

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 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 9 月 4 日から 令和 7 年 9 月 10 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 17 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 10 月 8 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 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 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 徳島県阿波市土成町高尾字南原 |
| | 地 | 番 | 1 4 7 番 8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6 4 6 . 5 2 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 6 年 1 2 月 2 0 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】

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

【物件番号 1】

本件土地につき、所有者不明の売却対象外建物（家屋番号 1 4 7 番 8）のための法定地上権の成否は不明である。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

占有者は不明である。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

- ・東辺について、現況目視上の境界が判然としない。
- ・阿波市によると、昭和 5 3 年に行われた本件土地北側に隣接する市道の拡幅工事によって、本件土地北辺の、幅約 1 メートル、面積約 2 0 平方メートルは、同市道に取り込まれたが、分筆登記や所有権移転登記の手続きが未了とのことである。

《 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。

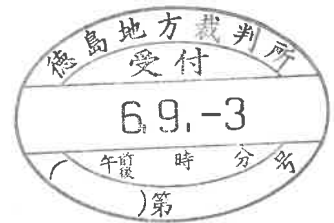
物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 徳島県阿波市土成町高尾字南原 |
| | 地 番 | 1 4 7 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 4 6 . 5 2 平方メートル |

令和4年(又)第5号

令和6年8月7日受理

令和6年9月3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	徳島県阿波市土成町高尾字南原
	地	番	1 4 7 番 8
	地	目	宅地
	地	積	6 4 6 . 5 2 平方メートル

(土地用)

[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

(2 枚目)

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況	
所 在	■ 徳島県阿波市土成町高尾字南原 1 4 7 番地 8
家 屋 番 号	■ 1 4 7 番 8
種 類	■ 居宅 □ 店舗 □ 共同住宅 ■ 倉庫 □
構 造	木造瓦葺 2 階建（主である建物）、木造かわらぶき平家建（附属建物）
床 面 積（概 略）	〔主である建物〕 ※「居宅」部分 1 階 127.00㎡ 2 階 40.00㎡ 〔附属建物〕 ※「倉庫」部分 88.30㎡
所 有 者	□ 土地所有者 □ その他の者 () ■ 不明
建 築 時 期	■ 不明 □
建 築 者	■ 不明 □ その他の者 () □ 不明
そ の 他 の 事 項	〔本件建物の特徴について〕 ・ 上記建物の「主である建物」部分は現在、増築工事の途中であり、建物南側は外壁が未施工のままである。 ・ なお、本件建物の登記は「表題部登記」しか存在せず、所有権の保存登記はなされていない。そして、表題部所有者として「C」という名前が登記されている。 〔本件建物の所有権の帰属について〕 ・ 上記建物につき、A は「物件 1 土地と、その地上にある上記建物は、同時に B から購入した」旨述べている。また、同人から提示を受けた書面によれば、上記建物と思料される建物は、A が B から買い受けたような記載がある。上記陳述及び提示を受けた書面の内容を総合考慮すれば、上記目的外建物の現在の所有者が A である可能性を完全には否定できない。 ・ もっとも、上記建物を A へ売却したとされる元の所有者 B の連絡先が登記された住所以外に判明せず、同住所に宛て、同人に対し、書面による照会を行ったが回答が得られない。また、同建物の表題部登記における所有者欄には A 以外の氏名が記載されており、同建物には所有権の保存登記が存在しない。加えて、令和 6 年 4 月 1 2 日付けの阿波市長作成の公課証明書によれば、上記建物の所有者として A 以外の者の氏名が記載されている。 ・ 以上からすれば、物件 1 土地の地上建物につき、不動産登記制度による所有権の公示がなされていない上、他に A の所有を積極的に認めるべき証拠に接しない以上、同建物における A の所有権の帰属を確定的に認めることはできない。 ・ そして、現況調査手続は所有権帰属の確定作用を有しないことからすれば、本件調査においては、上記目的外建物（家屋番号 1 4 7 番 8）の所有者が A である可能性は完全には否定できないものの、調査結果としては不明であると解さざるを得ない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原		
占有範囲	■ 物件 1	
占有者	■ 不明	
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
□ 関係人 (□ /) の要旨)		
占有権原	□ 賃借権 □ 使用借権 ■ 不明	
占有開始時期	■ 不明	
最初の契約等	契約日	年 月 日
契約等	期 間	年 月 日 から 年 月 日まで (年間) □ 期間の定めなし
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	年 月 日 から 年 月 日まで (年間) □ 期間の定めなし
契約等	貸 主	□ 所有者 □ その他の者 ()
当事者	借 主	□ 占有者 □ その他の者 ()
賃料・支払時期等	☐ なし 円 (限り 支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
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 □ なし	
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 ・「目的外建物の概況」(3枚目)記載の建物の所有者は、物件1土地に同目的外建物を所有することによって、同土地を占有している。もっとも、上記目的外建物の所有者は(3枚目)記載のとおり不明である。 ・以上から、上記目的外建物の所有者が不明である以上、本件土地の占有権原も不明である。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3-2 枚目)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (債務者)	【土地について】 1 物件1土地は、私が平成29年12月頃、Bから買い受けました。それ以降、今日まで、私が占有しています。 2 物件1土地には、隣接地との間での境界に関する紛争はありません。また、他人との間での貸借関係もありません。 3 なお、物件1土地と、その東側にある土地（目的外土地：地番147番1）との間は、通路のような形状になっています。双方の土地は、どちらも私の所有ですが、通路のような形状をしている部分について、他人との間で通行に関する権利を設定していることはありません。 【地上にある建物について】 4 物件1土地の地上には、建物が建っています。同土地のうち、東側付近にあるのが「主である建物」で、西側付近にあるのが「附属建物」です。この建物は、私が物件1土地を購入する際、一緒に購入しました。 5 上記建物の売主は、物件1土地の売主と同一人物であり、私は、土地・建物を、同時に買い受けました。今、ご質問の中で、土地については私名義に所有権移転登記がなされていますが、建物については登記がなされていないとのご説明を受けましたが、そのことは理解しました。 6 私が上記建物を購入した際の資料として、契約書を提示します。 【地上にある動産類について】 7 物件1土地上には、コンバイン1台、耕うん機2台、田植え機1台、米保管用冷蔵庫1台、物置2台が存在しますが、これらはすべて私のもので、本件土地上に、他人の物は置いていません。
B (物件1土地の元の所有者) への聴取調査	〔物件1土地をAに売却したとされる元の所有者Bに対し、書面による照会を行ったが、回答を得られなかった。〕

