

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 令和 7 年 10 月 22 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 11 月 12 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 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	34,360,000 27,488,000	一括	6,872,000	598,851	0
1	2,480,000				
2	1,140,000				
3	30,740,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 徳島県吉野川市鴨島町知恵島字千田須賀東
 地 番 9 1 9 番 4
 地 目 宅地
 地 積 7 9 2. 1 0 平方メートル

- 2 所 在 徳島県吉野川市鴨島町知恵島字千田須賀東
 地 番 番外 3 3 番 1
 地 目 宅地
 地 積 3 6 5. 6 8 平方メートル

- 3 所 在 徳島県吉野川市鴨島町知恵島字千田須賀東 9 1 9 番
 地 4、番外 3 3 番地 1
 家屋 番号 9 1 9 番 4
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 3 0 8. 5 3 平方メートル
 2 階 9 7. 9 9 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 車庫・倉庫
 構 造 木造かわらぶき平家建
 床 面 積 約 5 9 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 3月12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1～3】

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

【物件番号1～3】

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 徳島県吉野川市鴨島町知恵島字千田須賀東
 地 番 9 1 9 番 4
 地 目 宅地
 地 積 7 9 2 . 1 0 平方メートル

- 2 所 在 徳島県吉野川市鴨島町知恵島字千田須賀東
 地 番 番外 3 3 番 1
 地 目 宅地
 地 積 3 6 5 . 6 8 平方メートル

- 3 所 在 徳島県吉野川市鴨島町知恵島字千田須賀東 9 1 9 番
 地 4、番外 3 3 番地 1
 家屋 番号 9 1 9 番 4
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 3 0 8 . 5 3 平方メートル
 2 階 9 7 . 9 9 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 車庫・倉庫
 構 造 木造かわらぶき平家建
 床 面 積 約 5 9 平方メートル

令和6年（ケ）第48号
令和6年10月31日受理
令和6年11月26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 | 徳島県吉野川市鴨島町知恵島字千田須賀東 | |
| | 地 番 | 9 1 9 番 4 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 7 9 2. 1 0 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 徳島県吉野川市鴨島町知恵島字千田須賀東 | |
| | 地 番 | 番外 3 3 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 3 6 5. 6 8 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 徳島県吉野川市鴨島町知恵島字千田須賀東 9 1 9 番
地 4、番外 3 3 番地 1 | |
| | 家屋 番号 | 9 1 9 番 4 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 3 0 8. 5 3 平方メートル
2 階 9 7. 9 9 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 3	
	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：（未登記）車庫・倉庫 ☒ 構造：木造かわらぶき平家建 ☒ 床面積：概測約59㎡ } 所在は「徳島県吉野川市鴨島町知恵島字千田須賀東919番地4，番外33番地1」である。	
	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 (債務者兼所有者)	1 私は本件債務者兼所有者で、物件3建物に平成19年末頃から妻Bと子ら3人の合計5人で居住しています。 物件2敷地内の自動車2台は、私と妻Bの所有ですが、B所有の自動車の使用者は、娘です。未登記附属建物のガレージ内にも自動車が2台あり、私とBの所有です。 物件1敷地内井戸(写真49)は、土地を購入した時からありました。 物件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。 物件3建物は、オール電化住宅です。雨漏り箇所等はありません。 2 物件1, 2土地、物件3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3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3建物の不具合もございません。見てのとおり、県内には、これだけの造作の住宅はないと思います。 6 物件3建物敷地内で中型犬1匹(犬種:コーギー)を飼っています。 7 物件3建物内で、たばこを吸う者はいません。
C (Aの父)	1 物件3建物に住んでいるのは、息子Aの家族ですが、本件建物の建築にあたっては、随所に、私と当時の大工らがこだわった箇所がございます。1階の柱や天井などに使用している木材の多くは、木頭杉です。玄関の下駄箱(写真9)も素晴らしいでしょう。

(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、建物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2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、法第14条第1項地図が備え付けられている。

【都市計画区別】

吉野川市役所によると、物件1, 2土地は、市街化区域である。

【接道】

本件土地南側は幅員約3.5mの舗装市道（鴨島知恵島境・知恵島中須賀線）で建築基準法第42条第2項道路に該当する。建物の建築は可能であるが、道路中心線から2mの敷地後退（セットバック）が必要である。

【上水道・下水道】

同市役所によると、物件1, 2土地の所在する場所には、上水道の引込み有り、公共下水道もあり、とのことである。詳細については評価人作成の評価書P5を参照されたし。

【その他】

物件2土地内の電柱について、電柱使用料に関する四国電力送配電（株）徳島支社の回答は以下のとおり。

電柱使用料：有り、電柱番号：エキマエ24E1、受領者氏名：債務者A、受領期間：2010年～、受領金額：1,500円/年

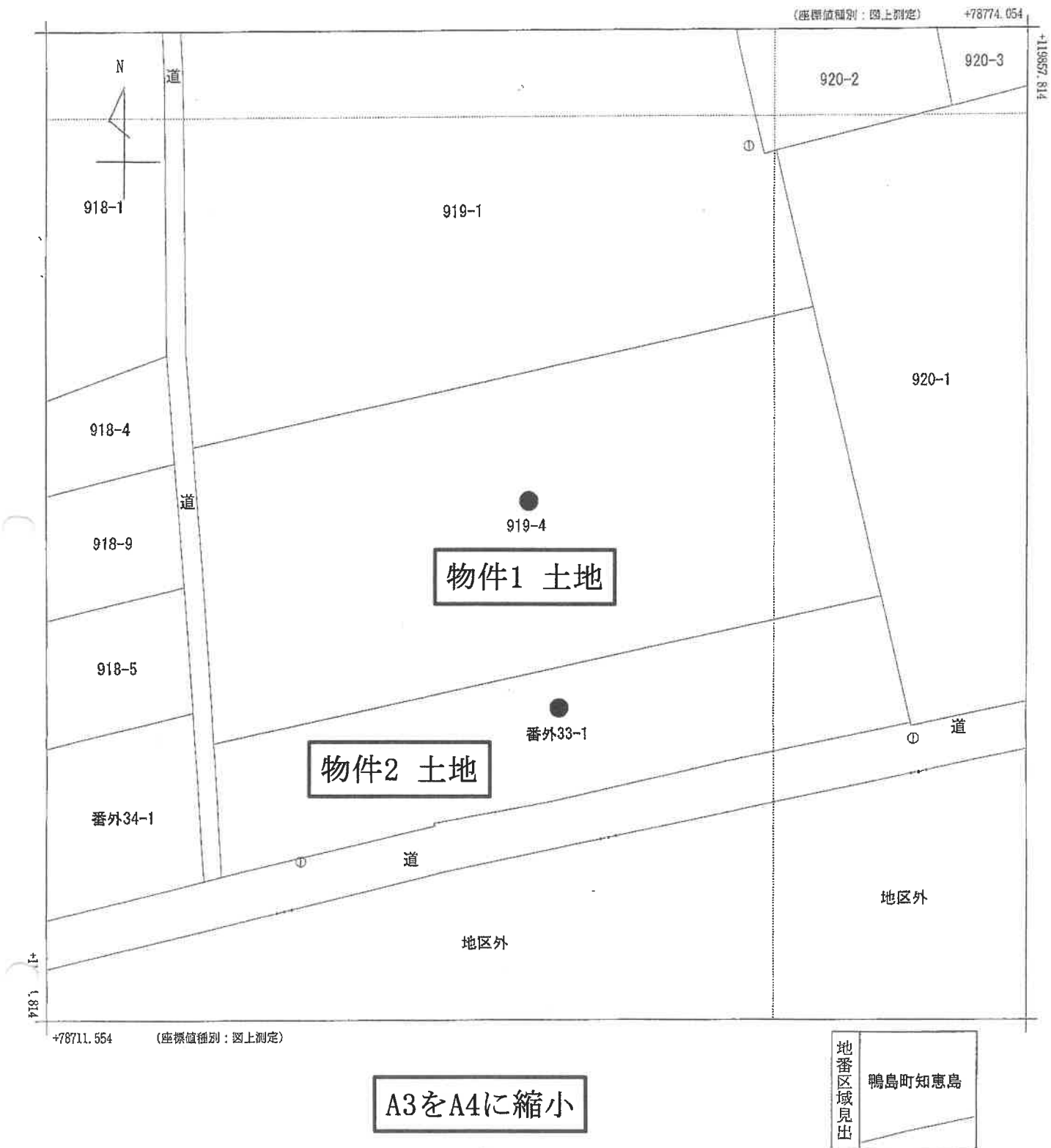
物件3建物（平成22年1月5日新築）は関係人Cの陳述のとおり、こだわった造りの高級住宅で、建物内には、高価な調度品（写真26）や使われていない茶室（写真31,32）等があり、目視上、不具合箇所等も見受けられなかったが、1階洗面所の蛇口付近に「故障」の張り紙があった。（写真15）

その他の目的物件に関する状況は、評価人作成の評価書（P5～8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10月31日（木） 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10月31日（木） 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6年11月1日（金） 13:45 － 14:00	法務局	公図公簿などの閲覧調査
令和6年11月1日（金） 14:30 － 14:40	当庁（郵送）	現況調査期日文書発送
令和6年11月5日（火） 10:30 － 11:30	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和6年11月5日（火） 13:30 － 13:40	当庁（郵送）	四国電力送配電(株)徳島支社へ電柱使用料について照会書を発送
令和6年11月8日（金） 10:30 － 10:50	吉野川市役所	公法上の規制等調査
令和6年11月13日（水） 11:00 － 12:45	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



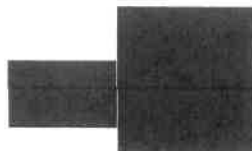
請求部	所在	吉野川市鴨島町知恵島字千田須賀東				地番	919番4			
出力縮尺	1/250	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅳ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)	平成29年9月14日		補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

