

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月12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 4月 9日から 令和 8年 4月15日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月22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 5月13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 4月23日から 令和 8年 4月24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 8年 3月12日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- 1 所 在 徳島県板野郡板野町吹田字平山
地 番 60番4
地 目 宅地
地 積 430.61平方メートル
- 2 所 在 徳島県板野郡板野町吹田字平山 60番地4
家屋 番号 60番4
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造鋼板葺2階建
床 面 積 1階 138.37平方メートル
2階 68.65平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 車庫
構 造 軽量鉄骨造鋼板葺平家建
床 面 積 約30平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造鋼板葺平家建
床 面 積 約6.5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 8年 2月 2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

【物件番号1】

地役権

範囲 中央194平方メートル

要役地 板野郡上板町七条字西原58番4

設定日 昭和54年7月23日

目的 1 送電線路を設置すること

2 送電線路の保守運営、改良工事等のため承役地に立入りし、または一時使用することができること

3 承役地内において、電気設備に関する技術基準を定める省令(使用電圧17万ボルト未満を適用)に抵触する建造物の築造、工作物の設置および竹木の植栽等を行わないこと

4 物件の占有状況等に関する特記事項

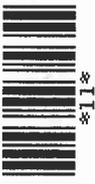
【物件番号2】

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 》

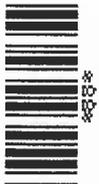


- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規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 徳島県板野郡板野町吹田字平山
地 番 60番4
地 目 宅地
地 積 430.61平方メートル
- 2 所 在 徳島県板野郡板野町吹田字平山 60番地4
家屋 番号 60番4
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造鋼板葺2階建
床 面 積 1階 138.37平方メートル
2階 68.65平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 車庫
構 造 軽量鉄骨造鋼板葺平家建
床 面 積 約30平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造鋼板葺平家建
床 面 積 約6.5平方メートル



令和7年(ケ)第84号
令和7年12月18日受理
令和8年1月19日提出



現況調査報告書

徳島地方裁判所
執行官 片山 隆雄

(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 | 徳島県板野郡板野町吹田字平山 |
| | 地 番 | 60番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 430.61平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県板野郡板野町吹田字平山 60番地4 |
| | 家屋 番号 | 60番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 138.37平方メートル
2階 68.65平方メートル |

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
所有者	<ol style="list-style-type: none">1 物件1・2は、登記上、令和5年に私が相続により所有権を取得した旨記録されているとのご説明ですが、そのとおりであり、現在も私が所有し居宅として占有しています。2 物件1土地につき、隣接地との間で境界に関する紛争はありません。また、物件1土地、物件2建物を通じ、他人との間での貸借関係はありません。3 物件2建物には雨漏りは生じていないと思います。シロアリ被害もないと思います。内壁クロスで剥がれている部分があります(写真13)。4 本件建物につき特に気になる損傷部位は、1階の浴室です。浴室の床が大きく割れてしまっているため、その上にゴムマットを敷いてテープでとめて補強しています(写真17)。この建物はセキスイハイムで建てていますが浴室部分はユニットになっていて修理するには200万円程度は必要だと聞いています。5 本件建物内では、猫1匹を飼育しています。6 なお、本件土地の北側付近にあるスチール製の車庫(附属建物2-1)と物置(附属建物2-2)は、物件2建物が建築されるのと同じ時期に造られたものです。

(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

【不動産の形状】(民事執行法57条1項)

- ・ 本件受命物件の形状は、添付した図面及び写真のとおりである。
- ・ その概要は、物件1土地の地上に物件2建物(2階建)が築造されている。なお、物件2建物は登記上平成2年10月新築の物件である。なお、未登記の附属建物が2個(2-1、2-2)存在する。

【占有関係】(同条同項)

- ・ 物件1土地は、上記のとおり、その全面が物件2建物が存立するためにその敷地として使用され、占有されている。
- ・ 物件2建物は、所有者によって居宅として占有されている。なお、その占有関係の詳細は(2枚目)に記載のとおりである。

【土地の範囲、境界】

- ・ 物件1土地については不動産登記法14条1項の地図は存在しないが、法務局には「地図に準ずる図面」「地積測量図」が備え付けられている。なお、現況目視上は、本件土地の範囲は比較的明瞭である。

【接道等】

- ・ 物件1土地は、その北側が舗装町道に接面しており、接面付近での幅員は約4mである。なお、本件土地は、都市計画法上の都市計画区域には位置していない。
- ・ また、本件土地の西側には里道(法定外公共物)が存在する(「地図に準ずる図面」参照)。なお、同里道の更に西隣にはため池が存在する。

【土地の状況】

- ・ 物件1土地は、その全面が物件2建物の敷地として利用されているが、同土地の北東部分には自動車が駐車できるだけのスペースがあり(写真5)、未登記附属建物2-1は車庫となっている(写真2)。
- ・ 本件土地の南側には、写真6に示すようなスペースが存在する。なお、同スペース部分を囲むように設置されたフェンスの一部に、写真7に示すような損傷が見られた。
- ・ 本件土地は、その南側に隣接する目的外土地(地番56番1)とは高低差があり、本件土地は同目的外土地よりも高い位置に存在するが、本件土地を支える土台擁壁の一部(南西端の角)部分に、写真10に示すようなクラックが見られた。

【建物の状況】

- ・ 物件2建物は登記上平成2年新築の物件であるところ、新築後経過年数相応の経年劣化が認められる。なお、本件調査は外観目視によるものであり、新築後の経過年数を考慮すれば外見では判明しない損傷部位が存在する可能性があるため、この点注意を要する。外壁にはコケやカビが見られる。
- ・ 写真17に示すように、1階浴室の床材に損傷があり同損傷は所有者によって簡易補修がなされている。同人によれば、床材が大きく割れたので黒いゴムマットを敷き、テープでとめて補修した上、浴室を利用する際には床上に木製スノコを置き、その上を踏むように気を付けているとの説明である。
- ・ 内壁クロスには経年劣化が顕著であったほか、写真13に示す部分には天井クロス材の剥がれが認められた。また、建物外部において、写真8に示す部分では差掛けの屋根材の損傷が認められた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

【物件1土地に設定された地役権について】

物件1・2の地上には四国電力送配電株式会社の管理に係る送電線が配置されており、物件1土地には昭和54年7月24日付けで地役権設定登記がなされている。

この点、同社の担当者によれば、上記地役権により設置されている送電線設備については技術基準を定める省令の規定が適用され、同地上に建造物を建設する場合には、電線と建物との間に3.6m以上の隔離距離を置く必要があり、さらに建物の屋上施設など人の出入りが可能な部分との間には6.0m以上の隔離距離を置く必要があるとのことである。

