

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 17 日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 今 井 勇 太

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 7 月 10 日から 令和 7 年 7 月 16 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 7 月 23 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 7 年 8 月 13 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 7 年 7 月 24 日から 令和 7 年 7 月 25 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 6 月 17 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, 2	4, 140, 000 3, 312, 000	一括	828, 000	57, 074	0
1	540, 000				
2	3, 600, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------|
| 1 | 所 在 | 徳島県阿南市福井町浜田 |
| | 地 番 | 1 1 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 4 2. 2 9平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県阿南市福井町浜田 1 1 8 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 1 8 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 8 1. 2 2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 7年 4月23日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 今 井 勇 太

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地(地番117番及び118番4)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 徳島県阿南市福井町浜田
地 番 1 1 8 番 1
地 目 宅地
地 積 3 4 2 . 2 9 平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 亡B相続財産 持分2分の1

2 所 在 徳島県阿南市福井町浜田 1 1 8 番地1
家屋 番号 1 1 8 番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 8 1 . 2 2 平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 亡B相続財産 持分2分の1

令和6年(ケ)第3号
令和7年1月30日受理
令和7年2月25日提出
(全2分冊のうち第1冊)



現況調査報告書

(物件1、2)

徳島地方裁判所
執行官 片山 隆雄

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 徳島県阿南市福井町浜田
地 番 1 1 8 番 1
地 目 宅地
地 積 3 4 2 . 2 9 平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 亡B相続財産 持分2分の1

2 所 在 徳島県阿南市福井町浜田 1 1 8 番地 1
家屋 番号 1 1 8 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 8 1 . 2 2 平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 亡B相続財産 持分2分の1

(土地・建物用)

不動産の表示		「物件目録」のとおり					
住居表示		(住居表示未実施)					
土地		物件1					
	現況地目	☒ 宅地 ☐ 公衆用道路 ☐					
	形状	☐ 公図のとおり ☐ 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 ☐ 地積測量図のとおり					
	占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ 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。 ☐ 「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						
建物		物件2					
	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が異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:					
	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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅(空家) として占有している。 ☐ 「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						
	執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 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	☐ 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

(2 枚目)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (債務者兼所有者)	1 私は物件1・2の所有者(共有者)ですが、この不動産は今は空家となったままです。以前は居宅として利用されていました。 2 ところで、物件1・2の東隣にある土地(目的外土地：地番118番3)と建物(目的外建物：家屋番号118番3)では、以前民泊を営んでいました。民泊を数年前に廃業し、今は空家になったままの状態です。 3 そして、物件1・2自体は居宅として使用していたのですが、隣の民泊のお客さんが多い時には、物件2建物にもお客さんを泊めたことがあります。 4 物件1土地については、隣接地との間で境界に関する紛争はありません。また、物件1・2を通じ、現時点において、他人との間での貸借関係はありません。 5 物件2建物について、雨漏りやシロアリ被害はないと思います。経年劣化のほかに、特に大きな損傷部位はないと思っています。 6 なお、物件2建物の玄関付近にヤマトエンジニア合同会社という表札が付いているとのこと指摘がありましたが、あの会社はDが経営していた配管工事などを行う会社のものでしたが、その会社は倒産し、今はもう存在しません。
E (債務者兼所有者亡B 相続財産特別代理人)	1 当職は、亡B相続財産につき相続人がいないから特別代理人として受任していますが、本件につき詳しい権利関係については関係者から直接聴取してください。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

【不動産の形状】(民事執行法57条1項)

- ・ 本件受命物件の形状は、添付した図面及び写真のとおりである。
- ・ その概要は、物件1土地の地上に物件2建物(1階建)が建立され、戸建て住宅を形成している。物件2建物は、不動産登記簿によれば平成17年6月新築の物件である。

【占有関係】(同条同項)

- ・ 物件1土地は物件2建物の敷地として利用されている。そして、物件2建物はその所有者が空家の状態で占有している。なお、物件1・2を通じその占有関係の詳細は(2枚目)に記載のとおりである。なお、物件1・2はA、Bの共有(持分各2分の1)に係るところ、Bは既に死亡しており同人の相続人が存在しないことから、本件手続を実施するにあたって亡B相続財産の特別代理人として弁護士Eが選任されている。

【土地の範囲、境界】

- ・ 物件1土地につき法務局に存在するのは「地図に準ずる図面」であり、不動産登記法第14条1項地図は存在しない。本件土地は、登記地積よりも約3割程度広い可能性がある。
- ・ なお、本件土地の北側に隣接する目的外土地(地番117番)、及び本件土地の西側に隣接する目的外土地(地番118番4)との間の境界が判然としないので、買受人は、上記目的外土地の所有者との間で協議することが望ましい。

