

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 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, 2	3, 870, 000 3, 096, 000	一括	774, 000	40, 709	0
1	1, 620, 000				
2	2, 250, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 徳島県板野郡松茂町満穂字満穂開拓 |
| | 地 番 | 43 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 134.61 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県板野郡松茂町満穂字満穂開拓 43 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 43 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 49.68 平方メートル
2 階 49.68 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 5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

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 | 徳島県板野郡松茂町満穂字満穂開拓 |
| | 地 番 | 4 3 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 4 . 6 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県板野郡松茂町満穂字満穂開拓 4 3 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 4 3 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 9 . 6 8 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 平方メートル |

令和6年（ケ）第67号
令和7年2月17日受理
令和7年3月14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 | 徳島県板野郡松茂町満穂字満穂開拓 |
| | 地 番 | 43番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 134.61平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県板野郡松茂町満穂字満穂開拓 43番地8 |
| | 家屋 番号 | 43番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.68平方メートル
2階 49.68平方メートル |

(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
B (相続放棄者)	1 物件1土地、物件2建物には、私と私の配偶者とが約30年間居住してきました。この建物の新築後1年くらい経過した頃から、前の所有者から賃借してずっと居住してきました。その後、平成17年に亡A名義で購入しましたが、この家に居住してきたのは、私と私の配偶者です。 2 亡Aが死亡した際、私と私の配偶者は亡Aの親であり法定相続人の立場でしたが、私達はともに相続放棄をしました。そして、すべての法定相続人が相続放棄した関係で、結局本件土地建物の相続人は存在しなくなりました。 3 私たちは本件土地建物に長年にわたって居住してきましたが、上記のとおり相続放棄をしましたから、令和6年11月にこの土地建物から転居しました。したがって、本件土地建物は、現在空家の状態になっています。なお、転居する際には、電気、ガス、水道については、すべて止める手続きをしました。 4 以上のとおりですので、本件土地建物に関することは私たちしか分からないと思うので、ご質問には私がお答えします。 5 物件1土地につき、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土地、物件2建物につき、いずれも他人との間で貸借関係はありません。 6 物件2建物につき、雨漏りはありませんでした。また、シロアリなどの被害もなかったです。 7 本件建物の内部では、私が一時美容室をしていたことがあり、その際に使用していたシャンプー台などが、設置されたままの状態となっています。 8 その他の家財道具については大体運び出しています。

(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。
- ・ その概要は、物件1土地の地上に物件2建物(2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、平成8年9月新築の物件である。

【占有関係】(同条同項)

- ・ 物件2建物は債務者(亡A相続財産)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、亡Aには相続人が不存在であることから、本件手続においては、Cがその特別代理人として選任されている。

【土地の範囲、境界】

- ・ 物件1土地につき法務局には不動産登記法14条1項の地図が存在するところ、同地図には現地復元力がある。なお、現況目視上も本件土地の範囲は比較的明瞭である。

【接道等】

- ・ 物件1土地は、その北西側及び北東側が舗装町道に接面しており、各道路の接面付近での幅員は、北西側が約5.1mであり、北東側が約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土地は、その全面が物件2建物の敷地となっているが、その北西側部分には自動車が1台程度駐車できるスペースがある(写真3)。
- ・ 本件土地の北東側(東端部分)には、本件土地と、売却対象外の東側隣接地(地番43番9)との境界上に電柱が設置されている(写真2)。

【建物の状況】

- ・ 物件2建物は平成8年新築の物件であるところ、外観上、格別大きな損傷部位は見当たらないが、全体的に相応の経年劣化が認められる。
- ・ なお、写真11、13、14に示す部分には、壁クロスの剥がれが認められる。
- ・ 本件建物の1階南西側の洋室には、Bが以前美容室を営んでいた際の壁面鏡、シャンプーボールが設置されている(写真4)。
- ・ 家財道具類は、そのほとんどが既に搬出されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

