

## 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<br>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<br>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<br>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<br>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。<br>(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。<br>(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

- 5 所 在 徳島県板野郡上板町鍛冶屋原字西北原  
地 番 15番2  
地 目 宅地  
地 積 130.88平方メートル
- 6 所 在 徳島県板野郡上板町鍛冶屋原字西北原 15番地2  
家屋 番号 15番2  
種 類 物置  
構 造 鉄骨造スレート葺平家建  
床 面 積 60.60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 4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5, 6】

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5】

B, Cが物件6建物の敷地以外の部分を占有している。同人らの占有権原の存在は認められない。

【物件番号6】

(株)徳寿コーポレーション, B, Cが占有している。同人らの占有権原の存在は認められない。

---

---

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

- 5 所 在 徳島県板野郡上板町鍛冶屋原字西北原  
地 番 15番2  
地 目 宅地  
地 積 130.88平方メートル
- 6 所 在 徳島県板野郡上板町鍛冶屋原字西北原 15番地2  
家屋 番号 15番2  
種 類 物置  
構 造 鉄骨造スレート葺平家建  
床 面 積 60.60平方メートル

令和7年(ケ)第56号  
令和7年9月17日受理  
令和7年10月15日提出  
(全3分冊のうち第3冊)



## 現況調査報告書

(物件5、6)

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

5 所 在 徳島県板野郡上板町鍛冶屋原字西北原  
地 番 15番2  
地 目 宅地  
地 積 130.88平方メートル

所有者 亡A相続財産

6 所 在 徳島県板野郡上板町鍛冶屋原字西北原 15番地2  
家屋 番号 15番2  
種 類 物置  
構 造 鉄骨造スレート葺平家建  
床 面 積 60.60平方メートル

所有者 亡A相続財産



(占有関係用〈単独〉)

| 占有者及び占有権原①   |   |
|--|---|
| 占有範囲   | <input checked="" type="checkbox"/> 物件6建物の敷地以外の部分   |
| 占有者  | <input checked="" type="checkbox"/> B、C   |
| 占有状況   | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 居宅<br><input type="checkbox"/> 物置 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |
| <input checked="" type="checkbox"/> 関係人 ( <input checked="" type="checkbox"/> B、Cの陳述 / <input type="checkbox"/> Dの陳述 )   |   |
| 占有権原   | <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 無権原  |
| 占有開始時期   | <input checked="" type="checkbox"/> 令和4年7月9日  |
| 最初の契約等   | 契約日 <input type="checkbox"/><br>期間 年 月 日 から 年 月 日まで<br>( 年間)<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし  |
| 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 令和 年 月 日 から 年 月 日まで<br>( 年間)<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし   |
| 契約等  | 貸主 <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )  |
| 当事者  | 借主 <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )  |
| 賃料・支払時期等   | 毎年 円 ( 当年度内 限り 当年度分 支払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円)<br><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)<br>( <input type="checkbox"/> 保証金 円)   |
| 特約等  | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/> なし  |
| その他  |   |
| 執行官の意見 <input type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり  |   |
| <p>・本件土地は亡Aが所有していたものであるが、同人は令和4年7月9日に死亡し、法定相続人はすべて相続放棄をしたことから、Dが亡Aの相続財産清算人として選任されている。</p> <p>・占有者のB、Cは、亡Aの法定相続人であったが、上記のとおり相続放棄の手続を完了している。</p> <p>・そして、D(亡Aの相続財産清算人)によれば、本件土地につきB、Cへの使用を許諾した事実はなく、その他に上記占有者の占有権原を理由づける事由はない。</p> <p>・上記占有者は、物件6建物を使用し占有している者であるが、同人らは同建物の使用に必要な範囲内で本件土地をも当然使用し占有することになるから、本件土地には、上記各占有者の占有が及ぶものと認められる。</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

(2-2 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

| 占有者及び占有権原②  |  |
|---|--|
| 占有範囲  | <input checked="" type="checkbox"/> 物件6建物の全部   |
| 占有者   | <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社徳寿コーポレーション、B、C   |
| 占有状況  | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/><br><input checked="" type="checkbox"/> 物置 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |
| <input checked="" type="checkbox"/> 関係人 ( <input checked="" type="checkbox"/> B、Cの陳述 / <input type="checkbox"/> Dの陳述 )  |  |
| 占有権原  | <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 無権原   |
| 占有開始時期  | <input checked="" type="checkbox"/> 令和4年7月9日   |
| 最初の契約等  | 契約日 <input type="checkbox"/><br>期間 年 月 日 から 年 月 日まで<br>( 年間)<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし   |
| 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 令和 年 月 日 から 年 月 日まで<br>( 年間)<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし  |
| 契約等   | 貸主 <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )   |
| 当事者   | 借主 <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )   |
| 賃料・支払時期等  | 毎年 円 ( 当年度内 限り 当年度分 支払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円)<br><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)<br>( <input type="checkbox"/> 保証金 円)  |
| 特約等   | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/> なし   |
| その他   |  |
| 執行官の意見 <input type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり   |  |
| <p>・本件建物は亡Aが所有していたものであるが、同人は令和4年7月9日に死亡し、法定相続人はすべて相続放棄をしたことから、Dが亡Aの相続財産清算人として選任されている。</p> <p>・関係者によれば、本件建物は、債務者株式会社徳寿コーポレーション及びB、Cによって物置として占有されている。</p> <p>・ところで、占有者の株式会社徳寿コーポレーションはその代表者(亡A)が死亡したことにより、本件手続を続行させるため同会社には特別代理人が選任されている。また、占有者のB、Cは亡Aの法定相続人であったが相続放棄の手続を完了している。</p> <p>・そして、D(亡Aの相続財産清算人)によれば、本件物件につき第三者への使用を許諾した事実はなく、その他に上記占有者の占有権原を理由づける事由はない。以上から、上記のとおり認めた。</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