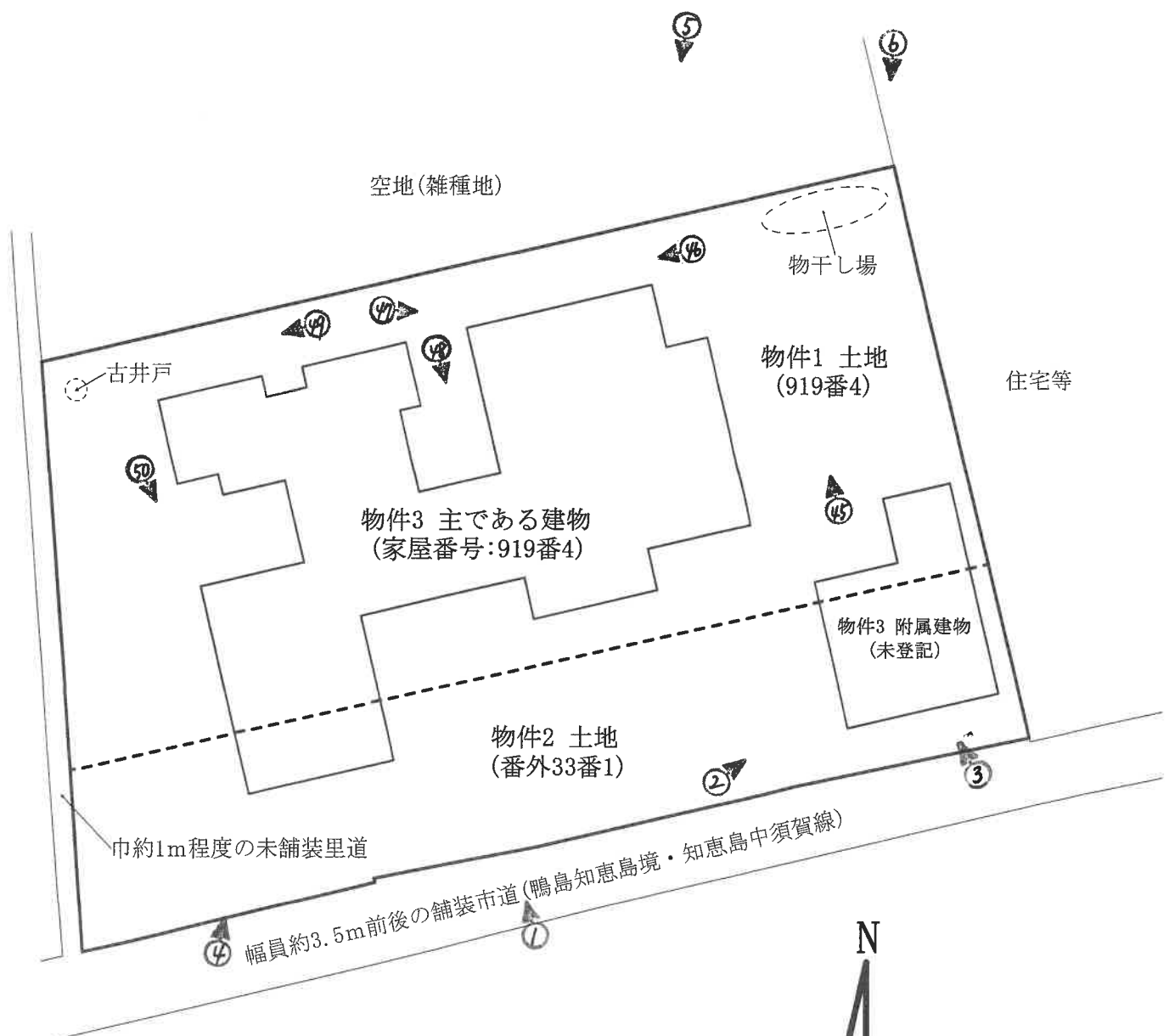
令和6年11月1日
徳島地方方法務局

請求番号：4-1
(1/1)

登記官



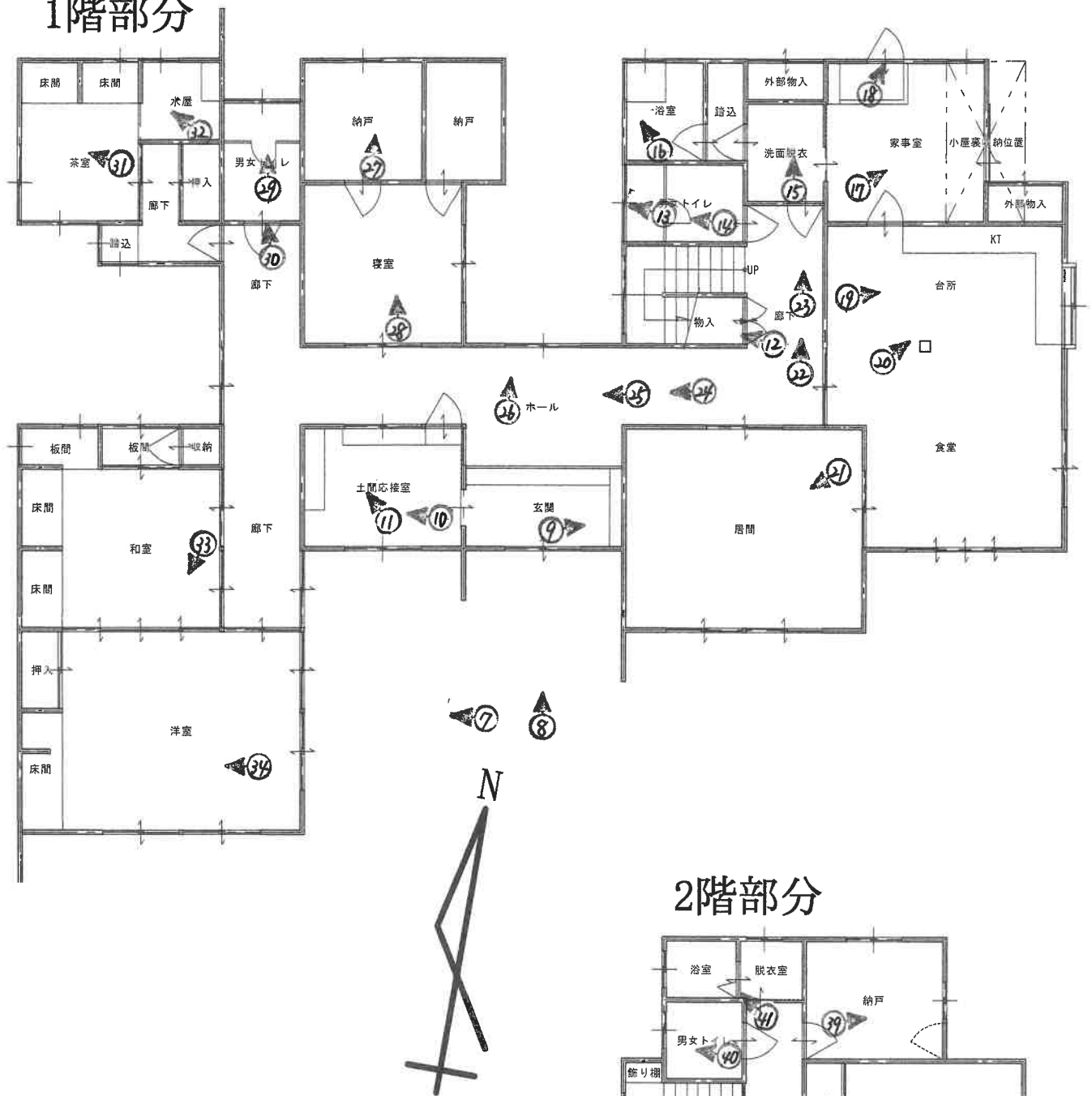
公用



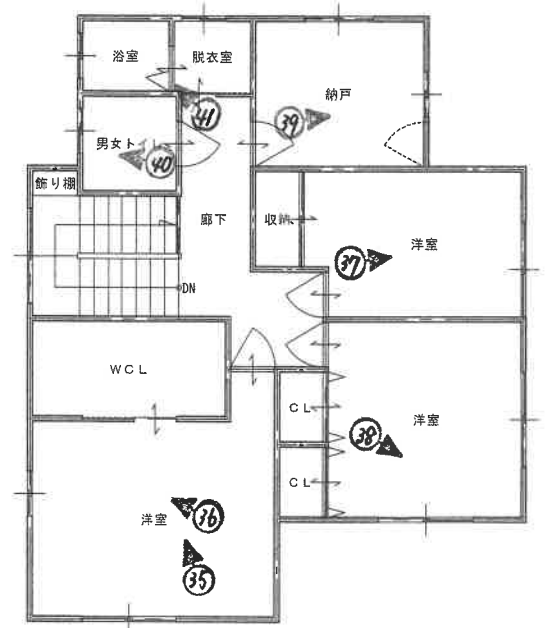
土地建物位置関係図

※御注意 当該図面は現地概測に基づき作成したものであり、境界等を確定するものではありません。

1階部分

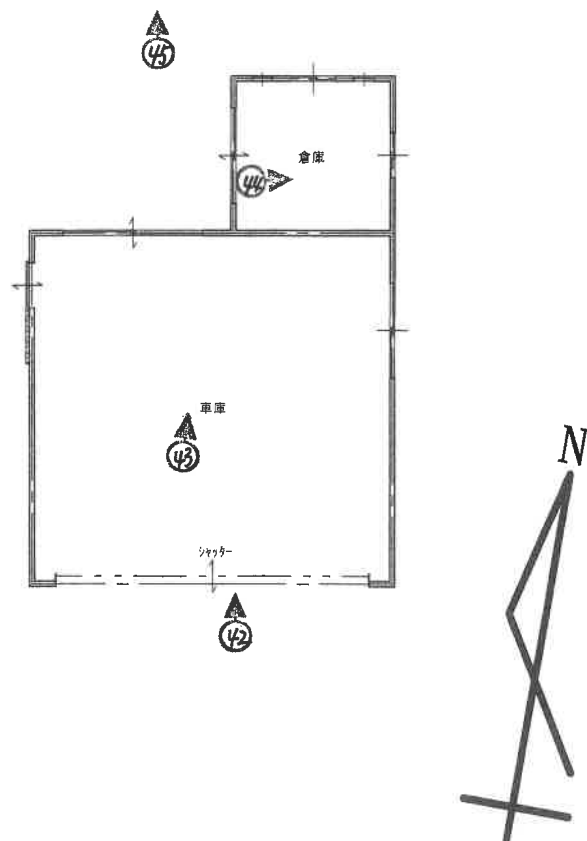


2階部分



建物間取図
(物件3 主である建物)
(家屋番号:919番4)

