

## 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10月 1日から 令和 8年10月 7日まで	
開札期日	日 時	令和 8年10月14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11月 4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10月15日から 令和 8年10月16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

- 3 所 在 徳島県吉野川市鴨島町飯尾字辻  
地 番 758番  
地 目 宅地  
地 積 684.17平方メートル
- 4 所 在 徳島県吉野川市鴨島町飯尾字辻758番地  
家屋 番号 758番の2  
種 類 居宅  
構 造 木造特殊スレート葺2階建  
床 面 積 1階 69.53平方メートル  
2階 31.60平方メートル  
(現況)  
床 面 積 1階 約70.83平方メートル  
2階 31.60平方メートル
- 5 所 在 徳島県吉野川市鴨島町飯尾字辻758番地  
家屋 番号 758番の3  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 46.28平方メートル  
2階 24.30平方メートル
- ☆9 所 在 徳島県吉野川市鴨島町飯尾字辻  
地 番 759番  
地 目 畑



物 件 目 録

地 積 312平方メートル

(現況)

地 目 原野

☆10 所 在 徳島県吉野川市鴨島町飯尾字辻

地 番 760番

地 目 田

地 積 456平方メートル

(現況)

地 目 原野



## 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 7年 6月26日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 今 井 勇 太

---

---

1 不動産の表示

【物件番号3～5, 9, 10】

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3～5, 9, 10】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4, 5, 9, 10】

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

- 3 所 在 徳島県吉野川市鴨島町飯尾字辻  
地 番 758番  
地 目 宅地  
地 積 684.17平方メートル
- 4 所 在 徳島県吉野川市鴨島町飯尾字辻758番地  
家屋 番号 758番の2  
種 類 居宅  
構 造 木造特殊スレート葺2階建  
床 面 積 1階 69.53平方メートル  
2階 31.60平方メートル  
(現況)  
床 面 積 1階 約70.83平方メートル  
2階 31.60平方メートル
- 5 所 在 徳島県吉野川市鴨島町飯尾字辻758番地  
家屋 番号 758番の3  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 46.28平方メートル  
2階 24.30平方メートル
- 9 所 在 徳島県吉野川市鴨島町飯尾字辻  
地 番 759番  
地 目 畑

物 件 目 録

地 積 312平方メートル

(現況)

地 目 原野

10 所 在 徳島県吉野川市鴨島町飯尾字辻

地 番 760番

地 目 田

地 積 456平方メートル

(現況)

地 目 原野

令和 6 年 (ケ) 第 4 3 号  
令和 6 年 1 0 月 24 日 受理  
令和 6 年 1 2 月 12 日 提出  
(全 3 分冊のうち第 2 冊)



## 現況調査報告書

(物件 3 ～ 5 ・ 9 ・ 1 0)

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

3 所 在 徳島県吉野川市鴨島町飯尾字辻  
地 番 758番  
地 目 宅地  
地 積 684.17平方メートル

所有者 B

4 所 在 徳島県吉野川市鴨島町飯尾字辻758番地  
家屋 番号 758番の2  
種 類 居宅  
構 造 木造特殊スレート葺2階建  
床 面 積 1階 69.53平方メートル  
2階 31.60平方メートル

所有者 B

5 所 在 徳島県吉野川市鴨島町飯尾字辻758番地  
家屋 番号 758番の3  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 46.28平方メートル  
2階 24.30平方メートル

所有者 B

物 件 目 録

9 所 在 徳島県吉野川市鴨島町飯尾字辻  
地 番 759番  
地 目 畑  
地 積 312平方メートル  
所有者 B

10 所 在 徳島県吉野川市鴨島町飯尾字辻  
地 番 760番  
地 目 田  
地 積 456平方メートル  
所有者 B







関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
D(Bの母)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 私はBの母になりますが、Bは体調が悪く、外部の人には、Bと面会していただくわけにはいきません。ご質問に対しては、代わりに私がお答えします。</li> <li>2 Bは本件不動産の所有者になっていますが、すべて亡Cからの相続によってそのようになっただけであり、B本人は本件不動産のことは何も分からない状態です。</li> <li>3 Bは、本件不動産以外にも、大東建託に管理委託している共同住宅も相続により所有権移転を受けていますが、それについても、B本人は、何も分からない状態です。</li> <li>4 また、物件4・5建物には、私(D)と、AとBとが居住しています。Aについても、同人は体調が悪く、外部の人には面会していただくわけにはいきません。また、Aも、Bと同様、亡Cから相続した財産に関しては何も分からない状態です。</li> </ol>
近隣地農地所有者	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 物件9，10土地付近では土地改良区はありませんが、以前は水利組合がありました。しかし、田を耕作する人がいなくなり、今では水利組合もありません。</li> <li>2 田を耕作する人は自前でポンプ設備を設置して、引水するようにしています。</li> </ol>

