

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 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 9 月 3 日から 令和 8 年 9 月 9 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 16 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 10 月 7 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 9 月 17 日から 令和 8 年 9 月 18 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 8 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内原字円ノ元
地 番 2 1 5 番 1
地 目 宅地
地 積 4 8 3 . 6 5 平方メートル
- 2 所 在 徳島県吉野川市鴨島町内原字円ノ元
地 番 2 1 2 番 3
地 目 宅地
地 積 2 4 0 . 2 4 平方メートル
- 3 所 在 徳島県吉野川市鴨島町内原字円ノ元
地 番 2 1 3 番 4
地 目 宅地
地 積 2 7 4 . 8 2 平方メートル
- 4 所 在 徳島県吉野川市鴨島町内原字円ノ元
地 番 2 2 4 番 1 4
地 目 雑種地
地 積 5 0 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 5 所 在 徳島県吉野川市鴨島町内原字円ノ元
地 番 2 2 4 番 1 5



物 件 目 録

地 目 雑種地

地 積 6. 16 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

6 所 在 徳島県吉野川市鴨島町内原字円ノ元
215 番地 1、213 番地 4

家屋 番号 215 番 1

種 類 店舗

構 造 鉄骨・コンクリートブロック造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 493. 35 平方メートル
2 階 493. 35 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 543. 75 平方メートル
2 階 493. 35 平方メートル

徳島県吉野川市鴨島町内原字円ノ元
215 番地 1、213 番地 4、212 番地 3

7 所 在 徳島県吉野川市鴨島町内原字北松尾

地 番 165 番 2

地 目 雑種地

地 積 497 平方メートル

(現況)

地 目 宅地



物 件 目 録

8 所	在	徳島県吉野川市鴨島町内原字北松尾
地	番	1 6 5 番 3
地	目	雑種地
地	積	6. 6 1 平方メートル
(現況)		
地	目	宅地



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 7月15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1～8】

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1～8】

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内原字円ノ元
 地 番 215 番 1
 地 目 宅地
 地 積 483.65 平方メートル
 所 有 者 A

2 所 在 徳島県吉野川市鴨島町内原字円ノ元
 地 番 212 番 3
 地 目 宅地
 地 積 240.24 平方メートル
 所 有 者 A

3 所 在 徳島県吉野川市鴨島町内原字円ノ元
 地 番 213 番 4
 地 目 宅地
 地 積 274.82 平方メートル
 所 有 者 A

4 所 在 徳島県吉野川市鴨島町内原字円ノ元
 地 番 224 番 14
 地 目 雑種地
 地 積 50 平方メートル

(現況)



11

物 件 目 録

地 目	宅地
所 有 者	A
5 所 在	徳島県吉野川市鴨島町内原字円ノ元
地 番	2 2 4 番 1 5
地 目	雑種地
地 積	6. 1 6 平方メートル
(現況)	
地 目	宅地
所 有 者	A
6 所 在	徳島県吉野川市鴨島町内原字円ノ元 2 1 5 番地 1、2 1 3 番地 4
家屋 番号	2 1 5 番 1
種 類	店舗
構 造	鉄骨・コンクリートブロック造陸屋根 2 階建
床 面 積	1 階 4 9 3. 3 5 平方メートル 2 階 4 9 3. 3 5 平方メートル
(現況)	
床 面 積	1 階 約 5 4 3. 7 5 平方メートル 2 階 4 9 3. 3 5 平方メートル
所 在	徳島県吉野川市鴨島町内原字円ノ元 2 1 5 番地 1、2 1 3 番地 4、2 1 2 番地 3
所 有 者	A



物 件 目 録

7 所 在 徳島県吉野川市鴨島町内原字北松尾

地 番 1 6 5 番 2

地 目 雑種地

地 積 4 9 7 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所 有 者 A

8 所 在 徳島県吉野川市鴨島町内原字北松尾

地 番 1 6 5 番 3

地 目 雑種地

地 積 6 . 6 1 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所 有 者 A



令和8年（ケ）第15号
令和8年4月15日受理
令和8年5月19日提出
（2分冊中の1）



現況調査報告書 （物件1～8）

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内原字円ノ元
地 番 215 番 1
地 目 宅地
地 積 483.65 平方メートル
所有者 A

2 所 在 徳島県吉野川市鴨島町内原字円ノ元
地 番 212 番 3
地 目 宅地
地 積 240.24 平方メートル
所有者 A

3 所 在 徳島県吉野川市鴨島町内原字円ノ元
地 番 213 番 4
地 目 宅地
地 積 274.82 平方メートル
所有者 A

4 所 在 徳島県吉野川市鴨島町内原字円ノ元
地 番 224 番 1 4
地 目 雑種地
地 積 50 平方メートル
所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 徳島県吉野川市鴨島町内原字円ノ元
 地 番 2 2 4 番 1 5
 地 目 雑種地
 地 積 6. 1 6 平方メートル

所有者 A

6 所 在 徳島県吉野川市鴨島町内原字円ノ元
 2 1 5 番地 1、2 1 3 番地 4
 家屋 番号 2 1 5 番 1
 種 類 店舗
 構 造 鉄骨・コンクリートブロック造陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 4 9 3. 3 5 平方メートル
 2 階 4 9 3. 3 5 平方メートル

所有者 A

7 所 在 徳島県吉野川市鴨島町内原字北松尾
 地 番 1 6 5 番 2
 地 目 雑種地
 地 積 4 9 7 平方メートル

所有者 A

8 所 在 徳島県吉野川市鴨島町内原字北松尾
 地 番 1 6 5 番 3
 地 目 雑種地

物 件 目 録

地 積 6. 61平方メートル

所有者 A

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1～5、7、8	
現況地目	☒ 宅地 ☐ 雑種地 ☐		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ ☒ 土地建物位置関係図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者A ☐ その他の者 上記の者が本件土地に下記建物を所有し、占有している。 ☐ 「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）	☒ ない ☐ 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6	
種類、構造及び床面積の概略	所在は「吉野川市鴨島町内原字円ノ元215-1,213-4,212-3」である。 ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる （ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☒ 床面積： 1階 約543.75㎡ 2階 493.35㎡ 合計 約1,037.10㎡		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積： }		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者A ☐ その他の者 上記の者が本件建物を空き店舗として所有し、占有している。 ☐ 「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）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	1階に増築部分（約50.4㎡）がある。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 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	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 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
A (債務者法人代表者兼物件所有者)	1 私は、有限会社阿波家具の代表者で、本件物件の所有者です。 物件6建物は令和7年の2月頃まで、約20年の間KAWANO鴨島店に賃貸していましたが、同店の撤退後は誰にも貸していません。ご覧のとおり、建物内に動産はなく、2階天井は複数の穴が開いていて、雨漏りがするので、床にバケツを置いています。 同建物は、KAWANO鴨島店が営業していた頃、増築した箇所があります。
	2 物件1～5,7,8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。
	3 本件物件につき、第三者との間での貸借関係はありません。
	4 物件6建物につき、リース物件はありません。

(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

【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、間取図（概略）及び添付した写真のとおりであり、その占有関係は4枚目に記載のとおりであると認めた。

【土地の範囲・境界】

本件土地につき、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】

吉野川市役所によると、本件土地は、都市計画区域内・市街化調整区域である。

（主な公法上の規制等については評価書特記事項を併せて参照されたい。）

【接道】

同市役所によると、南側は現況幅員約12.8m舗装国道で、建築基準法第42条第1項第1号道路に該当し、北側は現況幅員約1.5m舗装市道で、建築基準法適用外道路であるとのことである。

