

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月 9日
 徳島地方裁判所民事部
 裁判所書記官 山 口 貴 大

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 7月 2日から 令和 8年 7月 8日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 15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 8月 5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 7月 16日から 令和 8年 7月 17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 6月 9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 | 徳島県板野郡藍住町矢上字江ノ口 |
| | 地 番 | 90番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 304.31平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県板野郡藍住町矢上字江ノ口90番地1 |
| | 家屋 番号 | 90番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.02平方メートル
2階 48.02平方メートル |
| 3 | 所 在 | 徳島県板野郡藍住町矢上字江ノ口 |
| | 地 番 | 90番22 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4.73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 3月 5日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 鎌田 紘生

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】

・本件所有者及びBが占有している。B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矢上字江ノ口 |
| | 地 番 | 90番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 304.31平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県板野郡藍住町矢上字江ノ口90番地1 |
| | 家屋 番号 | 90番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.02平方メートル
2階 48.02平方メートル |
| 3 | 所 在 | 徳島県板野郡藍住町矢上字江ノ口 |
| | 地 番 | 90番22 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4.73平方メートル |



令和7年（ケ）第49号
令和7年9月2日受理
令和7年9月30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矢上字江ノ口 |
| | 地 番 | 90番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 304.31平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県板野郡藍住町矢上字江ノ口90番地1 |
| | 家屋 番号 | 90番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.02平方メートル
2階 48.02平方メートル |
| 3 | 所 在 | 徳島県板野郡藍住町矢上字江ノ口 |
| | 地 番 | 90番22 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4.73平方メートル |

占有者及び占有権原 (物件2関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 一部
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/>
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> 工場 <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 田
■関係人 (<input type="checkbox"/> (占有者) ■Bの陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 (公正証書) の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用貸借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成28年頃 ~
最初の契約等	契約日 期間
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間
契約等当事者	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () 借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月金 <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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
B (同居者)	<p>1 私は、本件物件の所有者Aの父Cの友人で、物件2建物に無償で住んでいます。現在、Aはいませんが、建物内にAの物はございます。 物件2建物には、私、Aの他にAの両親であるC、D夫婦が居住しています。</p> <p>2 物件1、3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が、物件3土地の境界や範囲を聞かれても分かりません。</p> <p>3 物件1、3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。</p> <p>4 物件2建物はオール電化住宅で、IHクッキングヒーターを使用しています。 IHクッキングヒーターはリース物件ではありませんが、物件1敷地内のエコキュートはリース物件です。</p> <p>5 所有者Aが代表を務める「LCN株式会社」の場所が、物件2住所地になっているとのことですが、ここでスナックを営業しているわけではありません。</p> <p>6 ペット（小型犬）を室内で飼っています。建物2階トイレ下部周辺は、小型犬のトイレ場所になっています。</p> <p>7 雨漏りやシロアリ被害はありません。</p> <p>8 室内クロスに至る処に、煙草のヤニによる黄ばみがあります。</p>
四国エナジーサービス (株) 徳島支店	<p>1 当社は、Aの母Dとリース契約を締結しています。 基本契約期間（10年）は終了しているので、いつでも解約は可能です。 台所のIHクッキングヒーターは、当社のリース物件ではありません。</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

(4 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、間取り図及び添付した写真のとおりであり、その占有関係は2～3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、3土地につき、地図に準ずる図面が備え付けられている。

【都市計画区別】

藍住町役場によると、物件1、3土地は、非線引都市計画区域である。

【接道】

北側は幅員約4.0m舗装町道（ゆたか団地線）で建築基準法第42条第1項第1号道路に該当し、ほぼ等高に接面する。

【上水道・下水道】

物件1、3土地の所在する場所には、上水道の引込みはあるが、公共下水道設備は通っていない。

【その他】

物件2建物（昭和24年5月11日 新築）は、目視上、経年劣化と2階トイレの引き戸及び内壁にペットの小型犬による排泄に伴う損傷（クロスが剥がれや壁板の損傷等）が認められた。

また、2階バルコニーは、排水不良が放置されており、水溜りが認められた。（添付写真参照）

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。

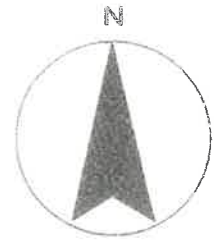
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

