

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 8 日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 定 本 和 也

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 9 月 8 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1,2	2,760,000 2,208,000	一括	552,000	73,745	0
1	1,320,000				
2	1,440,000				



物 件 目 録

1 所 在 徳島県吉野川市山川町前川
 地 番 2 5 7 番 4
 地 目 宅地
 地 積 6 0 9 . 7 8 平方メートル

2 所 在 徳島県吉野川市山川町前川 2 5 7 番地 4
 家屋 番号 2 5 7 番 4
 種 類 作業場
 構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 2 0 3 . 5 1 平方メートル
 2 階 1 2 1 . 2 0 平方メートル

(現況)

種 類 倉庫
 床 面 積 1 階 約 3 1 2 平方メートル
 2 階 約 1 8 0 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約 1 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 8月13日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 定 本 和 也

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】

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 徳島県吉野川市山川町前川
 地 番 2 5 7 番 4
 地 目 宅地
 地 積 6 0 9 . 7 8 平方メートル

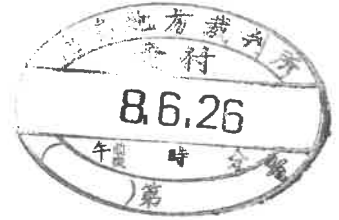
- 2 所 在 徳島県吉野川市山川町前川 2 5 7 番地 4
 家屋 番号 2 5 7 番 4
 種 類 作業場
 構 造 鉄骨造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 2 0 3 . 5 1 平方メートル
 2階 1 2 1 . 2 0 平方メートル
 (現況)
 種 類 倉庫
 床 面 積 1階 約 3 1 2 平方メートル
 2階 約 1 8 0 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約 1 平方メートル



令和8年（ケ）第29号

令和8年6月2日受理

令和8年6月26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 徳島県吉野川市山川町前川
 地 番 257番4
 地 目 宅地
 地 積 609.78平方メートル

- 2 所 在 徳島県吉野川市山川町前川 257番地4
 家屋 番号 257番4
 種 類 作業場
 構 造 鉄骨造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 203.51平方メートル
 2階 121.20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	☒ 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；中政塗装ことA ☐ その他の者 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） ☒ 種類：倉庫 ☒ 床面積：1階 概測312㎡ 2階 概測180㎡ 延 概測492㎡		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { ☒ 種類：物置 ☒ 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ☒ 床面積：概測1㎡		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 中政塗装ことA ☐ その他の者 上記の者が本件建物を物置・倉庫として使用、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

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (債務者兼所有者)	1 私は、物件1土地と2建物の所有者で、現在本件建物を倉庫として、仕事で使用するペンキ等を置いています。 物件2建物は、前所有者Bから令和6年12月頃に買いましたが、購入前から賃借していました。 地番:258-3上の目的外建物についてお尋ねですが、この建物は私の所有ではありません。しかしながら、Bから「将来的に買ってほしい」と、打診されたことがありました。 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。 5 物件2建物内の目的外動産については、仕事で使用するペンキ等は引上げますが、不要物については買受人様で処分をお願いします。 6 1階天井の複数箇所から雨漏りがします。 7 物件1土地上の自動販売機については、コカ・コーラボトラーズジャパン株式会社と契約しています。月によって、売上は異なりますが、令和8年5月分の手数料として7,340円を収受しています。
コカ・コーラボトラーズ ジャパン (株) 担当者	1 物件1土地上の自動販売機については、買受人様の所有権移転時にフリーダイヤルにて弊社までお問合せください。

(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

【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、建物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。

但し、現況上、東側で隣接する地番；(258-3)との境界は不明瞭である。

【都市計画区別】

吉野川市役所によると、物件1土地は、都市計画区域外である。

【接道】

物件1土地北側は幅員約10m舗装市道（山川堤外・湯立線）である。

【上水道・下水道】

物件1土地の所在する場所には、上水道の引込みは可能であるが、下水道は通っていない。

（上・下水道の詳細については、評価人作成評価書4Pの特記事項も併せて参照されたい。）

【その他】

上記隣接地番；(258-3)上の未登記目的外建物が物件1土地との境界付近に建築されており、同土地にはみ出して、建築されている可能性がある。

【目的外建物の概要】

所在；吉野川市山川町前川258-3

種類・構造；店舗・鉄骨造スレート葺平家建

数量；21.73㎡（固定資産税課税台帳数量）

所有者；地番258-3土地所有者と同じ（固定資産税課税台帳による）

また、物件1土地南西端に未登記附属建物が存する。

物件2建物（昭和47年11月3日新築）は目視上、室内に経年劣化が認められ、関係人の陳述のとおり、1階天井には複数の雨漏り箇所を認めた。また、同建物は、1階及び2階とも未登記増築部分が存する。

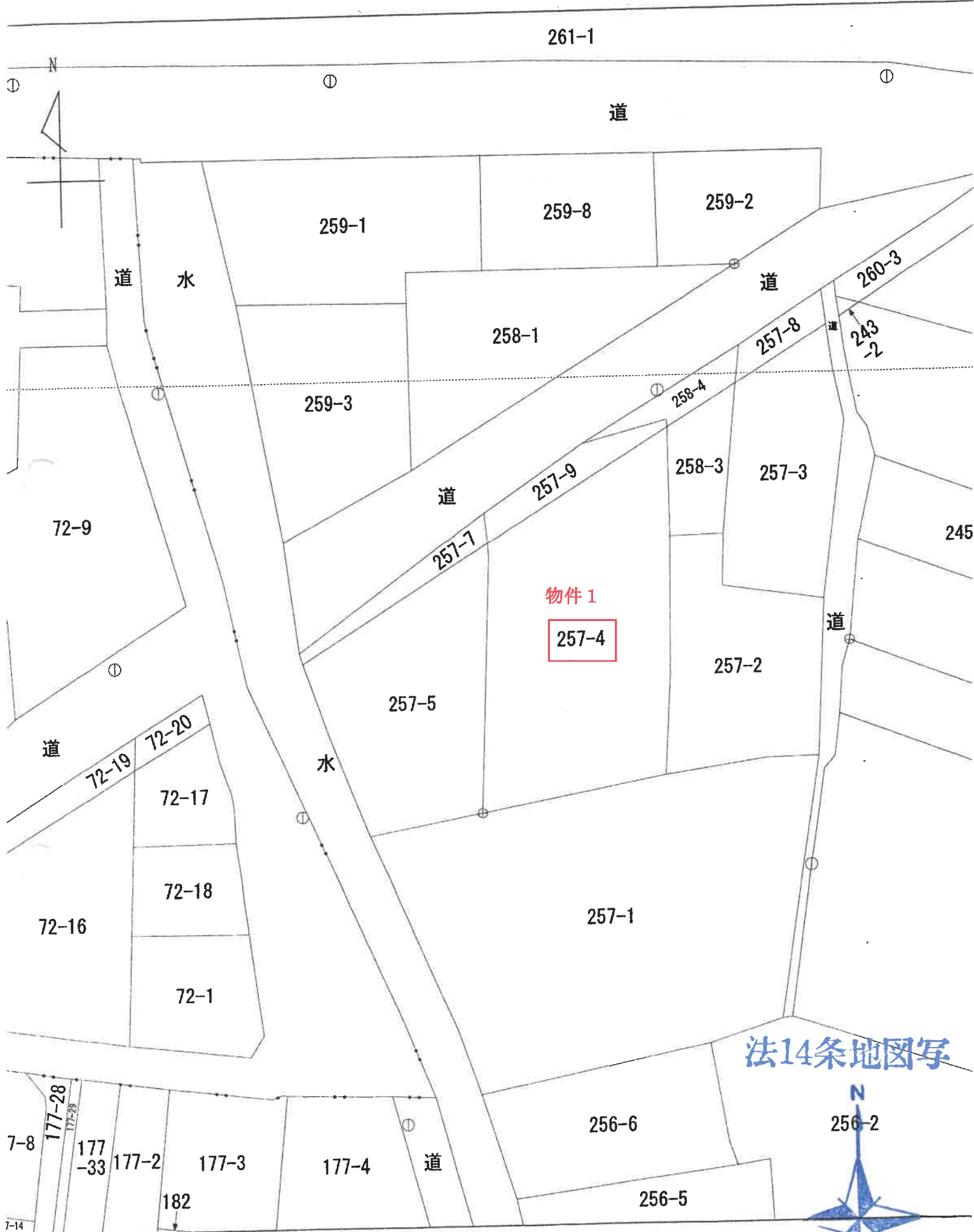
物件1土地の北東端にある水道メーターボックスは隣接地（地番258-3）上にある未登記目的外建物のもの（吉野川市水道課の聴取による）で、メーターボックスの他に同目的外建物のための引込管が埋設されている可能性が高い。

