

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月11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 4月 3日から 令和 7年 4月 9日まで	
開札期日	日 時	令和 7年 4月16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 7年 5月 7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 7年 4月17日から 令和 7年 4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 7年 3月11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 | 徳島県小松島市中郷町字露ヶ本 |
| | 地 番 | 6番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 454.92平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県小松島市中郷町字露ヶ本 6番地1 |
| | 家屋 番号 | 6番1 |
| | 種 類 | 倉庫・車庫 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 73.10平方メートル |
| 3 | 所 在 | 徳島県小松島市中郷町字露ヶ本 |
| | 地 番 | 6番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 168.92平方メートル |
| 4 | 所 在 | 徳島県小松島市中郷町字露ヶ本 |
| | 地 番 | 6番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.00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 7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1～4】

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

【物件番号1～4】

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 徳島県小松島市中郷町字露ヶ本
地 番 6番1
地 目 宅地
地 積 454.92平方メートル

所有者 A

2 所 在 徳島県小松島市中郷町字露ヶ本 6番地1
家屋 番号 6番1
種 類 倉庫・車庫
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 73.10平方メートル

所有者 A

3 所 在 徳島県小松島市中郷町字露ヶ本
地 番 6番4
地 目 宅地
地 積 168.92平方メートル

所有者 A

4 所 在 徳島県小松島市中郷町字露ヶ本
地 番 6番5
地 目 宅地
地 積 100.00平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1
共有者 D 持分4分の1

令和6年(ケ)第41号
令和6年10月3日受理
令和6年10月29日提出
(全3分冊中の1)



現況調査報告書 (物件1～4)

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 徳島県小松島市中郷町字露ヶ本
地 番 6番1
地 目 宅地
地 積 454.92平方メートル

所有者 A

2 所 在 徳島県小松島市中郷町字露ヶ本 6番地1
家屋 番号 6番1
種 類 倉庫・車庫
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 73.10平方メートル

所有者 A

3 所 在 徳島県小松島市中郷町字露ヶ本
地 番 6番4
地 目 宅地
地 積 168.92平方メートル

所有者 A

4 所 在 徳島県小松島市中郷町字露ヶ本
地 番 6番5
地 目 宅地
地 積 100.00平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1
共有者 D 持分4分の1

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
債務者会社代表者兼所有 (共有)者A	<p>1 私は、本件債務者会社の代表者で、物件1～4の所有者ですが、物件地を訪れることは滅多にないので、質問されても、多くのことは分かりません。もともと物件1, 3, 4は、亡父Eと亡母Fが所有していた土地です。</p> <p>建築当初から物件2建物は、ずっと使っていません。</p> <p>物件1～4につき、第三者に貸したことはありません。</p> <p>2 売却対象外建物の通路休憩所は、小松島市所有と聞いていますので、土地・建物とも対象物件ではありません。</p> <p>3 物件1, 3, 4土地につき、隣接地との間での境界争いについては分かりません。</p> <p>4 物件2内に駐車している廃車や残置物(写真3, 4)は、CやDが置いたものと思われませんが、はっきりとは分かりません。買受人に処分をお願いしたいです。</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

その他の事項

【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3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, 3, 4土地につき、地図に準ずる図面が備え付けられている。

【都市計画区別】

小松島市役所によると、物件1, 3, 4土地は市街化調整区域である。

【接道】

同市役所によると、東側が幅員約25mの舗装国道55号に、画地面は約3m低く接面し、南側が幅員約5mの舗装市道中郷43号線に、約4~5m高く接面する、とのことである。

その他の詳細については、評価人作成の評価書P3を参照されたい。

【上水道・下水道】

同市役所によると、物件1, 3, 4土地の所在する場所の上水道については、本管が国道の東側にあるため技術的に引込みが難しく、公共下水道設備は通っていない、とのことである。

【その他】

本件物件はJR牟岐線上の高架近くに位置し、高さ約4~5mの擁壁が設置され、土地を嵩上げしている。(写真12~17)

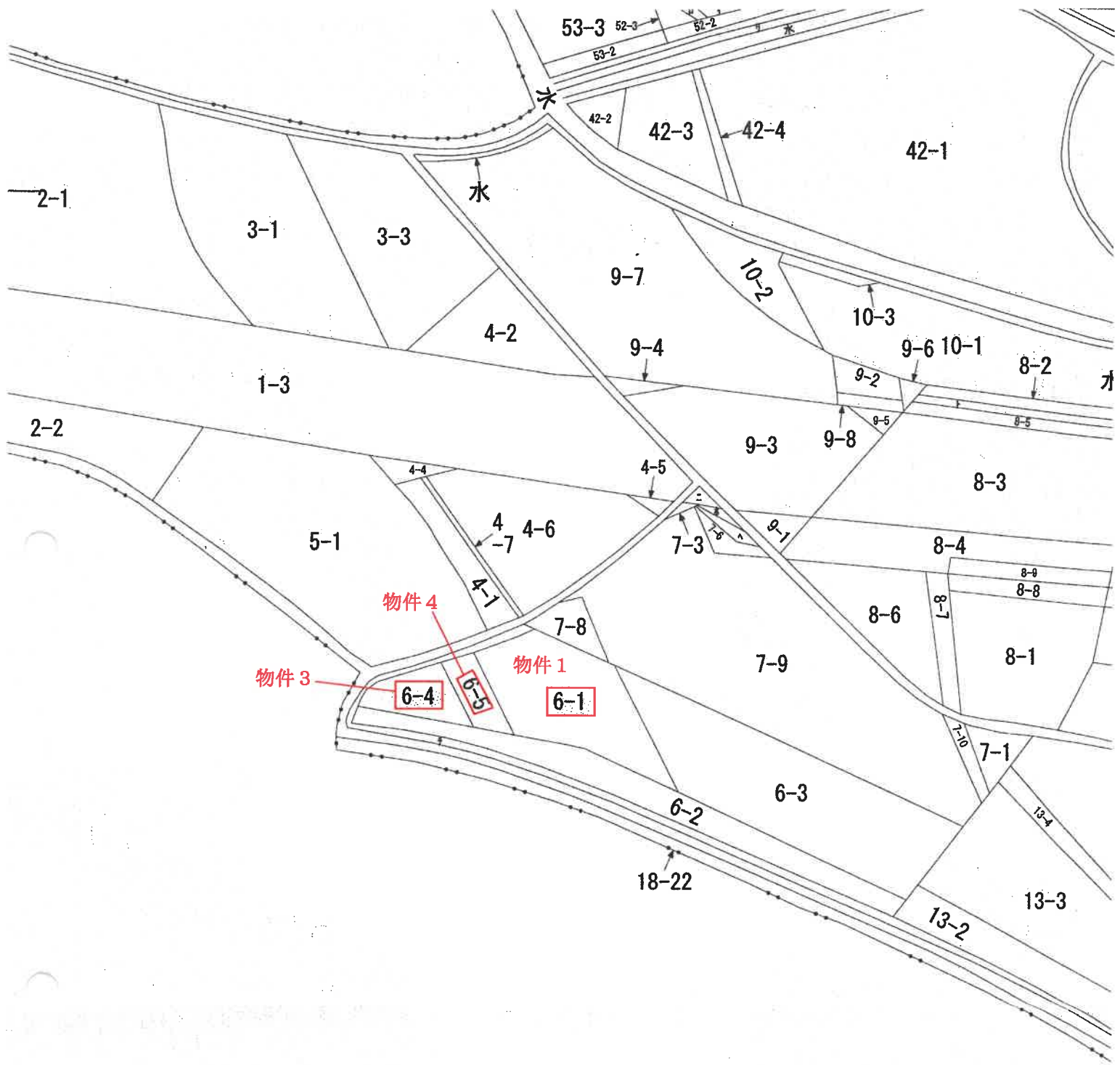
本件物件一帯の送電契約について、四国電力送配電(株)徳島支社によると、対象物件の上空には送電線は通過しておらず、架線契約もなし、とのことである。補足説明として、本件物件の隣接地(露ヶ本5-1, 高田49他)については、各地権者間において地役権設定契約を締結している、との回答を得た。