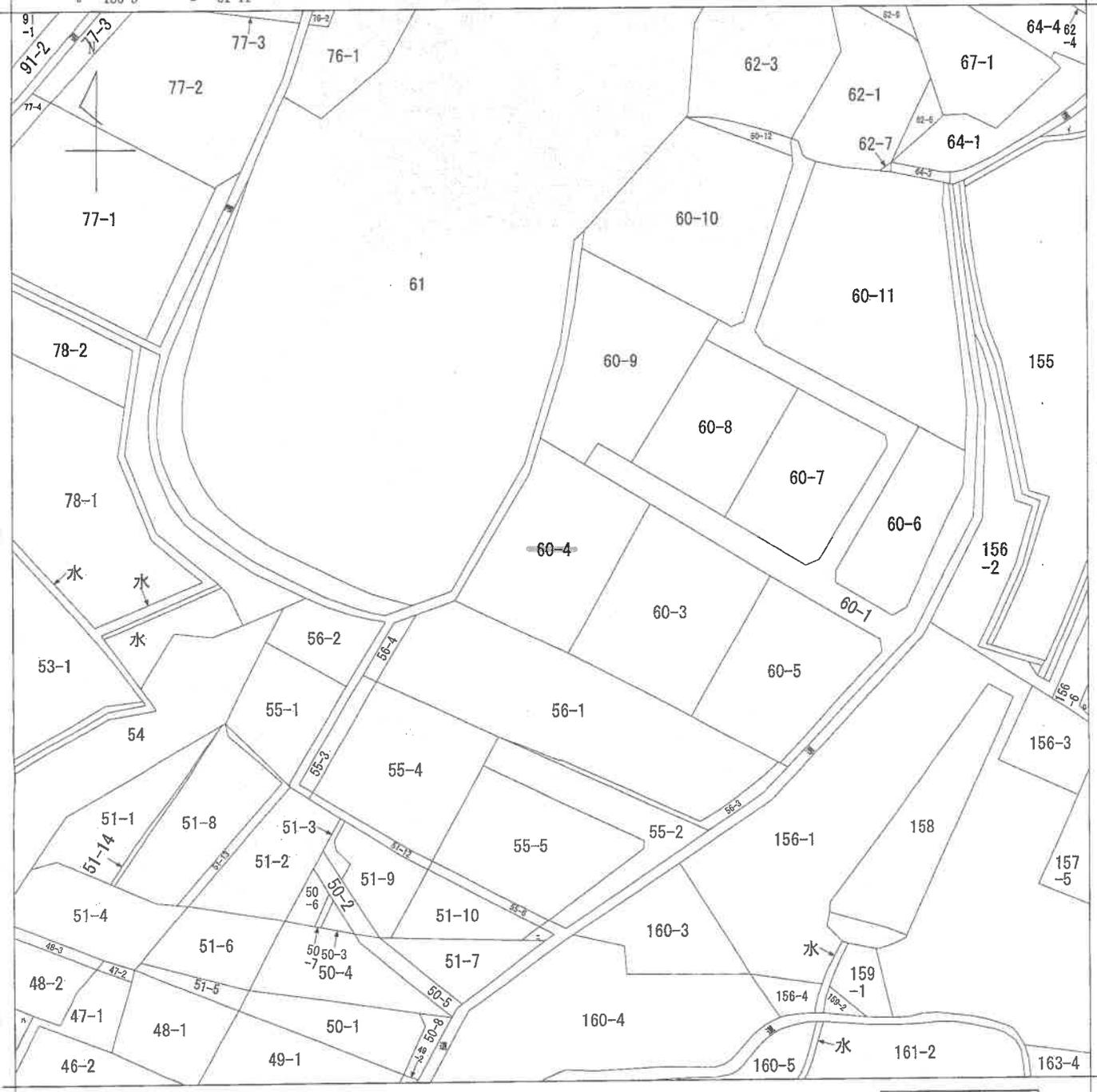
また、上記省令の規定には、上記以外にも様々な規制事項があるので、詳しいことは四国電力送配電株式会社にお問い合わせくださいとのことである。なお、上記地役権に関しては設定時に一時金が支払われており、定期的な地代の支払いはないとの説明である。

(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7年12月18日（木） 8:30 - 8:40	当庁	板野町役場に対し図面、航空写真などの資料請求書面作成及び送付
令和7年12月22日（月） 15:40 - 16:05	四国電力送配電株式会社徳島支店	地役権により受ける負担に関する聴取調査
令和8年1月8日（木） 13:55 - 15:06	目的物件所在地	物件調査、聴取調査 (所有者立会)
令和8年1月8日（木） 15:18 - 15:26	板野町役場	接道、公法上の規制その他の調査
—		
—		
—		
—		
—		
—		
—		
—		
—		
(特記事項) なし		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

156-2 46-1
156-5 51-11



(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
吹田字平山

請求分	所在 板野郡板野町吹田字平山			地番	60番4	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	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52年1月31日		備付年月日(原図)	補記事項		

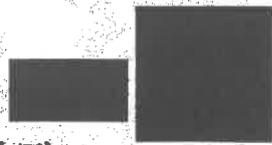
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年12月18日
徳島地方法務局

A3 → A4 に縮小

請求番号：8-1
(1/1)

登記官



(7 枚目)

