

## 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せん。
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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1～9	66,030,000 52,824,000	一括	13,206,000	2,444,658	0
1	8,720,000				
2	1,180,000				
3	2,560,000				
4	760,000				
5	4,980,000				
6	7,410,000				
7	36,870,000				
8	1,860,000				
9	1,690,000				
備考					

物 件 目 録

- |   |                  |                  |  |
|---|------------------|------------------|--|
| 1 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 徳島市川内町平石若宮<br>184番1<br>宅地<br>1063.88平方メートル |
| 2 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 徳島市川内町平石若宮<br>184番3<br>宅地<br>144.69平方メートル  |
| 3 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 徳島市川内町平石若宮<br>185番1<br>宅地<br>313.03平方メートル  |
| 4 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 徳島市川内町平石若宮<br>185番6<br>宅地<br>93.43平方メートル   |
| 5 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 徳島市川内町平石若宮<br>186番1<br>宅地<br>608.27平方メートル  |

物 件 目 録

- |   |       |                                     |
|---|-------|-------------------------------------|
| 6 | 所 在   | 徳島市川内町平石若宮                          |
|   | 地 番   | 186番4                               |
|   | 地 目   | 宅地                                  |
|   | 地 積   | 905.00平方メートル                        |
| 7 | 所 在   | 徳島市川内町平石若宮 184番地1、185番地1、<br>186番地4 |
|   | 家屋 番号 | 184番1                               |
|   | 種 類   | 公衆浴場・店舗・居宅                          |
|   | 構 造   | 鉄骨造合金メッキ鋼板葺2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 1094.72平方メートル<br>2階 240.00平方メートル |
| 8 | 所 在   | 徳島市川内町平石若宮                          |
|   | 地 番   | 183番                                |
|   | 地 目   | 田                                   |
|   | 地 積   | 227平方メートル                           |
|   | (現況)  |                                     |
|   | 地 目   | 宅地                                  |
| 9 | 所 在   | 徳島市川内町平石若宮                          |
|   | 地 番   | 184番4                               |
|   | 地 目   | 田                                   |
|   | 地 積   | 207平方メートル                           |

物 件 目 録

(現況)

地 目 宅地

## 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21日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 和田 彩 夏

---

---

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7】

- ・ 2階居宅部分をAが占有している。同人は本件所有者会社の代表者である。
- ・ 上記部分以外を本件所有者会社が占有している。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～6, 8, 9】

土地改良事業で賦課金の徴収が予定されている。

【物件番号8, 9】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

### 《 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 徳島市川内町平石若宮  
地 番 184番1  
地 目 宅地  
地 積 1063.88平方メートル

所有者 A

2 所 在 徳島市川内町平石若宮  
地 番 184番3  
地 目 宅地  
地 積 144.69平方メートル

所有者 A

3 所 在 徳島市川内町平石若宮  
地 番 185番1  
地 目 宅地  
地 積 313.03平方メートル

所有者 A

4 所 在 徳島市川内町平石若宮  
地 番 185番6  
地 目 宅地  
地 積 93.43平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 徳島市川内町平石若宮  
地 番 186番1  
地 目 宅地  
地 積 608.27平方メートル

所有者 A

6 所 在 徳島市川内町平石若宮  
地 番 186番4  
地 目 宅地  
地 積 905.00平方メートル

所有者 A

7 所 在 徳島市川内町平石若宮 184番地1、185番地1、  
186番地4

家屋 番号 184番1

種 類 公衆浴場・店舗・居宅

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 1094.72平方メートル  
2階 240.00平方メートル

所有者 有限会社洲浜興産

8 所 在 徳島市川内町平石若宮  
地 番 183番  
地 目 田

## 物 件 目 録

地 積 227平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

9 所 在 徳島市川内町平石若宮

地 番 184番4

地 目 田

地 積 207平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

令和5年(ケ)第66号  
令和5年10月4日受理  
令和5年12月4日提出  
(全8分冊のうち第1冊)



## 現況調査報告書

(物件1～9)

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 徳島市川内町平石若宮  
地 番 184番1  
地 目 宅地  
地 積 1063.88平方メートル

所有者 A

2 所 在 徳島市川内町平石若宮  
地 番 184番3  
地 目 宅地  
地 積 144.69平方メートル

所有者 A

3 所 在 徳島市川内町平石若宮  
地 番 185番1  
地 目 宅地  
地 積 313.03平方メートル

所有者 A

4 所 在 徳島市川内町平石若宮  
地 番 185番6  
地 目 宅地  
地 積 93.43平方メートル

所有者 A

## 物件目録

- 5 所 在 徳島市川内町平石若宮  
地 番 186番1  
地 目 宅地  
地 積 608.27平方メートル  
所有者 A
- 6 所 在 徳島市川内町平石若宮  
地 番 186番4  
地 目 宅地  
地 積 905.00平方メートル  
所有者 A
- 7 所 在 徳島市川内町平石若宮 184番地1、185番地1、  
186番地4  
家屋 番号 184番1  
種 類 公衆浴場・店舗・居宅  
構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 1094.72平方メートル  
2階 240.00平方メートル  
所有者 有限会社洲浜興産
- 8 所 在 徳島市川内町平石若宮  
地 番 183番  
地 目 田

物 件 目 録

地 積 227平方メートル

所有者 A

9 所 在 徳島市川内町平石若宮

地 番 184番4

地 目 田

地 積 207平方メートル

所有者 A





(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原(物件1～6、8、9関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者会社
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人 ( <input checked="" type="checkbox"/> A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	<input checked="" type="checkbox"/> 平成14年3月6日
最初の契約等	契約日 <input checked="" type="checkbox"/> 不詳 期間 年 月 日 から 年 月 日まで ( 年間) <input checked="" 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 令和 年 月 日 から 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	毎月 円 ( 前月末日 限り 翌月分 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 checked="" type="checkbox"/> ない
その他	
執行官の意見 <input type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	
上記土地の所有者は債務者会社の代表者であり、同社が本件土地を利用することにつき特別な契約もなされておらず賃料の支払いもなく、本件土地の使用権原は使用借権であると認めた。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり

( 3 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原(物件7関係)							
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 2階の居宅部分						
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> A						
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅(空家) <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>						
■ 関係人 ( <input checked="" type="checkbox"/> A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	<input checked="" type="checkbox"/> 不詳						
最初の契約等	<table border="1"> <tr> <td>契約日</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> 不詳</td> </tr> <tr> <td>期間</td> <td>年 月 日 から 年 月 日まで ( 年間) <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし</td> </tr> </table>	契約日	<input checked="" type="checkbox"/> 不詳	期間	年 月 日 から 年 月 日まで ( 年間) <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし		
契約日	<input checked="" type="checkbox"/> 不詳						
期間	年 月 日 から 年 月 日まで ( 年間) <input checked="" 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	<table border="1"> <tr> <td>期間</td> <td>令和 年 月 日 から 年 月 日まで ( 年間) <input type="checkbox"/> 期間の定めなし</td> </tr> </table>	期間	令和 年 月 日 から 年 月 日まで ( 年間) <input type="checkbox"/> 期間の定めなし				
期間	令和 年 月 日 から 年 月 日まで ( 年間) <input type="checkbox"/> 期間の定めなし						
契約等当事者	<table border="1"> <tr> <td>貸主</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )</td> </tr> <tr> <td>借主</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )</td> </tr> </table>	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 ( )		
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	<table border="1"> <tr> <td>毎月</td> <td>円 ( )</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> 前払</td> <td>( ) 分 円)</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> 相殺</td> <td>( ) 分 円)</td> </tr> </table>	毎月	円 ( )	<input type="checkbox"/> 前払	( ) 分 円)	<input type="checkbox"/> 相殺	( ) 分 円)
毎月	円 ( )						
<input type="checkbox"/> 前払	( ) 分 円)						
<input type="checkbox"/> 相殺	( ) 分 円)						
敷金・保証金	<table border="1"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある</td> <td>( <input type="checkbox"/> 敷金 円)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>( <input type="checkbox"/> 保証金 円)</td> </tr> </table>	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある	( <input type="checkbox"/> 敷金 円)		( <input type="checkbox"/> 保証金 円)		
<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 checked="" type="checkbox"/> ない						
その他							
執行官の意見 <input type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり ・ Aによれば、本件建物の上記部分については、債務者会社を貸主、Aを借主とする賃貸借契約が存在する旨の説明を受けたが、契約内容の詳細については説明がなされず、同人からは契約書の提出もなかった。 ・ 上記の点につき、債務者会社の税務処理を担当していた税理士事務所担当者に確認したところ、建物賃貸借契約の締結の事実を確認することができる客観資料は得られなかった。 ・ 以上から、契約書の存在が確認できず、また、賃貸借契約成立の事実を認めるための客観的資料も得られないから、上記占有者の占有権原は使用借権と評価した。なお、上記占有者は、債務者会社の代表者である。							

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 4 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
A(所有者兼債務者会社 代表者)	<p>1 物件1～6、8、9土地はいずれも私が所有しておりますが、近隣地との間で境界に関する紛争はありません。</p> <p>2 本件土地の地上には私が代表者を務める債務者会社所有の建物(物件7)が存在します。同会社の土地利用に関しては、特に契約はなく、賃料の支払いもありません。</p> <p>3 本件建物の2階の居宅部分については、私が上記会社から借り受けています。</p> <p>4 物件7建物につき、新築後約20年になりますが、損傷部位として特に気になっている部分はありません。</p> <p>5 本件建物において営んでいた「あいあい温泉」は、昨年廃業し、約1年になります。</p> <p>6 本件建物の設備の中で、空調設備、LEDの照明器具、水風呂のチャラーは、リース物件になります。なお、リース会社等詳しい内容はよく分かりません。</p> <p>7 1階のレストラン部分に残置されているUFOキャッチャー3台、及びマッサージチェア4台のうちの2台については、業者が引き揚げるべきものですが、未だ引き揚げられていません。マッサージチェア4台のうち他の2台は業者から譲渡を受けたものです。</p> <p>8 1階西側にある機械室には、建設に携わった業者からアスベストを利用している旨の説明を受けたことがあります。</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

( 5 枚目)

## 執行官の意見

## 【不動産の形状】

- ・ 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。
- ・ その概要は、物件1～6、8、9土地が一体画地をなし、その地上に物件7建物(公衆浴場・店舗・居宅)が建立されている。

## 【占有関係】

- ・ 物件7建物の2階居宅部分はAが居宅として占有しているが、その他の部分は債務者会社が占有(営業していない)している。物件1～9を通じ占有関係の詳細は(2～4枚目)に記載のとおりである。

## 【土地の範囲、境界】

- ・ 物件1～6、8、9土地につき、法務局には法第14条1項図面が備え置かれており、同図面には現地復元力がある。また、現況目視上もその範囲は比較的明瞭である。

## 【接道等】

- ・ 物件1～6、8、9土地は、その南西側が舗装市道に接面しており、接面付近での幅員は約6mである。また、本件土地はその南東側が舗装県道に接面しており、接面付近での幅員は約4.5～5.5mである。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1～6、8、9土地は一体画地をなし、物件7建物の敷地及び駐車場を形成している。

