

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 住 友 建 二

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, 2	1,250,000 1,000,000	一括	250,000	33,749	0
1	480,000				
2	770,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 徳島県吉野川市鴨島町鴨島字神島 |
| | 地 番 | 4 2 9 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 0 . 7 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県吉野川市鴨島町鴨島字神島 4 2 9 番地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 4 2 9 番 1 0 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 5 . 1 7 平方メートル
2 階 4 6 . 6 8 平方メートル |

徳島地方裁判所からのお知らせ（入札時の注意点）

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

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

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

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

第2 入札時に提出する暴力団員等に該当しない旨の陳述書の「陳述」欄「☐ 自己の計算において・・・ありません。」の☐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 8月 4日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 住 友 建 二

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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2】

B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。

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鴨島字神島 |
| | 地 番 | 429番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 60.70平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県吉野川市鴨島町鴨島字神島 429番地10 |
| | 家屋 番号 | 429番10 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 45.17平方メートル
2階 46.68平方メートル |

令和7年（ケ）第14号
令和7年4月10日受理
令和7年5月7日提出



現況調査報告書

徳島地方裁判所
執行官 片山 隆雄

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 徳島県吉野川市鴨島町鴨島字神島 |
| | 地 番 | 4 2 9 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 0 . 7 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県吉野川市鴨島町鴨島字神島 4 2 9 番地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 4 2 9 番 1 0 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 5 . 1 7 平方メートル
2 階 4 6 . 6 8 平方メートル |

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	
	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 ☐ 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	☒ 本件土地の所有者は亡 A 相続財産である。	
建物		物件 2	
	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が異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 所在： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
	物件目録にない附属建物	☒ ない { ☐ 種類： ☐ ある { ☐ 構造： ☐ 床面積：	
	占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本件建物を 店舗・居宅 として占有している。 ☒ 「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	☒ 本件建物の所有者は亡 A 相続財産である。	
	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

(2 枚目)

(占有關係用〈单独〉)

占有者及び占有権原									
占有範囲		☒ 全部							
占有者		☒ B							
占有状況		☐ 敷地 ☐							
		☒ 居宅 ☐ 事務所 ☒ 店舗 ☐ 倉庫 ☐							
☒ 関係人 (☒ B、Cの陳述 / ☐ 提出の資料)									
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐							
占有開始時期		☒ 令和4年1月30日(亡Aの相続開始日)							
最初の契約等	契約日	☒ 令和4年1月30日							
	期間	年 月 日 から 年 月 日まで (年間) ☒ 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 年 月 日まで (年間) ☐ 期間の定めなし							
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()							
契約等当事者	借主	☒ 占有者 ☐ 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) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)							
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円) (☐ 保証金 円)							
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☒ ない							
その他		☒ Bは亡Aの配偶者ではなかった。そして、亡Aは、本件建物をBに使用させる旨の遺言書を作成しておらず、また、亡Aの相続人はいない。							
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									
・Cは亡A相続財産清算人司法書士法人小笠原合同事務所の本件事務担当者であるが、Cの説明によれば、本件建物をBが継続使用することについては、以下の事情がある。 ・すなわち、「Bは亡Aと一緒に本件建物において飲食店を共同して営んできた者であり、本件競売事件が申し立てられるまでの間も、Bが本件建物につき任意で買受けをする予定で話が進められてきたことから、本件建物についてBの使用を事実上認めてきた。そして、現在においてもBは本件建物を買い取る希望を述べており、相続財産清算人としてBに対し本件建物からの退去を求めている。よって、本件建物は事実上使用させているが、賃借関係につき、明示の契約書は作成していない。」 ・以上からすれば、本件建物に対するBの占有権原は、黙示による使用借権であると認められる。									

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
B (占有者)	1 私は約37年間亡Aとともに生活してきました。この店(物件2建物)に関しても、開店当初からたずさわっており、亡Aが死亡するまで、ずっと亡Aと一緒にお店を営んできました。その後は、私が一人でお店を営んできました。 2 お店は現在も営んでおり、開店当初から現在まで、日曜日や休日を除き、休んだことはありません。 3 お店の仕入れや支払いに関する事務は、当初は亡Aと二人でやっていましたが、途中、亡Aが体調をくずしてからはすべて私がやってきました。 4 ですから、物件1・2の件については私はよく知っていますので、ご質問には私がお答えします。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建物につき、他人との間での貸借関係はありません。 5 物件2建物には、雨漏りしている部分があります。いろいろ傷んでいるところがあります。 6 以前、猫を室内で飼っていたことがあり、多い時には3匹を飼育しておりました。概ね、4～5年の間、猫がいました。今は飼っておりません。

(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

【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)が建立され、1戸の店舗・居宅を形成している。物件2建物は、登記上昭和62年7月新築の物件である。

【占有関係】(同条同項)

