

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月14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11月 6日から 令和 7年11月12日まで
開札期日	日 時 令和 7年11月19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12月10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11月20日から 令和 7年11月21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10月14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, 720, 000 1, 376, 000	一括	344, 000	56, 561	0
1	700, 000				
2	1, 020, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 徳島県三好市池田町マチ |
| | 地 番 | 2 1 7 5 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 4 . 9 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県三好市池田町マチ 2 1 7 5 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 2 1 7 5 番 7 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 5 . 3 8 平方メートル
2 階 5 9 . 8 3 平方メートル
3 階 5 3 . 1 2 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 9月 1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】

Cが占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

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 | 徳島県三好市池田町マチ |
| | 地 番 | 2 1 7 5 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 4 . 9 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県三好市池田町マチ 2 1 7 5 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 2 1 7 5 番 7 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 5 . 3 8 平方メートル
2 階 5 9 . 8 3 平方メートル
3 階 5 3 . 1 2 平方メートル |

令和7年（ケ）第12号

令和7年5月15日受理

令和7年6月11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 | 徳島県三好市池田町マチ |
| | 地 番 | 2 1 7 5 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 4 . 9 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県三好市池田町マチ 2 1 7 5 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 2 1 7 5 番 7 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 5 . 3 8 平方メートル
2 階 5 9 . 8 3 平方メートル
3 階 5 3 . 1 2 平方メートル |

(土地・建物用)

[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)

(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	☒ C	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ ☒ 居宅（なお、 ☒ 「店舗」としての利用は休止中である。）	
☒ 関係人（ ☒ B、Cの陳述 / ☐ 提出の資料）		
占有権原	☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 無権原	
占有開始時期	☒ 令和6年5月10日（亡Aの相続開始日）	
最初の契約等	契約日	☐
	期間	年 月 日 から 年 月 日まで （ 年間） ☐ 期間の定めなし
更新の種類別	☐ 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
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	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	☐	
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		
・亡A相続財産特別代理人であるBによれば、Cが本件物件を占有することにつき、何らの許諾はなされていない。 ・また、Cの上記占有に関し亡Aの遺言があるわけでもなく、加えて、相続人は不存在であるから相続人による居住の同意もあり得ない。 ・以上からすれば、Cの上記占有につき法律上の根拠は確認できない。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(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
C(亡Aの子)	1 私は現在物件2建物に居住していますので、物件1土地、物件2建物のことについては、私がお説明します。 2 不動産登記によれば物件2建物は昭和54年に亡Aによって新築され、昭和55年にその旨の登記がなされたとの記録がある旨、今ご説明を受けましたが、そのとおりです。新築当初から、亡Aが物件2建物の1階で化粧品店を経営してきました。 3 私は、最初のうちは亡Aの手伝いをする形で業務に関与してきましたが、ある時期から私の方が中心的に業務を行うようになりました。 4 その後、令和6年5月に亡Aが死亡しましたが、その時から、化粧品店の業務は停止しました。その後、化粧品の納入元の会社とは順次業務に関する契約を終了させていき、その結果廃業しました。 5 物件1・2はともに亡Aの所有でしたが、結果として亡Aの法定相続人は、私を含め、すべて相続放棄をし、現在は相続人がいない状態となっています。 6 私は、相続放棄をしましたが、ここで亡Aと一緒に化粧品店をやってきた関係で、そのままこの場所に居住しています。私がここに住み続けることにつき、亡Aから遺言を受けているわけではなく、この土地・建物を借り受ける契約をしているわけでもありません。 7 物件1・2自体についてご説明しますが、物件1土地については、隣接地との間で境界に関する争いはありません。また、物件1土地及び物件2建物につき、他人との間での貸借関係はありません。 8 物件2建物については、いろんなところで雨漏りがしています。 9 物件2建物の、これまでの修繕の経緯についてのご質問ですが、正確には覚えていませんが、今から20～25年くらい前に、屋上の防水シートのやり替え工事をしたように記憶しています。なお、外壁の塗り替え工事はやっていないと思います。
B(亡A相続財産特別代理人)	1 私は亡A相続財産の特別代理人を受命しています。売却対象物件自体に関する事項や、占有者に関する事項については、直接関係者から調査してください。 2 なお、相続放棄した法定相続人の一人が本件の建物に居住しているとのことですが、当該建物を占有することにつき当職が許諾したことはありませんし、他の誰かが許諾を与えたという話も聞いていません。

(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(3階建)が建立され、戸建ての店舗・居宅を形成している。物件2建物は、登記上昭和54年12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建物存立のための敷地として占有されている。また、物件2建物(3階建て)はすべてCが占有している。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土地については「地図に準ずる書面」が存在するのみで、現地復元力のある不動産登記法14条1項地図は存在しない。もっとも、「地積測量図」が存在しており、現況目視上も物件1土地の範囲は比較的明瞭である。

【接道等】

- ・ 物件1土地は、その南側が舗装市道に接面しており、接面付近における同道路の幅員は約6.0mである。なお、本件土地は都市計画法上の非線引都市計画区域に位置している。
また、本件土地の東側には道・水路(法定外公共物)が存在する(「土地建物位置関係図」参照)。

【土地の状況】

- ・ 物件1土地はその全面が物件2建物の敷地であり、物件1土地内に自動車を駐車させるスペースは存在しない。

【建物の状況】

- ・ 物件2建物は登記上昭和54年新築の物件であり経年劣化が顕著に認められる。
- ・ 本件建物のうち、写真6に示す部分では雨漏りの影響で天井クロスが剥がれた状況が確認できる。また、写真14に示す部分には壁面に雨染みが確認できる。また、写真16、18に示す部分には天井板に雨染みが確認できる。また、写真19、20に示す部分には雨漏りの影響で天井及び壁面のクロスが剥がれ、天井板が腐っている状況が確認できる。
- ・ 本件建物1階には、写真4、5に示すように化粧品店をしていた際の動産類がそのまま置かれているが、Cによれば、化粧品などの商品類は既に納入業者によって回収済みとの説明である。また、写真8～10、15、17に示すように、本件建物の2・3階には家財道具がそのまま置かれている。

