

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 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 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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 670, 000 2, 136, 000	一括	534, 000	29, 561	0
1	1, 240, 000				
2	1, 430, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 徳島県板野郡藍住町東中富字北傍示 |
| | 地 番 | 2番42 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 190.76平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県板野郡藍住町東中富字北傍示 2番地42 |
| | 家屋 番号 | 2番42 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.42平方メートル
2階 42.78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 5月26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 | 徳島県板野郡藍住町東中富字北傍示 |
| | 地 番 | 2 番 4 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 0 . 7 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県板野郡藍住町東中富字北傍示 2 番地 4 2 |
| | 家屋 番号 | 2 番 4 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6 . 4 2 平方メートル
2 階 4 2 . 7 8 平方メートル |



令和7年（ケ）第4号
令和7年3月11日受理
令和7年3月25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 | 徳島県板野郡藍住町東中富字北傍示 |
| | 地 番 | 2番42 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 190.76平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県板野郡藍住町東中富字北傍示 2番地42 |
| | 家屋 番号 | 2番42 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.42平方メートル
2階 42.78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 ☐		
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（亡 A 相続財産） ☐ 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	本件において、土地所有者には相続財産清算人 D が選任されている。		
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（亡 A 相続財産） ☐ その他の者 上記の者が本建物を空家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、建物所有者には相続財産清算人 D が選任されている。		
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

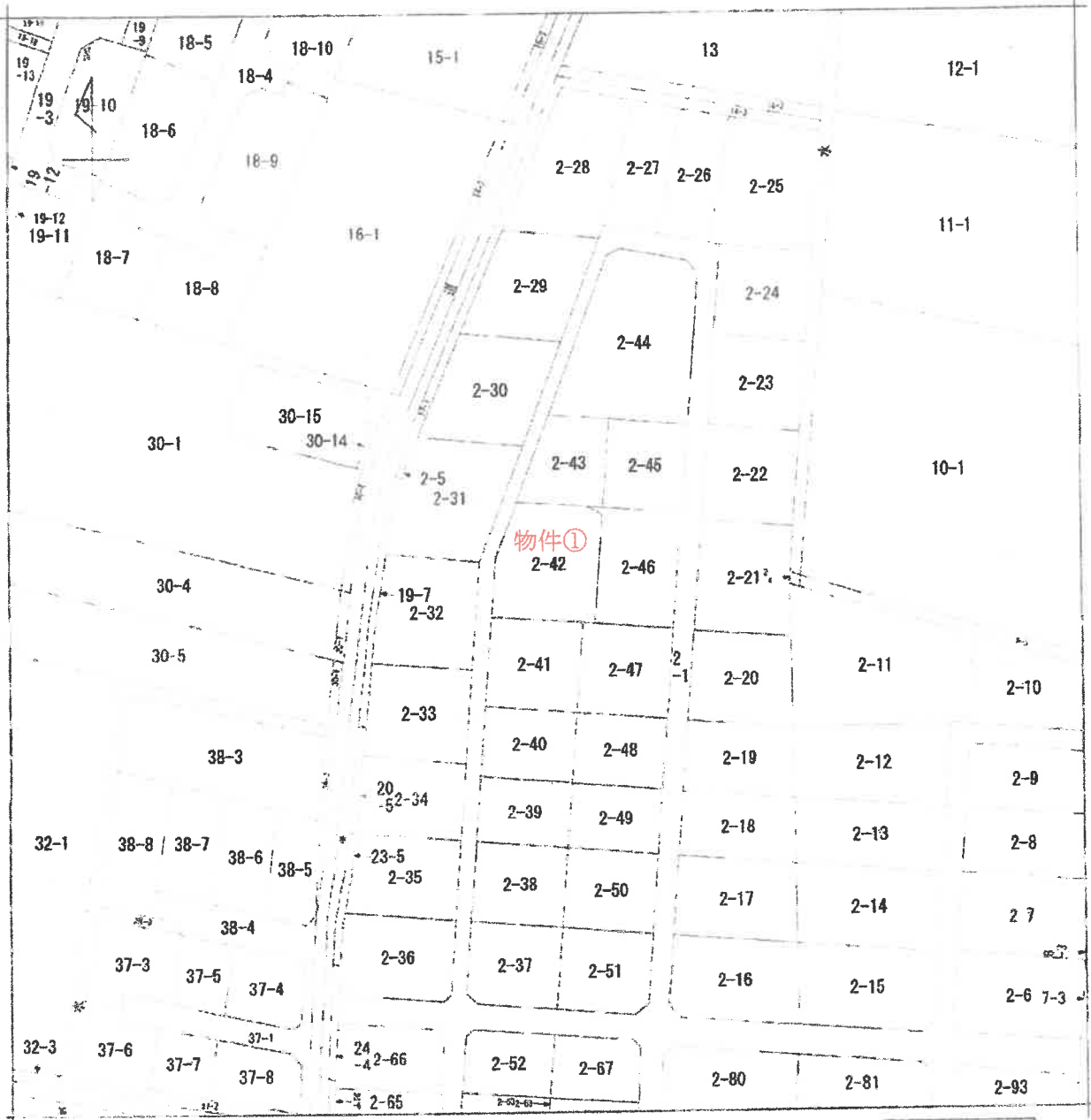
関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■C(亡Aの息子)	私は亡Aの息子です。令和5年4月に父Aが亡くなってから、同年8月頃に家族は退去しましたので、以後本件建物はずっと空家です。 私と亡Aの妻で、母のBは、相続放棄しています。 土地の範囲・境界について、近隣の方と揉めたりしていません。 敷地内のエコキュートは所有物です。 ペットは飼っていません。オール電化住宅です。 築年数のわりには、しっかりした建物で、雨漏りや白アリ等の不具合も一切ありません。今までに、台所や水回りは変えました。屋根のふき替えは、2回しました。ただ、庭の手入れをする者がいなくなり、草木が伸び放題です。 建物内の残置動産については、全て不要物として、買受人に処分をお願いします。
■D(相続財産清算人)	私は亡A相続財産の相続財産清算人を務めている弁護士です。 同物件に関しては、第三者との間に賃借関係等はありません。
その他の事項	
■1【物件の状況】 本件受命物件の状況は土地建物位置関係図、間取図、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。 ■2【占有関係】 玄関ドア付近に表札有り。 外観調査時に玄関前郵便受けに照会書を差置いたが、立入調査時にそのままの状態に残置されていた。 電気は無計量。 インターホンは鳴らなかった。 立入調査したところ、空家であった。(残置動産あり) その他第三者が占有している徴表はなかった。 よって、空家の状態で室内に動産類を残置したまま債務者兼所有者(亡A相続財産)が所有、占有しているものと判断した。なお、本件債務者兼所有者には、相続財産清算人Dが選任されている。 ■3【土地の範囲・境界】 目視上、本件物件1土地の範囲は概ね明らかであると思われる。なお、法務局には地図に準ずる図面が備え付けられている。 ■4【接道】 北西側は幅員約4.0mの舗装町道若葉台団地1号線に接面する。 (建築基準法第42条第1項第1号道路に該当) ■5【上水道・下水道】 藍住町役場によると上水道の引込みはあるが、下水道はない、とのことである。 ■6【その他】 本件物件2は登記記録上、昭和55年2月20日新築である。 同建物は建築後約45年が経過しているが、Cの陳述のとおり、目視上、物件内の不具合箇所は見受けられなかった。 以上	

