

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 16 日

徳島地方裁判所民事部

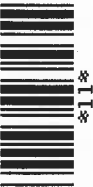
裁判所書記官 定 本 和 也

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 8 年 1 月 8 日から 令和 8 年 1 月 15 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 21 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 8 年 2 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 8 年 1 月 22 日から 令和 8 年 1 月 23 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 12 月 16 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	10,290,000 8,232,000	一括	2,058,000	95,195	0
1	5,010,000				
2	5,280,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 徳島県阿南市那賀川町中島 |
| | 地 番 | 980番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 396.71平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県阿南市那賀川町中島 980番地5 |
| | 家屋 番号 | 980番5 |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 183.65平方メートル
2階 59.56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11月12日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 定 本 和 也

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

マイウェイ有限会社及び本件所有者Aが占有している。マイウェイ有限会社の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号2】

- ・店舗部分（現況調査報告書の間取り図の赤斜線部分）をマイウェイ有限会社が占有している。
- ・居宅部分（上記斜線部分を除く部分）をA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 徳島県阿南市那賀川町中島
地 番 980番5
地 目 宅地
地 積 396.71平方メートル

所有者 A

2 所 在 徳島県阿南市那賀川町中島 980番地5
家屋番号 980番5
種 類 居宅・店舗
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 183.65平方メートル
2階 59.56平方メートル

共有者 A 持分7分の2

共有者 マイウェイ有限会社 持分7分の5



令和7年（ケ）第62号
令和7年9月24日受理
令和7年10月20日提出



現況調査報告書

徳島地方裁判所
執行官 池田周子

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 徳島県阿南市那賀川町中島
地 番 980番5
地 目 宅地
地 積 396.71平方メートル

所有者 A

2 所 在 徳島県阿南市那賀川町中島 980番地5
家屋 番号 980番5
種 類 居宅・店舗
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 183.65平方メートル
2階 59.56平方メートル

共有者 A 持分7分の2

共有者 マイウェイ有限会社 持分7分の5

不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		未実施（住居表示未実施地区）	
土地		物件 1	
現況地目	☒ 宅地 ☐ 雑種地 ☐		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ ☒ 土地建物位置関係図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 A ☒ その他の者；マイウェイ有限会社 土地所有者 A 及びその他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	☒ 建物所有（共有）者；A、マイウェイ有限会社 ☐ その他の者 マイウェイ有限会社が本建物の店舗部分（間取り図の赤斜線部分）を使用、占有している。 A が本建物の店舗部分を除く部分を居宅として使用、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		

(占有關係用　　〈單獨〉)

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		☒ マイウェイ有限会社 ☐			
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 工場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 田			
☒ 関係人（ ☒ Aの陳述）					
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐			
占有開始時期		平成９年４月２７日～（物件２建物の新築時）			
最初の契約等	契約日				
	期間				
更新の種類別		☐ 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；A			
	借主	☒ 占有者；マイウェイ有限会社			
賃料・支払時期等		毎月金 ☐ 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 ☐			
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
A (債務者兼所有者)	1 私は、物件1土地の所有者で、マイウェイ有限会社の代表者です。物件2建物内の店舗で、フランス料理店を営んでいます。幸い、お客の予約が入っていますので、現在も店は営業中です。 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1土地、物件2建物につき、第三者との間での貸借関係はありません。 4 私は、物件2建物の所有者「マイウェイ有限会社」から敷地利用料をいただいていません。 5 物件2建物はオール電化住宅ではありません。 6 店をやっているので、ペットは飼っていませんが、たばこは吸います。 7 雨漏りやシロアリ被害はありません。
B (Aの妻)	1 物件2建物内の居宅部分には、私ら夫婦を含め、現在、3世帯7人が居住しています。 物件2建物の居宅部分と店舗部分は、物件内で行き来できるようになっています。 2 4～5年前に、店舗と居宅の外壁と屋根の修繕をしたので、築年数より綺麗に見えると思います。 3 土地改良区に、水路の使用料として20,000円/年の支払いがあります。早期に振り込むと、10%の割引があります。 4 近くに水路があっても、水の被害はありませんが、風の被害があります。強風で、屋根のトタンが飛んでしまったこともあり、それはそれは、すごい風で、強風時は、手がつけれません。 5 物件1敷地内の業務用冷凍冷蔵庫は、リース物件です。2022年から6年リースで、17,380円/月(税込み)を支払っています。
ホンザキ四国株式会社 担当者	1 業務用冷凍冷蔵庫について、当社は、販売会社であって、所有者ではありません。現在の所有者は、住友トラスト・パナソニックファイナンス株式会社です。
住友トラスト・パナソニック ファイナンス株式会社 担当者	1 業務用冷凍冷蔵庫の現在の所有者は、当社です。同冷蔵庫の引上げに関しては、今後Aが、料理店を継続するか否かによりますので、買受人様は物件の所有者となった時点で、当社迄一度お問合せください。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

【物件の状況・占有関係】

本件受命物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取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、地図に準ずる図面が備え付けられている。

