

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 17 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 7 月 1 0 日から 令和 7 年 7 月 1 6 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 7 月 2 3 日 午前 1 0 時 0 0 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 8 月 1 3 日 午前 1 0 時 0 0 分 徳島地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 7 月 2 4 日から 令和 7 年 7 月 2 5 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 3 3 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 6 月 1 7 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 750, 000 1, 400, 000	一括	350, 000	不明	0
1	840, 000				
2	910, 000				
			</		

物 件 目 録

- 1 所 在 徳島県吉野川市鴨島町西麻植字江川
 地 番 43番1
 地 目 宅地
 地 積 762.34平方メートル

- 2 所 在 徳島県吉野川市鴨島町西麻植字江川 43番地1
 家屋 番号 43番1の2
 種 類 店舗
 構 造 鉄骨造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 134.40平方メートル
 2階 134.40平方メートル
 (現況)
 種 類 倉庫
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 作業所
 構 造 軽量鉄骨造鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 129.60平方メートル
 2階 125.31平方メートル
 (現況)
 種 類 倉庫

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。」の口のチェックは、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 6 年 10 月 17 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。

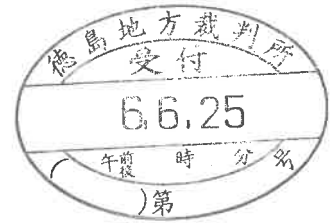
5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

- 1 所 在 徳島県吉野川市鴨島町西麻植字江川
 地 番 43 番 1
 地 目 宅地
 地 積 762.34 平方メートル

- 2 所 在 徳島県吉野川市鴨島町西麻植字江川 43 番地 1
 家屋 番号 43 番 1 の 2
 種 類 店舗
 構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 134.40 平方メートル
 2 階 134.40 平方メートル
 (現況)
 種 類 倉庫
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 作業所
 構 造 軽量鉄骨造鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 129.60 平方メートル
 2 階 125.31 平方メートル
 (現況)
 種 類 倉庫

令和6年（ケ）第14号
令和6年5月30日受理
令和6年6月25日提出
(全2分冊中の1)



現況調査報告書 (物件1,2)

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 徳島県吉野川市鴨島町西麻植字江川
 地 番 43番1
 地 目 宅地
 地 積 762.34平方メートル

- 2 所 在 徳島県吉野川市鴨島町西麻植字江川 43番地1
 家屋 番号 43番1の2
 種 類 店舗
 構 造 鉄骨造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 134.40平方メートル
 2階 134.40平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 作業所
 構 造 軽量鉄骨造鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 129.60平方メートル
 2階 125.31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： 倉庫 ☐ 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 上記の者が本建物を空室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
B (債務者兼所有者Aの弟)	1 私は、債務者兼所有者Aの弟ですが、物件2建物（附属建物を含む）には住んでいません。 兄Aは長期入院中で、物件2建物（附属建物を含む）は、現在空家です。もとは、父Cが代表だった仏壇・仏具屋の仏壇の組立てなんかをやっていたと思いますが、Cの死後、兄Aが引き継ぎました。物件2主たる建物の玄関付近には亡きCが代表を務めていた「法布堂」の看板が残っています。(写真1～3) 物件2建物（附属建物を含む）の不具合箇所については分かりません。 2 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 Cの死後、兄Aは相続を放棄していませんが、私は相続を放棄しています。

(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

【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。

【都市計画区別】

吉野川市役所によると、物件1土地は市街化調整区域である。

【接道】

同市役所によると、西側が幅員約4mの舗装市道広畑・青柳線（建築基準法第42条第1項第1号適用）に概ね等高に接面する、とのことである。法第14条1項地図では、南側に里道が存するが、現状では判然としなかった。また、物件と南側とは高低差を有する。

【上水道・下水道】

同市役所によると、物件1土地の所在する場所には上水道・下水道ともに引込みは可能である、とのことである。（現在引込みはない。）

下水道について、同市水道部下水道課によると、公共下水道の取付管があり、公共枡が設置されている。受益者（債務者兼所有者等）は、既に負担金を支払済みであり、買受人が更なる負担金を支払う必要はない、とのことである。