## 【建物の状況】

- ・ 物件7建物の1階部分は、あいあい温泉に係る設備として設計されている。その南西側部分にはフロント、事務室、更衣室などが配置され、その北西側部分には大規模な浴室部分(吹抜け)が配置されている。さらにその北西側の室外には、露天風呂が配置されている。そして、同建物の南西端部分には機械室が配置されている。なお、Aによれば、建設関係者から南西端部分の機械室にはアスベストが使用されている旨の説明を受けているとのことなので、この点注意を要する。
- ・ また、同建物の1階東側部分には、レストラン設備(2階はない)が配置されている。同建物の2階部分(全体の南西部分)には居宅が配置されている。
- ・ 本件建物の浴室部分(吹抜け)の天井には、写真16に示すとおり汚れが付着している。
- ・ Aによれば、本件建物内にある空調設備、LEDの照明器具、水風呂のチラーはリース物件であるとの説明であったが、同人に確認してもリース会社の詳細は判明せず、同会社の税務を担当していた税理士事務所に確認しても詳細は明らかにならなかった。
- ・ Aによれば、本件建物1階に残置されたUFOキャッチャー3台、及びマッサージチェア4台のうち2台については、業者が引き揚げるべきものであるが、現時点では引き揚げられていないとの説明であった。なお、マッサージチェア4台のうち他の2台については業者から譲渡を受けたもので返還の義務はないものである旨の説明であった。

## 【土地改良区の課金について】

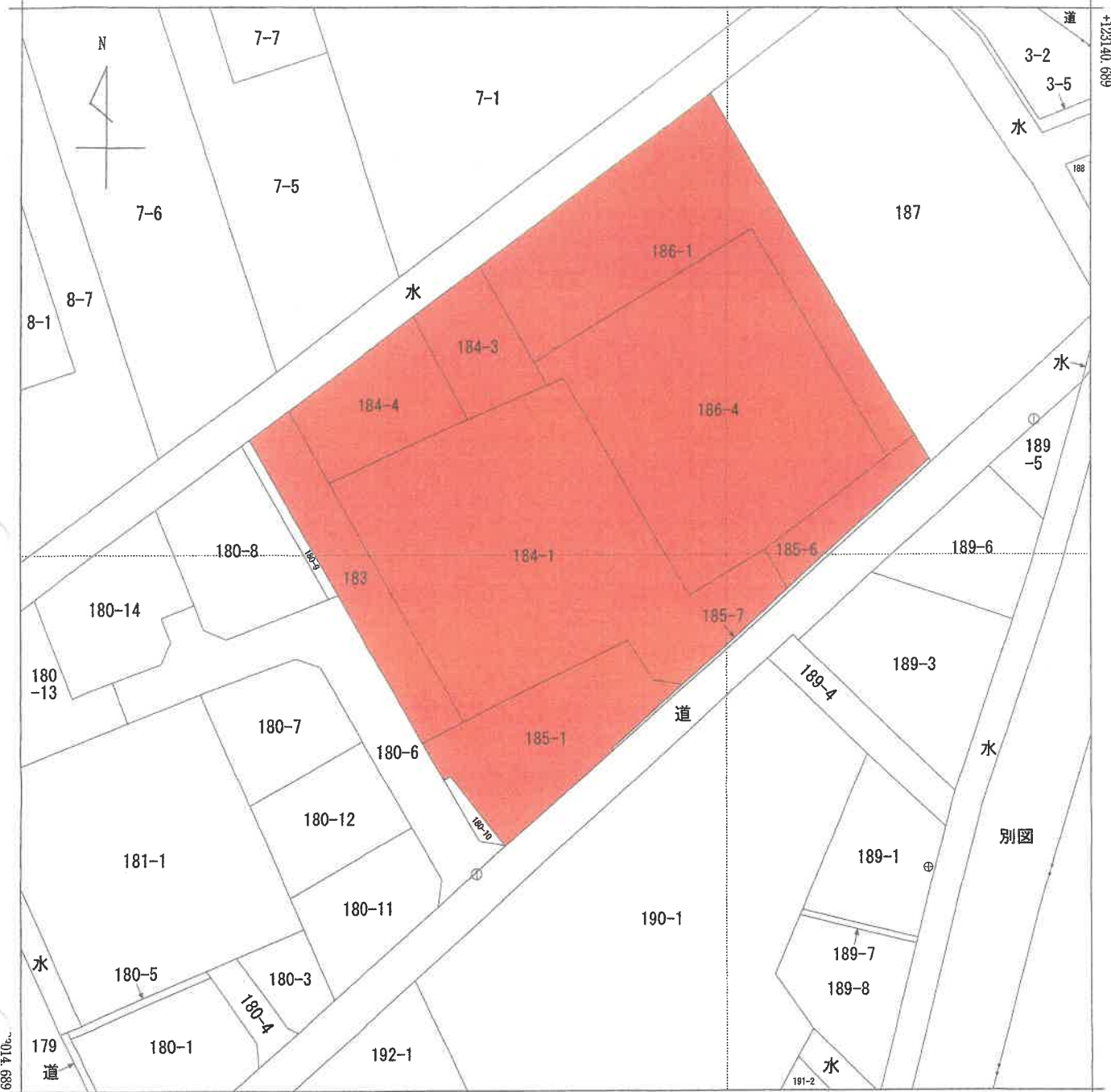
- ・ 物件8、9土地は登記地目が「田」であるが、上記のとおり現況は建物の敷地であり、徳島市農業委員会の照会回答でも非農地扱いとされている。  
もともと、川内土地改良区及び吉野川土地改良区においては、受益地として登録されており一定の課金が行われている部分がある。受益地から解除するには上記土地改良区に問い合わせ手続きをとる必要がある。
- ・ なお、物件1～6土地は登記地目が「宅地」であるが、川内土地改良区からは、非農地の排水費用として1㎡当たり3.3円の賦課金が課されている。なお、滞納はない。

(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5年10月4日 (水) 8:30 - 8:40	当庁	徳島市役所に対し函面、航空写真などの資料請求書面作成及び送付
令和5年10月4日 (水) 8:50 - 9:10	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5年10月4日 (水) 13:30 - 13:40	法務局	公簿関係の閲覧調査
令和5年10月18日 (水) 15:45 - 16:20	徳島市役所	公法上の規制、接道その他の調査
令和5年10月19日 (木) 9:05 - 12:30	目的物件所在地(午前の部)	立入調査、A立会 評価人同行
令和5年10月19日 (木) 13:10 - 15:35	目的物件所在地(午後の部)	立入調査、A立会 評価人同行
令和5年10月20日 (金) 13:00 - 13:10	川内土地改良区	賦課金に関する調査
令和5年10月20日 (金) 13:35 - 13:40	吉野川土地改良区	賦課金に関する調査
—		
—		
—		
—		
(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

( 7 枚目)



地番区域見出  
川内町平石若宮

A 川内町平石若松

請求分	所在	徳島市川内町平石若宮			地番	184番1	
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系又は記号	IV	分類	地図(法第14条第1項)
作成年月日				備付年月日(原図)		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5年10月4日  
徳島地方法務局

請求番号：33-1  
(1/1)

登記官

( 8 枚目)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成12年12月8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5年10月4日 徳島地方方法務局 登記官

前番 186-3は186-4に合併  
新 地積測量図

地番 186-3, 186-4  
土地の所在 徳島市川内町平石若宮

座標求積表

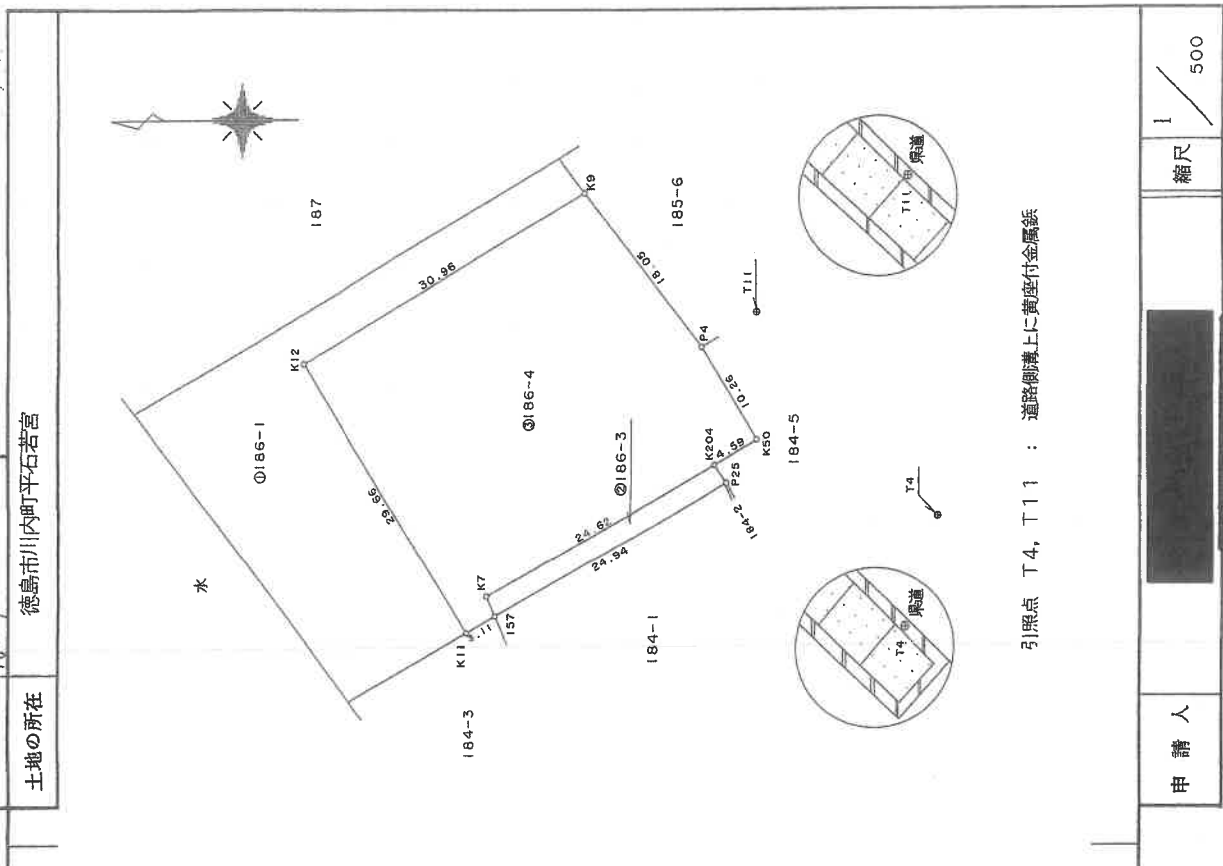
地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
186-3	P25	122698.209	100591.686	-2060017.137594	2.00
	K204	122699.287	100593.377	2249167.316343	24.92
	K7	122720.568	100580.978	2059797.848462	2.01
	157	122719.766	100579.130	-2248848.767670	24.94
		倍面積		99.259541	
		地積		49.6297705	㎡

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離	
186-4	K11	122722.460	100577.561	-1820353.276539	3.11	
	157	122719.766	100579.130	-190295.713960	2.01	
	K7	122720.568	100580.978	-2059797.848462	24.62	
	K204	122699.287	100593.377	-2538976.835480	4.59	
	K50	122695.328	100595.717	130070.262081	10.26	
	P4	122700.580	100604.539	1617318.568964	18.05	
	K9	122711.404	100618.991	3751579.079435	30.96	
	K12	122737.865	100602.910	1112665.772960	29.66	
			倍面積		1810.008999	
			面積		905.0044995	
			地積		905.00	㎡

地番	公簿	X座標	Y座標	面積
186-1	計	954.6342700		
	地積	608.2758610		
				608.27
				㎡

引照点表

PI	T4	X座標		Y座標		距離
		P1	P2	P1	P2	
P1	T4	42.65	37.61	122678.200	100588.670	3.11
		43.06	36.77	100588.670	100588.670	
P2	T11	44.97	19.55	122695.390	100607.774	24.62
		45.63	40.57	100607.774	100607.774	
境界点	T4	61.34	42.75	122695.390	100607.774	10.26
		18.52	12.06	100607.774	100607.774	
境界点	T11	21.61	14.92	122695.390	100607.774	29.66
		27.44	6.12	100607.774	100607.774	
境界点	T11	20.24	16.33	122695.390	100607.774	29.66
		20.24	16.33	100607.774	100607.774	



