

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月16日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 住 友 建 二

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 1月 8日から 令和 8年 1月15日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 1月21日 午前10時00分 徳島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8年 2月10日 午前10時00分 徳島地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8年 1月22日から 令和 8年 1月23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12月16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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	8,300,000 6,640,000	一括	1,660,000	225,701	0
1	4,500,000				
2	560,000				
3	560,000				
4	2,500,000				
5	180,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 徳島県吉野川市鴨島町鴨島字知恵島境
 地 番 乙 8 8 3 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 1 7 2 . 6 8 平方メートル
- 2 所 在 徳島県吉野川市鴨島町鴨島字知恵島境乙 8 8 3 番地 1
 家屋 番号 乙 8 8 3 番 1 の 2
 種 類 倉庫
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
 床 面 積 1 0 9 . 4 2 平方メートル
- 3 所 在 徳島県吉野川市鴨島町鴨島字知恵島境乙 8 8 3 番地 1
 家屋 番号 乙 8 8 3 番 1 の 3
 種 類 事務所・倉庫
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
 床 面 積 1 0 9 . 4 8 平方メートル
- 4 所 在 徳島県吉野川市鴨島町鴨島字知恵島境乙 8 8 3 番地 1
 家屋 番号 乙 8 8 3 番 1 の 4
 種 類 作業場
 構 造 鉄骨造スレート葺平家建
 床 面 積 4 8 5 . 9 3 平方メートル
- 5 所 在 徳島県吉野川市鴨島町鴨島字知恵島境乙 8 8 3 番地 1

物 件 目 録

家屋 番号 乙883番1の5

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 121.96平方メートル
2階 111.88平方メートル

(現況)

種 類 倉庫・事務所

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11月 6日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 住 友 建 二

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

有限会社深見製材所が物件5建物の敷地利用権の及ぶ範囲を占有している。
同人の占有権原は使用借権と認められる。
本件所有者Aがその余の部分を占有している。

【物件番号2～4】

本件所有者Aが占有している。

【物件番号5】

本件所有者有限会社深見製材所が占有している。

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鴨島字知恵島境
地 番 乙883番1
地 目 宅地
地 積 1172.68平方メートル

所有者 A

2 所 在 徳島県吉野川市鴨島町鴨島字知恵島境乙883番地1
家屋 番号 乙883番1の2
種 類 倉庫
構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 109.42平方メートル

所有者 A

3 所 在 徳島県吉野川市鴨島町鴨島字知恵島境乙883番地1
家屋 番号 乙883番1の3
種 類 事務所・倉庫
構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 109.48平方メートル

所有者 A

4 所 在 徳島県吉野川市鴨島町鴨島字知恵島境乙883番地1
家屋 番号 乙883番1の4
種 類 作業場

物 件 目 録

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 485.93平方メートル

所有者 A

5 所 在 徳島県吉野川市鴨島町鴨島字知恵島境乙883番地1

家屋 番号 乙883番1の5

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 121.96平方メートル
2階 111.88平方メートル

(現況)

種 類 倉庫・事務所

所有者 有限会社深見製材所

令和7年（ケ）第47号
令和7年8月21日受理
令和7年9月18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 徳島県吉野川市鴨島町鴨島字知恵島境
地 番 乙 8 8 3 番 1
地 目 宅地
地 積 1 1 7 2 . 6 8 平方メートル

所有者 A

2 所 在 徳島県吉野川市鴨島町鴨島字知恵島境乙 8 8 3 番地 1
家屋 番号 乙 8 8 3 番 1 の 2
種 類 倉庫
構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 1 0 9 . 4 2 平方メートル

所有者 A

3 所 在 徳島県吉野川市鴨島町鴨島字知恵島境乙 8 8 3 番地 1
家屋 番号 乙 8 8 3 番 1 の 3
種 類 事務所・倉庫
構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 1 0 9 . 4 8 平方メートル

所有者 A

4 所 在 徳島県吉野川市鴨島町鴨島字知恵島境乙 8 8 3 番地 1
家屋 番号 乙 8 8 3 番 1 の 4
種 類 作業場

物 件 目 録

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 485.93平方メートル

所有者 A

5 所 在 徳島県吉野川市鴨島町鴨島字知恵島境乙883番地1

家屋 番号 乙883番1の5

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 121.96平方メートル
2階 111.88平方メートル

所有者 有限会社深見製材所

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 ☐ 公衆用道路		
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	☒ 土地所有者; A ☒ その他の者; 有限会社深見製材所 その他の者が本件土地上に物件5建物を所有し、占有している。 土地所有者が本件土地上に物件2～4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	本件において、同物件債務者兼所有者法人には破産管財人Bが選任されている。		
建物		物件2, 3, 4, 5	
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（ ☒ 物件5） 種類：倉庫・事務所		
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	☒ 建物所有者; A, 有限会社深見製材所 ☐ その他の者 有限会社深見製材所が物件5建物を空物件のまま動産類を残置した状態で占有している。 Aが物件2～4建物を空物件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	本件において、同物件債務者兼所有者法人には破産管財人Bが選任されている。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある		
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

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 一部 (物件 5 建物の敷地利用権の及ぶ範囲)	
占有者		☒ 有限会社深見製材所 ☐	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 工場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 田	
☒ 関係人 (☐ (占有者) ☒ A の陳述 / ☐ 提示文書 (公正証書) の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成 19 年 11 月 25 日～ (相続開始日)	
最初の 契約等	契約日		
	期間		
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間		
契約等 当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月金 ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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
■A(債務者会社の代表だった者)	私は債務者会社「有限会社深見製材所」の代表者だった者です。 物件3事務所内のノートPCとコピー機は(株)クレディセゾンのリース物品で、近々回収されると聞いています。 物件4作業場には数点の機械・器具類が、今でも残置されています。 物件5倉庫2階に、かつて、妻が仕事で使用していた事務所がありますが、今は物置同然です。 物件2～5内の不要残置物については、買受人様で処分をお願いします。
■B(弁護士)	私は債務者会社「有限会社深見製材所」の破産管財人弁護士です。 物件4作業場に残置されたままの数点の機械・器具類については、どれも鉄くずにもできず、搬出費用のほうが高くつき、今のところ売却見込みはありません。
その他の事項	
■1【物件の状況】 本件受命物件の状況は土地建物位置関係図、建物間取図、添付した写真のとおりであり、その占有関係は3～4枚目に記載のとおりであると認めた。 ■2【都市計画区別】 物件1土地は市街化区域である。 ■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】 西側は幅員約5.7～6.1m舗装市道(鴨島大北3号線)で建築基準法第42条第1項第1号道路に該当し、ほぼ等高に接面する。 北側は幅員約4m舗装市道(鴨島知恵島境5号線)で建築基準法第42条第1項第1号道路に該当し、ほぼ等高に接面する。 ■5【上水道・下水道】 上水道設備はあるが、引込みはない。公共下水道設備はあるが、引込みはない。 ■6【その他】 物件1土地南西端に電柱が存する。四国電力送配電(株)徳島支社によると、2015年～2024年にかけて、4,500円/年がAに支払われている、とのことである。 物件3建物事務所に、リース物件であるCanon製コピー機やノートPCが存する。 物件4建物内には、数点の機械器具類が残置されており、関係人の陳述によると、5点の機械器具類は使用価値があり、残りの機械器具については、価値なし、とのことである。(添付写真参照) 物件1土地上の4棟の建物(物件2～5)は、鉄骨造の差し掛け屋根で連結されている。 その他の物件の状況については、評価人作成評価書「特記事項」なども併せて参照されたい。 以上	

(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7年8月21日（木） 8:45 — 8:55	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7年8月21日（木） 8:55 — 9:00	当庁（郵送）	家屋平面図、間取り図等交付申請書準備
令和7年8月29日（金） 10:58 — 12:01	物件所在地	立入調査、評価人帯同
令和7年8月29日（金） 12:20 — 12:30	吉野川市役所	公法上の規制等調査
令和7年8月29日（金） 19:30 — 19:35	当庁（郵送）	電柱使用料について照会文書発送
（特記事項） ■ 令和7年8月29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。		