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11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3月11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3月12日（水） 13:45 － 14:00	法務局	公図公簿などの閲覧調査
令和7年3月15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17日（月） 10:50 － 11:10	藍住町役場	公法上の規制等調査
令和7年3月21日（金） 13:00 － 13:30	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

公図写

※法務局備付の公図を約70%に縮小



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し
東中富字北傍示

請 求 部 分	所 在	板野郡藍住町東中富字北傍示				地 番	2番42	
出 力 尺 寸	1/600	精 度 区 分	座 標 系 号 又 記 号	分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	昭和53年10月30日			備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(徳島地方法務局管轄)

令和6年12月25日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号: 14-1

(1/1)

土地建物位置関係図



※ 当該図面は現地概測等に基づき作成したものであり、実測図ではありません。

物件②

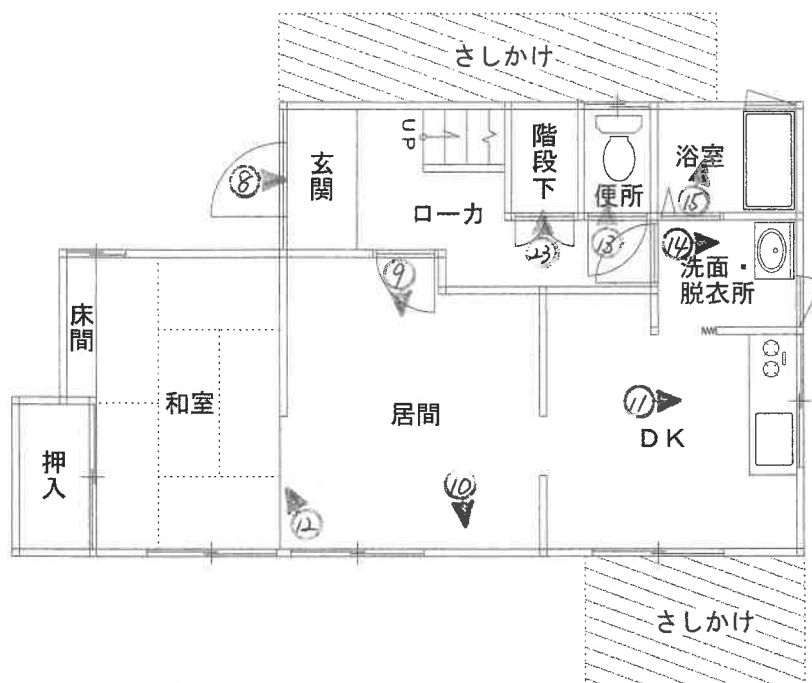
家屋番号 2番42

間取図

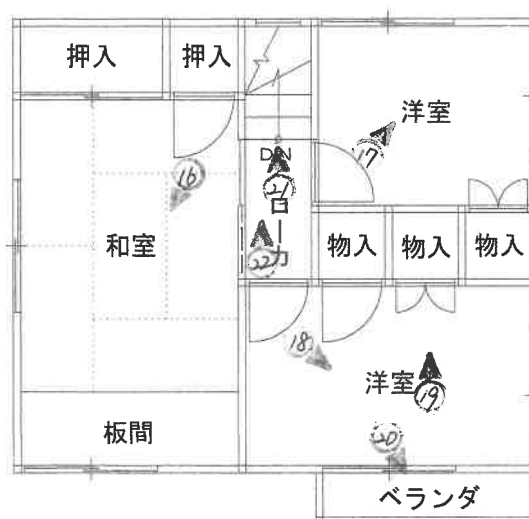


S=約1/100

1階



2階



登記年月日：昭和54年6月23日

3013159

前2-1 後 項

地 積 測 量 図

地 番 2-6 な い し 2-51

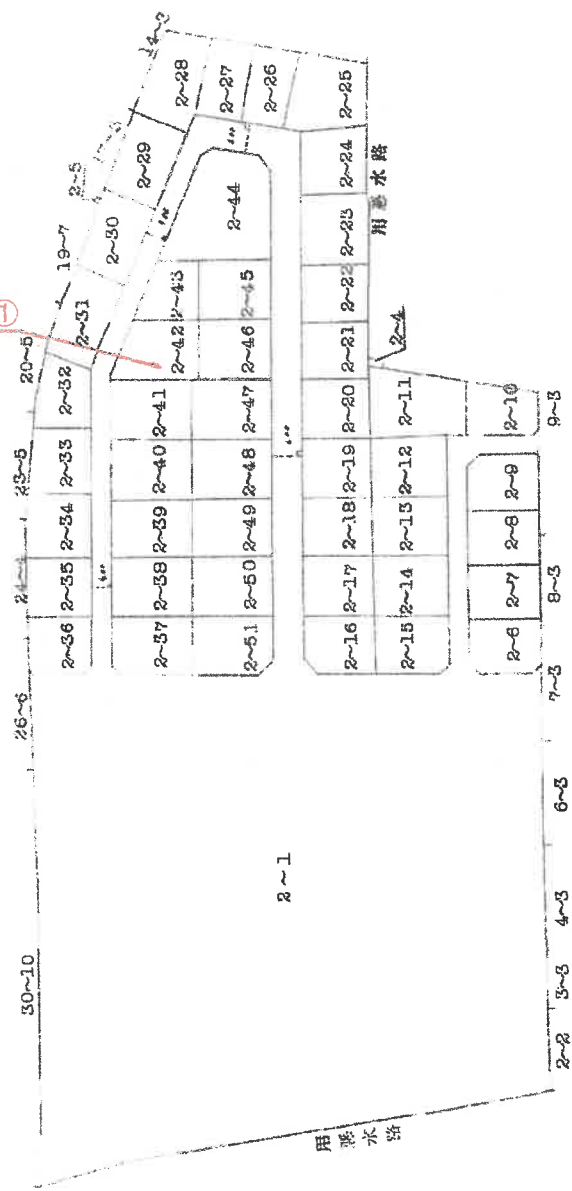
土地の所在 板野郡藍住町東中富字北傍示

法務局備付の図面を約70%に縮小

物件①

地 積 測 量 図 写

物件①



昭和54年6月23日

1/14

縮尺 1/1000

申請人

作製者

徳島県土地家屋調査士会

(1/14)

請求番号：14-2

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
(徳島地方裁判所管轄)
令和6年12月25日 東京法務局中野出張所 登記官

登記年月日：昭和54年6月23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
(徳島地方法律事務所 印)
令和6年12月25日 東京法律事務所 徳島出張所

