

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 1 1 月 5 日から 令和 8 年 1 1 月 1 1 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 1 月 1 8 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 8 年 1 2 月 9 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 1 月 1 9 日から 令和 8 年 1 1 月 2 0 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 1 0 月 1 3 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	7, 810, 000 6, 248, 000	一括	1, 562, 000	112, 238	0
1	960, 000				
2	6, 850, 000				
</					



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|--------------------------|--------------|
| 1 | 所 在 | 徳島県板野郡上板町神宅字新宮前 | |
| | 地 番 | 3 番 1 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 297.54 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 徳島県板野郡上板町神宅字新宮前 3 番地 1 1 | |
| | 家屋 番号 | 3 番 1 1 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 57.13 平方メートル |
| | | 2 階 | 51.34 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 約 59 平方メートル |
| | | 2 階 | 51.34 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 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, 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, 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 | 徳島県板野郡上板町神宅字新宮前 |
| | 地 番 | 3番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 297.54平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県板野郡上板町神宅字新宮前 3番地11 |
| | 家屋 番号 | 3番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.13平方メートル
2階 51.34平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約59平方メートル
2階 51.34平方メートル |



令和8年（ケ）第47号
令和8年7月30日受理
令和8年8月20 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 | 徳島県板野郡上板町神宅字新宮前 |
| | 地 番 | 3 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 297.54 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県板野郡上板町神宅字新宮前 3 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 3 番 1 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 57.13 平方メートル
2 階 51.34 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： 1階概測 59㎡ 2階 51.34㎡ 延概測 110.34㎡	
	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 上記の者が本建物を空家のままの状態で所有し、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		
	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建物の所有者ですが、現在本件建物には居住していません。約2年前に退去しましたので、同建物は空き家です。 太陽光発電についてお尋ねですが、所有者は私です。管理は元妻に任せきりだったので、その他の事は分かりません。 2 物件2建物に住んでいた頃、猫2匹を飼っていました。
株式会社R & S企画 めだか不動産 担当者	1 お尋ねの太陽光の件について、四国電力から設備ID・パワコン容量・設備容量のみ聴取しております。

(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、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。

【都市計画区別】

上板町役場によると、物件1土地は、都市計画区域外である。

【接道】

同役場によると、物件1土地南側は幅員約5m舗装町道（378号線）でほぼ等高に接面する。

【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30年9月19日新築）は築後約8年が経過した建物で、経年劣化相応以上の大きな損傷は認められなかったが、建物2階の階段脇壁紙にペットの猫によるものとみられるひっかき傷が存した。

同建物の屋根上に太陽光パネルを認めた。株式会社R & S企画めだか不動産担当者によると、所有者; A 設置時期; 不明 発電容量; 5.76KWである。調査時に太陽光発電システムは稼働していなかった。

同建物は法務局備付の建物図面と照合した結果、1階玄関部分とLDKの南西端部分に登記面積との相違が確認された。築後の増築ではなく、新築時から登記と相違があったものと認定し、該当部分は未登記増築部分とした。

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7月30日（木） 17:00 — 17:05	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7月30日（木） 17:06 — 17:11	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7月31日（金） 11:58 — 12:23	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和8年7月31日（金） 12:35 — 12:43	上板町役場	公法上の規制等調査
令和8年8月10日（月） 9:47 — 10:12	物件所在地	立入調査、評価人帯同
令和8年8月10日（月） 14:50 — 14:55	当庁（郵送/レターパック）	鍵の返却
（特記事項） ■ 令和8年8月10日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、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



