

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 8 日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 今 井 勇 太

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 7 年 5 月 8 日から 令和 7 年 5 月 14 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 5 月 21 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 7 年 6 月 11 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 7 年 5 月 22 日から 令和 7 年 5 月 23 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 7 年 4 月 8 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	13, 920, 000 11, 136, 000	一括	2, 784, 000	82, 862	0
1	2, 660, 000				
2	11, 260, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 徳島県板野郡藍住町奥野字乾 |
| | 地 番 | 136番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.30平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県板野郡藍住町奥野字乾 136番地16 |
| | 家屋 番号 | 136番16 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 69.14平方メートル
2階 55.06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。

物 件 明 細 書

令和 7年 3月13日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 今 井 勇 太

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

【物件番号1, 2】

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。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 徳島県板野郡藍住町奥野字乾 |
| | 地 番 | 136番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.30平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県板野郡藍住町奥野字乾 136番地16 |
| | 家屋 番号 | 136番16 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 69.14平方メートル
2階 55.06平方メートル |

令和6年（ケ）第63号

令和7年1月9日受理

令和7年1月28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

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 徳島県板野郡藍住町奥野字乾 |
| | 地 番 | 136番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.30平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県板野郡藍住町奥野字乾 136番地16 |
| | 家屋 番号 | 136番16 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 69.14平方メートル
2階 55.06平方メートル |

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 上記の者が本件建物を住居として使用している。 ☐ 「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、本件債務者兼所有者で、物件2建物に単身で居住しています。敷地内の自動車1台(写真1)の所有者は私です。 敷地内に電柱(写真1)があり、N T Tから500～800円/月程度の電柱使用料を頂いています。 同建物はオール電化住宅です。屋根上に太陽光設備はありません。 同建物内の天井ファン(写真25)は、長い間使用していないので、使用すると埃が舞うかもしれませんが、室内のエネルギー効率を高めます。 同建物の外壁に、知らない間に蜂が巣を作ったみたいです。(写真28) 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。 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。 3 物件2建物内に第三者の動産はありません。 同建物内に少なからずある動産類は、買受人のご迷惑にならないよう、引き上げる予定です。 4 下水道についてお尋ねですが、おっしゃるとおり、家が建った頃は浄化槽でした。しかし、その後工事をしたので、現在は公共下水です。 5 私は煙草を吸いますが、室内ではなく、外で吸います。 6 ペットは飼っていません。
B (破産管財人)	1 私は、本件債務者兼所有者Aの破産管財人を務める弁護士です。現在Aは、破産手続開始決定を受け、破産手続中です。
四国エナジーサービス (株) 徳島支店担当者	1 物件1土地内のエコキュートの件ですが、リース期間は終了しており、Aから解約金も支払ってもらっています。あとは機器を撤去するのみだったのですが、なかなかAと連絡がとれずそのままになっておりました。現況調査に同行し、近日中に機器の撤去をする予定です。
四国電力送配電株式会社徳 島支社担当者	1 物件1土地内の電柱は、N T T柱です。当社柱はございません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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、間取図（概略）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。

【都市計画区別】

藍住町役場によると、物件1土地は、非線引き都市計画区域である。

【接道】

北側は、舗装町道（現況幅員約5.0m）にほぼ等高に接面する。（建築基準法第42条第1項第1号道路）

【上水道・下水道】

藍住町役場によると、物件1土地の所在する場所には、上水道・公共下水道の引込みはある、とのことである。

【その他】

物件2建物（登記簿上；平成20年11月17日新築）は目視上、同建物内は日当たりが良く、収納スペースも多い凝った造りで、不具合箇所はないように見えた。また、建物内の動産量も少なめである。

その他の目的物件に関する状況は、評価人作成の評価書（P4～5特記事項）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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年1月9日 (木) 9:50 - 10:00	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7年1月9日 (木) 16:00 - 16:05	当庁（郵送）	家屋平面図、間取り図等交付申請書準備
令和7年1月10日 (金) 13:45 - 14:00	法務局	公図公簿などの閲覧調査
令和7年1月14日 (火) 11:30 - 12:30	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和7年1月16日 (木) 16:00 - 16:10	当庁（電話）	四国エナジーサービス（株）へエコキュートの件を聞き取り
令和7年1月17日 (金) 14:50 - 15:05	藍住町役場	公法上の規制等調査
令和7年1月21日 (火) 13:00 - 13:30	物件所在地	立入調査、評価人帯同
(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

