

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）
5～8	3,740,000 2,992,000	一括	748,000	17,354	0
5	830,000				
6	810,000				
7	140,000				
8	1,960,000				
備考					

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 5 | 所 在 | 徳島県小松島市小松島町字北浜 |
| | 地 番 | 154番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 112.46平方メートル |
| 6 | 所 在 | 徳島県小松島市小松島町字北浜 |
| | 地 番 | 154番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 109.02平方メートル |
| 7 | 所 在 | 徳島県小松島市小松島町字北浜 |
| | 地 番 | 154番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 19.83平方メートル |
| 8 | 所 在 | 徳島県小松島市小松島町字北浜 154番地2、154番地12 |
| | 家屋 番号 | 154番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 64.79平方メートル
2階 26.98平方メートル |
| | (現況) | |

物 件 目 録

所 在: 徳島県小松島市小松島町字北浜 154番地2、154番地12、154番地8

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5～8】

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5～8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号8】

Dが占有している。同人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

【物件番号5～7】

隣地（地番154番1、154番5及び154番6）との境界が不明確である。

《 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

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 5 | 所 在 | 徳島県小松島市小松島町字北浜 |
| | 地 番 | 154番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 112.46平方メートル |
| 6 | 所 在 | 徳島県小松島市小松島町字北浜 |
| | 地 番 | 154番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 109.02平方メートル |
| 7 | 所 在 | 徳島県小松島市小松島町字北浜 |
| | 地 番 | 154番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 19.83平方メートル |
| 8 | 所 在 | 徳島県小松島市小松島町字北浜 154番地2、154番地12 |
| | 家屋 番号 | 154番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 64.79平方メートル
2階 26.98平方メートル |

(現況)

物 件 目 録

所 在 徳島県小松島市小松島町字北浜 154番地2、154番地12、154番地8

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2)



現況調査報告書 (物件5～8)

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

5 所 在 徳島県小松島市小松島町字北浜
地 番 154番2
地 目 宅地
地 積 112.46平方メートル

所有者 A

6 所 在 徳島県小松島市小松島町字北浜
地 番 154番8
地 目 宅地
地 積 109.02平方メートル

所有者 A

7 所 在 徳島県小松島市小松島町字北浜
地 番 154番12
地 目 宅地
地 積 19.83平方メートル

所有者 A

8 所 在 徳島県小松島市小松島町字北浜 154番地2、154番地12

物 件 目 録

家屋 番号 154番2
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 64.79平方メートル
2階 26.98平方メートル
所有者 A

占有者及び占有権原 (物件5～7関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> D	
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 田	
■関係人 (■A, Bの陳述) の要旨		
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	令和4年頃～	
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 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月金 円 <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 <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	

占有者及び占有権原 (物件8関係)		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	■D <input type="checkbox"/>	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> 工場 <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 田	
■関係人 (■ (占有者) Dの陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 (賃貸借契約書) の要旨		
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和4年頃～	
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	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月金 円 <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 <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	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「その他の事項」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	<p>1 私は、物件所有者Aの妻です。私共には2人の息子（C、D）がいますが、本日はDに代わって立会います。物件8（居宅）には、約2年前からDと妻E、子らの家族4人が居住しています。</p> <p>物件8建物は、建売りで購入しました。塀やカーポートやコンテナハウス等（写真1～3、22～24）は、もともと無かった物ですが、当時大工の見習いのような仕事をしていてDが自分で造りました。だから、例えば建物が別の所有者の物になっても、これらの工作物は、Dの所有物ですよな。</p> <p>2 物件5～7土地、物件8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>3 物件5～7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>4 物件8建物内で、動物は飼っていません。</p> <p>鳥かご（写真20）があるとのことですが、たぶん、階段上に置いているだけだと思います。</p> <p>5 物件8建物の不具合については、分かりませんが、古い建物なので、相応の経年劣化があるはずです。</p> <p>6 物件8建物内でたばこを吸う者はありません。</p>
A（所有者兼債務者会社代表者）	<p>1 私は、物件5～8の所有者です。</p> <p>カーポート内の自動車（写真2）は、Dの所有です。</p> <p>物件8に、いつ頃からDの家族が居住しているのか、お尋ねですが、約2年前からだと思います。</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