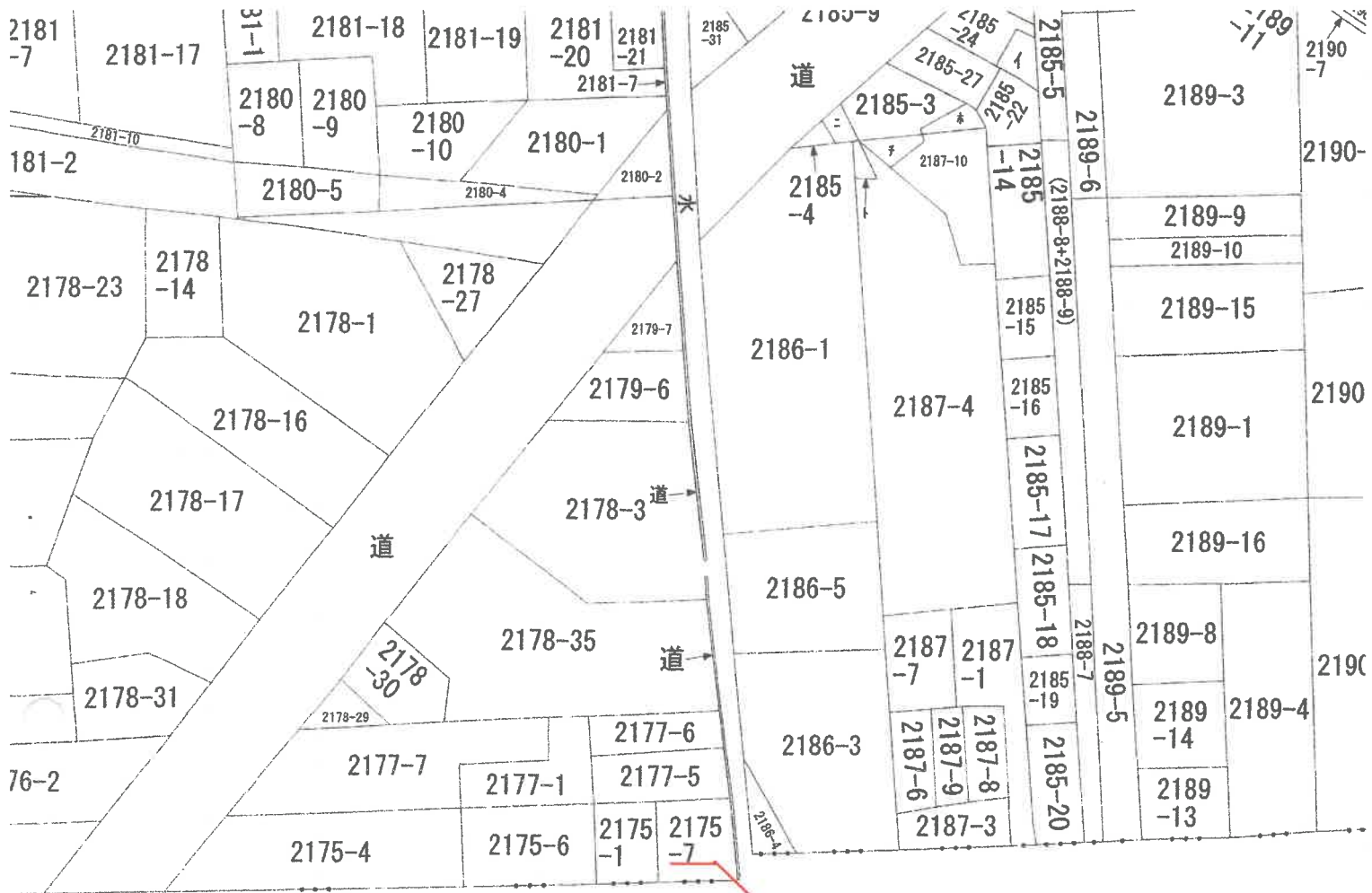
【建物に設置された給湯器について】

- ・ 四国電力株式会社の担当者によれば、「本件建物に設置され「レンタル電気温水器」とのシールが貼られている温水器は当社の所有物ですが、本件競売事件における買受人が希望される場合、名義書換等の手続をしていただければ継続利用することはできます。ただし、名義書換手続などをしてもらえない場合には当該機器は引き揚げさせていただくことになります。」との説明であった。

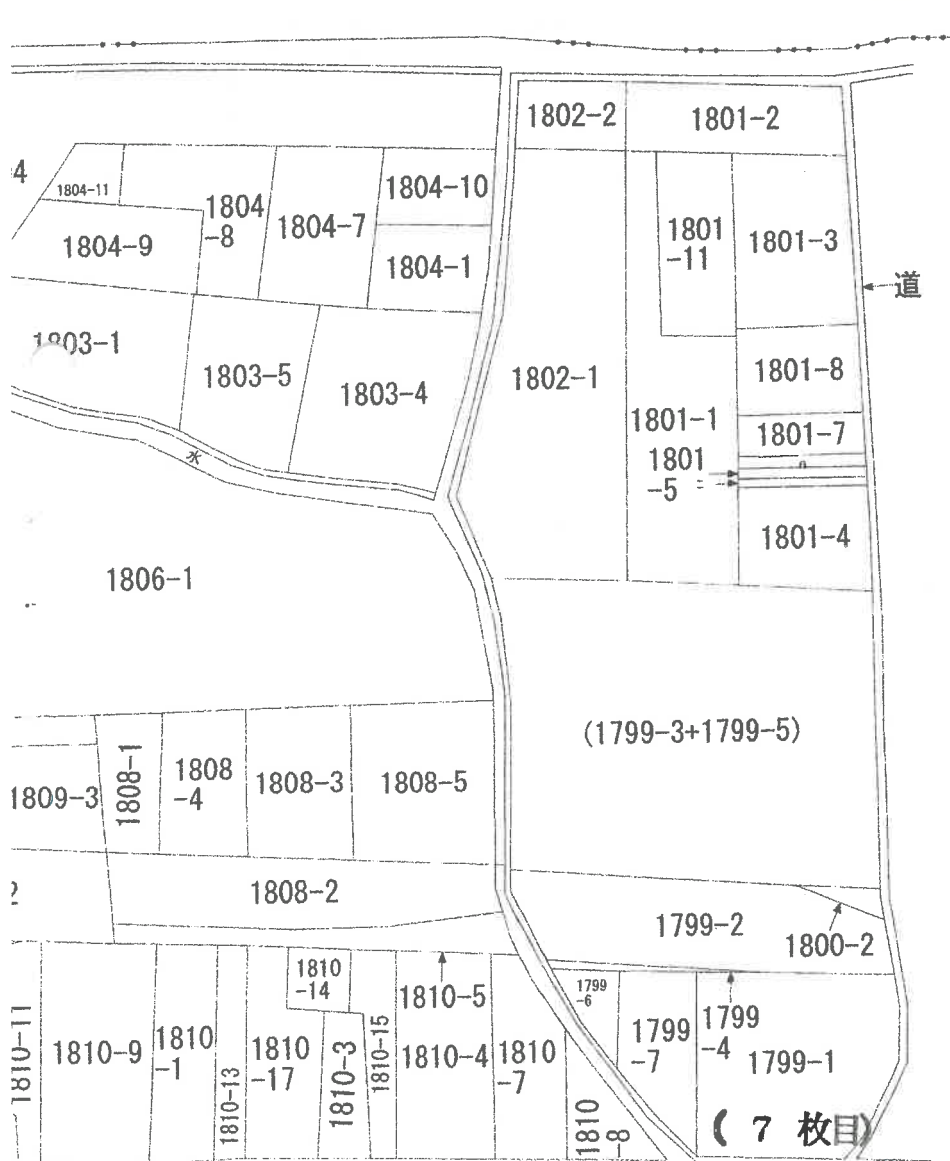
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年5月15日（木） 8:30 — 8:40	当庁	三好市役所に対し図面、航空写真などの資料請求書面作成及び送付
令和7年5月16日（金） 8:30 — 8:40	当庁	法務局に対する公簿関係の交付請求書等作成準備
令和7年5月16日（金） 15:02 — 15:25	法務局	公簿関係の閲覧調査
令和7年5月28日（水） 13:05 — 13:18	三好市役所	接道、公法上の規制その他の調査
令和7年5月28日（水） 13:32 — 15:03	目的物件所在地	立入調査（C立会） 物件調査、聴取調査
令和7年5月29日（木） 10:54 — 11:01	携帯電話	四国電力株式会社徳島支店リビング営業推進課から聴取調査
令和7年6月2日（月） 9:49 — 9:53	携帯電話	Bから聴取調査
—		
—		
—		
—		
—		
(特記事項) なし		