( 3 枚目)

| 関係人の陳述等                |  |
|------------------------|--|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)      | 陳述内容等  |
| D(亡A相続財産清算人)<br>事務所担当者 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1 亡Aの相続人はすべて相続放棄した結果、Dは、徳島家庭裁判所から亡A相続財産の清算人として選任を受けております。</li> <li>2 物件5、6につき、相続財産清算人として、亡Aの相続を放棄したB・C及び債務者株式会社徳寿コーポレーションが使用することを許諾した事実はありません。</li> </ol> |
| C(亡Aの配偶者)              | <ol style="list-style-type: none"> <li>1 物件5土地につき、隣接地との間で境界に関する紛争はありません。また、亡Aが第三者に貸していたようなことはありません。</li> <li>2 亡Aの遺産については、法定相続人の全員が相続放棄の手続をしています。</li> </ol>                                     |
| B(亡Aの子)                | <ol style="list-style-type: none"> <li>1 物件6建物の内部には、このようにいろいろな物が置かれた状態になっています(写真5)。</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

( 4 枚目)

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5土地の地上に物件6建物(平屋建)が築造されている。なお、物件6建物は登記上平成3年6月新築の物件である。

【占有関係】(同条同項)

- ・ 物件5土地は、上記のとおり、その全面が物件6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6建物は、関係者によれば、債務者株式会社徳寿コーポレーション及びB、Cによって物置として占有されている。なお、その占有関係の詳細は(2～3枚目)に記載のとおりである。

【土地の範囲、境界】

- ・ 物件5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。もっとも、本件土地の南東部分は東方に向け細長い形状を有しているが、当該細長い形状をした部分における隣接地(目的外土地：地番15番1)との境界、及び本件土地の南東角部分における隣接地との相互間の位置関係が、それぞれ上記地図に照らし目視上判然としない(土地建物位置関係図及び写真3、4：参照)。

【接道等】

- ・ 物件5土地は、その西側が舗装町道に接面しており、接面付近での幅員は約3mである。なお、本件土地は、都市計画法上の都市計画区域には位置していない。

【土地の状況】

- ・ 物件5土地は、上記のとおり、ひしゃく型の形状をしており、南東付近において現況目視上境界が判然としていない(写真3、4)。
- ・ 本件土地の北側にはマッサージチェアなどの廃棄物が残置されているが、同残置物は概ね目的外土地(地番15番1)の上に存するものと考えられる(写真2)。

【建物の状況】

- ・ 物件6建物の内部には、債務者株式会社徳寿コーポレーション及びB、C等の動産が置かれている(写真5)。

(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9月18日 (木)<br>8:46 - 8:49   | 当庁      | 上板町役場に対し図面、航空写真などの資料請求書面作成及び送付 |
| 令和7年9月29日 (月)<br>13:08 - 13:12 | 上板町役場   | 接道、公法上の規制その他の調査                |
| 令和7年9月29日 (月)<br>15:50 - 16:10 | 目的物件所在地 | 物件調査、聴取調査<br>(B・C立会)           |
| 令和7年10月8日 (水)<br>15:35 - 15:37 | 携帯電話    | Dから聴取調査                        |
| —                              |         |                                |
| —                              |         |                                |
| —                              |         |                                |
| —                              |         |                                |
| —                              |         |                                |
| —                              |         |                                |
| —                              |         |                                |
| —                              |         |                                |
| —                              |         |                                |
| (特記事項)<br>なし                   |         |                                |

(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  
(板野郡上板町鍛冶屋原字西北原)  
S=1/500



(座標値種別：図上測定)

( 7 枚目)