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

【不動産の形状】(民事執行法57条1項)

- ・ 本件受命物件の形状は、添付した図面及び写真のとおりである。
- ・ その概要は、物件1土地は宅地であり、その地上には目的外建物(家屋番号147番8:「主である建物」と「附属建物1個」で構成)が建立されている。
- ・ なお、本件は、物件1土地のみの売却であり、上記地上建物が売却の対象とはなっていない点に注意を要する。

【占有関係】(同条同項)

- ・ 物件1土地は、ほぼ全面的に建物の敷地として使用されており、同土地は、上記目的外建物の存立のための負担を受けている。なお、占有関係の詳細は(2枚目)に記載のとおりである。

【土地の範囲、境界】

- ・ 物件1土地には不動産登記法第14条1項の地図が存在し、同地図には現地復元力がある。もっとも、本件土地の北辺については、上記図面と、現況の形状とが相違しており、その内容は下記「土地の状況」に記載のとおりである。また、現況地積は登記地積よりも約20㎡小さいと推定される。
- ・ また、東辺については、隣地との境界を示すもの(塀など)が存在せず、同部分は通路として利用されているため、現況目視上の境界が判然としない(写真3、4)。

【接道等】

- ・ 物件1土地は、その北側が舗装市道(幅員約4.1m)に接面しており、その南東側が舗装市道(幅員約3~3.5m)に接面している。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土地は、その全体が上記目的外建物(家屋番号147番8)の敷地として利用されている。同土地の近隣には、農地が点在している。
- ・ 阿波市役所の担当者によれば、「本件土地の北側には市道林坊筒井線が隣接しているが、昭和53年に行われた同市道の拡幅工事のため、本件土地の一部が同市道に取り込まれた。その際、本件土地の北辺の、幅にして約1m程度、面積にして約20㎡が同市道となった。しかし、詳しい事情は分からないが、市道に取り込んだ部分の分筆登記や所有権移転登記の手続が行われていない。以上の事情から、法第14条1項地図には、上記部分が市道に取り込まれる前の本件土地の形状が表示されている。」との説明であった。
〔以上の理由から、本報告書において添付した図面(8枚目)においては、上記事情を考慮し、土地の一部が市道に取り込まれた後の、現在の、物件1土地の形状を表示している。〕
- ・ 本件土地の、北西端付近には井戸が存在する(写真8)。また、同土地の北側付近に存在する樹木の枝木が本件土地外へはみ出している(写真6)。

【地上建物について】

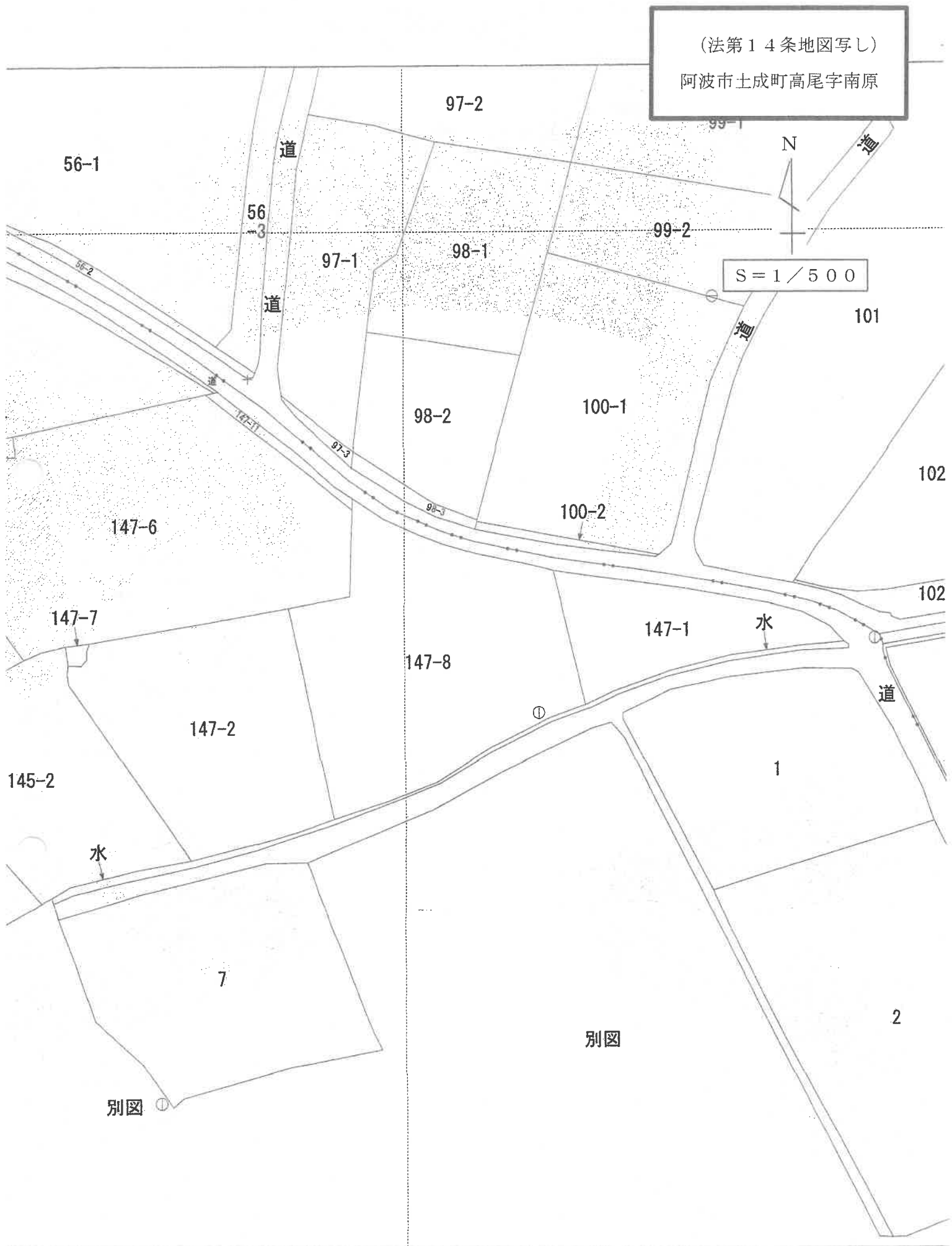
- ・ 物件1土地の地上に存在する「目的外建物」の現況、及びその所有権の帰属関係については、(3枚目)を参照のこと。

