令和　８年（ケ）第　　５１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）
1～4	10,400,000 8,320,000	一括	2,080,000	163,736	0
1	1,540,000				
2	7,940,000				
3	440,000				
4	480,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　５１号

物　件　目　録

１　所　　在　　徳島県三好郡東みよし町加茂

　　地　　番　　４５５９番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５８８．００平方メートル

２　所　　在　　徳島県三好郡東みよし町加茂　４５５９番地１、４５６０番地１、４５６１番地１

　　家屋　番号　　４５５９番１

　　種　　類　　店舗・居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　３１５．８７平方メートル
　　２階　　７３．０１平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　１階　３３３．９９（概算）平方メートル
　　２階　７７．７７（概算）平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　居宅・物置

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　２６．１７平方メートル
　　２階　５６．９０平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　１階　２６．１７平方メートル
　　２階　６８．２２（概算）平方メートル

令和　８年（ケ）第　　５１号

物　件　目　録

３　所　　在　　徳島県三好郡東みよし町加茂

　　地　　番　　４５６０番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７１．００平方メートル

４　所　　在　　徳島県三好郡東みよし町加茂

　　地　　番　　４５６１番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１８５．００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　　51号

物　件　明　細　書

令和　8年10月21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1～4】
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1～4】
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　　51号

物　件　目　録

1　所　　在　　徳島県三好郡東みよし町加茂

　　地　　番　　４５５９番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５８８．００平方メートル

2　所　　在　　徳島県三好郡東みよし町加茂　４５５９番地１、４５６０番地１、４５６１番地１

　　家屋　番号　　４５５９番１

　　種　　類　　店舗・居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　３１５．８７平方メートル
　　２階　　７３．０１平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　１階　３３３．９９（概算）平方メートル
　　２階　７７．７７（概算）平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　居宅・物置

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　２６．１７平方メートル
　　２階　５６．９０平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　１階　２６．１７平方メートル
　　２階　６８．２２（概算）平方メートル

令和　８年（ケ）第　　５１号

物　件　目　録

３　所　　在　　徳島県三好郡東みよし町加茂

　　地　　番　　４５６０番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７１．００平方メートル

４　所　　在　　徳島県三好郡東みよし町加茂

　　地　　番　　４５６１番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１８５．００平方メートル

令和８年（ケ）第51号
令和８年８月17日受理
令和８年９月14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　　51号

物　件　目　録

1　所　　在　　徳島県三好郡東みよし町加茂

　　地　　番　　４５５９番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５８８．００平方メートル

2　所　　在　　徳島県三好郡東みよし町加茂　４５５９番地１、４５６０番地１、４５６１番地１

　　家屋　番号　　４５５９番１

　　種　　類　　店舗・居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　３１５．８７平方メートル
　　２階　　７３．０１平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　居宅・物置

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　２６．１７平方メートル
　　２階　５６．９０平方メートル

3　所　　在　　徳島県三好郡東みよし町加茂

　　地　　番　　４５６０番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７１．００平方メートル

令和　８年（ケ）第　　５１号

物　件　目　録

４　所　　在　　徳島県三好郡東みよし町加茂

　　地　　番　　４５６１番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１８５．００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１、３、４
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; 御料理石川ことA(破産管財人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 ） □ 床面積：　1階333.99㎡（主たる建物概算）1階26.17㎡(附属建物) 2階 77.77㎡（主たる建物概算）2階68.22㎡（附属建物概算） 計 411.76㎡　計 94.39㎡
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 ;御料理石川ことA(破産管財人B)　□ その他の者 上記の者が本建物を空家・空店舗,物置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
■Ａの娘	私は債務者兼所有者の娘です。父Ａの体調はよくありません。 御料理石川は令和7年9月10日頃まで営業していましたが、現在は廃業しています。物件2建物は空き家です。 上水道について、この地域は「さかえ給水組合」に加入し、水道を利用しており、約40,000円/年を徴収金として、集金にて支払っています。 厨房に残置されている動産のうち、リース物件はありません。競売で買受人に所有権が移転した場合は、中の動産類の所有権は放棄します。 過去に1～2回、業者にコウモリの駆除を依頼したことがあります。

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3枚目に記載のとおりであると認めた。

■2【占有関係】

物件2建物の玄関近くの外壁に「お料理石川」の看板が掲げられていた。

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建物以外の電気はつかず、全ての物件は空物件であった。（調理器具や家財道具等の残置動産あり）その他第三者が占有している徴表はなかった。

Ａの娘の陳述などから、総合的に考慮し、空物件の状態で動産類を残置したまま御料理石川こと 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】

目視上、本件物件1,3,4土地の範囲は概ね明らかであると思われる。なお、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】

物件の東辺は現況幅員約4.5ｍ舗装町道（奥の谷線）に接面し、西辺は現況幅員約3.3ｍ舗装道路（認定外）に接面する。

■5【上水道・下水道】

上水道設備、公共下水道設備はない。

上水道について、陳述者によると「対象地を含む周辺地域は町営水道の供給エリア外となっており、さかえ給水組合に加入し、水道を利用している」とのことである。（徴収金については上記陳述内容を参照）

■6【その他】

さかえ給水組合の徴収金につき、滞納や買受人への承継の有無については不明であるが、滞納があった場合は買受人へ承継される可能性があるので留意されたい。

破産管財人弁護士Ｂによると、本件物件は破産財団から放棄していない、とのことである。

本件物件1,3,4の一体画地の面積は僅かではあるが、登記面積より現況面積の方が大きいと推測する。

物件2建物の主たる建物と附属建物符号1は、2階部分が未登記増築部分によって接続しており、室内で往来が可能となっている。附属建物符号1の1階の車庫スペースの床に、鳥の糞（と思われる）が大量に落ちており、鳥よけの飾りが天井に吊るされていた。

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。

以上

令和８年（ケ）第51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17日　（月） 11:56 ― 12:01	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17日　（月） 12:02 ― 12:07	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20日　（木） 12:54 ― 13:25	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和8年9月4日　（金） 10:17 ― 12:30	物件所在地	立入調査、評価人帯同
令和8年9月4日　（金） 12:40 ― 12:50	東みよし町役場	公法上の規制等調査

