

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。		



物件番号	売却基準価額 (円) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和7年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1,2	3,230,000 2,584,000	一括	646,000	32,971	0
1	1,320,000				
2	1,910,000				
備考	民事執行規則第30条の3による売却基準価額の変更				



物件目録

- 1 所 在 徳島県名西郡石井町藍畑字竜王
地 番 52番18
地 目 宅地
地 積 222.98平方メートル
- 2 所 在 徳島県名西郡石井町藍畑字竜王 52番地18
家屋番号 52番18
種 類 居宅・店舗
構 造 木造スレート葺2階建
床面積 1階 89.34平方メートル
2階 63.17平方メートル
- (現況)
- 床面積 1階 約94.34平方メートル
2階 63.17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 6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, 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】

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

【物件番号1, 2】

買戻特約登記は、本執行手続では抹消しない。

ただし、買戻権者から、買戻権の行使をせず、買戻特約登記の抹消登記手続について買受人に協力する旨の申出がある。

《 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 徳島県名西郡石井町藍畑字竜王
地 番 52番18
地 目 宅地
地 積 222.98平方メートル
- 2 所 在 徳島県名西郡石井町藍畑字竜王 52番地18
家屋 番号 52番18
種 類 居宅・店舗
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 89.34平方メートル
2階 63.17平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約94.34平方メートル
2階 63.17平方メートル

令和7年（ケ）第65号
令和7年10月3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 | 徳島県名西郡石井町藍畑字竜王 |
| | 地 番 | 52番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 222.98平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県名西郡石井町藍畑字竜王 52番地18 |
| | 家屋 番号 | 52番18 |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 89.34平方メートル
2階 63.17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"/> 雑種地	<input type="checkbox"/>
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <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	<input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/>	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 上記の者が本件土地に下記建物を所有し、占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	<input checked="" type="checkbox"/> B	
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 type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input checked="" type="checkbox"/> 床面積： 1階 約94.34㎡ 2階 63.17㎡ 延 約157.51㎡		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある	{ <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 上記の者が本件建物の居宅部分を居宅として、店舗部分を倉庫として使用し、占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	<input checked="" type="checkbox"/> B	
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	{ 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
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

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"/>	
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 checked="" type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 田	
■関係人 (■B、Cの陳述)		
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	遅くとも1年以上前～	
最初の契約等	契約日	
	期間	
更新の種類別	<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；A
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者；B
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 (占有者)	<p>1 私は、Aが代表を務めていた有限会社美馬電器商会の元社員で、有限会社美馬電器商会竜王店の店長をしていました。</p> <p>また、本件物件の前所有者で、昭和59年3月頃からずっと、妻と2人で、物件2建物に居住しています。</p> <p>代表だった本店長のAが1年以上前に、店を閉めたので、同建物の竜王店も営業していません。</p> <p>現在、私と妻は、物件2建物に無償で居住しています。</p> <p>物件2建物の居宅部分と店舗部分は、物件内で、行き来できます。</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1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建物店舗内の工具や備品類は、全て私の所有物で、長年かけて買いそろえた物です。店舗は営業しておらず、倉庫がわりに使用しています。</p> <p>同建物内にリース物件や有限会社美馬電器商会の動産はありません。</p> <p>5 ガスはプロパンガスを使用しています。</p> <p>敷地内に駐車している軽自動車は私の所有物です。</p> <p>6 3,000円/年を支払って、テレビ組合に加入しています。</p> <p>7 ペットは飼っていません。</p> <p>たばこも吸いません。</p> <p>8 雨漏り痕はあっても、実際の雨漏りやシロアリ被害はありません。</p> <p>台所から流れる排水が通っている地中の排水管が、詰まり気味です。</p>
C (債務者兼所有者Aの妹)	<p>1 現在、債務者兼所有者である兄Aは、入院中です。</p> <p>元従業員Bについて、兄から「昔は、Bの給料から物件の賃貸料を天引きしていたこともあった」と聞いていますが、1年以上前に、店を閉めてからは、給料を支払っていないので、天引きもありえません。</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

(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2～4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、市街化調整区域である。

【接道】

同役場によると、南側は幅員約5.0m舗装町道（高畑東70号線）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。

東側は幅員約6.0m舗装町道（高畑東70号線）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土地の所在する場所には、上水道及び公共下水道設備の引込みはある。

【その他】

■テレビ共同受信組合費について

関係人の陳述によると、テレビの視聴について、物件地域には「竜王団地テレビ共同受信組合」が存し、組合員は3,000/年を支払い、テレビ受信の不具合等に対応している。組合に加入しない場合は「石井有線」に加入しないと、受信局数が極端に少ない等の不具合がある、ということである。

本件物件には、登記簿上、期間;昭和59年3月16日から5年間、買戻権者;徳島県住宅供給公社の買戻特約が存する。

物件1土地東側町道を介して存する高圧線鉄塔（写真2）は特別高圧送電線（電圧18万7千ボルト）の鉄塔である。

物件2建物（昭和59年3月1日新築）は、目視上、1階南側和室に雨漏り跡が見られ、天井板張りが壊れている箇所があった。また、関係人の陳述のとおり、店舗は営業していなかった。

