

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 場 所 令和 7 年 11 月 19 日 午前 10 時 00 分 徳島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 12 月 10 日 午前 10 時 00 分 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	2,460,000 1,968,000	一括	492,000	22,649	0
1	1,160,000				
2	1,300,000				
					</

物 件 目 録

- 1 所 在 徳島県板野郡松茂町広島字北ノ川
 地 番 47番27
 地 目 宅地
 地 積 177.04平方メートル

- 2 所 在 徳島県板野郡松茂町広島字北ノ川 47番地27
 家屋 番号 47番27
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造陸屋根2階建
 床 面 積 1階 55.04平方メートル
 2階 31.35平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 約75.04平方メートル
 2階 31.35平方メートル

徳島地方裁判所からのお知らせ（入札時の注意点）

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

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

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

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

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

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

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

物 件 明 細 書

令和 7年 3月14日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 今 井 勇 太

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

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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1】

地籍図上筆界未定である。

《 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 徳島県板野郡松茂町広島字北ノ川
 地 番 47番27
 地 目 宅地
 地 積 177.04平方メートル

- 2 所 在 徳島県板野郡松茂町広島字北ノ川 47番地27
 家屋 番号 47番27
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造陸屋根2階建
 床 面 積 1階 55.04平方メートル
 2階 31.35平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 約75.04平方メートル
 2階 31.35平方メートル

令和6年（ケ）第65号
令和7年1月28日受理
令和7年2月10日提出



現況調査報告書

徳島地方裁判所
執行官 池 田 周 子

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 徳島県板野郡松茂町広島字北ノ川
 地 番 47番27
 地 目 宅地
 地 積 177.04平方メートル

- 2 所 在 徳島県板野郡松茂町広島字北ノ川 47番地27
 家屋 番号 47番27
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造陸屋根2階建
 床 面 積 1階 55.04平方メートル
 2階 31.35平方メートル

不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		未実施（住居表示未実施地区）	
土地		物件1	
現況地目	☒ 宅地 ☐ 雑種地 ☐		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ ☒ 土地建物位置関係図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 A ☐ その他の者 上記の者が本件土地上に下記建物を所有し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項			
建物		物件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異なる （ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物 ） ☒ 床面積： 1階 75.04㎡（概測） 2階 31.35㎡（登記） 延 106.39㎡（登記及び概測合計）		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積： }		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 A ☐ その他の者 上記の者が本件建物を住居として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 }		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (所有者兼債務者会社代表者だった者)	1 私は本件所有者で、破産した有限会社森隆管工の代表者だった者です。同法人は建設・土木工事業の会社でした。 現在、物件2建物に妻Bと居住していますが、2月中旬頃には退去予定です。 2 物件1土地につき、隣接地との間での境界争いなどはありませんが、ご存じのとおり、この地域は筆界未定地域です。 物件1土地、物件2建物につき、第三者との間での貸借関係はありません。 3 物件2建物内の不具合箇所について、特に、1階天井の雨漏りの修理痕(写真9)が目立ちます。修理した場合、300～500万円ほどかかるらしいので、自分で直しました。 同建物内に第三者の動産やリース物件はありません。 同建物は、中古で亡父が購入し、30年以上前に増築しました。(写真20) 建物内にある動産類は、退去時に引き上げる予定ですが、残置物があった場合は、買受人様で処分をお願いいたします。 4 物件2建物の北側に水路があって、この辺り一帯の住宅から生活排水が流れていますが、町からの徴収金等はありません。 過去に、水路の水が溢れ、1階トイレから水が溢れ出した事があります。 5 私は煙草を吸っていましたが、10年ほど前に止めました。 6 昔、室内犬と猫を飼っていたことがあります。
B (Aの妻)	1 物件2建物内の不具合箇所について、雨漏りの修理痕の他に、床もぼろぼろの箇所があり、敷物で隠しています。(写真5) 上水道料金についてお尋ねですが、町から毎月請求されます。支払い額が、基本料金だけの月とそうでない月が交互にあります。 敷地内自動車についてお尋ねですが、カーポート内に駐車している車は私の所有で、他1台は、本日たまたま娘が停めています。(写真1～3)
C (弁護士)	1 私は、本件債務者会社の破産管財人を務めた弁護士です。 現在、破産手続きは終了し、本物件は破産財団から放棄されています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

