

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 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 1 2 月 3 日から 令和 8 年 1 2 月 9 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 2 月 1 6 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 徳島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 9 年 1 月 6 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 2 月 1 7 日から 令和 8 年 1 2 月 1 8 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 3 3 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 7 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
2, 4～6☆	960,000 768,000	一括	192,000	23,589	0
2	330,000				
4	120,000				
5	100,000				
6	410,000				
備考					



物 件 目 録

2 所 在 徳島県阿波市阿波町勝命北
 地 番 9 8 番 2
 地 目 原野
 地 積 1 9 1 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地

☆4 所 在 徳島県阿波市阿波町勝命北
 地 番 9 6 番 1
 地 目 田
 地 積 5 4 0 平方メートル
 (現況)
 地 目 休耕田

☆5 所 在 徳島県阿波市阿波町勝命北
 地 番 9 6 番 2
 地 目 田
 地 積 4 6 1 平方メートル
 (現況)
 地 目 休耕田

6 所 在 徳島県阿波市阿波町勝命北 9 8 番地 2
 家屋 番号 9 8 番 2



物 件 目 録

種 類	倉庫
構 造	鉄骨造スレートぶき平家建
床 面 積	63.24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 8月19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2, 4～6】

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2, 4～6】

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

【物件番号4, 5】

土地改良事業等で賦課金等の滞納あり。

《 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

2 所 在 徳島県阿波市阿波町勝命北

地 番 9 8 番 2

地 目 原野

地 積 1 9 1 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

4 所 在 徳島県阿波市阿波町勝命北

地 番 9 6 番 1

地 目 田

地 積 5 4 0 平方メートル

(現況)

地 目 休耕田

5 所 在 徳島県阿波市阿波町勝命北

地 番 9 6 番 2

地 目 田

地 積 4 6 1 平方メートル

(現況)

地 目 休耕田

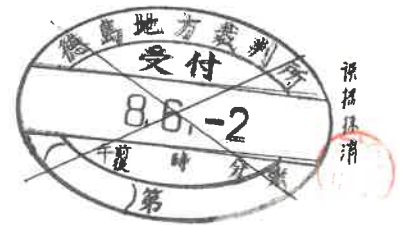
6 所 在 徳島県阿波市阿波町勝命北 9 8 番地 2

家屋 番号 9 8 番 2

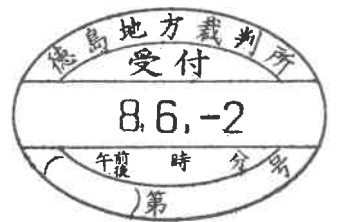
物 件 目 録

種 類	倉庫
構 造	鉄骨造スレートぶき平家建
床 面 積	63.24平方メートル

令和8年（ケ）第19号
令和8年5月11日受理
令和8年6月2日提出
（2分冊中の2）



現況調査報告書
（物件2、4～6）



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

- | | | |
|---|-------|-----------------------|
| 2 | 所 在 | 徳島県阿波市阿波町勝命北 |
| | 地 番 | 9 8 番 2 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 1 9 1 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 徳島県阿波市阿波町勝命北 |
| | 地 番 | 9 6 番 1 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 5 4 0 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 徳島県阿波市阿波町勝命北 |
| | 地 番 | 9 6 番 2 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 4 6 1 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 徳島県阿波市阿波町勝命北 9 8 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 9 8 番 2 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 6 3 . 2 4 平方メートル |

2

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
B (物件所有者 A の母)	1 私は、債務者法人「株式会社アーバン・プロジェクト」の元代表 C の妻で、本件物件所有者 A の母です。 元代表で夫の C は既に亡くなり、私は相続を放棄しています。 物件所有者で娘の A とは、娘から連絡はありますが、私から連絡できない状態が続いています。 2 物件 2、4、5 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 2、4、5 土地につき、第三者との間での貸借関係はありません。 4 物件 6 建物（倉庫）につき、建物内に債務者法人の関係資料が数冊ございますが、第三者に見られたくないものなので、近日中に業者に依頼し、処分します。その他の僅かな動産類は不要物ですので、買受人様に処分をお願いしたいと思います。 5 物件 6 建物（倉庫）につき、電気は通っていません。

(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

【1】

物件2,4,5土地及び物件6建物は、以下に記載の状況のほか関係人の陳述、土地建物位置関係図及び写真のとおりである。

【2】

物件2土地は、主として物件6建物の敷地（宅地）として利用されている。

同土地の北西端付近から物件5の北東端付近にかけて耕地面への進入用スロープが設置されている。

物件4,5土地は、一体で休耕田として利用されている。

物件6建物は、空き倉庫として利用されており、倉庫内に少量の目的外動産が存する。

【3】

付近の状況及び接面道路の状況については、評価人作成の評価書第4 目的物件の位置・環境等を参照されたい。

【4】

物件2,4,5土地及び物件6建物の占有状況は、Bの陳述及び土地の状況から2枚目記載のとおりである。

【5】

吉野川北岸地区土地改良区担当者によると

「物件4,5土地は、当土地改良区の管轄で加入地です。同土地の賦課金として、年1回の維持管理費を徴収させていただいている。物件4土地については1,836円/年、物件5土地については1,567円/年です。現在のAの滞納額は、物件4土地については150円、物件5土地については130円で、基本的にAの滞納額は新所有者に承継されない。また、買受人の所有権移転時における維持管理費等の金額についても当土地改良区まで問合せ願いたい」とのことである。

