

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 令和 7年 6月18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 7月 9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 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）
1～5	2,350,000 1,880,000	一括	470,000	58,290	0
1	670,000				
2	210,000				
3	430,000				
4	330,000				
5	710,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 徳島県海部郡海陽町大里字松原
 地 番 14 番 7
 地 目 宅地
 地 積 652.53 平方メートル

- 2 所 在 徳島県海部郡海陽町大里字松原 14 番地 7
 家屋 番号 14 番 7 の 2
 種 類 物置
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 29.14 平方メートル
 2 階 23.69 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 4
 種 類 物置
 構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
 床 面 積 17.99 平方メートル
 符 号 5
 種 類 物置
 構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
 床 面 積 29.82 平方メートル

- 3 所 在 徳島県海部郡海陽町大里字松原 14 番地 7
 家屋 番号 14 番 7 の 3



物 件 目 録

種 類 居宅・店舗
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 105.72 平方メートル
 2 階 45.23 平方メートル

(現況)

構 造 木・鉄筋コンクリート造陸屋根・鋼板葺 2 階建

4 所 在 徳島県海部郡海陽町大里字松原 14 番地 53、14 番地 7

家屋 番号 14 番 53

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 70.28 平方メートル

(現況)

所 在 徳島県海部郡海陽町大里字松原 14 番地 7

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 32.17 平方メートル

5 所 在 徳島県海部郡海陽町大里字松原

地 番 14 番 54



物 件 目 録

地 目	雑種地
地 積	175.00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 6 年 11 月 14 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 1～5】

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 1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

西端角付近を日本郵便株式会社阿南郵便局が、郵便ポストの敷地として占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。

西端角付近をコカ・コーラボトラーズジャパンベンディング株式会社が、自動販売機 1 台の敷地として占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号 2～5】

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 徳島県海部郡海陽町大里字松原
 地 番 14 番 7
 地 目 宅地
 地 積 652.53 平方メートル

- 2 所 在 徳島県海部郡海陽町大里字松原 14 番地 7
 家屋 番号 14 番 7 の 2
 種 類 物置
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 29.14 平方メートル
 2 階 23.69 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 4
 種 類 物置
 構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
 床 面 積 17.99 平方メートル
 符 号 5
 種 類 物置
 構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
 床 面 積 29.82 平方メートル

- 3 所 在 徳島県海部郡海陽町大里字松原 14 番地 7
 家屋 番号 14 番 7 の 3

物 件 目 録

種 類 居宅・店舗
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 105.72 平方メートル
 2 階 45.23 平方メートル

(現況)

構 造 木・鉄筋コンクリート造陸屋根・鋼板葺 2 階建

4 所 在 徳島県海部郡海陽町大里字松原 14 番地 53、14 番地 7

家屋 番号 14 番 53

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 70.28 平方メートル

(現況)

所 在 徳島県海部郡海陽町大里字松原 14 番地 7

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 32.17 平方メートル

5 所 在 徳島県海部郡海陽町大里字松原

地 番 14 番 54

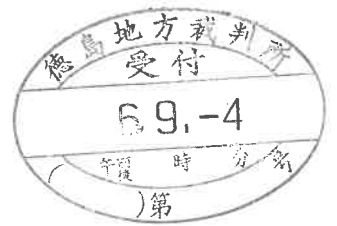
物 件 目 録

地	目	雑種地
地	積	175.00平方メートル

令和6年（ケ）第31号

令和6年7月31日受理

令和6年9月4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 徳島県海部郡海陽町大里字松原
 地 番 14 番 7
 地 目 宅地
 地 積 652.53 平方メートル

- 2 所 在 徳島県海部郡海陽町大里字松原 14 番地 7
 家屋 番号 14 番 7 の 2
 種 類 物置
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 29.14 平方メートル
 2 階 23.69 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 4
 種 類 物置
 構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
 床 面 積 17.99 平方メートル
 符 号 5
 種 類 物置
 構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
 床 面 積 29.82 平方メートル

- 3 所 在 徳島県海部郡海陽町大里字松原 14 番地 7
 家屋 番号 14 番 7 の 3

物 件 目 録

種 類	居宅・店舗
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
床 面 積	1 階 105.72 平方メートル 2 階 45.23 平方メートル
4 所 在	徳島県海部郡海陽町大里字松原 14 番地 53、14 番地 7
家屋 番号	14 番 53
種 類	居宅
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	70.28 平方メートル
(附属建物)	
符 号	1
種 類	物置
構 造	コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積	32.17 平方メートル
5 所 在	徳島県海部郡海陽町大里字松原
地 番	14 番 54
地 目	雑種地
地 積	175.00 平方メートル

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	
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	☒ 土地所有者(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。 ☒ その他の者 上記の者が、本件土地の 西端角付近を 占有している。 ☒ 占有方法を含め、「占有者及び占有権原①」「同②」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が異なる (☐ 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 { ☐ 種類: ☐ ある { ☐ 構造: ☐ 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者(B) ☐ その他の者 上記の者が本建物を 物置 として占有している。 ☐ 「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 { 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		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

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			
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	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が として占有している。 ☐ 「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 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☒ 構造: 木・鉄筋コンクリート造陸屋根・鋼板葺2階建 ☐ 床面積:		
物件目録にない 附属建物	☒ ない { ☐ 種類: ☐ ある { ☐ 構造: ☐ 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者(B) ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅・店舗 として占有している。 ☐ 「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 [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある [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		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

[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

(4 枚目)

(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 5					
	現況地目	☐ 宅地 ☐ 公衆用道路 ☐ 原野 ☒ 雑種地 ☐ 山林 ☐ ☐ 田					
	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 ☐ 土地現況図のとおり					
	占有者及び占有状況	☒ 土地所有者(B) ☐ その他の者 ☒ 上記の者が本件土地を 雑種地 として占有している ☐ 上記の者が本件土地を として占有している ☐ ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐					
	その他の事項	☒ 本件土地は、駐車場及び動産置場等として利用されている。					
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 ☒ 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

(5 枚目)

(占有關係用〈单独〉)

[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

(6 枚目)

(占有關係用〈单独〉)

[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

(7 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 (所有者)	1 物件2～4建物には、私とその家族が居住しています。 2 物件1、5土地については、隣接地との間での境界に関する紛争はありません。 3 本件土地の西端角付近には自動販売機と郵便ポストが設置されていますが、それ以外には、本件土地・建物に関し、他人との間での貸借関係はありません。 4 本件建物には、雨漏りがする部分があります。なお、シロアリ被害については、特に気がついている部分はありませんが、古い建物なので、どこかに被害があってもおかしくないと思います。 5 物件2～4建物が建築された時期について、はっきりしたことは分かりません。もっとも、私は昭和24年生まれですが、私が中学生頃には既にこれらの建物は建っていたと思いますので、それから計算すると、少なくとも昭和38年頃には建っていたことになります。もっとも、中には、それよりもっと前から建っていたものも含まれていると考えられます。 6 地域猫が1匹おり、本件建物の室内に自由に入れる状態になっています。 7 本件建物では、以前、雑貨屋が経営されていました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見 ①

【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。
- ・ その概要としては、物件1・5土地は一体画地を形成している。そして、物件1土地の地上には、物件2, 3, 4の各建物が建立されている。
- ・ なお、物件4建物は、不動産登記記録上、「地番14番53」という土地をもその敷地としているが、同土地は物件1土地に合筆された関係で、同地番は、現在は存在しない。

【占有関係】(同条同項)

- ・ 物件1～5は、所有者がその家族とともに居住し占有しているが、その詳細については(2～7枚目)に記載のとおりである。

【土地の範囲、境界】

- ・ 物件1・5土地には不動産登記法第14条第1項の地図が存在し、同地図には現地復元力がある。また、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・5土地は、その北西側及び南西側が舗装町道に接面しており、接面付近における各町道の幅員は、北西側において約4.0mであり、南西側において約4.6mである。なお、本件土地は、都市計画法上の都市計画区域には位置していない。

【土地の状況】

- ・ 物件1・5土地は一体画地を形成しており、全体として、北西から南東へ向け長方形の形状をしている。本件土地上には、物件2, 3, 4の各建物が存在する。なお、本件土地の南西側中央付近には庭園が設けられ、黒松を中心として比較的成長した庭木が植わっている。
- ・ 本件土地の西端角付近には郵便ポスト、自動販売機(2台)が設置されている。これらに関し、①郵便ポストの土地占有状況については(6枚目)に記載のとおりであり、②自動販売機のうち、「コカ・コーラ」に関するものの土地占有状況については(7枚目)に記載のとおりである。
 なお、③自動販売機のうち「たばこ」に関するものに関しては、日本たばこ産業株式会社徳島支店によれば、「上記自動販売機については、2019年2月頃、同機械をAに売却しており、売却代金も回収済みです。したがって、この機械はAの所有物であり、当社の物ではありません。」との説明であった。

【建物の状況】

- ・ 本件土地上に存在するのは、物件2, 3, 4の各建物である。
- ・ 上記建物のうち、物件2建物は3個の物置で構成されており、中央に木造家屋の「主である建物」が存在し、その両端にそれぞれコンクリートブロック造の「附属建物」が存在する。中央の木造家屋部分は劣化が大きく、写真7に示す部分では、屋根の一部が崩れている状況が確認できる。また、写真7に示す部分には土のうが置かれており、Bからは、瓦が飛ぶのを防止し、雨漏りを防止するためだという説明があった。もっとも、中央の木造家屋部分の内部には顕著な雨漏り跡は確認できなかった。なお、上記木造家屋部分の地下には(写真10)、物置場所等と思われる空間が存在した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

