

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 5 日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 住 友 建 二

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 9 月 4 日から 令和 7 年 9 月 10 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 17 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 10 月 8 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 9 月 18 日から 令和 7 年 9 月 19 日まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限（民事執行規則 33 条）	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 8 月 5 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）
1,3	5,260,000 4,208,000	一括	1,052,000	166,283	0
1	4,210,000				
3	1,050,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|------|--------------|
| 1 | 所 在 | 徳島県美馬市美馬町字瀧下 |
| | 地 番 | 20番1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1200平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
-
- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 3 | 所 在 | 徳島県美馬市美馬町字瀧下 20番地1 |
| | 家屋 番号 | 20番1 |
| | 種 類 | 居宅・事務所・車庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 240.00平方メートル
2階 90.00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☐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 6 月 16 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, 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

【物件番号 1, 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

A 及び B が占有している。同人らの占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意

味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

1 所 在 徳島県美馬市美馬町字瀧下

地 番 20番1

地 目 雑種地

地 積 1200平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

3 所 在 徳島県美馬市美馬町字瀧下 20番地1

家屋 番号 20番1

種 類 居宅・事務所・車庫

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 240.00平方メートル
2階 90.00平方メートル

所有者 有限会社金崎運輸

令和7年（ケ）第5号
令和7年2月27日受理
令和7年3月25日提出
(2分冊のうちの1)



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 徳島県美馬市美馬町字瀧下

地 番 20 番 1

地 目 雑種地

地 積 1200 平方メートル

所有者 A

3 所 在 徳島県美馬市美馬町字瀧下 20 番地 1

家屋 番号 20 番 1

種 類 居宅・事務所・車庫

構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 240.00 平方メートル
2 階 90.00 平方メートル

所有者 有限会社金崎運輸

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	☐ 土地所有者 ☒ その他の者；有限会社金崎運輸 有限会社金崎運輸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： ☐ 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	☐ 建物所有者 ☒ その他の者；A ,B 上記の者が本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			
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

(占有関係用 (単独))

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	☒ 有限会社金崎運輸 ☐	
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 田	
■関係人 (■ (占有者) 有限会社金崎運輸代表者Bの陳述 / ☐ 提示文書) の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐ 所有権	
占有開始時期	昭和63年8月9日～	
最初の契約等	契約日	
	期間	
更新の種類別	☐ 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	金 円/年 ☐ 前払 ☐ 相殺	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
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	

占有者及び占有権原 (物件3関係)		
占有範囲	☒ 全部 ☐ 一部	
占有者	☒ A, B ☐	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 田	
☒ 関係人 (☒ (占有者) B, (破産管財人) Dの陳述 / ☐ 提示文書) の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐ 所有権	
占有開始時期	平成2年9月17日 (物件3の新築年月日)	
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	金 円/年 ☐ 前払 ☐ 相殺	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
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 (破産会社の代表だった者兼 A の妻)	1 私は、有限会社金崎運輸の代表だった者で、物件1土地所有者 A の妻です。同法人は、令和6年3月頃まで営業していました。 昭和63年頃に夫 A が同土地を購入後、物件3建物は建ちました。 私と A は夫婦ですから土地所有者の夫 A へ敷地利用料を支払ったことはありません。 現在、同建物に A と居住していますが、買受人様が決まる迄には、退去予定です。 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。 3 物件3建物の屋根にある太陽光パネルは、私の所有物です。現在も売電しており、少ない時で約2,000円/月、多い時は約6,000円/月くらいの収入があります。 4 物件3建物の不具合についてお尋ねですが、1階と2階の天井に雨漏り痕があり、1階風呂場付近にシロアリが出たことがあります。 物件3居宅前のカーポート内に、普通自動車（写真9）が駐車している事もありますが、所有者は娘の夫 C で、私達夫婦のことを思って、タダで貸してくれています。
A (物件1所有者兼 B の夫)	1 私は、物件1土地の所有者で、B の夫です。 同土地の軽油スタンドですが、地下には5キロタンクが入ったままです。定期的に点検してもらっていますので、漏れはないはずです。 法人が営業していた頃、従業員が物件3建物2階で、猫を飼っていたことがあります。車庫内で犬も飼っていましたが、今は猫も犬もいません。 車庫のシャッターは電動です。 私は、煙草は吸いません。
四国電力送配電（株） 池田支社担当者	1 太陽光発電設備の名義変更についてですが、買受人様が継続使用する場合も廃止する場合も国への手続きが必要です。詳細は四国電力送配電（株）池田支社までお問合せください。
D (破産管財人)	1 私は、有限会社金崎運輸の破産管財人弁護士です。 物件3建物の所有者である有限会社金崎運輸から物件1所有者 A へ敷地利用料の支払いはありません。 同建物1階事務所内にある電話機、ノート P C、コピー機は、最初はリースでしたが、既にリース期間は終了しています。 物件1土地上の動産については、売れる物は売りました。現在の残置物は、売れなかった物と搬出費用の面で、費用倒れになる物ばかりです。 現時点で、物件3建物に付合している B 所有の太陽光パネルは、破産財団から放棄していますが、当該不動産は放棄していません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

【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1項の地図が備え付けられている。

【都市計画区別】

美馬市役所によると、物件1土地は、都市計画区域外である、とのことである。

【接道】

同市役所によると、南側幅員約11.5m舗装県道鳴門池田線に接面し、北側幅員約5.0m舗装市道美馬146号線に接面し、東側幅員約2.0m舗装市道美馬92号線に接面する、とのことである。

【上水道・下水道】

同市役所によると、物件1土地につき、上水道はあるが、下水道はなしとのことである。

その他の供給処理施設については評価人作成評価書P4を参照されたい。

【その他】

物件1土地上の一部には軽油スタンドが存在する。

美馬西部消防組合管理者の回答によると、

- ・危険物取扱所使用休止届または廃止届出書については、令和6年6月に消防より今後の使用について確認したところ、弁護士を通して手続きする、との回答を頂いていたが、現在まで届出がない状況になっている、とのことである。

- ・危険物地下タンク等の状態については、令和7年3月現在において設置後34年が経過。

設置後これまでに漏洩をはじめ危険物に関する事故はなし。最終定期点検は令和4年1月8日に実施。

油分離なし。ためます、囲いに漏洩なし。危険物残量未確認。

計量器に関しては、注入ホースには異常ないが、金具部分に錆、劣化あり。外観も破損している部分あり。

消火器に関しては、異常なし。

上記内容のとおり、危険物地下タンクの使用に関しては、定期点検を実施後、点検結果を踏まえた上で使用可能であれば、必要な事務手続き完了後に使用しても問題なし。計量器に関しては、使用前に修繕等の対応が必要である、とのこと。

