

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）
1～4	2,210,000 1,768,000	一括	442,000	111,753	0
1	730,000				
2	10,000				
3	170,000				
4	1,300,000				
				</	



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|--|--|
| 1 | 所 在 | 徳島県吉野川市山川町湯立 | |
| | 地 番 | 2 7 6 番 4 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 4 5 2. 2 6 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 徳島県吉野川市山川町湯立 | |
| | 地 番 | 2 7 6 番 9 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 7. 3 7 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 徳島県吉野川市山川町湯立 | |
| | 地 番 | 2 8 1 番 5 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 1 0. 1 8 平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 徳島県吉野川市山川町湯立 2 7 6 番地 4、2 7 6 番地先、2 8 1 番地 5 | |
| | 家屋 番号 | 2 7 6 番 4 | |
| | 種 類 | 店舗・居宅 | |
| | 構 造 | 鉄骨・木造陸屋根スレート葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 3 2 2. 9 6 平方メートル
2 階 3 6 7. 6 0 平方メートル | |
| | (現況) | | |
| | 床 面 積 | 1 階 約 4 1 2. 9 6 平方メートル | |



11

物 件 目 録

2階 約417.60平方メートル



徳島地方裁判所からのお知らせ（入札時の注意点）

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

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

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

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

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

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

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

物件明細書

令和 7年 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1～4】

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4】

- ・現況調査報告書 8 - 2 頁の赤斜線部分につき、有限会社はらい呉服店が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。
- ・その余の部分につき、本件所有者が占有している。

- ・その余の部分につき、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。

- 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 徳島県吉野川市山川町湯立
地 番 276番4
地 目 宅地
地 積 452.26平方メートル
- 2 所 在 徳島県吉野川市山川町湯立
地 番 276番9
地 目 宅地
地 積 7.37平方メートル
- 3 所 在 徳島県吉野川市山川町湯立
地 番 281番5
地 目 宅地
地 積 110.18平方メートル
- 4 所 在 徳島県吉野川市山川町湯立 276番地4、276番
地先、281番地5
家屋 番号 276番4
種 類 店舗・居宅
構 造 鉄骨・木造陸屋根スレート葺2階建
床 面 積 1階 322.96平方メートル
2階 367.60平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約412.96平方メートル



物 件 目 録

2階 約417.60平方メートル



令和7年（ケ）第6号
令和7年4月16日受理
令和7年5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 | 徳島県吉野川市山川町湯立 |
| | 地 | 番 | 2 7 6 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 5 2. 2 6 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 徳島県吉野川市山川町湯立 |
| | 地 | 番 | 2 7 6 番 9 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 7. 3 7 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 徳島県吉野川市山川町湯立 |
| | 地 | 番 | 2 8 1 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 1 0. 1 8 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 徳島県吉野川市山川町湯立 2 7 6 番地 4、2 7 6 番地先、2 8 1 番地 5 |
| | 家屋 | 番号 | 2 7 6 番 4 |
| | 種 | 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 | 造 | 鉄骨・木造陸屋根スレート葺 2 階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1 階 | 3 2 2. 9 6 平方メートル |
| | | 2 階 | 3 6 7. 6 0 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1～3	
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相続人B ☐ 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） ☒ 床面積： 現況概測面積 1階 約412.96㎡ 2階 約417.60㎡ 延べ 約830.56㎡	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 亡A相続人B ☒ その他の者 有限会社はらい呉服店 その他の者が本件建物の赤斜線部分を空店舗、空家のまま動産類を残置した状態で占有している。 建物所有者が上記以外の部分を空家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	
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4関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 一部 (物件4建物の赤斜線部分)	
占有者		☒ 有限会社はらい呉服店 ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 居宅 ☐ 田 ☐ 事務所 ☒ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 雑種地	
☒ 関係人 (☒ 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5年11月15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 (本件所有者)	1 本件物件4建物東側は、もともと「有限会社はらい呉服店」で、呉服だけでなく、雛人形や五月人形等も取り扱っていました。代表者は夫の亡Aでした。同店舗は、令和5年12月3日に店を閉めてから現在まで、空き店舗のままです。 店舗内には数十点の商品(写真10~14)が残置されていますが、売れる物は全て売りました。一見すると価値がある物のように見えても、今は小ぶりの物の需要が大半で、大きい物は飾る場所をとるので売れません。キズがあったり、破損していたりで、着物についてはレンタルが主流で需要がありませんし、年代物で柄が流行遅れの物ばかりです。破産財団からも放棄されています。 店舗内のリフト(写真15,16)は使用できます。 同建物内にリース物件はありません。 亡き祖父が増改築の好きな人だったので、建物内は増築だらけです。 昔は西側の1、2階増築部分に家族6人で居住していましたが、空家になって8年経ちます。現在まで第三者に貸したりもしていません。 私は相続を放棄していません。 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が、下水道をひくにあたり、北側目的外土地(地番;276-8)の所有者Cに所有地を掘る許可をお願いしたのですが、断られたことがあります。 上水道もありません。食事などの水は、保健所の許可をもらった地下水を利用しています。 3 物件4建物の不具合については、天井の一部から雨漏りします。(写真18,29) 4 西側水路について、直接使用しているわけではありませんが、水路をお借りしている体になっているので、水利組合の方が、600円/年の使用料の集金に来られます。ここ1~2年ほど支払いをしていません。領収書は失くしてしまいました。 5 建物内で喫煙はありません。 6 建物内にペットはいません。
D (弁護士)	1 私は「有限会社はらい呉服店」の破産管財人だった者です。 店内の動産類については、価値なしとして放棄しました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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、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1～3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】

吉野川市役所によると、物件1～3土地は都市計画区域外とのことである。

【接道】

東側は幅員約11.2m舗装県道（奥野井阿波山川停車場線）に接面する。

【上水道・下水道】

同市役所によると、物件1～3土地につき、上水道・下水道はなしとのことである。

但し、前面道路に各本管が存在する。

【その他】

本件建物は登記記録上、昭和49年8月30日新築であり、増築部分の築年月日は昭和52年8月5日である。

同建物1階は、店舗（有限会社はらい呉服店）及び倉庫、西側増築部分は主に居宅として利用されていたようである。現在は店舗としての営業はなく、同増築部分も空家である。（関係人Bの陳述を参照）

同建物は経年相応の劣化が認められるとともに、2階は各所で雨漏り跡等の不具合箇所（写真18,29）が見られた。また、軒の一部（目測約0.5㎡程度）が北側目的外土地（地番;276-8、所有者;C）に越境していると思われる。（写真4）