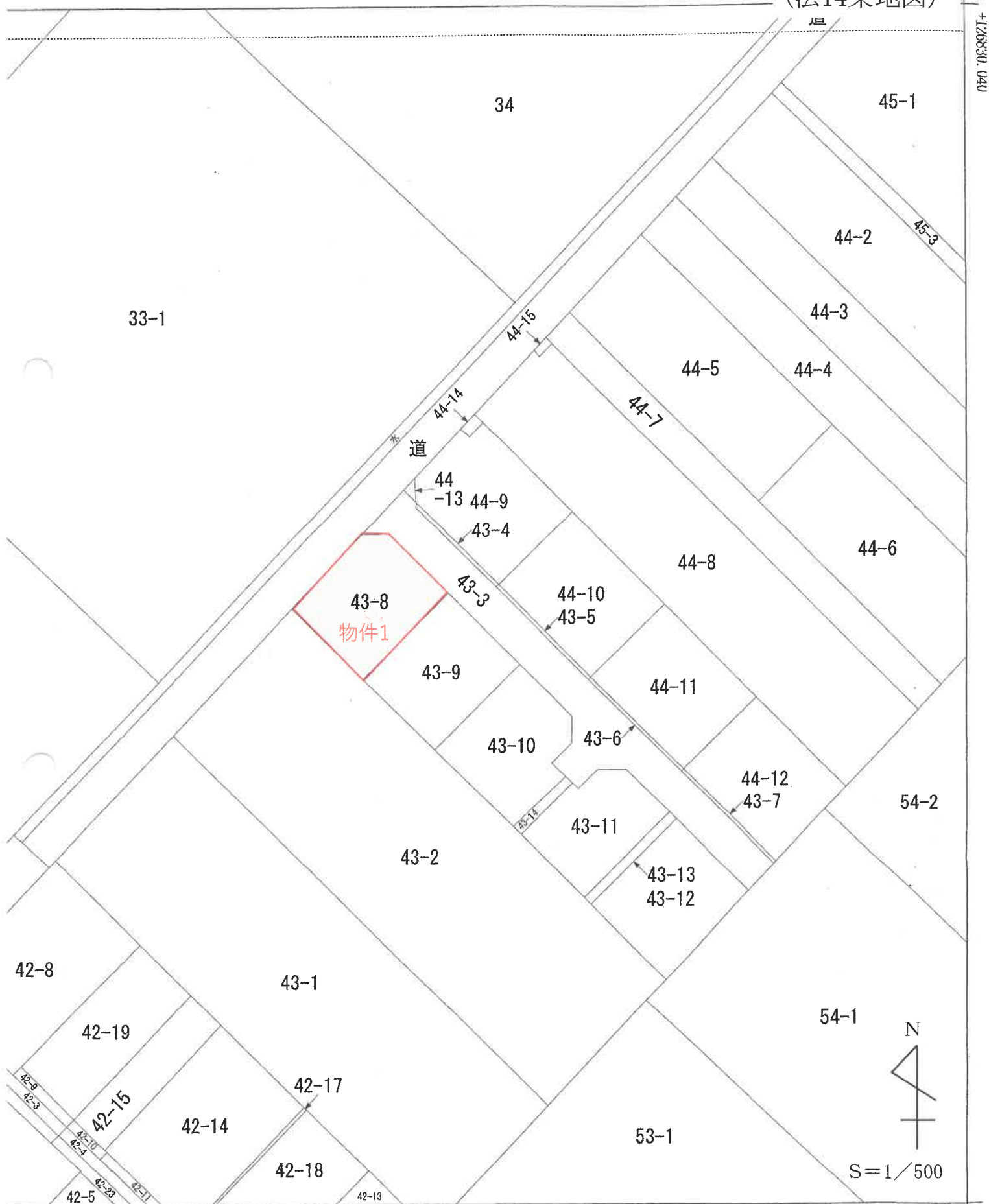
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年2月17日 (月) 8:30 - 8:40	当庁	松茂町役場に対し図面、航空写真などの資料請求書面作成及び送付
令和7年2月17日 (月) 8:40 - 8:50	当庁	法務局に対する公簿関係の交付請求書等作成準備
令和7年2月17日 (月) 15:50 - 15:55	法務局	公簿関係の閲覧調査
令和7年2月27日 (木) 14:05 - 14:30	目的物件所在地	位置確認、物件外観調査、近隣地居住者から聴取調査、写真撮影
令和7年3月4日 (火) 19:25 - 19:50	携帯電話	B から聴取調査
令和7年3月6日 (木) 13:35 - 14:40	目的物件所在地	立入調査(B 立会)
令和7年3月6日 (木) 15:00 - 15:08	松茂町役場	接道、公法上の規制その他の調査
—		
—		
—		
—		
—		
(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

公 図 写

(座標値種別： (法14条地図)

+126830.040



(上測定)

(6 枚目)

地
図

登記年月日：平成7年8月16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7年2月17日 徳島地方広務局

登記官

請求番号：41-2

(1/3)

地積測量図

前43-3校跡

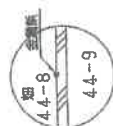
地番 43-4-43-12

土地の所在 板野郡松茂町溝瀬字溝瀬開拓

2007393

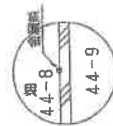
1/3

測点	X座標	Y座標
110	503.195	516.729
112	523.724	498.729



準拠点110詳細図

測点	名称
110	44番8の土地北面 コンクリート製物置跡及び金庫跡

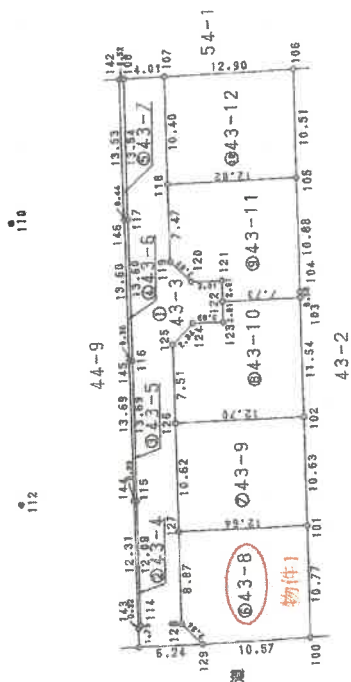


準拠点112詳細図

測点	名称
112	44番8の土地北面 コンクリート製物置跡及び金庫跡

測点	名称
105	
107	
108	
115	
116	
117	
118	
122	
126	
127	
100	
101	
102	
103	

測点	東西点	距離
110	143	41.13
110	144	29.43
110	145	17.45
110	146	10.85
110	142	17.30
110	106	31.35
110	104	29.12
110	129	44.84
110	128	42.22
110	114	40.97
110	125	18.66
110	124	20.16
110	123	22.80
110	121	21.28
110	120	18.43
110	119	15.91
112	143	16.45
112	144	10.85
112	145	17.42
112	146	29.32
112	142	42.19
112	106	49.66
112	104	34.09
112	129	22.19
112	128	19.36
112	114	16.43
112	125	21.30
112	124	24.15
112	123	26.37
112	121	29.13
112	120	27.12
112	119	27.54



昭和7年8月16日
平成

物件1

1/500

申請人

(平成7年8月5日作成)

作製者

徳島県土地家屋調査士会

登記年月日：平成7年8月16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7年2月17日 徳島地方方法務局

登記官

請求番号：41-2

2007394

1校目と同様

43-4~43-12

地積測量図

地番

土地の所在
板野郡松茂田満穂字満穂開拓

2 / 3

求積表

地番	NO.	X_n	Y_n	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	距離
④ 43-8	129	523.091	476.544	-5629.505342	2.84
	100	516.098	468.161	-473.772964	10.37
	101	507.916	475.626	8417.183952	10.77
	127	516.184	485.188	1936.722368	12.64
	128	522.890	479.378	-4519.861160	8.87
合計				-269.238146	
合計面積				134.6190730	m ²