- ・ 物件1土地は物件2建物の敷地として占有され、物件2建物はBが店舗・居宅として占有している。なお、物件1・2を通じその占有関係の詳細は(2・3枚目)に記載のとおりである。

【土地の範囲、境界】

- ・ 物件1土地には不動産登記法14条1項の地図が存在しており、同図面には現地復元力がある。なお、現況目視上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、その北側及び南西側が舗装市道に接面しており、接面付近における同道路の幅員は、北側が3.8～4.4mであり、南西側が約2.8mある。なお、本件土地は都市計画法上の市街化区域に位置している。

【土地の状況】

- ・ 物件1土地は、その全面が物件2建物の敷地として利用されている。

【建物の状況】

- ・ 物件2建物は昭和62年に新築された物件であり、全体的に経年劣化が顕著である。また、外壁も劣化が顕著である(写真1)。以下に示す部分(各写真)につき、損傷・汚れが顕著に認められる。
- ・ 写真6に示す部分には雨漏り跡が見られ、天井板の損傷をベニヤ板で補強している状況が確認できる。また、写真8に示す部分には、雨染みが認められる。
- ・ 写真9に示す部分には内壁クロスの剥がれや、トイレのカビ汚れが認められる。また、写真10に示す部分では雨漏りにより天井及び壁面のクロスが浮き上がり、剥がれている状況が認められる。
- ・ 写真11・12に示す部分には、カビ汚れが顕著に認められる。また、写真13に示す部分には天井クロスが剥がれている状況が認められる。また、写真14に示す部分の壁面クロスが、動物による引っかき傷で損傷している状況が認められる。