西側（物件1土地と物件3土地の間）に存する水路の使用料について、吉野川市農林業振興課から電話で照会を受けた「湯立水利組合」に連絡してみたが、平成19年に土地改良区が解散した後の使用料は徴収していない。もし、集金されているのであれば、よその組合からで、うちでは分からない、とのことであった。詳細は不明である。

なお、当該水路部分には、物件4建物が跨っており（写真5,6参照）、跨っている部分は砂で敷き詰められているところ、この部分の占有権原については不明である。現在、水路としての利用実態はないと思料される。

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。

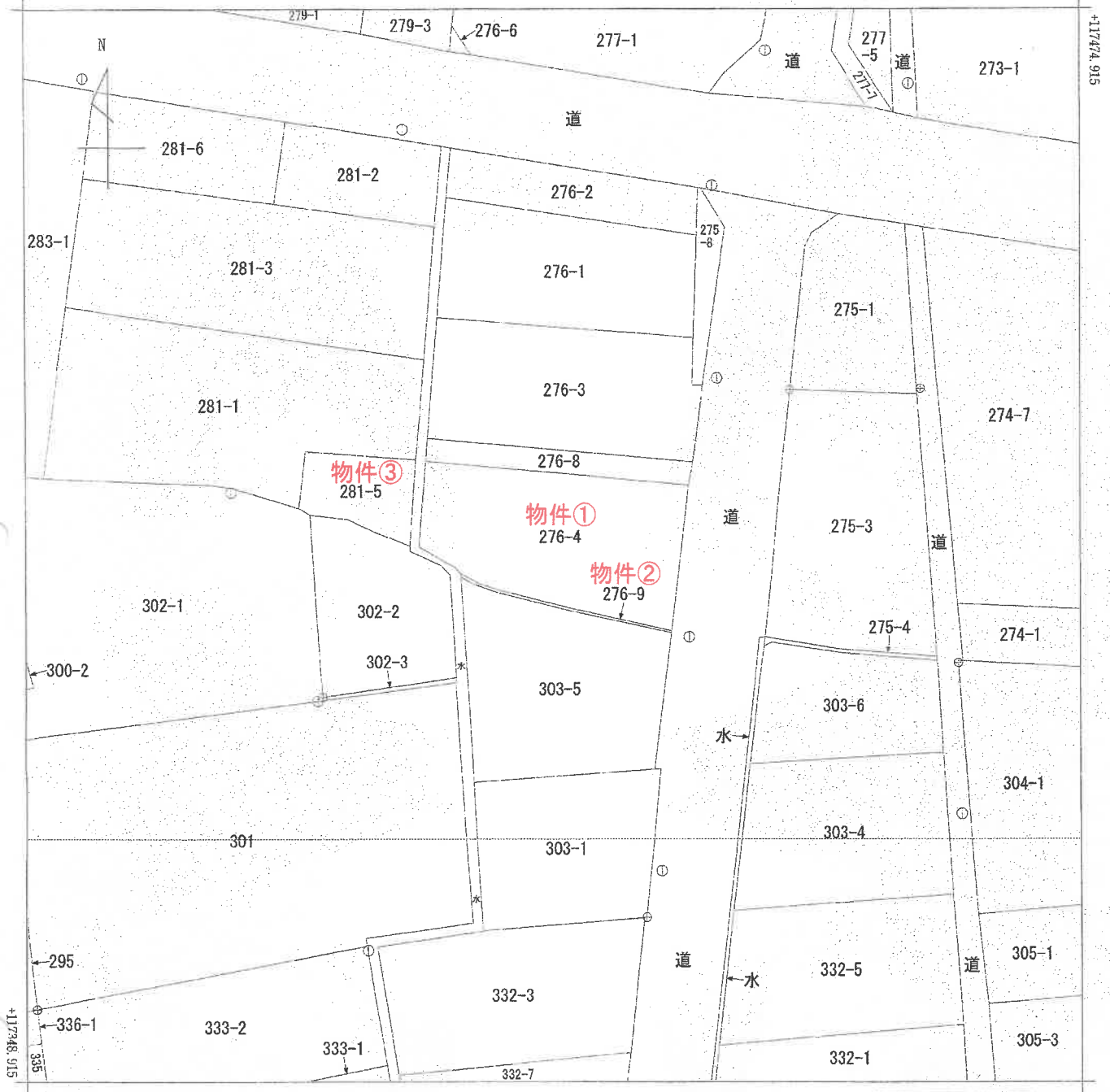
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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16日（水） 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16日（水） 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17日（木） 13:45 — 14:00	法務局	公図公簿などの閲覧調査
令和7年4月21日（月） 11:15 — 12:15	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和7年5月1日（木） 10:00 — 11:30	物件所在地	立入調査、評価人帯同
令和7年5月2日（金） 10:40 — 10:55	吉野川市役所	公法上の規制等調査
(特記事項) 令和7年5月1日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人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

地図写

※法務局備付の地図を約70%に縮小
(座標値種別：図上測定) +67544.504



+67419.504 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出
山川町湯立

請求部	所在	吉野川市山川町湯立				地番	276番4			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IV	分類	地図(法第1.4条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

