

## 期間入札の公告

令和 8年 5月12日

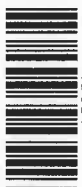
徳島地方裁判所民事部

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 6月 4日から 令和 8年 6月10日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月17日 午前10時00分 場 所 徳島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 7月 8日 午前10時00分 場 所 徳島地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8年 6月18日から 令和 8年 6月19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 5月12日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





## 物 件 目 録

1 所 在 徳島県板野郡北島町北村字神屋敷  
地 番 7番1  
地 目 宅地  
地 積 948.40平方メートル

2 所 在 徳島県板野郡北島町北村字神屋敷 7番地1  
家屋 番号 7番1  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 126.16平方メートル  
2階 63.17平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦葺2階建

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅・車庫

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 63.17平方メートル

(現況)

種 類 事務所

構 造 木造瓦葺平屋建



## 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 8年 4月 17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, 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 1】

(有) 大栄ハウス建工が下記附属建物の敷地利用権の及ぶ範囲で占有している。  
その余の範囲は、本件所有者が占有している。

【物件番号 2】

(主たる建物)

本件所有者が占有している。

(附属建物)

(有) 大栄ハウス建工が占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。

---

---

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 徳島県板野郡北島町北村字神屋敷  
地 番 7番1  
地 目 宅地  
地 積 948.40平方メートル
- 2 所 在 徳島県板野郡北島町北村字神屋敷 7番地1  
家屋 番号 7番1  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 126.16平方メートル  
2階 63.17平方メートル
- (現況)  
構 造 木造瓦葺2階建
- (附属建物)  
符 号 1  
種 類 居宅・車庫  
構 造 木造スレート葺平家建  
床 面 積 63.17平方メートル
- (現況)  
種 類 事務所  
構 造 木造瓦葺平屋建



令和8年（ケ）第2号  
令和8年2月12日受理  
令和8年3月10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 徳島県板野郡北島町北村字神屋敷  
地 番 7番1  
地 目 宅地  
地 積 948.40平方メートル
- 2 所 在 徳島県板野郡北島町北村字神屋敷 7番地1  
家屋 番号 7番1  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 116.16平方メートル  
2階 63.17平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1  
種 類 居宅・車庫  
構 造 木造スレート葺平家建  
床 面 積 63.17平方メートル





占有者及び占有権原 (物件2 関係)		
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 一部 (物件2 附属建物)	
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> (有) 大栄ハウス建工 <input type="checkbox"/>	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 物置	
■関係人 (■Cの陳述)		
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	昭和63年1月13日 (会社成立の年月日)	
最初の契約等	契約日	
	期間	
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者
賃料・支払時期等	<input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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
C (物件所有者 A の娘)	<p>1 私は、物件所有者 A の娘で、物件2主たる建物に父 A、母 B と 3 人で住んでいます。 父 A は、債務者法人「有限会社大栄ハウス建工」の代表者ですが、令和7年10月頃から入院中で、同法人も営業していません。 同法人は、父で代表者の A に敷地利用料を支払っていません。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>4 物件 2 主たる建物につき、リース物件はありません。 しかし、附属建物の事務所内には、父 A が仕事で使用していた電話機（リース物件）があります。（写真33）</p> <p>5 物件2主たる建物は増築しています。</p> <p>6 物件2主たる建物 2 階の部屋の畳上に、昔、飼っていた病気の猫の血痕（写真22）があります。</p> <p>7 雨漏りやシロアリ被害はありません。</p> <p>8 敷地内に広めの庭があり、梅・だいたい・松・椿等の木を植えています。石灯笼や数個の庭石もございます。 敷地内の鉄柱は、こいのぼり用のポール（写真37）です。</p> <p>9 物件2建物北側の水路（写真3）の徴収金はありません。</p>

(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2～4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】

北島町役場によると、物件1土地は、市街化区域である。

【接道】

同町役場によると、物件1土地西側は幅員3.0～4.0m舗装町道5095号線で建築基準法第42条第2項道路に該当する、とのことである。

【上水道・下水道】

物件1土地の所在する場所には、上水道の引込みはあるが、公共下水道設備は通っていない。

【その他】

現況調査命令受命時の物件目録(1P)において、物件2建物1階床面積が116.16㎡となっているが、法務局において、令和8年2月12日付けで、建物(地番;7-1)登記簿上の表題部(主である建物の表示)同建物同階床面積を126.16㎡とする錯誤原因記載が追記されている。

物件2主たる建物(昭和50年8月1日新築)は、目視上、室内に経年劣化が認められ、1階北西部の和室の天井に水染み跡やカビによると思われる汚損跡が見られた。また、2階和室の畳上に、関係人の陳述のとおり、以前室内飼っていた猫による血痕が認められた。