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

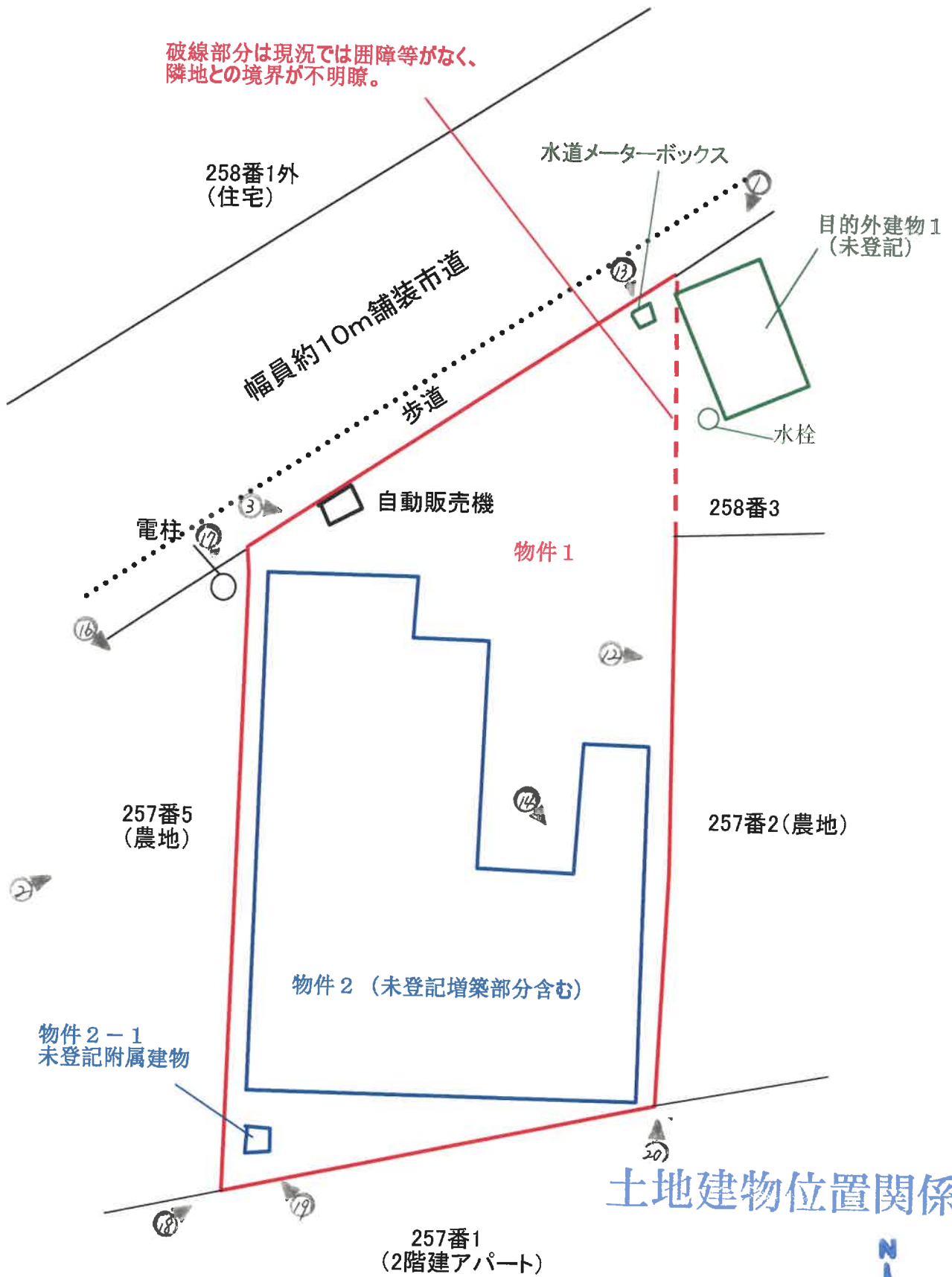
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年6月2日（火） 13:40 — 13:45	当庁	法務局に対する公簿公図等交付請求書等作成準備
令和8年6月2日（火） 13:46 — 13:51	当庁（郵送）	家屋平面図、間取り図等交付申請書準備
令和8年6月3日（水） 10:54 — 11:14	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和8年6月3日（水） 11:36 — 11:45	吉野川市役所	公法上の規制等調査
令和8年6月18日（木） 10:26 — 11:20	物件所在地	立入調査、評価人帯同
令和8年6月19日（金） 10:40 — 10:45	当庁（郵送）	吉野川市水道課へ報告依頼書送付
令和8年7月10日（金） 18:30 — 18:35	当庁（郵送）	吉野川市税務課へ目的外建物につき名寄せ帳送付依頼
（特記事項） ■ 令和8年6月18日 目的物件は不在が予想されたので、立会人を同行させて臨場した。		

