令和　８年（ケ）第　　４４号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１０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１２月　３日から 令和　８年１２月　９日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１６日　午前１０時００分 徳島地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月　６日　午前１０時００分 徳島地方裁判所民事部
特別売却実施期間	令和　８年１２月１７日から 令和　８年１２月１８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１１月１０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	14, 860, 000 11, 888, 000	一括	2, 972, 000	107, 497	0
1	2, 280, 000				
2	12, 580, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　４４号

物　件　目　録

１　所　　在　　徳島県板野郡藍住町勝瑞字幸島

　　地　　番　　８３番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１４６．９０平方メートル

２　所　　在　　徳島県板野郡藍住町勝瑞字幸島　８３番地３

　　家屋　番号　　８３番３

　　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　４７．４６平方メートル
　　２階　４５．９５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。

令和　8年（ケ）第　　44号

物　件　明　細　書

令和　8年10月14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。

令和　８年（ケ）第　　４４号

物　件　目　録

１　所　　在　　徳島県板野郡藍住町勝瑞字幸島

　　地　　番　　８３番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１４６．９０平方メートル

２　所　　在　　徳島県板野郡藍住町勝瑞字幸島　８３番地３

　　家屋　番号　　８３番３

　　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　４７．４６平方メートル
　　２階　４５．９５平方メートル

令和８年（ケ）第44号
令和８年８月19日受理
令和８年９月４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

令和　8年（ケ）第　　４４号

物　件　目　録

１　所　　在　　徳島県板野郡藍住町勝瑞字幸島

　　地　　番　　８３番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１４６．９０平方メートル

２　所　　在　　徳島県板野郡藍住町勝瑞字幸島　８３番地３

　　家屋　番号　　８３番３

　　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　４７．４６平方メートル
　　２階　４５．９５平方メートル

（土地・建物用）

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上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A　□ その他の者 上記の者が本建物を空家のまま動産類を残置した状態で占有している。 □ 「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
■（近隣住民）	私は本件物件の近隣に住む者です。 建物は全て空家です。

その他の事項

■1【物件の状況】

本件受命物件の状況は土地建物位置関係図、建物間取図、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。

■2【占有関係】

物件2建物の玄関先に表札が掲げられていた。

外観調査時に郵便受けに照会書を差し置いたが、立入調査時にそのままの状態で残置されていた。

立入調査したところ、物件2建物の電気はつかず、物件は空物件であった。（A及び家族のものと思われる残置動産あり）その他第三者が占有している徴表はなかった。

近隣住民の陳述及び室内のカレンダー等から、総合的に考慮し、空物件の状態で動産類を残置したまま債務者兼所有者Aが所有、占有しているものと判断した。

■3【土地の範囲・境界】

法務局には地図に準ずる図面が備え付けられている。

■4【接道】

物件1の南西側は幅員約5.2m舗装町道（幸島7号線、建築基準法第42条第1項第1号道路に該当、目的外土地）に接面する。

■5【上水道・下水道】

上水道設備はあるが、公共下水道設備はない。

■6【その他】

・目的外土地の概要
　地番;83-1
　地目;公衆用道路
　地積;867㎡
　所有者;板野郡藍住町
・太陽光発電システムの概要(グリーンエナジー＆カンパニーによる)
　所有者;A
　受給開始日;2022年2月23日
　契約種別;再生可能エネルギー固定価格買取（余剰配線）
　買取単価;19円/KWH(税込)
　設備容量;5.5KW（最大受電電力）
・物件2建物はオール電化住宅である。
・2階の一部に雨漏り跡が、外壁の一部に劣化が認められる。
・現況調査時において、居住実態はなく、室内のカレンダー等からAと家族が令和7年12月頃迄居住していたものと推測する。

その他の物件の状況については、評価人作成評価書「特記事項」なども併せて参照されたい。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和８年（ケ）第44号　　（調査経過用）

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8月19日　（水） 15:56　―　16:01	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8月19日　（水） 16:02　―　16:07	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8月25日　（火） 9:29　―　9:52	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和8年8月31日　（月） 10:02　―　10:38	物件所在地	立入調査、評価人帯同

（特記事項）

■　令和8年8月31日

目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者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

