

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月12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 6月 4日から 令和 8年 6月10日まで	
開札期日	日 時	令和 8年 6月17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 7月 8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 6月18日から 令和 8年 6月19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 5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   | 徳島県吉野川市鴨島町西麻植字麻植市        |
|   | 地 番   | 69番25                    |
|   | 地 目   | 宅地                       |
|   | 地 積   | 203.18平方メートル             |
| 2 | 所 在   | 徳島県吉野川市鴨島町西麻植字麻植市 69番地25 |
|   | 家屋 番号 | 69番25                    |
|   | 種 類   | 居宅                       |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき平家建              |
|   | 床 面 積 | 82.81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 4月17日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 山 口 貴 大

---

---

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   | 徳島県吉野川市鴨島町西麻植字麻植市        |
|   | 地 番   | 69番25                    |
|   | 地 目   | 宅地                       |
|   | 地 積   | 203.18平方メートル             |
| 2 | 所 在   | 徳島県吉野川市鴨島町西麻植字麻植市 69番地25 |
|   | 家屋 番号 | 69番25                    |
|   | 種 類   | 居宅                       |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき平家建              |
|   | 床 面 積 | 82.81平方メートル              |



令和7年（ケ）第61号  
令和7年10月 1日受理  
令和7年10月29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   | 徳島県吉野川市鴨島町西麻植字麻植市        |
|   | 地 番   | 69番25                    |
|   | 地 目   | 宅地                       |
|   | 地 積   | 203.18平方メートル             |
| 2 | 所 在   | 徳島県吉野川市鴨島町西麻植字麻植市 69番地25 |
|   | 家屋 番号 | 69番25                    |
|   | 種 類   | 居宅                       |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき平家建              |
|   | 床 面 積 | 82.81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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 公衆用道路	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者; A <input type="checkbox"/> その他の者 土地所有者が本件土地に下記建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）	
その他の事項		
建物	物件2	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） 床面積： 種類：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者; A <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件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。 <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある	
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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
■(近隣住民)	<p>私は本件物件の近隣に住む者です。</p> <p>物件2建物は現在空家です。</p> <p>物件2建物に居住していたAを見なくなって、6箇月以上経つと思います。同建物に居住していたAの家族も、既に退去しています。</p>
その他の事項	
<p>■1【物件の状況】</p> <p>本件受命物件の状況は土地建物位置関係図、建物間取図、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。</p> <p>■2【占有関係】</p> <p>物件2建物の郵便受けに債務者兼所有者Aの家族のものと思われる郵便物が残されていた。</p> <p>外観調査時に郵便受けに照会書を差し置いたが、立入調査時にそのままの状態で見捨てられていた。</p> <p>立入調査したところ、物件2建物の電気はつかず、トイレの便器上に「水道は止めています」と書かれた紙が置かれていた。同建物は空家であった。(建物内に残置動産あり)</p> <p>その他第三者が占有している徴表はなかった。</p> <p>■3【土地の範囲・境界】</p> <p>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、法務局には法第14条第1項地図が備え付けられている。</p> <p>■4【接道】</p> <p>北側は幅員約6m舗装市道(麻植市2号線)で建築基準法第42条第1項第1号道路に該当し接面する。</p> <p>東側は幅員約4.1m舗装市道(麻植市1号線)で建築基準法第42条第1項第1号道路に該当し接面する。</p> <p>■5【上水道・下水道】</p> <p>対象地には上水道設備、公共下水道設備がある。(引込あり)</p> <p>■6【その他】</p> <p>物件1土地南側に四国電力送配電(株)の電柱1本が存する。</p> <p>・電柱使用料 有り ・契約者氏名 A ・受領期間 2021年～2024年 ・受領金額 3,000円/年</p> <p>物件2建物(登記記録上;令和3年2月28日新築)はオール電化住宅であり、太陽光発電設備(写真20)が存するが、建物内の蓄電システム装置(写真15)にエラー表示が出ており、作動していない。所有者や設置時期等の契約に関することは不明である。</p> <p>同建物のLDKの一部(北東側)は天井が高くなっており、天窓が設置されている。</p> <p>同建物内LDKの南側の壁及び南西端の洋室の壁において、ビニールクロスの一部が切り取られた箇所がある。(写真13,14)</p> <p>同建物内に、レンタル品であるSTNetピカラサービスセンターのルーター1台(写真21)を認めたため、株式会社STNetお客様センターへ照会したところ、契約者氏名A、令和7年7月1日に未収による強制解約となっていた。同センターによると、レンタル物品については撤去工事が必要となるので、買受人は所有権取得後に「ケーブルネットおえ」まで連絡いただきたい、とのことである。</p> <p>現況調査時において、物件2建物は空家であり、近隣住民の陳述や室内のカレンダー等から令和7年2月頃迄はAの家族が居住し、Aは長期不在であると推測する。</p> <p>その他の物件の状況については、評価人作成評価書「特記事項」なども併せて参照されたい。</p>	