(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3土地の地上に物件4建物(2階建)及び物件5建物(2階建)が建立されており、物件3土地はその全面が上記2棟の建物の敷地となっている。
- ・ なお、登記記録によれば、物件4建物は昭和42年8月新築の物件であり、物件5建物は昭和50年8月新築の物件である。
- ・ また、物件9土地(登記地目:畑)及び物件10土地(登記地目:田)はともに休耕状態であり、実際の現況としては、雑木雑草が生い茂った状態となっている。

【占有関係】(同条同項)

- ・ 物件3土地は、上記のとおり、物件4・5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4・5建物は、所有者及びその家族によって居住の用に供され、占有されている。
- ・ 物件9、10土地は、休耕状態のまま所有者によって占有されている。
- ・ なお、物件3～5、9、10を通じ、その占有関係の詳細は(2～4枚目)に記載のとおりである。

【土地の範囲、境界】

- ・ 物件3、9、10土地につき、法務局には不動産登記法第14条第1項の地図が存在し、同地図には現地復元力がある。また、現況目視上においても本件土地の範囲は比較的明瞭である。

【接道等】

- ・ 物件3、9、10土地は、その西側が舗装市道に接面しており、接面付近の同道路の幅員は約2.2mである(セットバック要)。なお、本件土地は、都市計画法上の市街化区域に位置している。
- ・ また、本件土地は、その東側が里道に接面している。

【土地の状況】

- ・ 物件3土地はその全体が物件4、5建物の敷地として利用されている。
- ・ 物件3土地上に設置された物置が、その北側に隣接する目的外土地(地番756・757)方面へ越境している(写真23)。
- ・ 物件9土地は登記上「畑」であり、物件10土地は登記上「田」であるが、現況上農地の気配はなく、両土地は一体となり、雑木雑草が生い茂った状態となっている。

【農業委員会の回答、及び水利関係】

- ・ 吉野川市農業委員会に対する照会によれば、物件9、10土地は、いずれも農地法3条、5条等の適用があり、買受適格証明が必要であるとの回答である。
- ・ 上記農業委員会及び近隣地農地所有者において聴取調査を行うも該当する土地改良区はなく、本件土地に関して稼働している水利組合も見つからなかった。

【建物の状況】

- ・ 物件4、5建物は内部が通じていて、共通の居住空間として利用されている。
- ・ いずれの建物も経年劣化が顕著に見られる。
- ・ いずれの建物についても、ほぼすべての部屋においてゴミが入れられた大量のゴミ袋が散乱しており、それらは各部屋の家財道具の上に覆いかかった状態となっている(写真7、8、13、14、16)。買受人は、この点に注意を要する。なお、本件建物は雑木に囲われていて、全体を十分見渡せない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

【太陽光発電パネル】

- ・ 航空写真によれば物件4建物の屋根上には太陽光発電パネル状の構造物が確認できることから、この点につきDに確認したところ、同人からは、まったく何も分からないとの回答であった。また、同人からは何らの資料の提示もなく、現場において詳細が判明しなかった。
- ・ そこで、四国電力株式会社へ照会したところ、同社の担当者によれば、上記建物に設置された太陽光発電パネルにおいて売電契約が現存し、契約者名は亡Cであり、令和4年4月14日開始の契約であるとの説明であった。
- ・ なお、上記太陽光発電設備がリース物件であるのか、買取り物件であるのかが判明しなかったことから、買受人はこの点に注意を要する。

【所有者関係者からの聴取調査について】

- ・ 本件は、所有者Bの体調が悪いことを理由に同人への面会を許してもらえず、その母Dが、Bの代わりに聴取調査に答えたが、Dは、いずれの質問に対しても、「Bにおいても、Dにおいても、何も分からない」との回答のみであり、聴取調査の結果からは、必要な回答が得られなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年10月25日 (金) 10:20 - 10:30	当庁	吉野川市役所に対し函面、航空写真などの資料請求書面作成及び送付
令和6年10月28日 (月) 8:37 - 8:44	当庁	法務局に対する公簿関係の交付請求書等作成準備
令和6年10月28日 (月) 16:35 - 16:40	法務局	公簿関係の閲覧調査
令和6年11月6日 (水) 13:30 - 13:50	目的物件所在地	外観調査、写真撮影
令和6年11月7日 (木) 14:35 - 14:40	吉野川市役所	接道、公法上の規制その他の調査
令和6年11月13日 (水) 11:00 - 12:10	目的物件所在地	物件調査、聴取調査
令和6年11月21日 (木) 9:45 - 10:55	目的物件所在地	物件調査、聴取調査
令和6年12月2日 (月) 14:27 - 14:30	携帯電話	四国電力株式会社から太陽光発電パネルに関する聴取調査
令和6年12月4日 (水) 12:10 - 12:50	目的物件所在地の近隣地居住者	物件9・10土地の水利関係聴取調査
—		
—		
—		
(特記事項)		
(1) 令和6年11月13日の目的物件調査には、解錠技術者(使用)及び立会人を同行した。		
(2) 令和6年11月21日の目的物件調査には、解錠技術者(不使用)及び立会人を同行した。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