【その他】

物件1土地上に、廃棄物とみられる小型テレビ等の目的外動産が認められた。（写真18）

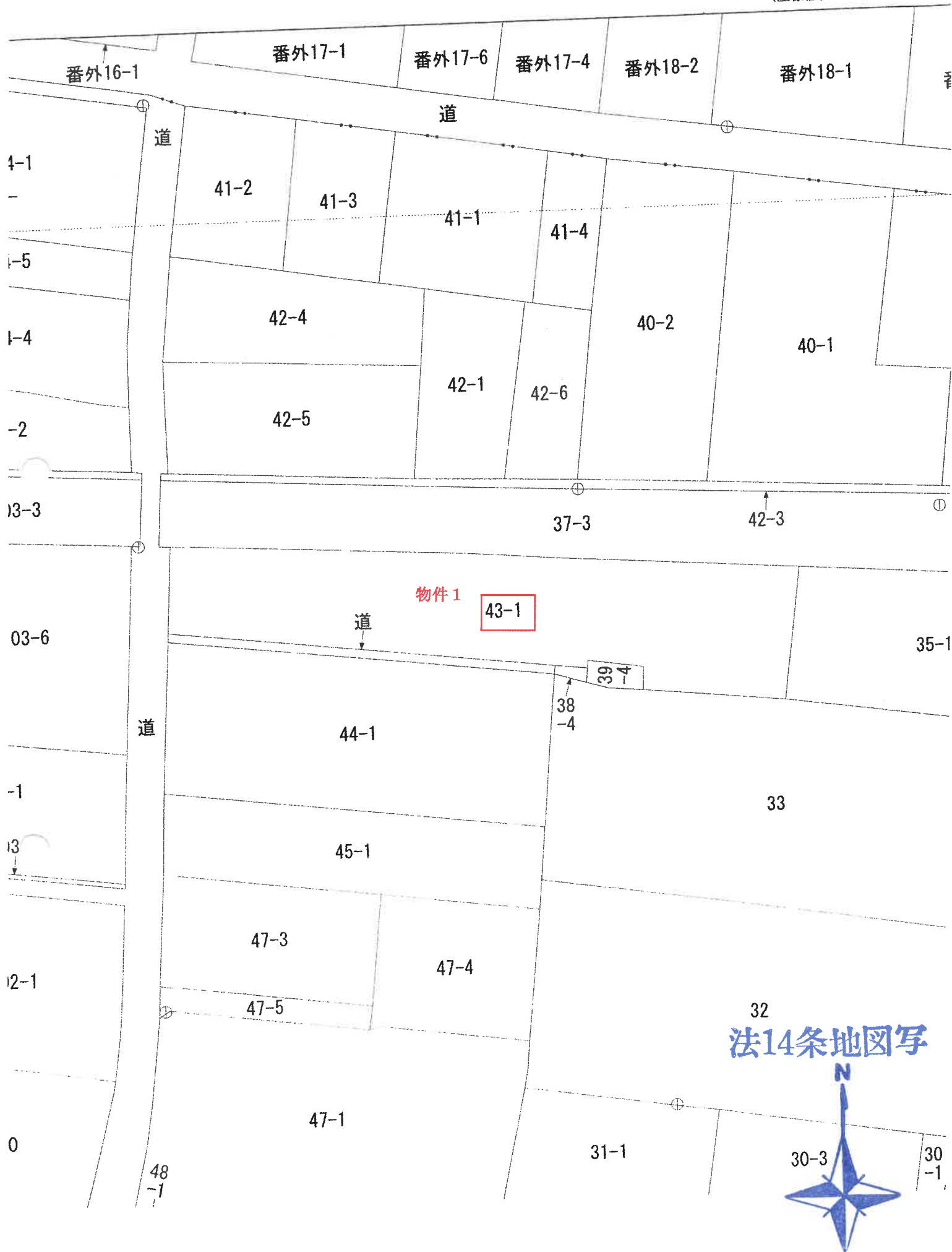
物件2主たる建物（登記簿上：昭和56年12月17日 新築）は目視上、室内や天井等に相当の経年劣化が認められた。同附属建物は、登記簿によると年月日不詳新築であり、現況からは新築後相当期間が経過していると思われる。また、外壁がない状態である等の破損が認められ、2階室内床には大量の鳥の糞尿がこびりついていた。（写真16, 17）

物件2建物（附属建物を含む）倉庫内には、足の踏み場もないほどの大量の仏壇、仏具等の目的外動産が認められ、室内奥には侵入できない箇所もあった。（写真4,6,7～11）

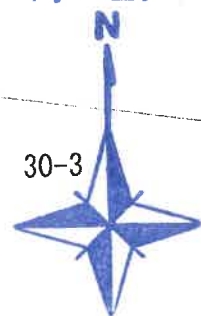
その他の目的物件に関する状況は、評価人作成の評価書P3～4及びP5～6を参照されたい。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年5月30日 (木) 9:50 — 9:55	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6年5月30日 (木) 16:00 — 16:03	当庁（郵便）	家屋平面図、間取り図等交付申請書準備
令和6年5月31日 (金) 13:45 — 13:50	法務局	公図公簿などの閲覧調査
令和6年5月31日 (金) 14:30 — 14:35	当庁（郵便）	債務者兼所有者へ期日通知文書準備
令和6年6月3日 (月) 13:30 — 14:30	物件所在地	物件確認 物件について聞き取り 写真撮影
令和6年6月5日 (水) 13:30 — 13:35	吉野川市役所	公法上の規制等調査
令和6年6月11日 (火) 13:00 — 13:50	物件所在地	立入調査 評価人帯同
令和6年6月13日 (木) 13:00 — 13:10	当庁（郵便）	吉野川市下水道課へ交付申請書準備
(特記事項) 令和6年6月11日 目的物件は不在であると予想されたので、立会人を同行させて臨場した。		