※御注意 当該図面は現地概測に基づき作成した簡略図面です。



建物間取図
(物件3 附属建物)
(未登記)

※御注意 当該図面は現地概測に基づき作成した簡略図面です。

登記年月日：平成17年1月24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6年11月1日 徳島地方方法務局

登記官

1205352

前 919-1 後 新

地積測量図

地番 919番4 919-1

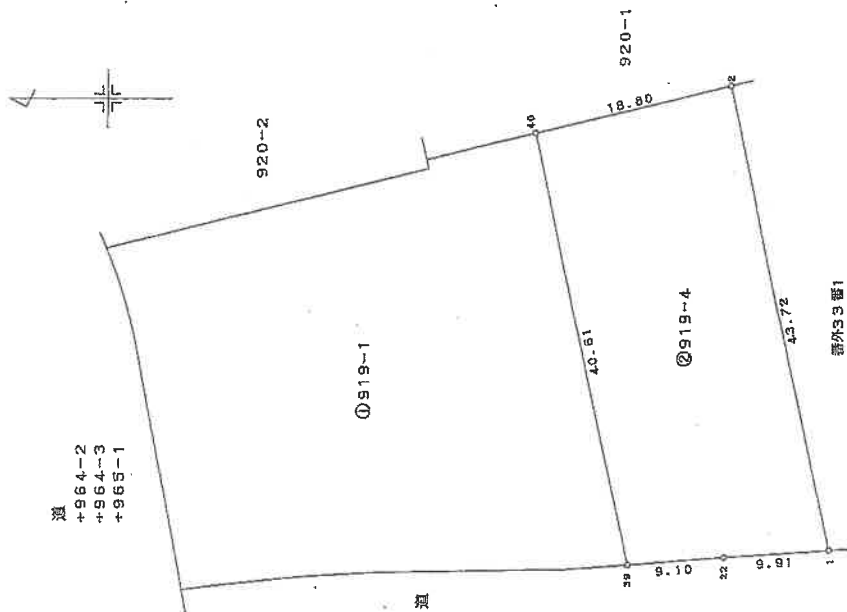
土地の所在 吉野川市鴨島町知恵島字千田須賀東

座標求積表

地番 ② 919-4				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
39	119453.985	78962.840	-1405384.826128	9.10
22	119444.910	78963.498	-1497528.674197	9.91
1	119435.020	78964.118	-39324.130764	43.72
2	119444.412	79006.818	2167544.972046	18.80
40	119462.708	79002.500	756276.859043	40.61
倍面積			1884.200000	
面積			792.1000000	
地積			792.10	m ²
地番 ① 919-1				
公簿	2259.5092045	総計	792.1000000	
		築地	1467.4092045	
		地積	1467.40	m ²

物件1 土地

A3をA4に縮小



道
+964-2
+964-3
+965-1

昭和17年1月24日
平成

境界線の通称
金 庫 標
界 界 点 1、2、22、39、40

作製者

申請人

縮尺 1/500

(平成17年1月7日作成)

徳島県土地家屋調査士会館

平成17年1月24日登記

登記年月日：平成13年10月30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6年11月1日 徳島地方方法務局

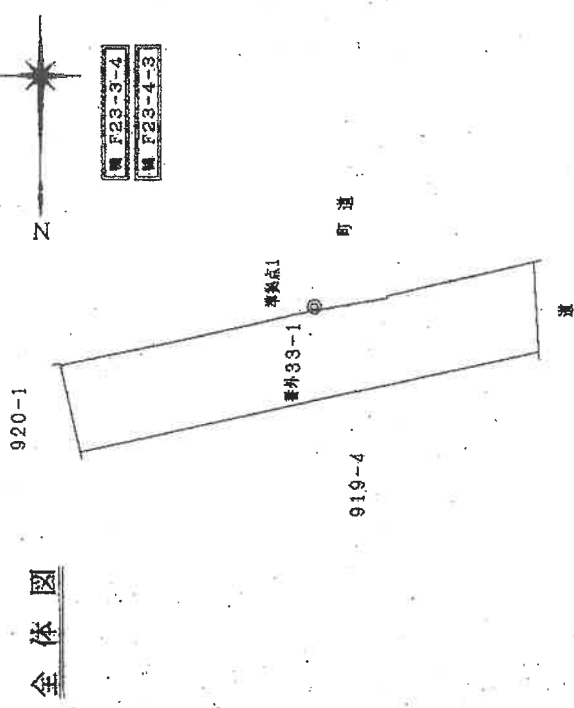
登記官

1206346

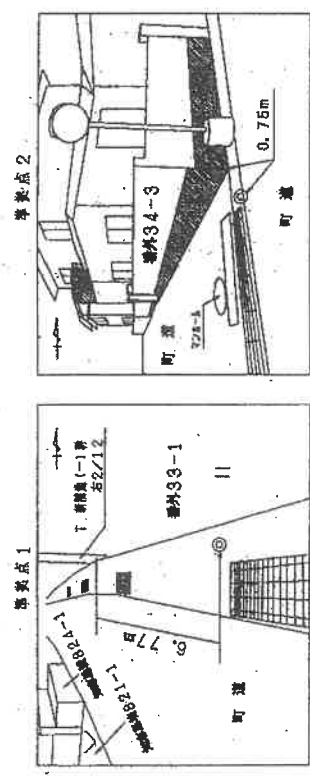
前
地
番
新
番
外
33-1

図
所
在
地
積
測
図

土地の所在 吉野川市鴨島町知恵島字千田須賀東(1/2)

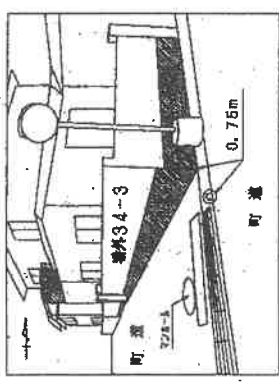


全体図



地積点2

地積点1



道路敷天端に築堤
地積図根多角点「FF134-5」

水路床版に築堤
地積図根多角点「FF134-6」

物件2 土地

A3をA4に縮小

(世界測地系)

座標リスト		
点名	X	Y
地積点1	119808.177	78742.934
地積点2	119792.601	78691.282

昭和17年3月2日
平成

地積点2

作製者

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成13年10月30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6年11月1日 徳島地方方法務局

登記官

請求番号：4-4
(2/2)

1枚目と同様

1206347

土地積測量図

地番 番外33-1

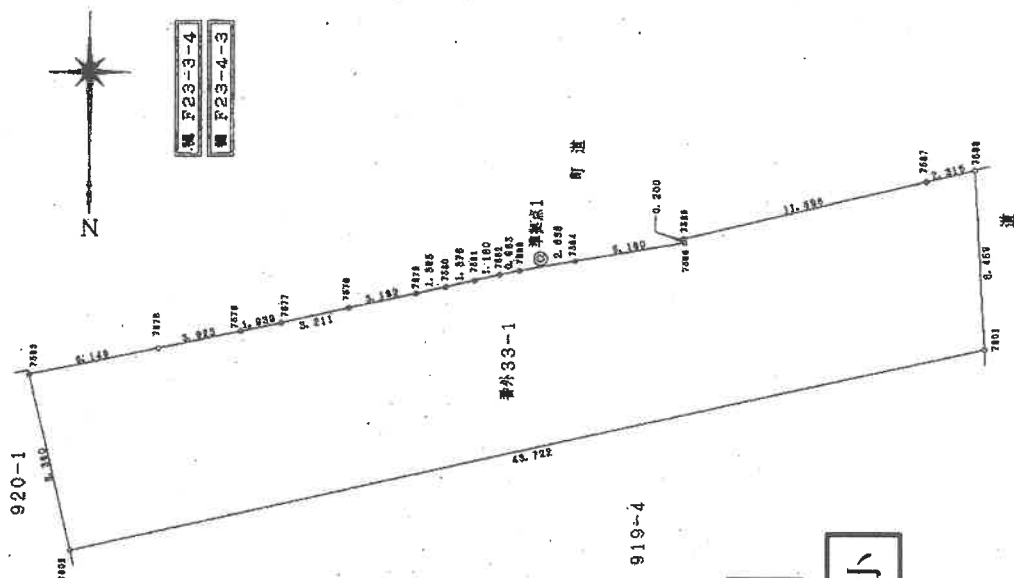
土地の所在 吉野川市勝島町知恵島宇千田須賀東(2/2)

逆標求積表

地番	NO	標高	X	Y	辺長	測線
番外33-1	7801	(	119812.413	78722.089	8.459	7801-7588
	7588	(	119803.971	78722.619	2.315	7588-7587
	7587	(	119804.516	78724.869	11.686	7587-7585
	7585	(	119807.197	78736.264	0.200	7585-7586
	7586	(	119807.392	78736.208	5.180	7586-7584
	7584	(	119808.282	78741.311	2.638	7584-7583
	7583	(	119808.752	78743.907	0.963	7583-7582
	7582	(	119808.849	78744.850	1.180	7582-7581
	7581	(	119809.217	78745.998	1.376	7581-7579
	7580	(	119809.510	78747.343	3.192	7579-7578
	7579	(	119809.820	78748.703	3.211	7578-7577
	7578	(	119810.518	78751.818	1.939	7577-7576
	7577	(	119811.227	78764.950	3.923	7576-7575
	7576	(	119811.628	78766.847	6.149	7575-7563
	7575	(	119812.412	78760.891	43.722	7563-7802
	7563	(	119813.688	78786.710		
	7802	(	119821.805	78784.790		
	7801	(	119812.413	78722.089		
計面積			731.363521	㎡	365	㎡
面積			365.6817605	㎡	365	㎡

