

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	2, 420, 000 1, 936, 000	一括	484, 000	53, 453	0
1	1, 820, 000				
2	600, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 徳島県小松島市金磯町字土手町 |
| | 地 番 | 7 1 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 4 . 5 0 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 徳島県小松島市金磯町字土手町 7 1 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 7 1 番 1 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1 0 6 . 6 8 平方メートル
2階 9 3 . 1 9 平方メートル |
- (現況)
- | | | |
|--|-------|--|
| | 構 造 | 木造スレート・瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 約 1 2 2 平方メートル
2階 9 3 . 1 9 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 3月 2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1】

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。

【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 徳島県小松島市金磯町字土手町

地 番 71番11

地 目 宅地

地 積 264.50平方メートル

所有者 A

2 所 在 徳島県小松島市金磯町字土手町 71番地11

家屋 番号 71番11

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 106.68平方メートル
2階 93.19平方メートル

(現況)

構 造 木造スレート・瓦葺2階建

床 面 積 1階 約122平方メートル
2階 93.19平方メートル

所有者 B

令和7年（ケ）第63号

令和8年1月7日受理

令和8年1月27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 徳島県小松島市金磯町字土手町

地 番 71番11

地 目 宅地

地 積 264.50平方メートル

所有者 A

2 所 在 徳島県小松島市金磯町字土手町 71番地11

家屋 番号 71番11

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 106.68平方メートル
2階 93.19平方メートル

所有者 B

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	☒ 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 ☒ その他の者 B 上記の者が本件土地上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 2	
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる （ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物 ） ☒ 構造： 木造スレート・瓦葺2階建 ☒ 床面積： 1階 概測122㎡ 2階 93.19㎡ 延概測 215.19㎡		
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 B ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅として使用し、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			
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

(占有關係用 〈單獨〉)

占有者及び占有権原（物件１関係）

占有範囲		☒ 全部		☐ 一部	
占有者		☒ B		☐	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 工場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 田			
■関係人（■Bの陳述）					
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐			
占有開始時期		平成１２年６月２２日（登記簿上の財産分与の日）			
最初の契約等	契約日				
	期間				
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新			
現在の契約等	期間				
契約等当事者	貸主	☒ 所有者；A			
	借主	☒ 占有者；B			
賃料・支払時期等		毎月金 ☐ 前払（　　　　　　　分　　　　　　　円） ☐ 相殺（　　　　　　　分　　　　　　　円）			
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある（ ☐ 敷金　　　　　　　円 ☐ 保証金　　　　　　　円）			
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐			
その他					
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり			
ABは親子関係にあり、賃料も発生していないことから、使用借権と認めた。					

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
B (債務者兼物件2所有者)	1 私は、物件2建物の所有者で、現在本件建物に、物件1土地所有者の母Aと住んでいますが、Aは入院中です。 私と母とは親子ですから、土地所有者である母Aに賃料は支払っていません。 物件2建物は、約25年前に増改築したので、面積は登記簿上より広いはずです。 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。 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。 4 物件2建物につき、リース物件はありませんし、建物内に第三者の動産もありません。 5 物件2建物はオール電化住宅ではありません。 6 現在、ペットは飼っていません。 たばこを吸う者もいません。 7 物件2建物2階は雨漏りします。 浴室は不具合によって、現在使用していません。 扉や窓等の建具も不具合だらけです。 毎年夏は、シロアリや他の虫との闘いです。

(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、間取図及び添付した写真のとおりであり、その占有関係は2～3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】

小松島市役所によると、物件1土地は、市街化区域である。

【接道】

同市役所によると、物件1土地南西側は幅員約4m舗装道路（小松島市所有）に、南東側は幅員約6m舗装道路（同市所有）に、ほぼ等高に接面するとのことである。（建築基準法第42条第1項第2号道路）

【上水道・下水道】

物件1土地の所在する場所には、上水道の引込みはあるが、公共下水道設備は通っていない。

【その他】

物件2建物（平成7年1月6日新築）は、築後約30年が経過した建物で、目視上、室内に経年劣化が認められ、関係人の陳述のとおり、内装において雨漏り痕やクロスの浮きやシミ等が確認された。

