

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～9	2,190,000 1,752,000	一括	438,000	95,846	0
1	530,000				
2	20,000				
3	60,000				
4	180,000				
5	290,000				
6	250,000				
7	290,000				
8	110,000				
9	460,000				

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|------------------|
| 1 | 所 | 在 | 徳島県吉野川市鴨島町上浦字王子檀 |
| | 地 | 番 | 1 3 5 6 番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 6 4 7 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 徳島県吉野川市鴨島町上浦字王子檀 |
| | 地 | 番 | 1 3 5 5 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 2 7 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 徳島県吉野川市鴨島町上浦字王子檀 |
| | 地 | 番 | 1 3 5 6 番 2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 7 4 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 徳島県吉野川市鴨島町上浦字王子檀 |
| | 地 | 番 | 1 3 6 5 番 3 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 2 2 4 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 徳島県吉野川市鴨島町上浦字王子檀 |
| | 地 | 番 | 1 3 6 6 番 3 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 3 6 3 平方メートル |

物 件 目 録

6	所	在	徳島県吉野川市鴨島町上浦字王子檀
	地	番	1 3 6 6 番 4
	地	目	雑種地
	地	積	3 1 4 平方メートル
7	所	在	徳島県吉野川市鴨島町上浦字王子檀
	地	番	1 3 6 7 番
	地	目	雑種地
	地	積	3 5 0 平方メートル
8	所	在	徳島県吉野川市鴨島町上浦字王子檀
	地	番	1 3 6 8 番
	地	目	宅地
	地	積	1 2 8 . 9 2 平方メートル
9	所	在	徳島県吉野川市鴨島町上浦字王子檀
	地	番	1 3 6 9 番 1
	地	目	山林
	地	積	5 6 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 6年11月20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1～9】

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1～9】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～9】

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上浦字王子檀 |
| | 地 | 番 | 1 3 5 6 番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 6 4 7 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 徳島県吉野川市鴨島町上浦字王子檀 |
| | 地 | 番 | 1 3 5 5 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 2 7 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 徳島県吉野川市鴨島町上浦字王子檀 |
| | 地 | 番 | 1 3 5 6 番 2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 7 4 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 徳島県吉野川市鴨島町上浦字王子檀 |
| | 地 | 番 | 1 3 6 5 番 3 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 2 2 4 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 徳島県吉野川市鴨島町上浦字王子檀 |
| | 地 | 番 | 1 3 6 6 番 3 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 3 6 3 平方メートル |

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 6 | 所 | 在 | 徳島県吉野川市鴨島町上浦字王子檀 |
| | 地 | 番 | 1 3 6 6 番 4 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 3 1 4 平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 徳島県吉野川市鴨島町上浦字王子檀 |
| | 地 | 番 | 1 3 6 7 番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 3 5 0 平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 徳島県吉野川市鴨島町上浦字王子檀 |
| | 地 | 番 | 1 3 6 8 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 2 8 . 9 2 平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 徳島県吉野川市鴨島町上浦字王子檀 |
| | 地 | 番 | 1 3 6 9 番 1 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 5 6 8 平方メートル |

令和6年（ケ）第29号
令和6年8月14日受理
令和6年9月6日提出



現況調査報告書

徳島地方裁判所
執行官 片山 隆雄

(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上浦字王子檀 |
| | 地 | 番 | 1 3 5 6 番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 6 4 7 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 徳島県吉野川市鴨島町上浦字王子檀 |
| | 地 | 番 | 1 3 5 5 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 2 7 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 徳島県吉野川市鴨島町上浦字王子檀 |
| | 地 | 番 | 1 3 5 6 番 2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 7 4 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 徳島県吉野川市鴨島町上浦字王子檀 |
| | 地 | 番 | 1 3 6 5 番 3 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 2 2 4 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 徳島県吉野川市鴨島町上浦字王子檀 |
| | 地 | 番 | 1 3 6 6 番 3 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 3 6 3 平方メートル |