阿波町地区土地改良区合同事務所担当者によると

「物件4,5土地は、当土地改良区合同事務所の管轄で加入地です。同土地に対して、経常賦課金2,300円/反、運営賦課金400円/反を徴収しています。現時点のAの滞納額は物件4土地については1,458円、物件5土地については1,244円であるが、基本的にAの滞納額は新所有者に承継されない」とのことである。

上記賦課金については、評価人作成評価書※印も併せて参照されたい。

【6】

【阿波市農業委員会の「農地等の現況に係る照会に対する回答」】

- (1) 現況地目；物件4，物件5：田
- (2) 買受適格証明書の要否；物件4，物件5：要
- (3) 地上権，永小作権，質権等の有無；物件4，物件5：無
- (4) 農地法3条，5条等の適用の有無；物件4，物件5：適用あり

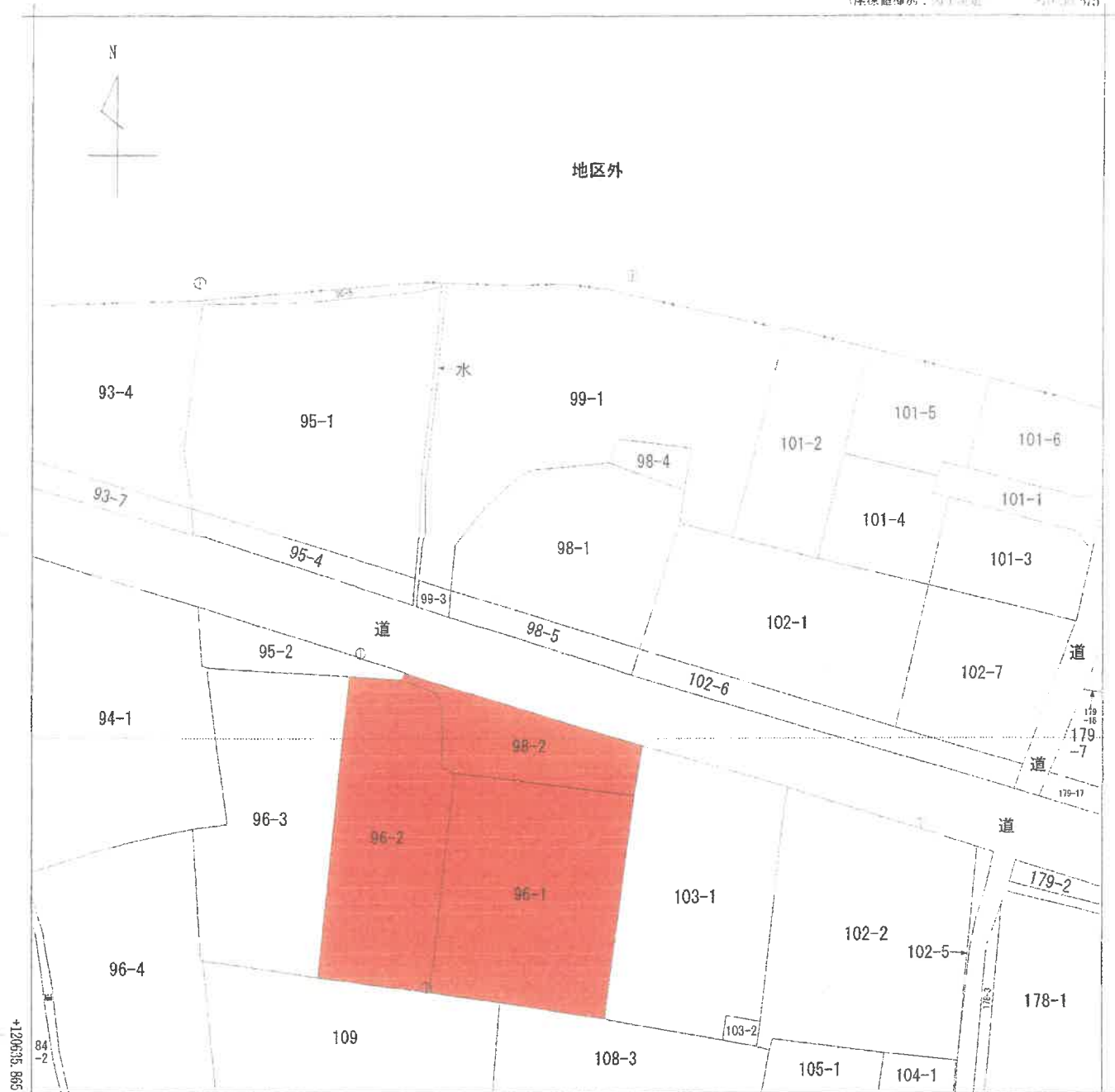
以上

(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5月11日（月） 14:14 － 14:17	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5月11日（月） 14:18 － 14:21	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5月15日（金） 10:04 － 10:16	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和8年5月20日（水） 14:23 － 15:08	物件所在地	立入調査、評価人帯同
令和8年5月20日（水） 15:29 － 15:35	阿波市役所	公法上の規制等調査
（特記事項）		