*公 式 A-1/2E (X2-X1) (Y1+Y2)

境界点	引張点	距離	境界点	引張点	距離
境界点1	境界点1	53.949	境界点1	境界点1	53.949
境界点2	境界点2	25.757	境界点2	境界点2	2.066
境界点1	境界点1	25.757	境界点1	境界点1	56.007
境界点2	境界点2	24.402	境界点2	境界点2	1.130
境界点1	境界点1	28.315	境界点1	境界点1	55.048
境界点2	境界点2	18.255	境界点2	境界点2	21.626
境界点1	境界点1	72.181	境界点1	境界点1	52.423
境界点2	境界点2	14.336	境界点2	境界点2	47.288
境界点1	境界点1	68.270	境界点1	境界点1	6.752
境界点2	境界点2	12.397	境界点2	境界点2	47.281
境界点1	境界点1	66.337	境界点1	境界点1	18.432
境界点2	境界点2	9.187	境界点2	境界点2	35.538
境界点1	境界点1	63.132	境界点1	境界点1	20.746
境界点2	境界点2	5.998	境界点2	境界点2	33.336
境界点1	境界点1	55.947	境界点1	境界点1	21.271
境界点2	境界点2	4.606	境界点2	境界点2	35.628
境界点1	境界点1	58.556	境界点1	境界点1	
境界点2	境界点2	3.237	境界点2	境界点2	
境界点1	境界点1	57.184	境界点1	境界点1	



物件2 土地

A3をA4に縮小

作製者

申請人

縮尺

1/250

登記年月日：平成22年1月29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6年11月1日 徳島地方裁判所

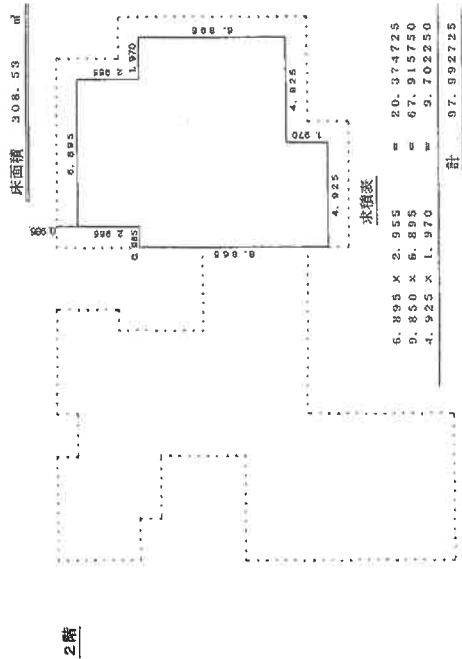
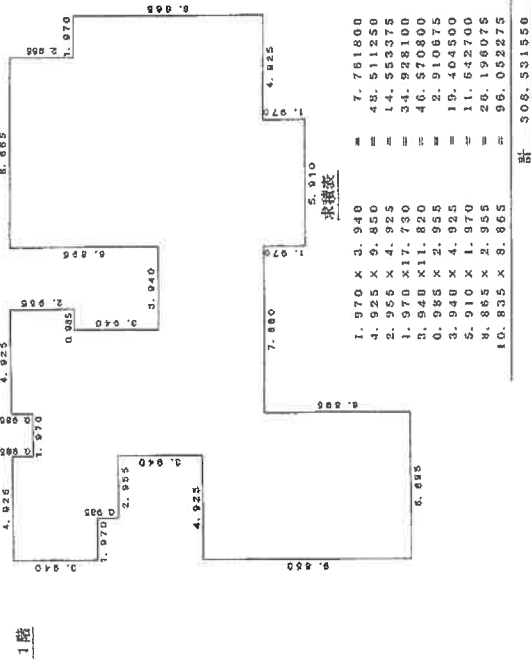
登記官

各階平面図

家屋番号 919番4

建物図面

建物の所在 古野川市陽島町知恵島字千田須賀東919番地4、番外33番地1



物件3 建物

A3をA4に縮小

作成者

2年1月27日作成

縮尺 1/250

申請入

縮尺 1/500

1

受命物件の状況



2



3



電柱

4



5



6



物件3

7



8



玄関

9



10



11



12



13



14



15



「故障」の張り紙

16



17



18



19



20



ビルトインタイプの
エアコン

21



22



写真22～24
廊下天井の様子

23



24



25



26



27



28



29



30



31



茶室

32



茶室

33



34



ビルトインタイプの
エアコン

35



2 階

36



写真35の天井

37



2階

38



39



40



2階 トイレ

41



2階 風呂

42



写真3の内部

43



写真42の天井

44



45



46



47



48



49



利用されていない
井戸

50



令和 6 年 (ケ) 第 48 号
令和 6 年 11 月 13 日現地調査
令和 6 年 11 月 28 日評価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士
西 岡 聖 記

第1 評価額

一 括 価 格	
金 70,130,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 5,060,000 円
物件 2 (土地)	金 2,330,000 円
物件 3 (建物)	金 62,740,000 円

- 1 一括価格は、物件 1, 2, 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	徳島県吉野川市鴨島町知恵島 字千田須賀東 919 番 4 宅地 792.10 m ²	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	徳島県吉野川市鴨島町知恵島 字千田須賀東 番外 33 番 1 宅地 365.68 m ²	
3 【主である 建物】	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	徳島県吉野川市鴨島町知恵島 字千田須賀東 919 番地 4、番 外 33 番地 1 919 番 4 居宅 木造かわらぶき 2 階建 1 階 308.53 m ² 2 階 97.99 m ² 計 406.52 m ²	
3-1 【上記物件 3 の附属建物】	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積		徳島県吉野川市鴨島町知恵島 字千田須賀東 919 番地 4、番 外 33 番地 1 未登記 車庫・倉庫 木造かわらぶき平家建 概測約 59 m ²
番号	特記事項		
1, 2	・物件 1 土地及び物件 2 土地が一体となって利用されている。(別添土地建物位置関係図参照) ・物件 1 土地及び物件 2 土地の一体画地の北西端部に古井戸が存するが、現地調査において聴取したところに拠れば、利用はなされていないとのこと		

	ある。(別添土地建物位置関係図参照)
3	・ 物件 3 主である建物については、現地調査において確認及び聴取したところに拠れば、その種類は居宅ではあるものの、一般的な注文住宅等の類いとは趣きを大いに異とする数寄屋造りの施工を施した稀に見る高級住宅である。 ・ 物件 3 主である建物については、現地調査において聴取したところに拠れば、オール電化住宅である。

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, 2 一体画地）

位 置 ・ 交 通	・ JR 徳島線「鴨島」駅 北西方 道路距離約 720m ・ 徳島バス 鴨島駅前バス停 北西方 道路距離約 830m ・ 吉野川市役所の北西方約 1.3km(直線距離)の地点に位置する。 (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	付近は、国道 318 号の東方背後に、中小規模一般住宅の他、事業所や農地等が見られる住宅地域である。最寄り商業施設への接近性としては、ザ・ビッグ鴨島店までの道路距離が約 850m 程度である。また、知恵島小学校の通学区域に指定されており、通学距離(道路距離)は約 540m 程度となる。特段の発展要因も見当たらないことから、当面は概ね現状のまま推移するものと判断される。	
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 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第 1 種中高層住居専用地域 60% 200% — 立地適正化計画上の居住誘導区域
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	1157.78 m ² (物件 1,2 の登記数量合計) 約 45m・約 27m(中間) ほぼ整形 概ね平坦 中間画地 ※物件の西側に巾約 1m 程度の未舗装里道が存するが、利用価値は殆ど無いため、上記のとおり中間画地として取り扱った。 概ね等高 特になし
接面道路の状況	南側…幅員約 3.5m 前後の舗装市道(鴨島知恵島境・知恵島中須賀線) ※上記南側市道は、幅員 4m に満たない市道であるが、徳島県担当部署に照会したところに拠れば、建築基準法第 42 条第 2 項道路である旨の回答を得たため、建物の建築は可能であるが、道路中心線から 2m の敷地後退(いわゆるセットバック)が必要となる。	
土地の利用状況	・ 物件 3 主である建物(居宅)及び物件 3 附属建物(車庫・倉庫)の敷地として利用されている。 ・ 隣地の状況：東側→住宅等、西側→巾約 1m 程度の未舗装里道、南	

	側→上記市道、北側→空地(雑種地) ・目的外建物： あり なし
供給処理施設	上水道：あり…吉野川市担当部署に照会したところに拠れば、上記南側市道に 75mm の本管が埋設されており、物件については当該本管から引込がなされている模様で、メーター口径は 25mm である旨の回答を得た。 ガス配管：なし(オール電化住宅) 下水道：あり…吉野川市担当部署に照会したところに拠れば、物件周辺には公共下水道本管が埋設されており、物件についても、当該公共下水道本管から繋ぎ込みの上、利用がなされている旨の回答を得た。
周知の埋蔵文化財包蔵地の指定	徳島県遺跡地図(平成 18 年 3 月 徳島県教育委員会)に拠れば、物件は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。
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	登記に拠れば、平成 22 年 1 月 5 日に地目変更(登記受付は平成 22 年 1 月 29 日)がなされて現在の宅地となる前は農地(畑)であった模様であるが、土壌汚染については専門調査機関の調査を行わないと判断できない。
ハザードマップ	・徳島県水防・砂防情報マップに拠れば、物件は洪水浸水想定区域に該当する。 ・吉野川市の内水氾濫(大雨により中小河川の水が吉野川に流れずにあふれるケース)ハザードマップに拠れば、平成 16 年台風 23 号の際に浸水した範囲(内水氾濫危険区域)とされている。
特記事項	・物件 1 土地及び物件 2 土地が一体となって利用されている。(別添土地建物位置関係図参照) ・物件の北西端部に古井戸が存するが、現地調査において聴取したところに拠れば、利用はなされていないとのことである。(別添土地建物位置関係図参照) ・吉野川市担当部署に照会したところに拠れば、物件はその北側の一部(机上概測に拠れば、全体面積の約 15%程度)が都市計画道路・喜来知恵島線の計画範囲に含まれる模様である。ただ、都市計画が決定されているのみで、事業認可等は特になされていない段階であり、

