

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月11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12月 4日から 令和 7年12月10日まで
開札期日	日 時 令和 7年12月17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 8年 1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12月18日から 令和 7年12月19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11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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 060, 000 1, 648, 000	一括	412, 000	25, 916	0
1	640, 000				
2	1, 420, 000				



物 件 目 録

1 所 在 徳島県美馬市脇町大字脇町字北町

地 番 295番14

地 目 宅地

地 積 115.82平方メートル

2 所 在 徳島県美馬市脇町大字脇町字北町 295番地14

家屋 番号 295番14

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 77.61平方メートル

2階 48.73平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 77.61平方メートル

2階 約69.73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10月15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, 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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

Bが占有している。同人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

なし

《 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 | 徳島県美馬市脇町大字脇町字北町 | |
| | 地 番 | 295番14 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 115.82平方メートル | |
-
- | | | | |
|---|-------|-------------------------|-------------|
| 2 | 所 在 | 徳島県美馬市脇町大字脇町字北町 295番地14 | |
| | 家屋 番号 | 295番14 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 77.61平方メートル |
| | | 2階 | 48.73平方メートル |
- (現況)
- | | | | |
|--|-------|----|--------------|
| | 床 面 積 | 1階 | 77.61平方メートル |
| | | 2階 | 約69.73平方メートル |



令和7年（ケ）第48号
令和7年8月20日受理
令和7年9月29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 | 徳島県美馬市脇町大字脇町字北町 |
| | 地 番 | 295番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 115.82平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県美馬市脇町大字脇町字北町 295番地14 |
| | 家屋 番号 | 295番14 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 77.61平方メートル
2階 48.73平方メートル |

(土地・建物用)

[illegible]

(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)

(占有關係用〈單獨〉)

占有者及び占有権原			
占有範囲		■ 物件2建物の全部、及び物件1土地のうち物件2建物の敷地部分以外の部分	
占有者		■ B	
占有状況		■ 居宅(物件2) ■ 物件2建物の利用のために必要な占有空間(物件1) ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 倉庫 ☐	
■ 関係人 (■ B、Cの陳述 / ☐ の提示に係る資料)			
占有権原		■ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		■ 令和3年5月11日頃 (Aが所有権を取得した時から半年後)	
最初の 契約等	契約日	■ 同上 (口頭契約)	
	期間	年 月 日 から ■ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 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) ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■ 所有者(A) ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		■ 毎月 5,000 円 【支払時期】 ☐ 前払 明確な取り決めはない ☐ 相殺	
敷金・保証金		■ ない ☐ ある (☐ 敷金 円) (☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ■ ない	
その他		■ Aが本件物件の所有権を取得したのは令和2年11月11日である。	
執行官の意見 ☐ 上記のとおり ■ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり			
・物件1・2の所有者はAであるが、88歳という高齢であり、県外に居住しており、立入調査の際には同席されなかった。もっとも、CはAの娘であるところ、同席したCによれば、同人は上記契約の内容を熟知しており、AはBに対して、物件1・2を上記内容で口頭契約において賃貸しているとの説明であった。なお、上記契約の存在や賃料の授受を確認できる資料の提示はなかったので、これを確認することはできなかった。 ・そこで、以上の点につき検討するに、BとCの説明は一致しているものの、主張される事実関係が客観的な資料によって確認できないことや、Aの年齢やCとの間の人的関係、その他諸般の事情を総合考慮すれば、抵当権に優先する権原とまでは認めることができず、本件手続においては使用借権の限度内でその占有権原を認めるべきである。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 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
B(占有者)	1 私は、A(Cの母)から、本件不動産(物件1・2)を借り受けています。令和2年頃にAがこの物件の所有者となりましたが、同人が所有者となった後、半年後から借りています。賃料は月額5,000円で、支払方法は手渡しです。契約書は作成せず口頭で契約していますが、確かに借り受けています。したがって、物件1・2の中にある物は私の物です。 2 物件2建物と、その南側に隣接する目的外建物(家屋番号295番3の3)とはお互いに近接していて、物件2建物の庇が上記目的外建物の敷地(目的外土地：地番295番3)の中へ越境しています(写真2)。 3 また、物件1土地上に設置されているレンガ模様の塀は、上記目的外土地の中へ越境しています(写真2)。 4 また、物件2建物単独での浄化槽はなく、目的外土地に設置されている浄化槽1基を、上記目的外建物と共同利用しています(写真7)。 5 また、上記両建物の間には差掛けが設けられ、建物の一部の窓枠を外して、お互いの建物間で行き来ができるようにしています(写真19)。 6 また、物件2建物では、私が修理した関係で外見上はよくわからないかもしれませんが、雨漏りがします(写真3)。 7 また、同建物の1階台所の流し台付近の床はシロアリの影響で、床が凹んでおり、それを防止するためにこのように床上にかませ板を置いて対策をとっています(写真12)。流し台の引き扉の内部を見れば、このとおり凹んでいる様子がわかります(写真11)。
C(所有者Aの娘)	1 物件1・2の所有者としては、A(私の母)の名義となっていますが、Aは現在88歳であり、徳島県外に居住しています。したがって、遠方に住んでいて高齢ですので、Aは本日、体調のこともあり、同席することはできません。 2 しかし、この土地・建物の件については、実質上、Aよりも私(C)やBの方が詳しいので、ご質問には私たちがお答えします。 3 物件1・2はAの所有になっていますが、確かに、Bが言っているとおり、Aは、Bに、この不動産を賃貸しています。私はAの娘ですのでこの件は、よく分かっております。Aは口約束で貸し、契約書は作っていませんし、賃料の授受に関しお見せできる資料はありませんが、Bは、Aから、確かに物件1・2を借り受けています。賃料は月額5,000円です。 4 なお、上記のとおり、物件1・2はBに賃貸されているものですが、物件2建物は、私が経営する有限会社榮光の本店所在地となっています。 5 以上のとおりですが、本件物件のことについて、それ以外のことは、Bの方が詳しいので、Bから聴いてください。

