

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 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 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 | 徳島県名西郡石井町石井字石井 |
| | 地 番 | 658番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1030.01平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県名西郡石井町石井字石井 658番地 |
| | 家屋 番号 | 658番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 138.71平方メートル
2階 61.08平方メートル |
| 3 | 所 在 | 徳島県名西郡石井町石井字石井 658番地 |
| | 家屋 番号 | 658番の2 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 81.81平方メートル
2階 78.53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 4日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 住 友 建 二

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】

B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

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 | 徳島県名西郡石井町石井字石井 |
| | 地 番 | 658番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1030.01平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県名西郡石井町石井字石井 658番地 |
| | 家屋 番号 | 658番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 138.71平方メートル
2階 61.08平方メートル |
| 3 | 所 在 | 徳島県名西郡石井町石井字石井 658番地 |
| | 家屋 番号 | 658番の2 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 81.81平方メートル
2階 78.53平方メートル |

令和7年(ケ)第78号
令和7年11月19日受理
令和7年12月8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 | 658番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1030.01平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県名西郡石井町石井字石井 658番地 |
| | 家屋 番号 | 658番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 138.71平方メートル
2階 61.08平方メートル |
| 3 | 所 在 | 徳島県名西郡石井町石井字石井 658番地 |
| | 家屋 番号 | 658番の2 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 81.81平方メートル
2階 78.53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
B	<p>1 私は、本件債務者兼所有者 A の祖母で、今年の5月頃までは物件3建物に住んでいましたが、既に退去済です。物件3建物は現在空家です。 物件2建物には、孫の債務者兼所有者 A と息子 C が居住していましたが、今年の9月頃退去しました。物件2建物も現在空家です。</p> <p>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。</p> <p>3 本件物件につき、第三者との間での貸借関係はありません。</p> <p>4 物件 2、3 建物につき、リース物件はありません。</p> <p>5 物件 2、3 建物はオール電化住宅です。</p> <p>6 物件2建物2階で、小型犬 5 匹を飼っていました。 たばこを吸う者はいません。</p> <p>7 物件2建物 1 階天井（写真6,7）は、雨漏りします。 物件2建物 1 階の台所と応接は、亡 D が存命の頃に床と天井を張り替えました。 物件2,3建物の太陽光発電システムは亡 D が契約者です。しかし、現在は稼働していません。両方とも壊れています。 物件1敷地内の電気給湯器（エコキュート,写真23）はリースではなく所有物ですが、壊れて使えません。ですから、物件2建物の風呂は使えません。物件3建物の風呂は使えます。</p> <p>8 亡 D の趣味で、物件1土地の庭部分には大きな石（神山の石）がゴロゴロあります。</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

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2～4P記載のとおりであると認めた。

【土地の範囲・境界等】

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】

石井町役場によると、物件1土地は、市街化区域である。

【接道】

西側が現況幅員約3.2m舗装町道に幅員約1.8mの水路上に架かった床版橋を介して、ほぼ等高に接面する。(建築基準法第42条第2項道路)

その他の接道に関する状況は、評価人作成の評価書(特記事項)を参照されたい。

【上水道・下水道】

石井町役場によると、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、公共下水道はなし、とのことである。

【その他】

麻名用水土地改良区によると、床版橋(写真42,43)については5年毎に契約更新があり、令和7年度の契約は既に更新されているが、契約料60,000円+消費税が未払いである。買受人が未払金を負担することはない、とのことである。

排水(写真42)についてはトイレが「くみとり」か「水洗」かで、支払金額が異なる。一般家庭で、くみとりの場合、使用料;7,300円+消費税/年、水洗の場合、使用料;14,600円+消費税/年である。新規加入金は50,000円/年である。

詳細については、買受人が物件所有者になった時点で、麻名用水土地改良区に問い合わせをほしい、とのことである。

物件1土地の庭部分は青石の巨石と池等を配した日本庭園が築造されている。

物件2建物(登記簿上;昭和56年7月19日新築)はBによると、同建物1階天井(写真6,7)に穴が開き、雨漏りするとのことである。また、同建物内には、大量の目的外動産が存する。

物件3建物(登記簿上;平成5年9月15日新築)は目視上、不具合箇所はないように見えた。同建物内の目的外動産も少量である。

物件2、3建物の屋根上に太陽光パネルが設置されているが、亡Dが契約者で、20年程前に設置されたものであり、現在は故障し稼働していない。

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

以上

(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11月19日（水） 13:35 - 13:45	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11月19日（水） 13:45 - 13:50	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11月26日（水） 11:50 - 12:58	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和7年11月26日（水） 13:06 - 13:14	石井町役場	公法上の規制等調査
令和7年12月1日（月） 9:38 - 10:55	物件所在地	立入調査、評価人帯同
<p>（特記事項）</p> <p>■ 令和7年12月1日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ臨場した。</p>		

