令和　８年（ケ）第　　４８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）
2～4	2,000,000 1,600,000	一括	400,000	0	0
2	940,000				
3	620,000				
4	440,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　４８号

物　件　目　録

２　所　　在　　徳島県吉野川市山川町川田

　　地　　番　　９２４番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３６７．１２平方メートル

３　所　　在　　徳島県吉野川市山川町川田　９２４番地３

　　家屋　番号　　９２４番３

　　種　　類　　倉庫

　　構　　造　　軽量鉄骨造セメント瓦葺平家建

　　床　面　積　　６３．１８平方メートル

　　（現況）

　　種　　類　　倉庫・居宅・店舗

　　構　　造　　軽量鉄骨造セメント瓦・鋼板葺平家建

　　床　面　積　　現況１０６．８８平方メートル

４　所　　在　　徳島県吉野川市山川町川田　９２４番地３

　　家屋　番号　　９２４番３の２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　鉄骨ブロック造陸屋根２階建

　　床　面　積　　１階　７２．００平方メートル
　　２階　４８．００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。

令和８年(ケ)第４８号　（物件番号２～４）

注　意　書

本件は，物件番号２～４の土地建物のみの売却です。

「現況調査報告書」及び「評価書」には，物件番号１の土地に関する記載もされているので，ご注意ください。

徳島地方裁判所民事部不動産執行係

令和８年(ケ)第４８号

注　意　書

期間入札の公告２ページ目に記載されている令和８年度固定資産税（円）の額が「０円」となっていますが、買受により所有権が移転した場合には、課税額が見直される可能性があります。ご注意ください。

徳島地方裁判所民事部不動産執行係

令和　8年（ケ）第　　48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2～4】
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2～4】
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　　４８号

物　件　目　録

２　所　　在　　徳島県吉野川市山川町川田

　　地　　番　　９２４番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３６７．１２平方メートル

３　所　　在　　徳島県吉野川市山川町川田　９２４番地３

　　家屋　番号　　９２４番３

　　種　　類　　倉庫

　　構　　造　　軽量鉄骨造セメント瓦葺平家建

　　床　面　積　　６３．１８平方メートル

　　（現況）

　　種　　類　　倉庫・居宅・店舗

　　構　　造　　軽量鉄骨造セメント瓦・鋼板葺平家建

　　床　面　積　　現況１０６．８８平方メートル

４　所　　在　　徳島県吉野川市山川町川田　９２４番地３

　　家屋　番号　　９２４番３の２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　鉄骨ブロック造陸屋根２階建

　　床　面　積　　１階　７２．００平方メートル
　　２階　４８．００平方メートル

令和8年（ケ）第48号
令和8年7月29日受理
令和8年8月28日提出
（2分冊中の2）



現況調査報告書

（物件2～4）

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

令和　８年（ケ）第　　４８号

物　件　目　録

２　所　　在　　徳島県吉野川市山川町川田

　　地　　番　　９２４番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３６７．１２平方メートル

３　所　　在　　徳島県吉野川市山川町川田　９２４番地３

　　家屋　番号　　９２４番３

　　種　　類　　倉庫

　　構　　造　　軽量鉄骨造セメント瓦葺平家建

　　床　面　積　　６３．１８平方メートル

４　所　　在　　徳島県吉野川市山川町川田　９２４番地３

　　家屋　番号　　９２４番３の２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　鉄骨ブロック造陸屋根２階建

　　床　面　積　　１階　７２．００平方メートル
　　２階　４８．００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２
現況地目	■ 宅地　□ 雑種地　□ 休耕田
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；亡A相続人Ｂ　□ 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３、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　（ ■ 物件３　□ 物件４ ） ■ 種類：　倉庫・居宅・店舗 ■ 構造：　軽量鉄骨造セメント瓦・鋼板葺平家建 ■ 床面積：　現況106.88㎡（未登記増築部分の概測面積　約43.7㎡）
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；亡A相続人Ｂ　□ その他の者 上記の者が本件建物を倉庫・居宅・店舗として使用し、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

関係人の陳述等	
陳　述　者 （当事者等との関係）	陳述内容等
亡Ａ相続人Ｃ	1　私は、もともとの債務者だった父Ａの娘です。父Ａは既に亡くなり、相続人は母Ｂ、弟Ｄ、私の３人です。３人とも相続放棄はしていません。 本件建物で、生前、亡父Ａは野菜や果物を売っていました。 現在、同建物に母Ｂが単身で住んでいます。 弟Ｄと私は同建物には住んでいません。 2　物件２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２土地及び３、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　プレハブ冷蔵庫（写真20）はリース物件です。その他にリース物件はありません。 リース料の支払いができず、近々リース元に引き取ってもらう予定です。 5　物件４建物（居宅）は、荷物が多くて片付けられません。 仏壇もあります。 壁紙は剝れ、天井から雨漏りもします。父Ａが存命の頃は、自分で修理していました。 6　猫１匹を飼っています。

