

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11月 6日から 令和 7年11月12日まで
開札期日	日 時 令和 7年11月19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12月10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11月20日から 令和 7年11月21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４年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
12, 13, 16～ 18☆	2,160,000 1,728,000	一括	432,000	26,531	0
12	480,000				
13	180,000				
16	490,000				
17	300,000				
18	710,000				

令和 5年(ケ) 第 28号
令和 5年(ケ) 第 69号

物 件 目 録

12 所 在 徳島県阿南市中林町林崎
地 番 43番
地 目 宅地
地 積 525.61平方メートル

※令和5年(ケ) 第69号 物件1

☆13 所 在 徳島県阿南市中林町林崎
地 番 44番
地 目 畑
地 積 254平方メートル

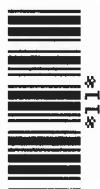
(現況)

地 目 畑(一部宅地)

16 所 在 徳島県阿南市中林町林崎 43番地
家屋 番号 43番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 96.16平方メートル
2階 49.58平方メートル

※令和5年(ケ) 第69号 物件2

17 所 在 徳島県阿南市中林町林崎 43番地
家屋 番号 43番の3
種 類 倉庫



令和 5 年 (ケ) 第 28 号
令和 5 年 (ケ) 第 69 号

物 件 目 録

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 73.34 平方メートル
2 階 42.35 平方メートル

(現況)

種 類 納屋

(附属建物)

符 号 1

種 類 浴室・便所

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 8.71 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛鉄板葺平家建

床 面 積 40.32 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 48.00 平方メートル

※令和 5 年 (ケ) 第 69 号 物件 3

18 所 在 徳島県阿南市中林町林崎

地 番 42 番

地 目 畑



令和 5年(ケ)第 28号
令和 5年(ケ)第 69号

物 件 目 録

地 積 433平方メートル

(現況)

地 目 宅地(一部雑種地)

地 積 約390平方メートル

※令和5年(ケ)第69号 物件4



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。

注 意 書

本件は2件の競売事件(令和5年(ケ)第28号、令和5年(ケ)第69号)を併合した上で売却しており、本青ファイルには、事件併合前に作成された現況調査報告書及び評価書が編綴されています。そのため、本青ファイルに編綴している現況調査報告書及び評価書は、下記のとおり物件番号をそれぞれ読み替える必要がありますのでご注意ください。

物件対照表

所在 徳島県阿南市中林町林崎

併合後 物件番号	地番・家屋番号等	令和5年(ケ)第28号 物件番号	令和5年(ケ)第69号 物件番号
12	地番43番	12	1
13	地番44番	13	
16	家屋番号43番	16	2
17	家屋番号43番の3	17	3
18	地番42番		4

物 件 明 細 書

令和 6年 9月11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12, 13, 16～18】

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12, 13, 16～18】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号16, 17】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号12】

目的外土地(地番49番2)との境界が不明確である。

【物件番号18】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

【物件番号12, 13, 18】

本件土地は目的外土地(地番49番2)と一体画地を形成しているが、目的外土地(地番49番2)は、本件で売却の対象となっていない。

《 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

12 所 在 徳島県阿南市中林町林崎
地 番 43番
地 目 宅地
地 積 525.61平方メートル

※令和5年(ケ)第69号 物件1

13 所 在 徳島県阿南市中林町林崎
地 番 44番
地 目 畑
地 積 254平方メートル

(現況)

地 目 畑(一部宅地)

16 所 在 徳島県阿南市中林町林崎 43番地
家屋 番号 43番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 96.16平方メートル
2階 49.58平方メートル

※令和5年(ケ)第69号 物件2

物 件 目 録

17 所 在 徳島県阿南市中林町林崎 43番地

家屋 番号 43番の3

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 73.34平方メートル
2階 42.35平方メートル

(現況)

種 類 納屋

(附属建物)

符 号 1

種 類 浴室・便所

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 8.71平方メートル

(未登記附属建物A)

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛鉄板葺平家建

床 面 積 40.32平方メートル

(未登記附属建物B)

種 類 倉庫

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 48.00平方メートル

※令和5年(ケ)第69号 物件3

令和 5年(ケ)第 28号
令和 5年(ケ)第 69号

物 件 目 録

18 所 在 徳島県阿南市中林町林崎

地 番 42番

地 目 畑

地 積 433平方メートル

(現況)

地 目 宅地(一部雑種地)

地 積 約390平方メートル

※令和5年(ケ)第69号 物件4

令和5年（ケ）第28号
令和5年5月18日受理
令和5年7月19日提出
(全8分冊のうち第7冊)



現況調査報告書

(物件12、13、16、17)

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

- | | | |
|----|-------|----------------------------------|
| 12 | 所 在 | 徳島県阿南市中林町林崎 |
| | 地 番 | 43番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 525.61平方メートル |
| 13 | 所 在 | 徳島県阿南市中林町林崎 |
| | 地 番 | 44番 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 254平方メートル |
| 16 | 所 在 | 徳島県阿南市中林町林崎 43番地 |
| | 家屋 番号 | 43番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 96.16平方メートル
2階 49.58平方メートル |
| 17 | 所 在 | 徳島県阿南市中林町林崎 43番地 |
| | 家屋 番号 | 43番の3 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 73.34平方メートル
2階 42.35平方メートル |

物 件 目 録

(附属建物)

符 号 1

種 類 浴室・便所

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 8.71 平方メートル

(2 枚目)

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12、13	
現況地目	■ 宅地(物件12、及び物件13の東側約40%の部分)	
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 上記の者が本件土地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	■ 物件13の上記宅地部分以外の部分(西側約60%)の現況地目は「畑」である。	
建物	物件17	
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 納屋 ☐ 構造 ☐ 床面積	
物件目録にない附属建物	☐ ない ■ ある(未登記) (1) 未登記の附属建物A (2) 未登記の附属建物B 種類 倉庫 種類 倉庫 構造 軽量鉄骨造亜鉛鉄板葺 構造 コンクリートブロック造 平家建 陸屋根平家建 床面積 40.32㎡ 床面積 48.00㎡	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 納屋、倉庫 として使用している。	
上記以外の敷地	■ 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	■ ない(執行官保管の仮処分の有無について)	
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

目的外土地の概況 (物件 1 6、1 7 建物関係)	
所 在 地	徳島県阿南市中林町林崎
地 番	4 9 番 2
地 目	☒ 宅地 ☐ 雑種地
地 積	19.83 平方メートル
所 有 者	☒ 建物所有者 ☐ その他の者
その他の事項	
■ 関係人(債務者兼所有者の陳述 / 不動産登記事項証明書の記載)	
占有権原	☒ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権
占有開始時期	・物件 1 6 建物 昭和 2 6 年頃 ・物件 1 7 建物 大正 1 1 年月日不詳
最初の契約等	契約日 年 月
	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	年 月 日 から ☐ 年 月 日まで (年間) ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 ☐ 土地所有者 ☐ その他の者 () 借主 ☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
地代・支払時期等	毎 金 円
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)
特 約 等	
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()
訴 訟 提 起 等	☐ ない 地方裁判所 支部 年()第 号 ☐ ある ☐ 係属中 ☐ 終局 ()
そ の 他	・物件 1 6、1 7 建物は、物件 1 2 土地、物件 1 3 土地のうち約 40% の部分、及び目的外土地 (地番 4 9 番 2) とを一体画地として、その敷地としている。 ・なお、物件 1 7 建物は、「主建物」と「符号 1 の附属建物」及び「未登記の附属建物 A、B」で構成されているが、そのうち、「主建物」及び「符号 1 の附属建物」は物件 1 2 土地上に存在し、「未登記の附属建物 A、B」は物件 1 3 土地上に存在する。
執行官の意見 ☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
債務者兼所有者	1 物件 1 2、1 3、1 6、1 7 は、すべて私が所有し占有しています。 2 上記物件のうち、土地については隣地との間で境界争いなどはありません。また、全物件を通じ、他人との間での貸借関係はありません。 3 物件 1 3 土地については、土地改良区から賦課金の請求はありません。 4 物件 1 2、1 3 土地には屋敷神があります。また、1 2 土地には井戸があります。 5 物件 1 2 土地の北東部分に隣接する目的外土地（地番 4 9 番 2）の位置は、この部分だと考えています（写真 5）。 6 物件 1 6 建物については、1 階の天井に台風などの際に雨漏りのする部分があります。

(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、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】

- 1 物件12、13土地には、法務局に地図に準ずる図面が備え付けられている。
- 2 物件12、13土地は目的外土地（地番49番2）とともに、一画地を形成している。
- 3 物件12土地は縄伸びがあり、現況面積は登記面積の130%程度と見込まれる。また、物件13土地も縄伸びがあり、現況面積は登記面積の150%程度と見込まれる。
- 4 物件12土地の北東辺に隣接する、目的外土地(地番49番2)の範囲として、債務者兼所有者は写真5に表示の位置を示したが、物件12土地との間に境界標があるわけではなく、境界は判然としない。

【都市計画上の区域区分・接道】

- 1 本件土地は、都市計画法上の市街化調整区域に位置する。
- 2 物件12、13土地は、その北東側が市道（幅員約4.0m）に接面している。
なお、物件12土地の東側には幅員約3mの進入路があり物件12、13土地へ至るために同進入路が利用されているが、同進入路は里道を拡幅して作られたものであり、当該拡幅された土地部分は目的外土地（地番42）の一部であることから、買受人が拡幅部分を含む上記進入路を当然に利用できるとは限らない点に注意を要する。
また、物件13土地の西側には里道が存在する。

【上水道・下水道】

本件土地の上水道は、その北東側の市道下に埋設された阿南市の管理に係る本管から引き込まれている。なお、本件土地には下水道設備は存在しない。

【農地法の適用について】

阿南市農業委員会への照会回答の結果によれば、物件13土地の現況は「農地」であり、農地法3条、5条等が適用されるとのことである。

【水利関係】

阿南東部土地改良区によれば、物件13土地は受益地としての登録がなく、賦課金も課されていない。なお、他に本件土地を管轄する土地改良区はない。

【建物の状況】

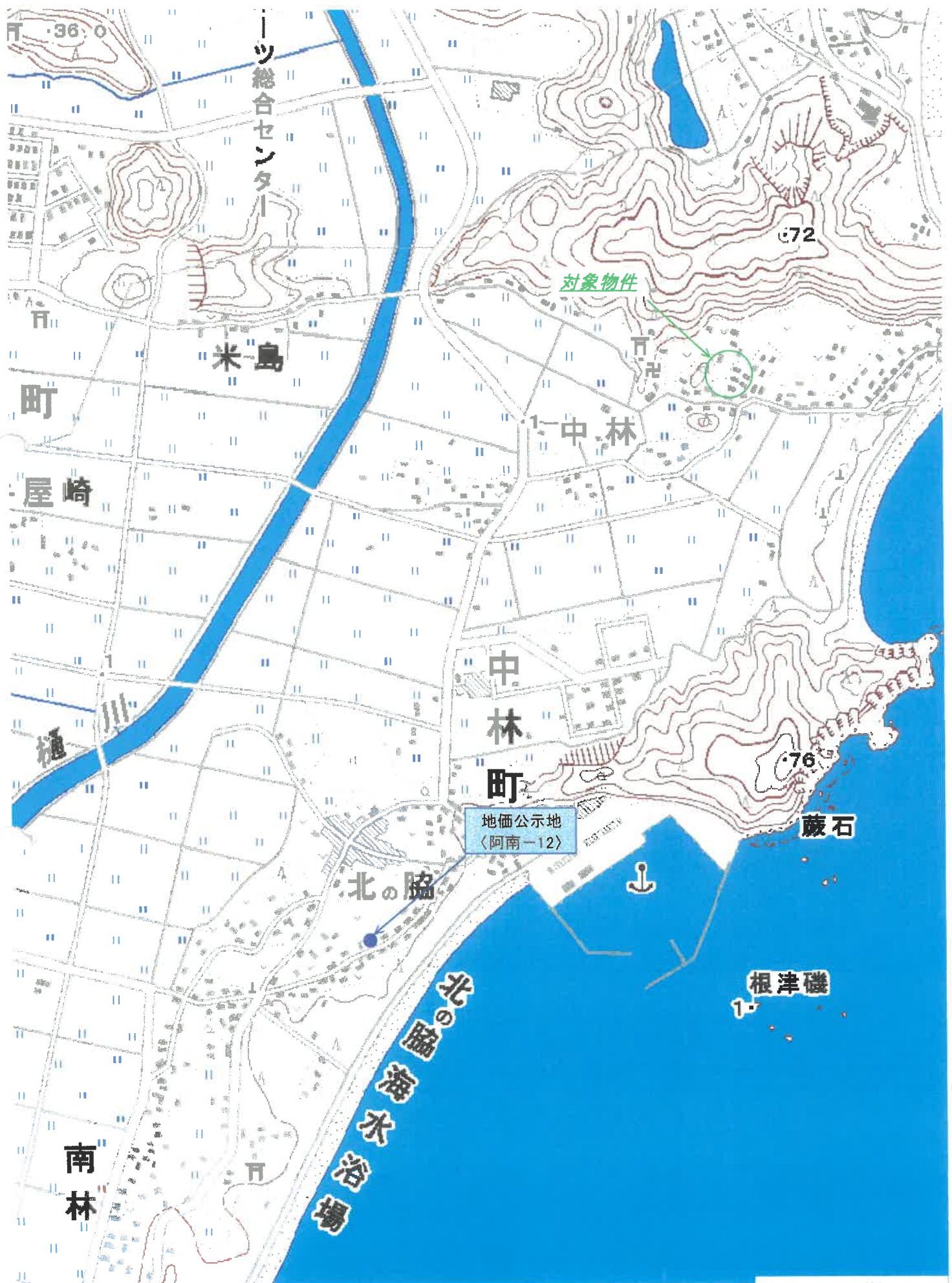
- 1 物件16、17の各建物は、全体的に経年劣化が極めて顕著である。
- 2 なお、物件16建物の1階には、歩くと床がボコボコする部分があり、ガムテープによる修復が見られる（写真13）。また、天井には雨染み跡が見られる部分がある（写真14）。
- 3 また、物件17建物の未登記附属建物Bは、内壁、天井、床のない建物であり、入口の扉も付けられていない状態になっている（写真17）。

(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5年5月18日（木） 11:00 — 11:10	当庁	阿南市役所に対し図面、航空写真などの資料請求書面作成及び送付
令和5年5月29日（月） 9:10 — 9:20	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5年5月29日（月） 16:20 — 16:30	法務局	公図公簿などの閲覧調査
令和5年6月14日（水） 13:35 — 15:25	阿南市役所	公法上の規制、接道その他の調査
令和5年6月14日（水） 15:45 — 15:55	阿南東部土地改良区	賦課金の調査
令和5年6月19日（月） 13:50 — 17:05	目的物件所在地	立入調査（債務者兼所有者立会） 評価人同行
—		
—		
—		
—		
—		
—		
(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

位置図



(出所: 国土地理院「地形図」)

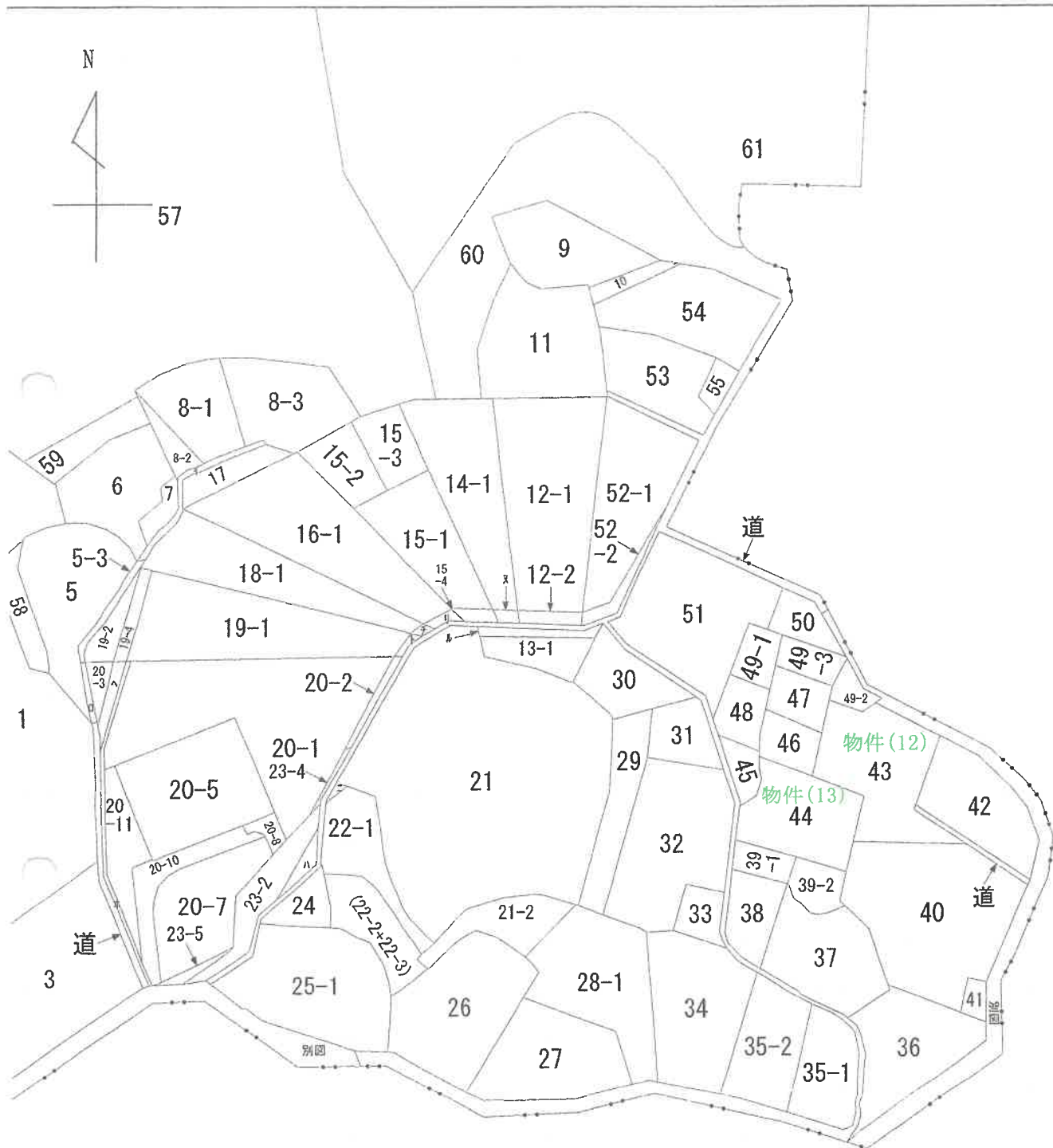
(7 枚目)