# 法第14条地図写し

所在: 吉野川市鴨島町飯尾字辻



登記年月日：昭和42年12月21日

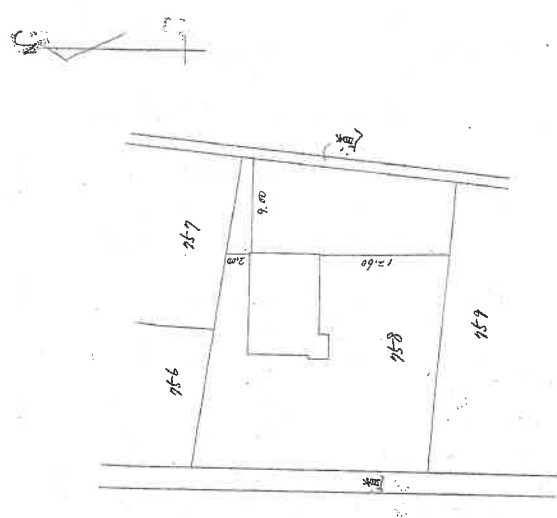
公用

1100656

各階平面図

家屋番号	758-2
建物の所在	尾道市尾道区尾道758 吉野川市磯島町

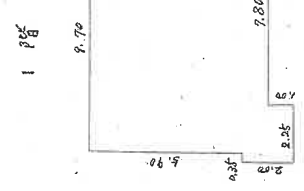
作製年月日	昭和42年12月21日
作製者	[Redacted]



昭和42年12月21日  
平成

床面積  
 $9.70 \times 6.80 = 66.93$   
 $2.25 \times 1.00 = 2.25$   
 $1.00 \times 0.25 = 0.25$   
 計 69.53 m<sup>2</sup>

床面積  
 $7.90 \times 4.00 = 31.60 \text{ m}^2$



縮尺 1/200 1/500 m

(徳島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6年10月28日 徳島地方務局 登記官

A3をA4サイズに縮小(約70%)

請求番号：7-8

登記年月日：昭和50年9月1日

公用

1100657  
建物階面図

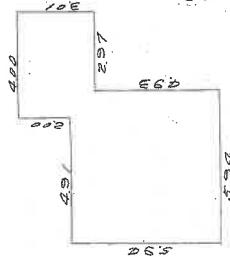
758-3

建物の所在  
長野県長野市飯尾第758

長野県長野市

階面図  
平面図  
断面図

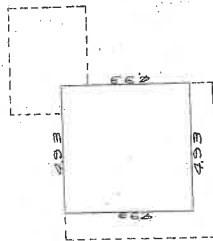
昭和50年八月二十九日  
作製者



巻階

求積表

5.94	5.94	35.2836
4.00	2.00	8.0000
2.97	1.01	2.9997
		計 46.2833



式階

求積表

4.22	4.53	22.3049
		24.30

昭和50年9月1日

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

尺 1/200 m 1/50.0 m

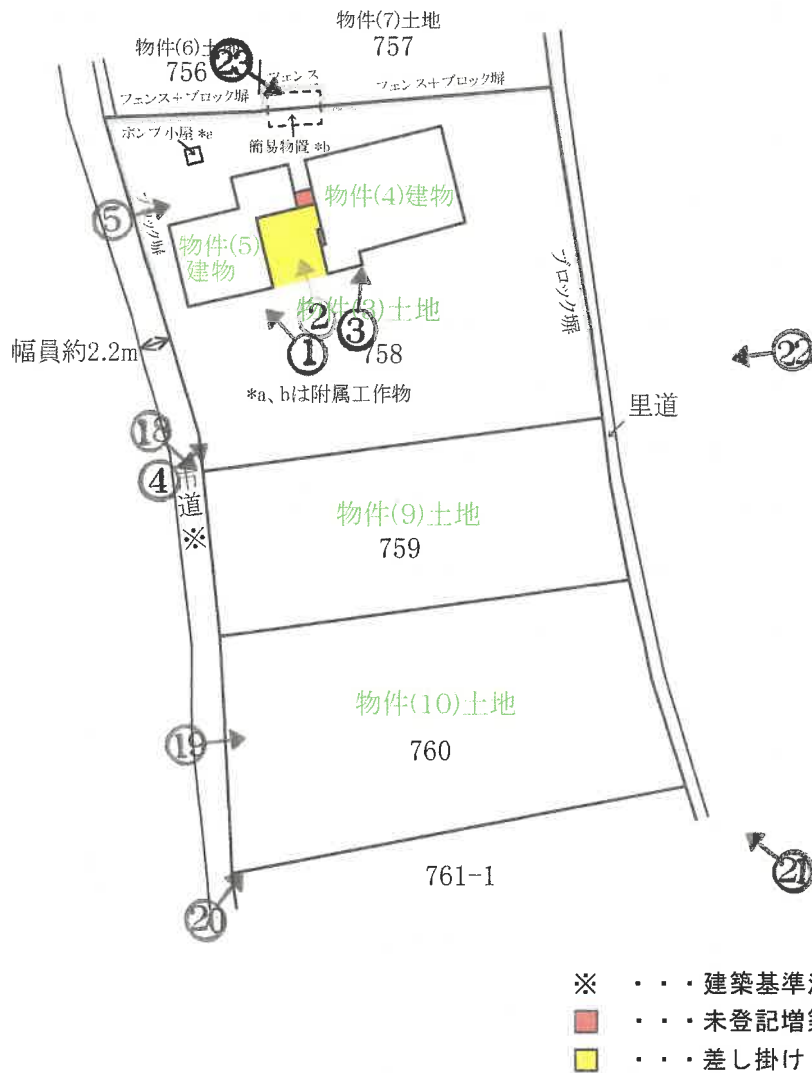
A3をA4サイズに縮小(約70%)