(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8月7日 (水) 15:20 — 15:30	当庁	阿波市役所に対し図面、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9日 (金) 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9日 (金) 11:10 — 11:20	法務局	公簿関係の閲覧調査
令和6年8月9日 (金) 11:21 — 11:31	携帯電話	A から聴取調査
令和6年8月21日 (水) 9:35 — 10:45	目的物件所在地	立入調査(A 立会) 評価人同行
令和6年8月21日 (水) 11:10 — 11:35	阿波市役所	接道、公法上の規制その他の調査
令和6年8月26日 (月) 14:50 — 15:20	A の住居地	目的外建物についての聴取調査及び書面閲覧
—		
—		
—		
—		
—		
(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

(法第14条地図写し)
阿波市土成町高尾字南原



票値種別：図上測定)

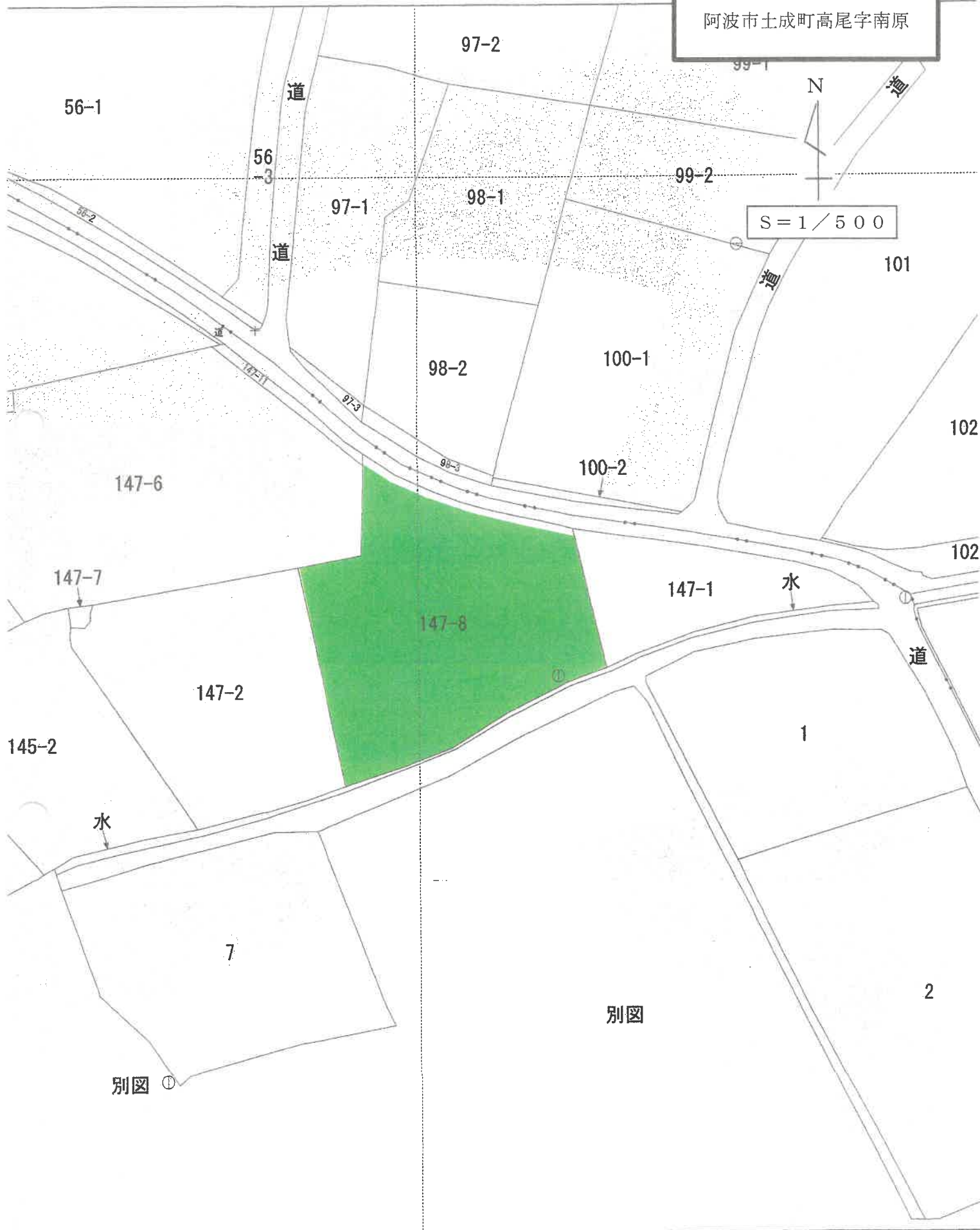
(7 枚目)

地番区域

土成町高尾
字はぎま

B

(法第14条地図写し)
阿波市土成町高尾字南原



票値種別：図上測定)

(8 枚目)

