令和　７年（ケ）第　　９８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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	5,040,000 4,032,000	一括	1,008,000	163,453	0
1	880,000				
2	3,860,000				
3	300,000				
備考	民事執行規則第３０条の３による売却基準価額の変更				

令和　7年（ケ）第　　９８号

物　件　目　録

１　所　　在　　徳島県吉野川市山川町湯立

　　地　　番　　５６番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１００４．８０平方メートル

２　所　　在　　徳島県吉野川市山川町湯立　５６番地５

　　家屋　番号　　５６番５

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　１５６．２０平方メートル
　　２階　　４３．６６平方メートル

３　所　　在　　徳島県吉野川市山川町湯立　５６番地５

　　家屋　番号　　５６番５の２

　　種　　類　　倉庫

　　構　　造　　鉄骨造スレート葺平家建

　　床　面　積　　４３．２０平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　倉庫

　　構　　造　　木造スレート葺平家建

　　床　面　積　　３５．６２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　7年（ケ）第　　98号

物　件　明　細　書

令和　8年　5月20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1～3】
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1～3】
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　７年（ケ）第　　９８号

物　件　目　録

１　所　　在　　徳島県吉野川市山川町湯立

　　地　　番　　５６番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１００４．８０平方メートル

２　所　　在　　徳島県吉野川市山川町湯立　５６番地５

　　家屋　番号　　５６番５

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　１５６．２０平方メートル
　　２階　　４３．６６平方メートル

３　所　　在　　徳島県吉野川市山川町湯立　５６番地５

　　家屋　番号　　５６番５の２

　　種　　類　　倉庫

　　構　　造　　鉄骨造スレート葺平家建

　　床　面　積　　４３．２０平方メートル

　　（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　倉庫

　　構　　造　　木造スレート葺平家建

　　床　面　積　　３５．６２平方メートル

令和7年（ケ）第98号
令和8年3月4日受理
令和8年3月24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　7年（ケ）第　　98号

物　件　目　録

1　所　　在　　徳島県吉野川市山川町湯立

　　地　　番　　５６番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１００４．８０平方メートル

2　所　　在　　徳島県吉野川市山川町湯立　５６番地５

　　家屋　番号　　５６番５

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　１５６．２０平方メートル
　　２階　　４３．６６平方メートル

3　所　　在　　徳島県吉野川市山川町湯立　５６番地５

　　家屋　番号　　５６番５の２

　　種　　類　　倉庫

　　構　　造　　鉄骨造スレート葺平家建

　　床　面　積　　４３．２０平方メートル

　(附属建物)

　　符　　号　　１

　　種　　類　　倉庫

　　構　　造　　木造スレート葺平家建

　　床　面　積　　３５．６２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　□ 公衆用道路　□
	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
	占有者及び占有状況	■ 建物所有者　A　□ その他の者 建物所有者が本件建物を居宅として使用し、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
	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

（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	
現況地目	□ 宅地　□ 公衆用道路　□
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 □ 「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
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
占有者及び占有状況	■ 建物所有者　A　□ その他の者 建物所有者が本件建物を倉庫として使用し、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
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（本件所有者）	1　私は、現在物件2建物に単身で居住しています。 私は、本件物件を亡夫で、債務者法人「有限会社はらい呉服店」の元代表Bから相続しました。 物件2、３建物内にリース物件はありません。 本件物件を第三者に貸したりしていません。 物件1東側境界についてお尋ねですが、亡祖父が、親族である売却対象外土地所有者から30坪くらいの土地を買い足した、と聞いています。 物件1北側境界についてお尋ねですが、隣地の畑へ続く白い管が通っている土地（写真29）は、敷地外であるという認識です。 2　物件1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建物について、居住する上で不具合等は感じていません。 4　地下水を利用しています。 5　たばこは吸いません。 6　ペットは飼っていません。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

【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、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1土地につき、法第14条1項の地図が備え付けられている。

同土地の北側及び東側の境界について、所有者Aは法第14条1項の地図の境界と異なる主張をしており、詳細ついては不分明である。（関係人の陳述及び添付写真;26,29,30,33,34参照）

【都市計画区別】

吉野川市役所によると、物件1土地は都市計画区域外とのことである。

【接道】

南側は幅員約2.8m舗装市道（湯立5号線）に接面する。

北西側は幅員約1.3mの簡易舗装道路と接面するが、ブロック塀で囲われており、出入りできない。

【上水道・下水道】

物件1土地につき上水道はなく、地下水を利用している。

下水道の引込みはあるが、現在休止状態である。

その他の供給処理施設の状況については、評価人作成評価書を参照されたい。

【その他】

物件2建物は登記記録上、平成6年11月22日新築であり、物件3建物は昭和60年4月30日新築である。

物件2建物は居宅、物件3建物及び附属建物は倉庫として利用されている。

物件2建物は経年相応の劣化が認められるが、現況上概ね良好な管理状態であると判断した。

物件3建物床は合板が敷かれており、腐食や沈み込みが見られた。

その他の物件の概況、利用状況等については評価人作成評価書（特記事項等）を参照されたい。

(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7年（ケ）第98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3月4日　（水） 9:00 ― 9:05	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3月4日　（水） 9:06 ― 9:11	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3月13日　（金） 11:02 ― 11:47	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和8年3月13日　（金） 12:12 ― 12:20	吉野川市役所	公法上の規制等調査
令和8年3月17日　（火） 10:20 ― 12:19	物件所在地	立入調査、評価人帯同

（特記事項）

■　令和8年3月17日

目的物件は不在であることが予想されていたので，立会人を立ち会わせ臨場した。

（注）　チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

地図写

※法務局備付の公図を約７０%に縮小



地番区域見出	山川町湯立

請求部分	所在	吉野川市山川町湯立				地番	56番5		
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				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。