以上

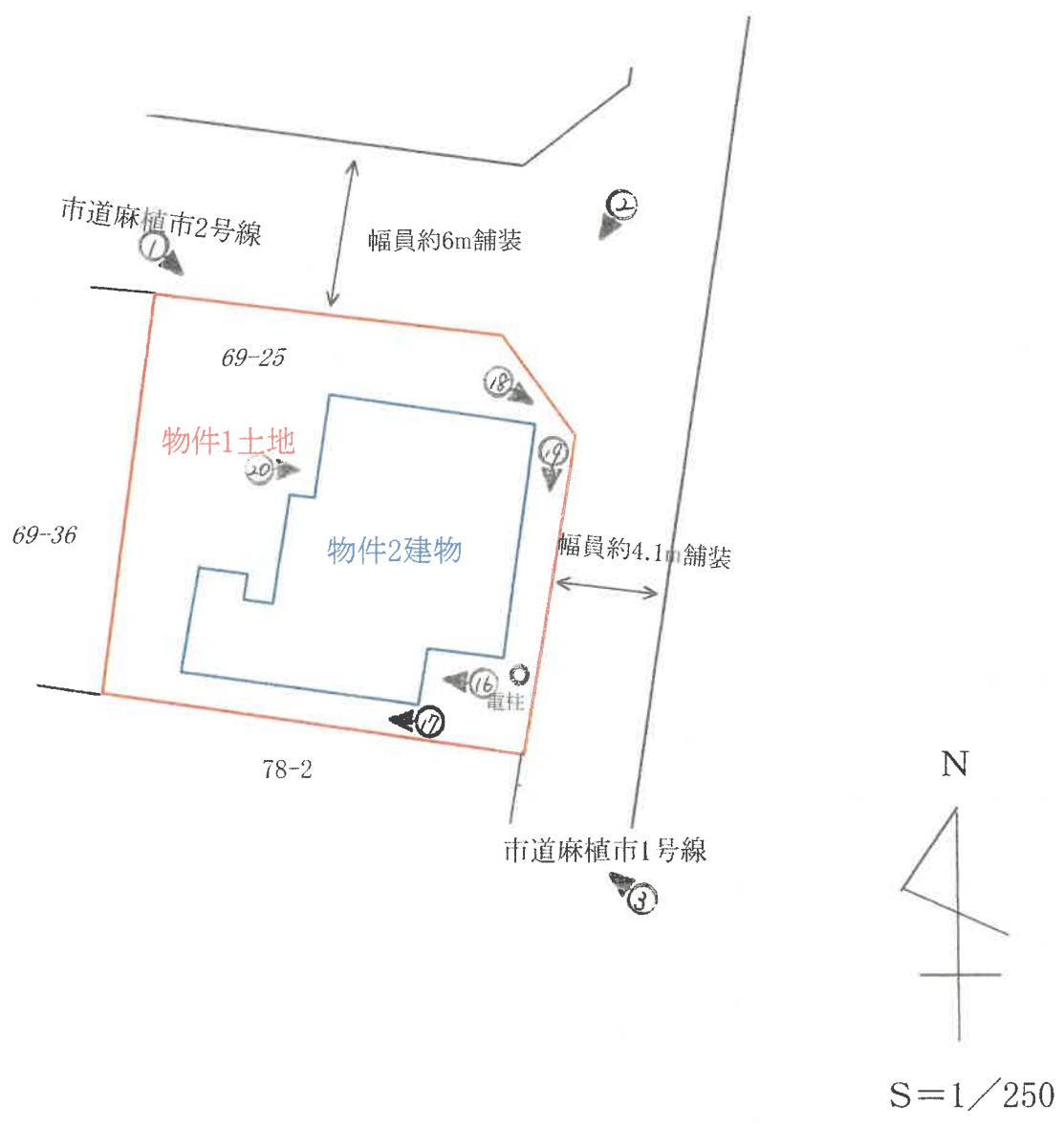
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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10月1日（水） 10:30 - 10:40	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10月1日（水） 10:40 - 10:45	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10月3日（金） 12:26 - 13:00	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和7年10月3日（金） 17:10 - 17:15	当庁（郵送）	四国電力送配電へ電柱使用料照会
令和7年10月9日（木） 13:15 - 14:18	物件所在地	立入調査、評価人帯同
令和7年10月9日（木） 14:30 - 14:40	吉野川市役所	公法上の規制等調査
令和7年10月14日（火） 11:10 - 11:20	当庁（郵送）	（株）STネットお客様センターへ契約照会
<p>（特記事項）</p> <p>■ 令和7年10月9日</p> <p>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、解錠技術者を同伴して臨場した。</p>		