（注） チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

地区外



+12061.865

(座標値種別: 図上測定)

地番
区域見出

阿波町勝命北

請 求 部	所 在 阿波市阿波町勝命北					地 番	98番1			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座標系 番号又 は記号	Ⅳ	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和51年3月				備 付 年 月 日 (原図)	平成9年2月2日		補 記 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年5月12日

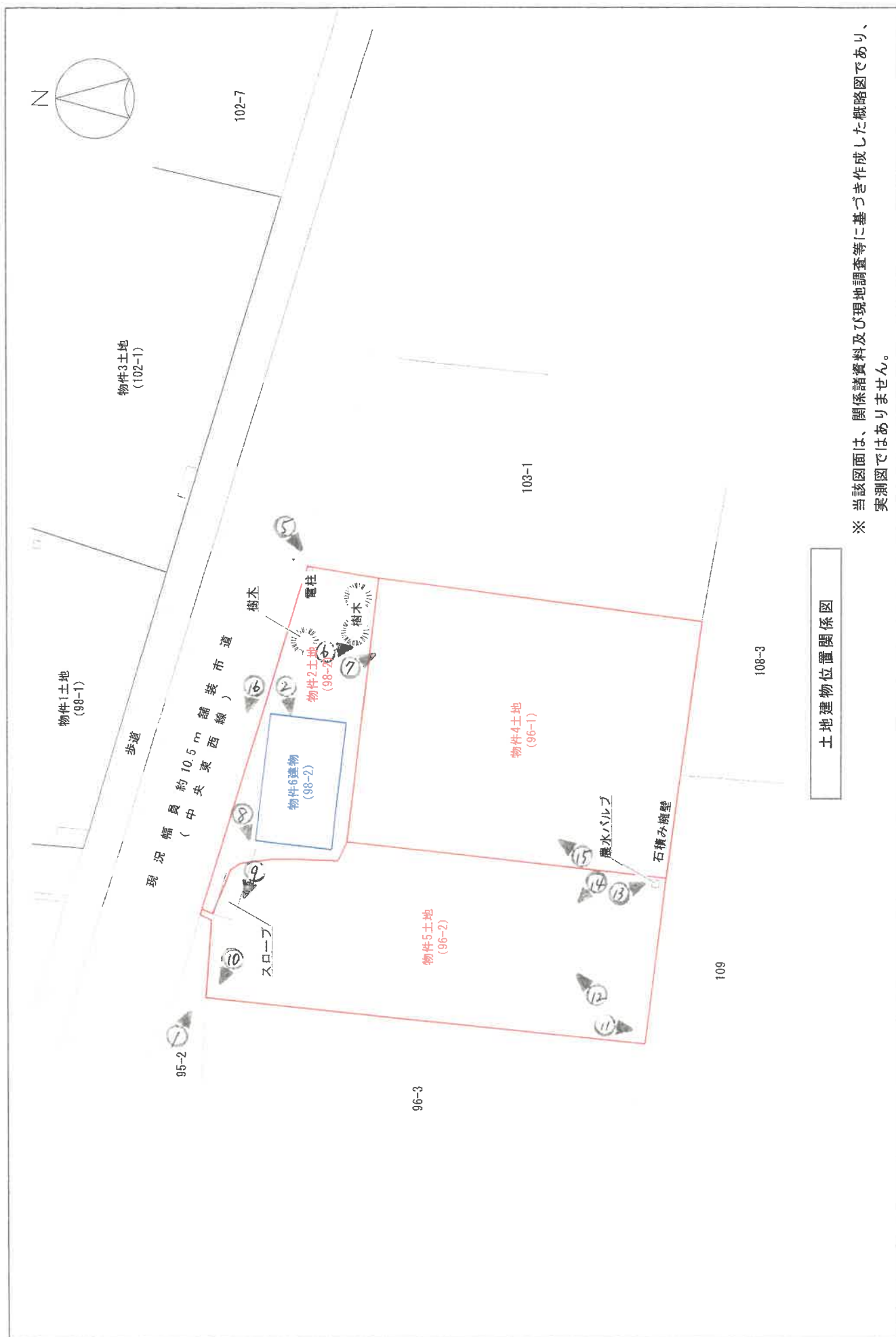
徳島地方方法務局

請求番号: 5-1

登記官

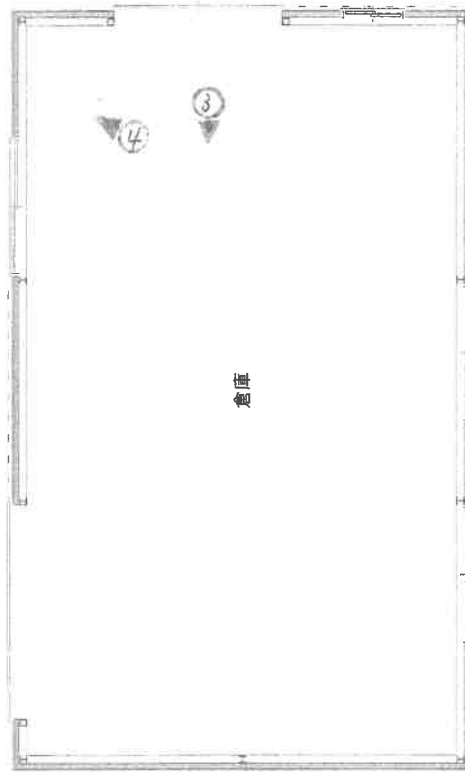
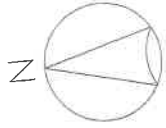
(1/1)

A3をA4に縮小



土地建物位置関係図

※ 当該図面は、関係諸資料及び現地調査等に基づき作成した概略図であり、実測図ではありません。



物件6建物間取図

登記年月日：平成21年3月16日

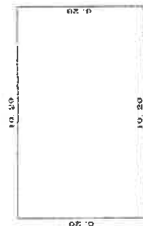
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年5月12日 徳島地方裁判所

登記簿

請求番号：5-8

各階平面図 建物図面

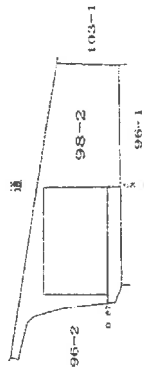
家屋番号	98-2
建物の所在	阿波市阿波町勝命北98番地2



床面積

6.20 x 10.20 = 63.2400

床面積 63.24 m²



作成者	土地家屋調査士 徳島県士会 徳島支部 徳島市 阿波町 勝命北 98 番地 2	縮尺	1/250	申請人	徳島県士会 徳島支部 徳島市 阿波町 勝命北 98 番地 2	縮尺	1/500
-----	--	----	-------	-----	--------------------------------	----	-------

