

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 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------|
| 3 | 所 在 | 徳島県美馬市脇町字西赤谷 |
| | 地 番 | 28番38 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1054.00平方メートル |
| 4 | 所 在 | 徳島県美馬市脇町字西赤谷 28番地38 |
| | 家屋 番号 | 28番38 |
| | 種 類 | 事務所・倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 90.00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14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3, 4】

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3】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号4】

本件所有者及びBが占有している。Bの占有権原は使用借権と認められる。

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

3 所 在 徳島県美馬市脇町字西赤谷
地 番 28 番 38
地 目 宅地
地 積 1054.00 平方メートル

所有者 B

4 所 在 徳島県美馬市脇町字西赤谷 28 番地 38
家屋 番号 28 番 38
種 類 事務所・倉庫
構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 90.00 平方メートル

所有者 A



令和8年（ケ）第36号
令和8年6月24日受理
令和8年7月22日提出
（2分冊中の2）



現況調査報告書

（物件3、4）

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

3 所 在 徳島県美馬市脇町字西赤谷
地 番 28 番 38
地 目 宅地
地 積 1054.00 平方メートル

所有者 B

4 所 在 徳島県美馬市脇町字西赤谷 28 番地 38
家屋 番号 28 番 38
種 類 事務所・倉庫
構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 90.00 平方メートル

所有者 A

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 3	
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 ☒ その他の者; デュエルオートサービス原ことA その他の者が下記建物を所有し、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 4	
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 ） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
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;デュエルオートサービス原ことA ☒ その他の者 B 建物所有者が本件建物を事務所・倉庫として使用し、占有している。 Bが本件建物を機材置き場として使用し、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

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		☒ 全部 (物件4建物) ☐ 一部	
占有者		☒ デュエルオートサービス原ことA ☐	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 田 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 雑種地	
☒ 関係人 (☒ Aの陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成29年5月1日	
最初の 契約等	契約日	令和 年 月 日	
	期間	令和 年 月 日 から 令和 年 月 日まで ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	令和 年 月 日 から 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	☒ 所有者;B	
	借主	☒ 占有者;デュエルオートサービス原ことA	
賃料・支払時期等			
敷金・保証金			
特約等			
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

占有者及び占有権原 (物件4関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 一部	
占有者		☒ B ☐	
占有状況		☒ 機材置き場 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 田 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 雑種地	
■関係人 (■Aの陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		不明	
最初の 契約等	契約日	令和 年 月 日	
	期間	令和 年 月 日 から 令和 年 月 日まで ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	令和 年 月 日 から 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	■所有者;A	
	借主	■占有者;B	
賃料・支払時期等			
敷金・保証金			
特約等			
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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4建物の所有者で、同建物は、「デュエルオートサービス原」として、車検整備や自動車修理、車に関わる常業務全般を業とする事務所及び倉庫として使用しています。 物件3土地の所有者は母Bですが、親子ですので、私からBへ敷地利 用料等の支払いはありません。 物件3土地の南西側に隣接する土地（地番;28-39）は、農地として耕作 しています。 2 物件3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3土地、物件4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3土地上にはナンバープレートのない自動車や客からの預かり自 動車、その他の自動車部品関連の目的外残置動産があります。 5 物件4建物につき、リース物件はありません。 6 物件4建物につき、雨漏りはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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2～3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3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】

美馬市役所によると、物件3土地は、非線引き都市計画区域である。

【接道】

同市役所によると、物件3土地北東側は幅員約3.7～4.3m舗装市道脇町402号線で、建築基準法第42条第2項道路に該当する、とのことである。

【上水道・下水道】

物件3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、公共下水道はない。
(買受希望者は上水管の引込み状況について、評価人作成評価書の特記事項4P①を参照されたい。)