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3～5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5～7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5～7土地は、市街化区域である。

【接道】

南側で幅員約5.5mの舗装市道幹線元根井中筋線（建築基準法第42条第1項適用道路）に、等高に、西側で幅員約2mの舗装道路（同条第2項道路）に、最大約0.4m高く接面する。

【上水道・下水道】

小松島市役所によると、物件5～7土地の所在する場所には、上水道の引込みはあるが、公共下水道はない、とのことである。

【その他】

物件8建物西側には公図上存在しない幅員約2mの簡易舗装道路（写真25）が認められた。本件簡易舗装道路は、東西に接面する画地が一部を供出した私道の可能性があるが、境界等の詳細は不明である。（併せて、評価人作成の評価書P2特記事項及び土地建物位置関係図を参照されたい。）

物件8建物（昭和41年1月15日 新築）は、目視上、築年数相当の経年劣化が認められ、室内の天井には雨漏り痕（写真11,19）が認められた。

物件5～7土地の北端が都市計画道路予定区域に入っている可能性がある。

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6年10月3日 (木) 9:55 - 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10月3日 (木) 16:05 - 16:10	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) 16:35 - 16:40	法務局	公図公簿などの閲覧調査
令和6年10月4日 (金) 13:30 - 14:30	物件所在地	物件確認、接道外観等調査 (物件5~8)
令和6年10月9日 (水) 13:20 - 13:30	小松島市役所	公法上の規制等調査
令和6年10月18日 (金) 10:00 - 10:35	物件所在地	立入調査、評価人帯同 (物件5~8)
(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

