

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 | 徳島県板野郡松茂町笹木野字八北開拓 | |
| | 地 番 | 371番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 967.00平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 徳島県板野郡松茂町笹木野字八北開拓 | 371番地 |
| | 家屋 番号 | 371番の1 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 62.14平方メートル
2階 63.00平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 徳島県板野郡松茂町笹木野字八北開拓 | 371番地 |
| | 家屋 番号 | 371番の2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 | |
| | 床 面 積 | 37.40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 8年 2月18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】

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。

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 | 徳島県板野郡松茂町笹木野字八北開拓 |
| | 地 番 | 371番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 967.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県板野郡松茂町笹木野字八北開拓 371番地 |
| | 家屋 番号 | 371番の1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.14平方メートル
2階 63.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 徳島県板野郡松茂町笹木野字八北開拓 371番地 |
| | 家屋 番号 | 371番の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 37.40平方メートル |

令和7年(ケ)第85号
令和7年12月23日受理
令和8年1月22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 | 徳島県板野郡松茂町笹木野字八北開拓 |
| | 地 番 | 371番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 967.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県板野郡松茂町笹木野字八北開拓 371番地 |
| | 家屋 番号 | 371番の1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.14平方メートル
2階 63.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 徳島県板野郡松茂町笹木野字八北開拓 371番地 |
| | 家屋 番号 | 371番の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 37.40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
C (Aの息子)	<p>1 私は、本件所有者Aの息子で、現在物件3建物に住んでいます。債務者であるラインアート合同会社は、妹の夫Bが代表を務めていた自動車販売業の法人です。Bは、令和7年7月頃に亡くなりました。 物件2建物は現在空家です。</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 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。</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3建物につき、ペットは飼っていません。</p> <p>6 私はたばこを吸いますが、建物内では吸いません。</p> <p>7 物件1土地上に、建物が建っていたと思われる跡が残っています。 物件2建物2階は、カーテンで仕切られているだけの部屋です。 物件3建物は、床板の剥れ・撓み等の不具合箇所はありますが、単身で居住するにはとても便利です。 物件2、3建物内にいると、外からの自動車の振動等に悩ませられることがあります。 同建物内に水が流れこんだことはありませんが、物件1土地には水が溜まる箇所があります。(写真21) 物件所有者である父Aが松茂町福有自治会に徴収金を払っていると思います。</p>
A (物件所有者)	<p>1 確かに、昔、物件1土地内に、現在はない建物が建っていました。少し地盤が盛り上がっている箇所(コンクリート打設部分)が、その跡です。建物を壊して、地中に埋めたなんてことはありません。</p> <p>2 松茂町福有自治会に支払っているのは徴収金ではなく、自治会費でした。自治会費は1,500円/半年です。</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

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、建物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】

松茂町役場によると、物件1土地は、市街化区域である。

【接道】

北東側が現況幅員約13m舗装町道（松茂3号線）にほぼ等高に接面する。（建築基準法第42条第1項第1号道路）

【上水道・下水道】

松茂町役場によると、物件1土地の所在する場所には、全面道路に上水道の引込み及び公共下水道の本管がある。

【その他】

物件1土地の北東端付近には、隣接する目的外土地（地番;372）に跨って電柱が設置されている。（写真;22）

Cによると、同土地の北東端付近には、降雨の際、雨水が溜まる箇所があるとのことである。（写真;21）

Cの陳述を受けて、念のために松茂町福有自治会に問合せたところ、2～3年前迄は排水同意協力金として、10,000円/一人槽を徴取していたが、現在、負担金は不要である、とのことである。

物件2建物（登記簿上；平成9年1月20日新築）はCによると、売却目的でAが建てた居宅であり、現在は空家である。同建物内に目的外動産はない。

同建物内は経年劣化の他、2階洋室天井や内壁に多数のクラックが認められた。また、建物の基礎部分にも複数のクラックが認められた。

物件3建物（登記簿上；平成9年1月20日新築）はCによると、事務所として使われていたが、同人が約25年前から、居宅として使用しているとのことである。目視上、内壁下部の巾木が広範囲に亘って剥落している箇所が認められた。（写真;16,17）