北側の外階段は錆が進行しており、劣化が著しい。（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。

以上

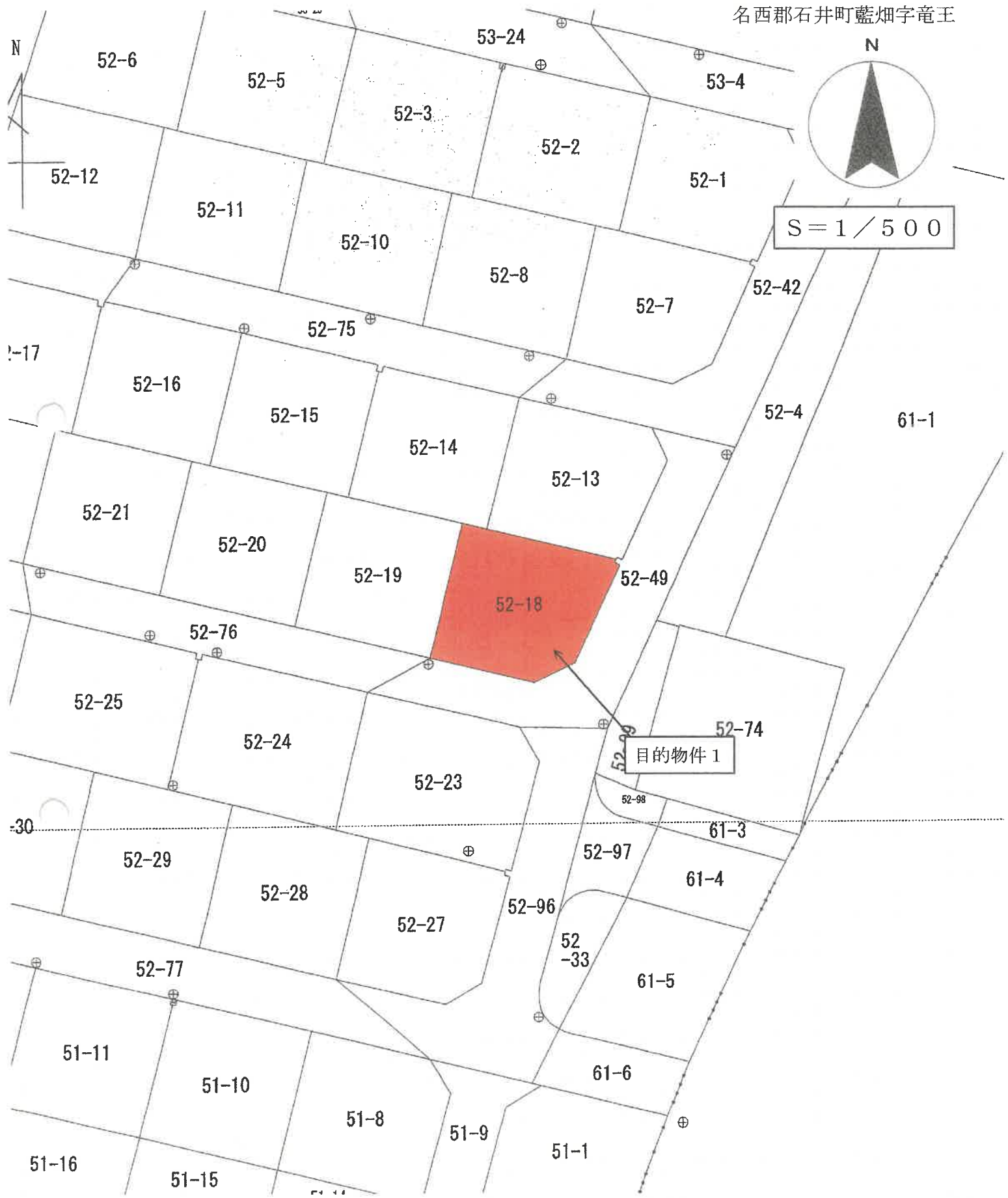
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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3日 (金) 16:20 - 16:25	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3日 (金) 16:25 - 16:35	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7日 (火) 11:20 - 11:51	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和7年10月7日 (火) 12:02 - 12:15	石井町役場	公法上の規制等調査
令和7年10月16日 (木) 12:40 - 13:47	物件所在地	立入調査、評価人帯同
(特記事項)		
<p>■ 令和7年10月16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>		

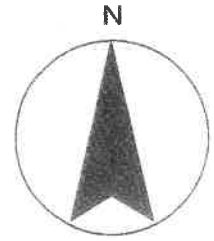
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

法第14条地図写し

名西郡石井町藍畑字竜王



土地建物位置関係図



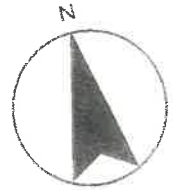
S = 1 / 250



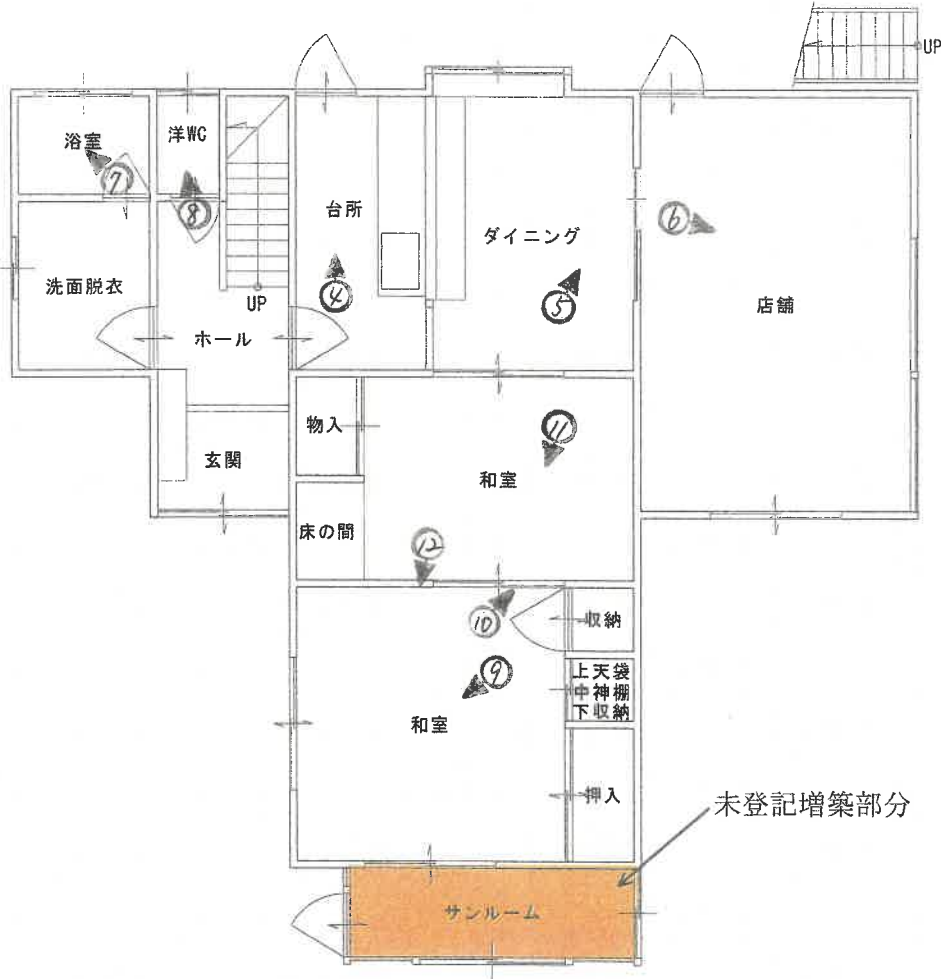
※当該図面は、現況概測に基づき作成したものであり、敷地境界、建物位置、筆界等を確定するものではありません。