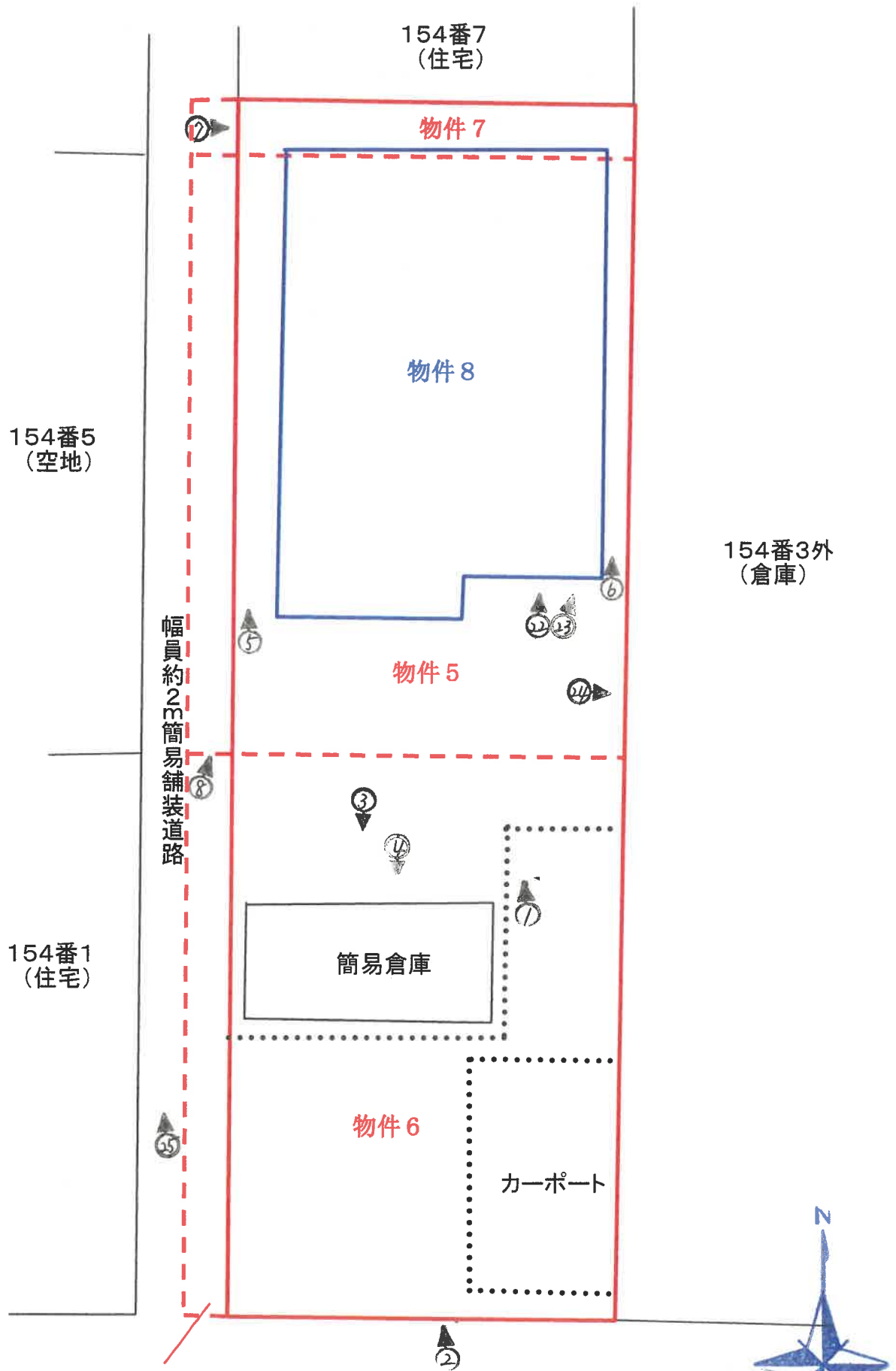
地図に準ずる図面写



縮尺不明



※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。



破線部分については評価書本文参照。
なお破線は、あくまで評価書本文記載の推定を示したものであり、
確定した境界を示すものではない。

土地建物位置関係図

1階



2階



間 取 図



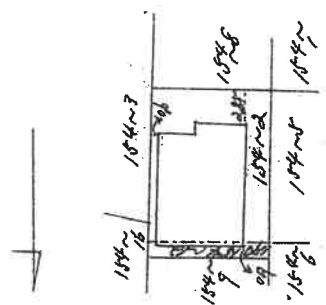
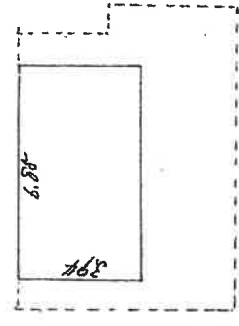
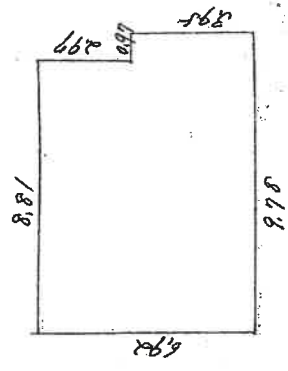
※注 概略図であり、現況を正確に測量したものではありません。

7UUS610

建各階平面図

家屋番号 1-54-2
 建物の所在 小松島市川崎町字北崎 15-4番地15号
 15-4番地15号

製作年月日 昭和拾陸年五月拾五日
 製作者 申請人



昭和拾陸年五月拾五日

徳島土地家屋調査士会 用紙

縮尺 1/200 1/500

1

受命物件の状況



塀

2

受命物件の状況



物件8

カーポート

3

簡易倉庫
(工作物)