また、Bによると、扉・窓等の建具にも不具合が生じているとのことである。

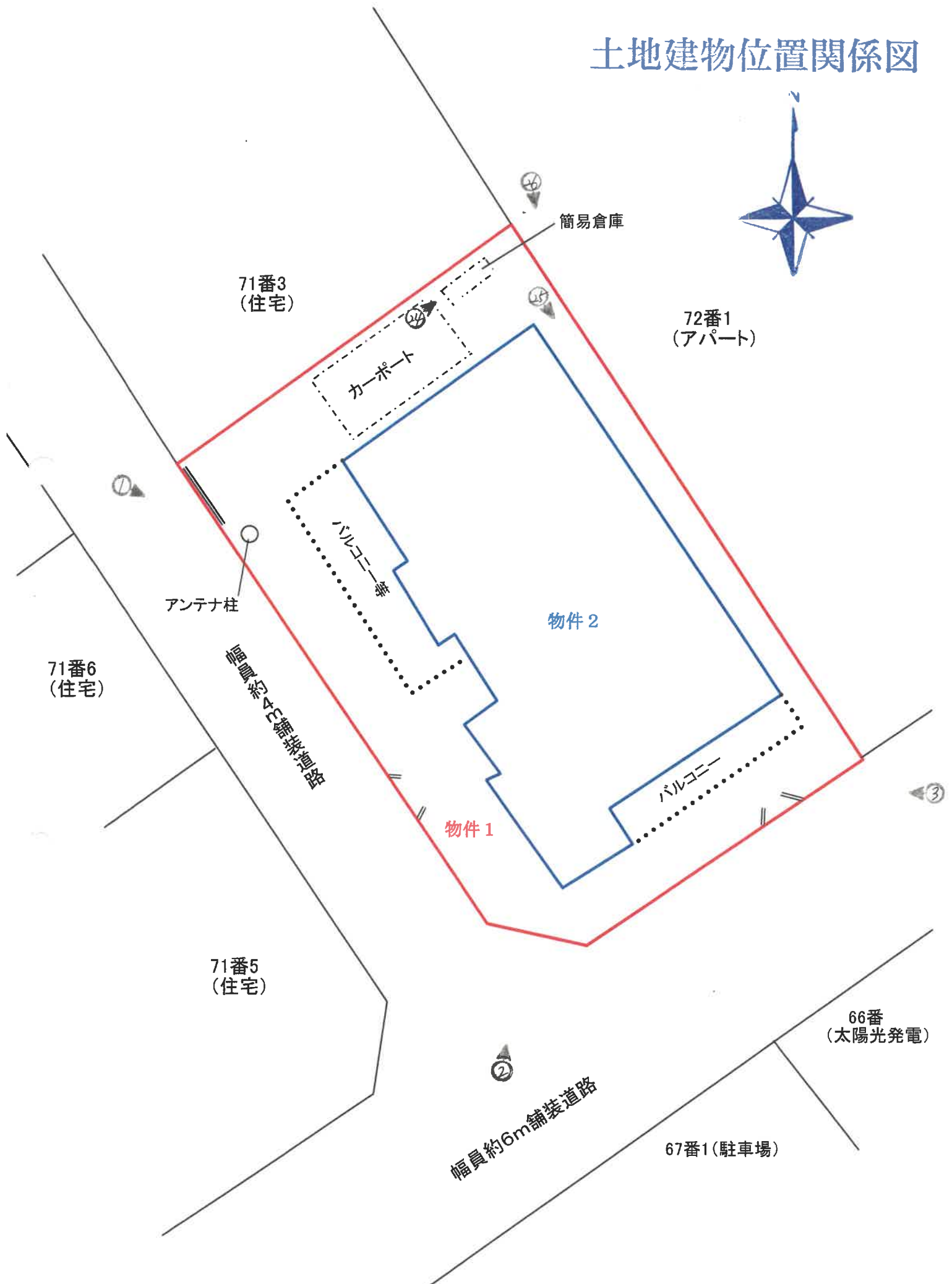
その他の目的物件に関する状況は、評価人作成の評価書特記事項等を参照されたい。

(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1月7日（水） 15:30 — 15:35	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1月7日（水） 15:35 — 15:40	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1月13日（火） 11:42 — 12:13	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和8年1月13日（火） 12:21 — 12:30	小松島市役所	公法上の規制等調査
令和8年1月19日（月） 13:00 — 14:16	物件所在地	立入調査、評価人帯同
(特記事項)		
■ 令和8年1月19日 目的物件は不在で施錠されていることが予想されたので、立会人を立ち合わせ臨場した。		

