令和　８年（ケ）第　　２９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　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	1, 930, 000 1, 544, 000	一括	386, 000	73, 745	0
1	920, 000				
2	1, 010, 000				
備考	民事執行規則第３３条の３による売却基準価額の変更				

令和　８年（ケ）第　　２９号

物　件　目　録

１　所　　在　　徳島県吉野川市山川町前川

　　地　　番　　２５７番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６０９．７８平方メートル

２　所　　在　　徳島県吉野川市山川町前川　２５７番地４

　　家屋　番号　　２５７番４

　　種　　類　　作業場

　　構　　造　　鉄骨造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　２０３．５１平方メートル
　　２階　１２１．２０平方メートル

（現況）

　　種　　類　　倉庫

　　床　面　積　　１階　約３１２平方メートル
　　２階　約１８０平方メートル

（未登記附属建物）

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　約１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　　29号

物　件　明　細　書

令和　8年　8月13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　　２９号

物　件　目　録

１　所　　在　　徳島県吉野川市山川町前川

　　地　　番　　２５７番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６０９．７８平方メートル

２　所　　在　　徳島県吉野川市山川町前川　２５７番地４

　　家屋　番号　　２５７番４

　　種　　類　　作業場

　　構　　造　　鉄骨造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　２０３．５１平方メートル
　　２階　１２１．２０平方メートル

（現況）

　　種　　類　　倉庫

　　床　面　積　　１階　約３１２平方メートル
　　２階　約１８０平方メートル

（未登記附属建物）

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　約１平方メートル

令和8年（ケ）第29号
令和8年6月2日受理
令和8年6月26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　　２９号

物　件　目　録

１　所　　在　　徳島県吉野川市山川町前川

　　地　　番　　２５７番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６０９．７８平方メートル

２　所　　在　　徳島県吉野川市山川町前川　２５７番地４

　　家屋　番号　　２５７番４

　　種　　類　　作業場

　　構　　造　　鉄骨造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　２０３．５１平方メートル
　　２階　１２１．２０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；中政塗装こと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：　倉庫 ■ 床面積：　1階　概測312㎡ 2階　概測180㎡ 延　概測492㎡
物件目録にない附属建物	□ ない ■ ある ― ■ 種類：　物置 ■ 構造：　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ■ 床面積：　概測1㎡
占有者及び占有状況	■ 建物所有者　中政塗装ことＡ　□ その他の者 上記の者が本件建物を物置・倉庫として使用、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
A（債務者兼所有者）	1　私は、物件１土地と２建物の所有者で、現在本件建物を倉庫として、仕事で使用するペンキ等を置いています。 物件２建物は、前所有者Ｂから令和6年12月頃に買いましたが、購入前から賃借していました。 地番;258-3上の目的外建物についてお尋ねですが、この建物は私の所有ではありません。しかしながら、Ｂから「将来的に買ってほしい」と、打診されたことがありました。 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１土地、物件２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２建物につき、リース物件はありません。 5　物件２建物内の目的外動産については、仕事で使用するペンキ等は引上げますが、不要物については買受人様で処分をお願いします。 6　1階天井の複数箇所から雨漏りがします。 7　物件１土地上の自動販売機については、コカ・コーラボトラーズジャパン株式会社と契約しています。月によって、売上は異なりますが、令和８年５月分の手数料として7,340円を収受しています。
コカ・コーラボトラーズジャパン（株）担当者	1　物件１土地上の自動販売機については、買受人様の所有権移転時にフリーダイヤルにて弊社までお問合せください。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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条第1項地図が備え付けられている。

但し、現況上、東側で隣接する地番;（258-3）との境界は不明瞭である。

【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 である。

【接道】

物件1土地北側は幅員約10ｍ舗装市道（山川堤外・湯立線）である。

【上水道・下水道】

物件1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、下水道は通っていない。

（上・下水道の詳細については、評価人作成評価書４Ｐの特記事項も併せて参照されたい。）

【その他】

上記隣接地番;（258-3）上の未登記目的外建物が物件1土地との境界付近に建築されており、同土地上にはみ出して、建築されている可能性がある。

【目的外建物の概要】

所在；吉野川市山川町前川258-3

種類・構造；店舗・鉄骨造スレート葺平家建

数量；21.73㎡（固定資産税課税台帳数量）

所有者；地番258-3土地所有者と同じ（固定資産税課税台帳による）

また、物件1土地南西端に未登記附属建物が存する。

物件2建物（昭和47年11月3日新築）は目視上、室内に経年劣化が認められ、関係人の陳述のとおり、1階天井には複数の雨漏り箇所を認めた。また、同建物は、1階及び2階とも未登記増築部分が存する。

物件1土地の北東端にある水道メーターボックスは隣接地（地番258-3）上にある未登記目的外建物のもの（吉野川市水道課の聴取による）で、メーターボックスの他に同目的外建物のための引込管が埋設されている可能性が高い。

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。

以上

（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29号　　（調査経過用）

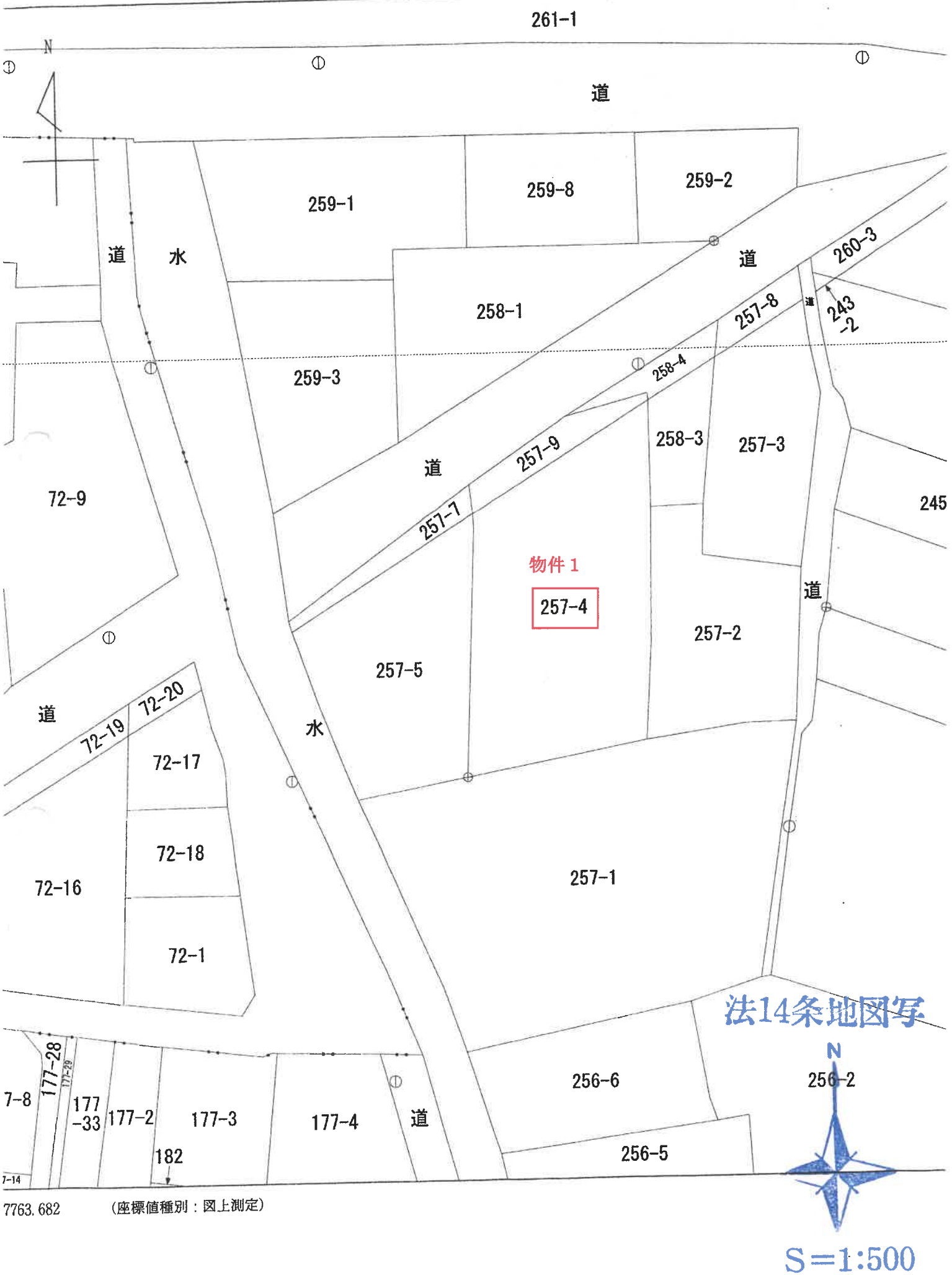
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年6月2日　（火） 13:40　ー　13:45	当庁	法務局に対する公簿公図等交付請求書等作成準備
令和8年6月2日　（火） 13:46　ー　13:51	当庁（郵送）	家屋平面図、間取り図等交付申請書準備
令和8年6月3日　（水） 10:54　ー　11:14	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和8年6月3日　（水） 11:36　ー　11:45	吉野川市役所	公法上の規制等調査
令和8年6月18日　（木） 10:26　ー　11:20	物件所在地	立入調査、評価人帯同
令和8年6月19日　（金） 10:40　ー　10:45	当庁（郵送）	吉野川市水道課へ報告依頼書送付
令和8年7月10日　（金） 18:30　ー　18:35	当庁（郵送）	吉野川市税務課へ目的外建物につき名寄せ帳送付依頼

