

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月 9日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 篠原 佑実

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 6年 5月 9日から 令和 6年 5月 15日まで	
開札期日	日 時	令和 6年 5月 22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 6年 6月 12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 6年 5月 23日から 令和 6年 5月 24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 6年 4月 9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 | 徳島県阿南市那賀川町中島 |
| | 地 番 | 789番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 261.15平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県阿南市那賀川町中島 789番地2 |
| | 家屋 番号 | 789番2の1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 78.00平方メートル
2階 40.00平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約78.70平方メートル
2階 40.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 徳島県阿南市那賀川町中島 789番地2 |
| | 家屋 番号 | 789番2の2 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 107.60平方メートル
2階 101.70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 2月28日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 岩 城 讓

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

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。

【物件番号3】

本件債務者会社(有限会社竹口木工所)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

【物件番号1】

北側隣接市道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 徳島県阿南市那賀川町中島
地 番 789番2
地 目 宅地
地 積 261.15平方メートル
- 2 所 在 徳島県阿南市那賀川町中島 789番地2
家屋 番号 789番2の1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 78.00平方メートル
2階 40.00平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約78.70平方メートル
2階 40.00平方メートル
- 3 所 在 徳島県阿南市那賀川町中島 789番地2
家屋 番号 789番2の2
種 類 倉庫
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 107.60平方メートル
2階 101.70平方メートル

令和5年（ケ）第84号
令和6年1月24日受理
令和6年2月16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 | 徳島県阿南市那賀川町中島 |
| | 地 番 | 789番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 261.15平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県阿南市那賀川町中島 789番地2 |
| | 家屋 番号 | 789番2の1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 78.00平方メートル
2階 40.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 徳島県阿南市那賀川町中島 789番地2 |
| | 家屋 番号 | 789番2の2 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 107.60平方メートル
2階 101.70平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	徳島県阿南市那賀川町中島789番地	
土地	物件1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/>	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者A (債務者会社(有限会社竹口木工所)の代表者) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件土地に下記建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項		
建物	物件2	
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input checked="" type="checkbox"/> 床面積： 1階 約78.70㎡	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない { <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> ある { <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者A (債務者会社 (有限会社竹口木工所) の代表者) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 空き家 として占有している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	徳島県阿南市那賀川町中島789番地
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/>
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者A(債務者会社(有限会社竹口木工所)の代表者) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件土地上に下記建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	
建物	物件3
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(債務者会社(有限会社竹口木工所)) 上記の者が本建物を空き倉庫のまま動産類を残置した状態で占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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3関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者 (有限会社竹口木工所) <input type="checkbox"/> その他の者	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input checked="" type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人 (■A (債務者兼所有者 有限会社竹口木工所 の代表者) 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	平成3年10月頃～	
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<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	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
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	毎金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	<input checked="" 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	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (所有者兼債務者会社の代表者)	<p>1 物件2建物には、私達家族が居住していましたが、現在本件建物は空家です。私達家族は、20年以上前に近くの新居に移りました。同建物は、亡祖父Bが建てたと聞いていて、築100年くらいになると思います。 同建物の台所付近に、今では珍しい手動式井戸(写真6)があります。</p> <p>2 物件1土地は亡父Cから、もらいました。 物件3建物は、戦後まもなく亡Cが建築したものです。長年、同建物は、有限会社竹口木工所が倉庫として使用していましたが、同法人は私の代で廃業したので、現在は使用していません。建物内には、営業していた当時の木材等が、そのまま多量に残っています。 物件2、3建物内・外に雨漏り、床の撓み、壁の破損・汚れ、庇の破損等があります。(写真16、18、19、21) 申し訳ないのですが、物件2、3建物内の動産類は全て買受人の方で、処分してください。</p> <p>3 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。 西辺については、その大半に隣家が造ったブロック塀があるので、明確ですが、北側隣接地の市道との境界は、目印等もないため分かりません。</p> <p>4 物件1土地、物件2、3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>5 北側近隣住民から「物件3建物の2階庇や軒の一部がなくなっている」と苦情があったので、「頭上注意」の張り紙をして、三角コーンを置いていましたが、張り紙は剥がれてしまいました。(写真22)</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・境界等】

物件1土地につき、地図に準ずる図面が備え付けられている。

物件1土地の東辺付近には、南部の一部を除き、ブロック塀等が存在しないが、西辺付近には北部を除き、ブロック塀が存在する。北辺付近には、ブロック塀等の境界壁が存在せず、舗装された市道と接面している。

【都市計画区別】

阿南市役所によると、物件1土地は、市街化区域である。

【接道】

物件1土地南西側は幅員約3.8m舗装県道（蛭子原西の久保線）で、建築基準法第42条2項道路に該当する。

北側は幅員約1.4m舗装市道（中島蛭子原2号線）である。

【上水道・下水道】

同市役所によると、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、とのことである。

【その他】

物件2建物（登記記録上、昭和33年月日不詳増築）は、各所に床の撓みが認められる等、経年相当の劣化が著しい。また、同建物の階段は、幅が狭く、急勾配である。同建物内には不用品と思われる動産類が残置されている。

物件3倉庫（登記記録上、昭和25年月日不詳新築）は、庇や軒の一部がなくなっている等、経年相当の劣化が著しい。また、同倉庫の階段は外階段のみであり、1階・2階には関係人の陳述のとおり、主に角材等の木材が残置されていた。

物件3倉庫北側の軒部分が市道上に越境している可能性がある。さらに、当該部分の一部が劣化に伴い崩落し、市道上に破片類が堆積していた。

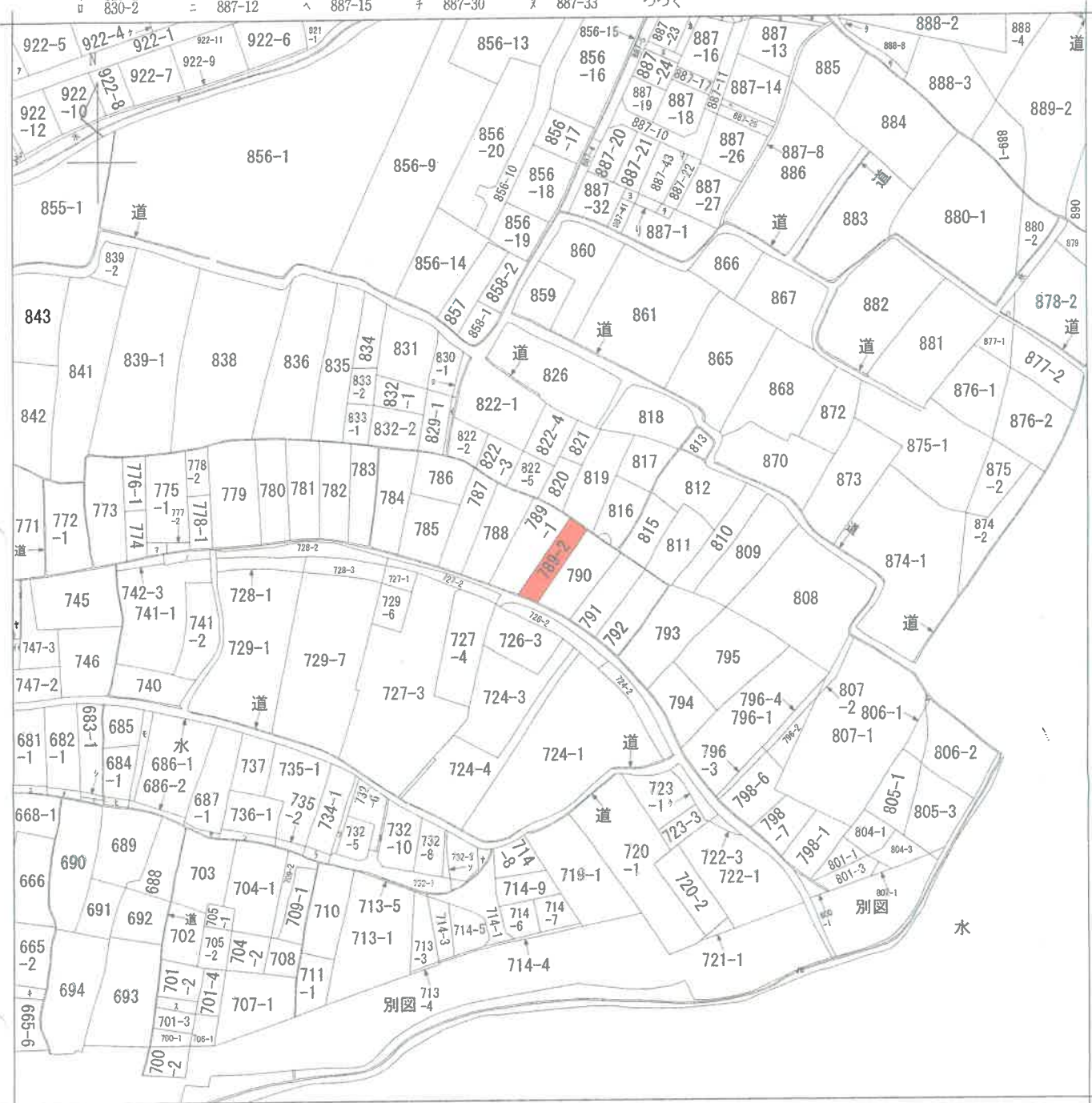
その他の目的土地に関する状況は、評価人作成の評価書（物件2）（物件3）特記事項を参照されたい。