地番区域

土成町高尾
字はざま

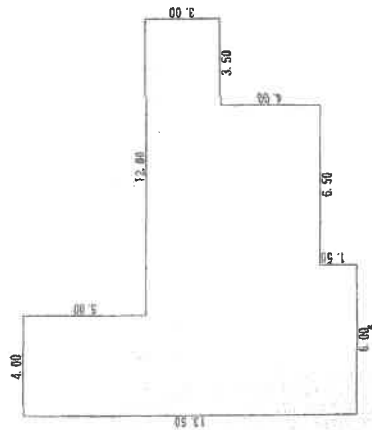
B

1/2

〔目的外建物〕

※ 81%に縮小

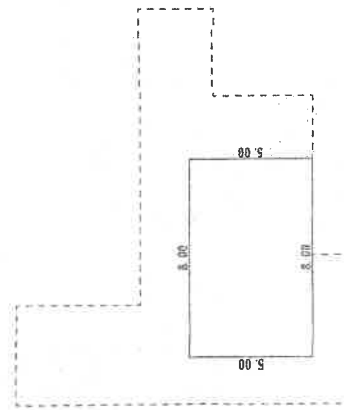
主である建物
1階



求積表

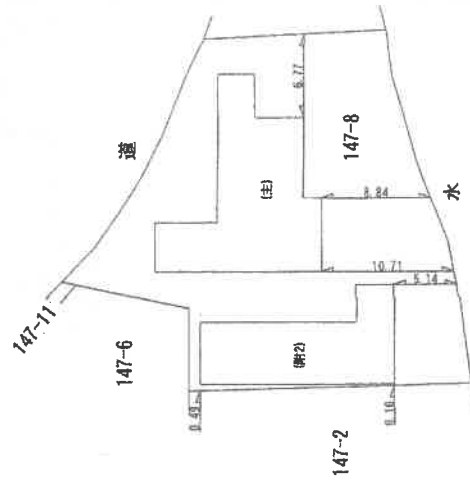
3.50 × 3.00	=	10.5000
6.50 × 7.00	=	45.5000
2.00 × 8.50	=	17.0000
4.00 × 13.50	=	54.0000
合計		127.0000
床面積		127.00 m ²

2階



求積表

8.00 × 5.00	=	40.0000
合計		40.0000
床面積		40.00 m ²



147番8

家屋番号

阿波市土成町高尾字南原147番地8

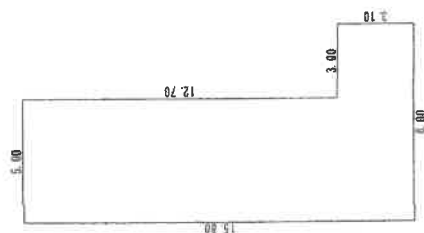
建物の所在

2/2

〔目的外建物〕

※ 81%に縮小

附属建物符号2



求積表

3.00 × 3.10 = 9.3000
5.00 × 15.80 = 79.0000

合計 88.3000
床面積 88.30 m²

作成者

縮尺

申出人

縮尺

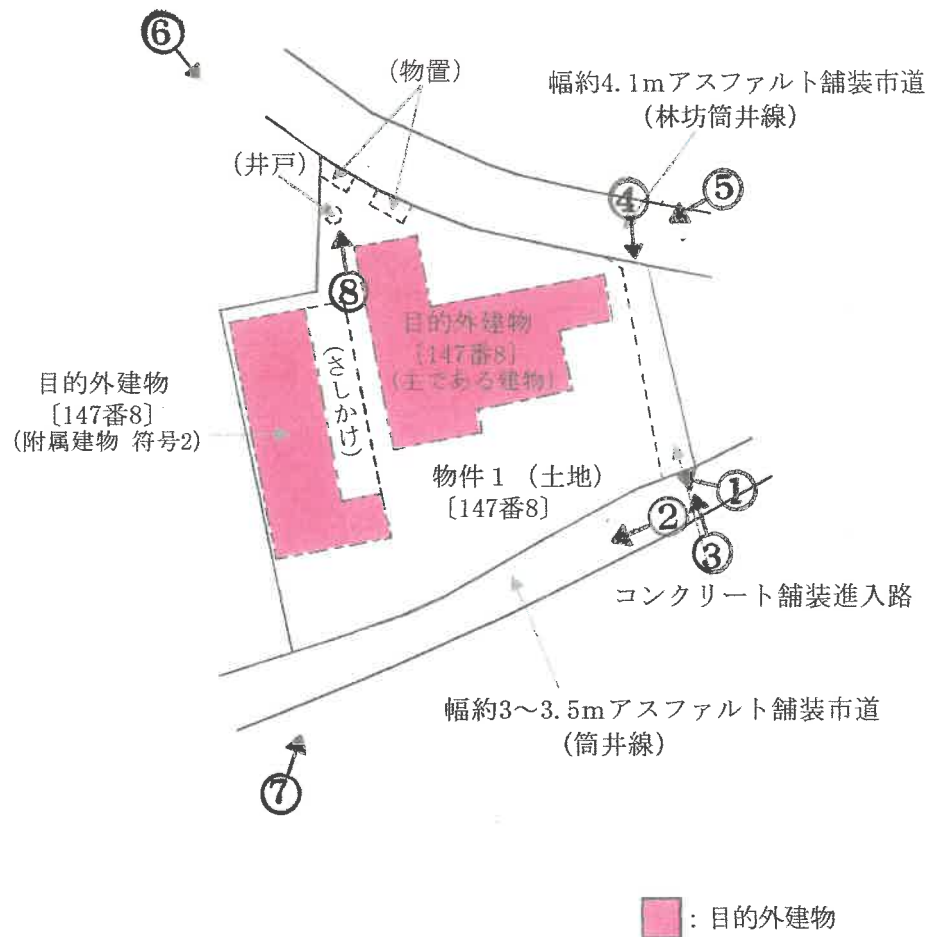
250

(令和 5 年 6 月 21 日作成)

土地建物位置関係図



S ≒ 1 / 500



※ 図中における目的物件（土地）並びに目的外建物，各工作物，道路の形状，規模，位置関係の他、筆界，縮尺等については、現地踏査結果や法第14条地図，建物図面等を基に概ね推定したものであり、確定的ではなく現況と相違する場合がある。