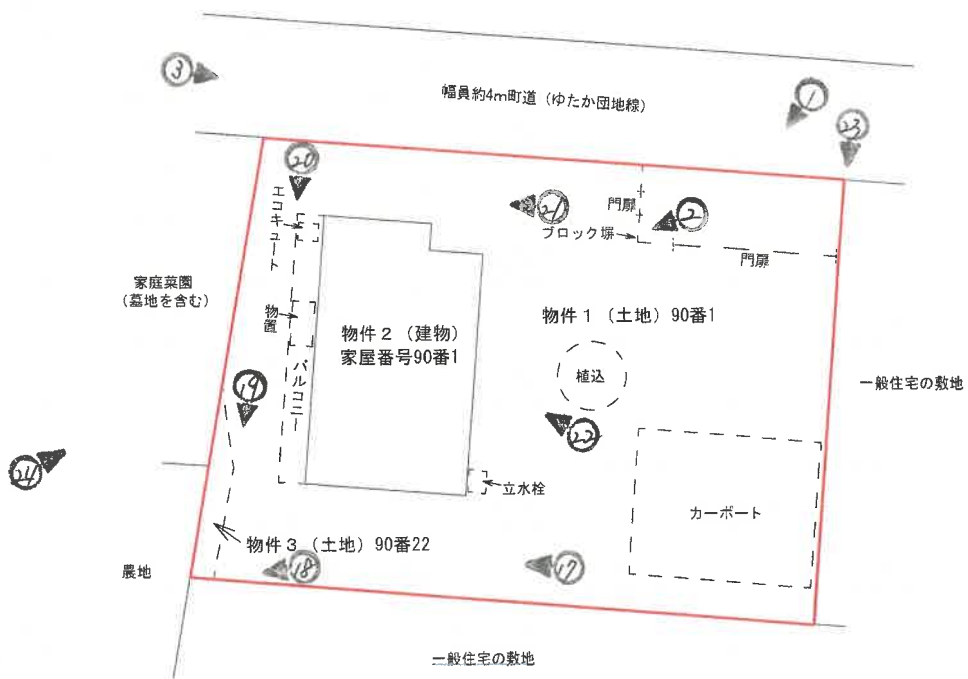
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年9月3日（水） 19:45 - 19:55	当庁	法務局に対する公簿公図等交付請求書等作成準備
令和7年9月3日（水） 19:55 - 20:00	当庁（郵送）	家屋平面図、間取り図等交付申請書準備
令和7年9月5日（金） 13:48 - 14:15	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和7年9月16日（火） 10:40 - 11:42	物件所在地	立入調査、評価人帯同
<p>（特記事項）</p> <p>■ 令和7年9月16日 目的物件は不在であることが予想されていたので、立会人を立ち合わせ、臨場した。</p>		