引照点 T4, T11 : 道路側溝上に黄座付金属鉄

製作者	申請人	縮尺	1/500
徳島県土地家屋調査士会片紙			
土地家屋調査士			

(平成12年12月4日作成)

平成12年12月8日

平成12年12月

目的物件⑥

A3をA4に縮小

登記年月日：平成10年6月4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5年10月4日 徳島地方方法務局 登記官

022575

前/185-1/ 後 新  
地番 185-7/185-6/185-1/

地積測量図

土地の所在 徳島市川内町平石若宮

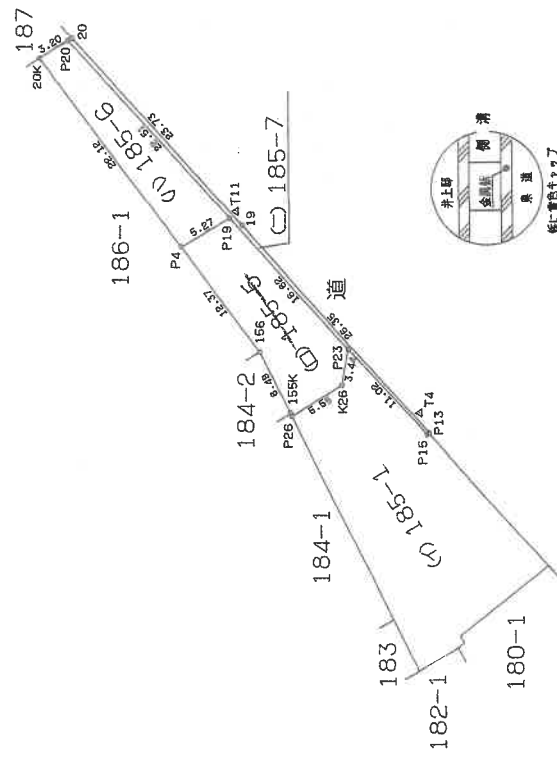
座標求積表

地番	符号	標識	X	Y	辺長
185-5	P4	( )	122700.580	100604.539	12.37
	156	( )	122693.181	100594.615	6.49
	155K	( )	122690.283	100588.797	0.35
	P26	( )	122690.125	100588.480	5.55
	K26	( )	122685.436	100591.453	3.44
	P23	( )	122684.880	100594.850	16.62
185-6	P19	( )	122696.019	100607.194	5.27
	P4	( )	122700.580	100604.539	117.95
185-7	20K	( )	117.9569180	地積	117.95
	P4	( )	122713.843	100622.248	22.12
	P19	( )	122700.580	100604.539	5.27
	P20	( )	122696.019	100607.194	22.51
	20K	( )	122711.105	100623.912	3.20
				122713.843	100622.248
185-1	186-1	( )	186.861002	地積	93.43
	P15	( )	93.4306010	地積	93.43
	P13	( )	122677.496	100586.667	0.25
	19	( )	122677.307	100586.841	26.35
	20	( )	122694.848	100606.505	23.73
	P20	( )	122710.737	100624.136	0.43
	P19	( )	122711.105	100623.912	22.51
	P23	( )	122696.019	100607.194	16.62
	P15	( )	122684.880	100594.850	11.02
				122677.496	100586.667
185-1	公積		37.270927		
	簿計		18.6354635	地積	18.63
	残地		543.0600000	地積	313.03
			230.0228825		
			313.0371175		

境界点	距離	種類
T4	25.69	T4
T11	27.43	T11
T4	6.11	T4
T11	16.11	T11
T4	13.34	T4
T11	12.08	T11
T4	19.65	T4
T11	48.96	T11
T4	23.45	T4
T11	48.21	T11
T4	22.52	T4
T11	2.12	T11
T4	27.67	T4
T11	2.03	T11
T4	27.66	T4
T11	24.39	T11
T4	1.37	T4
T11	48.12	T11
T4	22.43	T4

境界点	距離	種類
T4	25.69	T4
T11	27.43	T11
T4	6.11	T4
T11	16.11	T11
T4	13.34	T4
T11	12.08	T11
T4	19.65	T4
T11	48.96	T11
T4	23.45	T4
T11	48.21	T11
T4	22.52	T4
T11	2.12	T11
T4	27.67	T4
T11	2.03	T11
T4	27.66	T4
T11	24.39	T11
T4	1.37	T4
T11	48.12	T11
T4	22.43	T4

点名	X	Y
T4	122678.200	100588.670
T11	122695.390	100607.774



境界点	距離	種類
P19	P23	調査士会
P15	K26	会館Jリート

申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

平成10年6月4日

製作者 [Redacted]

徳島県土地家屋調査士

(平成10年5月24日作成)



登記年月日：平成14年3月26日

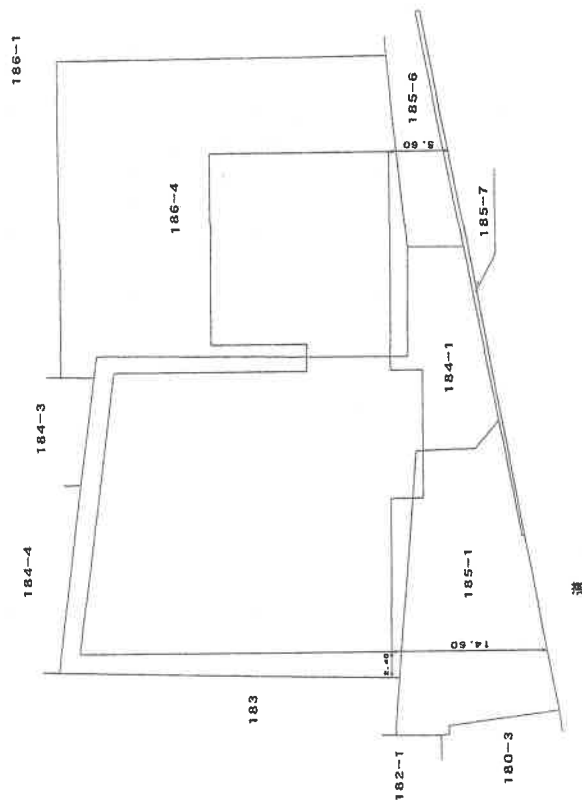
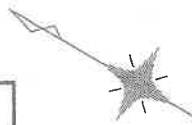
6019802

各階平面図

建物図面

家屋番号 184-1

建物の所在 徳島市川内町平石若宮184番地1、185番地1、186番地1、186番地4



作製者

土地

年 3月14日(作製)

縮尺

申請人

縮尺

500

徳島県土地家屋調査士会用紙

平成14年3月26日登記

登記年月日：平成14年3月26日

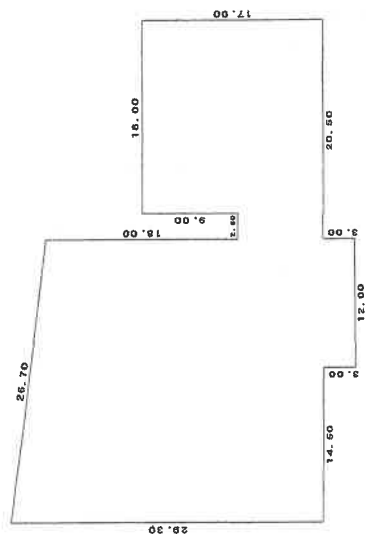
各階平面図  
建物図面

家屋番号 184-1  
 建物の所在 徳島市川内町平石若宮184番地1、185番地1、186番地4

6 019803 各階平面図

1 / 1

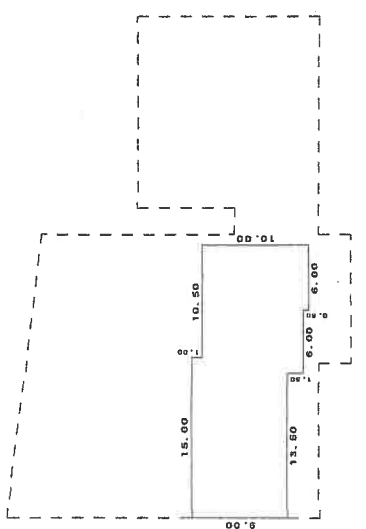
1 階



求積表

①	3.30 x 26.50 x 1/2	=	43.7250
②	18.00 x 26.50	=	477.0000
③	9.00 x 18.00	=	162.0000
④	8.00 x 47.00	=	376.0000
⑤	3.00 x 12.00	=	36.0000
合計			1094.7250
床面積			1094.72 m <sup>2</sup>

2 階



求積表

①	1.00 x 15.00	=	15.0000
②	8.00 x 26.50	=	204.0000
③	1.50 x 12.00	=	18.0000
④	0.50 x 6.00	=	3.0000
合計			240.0000
床面積			240.00 m <sup>2</sup>

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

4年3月14日(作製)

作製者

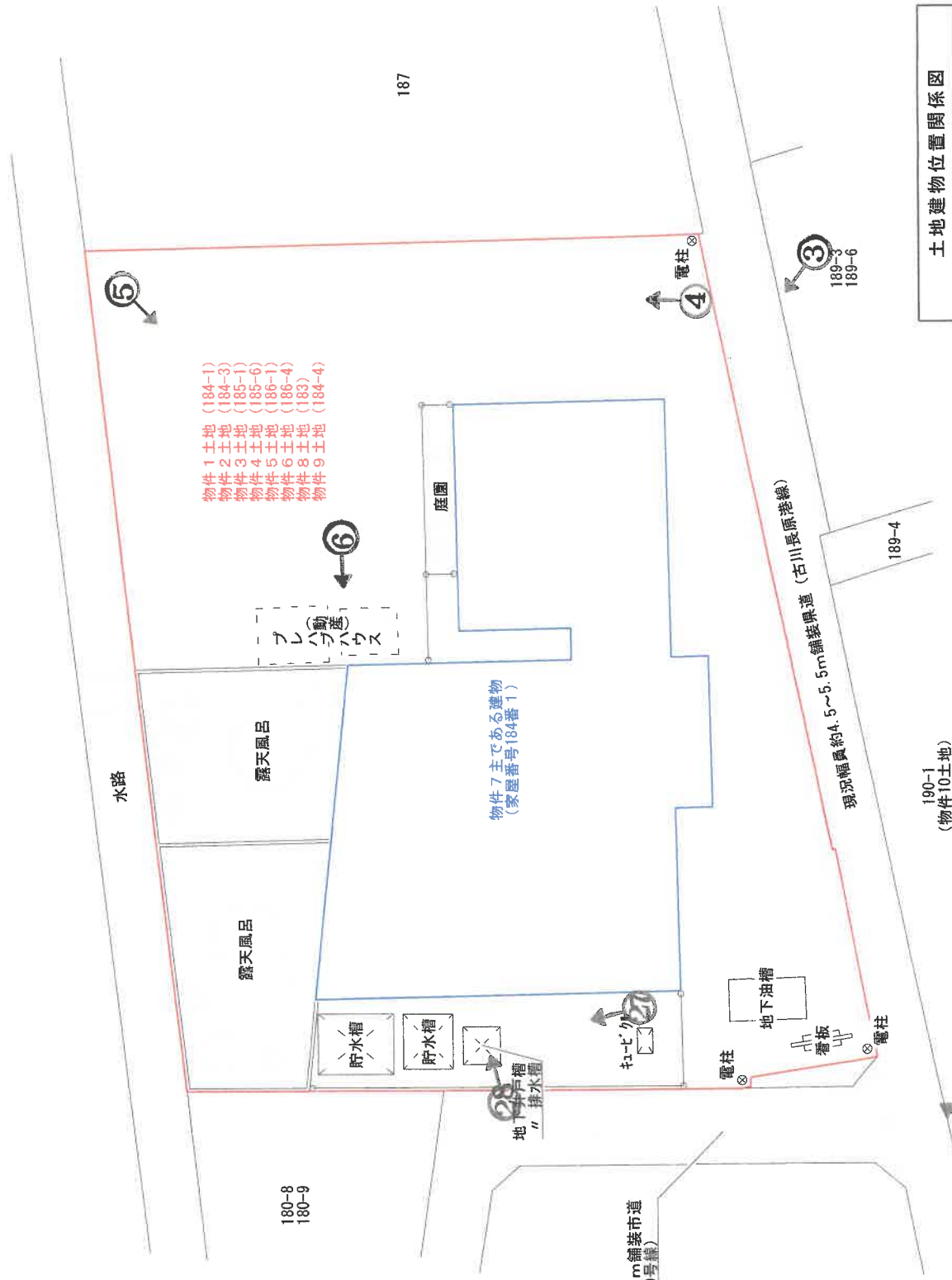
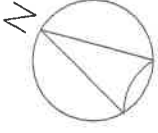
徳島県土地家屋調査士会 用紙