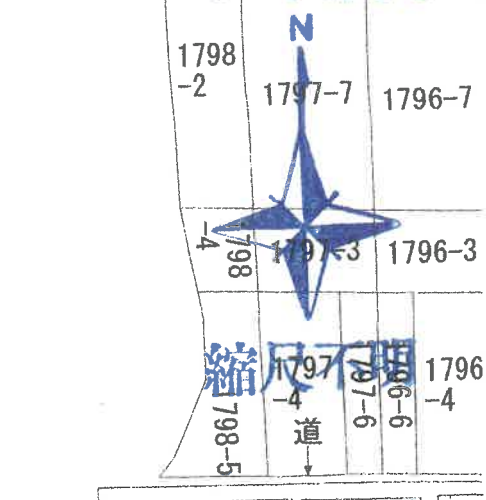
（注） チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



物件 1



地図に準ずる図面写



(7 枚目)

0201878

土地積測量図

地番 2175-6 2175-7

土地の所在 三好郡池田町字マサ

三好市池田町

前 2175-1

後 2175-1、2175-6、2175-7

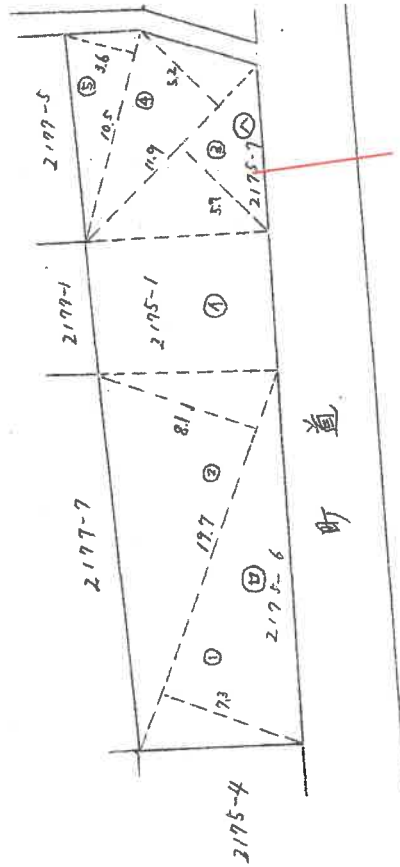
新 "

昭和四十七年五月拾貳日

作製年月日

作製者

申請人



物件 1

面積

① $17.3 \times 8.1 = 140.73$

② $12.7 \times 8.1 = 102.87$

③ $8.1 \times 11.9 = 96.39$

④ $11.9 \times 20.5 = 243.95$

⑤ $20.5 \times 20.5 = 420.25$

③ $11.9 \times 5.9 = 70.21$

④ $11.9 \times 5.2 = 61.88$

⑤ $10.5 \times 3.6 = 37.80$

$140.73 + 102.87 + 96.39 + 243.95 + 420.25 = 904.19$

$189.89 \times \frac{1}{2} = 94.945$

84.945 m^2

昭和四十七年五月十八日
平成

縮尺

1/

1/300

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

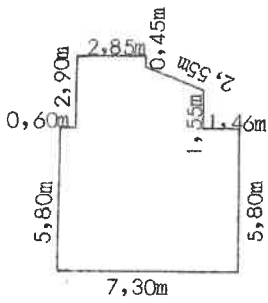
(日調連 10)

(8 枚目)

B4判を縮小

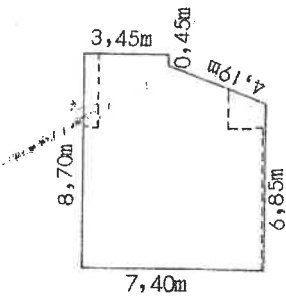
三好市池田町

1 階



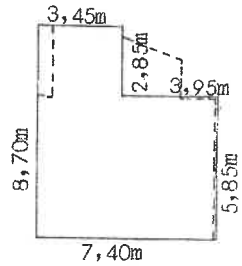
求積	$5.80 \times 7.30 = 42.3400$
積	$1.55 \times 5.24 = 8.1220$
計	$0.90 \times 2.39 \times \frac{1}{2} = 1.0755$
床面積	$1.35 \times 2.85 = 3.8475$
計	55.3850
床面積	55.38 m ²

2 階

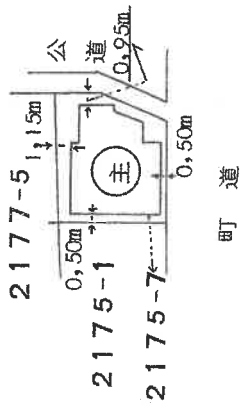
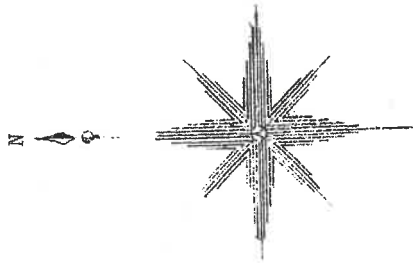


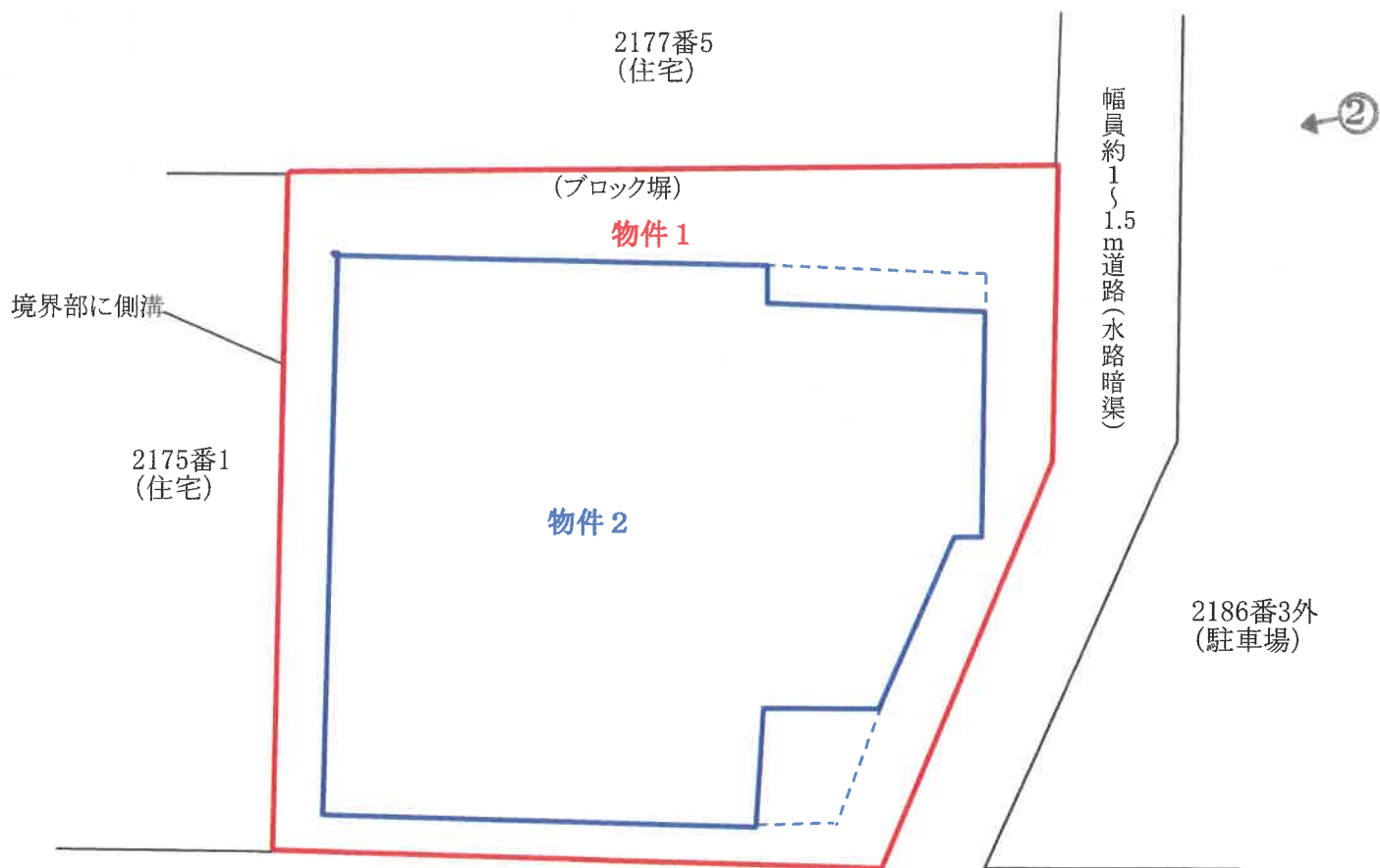
求積	$6.85 \times 7.40 = 50.6900$
積	$1.85 \times 3.45 = 6.3825$
計	$1.40 \times 3.95 \times \frac{1}{2} = 2.7650$
床面積	59.8375
計	59.83 m ²

