

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 13 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 6 月 5 日から 令和 7 年 6 月 11 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 18 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 7 月 9 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 6 月 19 日から 令和 7 年 6 月 20 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 5 月 13 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	11, 840, 000 9, 472, 000	一括	2, 368, 000	170, 400	0
1	3, 970, 000				
2	7, 870, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 徳島県板野郡北島町高房字百居内
 地 番 36番
 地 目 宅地
 地 積 603.96平方メートル

- 2 所 在 徳島県板野郡北島町高房字百居内 36番地
 家屋 番号 36番
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 118.00平方メートル
 2階 108.00平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 作業所・倉庫
 構 造 鉄骨造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 60.00平方メートル
 2階 60.00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 2 月 5 日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 篠 原 佑 実

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 3 4 番 3）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 徳島県板野郡北島町高房字百居内
 地 番 36 番
 地 目 宅地
 地 積 603.96 平方メートル

所有者 A

2 所 在 徳島県板野郡北島町高房字百居内 36 番地
 家屋 番号 36 番
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 118.00 平方メートル
 2階 108.00 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 作業所・倉庫
 構 造 鉄骨造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 60.00 平方メートル
 2階 60.00 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6年（ケ）第55号
令和6年11月18日受理
令和6年12月12日提出



現況調査報告書

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 徳島県板野郡北島町高房字百居内
 地 番 36 番
 地 目 宅地
 地 積 603.96 平方メートル

所有者 A

2 所 在 徳島県板野郡北島町高房字百居内 36 番地
 家屋 番号 36 番
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 118.00 平方メートル
 2 階 108.00 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 作業所・倉庫
 構 造 鉄骨造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 60.00 平方メートル
 2 階 60.00 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 ☐ 雑種地 ☐		
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	☒ 土地所有者 A ☒ その他の者 B 土地所有者 A が本件土地に下記建物を所有（共有）し、占有している。 その他の者 B が本件土地に下記建物を所有（共有）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（共有）者 A, B ☐ その他の者 上記の者が本件建物を住居として使用している。 ☐ 「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	物件2建物は、共有者2名持分全部を対象としたものである。		
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 }		
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		

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)		
占有範囲	☒ 全部 ☐ 一部	
占有者	☒ B (債務者会社代表者) ☐	
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 工場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 田	
■関係人 (■ (Bの陳述)) の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期	平成 14 年 8 月 8 日 (物件 2 建物の新築時)	
最初の 契約等	契約日	
	期間	
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	
契約等 当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	☐ 当月払 () ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐ ない	
その他		
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	

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
B (債務者会社代表者)	1 私は本件債務者会社代表者で、同社は、ミニトマトやオクラ、なす等を扱う農業法人です。私ども生産者は、今夏の高温や秋の長雨に悩まされ、大きなダメージを受けました。 私は父 A、母 C と物件 2 建物に居住しています。父 A は、物件 1 土地の所有者で、物件 2 建物の所有（共有）者です。私と A は親子の関係ですから、私から A へ敷地料などの支払いはありません。 目的外土地口の登記簿上所有者 E についてお尋ねですが、E は亡くなった私の祖先だと思います。 物件 1 敷地内に電動ポンプ（写真37）を置いていますが、地下水を汲み上げて畑用に使用しています。 物件 2 建物は 2 階建てで、2 世帯住宅風になっていて、2 階の玄関は、外階段から行くことができます。（写真6） 現在、1階に両親が、2 階に私が住んでいます。 附属建物（倉庫）には、主に資材が入っています。倉庫内 1 階にプレハブ冷蔵（凍）庫（写真29）がございますが、現在は使用しておりません。 2 物件 1 土地につき、隣接地との間での境界争いなどはありません。 物件 1 土地、物件 2 建物につき、第三者との間での貸借関係はありません。 3 物件 2 建物内に第三者の動産はありません。 同建物外壁に取り付けられているパロマ製ガス湯沸かし器 2 器（写真38）がリース契約だったような気がします。 4 本日は移動させましたが、物件1敷地内にトラクター（写真4）がある時がございます。トラクターは親戚 D からの借り物で、もうすぐ返却予定です。 同敷地内の自動車 2 台のうち、登録自動車の所有者は私で、軽トラックの所有者は A です。（写真5） 5 ペットは猫 1 匹です。
(株) パロマお客様センター担当者	1 ガス湯沸かし器の契約についてお尋ねですが、当社ではリース契約そのものを全くっておりません。同器については、B 所有であるか、リース契約なら、プロパン業者との契約であると思われます。
B (債務者会社代表者)	1 ガス湯沸かし器の契約について、プロパン業者;フジタグループに問い合わせたところ、「リース期間は終了し、現在は私の所有です」との回答を得ましたので、ご連絡いたします。

(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

【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、建物間取り図及び添付した写真のとおりであり、その占有関係は2～3枚目に記載のとおりであると認めた。

【土地の範囲・境界】

物件1土地につき、法第14条第1項地図が備え付けられている。

【都市計画区別】

北島町役場によると、物件1土地は、市街化調整区域である。

【接道】

北東側が幅員約4.1～4.7mの舗装町道3015号線に接面する。北西側が幅約4.8mの舗装町道3015号線に接面する。（いずれも建築基準法第42条1項1号道路）

【上水道・下水道】

北島町役場によると、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、公共下水道の引込みはなし、とのことである。

【その他】

・物件1の範囲について

外見上、一団性を有する敷地のうち、南西側部分には目的外土地口（地番：37-2，登記簿上所有者E）を含む目的外土地イ（地番：34-3，登記簿上所有者A）が含まれている可能性が高く、物件1と目的外土地イとの筆界が判然としない。なお、目的外土地口については、登記簿上土地目が墓地となっているが、目視上、墓石等は認められなかった。

・囲繞地通行権の負担可能性について

上記目的外土地は、いずれも単独では公道に接面しない無道路地である。競売により物件1の所有者が変更した場合、結果として、物件1に各目的外土地に係る通行権の負担が生じる可能性がある。買受人は、この点に留意されたい。

