

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 定 本 和 也

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	103,360	0
1	1,950,000				
2	510,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 徳島県名西郡石井町石井字石井
 地 番 3 2 7 番 2
 地 目 宅地
 地 積 1 5 6 . 0 0 平方メートル

- 2 所 在 徳島県名西郡石井町石井字石井 3 2 7 番地 2
 家屋 番号 3 2 7 番 2
 種 類 店舗・物置
 構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
 床 面 積

1 階	9 7 . 2 0 平方メートル
2 階	1 0 9 . 1 0 平方メートル
3 階	6 8 . 0 2 平方メートル

 (現況)
 構 造 鉄骨造陸屋根 (一部スレート鋼板葺) 3 階建
 床 面 積

1 階	1 1 0 . 2 0 平方メートル
2 階	1 0 9 . 1 0 平方メートル
3 階	6 8 . 0 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 1日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 定 本 和 也

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1】

- ・一部（現況調査報告書13頁の写真3で、トラックが駐車されている場所及びその周辺）につき、オートショップキモトことC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。
- ・物件番号2の建物敷地部分につき、有限会社真野書店が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号2】

- ・1階の西側店舗部分（現況調査報告書11-2頁の赤斜線部分）につき、有限会社ビジネスコンシェルジュが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・その余の部分につき、A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

【物件番号1】

隣地（地番325番2）との境界が不明確である。



《 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。



11

物 件 目 録

1 所 在 徳島県名西郡石井町石井字石井
地 番 3 2 7 番 2
地 目 宅地
地 積 1 5 6 . 0 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 徳島県名西郡石井町石井字石井 3 2 7 番地 2
家屋 番号 3 2 7 番 2
種 類 店舗・物置
構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
床 面 積 1 階 9 7 . 2 0 平方メートル
2 階 1 0 9 . 1 0 平方メートル
3 階 6 8 . 0 2 平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨造陸屋根 (一部スレート鋼板葺) 3 階建
床 面 積 1 階 1 1 0 . 2 0 平方メートル
2 階 1 0 9 . 1 0 平方メートル
3 階 6 8 . 0 2 平方メートル

所有者 有限会社真野書店



令和7年（ケ）第11号
令和7年3月18日受理
令和7年4月14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 徳島県名西郡石井町石井字石井
地 番 3 2 7 番 2
地 目 宅地
地 積 1 5 6 . 0 0 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 徳島県名西郡石井町石井字石井 3 2 7 番地 2
家屋 番号 3 2 7 番 2
種 類 店舗・物置
構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
床 面 積 1 階 9 7 . 2 0 平方メートル
2 階 1 0 9 . 1 0 平方メートル
3 階 6 8 . 0 2 平方メートル

所有者 有限会社真野書店

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 ☐ 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；有）真野書店，オートショップキモトことC 有）真野書店が本件土地の駐車場を除く部分に下記建物を所有している。 オートショップキモトことCが本件土地の一部を駐車場として使用している。 ☒ 「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が異なる （ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☒ 構造：鉄骨造陸屋根（一部スレート鋼板葺）3階建 ☒ 床面積：1階 110.20㎡（概測） 2階 109.10㎡（登記） 3階 <u>68.02㎡（登記）</u> 延 287.32㎡（登記及び概測合計）		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者；有）ビジネスコンシェルジュ，亡B相続人A 有）ビジネスコンシェルジュが本件建物1階の西側店舗(赤斜線部分)を空店舗のまま動産類を残置した状態で占有している。 亡B相続人Aが本件建物1階のその他の部分と2～3階を空店舗のまま動産類を残置した状態で占有している。 ☒ 「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	本件において、同物件所有者法人には特別代理人Fが選任されている。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある		
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		

占有者及び占有権原 (物件1 関係)		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 一部	
占有者	☐ ☒ オートショップキモトことC	
占有状況	☐ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 物置	
■関係人 (■A及びオートショップキモトことCの陳述 / ☐ 提示文書 (賃貸借契約書) の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐ 所有権	
占有開始時期	不明	
最初の契約等	契約日	不明
	期間	不明
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	
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	金 円/月 ☐ 前払 ☐ 相殺	
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 ☐	
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	

占有者及び占有権原 (物件1 関係)		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 一部 (本件土地の駐車場を除く部分)	
占有者	☐ ☒ 有) 真野書店	
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 物置	
■関係人 (■Aの陳述 / ☐ 提示文書 (賃貸借契約書) の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐ 所有権	
占有開始時期	(遅くとも) 令和2年9月4日以前～	
最初の契約等	契約日	
	期間	
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	
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	金 円/月 ☐ 前払 ☐ 相殺	
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 ☐	
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	

