

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月11日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 今 井 勇 太

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年 4月 3日から 令和 7年 4月 9日まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月16日 午前10時00分 場 所 徳島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 5月 7日 午前10時00分 場 所 徳島地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 7年 4月17日から 令和 7年 4月18日まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7年 3月11日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
9～11	510,000 408,000	一括	102,000	15,422	0
9	150,000				
10	350,000				
11	10,000				
備考					

物 件 目 録

- | | | | |
|----|------------------|------------------|---|
| 9 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 徳島県小松島市中郷町字豊ノ本
53番11
宅地
44.93平方メートル |
| 10 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 徳島県小松島市中郷町字豊ノ本
53番9
宅地
101.59平方メートル |
| 11 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 徳島県小松島市中郷町字豊ノ本
53番10
公衆用道路
120平方メートル |

共有者 田中建設有限会社 持分12分の3

徳島地方裁判所からのお知らせ（入札時の注意点）

第1 この物件では、入札時に入札書ごとに次の各書面を提出する必要があります。

- 1 暴力団員等に該当しない旨の陳述書
- 2 住民票（入札人が個人の場合）又は資格証明書（入札人が法人の場合）
- 3 宅地建物取引業の免許証の写し（入札人が宅地建物取引業者の場合）

◆ 上記1及び2の各書面は、**入札時に提出がないと無効**になります。また、**記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。**

◆ 入札書及び上記1の書面の書式は、BITのトップ画面の右にある「ダウンロード」からダウンロードすることができるほか、徳島地方裁判所の執行官室で配布を受けられます。各書面の記入方法は、各書面の注意書欄に記載されていますので、よくお読みください。

第2 入札時に提出する暴力団員等に該当しない旨の陳述書の「陳述」欄「自己の計算において・・・ありません。」の口のチェックは、入札者が他人から資金の提供を受けて入札に参加する場合など「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者」がいる場合のみチェックするものです。

チェックを入れた場合には、陳述書欄外の注意書8を参照の上、必ず別紙も添付してください。**不備があった場合、入札が無効になる場合があります。**

◆ その他入札に関してご不明な点は、徳島地方裁判所執行官室にお問合せください。

物 件 明 細 書

令和 7年 2月 7日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 今 井 勇 太

1 不動産の表示

【物件番号9～11】

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9～11】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号9, 10】

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

【物件番号11】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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

9 所 在 徳島県小松島市中郷町字豊ノ本
地 番 53番11
地 目 宅地
地 積 44.93平方メートル

所有者 田中建設有限会社

10 所 在 徳島県小松島市中郷町字豊ノ本
地 番 53番9
地 目 宅地
地 積 101.59平方メートル

所有者 田中建設有限会社

11 所 在 徳島県小松島市中郷町字豊ノ本
地 番 53番10
地 目 公衆用道路
地 積 120平方メートル

共有者 田中建設有限会社 持分12分の3

令和6年(ケ)第41号
令和6年10月3日受理
令和6年10月29日提出
(全3分冊中の3)



現況調査報告書 (物件9～11)

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

9 所 在 徳島県小松島市中郷町字豊ノ本
地 番 53番11
地 目 宅地
地 積 44.93平方メートル

所有者 田中建設有限公司

10 所 在 徳島県小松島市中郷町字豊ノ本
地 番 53番9
地 目 宅地
地 積 101.59平方メートル

所有者 田中建設有限公司

11 所 在 徳島県小松島市中郷町字豊ノ本
地 番 53番10
地 目 公衆用道路
地 積 120平方メートル

共有者 田中建設有限公司 持分12分の3

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	なし		
土地	物件9, 10		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <input type="checkbox"/> 休耕田 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 山林 (物件) <input type="checkbox"/> 用悪水路 <input type="checkbox"/>		
形状	<input checked="" 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"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/> 現況見取図のとおり		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 (Aが代表者である法人) <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、目的外動産を所有している。 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>		
その他の事項	但し、物件9土地上に簡易 (プレハブ) 倉庫が存する。		
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 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
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)		
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"/> 公図のとおり		

(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	なし
土地	物件11
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路 <input type="checkbox"/> 休耕田 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 山林(物件) <input type="checkbox"/> 用悪水路 <input type="checkbox"/>
形状	<input checked="" 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"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/> 現況見取図のとおり
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(Aが代表者である法人) <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、目的外不動産を所有している。 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が公衆用道路として使用し、占有している。 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	本件土地は、Aが代表者である法人の持分(登記による持分12分の3)を対象としたものである。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 保管開始日 平成 年 月 日
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)
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"/> 公図のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
債務者会社代表者 A	<p>1 私は本件債務者会社の代表者です。 物件9宅地上にプレハブ物置（写真1,4）を置いていますが、中には何も ないはずです。</p> <p>2 物件9、10を誰かに貸したりしていません。 物件9～11土地について境界争いはありません。</p>
近隣者	<p>1 私は、物件9の近隣に住む者ですが、お願いがあります。 ご覧のとおり、物件地は草が伸び放題で、所有者に何度も言いました が、全く手入れをしてくれません。おかげで、虫が湧き放題で、特にム カデの被害を被っていて、窓も開けることができず、ベランダに洗濯物 が干せません。どうか裁判所から、草を刈って、きちんと管理をするよ う、所有者に言ってください。</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

その他の事項

- 1 本件物件9,10(宅地)、物件11(公衆用道路)は、以下に記載の状況のほか関係人の陳述、現況見取図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件9,10土地の範囲としては、区分されていることは窺えるものの、現況上、両土地の境界は不明確である。
- 3 付近の状況及び接面道路の状況については、評価人作成の評価書P3~4第4 目的物件の位置・環境等を参照されたし。
- 4 物件9,10土地に、既に上水道の引込みはある。(現在、契約は停止中で、閉栓中である。)詳細については、評価人作成の評価書を参照されたし。
- 5 本件物件9~11の土地の占有状況は、Aの陳述及び土地の状況から2~3枚目記載のとおりであり、その他に第三者の占有を示すものは認められない。
- 6 物件9,10土地は、目視上背丈ほどの雑草に覆われているものの、全体に土が盛られているようにみえた。
- 7 徳島県東部県土整備局(建築指導担当)によると、物件11(公衆用道路)は、建築基準法上の道でない、との回答であった。

同道路の登記簿上; Aが代表者である法人の持分は12分の3である。その他の持分については、登記簿上: B持分12分の2、C持分12分の2、D持分12分の2、E持分12分の3である。物件9,10土地に建物を建てるためには、最低でも同道路の一部(間口2m以上)を敷地として確保し、建築基準法上の道路である北方の市道(幅員約2.8m)に接面する必要がある。よって、買受人が、物件9,10土地上に建物を建築する場合は、上記共有者らとの協議が必要と思われる。

同道路の通行にあたり、買受人は、後にトラブルが発生することのないよう、上記共有者らと誠実に交渉することが必要であると推測する。

その他の物件についての状況は、評価人作成の評価書P2,4特記事項等を参照されたし。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