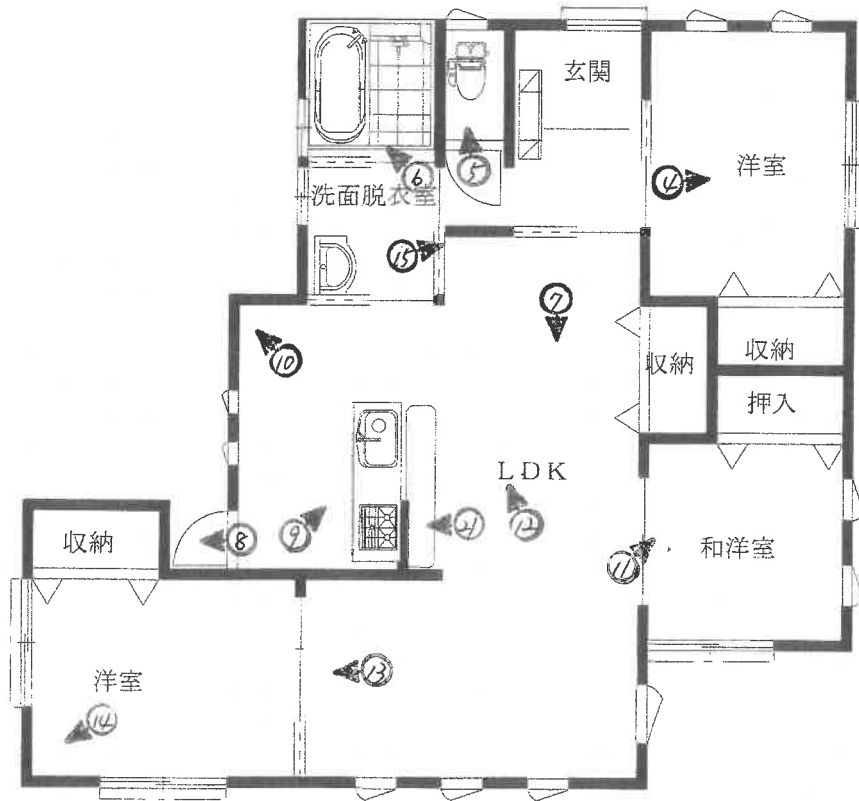
（注） チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



# 土地建物位置関係図



# 建物間取図



登記年月日：令和1年12月17日

公用

令和7年10月3日 徳島地方方法務局

登記官

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。

# 地積測量図

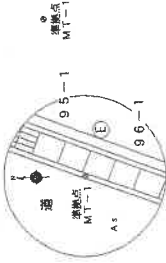
番 69-8-69-25

土地の所在 吉野川市鴨島町西麻植字麻植市

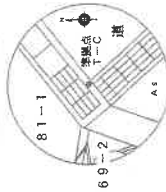
## 求積表

地番	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
NO				
KM6	118608.359	77474.875	-4.165	-493985.48929
KM7	118594.976	77474.773	0.089	10554.95266
M37	118594.877	77474.764	0.853	101151.43006
M38	118593.203	77474.626	-0.192	-22769.89497
KM8	118592.812	77474.572	24.260	2877061.61912
M52	118588.510	77498.866	35.119	4164709.88269
M53	118586.612	77509.691	25.053	2970950.39043
M54	118584.098	77523.939	24.398	2893214.70101
KM64	118582.295	77534.089	12.582	1492002.43569
KM65	118596.079	77536.521	-44.066	-5226054.81721
M58	118604.283	77490.023	-58.583	-6948194.71098
M57	118606.428	77477.938	-15.348	-1820371.41090
合計				-1720.91141
合計面積				860.45570
合計地積				860.45 m <sup>2</sup>

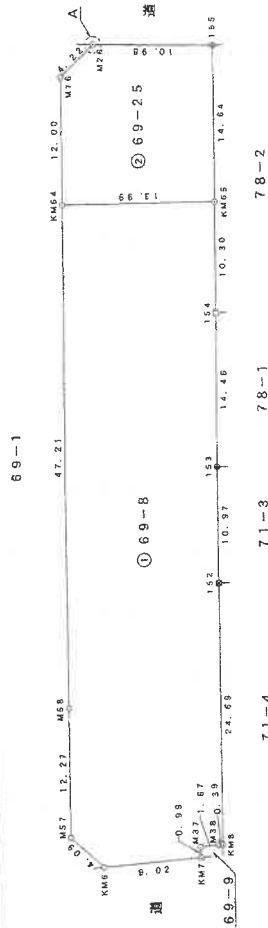
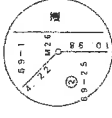
準拠点MT-1詳細図



準拠点T-C詳細図



A (S=1/10)



地番	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
NO				
KM64	118596.079	77536.521	-14.253	-1690349.91398
KM65	118582.295	77534.089	11.988	1421564.55246
M55	118579.741	77548.509	16.628	1971743.93334
M26	118590.500	77560.717	-0.167	-19804.61350
M76	118593.993	77548.342	-14.196	-1683560.32452
合計				-406.36630
合計面積				203.18315
合計地積				203.18 m <sup>2</sup>

総合計面積 1063.638630 m<sup>2</sup>

引張点	標高点	距離	引張点	標高点	距離
T-C	KM6	128.11	MT-1	KM6	94.03
T-C	KM7	133.95	MT-1	KM7	97.97
T-C	M37	133.21	MT-1	M37	96.47
T-C	M38	134.32	MT-1	M38	97.15
T-C	KM8	134.60	MT-1	KM8	97.33
T-C	M52	119.17	MT-1	M52	76.92
T-C	M53	113.36	MT-1	M53	68.75
T-C	M54	106.96	MT-1	M54	58.38
T-C	KM65	103.40	MT-1	KM65	54.10
T-C	M26	99.96	MT-1	M26	49.40
T-C	M76	86.73	MT-1	M76	36.52
T-C	KM64	90.15	MT-1	KM64	42.01
T-C	M58	115.36	MT-1	M58	79.10
T-C	M57	124.03	MT-1	M57	90.29

