吹付塗装 内 壁：ビニールクロス外 天 井：ビニールクロス外 床：フローリング、塩ビシート、クッションフロア外 設 備：電気、給排水 そ の 他：特になし
床面積（現況）	1 階：82.53㎡ 2 階：85.28㎡ 合 計：167.81㎡
現況用途等	現況用途：店舗・居宅 間 取 り：別添「建物間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	所有者が店舗、居宅として利用中で、第三者の占有はみられない。
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	・建築計画概要書によると、対象建物は平成12年10月3日付で「確認済証(第367号)」(建築基準法第6条第1項、同第6条の2第1項の規定による)が、平成12年12月6日付で完了検査の「検査済証(第166号)」が交付されている。 ・対象建物は平成12年10月に建築確認されており、耐震基準については新耐震(平成12年6月基準)の建物である。 ・建物全体に、経年相応の内外装の劣化がみられるが、応急修理を要する雨漏り跡等は見られなかった。 ・対象建物は、1階部分が、北西端の玄関、ホール、階段を除き店舗に、2階部分が居宅に利用されている。 ・1階南側の理容店舗は、建物外部への出入口が、東側(来客用)と西側(従業員用)に設置されている。対象建物の他の部分とは建物内部から直接出入りすることは出来ない。 ・1階北側のエステ店舗は、来客用の建物外部からの出入り口が東側に設置されているほか、居宅部分からの出入り口が西側に設置されている。 ・ガス給湯器は、LPガスを継続購入することを条件に設置したものであり、所有権はガス会社にある。 ・室内で小型犬を飼育している。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・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	41,200	1.04	154.72	0.90	5,966,000
2	41,200	1.04	33.92	0.90	1,308,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)
地価調査 藍住 (県)ー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
 $42,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 102 = 41,200\text{円}/\text{㎡}$

- ◇ 時点修正 : 地価調査価格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 : なし
- ◇ 地域格差 : 街路条件(△2)、環境条件(+4) (各条件相乗積)
- イ 個別格差 : 画地条件+4(角地+5、形状△1) (条件内相乗積)
- 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3(建物)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向等を考慮した上、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
3	150,000	167.81	0.10	2,517,000

ウ 現価率(定額法)
・ 耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用。
経過年数24年、経済的残存年数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)による補正 ▲40%と査定した。
・ 現価率= { 3% + (1 - 3%) × (4年 / (4年 + 24年)) } × (1 - 40%)
= 0.10

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1・2土地については土地利用権等価格を控除し、物件3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	5,966,000	0.50	法定地上権	2,983,000
2	1,308,000	0.50	法定地上権	654,000

イ 土地利用権等割合： 第一順位の抵当権設定時において土地建物所有者が同一人であり、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	5,966,000	-2,983,000		0.90	0.70	1,870,000
2	1,308,000	-654,000		0.90	0.70	410,000
3	2,517,000	+3,637,000	1.00	0.90	0.70	3,870,000
一括価格(合計)						6,150,000

ウ 占有減価修正： なし

エ 市場性修正： 前記のとおり、対象建物は併用住宅で、1階の店舗部分は相互に独立しており、南側の理容店舗は出入り口が外部からのみとなっている。このため、店舗部分を第三者に賃貸することも可能であるが、建物規模が大きく維持費が高いこと、建物仕様がやや特殊で需要者が限定されること等を考量し市場性減価を行った。

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

地価調査価格（ 藍住（県）－1 ）

所 在：板野郡藍住町東中富字北傍示2番49

価 格：42,000円/㎡

位 置：JR高徳線「勝瑞」駅の西方4.9km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：195㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：東側幅員6m町道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域（建ぺい率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面及び各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上