4



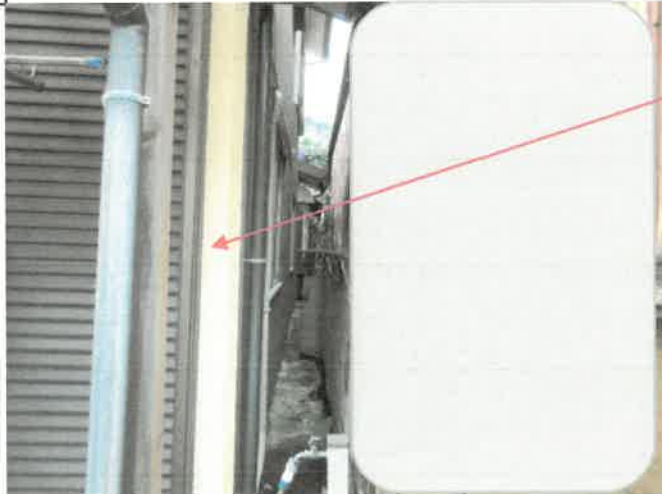
写真3の床面部分

5



物件8

6



物件8

7



物件8

8



物件8

9



物件8

10



玄関付近

11



写真10の天井
雨漏り痕

12



1階

13



1階 トイレ

14



15



16



1階 台所

17



18



2階

19



写真18の天井
雨漏り痕

20



空の鳥かご

21



22



手作りの
差し掛け

23



24



手作りの塀

25



簡易倉庫
(工作物)

公図にはない道

令和6年(ケ)第41号
(第3分冊の②)

令和6年10月18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 3, 7 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 5 (土地)	金 8 3 0, 0 0 0 円
物件 6 (土地)	金 8 1 0, 0 0 0 円
物件 7 (土地)	金 1 4 0, 0 0 0 円
物件 8 (建物)	金 1, 9 6 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 5 乃至 8 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 5 乃至 7 の内訳価格は、物件 8 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 8 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 5 8 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
5	所在地 地積	徳島県小松島市小松島町字北浜 154番2 宅地 112.46m ²	
6	所在地 地積	徳島県小松島市小松島町字北浜 154番8 宅地 109.02m ²	
7	所在地 地積	徳島県小松島市小松島町字北浜 154番12 宅地 19.83m ²	
8	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	徳島県小松島市小松島町字北浜154番地2、 154番地12 154番2 居宅 木造スレート葺2階建 1階64.79m ² 2階26.98m ² 延91.77m ²	同所154番地 2、154番地1 2、154番地8
番号	特記事項		
5, 6, 7	<p>・物件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らず、また物件の地積測量図も備付されていないことから、地図に準ずる図面及び物件8の建物図面を基に現地確認を行った。物件周辺は街区が比較的整然とした住宅地域で、現況でブロック塀等により区分された物件一体地の形状や周囲との位置関係は概ね確認資料と一致したが、以下の現況と確認資料の相違が認められた。</p> <p>①現況では物件一体地西側に幅員約2m簡易舗装道路が存するが、地図に準ずる図面には当該道路に該当するものが存しない。</p> <p>②建物図面によれば、物件8と西側隣接地（154番5、同番6）との境界までの距離は1.90mとあるが、現況で物件8と西側道路との距離は約1.0m程度である。</p> <p>③上記①②から推察して、西側道路は東西に接面する画地が一部を供出した私道の可能性があるが、詳細は不明である。なお、西側道路は建築基準法第42条第2項道路であるため、道路中心線確定後当該中心線から2mの後退制限がかかる。</p> <p>④ブロック塀等により区画割された物件一体地の外周を巻尺計測した地積は、概ね登記地積合計はあるものと判断できた。</p> <p>⑤以上を勘案し、本件評価では西側道路部分の所有関係は不明であるものの、何れにしても物件一体地の西側には道路後退制限が係ることから、ブロック塀等で明瞭に区分されている現況を前提に評価を行うこととした。</p>		

