

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 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 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 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 徳島県名西郡石井町浦庄字下浦 |
| | 地 番 | 6 2 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 2 . 3 3 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 徳島県名西郡石井町浦庄字下浦 6 2 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 6 2 番 6 |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 8 . 8 0 平方メートル
2 階 8 9 . 9 2 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16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 | 徳島県名西郡石井町浦庄字下浦 |
| | 地 番 | 6 2 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 2 . 3 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県名西郡石井町浦庄字下浦 6 2 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 6 2 番 6 |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 8 . 8 0 平方メートル
2 階 8 9 . 9 2 平方メートル |



令和8年（ケ）第33号
令和8年6月24日受理
令和7年7月16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 | 徳島県名西郡石井町浦庄字下浦 |
| | 地 番 | 6 2 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 2 . 3 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県名西郡石井町浦庄字下浦 6 2 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 6 2 番 6 |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 8 . 8 0 平方メートル
2 階 8 9 . 9 2 平方メートル |

(土地・建物用)

[illegible]

(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)

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・2は私が所有し、占有しています。同物件では元々寿司店を 経営していましたが、令和7年の3～4月頃に営業停止しています。営 業停止してからは、空家の状態となっていますが、厨房品など、建物内 部に残置されている物があります(写真5～7)。 2 物件1土地につき、隣接地との間での境界に関する紛争は生じていま せん。また、物件1土地、物件2建物を通じ、他人との間での貸借関係 はありません。 3 物件2建物につき、シロアリ被害(写真10、12)や、雨漏り(写真9)が生 じている部分があります。また、今から10年くらい前の頃、2～3年間小 型犬一匹を、2階の居宅部分で飼育していたことがあります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 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)が築造されている。なお、物件2建物は登記上平成3年7月新築の物件である。

【占有関係】(同条同項)

- ・ 物件1土地は、上記のとおり、その全面が物件2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、債務者兼所有者が空家の状態(用途は「居宅・店舗」)で、占有している。なお、その占有関係の詳細は(2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。また、現況目視上もその範囲は比較的明瞭である。

【接道等】

- ・ 物件1土地は、その南側が舗装国道(192号)に接面しており、接面付近での幅員は約11.8mである。同土地の西側は未舗装の町道に接面しており、接面付近での幅員は約3mである。同町道についてはセットバックの負担を受ける。本件土地は、都市計画法上の市街化調整区域に位置している。

【土地の状況】

- ・ 物件1土地はその全面が物件2建物の敷地として利用されているが、敷地内の東側部分には自動車を駐車させるだけのスペースがある(写真1、「土地建物位置関係図」参照)。
- ・ なお、本件土地の西側には目的外土地(地番62番5:用悪水路)があるが、同土地は未舗装道路と一体化しており相互の範囲が判然としない。

【建物の状況】

- ・ 物件2建物は登記上平成3年新築の物件であるところ、建築後経過年数相応の経年劣化が認められるほか、外見目視上、以下に示すような損傷部分が確認できる。
- ・ 写真9に示す部分では雨漏りによる天井材の傷みが生じている。債務者兼所有者による説明では写真10に示す部分はシロアリによる虫食い被害の状況とのことである。また、同人によれば写真12に示す部分でシロアリの発見があったとの説明である。写真13に示す部分では床タイルが破損している。写真20に示す部分では雨水の吹き降りによるものと思われる床材の損傷が認められる。写真22に示す部分では、バルコニーの防水施工が劣化している状況が確認できる。外壁は劣化している。
- ・ また、添付した各写真に示すように室内には多数の厨房用品が残置されているほか、収納庫などには多数の食器類その他の動産類が残置されている。

【北側に隣接する水路に関して】

- ・ 物件1土地の北側には麻名用水土地改良区の管理に係る用水が流れているところ、同土地改良区の担当者によれば、現在物件1・2からの上記用水への排水契約はなく課金もなされていないとのことである。
- ・ 仮に、買受人において上記用水を利用しようとする場合は上記土地改良区に問い合わせる必要があるところ、上記担当者によれば、例えば、一般家庭汚水等の場合であれば年額19,700円の使用料のほか一時金として水路使用負担金50,000円が必要となるが、組合員であるかどうか、事業用であるかどうか、その他用途の別によって金額は異なってくるとのことである。また、事業用の場合には、事業内容の種類によって利用できない場合があるので注意されたいとのことである。