間取り図

※概略図であり、現況と相違する場合があります。

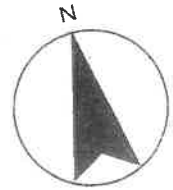


1階平面図

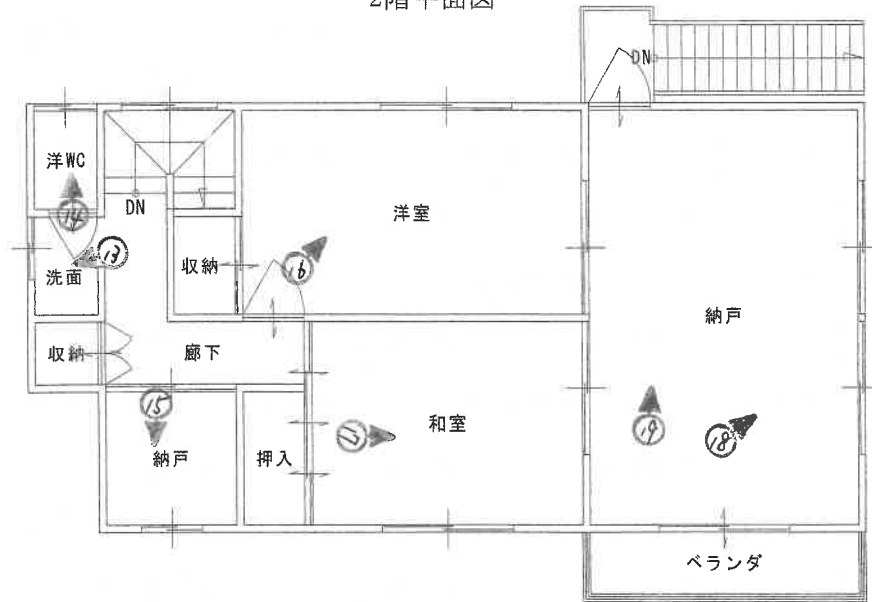


間取り図

※概略図であり、現況と相違する場合があります。



2階平面図



目的物件 1

地積測量図写し

新 積 算 書 圖
 地 積 測 算 書 圖

5001788

52-1 ~ 52-96

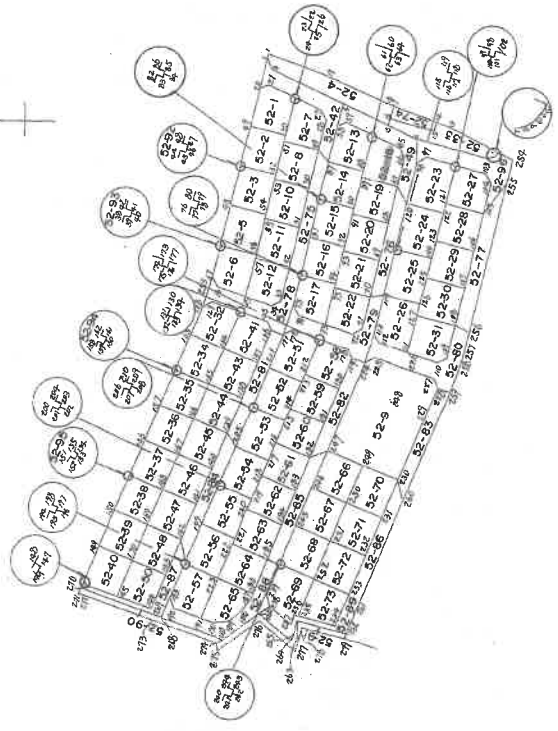
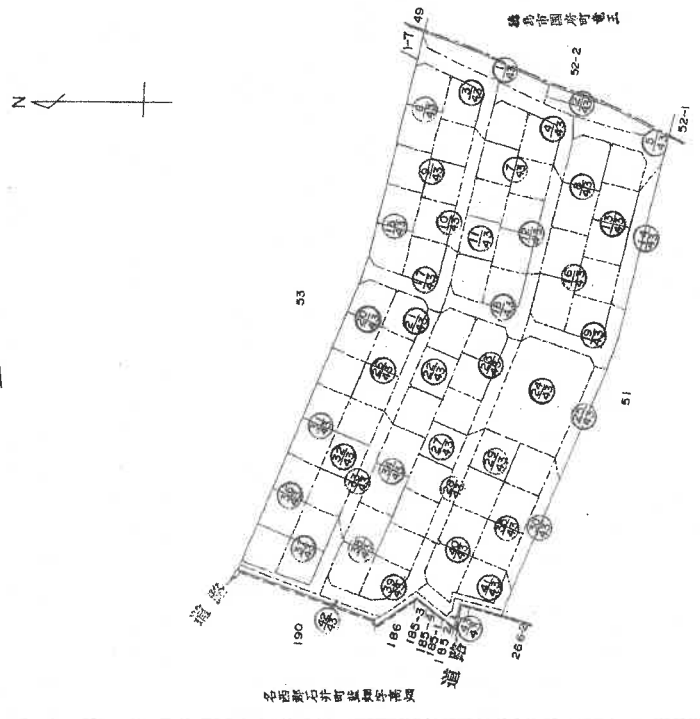
土地の所在 名西郡石井町藍畑字竜五