3 階



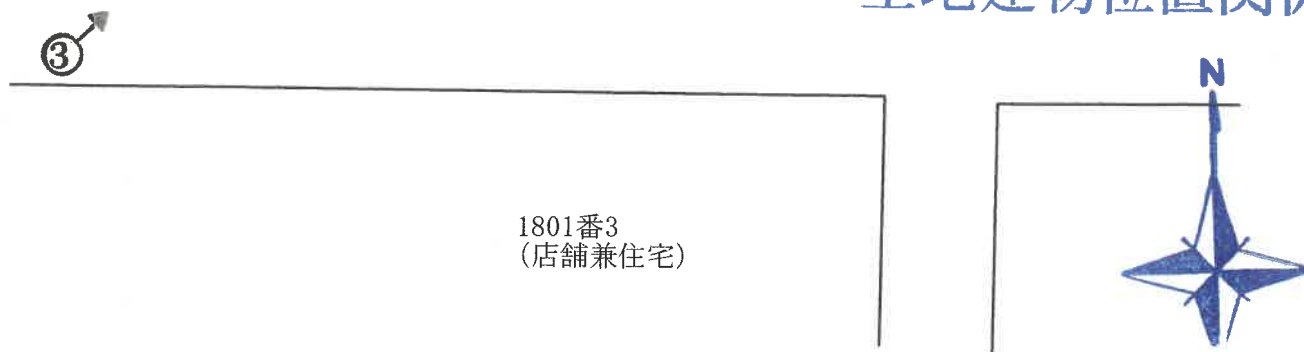
求積	$5.85 \times 7.40 = 43.2900$
積	$2.85 \times 3.45 = 9.8325$
計	53.1225
床面積	53.12 m ²





幅員約6m舗装市道(通称:銀座通り)

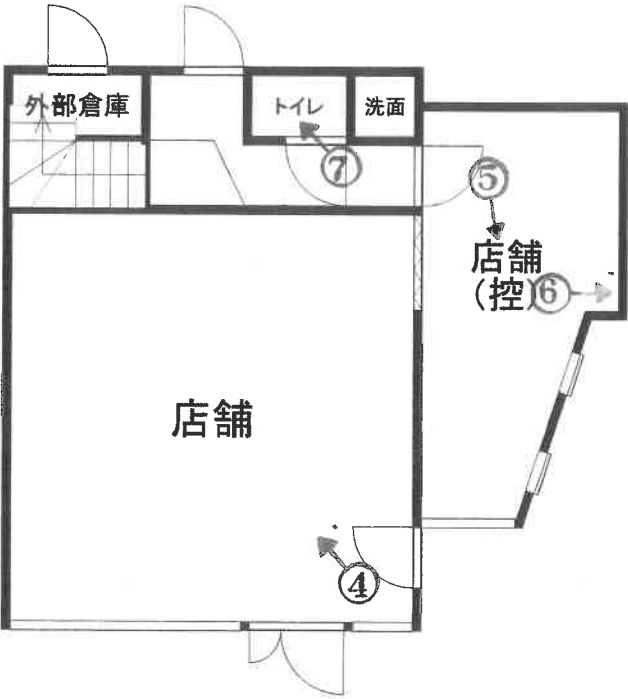
土地建物位置関係図



(10枚目)

(注) 概略図であり、現況を正確に測量したものではありません。

1階



2階



3階



間 取 図



(11 枚目)

(注) 概略図であり、現況を正確に測量したものではありません。

1



2



3



4



5



6



7



8



9



10

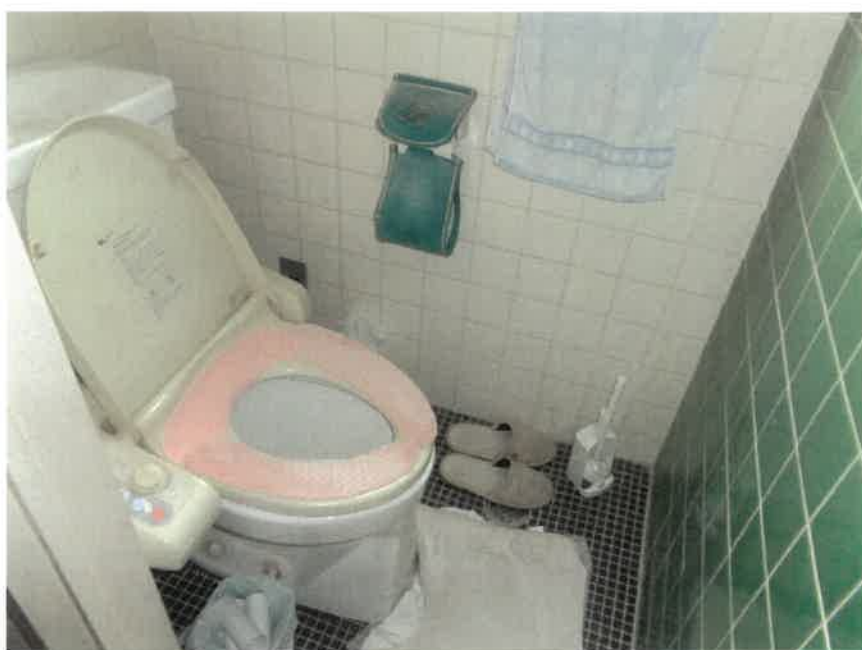


(16 枚目)

11



12



(17 枚目)

13



14



15



16



(19 枚目)

17



18



(20 枚目)

19



20



(21 枚目)