公用

登記年月日：昭和54年6月23日

公用

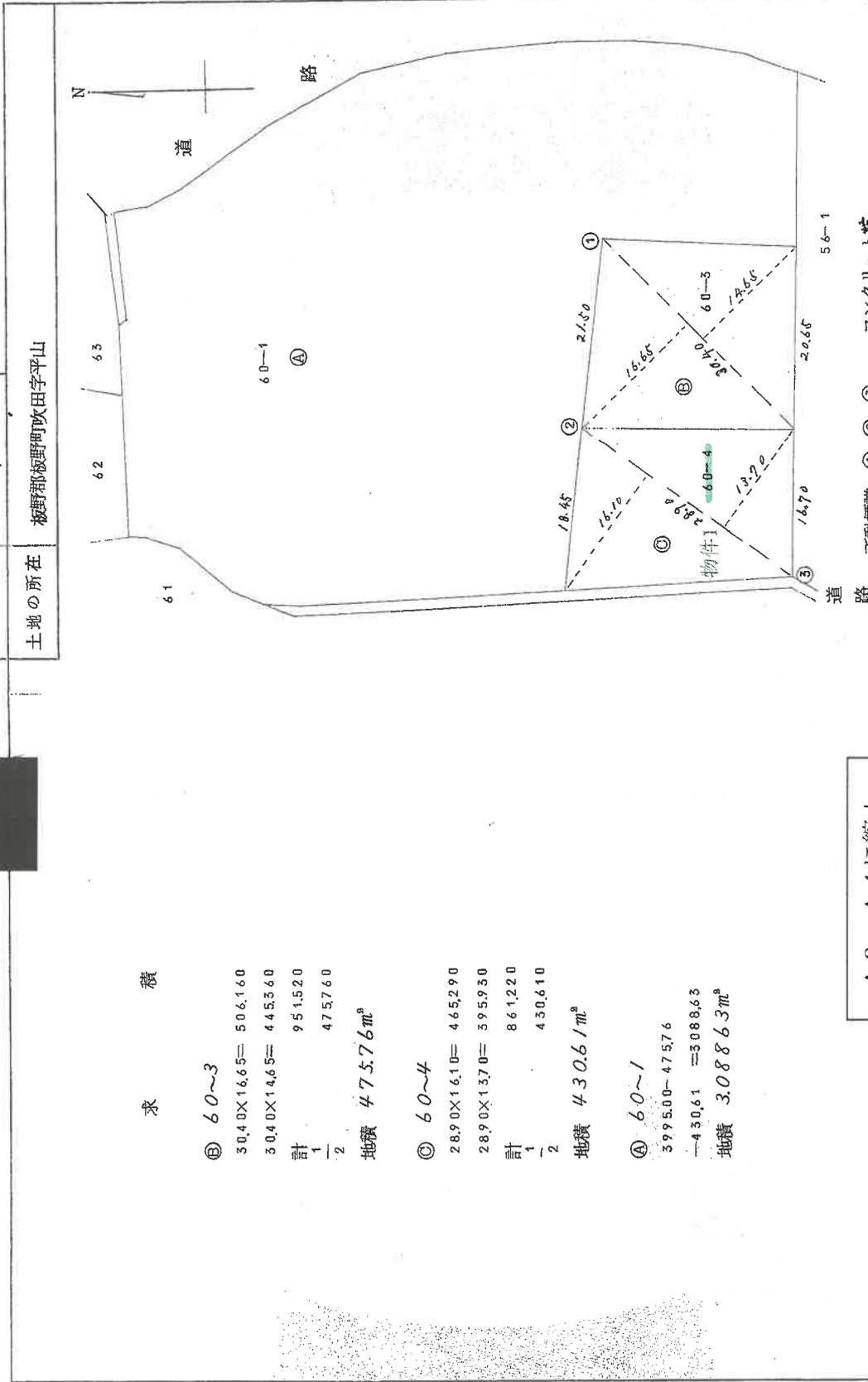
4013567

前 60-1 後 新

地番 60-1, 60-3, 60-4

土地の所在 板野郡板野町吹田字平山

地積測量図



求 積

⑤ 60-3

30.40X16.65= 506.160

30.40X14.65= 445.360

計 951.520

1 475.760

2 475.760

地積 475.76m²

⑥ 60-4

28.90X16.10= 465.290

28.90X13.70= 395.330

計 861.220

1 430.610

2 430.610

地積 430.61m²

⑦ 60-1

39.9500-47.576

-430.61 =308.63

地積 308.63m²

A3→A4に縮小

不動標識 ① ② ③コンクリート杭

昭和54年6月23日
平成

縮尺 1/500 M

申請人

作製者

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7年12月18日 徳島地方方法務局 登記官

(8枚目)

請求番号：8-2

登記年月日：平成30年8月29日

公用

8003498

8003498

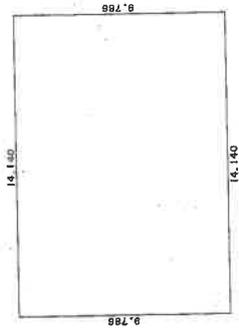
建築物図面

家屋番号 60番4

建築物の所在 板野郡板野町吹田字平山60番地4

各階平面図

1 階



求積表

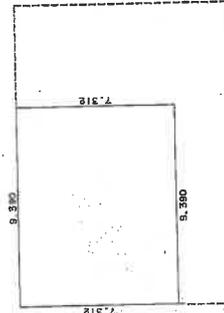
$$9.786 \times 14.140 = 138.374040$$

床面積

$$138.374040$$

$$138.37 \text{ m}^2$$

2 階



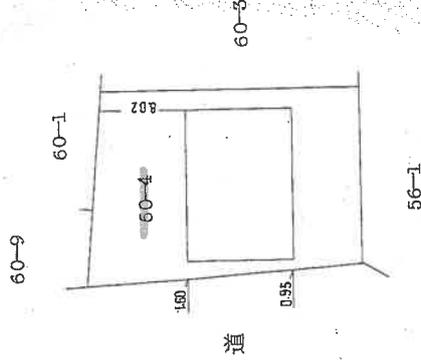
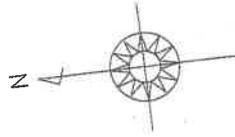
求積表

$$7.312 \times 9.390 = 68.659680$$

床面積

$$68.659680$$

$$68.65 \text{ m}^2$$



A 3 → A 4 に縮小

平成30年8月29日

縮尺 1/500

申請人

製作者

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7年12月18日

徳島地方裁務局

登記官

(9枚目)

請求番号：8-3

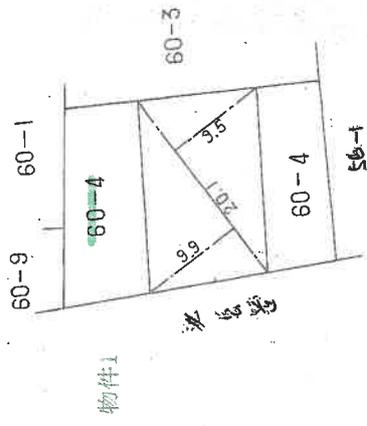
9001315

登記地番 60~4

承役所の所在地 板野郡板野町吹田字平山

地役権図面

昭和五十四年七月二十四日
会費丸。本人号



求 積

$$\frac{20.1 \times (9.9 + 9.5)}{2} \times 0.5 = 194.97 \text{ m}^2$$

昭和54年7月24日
平成

地役権図面第 62 号
A 3 → A 4 に縮小

(登録証)

地役権者

申請人

縮尺 1/500

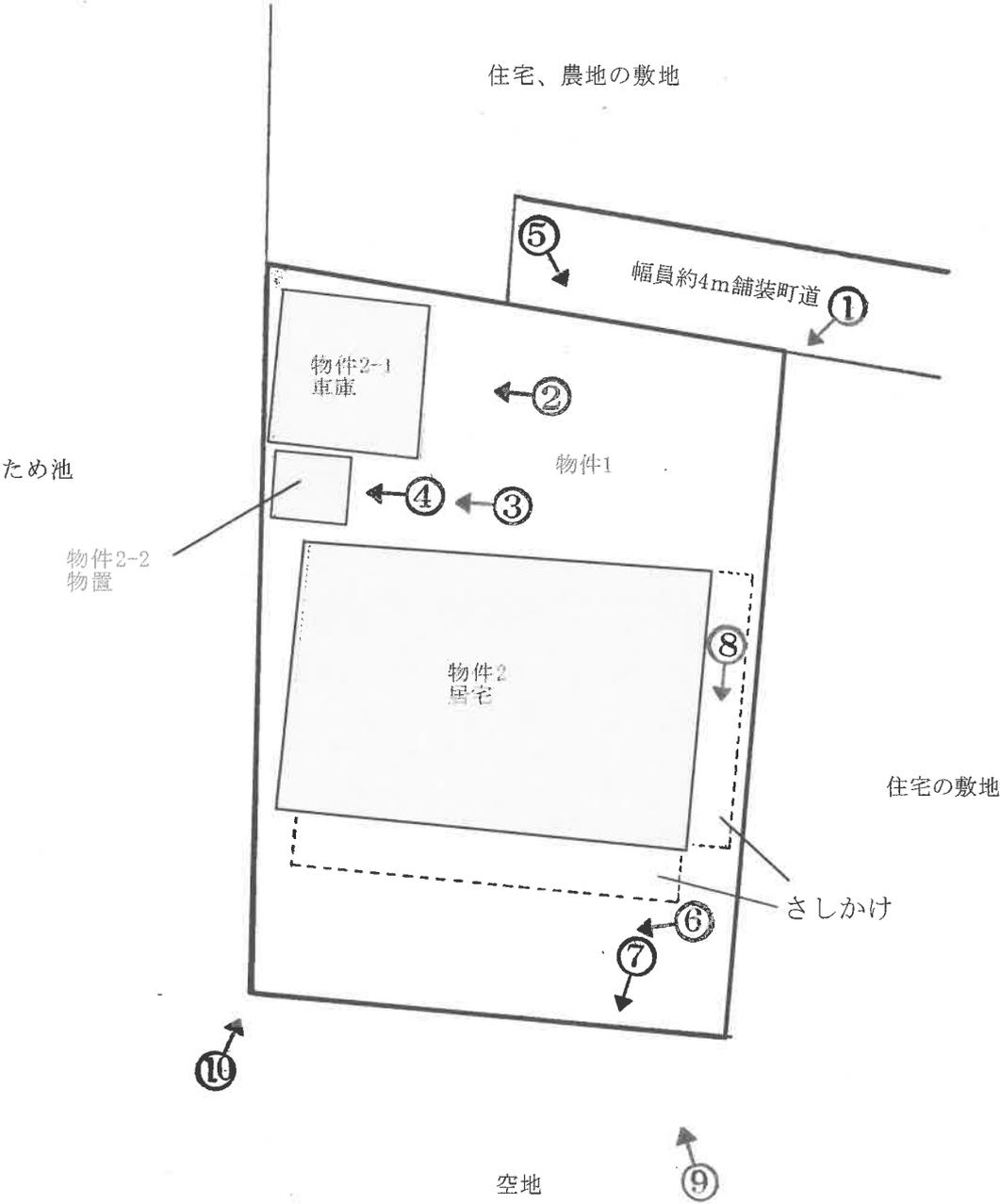
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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7年12月19日 徳島地方法務局 登記官

