

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 13 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 11 月 5 日から 令和 8 年 11 月 11 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 18 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 12 月 9 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 11 月 19 日から 令和 8 年 11 月 20 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 10 月 13 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）
1～3	18,970,000 15,176,000	一括	3,794,000	256,693	0
1	9,550,000				
2	7,070,000				
3	2,350,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 徳島県板野郡藍住町奥野字原
地 番 178 番 1
地 目 宅地
地 積 830.77 平方メートル
- 2 所 在 徳島県板野郡藍住町奥野字原 178 番地 1
家屋 番号 178 番 1
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 113.48 平方メートル
2 階 58.66 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 車庫
構 造 軽量鉄骨造鋼板葺平家建
床 面 積 約 20 平方メートル
- 3 所 在 徳島県板野郡藍住町奥野字原 178 番地 3
家屋 番号 178 番 3
種 類 居宅
構 造 鉄骨造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 60.00 平方メートル
2 階 60.00 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 9月 2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1～3】

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, 3】

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1】

地番178番を所在とする建物（家屋番号178番）の登記が存在するが、同建物は本件土地（地番178番1）上には見受けられない。

《 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

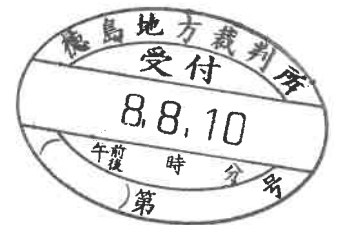
- 1 所 在 徳島県板野郡藍住町奥野字原
 地 番 178 番 1
 地 目 宅地
 地 積 830.77 平方メートル

- 2 所 在 徳島県板野郡藍住町奥野字原 178 番地 1
 家屋 番号 178 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 113.48 平方メートル
 2 階 58.66 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 車庫
 構 造 軽量鉄骨造鋼板葺平家建
 床 面 積 約 20 平方メートル

- 3 所 在 徳島県板野郡藍住町奥野字原 178 番地 3
 家屋 番号 178 番 3
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 60.00 平方メートル
 2 階 60.00 平方メートル



令和8年（ケ）第21号
令和8年5月20日受理
令和7年8月10日提出



現況調査報告書

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

- 1 所 在 徳島県板野郡藍住町奥野字原
 地 番 178番1
 地 目 宅地
 地 積 830.77平方メートル

- 2 所 在 徳島県板野郡藍住町奥野字原 178番地1
 家屋 番号 178番1
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 113.48平方メートル
 2階 58.66平方メートル

- 3 所 在 徳島県板野郡藍住町奥野字原 178番地3
 家屋 番号 178番3
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨造かわらぶき2階建
 床 面 積 1階 60.00平方メートル
 2階 60.00平方メートル

不動産の表示		「物件目録」のとおり					
住居表示		(住居表示未実施)					
土地		物件1					
	現況地目	☒ 宅地 ☐ 公衆用道路 ☐ 畑 ☐ 田 ☐					
	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」が、本件土地上に下記建物を所有して、占有している。 ☐ 「その他の者」が、 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（目的建物）	☐ ない ☒ ある（物件3建物）					
	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) ☐ 床面積： ☐ ☐					
	物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { ☒ 種類： 車庫 ☒ 構造： 軽量鉄骨造鋼板葺平家建 ☒ 床面積： 20㎡(概測)					
	占有者及び占有状況	☒ 「建物所有者」が、居宅・車庫 として、占有している。 ☐ 「その他の者」が、 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

(2 枚目)

不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		(住居表示未実施)	
土地			
現況地目	☐ 宅地 ☐ 公衆用道路 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
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」が、本件土地上に下記建物を所有して、占有している。 ☐ 「その他の者」が、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 (目的建物)	☐ ない ☒ ある (物件2建物)		
その他の事項			
建物		物件3	
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が異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☒ 所在: 板野郡藍住町奥野字原178番地1		
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」が、居宅(空家)として、占有している。 ☐ 「その他の者」が、物置として占有している。 ☐ 「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
債務者兼所有者	1 物件1～3は、私が所有し占有しています。主に物件2建物を住居として利用しており、物件3建物はほとんど空家状態です。 2 物件1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、物件1～3を通じ、他人との間での貸借関係はありません。 3 物件2建物については雨漏りもなく、特に損傷している部分はないと思っています。物件3建物については、確認してみてください。 4 本件土地は相続によって取得したもので、私自身昔のことはよく分かりません。本件土地の中には、お墓などはないと思っていますが、私自身は詳しいことは分かりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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1土地の地上に物件2建物(2階建:附属建物あり)及び物件3建物(2階建)が築造されている。なお、物件2建物は登記上平成26年5月新築の物件であり、物件3建物は登記上平成8年月日不詳新築の物件である。

【占有関係】(同条同項)

- ・ 物件1土地は、上記のとおり、その全面が上記2棟の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2建物は、債務者兼所有者が居宅として使用し占有している。また、物件3建物は、債務者兼所有者が居宅(空家)として占有している。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1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。
- ・ 上記法第14条第1項地図によれば、物件1土地の北西端付近には目的外土地(地番178番4、同178番5)が存在している。そして、同目的外土地はともに登記上の地目が「墓地」とされ、大正5年5月に所有権を取得した人物の登記がなされている。この点、旧公図等の資料を含め可能な範囲で確認するも、上記各目的外土地についての詳細は不明であった。ところで、現地復元力を有する法第14条第1項地図の存在に照らせば、上記目的外の各土地は物件1土地の西側にあるコンクリートブロック塀(西側の隣地所有者によって建立された)の東側にあるものと思料される(写真7:「土地建物位置関係図」参照)。以上から、買受人は、通行権の負担の可能性も含め、特に注意を要する。

【接道等】

- ・ 物件1土地は、その北東側が舗装町道に接面しており、接面付近での幅員は約3.8～5.5mである(セッバックが必要)。なお、本件土地は、都市計画法上の非線引き都市計画区域に位置している。

【土地の状況】

- ・ 物件1土地上には物件2・3の各建物が存在するが、その南西部分にはかなり大きな樹木が生息し枝や雑草が密集している(写真4、5)。樹木の枝は隣接する目的外土地へ越境している(写真6)。
- ・ 本件土地の南東側には自動車を駐車させるだけのスペースがあるほか(写真1)、物件2建物の附属建物(未登記)は車庫としての構造を有する(写真2、16)。

【建物の状況】

- ・ 物件2建物は登記上平成26年新築の物件であるところ、外見目視による限りは、格別大きな損傷部位は見当たらなかった。もっとも、外見目視では判明しない部分に損傷が存する場合があるので、この点は注意を要する。
- ・ 一方、物件3建物は平成8年新築の物件であるところ、経年劣化が顕著に見られた。写真20、21に示す部分では、雨染みが確認できた。また、写真23に示す部分では壁面の陥没がある。
また、物件3建物は現在は空家状態であるが、写真17、18、19に示すように多数の家財道具が残置されたままとなっている。

【現存しない建物の登記記録の存在】

- ・ 法務局には、「178番地」を所在とする建物の登記記録(家屋番号178番、木造草葺平家建居宅)が存するが、物件1土地上には、同登記記録に係る建物は存在しない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