位置図

平成14年3月藍住町作成白図
「藍住町全図」

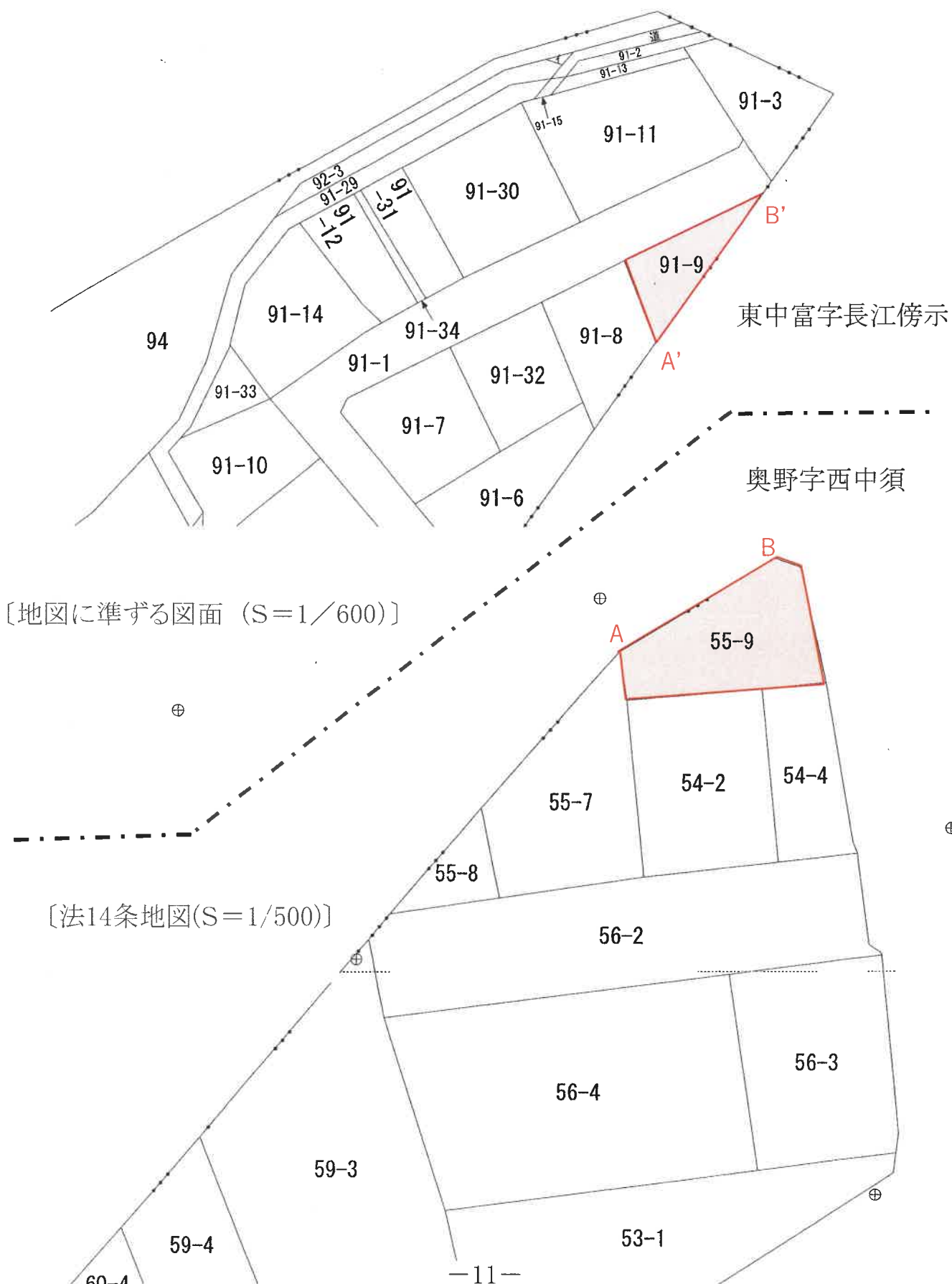
S=1/10,000

地価調査
藍住（県）-1

対象物件

公 図 写

(2枚の公図を合成)



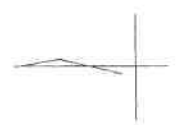
登記年月日：昭和48年7月25日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

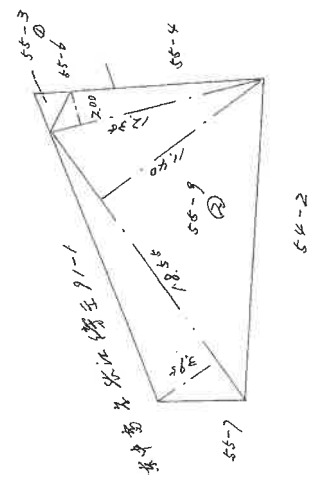
前 55-3 等 3002133

地番	55-9, 55-3
土地の所在	板橋区豊住町保新名五中郷

土地積測量所



② $18.56 \times 396 = 73,272.5$
 $18.56 \times 11.40 = 211.47$
 $12.35 \times 2.00 = 24.70$
計 $309,442.5$
 $\frac{1}{2} = 154,721.25$
面積 $154,721.25$