【都市計画区別】

阿南市役所によると、物件1土地は、市街化区域である。

【接道】

同市役所によると、北側は現況幅員約7.2m舗装市道（赤池中島2号線）に接面し、建築基準法第42条第1項第1号道路に該当する。

【上水道・下水道】

物件1土地の所在する場所には、上水道の引込みはあるが、公共下水道設備は通っていない。

【その他】

■水路使用料の負担について

那賀川北岸土地改良区大野水利組合代表者によると、物件1土地には水路使用料の負担が生じる。（関係人Bの陳述を参照）買受人は水路使用開始時に同水利組合と覚書を交わす必要がある。詳細は同水利組合に確認されたい。

■リース物件である業務用冷凍冷蔵庫について

業務用冷凍冷蔵庫の現所有者である三井住友トラスト・パナソニックファイナンス株式会社によると、買受人は物件の所有者となった時点で、同社迄問合せほしい、とのことである。

■物件2建物（平成9年4月27日新築）は、目視上、室内に経年劣化が認められたが、関係人の陳述のとおり、店舗は現在も営業中であった。

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

以上

(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)

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9月24日（水） 14:45 — 14:55	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9月24日（水） 14:55 — 15:00	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9月25日（木） 15:14 — 15:35	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和7年10月2日（木） 14:02 — 15:28	物件所在地	立入調査、評価人帯同
令和7年10月2日（木） 15:40 — 15:49	阿南市役所	公法上の規制等調査
(特記事項)		
■ 令和7年10月2日 目的物件は不在であることが予想されていたので、立会人を立ち合わせ臨場した。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(阿南市那賀川町中島)

(阿南市那賀川町中島)