A3をA4に縮小

1

受命物件の状況



2



物件 6
倉庫

物件 4

3



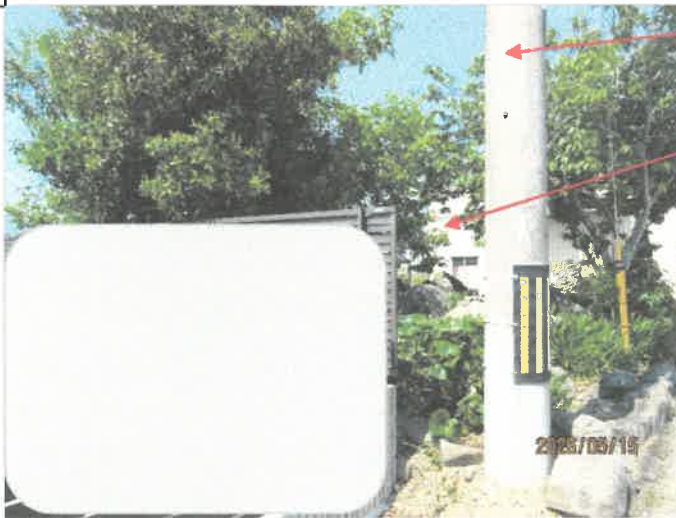
物件 6
倉庫内

4



物件 6
倉庫内

5



電柱
物件 6 倉庫

6



物件 2

7



物件 4

果樹、石材

物件 2

8



物件 6

9



物件 5

進入用スロープ

10



売却対象外土地

物件 5 境界付近

11



12



13



14



物件 5

15



物件 4

物件 6 倉庫

16



物件 6 倉庫

副 本

令和 8 年 (ケ) 第 19 号
(2分冊のうちの②)

令和 8 年 5 月 20 日 現地調査

令和 8 年 5 月 28 日 評 価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

(物 件 2、4～6 関 係)

評価人 不動産鑑定士

森 聡 英 正

第1 評価額

一 括 価 格	
金960,000円	
内 訳 価 格	
物件2（土地）	金330,000円
物件4（土地）	金120,000円
物件5（土地）	金100,000円
物件6（建物）	金410,000円

（評価額は賦課金等債務相当額を控除した後の価額である。）

- 1 一括価格は、物件2、4～6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2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
2	所在地 地目 地積	徳島県阿波市阿波町勝命北 98番2 原野 191m ²	宅地
4	所在地 地目 地積	徳島県阿波市阿波町勝命北 96番1 田 540m ²	休耕田
5	所在地 地目 地積	徳島県阿波市阿波町勝命北 96番2 田 461m ²	休耕田
6	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	徳島県阿波市阿波町勝命北 98番地2 98番2 倉庫 鉄骨造スレートぶき平家建 63.24m ²	
番号	特記事項		
2、4、5	物件2土地は非農地、同4、5各土地は農地であるが、接面道路との位置関係等から不可分と判断し、一団の画地として扱う。		