（注） チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図



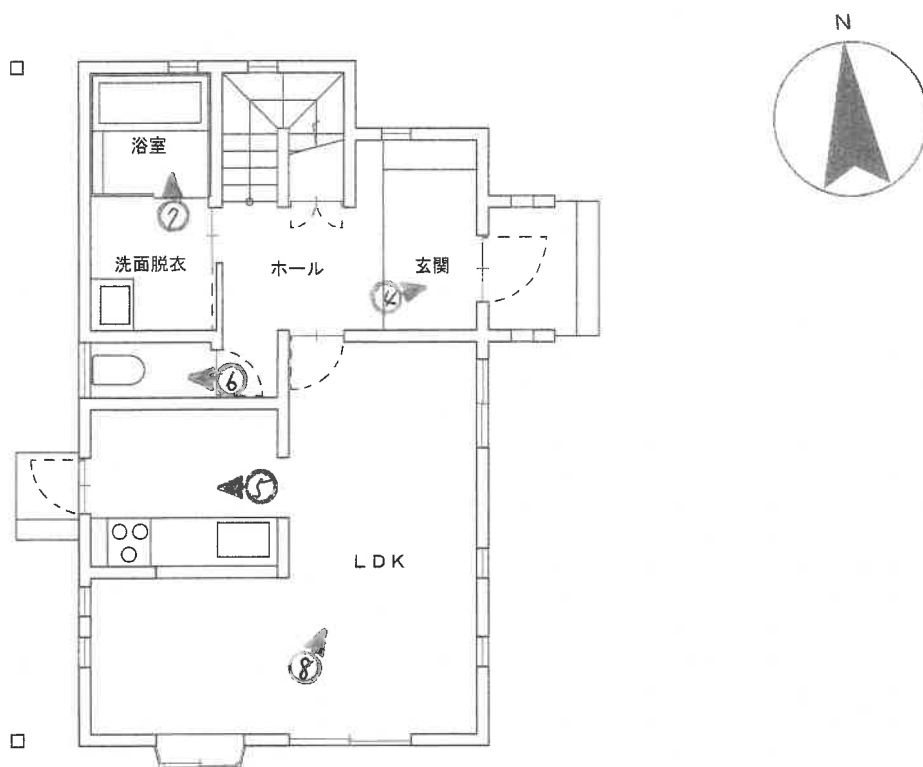
S = 1 / 250



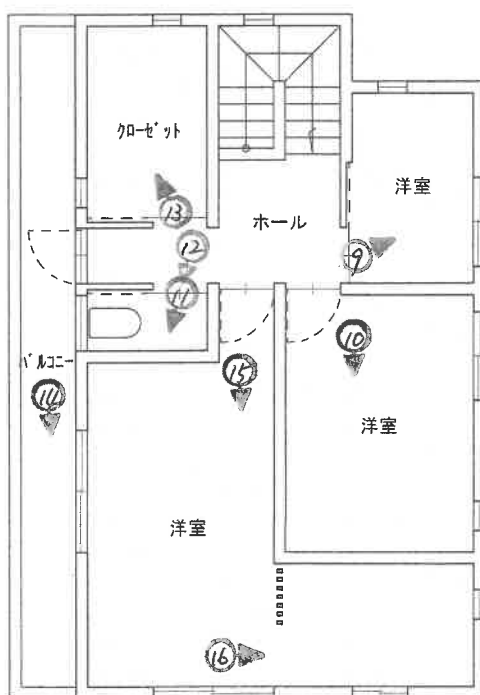
※当該図面は、現況概測に基づき作成したものであり、敷地境界、建物位置、筆界等を確定するものではありません。

間取り図

※概略図であり、現況と相違する場合があります。



1階平面図



2階平面図

登記年月日：平成23年12月9日

令和7年7月18日 徳島地方方法務局
 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。

地積測量図

地番 90-1, 90-21

土地の所在 板野郡藍住町矢上字江ノ口

求積表

地番	①	90-1	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	距離
NO						
MB11		184.288	241.383	-3814.080215	19.78	
10		186.788	221.877	-4146.780840	8.44	
KK1		187.426	220.203	-198.889542	2.89	
35		184.861	220.610	-59.244081	3.84	
KB1		180.788	218.882	1373.818511	8.35	
MB10		180.169	228.208	3402.671724	10.88	
KB7		178.389	238.788	2168.608889	1.82	
MB12		178.270	240.282	468.781060	16.05	
合計面積			304.31	㎡		

地番	②	90-21	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	距離
NO						
KK1		187.426	220.203	502.883888	8.44	
10		186.788	221.877	-236.647242	2.68	
38		188.934	218.894	-288.808716	8.69	
合計面積			11.28	㎡		

総合計面積 316.6071620 ㎡

引張点	名称	X距離	Y距離
13	徳島県土地家屋調査士の金庫	196.387	232.902
31	徳島県土地家屋調査士の金庫	160.881	228.878

引張点	標高	距離
12	MB11	9.43
13	10	11.54
13	KK1	10.78
13	38	18.61
13	KB1	21.90
13	MB10	18.82
13	KB7	19.90
13	MB12	20.80
13	35	14.12
31	MB11	38.95
31	10	30.89
31	KK1	28.21
31	38	26.37
31	KB1	22.12
31	MB10	19.60
31	KB7	21.24
31	MB12	21.89
31	35	36.71

(測量年月日 平成22年9月24日)

作成者

(平成23年12月5日作成)

徳島県土地家屋調査士会用品

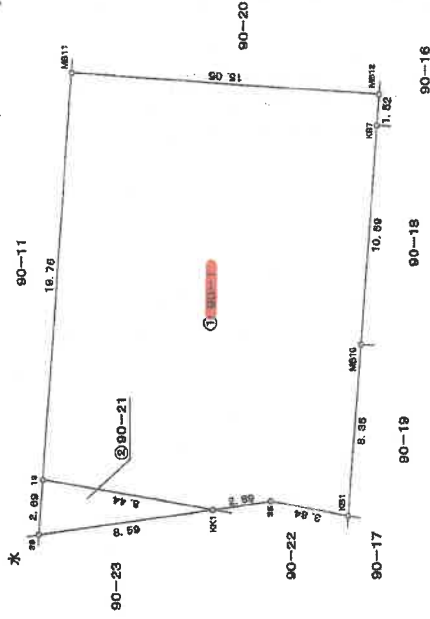
申請人

縮尺 1/250

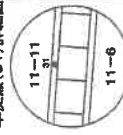
地積測量図写し

目的物件 1

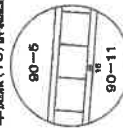
※70%に縮小



準拠点(31)詳細図



準拠点(13)詳細図



境界標
 19.38.....金属板
 MB11.....金属プレート

建物図面及び各階平面図写し

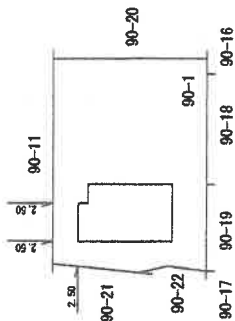
※70%に縮小

目的物件 2

建物図面

家屋番号 90番1

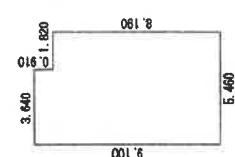
建物の所在 板野郡藍住町矢上字江ノ口90番地1



求積表

3.640 x 0.910	=	3.3124
5.460 x 8.190	=	44.7174
計		48.0298
床面積		48.02 m ²

1階2階(各階別)



