

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 令和 7 年 7 月 2 3 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 徳島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 8 月 1 3 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 920, 000 1, 536, 000	一括	384, 000	21, 124	0
1	860, 000				
2	1, 060, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 徳島県名西郡石井町石井字白鳥 |
| | 地 番 | 1 8 6 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 0 . 6 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県名西郡石井町石井字白鳥 1 8 6 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 8 6 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 4 4 . 5 5 平方メートル
2階 3 8 . 8 8 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 7 年 2 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】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

売却対象外の土地（地番 186 番 4）を通行のため利用している。

《 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 徳島県名西郡石井町石井字白鳥

地 番 186番3

地 目 宅地

地 積 150.64平方メートル

共有者 A 持分12分の6

共有者 B 持分12分の3

共有者 C 持分12分の1

共有者 D 持分12分の1

共有者 E 持分12分の1

2 所 在 徳島県名西郡石井町石井字白鳥186番地3

家屋 番号 186番3

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 44.55平方メートル

2階 38.88平方メートル

共有者 A 持分12分の6

共有者 B 持分12分の3

共有者 C 持分12分の1

共有者 D 持分12分の1

共有者 E 持分12分の1

令和6年（ケ）第49号

令和6年11月7日受理

令和6年11月22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 徳島県名西郡石井町石井字白鳥
 地 番 186番3
 地 目 宅地
 地 積 150.64平方メートル
 共有者 A 持分12分の6
 共有者 B 持分12分の3
 共有者 C 持分12分の1
 共有者 D 持分12分の1
 共有者 E 持分12分の1

- 2 所 在 徳島県名西郡石井町石井字白鳥186番地3
 家屋 番号 186番3
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 44.55平方メートル
 2階 38.88平方メートル
 共有者 A 持分12分の6
 共有者 B 持分12分の3
 共有者 C 持分12分の1
 共有者 D 持分12分の1
 共有者 E 持分12分の1

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（共有）者 ☐ 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	物件1土地は、共有者5名持分全部を対象としたものである。		
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（共有）者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を空家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	物件2建物は、共有者5名持分全部を対象としたものである。		
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(本件所有（共有）者)	本件物件2は、空家になって約10年経ち、荒れ果てています。もとは父G、母、姉と私が居住していましたが、私以外は皆亡くなりました。本件債務者Fは私の夫で、亡Gは、Fの物上保証人でした。Bは亡き姉の夫で、C、D、Eは亡き姉の子らです。 物件2室内は、足の踏み場もないほど、動産が残置されたままになっているはずで、2階にある勲章や位牌（写真20）は、亡き姉の義父・義母の物で、買受人のご迷惑にならないよう、引き取る予定ですが、残りの動産は買受人に処分をお願いしたいです。
その他の事項	
■1【物件の状況】 本件受命物件の状況は、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。 ■2【占有関係】 玄関ドアに表札があった。 敷地内ポストについて、外観調査時に亡G宛ての郵便物があった。 外観調査時に玄関前郵便受けに照会書を差し置いたが、調査時にそのままの状態に残置されていた。 電気は無計量、ガスは閉栓されていた。 インターホンは鳴らなかった。 玄関扉付近には雑草のつるが巻き付いており、つるを切断後、入室した。（写真5） 立入調査したところ、空家であった。（大量の残置動産あり。） その他第三者が占有している徴表はなかった。 よって、本件所有（共有）者らが空家の状態で所有、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、法務局には法第14条第1項地図が備え付けられている。 ■4【接道】 物件南側は、幅員約4m舗装私道に接面する。 その他の接面道路の状況については、評価人作成の評価書P3※を参照されたし。 ■5【上水道・下水道】 石井町役場によると、上水道の引込みはあるが、下水道はない、とのことである。 ■6【その他】 物件1土地北方約20m付近にJR徳島線軌道敷が、西方約50m付近上空に高圧送電線が貫通している。 本件物件2は登記記録上、昭和58年11月18日新築である。西側付近にカーポートが設置されているが、屋根材が全て剥離した状態にある。（写真28） 物件2南側の売却対象外土地（地番186-4、写真28）は、登記簿上Hが所有する公衆用道路である。買受人は同道路の通行について確認する必要があると思われる。 買受人は、その他の物件に関する事項について、評価人作成の評価書 特記事項P4,5を参照されたし。	