2/2

全 図

1/2

全 図



※70%に縮小

面積合計 22,029.657742m²

作

申請人

縮尺 1/2000

(昭和 57 年 11 月 29 日作製)

57 12 20

これは図面の写しである。
 令和 7. 年 10. 月 14 日

複写機により作成

5001792

書 算 計 測 地 積 積 地 面

番 52-18, 52-49 52-1

土地の所在 名瀬郡石井町並知字竜王

Y 座標 X 座標

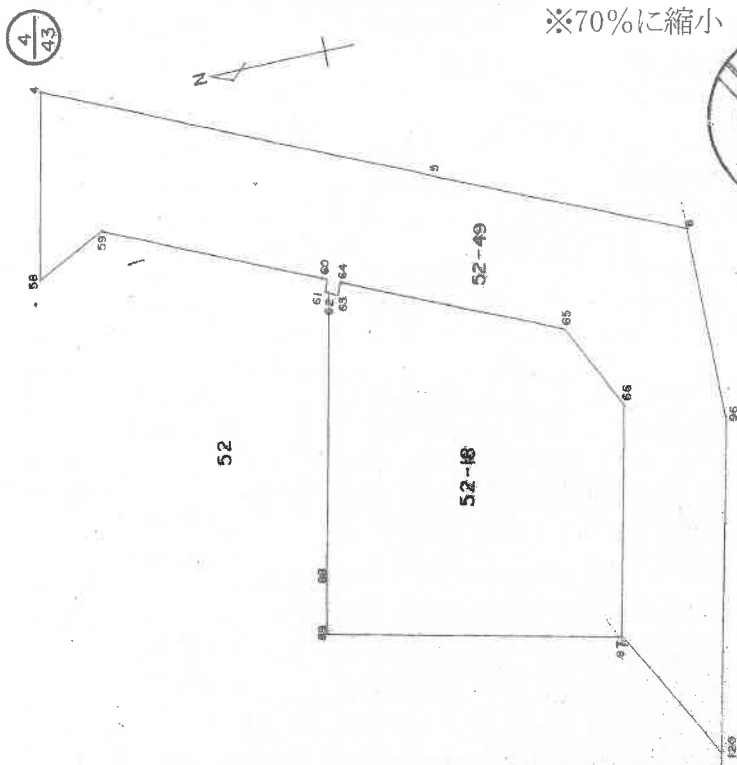
52-49

Y座標	X座標	面積	面積	面積
4	287.115	8184.737	168.249390	19.666(4 - 5)
5	269.299	8176.457	-3662.197101	12.622(5 - 6)
6	257.853	8171.138	-3760.528152	9.268(6 - 94)
96	258.080	8161.873	-6507.487200	16.417(96 - 120)
120	261.966	8145.923	-2439.951324	7.315(120 - 67)
67	265.492	8132.559	4666.821900	11.261(67 - 66)
66	262.820	8163.498	3992.761440	4.713(66 - 65)
65	264.850	8167.751	2372.791150	18.373(65 - 64)
64	274.984	8172.457	1141.733568	0.405(64 - 63)
63	275.227	8171.903	-82.292873	0.804(63 - 61)
61	275.775	8172.158	222.826200	0.404(61 - 60)
60	275.531	8172.711	1472.713195	11.378(60 - 59)
59	285.851	8177.503	903.289160	3.791(59 - 58)
58	289.273	8175.871	2092.600852	9.425(58 - 4)
面積合計				
面積合計				

52-18

Y座標	X座標	面積	面積	面積
62	273.594	8172.074	3683.589404	0.405(62 - 63)
63	275.227	8171.903	105.411941	0.405(63 - 64)
64	274.984	8172.457	-1141.733568	11.373(64 - 65)
65	264.850	8167.751	-2372.791150	4.713(65 - 66)
66	262.820	8163.498	-3992.761440	11.261(66 - 67)
47	265.492	8152.559	-1997.030824	14.827(67 - 89)
89	279.508	8155.974	1670.498824	2.435(89 - 88)
88	278.886	8158.537	4489.506828	13.932(88 - 62)
面積合計				
面積合計				

※70%に縮小



不 動 産 課
金 額 積 算... 62,67,120
コンクリート杭... 86,89
コンクリート基礎... 4,5,6,58,59,60,61,63,64,65,66,96

作製者

申請人

縮尺 1/250

(昭和57年11月28日作製)

昭和57年12月2日
平成

3
4
5

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

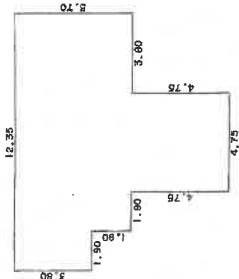
52-18

家屋番号 52-18
建物の所在 名西郡石井町藍畑字竜王52番地18

各階平面図

0001101

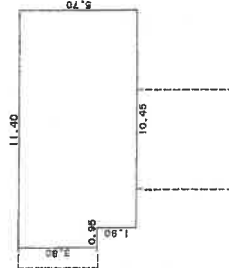
1 階



求積表

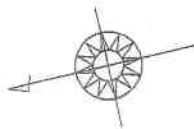
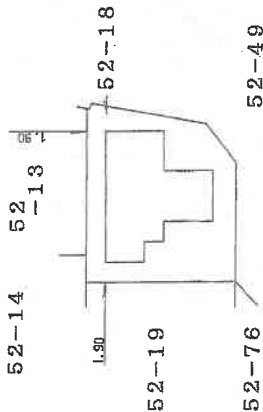
3.80 X 12.35	=	46.9300
1.90 X 10.45	=	19.8550
4.75 X 4.75	=	22.5625
合計		89.3475
床面積		89.34 m ²