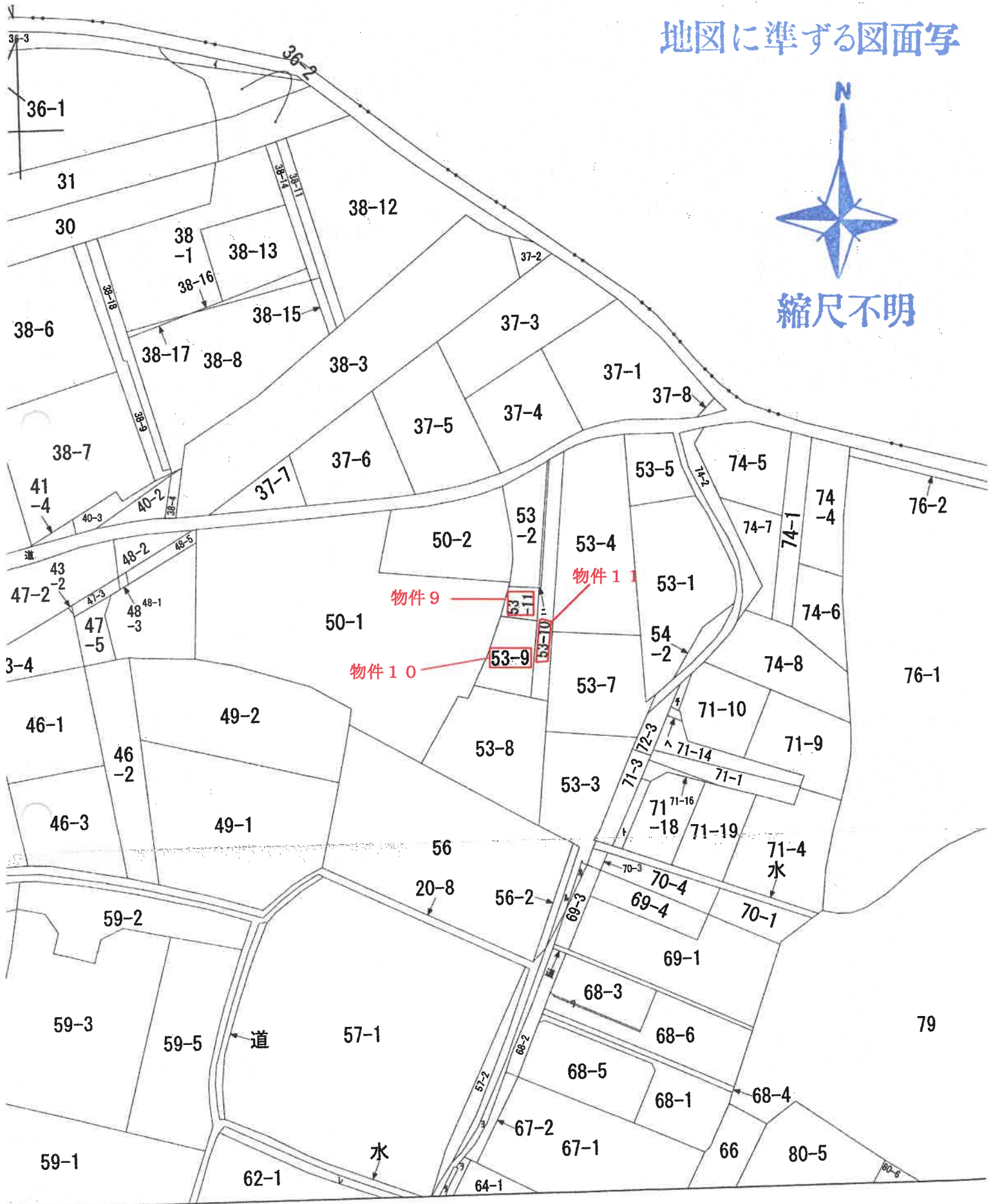
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年10月3日 (木) 10:00 - 10:05	当庁	法務局に対する公簿公図等交付請求書等作成準備
令和6年10月3日 (木) 16:10 - 16:15	当庁 (郵送)	家屋平面図、間取り図等交付申請書準備
令和6年10月3日 (木) 16:40 - 16:45	法務局	公図公簿などの閲覧調査
令和6年10月7日 (月) 11:10 - 12:00	物件所在地	物件確認、接道外観等調査 (物件9~11)
令和6年10月9日 (水) 13:30 - 13:40	小松島市役所	公法上の規制等調査
令和6年10月15日 (火) 13:00 - 13:30	物件所在地	立入調査、評価人帯同(物件9~11)
(特記事項)		

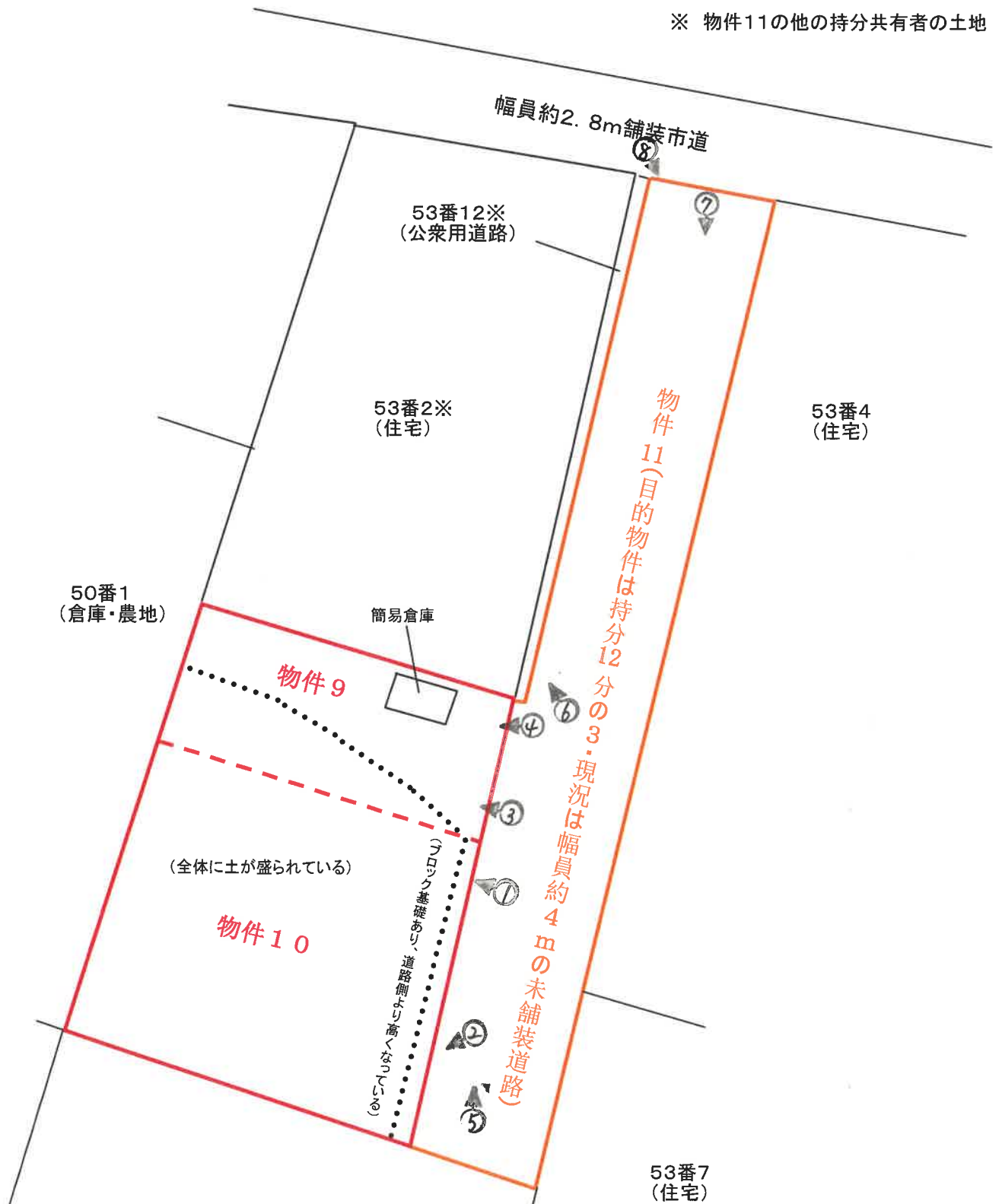
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