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成者

徳島県土地家屋調査士会用紙

登記年月日：平成24年5月17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7月18日 徳島地方務局

登記官

請求番号：72-2

地積測量図写し

目的物件 3

※70%に縮小

地積測量図

地番 90-17, 90-22, 90-23

土地の所在 板野郡藍住町矢上字江ノ口

求積表

地番	① 90-17		Yn	Xn	Yn+1 - Yn-1	Xn+1 - Xn-1	距離	
	NO	Xn						
34	184.972	218.828	218.828	852.959176		18.11	18.11	
KB1	180.789	218.882	218.882	858.989360		0.80	0.80	
MK1	180.856	218.876	218.876	-715.820048		18.11	18.11	
22	185.039	216.924	216.924	-394.839550		0.90	0.90	
合計						-29.066572		
合計面積						14.5031860	m ²	

地番	② 90-22		Yn	Xn	Yn+1 - Yn-1	Xn+1 - Xn-1	距離	
	NO	Xn						
KB1	180.789	218.882	218.882	295.947648		3.84	3.84	
36	184.661	220.610	220.610	59.244081		2.89	2.89	
KK1	187.426	220.203	220.203	-169.246678		2.84	2.84	
21	184.830	219.707	219.707	-220.171750		3.84	3.84	
MK1	180.856	218.976	218.976	91.648800		0.90	0.90	
合計						-8.475599		
合計面積						4.7379488	m ²	

地番	③ 90-23		Yn	Xn	Yn+1 - Yn-1	Xn+1 - Xn-1	距離	
	NO	Xn						
KK1	187.426	220.203	220.203	-133.624738		5.69	5.69	
38	185.934	218.994	218.994	-416.188816		0.92	0.92	
39	186.001	218.079	218.079	139.748713		11.48	11.48	
21	184.830	219.707	219.707	392.184120		2.84	2.84	
合計						-17.895721		
合計面積						9.9478508	m ²	

総合計面積 28.1889960 m²

引張点	名称	X座標	Y座標
13	測量所跡(目的物)	198.397	232.902
31	測量所跡(目的物)	160.881	226.878

引張点	測点	距離
13	34	37.09
13	KB1	21.90
13	MK1	22.40
13	22	37.43
13	35	18.61
13	KK1	18.78
13	21	18.07
13	38	14.12
13	39	15.02

引張点	測点	距離
31	34	12.83
31	KB1	22.12
31	MK1	22.56
31	22	18.70
31	35	26.97
31	KK1	28.21
31	21	25.74
31	38	36.71
31	39	37.03

(測量年月日 平成22年9月24日)

作成者

(平成23年12月5日作成)

徳島県土地家屋調査士会 用紙

申請人

縮尺 1/250

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7月18日

徳島地方方法務局

登記官

12

1

受命物件の状況



2

受命物件の状況



3



4



5



6



1階 トイレ

7



8



9



物件 2
2 階

10



11



2階 トイレ

12



ペットの小型犬による
排尿被害

13



14



排水不良による
水溜り

15



16



17



物件 2

18



物件 3

19



物件 3

20



エコキュート

21



物件 2

浄化槽

22



物件2 玄関

23



24



物件2

令和 7 年 (ケ) 第 49 号

令和 7 年 9 月 16 日 現地調査

令和 7 年 9 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

朝 日 正 之

第1 評価額

一 括 価 格	
金 12,140,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,420,000 円
物件2 (建物)	金 8,670,000 円
物件3 (土地)	金 50,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至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 物件1、3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

現況欄に記載が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 地番 地目 地積	板野郡藍住町矢上字江ノ口 90番1 宅地 304.31m ²	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	板野郡藍住町矢上字江ノ口90番地1 90番1 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 48.02m ² 2階 48.02m ² 延 96.04m ²	
3	所在地 地番 地目 地積	板野郡藍住町矢上字江ノ口 90番22 宅地 4.73m ²	
番号	特記事項		
1・3	物件2の敷地として一体利用されている。		
2	使用貸借により、占有者が占有している。		

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及び3一体地)

位置・交通	JR高徳線「板東」駅の南方・道路距離約2.4km 最寄バス停「住吉農協前」の北方・道路距離約500m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	目的物件は、県道松茂吉野線の北側に存する。付近は、中規模一般住宅を主とし、共同住宅等もみられる既成住宅地域である。	
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 無指定 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	309.04㎡ 約19.7m・約15m ほぼ長方形 概ね平坦 中間画地 0~0.3m程度高く接面 特になし
接面道路の状況	・北辺が幅員約4.0m舗装町道(ゆたか団地線・建築基準法第42条第1項第1号道路)に接面。	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・物件2建物の敷地等として利用されている。 ・隣地の状況：北側・・・町道を介して一般住宅の敷地 南側・・・一般住宅の敷地 東側・・・一般住宅の敷地 西側・・・家庭菜園、農地 ・目的外建物：なし (別添「土地建物位置関係図」参照)	
供給処理施設	上水道あり 都市ガスなし 下水道なし	(北側道路に口径50mmの本管あり)
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	藍住町洪水・高潮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	特になし	