（徳島地方法務局管轄）

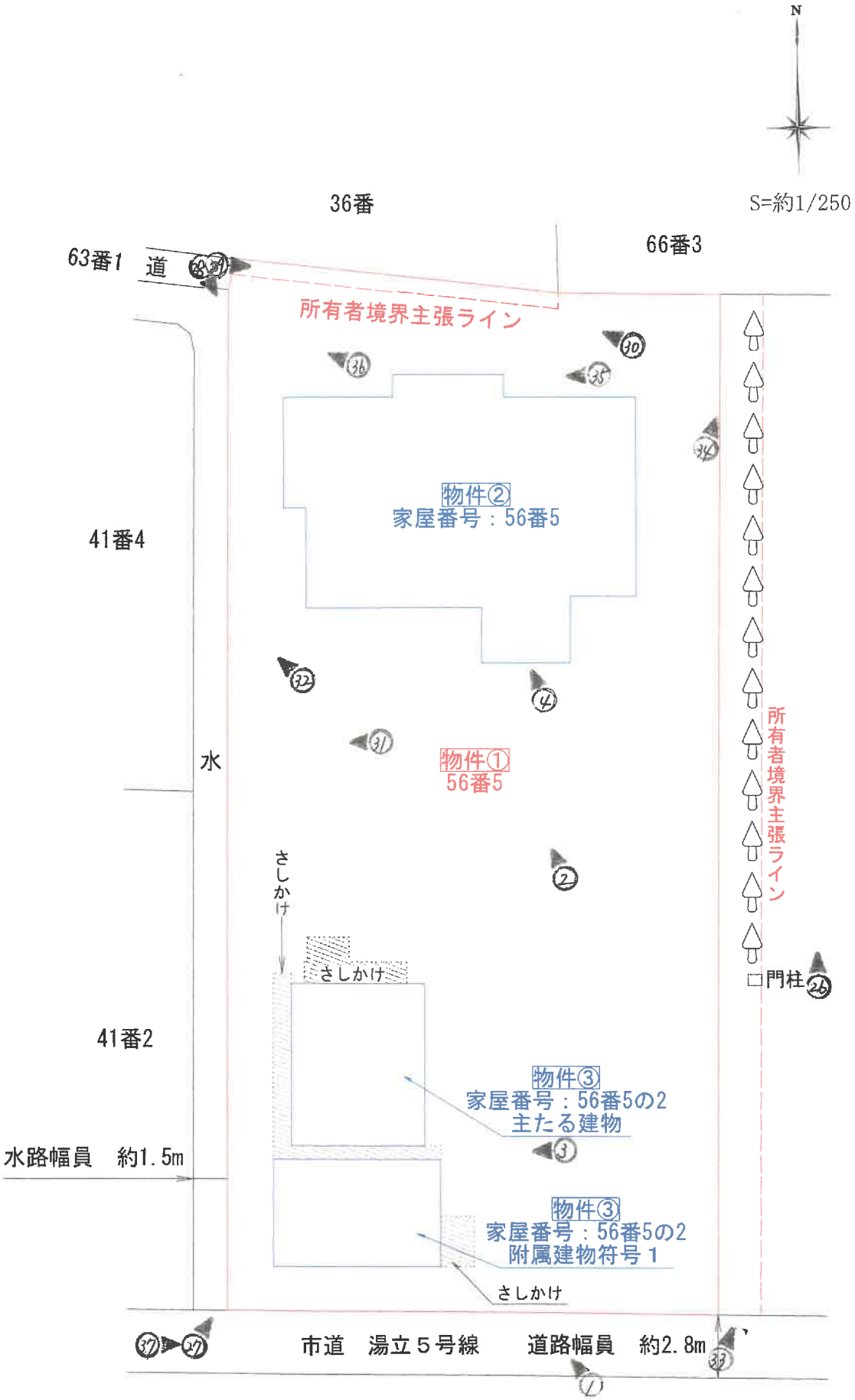
令和7年12月16日

岡山地方法務局

整理番号：H07085-1　　登記官 [redacted]

(1/1)