	吉野川市担当部署の回答でも、「平成以前の昭和期に計画決定されたものであり、時代背景が現在とかなり異なること等から、事業認可等が具体的に進むか否かについては不明である」とのことであった。
--	---

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：919 番 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)：平成 22 年 1 月 5 日新築 経過年数：約 15 年 経済的残存耐用年数：約 25 年
仕 様	構 造：木造 屋 根：かわらぶき 外 壁：土塗壁等 内 壁：繊維壁、板張り等 天 井：板張り、網代仕上等 床：畳、板張り等 設 備：浴室、トイレ等 その他：小屋裏収納あり（別添建物間取図参照）
床面積(現況)	第 3 目的物件記載のとおり（増改築等：なし）
現況用途等	階層：2 階建 現況用途：居宅 間取り：別添建物間取図参照
品 等	優る
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
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	・物件については、現地調査において確認及び聴取したところに拠れば、その種類は居宅ではあるものの、一般的な注文住宅等の類いとは趣きを大いに異とする数寄屋造りの施工を施した稀に見る高級住宅である。内壁や床の板張りについても、基本的に合板等は使用していない本板張りから成り、また、天井に網代仕上が施された箇所が随所に見受けられる等、相当の趣向を凝らした仕上がりとなっている。また、かなりの銘木が使用されている模様であり、さらに、徳島県担当部署にて入手した建築計画概要書が平成 17 年 10 月 13 日に受け付けされており、登記上の建築年月日が上記のとおり平成 22 年 1 月 5 日(もっとも、現地調査において聴取したところでは、内部の仕上はさらに後まで期間を要したとのこと)というように、途中で平成 20 年のリーマンショックを挟んでいるとはいえ、建築計画から完成に至るまでに、相当期間を要した建物であることが容易に窺われる。

- ・物件については、上記の本体そのものの仕上がりに加え、外構工事についてみても、敷地の四方がかなりしっかりとした塀等で囲まれ、数寄屋造りの本体に合わせ、庭等も設けられており、こういった面からも、一般的な注文住宅等の類いとは懸絶したレベルであるものと認められる。
- ・物件については、現地調査において聴取したところに拠れば、オール電化住宅である。
- ・現地調査において確認したところに拠れば、物件 1 階部分にビルトインタイプのエアコンが設けられた部分が 3 箇所存する。
- ・上記のとおり、物件は経過年数約 15 年程度の比較的築浅物件であり、概ね経年相応の住宅である。現地調査において確認及び聴取したところに拠れば、1 階部分東棟の洗面脱衣所の蛇口の具合が悪いことその他、雨漏り等の欠陥について、特に気になる点は認められなかったが、あくまでも外観目視可能な範囲によるものである。また、競売手続きにおいて建物に付随する各種付帯設備の動作確認ができないため、付帯設備が正常に作動するか否かは不明である。
- ・上記のとおり、物件 1, 2 一体画地はその北側の一部(机上概測に拠れば、全体面積の約 15%程度)が都市計画道路・喜来知恵島線の計画範囲に含まれる模様であるが、徳島県担当部署にて入手した建築計画概要書に拠れば、物件 3 主である建物は都市計画法第 53 条の規定に基づく許可を経て建築されていることが確認できた。なお、具体的には、机上概測に拠れば、物件 3 主である建物の 1 階部分・2 階部分の北側の一部が計画範囲に含まれる模様である。

区 分	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：平成 21 年～同 22 年頃(上記の主である建物と概ね同時期) 経過年数：約 15 年 経済的残存耐用年数：約 10 年
仕 様	構 造：木造 屋 根：かわらぶき 外 壁：土塗壁等 内 壁：板張り 天 井：板張り(屋根裏) 床 ：土間コンクリート 設 備：特になし その他：－
床面積(現況)	第3 目的物件記載のとおり（増改築等：なし）
現況用途等	階層：平家建 現況用途：車庫・倉庫 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	現況調査報告書記載のとおり
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	・現地調査において確認したところに拠れば、雨漏り等の欠陥について、特に気になる点は認められなかったが、あくまでも外観目視可能な範囲によるものである。

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)

(1) 物件1, 2一体画地の建付地価格

物件1, 2一体画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/㎡)	個別 格差	地 積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1, 2	29,000	0.70	1157.78	1.00	23,503,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 吉野川-3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 34,400 \text{ 円/㎡} & \times & 99.5 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 118 & = & 29,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：不要1.00

◇地域格差：街路条件1.05、環境条件1.11、その他条件（セットバック不要）1.01、計（相乗積）1.18

イ 個別格差：画地条件（画地規模）0.70、計（相乗積）0.70

ウ 地積：物件1, 2の登記数量合計による。

エ 建付減価：特になし（敷地と建物との適応の状態等については、下記の市場性修正にて対応）

(2) 物件1, 2各々の建付地価格

上記で求めた一体画地の建付地価格を各物件の面積比で按分し、物件1, 2各々の建付地価格を求めた。

物件 番号	建付地価格（一体画地） (円)	地積 (㎡)	建付地価格 (円)
	オ	カ	オ×カ=キ
1	23,503,000	792.10 / 1157.78	16,080,000
2		365.68 / 1157.78	7,423,000

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、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
3	主である建物 (家屋番号：919番4)	330,000	406.52	0.64	85,857,000
	附属建物(未登記)	80,000	約59	0.42	1,982,000
	物件3（建物）計				87,839,000

ウ 現価率(定額法)

<主である建物(家屋番号：919番4)>

・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用。

経過年数約15年、経済的残存耐用年数約25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は特になし)

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ 3\% + (1 - 0.03) \times (25\text{年} / (15\text{年} + 25\text{年})) \} \times (1 - 0.0) \\ &= 0.64 \end{aligned}$$

<附属建物(未登記)>

・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用。

経過年数約15年、経済的残存耐用年数約10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は特になし)

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ 3\% + (1 - 0.03) \times (10\text{年} / (15\text{年} + 10\text{年})) \} \times (1 - 0.0) \\ &= 0.42 \end{aligned}$$

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) 〔1①(2)キ〕 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ＝ウ
1	16,080,000	0.50	法定地上権	8,040,000
2	7,423,000	0.50	法定地上権	3,712,000
土地利用権等価格合計				11,752,000

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(2)キ、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	16,080,000	-8,040,000		0.90	0.70	5,060,000
2	7,423,000	-3,712,000		0.90	0.70	2,330,000
3	87,839,000	+11,752,000	1.00	0.90	0.70	62,740,000
一括価格(合計)						70,130,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正： 物件3 主である建物は稀に見る高級住宅であるが、物件3 附属建物を含め、敷地と建物を合計した複合不動産としての市場価値を考慮した場合、県庁所在地である徳島市内の高級住宅地と異なり、概ね郡部と位置付けられる吉野川市鴨島町に所在することから、市場流通性の面で若干の減額をせざるを得ないこと等より、上記のとおり市場性修正を行った。

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

1 地価公示地 吉野川－3

所 在：吉野川市鴨島町喜来字宮北 467 番 22

住 居 表 示：－

価 格：34,400 円／m²

位 置：JR 徳島線「鴨島」駅の北東方約 650m(道路距離)に位置する。

価 格 時 点：令和 6 年 1 月 1 日

地 積：198 m²

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南西側 4m 市道

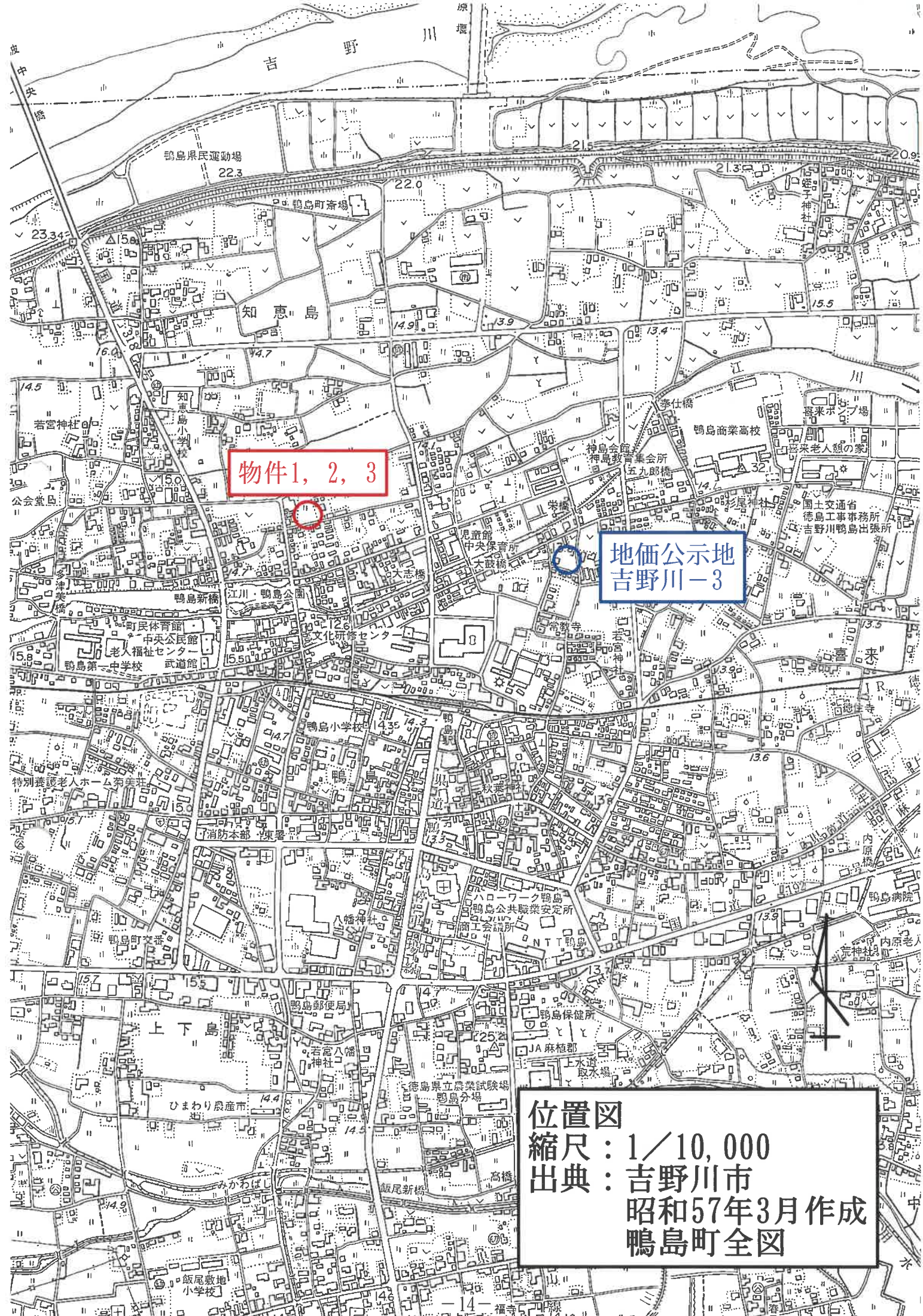
用 途 指 定 等：市街化区域・第 1 種中高層住居専用地域(建蔽率 60%、容積率 200%)