地番	NO.	X_n	Y_n	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	距離
④ 43-9	127	516.184	485.188	-8530.972968	10.62
	101	507.916	475.626	-1342.929904	12.64
	102	499.841	482.544	8260.872207	10.63
	126	508.156	492.153	1343.564464	12.70
合計				-269.466201	
合計面積				134.7331005	m ²

地番	NO.	X_n	Y_n	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	距離
④ 43-10	126	508.156	492.153	-7384.014836	7.51
	102	499.841	482.544	-1040.169121	12.70
	103	491.091	490.072	6569.815398	11.34
	122	496.157	495.922	2246.102739	7.73
	123	497.679	494.599	474.288087	2.01
	124	499.645	496.875	1237.121020	3.00
	125	502.480	497.075	-2372.710560	2.84
合計				-269.562723	
合計面積				134.7836365	m ²

地番	NO.	X_n	Y_n	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	距離
④ 43-11	122	496.157	495.922	-3555.957219	2.01
	103	491.091	490.072	-2686.267770	7.73
	104	490.644	490.452	3658.241664	0.58
	105	482.375	497.528	6090.875875	10.88
	118	490.773	507.225	2357.182719	12.82
	119	496.420	502.331	-3828.391040	7.47
	120	496.615	499.513	-2528.763580	2.82
	121	494.631	497.239	-1776.219921	3.01
合計				-269.299272	
合計面積				134.6496360	m ²

地番	NO.	X_n	Y_n	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	距離
④ 43-4	143	525.873	482.412	-4281.32093	12.31
	114	525.554	482.392	4151.075890	0.32
	115	516.419	490.312	4204.167079	12.09
	144	516.611	490.533	-4081.226900	0.29
合計				-6.315314	
合計面積				3.1576570	m ²

地番	NO.	X_n	Y_n	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	距離
④ 43-5	144	516.611	490.533	-4776.585306	13.69
	116	516.419	490.312	4517.116993	0.29
	116	506.076	499.280	4679.178696	13.69
	145	506.317	499.558	-4428.754799	0.36
合計				-9.044416	
合計面積				4.522080	m ²

地番	NO.	X_n	Y_n	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	距離
④ 43-6	145	506.317	499.558	-4682.419616	13.60
	116	506.076	499.280	4359.460184	0.36
	117	495.795	508.192	4585.112160	13.60
	146	496.086	508.528	-4283.205524	0.44
合計				-11.053796	
合計面積				5.5268980	m ²

地番	NO.	X_n	Y_n	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	距離
④ 43-7	146	496.086	508.528	-4594.252446	13.53
	117	495.795	508.192	4229.627145	0.44
	108	485.558	517.059	4496.752638	13.54
	142	485.906	517.453	-4145.264086	0.52
合計				-13.136743	
合計面積				6.5683745	m ²

作製者

申請人

縮尺

(平成7年8月5日作製)

徳島県土地家屋調査士会用紙

物件1

登記年月日：平成7年8月16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7年2月17日 徳島地方方法務局

登記官

(9 枚目)

請求番号：41-2

1枚目と同様
43-4-43-12
地積測量図

2007395

地番

土地の所在
板野郡松茂町満穂字満穂開石

地番	⑩ 43-12	X_n	Y_n	$X_n - Y_{n-1}$	距離
118	490.773	507.225	-8107.079187	10.46	
105	482.375	497.528	-1382.486750	12.82	
106	474.384	504.359	7836.349296	10.51	
107	482.911	514.047	1384.022926	12.90	
		合計	-269.193715		
		合計面積	134.5968575		
			134.59		m ²

合計面積 693.1574410 m²

3 / 3

地番	⑩ 43-3	面積
922.982155	合計面積	229.8247240
	面積	229.82

地番	面積
① 43-3	229.8247240 m ²
② 43-4	3.1576570 m ²
③ 43-5	4.522080 m ²
④ 43-6	5.526888 m ²
⑤ 43-7	6.5683745 m ²
⑥ 43-8	134.5190730 m ²
⑦ 43-9	134.731005 m ²
⑧ 43-10	134.7836365 m ²
⑨ 43-11	134.6496360 m ²
⑩ 43-12	134.5968575 m ²

物件1

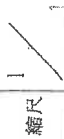
作製者

申請人

(平成7年8月5日作成)

徳島県土地家屋調査士会

縮尺



登記年月日：平成8年10月11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7年2月17日 徳島地方裁判所

(10 枚目)