(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。
- ・ その概要として、物件1土地の地上に物件2建物(2階建)が築造され、戸建ての居宅を形成している。物件2建物は、登記上平成5年12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建物の敷地として占有されている。そして、物件1土地及び物件2建物はBが占有している。なお、物件1・2を通じその占有関係の詳細は(2、3枚目)に記載のとおりである。

【土地の範囲、境界】

- ・ 物件1土地については「法14条1項地図」が存在し、同地図には現地復元力がある。もっとも、本件土地と、その南側に隣接する目的外土地(地番295番3)との境界付近について、下記に記載したとおり、現況目視上の境界が判然としない状況となっている。

【接道等】

- ・ 物件1土地は、その西側が舗装市道に接面しており、接面付近における同道路の幅員は約4.0mである。なお、本件土地は都市計画法上の非線引都市計画区域に位置している。

【本件土地・建物と、南側に隣接する土地・建物との近接状況等】

- ・ 物件1土地上の西端の市道側に構築されたレンガ模様の塀、並びに物件2建物に設置された庇及びパラポラアンテナが、それぞれ上記目的外土地へ越境している(「土地建物位置関係図」、写真2)。
- ・ また、物件2建物の差掛けは、上記目的外土地上に築造された目的外建物(家屋番号295番3の3)の差掛けと一体化して作られており(写真5、6)、双方の建物は内部で連絡が可能な構造となっている(「土地建物位置関係図」、写真19)。
- ・ さらに、Bの説明によれば、物件1土地内には浄化槽は設置されておらず、上記目的外土地に設置されている浄化槽1基を、上記目的外建物と共同利用しているとのことである。なお、浄化槽が埋設されている部分の地表付近にはタイルが貼られており、外見目視上、地中における浄化槽の埋設範囲は判然とせず明確な範囲は確認できない(写真7)。
- ・ なお、物件1土地の西端部分の地上に敷かれたスノコ状の木枠の下部にマンホールが確認できる。この点、Bは物件2建物の新築時の所有者であるところ、同人によれば、これは浄化槽のマンホールではなく、風呂の水を流すための排水管の蓋であり、同排水管は上記目的外土地内の浄化槽へつながっているとの説明である(写真8)。その他、給水の引込管につき評価書(p4)「特記事項」参照。
- ・ 以上の諸点については、買受人は、特に注意を要する。

【上記目的外土地・建物の所有者側からの聴取り内容】

- ・ 上記に示した塀、庇、パラポラアンテナの越境や、差掛け、浄化槽、給水の引込管の問題点について、上記南側隣地土地・建物(目的外物件)の所有者側の意見を確認した。これによれば、「物件1・2の買受人は、上記問題点につき十分認識していただいた上、買受後は、上記問題点の解消に関し、隣地土地・建物所有者側と協議する必要がある。そして、上記問題点が円満に解消できない場合、法律問題に発展する可能性があることをご認識いただきたい。」との意見が表明された。
- ・ なお、上記目的外土地・建物の所有者は、同物件を賃貸に出している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

【建物の状況】

- ・ 物件2建物は登記上平成5年新築の物件であり相応の経年劣化は認められる。
- ・ Bから、シロアリの被害により床が沈下しているとの説明があった部分には、当該部分にかませ板を設置する方法により補修がなされている(写真12)。また、流し台の内側には、流し台の底板部分の凹みが確認された(写真11)。
- ・ また、Bからは雨漏りが生じ、屋根の一部を修理したとの説明があったが(写真3)、修理済みとのことであり、建物内部には顕著な雨漏り跡は確認できなかった。

【本件土地を本店所在地とする会社登記の存在等】

- ・ 法務局には、「有限会社榮光」を商号とし、その本店所在地を物件1土地とする会社(代表者はC)の登記記録が存在し、また物件2建物の1階入口ドアの表面には上記会社の商号を表示したプレートが貼付されている。もっとも、物件1土地、物件2建物を占有しているのはBであり、同人は、本件物件を、その所有者であるAから賃借した上、居宅として占有している。また、本件建物の内部には会社の事務所としての様相を示す形状は見えない。
- ・ 以上からすれば、客観的に観察した場合、物件1・2上には上記会社の占有を徴表する形状が見分けない以上、同物件につき、同会社の占有を認めることはできない。
- ・ なお、物件1・2の南側に隣接する目的外土地・建物は第三者の所有に係るものであるが、同第三者は上記目的外土地・建物を賃貸に出しており、同物件内には、Cの経営の係る会社(上記有限会社榮光とは別の会社)の事務所が存在する。

(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8月20日（水） 14:15 — 14:25	当庁	美馬市役所に対し図面、航空写真などの資料請求書面作成及び送付
令和7年8月25日（月） 14:14 — 14:32	目的物件所在地	外観調査、写真撮影
令和7年8月25日（月） 12:50 — 13:00	美馬市役所	接道、公法上の規制その他の調査
令和7年9月8日（月） 13:45 — 15:00	目的物件所在地	立入調査、聴取調査（B、C立会）
令和7年9月18日（木） 15:00 — 15:25	目的物件所在地	追加調査（浄化槽の位置確認）
—		
—		
—		
—		
—		
—		
—		
(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

法第14条地図写し

(美馬市脇町大字脇町字北町)

S=1/250

(定)

1229-3

1265-3

水道

道

345-3

346-2

345-5

345-7

345-6

345-4

295-13

346-3

物件 1

346-4

295-14

297-1

道

295-3

目的外土地

295-7

295-15

297-4

295-16

297-5

295-5

295-2

297-3

295-9

303

301-1

道

0303867

地積測量図

295-13, 295-14

地番

美馬郡脇田大字脇田字北田

土地の所在

三斜求積表

地番	②	295-13					
NO.	底	辺	高	さ	倍	面	積
1		6.41		2.08		13.3328	
2		6.41		2.29		14.6789	
3		9.42		2.38		22.4196	
4		4.63		1.95		9.0285	
				倍	面	積	
						59.4598	
						29.72990	
						29.72	m ²