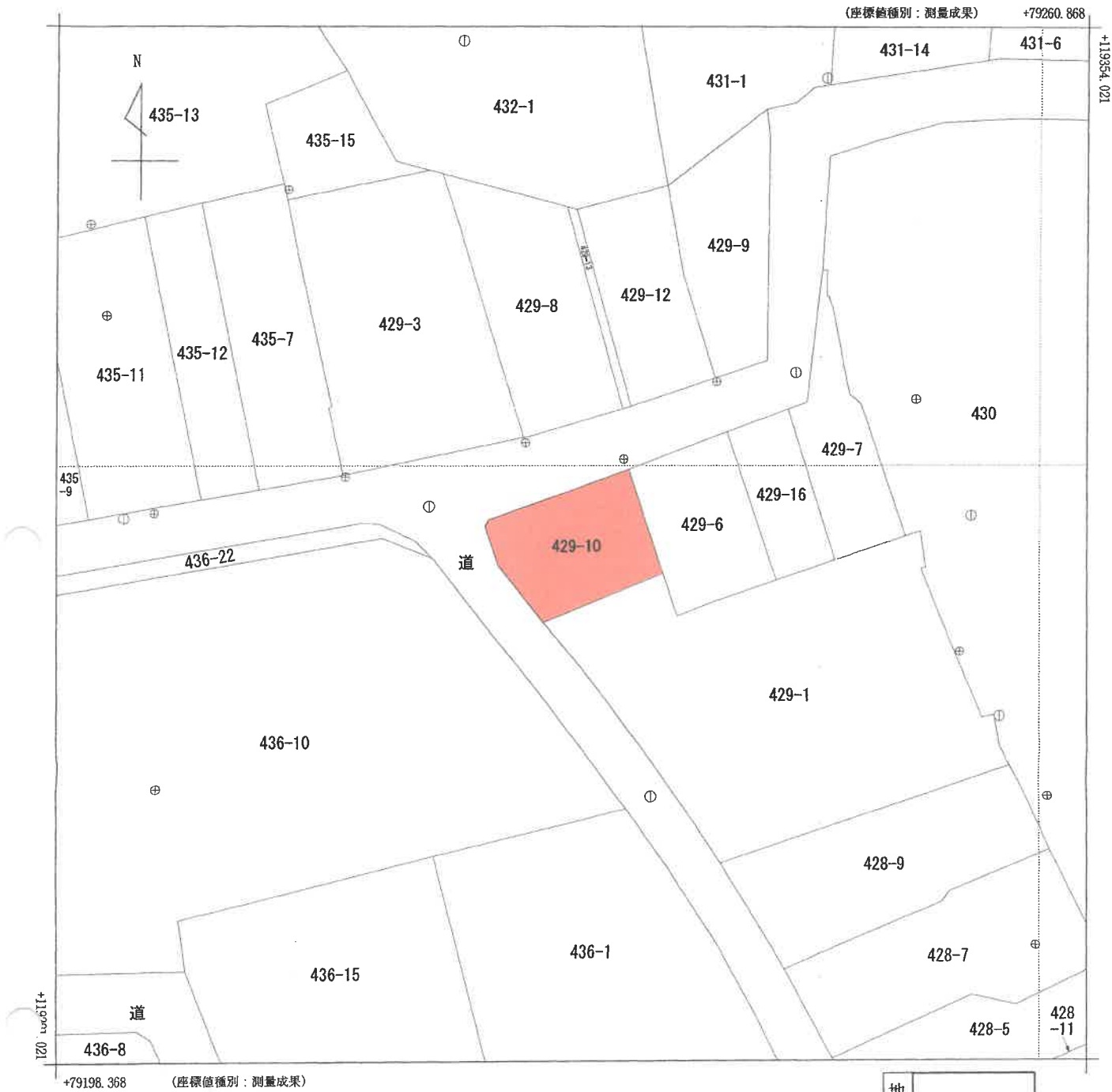
【相続財産清算人】

- ・ 物件1土地、物件2建物は亡Aの所有であったが、同人は令和4年1月30日死亡したところその相続人が不存在となったことから、司法書士法人小笠原合同事務所が亡Aの相続財産清算人として選任されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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10日（木） 8:30 — 8:40	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4月10日（木） 8:40 — 8:50	当庁	法務局に対する公簿関係の交付請求書等作 成準備
令和7年4月10日（木） 15:41 — 15:51	法務局	公簿関係の閲覧調査
令和7年4月23日（水） 15:00 — 16:25	目的物件所在地	立入調査（B、C立会） 物件調査、写真撮影、聴取調査
令和7年5月1日（木） 15:58 — 16:08	吉野川市役所	接道、公法上の規制その他の調査
—		
—		
—		
—		
—		
—		
—		
(特記事項) なし		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



地番区域見出
鴨島町鴨島

請求部	所在	吉野川市鴨島町鴨島字神島				地番	429番10			
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15年10月8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7年4月10日
徳島地方務局
請求番号：38-1
(1/1)
登記官



A3をA4に縮小

登記年月日：昭和62年9月2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4月10日 徳島地方方法務局

登記官

(8 枚目)

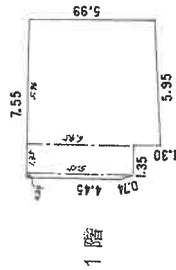
各 階 平 面 図 1102501

建 物 図 面 各 階 平 面 図

家屋番号 429番10

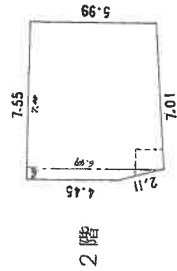
建物の所在 麻植郡麻島町鴨島字神島429番地10

吉野川市鴨島町



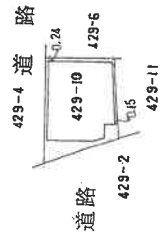
$$\begin{aligned} (4.45 + 5.15) \times 0.24 \times \frac{1}{2} &= 1.152 \\ 1.35 \times 5.15 &= 6.9525 \\ (6.45 + 5.99) \times 5.96 \times \frac{1}{2} &= 37.0712 \\ \hline &45.1757 \end{aligned}$$

床面積 45.17 m²



$$\begin{aligned} (4.45 \times 6.49) \times 0.55 \times \frac{1}{2} &= 3.0085 \\ (6.49 \times 5.99) \times 7.00 \times \frac{1}{2} &= 43.6800 \\ \hline &46.6885 \end{aligned}$$

