

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月16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 8 年 1 月 8 日から 令和 8 年 1 月 1 5 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 月 2 1 日 午前 1 0 時 0 0 分 徳島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 2 月 1 0 日 午前 1 0 時 0 0 分 徳島地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8 年 1 月 2 2 日から 令和 8 年 1 月 2 3 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 3 3 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 1 2 月 1 6 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）
1～3	1,270,000 1,016,000	一括	254,000	44,250	0
1	590,000				
2	240,000				
3	440,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 徳島県阿南市橘町西浜
 地 番 162番2
 地 目 宅地
 地 積 174.00平方メートル

- 2 所 在 徳島県阿南市橘町西浜 162番地2
 家屋 番号 162番2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 40.80平方メートル
 2階 34.80平方メートル

- 3 所 在 徳島県阿南市橘町西浜 162番地2
 家屋 番号 162番2の2
 種 類 倉庫
 構 造 鉄骨造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 78.18平方メートル
 2階 78.18平方メートル
 (現況)
 構 造 鉄骨造スレート葺3階建
 床 面 積 1階 78.18平方メートル
 2階 78.18平方メートル
 3階 約78.18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☐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 9月 5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1～3】

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2, 3】

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】

隣地(地番72番1、72番5)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 徳島県阿南市橘町西浜
 地 番 1 6 2 番 2
 地 目 宅地
 地 積 1 7 4 . 0 0 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

- 2 所 在 徳島県阿南市橘町西浜 1 6 2 番地 2
 家屋 番号 1 6 2 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 4 0 . 8 0 平方メートル
 2 階 3 4 . 8 0 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

- 3 所 在 徳島県阿南市橘町西浜 1 6 2 番地 2
 家屋 番号 1 6 2 番 2 の 2
 種 類 倉庫
 構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 7 8 . 1 8 平方メートル
 2 階 7 8 . 1 8 平方メートル
 (現況)
 構 造 鉄骨造スレート葺 3 階建
 床 面 積 1 階 7 8 . 1 8 平方メートル



物 件 目 録

2階 78.18平方メートル

3階 約78.18平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和7年（ケ）第31号
令和7年6月26日受理
令和7年7月24日提出



現況調査報告書 (物件1～3)

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

- 1 所 在 徳島県阿南市橘町西浜
 地 番 1 6 2 番 2
 地 目 宅地
 地 積 1 7 4 . 0 0 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

- 2 所 在 徳島県阿南市橘町西浜 1 6 2 番地 2
 家屋 番号 1 6 2 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 4 0 . 8 0 平方メートル
 2 階 3 4 . 8 0 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

- 3 所 在 徳島県阿南市橘町西浜 1 6 2 番地 2
 家屋 番号 1 6 2 番 2 の 2
 種 類 倉庫
 構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 7 8 . 1 8 平方メートル
 2 階 7 8 . 1 8 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		未実施（住居表示未実施地区）	
土地		物件 1	
	現況地目	☒ 宅地 ☐ 公衆用道路 ☐	
	形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 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	
	占有者及び占有状況	☒ 土地所有（共有）者；A,B ☐ 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, 3	
	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異なる （ ☒ 主たる建物 （物件3） ） ☒ 構造： 鉄骨造スレート葺3階建 ☒ 床面積： 3階 約78.18㎡	
	物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある	
	占有者及び占有状況	☒ 建物所有（共有）者 A,B ☐ その他の者 Bが本件建物を空家、空倉庫のまま亡Cの動産類を残置した状態で占有している。 ☐ 「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	
	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

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■B (本件所有（共有）者)	1.私は本件物件の所有（共有）者で、有限会社マルシマの代表だったCの娘です。Cは令和4年10月に亡くなりました。他の所有（共有）者は夫Aで、現在の有限会社マルシマの代表者です。 2.物件2（居宅）には私が幼少の頃、亡父Cら4人で居住していました。居宅も物件3（倉庫）も空家になって30年以上経ちます。亡父Cが存命の頃は、たまに居宅や倉庫の様子を見に行っていたようです。 3.夫Aは、居宅に居住したことも倉庫を使用したこともありません。 4.居宅と倉庫の残置動産は、全て不要物として、買受人様で処分をお願いします。 5.現在有限会社マルシマは、物件地ではない場所で、営業しております。
その他の事項	
■1【物件の状況・占有関係】 本件受命物件の状況は、土地建物位置関係図及び添付した写真のとおりであり、その占有関係は2枚目に記載のとおりであると認めた。	
■2【土地の範囲・境界】 法務局には地図に準ずる図面が備え付けられている。	
■3【都市計画区別】 阿南市役所によると、物件1土地は市街化区域である。	
■4【接道】 南側は幅員約11.7mの国道55号に概ね等高に接面する。（建築基準法第42条第1項第1号道路） 北側の一部が、幅員約1.7mのコンクリート舗装道路と接面する。（建築基準法第42条第3項道路）	
■5【上水道・下水道】 同市役所によると、物件1土地の所在する場所には、上水道の引込みはあるが、公共下水道設備はなし、とのことである。（評価人作成評価書「供給処理施設」も併せて参照されたい。）	
■6【その他】 ・物件1土地東側について 現況上、同土地東側と目的外土地との間が通路状になっており、物件2居宅への進入路として利用されている。同土地に当該通路状部分が含まれるか否かは不明であり、確定的には境界確定が必要である。 ・物件2居宅について 物件2居宅（登記簿上;昭和43年12月10日新築）は、長期間空家だったため老朽化が著しく、建物内は天井板の剥れや雨漏り痕、床の撓み及び沈下等が認められた。（写真14） また、台所床にはネズミの糞（写真9）が認められ、室内は亡Cの物と思われる家財道具等（写真15）が残置されていた。 ・物件3倉庫について 物件3倉庫（1～3階）には、亡Cが有限会社マルシマの代表だった頃に使用していたとみられる、大量のシラス漁の網（写真18,20,23）が残置されていた。 その他の目的物件状況については、評価人作成の評価書特記事項等を参照されたい。	