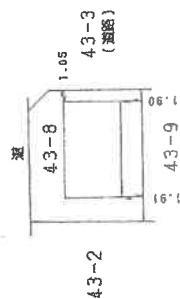
登記官

建物図面

家屋番号 43-8

建物の所在 板野郡松茂町満穂字満穂開拓43番地8

各階平面図 6004657



平成8年10月11日

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

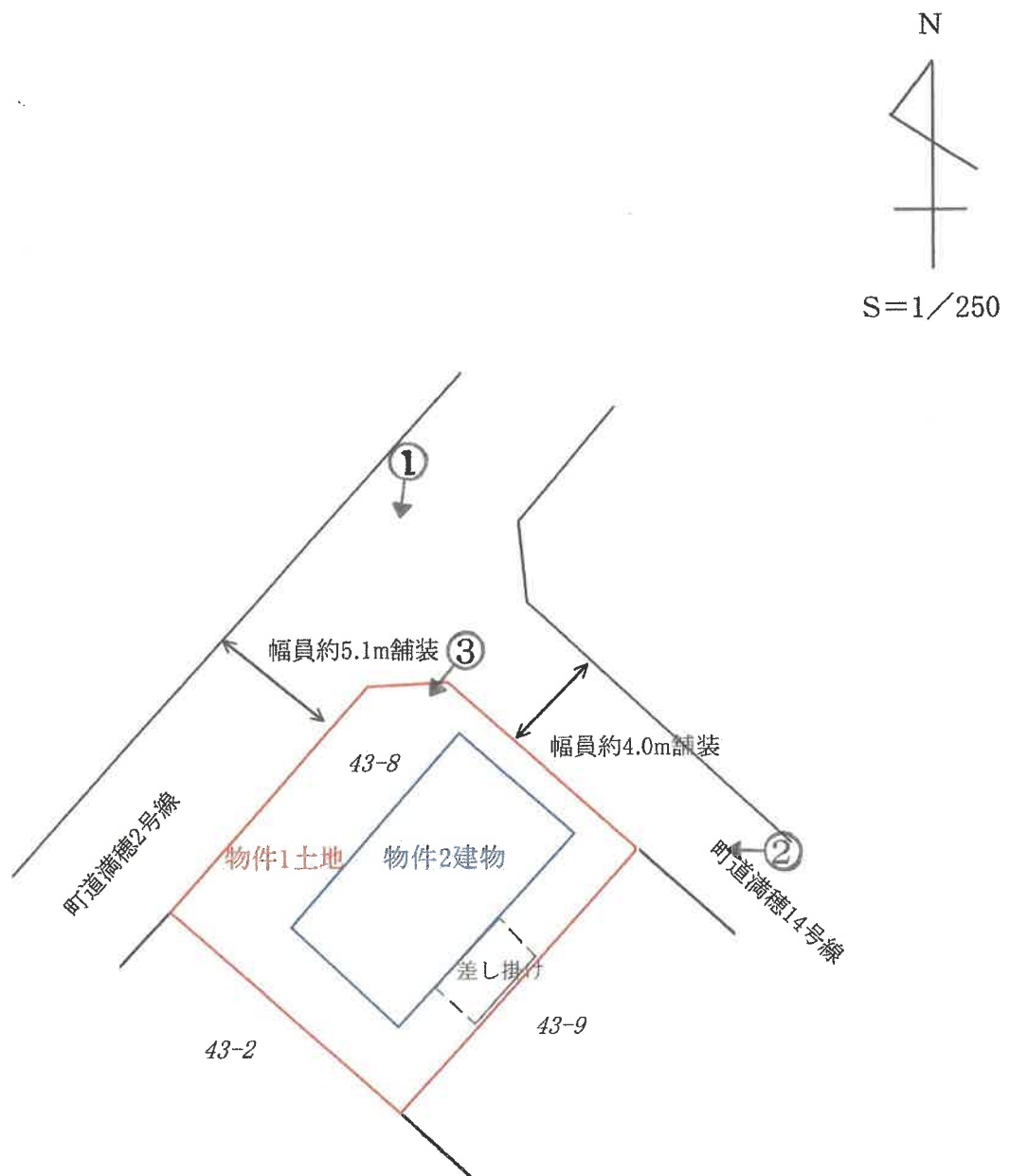
平成8年9月30日作製

作製者

徳島県土地家屋調査士会

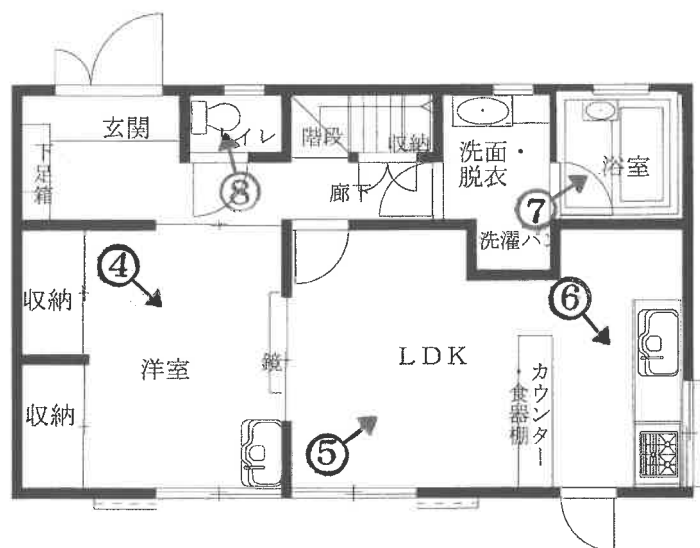
物件2

土地建物位置関係図

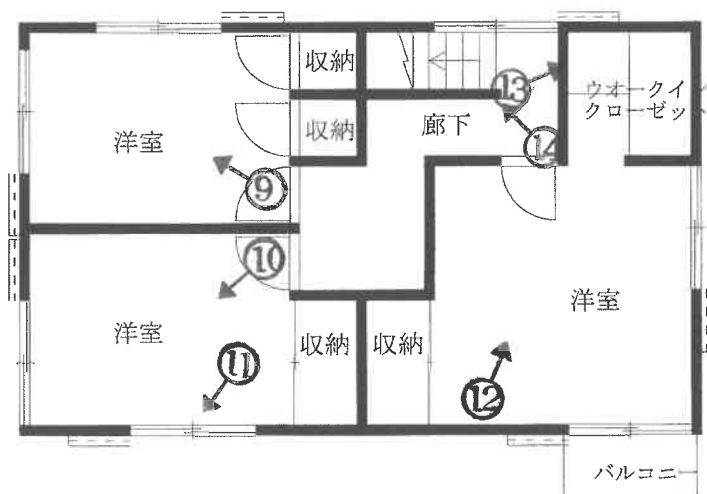


建 物 間 取 図

N



1階



2階

1



2



3



4



5



6



(15 枚目)

7



8



9



10



11

壁クロスが剥がれている状況



12



13



壁クロスが剥がれている状況

14



令和 6 年（ケ）第 67 号

令和 7 年 3 月 6 日 現地調査

令和 7 年 3 月 13 日 評価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士

富 永 守

第1 評価額

一括価格	
金 3,870,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,620,000 円
物件2(建物)	金 2,250,000 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。
- 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きを取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

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	徳島県板野郡松茂町満穂字満穂 開拓 43番8 宅地 134.61m ²	ほぼ登記簿記載に同じ
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	徳島県板野郡松茂町満穂字満穂 開拓43番地8 43番8 居宅 軽量鉄骨造スレート葺2階建 1階 49.68m ² 2階 49.68m ²	ほぼ登記簿記載に同じ
番号	特 記 事 項		
	特になし		