令和7年(ケ)第12号
令和7年5月28日 現地調査
令和7年6月11日 評価

徳島地方裁判所 御中



評価書

評価人 不動産鑑定士
小河 伸 洋

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 7 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 7 0 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1, 0 2 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1 及び 2 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件 1 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 5 8 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 地積	徳島県三好市池田町マチ 2175番7 宅地 84.94㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	徳島県三好市池田町マチ2175番地7 2175番7 店舗・居宅 鉄骨造陸屋根3階建 1階 55.38㎡ 2階 59.83㎡ 3階 53.12㎡ 延168.33㎡	
番号	特記事項		
1	・ 物件土地周辺においては管轄法務局において法14条地図が備付されていないため、現地確認にあたっては地図に準ずる図面を基に隣接地との位置関係を、地積測量図を基に物件の範囲・地積の確認を行い、概ね登記のとおりと確認した。		
2	・ 法務局備付の建物図面及び各階平面図を確認資料として現況と照合した結果、概ね登記のとおりと確認した。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	J R土讃線「阿波池田」駅北東方約250m バス停「池田本町」南西方約190m（道路距離・添付位置図参照）	
付 近 の 状 況	物件の所在する地域は三好市池田町中心部の店舗、住宅等が建ち並び旧来からの近隣商業地域である。人口減少に伴い店舗の商況は低下傾向が著しいが、中心市街地内で一定の利便性は保持することから、今後も現況と同様なあり方で推移するものと思われる。当該地域における標準的な画地として、間口約10m、奥行約15m、規模約150㎡の長方形中間画地、店舗併用住宅としての利用を想定した。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引き都市計画区域 商業地域 80% 400% 指定なし 特になし
画地条件（規 模、形状等）	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 街路接面状況 街路との高低	登記記載（84.94㎡）とほぼ同じ。 南側間口約8m、奥行約9m ほぼ台形 概ね平坦 角地（但し、建蔽率の緩和はない） 概ね等高
接面道路の状況	南側で幅員約6m舗装市道（駅前新池線、建築基準法第42条第1項第1号適用道路）に、東側で幅員約1～1.5m道路（水路にコンクリート暗渠、同法外道路）に各概ね等高に接面する。	
土地の利用状況	物件2建物の敷地として利用されている。市道沿いは中低層の店舗併用住宅、低層住宅等がほぼ建ち並び、北側隣接地は住宅である。目的外建物：なし	
供給処理施設	上 水 道 あり（南側市道内本管100mmから引込済） ガ ス 配 管 なし 下 水 道 なし	
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は不明であり、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況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	三好市防災ハザードマップによると、危険区域等の指定はない。	
特 記 事 項	特になし	

2 建物の概況及び利用状況 (物件2)

区 分	主である建物（家屋番号2175番7）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 : 昭和54年12月15日新築（登記記載） 経過年数 : 約45年 経済的残存耐用年数 : 満了
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : 陸屋根（シート防水） 外 壁 : 吹付タイル等 内 壁 : ビニルクロス、ジュラク、合板等 天 井 : ビニルクロス、ボード、合板等 床 : ビニルシート、タイル、タタミ、寄木等 設 備 : 電気、給水等
床面積(現況)	1階55.38㎡、2階59.83㎡、3階53.12㎡、延168.33㎡
現 況 用 途 等	階層 3階建 現況用途 店舗・居宅 間取り (別添間取図を参照)
品 等	中位
保守管理の状態	やや劣る
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	・建物の状態確認は目視可能な範囲のものであり、設備については、競売手続において建物に付随する各種付帯設備の動作確認ができないので、正常に作動するか否かは不明である。 ・建物内部には雨漏り等による天井、壁面のシートの剥がれ、腐食等が見受けられた。 ・その他建物の過去の利用状況、関係人の陳述等は「現況調査報告書」を参照のこと。

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/㎡)	個別 格差	地 積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1	37,800	1.01	84.94	0.90	2,919,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 三好（県）5-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $38,700\text{円}/\text{㎡} \times 97.8/100 \times 100/100 \times 100/100 = 37,800\text{円}/\text{㎡}$

◇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：必要なし

◇地域格差：必要なし

イ 個別格差：側道+1%

ウ 地 積：登記数量

エ 建付減価：地上建物の状況、配置等を勘案して、建付減価を査定した。

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、標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
2	200,000	168.33	0.02	673,000

ウ 現価率

物件建物は経済的耐用年数を満了しており、現況から残価率を上記のとおりと判断した。

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、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	2,919,000	0.50	法定地上権	1,460,000

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	土地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市 場修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	2,919,000	-1,460,000		0.80	0.60	700,000
2	673,000	+1,460,000	1.00	0.80	0.60	1,020,000
一括価格 (合計)						1,720,000

ウ占有減価修正：必要なし。

エ市場性修正：この種不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の各土地建物について個別的要因等を十分考慮したが、物件は建物が自用の店舗兼居宅で汎用性が乏しく、かつ経済的耐用年数を満了していること等の市場性減退事由が認められることから、当該要因を考慮して所要の補正を行った。