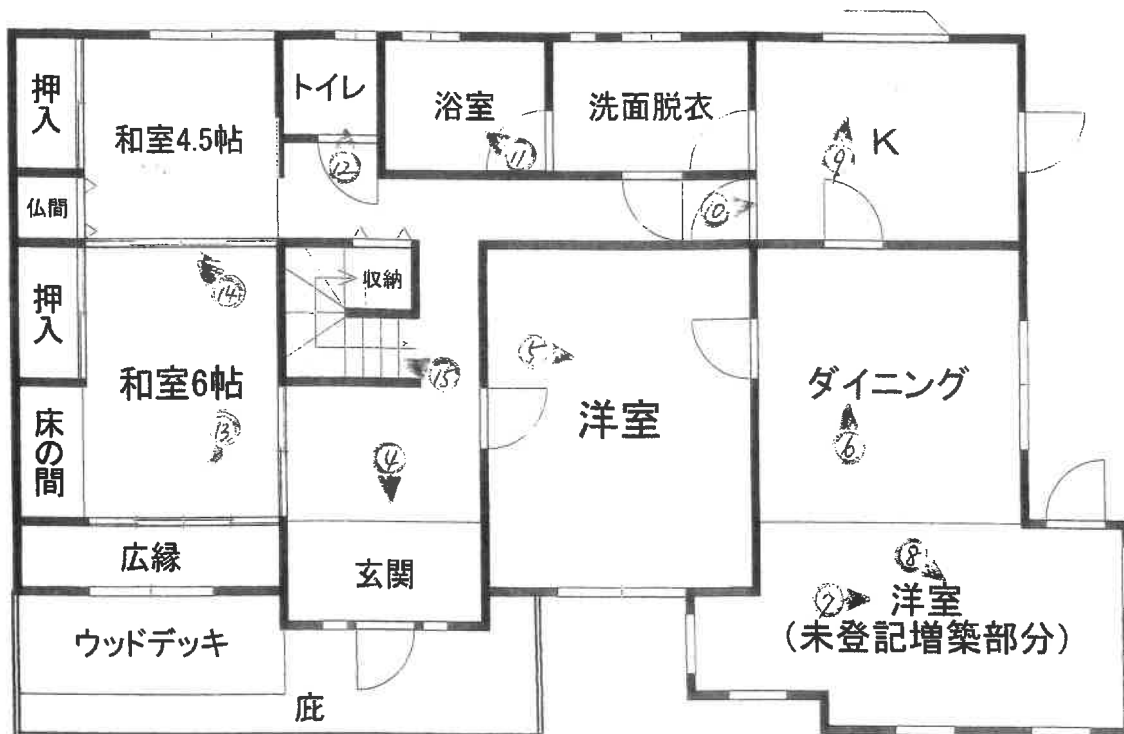
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図



(注) 概略図であり、現況を正確に測量したものではありません。

1階



2階



間 取 図



4002429

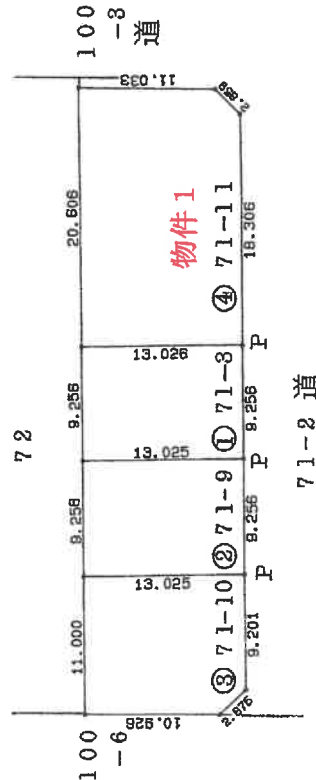
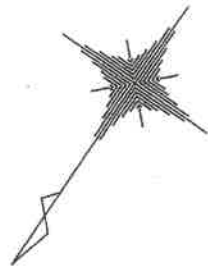
座標求積表