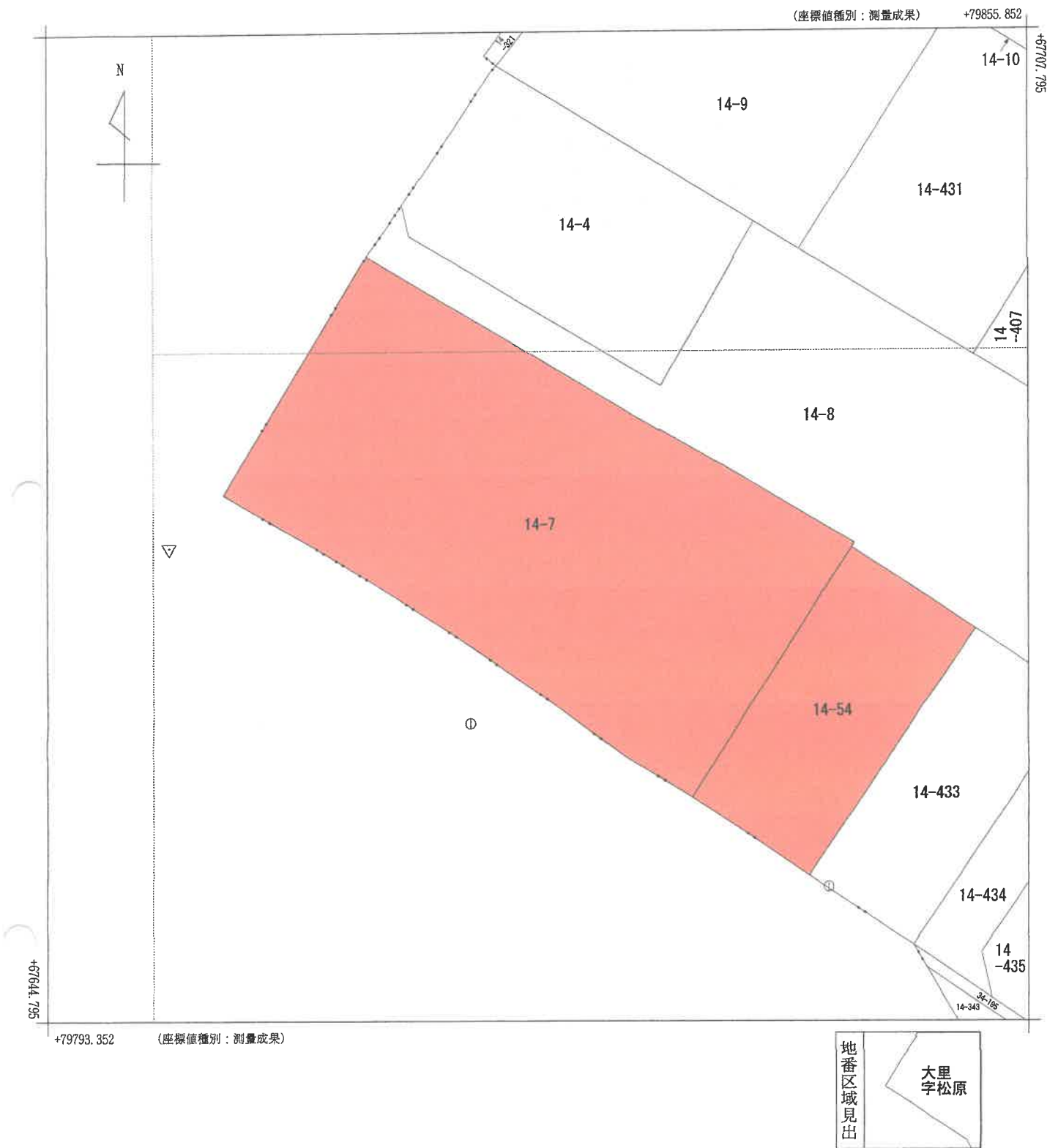
執行官の意見 ②

- ・ 上記各建物のうち、写真13、15、20、22に示す部分には、雨漏り跡が確認できる。また、物件3建物の2階廊下には、歩くと撓む部分があった。
- ・ 上記建物のうち、物件4建物の「主である建物」の南東端の部屋（和室）には、歩くと撓む部分があった。なお、同建物（「主である建物」部分）には、外見目視上は顕著な雨漏り跡は確認できなかったが、築年数の古い木造家屋であることから注意を要する。
また、本件建物の「附属建物」部分については、写真27、28に示す箇所に雨染み・鉄筋の錆びが確認された。
- ・ なお、物件2～4建物の建築時期に関し、Bは昭和38年頃若しくはそれよりも以前との趣旨の陳述をしている。一方で、物件2～4建物は、それぞれ「主である建物」及び「附属建物」を通じて、全体として、6個の建物が存在しているところ、海陽町長作成に係る固定資産公課証明書によれば、各建物の個体ごとの建築年次として昭和18年から昭和46年と幅のある記載がされている。
- ・ いずれにせよ、物件2～4建物は全体として建築時期が古く、経年劣化は顕著であるので、買受人は、この点注意を要する。特に、物件2建物(「主である建物」「附属建物符号4」「附属建物符号5」の3個の建物で構成される。)のうち、中央に位置する木造家屋(主である建物)に関しては、Bの説明によれば、同建物の2階に入室するのは危険であるとの指摘があった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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7月31日 (水) 8:30 — 8:40	当庁	海陽町役場に対し図面、航空写真などの資料請求書面作成及び送付
令和6年8月5日 (月) 8:30 — 8:40	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6年8月5日 (月) 15:40 — 15:50	法務局	公簿関係の閲覧調査
令和6年8月6日 (火) 12:25 — 12:50	法務局	公簿関係の閲覧調査(隣接土地に関する追加調査)
令和6年8月22日 (木) 9:40 — 12:50	目的物件所在地	立入調査(B立会) 評価人同行
令和6年8月22日 (木) 13:35 — 13:45	海陽町役場	接道、公法上の規制その他の調査
令和6年8月28日 (水) 14:45 — 15:00	コカ・コーラボトラーズジャパンベンディング(株)徳島事業所	土地占有権原についての聴取調査(その1)
令和6年8月28日 (水) 15:43 — 15:48	日本たばこ産業(株)徳島支店	土地占有権原についての聴取調査(その2)
令和6年9月2日 (月) 9:00 — 9:15	日本郵便(株)阿南郵便局	土地占有権原についての聴取調査(その3)
—		
—		
—		
(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



請求部	所在	海部郡海陽町大里字松原				地番	14番7			
出力縮尺	1/250	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					備付年月日(原図)			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。

(徳島地方方法務局阿南支局管轄)

令和6年8月5日

徳島地方方法務局

登記官

請求番号：11-1

(1/1)

(12枚目)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成29年7月6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。
(徳島地方法律局阿南支局管轄)
令和6年8月5日 徳島地方法律局

登記官

(13枚目)

請求番号：11-3

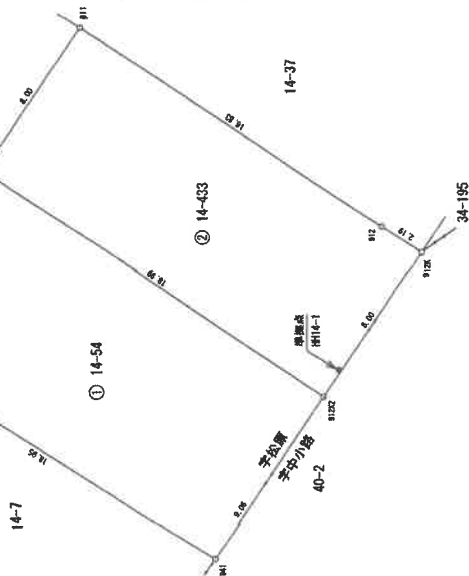
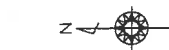
(1/2)

徳島県土地家屋調査士会 用紙

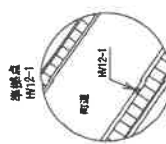
報告書番号 1700033

地番	14-54, 14-433
土地の所在	海部郡海陽町大里字松原

地積測量図 $\frac{1}{2}$



境界点
H12-1

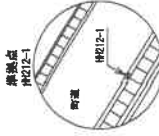


境界点
H12-1
(地積測量基準点)



境界点
H14-1

境界点
H14-1
(地積測量基準点)



境界点
H12-1

境界点
H12-1
(地積測量基準点)

境界点の座標	912 K	912 K 2	歩道板
	911 K		プラスチック板
	911, 933		所屬測量士印
	912, 941		コンクリート角

座標系	世界測地系 (WGS84)
測量年月日	平成29年 7月 3日

作成者

申請人

縮尺

1 / 250

物件 5 A3をA4に縮小

登記年月日：平成29年7月6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局管轄)
令和6年8月5日 徳島地方方法務局

登記目

(14枚目)

地積測量図 $\frac{2}{2}$

地番	14-54, 14-433
土地の所在	海部郡海陽町大里字松原

求積表

地番① 14-54					
測点	Xn	Yn	ΔX	$\Delta X \times Y_n$	距離
911K	67669.731	79852.456	20.967	1674266.44952	9.48
933	67674.955	79844.547	-10.716	-855614.163552	18.95
941	67669.015	79834.303	-20.967	-1673885.831001	9.98
912K2	67653.988	79841.840	10.716	855586.157440	18.99
倍面積					351.605739
面積					175.80 m^2
坪数					53.18 坪

地番② 14-433					
測点	Xn	Yn	ΔX	$\Delta X \times Y_n$	距離
911	67665.321	79859.131	18.363	1466453.229553	8.00
911K	67669.731	79852.456	-11.333	-904967.883848	18.99
912K2	67653.988	79841.840	-20.182	-1611368.014880	8.00
912K	67649.549	79848.495	-2.620	-209903.056900	2.19
912	67651.368	79849.722	15.772	1259389.815384	16.83
倍面積					304.082309
面積					152.0411545
坪数					45.99 坪

總合計面積

327.8440240 m^2

地番	面積
① 14-54	175.8028695 m^2
② 14-433	152.0411545 m^2

引照点	X座標	Y座標	距離	方向角
HH14-1	67653.295	79843.089	34.252	309°09'09"
HV12-1	67663.746	79820.180	25.180	294°31'20"
HH14-1	67653.295	79843.089	25.180	114°31'20"
HH212-1	67631.669	79869.650	34.252	129°09'09"

引照点	境界点	距離
HH14-1	911	20.049
HH14-1	912	6.907
HH14-1	912K	6.577
HH14-1	912K2	1.428
HH14-1	941	10.484
HH14-1	933	21.709
HH14-1	911K	18.918
HV12-1	911	38.983
HV12-1	912	32.030
HV12-1	912K	31.975
HV12-1	912K2	23.757
HV12-1	941	14.894
HV12-1	933	26.821
HV12-1	911K	32.826
HH212-1	911	35.268
HH212-1	912	28.021
HH212-1	912K	27.699
HH212-1	912K2	35.859
HH212-1	941	44.690
HH212-1	933	50.038
HH212-1	911K	41.765

作成者

(平成29年7月4日作成)

申請人

縮尺 $\frac{1}{1}$

徳島県土地家屋調査士会連合会

(2/2)

請求番号：11-3

物件5

A3をA4に縮小

登記年月日：平成18年3月29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。
(徳島地方法律局阿南支局管轄)
令和6年8月5日 徳島地方法律局

各階平面図

家屋番号 14番7の2

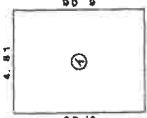
建物図面

260848^ア

建物の所在 一海部郡海部町大里字松原14番地7 1848095

海部郡海陽町

主たる建物1階

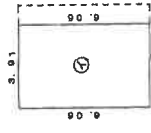


求積表

$$\textcircled{4} 4.81 \times 4.81 = 23.1486$$

床面積 23.14 m²

主たる建物2階



求積表

$$\textcircled{4} 3.91 \times 3.91 = 15.2881$$

計 15.2881

床面積 15.29 m²

附属建物(符号4)



求積表

$$\textcircled{4} 2.95 \times 2.95 = 8.7025$$

床面積 8.70 m²

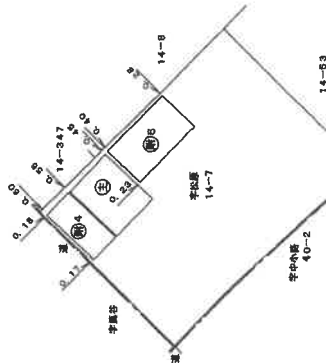
附属建物(符号5)



求積表

$$\textcircled{4} 7.17 \times 7.17 = 51.4089$$

床面積 51.41 m²



作製者

徳島県土地家屋調査士 氏
8年 3月 19日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成18年 3月29日 登記

物件2 A3をA4に縮小

登記年月日：平成18年3月29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。
(徳島地方支務局阿南支局管轄)
令和6年8月5日 徳島地方支務局

(16枚目)

登記官

請求番号：11-5

各階平面図

14番7の3

建物図面

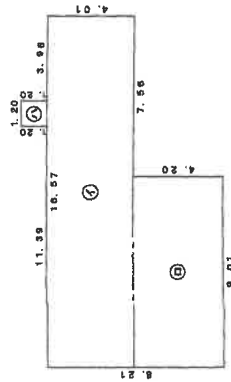
家屋番号

2608488

建物の所在
一海部郡海部町大里字松原14番地7 584803C

海部郡海陽町

1階

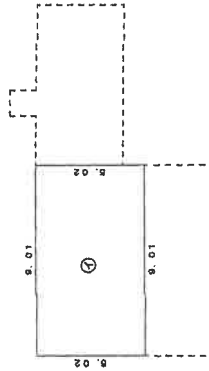


求積表

① 16.87 x 4.01 = 67.6687
② 9.01 x 4.20 = 37.8420
③ 1.20 x 1.20 = 1.4400
計 105.7277