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 6 | 所 | 在 | 徳島県吉野川市鴨島町上浦字王子檀 |
| | 地 | 番 | 1 3 6 6 番 4 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 3 1 4 平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 徳島県吉野川市鴨島町上浦字王子檀 |
| | 地 | 番 | 1 3 6 7 番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 3 5 0 平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 徳島県吉野川市鴨島町上浦字王子檀 |
| | 地 | 番 | 1 3 6 8 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 2 8 . 9 2 平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 徳島県吉野川市鴨島町上浦字王子檀 |
| | 地 | 番 | 1 3 6 9 番 1 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 5 6 8 平方メートル |

(土地用)

[illegible]

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(2 枚目)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
債務者兼所有者	1 物件1～9土地は、私の所有になります。令和4年7月に相続により所有権を取得しました。 2 本件土地につき、隣接地との間で境界に関する紛争はありません。また、同土地につき、現在、他人との間での貸借関係はありません。 3 本件土地は、以前駐車場として利用されていたことがあります。近くの雇用促進住宅に居住されている方で作っている自治会というか、管理組合というか、そういうところへ駐車場として貸していたことがあります。 4 しかし、今からおそらく15年くらい前に、貸借関係は終了させました。15年という年数ははっきりとは覚えていませんが、少なくとも、今から10年以上前には、貸借関係は解消しています。ですから、今は誰にも貸していません。 5 また、本件土地の中に、他人の工作物や動産類などを置かせてあげるとか、そういうこともしていません。 6 また、本件土地は広いですが、他人に通路として通行させているような部分也没有ありません。

(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

【不動産の形状】(民事執行法57条1項)

- ・ 本件受命物件の形状は、添付した図面及び写真のとおりである。
- ・ その概要として、物件1～9土地は登記上の地目が雑種地、宅地、山林となっているが、法第14条1項地図上、各土地相互間では筆界未定地となっている。これらは全体として一画地を形成し、比較的広面積の土地となっている。そして、その大部分は雑草木、竹林に覆われた状態となっている。

【占有関係】(同条同項)

- ・ 物件1～9土地は上記のような形状をしているが、その占有関係の詳細は(2枚目)に記載のとおりである。

【土地の範囲、境界】

- ・ 物件1～9土地につき、法務局には地図(法第14条1項)が備え置かれており、同図面には現地復元力がある。
- ・ もっとも、本件土地の南辺、及び西辺には舗装市道が存在するが、当該各市道の現況幅員及び公図上の位置関係からすれば、本件土地と、上記各市道との現実の境界は、各市道に沿って現存する道路擁壁よりも、一定程度、本件土地の内側の方へ控えた位置にある可能性がある。すなわち、本件土地と、上記各市道との間には、目的外土地(地番1350番150、同1350番151、同1350番152：いずれも吉野川市所有)が介在しているものと思料される。
- ・ なお、上記道路擁壁から本件土地の少し内側の方へ控えた付近には、低い石積みが見られた。

【接道等】

- ・ 物件1～9土地は、その東側が舗装市道(幅員約4.3～5.5m)に接面している。
- ・ 本件土地の、南側には舗装市道(幅員約5.0m)が、また、西側には舗装市道(幅員約5.1～5.2m)が、それぞれ存在しているが、上記のとおり、本件土地は、これらの市道とは直接には接していない可能性がある。
- ・ なお、本件土地は、都市計画法上の市街化調整区域に位置している。

【土地の状況】

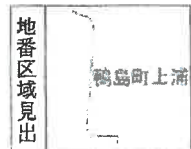
- ・ 物件1～9土地は、その大部分が雑木、竹林、雑草に覆われており、内部では鎌等で枝葉を伐採しなければ歩行困難な状況であった。
- ・ 債務者兼所有者によれば、従前、10年以上前に、本件土地の一部を駐車場として貸与していた時期があるとの説明である。この点、現時点での現況目視上の状況として、駐車場であった範囲は本件土地の南側付近であると思料されるが、その正確な範囲は判然としない。
- ・ 登記上物件8土地の地目は「宅地」であるが、一体画地をなす本件土地上に建物や、その他の建築物は確認できない。
- ・ 本件土地の東辺と舗装市道との間には、本件土地の西側にあるような擁壁は存在しないが、本件土地と、その東側にある舗装市道との間には、大きな高低差が生じている。
- ・ 本件土地の北辺付近の地面には、コンクリート状の東西に延びた細長い構造物が存在し、これが北側に存在する隣接地との境界付近に存在するが、同構造物が境界を示すものであるかどうかは、判然としない。