1



2



3



通路として利用されている部分

4



5



6

樹木の枝木がはみ出している状況



7



8



令和4年(ヌ)第5号
令和6年8月7日受理
令和6年9月3日提出
令和6年9月9日補充



現況調査報告書

(補充書)

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 | 徳島県阿波市土成町高尾字南原 |
| | 地 番 | 1 4 7 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 4 6 . 5 2 平方メートル |

執行官の意見 (追加報告)

当職は、別紙物件目録記載の土地につき現況調査命令を受命し、令和6年9月3日付けでその報告書を提出していたところ、同月4日、B(物件1土地上の目的外建物を債務者に売却したとされる者)から電話連絡が入り、同人からの聴取調査を行うことができた。

よって、上記調査内容を踏まえ、下記のとおり、調査結果を追加報告する。

【追加調査の内容】

- ・ 物件1土地上に存在する目的外建物(家屋番号147番8)の所有権の帰属について

【Bからの聴取内容】

- ・ Bによれば、物件1土地の地上に存在する目的外建物(家屋番号147番8)は、物件1土地とともに、同人が、Aに対して、同じ機会に売却したとの説明である。
- ・ そして、上記目的外建物につき、Aへの所有権の移転登記をしなかった理由については、次のとおり述べた。すなわち、Bが上記土地・建物をAへ売却する数年前、BはDから上記土地・建物を購入したが、その際、土地については売主であるD名義に所有権の登記がなされていたものの、一方、建物についてはD名義の所有権の登記はなされていなかった。
- ・ そして、上記売買の際、Bは、土地についてはDから自己への所有権移転登記を受けたが、建物については、登記手続を経ないまま買い受けることにした。
- ・ その後、Bは、平成29年12月に、Aに対して、上記土地・建物を売却することとなったが、その際、もし建物部分についてAへの所有権移転登記を行おうとすれば、結局、Dの家系の何代も前の人物にまで遡った手続をとらなければならない、時間や費用の問題も考えれば、手続上、大変な障害となった。
- ・ そこで、上記建物が相当古いものであったことをも踏まえた上、Aとの話合いの結果、同人の承諾を得て、建物部分については登記手続をしないまま売却することにしたものである、との説明であった。

【目的外建物の所有権の帰属に関する追加報告の要旨】

- ・ 上記の聴取結果を踏まえれば、本件目的外建物(家屋番号147番8)の現在の所有者は、Bから買い受けたとされるAである可能性も完全には否定できない。
- ・ もっとも、本件目的外建物については、その所有権が債務者に帰属することの証明がないとして、当該建物に対する強制競売の申立てが却下されていることに加え、現況調査手続の調査過程においても、相続関係を含め本件目的外建物の所有権の移転経緯を確定的に認めることができる証拠に接することはできなかった。
- ・ ところで、現況調査手続は執行機関の行う調査活動に位置するところ、調査目的物件の所有権帰属の確定作用を有するものではない。以上からすれば、令和6年9月3日付けで提出した報告書における結論につき、これを変更するところはない。

(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9月4日 (水) 9:41 — 9:47	携帯電話	B から聴取調査
—		
—		
—		
—		
—		
—		
—		
—		
—		
—		
—		
(特記事項) なし		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



令和 4 年 (又) 第 5 号
令和 6 年 8 月 21 日 現地調査
令和 6 年 8 月 28 日 評 価

徳島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

村 上 幸 二 郎

第1．評価額

評 価 額	
1 (土地)	金 1, 9 4 0, 0 0 0 円

※ 評価額については目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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、引渡しを受けるために法定の手続き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 所有者	阿波市土成町高尾字南原 147番8 宅地 646.52 m ² A	※ 特記事項参照
番号	特記事項		
1	現況地積は登記地積より約 20 m ² 小さいと推定される。		

第4. 目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状況等（物件1）

土地、建物及び工作物や接面道路等の形状、規模、位置関係等については、現地踏査結果並びに法第14条地図、建物図面等を基に概ね推定したものであり確定的なものではない。

位 置 ・ 交 通	J R 徳島線「牛島」駅の北西方・道路距離 約 6.6 km 最寄バス停「東原」の南西方・道路距離 約 1,850m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件の存する地域は、阿波市土成町高尾地区の平野部南方にあって、公法上は都市計画区域外となっている。西方には国道 318 号及び土成 I.C. が存し、当 I.C. 北方至近を経由して東方隣接する上板町に至る県道船戸切幡上板線の背後に位置しており、各地域へのアクセス性は一定程度確保されている。しかし、周辺は農地が多く見られる環境にあって、地域内街路は一部狭幅な箇所も存する他、市中心市街地や商業施設等に距離をおく立地にある。	
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	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	646.52 m ² (登記地積) ※ 阿波市によれば昭和 53 年に市道拡幅によって物件 1 (土地) の北辺約 20 m ² を買収済であるが分筆登記や買収部分の所有権移転登記が未了で現在に至るとのことであり、現況地積は上記登記地積より約 20 m ² 小さいと推定される。 約 23m ・ 約 13~30m ※ 法第 14 条地図において画地北辺の幅約 1m 程度は現況市道部分と推定される。 やや不整形形状 概ね平坦 二方路 北側：概ね等高、南東側：概ね等高 特になし
接面道路の状況	● 北側幅員約 4.1m アスファルト舗装市道（林坊筒井線）に接面。 ● 南東側幅員約 3~3.5m アスファルト舗装市道（筒井線）に接面。	