【物件の状況・占有関係】

本件受命物件の状況は、土地建物位置関係図、間取図及び添付した写真のとおりであり、その占有関係は2枚目に記載のとおりであると認めた。

【土地の範囲・境界】

物件1土地につき地籍図では筆界未定地となっている。

同土地につき、法第14条第1項地図が備え付けられている。

【都市計画区別】

松茂町役場によると、物件1土地は、市街化区域である。

【接道】

南西側は幅員約4mアスファルト舗装町道（広島49号線）で、建築基準法第42条第1項第1号道路に該当する。

【上水道・下水道】

松茂町役場によると、物件1土地の所在する場所には、上水道の引込みはあるが、公共下水道の引込みはない、とのことである。詳細については、評価書5P「供給処理施設」を参照されたい。

【その他】

物件1土地は、航空法第49条「物件の制限等」を受ける地域内にある。

物件2建物（登記簿上；昭和50年1月10日新築）は目視上、関係人の陳述のとおり、1階天井部分の雨漏り修理痕が目立ち、その他、床の軋みや階段手摺の不具合等も確認した。

また、1階には30年以上前に増築された箇所（概測20㎡、写真20）があり、全体的にコの字形の建物になっている。

以上

(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28日（火） 9:50 － 10:00	当庁	法務局に対する公簿公図等交付請求書等作成準備
令和7年1月28日（火） 16:00 － 16:05	当庁（郵送）	家屋平面図、間取り図等交付申請書準備
令和7年1月29日（水） 13:45 － 14:00	法務局	公図公簿などの閲覧調査
令和7年1月31日（金） 13:00 － 13:50	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和7年2月3日（月） 14:50 － 15:05	松茂町役場	公法上の規制等調査
令和7年2月4日（火） 10:30 － 11:30	物件所在地	立入調査、評価人帯同
(特記事項)		

（注） チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

57-38
52-5

上測定

(法第14条地図写し)

板野郡松茂町広島字北ノ川

9-4
N

56-1

57-17

56-8

56-9

59-11

57-16

57-5

N

57-8

57-1

59-13

57-11

S = 1 / 500

57-10

59-3-2

道

46-12

46-6

46-7

46-10

46-9

46-4

46-2

46-1

(47-1+47-2+47-3+47-4+47-5+47-6+47-16+47-17+47-18+47-19+47-20
+47-21+47-22+47-23+47-24+47-25+47-26+47-27+47-28+47-29)

道

61

61-3

61

道

道

道

41-1

41-3

40-25

44-3

40-28

40-24

44-1

42-1

43-1

40-34

40-29

40-23

(座標値種別：図上測定)