買受人は、以上のことを考慮し、消防組合へ問合せを願いたい。

同土地内に電柱があることを確認したため、四国電力送配電株式会社徳島支社へ電柱使用料について照会を申請したところ、

- ・電柱使用料 有・電柱番号 シゲキヨ 69・受領者氏名 A・受領期間 2004年～

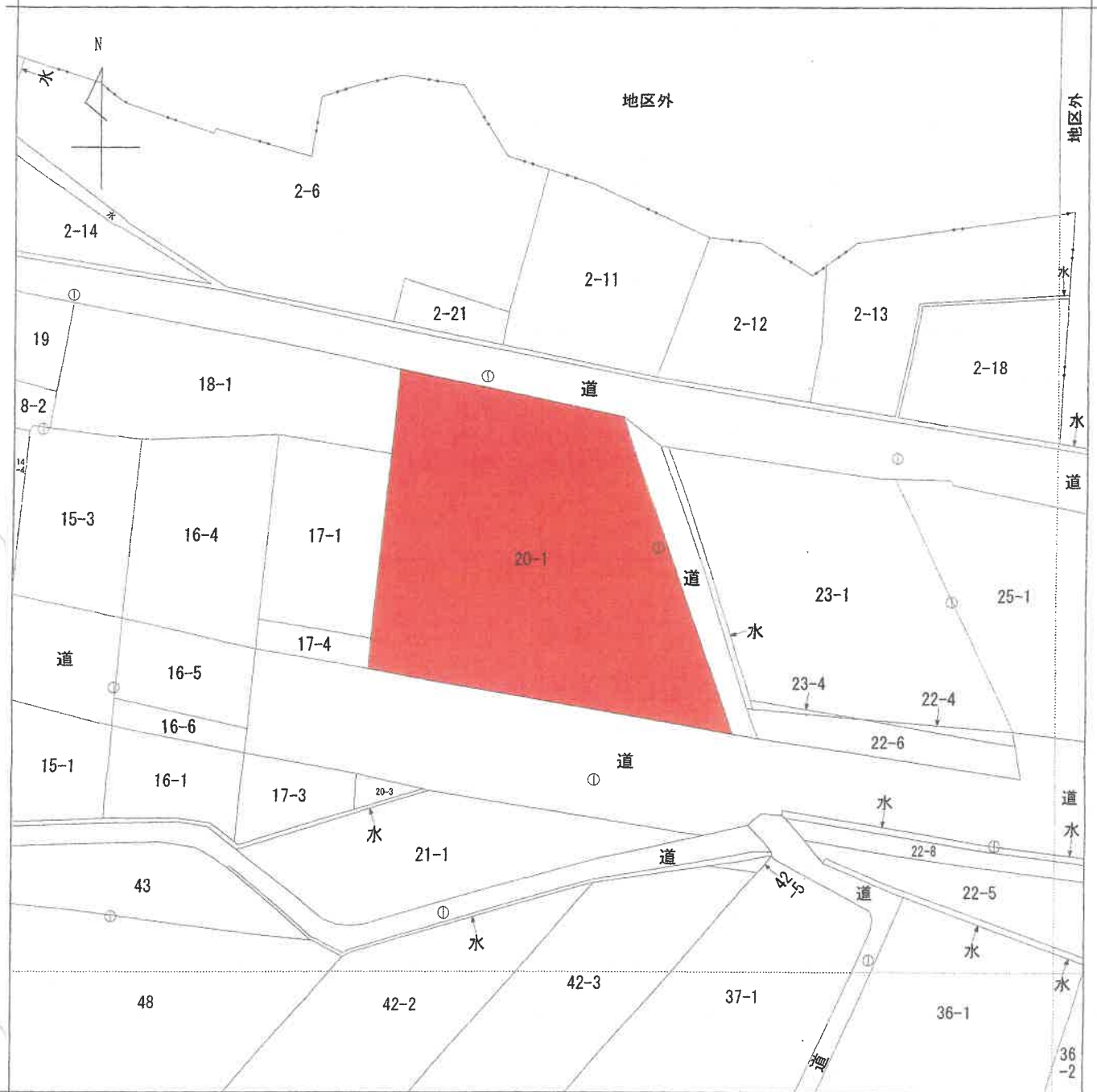
- ・受領金額 3,000円/年、とのこと。

物件3建物（登記記録上、平成2年9月17日新築）は目視上、経年程度の劣化があると思われる。

以上

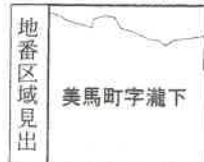
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年2月27日（木） 9:50 — 9:56	当庁	法務局に対する公簿公図等交付請求書等作成準備
令和7年2月27日（木） 16:00 — 16:04	当庁（郵送）	家屋平面図、間取り図等交付申請書準備
令和7年2月28日（金） 13:45 — 13:55	法務局	公図公簿などの閲覧調査
令和7年3月1日（土） 12:30 — 13:10	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和7年3月3日（月） 9:50 — 10:00	当庁（郵送）	美馬西部消防組合へ照会書発送
令和7年3月3日（月） 10:30 — 10:40	当庁（郵送）	四国電力送配電（株）池田支社へ照会書発送
令和7年3月10日（月） 13:00 — 14:20	物件所在地	立入調査、評価人帯同
令和7年3月10日（月） 15:15 — 15:25	美馬市役所	公法上の規制等調査
令和7年3月12日（水） 16:15 — 16:25	当庁（電話）	四国電力送配電（株）池田支社へ太陽光発電設備に関して聞き取り
(特記事項) 令和7年3月10日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人を同行させて臨場した。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



+47436.845

(座標値種別：図上測定)



請 求 部 分	所 在 美馬市美馬町字瀧下					地 番	20番1				
出 力 尺 寸	1/500		精 度 区 分	乙一	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57年3月				備 付 年 月 日 (原図)	昭和58年11月30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。

(徳島地方方法務局美馬支局管轄)