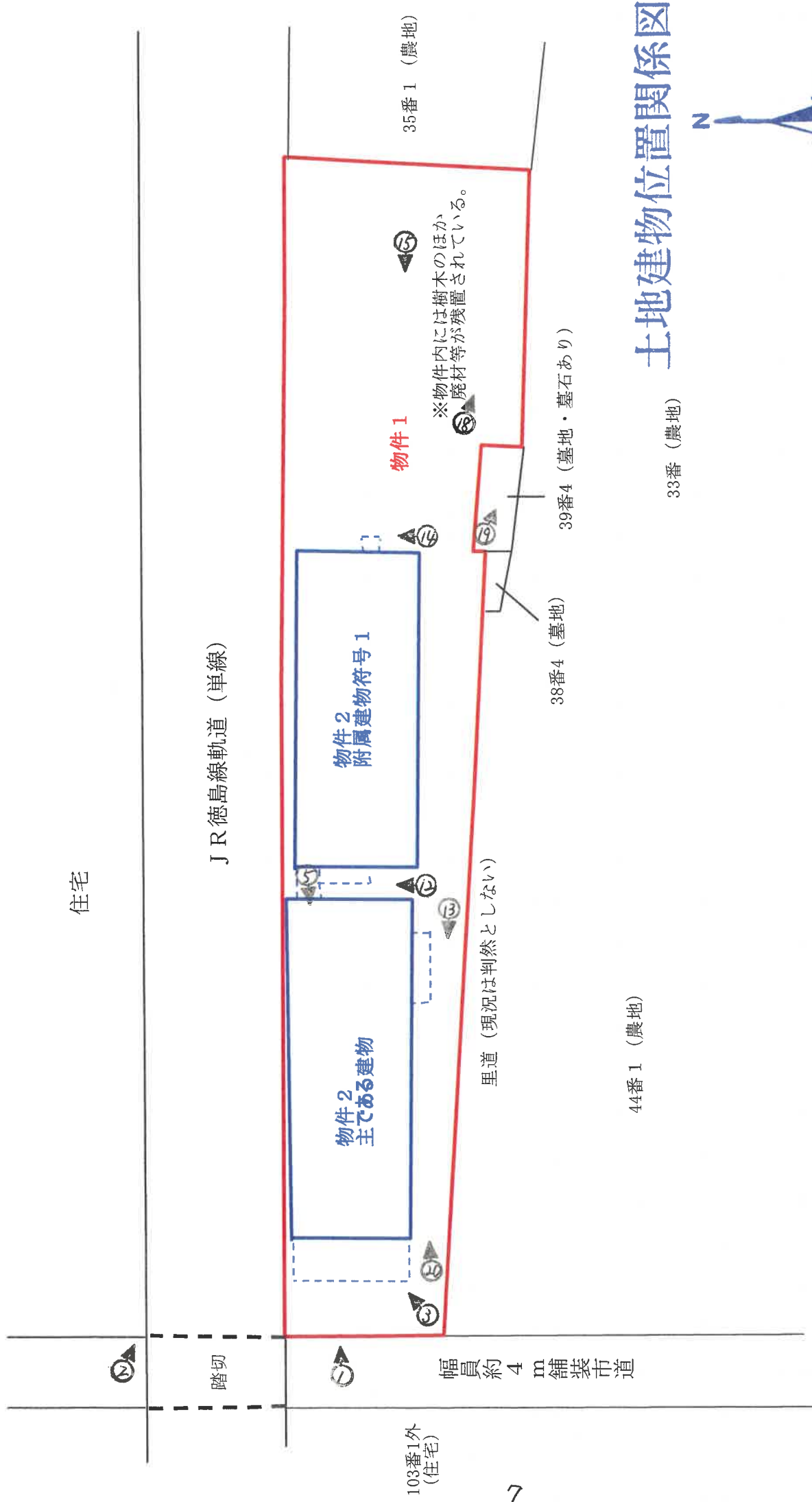
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



32
法14条地図写



S=1:500



土地建物位置関係図

33番 (農地)

44番1 (農地)

38番4 (墓地)

39番4 (墓地・墓石あり)

103番1外
(住宅)

里道 (現況は判然としない)

幅員約4m舗装市道

物件1

物件2
附属建物符号1

物件2
主である建物

※物件内には樹木のほか、
廃材等が残置されている。

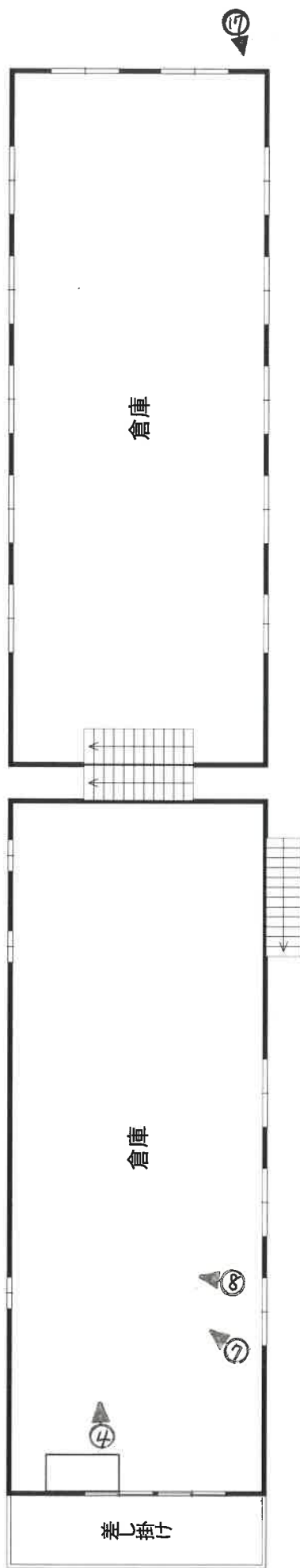
JR 徳島線軌道 (単線)