【接道等】

- ・ 物件1土地は、その南東側が舗装市道に接面しており、接面付近における道路の幅員は約4.5mである。なお、本件土地は、都市計画法上の都市計画区域には位置していない。

【土地の状況】

- ・ 物件1土地は、数年にわたり人によって利用されていないため、雑草が生い茂った状態となっている(写真1～4)。
- ・ 本件土地の北西側の隣接地に生育する樹木の枝が、本件土地上空に越境してきている(写真3)。

【建物の状況】

- ・ 物件2建物は平成17年頃新築の物件であるが、相応の経年劣化は認められる。
- ・ 写真11、12に示す部分には、壁面クロスに引っかき傷状の損傷が認められるが、Aによれば、建物室内では動物は飼育したことはないとの説明であった。

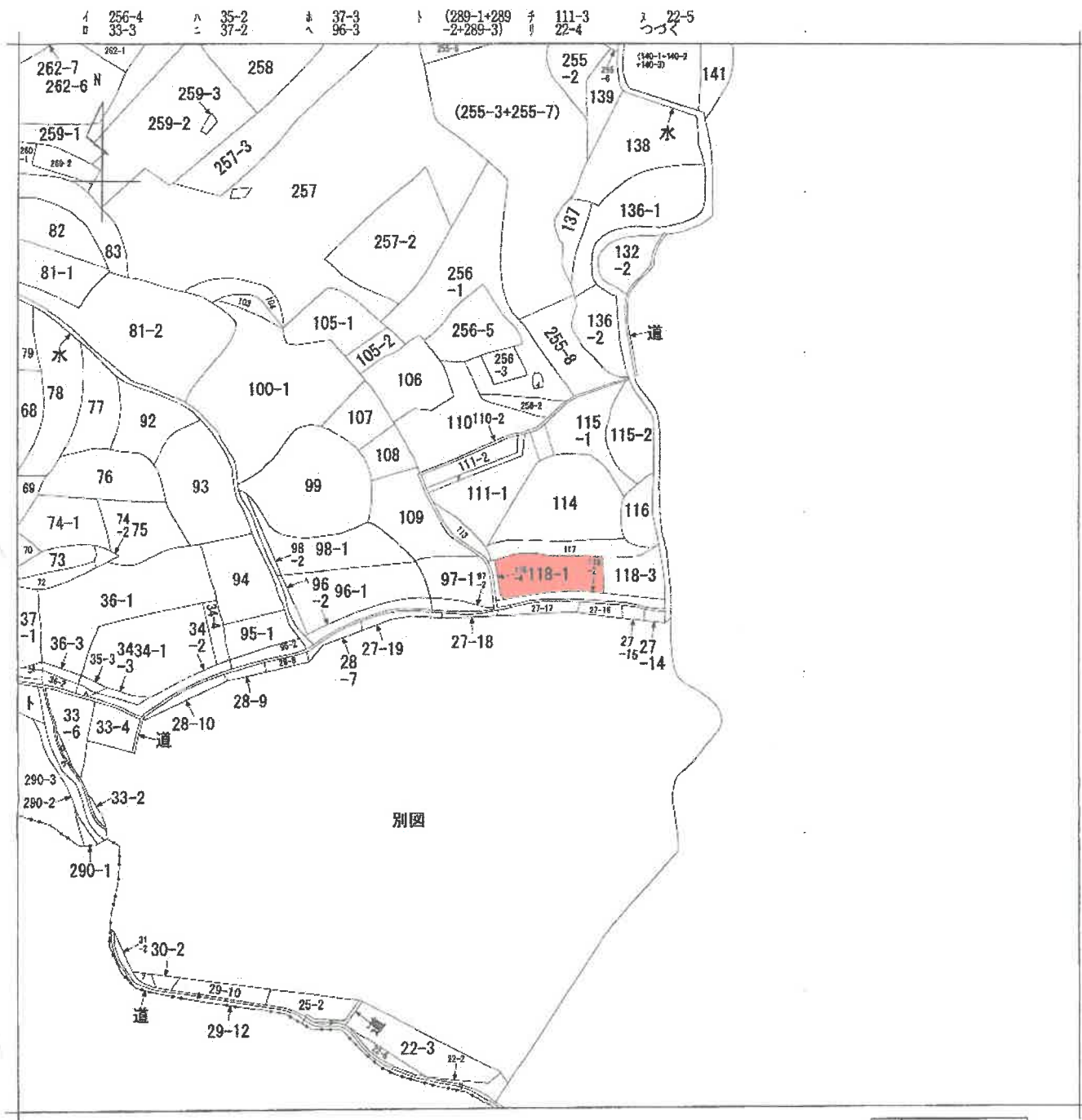
【現存しない会社の表札について】

- ・ 物件2建物の玄関付近の外部壁面にはヤマトエンジニア合同会社名義の表札が貼付されており(写真5)、また、郵便受けには同会社の名称が表示されているが、Aによれば、同会社はDが経営していたものであり、倒産して現時点では存在しないとの説明であった。
- ・ この点、法務局において上記会社の登記情報を調査した結果によれば、同会社は「徳島県阿南市福井町浜田118番地3(注：118番地1ではない)」を本店所在地として平成27年2月3日に設立された合同会社であり、代表者はDであったが、その後、本店所在地が熊本県菊池郡菊陽町原水4955番地22へ移転された後、令和6年8月21日に熊本地方裁判所において破産手続開始決定を受け、同年12月13日付けで費用不足による破産手続廃止決定が確定している。以上から、上記会社は現時点では存在しない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年1月30日 (木) 8:30 - 8:35	当庁	阿南市役所に対し図面、航空写真などの資料請求書面作成及び送付
令和7年1月30日 (木) 19:48 - 19:55	携帯電話	Aからの聴取調査
令和7年1月31日 (金) 8:30 - 8:35	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7年1月31日 (金) 13:00 - 13:05	法務局	公簿関係の閲覧調査