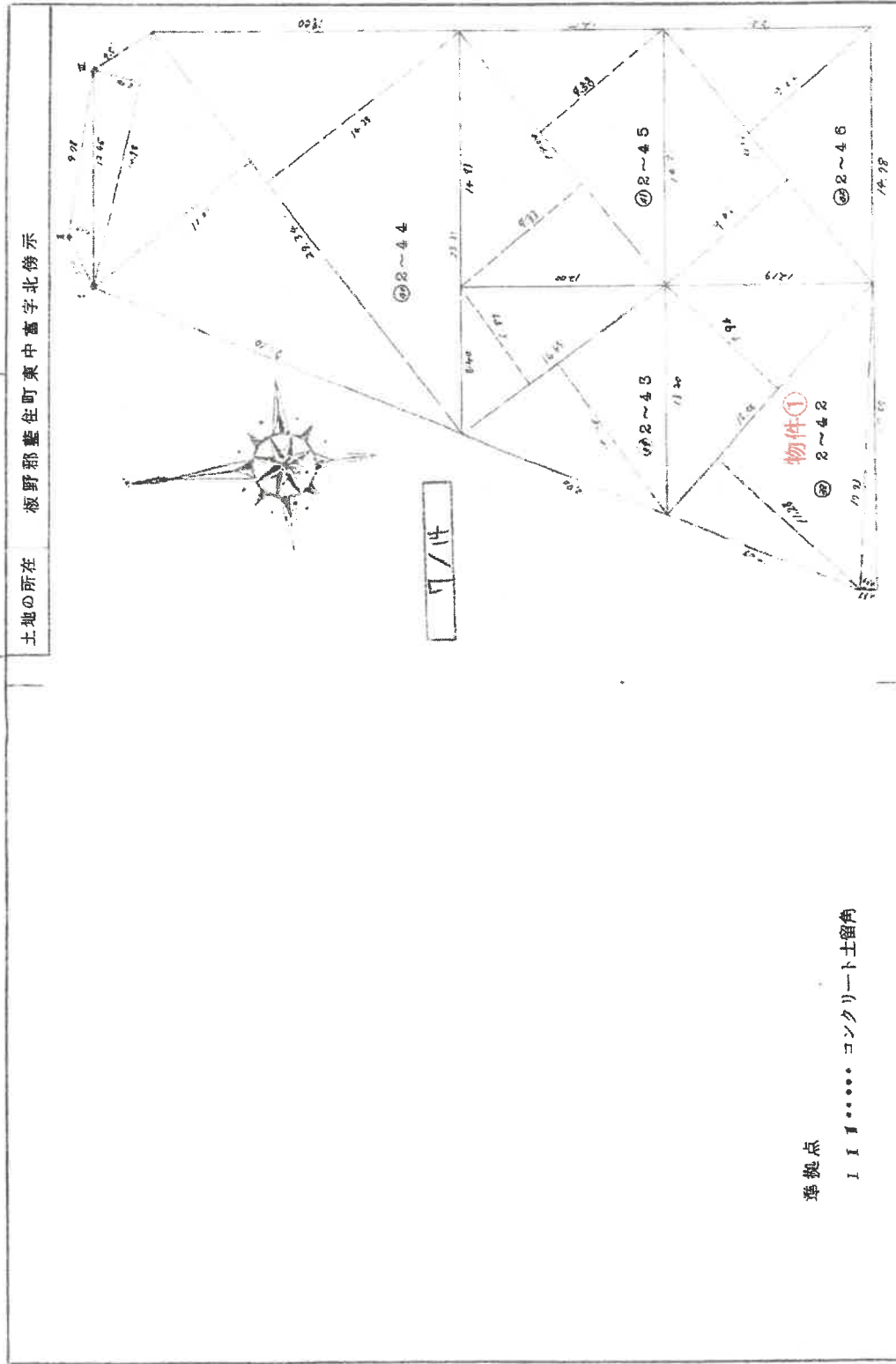
3013165

1枚目と同様

地積測量図

地番 2~42・2~43・2~44・
2~45・2~46

土地の所在 板野郡藍住町東中意字北傍示



準拠点
I I I コンクリート土留角

物件①

地積測量図写

縮尺 1/250

申請人

作製者

徳島県土地家屋調査士会所属

7/14

請求番号：14-2

登記簿

登記年月日：昭和54年6月23日

これは図面に記録されている内容を証明した寫面である。
(徳島地方法律事務所)

令和6年12月25日

東京法務局中野出張所

登記官

1枚目と同様

3013171

地積測量図

地番 2-44-2-45・2-46・
2-47・2-48

土地の所在 板野郡蒙住町東中高字北傍示

④ 2 ~ 4 5

19.04 X 9.53 = 177.6432
19.04 X 9.53 = 177.6432
計 = 355.2864
X 1/2 = 177.6432
地積 = 177 m²

④ 2 ~ 4 6

19.13 X 9.43 = 180.3959
19.13 X 9.43 = 180.3959
計 = 360.7918
X 1/2 = 180.3959
地積 = 180 m²

④ 2 ~ 4 7

20.17 X 9.67 = 195.0439
20.17 X 9.67 = 195.0439
計 = 390.0878
X 1/2 = 195.0439
地積 = 195 m²

④ 2 ~ 4 8

20.16 X 9.68 = 195.1488
20.16 X 9.68 = 195.1488
計 = 390.2976
X 1/2 = 195.1488
地積 = 195 m²

④ 2 ~ 4 1

20.20 X 9.67 = 195.3340
20.20 X 9.66 = 195.1320
計 = 390.4660
X 1/2 = 195.2330
地積 = 195 m²

④ 2 ~ 4 2 物件①

17.73 X 0.98 = 17.3754
18.01 X 11.28 = 203.1528
18.01 X 8.94 = 161.0094
計 = 381.5376
X 1/2 = 190.7688
地積 = 190 m²

④ 2 ~ 4 3

14.65 X 10.78 = 157.3270
14.65 X 6.87 = 100.6455
計 = 258.5725
X 1/2 = 129.28625
地積 = 129 m²

④ 2 ~ 4 4

12.45 X 1.29 = 17.3055