住宅

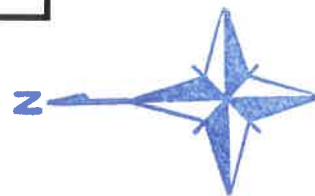
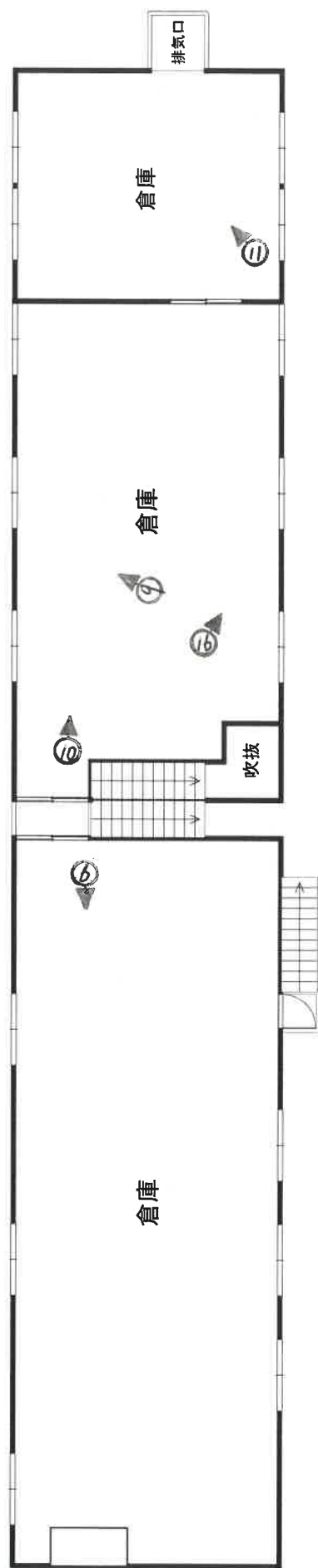
踏切

※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



2 階



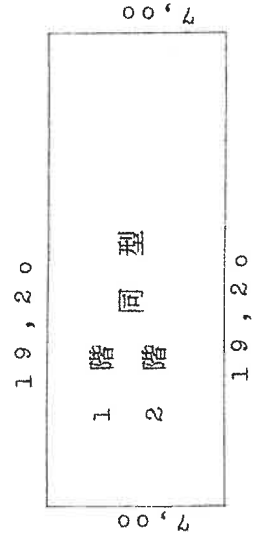
※注 概略図であり、現況を正確に測量したものではありません。
また建物室内の傷みが大きく、残置物も多いため、上記間取りの一部は推定を含みます。

各階平面図
1302541
各階平面図

家屋番号
建物番号

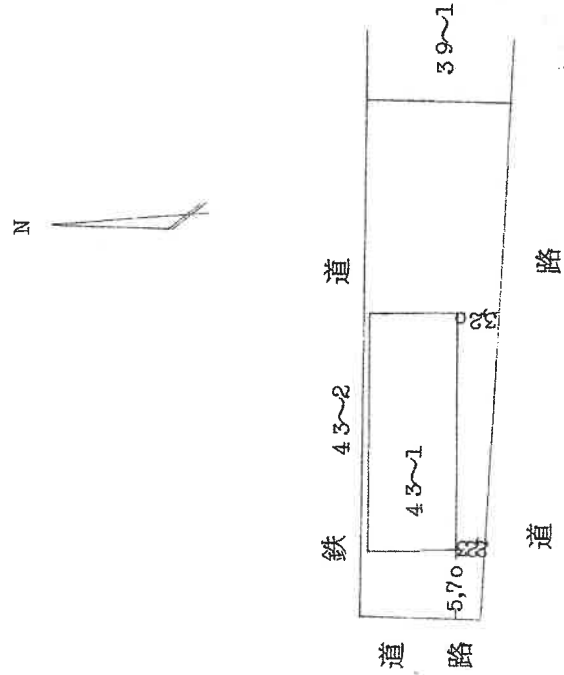
麻植郡鴨島町西麻植字江川 43~1

吉野川市鴨島町



求積表

19,20 × 7,00 = 134,40
1 階床面積 134,40m²
2 階床面積 134,40m²



57年 1月 28日



申請人



作製者

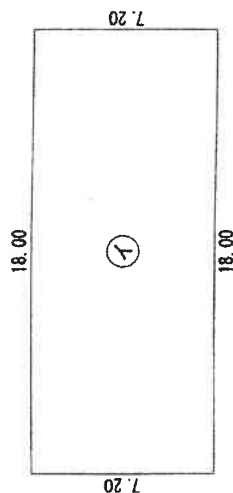
縮尺 1/250

縮尺 1/500

各階平面図

附属建物 (符号1)

1階

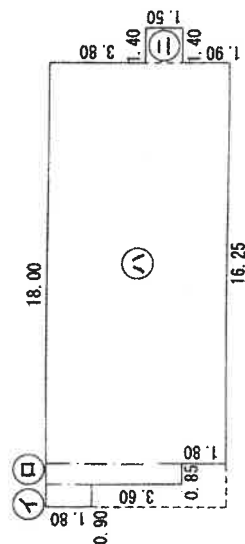


求積表

$$\textcircled{1} \quad 18.00 \times 7.20 = 129.6000$$

床面積 129.60 m²

2階



求積表

④	0.90 ×	1.80	=	1.6200
⑤	0.85 ×	5.40	=	4.5900
⑥	16.25 ×	7.20	=	117.0000
⑦	1.40 ×	1.50	=	2.1000
計				125.3100