【上水道・下水道】

本件土地の所在する場所には、上水道の引込みはない。

公共下水道設備については、下水道の整備がされている場所であるが、本管への接続はされていない。

【その他】

物件6建物（昭和50年9月15日新築）は目視上、経年劣化が認められ、関係人の陳述のとおり、2階天井部分に雨漏りによる損壊箇所が複数見られた。

同建物1階の未登記増築部分については 都市計画法上の許可を受けておらず、違反建築に該当する可能性が高い。

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8年4月15日 (水) 13:10 - 13:20	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8年4月15日 (水) 13:21 - 13:28	当庁 (郵送)	家屋平面図、間取り図等交付申請書準備
令和8年4月16日 (木) 14:30 - 14:35	当庁 (郵送)	期日指定通知 (郵送)
令和8年4月17日 (金) 10:06 - 10:30	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和8年4月28日 (火) 10:07 - 11:01	物件所在地	立入検査、評価人帯同
令和8年4月28日 (火) 11:09 - 11:14	吉野川市役所	公法上の規制等調査
(特記事項)		
■ 令和8年4月28日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、建物内に立ち入った。		

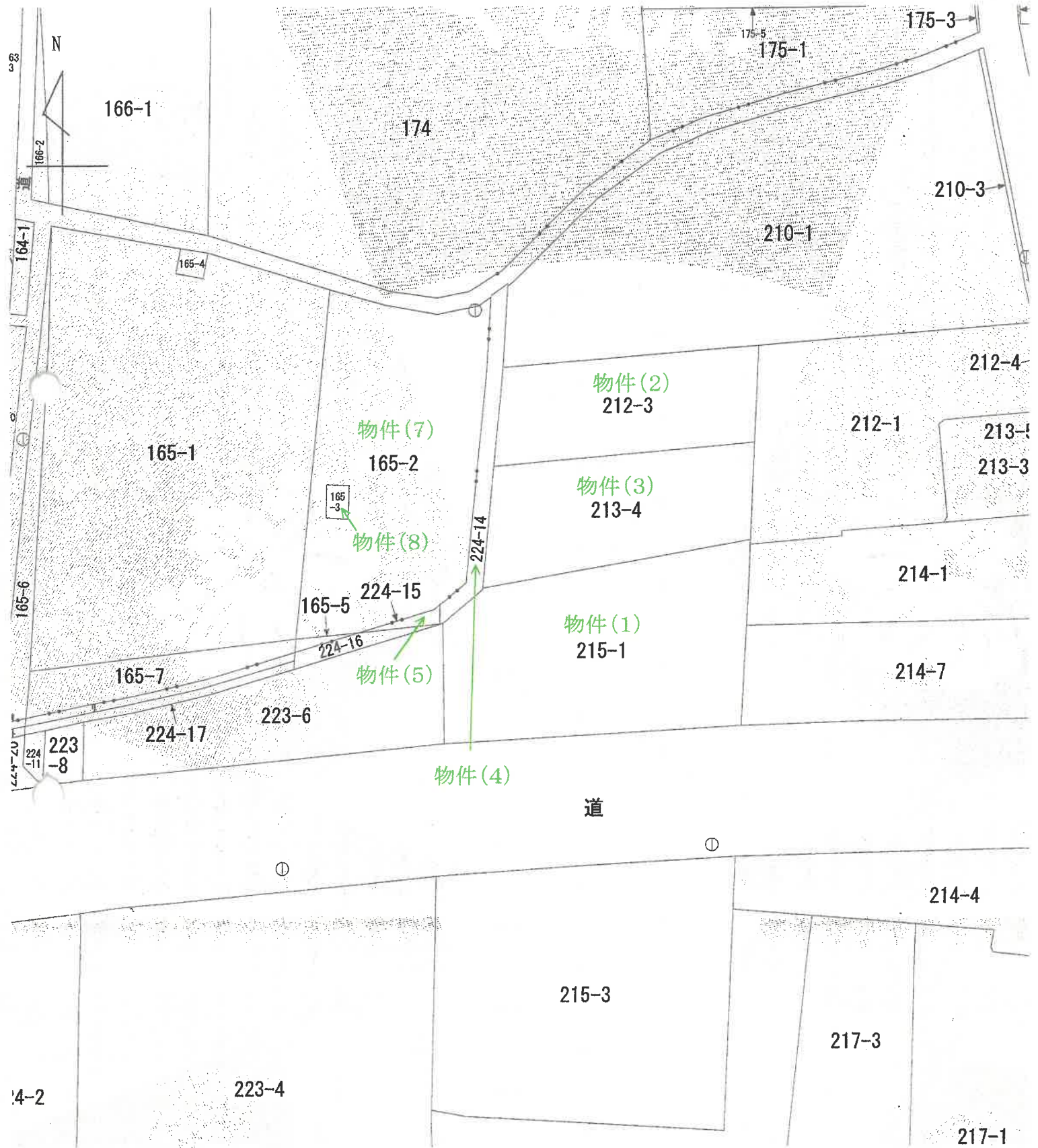
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

法第14条地図写し

縮尺 1:500

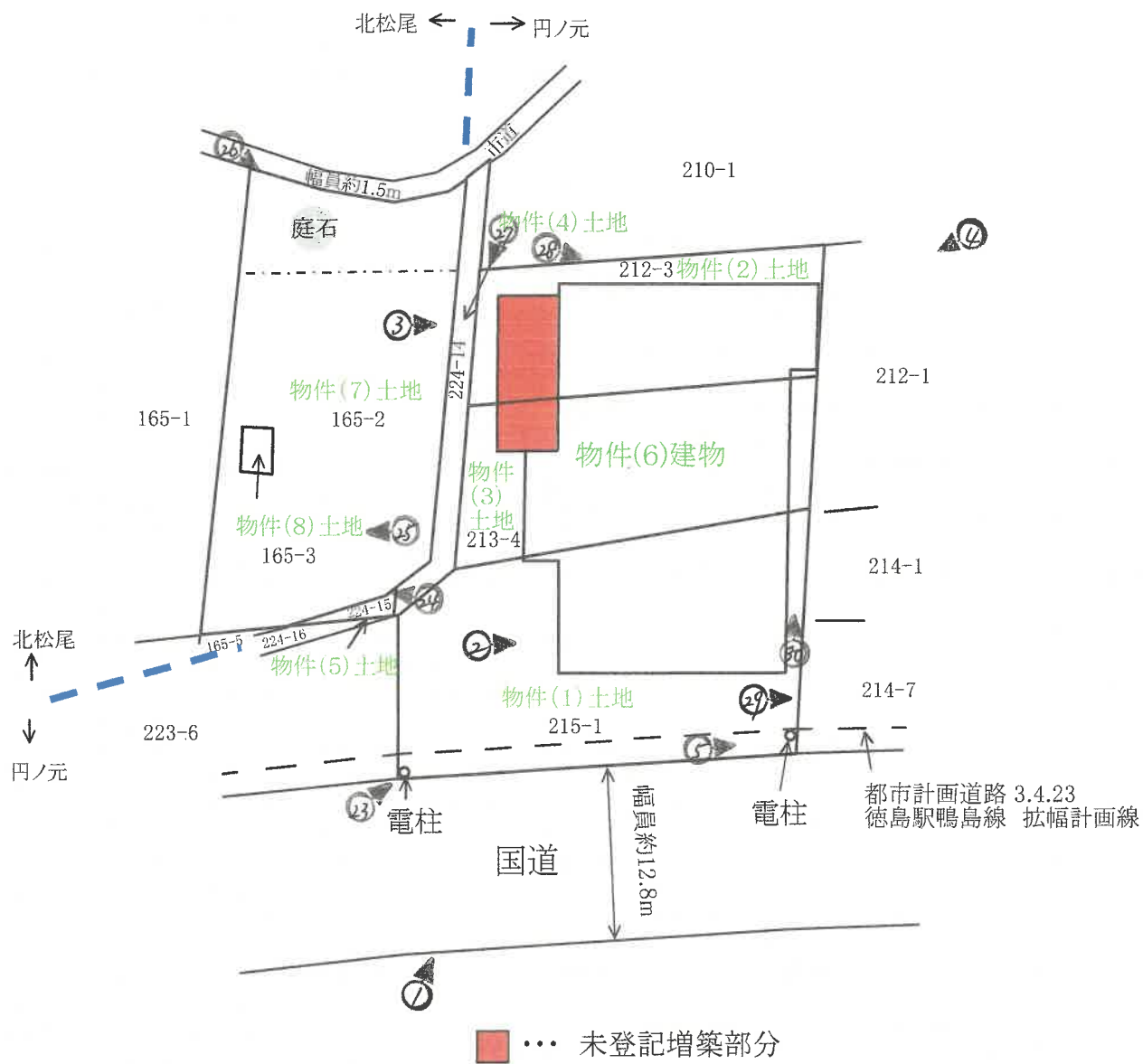
物件(1)～(5)、(7)(8)