床面積 105.72 m²

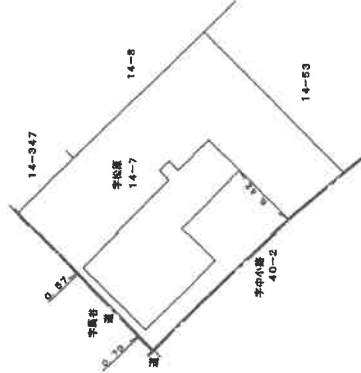
2階



求積表

① (9.01 + 9.01) x 5.02 / 2 = 45.23020

床面積 45.23 m²



作製者

申請人

縮尺

1/500

縮尺

1/250

年 3 月 19 日 (作製)

徳島県土地家屋

平成18

物件 3

A3をA4に縮小

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。
(徳島地方事務局阿南支局管轄)
令和6年8月5日 徳島地方事務局

令和6年8月5日 徳島地方法務局

製品名

請求番号: 11-6

圖面階各

2608499

14番53

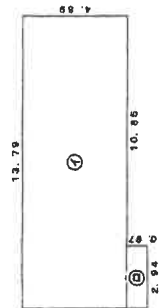
面
圖
物
建

家屋番号

海部郡青海野大里字松原14番地53 14番地7

海部郡海陽町

主たる建物



求積表

⑦	13.79	×	4.89	=	67.4331
⑧	2.94	×	0.97	=	2.8518
				計	70.2849

吉

床面積 70.28 m²

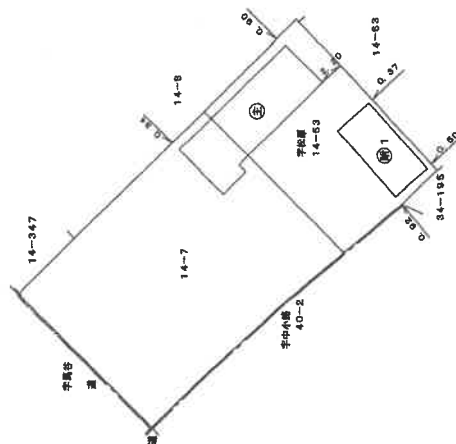
附属建物 (符号 1)



求積表

$$3.90 \times 8.25 = 32.1750$$

床面積	32.17	m ²
-----	-------	----------------



作者

年 3 月 19 日(製作)

人語母

縮尺

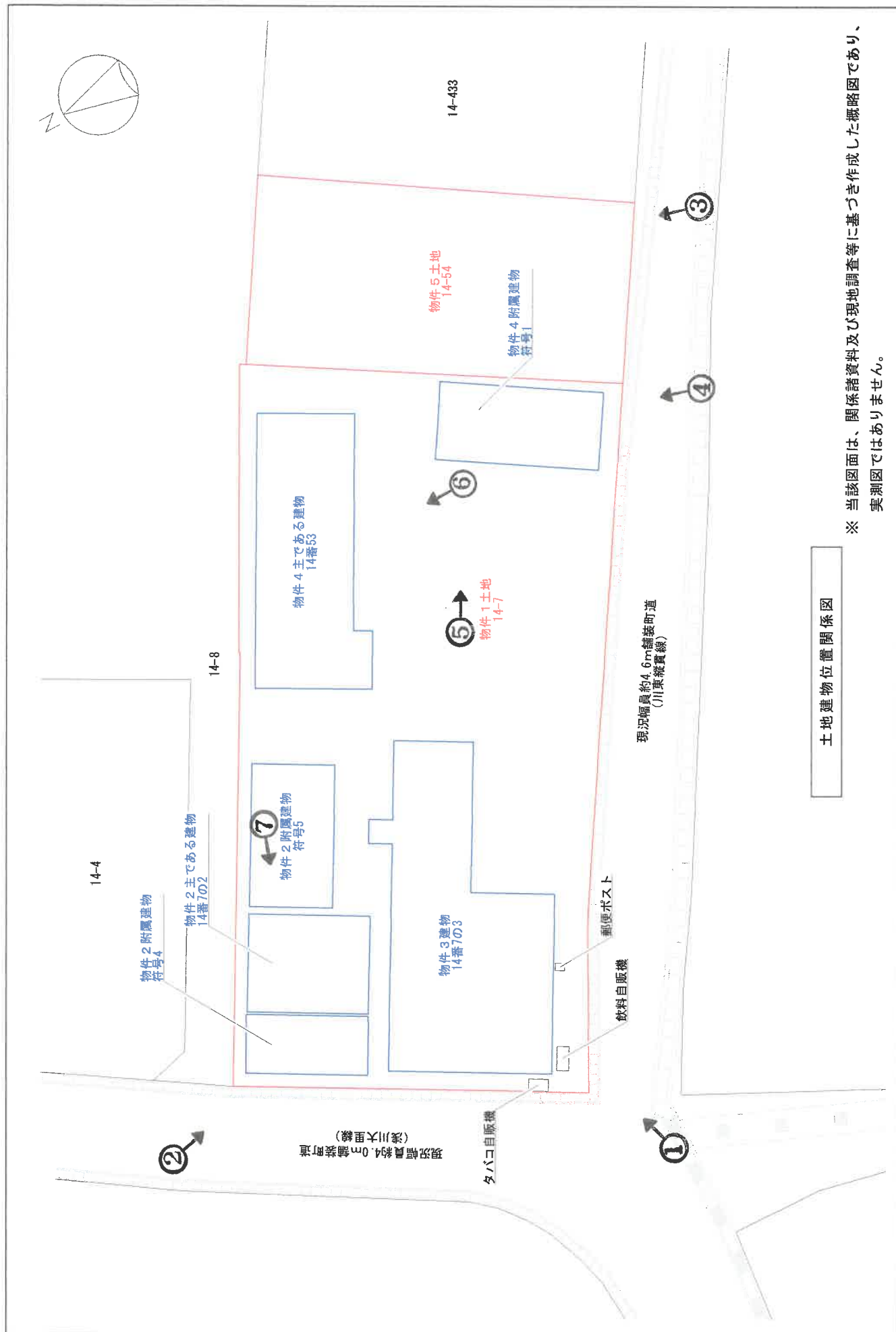
尺縮

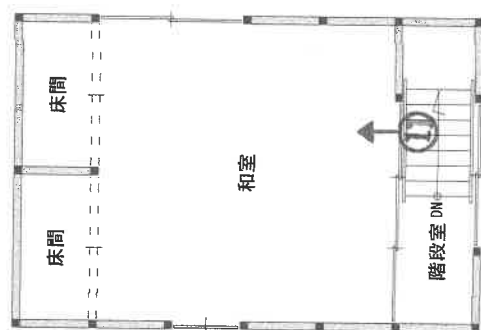
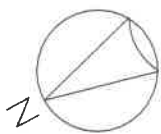
$$\frac{1}{500}$$

德島県土地家屋

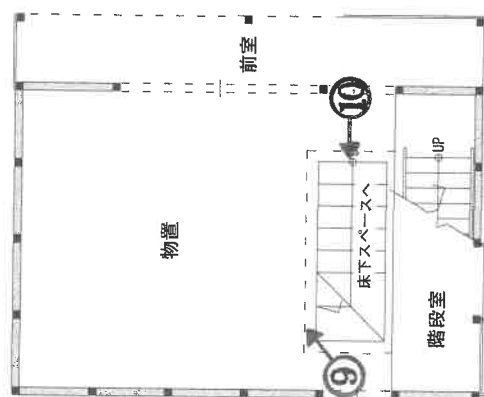
पृष्ठ १२५

物件4 A3をA4に縮小

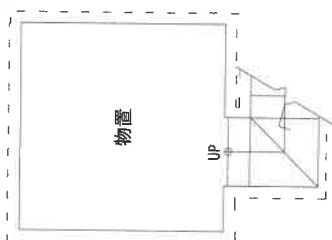




2 階

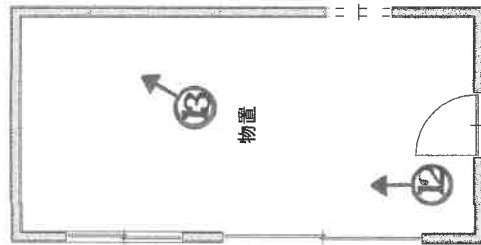
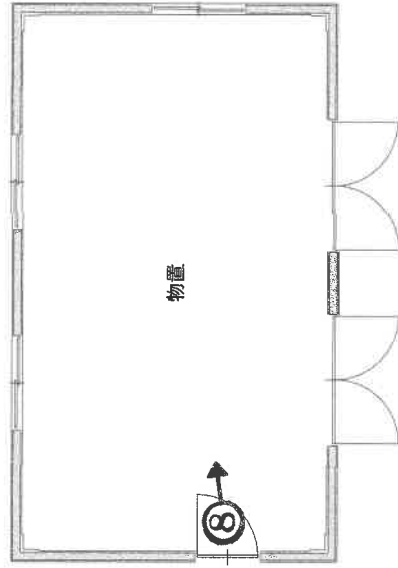
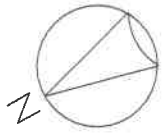


1 階



床 下

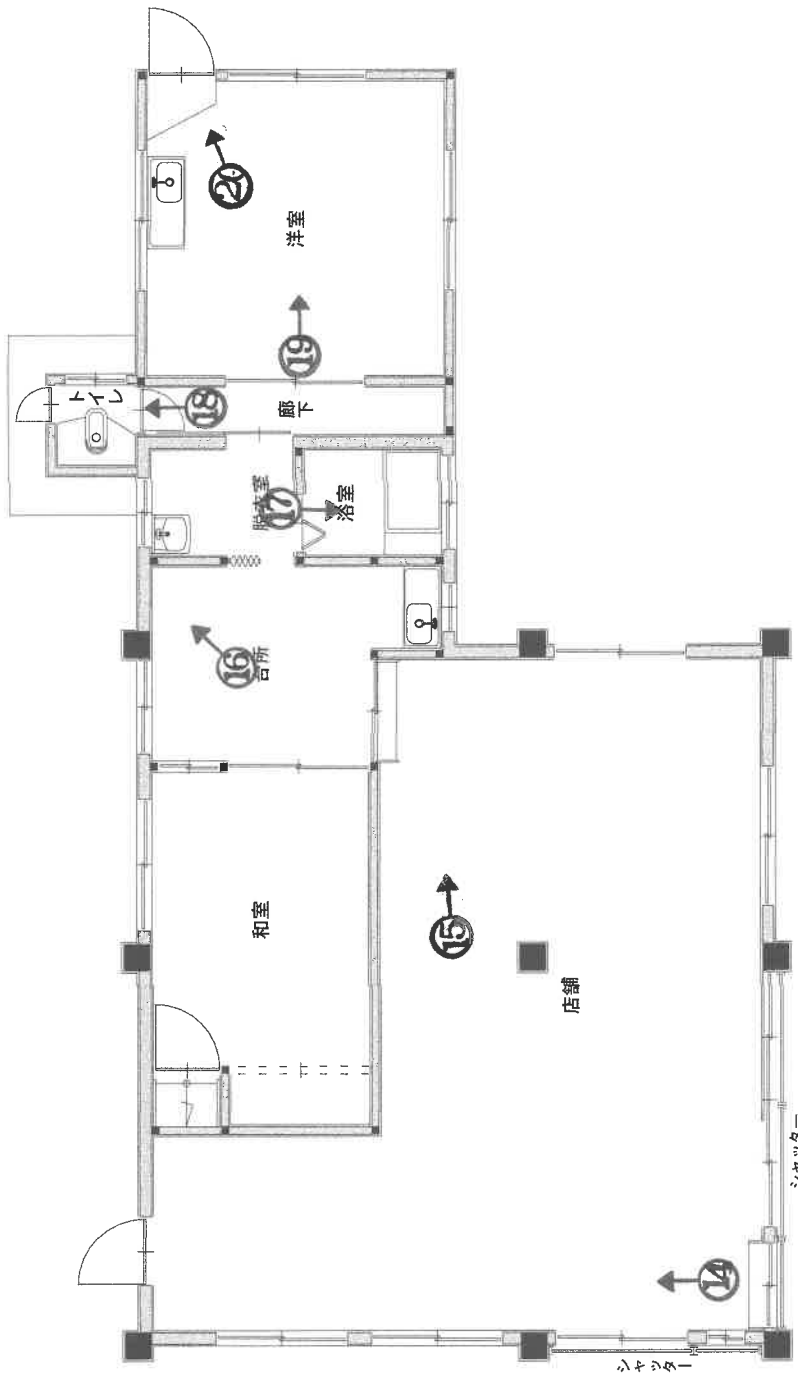
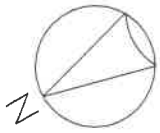
物件 2 主である建物間取図



