

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月15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 8年 2月 5日から 令和 8年 2月12日まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月18日 午前10時00分 場 所 徳島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 3月11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 2月19日から 令和 8年 2月20日まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 1月15日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	4,950,000 3,960,000	一括	990,000	177,801	0
1	1,770,000				
2	860,000				
3	640,000				
4	340,000				
5	1,340,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 徳島県阿南市橘町幸野 |
| | 地 番 | 6 4 番 2 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 2. 7 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県阿南市橘町幸野 6 4 番地 2 4 |
| | 家屋 番号 | 6 4 番 2 4 |
| | 種 類 | 倉庫・店舗・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 7. 1 4 平方メートル
2 階 1 5 6. 3 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 徳島県阿南市橘町幸野 |
| | 地 番 | 3 1 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 2. 0 6 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 徳島県阿南市橘町幸野 |
| | 地 番 | 3 8 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 2. 6 4 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 徳島県阿南市橘町幸野 3 1 番地 7、3 8 番地 3、1
1 1 番地 4、6 4 番地 2 4 |

物 件 目 録

家屋 番号 3 1 番 7

種 類 居宅・店舗

構 造 鉄骨造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 1 3 8 . 3 0 平方メートル
2 階 9 3 . 1 8 平方メートル

(現況)

所 在 徳島県阿南市橘町幸野 3 1 番地 7、3 8 番地 3、6
4 番地 2 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。」の口のチェックは、入札者が他人から資金の提供を受けて入札に参加する場合など「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者」がいる場合のみチェックするものです。

チェックを入れた場合には、陳述書欄外の注意書8を参照の上、必ず別紙も添付してください。不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

◆ その他入札に関してご不明な点は、徳島地方裁判所執行官室にお問合せください。

物 件 明 細 書

令和 7年10月17日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 住 友 建 二

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 3, 4】

物件番号2, 5建物の敷地部分につき、有限会社中西酒店が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。北西角付近の駐車スペース2区画及び浄化槽敷地部分をCが占有している。同人の占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

【物件番号5】

Cが1階部分を占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金送付日から6か月間明渡しが猶予される。本件所有者がその余の部分を占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号5】

Cが浄化槽の設置費、内装工事費を支出した旨主張している。

《 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 徳島県阿南市橘町幸野
地 番 6 4 番 2 4
地 目 宅地
地 積 2 3 2 . 7 1 平方メートル

所有者 A

2 所 在 徳島県阿南市橘町幸野 6 4 番地 2 4
家屋 番号 6 4 番 2 4
種 類 倉庫・店舗・居宅
構 造 鉄骨造鋼板葺2階建
床 面 積 1階 1 1 7 . 1 4 平方メートル
2階 1 5 6 . 3 5 平方メートル

所有者 有限会社中西酒店

3 所 在 徳島県阿南市橘町幸野
地 番 3 1 番 7
地 目 宅地
地 積 1 5 2 . 0 6 平方メートル

所有者 A

4 所 在 徳島県阿南市橘町幸野
地 番 3 8 番 3
地 目 宅地
地 積 8 2 . 6 4 平方メートル



11

物 件 目 録

所有者 A

5 所 在 徳島県阿南市橘町幸野 31番地7、38番地3、1
11番地4、64番地24

家屋 番号 31番7

種 類 居宅・店舗

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 138.30平方メートル
2階 93.18平方メートル

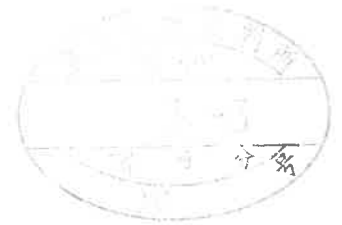
(現況)

所 在 徳島県阿南市橘町幸野 31番地7、38番地3、6
4番地24

所有者 有限会社中西酒店



令和7年（ケ）第1号
令和7年2月6日受理
令和7年3月5日提出



現況調査報告書

（物件1～5）

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 徳島県阿南市橘町幸野
地 番 6 4 番 2 4
地 目 宅地
地 積 2 3 2 . 7 1 平方メートル

所有者 A

2 所 在 徳島県阿南市橘町幸野 6 4 番地 2 4
家屋 番号 6 4 番 2 4
種 類 倉庫・店舗・居宅
構 造 鉄骨造鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 1 7 . 1 4 平方メートル
2 階 1 5 6 . 3 5 平方メートル

所有者 有限会社中西酒店

3 所 在 徳島県阿南市橘町幸野
地 番 3 1 番 7
地 目 宅地
地 積 1 5 2 . 0 6 平方メートル

所有者 A

4 所 在 徳島県阿南市橘町幸野
地 番 3 8 番 3
地 目 宅地
地 積 8 2 . 6 4 平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

5 所 在 徳島県阿南市橘町幸野 31 番地 7、38 番地 3、1
11 番地 4、64 番地 24

家屋 番号 31 番 7

種 類 居宅・店舗

構 造 鉄骨造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 138.30 平方メートル
2 階 93.18 平方メートル

所有者 有限会社中西酒店

(土地・建物用)