SCALE: 1/10,000



土地公図写し

所在:阿南市中林町林崎



請求番号: 19-1

縮尺 $\frac{1}{500}$

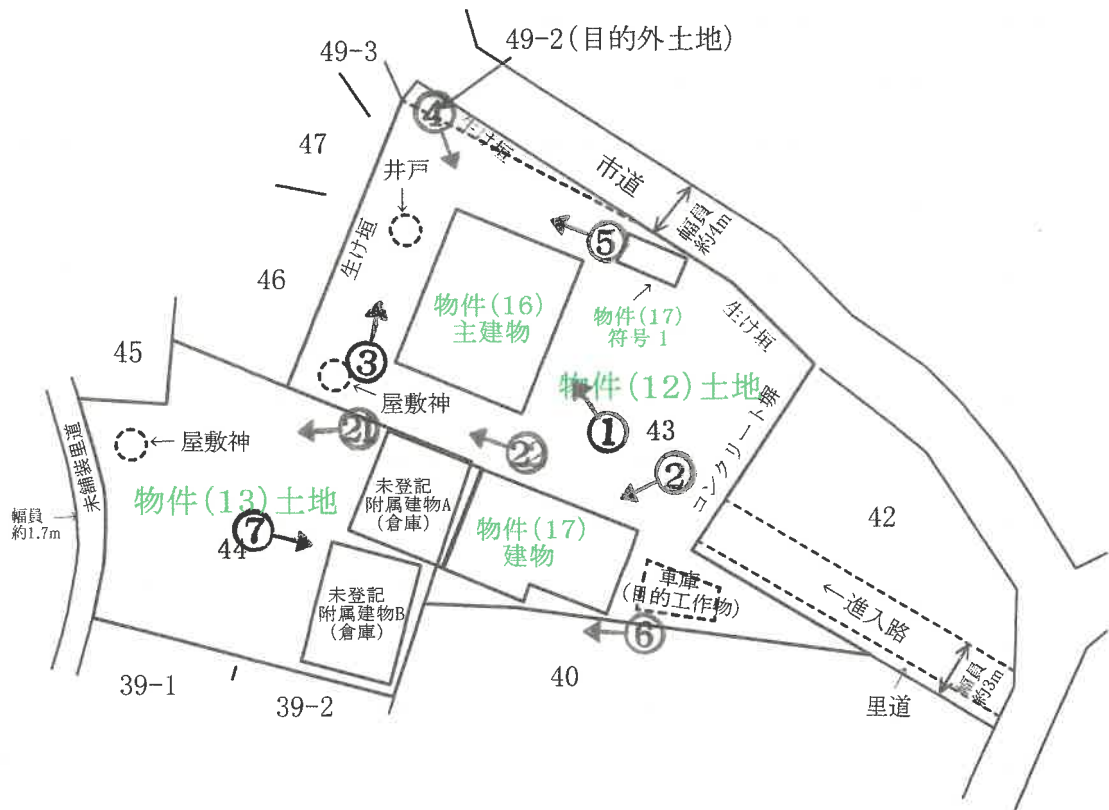
徳島県土地家屋調査士会用紙



土地建物位置関係図

物件(12)(13)(16)(17)

縮尺 1 : 500

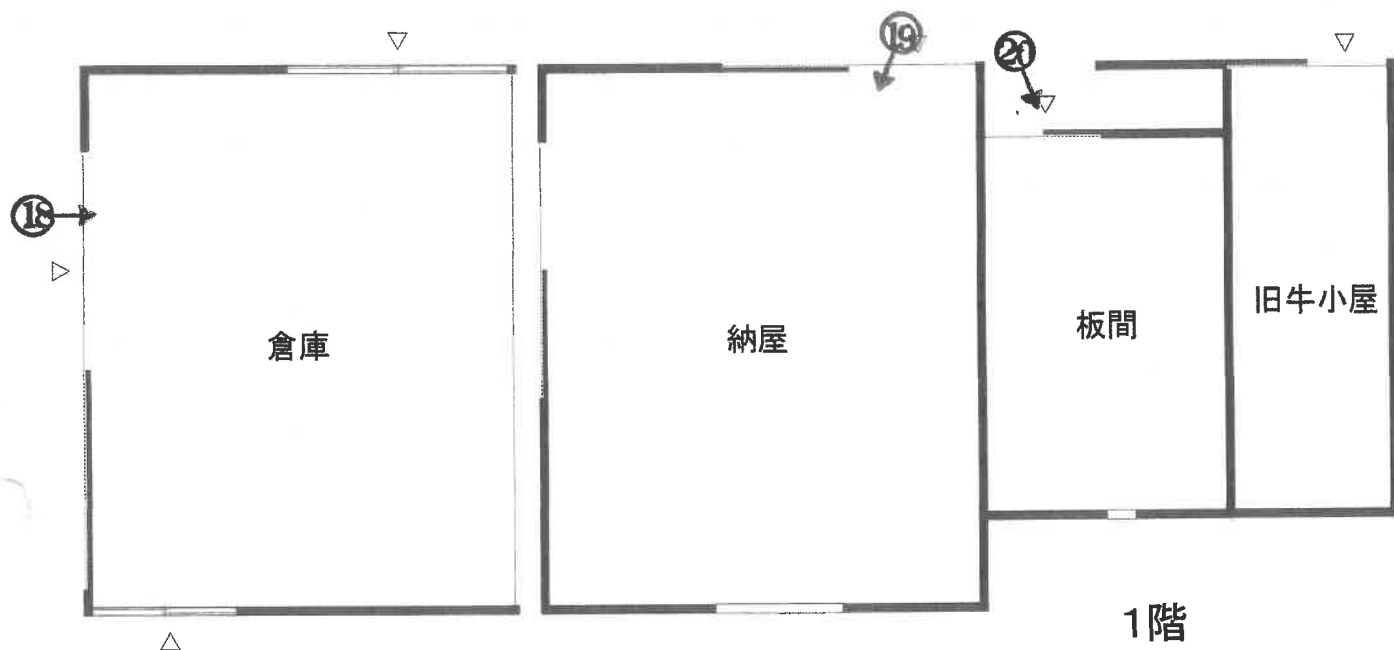


当該図面は土地建物の位置関係等の概略を示したものであり、実測図ではありません。

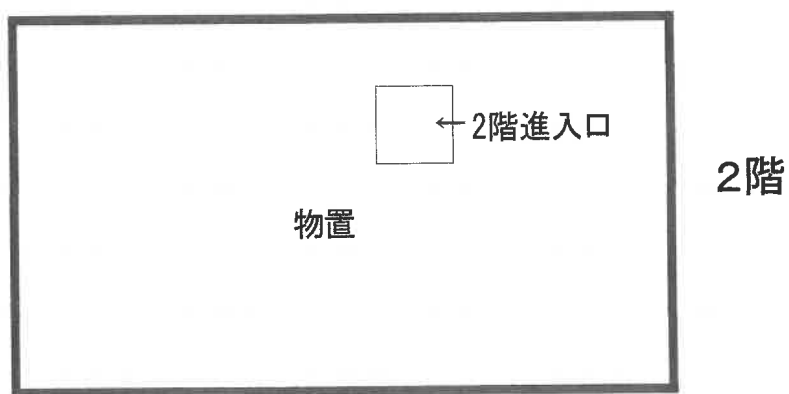


間取図(概略)

物件(17)主建物



未登記附属建物A

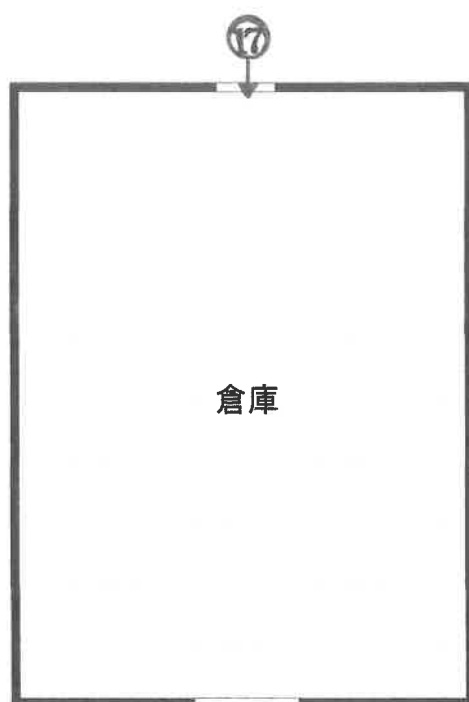


符号1



間取図(概略)

物件(17)



未登記附属建物B

1



2



3



4



5

債務者兼所有者が目的外土地（地番49番2）の範囲として示した部分



6



7

未登記附属建物 A (倉庫)

未登記附属建物 B (倉庫)



8



9



10



(18 枚目)

11



12



13

床がボコボコし修復している状況



14

雨染み跡が確認できる



15



16



(21 枚目)

17



18



(22 枚目)

19



20



(23 枚目)

21

物件13土地にある屋敷神



22

物件12土地にある屋敷神



令和5年（ケ）第69号
令和5年10月25日受理
令和5年11月22日提出
(全2分冊のうち第1冊)



現況調査報告書

(物件1、2、3、4)

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 徳島県阿南市中林町林崎
 地 番 43番
 地 目 宅地
 地 積 525.61平方メートル

- 2 所 在 徳島県阿南市中林町林崎 43番地
 家屋 番号 43番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 96.16平方メートル
 2階 49.58平方メートル

- 3 所 在 徳島県阿南市中林町林崎 43番地
 家屋 番号 43番の3
 種 類 倉庫
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 73.34平方メートル
 2階 42.35平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 浴室・便所
 構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
 床 面 積 8.71平方メートル

物 件 目 録

4	所 在	徳島県阿南市中林町林崎
	地 番	4 2 番
	地 目	畑
	地 積	4 3 3 平方メートル

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・4	
現況地目	■ 宅地 (ただし、物件4の一部は「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 ☐ その他の者 上記の者が本件土地に下記建物を所有し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項			
建物		物件2	
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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 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①②」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		未実施(住居表示未実施地区)	
土地		物件1・4	
現況地目	☒ 宅地 (ただし、物件4の一部は「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 ☐ その他の者 上記の者が本件土地上に下記建物を所有し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項			
建物		物件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 納屋 ☐ 構造 ☐ 床面積		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある(未登記) (1) 未登記の附属建物A (2) 未登記の附属建物B 種類 倉庫 種類 倉庫 構造 軽量鉄骨造亜鉛鉄板葺 構造 コンクリートブロック造 平家建 陸屋根平家建 床面積 40.32㎡ 床面積 48.00㎡		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 納屋、倉庫 として使用している。		
上記以外の敷地	☒ ある(詳細は「目的外土地の概況①②」のとおり)		
その他の事項			
執行官保管	☒ ない(執行官保管の仮処分の有無について)		
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

目的外土地の概況① (物件 2、3 建物関係)	
所 在	徳島県阿南市中林町林崎
地 番	4 4 番
地 目	☒ 畑 ☐ 雑種地
地 積	254 平方メートル
所 有 者	☒ 建物所有者 ☐ その他の者
その他の事項	
■ 関係人等(債務者兼所有者の陳述 / 不動産登記事項証明書の記載)	
占有権原	☒ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権
占有開始時期	・物件 2 建物 昭和 2 6 年頃 ・物件 3 建物 大正 1 1 年月日不詳
最初の契約等	契約日 年 月
	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	年 月 日 から ☐ 年 月 日まで (年間) ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 ☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()
	借主 ☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
地代・支払時期等	毎 金 円
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)
特 約 等	
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 年()第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()]
そ の 他	・本件目的外土地は、本件と関連事件である当庁令和 5 年(ケ)第 2 8 号事件における物件 1 3 土地に該当する。 ・物件 2、3 建物は、物件 1 土地、物件 4 土地の一部(約 220㎡の部分)及び目的外土地(地番 4 4 番のうち約 40%の部分)、目的外土地(地番 4 9 番 2)とを、その敷地としている。 ・なお、物件 3 建物は、「主建物」と「符号 1 の附属建物」及び「未登記の附属建物 A、B」で構成されているが、そのうち、「主建物」及び「符号 1 の附属建物」は物件 1 土地上に存在し、「未登記の附属建物 A、B」が本件目的外土地上に存在する。
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況② (物件 2、3 建物関係)		
所 在 地	徳島県阿南市中林町林崎	
地 番	4 9 番 2	
地 目	☒ 宅地 ☐ 雑種地	
地 積	19.83 平方メートル	
所 有 者	☒ 建物所有者 ☐ その他の者	
その他の事項		
■ 関係人(債務者兼所有者の陳述 / 不動産登記事項証明書の記載)		
占有権原	☒ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権	
占有開始時期	・物件 2 建物 昭和 2 6 年頃 ・物件 3 建物 大正 1 1 年月日不詳	
最初の契約等	契約日	年 月
	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
	貸主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()
契約等当事者	借主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	地代・支払時期等	毎 金 円
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特 約 等		
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある	
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()	
訴 訟 提 起 等	☐ ない 地方裁判所 支部 年 () 第 号 ☐ ある ☐ 係属中 ☐ 終局 ()	
	そ の 他 ・物件 2、3 建物は、物件 1 土地、物件 4 土地の一部 (約 220㎡ の部分) 及び目的外土地 (地番 4 4 番のうち約 40% の部分)、目的外土地 (地番 4.9 番 2) とを、その敷地としている。 ・なお、物件 3 建物は、「主建物」と「符号 1 の附属建物」及び「未登記の附属建物 A、B」で構成されているが、そのうち、「主建物」及び「符号 1 の附属建物」は物件 1 土地上に存在し、「未登記の附属建物 A、B」が本件目的外土地上に存在する。	
執行官の意見 ☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」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)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
債務者兼所有者	1 物件 1、2、3、4 は、すべて私が所有し占有しています。 2 上記物件のうち、土地については隣地との間で境界争いなどはありません。また、全物件を通じ、他人との間での貸借関係はありません。 3 物件 1 土地及び目的外土地(地番 4 4 番)の上には屋敷神があります。また、物件 1 土地上には井戸があります。 4 物件 1 土地の北東部分に隣接する目的外土地（地番 4 9 番 2）の位置は、この部分だと考えています（写真 5）。 5 物件 2 建物については、1 階の天井に台風などの際に雨漏りのする部分があります。

(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】

- 1 本件受命物件の状況は、土地建物位置関係図、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、2～5枚目に記載のとおりであると認めた。
- 2 なお、以下で説明される目的外土地(地番44番)は、今回の現況調査の対象ではないが、本件競売事件の関連事件である当庁令和5年(ケ)第28号担保不動産競売事件における売却対象物件であり、同土地(地番44番)は、本件現況調査の対象物件(物件1～4)と一括で売却されるものである。
〔もっとも、目的外土地(地番49番2)は、本件での売却対象外となる点に注意を要する。〕

【土地の範囲】

- 1 物件1、4土地には、法務局に地図に準ずる図面が備え付けられている。
- 2 物件1、物件4土地の一部、及び目的外土地(地番44番、同49番2)は、全体として一面地を形成している。また、物件4土地の他の一部に当たる部分は、上記土地の東側に位置する。
- 3 なお、物件1土地は縄伸びがあり、現況面積は登記面積の110%程度と見込まれる。また、物件4土地は縄縮みがあり、現況面積は登記面積の90%程度と見込まれる。
- 4 物件1土地の北東辺に隣接する、目的外土地(地番49番2)の範囲として、債務者兼所有者は写真5に表示の位置を示したが、物件1土地との間に境界標があるわけではなく、境界は判然としない。