床面積 46.68 m²



平成62年9月2日

作製者

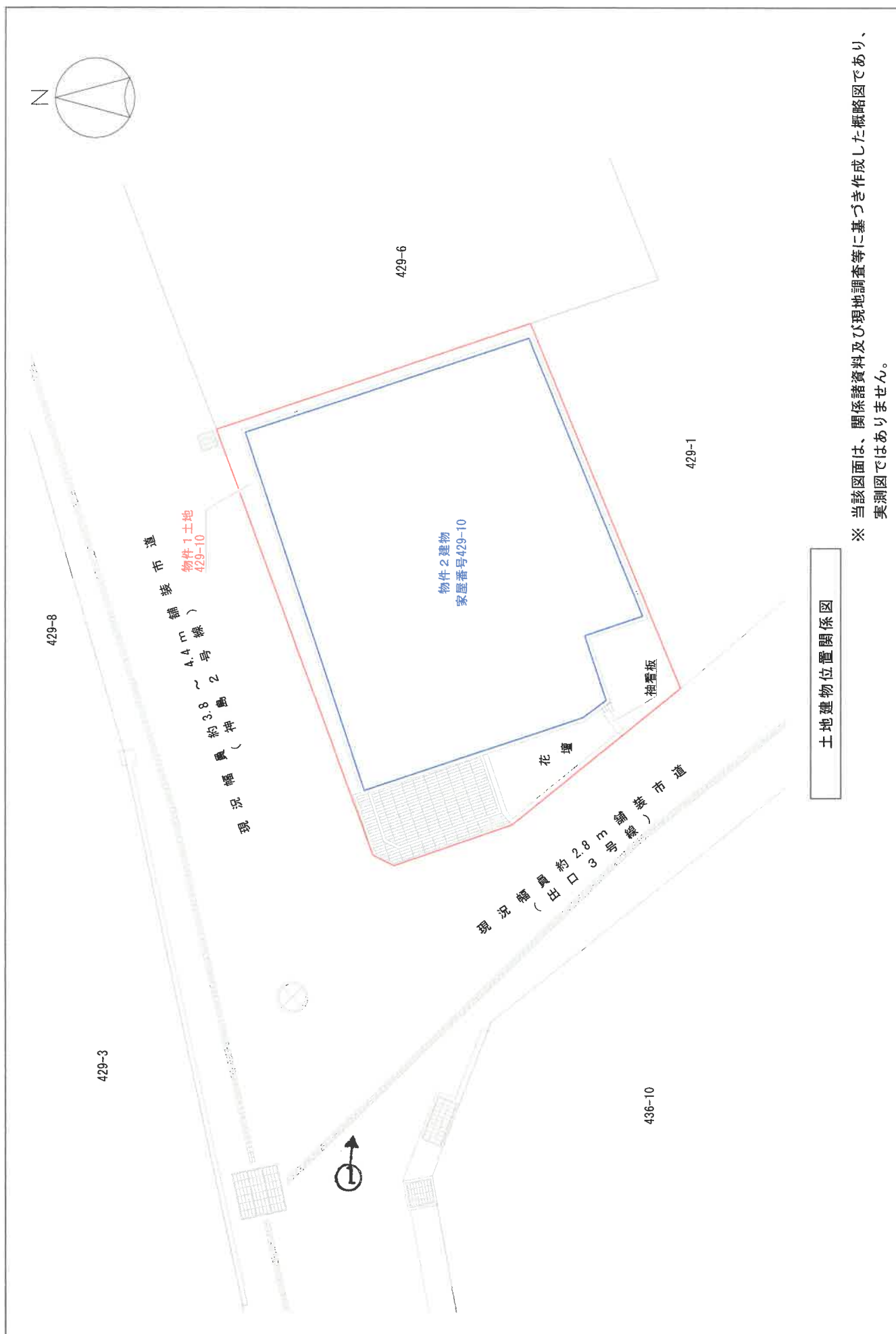
申請人

縮尺 1/250

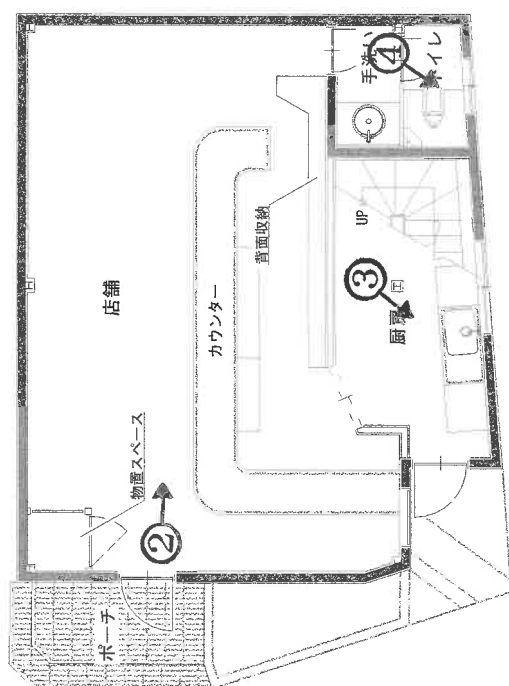
昭和62年9月1日作製

縮尺 1/500

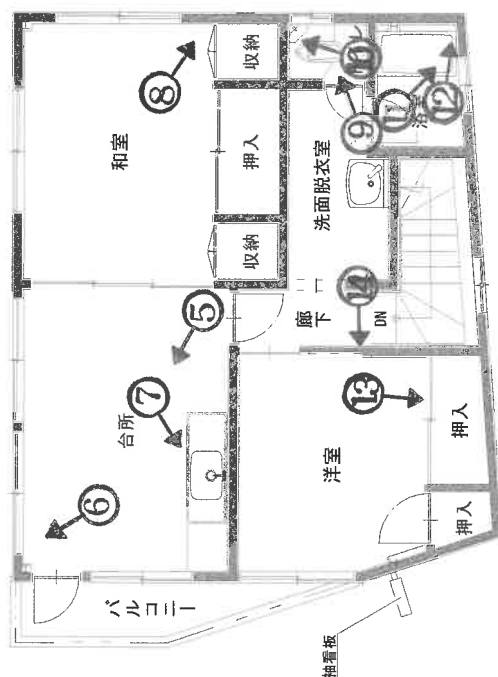
徳島県土地



※ 当該図面は、関係諸資料及び現地調査等に基づき作成した概略図であり、
実測図ではありません。

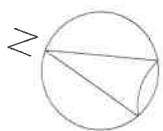


1 階



2 階

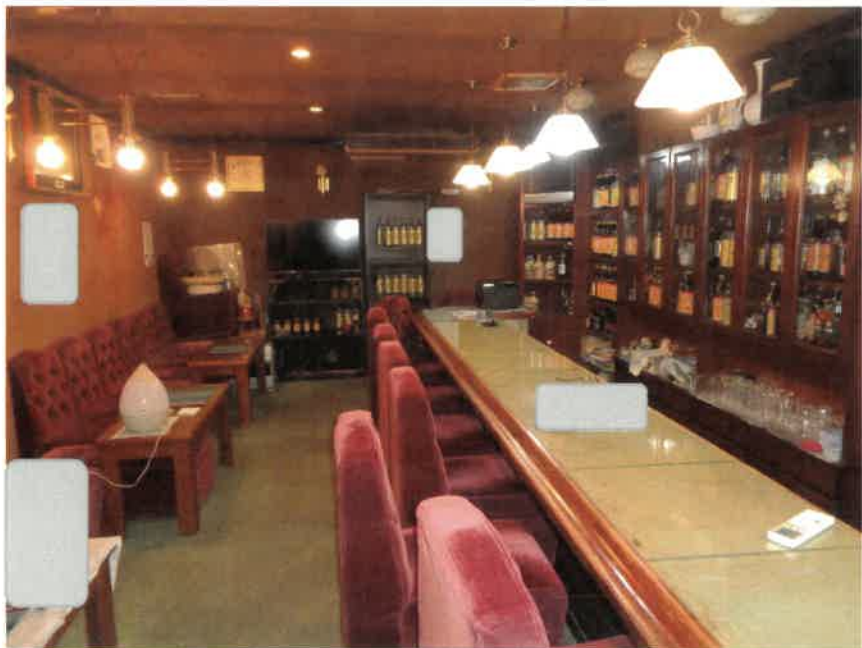
建物間取図



1



2



3



4



(12 枚目)

5



6



7



8



9



10



(15 枚目)

11



12



(16 枚目)

13



14



(17 枚目)

副 本

令和 7 年 (ケ) 第 14 号
令和 7 年 4 月 23 日現地調査
令和 7 年 5 月 1 日評 価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士

森脇 英正

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 250, 000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 480, 000 円
物件 2 (建物)	金 770, 000 円

- 1 一括価格は、物件 1、2 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 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 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である。

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鴨島字神島 4 2 9 番 1 0 宅地 6 0 . 7 0 m ² /	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	徳島県吉野川市鴨島町鴨島字神島 4 2 9 番地 1 0 4 2 9 番 1 0 店舗・居宅 鉄骨造陸屋根 2 階建 1 階 4 5 . 1 7 m ² / 2 階 4 6 . 6 8 m ² /	