(日 測 通 10)

昭和48年7月25日

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮尺	1/500	1/
----	-------	----

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。
令和7年5月2日 徳島地方法務局

登記官

(1) 令和3年4月13日
本図面は国土調査実施前提出図面である。

(2) 令和4年2月8日
本図面は国土調査実施前提出図面である。

登記年月日：昭和48年7月25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。
令和7年5月2日 徳島地方方法務局

登記官

土地積測量図

3014253

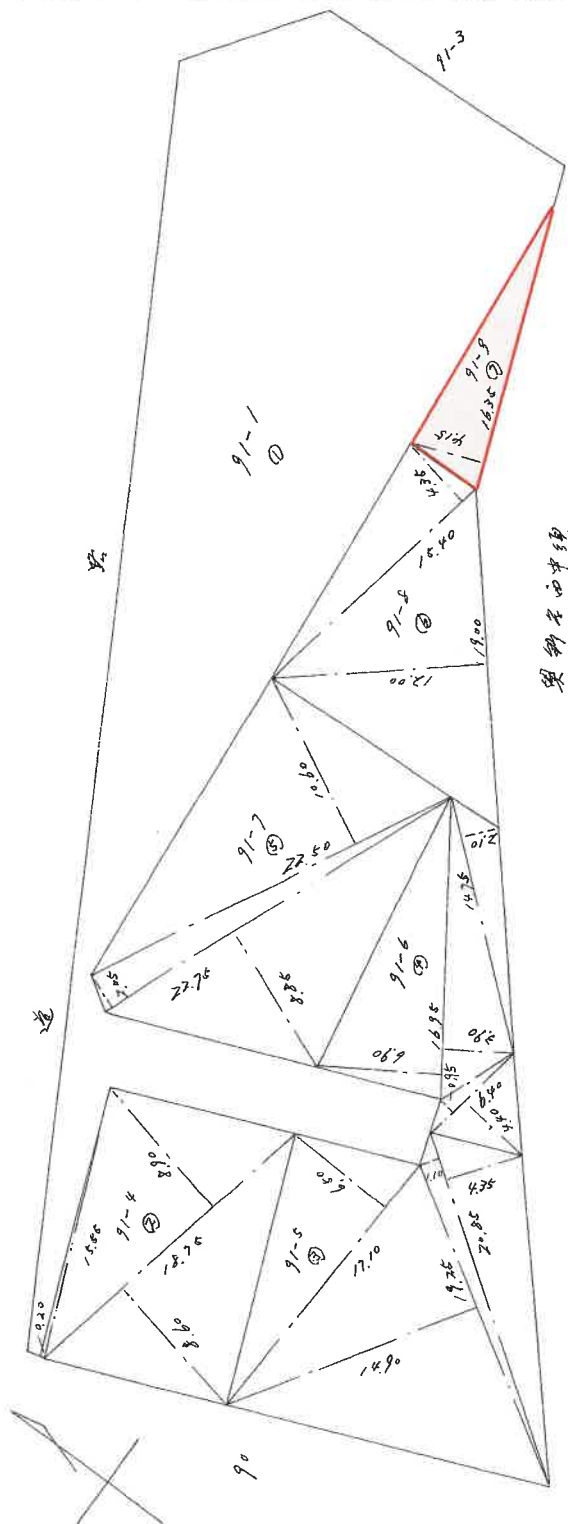
巻

部91-1

地番	91-4、91-5、91-6（91-1、91-8、91-9、91-1
----	------------------------------------

土地の所在 板新町並行町東中島本家の跡地

昭和48年7月25日	製作年月日
製作者	申請人



奥御名西中線

(日調連 10)

1/2

48 7月25日

縮尺	1/300	1/
----	-------	----

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：昭和48年7月25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。
令和7年5月2日 徳島地方裁務局

登記官

3014254

1枚目と同様

土地積測量図

地番	91-4 91-8	91-5 91-9	91-6 91-7
土地の所在	板野郡藍住町中島名久山字五		

- ② $15.65 \times 0.20 = 3.11$
 $18.75 \times 8.90 = 166.875$
 $18.75 \times 8.60 = 161.25$
計 331.235
 $\frac{1}{2} = 165.6175$
地積 165.6175