（特記事項）

■　令和８年6月18日

目的物件は不在が予想されたので，立会人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



7763.682　　(座標値種別：図上測定)

S＝1:500



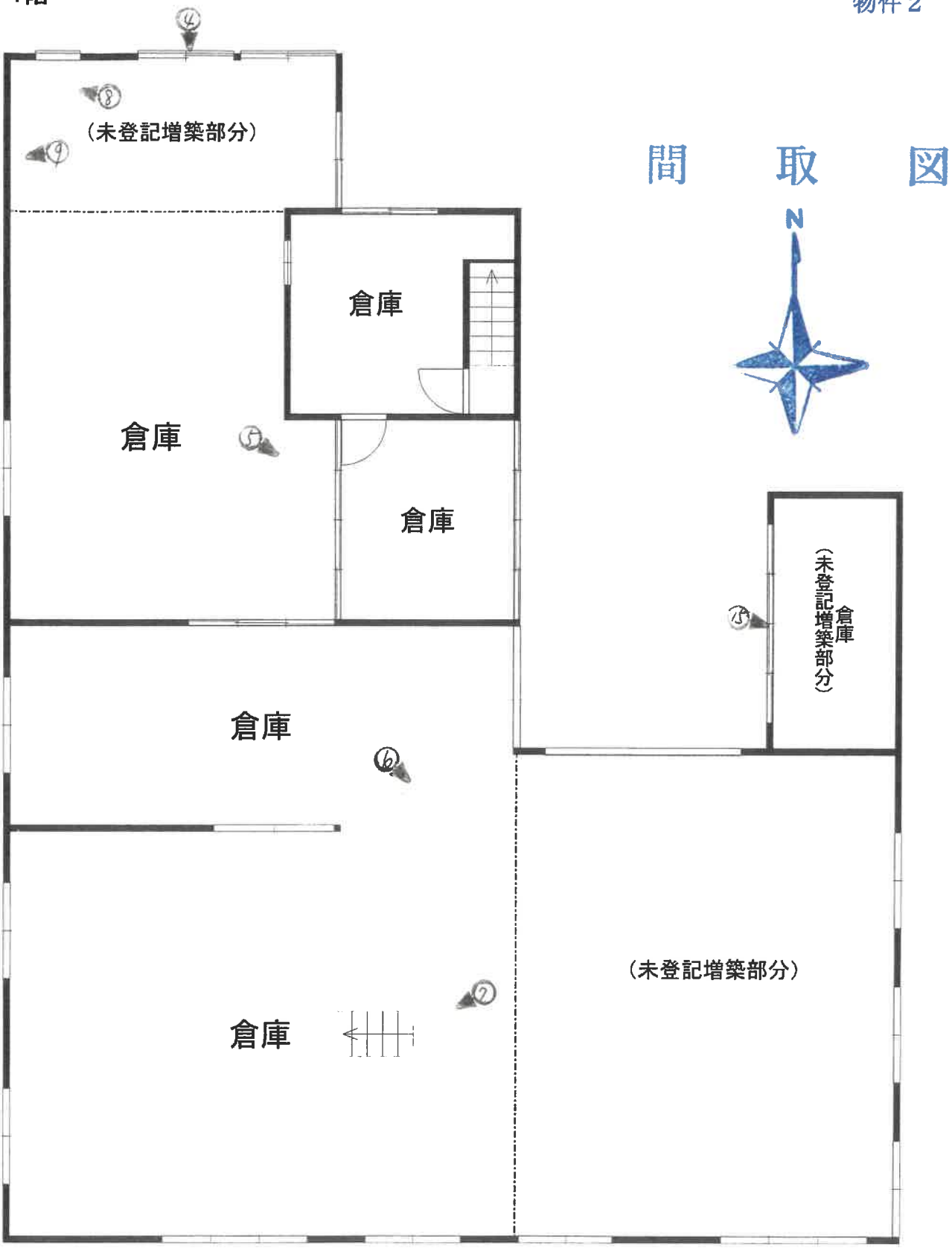
土地建物位置関係図

（注）概略図であり、現況を正確に測量したものではありません。

1階

物件２

間　取　図



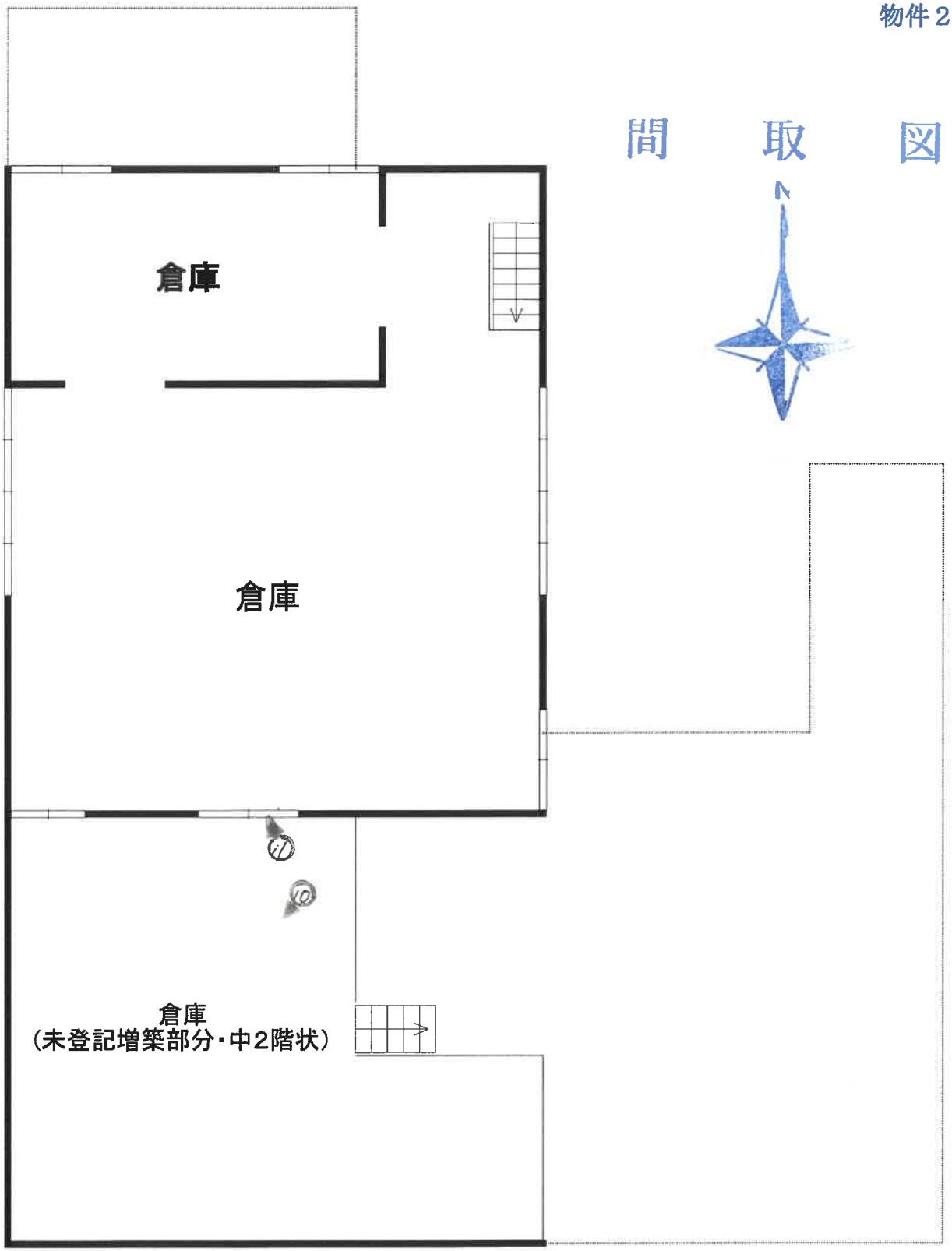
□ 未登記附属建物２－１

（注）概略図であり、現況を正確に測量したものではありません。

物件２

2階

間　取　図



（注）概略図であり、現況を正確に測量したものではありません。

3006814

土地積測量図

地番	2 [illegible] 257-4
土地の所在	~~麻植郡山川町字~~ 前川

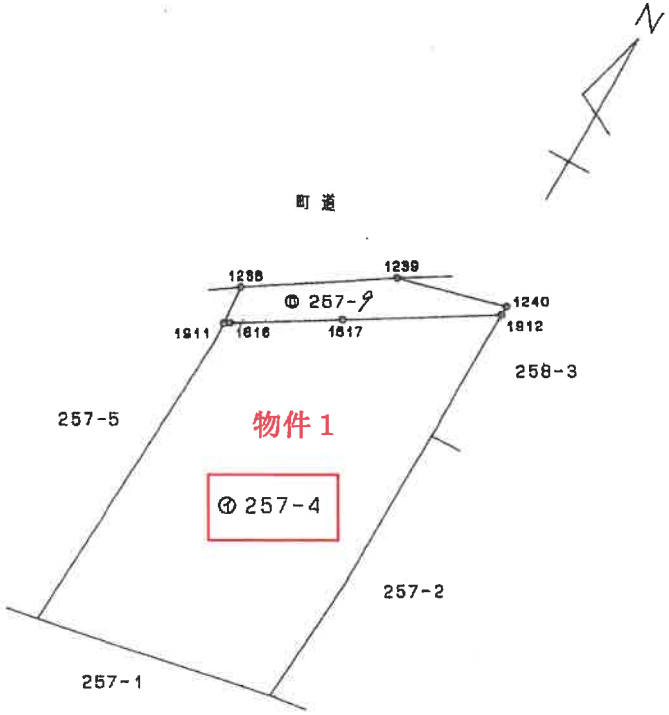
吉野川市山川町

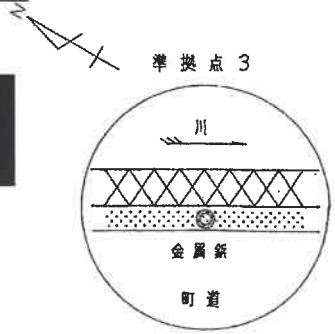
地番	⑰ 257-9			
NO.	Xn	Yn	Xn・(Yn+1 − Yn-1)	距離
1911	117432.841	68058.871	86548.003817	3.24
1616	117433.117	68059.317	948272.419775	0.52
1617	117437.893	68066.946	2163088.551167	9.00
1912	117444.565	68077.736	1266522.188960	12.69
1240	117445.340	68077.730	-1020130.223240	0.78
1239	117443.030	68069.050	-2249034.024600	8.98
1238	117436.070	68058.580	-1195381.756530	12.57
		合計	-114.840551	
		合計面積	57.4202755	
		地積	57.42 ㎡	

地番	⑰ 257-4	
公簿	合計面積	残地面積
667.21	57.4202755	609.7897245
	地積	609.78 ㎡

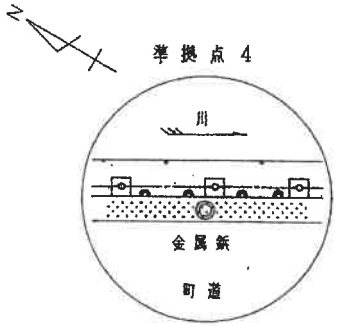
基準点	後視点	境界点	距離	夾角
準拠点4	準拠点3	1911	28.66	290°56'01"
		1912	48.73	276°18'20"
		1240	48.90	275°25'07"
		1239	39.92	275°40'59"
		1238	28.45	284°26'20"