物件2建物(登記簿上:昭和58年10月15日新築)は目視上、地上から地下へ降りる階段(写真7, 11)を使わなければ、地上からは見えにくく、地下の駐車場には関係人の陳述のとおり、廃車や不要物と思われる残置物が認められた。(写真3, 4)

その他の目的物件に関する状況は、評価人作成の評価書(P2, 4~5特記事項)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10月3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10月3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10月3日 (木) 16:30 - 16:35	法務局	公図公簿などの閲覧調査
令和6年10月7日 (月) 10:00 - 10:55	物件所在地	物件確認、接道外観等調査 (物件1~4)
令和6年10月9日 (水) 13:10 - 13:20	小松島市役所	公法上の規制等調査
令和6年10月15日 (火) 13:40 - 14:40	物件所在地	立入調査、評価人帯同(物件1~4)
令和6年10月17日 (木) 9:40 - 9:50	当庁 (郵送)	四国電力送配電 (株) 徳島支社へ連絡書準備
(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



地図に準ずる図面写

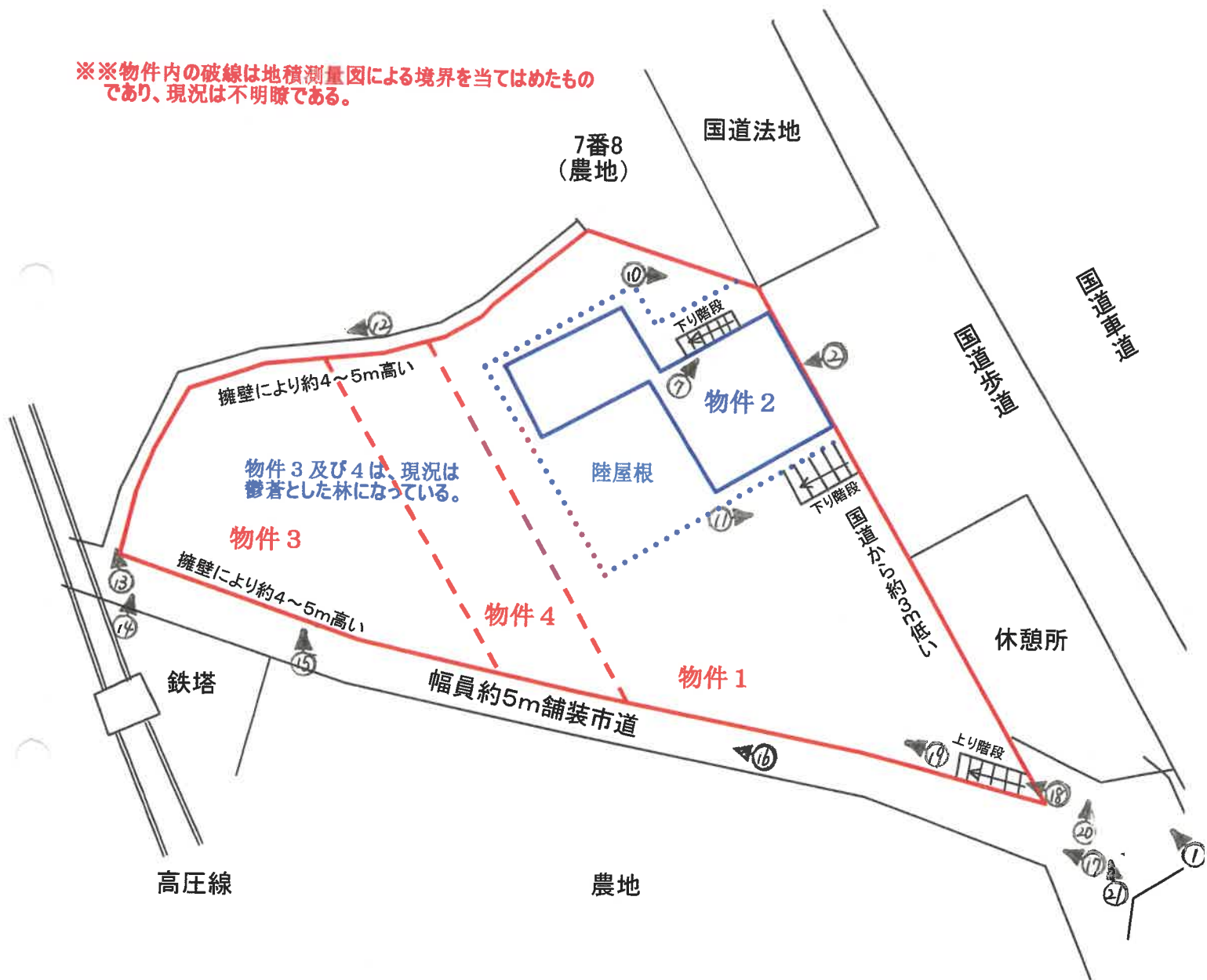


26-1

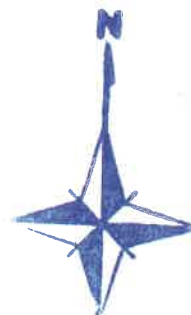
縮尺不明

※物件土地は概ね平坦であるが、東側国道からは約3m低く、南側市道や周囲の農地・農道とは周囲全体にコンクリート擁壁を設置し、約4~5m高く接する。物件2の陸屋根部分が国道と等高に接している。