オ競売市場修正：前記「第2 評価の条件」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

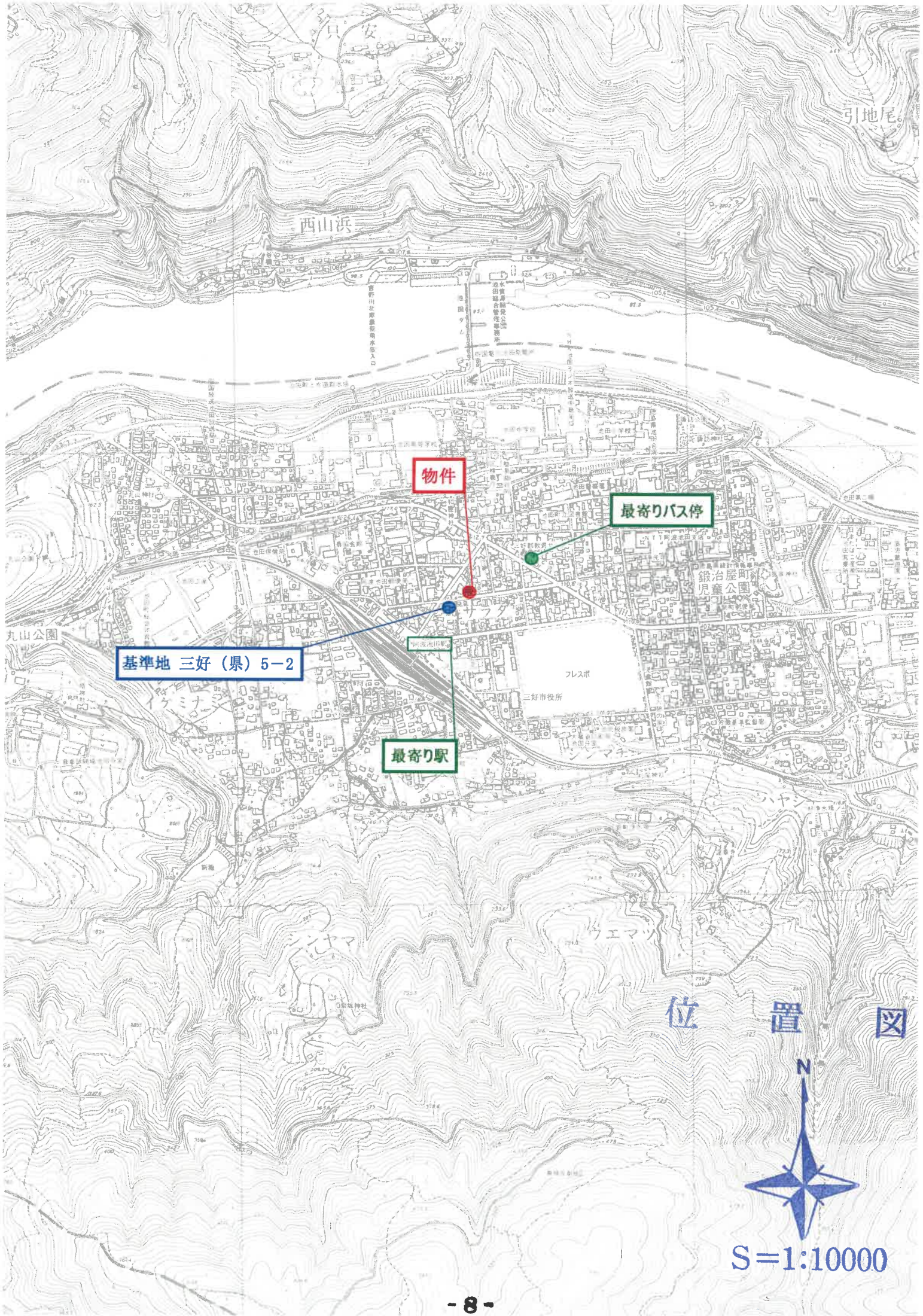
1 地価調査価格（三好（県）5-2）

所 在：三好市池田町サラダ1804番7
価 格：38,700円／ m^2
位 置：JR土讃線「阿波池田」駅の北東方道路距離約150m
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：132 m^2
供給処理施設：水道
接 面 街 路：北側6m市道
用 途 指 定 等：非線引き都市計画区域・商業地域（建蔽率80%、容積率400%）
地 域 の 概 要：各種小売店舗が建ち並ぶ駅前の商業地域

第7 附属資料

- 1 位置図（出典：三好市役所発行「池田都市計画図」縮尺1万分の1 平成8年10月印刷分を一部加筆修正）
- 2 地図に準ずる図面写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面写及び各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上