所在: 吉野川市鴨島町内原



土地建物位置関係図

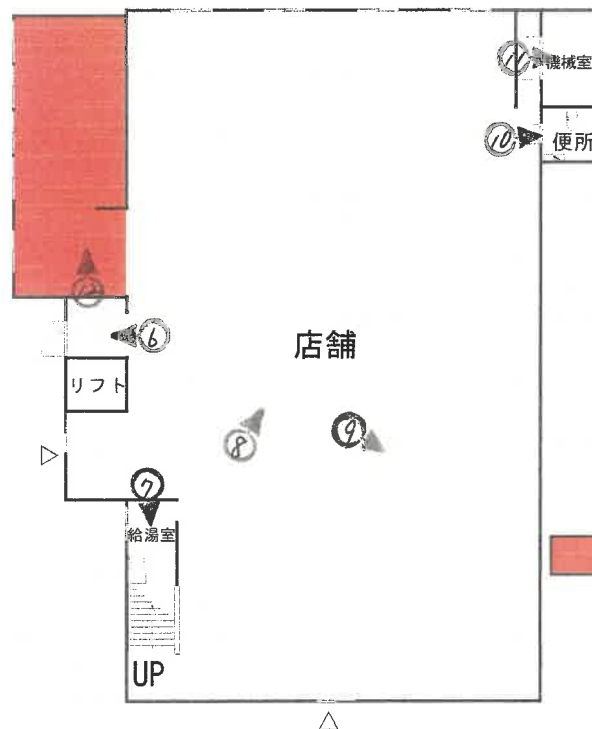
縮尺 1 : 500



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。

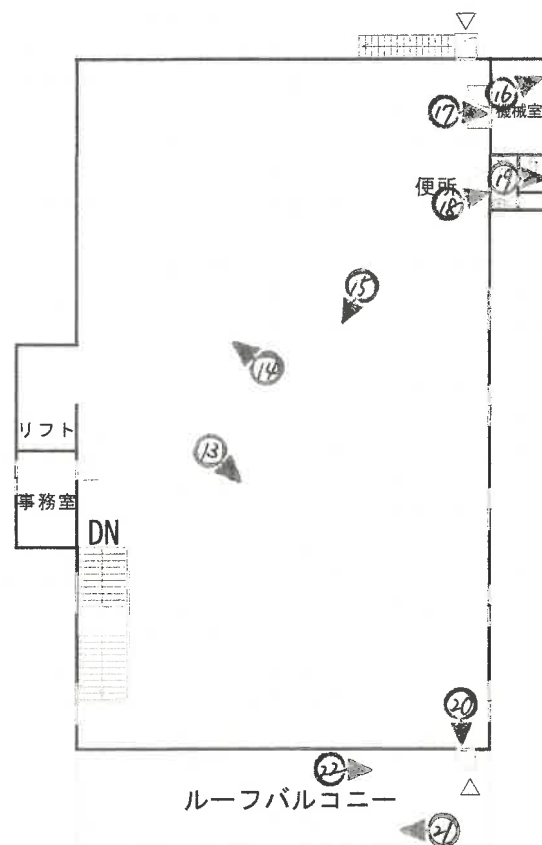
間取図(概略)

物件(6)建物



1階

... 未登記増築部分 約50.40㎡



2階

登記年月日：昭和59年10月17日

1001900

新 224-12 後

地積測量図

224-14、224-12

地番

土地の所在
徳島県吉野川市内原字元

求積法

(D)	
$(8.5 + 6.95) \times 1.5 = 22.65$	
$(22.25 + 21.5) \times 1.5 = 66.375$	
$(5.5 + 3.3) \times 1.5 = 12.675$	
合計	101.70
$\frac{1}{2}$	50.85
$\div$	50 m ²

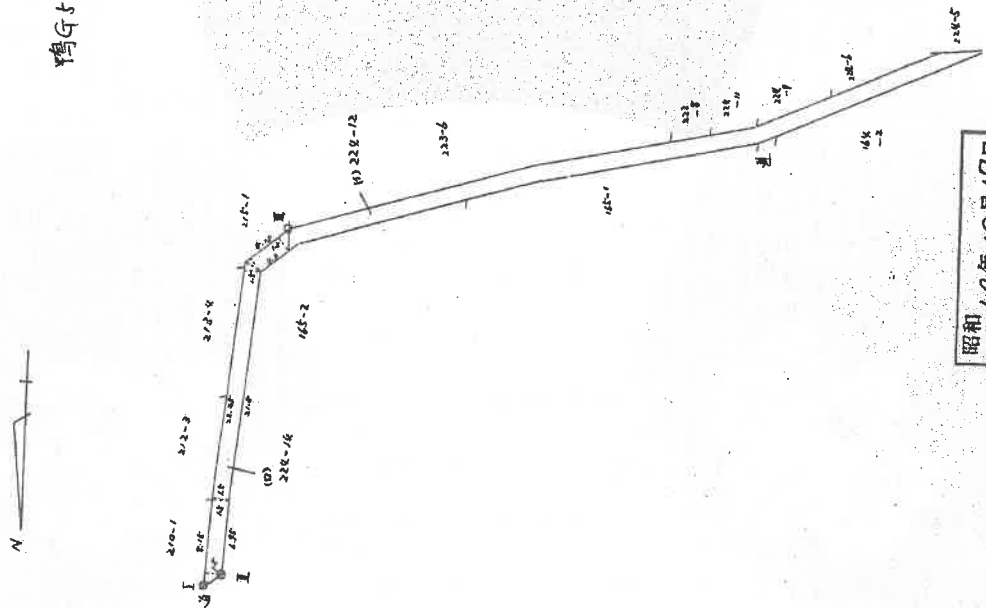
$$(1) \quad 147,9750 \text{ m}^2 - 50,875 \text{ m}^2 = 97,100 \text{ m}^2$$

地積 (D) 50 m²
(1) 97 m²

不動標識

I コンクリート柱
II " "
III "

鴨G52-1



昭和59年10月17日

A3をA4サイズに縮小(約70%)

申請人

登記年月日：昭和61年3月18日

1001901

土地積測量図

前 224-12 後 新

番 224-15 ~ 224-18、

吉野川市吉野町

土地の所在 徳島県吉野町内原字元

(ロ) 224-15 求積(三斜法)

$$\frac{(195' \times 0.85') \div 2 = 0.82875'}{(790' \times 1.35') \div 2 = 53.325'}$$

計 6.16125'

地 積 6.16'

(ハ) 224-16 求積(三斜法)

$$\frac{(1480' \times 0.70') \div 2 = 51.800'}{(1530' \times 1.50') \div 2 = 11.4750'}$$

計 6.6550'

地 積 16'

(ニ) 224-17 求積計算(台形法)

$$\frac{(897' + 860') \times 0.75' = 13.1775'}{(773' + 795') \times 0.75' = 11.7600'}$$

$$\frac{(1312' + 1300') \times 0.75' = 19.5900'}{\text{計 } 4.45275'}$$

1/2 22.6375'

地 積 22'