不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		(住居表示未実施)	
土地		物件１、３、４	
	現況地目	☒ 宅地 ☐ 公衆用道路 ☐	
	形状	☐ 公図のとおり ☐ 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 ☐ 地積測量図のとおり	
	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①」のとおり	
	下記以外の建物(目的建物)	☐ ない ☒ ある(物件５)	
	その他の事項		
建物		物件２	
	種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 所在： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
	物件目録にない附属建物	☒ ない { ☐ 種類： ☐ ある { ☐ 構造： ☐ 床面積：	
	占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件建物を 倉庫・店舗・居宅 として占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
	上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
	その他の事項	☒ 本件建物は、動産類が残置されたまま空家となっている。	
	執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
	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

(2 枚目)

不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		(住居表示未実施)	
土地		物件 1、3、4	
	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	☒ 「占有者及び占有権原②」記載の者が、下記建物を所有し占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原④」記載の者が、駐車場等として利用し占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原②」「占有者及び占有権原④」を参照	
	下記以外の建物(目的建物)	☐ ない ☒ ある(物件 2)	
	その他の事項		
建物		物件 5	
	種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☒ 所在: 阿南市橘町幸野 3 1 番地 7、3 8 番地 3、6 4 番地 2 4 ☐ 構造: ☐ 床面積:	
	物件目録にない附属建物	☒ ない { ☐ 種類: ☐ ある { ☐ 構造: ☐ 床面積:	
	占有者及び占有状況	☒ 「占有者及び占有権原③」記載の者が、1 階部分を店舗として占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原③」を参照 ☒ 「建物所有者」が、上記以外の部分を 居宅・店舗 として占有している。	
	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	☒ 「建物所有者」の占有部分は、動産類が残置されたまま空家となっている。	
	執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
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

(3 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原①			
占有範囲		■ 物件2建物の敷地部分	
占有者		■ 有限会社中西酒店	
占有状況		■ 敷地 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■ 関係人 (■ A、Bの陳述)			
占有権原		☐ 賃借権 ■ 使用借権 ☐	
占有開始時期		■ 平成3年12月6日 (物件2建物建築時期)	
最初の 契約等	契約日	■ 不詳	
	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	令和 年 月 日 から 年 月 日まで (年間) ☐ 期間の定めなし	
	貸主	■ 所有者 ☐ その他の者 ()	
契約等 当事者	借主	■ 占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎月 円 (前月末日 限り 翌月分 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・転賃を認める ■ ない	
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 本件土地の所有者は、その地上に存在する物件2建物の所有者に対し本件土地を無償で貸与している。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原②	
占有範囲	■ 物件5建物の敷地部分
占有者	■ 有限会社中西酒店
占有状況	■ 敷地 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐
■ 関係人 (■ A、Bの陳述)	
占有権原	☐ 賃借権 ■ 使用借権 ☐
占有開始時期	■ 昭和57年5月26日 (物件5建物建築時期)
最初の契約等	契約日 ■ 不詳 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 令和 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 ■ 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	毎月 円 (前月末日 限り 翌月分 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・転賃を認める ■ ない
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 本件土地の所有者は、その地上に存在する物件5建物の所有者に対し本件土地を無償で貸与している。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

(占有關係用〈单独〉)

占有者及び占有権原③									
占有範囲		■ 物件5建物の1階部分							
占有者		■ C							
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☒ 店舗 ☐ 倉庫 ☐							
■ 関係人 (■ A、B、Cの陳述 / Cの提示した契約関係書面)									
占有権原		■ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐							
占有開始時期		■ 平成27年12月5日							
最初の契約等	契約日	平成27年12月5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	令和 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		毎月 7 万 円 (当月末日 限り 当月分 支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)							
敷金・保証金		☐ ない ■ ある (■ 敷金 16万円 円) (☐ 保証金 円)							
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ■ ない							
その他		■ 上記賃貸借の目的物件の所有者は債務者兼所有者有限会社中西酒店であるところ、契約書ではAが貸主となっており、書面上は他人物賃貸と解される。もっとも、所有者である有限会社中西酒店が上記賃貸をする意思を有していたことは関係者の陳述内容からして明らかである。							
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									
・契約当初は、賃料は月額8万円であったが、双方の口頭による合意により、平成31年7月分から月額7万円となった。 ・なお、Cは物件5建物及びその敷地部分をA Bから買い受ける旨の売買予約契約をした上、手付金として300万円を支払っていたが、A Bが上記売買を実現できなくなったことから、賃貸借契約当事者間の口頭による合意により、令和2年2月分以降は上記300万円を家賃に充当することとした。そして、賃貸借契約当事者の双方において賃料が未払いであるとの説明はなされていない。 ・以上を総合すれば、上記充当計算の方法が判然としないが、他に賃貸借契約の終了事由も見当たらないことから、本件契約は現存するものと認められる。									

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

(占有關係用〈單獨〉)

[illegible]