(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1月24日 (水) 9:50 - 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1月24日 (水) 16:00 - 16:05	当庁	家屋平面図、間取り図等交付申請書準備
令和6年1月25日 (木) 13:45 - 14:00	法務局	公図公簿などの閲覧調査
令和6年1月29日 (月) 12:30 - 13:45	物件所在地	物件確認、接道外観等調査
令和6年2月8日 (木) 13:00 - 14:05	物件所在地	立入調査、評価人帯同
令和6年2月9日 (金) 14:40 - 15:05	阿南市役所	公法上の規制等調査
(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

イ 829-2 ハ 878-1 ホ 887-12 ト 887-28 リ 887-31 ル 887-34
 ロ 830-2 ニ 887-12 ヘ 887-15 テ 887-30 レ 887-33 ヲ つづく



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	阿南市那賀川町中島	地番	789番2			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日			備付年月日(原図)		補事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(徳島地方務局阿南支局管轄)

令和6年1月25日

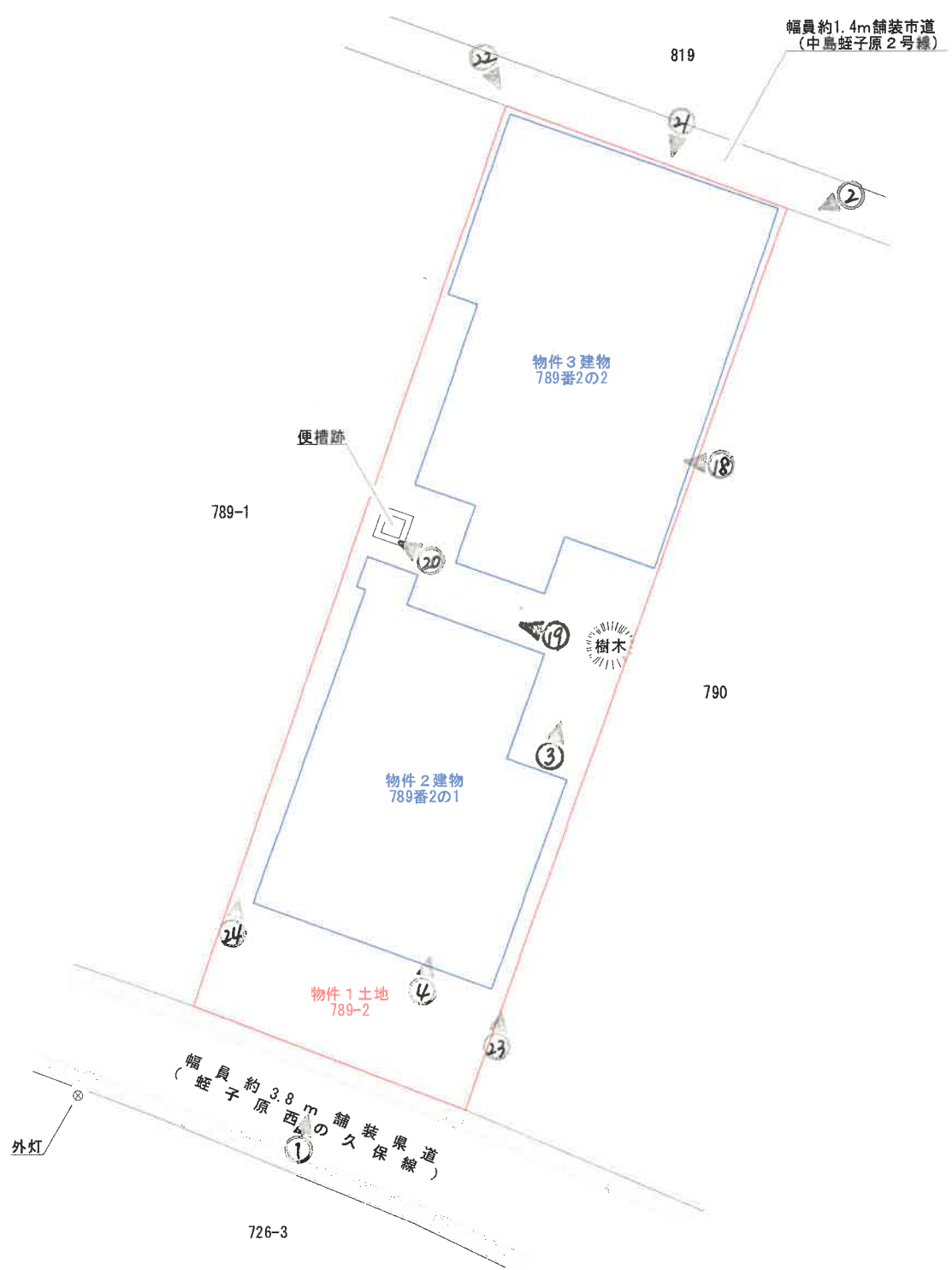
徳島地方務局

登記官

請求番号：4-1