占有者及び占有権原 (物件2関係)		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 一部(本件建物1階の西側店舗(赤斜線部分))	
占有者	☐ ☒ 有限会社ビジネスコンシェルジュ	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☒ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 物置	
■関係人(■有限会社ビジネスコンシェルジュ取締役Dの陳述 / ■提示文書(賃貸借契約書)の要旨		
占有権原	☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐ 所有権	
占有開始時期	平成30年9月10日	
最初の契約等	契約日	平成30年8月22日
	期間	2年間
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6年9月10日～令和8年9月9日
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	金30,000円/月 (翌月分を毎月末日までに支払) ☐ 前払 ☐ 相殺	
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 ☐	
その他	支払方法；亡B自宅へ持参	
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	
【特記事項】 ・店舗の内装及び外装については借主の負担においてこれを行い、貸主はこれを承諾するものとする。 ・賃貸借契約期間は2年間とし、借主の退去時については3ヶ月前に貸主に通知するものとする。 ・建物の維持管理のための共益費及び光熱費は借主の負担とする。		

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (本件土地所有者)	1 私は、物件1土地の所有者で、有限会社真野書店の代表者だったBの妻です。本件不動産の詳細については、亡き夫Bしか分かりません。 私は、同建物の3階には上がったことはありませんが、2～3階はガラス貼りだから、外からでも見れます。確か昔、3階はピアノ教室（写真7）だったはずです。 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。 同土地の一部（三角地）にC所有の軽トラックが駐車しているとのことですが、夫B亡き今、契約関係等の詳細については分かりません。しかし、Cは近隣のオートショップキモトの代表者で、知合いですから、駐車場代は頂いていません。この三角地は無断駐車されやすい場所なので、むしろCの車が停まっていたほうが助かります。 3 物件2建物の不具合については分かりません。 賃借人の家賃の滞納はありません。
オートショップキモトことC	1 物件1土地の一部（三角地）に駐車している軽トラック（写真3）は、私の所有です。
D (賃借人)	1 私は、物件2建物の1階部分の約半分を借りている賃借人です。 建物内には、カプセルトイ（ガチャガチャ）が20台以上あります。ちょうど商売を始めようとした矢先に、有限会社真野書店の代表者だったBが亡くなってしまい、稼働していません。 クレーンゲーム機（写真9）はリース物品で、所有者は株式会社タイトーです。稼働していないので、リース料は発生していません。 有限会社真野書店は、亡Bの母の代から物件2建物の1階で営業していましたが、Bの代になってからは、ほとんど営業していなかったと記憶しています。 Bの死後、子らと実姉Eは相続を放棄していますが、Bの妻Aは相続を放棄していません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

【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、間取り図及び添付した写真のとおりであり、その占有関係は2～5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1項の地図が備え付けられている。

【都市計画区別】

石井町役場によると、物件1土地は、市街化区域である、とのことである。

【接道】

物件1土地西側は幅員約7mアスファルト舗装県道（石井引田線）で建築基準法第42条第1項第1号道路に該当する。

同土地北側は幅員約6mアスファルト舗装町道（石井126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】

同町役場によると、物件1土地につき、上水道はあるが、下水道はなしとのことである。

その他の供給処理施設については評価人作成評価書P5を参照されたい。

【その他】

本件土地と目的外土地（登記地番：325番2，登記簿上所有者：G，登記地目：宅地，登記地積：166.61㎡）との筆界が未定となっている。

よって、現況面積と登記面積に差異が生じる場合もあると推測するが、詳細は不分明である。

本件建物は登記記録上、昭和53年1月28日新築であるが、増築部分の築年月日は不詳である。

同建物1階は、店舗（有限会社真野書店）及び物置として利用されていたようであるが、現在は1～3階まで店舗としての営業はないものと判断した。（関係人Dの陳述を参照）

関係人Aの陳述のとおり、建物のシャッターを開けると、階段右側に「カワイ音楽教室石井教室3F」の看板を認めた。（写真7）

本件土地上のポンプ施設については写真6及び評価人作成評価書P5を参照されたい。

その他の物件の概況、利用状況等については、評価人作成評価書の特記事項等を参照されたい。

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3月18日（火） 9:55 － 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3月18日（火） 16:05 － 16:10	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3月19日（水） 14:00 － 14:15	法務局	公図公簿などの閲覧調査
令和7年3月26日（水） 12:00 － 12:30	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和7年4月2日（水） 13:40 － 13:50	当庁（電話）	物件について，所有者 A に聞き取り
令和7年4月3日（木） 11:10 － 11:20	石井町役場	公法上の規制等調査
令和7年4月4日（金） 14:00 － 15:00	物件所在地	立入調査、評価人帯同
令和7年4月7日（月） 9:40 － 9:50	当庁（電話）	物件について，Dに聞き取り
（特記事項） 令和7年4月4日 目的物件は不在で解錠の必要が予想されたので立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。		

（注） チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

(法第14条地図写し)

名西郡石井町石井字石井

53.676

426
-2

N

S = 1 / 500

427-5

427-1

428-2

427-6

324-2

324-8

325-1

326-1

327-3

地区外

(326-5+道)

326-4

324-1

(323-2+323-3+323-5+323-6+324-5+324-6+325-6
+325-7+325-9+327-6+327-7+327-10+327-11+327-14)

323-1

(327-2+325-2)