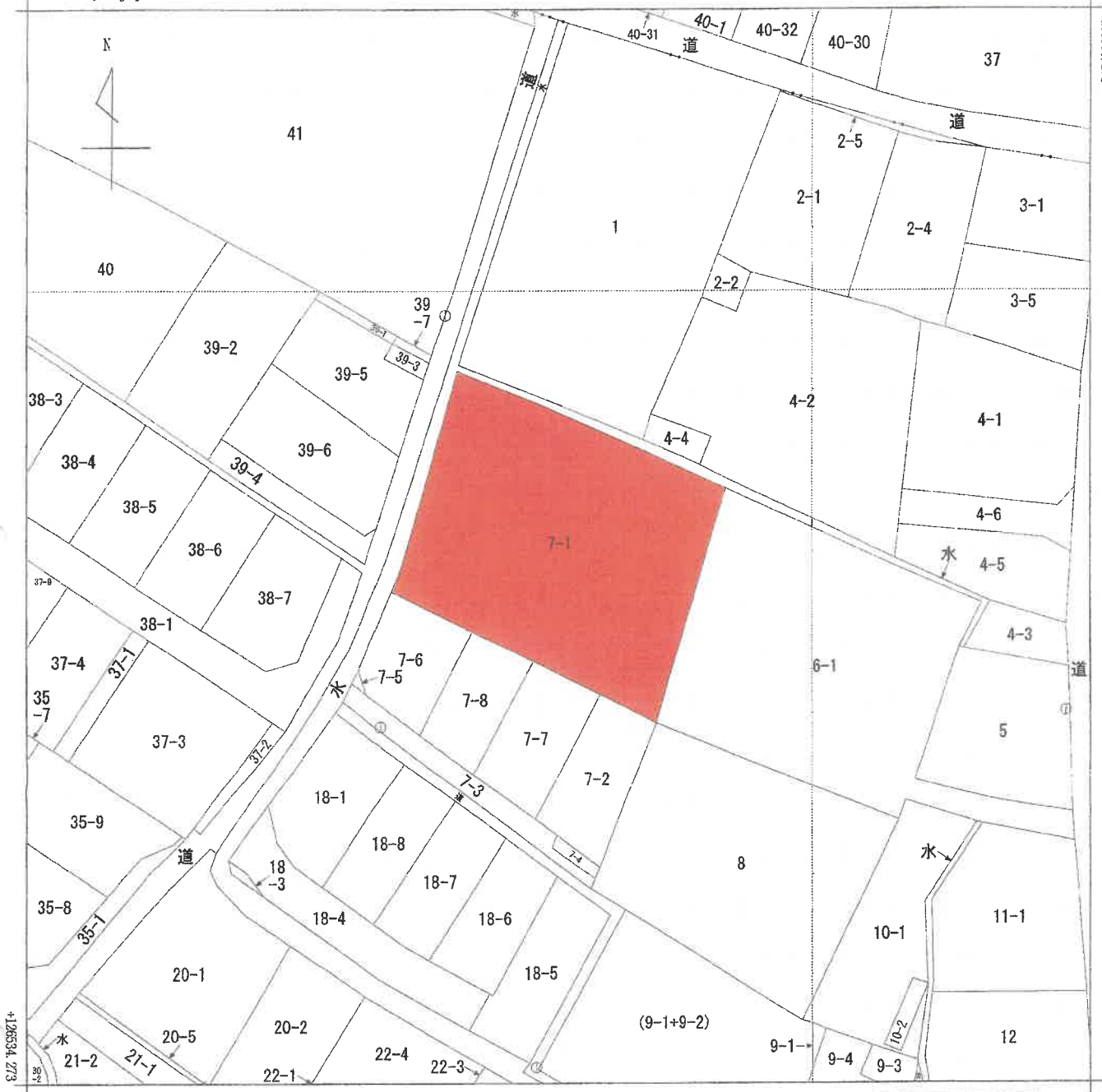
物件2附属建物(昭和56年月日不詳新築)は、事務所内床のフローリング仕上げが一部未完のままであったり、業務用の目的外動産が大量に残置されていた。そのうち、電話機はリース物件であることに注意を要する。

その他の目的物件に関する状況は、評価人作成の評価書特記事項等を参照されたい。

(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8年2月12日 (木) 12:30 - 12:35	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2月12日 (木) 12:35 - 12:41	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2月13日 (金) 10:30 - 10:51	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和8年2月26日 (木) 10:04 - 12:10	物件所在地	立入調査、評価人帯同
令和8年2月26日 (木) 12:17 - 12:26	北島町役場	公法上の規制等調査
(特記事項)		
<p>■ 令和8年2月26日 目的物件は不在が予想されていたので、立会人を立ち合わせ臨場した。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



地番区域見出  
北村字水神原  
北村字神屋敷

請求部	所在	板野郡北島町北村字神屋敷				地番	7番1	
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14条第1項)	
種類	地籍図		作成年月日		昭和42年3月31日	備付年月日(原図)	昭和57年3月3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。

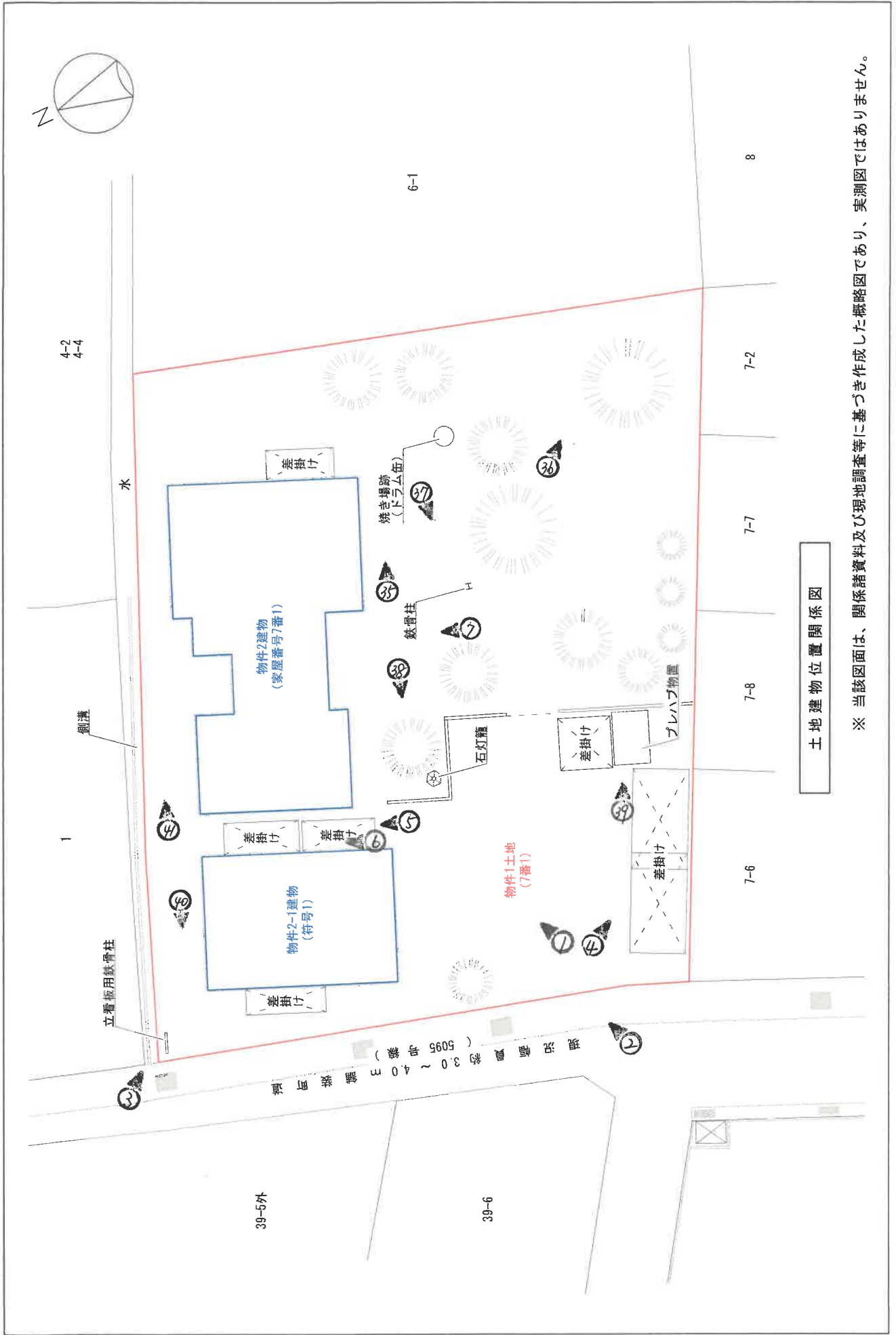
令和8年2月12日  
徳島地方務局

請求番号：38-1  
(1/1)