令和7年2月5日 (水) 13:50 - 14:00	目的物件所在地	外観観察調査、近隣地居住者から聴取調査
令和7年2月5日 (水) 15:00 - 15:04	A居宅	聴取調査(補充調査)
令和7年2月10日 (月) 16:20 - 16:27	法務局	法人登記に関する調査(追加調査)
令和7年2月12日 (水) 11:10 - 12:40	目的物件所在地	立入調査 近隣地居住者からの聴取調査
令和7年2月12日 (水) 14:15 - 14:20	A居宅	聴取調査(物件調査後の確認調査)
令和7年2月12日 (水) 14:40 - 14:45	阿南市役所	接道、公法上の規制その他の調査
令和7年2月19日 (水) 14:36 - 14:39	携帯電話	Eからの聴取調査
—		
(特記事項) 令和7年2月12日の立入調査は立会人を立ち会わせて実施した。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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	阿南市福井町浜田			地番	118番1		
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。

(徳島地方法務局阿南支局管轄)

令和7年1月31日

徳島地方法務局

登記官

請求番号：4-1

(1/2)

A3をA4に縮小

(6 枚目)

29-11
31-3
道

登記年月日：平成17年7月12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。

(徳島地方支務局阿南支局管轄)

令和7年1月31日

徳島地方支務局

登記官

(8 枚目)

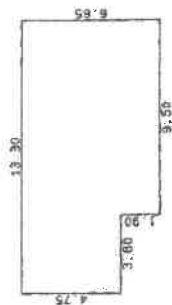
建 物 図 面

家屋番号 118番1

2006647

建物の所在 阿南市徳井町坂田118番地1

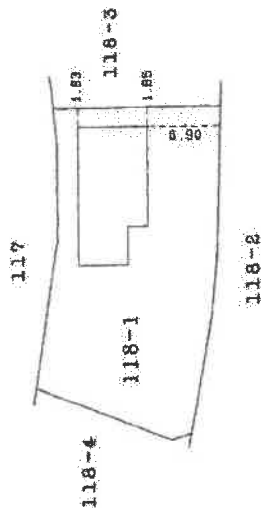
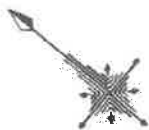
各 階 平 面 図