(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6月24日（水） 9:10 — 9:20	当庁	石井町役場に対し図面、航空写真などの資料請求書面作成及び送付
令和8年7月7日（火） 13:50 — 15:00	目的物件所在地	物件調査、聴取調査 （債務者兼所有者立会）
令和8年7月7日（火） 15:21 — 15:28	麻名用水土地改良区	隣接する用水に関する聴取調査
令和8年7月7日（火） 15:35 — 15:44	石井町役場	接道、公法上の規制その他の調査
—		
—		
—		
—		
—		
—		
—		
—		
(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

法第14条地図写し
(名西郡石井町浦庄字下浦)
S=1/500

$$S = 1/500$$


地

0004928

各階平面図

6

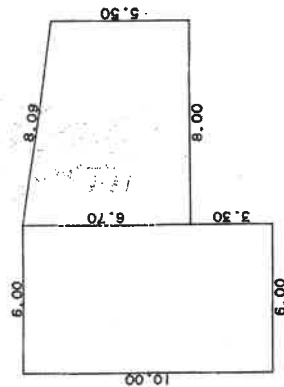
建物図面

名西郡石井町浦庄字下浦62番地6

家屋番号

建物の所在

1 階

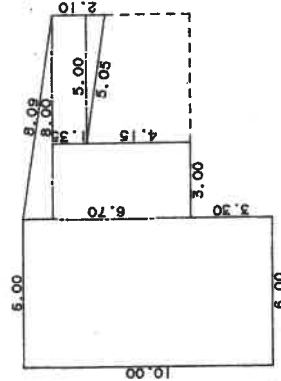


求積表

$$\begin{aligned} 6.00 \times 10.00 &= 60.0000 \\ (6.70 + 5.50) \times 8.00 \times 1/2 &= 48.80000 \end{aligned}$$

合計 108.80000
床面積 108.80 m²

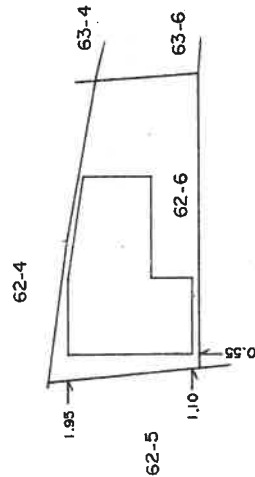
2 階



求積表

$$\begin{aligned} 6.00 \times 10.00 &= 60.0000 \\ 3.00 \times 5.50 &= 16.5000 \\ 1.20 \times 8.00 \times 1/2 &= 4.80000 \\ 5.00 \times 1.35 &= 6.7500 \\ 0.75 \times 5.00 \times 1/2 &= 1.87500 \end{aligned}$$

合計 89.92500
床面積 89.92 m²



国道192号線

物件2建物

B4→A4に縮小

昭和3年7月19日
平成

作製者

3年7月17日(作製)