令和7年2月28日

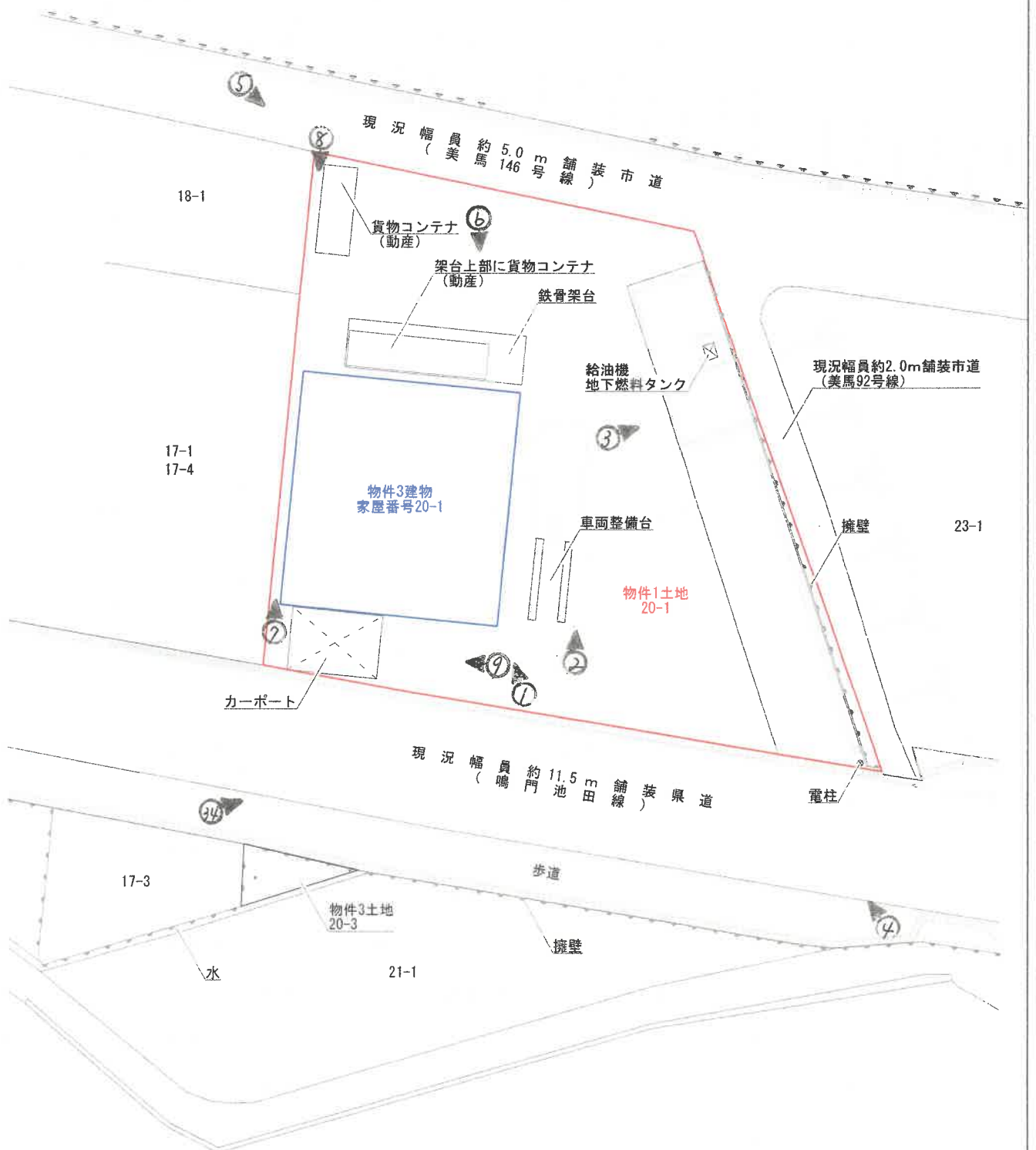
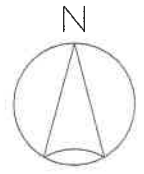
徳島地方方法務局

登記官

請求番号：2-1

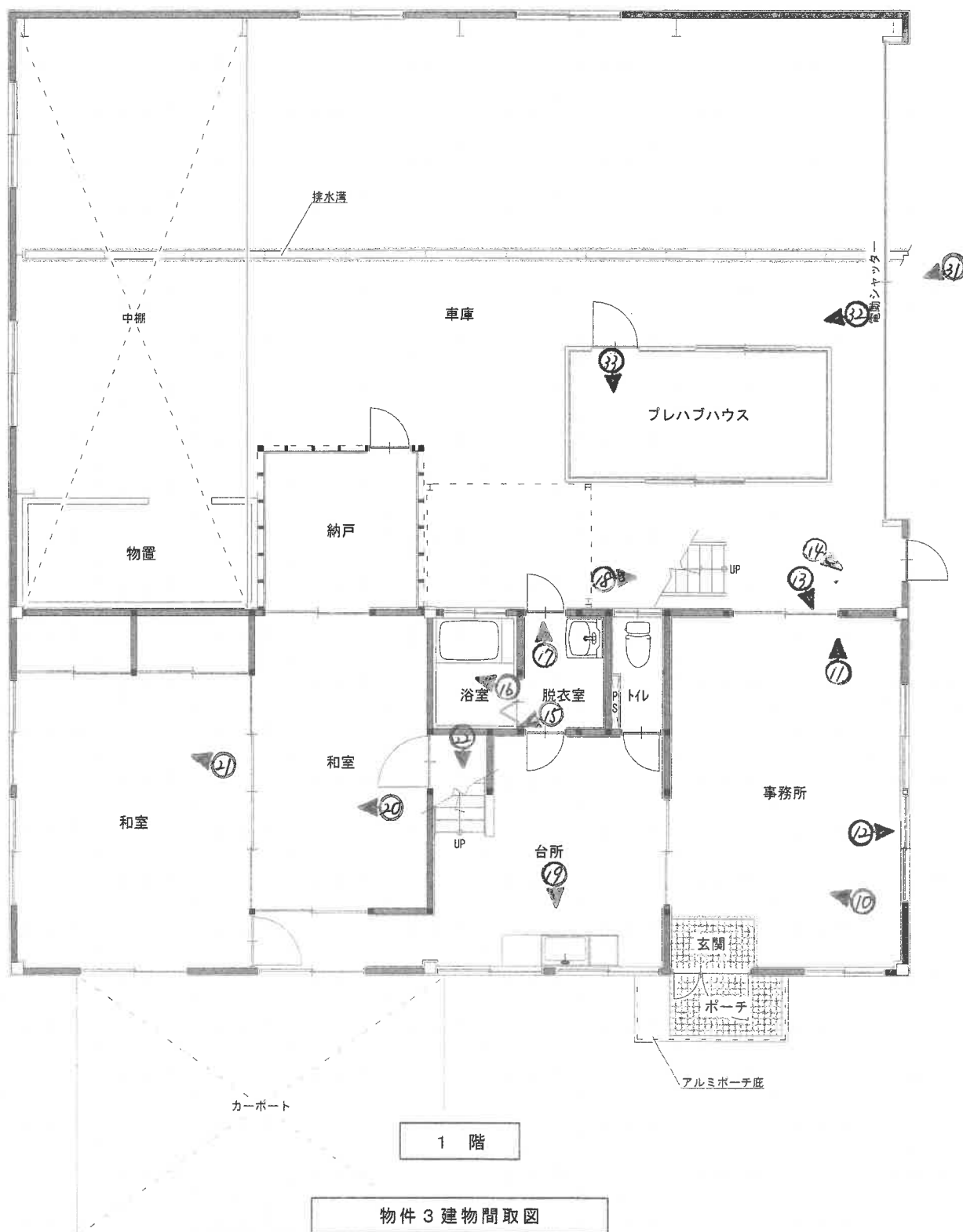
(1/1)