地図に準ずる図面写



縮尺不明





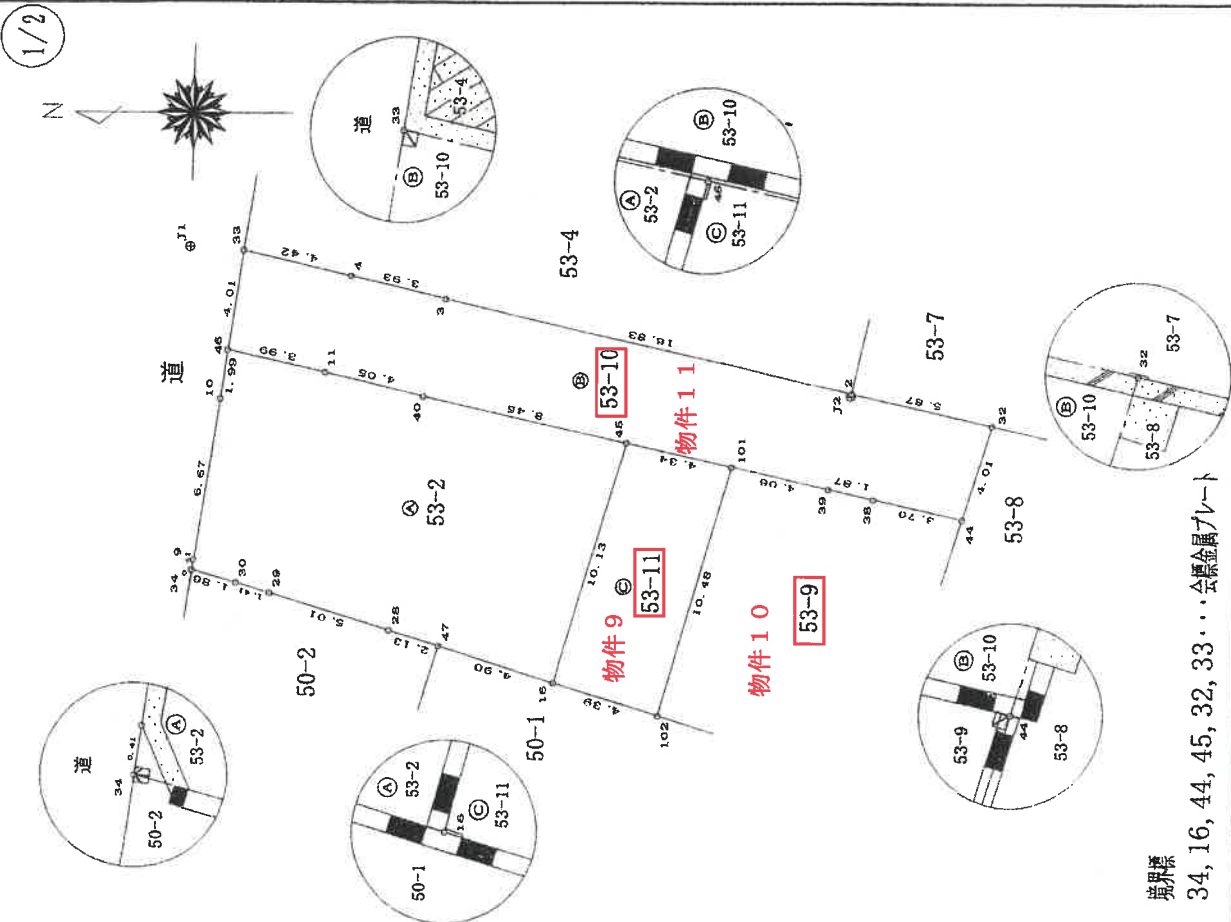
現況見取図



※注 概略図であり、現況を正確に測量したものではありません。

座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	Yn	距離
53-2	34	1.465	-12.069	20.967301		1.86
	30	-0.323	-12.575	39.447775		1.41
	29	-1.672	-12.973	79.576382		5.01
	28	-6.457	-14.455	98.525280		2.13
	47	-6.468	-15.086	101.181802		4.90
	16	-13.164	-16.540	123.272620		10.13
	45	-15.941	-6.793	-37.157710		8.45
	40	-7.694	-4.933	-60.118471		4.05
	11	-3.754	-3.991	-31.268494		3.99
46	0.140	-3.100	-12.992100		1.99	
10	0.437	-5.065	-6.412290		6.67	
9	1.406	-11.667	-11.993676		0.41	
		倍面積		302.931419		
		地積		151.4657095		
				151.46	m ²	
53-10	45	0.140	-3.100	10.208300		3.99
	11	-3.754	-3.991	31.265494		4.05
	40	-7.694	-4.933	60.118471		8.45
	45	-15.941	-6.793	84.749468		4.34
	101	-20.170	-7.747	63.424689		4.06
	39	-24.128	-8.540	49.947840		1.87
	38	-25.961	-9.050	49.204850		3.70
	44	-29.565	-9.863	47.156003		4.01
	32	-30.732	-6.025	-27.461950		5.87
	2	-25.007	-4.738	-104.908796		16.83
	3	-8.590	-1.034	-20.938330		3.93
	4	-4.762	-0.139	-1.129931		4.42
	33	-0.461	0.868	4.254936		4.01
		倍面積		245.895044		
		地積		122.9475220		
				122.94	m ²	
53-11	16	-13.164	-16.540	23.387560		4.39
	102	-17.355	-17.846	125.029076		10.48
	101	-20.170	-7.747	-10.954258		4.34
	45	-15.941	-6.793	-47.591758		10.13
			倍面積		89.876620	
		地積		44.9353100		
				44.93	m ²	
		総計		319.3485416		



境界標
34, 16, 44, 45, 32, 33... 会標金属プレート

作製者

申請人

(平成13年12月3日作製)

縮尺 1/250

地番 53-10, 53-11

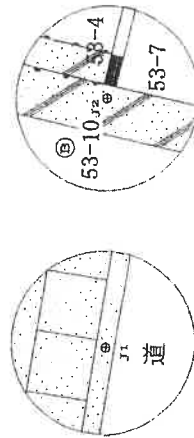
土地の所在 小松島市中郷町字豊ノ本

2/2

引照点表

P 1 J1	X座標	Y座標	点間距離	
			P 1	P 2
	1.696	0.984	13.06	27.42
			13.71	25.85
P 2 J2	-24.965		14.36	24.69
			17.46	20.87
			19.03	19.42
			22.98	16.93
			19.28	9.25
			11.10	17.29
			7.38	21.25
			4.37	25.19
			6.18	25.42
			12.65	27.26
			23.65	5.62
			27.56	3.59
			29.41	4.32
			33.09	6.80
			33.18	5.87
			27.31	0.11
			10.48	16.83
			6.66	20.78
			2.16	25.18
102			26.79	15.08

準拠点位置図



J1
側溝コンクリート天端に
会標準製点

J2
コンクリート天端に
座付き金属板

作製者

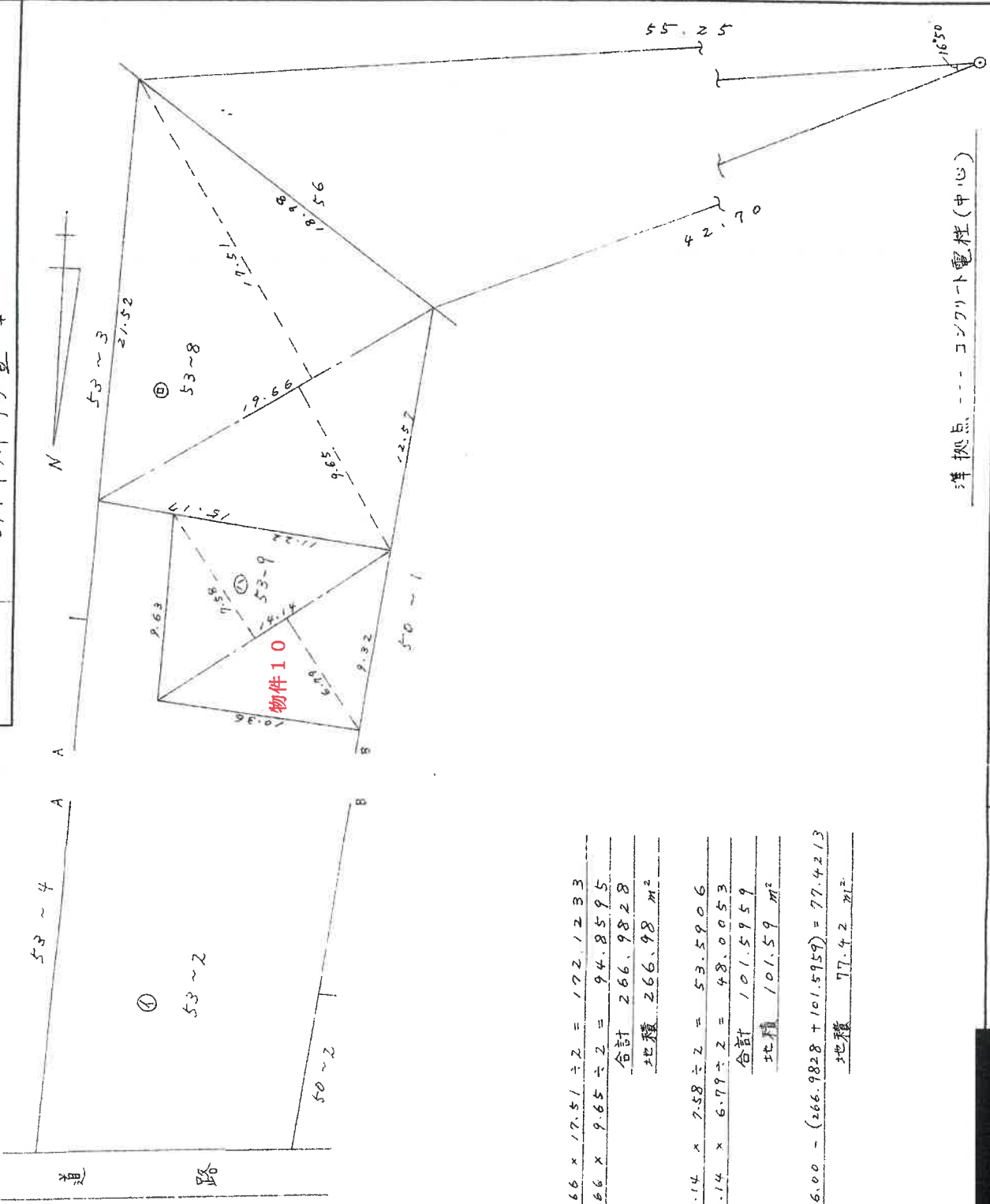
(平成13年12月3日作製)