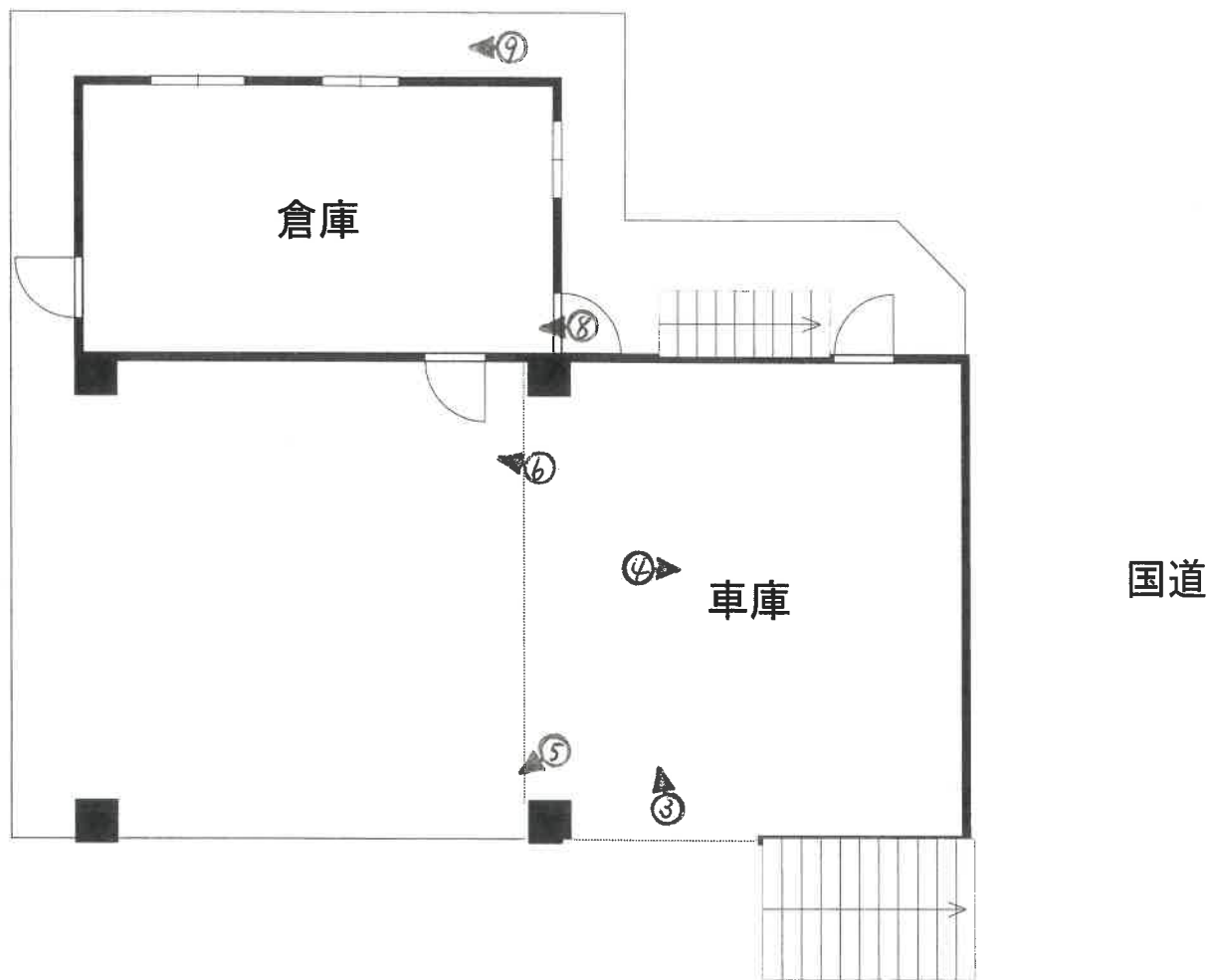
※※物件内の破線は地積測量図による境界を当てはめたものであり、現況は不明瞭である。



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。



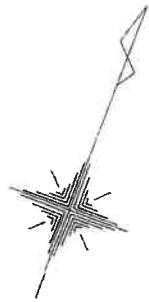
※建物は国道から見れば地下に位置している。

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。

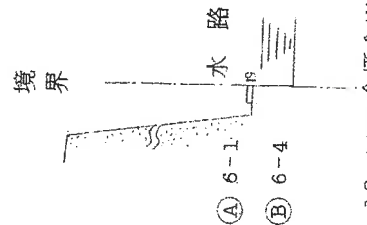
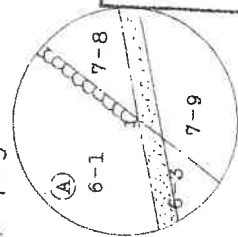
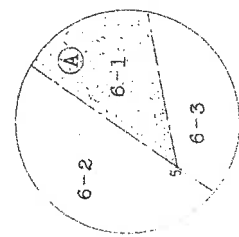
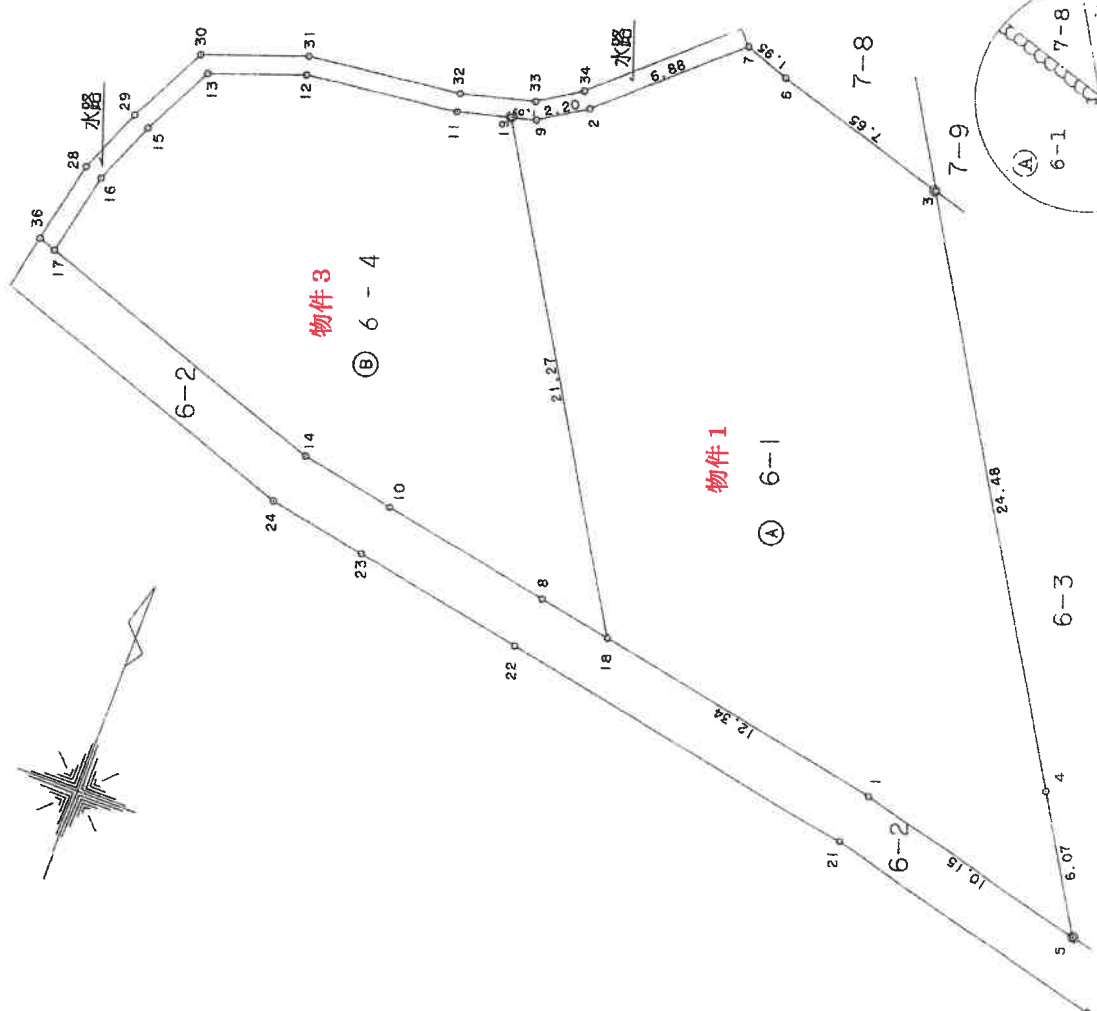
注) 物件3は物件4を分筆前の図面である



歴算求積表

地番	① 6-1	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距
18	-1.80	10.11		-205.263488	12.34
1	-3.95	22.26		-101.621465	10.15
5	-6.36	32.12		88.431866	6.07
4	-1.20	28.93		753.149150	24.48
3	19.68	16.14		371.037552	7.65
6	21.78	8.79		24.143383	1.95
7	22.42	6.95		-27.604404	6.88
2	17.81	1.85		-10.724985	2.20
9	16.61	0.00		0.000000	1.03
19	16.34	-0.99		18.296558	21.27
総面積					
面積					909.844167
地積					454.92 m ²