縮尺

1/250

申請人

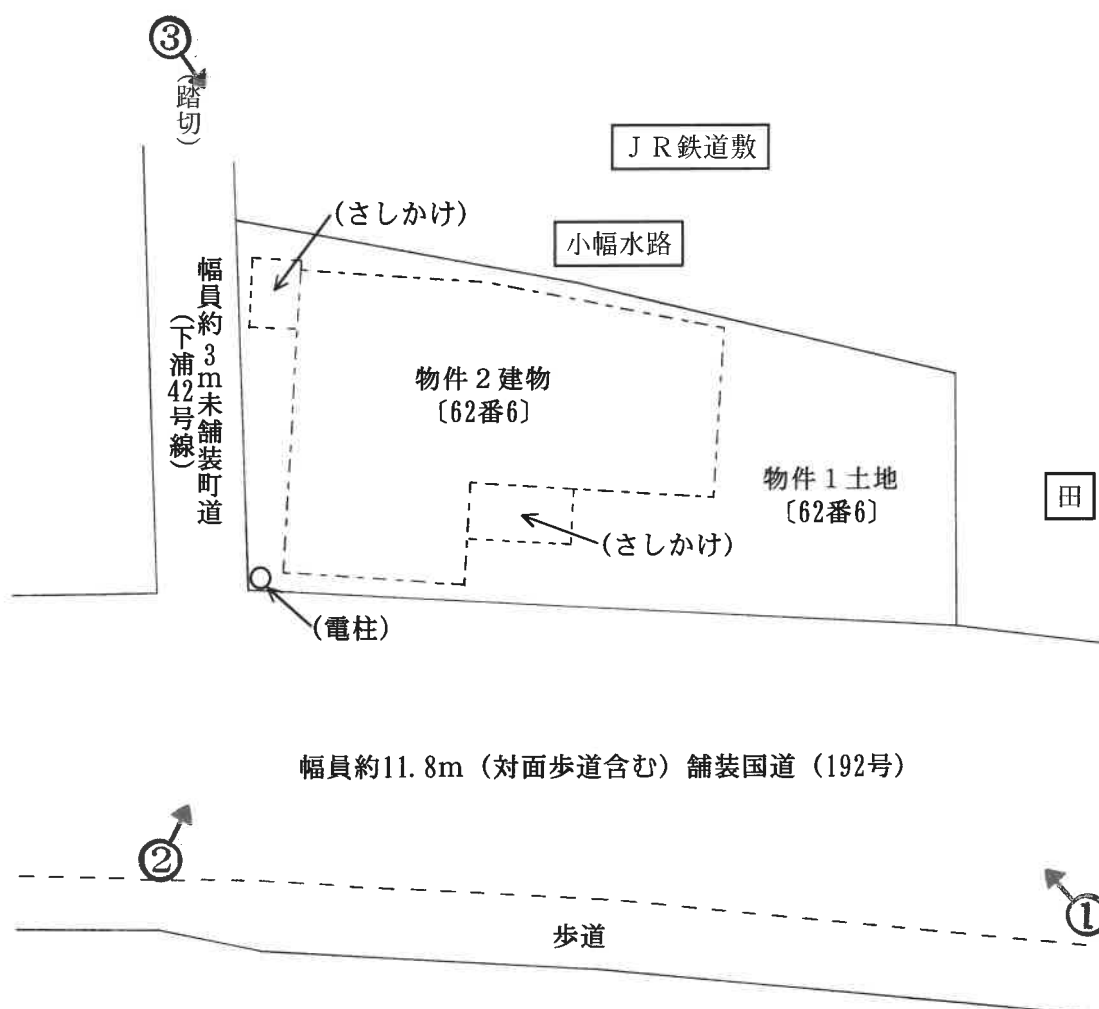
縮尺

1/500



土地建物 位置関係図

S ≒ 1/250

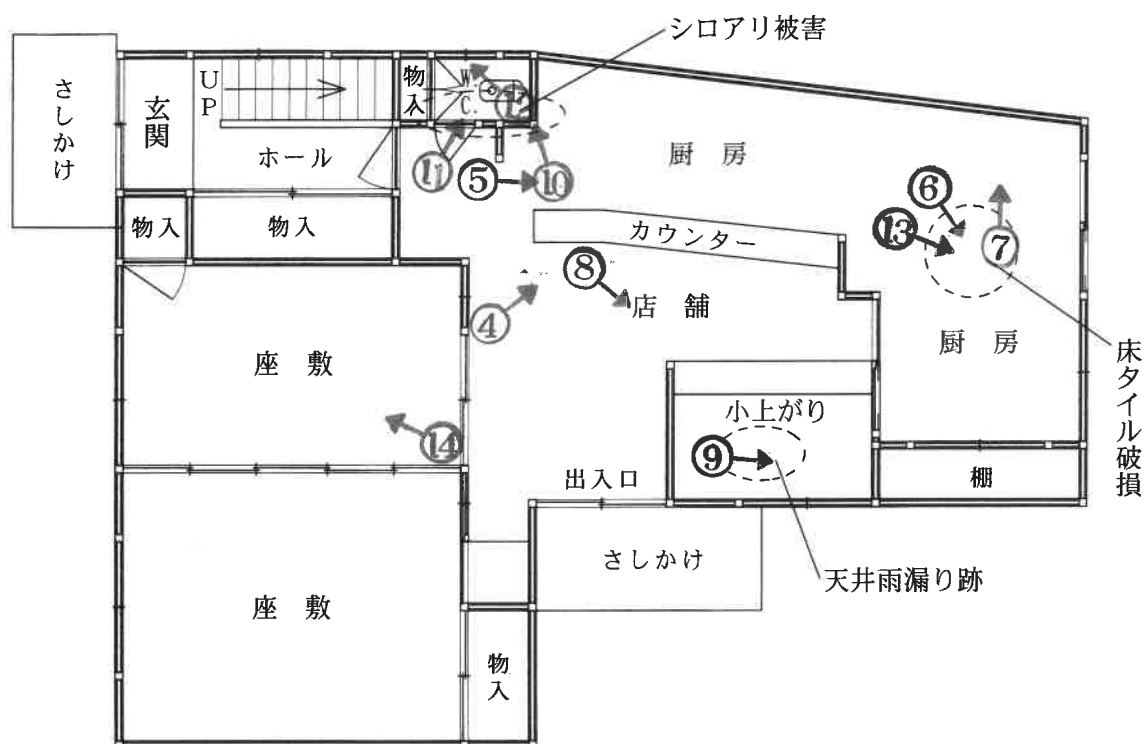


当該図面は、現況概測に基づき作成したものであり、境界、建物の位置等を確定するものではありません。

建物間取り図

物件 2 建物

1 階 108.80m² (現況≡公簿)



1



2



3



4



(11 枚目)

5



