

## 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 鎌 田 紘 生

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<br>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<br>場 所 徳島地方裁判所売却場                                                                                  |
| 売却決定<br>期日                                                         | 日 時 令和 7年11月12日 午前10時00分<br>場 所 徳島地方裁判所民事部                                                                                  |
| 特別売却<br>実施期間                                                       | 令和 7年10月23日から<br>令和 7年10月24日まで                                                                                              |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                   | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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  | 3,750,000<br>3,000,000 | 一括       | 750,000    | 72,226   | 0        |
| 1    | 2,260,000              |          |            |          |          |
| 2    | 1,300,000              |          |            |          |          |
| 3    | 190,000                |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |

## 物 件 目 録

- 1 所 在 徳島県吉野川市山川町湯立  
 地 番 258 番 1  
 地 目 宅地  
 地 積 703.22 平方メートル
  
- 2 所 在 徳島県吉野川市山川町湯立 258 番地 1  
 家屋 番号 258 番 1  
 種 類 居宅  
 構 造 木造スレート葺 2 階建  
 床 面 積 1 階 124.68 平方メートル  
           2 階 48.48 平方メートル  
 (現況)  
 構 造 木・鉄骨造スレート葺・陸屋根 2 階建  
 床 面 積 1 階 約 248 平方メートル  
           2 階 約 160 平方メートル
  
- 3 所 在 徳島県吉野川市山川町湯立 258 番地 1  
 家屋 番号 258 番 1 の 2  
 種 類 事務所  
 構 造 木造スレート葺平家建  
 床 面 積 22.57 平方メートル  
 (附属建物)  
 符 号 1  
 種 類 車庫

## 物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 177.43平方メートル

(現況)

種 類 事務所・車庫

構 造 鉄骨・軽量鉄骨造鋼板・スレート葺2階建

床 面 積 1階 約178平方メートル  
2階 約45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 5月22日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 鎌 田 紘 生

---

---

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1のうち物件番号2建物の敷地部分】

本件所有者が占有している。

【物件番号1のうち物件番号3建物の敷地部分】

有限会社蔵本運送が占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

【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

【物件番号3】

主たる建物は現存しない。

### 《 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 徳島県吉野川市山川町湯立  
地 番 258番1  
地 目 宅地  
地 積 703.22平方メートル

所有者 A

2 所 在 徳島県吉野川市山川町湯立 258番地1  
家屋 番号 258番1  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 124.68平方メートル  
2階 48.48平方メートル

(現況)

構 造 木・鉄骨造スレート葺・陸屋根2階建  
床 面 積 1階 約248平方メートル  
2階 約160平方メートル

所有者 A

3 所 在 徳島県吉野川市山川町湯立 258番地1  
家屋 番号 258番1の2  
種 類 事務所  
構 造 木造スレート葺平家建  
床 面 積 22.57平方メートル

(附属建物)

## 物 件 目 録

符 号 1

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 177.43 平方メートル

(現況)

種 類 事務所・車庫

構 造 鉄骨・軽量鉄骨造鋼板・スレート葺2階建

床 面 積 1階 約178 平方メートル  
2階 約45 平方メートル

所有者 有限会社蔵本運送

令和6年（ケ）第60号  
令和7年1月9日受理  
令和7年2月27日提出  
（全5分冊のうち第1冊）



## 現況調査報告書

（物件1～3）

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 徳島県吉野川市山川町湯立

地 番 258 番 1

地 目 宅地

地 積 703.22 平方メートル

所有者 A

2 所 在 徳島県吉野川市山川町湯立 258 番地 1

家屋 番号 258 番 1

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 124.68 平方メートル  
2 階 48.48 平方メートル

所有者 A

3 所 在 徳島県吉野川市山川町湯立 258 番地 1

家屋 番号 258 番 1 の 2

種 類 事務所

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 22.57 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 177.43 平方メートル

所有者 有限会社蔵本運送

( 1 枚目)

[illegible]

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 2 枚目)

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                  |  |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--|
| 不動産の表示         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 「物件目録」のとおり       |  |
| 住居表示           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | (住居表示未実施)        |  |
| 土地             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 物件1 (物件3建物の敷地部分) |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 公衆用道路 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                  |                  |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/><br><input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり                                                                                                                    |                  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者<br>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。<br><input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                                                                  |                  |  |
| 下記以外の建物(目的建物)  | <input type="checkbox"/> ない<br><input checked="" type="checkbox"/> ある(物件2)                                                                                                                                                                                                                                      |                  |  |
| その他の事項         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                  |  |
| 建物             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 物件3              |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 「主たる建物」は、現存しない。<br><input checked="" type="checkbox"/> 「附属建物 符号1」につき、以下の点が登記と異なる。<br><input checked="" type="checkbox"/> 種類：    事務所・車庫<br><input checked="" type="checkbox"/> 構造：    鉄骨・軽量鉄骨造鋼板・スレート葺2階建<br><input checked="" type="checkbox"/> 床面積：    1階 約178㎡    2階 約45㎡ |                  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない    { <input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> ある    { <input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積：                                                                                                                                      |                  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本件建物を 事務所・車庫(空家) として占有している。<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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      | <input checked="" type="checkbox"/> ない    [    地方裁判所    支部 令和 年( )第    号<br><input type="checkbox"/> ある    [    保管開始日    令和 年    月    日                                                                                                                                                                         |                  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

(占有関係用〈単独〉)

| 占有者及び占有権原                                                                                                                               |                                                                                                                                                                            |                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| 占有範囲                                                                                                                                    | ■ 全部                                                                                                                                                                       |                                                                  |
| 占有者                                                                                                                                     | ■ 破産者有限会社蔵本運送                                                                                                                                                              |                                                                  |
| 占有状況                                                                                                                                    | ■ 敷地 <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |                                                                  |
| ■ 関係人 ( ■ Aの陳述 )                                                                                                                        |                                                                                                                                                                            |                                                                  |
| 占有権原                                                                                                                                    | <input type="checkbox"/> 賃借権 ■ 使用借権 <input type="checkbox"/>                                                                                                               |                                                                  |
| 占有開始時期                                                                                                                                  | ■ 昭和42年8月1日 (物件3建物建築時期)                                                                                                                                                    |                                                                  |
| 最初の契約等                                                                                                                                  | 契約日                                                                                                                                                                        | ■ 不詳                                                             |
|                                                                                                                                         | 期間                                                                                                                                                                         | 年 月 日 から 年 月 日まで<br>( 年間)<br>■ 期間の定めなし                           |
| 更新の種別                                                                                                                                   | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新                                                                                  |                                                                  |
| 現在の契約等                                                                                                                                  | 期間                                                                                                                                                                         | 令和 年 月 日 から 年 月 日まで<br>( 年間)<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 契約等当事者                                                                                                                                  | 貸主                                                                                                                                                                         | ■ 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                         |
|                                                                                                                                         | 借主                                                                                                                                                                         | ■ 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                         |
| 賃料・支払時期等                                                                                                                                | 毎月 円 ( 前月末日 限り 翌月分 支払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円)<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)                                                                         |                                                                  |
| 敷金・保証金                                                                                                                                  | ■ ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円)<br>( <input type="checkbox"/> 保証金 円)                                                                     |                                                                  |
| 特約等                                                                                                                                     | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める ■ ない                                                                                                                                    |                                                                  |
| その他                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                            |                                                                  |
| 執行官の意見 <input type="checkbox"/> 上記のとおり ■ 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり<br>本件土地の所有者は、その地上に存在する物件3建物の所有者に対し本件土地を無償で貸与している。 |                                                                                                                                                                            |                                                                  |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 4 枚目)

| 関係人の陳述等                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳 述 者<br>(当事者等との関係)       | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| A (債務者兼所有者会社<br>元代表者、所有者) | <p>1 物件1土地及び物件2建物は私個人の所有で、物件3建物は有限会社蔵本運送の所有ですが、これらの物件は現在は何にも利用されず、空家の状態になっています。</p> <p>2 もっとも、物件2建物の内部には家族で生活していた際の家財道具がそのまま残置されたままになっています。また、物件3建物の事務所部分には有限会社蔵本運送を営業していた際の事務所用品がそのまま残置されています。</p> <p>3 物件1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土地、物件2・3建物を通じ、他人との間での貸借関係はありません。</p> <p>4 物件2・3建物については、それぞれ複数回の増改築が行われてきましたが、それらの工事をした詳しい時期はよく分かりません。</p> <p>5 今から14～15年前頃、あるいは20年前頃と思いますが、時期がはっきりしませんが、物件2建物の台所、風呂部分につき、シロアリの駆除工事をしてもらったことがあります。工事後には問題が生じたことはありません。</p> <p>6 本件建物の屋根上にはソーラーパネルが設置されていますが、それらはリース物件ではないかと思います。しかし、詳しいことは私にはよく分からないので調べてみてください。</p> |

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり  
( 5 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、物件1土地の地上に物件2建物(2階建)及び物件3建物(2階建)が建立されており、物件1土地はその全面が上記2棟の建物の敷地となっている。
- ・ なお、物件2・3建物は増改築が繰り返されており、登記記録と比べ構造や床面積等が付合しておらず、増改築時期も判然としない。