地

地 番 15-2, 15-1

土地の所在 板野郡上板町鍛冶屋原字西北原

座標求積表

| 地番 | 座標   | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | (X <sub>n+1</sub> - X <sub>n</sub> ) | (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n</sub> ) |
|----|------|----------------|----------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 1  | 15-2 | 248.46         | 207.79         | -2992.1760                           |                                      |
| 2  |      | 233.27         | 206.05         | -4302.3240                           |                                      |
| 3  |      | 227.58         | 231.15         | -998.5680                            |                                      |
| 4  |      | 228.95         | 231.45         | 1057.7265                            |                                      |
| 5  |      | 232.15         | 213.20         | 3991.1040                            |                                      |
| 6  |      | 247.67         | 214.96         | 3505.9976                            |                                      |
|    |      | 倍面積            |                | 261.7601                             |                                      |
|    |      | 面積             |                | 130.88005                            |                                      |
|    |      | 地積             |                | 130                                  | ㎡                                    |

| 残地番  | 公簿 | 線計   | 線計         |
|------|----|------|------------|
| 15-1 |    | 1237 | 130.88005  |
|      |    |      | 1106.11995 |
|      |    |      | 1106       |

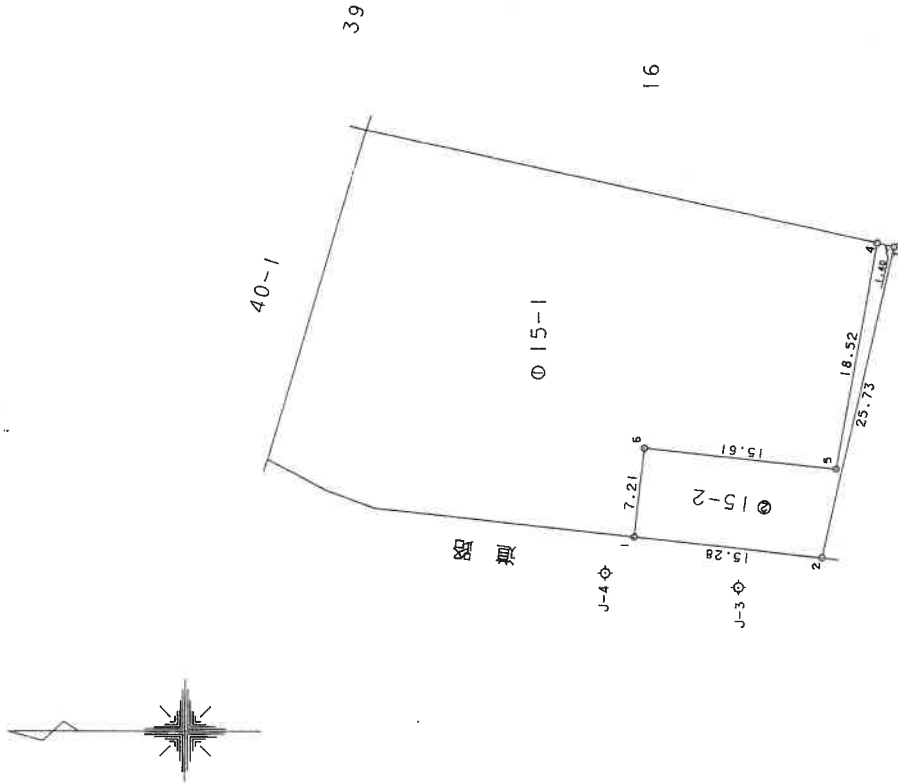
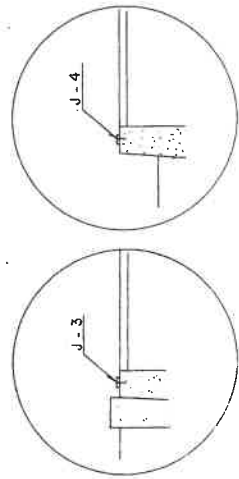
|       |                |
|-------|----------------|
| 境界標   | 種 類            |
| 境界点番号 | 1.2, 3.4,      |
|       | コンクリート壁プレート板矢印 |

|       |                  |
|-------|------------------|
| 準拠点   | 種 類              |
| 準拠点番号 | J-3, J-4,        |
|       | コンクリート道路壁プレート板中心 |

引照点表

| P       | X 座標   | Y 座標   | 境界点   | 点 間 距 離 |
|---------|--------|--------|-------|---------|
| P 1 J-3 | 240.06 | 203.66 | P 1   | P 2     |
| P 2 J-4 | 250.80 | 204.87 | 12.39 | 20.42   |
|         |        |        | 13.63 | 10.56   |

準拠点



物件 5 土地

B4 → A4 に縮小

昭和 10 年 1 月 8 日  
平成

各階平面図

8004333

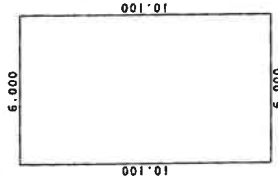
家屋番号

15-2-4000

建物図面

建物の所在

板野郡上板町鍛冶屋原寺西北原15番地2

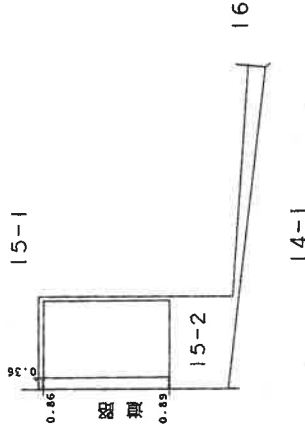


求積表

$$10.100 \times 6.000 = 60.600000$$

床面積 60.600000

床面積 60.60 m<sup>2</sup>



物件6建物

B4→A4に縮小

作製者

年 4 月 9 日(作製)