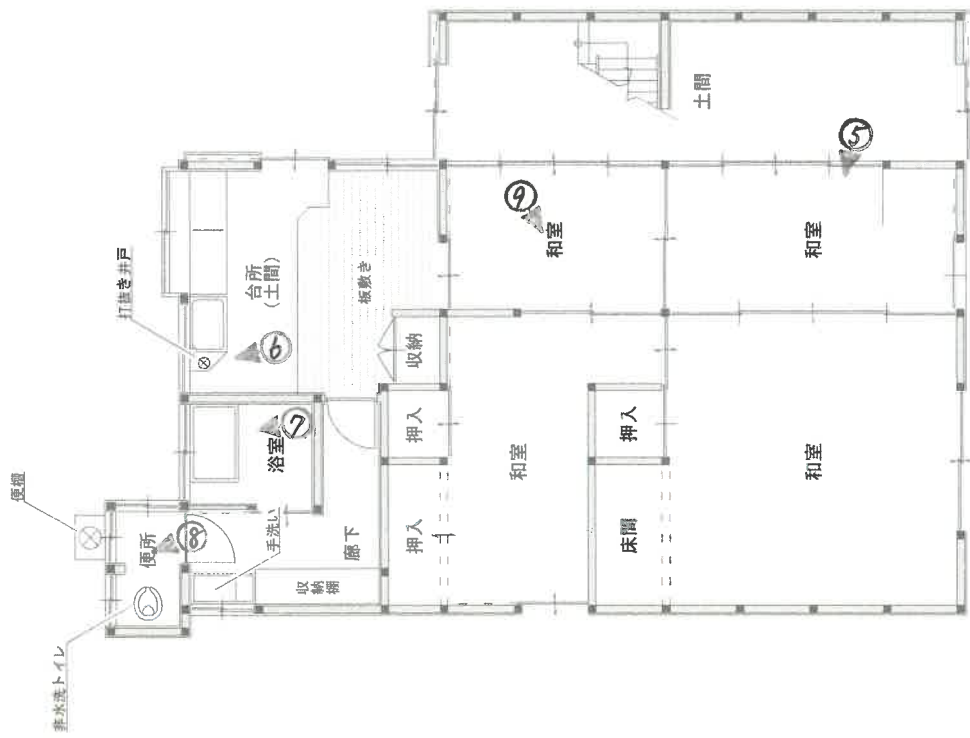
(1/2)

ヲ 887-35
ワ 887-37
カ 887-40
ヨ 887-42
タ 888-9
レ 水
ソ 732-11
ク 732-4
ネ 732-7
ナ 732-9
ラ 734-2
ム 807-3
ウ 723-2
ノ 743-2
オ 747-1
ク 747-6
ヤ 747-8
マ 775-2
ケ 922-3
フ 道
コ 925-7
エ 道
テ 925-6
ア 922-13
サ 水
キ 665-7
ユ 681-2
メ 682-2
ミ 683-2
シ 683-3
ヒ 684-2
モ 686-3
セ 687-2
ス 701-5
ソ 736-2
ノ 747-9
イ 道
ロ



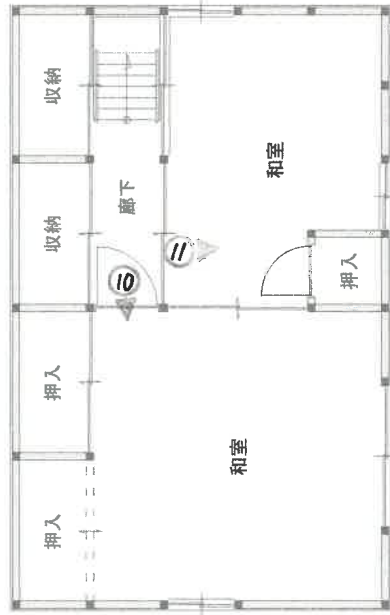
土地建物位置関係図

※ 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。

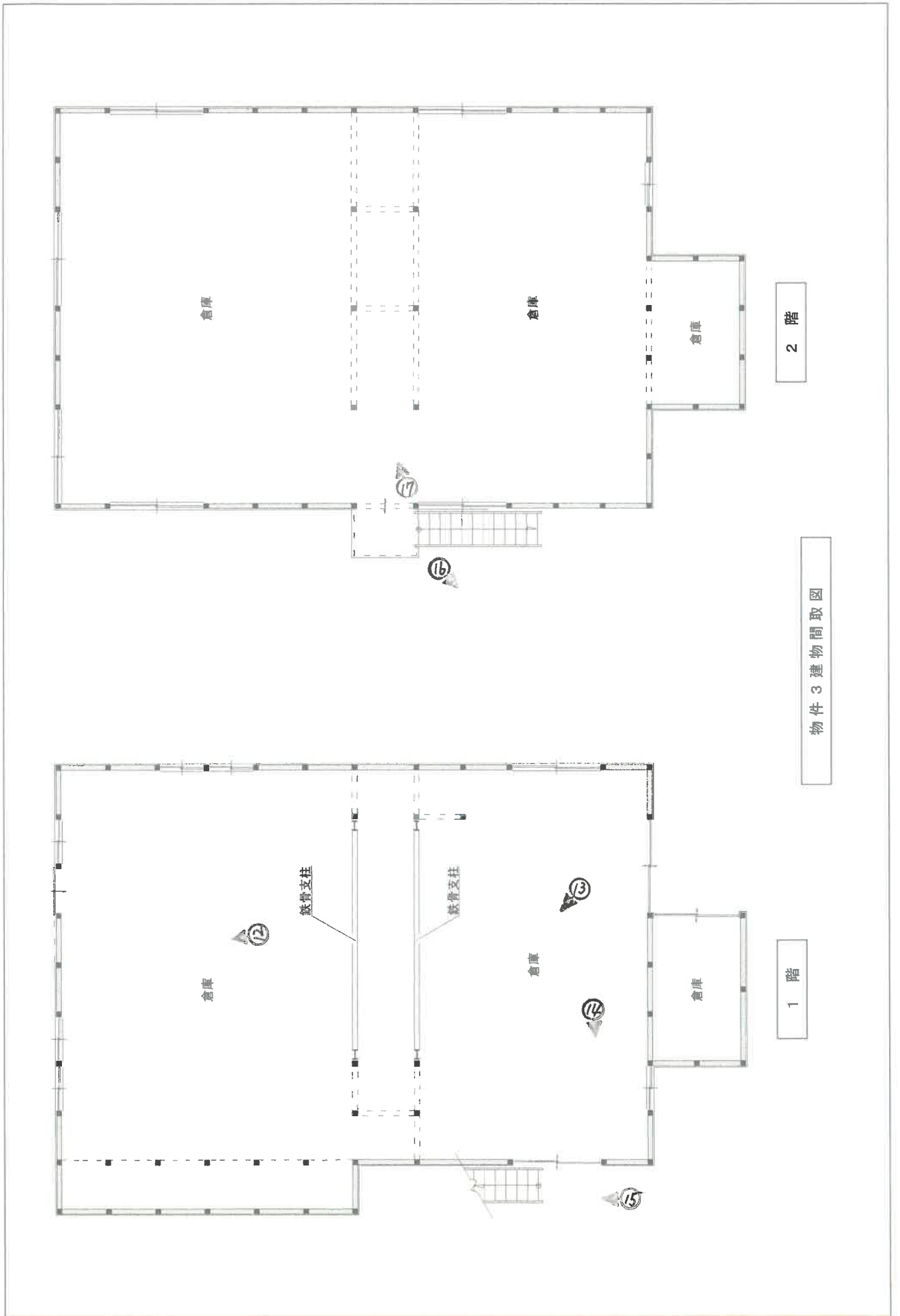


1 階

物件 2 建物間取図



2 階



2 階

物件 3 建物間取図

1 階

登記年月日：平成3年9月26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。
(徳島地方方法務局阿南支局管轄)
令和6年1月25日 徳島地方方法務局 登記官

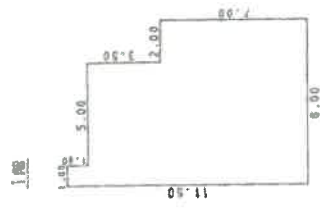
各階平面図

家屋番号 789番2の1

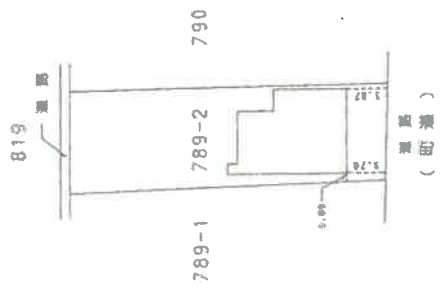
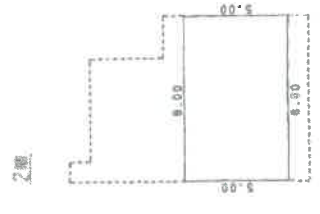
建物の所在
徳島県阿南市阿南大字中島字延子原789番地28032
徳島県阿南市那賀川町