公図写し

（板野郡藍住町勝瑞字幸島）



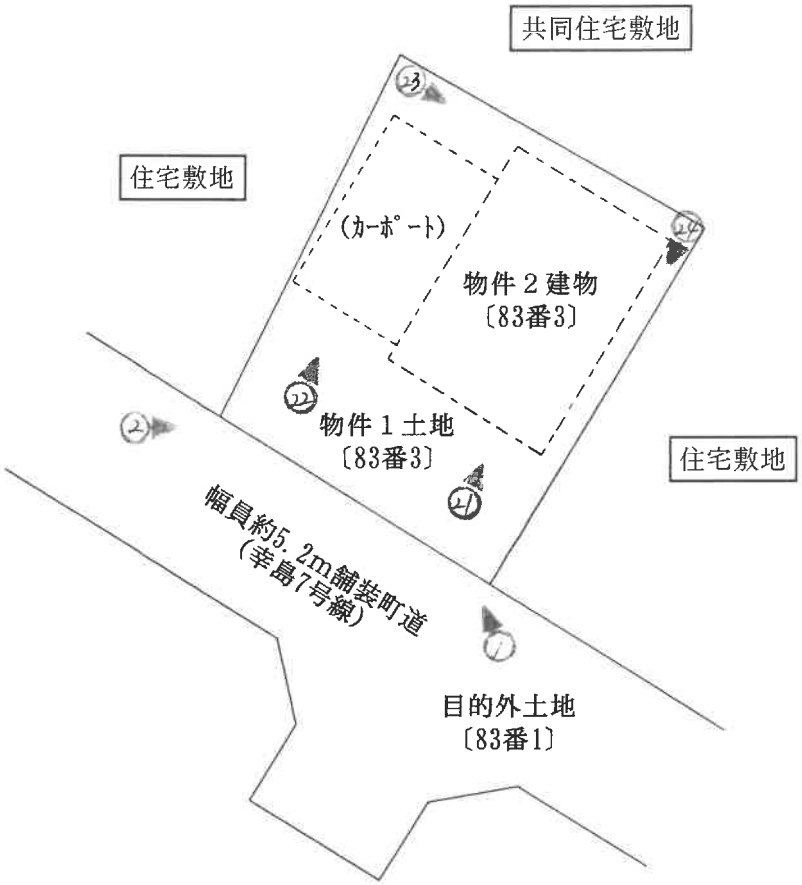
5

図は，土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間，これに代わるものとして備え付け

地

土地建物
位置関係図

S≒1／250



－登記記載事項－

目的外土地
地　番　83番1
地　目　公衆用道路
地　積　867㎡
所有者　板野郡藍住町

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。

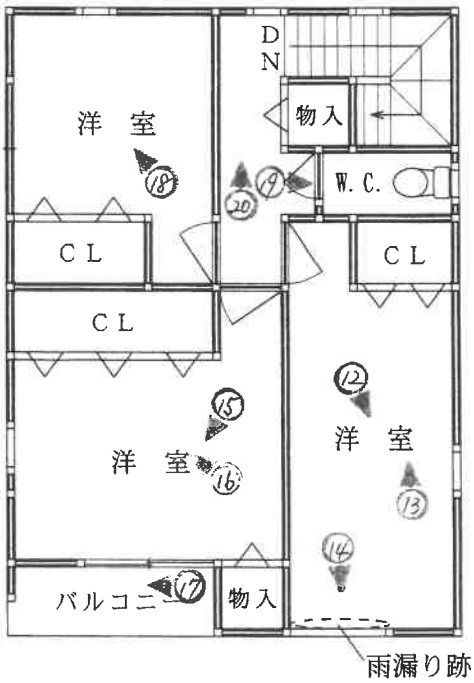
建物間取り図

物件２建物

１階47.46㎡（現況≒公簿）

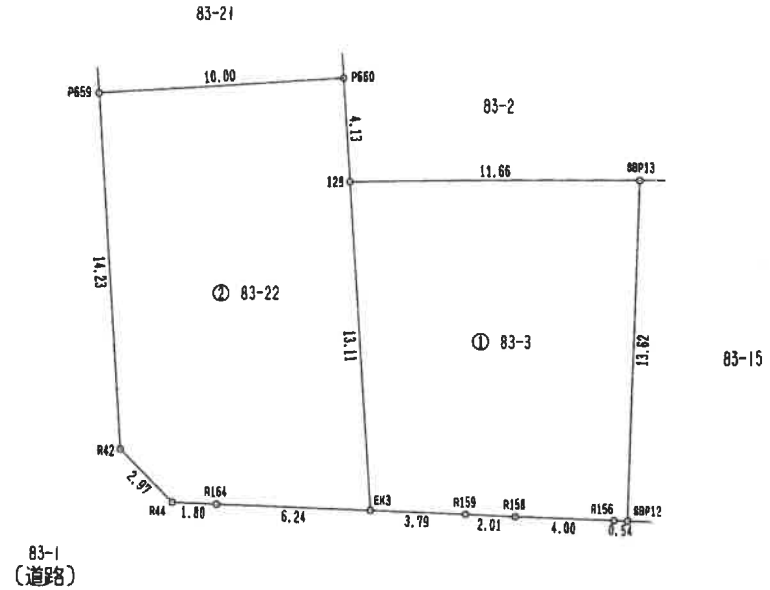


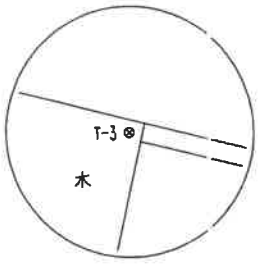
２階45.95㎡（現況≒公簿）



地番	83番3, 83番22
土地の所在	板野郡藍住町勝瑞字幸島

地積測量図 1/2





T-3 詳細図



T-3



AH11-1 詳細図

求積表

地番	① 83-3			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
129	124818.551	93499.762	-16.032	-2001091.009632
EK3	124806.825	93493.883	-2.672	-333483.836400
R159	124804.800	93497.090	4.904	612042.739200
R158	124803.722	93498.787	5.082	634252.515204
R156	124801.589	93502.172	3.846	479986.911294
SBP12	124801.296	93502.633	7.743	966336.434928
SBP13	124812.806	93509.915	-2.871	-358337.566026
			合計	-293.811432
			合計面積	146.9057160
			地積	146.90 ㎡