（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

【1】

物件2土地及び物件3,4建物は、以下に記載の状況のほか関係人の陳述、土地建物位置関係図及び写真のとおりである。

【2】

物件2土地及び物件3,4建物の占有状況は、Cの陳述及び土地の状況から2枚目記載のとおりである。

【3】

付近の状況及び接面道路の状況については、評価人作成の評価書第４ 目的物件の位置・環境等を参照されたし。

【4】

物件2土地は、主として物件3,4建物の敷地（宅地）として利用されている。

物件3建物は、一部増築され、物件4と結合し一体的に利用されている。

物件4建物内には大量の目的外動産が存し、雨漏り跡や床の沈み込み等の汚損も多数見受けられる。

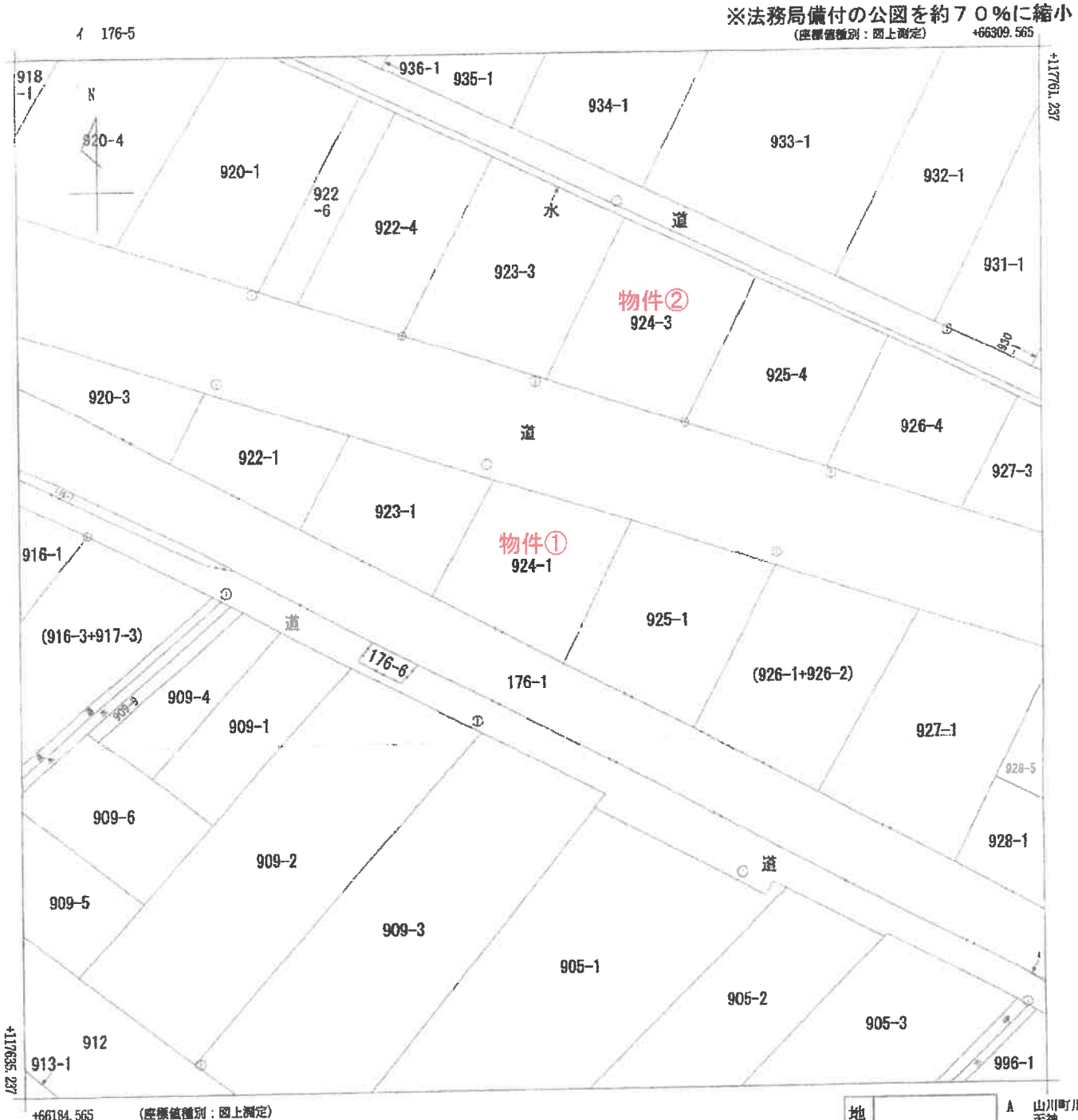
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

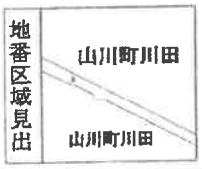
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年7月29日　(水) 15:13　ー　15:16	当庁	法務局に対する公簿公図等交付請求書等作成準備
令和8年7月29日　(水) 15:20　ー　15:23	当庁（郵送）	家屋平面図、間取り図等交付申請書準備
令和8年7月29日　(水) 17:30　ー　17:35	当庁（郵送）	期日指定通知発送
令和8年8月10日　(月) 11:31　ー　11:56	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和8年8月21日　(金) 13:16　ー　14:18	物件所在地	現況調査、評価人帯同
令和8年8月21日　(金) 14:49　ー　14:55	吉野川市役所	公法上の規制等調査
(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

地図写

※法務局備付の公図を約７０％に縮小





請求部分	所在	吉野川市山川町川田				地番	924番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	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				備付年月日(原図)				補記事項	

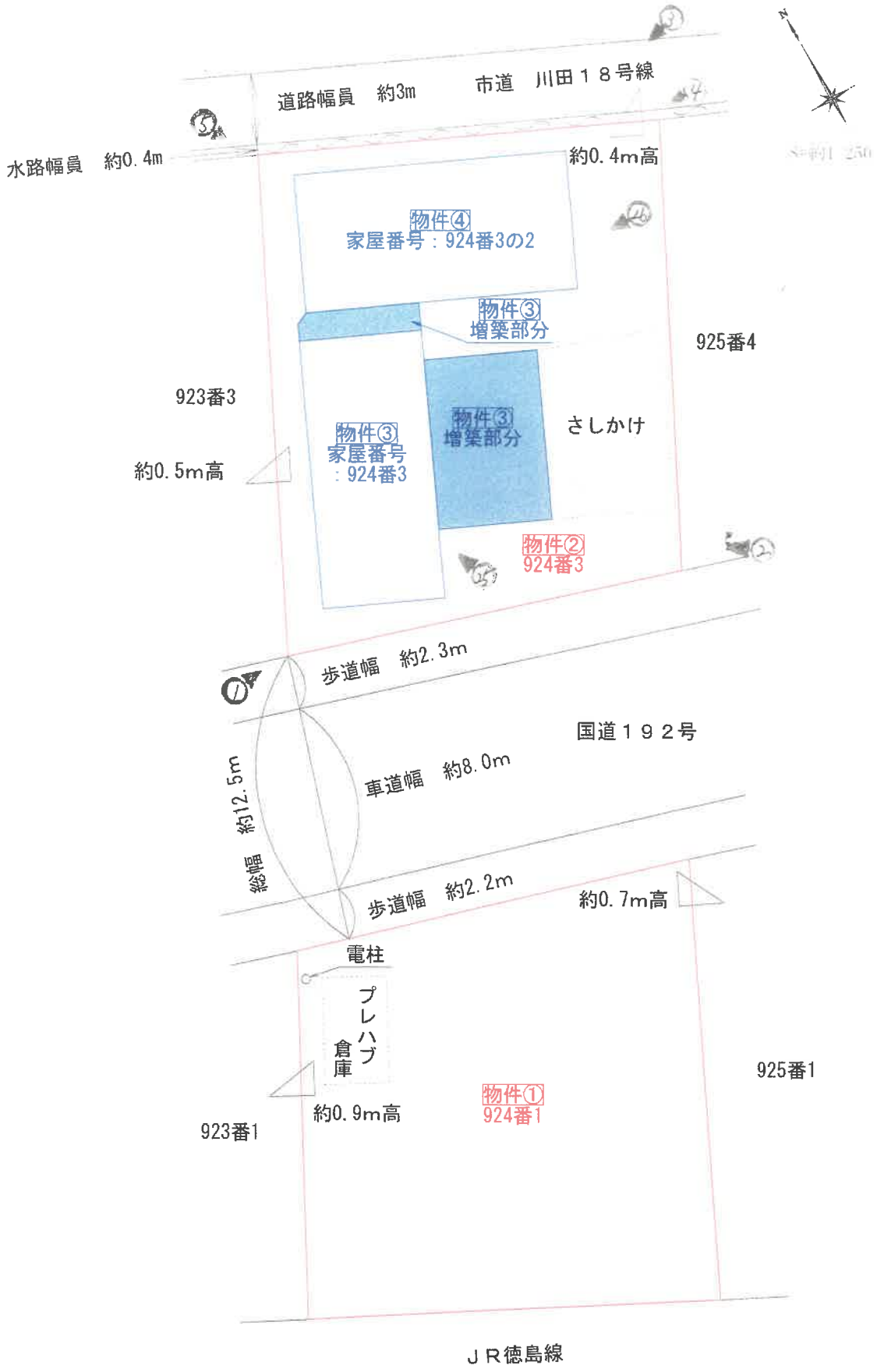
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年7月31日
徳島地方法務局
登記官 [redacted]