目的物件⑦ A3をA4に縮小

(2/2)

請求番号：33-4

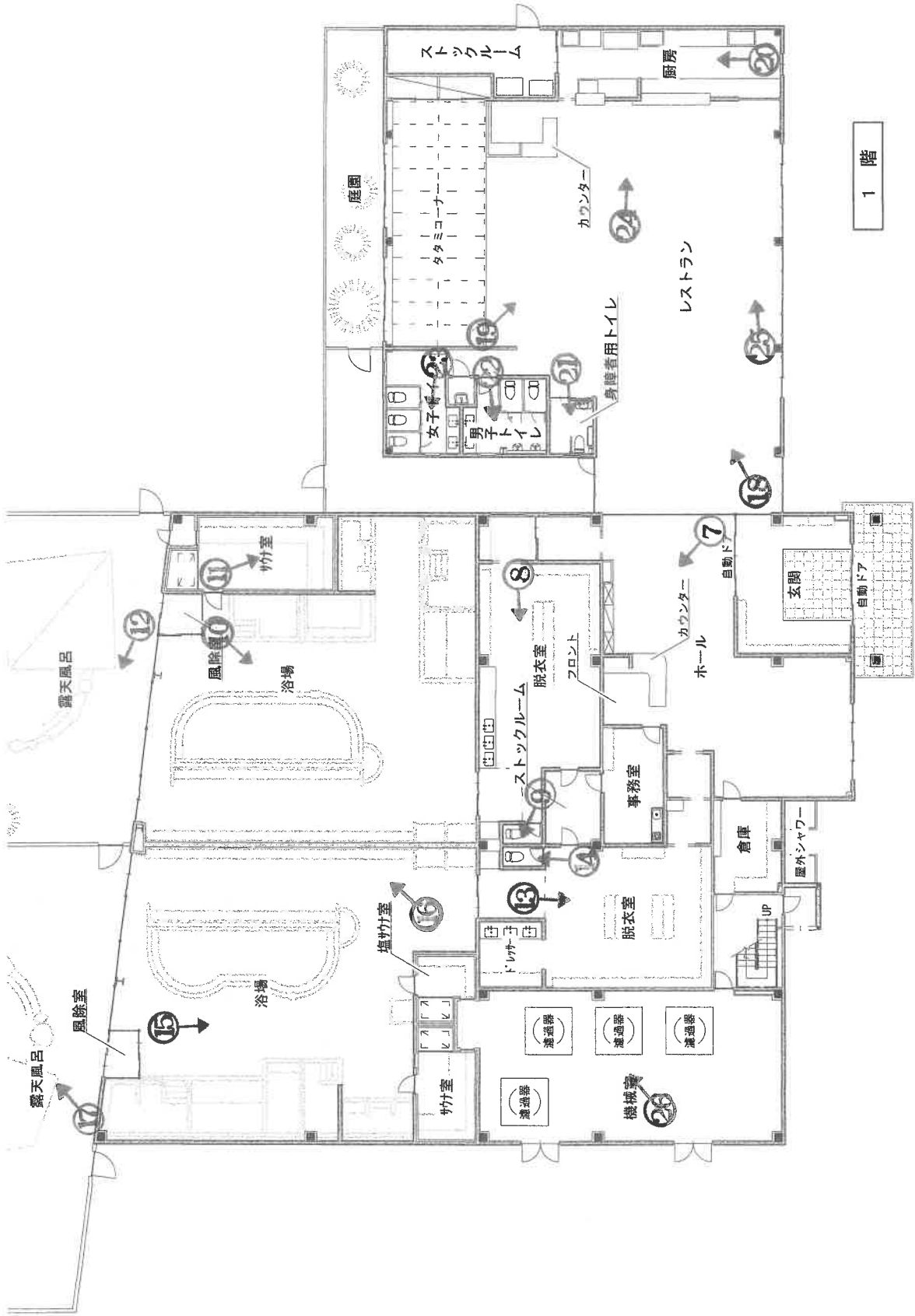
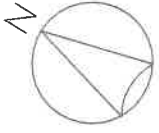
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和5年10月4日 徳島地方裁判所



- 物件1 土地 (184-1)
- 物件2 土地 (184-3)
- 物件3 土地 (185-1)
- 物件4 土地 (185-6)
- 物件5 土地 (186-1)
- 物件6 土地 (186-4)
- 物件8 土地 (183)
- 物件9 土地 (184-4)

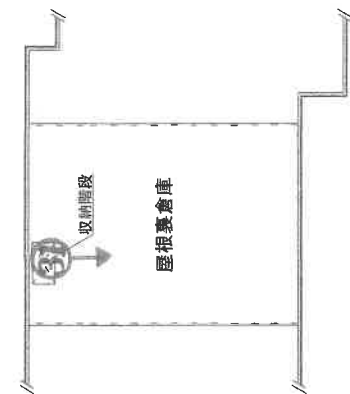
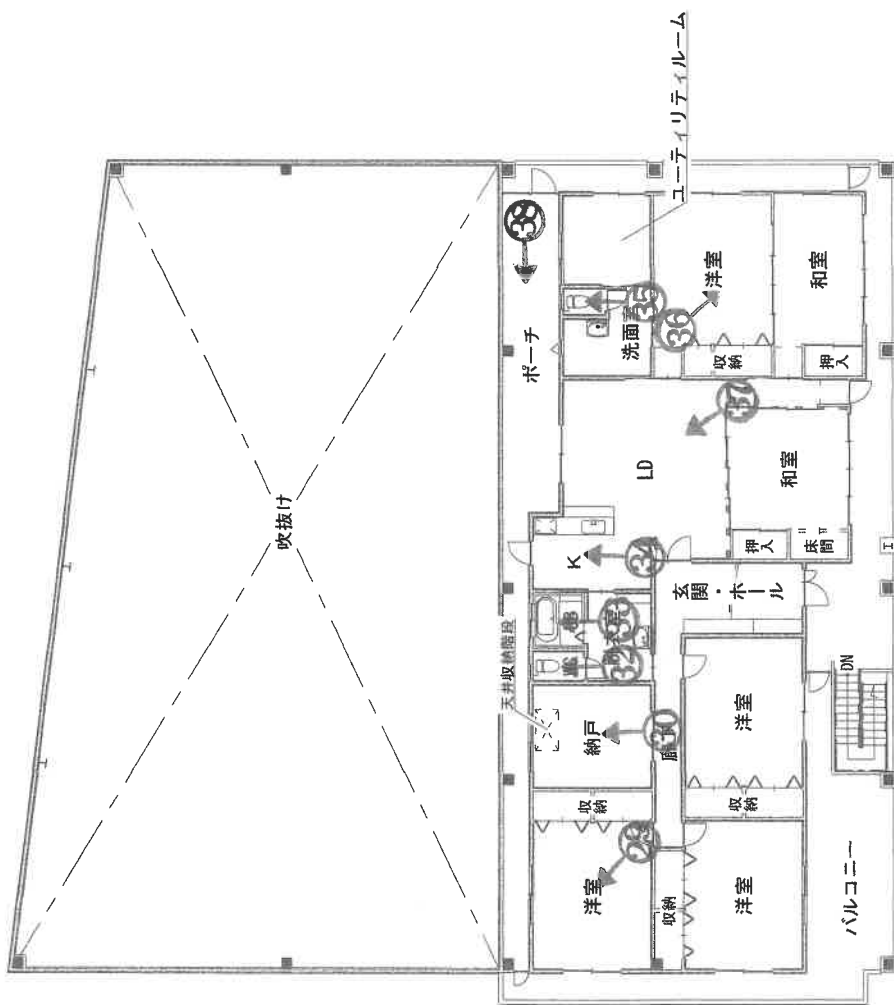
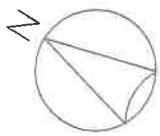
土地建物位置関係図

※ 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7建物間取図



2 階

屋根裏

物件 7 建物間取図

1



2



3



4



( 17 枚目)

5



残置されているプレハブハウス（動産）

6





7



8



9



10



( 20 枚目)

11



12



( 21 枚目)

13



14



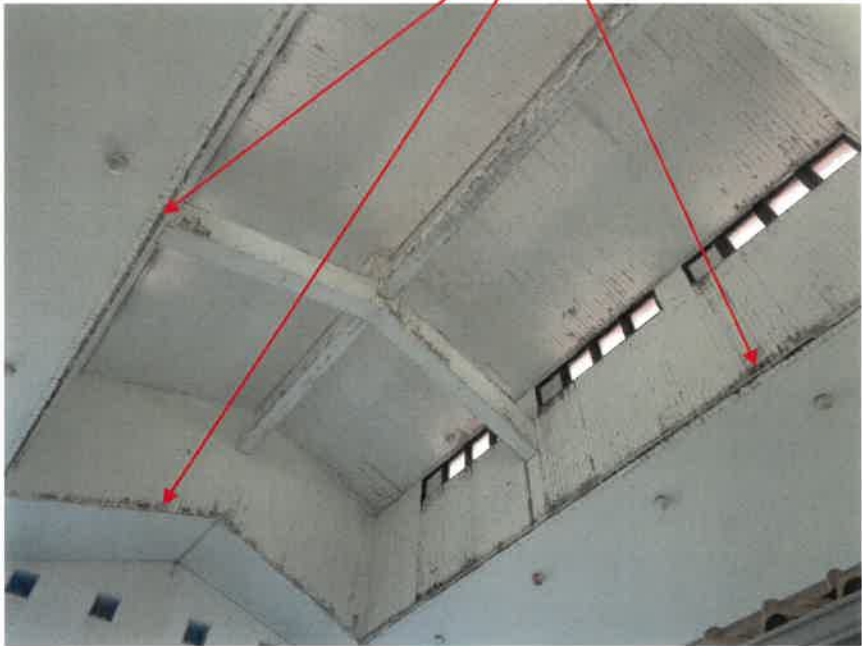
( 22 枚目)

15



16

天井に付着している汚れ



17



18



( 24 枚目)

19



20



( 25 枚目)

21



22



( 26 枚目)



23



24



( 27 枚目)

25



26



( 28 枚目)

27



28

井戸水を吸い上げる機械



29



屋根裏の収納空間へ入るための梯子

30



( 30 枚目)

31

屋根裏の収納空間の状況



32



( 31 枚目)

33



34



( 32 枚目)

35



36



( 33 枚目)

37



38



( 34 枚目)



副本

令和 5 年 (ケ) 第 66 号  
(8分冊のうちの①)