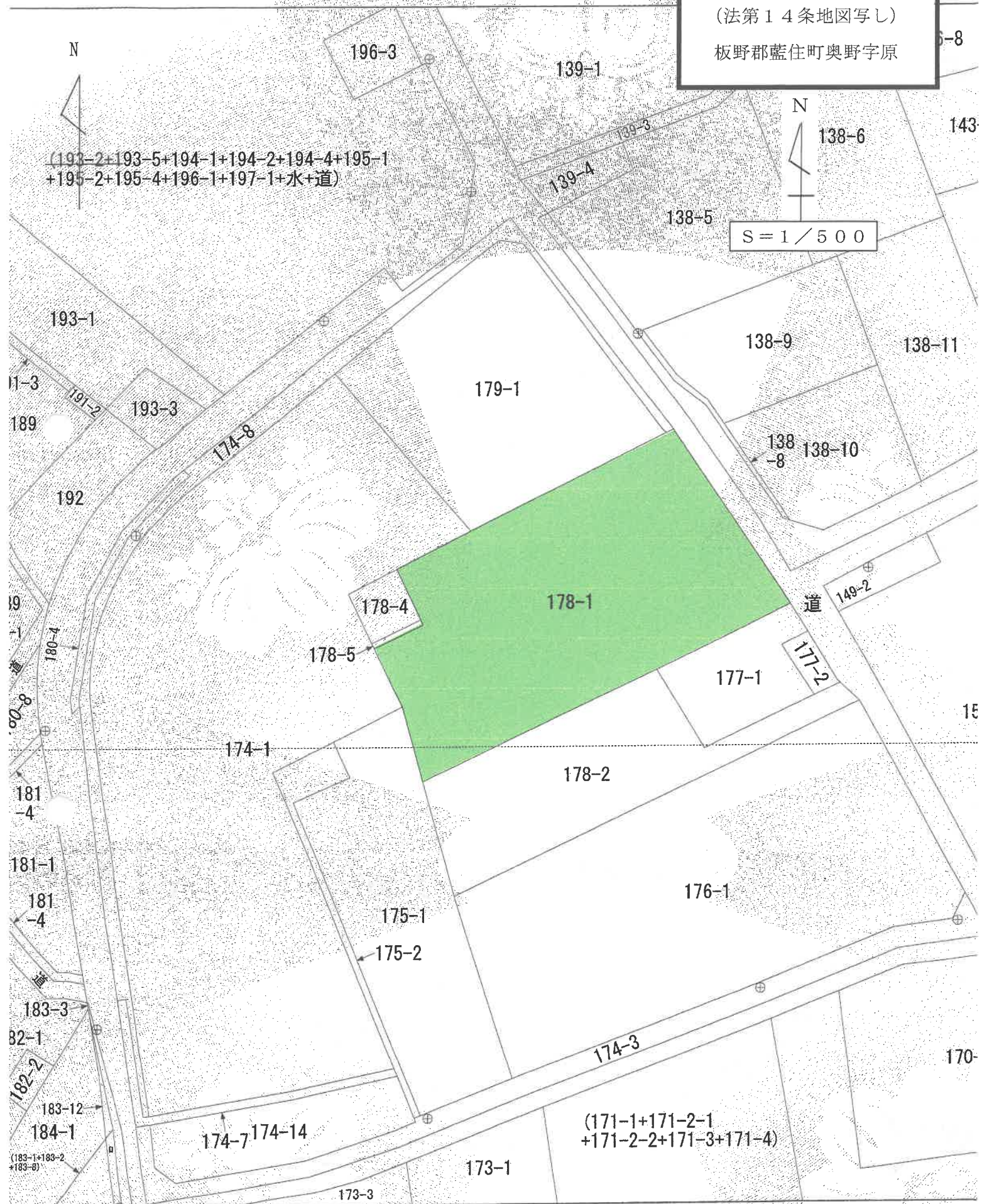
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年5月22日（金） 16:40 — 16:50	当庁	藍住町役場に対し図面、航空写真などの資料請求書面作成及び送付
令和8年6月27日（土） 8:35 — 10:05	目的物件所在地	物件調査及び聴取調査 (債務者兼所有者立会)
令和8年7月7日（火） 10:23 — 10:30	藍住町役場	接道、公法上の規制その他の調査
令和8年7月7日（火） 10:52 — 11:10	目的物件所在地	物件調査(土地の範囲について追加調査)
—		
—		
—		
—		
—		
—		
—		
—		
(特記事項) なし		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 138-1
□ 183-4

種別：

(法第14条地図写し)
板野郡藍住町奥野字原



11001.111 (座標値種別：測量成果)

各階平面図

1 階

建物図面

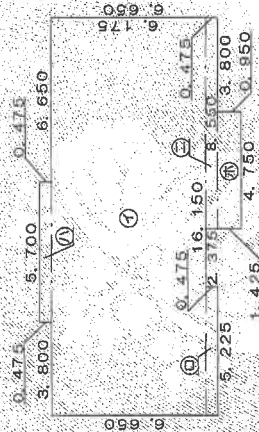
家屋番号

1 階

板野郡藍住町奥野字原178番地1

建物の所在

1階

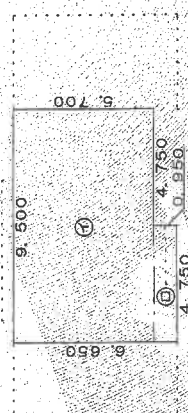


求積表

①	16.150	x	6.175	=	99.7283
②	5.225	x	0.475	=	2.4819
③	5.700	x	0.475	=	2.7075
④	8.550	x	0.475	=	4.0613
⑤	4.750	x	0.950	=	4.5125
計					113.4895