（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

縮尺 1:500

所在: 名西郡石井町石井字石井



土地建物位置関係図

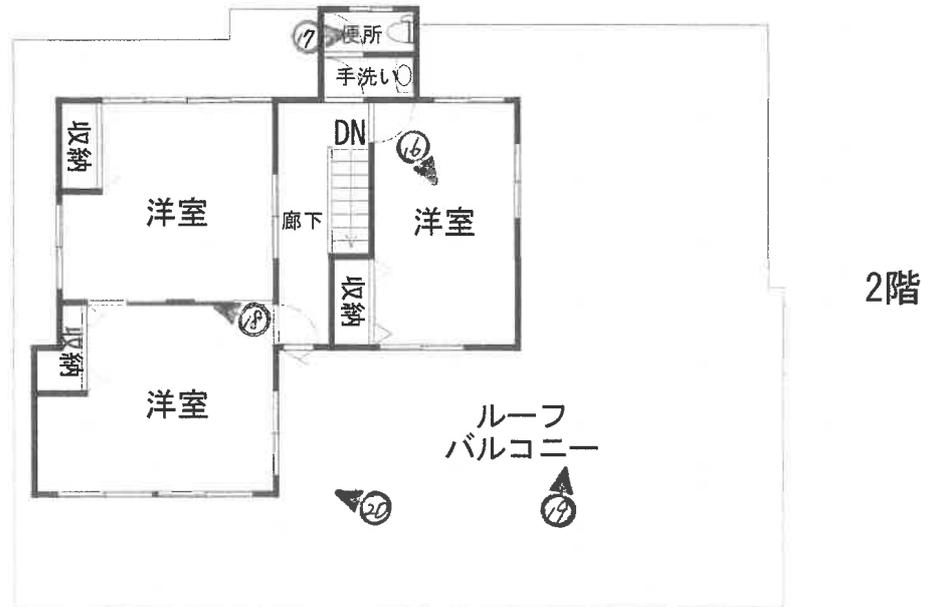
縮尺 1 : 300



当該図面は土地建物の位置関係等の概略を示したものであり、実測図ではありません。

間取図(概略)

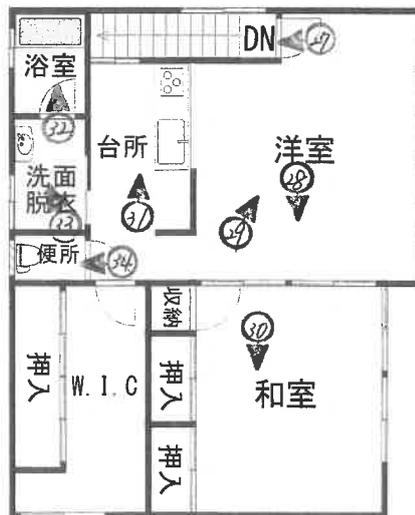
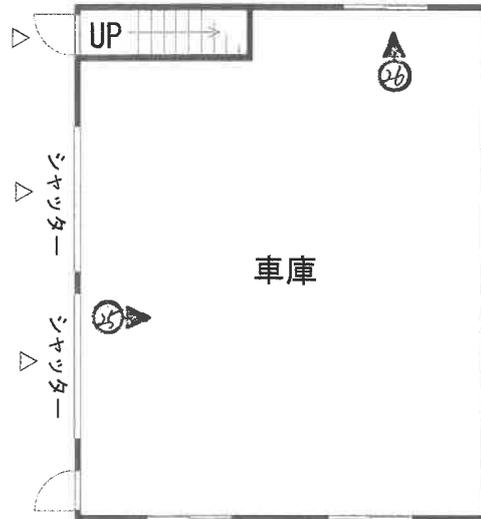
物件(2)建物





間取図(概略)