○	境界線の種類
□	境界線
△	境界線
◇	境界線
○	境界線

《任意座標系》 令和元年6月3日測量

報告番号1900196

作成者

申請人

縮尺 1/500

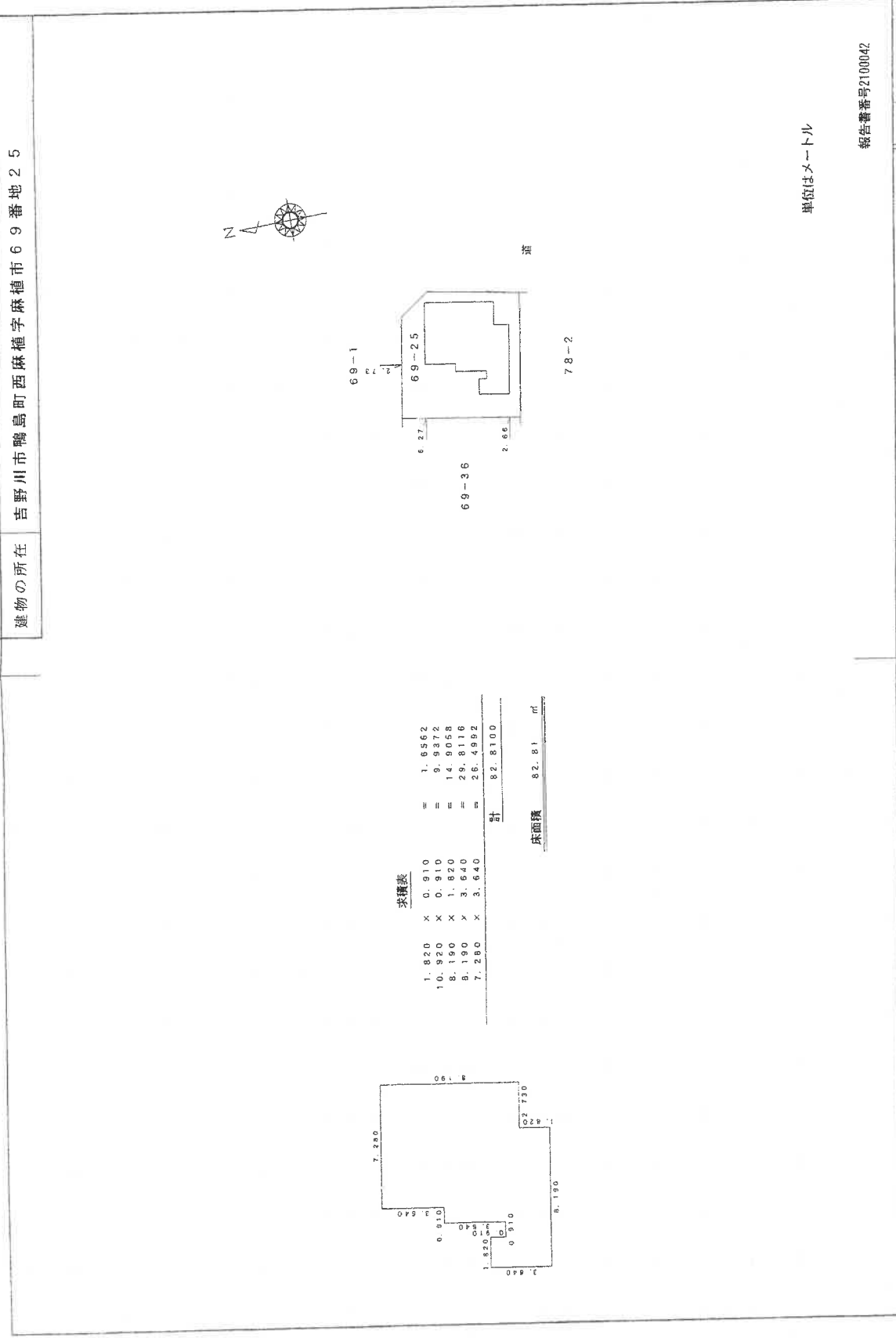
登記年月日：令和5年3月5日

これ付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10月3日 肥前地方事務所

登記官

# 各階平面図 建物図面

家屋番号 69番25  
 建物の所在 吉野川市鴨島町西麻植字麻植市69番地25



単位はメートル

報告書番号2100042

作成者	縮尺 1 / 2.50	申請人	縮尺 1 / 5.00
	3年3月3日(作成)		