14.98 X 2.86 = 42.8428
29.34 X 11.66 = 342.1044
29.34 X 14.25 = 418.0950
計 = 820.3477
X 1/2 = 410.17385
地積 = 410 m²

13/14

作製者

申請人

縮尺 1/

徳島県土地家屋調査士会館

請求番号：14-2

(13/14)

登記年月日：昭和55年3月4日

7008255

各階平面図

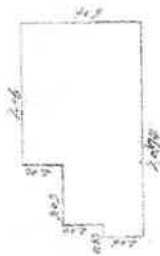
162811

家屋番号 2番42

建物の所在 板野郡豊住町東中富字北傍示2番地42

建物各階平面図

1 階



求積

$$\begin{aligned} 6.06 \times 7.06 &= 42.7886 \\ 4.06 \times 3.08 &= 12.5018 \\ 2.06 \times 0.65 &= 1.3390 \\ \text{計} &56.4244 \end{aligned}$$

床面積 56.42㎡

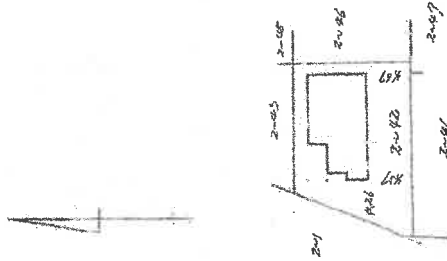
2 階



求積

$$6.06 \times 7.06 = 42.7886$$

床面積 42.78㎡



物件②

※法務局備付の図面を約70%に縮小

建物図面写

昭和55年3月4日

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

徳島県土地家屋調査士会所紙

請求番号：14-3

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

(徳島地方裁判所)

令和6年12月25日

東京法務局中野出張所

登記官

1

受命物件の状況



2



草木が伸びている。

3



物件2

物件1

4



草木が伸びている。

5



6



7



エコキュート

境界ブロック

8



物件2

玄関付近

9



10



1階
エアコンの跡

11



12



13



1階 トイレ

14



15



1階 風呂

16



2階

17



18



19



20



21



22



2階 廊下 天井付近

23



1階 収納

24



物置

令和7年（ケ）第 4 号
令和7年 3月21日 現地調査
令和7年 3月25日 評 価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士