(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6年11月7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6年11月7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6年11月8日（金） 13:35 － 13:40	当庁（電話）	所有者へ物件宅の鍵を発送依頼
令和6年11月8日（金） 13:45 － 14:00	法務局	公図公簿などの閲覧調査
令和6年11月11日（月） 13:30 － 14:30	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和6年11月12日（火） 14:50 － 15:05	石井町役場	公法上の規制等調査
令和6年11月15日（金） 10:00 － 11:00	物件所在地	立入調査、評価人帯同
令和6年11月18日（月） 10:50 － 11:00	当庁(電話)	本件所有（共有）者へ聞き取り
令和6年11月18日（月） 11:30 － 11:35	当庁(郵送)	所有者へ物件宅の鍵を返却（郵送）
(特記事項) ■ 令和6年11月15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



+88148.495

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出

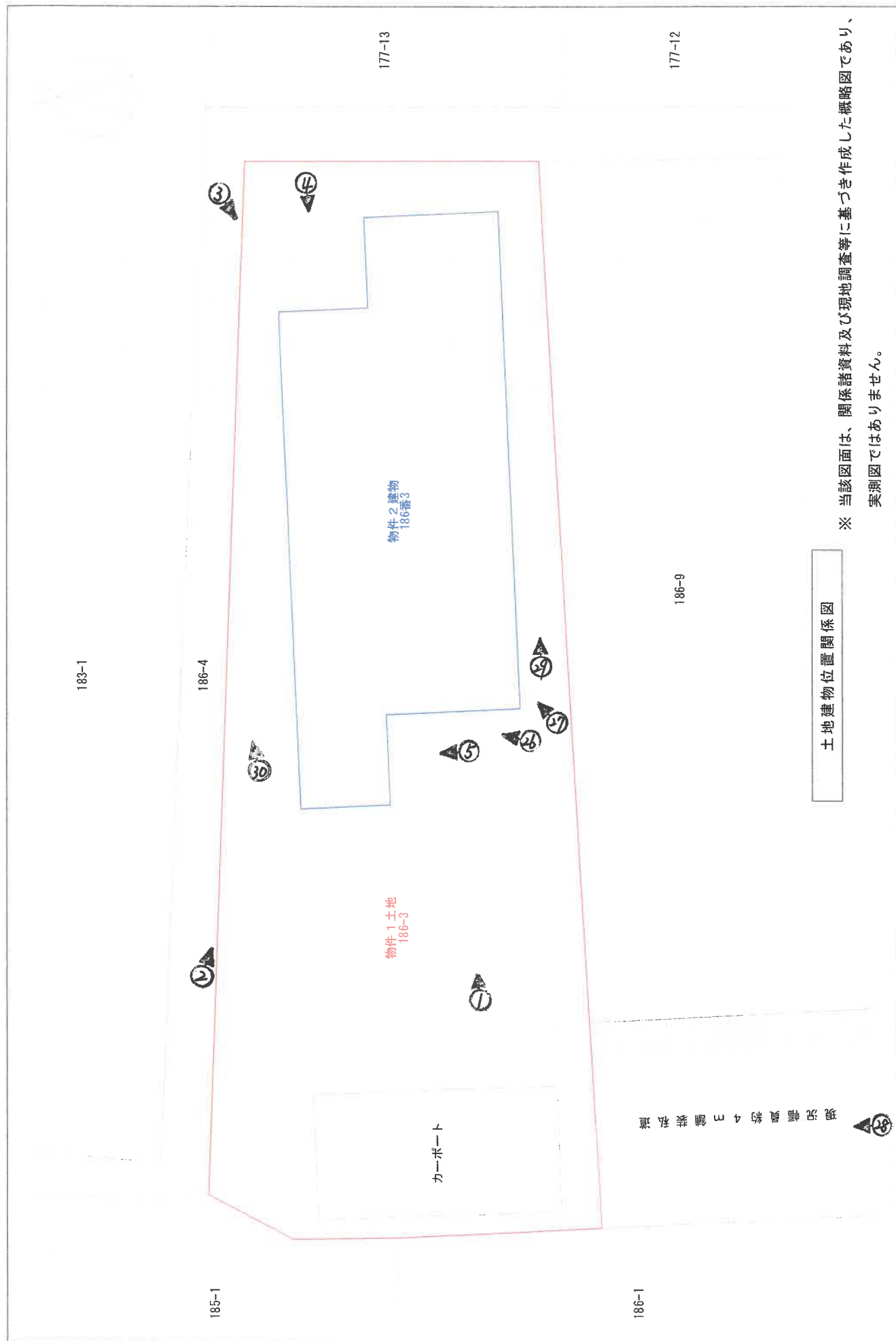
石井字白鳥

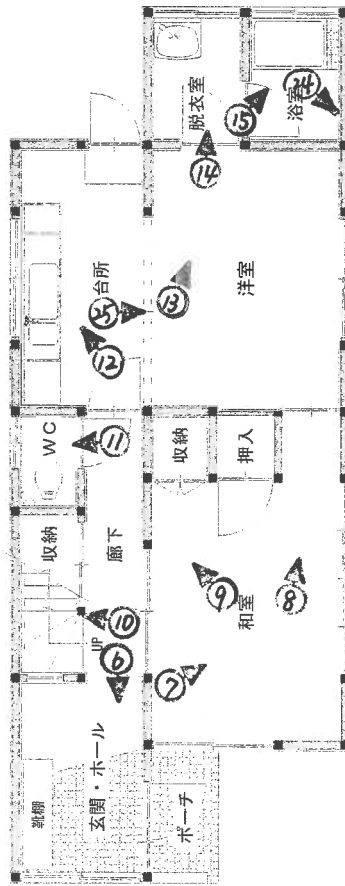
請 求 部 分	所 在				名西郡石井町石井字白鳥				地 番	186番3					