物件2建物（平成14年8月8日新築）は綺麗に使用されており、目視上、不具合箇所はないように見えたが、2階天井や壁紙に一部亀裂がみられた。（写真23,25）

同建物1階風呂部分の窓下外壁に一部濡れており、緑色に変色している箇所が認められた。漏水が疑われる。（写真39）

同建物附属建物（倉庫；昭和54年5月1日新築）の外壁に一部穴が開いた箇所が認められた。

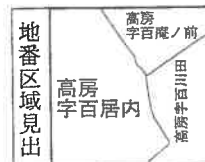
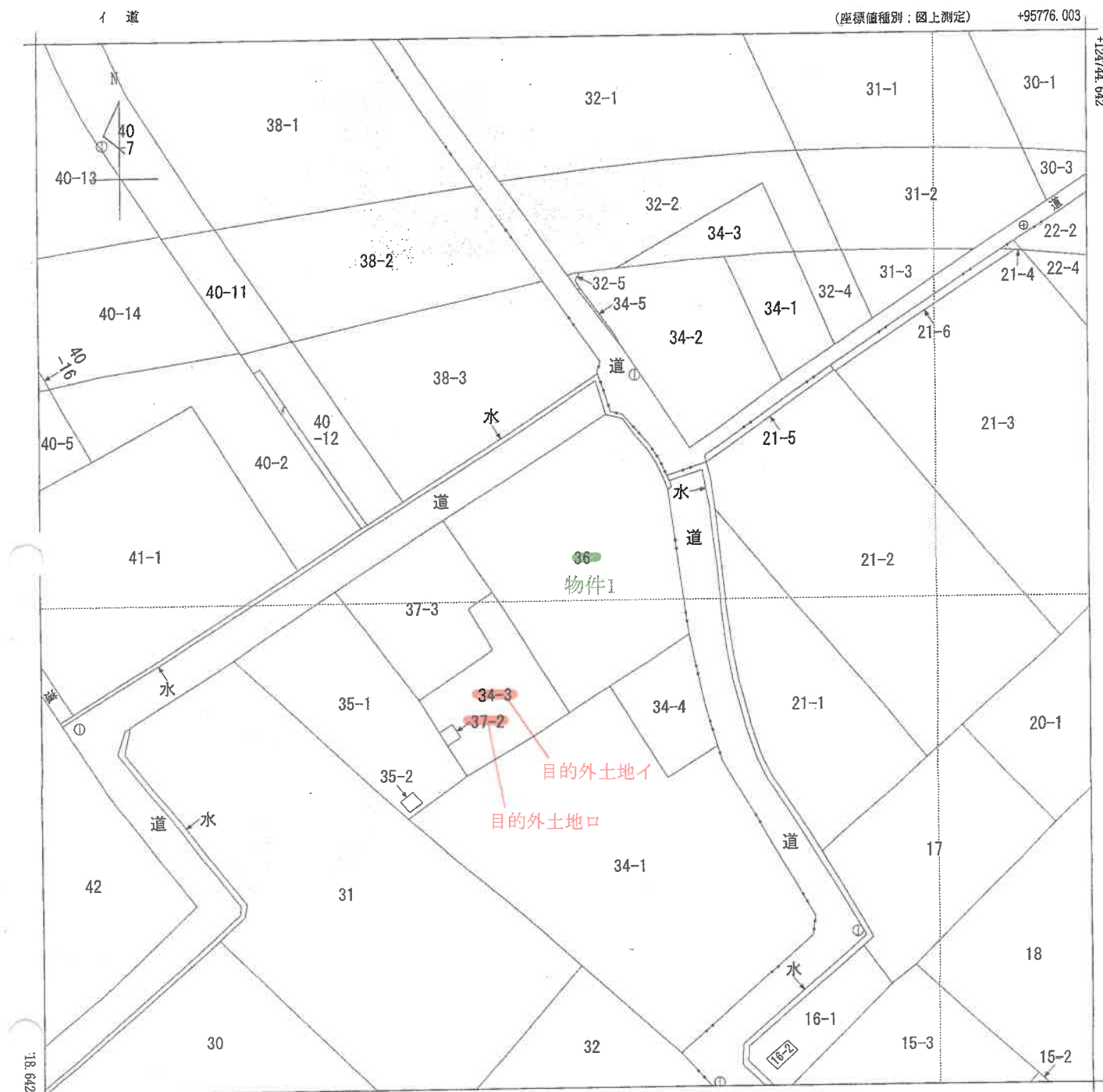
（写真32,33）北西側付近の外壁に取り付けられた樋に一部破損した箇所が認められた。（写真35）

その他の目的物件に関する状況は、評価人作成の評価書（P4～6特記事項）を参照されたい。

（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6年11月18日（月） 9:50 — 10:00	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6年11月18日（月） 16:00 — 16:05	当庁（郵送）	家屋平面図、間取り図等交付申請書準備
令和6年11月19日（火） 13:45 — 14:00	法務局	公図公簿などの閲覧調査
令和6年11月20日（水） 13:35 — 14:30	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和6年12月2日（月） 10:00 — 11:00	物件所在地	立入調査、評価人帯同
令和6年12月3日（火） 14:50 — 15:05	北島町役場	公法上の規制等調査
令和6年12月9日（月） 14:00 — 14:05	当庁（電話）	パロマお客様センターへ聞き取り調査
(特記事項)		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



請求部	所在	板野郡北島町高房字百居内					地番	36番		
出力縮	1/500	精度区	甲三	座標系番号又は記号	Ⅳ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和50年3月31日				備付年月日(原図)	昭和57年3月3日		補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年11月20日
徳島地方法務局

登記官

請求番号：4-1
(1/1)