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 鳴門線「教会前」駅から 南東方へ道路距離約5.1km 最寄バス停「免許センター前」から東方へ道路距離約480m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	評価対象地は、主要地方道徳島空港線背後に一般住宅のほか事業所等が混在し、農地も介在する住宅地域で、利便施設への接近性、街路条件は概ね良好である。 当地域周辺は、松茂町北東部で徳島空港に近く、物流関連施設、大規模工場が建ち並ぶ工業団地のほか、中小規模工場と住宅が混在する住工混在地域が形成されている。	
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	市街化区域 準工業地域 60% 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	134.61㎡ 約12.5m・約10.7m 略長方形 概ね平坦 角地 等高 特になし
接 面 道 路 の 状 況	・北西側において、幅員約5.1m舗装町道満穂2号線（建築基準法第42条1項1号道路に該当）に接面。 ・北東側において、幅員約4m舗装町道満穂14号線（建築基準法第42条1項1号道路に該当）に接面。	
土地の利用状況等	・対象地と同一人の所有である物件2建物の敷地に利用されている。 ・目的外建物は所在しない。	

供 給 処 理 施 設	上 水 道 :あり (閉栓中) 都 市 ガ ス :なし (L P ガス利用) 下 水 道 :あり(引込あり) (宅地内の排水設備と未接続) ※松茂町上下水道課下水道係担当者によると、現況は、下水道を利用していないが、宅地内に引込管があり、下水道への接続は可能である。下水道の受益者負担金は支払い済とのことである。
周知の埋蔵文化財包蔵地の指定	文化財保護法による周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。
地下埋設物の有無	目的土地には既存の建物があるため、現地調査において対象建物以外の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	過去の地歴調査及び現地調査の結果、土壌汚染の可能性は低いものと思われるが、汚染の有無を確定するためには専門業者による調査が必要である。
ハザードマップ	松茂町洪水・高潮ハザードマップによると、洪水浸水想定区域及び高潮浸水想定区域に該当する。
特 記 事 項	・徳島空港に近く、航空法第49条により、飛行場周辺における物件等の高さ制限のある制限表面該当地域に指定されている。なお、対象地は画地規模が小さく、建築基準法の制限内における画地利用において、利用上の障害は殆どないものと思われる。 ・北東側道路沿いで東側隣接地(地番43-9)との境界上に電柱が設置されており、当該道路と評価対象地上に跨がって電線等が架設されている。 ・上記のとおり、下水道を利用しておらず、物件2建物の北西側に浄化槽が設置されている。 ・物件2建物の南東面の中央付近と隣地境界までの間に差し掛けが設置されている。

2 建物の概況及び利用状況(物件2)

区 分	主である建物（家屋番号43番8）
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8年9月28日 新築 経 過 年 数：28 年 経済的残存耐用年数：2 年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造2階建 屋 根：スレート葺 外 壁：防火サイディング・吹付塗装 内 壁：ビニールクロス外 天 井：ビニールクロス外 床：フローリング外 設 備：電気、ガス給湯、給排水 そ の 他：特になし
床面積（現況）	1 階：49.68㎡ 2 階：49.68㎡ 合 計：99.36㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：別添「建物間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	空き家で、第三者の占有はみられない。
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	・対象建物は、平成8年3月28日付で「確認済証」（建築基準法第6条第1項、同第6条の2第1項の規定による）を取得しているが、建物完了後の「検査済証」交付の記録は確認出来なかった。 ・建物全体に、経年による内外装の劣化がみられる。 ・1階南西側の洋室は、美容室として利用されていたため、店舗用の照明、シャンプーボール等が設置されている。 ・1階南西側の洋室と東側のLDKとの間には引戸があるが、洋室側の当該部分に美容室用のガラスミラー台を設置されており、引戸が塞がれている。 ・対象建物は平成8年に建築されており、耐震基準については新耐震（昭和56年6月基準）の建物である。

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	36,600	1.05	134.61	0.90	4,656,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 松茂(県)ー3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $40,700\text{円}/\text{㎡} \times 99.8 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 111 = 36,600\text{円}/\text{㎡}$

- ◇ 時点修正 : 地価調査価格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 : 接近条件(+1)、環境条件(+10) (各条件相乗積)
- イ 個別格差 : 角地(+5)
- 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等を考慮した上、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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ=エ
2	150,000	99.36	0.06	894,000

ウ 現価率(定額法)

- ・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用。
 経過年数28年、経済的残存年数2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 ▲35%と査定した。
- ・ 現価率= $\{ 3\% + (1 - 3\%) \times (2\text{年} / (2\text{年} + 28\text{年})) \} \times (1 - 35\%)$
 $= 0.06$

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	4,656,000	0.50	法定地上権	2,328,000

イ 土地利用権等割合： 抵当権設定時において土地建物所有者が同一人であり、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	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	4,656,000	-2,328,000		1.00	0.70	1,620,000
2	894,000	+2,328,000	1.00	1.00	0.70	2,250,000
一括価格(合計)						3,870,000

ウ 占有減価修正： なし

エ 市場性修正： なし

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

地価調査価格 (松茂(県)－3)

所 在 : 板野郡松茂町満穂字満穂開拓23番38

価 格 : 40,700円/㎡

位 置 : JR鳴門線「鳴門」駅の南西方5.3km

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 165㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 北東側幅員5m町道

用 途 指 定 等 : 準工業地域 (建ぺい率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に営業所等が見られる区画整然とした住宅地域