（特記事項）

■　令和8年9月4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

※法務局備付の図面を約70%に縮小



（注）地図に準ずる図面は，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られている図面で，土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出	加茂

請求部分	所在	三好郡東みよし町加茂			地番	4559番1		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日			備付年月日（原図）			補記事項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

（徳島地方法務局美馬支局管轄）

令和8年6月15日

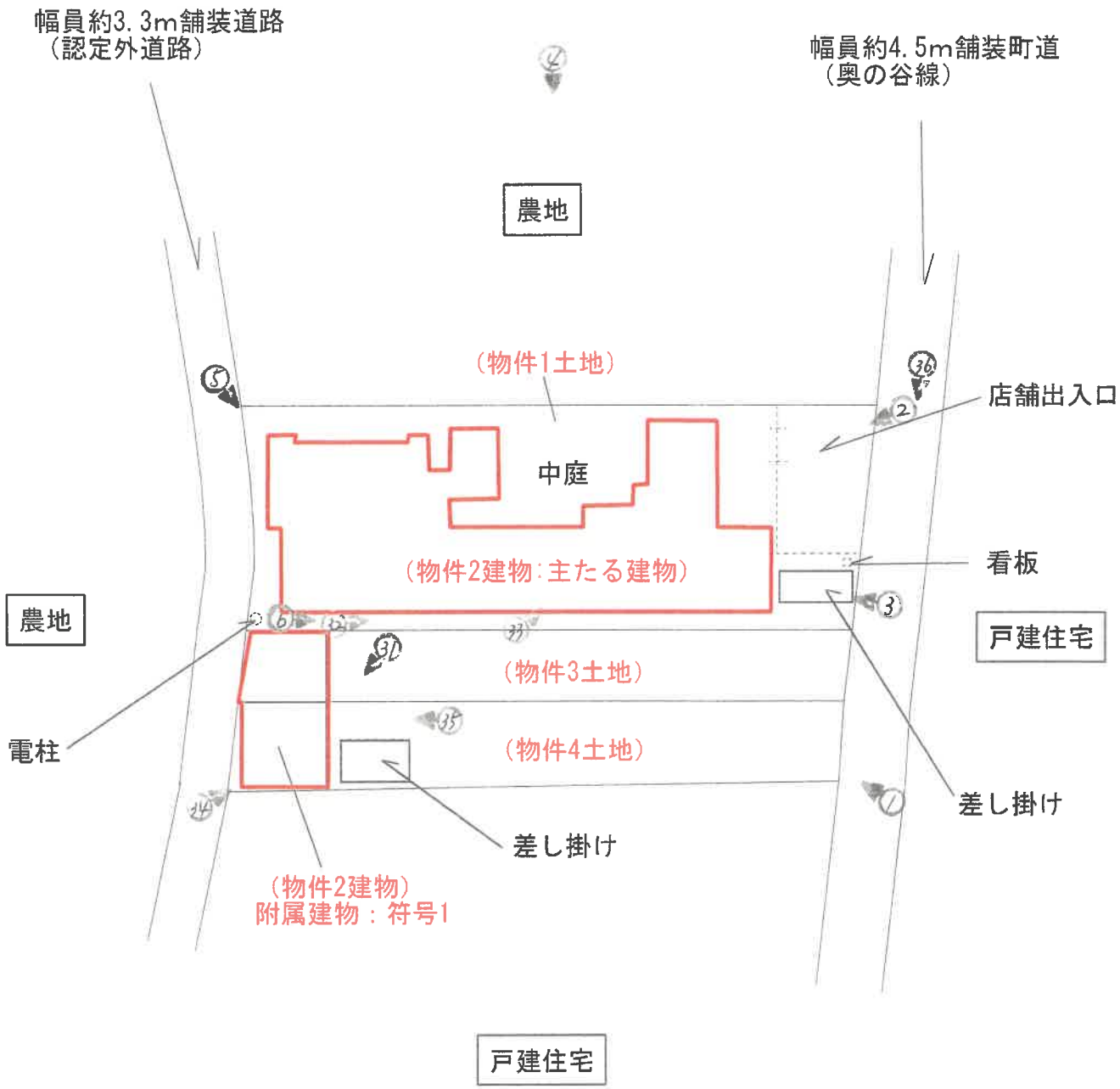
徳島地方法務局

登記官 [redacted]

請求番号：10-1

(1/1)