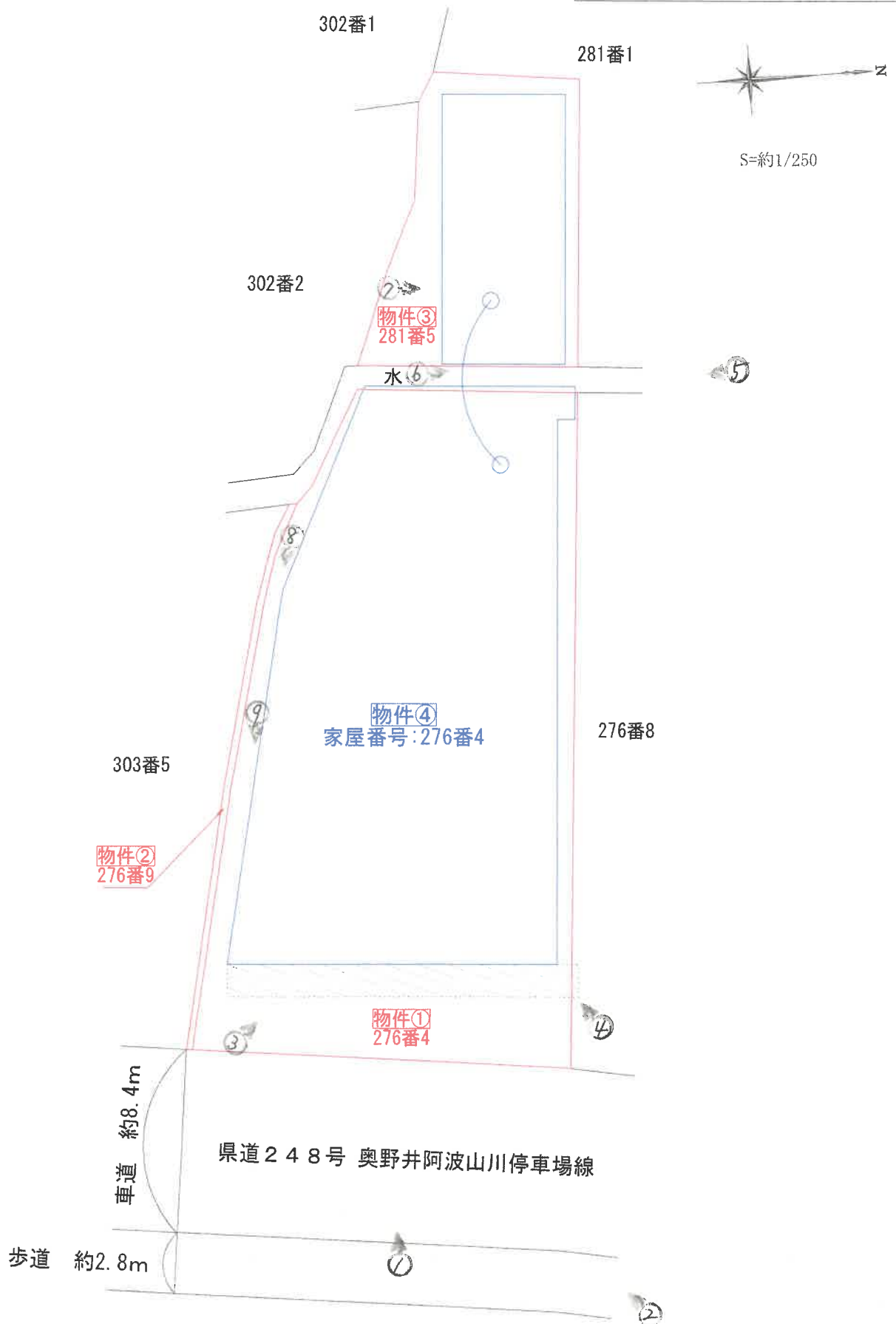
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年1月24日
徳島地方法務局

請求番号：54-1
(1/1)