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5乃至7一体地）

位置・交通	JR牟岐線「南小松島」駅北方約1.4km バス停「ステーションパーク前」北方約760m (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中心部、小松島港西側に位置する戸建住宅を中心に低層アパート等も混在する住宅地域である。市街地中心部に近い古くからの住宅地域であるが、近年は津波懸念による内陸部への需要シフトに加え、小学校の統廃合案もあって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10m、奥行約20m、規模約200㎡の長方形中間画地、戸建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	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 指定なし 特になし(但し、特記事項欄参照)
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241.31㎡)はあるものと思われる。 南側間口約9.5m、奥行約26m(最大) 長方形 概ね平坦 角地 南側市道とはほぼ等高、西側道路とは最大約0.4m高く接面する 特になし
接面道路の状況	南側で幅員約5.5m舗装市道(幹線元根井中筋線・建築基準法第42条第1項適用道路)に等高に、西側で幅員約2m簡易舗装道路(同条第2項道路)に最大約0.4m高く接面する。	
土地の利用状況	物件8建物及び付随する構築物(カーポート等)の敷地として利用されている。周囲も同様な戸建住宅を中心とした住宅地域であるが、物件の東側は倉庫として利用されている。 目的外建物:なし(但し、簡易倉庫・カーポート等の構築物あり)	
供給処理施設	上水道 あり(南側市道内本管75mmから西側道路を經由して引込あり) 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	
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。	

(次頁に続く)

<p>土壌汚染の有無</p>	<p>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。</p>
<p>ハザードマップ</p>	<p>小松島市防災ハザードマップによると、物件周囲一帯は洪水及び高潮の浸水想定区域に含まれている。</p>
<p>特 記 事 項</p>	<p>物件のすぐ北側に都市計画道路（3・5・104元根井中筋線）の予定線が指定されている。現状では徳島県都市計画課に高縮尺の予定図があるのみのため、物件が都市計画道路予定区域に含まれるか否かは詳細に確認できないが、含まれる場合は当該部分には都市計画法第53条の制限がかかる。</p>

2 建物の概況及び利用状況 (物件8)

区 分	主である建物 (家屋番号154番2)
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 : 昭和41年1月15日新築 (登記記載) 経過年数 : 約59年 経済的残存耐用年数 : 満了
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : セメント瓦 (スレート) 外 壁 : モルタル塗、亜鉛メッキ鋼板貼り等 内 壁 : ボード等 天 井 : ボード等 床 : フローリング、タタミ等 設 備 : 電気、給水等
床面積(現況)	1階64.79㎡、2階26.98㎡、延91.77㎡
現況用途等	階層 2階建 現況用途 居宅 間取り (別添間取図を参照)
品 等	下位
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	<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。 ・ 物件は昭和41年新築の建物で、床面積の増床を伴う増築はないと思われるが、内装の状況から時期は不明ながらリフォームは行われているものと思われる。但し、リフォーム後も一定期間が経過しているものと推察され、雨漏り跡も認められることから、現地確認の結果、経済的耐用年数は満了していると判断した。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件5乃至7（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
5	32,100	0.82	112.46	0.90	2,664,000
6	32,100	0.82	109.02	0.90	2,583,000
7	32,100	0.82	19.83	0.90	470,000

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）-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$39,800\text{円}/\text{m}^2 \times 99.7/100 \times 100/100 \times 100/123.6 = 32,100\text{円}/\text{m}^2$

◇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：必要なし

◇地域格差：街路条件+3%、環境条件+20%（相乗値）

イ 個別格差：物件5乃至7を一体地として個別格差を判定した。

角地+2%、奥行長大▲10%、セットバック等▲11%（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、厳密には物件6地上には物件8は建築されていないが、住宅として一体利用されカーポート等の構築物も設置されていることから、減価が及ぶと判断した。

② 物件8（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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
8	140,000	91.77	0.02	257,000

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。なお、厳密には物件6地上には物件8は建築されていないが、物件6は正面道路側に位置し、住宅として一体利用されカーポート等の構築物も設置されていることから、土地利用権が及ぶと判断した。