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分	甲 三		座 標 系 番 号 又 は 記 号	Ⅳ		分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)			種 類	地籍図	
作 成 年 月 日						備 付 年 月 日 (原 図)	昭和59年3月10日				補 事 記 項				

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。

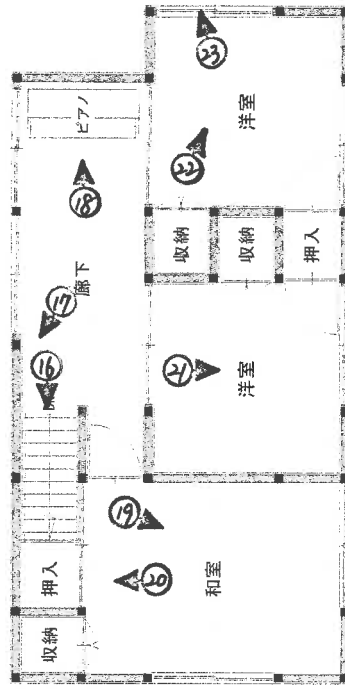
令和6年11月8日
徳島地方法務局請求番号：6-4
(1/1)

登記官





1 階



2 階

建物間取図

登記年月日：昭和58年11月22日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年11月8日 徳島地方方法務局 登記官

建物図面

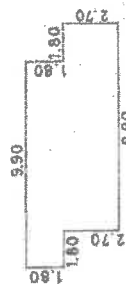
家屋番号 186~3

建物の所在 名西郡石井町石井字白鳥186番地3

各階平面図

0003719

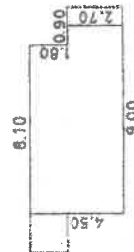
1 階



求積表

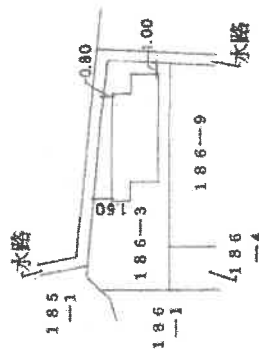
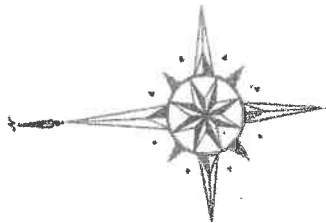
1.80	X	4.50	=	3.2400
8.10	X	4.50	=	36.4500
1.80	X	2.70	=	4.8600
				合計 44.5500
				床面積 44.55