1

受命物件の状況



プレハブ物置

2

受命物件の状況



3



売却対象外土地

4



5



トイレ

6



風呂

7



8



勝手口

9



台所

10



11



12



13



14



ビニールクロスの剥がれ

15



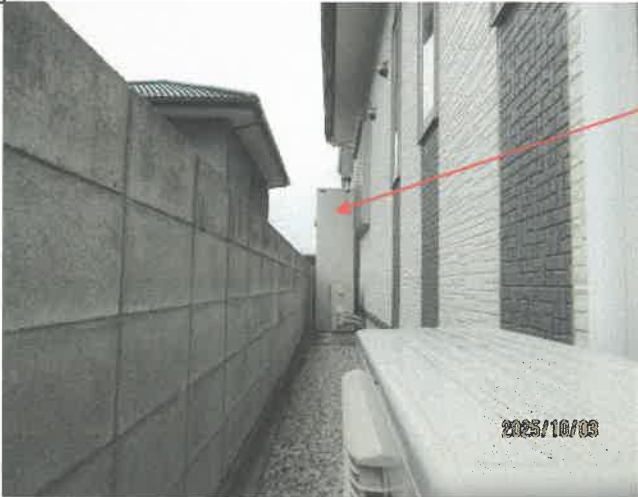
パワーコンディショナー

蓄電システムに  
エラー表示が出ていた。

16



17

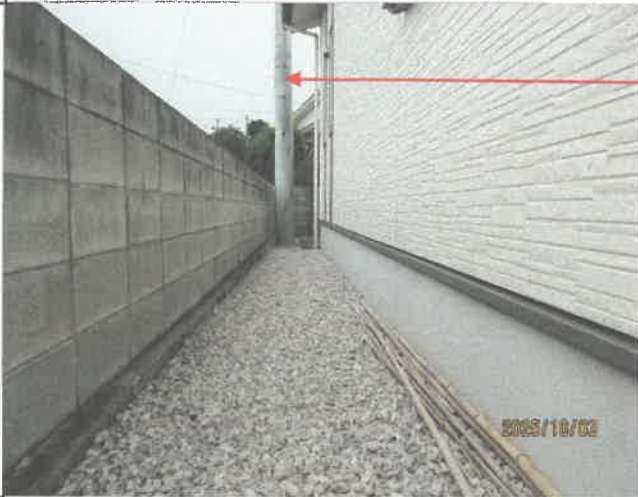


エコキュート

18



19



敷地内の電柱

20



分電盤

蓄電池

21



「レンタル品」と記載がある。

令和 7 年（ケ）第 61 号

令和 7 年 10 月 9 日 現地調査

令和 7 年 10 月 24 日 評 価

徳島地方裁判所 御中



# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

富 永 守

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 8,920,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,440,000 円
物件2(建物)	金 7,480,000 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 地番 地目 地積	徳島県吉野川市鴨島町西麻植字麻植市 69番25 宅地 203.18㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	徳島県吉野川市鴨島町西麻植字麻植市69番地25 69番25 居宅 木造スレートぶき平家建 82.81㎡	
番号	特記事項		
	物件2建物には、太陽光発電及び蓄電システムが設置されているが、詳細が不明であり、評価対象外とした。		

## 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	J R徳島線「西麻植」駅の南方・道路距離約450m 最寄バス停「西麻植」の北西方・同約170m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	県道背後に開発された小規模住宅団地内に、一般住宅が区画整然と建ち並ぶ地域である。鴨島地区の中心市街地から西方へ直線距離で約1.5km内外の郊外部に位置し、利便施設等への接近性は概ね良好である。鴨島地区は全般的に宅地需要が弱い、当地域周辺においては宅地分譲もみられる。	
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	市街化調整区域 指定なし 70% 200% なし 吉野川市立地適正化計画：居住誘導区域外
画地条件	地積 間口・奥行 形状 地勢 街路接面状況 街路との高低差	203.18㎡ 約15m・約14m ほぼ正方形 (但し、北東端に角切り部分がある) 概ね平坦 角地 北側道路より約0～1m高く、東側道路より約1m高く 接面する。
接面道路の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・北側：幅員約6m舗装市道麻植市2号線（建築基準法第42条第1項第1号道路に該当）に接面。</li> <li>・東側：幅員約4.1m舗装市道麻植市1号線（建築基準法第42条第1項第1号道路に該当）に接面。</li> </ul>	
土地の利用状況等	評価対象地は、物件2建物の敷地に利用されている。物件2建物は、対象地と同一人の所有である。  目的外建物は所在しない。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり(引込あり) (前面道路及び側道に口径50mmの本管あり) なし (LPガス利用) あり(引込あり) (前面道路及び側道に口径200mm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	土地登記及び外観上から、目的土地に現況施設以外の地下埋設物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。
土壌汚染の有無	過去の地歴調査から、平成30年11月頃まで乳業会社が所有していたことから、目的土地に土壌汚染が存在する可能性も考えられるが、土壌汚染調査実施の有無は不明である。確定的には専門業者による調査が必要と思われる。
ハザードマップ	吉野川市のハザードマップによると、吉野川洪水（外水氾濫）における洪水浸水想定区域に指定されている。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・評価対象地は、公法上、市街化調整区域内に所在するが、住宅団地開発に際して、平成30年10月16日に都市計画法上の開発許可(都第3021号)を取得している。開発行為に関する工事検査済証の取得は令和元年7月30日(都第298号)である。</li> <li>・対象地の南東端部に四国電力送配電(株)の電柱1本が存在する。電柱使用料は年額3,000円である。</li> <li>・対象地の東端及び西端の地上には電線が架設されている。</li> <li>・上水道は閉栓中である。</li> <li>・対象地の南西端部に簡易なスチール製の物置が据え置かれている。</li> </ul>