地番	② 83-22			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
129	124818.551	93499.762	7.730	964847.399230
P660	124822.243	93501.613	-7.094	-885488.991842
P659	124826.726	93492.668	-15.320	-1912345.442320
R42	124814.003	93486.293	-5.589	-697585.462767
R44	124811.129	93487.079	2.309	288188.896861
R164	124810.161	93488.602	6.804	849208.335444
EK3	124806.825	93493.883	11.160	1392844.167000
			合計	-331.098394
			合計面積	165.5491970
			地積	165.54 ㎡

総合計面積	312.4549130 ㎡

引照点	X座標	Y座標	距離	方向角
AH11-1	124764.802	93520.791	45.59	122° 02' 08"
T-3	124788.986	93482.142	45.59	302° 02' 08"

測量年月日	2019年6月7日
座標系	世界測地系 Ⅳ系

物件１土地

Ｂ４→Ａ４に縮小

⊗ AH11-1

(単位：m)

No.1904555

作成者	[redacted] 年 6 月 10 日 作成)	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

地番	83番3, 83番22
土地の所在	板野郡藍住町勝瑞字幸島

地積測量図 2/2

引照点・境界点表		
	器械点 AH11-1	後視点 T-3
X座標	124764.802	124788.986
Y座標	93520.791	93482.142
方向角 302° 02'08"	距離	45.59
境界点	観測角	距離
129 調査士会界標	36° 35'48"	57.71
EK3 調査士会界標	25° 19'56"	49.89
P659 調査士会界標	33° 32'21"	68.01
P660 調査士会界標	39° 30'06"	60.55
R42 調査士会界標	22° 55'40"	60.09
R44 調査士会界標	21° 55'16"	57.29
R156	31° 07'09"	41.23
R158	28° 28'56"	44.70
R159	27° 18'55"	46.49
R164	22° 36'11"	55.61
SBP12 調査士会界標	31° 30'41"	40.76
SBP13 調査士会界標	45° 11'56"	49.22
	器械点 T-3	後視点 AH11-1
X座標	124788.986	124764.802
Y座標	93482.142	93520.791
方向角 122° 02'08"	距離	45.59
境界点	観測角	距離
129 調査士会界標	268° 45'30"	34.41
EK3 調査士会界標	271° 18'57"	21.35
P659 調査士会界標	253° 32'55"	39.18
P660 調査士会界標	268° 18'44"	38.53
R42 調査士会界標	247° 23'08"	25.35
R44 調査士会界標	250° 32'01"	22.68
R156	295° 47'10"	23.66
R158	286° 26'44"	22.23
R159	281° 21'07"	21.76
R164	254° 55'49"	22.13
SBP12 調査士会界標	296° 58'09"	23.90
SBP13 調査士会界標	287° 20'45"	36.58

物件１土地

Ｂ４→Ａ４に縮小

No.1904555

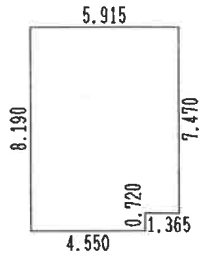
作成者	[redacted] 元年 6 月 10 日 作成)	申請人	[redacted]	縮尺	1/