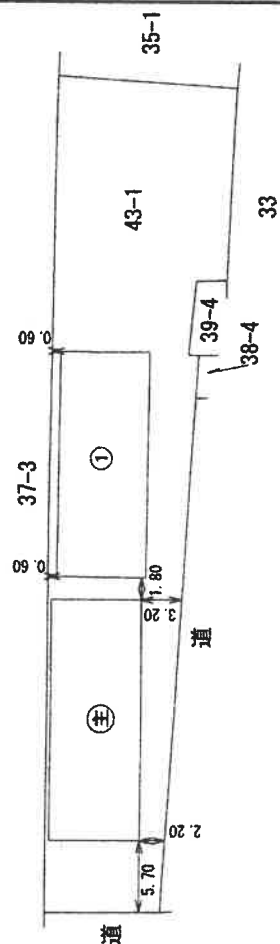
床面積 125.31 m²

建物図面

43番1の2

家屋番号

建物の所在
吉野川市鴨島町西麻植字江川43番地1



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

1

受命物件の状況



2



物件2 附属建物

物件2 主たる建物

3



4



物件2主たる建物 1階

5



物件2主たる建物 2階
外からの入り口付近

物件2主たる建物と附属
建物の間は床板で
行き来できる。

6



物件2主たる建物 2階

7



物件2 主たる建物1階

8



物件2 主たる建物1階

9



物件2 附属建物2階

10



物件2 附属建物 2階

11



物件2 附属建物 2階

12



物件2 主たる建物

外階段

物件2 附属建物

13



物件2主たる建物 外階段

14



物件2 附属建物

15



物件1

16



物件2 附属建物2階
大量の鳥の糞尿

17



物件2 附属建物1階
外壁がない状態

18



物件1土地上の（廃棄物とみられる）
小型テレビ等の動産

19



墓石
(地番; 39-4)

20



(地番; 44-1)
物件1と隣地の境界付近

令和6年（ケ）第14号
（第2分冊の①）

令和6年6月11日 現地調査
令和6年6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
小河 伸 洋

第1 評価額

一括価格	
金 3, 5 7 0, 0 0 0 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1, 7 1 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 1, 8 6 0, 0 0 0 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 地積	徳島県吉野川市鴨島町西麻植字江川 43番1 宅地 762.34㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	徳島県吉野川市鴨島町西麻植字江川43番 地1 43番1の2 店舗 鉄骨造スレート葺2階建 1階134.40㎡ 2階134.40㎡ 延268.80㎡	倉庫
2-1 (上記物件2 の附属建物)	符号 種類 構造 床面積	1 作業所 軽量鉄骨造鋼板ぶき2階建 1階129.60㎡ 2階125.31㎡ 延254.91㎡	倉庫
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、当該地図を基に現況との確認を行った結果、物件の形状及び範囲等について概ね法14条地図のとおりと確認した。		
2	・ 各建物についても、管轄法務局備付の建物図面その他確認資料と照合の結果、構造・床面積は概ね登記のとおりと確認、種類は長期間に渡り動産を残置のうえ放置している状況から倉庫と確認した。 ・ 上記について「現況調査報告書」も参照のこと。		

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	J R 徳島線「西麻植」駅東方約1 k m バス停「上下島」北西方約950m (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国道192号の北背後、同318号の西背後に位置しており、一般住宅のほかに農地も多く混在する住宅地域である。市街地への接近性はますます良好であるが、市街化調整区域内にあることから宅地化の影響はやや弱く、今後も現況を維持して推移すると予測する。当該地域における標準的な画地として、間口約15 m、奥行約20m、規模約300㎡の長方形中間画地、一般住宅としての利用を想定した。	
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	市街化調整区域 指定なし 70% 200% 指定なし 立地適正化計画「居住誘導区域外」
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（762.34㎡）とほぼ同じ。 間口約9m、奥行約67m ほぼ長方形 概ね平坦 中間画地（但し、公図上南側に里道あり） 概ね等高 特になし
接面道路の状況	西側で幅員約4m舗装市道（広畑・青柳線、建築基準法第42条第1項第1号適用）にほぼ等高に接面する。法14条地図では南側に里道が存するが、現況では判然とせず、また物件と南側とは高低差を有する。	
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。周囲は西側に住宅があるほかは農地であり、また北側はJ R 徳島線軌道に隣接する。なお、南側隣接地（39番4）は、現況でも墓地（墓石が存する）である。目的外建物：なし	
供給処理施設	上 水 道 引込可（現在引込はないが前面道路内本管75mmあり） ガ ス 配 管 なし 下 水 道 引込可※特記事項欄参照	
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。	

土壌汚染の有無	過去の地歴調査及び現況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によると内水・外水ともに浸水想定区域に該当する。
特 記 事 項	・ 物件上には使用済みの一斗缶その他の廃材が一部残置されている。 ・ 下水道は負担金支払い済みである。 ・ 本物件は市街化調整区域内に存するが、徳島県東部県土整備局吉野川庁舎建築指導担当にて確認したところ、物件2の建築確認（昭和57年1月26日第716号）があり、詳細な記載はないものの、それ以前にも建物の敷地に供されていた模様である。物件においての建物の再築は既存建物の建替等は可能と思われるが、具体的な条件の詳細は徳島県東部県土整備局吉野川庁舎建築指導担当にて確認されたい。

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43番1の2）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 : 昭和56年12月17日新築（登記記載） 経過年数 : 約43年 経済的残存耐用年数 : 満了
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : 亜鉛メッキ鋼板貼り等 内 壁 : 合板等 天 井 : ボード・合板等 床 : 合板等 設 備 : 電気等
床面積(現況)	1階、2階各134.40㎡、延268.80㎡
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
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。 ・新築後約43年が経過し、また動産を大量に残置し長期間放置されていることから、床の撓み、内壁の剥離等内外装共に経年以上の劣化が認められる。

区 分	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 : 不明 経過年数 : 不明だが、現況から新築後相当期間が経過していると思われる。 経済的残存耐用年数 : 満了
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : 鋼板葺 外 壁 : 亜鉛メッキ鋼板貼り等 内 壁 : 合板等 天 井 : ボード・合板等 床 : 合板等 設 備 : 電気等
床面積（現況）	1階129.60㎡、2階125.31㎡、延254.91㎡
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	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。 ・ 新築後相当期間が経過していると思われ、また動産を大量に残置し長期間放置されていることから、内外装共に相当な劣化が認められる。2階の一部に壁面の崩壊が認められた。

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等を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	地 積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1	23,200	0.60	762.34	0.90	9,551,000