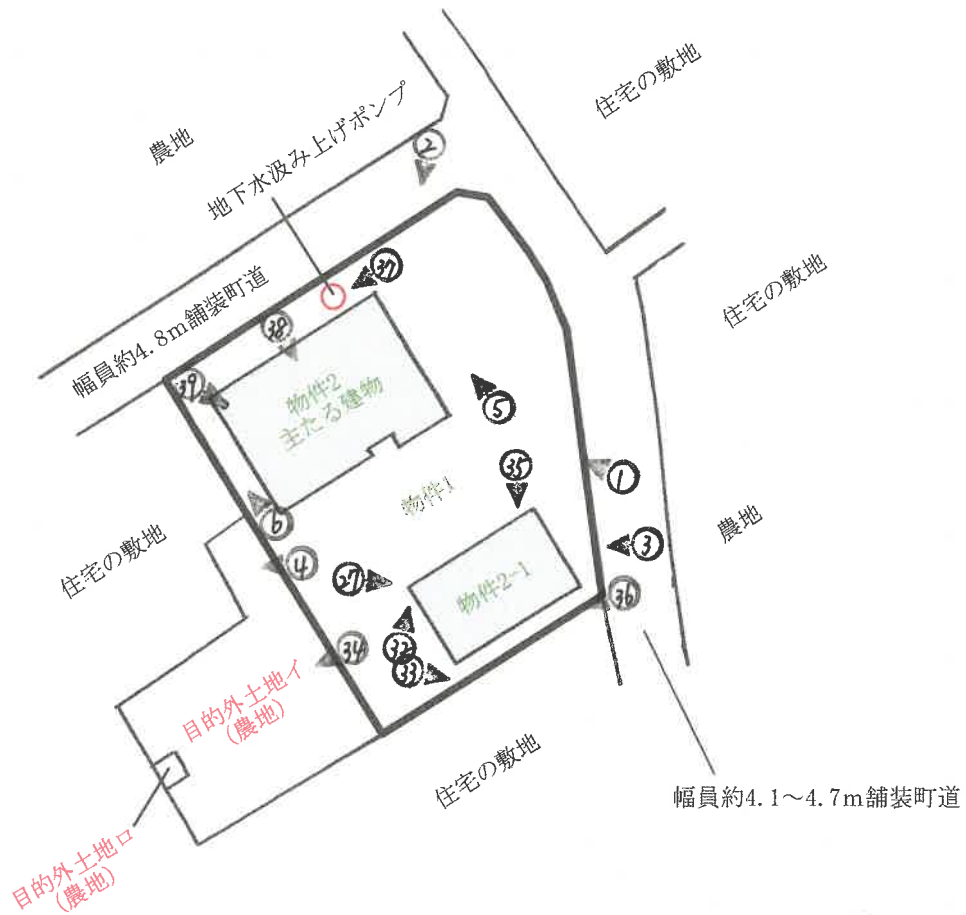
A 3 → A 4 に縮小

公用

土地建物 位置関係図



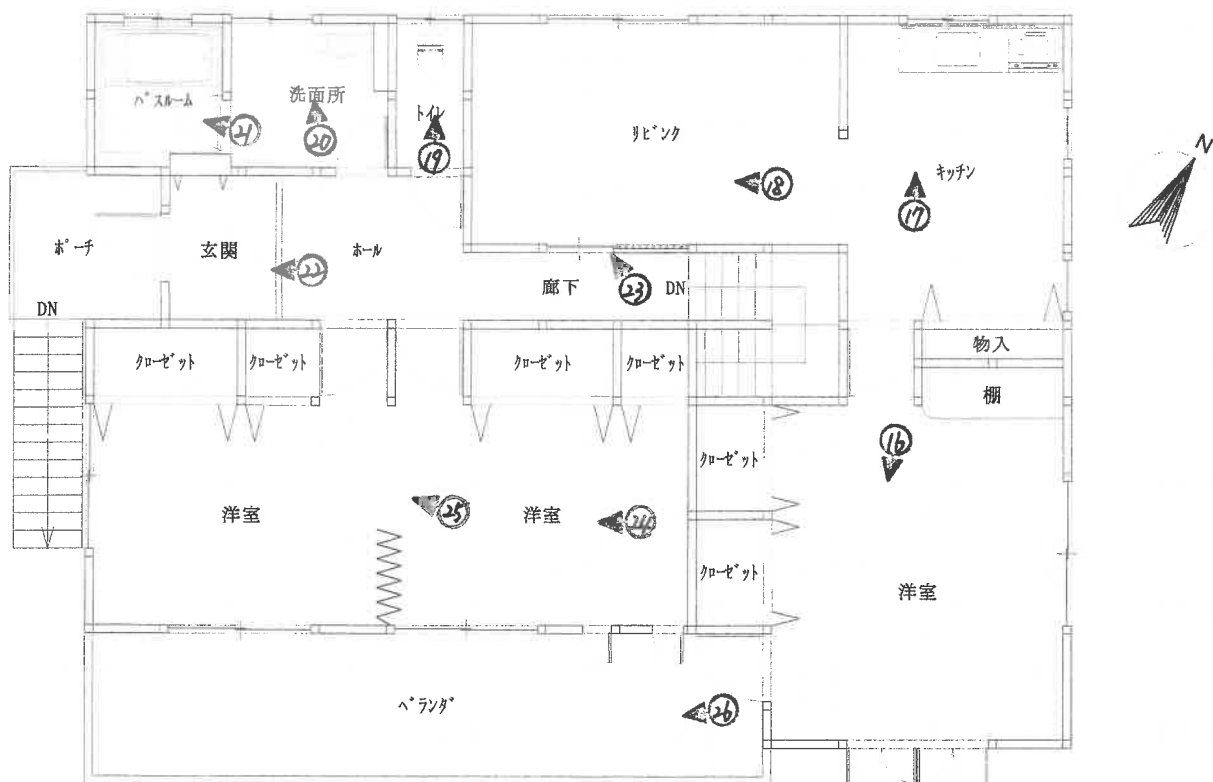
S ≒ 1 / 500



《目的外土地の表示》

- ◇目的外土地イ：同所34番3 登記地目：畑（現況畑） A氏所有
- ◇目的外土地ロ：同所37番2 登記地目：墓地（現況畑） E氏所有

(注) 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。



2 階 平 面 図

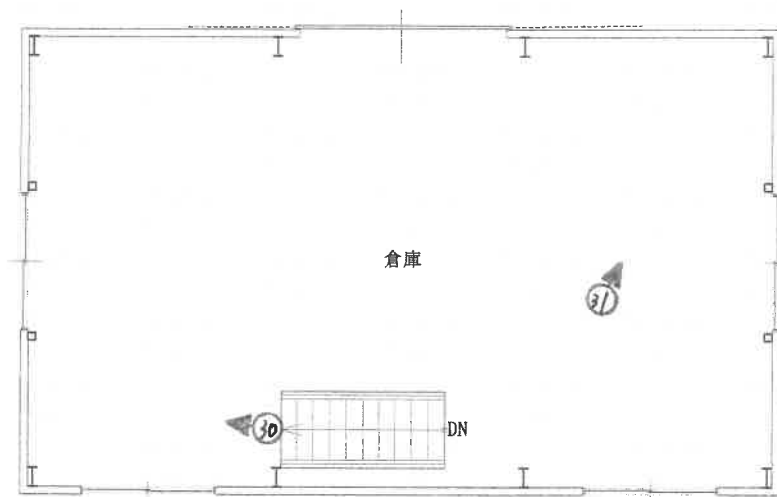
S=1/100



1 階 平 面 図

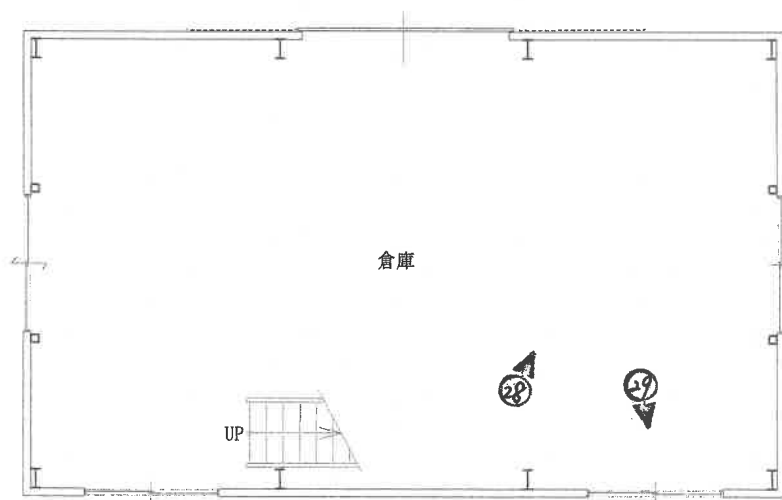
S=1/100

建物間取り図
(物件2・主)



2 階 平 面 図

S=1/100



1 階 平 面 図

S=1/100

建物間取り図
(物件2-1)

