

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）
1～3	1,990,000 1,592,000	一括	398,000	不明	不明
1	900,000				
2	200,000				
3	890,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 徳島県吉野川市川島町山田字北原 |
| | 地 番 | 1 3 4 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 7 0 . 4 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県吉野川市川島町山田字北原 1 3 4 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 3 4 番 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 9 . 6 6 平方メートル
2 階 3 9 . 6 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 徳島県吉野川市川島町山田字北原 1 3 4 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 3 4 番の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 5 8 . 8 4 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 7月16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

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 徳島県吉野川市川島町山田字北原
 地 番 1 3 4 番
 地 目 宅地
 地 積 1 0 7 0 . 4 2 平方メートル

- 2 所 在 徳島県吉野川市川島町山田字北原 1 3 4 番地
 家屋 番号 1 3 4 番
 種 類 倉庫
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 3 9 . 6 6 平方メートル
 2 階 3 9 . 6 6 平方メートル

- 3 所 在 徳島県吉野川市川島町山田字北原 1 3 4 番地
 家屋 番号 1 3 4 番の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 1 5 8 . 8 4 平方メートル

令和7年（ヌ）第3号
令和7年2月19日受理
令和7年3月11日提出



現況調査報告書

徳島地方裁判所
執行官 池田周子

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 徳島県吉野川市川島町山田字北原 |
| | 地 番 | 1 3 4 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 7 0 . 4 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県吉野川市川島町山田字北原 1 3 4 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 3 4 番 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 3 9 . 6 6 平方メートル
2階 3 9 . 6 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 徳島県吉野川市川島町山田字北原 1 3 4 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 3 4 番の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 5 8 . 8 4 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 ） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
	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倉庫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

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 3	
	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 ） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
	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 (本件債務者)	1 私は、本件債務者で、物件3建物に単身で居住しています。室内は比較的綺麗です。 建物の不具合等をお尋ねですが、特にありません。しいて言えば、同建物の天井に雨染み痕がありますが、写真24のように補修したので、今は雨漏りはありません。 亡Bの表札がある物件2建物は、私が生まれた時にはなかったですが、幼少の頃（昭和20年頃）には存在していました。登記簿のとおり、2階建てですが、はしごを使って2階へ上がるしか方法がありません。ここは昔、物件3建物を建替え時に仮住まいとして住んでいましたが、今は納屋として農機具などを収納しています。 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。 土地の境界についてお尋ねですが、西側は、私が所有している地蔵やN T T柱（写真10～12）を含むと思います。北側は、椿を植えている辺り迄です。（写真25,26）東側は樹木の辺り迄で、目的外土地（田）の所有者は、弟Cです。（写真27） 自分の所の引込電柱なので、電柱使用料などもらっていません。 物件1土地、物件2、3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1土地、物件2、3建物内にリース物件や第三者の動産はありません。 4 ペットは飼っていません。 5 たばこは吸いません。 6 物件1敷地内にある軽自動車（写真1,3）の所有者は、私です。

(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2～3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、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】

吉野川市役所によると、物件1土地は、都市計画区域外である。

【接道】

南側は幅員約3m舗装市道（山田大塚3号線・北原7号線、都市計画区域外のため建築基準法第42条非適用）に概ね等高に接面する。

【上水道・下水道】

吉野川市役所によると、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し、とのことである。

その他の上水道に関する状況は、評価人作成の評価書P3を参照されたい。

【その他】

目視上、物件1土地の境界は不明瞭で、関係人Aに尋ねるも詳細な境界の特定はできなかった。

同土地と南西端目的外土地（地番；133、登記簿上所有者C）との境界付近にA所有の地蔵やNTT柱（写真11,12）が存する。また、東側目的外土地（地番；154-1、登記簿上所有者C）との境界付近に大きな樹木（写真27）が存しており、枝が物件3建物上空に架かっている。

物件2建物（倉庫）は、関係人Aの陳述によると昭和20年代頃建てられたと推測される。また、登記簿上、昭和57年12月1日に主たる建物に変更されている。

物件3建物（居宅）は登記簿上、昭和58年4月1日新築である。関係人Aの陳述のとおり、綺麗に使用されており、目視上、不具合箇所は雨漏り痕のある天井（写真24）1箇所だけであった。

その他の目的物件に関する状況は、評価人作成の評価書（P4～6特記事項）を参照されたい。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