(ホ) 224-18 求積計算(台形法)

$$\frac{(935' + 897') \times 0.75' = 13.7400'}{(750' + 773') \times 0.75' = 11.4225'}$$

$$\frac{(1312' + 1325') \times 0.75' = 19.7775'}{\text{計 } 44.9400'}$$

1/2 22.4700'

地 積 22'

(イ) 224-12 残地計算

$$97.50' - (6.16' + 6.655' + 4.45275' + 22.6375' + 22.47') = 29.95'$$

地 積 29'

境界線

- I O コンクリート擁壁の東、北の角
- II O " " " " " " " " " " " "
- III O " " " " " " " " " " " "
- IV O " " " " " " " " " " " "

作製者

申請人

縮尺 1/250

昭和 61 年 3 月 18 日

徳島県土地家屋調査士会用紙

地図整理番号：M37550

A3をA4サイズに縮小(約70%)

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8年3月9日 徳島地方方法務局

登記官

物件（7）土地
（残地、求積なし）

登記年月日：昭和60年8月9日

1001840

新 165-2 後

地番	地積測量図
165-2 165-5	
土地の所在	吉野市鴻巣町 林植郡内原寺北松尾

(16) 165-5 求積(三斜法)

$$4.95 \times 1.27 = 8.8265$$

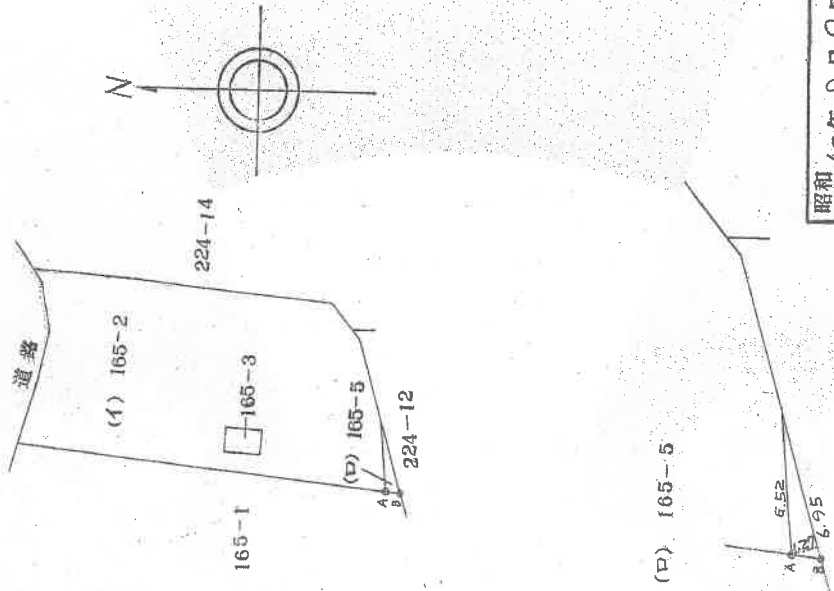
$$\frac{1}{2} \times 4.41325$$

地積 4.41 m^2

(1) 165-2 残地計算

$$501.90125 - 4.41325 = 497.4880$$

地積 497.48 m^2



境界線 ○A コンクリート境界帯の中心のみ
○B

作製

(昭和60年6月12日作製)

申請人

△3を△4サイズ
に縮小(約70%)

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8年3月9日 徳島地方方法務局 登記官

登記年月日：昭和51年2月28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8年3月9日 徳島地方裁判所

登記官

1100915

建物図面
各階平面図

家屋番号

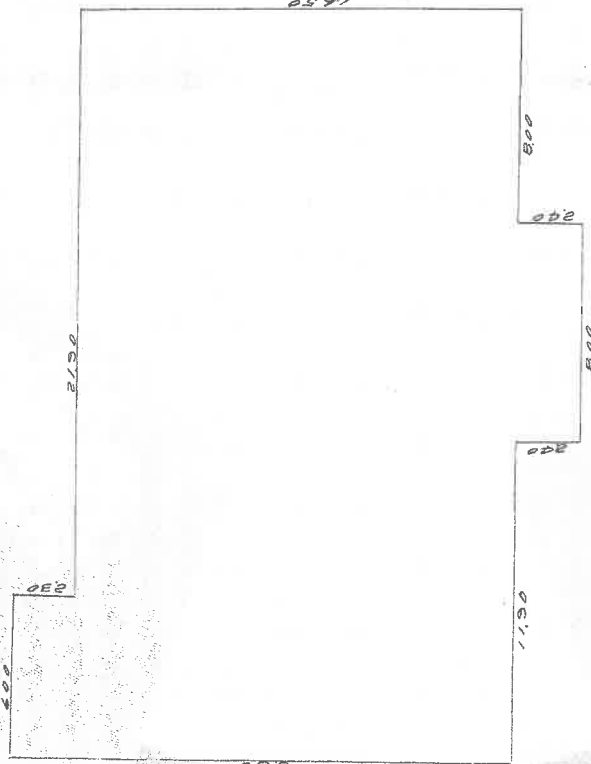
215-1

建物の所在

吉野川市鴨島町
永植郡鴨島町内原字内元 215-1
215-2

作製年 月 日
昭和五十年 式月 式七日

作製者



各階式階同型

総階式階表

6.00m	×	2.30m	=	13.800㎡
27.50m	×	1.450m	=	40.0350㎡
8.00m	×	2.40m	=	19.200㎡
			計	453.350㎡

式階式階表

6.00m	×	2.30m	=	13.800㎡
27.50m	×	1.450m	=	40.0350㎡
8.00m	×	2.40m	=	19.200㎡
			計	453.350㎡

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

551.2.28

縮尺 1/200m 1/500m

A3をA4サイズ
に縮小(約70%)

地図整理番号：M37551

1

受命物件の状況



2

受命物件の状況



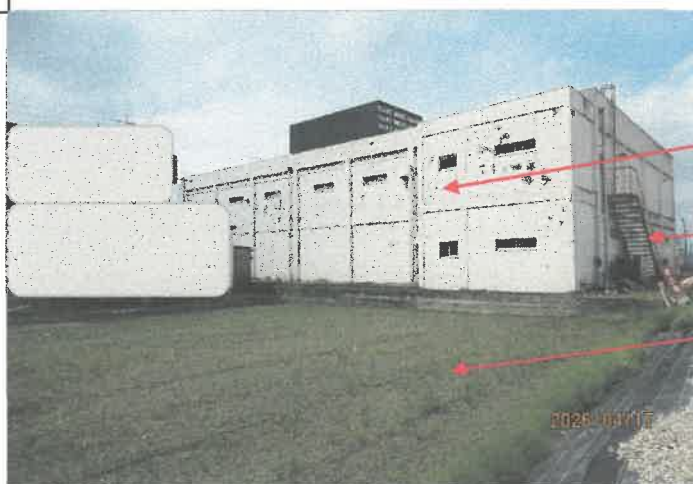
物件1

3

物件4



4



物件 6

外階段

売却対象外土地

5



6



7



物件 6 1 階

8



9



10



物件 6 1 階

11



12



13



物件6 2階

14



天井床の雨漏り痕

15



天井床の雨漏り痕

16



物件 6 2 階

17



18



19



物件6 2階

20



物件6 2階（屋上）

21



物件6 2階（屋上）

22



物件 6 2階（屋上）

23



物件 1 土地内の電柱

境界指標

24



物件 5

井戸のモーター

25



物件 8

物件 7

26



物件 6

物件 7

27



物件 4

28



物件 6

29



物件 6

30



令和8年（ケ）第15号
（2分冊の内の①）
令和8年4月28日 現地調査
令和8年5月18日 評 価

徳島地方裁判所民事部 御中



評 価 書(物件1～8)