各階平面図

家屋番号	83番3
建物の所在	板野郡藍住町勝瑞字辛島８３番地３

建物図面

1階

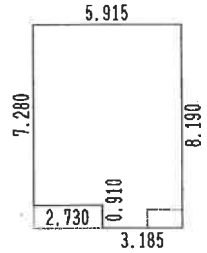


求積表

5.915	×	7.470	=	44.185050
4.550	×	0.720	=	3.276000
			計	47.461050

床面積　47.46 ㎡

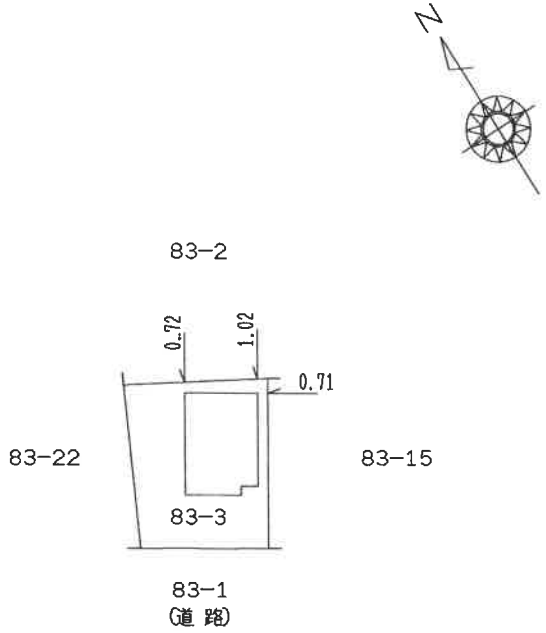
2階



求積表

5.915	×	7.280	=	43.061200
3.185	×	0.910	=	2.898350
			計	45.959550

床面積　45.95 ㎡



（単位：m）

物件２建物

Ｂ４→Ａ４に縮小

報告書No.2220801

作成者	[redacted]	(令和 4 年 8 月 18 日作成)	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

1 受命物件の状況



2 受命物件の状況



3



4



物件２　１階

5



6



7



8

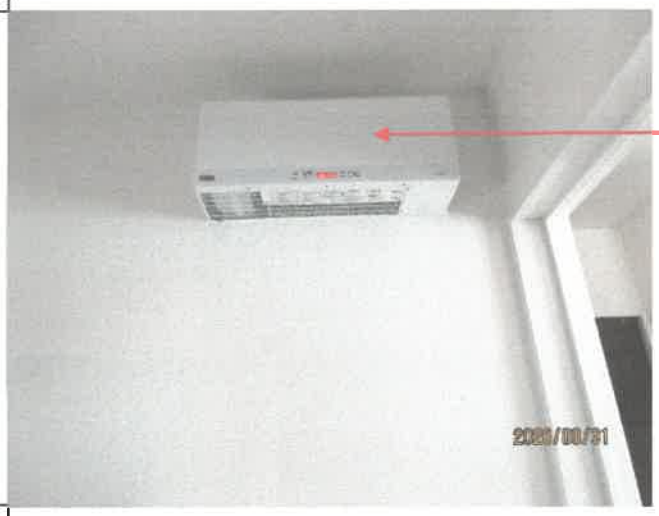


1階　トイレ

9



10



パワーコンディショナー

11



12

物件２　２階



13



物件２　２階

14



15



16



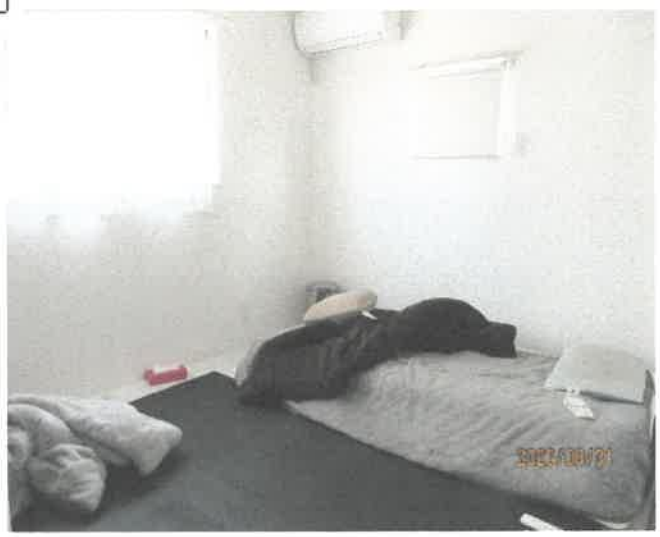
物件２　２階

17



ベランダ

18



19



２階　トイレ

20



21



外壁の一部の劣化

22



23

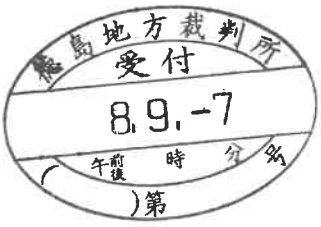


24



令和　８年　（ケ）　第　４４　号
令和　８年　８月３１日 現地調査
令和　８年　９月　７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１４，８６０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１土地	金２，２８０，０００円
物件２建物	金１２，５８０，０００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	板野郡藍住町勝瑞字幸島	
	地　番	８３番３	
	地　目	宅　地	
	地　積	146.90㎡	
物件２ 建物	所　在	板野郡藍住町勝瑞字幸島 ８３番地３	
	家屋番号	８３番３	
	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　47.46㎡ ２階　45.95㎡ 延　93.41㎡	
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：応神産業団地の南西方約 650m（概測直線距離） 交　通：ＪＲ高徳線「勝瑞駅」へ約 2,270m（以下道路距離） 最寄店舗（スーパー）へ約 1,060m 藍住町役場へ約 2,170m 藍住東小学校へ約 810m 藍住東中学校へ約 1,350m 〔別添位置図参照〕	
付近の状況	目的物件の存する地域は、中小規模一般住宅が多い住宅地域である。幹線道路へのアクセス性に劣るとともに、商業施設等へもやや遠く、生活利便性に遜色が認められる。一方、周辺に農地が多いものの、当地域は開発後９年程度経過した中規模な分譲住宅団地であり、良好な居住環境が維持されている。	
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％ 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	146.90㎡（公簿） 約 10.3m・約 13.5m ほぼ長方形 平坦地 中間画地 等高 特になし
接面道路の状況	南西側：幅員約 5.2m舗装町道（幸島７号線、建築基準法第 42 条１項１号道路に該当、目的外土地）に接面する。 ※目的外土地については後記特記事項参照。	

