

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 16 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 8 年 1 月 8 日から 令和 8 年 1 月 15 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 21 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 8 年 2 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 8 年 1 月 22 日から 令和 8 年 1 月 23 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 12 月 16 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 030, 000 1, 624, 000	一括	406, 000	37, 643	0
1	800, 000				
2	1, 230, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 徳島県吉野川市山川町川田 |
| | 地 番 | 7 5 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 5 9 . 5 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県吉野川市山川町川田 7 5 2 番地 |
| | 家屋 番号 | 7 5 2 番 |
| | 種 類 | 居宅・倉庫 |
| | 構 造 | 木・鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 7 . 2 0 平方メートル
2 階 3 6 . 0 0 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 6月16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

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 | 徳島県吉野川市山川町川田 |
| | 地 番 | 7 5 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 5 9 . 5 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県吉野川市山川町川田 7 5 2 番地 |
| | 家屋 番号 | 7 5 2 番 |
| | 種 類 | 居宅・倉庫 |
| | 構 造 | 木・鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 9 7 . 2 0 平方メートル
2階 3 6 . 0 0 平方メートル |

令和6年（ケ）第9号
令和6年4月15日受理
令和6年5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 | 徳島県吉野川市山川町川田 |
| | 地 番 | 7 5 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 5 9 . 5 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県吉野川市山川町川田 7 5 2 番地 |
| | 家屋 番号 | 7 5 2 番 |
| | 種 類 | 居宅・倉庫 |
| | 構 造 | 木・鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 7 . 2 0 平方メートル
2 階 3 6 . 0 0 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 上記の者が物件1の土地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 上記の者が本建物を空室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			
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 (債務者兼所有者)	1 私は、物件1、2の所有者です。10年以上前に退去したので、建物の不具合等については覚えていません。 居住していた頃は、家族5人で物件2に住み、私は同建物の倉庫内で電気工事の仕事をしていたのですが、体を悪くし、仕事ができなくなりました。現在同建物は、空家です。 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。 3 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。 4 本件物件内にリース物件はないと思いますが、敷地内のトラクター(写真4)は、従弟Bのものかもしれません。そんなことは、どうでもいい事で、忘れてしまいました。 5 上水道についてお尋ねですが、市の言う通り、引込みはされていません。「蛇口から水が出る」とのことですが、それは地下水です。 6 境界付近の黒いパイプ(写真8)は、居住していた頃、物件2の台所やトイレの生活排水を流していたパイプですが、今は使われていません。 7 物件2建物に居住していた頃、敷地内の犬小屋(写真4)で犬1匹を飼っていました。 8 体の具合が悪く、しゃべるのがしんどいです。 これ以上の質問には答えられません。
吉野川市役所税務課 軽自動車担当者	1 お尋ねのトラクター所有者について回答書を提出いたします。 クボタ製トラクターについては、本市において車両登録がありませんが、本市において、車両登録があった軽四貨物自動車2台のうち、1台はA所有、もう1台は所有者未設定です。

(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】

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】

物件1土地西側は、幅員約4.7m舗装市道にほぼ等高に接面する。

【上水道・下水道】

同市役所によると、物件1土地の所在する場所の前面道路に口径150mmの本管があるので、引込みは可能であるが、公共下水道設備は通っていない、とのことである。

【その他】

物件1土地の東側約40%は雑草が繁茂する未利用地となっている。

物件2建物（平成3年2月19日 新築）は、目視上、室内床板、階段部分のクロス及び屋外の差掛けに経年劣化や剥がれ及び破損が認められた。（写真12,18,23）

敷地内北東隅と北西隅の電柱使用料について、四国電力送配電株式会社徳島支社によると、

1.徳島県吉野川市山川町川田752番1

- ・電柱使用料 有 ・電柱番号 カワタ41E3, カワタ41E4 ・受領者氏名 A
- ・受領期間 平成10年～ ・受領金額 6,690円/年

2.徳島県吉野川市山川町川田752番

- ・電柱使用料 有 ・電柱番号 カワタ41E3, カワタ41E4 ・受領者氏名 A
- ・受領期間 平成10年～ ・受領金額 6,690円/年、とのことであった。