（注） チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



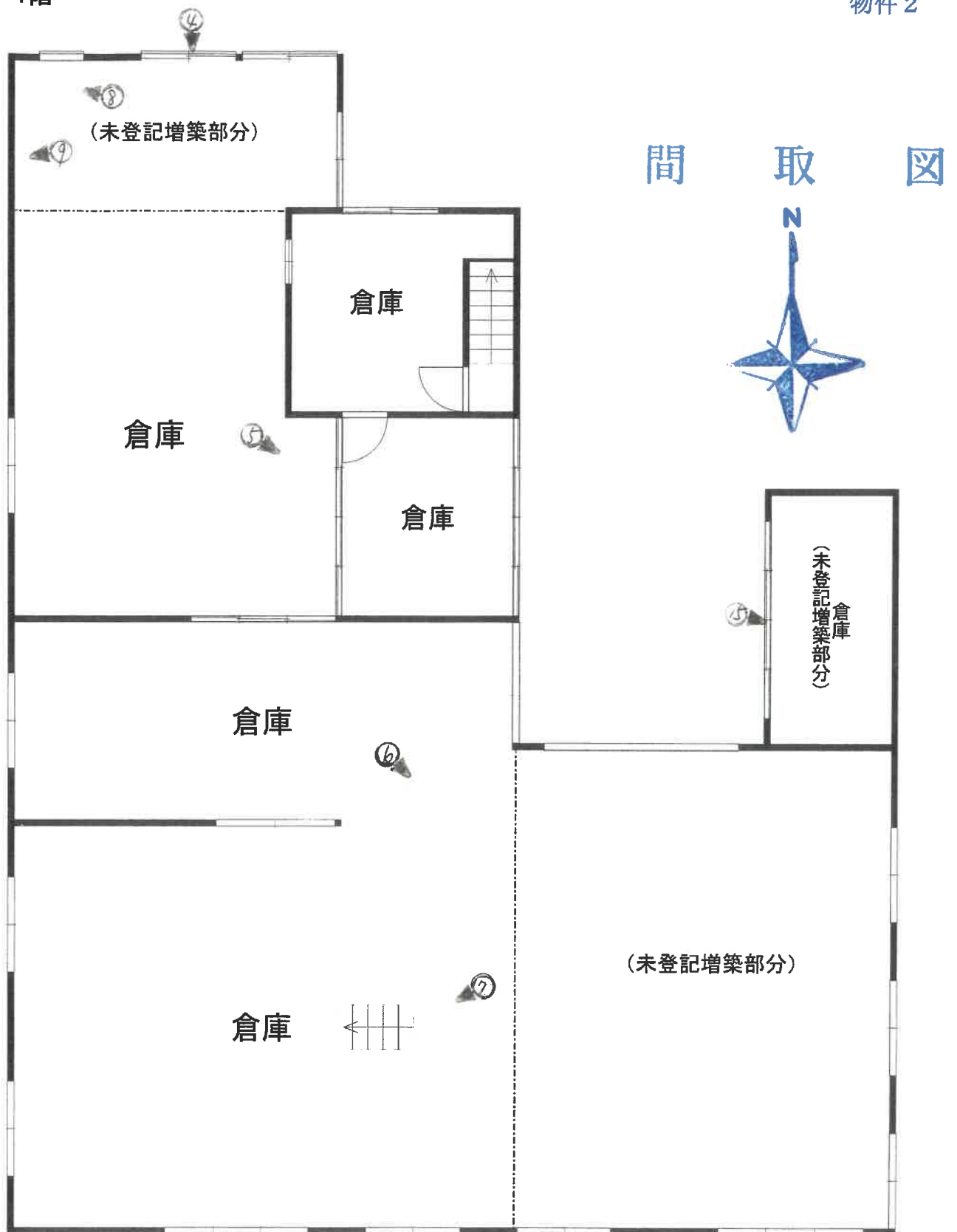
7763.682 (座標値種別：図上測定)