(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8月14日（水） 8:30 — 8:40	当庁	吉野川市役所に対し図面、航空写真などの資料請求書面作成及び送付
令和6年8月14日（水） 13:20 — 13:30	当庁	法務局に対する公簿関係の交付請求書等作成準備
令和6年8月14日（水） 15:30 — 15:50	法務局	公簿関係の閲覧調査
令和6年8月19日（月） 12:39 — 12:51	携帯電話	債務者兼所有者から聴取調査
令和6年8月20日（火） 11:05 — 11:10	法務局	近隣地所有関係の調査（要約書面）
令和6年9月2日（月） 12:40 — 13:50	目的物件所在地	立入調査 評価人同行
令和6年9月2日（月） 14:20 — 14:40	吉野川市役所	接道、公法上の規制その他の調査
—		
—		
—		
—		
—		
(特記事項) なし		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

※法務局備付の地図を約70%に縮小

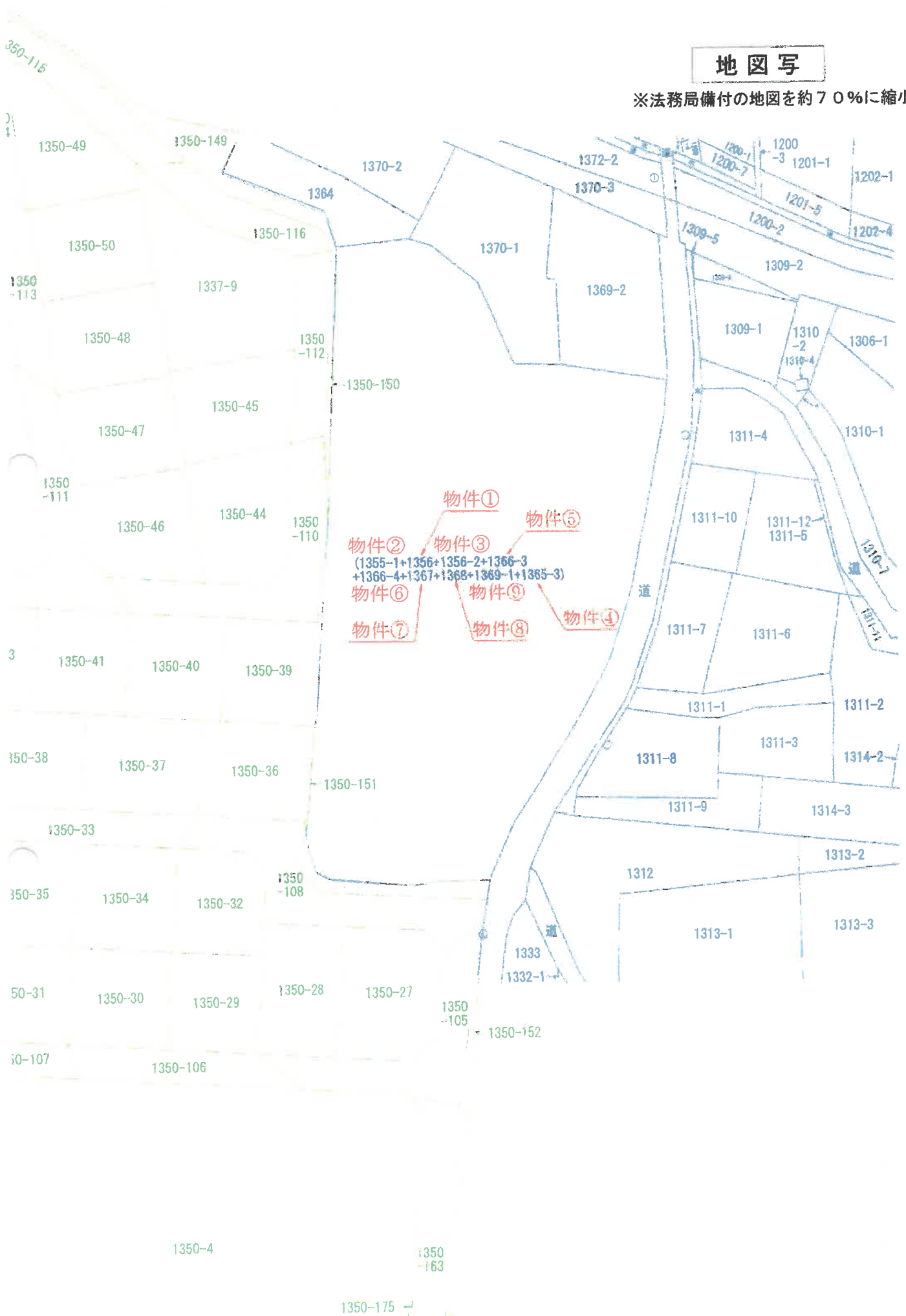


これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

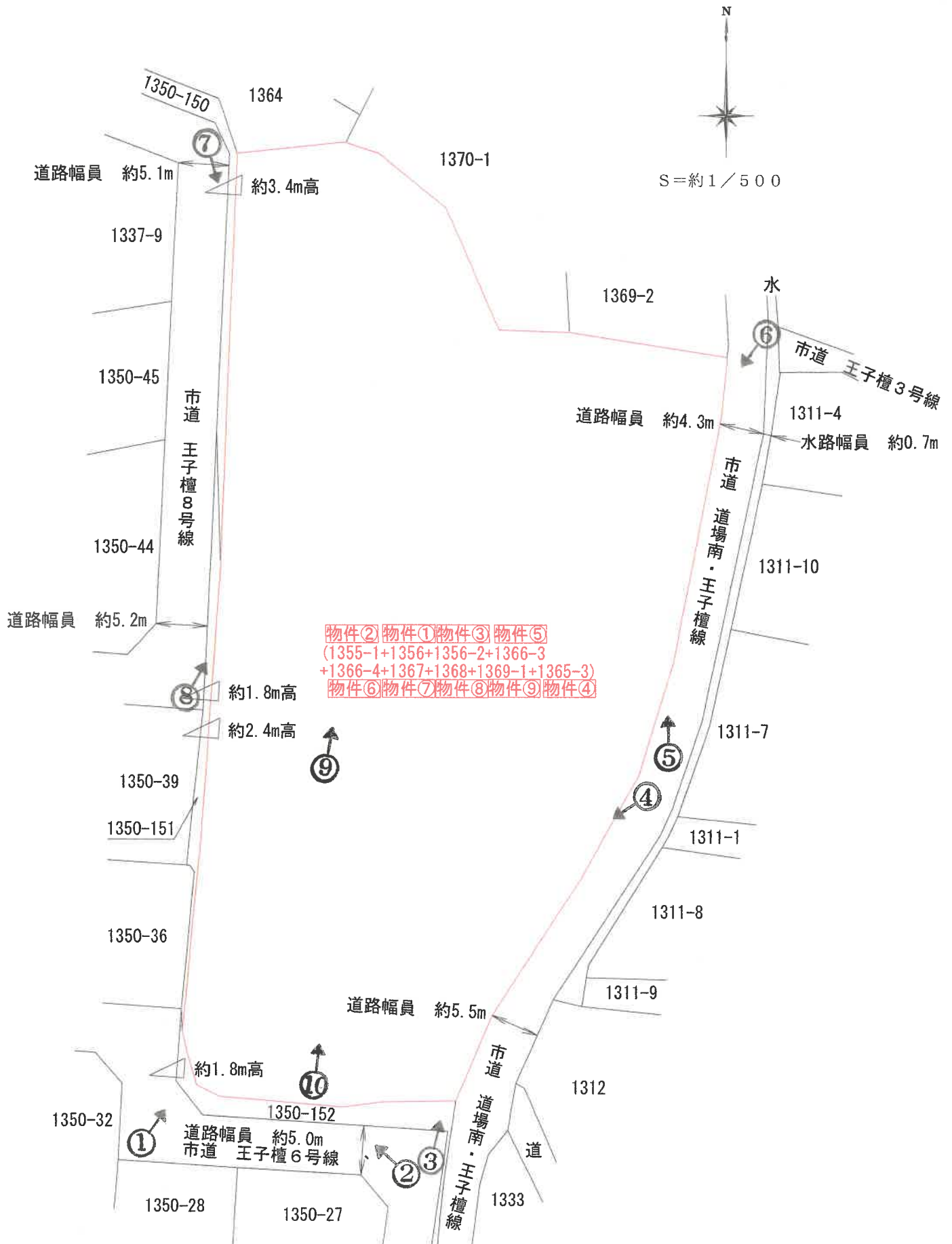
(1/1)