符号 5

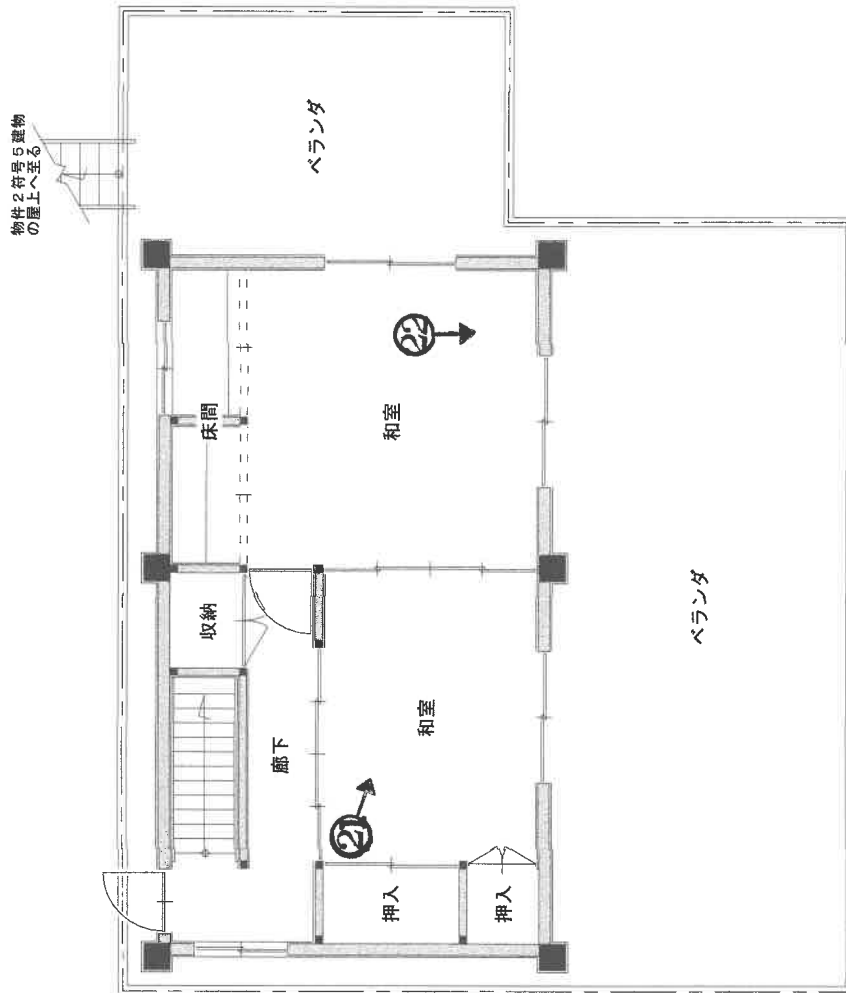
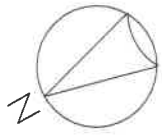
物件 2 附属建物間取図

符号 4



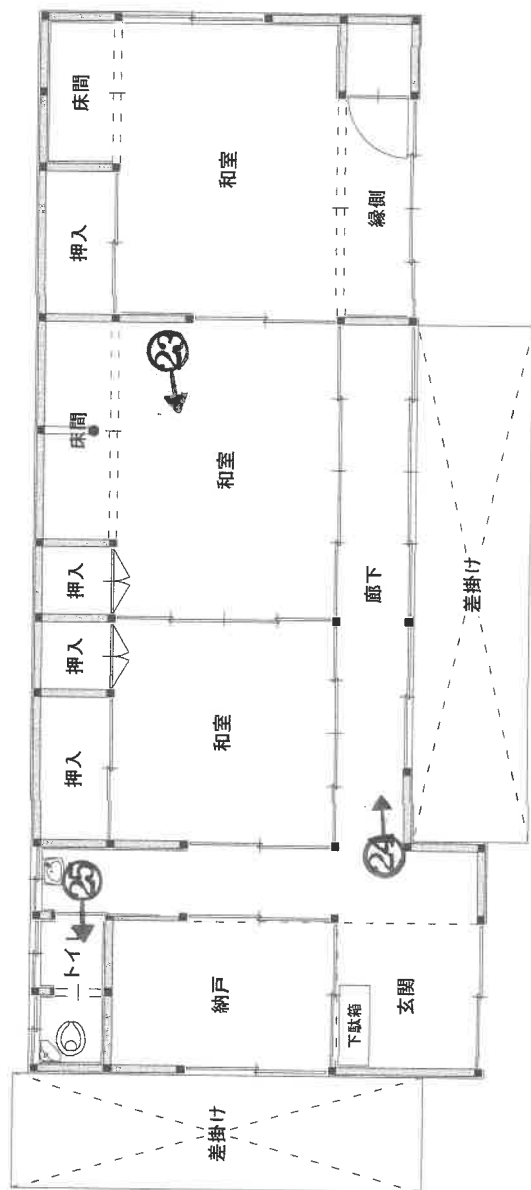
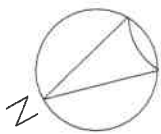
1 階

物件3主である建物間取図

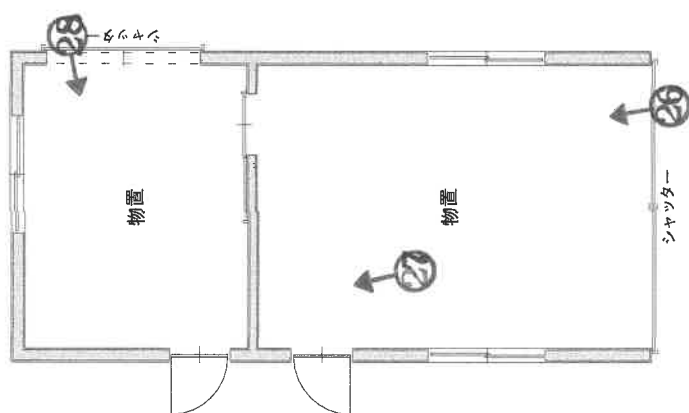
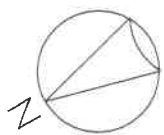


2 階

物件3主である建物間取図



物件4主である建物間取図



符号 1

物件 4 附属建物間取図

1



2



3



4



5



6



7

屋根の一部が崩れている状況

土のうが置かれている状況



8



9



10



(29 枚目)

11



12



13

雨漏り跡の状況



14



15

雨漏り跡の状況



16



17



18



19



20

雨漏り跡の状況



21



22

雨漏り跡の状況



23



24



25



26



(37 枚目)

27

雨染み、鉄筋の錆びの状況



28

雨染み、鉄筋の錆びの状況



副 本

令和 6 年 (ケ) 第 31 号
令和 6 年 8 月 22 日現地調査
令和 6 年 9 月 2 日評 価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士

森脇 英正

第1 評価額

一括価格	
金4,780,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,360,000円
物件2（建物）	金430,000円
物件3（建物）	金880,000円
物件4（建物）	金670,000円
物件5（土地）	金1,440,000円

- 1 一括価格は、物件1～5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2～4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2～4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である。

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	徳島県海部郡海陽町大里 字松原 1 4 番 7 宅地 6 5 2 . 5 3 m ²	
2 【主である 建物】	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	徳島県海部郡海陽町大里 字松原 1 4 番地 7 1 4 番 7 の 2 物置 木造瓦葺 2 階建 1 階 2 9 . 1 4 m ² 2 階 2 3 . 6 9 m ²	
2-1 【上記物件 2の附属 建物】	符 号 種 類 構 造 床 面 積	4 物置 コンクリートブロック造 陸屋根平家建 1 7 . 9 9 m ²	
2-2 【上記物件 2の附属 建物】	符 号 種 類 構 造 床 面 積	5 物置 コンクリートブロック造 陸屋根平家建 2 9 . 8 2 m ²	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	徳島県海部郡海陽町大里 字松原 1 4 番地 7 1 4 番 7 の 3 居宅・店舗 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建 1 階 1 0 5 . 7 2 m ² 2 階 4 5 . 2 3 m ²	木・鉄筋コンクリート 造陸屋根・鋼板葺 2 階 建

4 【主である 建物】	所 在	徳島県海部郡海陽町大里 字松原 1 4 番地 5 3、1 4 番地 7	徳島県海部郡海陽町大 里字松原 1 4 番地 7
	家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	1 4 番 5 3 居宅 木造瓦葺平家建 7 0 . 2 8 m ²	
4-1 【上記物件 4の附属 建物】	符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 物置 コンクリートブロック造 陸屋根平家建 3 2 . 1 7 m ²	
5	所 在 地 番 地 目 地 積	徳島県海部郡海陽町大里 字松原 1 4 番 5 4 雑種地 1 7 5 m ²	

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、5）

位 置 ・ 交 通	J R牟岐線「阿波海南」駅の東方・道路距離約1.0km 最寄バス停「海部高校前」の東方・ " 約850m (別添「位置図」参照)																												
付 近 の 状 況	近隣地域は海陽町北部（旧海南町）の大里地区にあって、 国道55号の東側背後に形成された集落（松原集落）の一角 に位置する。一帯は一般住宅が多く見られるなかに店舗や 農地等も混在する。 付近に小、中、高等学校が存することに加え、当集落から 概ね1 km圏内にスーパーや医療施設などの生活関連施設が 集積することもある。自然災害被災リスクの低いエリア を中心に宅地化が進みつつある。																												
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	都市計画区域外 _____ _____ _____ _____																											
画 地 条 件	物件1、5土地は一体画地を形成しているが、測量図面が 存することから相互の筆界は比較的明瞭である。 <table><tr><td rowspan="5">地 積 間 口 ・ 奥 行</td><td colspan="3">652.53㎡(物件1)+175㎡(物件5)=827.53㎡</td></tr><tr><td></td><td>間口(南側)</td><td>奥 行</td></tr><tr><td>物件1単体</td><td>約35.5m</td><td>約19m</td></tr><tr><td>物件5単体</td><td>約 9 m</td><td>約19m</td></tr><tr><td>物件1+物件5一体</td><td>約44.5m</td><td>約19m</td></tr></table> <table><tr><td>形 状</td><td>いずれもほぼ整形</td></tr><tr><td>地 勢</td><td>いずれも概ね平坦</td></tr><tr><td>街路接面状況</td><td>角地(物件5単体としては中間画地)</td></tr><tr><td>街路との高低</td><td>いずれも概ね等高</td></tr><tr><td>そ の 他</td><td>特になし</td></tr></table>			地 積 間 口 ・ 奥 行	652.53㎡(物件1)+175㎡(物件5)=827.53㎡				間口(南側)	奥 行	物件1単体	約35.5m	約19m	物件5単体	約 9 m	約19m	物件1+物件5一体	約44.5m	約19m	形 状	いずれもほぼ整形	地 勢	いずれも概ね平坦	街路接面状況	角地(物件5単体としては中間画地)	街路との高低	いずれも概ね等高	そ の 他	特になし
地 積 間 口 ・ 奥 行	652.53㎡(物件1)+175㎡(物件5)=827.53㎡																												
		間口(南側)	奥 行																										
	物件1単体	約35.5m	約19m																										
	物件5単体	約 9 m	約19m																										
	物件1+物件5一体	約44.5m	約19m																										
形 状	いずれもほぼ整形																												
地 勢	いずれも概ね平坦																												
街路接面状況	角地(物件5単体としては中間画地)																												
街路との高低	いずれも概ね等高																												
そ の 他	特になし																												
接面道路の状況	・ 物件1及び物件5の南西側が幅員約4.6m舗装町道（川 東縦貫線）に接面。 ・ 物件1の北西側が幅員約4 m舗装町道（浅川大里線）に 接面。																												