323-4

429-7

429-1

430-1

322-1

325-10

327-13

地区外

道

327-1

327-15

325-11

321-4

321-9

424-2

431-20

431-4

431-19

431-13

431-2

321-1

431-7

⊕

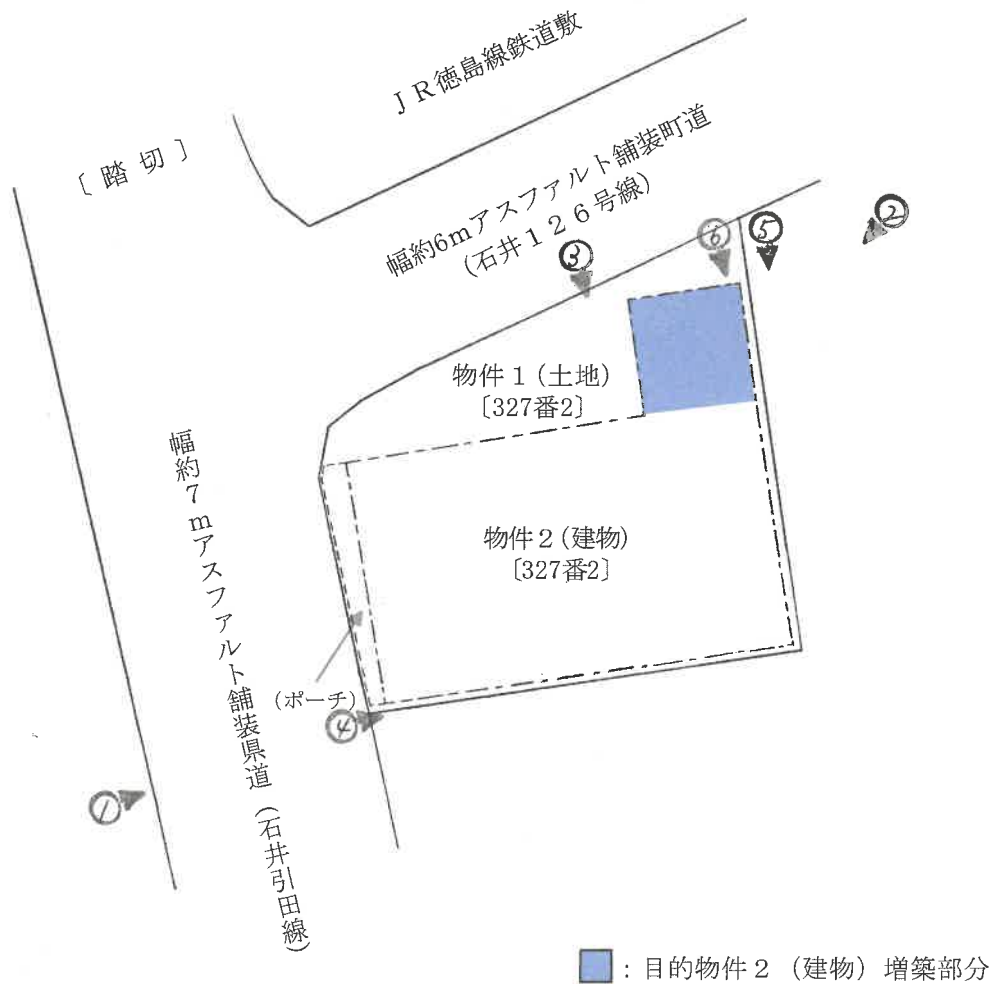
地番区域

石井
字石井

土地建物位置関係図



S ≒ 1 / 250



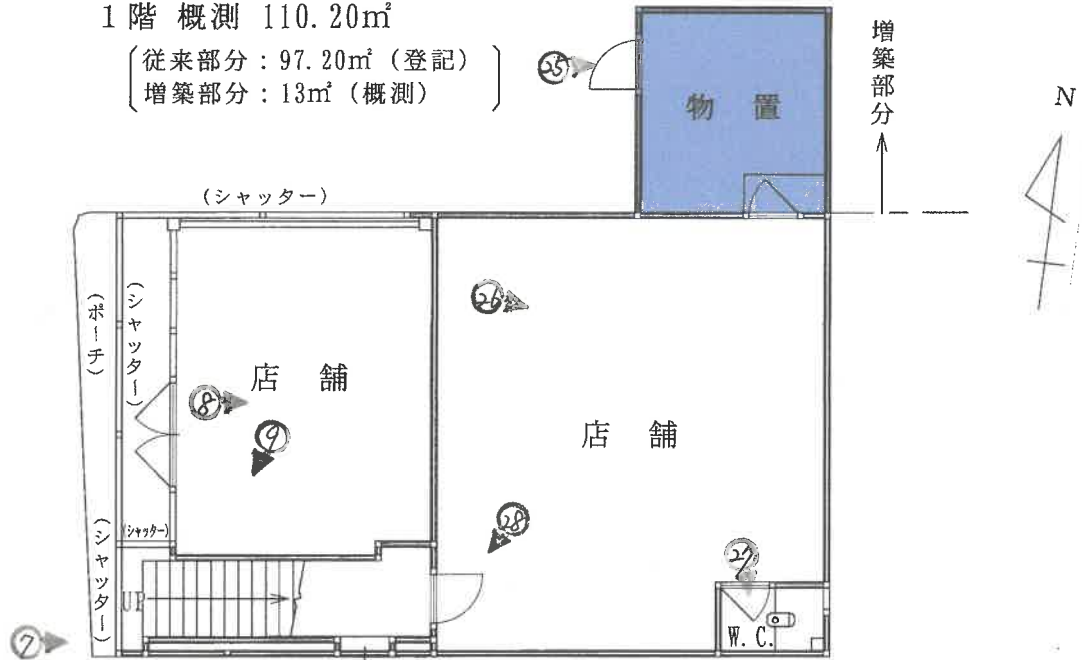
※ 図中における土地、建物及び工作物や接面道路等の形状、規模、位置関係の他、筆界、縮尺等については、現地踏査結果並びに法第14条地図、建物図面等を基に概ね推定したものであり、確定的ではなく現況と相違する場合がある。