地図写

※法務局備付の地図を約70%に縮小



現況見取図



※ 当該図面は現地概測等に基づき作成したものであり、実測図ではありません。

1



2



3



4



5



6



7



8



(12 枚目)

9



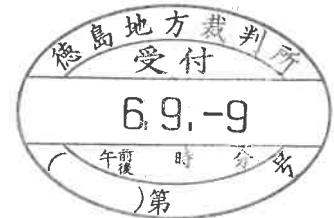
10



(13 枚目)

令和6年（ケ）第 29 号
令和6年 9月 2日 現地調査
令和6年 9月 9日 評 価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士

上 垣 小 織 印

(発行番号 L 競2024-107号)

第1. 評価額

一 括 価 格	
金 4, 4 5 0, 0 0 0 円也	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 0 7 0, 0 0 0 円也
物件 2 (土地)	金 4 0, 0 0 0 円也
物件 3 (土地)	金 1 2 0, 0 0 0 円也
物件 4 (土地)	金 3 7 0, 0 0 0 円也
物件 5 (土地)	金 6 0 0, 0 0 0 円也
物件 6 (土地)	金 5 2 0, 0 0 0 円也
物件 7 (土地)	金 5 8 0, 0 0 0 円也
物件 8 (土地)	金 2 1 0, 0 0 0 円也
物件 9 (土地)	金 9 4 0, 0 0 0 円也

1. 一括価格は、物件1～9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。

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取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）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 地 地 地	在 番 目 積 徳島県吉野川市鴨島町上浦字王子檀 1356 番 雑種地 647 m ²	
2	所 地 地 地	在 番 目 積 徳島県吉野川市鴨島町上浦字王子檀 1355 番 1 雑種地 27 m ²	
3	所 地 地 地	在 番 目 積 徳島県吉野川市鴨島町上浦字王子檀 1356 番 2 雑種地 74 m ²	
4	所 地 地 地	在 番 目 積 徳島県吉野川市鴨島町上浦字王子檀 1365 番 3 雑種地 224 m ²	
5	所 地 地 地	在 番 目 積 徳島県吉野川市鴨島町上浦字王子檀 1366 番 3 雑種地 363 m ²	
6	所 地 地 地	在 番 目 積 徳島県吉野川市鴨島町上浦字王子檀 1366 番 4 雑種地 314 m ²	
7	所 地 地 地	在 番 目 積 徳島県吉野川市鴨島町上浦字王子檀 1367 番 雑種地 350 m ²	
8	所 地 地 地	在 番 目 積 徳島県吉野川市鴨島町上浦字王子檀 1368 番 宅地 128.92 m ²	
9	所 地 地 地	在 番 目 積 徳島県吉野川市鴨島町上浦字王子檀 1369 番 1 山林 568 m ²	
番号	特 記 事 項		
	・ 物件 1 ～ 9 の各土地相互間は筆界未定地。		