物件(3)建物

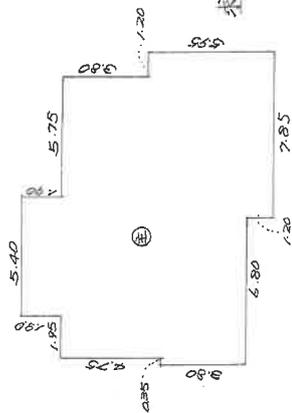


2階

登記年月日：昭和56年7月25日

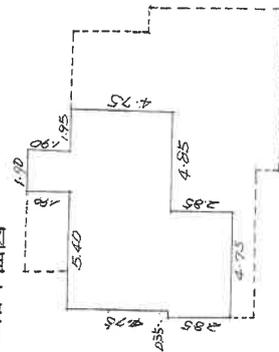
0002154 各階平面図

一階平面図



床面積 138.71²M

二階平面図



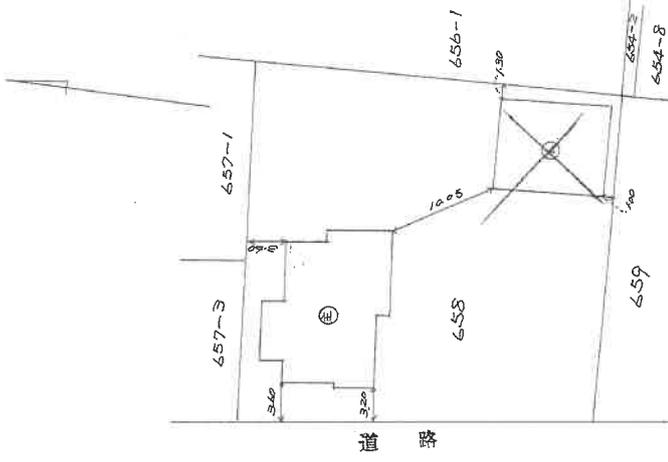
床面積 37.34²M

床面積 83.51²M

建物各階平面図

家屋番号 658

建物の所在 石西郡石井町石井字石井 658番地



建 物

A3をA4サイズに縮小(約70%)

申請人

縮尺 1/500M

昭和56年7月25日 平成

製作者

縮尺 1/250M

徳島県土地家屋調査士会 徳島支部

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8月29日 徳島地方方法務局

登記官

登記年月日：平成5年11月15日

建物図面

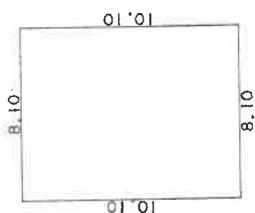
家屋番号 658番の2

建物の所在 名西郡石井町石井字石井 658番地

各階平面図

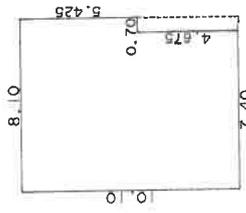
0002155

1階

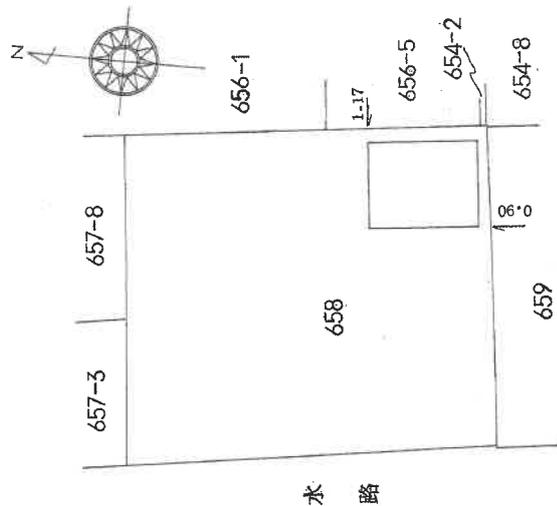


求積 $8.10 \times 10.10 = 81.8100$
 床面積 = 81.81 ㎡

2階



求積 $8.10 \times 5.425 = 43.9425$
 $7.40 \times 4.675 = 34.5950$
 合計 = 78.5375
 床面積 = 78.53 ㎡



昭和5年11月15日 単位：m
 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用紙

A3をA4サイズ
 に縮小(約70%)

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8月29日 徳島地方務局

登記官

1

受命物件の状況



物件2

物件3

2

受命物件の状況



太陽光パネル

物件3

物件1

3



物件2

物件1

4



物件2 1階

5



6



7



物件2 1階

8



9



10



物件2 1階

11



12



13



14



15



16



物件2 2階

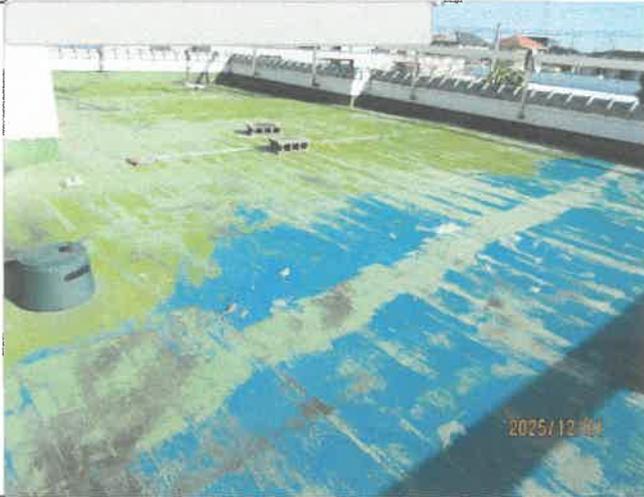
17



18



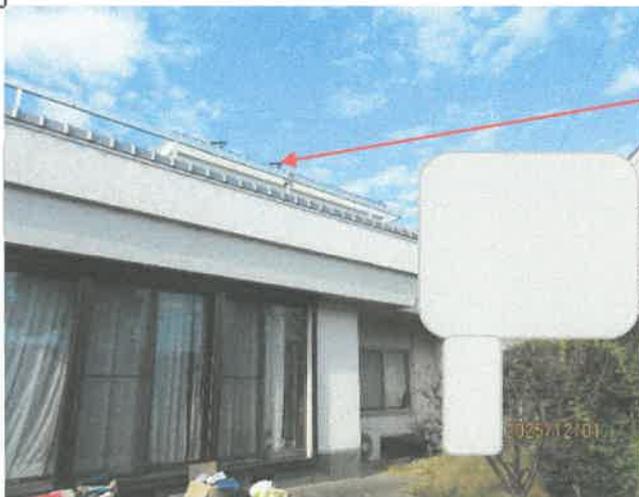
19



20



21



太陽光パネル

22



パワーコンディショナ

23



電気給湯器
(エコキュート)