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (所有者)、B (債務者 兼所有者会社代表者)	1 物件 1、3、4 土地につき、隣接地との間で境界に関する紛争はありません。 2 物件 5 建物については、雨漏りがしている部分があります。 3 物件 5 建物の 1 階部分は、C に賃貸しています。契約内容についてはすぐにお見せできる資料がありませんので、C から聴いてください。賃料の滞納はありません。 4 本件土地の南西端部分にタンクのようなものが置かれていますが、あれは浄化槽です。C が店舗を経営するために設置しているものです。
C (賃借人)	1 私は、物件 5 建物の 1 階部分と、その敷地のうち駐車場、浄化槽の敷地部分を賃借し、この場所で餃子料理店を営んでいます。 2 賃料の未納はありません。賃料については、令和 2 年 2 月分以降は既に支払っている 300 万円を賃料に充てるということで契約当事者双方で合意しています。300 万円というのは、このお店をしている土地建物を私が買い取るために手付として既に支払っているお金です。A B 側の都合で売買が実現できなくなったので、上記金額を賃料に充てることで合意しました。 3 なお、本件物件を借り受ける際、この建物には何の設備も付いていませんでした。そこで、すべて私の方で費用を出し、必要な設備を設置しました。その際、浄化槽の設置につき約 300 万円を支払いました。また、内装工事につき約 700 万円を支払いました。 4 何も付いてなかった建物につき、浄化槽の設置や内装の工事に関して私の方が合計約 1 千万円を出費しており、これによって元々の建物が持っていた値打ちよりも、価値が上がっているはずです。したがって、価値が上がった分については、その金額を返還してもらいたいです。

(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

【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、3、4土地の地上に物件2建物(2階建)及び物件5建物(2階建)が建立されており、本件土地はその全面が上記2棟の建物の敷地となっている。
- ・ 物件1、3、4土地については、公図上の形状と、現況での形状が大きく異なっている。この点、現況における面積、隣接地との位置関係等を総合判断すれば、本件土地は、「土地建物位置関係図」に示す範囲に相当する部分であると考えられる。なお、目的外土地に関し評価書p.5参照のこと。
- ・ 物件5建物は、その構造として、1階部分と2階部分とが内部において通じていない。一方、物件5建物の2階部分と、物件2建物の2階部分とは、渡廊下でつながっている。したがって、物件5建物の2階部分へ進入するためには、物件2建物の1階から階段を経て2階へ昇り、渡廊下を通過して物件5建物の2階へ至る必要がある。

【占有関係】(同条同項)

- ・ 物件1、3、4土地は、上記のとおり、物件2、5建物が存立するためにその敷地として使用され占有されているほか、その一部(北西角付近・西端付近)がC(料理店経営)によって占有されている。
- ・ 物件5建物の2階部分、及び物件2建物は、有限会社中西酒店によって占有(空家)されている。また、物件5建物の1階部分はC(料理店経営)によって占有されている。
- ・ なお、これらの占有関係の詳細は(2～7枚目)に記載のとおりである。

【土地の範囲、境界】

- ・ 物件1、3、4土地につき、法務局に存在するのは「地図に準ずる図面」であり、不動産登記法第14条第1項の地図は存在しない。なお、上記図面と現況とが異なる点については、上記【不動産の形状】欄に記載のとおりである。

【接道等】

- ・ 物件1、3、4土地は、その北西側が舗装国道に接面し、また、その南西側が舗装市道に接面しており、接面付近での幅員は、北西側が約10.8mであり、南西側が約8.2mである。なお、本件土地は、都市計画法上の都市計画区域に位置している。

【土地の状況】

- ・ 物件1、3、4土地は、橘湾(海)に近接した場所に位置している。
- ・ 物件1、3、4土地は、その全面が物件2、5建物の敷地となっているが、西端付近には比較的大きな浄化槽設備が置かれている(地中に埋設されず、地上に置かれている：写真1、2)。

【建物の状況】

- ・ 物件2、5建物は経年劣化が顕著であり、全体的に傷みが見られる。また、物件5建物では、雨漏り跡を確認することができる(写真15、16、25)。また、畳材が劣化し剥がれている(写真18)。
- ・ 物件5建物の2階部分、及び物件2建物の内部には、有限会社中西酒店が酒屋を営んでいた際の残置動産類や、A Bら家族の残置動産類が多数存在するので、注意を要する。

【費用償還請求権について】

- ・ 物件5建物の1階部分を賃借しているCによれば、賃借当初には何の設備もなかった建物につき、浄化槽の設置につき約300万円、内装工事につき約700万円の合計約1千万円を自ら出費しており、これによって建物の価値が上がったはずだから、価値が上がった部分に相当する金銭は返還されるべきだとの主張が、同人からなされている。上記主張は費用償還請求権の主張であると解されるので、この点、注意を要する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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6日 (木) 8:30 — 8:40	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7年2月10日 (月) 13:10 — 13:20	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7年2月10日 (月) 16:10 — 16:20	法務局	公簿関係の閲覧調査
令和7年2月17日 (月) 16:00 — 16:15	法務局	隣接地域との位置関係に関する追加調査
令和7年2月28日 (金) 11:25 — 11:35	阿南市役所	接道、公法上の規制その他の調査
令和7年2月28日 (金) 12:50 — 15:10	目的物件所在地	立入調査(B Cから聴取調査)、左記近隣地においてAから聴取調査
令和7年3月3日 (月) 10:05 — 10:15	目的物件所在地	追加調査(Cから追加聴取調査)、追加写真撮影
—		
—		
—		
—		
—		
(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

公図写し

(阿南市橋町幸野)