登記官

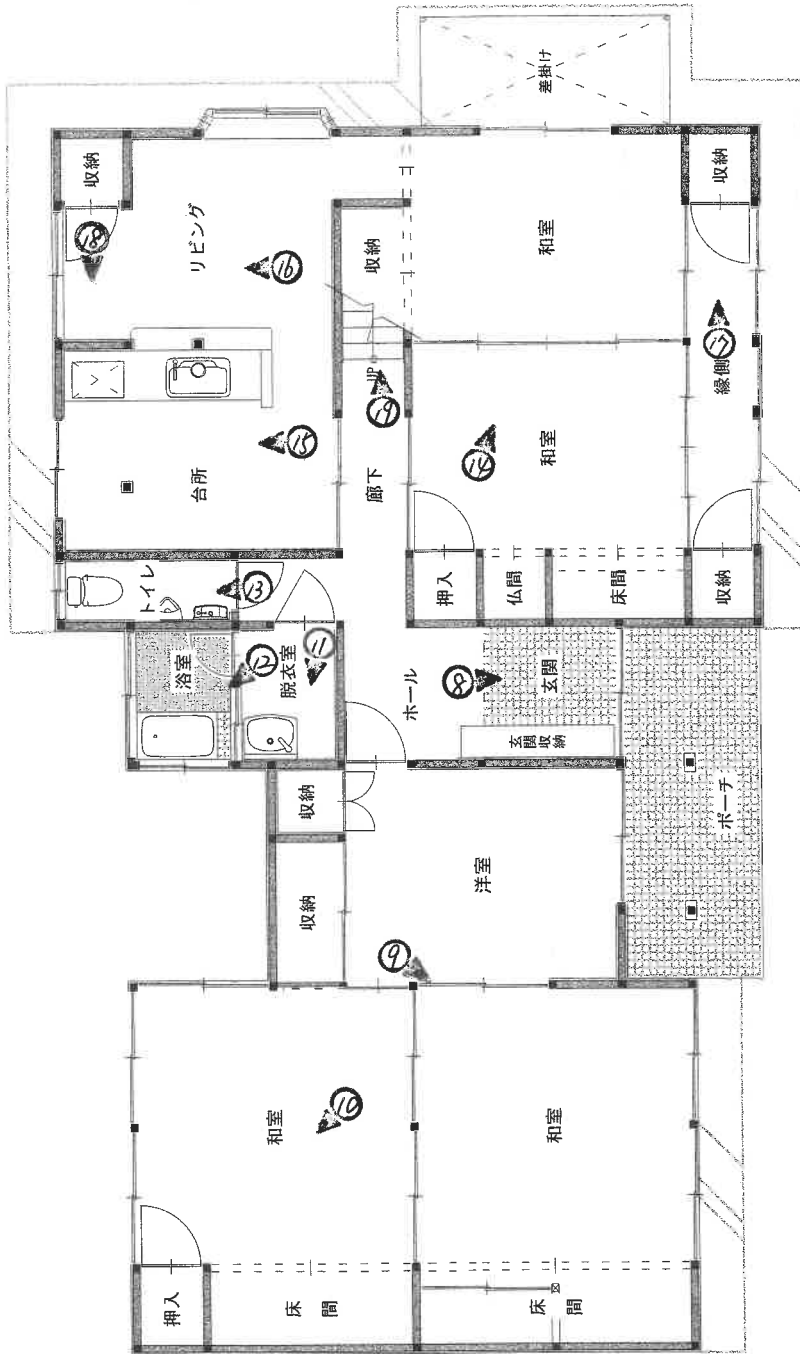
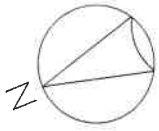


A3をA4に縮小



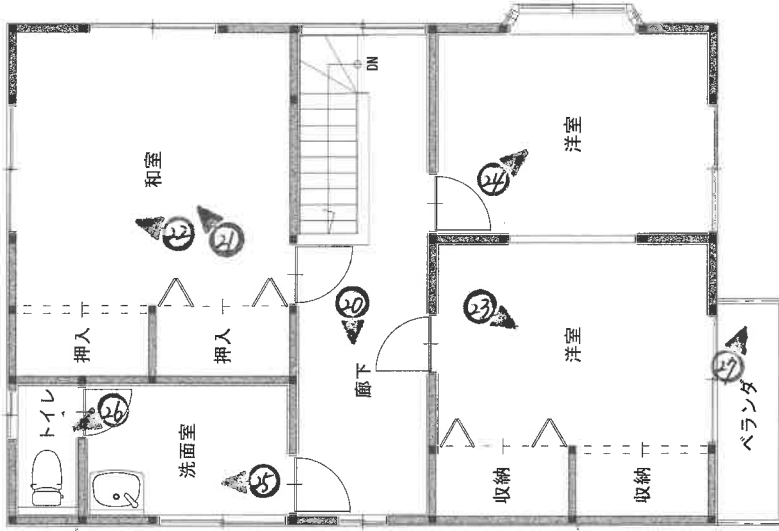
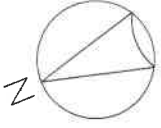
土地建物位置関係図