同建物内には家電・寝具等の目的外動産（生活用品）があり、台所・風呂・トイレも完備されている。

評価人によると、同建物は建築確認申請手続を経た形跡がないことから、専門業者による耐震判断調査を行うことが望ましいとのことである。

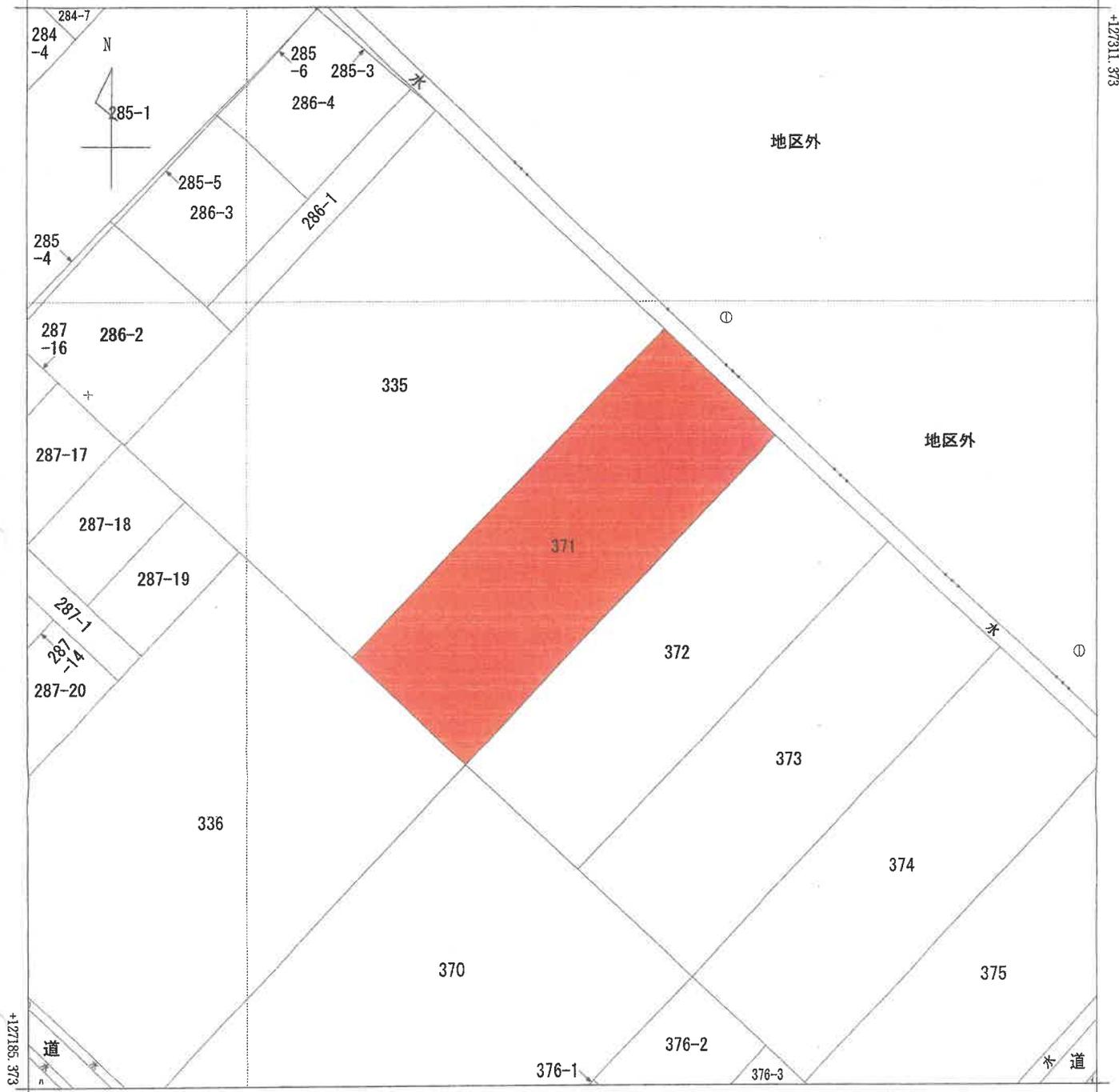
その他の目的物件に関する状況は、評価人作成の評価書特記事項等を参照されたい。

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12月23日 (火) 15:00 - 15:05	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12月23日 (火) 15:05 - 15:13	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12月26日 (金) 9:45 - 10:15	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和8年1月9日 (金) 10:00 - 11:24	物件所在地	立入調査、評価人帯同
令和8年1月9日 (金) 13:30 - 13:38	松茂町役場	公法上の規制等調査
(特記事項)		
<p>■ 令和8年1月9日</p> <p>目的物件は不在であることが予想されていたので、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



+101132.300 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出
 笹木野
 字八北開拓

請求部	所在	板野郡松茂町笹木野字八北開拓				地番	371番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IV	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和40年3月31日			備付年月日(原図)	昭和57年3月3日			補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

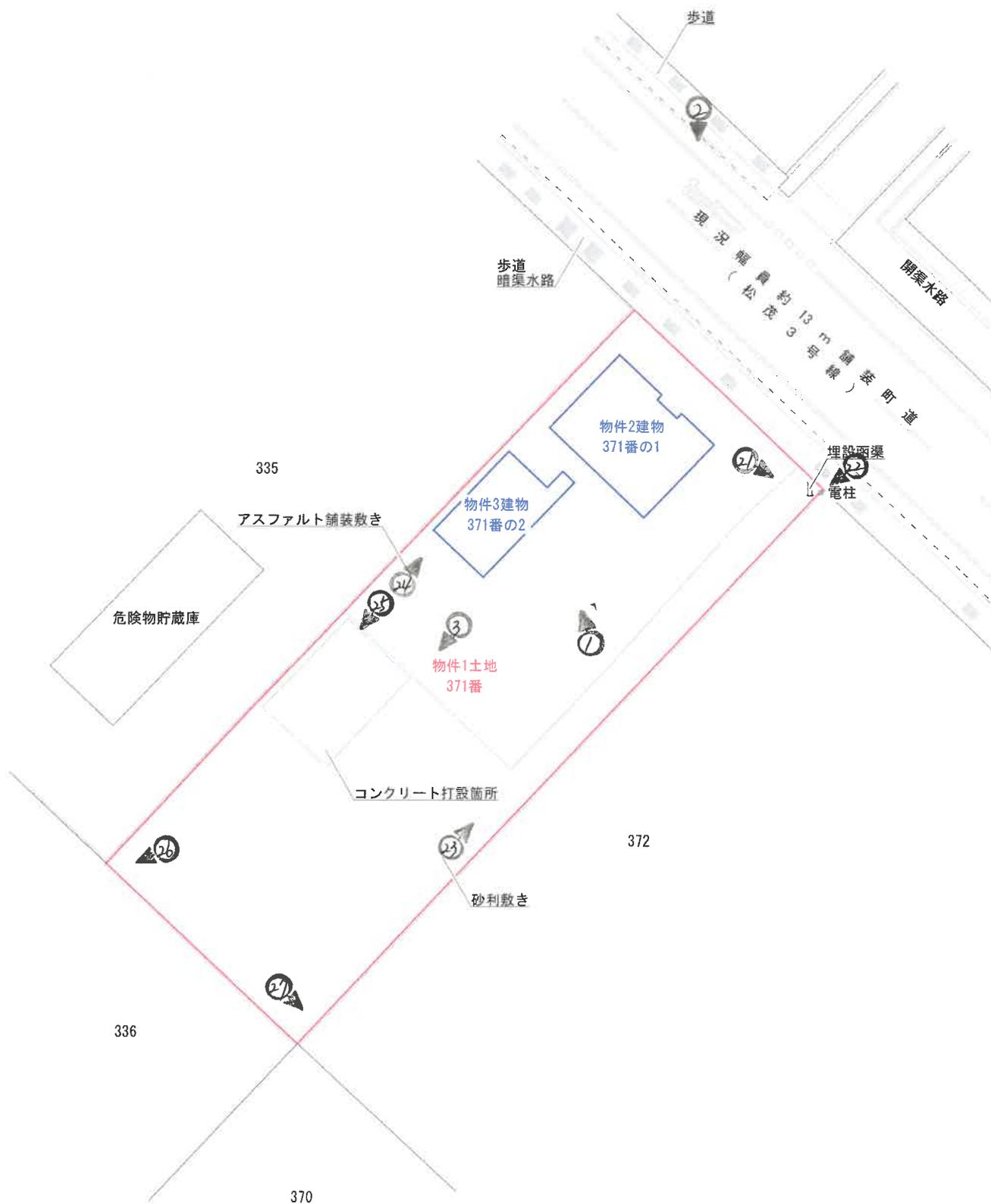
令和7年12月25日
 徳島地方務局

請求番号：7-1
 (1/1)