間取り図

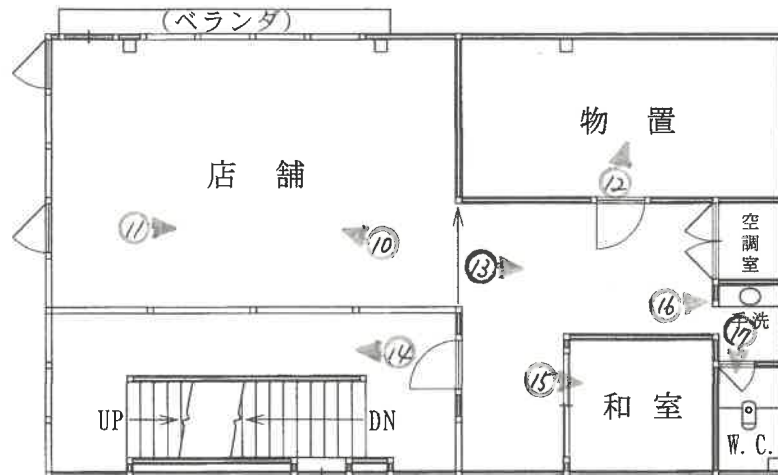
物件 2

1 階 概測 110.20㎡

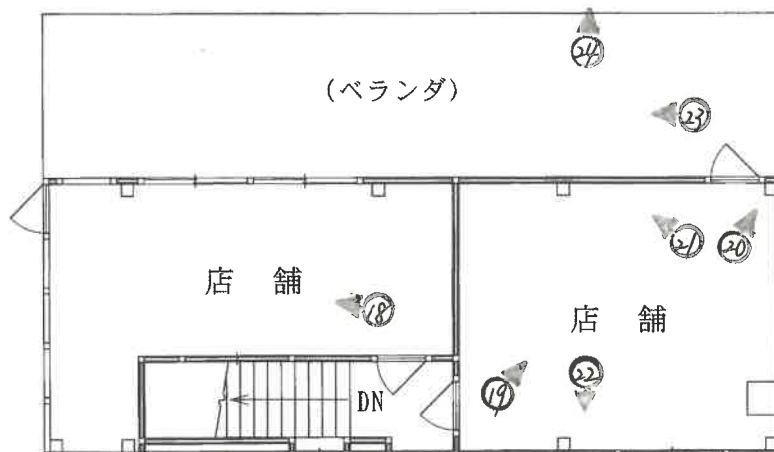
〔従来部分：97.20㎡（登記）
増築部分：13㎡（概測）〕



2 階 109.10㎡（現況≒登記）



3 階 68.02㎡（現況≒登記）

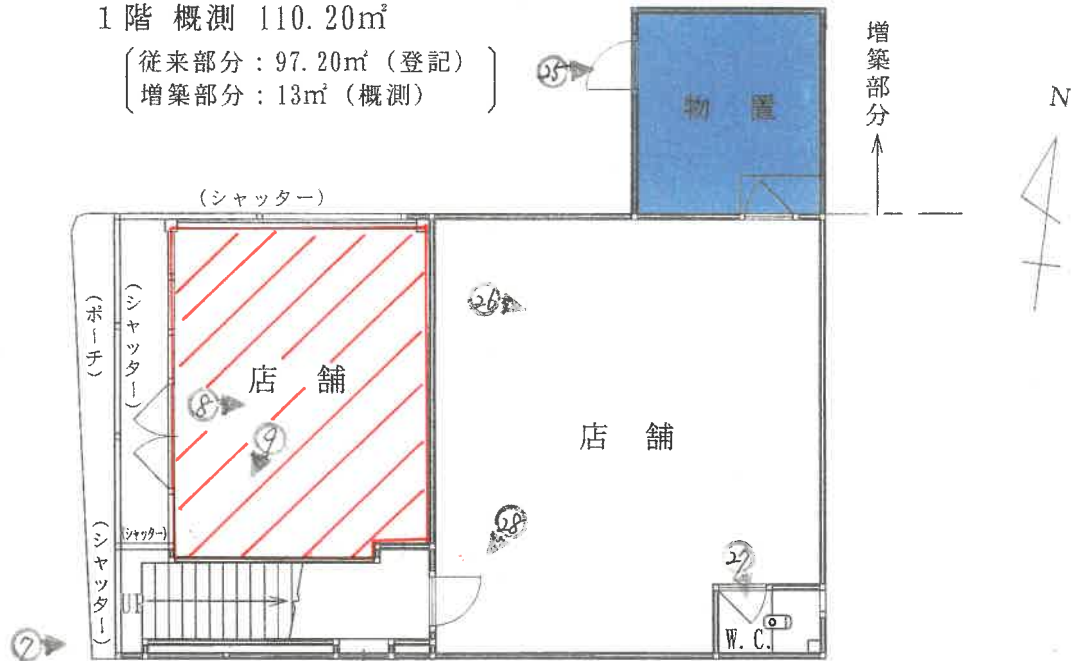


間取り図