上 垣 小 織 印

（発行番号 LB競2025-103号）

第1. 評価額

一 括 価 格	
金 5, 4 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 5 3 0, 0 0 0 円也
物件 2 (建物)	金 2, 9 1 0, 0 0 0 円也

1. 一括価格は、上記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. 物件土地の内訳価格は物件建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件建物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きを取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 地	徳島県板野郡藍住町東中富字北傍示 2 番 42 宅地 190.76 m ²	
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	徳島県板野郡藍住町東中富字北傍示 2 番地 42 2 番 42 居宅 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 1 階 56.42 m ² 2 階 42.78 m ²	
番号	特記事項		
	とくになし		

第4. 目的物件の位置・環境等

1 物件1土地の概況及び利用状況等

位置・交通 (道路距離)	JR 高德線「勝瑞」駅の西方約 4.9 km 「敷地橋」バス停の北方約 650m	
付近の状況	対象不動産の存する近隣地域は藍住町の北西部に位置し、中小規模一般住宅が建ち並ぶ経年の分譲住宅地域に所在する。周辺は農地も見られる中、ミニ分譲の住宅団地がやや雑然と開発され宅地化が進行している住宅地域である。	
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	非線引都市計画区域 ----- 60% 200% ----- -----
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	190.76 m ² 約 13m・約 15m 台形 概ね平坦 中間画地 概ね等高 -----
接面道路の状況	北西側が幅員約 4.0mの舗装町道若葉台団地 1 号線に接面（建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号道路）。	
土地の利用状況	・北西側は上記町道と、北、東、南側は隣接宅地とそれぞれ接面。 ・物件 2 建物の敷地となっている。	
供給処理施設	上水道・・・あり（前面道路に 75 mmの本管あり） 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	藍住町ハザードマップ及び徳島県水防・防災情報マップによると、対象物件及びその周辺は洪水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

(物件2)

区分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：昭和 55 年 2 月 20 日新築 経過年数：約 45 年 経済的残存耐用年数：満了している
仕様	構造：軽量鉄骨造 2 階建 屋根：スレート葺 外壁：カラー鋼板等 内壁：クロス、合板、塗等 天井：合板、石膏ボード等 床：フローリング、畳等 設備：オール電化、給排水 その他：-----
床面積（現況）	第 3 目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：別添「間取図」参照
品等	総合：普通 仕様資材：普通 施工：普通
保守管理の状態	経年相応の劣化のほかは概ね良好。詳細は現況調査報告書参照。
建物の利用状況	建物所有者（亡相続財産）が空家の状態で占有している。その他現況調査報告書参照。
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どうかは不明であり、詳細については専門機関による詳細調査を要する。
特記事項	建築年代から現行の耐震基準を満たさない可能性があることに留意。

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・千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	40,000	1.00	190.76	0.95	7,249,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 藍住(県)-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
 $42,000 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/105 \div 100 = 40,000 \text{ 円/㎡}$

◇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：なし

◇地域格差：街路条件 100/105、接近条件 100/100、環境条件 100/100、行政条件 100/100
 相乗積 100/105

イ 個別格差：台形 1.00（減価無しと判断）

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応性、環境との適合性を勘案。

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を考慮した標準的な建築費に、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・千円未満四捨五入) ア×イ×ウ÷エ
2	180,000	99.20	0.03	536,000

ア 再調達原価：さしかけ等は再調達原価に内包して査定した。

ウ 現価率：物件建物は経済的耐用年数を満了していると判断し、残価率3%として査定した。

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	7,249,000	0.50	法定地上権	3,624,500

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・万円未満切捨） (ア＋イ) × ウ × エ × オ
1	7,249,000	－3,624,500	1.00	1.00	0.70	2,530,000
2	536,000	＋3,624,500	----	1.00	0.70	2,910,000
一括価格（合計）						5,440,000

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

1 地価調査基準地：藍住(県)-1

所	在	板野郡藍住町東中富字北傍示2番49
価	格	42,000 円/㎡
位	置	JR 高徳線勝瑞駅の西方約 4.9 km
価	格	令和6年7月1日
地	積	195 ㎡
供給処理施設	水道	
接面街路	東側 幅員 6m 町道	
用途指定等	非線引都市計画区域 (60, 200)	
地域の概要	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	

(※ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。)

第7. 付属資料

- 1.位置図
- 2.公図写
- 3.地積測量図写
- 4.建物図面写
- 5.土地建物位置関係図
- 6.間取図

位置図



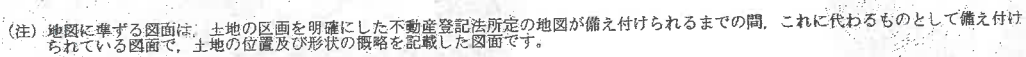
S=1:10,000

対象物件

地価調査基準地

出典： 藍住 市役所・町役場 平成・昭和 20 年作成の「白図」

※法務局備付の公図を約70%に縮小



東中富字北傍示

これは地図に準ずる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12月25日

登記官

-8-

登記年月日：昭和54年6月23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。
(徳島地方法律局寄贈)
令和6年12月25日 東京法律局中野出張所

登記簿

請求番号：14-2
(1/14)