西山浜

引地尾

物件

最寄りバス停

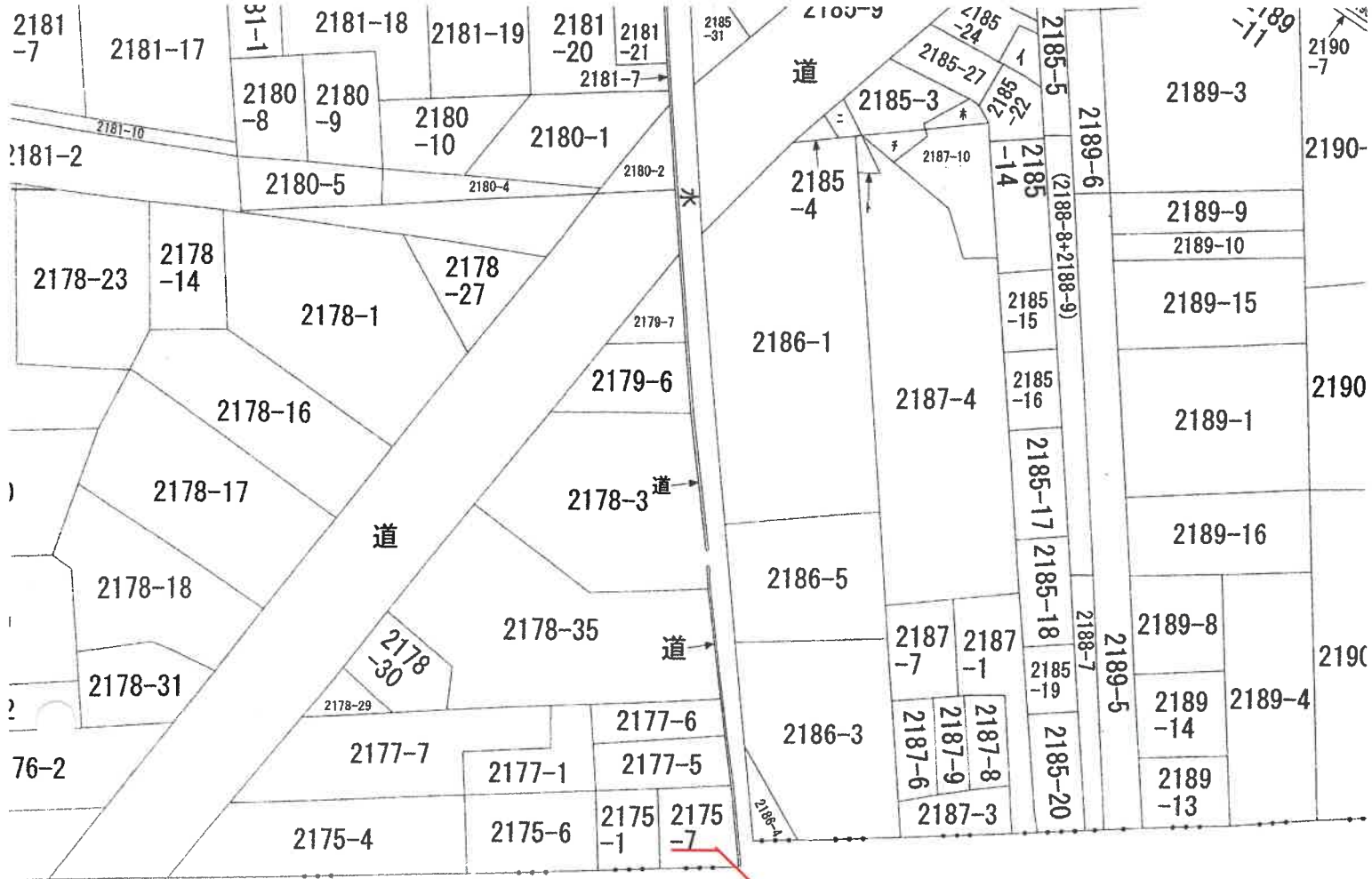
基準地 三好（県）5-2

最寄り駅

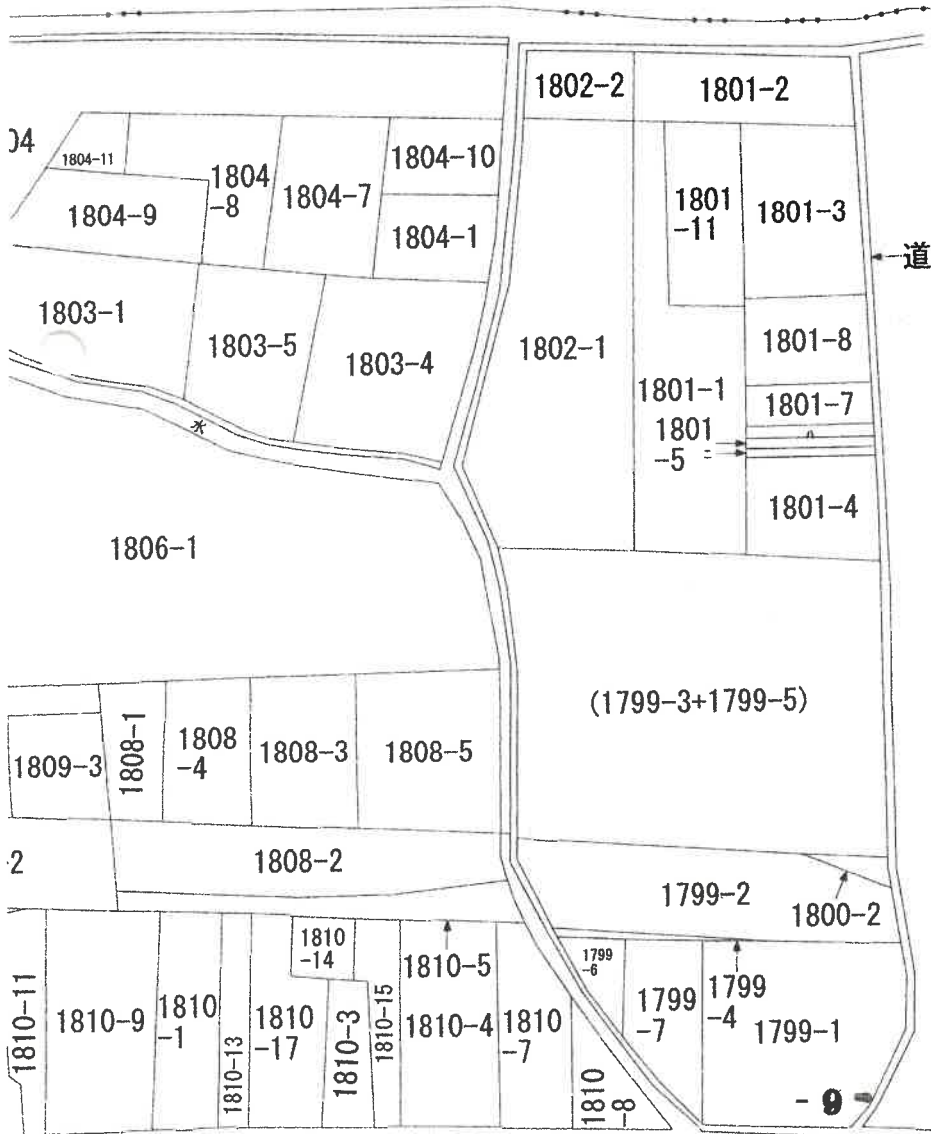
位置図



S=1:10000



物件1



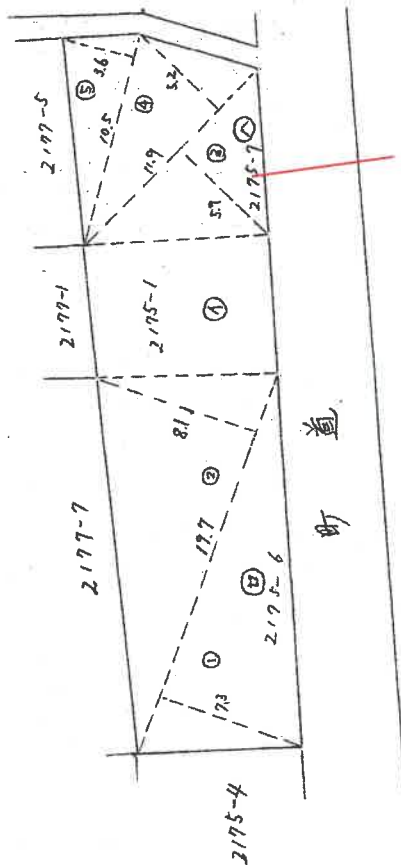
土地積地測量區圖

昭和七年五月拾貳日

上四卷

2175-1, 2175-6, 2175-7

新



物件 1.

積
血

① $19.7 \times 7.3 = 143.81$

$$\textcircled{2} 19.7 \times 8.1 = 159.57$$

$$30338x^{1/2}$$

$$151.69 \text{ m}^2$$

$$\textcircled{3} \quad 11.9 \times 5.9 = 70.21$$

$$\textcircled{4} 11.9 \times 5.2 = 61.88$$

⑤ $10.5 \times 3.6 = 37.80$

$$\underline{169.89 \times \frac{1}{2}}$$

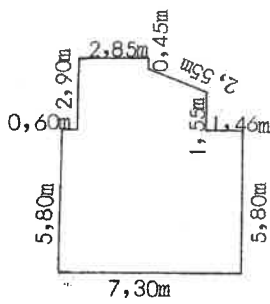
$$\underline{84.945 \text{ m}^2}$$

縮	尺	1	1/300
---	---	---	-------

(日本土地家屋調査士連合会専用紙)

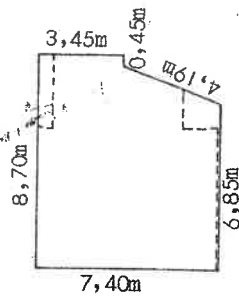
三好市池田町

1 階



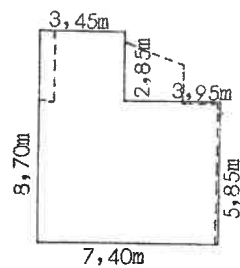
求積	$5.80 \times 7.30 = 42.3400$
	$1.55 \times 5.24 = 8.1220$
	$0.90 \times 2.39 \times \frac{1}{2} = 1.0755$
	$1.35 \times 2.85 = 3.8475$
計	55.3850
床面積	55.38㎡

2 階

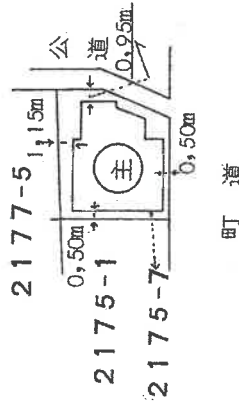
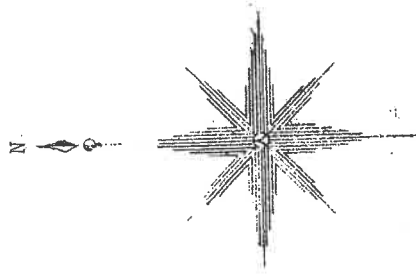