24



プレハブ物置

物件2

25



物件3 1階

26



パワーコンディショナ

27



物件3 2階

28



物件3 2階

29



30



31



物件3 2階

32



33



34



物件3 2階
トイレ

35



36



37



38



39



40



41



境界ブロック

42



排水のパイプ

橋

43



橋

令和7年(ケ)第 78 号
令和7年12月 1日 現地調査
令和7年12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

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,560,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,430,000 円
物件2 (建物)	金 2,430,000 円
物件3 (建物)	金 1,700,000 円

- 1 一括価格は、物件1ないし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 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	名西郡石井町石井字石井 658番 宅地 1,030.01 m ²	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	名西郡石井町石井字石井 658番地 658番 居宅 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 1階 138.71 m ² 2階 61.08 m ² 〔合計 199.79 m ² 〕	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	名西郡石井町石井字石井 658番地 658番の2 居宅・車庫 鉄骨造鋼板葺2階建 1階 81.81 m ² 2階 78.53 m ² 〔合計 160.34 m ² 〕	
番号	特記事項		
	・物件1土地は物件2及び3の各建物の敷地として利用されており、庭部分は青石の巨石と池等を配した日本庭園が築造されている。		

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「石井」駅東方・道路距離約650m付近に位置する。国道192号まで約150m、最寄りバス停「本条」の北西方・約380m（別添「位置図」参照）	
付近の状況	国道192号背後、石井町の中心部の一角を占める住宅地域。鉄道駅、幹線道路、各種公共施設、商業施設へのアクセスが良好で、生活利便性に優れている。	
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 第2種住居地域 60% 200% 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	1,030.01㎡（登記地積、※1） 約34.2m・約30.5m ほぼ長方形 概ね平坦 中間画地 概ね等高 特になし
接面道路の状況	西側が幅員約1.8mの開渠水路を挟んで、現況幅員約3.2m舗装町道（建築基準法第42条2項道路、※2）にほぼ等高に対面する。敷地への出入りは、間口の南端に架けられたコンクリート床版橋を通じて行う（※3）。	
土地の利用状況	・物件1土地には、物件2及び物件3建物が建っているほか、巨石や池等を配した日本庭園が築造されている。（別添「土地建物位置関係図」参照） 隣接不動産の状況は、北・南側住宅、東側店舗、西側水路・町道を挟んで田である。	
供給処理施設	水道 あり（西側町道・本管φ75mmよりφ20mmの引込あり） 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	・登記記録や過去の住宅地図等による地歴調査、現地調査の結果から土壌汚染が存する可能性は低いものと推定されるが、汚染等の有無の詳細に関しては、専門調査機関による調査を要する。
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	<p>※1 国土調査による測量登記を了しており、登記面積は現況とほぼ一致するものと思料される。</p> <p>※2 前面道路は建築基準法第42条2項道路に該当し、中心後退をする必要があるが、後退した境界線は水路上にあるため、実質的にセットバックの負担は無い。</p> <p>※3 町道との間を流れる水路は法定外公共物であるが、事実上の管理者と称する土地改良区に対して、本物件の所有者には床版橋架橋による水路の占使用料と雑排水の放流に係る水路使用料の支払義務があるとのことである（詳細については現況調査報告書を参照のこと）。</p>

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：昭和56年7月19日新築(登記記載) 経 過 年 数：約44年 経済的残存耐用年数：－
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造（※1） 屋 根：陸屋根 外 壁：吹き付け仕上げ 内 壁：ビニルクロス、板張り等 天 井：石膏ボード、板張り等 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：屋根置き型太陽光発電設備（※3）
床面積(現況)	登記のとおり、138.71㎡、2階61.08㎡、合計床面積199.79㎡
現況用途等	現況用途 居宅 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（※4）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	<p>※1 飛散性ないし準飛散性のアスベスト含有材（成型板を含む）が使用されているか否かについては不明であり、別途、専門調査機関による調査を要する。</p> <p>※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。</p> <p>※3 屋根上にソーラーパネルが設置されているが、20年程前に設置されたものであり、現在は故障しており稼働していない。</p> <p>※4 南側の広縁に雨漏りによる天井の損壊が2箇所あるほか、サッシに建付不良の箇所が散見される。また、ヒートポンプ式給湯器が壊れており、給湯・風呂が使えない状態にあるとのこと。</p> <p>・徳島県東部県土整備局建築指導担当で建築確認について調査したところ、下記の記録を確認した。</p> <p>確認通知：昭和56年4月6日 第962号 完了検査：未受検</p>