縮尺

1/250

申請人

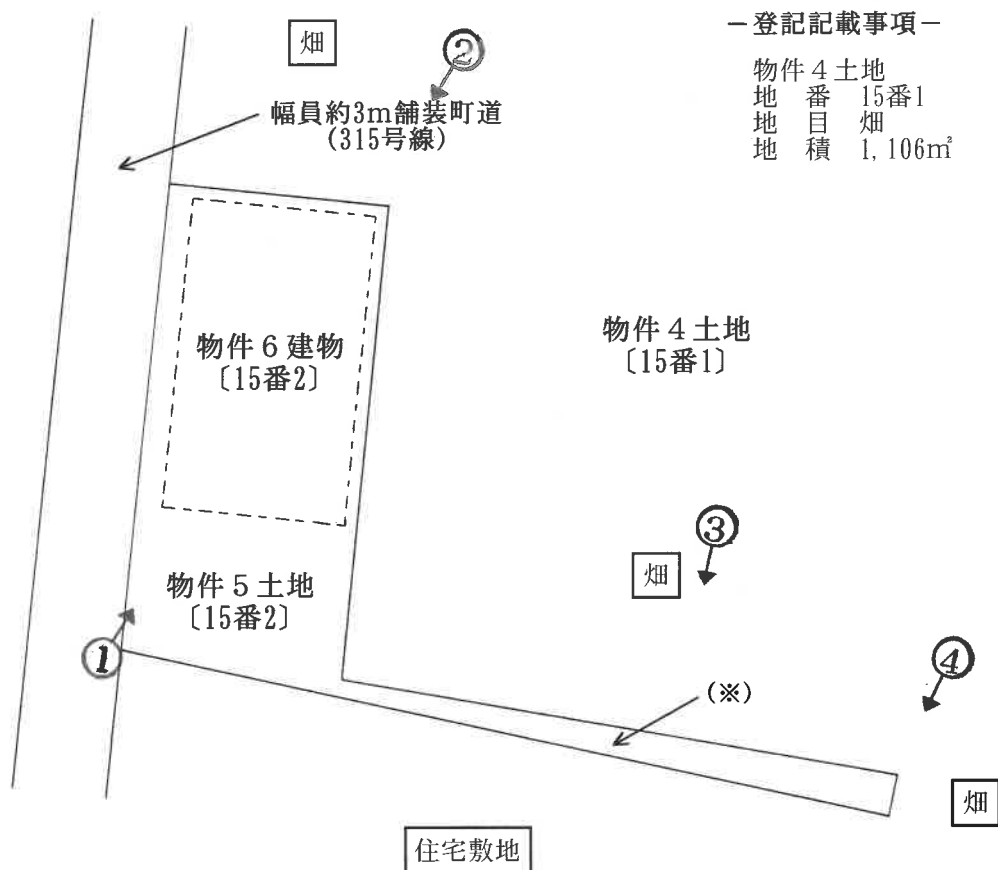
縮尺

1/500



# 土地建物 位置関係図

S ≒ 1/250



## —登記記載事項—

物件4土地  
地番 15番1  
地目 畑  
地積 1,106m<sup>2</sup>

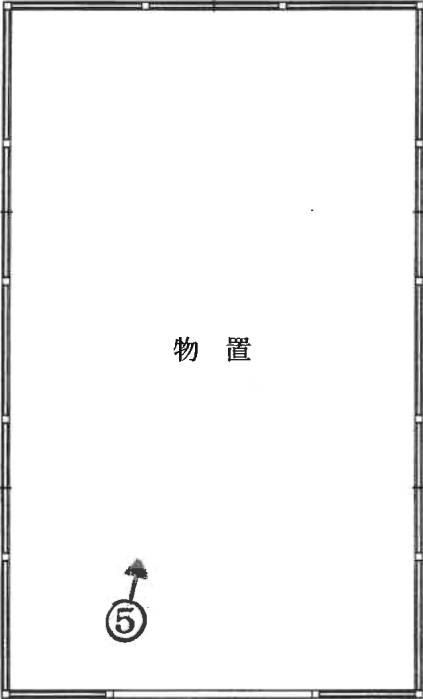
※ 物件5土地のうちの一部は、物件4土地（売却対象外）と一体化しており、境界等は判然としない。

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

建物間取り図



物件 6 建物  
60.60m<sup>2</sup> (現況≒公簿)



(電動シャッター)

1



2



3

物件5土地があると推測される部分

目的外建物



4



5



令和 7年 (ケ) 第 56 号  
(3分冊の内の③)