土地の利用状況	● 下記目的外建物の敷地等として利用されている。 ● 画地東辺付近にコンクリート舗装進入路が存する。 ● 東辺が休耕農地に、西辺が農地にそれぞれ隣接する。 ● 北西端付近に物置及び井戸が存する。 ● 北辺付近に複数の中高樹木が存する。また、一部の枝木が画地外へはみ出している可能性がある。 ● 西辺北半部及び北辺境界付近にコンクリートブロック塀が存する。 ● 西辺付近に小幅水路が存するが、画地境界との位置関係は判然としない。 ● 物件1（土地）の占有状況並びに目的外建物の所有者については現況調査報告書のとおり。 （別添土地建物位置関係図参照） 〔目的外建物 <u>あり</u> なし 〕 － 目的外建物（登記記載事項）－ 〔主である建物〕 所 在：阿波市土成町高尾字南原 147 番地 8 家屋番号：147 番 8 種 類：居 宅 構 造：木造瓦葺 2 階建 床 面 積：1 階 127.00 m²、2 階 40.00 m² 建築等時期：不詳（年月日不詳 増築） ※ 増築工事の途中であり、建物南側は外壁が未施工のままである。 〔附属建物〕 符 号：2 種 類：倉 庫 構 造：木造かわらぶき平家建 床 面 積：88.30 m² 建築等時期：年月日不詳 新築 ※ 債務者によれば、附属建物の一部はかつて牛舎として利用されていたとのことである。						
供給処理施設	上水道 あり〔阿波市 水道部 業務課によると、北辺接面市道下に口径 75 mm と 50 mm の上水道管が埋設されており、このうち 75 mm の上水道管から物件土地内に引込み（20 mm 引込管）が為されているとのことである。尚、当引込管は、画地東辺付近から南側市道へ至り西方民家へも引込まれているとのことである。〕 都市ガス なし〔接面街路下に本管なし〕 下水道 なし〔阿波市 水道部 業務課によると、各接面市道下に下水道管は存していないとのことである。尚、北東端付近に浄化槽が存するが排水経路については不明である。〕 ※ 上記供給処理施設が「あり」の場合でも、直ちに使用可能であることを確定的に保証するものではない。						
周知の埋蔵文化財 包蔵地の指定	該当する <table border="0"> <tr> <td>市町村記号：206</td> <td>種 類：散布地</td> </tr> <tr> <td>遺跡番号：9</td> <td>年 代：古墳</td> </tr> <tr> <td>遺 跡 名：－</td> <td>指 定 種 別：－</td> </tr> </table>	市町村記号：206	種 類：散布地	遺跡番号：9	年 代：古墳	遺 跡 名：－	指 定 種 別：－
市町村記号：206	種 類：散布地						
遺跡番号：9	年 代：古墳						
遺 跡 名：－	指 定 種 別：－						

地下埋設物の有無	目的土地には既存の建物等があるため、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周辺には水路が存する他、目的外建物（附属建物）の一部は牛舎として利用されていたと のことであり、土壌汚染が存する可能性については、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	徳島県水防・砂防情報マップ及び阿波市総合ハザードマップによると洪水浸水想定区域及び高潮浸水想定区域には該当しない。
特 記 事 項	上記目的外建物が有する土地利用権原については現況調査報告書の とおり。

第5. 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

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	9,300	0.950	646.52	0.90	5,141,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 阿波（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
 $13,100 \text{ 円/㎡} \times 98.3/100 \times 100/100 \times 100/139 = 9,300 \text{ 円/㎡}$

- ◇ 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：ほぼ標準的画地と判断した。
- ◇ 地域格差：街路条件 1.100（+10.0%），交通・接近条件 1.100（+10.0%）
環境条件 1.150（+15.0%）より相乗積 1.39

イ 個別格差：地域の標準画地価格に対し、目的物件自体が有する個別な要因による格差率を以下のとおり 0.950 と査定した。

画地条件：0.950 $\left[\begin{array}{l} \text{内訳…形 状 0.970（-3.0\%，※1），} \\ \text{二方路 1.010（+1.0\%，※2），} \\ \text{その他 0.970（-3.0\%，※3）} \end{array} \right]$

※1 地域内標準的画地に対し、物件1（土地）は形状がやや不整形であることによる土地利用効率の低下に伴う減価が認められる。従って、当減価率を現況利用状況、周辺地域の特性等も考慮して標準画地価格の3%と査定した。

※2 二方路であることによる土地利用効率の上昇の程度を、背面道の幅員及び高低差、舗装の他、道路の性格、現況利用状況等を考慮して、標準画地価格の1%と査定した。

※3 現況地積が登記地積より約 20 ㎡小さいと推定されることから、これによる減価率を現況の規模、形状、接面道路との位置関係、現況利用状況等を考慮して、標準画地価格の3%と査定した。

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 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地利用権等価格を控除し、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) (1オ) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ÷ウ
1	5,141,000	0.1	敷地占有利益	514,000 (※)

※ 物件1（土地）価格から控除する土地利用権等価格

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を敷地占有利益と判定し、その割合を10%と査定した。

② 評価額

物件 番号	基礎となる 価 格 (円) (1オ) ア	土地利用権等 価格の控除 (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	5,141,000	-514,000		0.60	0.70	1,940,000

ウ 占有減価修正：現在において特に考慮すべき占有は認められないため、当該減価は必要ないものとした。

エ 市場性修正：土地の価格形成に影響を与える要因のうち、概ね街路、交通・接近、環境条件及び公法規制以外のもので、一般市場において考慮すべき要因に対する修正である。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十分考慮したが、以下の点から不動産に対する需要が更に限定されることを考慮に入れる必要があるものと判断した。目的物件については、都心部から離れた郊外部にあって、周辺に農地も多い地域に位置する。また目的物件土地が目的外建物の敷地として利用されている他、画地内への上水道引込み管が南方民家へも接続されていると推定されること等は市場性が劣る要因と判断されるので、目的物件の現況利用や目的外建物の状況、周辺地域の特性等を鑑み所要の修正を行った。

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　〔阿波（県）－6〕

所　　　　在　： 阿波市土成町土成字前田 70 番 2

価　　　　格　： 13,100 円／ m^2

位　　　　置　： 土成小学校の北東方約 1,700m（概測直線距離）に位置する。

価 格 時 点　： 令和 5 年 7 月 1 日

地　　　　積　： 500 m^2

供給処理施設　： 水道

接 面 街 路　： 南東側　幅員 15m 県道

用 途 指 定 等　： 都市計画区域外

地 域 の 概 要　： 一般住宅，農家住宅等が見られる県道沿いの住宅地域

第7．附属資料の表示

- (1) 位 置 図（出典：阿波市役所 縮尺1万分の1「白図」）
- (2) 法第14条地図写し
- (3) 建物図面及び各階平面図写し
- (4) 土地建物位置関係図