## 【占有関係】(同条同項)

- ・ 物件1土地は、上記のとおり、物件2・3建物が存立するためにその敷地として使用され、占有されている。
- ・ 物件2建物は、Aによって占有されており、他方、物件3建物は破産者有限会社蔵本運送によって占有されている。なお、その占有関係の詳細は(2～4枚目)に記載のとおりである。

## 【土地の範囲、境界】

- ・ 物件1土地につき、法務局には不動産登記法第14条第1項の地図が存在し、同地図には現地復元力がある。また、現況目視上においても本件土地の範囲は比較的明瞭である。

## 【接道等】

- ・ 物件1土地は、その南側が舗装国道に接面し、また、その西側が舗装市道に接面しており、接面付近での幅員は、南側が約14m(含：歩道)であり、西側が約2.5mである。なお、本件土地は、都市計画法上の都市計画区域には位置していない。

## 【土地の状況】

- ・ 物件1土地は、その全面が物件2・3建物の敷地となっており、物件1土地上自体には自動車を駐車できるスペースはない(もっとも、物件3建物は車庫としての構造を有する)。

## 【建物の状況】

- ・ 本件建物は増改築が複数回行われ、その変遷が登記記録に反映されていないことから、その現況は、登記記録とはかなり異なるものとなっている。
- ・ 物件2建物のうち、後に増築されたと見られる部分以外の箇所には、経年劣化が顕著に見られる。また、北東側(増築されたと見られる部分)のクロスにもクラックが見られた。
- ・ 物件3建物の2階倉庫では雨漏り跡が確認できるほか(写真24)、一部、床の撓みが認められる。

## 【破産財団からの放棄】

- ・ 本件債務者兼所有者である有限会社蔵本運送、及び本件所有者であるAは共に破産手続開始決定を受けており現在管財業務係属中であるが、同破産管財人は、令和6年12月23日破産裁判所の許可を得た上、物件1～3につき破産財団から放棄している。

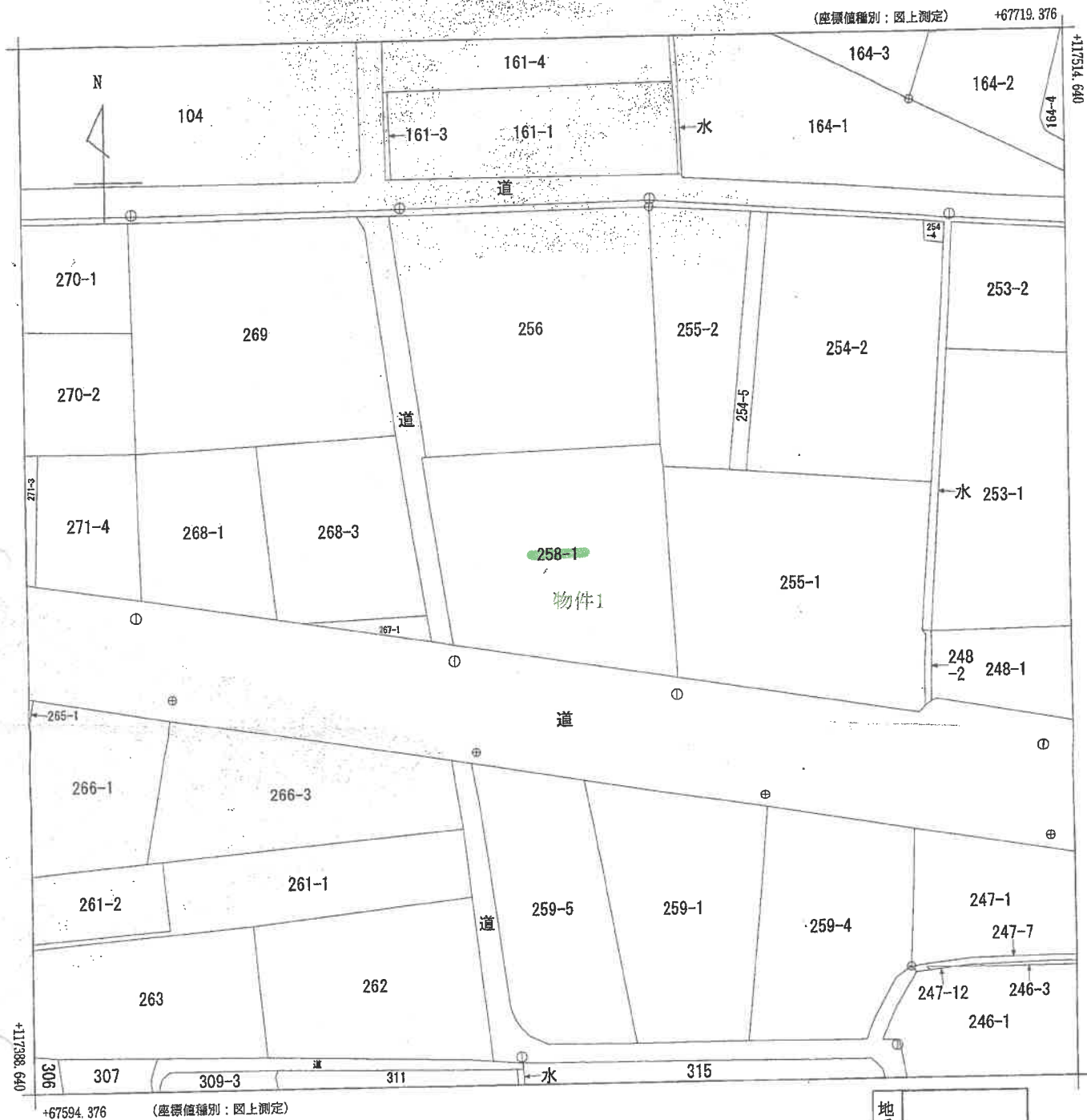
## 【屋根上のソーラーパネルについて】

- ・ 物件2・3建物の屋根上には太陽光発電設備としてのソーラーパネルが存在し、Aによれば、同設備はリース物件ではないかとの説明であった。この点、可能な範囲内で調査したところ、株式会社オリコプロダクトファイナンス又は株式会社アプラスとの間の売買契約により設置された機器だと考えられるが、本件建物以外の建物(売却対象外物件)の設備と同時に設置されており、本件建物屋根上にある設備がいずれの会社の施工によるものか判然としない。いずれの契約にも、未払債務がある。なお、株式会社アプラスは引揚げの予定はないとのことであるが、株式会社オリコプロダクトファイナンスについてはその対応が判然としない。

(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1月14日 (火)<br>8:30 — 8:34                 | 当庁      | 吉野川市役所に対し図面、航空写真などの資料請求書面作成及び送付 |
| 令和7年1月16日 (木)<br>13:16 — 13:19               | 携帯電話    | A から聴取調査                        |
| 令和7年1月28日 (火)<br>14:25 — 14:30               | 目的物件所在地 | 現地確認、外観調査、写真撮影                  |
| 令和7年1月29日 (水)<br>9:45 — 12:45                | 目的物件所在地 | 立入調査(A 立会)                      |
| 令和7年2月7日 (金)<br>9:50 — 10:40                 | 目的物件所在地 | 立入調査(追加調査、A 立会)                 |
| 令和7年2月17日 (月)<br>14:00 — 14:25               | 吉野川市役所  | 接道、公法上の規制その他の調査                 |
| —                                            |         |                                 |
| —                                            |         |                                 |
| —                                            |         |                                 |
| —                                            |         |                                 |
| —                                            |         |                                 |
| —                                            |         |                                 |
| (特記事項)                                       |         |                                 |
| 令和7年2月7日(金)の立入調査には解錠技術者を同行しAが鍵を保有しない部屋を解錠した。 |         |                                 |

(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 | 258番1        |      |    |     |
| 出力尺   | 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 |       |           |    |           | 備考付年月日(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10日  
徳島地方方法務局  
登記官

請求番号: 5-1  
(1/1)

A 3 → A 4 に縮小

公用

登記年月日：昭和43年12月3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10日 徳島地方裁務局

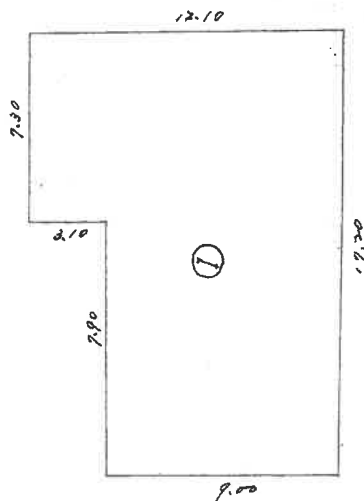
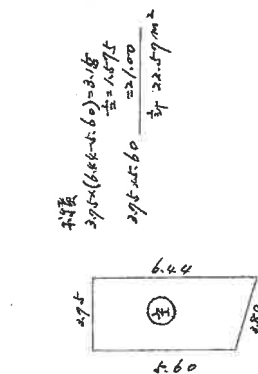
登記官

(9 枚目)