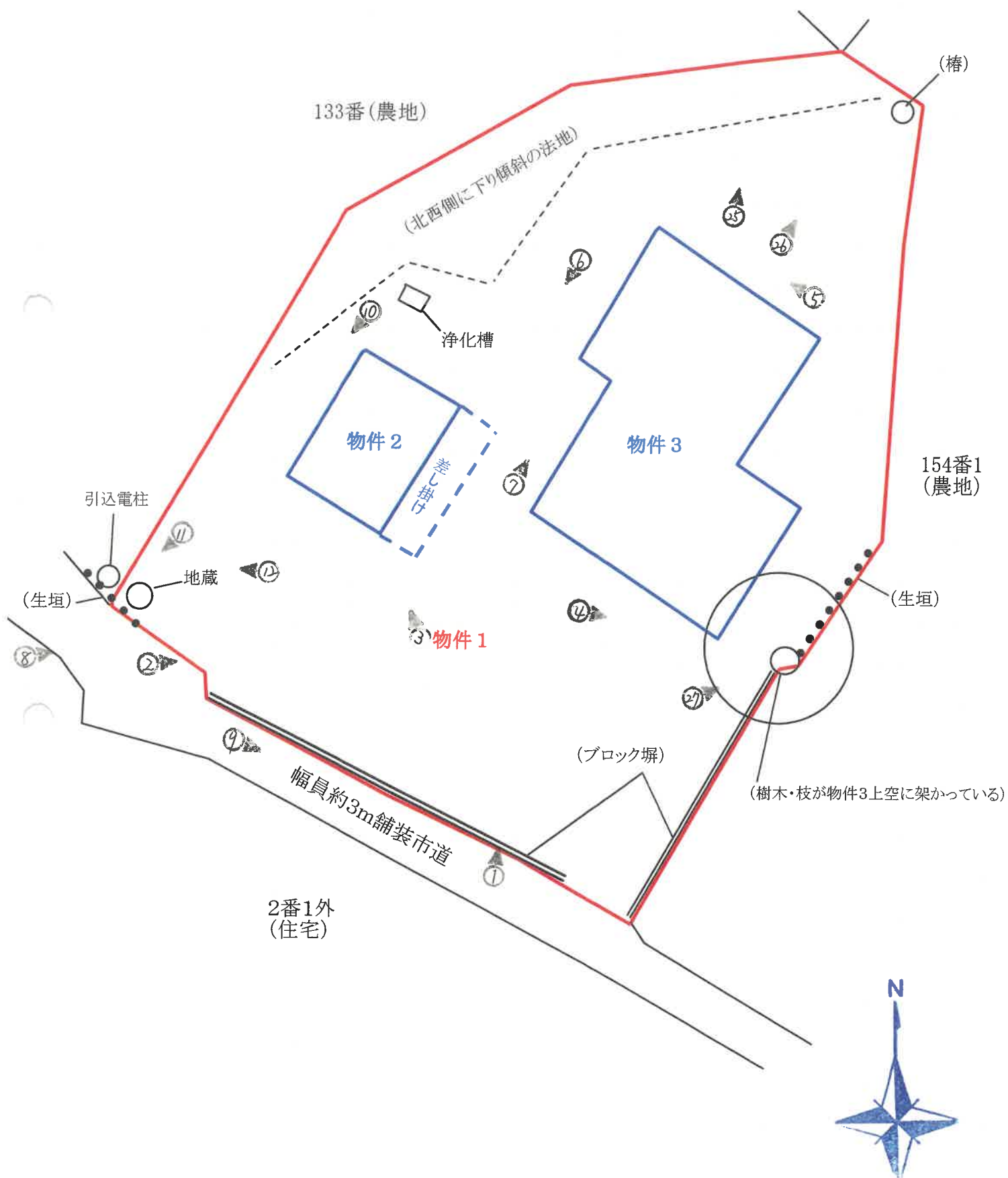
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年2月19日（水） 9:50 — 10:00	当庁	法務局に対する公簿公図等交付請求書等作成準備
令和7年2月19日（水） 16:00 — 16:05	当庁（郵送）	家屋平面図、間取り図等交付申請書準備
令和7年2月20日（木） 13:45 — 14:00	法務局	公図公簿などの閲覧調査
令和7年2月22日（土） 12:30 — 13:30	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和7年3月4日（火） 12:45 — 13:46	物件所在地	立入調査、評価人帯同
令和7年3月5日（水） 14:50 — 15:10	吉野川市役所	公法上の規制等調査
(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