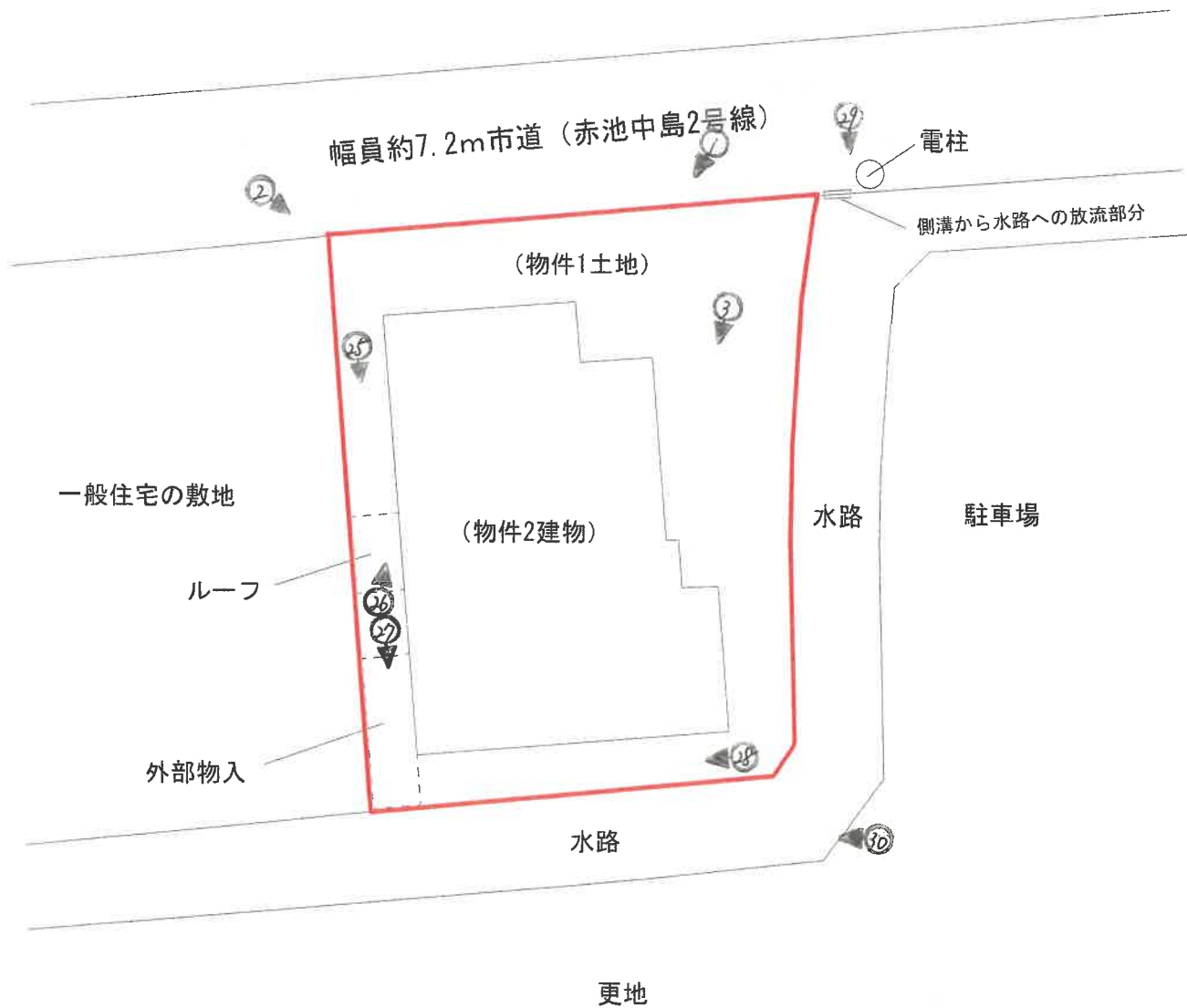


土地建物位置関係図



縮尺1 : 250

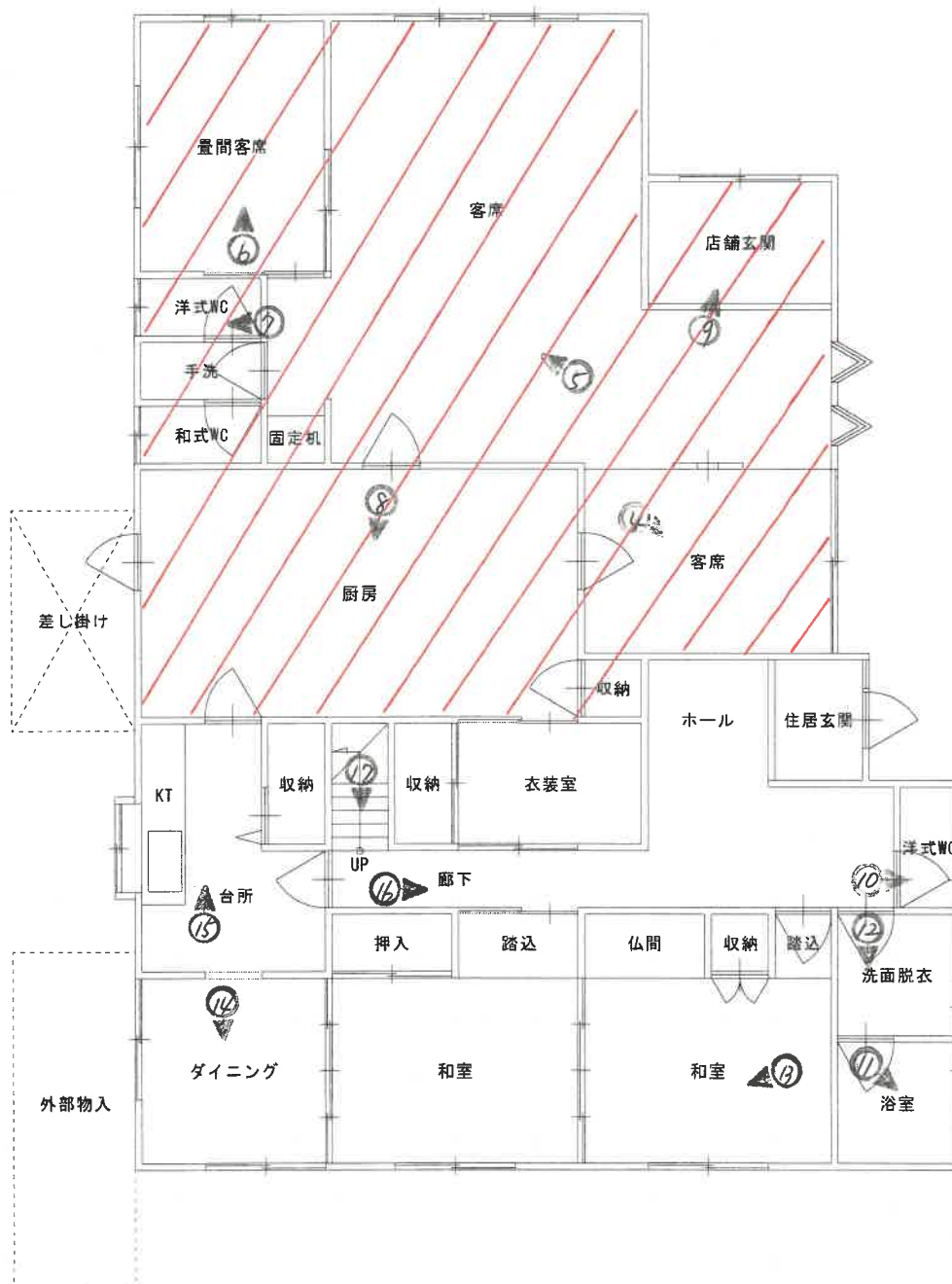
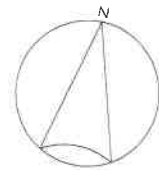
農地（田）