以 上

位置図

N

S=1/10,000

目的物件1

出典：阿波市役所 縮尺1万分の1「白図」

小笠

吉野中学校

吉野スポーツセンター

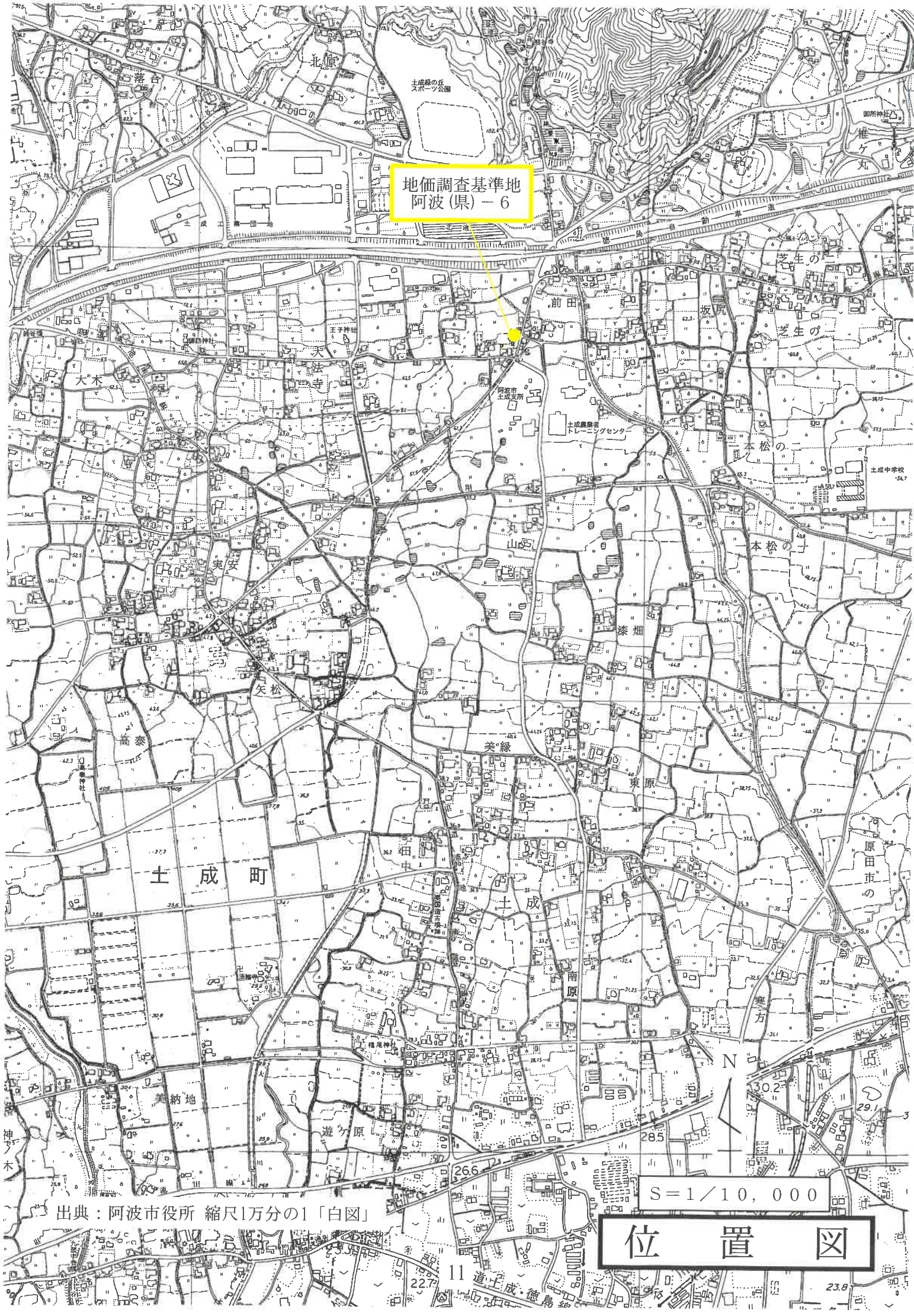
10

中西

町口

川原

一歩小学



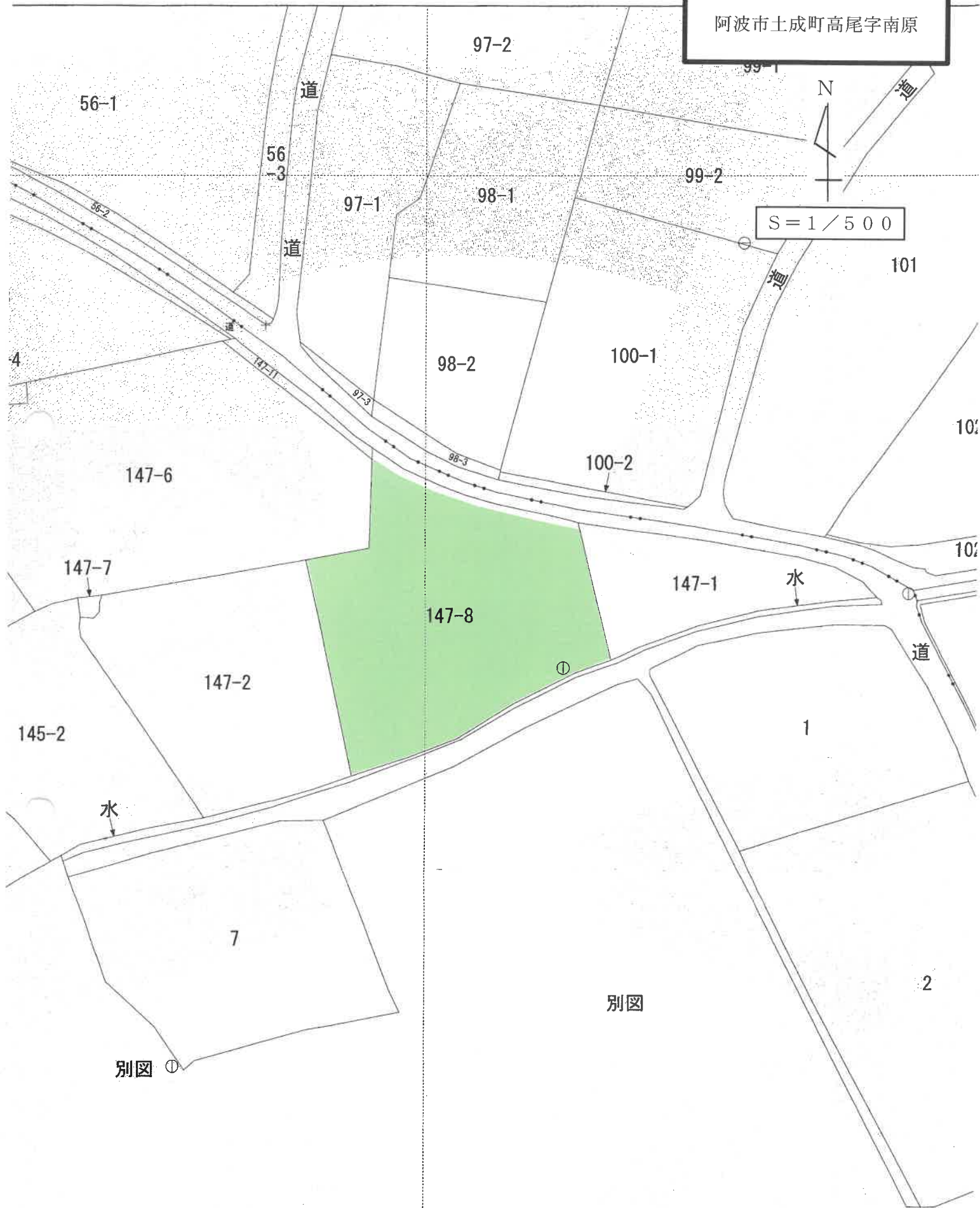
地価調査基準地
阿波(県) - 6

S=1/10,000

位置図

出典：阿波市役所 縮尺1万分の1「白図」

(法第14条地図写し)
阿波市土成町高尾字南原



(標値種別：図上測定)

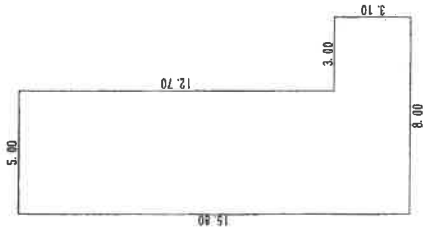