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。 ・隣地の状況：南東側　住宅敷地 北西側　住宅敷地 北東側　共同住宅敷地 ・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：あり（メーター20mm） ※町道に上水道本管 75mm あり。 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 60 年の住宅地図及び土地の登記履歴調査によると、田であった土地が造成され宅地分譲された経緯にある。周辺は住宅敷地，畑等として利用されてきたものと認められる。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	藍住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	接面する目的外土地の概要は次のとおり。 ―登記記載事項― **目的外土地** 地　番　83 番 1 地　目　公衆用道路 地　積　867 ㎡ 所有者　板野郡藍住町

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）　令和４年６月１日 新築 経過年数　４年 経済的残存耐用年数　２６年
仕様	構　造：木造２階建 屋　根：合金メッキ鋼板葺 外　壁：サイディング 内　壁：クロス貼りほか 天　井：クロス貼りほか 床　：フローリングほか 設　備：電気，水道，合併処理浄化槽ほか その他：ポーチ、バルコニー、カーポートほか
床面積（現況）	１階 47.46㎡、２階 45.95㎡、延 93.41㎡（各階とも現況≒公簿）
現況用途等	現況用途：居　宅 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	やや劣る
建物の利用状況	空家と認められるが、動産類が残置されている。 〔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	・建築確認申請及び完了検査済である。 ・外壁の一部に劣化（シール材剥離）が認められる。 ・２階の一部に雨漏り跡が認められる。 ・オール電化住宅仕様である。なお、給湯器は撤去されている。 ・太陽光発電システムがある。 設置場所：屋根に据え置き型を確認、所有者：物件所有者と同じ、 設置時期：新築時期と同時期、設備容量：5.5kW（最大受電電力）、 買取単価：19円／kWh（税込）、稼働状況：不明 ・太陽光発電システムについては、上記のとおり確認し、建物の再調達原価に含めて評価を行った。ただし、動作についてはこれを保証するものではない。

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	45,300	1.00	146.90	0.98	6,521,000

ア．標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査　藍住（県）－２

公示価格等　　時点修正　　標準化補正　　地域格差　　標準画地価格
50,700 円／㎡ × 100.0／100 × 100／100 × 100／112 ＝ 45,300 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 100／102，接近条件 100／100，環境条件 100／110，
行政的条件 100／100，その他の条件 100／100 より
相乗積 100／112

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。

ほぼ標準的画地につき 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 2％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／㎡） ア	現況延床面積（㎡） イ	現価率 ウ	建物の価格（円） ア×イ×ウ=エ
2 建物	225,000	93.41	0.70	14,712,000

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 30 年，経過年数 4 年，経済的残存耐用年数 26 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 20％と査定）を併用して下記のとおり査定した。

現価率 ＝ 耐用年数に基づく方法による現価率 × 観察減価による現価率
＝｛残価率 ＋（1－残価率）×（経済的残存耐用年数／（経過年数＋経済的残存耐用年数））｝
×（1－観察減価率）
＝｛ 3％ ＋（1－3％）×（26 年／（4 年+26 年））｝×（ 1 － 20％ ）
＝ 0.87 × 0.80 ＝ 0.70

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	6,521,000	0.50	法定地上権	3,261,000

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土地上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	6,521,000	−3,261,000	1.00	1.00	0.7	2,280,000
2 建物	14,712,000	+3,261,000	1.00	1.00	0.7	12,580,000
一括価格（合計）						14,860,000