※当該図面は、現況概測に基づき作成したものであり、
敷地境界、建物位置、筆界等を確定するものではありません。

間取り図

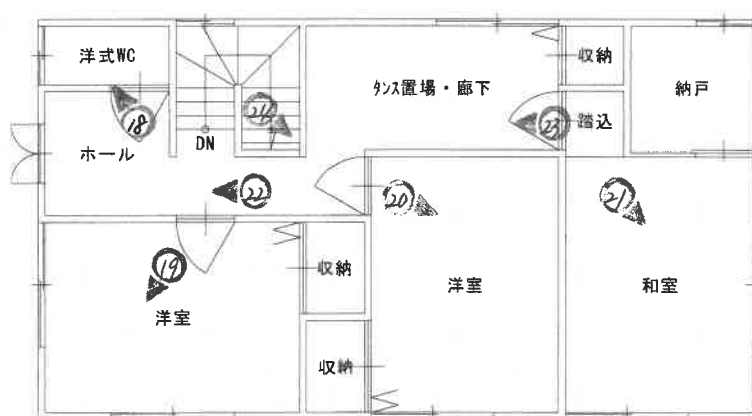
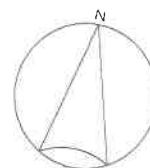
1階部分



※概略図であり、現況と相違する場合がある。

間取り図

2階部分



※概略図であり、現況と相違する場合がある。

※法務局備付の図面を約70%に縮小

地積測量區

980-4,980-5

土地の所在

前 980-1 然 980-1.4-5 新 980-1.4-7

0211260

我 國 火 車 歷 程

期別	日	980-4	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_{n-1})Y_n$	距	備
1-2		263,453	197,233	1840,972822	11.02		
1-3		264,073	186,235	246,388905	11.55		
1-4		264,776	174,709	-549,808223	3.88		
1-5		260,926	174,219	-1057,439813	2.28		
1-6		258,649	174,034	-841,628424	2.56		
1-32		256,090	173,953	-680,156230	22.80		
1-31		254,739	196,716	1448,419908	6.77		
合計				396,747945			
標準差				198,373925			
標準誤				198.37			

期別	日	980-5	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_{n-1})Y_n$	距	備
1-28		221,143	172,282	-1079,346730	4.63		
1-11		213,529	171,858	-1789,557354	2.80		
1-12		210,730	171,723	-1446,937998	5.63		
1-13		205,103	171,534	-1113,427184	1.20		
1-14		204,239	172,372	-312,510436	2.87		
1-15		203,290	180,417	-257,996310	8.10		
1-16		202,809	183,247	-245,184486	4.34		
1-17		201,952	187,500	-340,500000	4.16		
1-18		200,993	191,550	-293,803750	1.19		
1-19		200,687	192,682	-141,428860	0.89		
1-20		200,259	193,489	3708,661164	19.57		
1-29		219,794	194,689	4065,467396	22.43		
合計				793,435714			
標準差				396,7176570			
標準誤				396.71			

期別	日	980-1	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_{n-1})Y_n$	距	備
1-28		1492,9510000	995,0918295	995,0918295			
1-11			937,8591703	937,8591703			
1-12			937,8591703	937,8591703			

準拠点

P	J	I	溫度			P	I	J	I
			1	2	3				
P1	J-1	I-2	1	7.164	52.402	P	1	2	262.613
			2	29.717	59.810				
			3	30.176	36.621				
P2	J-3	I-5	1	31.086	52.563	P	2	1	204.348
			2	10.865	43.771				
			3	43.689	10.856				
P2	J-3	I-13	1	52.421	30.688	P	2	1	201.316
			2	66.212	30.402				
			3	56.558	29.771				
P2	J-3	I-16	1	63.418	19.927	P	2	1	201.316
			2	62.935	14.134				
			3	63.292	13.459				

J-1, J-3 道路コンクリート舗

に金剛標

境界標

1--28, 1--29, 1--31, 1--32 金屬標

昭和 平成
8年12月17日

申請人

縮尺 1/500

著作輯著

※法務局備付の図面を約70%に縮小

建物図面

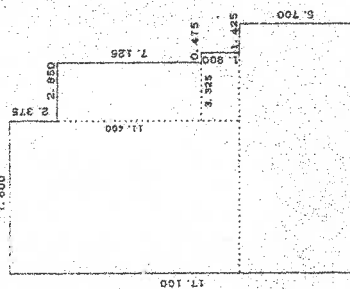
家屋番号 980番5

建物の所在 千葉県阿南市那賀川町

各階平面図

2203879

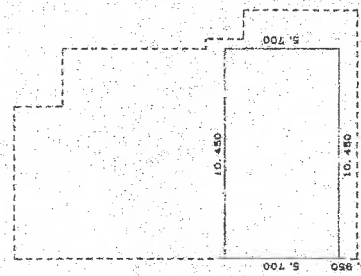
1階



求積表

7.600 x 11.400 = 86.640000
2.850 x 7.125 = 20.306250
3.325 x 1.800 = 6.017500
12.350 x 5.700 = 70.395000
合計 183.658750
床面積 183.65㎡