登記官

土地建物位置関係図



※ 当該図面は現地概測等に基づき作成したものであり、実測図ではありません。

物件④

家屋番号 276番4

間取図

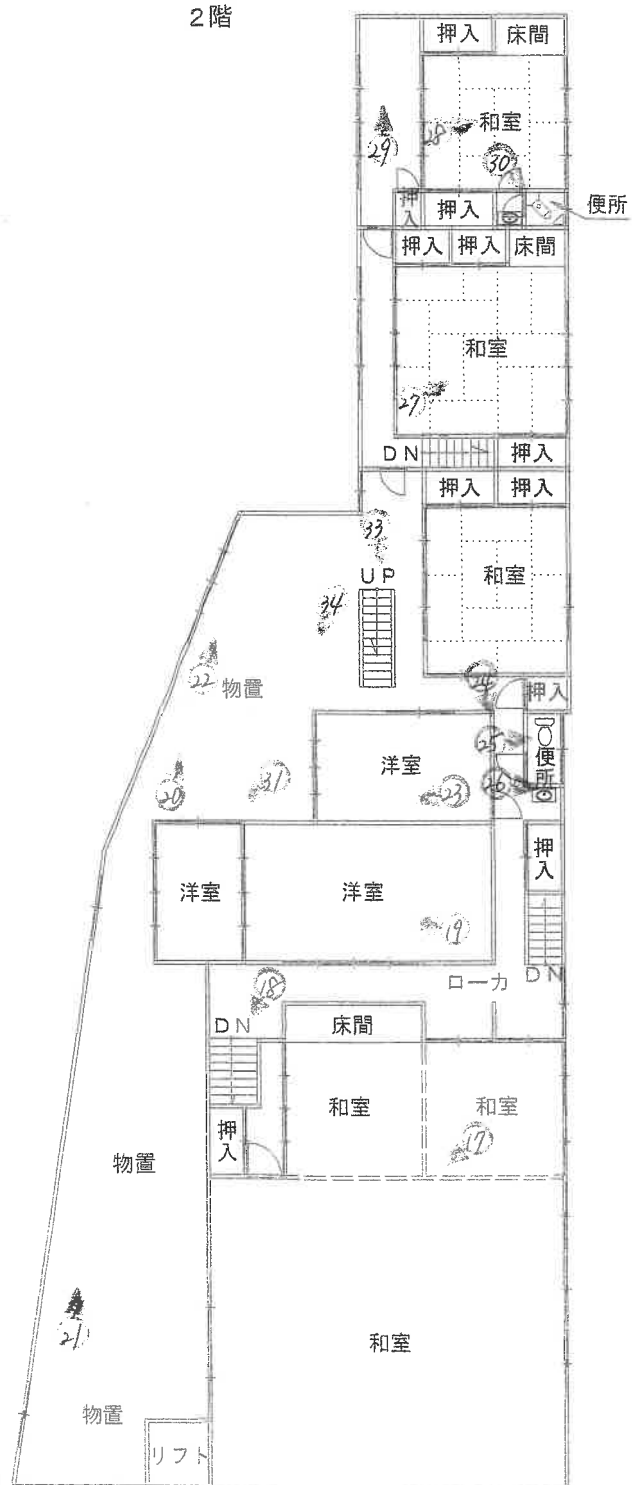


S=約1/200

1階



2階



物件④

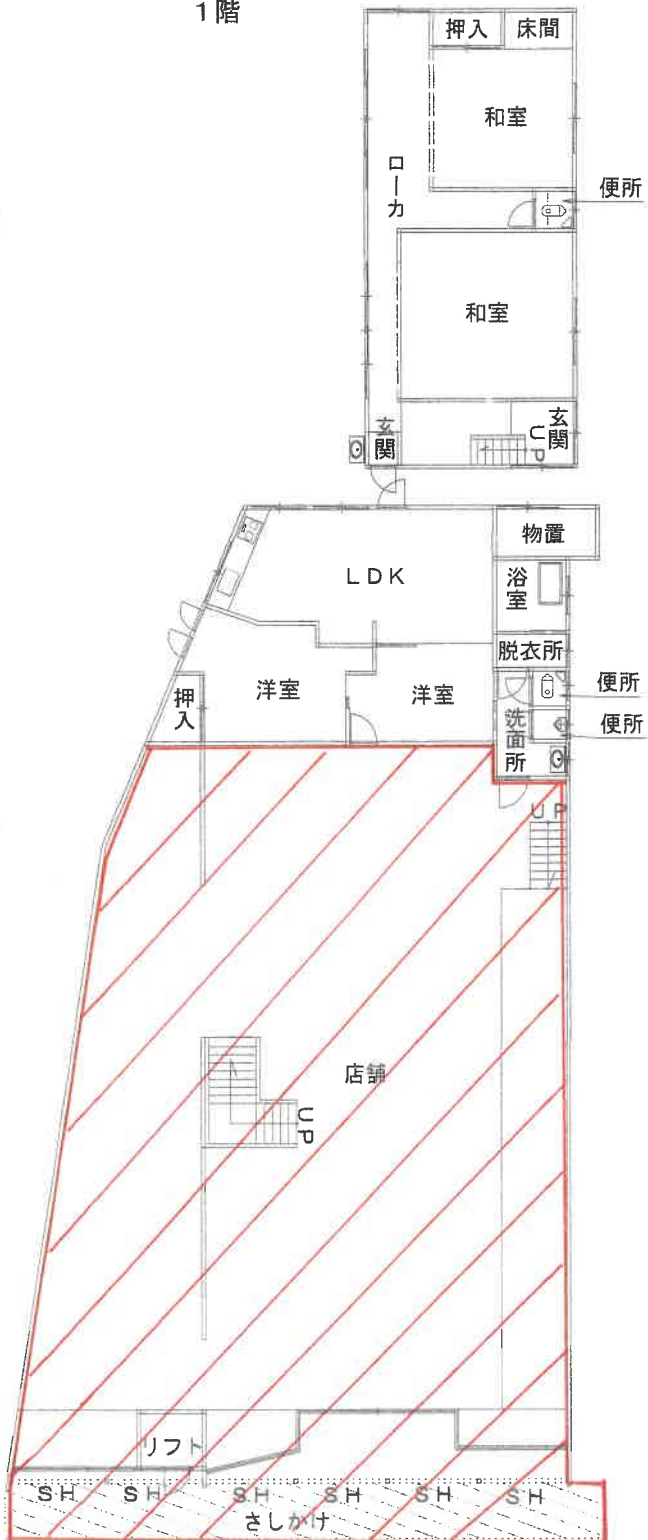
家屋番号 276番4

問取函

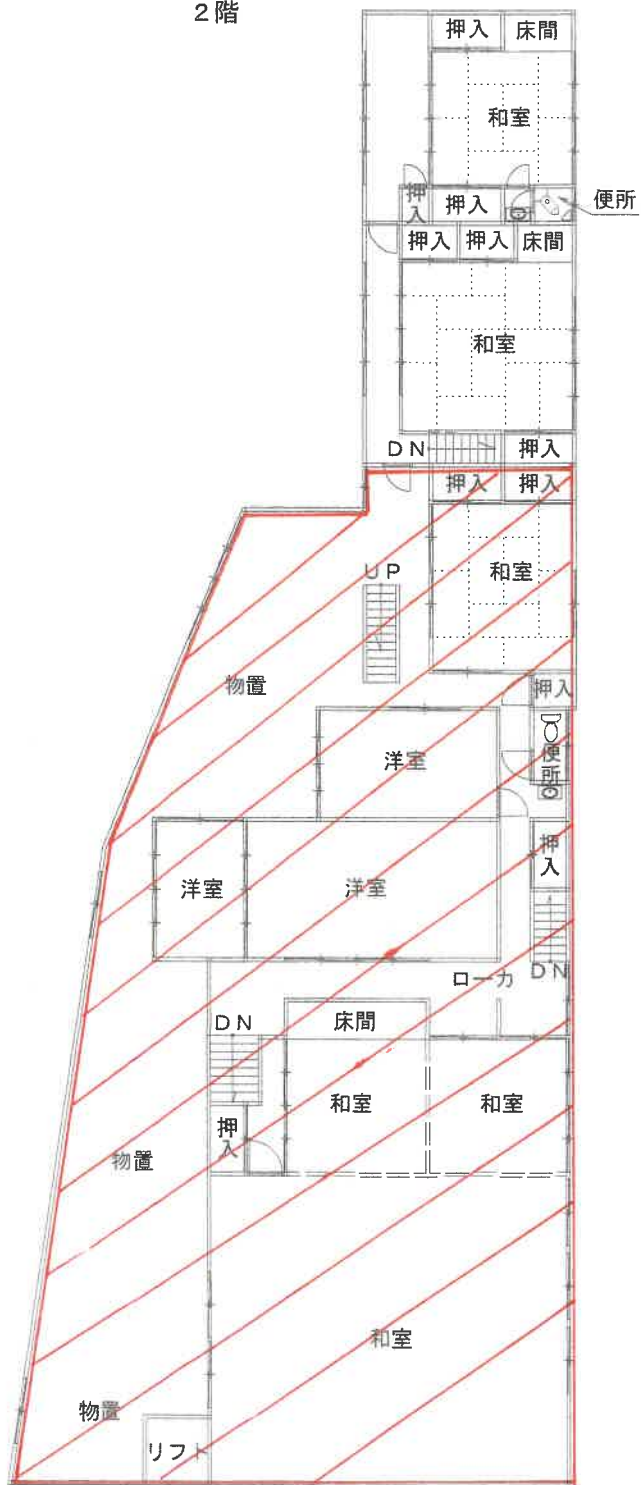


S = 約 1 / 2 0 0

1 階



2 階



登記年月日：昭和52年9月20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1月24日 徳島地方方法務局