2 階



求積表

8.10	X	4.50	=	36.4500
0.90	X	2.70	=	2.4300
				合計 38.8800
				床面積 38.88



作製者

土地家屋調査士

昭和58年11月19日

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

徳島県土地家屋調査士会用品

昭和58年11月22日

1

受命物件の状況



2



3



物件2

4



勝手口付近

5



玄関付近

6



7



1階

8



1階

9



天井のシミ
(2箇所)

10



11



12



13



14



15



1階 風呂

16



17



2階 天井の様子

18



ピアノ

19



2階

20



2階

21



2階

22



23



24



写真15
浴室内部のカビ

25



1階台所天井付近
の汚れ

26



27



屋根付近の
経年劣化状況

28



屋根が剥離した
カーポート

地番：186-4
公衆用道路

29



物件2

30



物件2

副 本

令和 6 年 (ケ) 第 49 号
令和 6 年 11 月 15 日現地調査
令和 6 年 11 月 19 日評 価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士

森脇 英正

第1 評価額

一括価格	
金2,750,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,230,000円
物件2（建物）	金1,520,000円

- 1 一括価格は、物件1、2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である。

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積 共 有 者 " " " " "	徳島県名西郡石井町石井字白鳥 1 8 6 番 3 宅地 1 5 0 . 6 4 m ² A 持分 1 2 分の 6 B 持分 1 2 分の 3 C 持分 1 2 分の 1 D 持分 1 2 分の 1 E 持分 1 2 分の 1	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 共 有 者 " " " " "	徳島県名西郡石井町石井字白鳥 1 8 6 番地 3 1 8 6 番 3 居宅 木造スレート葺 2 階建 1 階 4 4 . 5 5 m ² 2 階 3 8 . 8 8 m ² A 持分 1 2 分の 6 B 持分 1 2 分の 3 C 持分 1 2 分の 1 D 持分 1 2 分の 1 E 持分 1 2 分の 1	

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）

位 置 ・ 交 通	J R 徳島線「石井」駅の東方・道路距離約1.5km 最寄バス停「白鳥」の北西方・道路距離約410m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	近隣地域は石井町東部の白鳥地区にあって、国道192号線白鳥交番の北側背後に形成された住宅地域の一角に位置する。 一帯は、中規模一般住宅や共同住宅のほかに駐車場等がみられる。当地域から概ね2km以内に学校や商業施設が存するほか、徳島市方面へのアクセス性も良好であることから、住宅地としての市場人気は比較的高く、付近では農地を転用した新規の宅地供給も見受けられる。	
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	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% _____ _____
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	150.64m ² (国土調査済) 東西 (最大) 約21m、南北 (同) 約8m ほぼ整形 概ね平坦 中間画地 概ね等高 特になし
接面道路の状況	南側幅員約4m舗装私道※に接面 ※ 上記道路は、本件の目的外である土地 (所在 ; 名西郡石井町石井字白鳥186番4、登記地目 ; 公衆用道路、同所有者 ; H) の一部であり (別添「公図」参照)、買受人は当該道路の通行について所有者に確認する必要があると思われる。また、建築基準法上の取扱いについて管轄の徳島県東部県土整備局 (吉野川庁舎) 建築指導担当へ問い合わせたところ、当該道路は同法第42条の道路には該当しておらず (いわゆる法定外道路)、建物の建築や増改築を行う際には、同法第43条第2項に基づき徳島県知事の許可を取得する必要があるとのことである。	