（注） チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



請求部	所在	吉野川市鴨島町鴨島字知恵島境				地番	Z.883番1			
出力縮尺	1/250	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					備付年月日(原図)	平成17年5月31日		補記事項		

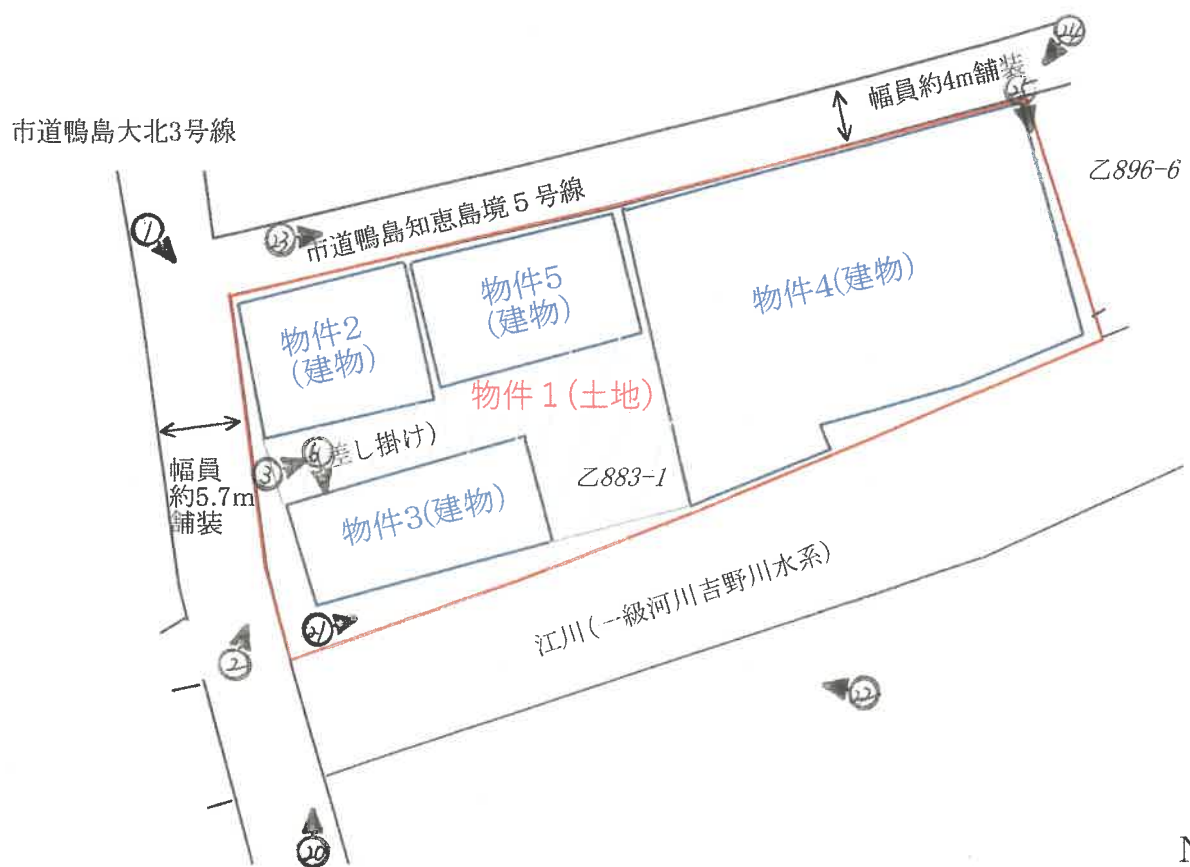
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年8月22日
徳島地方務局

請求番号：13-1
(1/1)