第4 目的物件の位置や環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件2、4、5）

位置・交通	J R徳島線「学」駅の北西方 約5.1km（道路距離） J Aあわ市予冷貯蔵センター 約1.5km（ " ） （別添「位置図」参照）		
付近の状況	近隣地域は阿波市西部の阿波町にあって、県道鳴門池田線日開谷橋西詰から分岐する市道（中央東西線）沿いに形成された集落（勝命北）の一角に位置する。 一帯は、田地が広がるなかに一般住宅や農家住宅、太陽光発電施設、墓地等が散在する。 地域の地勢はほぼ平坦、最寄り集落や同集出荷場まではまずまずの距離にあり、農業用送水管も概ね整備されているが、排水用の水路が整備されていない耕地が一部にみられ、形状も全体的にやや不整なものが目立つ。 近年は農業従事者の高齢化や担い手不足の影響から、近隣周辺においても耕作放棄地が増加傾向にある。		
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 農振法上の規制 その他の規制	都市計画区域外 —— —— —— —— （物件4、5）農業振興地域、農用地区域特になし	
画地条件 （規模、形状等）	物件2、4、5は、接面道路との位置関係や相互の導線状況等を勘案すると不可分の関係にあるが、現況地目は物件2が単独で宅地、物件4、5が地続きとなつて一団の農地となっている。 そこで、物件2と物件4、5一団地としての画地条件をそれぞれ分けて以下に記載する。		
	物件2		物件4、5一団地
規模 間口 奥行 形状 地勢	191㎡（登記面積） （北東側）約28.5m （最大）約9m 不整形 概ね平坦であるが、南東側の一角は法地状		1,001㎡（登記面積合計） —— —— ほぼ整形 概ね平坦
街路接面状況 街路との高低 その他	中間画地 概ね等高 物件4、5土地面より約0.8m高い		—— 北方街路面より約0.8m低い 物件2土地面より約0.8m低い

自 然 的 条 件 (物件4、5)	日 照 灌 溉 排 水 土 壌 の 状 態 耕 作 の 難 易	特段の阻害要因は認められない。 普通 (農業用送水管) 劣る (排水路に接していない。) やや劣る (雑草が繁茂した状況にある。) 普通
接 面 道 路	物件2の北東辺全部と物件5の北側のごく一部 (約0.3m) が、幅員約10.5m舗装市道 (中央東西線) に接面する。	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	・物件2は主として物件6建物 (倉庫) の敷地 (宅地) として、物件4、5は一体で休耕田として、いずれも所有者が占有している。関係人によると、物件4、5は数年ほど前から耕作していないとのことである。 ・物件2は、北東端に電柱が設置されているほか、東側の一角に果樹などが数本植樹され、その周囲には中小の石材が多数残置されている。 ・物件2の北西端付近から物件5の北東端付近にかけて耕地面への進入用スロープが設置されている。 以上、別添「土地建物位置関係図」を参照。 ・3筆一体地の隣接地の状況として、北側は道路を経て休耕田 (別冊2分冊の①の物件1、3)、東側は戸建住宅、南から西側は休耕田となっている。	
供 給 処 理 施 設 (物件2)	上 水 道 引込可 (前面道路に口径150mmの本管あり) 都 市 ガ ス な し (前面道路に本管なし) 下 水 道 な し (前面道路に本管なし)	
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 (物件2)	物件2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	昭和52年頃の住宅地図及び登記等によると、目的土地はかつては畑であり、その後物件2は昭和62年頃から倉庫敷地 (宅地) として、物件4、5は田地として利用されてきたようである。また、徳島県環境管理課で確認したところ、有害物質使用特定施設の届出等はなく、目的土地に土壤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	阿波市防災ハザードマップによると、当地域は洪水や土砂災害等の想定区域には該当しない。
特記事項	① 物件４、５土地の登記地目がいずれも「田」であるため、執行裁判所が阿波市農業委員会に農地等の現況に係る照会を行ったところ、主に以下の回答があった。 ・現況地目：いずれも田 ・買受適格証明書の要否：いずれも要 ・永小作権、使用借権等の使用収益を目的とする権利に関する許可等の有無：いずれも無し ・農地法３条、５条等の適用の有無：いずれも適用あり なお同農業委員会によると、物件４、５は過去に土地改良が行われた経緯から１種農地に該当するとのこと。 ② 物件４、５土地の農振法上の扱いについて、市の担当部局（農業振興課）に問い合わせたところ、いずれも農用地（青地）であるとのことであった。 ③ 本件物件の賦課金等に関する管轄水利組合の回答は以下のとおりである。 [吉野川北岸地区土地改良区] ・物件４、５はともに当土地改良区の加入地である。 ・加入地に対しては、維持管理費として賦課金を徴収しており、その額は物件４が年額１,８３６円、物件５は同１,５６７円である。 ・現時点の当該賦課金の滞納額は、物件４につき１５０円、物件５につき１３０円である。 [阿波町地区土地改良区合同事務所] ・物件４、５はともに当土地改良区の加入地である。 ・両土地に対して経常賦課金として年額２,３００円／反、運営賦課金として年額４００円／反を徴収している。 ・現時点の当該賦課金の滞納額は、物件４につき１年分の１,４５８円、物件５につき同１,２４４円である。 ※いずれの改良区も基本的に賦課金の滞納額は新所有者に承継されないとのことであるが、制度改正や法的解釈等によって承継される可能性もあることから、買受人は改めて上記の各改良区に確認することが望ましい。