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②

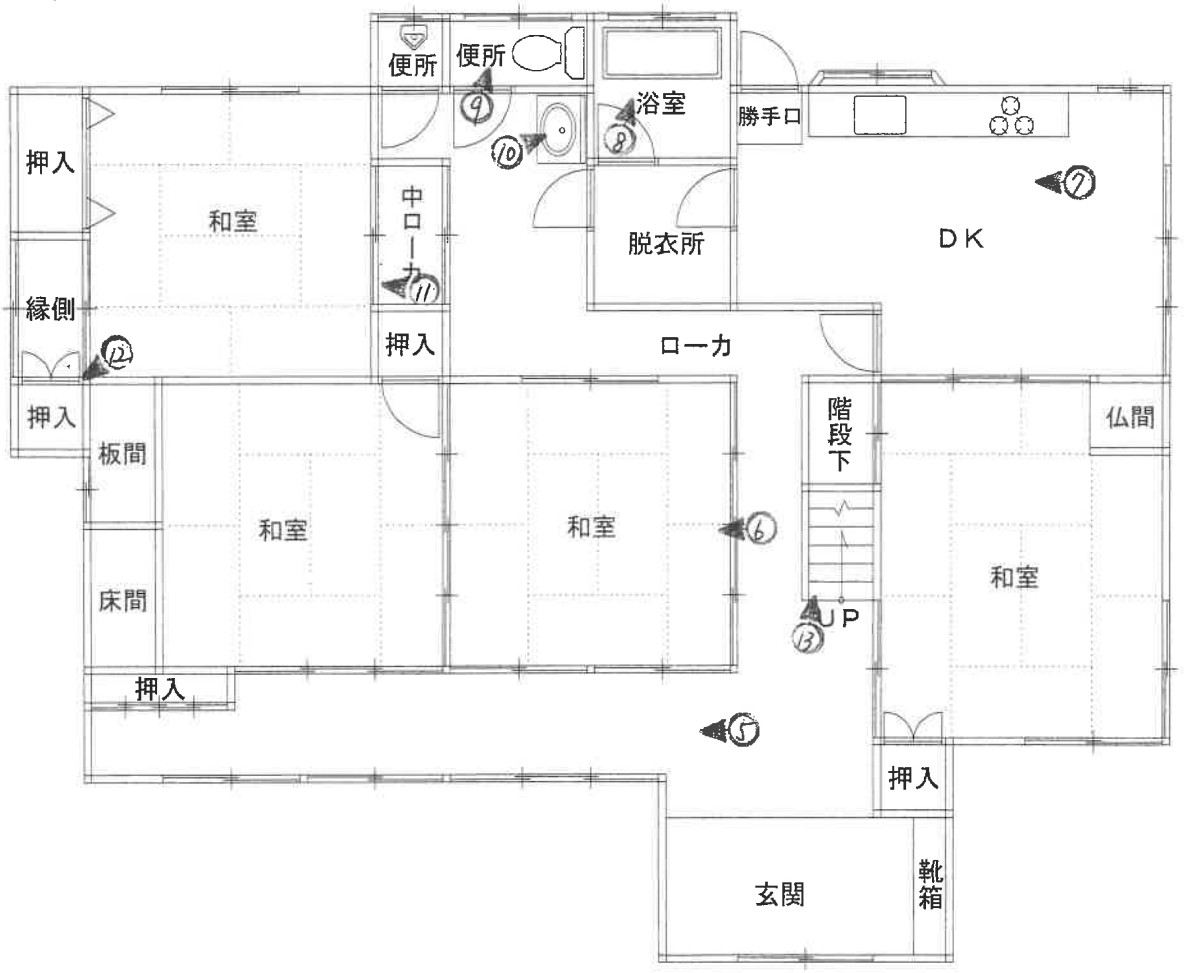
間取図

家屋番号　５６番５

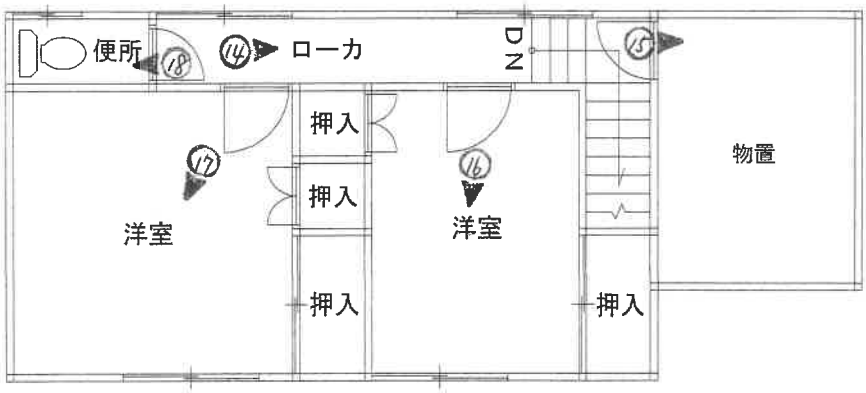
N

S＝約１／１００

１階



２階



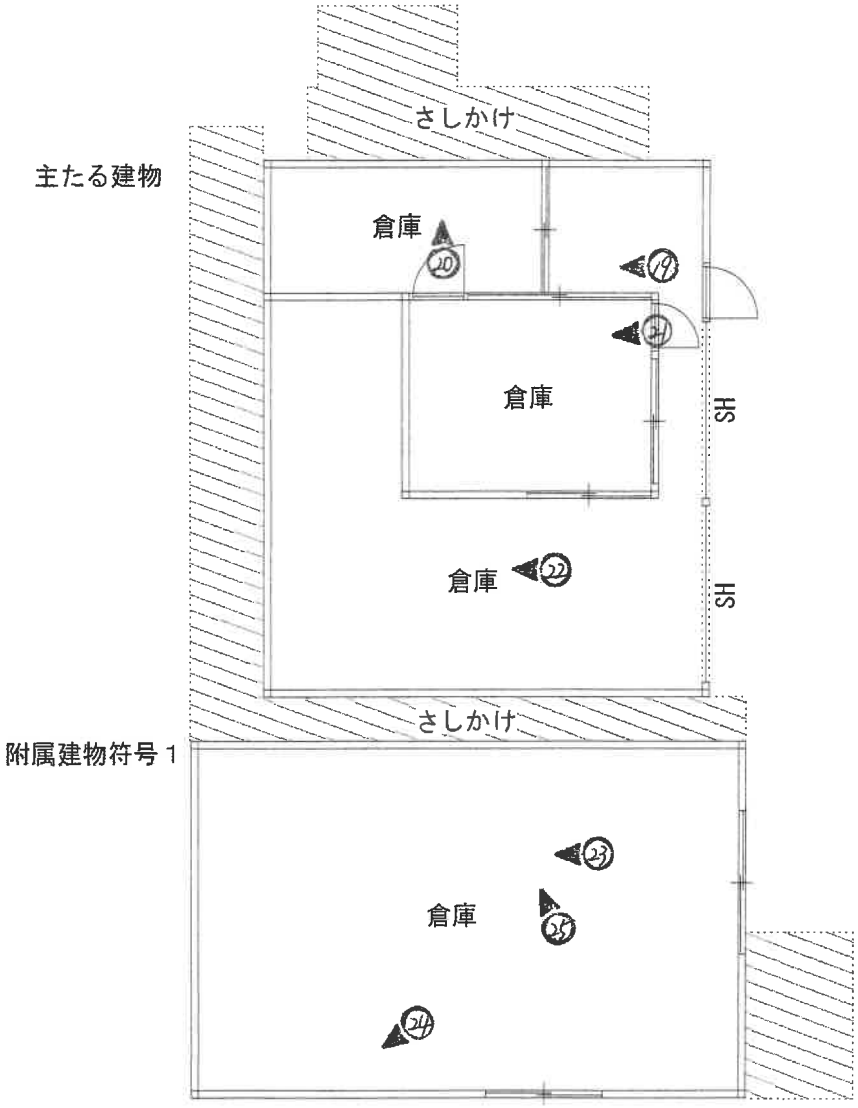
物件③

家屋番号　５６番５の２

間取図



S＝約１／１００



登記年月日：平成1年10月27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。
（徳島地方法務局管轄）
令和7年12月16日
岡山地方法務局
登記官

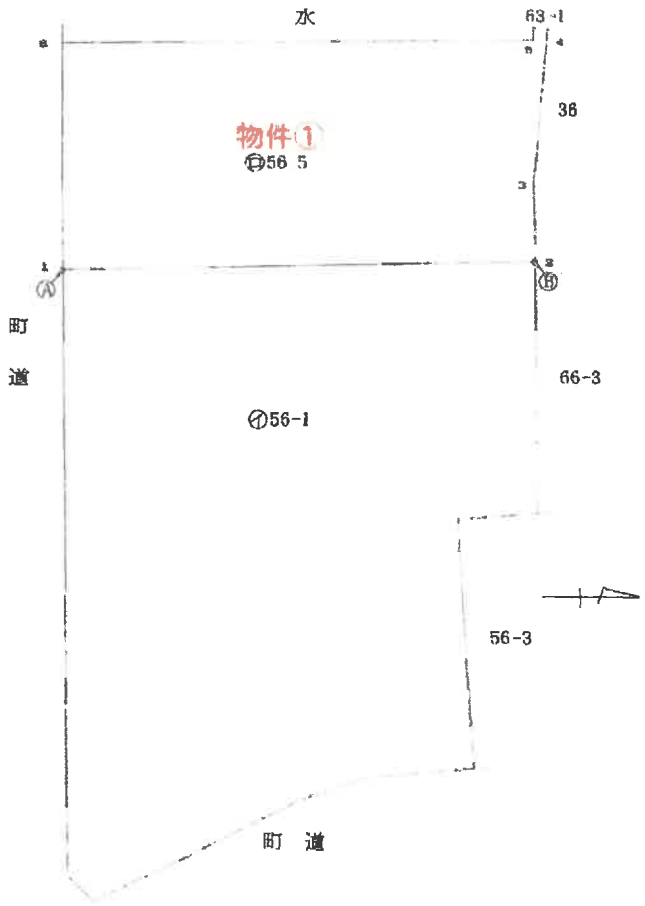
3007753

前56-1 後 新56-1

地積測量図

地番	56番5
土地の所在	麻植郡山川町字湯立

吉野川市山川町



物件①

座標求積表

地番	◎ 56-5			
測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	距離
1	0.067	22.515	1008.649485	45.29
2	45.355	23.303	1058.515472	7.25
3	45.491	16.054	29.812278	14.49
4	47.212	1.657	0.601491	1.39
5	45.854	1.328	-61.959168	45.30
6	0.556	0.568	-26.007016	21.95
		倍面積	2009.612542	
		面積	1004.8062710	
		地積	1004.80 ㎡	