③ $20.85 \times 4.35 = 90.6975$
 $20.85 \times 1.10 = 22.935$
 $19.25 \times 14.90 = 286.825$
 $17.10 \times 6.50 = 111.15$
計 511.6075
 $\frac{1}{2} = 255.80375$
地積 255.80375

④ $16.95 \times 6.90 = 116.955$
 $16.95 \times 3.90 = 66.105$
 $14.80 \times 2.10 = 31.08$
 $6.40 \times 0.95 = 6.08$
 $6.40 \times 4.40 = 28.16$
計 248.303
 $\frac{1}{2} = 124.1515$
地積 124.1515

⑤ $22.75 \times 8.85 = 201.3375$
 $22.75 \times 2.05 = 46.6375$
 $22.50 \times 10.60 = 238.50$
計 486.475
 $\frac{1}{2} = 243.2375$
地積 243.2375

⑥ $15.40 \times 4.35 = 66.99$
 $19.00 \times 12.00 = 228.00$
計 294.99
 $\frac{1}{2} = 147.495$
地積 147.495

⑦ $16.35 \times 4.15 = 67.8525$
 $\frac{1}{2} = 33.92625$
地積 33.92625

(日測速 10)

2/2

縮尺	1/	1/
----	----	----

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

登記年月日：平成12年11月7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。
令和7年5月2日 徳島地方広務局

登記官

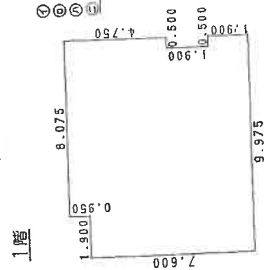
各階平面図

家屋番号 7001228

建築物図面

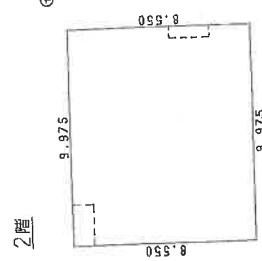
建築物の所在
板野郡藍住町奥野字西中須55番地9、板野郡藍住町奥中富
字長江俵59番地9

求積表
① 1.900 x 7.600 = 14.440000
② 7.575 x 8.550 = 64.766250
③ 0.500 x 4.750 = 2.375000
④ 0.500 x 1.900 = 0.950000
計 82.531250

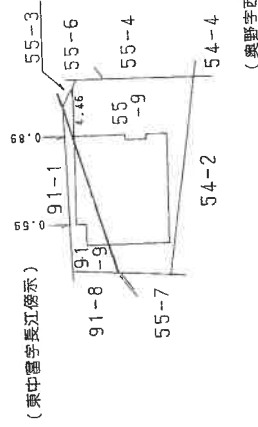


床面積 82.53 m²

求積表
① 9.975 x 8.550 = 85.286250



床面積 85.28 m²



昭和12年11月7日
平成

縮尺 1/500

平成12.11.7

申請人

縮尺 1/250

10月29日(作製)