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) : 令和3年2月28日 新築 経過年数 : 4年 経済的残存耐用年数 : 26年
仕 様	構造 : 木造平家建 屋根 : スレート葺 外壁 : 防火サイディング外 内壁 : ビニールクロス外 天井 : ビニールクロス外 床 : フローリング外 設備 : 電気、給排水 その他 : 特になし
床面積(現況)	82.81㎡
現況用途等	現況用途 : 居宅 間取り : 別添「建物間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	空家であるが、家財道具が一部残されている。第三者による占有の状況は認められない。
有害物質使用の有無	建築時期から、アスベスト含有建材(成形板等)が使用されている可能性は低い。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・以下のとおり、太陽光発電・蓄電システムが設置されている。</li> <li>[太陽光発電システム]</li> <li>設置場所 : 屋根に据え置き型を目視で確認</li> <li>所有者 : 不明</li> <li>設置時期 : 不明</li> <li>発電容量 : 不明</li> <li>稼働状況 : 不詳であるが、下記のとおり連動する蓄電システムにエラー表示が出ている。</li> </ul>

[蓄電池システム]

設置場所 : 蓄電池ユニット及びパワーコンディショナが建物北西端部付近に、その他の設備は屋内に設置されている。

所有者 : 不明

設置時期 : 不明

蓄電池容量 : 9.8kw

公称電圧 : DC154.14V

稼働状況 : 蓄電システム用ゲートウェイにエラー表示が出ている。

・株式会社ケーブルネットおえ利用のため建物内に据え置かれているSTNetピカラサービスのルーター及び関連の設備はレンタル品であるが、利用料金未収により強制解約となっており、撤去工事が必要となるため、買受人は所有権取得後に同社に連絡を要する。

・LDKの一部(北東側)は天井が高くなっており、天窓が設置されている。

・LDKの南側の壁及び南西端の洋室の壁において、ビニールクロスの一部が切り取られた箇所がある。

・対象建物は、建築基準法第6条及び第6条の2による建築確認申請が行われており、令和元年8月8日に確認済証が交付(セ-631号)され、工事完了後の令和3年3月4日に完了検査済証が交付(セ-631号)されている。

## 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	25,300	1.05	203.18	0.90	4,858,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準等)

地価調査 [吉野川(県)-1]

$$\text{地価調査価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$32,000\text{円}/\text{㎡} \times 99.8 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 126 = 25,300\text{円}/\text{㎡}$$

◇ 時点修正 : 地価調査価格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(-4)、交通接近条件(+9)、環境条件(+15)、行政的條件(+5) (各条件相乗積)

イ 個別格差 : 画地条件 (角地+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等を考慮した上、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	175,000	82.81	0.70	10,144,000

ウ 現価率(定額法)

耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用。

経過年数4年、経済的残存年数26年、残価率3%

観察減価(経年減価以外の物件建物固有の減価分)による補正 ▲20%と査定した。

$$\text{現価率} = \{ 3\% + (1 - 3\%) \times (26\text{年} / (26\text{年} + 4\text{年})) \} \times (1 - 20\%)$$

$$= 0.70$$

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1土地については土地利用権等価格を控除し、物件2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	4,858,000	0.50	法定地上権	2,429,000

イ 土地利用権等割合： 第一順位の抵当権設定時において土地建物所有者が同一人であり、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) (ア+イ)×ウ ×エ×オ
1	4,858,000	-2,429,000	/	0.85	0.70	1,440,000
2	10,144,000	+2,429,000		1.00	0.85	0.70
一括価格(合計)						8,920,000

ウ 占有減価修正： なし

エ 市場性修正： 残存している家財道具、詳細が不明な太陽光発電・蓄電システム等の存在による市場性の減退の程度を考量した。

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等を考慮した。

なお、上記のとおり、太陽光発電・蓄電池システムは、所有者、設置時期等の詳細が不明であり、評価対象外とした。

## 第6 参考価格資料

地価調査価格 「吉野川(県)ー1」

所 在 : 吉野川市鴨島町上下島字大北444番2外

価 格 : 32,000円/m<sup>2</sup>

位 置 : JR徳島線「鴨島」駅の南西方約760m

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 324m<sup>2</sup>

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 北東側幅員4m市道

用途指定等 : 第1種中高層住居専用地域 (建ぺい率60 %、容積率 200 %)