地 域 の 概 要：農地も残る中で新旧一般住宅が混在する住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図（出典：吉野川市 昭和 57 年 3 月作成 鴨島町全図 縮尺 1 万分の 1「白図」）
- 2 公図写し
- 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 建物間取図

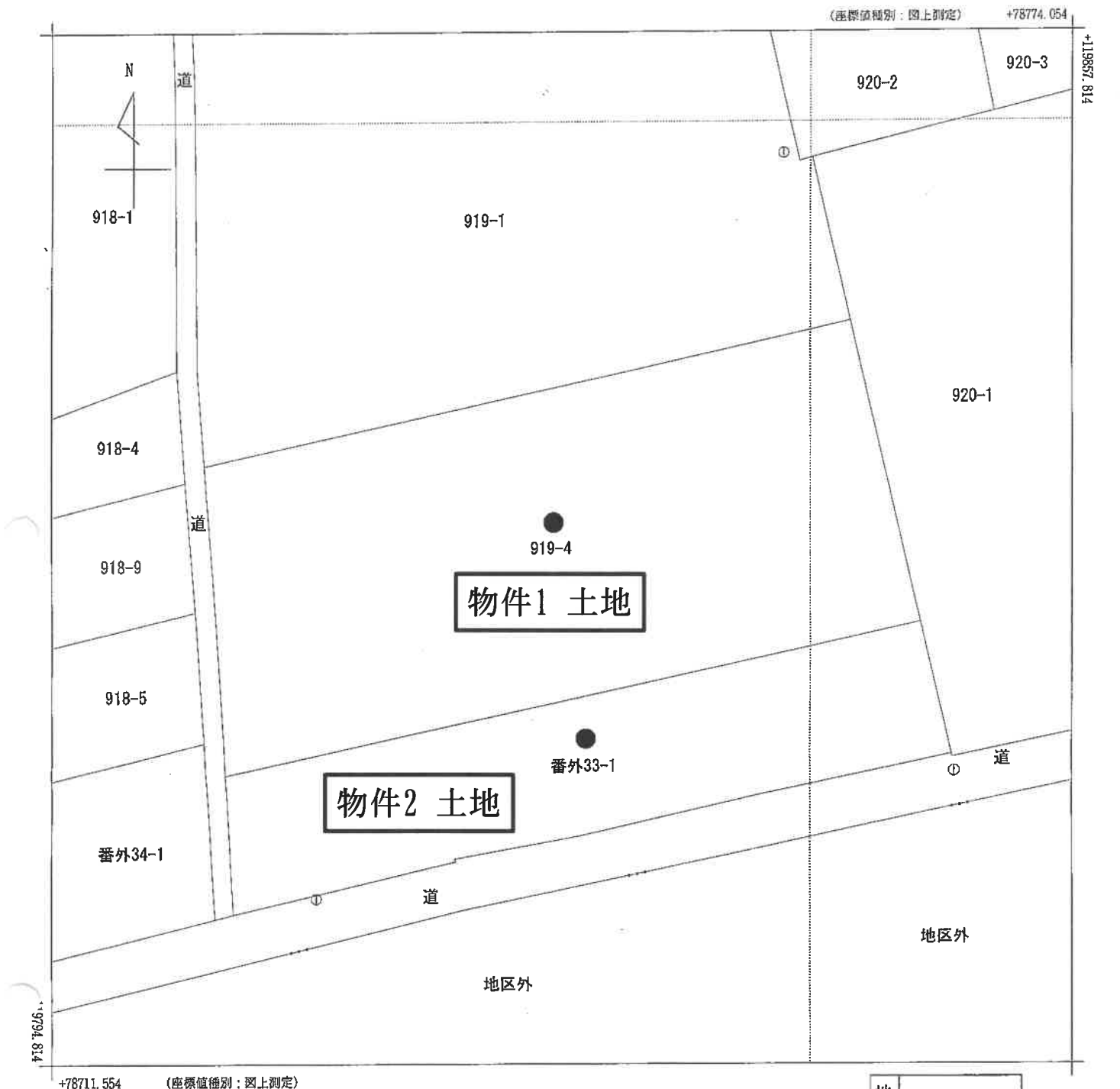
以 上



物件1, 2, 3

地価公示地
吉野川-3

位置図
縮尺：1／10,000
出典：吉野川市
昭和57年3月作成
鴨島町全図



A3をA4に縮小

地番
区域見出

鴨島町知恵島

請求部	所在	吉野川市鴨島町知恵島字千田須賀東				地番	919番4			
出力縮尺	1/250	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅳ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)	平成2年9月14日		補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年11月1日
徳島地方法務局

請求番号：4-1
(1/1)

登記官

登記年月日：平成17年1月24日

令和6年11月1日 徳島地方支務局

登記官

請求番号：4-2

1205352

前 919-1 後 新

地積測量図

地番 919番4.99-1

土地の所在 吉野川市鴨島町知恵島字千田須賀東

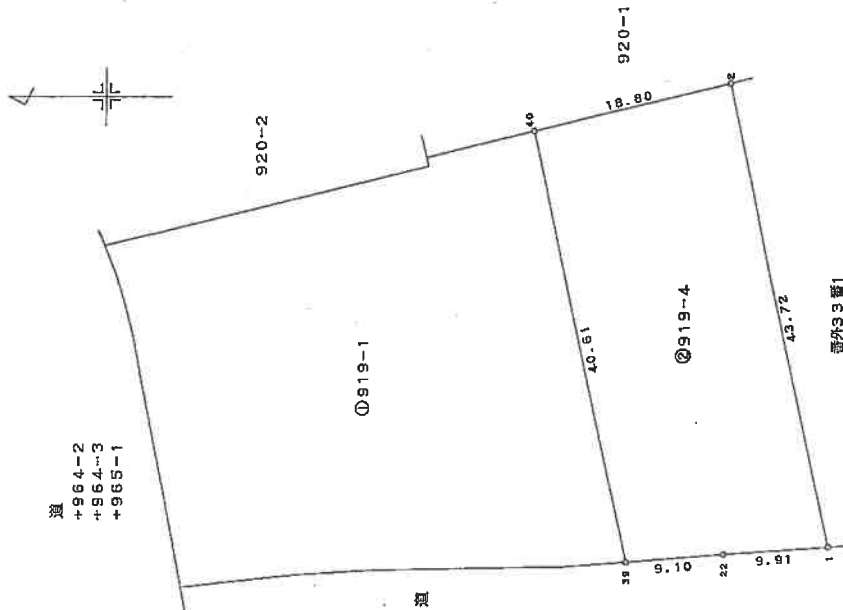
座標求積表

地番	② 919-4				
測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _n) Y _n	Y _n	距
39	119453.985	78962.840	-1405384.826128		9.10
22	119444.910	78963.498	-1497528.674197		9.91
1	119435.020	78964.118	-39324.130764		43.72
2	119444.412	79006.818	2187544.972046		18.80
40	119462.708	79002.500	756276.959043		40.61
		借面積	1584.200000		
		面積	792.100000		
		地積	792.10	m ²	

地番	① 919-1				
公簿	2259.5082045	総計	792.100000		
		残地	1467.4092045		
		地積	1467.40	m ²	

物件1 土地

A3をA4に縮小



境界線の種類	金額	標
境界点	1、2、22、39、40	

昭和17年1月24日
平成

作製者

申請人

縮尺 1/500

(平成17年1月7日作製)

徳島県土地家屋調査士会館

平成17年1月24日登記

登記年月日：平成13年10月30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6年11月1日 徳島地方法務局

登記官

1206346

前

番 号

第133-1

地

図 所 在 地 積 測 図

土地の所在 吉野川市鷗島町知恵島字千田須賀東(1/2)