合計 1004.8062710

地番：㋑ 56-1
3260.16 － 1004.8062710 ＝ 2255.3537290
地積 2255.35 ㎡

平成 1年10月27日

作製者	[redacted]	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

徳島県土地家屋調査士会用紙

法務局備付の図面を約７０％に縮小

物件①
地積測量図写

整理番号：H07085-2

登記年月日：平成6年11月28日

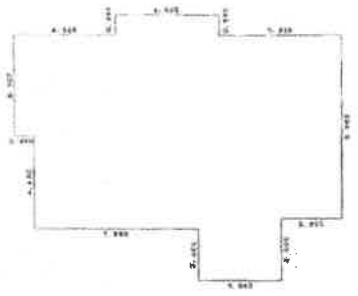
3103266

各階平面図

家屋番号	56番5
建物の所在	麻植郡山川町字湯立56番地5

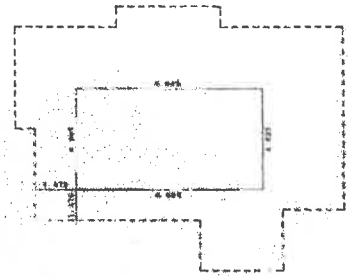
建物図面

吉野川市山川町



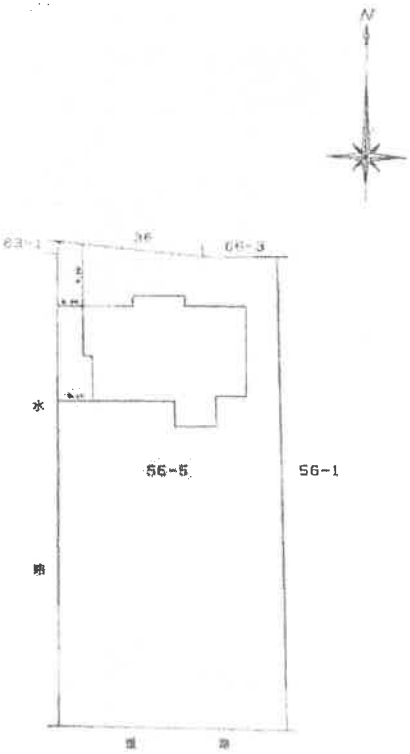
1階　求積表

4.925	×	0.985＝	4.851125
8.357	×	3.940＝	36.866580
10.342	×	3.940＝	40.747480
12.805	×	0.985＝	12.612925
11.820	×	2.955＝	34.928100
8.865	×	2.955＝	26.196075
		合計	156.202285
		床面積	156.20㎡



2階　求積表

4.925	×	8.865＝	43.660125
		床面積	43.66㎡



※法務局備付の図面を約70%に縮小

物件②

建物図面写

平成6年11月28日

作製者 [redacted]　縮尺 1/250

申請人 [redacted]　縮尺 1/500

徳島県土地家屋調査士会用紙

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。
（徳島地方法務局管轄）
令和7年12月16日
岡山地方法務局
登記官 [redacted]

整理番号：H07085-4

登記年月日：平成7年2月9日

3103267

各階平面図

建物図面

家屋番号	56番5の2
建物の所在	麻植郡山川町字湯立56番地5 吉野川市山川町

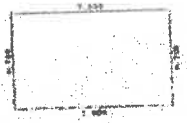
主たる建物



求積表

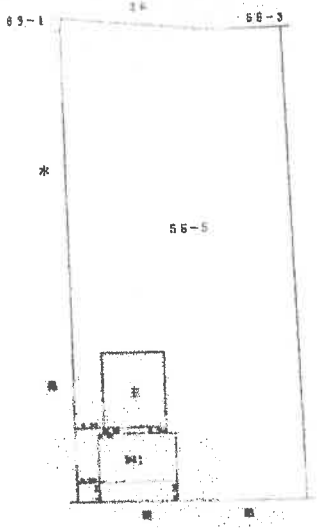
7.200 × 6.000= 43.200000
床面積 43.20㎡

附属建物 1



求積表

4.750 × 7.500= 35.625000
床面積 35.62㎡



平成7年2月9日

作製者 [redacted] 縮尺 1/250

申請人 [redacted] 縮尺 1/500

徳島県土地家屋調査士会用紙

※法務局備付の図面を約70%に縮小

物件③

建物図面写

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。

（徳島地方法務局管轄）

令和7年12月16日

岡山地方法務局

登記官 [redacted]

整理番号：H07085-3

1 受命物件の状況



2 受命物件の状況



3



4



物件２

玄関

5



物件２

１階

6



7



物件２

１階

8



9



10



物件２

１階

11



12



13



14



収納庫

15



写真１４の中

16



物件２

２階

17



18



19



物件３主たる建物内

20



21



22



物件３主たる建物内

23



物件３附属建物符号1内

24



25



物件３附属建物符号1内

26



物件２

所有者Ａが主張する物件1と
地番;56-1の境界

27



物件３主たる建物

物件３附属建物符号1

28



29



30



31



32



33



34



所有者Aが主張する物件1と
地番;56-1の境界
公図上の物件1と
地番;56-1の境界

35



電気温水器
ユノエース

36



境界ブロック

37



物件３附属建物符号1

令和7年（　ケ　）第　98　号
令和8年　3月17日　現地調査
令和8年　3月25日　評　　価

徳島地方裁判所　御中



評　価　書

評価人　不動産鑑定士
上　垣　　小　織　　印

（発行番号　LB競2026－104号）

第１．　評価額

一　括　価　格	
金１０，３００，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金１，７９０，０００円也
物件２（建物）	金７，８９０，０００円也
物件３（建物）	金６２０，０００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
1	所在 地番 地目 地積	徳島県吉野川市山川町湯立 56番5 宅地 1,004.80㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	徳島県吉野川市山川町湯立56番地5 56番5 居宅 木造瓦葺2階建 1階 156.20㎡ 2階 43.66㎡	
3 【主たる建物】	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	徳島県吉野川市山川町湯立56番地5 56番5の2 倉庫 鉄骨造スレート葺平家建 43.20㎡	
3－1 【上記建物の付属建物】	符号 種類 構造 床面積	1 倉庫 木造スレート葺平家建 35.62㎡	
番号	特記事項		
1	後添土地建物位置関係図記載のとおり、物件１土地の北側及び東側の境界について、所有者は法務局備付法１４条地図の境界と異なる主張をしている。詳細は現況調査報告書参照。		