2 建物の概況及び利用状況 (物件 2)

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24年5月11日新築 経過年数 : 13年 経済的残存耐用年数 : 17年
仕様	構造 : 木造 屋根 : スレートぶき 外壁 : 窯業系サイディング 内壁 : ビニルクロス等 天井 : ビニルクロス等 床 : フローリング等 設備 : 電気、給排水、衛生等 その他 : オール電化、バルコニー等
床面積(現況)	概測により登記面積と概ね同じと認定した。(96.04㎡)
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
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"> ・競売手続きにおいて建物に付随する各種付帯設備の動作確認ができていないので、正常に作動するかどうかは不明である。 ・県の担当部局(東部県土整備局徳島建築指導担当)によれば、物件2建物は建築確認及び完了検査を取得済みである。 ・建物内において、ペット(小型犬)の飼育が行われており、一部の内壁、床等に汚れが認められるほか、2階トイレの引き戸及び内壁に、ペットの排尿に伴う損傷(クロスの剥がれ、壁板の損傷等)が認められる。 ・2階バルコニーは排水不良が放置されており、仕上げ材に劣化が認められる。 ・内部仕上げは全体的に煙草のヤニによる黄ばみがみられる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1及び3 (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 格 別 差 イ	地 積 ウ (㎡)	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	35,600	0.95	304.31	0.95	9,777,000
3	35,600	0.95	4.73	0.95	152,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 藍住-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
 $47,400\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 133 = 35,600\text{円}/\text{m}^2$

◇ 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±0%、接近条件+2%、環境条件+30%、行政的条件±0%
 計(相乗積) +33%

イ 個 別 格 差 : 物件1及び3を一体地として査定した。
 地積-5%

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。

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	180,000	96.04	0.43	7,433,000

ウ 現価率(定額法)

耐用年数に基づく方法(経過年数13年、経済的残存耐用年数17年、残価率3%による定額法)と観察減価法(経年減価以外の物件建物固有の減価分等を考慮して、観察減価を-25%と判定)とを併用して、現価率を下記のとおり査定した。

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= \{3\% + (1 - 3\%) \times (17\text{年} / (13\text{年} + 17\text{年}))\} \times (1 - 25\%) \\ &= 0.43 \end{aligned}$$

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	9,777,000	0.50	法定地上権	4,889,000
3	152,000	0.50	法定地上権	76,000

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建物が有する土地利用権等の及ぶ範囲を物件1及び3の土地全体と認定した。このうえで、物件1及び3の土地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	9,777,000	-4,889,000	/	1.00	0.70	3,420,000
2	7,433,000	+4,965,000	1.00	1.00	0.70	8,670,000
3	152,000	-76,000	/	1.00	0.70	50,000
一括価格(合計)						12,140,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：特にない。

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

地価公示価格（藍住-2）

所 在：板野郡藍住町住吉字乾26番12
価 格：47,400 円/m²
位 置：藍住北小学校の南西方約310m（直線距離）
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：143m²
供給処理施設：水道
接 面 街 路：北側4.0m町道
用途指定等：非線引都市計画区域（建ぺい率60%、容積率200%）
地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図（出典：国土地理院地図を加工して作成）
- 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 土地建物位置関係図
- 6 間取り図

以 上



登記年月日：平成23年12月9日

令和7年7月18日 徳島地方方法務局

登記官

地積測量図写し

地積測量図

地番 90-1, 90-21

土地の所在 板野郡藍住町矢上字江ノ口

求積表

地番	① 90-1	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	距離
NO					
MB11	194.283	241.383	-3614.635216	19.76	
19	196.738	221.677	-4145.730840	8.44	
KK1	187.426	220.203	-199.983642	2.89	
35	184.581	220.510	-52.244061	3.84	
KB1	180.789	219.882	1373.815611	8.35	
MB10	180.169	228.209	3402.871734	10.50	
KB7	179.383	238.788	2165.860999	1.82	
MB12	179.270	240.282	488.781050	16.05	
合計			-608.624324		
合計地積			304.3121620	m ²	

地番	② 90-21	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	距離
NO					
KK1	187.426	220.203	502.863968	8.44	
19	195.736	221.677	-236.647242	2.69	
38	195.934	218.994	-288.806716	8.60	
合計			-22.590000		
合計地積			11.29	m ²	

総合計面積 315.6071620 m²

引張点	名称	X座標	Y座標
13	連綿測量地の金属標	198.397	232.902
31	連綿測量地の金属標	190.581	228.878

引張点	境界点	距離
13	MB11	9.43
13	19	11.54
13	KK1	16.78
13	35	18.61
13	KB1	21.00
13	MB10	18.82
13	KB7	19.90
13	MB12	20.50
13	38	14.12
31	MB11	36.95
31	KK1	35.89
31	35	25.37
31	KB1	22.12
31	MB10	19.60
31	KB7	21.24
31	MB12	21.89
31	38	36.71

(測量年月日 平成22年9月24日)