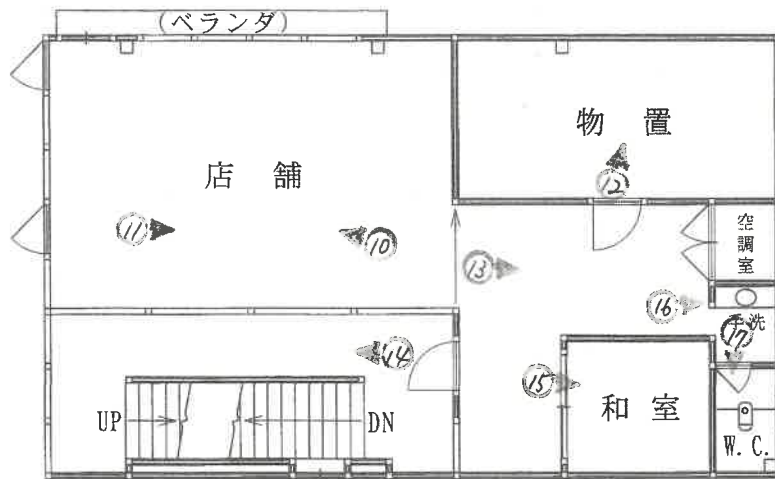
物件 2

1 階 概測 110.20㎡

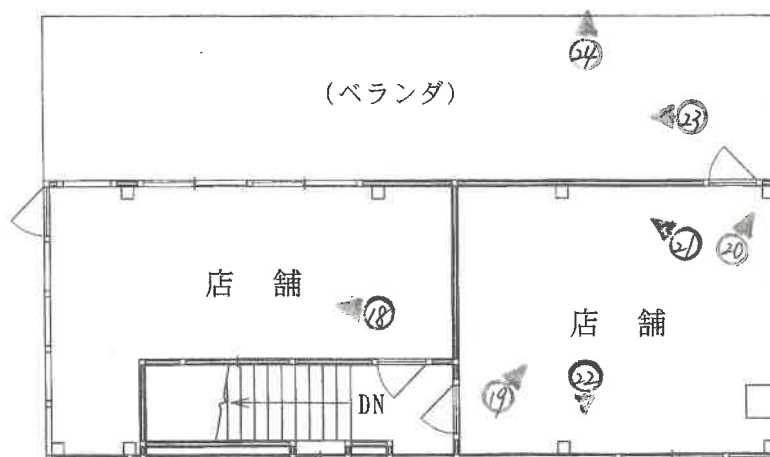
〔従来部分：97.20㎡（登記）
増築部分：13㎡（概測）〕



2 階 109.10㎡（現況≒登記）



3 階 68.02㎡（現況≒登記）



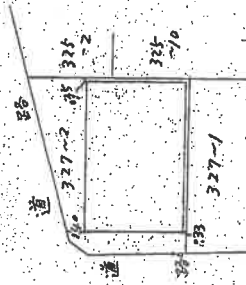
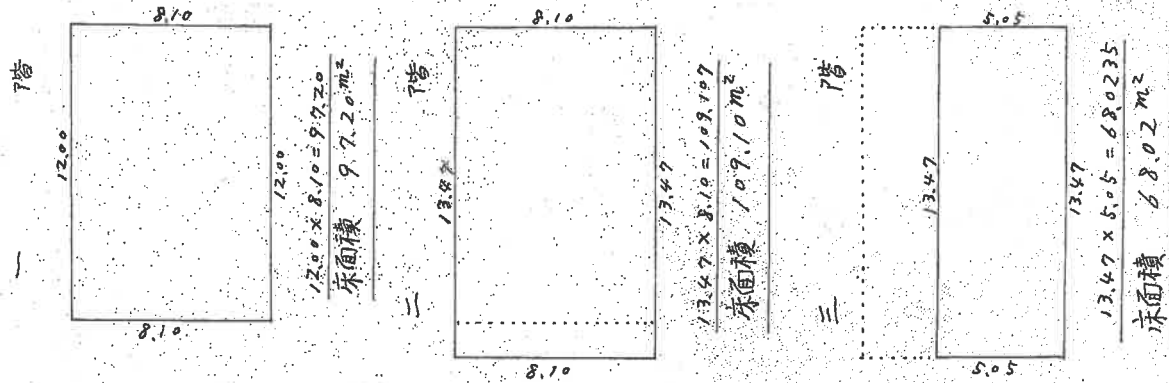
0001633