地番②	71-9	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n)Y_n$	距 離
P9		-53.757	-4.449	6.224151	9.256
P11		-47.170	6.787	98.906951	13.025
P15		-39.184	2.106	2.946294	9.256
P14		-45.771	-9.130	133.051490	13.025
		倍面積		241.128886	
		倍面積		120.564430	
		地 積		120.56	㎡

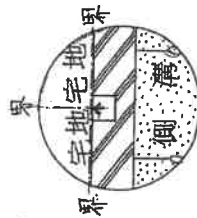
地番③	71-10	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n)Y_n$	距 離
25		-63.246	1.113	-4.571091	11.000
84		-57.864	10.623	86.449974	10.926
83		-55.108	11.440	122.339360	2.875
P11		-47.170	6.787	9.169237	9.201
P9		-53.757	-4.449	71.522124	13.025
		倍面積		284.909604	
		倍面積		142.4548020	
		地 積		142.45	㎡

地番④	71-11	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n)Y_n$	距 離
P12		-31.198	-2.573	-57.588886	13.026
82		-15.404	-11.831	-195.803050	18.306
81		-14.648	-14.588	67.163152	2.859
34		-20.008	-24.233	560.703154	11.033
P13		-37.786	-13.811	154.545090	20.606
		倍面積		529.019460	
		倍面積		264.5097300	
		地 積		264.50	㎡

残地番①	71-3	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n)Y_n$	距 離
公 簿		648.08440		527.5289750	
		總 計		120.5554250	
		地 積		120.55	㎡



境界線 P・・・プレート(調査士会標)



単位：メートル

Hb. 6.2

作製者

申請人

縮尺 1/500

//

002410

各階平面図

建物図面

7-11

家屋番号

小松島市金磯町字土手町71番地11

建物の所在

1 階

求積表

イ	6.65 X 14.25	=	94.7625
ロ	0.95 X 10.45	=	9.9275
ハ	0.70 X 2.85	=	1.9950

合計 106.6850
床面積 106.68 m²

2 階

求積表

イ	7.60 X 3.80	=	28.8800
ロ	6.10 X 2.85	=	17.3850
ハ	7.60 X 2.85	=	21.6600
ニ	6.65 X 3.80	=	25.2700

合計 93.1950
床面積 93.19 m²

1

受命物件の状況



アンテナ柱

玄関

2

受命物件の状況



3



勝手口

4



玄関

5



物件 2 1 階

6



7



8



2階部分の
吹抜の様子

9



10



11



風呂

12



1階 トイレ

13



14



15



16



物件 2 2 階

17



18



19



物件2 2階

20



21



2階 トイレ

22



23



雨漏り痕

24



プレハブ物置
(目的外動産)

25



灯油給湯器

26



カーポート
(土地定着物)

プレハブ物置
(目的外動産)