土地建物位置関係図



N

※当該図面は土地建物の位置関係等を示した概略図であり、
敷地境界、建物位置、筆界等を確定するものではありません。

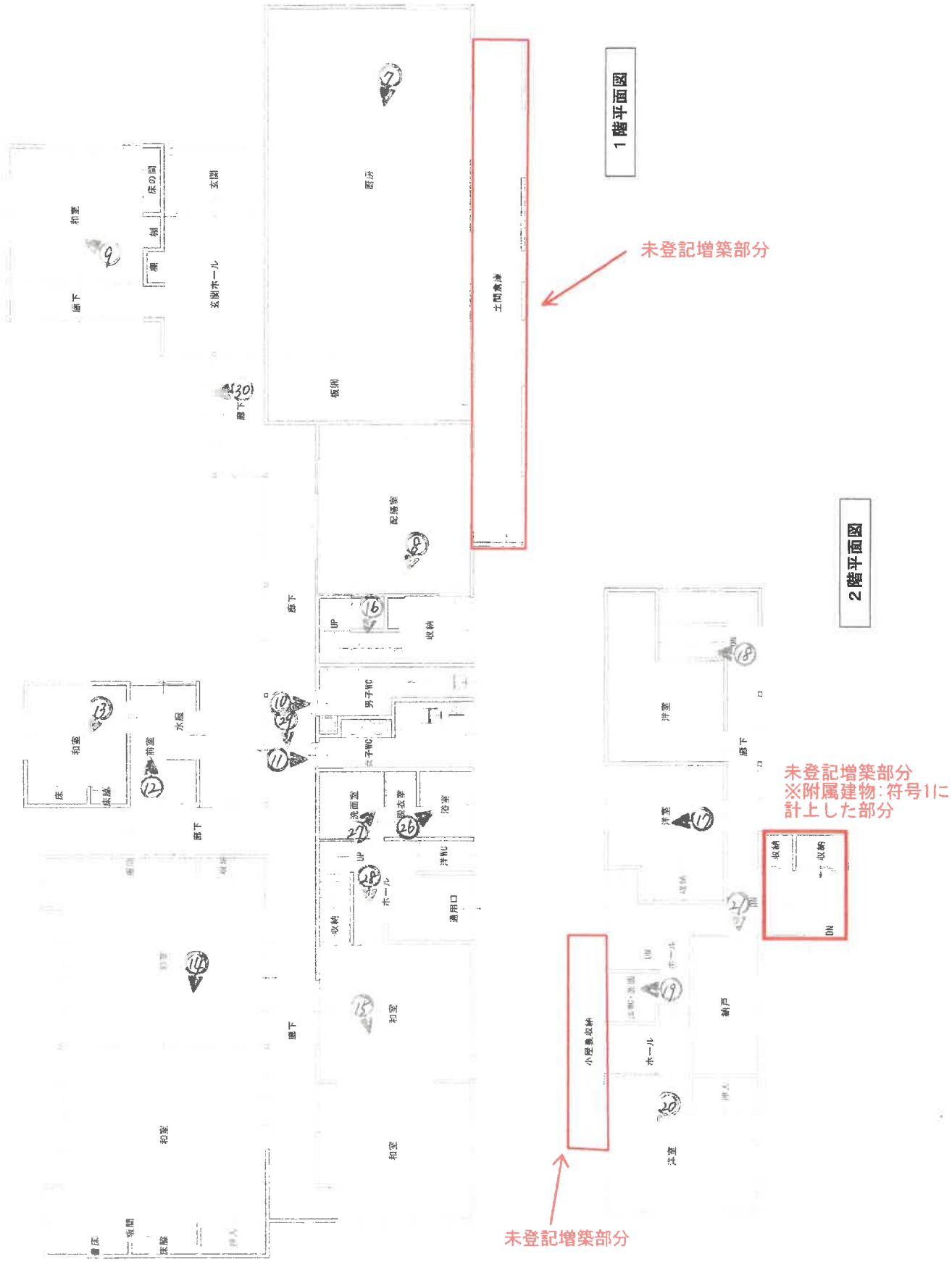
縮尺1：400

※概略図であり、現況と相違する場合がある。

間取り図

N

物件2建物：主たる建物



※概略図であり、現況と相違する場合がある。

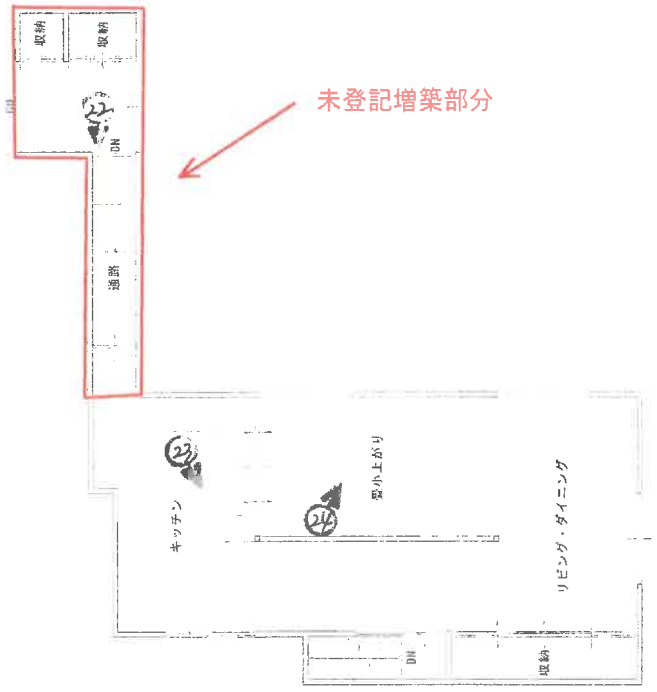
間取り図

N

附属建物：符号1

※主たる建物に接続

未登記増築部分



2階平面図



1階平面図

登記年月日：平成4年11月10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。
（徳島地方法務局美馬支局管轄）
令和3年6月15日　徳島地方法務局
登記官