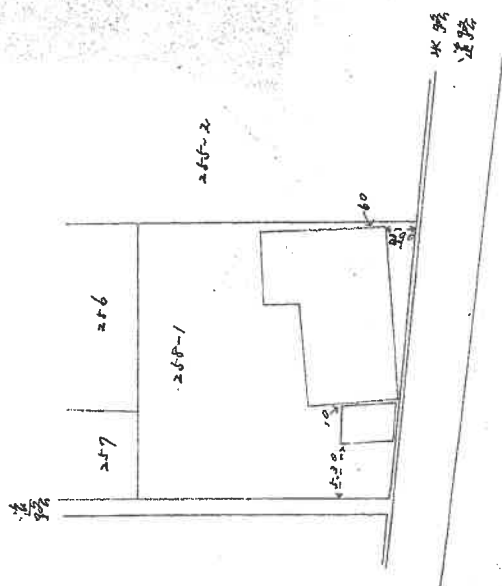
3103362

建各階平面図

|       |                     |
|-------|---------------------|
| 家屋番号  | 258-1-2             |
| 建物の所在 | 徳島県吉野川市山川町<br>258-1 |



不燃  
 $7.30 \times 3.10 = 22.63$   
 $17.20 \times 9.00 = 154.8$   
計 177.43 m²



A 3 → A 4 に縮小

昭和43年12月3日  
平成

徳島県土地家屋調査士会 用紙

縮尺 1 / 200m 500m

旺

登記年月日：昭和42年10月28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10日 徳島地方法務局

## 제품 소개

(10枚目)

請求番号: 5-6

家屋番号

25891

建物の所在

吉野川市山川町  
新田3丁目4番1号地  
258番地の1

建築各階平面図

製作年月日  
昭和44年8月28日

製作者  
[redacted]

申請人  
[redacted]

一階

床面積

$3.25m \times 3.80m = 12.35m^2$   
 $2.90m \times 9.60m = 27.84m^2$   
 $2.90m \times 1.90m = 5.41m^2$   
 $5.05m \times 3.80m = 19.19m^2$

合計

124.68m<sup>2</sup>

二階

床面積

$5.05m \times 9.60m = 48.48m^2$

A3→A4に縮小

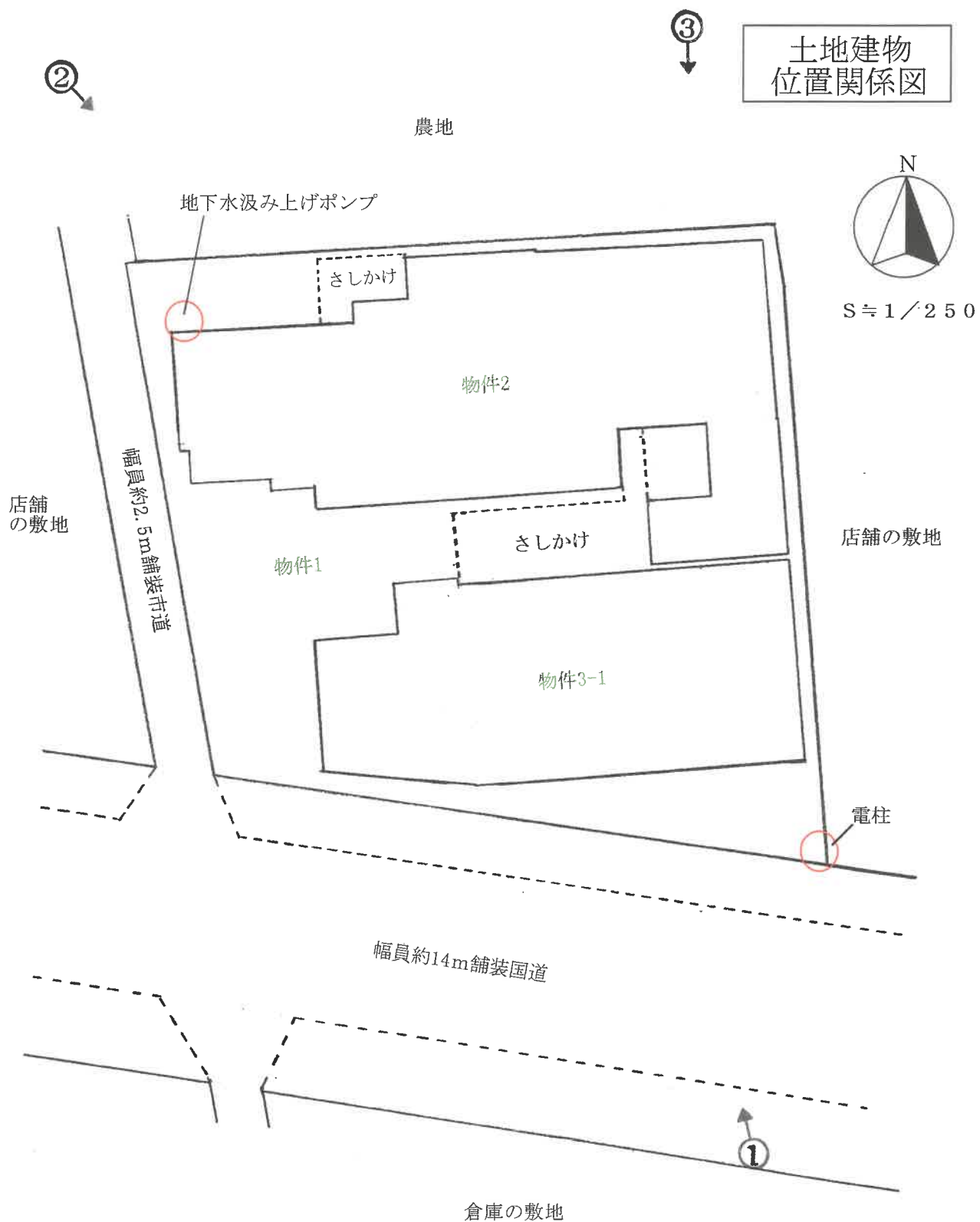
昭和44年10月28日  
平成

縮尺

1

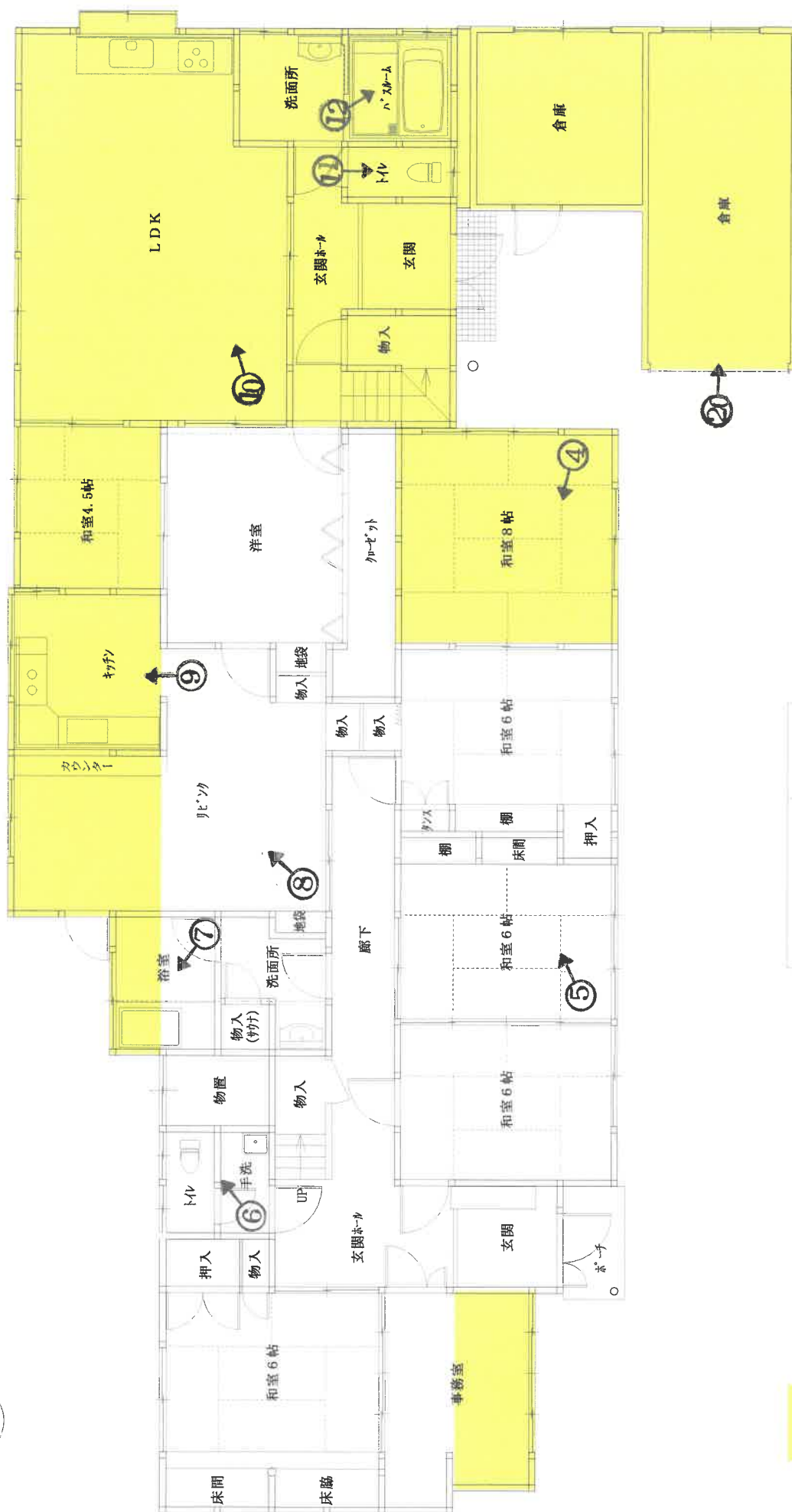
200m/500m

(徳島土地家屋調査士会連合会 用紙)