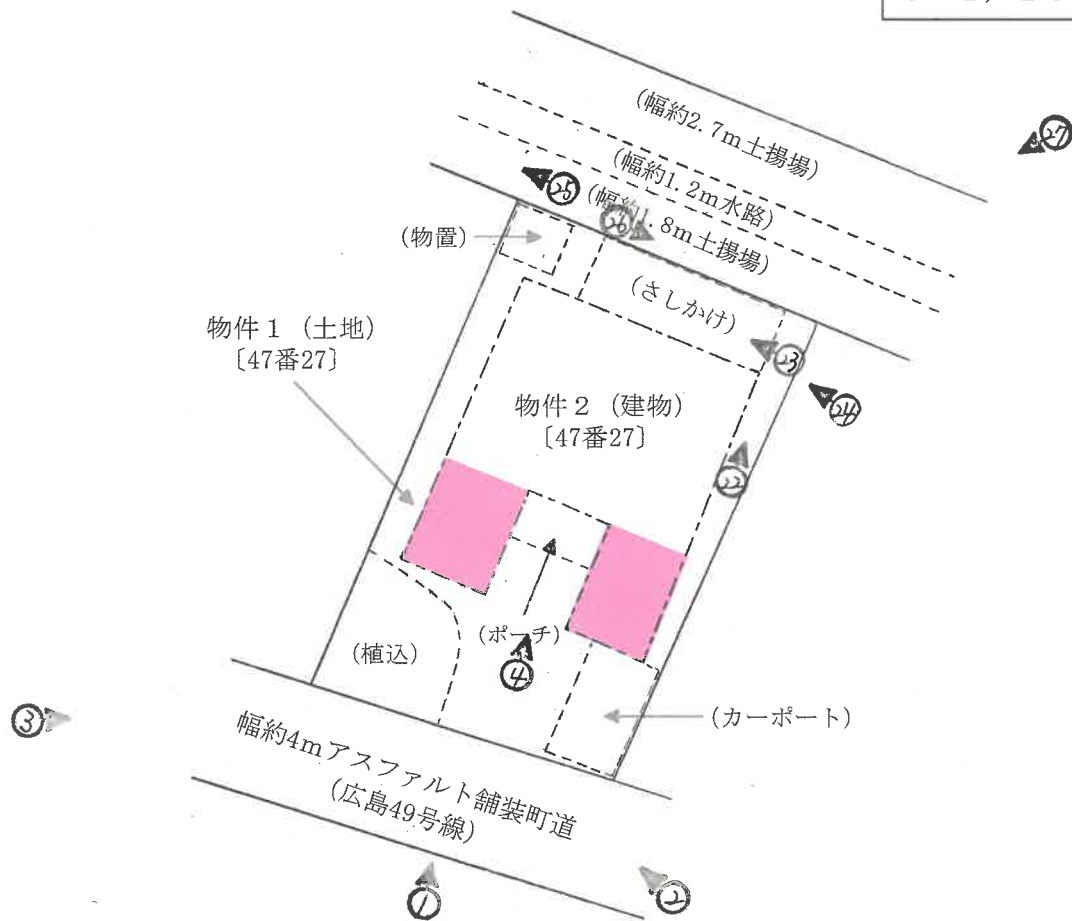
地番
区域

広島字

土地建物位置関係図



S ≒ 1 / 250

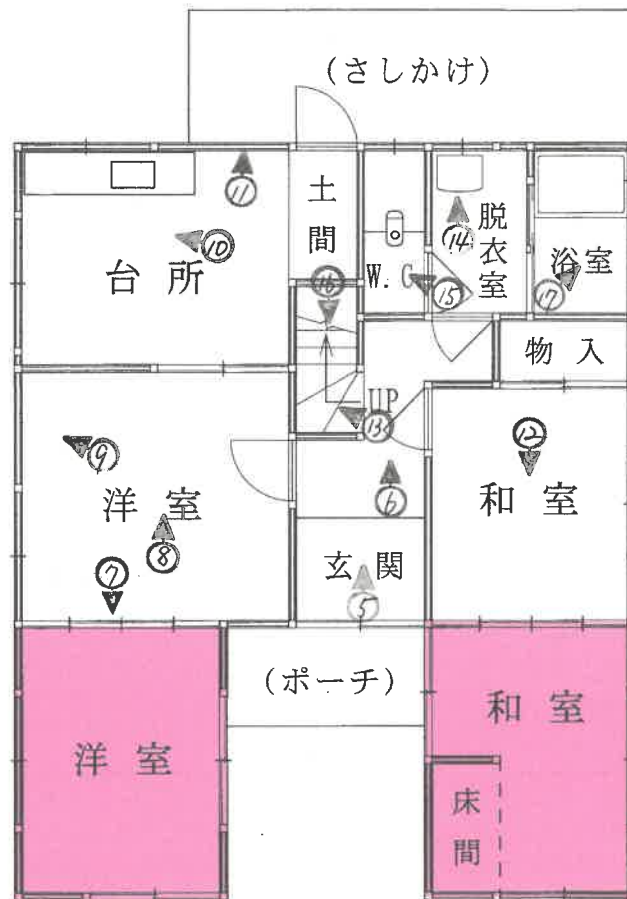


間取り図

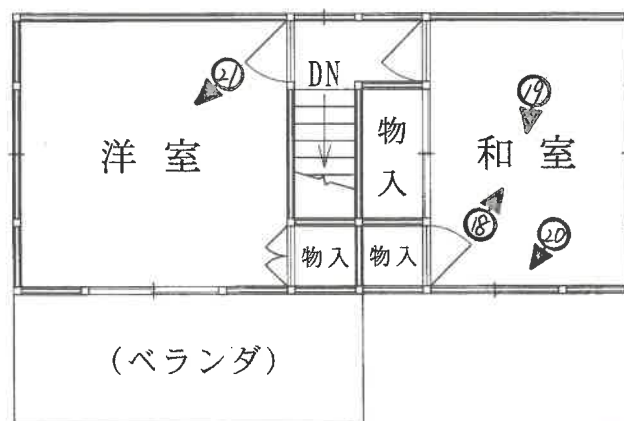
物件 2

1 階 75.04m² (概測)

〔従来部分：55.04m² (登記)，増築部分：20m² (概測)〕



2 階 31.35m² (現況≒登記)



■：目的物件 2 (増築部分)