請求番号：7-9

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6年10月28日 徳島地方法務局 登記官

# 土地建物位置関係図

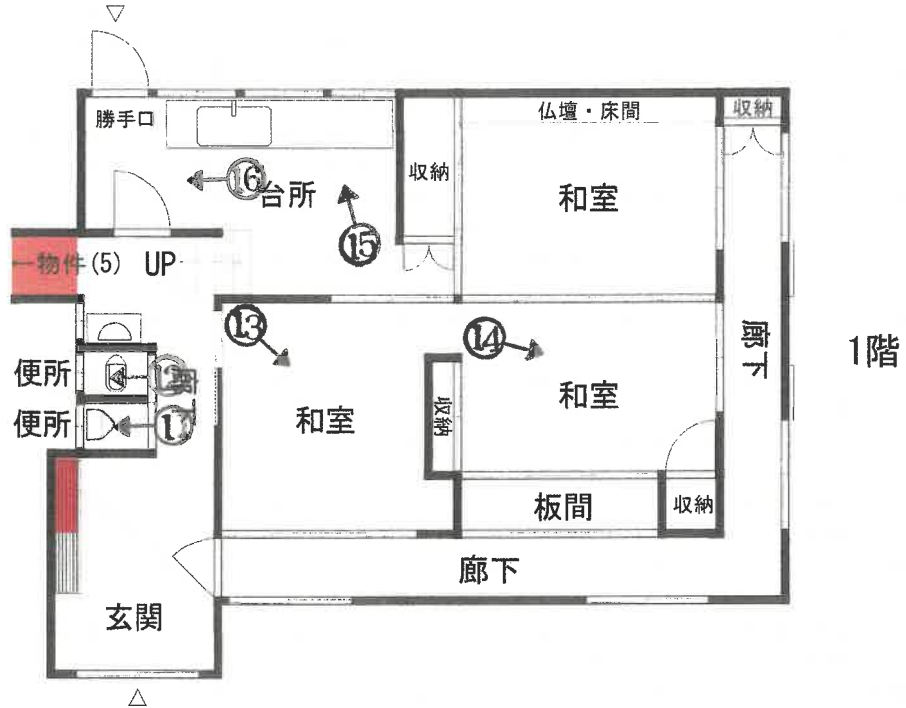
縮尺 1 : 500



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(4)建物

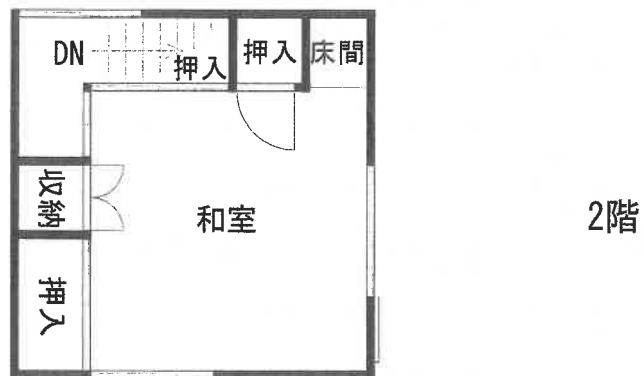


■ . . . 未登記増築部分



# 間取図(概略)

物件(5)建物



1



2



3



4



5



6



( 17 枚目)

7



8



( 18 枚目)

9



10



11



12



( 20 枚目)

13



14



( 21 枚目)

15



16



( 22 枚目)

17



18



( 23 枚目)

19



20



( 24 枚目)

21



22



( 25 枚目)



令和6年(ケ)第 43号  
(3分冊の内の②)  
令和6年11月13日現地調査  
令和6年11月21日 〃  
令和6年12月11日評 価

徳島地方裁判所民事部 御中



## 評 価 書 (物件3、4、5、9、10)

評価人 不動産鑑定士  
阿 部 宏 士

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,960,000 円	
内 訳 価 格	
物件3 (土地)	金 2,310,000 円
物件4 (建物)	金 1,530,000 円
物件5 (建物)	金 1,000,000 円
物件9 (土地)	金 860,000 円
物件10 (土地)	金 1,260,000 円