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

位置・交通 (道路距離)	JR 徳島線「牛島」駅の南方約 2 km 「八本松南」バス停の南方約 1.1 km	
付近の状況	対象不動産は国道 192 号の南方、吉野川市の東端、隣接する石井町との境近くに位置し、山際の高台に造成された上浦団地に隣接する。周辺の平野部は農地、農家住宅が見られる田園地帯で、市街化調整区域に指定された変化に乏しい地域で、高台の上浦団地も造成されてから約半世紀が経過し高齢化が進行している。	
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	市街化調整区域 ----- 70% 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	合計 2,695.92 m ² (有効間口) 約 3~4m・約 95m 不整形 南側約半分は概ね平坦、北西部は高低差約 1~2m の緩やかな北向き傾斜、北東部は高低差約 10m の急な北東向き傾斜。 三方路（※詳細は下記） 南側の一部のみ概ね等高。西側、東側は高低差により進入不可。 南側のごく一部を除き、ほぼ全体が雑草木、竹林に覆われている。
接面道路の状況	・南側に幅員約 5.0m の舗装市道王子檀 6 号線、西側に幅員約 5.1~5.2m の舗装市道王子檀 8 号線が存する（いずれも建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号道路）。 ただし物件土地との間に擁壁及び古い石垣とその法面と推定される目的外土地 1350 番 150、1350 番 151、1350 番 152（いずれも雑種地、所有者：吉野川市）が存する。したがって公図上は直接市道とは接面していない。 道路面と概ね等高な箇所は南側の一部（有効間口約 3~4 m 程度） ・東側は幅員約 4.3~5.5m の舗装市道道場南・王子檀線と接面する。ただし高低差があり雑木が生い茂り直接の進入はできない。	
土地の利用状況	・未利用の雑種地で大部分が雑草木、竹林に覆われている。	
供給処理施設	上水道・・・無し（但し南、西、東側の市道に 75 mm 管が存する） ガス配管・・・無し（隣接する上浦団地内に集中プロパンの配管あり・但し引き込み可能かどうかは不明） 下水道・・・無し（隣接する上浦団地内に集落排水あり・但し引き込み可能かどうかは不明）	

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	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	吉野川市ハザードマップ及び徳島県水防・防災情報マップによると、北側一部が土砂災害警戒区域に該当する。(徳島県告示第 168, 170 号：急傾斜地の崩壊)
特記事項	・徳島県東部県土整備局吉野川庁舎建築指導課への照会によると、物件 1～9 は隣接する上浦団地の開発区域外に存するとのことである。なお市街化調整区域に存するため、宅地として利用する等の行為については都市計画法上の許可を受ける必要がある。

第5. 評価額算出の過程

目的物件の評価額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	準建 付減 価 エ	市場性 修 正 オ	競売 市場修 正 力	評価額 (円・万円未満切捨) ア×イ×ウ×エ×オ ×カ÷キ
1	15,100	0.263	647		0.70	0.60	1,070,000
2			27				40,000
3			74				120,000
4			224				370,000
5			363				600,000
6			314				520,000
7			350				580,000
8			128.92				210,000
9			568				940,000
合計							4,4500,000

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)-6

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $14,900 \text{ 円/㎡} \times 98.5/100 \times 100/100 \times 100/96.9 \div 15,100 \text{ 円/㎡}$

◇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 100/102、接近条件 100/100、環境条件 100/95、行政条件 100/100、
 相乗積 100/96.9

イ 個別格差：規模大 0.85、高低差 0.70、地盤地勢（雑木、竹林、一部土砂法）0.50、
 三方路 1.03、供給処理施設 0.95、形状 0.95、公法上の規制 0.95、
 相乗積 0.263

ウ 地積：登記数量による。

オ 市場性修正：市街化調整区域内の雑種地等で利用用途が制限されること、大部分が雑
 草木、竹林に覆われ有効利用に多額の費用を要すると見込まれ市場性が劣
 ることによる減価を計上した。

カ 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等を考慮した。

第6. 参考価格資料

1 地価調査基準地：吉野川(県)-6

所 在 地 格 格 位 置 価 格 時 点 積 地 積	吉野川市鴨島町山路字十二キ 1200 番 1 14,900 円/m ² JR 徳島線麻植塚駅の南方約 1.8 km 令和 5 年 7 月 1 日 714 m ²
供給処理施設	水道、下水
接面街路	南側 幅員 4.2m市道
用途指定等	市街化調整区域 (70, 200)
地域の概要	農家住宅が多い古くからの住宅地域

(※ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当って参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。)