2203807

1階
 1.00 x 1.00 = 1.0000
 5.00 x 3.50 = 17.5000
 8.00 x 7.00 = 56.0000
 計 74.5000
 床面積 74.50m²



2階
 8.00 x 5.00 = 40.0000
 床面積 40.00m²



昭和3年9月26日
(平房)

製作者	申請人	縮尺 1/250	縮尺 1/500
平成3年4月23日作製			

平成13年4月24日登記

※本件図面は現況と一部異なっている。

登記年月日：平成3年9月30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。
(徳島地方事務所 阿南支局管轄)
令和6年1月25日 徳島地方事務所

建物図面

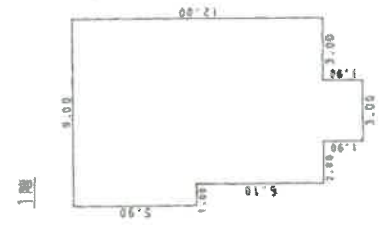
家屋番号 789202

建物の所在 徳島県阿南市那賀川町 那賀郡形原村大字中島字延子原789番地2

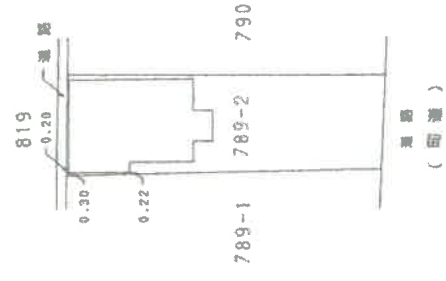
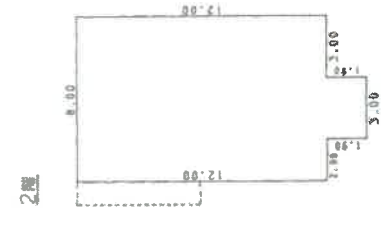
各階平面図

2203808

1階
求積数
1.00 x 5.90 = 5.9000
8.00 x 12.00 = 96.0000
3.00 x 3.50 = 10.5000
計 107.6000
床面積 107.60㎡



2階
求積数
8.00 x 12.00 = 96.0000
3.00 x 1.90 = 5.7000
計 101.7000
床面積 101.70㎡



昭和3年9月30日
平成

作製者	申請人	縮尺 1/250
		縮尺 1/500

平成13年4月23日(作製)

平成13年4月24日登

徳島県土地家屋調査士会 用紙

物件3 A3をA4に縮小

1

受命物件の状況（物件2）



2

受命物件の状況（物件3）



物件3

3



物件3

物件2

4



物件2
玄関付近

5



6



7



8



9



10



物件2
2階

11



12



物件3
1階

13



物件3
1階

14



15



物件3
1階から2階への外階段

16



階段上からみた
物件3 1階底の変色

17



物件3 2階

18



物件3
外側からみた底の破損状況

19



物件2

未登記増築部分

物件3

20



物件3

便槽跡

21



北側からみた

物件3 2階の庇

22



23



物件2

24



物件2

副本

令和 5 年 (ケ) 第 84 号
令和 6 年 2 月 8 日現地調査
令和 6 年 2 月 14 日評 価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士

森脇 英正

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 260, 000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 600, 000 円
物件 2 (建物)	金 290, 000 円
物件 3 (建物)	金 370, 000 円

- 1 一括価格は、物件 1～3 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、3 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、3 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	徳島県阿南市那賀川町中島 789番2 宅地 261.15m ²	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	徳島県阿南市那賀川町中島 789番地2 789番2の1 居宅 木造瓦葺2階建 1階 78.00m ² 2階 40.00m ²	1階 約78.70m ²
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	徳島県阿南市那賀川町中島 789番地2 789番2の2 倉庫 木造スレート葺2階建 1階 107.60m ² 2階 101.70m ²	

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牟岐線「阿波中島」駅の南東方・道路距離約1.0km 最寄バス停「那賀川大橋北」の南西方・ " 約500m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	<p>近隣地域は阿南市那賀川町の南東部にあって、一級河川那賀川の左岸背後に形成された住宅地域の一角に位置する。</p> <p>一帯は戸建住宅を主としつつ工場や倉庫が混在し、農地、空地も散見される状況にある。</p> <p>県道蛭子原西の久保線を軸に古くから宅地化が進んだ地域であるが、近年は周辺に分譲地のほかに利便性の高い阿南市中心部や羽ノ浦町などに需要が流出する傾向にあり、新たな開発気運に乏しく、在来の居住者らによる保守的な土地利用形態が今後も続くものと予測される。</p>	
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 準工業地域 60% 200% ————— —————
画地条件	<ul style="list-style-type: none"> ・間口（南西側）現況約9m、奥行同約30m、規模261.15㎡（公簿面積）のほぼ長形状画地 ・概ね平坦地勢 	
接面道路の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・南西辺が現況幅員約3.8m舗装県道蛭子原西の久保線（建築基準法第42条第2項道路に該当 ※）にほぼ等高接面。 ・北辺が現況幅員約1.4m舗装市道中島蛭子原2号線（建築基準法上の道路に該当しない）にほぼ等高接面。 <p>※ セットバックを要する</p> <ul style="list-style-type: none"> ・二方路地 	
土地の利用状況	<ul style="list-style-type: none"> ・主として物件2、3建物（居宅、倉庫）の敷地（宅地）として利用されている。 <p>別添「土地建物位置関係図」参照</p> <ul style="list-style-type: none"> ・周辺の利用状況として、南側は道路を経て倉庫等、その他は戸建住宅となっている。 	
供給処理施設	<p>上水道 あり（南西側前面道路に口径100mmの本管あり）</p> <p>都市ガス なし（前面道路に本管なし）</p> <p>下水道 なし（前面道路に本管なし）</p>	

特 記 事 項	<p>① 本件土地の境界については、法第14条地図や地積測量図、現地界標等が存しないことから、確定が困難な状況にある。立会人によると、東西隣接地とはブロック塀付近が境界であると認識しており、これまでこれら隣接地所有者らと境界争いになったことはないとのことである。</p> <p>② 洪水・高潮ハザードマップによると、近隣周辺は洪水浸水想定区域（那賀川）に該当する。</p> <p>③ 土壌汚染等の可能性の調査 昭和45年及び同54年頃の住宅地図並びに登記、関係人の陳述等によると、目的土地の一角（後述の物件3建物内）でかつて製材業を営んでいた時期があったとのことである。徳島県環境管理課で確認したところ、目的土地及びその近傍において特定有害物質使用特定施設の届出等はなかったが、上記陳述に加え、目的地の近傍においても古くから製材関連の工場が存することを考慮すると、目的土地の土壌汚染の可能性を完全に否定することは出来ない。ただし、確定的な土壌汚染の有無の判定や除去費用等の対策費用については、専門調査機関による土壌汚染調査が必要である。 本件評価においては、土壌汚染の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。 また、地中埋設物については、便槽等の建物関連設備を除くと特に認められないが、確定的には専門業者による調査が必要である。</p>
---------	--