$S=1:500$

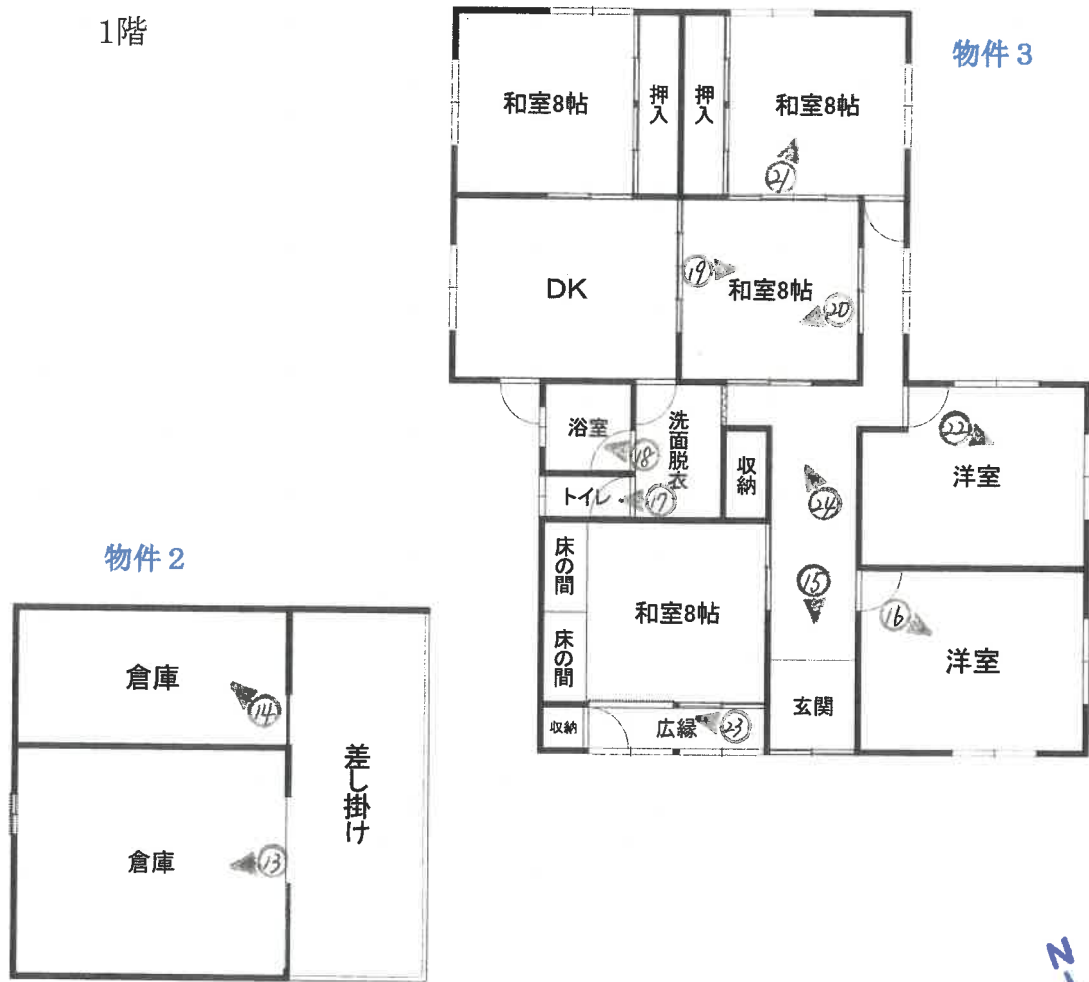
(注) 下記図面の赤枠は、154番1との境界にあるブロック塀を起点として現況に法14条地図を当てはめて作成した概略図であり、境界を特定したものではありません。



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



間 取 図

建物図面図

13 第2

家屋番号

2102350

各階平面図

1 階平面図

作製者

徳島県土地家屋調査士会

麻植郡川島町大字山田字北原134番地

昭和58年5月26日
平成

縮尺

1/500

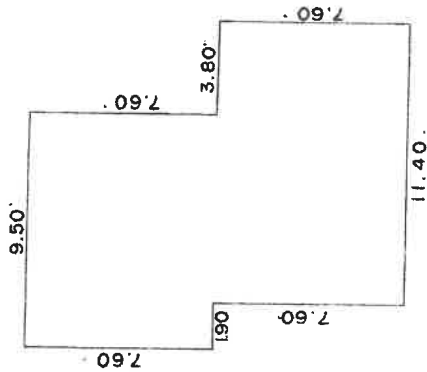
申請人

縮尺

1/250

徳島県土地家屋調査士会用紙

1 階平面図



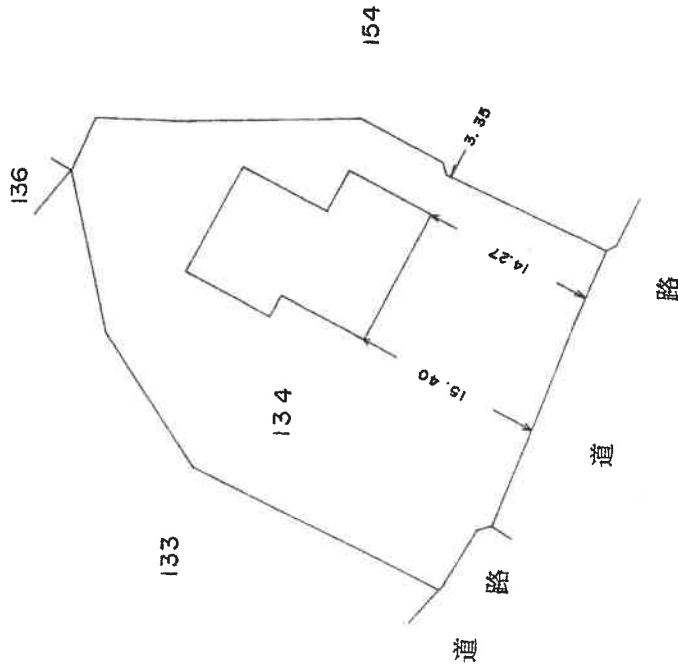
求 積

$$9.50 \times 7.60 = 72.20$$

$$11.40 \times 7.60 = 86.64$$

計 158.84

床面積 158.84 m²



4

1

受命物件の状況



2



物件2

物件3

3



物件2

物件3

4



物件3

5



物件3

6



物件2

物件3

古井戸

7



物件2

物件3

8

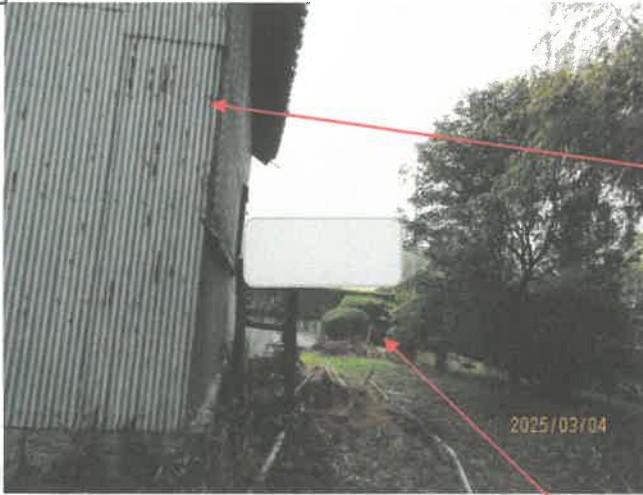


物件2

9



10



物件1 西側の様子

物件2

11



地蔵

12



NTT柱

13



物件2 1階

物件2 2階

(はしごを使って昇降している)