2 階



求積表

3.80 X 0.95	=	3.6100
5.70 X 10.45	=	59.5650
合計		63.1750
床面積		63.17 m ²



昭和6年3月29日
平成

申請人

縮尺 1/250

徳島県土地家屋調査士会用品

作製者

縮尺 1/500

登記年月日：平成6年3月29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6日 徳島地方検察局

登記官

公用

14
- 封 -

請求番号：5-2

1

受命物件の状況



2

受命物件の状況



サンルーフ

3

玄関付近
(居宅側)



4



1階 台所

5



6



1階 店舗内

7



8



1階 トイレ

9



10



雨漏り跡

11



12



雨漏り跡

13



2階

14



2階 トイレ

15



16



17



18



19



20



プレハブ物置

21



外階段

22



外階段

23



24



令和 7 年 (ケ) 第 65 号

令和 7 年 10 月 16 日現地調査

令和 7 年 10 月 23 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 4,610,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,880,000 円
物件2 (建物)	金 2,730,000 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 地目 地積	名西郡石井町藍畑字竜王 52番18 宅地 222.98m ²	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	名西郡石井町藍畑字竜王52番地18 52番18 居宅・店舗 木造スレート葺2階建 1階 89.34m ² 2階 63.17m ² 延 152.51m ²	1階 約94.34m ² 2階 63.17m ² 延 約157.51m ²
番号	特記事項		
1	特になし		
2	所有者が会社の元代表者であり、その元社員が使用貸借により占有している。		

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)

位置・交通	JR徳島線「石井」駅の北東方・道路距離約3.4km 最寄バス停「竜王団地」の北西方・道路距離約30m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	目的物件は、大規模開発団地内に存する。付近は、一般住宅を主とした住宅地域である。近くの県道沿いにはコンビニ、事務所、歯科医院等もみられる状況である。	
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	市街化調整区域 なし 70% 200% — 竜王団地建築協定書
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 その他	222.98㎡ 約15m(南側)・約14m ほぼ長方形 概ね平坦 角地 概ね等高 特になし
接面道路の状況	・南辺が幅員約5.0m舗装町道(高畑東70号線・建築基準法第42条第1項第1号道路)に接面。 ・東辺が幅員約6.0m舗装町道(高畑東70号線・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	・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・・・一般住宅の敷地 南側・・・町道を介して店舗付住宅の敷地 東側・・・町道を介して高圧線鉄塔及び公園の敷地 西側・・・一般住宅の敷地 ・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(南側道路に口径50mmの本管あり) 簡易ガスあり(引込あり)(南側道路に本管あり(※)) 下水道あり(引込あり・団地内下水道) ※株式会社スタン供給の「簡易ガス」の引込がある。	
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	石井町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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 東側町道を介して存する高圧線鉄塔は特別高圧送電線（電圧は18万7千ボルト）の鉄塔である。 ・ 接面する町道の土地（目的外土地52番49）の所有名義は名西郡石井町である。 ・ 団地内は徳島県住宅供給公社により建築協定が設定されている。実際の建築行為にあたっては諸官庁への確認を要する。 <p>【竜王団地建築協定の概要】</p> <p>竜王団地はA地区（専用住宅を主とした地区）とB地区（住宅又は商業施設を主とした地区）に区分されており、目的物件はA地区に該当する。A地区は住宅、併用住宅（住宅が1/2以上かつ事務所、日用品店舗等の用途に供する床面積の合計が50㎡以内）等以外は建築できない等の用途規制や、階数は2階以下、建ぺい率は60%以下等の制限がある。</p> <p>その他、建築物は1宅地（公社が分譲した時の宅地割の1区画をいう。）1戸建、区画の分割・敷地の嵩上げ不可等の制限がある。</p>
---------	--

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	<p>建築年月日(登記記載) : 昭和59年3月1日新築 昭和63年2月20日変更、増築(※)</p> <p>経過年数 : 当初建築より42年</p> <p>経済的残存耐用年数 : ほぼ満了しているものと認められる。</p> <p>※占有者の陳述によると、1階南側和室及び東側店舗部分を増築したとのことである。1階南部分約5㎡がサンルームとして利用されている(占有者によると昭和63年の増築の約1年後に設置したとのことである)。</p>
仕様	<p>構造 : 木造</p> <p>屋根 : スレート葺</p> <p>外壁 : ラスモルタルに吹付仕上げ等</p> <p>内壁 : ビニルクロス、繊維壁等</p> <p>天井 : 板張り、ビニルクロス等</p> <p>床 : フローリング、畳等</p> <p>設備 : 電気、給排水、衛生等</p> <p>その他 : ベランダ、外階段等</p>
床面積(現況)	<p>1階 約94.34㎡</p> <p>2階 63.17㎡</p> <p>延 約157.51㎡</p>
現況用途等	<p>現況用途 : 居宅・店舗</p> <p>間取り : 別添「間取図」参照</p>
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。 ・占有者によると、平成5~6年頃に外壁の塗装を行った以外は特段修繕を行っていないとのことである。 ・1階南側和室部分に雨漏り跡がみられ、天井板張りが壊れている。 ・占有者によると、台所からの排水管が詰まり気味であるとのことである。 ・北側の外階段は錆びが進行しており、劣化が著しい。

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 格 別 差 イ	地 積 ウ (㎡)	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	29,900	0.99	222.98	0.95	6,270,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 石井-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $32,500\text{円}/\text{㎡} \times 99.5 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 108 = 29,900\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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-2%、接近条件+2%、環境条件+8%、行政的条件±0%
計(相乗積) +8%