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	J R徳島線「鴨島」駅の東方・道路距離約220m 最寄バス停「鴨島駅前」の東方・ " 約240m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	近隣地域は吉野川市鴨島地区のほぼ中心部にあって、J R鴨島駅の南東近縁に形成された商業街区の一角に位置する。一帯はスナックや居酒屋等の飲食店舗が建ち並ぶほか駐車場も散見される。駅や宿泊施設等からのアクセスに優れたエリアであるが、地域経済の衰退や人口減少、消費スタイルの変化に伴い客足は大きく落ち込んでおり、近年は空き店舗が目立つ状況が続いている。地域要因に特段の変動要素はみあたらず、当面は現況の地域環境を維持しつつ推移していくと予測する。	
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 商業地域 80% 400% 防火地域 ――
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	60.70㎡（公簿面積、国土調査済み） 間口（南西側）約7m、奥行（北側）約9m ほぼ台形 概ね平坦 角地 概ね等高 特になし
接面道路の状況	・南西側幅員約2.8m舗装市道出口3号線（建築基準法第42条第2項道路に該当）に接面。 ・北側幅員約3.8～4.4m舗装市道神島2号線（建築基準法第42条第2項道路に該当）に接面。	
土地の利用状況	・物件2建物（店舗・居宅）の敷地（宅地）として利用されている。 (別添「土地建物位置関係図」参照) ・周辺の利用状況としては、北側は道路を経て駐車場、その他は主として飲食店舗（一部空き店舗）であり、東方約20m付近には墓地が存在する。	

供給処理施設	上水道 あり（両前面道路に口径50～75mmの本管あり） 都市ガス なし（両前面道路に本管なし） 下水道 あり（両前面道路に本管あり）
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	昭和50年及び同60年頃の住宅地図並びに登記等によると、目的土地は従前より店舗等の敷地として利用されてきたようである。また、徳島県環境管理課で確認したところ、有害物質使用特定施設の届出等もなく、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によると、当地域は洪水浸水想定区域に該当する。
特記事項	特にない