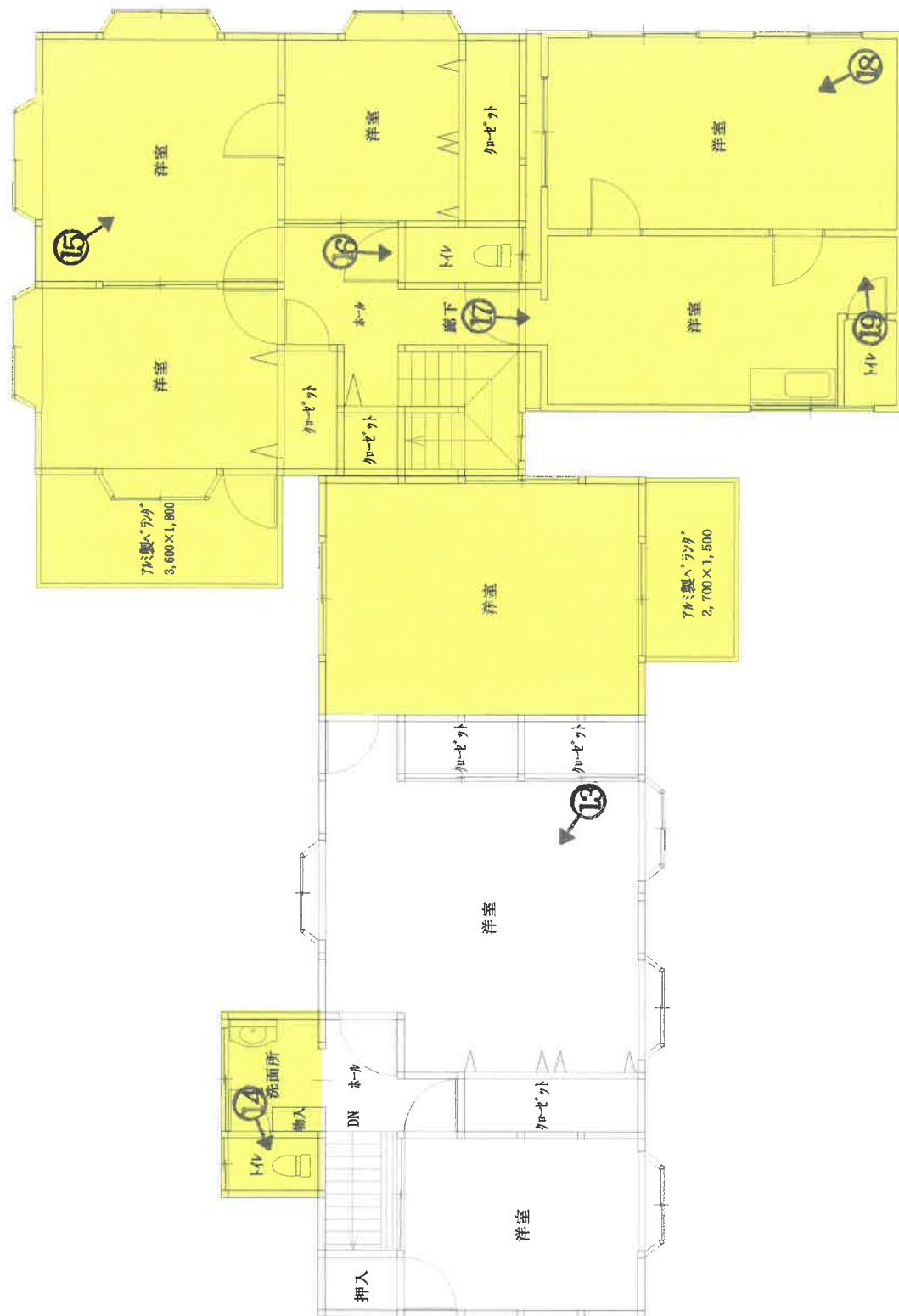
※物件3の主たる建物は既に取り壊されており、現存しない。

(注) 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。



未登記増築部分

建物間取り図  
(物件2)



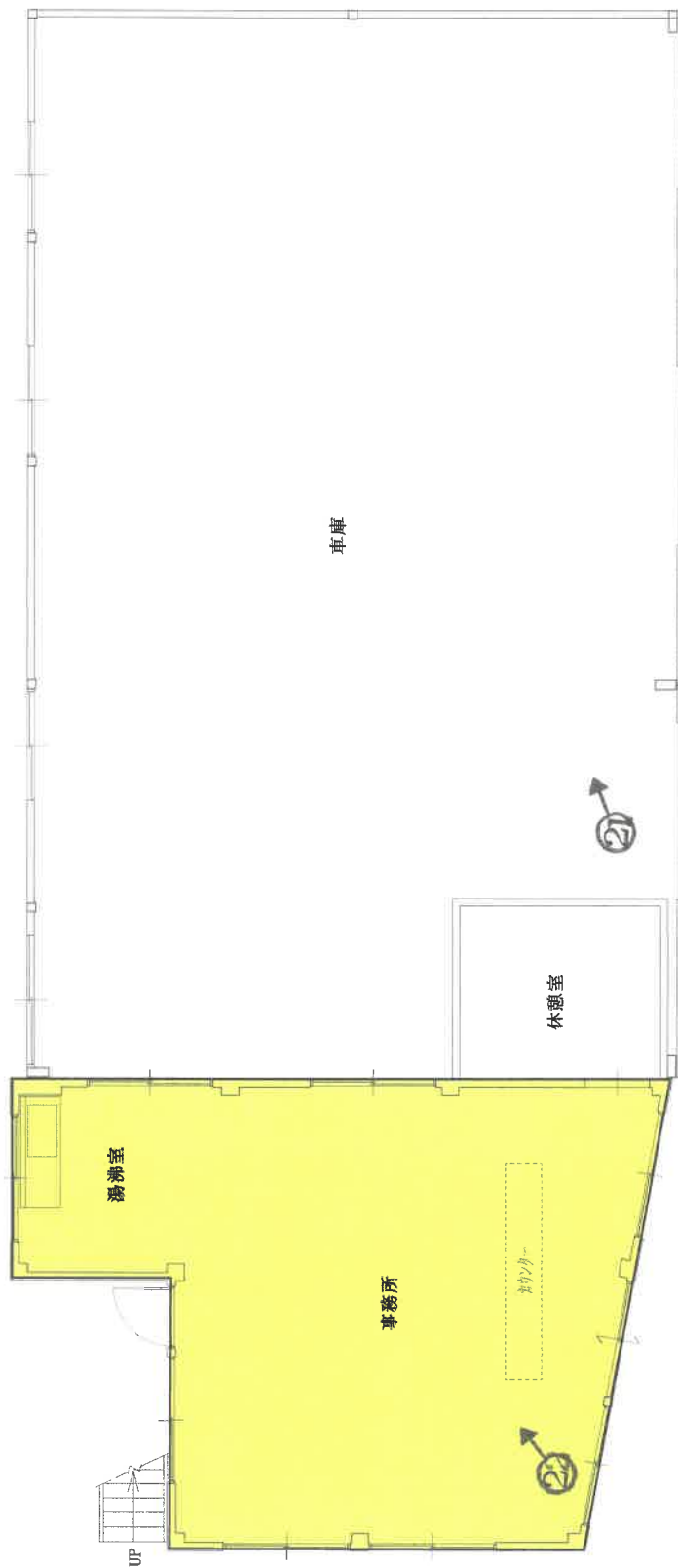
建物間取り図  
(物件2)

2 階 平 面 図 S=1/100

... 未登記増築部分



... 未登記増築部分

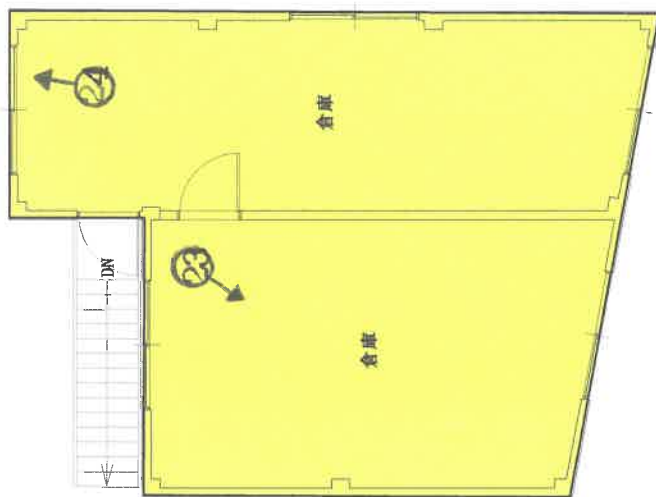


1 階 平 面 図 S=1/100

建物間取り図  
(物件3-1)



… 未登記増築部分



2 階平面図 S=1/100

建物間取り図  
(物件3-1)

1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



( 20 枚目)

11



12



( 21 枚目)

13



14



( 22 枚目)

15



16



( 23 枚目)