- 1 一括価格は、物件3ないし5、及び9、10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
3	所在地 地目 地積	吉野川市鴨島町飯尾字辻 758番 宅地 684.17 m <sup>2</sup>	
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	吉野川市鴨島町飯尾字辻 758番地 758番の2 居宅 木造特殊スレート葺2階建 1階 69.53 m <sup>2</sup> 2階 31.60 m <sup>2</sup> 〔合計 101.13 m <sup>2</sup> 〕	1階に約1.3m <sup>2</sup> の増築部分があり物件5建物とは内部で繋がっている。現況床面積は次のとおり 1階 約 70.83 m <sup>2</sup> 2階 31.60 m <sup>2</sup> 〔合計 約102.43 m <sup>2</sup> 〕
5	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	吉野川市鴨島町飯尾字辻 758番地 758番の3 居宅 木造スレート2階建 1階 46.28 m <sup>2</sup> 2階 24.30 m <sup>2</sup> 〔合計 70.58 m <sup>2</sup> 〕	
9	所在地 地目 地積	吉野川市鴨島町飯尾字辻 759番 畑 312.00 m <sup>2</sup>	原野
10	所在地 地目 地積	吉野川市鴨島町飯尾字辻 760番 田 456.00 m <sup>2</sup>	原野
番号	特記事項		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件3土地に物件4及び物件5の建物が建っている。</li> <li>・物件9及び物件10は登記地目は畑、田であるが、現況はいずれもかなり荒れており原野状態を呈している。</li> </ul>		

#### 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3土地、物件9及び10土地）

位置・交通	JR徳島線「鴨島」駅南方・道路距離約1.6km付近の平野部に位置する。国道192号まで約950m、最寄りバス停「鴨島」の南方・約1km。（別添「位置図」参照）		
付近の状況	吉野川市鴨島町の市街地南方の外縁部にあり、農地も残るなかに農家や一般の住宅等が混在してみられる。狭隘な道路が多い。		
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1種低層住居専用地域 50% 80% なし 農地法（物件9及び10、※1）	
画地条件		(物件3)	(物件9及び10)
	積積 間口・奥行 形状 地勢 街路接面状況 街路との高低 その他	684.17㎡（登記※2） 約25m・約28.5m ほぼ整形 ほぼ平坦 中間画地（※3） ほぼ等高 特になし	768.00㎡（登記※2） 約27.5m・約28.5m ほぼ整形 段差、一部不陸あり 中間画地（※3） 概ね等高 原野（雑草樹木が繁茂）
接面道路の状況	西側が現況幅員約2.2m舗装市道に接面する。また、東側に幅員約0.9mの未舗装里道が存在する。西側の市道は建築基準法第42条2項の道路であり、各物件は建築・開発等の行為に際してセットバック（道路中心後退）が必要となる。		
土地の利用状況	大略、物件3は物件4及び5の建物の敷地として利用されており、この南側に並んで隣接する物件9及び10の各土地は、登記地目は農地であるが、雑草樹木が繁茂する原野状態を呈している。（別添「土地建物位置関係図」参照） 隣接不動産の状況は、北側共同住宅（物件6ないし8）、東側小幡里道を挟んで畑、西側市道を挟んで住宅、南側田である。		
供給処理施設	水道あり（前面φ25mm配水管より給水管引込済） 下水道あり ガス配管なし		

周知の埋蔵文化財包蔵地の指定	吉野川市教育委員会によると、埋蔵文化財包蔵地（No.205-58、散布地・中世）に該当する。
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	・吉野川市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 物件9及び10は、現況は原野であるが土壌は失われているため、農地法の適用を受ける。なお、市街化区域に指定されているため、転用にあたり許可は不要であり、農家以外の者でも農業委員会から適格証明を得ることができる。</p> <p>※2 国土調査による測量登記を了しており、全体の現況面積と登記面積はほぼ一致するものと思料される。</p> <p>※3 東側の里道は未舗装の小幅農道であり、道路としては殆ど利用されていないため、西側一方の中間画地と認めた。</p>

## 2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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42年8月8日新築（登記記載） 経 過 年 数：約57年 経済的残存耐用年数：－
仕 様	構 造：木造（※1） 屋 根：特殊スレート葺 外 壁：窯業系サイディング、タイル等 内 壁：合板、クロス等 天 井：合板等 床：畳、フローリング等 設 備：電気、給排水衛生等（※2） その他：屋根置き太陽光発電設備（※3）
床面積（現況）	1階に約1.3㎡の増築があり物件5建物とは内部で繋がっている。 物件4の現況床面積は1階 約70.83㎡、2階 31.60㎡、合計床面積 約102.43㎡である。
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（成形板等を含む）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 屋根置き型の太陽光発電設備は目視で設置されていることを確認したが、所有者、設置時期、発電容量、稼働状況等の詳細については不明である。</p> <p>※4 経年による物理的な損耗に加えて、適切な管理・修繕が行われていないため、内外装の劣化が進んでいる。</p>