家 積 算

3.80 × 4.75 = 18.05000
3.50 × 6.65 = 23.27500
計 41.32500

床面積 81.22㎡



作製者

土地家屋

7月12日作成

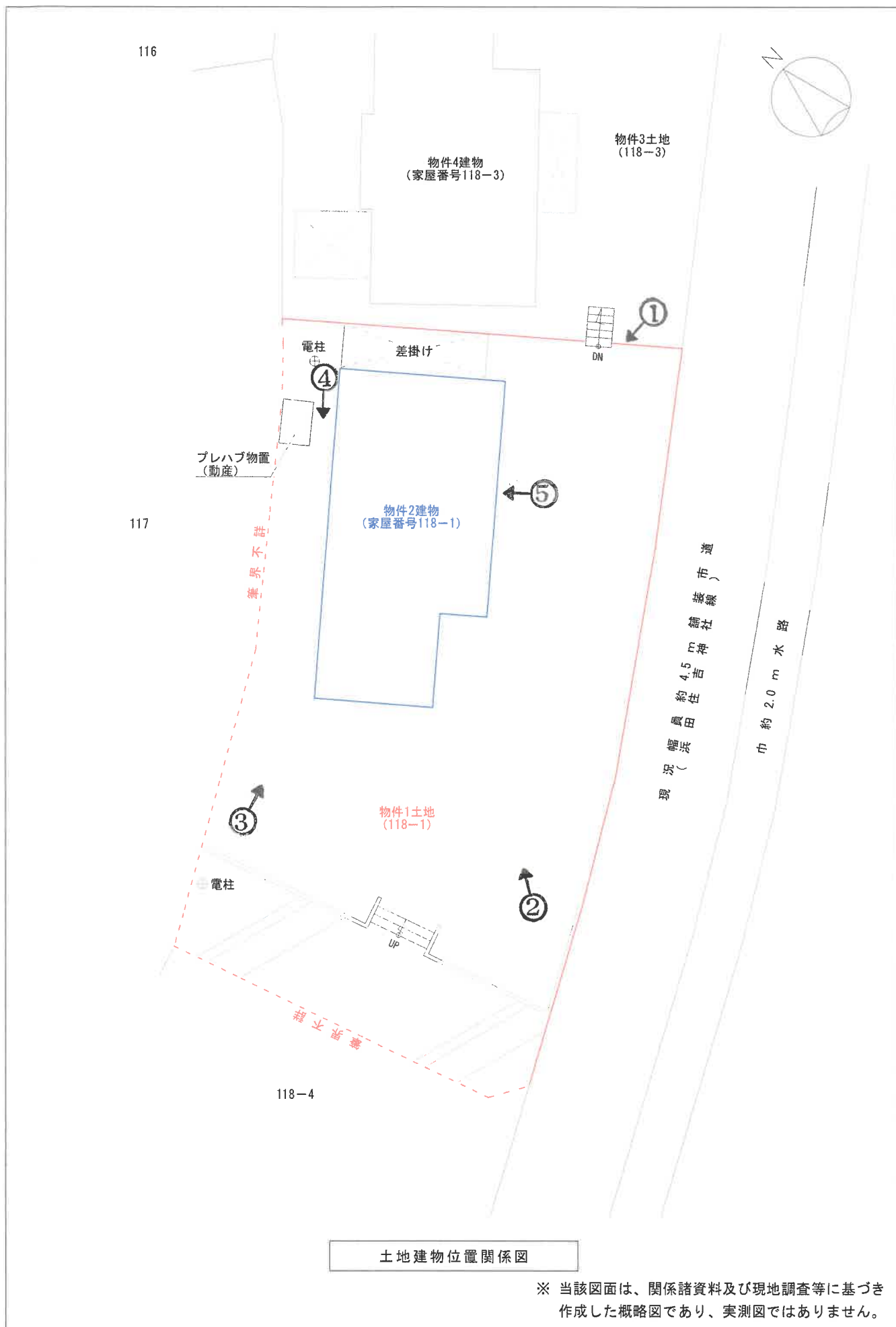
縮尺 1/250

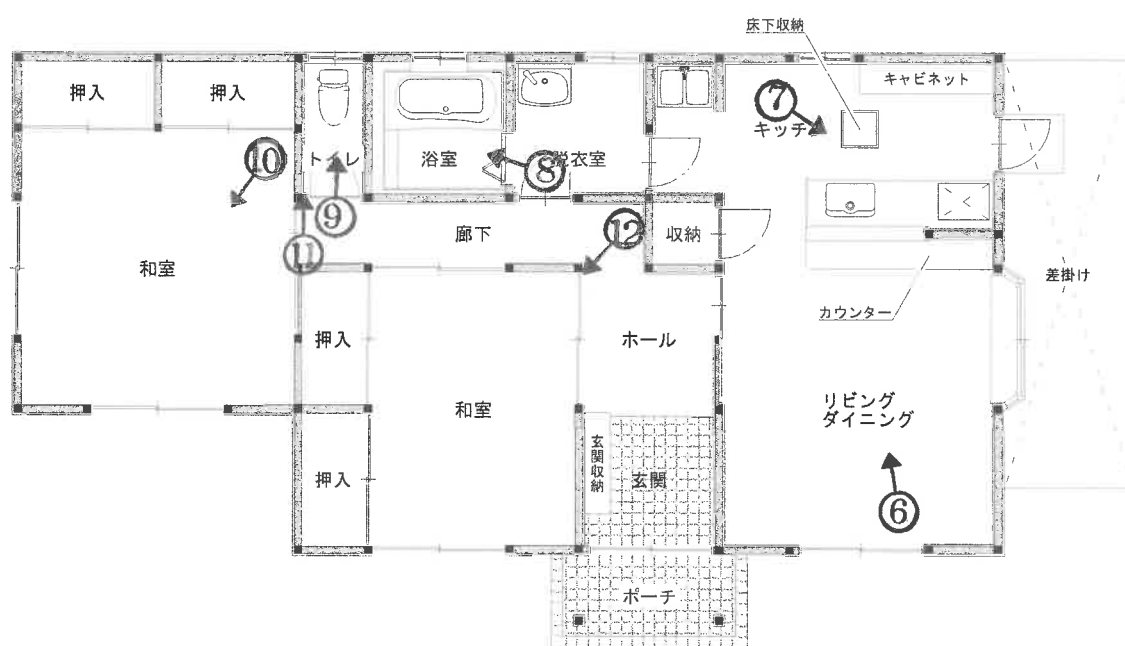
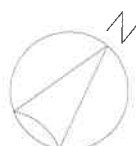
申請人

縮尺 1/500

請求番号：4-5

物件 2 A3をA4に縮小





物件 2 建物間取図

1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



(15 枚目)

11



12



(16 枚目)

副 本

令和 6 年 (ケ) 第 3 号
(2分冊のうちの①)

令和 7 年 2 月 12 日現地調査

令和 7 年 2 月 21 日評 価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

(物件 1、2 関連)

評価人 不動産鑑定士

森脇 英正

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 140, 000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 540, 000 円
物件 2 (建物)	金 3, 600, 000 円

- 1 一括価格は、物件 1、2 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 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 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 番 地 目 地 積 共 有 者	徳島県阿南市福井町浜田 1 1 8 番 1 宅地 3 4 2 . 2 9 m ² A 持分2分の1 亡B相続財産 持分2分の1	登記地積より約3割程度広い可能性があるが、一部の筆界が判然としないため、確定的には隣接地所有者らとの協議が望ましい。