※ 当該図面は、関係諸資料及び現地調査等に基づき作成した概略図であり、実測図ではありません。



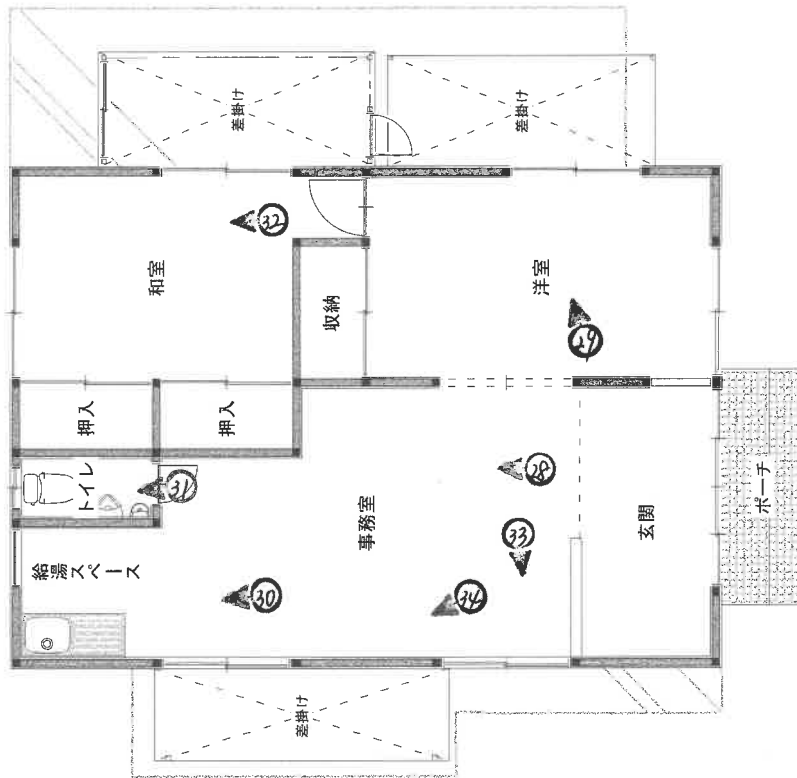
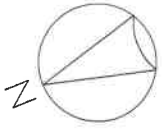
1 階

物件 2 建物間取図



2 階

物件 2 建 物 間 取 図



物件2-1建物間取図

登記年月日：昭和63年1月28日

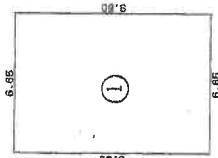
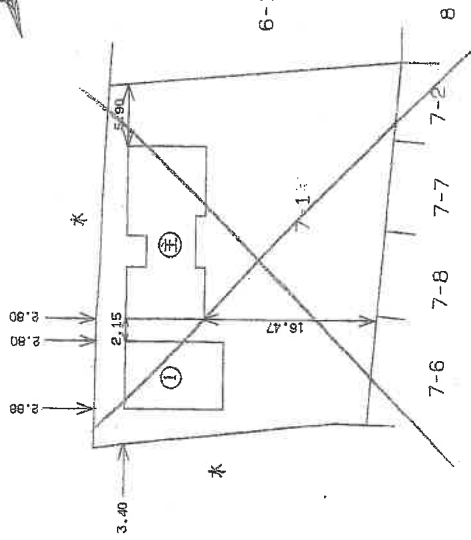
# 各階平面図 6005979

# 建物図面

家屋番号 7番1

建物の所在 栃野郡北越町北村字神屋敷7番地1

縮尺 1/2



### 求積表

$6.65 \times 9.50 = 63.175000$   
 合計 63.175000  
 床面積 63.17  $m^2$

昭和63年 / 月28日  
平成

作製者 土地家屋 [Redacted]	縮尺 1/250	申請人 [Redacted]	縮尺 1/500
3年1月23日(作製)	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。  
令和8年2月12日 徳島地方裁務局

登記官



1

受命物件の状況



物件 2  
主たる建物  
物件 2  
附属建物

2

受命物件の状況



物件 2  
主たる建物  
物件 2  
附属建物

3



物件 2  
附属建物

4



5



物件2 主たる建物



6



7



物件2主たる建物

8



玄関

9



物件2 1階

10



物件2 1階

11



12



1階 風呂

13



1階 トイレ

14



15



1階 台所

16



物件2 1階

17



18



19



20



物件 2 2階

21



22



物件2 2階

飼っていた猫の血痕

23



24



25



物件 2 2階

26



2階 トイレ

27



ベランダ

28



物件 2  
附属建物（事務所内）

29



30



31



物件2  
附属建物（事務所内）

32



33



所有者；三井住友トラスト・  
パナソニックファイナンス（株）  
と書かれたリース物件の電話

34



物件 2  
附属建物 (事務所内)

35



境界ブロック

36



境界ブロック

37



こいのぼり用鉄骨柱

38



物件2  
主たる建物

39



プレハブ物置  
(工作物)

目的外動産

40



境界ブロック

41



境界ブロック

物件2 主たる建物

副本

令和 8 年 (ケ) 第 2 号  
令和 8 年 2 月 26 日現地調査  
令和 8 年 3 月 4 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 昭 英 正

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 14, 690, 000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 6, 900, 000 円
物件2 (建物)	金 7, 790, 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 地目 地積	徳島県板野郡北島町北村字神屋敷 7番1 宅地 948.40㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	徳島県板野郡北島町北村字神屋敷 7番地1 7番1 居宅 木造スレート葺2階建 1階 126.16㎡ 2階 63.17㎡	木造瓦葺2階建
2-1 【上記物件 2の附属 建物】	符号 種類 構造 床面積	1 居宅・車庫 木造スレート葺平家建 63.17㎡	事務所 木造瓦葺平家建

#### 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	JR高徳線「勝瑞」駅の北東方・道路距離約3.5km 最寄りバス停「北村」の南西方・ " 約170m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	近隣地域は北島町北部の北村地区にあって、旧淡路街道（現町道52号）の西側背後に広がる住宅街区の一角に位置する。 一帯は、中小規模の一般住宅や共同住宅が建ち並ぶなかに保育所や農地等が散見される。 通学の面で優位性が高く、また、周辺に複数の幹線街路が整備されアクセス性も良好であることから、宅地に対する市場人気は比較的高い地域と思料される。 現在のところ地域要因に特段の変動要素はみあたらず、今後も現況の様相を維持しつつ推移すると予測する。	
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 第一種中高層住居専用地域 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	948.40㎡（公簿面積、国土調査済み） 間口（西側）約26.5m、奥行（南辺）約34.5m ほぼ整形 概ね平坦 中間画地 敷地が約0.3m高い 特になし
接面道路の状況	西側幅員3.0~4.0m舗装町道5095号線（建築基準法第42条第2項道路に該当）に接面。	
土地の利用状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>目的土地の北側過半が主として物件2建物（居宅、事務所）の敷地（宅地）として利用されている。</li> <li>目的土地の南側は塀で東西に仕切られ、東側はマツ、ウメ、ツバキ、果樹が植栽されているほか、石灯籠や複数の庭石、鉄骨柱（立会人によると、こいのぼり用のポールとして設置したとのこと。）等が配されている。西側はコンクリート舗装され、主に駐車スペースとして利用されている。 (別添「土地建物位置関係図」参照)</li> <li>周辺の土地利用状況としては、北側は5階建ての中層マンション、保育園、その外は概ね戸建住宅となっている。</li> </ul>	