第４．目的物件の位置・環境等

１　物件１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」駅の西方約 600m	
付近の状況	対象不動産の存する近隣地域は吉野川市山川町の中心市街地西端の川田川に近い国道 192 号背後に所在する。周辺は農家住宅や農地が広がる農家集落地域で、地域の変化に乏しく需要は低調である。	
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	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	1,004.80 ㎡ 約 22m・約 45m 略長方形 庭の一部にやや起伏があるほかは概ね平坦。 中間画地 概ね等高 ----------
接面道路の状況	・南側が幅員約 2.8mの舗装市道湯立５号線に接面。 ・北西端が幅約 1.3mの簡易舗装道路（吉野川市所有、市道認定なし）と接面するが、ブロック塀で囲われており出入りはできない。	
土地の利用状況	・南側は上記市道と、東側は隣接宅地と、西側は上記道路及び水のない水路を挟んで隣接宅地と、北側は隣接農地と接面する。 ・３筆一体となって物件 2、３建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道・・・なし（地下水利用。西方約 50mの市道内に 75 ㎜の本管あり） ガス配管・・なし（プロパン） 下水道・・・あり	
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	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	吉野川市ハザードマップ及び徳島県水防・防災情報マップによると、対象物件及びその周辺は洪水浸水想定区域に該当する。	
特記事項	・後添土地建物位置関係図記載のとおり、物件１土地の北側及び東側の境界について、所有者は法務局備付法１４条１項地図の境界と異なる主張をしている。北側の所有者境界主張ラインにはブロック塀が存し、塀と地図上の境界の間には隣接農地へ続く排水用と推定される管が存する。詳細は現況調査報告書参照。 ・庭の築山や周囲に青石が多く設置されており、撤去や移動には相応の費用が生じるものと見込まれる。	

2　建物の概況及び利用状況

（物件２）

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）：平成６年 11 月 22 日新築 経過年数：約 31 年 経済的残存耐用年数：約 19 年
仕　　様	構　造：木造２階建 屋　根：日本瓦 外　壁：杉板貼、モルタル、スキン吹付、江戸漆喰等 内　壁：聚楽塗、クロス、合板等 天　井：合板等 　床　：畳、合板、檜杢板貼、タイル等 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：上品等 仕様資材：上品等 施　　工：上品等
保守管理の状態	経年相応の劣化のほかは概ね良好。
建物の利用状況	所有者が居宅として占有している。
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どうかは不明であり、詳細については専門機関による詳細調査を要する。
特記事項	とくになし

（物件３）

区　　分	主である建物	附属建物 符号１
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 60 年 4 月 30 日新築 経過年数：約 41 年 経済的残存耐用年数：満了している	
仕　　様	構　造：鉄骨平家建 屋　根：スレート 外　壁：鋼板 内　壁：外壁材裏面、合板 天　井：屋根材裏面、合板 　床　：ｺﾝｸﾘｰﾄ、合板等 設　備：---- その他：----	構　造：木造平家建 屋　根：スレート 外　壁：鋼板 内　壁：外壁材裏面 天　井：屋根材裏面 　床　：ｺﾝｸﾘｰﾄ 設　備：---- 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 間取り：別添「間取図」参照	
品等	総　　合：普通 仕様資材：普通 施　　工：普通	
保守管理の状態	合板が敷かれた床は腐食や沈み込みが見られるほか、経年相応の劣化。	経年相応の劣化が認められる。
建物の利用状況	所有者が倉庫として占有しており、道具類が大量に残置されている。	
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どうかは不明であり、詳細については専門機関による詳細調査を要する。	
特記事項	とくになし	

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・千円未満四捨五入）ア×イ×ウ×エ≒オ
1	14,200	0.665	1,004.80	0.90	8,539,000

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)-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

14,200 円/㎡ ×　99.0／100 × 100／100 ×　100／98.9 ≒　14,200 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 100/102、接近条件 100/97、環境条件 100/100、行政条件 100/100

相乗積 100/98.9

イ　個別格差：規模大 0.70、供給処理施設 0.95、相乗積 0.665

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２，３（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
2	200,000	199.86	0.399	15,949,000
3 主たる建物	90,000	43.20	0.01	39,000
3 附属建物符号１	70,000	35.62	0.01	25,000
３合計				64,000

ア　再調達原価：さしかけ等は再調達原価に内包して査定した。

ウ　現価率：（物件 2）耐用年数に基づく方法（定額法、経済的全耐用年数 50 年、経済的残存年数 19 年、残価率 3%）と観察減価法（経年減価以外の物理的減価なしと査定）を併用して以下のとおり査定した。

現価率＝｛3%＋(1－3%)×(　19 年／50 年　)　｝×(1—0%)　≒　0.399

（物件 3）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

物件番号	建付地価格（円）ア	権利の及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格（円）ア×イ×ウ＝エ
2	8,539,000	156.20 ㎡ / 156.20 ㎡+78.82 ㎡	0.50	法定地上権	2,837,600
3		78.82 ㎡ / 156.20 ㎡+78.82 ㎡			1,431,900
計					4,269,500

イ　権利の及ぶ範囲：建物の建築面積比に応じて按分した。

ウ　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。

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エ）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	8,539,000	−4,269,500		0.60	0.70	1,790,000
2	15,949,000	＋2,837,600	1.00			7,890,000
3	64,000	＋1,431,900	1.00			620,000
一括価格（合計）						10,300,000

エ　市場性修正：需要の乏しい都市計画区域外の農家集落地域に存すること、隣接地との境界についてリスクの可能性があること、撤去や移動に相応の費用がかかると見込まれる庭石が多くあること等を考慮し、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)-2