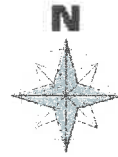


法第14条地図写し

縮尺 1:500

所在: 板野郡藍住町奥野字乾





土地建物位置関係図

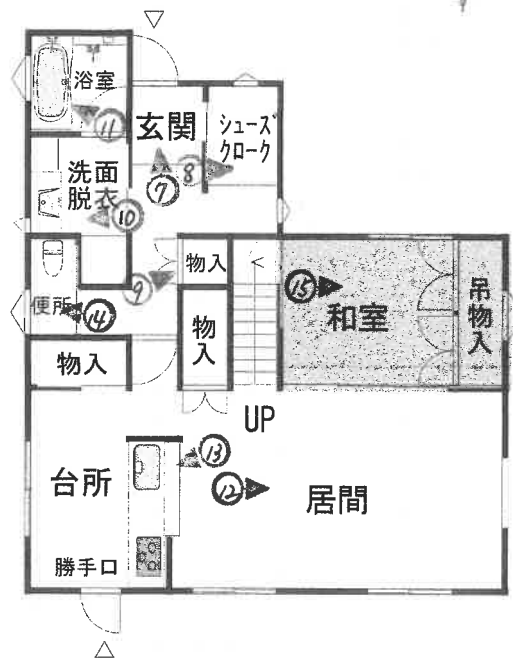
縮尺 1:200



当該図面は土地建物の位置関係等の概略を示したものであり、実測図ではありません。

間取図(概略)

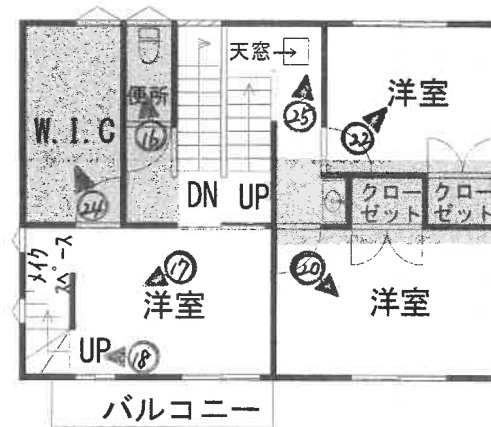
物件(2)建物



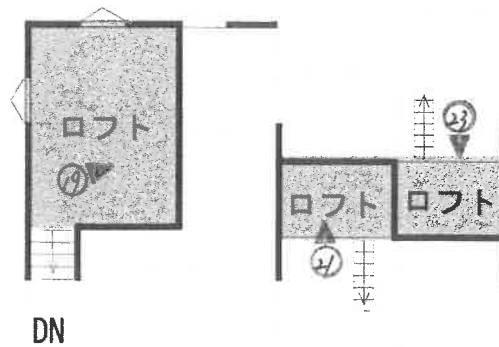
1階



26



2階



DN

徳島地方法務局

產品組

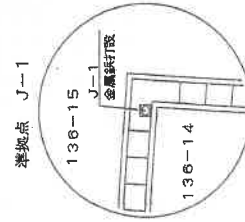
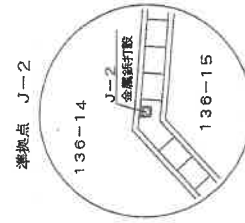
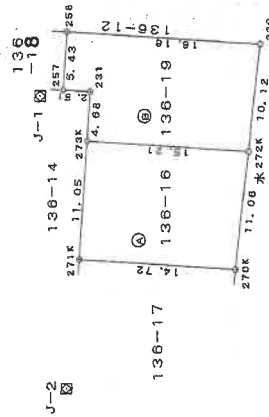
請求番号：4-2