請求番号：5-1
(1/1)

公用

土地建物位置関係図



※　当該図面は現地概測等に基づき作成したものであり、実測図ではありません。

物件③

家屋番号　９２４番３

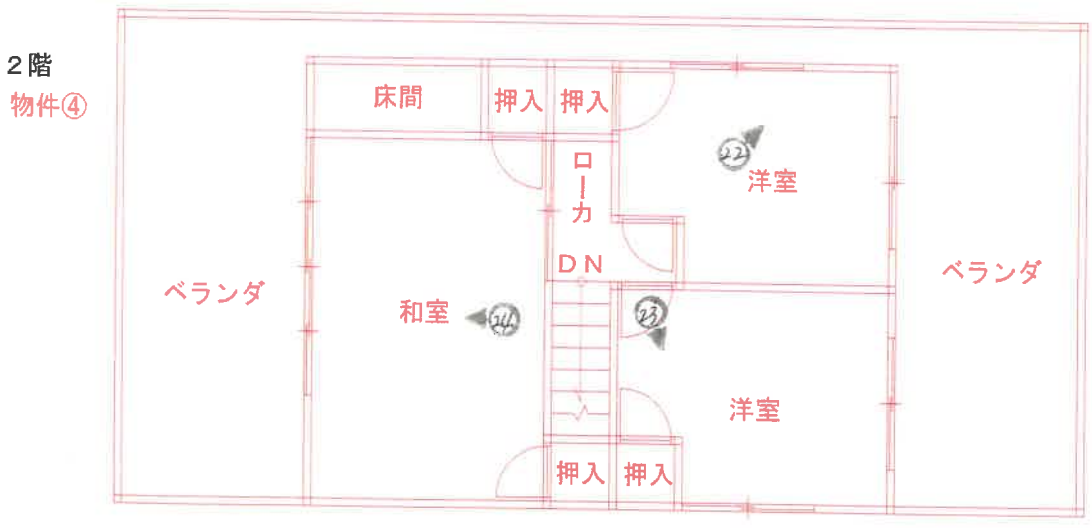
物件④

家屋番号　９２４番３の２

間取図



S＝約１／１００



公用

登記年月日：昭和49年11月26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。

令和8年7月31日　徳島地方法務局

登記官

3101083

建物図面　各階平面図

家屋番号	第924番の3
建物の所在	~~麻植郡山川町字川田~~924番の3 吉野川市山川町

作製年月日　昭和49年11月26日

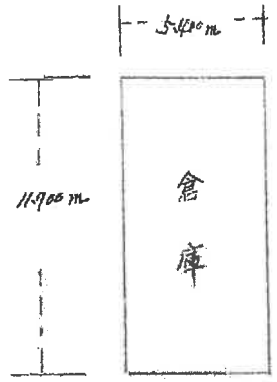
作製者

申請人

※法務局備付の図面を約70%に縮小

物件③

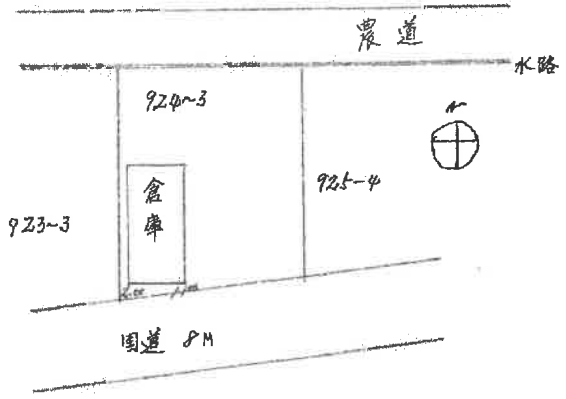
建物図面写



平面図　1/200

求積　11.700×5.400＝63.18

床面積　63.18㎡



配置図　1/500

（地図）平成49年11月26日

縮尺	1/200	1/500

請求番号：5-3

公用

登記年月日：昭和50年1月23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。
令和8年7月31日　徳島地方法務局　登記官