評価人 不動産鑑定士
阿 部 宏 士

第1 評価額

一 括 価 格	
金 22,310,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,200,000 円
物件2 (土地)	金 1,590,000 円
物件3 (土地)	金 1,820,000 円
物件4 (土地)	金 330,000 円
物件5 (土地)	金 40,000 円
物件6 (建物)	金 12,000,000 円
物件7 (土地)	金 3,290,000 円
物件8 (土地)	金 40,000 円

- 1 一括価格は、物件1ないし8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。

(以下余白)

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	吉野川市鴨島町内原字円ノ元 215番1 宅地 483.65 m ²	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	吉野川市鴨島町内原字円ノ元 212番3 宅地 240.24 m ²	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	吉野川市鴨島町内原字円ノ元 213番4 宅地 274.82 m ²	
4	所 在 地 番 地 目 地 積	吉野川市鴨島町内原字円ノ元 224番14 雑種地 50.00 m ²	宅地
5	所 在 地 番 地 目 地 積	吉野川市鴨島町内原字円ノ元 224番15 雑種地 6.16 m ²	宅地

番号	所 在 等	登 記	現 況
6	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	吉野川市鴨島町内原字円ノ元 215番地1、213番地4 215番1 店舗 鉄骨・コンクリートブロック造陸屋根2階建 1階 493.35 m ² 2階 493.35 m ² 〔合計 986.70 m ² 〕	吉野川市鴨島町内原字円ノ元 215番地1、213番地4、212番地3 1階に増築部分(約50.4m ²)がある。現況の床面積は次のとおり。 1階 約 543.75 m ² 2階 493.35 m ² 〔合計 約 1,037.10 m ² 〕
7	所 在 地 番 地 目 地 積	吉野川市鴨島町内原字北松尾 165番2 雑種地 497.00 m ²	宅地
8	所 在 地 番 地 目 地 積	吉野川市鴨島町内原字北松尾 165番3 雑種地 6.61 m ²	宅地
番号	特 記 事 項		
	・ 物件 1 ないし 5、7 及び 8 の各土地は一団の土地を形成しており、物件 6 建物の敷地として利用されている。〔土地合計面積 1,558.48m ² 〕		

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1ないし5、7、8）

位置・交通	J R徳島線「麻植塚」駅南西方・道路距離約920m付近に位置する。国道192号接面、最寄りバス停「内原」の西方・約180m。（後添「位置図」参照）	
付近の状況	吉野川市東部の国道沿いに形成された路線商業地域である。市街化調整区域に指定されており、農地も残るなかに、店舗、事業所、一般住宅等が見られる。	
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	都市計画区域内・市街化調整区域（※1） 指定なし 70% 200% なし 都市計画道路予定地の指定あり（※2）
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	1,558.48㎡（登記地積合計、※3） 約29.3m・約41.8m 不整形 概ね平坦 二方路 概ね等高 特になし
接面道路の状況	南側が現況幅員約12.8m舗装国道（建築基準法第42条1項1号の道路）にほぼ等高に接面、北側が現況幅員約1.5m舗装市道（建築基準法適用外道路）に約0.4m高く接面する。	
土地の利用状況	物件1ないし5、7、8の各土地は一団の土地を形成しており、主に物件6建物の敷地として利用されている。このうち物件4、5、7、8はアスファルトで舗装された駐車場であるが、物件7の北側の一部が青石を設えた庭となっている。物件1土地の南東隅及び南西隅に電柱が設置されている。（後添「土地建物位置関係図」参照） 隣接不動産の状況は、東側店舗・農地、西側店舗・共同住宅、南側国道を挟んで店舗、北側市道を挟んで農地である。	
供給処理施設	水道 なし（現況は敷地内の打ち込み井戸を利用） 下水道 処理区域内（本管への接続は未了） ガス配管 なし	

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	・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	※1 市街化調整区域に指定されているが、物件1ないし3の各土地は、都市計画法第34条1号（小売店舗の敷地）として開発許可を受けている（昭和49年3月27日付川土第40号）。物件4、5、7、8の各土地は開発許可を受けていない。 ※2 接面する国道192号は都市計画道路（3・4・23 徳島駅鴨島線）の指定があり、物件1土地の約10％程度が拡幅予定地にあたる（後添「土地建物位置関係図」参照）。当該計画道路は現在のところ事業執行の見通しはないが、拡幅予定部分には都市計画法による制限があり、原則として階数が2階以下で地階を有せず、容易に移転又は除却が出来る建築物しか認められない。なお、全体に占める位置・割合等を考慮すると、価格の評価に影響はないものと判断した。 ※3 付近は国土調査による測量登記を経ており、各物件土地の現況の面積は登記面積とほぼ一致するものと思われる。

2 建物の概況及び利用状況（物件6）

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9月15日新築（登記記載） 経 過 年 数：約51年 経済的残存耐用年数：－
仕 様	構 造：鉄骨・コンクリートブロック造（※1） 屋 根：陸屋根 外 壁：窯業系サイディング、リシン吹付等 内 壁：石膏ボード、タイル等 天 井：石膏ボード等 床 ：塩ビシート等 設 備：電気、給排水衛生等（※2） その他：なし
床面積（現況）	1階に未登記の増築部分があり、現況床面積は1階約543.75㎡、2階493.35㎡、合計床面積約1,037.10㎡である。
現 況 用 途 等	現況用途 1階、2階ともに店舗 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	※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。 ※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。 ※3 2階部分の天井に雨漏りによる損壊が複数見られる。 ・吉野川県土整備事務所建築指導担当で建築確認及び開発許可について調査したところ下記の記録を確認した。開発許可については土地の特記事項（※1）に記載したとおりであるが、上記の未登記の増築については都市計画法上の許可を受けておらず、違反建築に該当する可能性が高い。 確認通知：第593号 昭和49年10月17日 完了検査：未受検 確認通知：第659号 昭和50年11月4日 完了検査：未受検

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1ないし5、7、8）

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	31,700	0.86	483.65	0.90	11,867,000
2	31,700	0.86	240.24	0.90	5,894,000
3	31,700	0.86	274.82	0.90	6,743,000
4	31,700	0.86	50.00	0.90	1,227,000
5	31,700	0.86	6.16	0.90	151,000
7	31,700	0.86	497.00	0.90	12,194,000
8	31,700	0.86	6.61	0.90	162,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

なお、標準画地は対象物件付近で幅員約12.8mの舗装国道に接面する500㎡程度の整形中間画地を想定した。

地価調査 吉野川5-1

公示価格 53,600 円/㎡ × 時点修正 100.0 / 100 × 標準化補正 100 / 100 × 地域格差 100 / 169 = 標準画地価格 31,700 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 1.03、交通接近条件 1.15、環境条件 1.30、行政的条件 1.10 相乗積1.69

イ 個別格差： 規模 0.90、形状 0.95、二方路 1.00 相乗積0.86

ウ 地積： 登記数量による

エ 建付減価補正率： 0.90 （中古建物の存在による減価を考慮。）

② 建物価格（物件6）

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
6	150,000	1,037.10	0.02	3,111,000

ウ 現価率：

- ・ 物件6建物は新築後約51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な減価も大きいことから、2%の現価率を採用した。

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	11,867,000	0.50	法定地上権	5,934,000
2	5,894,000	0.50	法定地上権	2,947,000
3	6,743,000	0.50	法定地上権	3,372,000
4	1,227,000	0.50	法定地上権	614,000
5	151,000	0.50	法定地上権	76,000
7	12,194,000	0.50	法定地上権	6,097,000
8	162,000	0.50	法定地上権	81,000
(合計)				19,121,000

イ 土地利用権等割合：国道との接面状況及び敷地全体の形状等を考慮の上、物件1ないし5、7、8の全部に物件6建物の敷地利用権が及び、権利の種類を法定地上権と判断し、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	11,867,000	－ 5,934,000		0.90	0.60	3,200,000
2	5,894,000	－ 2,947,000		0.90	0.60	1,590,000
3	6,743,000	－ 3,372,000		0.90	0.60	1,820,000
4	1,227,000	－ 614,000		0.90	0.60	330,000
5	151,000	－ 76,000		0.90	0.60	40,000
6	3,111,000	＋ 19,121,000		0.90	0.60	12,000,000
7	12,194,000	－ 6,097,000		0.90	0.60	3,290,000
8	162,000	－ 81,000		0.90	0.60	40,000
一括価格 (合計)						22,310,000