土地の利用状況	・主として物件2建物（居宅）の敷地（宅地）として利用されている。（別添「土地建物位置関係図」参照） 長年空き家の状態が続いているようであり、敷地内は雑草が繁茂している。 ・周辺の利用状況としては、東、西、南側がいずれも戸建住宅、北側は駐車場である。
供給処理施設	上水道 あり（前面道路に口径50mmの本管あり） 都市ガス なし（前面道路に本管なし） 下水道 なし（前面道路に本管なし）
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	過去の地歴調査（昭和50年及び同60年の住宅地図並びに登録簿で確認）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	石井町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	・目的土地の西端付近にカーポートが設置されているが、屋根材が全て剥離した状態にある。 ・目的土地の北方約20m付近にはＪＲ徳島線の軌道敷が東西に走っている。 ・目的土地の西方約50m付近の上空には、高圧送電線が南北に貫通している。

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	主である建物（家屋番号186番3）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日： 昭和58年11月18日新築（登記記載） 経 過 年 数： 約41年 経済的残存耐用年数： 0年
仕 様	構 造： 木造 屋 根： スレート瓦 外 壁： 吹付塗装、カラー鋼板 内 壁： ジュラク、プリント合板、ビニールクロス、タイル等 天 井： 石膏ボード、杉板、ビニールクロス等 床： フローリング、タタミ等 設 備： 電気、給排水、衛生設備
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「建物間取図」のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	劣る（関係人によると、空家となって約10年経っているとのことである。）
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	① 調査日時点において確認した目視可能な範囲における損傷箇所等は以下のとおり。 ・ 1階台所、洋室、浴室付近の床に撓みが認められる。 ・ 内壁の随所でクラックや破損箇所が認められる。 ・ 1階和室の天井材の一部で変色が認められる。 ・ その他全体的に経過年数相応の劣化が認められる。 ② 建物内には家具類やピアノのほか、大量の生活動産が残置されている。 ③ 競売手続きにおいて建物に付随する各種付帯設備等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 格 別 差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	29,900	0.97	150.64	0.90	3,932,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地 価 公 示 ： 石井－1

公示価格等 32,700円/㎡ × 時点修正 99.5/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/109 = 標準画地価格 29,900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1.00（幅員±0.0％）、
交通接近条件0.99（学校、商業施設への接近性－1.0％）、
環境条件1.10（居住環境＋10.0％）、
より相乗積1.09

イ 個 別 格 差 ： 街路条件0.97（接道状況－3.0％）

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うえで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。

なお、物件1土地上に存するカーポートについては、ゼロ査定とした。

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	180,000	83.43	0.03	451,000

ウ 現 価 率 ： 建物の現況より現価率を3％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、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	3,932,000	0.50	法定地上権	1,966,000

イ 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ウ) イ	市場性 修正 ウ	競売市 場修正 エ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ
1	3,932,000	-1,966,000	0.90	0.70	1,230,000
2	451,000	+1,966,000	0.90	0.70	1,520,000
一括価格(合計)					2,750,000

ウ 市場性修正：この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、物件1土地の接面道路が私道且つ建築基準法上の道路に該当していないこと、物件2の建物内に家具類や生活動産等が大量に残置されていること、以上を勘案すると、なお市場性が劣ると判断されるので、所要の修正を行った。