4
2

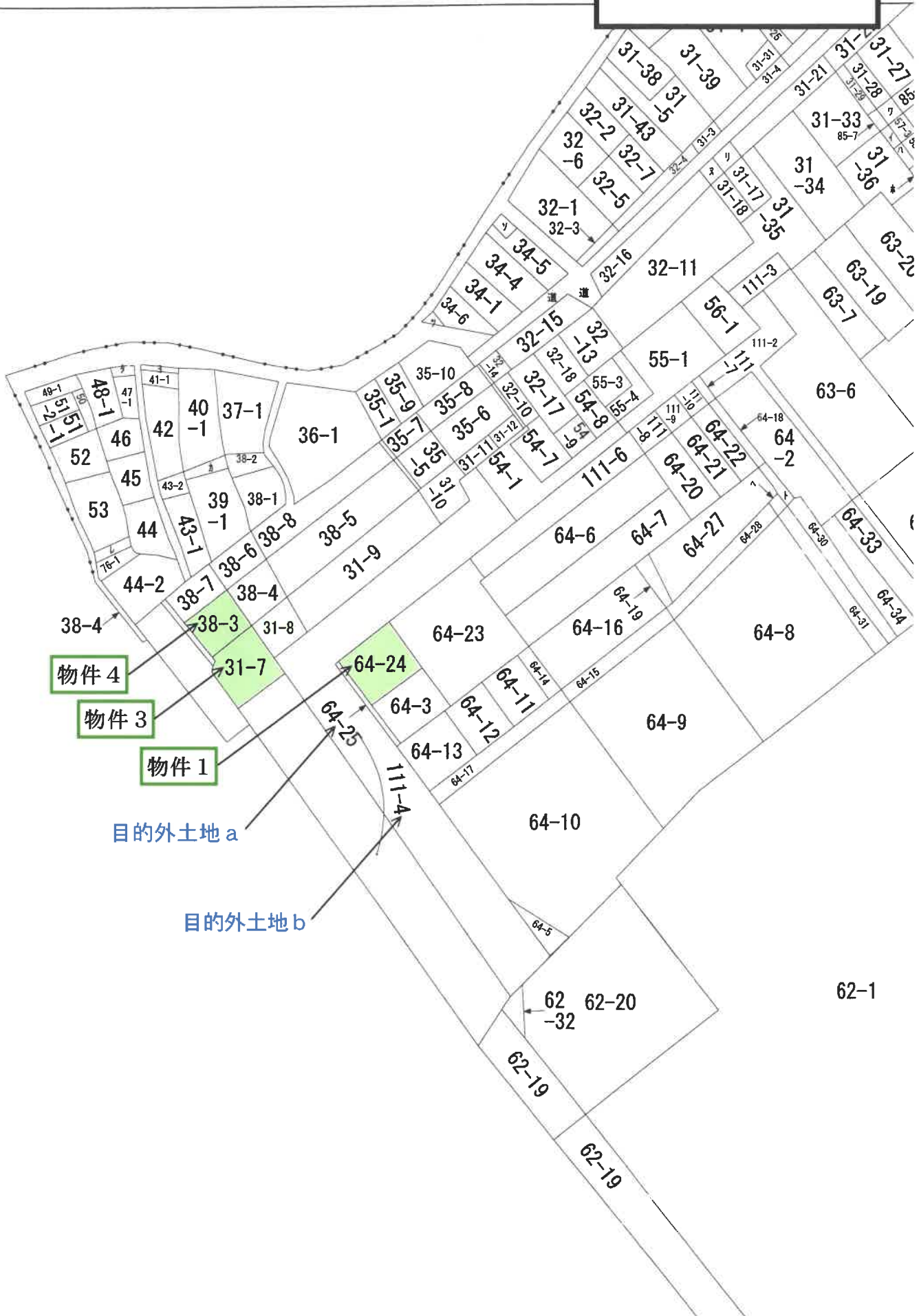
ハニ 58-8
62-31

ホヘ 63-11
64-26

トチ 64-32
28-3

リヌ 31-19
31-20

ルツづく 31-24



(11枚目)

地

0207076

三斜求積表

地番	⑥	64-23	底辺	高さ	倍	面積
NO.						
7			33.35	16.53		551.2755
1			33.35	18.00		600.3000
				倍面積		1151.5755
				面積		575.78775
				地積		575.78 m ²

地番	⑥	64-24	底辺	高さ	倍	面積
NO.						
7			21.79	11.26		245.3554
1			21.79	10.10		220.0790
				倍面積		465.4344
				面積		232.71720
				地積		232.71 m ²

地番	⑥	64-25	底辺	高さ	倍	面積
NO.						
7			21.96	0.77		16.9092
1			21.94	0.69		15.1386
				倍面積		32.0478
				面積		16.02390
				地積		16.02 m ²