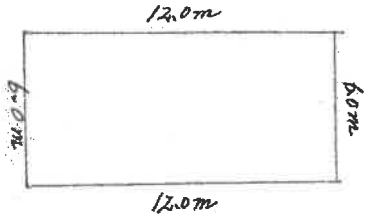
3101084

建物図面
各階平面図

家屋番号	第924の3の2
建物の所在	~~麻植郡山川町~~川田924番地の3

吉野川市山川町

（一階）

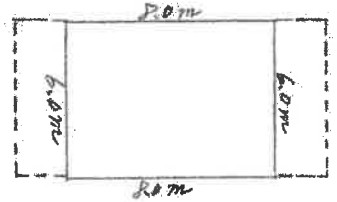


求積計算

12.0×6.0＝72.0

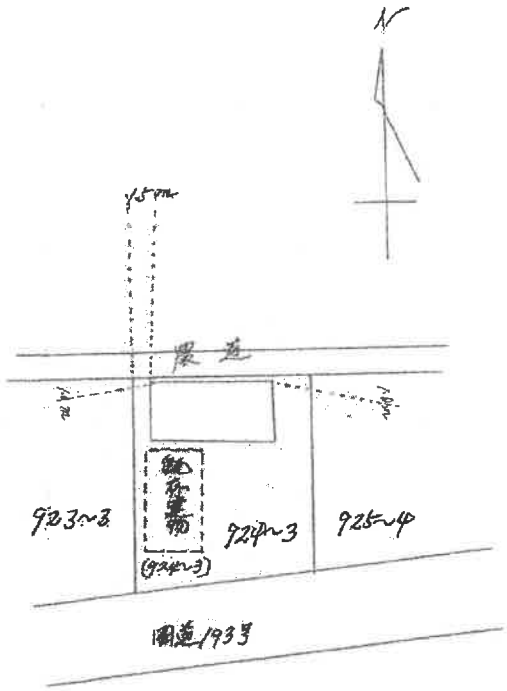
床面積72.0㎡

（二階）



8.0×6.0＝48.0

床面積48.0㎡



昭和50年（1975）

縮尺　1/200　1/500

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

作製年月日　昭和50年1月30日
作製者
申請人

※法務局備付の図面を約70%に縮小

物件④

建物図面写

請求番号：5-4

1 受命物件の状況



売却対象外土地

2 受命物件の状況



売却対象外土地

3



売却対象外土地

4



5



売却対象外土地

6



物件３

１階

7



物件３

１階

8



9

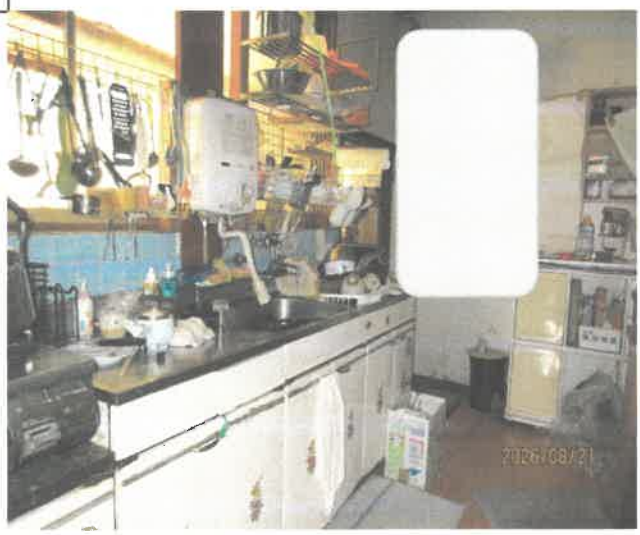


10



台所

11



12



物件４

１階

13



物件４

１階

雨漏り跡

仏壇

14



物件3　トイレ

15



物件3　風呂

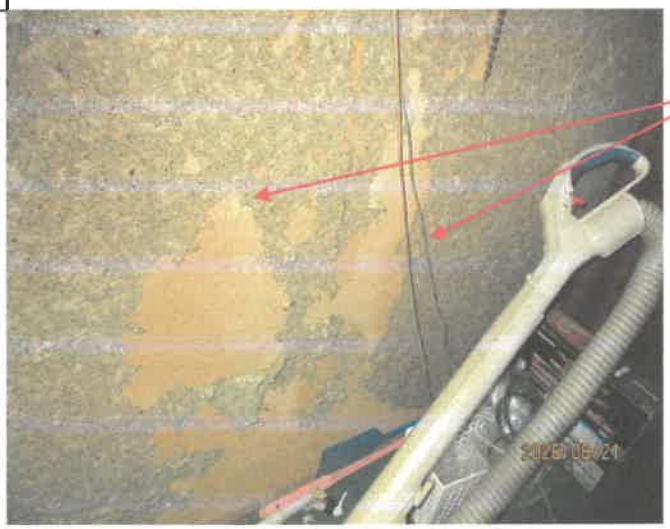
16



物件４

１階

17



壁紙の剝れ

18



雨漏り跡

19



物件３

増築部分

20



プレハブ冷蔵庫

21



さしかけ天井の補修跡

22



物件４

２階

23



24



25



26



令和8年（　ケ　）第　48　号
（二分冊のうちの②）
令和8年　8月21日　現地調査
令和8年　8月31日　評　　価

徳島地方裁判所　御中



評　価　書

（物件２～４）

評価人　不動産鑑定士
上　垣　　小　織　　印

（発行番号　LB競２０２６－１１１②号）

第１．評価額

一　括　価　格	
金２，０００，０００円	
内　訳　価　格	
物件２（土地）	金９４０，０００円也
物件３（建物）	金６２０，０００円也
物件４（建物）	金４４０，０００円也

１．　一括価格は、上記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．　物件土地の内訳価格は物件建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件建物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取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
2	所在 地番 地目 地積	徳島県吉野川市山川町川田 924番3 宅地 367.12㎡	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	徳島県吉野川市山川町川田924番地3 924番3 倉庫 軽量鉄骨造セメント瓦葺平家建 63.18㎡	倉庫・居宅・店舗 軽量鉄骨造セメント瓦・鋼板葺平家建 増築あり 現況106.88㎡
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	徳島県吉野川市山川町川田924番地3 924番3の2 居宅 鉄骨ブロック造陸屋根2階建 1階72.00㎡ 2階48.00㎡	
番号	特記事項		

第４．目的物件の位置・環境等

１　物件２土地の概況及び利用状況等

位置・交通 （道路距離）	JR 徳島線「阿波山川」駅の北西方約 1.7 ㎞	
付近の状況	対象不動産は吉野川市山川町川田の国道 192 号沿い商業地域の一画に位置する。周辺は郊外の国道沿いに低層店舗、事業所、住宅、農地等が混在する。商業地域としての店舗連担性や繁華性は劣り地域の変化に乏しく、衰退傾向にあり需要は弱い。	
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	都市計画区域外 ------- ------- ------- ------- -------
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	367.12 ㎡ 約 17.7m・約 20m 概ね長方形 概ね平坦 二方路 概ね等高 --------
接面道路の状況	南西側は幅員約 12.5mの国道 192 号に等高接面する。北東側は水路を挟んで幅約 3mの舗装市道「川田 18 号線」に約 0.4m高く接面する。	
土地の利用状況	・物件２は物件３，４建物の敷地となっている。 ・南西側は上記国道と等高接面。 ・北東側は水路を挟んで上記市道と約 0.4m高く接面。フェンス囲いもあり、現況では直接物件土地への出入りはできない。 ・南東側は隣接宅地と接面。 ・北西側は隣接畑より約 0.5m程度高く接面。	
供給処理施設	上水道・・・あり ガス配管・・なし 下水道・・・あり（農業集落排水）	
周知の埋蔵文化財包蔵地の指定	なし	
地下埋設物の有無	目的土地上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	徳島県水防・防災情報マップによると、対象物件の存する近隣地域は洪水浸水想定区域及び家屋倒壊等氾濫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

（物件３）

区　　分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：昭和 45 年 7 月 30 日新築 経過年数：約 56 年 経済的残存耐用年数：満了している
仕　　様	構　造：軽量鉄骨造平家建 屋　根：セメント瓦、鋼板葺 外　壁：トタン、鋼板等 内　壁：合板等 天　井：合板等 　床　：畳、合板、コンクリート等 設　備：電気、給排水 その他：------
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：倉庫・居宅・店舗 間取り：別添「間取図」参照
品等	総　　合：やや劣る 仕様資材：やや劣る 施　　工：やや劣る
保守管理の状態	大量の家財道具類が存し、雨漏り跡や床の沈み込み等の汚損も多数見受けられ経年劣化が著しい。
建物の利用状況	亡 A 相続人 B が占有している。
有害物質使用の 有無	目視する限り飛散性アスベストは見られなかったが、アスベスト含有建材（成形板等）が使用されている可能性は建築年代的に否定できず、確定的には専門機関による詳細調査を要する。
特記事項	・前記記載のとおり一部増築され、物件４建物と結合し一体的に利用されている。増築年代は不詳であるが、相続人への聞き取り及び現地調査により、物件４建物建築と同時期であると推定した。 ・旧耐震基準以前の建物であることに留意。

（物件４）

区　　分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：昭和 50 年 1 月 10 日新築 経過年数：約 51 年 経済的残存耐用年数：満了している
仕　　様	構　造：鉄骨ブロック造 2 階建 屋　根：陸屋根 外　壁：吹付等 内　壁：じゅらく、合板等 天　井：合板等 　床　：畳、合板等 設　備：電気、給排水 その他：------
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：居宅 間取り：別添「間取図」参照
品等	総　　合：やや劣る 仕様資材：やや劣る 施　　工：やや劣る
保守管理の状態	大量の家財道具類が存し、雨漏り跡や床の沈み込み等の汚損も多数見受けられ経年劣化が著しい。
建物の利用状況	亡 A 相続人 B が占有している。
有害物質使用の有無	目視する限り飛散性アスベストは見られなかったが、アスベスト含有建材（成形板等）が使用されている可能性は建築年代的に否定できず、確定的には専門機関による詳細調査を要する。
特記事項	・物件 3 建物と結合し一体的に利用されており、物件 4 建物には台所、風呂、トイレは無い。 ・旧耐震基準以前の建物であることに留意。