引照点	X座標	Y座標
準拠点3	117401.533	68041.403
準拠点4	117433.735	68030.223





ブロック積擁壁天端に金属鋲設置



コンクリート擁壁天端に金属鋲設置

昭和 平成 9年 9月 4日

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

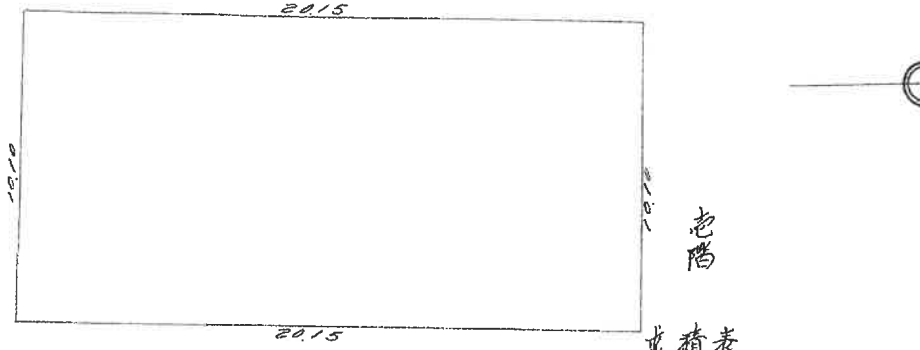
B4判を縮小

地積測量図（残地）

3102600

建物図
各階平面図

家屋番号	257－4
建物の所在	~~麻植郡山川町字前川~~ 257－4 吉野川市山川町

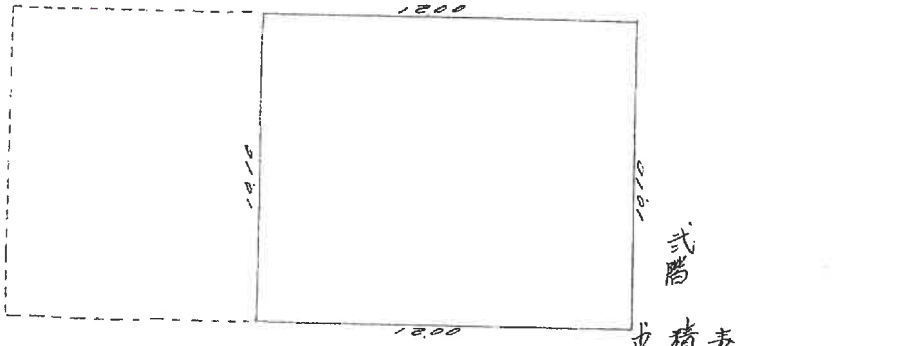


壱階

求積表

$2015^{m} \times 1010^{m} = 203515^{m^2}$

203.51^{m^2}

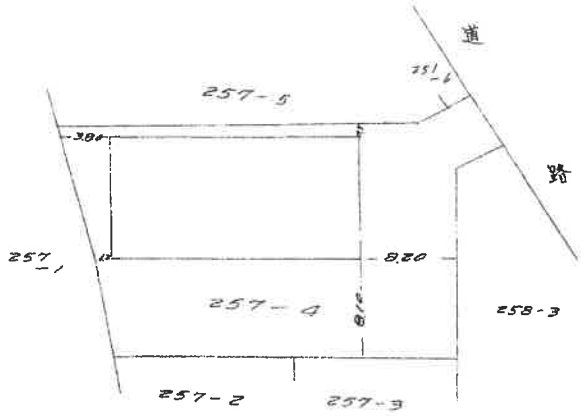


弐階

求積表

$12.00^{m} \times 10.10^{m} = 121.20^{m^2}$

121.20^{m^2}



昭和47年11月14日

作製年月日	昭和四七年壱壱月壱四日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

縮尺 1/200m 1/500m

徳島県土地家屋調査士会用紙

B4判を縮小

物件2

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



物件２

１階

8



9



10



物件２
中２階

11



物件２
２階

12



13



14



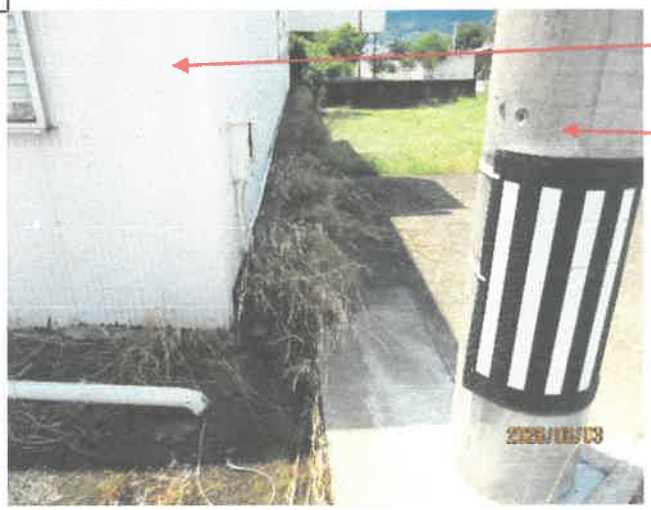
15



16



17



18



19



未登記附属建物

20



令和８年（ケ）第２９号
令和８年６月１８日　現地調査
令和８年６月２６日　評　　価

徳島地方裁判所　御中



評　　価　　書

評価人　不動産鑑定士
小　河　　伸　洋

第１　評価額

一　括　価　格	
金２，７６０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金１，３２０，０００円
物件２（建物）	金１，４４０，０００円

１　一括価格は、物件１及び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
1	所在 地番 地目 地積	徳島県吉野川市山川町前川 257番4 宅地 609.78㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	徳島県吉野川市山川町前川257番地4 257番4 作業場 鉄骨造スレート葺2階建 1階203.51㎡ 2階121.20㎡ 延324.71㎡	 倉庫 1階概測312㎡ 2階概測180㎡ 延概測492㎡
２－１ （上記物件2の未登記附属建物）	符号 種類 構造 床面積	未登記	 物置 木造亜鉛ﾒｯｷ鋼板葺平家建 概測1㎡

番号	特記事項
1	・物件土地周辺においては管轄法務局において法14条地図が備付されており、当該地図を確認資料として現況と照合した。物件１は周囲の隣接地及び道路等と一部を除き明瞭に区分けされており、確認資料と概ね一致することから、数量等は登記のとおりと確認した。但し、東側で隣接する258番3との境界は現況では不明瞭である。 ・上記隣接地258番3上の以下の目的外建物（未登記）が目的物件との境界付近に建築されており、目的物件上にはみ出して建築されている可能性がある。登記履歴によれば平成17年10月まで目的物件と当該隣接地は同一所有者であったが、現在は別々の所有者である。 【目的外建物１の概要】 所在：吉野川市山川町前川258番地3 種類・構造：店舗・鉄骨造スレート葺平家建 数量：21.73㎡（固定資産税課税台帳数量） 所有者：上記課税台帳上は隣接地258番3土地所有者と同じ
2	・物件建物は1階及び2階とも未登記増築部分が存する（該当部分は添付「間取図」参照）ほか、物件土地南西端に上記の未登記附属建物が存する。なお。物件２建物の2階の増築部分は1階吹抜部分に増築したもので、中2階状の造りとなっている。なお、物件建物は立会者が購入時点に既に現況の状態になっていたとのことであり、増築時期は不明である。

第４　目的物件の位置・環境等

1　対象土地の概況及び利用状況等（物件１）

位置・交通	ＪＲ徳島線「阿波山川」駅北方約700m バス停「山川駅」北方約700m （何れも道路距離・添付位置図参照）	
付近の状況	物件の所在する地域は市立山川中学校近くに位置し、比較的広幅員の道路沿いに一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域を形成している。国道192号にも近く、生活利便性はまずまずあるが、周辺エリアの人口減少・高齢化等の影響により衰退傾向は否めず、今後も需要は縮小傾向が続くものと予測する。当該地域における標準的な画地として幅員10m市道に接面する間口20m、奥行25m、規模500㎡の長方形中間画地を想定した。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域外 指定なし 指定なし 指定なし 指定なし 特になし
画地条件（規模，形状等）	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	登記記載（609.78㎡）とほぼ同じ。 間口約22m、奥行約36m（最大） ほぼ台形 概ね平坦 中間画地 概ね等高 特になし
接面道路の状況	北側で幅員約10m舗装市道（山川堤外・湯立線、都市計画区域外のため建築基準法第42条非適用）に、概ね等高に接面する。	
土地の利用状況	物件2建物の敷地として利用されている。周囲は東側には空き店舗・農地が、西側は農地、南側は2階建のアパートが存する。 目的外建物：隣接地建物が物件上にはみ出して建築されている可能性がある（「第3目的物件　特記事項」欄参照）。	
供給処理施設	上水道　引込可※特記事項欄参照 ガス配管　なし 下水道　なし	
周知の埋蔵文化財包蔵地の指定	包蔵地指定なし。	
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は不明であり、具体的には専門業者による調査が必要である。	