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）－1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$32,400\text{円}/\text{㎡} \times 99.4/100 \times 100/100 \times 100/138.6 = 23,200\text{円}/\text{㎡}$

◇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：接近条件＋5%、環境条件＋10%、行政条件＋20%（相乗値）

イ 個別格差：規模過大▲5%、奥行長大▲30%、隣接不動産（墓地・軌道）▲10%（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)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
2	80,000	268.80	0.01	215,000
2－1	70,000	254.91	0.01	178,000
合 計				393,000

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	9,551,000	0.50	法定地上権	4,776,000

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	9,551,000	-4,776,000		0.60	0.60	1,710,000
2	393,000	+4,776,000	1.00	0.60	0.60	1,860,000
一括価格 (合計)						3,570,000

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、物件建物（二棟）は現況用途が倉庫かつ築年数が相当期間経過し、長期間未利用で放置され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）－1）

所 在：吉野川市鴨島町上下島字大北444番2外

価 格：32,400円／㎡

位 置：J R 徳島線「鴨島」駅の南西方道路距離約760m

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：324㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：北東側4m市道

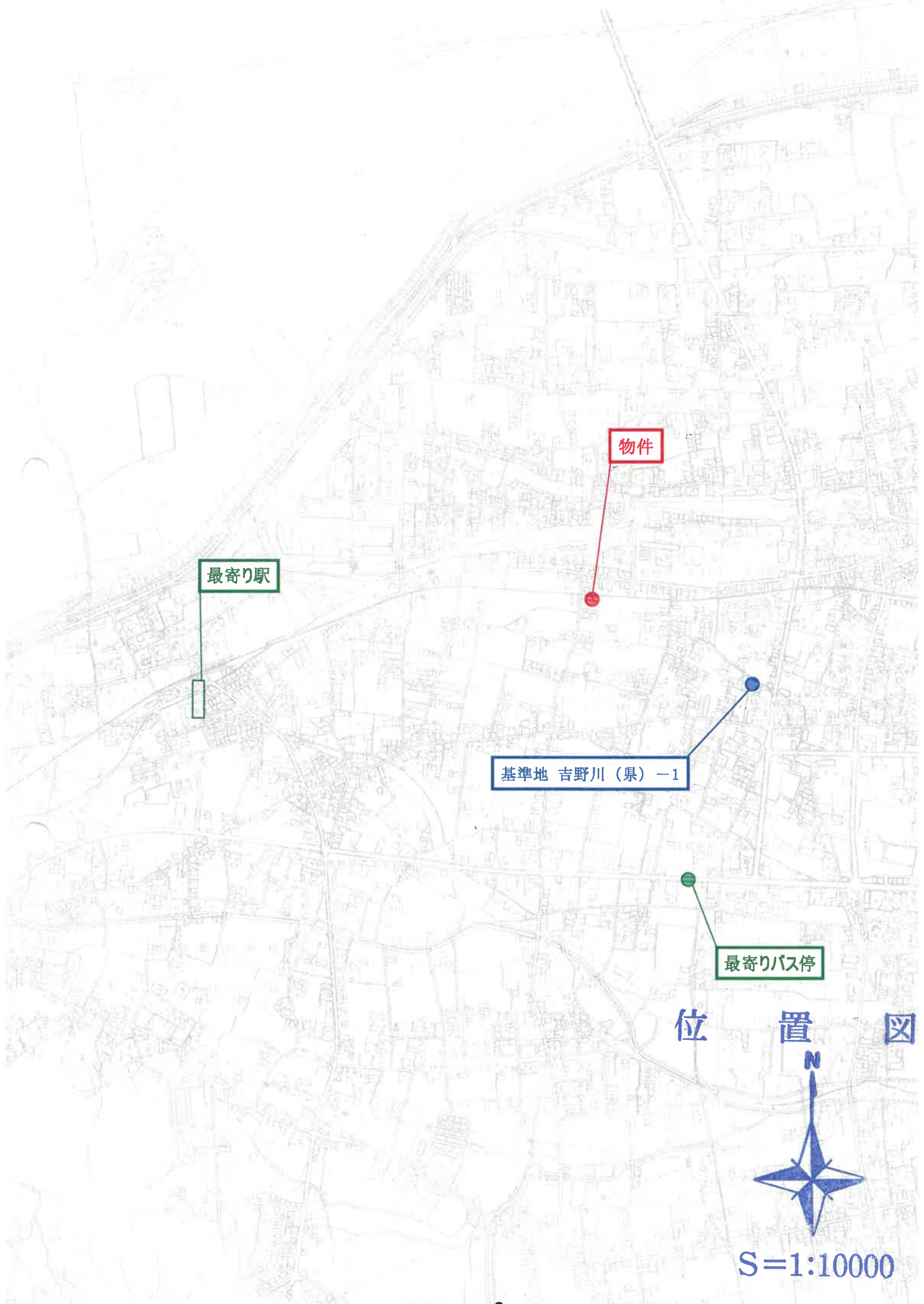
用 途 指 定 等：市街化区域・第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が見られる住宅地域

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1」縮尺1万分の1 平成27年測図分）
- 2 法14条地図写
- 3 建物図面写及び各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以 上