【都市計画上の区域区分・接道】

- 1 本件土地は、都市計画法上の市街化調整区域に位置する。
- 2 物件1、4土地及び目的外土地(地番44番、同49番2)は、その北東側から東側にかけて舗装市道(幅員約3.8～4m)に接面している。
また、目的外土地(地番44番)の西側には里道が存在する。公図上、物件4土地の南西辺部分には里道が存在する。

【上水道・下水道】

本件土地の上水道は、その北東側から東側にかけて接面する市道下に埋設された阿南市の管理に係る本管から引き込まれている。なお、本件土地には下水道設備は存在しない。

【農地法の適用】

阿南市農業委員会への照会回答の結果によれば、物件4土地の現況は「農地」ではなく、農地法3条、5条等の適用がない旨説明されている。

【水利関係】

阿南東部土地改良区によれば、本件土地は受益地には登録されておらず、賦課金は課されていないとのことである。

【土地の状況】

物件4土地は「土地建物位置関係図」に示す黄色で着色した部分のみが物件2・3建物の敷地として利用されており、同土地のうち青色に着色した部分は雑種地となっている。

【建物の状況】

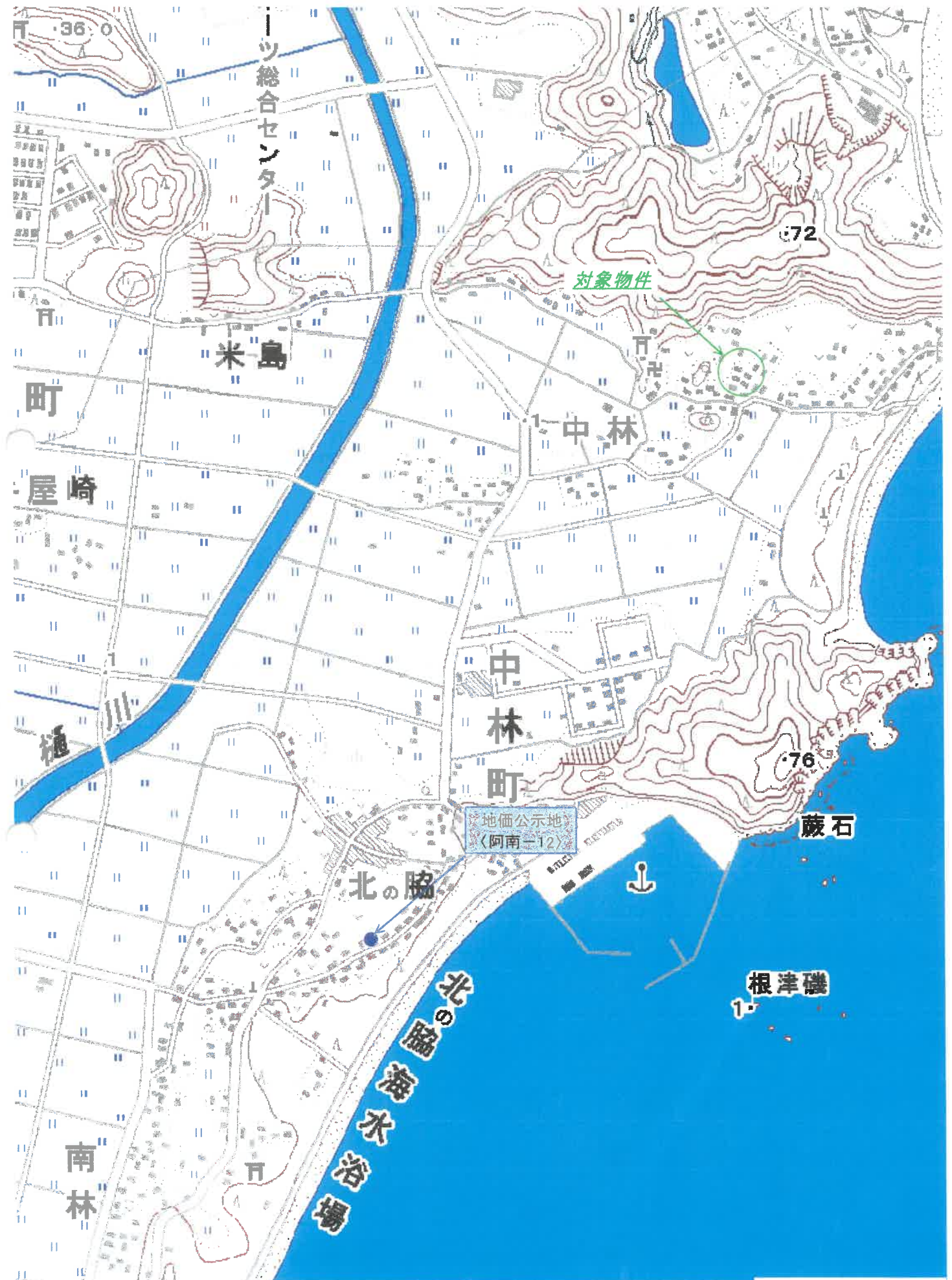
- 1 物件2、3の各建物は、全体的に経年劣化が極めて顕著である。
- 2 なお、物件2建物の1階には、歩くと床がポコポコする部分があり、ガムテープによる修復が見られる(写真13)。また、天井には雨染み跡が見られる部分がある(写真14)。
- 3 また、物件3建物の未登記附属建物Bは、内壁、天井、床のない建物であり、入口の扉も付けられていない状態になっている(写真17)。

(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5年10月26日 (木) 11:10 - 11:15	当庁	阿南市役所に対し図面、航空写真などの資料請求書面作成及び送付
令和5年10月26日 (木) 11:20 - 11:30	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5年10月27日 (金) 13:10 - 13:15	法務局(本局)	公簿関係の閲覧調査
令和5年11月13日 (月) 9:40 - 10:45	目的物件所在地	立入調査(債務者兼所有者立会) 評価人同行
令和5年11月13日 (月) 12:45 - 13:00	徳島地方法務局阿南支局	閉鎖登記簿の取得(紙ベース)
令和5年11月13日 (月) 13:10 - 13:13	阿南東部土地改良区	賦課金の調査
令和5年11月13日 (月) 13:50 - 13:55	阿南市役所	公法上の規制、接道その他の調査
—		
—		
—		
—		
—		
(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

位置図



(出所: 国土地理院「地形図」)

(9 枚目)

SCALE: 1/10,000



登記年月日：平成2年3月13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5年3月1日

徳島地方方法務局

登記官

(11枚目)

物件(3)建物

建物図面

43-3

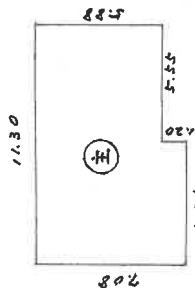
家屋番号

阿南市中林町林崎43番地

2004343

各階平面図

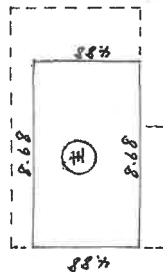
宅階



求積

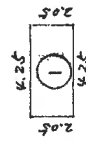
$$\begin{aligned} 5.88 \times 11.30 &= 66.444 \\ 1.20 \times 5.75 &= 6.90 \\ \text{計面積} &73.344 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

式階



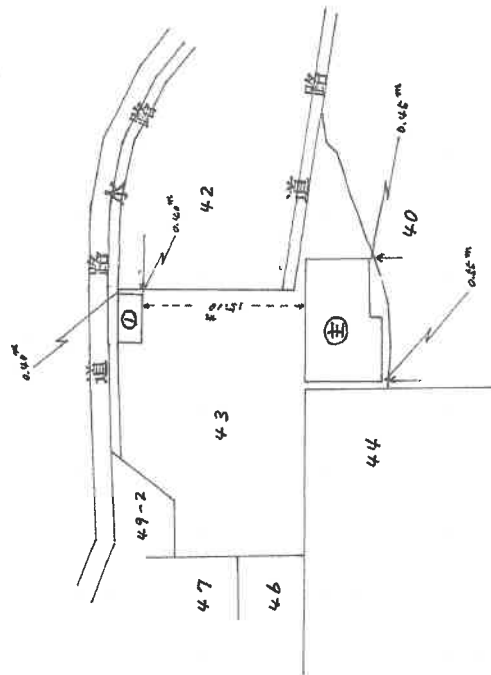
求積

$$\begin{aligned} 4.88 \times 8.68 &= 42.3584 \\ \text{面積} &42.3584 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



求積

$$\begin{aligned} 2.05 \times 4.25 &= 8.7125 \\ \text{面積} &8.7125 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



昭和2年3月13日

作製者

徳島県土地家屋調査士会用紙

年3月6日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3をA4サイズに縮小(約70%)

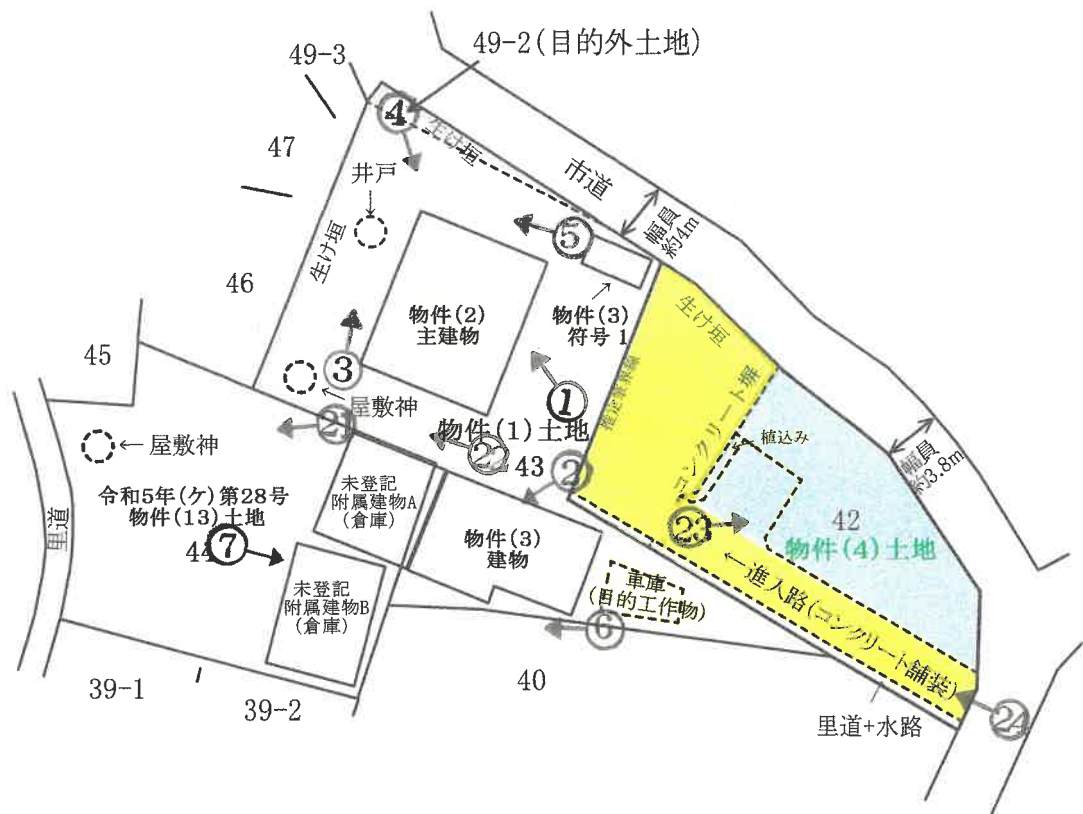
請求番号：19-1



土地建物位置関係図

物件(1)(2)(3)(4)

縮尺 1 : 500



... 物件4のうち、物件2及び物件3の各建物の敷地の一部を構成する範囲（約220㎡）



... 物件4のうち、現況雑種地を呈する範囲（約170㎡）

当該図面は土地建物の位置関係等の概略を示したものであり、実測図ではありません。

添付図についての補足説明

〔本件の事件番号 令和 5 年（ケ）第 6 9 号〕

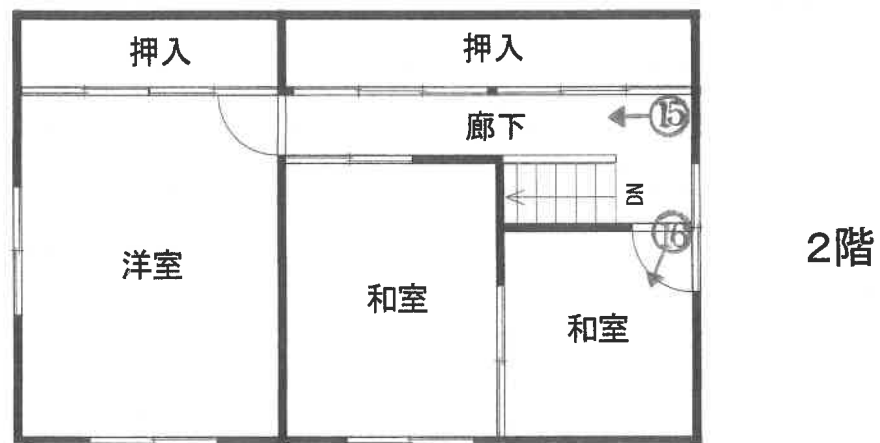
本件現況調査報告書に添付した土地建物位置関係図(12枚目)は、本件と関連する別件(令和 5 年(ケ)第 2 8 号)の現況調査報告書に添付した土地建物位置関係図(10枚目)と比べ、地番 4 2 の土地部分の表示につき若干の相違がある。

これは、上記別件(令和 5 年(ケ)第 2 8 号)では同土地は調査の対象ではなかったものが、本件の調査では調査対象(物件 4)となったため、詳細に調査された結果が反映されたことによる。



間取図(概略)

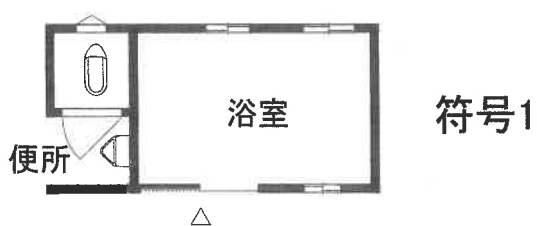
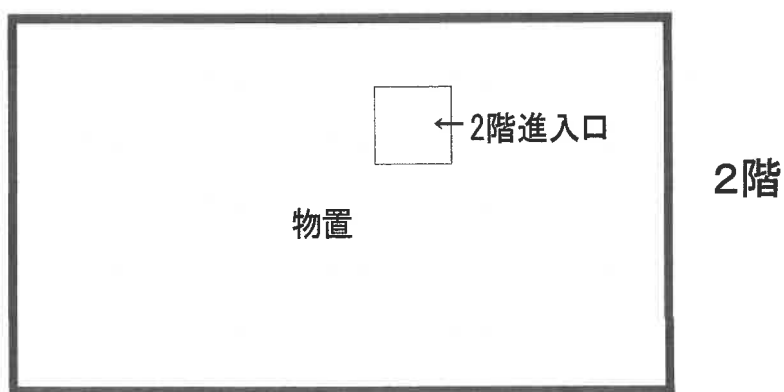
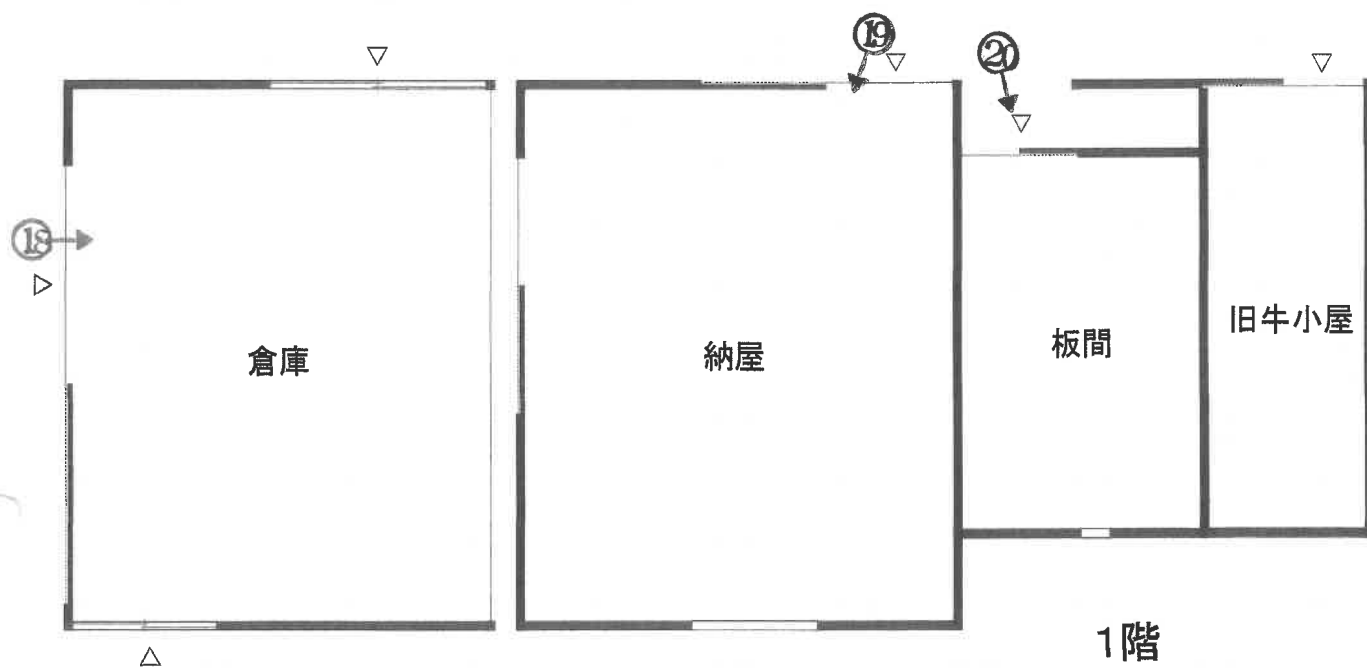
物件(2)主建物