イ 個別格差：角地+4%、鉄塔近接-5% 計(相乗積) -1%

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	157.51	0.05	1,418,000

ウ 現価率

建物の現況を勘案し、現価率を5%と査定した。

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		土地利用権等価格(円) ア×イ=ウ
1	6,270,000	0.50	法定地上権	3,135,000

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全体と認定した。このうえで、物件1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	6,270,000	-3,135,000	/	1.00	0.60	1,880,000
2	1,418,000	+3,135,000	1.00	1.00	0.60	2,730,000
一括価格(合計)						4,610,000

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 (石井-1)

所 在 : 名西郡石井町石井字白鳥97番14
価 格 : 32,500 円/m²
位 置 : 石井小学校の北東方約1.5km (直線距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 179m²
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 北側4.0m町道
用途指定等 : 第一種住居地域 (建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅が多い郊外の住宅地域

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 法第14条地図写し
- 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

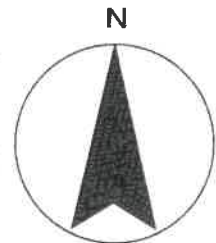
以 上



※出典：国土地理院地図を加工して作成

法第14条地図写し

名西郡石井町藍畑字竜王



S = 1 / 500



目的物件 1

地積測量図写し

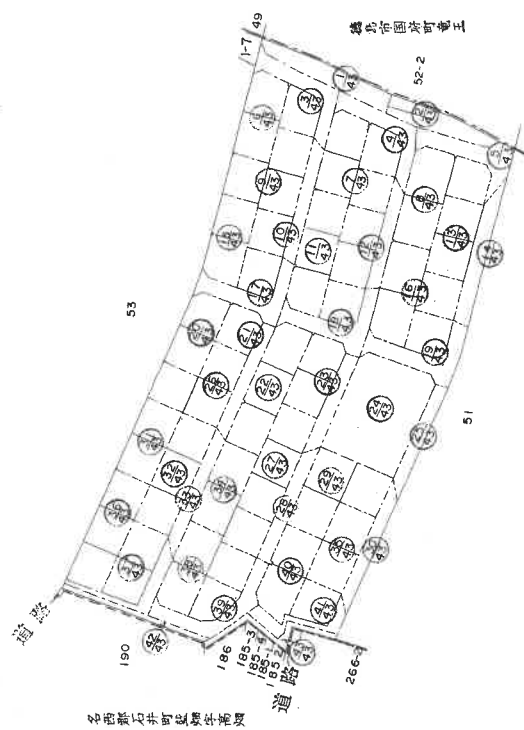
新 積 計 算 書 図

新 積 計 算 書 図

52-1 ~ 52-96

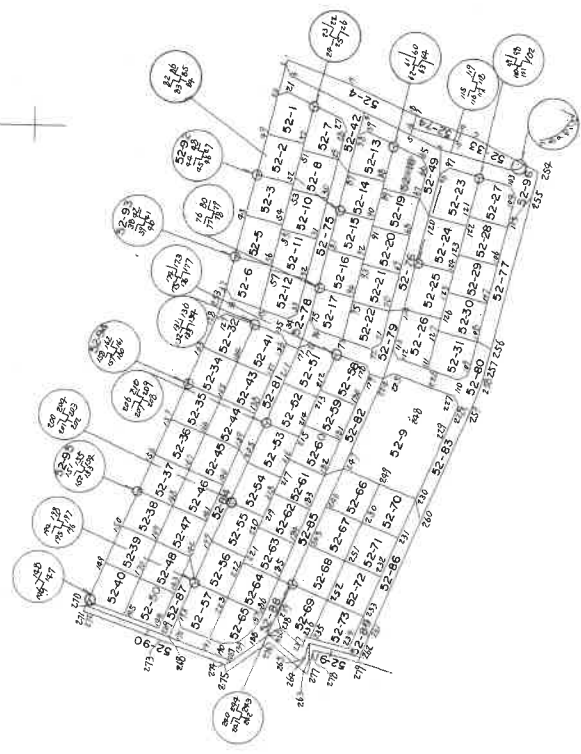
土地の所在 名西郡石井町藍畑字竜王

全 図



1/2

全 図



※70%に縮小

面積合計 22,029.657742m²

作

(昭和 57 年 11 月 29 日 作製)