前 47-3 後 新 200627

土地積測量図

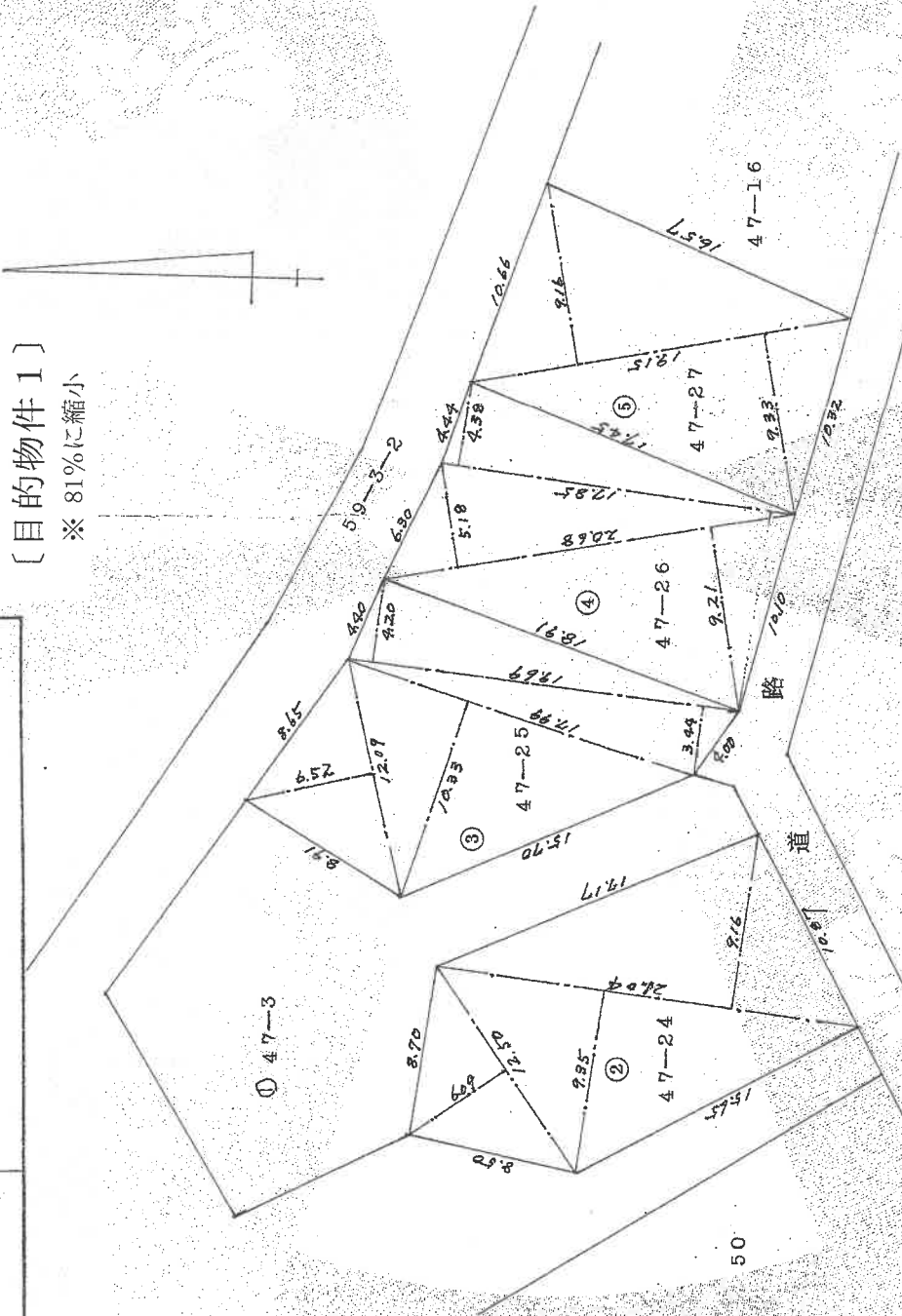
地番 47-24~47-27

土地の所在 板野郡松茂町広島字北ノ川

昭和四十九年四月五日 作製者

〔目的物件1〕

※ 81%に縮小



昭和 49 年 4 月 6 日

②	21.04 × (3.35 + 3.16) × 1/2 × 1/2 = 194.7252	合計	232.7877
	12.50 × 6.09 × 1/2 = 38.0625	合計	232.7877
③	12.09 × 6.52 × 1/2 = 39.4134	合計	207.5475
	17.99 × 10.33 × 1/2 = 92.9183	合計	207.5475
	19.69 × (3.44 + 4.20) × 1/2 = 75.2158	合計	207.5475
		合計	207.54 m ²