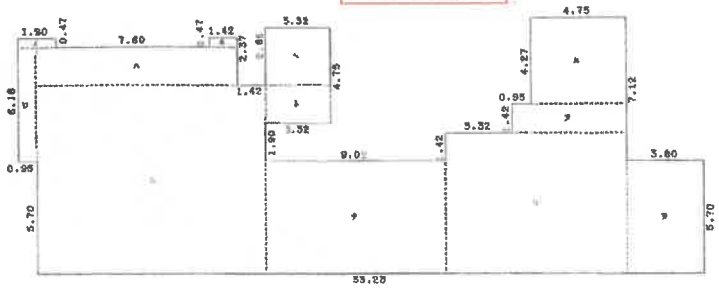
2105110 各階平面図

家屋番号	4559-1
建物の所在	三好郡三加茂町加茂４５５９－１

三好郡東みよし町加茂

物件２建物
主たる建物

1階



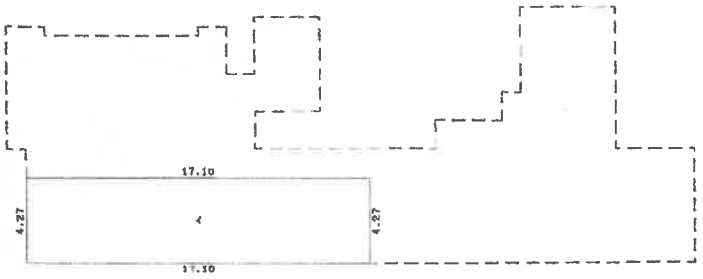
求積表

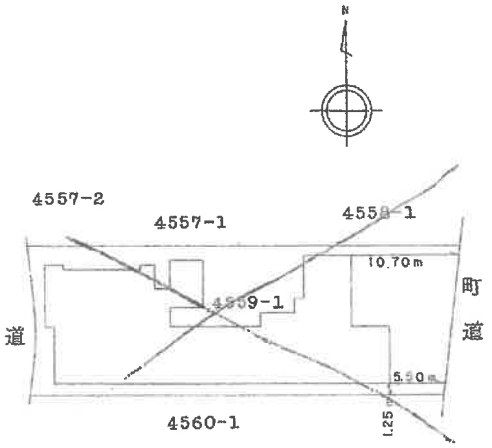
イ	0.47	X 1.90	= 0.8930
ロ	5.71	X 0.95	= 5.4245
ハ	1.90	X 9.97	= 18.9430
ニ	9.51	X 11.39	= 108.3189
ホ	0.47	X 1.42	= 0.6674
ヘ	2.85	X 3.32	= 9.4620
ト	1.90	X 3.32	= 6.3080
チ	5.71	X 9.02	= 51.5042
リ	7.13	X 9.02	= 64.3126
ヌ	1.42	X 5.70	= 8.0940
ル	4.27	X 4.75	= 20.2825
ヲ	5.70	X 3.80	= 21.6600
		計	315.8701
		床面積	315.87 ㎡

求積表

イ	4.27	X 17.10	= 73.0170
		計	73.0170
		床面積	73.01 ㎡

2階





作製者	[redacted]	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

平4.11.10登記

建物図面及び各階平面図写し
※法務局備付の図面を約70%に縮小

請求番号　10-3

登記年月日　平成15年11月7日

2105109　各階平面図

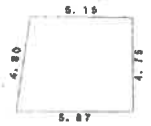
家屋番号	4559番1	建物図面番号	[illegible]
建物の所在	三好郡三加茂町加茂4559番地1・4560番地1・4561番地1		

三好郡東みよし町加茂

附属建物：符号１

附属建物 ①

１階

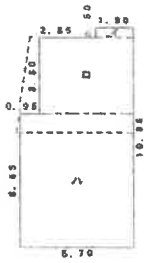


求積表

イ（ 5.15 ＋ 5.87 ）× 4.75／2 ＝ 26.1725

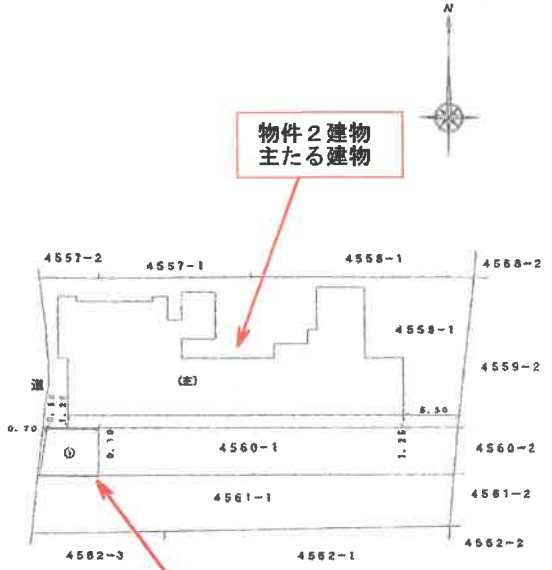
床面積　26.17㎡

２階



求積表

イ	1.90 ×	0.50＝	0.9500
ロ	4.75 ×	3.80＝	18.0500
ハ	5.70 ×	6.65＝	37.9050
		合計	56.9050
		床面積	56.90㎡



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

平成 15年 11月 7日

登記官

建物図面及び各階平面図写し

※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。

（徳島地方法務局美馬支局管轄）

令和8年6月15日　徳島地方法務局

登記官

[redacted]

請求番号：10-2

1

受命物件の状況



物件２

主たる建物

物件２附属建物

符号1

2

受命物件の状況



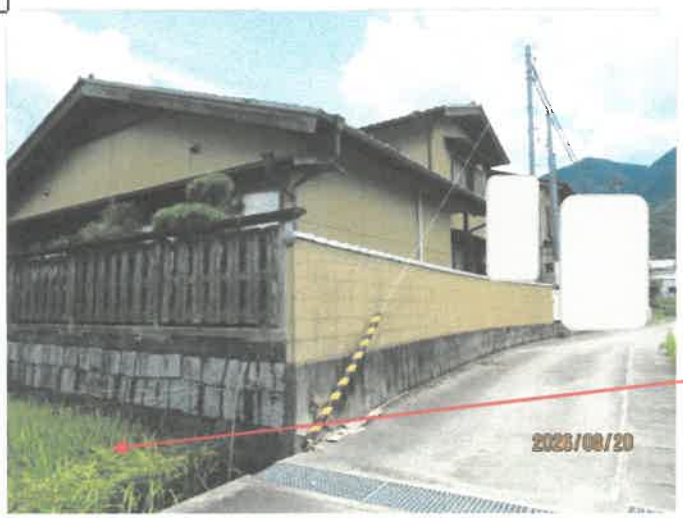
3



4



5



6



7



1階（厨房）

8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



2階

18



19



2階

20



21



22



未登記増築部分

23



24



25



26



27



28



29



30



31



32



33



34



物件２附属建物

符号1

35



36



令和 8 年（ケ）第 51 号

令和 8 年 9 月 4 日現地調査
令和 8 年 9 月 10 日評　　価

徳島地方裁判所 御中



評　　価　　書

評価人　不動産鑑定士
相　澤　貴　之

第１　評価額

一　　括　　価　　格	
金　10,400,000　円	
内　　訳　　価　　格	
物件１（土地）	金　1,540,000　円
物件２（建物）	金　7,940,000　円
物件３（土地）	金　440,000　円
物件４（土地）	金　480,000　円