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
特に必要ないものと認められる。

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

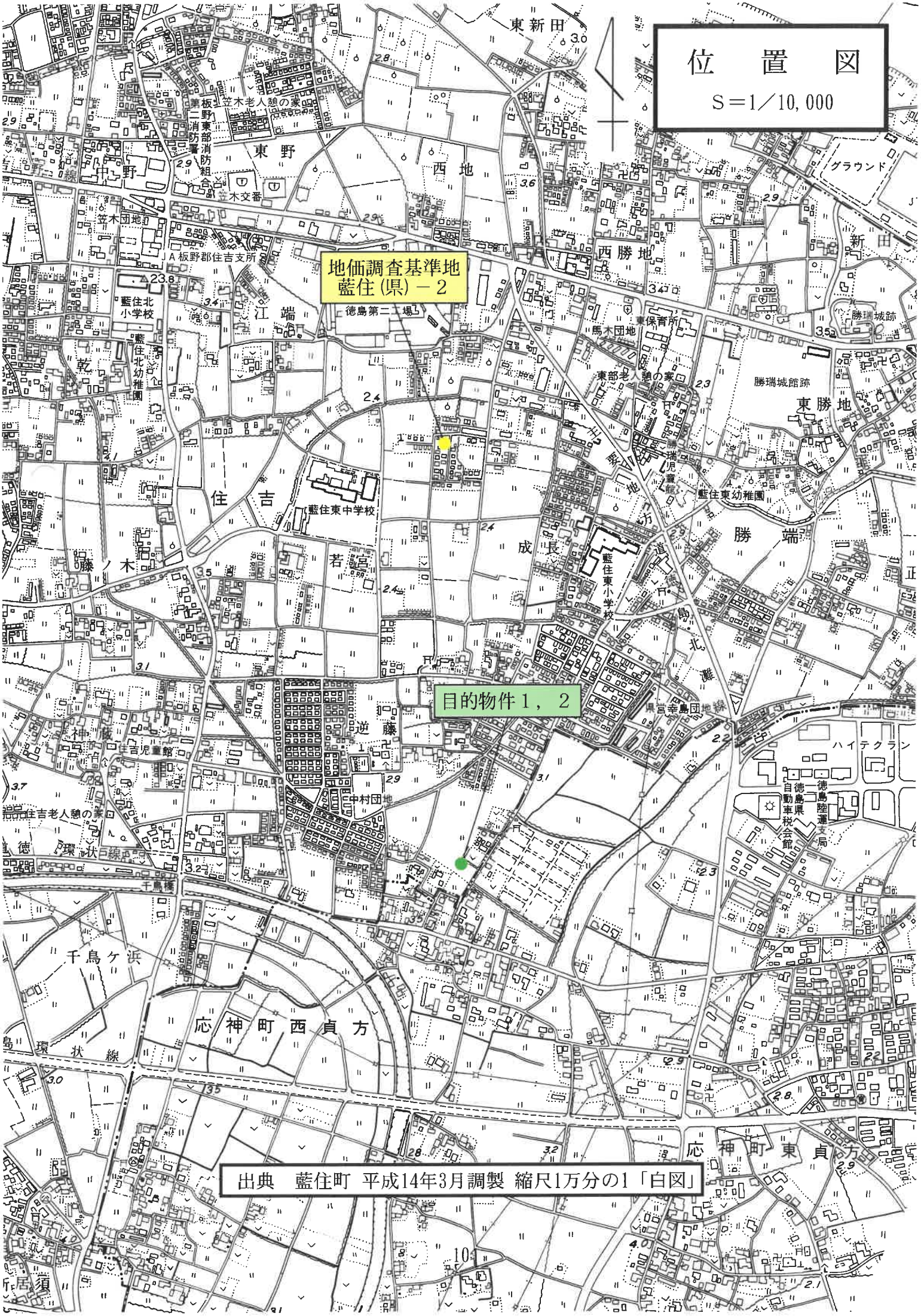
地価調査基準地価格　藍住（県）－２

所　　在	板野郡藍住町勝瑞字成長６番 16
価　　格	50,700 円／㎡
位　　置	藍住東中学校の西方約 200m
価格時点	令和７年７月１日
地　　積	214 ㎡
供給処理施設	水道
接面街路	東 5m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	中規模一般住宅が多い住宅地域

第７　附属資料の表示

１．受命物件の位置図（出展：藍住町 平成 14 年３月調製 縮尺１万分の１「白図」）
２．公図写し
３．地積測量図写し
４．建物図面・各階平面図写し
５．土地建物位置関係図
６．建物間取り図

以　上


位　置　図
S＝1／10,000
地価調査基準地
藍住(県)－2
目的物件１，２
出典　藍住町　平成14年3月調製　縮尺1万分の1「白図」
東新田
東野
西地
西勝地
新田
住吉
藍住東中学校
藍住北小学校
藍住北幼稚園
藍住東幼稚園
藍住東小学校
勝瑞城跡
勝瑞城館跡
東勝地
勝端
成長
若宮
逆藤
神蔵
中村団地
千鳥ケ浜
応神町西貞方
応神町東貞方
ハイテクラン
徳島県自動車税会館
徳島陸運支局
JA板野郡住吉支所
笠木交番
笠木団地
グラウンド
馬木団地
東保育所
東部老人憩の家
住吉老人憩の家
住吉児童館
千鳥橋
県営幸島団地
藤ノ木
江端
乾
徳島第二工場
徳島環状線