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 共 有 者	徳島県阿南市福井町浜田 1 1 8 番地 1 1 1 8 番 1 居宅 木造瓦葺平家建 8 1 . 2 2 m ² A 持分2分の1 亡B相続財産 持分2分の1	

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 牟岐線「阿波福井」駅の北東方・道路距離約4.2km 最寄バス停「中内」の北東方・ 〃 約800m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	近隣地域は阿南市福井町の北東端付近にあって、橘湾奥の入江を臨む小集落の一角に位置する。 一帯は、低山地と入江に囲まれた僅かな低地平野部に水田が広がるほか、戸建住宅や民宿、太陽光発電所等が点在する。 当地域は阿南中心市街地からやや距離をおき、利便性に見劣りするため、土地利用は総じて抑制的であり、今後も現況の地域環境を維持しつつ推移していくと予測される。	
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	都市計画区域外 —— —— —— —— ——
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 街路接面状況 街路との高低 そ の 他	342.29㎡（登記）※ 後記特記事項①参照 間口（南東側）約31m、奥行約16m ほぼ整形 南西端の駐車スペースが建物敷地部分より約0.5 ～1.3m低い二段地勢 中間画地 南西端の駐車スペースは概ね等高、建物敷地部 分は道路より約1.3m高い 特になし
接面道路の状況	南東側幅員約4.5m舗装市道浜田住吉神社線に接面	
土地の利用状況	・ 南西端付近の一角はコンクリート舗装され、主に駐車スペースとして、その他は主として物件2建物（居宅）の敷地として利用されているが、長年管理されておらず、雑草が生い茂った状況にある。 ・ 北西端付近に電柱が2本設置され（但し、筆界不詳のため、設置箇所が本件土地外である可能性もあり。）、その間の上空を送電線が通過している。 (別添「土地建物位置関係図」参照) ・ 周辺の利用状況としては、北東側は戸建住宅〔本件物件3、4；2分冊の②（以下同）〕、南東側は道路及び水路を経て太陽光発電所、南西側は私有地（通路）、北西側は高さ5m前後の崖林地となっている。	