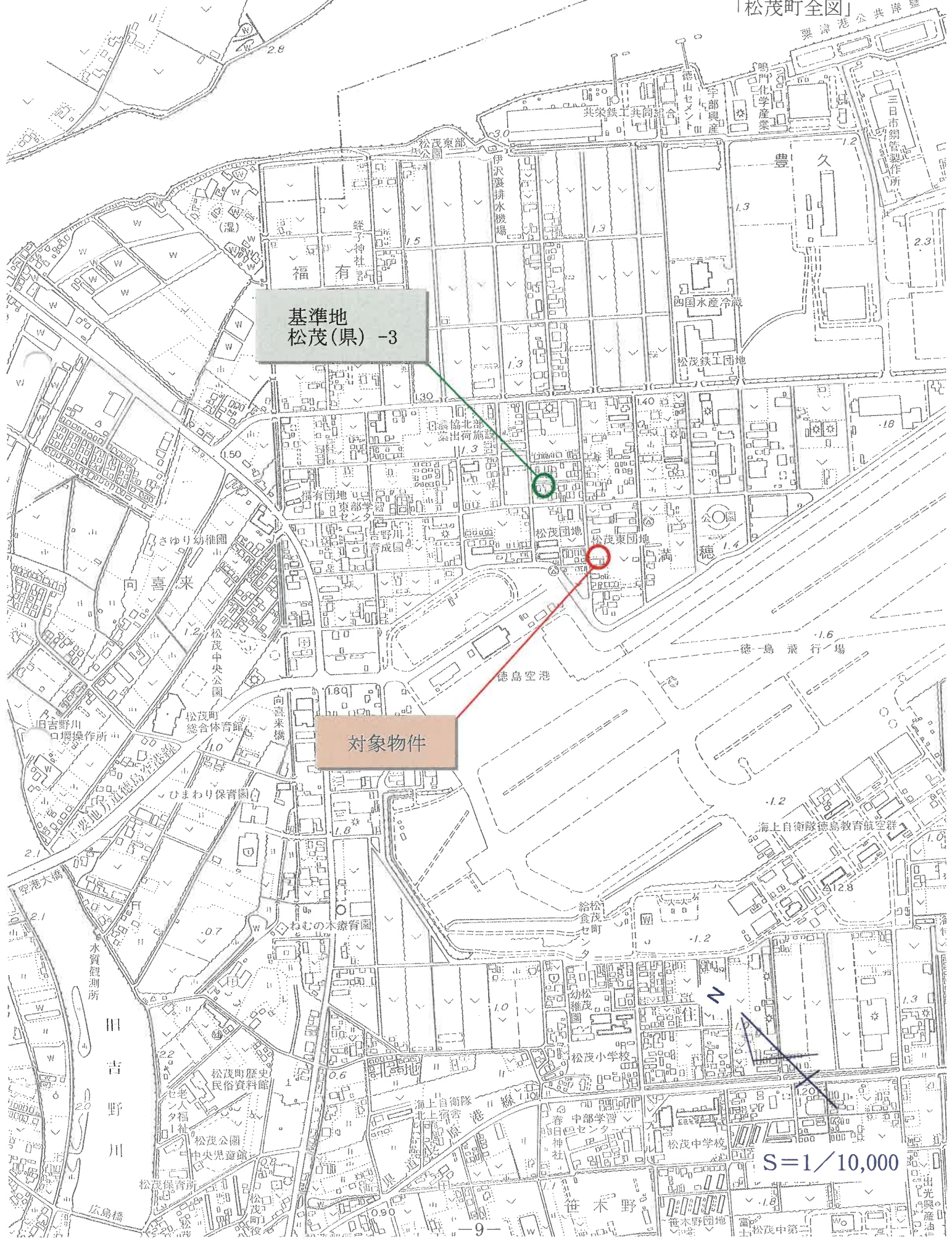
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面及び各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上