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789番2の1）
建築時期及び経済的残存耐用年数	<p>建 築 年 月 日： 年月日不詳新築 昭和33年月日不詳初回増築（登記） 年月日不詳2回目増築（未登記）</p> <p>経 過 年 数： 新築後約100年 ※ 初回増築後約66年 2回目増築後不詳 ※ 関係人の陳述による</p> <p>経済的残存耐用年数： 観察の結果、0年と判定した。</p>
仕 様	<p>構 造： 木造</p> <p>屋 根： 和瓦</p> <p>外 壁： 下見板、亜鉛鉄板等</p> <p>内 壁： ジュラク、漆喰、プリント合板等</p> <p>天 井： 上部下地現し、竿縁天井等</p> <p>床： タタミ、荒板等</p> <p>設 備： 電気、給排水、衛生設備、打抜き井戸等</p>
床面積（現況）	<p>1階 登記部分78.00m² + 未登記部分約0.7m² = 約78.70m²</p> <p>2階 " 40.00m²</p> <hr/> <p>延べ 約118.70m²</p>
現況用途等	<p>現況用途： 居宅</p> <p>間取り： 別添「建物間取図」参照</p>
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特記事項	<p>① 調査日時点において目視で確認したところ、本件建物は耐用年数を遙かに超えており、また、長年空き家の状態で放置されていることもあって、各部材の破損や腐食、汚れ等が建物の内外に亘って認められた。さらに、立会人によると、雨漏りも発生しているとのことである。</p>

- ② 同時点において、建物内には生活関連の動産類が大量に残置されていた。
- ③ 本件建物の昭和33年の初回増築箇所は不明であった。また、2回目の増築箇所については、現況、建物図面、関係人の陳述より1階便所の北西付近と推測される。
- ④ 本件建物に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。
- ⑤ 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3）

区 分	主である建物（家屋番号789番2の2）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日：昭和25年月日不詳新築（登記） 経 過 年 数：約74年 経済的残存耐用年数：観察の結果、0年と判定した。
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート瓦 外 壁：亜鉛鉄板等 内 壁：外壁下地現し等 天 井：上部下地現し等 床：コンクリート等 設 備：電気設備等
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：倉庫 間取り：別添「建物間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	<p>① 調査日時点において目視で確認したところ、本件建物は耐用年数を大幅に超えており、また、長年空き家の状態で放置されていることもあって、各部材の破損や腐食、脱落、劣化が建物の内外に亘って認められた。さらに、立会人によると、雨漏りも発生しているとのことである。</p> <p>② 同時点において、建物内には木材等の資材類や古い工作機械等が残置されたままとなっていた。</p> <p>③ 本件建物北側の軒部分が市道上に越境している可能性がある。さらには、当該部分の一部が劣化に伴い崩落し、市道上にその破片類が堆積していた。</p>

- ④ 1階の中央付近は鉄骨材によって補強が為されているようであるが、2階の床面の一部が崩落する可能性がある。
- ⑤ 本件建物に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。
- ⑥ 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	25,600	0.96	261.15	0.90	5,776,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査：阿南（県）－8

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 29,100\text{円/㎡} & \times & 99.6/100 & \times & 100/100 & \times & 100/113 & = & 25,600\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：補正なし

◇ 地域格差：街路条件1.03（幅員+3.0%）、
交通接近条件1.00（学校、商業施設までの距離±0.0%）、
環境条件1.10（住環境+10.0%）、
行政的条件1.00（用途地域等±0.0%）、その他1.00、
より相乗積1.13

イ 個別格差：環境条件0.95（周囲の状態－5.0%）、
画地条件1.01（二方路地+1.0%）、
より相乗積0.96

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、3（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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	150,000	118.70	0.01	178,000
3	55,000	209.30	0.01	115,000

ウ 現価率

- ・ 物件 2、物件 3 いずれも建物の各現況より現価率を 1 % 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。

①-1 物件2建物の土地利用権等価格

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 が及ぶ範囲 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ=エ
1	5,776,000	0.50	法定地上権	0.42	1,213,000

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。

ウ 土地利用権等が
及ぶ範囲 : 物件2建物の現況支配範囲及び公道との位置関係を勘案して査定した。

①-2 物件3建物の土地利用権等価格

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 が及ぶ範囲 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ=エ
1	5,776,000	0.50	法定地上権	0.58	1,675,000

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。

ウ 土地利用権等が
及ぶ範囲 : 物件3建物の現況支配範囲及び公道との位置関係を勘案して査定した。

①-3 物件1土地に対する土地利用権等価格合計

$$\begin{array}{r} \text{①-1 エ} \\ 1,213,000\text{円} \end{array} + \begin{array}{r} \text{①-2 エ} \\ 1,675,000\text{円} \end{array} = 2,888,000\text{円}$$

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①イ、1②イ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①-1~3) イ	市場性 修正 ウ	競売市 場修正 エ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ
1	5,776,000	-2,888,000	0.30	0.70	600,000
2	178,000	+1,213,000	0.30	0.70	290,000
3	115,000	+1,675,000	0.30	0.70	370,000
一括価格（合計）					1,260,000

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充分考慮したが、目的建物はいずれも老朽化が著しく、買受後の建物の修繕或いは解体、残置物処分等に伴うコスト負担が予測されること、さらには目的土地の境界が一部判然としないことや土壤汚染リスクをも勘案すると、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。