物件（１）土地

地積測量區

乾字野奧町住藍郡野板

墩头点	墩头点 (J-1)	墩头点 (J-2)	墩头点	墩头点	墩头点	墩头点 (J-1)	墩头点 (J-2)	墩头点	墩头点
墩头点	125087.104	125084.837	墩头点	125084.837	墩头点	125087.104	125084.837	墩头点	125087.104
墩头点	91044.332	91017.057	墩头点	91017.057	墩头点	91044.332	91017.057	墩头点	91044.332
墩头点	2657.07 25°	距	2657.07 25°	距	2657.07 25°	距	2657.07 25°	距	2657.07 25°
墩头点	351° 50' 34"	距	351° 50' 34"	距	351° 50' 34"	距	351° 50' 34"	距	351° 50' 34"
墩头点	270K	270K	墩头点	270K	墩头点	270K	墩头点	270K	墩头点
墩头点	316° 47' 34"	24.50	墩头点	316° 47' 34"	24.50	墩头点	316° 47' 34"	24.50	墩头点
墩头点	290° 18' 43"	20.22	墩头点	290° 18' 43"	20.22	墩头点	290° 18' 43"	20.22	墩头点
墩头点	318° 50' 12"	6.11	墩头点	318° 50' 12"	6.11	墩头点	318° 50' 12"	6.11	墩头点
墩头点	202° 07' 02"	21.17	墩头点	202° 07' 02"	21.17	墩头点	202° 07' 02"	21.17	墩头点
墩头点	207° 57' 35"	0.46	墩头点	207° 57' 35"	0.46	墩头点	207° 57' 35"	0.46	墩头点
墩头点	261° 03' 57"	2.22	墩头点	261° 03' 57"	2.22	墩头点	261° 03' 57"	2.22	墩头点
墩头点	270° 35' 50"	4.66	墩头点	270° 35' 50"	4.66	墩头点	270° 35' 50"	4.66	墩头点



人請申

(平成20年 7月10日作成)

縮尺 1/500

德島県土地家屋調査士会 用紙

A3をA4サイズに縮小(約70%)

(1) 令和1年9月11日
本図面は国土調査実施前提出図面である。

登記年月日：平成20年11月18日

公用

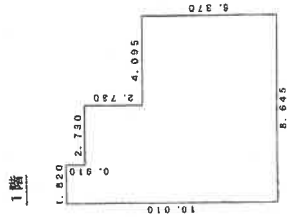
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年1月10日 徳島地方広務局

登記官

各階平面図 建物図面

家屋番号 136-16

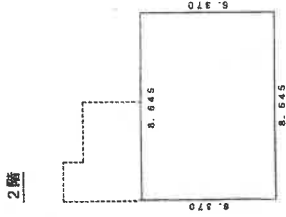
建物の所在 板野郡藍住町奥野字乾136番地16



求積表

1.820	×	0.910	=	1.6562
4.550	×	2.730	=	12.4215
8.645	×	6.370	=	55.0687
計				69.1464

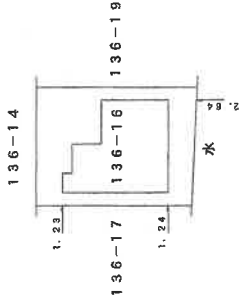
床面積 69.14 m²



求積表

8.645	×	6.370	=	55.0687
-------	---	-------	---	---------

床面積 55.06 m²



単位はメートル

報告書番号 0800102

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

徳島県土地家屋調査士会館

A3をA4サイズに縮小(約70%)