土地建物
位置関係図

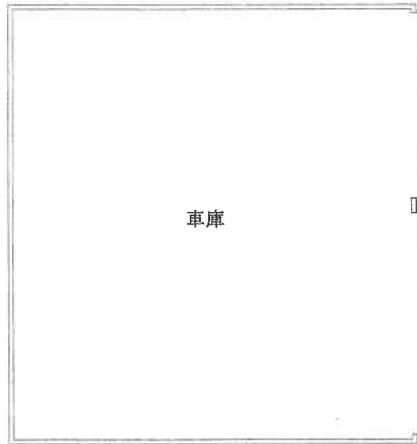


S ≒ 1 / 250



(注) 当該図面は、現況概測に基づき作成したものであり、境界、建物の位置等を確定するものではありません。

附属建物 物件2-1



建物間取り図
(物件2-1、2-2)



平面図 S=1/100

附属建物 物件2-2



平面図 S=1/100

1



2



(14 枚目)

3



4



(15 枚目)

5



6



7



8



(17 枚目)

9



10

クラックの状況



11



12



13



14



(20 枚目)

15



16



(21 枚目)

17



18



(22 枚目)

19



20



(23 枚目)



令和 7 年 (ケ) 第 84 号
令和 8 年 1 月 8 日 現地調査
令和 8 年 1 月 19 日 評 価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士
阿 部 祐 一 郎

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,360,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,520,000 円
物件2(建物)	金 1,840,000 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	徳島県板野郡板野町吹田字平山 60番4 宅地 430.61m ²	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	徳島県板野郡板野町吹田字平山 60番地4 60番4 居宅 軽量鉄骨造鋼板葺2階建 1階 138.37m ² 2階 68.65m ² 延 207.02m ²	
2-1	〔物件2の附属建物〕 符号 種類 構造 床面積	(未登記)	車庫 軽量鉄骨造鋼板葺平家建 約30m ²
2-2	〔物件2の附属建物〕 符号 種類 構造 床面積	(未登記)	物置 軽量鉄骨造鋼板葺平家建 約6.5m ²
番号	特記事項		
	敷地北西部に未登記附属建物2棟が存しており、現況概測床面積はそれぞれ約30m ² 及び約6.5m ² となっている。		

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)

位置・交通	JR高徳線「板野」駅の北方・道路距離約1.2km 最寄バス停「板野駅南」の北方・道路距離1.5km	
付近の状況	目的物件は、板野郡板野町吹田地区に位置している。付近は、山麓高台に存する小規模住宅団地の状況である。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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 指定なし 指定なし 指定なし なし 特になし
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	430.61㎡ 約10m・約23.7～25.5m ほぼ台形 平坦 中間画地 等高 中央部上空を電力会社の高圧線が通過している（地役権の設定登記あり、特記事項参照）。
接面道路の状況	北辺が幅員約4m舗装町道（217号線）に接面する。なお、物件1の前面付近は当該町道の舗装状態が不良である。	
土地の利用状況等	当物件の利用状況：物件2の敷地 隣地の状況：北側…道路を介して住宅、農地 南側…空地 東側…住宅 西側…ため池 その他：特になし	
供給処理施設	上水道 あり(引込あり) ※前面町道埋設の給水管口径は不明 都市ガス なし(LPガス利用) 下水道 なし ※町水道課からの回答によれば、上水道は東方に存する町本管から延長され、物件1に引き込まれているとのことである。なお、当該延長部分は個人管のため、具体的な口径やその名義等の詳細は不明（町は把握していない）とのことである。	
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。	

<p>土壌汚染の有無</p>	<p>昭和60年の住宅地図等に基づく地歴調査によれば、目的物件周辺は主として農地であった土地が宅地開発され、現在の住宅団地となっているものと思料される。以上、本件調査の範囲では、土壌汚染が存在する可能性は低いと推察されるが、確定的には専門業者による土壌調査を要する。</p>
<p>ハザードマップ</p>	<p>特に該当していない</p>
<p>特記事項</p>	<p>ア. 物件1の範囲について 法務局備付の地積測量図が存するため、当資料との照合及びこれに基づく現況概測に基づき物件1の範囲を特定した。周縁は道路及び塀等によって区画されており、当該範囲は概ね明瞭である。</p> <p>イ. 地役権設定について 上記のとおり、物件1上空には電力会社の高圧線が通過しており、登記上も、送電線路の設置すること、その保守運営等のための土地への立入り等を行うこと、当該送電線路に支障となる建造物の築造等を制限すること等を目的とした地役権が設定されている（範囲：中央194㎡、要役地：板野郡上板町七条字西原58番4）。</p> <p>ウ. その他 ◇ 敷地南辺及び西辺には高さ約1.6mのコンクリート擁壁が施されているが、当該擁壁の一部（敷地南西端部）にクラックが生じている。 ◇ 南辺に設置されたフェンスの一部が破損している。 ◇ 東辺に設置されたブロック塀の一部にクラックが生じている。</p>

2 建物の概況及び利用状況(物件2)

区 分	主たる建物（家屋番号60番4）
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2年10月24日新築 経過年数：35年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 屋 根：鋼板葺 外 壁：防火サイディング 内 壁：ビニールクロス、ジュラク塗等 天 井：ビニールクロス、合板等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水、衛生等 そ の 他：特になし
床面積（現況）	公簿床面積に同じ（増改築はない）
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：別添「間取図」参照
品 等	普通程度
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	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 外部は北側外壁にコケやカビの付着が認められる。 ◇ 内部はクロスの変色や剥がれ、襖の汚れ等全体的に使用に伴う経年劣化が認められる。また、建具類は建付けが不良な箇所が存する。 ◇ 浴室（ユニットバス）の床が割れており、現状はビニールテープやゴムマットで簡易補修がなされているが、通常使用には修理が必要である。また、当該浴室はカビの発生が目立つ。 ◇ 上記浴室に隣接する脱衣所の床には撓みが認められる。 ◇ 関係人の陳述によれば、雨漏り等のその他の不具合は特にないとのことである。 ◇ 室内でペット（猫）1匹が飼育されている。 ◇ 徳島県東部県土整備局建築指導担当（徳島庁舎）からの回答によれば、物件2は建築確認を取得済（R2.7.27付第265号）であるが、完了検査は実施されていないとのことである。

(物件2-1)