ウ 占有減価修正 特にない(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: 建物の老朽化が進んでおり、許可に基づかない増築部分を含むなど、今後の改修や利用について一定のリスクが認められることから、市場性修正率として 0.9 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

地価調査基準地〈吉野川(県)5-1〉

所在地	番	吉野川市鴨島町鴨島字本郷155番5
公示地価	格	53,600 円/㎡
地積	積	200 ㎡
価格時	点	令和7年7月1日
位置	置	JR「鴨島駅」より道路距離約 900mに位置する。
供給処理施設	設	水道 下水
道路	路	北14.7m国道 背面道
用途指定	等	市街化区域 近隣商業地域 建ぺい率 80%、容積率 200%
周辺の利用状況		店舗、営業所等が建ち並ぶ路線商業地域

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 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 建物間取図

以 上

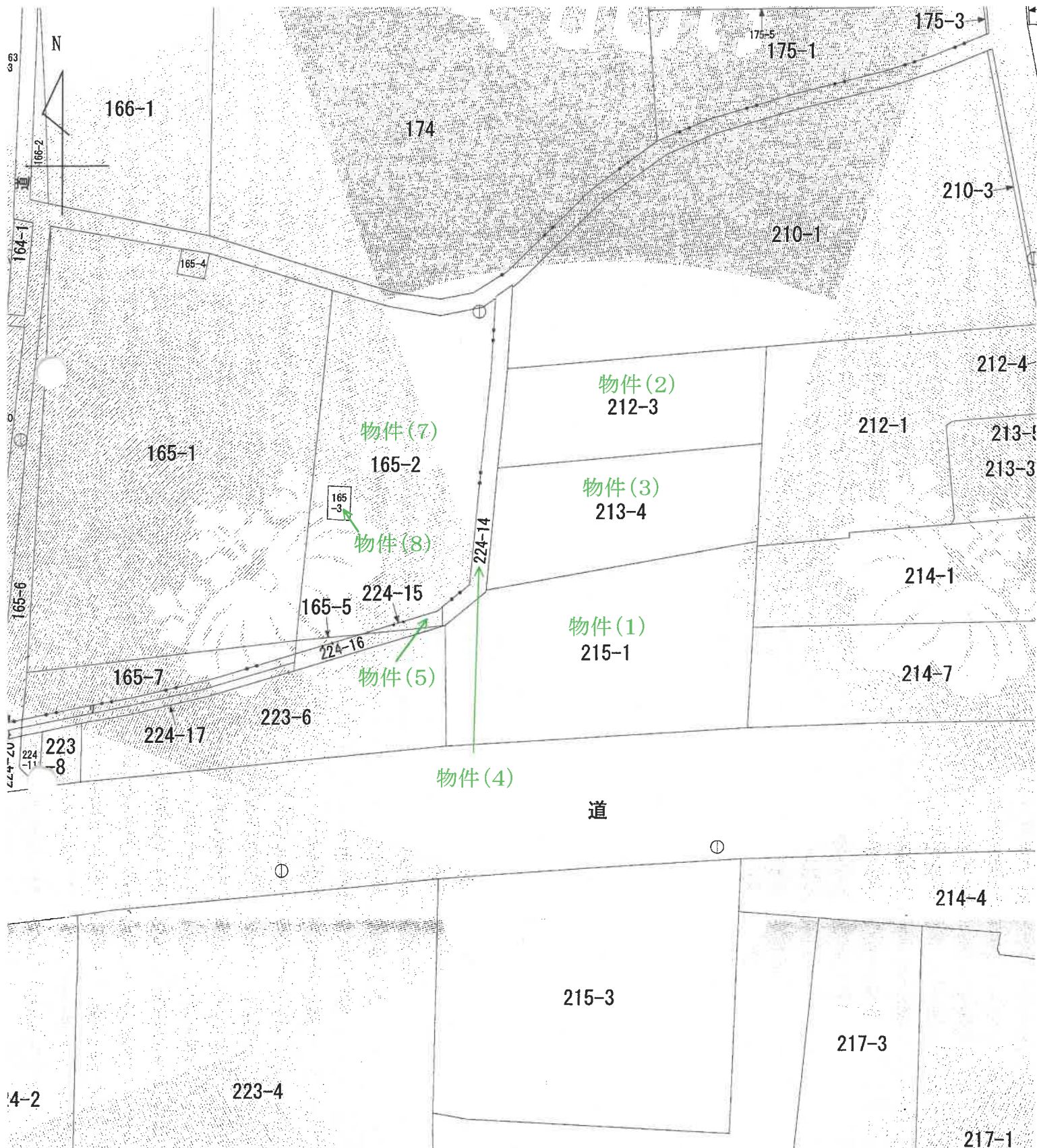


法第14条地図写し

縮尺 1:500

物件(1)～(5)、(7)(8)

所在: 吉野川市鴨島町内原



登記年月日：昭和59年10月17日

1001900

前 224-12 後 新

地積測量図

地番

224-14、224-12

土地の所在

林田郡 鴨島町大字 内原 字 田・元
吉野州市鴨島町

求積 台形法

$$\begin{aligned}
 & (1) \quad (8.15 + 6.95) \times 1.5 = 22.65 \\
 & \quad (22.25 + 21.5) \times 1.5 = 66.65 \\
 & \quad (5.15 + 3.3) \times 1.5 = 12.675 \\
 & \quad \text{合計} \quad 101.975 \\
 & \quad \frac{1}{2} \quad 50.9875 \\
 & \quad = \quad 50.9875
 \end{aligned}$$

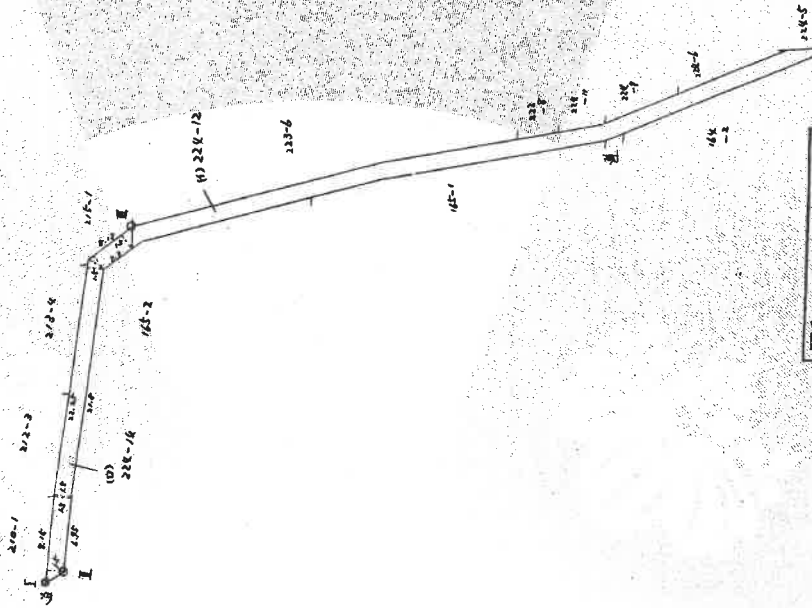
$$\begin{aligned}
 (1) \quad & 147.9750 \text{ m}^2 - 50.9875 \text{ m}^2 = 96.9875 \text{ m}^2 \\
 & \quad \quad \quad 97 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$

地積 (1) 50 m²
(1) 97 m²

不審標識

I コンクリート柱
II " "
III " "