１　一括価格は、物件１～４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・３・４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 土地	所在 地番 地目 地積	徳島県三好郡東みよし町加茂 4559番1 宅地 588.00㎡	
2 建物 主である建物	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	徳島県三好郡東みよし町加茂4559番地1、4560番地1、4561番地1 4559番1 店舗・居宅 木造瓦葺２階建 1階　315.87㎡ 2階　73.01㎡ 計　388.88㎡	1階　333.99㎡(概算) 2階　77.77㎡(概算) 計　411.76㎡
2-1 附属建物	符号 種類 構造 床面積	1 居宅・物置 木造瓦葺２階建 1階　26.17㎡ 2階　56.90㎡ 計　83.07㎡	1階　26.17㎡ 2階　68.22㎡(概算) 計　94.39㎡
3	所在 地番 地目 地積	徳島県三好郡東みよし町加茂 4560番1 宅地 171.00㎡	
4	所在 地番 地目 地積	徳島県三好郡東みよし町加茂 4561番1 宅地 185.00㎡	
番号	特記事項		
1～4	・物件1・3・4土地は一体画地を形成し、物件2建物の敷地として利用されている。 ・物件2建物の主たる建物と附属建物：符号1は未登記増築部分によって2階部分が接続しており、室内で往来が可能となっている。		

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・３・４）

位置・交通	ＪＲ徳島線「阿波加茂」駅の南西方・道路距離約1.2㎞ 最寄バス停「 北村 」の南方・道路距離約250m （別添「位置図」参照）	
付近の状況	ＪＲ徳島線「阿波加茂」駅の南西方に位置し、戸建住宅、農家住宅が建ち並ぶ住宅地域が形成されている。旧来からの既成住宅地であり付近には農地も多く見られる。国道192号沿いには食品スーパー、ドラッグストア等の各種店舗も建ち並び、日常生活上の利便性等は概ね普通程度の地域である。	
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 街路との高低差 その他	944.00㎡　（登記面積を採用・特記事項参照） 東側間口：約25m、奥行：約42m 長方形 概ね平坦 二方路地 概ね等高 特になし
	【東側】現況幅員約4.5m舗装町道（奥の谷線）に接面。 【西側】現況幅員約3.3m舗装道路（認定外道路）に接面。 ※西側道路は町道認定路線ではない。	
土地の利用状況等	・物件1・3・4土地は物件2建物の敷地に供されている。 ・隣地の状況：東側：町道、戸建住宅 西側：道路、農地 南側：戸建住宅 北側：農地 ・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 都市ガス 下水道	あり（引込不明）　※特記事項参照 なし なし

周知の埋蔵文化財包蔵地の指定	対象土地は埋蔵文化財包蔵地に該当する。 遺跡番号：489-122、遺跡名：稲持、種類：集落 0.5m以上の掘削等を行う場合は事前届出が必要である。
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等が存在する可能性は低いと思われるが、現地での土壌調査は行っておらず、汚染の有無について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・砂防情報マップ及び国土地理院「重ねるハザードマップ」等において公開されている防災情報（土砂災害警戒区域等、洪水浸水想定区域、高潮浸水想定区域等）について、対象物件が該当するものはない。
特記事項	・一体画地の現況の利用範囲を現地確認したところ、僅かではあるが登記面積よりも現況面積の方が大きいと推測する（縄伸びの可能性） ・対象地を含む周辺地域は町営水道の供給エリア外となっており、「さかえ給水組合」に加入して水道を利用している。所有者親族によれば年間約40,000円の徴収金を支払っている。前面道路の埋設管及び敷地内の引込管の状況は不明である。

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4559番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)：(新築)　平成4年10月22日 経過年数：34年(新築時より) 経済的残存耐用年数：6年
仕　　様	構　造：木造 屋　根：瓦葺 外　壁：モルタル塗り仕上げ等 内　壁：ビニールクロス、京壁仕上げ等 天井：ビニールクロス、木目調板張り等 床：フローリング、タタミ、磁器質タイル等 設　備：電気・給排水衛生等 その他：カーポート、和風坪庭（中庭）等
床面積(現況)	・当該建物には以下の未登記増築部分あり。面積はいずれも現地計測による概算である。 1階部分：建物の南側に土間倉庫あり（概算18.12㎡） 2階部分：建物の北側、1階廊下の天井裏に小屋裏収納あり（概算4.76㎡）
現況用途等	現況用途：店舗・居宅 間取り：別添「間取り図」参照
品　　等	普通程度
保守管理の状態	普通程度
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
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	・競売手続き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。 ・現況は空家であり、室内には家具、日用品、備品、厨房設備等が残置されている。 ・未登記増築部分によって2階部分が附属建物：符号1と接続しており、室内での往来が可能となっている。

区　　分	物件2-1：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　：（新築）　平成15年1月20日 経　過　年　数　：　24 年(新築時より) 経済的残存耐用年数　：　6 年
仕　　様	構　造　：木造 屋　根　：瓦葺 外　壁　：金属サイディング等 内　壁　：聚楽壁、板張り等 天井　：梁現し天井、板張り等 床　：フローリング、コンクリート打ち等 設　備　：電気・給排水等 その他　：車庫スペース
床面積(現況)	・当該建物には以下の未登記増築部分あり。面積はいずれも現地計測による概算である。 2階部分：建物の北側、主たる建物と接続する通路部分 (概算11.32㎡)
現 況 用 途 等	現況用途：居宅・物置 間 取 り：別添「間取り図」参照
品　　等	普通程度
保守管理の状態	普通程度
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
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	・競売手続き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。 ・1階の車庫スペースの床には鳥等の糞が大量に落ちている。鳥よけのような飾りが天井にされている。 ・現況は空家であり、室内には家具、日用品、備品等が残置されている。 ・未登記増築部分によって2階部分が主たる建物1と接続しており、室内での往来が可能となっている。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①物件１・３・４(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
1	19,100	0.85	588.00	0.9	8,592,000
3	19,100	0.85	171.00	0.9	2,499,000
4	19,100	0.85	185.00	0.9	2,703,000