第５．評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　物件２（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・千円未満四捨五入）ア×イ×ウ×エ≒オ
2	14,300	1.01	367.12	0.85	4,507,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査　吉野川(県)5-3

基準価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
28,900 円/㎡	×	97.7／100	×	100／100	×	100／198.0	≒	14,300 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：なし

◇地域格差：街路条件 100/100、接近条件 100/110、環境条件 100/180、行政条件 100/100、相乗積 100/198.0

イ　個別格差：二方路 1.01

ウ　地積：登記数量による。

エ　建付減価：建物と敷地との適応性、環境との適合性を勘案。

②　物件３，４（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に、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・千円未満四捨五入）ア×イ×ウ≒エ
3	130,000	約 106.88	0.01	139,000
4	130,000	120.00	0.01	156,000

ウ　現価率：※現価率：物件建物はいずれも経済的耐用年数を満了していると判断し、残価率１％として査定した。

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

（ｉ）土地から控除する土地利用権等価格

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
2	4,507,000	0.50	法定地上権	2,253,500

イ　土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を50%と査定した。

（ⅱ）建物に加算する土地利用権等価格

物件番号	土地利用権等価格 ア	配分割合 イ	土地利用権等価格（円） ア×イ≒ウ
3	2,253,500	$\frac{106.88\ m^2}{106.88\ m^2+72.00\ m^2}$	1,346,500
4		$\frac{72.00\ m^2}{106.88\ m^2+72.00\ m^2}$	907,000

イ　配分割合：建物の建築面積割合で按分した。

②内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格（円） (1①オ,1②エ) ア	土地利用権等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・万円未満切捨） （ア＋イ）×ウ×エ×オ
2	4,507,000	−2,253,500		0.70	0.60	940,000
3	139,000	＋1,346,500	1.00			620,000
4	156,000	＋907,000	1.00			440,000
一括価格（合計）						2,000,000

エ　市場性修正：地上建物は規模が大きく用途も汎用性に乏しく経済的耐用年数も満了していること、衰退傾向の吉野川市郊外に所在し有効需要が乏しいこと等を考慮して市場性減価を計上した。

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

1　地価調査基準地：吉野川(県)5-3

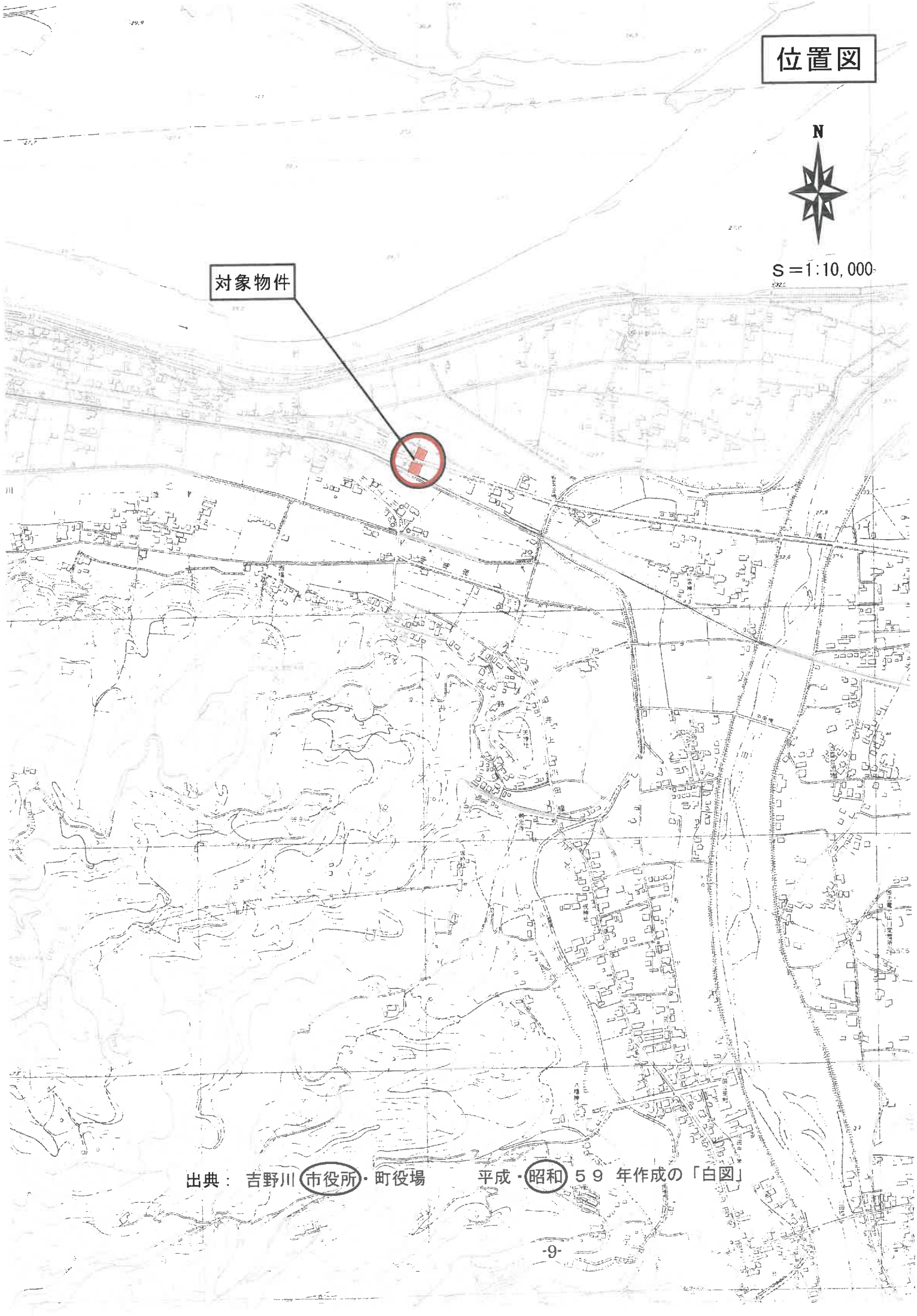
所在	吉野川市山川町前川 75 番 17
価格	28,900 円/㎡
位置	ＪＲ徳島線阿波山川駅の北東方約 1 ㎞
価格時点	令和 7 年 7 月 1 日
地積	686 ㎡
供給処理施設	水道
接面街路	南側 幅員 12m国道
用途指定等	都市計画区域外
地域の概要	国道沿いに各種店舗等が建ち並ぶ路線商業地域

（※ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当って参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。）