残地番	⑥	64-3	公簿	995.94	総計	824.52885
					残地	171.4115
					地積	171.41

境界標

②⑤ ⑨ ②⑨

—— 金 属 釘

②⑥

—— 金属プレート

物件1土地

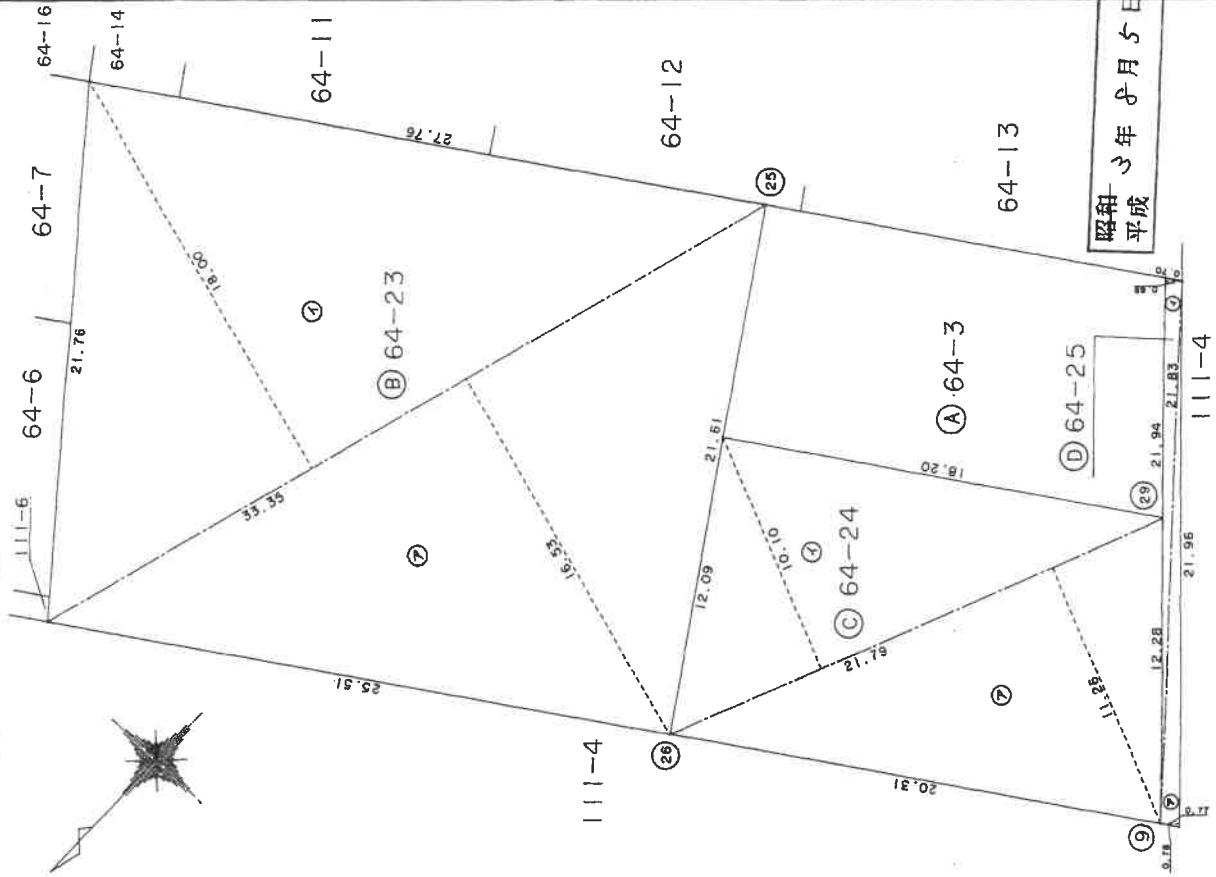
B4→A4に縮小

地番 64-23 64-24
64-25

土地の所在 阿南市橘町幸野

前 64-3 後 64-3-23-25新

地積測量図



昭和 3 年 8 月 5 日
平成

作製者

申請人

(平成 3 年 7 月 16 日作製)

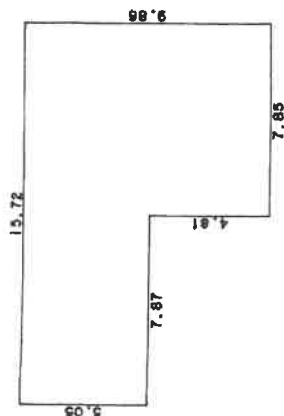
縮尺 1/250

各階平面図

建物図面

2606814

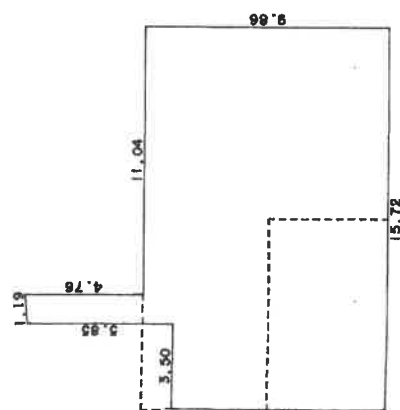
1 階



求積表

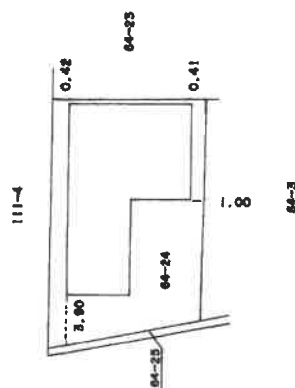
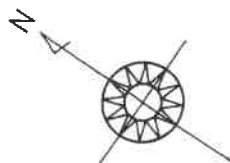
5.05	X	7.87	=	39.7435
9.86	X	7.85	=	77.4010
合計				117.1445
床面積				117.14 m ²