14



物件2 1階

15



物件3 玄関付近

16



17



18



19



20



神棚

台所

21



22



23



収納スペース

和室 (8帖)

24



天井の雨染み痕

25

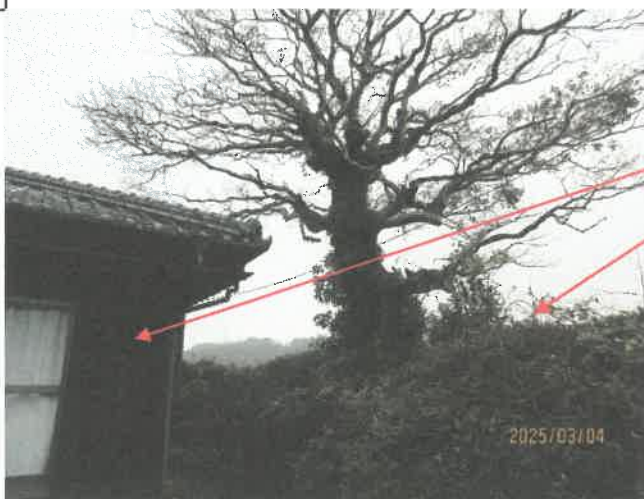


物件1 北側の様子

26



27



物件1 東側の様子

物件3
目的外土地
(地番：154-1, 田)

令和7年(又)第3号
令和7年3月4日 現地調査
令和7年3月17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 2, 8 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1, 2 8 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 2 9 0, 0 0 0 円
物件3（建物）	金 1, 2 7 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1乃至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及び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及び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 地目 地積	徳島県吉野川市川島町山田字北原 134番 宅地 1,070.42m ²	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	徳島県吉野川市川島町山田字北原134番地 134番 倉庫 木造瓦葺2階建 1階39.66m ² 2階39.66m ² 延79.32m ²	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	徳島県吉野川市川島町山田字北原134番地 134番の2 居宅 木造瓦葺平家建 158.84m ²	
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おり、これを基に現地確認を行ったが、物件は南側市道及び東側隣接地との境界部の一部にブロック塀及び生垣等による囲障があるのみで、他の境界付近は現況では不明瞭で詳細な境界の特定はできなかった。東側のブロック塀を起点に現況に法14条地図を当てはめたものが添付「土地建物位置関係図」であり、立会者陳述にも概ね付合することから、物件の範囲は概ね法14条地図のとおりと確認した（但し、添付「土地建物位置関係図」は物件1の正確な境界を特定したものではない）。		
2	・物件2は管轄法務局に建物図面が備付されていないが、物件1上には物件3の他に建物が1棟あるのみで、立会者陳述及び当該建物の状態から物件2と比定、巻尺計測により床面積も概ね登記のとおりと確認した（位置等は添付「土地建物位置関係図」及び「間取図」参照のこと）。なお、物件3は建物図面等により、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徳島線「阿波川島」駅南東方約1.7k m バス停「鴨島営業所」南方約2.1k m (何れも道路距離・添付位置図参照)	
付 近 の 状 況	物件の所在する地域は吉野川市郊外部の丘陵地に位置し、農地が多い中に農家住宅等が散在する地域である。市街地からやや距離を有し生活利便性にやや見劣りが認められることから、新規の土地需要は小さく、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20m、奥行約30m、規模約600㎡の長方形中間画地、農家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	都市計画区域外 指定なし 指定なし 指定なし 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 そ の 他	登記記載（1,070.42㎡）と同じと思われる。 間口約31m、奥行約42m（最大） 不整形 概ね平坦だが、北西部分は下り法地である。 中間画地 概ね等高に接面する 特になし
接面道路の状況	南側で幅員約3m舗装市道（山田大塚3号線・北原7号線、都市計画区域外のため建築基準法第42条非適用）に概ね等高に接面する。	
土地の利用状況	物件2及び3建物の敷地として利用されている。周囲は農地が多い中に農家住宅が散在している。 目的外建物：なし	
供給処理施設	上 水 道 あり（接面市道内20mm（市所有分枝管）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	

(次頁に続く)

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	吉野川市ハザードマップによると、物件自体は氾濫等の危険区域に含まれていない模様である。但し、物件の周辺はため池のハザードマップの浸水想定区域に含まれている。
特記事項	・物件南東端の133番との境界付近にお地藏さん、電話線の引込電柱が存する（何れも物件上に存するかの特定は困難であった）。 ・物件東側の154番1との境界付近に大きな樹木が存しており、枝が物件3建物上空に架かっている。