3 建物の概況及び利用状況（物件3）

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：平成5年9月15日新築(登記記載) 経 過 年 数：約32年 経済的残存耐用年数：約3年
仕 様	構 造：鉄骨造（※1） 屋 根：鋼板葺 外 壁：窯業系サイディング等 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、コンクリート打放し等 設 備：電気設備、給排水衛生等（※2） その他：屋根置き型太陽光発電設備（※3）
床面積(現況)	登記のとおり、1階81.81㎡、2階78.53㎡、合計床面積160.34㎡
現況用途等	現況用途 居宅・車庫 間取り 後添間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	<p>※1 飛散性ないし準飛散性のアスベスト含有材（成型板を含む）が使用されているか否かについては不明であり、別途、専門調査機関による調査を要する。</p> <p>※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。</p> <p>※3 屋根上にソーラーパネルが設置されているが、20年程前に 設置されたものであり、現在は故障しており稼働していない。</p> <p>・徳島県東部県土整備局建築指導担当で建築確認について調査し たところ、下記の記録を確認した。</p> <p>確認通知：平成5年3月18日 第724号 完了検査：未受検</p>

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	29,400	0.72	1,030.01	0.90	19,623,000

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3.2mの舗装町道に接面する200㎡程度の整形中間画地を想定した。

地価公示 石井-1

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 32,500 \text{ 円/㎡} & \times & 99.4 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 110 & = & 29,400 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 1.05、交通接近条件 0.95、環境条件 1.10 相乗積 1.10

イ 個別格差： 規模 0.80、間口(水路介在) 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 (中古建物の存在や工作物等の存在による減価を考慮。)

② 建物価格（物件2及び3）

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	200,000	199.79	0.020	799,000

ウ 現価率:

- ・物件2は新築後約44年が経過しており、維持管理の状況も劣るため、中古建物としての経済的残存耐用年数は既に満了している。物理的な損傷が進んでいるほか、意匠・機能面における経済的減価も大きいことから、2%の現価率を査定した。

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
3	135,000	160.34	0.057	1,234,000

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32年、経済的残存耐用年数3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▲50%

現価率 = {残価率0.03 + (1 - 0.03) × 経済的残存耐用年数3年 / (経過年数32年 + 経済的残存耐用年数3年)} × (1 - 観察減価0.5) = 0.057

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		敷地占有率 ウ	土地利用権等価格 (円) ア × イ × ウ = エ	
1	19,623,000	0.50	法定地上権 [物件2]	0.629	6,171,000	物件1負担合計 9,811,000
		0.50	法定地上権 [物件3]	0.371	3,640,000	

イ 土地利用権等割合：物件2及び3の各建物の敷地利用権が物件1土地の全体に及ぶ。利用権を法定地上権と判定し、その割合を50%と査定した。

ウ 敷地占有率：物件2、3の敷地占有率は、次の1階床面積による按分比率を採用した。

番号	1階床面積(a) (㎡)	敷地占有率 (a) ÷ (b) =
物件2	138.71	0.629
物件3	81.81	0.371
合計(b)	220.52	(合計1.00)

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	19,623,000	- 9,811,000		0.50	0.70	3,430,000
2	799,000	+ 6,171,000	1.0	0.50	0.70	2,430,000
3	1,234,000	+ 3,640,000	1.0	0.50	0.70	1,700,000
一括価格 (合計)						7,560,000

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： 物件2は老朽化が進んだ鉄筋コンクリート造の大型住宅であり、相当高額な修繕費ないし近い将来における解体撤去費の負担が予想される。また、建物内部には残置物が多く、この残置物の処分が買受人の事実上の負担になる可能性が窺われる。さらには、敷地内の庭に配された複数の巨石の存在は、最近の住宅様式に適合しているとは言い難く、搬出・処分にかかる費用等を考慮すると、かなり大きな市場性低下の要因になると判断される。以上を総合的に考慮し、市場性修正率として0.5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0.7を乗じた。

第6 参考価格資料

地価公示地(石井-1)