令和7年(ケ)第63号
令和8年1月19日 現地調査
令和8年2月2日 評価

徳島地方裁判所 御中



評価書

評価人 不動産鑑定士
小河 伸 洋

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 9 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3, 7 2 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1, 2 2 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1 及び 2 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 5 8 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 地目 地積	徳島県小松島市金磯町字土手町 71番11 宅地 264.50m ²	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	徳島県小松島市金磯町字土手町71番地11 71番11 居宅 木造スレート葺2階建 1階108.68m ² 2階 93.19m ² 延201.87m ²	木造スレート・ 瓦葺2階建 1階概測122m ² 2階 93.19m ² 延概測215.19m ²
番号	特記事項		
1	・管轄法務局において法14条地図及び物件1の地積測量図が備付されており、これを基に現地確認を行った。物件1土地及び隣接地は、現況でもコンクリートブロック塀により明瞭に周囲と区分けされており、規模・形状等が確認資料と概ね一致することから、登記記載と同じと確認した。		
2	・物件建物は南西部分に未登記増築が行われている（当該部分に関する関係人の陳述は現況調査報告書を参照のこと）。外観は1階2階同じ広さの増築を行っているが、2階部分は全て吹抜になっており、未登記増築部分を含む現況床面積（巻尺計測による概測）を上記のとおり確認した。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	J R 牟岐線「阿波赤石」駅北西方約850m バス停「鉄工団地前」南西方約460m (何れも道路距離・添付位置図参照)	
付 近 の 状 況	物件の所在する地域は県道徳島小松島線西背後に位置する、中小規模一般住宅が多い住宅地域である。幹線道路へのアクセスは良好で、街区も条例による計画により比較的整然としていることから、今後も現況を維持して推移すると予測する。当該地域における標準的な画地として、間口約12m、奥行約16m、規模約200㎡の長方形中間画地、一般住宅としての利用を想定した。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 準工業地域 60% 200% 指定なし 小松島市まちづくり条例「金磯地区まちづくり計画」※特記事項欄参照 立地適正化計画「居住誘導区域」
画地条件（規 模，形状等）	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	登記記載（264.50㎡）とほぼ同じ。 南西側間口約20m、奥行約13m 長方形 概ね平坦 角地 概ね等高 特になし
接面道路の状況	南西側で幅員約4m舗装道路（小松島市所有・建築基準法第42条第1項第2号適用道路）に南東側で幅員約6m舗装道路（小松島市所有・同上）に、各ほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況	物件2建物の敷地として利用されている。周囲は低層の戸建住宅が多い住宅地域であるが、北東側隣接地は2階建アパートであり、南東側道路を挟んだ対面には露天駐車場及び太陽光発電用地が存する。 目的外建物：なし（動産・構築物としては簡易倉庫・カーポート・アンテナ柱が存する）	
供給処理施設	上 水 道 あり（南西側前面道路内本管50mmから引込済み） ガ ス 配 管 なし 下 水 道 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は不明であり、具体的には専門業者による調査が必要である。	

(次頁に続く)

土壌汚染の有無	過去の地歴調査及び現況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	小松島市ハザードマップによると勝浦川水系の洪水浸水想定区域及び高潮浸水想定区域に該当する。
特 記 事 項	・ 物件が存する分譲地全体が南東側道路に対してやや高く造成されており、物件も建物建築部分は南東側道路面よりやや高く造成されている。 ・ 物件については地区計画による整備計画に伴う開発者負担金は納付済みであるため、新たな負担金はないとのこと（小松島市都市整備部まちづくり推進課にて確認）。

2 建物の概況及び利用状況 (物件2)

区 分	主である建物（家屋番号71番11）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 : 平成7年1月6日新築（登記記載） 経過年数 : 約31年 経済的残存耐用年数 : 満了
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート葺（増築部分は洋瓦葺） 外 壁 : 煉瓦調タイル貼り、木質サイディング等 内 壁 : クロス等 天 井 : クロス・合板等 床 : フローリング、タタミ等 設 備 : 電気、給水等
床面積(現況)	1階概測122㎡、2階93.19㎡、延概測215.19㎡
現 況 用 途 等	階層 2階建 現況用途 居宅 間取り (別添間取図を参照)
品 等	中位
保守管理の状態	やや劣る（特記事項欄参照）
建物の利用状況	現況調査報告書のとおりに。
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	・建物の状態確認は目視可能な範囲のものであり、設備については、競売手続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ないので、正常に作動するか否かは不明である。 ・新築後約31年が経過した建物であり、外装面は経年相応の劣化が認められるほか、内装面は雨漏り等によるクロスの浮きやシミ等の損傷が確認された。 ・詳細な動作確認は行っていないが、立会人によれば浴室設備は不具合により現在使用していないとのこと（建物北西側1階キッチンの外に灯油給湯器を確認）。またその他の部屋の扉・窓等の建具にも不具合箇所があるとのことである。

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	25,400	1.03	264.50	0.95	6,574,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 小松島（県）－4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$25,600\text{円}/\text{㎡} \times 99.1/100 \times 100/100 \times 100/100 = 25,400\text{円}/\text{㎡}$

◇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：必要なし

◇地域格差：必要なし

イ 個別格差：角地＋3%

ウ 地 積：登記数量

エ 建付減価：地上建物の状況、配置等を勘案して、建付減価を査定した。

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うえ、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	200,000	概測215.19	0.03	1,291,000