家屋番号	147
建物の所在	阿波市土成町高尾字南原147番地8

2/2

〔目的外建物〕

※ 81%に縮小

附属建物符号2

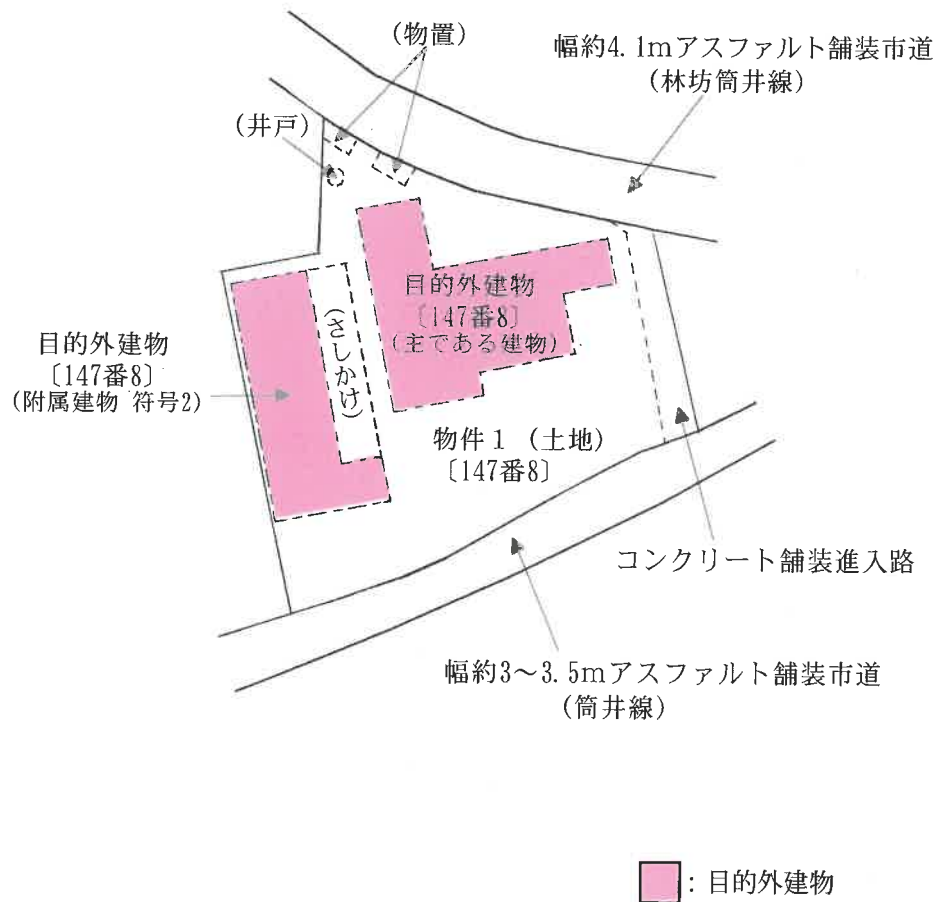


求 積 表	
3.00 × 3.10	= 9.3000
5.00 × 15.80	= 79.0000
合 計	88.3000
床面積	88.30 m

土地建物位置関係図



S ≒ 1 / 5 0 0



※ 図中における目的物件（土地）並びに目的外建物，各工作物，道路の形状，規模，位置関係の他，筆界，縮尺等については，現地踏査結果や法第14条地図，建物図面等を基に概ね推定したものであり，確定的ではなく現況と相違する場合がある。