令和 7年 9月29日 現地調査

令和 7年10月14日 評 価

徳島地方裁判所 御中



# 評 価 書

[物件5, 6]

評価人 不動産鑑定士

澤 嶋 鉄 哉

## 第1 評価額

|           |           |
|-----------|-----------|
| 一括価格      |           |
| 金710,000円 |           |
| 内訳価格      |           |
| 物件5土地     | 金220,000円 |
| 物件6建物     | 金490,000円 |

- 1 一括価格は、物件5、6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5の内訳価格は物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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

| 番 号       | 所 在 等   | 登 記                        | 現 況 |
|-----------|---------|----------------------------|-----|
| 物件5<br>土地 | 所 在     | 板野郡上板町鍛冶屋原字西北原             |     |
|           | 地 番     | 1 5 番 2                    |     |
|           | 地 目     | 宅 地                        |     |
|           | 地 積     | 130.88 m <sup>2</sup>      |     |
| 物件6<br>建物 | 所 在     | 板野郡上板町鍛冶屋原字西北原<br>1 5 番地 2 |     |
|           | 家屋番号    | 1 5 番 2                    |     |
|           | 種 類     | 物 置                        |     |
|           | 構 造     | 鉄骨造スレート葺平家建                |     |
|           | 床面積     | 60.60 m <sup>2</sup>       |     |
| 番 号       | 特 記 事 項 |                            |     |
| 5、6       | 特にない    |                            |     |

## 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5）

|                                      |   |   |
|--------------------------------------|---|---|
| 位置・交通                                | 位置：松島小学校の南西方約 220m（概測直線距離）<br>交通：JR 高徳線「板野駅」へ約 7,700m（以下道路距離）<br>最寄店舗（スーパー）へ約 2,320m<br>上板町役場へ約 930m<br>松島小学校へ約 370m<br>上板中学校へ約 1,520m<br>[別添位置図参照] |   |
| 付近の状況                                | 目的物件の存する地域は、周辺に農地が多い中、一般住宅等が見られる住宅地域である。小学校には近いが、スーパー等には遠く、生活利便性に遜色が認められる。このような立地条件下、宅地開発の進展は見られず、旧来からの利用状況に留まっている。                                 |   |
| 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<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制   | 都市計画区域外<br>—<br>—<br>—<br>—<br>—  |
| 画地条件                                 | 地積<br>間口・奥行<br>形状<br>地勢<br>街路接面状況<br>街路との高低<br>その他  | 130.88 m <sup>2</sup> （公簿）<br>約 15.5m・約 7.2m（最大奥行約 26m）<br>不整形<br>ほぼ平坦地<br>中間画地<br>ほぼ等高<br>特になし |
| 接面道路の状況                              | 西側：幅員約 3m 舗装町道（315 号線）に接面する。  |   |

|                |  |
|----------------|--|
| 土地の利用状況        | <ul style="list-style-type: none"> <li>・物件6建物の敷地等として利用されている。</li> <li>・隣地の状況：東側 畑<br/>南側 住宅敷地<br/>北側 畑</li> <li>・目的外建物：あり (なし)</li> </ul> <p style="text-align: right;">〔別添土地建物位置関係図参照〕</p>  |
| 供給処理施設         | <p>上水道：なし（西側町道に本管はない、下記特記事項参照）</p> <p>都市ガス：なし</p> <p>下水道：なし</p>  |
| 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       | 現地調査において地下埋設物の存否を確認することはできず詳細不明である。具体的には専門業者による調査を要する。   |
| 土壌汚染の有無        | 昭和50、60年の住宅地図及び土地の登記履歴調査によると、畑であった土地が宅地造成され、物置敷地等として利用されてきたものと認められる。周辺は住宅敷地、畑等として利用されてきたものと認められる。以上より、土壌汚染されている可能性は低いものと推察される。   |
| ハザードマップ        | 上板町が作成するハザードマップによると、いずれの区域にも該当しない。   |
| 特記事項           | <ul style="list-style-type: none"> <li>・物件5土地のうち南側の帯状部分は、物件4土地（売却対象外）と一体化しており、境界等は判然としない。</li> <li>・上水道について、物件土地より南方約40mにある本管からの引込は可能。なお、前面町道に個人による引込管は存しているが、口径が細く、これからの取り出しは困難。</li> </ul> |

## 2. 建物の概況及び利用状況等（物件6）

|                         |  |
|-------------------------|--|
| 建築時期及び<br>経済的残存耐用<br>年数 | 建築年月日（登記記載） 平成3年6月20日 新築<br>経過年数 34年<br>経済的残存耐用年数 6年   |
| 仕 様                     | 構 造：鉄骨造平家建<br>屋 根：スレート葺<br>外 壁：スレート<br>内 壁：現し<br>天 井：現し<br>床：コンクリート<br>設 備：電気ほか<br>そ の 他：電動シャッターほか |
| 床面積（現況）                 | 60.60㎡（現況≒公簿）  |
| 現 況 用 途 等               | 現況用途：物置<br>間 取 り：別添「建物間取り図」参照  |
| 品 等                     | 総 合：普 通<br>使用資材：普 通<br>施 工：普 通   |
| 保守管理の状態                 | 普 通  |
| 建物の利用状況                 | 物置として利用されている。<br>〔現況調査報告書参照〕   |
| 有害物質使用の有<br>無           | 物件建物に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                 | ・物件建物内は、関係者の多量の動産が置かれたままである。   |