鴨島52-1



昭和59年10月17日

A3をA4サイズに縮小(約70%)

申請人

登記年月日：昭和61年3月18日

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。
令和8年3月9日 徳島地方方法務局

登記号

1001901

(ロ) 224-15 求積(三斜法)

$$\begin{aligned} (195'' \times 0.85'') \div 2 &= 0.82875'' \\ (790 \times 1.35') \div 2 &= 53325'' \\ \hline \text{計} &6161.25'' \\ \text{地積} &616'' \end{aligned}$$

(ハ) 224-16 求積(三斜法)

$$\begin{aligned} (1480'' \times 0.70'') \div 2 &= 51800'' \\ (1530 \times 1.50') \div 2 &= 114750'' \\ \hline \text{計} &66550'' \\ \text{地積} &16'' \end{aligned}$$

(ニ) 224-17 求積計算(台形法)

$$\begin{aligned} (897'' + 860'') \times 0.75'' &= 131775'' \\ (773 + 795) \times 0.75' &= 117600'' \\ (1312 + 1300) \times 0.75' &= 195900'' \\ \hline \text{計} &445275'' \\ \frac{1}{2} &222637.5'' \\ \text{地積} &22'' \end{aligned}$$

(ホ) 224-18 求積計算(台形法)

$$\begin{aligned} (935'' + 897'') \times 0.75'' &= 137400'' \\ (750 + 773) \times 0.75' &= 114225'' \\ (1312 + 1325) \times 0.75' &= 197775'' \\ \hline \text{計} &449400'' \\ \frac{1}{2} &224700'' \\ \text{地積} &22'' \end{aligned}$$

(4) 224-12 残地計算

$$9750'' - (616'' + 516655'' + 222637.5'' + 2247'') = 2995''$$

地積 29''

境界線

I	〇	コンクリート擁壁の北の角
II	〇	〇の切込み
III	〇	〇
IV	〇	〇の切込み

作製者

徳島県土地家屋調査士会館

地図整理番号：M37550

前 224-12 後 新

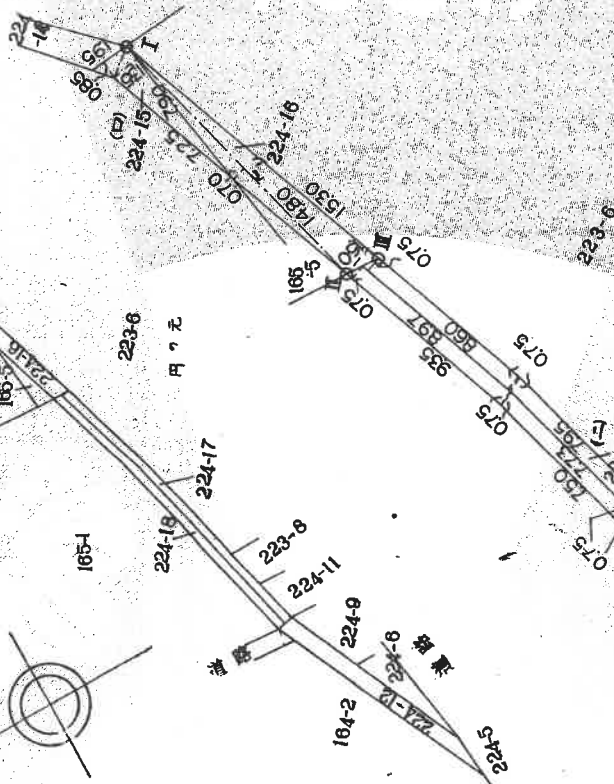
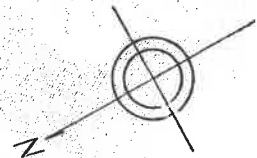
地 番 224-15 ~ 224-18、
吉野川市徳島町

土地の所在 麻植郡徳島町内系字内ノ元

土地積測量図

徳島県

北松尾 165-2 224-15 224-14



昭和 61 年 3 月 8 日

申請人

縮尺 1/250

A3をA4サイズ
に縮小(約70%)

物件(5)土地

登記年月日：昭和60年8月9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8年3月9日 徳島地方裁判所

1001840

前 165-2 後 新

地 番 165-2 165-5

土地の所在 吉野川市徳島町 麻植部野内原字北松尾

(ロ) 165-5 求積(三斜法)

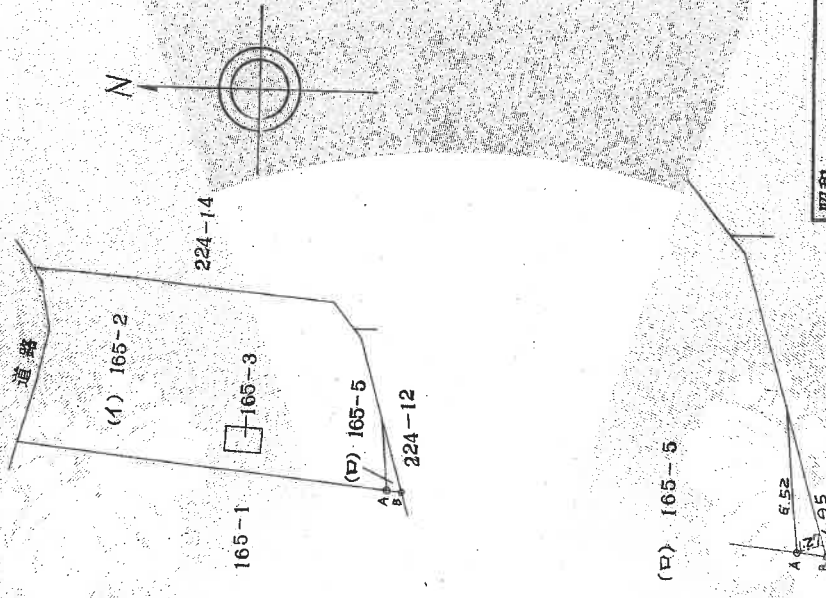
$$4.95 \times 1.27 = 8.8265$$
$$\frac{1}{2} \times 4.1325$$

地 積 4.41 m²

(イ) 165-2 残地計算

$$501.90125 - 4.41325 = 497.4880$$

地 積 497.48 m²



昭和60年8月9日
平成

境界線 〇A 3>71-1 境界線の切り込み
〇B

作製者

申請人

縮
A3をA4サイズ
に縮小(約70%)

(昭和60年8月22日作製)