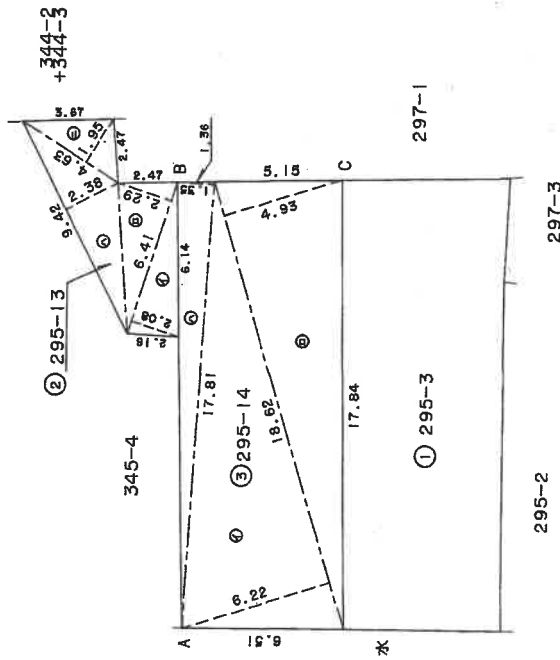
地番	③	295-14			
NO.	底	辺	高	さ	積
イ		18.62		6.22	115.8164
ロ		18.62		4.93	91.7966
ハ		17.81		1.35	24.0435
			積	面積	231.6565
				面積	115.82825
				地積	115.82 m ²

地番	①	295-3
公地	總計	積
		145.55815
	残地	115.02185
	地積	115.02 m ²

前 295-3

後 295-3, 295-13, 295-14

新



昭和5年6月25日
平成

物件1土地

B4→A4に縮小

境界標A, B, C, 金属標

作製者

申請人

平成5年6月10日(作製)

縮尺

1/250

2207272

各階平面図

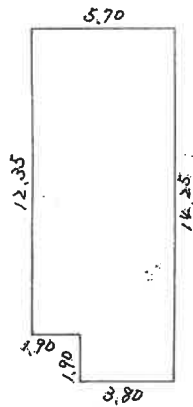
家屋番号
295番14

建物図面

美馬市
美馬郡脇町大字脇町字北町295番地14

建物の所在

1 階



求積

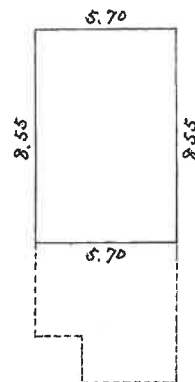
$$12.35 \times 1.90 = 23.4650$$

$$14.25 \times 3.80 = 54.1500$$

$$\text{合計} \quad 77.6150$$

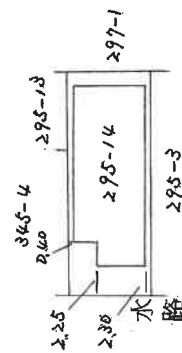
床面積 77.61 m^2 

2 階



求積

$$8.55 \times 5.70 = 48.7350$$

床面積 48.73 m^2 

物件2建物

B4→A4に縮小

作製者

2015年12月6日(作製)

縮尺

1/250

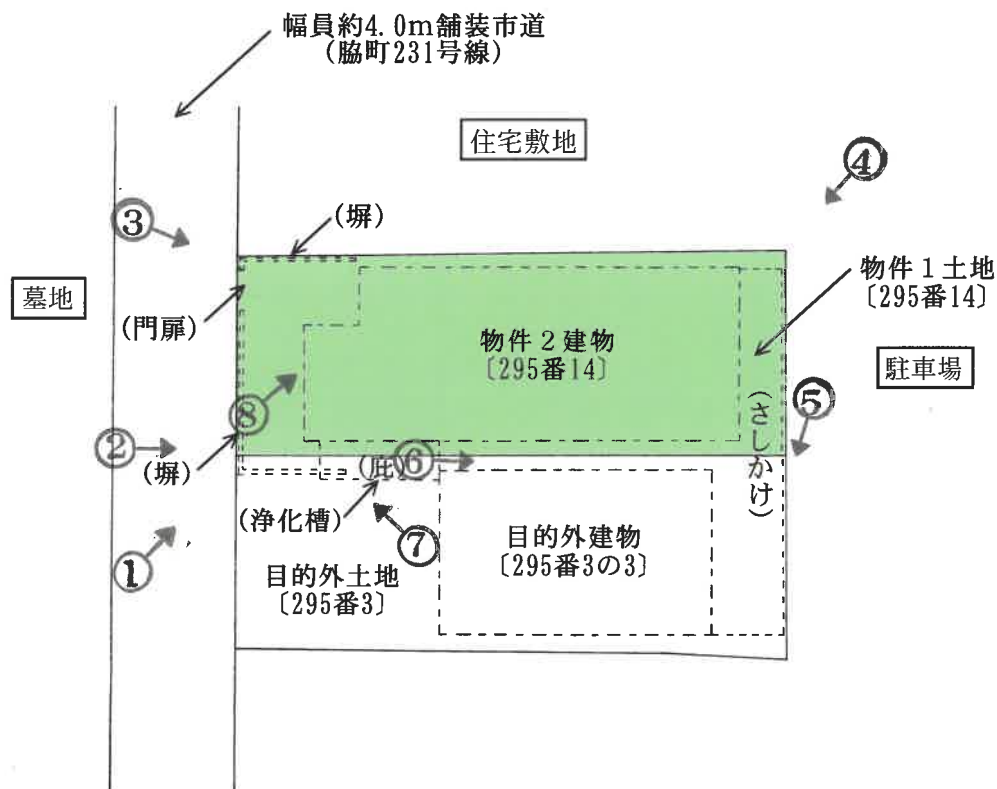
申請人

縮尺

1/500

土地建物 位置関係図

S ≒ 1/250



※ 物件土地の道路側に設置されている塀の南側一部、物件建物の南側に設置されている底の一部が隣接する目的外土地に越境しているものと認められる。また、物件建物の南側に設置されているパラボラアンテナも隣接する目的外土地に越境しているものと認められる。物件建物のさしかけは、目的外建物のそれと一体化し造られており、両建物は内部で連絡が可能となっている。