登記官

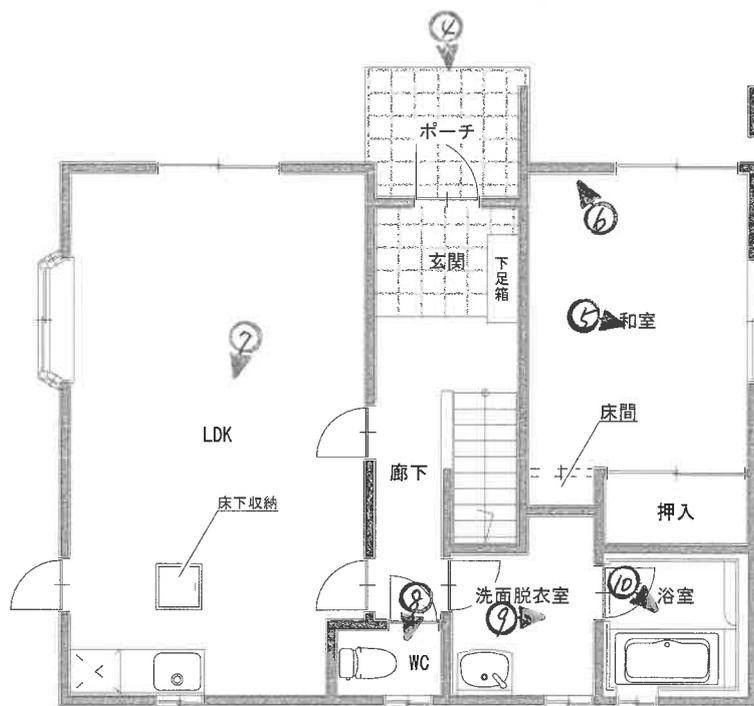
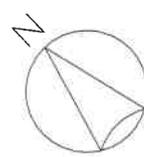


A3をA4に縮小

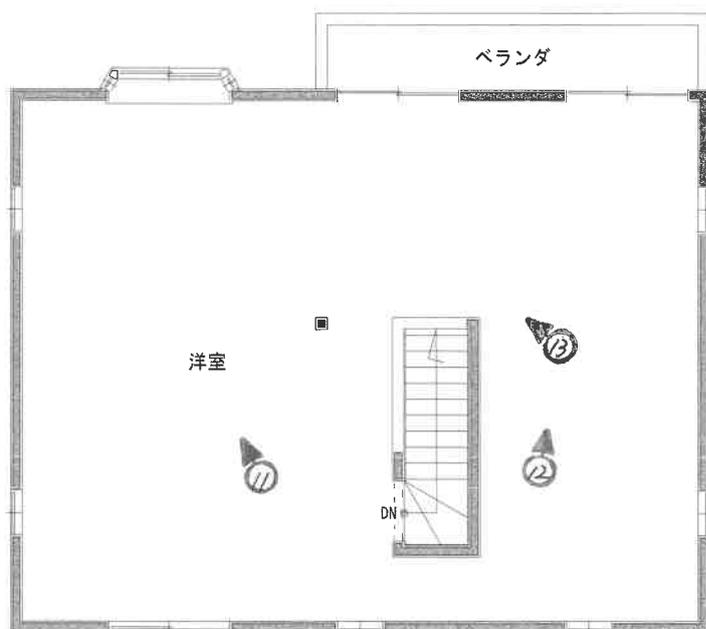


土地建物位置関係図

※ 当該図面は、関係諸資料及び現地調査等に基づき作成した概略図であり、実測図ではありません。

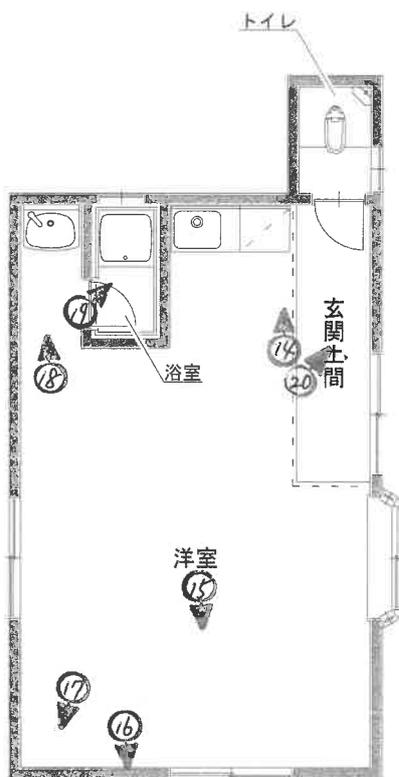
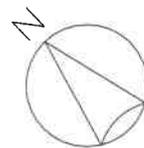


1 階



2 階

物件 2 建物間取図



物件 3 建物間取図

登記年月日：平成18年3月24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7年12月25日 徳島地方方法務局 登記官

6000630

各階平面図

371番の1

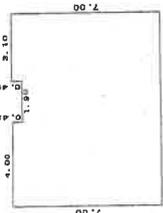
家屋番号

板野郡松茂町笹木野字八北開拓371番地

建物の所在

建物図面

1階



求積表

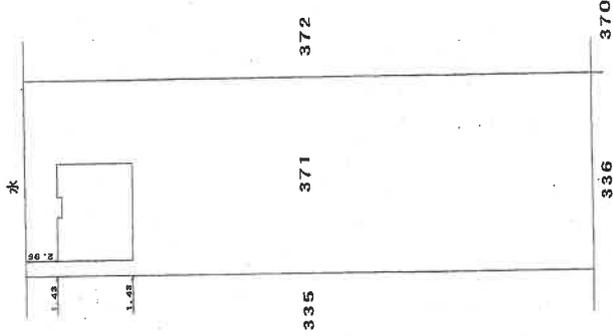
7.00 X 4.00	=	28.0000
6.55 X 1.90	=	12.4450
7.00 X 3.10	=	21.7000
合計		62.1450
床面積		62.14 m ²