位置図

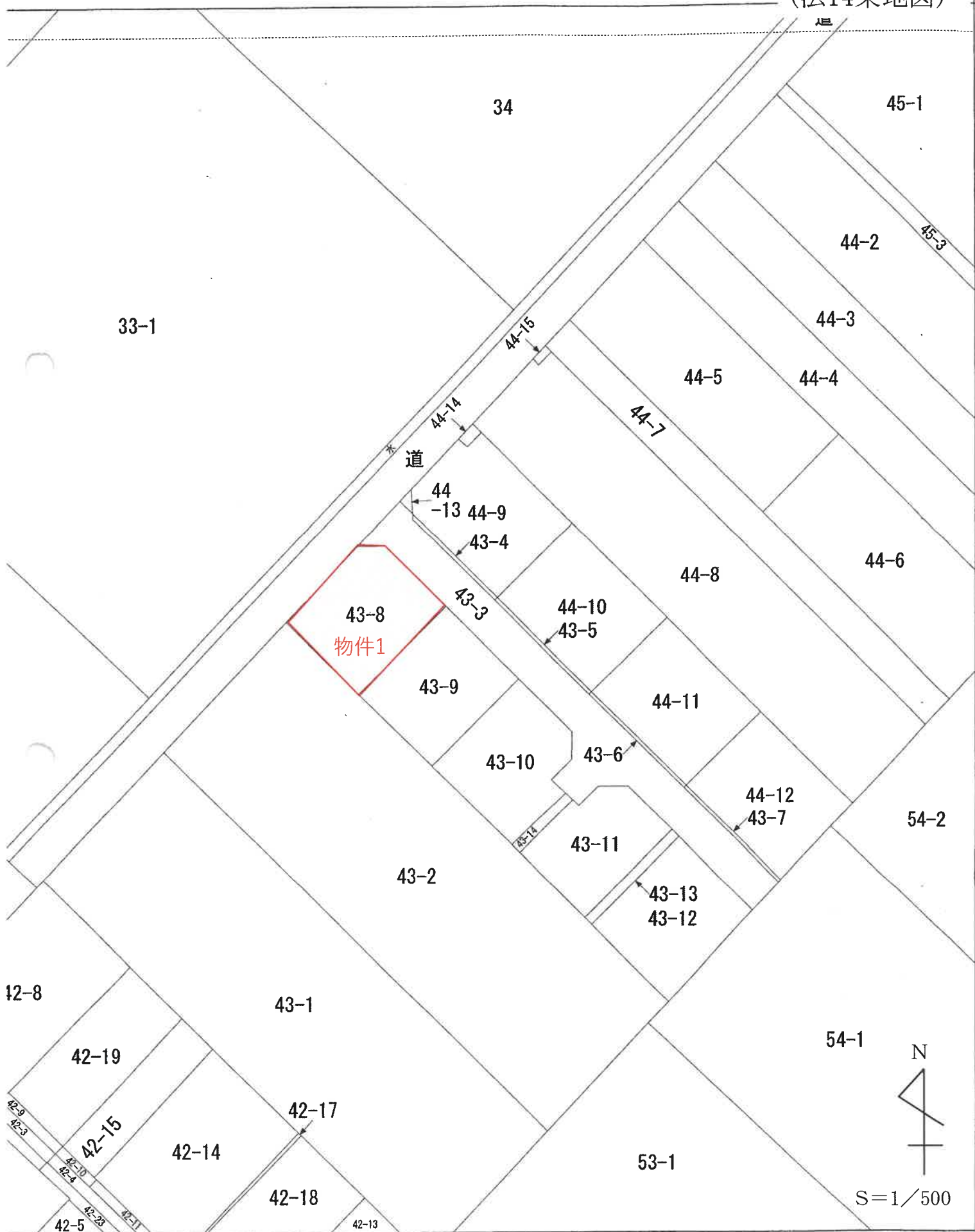
平成8年7月松茂町作成
「松茂町全図」



S=1/10,000

写図公

(座標値種別：(法14条地図))



登記年月日：平成7年8月16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7年2月17日 徳島地方方法務局

登記官

請求番号：41-2

(1/3)

物件1

2007393

前43-3 校 跡

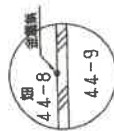
地 積 測 量 図

番 43-4-43-12

土地の所在 板野郡松茂町満穂字満穂開拓

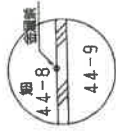
1/3

境界点	X座標	Y座標
110	503.195	516.729
112	523.724	498.729



境界点110詳細図

境界点	名 称
110	44番8の土地南西側 コンクリート製杭打ち込み金庫跡

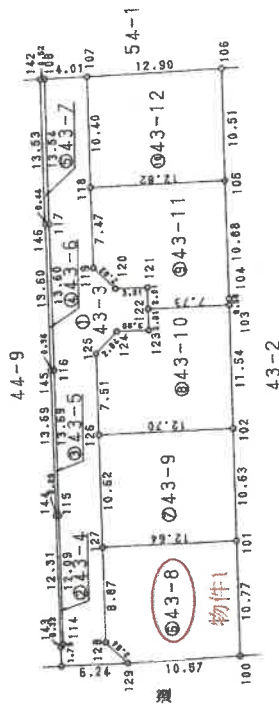


境界点112詳細図

境界点	名 称
112	44番8の土地北西側 コンクリート製杭打ち込み金庫跡

境界点	名 称
105	
107	
108	
115	
116	コンクリート製杭打ち込み金庫跡
117	
118	
122	
126	
127	
100	
101	金庫プレート封印
102	
103	

境界点	境界点	距離
110	143	41.13
110	144	29.43
110	145	17.45
110	146	10.85
110	142	17.30
110	106	31.35
110	104	29.12
110	129	44.84
110	128	42.22
110	114	40.97
110	125	19.66
110	124	20.16
110	123	22.80
110	121	21.28
110	120	18.43
110	119	15.91
112	143	16.45
112	144	10.85
112	145	17.42
112	146	29.32
112	142	42.19
112	106	49.66
112	104	34.09
112	129	22.19
112	128	19.35
112	114	16.43
112	125	21.30
112	124	24.15
112	123	26.37
112	121	29.13
112	120	27.12
112	119	27.54



昭和7年8月16日
平成

申請人

(平成7年8月5日作成)

作製者

徳島県土地家屋調査士会

縮尺 1/500

登記年月日：平成7年8月16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7年2月17日 徳島地方方法務局

登記官

請求番号：41-2

(2/3)

徳島県土地家屋調査士会用紙

(平成7年8月5日作成)

作製者

申請人

縮尺

物件1

2007394

1枚目と同様

地積測量図

地番 43-4~43-12

土地の所在 板野郡松茂町満穂字満穂開拓

求積表

2 / 3

地番 ⑥ 43-8				
NO.	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離
129	523.091	476.544	-5629.505342	2.84
100	516.098	468.616	-473.777964	10.57
101	507.916	475.626	8417.183952	10.77
127	516.184	485.188	1936.722368	12.64
128	522.890	479.378	-4519.861160	8.87
		合計	-269.238146	
		合計面積	134.610730	m ²

地番 ⑦ 43-9				
NO.	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離
127	516.184	485.188	-8530.972968	10.62
101	507.916	475.626	-1342.929004	12.64
102	499.841	482.544	8260.872207	10.63
126	508.156	492.153	1343.564464	12.70
		合計	-269.466201	
		合計面積	134.7331005	m ²

地番 ⑧ 43-10				
NO.	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離
126	508.156	492.153	-7384.014836	7.51
102	499.841	482.544	-1040.169121	12.70
103	491.091	490.072	5569.815398	11.54
122	496.157	495.922	2246.102739	7.73
123	497.679	494.599	474.288087	2.01
124	499.645	496.875	1237.121020	3.00
125	502.480	497.075	-2372.710560	2.84
		合計	-269.567273	
		合計面積	134.7836365	m ²

地番 ⑨ 43-11				
NO.	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離
122	496.157	495.922	-3555.957219	2.01
103	491.091	490.072	-2686.267770	7.73
104	490.644	490.452	3658.241664	0.58
105	482.375	497.528	8090.875875	10.88
118	490.773	507.225	2357.182719	12.82
119	496.420	502.331	-3828.391040	7.47
120	496.615	499.513	-2528.763580	2.82
121	494.631	497.239	-1776.219921	3.01
		合計	-269.293272	
		合計面積	134.6496360	m ²