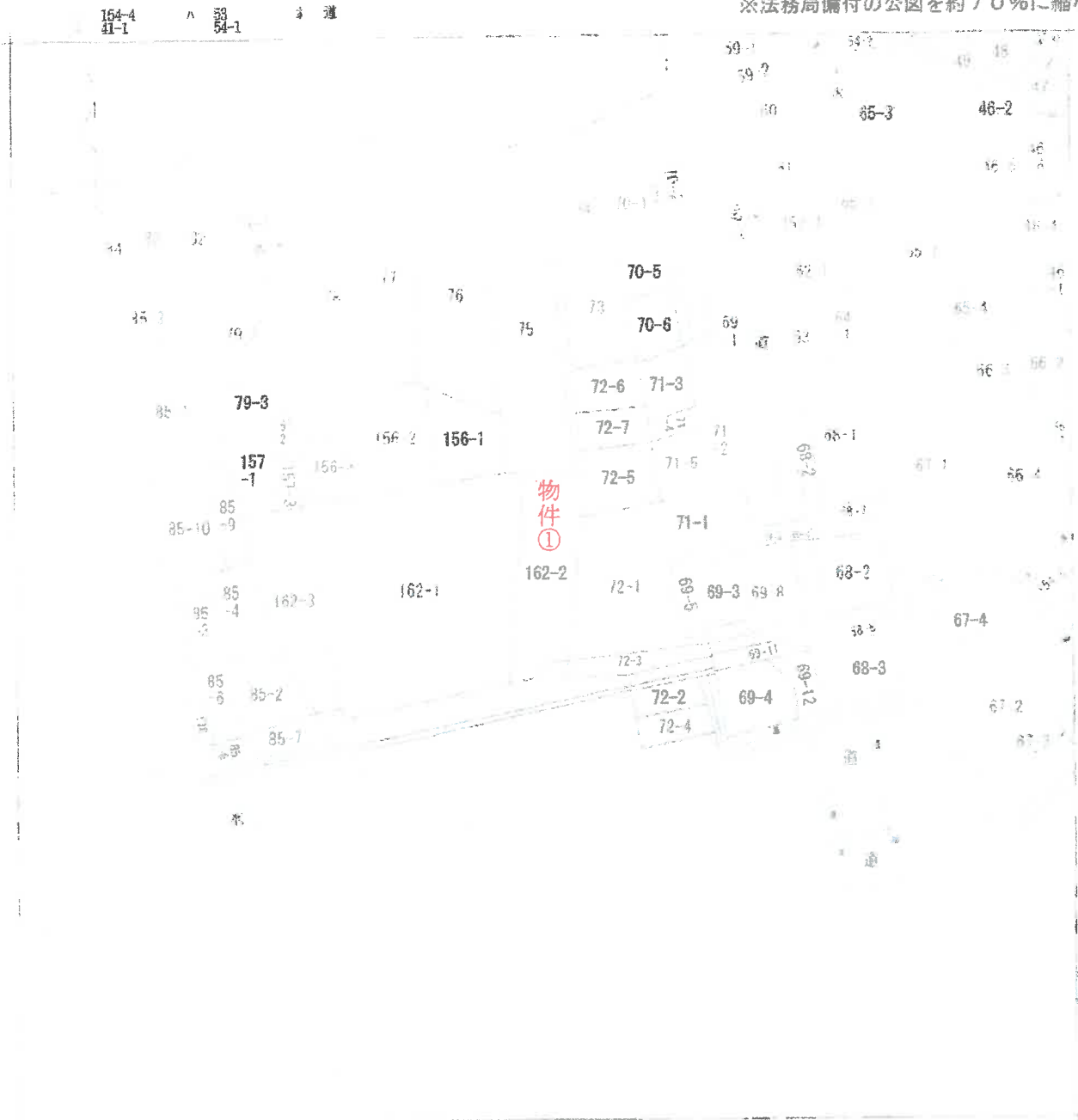
以上

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6月26日（木） 16:40 — 16:45	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7年6月26日（木） 16:45 — 16:48	当庁（郵送）	家屋平面図、間取り図等交付申請書準備
令和7年6月27日（金） 10:45 — 10:55	法務局	公図公簿などの閲覧調査
令和7年6月27日（金） 15:30 — 15:39	当庁（郵送）	期日指定通知書郵送
令和7年7月4日（金） 11:57 — 12:20	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和7年7月10日（木） 10:20 — 11:00	物件所在地	立入調査、評価人帯同
令和7年7月10日（木） 11:40 — 11:55	阿南市役所	公法上の規制等調査
(特記事項)		
■ 令和7年7月10日 目的物件は不在で施錠が予想されていたので、立会人を立ち合わせ、解錠技術者を同伴した。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 図 写

※法務局備付の公図を約70%に縮小



(注) 本図は、地籍調査の結果、地籍図に準ずるものとして作成されたものである。地籍図に準ずるものとして作成されたものである。地籍図に準ずるものとして作成されたものである。

地籍図に準ずるものとして作成されたものである。

請求部分	所在	阿南市阿南町西平		地番	162番2	
出力	縮尺不明	精度	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図に準ずる図面
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。

(徳島地方方法務局阿南支局管轄)

令和7年1月22日

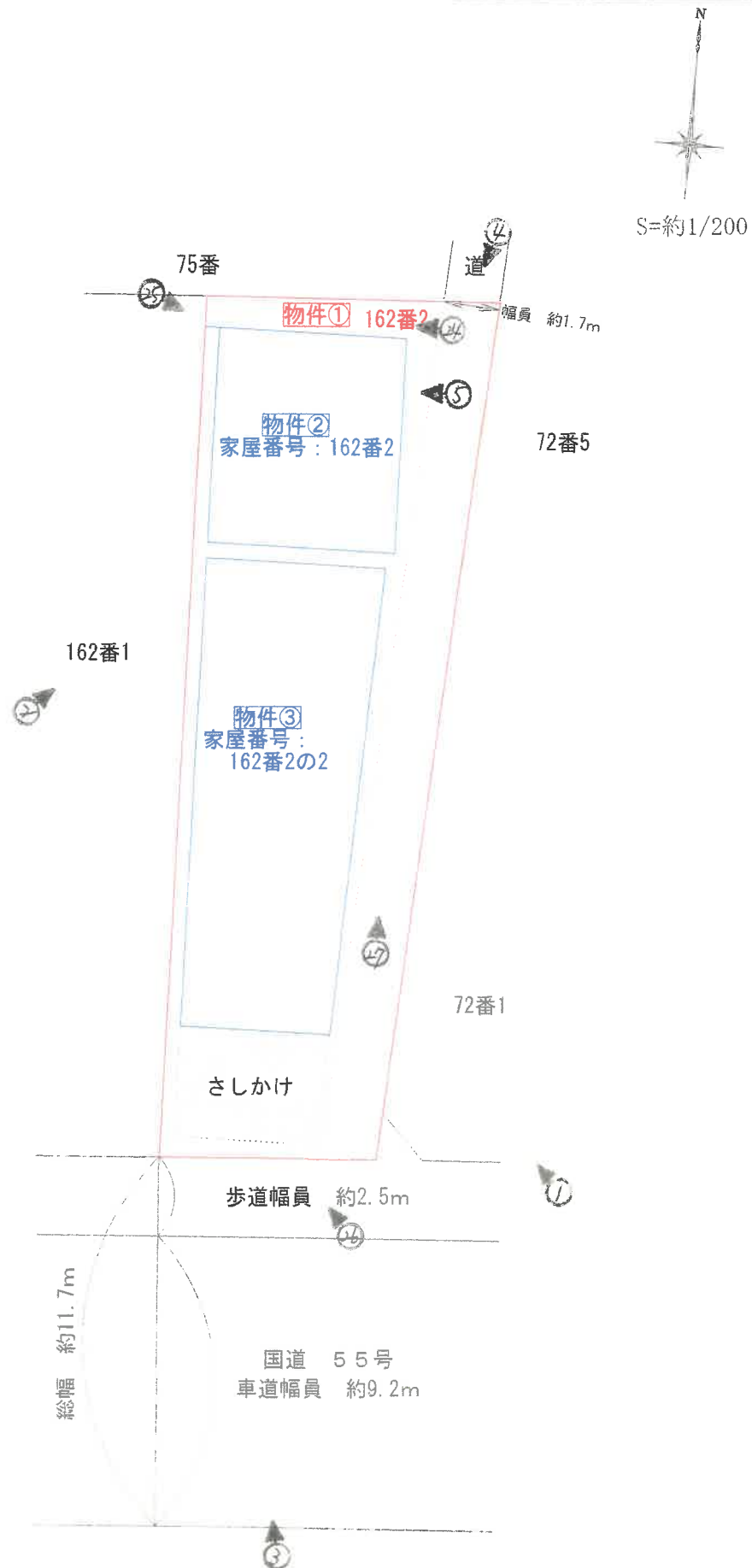
徳島地方方法務局

請求番号：10-1

登記官

(1/1)