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134番）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 : 不明（関係人陳述によると昭和20年代） 経過年数 : 約70年以上 経済的残存耐用年数 : 満了
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 土壁等 内 壁 : 土壁等 天 井 : 板張り等 床 : 土間 設 備 : 電気等
床面積(現況)	1階39.66㎡、2階39.66㎡、延79.32㎡
現 況 用 途 等	階層 2階建 現況用途 倉庫 間取り (別添間取図を参照)
品 等	下位
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	・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。 ・所謂農家の納屋であり、常設の階段はなく、2階の床の一部が吹抜になっており、長梯子で上り下り及び荷物の上げ下げを行う仕様である。 ・その他関係人の陳述等は「現況調査報告書」を参照のこと。

3 建物の概況及び利用状況 (物件3)

区 分	主である建物（家屋番号134番の2）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 : 昭和58年4月1日新築（登記記載） 経過年数 : 約42年 経済的残存耐用年数 : 満了
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 亜鉛メッキ鋼板貼り等 内 壁 : クロス、ジュラク等 天 井 : ビニルクロス、合板等 床 : 寄木フローリング、タタミ等 設 備 : 電気、給水等
床面積(現況)	158.84㎡
現 況 用 途 等	階層 平家建 現況用途 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。 ・その他建物の過去の補修状況、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/㎡) 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	8,360	0.65	1,070.42	0.90	5,235,000

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

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $11,200\text{円}/\text{㎡} \times 99.3/100 \times 100/100 \times 100/133.1 = 8,360\text{円}/\text{㎡}$

◇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：街路条件+10%、接近条件+10%、環境条件+10%（相乗値）

イ 個別格差：形状▲5%、規模▲5%、奥行通減▲20%、法地介在▲10%（相乗値）

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及び物件3（建物）

各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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	110,000	79.32	0.01	87,000
3	160,000	158.84	0.02	508,000

ウ 現価率

物件建物は何れも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	敷地に占める割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
1	5,235,000	(物件 2) 0.20	0.50	法定地上権	524,000
		(物件 3) 0.80	0.50	法定地上権	2,094,000
物件 1 に及ぶ土地利用権等価格 計					2,618,000

イ 敷地に占める割合

各物件建物の建築面積比により敷地に占める割合を以下のとおり判断した。

	建築面積	物件2と物件3の建築面積合計	敷地に占める割合
(物件2)	39.66㎡	÷ (39.66㎡ + 158.84㎡)	= 0.20
(物件3)	158.84㎡	÷ (39.66㎡ + 158.84㎡)	= 0.80

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エ) 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	5,235,000	-2,618,000		0.70	0.70	1,280,000
2	87,000	+524,000		0.70	0.70	290,000
3	508,000	+2,094,000	1.00	0.70	0.70	1,270,000
一括価格 (合計)						2,840,000

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、物件は郊外の農家集落内にあり市場動向が地縁性によりやや未成熟なこと、古い農業納屋が存すること、境界がやや不明瞭な箇所があり境界付近にお地蔵さんが存すること等の特殊性を有し、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