- ④ 先述のとおり、物件４、５一団地は排水路に接していない。関係人の陳述によると、耕作時は南方の目的外農地へ向けて放流していたとのことである。
- ⑤ 物件２土地の南東端付近にはスレートや鋼板、パイプ等の建築資材が放置され、その多くが劣化により破損した状態にある。このうちスレートについては、アスベストが含有されている可能性があるため、取り扱いには注意を要する。

2 建物の概況及び利用状況等（物件6）

区 分	主である建物（家屋番号98番2）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日 ： 昭和62年4月1日新築（登記） 経 過 年 数 ： 約39年 経済的残存耐用年数 ： ほぼ満了
仕 様	構 造 ： 鉄骨造平家建 屋 根 ： 波形スレート 外 壁 ： 角波カラー鋼板 内 壁 ： なし 天 井 ： なし 床 ： コンクリート 設 備 ： なし
床面積（現況）	「第3 目的物件」記載のとおり
現況用途等	現況用途 ： 倉庫 間 取 り ： 別添「建物間取図」のとおり
品 等	劣る
保守管理の状態	普通
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	目的建物の屋根材で使用されているスレート成形板にアスベストが含有されている可能性があることから、解体・処分の際は注意を要する。
特 記 事 項	① 調査日時点において目視可能な範囲で確認したところ、鉄部のサビやコンクリート面のクラックなど経過年数相応の劣化を除き、顕著な損傷箇所は特に認められなかった。 ② 建物内には動産類が残置されていた。 ③ 本件建物に電気、上水道は引き込まれていない。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件2、4、5（土地）

当該地域の地価水準を考慮し、対象地域における標準価格を査定し、次に目的物件の個別的な価格形成要因を分析した結果、目的土地の基礎となる価格を以下のとおり求めた。

物件番号	標準価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	基礎となる価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
2	9,900	0.72	191	0.90	1,225,000
4	500	0.81	540	—	219,000
5			461	—	187,000

ア 標準価格：

（物件2）近傍類似地域の公示価格等から規準して査定した。

地 価 調 査：阿波（県）－1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準価格} \\ 9,900\text{円/㎡} & \times & 98.0/100 & \times & 100/100 & \times & 100/98 & = & 9,900\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：なし

◇ 地 域 格 差：街路条件0.98（幅員－2.0％、系統及び連続性±0.0％）、
交通接近条件1.00（駅等との接近性±0.0％）、
環境条件1.00（住環境±0.0％）、
行政的條件1.00、
より相乗積0.98

（物件4、5）近傍類似地域における農地の地価水準を参考にして査定した。

イ 個 別 格 差：

（物件2）環境条件0.93（地勢0.98、供給処理施設0.95）、
画地条件0.77（規模0.95、奥行0.90、形状0.90）、
より、相乗積0.72

（物件4、5）自然的条件0.81（排水施設0.90、土壌の状態0.90）

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 6（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で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、建物の価額を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額 (円) ア×イ×ウ＝エ
6	44,000	63.24	0.03	83,000

ウ 現 価 率 ： 建物等の現況より現価率を 3 % 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、さらに占有減価修正、市場性修正、競売市場修正等を施したうえ、その他の控除減価（賦課金等）をも考慮して、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	基礎となる 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
2	1,225,000	0.50	法定地上権	613,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、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)ア、(1②)カ 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	その他の 控除減価 賦課金等 カ	評価額 （円） ア×イ×ウ× エ×オ×カ
2	1,225,000	－613,000	1.00	0.90	0.60	——	330,000
4	219,000	——	1.00	1.00	0.60	0.98	120,000
5	187,000	——	1.00	1.00	0.60	0.98	100,000
6	83,000	＋613,000	1.00	1.00	0.60	——	410,000
一括価格（合計）							960,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：この種の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、物件2土地上に残置されている石材や廃材の処分コストをも考慮すると、なお市場性が劣ると判断されるので、所要の修正を行った。