—登記記載事項—

目的外土地
地番 295番3
地目 宅地
地積 115.02㎡
所有者 第三者個人

目的外建物
所在 295番地3
家屋番号 295番3の3
種類 居宅
構造 木造瓦葺2階建
床面積 1階48.60㎡、2階48.60㎡
建築時期 平成6年4月15日 新築
所有者 第三者個人

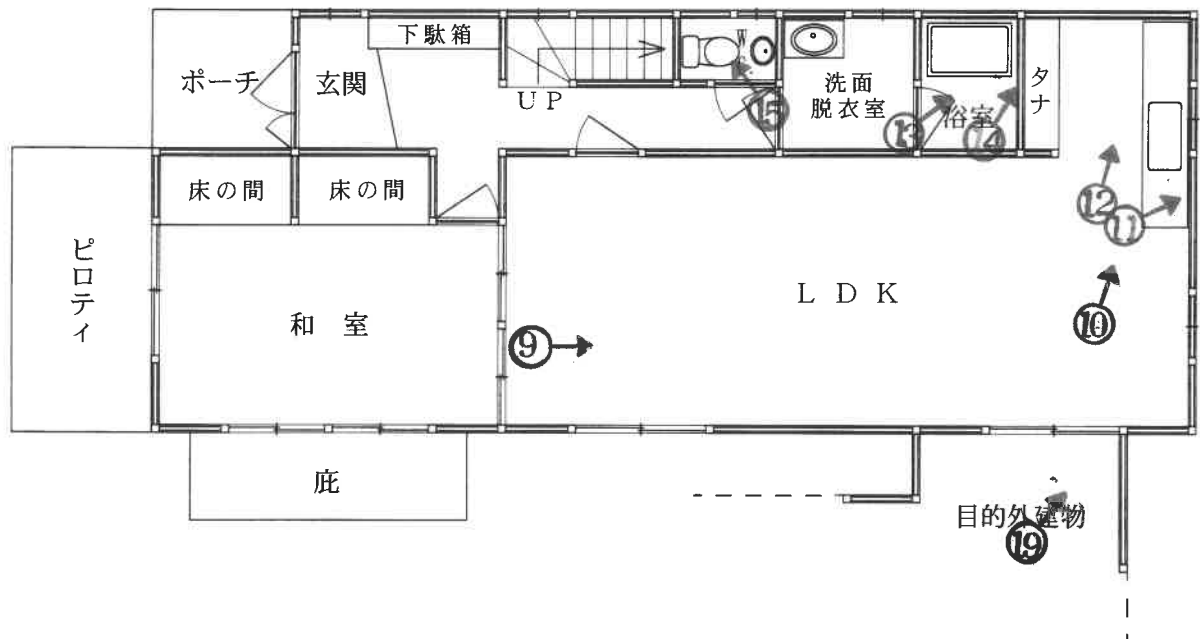
当該図面は、現況概測に基づき作成したものであり、境界、建物の位置等を確定するものではありません。