申請人

縮尺 1/250

地番 53-2 53-9

土地の所在 小松島市中郷町字豊の本



② 53~8	$19.66 \times 17.51 \div 2 = 172.1233$
	$19.66 \times 9.65 \div 2 = 94.8595$
	合計 266.9828
	地積 266.98 m ²
③ 53~9	$14.14 \times 7.58 \div 2 = 53.5906$
	$14.14 \times 6.79 \div 2 = 48.0053$
	合計 101.5959
	地積 101.59 m ²
④ 53~2	$446.00 - (266.9828 + 101.5959) = 77.4213$
	地積 77.42 m ²

作製者

和 53年 4月 2 / 日(作製)

申請人

縮尺 1/250 m

土地の所在 小松島市中郷町字豊ノ本

座標求積表

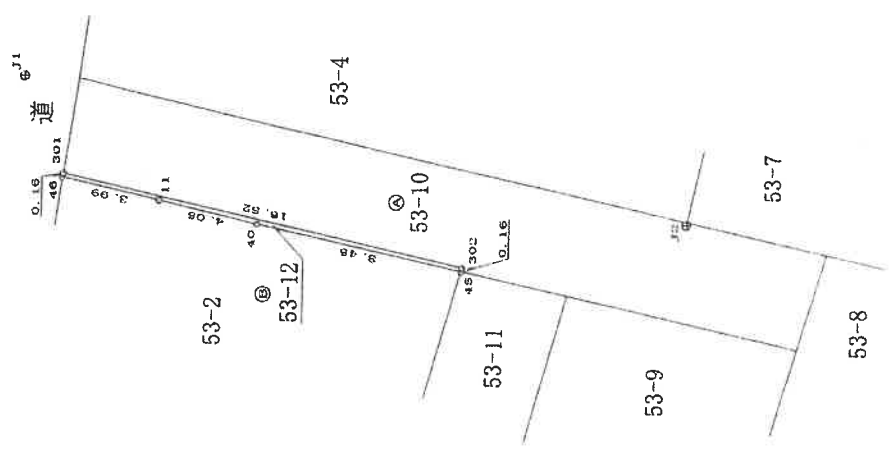
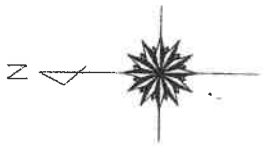
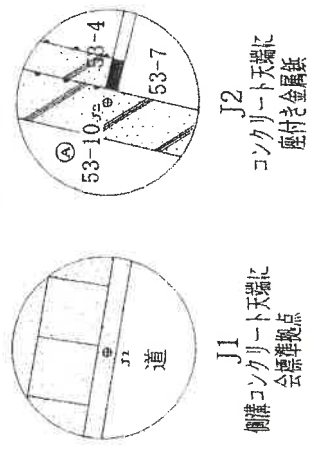
地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
46	0.140	-3.100	11.997000	3.99
11	-3.754	-3.991	31.265494	4.05
40	-7.694	-4.933	60.118471	8.45
45	-15.941	-6.793	56.320763	0.16
302	-15.986	-6.639	-106.602423	16.52
301	0.116	-2.941	-47.423625	0.16
借面面積		5.676680		
借面地積		2.8378400		
地地積		2.83		m ²

残地番	公簿	座標	面積
53-10	122.9475220	総計	2.8378400
		残地	120.1096820
		地積	120.10
			m ²

参照点表

境界点	座標		距離
	P 1	P 2	
46	4.37	25.19	
11	7.38	21.26	
40	11.10	17.29	
45	19.28	9.25	
302	19.26	9.18	
301	4.23	25.17	

準拠点位置図



作製者

申請人

縮尺 1/250

平成14年2月20日作製

徳島県土地家屋調査士会 用紙

1

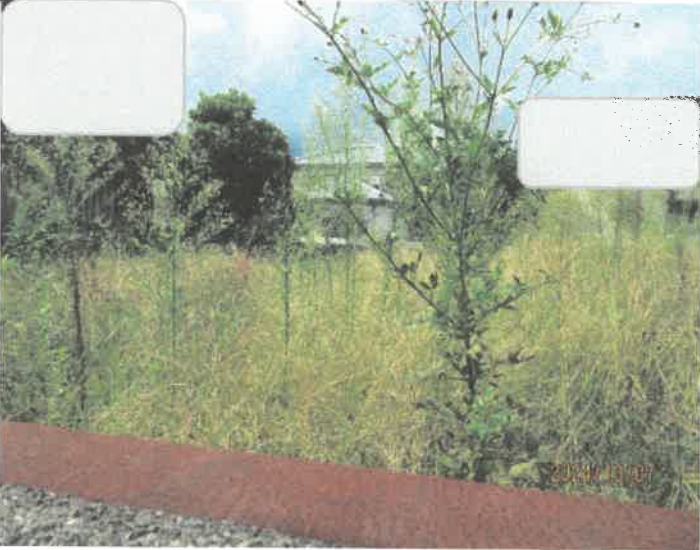
受命物件の状況



簡易倉庫
(動産)

2

受命物件の状況



3



4



簡易倉庫
(動産)

5



物件11

6



7



8



令和6年(ケ)第41号
(第3分冊の③)

令和6年10月15日 現地調査
令和6年10月30日 評価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士
小河 伸 洋

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5 1 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 9 (土地)	金 1 5 0 , 0 0 0 円
物件 1 0 (土地)	金 3 5 0 , 0 0 0 円
物件 1 1 (土地)	金 1 0 , 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件9乃至11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

番号	所在等	登記	現況
9	所在地 在番 地目 地積	徳島県小松島市中郷町字豊ノ本 53番11 宅地 44.93m ²	
10	所在地 在番 地目 地積	徳島県小松島市中郷町字豊ノ本 53番9 宅地 101.59m ²	
11	所在地 在番 地目 地積	徳島県小松島市中郷町字豊ノ本 53番10 公衆用道路 120m ² ※但し、目的物件は持分12分の3のみ	
番号	特記事項		
9, 10, 11	<ul style="list-style-type: none"> ・物件土地周辺においては管轄法務局において法14条地図が備付されていないが、地積測量図が備付されていることから、これを基に現地確認を行った。物件9及び10については相互の筆界が現況では不明瞭であるが、当該一体地及び現況道路である物件11も形状・範囲等が概ね地積測量図と一致することから、登記記載のとおりと確認した。 		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件9及び10一体地）