供給処理施設	上水道 なし（前面道路に口径75mmの本管あり） 都市ガス なし（前面道路に本管なし） 下水道 なし（前面道路に本管なし）
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	目的土地には既存の建物があるため、現地調査において地下埋設物の存否を確認することができず詳細不明であり、具体的には専門業者による調査が必要である。
土壌汚染の有無	昭和45年及び同54年頃の住宅地図並びに登録等によると、従前の土地利用は田であり、平成17年頃に宅地に転用されて間もなく物件2建物が建築され、現在に至っているようである。 徳島県環境管理課で確認したところ、有害物質使用特定施設の届出等はなく、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	阿南市津波ハザードマップ、同高潮ハザードマップによると、当地域は津波災害警戒区域、高潮浸水想定区域に該当する。
特記事項	① 本件土地は国土調査や地積測量が実施されていないため、その筆界については、現況調査及び周辺土地の地積測量図に基づき別添「土地建物位置関係図」のとおり推定され、その現況地積は登記面積より3割程度広い可能性があるが、北西及び南西側に隣接する各目的外土地との境界が判然としないため、買受人は上記目的外土地の所有者らと協議することが望ましい。 ② 阿南市水道課への聴き取り調査によると、本件物件1土地内へ上水道管は引き込まれていない。南東側市道に敷設された本管から新たに引き込むことは可能であるが、供給余力の関係上、引込管の口径は最大13^{ミリ}に制限されるとのことである。 関係人の陳述によると、現況は北東側の物件3土地内に引き込まれた上水管を分岐させて本件物件1へ引き込んで利用しているとのことである。 ③ 本件土地の北西側目的外土地に生育する樹木の枝葉が本件土地上に越境している。

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118番1）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日：平成17年6月25日新築（登記記載） 経 過 年 数：約20年 経済的残存耐用年数：約10年
仕 様	構 造：木造 屋 根：平瓦 外 壁：サイディング 内 壁：ビニールクロス、タイル等 天 井：プリント合板、ビニールクロス等 床：タタミ、フローリング等 設 備：電気設備、給排水設備（前頁「特記事項」②参照）、衛生設備、換気設備等
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：居宅（ただし、関係人によると、かつて一時的に民泊施設として利用したことがあるとのこと。） 間 取 り：別添「建物間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
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	① 調査日時点において目視可能な範囲で確認したところ、内装仕上材のハガレや小傷等が随所で見受けられた。 その他全体的に経過年数相応程度の劣化が認められた。 ② 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	8,540	0.80	342.29	0.95	2,222,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地 価 調 査： 阿南（県）－6

公示価格等 9,350円/㎡ × 時点修正 98.7/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/108 = 標準画地価格 8,540円/㎡

◇ 時 点 修 正： 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正： なし

◇ 地 域 格 差： 街路条件1.00（幅員±0.0%）、
交通接近条件0.98（学校、商業施設への接近性－2.0%）、
環境条件1.10（住環境＋10.0%）、
より相乗積1.08

イ 個 別 格 差： 環境条件0.89（地勢－1.0%、供給処理施設－5.0%、崖地隣接－5.0%）、
画地条件0.90（地積－7.0%、高低差－3.0%）、
より相乗積0.80

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（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うえで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、建物の価額を求めた。

なお、目的建物に設置されている差掛けについては、経済価値に乏しくゼロ査定とした。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額 (円) ア×イ×ウ＝エ
2	240,000	81.22	0.32	6,238,000

ウ 現価率

- ・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用。
経過年数20年、経済的残存年数10年、残価率3%
観察減価（経年減価以外の物件建物固有の減価分）による補正を－10%と査定した。

- ・ 現価率＝ $\{3\% + (1-3\%) \times 10\text{年} / (20\text{年} + 10\text{年})\} \times (1-10\%)$
＝ 0.32

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 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ＝ウ
1	2,222,000	0.50	法定地上権	1,111,000

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。

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	市場性 修正 ウ	競売市 場修正 エ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ
1	2,222,000	-1,111,000	0.70	0.70	540,000
2	6,238,000	+1,111,000	0.70	0.70	3,600,000
一括価格（合計）					4,140,000