間取図(概略)

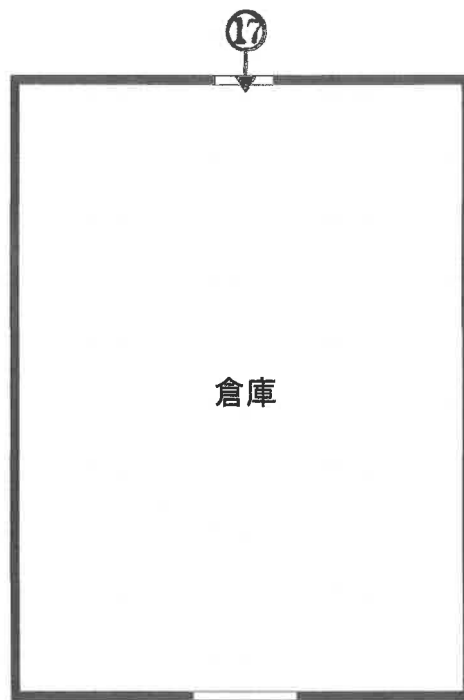
物件(3)主建物





間取図(概略)

物件(3)



未登記附属建物B

(15 枚目)

1



2



3



4



5

債務者兼所有者が目的外土地（地番49番2）の範囲として示した部分



6



7

未登記附属建物 A (倉庫)

未登記附属建物 B (倉庫)



8



9



10



11



12



(21 枚目)

13

床がボコボコし修復している状況



14

雨染み跡が確認できる



15



16



(23 枚目)

17



18



(24 枚目)

19



20



(25 枚目)

21

物件13土地にある屋敷神



22

物件12土地にある屋敷神



23



24



令和5年(ケ)第 28 号
(8分冊の内の⑦)
令和5年6月19日現地調査
令和5年7月20日評 価

徳島地方裁判所民事部 御中



評 価 書(物件12・13・16・17)

評価人 不動産鑑定士

阿 部 宏 士 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 9 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件12（土地）	金 1, 0 4 0, 0 0 0 円
物件13（土地）	金 3 4 0, 0 0 0 円
物件16（建物）	金 9 8 0, 0 0 0 円
物件17（建物）	金 5 9 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件12・13及び16・17の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 土地の内訳価格は建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、建物の価格は当該土地利用権付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きを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 2	所 在 地 番 地 目 地 積	阿南市中林町林崎 43番 宅地 525.61 m ²	縄伸びがあり、現況面積は 登記面積の130%程度と見 込まれる。
1 3	所 在 地 番 地 目 地 積	阿南市中林町林崎 44番 畑 254 m ²	縄伸びがあり、現況面積は 登記面積の150%程度が見 込まれる。
1 6	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	阿南市中林町林崎 43番地 43番 居宅 木造瓦葺 2 階建 1階 96.16 m ² 2階 49.58 m ² 〔合計 145.74 m ² 〕	
1 7	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 附属建物 符 号 種 類 構 造 床 面 積	阿南市中林町林崎 43番地 43番の3 倉庫 木造瓦葺 2 階建 1階 73.34 m ² 2階 42.35 m ² 〔合計 115.69 m ² 〕 1 浴室・便所 コンクリートﾌﾞﾛｯｸ造陸屋根平家建 8.71 m ²	納屋 符号1の附属建物のほかに 物件 1 3 の土地上に次の2 棟の附属建物がある。 A 種 類：倉庫 構 造：軽量鉄骨造亜鉛鉄 板葺平家建 床面積：40.32m ² B 種 類：倉庫 構 造：コンクリートﾌﾞﾛｯｸ造陸 屋根平家建 床面積：48.00m ²
番号	特 記 事 項		
	・未登記附属建物の床面積は、固定資産公課証明書記載数量を採用。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況および利用状況等（物件12及び13）

位置・交通	JR牟岐線「見能林」駅北東方・道路距離約3.3km付近にあって、中林海岸付近に位置する。国道55号まで約1.8km、最寄りバス停「中林」の北東方・約750m。（別添「位置図」参照）	
付近の状況	阿南市東部の紀伊水道を臨む海岸平野で、圃場整備事業が実施された農地が広がり、その中に在来の農家住宅・漁家住宅等が見られる。	
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 農振法上の規制 その他の規制	都市計画区域内・市街化調整区域 指定なし 70% 200% なし 農用地区域外 農地転用許可基準上の区分：物件13 2種農地
画地条件	規模 779.61㎡（登記地積、※ 前記の縄伸びあり） 間口 約33m 奥行 約32.4m 形状 不整形 接面道路との関係 中間画地	
接面道路の状況	物件12は北東側が現況幅員約4m舗装市道にはほぼ等高に接面するほか、東側が幅員約3mの進入路の終端に接面する（※1）。物件13は西側が現況幅員約1.7m未舗装里道にはほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況	・物件13は、東側の約40%が物件12及び49番2の目的外土地とともに一団の宅地を形成し、物件16及び物件17の各建物の敷地として利用されている。西側の約60%は菜園地として利用されており農地性は失われていない。物件16と物件17の登記された建物は、物件12の土地の上に建っており、物件17の未登記附属建物（A、Bの2棟）が、物件13の東側（現況宅地部分）に建っている。このほか、物件12には屋敷神と使われていない井戸が、物件13に屋敷神がそれぞれ存在する。（別添「土地建物位置関係図」参照） ・隣接不動産の状況は、北東側市道を挟んで畑、西側畑、雑木林、南側住宅、東側雑種地である。	

供給処理施設	水道 あり （北東側町道φ100mm本管より引込あり） 下水道 なし ガス配管 なし
特 記 事 項	※1 東側が接面する幅員約3mの進入路は、里道を拡幅して現況の幅員に整備されたものと推定される。この拡幅部分は本件債務者が所有する42番の目的外土地の一部であることから、当該拡幅部分を含む進入路全体を第三者が通行できるとは限らない点に注意が必要である。 ・ 土壌汚染の可能性について、登記記録や過去の住宅地図等による地歴調査、関係者への聴取調査を行ったところ、汚染が存する端緒は発見されなかった。なお、汚染の有無の詳細に関しては、別途、専門調査機関による調査を要する。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地指定：該当なし ・ 洪水浸水想定区域に含まれる。

2 建物の概況及び利用状況（物件16）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存耐用 年数	建 築 年 月 日：昭和26年頃新築(固定資産公課証明書記載) 経 過 年 数：約72年 経済的残存耐用年数：－
仕 様	構 造：木造（※1） 屋 根：瓦葺 外 壁：杉板 内 壁：ビニールクロス、聚楽壁等 天 井：化粧ボード等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水衛生等（※2）
床面積(現況)	登記のとおり、1階96.16㎡、2階49.58㎡、合計床面積145.74㎡である。
現 況 用 途 等	現況用途 居宅 間取り 後添間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る（※3）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	※1 目視した限りにおいて、アスベスト含有吹付材や準飛散性アスベスト含有材料の使用は認められなかった。なお、内装材にアスベスト含有建材（成形板等）が使用されている可能性があるほか、外壁等の下地調整剤にアスベスト含有品が使用されているか否かについては不明である。これらの詳細については専門機関による調査を要する。 ※2 競売手続きにおいては、各種付帯設備の動作確認ができないため、正常に動作するか否かは不明である。 ※3 床の一部に軋みが発生しているほか、天井には雨染み痕が散見される。

3 建物の概況及び利用状況（物件 17）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存耐用 年数	建 築 年 月 日：大正11年月日不詳新築 経 過 年 数：約101年 経済的残存耐用年数：－
仕 様	構 造：木造（※1） 屋 根：瓦葺 外 壁：杉板 内 壁：塗り壁等 天 井：板張り 床：土間、板張り 設 備：電気（※2）
床面積（現況）	登記のとおり、1階73.34㎡、2階42.35㎡、合計床面積115.69㎡である。
現 況 用 途 等	現況用途 納屋 間取り 後添間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状況	劣る（※3）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	※1 目視した限りにおいて、アスベスト含有吹付材や準飛散性アスベスト含有材料の使用は認められなかった。なお、内装材にアスベスト含有建材（成形板等）が使用されている可能性があるほか、外壁等の下地調整剤にアスベスト含有品が使用されているか否かについては不明である。これらの詳細については専門機関による調査を要する。 ※2 競売手続きにおいては、各種付帯設備の動作確認ができないため、正常に動作するか否かは不明である。 ※3 外壁に表板張りの一部損壊・土壁の露出、床板の一部損壊などがみられる。

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30年月日不詳新築 経 過 年 数：約68年 経済的残存耐用年数：－
仕 様	構 造：コンクリートブロック造（※1） 屋 根：陸屋根 外 壁：コンクリート等 内 壁：タイル等 天 井：コンクリート等 床 ：コンクリート等 設 備：電気、給排水衛生設備等（※2）
床面積(現況)	登記のとおり、8.71㎡である。
現 況 用 途 等	現況用途 浴室・便所 間取り 後添間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	※1 目視した限りにおいて、アスベスト含有吹付材や準飛散性アスベスト含有材料の使用は認められなかった。なお、内装材にアスベスト含有建材（成形板等）が使用されている可能性があるほか、外壁等の下地調整剤にアスベスト含有品が使用されているか否かについては不明である。これらの詳細については専門機関による調査を要する。 ※2 競売手続きにおいては、各種付帯設備の動作確認ができないため、正常に動作するか否かは不明である。

区 分	未登記附属建物 符号A
建築時期及び 経済的残存耐用 年数	建 築 年 月 日：昭和40年月日不詳新築 経 過 年 数：約58年 経済的残存耐用年数：－
仕 様	構 造：軽量鉄骨造（※1） 屋 根：亜鉛鉄板葺 外 壁：亜鉛メッキ鋼板等 内 壁：なし 天 井：なし 床 ：コンクリート等 設 備：電気等（※2）
床面積（現況）	固定資産公課証明書記載のとおり、40.32㎡である。
現 況 用 途 等	現況用途 倉庫 間取り 後添間取図のとおり
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	※1 目視した限りにおいて、アスベスト含有吹付材や準飛散性アスベスト含有材料の使用は認められなかった。なお、内装材にアスベスト含有建材（成形板等）が使用されている可能性があるほか、外壁等の下地調整剤にアスベスト含有品が使用されているか否かについては不明である。これらの詳細については専門機関による調査を要する。 ※2 競売手続きにおいては、各種付帯設備の動作確認ができないため、正常に動作するか否かは不明である。

区 分	未登記附属建物 符号B
建築時期及び 経済的残存耐用 年数	建 築 年 月 日：昭和48年月日不詳新築 経 過 年 数：約50年 経済的残存耐用年数：－
仕 様	構 造：コンクリートブロック造（※1） 屋 根：陸屋根 外 壁：コンクリート等 内 壁：なし 天 井：なし 床 ：なし 設 備：なし
床面積(現況)	固定資産公課証明書記載のとおり、48.00㎡である。
現 況 用 途 等	現況用途 倉庫 間取り 後添間取図のとおり
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る（※2）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	※1 目視した限りにおいて、アスベスト含有吹付材や準飛散性アスベスト含有材料の使用は認められなかった。なお、内装材にアスベスト含有建材（成形板等）が使用されている可能性があるほか、外壁等の下地調整剤にアスベスト含有品が使用されているか否かについては不明である。これらの詳細については専門機関による調査を要する。 ※2 内壁・天井・床のない建物であり、入り口の扉も取り外された状態で放置されている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件12、13、目的外土地）

各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
12	9,930	1.04	525.61	0.80	4,342,000
13宅地	9,930	1.13	102.00	0.80	916,000
13農地	1,500	1.19	152.00		271,000
目的外土地 (49番2)	9,930	0.90	19.83	0.80	142,000

ア 非農地物件の標準画地価格：（公示価格等からの規準）

地価公示 阿南-12

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 15,100 \text{ 円/㎡} & \times & 99.3 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 151 & = & 9,930 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 1.00

◇ 地域格差： 街路条件 0.94、交通接近条件 1.15、環境条件 1.40 相乗積1.51

農地の標準価格（物件13）：

付近の宅地介在農地の取引事例等から1㎡当たり1,500円と査定

イ 個別格差： 物件12：形状0.90、縄伸びの可能性(※)1.15 相乗積1.04

非農地 物件13：形状0.90、縄伸びの可能性(※)1.25 相乗積1.13

目的外土地：形状0.90

農地 物件13：形状0.95、縄伸びの可能性(※)1.25 相乗積1.19

※ 縄伸びの可能性については、現況の面積のほか地積更正の可能性等を勘案して査定。

ウ 地積： 登記数量による。なお、物件13については、現況の調査に基づき宅地4：農地6の比率で次のとおり配分した。

$$\text{宅地：} (\text{登記} 254 \text{ m}^2) \times 0.4 \div 102 \text{ m}^2, \text{農地：} (\text{登記} 254 \text{ m}^2) \times 0.6 \div 152 \text{ m}^2$$

エ 建付減価補正率： 0.80 （中古建物の存在による減価を考慮。）

※ なお、車庫（差掛け）やコンクリート塀等の土地に定着した工作物の価値は上記土地価格に含めて評定した。

② 建物価格（物件16、17）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、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	建物自体の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
16	145,000	145.74	0.02	423,000

ウ 現価率：
新築時より約72年が経過しており、物理的な損傷が進んでいるほか、機能面・意匠面での経済的な減価も大きい。中古建物として市場性を反映した経済的残存耐用年数は既に満了しているものと判断し、2%の現価率を査定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物自体の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
17 主建物	120,000	115.69	0.01	139,000
17 符号1	150,000	8.71	0.01	13,000
17 未登記A	110,000	40.32	0.01	44,000
7 未登記B	85,000	48.00	0.01	41,000
(合計)				237,000

ウ 現価率：
主建物は新築後100年以上が経過するものと推定され、中古建物としての市場性を反映した経済的残存耐用年数は既に満了している。物理的な損傷が進んでおり、意匠・機能面による経済的減価も大きいことから、1%の現価率を査定した。符号1ないし未登記A及びBの附属建物はいずれも独立性に乏しい建物であることから、主建物と同じ現価率を査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		敷地占有率 ウ	土地利用権等価格 (円) ア × イ × ウ = エ	
12	4,342,000	0.50	法定地上権 [物件16]	0.75	1,628,000	物件12負担合計 2,171,000
		0.50	法定地上権 [物件17]	0.25	543,000	
13 宅地	916,000	0.50	法定地上権 [物件17]	1.00	458,000	
目的外 土地 (49番2)	142,000	0.10	敷地占有利益 [物件16]	0.75	11,000	
		0.10	敷地占有利益 [物件17]	0.25	4,000	
物件16建物に加算する土地利用権等価格の合計					1,639,000	
物件17建物に加算する土地利用権等価格の合計					1,005,000	

イ 土地利用権等割合： 物件12土地及び目的外土地(49番2)は物件16、17の各建物の敷地利
用権を負担している。また、物件13の宅地部分は物件17の敷地利用権を
負担している。敷地利用権は物件12、物件13の宅地部分が法定地上権、
目的外土地(49番2)が敷地占有利益であり、権利の割合をそれぞれ
50%と10%と査定。

ウ 敷地占有率： 物件12土地及び目的外土地(49番2)は、地上に複数の建物が存在して
おり、土地利用権等価格について各建物への配分が必要となる。各建物
の占有状況を調査の上、配分の基準となる敷地占有率を次のとおり判定
した。

敷 地 占 有 率		
建物の番号	物件12土地、目的外土 地(49番2)	物件13宅地
物件16	0.75	1.00
物件17	0.25	
(合計)	1.00	1.00

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①エ) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評価額 (円) (ア+イ) × ウ × エ × オ
12	4,342,000	－ 2,171,000		0.80	0.60	1,040,000
13 宅地	916,000	－ 458,000		0.80	0.60	210,000
13 農地	271,000			0.80	0.60	130,000
16	423,000	＋ 1,639,000	1.0	0.80	0.60	980,000
17	237,000	＋ 1,005,000	1.0	0.80	0.60	590,000
一括価格 (合計)						2,950,000

ウ 占有減価修正 特になし(買受人の引き受けとなる建物の占有はないため)。

エ 市場性修正: 母屋と複数の離れ家からなる農家の建物群であり、老朽化が進んでいることも考慮すると一般市場性における流通性も低下が大きい。相互の利用関係等から一括売却が相当と判断されるが、結果として農地法による買受制約が全体に及ぶ。以上を勘案し、市場性修正率として 0.8 を乗じた。