位置・交通	JR牟岐線「中田」駅東方約700m バス停「中田八幡社前」南方約280m (何れも道路距離・添付位置図参照)	
付近の状況	物件の所在する地域は小松島市中心部近郊に位置する戸建住宅を中心に農地も多くも混在する住宅地域である。市街地中心部に近い古くからの住宅地域であるが、人口減少・高齢化等の影響もあって需要は低調な状況が続いている。当該地域における標準的な画地として、幅員約3m程度の舗装市道（建築基準法上の道路）に接面する間口約10m、奥行約20m、規模約200㎡の長方形中間画地、戸建住宅としての利用を想定した。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 指定なし 特になし
画地条件(規模、形状等)	積積 間口・奥行 形状 地勢 街路接面状況 街路との高低 その他	登記記載(計146.52㎡)とほぼ同じ。 間口約14m、奥行約10.5m ほぼ長方形 物件9と物件10とで画地内段差があるほか、画地の大部分に盛土がされており、起伏が認められる。 中間画地 接道部分は等高だが、上記のとおり画地内段差・起伏(最大約1m程度)がある。 特になし
接面道路の状況	東側で幅員約4m未舗装私道(物件11・建築基準法第42条法外道路)に概ね等高に接面する。	
土地の利用状況	現況は盛土が放置された未利用地である。周囲は戸建住宅を中心とした住宅地域である。 目的外建物：なし(但し、簡易倉庫あり)	
供給処理施設	上水道 あり(北方の市道内本管75mmから物件11を經由して引込あり。但し現在は閉栓中) ガス配管 なし 下水道 なし	
周知の埋蔵文化財包蔵地の指定	該当しない	
地下埋設物の有無	目視による現地調査において、地下埋設物の存否を確認することができず詳細は不明であり、具体的には専門業者による調査が必要である。	

(次頁に続く)

<p>土壌汚染の有無</p>	<p>過去の地歴調査及び現況調査の結果から目的土地に土壌汚染が存する可能性は低いと推定されるが、確定的には専門業者による調査が必要である。</p>
<p>ハザードマップ</p>	<p>小松島市防災ハザードマップによると、物件周囲一帯は洪水及び高潮の浸水想定区域に含まれている。</p>
<p>特 記 事 項</p>	<p>徳島県東部県土整備局建築指導担当での聴取によれば、本地の接面道路である物件11は建築基準法上の道路ではないとの回答であり、本地上で建物を建築する場合には物件11の一部（間口2m以上）も敷地として、建築基準法上の道路である北方の市道（幅員約2.8m）に接面する必要がある。但し、添付「地積測量図」のとおり、物件11は幅員約4mであるのに対し、本件の持分は12分の3のみであること、南側の53番8（土地所有者は物件11の共有持分12分の3を持つ）には既に建物が建築済みであるが、当該土地も本地と同様に物件11を敷地の一部にする以外に建築基準法の接道条件を満たすことができないため、本地上に建物を建築する場合、物件11の敷地の一部としての取扱について、他の共有者との協議が必要と思われる。</p>

2 対象土地の概況及び利用状況等（物件11）

位置・交通	1と同じ	
付近の状況	1と同じ	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 指定なし 特になし
画地条件（規模、形状等）	地積 間口・奥行 形状 地勢 街路接面状況 街路との高低 その他	登記記載（120㎡）とほぼ同じ。 間口（幅）約4m、奥行（長さ）約31m 带状地 未舗装の現況道路 同上 接続市道との段差はない。 特になし
接面道路の状況	北側で幅員約2.8m舗装市道（中筋18号線・建築基準法第42条第2項道路）に概ね等高に接続する。	
土地の利用状況	未舗装道路であり、北側で上記市道に接続するが、南側は行き止まりである。 目的外建物：なし	
供給処理施設	上水道 あり（1のとおり） ガス配管 なし 下水道 なし	
周知の埋蔵文化財包蔵地の指定	該当しない	
地下埋設物の有無	目視による現地調査において、地下埋設物の存否を確認することができず詳細は不明であり、具体的には専門業者による調査が必要である。	
土壌汚染の有無	過去の地歴調査及び現況調査の結果から目的土地に土壌汚染が存する可能性は低いと推定されるが、確定的には専門業者による調査が必要である。	
ハザードマップ	1と同じ	
特記事項	特になし	

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	持分 オ	市場性修正 カ	競売市場修正 キ	土地評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ×キ
9	17,400	0.56	44.93	/	1/1	0.60	0.60	150,000
10	17,400	0.56	101.59	/	1/1	0.60	0.60	350,000
11	17,400	0.10	120	/	3/12	0.60	0.60	10,000
一 括 価 格 (合 計)								510,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 小松島-6

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$39,900\text{円}/\text{m}^2 \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/228 = 17,400\text{円}/\text{m}^2$$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：必要なし

◇地域格差：街路条件+20%、環境条件+90%（相乗値）

イ 個別格差：

①物件9及び10を一体地として査定；

接道の状態（建築の可否等）▲30%、地勢▲20%（相乗値）

②物件11；私道敷▲90%

ウ 地 積：登記数量

エ 準建付減価：必要なし。

カ 市場性修正：この種不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を十分考慮したが、物件は私道の共有持分付きの画地であるが、私道自体が建築基準法上の道路に該当しないため、建物が建築可能か不明確であること、市場全体が過疎・高齢化等の影響もあって低調なこと等の市場性の減退事由が認められることから、当該要因を考慮して所要の補正を行った。

キ 競売市場修正：前記「第2 評価の条件」記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

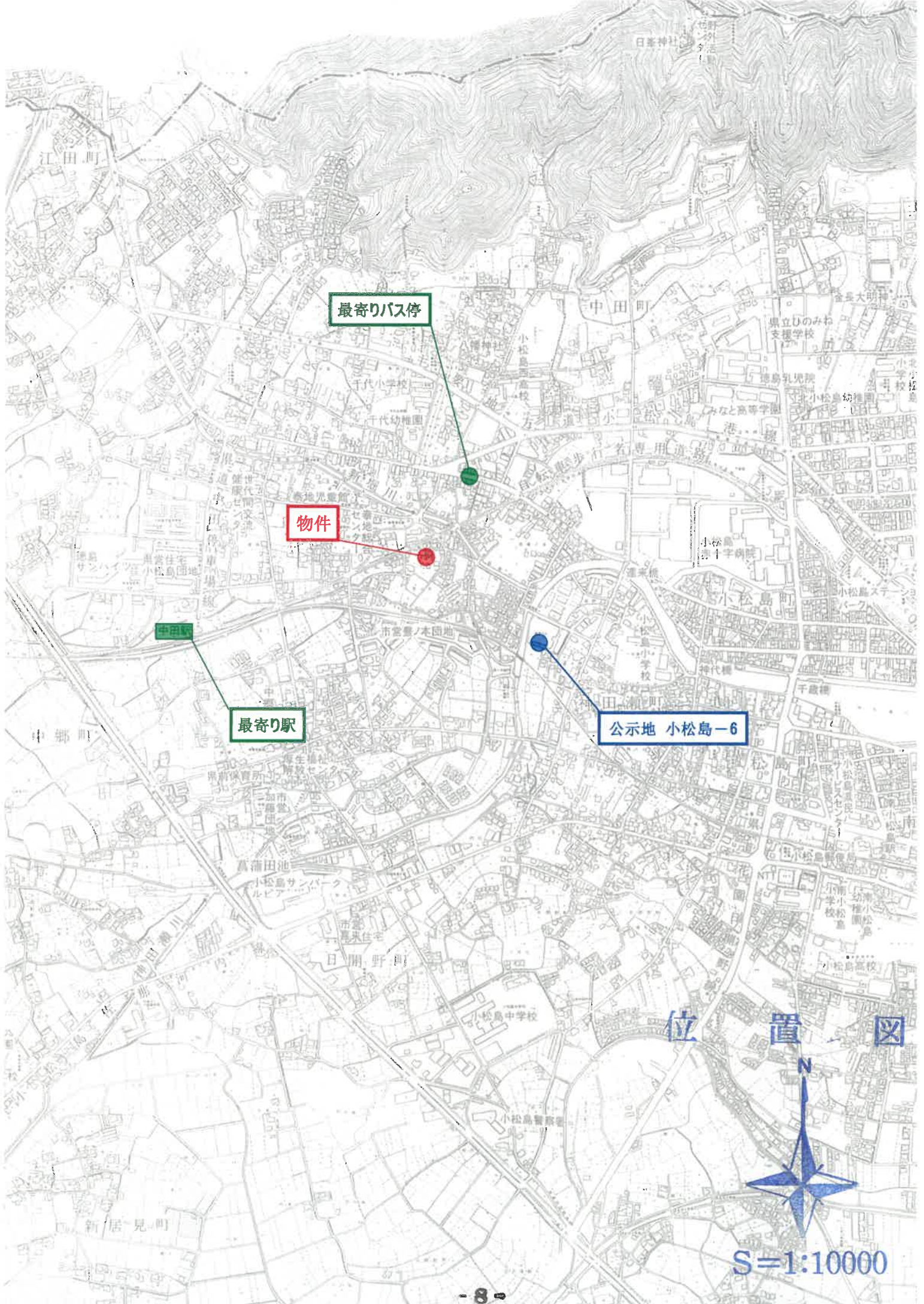
1 地価公示価格（小松島－6）

所 在：小松島市神田瀬町字北大地39番3「神田瀬町5－49－15」
価 格：39,900円／m²
位 置：JR牟岐線「南小松島」駅の北西方道路距離約1.2km
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：198m²
供給処理施設：水道
接 面 街 路：北東側6m道路
用途指定等：市街化区域・第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図（出典：小松島市役所発行「小松島市全図（1）」縮尺1万分の1 平成25年1月調製分）
- 2 地図に準ずる図面写
- 3 地積測量図写
- 4 現況見取図