物件

最寄り駅

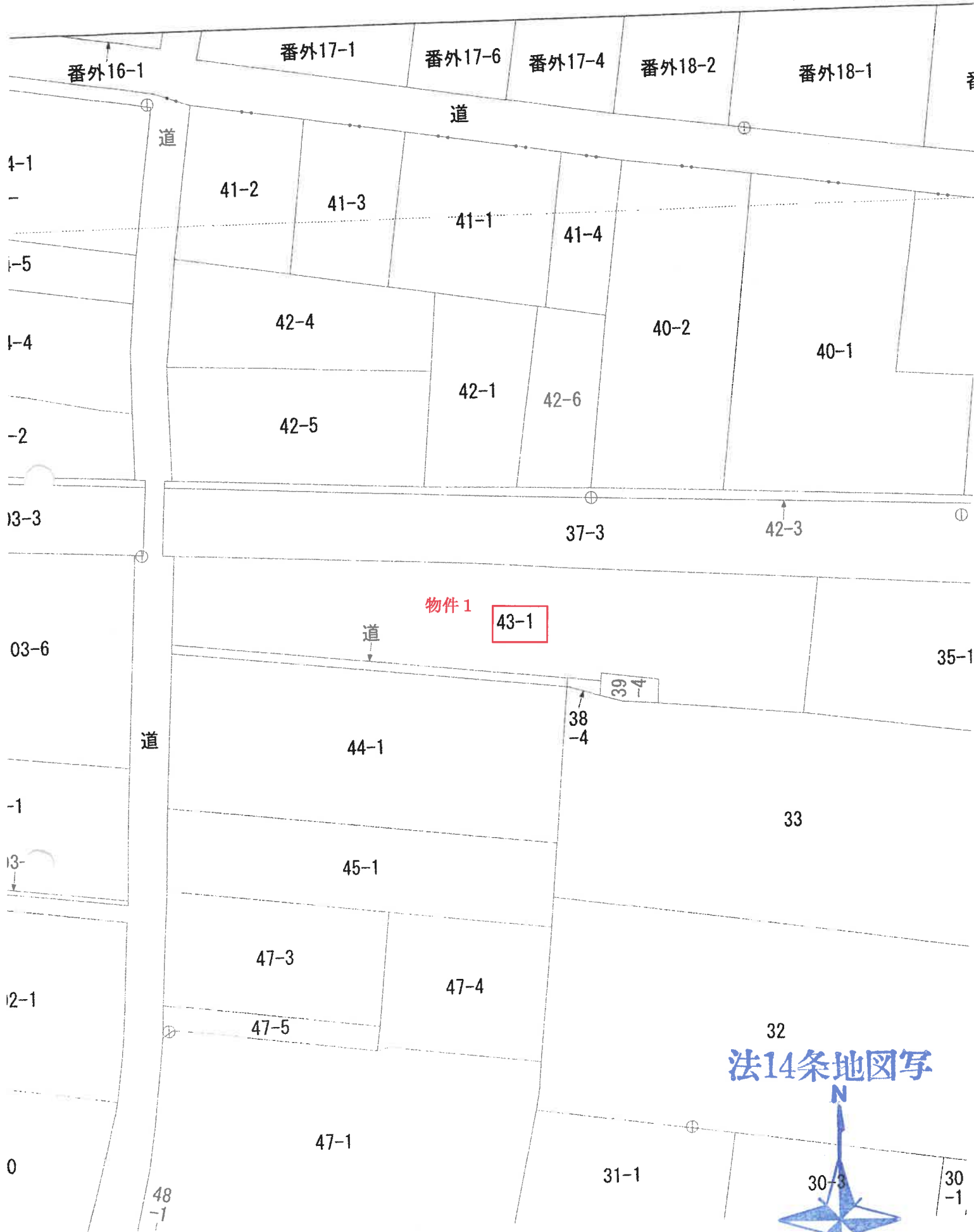
基準地 吉野川（県）-1

最寄りバス停

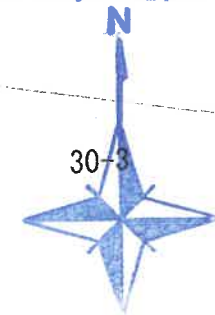
位置図



S=1:10000



法14条地図写



S=1:500

面図

平面図

建物

各階

図

図

図

図

図

図

図

図

図

図

図

図

図

図

図

図

図

図

図

図

図

1302541

2102533

各階平面図

面図

平面図

面図

麻植郡鵜島町西麻植字江川 4 3 ~ 1

吉野川市鵜島町

19,20

1 階 同型
2 階

7,00

19,20

求積表

19,20 × 7,00 = 134,40

1 階床面積 134,40m²

2 階床面積 134,40m²

N

鉄道 43~2

43~1

5,70

39~1

道路 路

道路

昭和 57 年 1 月 28 日
平成

申請人

縮尺 1/250

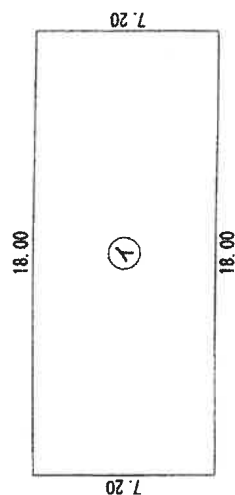
作製者

縮尺 1/500

埼玉県土地家屋調査士会用品

附属建物 (符号1)

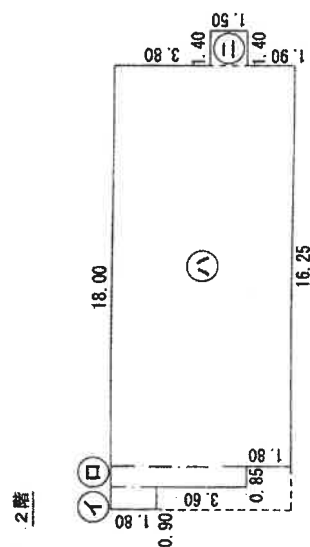
1 階



我讀來

$$\textcircled{1} \quad 18.00 \times 7.20 = 129,6000$$

床面積	129.60 m ²
-----	-----------------------



求積表

④	$0.90 \times$	1.80	=	1.6200
③	$0.85 \times$	5.40	=	4.5900
②	$16.25 \times$	7.20	=	117.0000
①	$1.40 \times$	1.50	=	2.1000
計				125.3100