2階



求積表

7.00 X 9.00	=	63.0000
床面積		63.0000
		63.00 m ²



作製者

平成18年 3月17日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成18年3月24日登記

請求番号：7-2

A3をA4に縮小

登記年月日：平成18年3月24日

公用

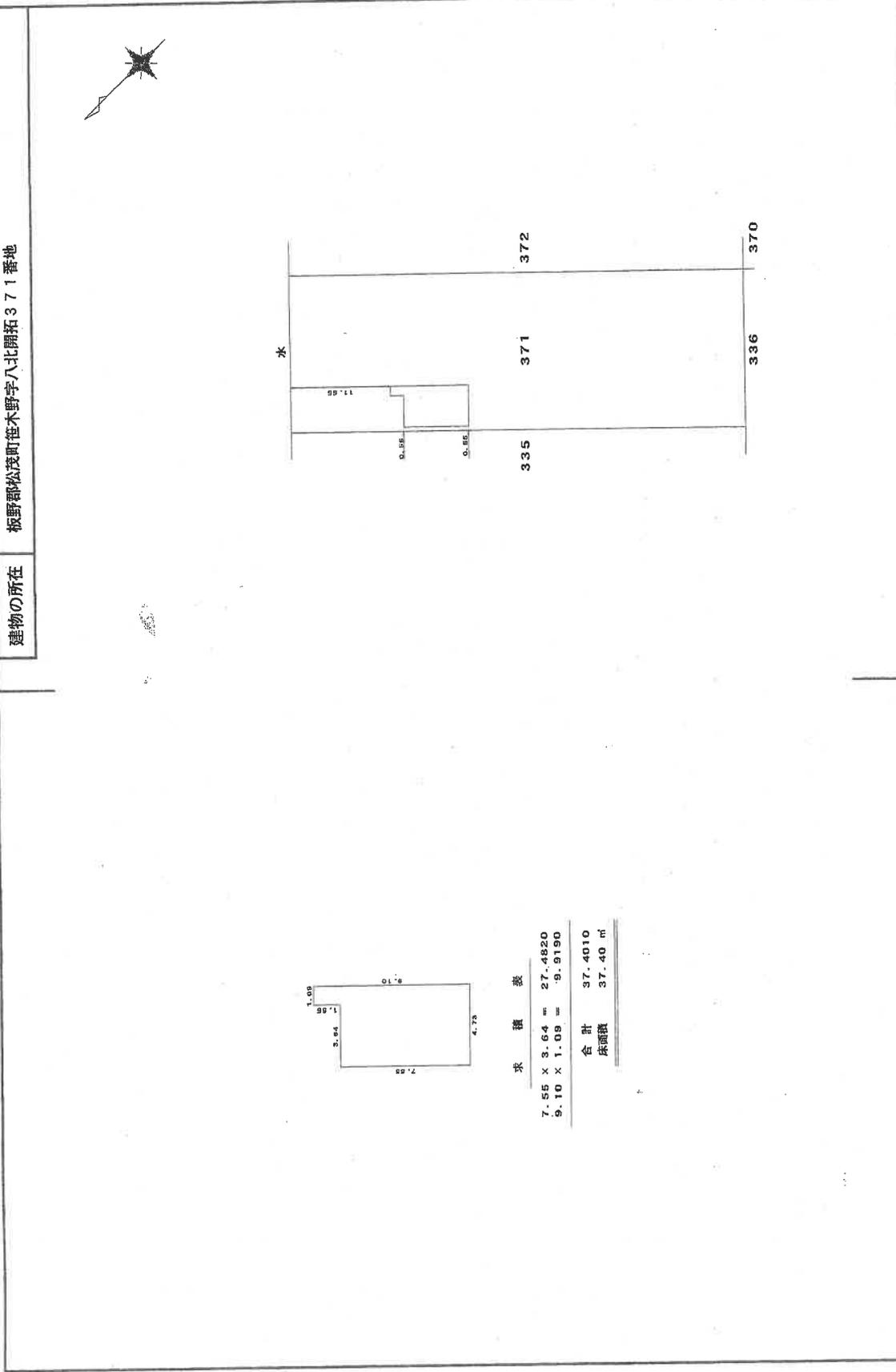
6000631

各階平面図

家屋番号 371番の2

建物図面

建物の所在 板野郡松茂町榎木野字八北開拓371番地



求積表

7.55 X 3.64 = 27.4820

9.10 X 1.09 = 9.9190

合計 37.4010

床面積 37.40 m²

作製者

平成18年 3月17日作成

縮尺 1/250

申請人



縮尺

1/500

平成18年3月24日登記

請求番号：7-3

A3をA4に縮小

1

受命物件の状況



物件2

物件3

2

受命物件の状況



物件2

3



昔、建物が
建っていた箇所

物件1

4



物件2
玄関

5



物件2
1階

6



壁の無数のシミ

7



物件2
1階

8



9



10



物件2
1階

11



物件2
2階

12



物件2
2階

13



物件2
2階

天井のクラック

14



物件3 室内

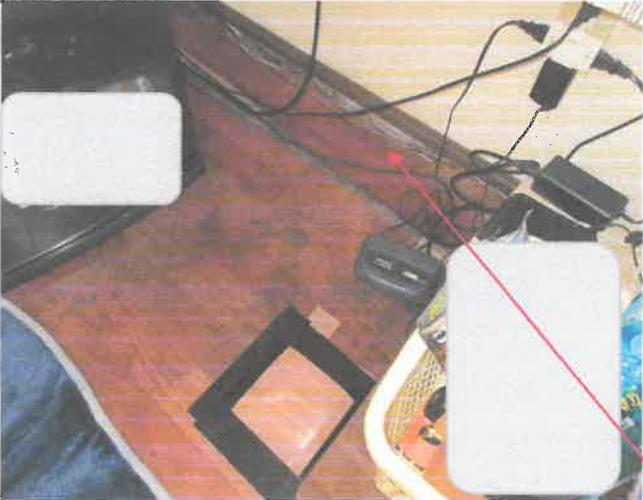
トイレ

流し台

15

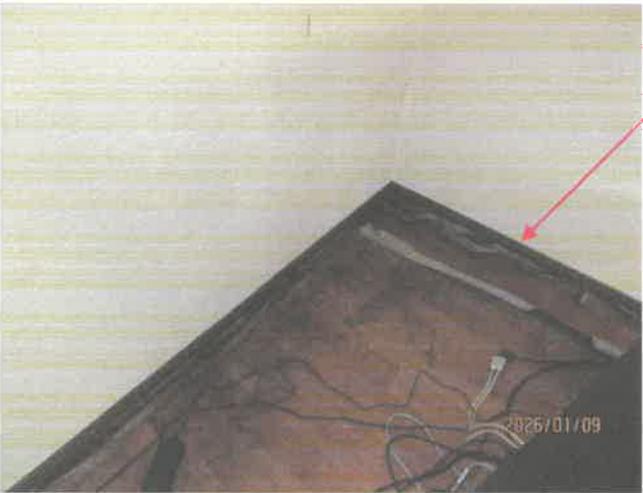


16



物件3 室内

17



巾木の剥落箇所

18



19



物件3 室内
風呂

20

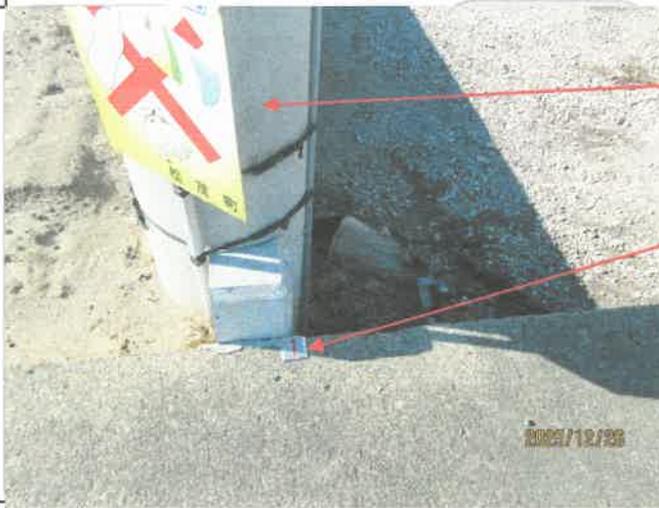


トイレ

21



22



電柱

境界プレート

23



物件2

境界ブロック

24



物件3

25



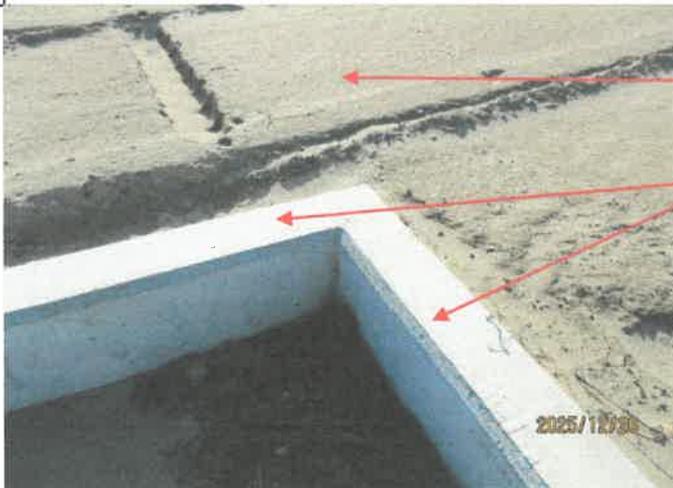
26



目的外土地

境界ブロック

27



目的外土地

境界ブロック

副本

令和 7 年 (ケ) 第 85 号
令和 8 年 1 月 9 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

森 昭 英 正

第1 評価額

一 括 価 格	
金 17, 240, 000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 11, 840, 000 円
物件2 (建物)	金 3, 690, 000 円
物件3 (建物)	金 1, 710, 000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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、3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、3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である。

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目積	徳島県板野郡松茂町笹木野 字八北開拓 371番 宅地 967.00m ²	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	徳島県板野郡松茂町笹木野 字八北開拓 371番地 371番の1 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 62.14m ² 2階 63.00m ²	
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	徳島県板野郡松茂町笹木野 字八北開拓 371番地 371番の2 居宅 木造スレートぶき平家建 37.40m ²	

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鳴門線「鳴門」駅の南西方・道路距離約4.9km 最寄バス停「向喜来東」の南東方・" 約500m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	近隣地域は松茂町笹木野地区の北端付近にあって、国道28号の東側背後地に形成された住工混在地域の一角に位置する。一帯は低層住宅や事業所、倉庫等が建ち並ぶほか畑地も混在する。地域の南東方には工業団地や空港が整備されていることから、近隣街路はこれら施設へのアクセス道としての性格が強く、大型車両の往来が多く見受けられる。 現在のところ地域要因に特段の変動要素はみあたらず、当面は現況の様相を維持しつつ推移すると予測する。	