地域の概要 : 中規模一般住宅が見られる住宅地域

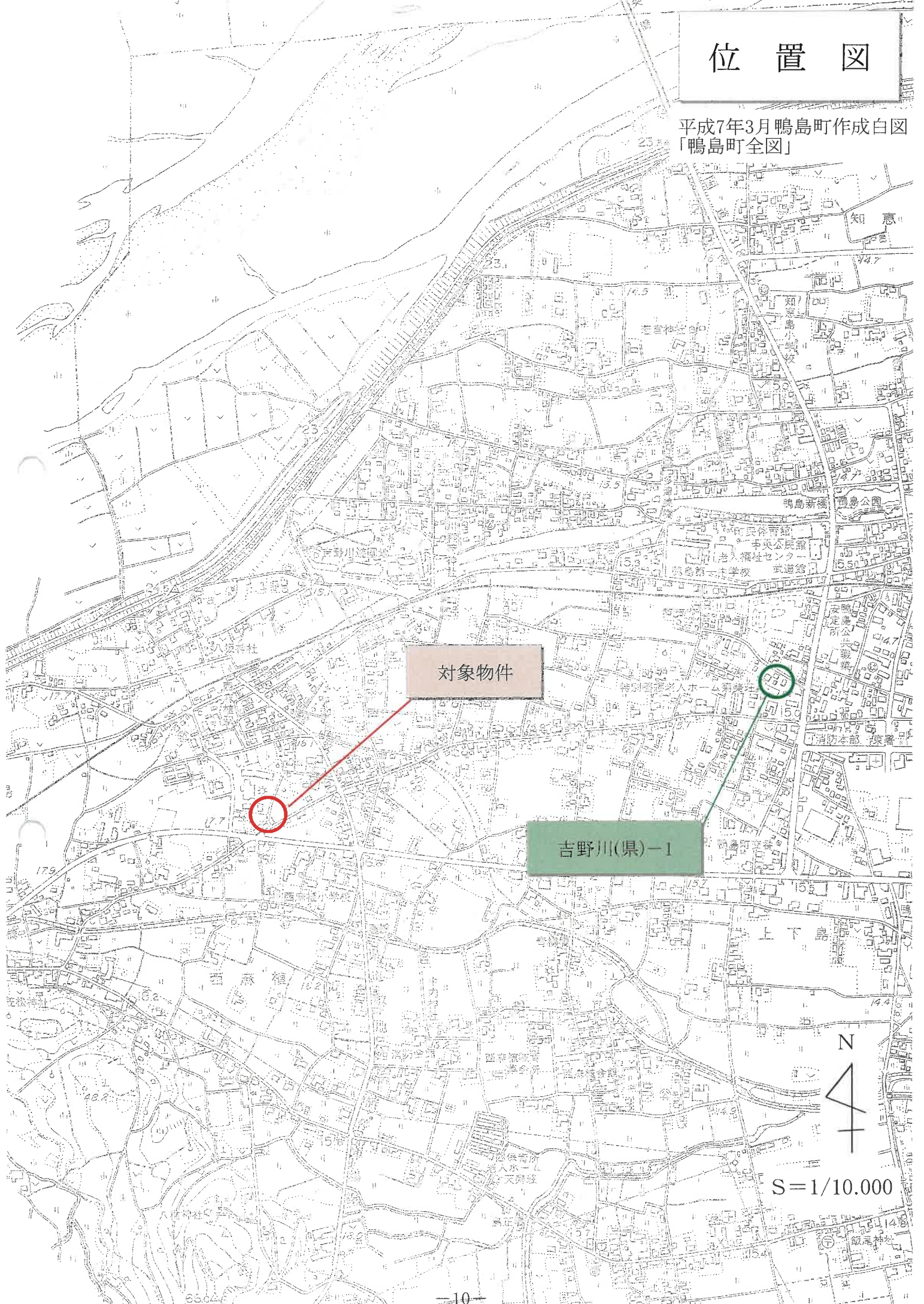
## 第7 附属資料

- 1 位置図 (出典: 鴨島町 平成7年3月作成白図 縮尺1/10,000)
- 2 公図写 (法14条地図)
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面及び各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上

# 位置図

平成7年3月鴨島町作成白図  
「鴨島町全図」



対象物件

吉野川(県)-1



S=1/10,000

公 図 写  
(法14条地図)

イ 71-1  
ロ 71-5



登記年月日：令和1年12月17日

令和7年10月3日 徳島地方務局

地積測量図

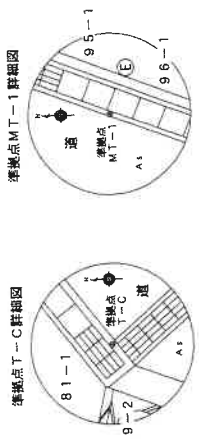
地番 69-8-69-25

土地の所在 吉野川市鴨島町西麻植字麻植市

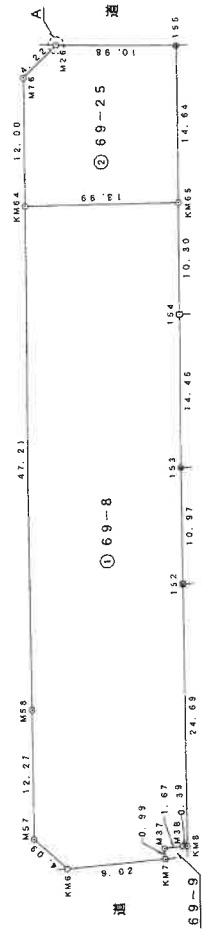
測量係

求積表

地番	① 69-8	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
NO	18603	959	77474.675	-4.165	-483985.48523
KM6	118594	976	77473.773	0.089	10554.95286
KM7	118594	877	77474.764	0.853	101161.43008
M37	118593	203	77474.626	-0.192	-22769.89497
M38	118592	812	77474.572	24.260	2877061.61912
152	118588	510	77498.886	35.119	4164709.88269
153	118586	612	77509.691	25.053	2970950.39043
154	118584	093	77523.939	24.398	2893214.70101
KM65	118582	295	77534.089	12.582	1492002.43569
KM64	118586	079	77536.921	-44.066	-5228054.81721
M58	118604	283	77490.023	-58.583	-6948194.71098
M57	118606	425	77477.938	-15.348	-1820371.41090
合計					-1720.91141
合計面積					860.45570
合計地積					860.45 m <sup>2</sup>