土地建物位置関係図



※ 当該図面は現地概測等に基づき作成したものであり、実測図ではありません。

物件②

家屋番号 1 6 2 番 2

間取図



S = 約 1 / 1 0 0

1 階



2 階



物件③

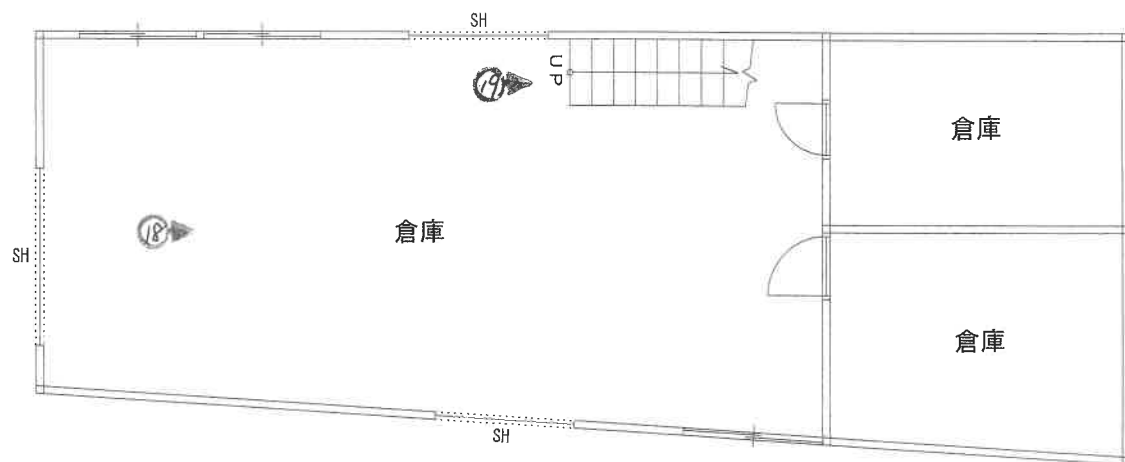
家屋番号 162番2の2

間取図

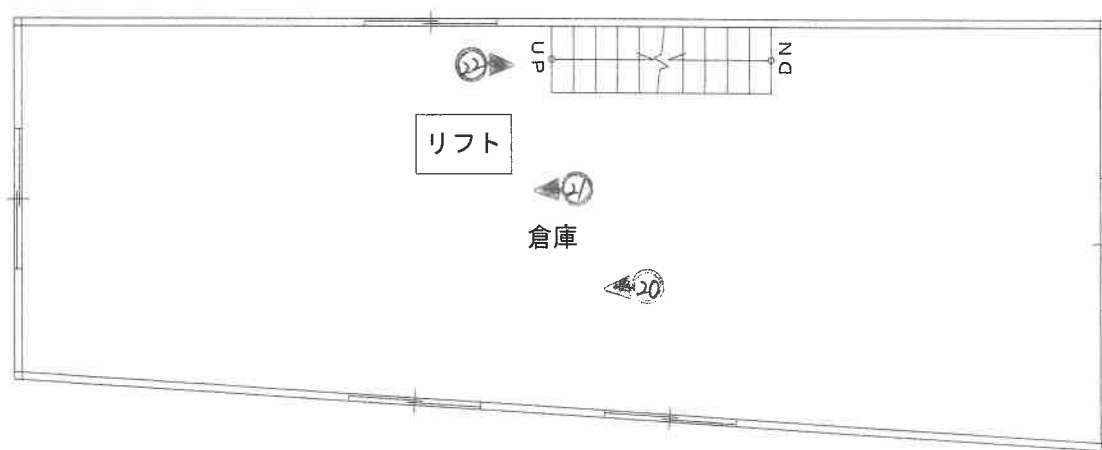


1階

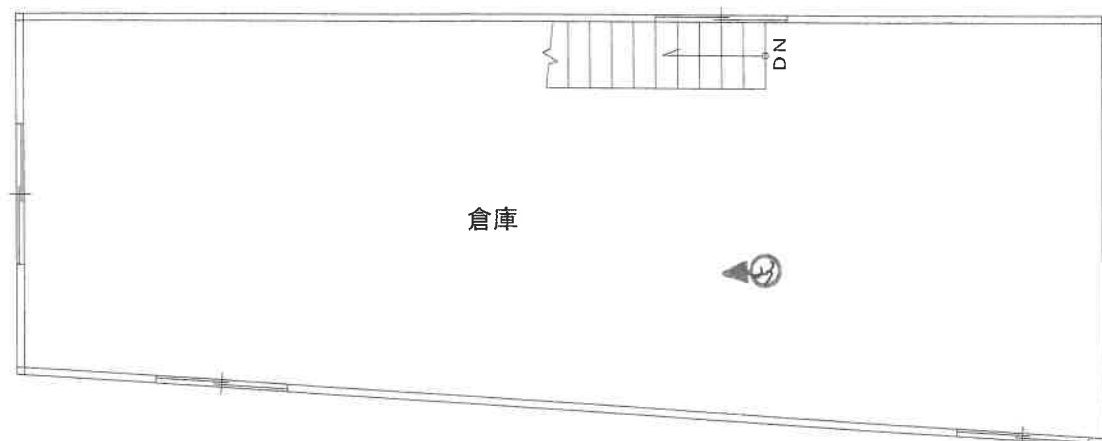
S = 約 1 / 100



2階