④	20.68 × (3.21 + 3.18) × 1/2 × 1/2 = 148.7926	合計	187.8841
	17.85 × 4.38 × 1/2 = 39.0915	合計	187.8841
		合計	187.88 m ²
⑤	19.15 × (3.33 + 3.16) × 1/2 = 177.0417	合計	177.0417
		合計	177.04 m ²

縮尺 1/300 1/

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

6003568

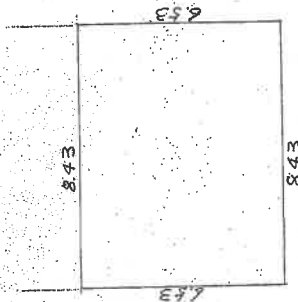
建物階段平面図

家屋番号	47-27
建物の所在	板野郡松茂町広島字北ノ川47番地27

〔目的物件2〕

※ 81%に縮小

1 階

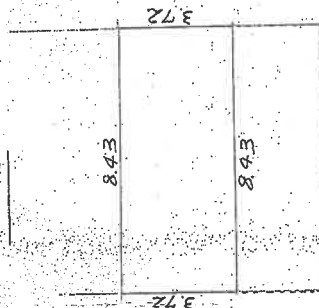


$$8.53 \times 6.43 = 55.0479$$

床面積

55.04 m²

2 階



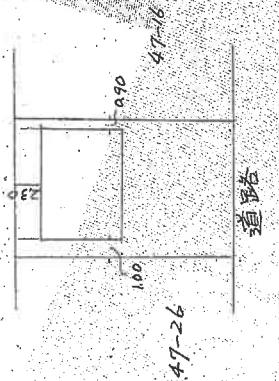
$$8.72 \times 3.43 = 31.3596$$

床面積

31.35 m²

求 積

59-3-2 水路



昭和50年1月28日
平成

昭和50年1月28日
製作年月日

製作者

申請人

1

受命物件の状況



2



物件 2

3



物件 2

4



5



6



雨漏り痕

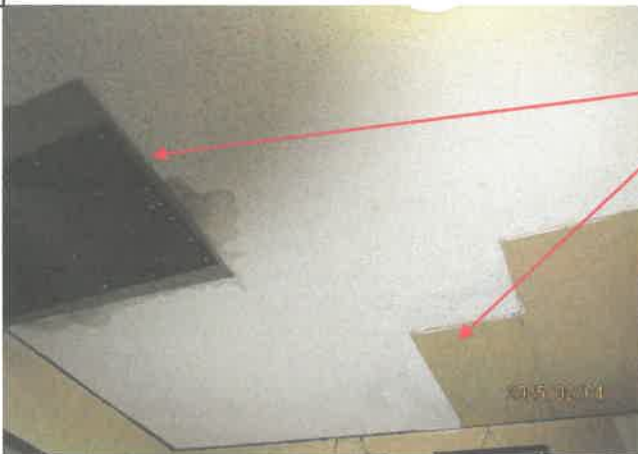
7



8



9



雨漏り修理箇所

10



11



12



雨染み痕

13



14



15



1階 トイレ

16



17



1階 風呂

18



19



2階

20



増築部分

21



2階

22



屋敷神とみられる。

23



差し掛け

24



浄化槽

25



水路

26



水路

物件2

27



物件2

生活排水が流れている。

令和 6 年 (ケ) 第 65 号
令和 7 年 2 月 4 日 現地調査
令和 7 年 2 月 10 日 評 価



徳島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

村 上 幸 二 郎

第1．評価額

一 括 価 格	
金3, 5 2 0, 0 0 0円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金1, 6 6 0, 0 0 0円
物件2（建物）	金1, 8 6 0, 0 0 0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の内訳価格は相応する当該土地利用権
等付建物としての価格である。

第2. 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きを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 (土地)	所在地目地積	板野郡松茂町広島字北ノ川 47番27 宅地 177.04 m ²	
2 (建物)	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	板野郡松茂町広島字北ノ川 47番地27 47番27 居宅 軽量鉄骨造陸屋根2階建 1階 55.04 m ² 2階 31.35 m ² 延 86.39 m ²	1階 75.04 m ² (概測) 2階 31.35 m ² (登記) 延 106.39 m ² (登記及び概測合計)
番 号	特 記 事 項		
1, 2	特になし		

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）

土地、建物及び工作物や接面道路、水路等の形状、規模、位置関係等については、現地踏査結果並びに法第14条地図、地積測量図、建物図面等を基に概ね推定したものであり確定的なものではない。