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、目的物件は郊外農村集落内に存する複合不動産であり、一般的に市場滞留期間が長期に及ぶ可能性が高いこと、敷地境界線の一部が判然としないこと、以上を勘案すると、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）－6】
所 在	阿南市椿町庄田86番15
価 格	9,350円/㎡
位 置	J R 牟岐線阿波福井駅の東方約9.5km 堂ノ坂バス停まで約340m
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積 ・ 形 状	149㎡（1：2）
利用の現況	住宅 W2
供給処理施設	水道
接 面 街 路	北西側 幅員5m 県道
用途指定等	都市計画区域外
地域の概要	一般住宅、漁家住宅等が多く見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図（出典：国土地理院編集 縮尺不詳「地理院地図」）
- 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
- 6 仮名一覧表

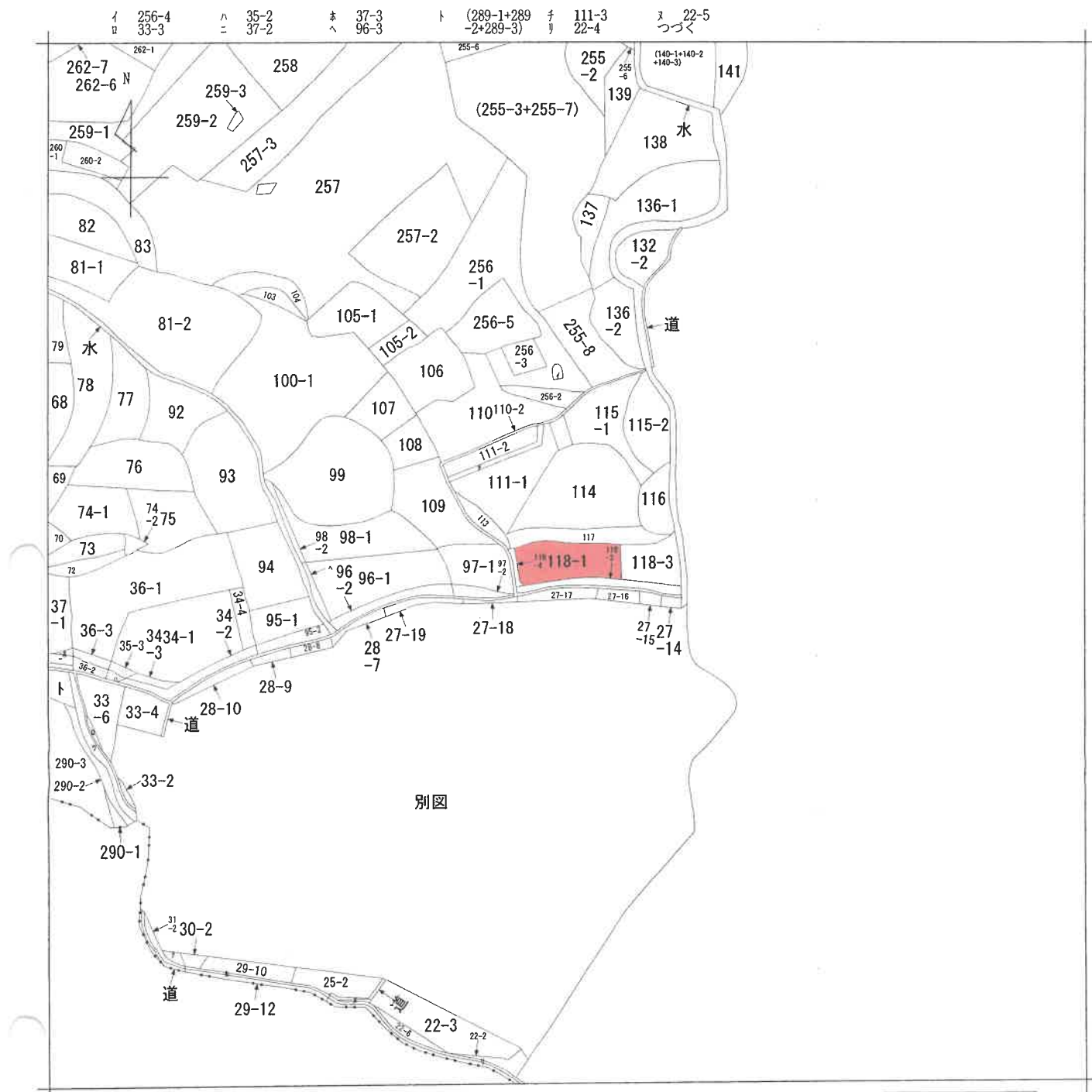
以 上



位置図



位置図



(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	阿南市福井町浜田				地番	118番1		
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7年1月31日

徳島地方務局

請求番号：4-1

登記官

(1/2)

登記年月日：平成17年7月12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。

(徳島地方方法務局阿南支局管轄)