法14条地図写
N
256-2
S=1:500



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。

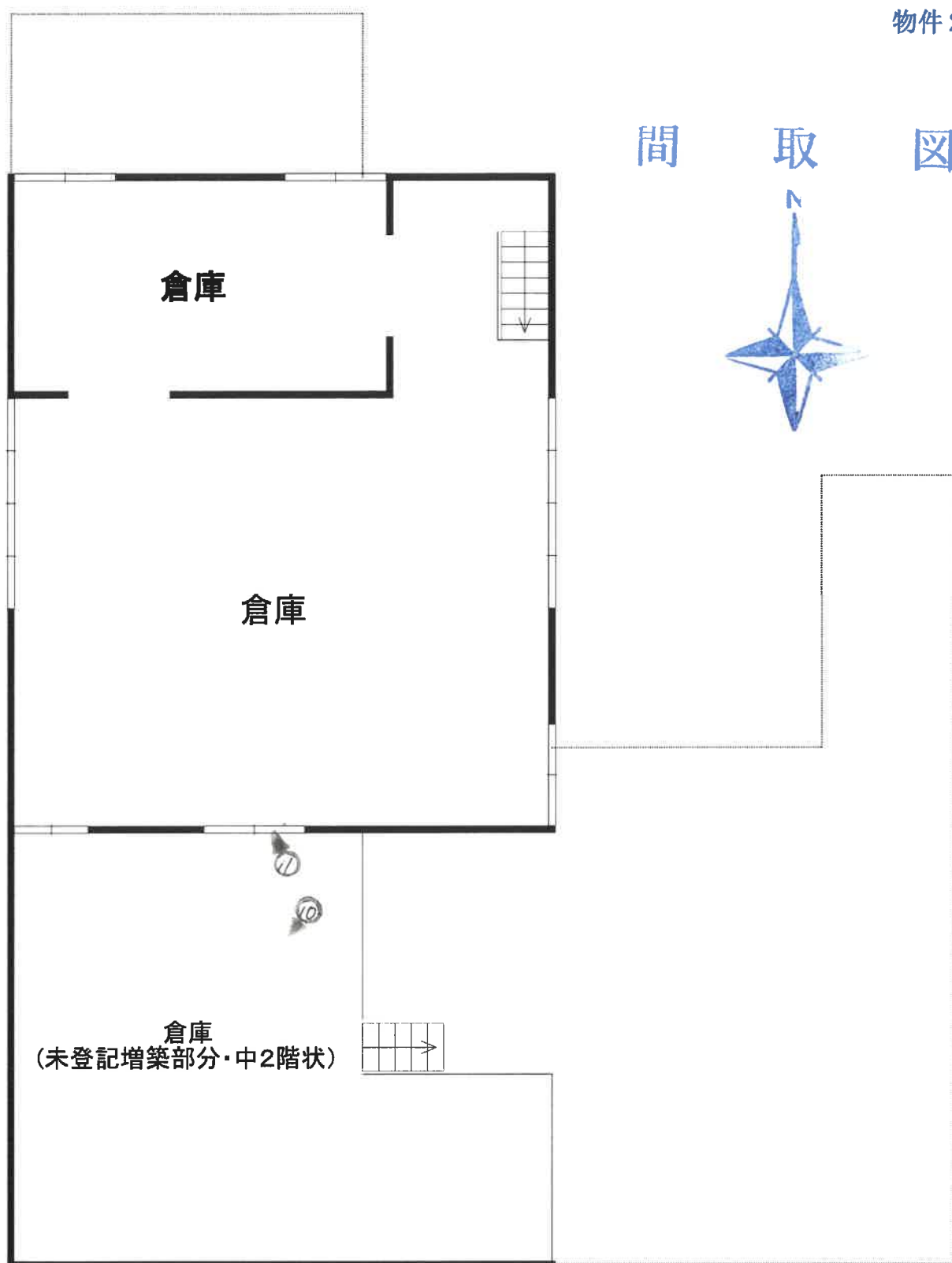


未登記附属建物 2 - 1

(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。

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。

3006814

地番

2

土地測量図

麻植郡山川町宇前川

土地の所在

吉野川市山洲町

地番 NO.	② 257-④	X	Y	X ² + Y ² - (Y ² - X ²)	距離
1911	117432.841	68058.871	86548.003817	3.24	
1916	117433.117	68058.317	948272.418775	0.52	
1917	117437.893	68056.946	2163088.551167	9.00	
1912	117444.565	68077.736	1266522.188960	12.69	
1240	117445.340	68077.730	-1020130.223240	0.78	
1239	117443.030	68069.050	-2249034.024500	8.98	
1238	117436.070	68058.580	-1195381.755530	12.57	
合計			-114.840551		
面積			57.4202755		57.42 m ²

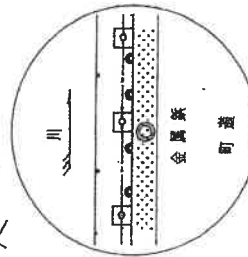
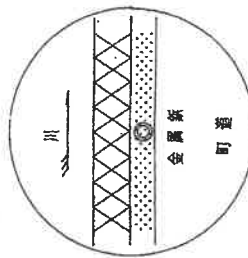
測量点	② 257-④	面積	残地面積
公算	合計	57.4202755	609.7897245
567.21	地積		609.78 m ²

測量点	後置点	境界点	距離	方位角
測量点 4	測量点 3	1911	28.56	290°56'01"
		1912	48.73	276°18'20"
		1240	48.90	275°25'07"
		1239	39.92	275°40'59"
		1238	28.45	284°26'20"

測量点	X座標	Y座標
測量点 3	117401.538	68041.403
測量点 4	117433.735	68030.223

測量点 3

測量点 4



ブロック擁壁天端に金属新設置

コンクリート擁壁天端に金属新設置

昭和 9 年 9 月 4 日

作製者

申請人

縮尺

1/500

B4判を縮小

地積測量図 (残地)