全体図

920-1



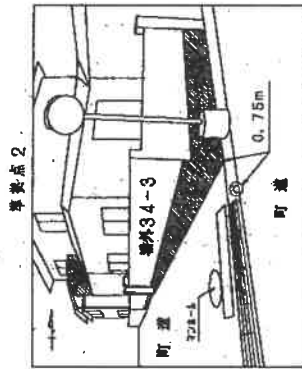
地積 F23-3-4
地積 F23-4-3

準拠点1

番外33-1

町道

919-4



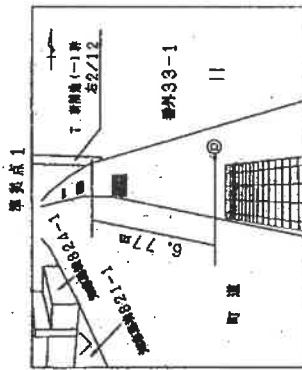
準拠点2

番外34-3

町道

水路床版に真鍮板埋設

地籍図根多角点「FF134-6」



準拠点1

番外33-1

町道

道路端天端に鉄埋設

地籍図根多角点「FF134-5」

物件2 土地

A3をA4に縮小

(世界測地系)

座 標 リ ス ト		
点 名	X	Y
準拠点1	119808.177	78742.934
準拠点2	119792.601	78691.282

◎ 準拠点2

昭和17年3月2日
完成

作 製 者

申 請 人

縮尺

1/500

平成17年

登記年月日：平成13年10月30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6年11月1日 徳島地方支務局

登記官

1206347

1枚目と同様

地番 番 番外33-1

土地積測量図

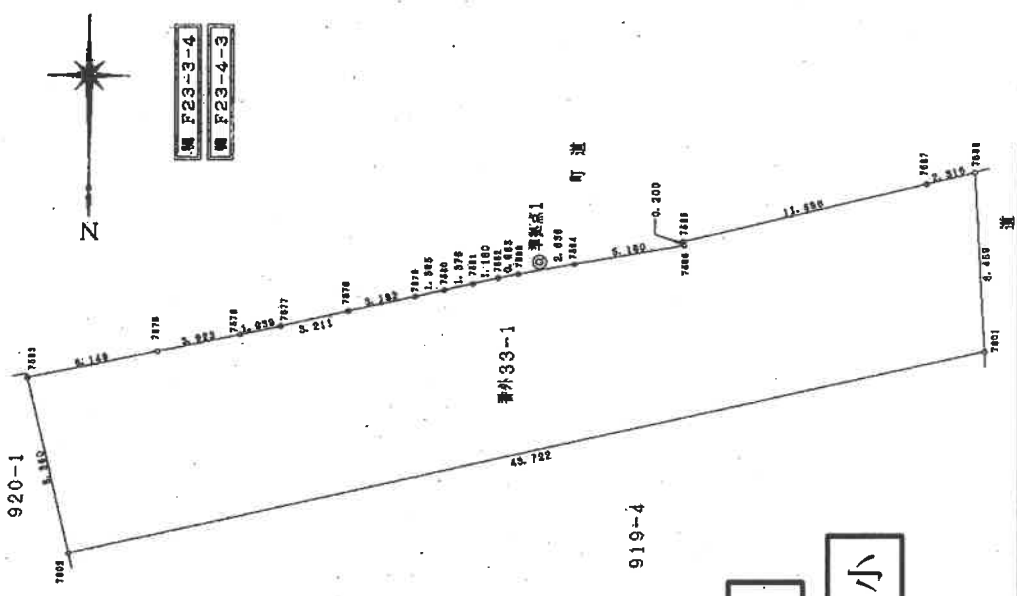
土地の所在 吉野川市鴨島町知恵島字千田須賀東 (2/2)

(世界測地系) 座標求積表

地番 NO	座標 X	座標 Y	辺長	測量
番33-1	119812.413	78722.089	8.459	7801-7588
7801	119803.971	78722.619	2.315	7588-7587
7588	119804.516	78724.869	11.866	7587-7585
7587	119807.197	78736.254	0.200	7585-7586
7586	119807.392	78736.208	6.180	7586-7584
7585	119808.292	78741.911	2.888	7584-7583
7584	119808.752	78743.907	0.963	7583-7582
7583	119808.849	78744.850	1.180	7582-7581
7582	119809.217	78745.959	1.376	7581-7580
7581	119809.510	78747.343	1.395	7580-7579
7580	119809.820	78748.703	3.192	7579-7578
7579	119810.518	78751.818	3.211	7578-7577
7578	119811.227	78754.950	1.939	7577-7576
7577	119811.628	78756.847	3.923	7576-7575
7576	119812.412	78760.691	6.149	7575-7563
7575	119813.668	78766.710	8.360	7563-7802
7802	119821.805	78764.790	43.722	7802-7801
7801	119812.413	78722.089		
倍面積		731.383521	㎡	測量
面積		365.6817605	㎡	測量

* 式 A=1/2Σ(X2-X1)(Y1+Y2)

境界点	引張点	距離	境界点	引張点	距離
境界点1	境界点2	53.949	境界点1	境界点2	53.949
境界点2	境界点1	25.757	境界点2	境界点1	2.056
境界点1	境界点2	79.097	境界点1	境界点2	56.007
境界点2	境界点1	24.402	境界点2	境界点1	1.130
境界点1	境界点2	76.315	境界点1	境界点2	55.048
境界点2	境界点1	18.255	境界点2	境界点1	1.626
境界点1	境界点2	72.181	境界点1	境界点2	52.429
境界点2	境界点1	14.335	境界点2	境界点1	6.772
境界点1	境界点2	68.270	境界点1	境界点2	47.298
境界点2	境界点1	12.397	境界点2	境界点1	6.752
境界点1	境界点2	66.337	境界点1	境界点2	47.281
境界点2	境界点1	9.187	境界点2	境界点1	18.432
境界点1	境界点2	63.132	境界点1	境界点2	35.538
境界点2	境界点1	56.938	境界点2	境界点1	20.746
境界点1	境界点2	59.947	境界点1	境界点2	33.336
境界点2	境界点1	4.606	境界点2	境界点1	21.271
境界点1	境界点2	58.556	境界点1	境界点2	36.628
境界点2	境界点1	3.237	境界点2	境界点1	



物件2 土地
A3をA4に縮小

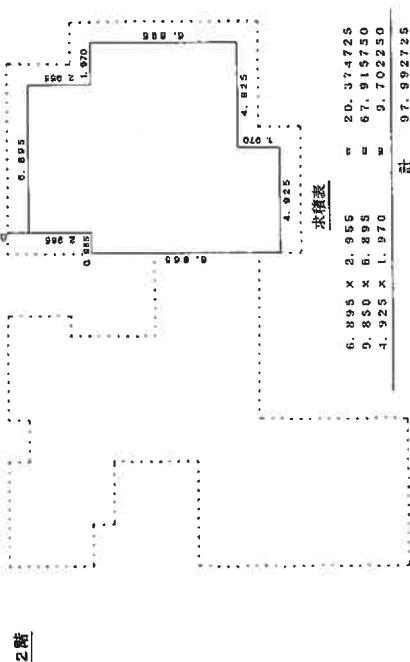
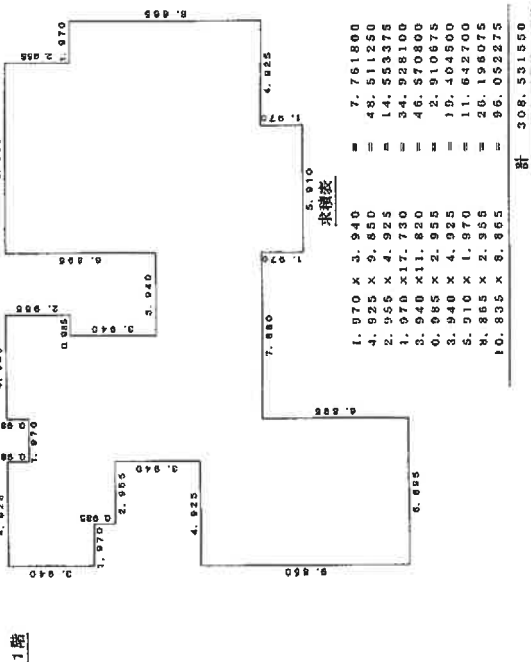
申請人
縮尺 1/250

登記年月日：平成22年1月29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6年11月1日 徳島地方方法務局

登記官

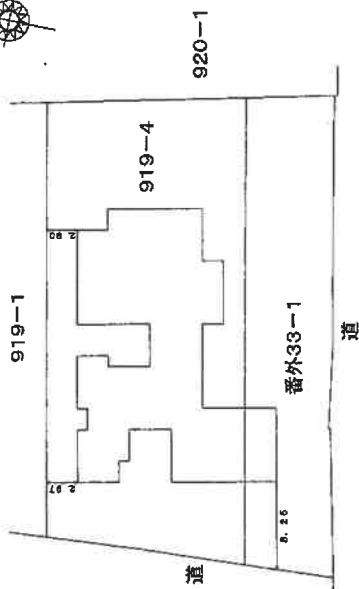
各階平面図



建物図面

家屋番号 919番4

建物の所在 吉野川市鴨島町知恵島字千田須賀東919番地4、番外33番地1



物件3 建物

A3をA4に縮小

作成者

2年1月27日(作成)