6



(12 枚目)

7



8



9

雨漏り跡が確認できる状況



10

シロアリ被害が生じている状況

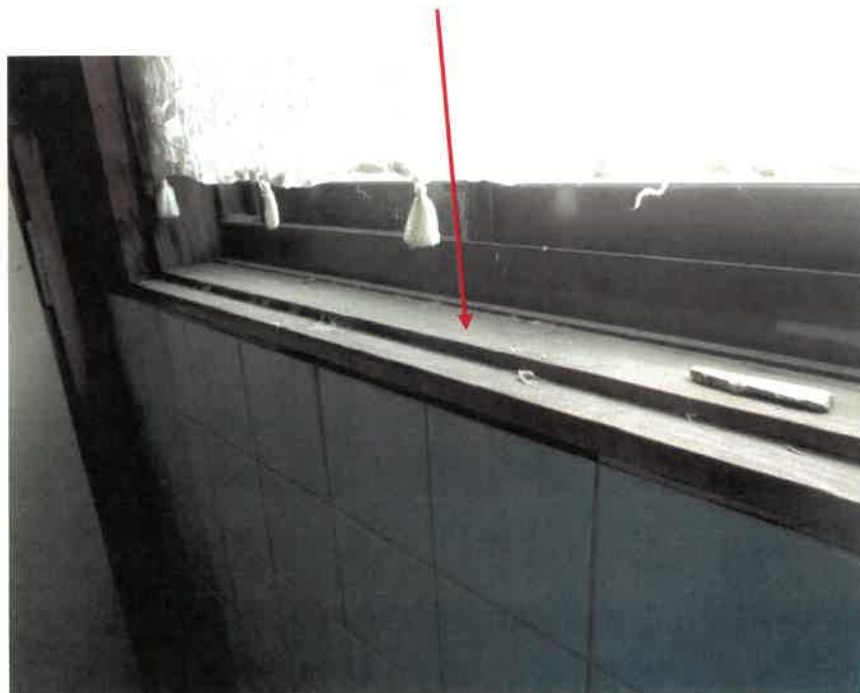


11



12

シロアリを発見したことがあると指示された部分



(15 枚目)

13

床タイルが破損している状況



14



(16 枚目)

15



16



(17 枚目)

17



18



(18 枚目)

19



20

雨水の吹き降りによる劣化状況



(19 枚目)