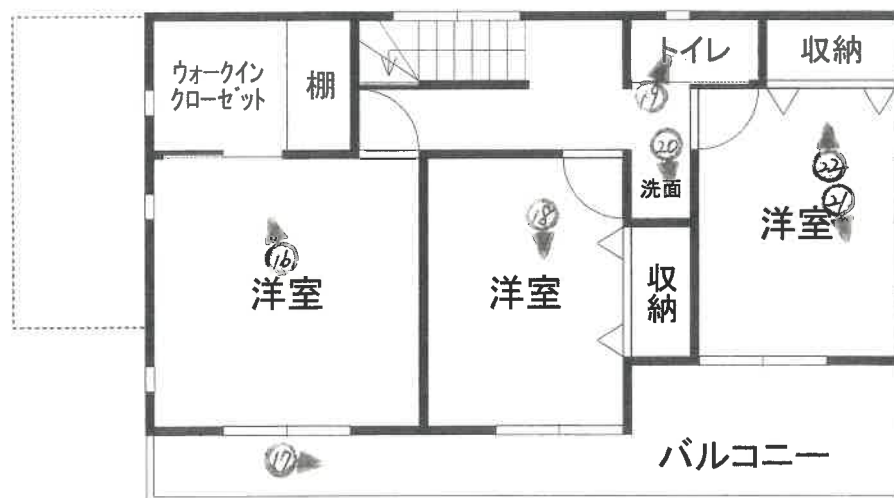


(注) 概略図であり、現況を正確に測量したものではありません。

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。

土地の所在
千葉県上板町神宅字新宮前

求積表 (世界測地系)

地 番	③ 3-1				
NO	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離	
73	125705.202	84541.943	1929826.2611040	13.64	
6	125718.474	84538.768	-554544.1888140	2.73	
5	125720.911	84537.532	-647714.1334720	5.24	
4	125724.393	84533.616	-1145223.4958370	5.35	
3	125723.066	84528.423	-1618935.9208820	7.93	
2	125721.104	84520.739	-2016692.2292640	8.90	
1	125718.037	84512.382	-1387424.2563320	2.73	
17	125717.491	84509.703	-384695.5224600	0.38	
64	125717.413	84509.322	826214.8382360	29.43	
16	125688.814	84516.275	1728849.6365700	7.21	
15	125686.418	84523.077	1180446.8378560	2.65	
63	125685.825	84525.667	490551.7749750	1.32	
13	125685.662	84526.980	-282918.4251620	15.52	
72	125700.770	84523.416	1880860.6215100	19.04	
合 計			-1398.2019720		
合 計 面 積			699.10 m ²		
地 坪 数			211.47		

地 番	③ 3-11				
NO	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離	
72	125700.770	84523.416	-1880860.6215100	15.52	
13	125685.662	84526.980	903428.5384560	3.63	
12	125685.890	84530.604	870877.5318100	3.41	
11	125686.732	84533.909	978848.2688160	4.74	
10	125688.285	84538.392	1421031.7502100	7.35	
9	125691.027	84545.215	871918.6542990	0.11	
8	125691.052	84545.329	2011.0568320	0.42	
7	125691.461	84545.231	-425591.2869460	14.12	
73	125705.202	84541.943	-2742258.9816300	19.04	
合 計			-595.0895630		
合 計 面 積			297.54 m ²		
地 坪 数			90.00		

引照点	X座標	Y座標	距離	方向角
1002	125690.052	84508.680	29.50	95° 08' 13"
1007	125687.420	84538.069		
1007	125687.420	84538.069	29.50	275° 08' 13"
1002	125690.052	84508.680		