位 置 ・ 交 通	J R 高徳線「勝瑞」駅の北東方・道路距離 約 4.7 km 最寄バス停「広島西」の北方・道路距離 約 270m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件の存する地域は、板野郡松茂町の南西端付近、北島町境に近い旧吉野川と今切川に挟まれた平野部に開発された古い分譲住宅団地である。当町内を南北に縦貫する基幹国道 11 号の広島ランプ西方至近にあって、南方近傍には基幹県道松茂吉野線も存しており各方面へのアクセス性は良好で、公共施設や商業施設等にも比較的近距離にある。一方、周辺には農地も残存する環境にあって、地域内街路はやや狭幅な箇所が存する他、駅や小・中学校からは距離をおく立地にある。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員 等の個別的な 規制を考慮し ない一般的な 規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% — 航空法第 49 条「物件の制限等」を受ける地域内にある。
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	177.04 m ² 約 10m ・ 約 17m 長方形状 概ね平坦 中間画地 概ね等高 法第 14 条地図において周辺一帯が筆界未定地区となっている。
接面道路の状況	南西側幅員約 4m アスファルト舗装町道（広島 49 号線）〔建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号道路に該当〕に接面。	

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。 ● 北東側には幅約 1.8m土揚場、幅約 1.2mの水路及び幅約 2.7m土揚場が存する。 ● 南東辺及び北西辺が住宅地にそれぞれ隣接する。 ● 南東辺、北西辺境界付近にコンクリートブロック塀が、北東辺境界付近にフェンスが、それぞれ存する。 ● 画地南西端に植込、南端にカーポート、北西端に物置が存する。 ● 物件 1（土地）の占有状況については現況調査報告書のとおり。 （別添土地建物位置関係図参照） 〔目的外建物 あり <u>なし</u>〕
供給処理施設	上水道 あり〔松茂町 上下水道課によると、南西辺接面町道下に口径 50 mmの上水道管が埋設されており、当上水道管から物件土地内への引き込みがなされているとのことである。〕 都市ガス なし〔接面街路下に本管なし〕 下水道 なし〔松茂町 上下水道課によると、接面町道下に下水道管は存していないとのことである。物件 2（建物）北側に浄化槽が存する。尚、所有者によれば排水は北側の水路へ流しているとのことであるが、その排水経路等については不明である。〕 ※ 上記供給処理施設が「あり」の場合でも、直ちに使用可能であることを確定的に保証するものではない。
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等があるため、現地調査において地下埋設物の存否を確認することができず詳細不明であり、具体的には専門業者による調査が必要である。
土壌汚染の有無	過去の地歴調査及び現地調査の結果から目的土地に土壌汚染が存する可能性は低いと推定されるが水路も近接する等、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	松茂町 洪水・高潮ハザードマップによると洪水浸水想定区域及び高潮浸水想定区域に該当する。
特記事項	特になし

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区分	家屋番号：47 番 27		
	範囲	従来部分 (1階北東大半部及び2階部分)	増築部分 (1階南西端部及び南東端部)
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 (登記記載による)	昭和 50 年 1 月 10 日 新築	30 年以上前頃 増築と推定 (所有者からの聴取)
	推定経過年数	50 年	30 年以上と推定
	経済的残存耐用年数	満了しているものと認められる	満了しているものと認められる
仕様	構造	軽量鉄骨造陸屋根 2 階建	軽量鉄骨造鋼板葺平家建
	屋根	陸屋根	鋼板葺
	外壁	サイディングほか	サイディングほか
	内壁	クロス貼ほか	クロス貼ほか
	天井	板張りほか	板張りほか
	床	板張り、タタミほか	板張り、タタミほか
	設備その他	電気、給排水設備等 2 階ベランダ、ポーチほか ※ 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、正常に作動するかどうかは不明である。	電気設備ほか
床面積	1 階 75.04 m ² (概測) 2 階 31.35 m ² (現況≒登記) 延 106.39 m ² (登記及び概測合計)		
	1 階 55.04 m ² (登記) 2 階 31.35 m ² (登記) 延 86.39 m ² (登記合計)		
	20 m ² (概測)		
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：別添「間取り図」参照		居宅 別添「間取り図」参照
品等	総合：普通 使用資材：普通 施工：普通～やや劣る		
保守管理の状態	劣る ※ 全体的に経年劣化が進んでいる。外壁等のハガレの他、建物内部では特に増築部分との接合部を中心に1階の天井に複数の雨漏り箇所及び雨漏りによる壁の変色が認められる。また、床のたわみ、階段手摺に不具合等が見られる。		
建物の利用状況	● 居宅として利用されている。 ● 建物占有状況については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	従来部分は昭和 50 年 1 月新築であり耐震基準は満たされていないと推定される。増築部分は 30 年以上前頃に増築されたとのことであるが、耐震基準については不明である。		