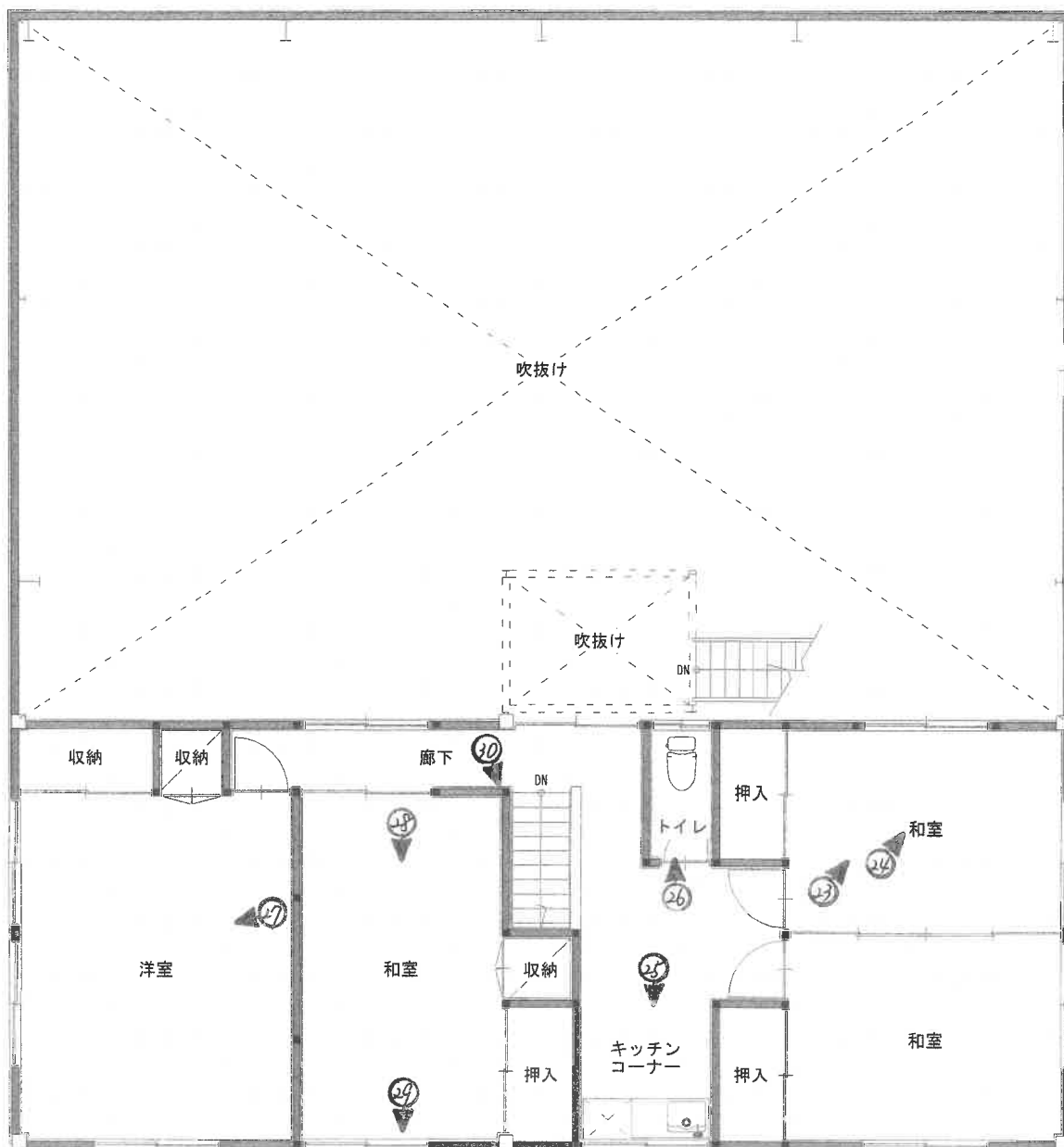
A3をA4に縮小



土地建物位置関係図

※ 当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

物件 3 建物間取図

登記年月日：平成2年10月1日

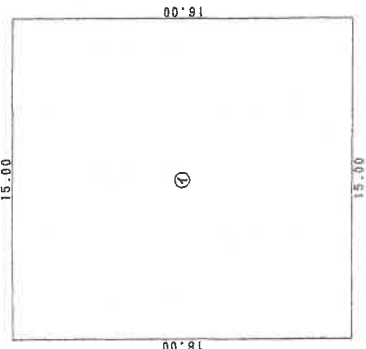
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(徳島地方方法務局美馬支局管轄)
令和7年2月28日 徳島地方方法務局

登記官

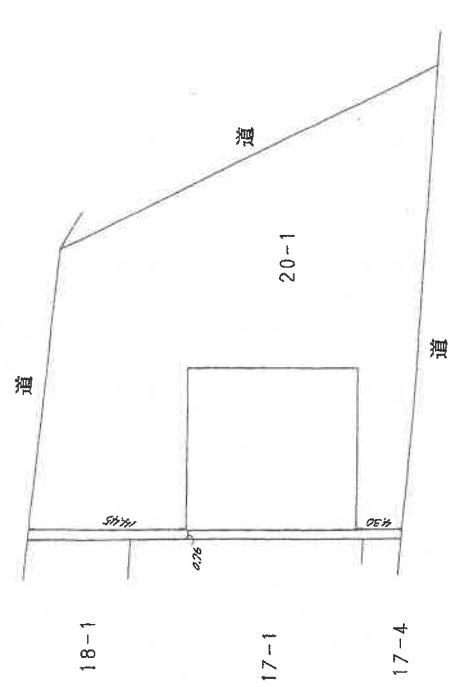
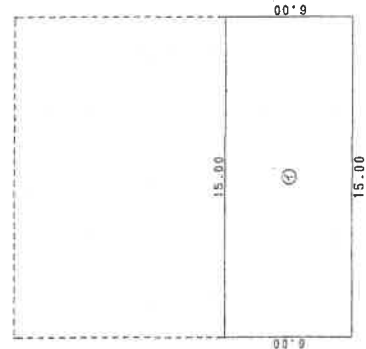
2111518 各階平面図 建物図面

家屋番号	20-1 美馬市
建物の所在	美馬市美馬町字瀬ノ下20番地1

1階
① 15.00 x 16.00 = 240.0000
床面積 240.00m²



2階
② 15.00 x 6.00 = 90.0000
床面積 90.00m²



作製者	徳島県土地家屋調査士会	縮尺	1/250
申請人	徳島県土地家屋調査士会	縮尺	1/500

昭和 一 年 10 月 1 日

1

受命物件の状況



2



3



軽油スタンド

計量機劣化 (交換の必要あり)

注入ホース接続口劣化

消火器が3本入っている。

4



車庫

電柱

5



トラックの荷台部分

6



ラック等（動産）

タイヤ（動産）

7



8



トラックの荷台部分

9



浄化槽

10



物件3 1階 事務所

11



太陽光発電
モニター

12



物件3 1階 事務所
雨漏り痕

13



14



15



物件3 1階 風呂付近の
シロアリ被害

16



1階 風呂

17



18



19



物件3 1階

20



21



22



23



物件3 2階

24



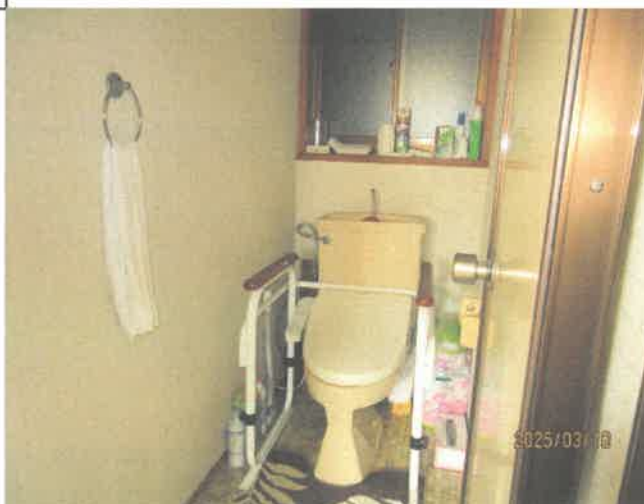
雨染み痕

25



物件3 2階

26



2階 トイレ

27



28



物件3 2階

29



破損箇所

30



天井クロスの剥れ

31



32



33



コンテナハウスの中

34



太陽光発電パネル

電柱

副 本

令和 7 年 (ケ) 第 5 号

(2分冊のうちの①)

令和 7 年 3 月 10 日現地調査

令和 7 年 3 月 24 日評 価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

(物件 1、3 関連)