土地の利用状況	・ 物件 1 は主として物件 2 ～ 4 建物の敷地（宅地）として利用されているほか、南側の一角には黒松を中心とした庭木などの庭園が設けられている。さらに西端角付近には郵便ポスト、自動販売機（2 台）が設置されている。 ・ 物件 5 は主として露天の駐車場や動産類置き場として利用されている。 別添「土地建物位置関係図」参照 ・ 目的土地周辺の利用状況として、南東側は飲食店舗、北西側は町道を経て戸建住宅、北東側は戸建住宅、南西側は町道を経て休耕農地となっている。
供給処理施設	上水道 あり（両側前面道路に口径75～150mmの本管あり） 都市ガス なし（前面道路に本管なし） 下水道 なし（前面道路に本管なし）
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	立会人からの聞き取り調査によると、地下物置や浄化槽等の建物に関連するものを除き、地下埋設物は存しないとのことであるが、詳細については不明であり、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目視調査並びに関係人からの聞き取り調査の結果から、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	海陽町ハザードマップ（令和 2 年 3 月作成分）によると、目的地付近において水害及び土砂災害関連の区域指定はない。
特記事項	物件 1 土地上に設置された郵便ポスト及び自動販売機の占有状況等詳細については、現況調査報告書を参照のこと。

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	主である建物（家屋番号14番7の2）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日： 昭和18年（公課証明書による） 経 過 年 数： 81年 経済的残存耐用年数： 満了している
仕 様	構 造： 木造 屋 根： 和瓦 外 壁： 杉板 内 壁： しっくい 天 井： 上階下地現し、杉板等 床 ： 土間たたき、タタミ等 設 備： 電気設備等
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： 物置 間 取 り： 別添「建物間取図」参照 地下に物置と思われる空間が存在する。
品 等	劣る
保守管理の状態	相当劣る
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	① 調査日時点において目視で確認した損傷及び維持管理の状況等は以下のとおり。 屋根の一部崩落のほか、屋根瓦の脱落、外壁材の朽廃が顕著であり、倒壊の恐れがある。 ② 競売手続きにおいて建物に付随する各種付帯設備等の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。

3 建物の概況及び利用状況等（物件2-1）

区 分	附属建物（符号4）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日： 昭和40年（公課証明書による） 経 過 年 数： 59年 経済的残存耐用年数： 満了している
仕 様	構 造： コンクリートブロック造 屋 根： 陸屋根 外 壁： 吹付タイル 内 壁： モルタル塗り 天 井： 石膏ボード 床： モルタル塗り 設 備： 電気設備等
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： 物置 間 取 り： 別添「建物間取図」参照
品 等	やや劣る
保守管理の状態	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	① 調査日時点において目視で確認した損傷及び維持管理の状況等は以下のとおり。 ・天井に雨漏り跡と思われるシミが広範囲に亘って認められた。 ・内外装の随所にクラックや白化が認められた。 ② 競売手続きにおいて建物に付随する各種付帯設備等の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。

4 建物の概況及び利用状況等（物件2-2）

区 分	附属建物（符号5）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日： 昭和40年（公課証明書による） 経 過 年 数： 59年 経済的残存耐用年数： 満了している
仕 様	構 造： コンクリートブロック造 屋 根： 陸屋根 外 壁： モルタル塗り 内 壁： " 天 井： " 床 : コンクリート 設 備： 電気設備等
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： 物置 間 取 り： 別添「建物間取図」参照
品 等	やや劣る
保守管理の状態	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	① 調査日時点において目視で確認した損傷及び維持管理の状況等は以下のとおり。 ・内外装の随所にクラックが認められた。 ・屋外階段は錆による劣化が顕著である。 ② 競売手続きにおいて建物に付随する各種付帯設備等の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。

5 建物の概況及び利用状況等（物件3）

区 分	主である建物（家屋番号14番7の3）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日： 昭和44年（公課証明書による） 経 過 年 数： 55年 経済的残存耐用年数： 満了している
仕 様	構 造： 木・鉄筋コンクリート造 屋 根： 陸屋根、鋼板 外 壁： 吹付タイル、プリント鋼板等 内 壁： プリント合板、繊維壁等 天 井： 石膏ボード、杉板、プリント合板等 床 ： モルタル塗り、タタミ、フローリング等 設 備： 電気、給排水、衛生設備等
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： 店舗、居宅 間 取 り： 別添「建物間取図」参照
品 等	普通程度
保守管理の状態	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	① 調査日時点において目視で確認した損傷及び維持管理の状況等は以下のとおり。 ・雨漏り跡と思われるシミや破損が随所で認められた。 ・木造部分の軒先の腐食が広範囲に亘って認められた。 ・内外装や建具の随所においてクラック、破損、腐食が認められた。 ② 立会人によると、地域猫1匹が本件建物内等を自由に出入りしているとのことである。 ③ 競売手続きにおいて建物に付随する各種付帯設備等の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。

6 建物の概況及び利用状況等（物件4）

区 分	主である建物（家屋番号14番53）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日： 昭和38年（公課証明書による） 経 過 年 数： 61年 経済的残存耐用年数： 満了している
仕 様	構 造： 木造 屋 根： 和瓦 外 壁： しっくい、カラー鉄板 内 壁： ジュラク壁、繊維壁、プリント合板等 天 井： 杉板等 床 ： タタミ、フローリング等 設 備： 電気、給排水、衛生設備等
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「建物間取図」参照
品 等	普通程度
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	① 調査日時点において目視で確認した損傷及び維持管理の状況等は以下のとおり。 ・ 北側外壁材の塗装の劣化や錆浮きが顕著であった。 ・ 西側に設置された差掛けが著しく損傷していた。 ② 競売手続きにおいて建物に付随する各種付帯設備等の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。

7 建物の概況及び利用状況等（物件4-1）

区 分	附属建物（符号1）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日： 昭和46年（公課証明書による） 経 過 年 数： 53年 経済的残存耐用年数： 満了している
仕 様	構 造： コンクリートブロック造 屋 根： 陸屋根 外 壁： モルタル塗り 内 壁： " 天 井： " 床 ： コンクリート 設 備： _____
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： 物置 間 取 り： 別添「建物間取図」参照
品 等	やや劣る
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	① 調査日時点において目視で確認した損傷及び維持管理の状況等は以下のとおり。 ・天井モルタルの劣化により、鉄筋の曝露が認められた。 ・一部雨漏り跡が認められた。 ・内外装の随所にクラックが認められた。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、5（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	13,800	0.80	652.53	0.90	6,484,000
5		1.00	175	—	2,415,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地 価 調 査：海陽（県）－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
 $15,200\text{円/㎡} \times 97.7/100 \times 100/100 \times 100/108 = 13,800\text{円/㎡}$

◇ 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：なし

◇ 地 域 格 差：街路条件1.00（幅員±0.0%）、
 交通接近条件1.03（学校、商業施設への接近性+3.0%）、
 環境条件1.05（利用状況等+5.0%）、
 より相乗積1.08

イ 個 別 格 差：（物件1）画地条件0.80（規模－20.0%）
 （物件5）なし

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：物件1につき、建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件 2、3、4（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。

②-1 物件 2 建物

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	95,000	52.83	0.01	50,000
2-1	110,000	17.99	0.03	59,000
2-2	70,000	29.82	0.03	63,000
物件 2 合計				172,000

ウ 現価率（定額法）

- ・ 物件 2 建物
建物の現況より現価率を 1 % と判断した。
- ・ 物件 2-1、2-2 建物
建物の現況より現価率を 3 % と判断した。

②-2 物件 3 建物

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
3	200,000	150.95	0.03	906,000

ウ 現価率（定額法）： 建物の現況より現価率を 3 % と判断した。

②-3 物件4建物

物件 番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
4	180,000	70.28	0.03	380,000
4-1	70,000	32.17	0.03	68,000
物件4合計				448,000

ウ 現価率（定額法）： 建物の現況より現価率を3%と判断した。

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。なお、物件1土地には複数の建物が存することから、建物ごとに敷地利用権価格を算出することとした。

①-1 物件2建物の土地利用権等価格

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 が及ぶ範囲 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ=エ
1	6,484,000	0.50	法定地上権	0.27	875,000

イ 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。

ウ 土地利用権等が
及ぶ範囲： 各建物の建築床面積比で按分計算して下記のとおり査定した。

$$\begin{aligned}
 & \frac{29.14\text{m}^2(\text{物件2}) + 17.99\text{m}^2(\text{物件2-1}) + 29.82\text{m}^2(\text{物件2-2})}{29.14\text{m}^2(\text{物件2}) + 17.99\text{m}^2(\text{物件2-1}) + 29.82\text{m}^2(\text{物件2-2}) + 105.72\text{m}^2(\text{物件3}) + 70.28\text{m}^2(\text{物件4}) + 32.17\text{m}^2(\text{物件4-1})} \\
 & = 0.27
 \end{aligned}$$

①-2 物件3建物の土地利用権等価格

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 が及ぶ範囲 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
1	6,484,000	0.50	法定地上権	0.37	1,200,000

イ 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。

ウ 土地利用権等が
及ぶ範囲 : 各建物の建築床面積比で按分計算して下記のとおり査定した。

$$\frac{105.72\text{m}^2 (\text{物件3})}{29.14\text{m}^2 (\text{物件2}) + 17.99\text{m}^2 (\text{物件2-1}) + 29.82\text{m}^2 (\text{物件2-2}) + 105.72\text{m}^2 (\text{物件3}) + 70.28\text{m}^2 (\text{物件4}) + 32.17\text{m}^2 (\text{物件4-1})} \\ = 0.37$$

①-3 物件4建物の土地利用権等価格

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 が及ぶ範囲 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
1	6,484,000	0.50	法定地上権	0.36	1,167,000

イ 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。

ウ 土地利用権等が
及ぶ範囲 : 各建物の建築床面積比で按分計算して下記のとおり査定した。

$$\frac{70.28\text{m}^2 (\text{物件4}) + 32.17\text{m}^2 (\text{物件4-1})}{29.14\text{m}^2 (\text{物件2}) + 17.99\text{m}^2 (\text{物件2-1}) + 29.82\text{m}^2 (\text{物件2-2}) + 105.72\text{m}^2 (\text{物件3}) + 70.28\text{m}^2 (\text{物件4}) + 32.17\text{m}^2 (\text{物件4-1})} \\ = 0.36$$

①-4 物件1土地に対する土地利用権等価格合計

$$\begin{array}{ccccc} \text{①-1 イ} & & \text{①-2 イ} & & \text{①-3 イ} \\ 875,000\text{円} & + & 1,200,000\text{円} & + & 1,167,000\text{円} & = & 3,242,000\text{円} \end{array}$$

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①㉒、 1②-1～3㉒) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①-1～3㉒ 、2①-4) イ	市場性 修 正 ウ	競売市 場修正 エ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ
1	6,484,000	-3,242,000	0.70	0.60	1,360,000
2	172,000	+875,000	0.70	0.60	430,000
3	906,000	+1,200,000	0.70	0.60	880,000
4	448,000	+1,167,000	0.70	0.60	670,000
5	2,415,000	—————	1.00	0.60	1,440,000
一括価格（合計）					4,780,000

ウ 市場性修正： この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、目的物件1～4は老朽化が顕著な建物が複数棟存することによって、今後維持管理或いは取り壊しに多額なコスト負担が予測されることをも勘案すると、なお市場性が劣ると判断されるので、所要の修正を行った。

