

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 定 本 和 也

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 令和 7年 7月23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 8月13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 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	3,620,000 2,896,000	一括	724,000	63,018	0
1	590,000				
2	1,310,000				
3	1,310,000				
4	410,000				



物 件 目 録

1 所 在 徳島県阿南市橘町幸野
地 番 4 1 番 1
地 目 宅地
地 積 7 3 . 7 8 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

2 所 在 徳島県阿南市橘町幸野
地 番 4 2 番
地 目 宅地
地 積 1 6 1 . 9 8 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

3 所 在 徳島県阿南市橘町幸野
地 番 4 3 番 1
地 目 宅地
地 積 1 6 1 . 9 8 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

4 所 在 徳島県阿南市橘町幸野
地 番 4 3 番 2



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 51.66平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



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、B I T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☐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 5月27日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 定本和也

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～4】

- ・北側の駐車場区画1番、4番及び8番並びに南側の駐車場部分につき、駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。
- ・南側の南西部分の一画（看板の敷地）につき、有限会社中西酒店が占有している。同人の占有権限は使用借権と認められる。
- ・その余の部分につき、本件所有者が占有している。

- ・南側の南西部分の一画（看板の敷地）につき、有限会社中西酒店が占有している。同人の占有権限は使用借権と認められる。

・その余の部分につき、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1～4】

本件土地上に現存しない建物（物件番号2を所在地とする家屋番号42番、同42番の1）の登記が存在する。

《 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

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 徳島県阿南市橘町幸野
地 番 4 1 番 1
地 目 宅地
地 積 7 3 . 7 8 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

2 所 在 徳島県阿南市橘町幸野
地 番 4 2 番
地 目 宅地
地 積 1 6 1 . 9 8 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

3 所 在 徳島県阿南市橘町幸野
地 番 4 3 番 1
地 目 宅地
地 積 1 6 1 . 9 8 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

4 所 在 徳島県阿南市橘町幸野
地 番 4 3 番 2



物 件 目 録

地 目 宅地

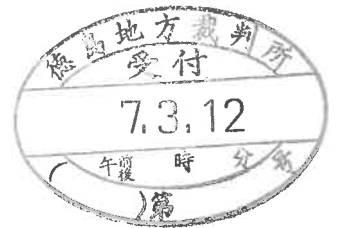
地 積 51.66平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



令和7年（ケ）第2号
令和7年2月12日受理
令和7年3月12日提出



現況調査報告書

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 | 徳島県阿南市橋町幸野 |
| | 地 | 番 | 4 1 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 7 3 . 7 8 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 徳島県阿南市橋町幸野 |
| | 地 | 番 | 4 2 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 6 1 . 9 8 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 徳島県阿南市橋町幸野 |
| | 地 | 番 | 4 3 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 6 1 . 9 8 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 徳島県阿南市橋町幸野 |
| | 地 | 番 | 4 3 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 1 . 6 6 平方メートル |

(土地用)

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１～４					
	現況地目	☐ 宅地 ☒ 雑種地 ☐ 田					
		☐ 公衆用道路(物件) ☐ 山林(物件)					
		☐ 原野 ☐ 休耕畑					
	形状	☐ 公図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 現況概略見取図のとおり					
		☐ 地積測量図のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり					
	占有者及び占有状況	☒ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が、「占有者及び占有権原」記載の部分を利用し、占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☒ 土地所有者 ☒ 上記の者が、「その他の者」が占有している部分以外の部分(駐車場のうち空区画の部分、及び庭園の部分)を占有している。					
	その他の事項	☒ 「その他の者」の占有部分については、「占有者及び占有権原」及び「現況概略見取図」に表示のとおりである。					
	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]					
	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)					
	土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 現況概略見取図のとおり					

(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)