評価人 不動産鑑定士

森脇 英正

第1 評価額

一 括 価 格	
金5,260,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金4,210,000円
物件3（建物）	金1,050,000円

- 1 一括価格は、物件1、3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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 所 有 者	徳島県美馬市美馬町字瀧下 20番1 雑種地 1200m ² A	宅地
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 所 有 者	徳島県美馬市美馬町字瀧下 20番地1 20番1 居宅・事務所・車庫 鉄骨造スレート葺2階建 1階 240.00m ² 2階 90.00m ² 有限会社金崎運輸	

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 徳島線「阿波半田」駅の北西方・道路距離約3.0km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	近隣地域は美馬市美馬町のほぼ西端付近にあって、県道鳴門池田線沿いに形成された混在街区の一角に位置する。 沿道には在来の併用住宅や事業所のほかに農地もみられる。 当該県道は吉野川北岸を走る主要幹線道路であることから交通量が多く、付近には中堅スーパーやドラッグストアなどの物販施設が見受けられるものの、商圈人口の減少や市勢の低迷等により土地需要は総じて抑制的である。 地域要因に特段の変動要素はみあたらず、今後も現況の地域環境を維持しつつ推移していくと予測される。	
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	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	1,200m ² (公簿面積、国土調査済み) 間口 (南側) 約43m、奥行約35m 台形 概ね平坦 三方路地 南及び北側道路とは概ね等高、東側道路とは等高乃至約2.5m高い 特になし
接面道路の状況	・ 南側幅員約11.5m舗装県道鳴門池田線に接面 ・ 北側幅員約5.0m舗装市道美馬146号線に接面 ・ 東側幅員約2.0m舗装市道美馬92号線に接面	
土地の利用状況	・ 主として後述の物件3建物 (居宅・事務所・車庫) の敷地 (宅地) として利用されている。 ・ 敷地の北東側の一角には給油スタンド (計量器) が1基あり、近くに「危険物給油取扱所」など複数の標識が掲示されているほか、地下には危険物を貯蔵するためのタンク (後記地下埋設物の有無参照) が埋設されている。 ・ 敷地の中央付近には整備・点検用の鋼製車両台と鉄板が存する。 ・ 物件3建物の北側には鉄骨造の大型架台が、同南側にはカーポートが設置されている。 (別添「土地建物位置関係図」参照)	

	・ 周辺の利用状況としては、北側は道路を経て高さ10m程度の崖林地、東側は道路を経て空地、南側は道路を経て農地及び雑種地（本件物件2土地；2分冊の②）、西側は事業所となっている。
供給処理施設	上水道 あり（南北前面道路に口径25～30mm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	先述のとおり、目的土地の地下には危険物を貯蔵するためのタンクが埋設されている。美馬西部消防組合からの提示資料によると、タンクの形状は横置円筒型、寸法（内径）は全長6,400mm、直径1,450mm、鏡150mm、材質板厚は軟鋼板製、胴、鏡板共6mm厚と記載されており、下記内容での設置許可を取得している。 ・ 設置場所 徳島県美馬市美馬町字滝下20番地1 ・ 区分 自家用給油取扱所 ・ 許可内容 平成2年6月27日 美西消第245号 ・ 危険物の類品目及び最大数量 第四類 第2石油類 軽油 9,600ℓ 指定数量の9.6倍 上記以外の埋設物については、目的土地上に既存の建物等があるため、現地調査においてそ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53年頃の住宅地図及び登記等によると、従前の土地利用は田であり、昭和53年頃に雑種地に転用、平成2年頃に物件3建物が建築され、現在に至っているようである。 徳島県環境管理課で確認したところ、有害物質使用特定施設の届出等は無かったが、目的土地内において車両整備が行われていた形跡が窺えるほか、ドラム缶や廃タイヤ、廃油タンク等も多数残置されていた。また、上記の地下タンクに関して、消防組合の指定事業者が令和4年1月8日に実施した定期点検によると、油分離なし。ためます、囲いに漏洩なし。危険物残量未確認。当該タンクは設置後34年が経過しているが、これまでに漏洩をはじめ、危険物に関する事故はない。一方、計量器に関しては、注入ホースには異常ないが、金具部分に錆、劣化あり。外観も破損している部分あり。とのことである。 以上の土地利用履歴及び地下タンクの設置後経過年数等を勘案すると、土壌汚染の可能性を完全に否定することはできないが、確定的には専門業者による調査が必要である。 本件評価においては、土壌汚染の存する可能性に対するリスク、心理的嫌悪感、調査費用発生の可能性等を総合的に勘案し、後記のとおり補正を行った。

ハザードマップ	・美馬市ハザードマップによると、当地域は洪水浸水想定区域に該当する。 ・目的土地の北側過半が土砂災害警戒区域に該当する。（徳島県告示第730、731号、急傾斜地の崩壊）
特 記 事 項	① 目的土地の東辺付近に複数の屋外水栓が設置されているが、関係人によると、本件物件2土地（20番3、2分冊の②参照）の地下から汲み上げた井水を供給しているとのことである。 ② 敷地の一角には2つのトラックの荷台部分に加え、廃タイヤやドラム缶、ラック、廃油タンク、車両部品等の動産類が大量に残置されている。

2 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20番1）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日：平成2年9月17日新築（登記記載） 経 過 年 数：約34年 経済的残存耐用年数：満了している
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：波形スレート 外 壁：角波カラー鋼板 内 壁：じゅらく、ビニールクロス、プリント合板、タイル、外壁裏地現し等 天 井：化粧合板、石膏ボード、屋根下地現し等 床：タタミ、フローリング、フロアシート、コンクリート等 設 備：電気設備、給排水設備（下記特記事項②参照）、衛生設備、電動シャッター等
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、事務所、車庫 間取り：別添「建物間取図」参照
品 等	普通
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可能な範囲で確認した損傷及び維持管理の状況並びに関係人の陳述等は以下のとおり。 ・ 1階事務所及び2階東側和室2室にいずれも雨漏り跡と思われるシミが見受けられた。 ・ 2階台所付近の天井仕上げ材の一部に剥がれが認められた。 ・ 2階和室の一部で障子紙やふすま紙、タタミの破損が認められた。 ・ 1階脱衣室の入りロドア付近に内壁の脱落や白アリ被害が認められた。関係人によると、白アリについては既に薬剤処理を行っており、更なる被害は発生していないとのことである。 ・ 関係人によると、1階車庫側で犬を、2階では猫を飼育していた時期があったが、現在はいずれもいないとのこと。

- ・車庫内にはプレハブハウスのほか、ボンベやボード類その他各種動産類が大量に残置されていた。
- ・その他、経過年数相応の劣化が随所で認められた。

② 立会人によると、本件建物への給水手段としては、公共上水道のほかに本件物件2土地（20番3、2分冊の②）の地下から汲み上げた井水も利用しているとのこと。

③ 太陽光発電システムあり。

設置場所	屋根に据え置き型を目視で確認
所有者	B
設置時期	平成22年6月頃
発電容量	太陽電池最大出力9.78kw
稼働状況	不明

太陽光発電システムについては上記のとおり確認し、破産財団から放棄されている（破産管財人Dの陳述による）状況も踏まえ、建物の再調達原価に含めて評価を行った。ただし、動作についてはこれを保証するものではない。