公図写し

（板野郡藍住町勝瑞字幸島）

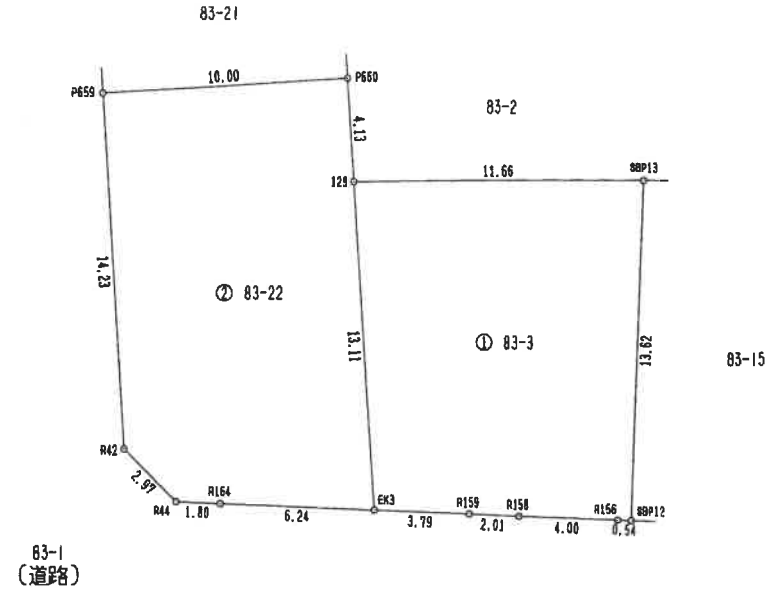


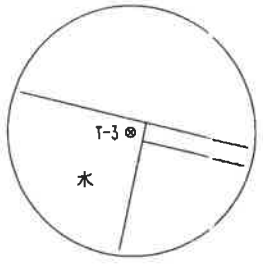
面は，土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間，これに代わるものとして備え付け

地

地番	83番 ほか22
土地の所在	板野郡藍住町勝瑞字幸島

地積測量図 1/2





T-3 詳細図



T-3



AH11-1 詳細図

求積表

地番	① 83-3			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
129	124818.551	93499.762	-16.032	-2001091.009632
EK3	124806.825	93493.883	-2.672	-333483.836400
R159	124804.800	93497.090	4.904	612042.739200
R158	124803.722	93498.787	5.082	634252.515204
R156	124801.589	93502.172	3.846	479986.911294
SBP12	124801.296	93502.633	7.743	966336.434928
SBP13	124812.806	93509.915	-2.871	-358337.566026
			合計	-293.811432
			合計面積	146.9057160
			地積	146.90 ㎡

地番	② 83-22			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
129	124818.551	93499.762	7.730	964847.399230
P660	124822.243	93501.613	-7.094	-885488.991842
P659	124826.726	93492.668	-15.320	-1912345.442320
R42	124814.003	93486.293	-5.589	-697585.462767
R44	124811.129	93487.079	2.309	288188.896861
R164	124810.161	93488.602	6.804	849208.335444
EK3	124806.825	93493.883	11.160	1392844.167000
			合計	-331.098394
			合計面積	165.5491970
			地積	165.54 ㎡

総合計面積	312.4549130 ㎡

引照点	X座標	Y座標	距離	方向角
AH11-1	124764.802	93520.791	45.59	122° 02' 08"
T-3	124788.986	93482.142	45.59	302° 02' 08"

測量年月日	2019年6月7日
座標系	世界測地系 Ⅳ系

物件１土地

Ｂ４→Ａ４に縮小

⊗ AH11-1

(単位：m)

No.1904555

作成者	[redacted] 年 6 月 10 日 作成)	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

地番	83番 &22
土地の所在	板野郡藍住町勝瑞字幸島

地積測量図 2/2

引照点・境界点表		
	器械点 AH11-1	後視点 T-3
X座標	124764.802	124788.986
Y座標	93520.791	93482.142
方向角	302° 02'08"	距離 45.59

境界点	観測角	距離
129 調査士会界標	36° 35'48"	57.71
EK3 調査士会界標	25° 19'56"	49.89
P659 調査士会界標	33° 32'21"	68.01
P660 調査士会界標	39° 30'06"	60.55
R42 調査士会界標	22° 55'40"	60.09
R44 調査士会界標	21° 55'16"	57.29
R156	31° 07'09"	41.23
R158	28° 28'56"	44.70
R159	27° 18'55"	46.49
R164	22° 36'11"	55.61
SBP12 調査士会界標	31° 30'41"	40.76
SBP13 調査士会界標	45° 11'56"	49.22

	器械点 T-3	後視点 AH11-1
X座標	124788.986	124764.802
Y座標	93482.142	93520.791
方向角	122° 02'08"	距離 45.59

境界点	観測角	距離
129 調査士会界標	268° 45'30"	34.41
EK3 調査士会界標	271° 18'57"	21.35
P659 調査士会界標	253° 32'55"	39.18
P660 調査士会界標	268° 18'44"	38.53
R42 調査士会界標	247° 23'08"	25.35
R44 調査士会界標	250° 32'01"	22.68
R156	295° 47'10"	23.66
R158	286° 26'44"	22.23
R159	281° 21'07"	21.76
R164	254° 55'49"	22.13
SBP12 調査士会界標	296° 58'09"	23.90
SBP13 調査士会界標	287° 20'45"	36.58