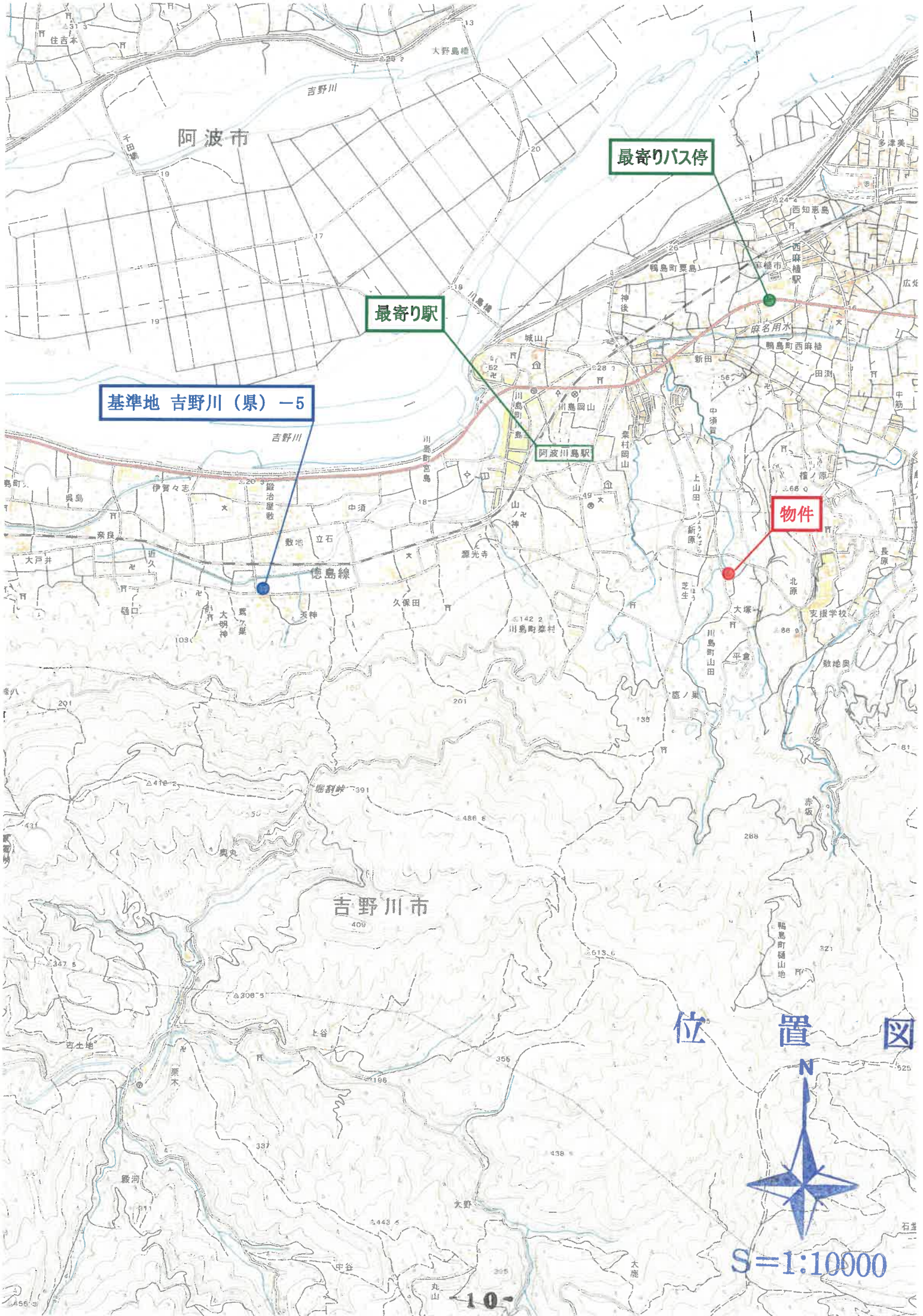
1 地価調査価格（吉野川（県）－5）

所 在：吉野川市川島町栗村字風呂谷1529番1外
価 格：11,200円／㎡
位 置：JR徳島線「阿波川島」駅の南西方道路距離約2km
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：428㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：南側4.5m市道
用 途 指 定 等：都市計画区域外
地 域 の 概 要：中規模一般住宅、農家住宅等が混在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図（出典：国土地理院発行2万5千分の1地形図「川島」平成30年2月発行分）
- 2 法14条地図写
- 3 建物図面写及び各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以 上