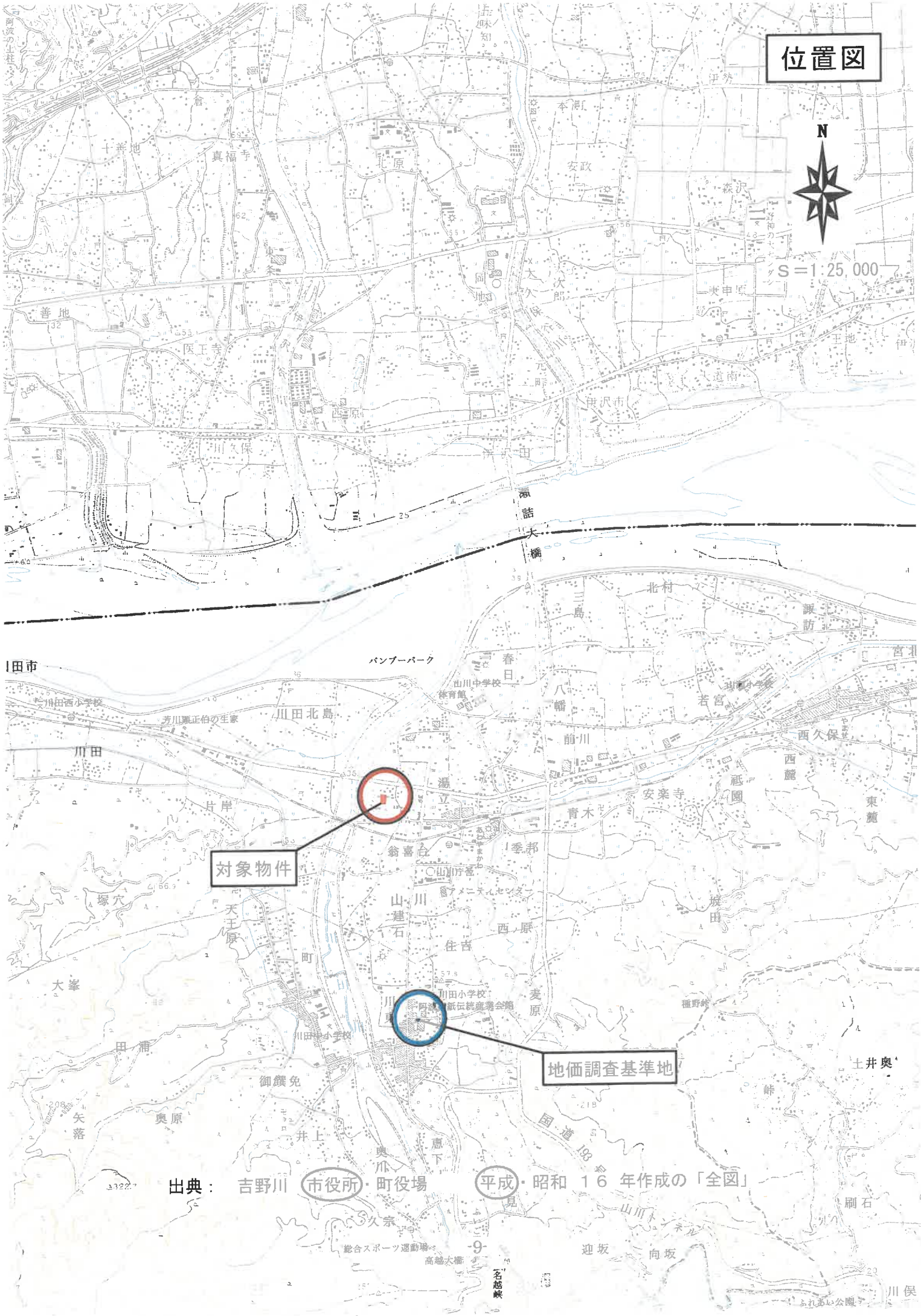
所在	吉野川市山川町川東 125 番
価格	14,200 円/㎡
位置	ＪＲ徳島線阿波山川駅の南方約 1.3 ㎞
価格時点	令和 7 年 7 月 1 日
地積	590 ㎡
供給処理施設	水道、下水
接面街路	北側 幅員 3.3m市道
用途指定等	都市計画区域外
地域の概要	中規模一般住宅、事業所等が混在する住宅地域

（※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.地積測量図写　4.建物図面写　5.土地建物位置関係図

6.間取図


位置図
N
S＝1:25,000
対象物件
地価調査基準地
出典：　吉野川　市役所・町役場　平成・昭和　１６　年作成の「全図」

地図写

※法務局備付の公図を約７０％に縮小



地番区域見出	山川町湯立

請求部分	所在	吉野川市山川町湯立		地番	56番5		
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		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。

（徳島地方法務局管轄）

令和7年12月16日

岡山地方法務局

登記官 [redacted]

整理番号：H07085-1

(1/1)

登記年月日：平成1年10月27日

3007753

前56-1 後 56-1

地積測量図

地番	56番5
土地の所在	麻植郡山川町字湯立 吉野川市山川町

物件①

座標求積表

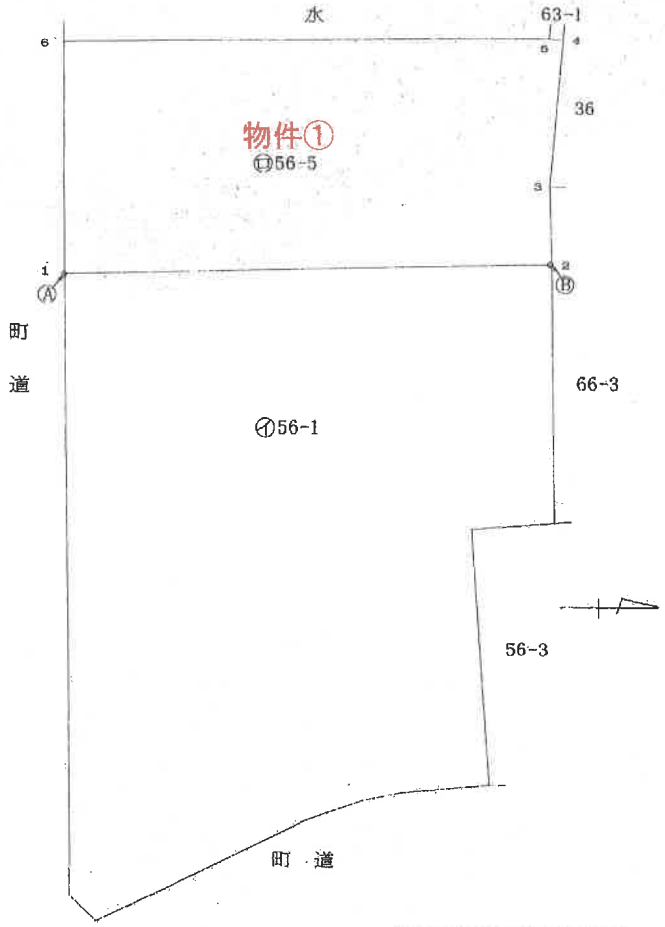
地番	㊁ 56-5			
測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1)Yn	距離
1	0.067	22.515	1008.649485	45.29
2	45.355	23.303	1058.515472	7.25
3	45.491	16.054	29.812278	14.49
4	47.212	1.657	0.601491	1.39
5	45.854	1.328	-61.959168	45.30
6	0.556	0.568	-26.007016	21.95
		倍面積	2009.612542	
		面積	1004.8062710	
		地積	1004.80 ㎡	

合計 1004.8062710

地番：㋑ 56-1

3260.16 − 1004.8062710 ＝ 2255.3537290

地積 2255.35 ㎡



境界標ⒶⒷ‥金鳶標

昭和/平成 1年10月27日

作製者	[redacted]	申請人	[redacted]
		縮尺	1/500

徳島県土地家屋調査士会用紙

物件①

地積測量図写

法務局備付の図面を約70%に縮小

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。
（徳島地方法務局管轄）
令和7年12月16日
岡山地方法務局
登記官
[redacted]