1

受命物件の状況



物件2

N T T 電柱

2



3

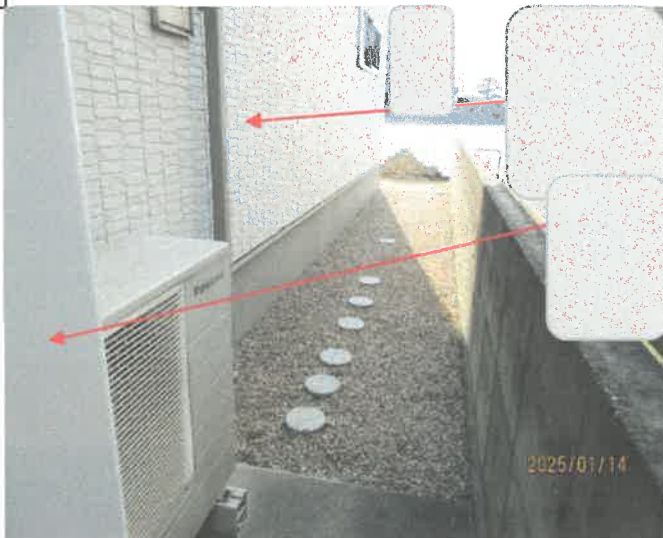


4



バルコニー

5



物件2

エコキュート

6



駐輪スペース

7



8



9



10



11



12



13



14



1階 トイレ

15



16



2階 トイレ

17



18



19



20



21



22



23



24



25



26



27



外からも開けられるようになっている。



蜂の巣

令和6年(ケ)第 63 号
令和7年1月21日 現地調査
令和7年1月27日 評 価

徳島地方裁判所民事部 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士
阿 部 宏 士

第1 評価額

一括価格	
金 13,920,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 2,660,000 円
物件2 (建物)	金 11,260,000 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 土地の内訳価格は建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、建物の価格は当該土地利用権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 地目 地積	板野郡藍住町奥野字乾 136番16 宅地 165.30 m ²	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	板野郡藍住町奥野字乾 136番地16 136番16 居宅 木造セメントかわらぶき2階建 1階 69.14 m ² 2階 55.06 m ² 〔合計 124.20 m ² 〕	
番号	特記事項		
	・なし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況および利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	J R 高德線「勝瑞」駅西方・道路距離約4.5km付近に位置する。県道松茂吉野線まで約280m、最寄りバス停「本村」の南方・約270m。（別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	藍住町の中央部付近に位置する住宅地域である。周辺には農地も多く残っており、アパートやサービス店舗等もみられる。主要県道までの道路系統が良好で、自動車利用の利便性が高い。	
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	非線引き都市計画区域 － 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	165.30㎡（登記地積、※1） 約11.1m・約15.0m ほぼ長方形 概ね平坦 中間画地 概ね等高 特になし
接面道路の状況	北側現況幅員約5.0m舗装町道（建築基準法42条1項1号道路）に、ほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況	物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。（別添「土地建物位置関係図」参照、※2） 隣接不動産の状況は、東・西側各住宅、北側町道を挟んで住宅、南側農地である。	
供給処理施設	水 道 あり （口径20mmのメーターあり） 下 水 道 あり ガス配管 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	目的土地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	・登記記録や過去の住宅地図等による地歴調査、現地調査の結果から土壌汚染が存する可能性は低いものと推定されるが、汚染等の有無の詳細に関しては、専門調査機関による調査を要する。
ハザードマップ	・藍住町洪水・高潮ハザードマップによると、洪水浸水想定区域に該当する。
特記事項	※1 付近は平成29年頃地籍調査による測量登記を了しており、物件1土地の現況面積は登記面積とほぼ一致すると思われる。 ※2 敷地内北西隅にN T Tの電柱が設置されている。

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：平成20年11月17日新築（登記記載） 経 過 年 数：約16年 経済的残存耐用年数：約9年
仕 様	構 造：木造（※1） 木質パネル工法 屋 根：セメントかわらぶき 外 壁：窯業系サイディング等 内 壁：ビニルクロス等 天 井：石膏ボード、ビニルクロス等 床 ：畳、フローリング等 設 備：オール電化、給排水衛生等（※2） その他：なし
床面積（現況）	登記のとおり、1階69.14㎡、2階55.06㎡、合計床面積124.20㎡
現 況 用 途 等	現況用途 居宅 間取り 後添間取図のとおり
品 等	やや上級（※3）
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	※1 目視した限りにおいて、アスベスト含有吹付け材や準飛散性アスベスト含有材料の使用は認められなかった。 ※2 競売手続きにおいては、各種付帯設備の動作確認ができないため、正常に動作するか否かは不明である。なお、オール電化住宅であるが、屋外に設置されている電気給湯機が取り外される予定であり、買受人は新たに電気給湯器を設置する必要がある。 ※3 大手ハウスメーカーによる注文建築。スキップフロアや登記上床面積に算入されない小屋裏物置・ロフトスペースが設けられている。 ・徳島県東部県土整備局建築指導担当で建築確認について調査したところ、下記の記録を確認した。 確認通知：平成20年8月25日 第639号 完了検査：平成20年11月26日 第639号