3102600

建 各 階 平 面 図

家 屋 番 号

257-4

建 物 の 所 在

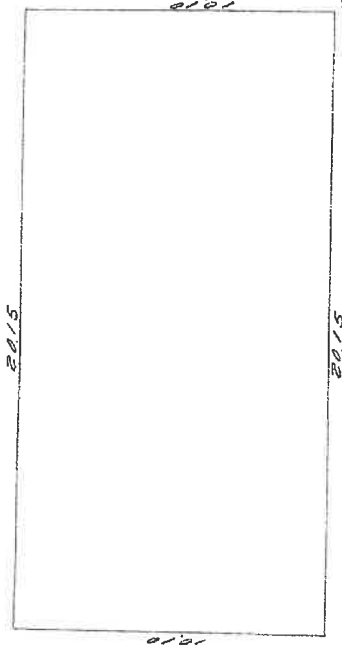
茨城県水戸市字前川
257-4

吉野川市山川町

作 製 年 月 日
昭和四十七年五月十四日

作 製 者

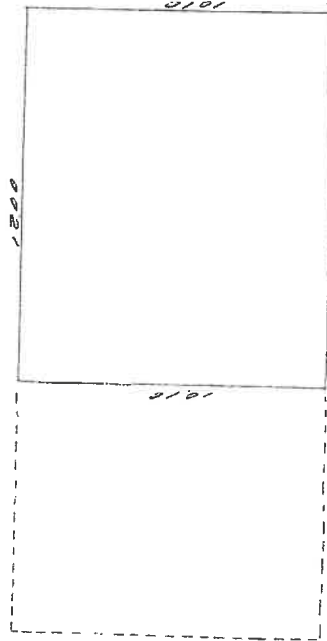
申 請 人



元陽

20.15m × 12.00m = 241.80m²

203.51m²

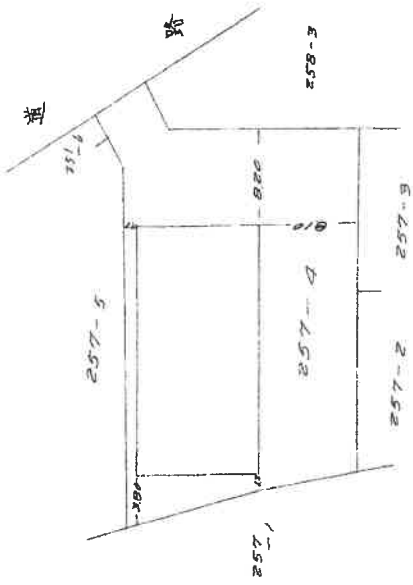


式陽

式陽

12.00m × 12.00m = 144.00m²

121.20m²



昭和四十七年五月十四日
平成
11月17日

徳島県土地家屋調査士会 用紙

縮 尺 1 200m 500m

1

受命物件の状況



2

受命物件の状況



物件2

売却対象外土地

3



物件2

4



物件 2
1 階

5



6



7



物件 2
1 階

8



9



10



物件 2
中 2 階

11



物件 2
2 階

12



13



量水器ボックス

14



15



16



物件2

17



物件2

電柱

18



物件2

19



未登記附属建物

20



令和8年(ケ)第29号
令和8年6月18日 現地調査
令和8年6月26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 2, 7 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1, 3 2 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 1, 4 4 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
1	所 在 地 番 地 目 地 積	徳島県吉野川市山川町前川 257番4 宅地 609.78㎡	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	徳島県吉野川市山川町前川257番地4 257番4 作業場 鉄骨造スレート葺2階建 1階203.51㎡ 2階121.20㎡ 延324.71㎡	倉庫 1階概測312㎡ 2階概測180㎡ 延概測492㎡
2-1 （上記物件2 の未登記 附属建物）	符 号 種 類 構 造 床 面 積	未登記	物置 木造亜鉛メッキ鋼板 葺平家建 概測1㎡
番号	特 記 事 項		
1	・ 物件土地周辺においては管轄法務局において法14条地図が備付されており、当該地図を確認資料として現況と照合した。物件1は周囲の隣接地及び道路等と一部を除き明瞭に区分けされており、確認資料と概ね一致することから、数量等は登記のとおりと確認した。但し、東側で隣接する258番3との境界は現況では不明瞭である。 ・ 上記隣接地258番3上の以下の目的外建物（未登記）が目的物件との境界付近に建築されており、目的物件上にはみ出して建築されている可能性がある。登記履歴によれば平成17年10月まで目的物件と当該隣接地は同一所有者であったが、現在は別々の所有者である。 【目的外建物1の概要】 所 在：吉野川市山川町前川258番地3 種類・構造：店舗・鉄骨造スレート葺平家建 数 量：21.73㎡（固定資産税課税台帳数量） 所 有 者：上記課税台帳上は隣接地258番3土地所有者と同じ		
2	・ 物件建物は1階及び2階とも未登記増築部分が存する（該当部分は添付「間取図」参照）ほか、物件土地南西端に上記の未登記附属建物が存する。なお、物件2建物の2階の増築部分は1階吹抜部分に増築したもので、中2階状の造りとなっている。なお、物件建物は立会者が購入時点に既に現況の状態になっていたとのことであり、増築時期は不明である。		

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 徳島線「阿波山川」駅北方約700m バス停「山川駅」北方約700m (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市立山川中学校近くに位置し、比較的広幅員の道路沿いに一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域を形成している。国道192号にも近く、生活利便性はまずまずあるが、周辺エリアの人口減少・高齢化等の影響により衰退傾向は否めず、今後も需要は縮小傾向が続くものと予測する。当該地域における標準的な画地として幅員10m市道に接面する間口20m、奥行25m、規模500㎡の長方形中間画地を想定した。	
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	都市計画区域外 指定なし 指定なし 指定なし 指定なし 特になし
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（609.78㎡）とほぼ同じ。 間口約22m、奥行約36m（最大） ほぼ台形 概ね平坦 中間画地 概ね等高 特になし
接面道路の状況	北側で幅員約10m舗装市道（山川堤外・湯立線、都市計画区域外のため建築基準法第42条非適用）に、概ね等高に接面する。	
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。周囲は東側には空き店舗・農地が、西側は農地、南側は2階建のアパートが存する。 目的外建物：隣接地建物が物件上にはみ出して建築されている可能性がある（「第3目的物件 特記事項」欄参照）。	
供給処理施設	上 水 道 引込可※特記事項欄参照 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	包蔵地指定なし。	
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	物件は塗料の倉庫として利用されていた模様であり、現地調査においても大量の塗料を確認した。従って、塗料の漏れ等により土壌汚染が存する可能性は否定できないが、確定的には専門業者による調査が必要である。本件調査の範囲では存在を確定できないが、可能性による減価を考慮することとする。
ハザードマップ	吉野川市ハザードマップによると、外水・内水ともに浸水想定区域に該当する。
特 記 事 項	・物件土地北東端に水道メーターボックスがあるが、吉野川市水道課での聴取によれば、当該メーターボックスは隣接地258番3上の目的外建物1のものとのこと。また、立会人も物件には水道の引込はないと陳述。従って、物件内に目的外建物のメーターボックスのほか引込管が埋設されている可能性が高い。物件への新規の引込は前面道路内に250mm市本管が埋設されており引込可能とのことだが、上記目的外建物1の引込管の取扱を含め、詳細は吉野川市水道課と協議が必要。

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257番4）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 : 昭和47年11月3日（登記記載） 経過年数 : 54年 経済的残存耐用年数 : 満了
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：波型スレート板 外 壁：亜鉛メッキ鋼板等 内 壁：亜鉛メッキ鋼板・合板等 天 井：合板等 床 : モルタル・合板等 設 備：電気等
床面積（現況）	1階概測312㎡、2階概測180㎡、延概測492㎡
現 況 用 途 等	階層 2階建 現況用途 倉庫 間取り （別添間取図を参照）
品 等	下位
保守管理の状態	劣る（2階・中2階の床面の撓みや雨漏り等傷みが大きい）
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	・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。 ・詳細は「現況調査報告書」も参照のこと。

区 分	未登記附属建物 2 - 1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 : 不明 経過年数 : 不明 経済的残存耐用年数 : 現況から満了していると判断
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板 外 壁 : 亜鉛メッキ鋼板 内 壁 : 亜鉛メッキ鋼板 天 井 : 亜鉛メッキ鋼板 床 : モルタル 設 備 : なし
床面積(現況)	概測1㎡
現 況 用 途 等	階層 平家建 現況用途 物置 間取り (別添間取図を参照)
品 等	下位
保守管理の状態	相当劣る
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	・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。

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/㎡)	個別 格差	地 積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1	16,500	0.81	609.78	0.90	7,335,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 吉野川（県）－2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $14,200\text{円}/\text{㎡} \times 98.6/100 \times 100/100 \times 100/84.6 = 16,500\text{円}/\text{㎡}$

◇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：街路条件▲10%、接近条件▲5%、環境条件▲1%（相乗値）

イ 個別格差：形状▲2%、奥行通減▲10%、供給処理施設▲3%、土壌の汚染懸念▲5%
（相乗積）

ウ 地 積：登記数量

エ 建付減価：地上建物の状況、配置等により土地の最有効使用が阻害されている程度を
勘案（建物の老朽化による取壊の必要性等の市場性減価要因は後述の市場
性減価にて別途勘案する）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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
2	70,000	概測492	0.01	344,000
2-1	100,000	概測1	0.01	1,000
合 計				345,000

ウ 現価率

物件各建物は何れも経済的耐用年数を満了しており、現況から残価率を上記のとおりと判断した。

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	7,335,000	0.50	法定地上権	3,668,000

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	7,335,000	-3,668,000		0.60	0.60	1,320,000
2	345,000	+3,668,000	1.00	0.60	0.60	1,440,000
一括価格 (合計)						2,760,000

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、目的物件の各土地建物について個別的要因等を十分考慮したが、隣接地上の目的外建物の水道メーター及び引込管が物件内にあるほか隣接地との境界が不明瞭で目的外建物が物件土地にはみ出して建築されている可能性があること、物件建物自体も現況が塗料等の倉庫用途かつ築年数も相当期間経過していることから傷みが大きく、取壊・補修等に相当の費用が必要であること等の市場性減退事由が認められることから、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（吉野川（県）－2）

所 在：吉野川市山川町川東125番

価 格：14,200円／ m^2

位 置：J R 徳島線「阿波山川」駅の南方道路距離約1.3 k m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：590 m^2