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	33,100	1.00	177.04	0.90	5,274,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 松茂（県）－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
 $39,000 \text{ 円/㎡} \times 99.2/100 \times 100/100 \times 100/117 = 33,100 \text{ 円/㎡}$

- ◇ 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：ほぼ標準的画地と認められるため 1.00
- ◇ 地域格差：街路条件 1.020（+2.0%），環境条件 1.150（+15.0%）より
相乗積 1.17

イ 個別格差：地域の標準画地価格に対し、目的物件自体はほぼ標準的と認められるため、格差率を 1.00 と査定した。

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。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	150,000	106.39	0.02	319,000

ウ 現価率

従来部分と増築部分から構成されるが〔推定経過年数は従来部分：50 年，増築推定部分 30 年以上〕、従来部分及び増築部分ともに既にかかなりの築年数が経過していることや建物全体がかなり老朽化が進んでいることから、各部分の状況を鑑み建物全体としての現価率を 2%と査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	5,274,000	0.5	法定地上権	2,637,000

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

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価 格 (円) (1①オ, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有減価 修 正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評 価 額 (円) (ア+イ)×ウ ×エ×オ
1	5,274,000	-2,637,000		0.90	0.70	1,660,000
2	319,000	+2,637,000	1.00	0.90	0.70	1,860,000
一 括 価 格 (合計)						3,520,000

ウ 占有減価修正：現在において特に考慮すべき占有は認められないため、当該減価は必要ないものとした。

エ 市場性修正：土地の価格形成に影響を与える要因のうち、概ね街路、交通・接近、環境条件及び公法規制以外のもので、一般市場において考慮すべき土地固有の特殊性からくる要因に対する修正である。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十分考慮したが、以下の点から不動産に対する需要が更に限定されることを考慮に入れる必要があるものと判断した。目的物件は法第14条地図において筆界未定地であり、これによる需要減が一定程度認められる。従って、目的物件の規模、現状等を考慮し所要の修正を行った。

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〔松茂（県）－2〕

所 在 ： 板野郡松茂町広島字北ノ川 57 番 29

価 格 ： 39,000 円／m²

位 置 ： 松茂町役場の北西方約 850m（概測直線距離）に位置する。

価 格 時 点 ： 令和 6 年 7 月 1 日

地 積 ： 231 m²

供給処理施設 ： 水道

接 面 街 路 ： 北側 幅員 4.5m町道

用途指定等 ： 第一種住居地域（建ぺい率 60％、容積率 200％）

地 域 の 概 要 ： 中小規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

第7．附属資料の表示

- (1) 位置図〔出典：松茂町役場 令和2年3月調製 縮尺1万分の1「白図」〕
- (2) 法第14条地図写し
- (3) 地積測量図写し
- (4) 建物図面及び各階平面図写し
- (5) 土地建物位置関係図
- (6) 間取り図

以 上

位置図

N

S=1/10,000

目的物件 1, 2

地価調査基準地
松茂（県）-2

上測定

板野郡松茂町広島字北ノ川



広島字

(日調連10)