【その他】

物件3土地の南西側に隣接する登記簿上所有者;亡Cの目的外土地(地番;28-39)は、関係人によると、A及びBが農地として耕作している。

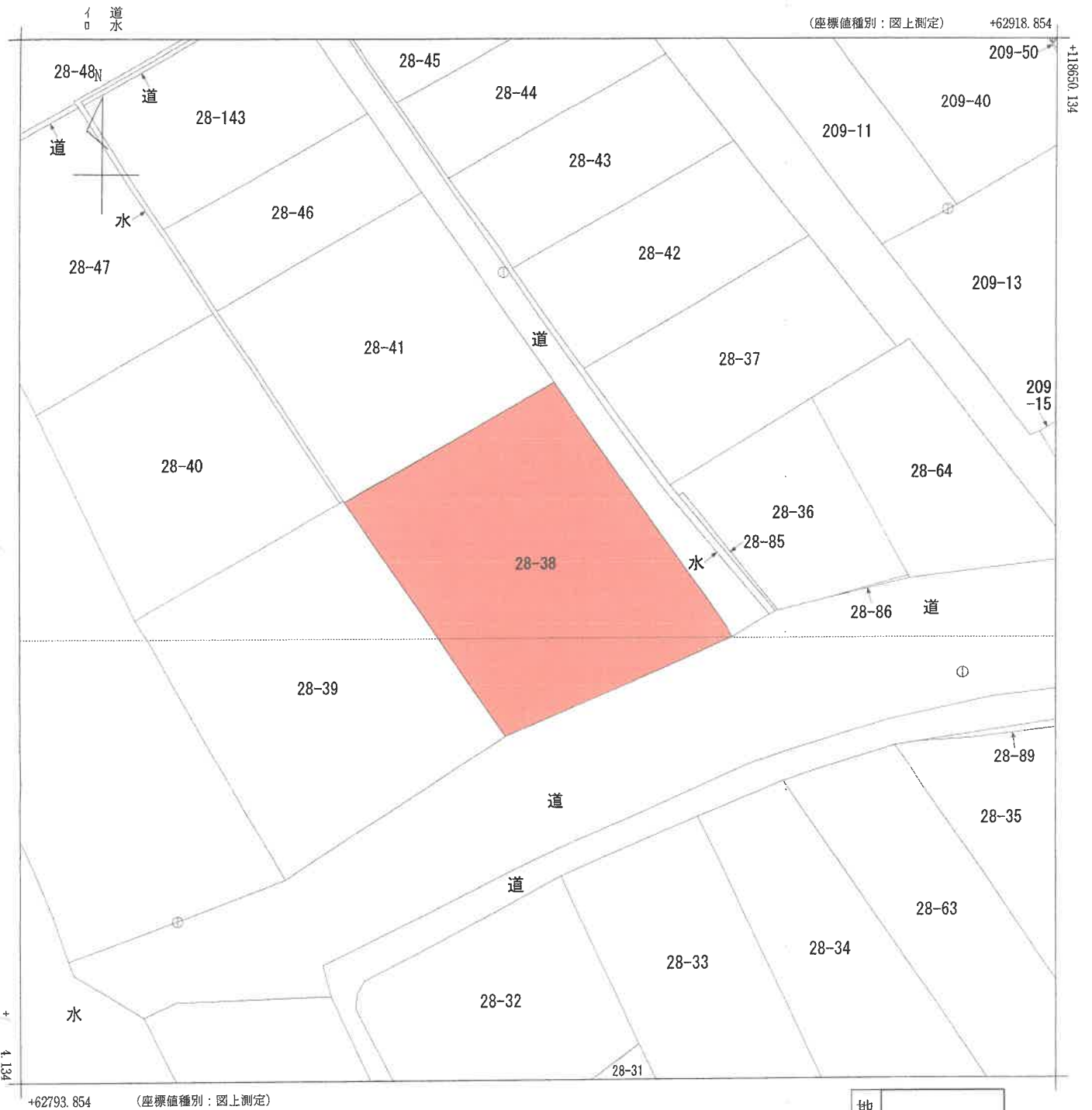
同土地の南東側に隣接する県道の法面控え地との境界は、法第14条地図上においては明確であるが、現況においては判然としない。当該目的外土地は道路に接面していないことから、買受希望者は亡C相続人ら(A,Bを含む)と通行等に関して協議する必要があると思われる。

物件4建物(平成29年5月1日新築)の事務所部分は、経過年数相応の劣化が全体的に認められたが、損傷等は特に見受けられなかった。倉庫部分にはAが使用しているB所有の農業用機材が存する。

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。

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25日（木） 15:04 — 15:06	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25日（木） 15:11 — 15:13	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1日（水） 12:30 — 12:36	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和8年7月1日（水） 13:02 — 13:07	美馬市役所	公法上の規制等調査
令和8年7月6日（月） 11:11 — 12:11	物件所在地	立入調査、評価人帯同
(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



地番区域見出
脇町字西赤谷

請 求 部 分	所 在	美馬市脇町字西赤谷					地 番	28番38			
出 力 縮 尺	1/500		精 度 分 区	甲三	座標系 番号又 は記号	Ⅳ	分類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和49年3月					備 付 年 月 日 (原図)	昭和63年5月23日		補 記 事 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。

(徳島地方方法務局美馬支局管轄)