供給処理施設	上水道 あり（前面道路に口径75mm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等があるため、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45年及び同55年の住宅地図並びに登記簿等で確認）からは土壌汚染の端緒は特に認められなかったが、現地目視調査によると、駐車スペース付近にオイル缶等が放置されていたほか、東寄りの一角にはゴミなどを焼却したドラム缶の痕跡も認められた。 以上を勘案すると、土壌汚染の可能性を完全に否定することはできないが、確定的には専門業者による調査が必要である。 本件評価においては、土壌汚染が存する可能性に対するリスク、心理的嫌悪感、調査費用発生の可能性等を総合的に勘案し、後記のとおり補正を行った。
ハザードマップ	北島町が公表する洪水ハザードマップ、高潮ハザードマップ、津波ハザードマップによると、目的土地は洪水浸水想定区域、高潮浸水想定区域、津波災害警戒区域にそれぞれ該当する。
特記事項	① 目的土地の一角には、瓦や植木鉢その他建築廃材、本件債務者会社の業務用看板等が多数残置されていた。

## 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7番1）
建築時期及び経済的残存耐用年数	<p>建 築 年 月 日： 昭和50年8月1日新築（登記記載）  昭和50年10月18日新築（ " ）  平成3年6月20日増築（ " ）</p> <p>経 過 年 数： 新築後約50年、増築後約35年  経済的残存耐用年数： ほぼ満了</p>
仕 様	<p>構 造： 木造  屋 根： 和瓦  外 壁： サイディング等  内 壁： じゅらく、ビニールクロス、タイル、プリント合板等  天 井： 杉合板、石膏ボード、ビニールクロス等  床： タタミ、カーペット、フローリング、塩ビシート、タイル等  設 備： 電気、給排水、衛生設備等</p>
床面積（現況）	「第3 目的物件」記載のとおり
現況用途等	<p>現況用途： 居宅  間 取 り： 別添「建物間取図」のとおり</p>
品 等	普通
保守管理の状態	普通
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	<p>① 調査日時点において目視可能な範囲で確認した損傷及び維持管理の状況並びに関係人の陳述等は以下のとおり。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・西側の基礎にクラックが複数認められる。</li> <li>・立会人の陳述によると、現在のところ雨漏りやシロアリ被害は発生していないとのこと。ただ、現地目視によると、1階北西端の和室の天井に水染み跡やカビによると思われる汚損跡がほぼ全面に亘って認められた。</li> </ul>

- ・ 1階リビングの床面フローリングの一部に損傷箇所が認められた。
- ・ 2階和室のタタミ上に血痕が認められたが、関係人によると、これは以前室内飼っていた猫によるものであるとのこと。
- ・ その他、内装の汚損や損傷、建具の建付け不良等経過年数相応の劣化が随所で認められた。

② 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。

### 3 建物の概況及び利用状況等（物件2-1）

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： 昭和56年月日不詳新築（登記記載） 経 過 年 数： 約45年 経済的残存耐用年数： ほぼ満了
仕 様	構 造： 木造 屋 根： 和瓦 外 壁： サイディング 内 壁： ビニールクロス、じゅらく、タイル等 天 井： 石膏ボード、ビニールクロス、杉合板等 床： フローリング、タタミ、タイル等 設 備： 電気、給排水、衛生設備等
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： 事務所 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	やや劣る
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	① 調査日時点において目視可能な範囲で確認した損傷及び維持管理の状況並びに関係人の陳述等は以下のとおり。  <ul style="list-style-type: none"> <li>・外周基礎や洋室の内装にクラックが多数認められた。</li> <li>・事務室床のフローリング仕上げが一部未完のままとなっている。</li> <li>・室内に事業用動産が大量に残置されており、一部はリース物件であることに留意する必要がある。（詳細については、現況調査報告書参照）</li> <li>・その他、内装の汚損や損傷等経過年数相応の劣化が全体に亘って認められる。</li> </ul>

② 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	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	37,900	0.89	948.40	0.90	28,791,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地 価 公 示： 北島-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  
 $40,600\text{円}/\text{m}^2 \times 100.8/100 \times 100/100 \times 100/108 = 37,900\text{円}/\text{m}^2$

◇ 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1.05（幅員+4.0%、系統及び連続性+1.0%）、  
 交通接近条件1.00（学校、商業施設等との接近性±0.0%）、  
 環境条件1.05（居住環境+5.0%）、  
 行政的条件0.98（容積率等-2.0%）、  
 より相乗積1.08

イ 個 別 格 差： 画地条件0.89（地積-10.0%、セットバック-1.0%）

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（差掛け等を含む。）を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	270,000	189.33	0.03	1,534,000
2-1	250,000	63.17	0.02	316,000
物件 2 合計				1,850,000

ウ 現 価 率 :

◇ 物件 2

- ・ 建物等の現況より現価率を 3 % と判断した。

◇ 物件 2-1

- ・ 建物等の現況より現価率を 2 % 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		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
		イ		
1	28,791,000	0.50	法定地上権	14,396,000

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ア、1②イ) 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	28,791,000	-14,396,000	0.80	0.60	6,900,000
2	1,850,000	+14,396,000	0.80	0.60	7,790,000
一括価格 (合計)					14,690,000

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十分考慮したが、目的物件は近隣の標準的な住宅と比して過大であること、建物の経過年数や維持管理状況を勘案すると、近い将来に建替え或いは大規模修繕等のコスト負担が発生する可能性が高いこと、さらには土地及び建物内に残置された動産類の処分や土壌汚染リスクをも考慮すると、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