ウ 現価率

物件建物は経済的耐用年数を満了しており、経過年数・維持管理の状態の程度を考慮のうえ、現価率（残価率）を上記のとおり査定した。

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、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	6,574,000	0.10	使用借権	657,000

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	6,574,000	-657,000		0.90	0.70	3,720,000
2	1,291,000	+657,000	1.00	0.90	0.70	1,220,000
一括価格 (合計)						4,940,000

ウ占有減価修正：必要なし。

エ市場性修正：この種不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を十分考慮したが、本件建物は市場における標準的な戸建住宅と比較して床面積が大きく、経済的耐用年数も満了している等市場性が劣ることから、当該要因を考慮して所要の補正を行った。

オ競売市場修正：前記「第2 評価の条件」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

1 地価調査価格（小松島（県）－4）

所 在：小松島市金磯町字南弁天前40番10「金磯町10－27」
価 格：25,600円／ m^2
位 置：JR牟岐線「阿波赤石」駅の北方道路距離約1.4km
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：174 m^2
供給処理施設：水道
接 面 街 路：北側6m道路
用 途 指 定 等：市街化区域・準工業地域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要：中小規模一般住宅が多い住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図（出典：小松島市役所発行「小松島市全図（1）」縮尺1万分の1 平成25年1月調製分）
- 2 法14条地図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面写及び各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上