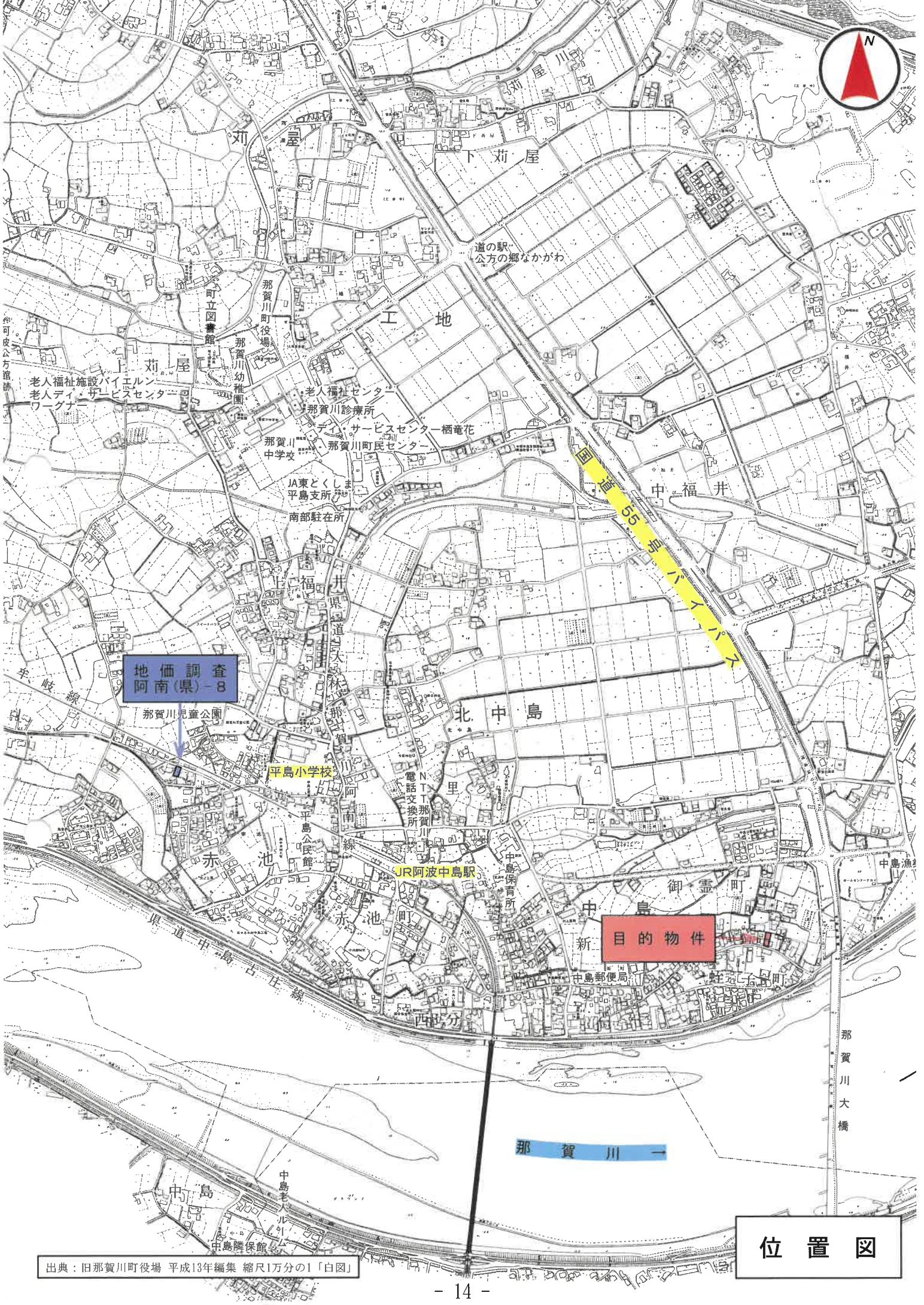
第6 参考価格資料

地価調査価格	【阿南（県）－8】
所 在	阿南市那賀川町赤池107番1
価 格	29,100円/㎡
位 置	J R牟岐線阿波中島駅の北西方約570m 阿波中島駅前バス停まで約690m
価 格 時 点	令和5年7月1日
地 積 ・ 形 状	271㎡（台形1：2）
利用の現況	住宅 W1
供給処理施設	水道
接 面 街 路	北側 幅員4.5m 市道
用途指定等	第一種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）
地域の概要	一般住宅のほか工場、農地等も見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図（出典：旧那賀川町役場 平成13年編集 縮尺1万分の1「白図」）
- 2 土地公図写し
- 3 建物図面及び各階平面図写し
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以 上



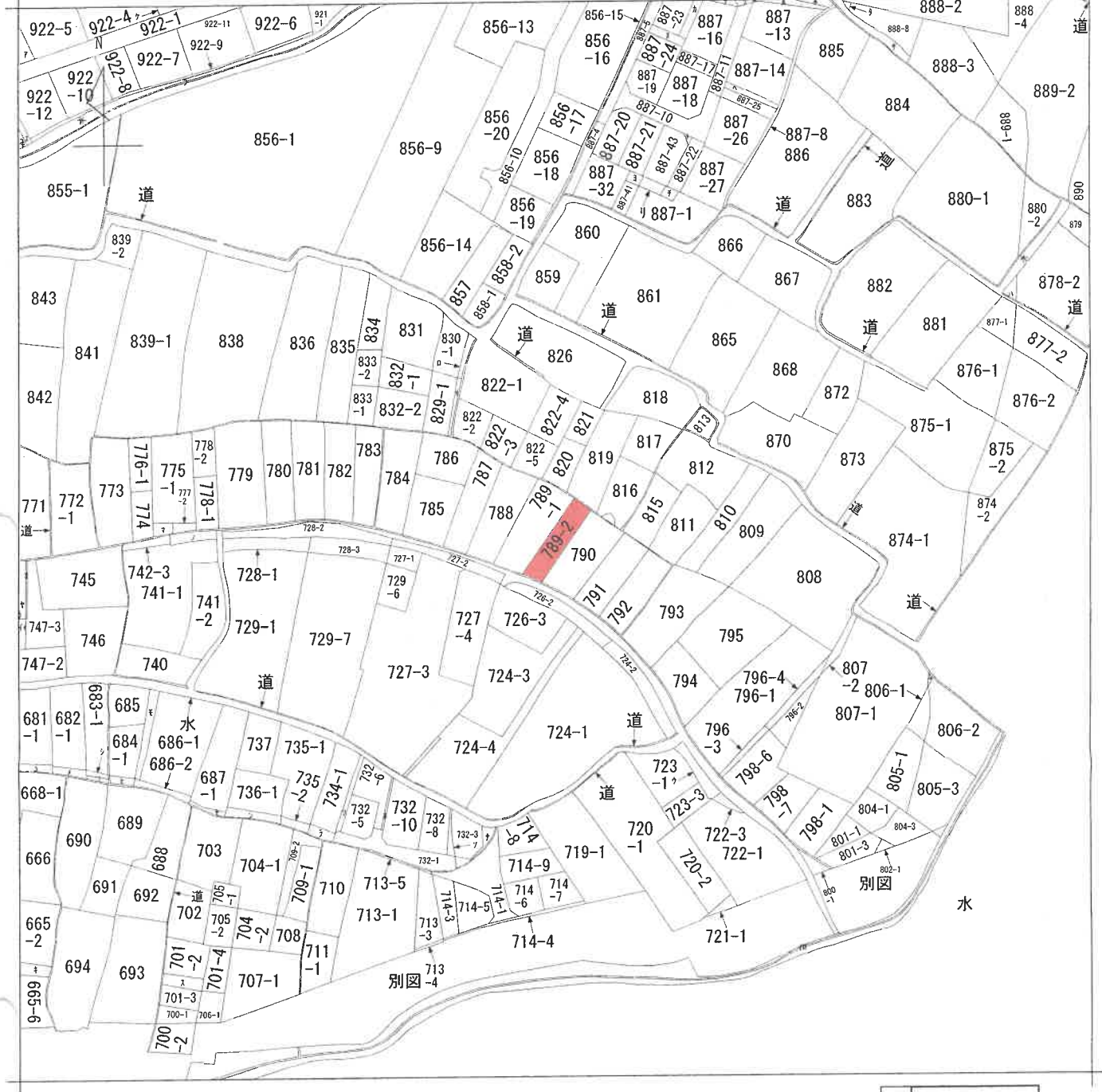
地価調査
阿南(県)-8

目的物件

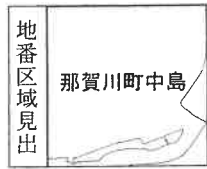
出典：旧那賀川町役場 平成13年編集 縮尺1万分の1「白図」

位置図

イ 829-2 ハ 878-1 ホ 887-12 ト 887-28 リ 887-31 ル 887-34
 ロ 830-2 ニ 887-12 ヘ 887-15 チ 887-30 ス 887-33 ヅ



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	阿南市那賀川町中島		地番	789番2	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	
種類	旧土地台帳附属地図					
作成年月日	備付年月日(原図)		補記事項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (徳島地方務局阿南支局管轄)
 令和6年1月25日
 徳島地方務局

請求番号: 4-1
 (1/2)

登記官



A3をA4に縮小

ヲ 887-35
ワ 887-37
カ 887-40
ヨ 887-42
タ 888-9
レ 水
ソ 732-11
ソ 732-4
ネ 732-7
オ 732-9
ラ 734-2
ム 807-3
ウ 723-2
ノ 743-2
オ 747-1
ク 747-6
ヤ 747-8
マ 775-2
ケ 922-3
フ 道
コ 925-7
エ 道
テ 925-6
ア 922-13
サ 水
キ 665-7
ユ 681-2
メ 682-2
ミ 683-2
シ 683-3
ヒ 684-2
モ 686-3
セ 687-2
ス 701-5
ソ 736-2
イ 747-9
ロ 道