床面積 113.48 m²

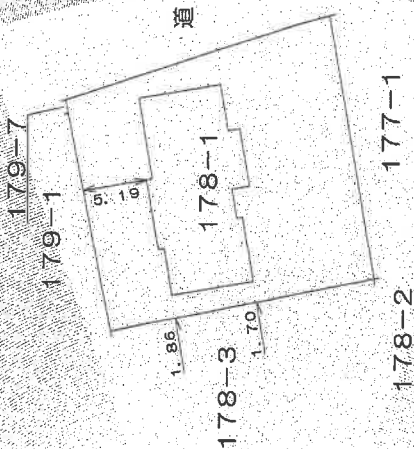
2階



求積表

①	9.500	x	5.700	=	54.1500
②	4.750	x	0.950	=	4.5125
③	0.950	x	4.750	=	4.5125
④	0.475	x	0.950	=	0.4513
⑤	0.475	x	0.475	=	0.2261
⑥	0.475	x	0.475	=	0.2261
⑦	0.475	x	0.475	=	0.2261
⑧	0.475	x	0.475	=	0.2261
⑨	0.475	x	0.475	=	0.2261
⑩	0.475	x	0.475	=	0.2261
⑪	0.475	x	0.475	=	0.2261
⑫	0.475	x	0.475	=	0.2261
⑬	0.475	x	0.475	=	0.2261
⑭	0.475	x	0.475	=	0.2261
⑮	0.475	x	0.475	=	0.2261
⑯	0.475	x	0.475	=	0.2261
⑰	0.475	x	0.475	=	0.2261
⑱	0.475	x	0.475	=	0.2261
⑲	0.475	x	0.475	=	0.2261
⑳	0.475	x	0.475	=	0.2261
㉑	0.475	x	0.475	=	0.2261
㉒	0.475	x	0.475	=	0.2261
㉓	0.475	x	0.475	=	0.2261
㉔	0.475	x	0.475	=	0.2261
㉕	0.475	x	0.475	=	0.2261
㉖	0.475	x	0.475	=	0.2261
㉗	0.475	x	0.475	=	0.2261
㉘	0.475	x	0.475	=	0.2261
㉙	0.475	x	0.475	=	0.2261
㉚	0.475	x	0.475	=	0.2261
㉛	0.475	x	0.475	=	0.2261
㉜	0.475	x	0.475	=	0.2261
㉝	0.475	x	0.475	=	0.2261
㉞	0.475	x	0.475	=	0.2261
㉟	0.475	x	0.475	=	0.2261
㊱	0.475	x	0.475	=	0.2261
㊲	0.475	x	0.475	=	0.2261
㊳	0.475	x	0.475	=	0.2261
㊴	0.475	x	0.475	=	0.2261
㊵	0.475	x	0.475	=	0.2261
㊶	0.475	x	0.475	=	0.2261
㊷	0.475	x	0.475	=	0.2261
㊸	0.475	x	0.475	=	0.2261
㊹	0.475	x	0.475	=	0.2261
㊺	0.475	x	0.475	=	0.2261
㊻	0.475	x	0.475	=	0.2261
㊼	0.475	x	0.475	=	0.2261
㊽	0.475	x	0.475	=	0.2261
㊾	0.475	x	0.475	=	0.2261
㊿	0.475	x	0.475	=	0.2261

床面積 58.66 m²



作成者

26年6月3日作成

縮尺 1/250

申請人

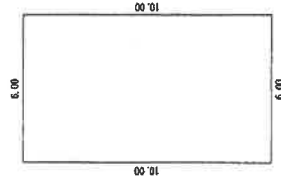
縮尺 1/500

家屋番号 178

建物の所在 板野郡藍住町奥野字原178番地3

〔目的物件3〕
※ 81%に縮小

1階2階(各階同型)