17

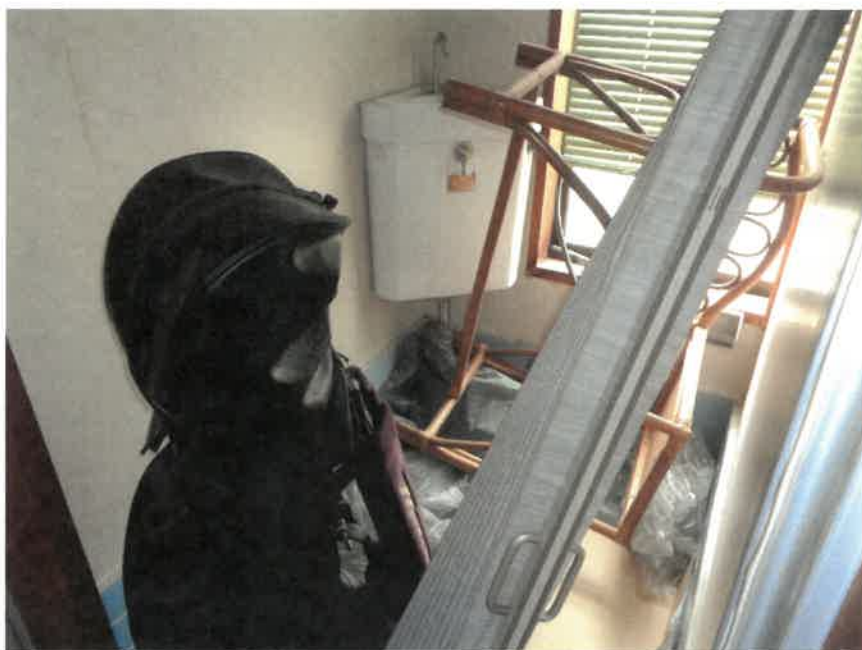


18



( 24 枚目)

19



20



( 25 枚目)

21



22



( 26 枚目)

23



24

雨漏り跡が確認できる部分



( 27 枚目)

令和 6 年（ケ）第 60 号  
(5分冊のうちの①)

令和 7 年 1 月 29 日現地調査

令和 7 年 2 月 26 日評 価

徳島地方裁判所 御中



# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

阿 部 祐 一 郎

## 第1 評価額

| 一括価格          |               |
|---------------|---------------|
| 金 5,350,000 円 |               |
| 内訳価格          |               |
| 物件1(土地)       | 金 3,230,000 円 |
| 物件2(建物)       | 金 1,850,000 円 |
| 物件3(建物)       | 金 270,000 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2・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2・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<br>地 目<br>地 積                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 徳島県吉野川市山川町湯立<br>258番1<br>宅地<br>703.22㎡                                                      |                                                                  |
| 2                 | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 徳島県吉野川市山川町湯立<br>258番地1<br>258番1<br>居宅<br>木造スレート葺2階建<br>1階 124.68㎡<br>2階 48.48㎡<br>延 173.16㎡ | 木・鉄骨造スレート葺・陸屋根2階建<br>1階 約248㎡<br>2階 約160㎡<br>延 約408㎡             |
| 3<br>〔主たる建物〕      | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 徳島県吉野川市山川町湯立<br>258番地1<br>258番1の2<br>事務所<br>木造スレート葺平家建<br>22.57㎡                            | 現存しない                                                            |
| 3-1<br>〔物件3の附属建物〕 | 符 号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 1<br>車庫<br>軽量鉄骨造スレート葺平家建<br>177.43㎡                                                         | 事務所・車庫<br>鉄骨・軽量鉄骨造鋼板・スレート葺2階建<br>1階 約178㎡<br>2階 約 45㎡<br>延 約223㎡ |
| 番号                | 特 記 事 項                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                             |                                                                  |
|                   | <p>◇物件2の現況について<br/>物件2は複数回の未登記増築がなされており、構造が登記記載と異なるほか、現況床面積は延約408㎡となっている。</p> <p>◇物件3の現況について<br/>主たる建物は既に取り壊されて現存しない。また、附属建物について未登記増改築がなされており、用途及び構造が登記記載と異なるほか、現況床面積は延約223㎡となっている。</p> <p>◇物件2及び物件3-1における太陽光発電システムの設置状況等について<br/>物件2及び物件3-1の屋根上には太陽光発電システムが設置されているが、詳細が不明であり、本件では評価の対象外としている。なお、同太陽光発電システムの所有関係等については、「現況調査報告書」を参照されたい。</p> |                                                                                             |                                                                  |

## 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                                                       | JR徳島線「阿波山川」駅の北方・道路距離約270m                                                             |                                                               |
| 付 近 の 状 況                                                       | 目的物件は、吉野川市山川町湯立地区に位置している。付近は、国道沿いに店舗、事業所、住宅等が立地する状況である。                               |                                                               |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制) | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                            | 都市計画区域外<br>特になし<br>－<br>－<br>なし<br>特になし                       |
| 画 地 条 件                                                         | 地 積<br>間 口 ・ 奥 行<br>形 状<br>地 勢<br>街路接面状況<br>街路との高低<br>そ の 他                           | 703.22㎡<br>約27.5m・約23～28m<br>ほぼ台形<br>ほぼ平坦<br>角地<br>等高<br>特になし |
| 接面道路の状況                                                         | 南辺が幅員約14m舗装国道（192号、幅員には接面2.5m・対面3.5m幅の歩道を含む）に接面するほか、西辺が幅員約2.5m舗装市道（北島1号線）に接面する。       |                                                               |
| 土地の利用状況<br>等                                                    | 当物件の利用状況…物件2、3の敷地<br>隣地の状況：北側…農地<br>西側…道路を介して店舗<br>南側…道路を介して倉庫<br>東側…店舗<br>そ の 他：特になし |                                                               |
| 供 給 処 理 施 設                                                     | 上 水 道 あり(引込あり) ※西側道路に口径25mmの本管あり<br>都 市 ガ ス なし(LPガス利用)<br>下 水 道 なし                    |                                                               |
| 周知の埋蔵文化<br>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 | 昭和50年及び同60年の住宅地図等に基づく地歴調査によれば、目的物件は従来より運送業の事務所・車庫及び住宅の敷地として利用されてきているものと思料される。以上、本件調査の範囲では、土壌汚染が存在する可能性は低いと推察されるが、確定的には専門業者による土壌調査を要する。                   |
| ハザードマップ | 吉野川市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 | <p>ア．物件1の範囲について<br/> 本件においては、法務局備付の法第14条地図が存するため、当該資料との照合及び現況概測に基づき物件1の範囲を特定した。</p> <p>イ．その他</p> <p>◇ 北西側に地下水汲み上げポンプが設置されている。</p> <p>◇ 南東端に電柱が存している。</p> |

## 2 建物の概況及び利用状況(物件2)

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区 分             | 主たる建物（家屋番号258番1）                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | <p>建築年月日（登記記載）：昭和42年10月1日新築<br/>         経 過 年 数：当初建築より57年<br/>         経済的残存耐用年数：0年</p> <p>※複数回の未登記増築がなされているが、具体的な増築時期は判然としない側面を有する。ただし、関係人の陳述、吉野川市税務課へのヒアリング及び外観目視からすると、北東側部分の増築時期は平成11年10月頃であり、その他は増築後約30～40年超を経過していると推測される。</p>                                  |
| 仕 様             | <p>構 造：木・鉄骨造<br/>         屋 根：スレート・陸屋根<br/>         外 壁：金属系サイディング、防火サイディング、プリント鋼板等<br/>         内 壁：ビニールクロス、繊維壁等<br/>         天 井：ビニールクロス、合板等<br/>         床：フローリング、畳等<br/>         設 備：電気、給排水、衛生等<br/>         そ の 他：太陽光発電システム</p>                                  |
| 床面積（現況）         | 複数回の未登記増築がなされており、現況床面積は延約408㎡となっている。                                                                                                                                                                                                                                 |
| 現況用途等           | <p>現況用途：居宅<br/>         間 取 り：別添「間取図」参照</p>                                                                                                                                                                                                                          |
| 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            | <p>◇内壁の汚れ又は変色、床のキズ等、全体として使用に伴う経年劣化が認められる。</p> <p>◇北東側の増築部分では天井等のクロスにクラックが生じている箇所が認められる。</p> <p>◇関係人の陳述によれば、14～15年前頃あるいは20年前頃に1階中央部の台所や浴室部分についてシロアリの駆除工事を行ったとのことであるが、その後問題が生じたことはないとのことである。</p> <p>◇関係人の陳述によれば、雨漏り等の不具合は特にないとのことである。</p> <p>◇1階中央部に1人用のサウナ設備が存する。</p> |

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特 記 事 項<br>( 続 き ) | <p>◇物件2には太陽光発電システムが存している。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・設置場所：屋根上（据え置き型と思われる）</li> <li>・所 有 者：不明</li> <li>・設置時期：不明</li> <li>・発電容量：不明</li> <li>・稼働状況：不明</li> </ul> <p>太陽光発電システムについては上記のとおり確認したが、詳細は不明であり評価の対象外とした。なお、同太陽光発電システムの所有関係等については、「現況調査報告書」を参照されたい。</p> <p>◇建物に付随する各種付帯設備については競売手続きにおいて動作確認ができないので、正常に作動するか否かは不明である。</p> |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## (物件 3 - 1)