エ 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考慮した。

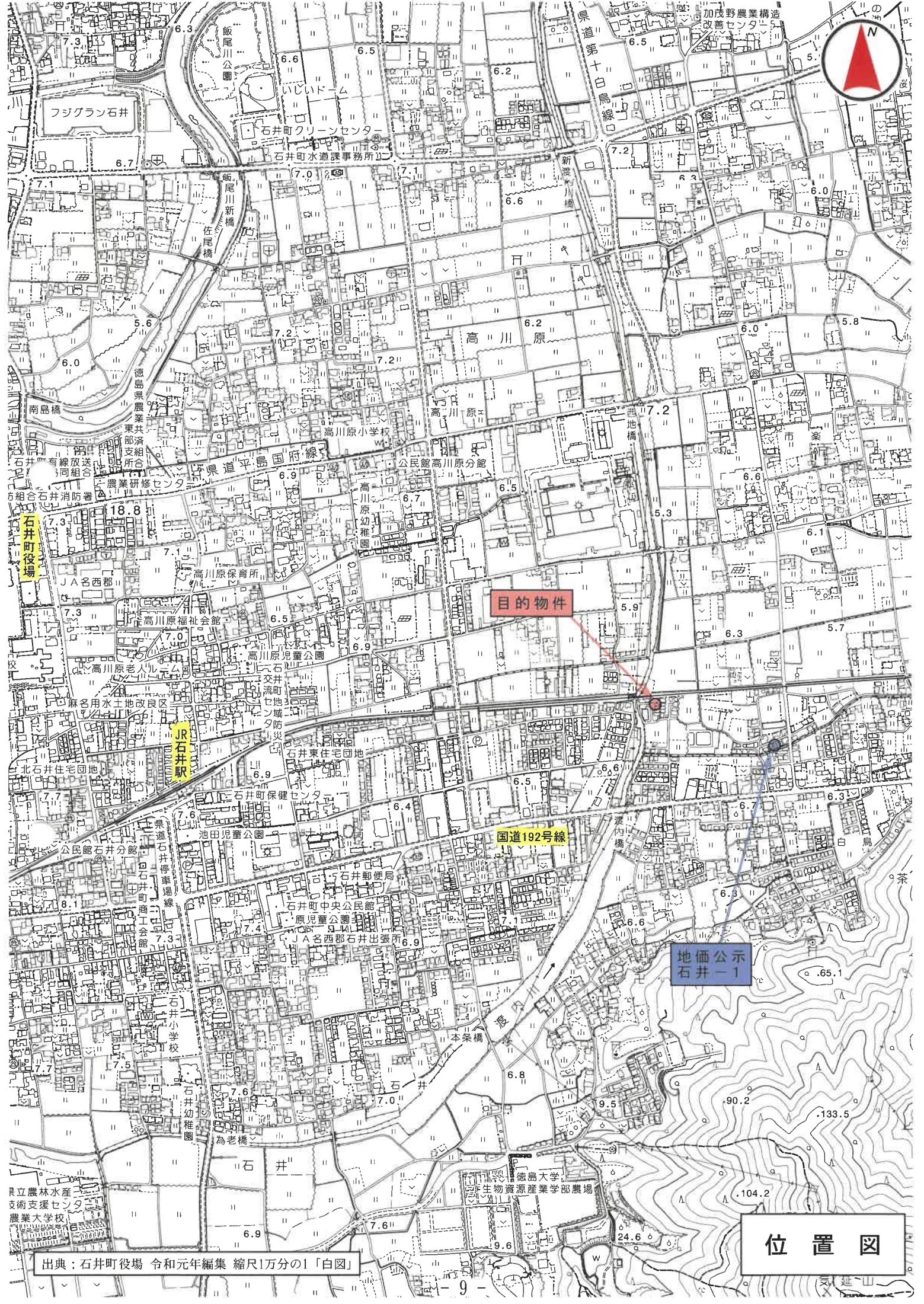
第6 参考価格資料

地価公示価格	【石井－1】
所 在	名西郡石井町石井字白鳥97番14
価 格	32,700円/㎡
位 置	J R 徳島線石井駅の東方約1.7km 白鳥バス停まで約220m
価 格 時 点	令和6年1月1日
地 積 ・ 形 状	179㎡（1：1.2）
利用の現況	住宅 W1
供給処理施設	水道
接 面 街 路	北側 幅員4m 町道
用途指定等	第1種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）
地域の概要	中小規模一般住宅が多い郊外の住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図（出典：石井町役場 令和元年編集 縮尺1万分の1「白図」）
- 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 建物間取図
- 6 仮名一覧表

以 上



目的物件

国道192号線

地価公示
石井-1

位置図

出典：石井町役場 令和元年編集 縮尺1万分の1「白図」



+88148.495

(座標値種別：図上測定)