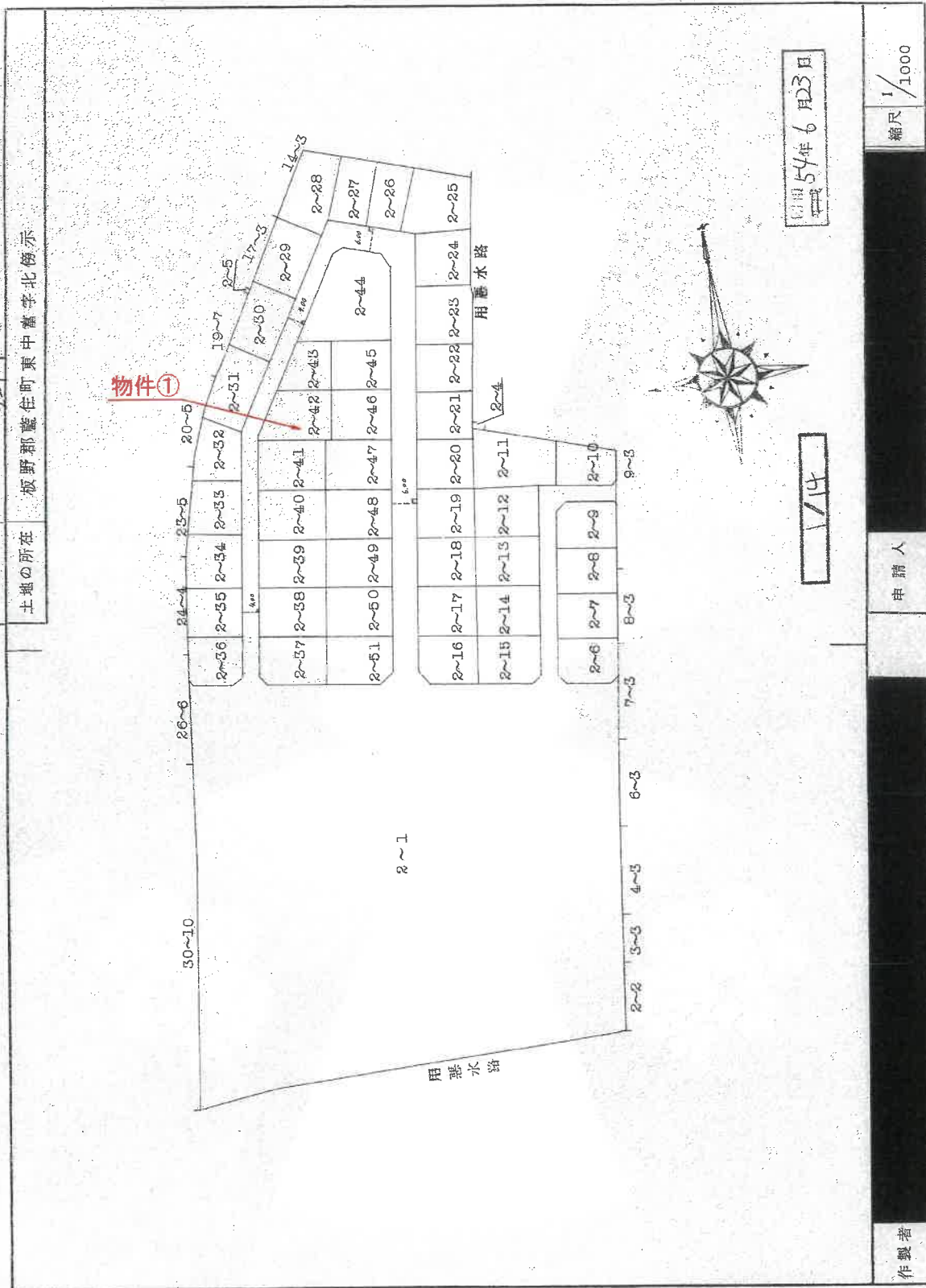
3013159
前2-1
後新
地番 26ないし2611
土地の所在 板野郡藍住町東中富字北傍示

地積測量図

法務局備付の図面を約70%に縮小

物件①

地積測量図写



作製者

申請人

縮尺 1/1000

徳島県土地家屋調査士会館蔵

登記年月日：昭和54年6月23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。
(徳島地方法律事務所)
令和6年12月25日 東京法律局中野出張所