（次頁に続く）

土壌汚染の有無	物件は塗料の倉庫として利用されていた模様であり、現地調査においても大量の塗料を確認した。従って、塗料の漏れ等により土壌汚染が存する可能性は否定できないが、確定的には専門業者による調査が必要である。本件調査の範囲では存在を確定できないが、可能性による減価を考慮することとする。
ハザードマップ	吉野川市ハザードマップによると、外水・内水ともに浸水想定区域に該当する。
特　記　事　項	・物件土地北東端に水道メーターボックスがあるが、吉野川市水道課での聴取によれば、当該メーターボックスは隣接地258番3上の目的外建物１のものとのこと。また、立会人も物件には水道の引込はないと陳述。従って、物件内に目的外建物のメーターボックスのほか引込管が埋設されている可能性が高い。物件への新規の引込は前面道路内に250ｍｍ市本管が埋設されており引込可能とのことだが、上記目的外建物１の引込管の取扱を含め、詳細は吉野川市水道課と協議が必要。

2　建物の概況及び利用状況　　（物件２）

区　　分	主である建物（家屋番号257番4）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日　　：昭和47年11月3日（登記記載） 経過年数　　：54年 経済的残存耐用年数　：満了
仕　　様	構　造：鉄骨造 屋　根：波型スレート板 外　壁：亜鉛メッキ鋼板等 内　壁：亜鉛メッキ鋼板・合板等 天　井：合板等 　床　：モルタル・合板等 設　備：電気等
床面積(現況)	1階概測312㎡、2階概測180㎡、延概測492㎡
現況用途等	階層　　2階建 現況用途　倉庫 間取り　　（別添間取図を参照）
品　　等	下位
保守管理の状態	劣る（2階・中2階の床面の撓みや雨漏り等傷みが大きい）
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	・建物の状態確認は目視可能な範囲のものであり、設備については、競売手続において建物に付随する各種付帯設備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。 ・詳細は「現況調査報告書」も参照のこと。

区　　分	未登記附属建物２－１
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日　　：不明 経過年数　　：不明 経済的残存耐用年数　　：現況から満了していると判断
仕　　様	構　造：木造 屋　根：亜鉛メッキ鋼板 外　壁：亜鉛メッキ鋼板 内　壁：亜鉛メッキ鋼板 天　井：亜鉛メッキ鋼板 床　：モルタル 設　備：なし
床面積(現況)	概測1㎡
現況用途等	階層　　平家建 現況用途　物置 間取り　　(別添間取図を参照)
品　　等	下位
保守管理の状態	相当劣る
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	・建物の状態確認は目視可能な範囲のものであり、設備については、競売手続において建物に付随する各種付帯設備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） アXイXウXエ=オ
1	16,500	0.81	609.78	0.90	7,335,000

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／㎡× 98.6／100 × 100／100 × 100／84.6 ＝ 16,500 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：必要なし
◇地域格差：街路条件▲10%、接近条件▲5%、環境条件▲1%（相乗値）
イ　個別格差：形状▲2%、奥行逓減▲10%、供給処理施設▲3%、土壌の汚染懸念▲5%（相乗積）
ウ　地　　積：登記数量
エ　建付減価：地上建物の状況、配置等により土地の最有効使用が阻害されている程度を勘案（建物の老朽化による取壊の必要性等の市場性減価要因は後述の市場性減価にて別途勘案する）して、建付減価を査定した。

②　物件２（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、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／㎡）	現況延床面積（㎡）	現価率	建物の価格（円）
2	70,000	概測492	0.01	344,000
2-1	100,000	概測1	0.01	1,000
合　　計				345,000

ウ　現価率
物件各建物は何れも経済的耐用年数を満了しており、現況から残価率を上記のとおりと判断した。

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、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
1	7,335,000	0.50	法定地上権	3,668,000

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）（ア±イ）×ウ×エ×オ
1	7,335,000	−3,668,000		0.60	0.60	1,320,000
2	345,000	+3,668,000	1.00	0.60	0.60	1,440,000
一括価格（合計）						2,760,000

ウ占有減価修正：必要なし。

エ市場性修正：この種不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の各土地建物について個別的要因等を十分考慮したが、隣接地上の目的外建物の水道メーター及び引込管が物件内にあるほか隣接地との境界が不明瞭で目的外建物が物件土地にはみ出して建築されている可能性があること、物件建物自体も現況が塗料等の倉庫用途かつ築年数も相当期間経過していることから傷みが大きく、取壊・補修等に相当の費用が必要であること等の市場性減退事由が認められることから、当該要因を考慮して所要の補正を行った。