物件１土地

Ｂ４→Ａ４に縮小

No.1904555

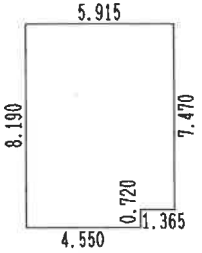
作成者	[redacted] 元年 6 月 10 日 作成)	申請人	[redacted]	縮尺	1/

各階平面図

家屋番号	8[illegible]3
建物の所在	板野郡藍住町勝瑞字幸島８３番地３

建物図面

1階

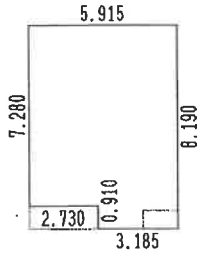


求積表

5.915	×	7.470	=	44.185050
4.550	×	0.720	=	3.276000
			計	47.461050

床面積　47.46 ㎡

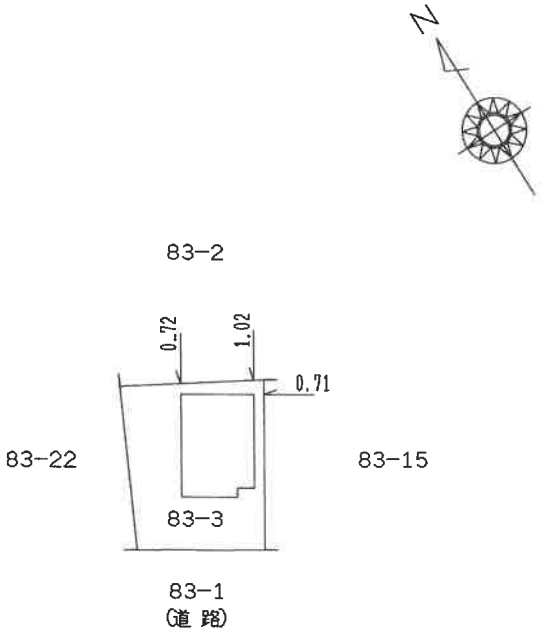
2階



求積表

5.915	×	7.280	=	43.061200
3.185	×	0.910	=	2.898350
			計	45.959550

床面積　45.95 ㎡



（単位：ｍ）

物件２建物

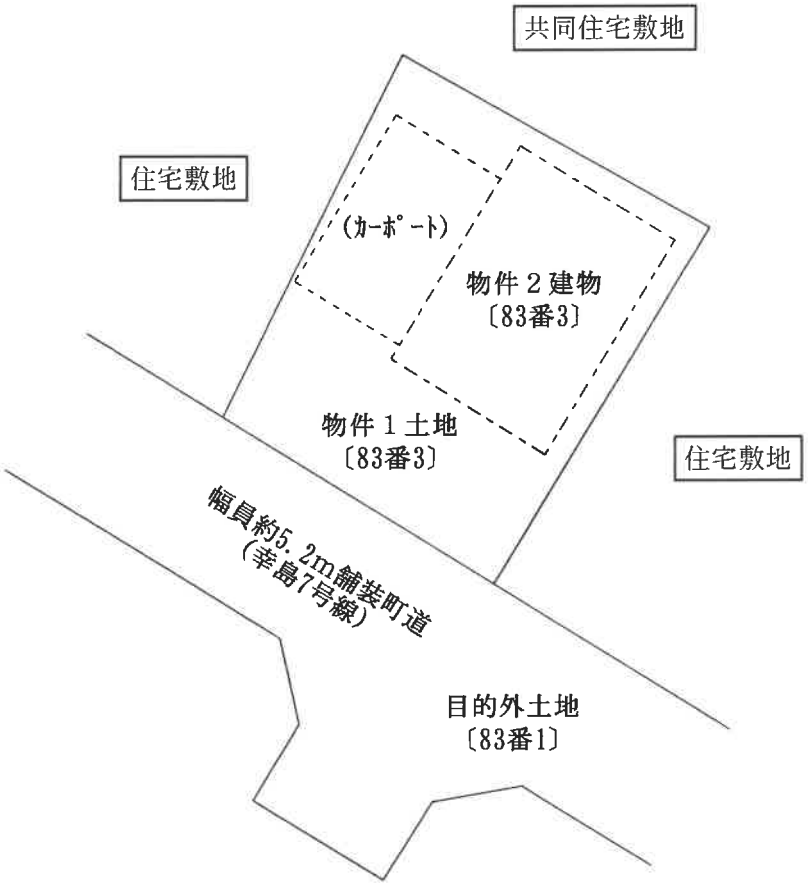
Ｂ４→Ａ４に縮小

報告書No. 2220801

作成者	[redacted]	(令和 4 年 8 月 18 日作成)	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

土地建物
位置関係図

S≒1／250



－登記記載事項－

目的外土地
地　番　83番1
地　目　公衆用道路
地　積　867㎡
所有者　板野郡藍住町

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47.46㎡（現況≒公簿）



２階45.95㎡（現況≒公簿）