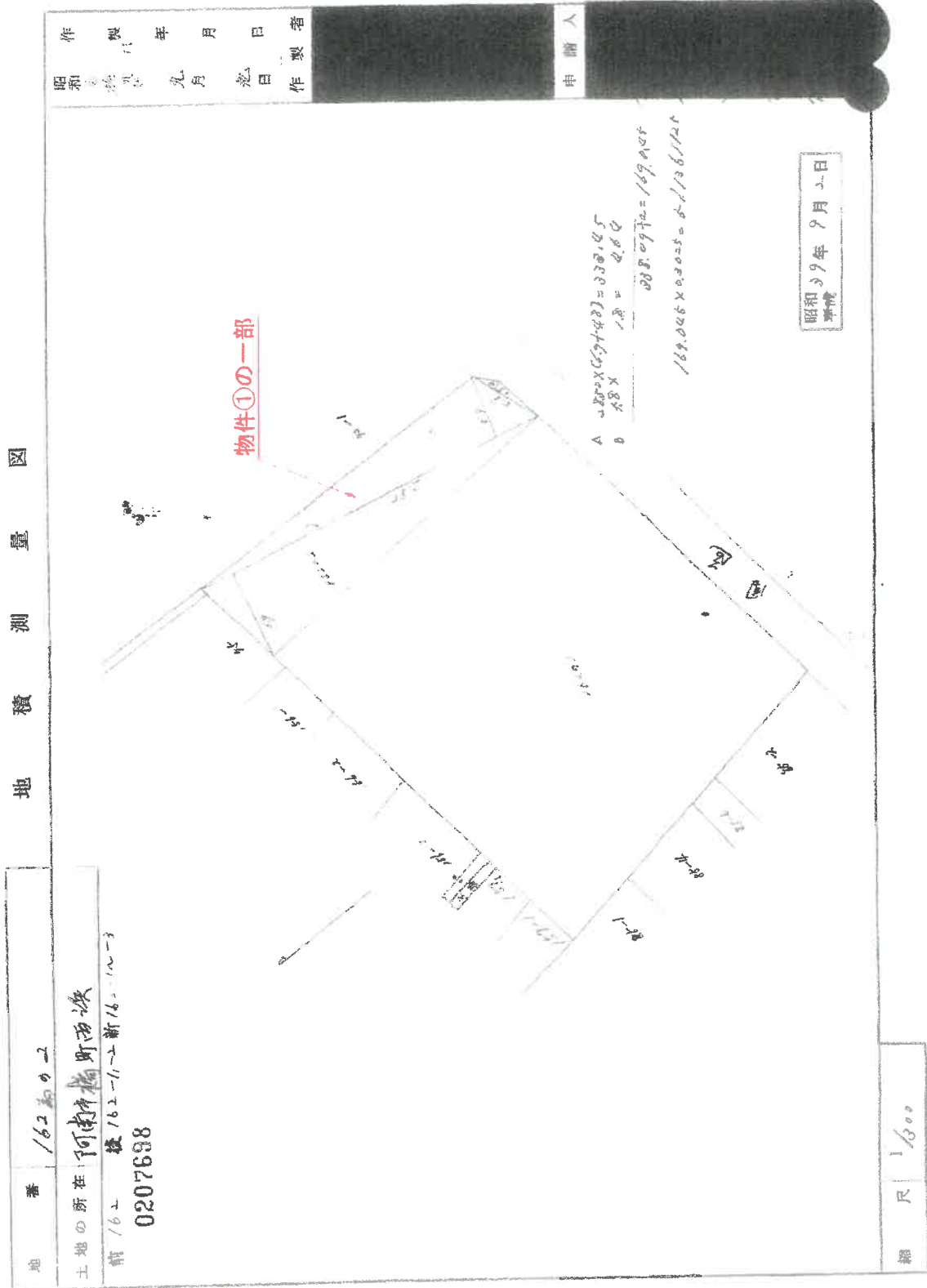
3階



物件①の一部

法務局備付の図面を約70%に縮小

地積測量図写



これは図面に記載されている内容を証明する書面である。

(徳島地方裁判所阿南支部)

昭和39年6月22日 徳島地方裁判所

公用

登記官

請求番号 3-6

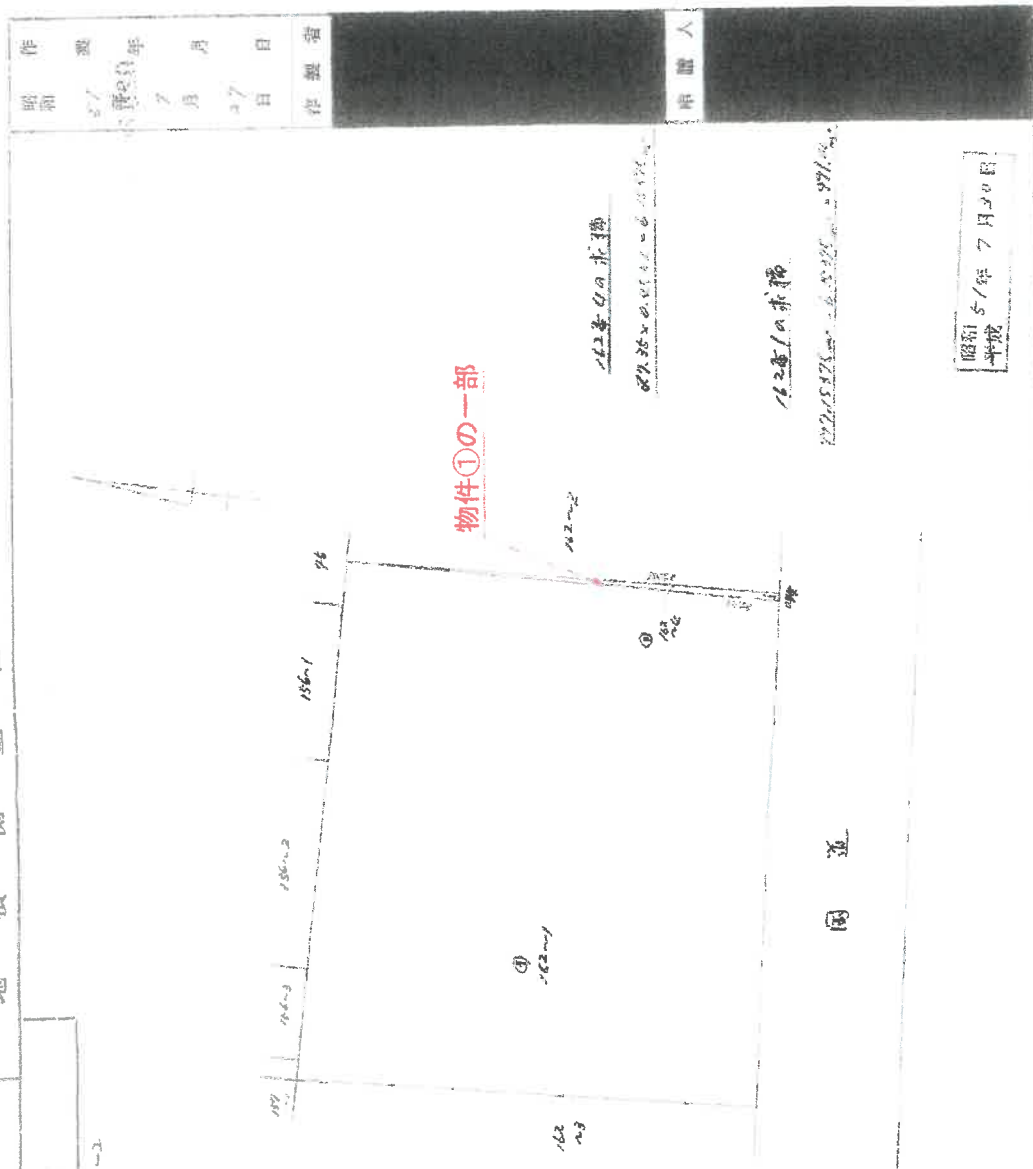
公用

登記年月日：昭和51年7月30日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
（徳島地方方法務局徳島支局保管）
昭和7年6月27日 徳島地方方法務局