(駐車場部分の占有関係用)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者 (契約会社名)	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約その他の事項
1～4	駐車場区画 1	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	約 10年前から	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,000円 ☐ 敷 ☐ 保 ー 円	月単位の自動更新であり、契約期間は調査日を基準として記載
	自 令 7.3.1 至 令 7.3.31		☐ 月 ☐ 年 ー ☐ 敷 ☐ 保 ー 円					
1～4	駐車場区画 2	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他		☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ー ☐ 敷 ☐ 保 ー 円	
	自 至		☐ 月 ☐ 年 ー ☐ 敷 ☐ 保 ー 円					
1～4	駐車場区画 3	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他		☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ー ☐ 敷 ☐ 保 ー 円	
	自 至		☐ 月 ☐ 年 ー ☐ 敷 ☐ 保 ー 円					
1～4	駐車場区画 4	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	約 5年前から	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,000円 ☐ 敷 ☐ 保 ー 円	月単位の自動更新であり、契約期間は調査日を基準として記載
	自 令 7.3.1 至 令 7.3.31		☐ 月 ☐ 年 ー ☐ 敷 ☐ 保 ー 円					
1～4	駐車場区画 5	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他		☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ー ☐ 敷 ☐ 保 ー 円	
	自 至		☐ 月 ☐ 年 ー ☐ 敷 ☐ 保 ー 円					
1～4	駐車場区画 6	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他		☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ー ☐ 敷 ☐ 保 ー 円	
	自 至		☐ 月 ☐ 年 ー ☐ 敷 ☐ 保 ー 円					
1～4	駐車場区画 7	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他		☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ー ☐ 敷 ☐ 保 ー 円	
	自 至		☐ 月 ☐ 年 ー ☐ 敷 ☐ 保 ー 円					
1～4	駐車場区画 8	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	約 10年前から	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,000円 ☐ 敷 ☐ 保 ー 円	月単位の自動更新であり、契約期間は調査日を基準として記載
	自 令 7.3.1 至 令 7.3.31		☐ 月 ☐ 年 ー ☐ 敷 ☐ 保 ー 円					
1～4	駐車場区画 9	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他		☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ー ☐ 敷 ☐ 保 ー 円	
	自 至		☐ 月 ☐ 年 ー ☐ 敷 ☐ 保 ー 円					
1～4	駐車場区画 【南側駐車場】	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	平 27年頃から	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 【無償】 ☐ 敷 ☐ 保 ー 円	期間の定めなし
	自 至		☐ 月 ☐ 年 ー ☐ 敷 ☐ 保 ー 円					
1～4	駐車場区画 【看板の敷地】 (有)中西酒店	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	【不明】	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 【無償】 ☐ 敷 ☐ 保 ー 円	期間の定めなし
	自 至		☐ 月 ☐ 年 ー ☐ 敷 ☐ 保 ー 円					

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(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 (債務者兼所有者)	1 私は物件1～4土地の所有者です。この土地は、南北に細長い形状をしています。本件土地については、隣接地との間で境界に関する紛争などはありません。 2 本件土地には以前家屋が建っていた時期があり、同家屋には庭園がありました。その家屋は取り壊されて今はありませんが、庭園の部分だけが今も残っていて、雑草が生い茂った状態となっています。庭園があった位置は、南北に細長い土地の中央部分です。 3 本件土地のうち、上記庭園から北側の部分は月極駐車場として他人に貸与していますが、借り手がなく空区画となっている部分もあります。 4 本件土地のうち、上記庭園から南側の部分は、Eが営む餃子料理店のため利用してもらっています。また、その南西角付近には私が代表者を務める有限会社中西酒店の看板を設置しています。
E (賃借人)	1 本件土地のうち、南側部分は、Aから借りています。その部分に置いてあるお店の看板は、私が置いたものです。
B D (賃借人)	1 本件土地のうち、北側部分にある月極駐車場を借りています。賃料は月額3,000円で当月分当月払いです。

(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。
- ・ その概要として、物件1～4土地は一画地を形成し、南北に細長い形状をした土地である。同土地の中央部分(南北関係における中央部分)には、庭園が存在し、雑草が生い茂った状態となっている。
- ・ また、上記庭園の北側部分及び南側部分は、舗装され駐車場としての形状を有している。
- ・ 法務局の不動産登記には、本件土地上に、現存しない建物の登記記録(家屋番号42番、同42番の1)が残っている。

【占有関係】(同条同項)