申請人

縮尺

1/2000

57 12 20

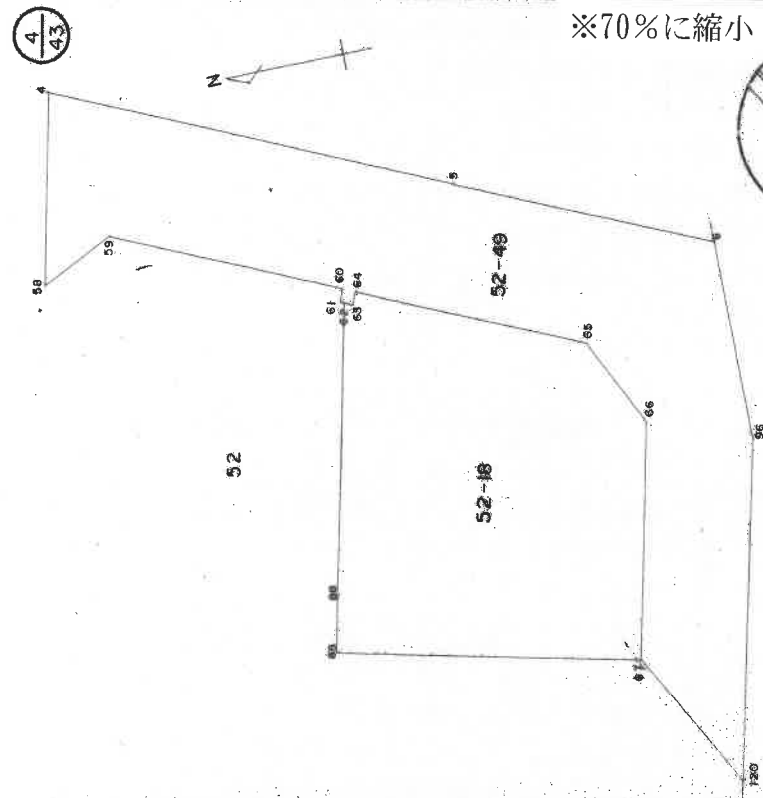
これは図面の写しである。
令和 7 年 10 月 14 日

複写機により作成

地 52-18, 32-49 52-1
土地の所在 名西郡石井町並畑字竜王

目的物件 1 地積測量図写し

※70%に縮小



不動産鑑定 金 買 額... 62,67,120
コンクリート積... 89,89
コンクリート積... 4,5,6,58,59,60,61,63,64,65,66,96

ヤマトのウニヨルマシキヤウ

52-49

ソウチ	X	Y	面積	面積	ソウチ
4	287.115	8184.737	168.249390	19.646	4-5
5	249.299	8176.457	-3662.197101	12.422	5-6
6	257.853	8171.138	-3760.528152	9.268	6-96
96	258.080	8161.873	-6507.487200	16.417	96-120
120	261.966	8145.923	-2439.951324	7.515	120-67
67	265.492	8152.559	4666.021908	11.261	67-66
66	262.820	8163.498	3992.761440	4.733	66-65
65	264.850	8167.751	2372.791150	11.373	65-64
64	274.984	8172.457	1141.753568	0.605	64-63
63	273.227	8171.903	-82.292873	0.804	63-61
61	275.775	8172.158	222.626200	0.404	61-60
60	275.531	8172.711	1472.713193	11.378	60-59
59	285.851	8177.503	903.289160	3.791	59-58
58	289.273	8175.871	2092.600882	9.325	58-4
面積合計			580.530235		
ヤマト			290.265117		
ヤマト			290.26		

52-18

ソウチ	X	Y	面積	面積	ソウチ
62	275.594	8172.074	3683.589404	0.405	62-63
63	275.227	8171.903	105.411941	0.405	63-64
64	274.984	8172.457	-1141.733568	11.373	64-65
65	264.850	8167.751	-2372.791150	4.713	65-66
66	262.820	8163.498	-3972.761440	11.261	66-67
67	265.492	8152.559	-1977.050824	14.427	67-89
89	279.508	8155.976	1670.898824	2.633	89-88
88	278.886	8158.537	4489.506828	11.932	88-62
面積合計			445.090015		
ヤマト			222.545007		
ヤマト			222.54		

作製者

(昭和57年11月28日作成)