地番	② 6-4	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距
18	-1.80	10.11		-205.263488	12.34
1	-3.95	22.26		-101.621465	10.15
5	-6.36	32.12		88.431866	6.07
4	-1.20	28.93		753.149150	24.48
3	19.68	16.14		371.037552	7.65
6	21.78	8.79		24.143383	1.95
7	22.42	6.95		-27.604404	6.88
2	17.81	1.85		-10.724985	2.20
9	16.61	0.00		0.000000	1.03
19	16.34	-0.99		18.296558	21.27
総計					454.9220835
残地積					268.9230165
地積					268.92 m ²



3 ●●● コンクリート
水路と石積の
交点

5 ●●●●● コンクリート壁の角

19 ●●●● 会標金属プレート

申請人

7年11月28日(作製)

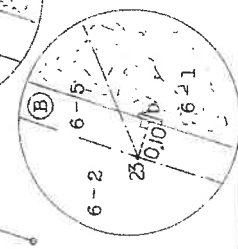
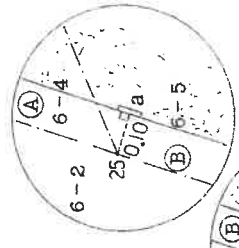
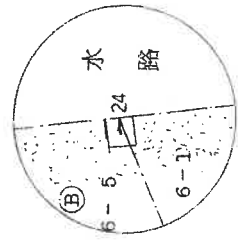
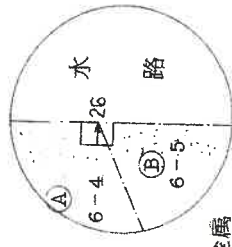
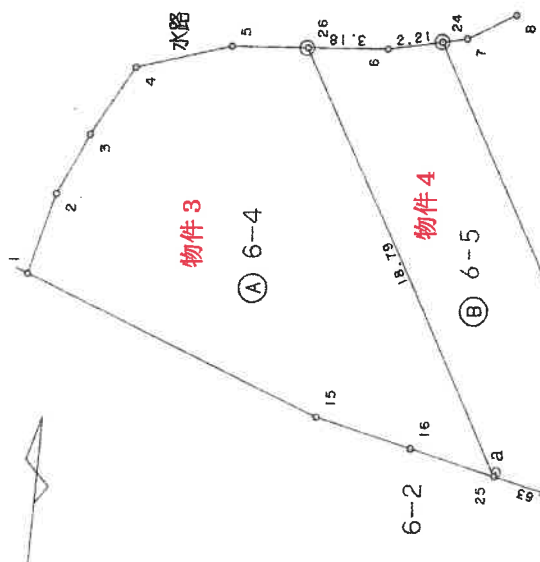
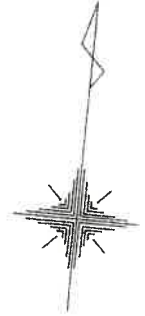
作製者

縮尺 1/250

7年12月21日

地 積 測 量 図

土地の所在 小松島市中郷町字鷺ヶ本



座標求積表

地番	(B) 6-5	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距
25	0.88	37.68	-648.965872	3.63	
17	0.08	41.22	-60.063368	3.07	
23	-0.58	44.22	793.634287	21.28	
24	18.03	33.90	614.742600	2.21	
6	17.55	31.74	-22.948743	3.18	
26	17.31	28.57	-476.395182	18.79	
		倍面積	200.003722		
		面積	100.0018610		
		地積	100.00	m ²	

地番	(A) 6-4	總計	地積
公簿	268.9230165	100.0018610	
		168.9211555	
		168.92	m ²

作製者

申請人

縮尺 1/250

2010年2月5日作製

徳島県土地家屋調査士会用品

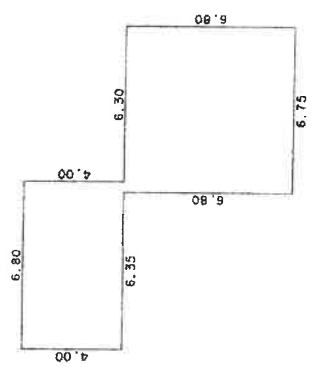
009573

各階平面図

家屋番号 6-

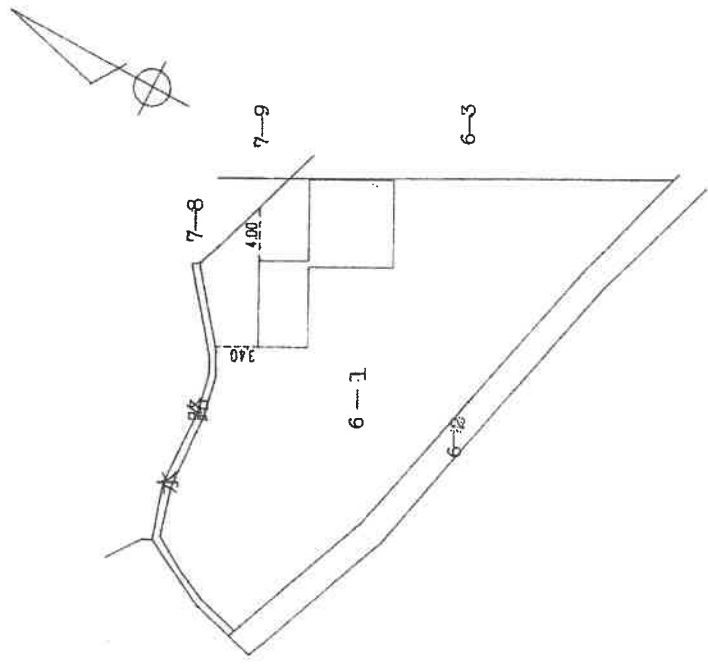
建物図面

建物の所在 小松島市中郷町字露ヶ本 6番地1



求積表

4.00 X 6.80	=	27.2000
6.80 X 6.75	=	45.9000
合計		73.1000
床面積		73.10 m ²



昭和 44 年 11 月 17 日
平成

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

製作者

1

受命物件の状況



売却対象外建物
「遍路休憩所」

物件3, 4

2



写真3の上階（地上）の様子

3



写真2の地下
物件2（車庫内）

物件1

4



物件2 (車庫内)

5



物件4 付近

6



7



物件2

8



物件2 (倉庫内)