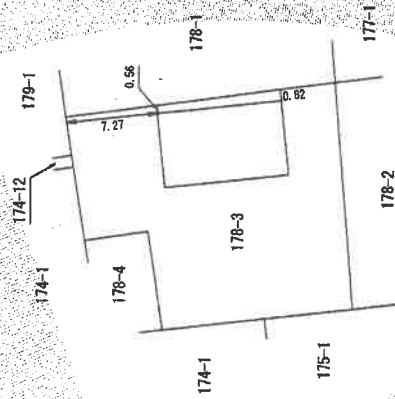


求積表

$6.00 \times 10.00 = 60.0000$

床面積

60.00 m^2



作成者

縮尺

1 / 250

申請人

年 2 月 7 日作成

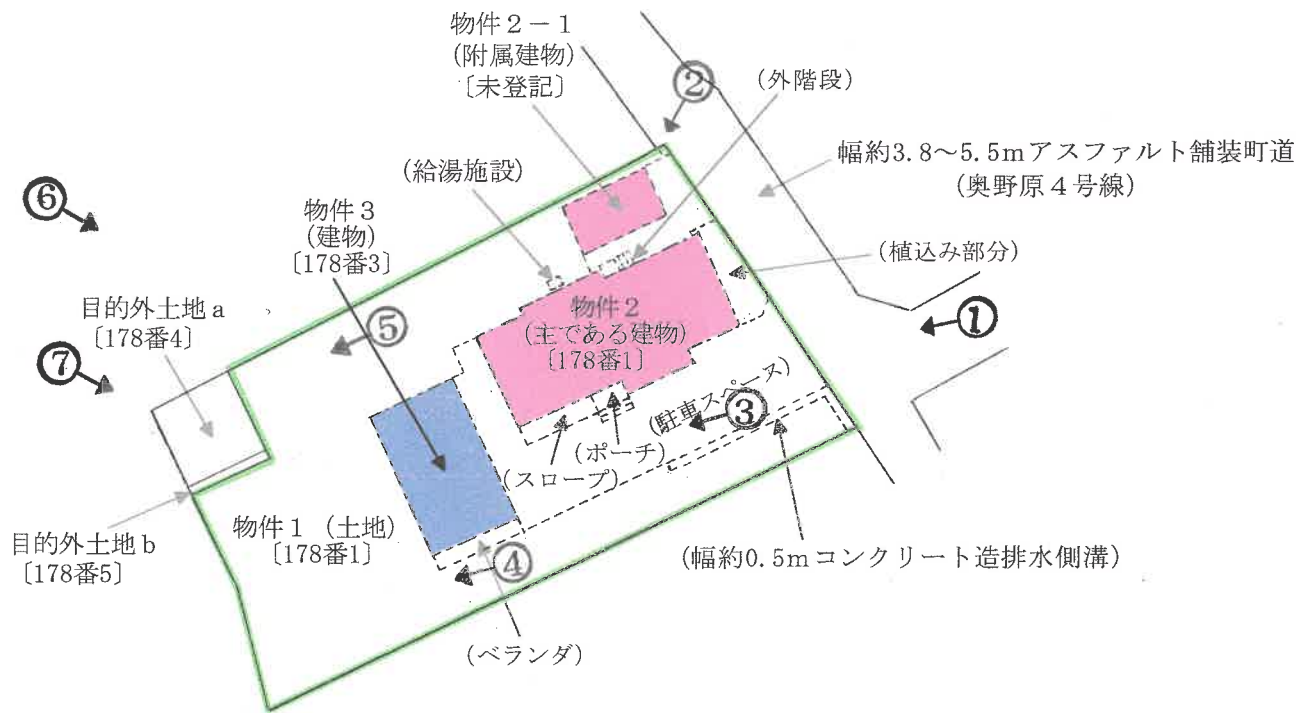
縮尺

1 / 500

土地建物位置関係図



S ≒ 1/500



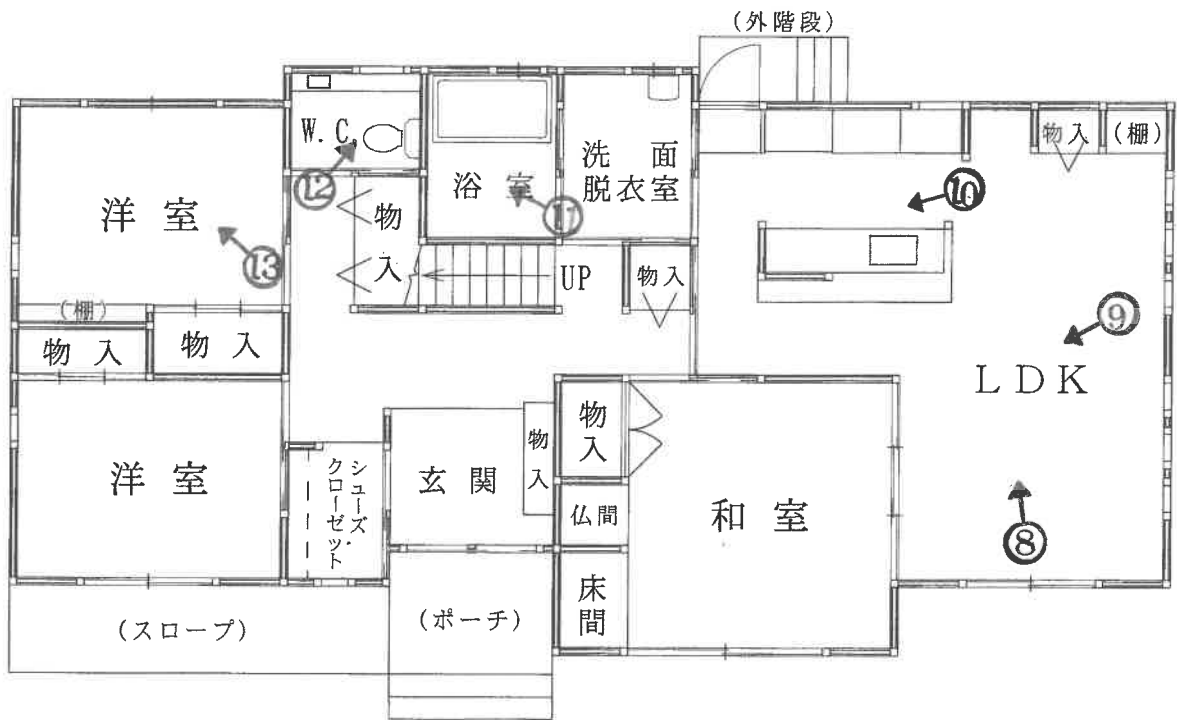
- : 目的物件 1 (土地)
- : 目的物件 2, 2-1 (建物)
- : 目的物件 3 (建物)

※ 図中における土地（目的外土地を含む），建物及び工作物や接面道路等の形状，規模，位置関係の他，筆界，縮尺等については、現地踏査結果並びに法第14条地図，建物図面等を基に概ね推定したものであり、確定的ではなく現況と相違する場合がある。

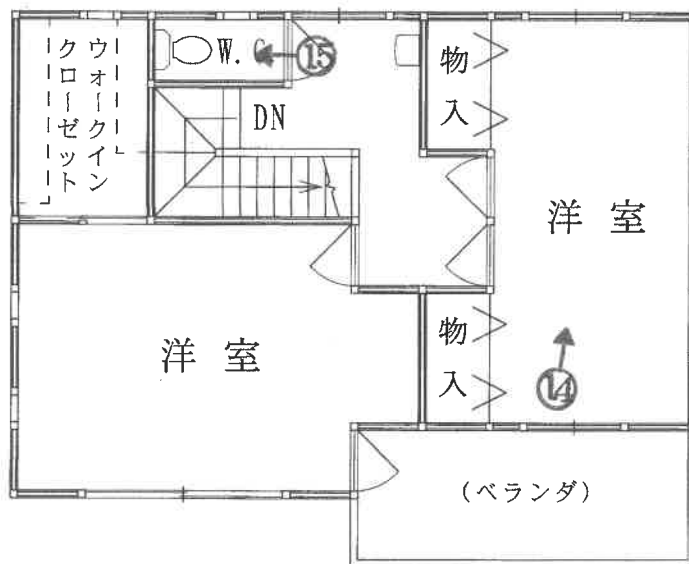
問取り図

物件 2

1階 113.48m² (現況≡登記)



2階 58.66m² (現況≡登記)

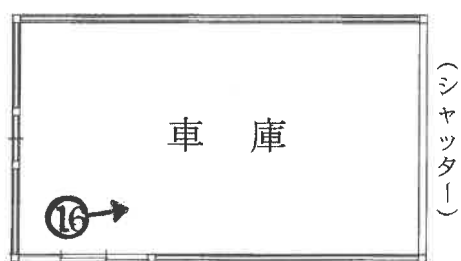


間取り図



物件 2 - 1 (附属建物)

概測 20m² (未登記)



間取り図

物件 3

1 階 60.00m² (現況≡登記)



2 階 60.00m² (現況≡登記)



(13 枚目)

1



2



3



4



(15 枚目)

5



6



(16 枚目)

7



8



(17 枚目)

9



10



(18 枚目)

11



12



13



14



(20 枚目)

15



16



(21 枚目)

17



18



(22 枚目)

19



20



(23 枚目)

21



22

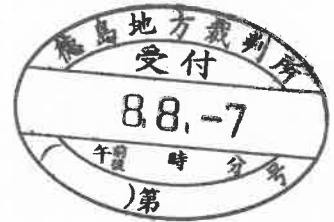


(24 枚目)



令和 8 年 (ケ) 第 21 号
令和 8 年 6 月 27 日 現地調査
令和 8 年 8 月 4 日 評 価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士

村 上 幸 二 郎

第1. 評価額

一 括 価 格	
金18,970,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金9,550,000円
物件2, 2－1 （建物）	金7,070,000円
物件3（建物）	金2,350,000円

- ※1 一括価格は、物件1～3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1の内訳価格は物件2, 2－1, 3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, 2－1, 3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。

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 (土地)	所 在 地 番 地 目 地 積	板野郡藍住町奥野字原 178 番 1 宅 地 830.77 m ²	
2 (主である建物)	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	板野郡藍住町奥野字原 178 番地 1 178 番 1 居 宅 木造スレートぶき2階建 1 階 113.48 m ² 2 階 58.66 m ² 延 172.14 m ²	
2-1 (上記建物2の 附属建物)	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(未 登 記)	車 庫 軽量鉄骨造鋼板葺平家建 20 m ² (概測)
3 (建物)	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	同 所 178 番地 3 178 番 3 居 宅 鉄骨造かわらぶき2階建 1 階 60.00 m ² 2 階 60.00 m ² 延 120.00 m ²	板野郡藍住町奥野字原 178 番地 1
番号	特 記 事 項		
1～3	特になし		

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1）

土地、建物及び工作物や接面道路等の形状、規模、位置関係等については、現地踏査結果並びに法第14条地図、建物図面等を基に概ね推定したものであり確定的なものではない。

位 置 ・ 交 通	J R 高徳線「板野」駅の南東方・道路距離 約 3.5 km 最寄バス停「四軒屋南」の北東方・道路距離 約 620m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件の存する地域は、藍住町の南西部奥野地区にあって、徳島市中心部と香川県を結ぶ幹線県道徳島引田線はじめ幹線県道徳島環状線ほか県道松茂吉野線、県道檜藍住線に画された既成住宅街区に存する。それぞれの沿線には各種店舗ほか公共施設等が存し、町内では一定の利便性を有する一方で、地域内街路はやや狭幅でカーブ、T字路を伴い、周辺は農地も残存する中、中小規模一般住宅や低層共同住宅等が建て込む環境にある。公法上は町全体がいわゆる非線引き都市計画区域に属している。	
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 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引き都市計画区域 なし 60% 200% — —
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	830.77 m ² 約 22m ・ 約 40m 北西端部を欠く不整形状 概ね平坦 中間画地 ほぼ等高 特になし
接面道路の状況	北東側幅員約 3.8～5.5m アスファルト舗装町道（奥野原4号線）〔建築基準法第42条第2項道路に該当〕に接面。 (セットバックを要することに留意されたい)	