登記官

3103374

建築物図面図
各階平面図

家屋番号

276番4

建築物の所在

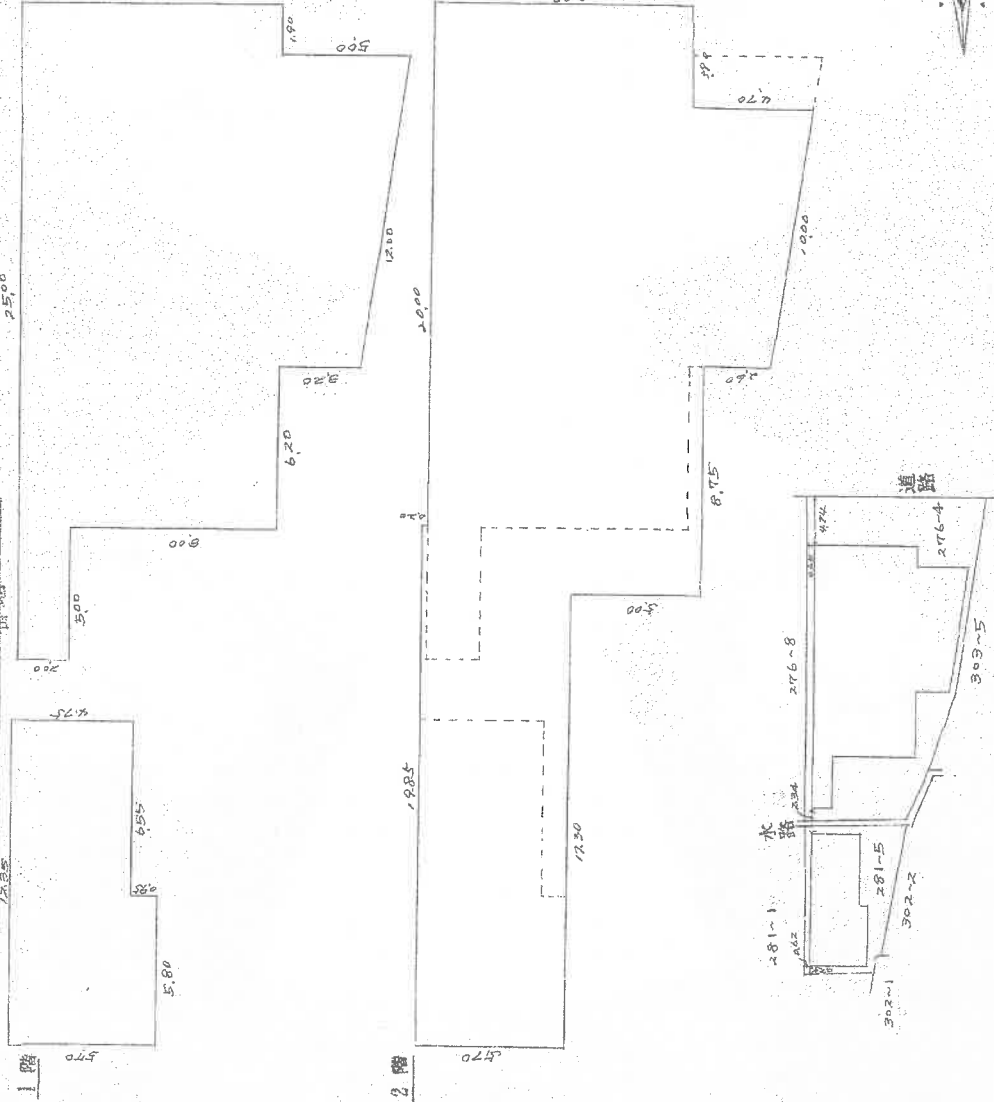
吉野市山川町
底植郡山川町字須立
276番地
281番地

製作年 月 日
昭和52年 9月 5日

申請人
作成者

求積
㎡
20.00 × 10.00 = 200.0000
5.00 × 2.00 = 10.0000
11.90 × 1.80 = 21.4200
11.90 × 3.20 = 38.0800
12.35 × 4.75 = 58.6625
5.80 × 0.95 = 5.5100
計 322.9625
床面積 322.96

求積
㎡
12.30 × 5.70 = 70.1100
10.90 × 2.55 = 27.7950
10.50 × 6.20 = 65.1000
13.10 × 9.90 = 129.6900
10.00 × 8.90 = 89.0000
9.90 × 1.60 = 15.8400
計 367.6050
床面積 367.60



昭和52年9月20日
平成

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

1

受命物件の状況



2



3



4



軒が越境している。

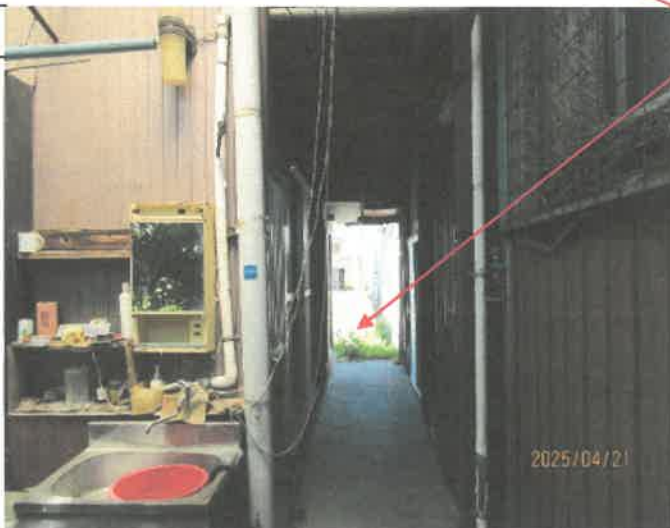
売却対象外土地
(地番；276-8)

5



西側 増築部分

6



水路

7



8



売却対象外建物

物件4

境界ブロック

9



売却対象外建物

物件4

10



1階 店舗内

11



12



13



1階 店舗内

14



15



リフト

16



1階 店舗内リフトスイッチ

17



2階

18



19



2階

20



21



22



2階

23



24



25



2階 トイレ

26



27



2階（増築部分）

28



2階（増築部分）

29



30



2階（増築部分）トイレ

31



1階（増築部分）

32



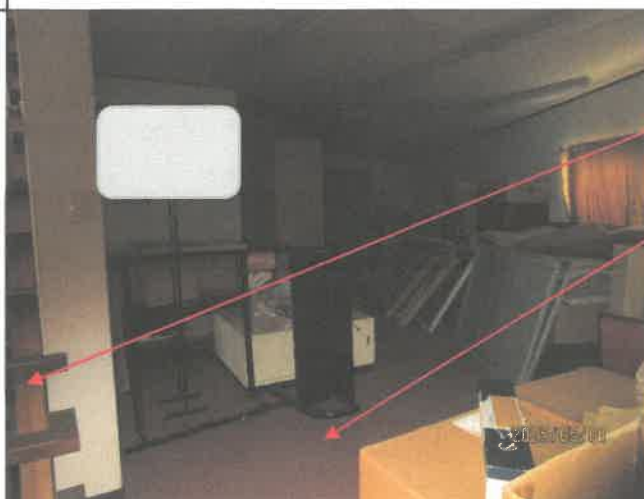
33



屋上への階段

2階 未登記増築部分

34



屋上への階段

2階 未登記増築部分

35



1階

増築部分への通路

36



1階（増築部分）

台所

37



1階（増築部分）
トイレ

38



39



40



41



屋上

42



屋上

令和7年（ケ）第 6 号
令和7年 5月 1日 現地調査
令和7年 5月12日 評 価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士