9



物件2

10



11



地下への階段

12



擁壁

13



擁壁

14



物件3 付近

15



物件3 付近

16



物件4 付近

17



売却対象外建物
「遍路休憩所」

階段

18



19



階段を上った先に門がある。

20



売却対象外建物
「遍路休憩所」

21



令和6年(ケ)第41号
(第3分冊の①)
令和6年10月15日 現地調査
令和6年10月30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 2, 4 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 3 4 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 1 7 0, 0 0 0 円
物件3 (土地)	金 6 1 0, 0 0 0 円
物件4 (土地)	金 3 6 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1乃至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 在番目積 地地積	徳島県小松島市中郷町字露ヶ本 6番1 宅地 454.92㎡	
2	所 家屋 種 構 床 在 番 号 類 造 面 積	徳島県小松島市中郷町字露ヶ本6番地1 6番1 倉庫・車庫 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 73.10㎡	
3	所在地 在番目積 地地積	徳島県小松島市中郷町字露ヶ本 6番4 宅地 168.92㎡	
4	所在地 在番目積 地地積	徳島県小松島市中郷町字露ヶ本 6番5 宅地 100.00㎡	
番号	特記事項		
1, 3, 4	<ul style="list-style-type: none"> ・ 物件土地周辺においては管轄法務局に法14条地図が備付されていないが、各物件の地積測量図が備付されていることから、これを基に現地確認を行った。物件相互の筆界は現況では不明瞭であるが、物件土地一体地は周囲の殆どが道路・農道・水路であり、また擁壁にて区画されており、形状・範囲等が概ね地積測量図と一致することから、登記記載のとおりと確認した。なお、物件3及び4に比定できる部分は現況では鬱蒼とした林状になっている。 		
2	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法務局備付の建物図面等と確認した結果、形状・配置等は建物図面のとおりであったが、建物南東側の一部は二方に開口していることを確認した（添付「間取図」参照）。上記のとおり床面積は登記記載のとおりと確認したが、壁のない状況については、再調達原価の査定等評価にあたって考慮することとした。 ・ 物件は国道55号沿いに位置しているが、JR牟岐線上の高架近くにあることから、周囲に約4～5mの擁壁を設置して土地を嵩上げしている。しかし、建物敷地部分は国道から約3m低く、物件2建物の陸屋根部分が国道と概ね等高の状態にある。現地確認においては物件土地上への出入りは、国道側及び南側市道から物件1への階段による出入りができるのみであり、物件3及び4への直接の出入りは不可能と思われる（添付「土地建物位置関係図」参照）。 ・ 上記及びその他については「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及び3並びに4一体地）

位置・交通	J R 牟岐線「中田」駅西方約760m バス停「前原」南東方約300m (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小松島市域北西部の国道55号沿いに位置し、店舗や事業所等が散在する地域である。国道沿いにあるが、渋滞も多いエリアであり、また市街化調整区域にあることもあって、店舗等の出店需要は低調な状況が続いている。当該地域における標準的な画地として、間口約20m、奥行約30m、規模約600㎡の長方形中間画地、営・事業所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 特になし
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(計723.84㎡)とほぼ同じ。 東側間口約15m、奥行約35m(最大) 不整形 物件1は概ね平坦(下記その他欄参照) 二方路地(その他農道あり) 東側国道から約3m低く、南側市道及び農道から約4~5m高く接面する 物件3及び4は、鬱蒼とした林状になっており、地勢も起伏があるものと思われる。
接面道路の状況	東側で幅員約25m舗装国道(55号・両側歩道付・建築基準法第42条第1項適用道路)に画地面は約3m低く接面、南側で幅員約5m舗装市道(中郷43号線・歩道なし・同上)に約4~5m高く接面する。	
土地の利用状況	物件1に比定できる部分は物件2建物の敷地として利用されている。物件3及び4に比定される部分は、現況は鬱蒼とした林状になっている。周囲は国道沿いは店舗や遊技場・事業所等が点在しており、物件の南隣には簡易な遍路休憩所が設置されている。国道背後は農地が広がる農地地域である。また南側市道を挟んだ南西側に高圧線鉄塔があり、上空を南北に高圧電線が通過している(物件上空は通過しておらず、地役権設定及び架線契約等はない)。 目的外建物：なし	
供給処理施設	上水道 なし(市の本管は国道東側に埋設されているのみのため、現状では引込困難) ガス配管 なし 下水道 なし	
周知の埋蔵文化財包蔵地の指定	該当しない	

(次頁に続く)

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	小松島市防災ハザードマップによると、物件は擁壁を設置し土地を嵩上げしているため、洪水や高潮の浸水想定区域等には含まれていない。
特記事項	物件一体地周囲はコンクリート擁壁に覆われていることから、現況では画地内への出入りは階段のみである。但し、物件2内に廃車が残置されていることから、以前は国道側から車等の出入りが可能な箇所があったと推察される（詳細は不明）。

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6番1)
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 : 昭和58年10月15日新築 (登記記載) 経過年数 : 約41年 経済的残存耐用年数 : 満了
仕 様	構 造 : 鉄筋コンクリート造 屋 根 : 防水コンクリート 外 壁 : モルタル等 内 壁 : モルタル等 天 井 : モルタル等 床 : モルタル等 設 備 : 電気
床面積(現況)	73.10㎡ (登記記載・但し二方が開口している箇所を含む)
現 況 用 途 等	階層 平家建 現況用途 倉庫・車庫 間取り (別添間取図を参照)
品 等	下位
保守管理の状態	劣る (ガラスドア等の割れあり)。
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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 物件は市街化調整区域内にあることから、建物の建築に際しては都市計画法第34条等 (開発許可) や同法第43条等 (建築許可) による許可を受け、建築確認を受ける必要があるが、徳島県東部県土整備局建築指導担当での聴取によれば、これら許可等を一切取得していない。 ・ 登記記載によれば新築後約41年経過しており、また、用途・仕様が特殊で、相当期間未使用で放置されているものと推察されること並びに上記の許可等を未取得の可能性が高いことを勘案し、経済的耐用年数は満了と判断した。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1及び3並びに4（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/㎡) 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	44,900	0.27	454.92	0.90	4,963,000
3	44,900	0.27	168.92	—	2,048,000
4	44,900	0.27	100.00	—	1,212,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 小松島（県）5-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$49,500\text{円}/\text{㎡} \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/109.7 = 44,900\text{円}/\text{㎡}$

◇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：街路条件▲5%、環境条件+5%、行政的條件+10%（相乗値）

イ 個別格差：物件1及び3並びに4を一体地として個別格差を判定した。

二方路+1%、形状▲5%、間口奥行の関係▲10%、高低差▲50%、
地勢▲30%、供給処理施設▲10%（相乗値）

ウ 地 積：登記数量

エ 建付減価：地上建物の状況、配置等を勘案して、建付減価を査定した。なお、物件2は物件1上のみ建築されていることから、建付減価は物件1のみに考慮した。

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。

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	110,000	73.10	0.01	80,000

ウ 現価率

物件建物は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	4,963,000	0.10	敷地占有利益	496,000

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	4,963,000	-496,000	/	0.50	0.60	1,340,000
2	80,000	+496,000	1.00	0.50	0.60	170,000
3	2,048,000	—	/	0.50	0.60	610,000
4	1,212,000	—	/	0.50	0.60	360,000
一括価格 (合計)						2,480,000

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、物件は市街化調整区域内に存すること、建物の用途及び土地の高低差等の特殊性が強いこと、既存建物に関する建築許可等を取得していないこと、上水道の引込が困難であること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（小松島（県）5-1）
 - 所 在：小松島市中田町字内開57番2
 - 価 格：49,500円／m²
 - 位 置：J R 牟岐線「中田」駅の北東方道路距離約1.2 k m
 - 価 格 時 点：令和6年7月1日
 - 地 積：442m²
 - 供給処理施設：水道
 - 接 面 街 路：北側14m 県道
 - 用途指定等：市街化区域・近隣商業地域（建蔽率80%、容積率200%）
 - 地域の概要：各種店舗、営業所等が建ち並ぶ県道沿いの商業地域

第7 附属資料

- 1 位置図（出典：小松島市役所発行「小松島市全図（1）」縮尺1万分の1 平成25年1月調製分）
- 2 地図に準ずる図面写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面写及び各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上