エ 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を考慮した。

第6 附記事項

物件1土地上の庭園一式（庭石、庭池、石灯籠、庭木類）については、経済価値に乏しくゼロ評価とした。

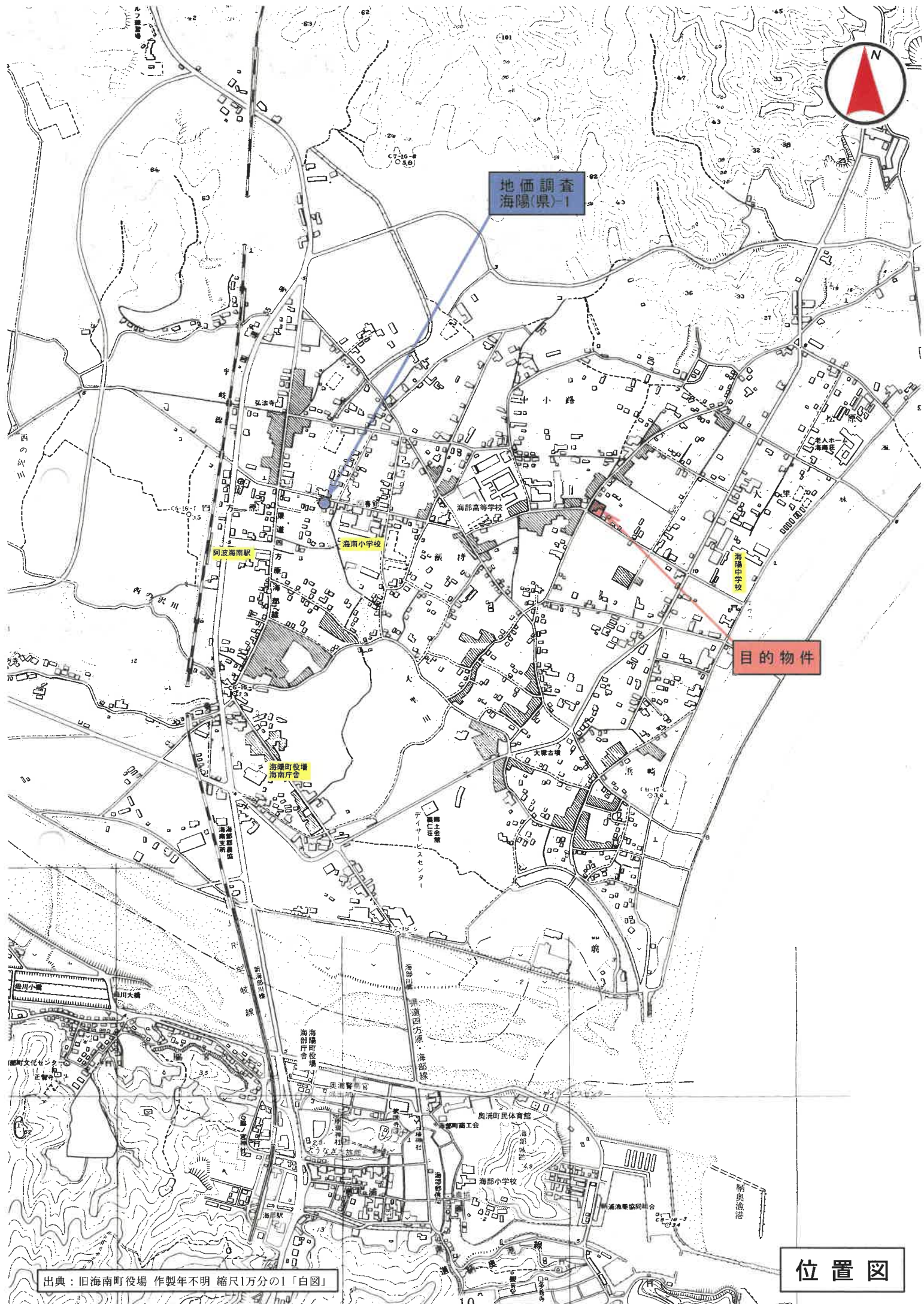
第7 参考価格資料

地価調査価格	【海陽（県）－1】
所 在	海部郡海陽町四方原字旭町3番1
価 格	15,200円/㎡
位 置	J R牟岐線阿波海南駅の北東方約390m 海部高校前バス停まで約250m
価 格 時 点	令和5年7月1日
地 積 ・ 形 状	249㎡（1：1.5）
利用の現況	住宅 W2
供給処理施設	水道
接 面 街 路	北側 幅員4.7m 町道
用途指定等	都市計画区域外
地域の概要	一般住宅のほかに店舗兼住宅等が見られる住宅地域

第8 附属資料

- 1 位置図（出典：旧海南町役場 作製年不明 縮尺1万分の1「白図」）
- 2 土地公図写し
- 3 地積測量図写し（物件5）
- 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 建物間取図

以 上

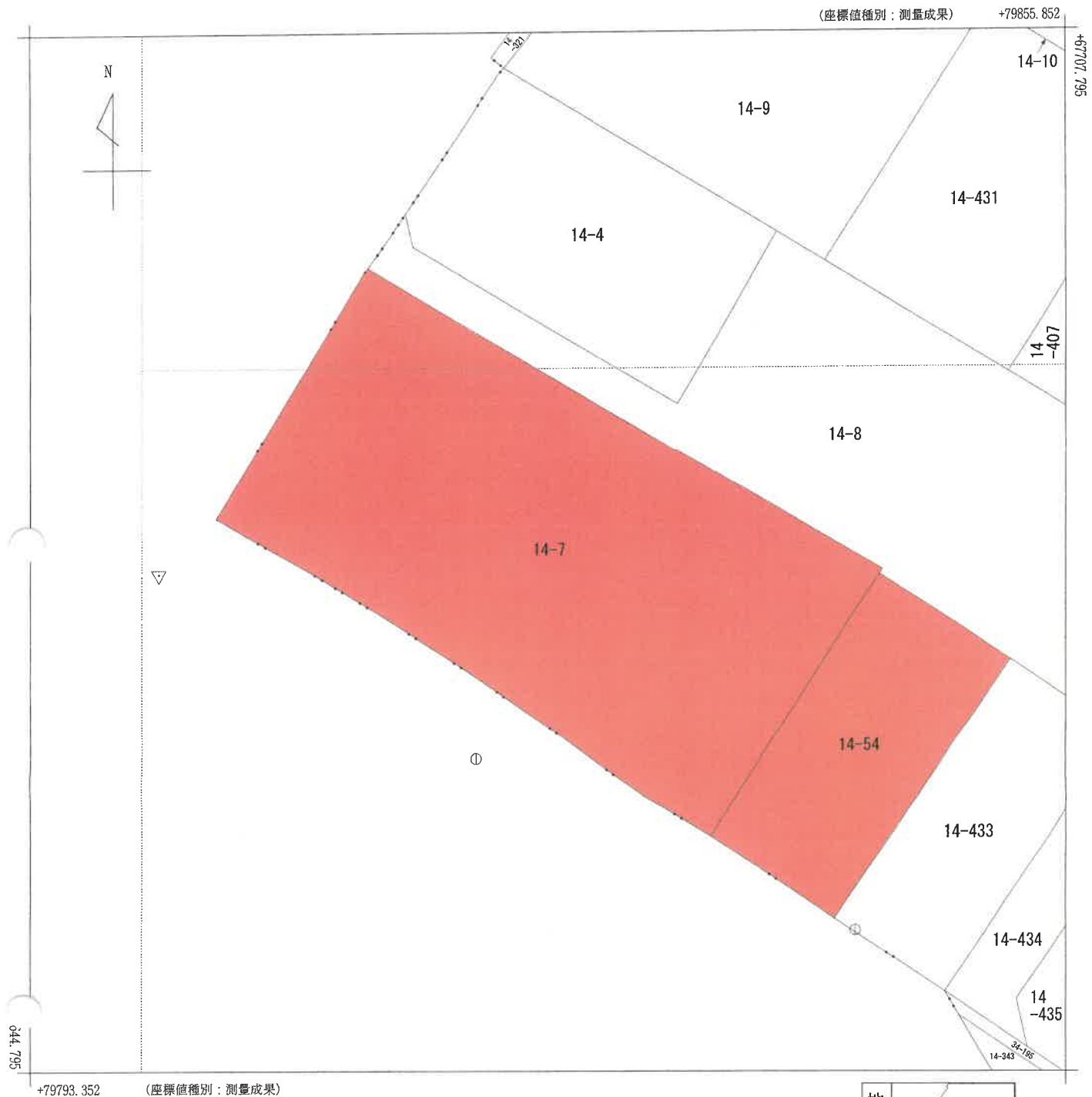


地価調査
海陽(県)-1

目的物件

位置図

出典：旧海南町役場 作製年不明 縮尺1万分の1「白図」



請求部	所在	海部郡海陽町大里字松原				地番	14番7			
出力縮	1/250	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					備付年月日(原図)			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。

(徳島地方法務局阿南支局管轄)

令和6年8月5日

徳島地方法務局

請求番号：11-1

登記官

(1/1)

登記年月日：平成29年7月6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。
(徳島地方方法務局阿南支局管轄)
令和6年8月5日 徳島地方方法務局

登記官

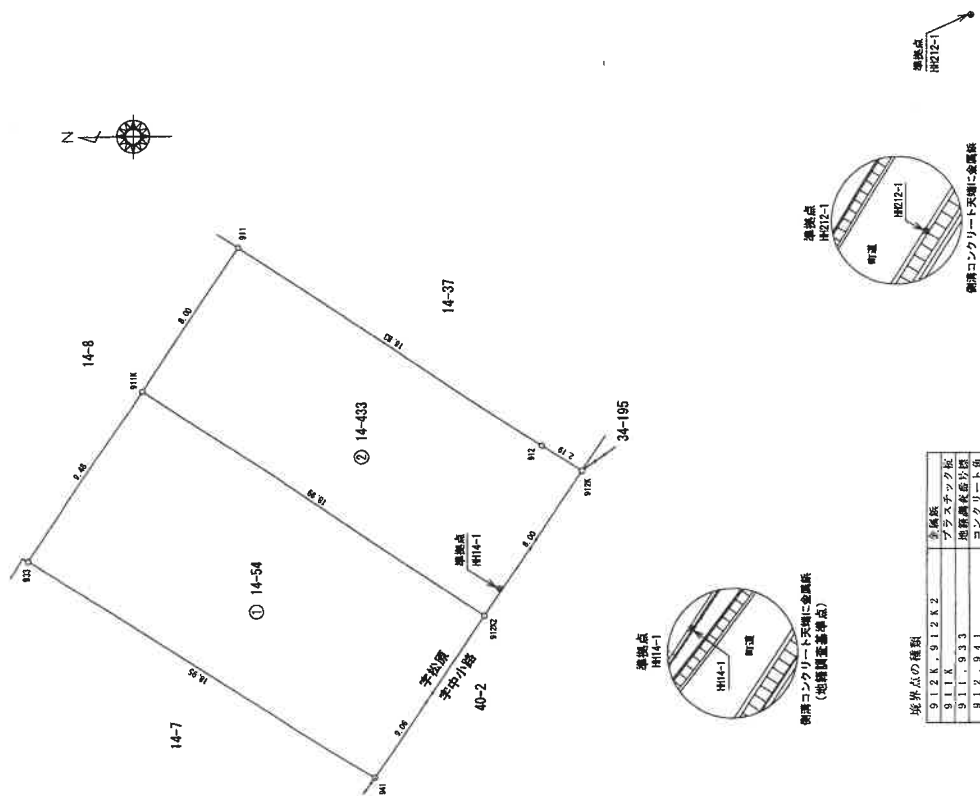
報告書番号1700033

地 番 14-54, 14-433

地 積 測 量 図

1/2

土地の所在 海部郡海陽町大里字松原



境界点の種類	
912K, 912K2	境界線
911K, 911K2	境界線
911, 911	境界線
912, 912	境界線

座 標 系 世界測地系 (IV系)
測量年月日 平成29年 7月 3日

作成者

申請人

縮尺 1/250

徳島県土地家屋調査士会

請求番号：11-3

(1/2)