整理番号：H07085-2

登記年月日：平成6年11月28日

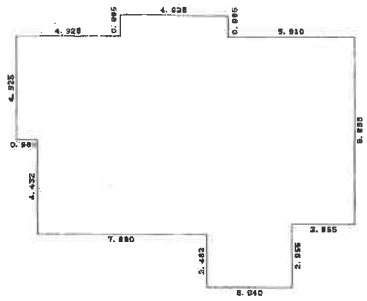
3103266

各階平面図

家屋番号	56番5
建物の所在	麻植郡山川町字湯立56番地5

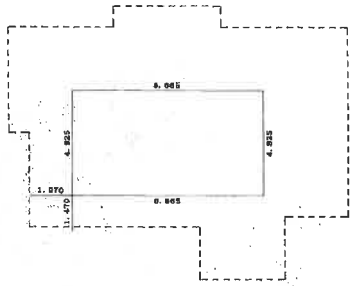
建物図面

吉野川市山川町



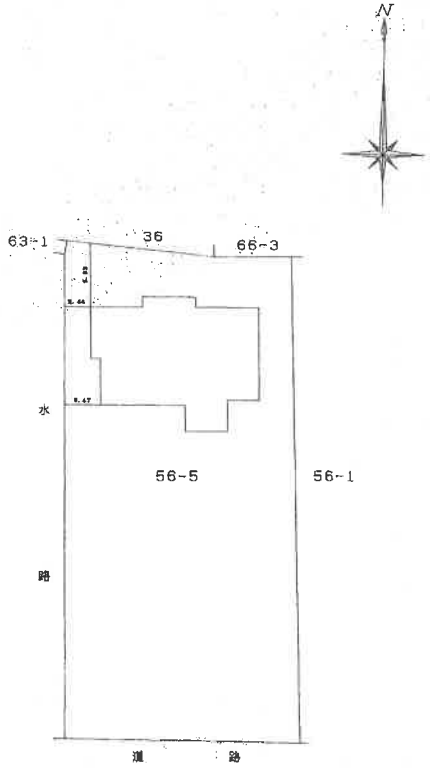
1階　求積表

4.925	×	0.985 =	4.851125
8.357	×	3.940 =	36.866580
10.342	×	3.940 =	40.747480
12.805	×	0.985 =	12.612925
11.820	×	2.955 =	34.928100
8.865	×	2.955 =	26.196075
		合計	156.202285
		床面積	156.20㎡



2階　求積表

4.925	×	8.865 =	43.660125
		床面積	43.66㎡



※法務局備付の図面を約７０％に縮小

物件②

建物図面写

昭和/平成 6年11月28日

作製者	[redacted]	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

徳島県土地家屋調査士会用紙

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。

（徳島地方法務局管轄）

令和7年12月16日　岡山地方法務局

登記官　[redacted]