基準地 小松島（県）5-1

最寄りバス停

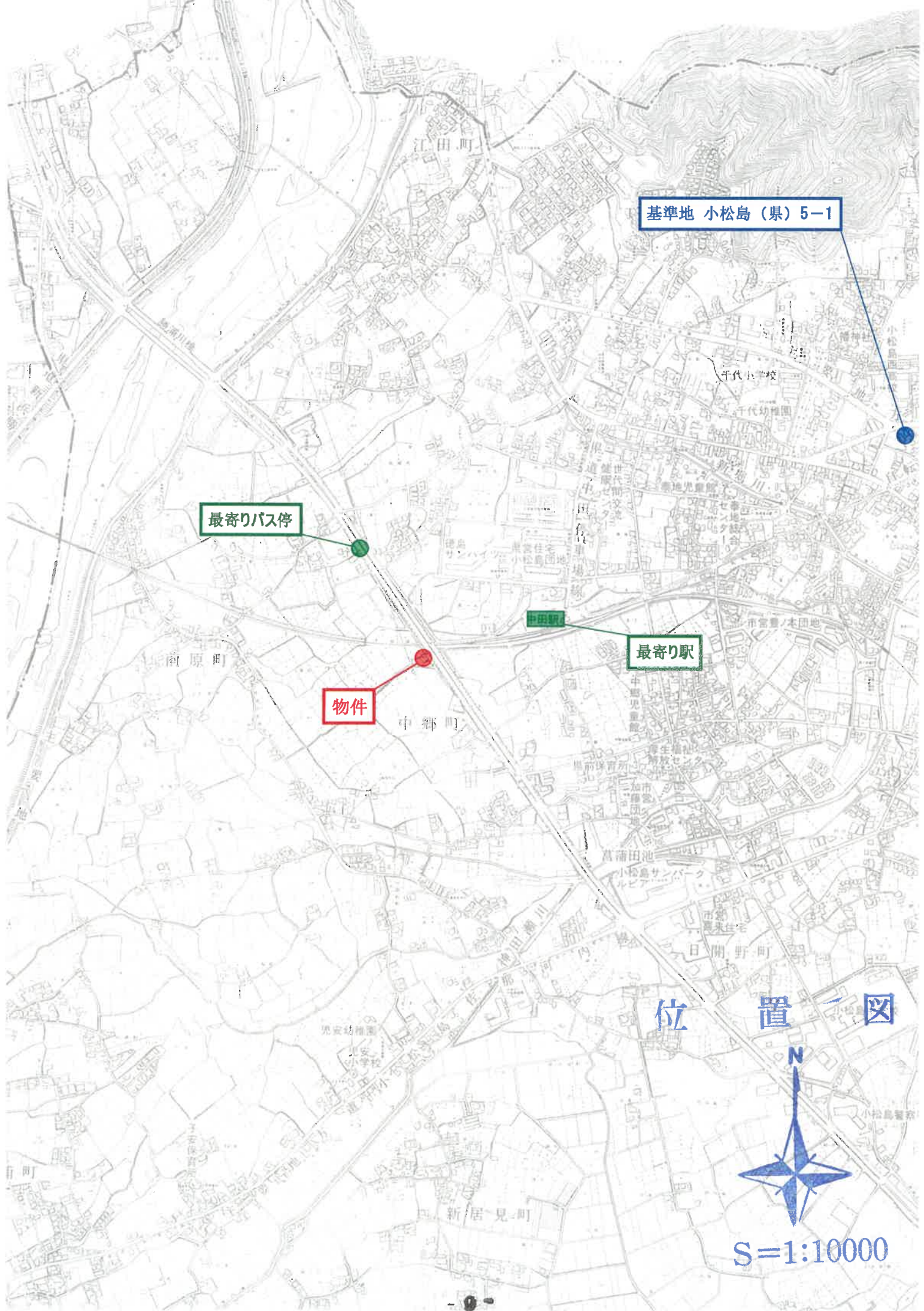
物件

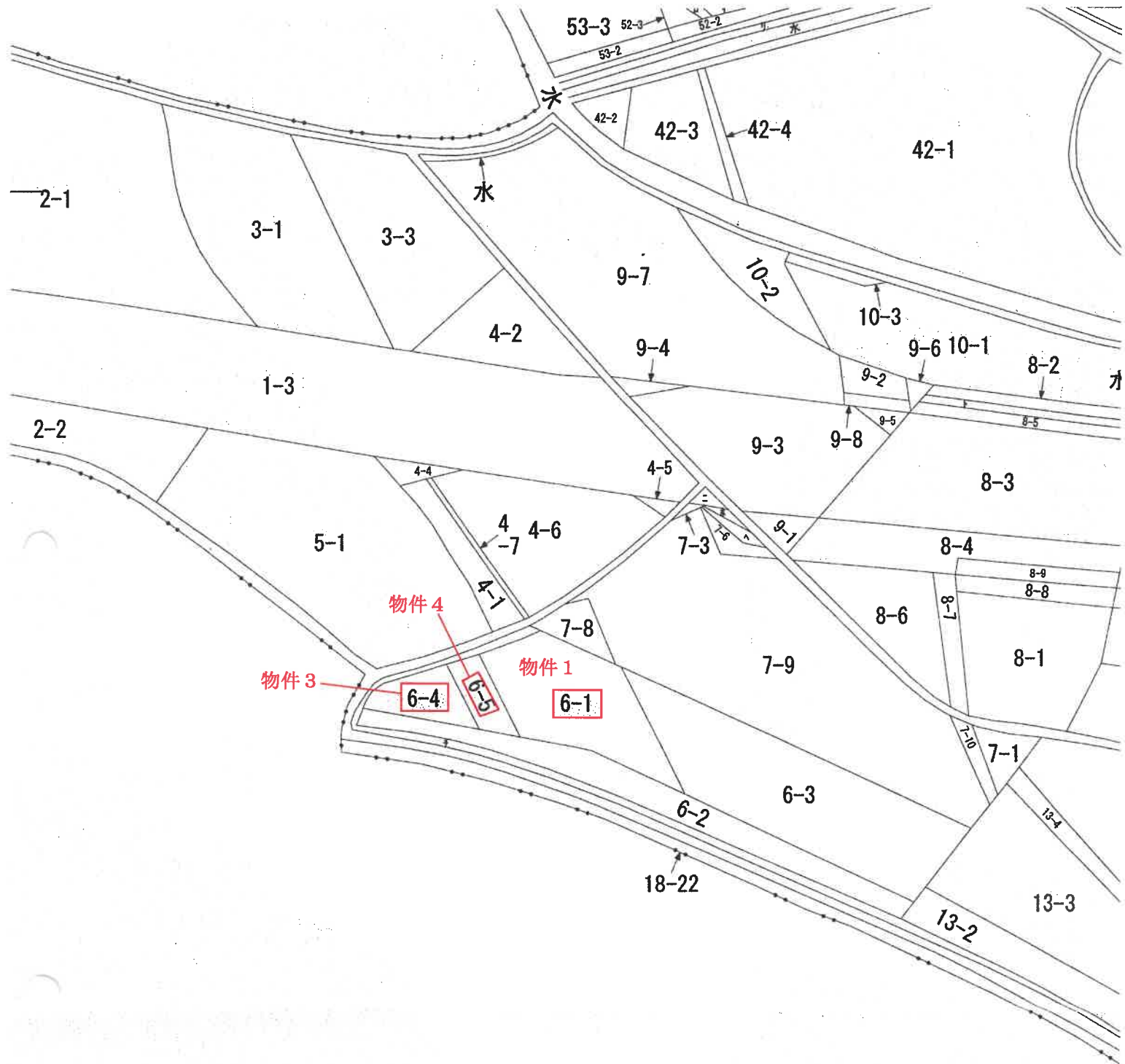
最寄り駅

位置図



S=1:10000





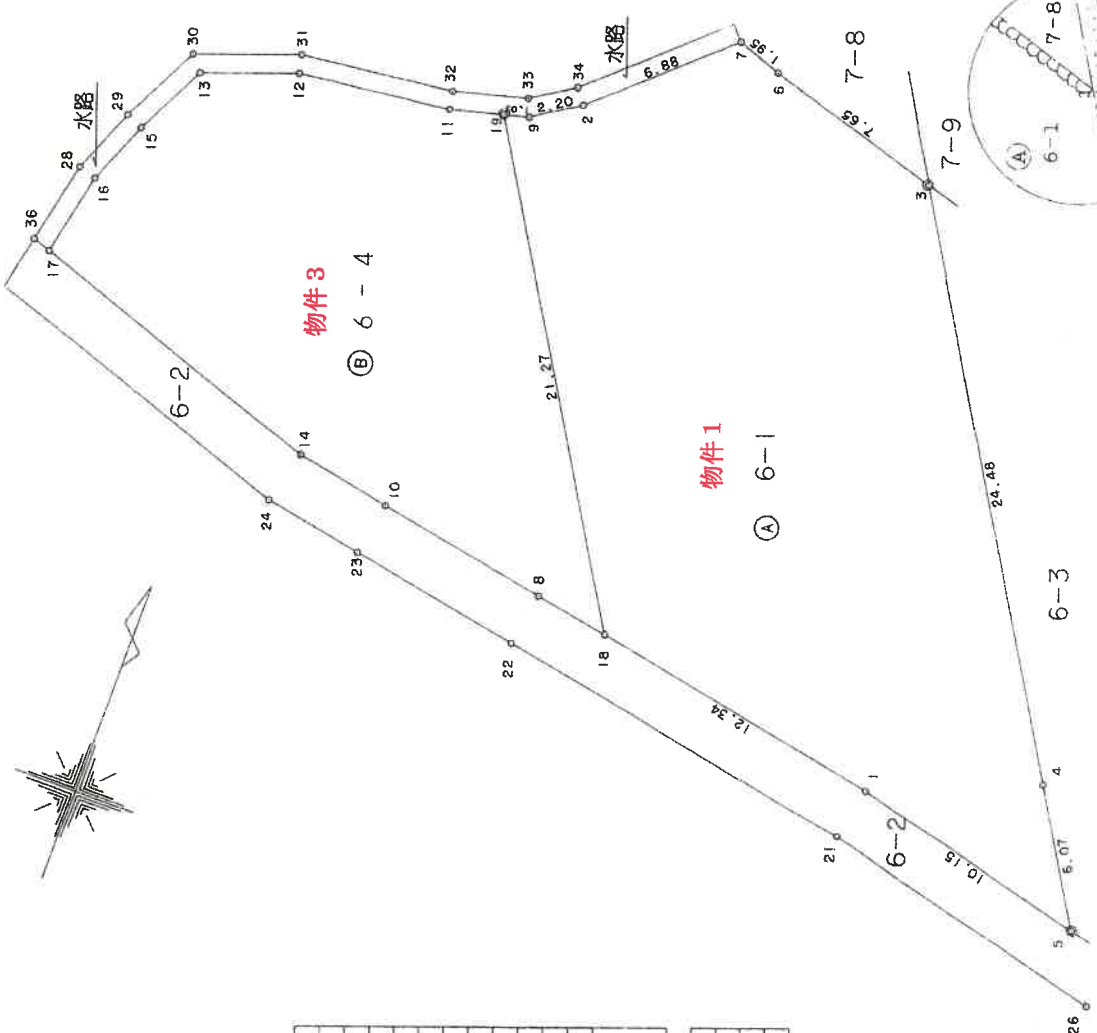
地図に準ずる図面写



26-1

縮尺不明

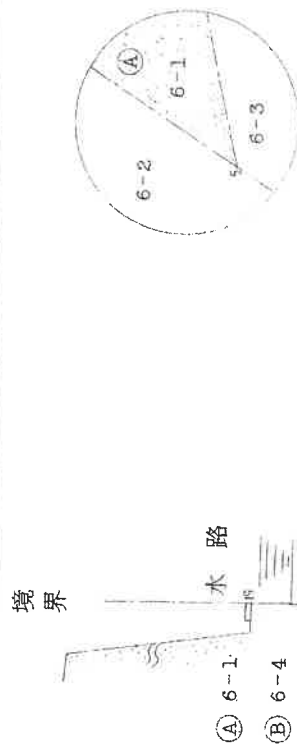
注) 物件3は物件4を分筆前の図面である



座標求積表

地番	① 6-1	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n - 1)Y_n$	距	麓
18		10.11		-205.263488		12.34
1		-3.95	22.26	-101.621465		10.15
5		-6.36	32.12	86.431866		6.07
4		-1.20	28.93	753.149150		24.48
3		19.68	16.14	371.037552		7.65
6		21.78	8.79	24.143383		1.95