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北側3.3m市道

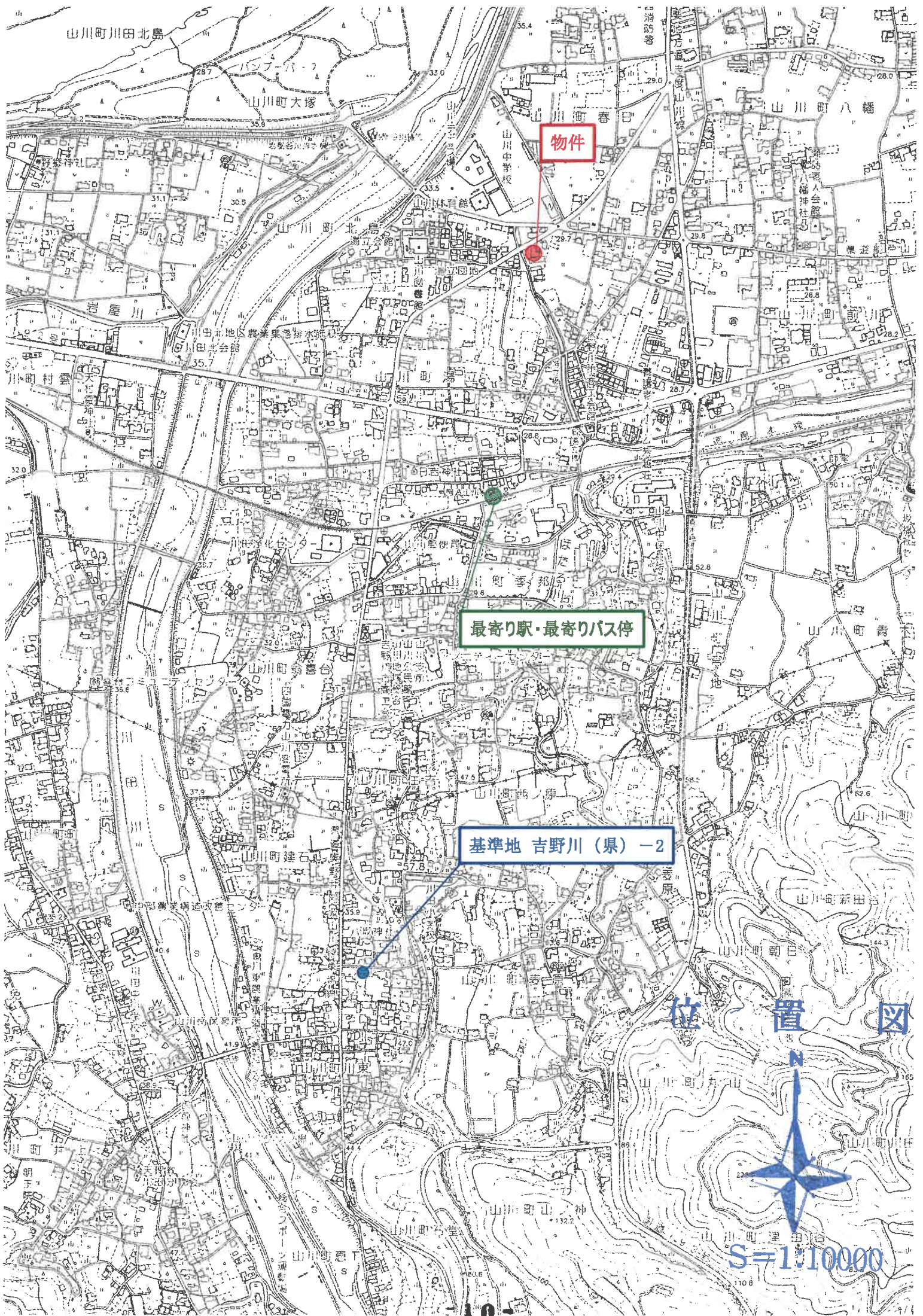
用 途 指 定 等：都市計画区域外

地 域 の 概 要：中規模一般住宅、事業所等が混在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図（出典：吉野川市役所発行「吉野川市地形図 3」縮尺1万分の1 平成27年3月測図分）
- 2 法14条地図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面及び各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上



物件

最寄り駅・最寄りバス停

基準地 吉野川（県）-2

位置図



S=1:10000



7763.682 (座標値種別：図上測定)

S=1:500

3006814

地積測量図

地番

257-9, 257-4

土地の所在

麻植郡山川町宇前川

吉野川市山崎町

地番 N.O.	② 257-9	③ 257-4	計	面積
1911	117432.841	68058.871	86548.003617	3.24
1916	117433.117	68059.317	948272.419775	0.52
1917	117437.893	68066.946	2163088.561167	9.00
1912	117444.666	68077.736	1266522.188850	12.69
1240	117445.340	68077.730	-1020130.223240	0.78
1239	117443.030	68069.050	-2249034.024600	8.88
1238	117436.070	68058.580	-1195381.756530	12.57
合計			-114.840554	
合計面積			57.4202755	57.42 m ²

地番	② 257-9	③ 257-4	計	面積
公積	667.21	57.4202755	609.7897245	
地積			609.78	m ²

測量点	測量点	境界点	距離	方位
測量点 4	測量点 3	1911	28.56	290° 56' 01"
		1912	48.73	276° 18' 20"
		1240	48.90	276° 25' 07"
		1239	39.92	275° 40' 59"
		1238	28.45	284° 26' 20"

測量点	X 座標	Y 座標
測量点 3	117401.533	68041.403
測量点 4	117433.735	68030.223



町道

物件 1

② 257-4

測量点 3

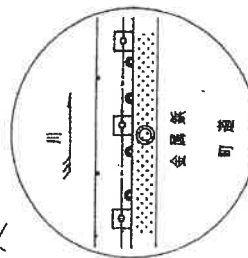
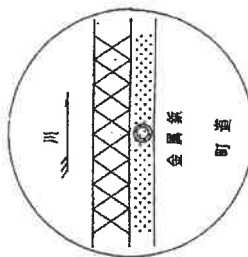
257-2

257-1

258-3

測量点 3

測量点 4



プロック橋壁型天端に金属鉄設置

コンクリート擁壁天端に金属鉄設置

昭和 9 年 9 月 4 日

作製者

申請人

縮尺

1/500

B4判を縮小

地積測量図 (残地)