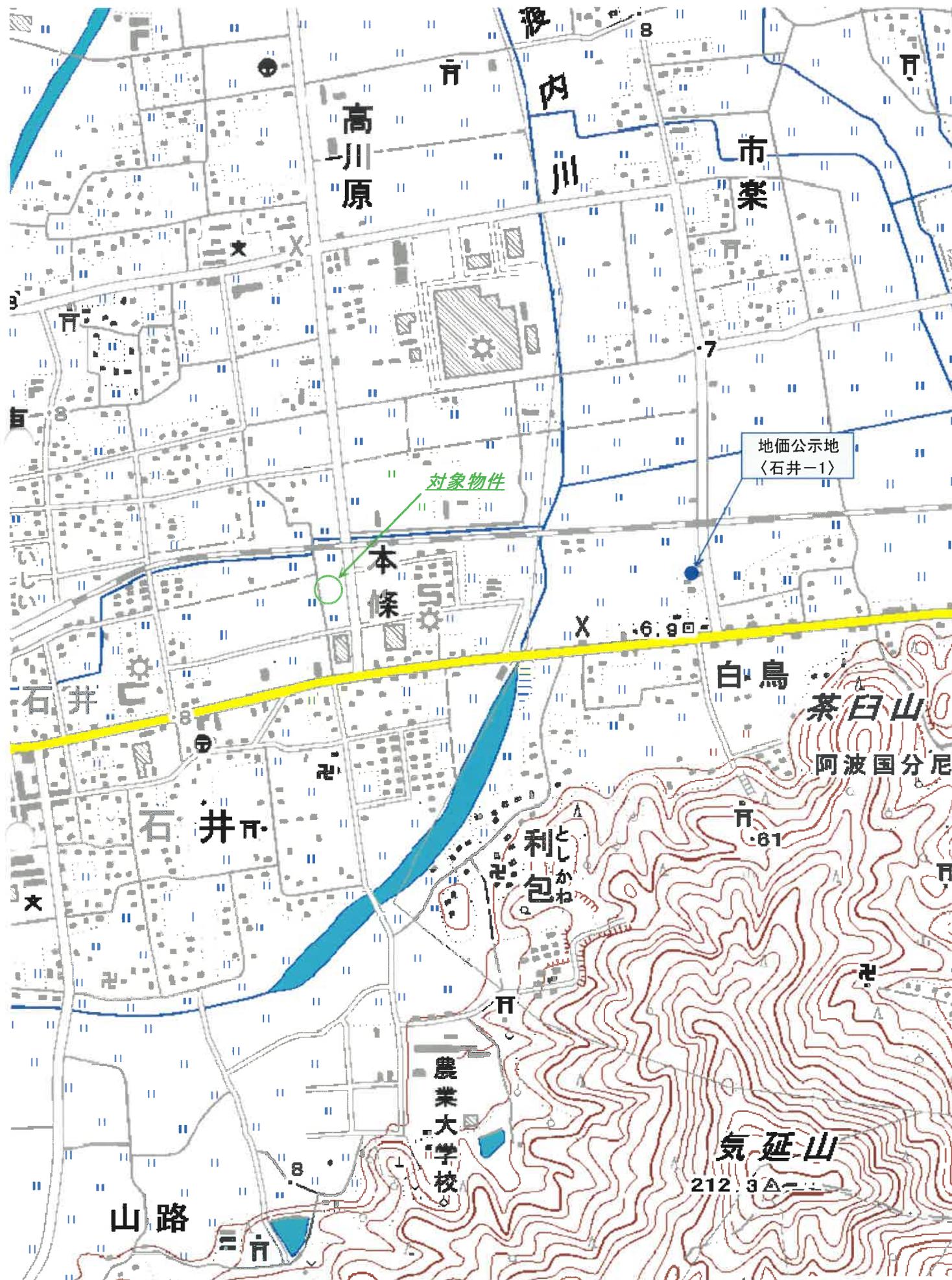
所 在 ・ 地 番 : 名西郡石井町石井字白鳥97番14
公 示 価 格 : 32,500 円/㎡
地 積 : 179 ㎡
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
位 置 : JR「石井駅」より道路距離約 1,700mに位置する。
供 給 処 理 施 設 : 水道
道 路 : 北4.0m 町道
用 途 指 定 等 : 市街化区域 第一種住居地域
建ぺい率 60%、容積率 200%
周 辺 の 利 用 状 況 : 中小規模一般住宅が多い郊外の住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図 (1/10,000)
- 2 法第14条地図写し
- 3 建物図面・各階平面図写し
- 4 土地建物位置関係図
- 5 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

縮尺 1:500

所在: 名西郡石井町石井字石井

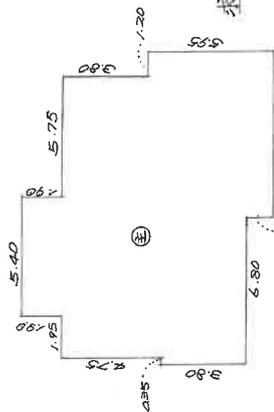


登記年月日：昭和56年7月25日

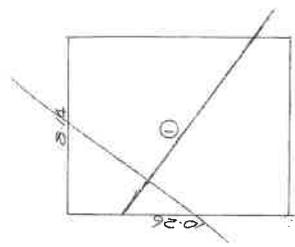
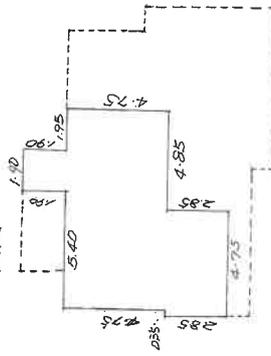
0002154