令和 5 年10月19日現地調査  
令和 5 年11月10日評 価

徳島地方裁判所 御中



# 評 価 書

( 物 件 1 ~ 9 関 係 )

評価人 不動産鑑定士

森 脇 英 正

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 66, 030, 000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 8, 720, 000 円
物件 2 (土地)	金 1, 180, 000 円
物件 3 (土地)	金 2, 560, 000 円
物件 4 (土地)	金 760, 000 円
物件 5 (土地)	金 4, 980, 000 円
物件 6 (土地)	金 7, 410, 000 円
物件 7 (建物)	金 36, 870, 000 円
物件 8 (土地)	金 1, 860, 000 円
物件 9 (土地)	金 1, 690, 000 円

- 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 1～6、8、9 の内訳価格は物件 7 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 7 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 所有者	徳島市川内町平石若宮 184番1 宅地 1063.88m <sup>2</sup> A	
2	所在地 地目 地積 所有者	徳島市川内町平石若宮 184番3 宅地 144.69m <sup>2</sup> A	
3	所在地 地目 地積 所有者	徳島市川内町平石若宮 185番1 宅地 313.03m <sup>2</sup> A	
4	所在地 地目 地積 所有者	徳島市川内町平石若宮 185番6 宅地 93.43m <sup>2</sup> A	
5	所在地 地目 地積 所有者	徳島市川内町平石若宮 186番1 宅地 608.27m <sup>2</sup> A	
6	所在地 地目 地積 所有者	徳島市川内町平石若宮 186番4 宅地 905.00m <sup>2</sup> A	

7	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 所 有 者	徳島市川内町平石若宮 184番地 1、185番地1、186番地4 184番1 公衆浴場・店舗・居宅 鉄骨造合金メッキ鋼板葺2階建 1階 1094.72m <sup>2</sup> 2階 240.00m <sup>2</sup> 有限会社洲浜興産	
8	所 在 地 番 地 目 地 積 所 有 者	徳島市川内町平石若宮 183番 田 227m <sup>2</sup> A	宅地
9	所 在 地 番 地 目 地 積 所 有 者	徳島市川内町平石若宮 184番4 田 207m <sup>2</sup> A	宅地

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（物件1～6、8、9）

位置・交通	J R 高徳線「徳島」駅の北東方・道路距離約6.8km 最寄バス停「あいあい温泉前」の南西方・〃 約120m	
付近の状況	近隣地域は徳島市北部の川内町にあって、県道219号（古川長原港線）を軸に形成された村落地区（平石若宮）の一角に位置する。一帯は一般住宅のほかには事業所や農地等がみられる。当地域は徳島東環状バイパスや徳島ICなどからのアクセスが比較的良好であることから、至近には物流センターや各種事業所が集積する流通団地が拓かれている。一方で、中心市街地や各種生活関連施設との接近条件に見劣りするほか、公法上の制約もあって、新たな宅地開発の動きは少ない。現在のところ地域要因に特段の変化は認められず、今後も現況の環境を維持しつつ推移していくものと予測する。	
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	現況において物件1～6、8、9の計8筆の土地が地続きとなって一体の画地（以下「一体地」という。）として利用されていることから、一体地としての画地条件を以下に記載する。  ・間口（南東側）約66.5m、奥行約49m（北東側）～56m（南西側）、規模3,562.30㎡（8筆公簿面積合計、国土調査済み）のほぼ台形状画地。 ・概ね平坦地勢。	
接面道路の状況	・一体地の南東側が現況幅員約4.5～5.5m舗装県道古川長原港線（建築基準法第42条第1項第1号道路に該当）に概ね等高乃至約0.5m高く接面。 ・一体地の南西側の一部が現況幅員約6.0m舗装市道平石若宮20号線（建築基準法第42条第1項第1号道路に該当）に概ね等高乃至約0.5m高く接面。  ・角地	

土地の利用状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 一体地全体が主として物件7建物（公衆浴場兼店舗併用住宅）及びその関連施設の敷地並びに駐車場として利用されている。</li> <li>・ 一体地の一角に複数のプレハブハウスが存する。 以上、別添「土地建物位置関係図」参照</li> <li>・ 一体地周辺の利用状況としては、北西側は水路を経て倉庫、太陽光発電施設地、南東側は道路を経て露天駐車場〔本件物件10（8分冊のうちの②）参照〕、倉庫、北東側は事業所、南西側は道路を経て戸建住宅となっている。</li> </ul>
供給処理施設	<p>上水道 あり（南東側前面道路に口径100mm、南西側前面道路に同50mmの本管あり）</p> <p>都市ガス なし（両前面道路に本管なし）</p> <p>下水道 なし（両前面道路に本管なし）</p>
特記事項	<p>① 本件物件8及び同9の2筆の登記地目がいずれも「田」であるため、執行裁判所が徳島市農業委員会に農地等の現況に係る照会を行ったところ、以下の回答があった。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 現況地目：いずれも宅地</li> <li>・ 買受適格証明の要否：いずれも不要</li> <li>・ 使用及び収益を目的とする権利に関する許可の有無：いずれもなし</li> <li>・ 農地法3条、5条等の適用の有無：いずれも適用なし</li> <li>・ 転用許可等：許可を得ることが必要であるが許可を得ていない</li> </ul> <p>なお、上記担当部局によると、当該土地の買い受け後、その登記地目を非農地（宅地等）の地目に変更するのであれば、原状回復命令を行う予定はないとのこと。</p> <p>② 川内土地改良区及び吉野川土地改良区において本件物件8及び同9はいずれも受益地として登録されており、一定の課金がなされている部分がある。受益地から解除するには、上記各土地改良区に問い合わせ手続きをとる必要がある。</p> <p>③ 本件物件1～6は登記地目が「宅地」であるが、川内土地改良区から非農地の排水費用として1㎡あたり年額3.3円が課されている。なお、調査日現在において滞納はないとのこと。</p>

④ 徳島市洪水・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及び高潮浸水想定区域に該当する。

⑤ 土壌汚染等の可能性の調査

昭和45年及び同55年頃の住宅地図並びに登録等によると、本件土地は従前は農地（田地）または住宅の敷地として利用されていたものと推察される。その後昭和50年代に農地の一部が宅地に転用され、更に平成14年頃に本件物件7建物が建設されて以降、主に公衆浴場の敷地として利用されてきたものと推測される。

また、徳島市環境保全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無かった。

一方、現地目視調査及び関係人の陳述によると、本件土地の南端付近の地下に油槽の敷設が確認できた。

以上の状況より、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、上記油槽に加え、浄化槽、井戸槽等の物件7建物の関連設備や建物自体の基礎鉄筋等を除くと特になくとも推測されるが、確定的には専門業者による調査が必要である。

⑥ 市街化調整区域内での開発行為は各種制約がある。また、令和4年4月1日より浸水等の災害リスクの高いエリアでの開発行為が厳格化（但し、既存建物の同一用途での建て替えや増築を除く）されていることから、開発計画等に関して事前に担当部局で協議を行うことが望ましい。



2 建物の概況及び利用状況等（物件7）

区 分	主である建物（家屋番号184番1）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日：平成14年3月6日新築（登記記載） 経 過 年 数：約22年 経済的残存耐用年数：8年程度
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：ガルバリウム鋼板 外 壁：アクリルリシン吹付けALC下地等 内 壁：ビニールクロス、化粧石膏ボード、タイル等 天 井：ビニールクロス、化粧石膏ボード、塗装ボード、グラスウール化粧材、ロックウール吹付等 床 設 備：フローリング、タイル、タタミ、塩ビシート等 電 気、給排水、衛生設備、公衆浴場設備（循環濾過器、貯水槽、高圧受電設備等）等 ※ 立会人の陳述によると、空調設備、LED照明器具、水風呂のチラーはリース物件とのことであるが、詳細については不明である。
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：公衆浴場、店舗、居宅 間取り：別添「建物間取図」参照
品 等	普通程度
保守管理の状態	普通程度
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特記事項	① 調査日時点において目視で確認した損傷及び維持管理の状況並びに関係人の陳述等は以下のとおり。  <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1階の公衆浴場兼店舗（通称；あいあい温泉）は稼働しておらず、関係人によると約1年前に廃業したとのことである。</li> <li>・ 1階浴場の天井付近には、汚損が広範囲に亘って認められる。</li> <li>・ 1階レストランの内壁及び2階西側の複数の居室の建具や内壁に、損傷や汚損が多数認められた。</li> <li>・ 関係人によると、これまでのところ雨漏り箇所はないとのことである。</li> </ul>

- ・東側浴場外部のサウナ室背面建具が開閉不能となっている。
  - ・その他、小規模な損傷、経過年数相応の劣化が随所で認められる。
  - ・関係人によると、1階レストラン内に残置されている大型動産の中には、本件物件所有者の所有物ではないものが混在しているとのことである。（詳細については、現況調査報告書を参照。）
- ② 関係人によると、1階機械室の鉄骨梁を被覆している耐火材（ロックウール吹付材）にアスベストが含有している可能性があるとの陳述があった。本件建物の建築時期（平成14年頃）が、法改正によってアスベスト製品の使用等が全面禁止された平成18年より前であることを踏まえると、当該吹付材にアスベストが含有されている可能性は排除できない。また、その他の成形材等についてもアスベストが含有されている可能性があるが、詳細については専門機関による調査を要する。
- 本件評価においては、アスベスト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。
- ③ 関係人によると、本件建物の2階部分はA（本件土地所有者兼本件建物所有者会社代表者）が本件建物所有者会社から借り受けているとのことであるが、賃貸借契約書が存在せず、賃貸借契約の成立の事実も確認できないため、その占有権原については使用借権と解した。
- ④ 本件建物が占有する土地の所有者はいずれもAであり、土地を利用することにつき特別な契約もなされておらず、賃料の支払いもないことから、その敷地占有権原については使用借権と解した。
- ⑤ 徳島市の担当部局（建築指導課）にて確認した目的建物に関する建築計画概要書（公衆浴場併用住宅部分とレストラン部分の2回に分けて建築確認が順次申請されている。）の記載内容は、以下のとおりである。

(公衆浴場併用住宅部分)

番 号 第48号  
年 月 日 平成13年4月20日  
地名地番 徳島市川内町平石若宮184-1 184-5 185-1の一部 186-3 184-2  
主要用途 公衆浴場併用住宅  
敷地面積 1,125.40㎡  
延べ面積 1,065.27㎡ (建築物全体)  
296.55㎡ (住宅の部分)  
そ の 他 欄外に「既存宅地 (建築第3039号 H13. 1. 25)」の記載あり

(レストラン部分)

番 号 第393号  
年 月 日 平成13年9月19日  
地名地番 徳島市川内町平石若宮186-4 185-6  
主要用途 食堂又は喫茶店  
敷地面積 998.43㎡  
延べ面積 326.00㎡  
そ の 他 欄外に「[都計法43条1項]新築許可 (徳土第12号 H13. 7. 9)」の記載あり

- 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1～6、8、9（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	一体地として の個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	39,600	0.71	1,063.88	0.90	26,921,000
2			144.69	0.90	3,661,000
3			313.03	0.90	7,921,000
4			93.43	0.90	2,364,000
5			608.27	0.90	15,392,000
6			905.00	0.90	22,900,000
8			227	0.90	5,744,000
9			207	0.90	5,238,000

#### ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地 価 公 示： 徳島-40

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 44,400\text{円}/\text{㎡} & \times 98.9/100 & \times 100/100 & \times 100/111 & = 39,600\text{円}/\text{㎡} & \end{array}$$

◇ 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： なし

◇ 地 域 格 差： 街路条件1.00、  
交通接近条件1.01（交通施設、生活関連施設等への接近性+1.0%）、  
環境条件1.10（利用状況等+10.0%）、  
より相乗積1.11