### 3 建物の概況及び利用状況（物件5）

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50年8月23日新築（登記記載） 経 過 年 数：約49年 経済的残存耐用年数：－
仕 様	構 造：木造（※1） 屋 根：スレート葺 外 壁：窯業系サイディング等 内 壁：合板、クロス等 天 井：合板等 床：畳、フローリング等 設 備：電気、給排水衛生等（※2） その他：なし
床面積（現況）	登記のとおり、1階 46.28㎡、2階 24.30㎡、合計床面積70.58㎡である。
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（※3）
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（成形板等を含む）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 経年による物理的な損耗に加えて、適切な管理・修繕が行われていないため、内外装の劣化が進んでいる。</p> <p>・徳島県東部県土整備局吉野川庁舎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：第978号 昭和50年2月26日 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3及び9、10）

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
3	18,000	0.92	684.17	0.85	9,630,000
9	18,000	0.32	312.00		1,797,000
10	18,000	0.32	456.00		2,627,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 吉野川-2

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $32,300 \text{ 円/㎡} \times 99.1 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 178 = 18,000 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 1.35、環境条件 1.20、行政的条件 1.10 相乗積1.78

イ 個別格差: 〈物件3〉 幅員 0.97、規模 0.95 相乗積0.92

〈物件9,10〉 幅員 0.97、規模 0.95、地勢・地盤 0.50、現況原野 0.70 相乗積0.32

ウ 地積: 登記数量による

エ 建付減価補正率: 0.85 (近い将来に発生することが予想される取り壊し費用等を考慮。)

#### ② 建物価格（物件4及び5）

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
4	143,000	102.43	0.02	293,000
5	143,000	70.58	0.02	202,000

ウ 現価率:

- 物件4は新築後約57年(物件5は同49年)が経過しており、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。

※ 建物の周囲に設置されている差し掛け等の附属工作物の経済価値は上記に含めて評定した。なお、屋根置き型太陽光発電設備は、詳細が不明であるため評価の対象外とした。

## 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 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	
3	9,630,000	0.50	法定地上権 [物件4]	0.605	2,913,000	物件3負担合計 4,815,000
		0.50	法定地上権 [物件5]	0.395	1,902,000	

イ 土地利用権等割合：物件4及び5の建物の敷地利用権が物件3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4、5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) (m <sup>2</sup> )	敷地占有率 (a) ÷ (b) =
物件4	70.83	0.605
物件5	46.28	0.395
合計(b)	117.11	(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
3	9,630,000	－ 4,815,000		0.80	0.60	2,310,000
4	293,000	＋ 2,913,000	1.0	0.80	0.60	1,530,000
5	202,000	＋ 1,902,000	1.0	0.80	0.60	1,000,000
9	1,797,000			0.80	0.60	860,000
10	2,627,000			0.80	0.60	1,260,000
一括価格 (合計)						6,960,000

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： 引き受けとなる建物の占有はないが、建物内部に大量の家財道具や廃棄物が存在しており、これらの処分費用が買受人にとって事実上の負担となる可能性や、敷地内に多数自生する樹木が負担となる可能性を考慮し、市場性修正率として0.8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0.6を乗じた。