区 分	物件2の附属建物（未登記）
建築時期及び経済的残存耐用年数	<p>建築年月日（登記記載）：不詳 経過年数：35年 経済的残存耐用年数：0年</p> <p>※関係人の陳述によれば、建築時期は物件2と同時期とのことであり、築後約35年を経過しているものと推測される。</p>
仕 様	<p>構造：軽量鉄骨造 屋根：鋼板葺 外壁：鋼板 内壁：仕上げなし 天井：仕上げなし 床：土間コンクリート 設備：特になし</p>
床面積（現況）	現況概測床面積は約30㎡である。
現況用途等	<p>現況用途：車庫 間取り：別添「間取図」参照</p>
品 等	劣る
保守管理の状態	普通
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	外壁鋼板の変色等全体的に使用に伴う経年劣化が認められる。また、土間コンクリートにはクラックが生じている。

(物件2-2)

区 分	物件2の附属建物（未登記）
建築時期及び経済的残存耐用年数	<p>建築年月日（登記記載）：不詳 経過年数：35年 経済的残存耐用年数：0年</p> <p>※関係人の陳述によれば、建築時期は物件2と同時期とのことであり、築後約35年を経過しているものと推測される。</p>
仕 様	<p>構 造：軽量鉄骨造 屋 根：鋼板葺 外 壁：鋼板 内 壁：仕上げなし 天 井：仕上げなし 床：土間コンクリート 設 備：特になし</p>
床面積（現況）	現況概測床面積は約6.5㎡である。
現況用途等	<p>現況用途：物置 間取り：別添「間取図」参照</p>
品 等	劣る
保守管理の状態	普通
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	外壁鋼板の変色等全体的に使用に伴う経年劣化が認められる。

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	12,700	0.84	430.61	0.95	4,364,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 板野-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
 $18,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 142 = 12,700\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : 標準的であり格差なし。

◇ 地 域 格 差 : 街路条件+3%、接近条件+15%、環境条件+20% 計(相乗積) +42%

イ 個 別 格 差 : 規模0.98、形状0.99、高圧線下地0.87、擁壁の損傷0.99

計(相乗積) 0.84

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。

《主たる建物》

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	210,000	207.02	0.01	435,000

ウ 現価率

既に経済的耐用年数を満了した老朽建物であり、保守管理状態をも考慮のうえ、1%の残存価値のみ認定することとした。

《附属建物》

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) オ	現況延床面積 (㎡) カ	現 価 率 キ	建物の価格(円) オ×カ×キ=ク
2-1	45,000	約30	0.01	14,000
2-2	70,000	約6.5	0.01	5,000

キ 現価率

既に経済的耐用年数を満了した老朽建物であり、保守管理状況等をも考慮のうえ、1%の残存価値のみ認定することとした。

《物件2の合計》

物件 番号	主たる建物の価格 (円) ケ	附属建物の価格 (円) コ (上記クの計)	合計価格 (円) ケ+コ=サ
2	435,000	19,000	454,000

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	4,364,000	0.50	法定地上権	2,182,000

イ 土地利用権等割合

建物の規模、位置等を総合的に勘案して、物件2が有する敷地利用権の及ぶ範囲を物件1全体と認定した。このうえで、物件1上に法定地上権が成立する場合の割合を建付地価格に対して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サ) 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	4,364,000	-2,182,000	/	1.00	0.70	1,520,000
2	454,000	+2,182,000	1.00	1.00	0.70	1,840,000
一括価格(合計)						3,360,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：必要なし。

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 板野-2

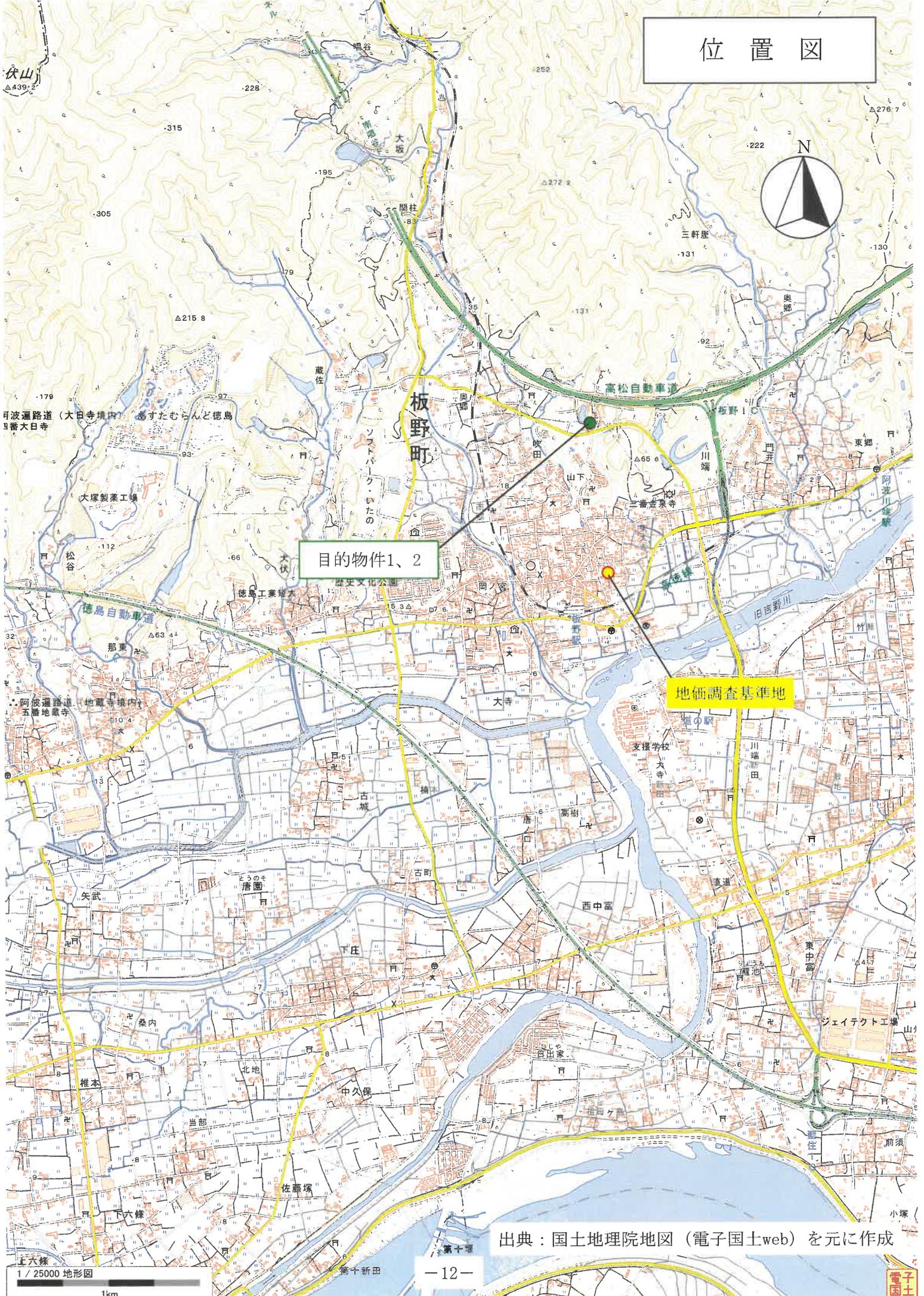
所 在 : 板野郡板野町大寺字亀山西38番1
価 格 : 18,000円/㎡
位 置 : 物件1の南方約660m (直線距離)
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 332㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北側幅員約4m町道
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い既成住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 土地公図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 建物図面及び各階平面図写し
- 5 地役権図面写し
- 6 土地建物位置関係図
- 7 間取り図