3102600

建 各 階 平 面 図

家 屋 番 号

257-4

建 物 の 所 在

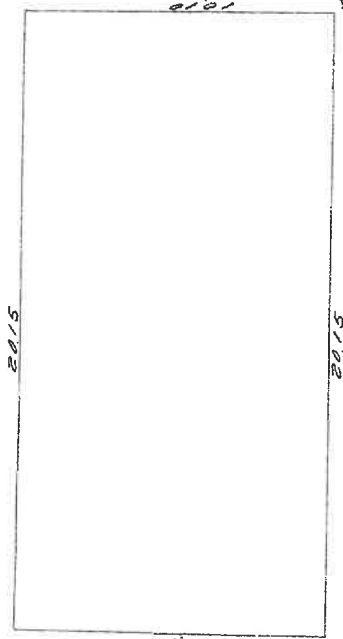
麻植郡小川町字前川
257-4

吉野川市山川町

作 製 年 月 日
昭和四十七年 壹 月 壹 四 日

作 製 者

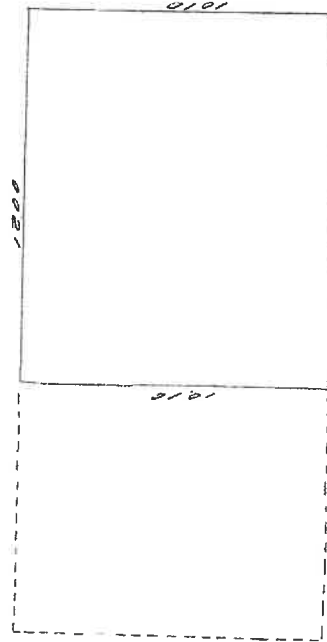
申 請 人



求積表

$$20.15 \text{ m} \times 19.10 \text{ m} = 384.915 \text{ m}^2$$

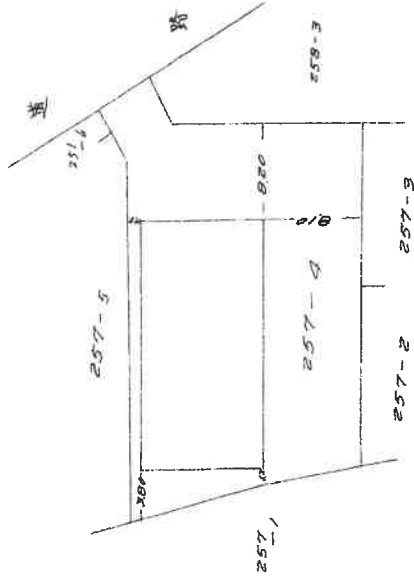
$$20.15 \text{ m}^2$$



求積表

$$12.00 \text{ m} \times 12.00 \text{ m} = 144.00 \text{ m}^2$$