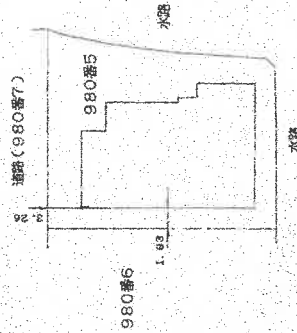
2階



求積表

5.700 x 10.450 = 59.565000
床面積 59.56㎡

目的物件 2



昭和9年5月21日
平成

縮尺 1/500

縮尺 1/250

申請人

作製者

登記年月日: 平成9年5月27日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(徳島地方方法務局阿南支局管轄)

令和7年8月19日

徳島地方方法務局

登記官

1

受命物件の状況



2

受命物件の状況



3



4



物件2 店舗

5



6



7



店舗 トイレ

8



店舗 厨房

9



10



物件2 居宅
トイレ

11



物件2 居宅
風呂

12



13



物件2 居宅
1階

14



15



物件2 居宅
1階 台所

16



17



18



物件2 居宅
2階 トイレ

19



物件2 居宅
2階

20



21



22



物件2 居宅
2階

23



24



25



26



業務用冷凍冷蔵庫

27



28



29



物件2

30



物件2

令和 7 年（ケ）第 62 号

令和 7 年 10 月 2 日現地調査

令和 7 年 10 月 12 日評 価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士

相 澤 貴 之

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,290,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 5,010,000 円
物件2(建物)	金 5,280,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 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 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きを取らなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	徳島県阿南市那賀川町中島 980番5 宅地 396.71㎡	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	徳島県阿南市那賀川町中島 980番地5 980番5 居宅・店舗 木造スレート葺2階建 1階 183.65㎡ 2階 59.56㎡ <u>延 243.21㎡</u>	
番号	特 記 事 項		
1・2	特になし		

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 牟岐線「阿波中島」駅の東方・道路距離約960m 最寄バス停「那賀川大橋北」の北西方・道路距離約520m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	国道55号線の西方に位置し、一般住宅、農家住宅、店舗、事業所等が混在する住宅地域である。北方で市街化調整区域と隣接しており周辺には農地等も多く見られる。住宅地としての熟成度は普通程度であり、標準的使用は一般住宅の敷地と判定する。店舗等の商業用途はやや不向きであり商業繁華性は低位である。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 60% 200% なし 立地適正化計画：居住誘導区域外
画地条件	地積 間口・奥行 形状 地勢 街路接面状況 街路との高低差 その他	396.71㎡ (登記面積を採用) 間口：約19.5m、奥行：約22m ほぼ長方形 概ね平坦 中間画地 概ね等高 特になし
接面道路の状況	【北側】 現況幅員約7.2m舗装市道(赤池中島2号線)に接面する。 (建築基準法第42条第1項第1号道路)	
土地の利用状況等	・物件1土地は物件2建物の敷地に供されている。 ・隣地の状況：東側：水路、駐車場 西側：一般住宅の敷地 南側：水路、更地 北側：市道、農地(田) ・目的外建物： あり <u>なし</u> 「別添土地建物位置関係図参照」	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり(引込あり) (北側市道に口径150mmの本管あり) なし 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	目的土地には既存の建物があるため、現地調査において地下埋設物の存否を確認することができず詳細不明であり、具体的には専門業者による調査が必要である。
土壌汚染の有無	過去の地歴調査及び現地調査の結果から、目的土地に土壌汚染等が存在する可能性は低いと思われるが、現地での土壌調査は行っておらず、汚染の有無について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国土地理院「重ねるハザードマップ」等において公開されている防災情報について、対象物件が該当するものは以下のとおり。 ・洪水浸水想定区域 ・高潮浸水想定区域
特記事項	・那賀川北岸土地改良区大野水利組合からの聴取によれば、目的土地1に設置された浄化槽等は北側前面道路の側溝部分に接続しており、目的土地1の東方約1m付近でその側溝からの排水が水路に放流されているため、水路使用料の負担が生じること。水路利用料は年間2万円で早期振込の割引あり。買受人は使用開始時に那賀川北岸土地改良区大野水利組合と覚書を交わす必要がある。詳細は那賀川北岸土地改良区大野水利組合に確認を要する。 ・目的土地1が北側で接する土地980番7は、土地全部事項証明書によれば、地目：公衆用道路、所有者：那賀郡那賀川町（阿南市）である。

2 建物の概況及び利用状況(物件2)

建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) : (新築) 平成9年4月27日
	経過年数 : 28年(新築時より)
	経済的残存耐用年数 : 7年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : サイディング等 内 壁 : ビニールクロス等 天井 : ビニールクロス等 床 : 畳、フローリング等 設 備 : 電気・給排水衛生等 その他 : 店舗看板、外部物入等
床面積(現況)	概測により登記面積と概ね同じと認定した。(243.21㎡)
現 況 用 途 等	現況用途 : 居宅・店舗 間 取 り : 別添「間取り図」参照
品 等	普通程度
保守管理の状態	普通程度
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
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	・所有者からのヒアリングによれば、4～5年前に外壁及び屋根の修繕を実施したとのこと。 ・債務者が代表を務める会社が建物所有権の一部(持分5/7)を有し目的建物2の店舗部分を使用、占有しているが、当該敷地利用権は使用借権と認められる。 ・店舗部分には什器備品、厨房設備一式、居宅部分には家具、日常生活用品等が存する。 ・競売手続きにおいて建物に付随する各種付帯設備の動作確認ができないので、正常に作動するかどうかは不明である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個 格 差	地 積 (㎡)	建付減価	建付地価格(円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1	28,800	0.95	396.71	0.95	10,311,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 阿南(県)-8