ア　標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査　　東みよし(県)-3

公示価格等　　時点修正　　標準化補正　　地域格差　　標準画地価格

18,800円／㎡ × 97.5 ／ 100 × 100 ／ 100 × 100 ／ 96 ＝ 19,100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：概ね標準的である。(1.00)

◇地域格差：

街路条件 0.96	地域格差(相乗積)
交通接近条件 1.00	
環境条件 1.00	0.96
行政的条件 1.00	

イ　個別格差：規模0.8（▲20）、二方路1.01（+1）、縄伸び1.05（+5）
計：0.85（相乗積）

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
2	210,000	411.76	0.14	12,106,000
2-1 附属	180,000	94.39	0.18	3,058,000
物件2建物の価格（合計）				15,164,000

ウ　現価率

物件2建物

耐用年数に基づく方法（経過年数34年、経済的残存耐用年数6年、残価率3%による定額法）と観察減価法（経年減価以外の物件建物固有の減価分等を考慮して、観察減価を▲20%と判定）とを併用して、現価率を下記のとおり査定した。

・現価率　＝{3%＋(1　　−3%)×(　6年／　(34年＋ 6年)　)　}×(1−20%)

＝0.14

2-1附属建物

耐用年数に基づく方法（経過年数24年、経済的残存耐用年数6年、残価率3%による定額法）と観察減価法（経年減価以外の物件建物固有の減価分等を考慮して、観察減価を▲20%と判定）とを併用して、現価率を下記のとおり査定した。

・現価率　＝{3%＋(1　　−3%)×(　6年／　(24年＋ 6年)　)　}×(1−20%)

＝0.18

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
1	8,592,000	0.50	法定地上権	4,296,000
3	2,499,000	0.50	法定地上権	1,250,000
4	2,703,000	0.50	法定地上権	1,352,000

イ 土地利用権等割合　建物の規模、位置等を総合的に勘案して、物件2建物が有する土地利用権の及ぶ範囲を物件1・3・4土地全体と判定した。当該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	8,592,000	-4,296,000		0.60	0.60	1,540,000
3	2,499,000	-1,250,000		0.60	0.60	440,000
4	2,703,000	-1,352,000		0.60	0.60	480,000
2	15,164,000	+6,898,000	1.00	0.60	0.60	7,940,000
一括価格(合計)						10,400,000

ウ 占有減価修正 ： 特になし

エ 市場性修正 ： 対象建物は店舗(飲食店)兼居宅であり、周辺地域における標準的使用(居宅)とは用途性が異なる。建物床面積・土地面積いずれも大きいことから一体取引にあたって取引単価は低額となる傾向がある。都市計画区域外に所在する郡部の既成住宅地は売買市場が低調であり、売却価格の低廉化、売却期間の長期化が懸念される。

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

地価調査価格　（ 東みよし(県)-3 ）

所　　在：徳島県三好郡東みよし町加茂4757番4
価　　格：　18,800　円／㎡
位　　置：阿波加茂駅の南西方約1.3km（道路距離）
価格時点：令和7年7月1日
地　　積：304㎡
供給処理施設：水道
接面街路：南側 3.0m町道
用途指定等：都市計画区域外（都市計画区域の定めのない区域）
地域の概要：農地の中に一般住宅、農家住宅が散在する住宅地域

第７　附属資料

1　位置図（出典：国土地理院地図 電子国土WEB）
2　土地公図写し
3　建物図面及び各階平面図写し
4　土地建物位置関係図
5　間取り図

以　上

地理院地図
GSI Maps

位置図



※出典：国土地理院地図（電子国土WEB）を加工して作成

公図写し

※法務局備付の図面を約70%に縮小



（注）地図に準ずる図面は，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られている図面で，土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出	加茂

請求部分	所在	三好郡東みよし町加茂		地番	4559番1		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日（原図）		補記事項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

（徳島地方法務局美馬支局管轄）

令和8年6月15日

徳島地方法務局

登記官 [redacted]

請求番号：10-1

(1/1)

登記年月日：平成4年11月10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。
（徳島地方法務局美馬支局管轄）
令和8年6月15日　徳島地方法務局
登記官

[redacted]