地番	162-20-1部 162-20-1
土地の所在	徳島市碓氷西浜 新162-1-1-2
0207700	

地積測量図



法務局備付の図面を約70%に縮小

物件①の一部
地積測量図写

昭和51年7月30日
平成

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

縮尺 1/3000

登記官

請求番号 8-2

昭和46年3月10日

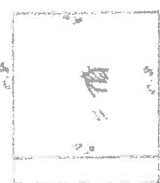
建築物平面図

登録番号 160~2
建物名称 平岡市橋新町建設の敷地
2607229



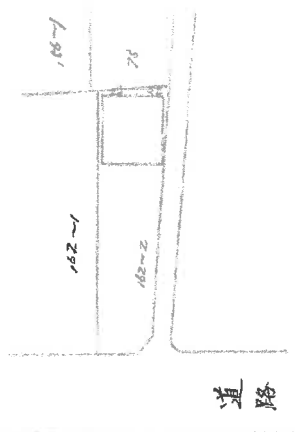
6.8 x 6.0 = 40.80

面積 40.80㎡



5.8 x 6.0 = 34.80

面積 34.80㎡



昭和46年3月10日
作成
年 月 日
作製者

申請人

物件②

※法務局備付の図面を約70%に縮小

建物図面写

昭和46年3月10日
平成

徳島県土地家屋調査士会用紙

縮尺 200m 500m

物件 3

※法務局備付の図面を約70%に縮小

建物図面写

建物図面写
各階平面図

図面番	162番2の2
建築年月日	町南市橋町西浜 1162番地2

2607230

1階・2階（各階同型）



求積 $(5.45 + 9.80) \times 14.85 \div 2$
 $= 118.575$
 床面積 78.13 m^2

平成32年々月25日

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

1

受命物件の状況



物件3

物件2

2

受命物件の状況



物件2

物件3

3



物件3

4



物件2 玄関

5



6



7



物件2 1階

8



台所

9



ネズミの糞

10



1階トイレ

11



1階トイレ

12



1階風呂

13



1階

14



天井板の剥れ
雨漏り痕

15



2階

16



2階

17



18



物件3 1階

倉庫

(中には網が入っていた。)

19



20



物件3 2階

21



リフト

22

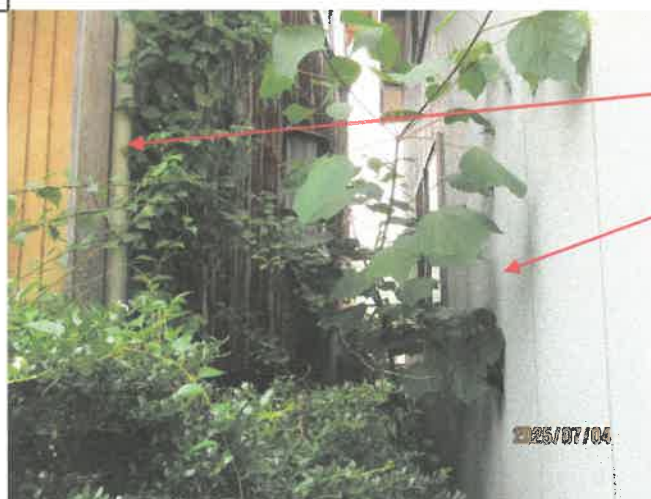


23



物件3 3階

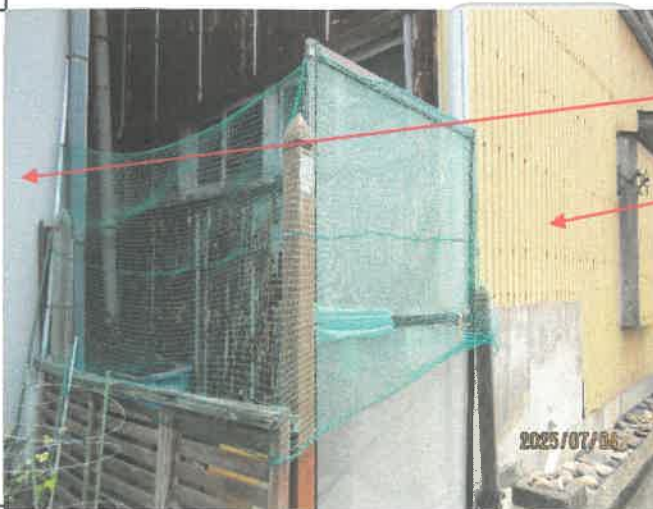
24



物件2

売却対象外建物

25



26



27



令和7年（ケ）第 31 号
令和7年 7月10日 現地調査
令和7年 7月23日 評 価
（二分冊のうちの①）

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

（物件 1， 2， 3）

評価人 不動産鑑定士

上 垣 小 織 印

（発行番号 LB競2025-106①号）

第1. 評価額

一 括 価 格	
金1,810,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金840,000円也
物件2（建物）	金340,000円也
物件3（建物）	金630,000円也

1. 一括価格は、上記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. 物件土地の内訳価格は物件建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件建物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

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 地目 地積 共有者 共有者	徳島県阿南市橘町西浜 162 番 2 宅地 174.00 m ² 共有者 A (持分 2 分の 1) 共有者 B (持分 2 分の 1)	
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 共有者 共有者	徳島県阿南市橘町西浜 162 番地 2 162 番 2 居宅 木造スレート葺 2 階建 1 階 40.80 m ² 2 階 34.80 m ² 共有者 A (持分 2 分の 1) 共有者 B (持分 2 分の 1)	
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 共有者 共有者	徳島県阿南市橘町西浜 162 番地 2 162 番 2 の 2 倉庫 鉄骨造スレート葺 2 階建 1 階 78.18 m ² 2 階 78.18 m ² 共有者 A (持分 2 分の 1) 共有者 B (持分 2 分の 1)	鉄骨造スレート葺 3 階建 1 階 78.18 m ² 2 階 78.18 m ² 3 階約 78.18 m ²
番号	特記事項		
	なし		

第4. 目的物件の位置・環境等

1 物件1土地の概況及び利用状況等

位置・交通 (道路距離)	JR 牟岐線「阿波橋」駅の南西方約 2.3 km 「橋中」バス停の南西方約 220m	
付近の状況	対象不動産の存する近隣地域は阿南市橋町の国道 55 号沿い商業地域に位置する。橋町は阿南市中心部からは離れた南方郊外部に所在し、橋湾を取り囲む沿岸の平野部はやや狭く、背後には山が迫る地形から、津波災害等が懸念され、阿南市の中でも人口減少や地価の下落が大きく進行している。近隣地域は国道沿いの商業地域であるものの、地域の衰退により繁华性に劣り、新規の土地需要はやや乏しい。	
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 商業地域 80% 400% ----- -----
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	174.00 m ² 約 7m・約 27m 台形 概ね平坦 二方路 概ね等高 -----
接面道路の状況	・南側が幅員約 11.7m の国道 55 号に概ね等高接面（建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号道路）。 ・北側の一部が幅員約 1.7m コンクリート舗装道路（建築基準法第 42 条第 3 項道路）と接面する。幅員が狭く系統連続性に劣り、二方路としての増価は無いと判断した。	
土地の利用状況	南側は上記国道と接面。東、西側は隣接宅地と接面。北側は上記道路及び隣接宅地と接面。 ・物件 2 建物、物件 3 建物の敷地となっている。	
供給処理施設	上水道・・・あり（前面道路 150 mm 本管あり） 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	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	阿南市ハザードマップ及び徳島県水防・防災情報マップによると、高潮浸水想定区域に該当する。	