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を反映させるため、競売市場修正率として 0.6 を乗じた。

第6 参考価格資料

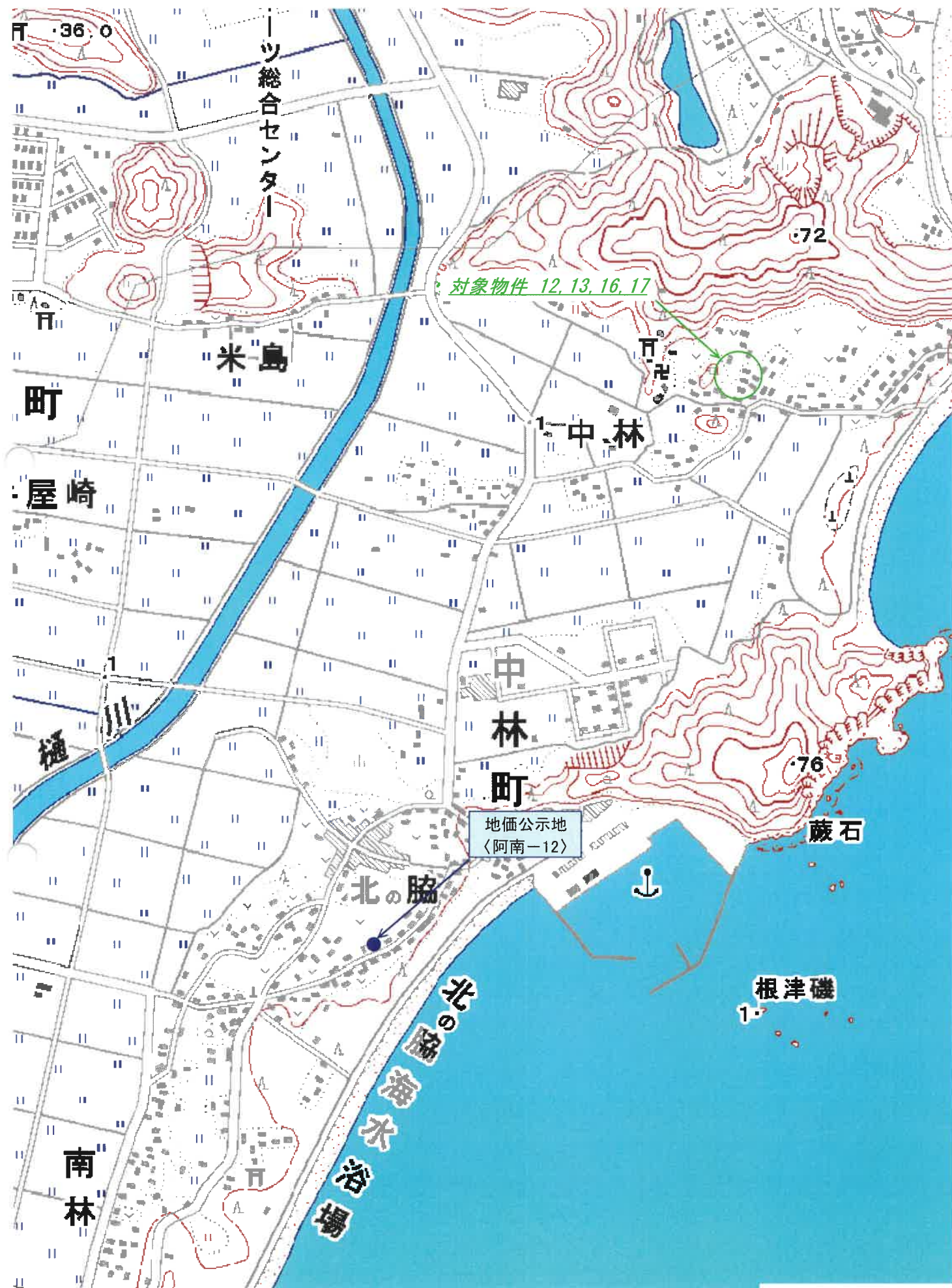
地価公示地(阿南-12)

所 在 ・ 地 番 : 阿南市中林町原35番1
 公 示 価 格 : 15,100 円/㎡
 地 積 : 394 ㎡
 価 格 時 点 : 令和5年1月1日
 位 置 : JR「見能林駅」より道路距離約 1,900mに位置する。
 供 給 処 理 施 設 : 水道
 道 路 : 南東2.6m 市道
 用 途 指 定 等 : 市街化調整区域
 建ぺい率 70%、容積率 200%
 周 辺 の 利 用 状 況 : 漁家住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図（1／10,000）
- 2 土地公図写し
- 3 建物図面・各階平面図写し
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以 上

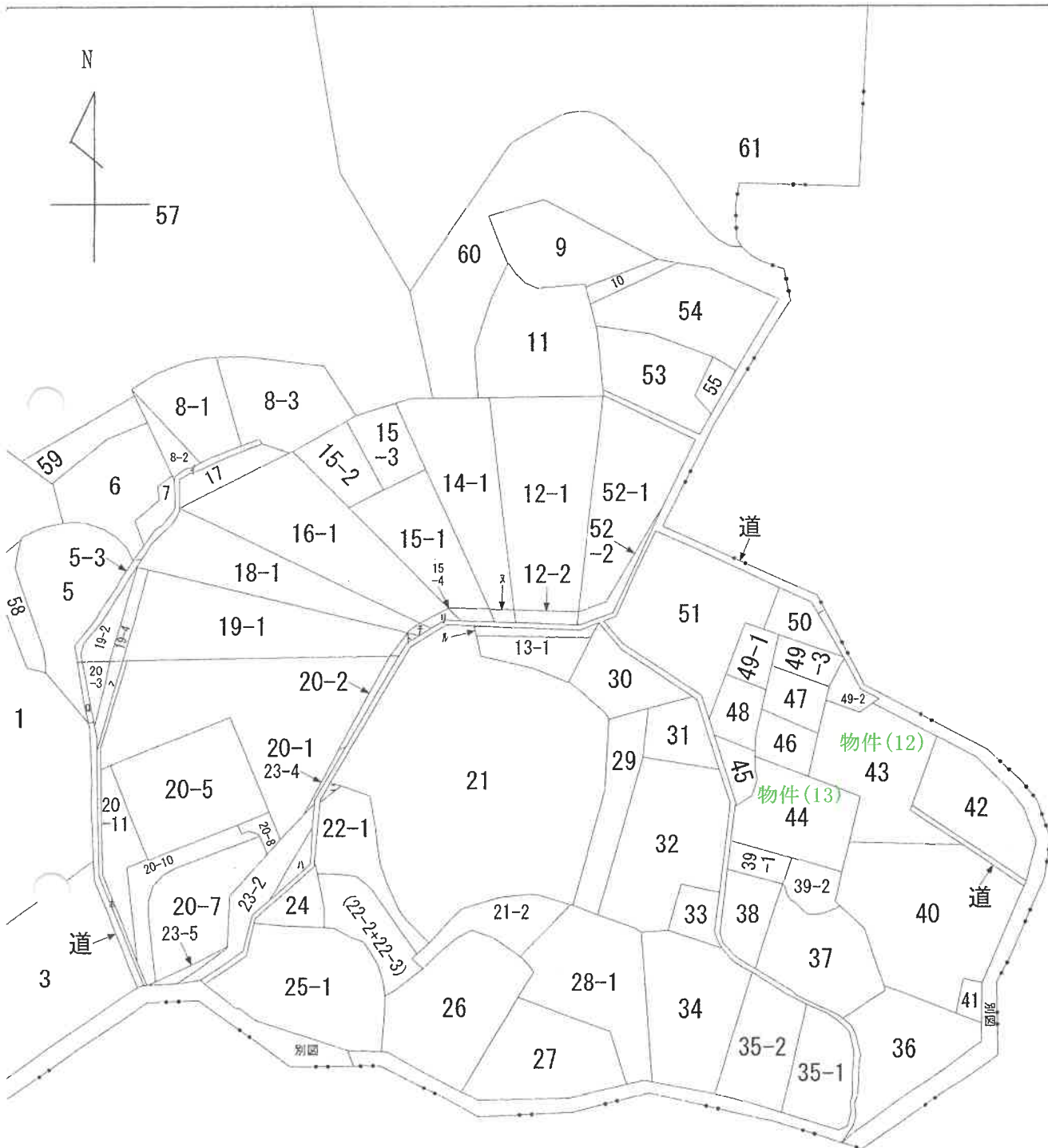


(出所: 国土地理院「地形図」)



土地公図写し

所在:阿南市中林町林崎



登記年月日：平成2年3月13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書証)

令和5年3月1日

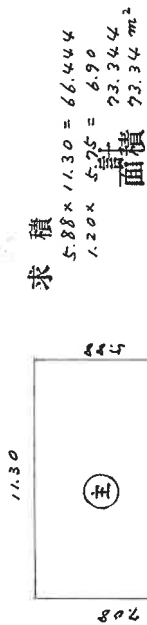
徳島地方方法務局

登記官

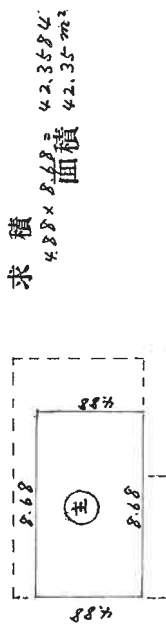
各階平面図

2004343

宅階



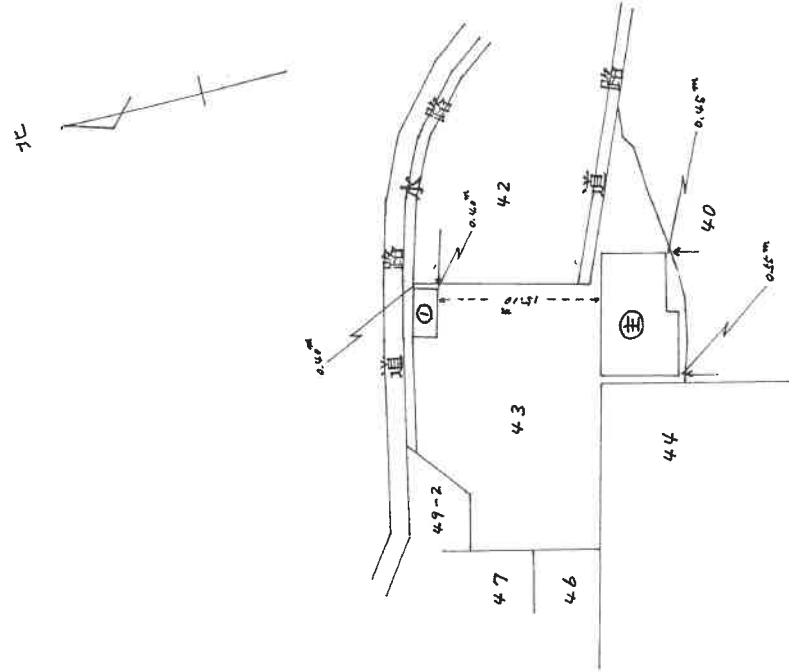
貳階



建物図面

43-3

阿南市中林町林崎43番地



昭和2年3月13日
(平成)

縮尺 1/500

縮尺 1/250

年3月6日(作製)

徳島県土地家屋調査士会用紙

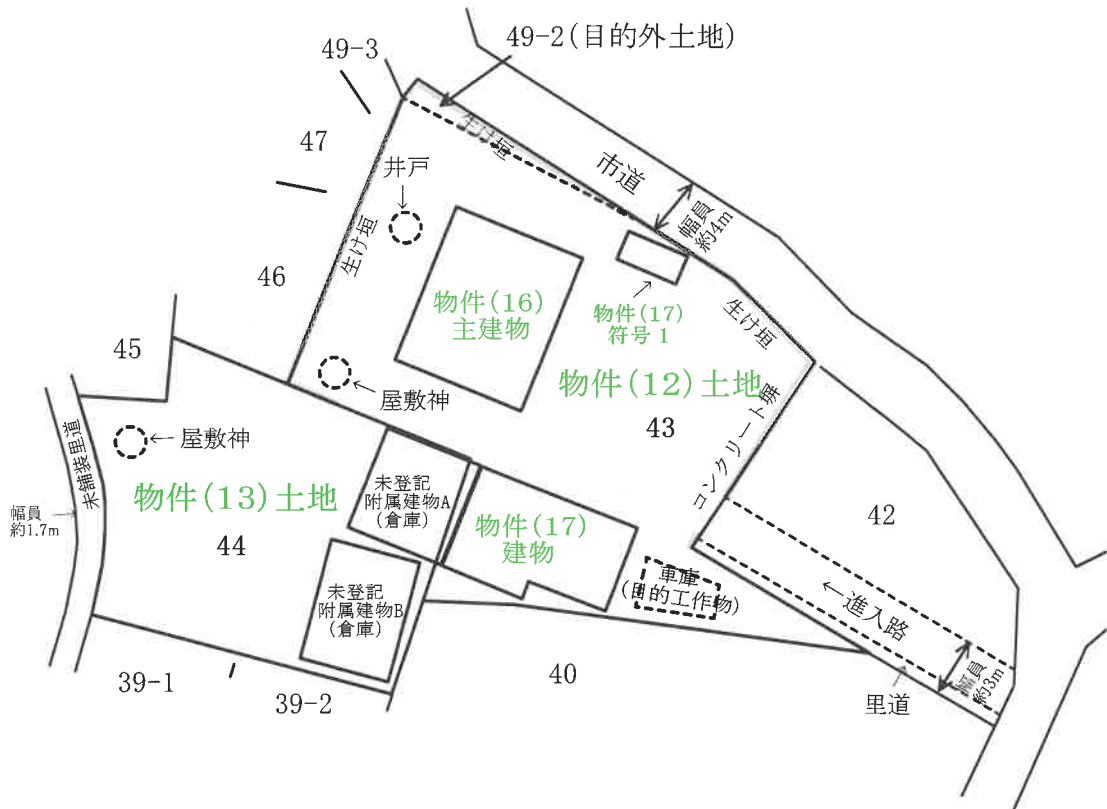
A3をA4サイズに縮小(約70%)



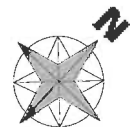
土地建物位置関係図

物件(12)(13)(16)(17)

縮尺 1 : 500

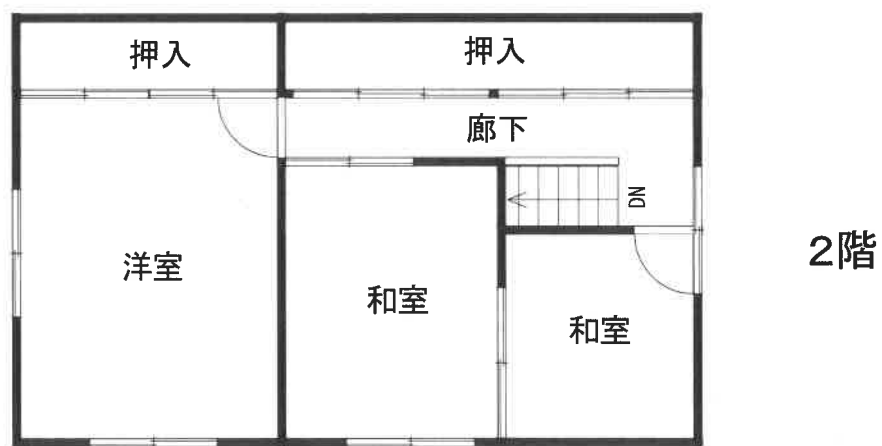


当該図面は土地建物の位置関係等の概略を示したものであり、実測図ではありません。



間取図(概略)