-12-

整理番号：H07085-4

登記年月日：平成7年2月9日

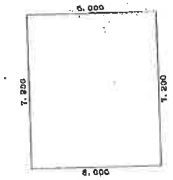
3103267

各階平面図

家屋番号	56番5の2
建物の所在	麻植郡山川町字湯立56番地5 吉野川市山川町

建物図面

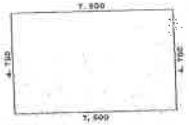
主たる建物



求積表

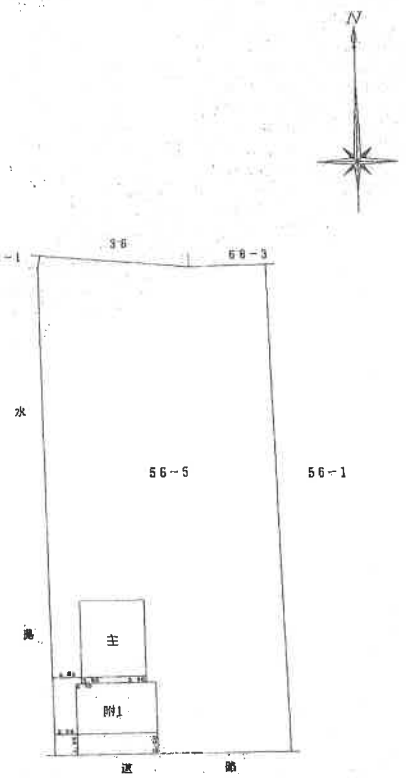
7.200 × 6.000= 43.200000
床面積 43.20㎡

附属建物 1



求積表

4.750 × 7.500= 35.625000
床面積 35.62㎡



昭和
平成 7年 2月 9日

作製者	[redacted]	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

徳島県土地家屋調査士会用紙

※法務局備付の図面を約70%に縮小

物件③

建物図面写

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7年12月16日

（徳島地方法務局管轄）

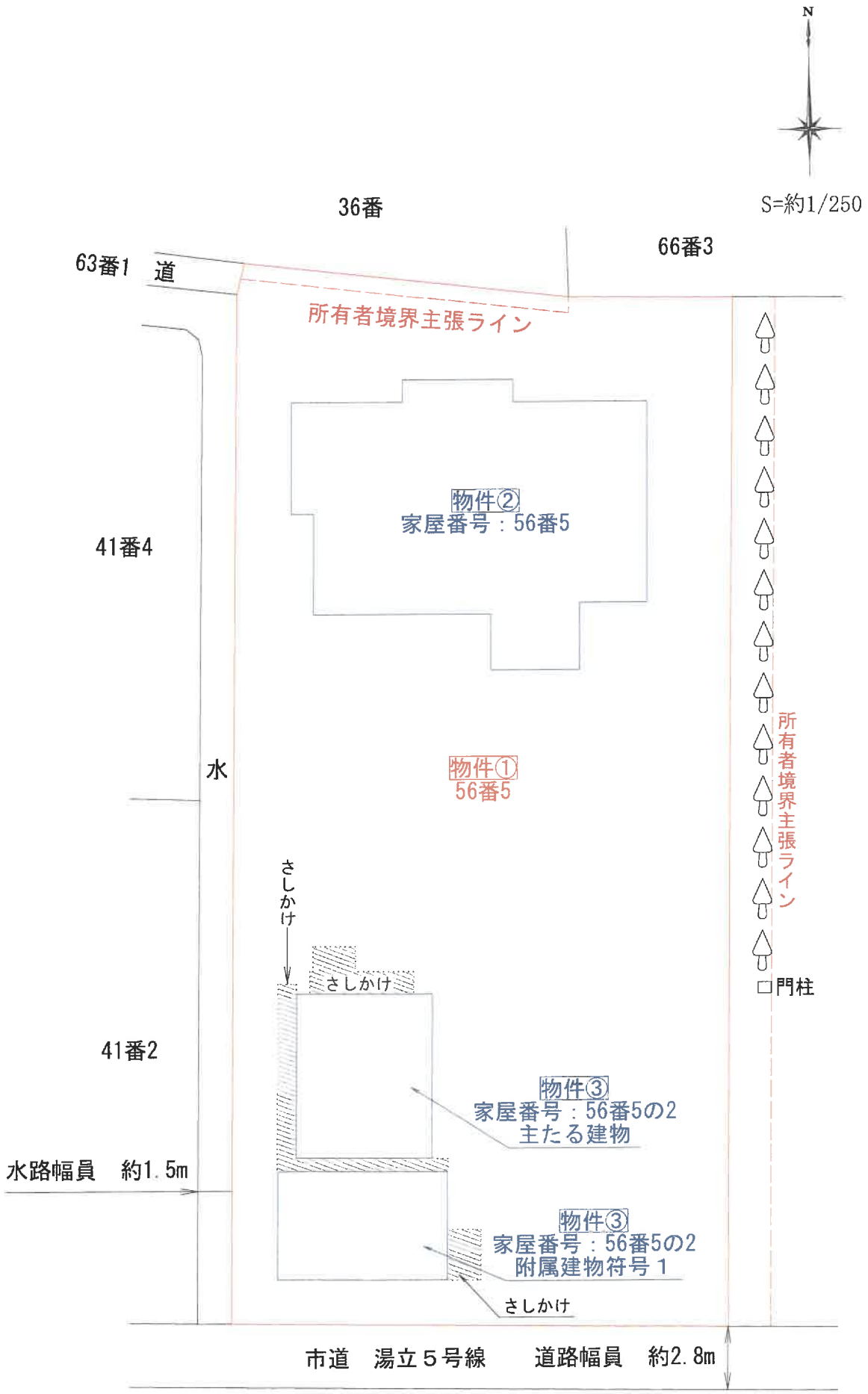
岡山地方法務局

登記官 [redacted]

-13-

整理番号：H07085-3

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②

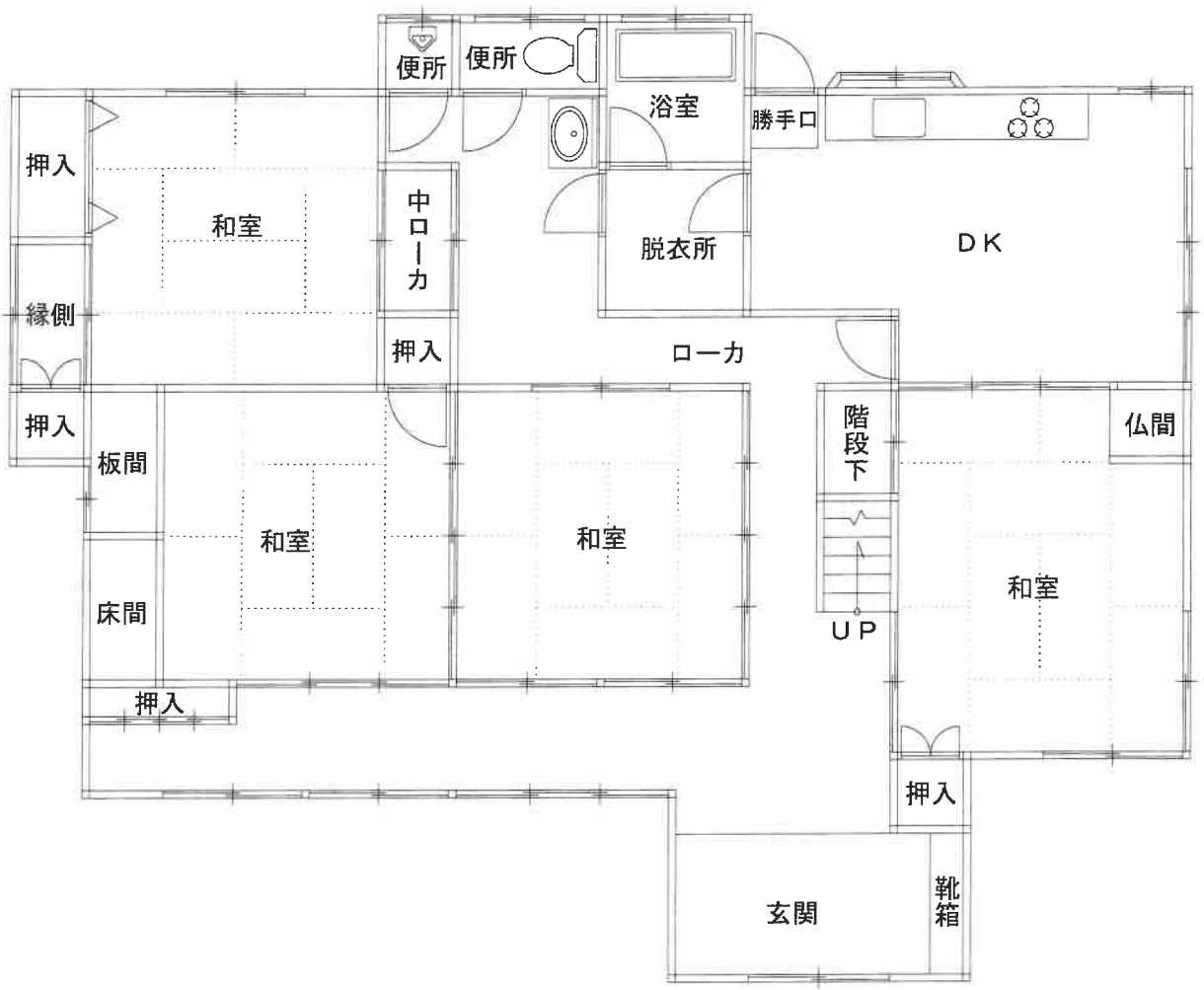
家屋番号　５６番５

間取図

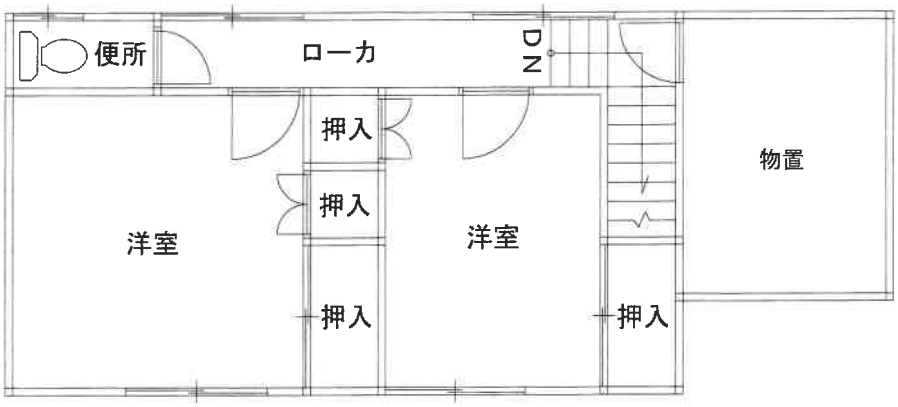
N

S＝約１／１００

１階



２階



物件③

家屋番号　５６番５の２

間取図



Ｓ＝約１／１００