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $28,800\text{円/㎡} \times 99.9 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 100 = 28,800\text{円/㎡}$

◇ 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 : 概ね標準的である。(1.00)

◇ 地 域 格 差 :

街路条件 0.96	地域格差 (相乗積) 1.00
交通接近条件 1.02	
環境条件 1.02	
行政的条件 1.00	

イ 個 別 格 差 : 規模 : 0.95 (△5%)

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件2 (建物)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向、消費税等の課税も考慮した上、標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建物の価格(円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
2	200,000	243.21	0.18	8,756,000

ウ 現価率

耐用年数に基づく方法(経過年数28年、経済的残存耐用年数7年、残価率3%による定額法)と観察減価法(経年減価以外の物件建物固有の減価分等を考慮して、観察減価を▲20%と判定)とを併用して、現価率を下記のとおり査定した。

$$\begin{aligned} \text{・ 現価率} &= \{3\% + (1 - 3\%) \times (7\text{年} / (28\text{年} + 7\text{年}))\} \times (1 - 20\%) \\ &= 0.18 \end{aligned}$$

2 評価額の判定

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

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ=ウ
1	10,311,000	0.10	使用借権	1,031,000

イ 土地利用権等割合 建物の規模、位置等を総合的に勘案して、物件2建物が有する土地利用権の及ぶ範囲を物件1土地全体と判定した。当該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	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	10,311,000	-1,031,000		0.90	0.60	5,010,000
2	8,756,000	+1,031,000	1.00	0.90	0.60	5,280,000
一括価格(合計)						10,290,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：繁華性が低位な住宅地域における店舗・居宅の用途混在建物であり、市場性への影響を考慮して、上記のとおり減価した。

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 (阿南(県)-8)

所 在 : 徳島県阿南市那賀川町赤池107番1

価 格 : 28,800 円/㎡

位 置 : 平島小学校の西方約360m (直線距離)

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 271㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 北側 4.5m市道

用 途 指 定 等 : 市街化区域、第一種住居地域
建ぺい率60%、容積率200%

地 域 の 概 要 : 一般住宅のほか工場、農地等も見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図 (出典 : 国土地理院地図 電子国土WEB)
- 2 土地公図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 建物図面及び各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取り図

以 上



(阿南市那賀川町中島)

(阿南市那賀川町中島)



別圖

980番7 (公衆用道路)

目的物件1



※法務局備付の図面を約70%に縮小

登記年月日：平成8年12月17日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 (徳島地方方法務局印)
 令和7年8月19日 徳島地方方法務局 登記官

地 積 測 量 図

地 番 980-4, 980-5
 土地の所在 那賀郡那賀川町大字中島字壱子原

前 980-1 後 980-1-4-5 新 980-1-4-57

0211260

測量成果表

測点	980-4	980-5
1-2	263.453	197.233
1-3	264.073	196.236
1-4	264.776	174.709
1-5	260.988	174.219
1-6	258.649	174.034
1-32	255.080	173.963
1-31	254.739	196.716
測量成果	396.747945	199.373725
面積	198.37 ㎡	

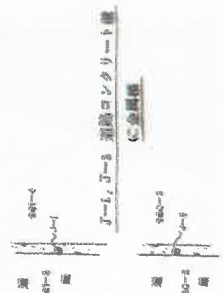
測点	980-4	980-5
1-28	221.143	173.222
1-11	213.529	171.959
1-12	210.730	171.753
1-13	205.103	171.534
1-14	204.239	172.372
1-15	203.890	189.417
1-16	202.909	185.277
1-17	201.832	187.500
1-18	200.925	181.500
1-19	200.827	182.682
1-20	200.268	193.482
1-29	218.794	194.689
測量成果	396.7176570	
面積	396.71 ㎡	

測点	980-1
1-28	1492.9510000
測量成果	396.0318828
面積	397.0391708
測量成果	397.03 ㎡

測量成果表

測点	980-1
1-2	263.453
1-3	264.073
1-4	264.776
1-5	260.988
1-6	258.649
1-32	255.080
1-31	254.739
測量成果	396.747945
面積	198.37 ㎡

岸線点



目的物件 1

(C) 980-5

境界線

1-28, 1-29, 1-31, 1-32 金属線

昭和 8 年 12 月 17 日
 平成

申請人

(作成者 平成 8 年 12 月 10 日作成)