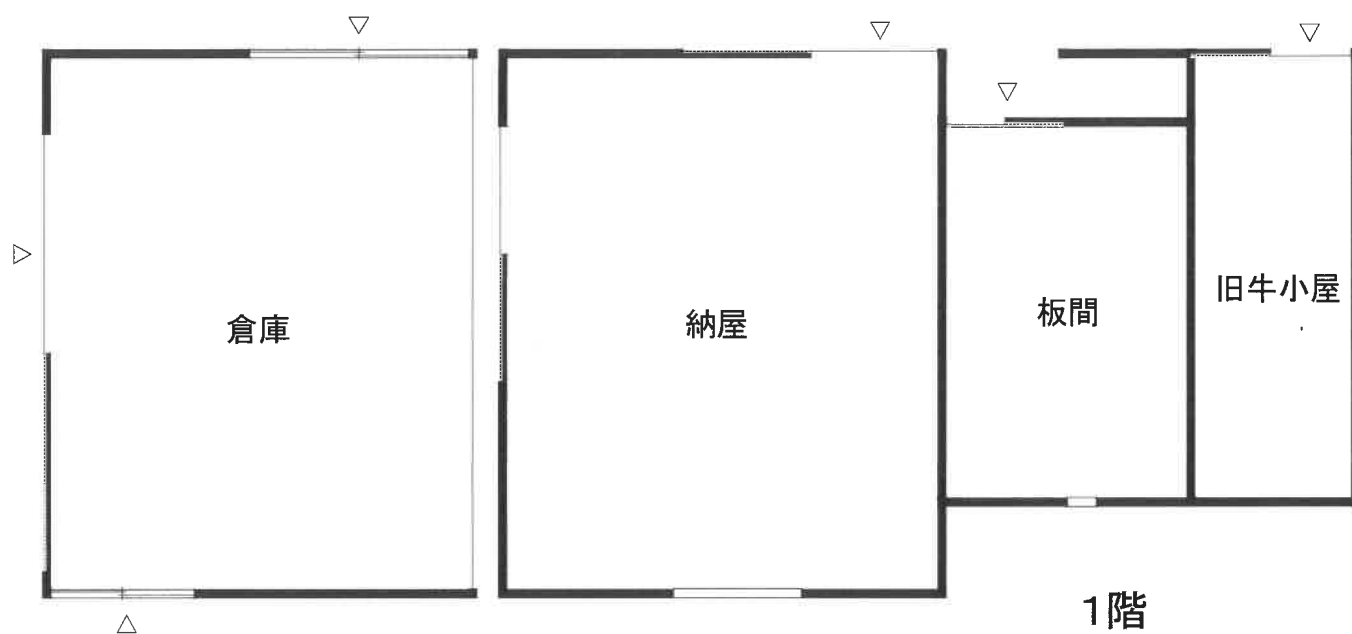
物件(16)主建物



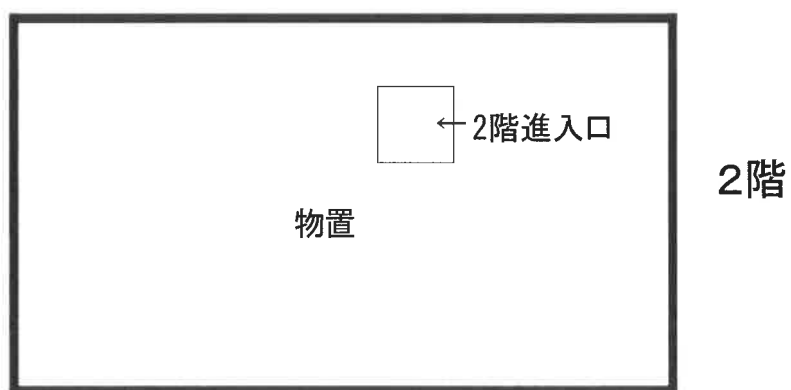


間取図(概略)

物件(17)主建物



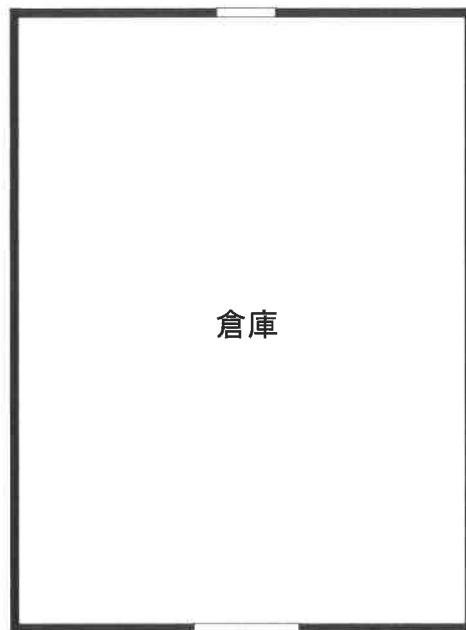
未登記附属建物A





間取図(概略)

物件(17)



未登記附属建物B



令和5年(ケ)第 69 号
(2分冊の内の①)

令和5年11月13日 現地調査

令和5年11月22日 評 価

徳島地方裁判所民事部 御中

評 価 書(物件4)

評価人 不動産鑑定士

阿 部 宏 士 印

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 4	金 1, 7 1 0, 0 0 0 円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きを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、ほぼ登記簿記載と同じ。

番号	所 在 等	登記簿上	現 況												
4	所 在 地 番 地 目 地 積	阿南市中林町林崎 42番 畑 433 m ²	宅地（一部雑種地） 現況面積は登記面積の90%程度 （約390m ² ）と見込まれる。												
特 記 事 項															
・物件4の現況は、物件2及び物件3の各建物の敷地の一部を構成する宅地部分と現況雑種地の範囲に分かれている。 物件2及び3の概要 <table> <tr> <th>番号</th><th>所 在 等</th><th>登 記</th><th>現 況</th></tr> <tr> <td>2</td><td>所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積</td><td>阿南市中林町林崎 43番地 43番 居宅 木造瓦葺 2階建 1階 96.16 m² 2階 49.58 m² 〔合計 145.74 m²〕</td><td></td></tr> <tr> <td>3</td><td>所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 附属建物 符 号 種 類 構 造 床 面 積</td><td>阿南市中林町林崎 43番地 43番の3 倉庫 木造瓦葺 2階建 1階 73.34 m² 2階 42.35 m² 〔合計 115.69 m²〕 1 浴室・便所 コンクリートブロック造陸屋根平家建 8.71 m²</td><td>納屋 符号1の附属建物のほかに当 庁令和5年(ケ)第28号時点の 物件1 3土地に次の2棟の 附属建物がある。 A 種 類：倉庫 構 造：軽量鉄骨造亜鉛鉄 板葺平家建 床面積：40.32m² B 種 類：倉庫 構 造：コンクリートブロック造陸屋 根平家建 床面積：48.00m²</td></tr> </table>				番号	所 在 等	登 記	現 況	2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	阿南市中林町林崎 43番地 43番 居宅 木造瓦葺 2階建 1階 96.16 m ² 2階 49.58 m ² 〔合計 145.74 m ² 〕		3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 附属建物 符 号 種 類 構 造 床 面 積	阿南市中林町林崎 43番地 43番の3 倉庫 木造瓦葺 2階建 1階 73.34 m ² 2階 42.35 m ² 〔合計 115.69 m ² 〕 1 浴室・便所 コンクリートブロック造陸屋根平家建 8.71 m ²	納屋 符号1の附属建物のほかに当 庁令和5年(ケ)第28号時点の 物件1 3土地に次の2棟の 附属建物がある。 A 種 類：倉庫 構 造：軽量鉄骨造亜鉛鉄 板葺平家建 床面積：40.32m ² B 種 類：倉庫 構 造：コンクリートブロック造陸屋 根平家建 床面積：48.00m ²
番号	所 在 等	登 記	現 況												
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	阿南市中林町林崎 43番地 43番 居宅 木造瓦葺 2階建 1階 96.16 m ² 2階 49.58 m ² 〔合計 145.74 m ² 〕													
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 附属建物 符 号 種 類 構 造 床 面 積	阿南市中林町林崎 43番地 43番の3 倉庫 木造瓦葺 2階建 1階 73.34 m ² 2階 42.35 m ² 〔合計 115.69 m ² 〕 1 浴室・便所 コンクリートブロック造陸屋根平家建 8.71 m ²	納屋 符号1の附属建物のほかに当 庁令和5年(ケ)第28号時点の 物件1 3土地に次の2棟の 附属建物がある。 A 種 類：倉庫 構 造：軽量鉄骨造亜鉛鉄 板葺平家建 床面積：40.32m ² B 種 類：倉庫 構 造：コンクリートブロック造陸屋 根平家建 床面積：48.00m ²												

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況および利用状況等(物件4)

位 置 ・ 交 通	J R 牟岐線「見能林」駅東方・道路距離約3.3km付近にあって、中林海岸付近に位置する。国道55号まで約1.8km、最寄りバス停「中林」の北東方・約750m。（別添「位置図」参照）		
付 近 の 状 況	阿南市東部の紀伊水道を臨む海岸平野で、圃場整備事業が実施された農地が広がり、その中に在来の農家住宅・漁家住宅等が見られる。		
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 農振法上の規制 その他の規制	都市計画区域内・市街化調整区域 指定なし 70% 200% 農用地区域外 登記地目は畑で現況は非農地であるが、農地法上の許可は受けていない（※1）	
画 地 条 件	規 模 間 口 形 状	433.00㎡（登記地積） 約30.0m やや不整形	奥 行 約13.5m 接面道路との関係 中間画地
接面道路の状況	北東側が現況幅員約3.8～4.0m舗装市道（建築基準法第42条2項道路、※2）にほぼ等高に接面する。		
土地の利用状況	現況は、物件2及び物件3の各建物の敷地の一部である庭・進入路部分（約220㎡）と、コンクリート塀外側の駐車スペース・未利用地の雑種地部分（約170㎡）に分かれている（別添「土地建物位置関係図」参照）。隣接不動産の状況は、北・東側市道を挟んで住宅、西・南側住宅である。		
特 記 事 項	※1 阿南市農業委員会への照会回答によると、農地法上の許可を受けずに転用されているが、原状回復命令の対象とはせず、非農地として扱うとのこと。 ※2 北東側の接面市道は建築基準法第42条2項の道路であり、建物の建て替え等の際には、現況幅員が4m未満の箇所はセットバック（敷地の道路後退）が必要となる。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地指定：該当なし ・洪水浸水想定区域に含まれる。		

第5 評価額算定の過程

1 基礎となる価格

目的土地の更地価格を評価し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

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
4 宅地部分	9,900	0.98	220.00	0.80	1,708,000
4 雑種地部分	9,900	0.98	170.00		1,649,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 阿南-12

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 15,100 \text{ 円/㎡} & \times & 99 / 100 & \times & 100 / 100.0 & \times & 100 / 151 & = & 9,900 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 1.00

◇ 地域格差: 街路条件 0.94、交通接近条件 1.15、環境条件 1.40 相乗積1.51

イ 個別格差: 形状0.98

ウ 地積: 現況の概測数量による。

エ 建付減価補正率: 0.80 (宅地部分について中古建物の存在による減価を考慮。)

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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) (1オ)ア	物件2,3建物の 敷地占有率 イ	目的外建物の 敷地価格 ウ＝ア×イ	土地利用権等割合 エ		土地利用権等価格 (円) オ＝ウ×エ
4 宅地部分	1,708,000	1.00	1,708,000	0.10	敷地占有利益	171,000
4 雑種地部分	1,649,000		0			0

イ 建物の敷地占有率： 建物による宅地部分の占有率は、現地調査により100%と判定した

エ 土地利用権等割合： 敷地利用権を敷地占有利益と判断し、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) (1オ)ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①オ) 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
4 宅地部分	1,708,000	－ 171,000		0.9	0.6	820,000
4 雑種地部分	1,649,000	－ 0		0.9	0.6	890,000
(合 計)						1,710,000

ウ 占有減価修正 特にない(上記の敷地占有利益以外に買受人の引き受けとなる土地の占有はない)。

エ 市場性修正： 宅地部分が物件2, 3の各建物のための敷地占有利益を負担する底地となることを考慮し、市場性修正として0.9を乗じた。

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を反映させるため、競売市場修正率として 0.6を乗じた。

第6 参考価格資料

地価公示地〈阿南-12〉

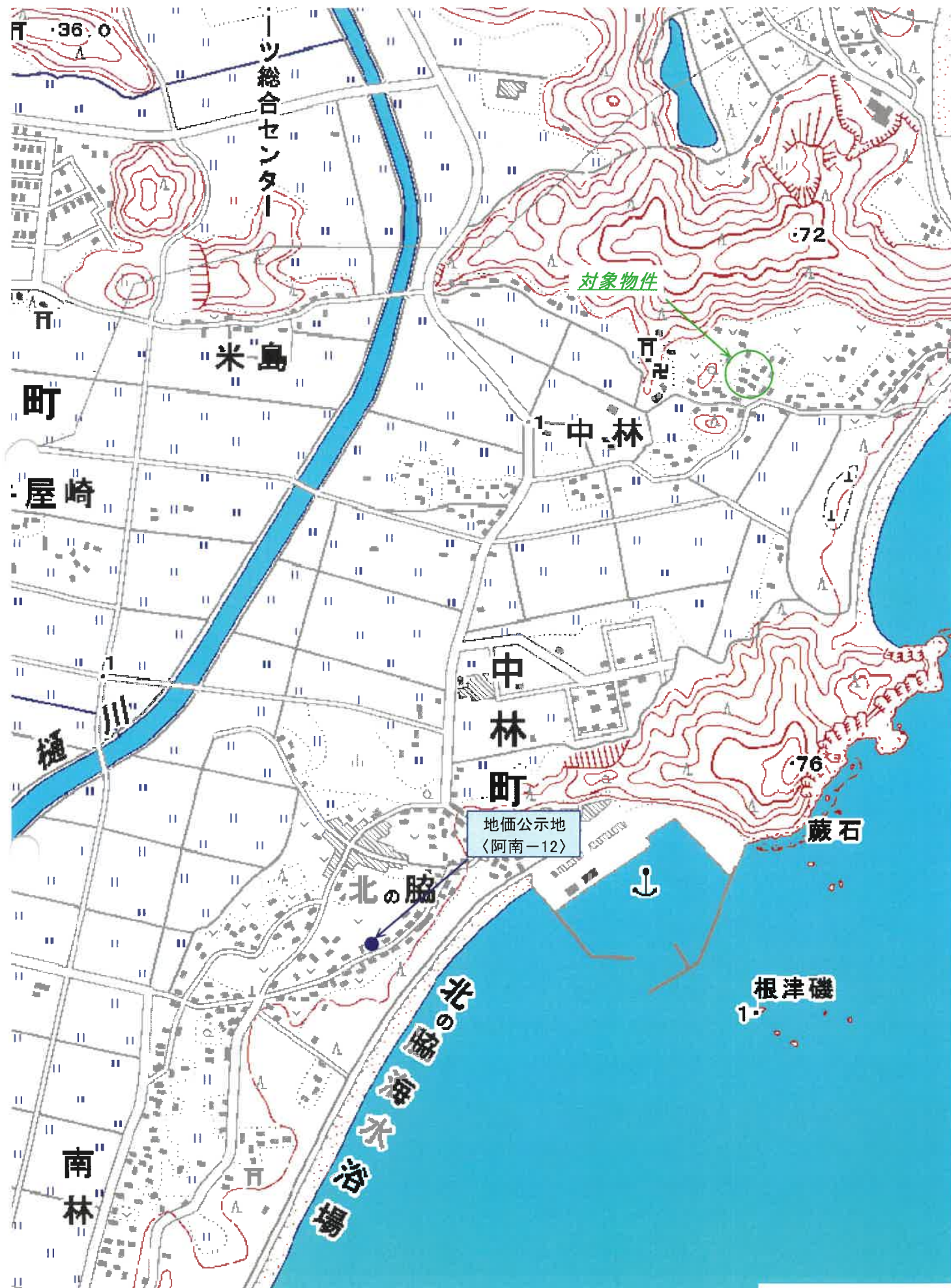
所 在 ・ 地	番	阿南市中林町原35番1
公 示 価	格	15,100 円/㎡
地	積	394 ㎡
価 格 時	点	令和5年1月1日
位	置	JR「見能林駅」より道路距離約 1,900mに位置する。
供 給 処 理 施	設	水道
道	路	南東2.6m 市道
用 途 指 定	等	市街化調整区域
		建ぺい率 70%、容積率 200%
周 辺 の 利 用 状 況		漁家住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図 (1/10,000)
- 2 土地公図写し
- 3 土地建物位置関係図