## 第5 評価額算出の過程

### 1. 基礎となる価格

#### ① 物件5土地

##### 建付地価格

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡) | 個別<br>格差 | 地積<br>(㎡) | 建付減価 | 建付地価格<br>(円) |
|----------|-----------------|----------|-----------|------|--------------|
|          | ア               | イ        | ウ         | エ    | ア×イ×ウ×エ=オ    |
| 5<br>土地  | 11,600          | 0.75     | 130.88    | 0.95 | 1,082,000    |

#### ア. 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 上板（県）－1

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$13,500 \text{ 円/㎡} \times 99.8/100 \times 100/100 \times 100/116 = 11,600 \text{ 円/㎡}$$

◇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：ほぼ標準的画地と判断した。

◇地域格差：街路条件 100/105，接近条件 100/100，環境条件 100/110，  
行政的条件 100/100，その他の条件 100/100 より  
相乗積 100/116

#### イ. 個別格差

地域の標準画地価格に対し、物件5自体が有する個別的な要因による修正である。

環境条件（上水道－15）0.85、  
画地条件（形状 0.88）より  
相乗積 0.75

#### ウ. 地積

公簿地積を採用した。

#### エ. 建付減価

建付減価率を5%と判定した。

## ② 物件6建物

### 建物の価格

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向、消費税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に基づく減価修正を乗じて、建物価格を判定した。

| 物件番号    | 再調達原価<br>(円/m <sup>2</sup> )<br>ア | 現況延床<br>面積 (m <sup>2</sup> )<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ=エ |
|---------|-----------------------------------|-----------------------------------|----------|-------------------------|
| 6<br>建物 | 80,000                            | 60.60                             | 0.13     | 630,000                 |

#### ウ. 現価率

耐用年数に基づく方法（定額法、経済的全耐用年数40年、経過年数34年、経済的残存耐用年数6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30%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{耐用年数に基づく方法による現価率} \times \text{観察減価による現価率} \\
 &= \{ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} / (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数})) \} \\
 &\quad \times (1 - \text{観察減価率}) \\
 &= \{ 3\% + (1 - 3\%) \times (6\text{年} / (34\text{年} + 6\text{年})) \} \times (1 - 30\%) \\
 &= 0.18 \times 0.70 = 0.13
 \end{aligned}$$

## 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<br>(円)<br>(1.①オ)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ=ウ |
|---------|-----------------------------|---------------|-------|--------------------------|
| 5<br>土地 | 1,082,000                   | 0.50          | 法定地上権 | 541,000                  |

#### イ. 土地利用権等割合

物件6建物が有する土地利用権等の及ぶ範囲を建物の規模、位置、建ぺい率等を総合的に勘案して、物件5土地全体と認定した。この上で、物件5土地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50%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号        | 基礎となる<br>価 格<br>(円)<br>[1.①オ, 1.②エ]<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>[2.①ウ]<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売市場<br>修 正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>[万円未満切捨]<br>= (ア±イ)<br>×ウ×エ×オ |
|-----------------|--|---|-----------------|-----------------|------------------|---|
| 5<br>土地         | 1,082,000                                | -541,000                                  | 1.00            | (1-0.3)         | 0.6              | 220,000                                     |
| 6<br>建物         | 630,000                                  | +541,000                                  | 1.00            | (1-0.3)         | 0.6              | 490,000                                     |
| 一 括 価 格 ( 合 計 ) |  |   |                 |                 |                  | 710,000                                     |

ウ. 占有減価修正  
特に必要ないものと認められる。

エ. 市場性修正  
都市部以外のエリアでは、不動産市場における需要の競合度は一般的に低く、このことは競売市場においてもマイナス要因として作用するものと考えられる。また、本件複合不動産（土地・建物）は、建物用途の特殊性等による需要の減退が認められる。

以上より、これらによる市場性への影響を総合的に勘案し、減価を30%程度考慮することとした。

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。

## 第6 参考価格資料

地価調査基準地価格 上板（県）－1

|         |                       |
|---------|-----------------------|
| 所 在     | 板野郡上板町七條字大辻1番9        |
| 価 格     | 13,500 円／㎡            |
| 位 置     | 松島小学校の北東方約150m        |
| 価 格 時 点 | 令和7年7月1日              |
| 地 積     | 392 ㎡                 |
| 供給処理施設  | 水道                    |
| 接 面 街 路 | 西4m町道                 |
| 用途指定等   | 都市計画区域外               |
| 地域の概要   | 一般住宅のほかに農地もみられる既成住宅地域 |