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
5	2,664,000	0.50	法定地上権	1,332,000
6	2,583,000	0.50	〃	1,292,000
7	470,000	0.50	〃	235,000
物件8の土地利用権等価格 計				2,859,000

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
5	2,664,000	-1,332,000		0.90	0.70	830,000
6	2,583,000	-1,292,000		0.90	0.70	810,000
7	470,000	-235,000		0.90	0.70	140,000
8	257,000	+2,859,000	1.00	0.90	0.70	1,960,000
一括価格 (合計)						3,740,000

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、物件は建物が経済的耐用年数を満了していること及び境界が不明瞭な箇所が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

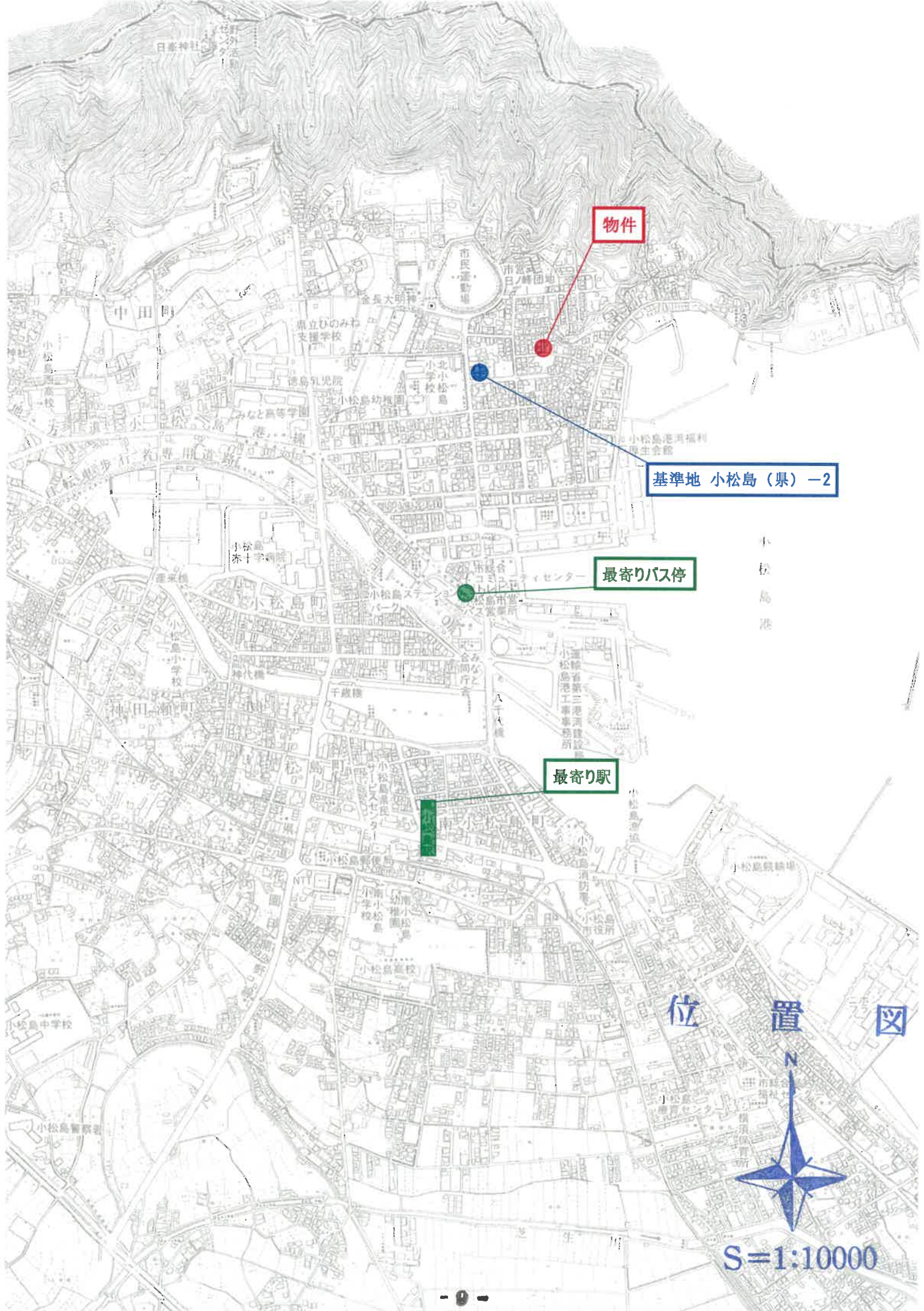
1 地価調査価格（小松島（県）－2）

所 在：小松島市小松島町字北浜144番3
価 格：39,800円／m²
位 置：JR牟岐線「南小松島」駅の北方道路距離約1.2km
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：165m²
供給処理施設：水道