国土院図根多角点	X座標	Y座標
R236	125727.154	84488.263
R246	125677.753	84533.602

4系
平成28年 9月16日測量
平成30年 1月24日測量

作成者

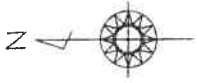
徳島県土地家屋調査士会用紙

平成30年 1月24日作成

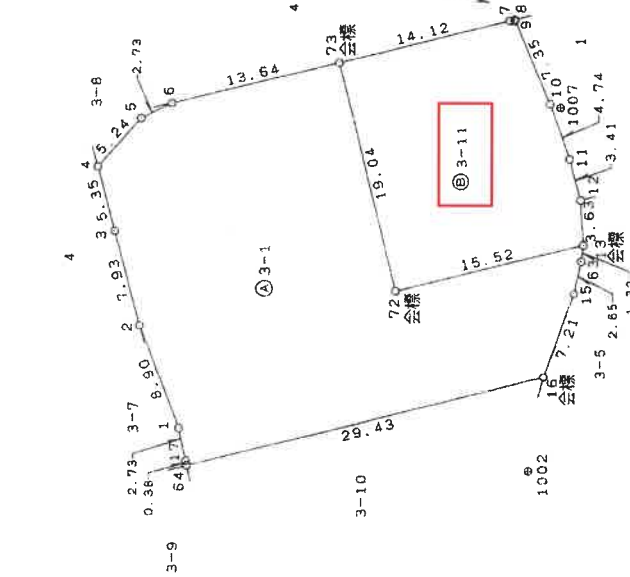
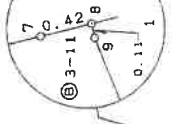
申請人

縮尺

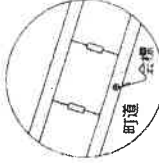
1/500



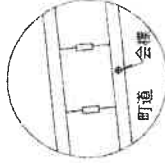
拡大図



準拠点 1002



準拠点 1007



引照点	境界点	距離
1007	73	18.19
1007	6	31.06
1007	5	33.49
1007	4	37.24
1007	3	36.92
1007	2	37.88
1007	1	39.96
1007	17	41.33
1007	64	41.54
1007	16	21.83
1007	15	15.02
1007	63	12.50
1007	13	11.22
1007	72	19.82
1007	12	7.62
1007	11	4.21
1007	10	0.92
1007	9	8.00
1007	8	8.11
1007	7	8.22

引照点	境界点	距離
1002	73	36.54
1002	6	41.38
1002	5	42.23
1002	4	42.43
1002	3	38.45
1002	2	33.30
1002	1	28.21
1002	17	27.44
1002	64	27.35
1002	16	7.69
1002	15	14.85
1002	63	17.50
1002	13	18.82
1002	72	18.21
1002	12	22.31
1002	11	25.44
1002	10	29.76
1002	9	36.54
1002	8	36.66
1002	7	36.57

各階平面図

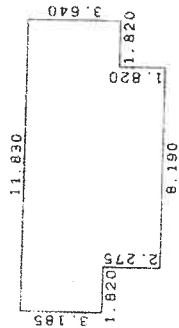
建物図面

第11

家屋番号

建物の所在
板野郡上板町神宅新宮前3番地11

1階

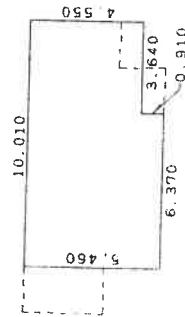


求積表

$1.820 \times 3.185 = 5.796700$
 $8.190 \times 5.460 = 44.717400$
 $1.820 \times 3.640 = 6.624800$
計 57.138900

床面積 57.13 m²

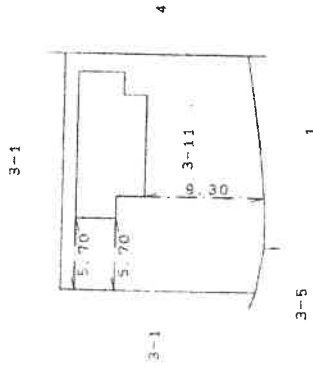
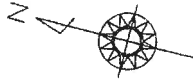
2階