申請人

縮尺 1/250

昭和57年12月2日
平成

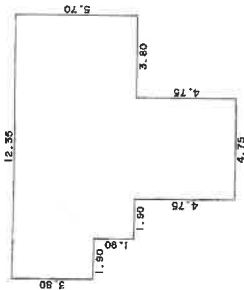
登記年月日：平成6年3月29日

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6日 徳島地方庁務局 登記官

登記官

0001101 各階平面図

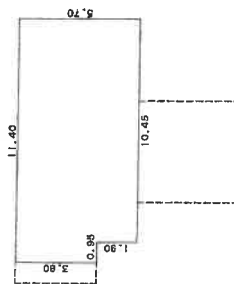
1 階



求積表

3.80 X 12.35	=	46.9300
1.90 X 10.45	=	19.8550
4.75 X 4.75	=	22.5625
合計		89.3475
床面積		89.34 m ²

2 階



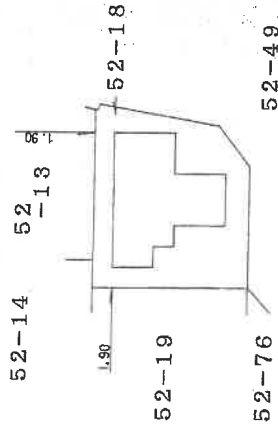
求積表

3.80 X 0.95	=	3.6100
5.70 X 10.45	=	59.5650
合計		63.1750
床面積		63.17 m ²

建物図面

52-18

名西郡石井町藍畑字竜王52番地18



※70%に縮小

目的物件 2

令和6年3月29日
平成

製作者

申請人

縮尺 1/250

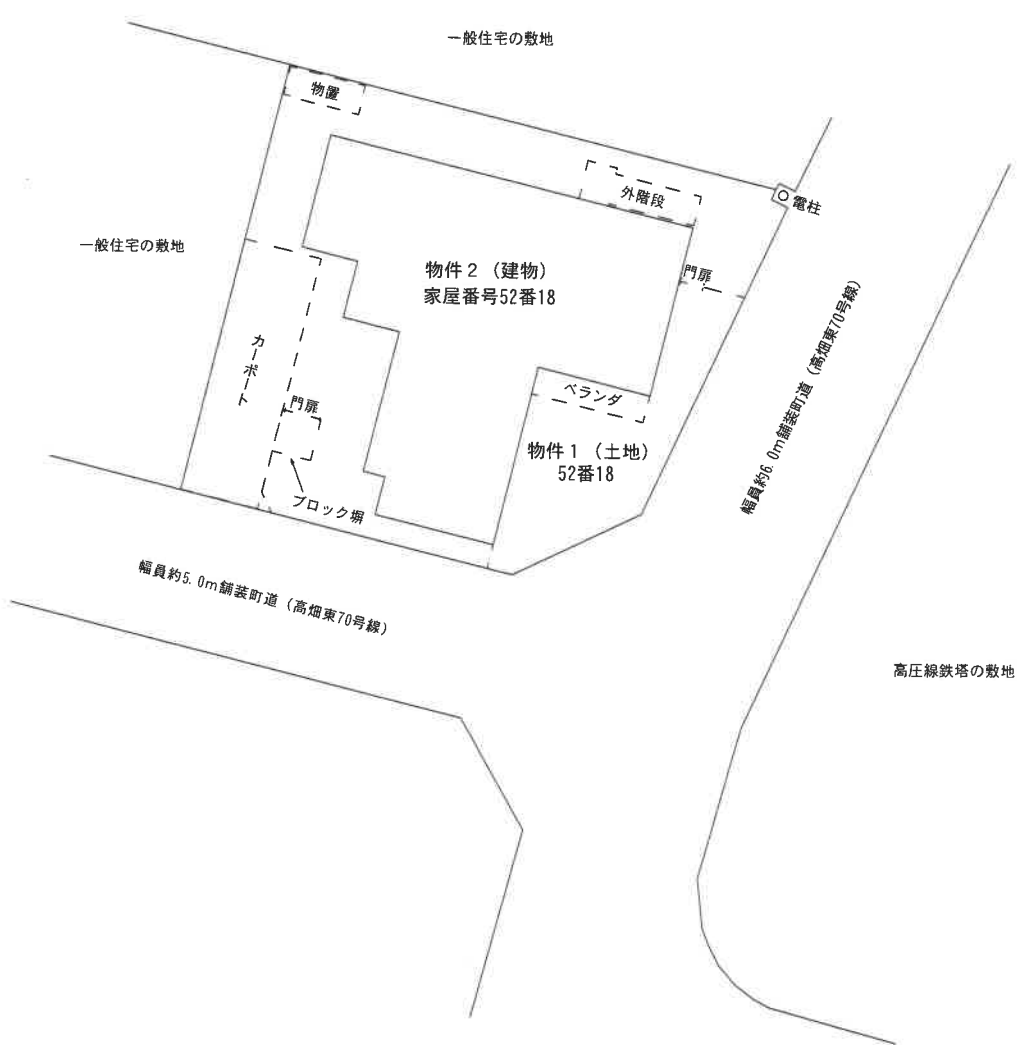
縮尺 1/500

徳島県土地家屋調査士会用品

土地建物位置関係図



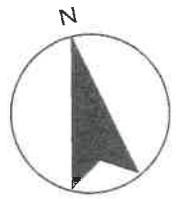
S = 1 / 250



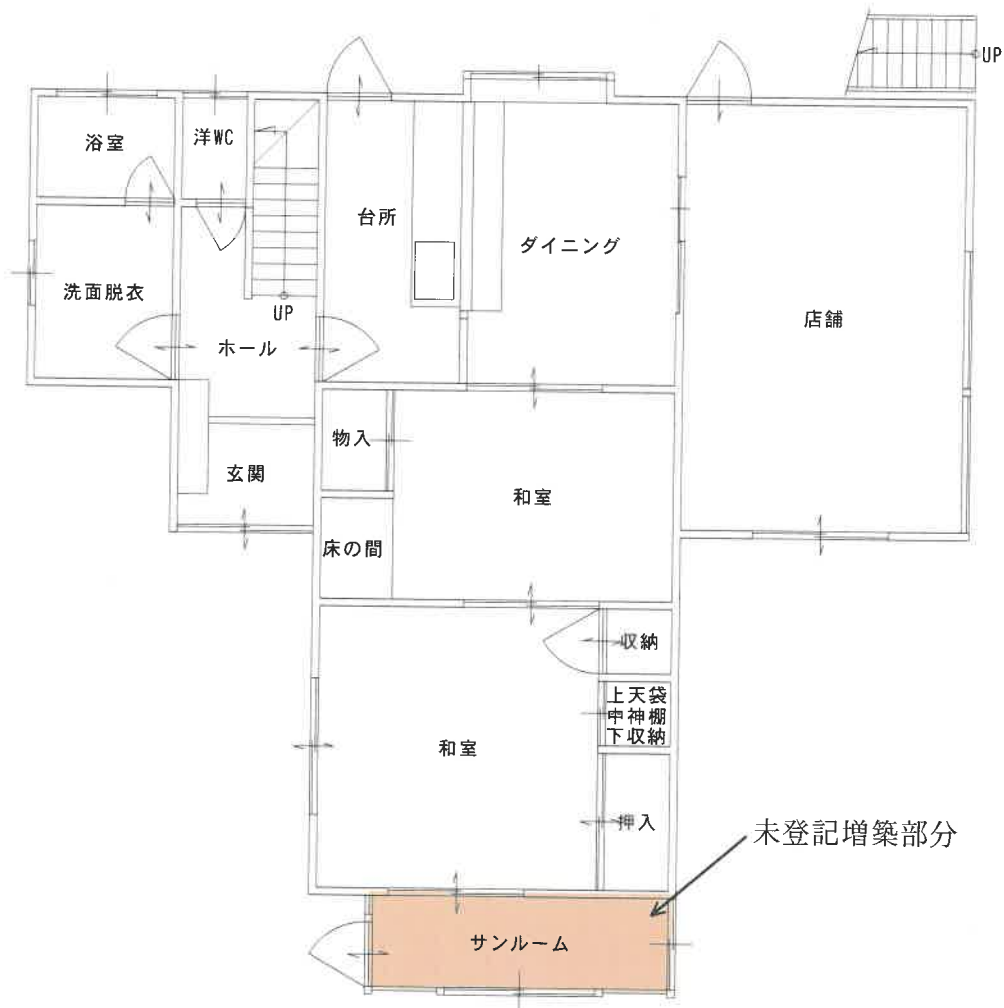
※当該図面は、現況概測に基づき作成したものであり、敷地境界、建物位置、筆界等を確定するものではありません。

間取り図

※概略図であり、現況と相違する場合があります。

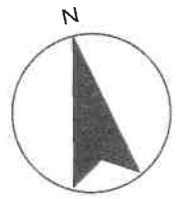


1階平面図



間取り図

※概略図であり、現況と相違する場合がある。



2階平面図