接 面 街 路：南側9.6m市道
用途指定等：市街化区域・第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：中小規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

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 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

基準地 小松島 (県) -2

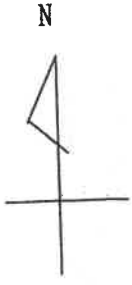
最寄りバス停

最寄り駅

位置図



S=1:10000



地図に準ずる図面写



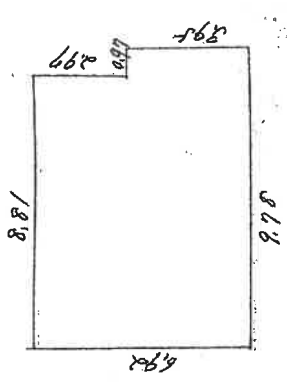
縮尺不明



7000010

建築階平面図

家屋番号	154-2
建物の所在	川崎市中原区北町 154番地 154番地

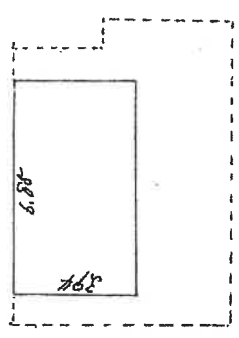


床面積

$$6.92 \times 8.81 = 60.9652$$

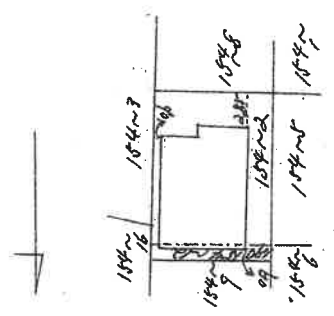
$$0.99 \times 3.95 = 3.9315$$

$$\underline{64.7967 \text{ m}^2}$$



床面積

$$6.85 \times 3.94 = 26.9890 \text{ m}^2$$



製作年月日	昭和拾陸年五月拾五日
製作者	[Redacted]
申請人	[Redacted]