令和8年6月25日

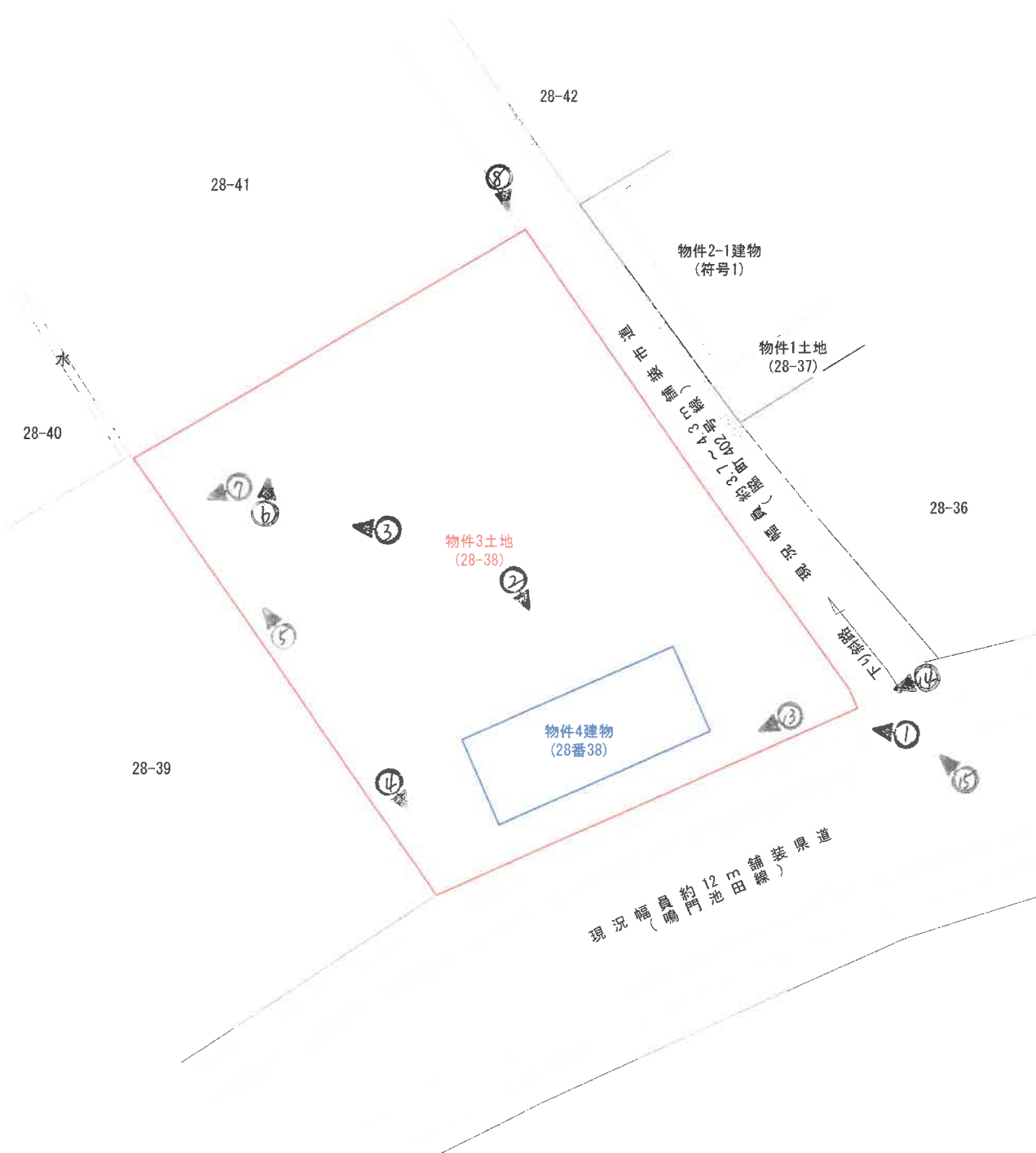
徳島地方方法務局

登記官

請求番号: 2-2

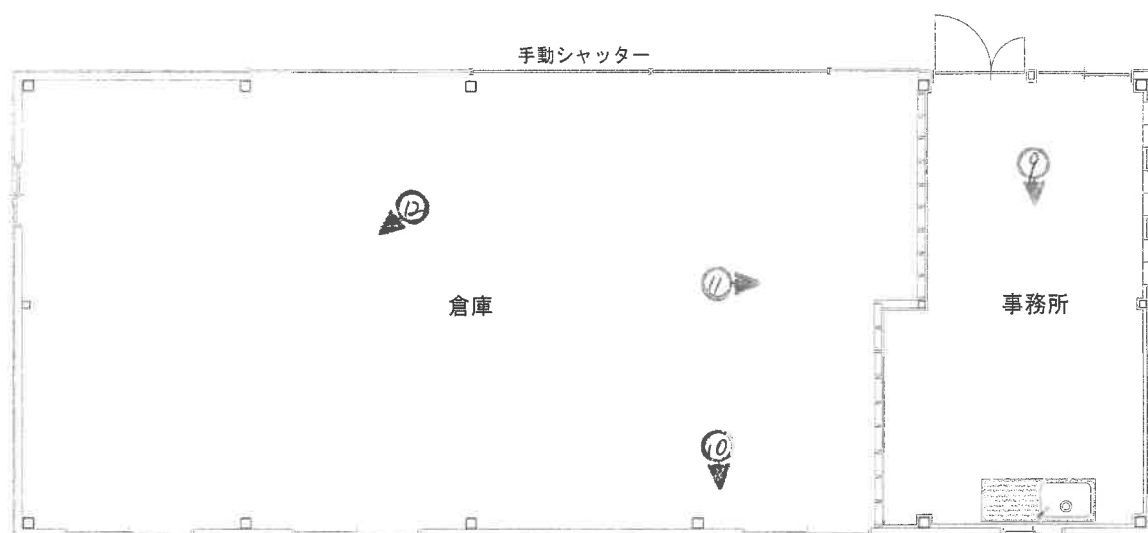
(1/1)