21



22

バルコニーの防水施工が劣化している状況



(20 枚目)

令和 8年 (ケ) 第 33 号
令和 8年 7月 7日 現地調査
令和 8年 7月 15日 評 価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士

澤 嶋 鉄 哉

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5, 9 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 土地	金 2, 1 1 0, 0 0 0 円
物件 2 建物	金 3, 8 5 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1、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
物件 1 土地	所 在	名西郡石井町浦庄字下浦	
	地 番	6 2 番 6	
	地 目	宅 地	
	地 積	242.33 m ²	
物件 2 建物	所 在	名西郡石井町浦庄字下浦 6 2 番地 6	
	家屋番号	6 2 番 6	
	種 類	居宅・店舗	
	構 造	鉄骨造瓦葺 2 階建	
	床 面 積	1 階 108.80 m ² 2 階 89.92 m ² 延 198.72 m ²	
番 号	特 記 事 項		
1、2	特にない		

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）

位 置 ・ 交 通	位 置：J R 徳島線「下浦駅」の東方約 250m（概測直線距離） 交 通：J R 徳島線「下浦駅」へ約 250m（以下道路距離） 最寄店舗（スーパー）へ約 2,000m 石井町役場へ約 2,530m 浦庄小学校へ約 700m 高浦中学校へ約 1,440m 〔別添位置図参照〕	
付 近 の 状 況	目的物件の存する地域は、小売店舗、一般住宅等が混在する国道 192 号沿いの地域である。交通量が多いが、中心部より離れていること等から、繁華性はあまり高くない。また、J R 線に隣接しているほか、上水道が整備されておらず、環境面に劣る地域性にある。	
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 その他の規制	市街化調整区域 なし 70% 200% なし —
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	242.33 m ² （公簿） 約 23.5m ・ 約 10.0m ほぼ長方形 ほぼ平坦地 角地 ほぼ等高 特になし
接 面 道 路 の 状 況	南側：幅員約 11.8m（対面歩道含む）舗装国道（192 号、建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路に該当）に接面する。 西側：幅員約 3m 未舗装町道（下浦 42 号線、建築基準法第 42 条 2 項道路に該当）に接面する。セットバックを要し、道路中心線からの水平距離が 2m 後退した位置が道路境界線とみなされる。	

土地の利用状況	・ 物件 2 建物の敷地等として利用されている。 ・ 南西端部に電柱が存している。 ・ 隣地の状況：東側 田 北側 小幅水路，J R 鉄道敷 ・ 目的外建物：あり (なし) 〔別添土地建物位置関係図参照〕
供給処理施設	上水道：なし（打ち込み井戸を利用） ※近傍に上水道管はなく、引き込みは困難。 都市ガス：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	現地調査において地下埋設物の存否を確認することはできず詳細不明である。具体的には専門業者による調査を要する。
土壌汚染の有無	昭和 50 年の住宅地図及び土地の登記履歴調査によると、物件土地は住宅敷地であった土地と認められる。周辺は住宅敷地，田等として利用されてきたと認められる。以上より、土壌汚染されている可能性は低いものと推察される。
ハザードマップ	石井町が作成するハザードマップによると、洪水の浸水想定区域に該当する。
特記事項	・ 本件土地は市街化調整区域内に存しており、通常の開発行為について都市計画法上の制約を受ける。本件土地について、関係法規に照らすと、一般住宅又は兼用住宅としての利用を前提とした開発許可を受け得る公算が大きいものと認められる。 ・ 排水経路について、所有者によると、北側水路ではなく、南側側溝に排出しているとのことである。 ・ 西辺に隣接する目的外土地〔62 番 5、地目：用悪水路、地積：22 m²、所有者：地元土地改良区名義〕は、町道と一体化しており、判然としない。