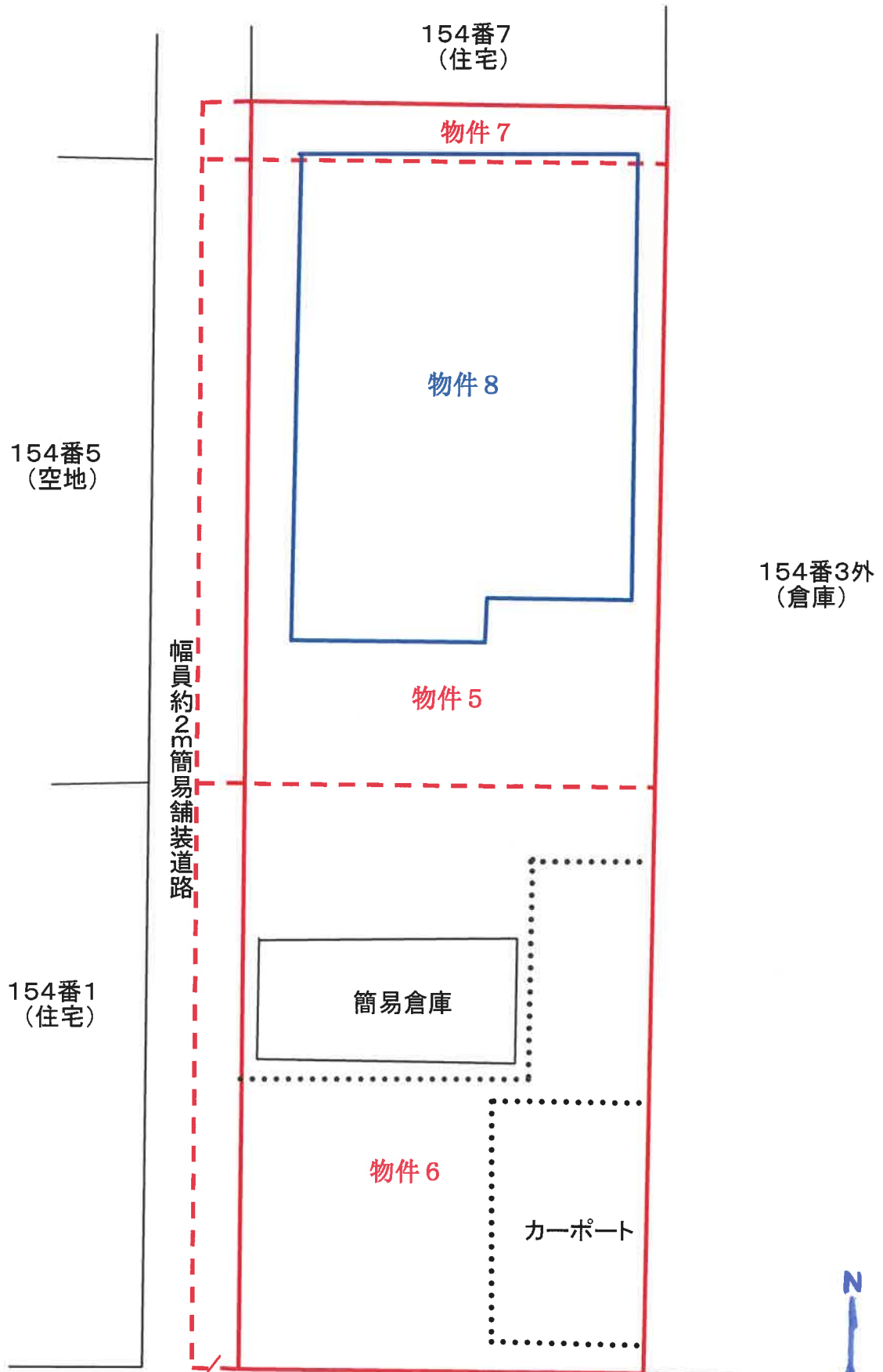
昭和 4 / 年 2 / 月 / / 日
平 換

徳島土地家屋調査士会 用紙

縮尺	1 / 200
	1 / 500

B4判を縮小

※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。



破線部分については評価書本文参照。
なお破線は、あくまで評価書本文記載の推定を示したものであり、
確定した境界を示すものではない。

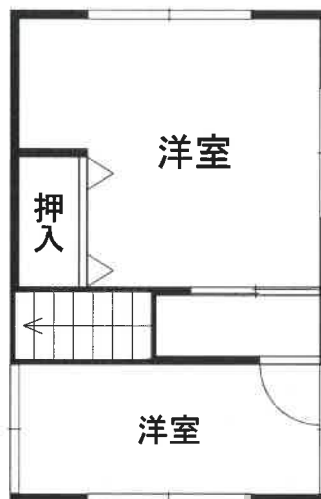
幅員約5.5m舗装市道

土地建物位置関係図

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。