第７．付属資料

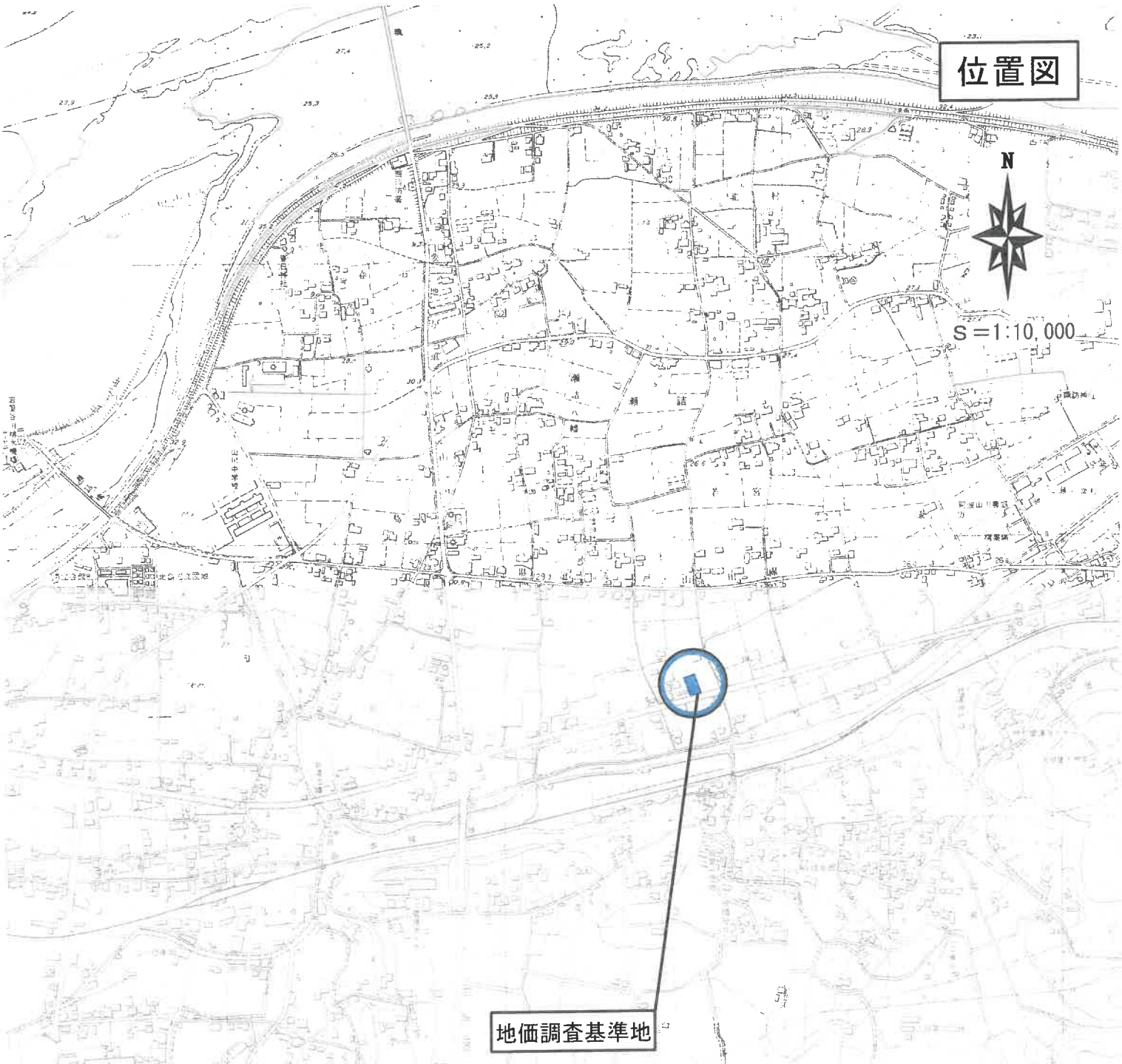
1.位置図　2.地図写　3.建物図面写　4.土地建物位置関係図　　5.間取図

位置図



出典：　吉野川（市役所）・町役場　　平成・（昭和）５９　年作成の「白図」

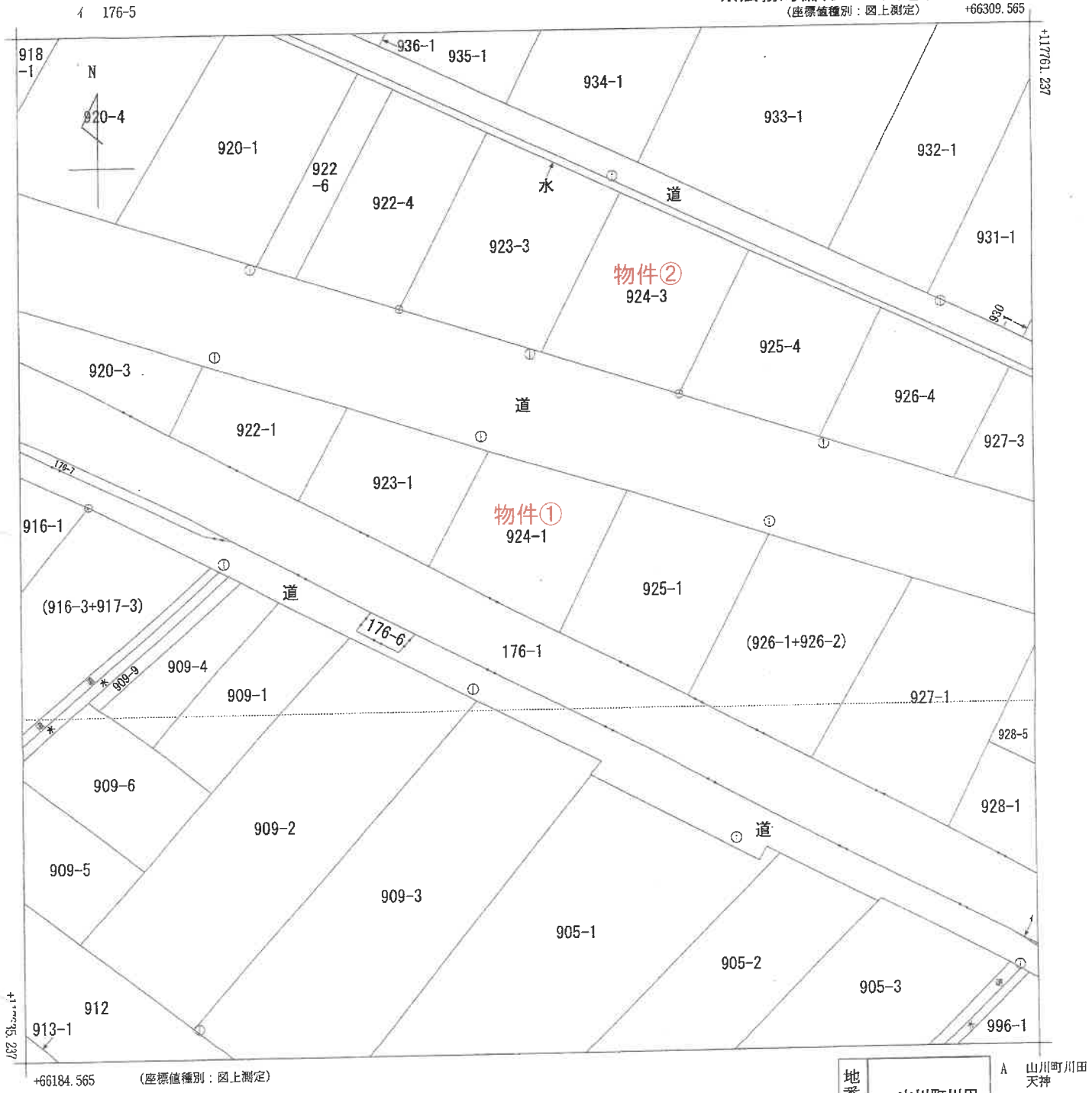
位置図



出典：　吉野川（市役所）・町役場　　平成・（昭和）５９　年作成の「白図」

地図写

※法務局備付の公図を約７０%に縮小



請求部分	所在	吉野川市山川町川田				地番	924番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	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				備付年月日(原図)				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。