## 第7 附属資料の表示

1. 受命物件の位置図（出典：上板町 平成6年3月編纂，縮尺1万分の1「白図」）
2. 法第14条地図写し
3. 地積測量図写し
4. 建物図面・各階平面図写し
5. 土地建物位置関係図
6. 建物間取り図

以 上

位置図

S=1/10,000

地価調査基準地  
上板(県) - 1

目的物件5, 6

出典 上板町 平成6年3月編纂 縮尺1万分の1「白図」

法第14条地図写し  
(板野郡上板町鍛冶屋原字西北原)  
S=1/500



区外

道



道

道

道

道

道

(座標値種別：図上測定)

地

地番 15-2, 15-1

土地の所在 板野郡上板町鍛冶屋原字西北原

座標求積表

| 地番 | 座標 | $X_n$  | $Y_n$  | $(X_{n+1} - X_n - 1)$ | $Y_n$          |
|----|----|--------|--------|-----------------------|----------------|
| 1  | 測点 | 248.46 | 207.79 | -2992.1760            |                |
| 2  |    | 233.27 | 206.05 | -4302.3240            |                |
| 3  |    | 227.58 | 231.15 | -998.5680             |                |
| 4  |    | 228.95 | 231.45 | 1057.7265             |                |
| 5  |    | 232.15 | 213.20 | 3991.1040             |                |
| 6  |    | 247.67 | 214.96 | 3505.9976             |                |
|    |    |        | 倍面積    | 261.7601              |                |
|    |    |        | 面積     | 130.88005             |                |
|    |    |        | 地積     | 130                   | m <sup>2</sup> |

| 地番   | 公簿   | 座標 | 面積         |
|------|------|----|------------|
| 15-1 | 1237 | 總計 | 130.88005  |
|      |      | 残地 | 1106.11995 |
|      |      | 地積 | 1106       |

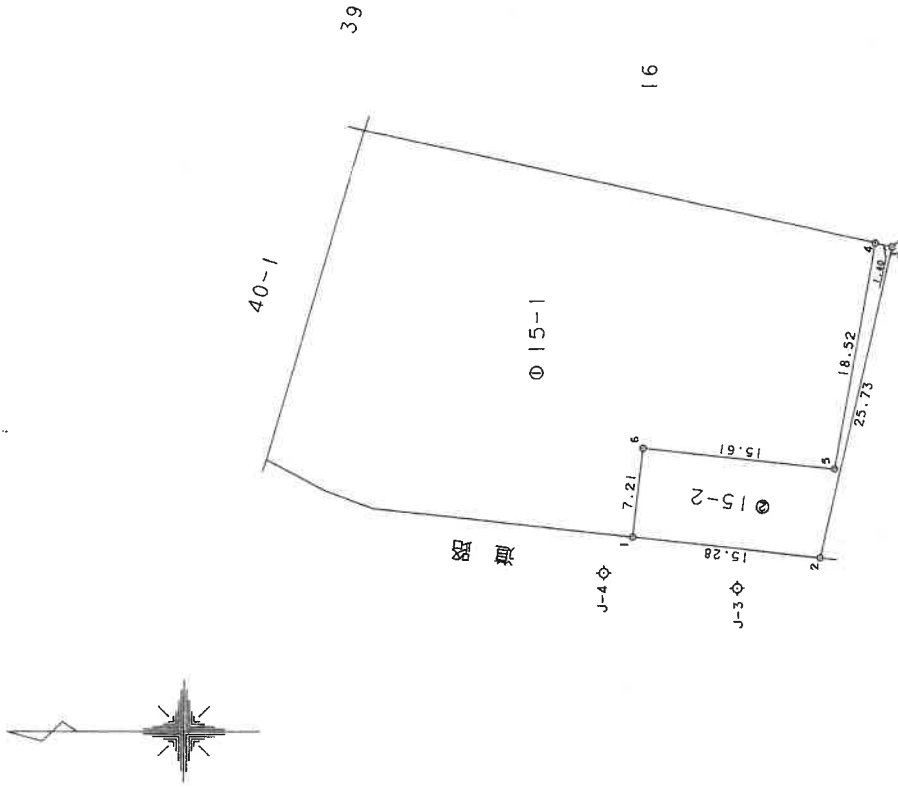
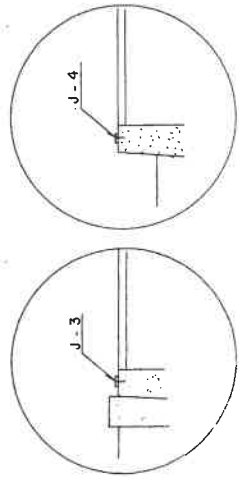
| 境界標            | 種別             |
|----------------|----------------|
| 境界点番号 1.2.3.4. | コンクリート壁プレート板矢印 |

| 準拠点             | 種別                |
|-----------------|-------------------|
| 準拠点番号 J-3, J-4. | コンクリート道路隣接プレート板中心 |