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1）

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	48,500	1.00	165.30	0.95	7,616,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 藍住-1

公示価格 49,000 円/㎡ × 時点修正 100 / 100 × 標準化補正 100 / 100 × 地域格差 100 / 101 = 標準画地価格 48,500 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: 標準的 1.00

◇ 地域格差: 街路条件 0.97、交通接近条件1.06、環境条件0.98 相乗積1.01

イ 個別格差: 特になし 1.00

ウ 地積: 登記数量による

エ 建付減価補正率: 0.95 (中古建物の存在による減価を考慮。)

② 建物価格（物件2）

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	建物自体の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	290,000	124.20	0.341	12,282,000

ウ 現価率:

- ・耐用年数に基づく方法(定額法)と観察減価法を併用して次のとおり査定。

経過年数16年、経済的残存耐用年数9年、残価率3%

観察減価法(保守管理の状況、経年減価以外の対象建物固有の減価を考慮)による補正▲10%

現価率 = {残価率0.03 + (1 - 0.03) × 経済的残存耐用年数9年 / (経過年数16年 + 経済的残存耐用年数9年)} × (1 - 観察減価0.1) = 0.341

※ 駐輪場などの附属工作物の経済価値は上記に含めて評定した。

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	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア × イ = ウ
1	7,616,000	0.50	法定地上権	3,808,000
(合計)				3,808,000

イ 土地利用権等割合：物件1土地の全部に物件2建物の敷地利用権が及ぶ。権利の種類を法定地上権と判断し、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	7,616,000	－ 3,808,000		1.00	0.70	2,660,000
2	12,282,000	＋ 3,808,000	1.0	1.00	0.70	11,260,000
一括価格 (合計)						13,920,000

ウ 占有減価修正 特にない(買受人の引き受けとなる建物の占有はないため)。

エ 市場性修正： 特にない。

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を反映させるため、競売市場修正率として0.7を乗じた。

第6 参考価格資料

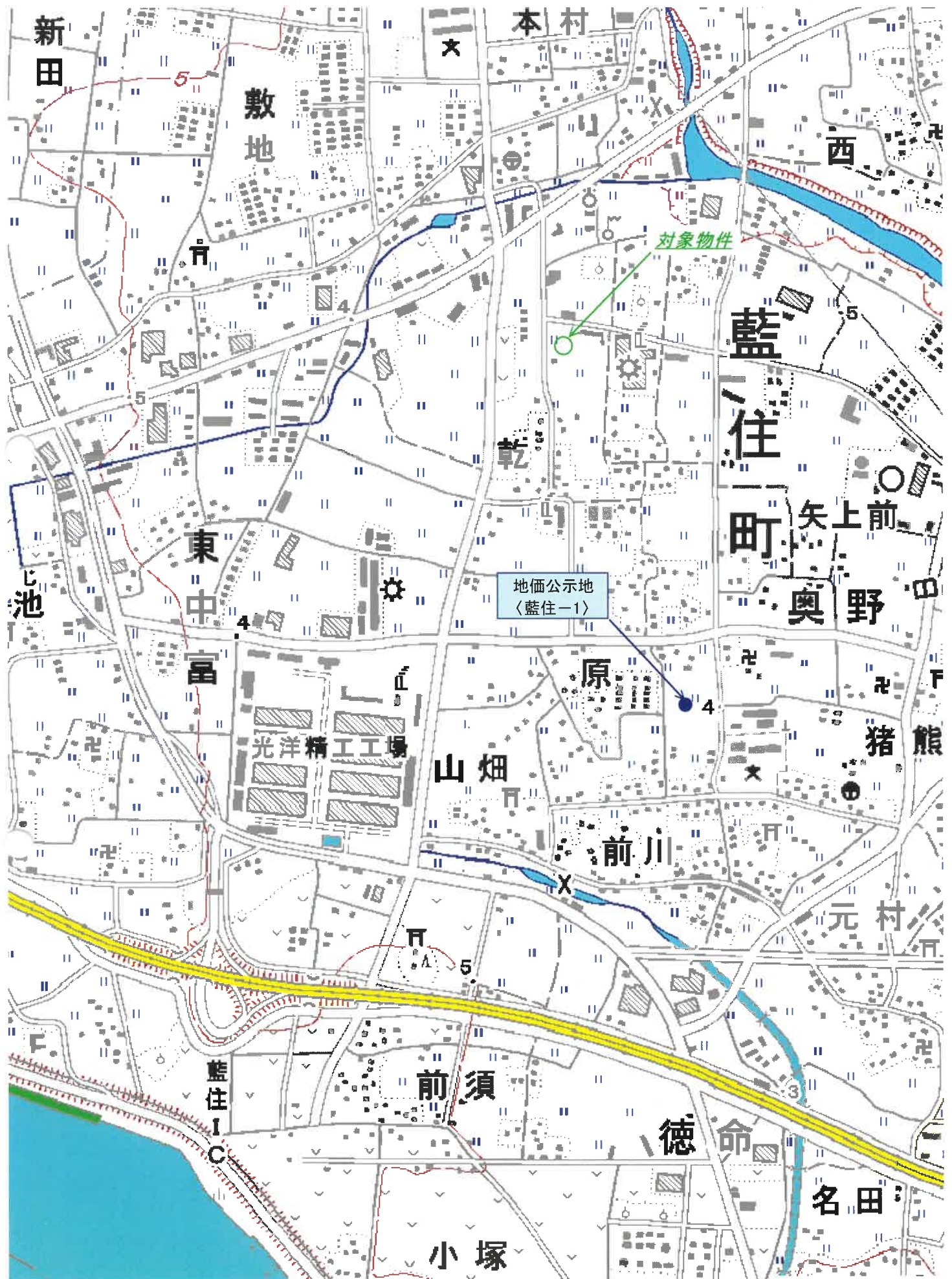
地価公示地(藍住-1)