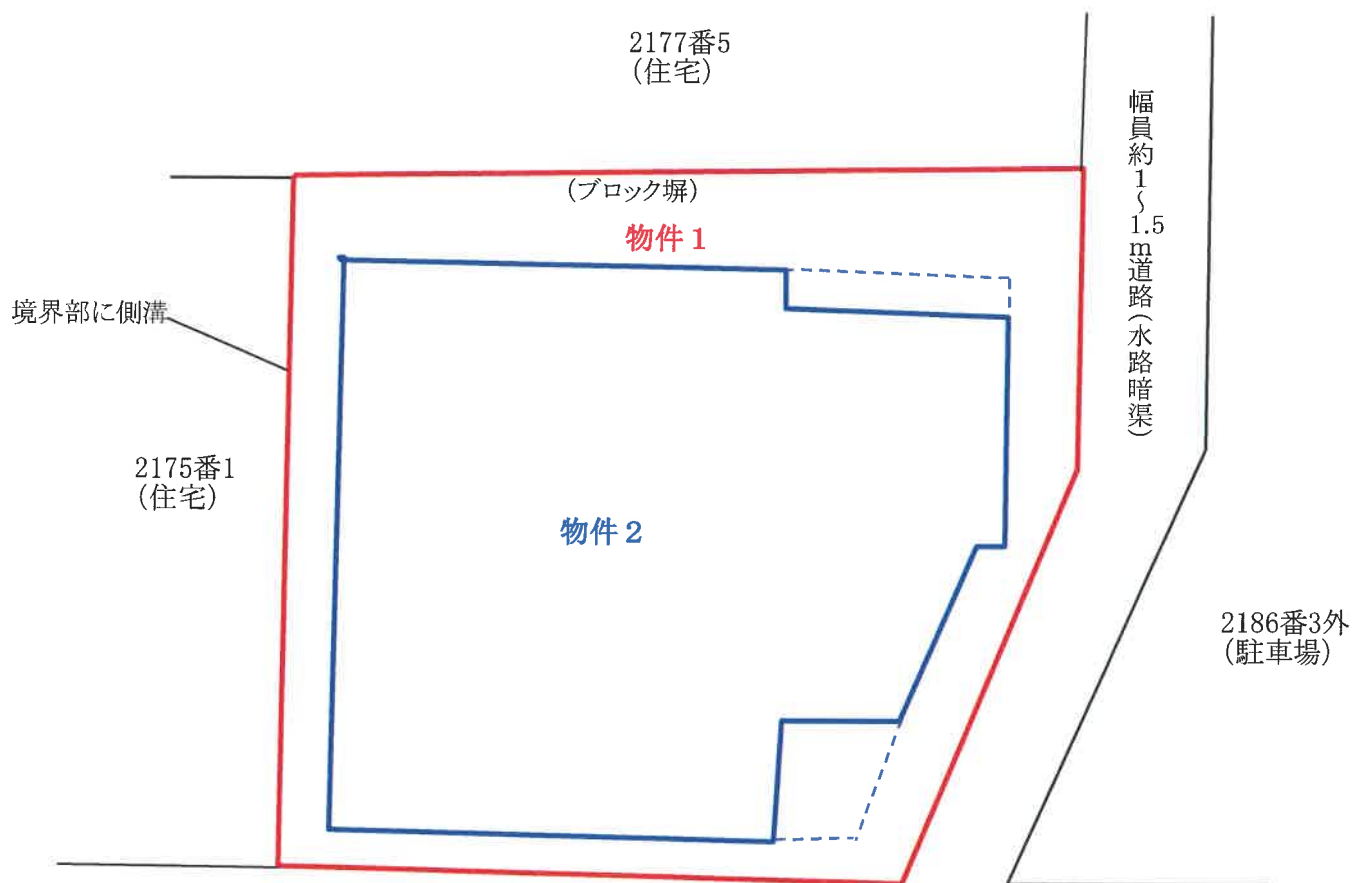
求積	$6.85 \times 7.40 = 50.6900$
	$1.85 \times 3.45 = 6.3825$
	$1.40 \times 3.95 \times \frac{1}{2} = 2.7650$
計	59.8375
床面積	59.83㎡

3 階



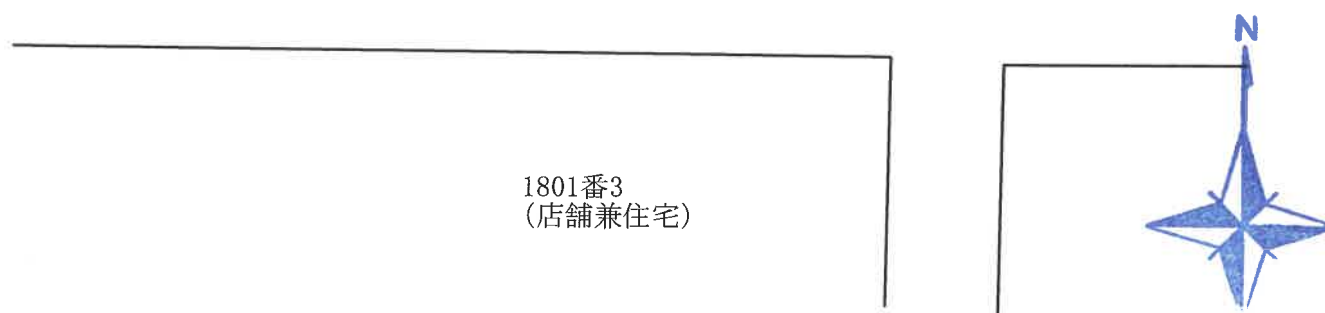
求積	$5.85 \times 7.40 = 43.2900$
	$2.85 \times 3.45 = 9.8325$
計	53.1225
床面積	53.12㎡





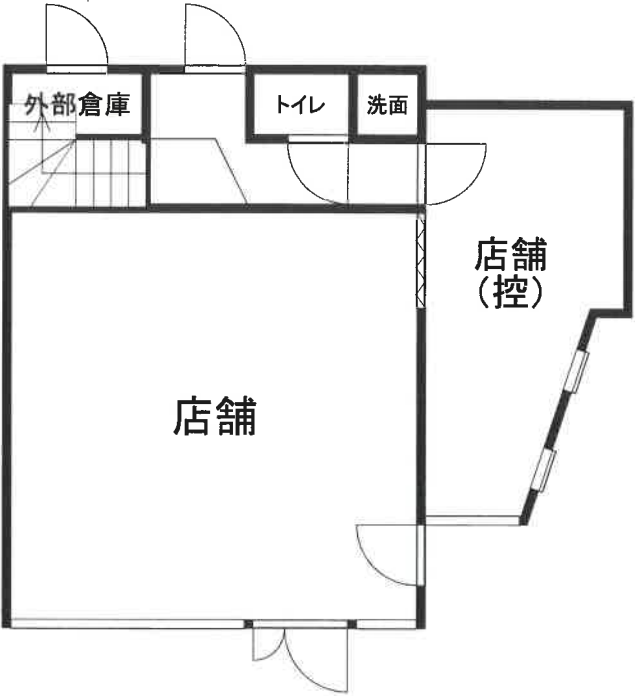
幅員約6m舗装市道(通称:銀座通り)

土地建物位置関係図



(注) 概略図であり、現況を正確に測量したものではありません。

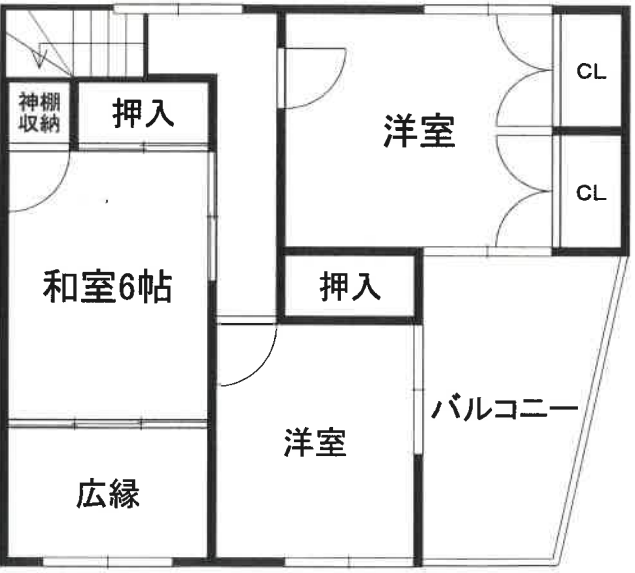
1階



2階



3階



間 取 図



(注) 概略図であり、現況を正確に測量したものではありません。