令和7年1月31日

徳島地方方法務局

登記官

請求番号：4-5

建物図面

118番1

家屋番号

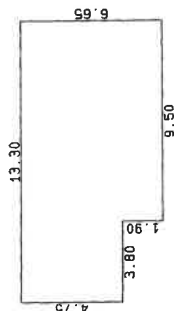
0000000000

阿南市福井町浜田118番地1

建物の所在

各階平面図

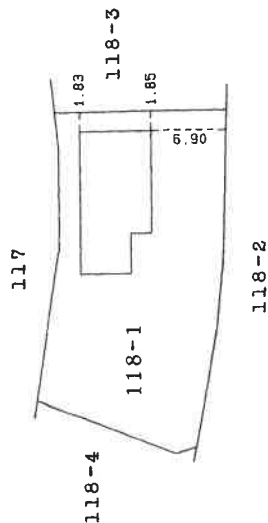
2006647



求積表

$3.80 \times 4.75 = 18.050000$
 $9.50 \times 6.65 = 63.175000$
計 81.225000

床面積 81.22㎡



作製者

土地家屋

7月12日(作製)

申請人

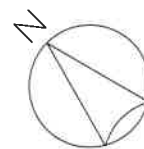
縮尺 1/250

縮尺 1/500

徳島県土地家屋調査士会 用紙

A3をA4に縮小

116



物件4建物
(家屋番号118-3)

物件3土地
(118-3)

電柱
⊕

差掛け



プレハブ物置
(動産)

117

物件2建物
(家屋番号118-1)

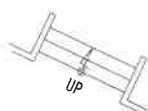
境界不詳

道
市
松
井
約 4.5 m
住
神
田
幅
現 況
(

巾 約 2.0 m
水 路

物件1土地
(118-1)

⊕ 電柱

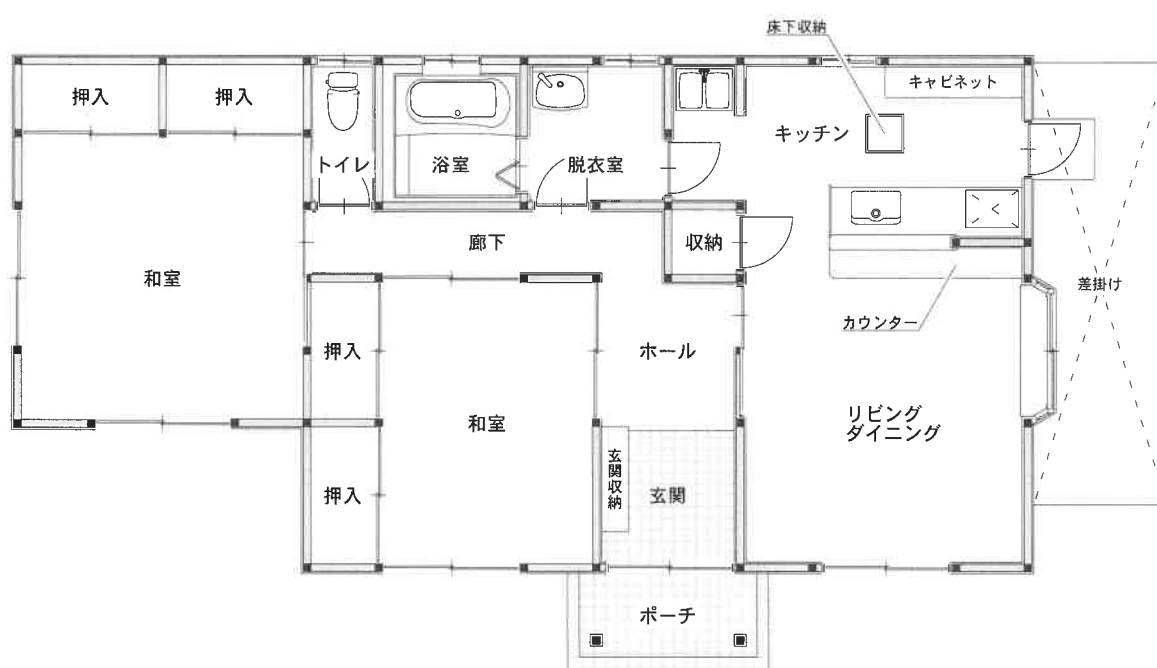
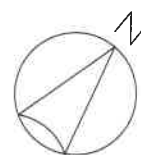


境界不詳

118-4

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。



物件 2 建物間取図