求積表

$3.640 \times 4.550 = 16.562000$
 $6.370 \times 5.460 = 34.780200$
計 51.342200

床面積 51.34 m²



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

1

受命物件の状況



2

受命物件の状況



3



4



郵便ポスト

5



玄関

6



物件2 1階

7



1階 トイレ

8



物件2 1階

9



10



物件 2 1 階

11



12



13



物件 2 1 階

14



勝手口

15



16



物件2 2階

17



ベランダ

18



19



2階 トイレ

20



21



22



23



24



物件2

25



水路

26



物件2

売却対象外土地

27



28



太陽光分電盤

29



30



差し掛け

令和8年(ケ)第47号
令和8年8月10日 現地調査
令和8年8月24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 7, 8 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 9 6 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 6, 8 5 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 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 番地 目録 積	徳島県板野郡上板町神宅字新宮前 3番11 宅地 297.54m ²	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	徳島県板野郡上板町神宅字新宮前3番地11 3番11 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 57.13m ² 2階 51.34m ² 延108.47m ²	1階概測 59m ² 2階 51.34m ² 延概測110.34m 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	・法務局備付の建物図面と照合した結果、1階玄関部分とLDKの南東端部分に登記との相違が確認された。現況での判断では築後の増築ではなく新築時から登記と相違があったものと思われるものの、経緯・詳細は不明であり、該当部分を未登記増築部分と確認した（該当箇所は添付「間取り図」参照）。		

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 高徳線「板野」駅西方約5.2k m バス停「神宅」東方約300m (何れも道路距離・バス停は添付位置図参照)	
付 近 の 状 況	物件の所在する地域は県道鳴門池田線南背後に位置する、農地が広がる中に一般住宅、農家住宅が散在する住宅地域である。幹線道路には近いが、旧来からの農地が多い地域で住宅地需要は弱く、今後も現況と同様なあり方で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20m、奥行約15m、規模約300㎡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	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（297.54㎡）とほぼ同じ。 間口約19m、奥行約15m ほぼ長方形 概ね平坦 中間画地 概ね等高 特になし
接面道路の状況	南側で幅員約5m舗装町道（378号線・都市計画区域外のため建築基準法第42条非適用）に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。周囲は北西側及び道路を挟んだ南西側に低層住宅がある他は農地が広がっており、物件の東側には用水路・泥揚場が存する。 目的外建物：なし	
供給処理施設	上 水 道 あり（南側前面道路内本管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	包蔵地の指定あり（古墳時代の散布地）	
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	上板町ハザードマップによると物件は直接には洪水浸水想定区域には該当していない（東側隣接地は洪水浸水想定区域に含まれる）。
特 記 事 項	特になし

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3番11）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 : 平成30年9月19日新築（登記記載） 経過年数 : 約8年 経済的残存耐用年数 : 約22年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 合金メッキ鋼板 外 壁 : サイディング等 内 壁 : クロス等 天 井 : クロス等 床 : フローリング等 設 備 : 電気、給水等
床面積(現況)	1階概測59㎡、2階51.34㎡、延概測110.34㎡
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。
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8年が経過した建物で、躯体や内・外装に経年相応以上の大きな損傷は認められなかった。但し、空き家で放置された状態であるほか、内装（内壁クロス）の一部にペットと思われるひっかき傷が認められた。 ・太陽光発電システムあり 設置場所：屋根に据え置き型ソーラーパネル。建物1階洗面脱衣室壁面にパワーコンディショナーを確認。 所 有 者：物件1及び2所有者 設置時期：不明 発電容量：5.76kw 稼働状況：調査時には稼働を確認できなかった（パワコンのエラーメッセージを確認）。 なお、当設備の詳細は「現況調査報告書」を参照のこと。

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	11,300	0.95	297.54	0.96	3,066,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 上板（県）－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
 $13,500\text{円}/\text{㎡} \times 99.1/100 \times 100/100 \times 100/118.3 = 11,300\text{円}/\text{㎡}$

◇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：道路条件▲2%、接近条件+5%、環境条件+15%（相乗値）

イ 個別格差：埋蔵文化財包蔵地▲5%

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	163,000	概測110.34	0.52	9,352,000

ア 再調達原価

太陽光発電設備を含めて算定した。

ウ 現価率

- ・経済的全耐用年数30年、経過年数8年、経済的残存耐用年数22年、残価率3%とした耐用年数に基づく方法（定額法）と観察減価法（経年減価以外の物件固有の減価分を▲30%と査定）を併用し、現価率を0.52と査定した。
- ・現価率＝{残価率3%＋(1－0.03)×(経済的残存耐用年数22年／経済的全耐用年数30年)}×(1－観察減価0.3)＝0.52