イ 一 体 地 と し て： 画地条件0.71（規模-30.0%、角地+2.0%）  
の個別格差

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7（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 <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
7	350,000	1,334.72	0.20	93,430,000

ウ 現価率（定額法）

- ・耐用年数に基づく方法（経済的全耐用年数30年、経過年数22年、経済的残存耐用年数8年、残価率3%）と観察減価法（経年減価以外の物件建物固有の減価分を-30%と査定）を併用して下記のとおり査定した。
- ・現価率＝耐用年数に基づく方法による現価率×観察減価法による現価率  

$$= \{ 3\% + (1 - 3\%) \times 8\text{年} / (22\text{年} + 8\text{年}) \} \times (1 - 30\%)$$

$$= 0.20$$

## 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 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		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
		イ		
1	26,921,000	0.10	使用借権	2,692,000
2	3,661,000			366,000
3	7,921,000			792,000
4	2,364,000			236,000
5	15,392,000			1,539,000
6	22,900,000			2,290,000
8	5,744,000			574,000
9	5,238,000			524,000
合 計				9,013,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①)ア, 1②)イ ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①)カ)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	26,921,000	-2,692,000		0.60	0.60	8,720,000
2	3,661,000	-366,000		0.60	0.60	1,180,000
3	7,921,000	-792,000		0.60	0.60	2,560,000
4	2,364,000	-236,000		0.60	0.60	760,000
5	15,392,000	-1,539,000		0.60	0.60	4,980,000
6	22,900,000	-2,290,000		0.60	0.60	7,410,000
7	93,430,000	+9,013,000	1.00	0.60	0.60	36,870,000
8	5,744,000	-574,000		0.60	0.60	1,860,000
9	5,238,000	-524,000		0.60	0.60	1,690,000
一括価格 (合計)						66,030,000

ウ 占有減価修正 : なし

エ 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、目的物件は特殊用途物件であり、市場滞留期間が長期に及ぶ可能性が高いこと、更には土壌汚染リスクやアスベストの使用の可能性をも勘案すると、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。

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を考慮した。

第6 参考価格資料

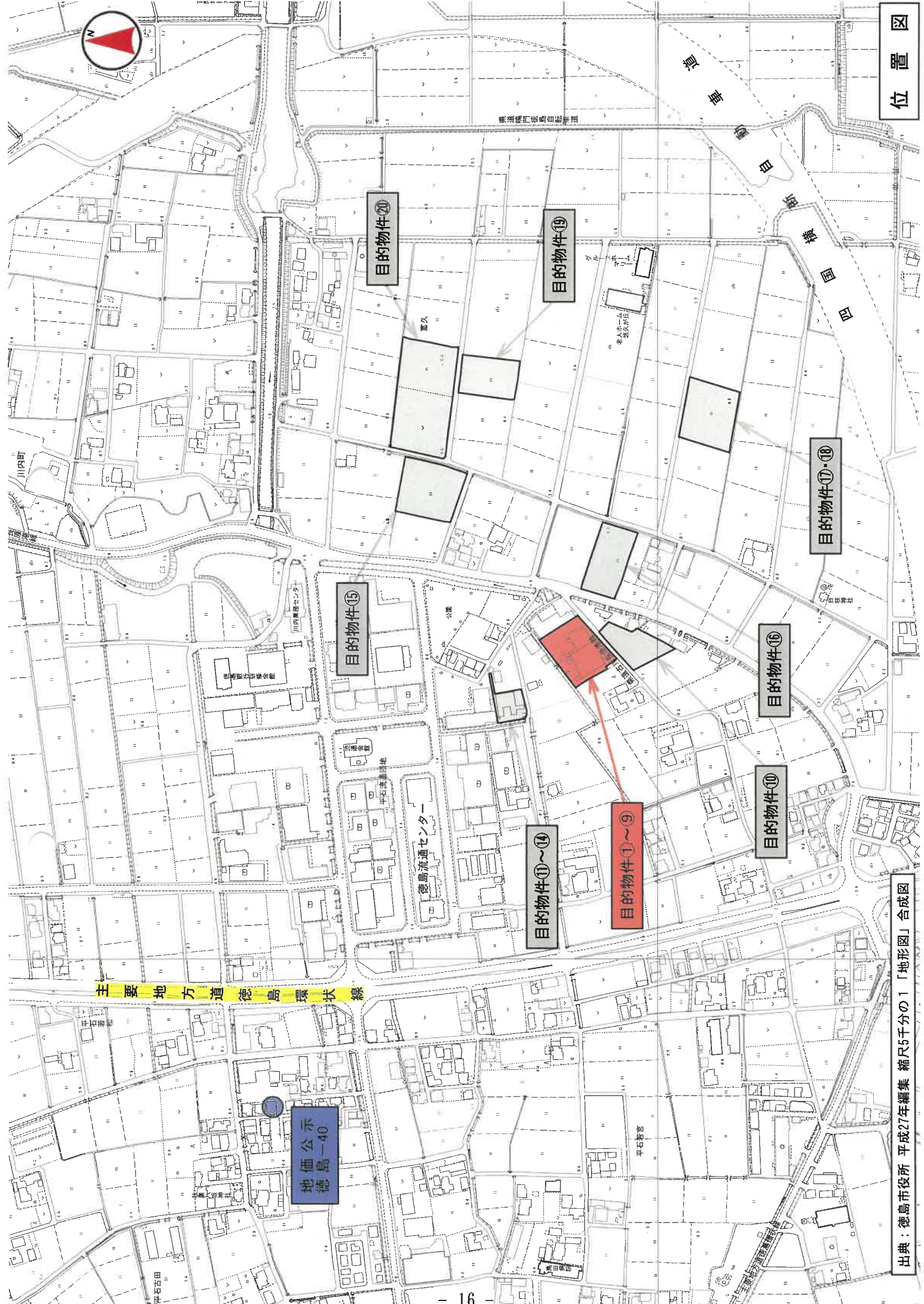
地価公示価格	【徳島－40】
所 在	徳島市川内町平石古田263番4
価 格	44,400円/㎡
位 置	J R 高徳線徳島駅の北東方約6 km 川内中学前バス停まで約610m
価 格 時 点	令和5年1月1日
地 積 ・ 形 状	163㎡ (1 : 1.5)
供給処理施設	水道
接 面 街 路	西側 幅員4.2m 市道
用途指定等	市街化調整区域 (建ぺい率70%、容積率200%)
地域の概要	中小規模一般住宅が多い県道背後の住宅地域

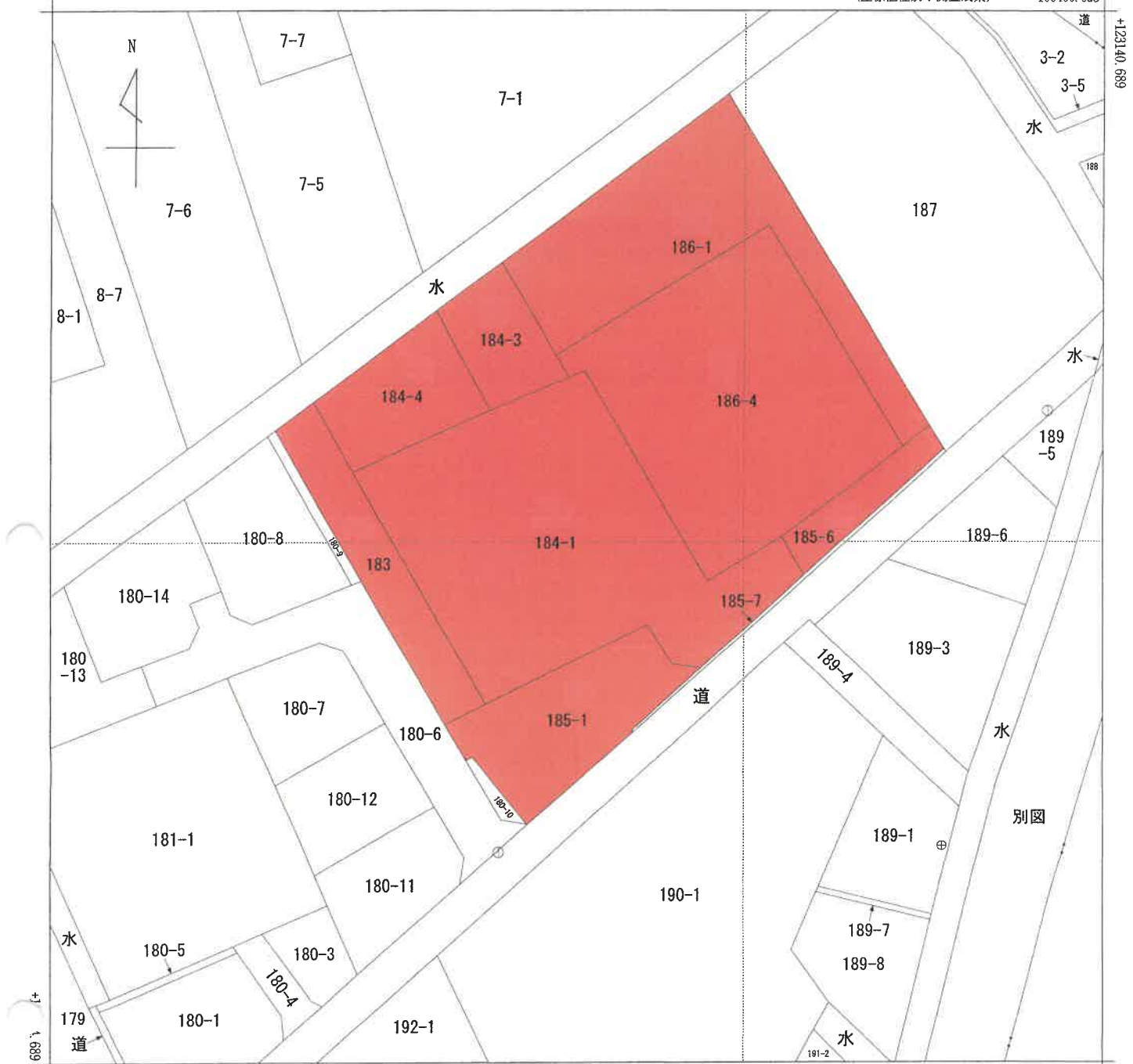
第7 附属資料

- 1 位置図 (出典：徳島市役所 平成27年編集 縮尺5千分の1「地形図」合成図)
- 2 土地公図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 建物図面及び各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図

以 上







+100275.623 (座標値種別：測量成果)

地番区域見出

川内町平石若宮

A 川内町平石若松

請求部分	所在 徳島市川内町平石若宮				地番	184番1			
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)			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5年10月4日  
 徳島地方法務局  
 登記官

請求番号：33-1  
 (1/1)



A3をA4に縮小

登記年月日：平成10年6月4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5年10月4日 徳島地方方法務局 登記官