登記官

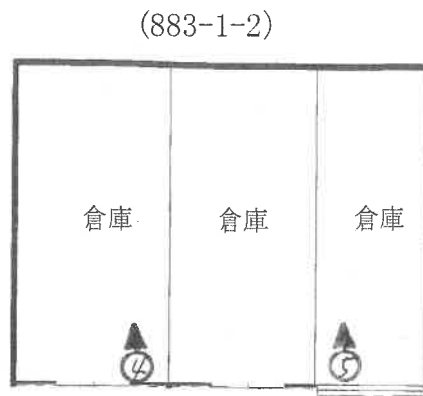
土地建物位置関係図



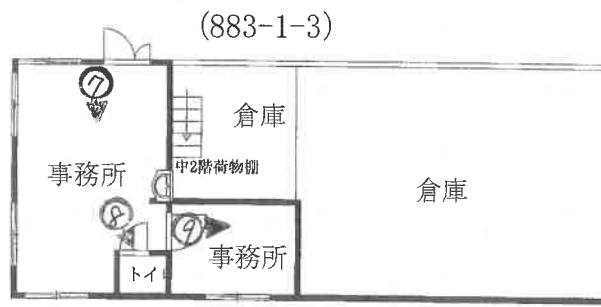
S=1/500

建物間取図

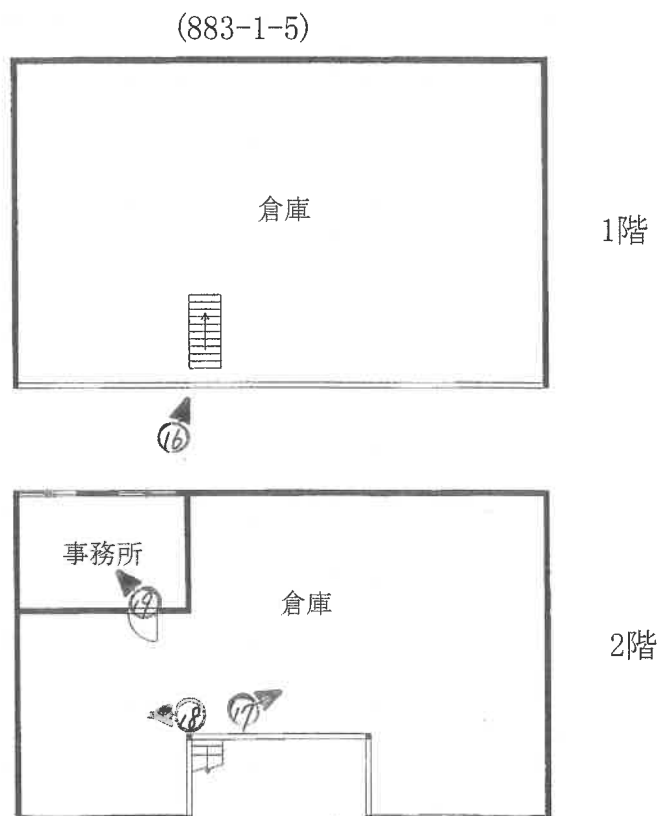
物件2



物件3



物件5

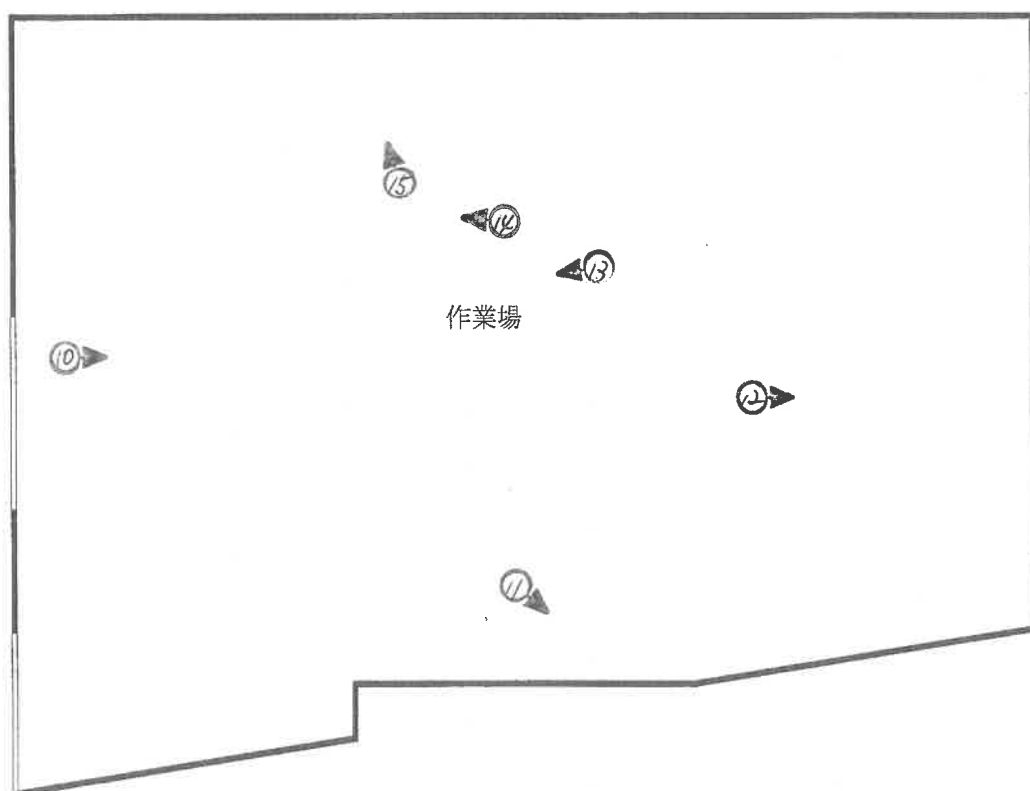


建物間取図



物件 4

[883-1-4]



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7年8月22日 徳島地方方法務局

強記法

物件2

1103029 建物図面、各階平面図

883-1-2

一、明倫彙編 家範典 孝親部 卷一百一十五 父母 一

吉野川市鴨島町

昭和四拾四年拾月記臺日

音製作

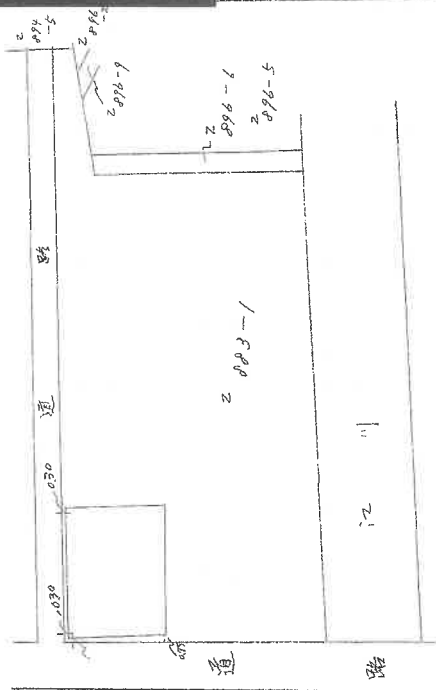
人壽保險



床面積

$$1.92 \times 9.18 = 1094256$$

109th 42



昭和 44年10月22日

章同土地家屋冊登士用紙

天	天
500	500

登記年月日：昭和44年10月22日

物件3

1103030
建物図面、各階平面図

家屋番号：2883-1-3 883-1-3

建物の所在地：長野県長野市甲斐町知徳院 883-1

長野県長野市

昭和四十四年十月二十二日
作製年月日

作製者

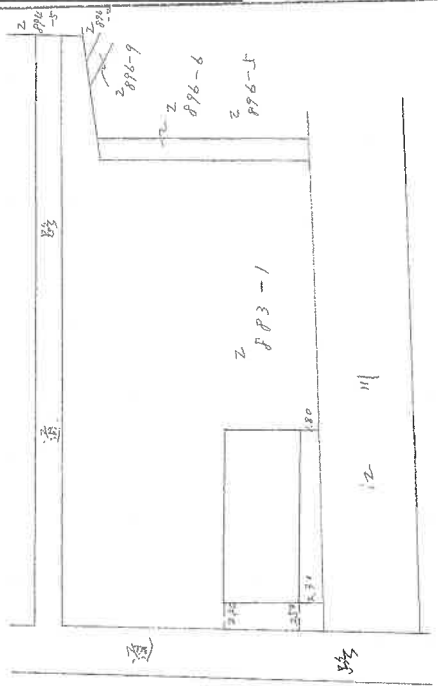
申請人



床面積

$15.73 \times 6.96 = 109.4808$

109.48



昭和44年10月22日
平成

幸田土地家屋調査士用紙

縮尺 1/200 1/500

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7年8月22日 徳島地方方法務局

登記官

登記年月日：昭和46年8月7日

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7年8月22日 徳島地方支務局

登記書

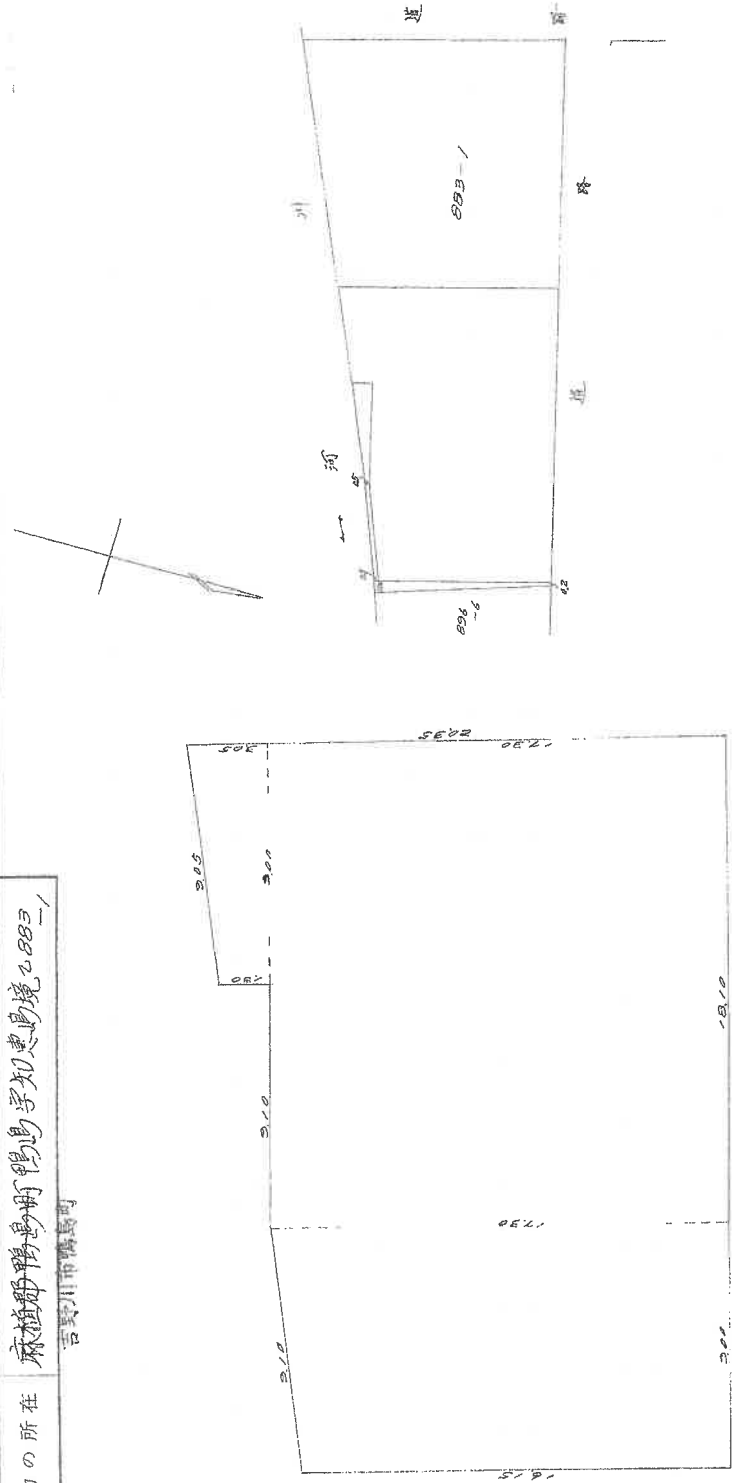
110303i

建物各階平面図

物件4

家屋番号 883-1-4

建物の所在 麻植郡鴨島町鴨島字知恵島境2883,
吉野川市鴨島町



求積表

$(16.15 + 18.30) \times 3.00 \div 2 = 52.525 \text{ m}^2$
$18.10 \times 13.10 = 237.13 \text{ m}^2$
$(13.0 + 3.05) \times 3.10 \div 2 = 22.275 \text{ m}^2$
計 485.33 m ²