以 上

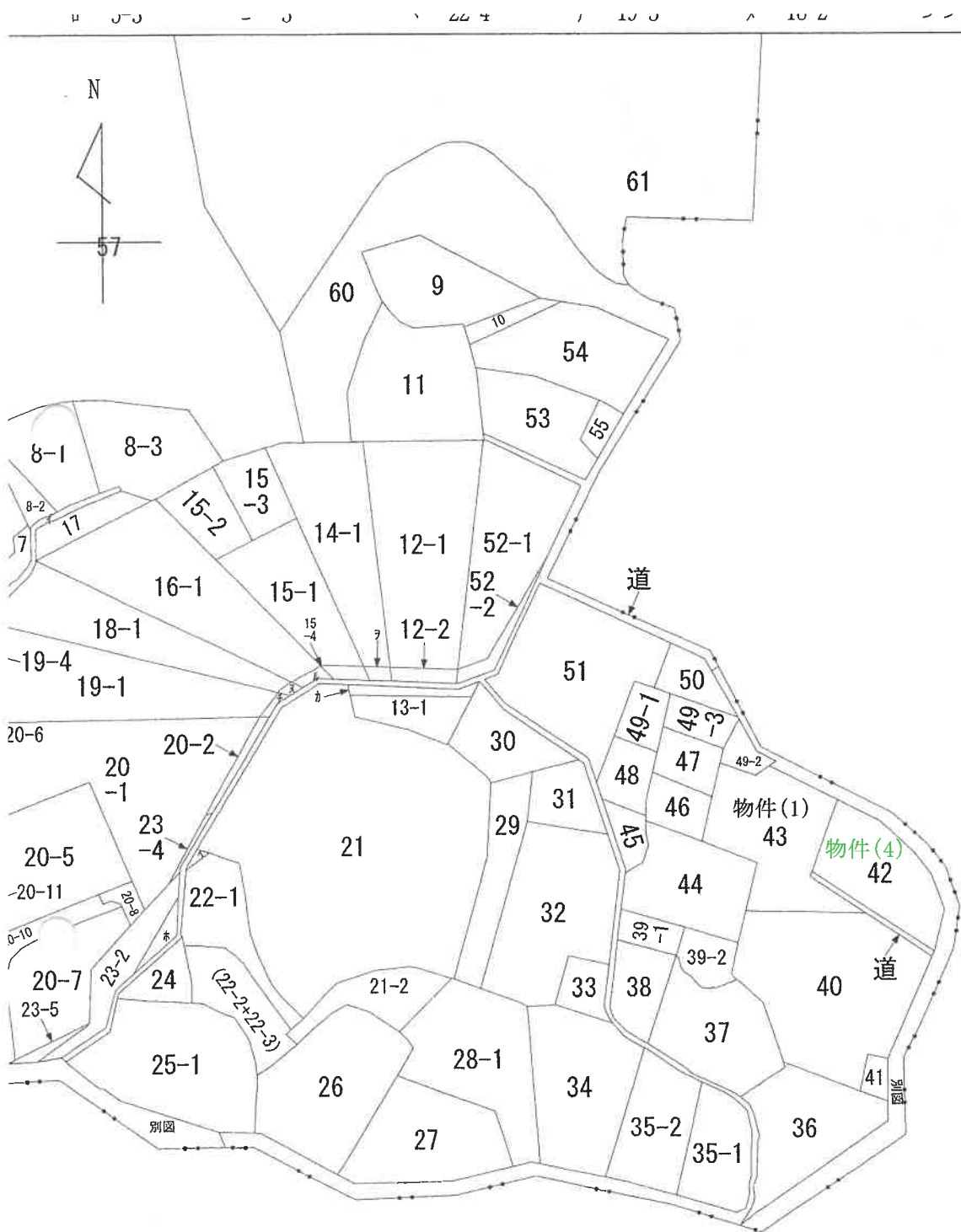
位置図



(出所: 国土地理院「地形図」)

土地公図写し

所在: 阿南市中林町林崎

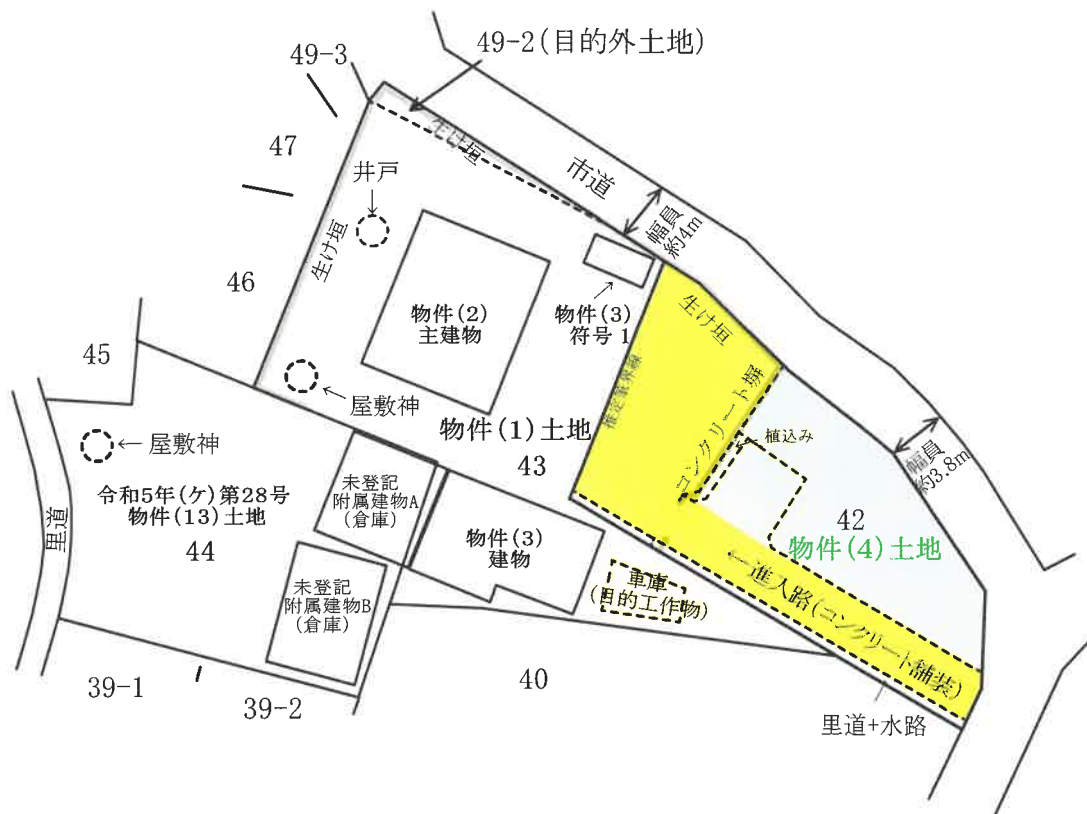




土地建物位置関係図

物件(1)(2)(3)(4)

縮尺 1 : 500



・・・ 物件4のうち、物件2及び物件3の各建物の敷地の一部を構成する範囲（約220㎡）



・・・ 物件4のうち、現況雑種地を呈する範囲（約170㎡）

当該図面は土地建物の位置関係等の概略を示したものであり、実測図ではありません。

令和5年(ケ)第 28 号
令和5年(ケ)第 69 号
令和5年6月19日現地調査
令和5年11月13日現地調査
令和6年1月26日補充評価

徳島地方裁判所民事部 御中

補 充 評 価 書

評価人 不動産鑑定士
阿 部 宏 士 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 3 9 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件12（土地）	金 9 8 0, 0 0 0 円
物件13（土地）	金 3 5 0, 0 0 0 円
物件16（建物）	金 1, 0 0 0, 0 0 0 円
物件17（建物）	金 6 1 0, 0 0 0 円
物件18（土地）	金 1, 4 5 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件12・13・18の各土地及び16・17の各建物について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 土地の内訳価格は建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、建物の価格は当該土地利用権付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きを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
12	所在地 番目 地積	阿南市中林町林崎 43番 宅地 525.61 m ²	縄伸びがあり、現況面積は 登記面積の110%程度と見 込まれる。
13	所在地 番目 地積	阿南市中林町林崎 44番 畑 254 m ²	縄伸びがあり、現況面積は 登記面積の150%程度が見 込まれる。
16	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	阿南市中林町林崎 43番地 43番 居宅 木造瓦葺 2階建 1階 96.16 m ² 2階 49.58 m ² 〔合計 145.74 m ² 〕	
17	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 附属建物 符号 種類 構造 床面積	阿南市中林町林崎 43番地 43番の3 倉庫 木造瓦葺 2階建 1階 73.34 m ² 2階 42.35 m ² 〔合計 115.69 m ² 〕 1 浴室・便所 コンクリートブロック造陸屋根平家建 8.71 m ²	納屋 符号1の附属建物のほかに 物件13の土地の上に次の2 棟の附属建物がある。 A 種類：倉庫 構造：軽量鉄骨造亜鉛鉄 板葺平家建 床面積：40.32m ² B 種類：倉庫 構造：コンクリートブロック造陸 屋根平家建 床面積：48.00m ²

番号	所 在 等	登記簿上	現 況
1 8	所 在 地 番 地 目 地 積	阿南市中林町林崎 42番 畑 433 m ²	宅地（一部雑種地） 現況面積は登記面積の90％程度 （概測約390m ² ）と見込まれる。
番号	特 記 事 項		
1 7	・未登記附属建物の床面積は、固定資産公課証明書記載数量を採用。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況および利用状況等（物件12、13、18）

位置・交通	J R 牟岐線「見能林」駅北東方・道路距離約3.3km付近にあって、中林海岸付近に位置する。国道55号まで約1.8km、最寄りバス停「中林」の北東方・約750m。（別添「位置図」参照）	
付近の状況	阿南市東部の紀伊水道を臨む海岸平野で、圃場整備事業が実施された農地が広がり、その中に在来の農家住宅・漁家住宅等が見られる。	
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 農振法上の規制 その他の規制	都市計画区域内・市街化調整区域 指定なし 70% 200% なし 農用地区域外 農地転用許可基準上の区分： 物件13 2種農地 物件18 非農地扱い（※1）
画地条件	規模 1,212.61㎡（登記地積、※前記の縄伸び・縄縮みあり） 間口 約44m 奥行 約32.4m 形状 不整形 一部里道介在（※2） 接面道路との関係 中間画地	
接面道路の状況	物件12及び18の各土地は北東側が現況幅員約3.8～4.0m舗装市道（建築基準法42条2項道路、※3）にほぼ等高に接面する。物件13は西側が現況幅員約1.7m未舗装里道にほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況	・物件13は、東側の約40%が物件12及び49番2の目的外土地（宅地・19.83㎡）とともに一団の宅地を形成し、物件16及び物件17の各建物の敷地として利用されている。西側の約60%は菜園地として利用されており農地性は失われていない。物件16と物件17の登記された建物は、物件12の土地上に建っており、物件17の未登記附属建物（A、Bの2棟）が、物件13の東側（現況宅地部分）に建っている。このほか、物件12には屋敷神と使われていない井戸が、物件13に屋敷神がそれぞれ存在する。	

土地の利用状況	・ 物件 1 8 の現況は、物件 1 6 及び物件 1 7 の各建物の敷地の一部である庭・進入路部分（概測面積約220㎡）と、コンクリート塀外側の駐車スペース・未利用地の雑種地部分（同約170㎡）に分かれている。（別添「土地建物位置関係図」参照） ・ 隣接不動産の状況は、北東側市道を挟んで畑・住宅、西側畑、雑木林、南側住宅、東側住宅である。
供給処理施設	水 道 あり （北東側町道φ100mm本管より引込あり） 下 水 道 なし ガス配管 なし
特 記 事 項	※ 1 阿南市農業委員会への照会回答によると、物件 1 3 は農地に該当するが、物件 1 8 については原状回復命令の対象とはせず非農地として扱うとのこと。 ※ 2 物件 1 8 の南側、物件 1 2 との間に介在する里道の現況は、物件 1 8 の進入路部分と一体化しており、境界は判然としない。これにより里道と一体化した進入路部分の幅員は約3mとなっている。 ※ 3 北東側の接面市道は建築基準法第42条2項の道路であり、建物の建て替え等に際しては、現況幅員が4m未満の箇所はセットバック（敷地の道路後退）が必要となる。 ・ 土壌汚染の可能性について、登記記録や過去の住宅地図等による地歴調査、関係者への聴取調査を行ったところ、汚染が存する端緒は発見されなかった。なお、汚染の有無の詳細に関しては、別途、専門調査機関による調査を要する。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地指定：該当なし ・ 洪水浸水想定区域に含まれる。

2 建物の概況及び利用状況（物件16）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存耐用 年数	建 築 年 月 日：昭和26年頃新築(固定資産公課証明書記載) 経 過 年 数：約72年 経済的残存耐用年数：－
仕 様	構 造：木造（※1） 屋 根：瓦葺 外 壁：杉板 内 壁：ビニールクロス、聚楽壁等 天 井：化粧ボード等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水衛生等（※2）
床面積(現況)	登記のとおり、1階96.16㎡、2階49.58㎡、合計床面積145.74㎡である。
現 況 用 途 等	現況用途 居宅 間取り 後添間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る（※3）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	※1 目視した限りにおいて、アスベスト含有吹付材や準飛散性アスベスト含有材料の使用は認められなかった。なお、内装材にアスベスト含有建材（成形板等）が使用されている可能性があるほか、外壁等の下地調整剤にアスベスト含有品が使用されているか否かについては不明である。これらの詳細については専門機関による調査を要する。 ※2 競売手続きにおいては、各種付帯設備の動作確認ができないため、正常に動作するか否かは不明である。 ※3 床の一部に軋みが発生しているほか、天井には雨染み痕が散見される。

3 建物の概況及び利用状況（物件17）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存耐用 年数	建 築 年 月 日：大正11年月日不詳新築 経 過 年 数：約101年 経済的残存耐用年数：－
仕 様	構 造：木造（※1） 屋 根：瓦葺 外 壁：杉板 内 壁：塗り壁等 天 井：板張り 床：土間、板張り 設 備：電気（※2）
床面積（現況）	登記のとおり、1階73.34㎡、2階42.35㎡、合計床面積115.69㎡である。
現 況 用 途 等	現況用途 納屋 間取り 後添間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	劣る（※3）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	※1 目視した限りにおいて、アスベスト含有吹付材や準飛散性アスベスト含有材料の使用は認められなかった。なお、内装材にアスベスト含有建材（成形板等）が使用されている可能性があるほか、外壁等の下地調整剤にアスベスト含有品が使用されているか否かについては不明である。これらの詳細については専門機関による調査を要する。 ※2 競売手続きにおいては、各種付帯設備の動作確認ができないため、正常に動作するか否かは不明である。 ※3 外壁に表板張りの一部損壊・土壁の露出、床板の一部損壊などがみられる。

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30年月日不詳新築 経 過 年 数：約68年 経済的残存耐用年数：－
仕 様	構 造：コンクリートブロック造（※1） 屋 根：陸屋根 外 壁：コンクリート等 内 壁：タイル等 天 井：コンクリート等 床 ：コンクリート等 設 備：電気、給排水衛生設備等（※2）
床面積(現況)	登記のとおり、8.71㎡である。
現 況 用 途 等	現況用途 浴室・便所 間取り 後添間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	※1 目視した限りにおいて、アスベスト含有吹付材や準飛散性アスベスト含有材料の使用は認められなかった。なお、内装材にアスベスト含有建材（成形板等）が使用されている可能性があるほか、外壁等の下地調整剤にアスベスト含有品が使用されているか否かについては不明である。これらの詳細については専門機関による調査を要する。 ※2 競売手続きにおいては、各種付帯設備の動作確認ができないため、正常に動作するか否かは不明である。

区 分	未登記附属建物 符号A
建築時期及び 経済的残存耐用 年数	建 築 年 月 日：昭和40年月日不詳新築 経 過 年 数：約58年 経済的残存耐用年数：－
仕 様	構 造：軽量鉄骨造（※1） 屋 根：亜鉛鉄板葺 外 壁：亜鉛メッキ鋼板等 内 壁：なし 天 井：なし 床 ：コンクリート等 設 備：電気等（※2）
床面積（現況）	固定資産公課証明書記載のとおり、40.32㎡である。
現 況 用 途 等	現況用途 倉庫 間取り 後添間取図のとおり
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	※1 目視した限りにおいて、アスベスト含有吹付材や準飛散性アスベスト含有材料の使用は認められなかった。なお、内装材にアスベスト含有建材（成形板等）が使用されている可能性があるほか、外壁等の下地調整剤にアスベスト含有品が使用されているか否かについては不明である。これらの詳細については専門機関による調査を要する。 ※2 競売手続きにおいては、各種付帯設備の動作確認ができないため、正常に動作するか否かは不明である。

区 分	未登記附属建物 符号B
建築時期及び 経済的残存耐用 年数	建 築 年 月 日：昭和48年月日不詳新築 経 過 年 数：約50年 経済的残存耐用年数：－
仕 様	構 造：コンクリートブロック造（※1） 屋 根：陸屋根 外 壁：コンクリート等 内 壁：なし 天 井：なし 床 ：なし 設 備：なし
床面積(現況)	固定資産公課証明書記載のとおり、48.00㎡である。
現 況 用 途 等	現況用途 倉庫 間取り 後添間取図のとおり
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る（※2）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	※1 目視した限りにおいて、アスベスト含有吹付材や準飛散性アスベスト含有材料の使用は認められなかった。なお、内装材にアスベスト含有建材（成形板等）が使用されている可能性があるほか、外壁等の下地調整剤にアスベスト含有品が使用されているか否かについては不明である。これらの詳細については専門機関による調査を要する。 ※2 内壁・天井・床のない建物であり、入り口の扉も取り外された状態で放置されている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件12、13、18、目的外土地）

各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
12	9,870	0.99	525.61	0.80	4,109,000
13宅地	9,870	1.18	102.00	0.80	950,000
13農地	1,500	1.19	152.00		271,000
18 宅地部分	9,870	0.94	220.00	0.80	1,633,000
18 雑種地部分	9,870	0.94	170.00		1,577,000
目的外土地 (49番2)	9,870	0.94	19.83	0.80	147,000

ア 非農地物件の標準画地価格：（公示価格等からの規準）

地価公示 阿南-12

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $15,100 \text{ 円/㎡} \times 98.7 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 151 = 9,870 \text{ 円/㎡}$

◇ 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： 標準的 1.00

◇ 地域格差： 街路条件 0.94、交通接近条件 1.15、環境条件 1.40 相乗積1.51

農地の標準価格(物件13)：

付近の宅地介在農地の取引事例等から1㎡当たり1,500円と査定

イ 個別格差： 非農地 物件12： 形状0.94、縄伸びの可能性(※)1.05 相乗積0.99
 物件13： 形状0.94、縄伸びの可能性(※)1.25 相乗積1.18
 物件18： 形状0.94
 目的外土地： 形状0.94
 農地 物件13： 形状0.95、縄伸びの可能性(※)1.25 相乗積1.19