地番
区域見出

石井字白鳥

請 求 部 分	所 在	名西郡石井町石井字白鳥					地 番	186番3		
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 1 4 条第 1 項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)	昭和59年3月10日		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。

令和6年11月8日

徳島地方方法務局

請求番号：6-4

登記官

(1/1)

登記年月日：昭和58年11月22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6年11月8日 徳島地方支務局

登記官

請求番号：6-5

0003719

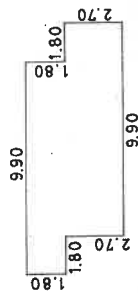
各階平面図

家屋番号 186~3

建物図面

建物の所在 名西郡石井町石井字白鳥186番地3

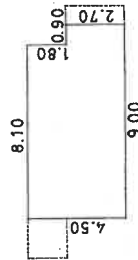
1 階



求積表

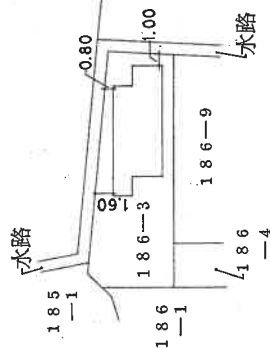
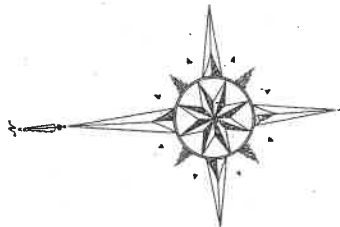
1.80	X	1.80	=	3.2400
8.10	X	4.50	=	36.4500
1.80	X	2.70	=	4.8600
				合計 44.5500
				床面積 44.55