- ・ 物件1～4土地のうち、その中央部分(南北関係における中央部分)は庭園の形状をした状態で所有者自身が占有している。
- ・ 本件土地のうち、上記庭園より北側の部分は、月極駐車場として利用され、現に賃貸されている区画部分を各賃借人が占有し、その余の部分を所有者が空駐車場として占有している。
- ・ 本件土地のうち、上記庭園より南側の部分は、Eが自らが経営する飲食店の客用駐車場として利用し占有している。同土地には、同飲食店の看板が置かれている。また、同土地の南西端付近には債務者兼所有者が代表者を務める有限会社中西酒店の看板が設置されている。
- ・ 以上のほか、占有関係についての詳細は(2、3枚目)に記載のとおりである。

【土地の範囲、境界】

- ・ 物件1～4土地につき、法務局に備え置かれているのは「地図に準ずる図面」であり、不動産登記法第14条1項の地図は存在しない。もっとも、現況目視上はその範囲は比較的明瞭である。

【接道等】

- ・ 物件1～4土地は、その南東側が国道55号に接面しており、その北側が舗装市道に接面している。接面付近での各道路の幅員は、南東側が約11mであり、北側が約4mである。なお、本件土地は、都市計画法上の市街化区域に位置している。

【土地の状況】

- ・ 物件1～4土地は、橘湾(海)に近接した場所に位置している。
- ・ 本件土地は現況概略見取図に示すように南北に細長い形状をしているが、南側及び北側は、ともに公道に接面している。