以 上



最寄りバス停

物件

最寄り駅

公示地 小松島-6

位置図

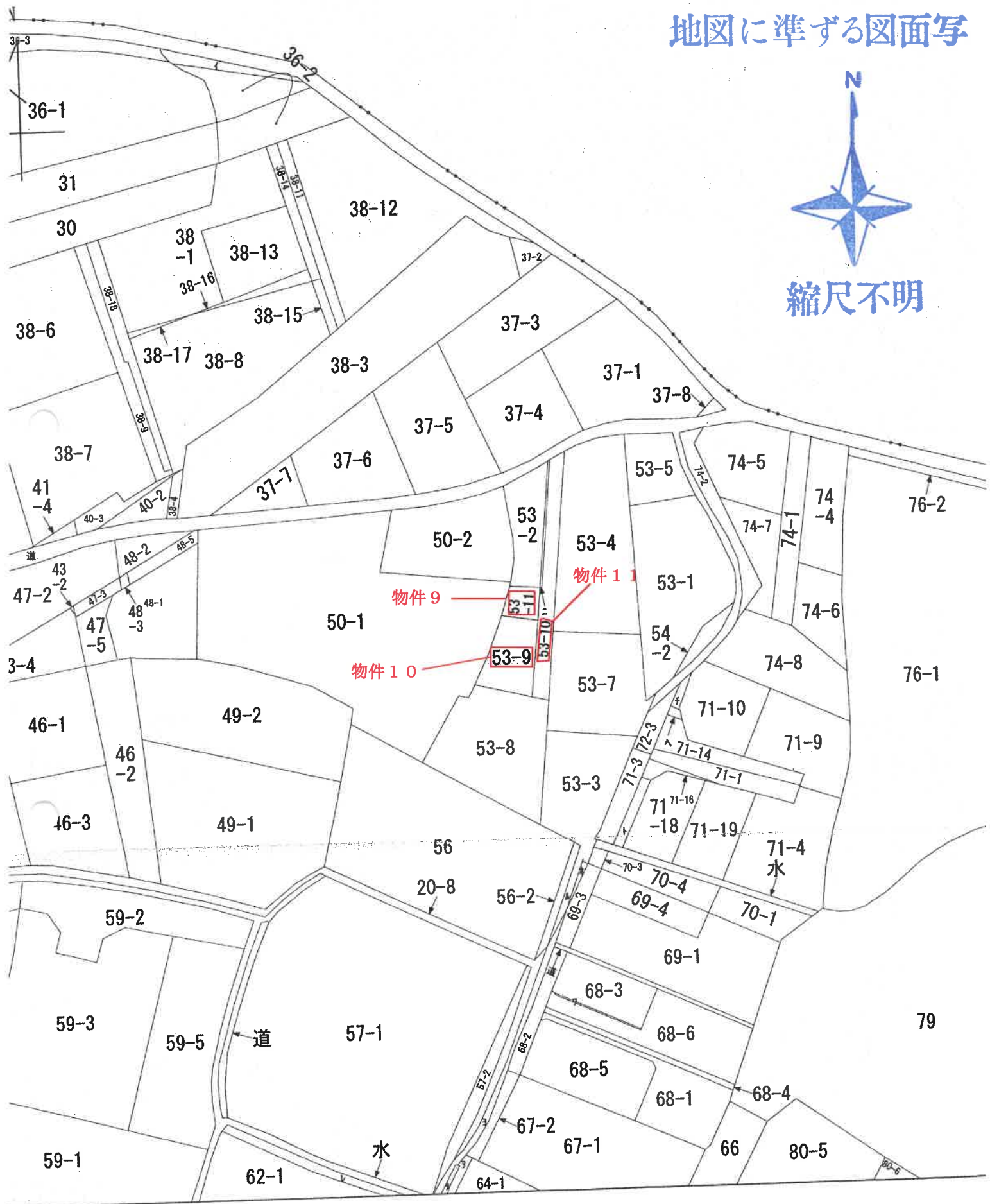


S=1:10000

地図に準ずる図面写



縮尺不明



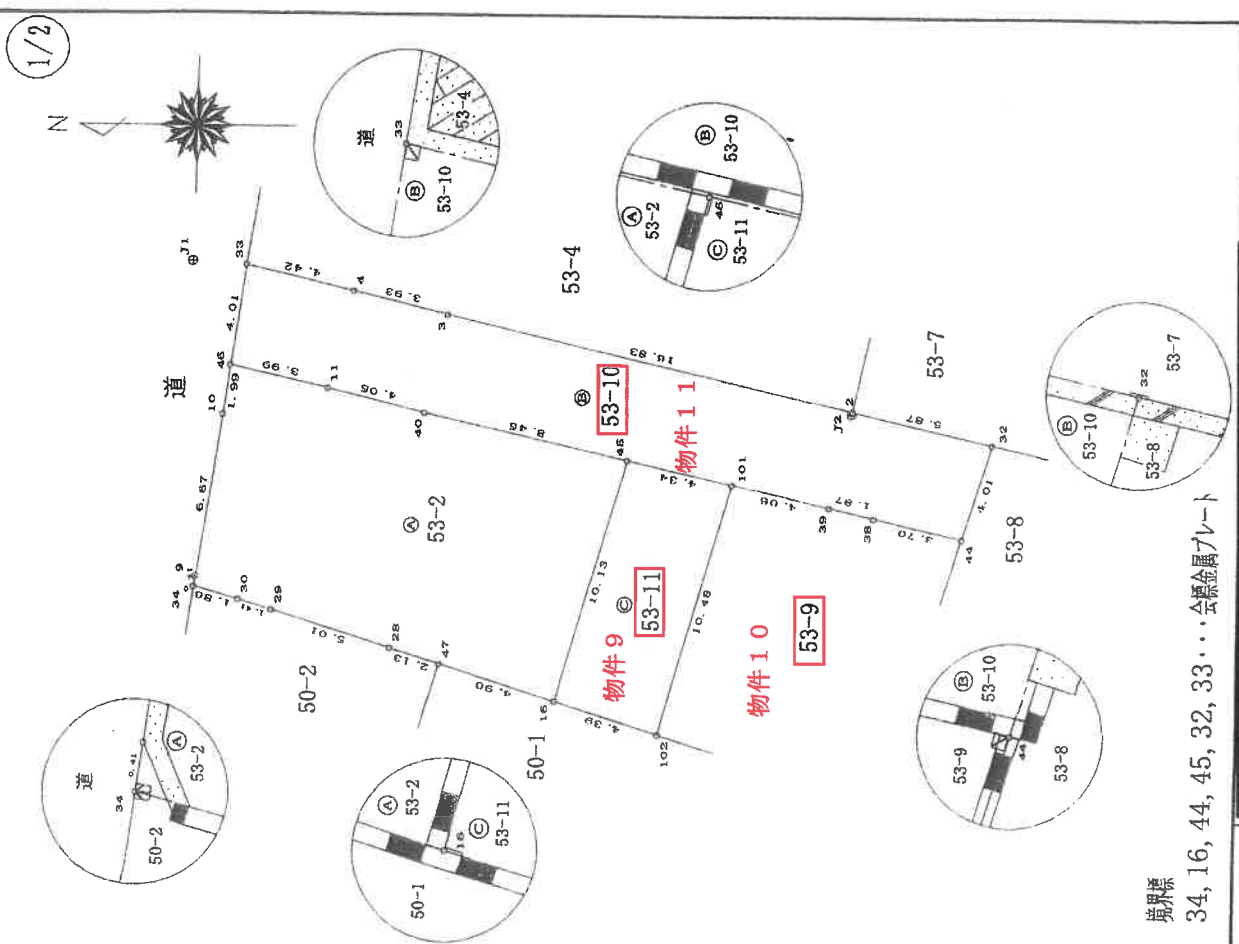
新 地積測量 2

地番 53-0, 53-11

土地の所在 小松島市中郷町字豊ノ本

座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	Yn	距離
53-2	34	1.465	-12.069	20.867301		1.86
	30	-0.323	-12.575	39.447775		1.41
	29	-1.672	-12.973	79.576382		5.01
	28	-6.457	-14.455	98.525280		2.13
	47	-8.488	-15.086	101.181802		4.90
	16	-13.164	-16.540	123.272620		10.13
	45	-15.941	-6.793	-37.157710		8.45
	40	-7.694	-4.932	-60.118471		4.05
	11	-3.754	-3.991	-31.285494		2.99
46	0.140	-3.100	-12.982100		1.99	
10	0.437	-5.065	-6.412290		6.87	
9	1.406	-11.667	-11.993676		0.41	
			倍面積	302.931419		
			地積	151.4657096		
			地積	151.46	m ²	
53-10	46	0.140	-3.100	10.208300		3.99
	11	-3.754	-3.991	31.265494		4.05
	40	-7.694	-4.933	60.118471		8.45
	45	-15.941	-6.793	84.749468		4.34
	101	-20.170	-7.747	63.424689		4.06
	39	-24.128	-8.640	49.947840		1.87
	38	-25.951	-9.050	49.204850		3.70
	44	-29.565	-9.863	47.155003		4.01
	32	-30.732	-6.025	-27.461950		5.87
	2	-25.007	-4.738	-104.908798		16.83