各階平面図

一階平面図



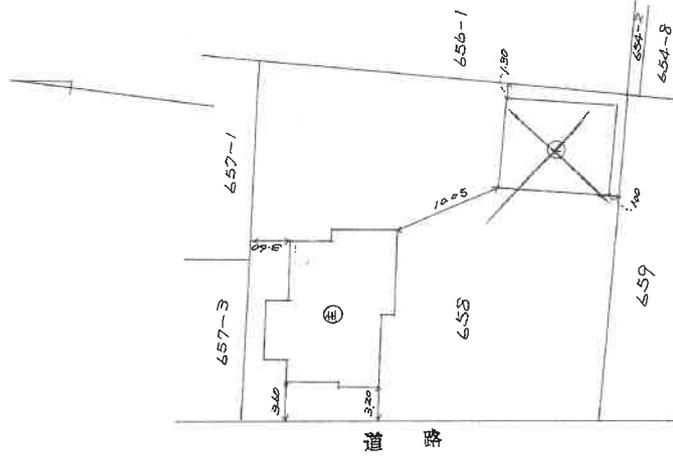
二階平面図



建物各階平面図

家屋番号 658

建物の所在 尾西郡石井町万井宮石井 658番地



A3をA4サイズに縮小(約70%)

申請人

縮尺 1/250M

縮尺 1/500M

徳島県土地家屋調査士会 用紙

昭和56年7月25日 平成

作製者

登記年月日：平成5年11月15日

各階平面図

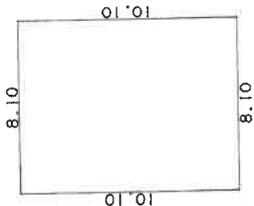
家屋番号 658番の2

建物の所在 名西郡石井町石井字石井 658番地

建物図面

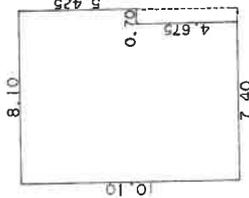
0002155

1階

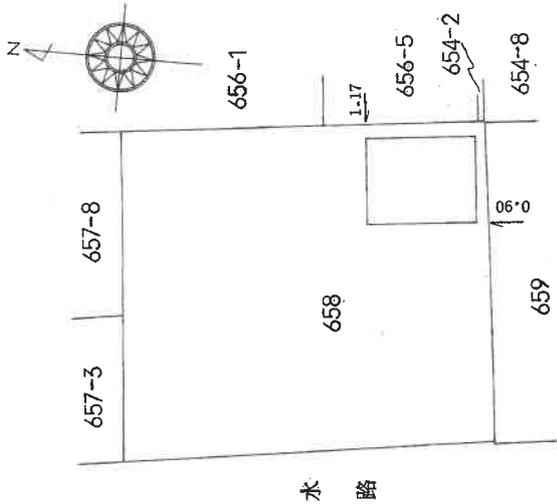


求積 $8.10 \times 10.10 = 81.8100$
 床面積 = 81.81 m²

2階



求積 $8.10 \times 5.425 = 43.9425$
 $7.40 \times 4.675 = 34.5950$
 合計 = 78.5375
 床面積 = 78.53 m²



水路

昭和5年11月15日
 平成

単位：m

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 徳島支部

A3をA4サイズに縮小(約70%)