令和8年7月31日
徳島地方法務局
登記官 [redacted]

請求番号：5-1
(1/1)

公用

公用

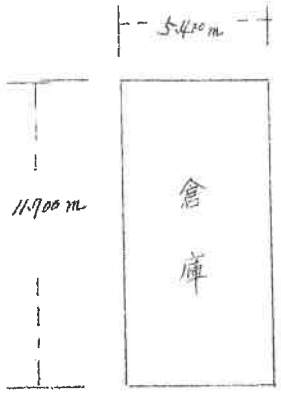
登記年月日：昭和49年11月26日

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。
令和8年7月31日　徳島地方法務局
登記官 [redacted]

3101083

建物図面
各階平面図

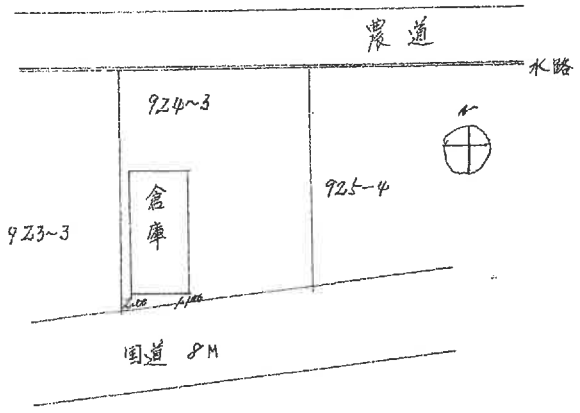
家屋番号	第924番の3
建物の所在	麻植郡山川町字川田924番の3 吉野川市山川町



平面図 1/200

求積 11.700×5.400＝63.18

床面積 63.18㎡



配置図 1/500

昭和平成 49年11月26日

縮尺	1/200	1/500

作製年月日	昭和49年11月26日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

※法務局備付の図面を約70%に縮小

物件③

建物図面写

-12-

請求番号：5-3

公用

登記年月日：昭和50年1月23日

3101084

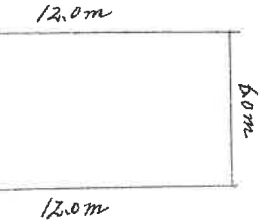
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年7月31日　徳島地方法務局　登記官