所在地	番	板野郡藍住町奥野字原83番21
公示価格	格	49,000 円/㎡
地積	積	136 ㎡
価格時点	点	令和6年1月1日
位置	置	JR「吉成駅」より道路距離約 4,500mに位置する。
供給処理施設	設	水道 下水
道路	路	西4.0m 町道
用途指定	等	非線引都市計画区域 用途指定無し 建ぺい率 60%、容積率 200%
周辺の利用状況	況	一般住宅のほかに共同住宅等が見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図 (1/10,000)
- 2 法第14条地図写し写し
- 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 建物間取図

以 上



(出所: 国土地理院「地形図」)



法第14条地図写し

縮尺 1:500

所在: 板野郡藍住町奥野字乾



登記年月日：平成20年7月15日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

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1月10日 徳島地方公務局

登記証

地積測量図

地番 136-16、136-19

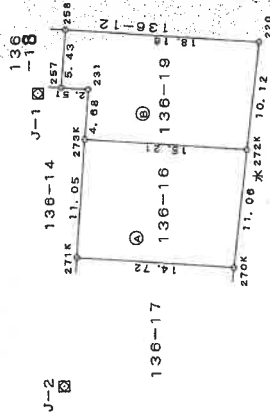
土地の所在 板野郡藍住町奥野字乾

求積表

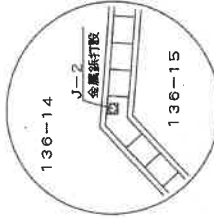
地番	NO	① 136-16		② 136-19		距離
		Xn	Yn	Xn	Yn	
271K	271K	125683.613	91028.892	-1514613.220203	14.72	14.72
	270K	125688.931	91027.863	1251411.214898	11.06	11.06
	272K	125667.072	91038.850	1514421.115272	15.21	15.21
	273K	125682.840	91040.014	-1251548.720720	11.05	11.05
合計		合計		-330.810813		
合計面積		合計面積		165.3054065	m	
合計		合計		165.30	m	

地番	NO	① 136-16		② 136-19		距離
		Xn	Yn	Xn	Yn	
271K	271K	125687.072	91038.850	1130128.374296	10.12	10.12
	220	125686.519	91046.007	1422821.984037	18.16	18.16
	258	125684.632	91050.273	-521088.484272	5.43	5.43
	257	125685.012	91044.861	-702856.272116	2.51	2.51
231	231	125682.513	91044.860	-809183.140511	4.68	4.68
	273K	125682.840	91040.014	-720162.673200	15.21	15.21
合計		合計		-338.201166		
合計面積		合計面積		169.6005830	m	
合計		合計		169.60	m	