登記官

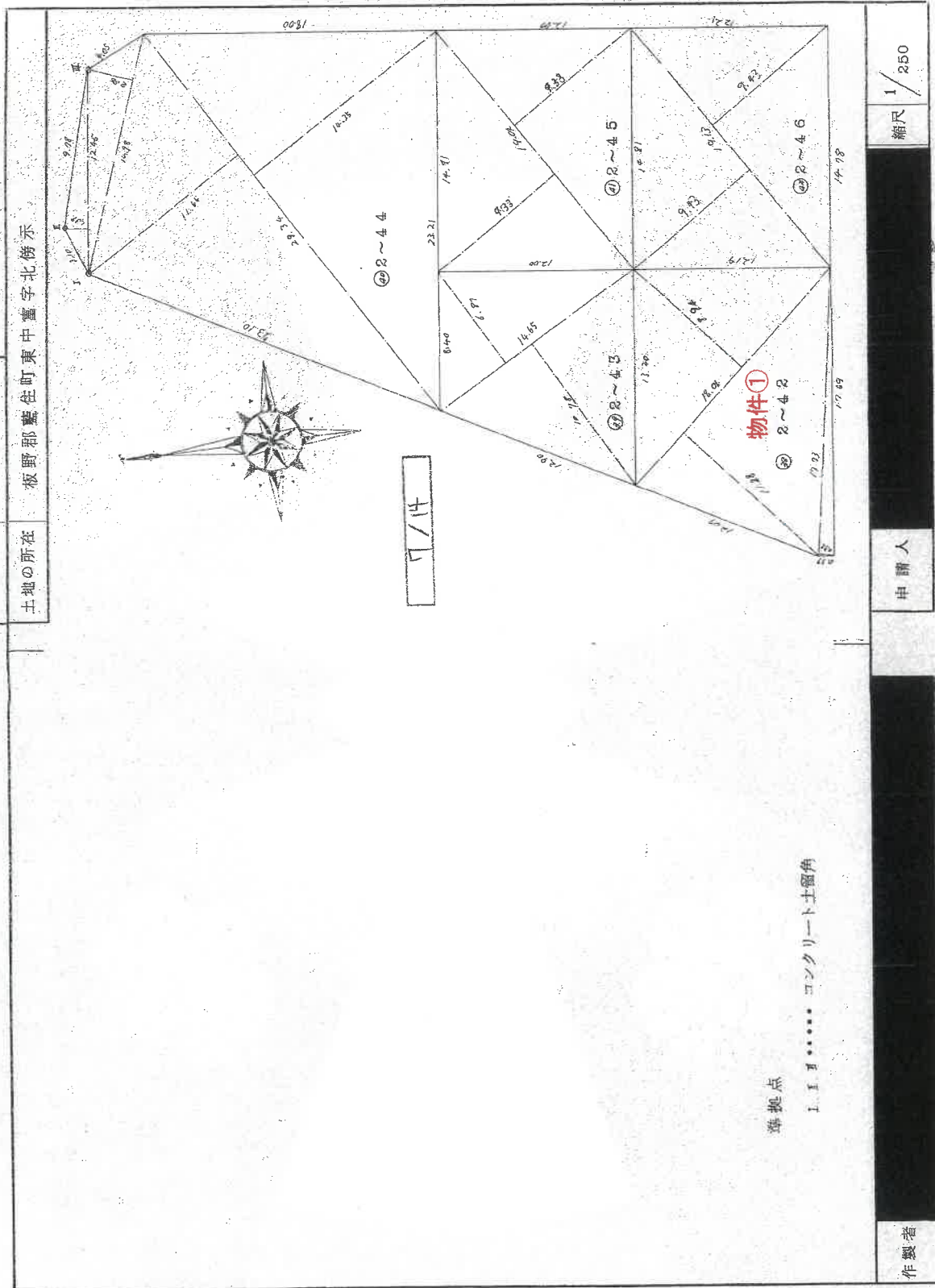
1枚目と同様

3013165

地番
2-42・2-43・2-44・
2-45・2-46

地積測量図

土地の所在
板野郡藍住町東中重字北傍示



登記年月日：昭和54年6月23日

令和6年12月25日
（徳島地方方法務局管轄）
東京法務局中野出張所

法務局備付の図面を約70%に縮小

物件①

地積測量図写

1枚目と同様

3013171

地積測量図

地番
2-41-2-43
2-44-2-45・2-46・
2-47-2-48

土地の所在
板野郡藍住町東中富字北傍示

④ 2～4 5

$19.04 \times 9.53 = 177.6432$
 $19.04 \times 9.33 = 177.6432$
計 = 355.2864
 $\times 1/2 = 177.6432$
地積 = 177 m^2

④ 2～4 6

$19.13 \times 9.43 = 180.3959$
 $19.13 \times 9.43 = 180.3959$
計 = 360.7918
 $\times 1/2 = 180.3959$
地積 = 180 m^2

④ 2～4 7

$20.17 \times 9.67 = 195.0439$
 $20.17 \times 9.67 = 195.0439$
計 = 390.0878
 $\times 1/2 = 195.0439$
地積 = 195 m^2

④ 2～4 8

$20.16 \times 9.68 = 195.1488$
 $20.16 \times 9.68 = 195.1488$
計 = 390.2976
 $\times 1/2 = 195.1488$
地積 = 195 m^2

④ 2～4 1

$20.20 \times 9.67 = 195.3340$
 $20.20 \times 9.66 = 195.1520$
計 = 390.4860
 $\times 1/2 = 195.2330$
地積 = 195 m^2

④ 2～4 2 物件①

$17.73 \times 0.98 = 17.3754$
 $18.01 \times 11.28 = 203.1528$
 $18.01 \times 8.94 = 161.0094$
計 = 381.5376
 $\times 1/2 = 190.7688$
地積 = 190 m^2

④ 2～4 3

$14.65 \times 10.78 = 157.9270$
 $14.65 \times 6.87 = 100.6455$
計 = 258.5725
 $\times 1/2 = 129.28625$
地積 = 129 m^2

④ 2～4 4

$12.45 \times 1.39 = 17.3055$
 $14.98 \times 2.86 = 42.8428$
 $29.34 \times 11.66 = 342.1044$
 $29.34 \times 14.25 = 418.0950$
計 = 820.3477
 $\times 1/2 = 410.17385$
地積 = 410 m^2

13/14

作製者

申請人

縮尺 1/

徳島県土地家屋調査士会館

請求番号：14-2

(13/14)

7008255

各階平面圖

思審屋家

27 畢 2

2000

階 物
備 建

面

板野郡藍住町東中富字北傍示 2 番地 4 2

物件②

※法務局備付の図面を約70%に縮小

建物図面写

昭和55年3月4日

縮尺 1/500

人請申

縮尺 $1/250$

作者

徳島県土地家屋調査士会紙

請求番号: 14-3

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。
(徳島地方方法務局管轄)

(徳島地方法務局管轄)