④ 目的建物の物件1土地に対する敷地占有権原については、関係人の陳述から使用借権と推認した。

⑤ 関係人によると、目的建物にはA（本件土地所有者）とその妻であるB（本件建物所有者会社代表者）が住居として使用しているとのことであり、その占有権原については、関係人の陳述から使用借権と推認した。

⑥ 県の担当部局（西部総合県民局美馬建築指導担当）にて確認した目的建物に関する建築計画概要書の記載内容は、以下のとおりであった。

番 号	第2号
年 月 日	平成2年4月4日
地名地番	徳島県美馬郡美馬町字瀧ノ下20番地の1
主要用途	兼用住宅（営業用車庫）
敷地面積	1,200.00㎡
延べ面積	330.00㎡
そ の 他	—

⑦ 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。

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	12,300	0.98	1,200	0.90	13,018,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地 価 調 査： 美馬（県）－6

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $10,700\text{円/㎡} \times 98.7/100 \times 100/100 \times 100/86 = 12,300\text{円/㎡}$

◇ 時 点 修 正： 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正： なし

◇ 地 域 格 差： 街路条件0.95（幅員、系統連続性－5.0％）、
 交通接近条件1.01（学校、商業施設への接近性＋1.0％）、
 環境条件0.90（用途の多様性－10.0％）、
 より相乗積0.86

イ 個 別 格 差： 環境条件0.95（崖林地近接－5.0）
 画地条件1.03（三方路地＋3.0％）、
 より相乗積0.98

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 3（建物）

目的建物（太陽光発電システム、カーポートを含む）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うえで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
3	165,000	330.00	0.03	1,634,000

ウ 現 価 率 : 建物等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。

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) $\text{ア} \times \text{イ} = \text{ウ}$
1	13,018,000	0.10	使用借権	1,302,000

イ 土地利用権等割合 : 土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%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	市場性 修正 ウ	競売市 場修正 エ	評価額 (円) $(\text{ア} + \text{イ}) \times \text{ウ} \times \text{エ}$
1	13,018,000	-1,302,000	0.60	0.60	4,210,000
3	1,634,000	+1,302,000	0.60	0.60	1,050,000
一括価格 (合計)					5,260,000

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、危険物地下タンクを有する複合用途の不動産であり、買受人が限定される可能性が高いこと、目的物件内に残置されている大型動産類や廃材の撤去コストが相当嵩む可能性が高いこと、更には土壤汚染リスクをも勘案すると、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 参考価格資料

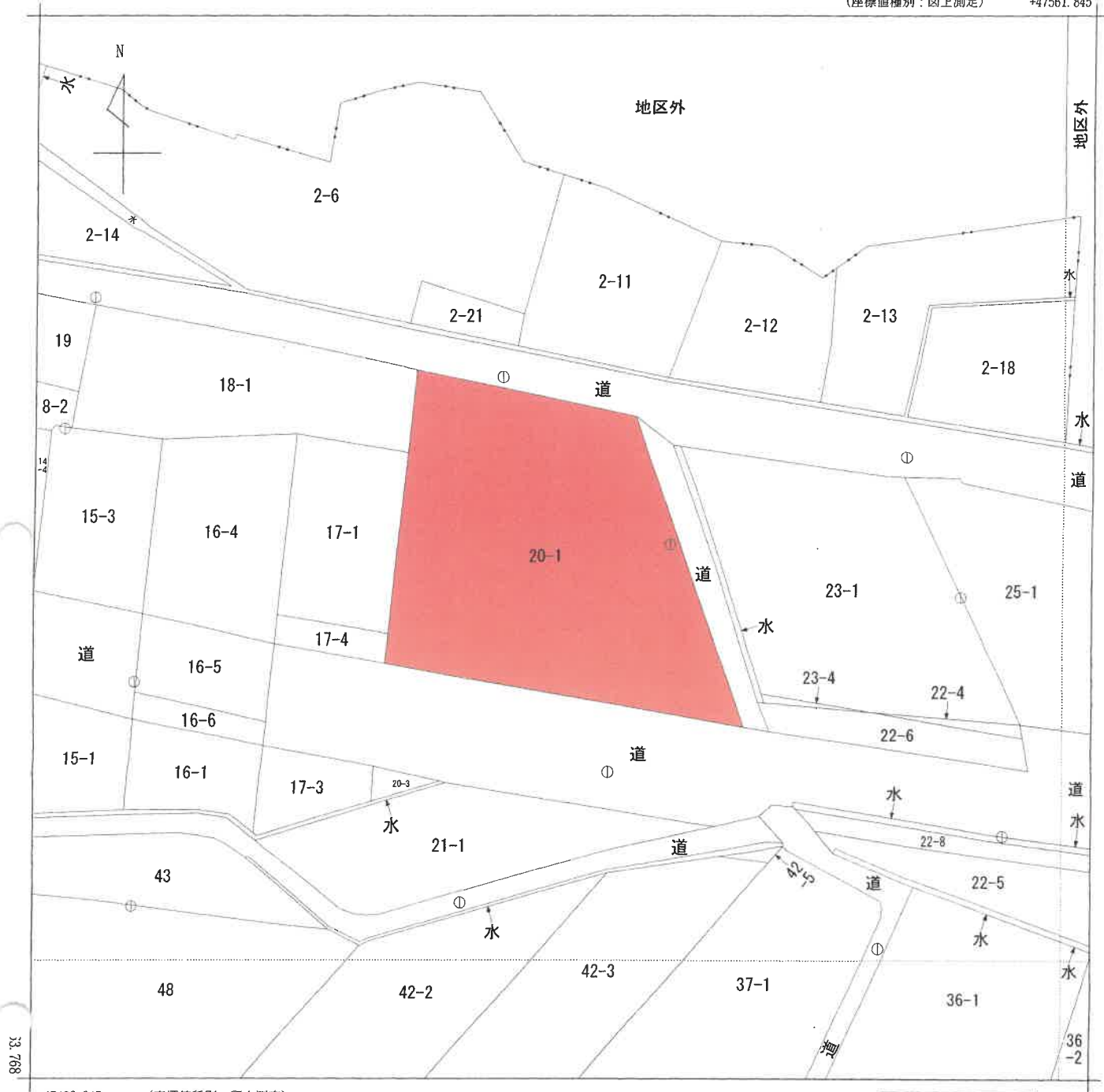
地価調査価格	【美馬（県）－6】
所 在	美馬市美馬町字中通162番1外
価 格	10,700円/㎡
位 置	J R 徳島線阿波半田駅の北西方約2.3km
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積 ・ 形 状	350㎡（台形1.5：1）
利用の現況	住宅 W2
供給処理施設	水道
接 面 街 路	北西側 幅員6m 市道
用途指定等	都市計画区域外
地域の概要	一般住宅、農家住宅の中に農地の見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図（出典：国土地理院編集 縮尺不詳「地理院地図」）
- 2 土地公図写し
- 3 建物図面及び各階平面図写し
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図
- 6 仮名一覧表

以 上





+47436.845

(座標値種別：図上測定)



請 求 部	所 在 美馬市美馬町字瀧下					地 番		20番1		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	乙一	座 標 系 番 号 又 は 記 号	Ⅳ	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和57年3月				備 付 年 月 日 (原 図)	昭和58年11月30日			補 事 記 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。