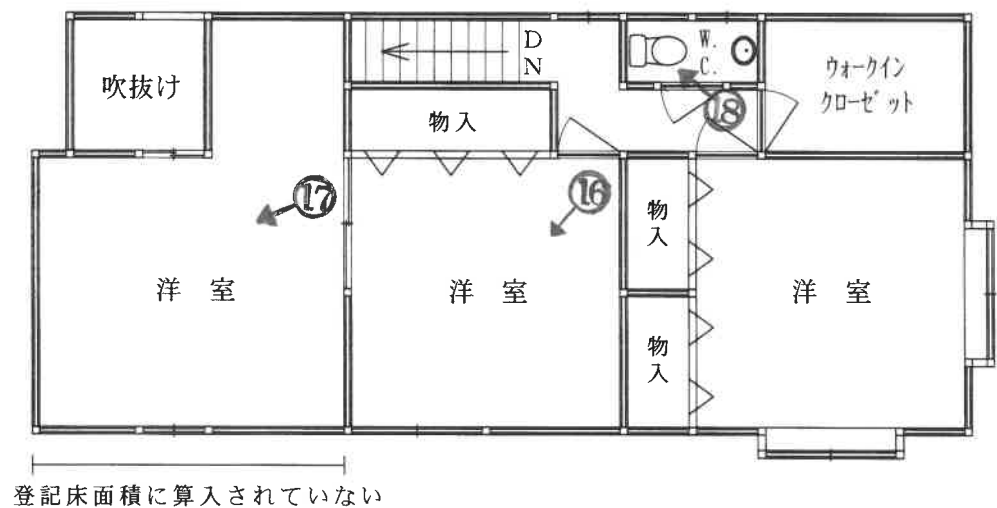
建物間取り図

物件 2 建物

1 階77.61m²（現況≡公簿）



2 階69.73m²（概測）



1



2



3

屋根の一部を修理したとの説明があった部分



4



5

物件2建物と目的外建物とが差掛けによって一体に覆われている状況



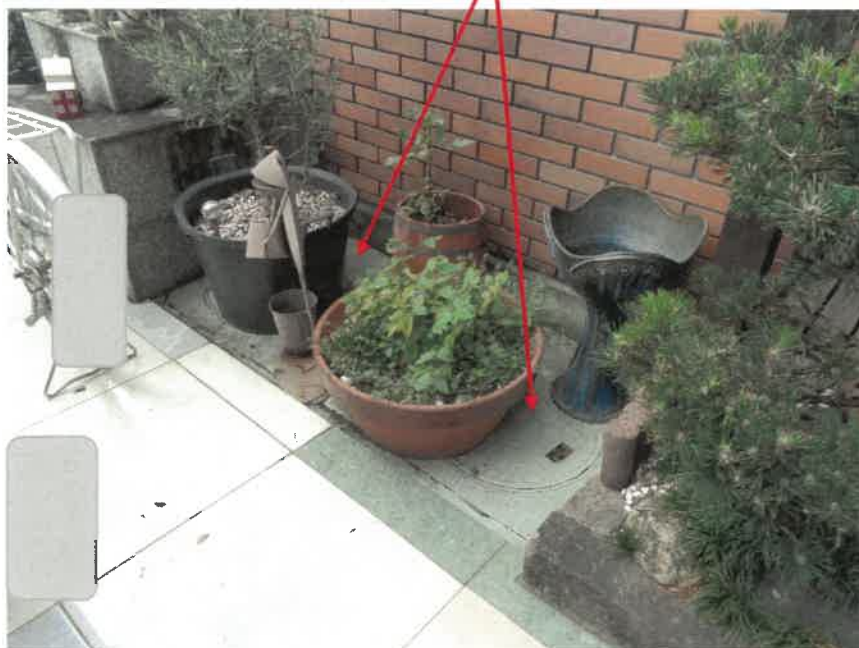
6

物件2建物と目的外建物との間の差掛けに設置された戸の状況



7

南側に隣接する目的外土地内に設置された浄化槽



8

物件1 土地西端付近に存在するマンホール



9



10



(17 枚目)

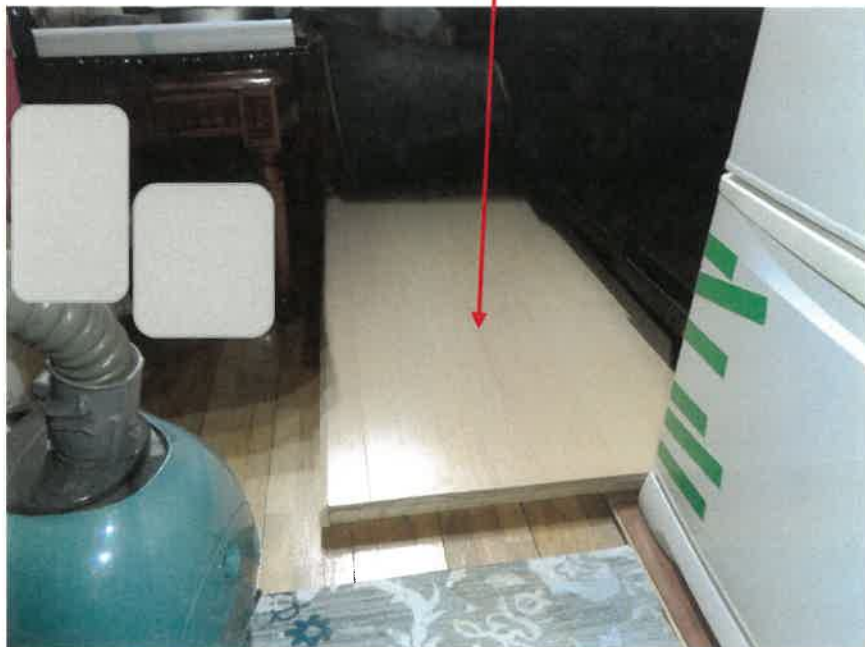
11

流し台内部の底板部分が凹んでいる状況



12

床の沈下防止のため設置されたかませ板の状況



13



14

風呂の天井部分の汚れの状況



15



16



(20 枚目)

17



18





令和 7年 (ㄥ) 第 48 号
令和 7年 9月 8日 現地調査
令和 7年 9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

澤 嶋 鉄 哉

第1 評価額

一括価格	
金2,060,000円	
内訳価格	
物件1 土地	金640,000円
物件2 建物	金1,420,000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

番 号	所 在 等	登 記	現 況
物件1 土地	所 在 地 番 地 目 地 積	美馬市脇町大字脇町字北町 2 9 5 番 1 4 宅 地 115.82 m ²	
物件2 建物	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	美馬市脇町大字脇町字北町 2 9 5 番地 1 4 居 宅 木造スレート葺2階建 1階 77.61 m ² 2階 48.73 m ² 延 126.34 m ²	1階 77.61 m ² 2階 69.73 m ² (概測) 延 147.34 m ²
番 号	特 記 事 項		
1、2	・物件1、2は、下記内容で賃貸借に供されている旨、関係者は述べている（詳細は、現況調査報告書参照のこと）。 －契約内容－ 態 様：賃借権 貸 主：本件土地・建物所有者 借 主：関係者個人 始 期：令和3年5月11日頃 期 間：定めなし 賃 料：月額5,000円 契約書：なし（口頭） ・物件1、2は、目的外土地および目的外建物との関係性が複雑な利用状況にあり注意を要する。具体的な内容については、4頁、5頁の各特記事項を参照してください。		

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	位 置：徳島地方裁判所美馬支部の南方約 30m（概測直線距離） 交 通：J R 徳島線「穴吹駅」へ約 3,950m（以下道路距離） 最寄店舗（スーパー）へ約 1,450m 脇町市民サービスセンターへ約 500m 脇町小学校へ約 560m 脇町中学校へ約 650m [別添位置図参照]	
付 近 の 状 況	目的物件の存する地域は、旧来からの一般住宅、店舗等が多い既成住宅地域である。脇町地区市街地の一角にあり、幅員は広く、利便性は良好である。近隣環境としては、古くからの住宅が残る利用状況に留まっている。	
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	非線引き都市計画区域 なし 70% 200% なし -
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	115.82 m ² （公簿） 約 6.5m・約 17.8m 長方形 ほぼ平坦地 中間画地 ほぼ等高 特になし
接 面 道 路 の 状 況	西側：幅員約 4.0m舗装市道（脇町 231 号線、建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路に該当）に接面する。	
土 地 の 利 用 状 況	・物件2建物の敷地等として利用されている。 ・隣地の状況：東側 駐車場 南側 住宅敷地（目的外土地） 北側 住宅敷地 ・目的外建物：あり なし [別添土地建物位置関係図参照]	