なお、クボタ製トラクターについては、関係人の陳述等を考慮すると、所有者はBであると推測される。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年4月15日（月） 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6年4月15日（月） 16:00 — 16:05	当庁	家屋平面図、間取り図等交付申請書準備
令和6年4月16日（火） 13:45 — 14:00	法務局	公図公簿などの閲覧調査
令和6年4月27日（土） 10:40 — 12:40	物件所在地	物件確認、外観調査
令和6年5月2日（木） 10:30 — 11:00	物件所在地	立入調査 評価人帯同
令和6年5月2日（木） 13:30 — 13:40	当庁	四国電力送配電（株）徳島支社へ照会書準備
令和6年5月7日（火） 10:30 — 10:56	吉野川市役所	公法上の規制等調査
令和6年5月7日（火） 13:30 — 13:40	当庁	吉野川市役所税務課軽自動車担当へ照会書準備
(特記事項) ■令和6年5月2日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、Aから鍵を借受け、立会人を同行させて臨場した。		

(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

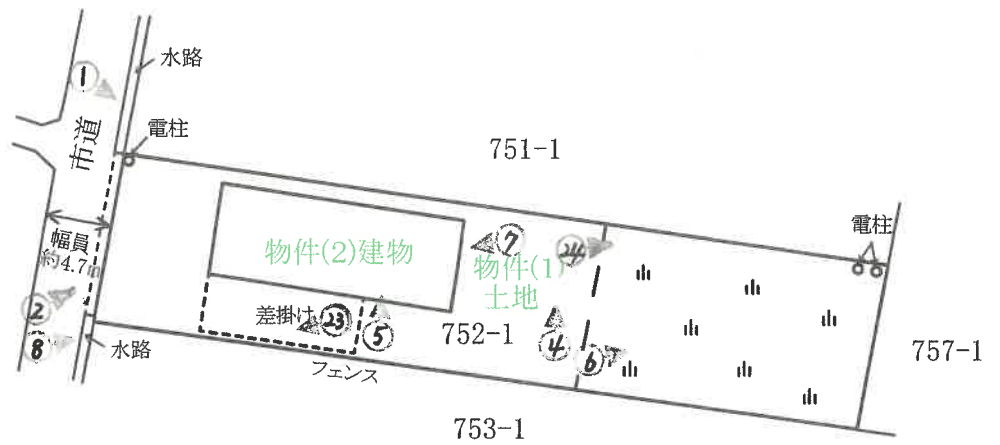
所在: 吉野川市山川町川田





土地建物位置関係図

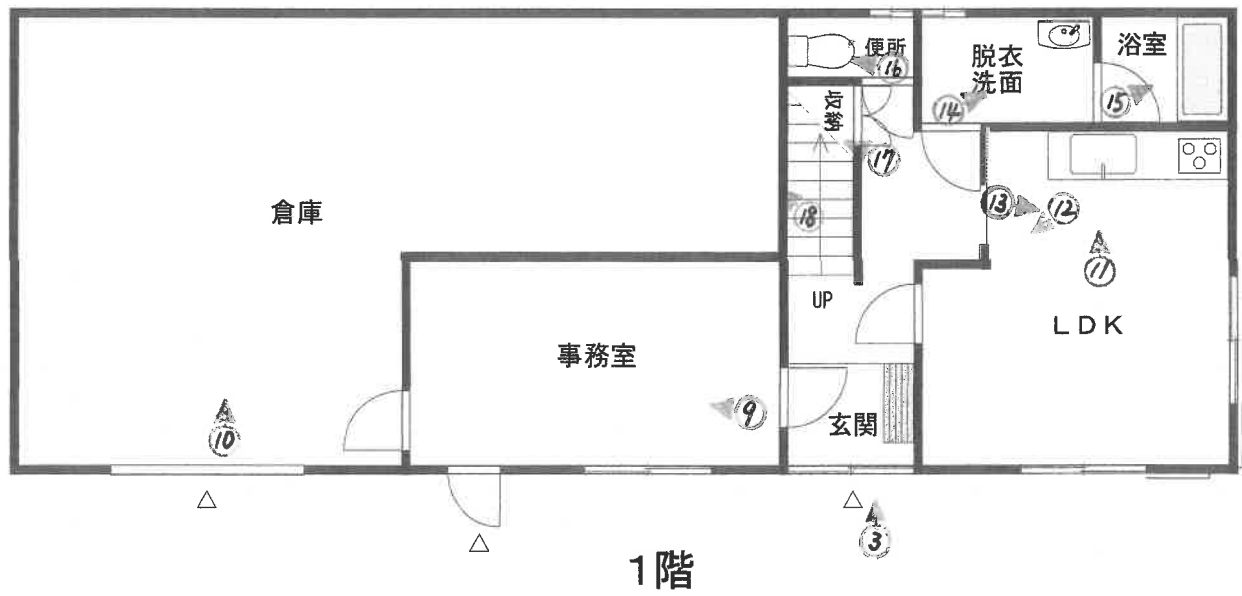
縮尺 1 : 500



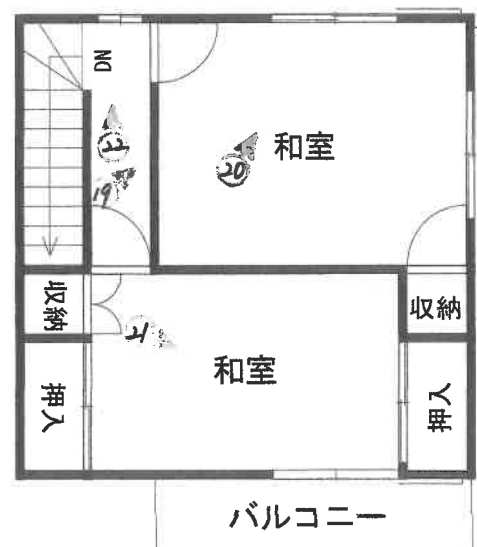


間取図(概略)

物件(2)建物



2階



登記年月日：平成15年7月17日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年4月15日 徳島地方方法務局 登記官

3002590

地番 752-2

土地測量図