基準地 小松島（県）一4

最寄りバス停

物件

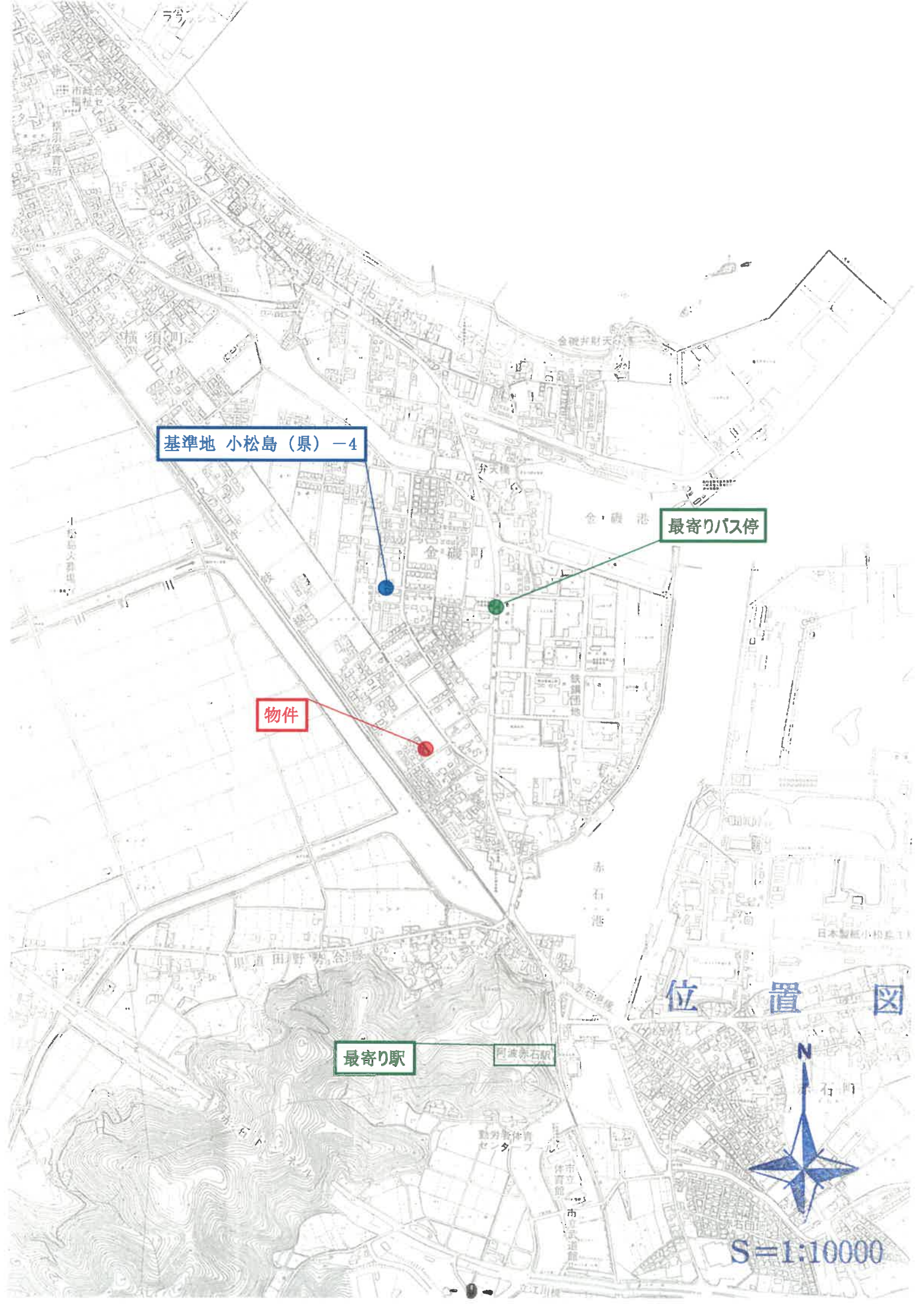
最寄り駅

阿波赤石駅

位置図



S=1:10000



4002429

新 71-3 71-11

地 積 測 量 図

地 番 71- 71-11

土地の所在 小松島市金磯町字土手町

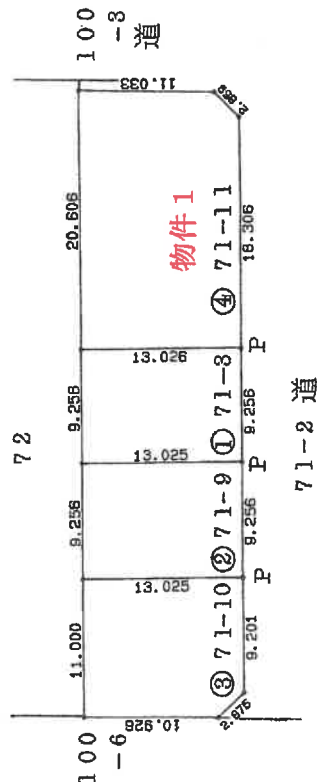
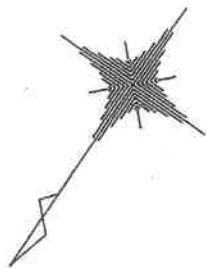
座 標 求 積 表

地 番 ②	71-9			
測 点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_{n-1})Y_n$	距 離
P9	-53.757	-4.449	6.224151	9.256
P11	-47.170	6.787	98.906951	13.025
P15	-39.184	2.106	2.946294	9.256
P14	-45.771	-9.130	133.051490	13.025
		倍 面 積	241.128886	
		面 積	120.5644430	
		地 積	120.56	㎡

地 番 ③	71-10			
測 点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_{n-1})Y_n$	距 離
25	-63.246	1.113	-4.571091	11.000
84	-57.864	10.623	86.449974	10.926
83	-55.108	11.440	122.339360	2.875
P11	-47.170	6.787	9.169237	9.201
P9	-53.757	-4.449	71.522124	13.025
		倍 面 積	284.909604	
		面 積	142.4548020	
		地 積	142.45	㎡

地 番 ④	71-11			
測 点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_{n-1})Y_n$	距 離
P12	-31.198	-2.573	-57.588886	13.026
82	-15.404	-11.831	-195.803050	18.306
81	-14.648	-14.588	67.163152	2.859
34	-20.008	-24.233	560.703154	11.033
P13	-37.786	-13.811	154.545090	20.606
		倍 面 積	529.019460	
		面 積	264.5097300	
		地 積	264.50	㎡

残 地 番 ①	71-3			
公 道	648.08440	總 計	527.5289750	
		残 地	120.5554250	
		地 積	120.55	㎡



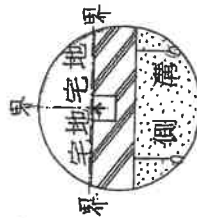
物件 1

71-2 道

100-8 道

境界線

P...プレート (調査士会標)