供給処理施設	上水道：あり（メーター13mm、前面市道に本管 100mm） 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	該当しない																
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はできず詳細不明である。具体的には専門業者による調査を要する。																
土壌汚染の有無	昭和 53 年の住宅地図及び土地の登記履歴調査によると、従来より住宅敷地として利用されてきたものと認められる。周辺も住宅敷地等として利用されてきたものと認められる。以上より、土壌汚染されている可能性は低いものと推察される。																
ハザードマップ	美馬市が作成するハザードマップによると、いずれの区域にも該当しない。																
特記事項	・ 接面市道の対面に個人墓地が存している。 ・ 物件土地の道路側に設置されている塀の南側一部が隣接する目的外土地に越境しているものと認められる。なお、目的外土地〔295 番 3〕上にある目的外建物〔295 番 3 の 3〕の概要は次のとおり。 —登記記載事項— <table> <tr> <th>目的外土地</th><th>目的外建物</th></tr> <tr> <td>地 番 295 番 3</td><td>所 在 295 番地 3</td></tr> <tr> <td>地 目 宅地</td><td>家屋番号 295 番 3 の 3</td></tr> <tr> <td>地 積 115.02 m²</td><td>種 類 居宅</td></tr> <tr> <td>所有者 第三者個人</td><td>構 造 木造瓦葺 2 階建</td></tr> <tr> <td></td><td>床 面 積 1 階 48.60 m²、2 階 48.60 m²</td></tr> <tr> <td></td><td>建築時期 平成 6 年 4 月 15 日 新築</td></tr> <tr> <td></td><td>所 有 者 第三者個人</td></tr> </table> ・ 給水のための引込管について、美馬市役所水道部施設課へ照会したところ、物件土地にはあるが、目的外土地にはない。目的外建物は居宅であり、給水が行われていると考えられ、そうすると物件土地への引込管を敷地内で分岐させ、目的外建物に給水が行われているものと推認される。	目的外土地	目的外建物	地 番 295 番 3	所 在 295 番地 3	地 目 宅地	家屋番号 295 番 3 の 3	地 積 115.02 m ²	種 類 居宅	所有者 第三者個人	構 造 木造瓦葺 2 階建		床 面 積 1 階 48.60 m ² 、2 階 48.60 m ²		建築時期 平成 6 年 4 月 15 日 新築		所 有 者 第三者個人
目的外土地	目的外建物																
地 番 295 番 3	所 在 295 番地 3																
地 目 宅地	家屋番号 295 番 3 の 3																
地 積 115.02 m ²	種 類 居宅																
所有者 第三者個人	構 造 木造瓦葺 2 階建																
	床 面 積 1 階 48.60 m ² 、2 階 48.60 m ²																
	建築時期 平成 6 年 4 月 15 日 新築																
	所 有 者 第三者個人																

2. 建物の概況及び利用状況等（物件2）

建築時期及び 経済的残存耐用 年数	建築年月日（登記記載） 平成5年12月3日 新築 経過年数 32年 経済的残存耐用年数 3年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディング 内 壁：クロス貼りほか 天 井：クロス貼り、板張りほか 床：フローリング、タタミほか 設 備：電気、水道ほか そ の 他：ポーチ、ピロティ、庇、さしかけほか
床面積（現況）	（登記部分） （登記不算入部分） 1階 77.61 m ² （公簿）〔77.61 m ² （公簿）〕 2階 69.73 m ² （概測）〔48.73 m ² （公簿）、21.00 m ² （概測）〕 延 147.34 m ² （概測）126.34 m ² （公簿）
現 況 用 途 等	現況用途：居 宅 間 取 り：別添「建物間取り図」参照
品 等	総 合：普 通 使用資材：普 通 施 工：普 通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	住居として利用されている。 〔現況調査報告書参照〕
有害物質使用の有 無	物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。
特 記 事 項	・ 建築確認申請はなされているが、完了検査は未了である。 ・ 物件建物の南側に設置されている庇の一部が隣接する目的外土地に越境しているものと認められる。 ・ 屋根の南側に設置されているパラポラアンテナも隣接する目的外土地に越境しているものと認められる。 ・ 物件建物のさしかけは、目的外建物のそれと一体化し造られており、両建物は内部で連絡が可能となっている。 ・ 2階西側洋室は勾配天井となっている。 ・ 賃借人によると、物件土地に浄化槽は設置されておらず、目的外土地のうちに設置されている浄化槽1基を目的外建物と共同利用しているとのことである。 ・ 賃借人によると、1階キッチン台がシロアリを原因として沈下しているとのことであり、かませ板を設置することで補修が行われている。なお、水栓から水は出なかった。 ・ 賃借人によると、2階勾配天井の居室部分において雨漏り補修を行った経緯があるとのことである。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1土地

建付地価格

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 土地	24,300	0.98	115.82	0.95	2,620,000

ア. 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 美馬－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
 $21,500 \text{ 円/㎡} \times 99.6/100 \times 100/100 \times 100/88 = 24,300 \text{ 円/㎡}$

◇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：ほぼ標準的画地と判断した。

◇地域格差：街路条件 100/95，接近条件 100/103，環境条件 100/90，
 行政的條件 100/100，その他の条件 100/100 より
 相乗積 100/88

イ. 個別格差

地域の標準画地価格に対し、物件1自体が有する個別的な要因による修正である。

環境条件（墓地近接－2）0.98

ウ. 地積

公簿地積を採用した。

エ. 建付減価

建付減価率を5%と判定した。

② 物件 2 建物

建物の価格

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向、消費税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に基づく減価修正を乗じて、建物価格を判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床 面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
2 建物	180,000	147.34	0.06	1,591,000

ウ. 現価率

耐用年数に基づく方法（定額法、経済的全耐用年数 35 年、経過年数 32 年、経済的残存耐用年数 3 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 50%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{耐用年数に基づく方法による現価率} \times \text{観察減価による現価率} \\
 &= \{ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} / (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数})) \} \\
 &\quad \times (1 - \text{観察減価率}) \\
 &= \{ 3\% + (1 - 3\%) \times (3\text{年} / (32\text{年} + 3\text{年})) \} \times (1 - 50\%) \\
 &= 0.11 \times 0.50 = 0.06
 \end{aligned}$$

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) 〔1.①オ〕 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1 土地	2,620,000	0.50	法定地上権	1,310,000