土地の所在 麻植郡山州町字川田
吉野川市山川町

求積表

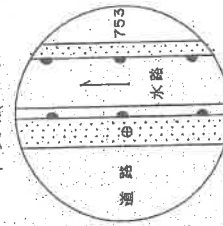
地番	② 752-2	X _n	Y _n	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	距離
NO.					
K257		117165.941	65998.232	80024.337703	1.123
K137		117176.159	66000.020	218416.360376	10.373
K293		117176.616	66000.096	140260.409352	0.464
K05		117176.430	66001.217	-87062.102350	1.133
R4		117165.837	65999.363	-220271.773560	10.776
K04		117165.741	65999.337	-131342.796661	0.097
			合計	24.435880	
			合計面積	12.2179300	m ²
				12.21	m ²

地番	① 752-1	残地
公積		
571.79	合計面積	559.5720700
	増減	559.57 m ²

準拠点座標・点間距離

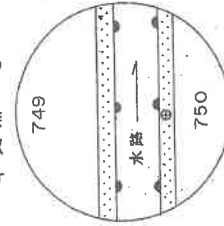
準拠点-2				準拠点-3			
X	Y	X	Y	X	Y	X	Y
117155.141	65997.028	117211.191	66016.145	117155.141	65997.028	117211.191	66016.145
K257	10.867	48.667		K257	10.867	48.667	
K137	21.230	38.566		K137	21.230	38.566	
K293	21.693	38.119		K293	21.693	38.119	
K05	21.718	37.813		K05	21.718	37.813	
R4	10.946	48.364		R4	10.946	48.364	
K04	10.948	48.459		K04	10.948	48.459	