土地の利用状況	● 物件 2, 2-1, 3 (建物) 及び駐車スペース等の敷地として利用されている。 ● 北西辺が一般住宅敷地に、南西辺中央部が共同住宅敷地に、南西辺南部及び南東辺が農地にそれぞれ隣接する。また公図上、北西端部が目的外土地 a〔登記地番：178 番 4, 登記地目：墓地, 登記地積：33 m²〕と目的外土地 b〔登記地番：178 番 5, 登記地目：墓地, 登記地積：3.3 m²〕に隣接している。尚、当該目的外土地 a 及び b の西辺及び北辺付近にはコンクリートブロック塀及び金属フェンスが築造されていると推定され、通行権の負担の可能性も含め留意されたい。 ● 画地南東方の一部が駐車スペースとして舗装されている他、南東端付近に幅約 0.5m コンクリート造排水側溝が築造されている。 ● 画地内の西半部や南辺付近には雑草が繁茂している他、複数の中高樹木が存し、このうち樹木の一部が隣接地にはみ出している可能性がある。 ● 土地占有状況及び上記隣接地については現況調査報告書のとおり (別添土地建物位置関係図参照) 〔目的外建物 あり <u>なし</u> 〕 登記上、下記地番に建物が存するが現況では見受けられない。 (登記記載内容) 所 在 板野郡藍住町奥野字原 178 番地 家屋番号 178 番 種 類 居 宅 構 造 木造草葺平家建 床 面 積 59.50 m² 新築時期 ー
供給処理施設	上水道 あり〔藍住町 上下水道課によると、北東側接面町道下に口径 100 mm の上水道管が埋設されており、当上水道管から物件土地内に引き込みが為されているとのことである。〕 都市ガス なし〔接面街路下に本管なし〕 下水道 なし〔藍住町 上下水道課によると、接面町道下に下水道管は存していないとのことである。尚、当物件の排水経路については不明である。〕 ※ 上記供給処理施設が「あり」の場合でも、直ちに使用可能であることを確定的に保証するものではない。
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や舗装が存するため、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	過去の地歴調査及び現地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	藍住町洪水・高潮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	特になし

2 建物の概況及び利用状況等（物件 2， 2－1， 3）

区 分	物 件 2
	建 物（家屋番号：178 番 1）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）： 平成 26 年 5 月 29 日 新築
	経 過 年 数： 12 年
	経済的残存耐用年数： 18 年
仕 様	構 造： 木造 2 階建
	屋 根： スレート葺
	外 壁： サイディング貼ほか
	内 壁： クロス貼ほか
	天 井： クロス貼ほか
	床： フローリングほか
	設 備： 電気，給排水設備等
	そ の 他： ベランダ，ポーチ，スロープほか ※ 競売手続きにおいて建物に付随する各種付帯設備等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。
床 面 積	1 階 113.48 m ² （現況≒登記）
	2 階 58.66 m ² （現況≒登記）
	延 172.14 m ² （現況≒登記）
現 況 用 途 等	現 況 用 途： 居 宅
	間 取 り： 別添「間取り図」参照
品 等	総 合： 普 通
	使用資材： 普 通
	施 工： 普 通
保守管理の状態	普 通 ※ 建物全体が経年劣化している他、外壁の一部に汚れが見受けられる。
建物の利用状況	● 居宅として利用されている。 ● 建物占有状況については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	● 登記上平成 26 年 5 月新築であり、耐震基準を満たしているものと推定されるが、確定的には専門機関による調査を要する。 ● 徳島県 県土整備部 徳島県土整備事務所 建築指導担当によると、建築計画概要書（H25.12.10 第 1058 号）が存し、検査済（H26.6.11 第 1058 号）とのことである。

区 分	物 件 2 - 1
	物件 2 の附属建物（未登記）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）： 平成 26 年頃 新築と推定
	経 過 年 数： 12 年と推定
	経済的残存耐用年数： 8 年と推定
仕 様	構 造： 軽量鉄骨造平家建
	屋 根： 鋼板葺
	外 壁： 鋼板葺
	内 壁： アラワシ
	天 井： アラワシ
	床： モルタル
	設 備： シャッター（開閉に不具合あり）
	そ の 他： ー ※ 競売手続きにおいて建物に付随する各種付帯設備等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。
床 面 積	20 m ² （概測）
現 況 用 途 等	現況用途： 車庫
	間 取 り： 別添「間取り図」参照
品 等	総 合： 普 通
	使用資材： 普 通
	施 工： 普 通
保守管理の状態	劣 る ※ 全体的に老朽化が進んでいる。また建具に不具合が見られる。
建物の利用状況	● 現在特に利用されていない。 ● 建物占有状況については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	● 平成 26 年頃 新築と推定されるが、耐震基準の可否については不明であり、確定的には専門機関による調査を要する。 ● 徳島県 県土整備部 徳島県土整備事務所 建築指導担当によると、建築計画概要書は見当たらないとのことである。

区 分	物 件 3
	建 物 (家屋番号：178 番 3)
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)：平成8年月日不詳 新築
	経 過 年 数：30 年と推定
	経済的残存耐用年数：5 年と推定
仕 様	構 造：鉄骨造2階建
	屋 根：瓦葺
	外 壁：サイディング張りほか
	内 壁：クロス貼ほか
	天 井：板張りほか
	床：板張り，モルタル，タタミほか
	設 備：電気，給排水設備等
	そ の 他：ベランダほか ※ 競売手続きにおいて建物に付随する各種付帯設備等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。
床 面 積	1 階 60.00 m ² (現況≒登記) 2 階 60.00 m ² (現況≒登記) 延 120.00 m ² (現況≒登記)
現 況 用 途 等	現況用途：居 宅
	間 取 り：別添「間取り図」参照
品 等	総 合：劣 る
	使用資材：劣 る
	施 工：普 通
保守管理の状態	劣 る ※ 建物全体にわたり経年劣化している他、外壁，内壁，天井，床，建具にはかなりの汚れや損傷のほか雨漏り跡も見受けられる。また屋内には多数の家財道具が残置されている。
建物の利用状況	● 現在空家である。 ● 建物占有状況については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	● 登記上平成8年新築であるが、耐震基準の可否については不明であり、確定的には専門機関による調査を要する。 ● 徳島県 県土整備部 徳島県土整備事務所 建築指導担当によると、建築計画概要書は見当たらないとのことである。

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	47,600	0.659	830.77	0.90	23,454,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 藍住-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $49,000 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/103 = 47,600 \text{ 円/㎡}$

- ◇ 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：ほぼ標準的画地と認められるため 1.00
- ◇ 地域格差：環境条件 1.030（+3.0%）

イ 個別格差：地域の標準画地価格に対し、目的物件自体が有する個別的な要因による格差率を以下のとおり 0.659 と査定した。

画地条件：0.659 $\left[\begin{array}{l} \text{内訳…地積 0.800（-20.0\%，※1），} \\ \text{形状等（間口・奥行の関係含む）0.850（-15.0\%，※2），} \\ \text{水路介在 0.970（-3.0\%，※3）} \end{array} \right]$