イ. 土地利用権等割合

物件 2 建物が有する土地利用権等の及ぶ範囲を建物の規模、位置、建ぺい率等を総合的に勘案して、物件 1 土地全体と認定した。この上で、物件 1 土地上に法定地上権が成立する場合の割合を建付地価格に対し 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) 〔1.①オ, 1.②エ〕 ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) 〔2.①ウ〕 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) 〔万円未満切捨〕 = (ア±イ) ×ウ×エ×オ
1 土地	2,620,000	-1,310,000		(1-0.3)	0.7	640,000
2 建物	1,591,000	+1,310,000	1.00	(1-0.3)	0.7	1,420,000
一 括 価 格 (合 計)						2,060,000

ウ. 占有減価修正

権利の態様より、特に必要ないものと認められる。

エ. 市場性修正

都市部以外のエリアでは、不動産市場における需要の競合度は一般的に低く、このことは競売市場においてもマイナス要因として作用するものと考えられる。また、本件複合不動産（土地・建物）は、目的外土地・建物との関係性が複雑な利用状況にあること等が需要の減退に繋がるものと判断される。以上より、市場性への影響を総合的に勘案し、減価を 30%程度考慮することとした。

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等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価公示標準地価格 美馬－1

所 在	美馬市脇町大字猪尻字東分 97 番 3
価 格	21,500 円／㎡
位 置	脇町中学校の南方約 560m（概測直線距離）
価 格 時 点	令和 7 年 1 月 1 日
地 積	248 ㎡
供給処理施設	水道
接 面 街 路	北 4.2m市道
用途指定等	非線引き都市計画区域（建ぺい率 70％、容積率 200％）
地 域 の 概 要	中規模一般住宅が多い既成住宅地域

第7 附属資料の表示

1. 受命物件の位置図（出典：旧脇町 平成 6 年 3 月編纂，縮尺 1 万分の 1「白図」）
2. 法第 14 条地図写し
3. 地積測量図写し
4. 建物図面・各階平面図写し
5. 土地建物位置関係図
6. 建物間取り図

以 上

位置図

S=1/10,000

目的物件 1, 2

地価公示標準地
美馬-1

吹 町

出典 旧協町 平成6年3月編纂 縮尺1万分の1「白図」

法第14条地図写し

(美馬市脇町大字脇町字北町)

S=1/250

(定)

1229-3

1265-3

水道

道

345-3

346-2

345-5

345-7

345-6

345-4

295-13

346-3

物件 1

346-4

295-14

297-1

道

295-3

目的外土地

295-7

295-15

297-4

295-16

297-5

295-5

295-2

297-3

11

295-9

303

301-1

道

0303867

測量図

地積測量図

295-13, 295-14

地番

美馬市 美馬郡脇田大字脇田字北田

土地の所在

前 295-3

後 295-3, 295-13, 295-14

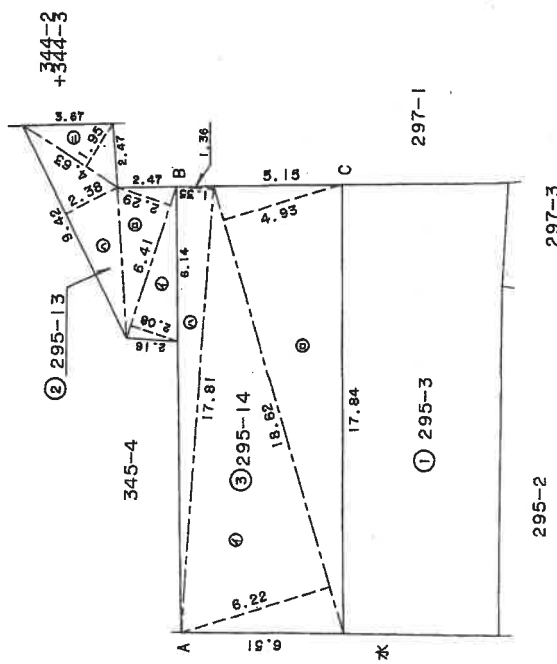
新

三斜求積表

地番	②	295-13	底辺	高さ	底面積	積
NO.	1	6.41	2.08		13.3328	
	2	6.41	2.29		14.6789	
	3	9.42	2.38		22.4196	
	4	4.63	1.95		9.0285	
			底面積		59.4598	
			地積		29.72990	m ²

地番	③	295-14	底辺	高さ	底面積	積
NO.	1	18.62	6.22		115.8164	
	2	18.62	4.93		91.7966	
	3	17.81	1.35		24.0435	
			底面積		231.6565	
			地積		115.82825	m ²

地番	①	295-3	底辺	高さ	底面積	積
公地	260.58				145.55815	
			底面積		115.02185	
			地積		115.02	m ²