上 垣 小 織 印

（発行番号 LB競2025-104号）

第1. 評価額

一括価格	
金2,210,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金730,000円也
物件2（土地）	金10,000円也
物件3（土地）	金170,000円也
物件4（建物）	金1,300,000円也

1. 一括価格は、上記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. 物件土地の内訳価格は物件建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件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

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 地 地 地	在 番 目 積 徳島県吉野川市山川町湯立 276 番 4 宅地 452.26 m ²	
2	所 地 地 地	在 番 目 積 徳島県吉野川市山川町湯立 276 番 9 宅地 7.37 m ²	
3	所 地 地 地	在 番 目 積 徳島県吉野川市山川町湯立 281 番 5 宅地 110.18 m ²	
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	在 徳島県吉野川市山川町湯立 276 番地 4, 276 番地先、281 番地 5 276 番 4 店舗・居宅 鉄骨・木造陸屋根スレート葺 2 階建 1 階 322.96 m ² 2 階 367.60 m ²	未登記増築あり 現況概測面積 1 階約 412.96 m ² 2 階約 417.60 m ² 延べ約 830.56 m ²
番号	特記事項		
	とくになし		

第4. 目的物件の位置・環境等

1 物件1～3土地の概況及び利用状況等

位置・交通 (道路距離)	JR 徳島線「阿波山川」駅の北西方約 400m	
付近の状況	対象不動産の存する近隣地域は吉野川市山川町の中心市街地に近い県道沿いに所在する。店舗等が多く見られる国道 192 号の背後に存し、県道沿いではあるものの店舗等は疎らで繁华性は劣る。	
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	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	合計 569.81 m ² 約 17m・約 45m 不整形 概ね平坦 中間画地 概ね等高 物件1と3の間に水路介在
接面道路の状況	東側が幅員約 11.2mの舗装県道奥野井阿波山川停車場線に接面。	
土地の利用状況	・東側は上記県道、南側は倉庫、北側は田の進入路、西側は田と接面する。 ・3筆一体となって物件4建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道・・・引込なし（前面道路に 50 mmの本管あり） ガス配管・・・なし 下水道・・・引込なし（前面道路に 150 mmの本管あり）	
周知の埋蔵文化財包蔵地の指定	該当しない	
地下埋設物の有無	目的土地には既存の建物があるため、現地調査において地下埋設物の存否を確認することができず詳細不明であり、具体的には専門業者による調査が必要である。	
土壌汚染の有無	過去の地歴調査及び現地調査の結果から目的土地に土壌汚染が存する可能性は低いと推定されるが、確定的には専門業者による調査が必要である。	
ハザードマップ	吉野川市ハザードマップ及び徳島県水防・防災情報マップによると、対象物件及びその周辺は洪水浸水想定区域に該当する。	
特記事項	・隣接地所有者の不同意により下水道の引込ができなかったとのことである。詳細については現況調査報告書参照。 ・物件1土地と物件3土地の間に水路が存し、水利組合に占用使用料（600 円/年）の支払いを行ったとの陳述を得たが、現在の詳細は不明。詳細については現況調査報告書参照。	

2 建物の概況及び利用状況

(物件 4)

区 分	主である建物
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 49 年 8 月 30 日新築 昭和 52 年 8 月 5 日変更、増築 経過年数：約 48 年以上 経済的残存耐用年数：満了している
仕 様	構 造：鉄骨・木造 2 階建 屋 根：陸屋根、スレート葺 外 壁：カラー鋼板、吹付等 内 壁：クロス、合板、聚楽、吹付等 天 井：合板、クロス、石膏ボード等 床 ：フローリング、畳、塩ビクッション等 設 備：給排水、電気（使用の可否は不明） その他：昇降リフト（動作確認なし）
床面積（現況）	第 3 目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途：店舗、居宅（空家） 間取り：別添「間取図」参照
品等	総 合：普通 仕様資材：普通 施 工：普通
保守管理の状態	2 階は各所で雨漏り跡、床の沈み込み等が見られるほか、経年相応の劣化。動産類（有限会社はらい呉服店所有のものも含む）が大量に残置されている。詳細は現況調査報告書参照。
建物の利用状況	有限会社はらい呉服店が空店舗部分を、建物登記所有者の相続人がその他の部分を空家の状態で占有している。詳細は現況調査報告書参照。
有害物質使用の有無	建築年代からアスベスト含有建材が使用されている可能性があり、確定的には専門機関による詳細調査を要する。
特記事項	・ 建築年代から現行の耐震基準を満たさない可能性があることに留意。 ・ 軒の一部（目測約 0.5 m²程度）が北側の目的外土地 276 番 8 に越境している。詳細は現況調査報告書参照。

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）

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・千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	18,800	0.641	452.26	0.90	4,905,000
2			7.37		80,000
3			110.18		1,195,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 吉野川(県)5-3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $29,600 \text{ 円/㎡} \times 98.1/100 \times 100/100 \times 100/154.4 \div 18,800 \text{ 円/㎡}$

◇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：なし

◇地域格差：街路条件 100/105、接近条件 100/105、環境条件 100/140、行政条件 100/100
 相乗積 100/154.4

イ 個別格差：規模大 0.90、不整形 0.90、奥行長大 0.85、水路介在（水利費負担リスクも含む）0.98、供給処理施設 0.95、相乗積 0.641

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応性、環境との適合性を勘案。

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を考慮した標準的な建築費に、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・千円未満四捨五入) ア×イ×ウ÷エ
4	150,000	約 830.56	0.01	1,246,000

ア 再調達原価：さしかけ等は再調達原価に内包して査定した。

ウ 現価率：物件建物は経済的耐用年数を満了していると判断し、残価率 1%として査定した。

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） ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格（円） ア×イ＝ウ
1	4,905,000	0.50	法定地上権	2,452,500
2	80,000			40,000
3	1,195,000			597,500
計				3,090,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を50%と査定した。

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価 格 （円） (1①オ,1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 （円） (2①ウ) イ	占有減価 修 正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評価額 （円・万円未満切捨） （ア＋イ）×ウ ×エ×オ
1	4,905,000	－2,452,500	----	0.50	0.60	730,000
2	80,000	－40,000				10,000
3	1,195,000	－597,500				170,000
4	1,246,000	＋3,090,000	1.00			1,300,000
一括価格（合計）						2,210,000