	3	-8.590	-1.034	-20.933330		3.93
	4	-4.762	-0.139	-1.129931		4.42
	33	-0.461	0.868	4.254936		4.01
			倍面積	245.895044		
			地積	122.9475220		
			地積	122.94	m ²	
53-11	16	-13.164	-16.540	23.387560		4.39
	102	-17.355	-17.846	125.029076		10.48
	101	-20.170	-7.747	-10.954258		4.34
	45	-15.941	-6.793	-47.591758		10.13
				倍面積	89.870620	
			地積	44.9353100		
			地積	44.93	m ²	
総計				319.3485416		



境界線
34, 16, 44, 45, 32, 33... 公標金属プレート

申請人

縮尺 1/250

製作者

(平成13年12月3日作製)

座標求積表

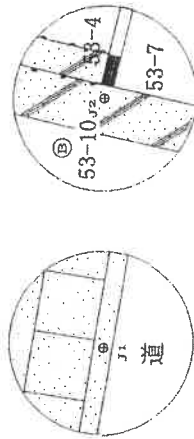
地番 53-53-0, 53-11
 土地の所在 小松島市中郷町字豊ノ本

2/2

引照点表

P 1 J1	X座標	Y座標	点間距離	
			P 1	P 2
P 2 J2	1,698	0,984	13.06	27.42
	-24,985	-4,842	13.71	26.86
			14.36	24.69
			17.46	20.87
			19.03	19.42
			22.98	16.63
			19.28	9.25
			11.10	17.29
			7.38	21.25
			4.37	26.19
			6.18	25.42
			12.85	27.26
			23.55	6.62
			27.56	3.89
			29.41	4.32
			33.09	6.80
			33.18	5.87
			27.31	0.11
			10.48	16.83
			6.66	20.76
			2.16	25.18
102			26.79	15.08

準拠点位置図



J1 御溝コンクリート天端に
会標準地点
J2 コンクリート天端に
埋付き金属標

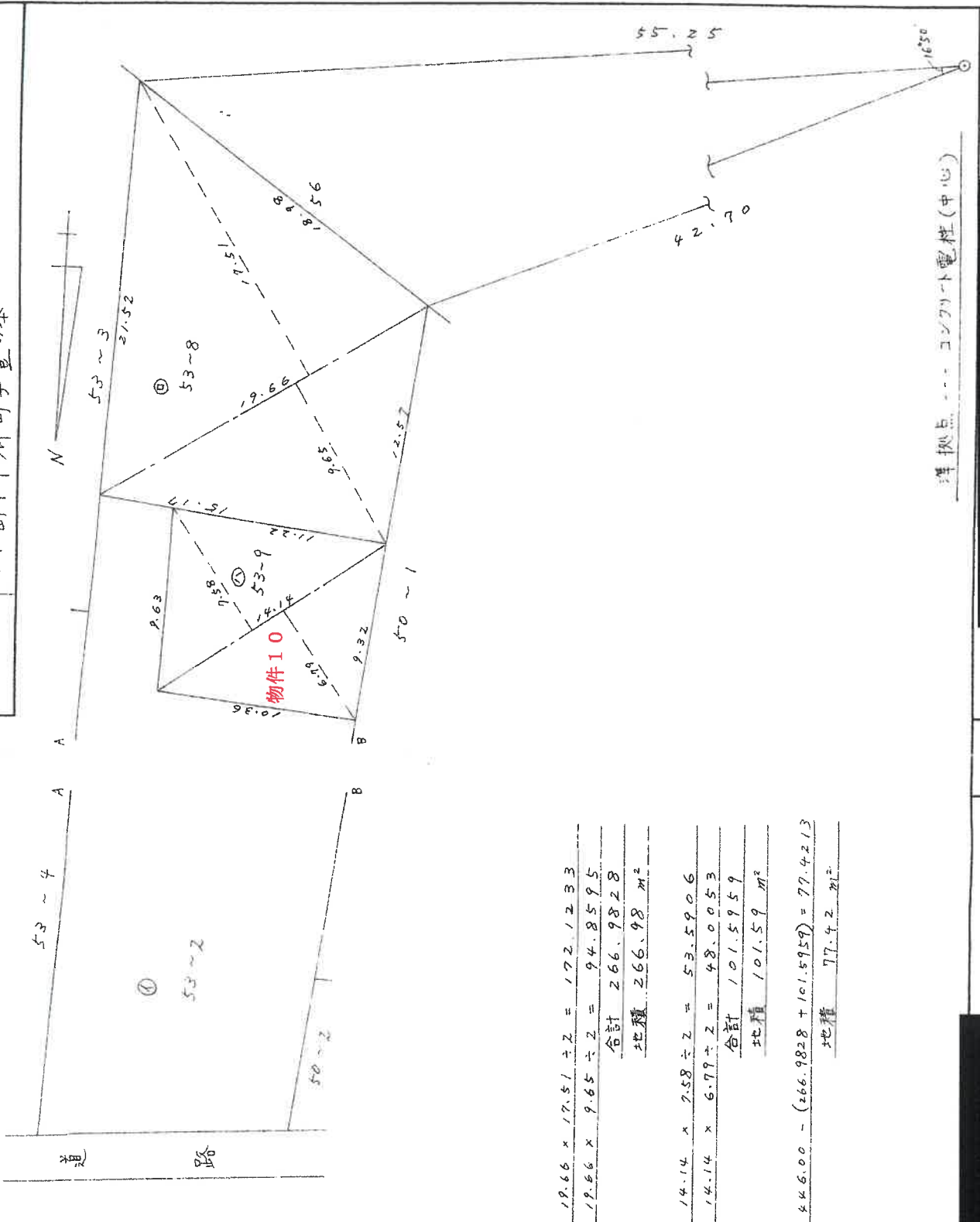
作製者

申請人

(平成13年12月3日作製)