A3をA4に縮小



土地建物位置關係図

※ 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 4 建物間取図

登記年月日：令和1年7月24日

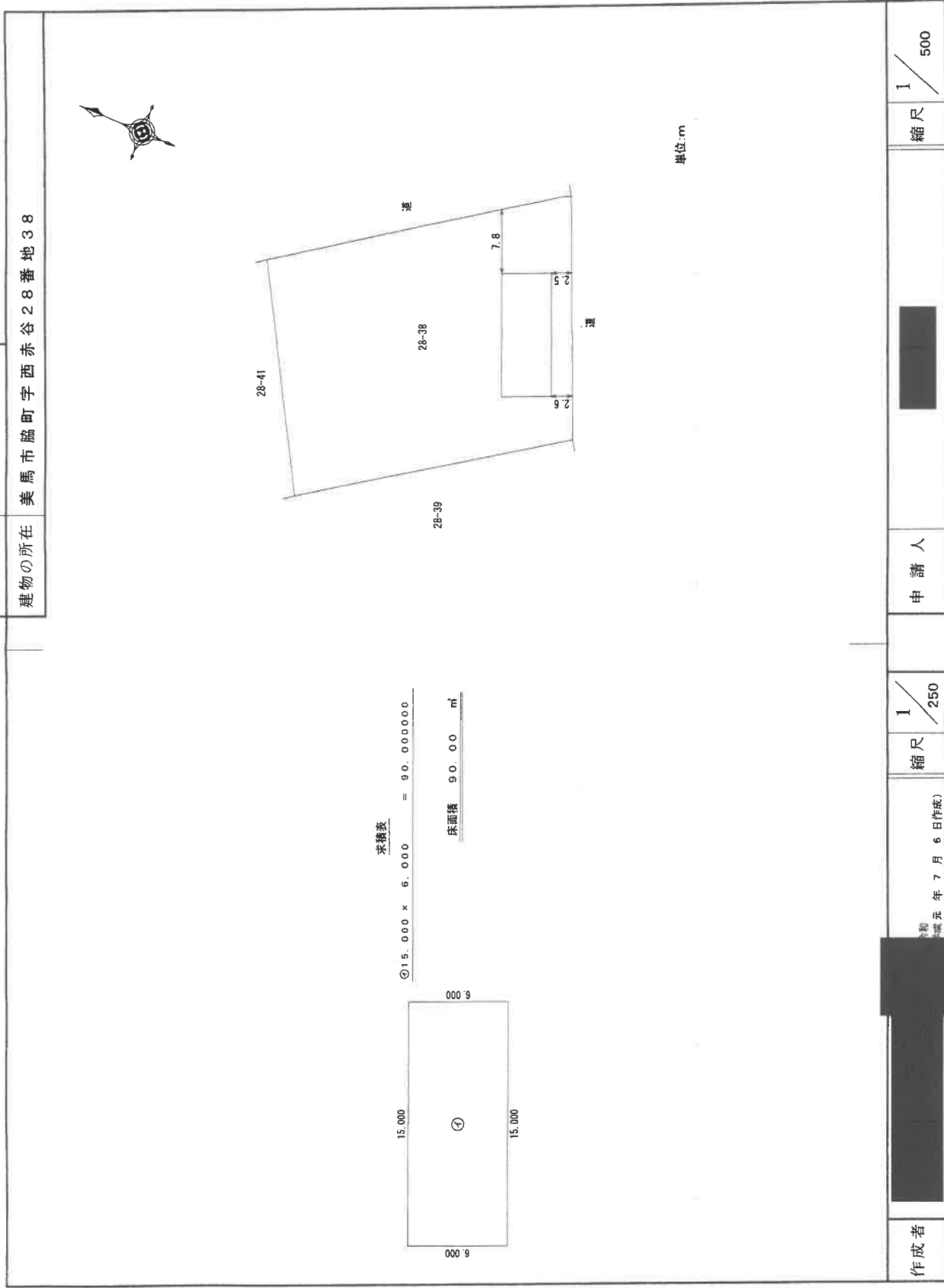
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(徳島地方務局美馬支庁管轄)
令和8年6月25日 徳島地方務局

登記官

請求番号：2-4

各階平面図 建物図面

家屋番号	28番38
建物の所在	美馬市脇町字西赤谷28番地38



A3をA4に縮小

1

受命物件の状況



2

受命物件の状況



3



4



目的外土地 (地番28-39)

境界付近

5



境界付近

目的外土地 (地番28-39)

6



トラックの荷台部分のみ

7



8



物件4

境界ブロック

9



物件4建物内

10



物件4建物内

11



12



13



14



15



副 本

令和 8 年 (ケ) 第 36 号
令和 8 年 7 月 6 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

(物 件 3 、 4 関 係)

評価人 不動産鑑定士

森脇 英正

第1 評価額

一 括 価 格	
金5,300,000円	
内 訳 価 格	
物件3（土地）	金3,120,000円
物件4（建物）	金2,180,000円

- 1 一括価格は、物件3、4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3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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である。

番 号	所 在 等	登 記	現 況
3	所 在 地 番 地 目 地 積 所 有 者	徳島県美馬市脇町字西赤谷 28番38 宅地 1054.00m ² B	
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 所 有 者	徳島県美馬市脇町字西赤谷 28番地38 28番38 事務所・倉庫 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 平家建 90.00m ² A	