485.33

(日調連 15)

昭和46年8月7日
平成

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200 1/500

登記年月日：昭和46年8月7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7年8月22日 徳島地方建設局

1103032

物件5

図面 平面図

各階

883-1

家屋番号

建物の所在
麻植郡豊田町 鴨島字知恵島境2883-1

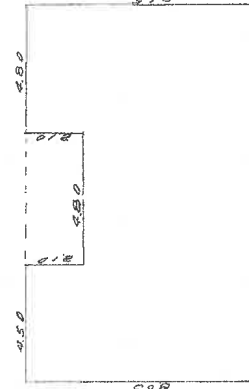
吉野川市鴨島町



求積表

$$14.10\text{m} \times 8.65\text{m} = 121.565\text{m}^2$$

121.56



求積表

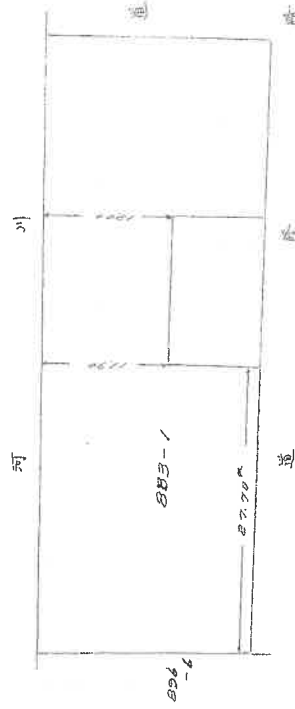
$$14.10\text{m} \times 4.50\text{m} = 63.45\text{m}^2$$

$$14.10\text{m} \times 2.55\text{m} = 35.955\text{m}^2$$

$$4.80\text{m} \times 2.10\text{m} = 10.08\text{m}^2$$

$$\text{計 } 111.595\text{m}^2$$

111.59



昭和46年8月7日
平成

縮尺 1/200 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

申請人

作製者

昭和46年7月27日
作製年月日

1

受命物件の状況

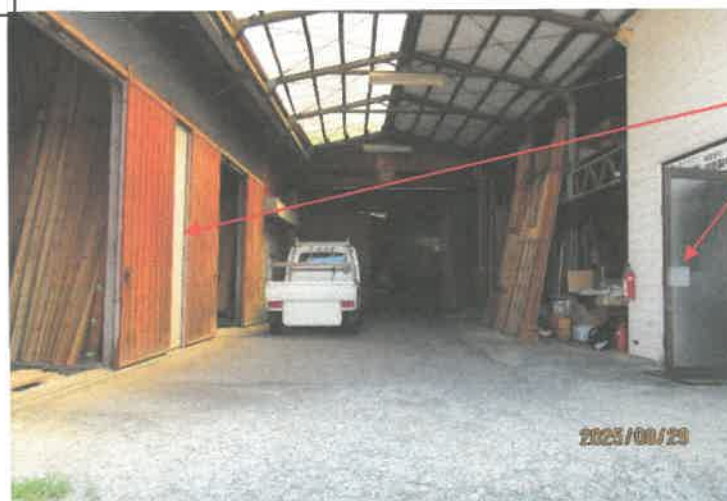


2

受命物件の状況



3



物件2

物件3(入口)

4



物件2

5



6



物件3

7



物件3

8



9



10



物件4

11



①モルダー
(四面加工)

12



②リップソー
(割り)

13



③自動カンナ
(厚み加工)

14



④手動カンナ
(部そろえ加工)

15



⑤細切り
(溝加工)

16



物件5

17



物件5
2階

18



物件5
2階

19



物件5

2階 事務所内

20



21



物件3

境界付近

22



23



24



25



物件4
境界付近

令和 7 年（ケ）第 47 号

令和7年8月29日 現地調査

令和7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

富 永 守

第1 評価額

一括価格	
金 8,300,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 4,500,000 円
物件2(建物)	金 560,000 円
物件3(建物)	金 560,000 円
物件4(建物)	金 2,500,000 円
物件5(建物)	金 180,000 円

- 1 一括価格は、物件1～5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2～5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2～5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）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 番 地 目 地 積	徳島県吉野川市鴨島町鴨島字知恵島境 乙883番1 宅地 1,172.68㎡	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	徳島県吉野川市鴨島町鴨島字知恵島境乙883番地1 乙883番1の2 倉庫 軽量鉄骨造スレート葺平家建 109.42㎡	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	徳島県吉野川市鴨島町鴨島字知恵島境乙883番地1 乙883番1の3 事務所・倉庫 軽量鉄骨造スレート葺平家建 109.48㎡	
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	徳島県吉野川市鴨島町鴨島字知恵島境乙883番地1 乙883番1の4 作業場 鉄骨造スレート葺平家建 485.93㎡	
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	徳島県吉野川市鴨島町鴨島字知恵島境乙883番地1 乙883番1の5 倉庫 鉄骨造スレート葺2階建 1階 121.96㎡ 2階 111.88㎡	倉庫・事務所
番号	特 記 事 項		
	物件2～5は、敷地を同一にしており、構造上はそれぞれ独立性を有するものの、雨除け等のため鉄骨造の屋根で連結されている。		

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「鴨島」駅の北西方・道路距離約440m 最寄バス停「鴨島駅前」の北西方・同約440 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅、アパート、事業所等のほか農地も残る住宅地域である。 鴨島地区の中心市街地の北方近郊に位置し、利便施設等への接近性は概ね良好である。鴨島地区は全般的に宅地需要が弱い、当地域周辺においては宅地分譲もみられる。	
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種中高層住居専用地域 60% 200% なし 吉野川市立地適正化計画：居住誘導区域
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 差	1,172.68㎡ 約24m・約57m ほぼ台形 概ね平坦 角地 概ね等高
接面道路の状況	・西側：幅員約5.7～6.1m舗装市道鴨島大北3号線（建築基準法第42条第1項第1号道路に該当）にほぼ等高に接面。 ・北側：幅員約4m舗装市道鴨島知恵島境5号線（建築基準法第42条第1項第1号道路に該当）にほぼ等高に接面。	
土 地 の 利 用 状 況 等	対象地は、物件2～5の4棟の建物の敷地に利用されている。物件2～4建物は、対象地と同一人の所有である。物件5建物は、対象地の所有者が経営する法人が所有しており、土地賃貸借契約が締結されておらず、当事者の関係から敷地利用権は使用借権と推定される。 目的外建物は所在しない。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり(引込なし) (前面道路及び側道に口径75mmの本管あり) なし (LPガス利用) あり(引込なし) (前面道路に口径250mmの本管あり、受益者負担金納付済)

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	土地登記及び外観上から、目的土地に現況施設以外の地下埋設物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。
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	吉野川市のハザードマップによると、吉野川洪水（外水氾濫）における洪水浸水想定区域に指定されている。また、内水氾濫ハザードマップにおいて内水氾濫危険区域に指定されている。
特記事項	・対象地上の4棟の建物は、鉄骨造の差し掛け屋根で連結されている。 ・対象地上の4棟の建物の建築面積の合計は826.79㎡で、敷地面積(1,172.68㎡)に対する建蔽率は70.5%となり、現行の建築基準法に対して既存不適格の状況にある。 ・評価対象地上の建物は、倉庫、事務所、作業場であるが、現行の建築基準法上の用途地域による建築物の用途制限により、再築することが出来ない既存不適格建築物に該当する。