建物図面図

家屋番号	327~2
建物の所在	石西郡石井町石井字石井327番地2

〔目的物件2〕

※ 81%に縮小



昭和53年2月5日

製作年月日

製作者

申請人

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/250m 1/500m

昭和53年2月7日

1

受命物件の状況



2



3



物件2

4



境界ブロック

5



6



地下水ポンプ

7



8



1階

9



10



2階

11



12



13



2階

14



15



16



2階

17



2階 トイレ

18



3階

19



3階

20



21



22



3階

ツバメの巣

23



3階 ベランダ

24



ベランダからの風景

25



増築部分 物置

26



有) 真野書店と思われる
店舗内

27



店舗内 トイレ



有) 真野書店と思われる
店舗内

令和 7 年 (ケ) 第 11 号
令和 7 年 4 月 4 日 現地調査
令和 7 年 4 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

村 上 幸 二 郎

第1. 評価額

一 括 価 格	
金 3, 5 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 7 8 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 7 3 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 地目 地積 所有者	名西郡石井町石井字石井 327 番 2 宅 地 156.00 m ² A	
2 (建物)	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	名西郡石井町石井字石井 327 番地 2 327 番 2 店舗・物置 鉄骨造陸屋根 3 階建 1 階 97.20 m ² 2 階 109.10 m ² 3 階 68.02 m ² 延 274.32 m ² 有限会社 真野書店	鉄骨造陸屋根（一部スレート鋼板葺）3 階建 1 階 110.20 m ² （概測） 2 階 109.10 m ² （登記） 3 階 68.02 m ² （登記） 延 287.32 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、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 徳島線「石井」駅の南西方・道路距離 約 230m 最寄バス停「石井駅西」の南方・道路距離 約 60m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件の存する地域は、名西郡石井町中心市街地の一角、JR 石井駅西方近傍にあって当町内を東西に縦貫する基幹国道 192 号から分岐して北方へ延びる幹線県道石井引田線沿いのうち JR 徳島線石井踏切南方近傍に位置する。周辺には石井町役場をはじめ公共公益施設も存する他、中小規模店舗や共同住宅等も見られる立地にある。	
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 商業地域 80% 400% － －
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	156.00 m ² 約 10m ・ 約 15m 台形状 概ね平坦 角地 概ね等高 特になし
接面道路の状況	● 西側幅員約 7mアスファルト舗装県道（石井引田線）〔建築基準法第 4 2 条第 1 項第 1 号道路に該当〕に接面。 ● 北側幅員約 6mアスファルト舗装町道（石井 126 号線）〔建築基準第 4 2 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）の敷地等として利用されている。 ● 東辺が共同住宅敷地に、南辺が住宅地にそれぞれ隣接する。 ● 東方隣接地との境界付近に金属製フェンスが、南方隣接地との境界付近にブロック塀が、それぞれ存する。 ● 北側接面町道を介して鉄道用地（JR 徳島線）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〔石井町水道課によると、北側接面町道下に口径 75 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に引き込みが為されているとのことである。尚、北東端付近にポンプ施設が見受けられるが、使用可能か否かは不明。〕 都市ガス なし〔接面街路下に本管なし〕 下水道 なし〔石井町水道課によると、接面道下に下水道管は存していないとのことである。尚、当物件の排水経路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、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	石井町洪水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	法務局備付の法第14条地図では物件1（土地）と目的外土地（登記地番：325番2，登記地目：宅地，登記地積：166.61 m ² ）との筆界が未定となっている。登記地積と現況に差異が生じる可能性もあるが、詳細は不分明である。