第7. 付属資料

1.位置図 2.地図写 3.現況見取図

以 上

位置図



S=1:10,000

対象物件



出典：吉野川市役所 町役場 平成・昭和 10年作成の「白図」

位置図



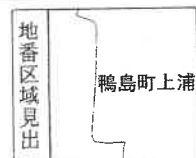
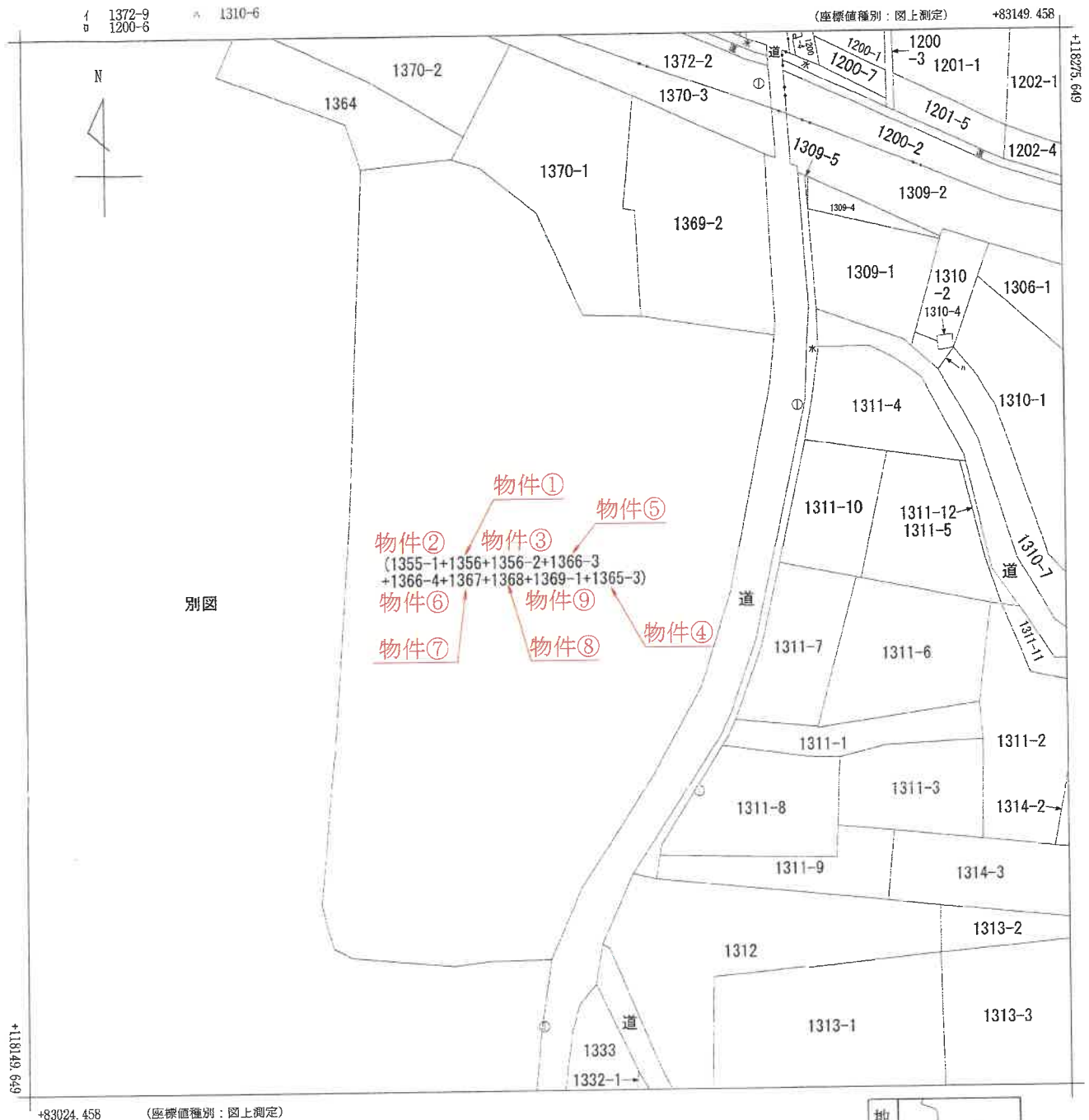
S=1:10,000

地価調査基準地

出典： 古野川市役所 町役場 平成・昭和 10 年作成の「白図」

地図写

※法務局備付の地図を約70%に縮小



請 部 分	所 在 吉野川市鴨島町上浦字王子檀					地 番 1356番				
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	乙一	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					備 付 年 月 日 (原図)	昭和50年5月12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5月27日
徳島地方方法務局