作製者

縮尺 1/500

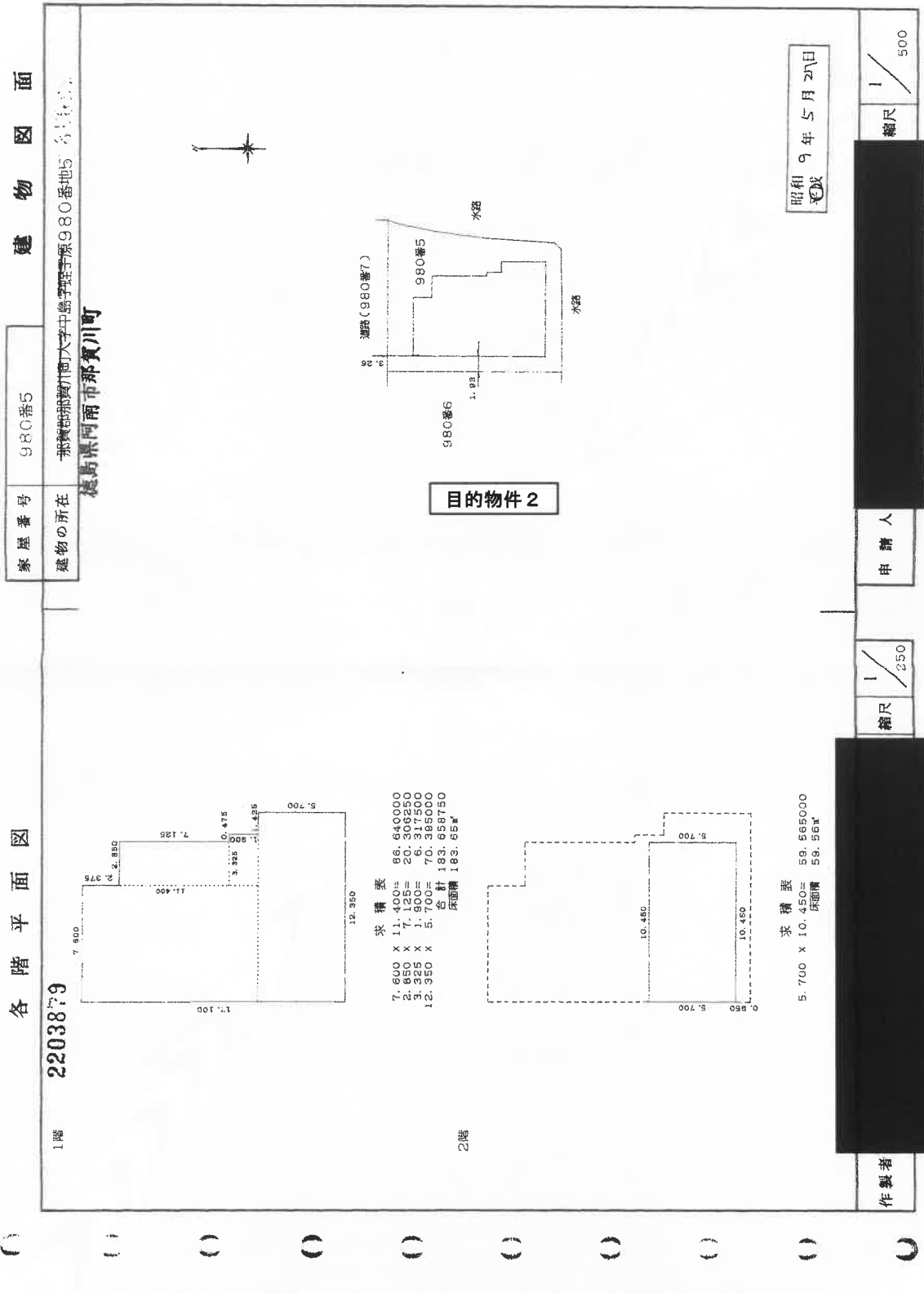
※法務局備付の図面を約70%に縮小

登記年月日：平成9年5月27日

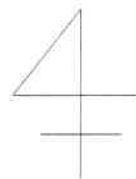
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(徳島地方法務局 阿南支局 管轄)
令和7年8月19日 徳島地方法務局