- ※1 地域内標準的画地面積に対し、物件1は面積が過大で、単価と総額との関連より生ずる需要の減退等による減価が認められる。従って、目的物件の現況利用状況や地域の特性等も考慮した上で、これによる減価率を標準画地価格の20%と査定した。
- ※2 地域内標準的画地に対し、物件1は形状が不整形であることや、間口・奥行の關係に係る土地利用効率の低下に伴う減価が認められる。従って、当減価率を規模や間口・奥行の關係の他、現況利用状況、周辺地域の特性等も考慮して標準画地価格の15%と査定した。
- ※3 画地南東端付近にコンクリート造排水側溝が存していることから、画地全体としての利用効率の低下等、一定の減価が認められる。従って、当減価率を画地規模、側溝の構造・規模、現状や物件1における位置の他、周辺地域の特性等も考慮して標準画地価格の3%と査定した。

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 2， 3（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
2 〔主である建物〕	170,000	172.14	0.40	11,706,000
2－1 〔附属建物（未登記）〕	60,000	20	0.13	156,000
2， 2－1 合 計				11,862,000
3	100,000	120.00	0.07	840,000

ウ 現価率（定額法）〔物件 2， 3〕

（i）物件 2〔主である建物〕について

耐用年数に基づく方法（定額法，経済的全耐用年数 30 年，経過年数 12 年，経済的残存耐用年数 18 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－35％と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{耐用年数に基づく方法による現価率} \times \text{観察減価法による現価率} \\
 &= \{ \text{残価率 (3\%)} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数}) \} \\
 &\quad \times (1 - \text{観察減価率}) \\
 &= \{ 3\% + (1 - 3\%) \times (18 \text{ 年} / 30 \text{ 年}) \} \times (1 - 0.35) \approx 0.40
 \end{aligned}$$

（ii）物件 2－1〔附属建物（未登記）〕について

耐用年数に基づく方法（定額法，経済的全耐用年数 20 年，経過年数 12 年，経済的残存耐用年数 8 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－70％と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{耐用年数に基づく方法による現価率} \times \text{観察減価法による現価率} \\
 &= \{ \text{残価率 (3\%)} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数}) \} \\
 &\quad \times (1 - \text{観察減価率}) \\
 &= \{ 3\% + (1 - 3\%) \times (8 \text{ 年} / 20 \text{ 年}) \} \times (1 - 0.70) \approx 0.13
 \end{aligned}$$

（iii）物件 3〔建物〕について

耐用年数に基づく方法（定額法，経済的全耐用年数 35 年，経過年数 30 年，経済的残存耐用年数 5 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－60％と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{耐用年数に基づく方法による現価率} \times \text{観察減価法による現価率} \\
 &= \{ \text{残価率 (3\%)} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数}) \} \\
 &\quad \times (1 - \text{観察減価率}) \\
 &= \{ 3\% + (1 - 3\%) \times (5 \text{ 年} / 35 \text{ 年}) \} \times (1 - 0.60) \approx 0.07
 \end{aligned}$$

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 (円) (1①オ) ア	土地利用権等割合		土地範囲 割 合 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ=エ
		イ			
1 (土地)	23,454,000	0.1	敷地占有利益 〔2, 2－1 (建物)〕	$\frac{133.48 \text{ m}^2}{193.48 \text{ m}^2}$	1,618,000 ^a (※1)
		0.5	法定地上権 〔3 (建物)〕	$\frac{60.00 \text{ m}^2}{193.48 \text{ m}^2}$	3,637,000 ^b (※2)
	合 計				5,255,000 ^c (※3)

※1 a : 物件 2, 2－1 (建物) 価格に加算する土地利用権等価格

※2 b : 物件 3 (建物) 価格に加算する土地利用権等価格

※3 c : 物件 1 (土地) 価格から控除する土地利用権等価格

イ 土地利用権等割合 : 各建物が有する土地利用権等について物件 2, 2－1 (建物) は敷地占有利益、物件 3 (建物) は法定地上権と判定し、それぞれの土地利用権等割合を相応する建付地価格に対し敷地占有利益 : 10%, 法定地上権 : 50%と査定した。

ウ 土地範囲割合

それぞれの建物が有する土地利用権等の範囲割合を各建物の建築面積で比例按分して求めた。

一 各建物の建築面積

(i) 物件 2, 2－1 (建物) 建築面積 : 113.48 m^2 (登記) + 20 m^2 (概測) = 133.48 m^2

(ii) 物件 3 (建物) 建築面積 : 60.00 m^2 (登記)

(iii) 物件 2, 2－1, 3 (建物) 建築面積合計

(i) + (ii) = 193.48 m^2 (登記及び概測合計)

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エ) 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	23,454,000	-5,255,000		0.75	0.70	9,550,000
2, 2-1	11,862,000	+1,618,000	1.00	0.75	0.70	7,070,000
3	840,000	+3,637,000	1.00	0.75	0.70	2,350,000
一 括 価 格 (合計)						18,970,000

ウ 占有減価修正：現在において特に考慮すべき占有は認められないため、当該減価は必要ないものとした。

エ 市場性修正：土地の価格形成に影響を与える要因のうち、概ね街路、交通・接近、環境条件及び公法規制以外のもので、一般市場において考慮すべき土地固有の特殊性からくる要因に対する修正である。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、以下の点から不動産に対する需要が更に限定されることを考慮に入れる必要があるものと判断した。目的物件のうち物件1に公図上、登記地目墓地が隣接し、通行権の負担の可能性も存する。また画地の一部には雑草が繁茂し中高樹木も存すること等から不動産としての市場性が劣ることが認められる。従って、目的物件の規模、当該隣接地の位置や現況利用状況等を考慮し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。

第6．参考価格資料

地価公示価格〔藍住－1〕

所 在：板野郡藍住町奥野字原 83 番 21

価 格：49,000 円／m²

位 置：藍住南小学校の北西方約 150m（概測直線距離）に位置する。

価 格 時 点：令和 8 年 1 月 1 日

地 積：136 m²

供給処理施設：水道，下水

接 面 街 路：西側 幅員 4m 町道

用 途 指 定 等：非線引き都市計画区域（建ぺい率 60％、容積率 200％）

地 域 の 概 要：一般住宅のほかに共同住宅等が見られる住宅地域

第7．附属資料

- (1) 位 置 図（出典：藍住町役場 平成30年12月調製 縮尺1万分の1「白図」）
- (2) 法第14条地図写し
- (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) 間取り図