2 階



求積表

8.66	X	3.50	=	30.3100
(14.51 + 14.62)	X	1.18 X 1/2	=	17.1867
9.86	X	11.04	=	108.8544
合計				156.3511
床面積				156.35 m ²



物件2建物

B4→A4に縮小

昭和7年4月11日
平成

作製者

平成7年4月5日(作製)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

各階平面図

家屋番号 31-7

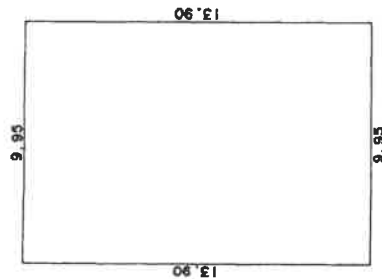
建物図面

2606719

1 階

建物の所在

阿南市磯田寺野31番地7.38番地3.111番地4.134番地24



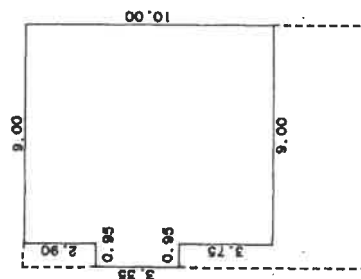
求積表

$$13.90 \times 9.95 = 138.3050$$

138.3050

床面積 138.30 m²

2 階



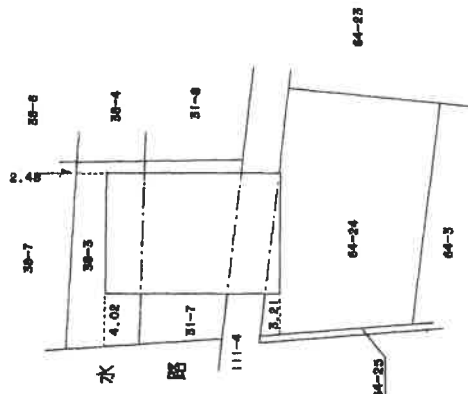
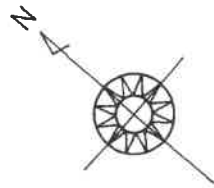
求積表