縮尺 1/250

地番 53-2, 53-9
 土地の所在 小松島市中郷町字豊の本



① 53-8	$19.66 \times 17.51 \div 2 = 172.1233$
	$19.66 \times 9.65 \div 2 = 94.8595$
	合計 266.9828
	地積 266.98 m ²
② 53-9	$14.14 \times 7.58 \div 2 = 53.5906$
	$14.14 \times 6.79 \div 2 = 48.0053$
	合計 101.5959
	地積 101.59 m ²
③ 53-2	$446.00 - (266.9828 + 101.5959) = 77.4213$
	地積 77.42 m ²

詳拠点 --- コンクリート電柱(中心)

作製者

和 53年 4月 21日(作製)

申請人

縮尺 1/250 m

土地の所在 小松島市中郷町字豊ノ本

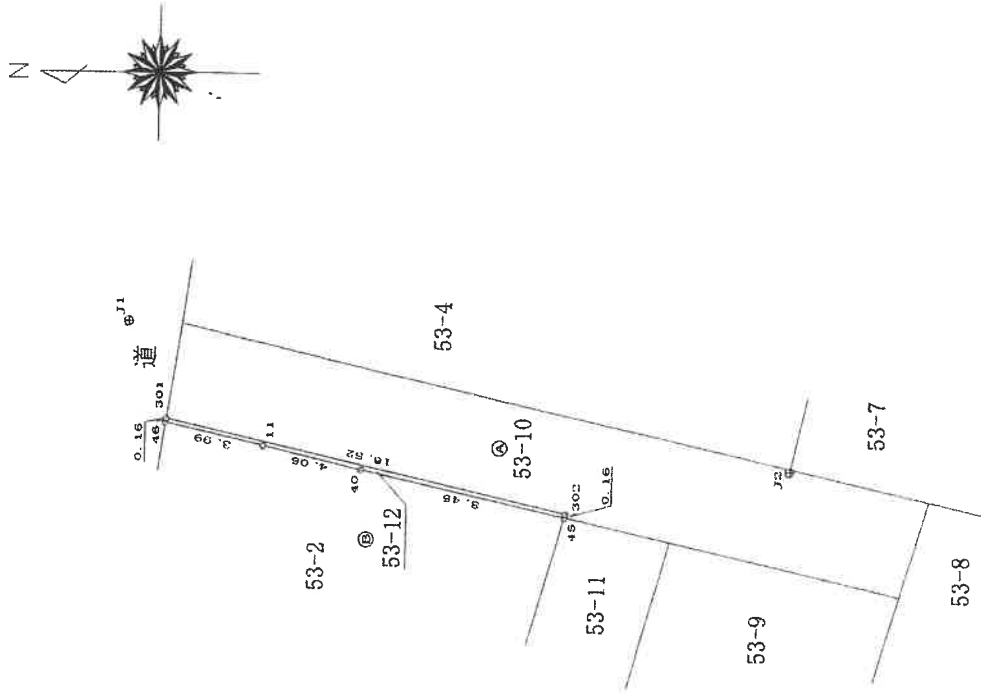
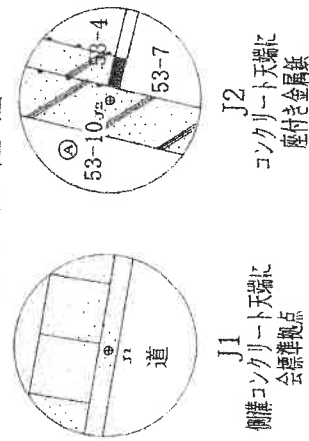
座標求積表

地番 @	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)	Yn	距離
46	0.140	-3.100	11.997000	3.99	
11	-3.754	-3.991	31.265494	4.05	
40	-7.594	-4.933	60.118471	8.45	
45	-15.941	-6.793	56.320783	0.16	
302	-15.985	-6.639	-106.602423	16.52	
301	0.116	-2.941	-47.423625	0.16	
估		面積	5.675660		
地		面積	2.8378400		
積		面積	2.83	m ²	
残地番 @	53-10				
公積	132.9475220	総計	2.8378400		
		残地	150.1096820		
		地積	130.10	m ²	

引照点表

P	点	距離	
		P 1	P 2
46	J1	1.698	
	X座標	0.984	
	Y座標	-24.985	
40	J2	-4.842	
	X座標	4.37	25.19
	Y座標	7.38	21.25
45		11.10	17.29
46		19.28	9.25
302		19.26	9.18
301		4.23	25.17

準拠点位置図



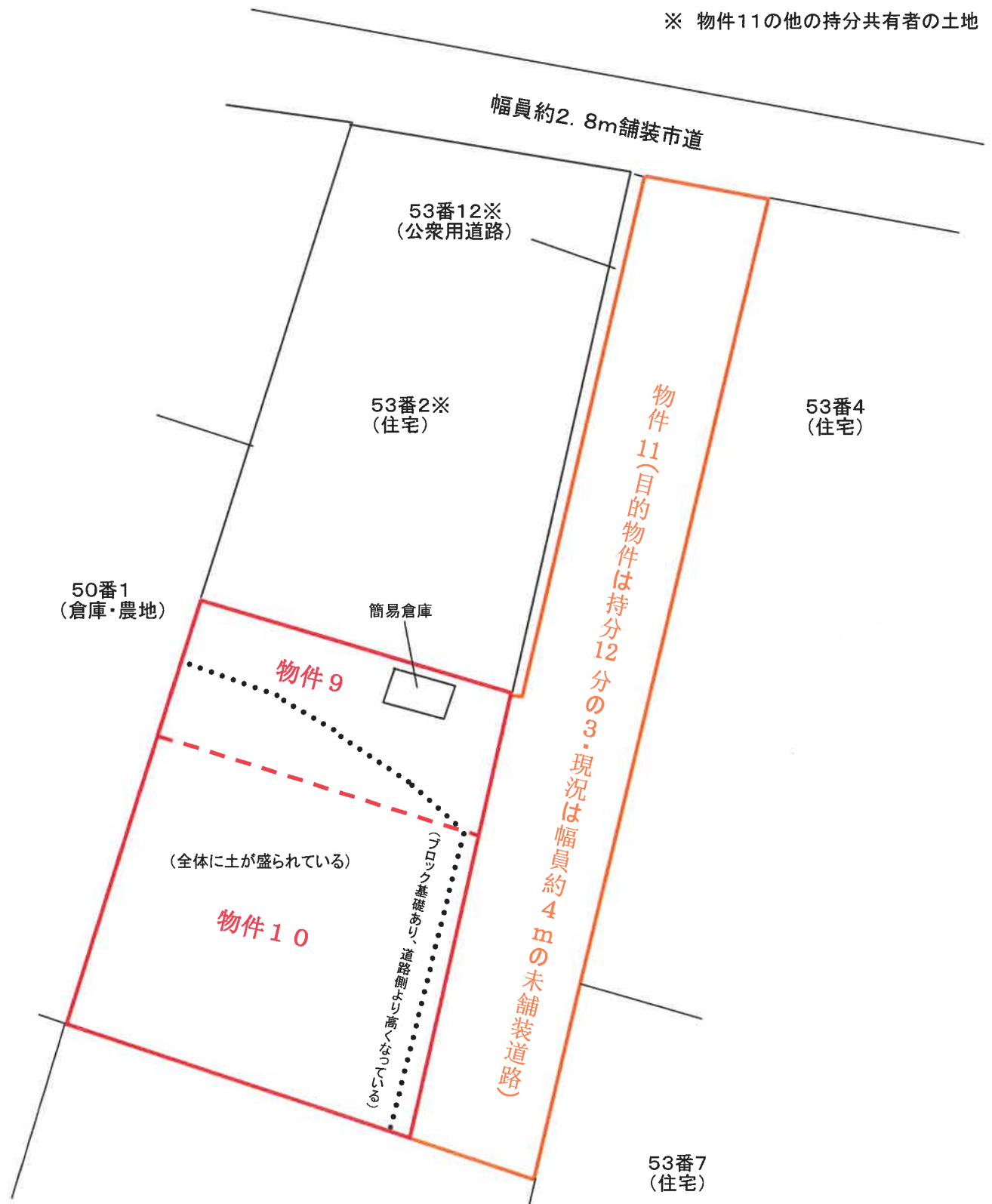
製作者

申請人

縮尺 1/250

平成14年2月20日作製

徳島県土地家屋調査士会用品



現況見取図



※注 概略図であり、現況を正確に測量したものではありません。