作成者

徳島県土地家屋調査士会用品

(平成23年12月5日作成)

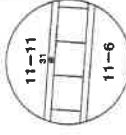
申請人

縮尺 1/250

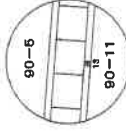
※70%に縮小

目的物件 1

準拠点(31)詳細図



準拠点(13)詳細図



境界標

19.38.....金属板

MB11.....金属プレート

登記年月日：平成23年12月9日

令和7年7月18日 徳島地方方法務局
 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。

登記官

請求番号：72-1

地積測量図

地番 90-17, 90-22, 90-23

土地の所在 板野郡藍住町矢上字江ノ口

求積表

地番	① 90-17		Yn	Xn	Yn+1 - Yn-1	距離
NO	Xn	Yn	Xn	Yn+1 - Yn-1		
34	164.972	216.828	652.859176		16.11	
KB1	180.789	219.882	388.090350		0.90	
MK1	180.856	218.978	-716.828048		16.11	
22	166.039	216.924	-364.833850		0.90	
合計			-29.006372			
合計	面積	14.5031860				
合計	地積	14.50	m ²			

地番	② 90-22		Yn	Xn	Yn+1 - Yn-1	距離
NO	Xn	Yn	Xn	Yn+1 - Yn-1		
KB1	160.789	216.882	295.047648		3.84	
36	184.561	220.610	59.244081		2.89	
KK1	187.426	220.203	-169.246678		2.84	
21	184.830	218.707	-226.171750		3.84	
MK1	180.856	218.978	31.649800		0.90	
合計			-9.475899			
合計	面積	4.7379495				
合計	地積	4.73	m ²			

地番	③ 90-23		Yn	Xn	Yn+1 - Yn-1	距離
NO	Xn	Yn	Xn	Yn+1 - Yn-1		
KK1	187.426	220.203	-133.624738		8.59	
38	185.934	218.984	-416.183616		0.92	
39	185.001	218.079	139.748713		11.48	
21	184.830	218.707	392.164120		2.84	
合計			-17.895721			
合計	面積	8.9478505				
合計	地積	8.94	m ²			

合計面積 28.1889960 m²

引張点	名称	X座標	Y座標
13	徳島県立大学の合同棟	198.397	232.902
31	徳島県立大学の合同棟	160.581	226.878

引張点	境界点	距離
13	34	37.09
13	KB1	21.90
13	MK1	22.40
13	22	37.43
13	36	18.51
13	KK1	18.78
13	21	19.07
13	38	14.12
13	39	16.02
31	31	34
31	KB1	22.12
31	MK1	22.56
31	22	13.70
31	35	25.37
31	KK1	28.21
31	21	25.74
31	35	36.71
31	39	37.03

(測量年月日 平成22年9月24日)

作成者

(平成23年12月5日作成)

徳島県土地家屋調査士会 用紙

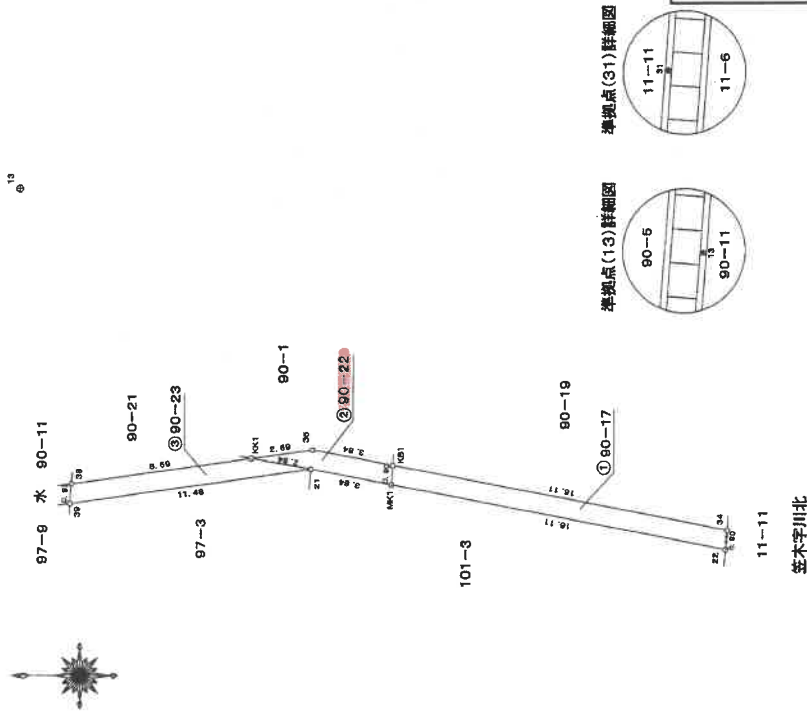
申請人

縮尺 1/250

地積測量図写し

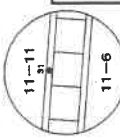
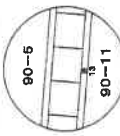
目的物件 3