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	主である建物（家屋番号429番10）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日： 昭和62年7月25日新築（登記記載） 経 過 年 数： 約38年 経済的残存耐用年数： 満了している
仕 様	構 造： 鉄骨造 屋 根： 陸屋根 外 壁： サイディング面リシン吹付等 内 壁： クロス、タイル、ケイ酸カルシウム板等 天 井： クロス、合板、石膏ボード、ケイ酸カルシウム板等 床： カーペット、モルタル、クッションフロア、タタミ、タイル等 設 備： 電気設備、給排水設備、衛生設備等
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 間 取 り： 別添「建物間取図」参照
品 等	やや劣る
保守管理の状態	劣る
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	① 調査日時点において目視可能な範囲で確認した損傷及び維持管理の状況並びに関係人の陳述等は以下のとおり。 ・ 2階の台所や和室の天井に雨漏り跡と思われるシミがみられ、台所の天井材は一部が破損しベニヤ板で補強されている。 ・ 2階のトイレは雨漏りによって内装クロスが広範囲に浮き上がり剥がれている。 ・ 外壁の一部が剥落し、補修に使用している合材も腐食、劣化している。 ・ 浴室付近の内装にカビが広範囲に繁殖している。

- ・かつて室内でネコを複数匹飼育していたとのことであり、2階廊下付近の内壁にネコの爪とぎ跡と思われる損傷箇所が複数みられた。
- ・その他、内外装材のハガレや腐食、汚損、鉄部の錆付き等、劣化の進行が経過年数に比してやや顕著である。

- ② 目的建物の占有者は現況調査報告書のとおりであり、その占有権原については、関係人の陳述より使用借権と推認される。
- ③ 競売手続きにおいて建物に付随する各種付帯設備等の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。

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。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	36,800	0.90	60.70	0.90	1,809,000

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）5-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $54,600\text{円/㎡} \times 98.5/100 \times 100/100 \times 100/146 = 36,800\text{円/㎡}$

◇ 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1.12（幅員+10.0%、系統連続性+2.0%）、
 交通接近条件0.94（駅への接近性-6.0%）、
 環境条件1.40（繁華性等+40.0%）、
 行政的条件0.99（用途地域、容積率等-1.0%）
 より相乗積1.46

イ 個 別 格 差 : 画地条件0.97（地積-5.0%、角地+2.0%）、
 行政的条件0.93（要セットバック-7.0%）
 より相乗積0.90

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うえで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、建物の価額を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額 (円) ア×イ×ウ＝エ
2	195,000	91.85	0.03	537,000

ウ 現 価 率 ： 建物等の現況より現価率を 3 % と判断した。

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	1,809,000	0.50	法定地上権	905,000

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	市場性 修正 ウ	競売市 場修正 エ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ
1	1,809,000	-905,000	0.90	0.60	480,000
2	537,000	+905,000	0.90	0.60	770,000
一括価格（合計）					1,250,000

ウ 市場性修正：この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、鴨島中心市街地の不動産市況が低迷しており、とりわけ老朽化した建物付きの物件は市場滞留期間が長期に及ぶ傾向にあることを考慮すると、なお市場性が劣ると判断されるので、所要の修正を行った。