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3）

位 置 ・ 交 通	J R 徳島線「穴吹」駅の北東方・道路距離約2.9km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	近隣地域は美馬市脇町の東部にあって、曾江谷川の左岸、県道鳴門池田線（旧道）の北側背後に形成された村落（共進地区）の一角に位置する。 一帯は、一般住宅や農家住宅、事業所等が建ち並ぶなかに農地が多くみられる。 当地域の南方において県道鳴門池田線バイパス（新道）が令和4年に開通したことに伴い交通量が大きく変化し、旧道一帯のエリアに対する宅地需要は減少しつつある。	
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	非線引き都市計画区域 指定なし 70% 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	1,054.00m²（登記面積、国土調査済み） 間口（北東側）約37.5m、奥行（北西辺）約29m ほぼ台形 概ね平坦地 中間画地 ※ 公図上は南東側で道に接するが、現況は本件 目的土地との間に法面（高さ約2.5m）とそ の控え地が介在するため、中間画地とした。 概ね等高 特になし
接面道路の状況	北東側幅員約3.7～4.3m舗装市道脇町402号線（建築基準法第42条第2項の道路に該当）に接面	
土地の利用状況	・ 目的土地のうち、南側の一角は主として物件4建物（事務所・倉庫）の敷地（宅地）として、それ以外のスペースも主に物件4建物の所有者と同じAが占有し（占有権原は、関係人の陳述より使用借権と推認される。）、客から預かった車等のほか、自動車関連の部品類や農機具等置き場として利用している。 (別添「土地建物位置関係図」参照) ・ 周辺の利用状況としては、北東側は道路を経て戸建住宅、作業場兼倉庫等、南東側は県道の法面控え地、南西側は農地、北西側は空き家となっている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 引込可（前面道路に口径75mmの本管あり） ※ 下記特記事項①参照 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	本件土地には既存の建物等があるため、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53年頃の住宅地図及び登記等によると、目的土地の従前地目は原野であり、その後農地（田）を経て宅地に転用され、平成23年頃から主に修理や部品類のリユースを目的とした車両置き場として利用されるようになり、現在に至っているようである。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近隣も含めて見当たらなかった。 関係人によると、廃油等の処分は専門業者に委託しており、敷地内での処分は行っていないとのことである。現地目視調査においても土壌汚染が存することを示す端緒は特段認められなかったが、以上の土地利用履歴を勘案する限りにおいて土壌汚染の可能性を完全に否定することはできず、確定的には専門業者による調査が必要である。 本件評価においては、土壌汚染が存する可能性に対するリスク、心理的嫌悪感、調査費用発生の可能性等を総合的に勘案し、後記のとおり補正を行った。
ハザードマップ	美馬市ハザードマップによると、当地域は洪水浸水想定区域に該当する。
特記事項	① 上水道に関して市の担当部局（上下水道課）や立会人の陳述によると、本件物件3土地への既設管は、接面道路に敷設された本管から直接引き込まれたものではなく、接面道路を挟んでその北東側に存する目的外の28番37土地（登記上の所有名義はA）に引き込まれた水道管から、その南東側に隣接する目的外の28番36土地（登記上の所有名義は亡C）及び本件物件3土地に分岐された管であるとのことであり（上水道のメーターボックスは、目的外の28番37土地にのみ設置されている。）、その点、本件物件の買受希望者は留意する必要がある。 ② 本件土地の南西側に隣接する目的外の28番39土地は、登記上の所有名義が亡Cとなっており、現在はその相続人であるA及びBが農地として耕作している。当該目的外土地は単独で道路に接していない（公図上は南東側で県道、南西側で堤防道路に接するが、現状はいずれも2m前後の高低差が生じているため、出入りは不可能な状態にある。）ことから、本件物件3土地を通行したり、同土地に農機具類を保管して耕作しているようである。そのため、本件物件3土地の買受希望者は、A、Bを含む亡Cの相続人らと通行に関して協議を行う必要がある。 ③ 本件物件3土地の南東側に隣接する県道の法面控え地との筆界は、公図（法第14条地図）上においては明確であるが、現況においては判然としない。

2 建物の概況及び利用状況等（物件4）

区 分	主である建物（家屋番号28番38）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日 ： 平成29年5月1日新築（登記） 経 過 年 数 ： 約9年 経済的残存耐用年数 ： 21年程度
仕 様	構 造 ： 鉄骨造平家建 屋 根 ： 合金メッキ鋼板（金属折板） 外 壁 ： 角波カラー鋼板 内 壁 ： ビニールクロス、外壁裏地現し等 天 井 ： ビニールクロス、屋根裏地現し等 床 ： フロアシート、土間コンクリート等 設 備 ： 電気、給排水設備等
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 ： 事務所・倉庫 間 取 り ： 別添「建物間取図」のとおり
品 等	普通
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	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	① 調査日時点において目視可能な範囲で確認した損傷及び維持管理の状況並びに関係人の陳述等は以下のとおり。 ・土間コンクリートのクラック、壁防水シートや断熱材の破れ等、経過年数相応の劣化が全体的に認められるが、構造に支障があるような損傷は特に見受けられなかった。 ・関係人によると、雨漏り箇所はないとのこと。 ・建物内のうち、倉庫部分には大型の農業用機材（所有者はBであり、占有権原は関係人の陳述より使用借権と推認される。）が存する。 ② 本件建物の敷地占有権原については、関係人の陳述より使用借権と推認される。