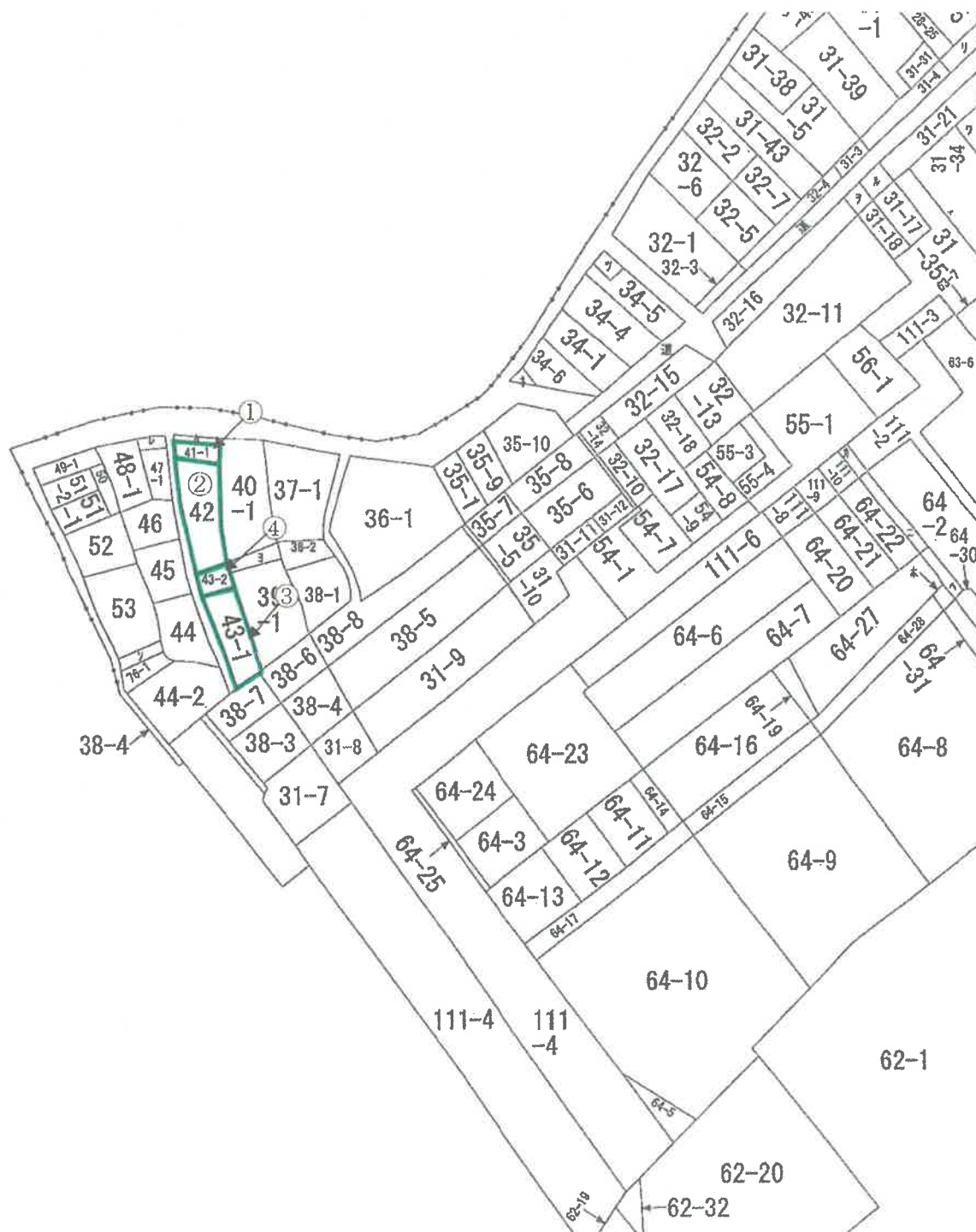
【Eの占有権原について】

- ・ Eは本件土地のうち、南側部分(「占有者及び占有権原」参照)を占有しているところ、その占有権原に関し、借主側(E)は、本件土地の近隣に存在する売却対象外の不動産(土地・建物)を賃貸借契約により借り受けているところ、上記土地は、同賃貸借契約締結の際に一緒に一括借上げたものであり、本件土地は、同一一括借上契約の目的不動産の中の1つである旨主張する。他方、貸主側は、本件土地の貸し借りは上記賃貸借契約とは関係がなく、無償で利用させているものだと説明する。
- ・ この点、本件土地のうちEの占有する部分に関する賃貸借契約の締結を証する書面は存在しておらず、加えて、貸主側と借主側との間で主張内容が一致しない以上、同賃貸借契約の存在は認められない。以上から、Eの占有権原は使用借権であると評価すべきである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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2月12日（水） 16:00 — 16:10	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2月17日（月） 9:30 — 9:40	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2月17日（月） 15:55 — 16:00	法務局	公簿関係の閲覧調査
令和7年2月28日（金） 11:35 — 11:45	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28日（金） 15:10 — 16:10	目的物件所在地	外観調査、写真撮影、A E から聴取調査
令和7年3月3日（月） 10:16 — 11:25	目的物件所在地	追加調査、写真撮影、B D E から聴取調査
—		
—		
—		
—		
—		
—		
(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



〈土地公図写し〉

阿南市橘町幸野

1



2



3



4



令和7年（ケ）第 2号
令和7年3月3日 現地調査
令和7年3月12日 評 価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士
瀬 嶋 宏 典

第 1 評価額

一 括 価 格		
金 3, 620, 000 円		
内 訳 価 格		
物件 1	金	590, 000 円
物件 2	金	1, 310, 000 円
物件 3	金	1, 310, 000 円
物件 4	金	410, 000 円

第 2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きを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
1	所 在 地 番 地 目 地 積	徳島県阿南市橘町幸野 41番1 宅地 73.78 m ²	雑種地
2	所 在 地 番 地 目 地 積	徳島県阿南市橘町幸野 42番 宅地 161.98 m ²	雑種地
3	所 在 地 番 地 目 地 積	徳島県阿南市橘町幸野 43番1 宅地 161.98 m ²	雑種地
4	所 在 地 番 地 目 地 積	徳島県阿南市橘町幸野 43番2 宅地 51.66 m ²	雑種地