登記官

022575

前 185-1  
地 番 185-7 / 185-1

後 新

土地の所在 徳島市川内町平石若宮

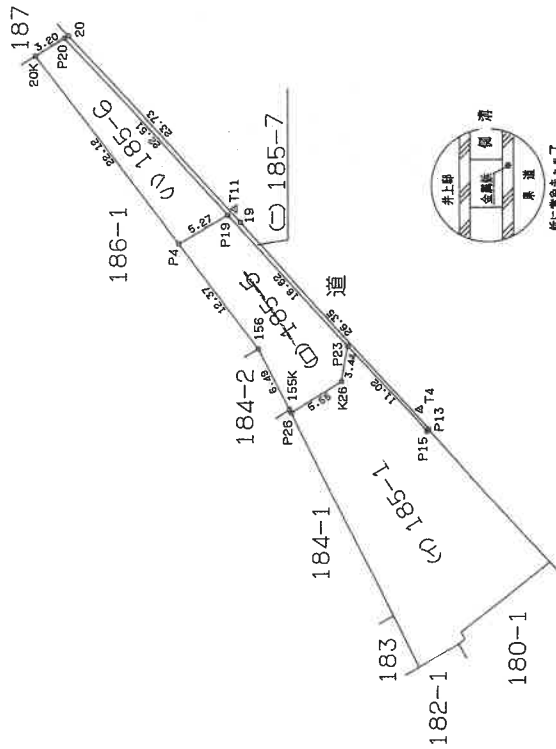
座標求積表

地番	符号	標識	X	Y	辺長
185-5	P4	( )	122700.580	100604.539	
	156	( )	122693.181	100594.615	12.37
	155K	( )	122690.283	100588.797	6.49
	P26	( )	122690.125	100588.480	0.35
	K26	( )	122685.436	100591.453	5.55
	P23	( )	122684.880	100594.850	3.44
	P19	( )	122696.019	100607.194	16.62
185-6	P4	( )	122700.580	100604.539	5.27
			235.913836		
185-7	20K	( )	122713.843	100622.248	117.95
	P4	( )	122700.580	100604.539	22.12
	P19	( )	122696.019	100607.194	5.27
	P20	( )	122711.105	100623.912	22.51
	20K	( )	122713.843	100622.248	3.20
				186.861002	
				93.4305010	93.43
185-7	P15	( )	122677.496	100586.667	
	P13	( )	122677.307	100585.841	0.25
	19	( )	122694.848	100606.505	26.35
	20	( )	122710.737	100624.136	23.73
	P20	( )	122711.105	100623.912	0.43
	P19	( )	122696.019	100607.194	22.51
	P23	( )	122684.880	100594.850	16.62
185-1	P15	( )	122677.496	100586.667	11.02
			37.270927		
185-1	公簿		18.6354635	18.63	
	公簿		543.0600000		
	公簿		230.0228825		
	公簿		313.0371175	313.03	

境界点	準拠点	距離
P4	T4	25.69
	T11	27.43
156	T4	6.11
	T11	16.11
155K	T4	13.34
	T11	12.08
20K	T4	19.65
	T11	48.96

境界点	準拠点	距離
P20	T4	48.21
	T11	22.52
P15	T4	2.12
	T11	27.67
P13	T4	2.03
	T11	27.66
19	T4	24.39
	T11	1.37
20	T4	48.12
	T11	22.43

点名	X	Y
T4	122678.200	100588.670
T11	122695.390	100607.774



井上  
金属製  
排水  
鉄に裏合キヤフ  
T11準拠点詳細図



井上  
金属製  
排水  
鉄に裏合キヤフ  
T4準拠点詳細図

境界点の座標

境界点	準拠点	座標
P19	P23	調査社会
P15	K26	金属リフト

作製者

徳島県土地家屋調査士

(平成10年5月24日作成)

申請人

縮尺 1/500

昭和 平成 10年6月4日

目的物件④ A3をA4に縮小

登記年月日：平成12年12月8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5年10月4日 徳島地方法務局 登記官

前掲186-3は184-1に合筆後新

022577

地積測量図

地番 186-3, 186-4

土地の所在 徳島市川内町平石若宮

座標求積表

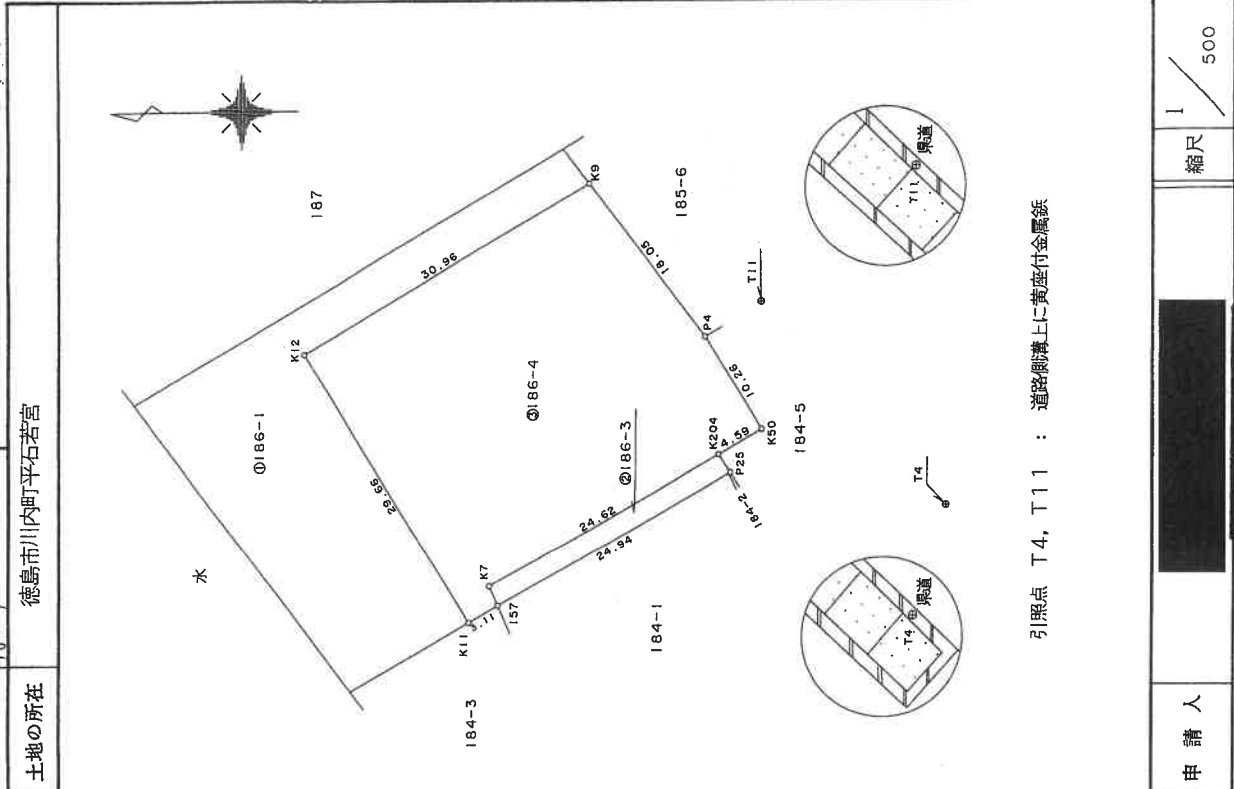
地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
186-3				
P25	122698.209	100591.686	-2060017.137594	2.00
K204	122699.287	100593.377	2249167.316343	24.62
K7	122720.568	100590.978	2059797.848462	2.01
157	122719.766	100579.130	-2248848.767670	24.94
		倍面積	99.259541	
		地積	49.62	㎡

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
186-4				
K11	122722.460	100577.561	-1820353.276539	3.11
157	122719.766	100579.130	-190295.713960	2.01
K7	122720.568	100580.978	-2059797.848462	24.62
K204	122699.287	100593.377	-2538976.835480	4.59
K50	122895.328	100595.717	130070.262081	10.26
P4	122700.580	100604.539	1617318.566964	18.05
K9	122711.404	100618.991	3751579.079435	30.96
K12	122737.865	100602.910	1112265.772960	29.66
		倍面積	1810.008999	
		地積	905.00	㎡

残地番	公簿	総計
186-1	1562.910131	954.6342700
		608.2758610
		608.27
		㎡

引照点表

P1	T4	X座標		距離
		122678.200	100588.670	
P2	T11	X座標		距離
		122695.390	100607.774	
境界点		P1	P2	
157		42.65	37.61	
K7		43.06	36.77	
K9		44.97	19.55	
K11		45.63	40.57	
K12		61.34	42.75	
K50		18.52	12.06	
K204		21.61	14.92	
P4		27.44	6.12	
P25		20.24	16.33	



引照点 T4, T11 : 道路側溝上に黄塗付金属板

製作者

土地家屋調査士

(平成12年12月4日作製)

申請人

縮尺

500

徳島県土地家屋調査士会 徳島支部

昭和12年12月8日

平成12年12月8日

登記年月日：平成14年3月26日

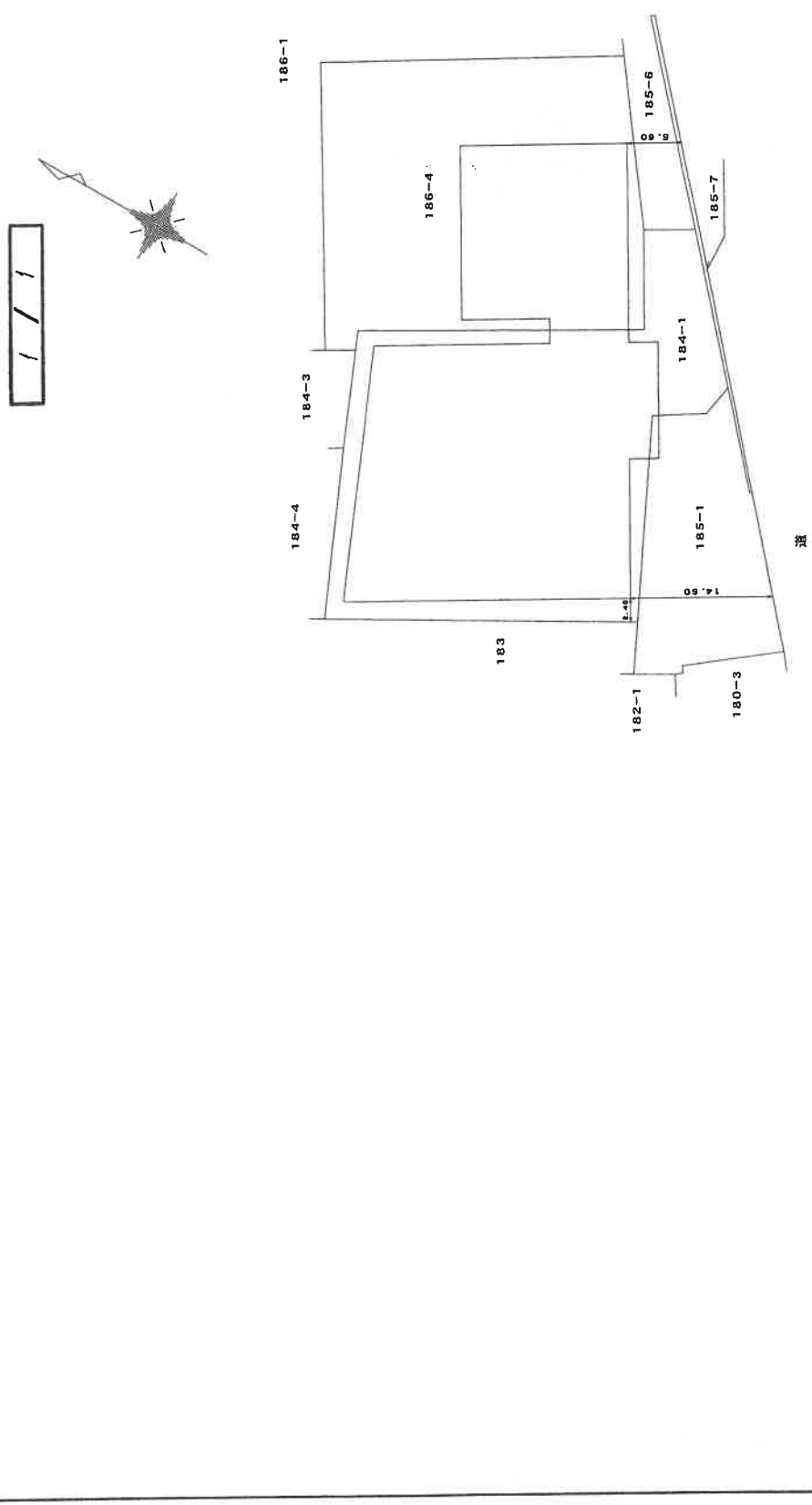
6019802

各階平面図

建物図面

家屋番号 184-1

建物の所在 徳島市川内町平石若宮184番地1、185番地1、186番地1、186番地4



作製者

土地

年 3 月 14 日 (作製)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

徳島県土地家屋調査士会 用紙

平成 14 年 3 月 26 日 登記

(1/2)