-13-

建物図面
各階平面図

家屋番号	第924の3の2
建物の所在	~~麻植郡山川町~~ 吉野川市山川町 ~~川田~~ 924番地の3

（1階）

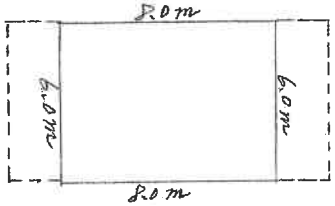


求積計算

12.0×6.0＝720

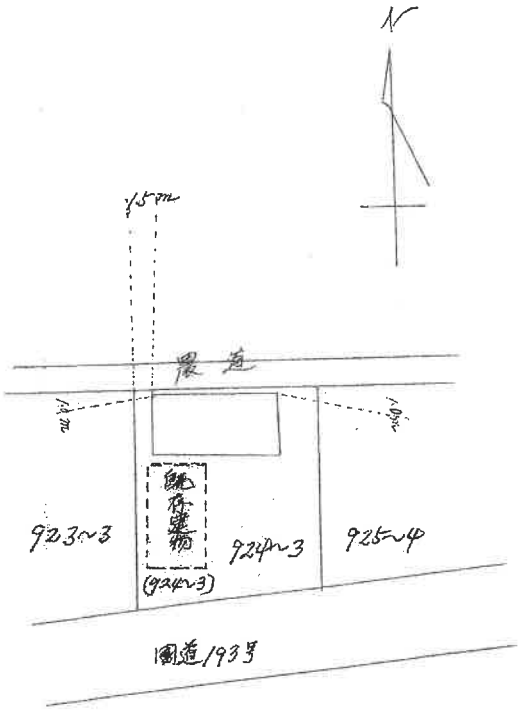
床面積72.0㎡

（二階）



8.0×6.0＝480

床面積48.0㎡



昭和50年1月23日

縮尺　1/200　1/500

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

長源寺

作製年月日　昭和50年1月30日

作製者

申請人

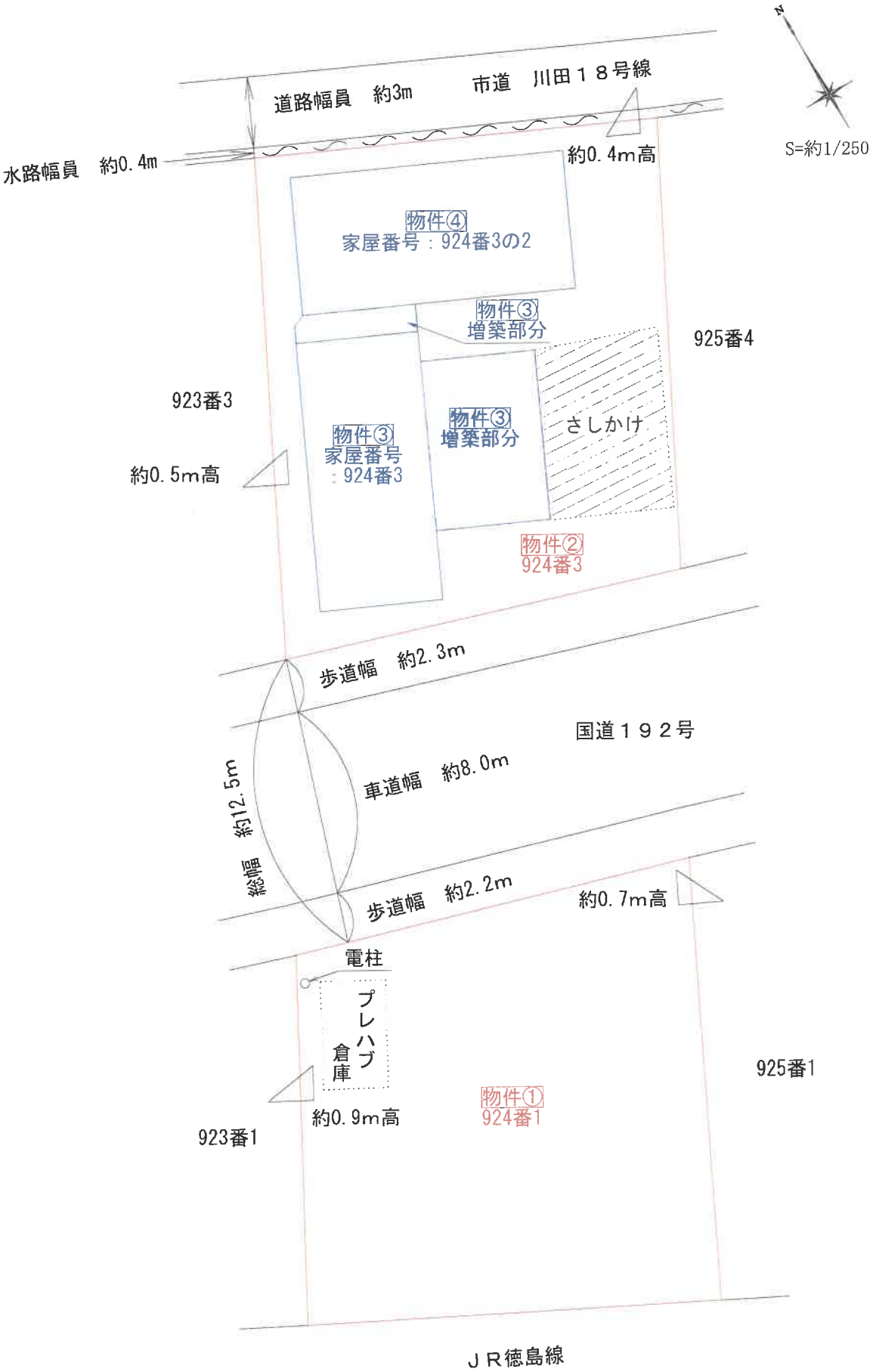
※法務局備付の図面を約70%に縮小

物件④

建物図面写

請求番号：5-4

土地建物位置関係図



※　当該図面は現地概測等に基づき作成したものであり、実測図ではありません。

物件③

家屋番号　９２４番３

物件④

家屋番号　９２４番３の２

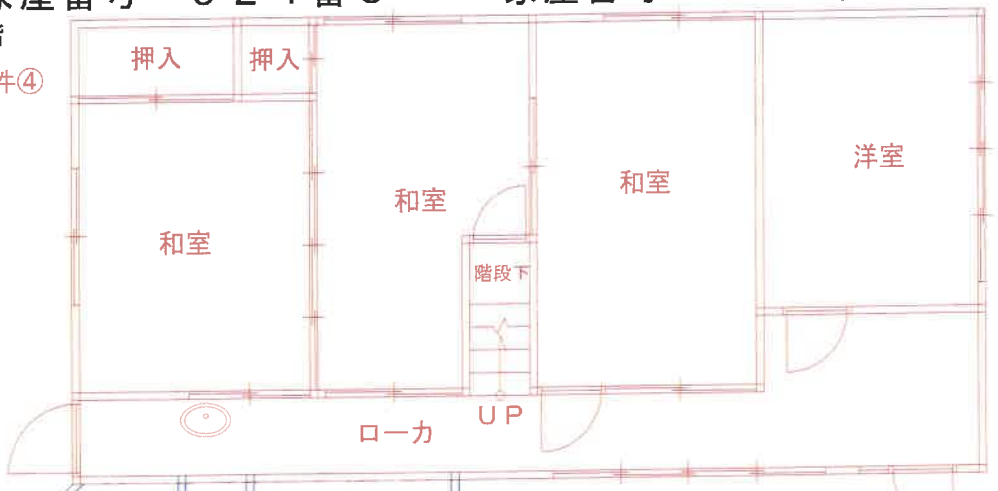
間取図



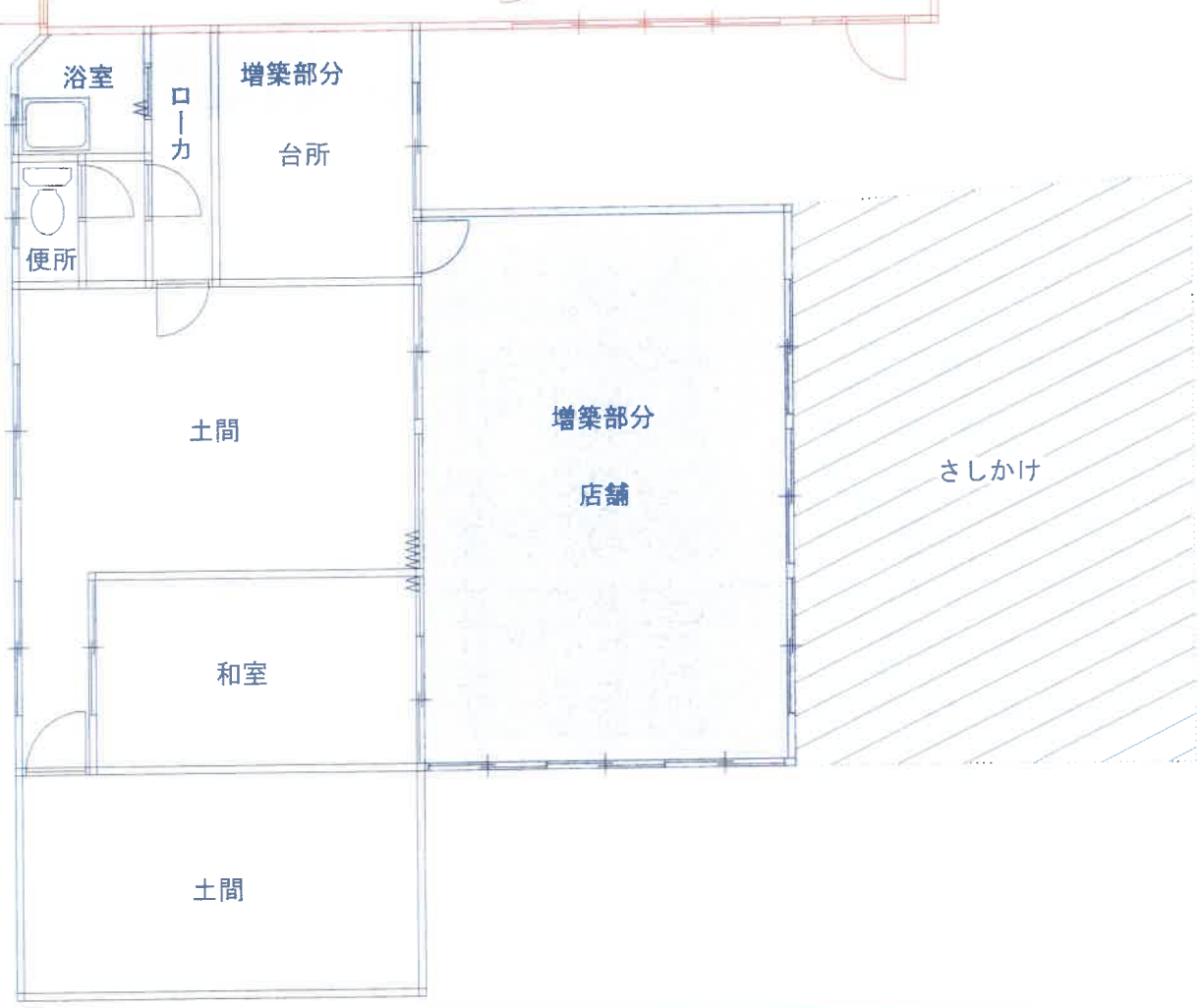
S＝約１／１００

１階

物件④



物件③



２階

物件④