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。

カ その他の控除減価（賦課金等）：売却に至る間の賦課金等の滞納相当額等を調整後の価格で除した割合として控除する。

第6 参考価格資料

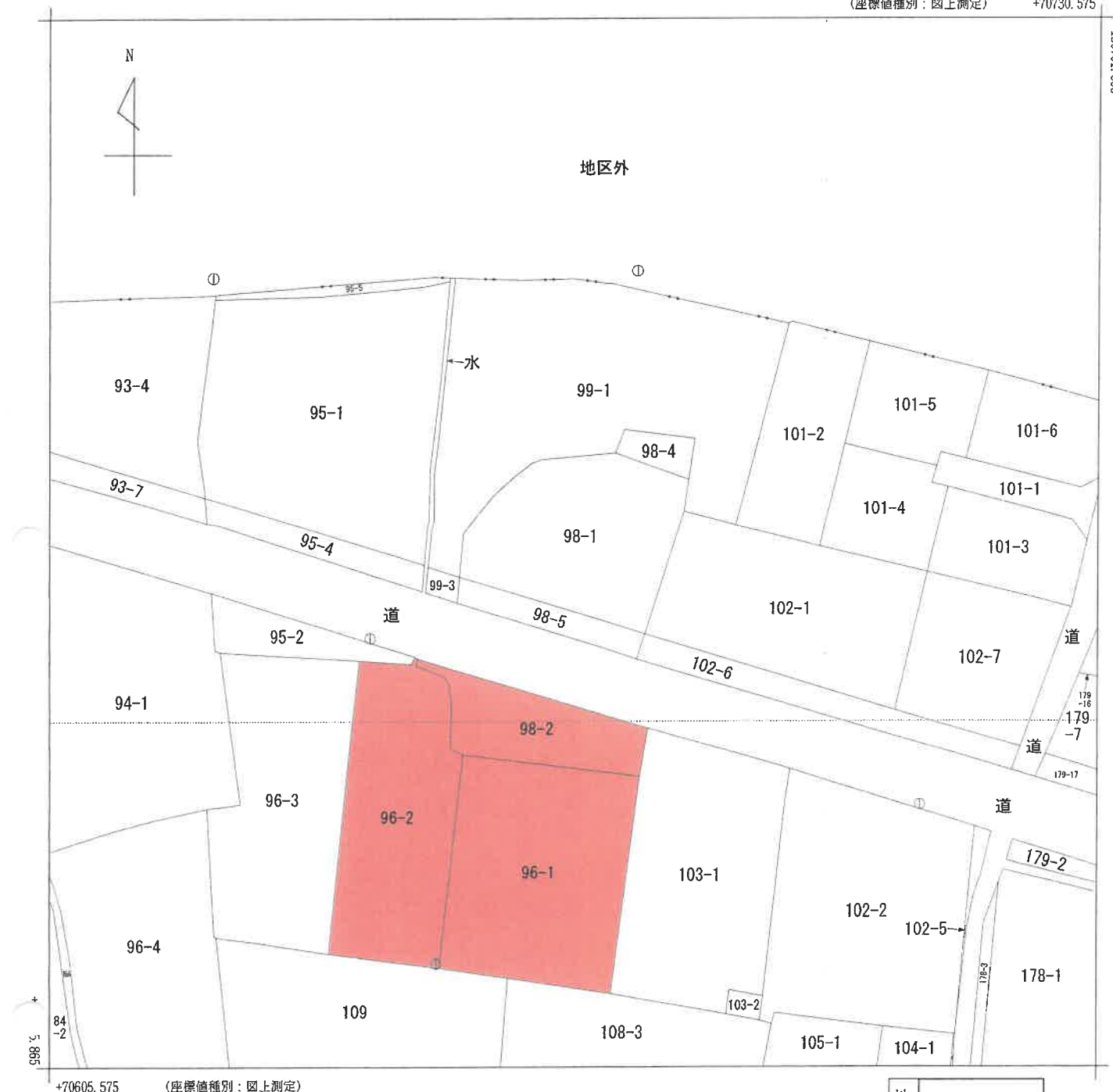
地価調査価格	【阿波（県） - 1】
所 在	阿波市阿波町下喜来南3番4外
価 格	9,900円/㎡
位 置	J R徳島線学駅の北西方約5.8km
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積 ・ 形 状	407㎡（1：3）
利用の現況	住宅 W2
供給処理施設	水道
接 面 街 路	東側 幅員6m 市道
用途指定等	都市計画区域外
地域の概要	一般住宅、農家住宅のほかに店舗も見られる既成住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図（出典：国土地理院編集 縮尺不詳「地理院地図」）
- 2 土地公図写し
- 3 建物図面及び各階平面図写し
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以 上





地番区域見出
阿波町勝命北

請 求 部	所 在	阿波市阿波町勝命北				地 番	98番1			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅳ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和51年3月				備 付 年 月 日 (原図)	平成9年2月2日			補 事 記 項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年5月12日

徳島地方務局

請求番号：5-1

登記官

(1/1)

登記年月日：平成21年3月16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5月12日 徳島地方裁判所