- ③ 県の担当部局（美馬県土整備事務所建築指導担当）にて確認した本件建物に関する建築計画概要書の記載内容は、以下のとおりである。

番 号 : 第75号
確認年月日 : 平成28年12月7日
主 要 用 途 : 農業用倉庫
工 事 種 別 : 新築
敷 地 面 積 : 199.07m²
建 築 面 積 : 105.00m²
延 べ 面 積 : 90.00m²
許可・認定等 : 特になし

また、本件建物は平成29年4月21日付けにて完了検査（検査済証番号：第5号）を受けている。

- ④ 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。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件3（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
3	15,300	0.63	1,054.00	0.95	9,652,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地 価 調 査： 美馬（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
 $21,800\text{円/㎡} \times 97.7/100 \times 100/100 \times 100/139 = 15,300\text{円/㎡}$

◇ 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： なし

◇ 地 域 格 差： 街路条件1.04（幅員＋4.0％、系統及び連続性±0.0％）、
 交通接近条件1.03（学校、商業施設等との接近性＋3.0％）、
 環境条件1.30（居住環境＋30.0％）、
 行政的条件1.00、
 より相乗積1.39

イ 個 別 格 差： 環境条件0.84（周囲の状態－7.0％、供給処理施設の状態－10.0％）、
 画地条件0.75（規模－25.0％）、
 より相乗積0.63

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 4（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
4	80,000	90.00	0.71	5,112,000

ウ 現 価 率 :

- ・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用。

経過年数 9 年、経済的残存年数 21 年、残価率 3 %

観察減価（経年減価以外の物件建物固有の減価分）による補正は、なしと判定した。

- ・ 現価率＝{ 3 %＋(1－3 %)×21年／(9 年＋21 年) }×(1－0 %)
＝ 0.71

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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
3	9,652,000	0.10	使用借権	965,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

② 評価額

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ウ) イ	市場性 修正 ウ	競売市 場修正 エ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ
3	9,652,000	-965,000	0.60	0.60	3,120,000
4	5,112,000	+965,000	0.60	0.60	2,180,000
一括価格（合計）					5,300,000

ウ 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充分考慮したが、目的物件は村落地区に存する規模過大な事業用不動産であり、市場滞留期間が長期に及ぶ可能性があること、隣接する目的外農地から公道へ出入りするための通行権の負担を余儀なくされる可能性があること、更には土壌汚染リスク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。