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区 分             | 物件 3 の附属建物                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | <p>建築年月日(登記記載) : 昭和42年8月1日新築<br/>         経過年数 : 当初建築より57年<br/>         経済的残存耐用年数 : 0年</p> <p>※未登記増築がなされており、吉野川市税務課へのヒアリングに基づけば、当該増築時期は昭和62年10月頃と推測される。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 仕 様             | <p>構造 : 鉄骨・軽量鉄骨造<br/>         屋根 : 鋼板、波型スレート等<br/>         外壁 : 金属系サイディング、亜鉛メッキ鋼板<br/>         内壁 : ビニールクロス(車庫部分は仕上げなし)<br/>         天井 : 化粧ボード(車庫部分は仕上げなし)<br/>         床 : タイル、合板、土間コンクリート等<br/>         設備 : 電気等<br/>         その他 : 太陽光発電システム</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 床面積(現況)         | 未登記増改築がなされており、用途及び構造が登記記載と異なるほか、現況床面積は延約223㎡となっている。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 現況用途等           | <p>現況用途 : 事務所・車庫<br/>         間取り : 別添「間取図」参照</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 品 等             | やや劣る                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 保守管理の状態         | 普通程度                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 建物の利用状況         | 現況調査報告書のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 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            | <p>◇外部は車庫部分を中心として金属部の錆びが目立つ。<br/>         ◇事務所内部は、2階北面に雨漏りによって内壁のクロスが剥がれた箇所が存するほか、2階の床の一部に撓みが認められる。その他内壁、天井、床の汚れ等全体的に使用に伴う経年劣化が認められる。<br/>         ◇現況における雨漏り等の不具合の存否は不明である。<br/>         ◇物件3-1には太陽光発電システムが存している。<br/>             ・設置場所 : 屋根上(据え置き型と思われる)<br/>             ・所有者 : 不明<br/>             ・設置時期 : 不明<br/>             ・発電容量 : 不明<br/>             ・稼働状況 : 不明<br/>         太陽光発電システムについては上記のとおり確認したが、詳細は不明であり評価の対象外とした。なお、同太陽光発電システムの所有関係等については、「現況調査報告書」を参照されたい。<br/>         ◇建物に付随する各種付帯設備は競売手続きにおいて動作確認ができないので、正常に作動するか否かは不明である。</p> |

## 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<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡) | 個<br>格<br>別<br>差 | 地<br>積<br>(㎡) | 建付減価 | 建付地価格(円)  |
|----------|-----------------|------------------|---------------|------|-----------|
|          | ア               | イ                | ウ             | エ    | ア×イ×ウ×エ=オ |
| 1-イ      | 25,400          | 0.84             | 409.39        | 0.90 | 7,861,000 |
| 1-ロ      | 25,400          | 0.84             | 293.83        | 0.90 | 5,642,000 |

(注) 敷地利用権価格を査定する都合上、物件2・3の各建築面積比によって物件1の地積をそれぞれ按分し、物件2・3の各建物部分に対応する土地の地積をそれぞれ下記のとおり認定した。

《物件2・3の各建築面積》

◇物件2の建築面積：1階床面積約248㎡

◇物件3の建築面積：1階床面積約178㎡

《各建物に対応する土地の地積相当分》

◇土地のうち物件2に対応する地積相当分(枝番イ)：  
物件1の地積×物件2建築面積／(物件2・3建築面積の合計)

◇土地のうち物件3に対応する地積相当分(枝番ロ)：  
物件1の地積×物件3建築面積／(物件2・3建築面積の合計)

物件1-イ：703.22㎡×248㎡／(248㎡+178㎡)≒409.39㎡

物件1-ロ：703.22㎡×178㎡／(248㎡+178㎡)≒293.83㎡

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  
 $29,600\text{円}/\text{㎡} \times 98.5 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 115 = 25,400\text{円}/\text{㎡}$

◇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：標準的であり格差なし。

◇地域格差：環境条件+15%

イ 個別格差：規模0.85、形状0.98、角地1.01 計(相乗積) 0.84

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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現 価 率<br>ウ | 建物の価格(円)<br>ア×イ×ウ＝エ |
|----------|---------------------|--------------------|------------|---------------------|
| 2        | 150,000             | 約408               | 0.02       | 1,224,000           |

ウ 現価率

既に経済的耐用年数を満了した老朽建物であり、2%の残存価値のみ認定した。

### ③ 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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現 価 率<br>ウ | 建物の価格(円)<br>ア×イ×ウ＝エ |
|----------|---------------------|--------------------|------------|---------------------|
| 3-1      | 90,000              | 約223               | 0.01       | 201,000             |

ウ 現価率

既に経済的耐用年数を満了した老朽建物であり、1%の残存価値のみ認定した。

## 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<br>番号 | 建付地価格(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格(円)<br>ア×イ=ウ |
|----------|---------------|---------------|-------|----------------------|
| 1-イ      | 7,861,000     | 0.50          | 法定地上権 | 3,931,000            |
| 1-ロ      | 5,642,000     | 0.10          | 使用借権  | 564,000              |

#### イ 土地利用権等割合

建物の規模、位置等を総合的に勘案して、物件2・3が有する敷地利用権の及ぶ範囲を物件1全体と認定した。このうえで、物件2に係る土地利用権等割合を建付地価格に対して50%、物件3に係る土地利用権等割合を建付地価格に対して10%とそれぞれ査定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号 | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1①オ、1②エ、1③エ)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>(2①ウ)イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売市場<br>修 正<br>オ | 評価額(円)<br>(ア+イ)×ウ<br>×エ×オ |
|----------|--------------------------------------|--------------------------------------|-----------------|-----------------|------------------|---------------------------|
| 1-イ      | 7,861,000                            | -3,931,000                           |                 | 0.60            | 0.60             | 1,410,000                 |
| 1-ロ      | 5,642,000                            | -564,000                             |                 | 0.60            | 0.60             | 1,820,000                 |
| 2        | 1,224,000                            | +3,931,000                           | 1.00            | 0.60            | 0.60             | 1,850,000                 |
| 3-1      | 201,000                              | +564,000                             | 1.00            | 0.60            | 0.60             | 270,000                   |
| 一括価格(合計) |                                      |                                      |                 |                 |                  | 5,350,000                 |

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：周辺地域における不動産市場動向等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を十分考慮したが、老朽化が進行する地上建物の存在、目的外の太陽光発電システムの存在等の理由により、なお市場性が劣ると判断されるので、上記の修正を行った。

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

地価調査価格 吉野川(県)5-3

所 在：吉野川市山川町前川75番17

価 格：29,600円／㎡

位 置：物件1の東方約950m（直線距離）

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：686㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南側幅員約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路線商業地域

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 法第14条地図写し
- 3 建物図面及び各階平面図写し
- 4 土地建物位置関係図
- 5 間取り図

以 上

# 位置図



地価調査基準地

目的物件1、2、3

出典：国土地理院地図（電子国土web）を元を作成



登記年月日：昭和42年10月28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10日 徳島地方事務所

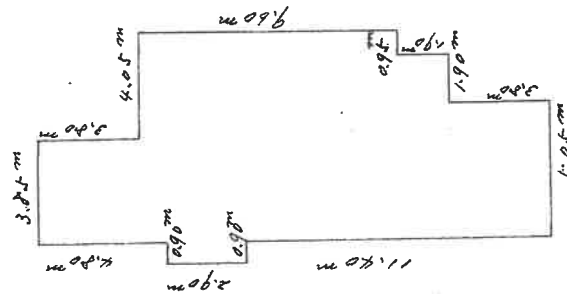
登記書

3103361

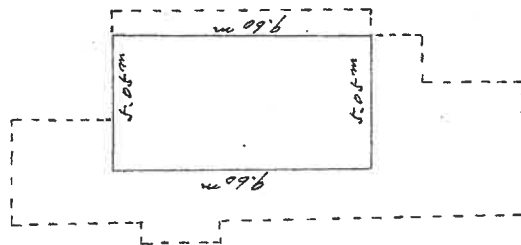
建築物階平面図

|       |                             |
|-------|-----------------------------|
| 家屋番号  | 25891                       |
| 建物の所在 | 吉野川市山川町<br>社通部4441番地258番地91 |

一 階



二 階



|             |       |
|-------------|-------|
| 昭和42年10月28日 | 作製年月日 |
| 作製者         |       |

申請人

道路

昭和42年10月28日  
平城

A3→A4に縮小

(徳島土地家屋調査士会連合会 用紙)

|    |        |
|----|--------|
| 縮尺 | 1/200m |
|----|--------|

登記年月日：昭和43年12月3日

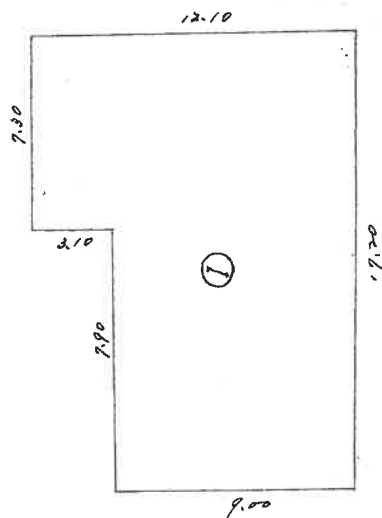
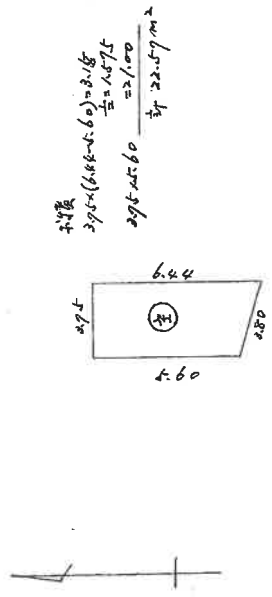
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和7年1月10日 徳島地方支務局