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	3,066,000	0.50	法定地上権	1,533,000

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	3,066,000	-1,533,000		0.90	0.70	960,000
2	9,352,000	+1,533,000	1.00	0.90	0.70	6,850,000
一括価格 (合計)						7,810,000

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、周囲は農地が広がる農地地域で過疎化の進行もあって市場全体の需要が弱い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（上板（県）－1）
所 在：板野郡上板町七條字大辻1番9
価 格：13,500円／m²
位 置：J R 高徳線「板野」駅の南西方道路距離約7.1 k m
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：392m²
供給処理施設：水道
接 面 街 路：西側4m町道
用 途 指 定 等：都市計画区域外
地 域 の 概 要：一般住宅のほかに農地もみられる既成住宅地域

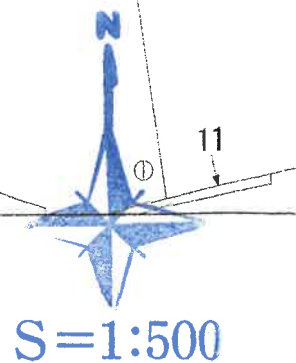
第7 附属資料

- 1 位置図（出典：国土地理院発行縮尺2万5千分の1地形図「大寺」 平成30年2月発行分）
- 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



法14条地図写



求積表 (世界測地系)

地 番	NO	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離
③ 3-1	73	125705.202	84541.943	1929826.2611040	13.64
	6	125718.474	84538.768	-554544.1888140	2.73
	5	125720.911	84537.532	-647714.1334720	6.24
	4	125724.393	84533.616	-1145223.4958370	5.35
	3	125723.066	84528.423	-1618935.9208820	7.93
③ 3-11	2	125721.104	84520.739	-2016692.2292640	8.90
	1	125718.037	84512.382	-1387424.2563320	2.73
	17	125717.491	84509.703	-384695.5224600	0.38
	64	125717.413	84509.322	826214.8382360	29.43
	16	125688.814	84516.275	1728849.6365700	7.21
③ 3-11	15	125686.418	84523.077	1180446.8378560	2.65
	63	125685.825	84525.667	490551.7749750	1.32
	13	125685.662	84526.980	-282918.4251620	15.52
	72	125700.770	84523.416	1880860.6215100	19.04
			合計	-1398.2019720	
		合計	面積	699.10 m ²	
			地 坪	699.10 m ²	
			坪 数	211.47	

地 番	NO	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離
③ 3-11	72	125700.770	84523.416	-1880860.6215100	15.52
	13	125685.662	84526.980	903428.5384560	3.63
	12	125685.890	84530.604	870877.5318100	3.41
	11	125686.732	84533.909	978848.2688160	4.74
	10	125688.285	84538.392	1421031.7502100	7.35
③ 3-11	9	125691.027	84545.215	871918.6542990	0.11
	8	125691.052	84545.329	2011.0568320	0.42
	7	125691.461	84545.231	-425591.2869460	14.12
	73	125705.202	84541.943	-2742258.9816300	19.04
			合計	-595.0896630	
		合計	面積	297.54 m ²	
			地 坪	297.54 m ²	
			坪 数	90.00	

引照点	X座標	Y座標	距離	方向角
1002	125690.062	84508.680	29.50	95° 08' 13"
1007	125687.420	84538.069		
1007	125687.420	84538.069	29.50	275° 08' 13"
1002	125690.062	84508.680		

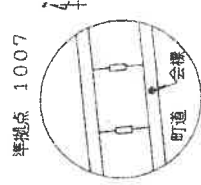
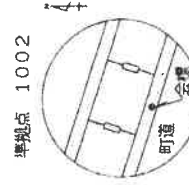
国土調査図抜多角点	X座標	Y座標
R23C	125727.154	84458.263
R24C	125677.753	84533.602