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 準工業地域 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	967.00㎡(公簿面積、国土調査済) 間口(北東側)約18m、奥行約53m ほぼ長方形 一部に造成ムラが認められるが、概ね平坦地勢である。 中間画地 概ね等高 航空法による高さ制限(※下記特記事項①参照)
接面道路の状況	北東側幅員約13m舗装町道松茂3号線(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当)に接面。	
土地の利用状況	① 目的土地のうち北東側の一定範囲がアスファルト舗装され、主として物件2建物(占有範囲は土地全体の約35%)及び同3建物(占有範囲は同約20%)の敷地として利用されており、残る範囲は砂利敷き(一部コンクリート打設)の空地となっている。 ② 目的土地の北東端付近には、隣接する目的外の372番土地に跨がって電柱が設置されている。 (別添「土地建物位置関係図」参照)	

	<p>③ 周辺の利用状況としては、北東側は道路及び水路を経て農産物加工場、コンビニエンスストア、南東側から南西側にかけては畑地、北西側はプロパンガス営業所となっている。</p>
供給処理施設	<p>上水道 あり（前面道路に口径75mmの本管あり） 都市ガス なし（前面道路に本管なし） 下水道 あり（前面道路に本管あり）</p>
周知の埋蔵文化財包蔵地の指定	<p>該当しない</p>
地下埋設物の有無	<p>目的土地の北東端付近に雨水抜き用の函渠（ヒューム管）が、同北西側の物件2建物と同3建物の間には浄化槽が、いずれも一部が地表面に露出した状態で埋設されている。その他については、現地目視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>過去の地歴調査（昭和45年及び同55年の住宅地図並びに登録簿で確認）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。</p>
ハザードマップ	<p>松茂町洪水ハザードマップ、高潮ハザードマップ、津波防災ハザードマップによると、目的物件は洪水浸水想定区域、高潮浸水想定区域、津波災害警戒区域にそれぞれ該当する。</p>
特記事項	<p>① 目的土地を含む近隣一帯は、航空法第49条第1項に規定された区域に該当するため、建造物や植栽その他物件の設置や留置等に高さ制限（約45m）が設けられている。近隣の状況等から土地の有効利用に特段の支障となる制限ではないと推察されるが、詳細については担当部局（海上自衛隊徳島教育航空群徳島航空基地隊運航隊）に確認のこと。</p> <p>② 立会人によると、降雨の際、目的土地の北東端付近に雨水が溜まる箇所があるとのこと。</p> <p>③ 松茂町役場水道係にて確認したところ、目的土地への上水道の引き込みは1栓となっている。一方、現地調査によると、物件2及び物件3の各建物ごとに水道メーターが設置されていたが、敷地内での配管状況については不明である。</p>

- ④ 目的土地のコンクリート打設部分に関して所有者に問い合わせたところ、当該箇所にかつて建物が建っていたとのものであり、その残置物（土間又は基礎部分）であると推察される。

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	主である建物（家屋番号371番の1）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日：平成9年1月20日新築（登記記載） 経 過 年 数：約29年 経済的残存耐用年数：約1年
仕 様	構 造：木造 屋 根：カラーベスト 外 壁：サイディング 内 壁：ビニルクロス等 天 井：ビニルクロス、プリント合板等 床：フローリング、タタミ、タイル等 設 備：電気、給排水、衛生設備等
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「建物間取図」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	① 調査日時点において目視可能な範囲で確認した損傷及び維持管理の状況並びに関係人の陳述等は以下のとおり。 <ul style="list-style-type: none"> ・これまでのところ雨漏りはないとのことである。 ・外壁は全体的に白化が進行しており、コーキングの劣化も顕著である。 ・基礎部分に複数のクラックが認められた。 ・2階洋室の天井や内壁に多数のクラックが認められた。 ・前面道路を大型トラック等が通行する際に、振動を感じることもあるとのこと。 ・1階和室の北東側開口部（掃き出し窓）の全体が、断熱素材で塞がれた状態にある。 ・その他、経過年数相応の劣化が随所で認められる。