(徳島地方法務局美馬支局管轄)

令和7年2月28日

徳島地方法務局

請求番号：2-1

登記官

(1/1)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成2年10月1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。
(徳島地方裁判所美馬支部管轄)
令和7年2月28日 徳島地方裁判所

登記官

建築物図面

家屋番号 20-1
美馬市
美馬郡美馬町字藤ノ下20番地1

建築物の所在

各階平面図

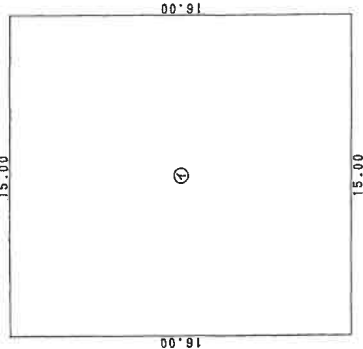
2111518

1階

① 15.00 x 16.00 = 240.0000

求積表

床面積 240.00m²

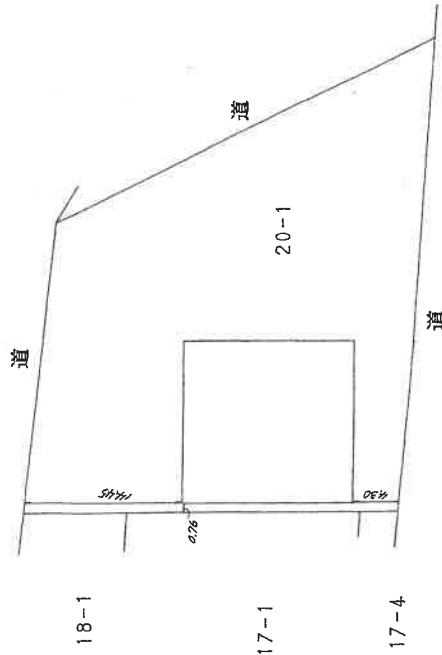
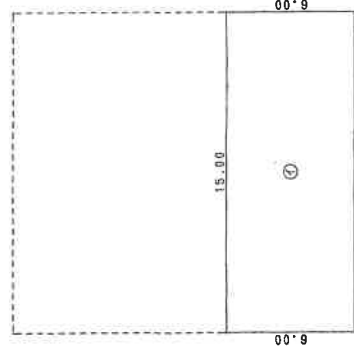


2階

① 15.00 x 6.00 = 90.0000

求積表

床面積 90.00m²



作製者

徳島県土地家屋調査士会

縮尺 1/250

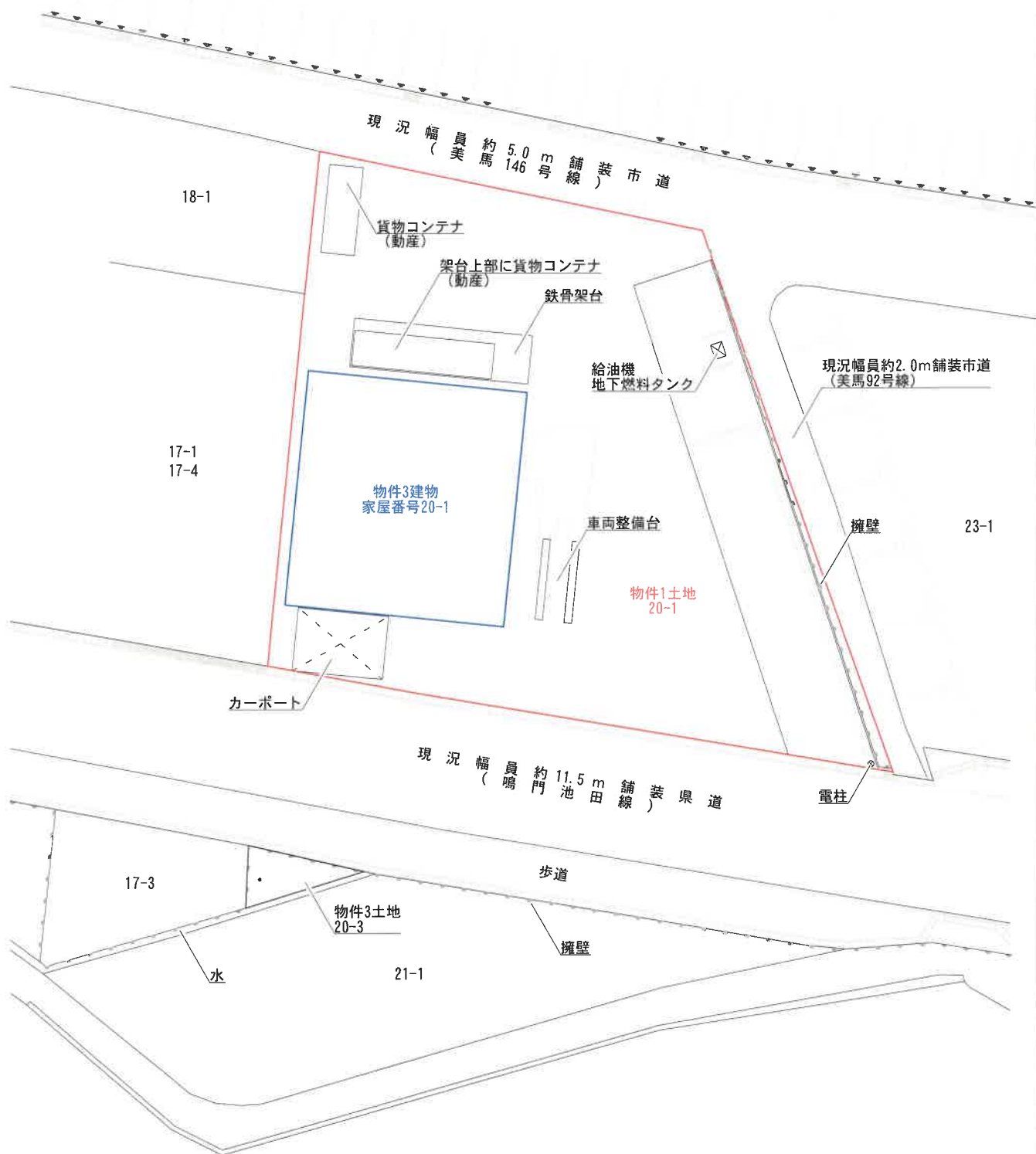
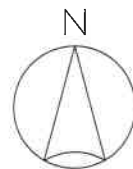
申請人