単位:メートル

146.6.2

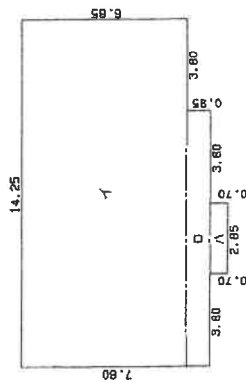
作製者

申請人

縮尺 1/500

面
圖
物
建

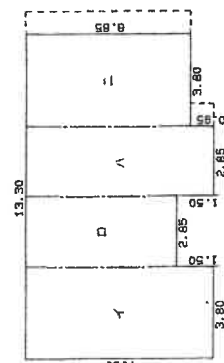
15



求積表

イ	6.65 X 14.25	=	94.7625
ロ	0.95 X 10.45	=	9.9275
ハ	0.70 X 2.85	=	1.9950
	合計		106.6850
	床面積		106.68 m ²

25



求積表

イ	7.60	×	3.80	=	28.8800
ロ	6.10	×	2.85	=	17.3850
ハ	7.60	×	2.85	=	21.6800
ニ	6.65	×	3.80	=	25.2700
			合計		93.1950
			床面積		93.19 m ²

昭和 平威 7年 / 月20日

作者

縮尺

$$\frac{1}{250}$$

人請申

尺縮

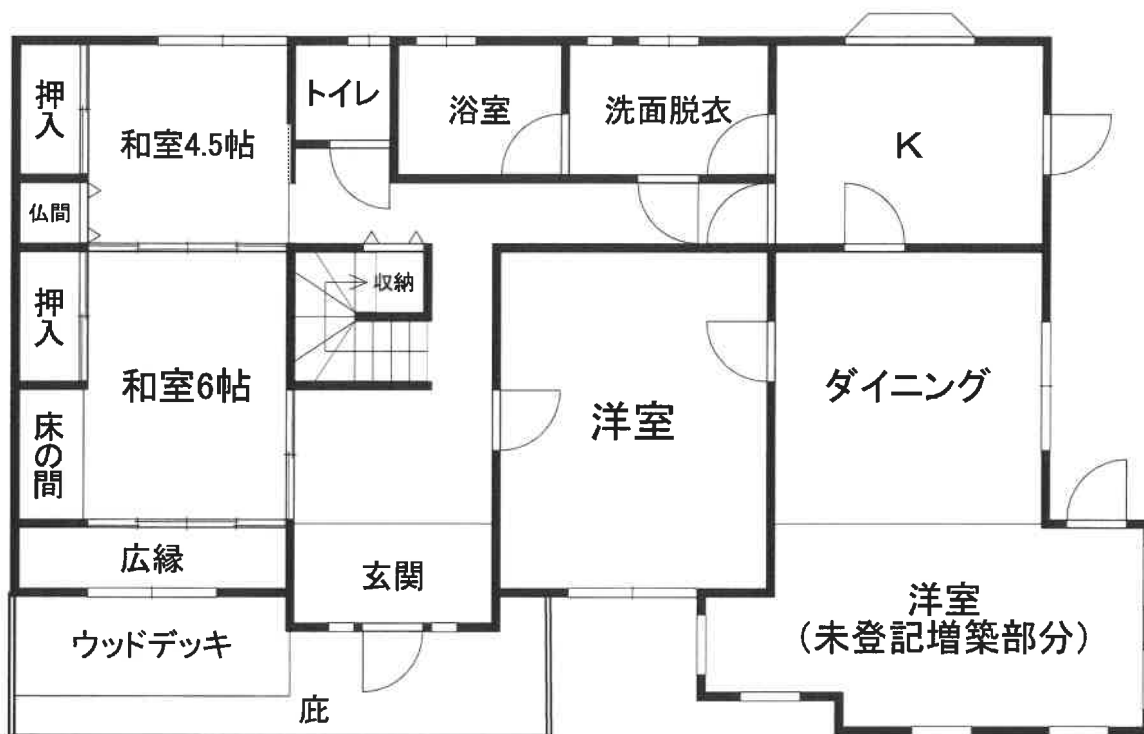
$$\frac{500}{1}$$

土地建物位置関係図



(注) 概略図であり、現況を正確に測量したものではありません。

1階



2階



間 取 図



(注) 概略図であり、現況を正確に測量したものではありません。