エ 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を考慮した。

第6 参考価格資料

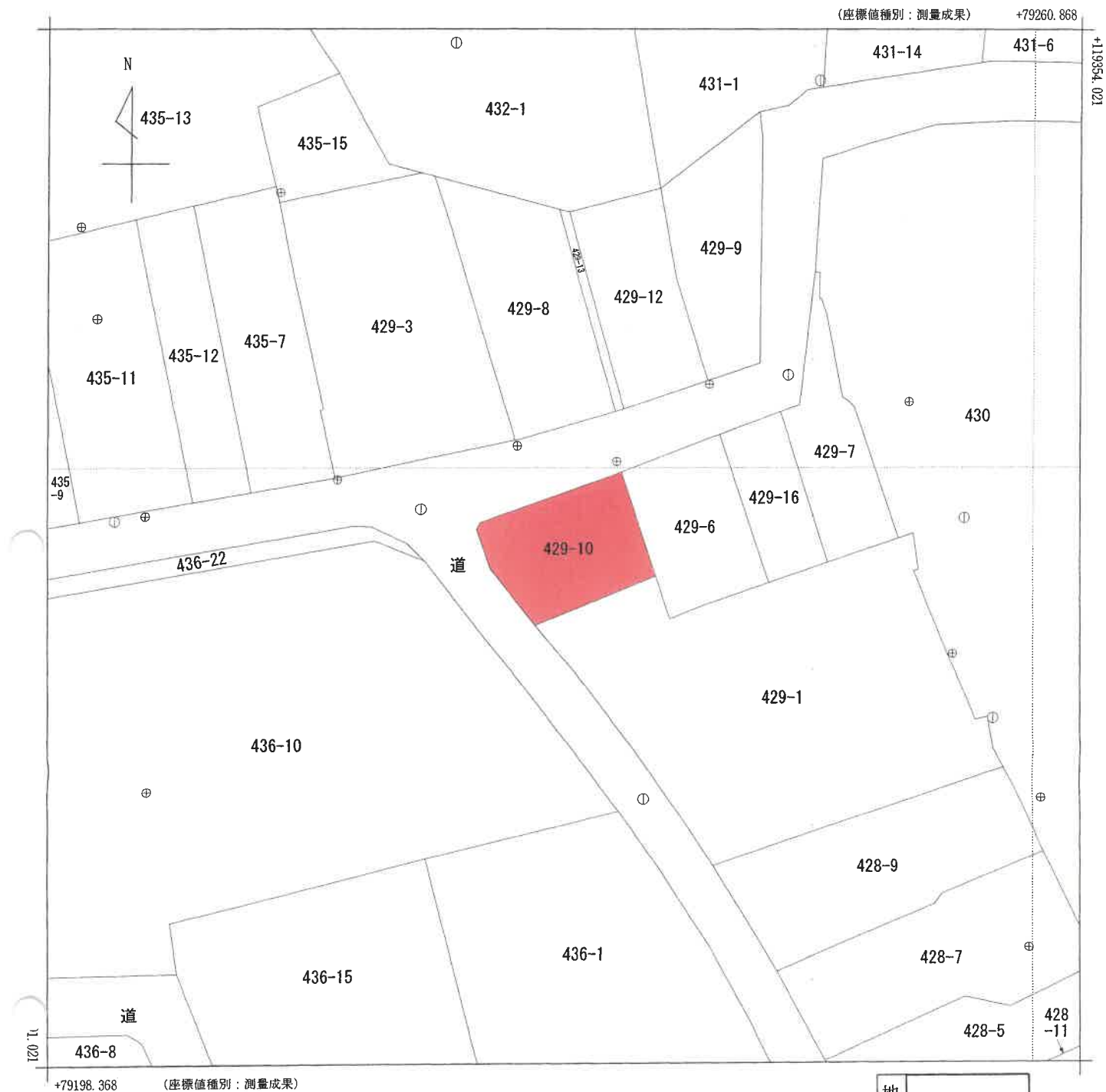
地価調査価格	【吉野川（県）5－1】
所 在	吉野川市鴨島町鴨島字本郷155番5
価 格	54,600円/㎡
位 置	J R 徳島線鴨島駅の南東方約900m 吉野川市役所北バス停まで約120m
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積 ・ 形 状	200㎡（1：1.2）
利用の現況	店舗 W1
供給処理施設	水道、下水
接 面 街 路	北側 幅員14.7m 国道、背面道
用途指定等	近隣商業地域（建ぺい率80％、容積率200％）
地 域 の 概 要	店舗、営業所等が建ち並ぶ路線商業地域

第7 附属資料

- 1 位置図（出典：国土地理院編集 縮尺不詳「地理院地図」）
- 2 土地公図写し
- 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 建物間取図

以 上





地番区域見出
鴨島町鴨島

請求部	所在	吉野川市鴨島町鴨島字神島				地番	429番10			
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15年10月8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7年4月10日
徳島地方法務局

請求番号：38-1
(1/1)

登記官

登記年月日：昭和62年9月2日

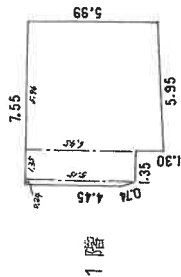
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年4月10日 徳島地方方法務局

登記官

各 階 平 面 図 1102501

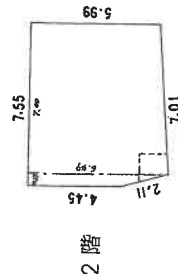
建 物 図 面 各 階 平 面 図

家屋番号	429番10
建物の所在	麻植郡鳴島町鳴島字神島429番地10 吉野川市鳴島町



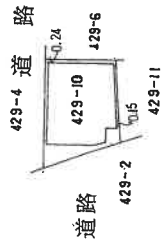
$$\begin{aligned} (4.45 + 5.15) \times 0.24 \times \frac{1}{2} &= 1.152 \\ 1.35 \times 5.15 &= 6.9525 \\ (6.45 + 5.99) \times 5.96 \times \frac{1}{2} &= 37.0712 \\ &45.1757 \end{aligned}$$

床面積 45.17 m²



$$\begin{aligned} (4.45 + 6.49) \times 0.55 \times \frac{1}{2} &= 3.0085 \\ (6.49 + 5.99) \times 7.00 \times \frac{1}{2} &= 43.6800 \\ &46.6885 \end{aligned}$$