オ競売市場修正：前記「第２　評価の条件」記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

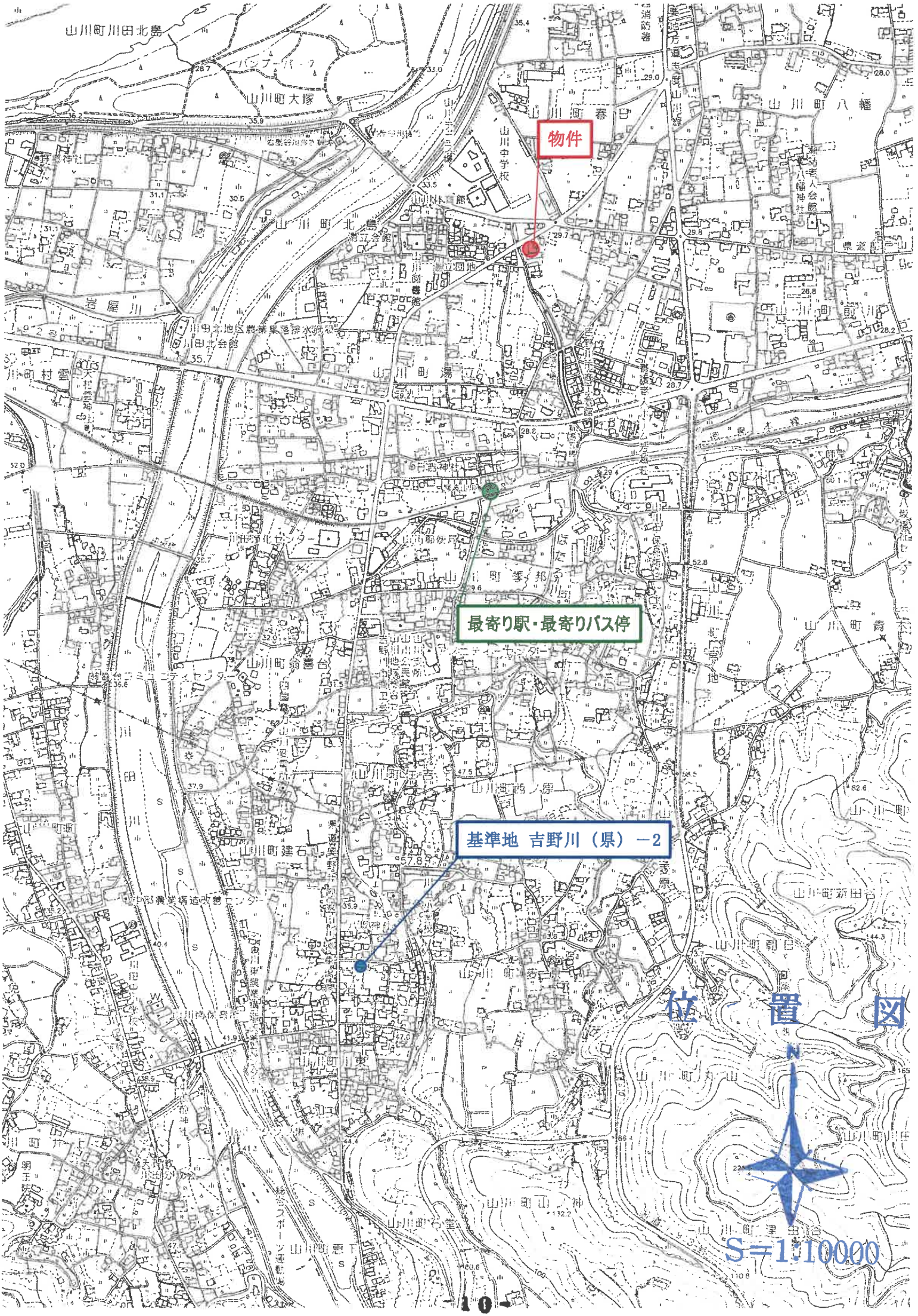
第６　参考価格資料

１　地価調査価格（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」駅の南方道路距離約1.3ｋｍ
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

第７　附属資料

１　位置図（出典：吉野川市役所発行「吉野川市地形図　３」縮尺1万分の1　平成27年3月測図分）
２　法14条地図写
３　地積測量図写
４　建物図面及び各階平面図写
５　土地建物位置関係図
６　建物間取図

以　上


物件
最寄り駅・最寄りバス停
基準地 吉野川（県）－2
位置図
N
S＝1:10000



7763.682　　(座標値種別：図上測定)

S＝1:500

3006814

土地所在図 地積測量図

地番	257-9, 257-4
土地の所在	~~麻植郡山川町字~~ 前川

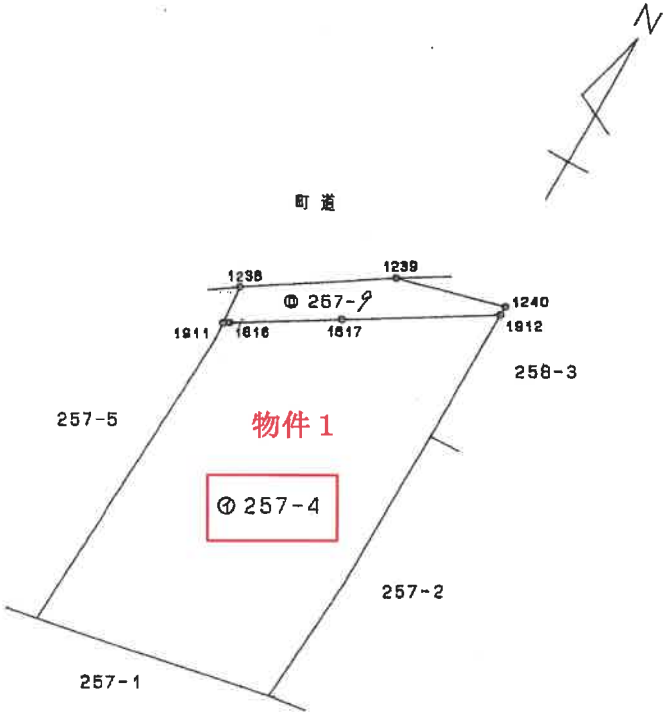
吉野川市山川町

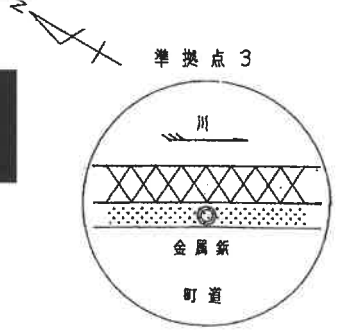
地番	⑨ 257-9			
NO.	Xn	Yn	Xn・(Yn+1 − Yn-1)	距離
1911	117432.841	68058.871	86548.003817	3.24
1616	117433.117	68059.317	948272.419775	0.52
1617	117437.893	68066.946	2163088.551167	9.00
1912	117444.565	68077.736	1266522.188960	12.69
1240	117445.340	68077.730	-1020130.223240	0.78
1239	117443.030	68069.050	-2249034.024500	8.98
1238	117436.070	68058.580	-1195381.756530	12.57
	合計		-114.840551	
	合計面積		57.4202755	
	地積		57.42 ㎡	

地番	⑦ 257-4	
公簿	合計面積	残地面積
667.21	57.4202755	609.7897245
	地積	609.78 ㎡

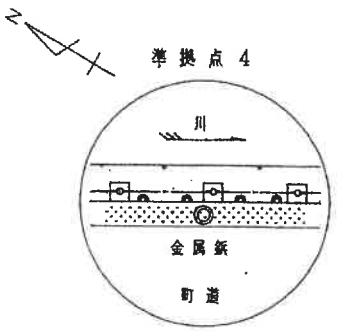
機械点	後視点	境界点	距離	夾角
準拠点4	準拠点3	1911	28.66	290°56'01"
		1912	48.73	276°18'20"
		1240	48.90	276°25'07"
		1239	39.92	275°40'59"
		1238	28.45	284°26'20"