エ 市場性修正：経済的残存耐用年数の満了した規模大で汎用性が劣る建物が存すること、更に当該建物はアスベスト含有建材使用や耐震基準を満たしていないリスクを否定できないこと、加えて大量の残置物（有限会社はらい呉服店所有のものも含む）の処分や建物の修繕又は解体等に多額の費用が見込まれること、軒の一部が隣接地に越境していること等による減価を考慮した。

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

1 地価調査基準地：吉野川(県)5-3

所	在	吉野川山川町前川 75 番 17
価	格	29,600 円/m ²
位	置	JR 徳島線阿波山川駅の北東方約 1 km
価 格 時 点		令和 6 年 7 月 1 日
地 積		686 m ²
供給処理施設		水道
接 面 街 路		南側 幅員 12m 国道
用 途 指 定 等		都市計画区域外
地 域 の 概 要		国道沿いに各種店舗等が建ち並ぶ商業地域

(※ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当って参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。)

第7. 付属資料

1.位置図 2.地図写 3.建物図面写 4.土地建物位置関係図 5.間取図

位置図



S=1:10,000

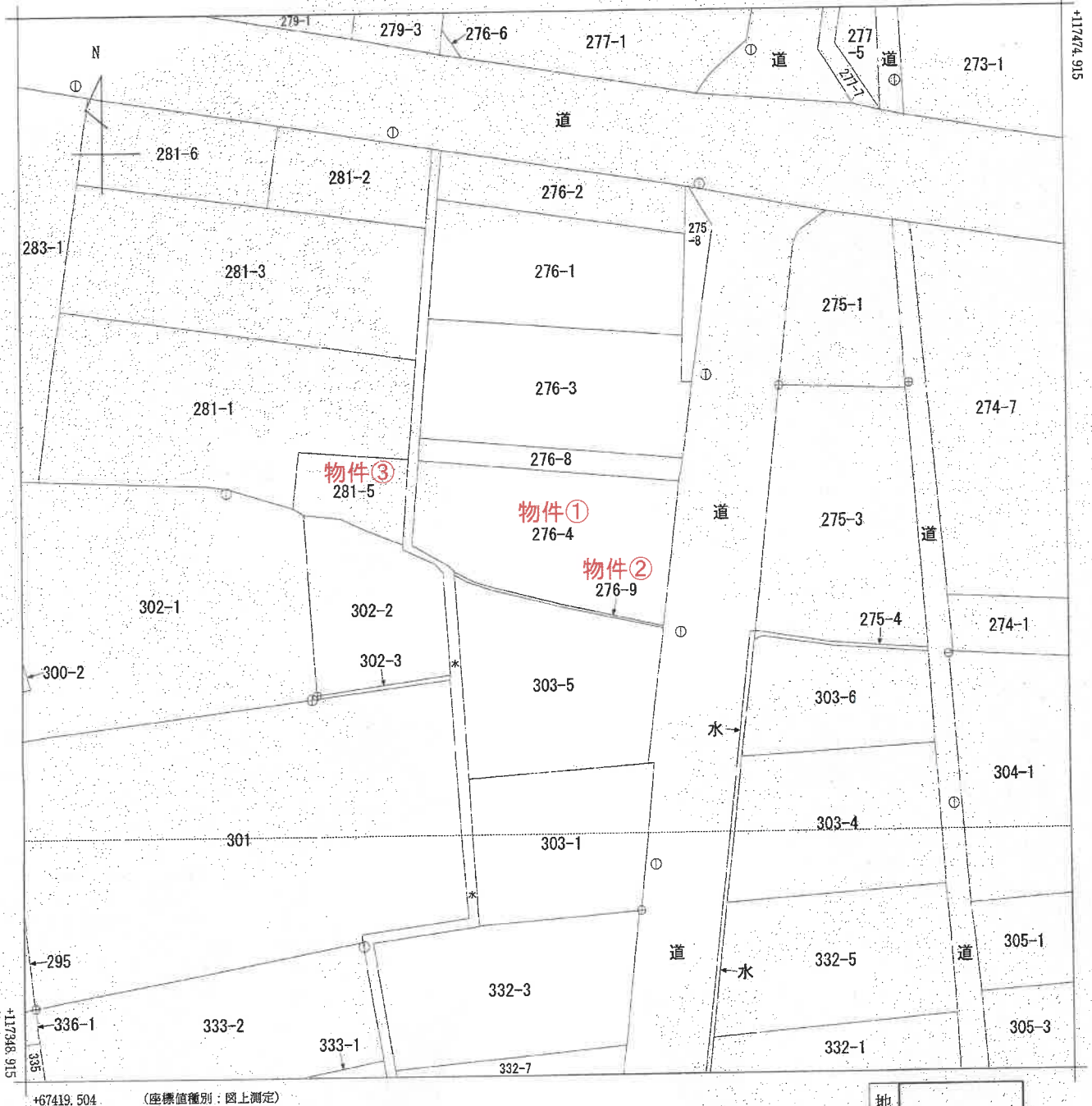
地価調査基準地

対象物件

出典：吉野川市役所・町役場 平成 昭和 2 年作成の「白図」

地図写

※法務局備付の地図を約70%に縮小
(座標値種別：図上測定) +67544.504



地番区域見出
山川町湯立

請求部	所在	吉野川市山川町湯立					地番	276番4		
出力縮尺	1/500	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)			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7年1月24日
徳島地方法務局

請求番号：54-1
(1/1)