特記事項	現況では、物件1土地の東側と隣接地との間が通路状となっており、物件2建物への進入路として利用されている。物件1土地に当該通路状部分が含まれるかどうかは不明であり確定的には隣接地（72番1、72番5）との境界確認が必要である。評価にあたっては保守的に判断し、後添地積測量図の範囲（後添土地建物位置関係図の赤点線）の登記面積を採用し評価を行った。
------	--

2 建物の概況及び利用状況

（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：昭和43年12月10日新築 経過年数：約57年 経済的残存耐用年数：満了している
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：スレート葺 外 壁：カラー鋼板等 内 壁：聚楽等 天 井：合板等 床：畳、コンクリート等 設 備：----- その他：-----
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 間取り：別添「間取図」参照
品等	総 合：普通 仕様資材：普通 施 工：普通
保守管理の状態	長期間空家状態にあり、一部雨漏り跡、床の沈み込み、軒天の腐食等が見られ、劣化が著しい。家財道具類が残置されている。詳細は現況調査報告書参照。
建物の利用状況	建物所有者が空家の状態で占有している。その他現況調査報告書参照。
有害物質使用の有無	建築年代からアスベスト含有建材（成形板等）が使用されている可能性があるが、詳細については専門機関による詳細調査を要する。
特記事項	建築年代から現行の耐震基準を満たさない可能性があることに留意。

(物件 3)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：昭和 51 年 5 月 1 日新築 経過年数：約 49 年 経済的残存耐用年数：満了している
仕 様	構 造：鉄骨造 3 階建 屋 根：大波スレート葺 外 壁：大波スレート 内 壁：外壁裏面 天 井：屋根裏面 床 ：コンクリート 設 備：リフト（動作不明） その他：……
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：倉庫 間取り：別添「間取図」参照
品等	総 合：普通 仕様資材：普通 施 工：普通
保守管理の状態	経年相応の劣化。漁網等の道具類が大量に残置されている。 詳細は現況調査報告書参照。
建物の利用状況	建物所有者が空倉庫の状態で占有している。その他現況調査報告書参照。
有害物質使用の有無	建築年代からアスベスト含有建材（成形板等）が使用されている可能性があるが、詳細については専門機関による詳細調査を要する。
特記事項	建築年代から現行の耐震基準を満たさない可能性があることに留意。

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・千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	27,000	0.833	174.00	0.90	3,522,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 阿南(県)5-1

標準価

$$31,300 \text{ 円/㎡} \times 97.8/100 \times 100/100 \times 100/113.3 \div 27,000 \text{ 円/㎡}$$

◇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：不整形 0.98、二方路 1.02、相乗積 1.00

◇地域格差：街路条件 100/100、接近条件 100/103、環境条件 100/110、行政条件 100/100
相乗積 100/113.3

イ 個別格差：奥行長大 0.85、台形 0.98、二方路 1.00、相乗積 0.833

ウ 地積：境界が不確定であることから登記数量を採用し評価する。

エ 建付減価：建物と敷地との適応性、環境との適合性を勘案。

② 物件2、3（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に、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・千円未満四捨五入) ア×イ×ウ÷エ
2	150,000	75.60	0.01	113,000
3	70,000	約 234.54	0.01	164,000

ア 再調達原価：さしかけ等は再調達原価に内包して査定した。

ウ 現価率：物件建物は経済的耐用年数を満了していると判断し、残価率1%として査定した。

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	権利の及ぶ範囲 (㎡) イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円・千円未満四捨五入) ア×イ×ウ÷エ
2	3,522,000	40.80÷118.98	0.50	法定地 上権	604,000
3		78.18÷118.98			1,157,000
計					1,761,000

イ 権利の及ぶ範囲：物件2，3建物の建築面積で按分した。

ウ 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エ)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	3,522,000	-1,761,000	----	0.80	0.60	840,000
2	113,000	+604,000	1.00	0.80	0.60	340,000
3	164,000	+1,157,000	1.00	0.80	0.60	630,000
一括価格 (合計)						1,810,000

エ 市場性修正：需要の乏しい郊外に所在すること、経済的耐用年数の満了した複数棟の建物が存し、補修又は取壊に費用が嵩むと見込まれることから市場性減価を考慮した。

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

1 地価調査基準地：阿南(県)5-1

所	在	阿南市橘町幸野 38 番 1 外
価	格	31,300 円/m ²
位	置	JR 牟岐線阿波橋駅の南西方約 1.9 km
価 格 時 点		令和 6 年 7 月 1 日
地 積		352 m ²
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 (80, 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

(※ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当って参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。)