2. 建物の概況及び利用状況等（物件2）

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3年7月11日 新築 経過年数 35年 経済的残存耐用年数 5年
仕 様	構 造：鉄骨造2階建 屋 根：瓦葺、一部鋼板（2階物置部分） 外 壁：リシン吹付け 内 壁：クロス貼り、タイル貼り、板張りほか 天 井：クロス貼り、板張りほか 床：タイル、タタミ、フローリングほか 設 備：電気（休止中）、浄化槽ほか その他：さしかけ、バルコニーほか
床面積（現況）	1階 108.80 m ² 、2階 89.92 m ² 、延 198.72 m ² （各階とも現況≡公簿）
現 況 用 途 等	現況用途：居宅・店舗 間 取 り：別添「建物間取り図」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
建物の利用状況	空家と認められる。 〔現況調査報告書参照〕
有害物質使用の有 無	物件建物に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	・ 建築確認申請はなされているが、完了検査は未了である。 ・ 浄化槽の機能が維持されているかどうか不明である。 ・ 外壁（外壁材、シール材）の劣化が認められる。 ・ 1階トイレにシロアリ被害が認められる。 ・ 1階小上がりの天井に雨漏り跡（2階バルコニーの防水機能の低下によるものと推定される）が認められる。 ・ 1階厨房の床にタイルの破損が認められる。 ・ 2階DKの床に吹き降り跡（フローリングの劣化）が認められる。 ・ 2階物置に大量の物品が残置されている。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1土地

建付地価格

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 土地	34,000	1.00	242.33	0.95	7,827,000

ア. 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 石井（県）5－1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $34,400 \text{ 円/㎡} \times 99.7/100 \times 100/100 \times 100/101 = 34,000 \text{ 円/㎡}$

◇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：ほぼ標準的画地と判断した。

◇地域格差：街路条件 100/92, 接近条件 100/110, 環境条件 100/95,
 行政的条件 100/105, その他の条件 100/100 より
 相乗積 100/101

イ. 個別格差

地域の標準画地価格に対し、物件1自体が有する個別的な要因による修正である。

画地条件（角地 1.02, セットバック 0.98）より
 相乗積 1.00

ウ. 地積

公簿地積を採用した。

エ. 建付減価

建付減価率を5%と判定した。

② 物件 2 建物

建物の価格

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向、消費税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に基づく減価修正を乗じて、建物価格を判定した。

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)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
2 建物	180,000	198.72	0.09	3,219,000

ウ。現価率

耐用年数に基づく方法（定額法、経済的全耐用年数 40 年、経過年数 35 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 40%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{耐用年数に基づく方法による現価率} \times \text{観察減価による現価率} \\
 &= \{ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} / (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数})) \} \\
 &\quad \times (1 - \text{観察減価率}) \\
 &= \{ 3\% + (1 - 3\%) \times (5 \text{ 年} / (35 \text{ 年} + 5 \text{ 年})) \} \times (1 - 40\%) \\
 &= 0.15 \times 0.60 = 0.09
 \end{aligned}$$

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) [1.①オ] ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1 土地	7,827,000	0.50	法定地上権	3,914,000

イ。土地利用権等割合

物件 2 建物が有する土地利用権等の及ぶ範囲を建物の規模、位置、建ぺい率等を総合的に勘案して、物件 1 土地全体と認定した。この上で、物件 1 土地に法定地上権が成立する場合の割合を建付地価格に対し 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) 〔1.①オ, 1.②エ〕 ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) 〔2.①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) 〔万円未満切捨〕 = (ア±イ) ×ウ×エ×オ
1 土地	7,827,000	-3,914,000	1.00	(1-0.1)	0.6	2,110,000
2 建物	3,219,000	+3,914,000	1.00	(1-0.1)	0.6	3,850,000
一 括 価 格 (合 計)						5,960,000

ウ. 占有減価修正
特に必要ないものと認められる。

エ. 市場性修正
都市部以外のエリアでは不動産市場における需要の競合度は一般的に低く、このことは競売市場においてもマイナス要因として作用するものと考えられるほか、本件複合不動産（土地・建物）は、老朽化が進んでいる複合用途の建物であること等が需要の減退に繋がると判断されることから、市場性減価を10%程度考慮することとした。

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

地価調査基準地価格 石井（県）5－1

所 在	名西郡石井町石井字石井 1232 番 1
価 格	34,400 円／m ²
位 置	石井小学校の北西方約 250m（概測直線距離）
価 格 時 点	令和 7 年 7 月 1 日
地 積	278 m ²
供給処理施設	水道
接 面 街 路	北 5m町道
用 途 指 定 等	商業地域（建ぺい率 80%、容積率 400%）
地 域 の 概 要	店舗兼住宅の中に一般住宅等が見られる既成商業地域