登記年月日：昭和51年2月28日

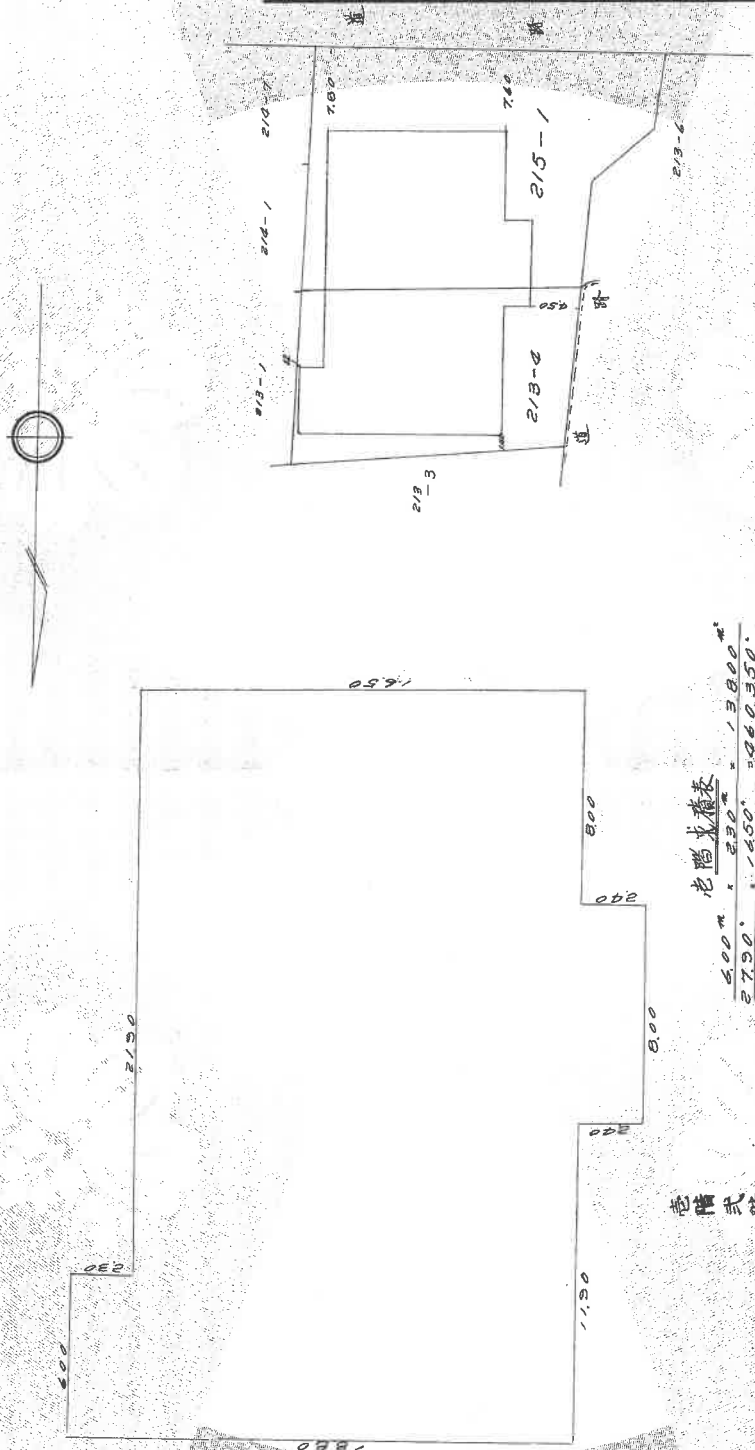
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年3月9日 徳島地方方法務局 登記官

1100915

建築物平面図

家屋番号	215-1
建物の所在	徳島県徳島市元町215-1 吉野川市鴨島町

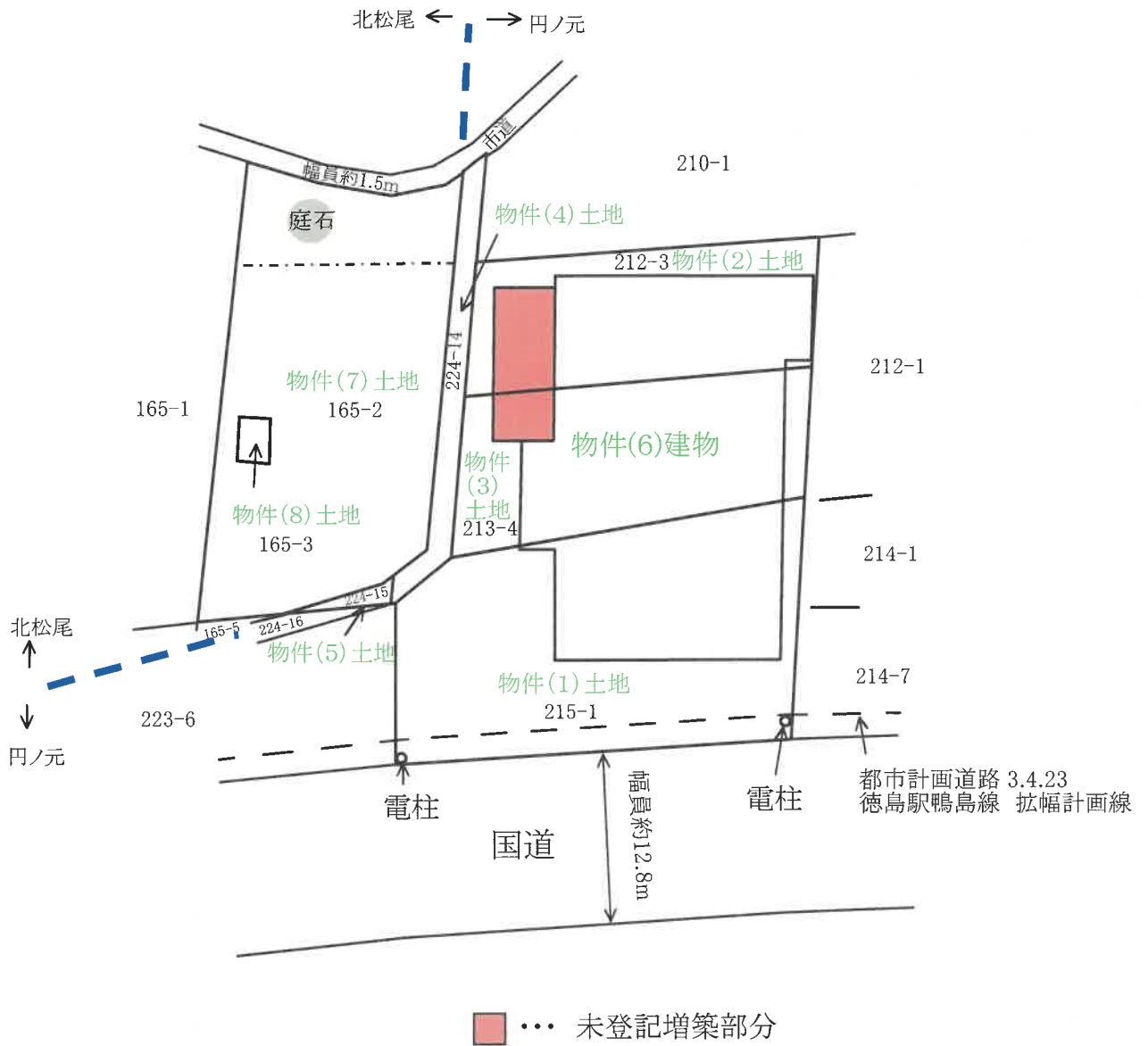
作製年月日
昭和五十年三月七日
作製者



縮尺 1/200m 1/500m (日本土地家屋調査士会連合会用紙) S51.2.28

土地建物位置関係図

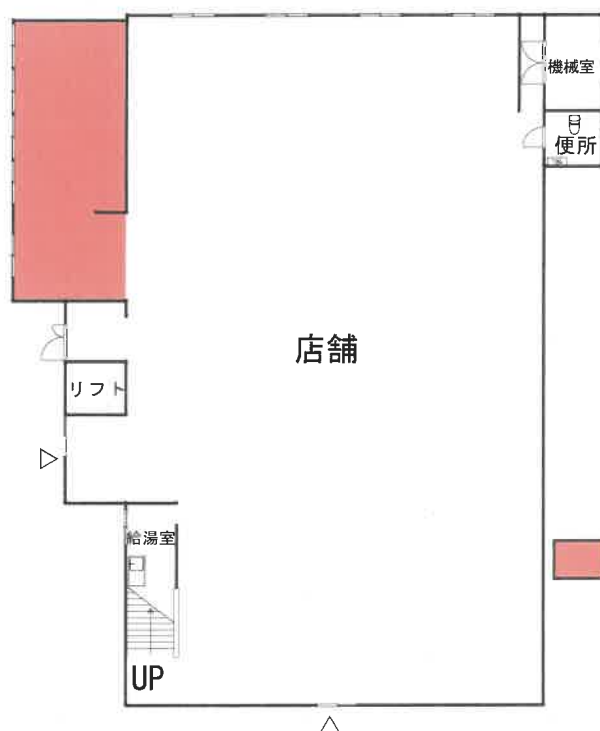
縮尺 1 : 500



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(6)建物



1階

... 未登記増築部分 約50.40㎡



2階