請求番号：33-4

目的物件⑦ A3をA4に縮小

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 5 年 10 月 4 日 徳島地方方法務局

登記官

登記年月日：平成14年3月26日

6 019803

各階平面図

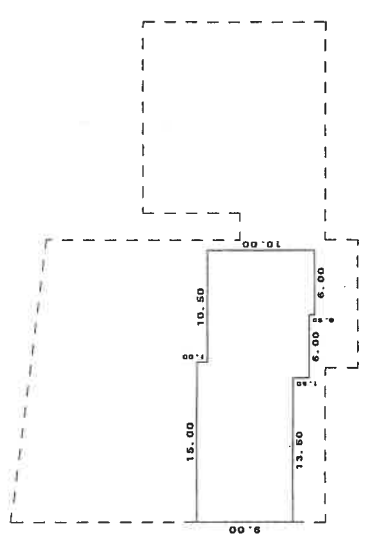
家屋番号 184-1

建物の所在 徳島市川内町平石若宮184番地1、185番地1、186番地4

各階平面図  
建物図面

1/1

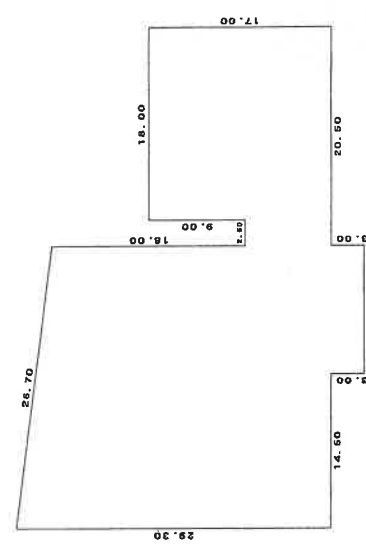
2階



求積表

①	1.00 X 15.00	=	15.0000
②	8.00 X 25.50	=	204.0000
③	1.50 X 12.00	=	18.0000
④	0.50 X 6.00	=	3.0000
合計			240.0000
床面積			240.00 m <sup>2</sup>

1階



求積表

①	3.30 X 26.50 X 1/2	=	43.7250
②	18.00 X 26.50	=	477.0000
③	9.00 X 18.00	=	162.0000
④	8.00 X 47.00	=	376.0000
⑤	3.00 X 12.00	=	36.0000
合計			1094.7250
床面積			1094.72 m <sup>2</sup>

作製者

土地

4年3月14日(作製)

申請人

縮尺

1/500

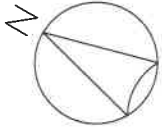
徳島県土地家屋調査士会用品紙

(2/2)

請求番号：33-4

目的物件⑦

A3をA4に縮小



水路

- 物件 1 土地 (184-1)
- 物件 2 土地 (184-3)
- 物件 3 土地 (185-1)
- 物件 4 土地 (185-6)
- 物件 5 土地 (186-1)
- 物件 6 土地 (186-4)
- 物件 8 土地 (183)
- 物件 9 土地 (184-4)

露天風呂

露天風呂

180-8  
180-9

テラス  
（動産）

187

庭園

物件 7 主である建物  
(家屋番号 184番 1)

地下井戸槽  
" 排水槽

現況幅員約 6 m 舗装市道  
(平石蓋 20 号線)

電柱

電柱

電柱

現況幅員約 4.5~5.5 m 舗装県道 (古川長原港線)

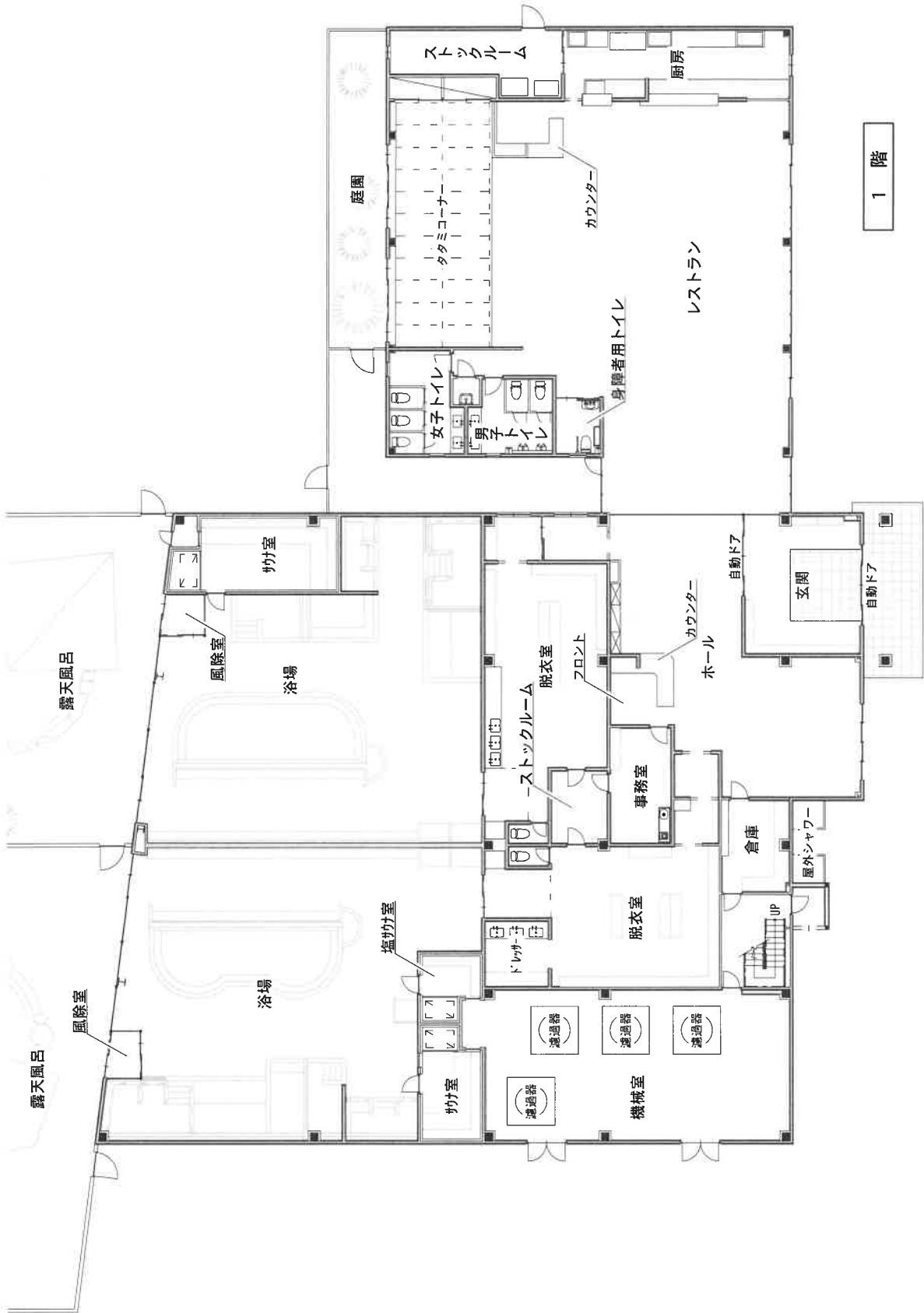
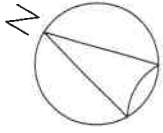
189-3  
189-6

189-4

190-1  
(物件 10 土地)

土地建物位置関係図

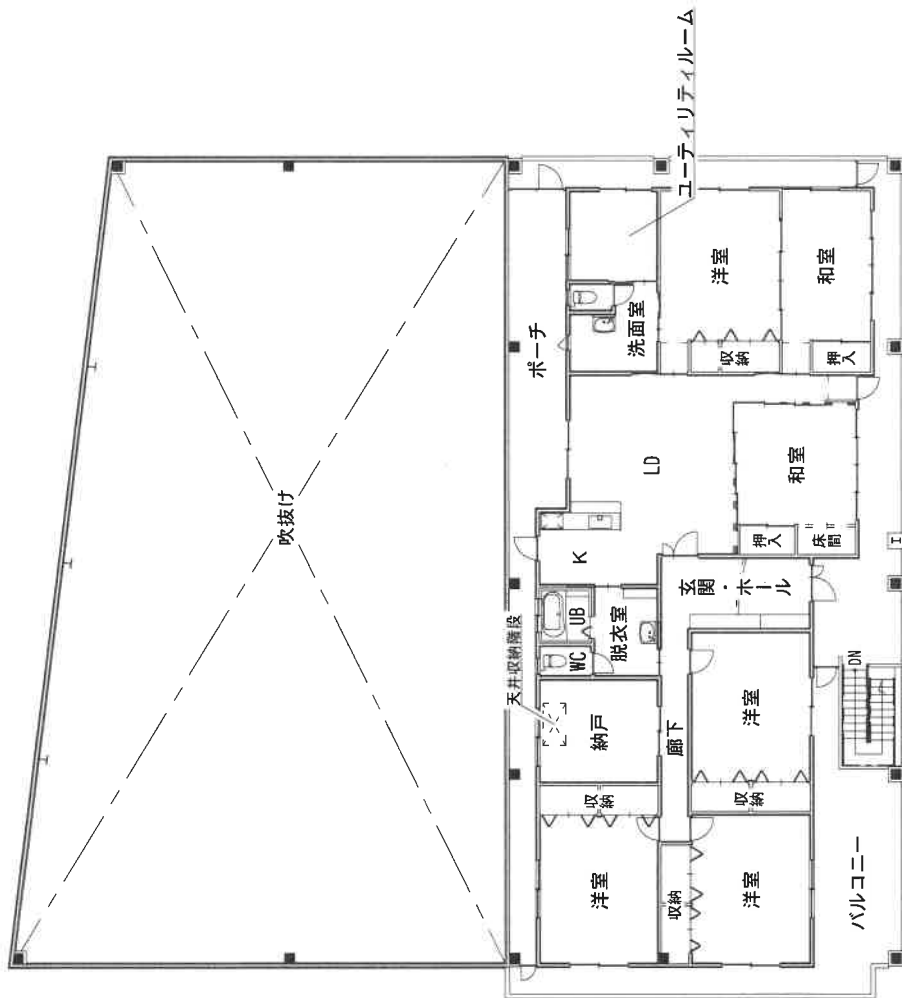
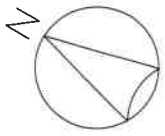
※ 当該図面は、関係諸資料及び現地調査等に基づき作成した概略図であり、実測図ではありません。



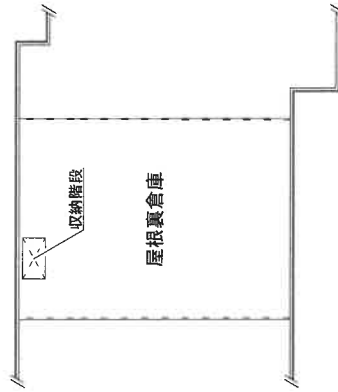
1 階

物件7建物間取図





2 階



屋根裏

物件7建物間取図