準拠点-2

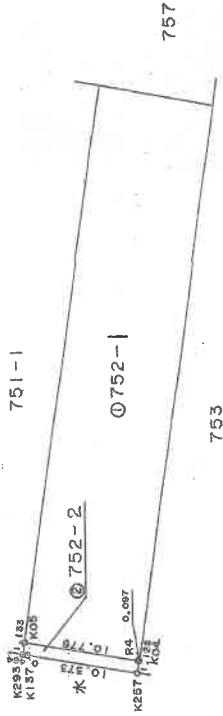


コンクリート擁壁の天端の上に金属板

準拠点-3



水路の天端の上に金属板



準拠点-2

昭和55年7月17日
平城

作製者

申請人

縮尺 1/500

平成15年7月17日登記

A3をA4サイズに縮小(約70%)

登記年月日：平成3年2月26日

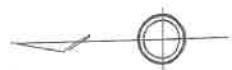
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年4月15日 徳島地方方法務局

各 階 平 面 図

家屋番号 752

建 物 図 面

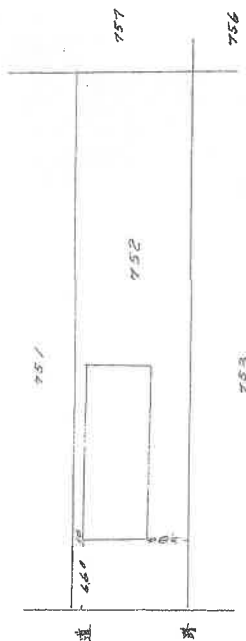
建物の所在 麻植郡山形町字川田 752
吉野川市山川町



1階床
 $14.20\text{m} \times 14.20\text{m} = 201.64\text{m}^2$
 201.64m^2



2階床
 $6.00\text{m} \times 6.00\text{m} = 36.00\text{m}^2$
 36.00m^2



昭和3年2月26日
平成

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

徳島県土地家屋調査士会館

A3をA4サイズ
に縮小(約70%)

位置図



(出所: 国土地理院「地形図」)

1

受命物件の状況



敷地内 電柱

廃車

2



物件2

物件1

3



玄関前

4



クボタ製トラクター

犬小屋

5



6



敷地内 電柱

物件1(東側)