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：乙883番1の2）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)： 昭和42年6月1日 新築 経 過 年 数： 58 年 経済的残存耐用年数： 0 年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造平家建 屋 根：スレート葺 外 壁：波板亜鉛メッキ鋼板、塩ビ波板、サイディングほか 内 壁：外壁材裏面 天 井：屋根材裏面 床：土間コンクリート 設 備：電気 そ の 他：特になし
床面積（現況）	109.42㎡
現況用途等	現況用途：倉庫 間 取 り：別添「建物間取図」参照
品 等	劣る
保守管理の状況	普通
建物の利用状況	所有者が経営する法人（製材所）の事業の用に供されていたが、現在は営業休止のため利用されておらず、建物内には事業用の材木が多く残されている。第三者の占有はみられない。
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	・対象建物は、物件1土地上に所在する、物件3、物件4、物件5建物と鉄骨造の差し掛け屋根で結合されている。 ・対象建物は「新耐震基準(昭和56年6月1日に改正)」が適用される以前の建物である。

2 建物の概況及び利用状況(物件3)

区 分	主である建物（家屋番号：乙883番1の3）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）： 昭和43年8月1日 新築 経 過 年 数： 57 年 経済的残存耐用年数： 0 年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造平家建 屋 根：スレート葺 外 壁：波板亜鉛メッキ鋼板、サイディングほか 内 壁：化粧合板、外壁材裏面 天 井：化粧石膏ボード、屋根材裏面 床：板張り、土間コンクリート 設 備：電気 そ の 他：特になし
床面積（現況）	109.48㎡
現況用途等	現況用途：事務所・倉庫 間取り：別添「建物間取図」参照
品 等	劣る
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	所有者が経営する法人（製材所）の事業の用に供されていたが、現在は営業休止のため利用されておらず、倉庫内には事業用の材木が多く残され、事務所部分には家具備品等が残されている。第三者の占有はみられない。
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	・対象建物は、物件1土地上に所在する、物件3、物件4、物件5建物と鉄骨造の差し掛け屋根で結合されている。 ・対象建物は、「新耐震基準（昭和56年6月1日に改正）」が適用される以前の建物である。

2 建物の概況及び利用状況(物件4)

区 分	主である建物（家屋番号：乙883番1の4）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）： 昭和45年12月1日 新築 経 過 年 数： 54 年 経済的残存耐用年数： 0 年
仕 様	構 造：鉄骨造平家建 屋 根：スレート葺 外 壁：波板亜鉛メッキ鋼板、塩ビ波板、サイディングほか 内 壁：外壁材裏面 天 井：屋根材裏面 床：土間コンクリート 設 備：電気 そ の 他：特になし
床面積（現況）	485.93㎡
現況用途等	現況用途：作業場 間 取 り：別添「建物間取図」参照
品 等	劣る
保守管理の状況	普通
建物の利用状況	所有者が経営する法人（製材所）の事業の用に供されていたが、現在は営業休止のため利用されておらず、建物内には事業用の材木が多く残されているほか、木材加工機械の一部が残されている。第三者の占有はみられない。
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	・対象建物は、物件1土地上に所在する、物件2、物件3、物件5建物と鉄骨造の差し掛け屋根で結合されている。 ・対象建物は「新耐震基準（昭和56年6月1日に改正）」が適用される以前の建物である。

2 建物の概況及び利用状況(物件5)

区 分	主である建物（家屋番号：乙883番1の5）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）： 昭和46年5月20日 新築 経 過 年 数： 54 年 経済的残存耐用年数： 0 年
仕 様	構 造：鉄骨造2階建 屋 根：スレート葺 外 壁：波板亜鉛メッキ鋼板、塩ビ波板 内 壁：化粧合板、外壁材裏面 天 井：化粧ボード、屋根材裏面 床：板張り、土間コンクリート 設 備：電気 そ の 他：特になし
床面積（現況）	1 階： 121.96㎡ 2 階： 111.88㎡ 合 計： 233.84㎡
現況用途等	現況用途：倉庫、事務所 間 取 り：別添「建物間取図」参照
品 等	劣る
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	所有者が経営する法人（製材所）の事業の用に供されていたが、現在は営業休止のため利用されておらず、建物内には事業用の材木が多く残されている。2階の一部は事務所となっている。第三者の占有はみられない。
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	・対象建物は、物件1土地上に所在する、物件2、物件3、物件5建物と鉄骨造の差し掛け屋根で結合されている。 ・対象建物は「新耐震基準（昭和56年6月1日に改正）」が適用される以前の建物である。

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。

評価対象地上には、登記上独立した4棟の建物が所在しているため、内訳評価においては、一体地(1,172.68㎡)を各建物の建築面積の比で配分し、それぞれの建物の敷地面積とした。

	敷地面積	各建物建築面積	建築面積合計	土地面積
物件1-2 [物件2建物の敷地]	155.19㎡	(= 109.42㎡ / 826.79㎡ × 1,172.68㎡)		
物件1-3 [物件3建物の敷地]	155.29㎡	(= 109.48㎡ / 826.79㎡ × 1,172.68㎡)		
物件1-4 [物件4建物の敷地]	689.22㎡	(= 485.93㎡ / 826.79㎡ × 1,172.68㎡)		
物件1-5 [物件5建物の敷地]	172.98㎡	(= 121.96㎡ / 826.79㎡ × 1,172.68㎡)		

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
1-2	31,800	0.67	155.19	0.90	2,976,000
1-3	31,800	0.67	155.29	0.90	2,978,000
1-4	31,800	0.67	689.22	0.90	13,216,000
1-5	31,800	0.67	172.98	0.90	3,317,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 吉野川 -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

$$34,200\text{円}/\text{㎡} \times 99.6 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 107 = 31,800\text{円}/\text{㎡}$$

◇ 時点修正 : 地価調査価格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(△3)、環境条件(+10) (各条件相乗積)

イ 個別格差 : 画地条件(角地+3・規模△35) (条件内相乗積)

ウ 地積 : 登記数量を上記のとおり配分した。

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2～5(建物)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向等を考慮した上、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	70,000	109.42	0.01	77,000

ウ 現価率(定額法)

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用。

対象建物は、築58年で経済的な経済耐用年数を大幅に経過しているが、朽廃状態ではなく、現況においても倉庫としての機能を有しており、利用価値は残存している。よって、対象建物の現存状態、市場性等を考慮のうえ、現価率を1%と査定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) オ	現況延床面積 (㎡) カ	現 価 率 キ	建物の価格(円) オ×カ×キ＝ク
3	80,000	109.48	0.01	88,000

ウ 現価率(定額法)

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用。

対象建物は、築57年で経済的な経済耐用年数を大幅に経過しているが、朽廃状態ではなく、現況においても倉庫、事務所としての機能を有しており、利用価値は残存している。よって、対象建物の現存状態、市場性等を考慮のうえ、現価率を1%と査定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) オ	現況延床面積 (㎡) カ	現 価 率 キ	建物の価格(円) オ×カ×キ＝ク
4	75,000	485.93	0.01	364,000

ウ 現価率(定額法)

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用。

対象建物は、築54年で経済的な経済耐用年数を大幅に経過しているが、朽廃状態ではなく、現況においても作業場としての機能を有しており、利用価値は残存している。よって、対象建物の現存状態、市場性等を考慮のうえ、現価率を1%と査定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) オ	現況延床面積 (㎡) カ	現 価 率 キ	建物の価格(円) オ×カ×キ=ク
5	78,000	233.84	0.01	182,000