昭和5年6月5日
平成

物件1土地

B4→A4に縮小

境界標A, B, C, 金属標

作製者

申請人

縮尺

1/250

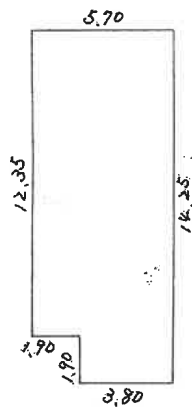
平成5年6月10日作製

家屋番号

建物の所在

美馬市 美馬郡 脇町大字脇町字北町295番地14

1 階



求積

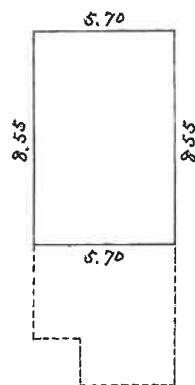
$$12.35 \times 1.90 = 23.4650$$

$$14.25 \times 3.80 = 54.1500$$

$$\text{合計} \quad 77.6150$$

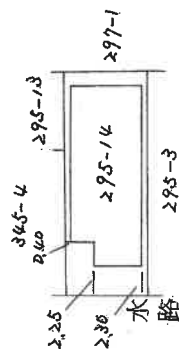
床面積 77.61 m^2 

2 階



求積

$$8.55 \times 5.70 = 48.7350$$

床面積 48.73 m^2 

物件2建物

B4→A4に縮小

作製者

5年12月6日作製

縮尺

1/250

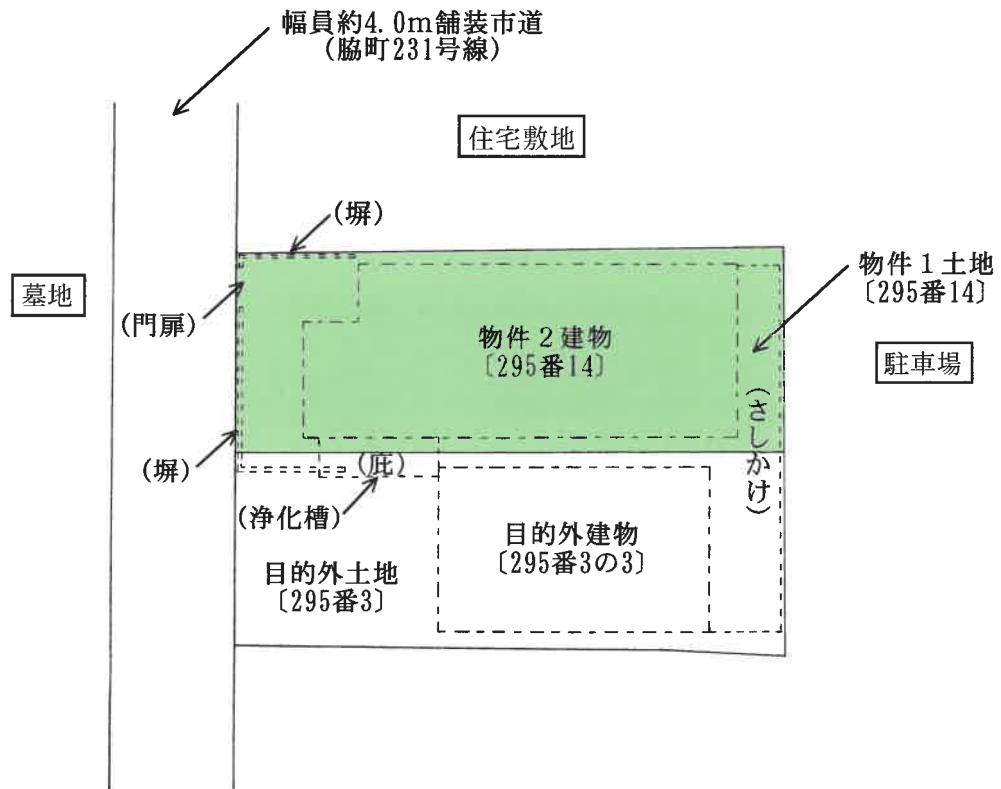
申請人

縮尺

1/500

土地建物 位置関係図

S ≒ 1/250



※ 物件土地の道路側に設置されている塀の南側一部、物件建物の南側に設置されている庇の一部が隣接する目的外土地に越境しているものと認められる。また、物件建物の南側に設置されているパラボラアンテナも隣接する目的外土地に越境しているものと認められる。物件建物のさしかけは、目的外建物のそれと一体化し造られており、両建物は内部で連絡が可能となっている。

—登記記載事項—

目的外土地
地番 295番3
地目 宅地
地積 115.02㎡
所有者 第三者個人

目的外建物
所在 295番地3
家屋番号 295番3の3
種類 居宅
構造 木造瓦葺2階建
床面積 1階48.60㎡、2階48.60㎡
建築時期 平成6年4月15日 新築
所有者 第三者個人

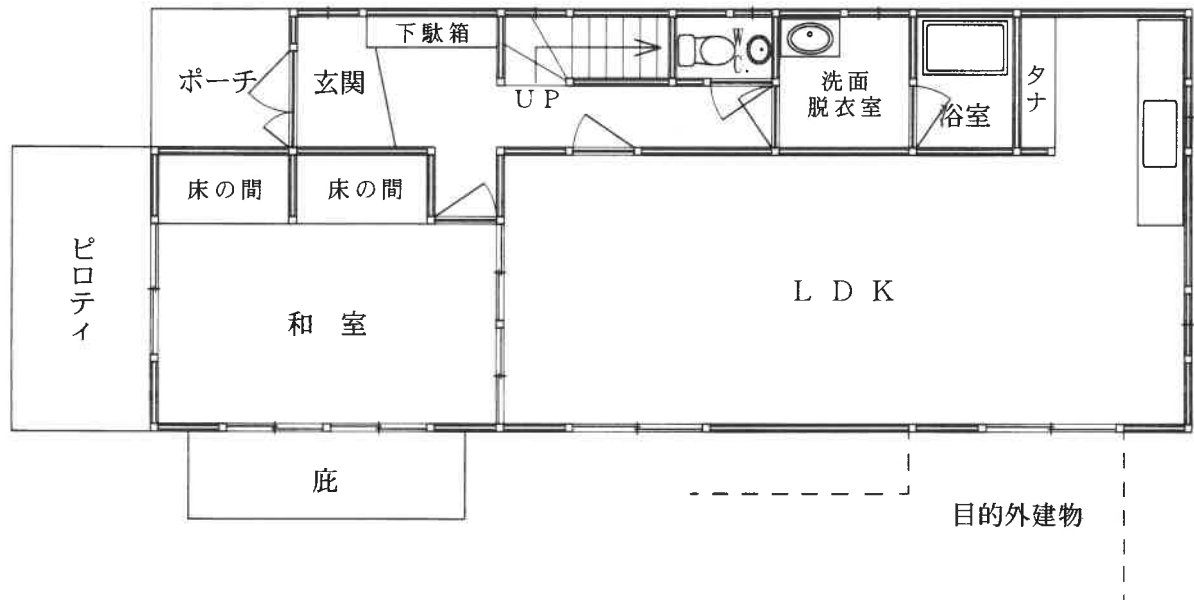
当該図面は、現況概測に基づき作成したものであり、境界、建物の位置等を確定するものではありません。



建物間取り図

物件 2 建物

1 階 77.61m² (現況≡公簿)



2 階 69.73m² (概測)