## 第6 参考価格資料

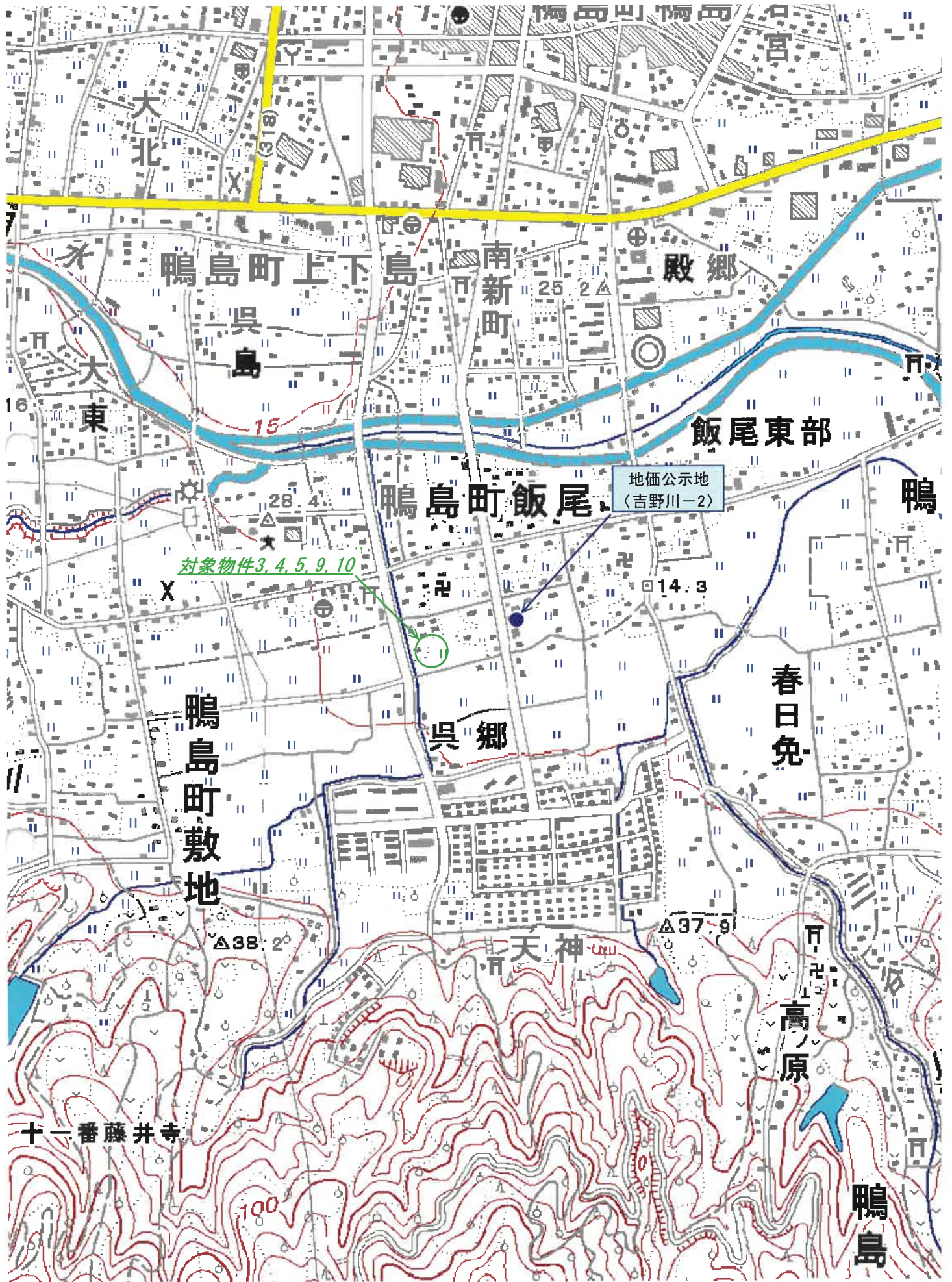
### 地価公示地〈吉野川-2〉

所 在 ・ 地	番	： 吉野川市鴨島町飯尾字小原679番3
公 示 価	格	： 32,300 円/m <sup>2</sup>
地	積	： 423 m <sup>2</sup>
価 格 時	点	： 令和6年1月1日
位	置	： JR「鴨島駅」より道路距離約 1,500mに位置する。
供 給 処 理 施	設	： 水道 下水
道	路	： 西15.0m 市道
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	： 一般住宅のほか農家や店舗等が散在する住宅地域	