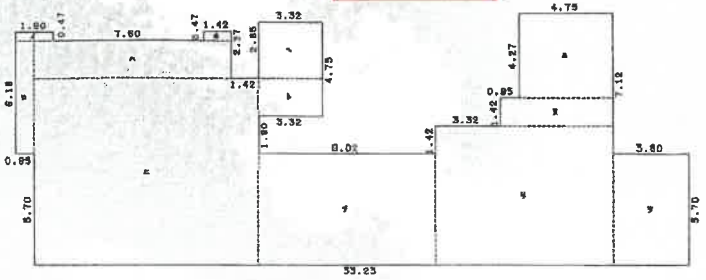
2105110 各階平面図

家屋番号	4559-1
建物の所在	~~三好郡三加茂町加茂~~４５５９－１

三好郡東みよし町加茂

物件２建物
主たる建物

1階

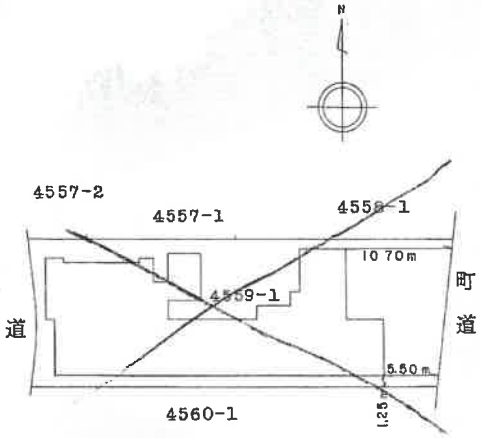


求積表

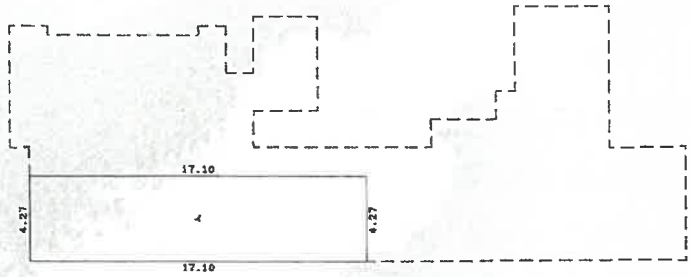
イ	0.47	X 1.90	=	0.8930
ロ	5.71	X 0.95	=	5.4245
ハ	1.90	X 9.97	=	18.9430
ニ	9.51	X 11.39	=	108.3189
ホ	0.47	X 1.42	=	0.6674
ヘ	2.85	X 3.32	=	9.4620
ト	1.90	X 3.32	=	6.3080
チ	5.71	X 9.02	=	51.5042
リ	7.13	X 9.02	=	64.3126
ヌ	1.42	X 5.70	=	8.0940
ル	4.27	X 4.75	=	20.2825
ヲ	5.70	X 3.80	=	21.6600
		計		315.8701
		床面積		315.87 ㎡

求積表

イ	4.27	X 17.10	=	73.0170
		計		73.0170
		床面積		73.01 ㎡



2階



作製者	[redacted]	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

平4.11.10登記

建物図面及び各階平面図写し
※法務局備付の図面を約70%に縮小

-13-

請求番号：10-3

登記年月日：平成15年11月7日

2105109 各階平面図

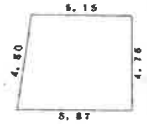
家屋番号	4559番1	建物	第2図
建物の所在	三好郡三加茂町加茂４５５９番地１・４５６０番地１・４５６１番地１		

三好郡東みよし町加茂

附属建物：符号１

附属建物 ①

1階

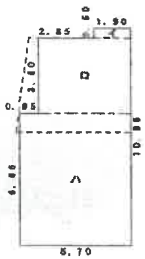


求積表

イ（ 5.15 ＋ 5.87 ）× 4.75／2 ＝ 26.1725

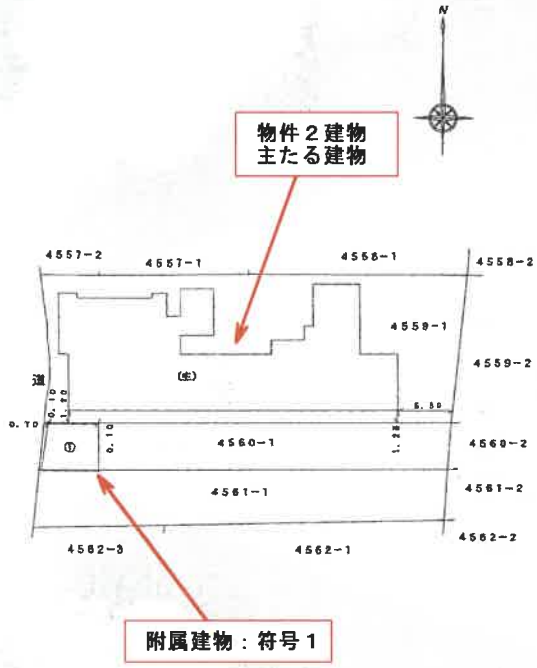
床面積 26.17㎡

2階



求積表

イ	1.90 ×	0.50＝	0.9500
ロ	4.76 ×	3.80＝	18.0500
ハ	5.70 ×	6.65＝	37.9050
		合計	56.9050
		床面積	56.90㎡