- ② 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、正常に作動するか否かは不明である。

3 建物の概況及び利用状況等（物件3）

区 分	主である建物（家屋番号371番の2）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日：平成9年1月20日新築（登記記載） 経 過 年 数：約29年 経済的残存耐用年数：満了している
仕 様	構 造：木造 屋 根：波形スレート 外 壁：サイディング 内 壁：ビニルクロス等 天 井：ビニルクロス等 床：長尺塩ビシート、タイル等 設 備：電気、給排水、衛生設備等
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「建物間取図」のとおり
品 等	やや劣る
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	① 調査日時点において目視可能な範囲で確認した損傷及び維持管理の状況並びに関係人の陳述等は以下のとおり。 <ul style="list-style-type: none"> ・これまでのところ雨漏りはないとのことである。 ・洋室の床にタワミや損傷が複数認められた。 ・洋室内壁下部の巾木が広範囲に亘って剥落している。 ・外壁は全体的に白化が進行している。 ・前面道路を大型トラック等が通行する際に、振動を感じることもあるとのこと。 ・その他、経過年数相応の劣化が随所で認められる。

- ② 現地目視調査によると、本件建物の基礎部分はコンクリートブロックで施工されていることから耐震性に疑義がある。また、建築確認申請手続を経た形跡もないことから、専門業者による耐震診断調査を行うことが望ましい。
- ③ 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、正常に作動するか否かは不明である。

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/㎡) 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	40,200	0.79	967.00	0.95	29,174,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査：松茂（県）－3

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 40,600\text{円}/\text{m}^2 & \times & 99.9/100 & \times & 100/100 & \times & 100/101 & = & 40,200\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 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：なし

◇ 地域格差：街路条件0.92（幅員－6.0%、系統及び連続性－2.0%）、
交通接近条件1.00（学校、商業施設等への接近性±0.0%）、
環境条件1.10（居住環境＋10.0%）、
より相乗積1.01

イ 個別格差：環境条件0.95（周囲の状態－5.0%）、
画地条件0.83（規模－10.0%、奥行長大－3.0%、造成の程度－5.0%）、
相乗積0.79

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、3（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うえで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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	240,000	125.14	0.05	1,502,000
3	135,000	37.40	0.03	151,000

ウ 現価率

（物件 2）

・耐用年数に基づく方法（経済的全耐用年数30年、経過年数29年、経済的残存耐用年数1年、残価率3%）と観察減価法（経年減価以外の物件建物固有の減価分を-20%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\begin{aligned}
 &\text{現価率} = \text{耐用年数に基づく方法による現価率} \times \text{観察減価法による現価率} \\
 &= \{ 3\% + (1 - 3\%) \times 1\text{年} / (29\text{年} + 1\text{年}) \} \times (1 - 20\%) \\
 &= 0.05
 \end{aligned}$$

（物件 3）

・建物の現況より現価率を3%と判断した。

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。

①-1 物件2建物の土地利用権等価格

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 が及ぶ範囲 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ=エ
1	29,174,000	0.50	法定地上権	0.35	5,105,000

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。

ウ 土地利用権等が及ぶ範囲 : 3ページ「土地の利用状況」参照。

①-2 物件3建物の土地利用権等価格

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 が及ぶ範囲 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ=エ
1	29,174,000	0.50	法定地上権	0.20	2,917,000

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。

ウ 土地利用権等が及ぶ範囲 : 3ページ「土地の利用状況」参照。

①-3 物件1土地に対する土地利用権等価格合計

$$\begin{array}{rcl} \text{①-1 エ} & \text{①-2 エ} & \text{物件1の土地利用権等価格} \\ 5,105,000\text{円} & + & 2,917,000\text{円} \\ & & = 8,022,000\text{円} \end{array}$$

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イ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①-1~3) イ	市場性 修正 ウ	競売市 場修正 エ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ
1	29,174,000	-8,022,000	0.80	0.70	11,840,000
2	1,502,000	+5,105,000	0.80	0.70	3,690,000
3	151,000	+2,917,000	0.80	0.70	1,710,000
一括価格（合計）					17,240,000

ウ 市場性修正：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、建物の用途や配置状況から敷地の効用が十分に発揮できていないこと、建物の維持管理程度、旧建物の残置物等の撤去状況が不十分であり、近い将来に大修繕或いは解体撤去等に伴うコスト負担が生じる可能性が高いこと、以上を考慮するとなお市場性が劣ると判断されるので、所要の修正を行った。

エ 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考慮した。

第6 参考価格資料

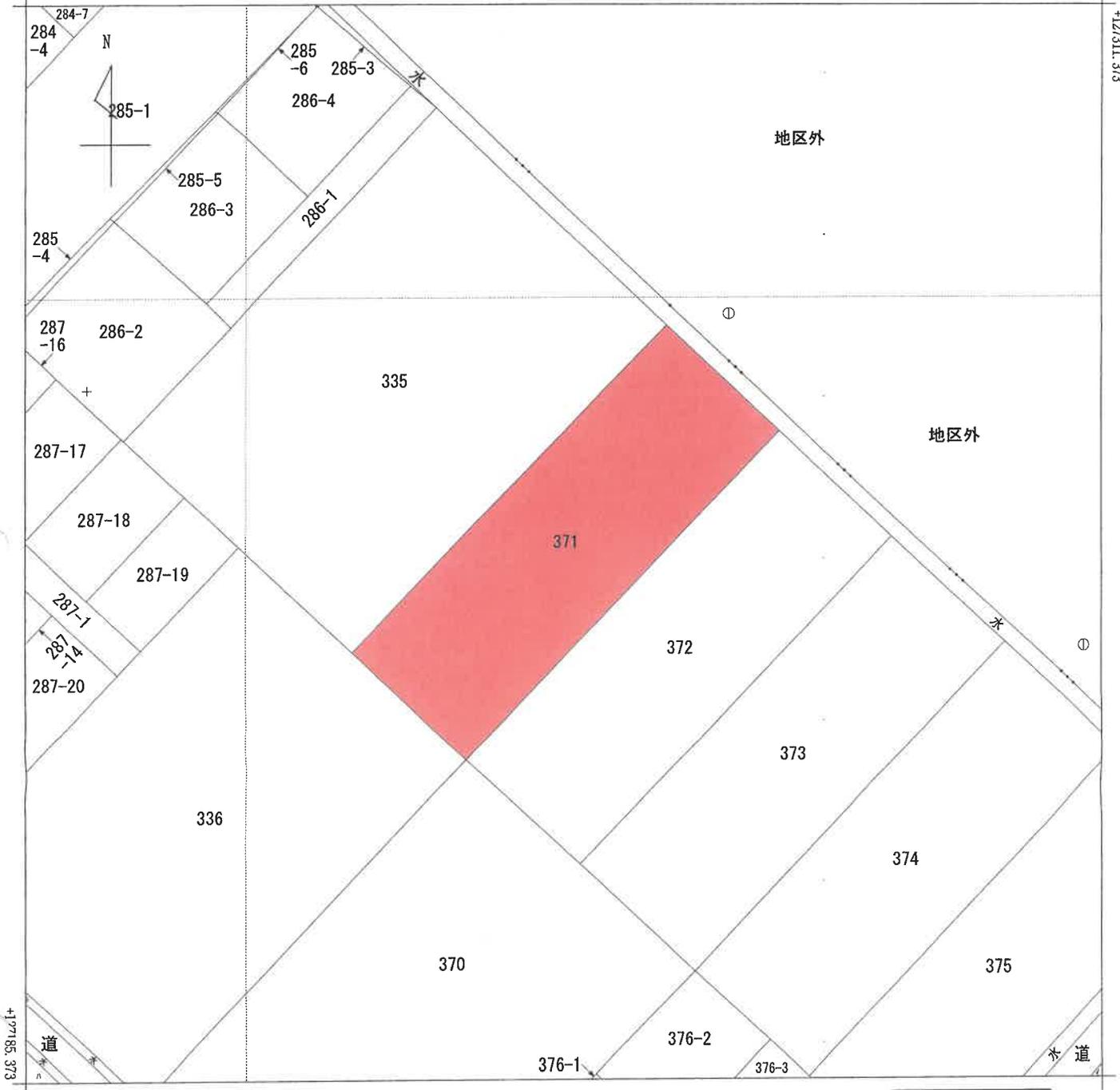
地価調査価格	【松茂（県）－3】
所 在	板野郡松茂町満穂字満穂開拓23番38
価 格	40,600円/㎡
位 置	J R 鳴門線鳴門駅の南西方約5.3km 向喜来東バス停まで約680m
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積 ・ 形 状	165㎡（1：2）
利用の現況	住宅 W2
供給処理施設	水道、下水
接 面 街 路	北東側 幅員5m 町道
用途指定等	準工業地域（建ぺい率60%、容積率200%）
地域の概要	一般住宅の中に営業所等が見られる区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図（出典：国土地理院編集 縮尺不明「地理院地図」）
- 2 土地公図写し
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物図面及び各階平面図写し
- 5 建物間取図