4系
平成28年 9月16日測量
平成30年 1月24日測量



引照点	境界点	距離
1002	73	36.94
1002	6	41.38
1002	5	42.23
1002	4	42.43
1002	3	38.46
1002	2	33.30
1002	1	28.21
1002	17	27.44
1002	84	27.35
1002	16	7.69
1002	15	14.85
1002	63	17.50
1002	13	18.82
1002	72	18.21
1002	12	22.31
1002	11	25.44
1002	10	29.76
1002	9	36.54
1002	8	36.66
1002	7	36.57

引照点	境界点	距離
1007	73	18.19
1007	6	31.06
1007	5	33.49
1007	4	37.24
1007	3	36.92
1007	2	37.88
1007	1	39.96
1007	17	41.33
1007	64	41.54
1007	16	21.83
1007	15	15.02
1007	63	12.50
1007	13	11.22
1007	72	19.82
1007	12	7.62
1007	11	4.21
1007	10	0.92
1007	9	8.00
1007	8	8.11
1007	7	8.22



作成者

申請人

平成30年 1月24日作成

徳島県土地家屋調査士会用紙

縮尺

1 / 500

各階平面図

建物図面

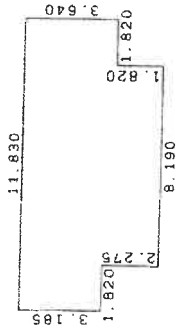
家屋番号

3番11

建物の所在

板野郡上板町神宅新宮前3番地11

1階

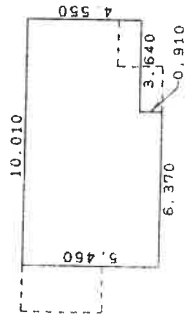


求積表

$1.820 \times 3.185 = 5.796700$
 $8.190 \times 5.460 = 44.717400$
 $1.820 \times 3.640 = 6.624800$
計 57.138900

床面積 57.13 m²

2階



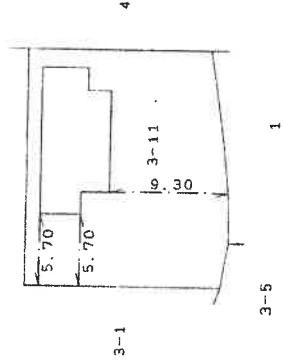
求積表

$3.640 \times 4.550 = 16.562000$
 $6.370 \times 5.460 = 34.780200$
計 51.342200

床面積 51.34 m²



3-1



作成者

申請人

縮尺

1 / 250

縮尺

1

徳島県土地家屋調査士会用紙

500

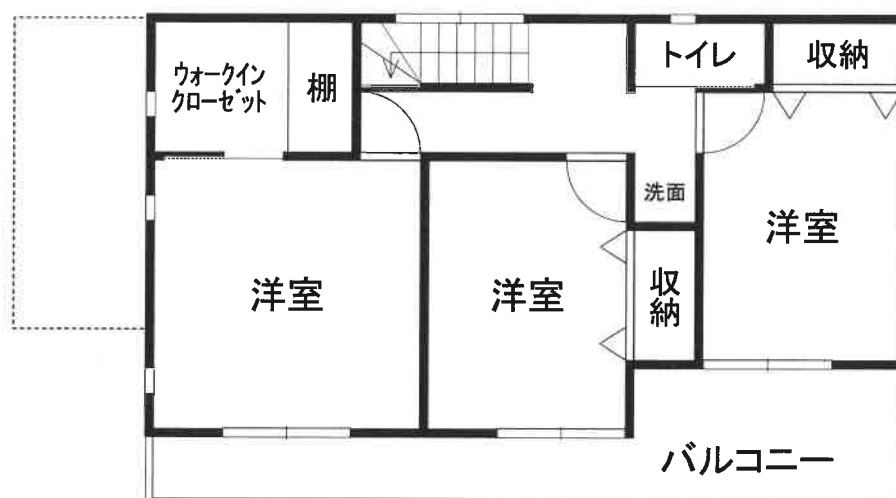


(注) 概略図であり、現況を正確に測量したものではありません。

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。