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	家屋番号：327 番 2		
	範 囲	従来部分（南方大半部）	増築部分（1階北東端部）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 (登記等記載による)	昭和 53 年 1 月 28 日 新築	不 詳
	推定経過年数	47 年	不 詳
	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	鉄骨造陸屋根 3 階建	鉄骨造と推定 スレート鋼板葺平家建
	屋 根	陸屋根	スレート葺
	外 壁	サイディングほか	鋼板葺
	内 壁	板張り、クロス貼ほか	板張りほか
	天 井	板張り、クロス貼ほか	板張りほか
	床	フロアマット、カーペット、 タタミほか	モルタルほか
	設 備	電気、給排水設備等	—
	そ の 他	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。	
床 面 積		1 階 110.20 m ² (概測) 2 階 109.10 m ² (現況≒登記) 3 階 68.02 m ² (現況≒登記) 延 287.32 m ² (登記及び概測合計)	
		1 階 97.20 m ² (登記) 2 階 109.10 m ² (登記) 3 階 68.02 m ² (登記) 延 274.32 m ² (登記合計)	13 m ² (概測)
現 況 用 途 等	現況用途：店舗・物置 間 取 り：別添「間取り図」参照		物 置 別添「間取り図」参照
品 等	総 合：普 通 使用資材：普 通 施 工：普 通		
保守管理の状態	劣 る ※ 1 階西側店舗は改築されているが全体的に経年劣化が進んでいる他、天井や内壁にかなりの損傷、ハガレがある。室内に鳥の巣があり、外壁にもヨゴレが見受けられる。また、1 階東側店舗には多数の棚の他、2、3 階には事務用品等の動産類が残置されている。		
建物の利用状況	● 現在は 1 階から 3 階まで全て営業されていないと認められる。 ● 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 53 年 1 月新築で増築年月日は不詳であり、耐震基準の可否については不明である。 ● 徳島県 東部県土整備局 吉野川庁舎 建築指導担当によると、従来部分について建築計画概要書（昭和 52 年 9 月 30 日受付 第 632 号）は備え付けられているが、検査済証はないとのことである。		

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/㎡)	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	44,100	1.040	156.00	0.90	6,439,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 石井（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
 $34,500 \text{ 円/㎡} \times 99.8/100 \times 100/100 \times 100/78 = 44,100 \text{ 円/㎡}$

◇ 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：ほぼ標準的画地と判断した。

◇ 地域格差：街路条件 0.970（-3.0%），交通・接近条件 0.950（-5.0%），
環境条件 0.850（-15.0%）より 相乗積 0.78

イ 個別格差：地域の標準画地価格に対し、目的物件自体が有する個別な要因による格差率を以下のとおり 1.040 と査定した。

画地条件：1.040〔内訳…角地 1.040（+4.0%，※）〕

※ 角地であることによる土地利用効率の上昇の程度を、側道の幅員や系統の他、道路の性格や現況利用状況等を考慮して標準画地価格の4%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	従来部分 (南方大半部)	160,000	274.32	0.02	878,000
	増築部分 (北東端部)	70,000	13	0.02	18,000
合 計					896,000

ウ 現価率

従来部分、増築部分いずれも建築時期から既にかかなりの期間が経過していることや建物全体の老朽化が進んでいることからそれぞれの現価率を下記のとおり査定した。

(i) 従来部分について

推定経過年数 47 年、 経済的残存耐用年数：満了、 現価率 2.0%

(ii) 増築部分について

推定経過年数 不詳、 経済的残存耐用年数：満了、 現価率 2.0%

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	6,439,000	0.1	使用借権	644,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%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	6,439,000	－644,000		0.80	0.60	2,780,000
2	896,000	＋644,000	1.00	0.80	0.60	730,000
一 括 価 格 (合計)						3,510,000

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。町中心市街地内の幹線県道沿いに存するが、目的物件土地は筆界未定である他、建物内には動産類が多く残置されており、需要の減退が認められる。従って、目的物件の規模、現況利用状況や地域の特性等を鑑み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 〔石井（県）5－1〕

所 在	名西郡石井町石井字石井 1232 番 1
価 格	34,500 円／㎡
位 置	石井小学校の北西方約 200m（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	278 ㎡
供給処理施設	水道
接 面 街 路	北側 幅員 5m町道
用 途 指 定 等	商業地域（建ぺい率 80％，容積率 400％）
地 域 の 概 要	店舗兼住宅の中に一般住宅等が見られる既成商業地域

第7．附属資料の表示

- (1) 位 置 図（出典：石井町役場 平成24年2月作成 縮尺1万分の1「白図」）
- (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

S=1/10,000

目的物件 1, 2

地価調査基準地
石井(県)5-1

出典：石井町役場 平成24年2月作成
縮尺1万分の1「白図」

(法第14条地図写し)
名西郡石井町石井字石井



0001633

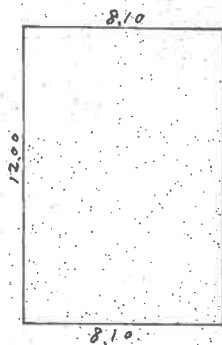
建物階平面図

家屋番号	327-2
建物の所在	名西郡石井町石井字石井327番地2

〔目的物件2〕

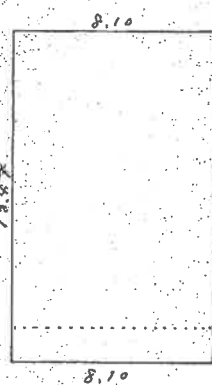
※ 81%に縮小

一 7階



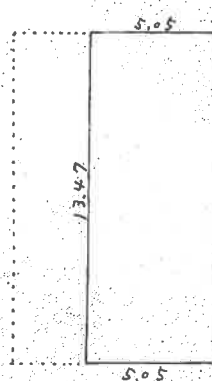
$$\frac{12.00 \times 8.10 = 97.20}{\text{床面積 } 97.20 \text{ m}^2}$$