作製者 [redacted] 縮尺 1／250

申請人 [redacted] 縮尺 1／500

平成 15年 11月 7日

建物図面及び各階平面図写し

※法務局備付の図面を約70%に縮小

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。

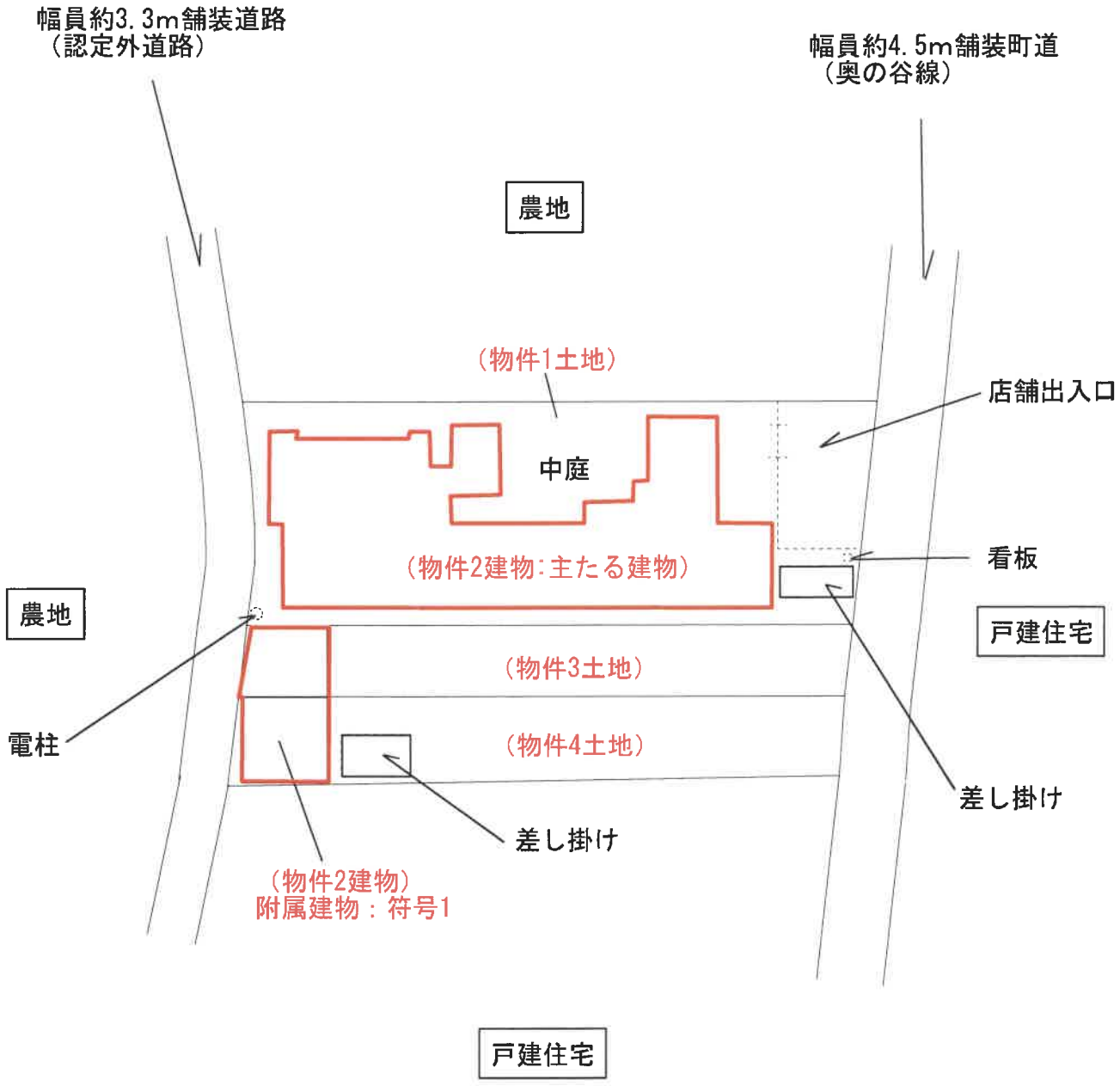
（徳島地方法務局美馬支局管轄）

令和8年6月15日 徳島地方法務局

登記官 [redacted]

請求番号：10-2

土地建物位置関係図



N

※当該図面は土地建物の位置関係等を示した概略図であり、
敷地境界、建物位置、筆界等を確定するものではありません。

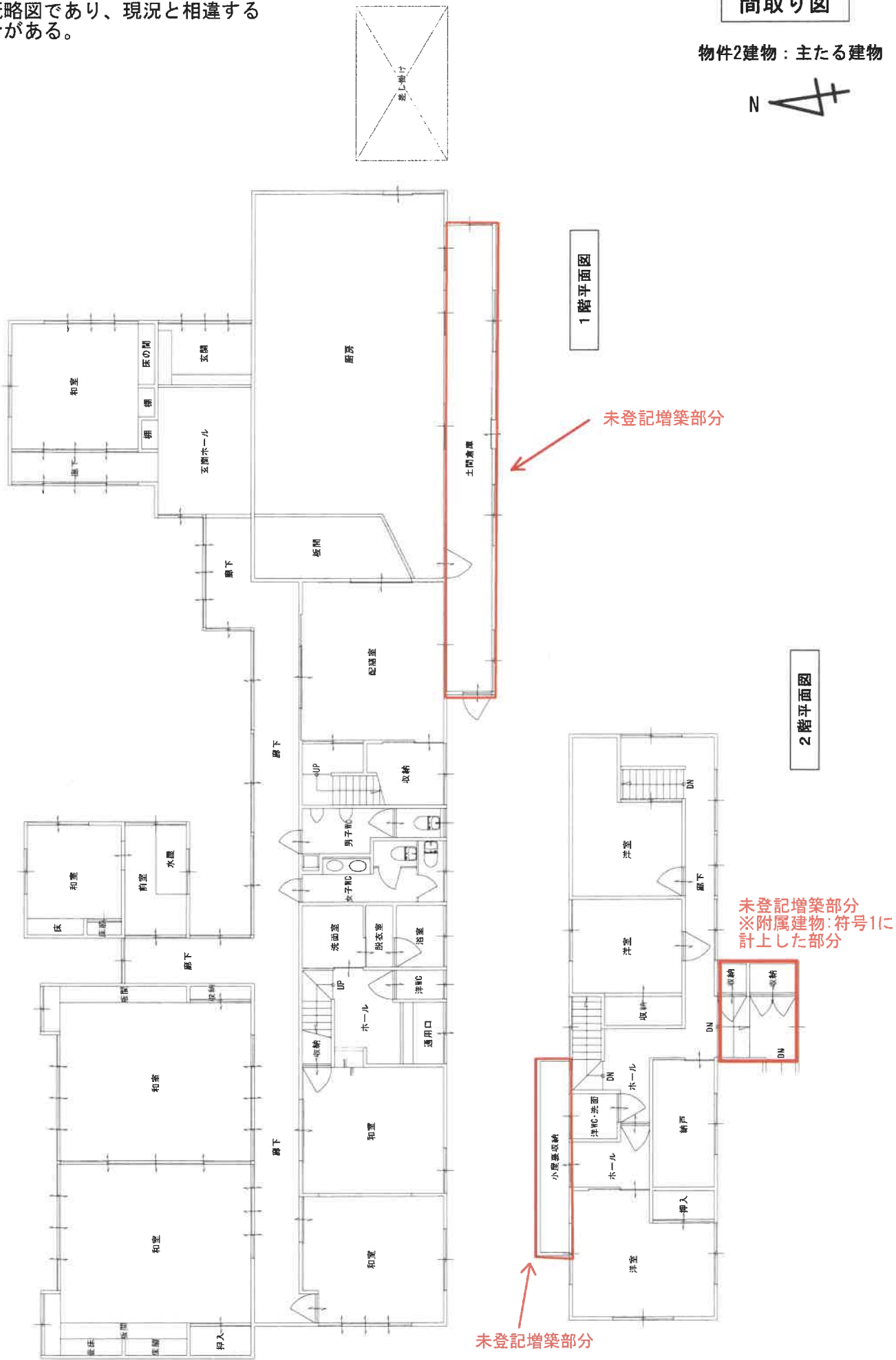
縮尺1：400

※概略図であり、現況と相違する場合がある。

間取り図

物件2建物：主たる建物

N



間取り図

附属建物：符号1

※概略図であり、現況と相違する場合がある。