登記年月日：平成18年1月12日

公用

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6年11月20日 徳島地方方法務局

登記官

請求番号：4-2

2013480

前36

後新

地積測量図

地番 番 36

土地の所在 板野郡北島町高房字百居内

座標求積表

地番	N	O	標	X	Y	辺	長	測	線
36	1001	()	()	111.593	70.886	10.166	1001 -	117	
	117	()	()	101.867	73.846	17.078	117 -	1010	
	1010	()	()	85.528	78.818	17.033	1010 -	1003	
	1003	()	()	90.713	95.043	14.925	1003 -	12	
	12	()	()	105.517	96.943	1.727	12 -	13	
	13	()	()	107.223	97.214	0.859	13 -	14	
	14	()	()	107.882	97.232	1.144	14 -	15	
	15	()	()	109.025	97.180	0.902	15 -	16	
	16	()	()	109.922	97.085	0.825	16 -	17	
	17	()	()	110.738	96.957	1.881	17 -	18	
	18	()	()	112.550	96.450	1.795	18 -	53	
	53	()	()	114.241	95.847	0.887	53 -	54	
	54	()	()	115.046	95.474	0.878	54 -	55	
	55	()	()	115.814	95.048	0.896	55 -	56	
	56	()	()	116.537	94.518	0.939	56 -	57	
	57	()	()	117.246	93.902	1.832	57 -	1002	
	1002	()	()	118.538	92.603	22.800	1002 -	1001	
					倍面積 1207.932531 m ²		地積 603.96 m ²		
					面積 603.962655 m ²		地積 603.96 m ²		

座標リスト

座標点 (A)	座標点 (B)	X	Y
1	2	86.981	98.398
2	1	104.127	101.219

座標点からの距離

座標点 (A)	座標点 (B)	座標点 (C)	(A) - (B)	(B) - (C)	(A) - (C)
1	2	1001	36.914	31.238	31.238
		117	28.712	27.466	27.466
		1010	19.633	29.115	29.115
		1003	5.018	14.767	14.767
		12	18.593	4.496	4.496
		13	20.276	5.062	5.062
		14	20.933	5.476	5.476
		15	22.077	6.348	6.348
		16	22.978	7.118	7.118
		17	23.800	7.865	7.865
		18	25.643	9.679	9.679
		53	27.379	11.452	11.452
		54	28.216	12.338	12.338
		55	29.026	13.216	13.216
		56	29.809	14.103	14.103
		57	30.597	15.021	15.021
		1002	32.085	16.791	16.791

A 3 → A 4 に縮小

昭和 18 年 1 月 12 日
平成

座標点A：百川田21-1地先水路壁上、金属鉄（赤円座）

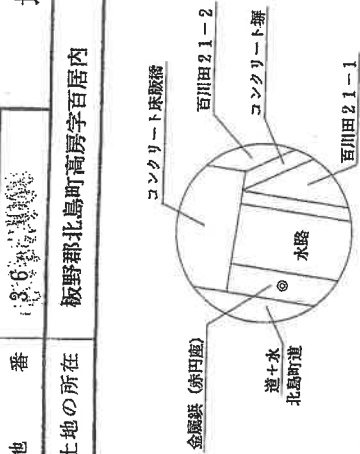
作製者

申請人

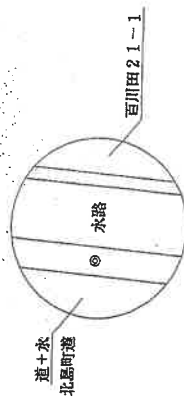
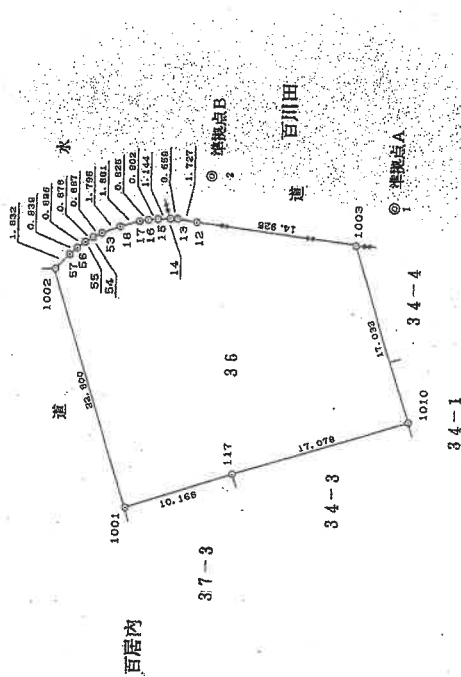
2月15日作製

縮尺 1/500

平成18年1月12日登記



座標点B：百川田21-1地先水路壁上、金属鉄（赤円座）



登記年月日：平成14年9月27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6年11月20日 徳島地方方法務局

登記号

各階平面図

6009860

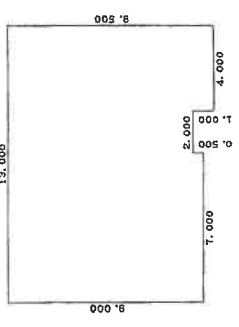
建物図面

家屋番号 36番

建物の所在 板野郡北島町高房字百居内36番地

主たる建物

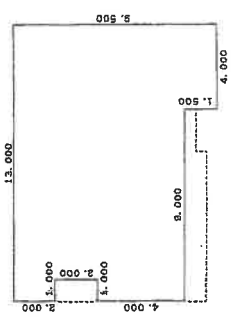
1階



求積表

7.000 X 9.000=	63.000000
6.000 X 8.500=	51.000000
4.000 X 1.000=	4.000000
合計	118.000000
床面積	118.00㎡

2階

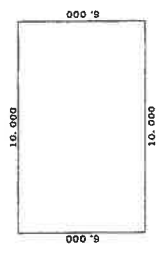


求積表

1.000 X 2.000=	2.000000
12.000 X 8.000=	96.000000
1.000 X 4.000=	4.000000
4.000 X 1.500=	6.000000
合計	108.000000
床面積	108.00㎡

附置建物 符号1

1階、2階各階同型



求積表

6.000 X 10.000=	60.000000
床面積	60.00㎡

A3→A4に縮小

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成14年9月27日 登記

1

受命物件の状況



2



物件2

3



物件2

附属建物（倉庫）

4



物件2

5



6



7



玄関付近

8



9



1階 トイレ

10



11



1階 風呂

12



写真11の天井

13



14



1階 勝手口

15



16



2階

17



2階 台所

18



19



2階 トイレ

20



2階 洗面所

21



2階 風呂

22



2階 玄関付近

23



クラック箇所

24



25



写真24の天井
(クラック箇所)

26



2階 ベランダ

27



物件2 附属建物 (倉庫)