物件 5

A3をA4に縮小

登記年月日：平成29年7月6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。
(徳島地方方法務局阿南支局管轄)
令和6年8月5日 徳島地方方法務局

登記官

請求番号：11-3

(2/2)

徳島県土地家屋調査士会用紙

(平成29年7月4日作成)

作成者

申請人

縮尺 1/1

物件5

A3をA4に縮小

地積測量図

地番 14-54, 14-433

土地の所在 海部郡海陽町大里字松原

求積表

地番 ① 14-54					
測点	X _n	Y _n	ΔX	ΔX×Y _n	距離
911K	67659.731	79852.456	20.967	1674266.444952	9.48
933	67674.955	79844.547	-10.716	-8556614.165852	18.98
941	67659.015	79834.303	-20.967	-1673885.831001	9.08
912K2	67653.988	79841.840	10.716	855585.157440	18.99
倍面積			351.605739		
面積			175.8028695		
地積			175.80 m ²		
坪数			53.18 坪		

地番 ② 14-433					
測点	X _n	Y _n	ΔX	ΔX×Y _n	距離
911	67665.321	79859.131	18.363	1466453.222553	8.00
911K	67669.731	79852.456	-11.333	-904987.883848	18.99
912K2	67653.988	79841.840	-20.182	-1611388.014880	8.00
912K	67649.549	79848.495	-2.820	-209203.056900	2.19
912	67651.368	79849.722	15.772	1259389.815384	16.83
倍面積			304.082309		
面積			152.0411545		
地積			152.04 m ²		
坪数			45.99 坪		

総合計面積 327.8440240 m²

地番	面積
① 14-54	175.8028695 m ²
② 14-433	152.0411545 m ²

引照点	X座標	Y座標	距離	方向角
HH14-1	67653.295	79843.089	34.252	309°09'09"
HV12-1	67663.746	79820.180	25.180	294°31'20"
HH14-1	67653.295	79843.089	25.180	114°31'20"
HH1212-1	67631.669	79869.650	34.252	129°09'09"

引照点	境界点	距離
HH14-1	911	20.049
HH14-1	912	6.907
HH14-1	912K	6.577
HH14-1	912K2	1.428
HH14-1	941	10.484
HH14-1	933	21.709
HH14-1	911K	18.918
HV12-1	911	38.983
HV12-1	912	32.030
HV12-1	912K	31.675
HV12-1	912K2	23.757
HV12-1	941	14.894
HV12-1	933	26.821
HV12-1	911K	32.826
HH1212-1	911	35.258
HH1212-1	912	28.021
HH1212-1	912K	27.699
HH1212-1	912K2	35.659
HH1212-1	941	44.690
HH1212-1	933	50.038
HH1212-1	911K	41.765

登記年月日：平成18年3月29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。
(徳島地方方法務局阿南支局管轄)
令和6年8月5日 徳島地方方法務局

登記官

各階平面図

建物図面

家屋番号

14番7の2

建物の所在

海部郡海部町大里字松原14番地7

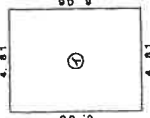
海部郡海陽町

2608487

主たる建物1階

求積表

$$\textcircled{1} 4.81 \times 6.06 = 29.1486$$



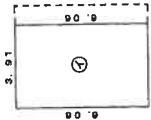
床面積 29.14 m²

主たる建物2階

求積表

$$\textcircled{1} 3.91 \times 6.08 = 23.6948$$

計 23.6948

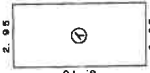


床面積 23.69 m²

附属建物(符号4)

求積表

$$\textcircled{1} 2.95 \times 6.10 = 17.9950$$

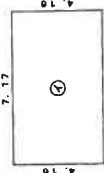


床面積 17.99 m²

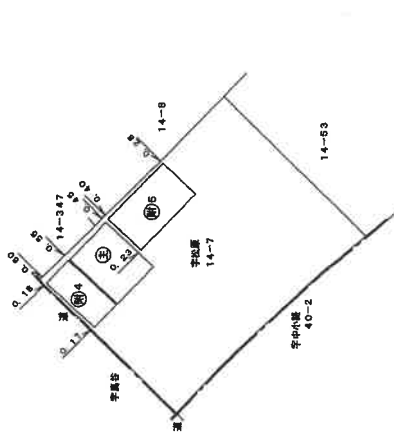
附属建物(符号5)

求積表

$$\textcircled{1} 7.17 \times 4.16 = 29.8272$$



床面積 29.82 m²



作製者

徳島県土地家屋
8年 3月 19日(作製)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

平成18年3月29日登記

請求番号：11-4

物件2

A3をA4に縮小

登記年月日：平成18年3月29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。
(徳島地方支務局阿南支局管轄)
令和6年8月5日 徳島地方支務局

登記官

各階平面図

家屋番号
14番7の3

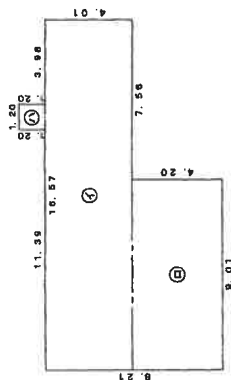
建物図面

2608488

建物の所在
海部郡海陽町大字松原14番地7 9848033

海部郡海陽町

1階

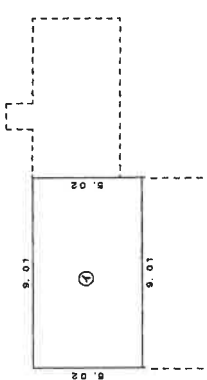


求積差

① 16.57 x 4.01 = 66.4457
② 9.01 x 4.20 = 37.8420
③ 1.20 x 1.20 = 1.4400
計 105.7277

床面積 105.72 m²

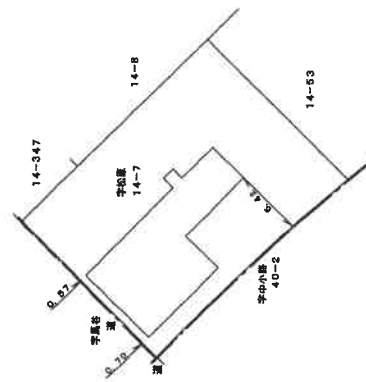
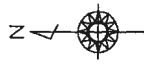
2階



求積差

① (9.01 + 9.01) x 5.02 / 2 = 45.23020

床面積 126.41 m²



作製者

年 3 月 19 日 (作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

徳島県土地家屋

平成18

物件3

A3をA4に縮小

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6年8月5日 徳島地方法務局

令和6年8月5日 徳島地方法務局

海珍品

請求番号: 11-6

圖面階各

14番53

市雜貨家

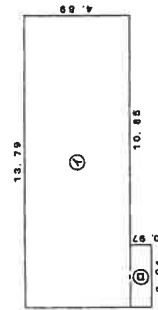
面
图
物
建

海部郡海南野大里字松原14番地53 14番地2

海部郡海陽町

2608499

主たる建物



求積表

⑦	13.79	x	4.89	=	67.4331
⑧	2.94	x	0.97	=	2.8518
					70.2849

床面積	70.28	m ²
-----	-------	----------------

附屬建物 (符号1)



求積表

$$\textcircled{1} \quad 3.90 \times 8.25 = 32.1750$$

床面積	32.17	m ²
-----	-------	----------------

作者

3 月 19 日 (製作)

縮尺 1/250

人請申

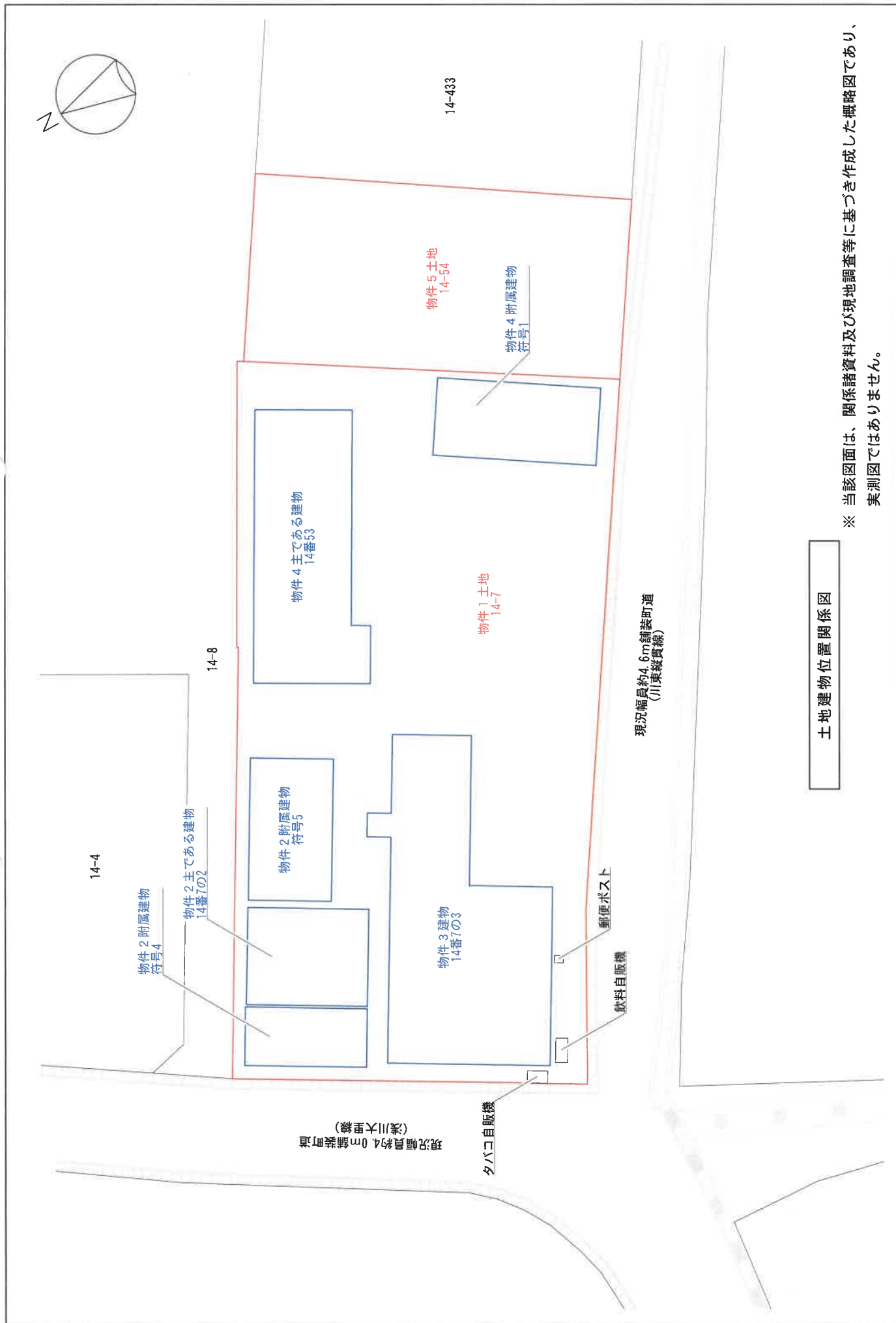
縮尺

500

徳島県土地家屋

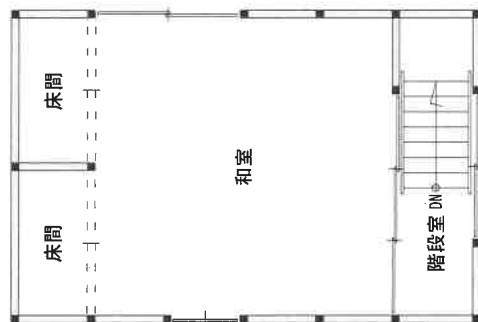
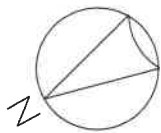
1954