床面積 46.68 m²



昭和62年9月2日
平成

作製者

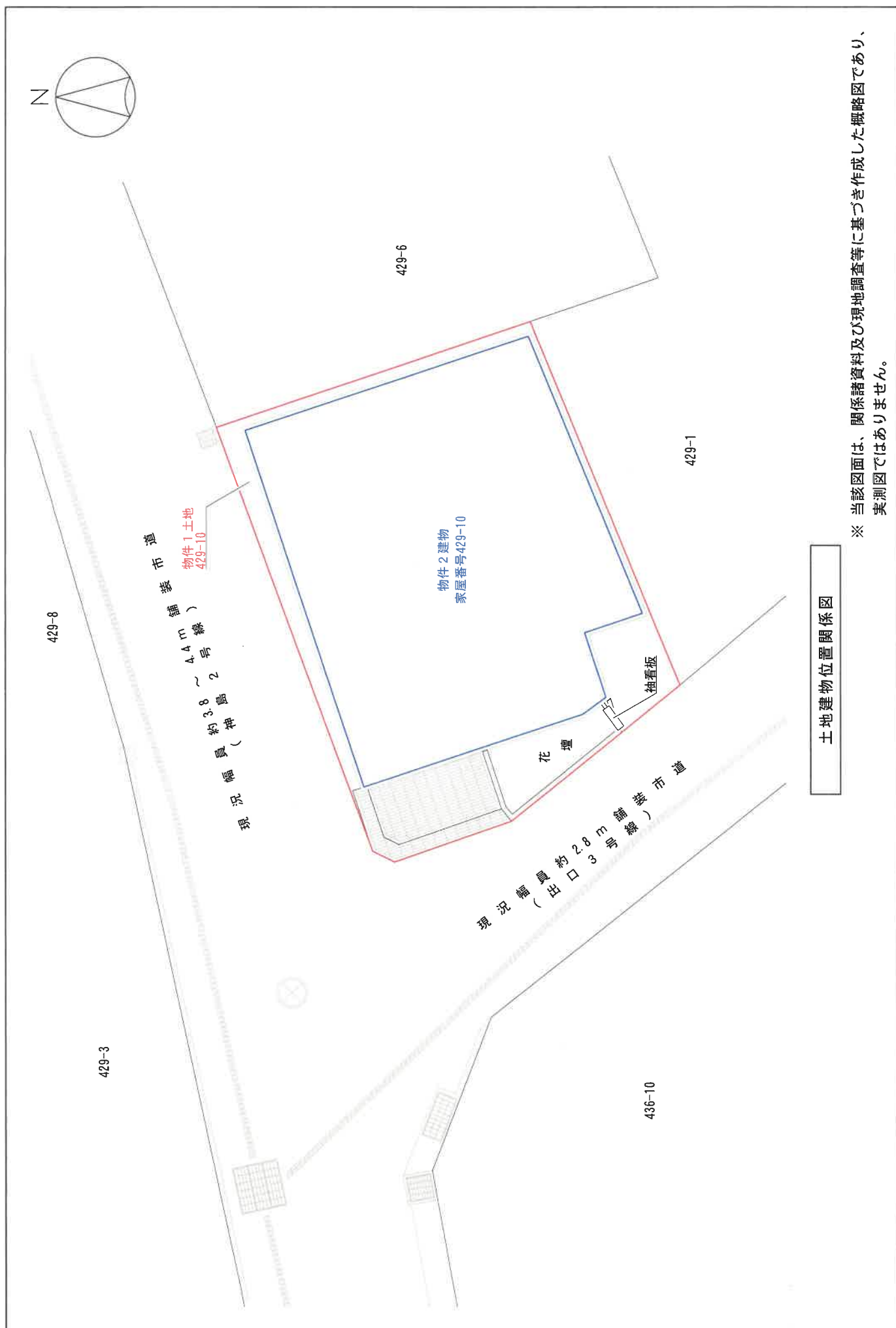
申請人

縮尺 1/250

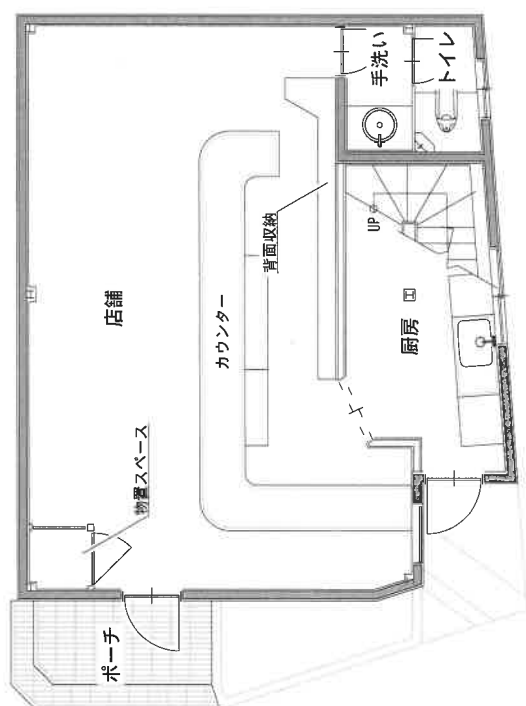
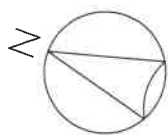
昭和62年9月1日作製

会用品

縮尺 1/500



※ 当該図面は、関係諸資料及び現地調査等に基づき作成した概略図であり、
実測図ではありません。



1 階



2 階

建物間取図