登記年月日：平成3年9月26日

各階平面図

建物図面

家屋番号 789番2の1

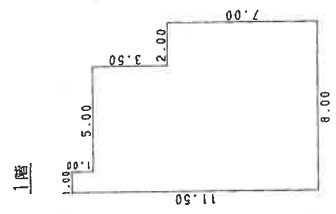
2203807

建物の所在 那賀郡那賀市西大寺中島字姪子原789番地3803号
徳島県阿南市那賀川町

1階

1.00 x 1.00 =	1.0000
6.00 x 3.50 =	21.0000
8.00 x 7.00 =	56.0000
計	78.0000

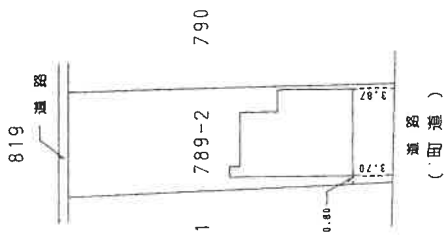
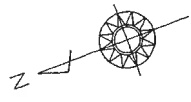
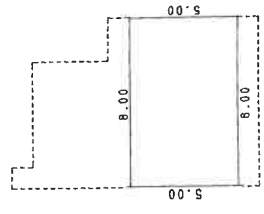
床面積 78.00m²



2階

8.00 x 5.00 =	40.0000
---------------	---------

床面積 40.00m²



昭和33年9月26日
平成

製作者

平成3年4月23日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成13年4月24日登記

請求番号：4-2

※本件図面は現況と一部異なっている。

物件2

A3をA4に縮小

登記年月日：平成3年9月30日

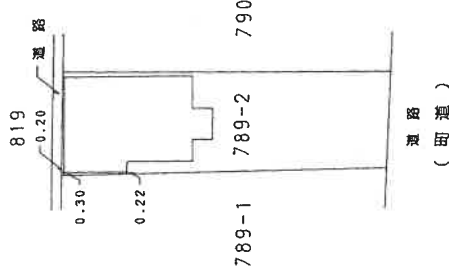
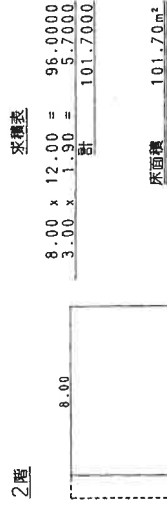
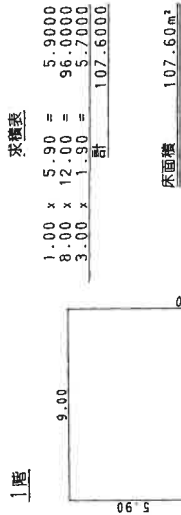
各階平面図

家屋番号 789番2の2

建物図面

2203208

建物の所在 那覇郡那覇市大字中島字姪子原789番地2
徳島県阿南市那賀川町



昭和3年9月30日
平成

作製者

平成3年4月23日(製作)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

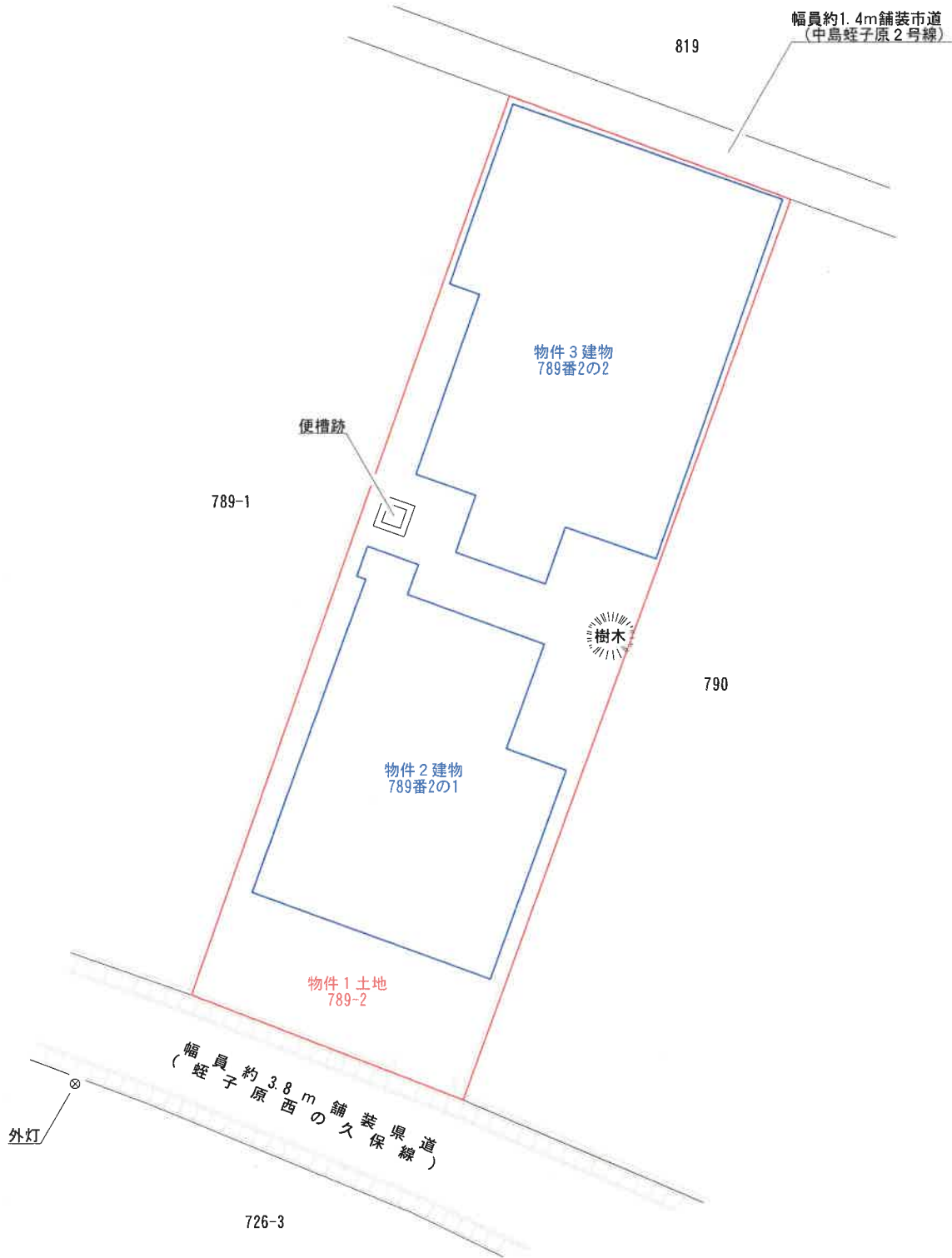
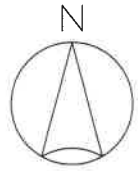
徳島県工務部測量士会 用紙