縮尺

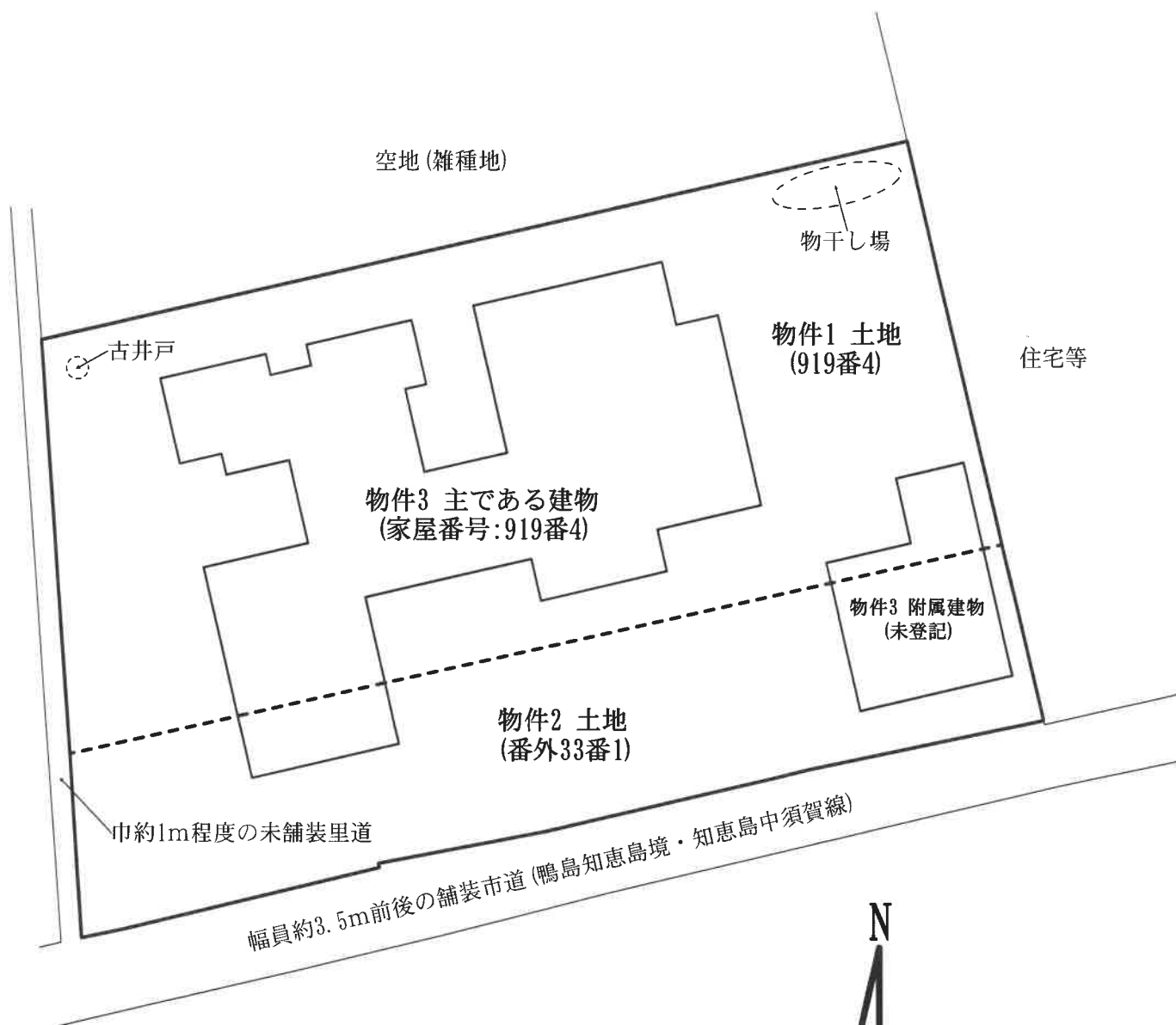
1/250

申請入

縮尺

1/500

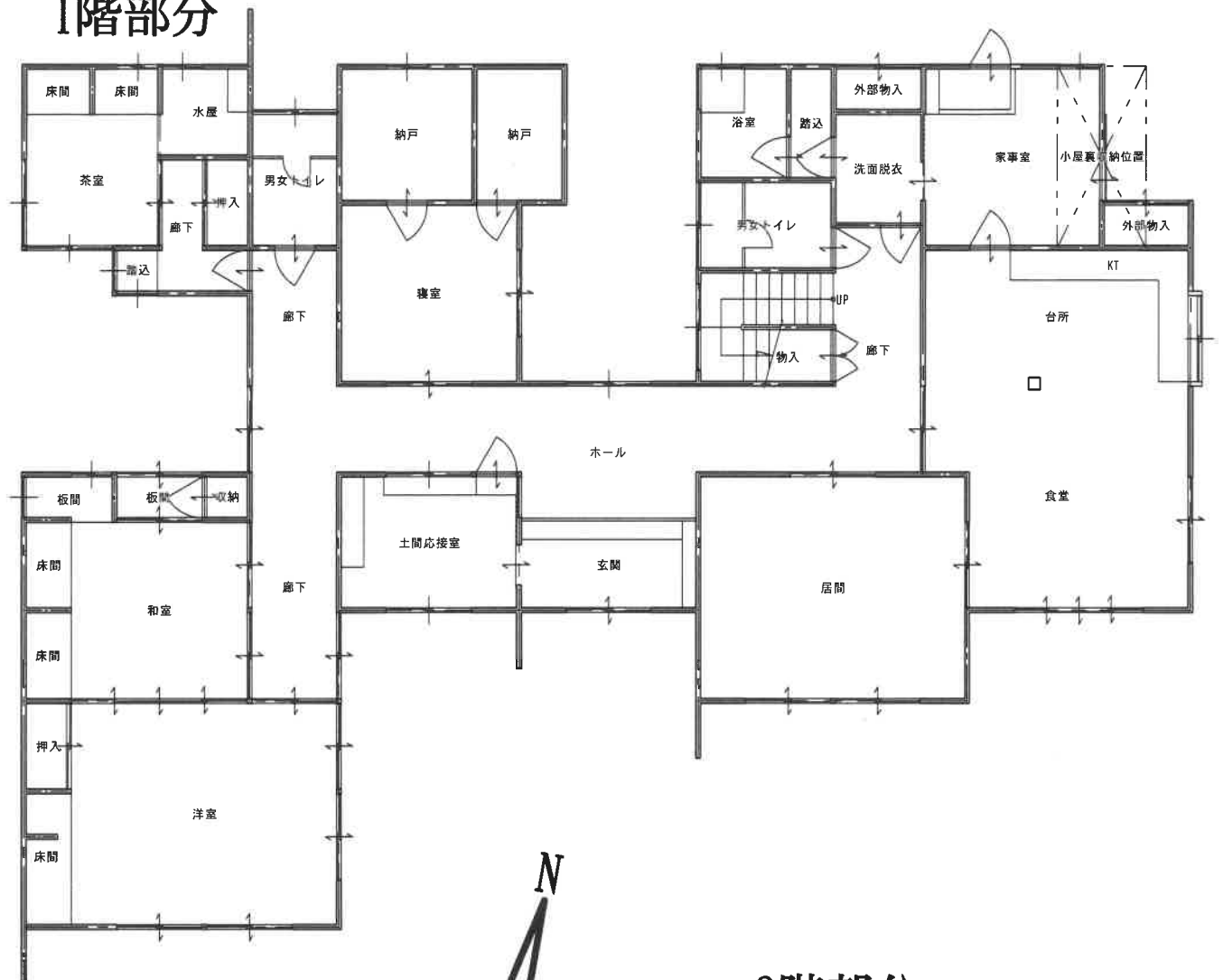
紙



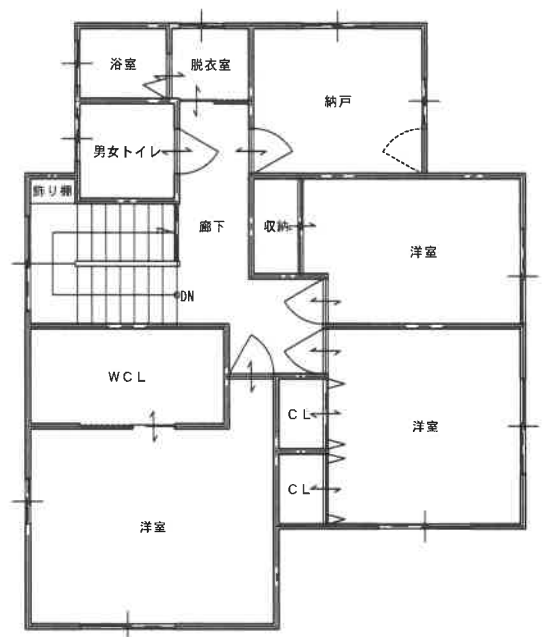
土地建物位置関係図

※御注意 当該図面は現地概測に基づき作成したものであり、境界等を確定するものではありません。

1階部分

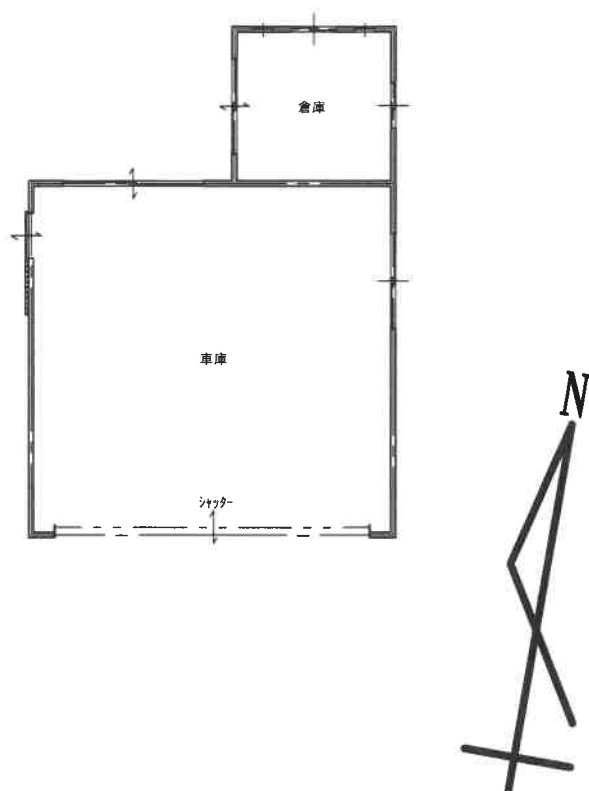


2階部分



建物間取図
(物件3 主である建物)
(家屋番号:919番4)

※御注意 当該図面は現地概測に基づき作成した簡略図面です。



建物間取図
(物件3 附属建物)
(未登記)

※御注意 当該図面は現地概測に基づき作成した簡略図面です。