69-1



地番	② 69-25	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
NO	118596	079	77536.521	-14.259	-1690349.91398
KM65	118582	295	77534.089	11.988	1421564.55246
155	118579	741	77548.509	16.628	1971743.93334
M26	118590	600	77550.717	-0.167	-19804.61350
M76	118593	993	77548.342	-14.196	-1683560.32462
合計					-406.36630
合計面積					203.18315
合計地積					203.18 m <sup>2</sup>

総合計面積 1093.688650 m<sup>2</sup>

引張点	境界点	距離	引張点	境界点	距離
T-C	KM6	128.11	MT-1	KM6	94.03
T-C	KM7	133.95	MT-1	KM7	97.37
T-C	M37	133.21	MT-1	M37	56.47
T-C	M38	134.32	MT-1	M38	97.15
T-C	KM8	134.60	MT-1	KM8	97.33
T-C	152	119.17	MT-1	152	76.92
T-C	153	113.36	MT-1	153	68.75
T-C	154	106.96	MT-1	154	59.38
T-C	KM65	103.40	MT-1	KM65	54.10
T-C	155	99.96	MT-1	155	49.40
T-C	M26	89.09	MT-1	M26	38.60
T-C	M76	86.73	MT-1	M76	36.52
T-C	KM64	90.15	MT-1	KM64	42.01
T-C	M58	115.86	MT-1	M58	79.10
T-C	M57	124.03	MT-1	M57	90.29

境界点 境界線の種類

① 金属板

② 金属板

③ 鉄釘

④ 境界点

報告番号1900196

《任意取得係》 令和元年6月3日測量

作成者

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：令和3年3月5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10月3日 徳島地方方法務局

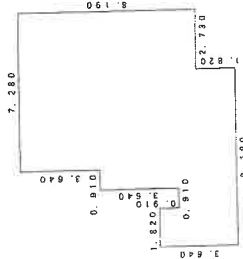
登記官

建築物図面

家屋番号 69番25

建築物の所在 吉野川市鴨島町西麻植字麻植市69番地25

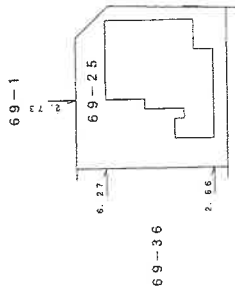
各階平面図



床面積

1. 820 x 0. 910	=	1. 6562
10. 920 x 0. 910	=	9. 9372
8. 190 x 1. 820	=	14. 9058
8. 190 x 3. 640	=	29. 8116
7. 280 x 3. 640	=	26. 4992
計		82. 8100

床面積 82. 81 m<sup>2</sup>



道

単位はメートル

報告番号2100042

作成者

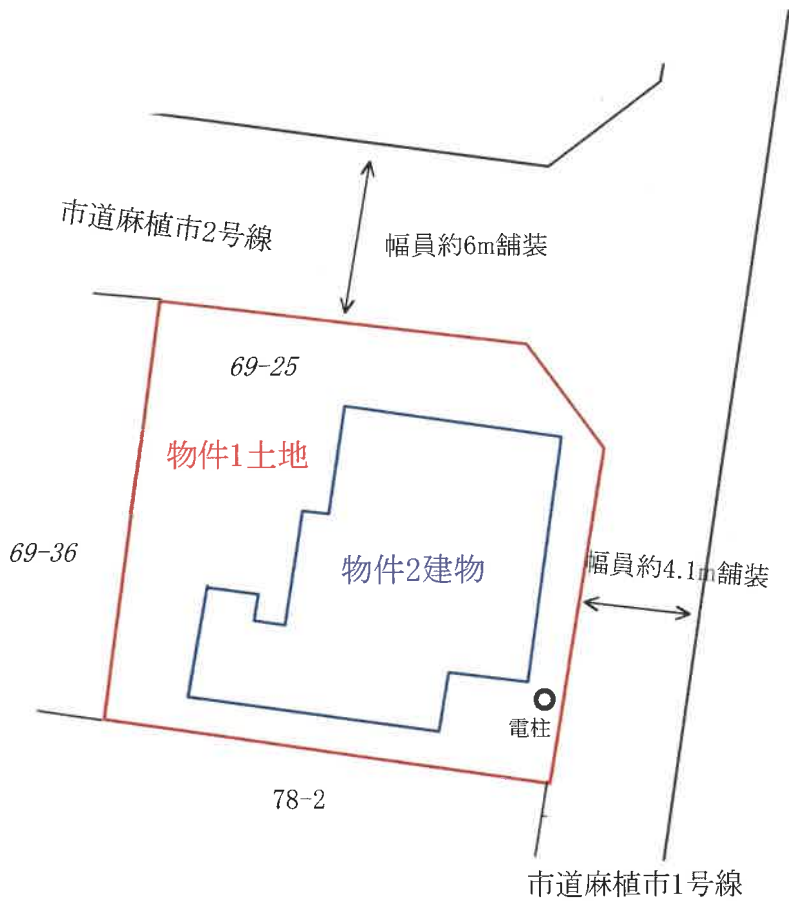
3年3月3日作成

縮尺 1 / 250

申請人

縮尺 1 / 500

# 土地建物位置関係図



S=1/250

# 建物間取図

N