※70%に縮小



準拠点(13)詳細図

準拠点(31)詳細図



境界標
38, 39, 34, ... 金属板

登記年月日：平成24年5月17日

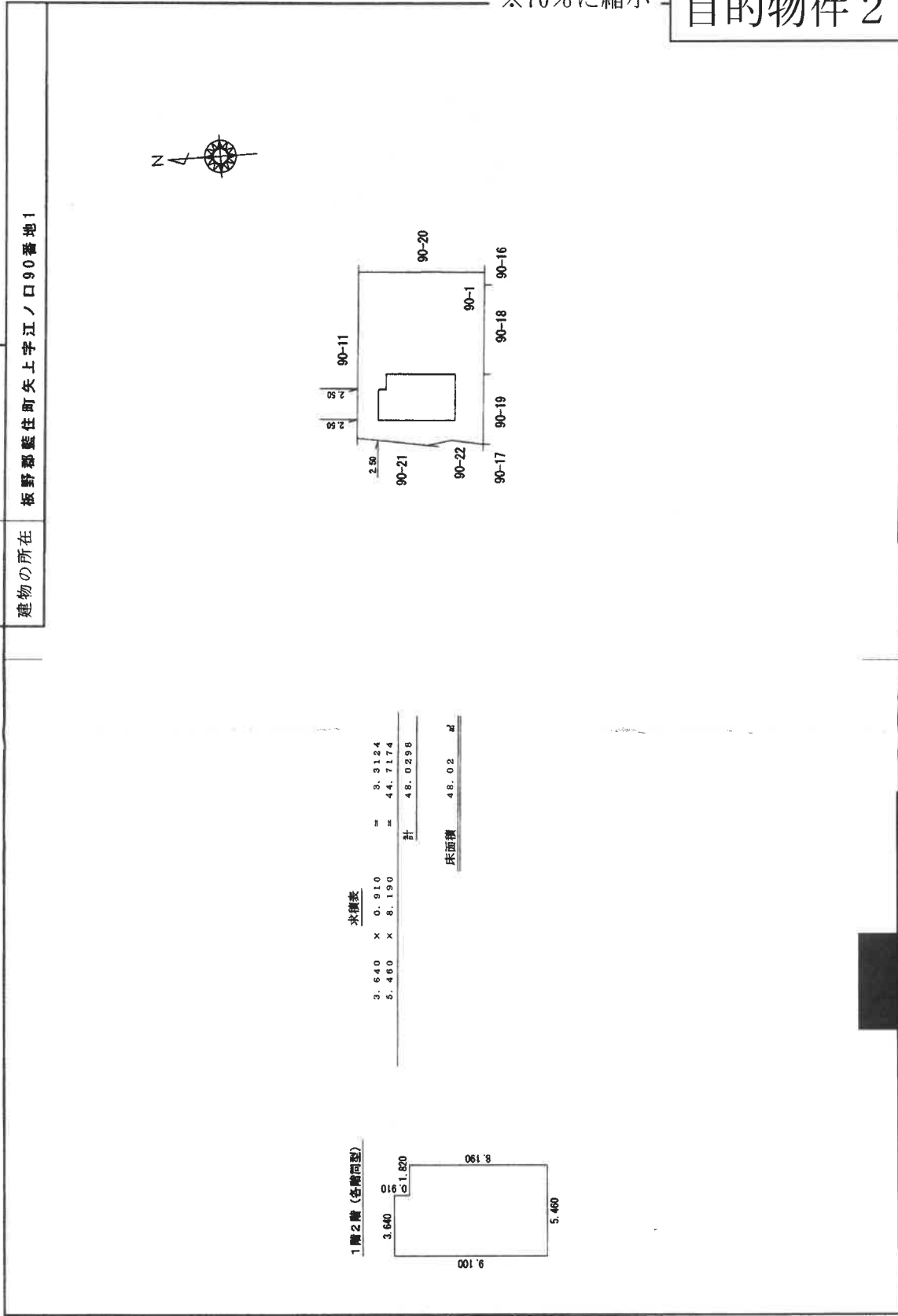
令和7年7月18日 徳島地方方法務局

登記官

建物図面

各階平面図

家屋番号	90番1
建物の所在	板野郡藍住町矢上字江ノ口90番地1



建物図面及び各階平面図写し

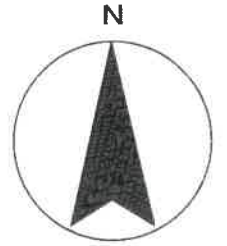
※70%に縮小

目的物件 2

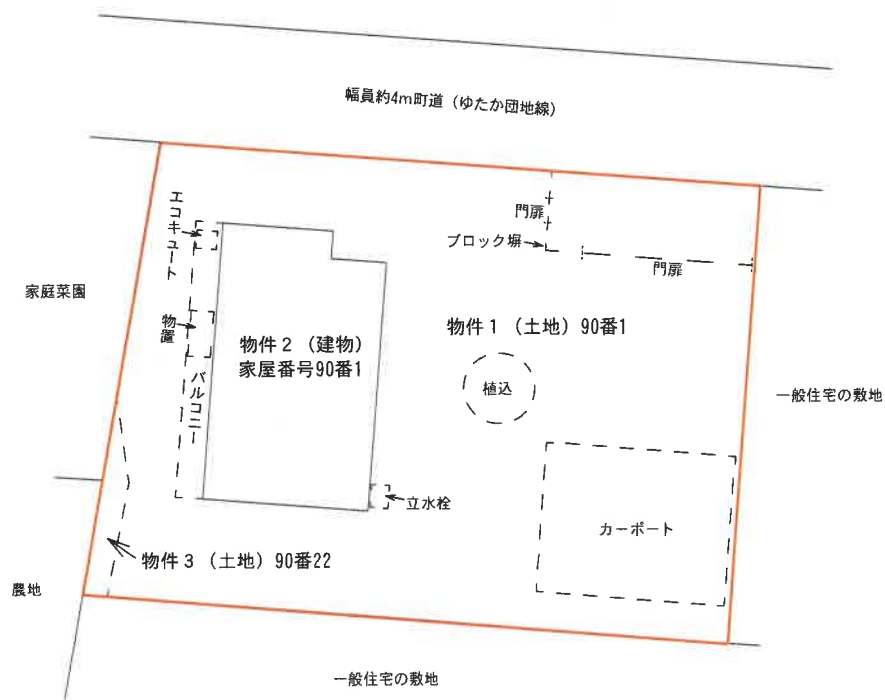