第7 附属資料の表示

1. 受命物件の位置図（出典：石井町 平成 9 年 1 月修正 縮尺 1 万分の 1「白図」）
2. 法第 14 条地図写し
3. 建物図面・各階平面図写し
4. 土地建物位置関係図
5. 建物間取り図

以 上

$$S = 1/10,000$$

目的物件 1, 2

地価調査基準地
石井(県)5-1

出典 石井町 平成9年1月修正 縮尺1万分の1「白図」

法第14条地図写し

(名西郡石井町浦庄字下浦)

S=1/500



(座標値種別：図上測定)

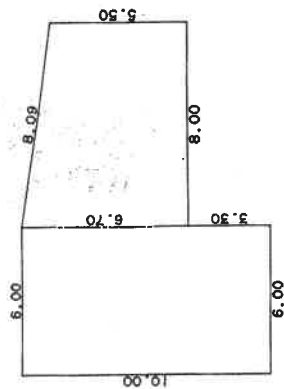
地

名西郡石井町浦庄字下浦62番地6

家屋番号

建物の所在

1 階



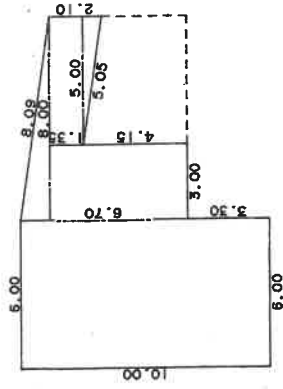
求積表

$$6.00 \times 10.00 = 60.0000$$

$$[6.70 + 5.50] \times 8.00 \times 1/2 = 48.80000$$

合計 108.80000
床面積 108.80 m²

2 階



求積表

$$6.00 \times 10.00 = 60.0000$$

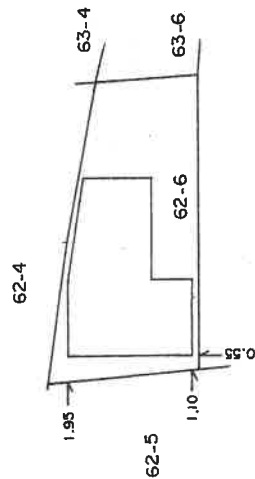