二 7階

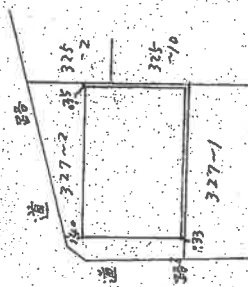


$$\frac{13.47 \times 8.10 = 109.107}{\text{床面積 } 109.10 \text{ m}^2}$$

三 7階



$$\frac{13.47 \times 5.05 = 68.0235}{\text{床面積 } 68.02 \text{ m}^2}$$



昭和53年2月5日

製作年月日

製作者

申請人

昭和53年2月7日

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/250m 1/500m

長 短 縮

土地建物位置関係図



S ≒ 1 / 2 5 0



■ : 目的物件2 (建物) 増築部分

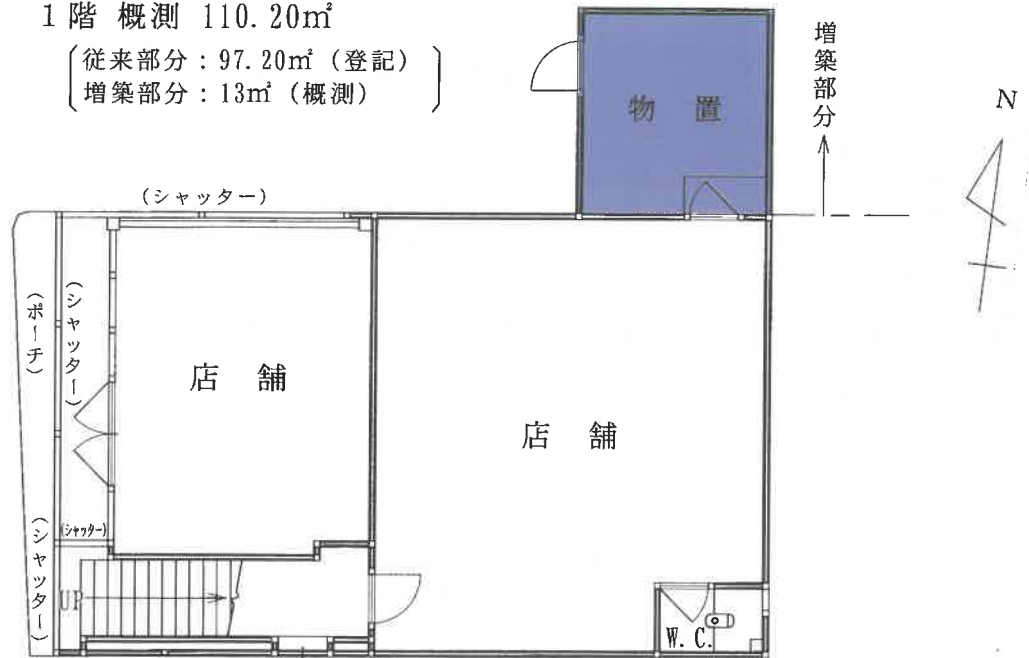
※ 図中における土地、建物及び工作物や接面道路等の形状、規模、位置関係の他、筆界、縮尺等については、現地踏査結果並びに法第14条地図、建物図面等を基に概ね推定したものであり、確定的ではなく現況と相違する場合がある。

間取り図

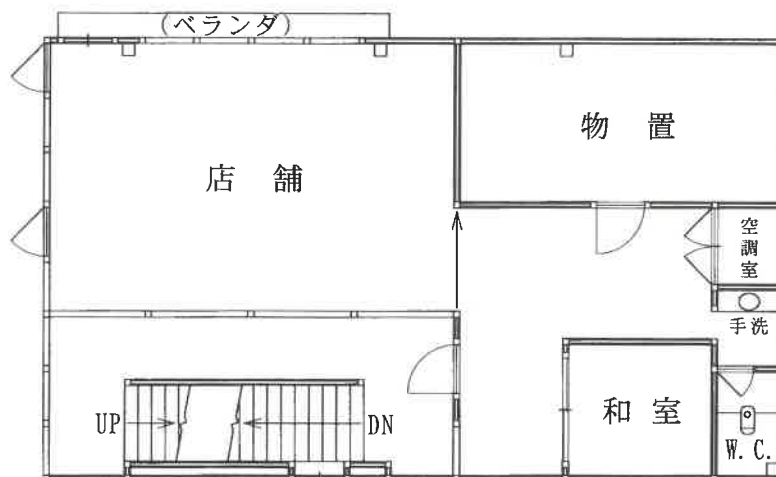
物件 2

1 階 概測 110.20㎡

〔従来部分：97.20㎡（登記）
増築部分：13㎡（概測）〕



2 階 109.10㎡（現況≒登記）



3 階 68.02㎡（現況≒登記）