以 上





+101132.300 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出
笹木野
字八北開拓

請求部	所在	板野郡松茂町笹木野字八北開拓				地番	371番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IV	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和40年3月31日			備付年月日(原図)	昭和57年3月3日			補事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

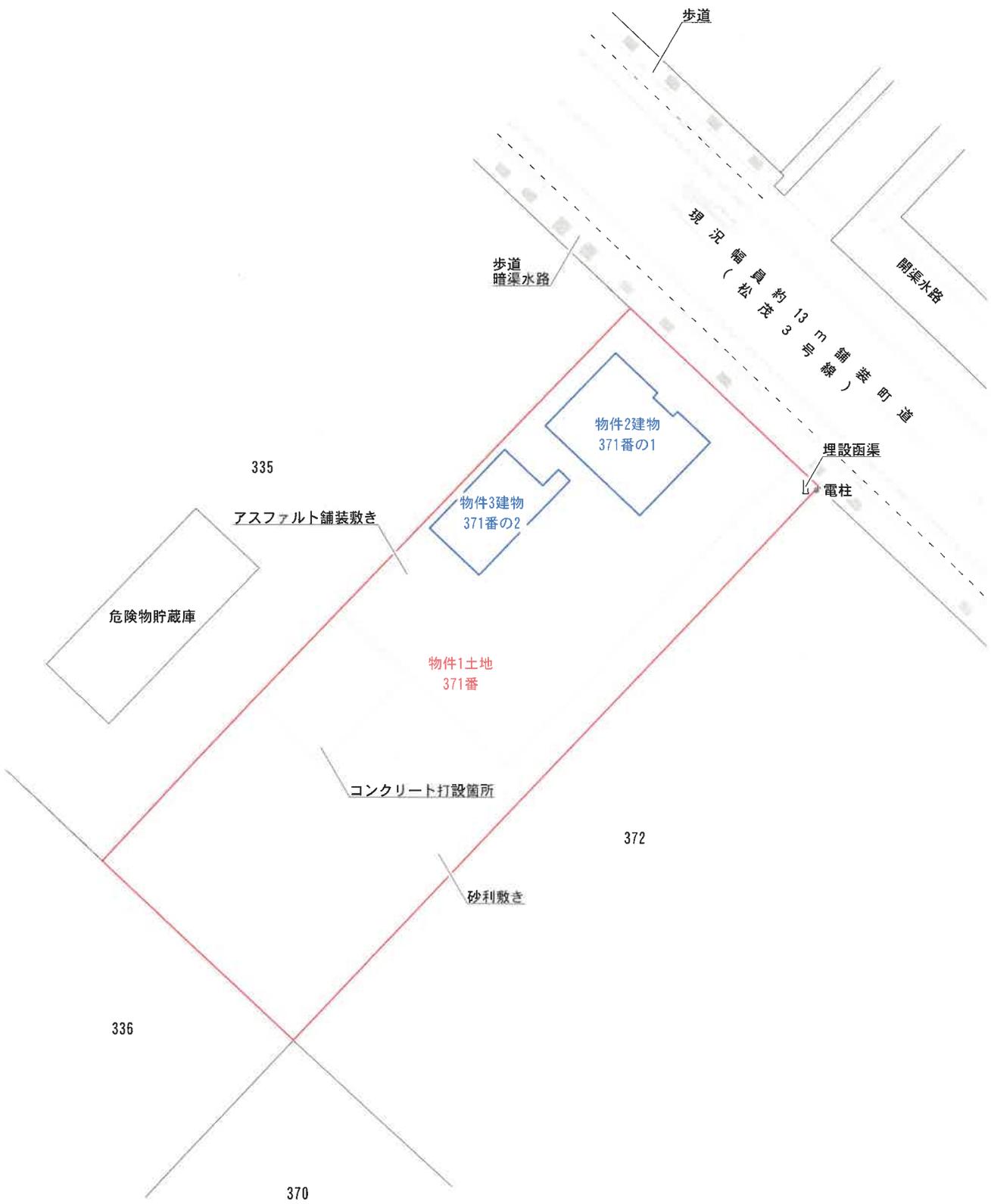
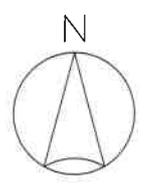
令和7年12月25日
徳島地方法務局

請求番号：7-1
(1/1)

登記官



A3をA4に縮小



土地建物位置関係図

※ 当該図面は、関係諸資料及び現地調査等に基づき作成した概略図であり、実測図ではありません。

登記年月日：平成18年3月24日

6000630

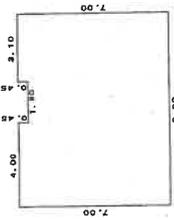
各階平面図

家屋番号 371番の1

建築物の所在 板野郡松茂町菟木野字八北開拓371番地

建築物図面

1階

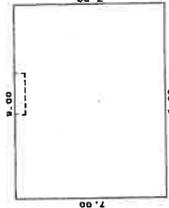


求積表

$7.00 \times 4.00 = 28.0000$
 $6.55 \times 1.90 = 12.4450$
 $7.00 \times 3.10 = 21.7000$