登記官

地図整理番号：M36508



土地建物位置関係図



縮尺1 : 250

農地（田）

幅員約7.2m市道（赤池中島2号線）

電柱

側溝から水路への放流部分

（物件1土地）

一般住宅の敷地

ルーフ

（物件2建物）

水路

駐車場

外部物入

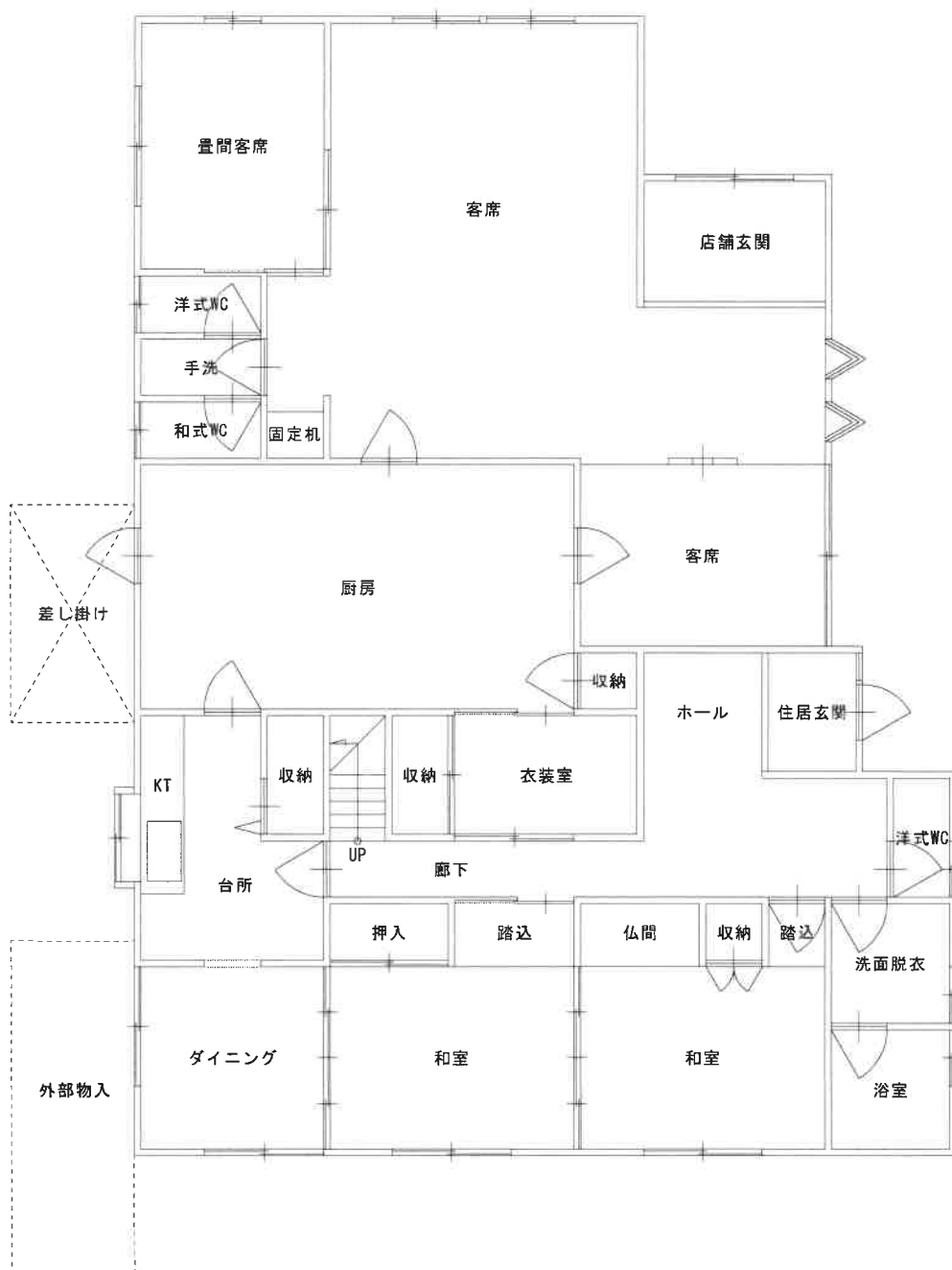
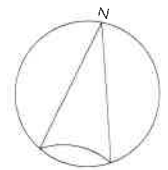
水路

更地

※当該図面は、現況概測に基づき作成したものであり、
敷地境界、建物位置、筆界等を確定するものではありません。

間取り図

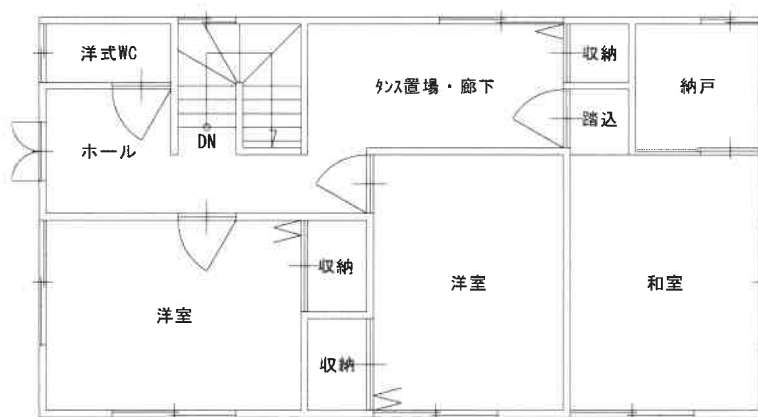
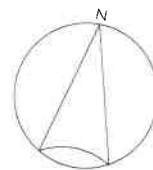
1階部分



※概略図であり、現況と相違する場合があります。

間取り図

2階部分



※概略図であり、現況と相違する場合がある。