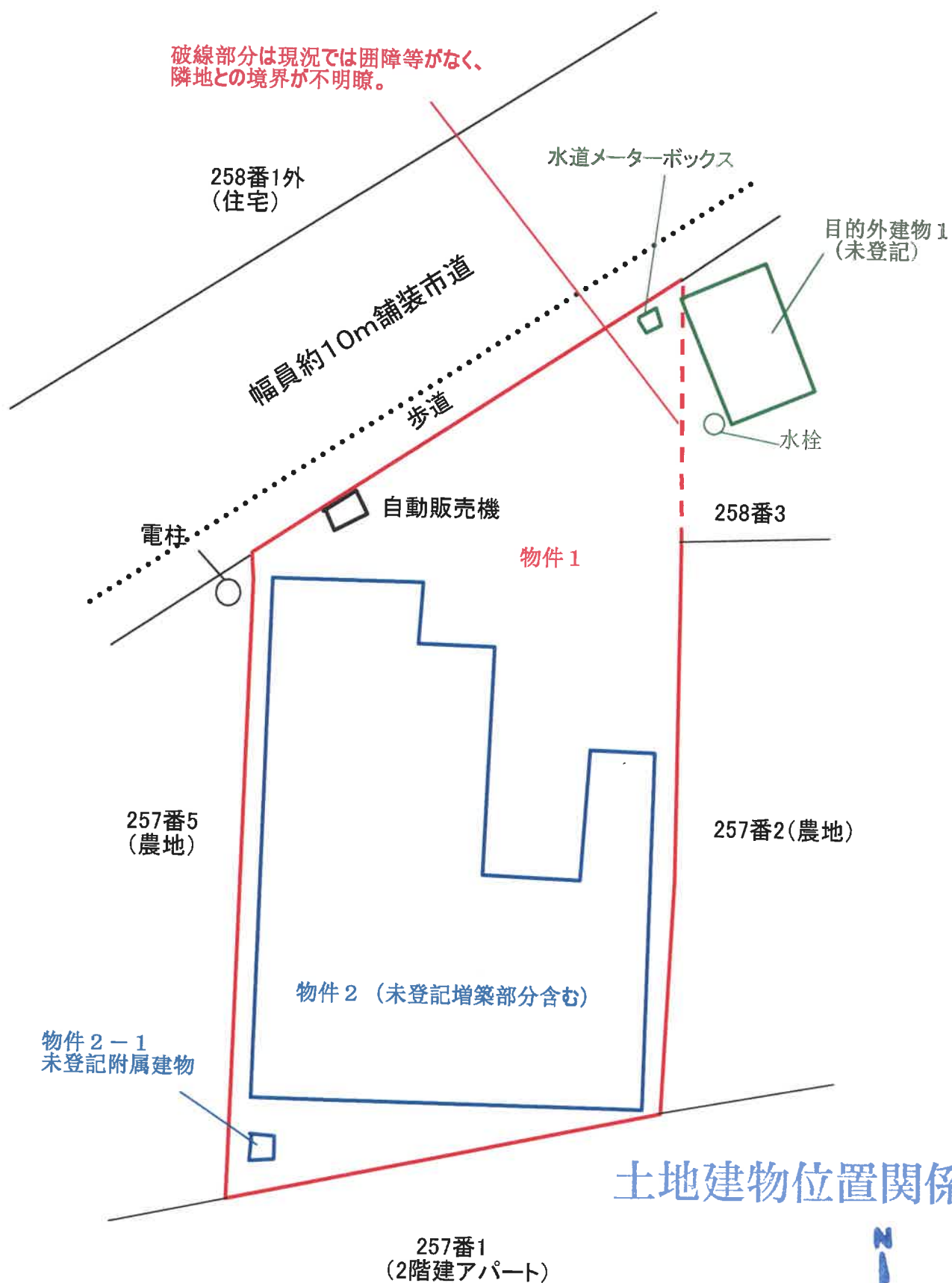
$$12.00 \text{ m}^2$$



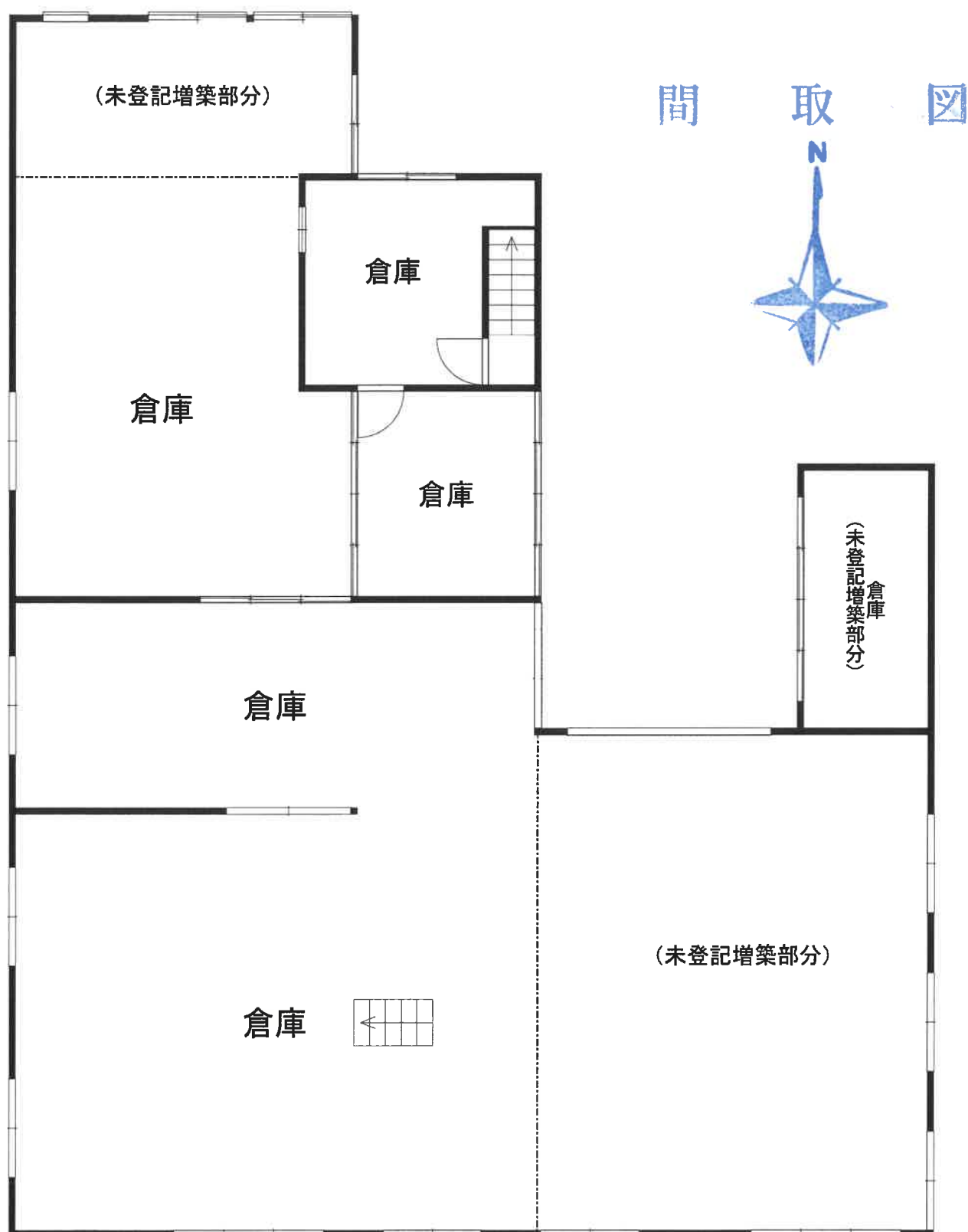
昭和四十七年 十一月 十九 日
平成

徳島県土地家屋調査士会 用紙

縮 尺 1 200m 500m



(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。

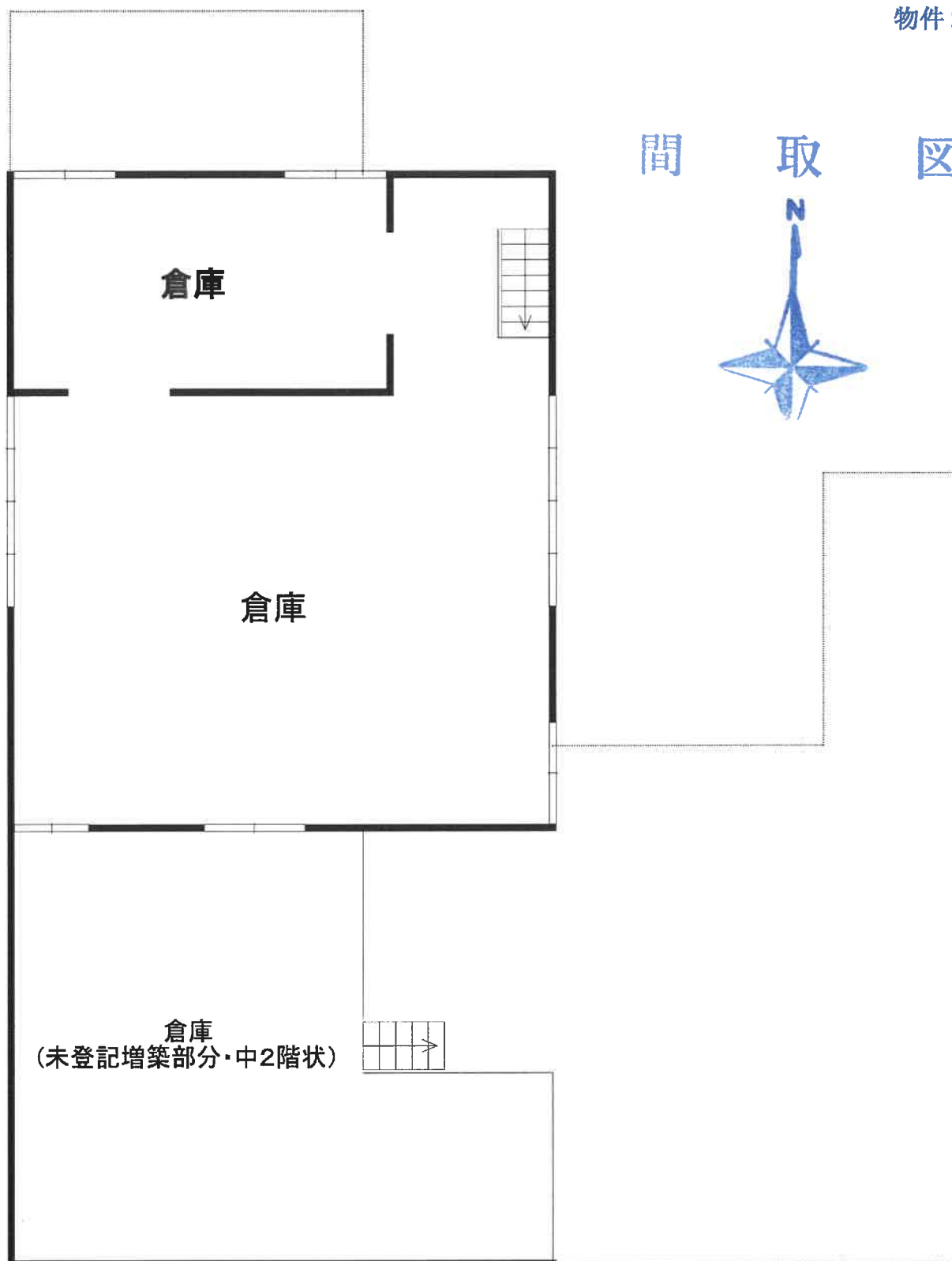


未登記附属建物 2 - 1

(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。

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。