7



温水ボイラー

ステンレスオイルタンク

8



排水管

9



1階倉庫内 仕事場

10



1階 倉庫内

11



1階 台所

12

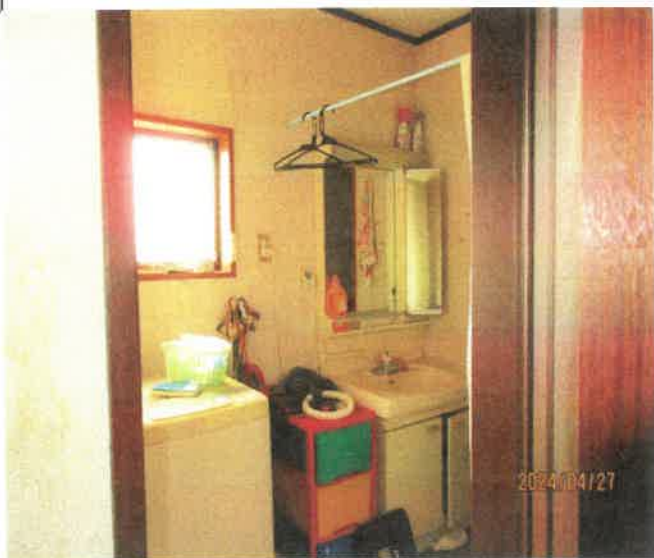


台所床の破損

13



14



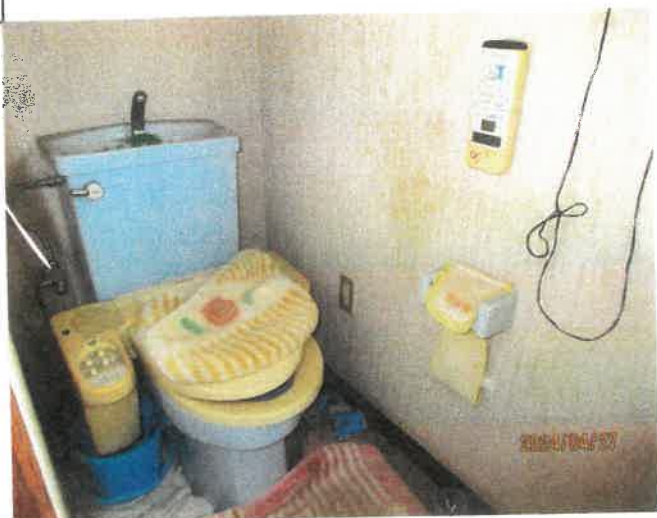
1階 洗面所

15



1階 風呂場

16



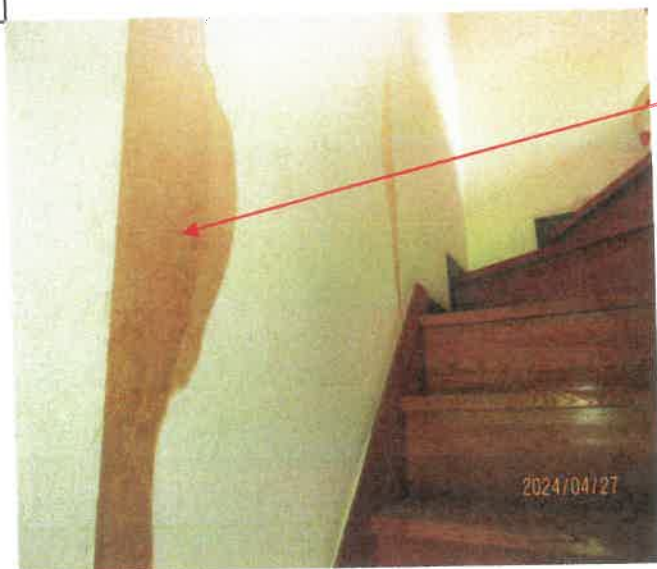
1階 トイレ

17



階段下 収納庫

18



クロスの剥がれ

19



2階

20



2階 和室

21



2階 和室

22



2階 廊下

23



差掛け 天井の穴

24



令和6年(ケ)第 9 号
令和6年 5月 2日 現地調査
令和6年 5月10日 評 価

徳島地方裁判所民事部 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士

阿 部 宏 士 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 8 9 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 1 4 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 1, 7 5 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 土地の内訳価格は建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、建物の価格は当該土地利用権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	所在地 地目 地積	吉野川市山川町川田 752番1 宅地 559.57 m ²	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	吉野川市山川町川田 752番地 752番 居宅・倉庫 木・鉄骨造スレート葺2階建 1階 97.20 m ² 2階 36.00 m ² 〔合計 133.20 m ² 〕	
番号	特記事項		
	・物件1 土地の東側約40%は雑草が繁茂する未利用地となっている。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況および利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	J R 徳島線「川田」駅南東方・道路距離約1.1km付近に位置する。国道192号まで約490m、最寄りバス停「山川支所」の西方・約2.1km。（別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	吉野川右岸、山川町西部の平野部に位置し、農地が広がる中に、農家住宅等が散在している。主要国道、J R 駅から比較的近いいため公共施設、スーパーマーケット等の各種施設へのアクセスは良好である。	
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	都市計画区域外 — — — なし —
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	559.57㎡（登記地積） 約11m・約51.5m 略長方形 概ね平坦 中間画地 概ね等高 特になし
接面道路の状況	西側現況幅員約4.7m舗装市道にほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況	西側の約60%が物件2建物の敷地として利用されており、東側の約40%が雑草が繁茂する未利用地の状態となっている。（別添「土地建物位置関係図」参照） 隣接不動産の状況は、北側・東側・南側が各農地、西側が市道を挟んで住宅である。	
供給処理施設	水 道 引込み可能（前面道路に口径150mmの本管あり） 下 水 道 なし ガス配管 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	・土壌汚染の可能性について、登記記録や過去の住宅地図等による地歴調査、関係者への聴取調査を行ったところ、汚染が存する端緒は発見されなかった。なお、汚染等の有無の詳細に関しては、別途、専門調査機関による調査を要する。
ハザードマップ	・吉野川市洪水・内水氾濫ハザードマップによると、洪水・内水氾濫浸水想定区域に含まれる。
特 記 事 項	・敷地内に、北東隅に2本、北西隅に1本の合計3本の電柱が設置されている。