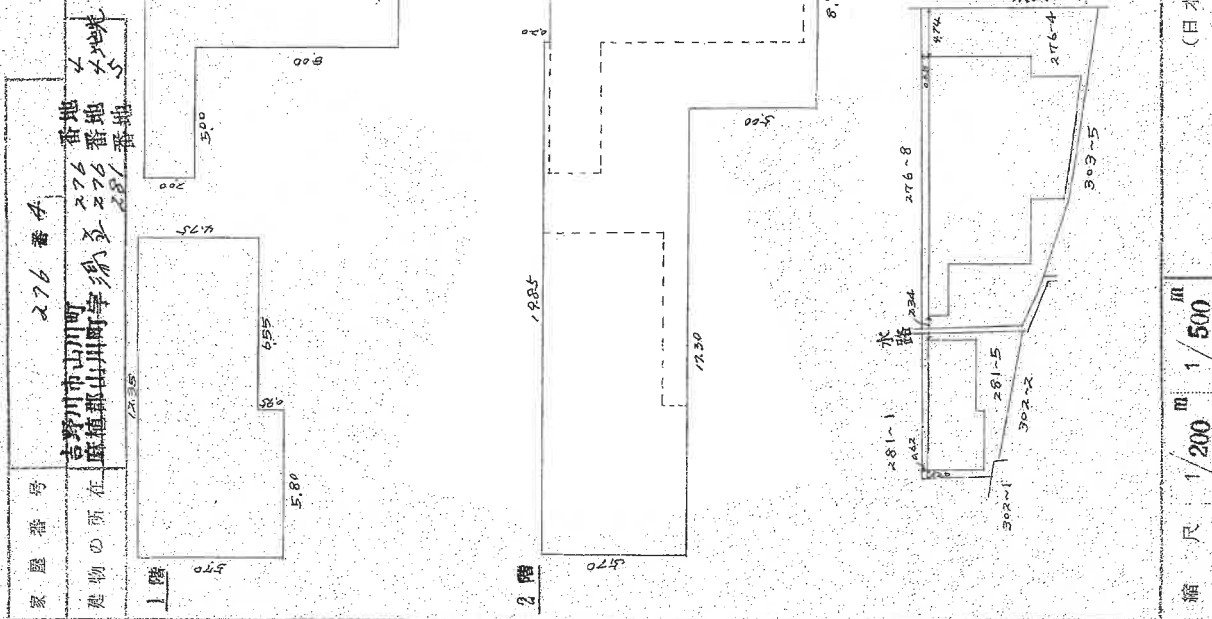
登記官

登記年月日：昭和52年9月20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10月24日 徳島地方法務局 登記官

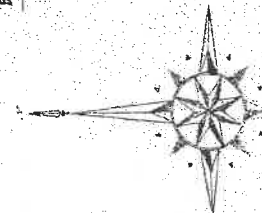
3103374

建築物図面図
各階平面図



求積	面積
20.00 x 10.00 = 200.0000	㎡
5.00 x 2.00 = 10.0000	㎡
1.90 x 1.80 = 3.4200	㎡
1.90 x 3.20 = 6.0800	㎡
12.35 x 4.75 = 58.6625	㎡
5.80 x 0.95 = 5.5100	㎡
計	322.9625
床面積	322.96

求積	面積
17.80 x 5.70 = 101.4600	㎡
10.70 x 2.55 = 27.2850	㎡
10.50 x 6.20 = 65.1000	㎡
12.10 x 9.90 = 119.7900	㎡
10.00 x 3.90 = 39.0000	㎡
8.90 x 1.60 = 14.2400	㎡
計	367.6050
床面積	367.60



昭和52年9月20日
作成

※法務局備付の図面を約70%に縮小

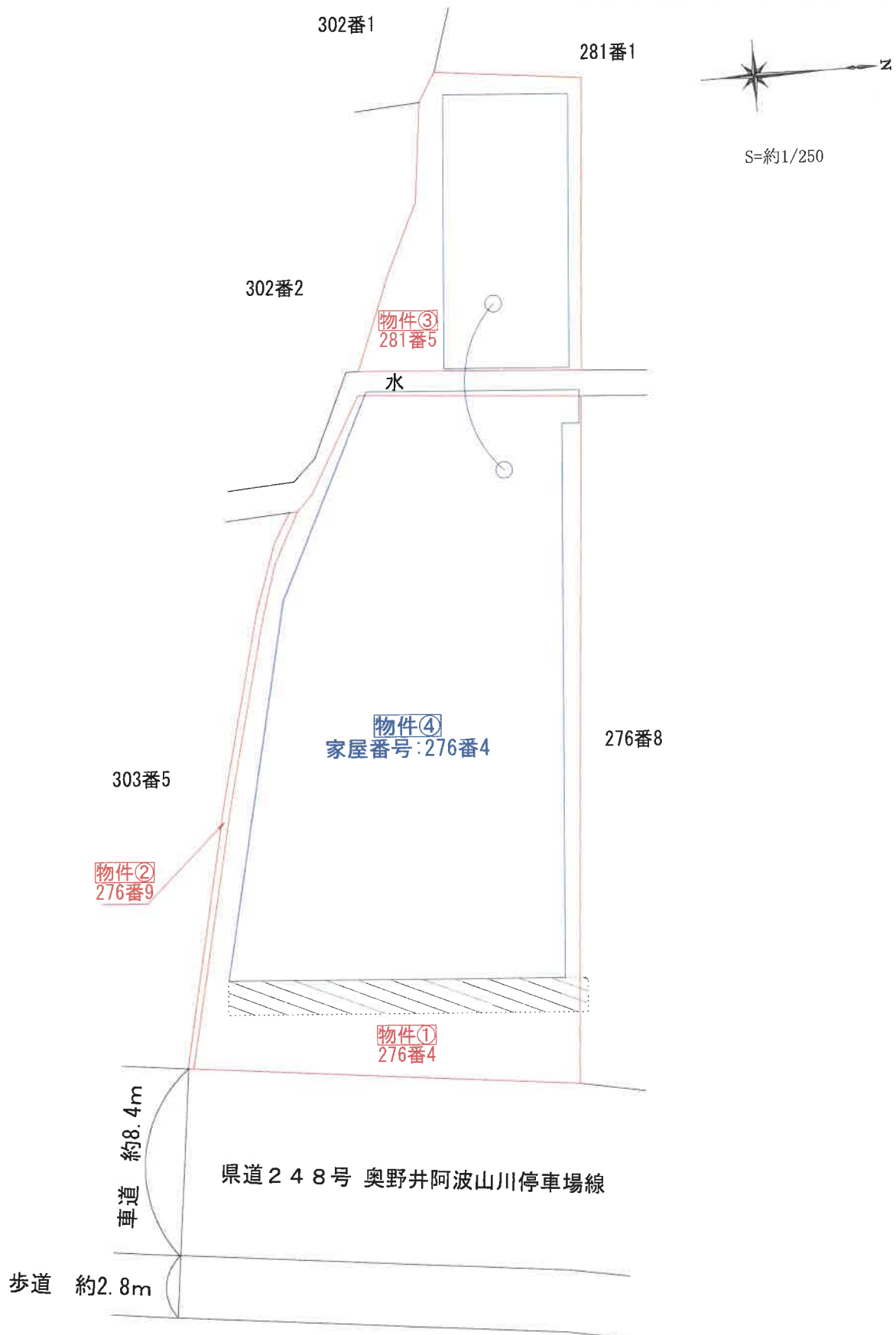
物件④

建物図面写

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

請求番号：54-2

土地建物位置関係図



※ 当該図面は現地概測等に基づき作成したものであり、実測図ではありません。

物件④

家屋番号 276番4

間取図



S=約1/200

1階



2階