以 上

位置図



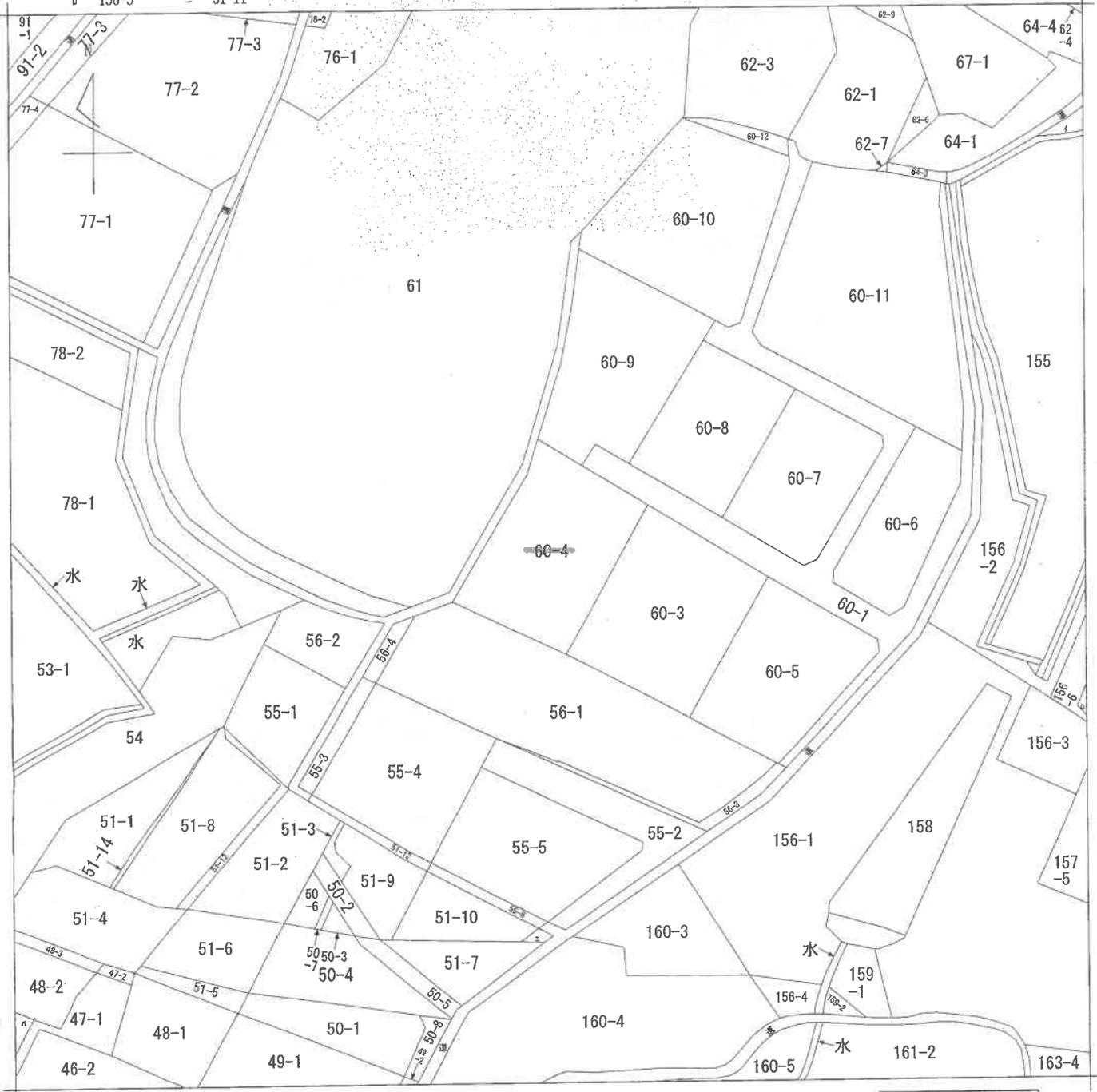
目的物件1、2

地籍調査基準地

出典：国土地理院地図（電子国土web）を元に作成



イ 156-2
156-5 △ 46-1
51-11



(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
吹田字平山

請求部	所在	板野郡板野町吹田字平山		地番	60番4	
出力縮尺	不明	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日	昭和52年1月31日		備付年月日(原図)		補記事項	
						種類 旧土地台帳附属地図

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7年12月18日
徳島地方法務局

登記官

A 3 → A 4 に縮小

請求番号：8-1
(1/1)