以 上

位置図



S=1/10,000

目的物件1～3

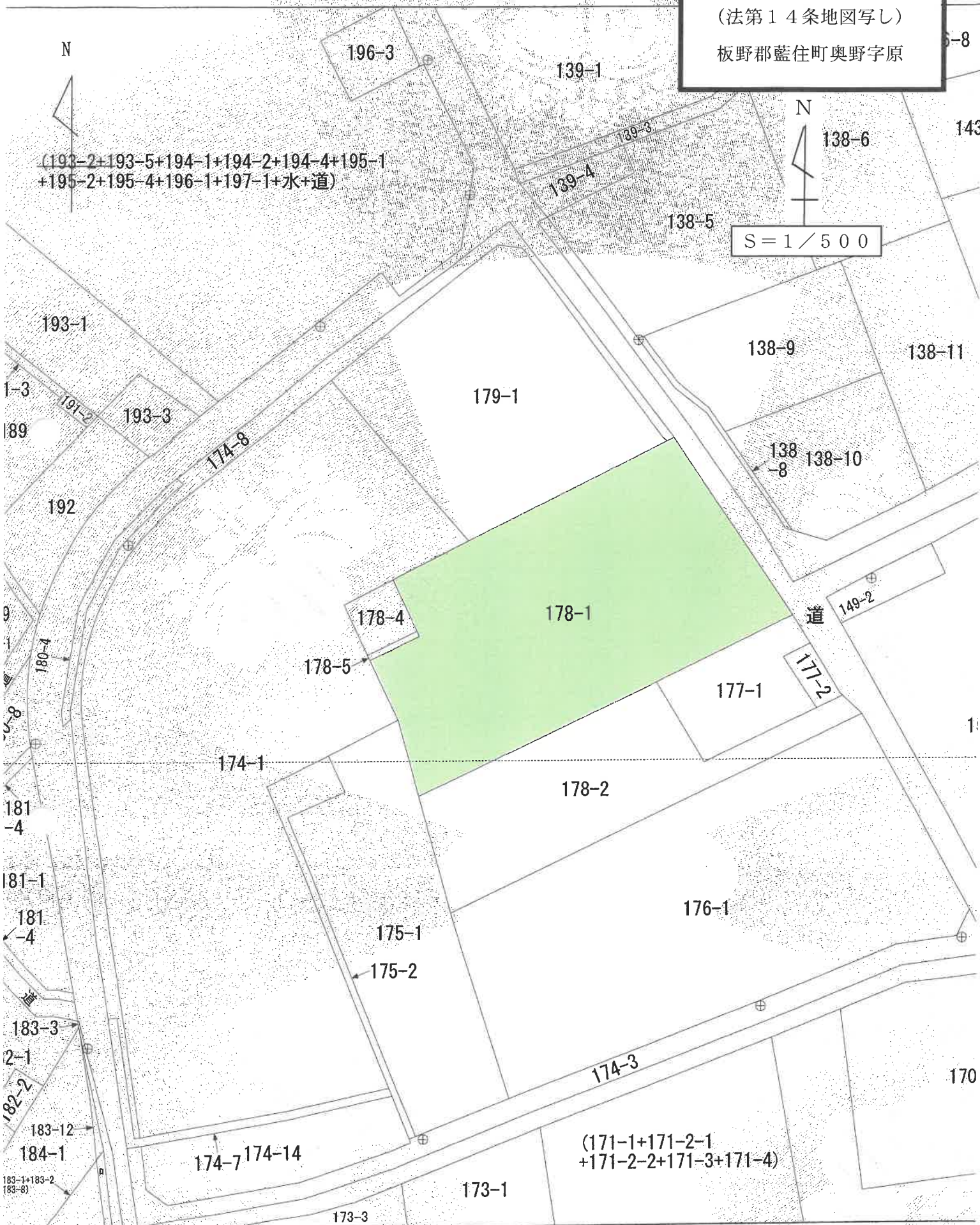
地価公示標準地
藍住-1

出典：藍住町役場
平成30年12月調製 縮尺1万分の1「白図」

イ 138-1
ロ 183-4

種別

(法第14条地図写し)
板野郡藍住町奥野字原



1001.111 (座標値種別：測量成果)

各階平面図

建物図面

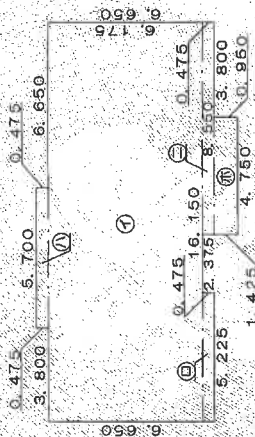
家屋番号

1番

建物の所在

板野郡藍住町奥野字原178番地1

1階

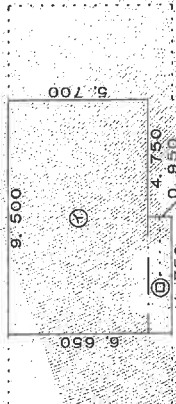


求積表

①	16.150	×	6.175	=	99.7263
②	5.225	×	0.475	=	2.4819
③	5.700	×	0.475	=	2.7075
④	8.550	×	0.475	=	4.0613
⑤	4.750	×	0.950	=	4.5125
計					113.4895

床面積 113.48 m

2階



求積表

①	9.500	×	5.700	=	54.1500
②	4.750	×	0.950	=	4.5125
計					58.6625

床面積 58.66 m

〔目的物件2〕
※ 81%に縮小



作成者

26年6月3日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

各階平面図

建物図面

178

家屋番号

建物の所在 板野郡藍住町奥野字原178番地3

〔目的物件3〕

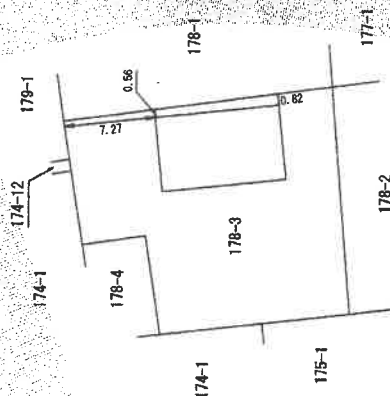
※ 81%に縮小

1階2階(各階同型)