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1～4）

位置・交通	J R牟岐線「阿波橋」駅の南西方・約1.8km（道路距離） 最寄バス停「橋港口」の北東方・約120m（道路距離） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	付近は、各種店舗、戸建住宅等が見られる土地利用状況を呈する。幹線道路沿いの商業エリアとして一定の利便性が認められるものの、町勢は衰退しており、津波リスクも相まって弱含みで推移すると予測される。	
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	市街化区域
	用途地域	商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	400%
	防火規制	—
	その他の規制	—
画地条件	※4筆一団地として 地 積 : 登記面積を採用した。 間口・奥行等 : 間口約7.8m, 奥行約57m 形 状 : 不整形 地 勢 : ほぼ平坦地 街路接面状況 : 三方路 街路との高低 : ほぼ等高 そ の 他 : 特になし	
接面道路等の状況	北 辺 : 幅員約4m舗装市道に接面。 （橋中央線） 建築基準法第42条1項1号道路に該当する。 南 東 辺 : 幅員約11m舗装国道に接面。 （国道55号） 建築基準法第42条1項1号道路に該当する。 西 辺 : 幅員約1m舗装道路に接面。 南部総合県民局建築指導課担当者によると、建築基準法第42条第3項（セットバック要）に該当すること。 ※上記幅員はいずれも現況での概測による。	
土地の利用状況	駐車場等として利用されている。 ※占有の状況等については、執行官作成の「現況調査報告書」を参照	
供給処理施設	上水道	あり（北側接面道路に本管あり）
	都市ガス	なし
	下水道	なし
周知の埋蔵文化財包蔵地の指定	阿南市文化振興課担当者に確認したところ、その範囲には含まれていないとのこと。	

地下埋設物の有無	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、具体的には専門機関による調査によらなければ確定できない。
土壌汚染の有無	過去の地歴調査及び現地調査の結果から、目的土地に土壌汚染が存する可能性が特に高い利用用途は認められないものの、確定的には専門機関による調査が必要である。
ハザードマップ	目的土地は、徳島県水防・砂防情報マップによると、土砂災害警戒区域に該当する。また、高潮ハザードマップによると、高潮浸水区域に該当する。
特記事項	- 目的土地には、2件の建物の登記（所在：阿南市橘町幸野42番地、家屋番号：42番、種類：居宅、構造：木造瓦葺2階建、床面積：115.26㎡、附属建物1～4、所在：阿南市橘町幸野42番地、家屋番号：42番の1、種類：物置、構造：木造草ぶき平家建、床面積：29.75㎡）が存するが、現況においては確認できなかった。 - 目的土地の中央部分には、旧建物の庭部分が残存している様であるが、雑草が生い茂り、旧建物の基礎が残存しているかどうかは不明である。 - 西側にある土塀は老朽化が著しく、一部崩落しており危険な状態となっている。 - 目的土地の北側部分は月極駐車場となっている。南側部分は近隣店舗の駐車場として利用されている。 - 目的土地の北西端に電柱、南西端に看板が存する。また、現況では筆界について判然としない。 - 昭和45年当時の住宅地図及び登記記載等から、目的土地は当時から宅地として利用されてきた土地と推察される。

第5 評価額算出の過程

物件1, 2, 3, 4 (土地)

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	市場性 修正 エ	競売 市場 修正 オ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	30,700	0.63	73.78	0.70	0.60	590,000
2	30,700	0.63	161.98	0.70	0.60	1,310,000
3	30,700	0.63	161.98	0.70	0.60	1,310,000
4	30,700	0.63	51.66	0.70	0.60	410,000
計						3,620,000

※4筆一団地として評価

ア 標準画地価格：(公示価格等からの規準)

◆ 地価調査基準地、阿南(県)5-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $31,300 \text{ 円/㎡} \times 98.1 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 100 = 30,700 \text{ 円/㎡}$

・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： ほぼ標準的。

・地域格差： なし

イ 個別格差： 画地条件0.63

ウ 地 積： 登記面積を採用。

エ 市場性修正： 旧建物の庭等の部分が残存して荒れていること、形状や利用状態がかなり特殊であること、土塀が老朽化しており一部崩落していること、その他対象物件に関する諸状況、地域における不動産市場の実態等を総合的に勘案すると、市場性にかなり劣る面があると判定し、上記のとおり市場性修正を行った。