登記官

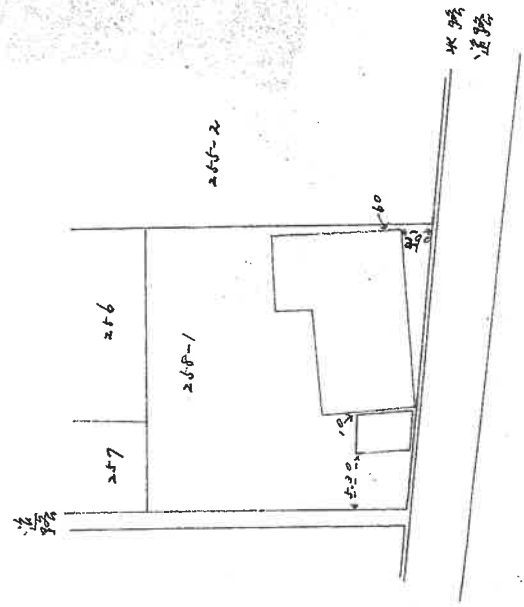
3103362

建各階平面図

|       |               |
|-------|---------------|
| 家屋番号  | 258-1-2       |
| 建物の所在 | 吉野川市山川町 258-1 |



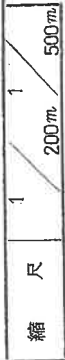
4.88  
 $7.30 \times 2.10 = 15.33$   
 $17.20 \times 9.00 = 154.80$   
 $15.33 + 154.80 = 170.13$   
 $170.13 \times 2 = 340.26$