基準地 吉野川 (県) -5

最寄り駅

最寄りバス停

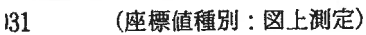
阿波川島駅

物件

位置図



S=1:10000



建物図面図

134 2

家屋番号

2102350

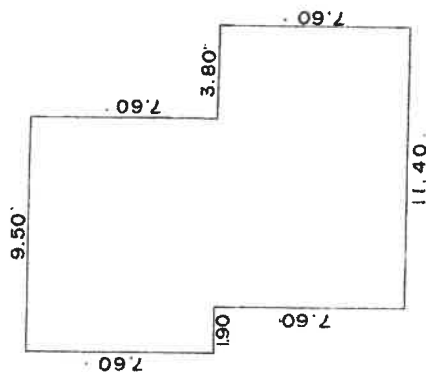
各階平面図

作製者

吉野川市川島町大字山田134番地
麻植郡川島町大字山田134番地

建物の所在

1 階平面図



求 積

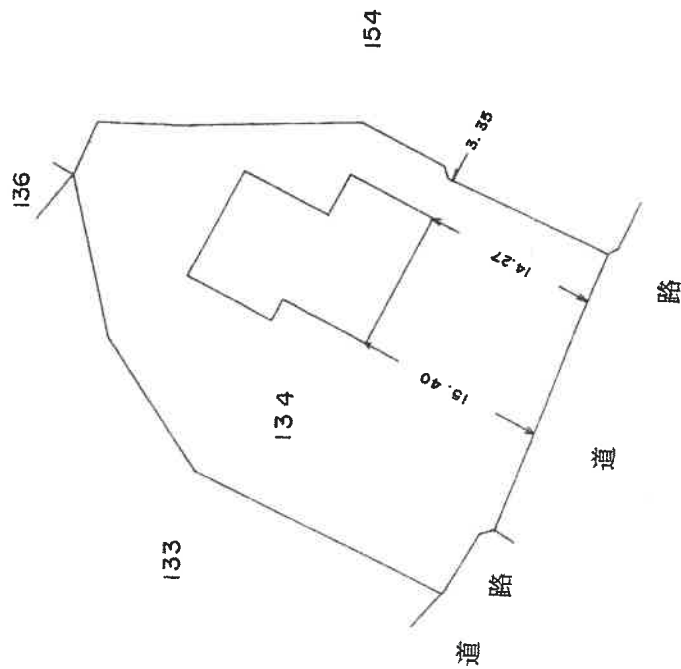
$$9.50 \times 7.60 = 72.20$$

$$11.40 \times 7.60 = 86.64$$

$$\text{計 } 158.84$$

$$\text{床面積 } 158.84 \text{ m}^2$$

4



昭和58年5月28日
平成

作製者

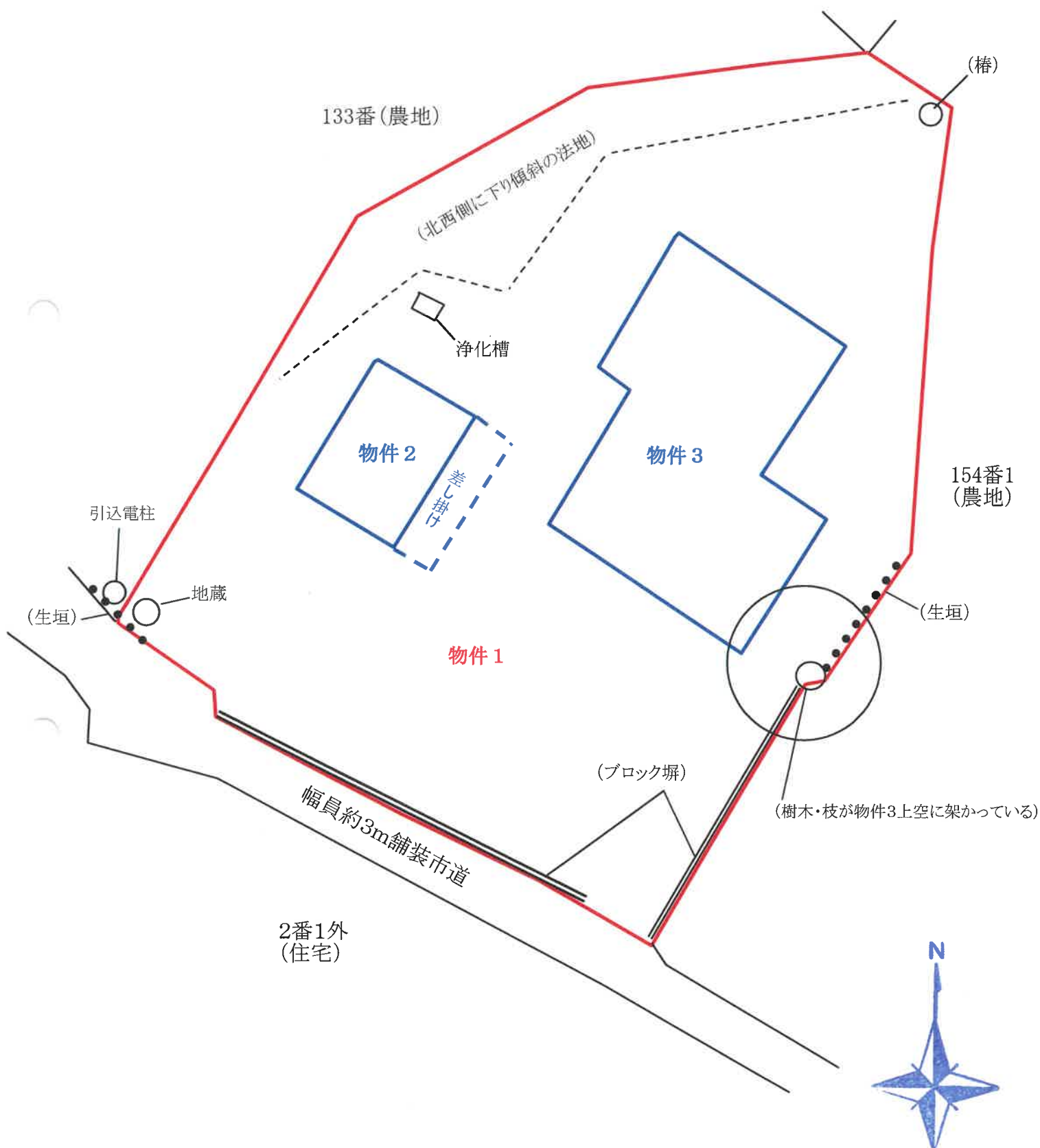
申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

徳島県土地家屋調査士会用紙

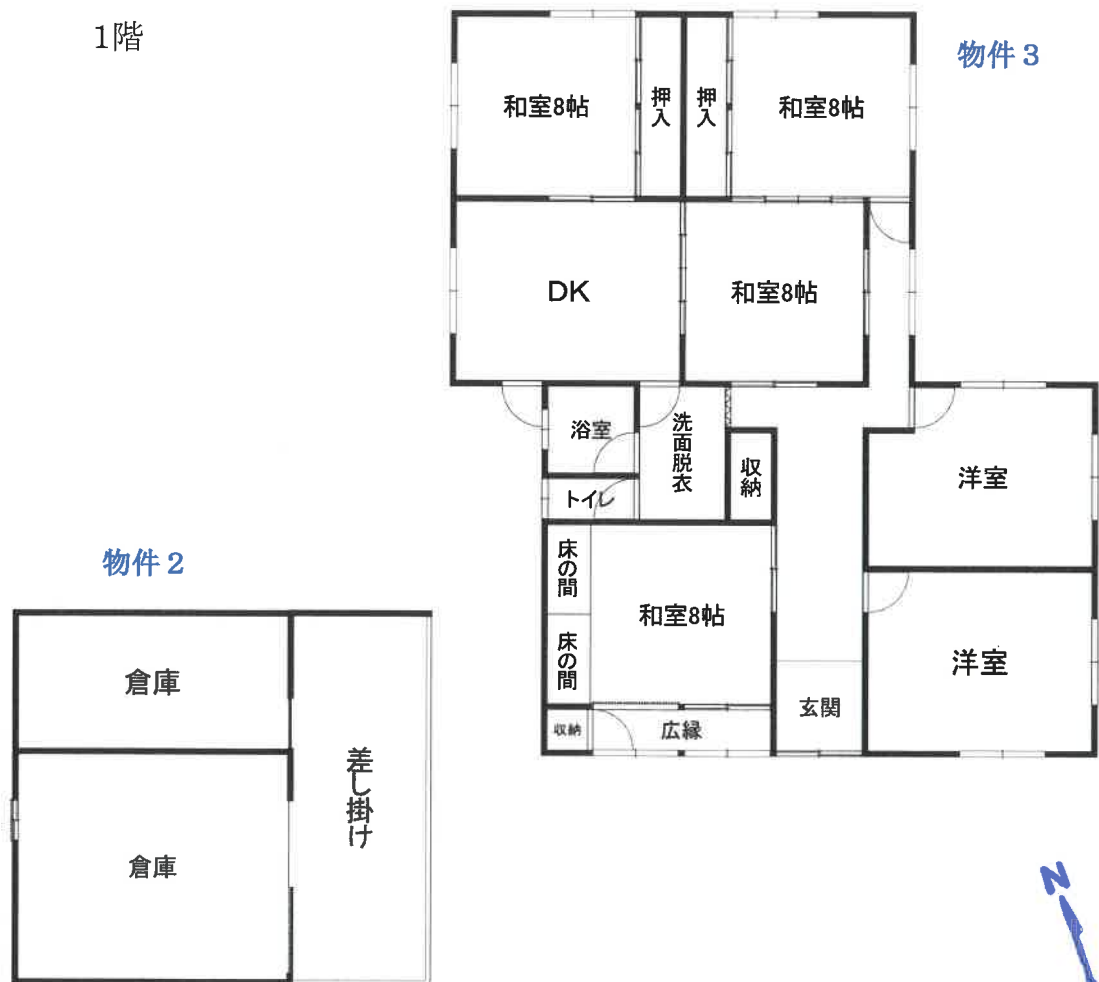
(注) 下記図面の赤枠は、154番1との境界にあるブロック塀を起点として現況に法14条地図を当てはめて作成した概略図であり、境界を特定したものではありません。