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752番）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成3年2月19日新築 経 過 年 数：約33年 経済的残存耐用年数：約2年
仕 様	構 造：木・鉄骨造（※1） 屋 根：スレート葺 外 壁：窯業系サイディング 内 壁：ビニルクロス等 天 井：石膏ボード等 床：畳、フローリング等 設 備：電気設備、給排水衛生等（※2） その他：建物の南側に約3.6m×約10.4mの差掛け屋根が設置されている。
床面積（現況）	登記のとおり、1階97.20㎡、2階36.00㎡、合計床面積133.20㎡
現況用途等	現況用途 居宅・倉庫 間取り 後添間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	劣る（※3）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
有害物質使用の有無	※1 目視した限りにおいて、アスベスト含有吹付け材や準飛散性アスベスト含有材料の使用は認められなかった。詳細については専門機関による調査を要する。
	※2 競売手続きにおいては、各種付帯設備の動作確認ができないため、正常に動作するか否かは不明である。 ※3 ベランダの外壁に目立つ黒ズミ汚れがあるほか、階段部分を含む数カ所にクロスの剥がれあり。2階和室の畳にも劣化が見られる。 ・鉄骨造の倉庫と木造の居宅からなる複合構造の建物である。1階の事務室は、倉庫の内部にあり、木質の壁・天井で仕切られた造作工事で設置されている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1）

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	11,700	0.72	559.57	0.90	4,242,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

なお、標準画地は対象物件付近で幅員約4.7mの舗装市道に接面する500㎡程度の整形中間画地を想定した。

地価調査 吉野川(県)-2

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $14,600 \text{ 円/㎡} \times 100 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 125 = 11,700 \text{ 円/㎡}$

◇ 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: 標準的 1.00

◇ 地域格差: 街路条件 0.97、交通接近条件 1.03、環境条件 1.25 相乗積1.25

イ 個別格差: 間口・奥行の関係 0.80、未利用地を含む 0.90 相乗積0.72

ウ 地積: 登記数量による

エ 建付減価補正率: 0.90 (中古建物の存在による減価を考慮。)

② 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した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	建物自体の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	141,000	133.20	0.060	1,127,000

ウ 現価率:

- ・耐用年数に基づく方法(定額法)と観察減価法を併用して次のとおり査定。

経過年数33年、経済的残存耐用年数2年、残価率3%

観察減価法(保守管理の状況、経年減価以外の対象建物固有の減価を考慮)による補正▲30%

現価率 = {残価率0.03 + (1 - 0.03) × 経済的残存耐用年数2年 / (経過年数33年 + 経済的残存耐用年数2年)} × (1 - 観察減価0.3) = 0.06

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	4,242,000	0.50	法定地上権	2,121,000
(合計)				2,121,000

イ 土地利用権等割合：物件1の全部に敷地利用権が及ぶ。権利の種類を法定地上権と判断し、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	4,242,000	－ 2,121,000		0.90	0.60	1,140,000
2	1,127,000	＋ 2,121,000	1.0	0.90	0.60	1,750,000
一括価格 (合計)						2,890,000

ウ 占有減価修正 特になし(買受人の引き受けとなる建物の占有はないため)。

エ 市場性修正： 用途及び構造が複合するやや特殊な建物であり需要が限定されるため、一般市場においても短期間での売却は困難が伴う可能性が高いことを考慮し、市場性修正率として 0.9 を乗じた。

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を反映させるため、競売市場修正率として 0.6 を乗じた。