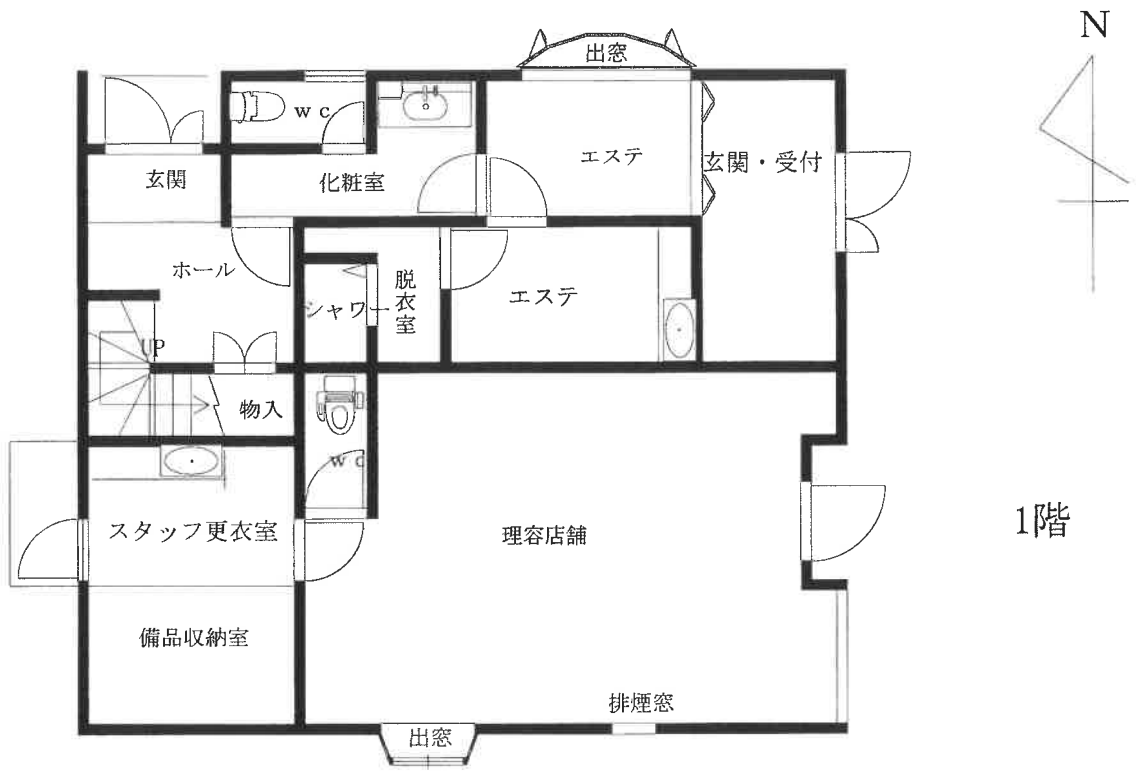
作製者

徳島県土地家屋調査士会

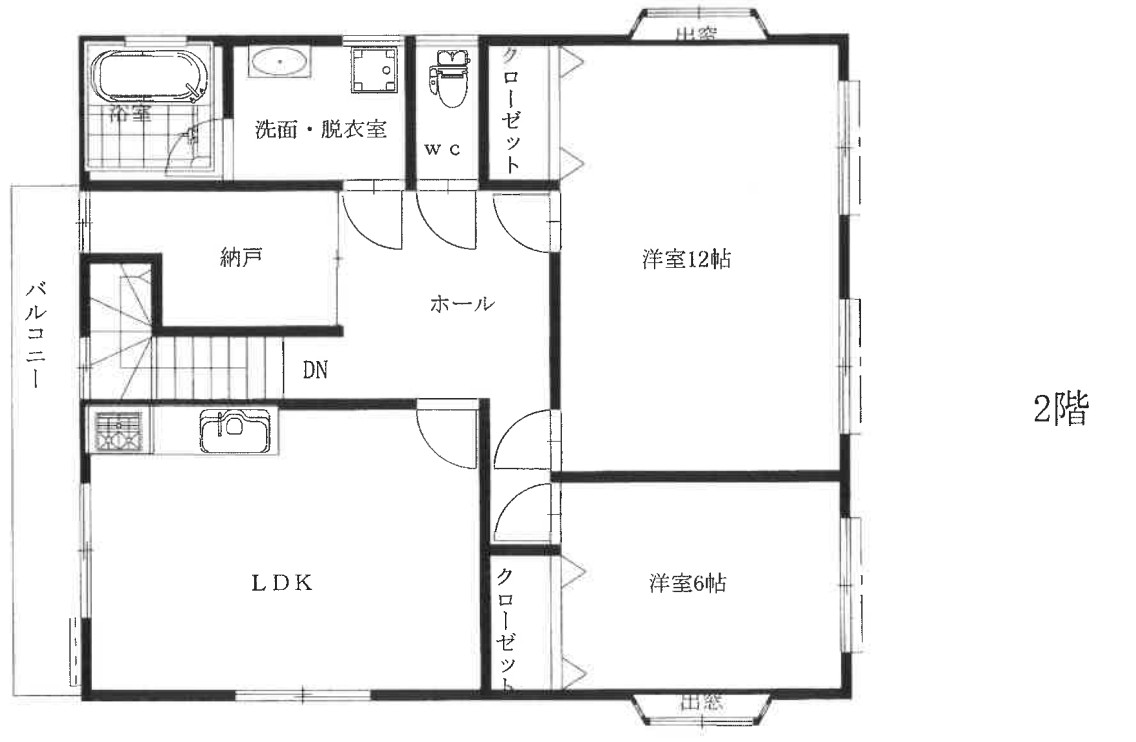
土地建物位置関係図



建物間取図



1階



2階