求積表

6.00 x 10.00 m 60.0000

床面積 60.00 m²



作成者

年 2 月 7 日作成

縮尺

1 / 250

申請人

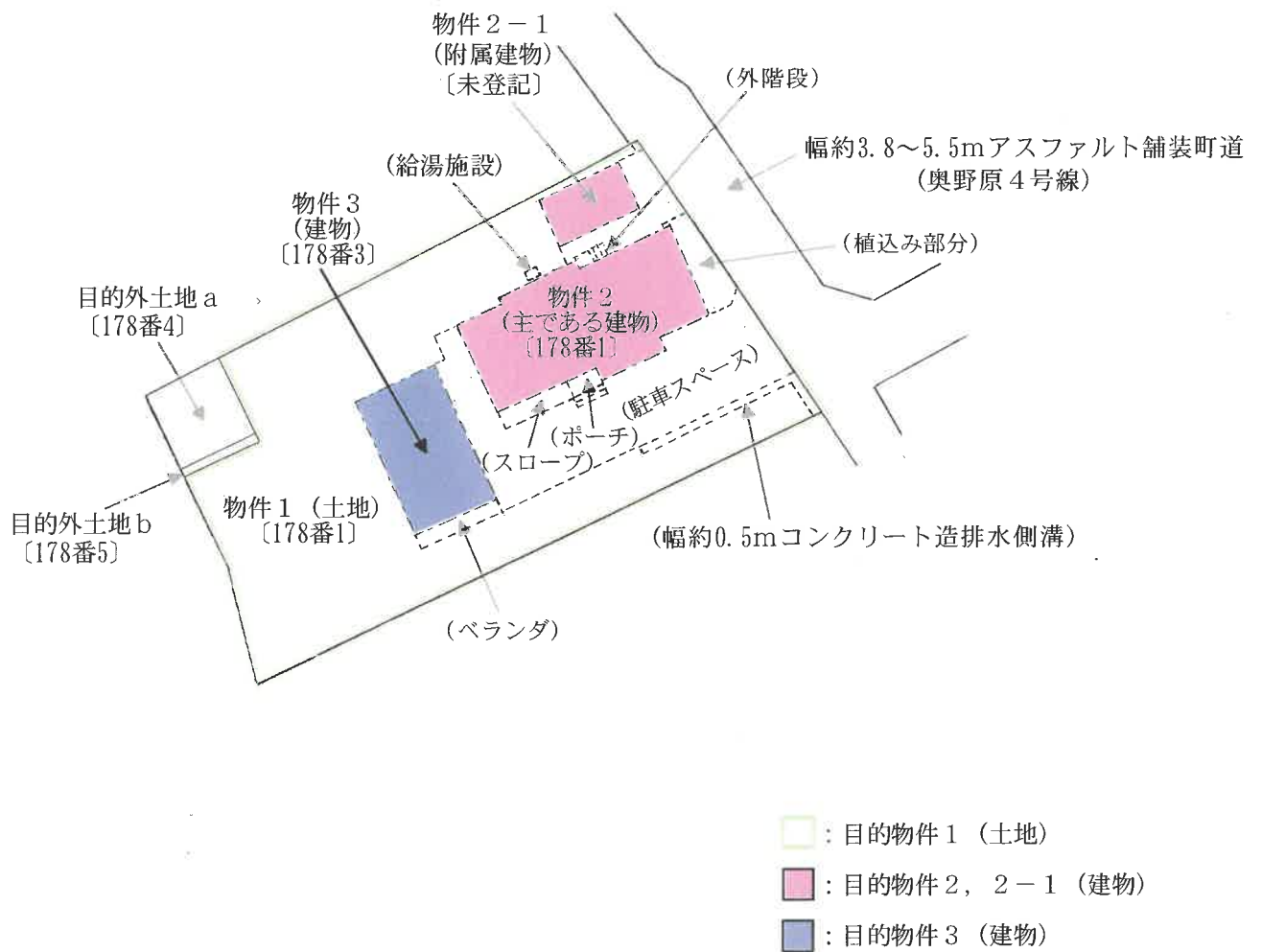
縮尺

1 / 500

土地建物位置関係図



S ≒ 1 / 500

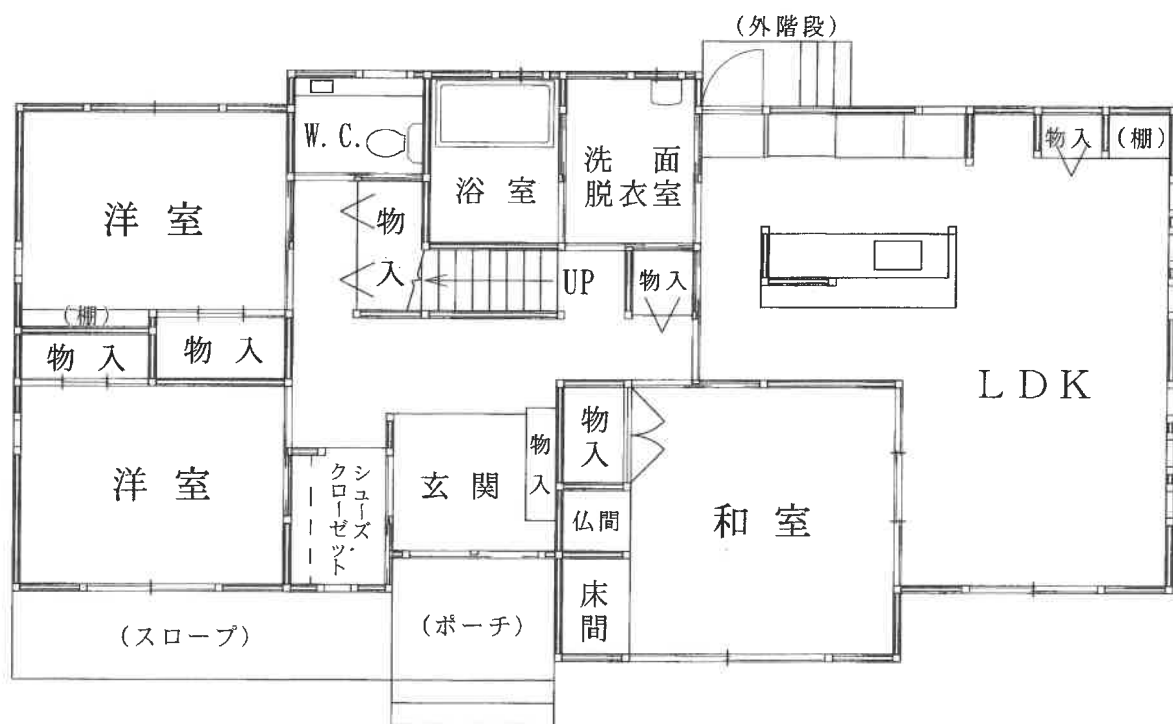


※ 図中における土地（目的外土地を含む），建物及び工作物や接面道路等の形状，規模，位置関係の他，筆界，縮尺等については，現地踏査結果並びに法第14条地図，建物図面等を基に概ね推定したものであり，確定的ではなく現況と相違する場合がある。

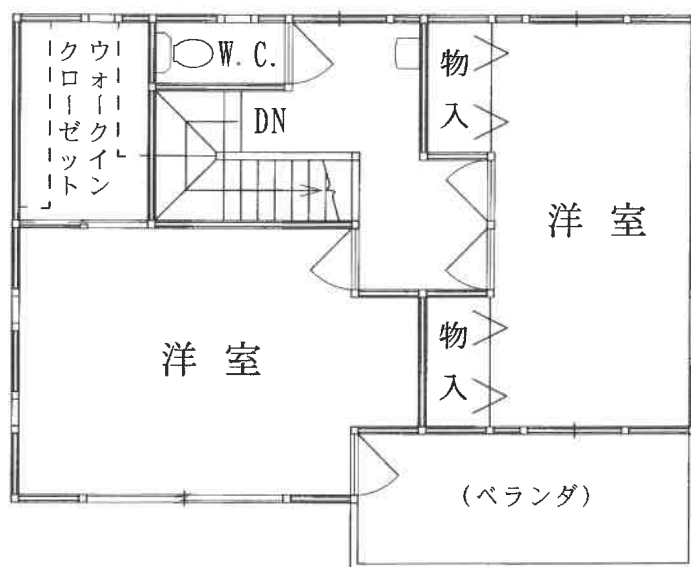
間取り図

物件 2

1 階 113.48m² (現況≒登記)



2 階 58.66m² (現況≒登記)



間取り図



物件 2 - 1 （附属建物）

概測 20m²（未登記）



間取り図

物件 3

1 階 60.00m² (現況≒登記)



2 階 60.00m² (現況≒登記)