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8月29日

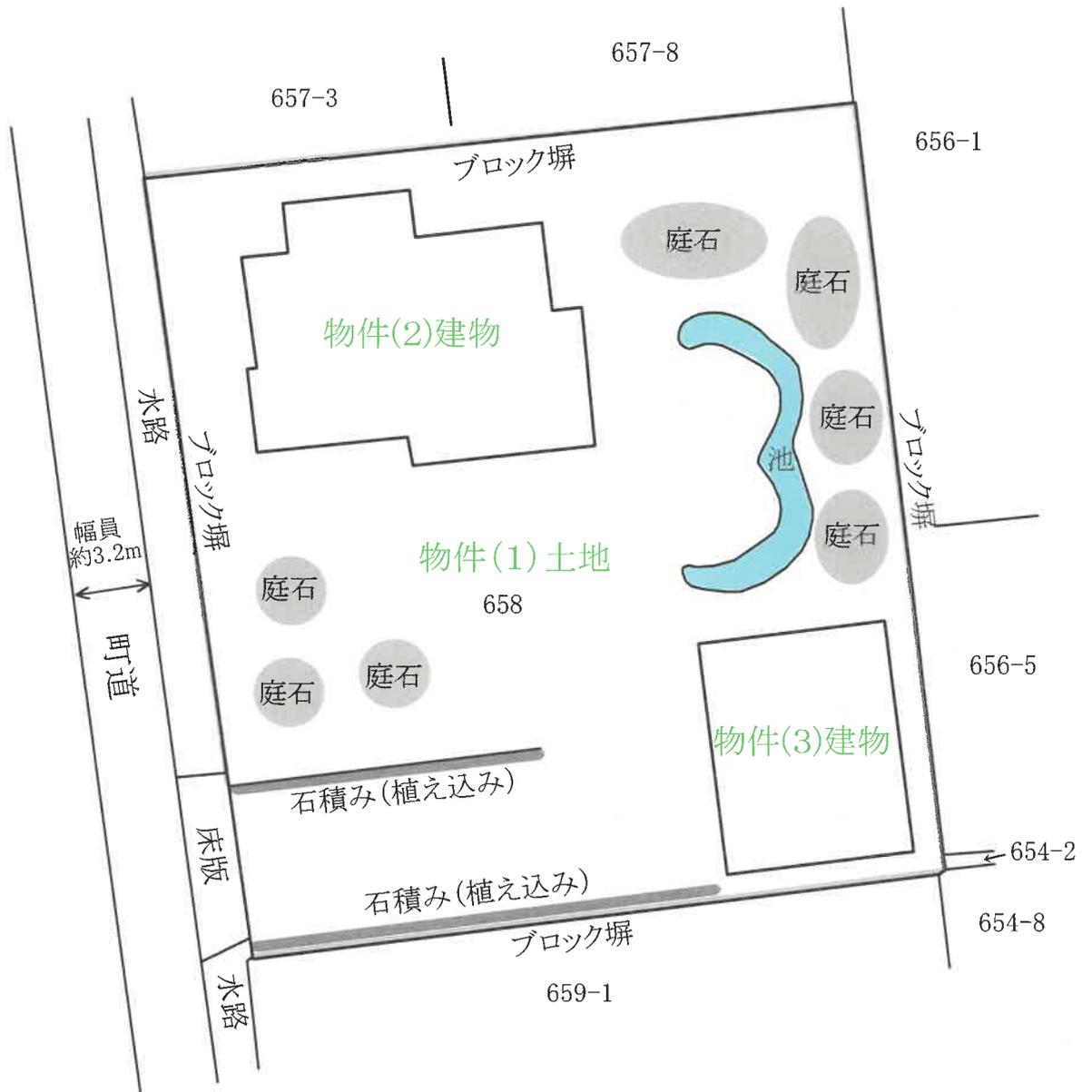
徳島地方務局

登記官

土地建物位置関係図



縮尺 1 : 300



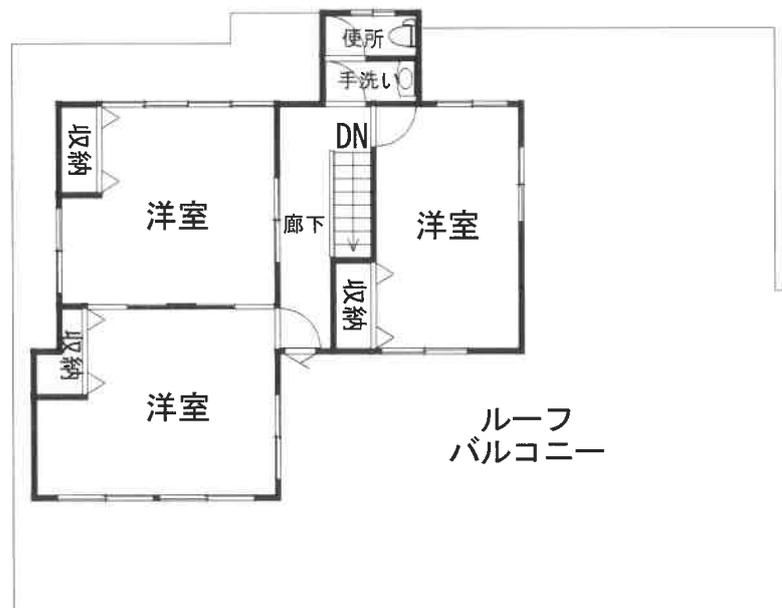
当該図面は土地建物の位置関係等の概略を示したものであり、実測図ではありません。

間取図(概略)

物件(2)建物



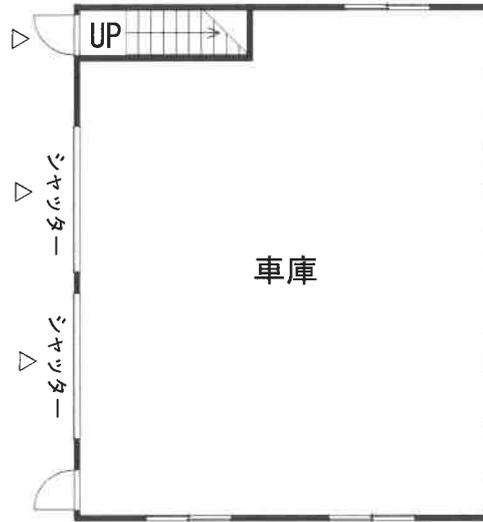
1階



2階

間取図(概略)

物件(3)建物



2階