地番 ⑩ 43-4				
NO.	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離
143	525.873	482.412	-4281.132093	12.31
114	525.554	482.392	4151.876600	0.32
115	516.419	490.312	4204.167079	12.09
144	516.611	490.533	-4081.226900	0.29
		合計	-6.318314	
		合計面積	3.1576570	m ²

地番 ⑪ 43-5				
NO.	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離
144	516.611	490.533	-4776.585306	13.69
116	506.076	499.260	4679.178696	13.69
145	506.317	498.658	-4428.754799	0.36
		合計	-9.044416	
		合計面積	4.5222080	m ²

地番 ⑫ 43-6				
NO.	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離
145	506.317	499.558	-4682.419616	13.60
117	506.076	499.280	4369.460184	0.36
112	495.795	508.192	4585.112160	13.60
146	496.086	508.528	-4283.206524	0.44
		合計	-11.053786	
		合計面積	5.5268980	m ²

地番 ⑬ 43-7				
NO.	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離
146	496.086	508.528	-4594.252446	13.53
117	495.795	508.192	4229.627145	0.44
108	485.558	517.059	4496.752638	13.54
142	485.906	517.453	-4145.264086	0.52
		合計	-13.136749	
		合計面積	6.5683745	m ²

登記年月日：平成7年8月16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7年2月17日 徳島地方検察庁

登記官

請求番号：41-2

(3/3)

物件1

1枚目と同様

2007395

地番 43-4-43-12

地積測量図

土地の所在 板野郡松茂町清瀬字清瀬開拓

地番 NO.	④ 43-12 X _n	Y _n	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	距離
118	490.773	507.225	-8107.079187	10.40
105	482.375	497.528	-1382.486750	12.82
106	474.384	504.359	7836.343296	10.51
107	482.911	514.047	1384.022926	12.90
	合計		-269.193715	
	合計面積		134.5968575	m ²
	合計地積		134.59	m ²

合計面積 693.1574410 m²

3 / 3

地番 公算	① 43-3 合計面積	残地積
922.982165	693.1574410	229.8247240
	地積	229.82
	m ²	m ²

地番	面積
① 43-3	229.8247240 m ²
② 43-4	3.1576570 m ²
③ 43-5	4.5222080 m ²
④ 43-6	5.5268980 m ²
⑤ 43-7	6.5683745 m ²
⑥ 43-8	134.6190730 m ²
⑦ 43-9	134.7331005 m ²
⑧ 43-10	134.7836365 m ²
⑨ 43-11	134.6496360 m ²
⑩ 43-12	134.5968575 m ²

作製者

申請人

(平成7年8月5日作製)

縮尺

徳島県土地家屋調査士会

登記年月日：平成8年10月11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7年2月17日 徳島地方方法務局

登記簿

請求番号：41-3

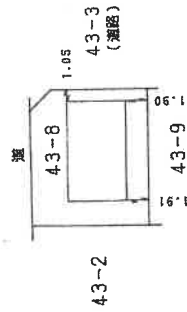
各階平面図 6004657

家屋番号 43-8

建物の所在 板野郡松茂町溝穂開拓43番地8

建物図面

1階2階(各階同型)
9.10 5.46 9.10 5.46
床面積 49.68㎡
床面積 49.68㎡
9.10 × 5.46 = 49.6860



昭和8年10月11日
平成

作製者

縮尺 1/250
平成8年9月30日作製

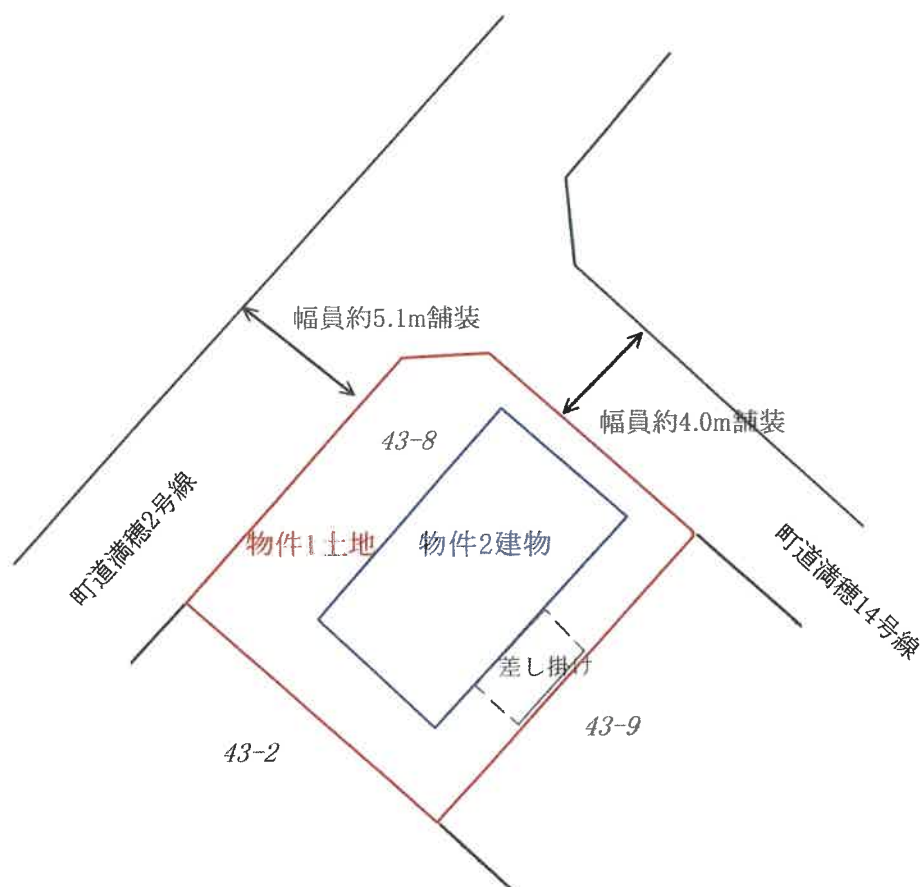
申請人

縮尺 1/500

徳島県土地家屋調査士会

物件2

土地建物位置関係図



建 物 間 取 図

N