公用

登記年月日：昭和54年6月23日

公用

4013567

前 60-1 後 新

地積測量図

地番 60-1, 60-3, 60-4

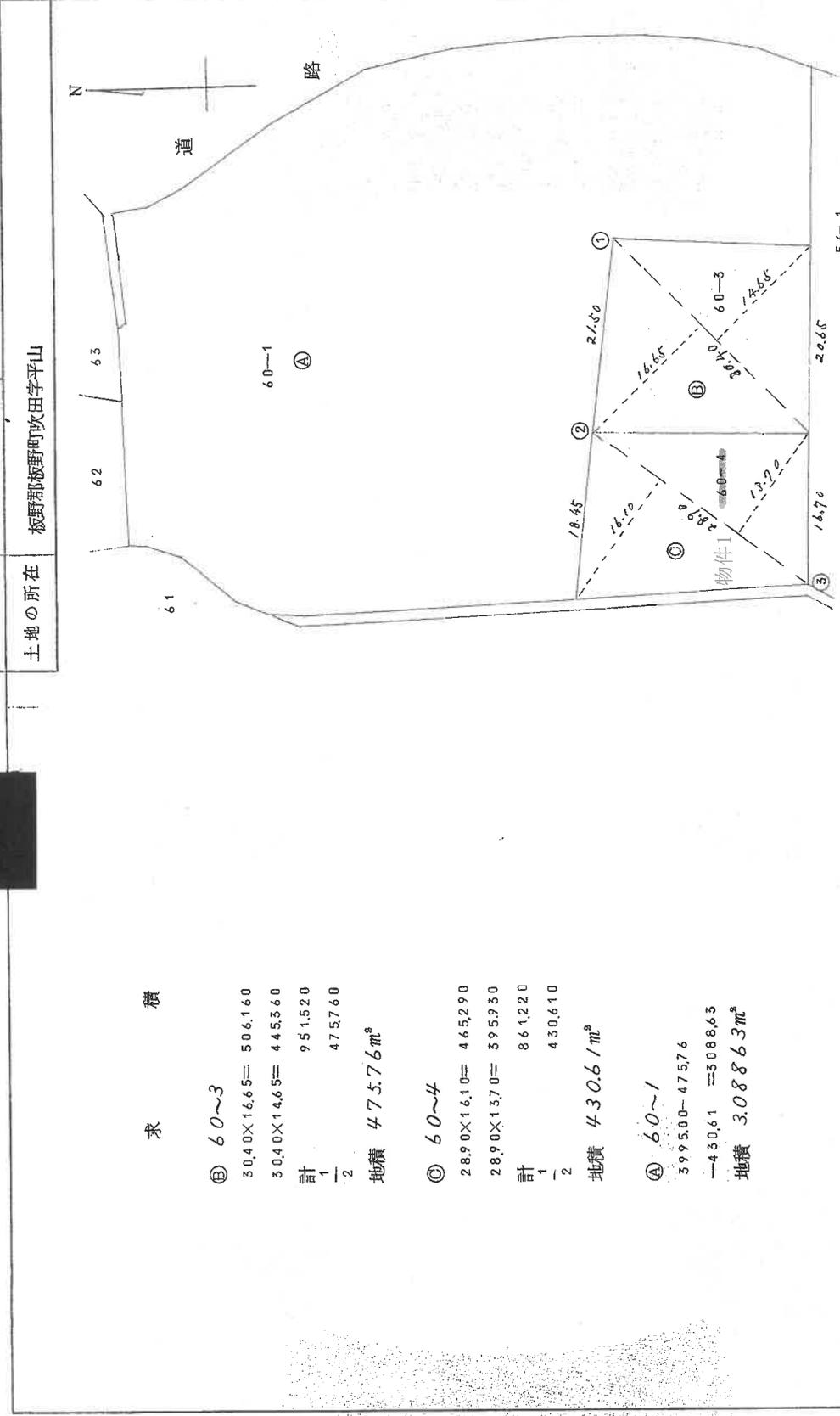
土地の所在 板野郡板野町吹田字平山

求 積

⑥ 60~3
 $30.40 \times 16.65 = 506.160$
 $30.40 \times 14.65 = 445.360$
 計 1 951.520
 2 475.760
 地積 475.76m²

⑦ 60~4
 $28.90 \times 16.10 = 465.290$
 $28.90 \times 13.70 = 395.930$
 計 1 861.220
 2 430.610
 地積 430.61m²

⑧ 60~1
 $39.9500 - 475.76$
 $= 430.61 = 3088.63$
 地積 3088.63m²



A 3 → A 4 に縮小

不動標識 ① ② ③コンクリート杭

昭和54年6月23日 平成

申請人 [Redacted]

作製者 [Redacted]

縮尺 1/500 M

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7年12月18日

徳島地方方法務局

登記官

登記年月日：平成30年8月29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7年12月18日 徳島県地方務局 登記官

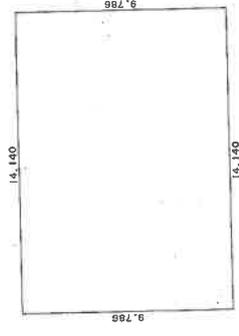
各階平面図

8003498

建築物図面

家屋番号 60番4
建築物の所在 板野郡板野町吹田字平山60番地4

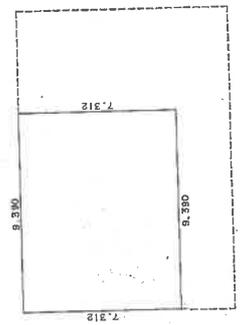
1階



求積表

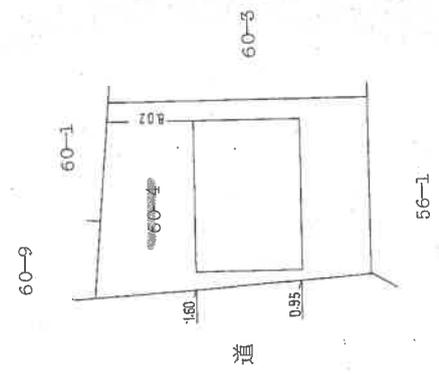
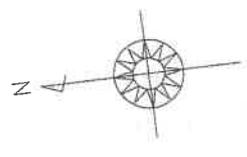
9.786 X 14.140 = 138.374040
床面積 138.37 m²

2階



求積表

7.312 X 9.390 = 68.659680
床面積 68.65 m²



A3→A4に縮小

昭和30年8月29日
平成3年8月29日

申請人 [Redacted]
縮尺 1/500
製作者 [Redacted]

登記年月日：昭和54年7月24日 地役権図面番号：62

9001315

承継地役所
60~4

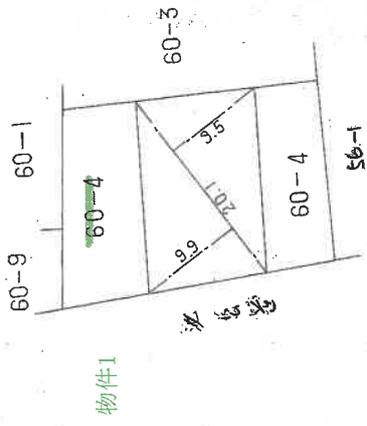
板野郡板野町吹田字平山

役権図面

地役権図面

昭和五四年七月廿四日
全付丸。入号

地役権図面不立札子



求積

$$20.1 \times (9.9 + 9.5) \times 0.5 = 194.97 \text{ ㎡}$$

昭和54年7月24日
平成

地役権図面第62号

A3→A4に縮小

(縮尺)

縮尺 1/500

地役権者

申請人

(目録連上)

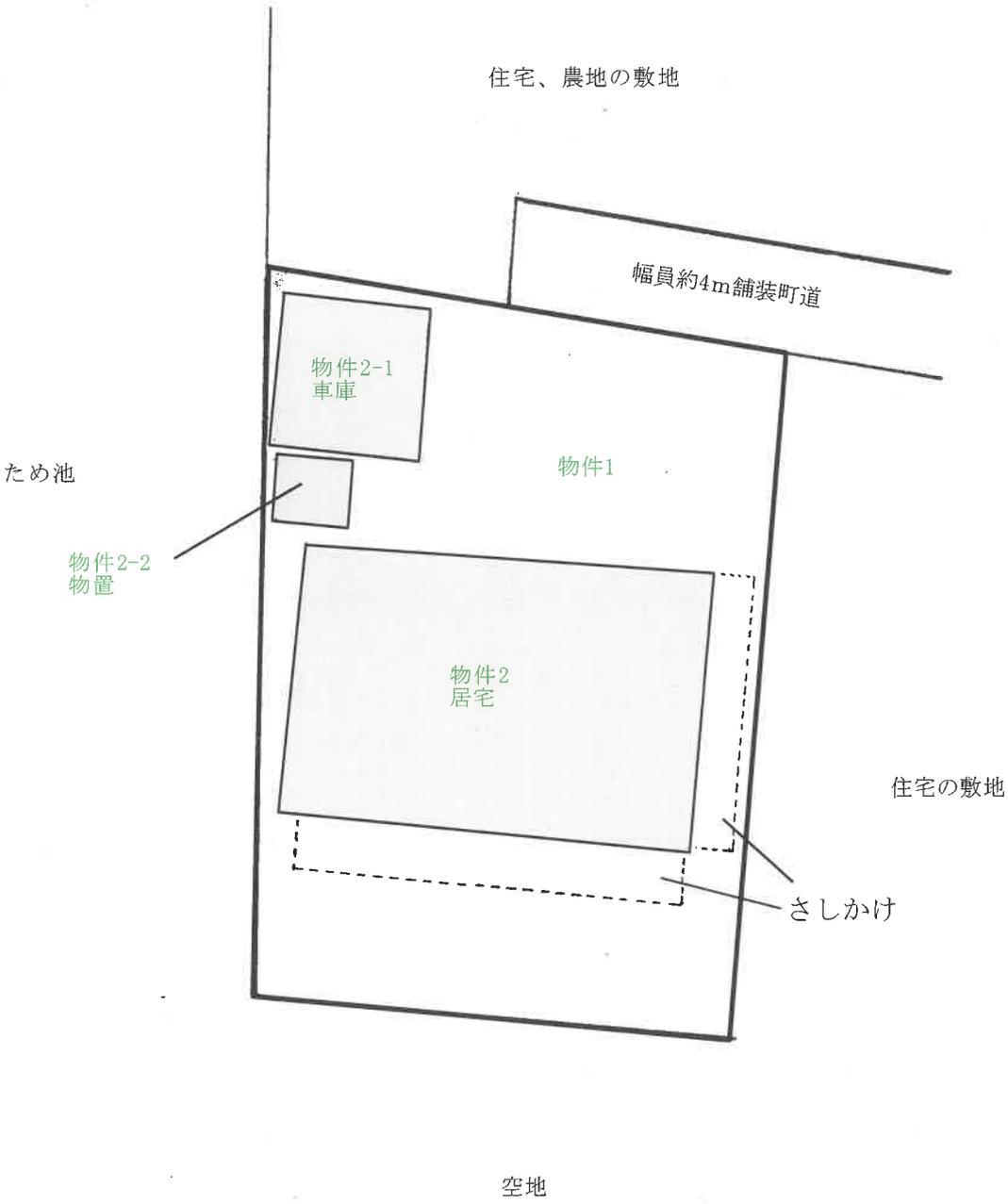
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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7年12月19日 徳島地方務局 登記官