エ 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を考慮した。

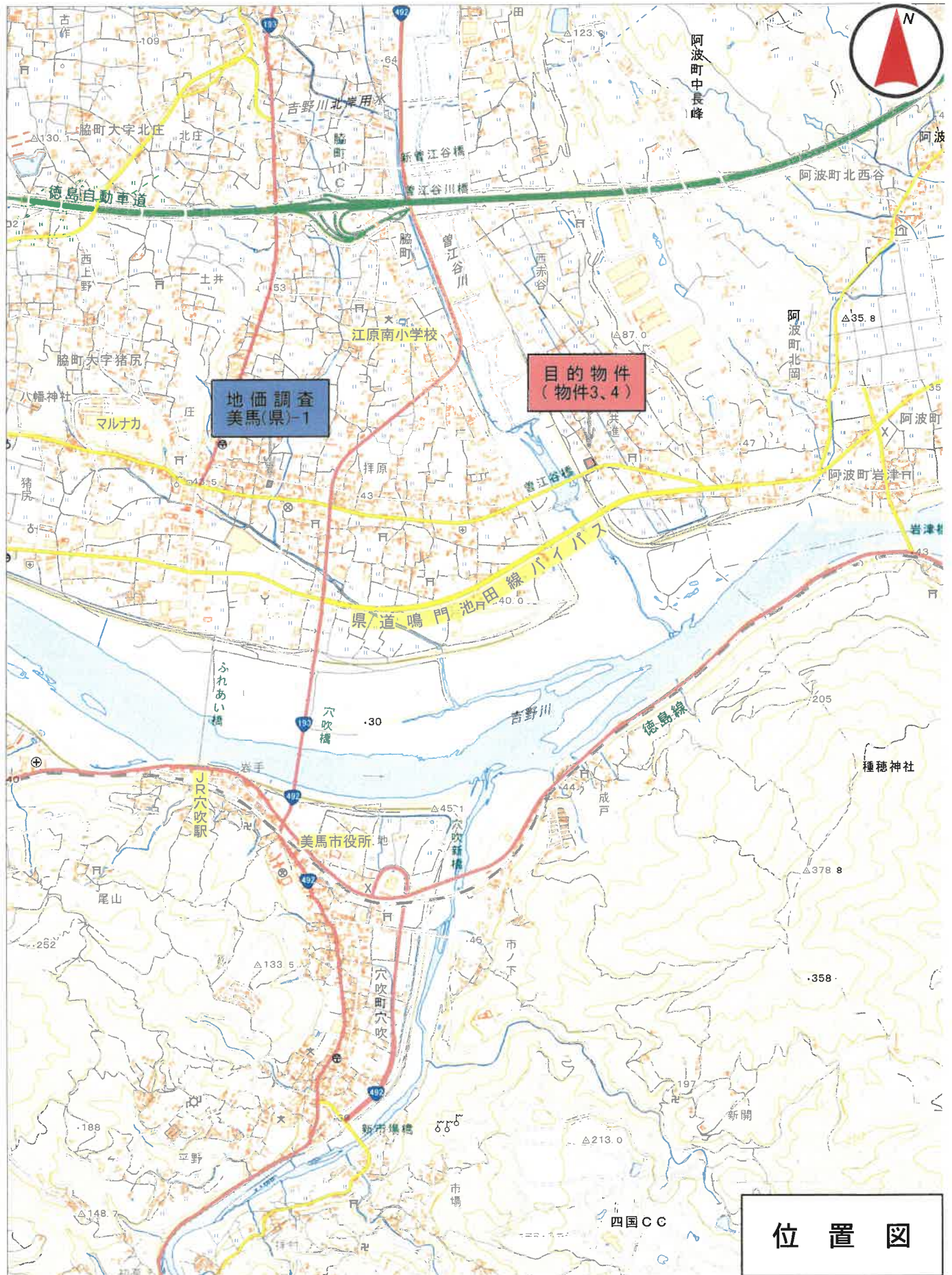
第6 参考価格資料

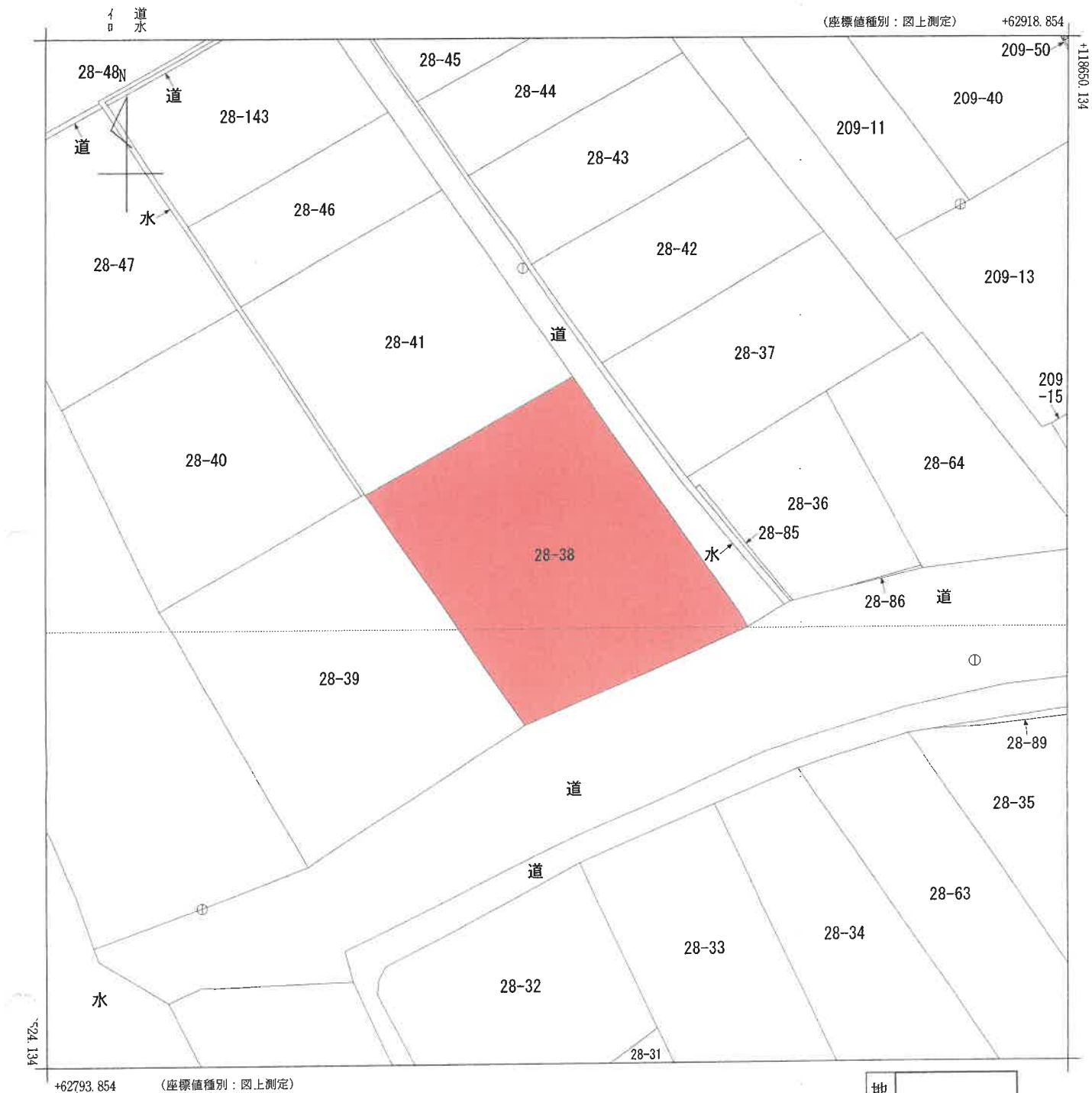
地価調査価格	【美馬(県)－1】
所 在	美馬市脇町字拝原1512番2
価 格	21,800円/㎡
位 置	J R徳島線穴吹駅の北方約2 km
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積 ・ 形 状	325㎡ (1:2)
利用の現況	住宅 W2
供給処理施設	水道
接 面 街 路	北側 幅員5 m 市道
用途指定等	非線引き都市計画区域 (建ぺい率70%、容積率200%)
地域の概要	一般住宅、農家住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域