地図整理番号: M33980
(1/1)

登記官

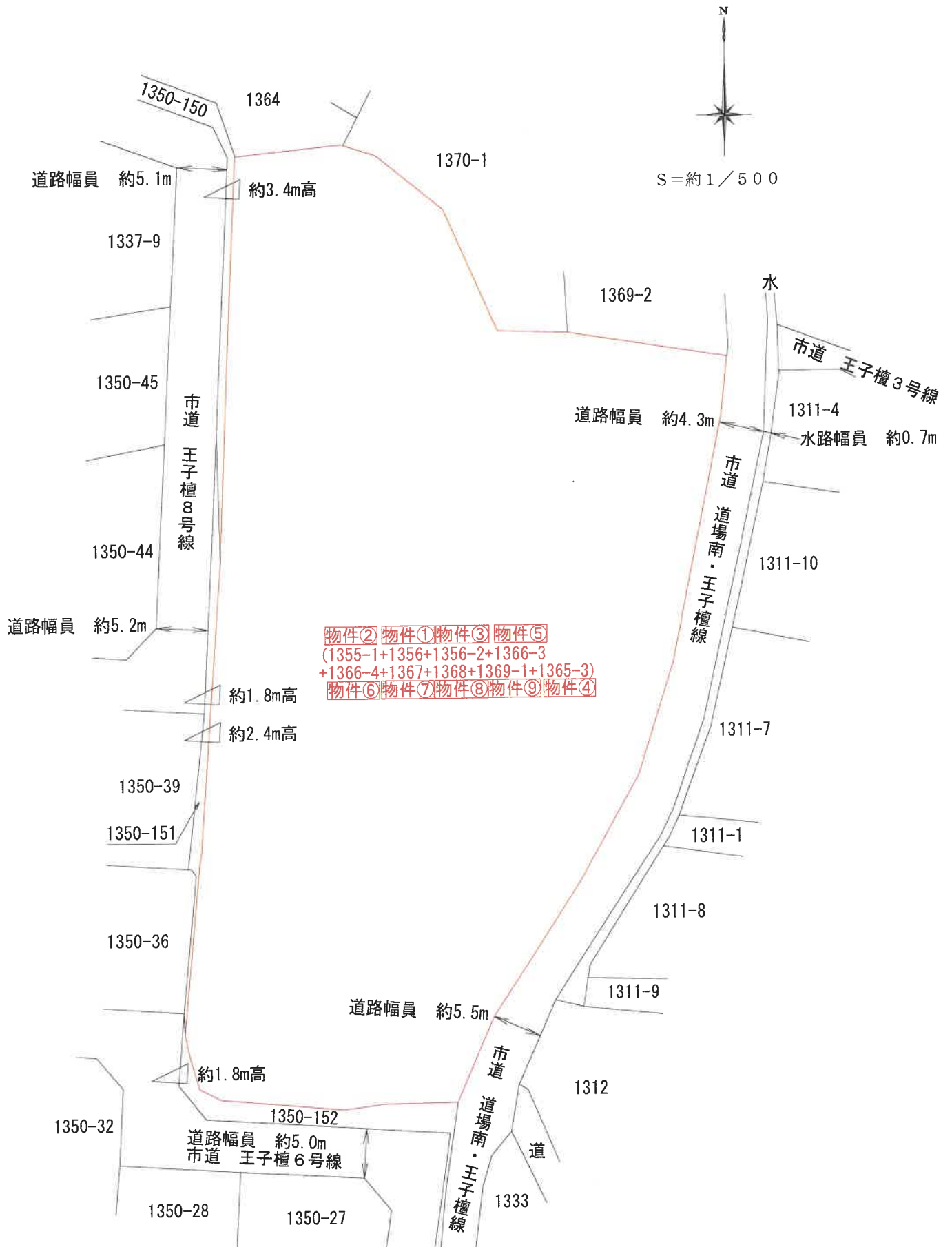
地図写

※法務局備付の地図を約70%に縮小



※法務局備付の図面を貼り合わせたもの

現況見取図



※ 当該図面は現地概測等に基づき作成したものであり、実測図ではありません。