オ 競売市場修正： 不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

◆地価基準地価格, 阿南(県)5-1

所 在 : 徳島県阿南市橘町幸野38番1外
価 格 : 31,300円/㎡
位 置 : JR牟岐線阿波橘駅の南西方約1.9km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 352㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南東側 幅員9.5m国道, 背面道
用 途 指 定 等 : 商業地域(指定建蔽率80%, 指定容積率400%)
地 域 の 概 要 : 各種小売店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域

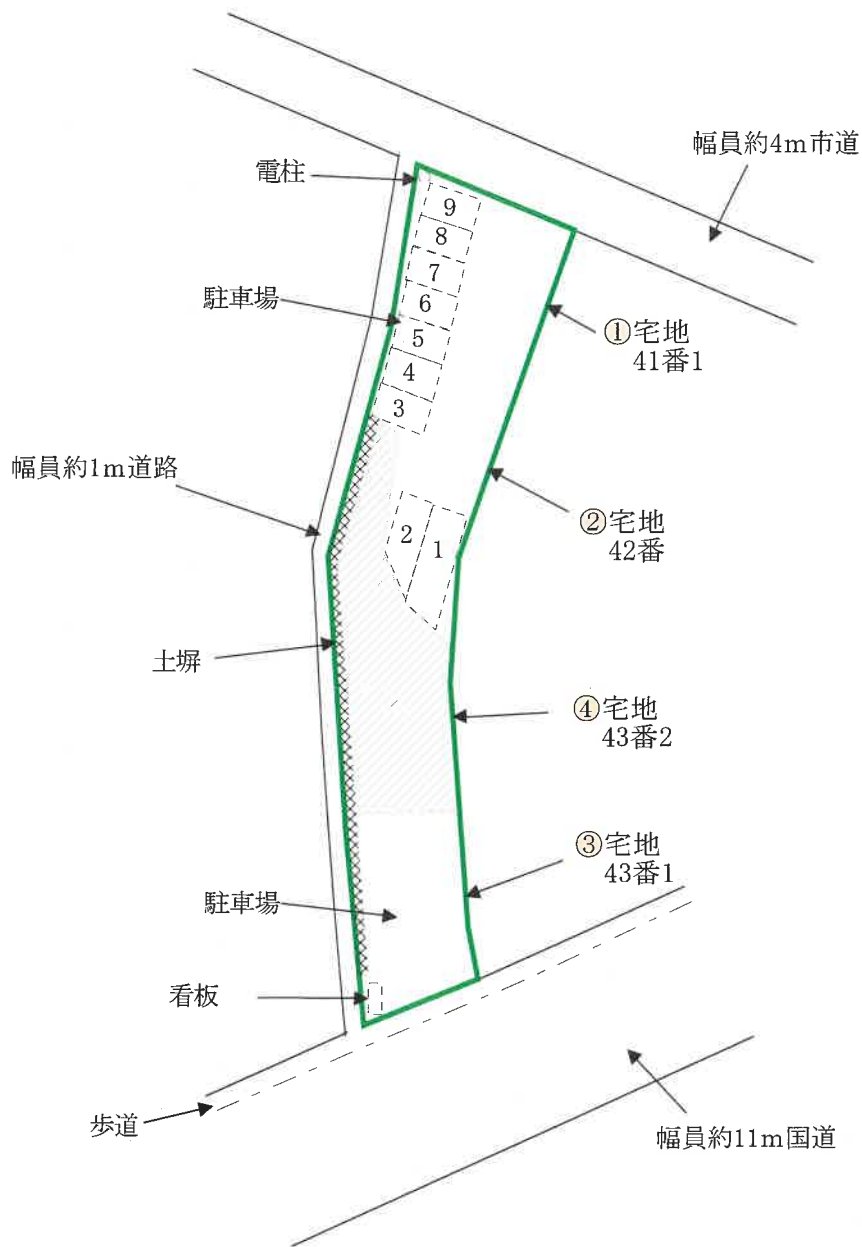
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 土地公図写し
- 3 現況概略見取図

以 上



阿南市橘町幸野



※現況では筆界について判然としない。

～ 現況概略見取図 ～

注) 現況及び公図等資料から推測される概略的な位置関係を図示したものであり、隣地境界、建物位置、筆界等を明示したものではありません。