ウ 現価率(定額法)

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用。

対象建物は、築54年で経済的な経済耐用年数を大幅に経過しているが、朽廃状態ではなく、現況においても倉庫、事務所としての機能を有しており、利用価値は残存している。よって、対象建物の現存状態、市場性等を考慮のうえ、現価率を1%と査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1土地については土地利用権等価格を控除し、物件2～5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
1－2	2,976,000	0.50	法定地上権	1,488,000
1－3	2,978,000	0.50	法定地上権	1,489,000
1－4	13,216,000	0.50	法定地上権	6,608,000
1－5	3,317,000	0.10	使用借権	332,000

イ 土地利用権等割合： 物件2～4建物：第一順位の抵当権設定時において土地建物所有者が同一人であり、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。
物件5：土地建物所有者を異にしているが賃貸借契約はなく、当事者の関係から使用借権と判定した。

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	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
1－2	2,976,000	-1,488,000		0.60	0.60	530,000
1－3	2,978,000	-1,489,000		0.60	0.60	530,000
1－4	13,216,000	-6,608,000		0.60	0.60	2,370,000
1－5	3,317,000	-332,000		0.60	0.60	1,070,000
2	77,000	+1,488,000	1.00	0.60	0.60	560,000
3	88,000	+1,489,000	1.00	0.60	0.60	560,000
4	364,000	+6,608,000	1.00	0.60	0.60	2,500,000
5	182,000	+332,000	1.00	0.60	0.60	180,000
一括価格(合計)						8,300,000

- ウ 占有減価修正： なし
- エ 市場性修正： 住宅地域の中に所在する画地規模の大きい倉庫、事務所、作業場付きの物件であり、需要者が限定される。対象地上の建物は建築基準法上の既存不適格建築物に該当する。住宅用地に転用するには建物の撤去等費用を要する。
- オ 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

地価公示価格 (吉野川－3)

所 在 : 吉野川市鴨島町喜来字宮北467番22
価 格 : 34,200円/㎡
位 置 : JR徳島線「鴨島駅」の北東方約650m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 198㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 南西側幅員4m市道
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域 (建ぺい率60 %、容積率 200 %)
地 域 の 概 要 : 農地も残る中で新旧一般住宅が混在する住宅地域

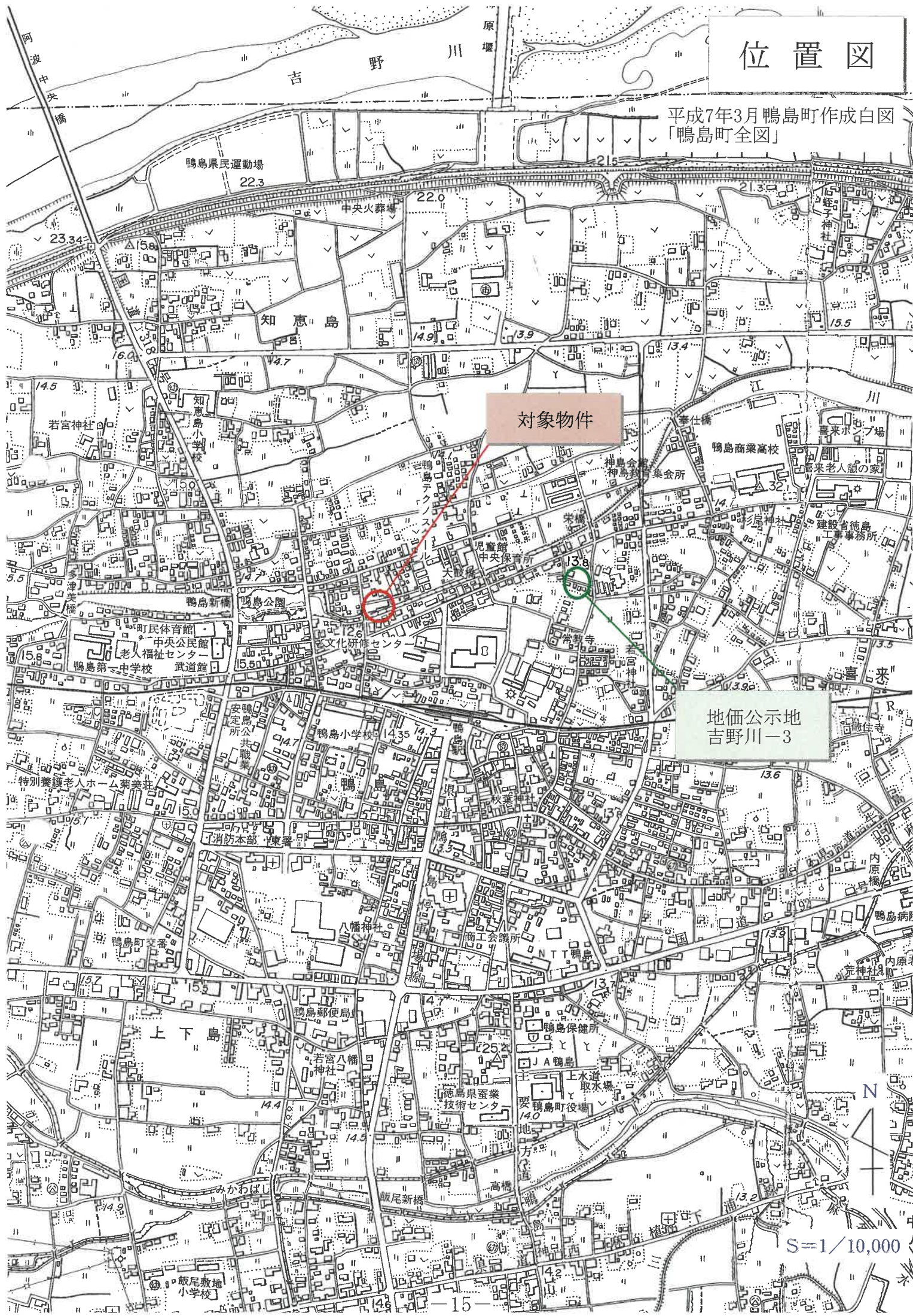
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 位置詳細図
- 3 公図写 (法14条地図)
- 4 建物図面及び各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上