令和6年12月25日

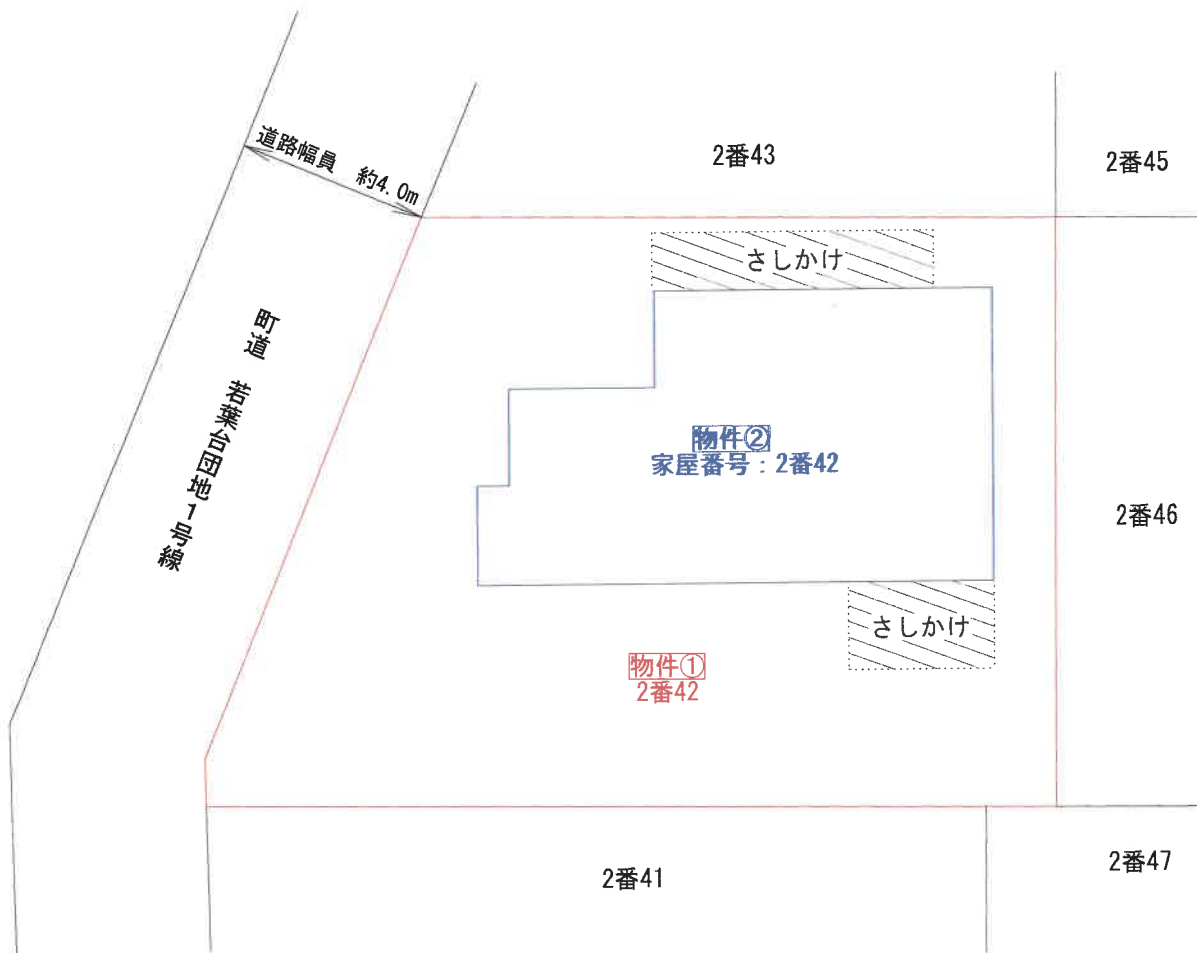
東京法務局中野出張所

烟品包

土地建物位置関係図



S=約1/150



※ 当該図面は現地概測等に基づき作成したものであり、実測図ではありません。

物件②

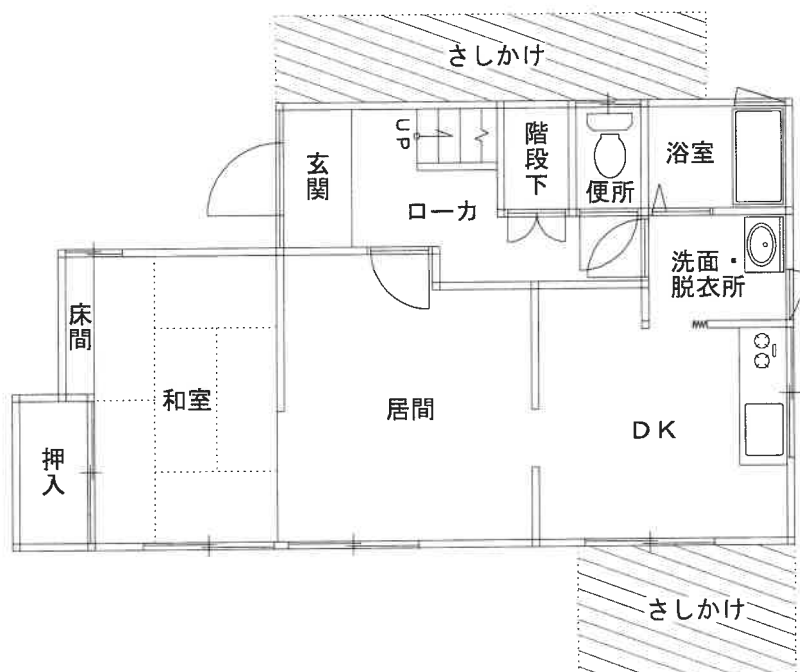
家屋番号 2番42

間取図



S = 約 1 / 100

1階



2階