第6 参考価格資料

地価調査基準地〈吉野川(県)－2〉

所 在 ・ 地 番	： 吉野川市山川町川東125番
公 示 価 格	： 14,600 円/㎡
地 積	： 590 ㎡
価 格 時 点	： 令和5年7月1日
位 置	： JR「阿波山川駅」より道路距離約 1,300mに位置する。
供 給 処 理 施 設	： 水道 下水
道 路	： 北3.3m市道
用 途 指 定 等	： 都市計画区域外
周 辺 の 利 用 状 況	： 中規模一般住宅, 事業所等が混在する住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図 (1/25,000)
- 2 法第14条地図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上

位置図



(出所:国土地理院「地形図」)



法第14条地図写し

所在: 吉野川市山川町川田



物件（１）土地
(残地、求積なし)

登記年月日：平成15年7月17日

公用

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6年4月15日 徳島地方方法務局

登記官

請求番号：30-2

3002590

752

地番
752-1
752-2

所在地
麻植郡山川町字川田

土地の所在
麻植郡山川町字川田

吉野川市山川町

求積表

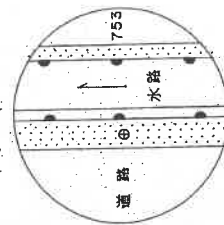
地番	② 752-2	X _n	Y _n	X _n ・Y _{n+1} -Y _n ・X _{n+1}	距離
NO.					
K257	117165.941	65998.232	80024.337703	1.123	
K137	117176.159	66000.020	21841.6360376	10.373	
K293	117176.616	66000.096	140260.403352	0.464	
K05	117176.450	66001.217	-87062.102350	1.133	
R4	117165.837	65999.353	-220271.773560	10.776	
K04	117165.741	65999.337	-131342.793661	0.097	
		合計	24.433660		
		合計面積	12.2179300		
		地積	12.21		

地番	① 752-1	合計面積	残地
公積		12.2179300	559.5720700
571.79		地積	559.57

準拠点座標、点間距離

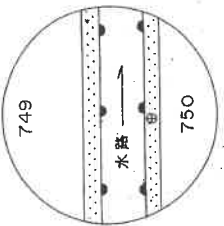
準拠点-2		準拠点-3	
X	117155.141	X	117211.191
Y	65997.028	Y	66016.145
K257	10.667		48.667
K137	21.230		38.566
K293	21.693		38.119
K05	21.718		37.813
R4	10.946		48.364
K04	10.848		48.459

準拠点-2



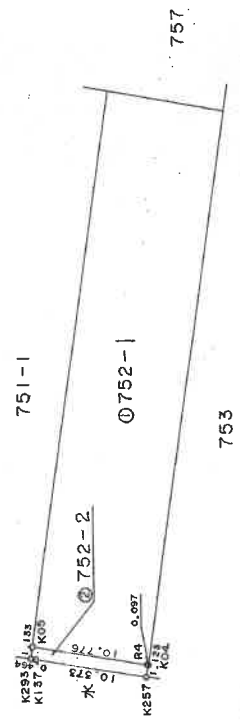
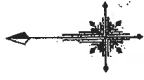
コンクリート擁壁の天端の上に金属鉄

準拠点-3



水路の天端の上に金属鉄

準拠点-3



準拠点-2

昭和15年7月17日
平成15年7月17日

縮尺 1/500

申請人

作製者

平成15年7月17日登記

A3をA4サイズ
に縮小(約70%)

登記年月日：平成3年2月26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6年4月15日 徳島地方公務局