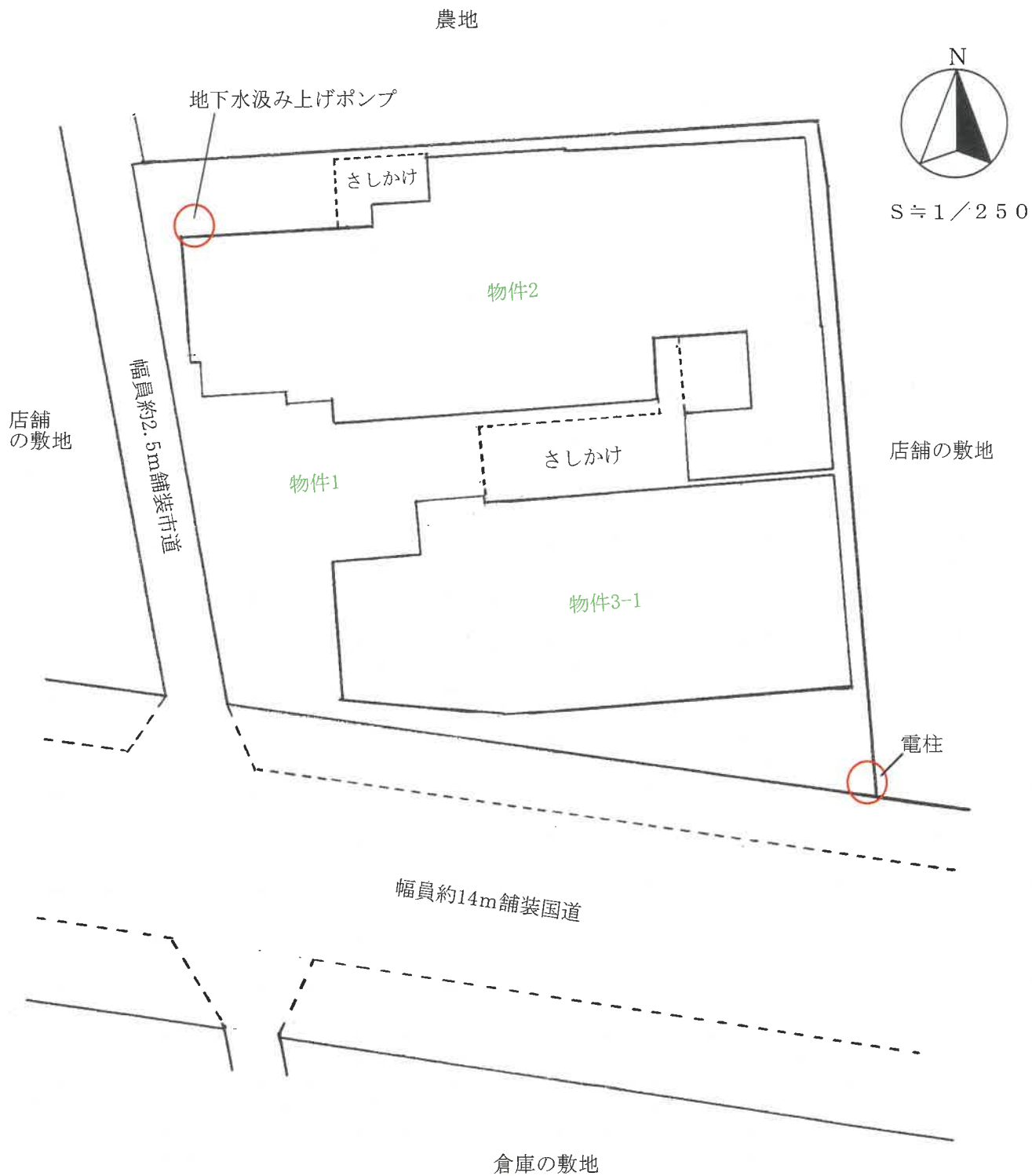
昭和43年12月3日  
作成

A3 → A4に縮小

徳島県土地家屋調査士会 用紙

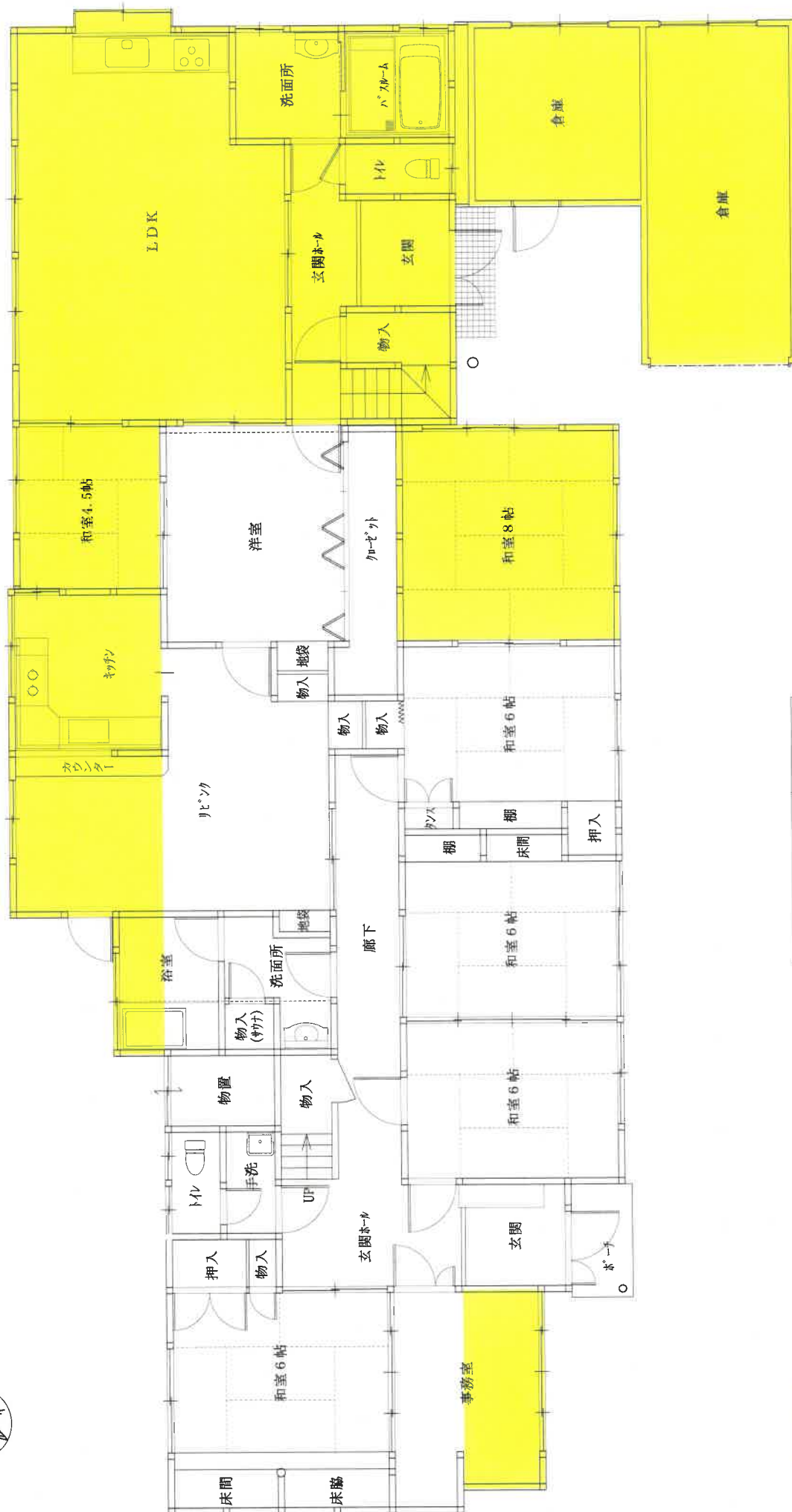


# 土地建物 位置関係図



※物件3の主たる建物は既に取り壊されており、現存しない。

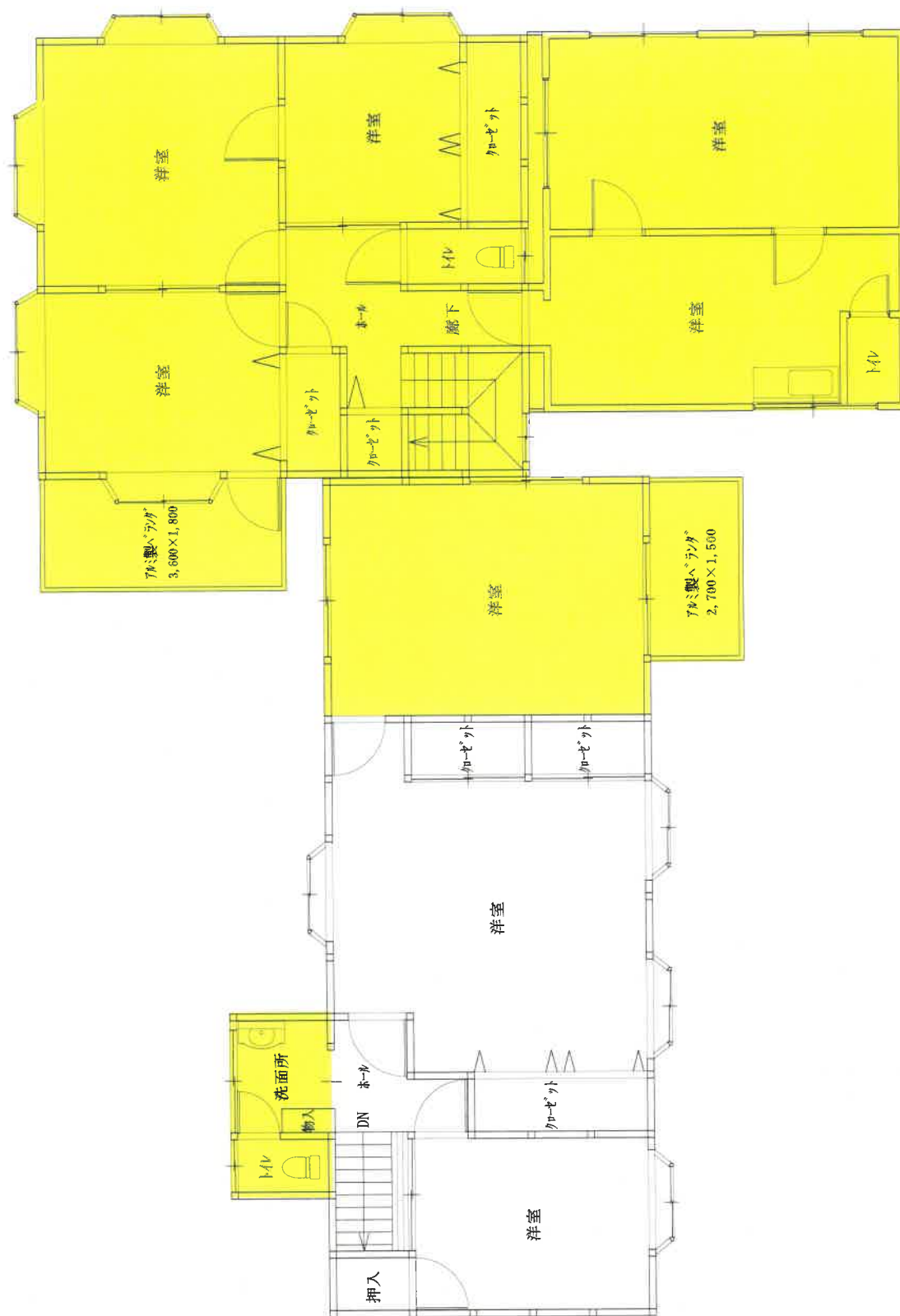
(注) 当該図面は、現況概測に基づき作成したものであり、境界、建物の位置等を確定するものではありません。



... 未登記増築部分

1 階 平 面 図 S=1/100

建物間取り図  
(物件2)



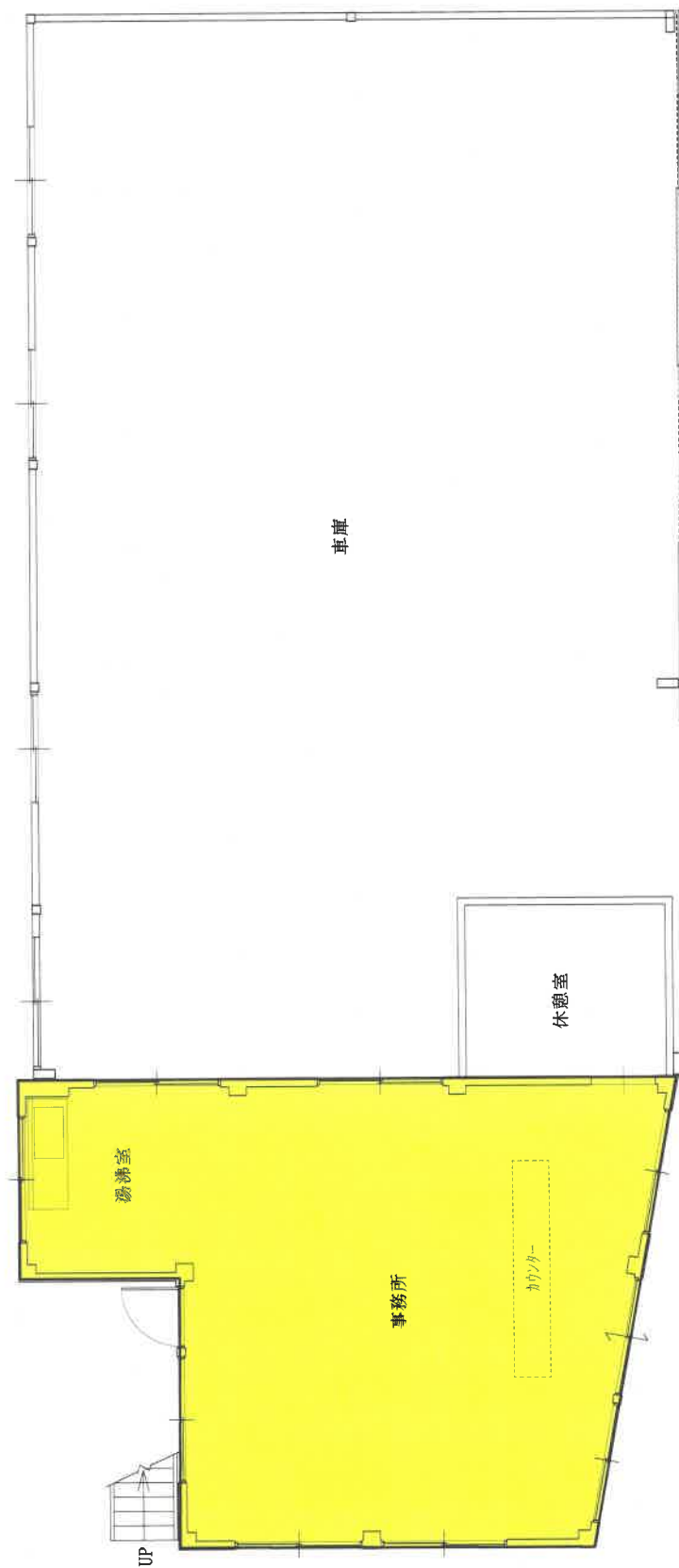
… 未登記増築部分

2 階 平 面 図 S=1/100

建物間取り図  
(物件2)



… 未登記増築部分

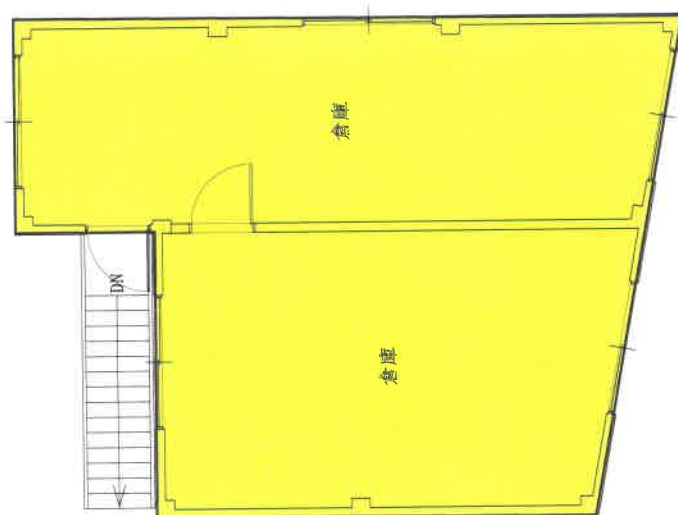


1 階 平 面 図 S=1/100

建物間取り図  
(物件3-1)



… 未登記増築部分



2 階 平 面 図      S=1/100

建物間取り図  
(物件3-1)