作成者	申請人	縮尺	1/250
		縮尺	1/500

徳島県土地家屋調査士会用紙

土地建物位置関係図



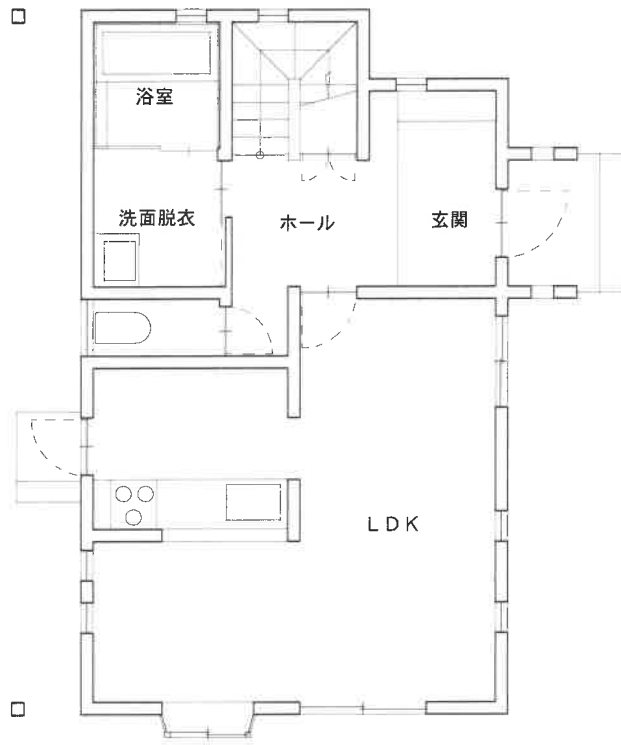
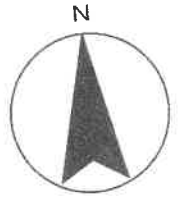
S = 1 / 250



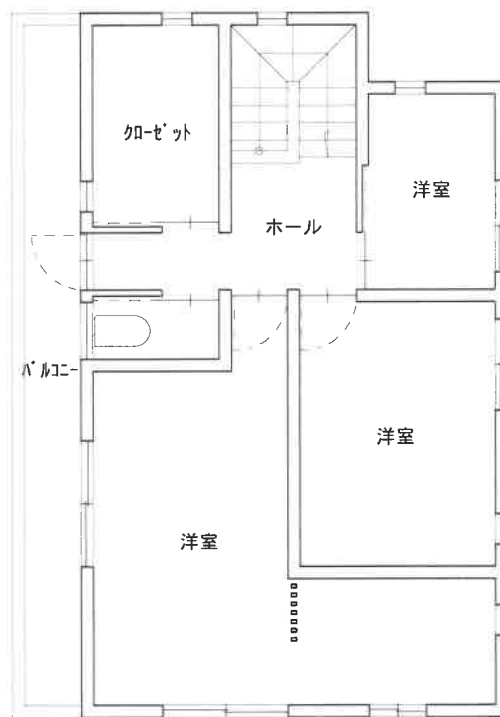
※当該図面は、現況概測に基づき作成したものであり、敷地境界、建物位置、筆界等を確定するものではありません。

間取り図

※概略図であり、現況と相違する場合があります。



1階平面図



2階平面図