引照点	X座標	Y座標
準拠点3	117401.533	68041.403
準拠点4	117433.735	68030.223





ブロック積擁壁天端に金属鋲設置



コンクリート擁壁天端に金属鋲設置

昭和 平成 9年 9月 4日

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

-12-

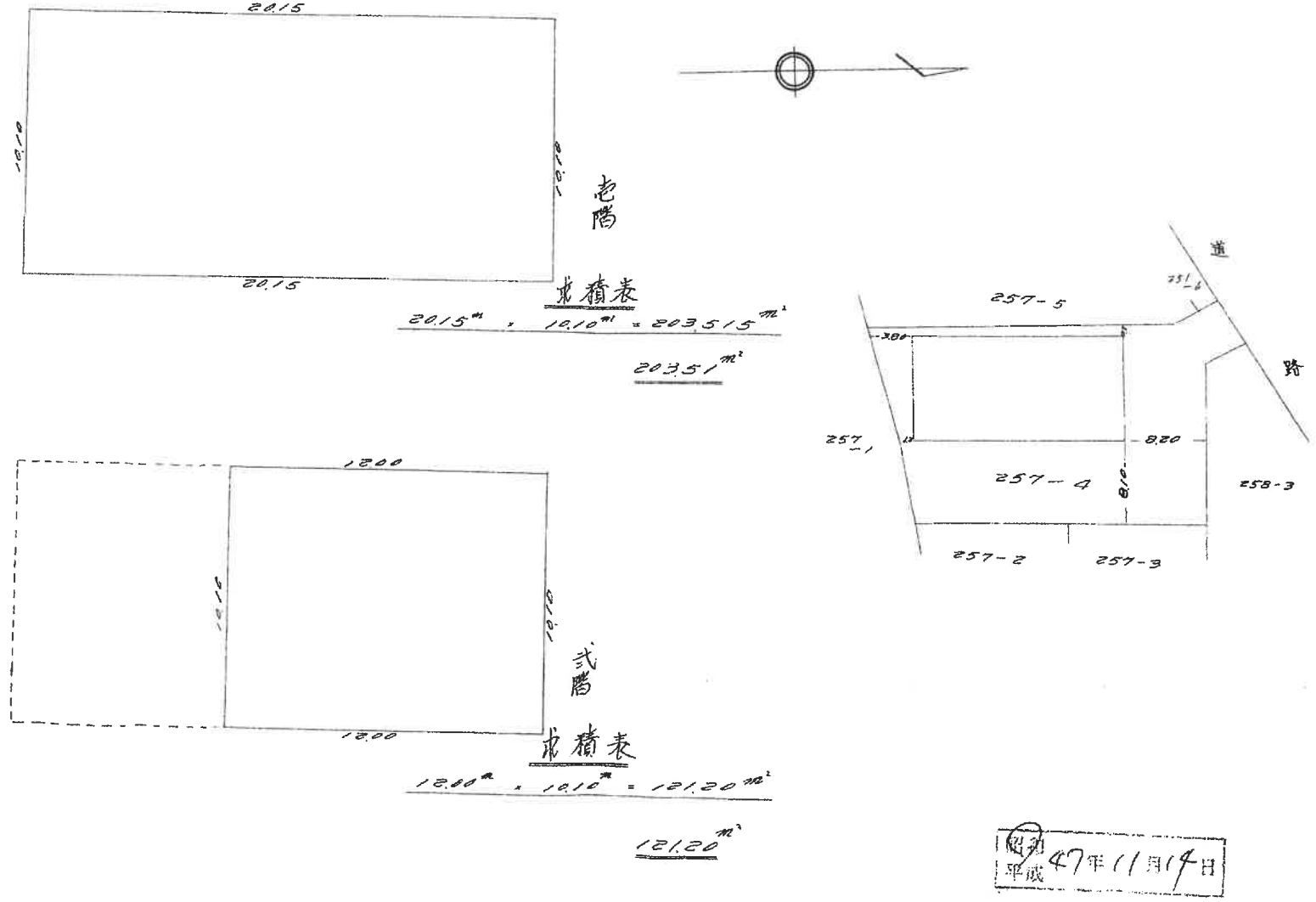
B4判を縮小

地積測量図（残地）

3102600

建物図面
各階平面図

家屋番号	257－4
建物の所在	~~麻植郡山川町字前川~~ 257－4 吉野川市山川町



昭和47年11月14日

縮尺 1/200m 1/500m

徳島県土地家屋調査士会用紙