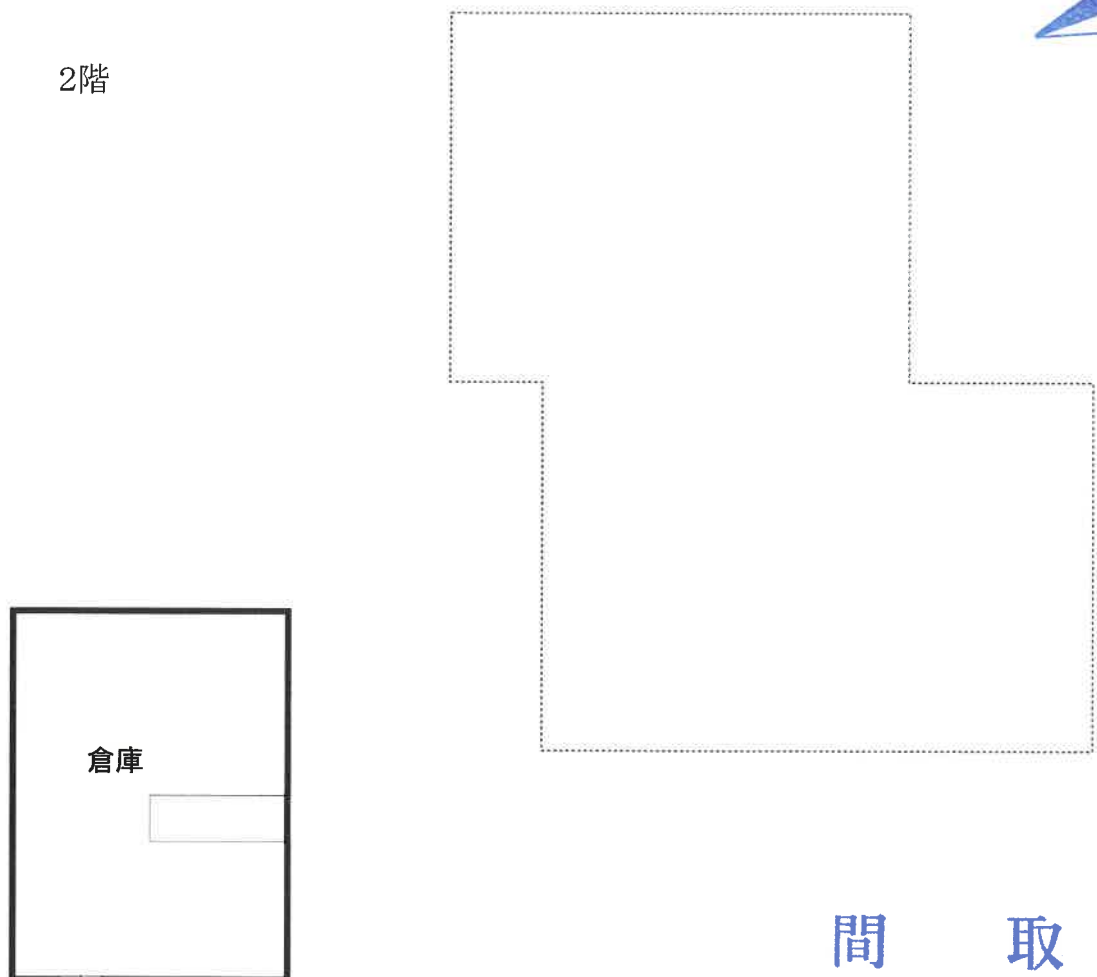
土地建物位置関係図

(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



間 取 図