## 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

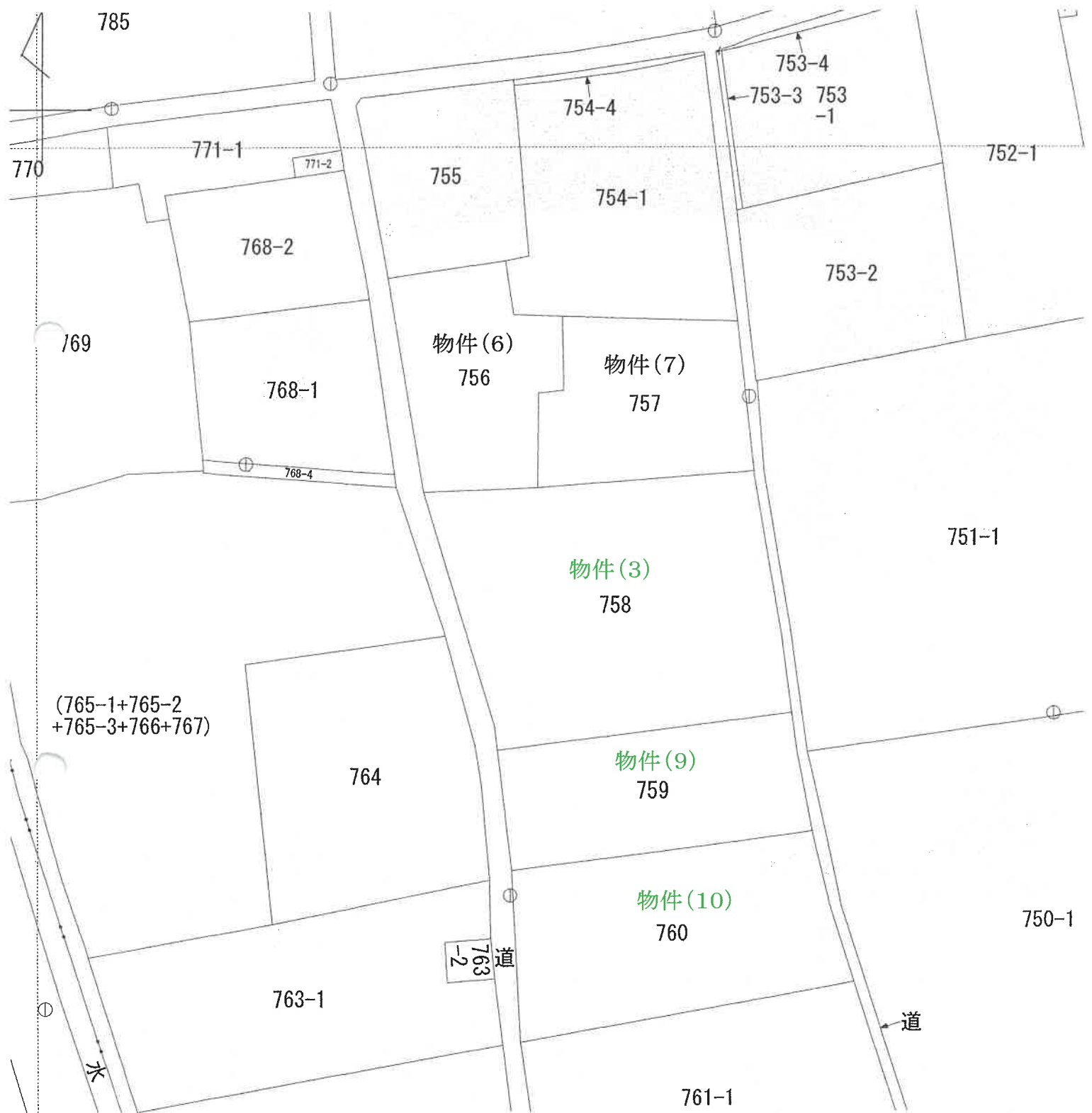


(出所: 国土地理院「地形図」)



# 法第14条地図写し

所在：吉野川市鴨島町飯尾字辻



登記年月日：昭和42年12月21日

公用

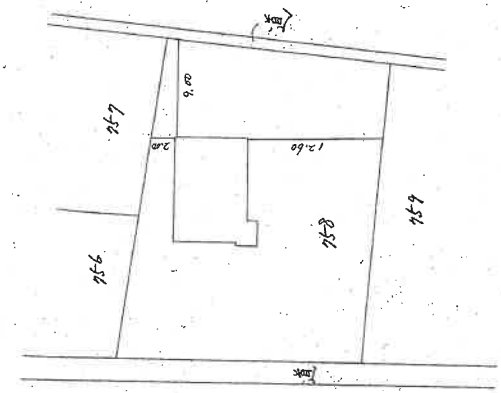
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
 令和6年10月28日 徳島地方方法務局 登記官

1100656

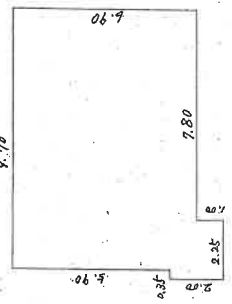
各階建物平面図

家屋番号	758-2
建物の所在	尾道市尾道区尾道758 吉野川市鶴島町

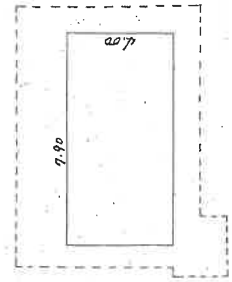
製作年月日	昭和四拾年拾月拾日
製作者	[Redacted]



床面積  
 $9.90 \times 6.90 = 68.31$   
 $2.25 \times 1.00 = 2.25$   
 $1.00 \times 0.35 = 0.35$   
 計 69.53 m<sup>2</sup>



床面積  
 $7.90 \times 4.70 = 37.13$  m<sup>2</sup>



昭和42年12月21日

(徳島土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

A3をA4サイズに縮小(約70%)

請求番号：7-8

登記年月日：昭和50年9月1日

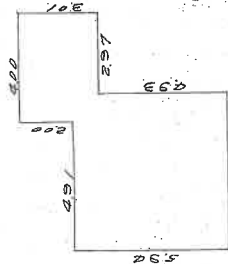
公用

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6年10月28日 徳島地方方法務局 登記官

1100657 建物階平面図  
 各階平面図

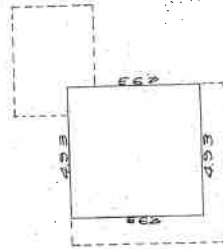
家屋番号	758-3
建物の所在	採穂郡平島町殿尾字辻758 吉野川市鴨島町

作製年月日	昭和50年八月廿九日
作製者	[Redacted]



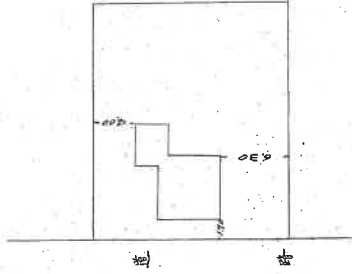
1階

求積表  
 534 × 534 = 285156  
 491 × 500 = 245500  
 237 × 100 = 23700  
 46.28



2階

求積表  
 433 × 433 = 187549  
 243.0



地下

昭和50年9月1日  
 平島

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

尺 1/200m 1/500m

A3をA4サイズ  
 に縮小(約70%)

請求番号：7-9

# 土地建物位置関係図



縮尺 1 : 500



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(4)建物



■ . . . 未登記増築部分



# 間取図(概略)

物件(5)建物