位置図

平成7年3月鴨島町作成白図
「鴨島町全図」

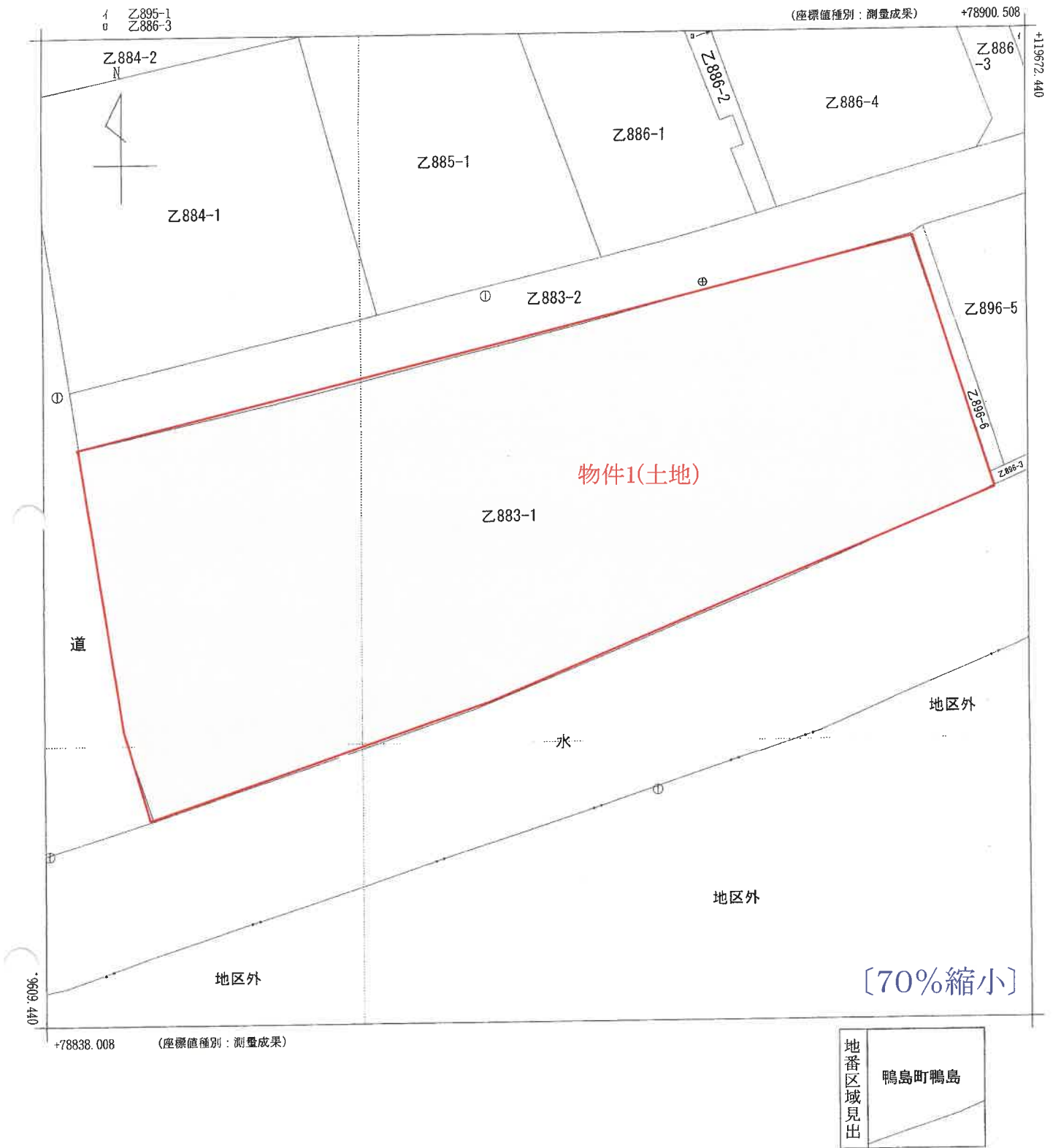

$$S = 1/10,000$$

位置詳細図

平成27年3月 吉野川市作成
「吉野川市都市計画図06」

S=1/2,500

対象物件



請求部	所在	吉野川市鴨島町鴨島字知恵島境				地番	Z.883番1			
出力縮尺	1/250	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					備付年月日(原図)	平成17年5月31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7年8月22日
徳島地方法務局
登記官

請求番号：13-1
(1/1)

登記年月日：昭和44年10月22日

1103029

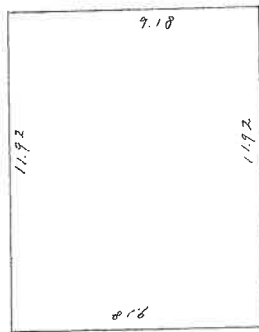
建物図面、各階平面図

物件2

家屋番号 883-1-2

建物の所在地 長野県長野市大字知恵場境 883-1

長野市鶴岡町



床面積

$$11.92 \times 9.18 = 109.4256$$

$$109.42$$

登記官

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7年8月22日 徳島地方税務局

昭和四十四年拾月貳拾日

作製年月日

作製者

申請人

昭和44年10月22日
平成

幸田土地家屋調査士用紙

縮尺 1/200 1/500

登記年月日：昭和44年10月22日

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7年8月22日 徳島地方方法務局

登記書

物件3

1103030

建物図面、各階平面図

家屋番号 3883-1-2 883-1-3

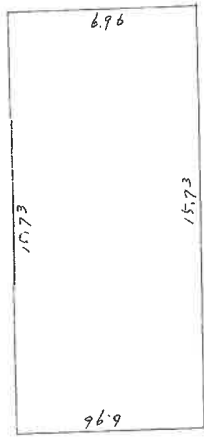
建物の所在地 林太郎町甲第1号与生町第3-1

吉野川市鴨島町

作製年月日 昭和44年10月22日

作製者

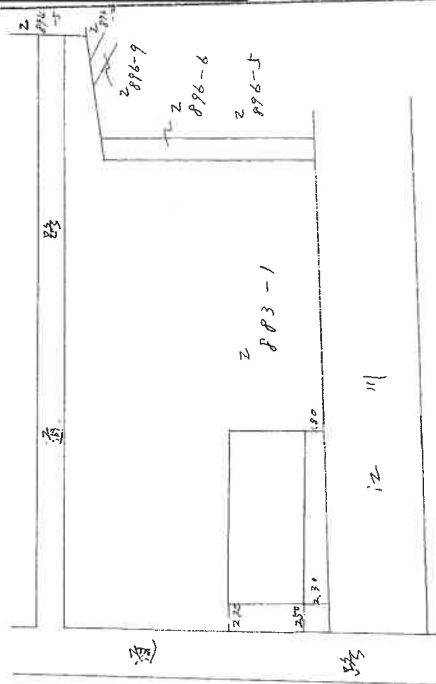
申請人



床面積

$15.73 \times 6.96 = 109.4808$

109.48



昭和44年10月22日 平成

幸田土地家屋調査士用紙

総尺 1/200 1/500

登記年月日：昭和46年8月7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7年8月22日 徳島地方方法務局

登記官

110303i

建物階平面図

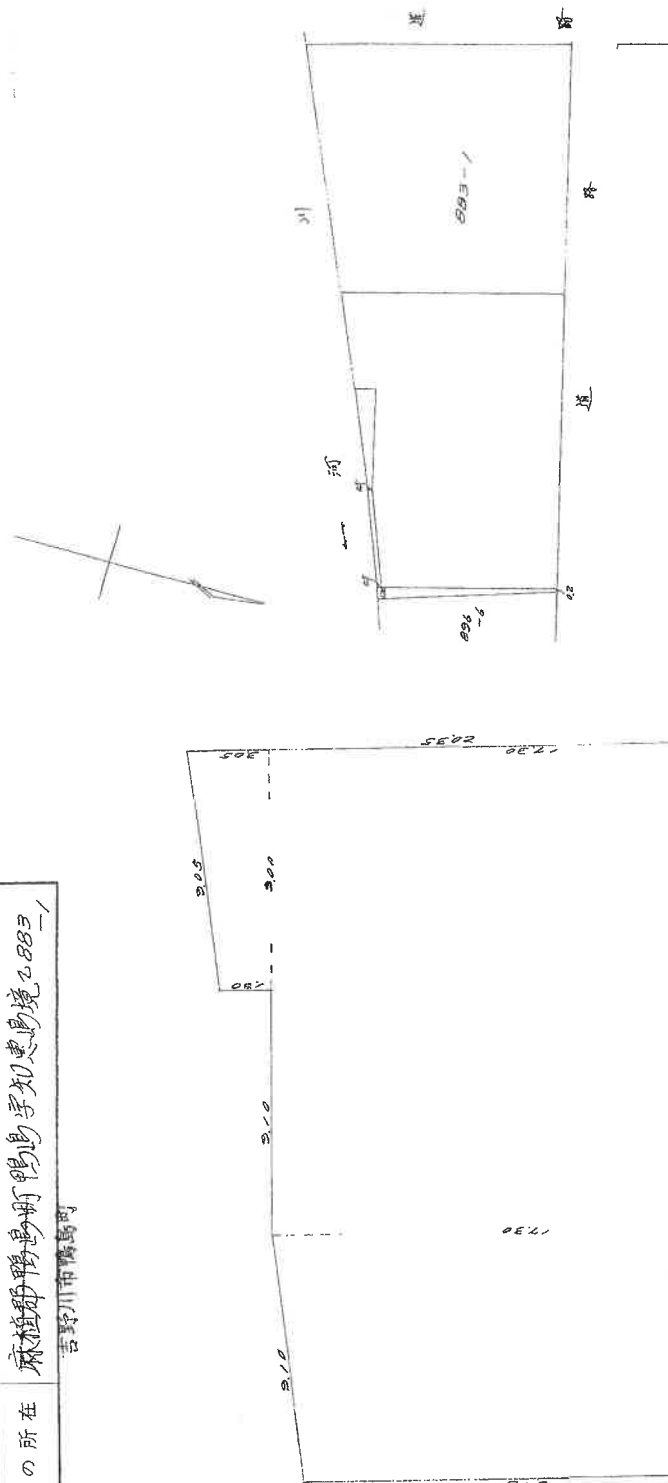
物件4

883-1-4

家屋番号

建物の所在
麻植郡鴨島町鴨島宇知建畠2883-1

吉野川市鴨島町



求積表

$$\begin{aligned} (16.15 + 17.30) \times 300 \div 2 &= 485.25 \text{ m}^2 \\ 1810 \times 17.30 &= 31313 \text{ m}^2 \\ (130 + 305) \times 300 \div 2 &= 22275 \text{ m}^2 \\ \text{計} &= 485.25 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