平成13年4月24日

請求番号：4-3

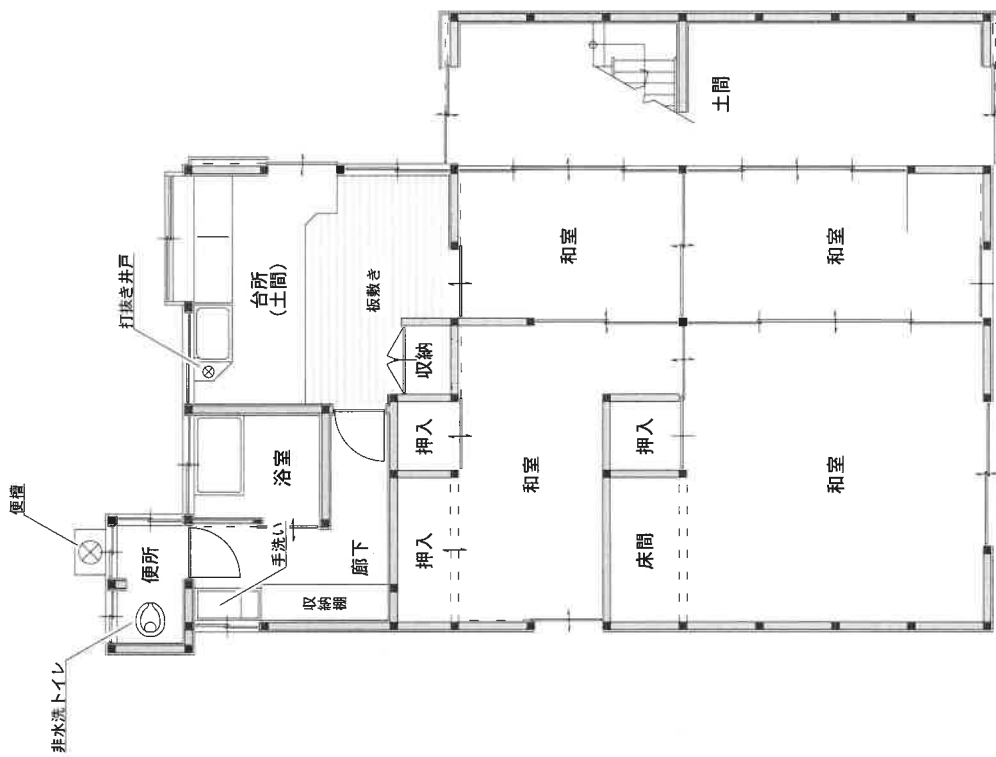
物件3

A3をA4に縮小

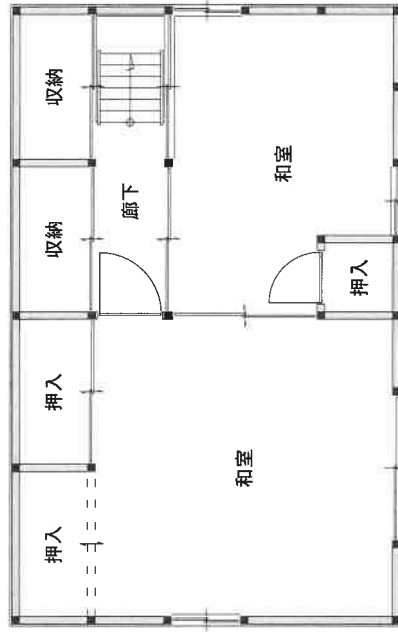


土地建物位置関係図

※ 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。

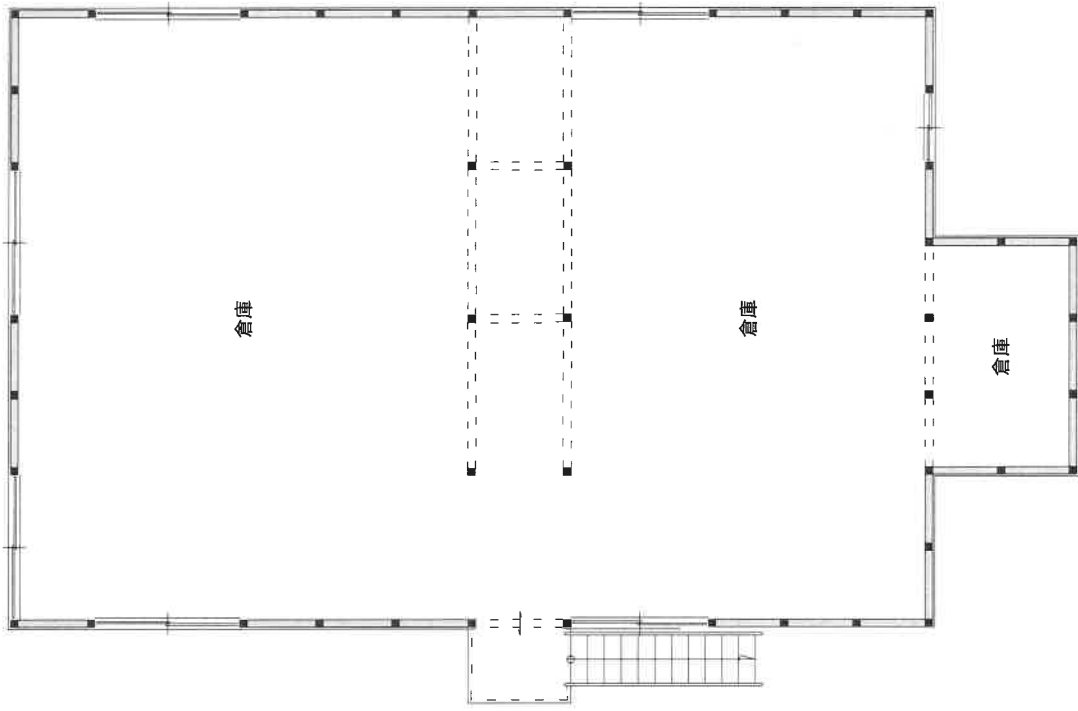


1 階

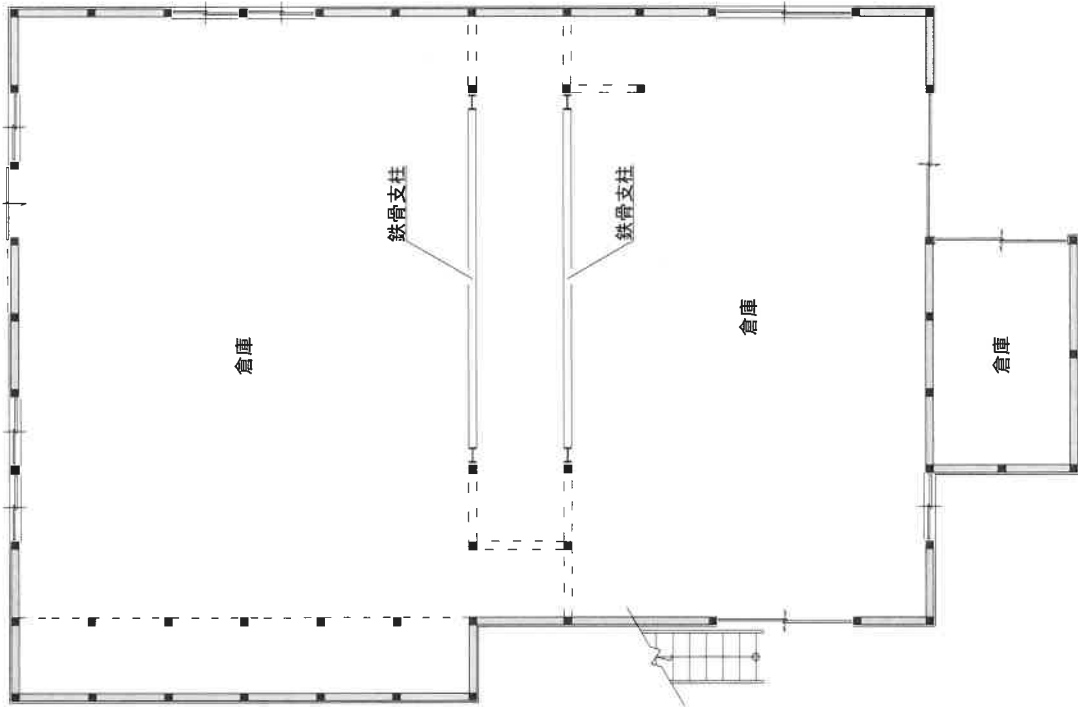


2 階

物件 2 建物間取図



2 階



1 階

物件 3 建物間取図