参照点表

| 点       | X座標    | Y座標    | 境界点 | 点間距離  | P     |
|---------|--------|--------|-----|-------|-------|
| P 1 J-3 | 240.06 | 203.66 | 5   | 12.39 | 20.42 |
| P 2 J-4 | 250.60 | 204.87 | 6   | 13.63 | 10.56 |

準拠点



物件5土地  
B4→A4に縮小

昭和10年1月8日  
平成

製作者

申請人

9年12月25日(作製)

縮尺 1/500

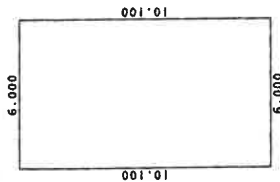
各階平面図

8004333

家屋番号 15-2-4000

建物図面

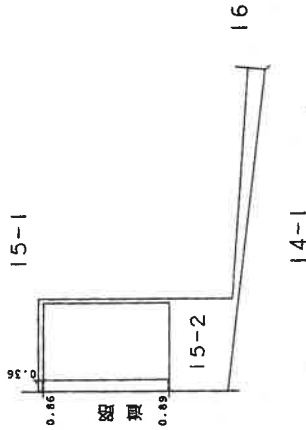
建物の所在 板野郡上板町鍛冶屋原字西北原15番地2



求積表

$10.100 \times 6.000 = 60.600000$

床面積 60.600000  
60.60 m<sup>2</sup>



物件6建物

B4→A4に縮小

作製者

年 4 月 9 日(作製)

縮尺

1/250

申請人

[Redacted Name]

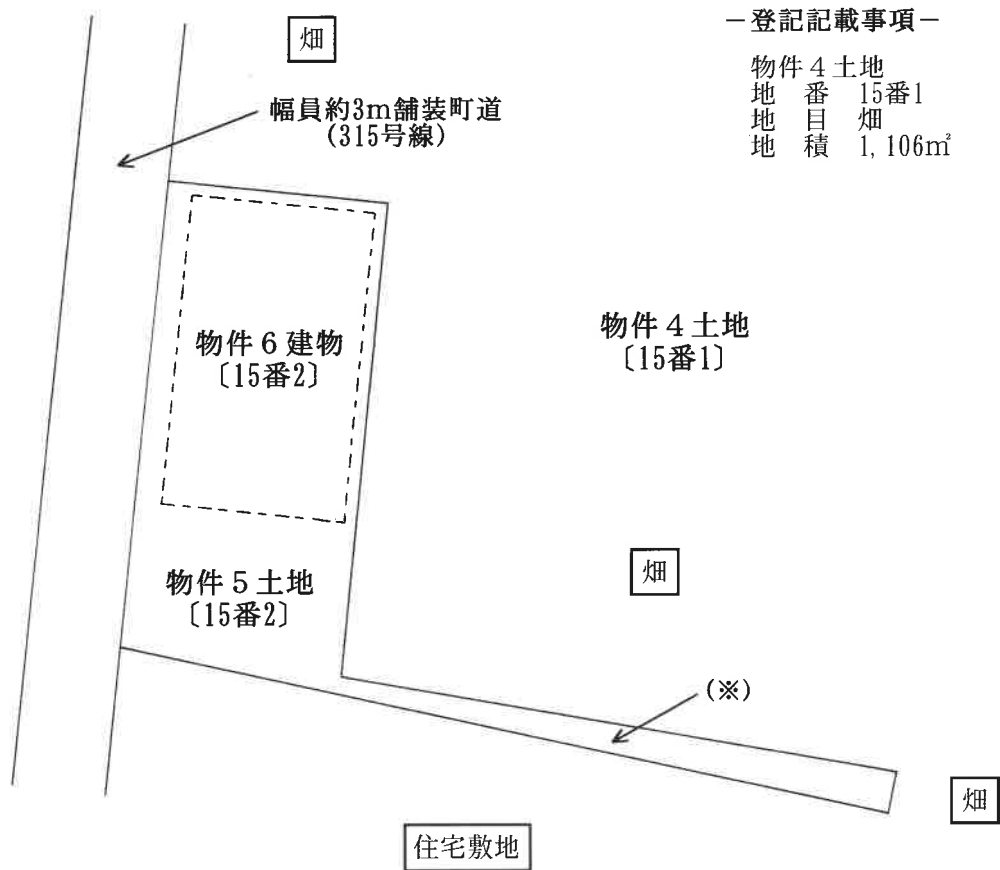
縮尺

1/500



# 土地建物 位置関係図

S ≒ 1/250



※ 物件5土地のうちの帯状部分は、物件4土地（売却対象外）と一体化しており、境界等は判然としない。

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

建物間取り図



物件 6 建物  
60.60m<sup>2</sup> (現況≒公簿)



(電動シャッター)