7		22.42	6.95	-27.604404		6.88
2		17.81	1.85	-10.724985		2.20
9		16.61	0.00	0.000000		1.03
19		16.34	-0.99	18.296558		21.27
		倍面積		909.844167		
		地積		454.9220835		
		地積		454.92	m^2	

地番	② 6-4	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n - 1)Y_n$	距	麓
公		723.84510		454.9220835		
積				268.9230165		
地				268.92	m^2	



5 ● ● ● ● ● コンクリート壁の角

3 ● ● ● ● ● コンクリート水路と石積の交点

作製者

申請人

縮尺 1/250

7年11月28日(作製)

7年12月28日

4013507

別 6-4 簿 初

6-4 6-5

地積測量図

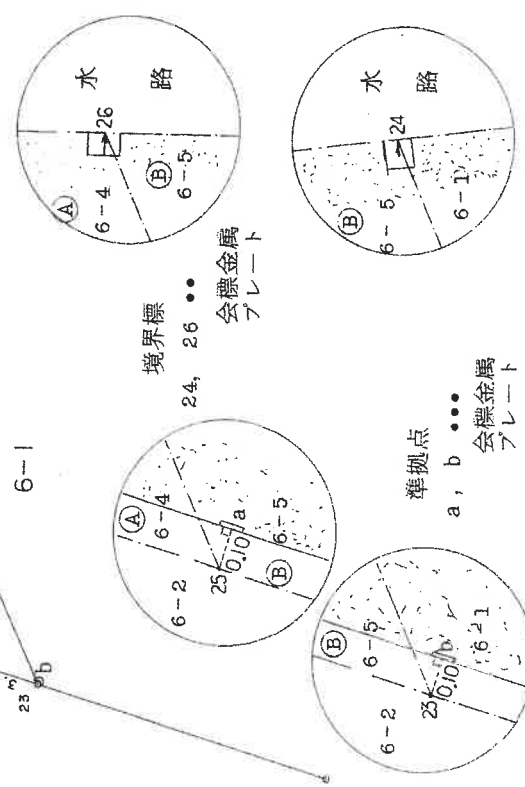
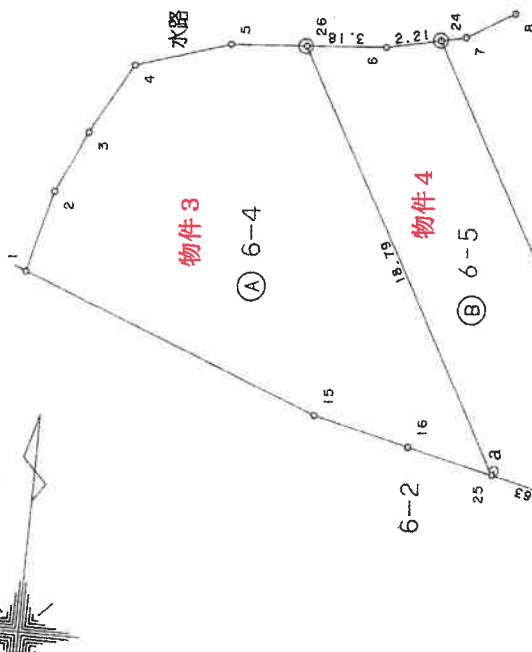
土地の所在 小松島市中郷町字露ヶ本