物件4 A3をA4に縮小

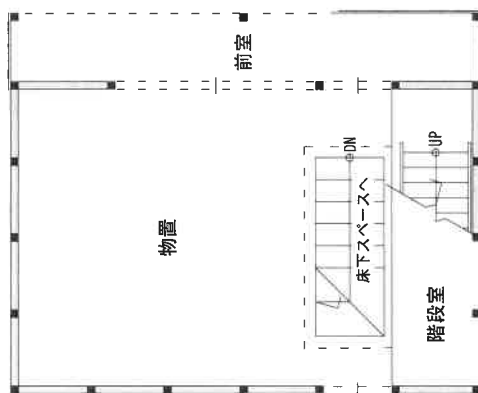


土地建物位置関係図

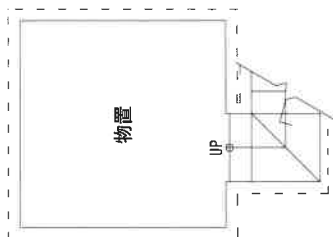
※ 当該図面は、関係諸資料及び現地調査等に基づき作成した概略図であり、実測図ではありません。



2 階

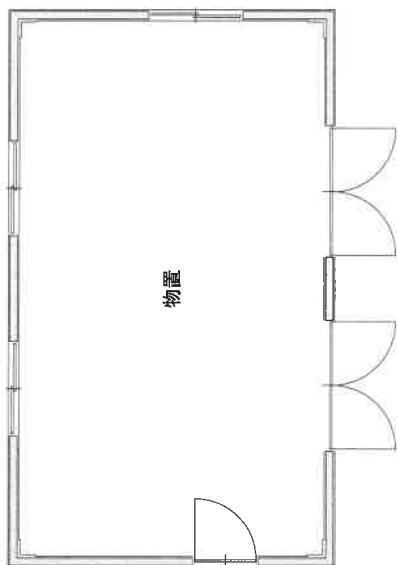
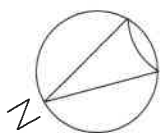


1 階



床 下

物件 2 主である建物間取図

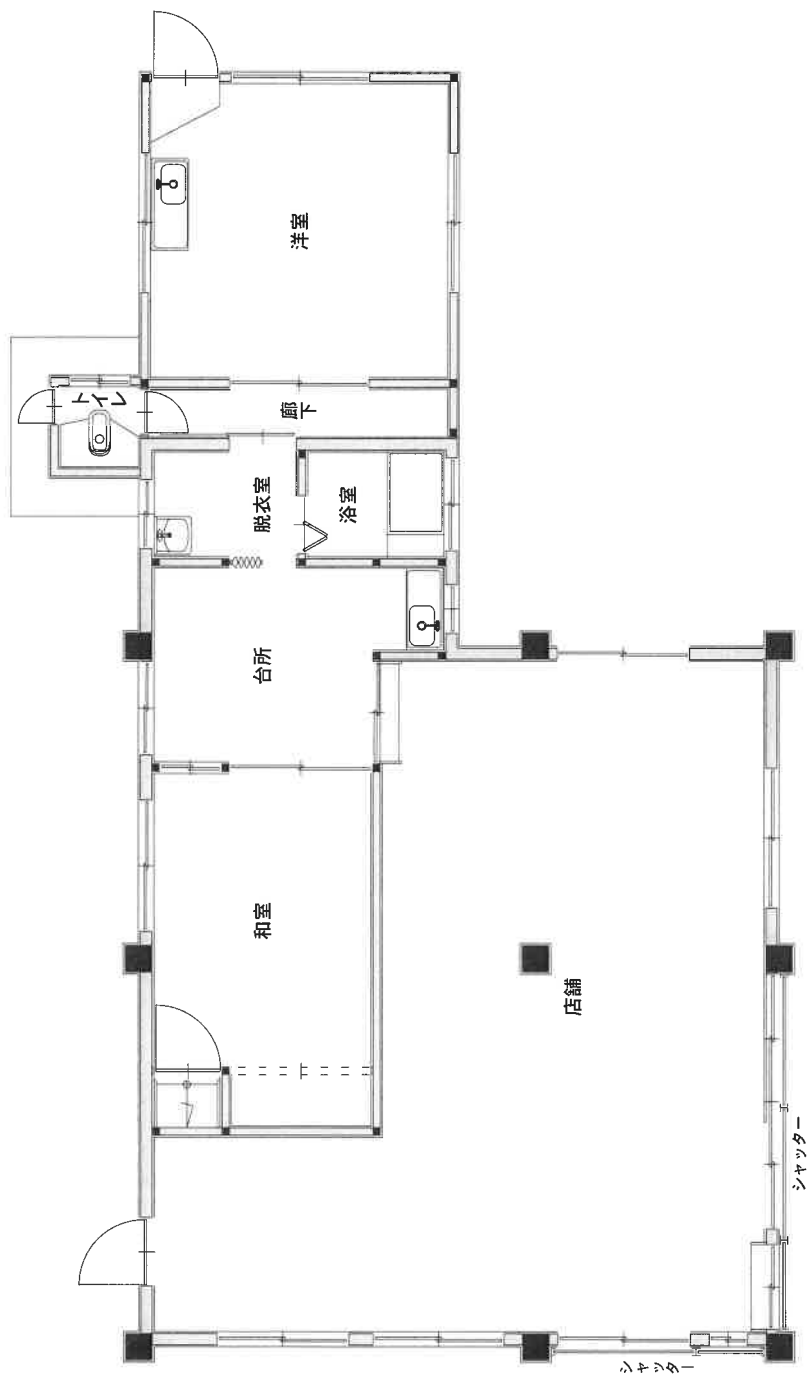
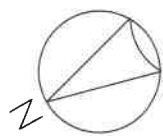


符号 5

物件 2 附属建物間取図

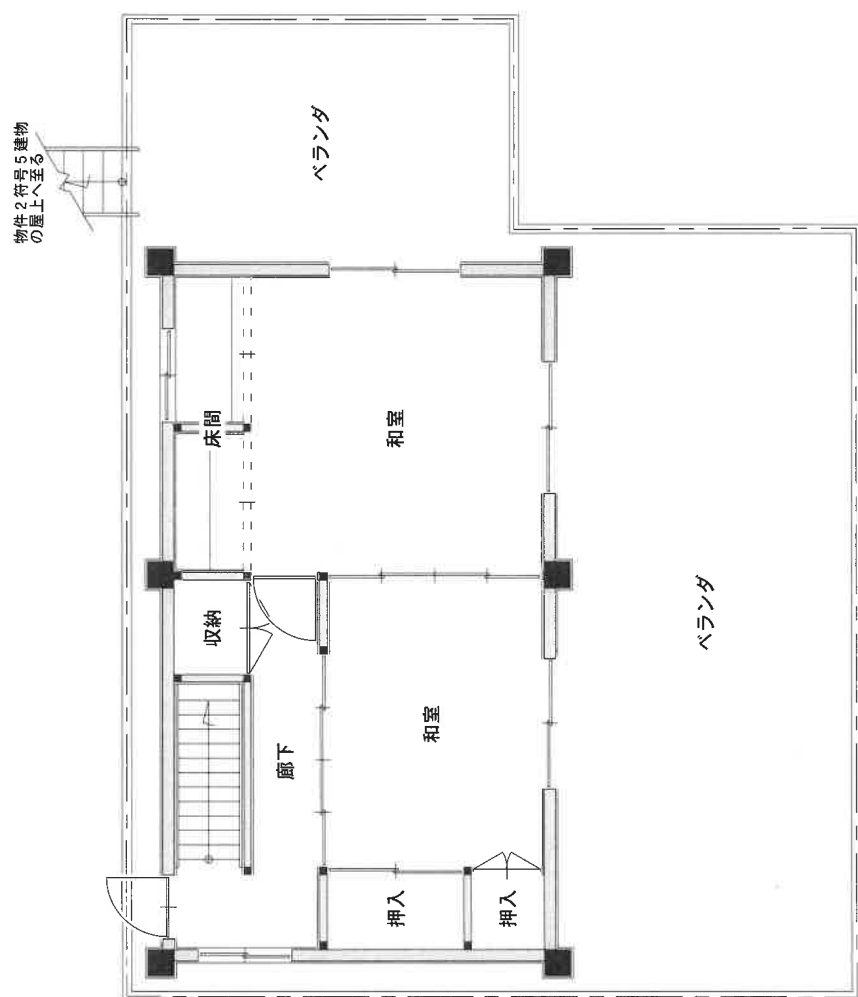
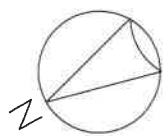


符号 4



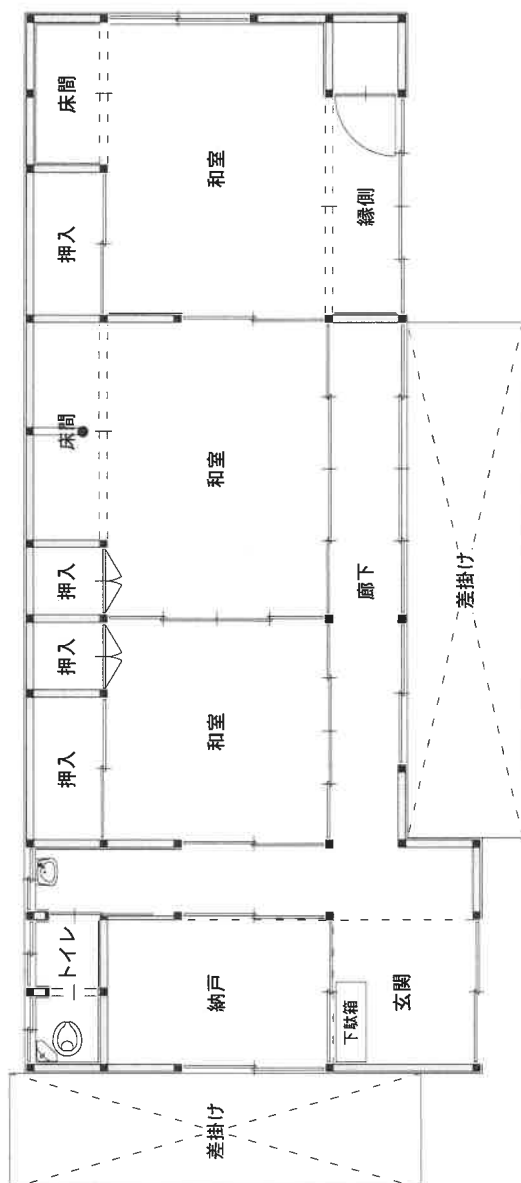
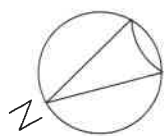
1 階

物件3主である建物間取図

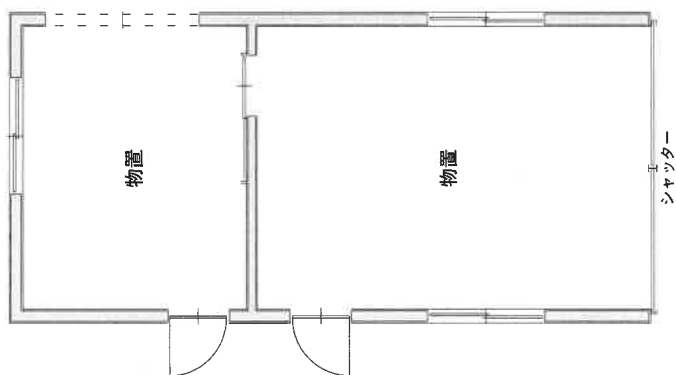
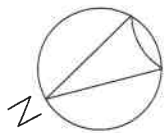


2 階

物件3主である建物間取図



物件 4 主である建物間取図



符号 1

物件 4 附属建物間取図