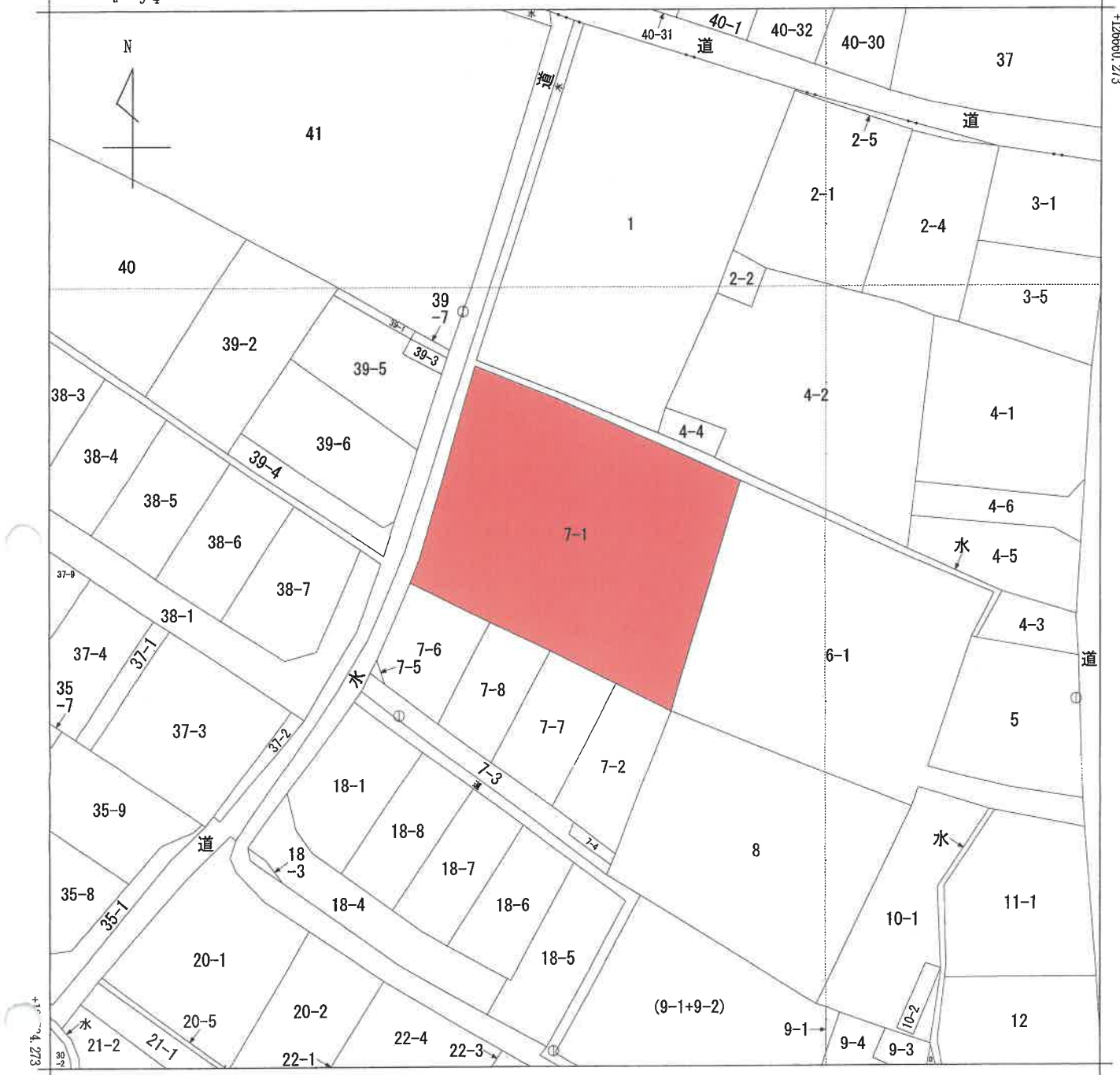
地価公示価格	【北島－3】
所 在	板野郡北島町北村字壺町四反地35番31
価 格	40,600円/㎡
位 置	J R 高徳線勝瑞駅の北東方約3.7km 北村団地バス停まで約190m
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積 ・ 形 状	258㎡ (1 : 1.2)
利用の現況	住宅 W2
供給処理施設	水道
接 面 街 路	西側 幅員5m 町道
用途指定等	第一種低層住居専用地域 (建ぺい率50%、容積率80%)
地域の概要	中小規模一般住宅が多い郊外の大規模住宅地域

## 第7 附属資料

- 1 位置図 (出典：国土地理院編集 縮尺不明「地理院地図」)
- 2 土地公図写し
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物図面及び各階平面図写し
- 5 建物間取図

以 上





+96865.417

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出  
北村字水神原  
北村字神屋敷

請求部分	所在 板野郡北島町北村字神屋敷				地番 7番1		
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14条第1項)	種類 地籍図
作成年月日	昭和42年3月31日			備付年月日(原図)	昭和57年3月3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。