6003568

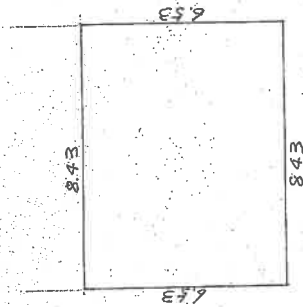
建物階平面図

家屋番号	47-27
建物の所在	板野郡松茂町広島字北ノ川47番地27

〔目的物件2〕

※ 81%に縮小

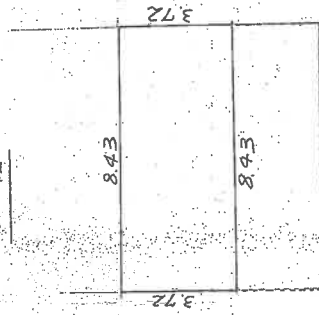
1 階



$$6.53 \times 8.43 = 55.0479$$

床面積 55.04 m²

2 階

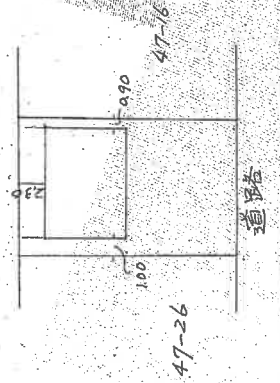


$$3.72 \times 8.43 = 31.3596$$

床面積 31.35 m²

求 積

59-3-2 水路沿



昭和50年1月28日
平成

昭和50年1月28日

作 製 年 月 日

作 製 者

申 請 人

縮 尺

1/200

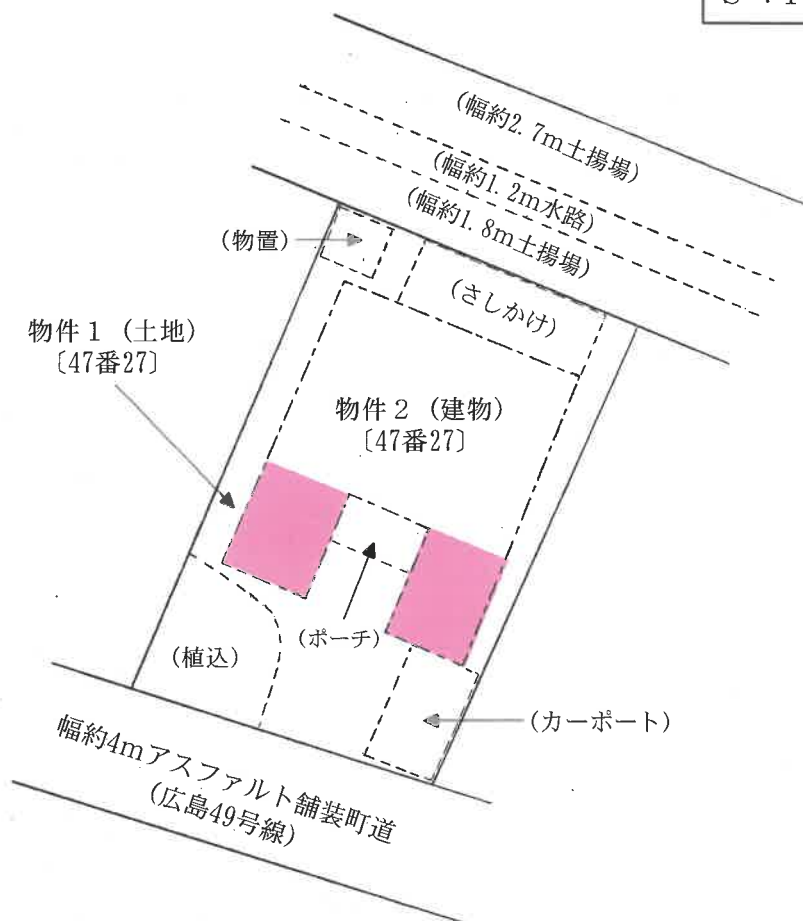
1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

土地建物位置関係図



S ≒ 1 / 2 5 0



■ : 目的物件2 (増築部分)

※ 図中における土地、建物及び工作物や接面道路、水路等の形状、規模、位置関係の他、筆界、縮尺等については、現地踏査結果並びに法第14条地図、地積測量図、建物図面等を基に概ね推定したものであり、確定的ではなく現況と相違する場合がある。

間取り図

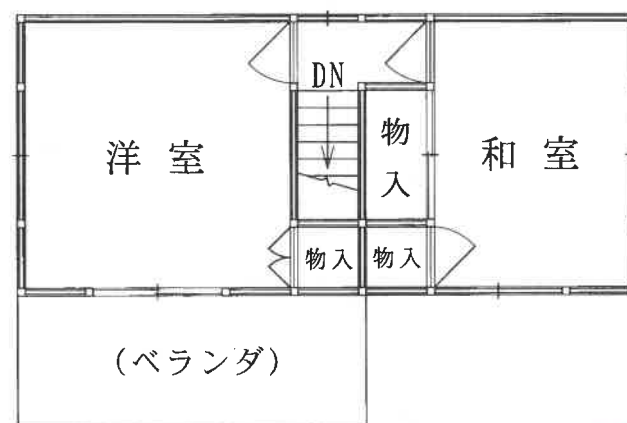
物件 2

1 階 75.04m² (概測)

[従来部分 : 55.04m² (登記) , 増築部分 : 20m² (概測)]



2 階 31.35m² (現況≒登記)



■ : 目的物件 2 (増築部分)