28



物件2附属建物（倉庫）1階

29



プレハブ冷蔵（凍）庫

30



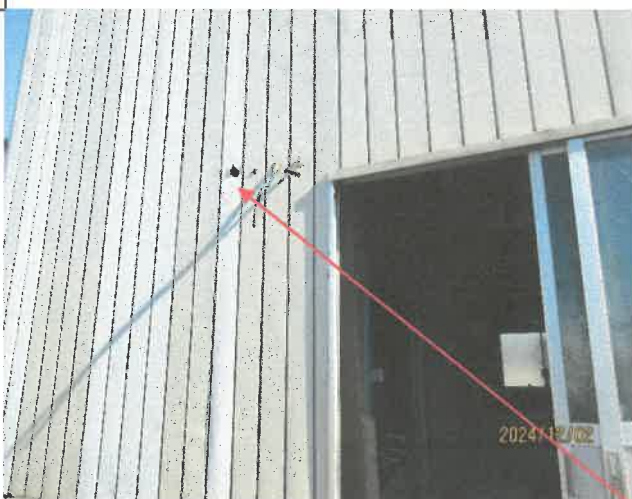
物件2附属建物（倉庫）2階

31



物件2附属建物（倉庫）2階

32



33



穴

34



地番: 34-3
(登記簿上: 所有者 A)

地番: 36 (物件1)

35



樋の破損

36



物件2

37



38



39



緑色に変色している箇所あり。

令和 6 年（ケ）第 55 号

令和 6 年 12 月 2 日現地調査

令和 6 年 12 月 9 日評 価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士

阿 部 祐 一 郎

第1 評価額

一括価格	
金 16,910,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 5,670,000 円
物件2(建物)	金 11,240,000 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
1	所在 地番 地目 地積	徳島県板野郡北島町高房 字百居内 36番 宅地 603.96m ²	
2 (主たる建物)	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	徳島県板野郡北島町高房 字百居内36番地 36番 居宅 木造スレート葺2階建 1階 118.00m ² 2階 108.00m ² 延 226.00m ²	
2-1 (物件2の附属建物)	符号 種類 構造 床面積	1 作業所・倉庫 鉄骨造瓦葺2階建 1階 60.00m ² 2階 60.00m ² 延 120.00m ²	
番号	特記事項		
	◇物件1の範囲及び目的外土地の存在について 本件においては、法務局備付の法第14条地図及び地積測量図が存するため、当該資料との照合及び現況概測に基づき物件1の範囲を特定した。この限りにおいて、外見上一団性を有する敷地のうち、南西側部分には目的外土地イ（同所34番3、登記地目：畑〈現況畑〉、A氏所有）及び目的外土地ロ（同所37番2、登記地目：墓地〈現況畑〉、E氏所有）が含まれている可能性が高い。なお、北西辺、北東辺及び南東辺は道路又は擁壁で画されており、支配範囲は概ね明瞭であるが、南西辺については、外見上、物件1と同目的外土地との筆界が判然としない。 ◇通行権の負担可能性について 上記目的外土地は、いずれも単独では公道に接面しない無道路地である。このため、物件1が第三者の所有となった場合、結果として物件1に各目的外土地に係る通行権の負担が生じる可能性を有しており、買受希望者はこの点留意する必要がある。		

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	JR高徳線「吉成」駅の北東方・道路距離約1,740m 最寄バス停「東高房」の南西方・道路距離約1,140m	
付 近 の 状 況	目的物件は、板野郡北島町高房地区に位置している。付近は、農地が多い中に、一般住宅、農家住宅、アパート等が見られる状況である。	
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	市街化調整区域 特になし 70% 200% なし 特になし
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	603.96㎡ 約28m・約17～25m ほぼ台形 ほぼ平坦 角地 ほぼ等高 特になし
接面道路の状況	北東辺が幅員約4.1～4.7m舗装町道（町道3015号線、建築基準法第42条第1項第1号道路に該当）に接面するほか、北西辺が幅員約4.8m舗装町道（町道3015号線、建築基準法第42条第1項第1号道路に該当）に接面する。	
土地の利用状況 等	当物件の利用状況…物件2の敷地 隣地の状況：北西側…道路を介して農地 南西側…住宅の敷地乃至農地 南東側…住宅の敷地 北東側…道路を介して住宅の敷地乃至農地 そ の 他：特になし	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり(引込あり) 都 市 ガ ス なし(LPガス利用) 下 水 道 なし	※前面道路に口径150mmの本管あり
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55年の住宅地図等に基づく地歴調査によれば、目的物件は従来より住宅の敷地として利用されてきているものと思料される。以上、本件調査の範囲では、土壌汚染が存在する可能性は低いと推察されるが、確定的には専門業者による土壌調査を要する。
ハザードマップ	北島町ハザードマップにおいて、洪水浸水想定区域及び高潮浸水想定区域に含まれている。
特記事項	ア．物件1の範囲及び目的外土地の存在について 本件においては、法務局備付の法第14条地図及び地積測量図が存するため、当該資料との照合及び現況概測に基づき物件1の範囲を特定した。この限りにおいて、外見上一団性を有する敷地のうち、南西側部分には目的外土地イ（同所34番3、登記地目：畑〈現況畑〉、A氏所有）及び目的外土地ロ（同所37番2、登記地目：墓地〈現況畑〉、E氏所有）が含まれている可能性が高い。なお、北西辺、北東辺及び南東辺は道路又は擁壁で画されており、支配範囲は概ね明瞭であるが、南西辺については、外見上、物件1と同目的外土地との筆界が判然としない。 イ．通行権の負担可能性について 上記目的外土地は、いずれも単独では公道に接面しない無道路地である。このため、物件1が第三者の所有となった場合、結果として物件1に各目的外土地に係る通行権の負担が生じる可能性を有しており、買受希望者はこの点留意する必要がある。 ウ．その他 ◇ 都市計画法上においては、物件1は一般住宅又は一定の兼用住宅が建築可能な土地である可能性が高い（詳細及び確定的には諸官庁への確認を要する）。 ◇ 物件2の北側付近に畑用の地下水汲み上げポンプが設置されている。

2 建物の概況及び利用状況(物件2)

区 分	主たる建物（家屋番号36番）
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14年8月8日新築 経過年数：22年 経済的残存耐用年数：8年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：防火サイディング 内 壁：ビニールクロス、ジュラク塗等 天 井：ビニールクロス、合板等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水、衛生等
床面積（現況）	公簿床面積に同じ（増改築はない）
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：別添「間取図」参照
品 等	普通程度
保守管理の状況	比較的良好
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	◇当物件は2世帯住宅の仕様である。 ◇北西側及び南西側のコンクリート基礎には、クラックが生じている箇所が認められる。 ◇北西側の1階浴室付近の外壁に、漏水の疑われる箇所が認められる（水気を帯びコケが付着している）。 ◇1階浴室の天井はカビによる汚損が見られる。 ◇2階廊下の内壁上部及び天井、2階リビング及び一部洋室の天井には、それぞれクラックが生じている箇所が認められる。 ◇内部でペット（猫）1匹が飼育されている。 ◇1階和室の襖には、動物によるひっかき傷が認められる。 ◇その他クロスの汚れ等使用に伴う経年劣化が相応に認められるが、2階については概ね綺麗な状態の部屋が多い。 ◇関係人の陳述によれば、その他雨漏り等の不具合は特にないとのことである。 ◇建物に付随する各種付帯設備については競売手続きにおいて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。