$$3.35 \times 0.95 = 3.1825$$

$$10.00 \times 9.00 = 90.0000$$

合計 93.1825

床面積 93.18 m²



物件5建物

B4→A4に縮小

昭和7年4月11日
平成

作製者

縮尺 1/250

申請人

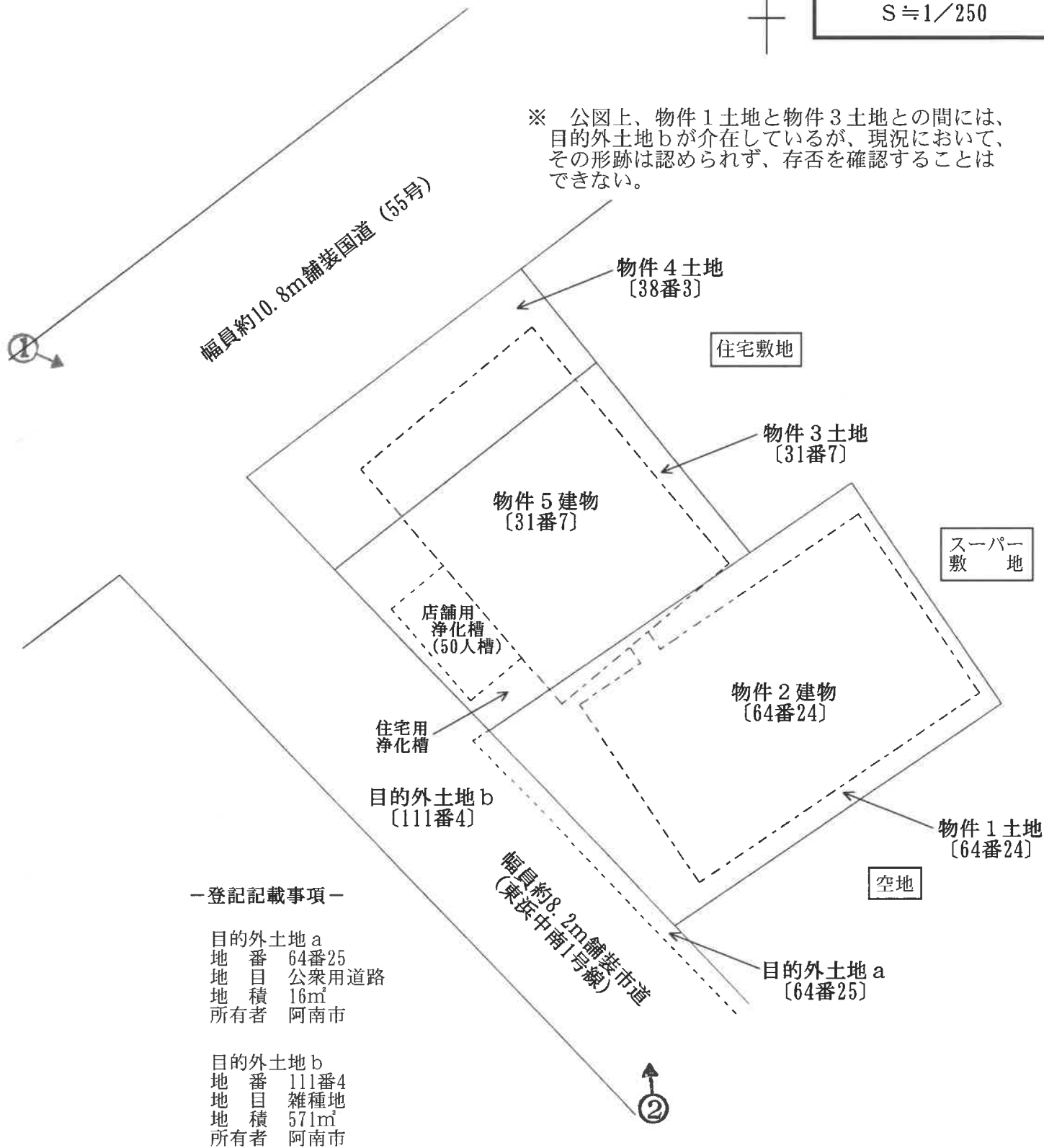
昭和7年4月5日作製

縮尺 1/500

土地建物 位置関係図

S ≒ 1/250

※ 公図上、物件1土地と物件3土地との間には、目的外土地bが介在しているが、現況において、その形跡は認められず、存否を確認することはできない。



—登記記載事項—

目的外土地 a
地 番 64番25
地 目 公衆用道路
地 積 16m²
所有者 阿南市

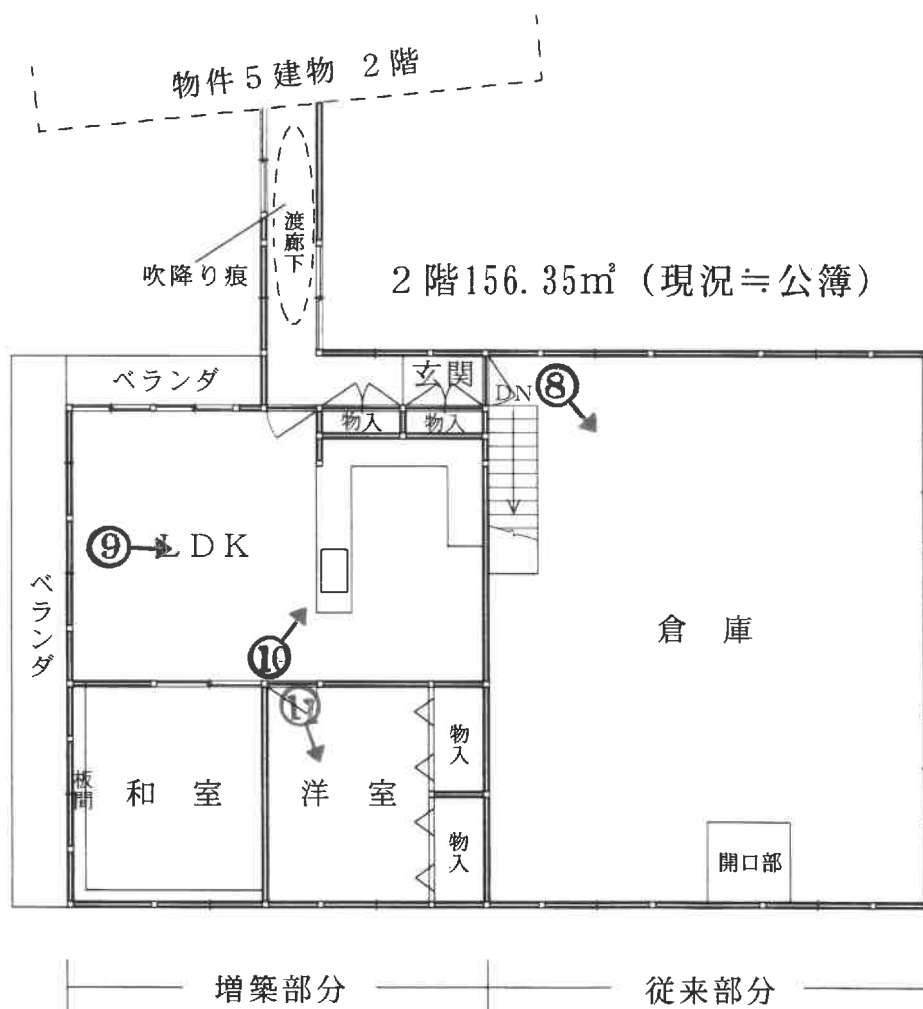
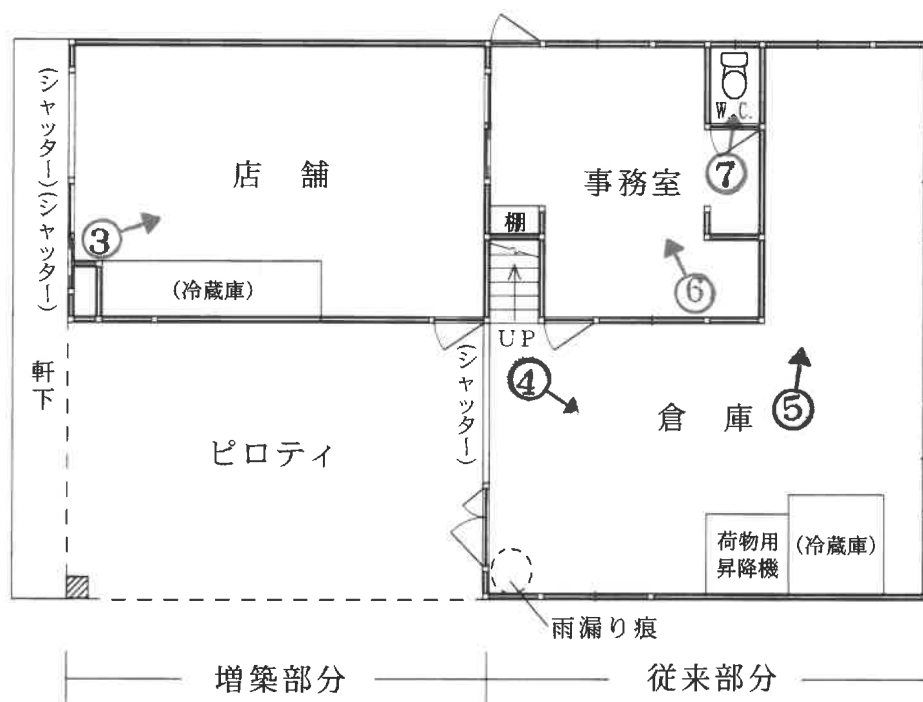
目的外土地 b
地 番 111番4
地 目 雑種地
地 積 571m²
所有者 阿南市