2 階



求積表

8.10	X	4.50	=	36.4500
0.90	X	2.70	=	2.4300
				合計 38.8800
				床面積 38.88



作製者

土地家屋調査士

昭和58年11月19日

縮尺 1/250

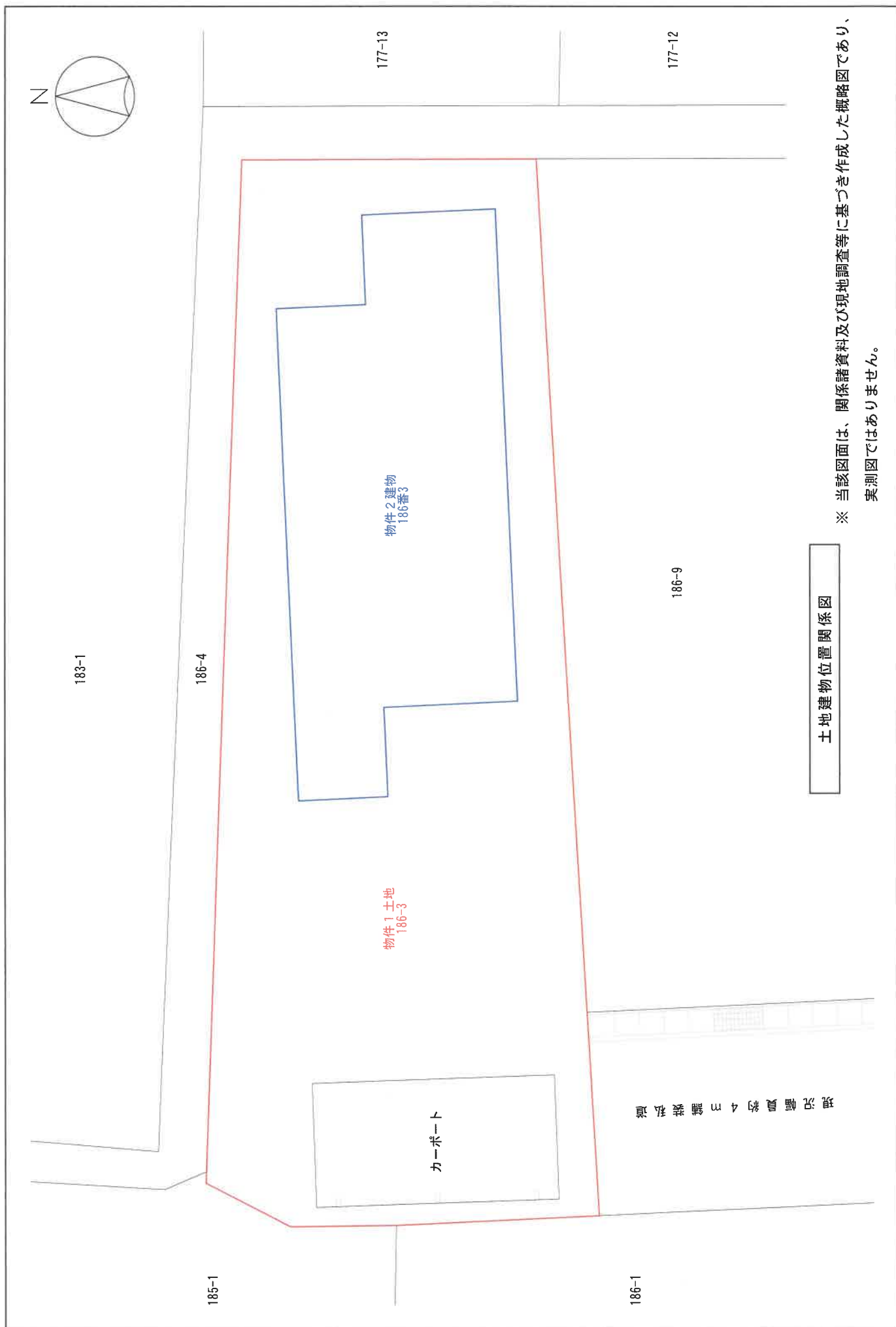
申請人

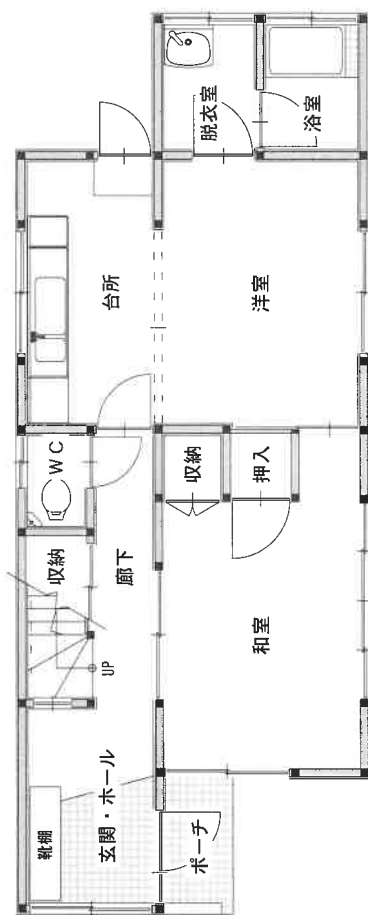
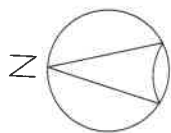
縮尺 1/500

徳島県土地家屋調査士会用紙

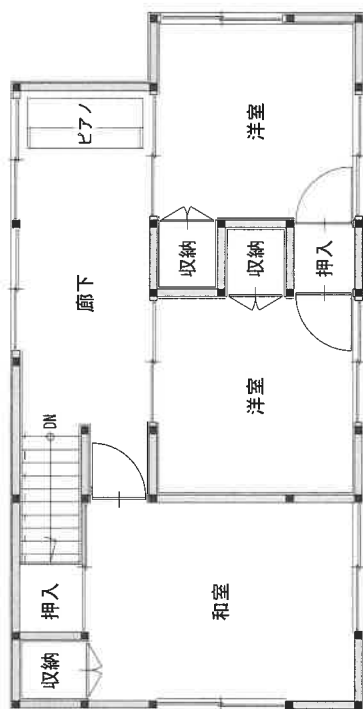
昭和58年11月22日

A3をA4に縮小





1 階



2 階

建物間取図