(物件 2 - 1)

区 分	物件 2 の附属建物
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54年5月1日新築 経過年数 : 45年 経済的残存耐用年数 : 0年
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 金属系サイディング 内 壁 : 仕上げなし 天 井 : 仕上げなし 床 : 土間コンクリート、合板等 設 備 : 電気等
床面積(現況)	公簿床面積に同じ(増改築はない)
現況用途等	現況用途 : 作業所・倉庫 間 取 り : 別添「間取図」参照
品 等	劣る
保守管理の状態	やや劣る
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	◇南西側の外壁に穴の空いた箇所が存しているほか、同側のコンクリート基礎には表面のモルタルが剥がれかかった箇所が存している。 ◇一部の雨樋が破損している。 ◇建物に付随する各種付帯設備については競売手続きにおいて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/㎡)	個 格 差	地 積 (㎡)	建付減価	建付地価格(円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1	31,400	1.00	603.96	0.95	18,016,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 北島(県)-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
 $23,300\text{円}/\text{㎡} \times 99.8 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 74 = 31,400\text{円}/\text{㎡}$

◇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：標準的であり格差なし。

◇地 域 格 差：接近条件▲8%、環境条件▲20% 計(相乗積) ▲26%

イ 個 別 格 差：形状0.97、角地1.03 計(相乗積) 1.00

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。

《主たる建物》

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	200,000	226.00	0.19	8,588,000

ウ 現価率

耐用年数に基づく方法(経過年数22年、経済的残存年数8年、残価率3%による定額法)と観察減価法(経年減価以外の物件建物固有の減価分等を考慮して▲35%の観察減価を認定)とを併用して、現価率を下記のとおり査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{3\% + (1-3\%) \times (8\text{年} / (22\text{年} + 8\text{年}))\} \times (1-35\%) \\ &= 0.19 \end{aligned}$$

《附属建物》

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) オ	現況延床面積 (㎡) カ	現 価 率 キ	建物の価格(円) オ×カ×キ=ク
2-1	70,000	120.00	0.03	252,000

キ 現価率

既に経済的耐用年数を満了した老朽建物であり、3%の残存価値のみ認定した。

《建物の合計》

物件 番号	主である建物の価格 (円) ケ	附属建物の価格 (円) コ	合計価格 (円) ケ+コ=サ
2	8,588,000	252,000	8,840,000

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	18,016,000	0.50	法定地上権	9,008,000

イ 土地利用権等割合

建物の規模、位置等を総合的に勘案して、物件2が有する敷地利用権の及ぶ範囲を物件1全体と認定した。このうえで、物件1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て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サ) 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	18,016,000	-9,008,000		0.90	0.70	5,670,000
2	8,840,000	+9,008,000	1.00	0.90	0.70	11,240,000
一括価格(合計)						16,910,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：周辺地域における不動産市場動向等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を十分考慮したが、目的外土地に係る通行権負担の可能性等の理由により、なお市場性が劣ると判断されるので、上記の修正を行った。

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

地価調査価格 北島(県)-3

所 在 : 板野郡北島町高房字八丁野東38番9

価 格 : 23,300円/㎡

位 置 : 物件1の北方約980m (直線距離)

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 660㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 南側幅員約4m町道

用 途 指 定 等 : 市街化調整区域 (指定建ぺい率70%、指定容積率200%)

地 域 の 概 要 : 農地が広がる中に農家住宅等が散在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 法第14条地図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 建物図面及び各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取り図

以 上

位置図



地価調査基準地

北島町

目的物件1、2

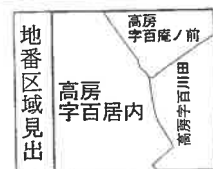
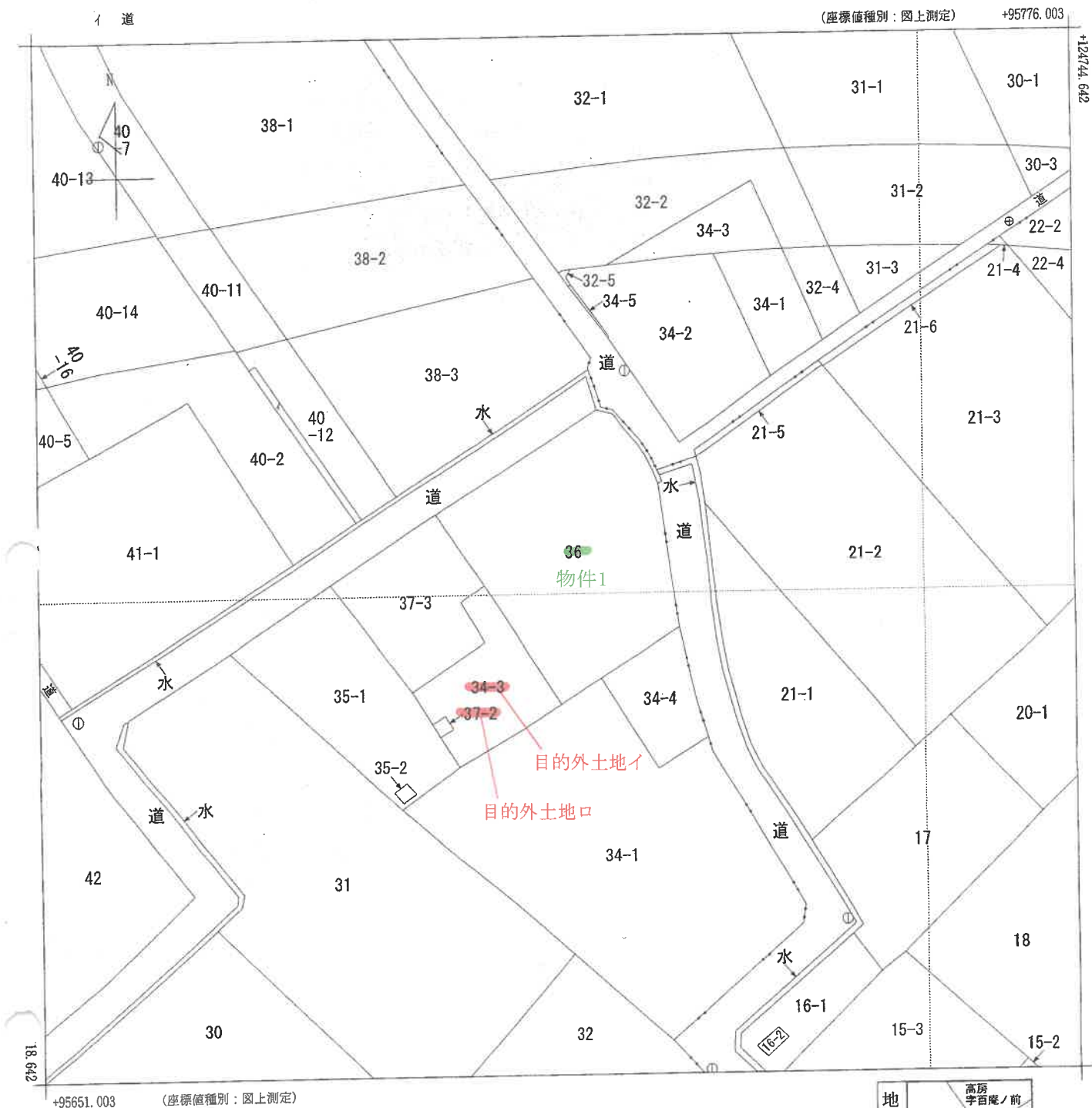
徳島市