第7 附属資料

- 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 土地建物位置関係図
- 4 建物図面及び各階平面図写し
- 5 建物間取図

以 上





地番区域見出
脇町字西赤谷

請求部	所在	美馬市脇町字西赤谷				地番	28番38			
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49年3月			備付年月日(原図)	昭和63年5月23日			補記事項		

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。

(徳島地方方法務局美馬支局管轄)

令和8年6月25日

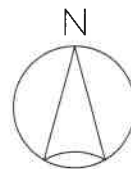
徳島地方方法務局

登記官

請求番号：2-2

(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。

登記年月日：令和1年7月24日

公用

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。
(徳島地方方法務局美馬支局管轄)
令和8年6月25日 徳島地方方法務局

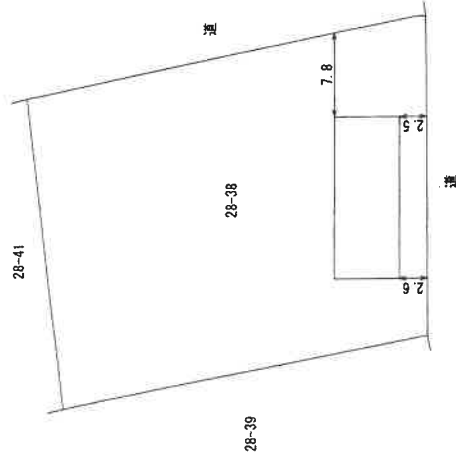
登記官

各階平面図

建物図面

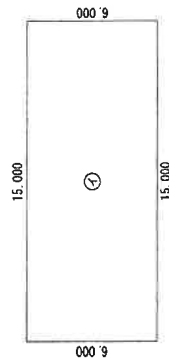
家屋番号 28番38

建物の所在 美馬市脇町字西赤谷28番地38



求積数
 $\textcircled{1} 15.000 \times 6.000 = 90.000000$

床面積 90.00 m²



単位:m

作成者

令和元年7月6日作成

縮尺 1/250

申請人

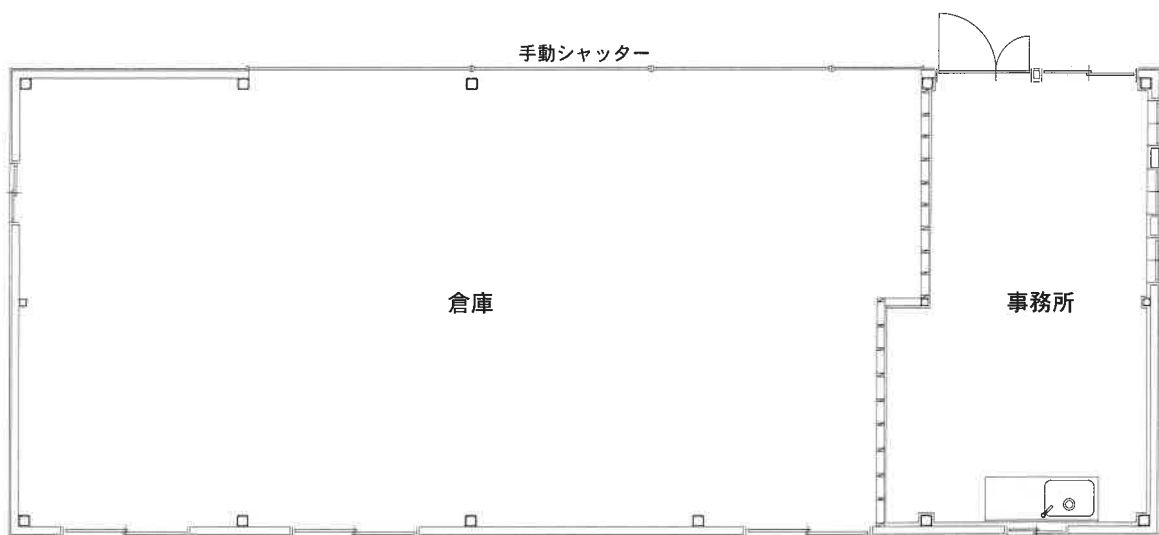
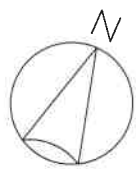
縮尺

1/500

徳島県土地家屋調査士会

請求番号：2-4

A3をA4に縮小



物件 4 建物間取図