$$3.00 \times 5.50 = 16.5000$$

$$1.20 \times 8.00 \times 1/2 = 4.80000$$

$$5.00 \times 1.35 = 6.7500$$

$$0.75 \times 5.00 \times 1/2 = 1.87500$$

合計 89.92500
床面積 89.92 m²



物件2建物

B4→A4に縮小

昭和3年7月19日
平成

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺

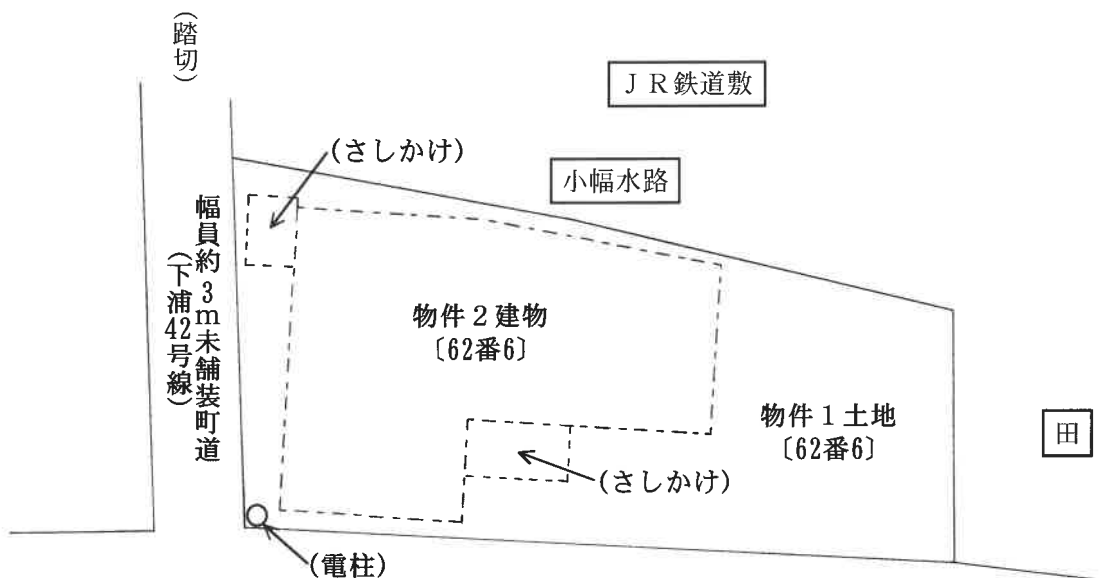
1/500

3年7月11日(作製)



土地建物 位置関係図

S ≒ 1/250



幅員約11.8m (対面歩道含む) 舗装国道 (192号)



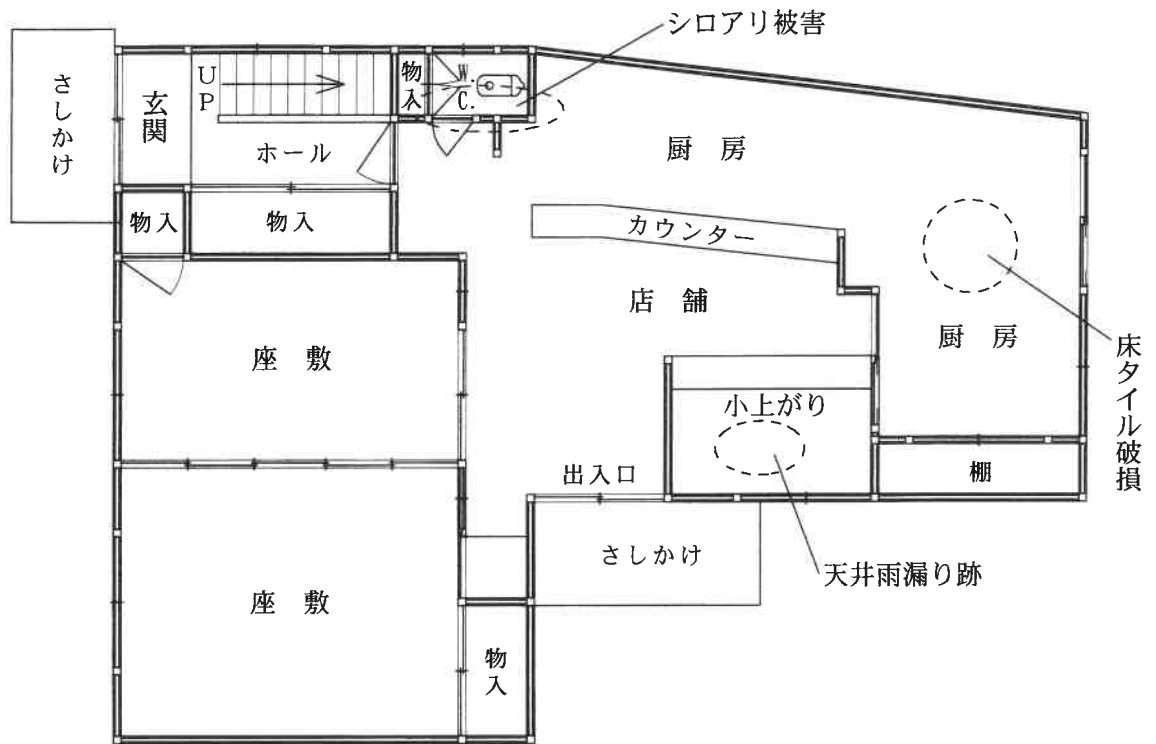
当該図面は、現況概測に基づき作成したものであり、境界、建物の位置等を確定するものではありません。



建物間取り図

物件 2 建物

1 階 108.80m² (現況≒公簿)



2 階 89.92m² (現況≒公簿)