出典：国土地理院地図（電子国土web）を元に作成

1/25000 地形図

1km





請求部	所在	板野郡北島町高房字百居内				地番	36番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅳ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和50年3月31日			備付年月日(原図)	昭和57年3月3日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年11月20日
徳島地方務局
登記官

請求番号：4-1
(1/1)

A 3 → A 4 に縮小

公用

登記年月日：平成18年1月12日

2013480

前36

後新

地番

36

地積測量図

土地の所在 板野郡北島町高房字百居内

座標求積表

地番	N	O	標高	X	Y	辺長	測線
36	1001	()	()	111.593	70.886	10.166	1001-117
	117	()	()	101.867	73.846	17.078	117-1010
	1010	()	()	85.528	78.818	17.033	1010-1003
	1003	()	()	90.713	95.043	14.925	1003-12
	12	()	()	105.517	96.943	1.727	12-13
	13	()	()	107.223	97.214	0.659	13-14
	14	()	()	107.862	97.232	1.144	14-15
	15	()	()	109.025	97.180	0.902	15-16
	16	()	()	109.922	97.085	0.825	16-17
	17	()	()	110.738	96.957	1.881	17-18
	18	()	()	112.550	96.450	1.795	18-53
	53	()	()	114.241	95.847	0.887	53-54
	54	()	()	115.045	95.474	0.878	54-55
	55	()	()	115.814	95.048	0.896	55-56
	56	()	()	116.537	94.518	0.939	56-57
	57	()	()	117.246	93.902	1.832	57-1002
	1002	()	()	118.539	92.603	22.800	1002-1001
				倍面積 1207.932531 m ²		面積 603.9662655 m ²	
				倍面積 1207.932531 m ²		面積 603.96 m ²	

座標リスト

座標点	(A)	(B)	(C)	X	Y
座標点 (A)	1			86.981	98.398
座標点 (B)	2			104.127	101.219

座標点からの距離

座標点 (A)	座標点 (B)	測点 (C)	(A) - (C)	(B) - (C)
1	2	1001	36.914	31.238
		117	28.712	27.466
		1010	19.633	29.115
		1003	5.018	14.767
		12	18.593	4.456
		13	20.276	5.082
		14	20.933	5.476
		15	22.077	6.348
		16	22.978	7.118
		17	23.800	7.865
		18	25.643	9.679
		53	27.379	11.452
		54	28.216	12.338
		55	29.026	13.216
		56	29.809	14.103
		57	30.597	15.021
		1002	32.085	16.791

A3→A4に縮小

昭和18年1月12日
平成

座標点A：百川田21-1地先水路壁上、金屋線（赤円座）

作製者

申請人

2月15日作製

縮尺

1/500

平成18年1月12日登記

登記年月日：平成14年9月27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6年11月20日 徳島地方方法務局

登記官

各階平面図

6003860

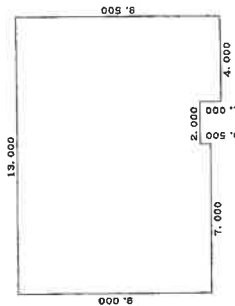
家屋番号 36番

建物図面

建物の所在 板野郡北島町高房字百屋内36番地

主たる建物

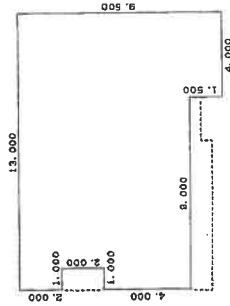
1階



求積表

7.000 X 9.000 = 63.000000
6.000 X 8.500 = 51.000000
4.000 X 1.000 = 4.000000
合計 118.000000
床面積 118.00m²

2階

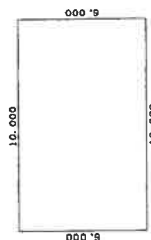


求積表

1.000 X 2.000 = 2.000000
12.000 X 8.000 = 96.000000
1.000 X 4.000 = 4.000000
4.000 X 1.500 = 6.000000
合計 108.000000
床面積 108.00m²