歴算求積表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距	産
⑥ 6-5	25	0.88	37.68	-648.963872		3.63
	17	0.08	41.22	-60.063368		3.07
	23	-0.58	44.22	793.634287		21.28
	24	18.03	33.90	614.742600		2.21
	6	17.55	31.74	-22.948743		3.18
	26	17.31	28.57	-476.395182		18.79
			積面積	200.003722		
			面面積	100.0018610		
			地積	100.00	m ²	

残地番	公簿	總計	残地積	地積
④ 6-4	268.9230165	100.0018610	168.9211555	168.92
				m ²



製作者

申請人

縮尺 1/250

平成10年2月5日作製

徳島県土地家屋調査士会 用紙

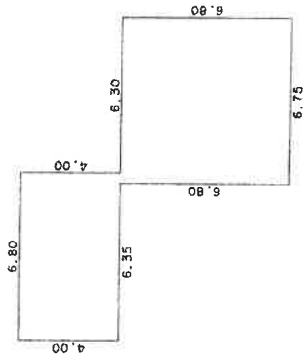
B4判を縮小

各階平面図

家屋番号 6-

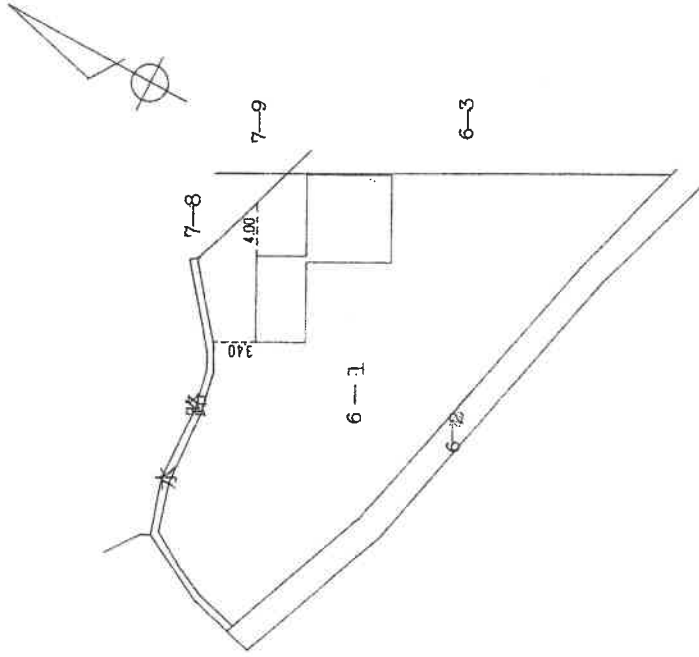
建物図面

建物の所在 小松島市中郷町字露ヶ本 6番地1



求積表

4.00 X 6.80	=	27.2000
6.80 X 6.75	=	45.9000
合計		73.1000
床面積		73.10 m ²



平成 4 年 11 月 17 日

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

※物件土地は概ね平坦であるが、東側国道からは約3m低く、南側市道や周囲の農地・農道とは周囲全体にコンクリート擁壁を設置し、約4～5m高く接する。物件2の陸屋根部分が国道と等高に接している。

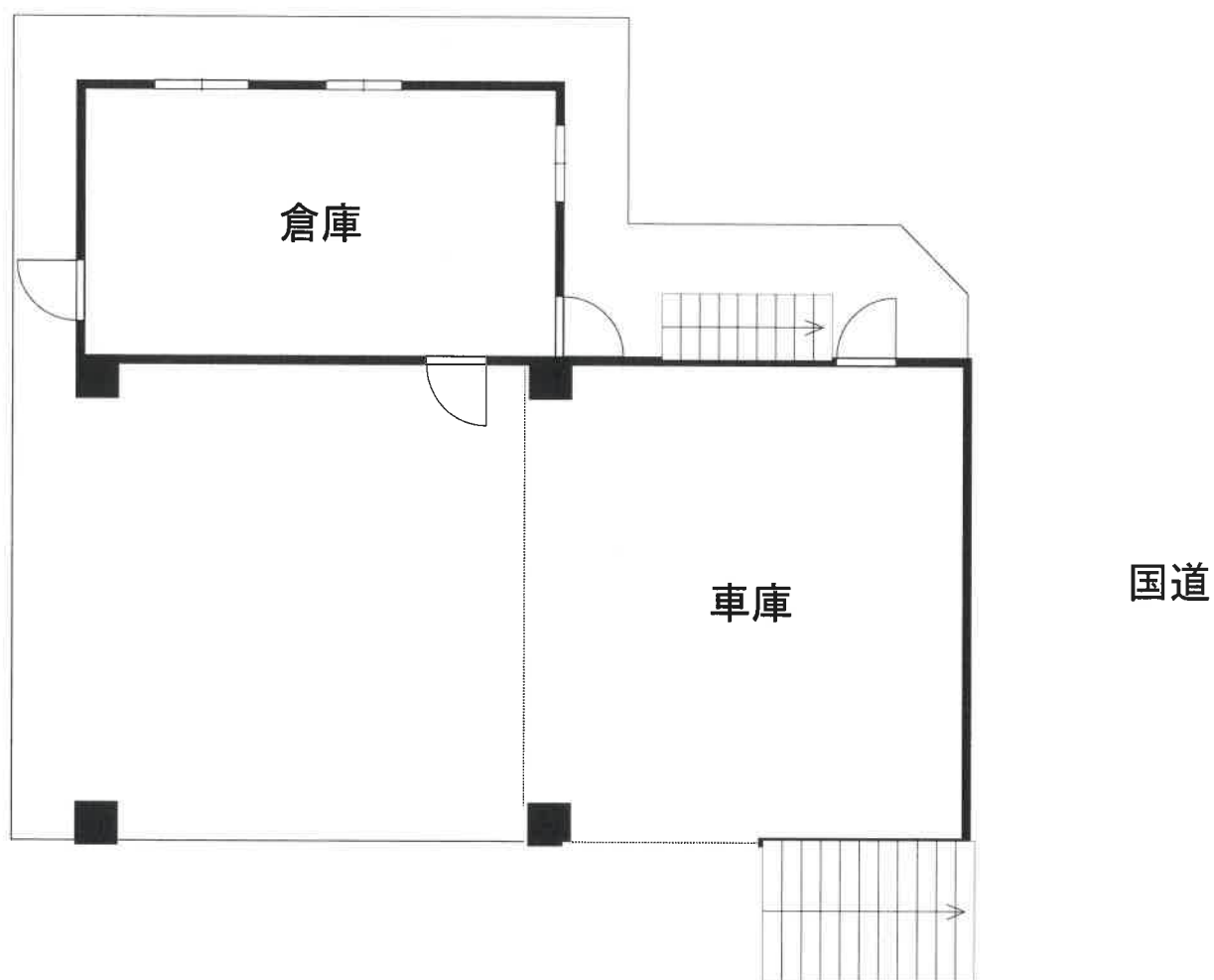
※※物件内の破線は地積測量図による境界を当てはめたものであり、現況は不明瞭である。



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。



※建物は国道から見れば地下に位置している。

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。