485.25 m²

昭和46年8月7日

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200 1/500

(日調連 15)

登記年月日：昭和46年8月7日

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7年8月22日 徳島地方佐務局

登記官

1103032 建物 平面図 図面

物件5

家屋番号

883-1-1

建物の所在

床植郡鳴島町陽字知恵島境2883-1

吉野川市鳴島町

昭和四十六年七月廿七日

製作年月日

製作者

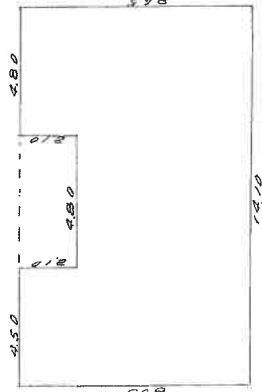
申請人



求積表

$$14.10\text{m} \times 8.65\text{m} = 121.965\text{m}^2$$

121.96



求積表

$$14.10\text{m} \times 8.50\text{m} = 119.85\text{m}^2$$

$$14.10\text{m} \times 8.50\text{m} = 119.85\text{m}^2$$

$$14.10\text{m} \times 8.50\text{m} = 119.85\text{m}^2$$

$$\text{計} 119.85\text{m}^2$$

119.85

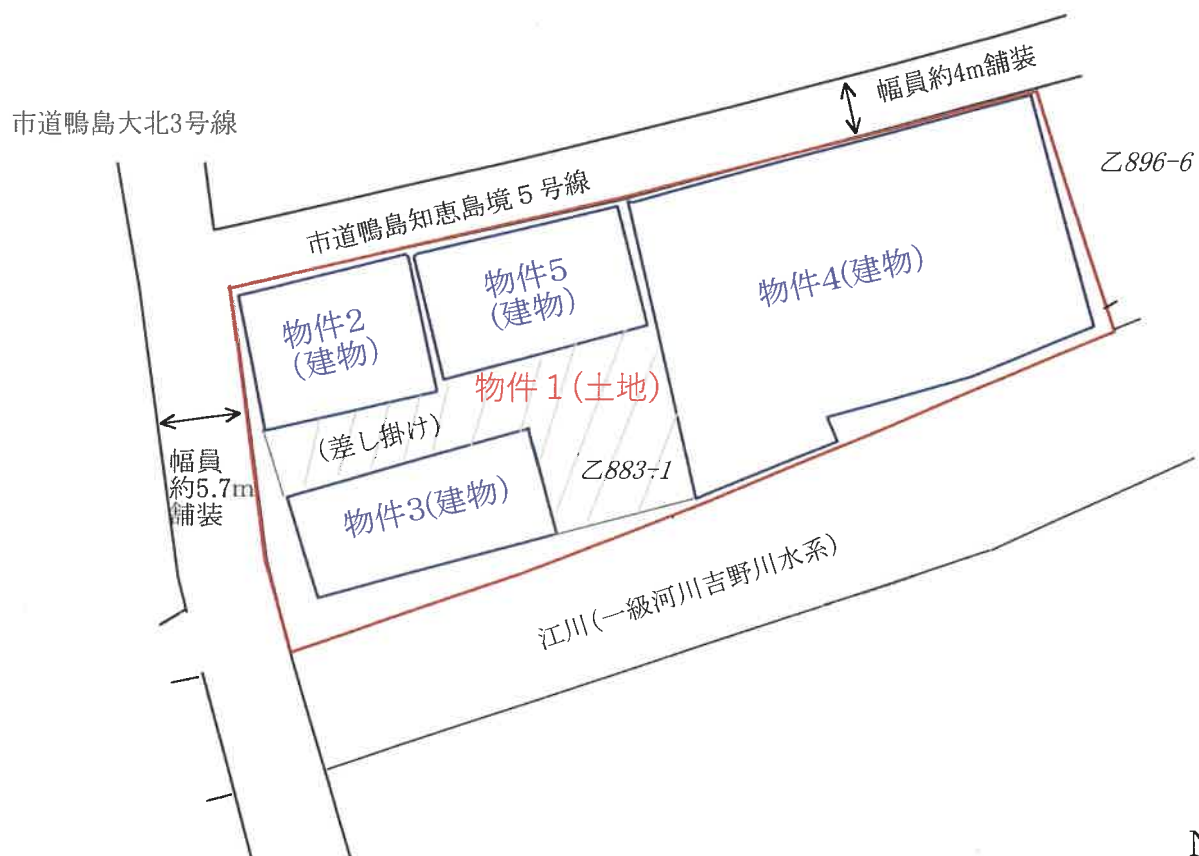
(日 調 連 15)

昭和46年8月7日
平成

縮 尺 1/200 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

土地建物位置関係図

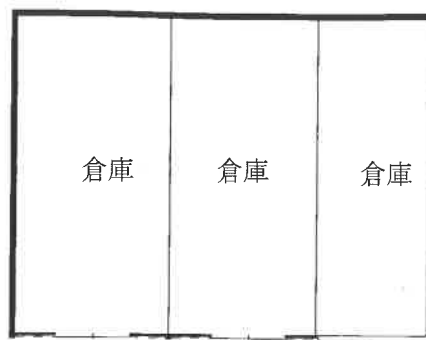


S=1/500

建物間取図

物件2

(883-1-2)



N



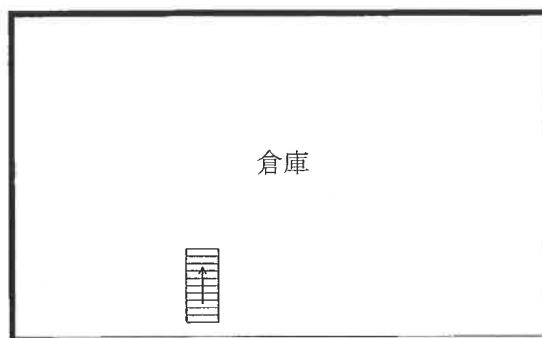
物件3

(883-1-3)

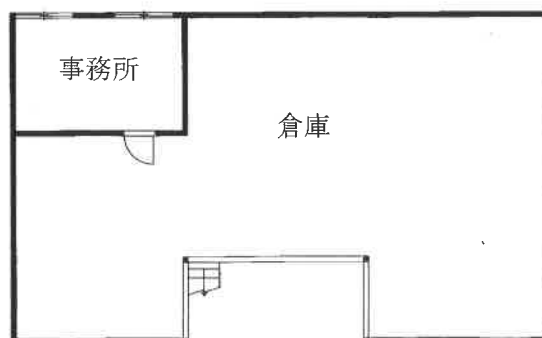


物件5

(883-1-5)

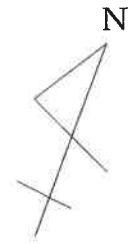


1階



2階

建物間取図



物件 4

[883-1-4]