附属建物 符号1

1階, 2階各階同型



求積表

6.000 X 10.000 = 60.000000
床面積 60.00m²

A3→A4に縮小

作製者

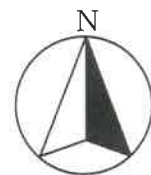
縮尺 1/250

申請人

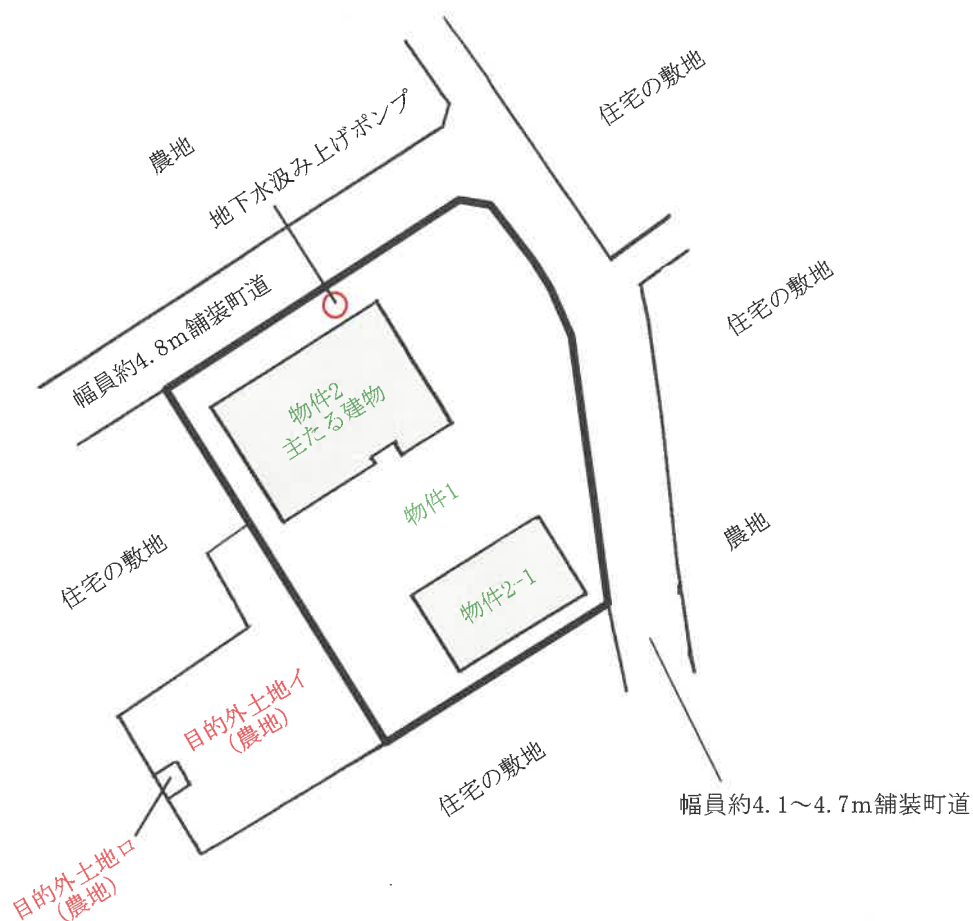
縮尺 1/500

平成14年9月27日登記

土地建物 位置関係図



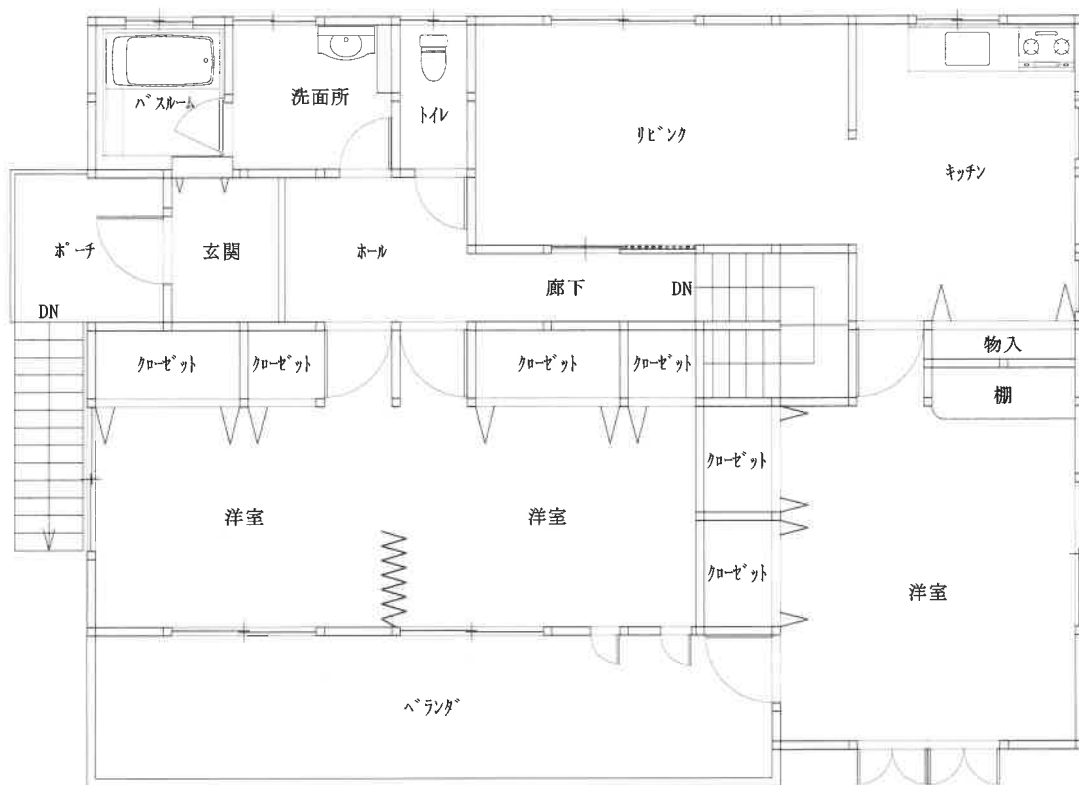
S ≒ 1 / 500



《目的外土地の表示》

- | | | |
|-----------------|--------------|------|
| ◇ 目的外土地イ：同所34番3 | 登記地目：畑（現況畑） | A氏所有 |
| ◇ 目的外土地ロ：同所37番2 | 登記地目：墓地（現況畑） | E氏所有 |

（注）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。



2 階 平 面 図

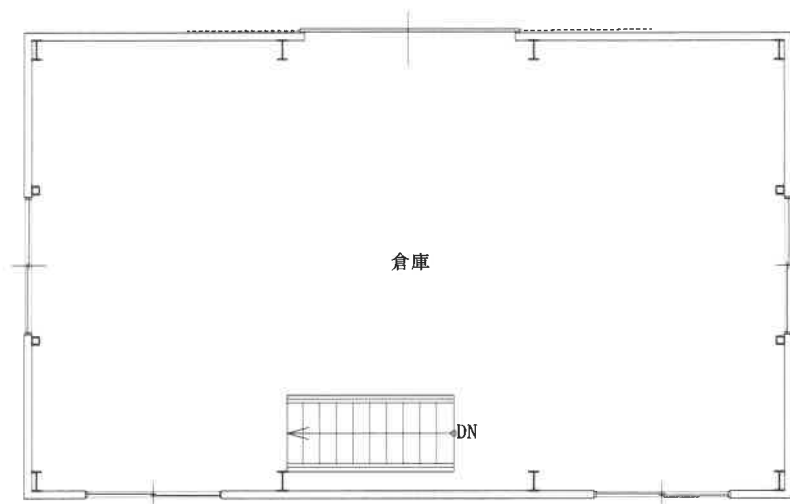
S=1/100



1 階 平 面 図

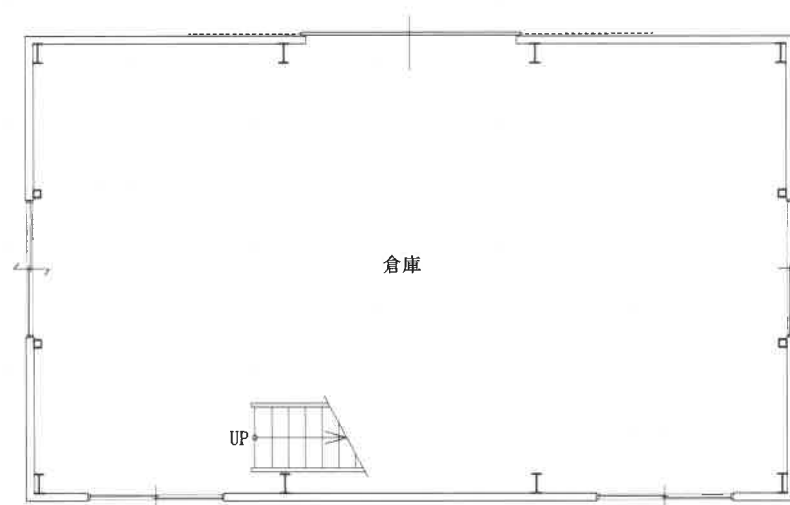
S=1/100

建物間取り図
(物件2・主)



2 階 平 面 図

S=1/100



1 階 平 面 図

S=1/100

建物間取り図
(物件2-1)