第7. 付属資料

- 1.位置図
- 2.公図写し
- 3.地積測量図
- 4.建物図面写し
- 5.土地建物位置関係図
- 6.間取図

位置図



S=1:10,000

地価調査基準地

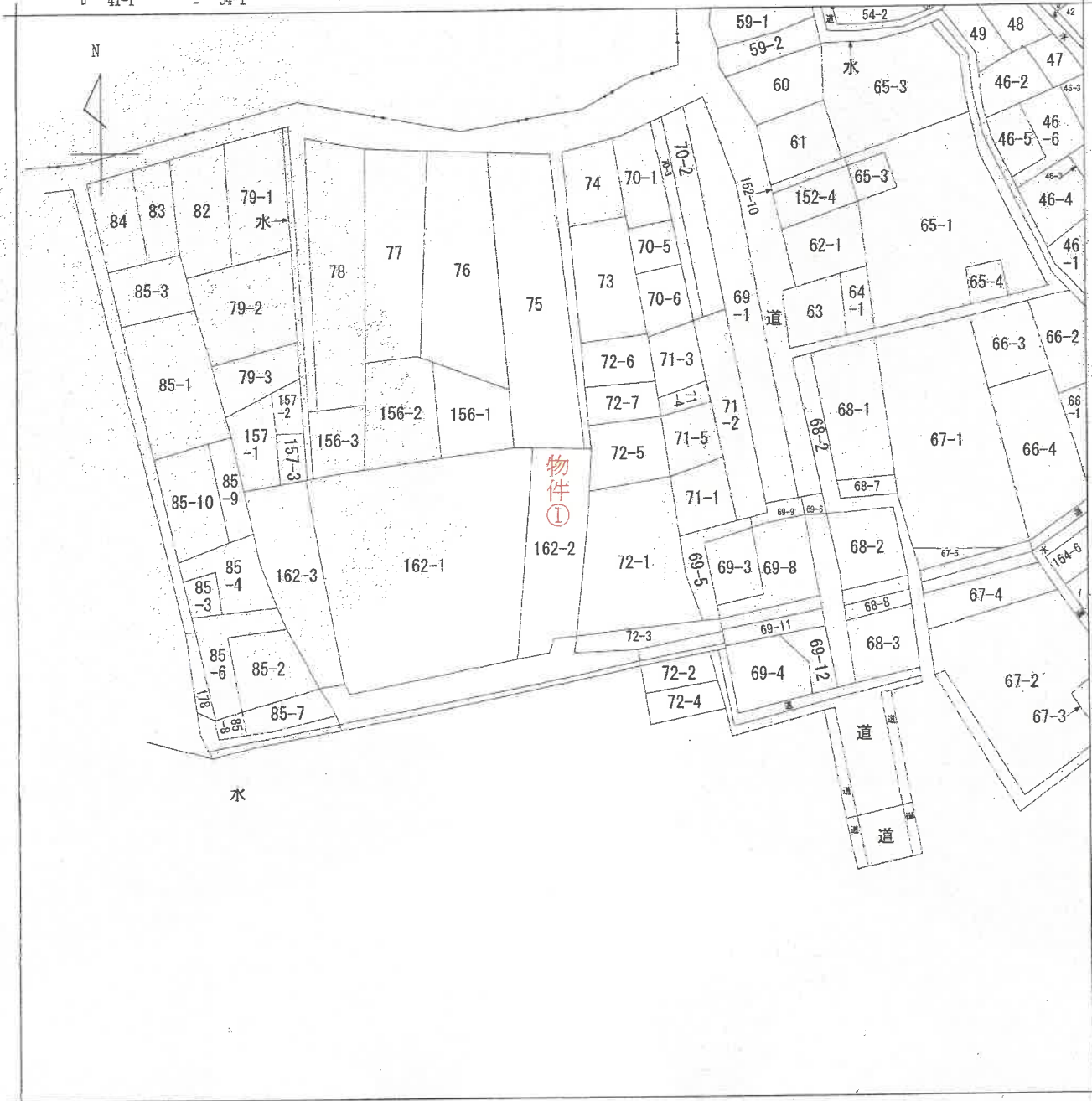
物件①②③

出典：阿南市役所・町役場 平成・昭和 17 年作成の「白図」

公 図 写

※法務局備付の公図を約70%に縮小

イ 154-4 ハ 53 道
ロ 41-1 ニ 54-1



(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	阿南市橘町西浜				地番	162番2			
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22日

徳島地方法務局

登記官

請求番号: 10-1

(1/1)

地積測量図写

地積測量図

昭和9年9月1日

物件①の一部

$$A \quad 2800 \times (6.9448) = 330.45$$
$$8.0 \times 10^{-1} = 0.8$$

338.09 + 2 = 169.045

$$169045 \times 0.3025 = 51136.125$$

番 162 692

土地の所在

前 162 後 162-1-2 新 162-12-3

0207698

縮 尺 $1/300$

登記年月日：昭和39年9月2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。
(徳島地方公務局阿南支局管轄)
令和7年6月27日 徳島地方公務局

製品部

地積測量図写

昭和 51 年 7 月 27 日 製作

作者製

串 請 入

昭和5年7月30日

物件①の一部

162349 求積

$$27.35 \times 0.45 \div 2 = 6.15375 \text{ m}^2$$

1625/a 求積

5658'9 - 20168 20168 20168

地積測量圖

162-20-部
-462-44

邵+周+李+喬+西+洪

前 162-1 後 162-1, 4 新 162-1, 2

0207700

156-1	156-2	156-3	156-4
-------	-------	-------	-------

⑧ 182~1

22 162

162 ~ 2

162

送

縮尺 1/300m

(日本土地家屋調査士会連合会(紙))

登記年月日：昭和15年7月30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店管轄)
令和7年6月27日 徳島地方方法務局

類編四

請求番号: 3-2

登記年月日：昭和46年3月10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。
(徳島地方税務局阿南支庁管轄)
令和7年1月22日 徳島地方税務局

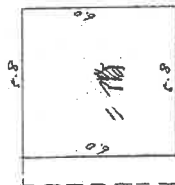
建物階平面図

家屋番号	162-2
建物の所在	阿南市橋所町後地
	2607229



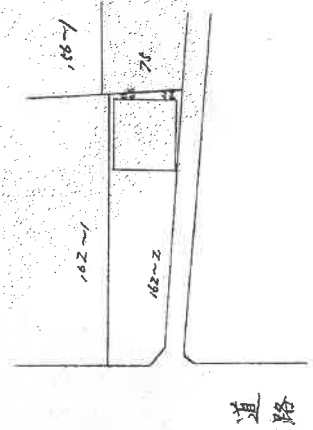
$$6.8 \times 6.0 = 40.80$$

$$5.8 \times 6.0 = 34.80$$



$$5.8 \times 6.0 = 34.80$$

$$5.8 \times 6.0 = 34.80$$



昭和46年3月10日	製作
昭和46年3月10日	製作者

申請人

物件②

建物図面写

昭和46年3月10日
平成

徳島県土地家屋調査士会 用紙

縮尺	1/200m	1/500m
----	--------	--------

請求番号：10-4

登記年月日：昭和52年4月25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。
(徳島地方法務局阿南支局管轄)
令和7年1月22日 徳島地方法務局 登記官

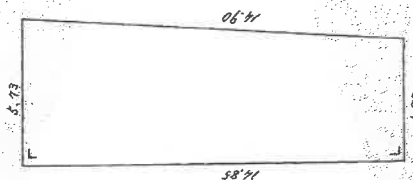
請求番号：10-5

建物図面写

家屋番号	162番2の2
建物の所在	阿南市橋町西浜162番地2

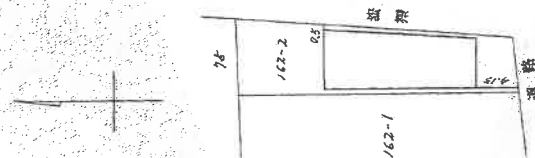
2607230

1階・2階（各階同型）



$$\begin{aligned} \text{求積} & (5.73 + 4.80) \times 14.85 \div 2 \\ & = 78.78525 \end{aligned}$$