登記官

各 階 平 面 図

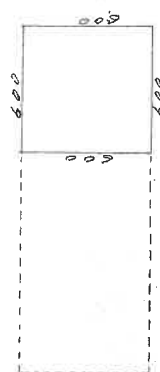
家屋番号 752

建 物 図 面

建物の所在 麻植郡山手町字川田 752
吉野川市山川町



求積表
 $16.20\text{m} \times 6.00\text{m} = 97.20\text{m}^2$



求積表
 $6.00\text{m} \times 6.00\text{m} = 36.00\text{m}^2$

昭和3年2月26日
作成

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

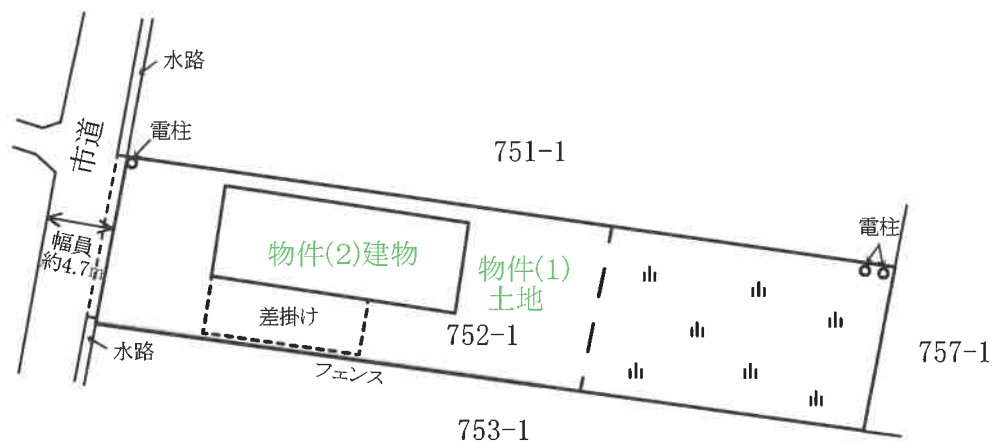
徳島県土地家屋調査士会館

A3をA4サイズ
に縮小(約70%)



土地建物位置関係図

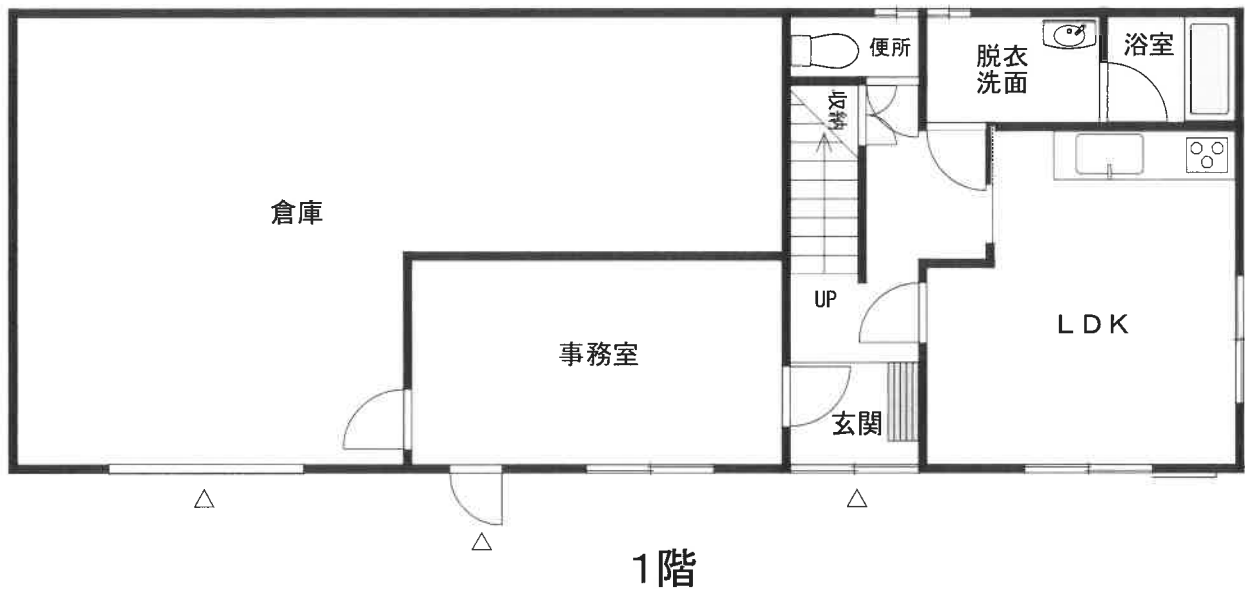
縮尺 1 : 500





間取図(概略)

物件(2)建物



2階