昭和 年 月 日
平成

縮尺 1/500

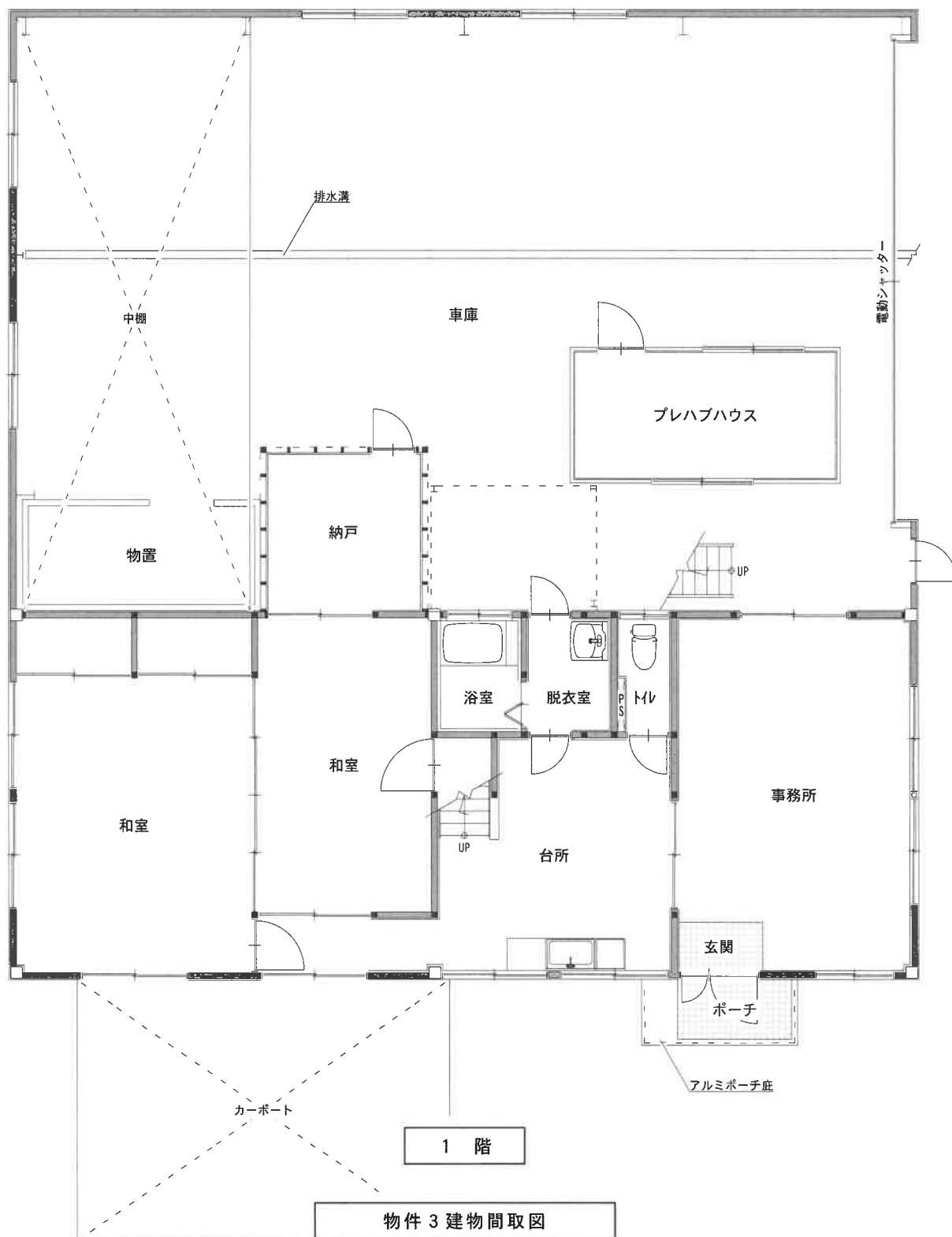
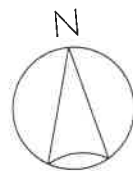
請求番号：2-3

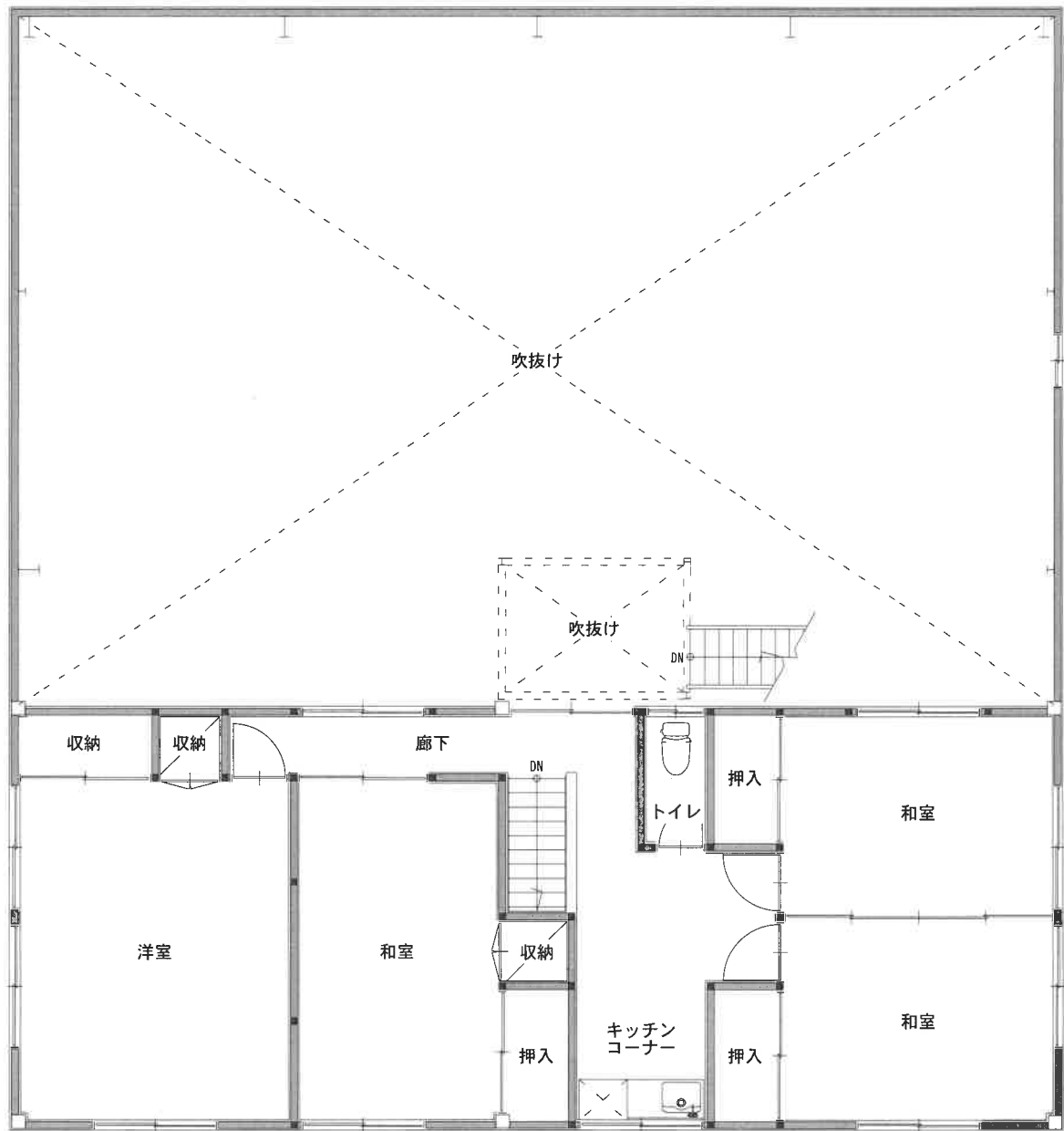
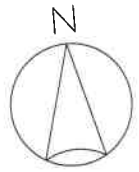
A3をA4に縮小



土地建物位置関係図

※ 当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

物件 3 建物間取図