床面積 78.78㎡



昭和52年4月25日
平成

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200 1/500

※法務局備付の図面を約70%に縮小

物件③

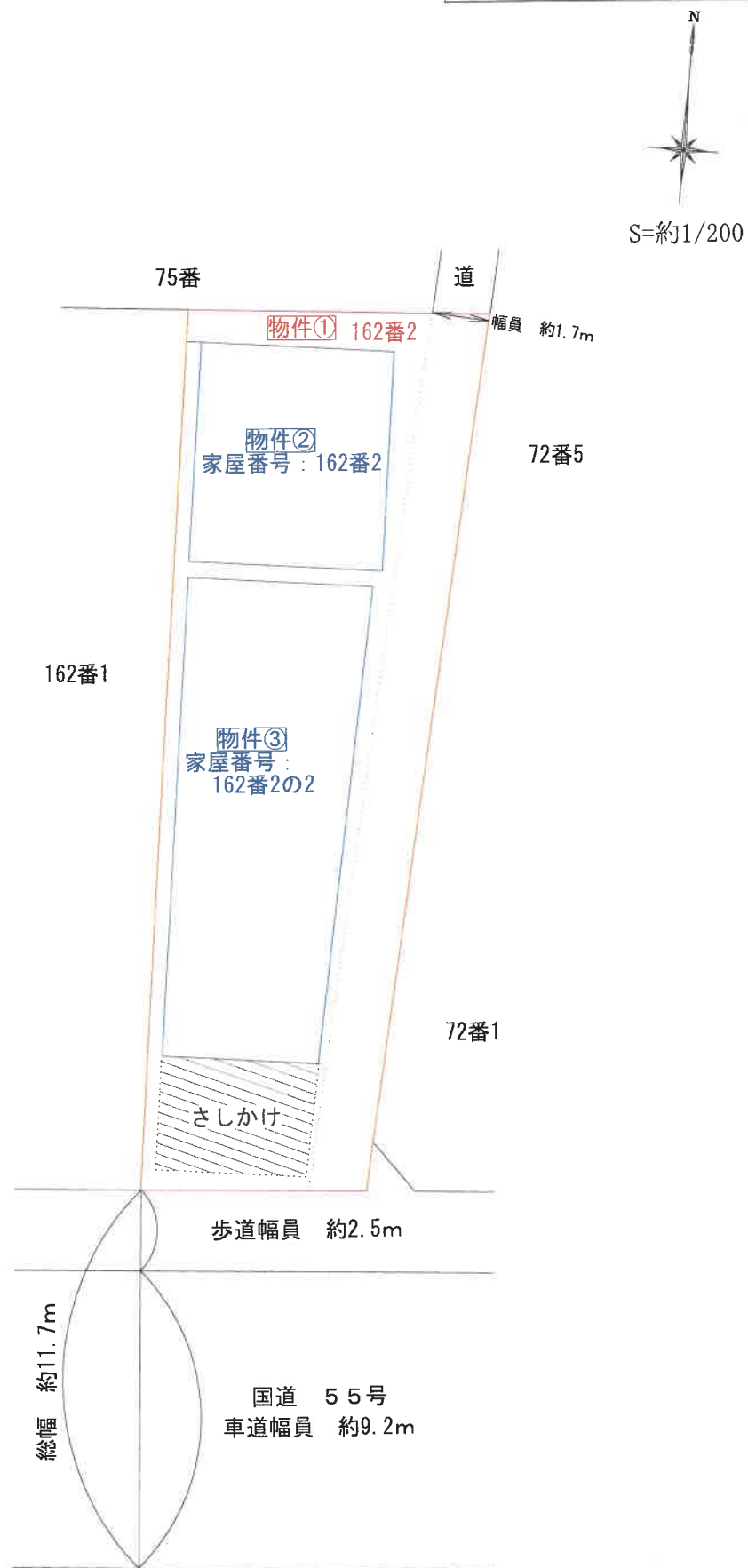
建物図面写

作製年月日
昭和52年4月23日

作製者

申請人

土地建物位置関係図



※ 当該図面は現地概測等に基づき作成したものであり、実測図ではありません。

物件②

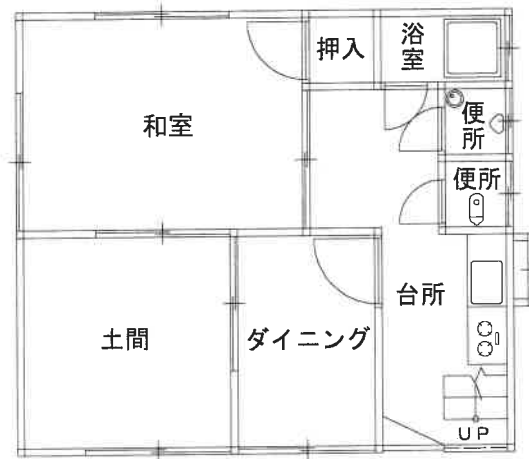
家屋番号 1 6 2 番 2

間取図



S = 約 1 / 1 0 0

1 階



2 階



物件③

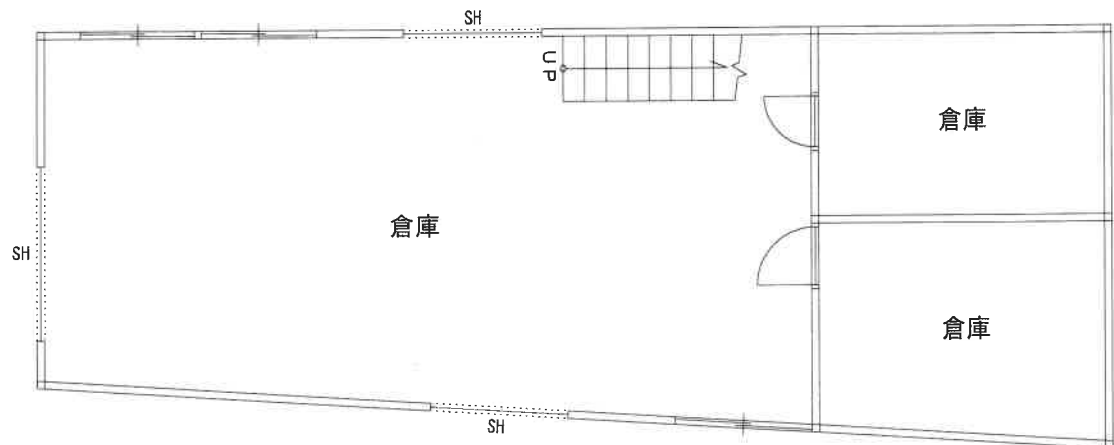
家屋番号 162番2の2

間取図

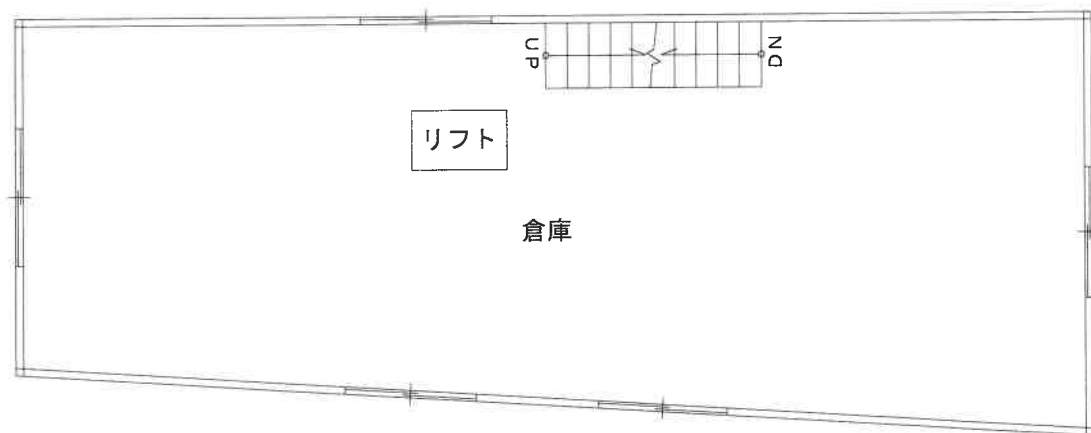


S = 約 1 / 100

1 階



2 階



3 階