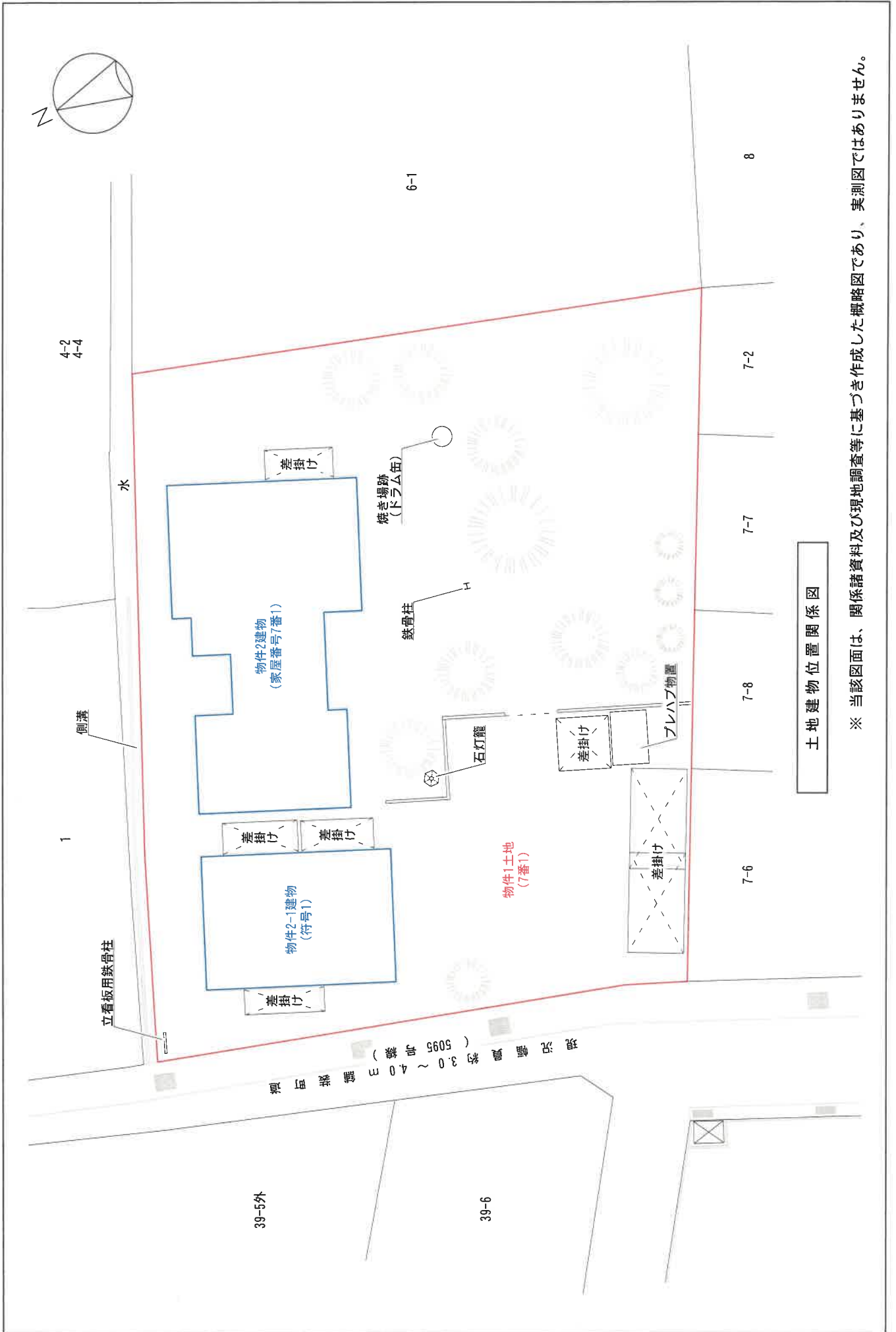
令和8年2月12日  
徳島地方務局

請求番号：38-1  
(1/1)

登記官



A3をA4に縮小



※ 当該図面は、関係諸資料及び現地調査等に基づき作成した概略図であり、実測図ではありません。

登記年月日：昭和63年1月28日

# 各階平面図 6005979

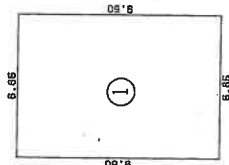
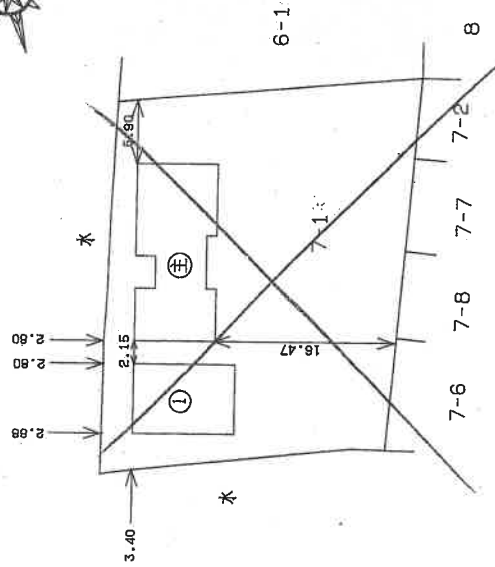
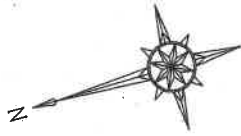
家屋番号 7番1

建物の所在

板野郡北島町北村字神屋敷7番地1

# 建物図面

1/2



### 求積表

$6.65 \times 9.50 = 63.175000$   
 合計 63.175000  
 床面積 63.17  $m^2$

昭和63年1月28日 作成

製作者

土地家屋調査士

昭和63年1月23日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

徳島県土地家屋調査士会 用紙

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8年2月12日 徳島県庁 登記官

登記官

請求番号：38-3

A3をA4に縮小

登記年月日：平成4年7月22日

公用

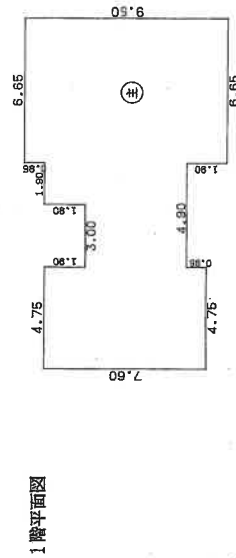
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和8年2月12日 徳島地方方法務局 登記官

# 各階平面図

家屋番号 7番1  
 建物の所在 板野郡北島町北村字神屋敷7番地1

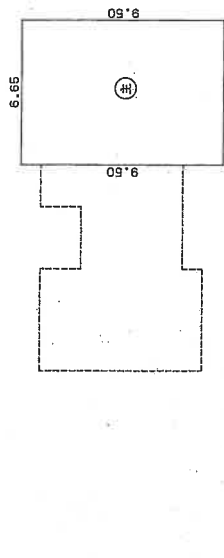
# 建物図面

2/2



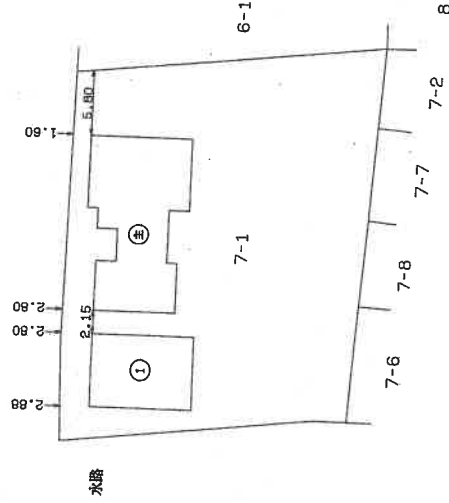
### 求積表

$4.75 \times 7.90 = 36.100000$   
 $3.00 \times 4.75 = 14.250000$   
 $1.90 \times 6.65 = 12.635000$   
 $6.65 \times 9.50 = 63.175000$   
 合計 126.160000  
 床面積 126.16 m<sup>2</sup>