合計 62.1450
 床面積 62.14 m²

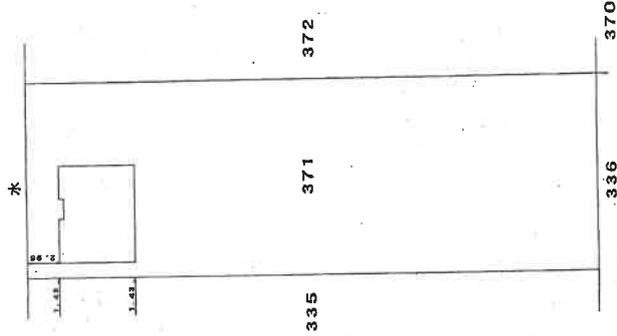
2階



求積表

$7.00 \times 9.00 = 63.0000$

63.0000
 床面積 63.00 m²



作製者

申請人

縮尺

縮尺 1/250

縮尺 1/500

平成18年 3月17日作成

平成18年3月24日登記

請求番号：7-2

物件2

A3をA4に縮小

登記官

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25日 徳島地方支務局

登記年月日：平成18年3月24日

6000631

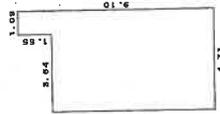
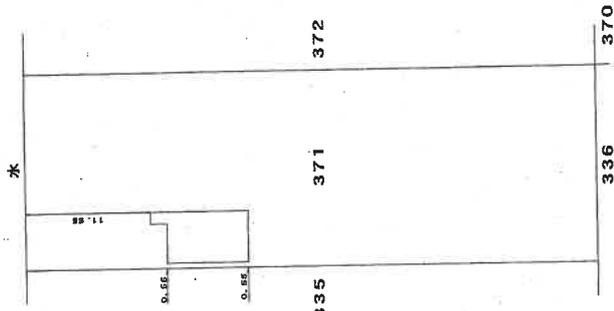
各階平面図

家屋番号 371番の2

建物の所在 板野郡松茂町笹木野字八北開拓371番地

建物図面

縮尺 1/500



求積表

7.55 x 3.64 = 27.4820

9.10 x 1.09 = 9.9190

合計 37.4010

床面積 37.40 m²

作製者

縮尺 1/250

申請人

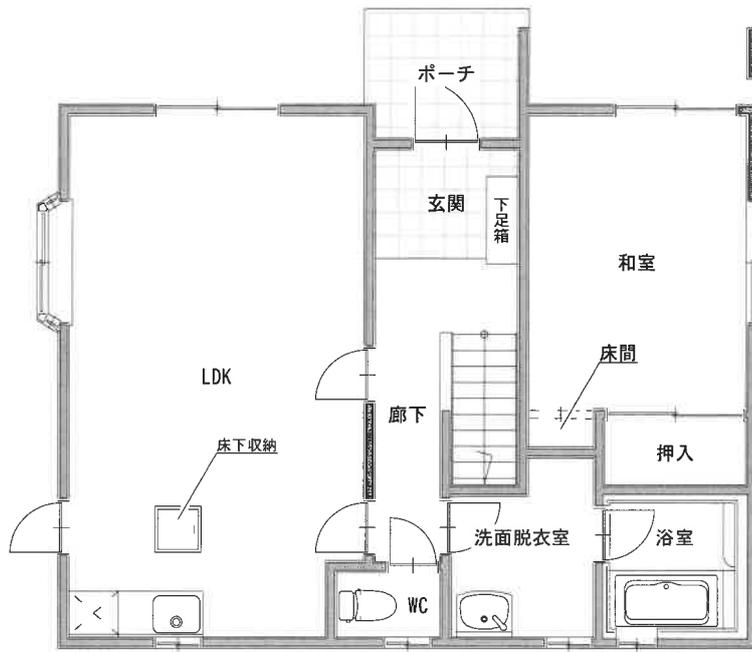
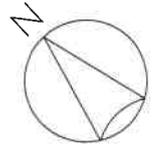
平成18年3月17日作成

平成18年3月24日登記

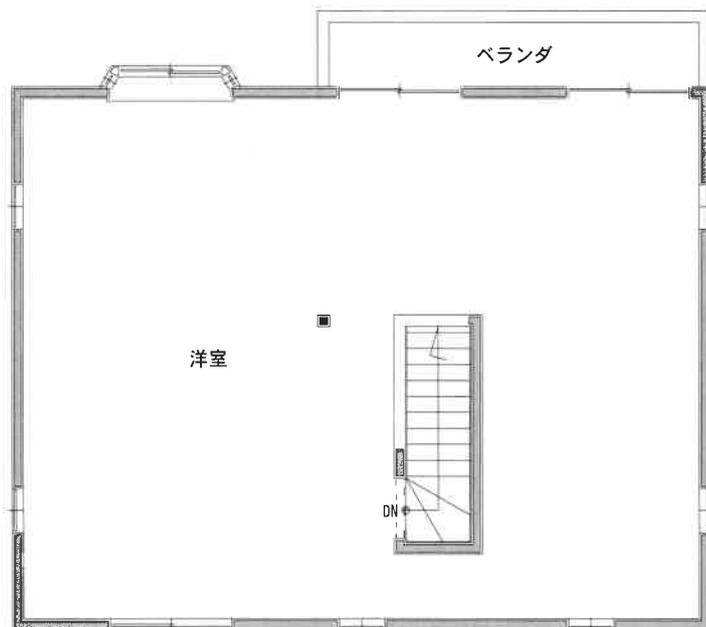
請求番号：7-3

物件3

A3をA4に縮小

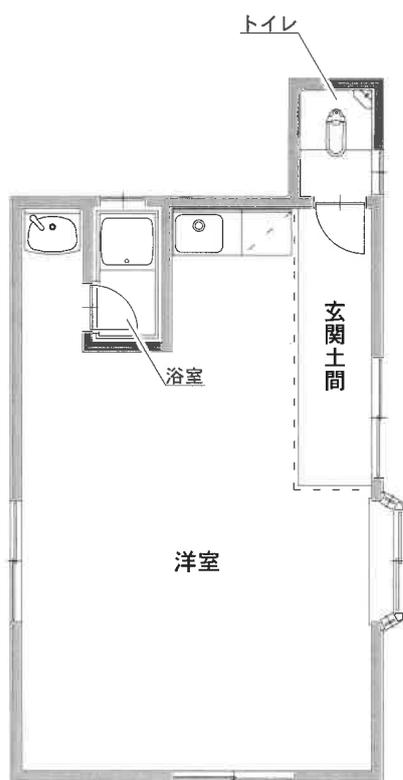
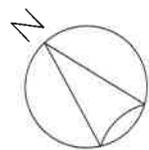


1 階



2 階

物件 2 建物間取図



物件 3 建物間取図