※ 縄伸びの可能性については、現況の面積のほか地積更正の可能性等を勘案して査定。

ウ 地積： 縄伸びが認められる物件12、13は登記数量を採用し、物件13については、現況の調査に基づき宅地4：農地6の比率で次のとおり配分した。

宅地：(登記254㎡)×0.4≒102㎡、農地：(登記254㎡)×0.6≒152㎡

縄縮みが認められる物件18は現況の概測面積を採用した。

エ 建付減価補正率： 0.80 （中古建物の存在による減価を考慮。）

※ なお、車庫(差掛け)やコンクリート塀等の土地に定着した工作物の価値は上記土地価格に含めて評定した。

② 建物価格（物件16、17）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、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	建物自体の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
16	145,000	145.74	0.02	423,000

ウ 現価率：
新築時より約72年が経過しており、物理的な損傷が進んでいるほか、機能面・意匠面での経済的な減価も大きい。中古建物として市場性を反映した経済的残存耐用年数は既に満了しているものと判断し、2%の現価率を査定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物自体の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
17 主建物	120,000	115.69	0.01	139,000
17 符号1	150,000	8.71	0.01	13,000
17 未登記A	110,000	40.32	0.01	44,000
7 未登記B	85,000	48.00	0.01	41,000
(合計)				237,000

ウ 現価率：
主建物は新築後100年以上が経過するものと推定され、中古建物としての市場性を反映した経済的残存耐用年数は既に満了している。物理的な損傷が進んでおり、意匠・機能面による経済的減価も大きいことから、1%の現価率を査定した。符号1ないし未登記A及びBの附属建物はいずれも独立性に乏しい建物であることから、主建物と同じ現価率を査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		敷地占有率 ウ	土地利用権等価格 (円) ア × イ × ウ = エ	
12	4,109,000	0.50	法定地上権 [物件16]	0.75	1,541,000	物件12負担合計 2,055,000
		0.50	法定地上権 [物件17]	0.25	514,000	
13 宅地	950,000	0.50	法定地上権 [物件17]	1.00	475,000	
18 宅地	1,633,000	0.10	敷地占有利益 [物件16]	0.75	122,000	物件18宅地負担合計 163,000
		0.10	敷地占有利益 [物件17]	0.25	41,000	
目的外 土地 (49番2)	147,000	0.10	敷地占有利益 [物件16]	0.75	11,000	
		0.10	敷地占有利益 [物件17]	0.25	4,000	
物件16建物に加算する土地利用権等価格の合計					1,674,000	
物件17建物に加算する土地利用権等価格の合計					1,034,000	

イ 土地利用権等割合：物件12、物件18の宅地部分及び目的外土地(49番2)は物件16、17の各建物の敷地利用権を負担している。また、物件13の宅地部分は物件17の敷地利用権を負担している。敷地利用権は、物件12、物件13の宅地部分が法定地上権、物件18の宅地部分及び目的外土地(49番2)が敷地占有利益であり、権利の割合をそれぞれ50%と10%と査定。

ウ 敷地占有率：物件12土地、物件18の宅地部分及び目的外土地(49番2)は、地上に複数の建物が存在しており、土地利用権等価格について各建物への配分が必要となる。各建物の占有状況を調査の上、配分の基準となる敷地占有率を次のとおり判定した。

敷 地 占 有 率		
建物の番号	物件12、物件18宅地、 目的外土地(49番2)	物件13宅地
物件16	0.75	1.00
物件17	0.25	
(合計)	1.00	1.00

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①エ) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評価額 (円) (ア+イ) × ウ × エ × オ
12	4,109,000	－ 2,055,000		0.80	0.60	980,000
13 宅地	950,000	－ 475,000		0.80	0.60	220,000
13 農地	271,000			0.80	0.60	130,000
18 宅地	1,633,000	－ 163,000		0.80	0.60	700,000
18 雑種地	1,577,000			0.80	0.60	750,000
16	423,000	＋ 1,674,000	1.0	0.80	0.60	1,000,000
17	237,000	＋ 1,034,000	1.0	0.80	0.60	610,000
一括価格 (合計)						4,390,000

ウ 占有減価修正 特にない(買受人の引き受けとなる建物の占有はないため)。

エ 市場性修正: 母屋と複数の離れ家からなる農家の建物群であり、老朽化が進んでいることも考慮すると一般市場性における流通性も低下が大きい。相互の利用関係等から一括売却が相当と判断されるが、結果として農地法による買受制約が全体に及ぶ。以上を勘案し、市場性修正率として 0.8 を乗じた。

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を反映させるため、競売市場修正率として 0.6 を乗じた。

第6 参考価格資料

地価公示地〈阿南-12〉

所 在 ・ 地 番 : 阿南市中林町原35番1
 公 示 価 格 : 15,100 円/㎡
 地 積 : 394 ㎡
 価 格 時 点 : 令和5年1月1日
 位 置 : JR「見能林駅」より道路距離約 1,900mに位置する。
 供 給 処 理 施 設 : 水道
 道 路 : 南東2.6m 市道
 用 途 指 定 等 : 市街化調整区域
 建ぺい率 70%、容積率 200%
 周 辺 の 利 用 状 況 : 漁家住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域

第 7 附属資料の表示

- 1 位置図 (1/10,000)
- 2 土地公図写し
- 3 建物図面・各階平面図写し
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以 上



(出所: 国土地理院「地形図」)



土地公図写し

所在:阿南市中林町林崎



登記年月日：平成2年3月13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。

(徳島地方務局阿南支局管轄)

令和5年3月1日

徳島地方務局

登記官

建物図面

43-3

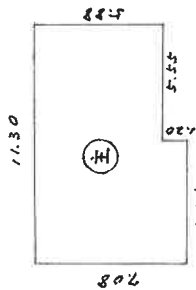
家屋番号

建物の所在 阿南市中林町林崎43番地 430033

各階平面図

2004343

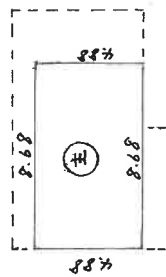
壹階



求積

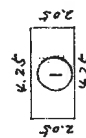
$$\begin{aligned} 5.88 \times 11.30 &= 66.444 \\ 1.20 \times 5.25 &= 6.30 \\ \text{合計} &72.744 \\ \text{面積} &72.74 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

貳階



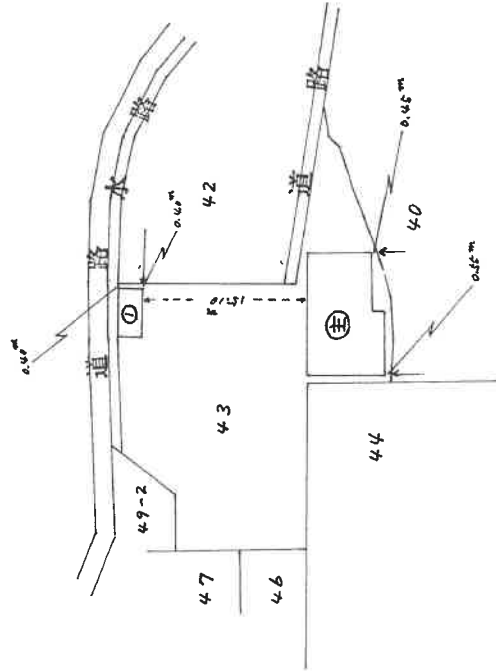
求積

$$\begin{aligned} 4.88 \times 8.68 &= 42.3584 \\ \text{面積} &42.35 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



求積

$$\begin{aligned} 2.05 \times 4.25 &= 8.7125 \\ \text{面積} &8.71 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



昭和2年3月13日
平成

作製者

年3月6日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

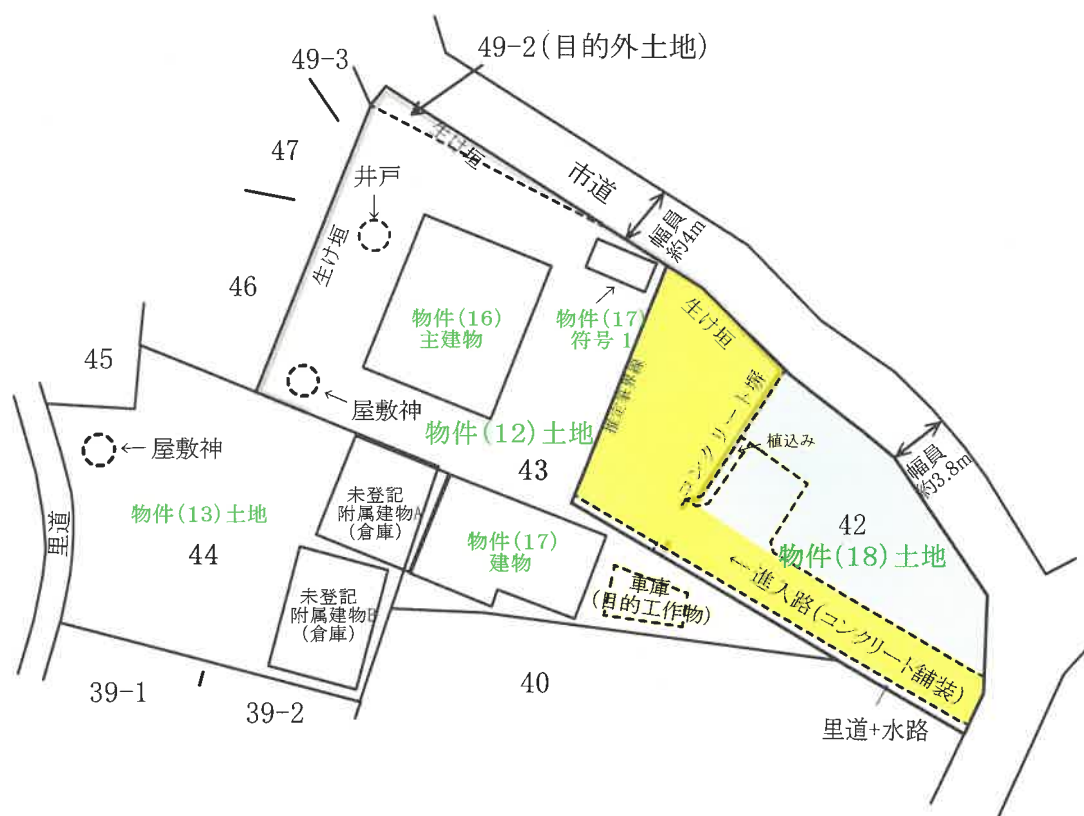
徳島県土地家屋調査士会用品

A3をA4サイズ
に縮小(約70%)



土地建物位置関係図

縮尺 1 : 500

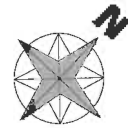


… 物件18のうち、物件16及び物件17の各建物の敷地の一部を構成する範囲(約220㎡)



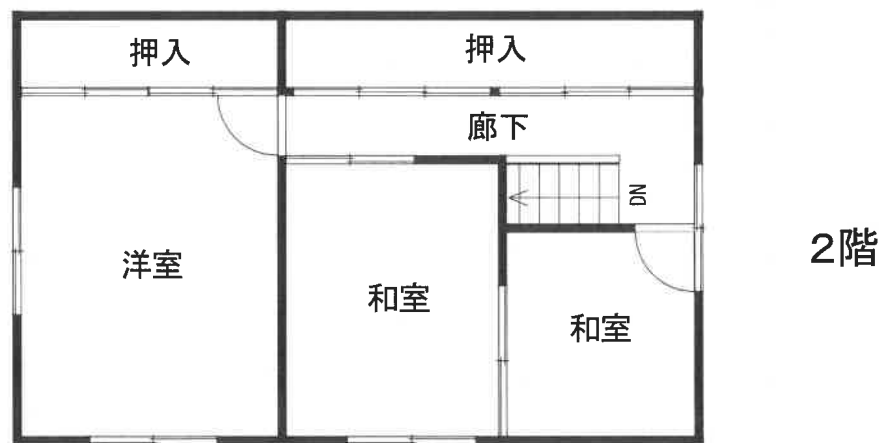
… 物件18のうち、現況雑種地を呈する範囲(約170㎡)

当該図面は土地建物の位置関係等の概略を示したものであり、実測図ではありません。



間取図(概略)

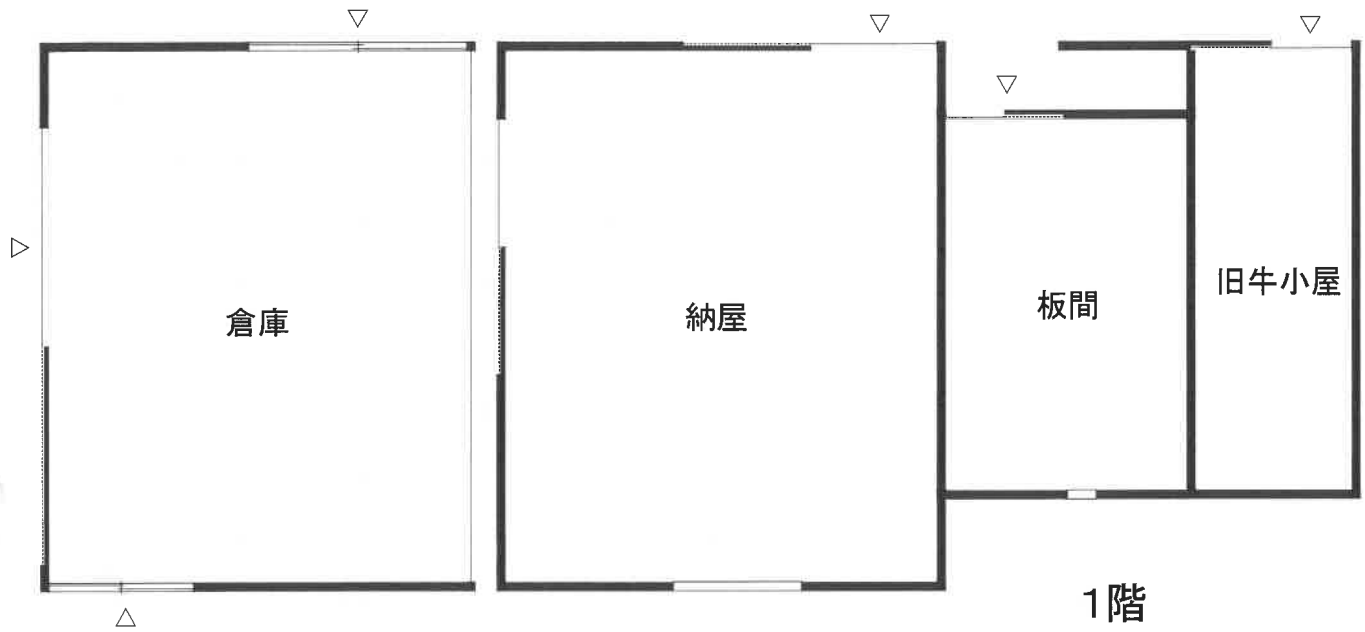
物件(16)主建物



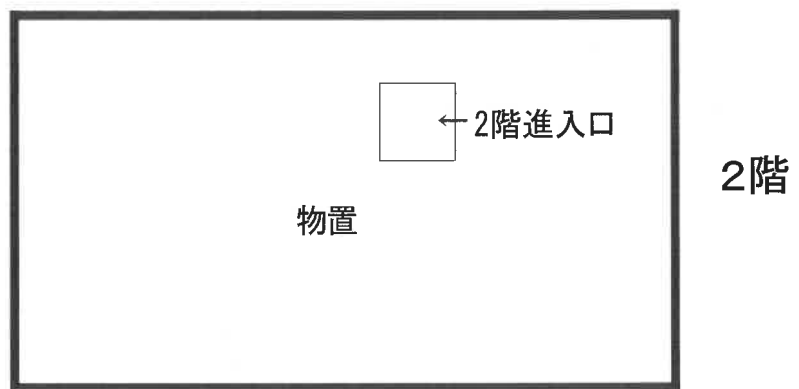


間取図(概略)

物件(17)主建物



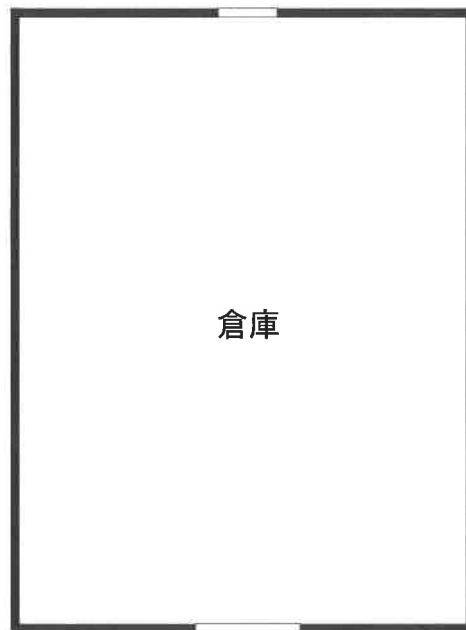
未登記附属建物A





間取図(概略)

物件(17)



未登記附属建物B