登記簿

各階平面図 建物図面

家屋番号 98-2

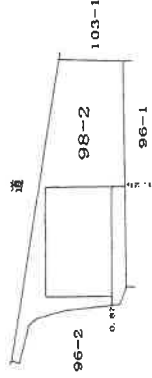
建物の所在 阿波市阿波町勝命北98番地2



求積表

6.20 x 10.20 = 63.2400

床面積 63.24 m²



作成者

土地

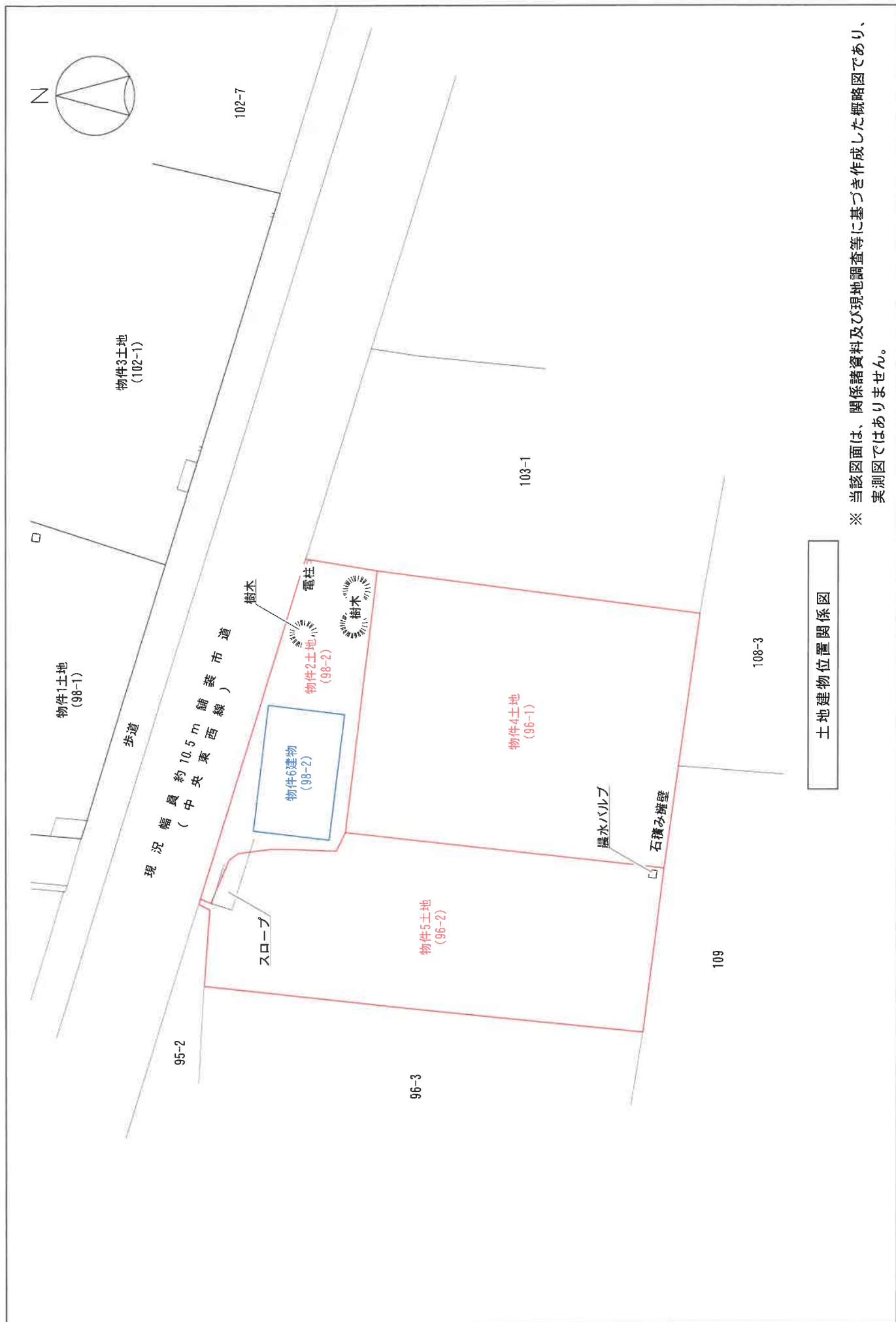
年 月 日作成

縮尺 1/250

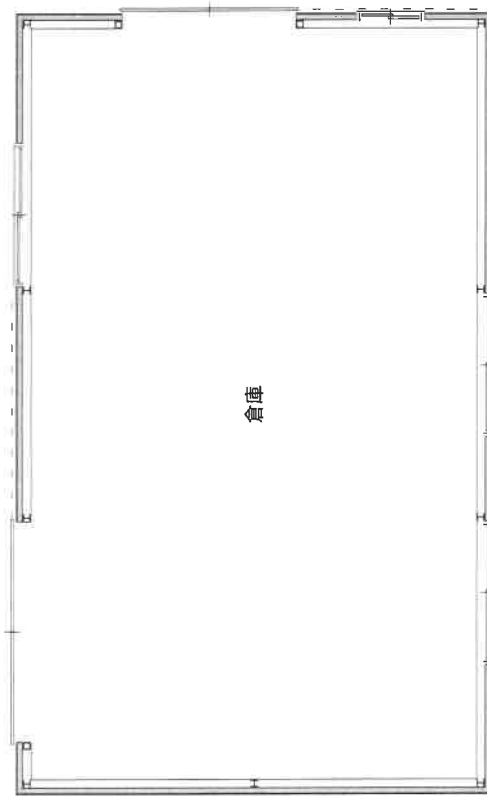
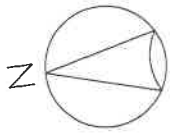
申請人

縮尺 1/500

徳島県土地家屋調査士会



※ 当該図面は、関係諸資料及び現地調査等に基づき作成した概略図であり、実測図ではありません。



物件 6 建物間取図