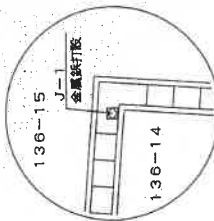
境界点・境界点座標		境界点 (J-1)		境界点 (J-2)		境界点 (J-1)		境界点 (J-2)		境界点 (J-1)	
X座標	Y座標	X座標	Y座標	X座標	Y座標	X座標	Y座標	X座標	Y座標	X座標	Y座標
125687.164	91044.332	125684.837	91017.057	125684.837	91017.057	125687.164	91044.332	125684.837	91017.057	125687.164	91044.332
方向角	265° 07' 25"	距離	27.37	方向角	85° 07' 25"	距離	27.37	方向角	85° 07' 25"	距離	27.37
境界点		境界点		境界点		境界点		境界点		境界点	
271K	351° 50' 34"	15.75	271K	10° 43' 55"	12.00	271K	351° 50' 34"	15.75	271K	10° 43' 55"	12.00
270K	316° 47' 34"	24.50	270K	60° 26' 23"	18.28	270K	316° 47' 34"	24.50	270K	60° 26' 23"	18.28
272K	200° 18' 43"	20.22	272K	42° 58' 27"	27.82	272K	200° 18' 43"	20.22	272K	42° 58' 27"	27.82
273K	318° 50' 12"	6.11	273K	9° 50' 53"	23.04	273K	318° 50' 12"	6.11	273K	9° 50' 53"	23.04
220	282° 07' 02"	21.17	220	34° 42' 13"	36.83	220	282° 07' 02"	21.17	220	34° 42' 13"	36.83
258	207° 57' 35"	6.48	258	5° 13' 48"	33.22	258	207° 57' 35"	6.48	258	5° 13' 48"	33.22
257	261° 03' 57"	2.22	257	4° 30' 57"	27.80	257	261° 03' 57"	2.22	257	4° 30' 57"	27.80
231	270° 35' 50"	4.68	231	8° 41' 08"	27.72	231	270° 35' 50"	4.68	231	8° 41' 08"	27.72



境界点 J-2



境界点 J-1



作成者

申請人

縮尺 1/500

(平成20年 7月10日作成)

徳島県土地家屋調査士会用紙

A3をA4サイズに縮小(約70%)

(1) 令和1年9月11日
本図面は国土調査実施前提出図面である。

物件（１）土地

登記年月日：平成20年11月18日

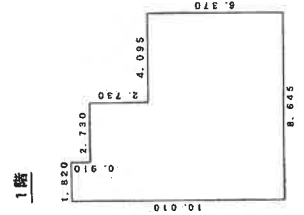
公用

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1月10日 徳島地方方法務局

請求番号：4-3

各階平面図 建物図面

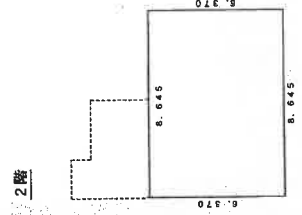
家屋番号	136-16
建物の所在	板野郡藍住町奥野字乾136番地16



求積表

1.820 × 0.910	=	1.6562
4.550 × 2.730	=	12.4215
8.645 × 6.370	=	55.0687
計		69.1464

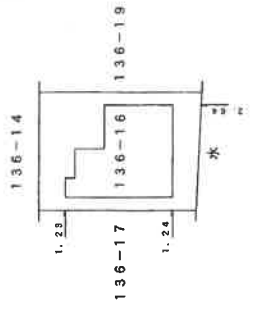
床面積 69.14 m²



求積表

8.645 × 6.370	=	55.0687
---------------	---	---------

床面積 55.06 m²



単位はメートル

報告書番号 0800102

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

徳島県土地家屋調査士会 用紙

A3をA4サイズに縮小(約70%)



土地建物位置関係図

縮尺 1:200



当該図面は土地建物の位置関係等の概略を示したものであり、実測図ではありません。

間取図(概略)

物件(2)建物