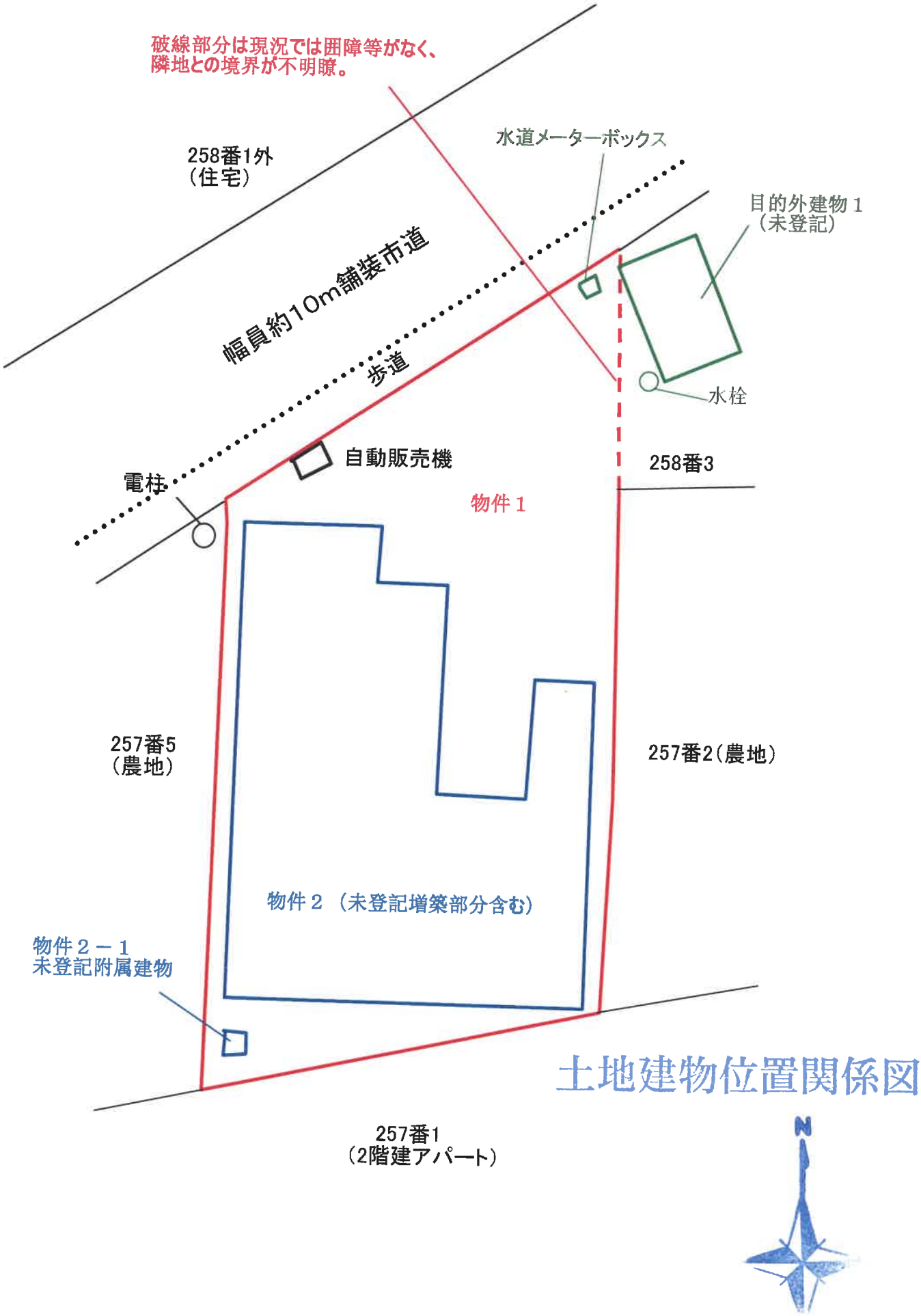
作製年月日 昭和四七年壱壱月壱四日

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

物件2

B4判を縮小



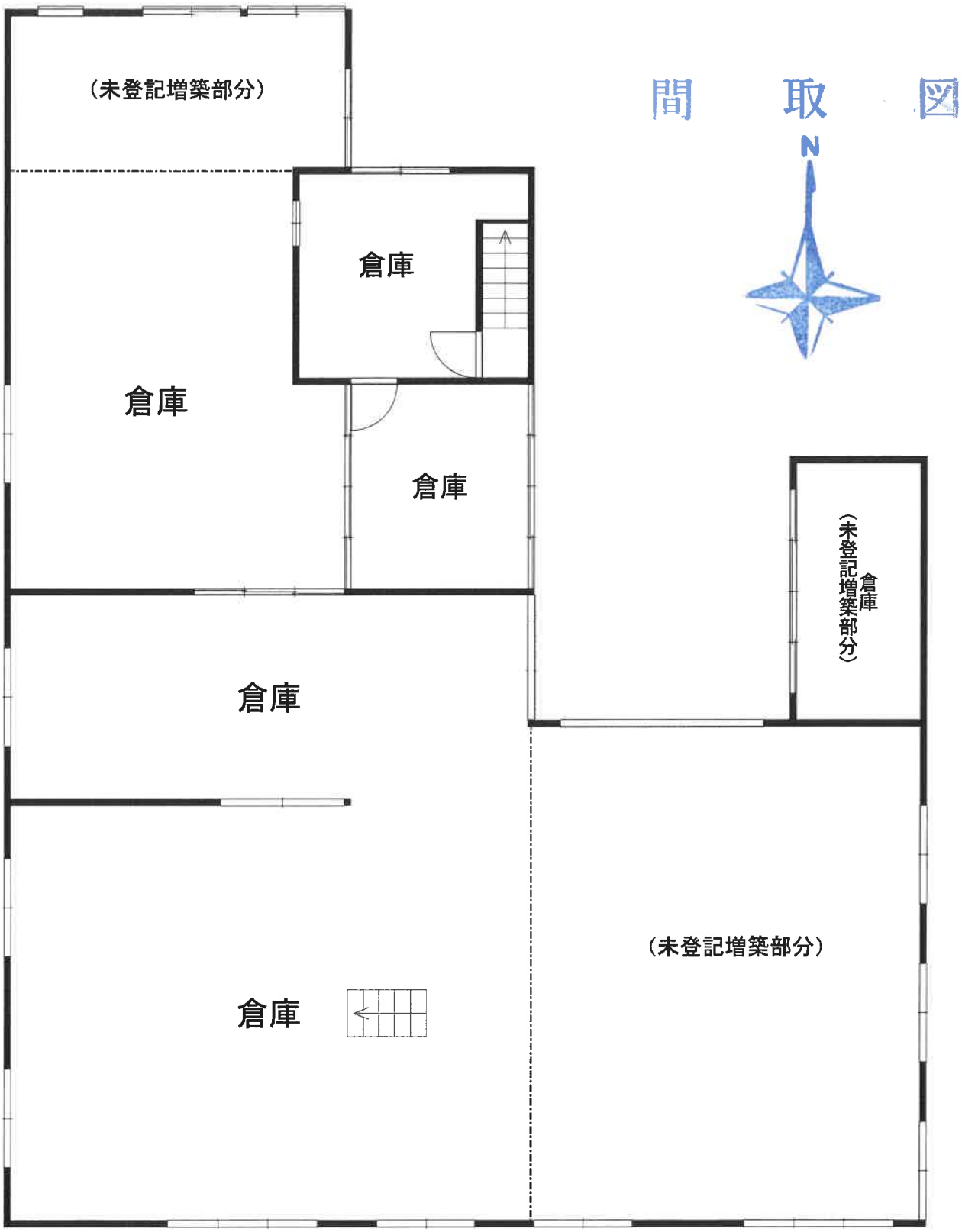
土地建物位置関係図

（注）概略図であり、現況を正確に測量したものではありません。

1階

物件２

間　取　図

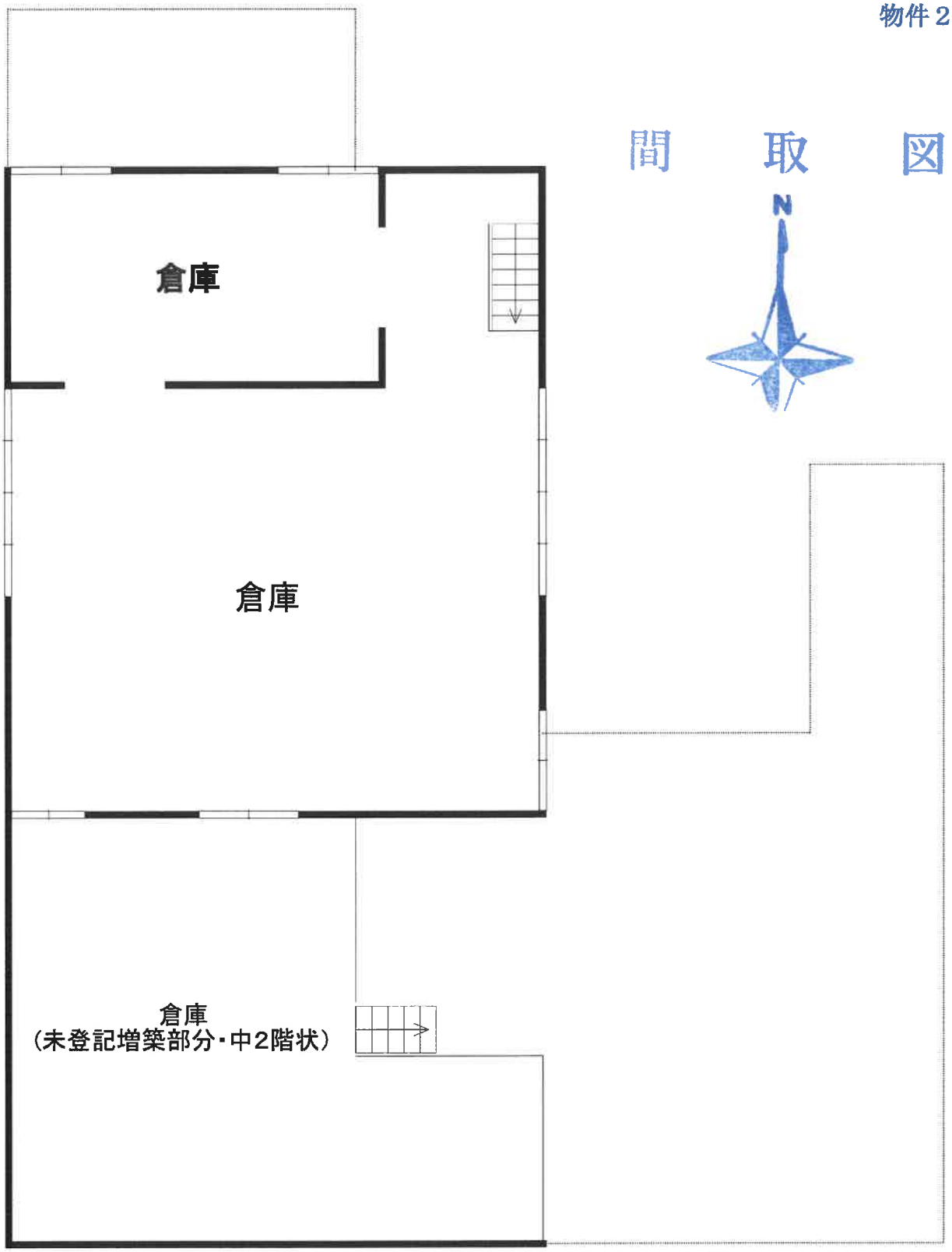


未登記附属建物２－１

（注）概略図であり、現況を正確に測量したものではありません。

間　取　図

２階



（注）概略図であり、現況を正確に測量したものではありません。