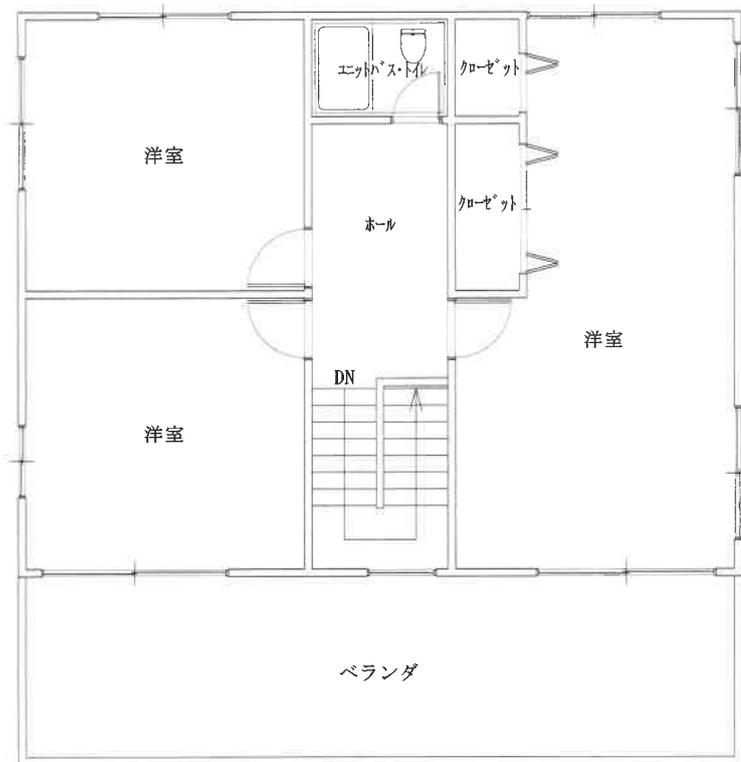
土地建物
位置関係図



S ≒ 1 / 250



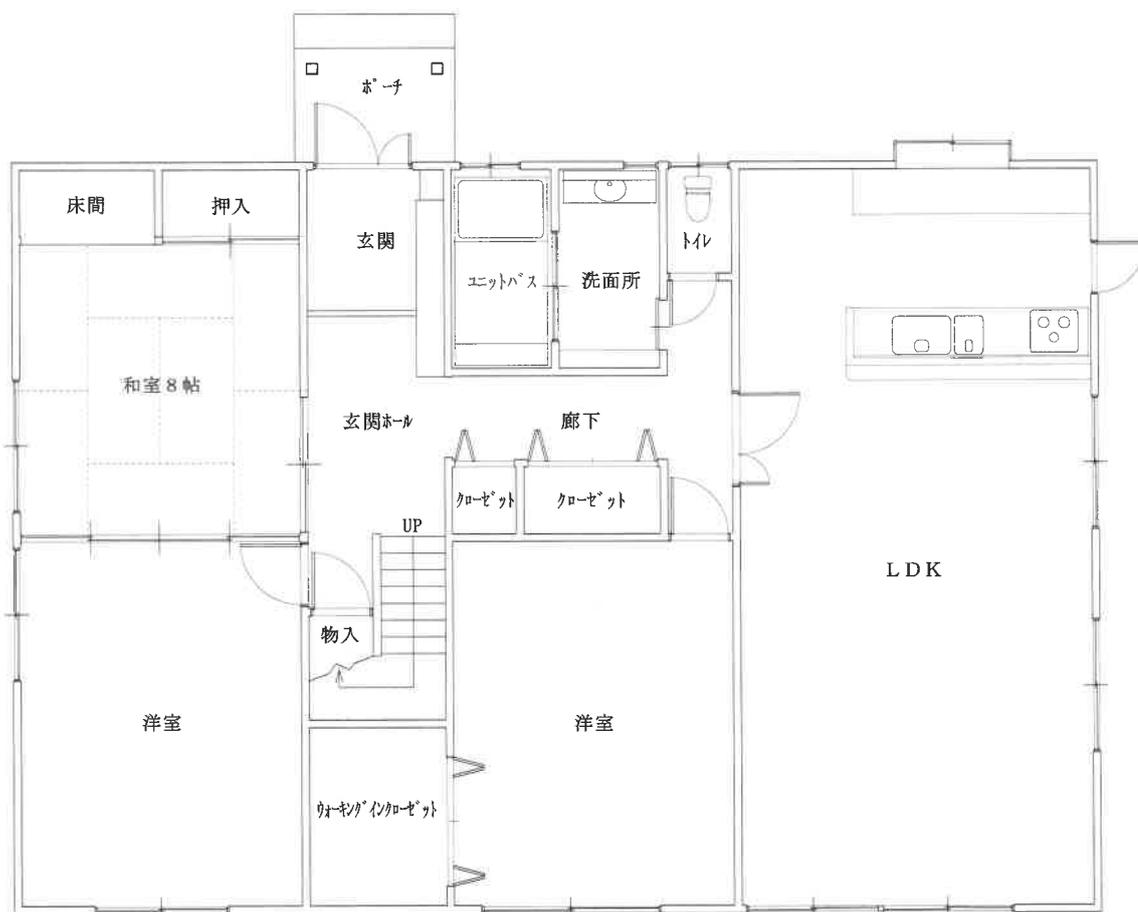
(注) 当該図面は、現況概測に基づき作成したものであり、境界、建物の位置等を確定するものではありません。



建物間取り図
(物件2・主)

2階平面図

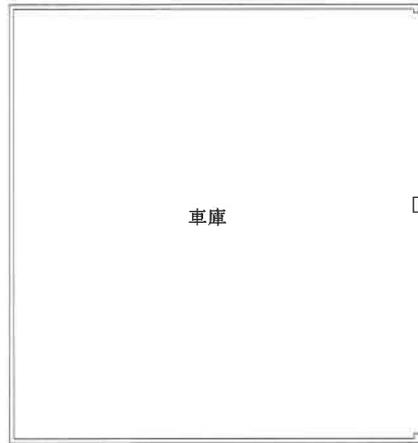
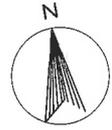
S=1/100



1階平面図

S=1/100

附属建物 物件2-1



建物間取り図
(物件2-1、2-2)

平面図	S=1/100
-----	---------

附属建物 物件2-2



平面図	S=1/100
-----	---------