### 求積表

$6.65 \times 9.50 = 63.175000$   
 合計 63.175000  
 床面積 63.17 m<sup>2</sup>

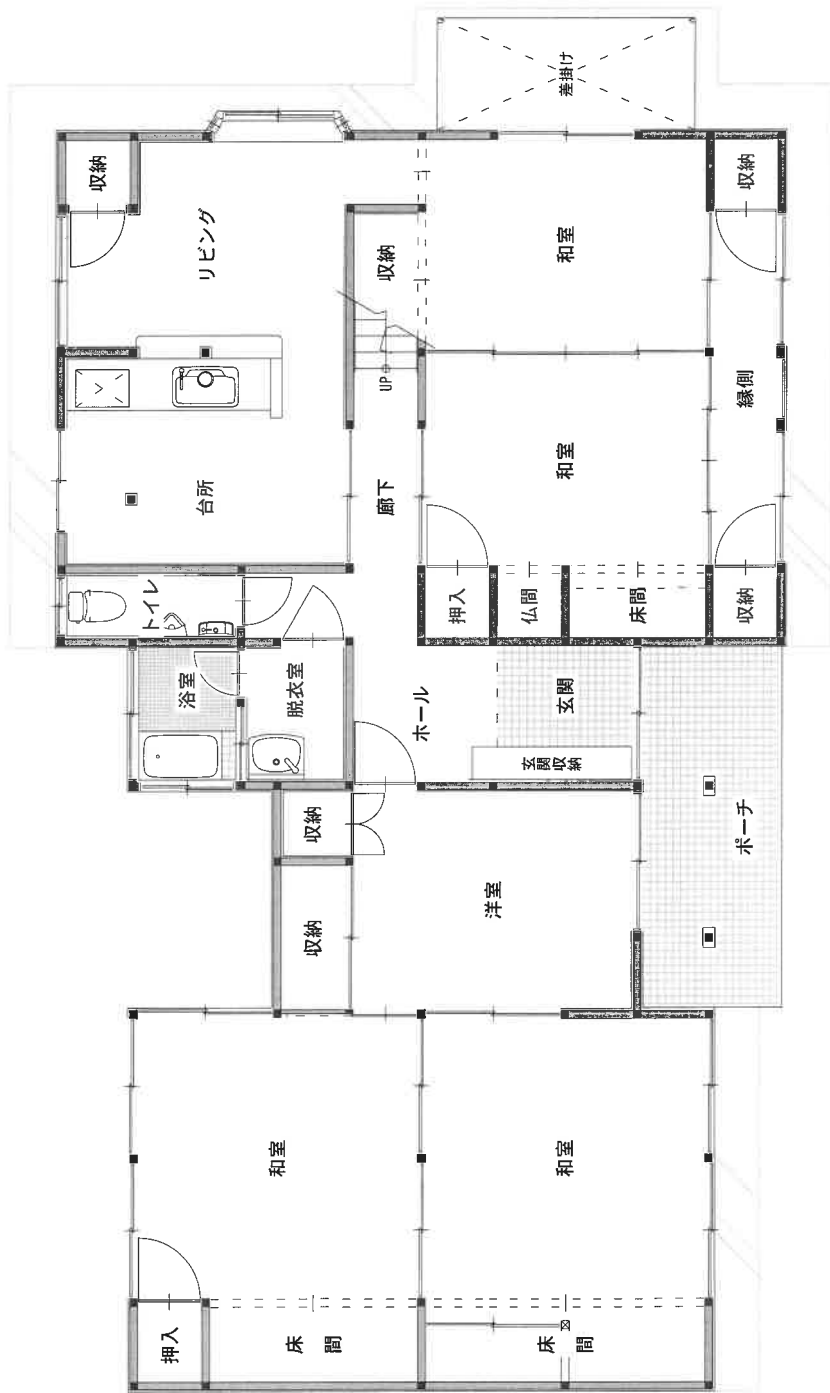
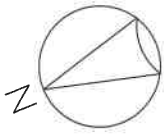


昭和4年7月22日 平成

作製者	土地家屋	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
	徳島県土地家屋調査士会 用紙	4年7月17日作製		

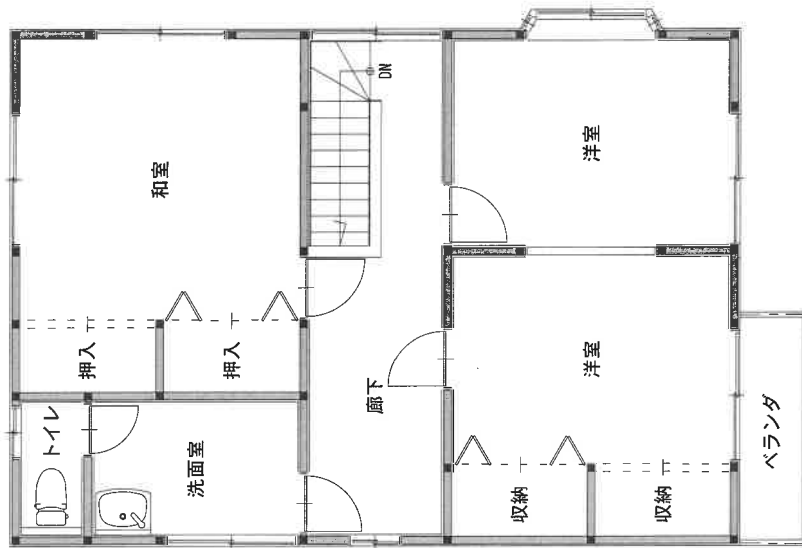
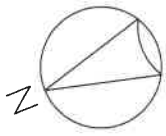
A3をA4に縮小

請求番号：38-2



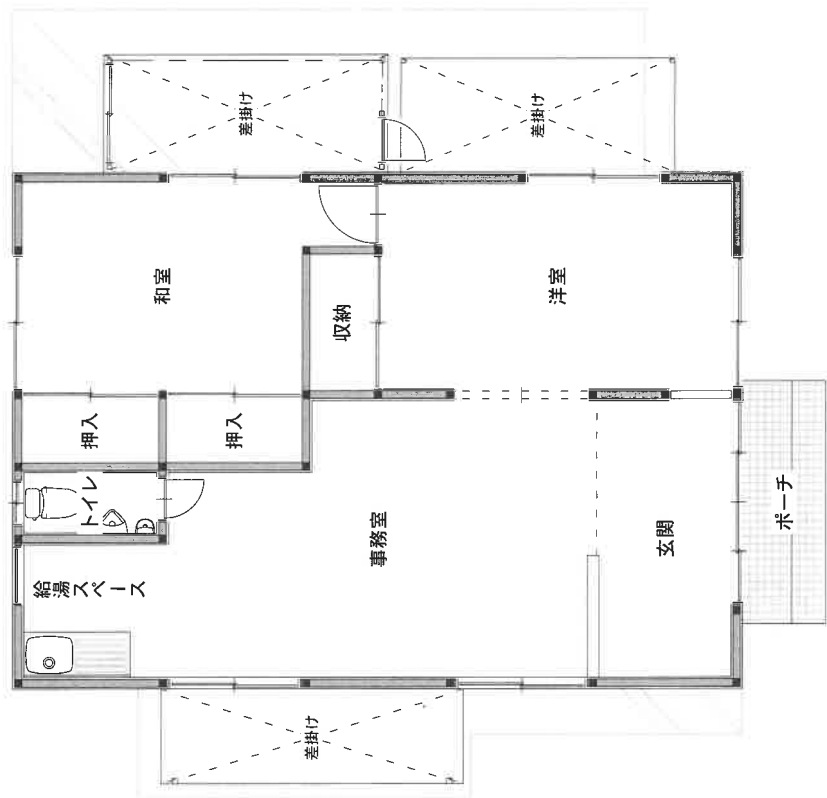
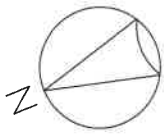
1 階

物件2建物間取図



2 階

物件 2 建物 間取図



物件2-1建物間取図