計

床面積	125.31 m ²
-----	-----------------------

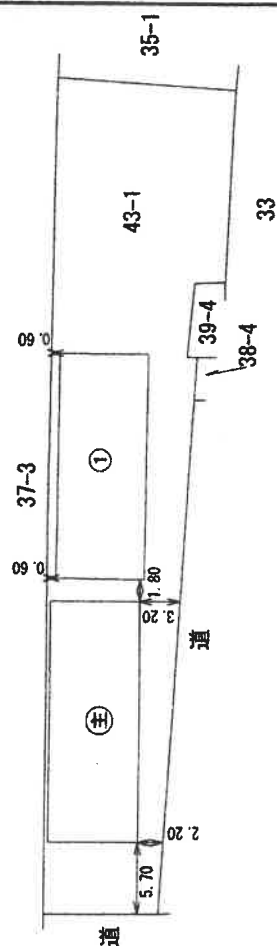
作者

縮尺

$$\frac{1}{250}$$

申請人

縮尺

$$\frac{1}{500}$$


住宅

J R 徳島線軌道 (単線)

踏切

物件2
主である建物

物件2
附属建物符号1

103番1外
(住宅)

物件1

35番1 (農地)

幅員約 4 m 舗装市道

里道 (現況は判然としない)

※物件内には樹木のほか、
廃材等が残置されている。

38番4 (墓地)

39番4 (墓地・墓石あり)

44番1 (農地)

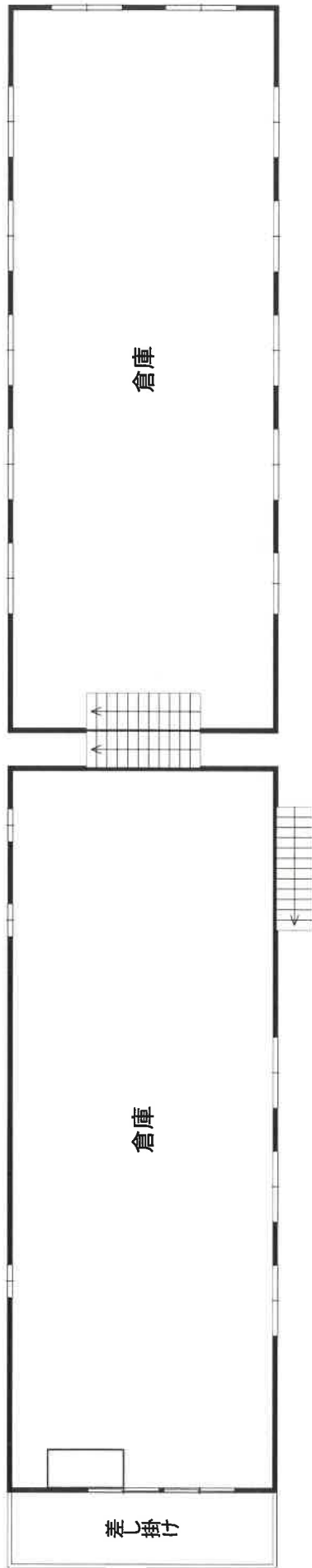
33番 (農地)

土地建物位置関係図

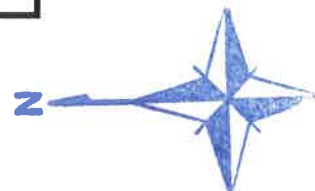
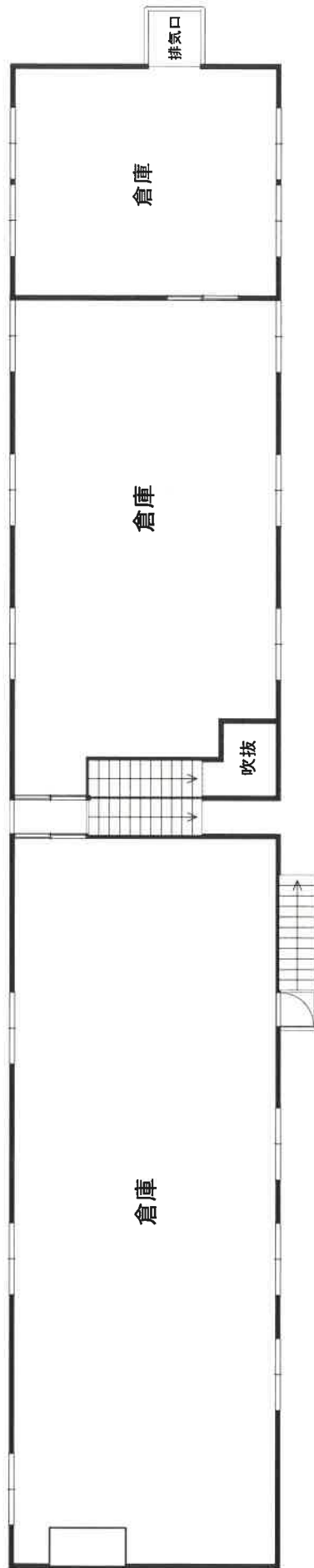


※注 概略図であり、現況を正確に測量したものではありません。

1 階



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。
また建物室内の傷みが大きく、残置物も多いため、上記間取り
の一部は推定を含みます。