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

建物間取り図

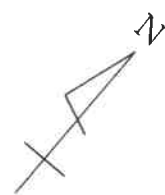
物件 2 建物

1 階117.14㎡（現況≡公簿）



建物間取り図

1階138.30m²（現況≡公簿）



2階93.18m²（現況≡公簿）



(17枚目)

1



浄化槽の設置状況

2



3



4



5



6



(20 枚目)

7



8



9



10



(22 枚目)

11



12



(23 枚目)

13



14



(24 枚目)

15



雨漏り跡の状況

16



17



18

畳材が劣化し剥がれている状況



19



20



(27 枚目)

21



22



(28 枚目)

23



24



(29 枚目)

雨漏り跡の状況



令和 7年 (ケ) 第 1 号
令和 7年 2月28日 現地調査
令和 7年 3月 5日 評 価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士

澤 嶋 鉄 哉

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7, 0 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 土地	金 2, 5 3 0, 0 0 0 円
物件 2 建物	金 1, 2 3 0, 0 0 0 円
物件 3 土地	金 9 1 0, 0 0 0 円
物件 4 土地	金 4 9 0, 0 0 0 円
物件 5 建物	金 1, 9 2 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1～5の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 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、3、4の土地の内訳価格は物件2、5の建物のための敷地利
用権価格を控除した価格であり、物件2、5の価格は当該敷地利
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
物件1 土地	所 在 地 番 地 目 地 積	阿南市橘町幸野 6 4 番 2 4 宅 地 232.71 m ²	
物件2 建物	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	阿南市橘町幸野 6 4 番地 2 4 6 4 番 2 4 倉庫・店舗・居宅 鉄骨造鋼板葺 2 階建 1 階 117.14 m ² 2 階 156.35 m ² 延 273.49 m ²	
物件3 土地	所 在 地 番 地 目 地 積	阿南市橘町幸野 3 1 番 7 宅 地 152.06 m ²	
物件4 土地	所 在 地 番 地 目 地 積	阿南市橘町幸野 3 8 番 3 宅 地 82.64 m ²	

番 号	所 在 等	登 記	現 況
物件 5 建物	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	阿南市橘町幸野 3 1 番地 7、 3 8 番地 3、1 1 1 番地 4、 6 4 番地 2 4 3 1 番 7 居宅・店舗 鉄骨造陸屋根 2 階建 1 階 138.30 m ² 2 階 93.18 m ² 延 231.48 m ²	阿南市橘町幸野 3 1 番地 7、 3 8 番地 3、6 4 番地 2 4
番 号	特 記 事 項		
1 ～ 5	・ 物件 1， 3， 4 土地は、物件 2， 5 建物の敷地等として一体的に利用されている。 〔公簿地積合計 467.41 m²〕 ・ 物件 5 建物 1 階部分は、以下の内容で賃貸借に供されている。なお、賃借人は飲食店舗営業のための内装工事、浄化槽（50 人槽）の設置を行っている。 － 契約書記載事項（抜粋）－ 賃貸人：物件 3， 4 土地所有者個人 賃借人：第三者個人 契約日：平成 27 年 12 月 5 日 期 間：定めなし 賃 料：月額 80,000 円（平成 31 年 7 月以降は月額 70,000 円） 敷 金：160,000 円 ・ 物件 3， 4， 5 には、売買予約契約が締結されており、所有権移転請求権仮登記が行われている。なお、最先順位抵当権設定日は、平成 4 年 9 月 24 日である。 － 契約書記載事項（抜粋）－ 買受予約者：物件 5 建物 1 階賃借人 売渡予約者：物件 3， 4 土地所有者個人、物件 5 建物所有者法人 契 約 日：令和 2 年 2 月 17 日 － 登記記載事項－ 原 因：令和 2 年 2 月 17 日売買予約 権利者：物件 5 建物 1 階賃借人		

第4 目的物件の位置・環境等

1. 対象土地の概況及び利用状況等（物件1，3，4一体画地）

位置・交通	位置：JR牟岐線「阿波橋駅」の南西方約1,520m（概測直線距離） 交通：JR牟岐線「阿波橋駅」へ約1,800m（以下道路距離） 最寄店舗（スーパー）へ約50m 阿南市橋住民センターへ約670m 橋小学校へ約1,700m 阿南第二中学校へ約2,100m 〔別添位置図参照〕	
付近の状況	目的物件の存する地域は、一般住宅も見られる中、小売店舗、事業所等が多い国道沿いの地域である。当地域は、域内の幹線道路沿線にあり、交通量は比較的多いが、旧来からの利用状況に留まっており、収益性はあまり高くない。また、中心部より離れた沿海部にあることから、市場人気は弱含みである。	
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 準工業地域 60% 200% なし 土砂災害警戒区域（土石流）
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	467.41㎡（公簿地積合計） 約15.7m・約28.5m やや不整形 平坦地 角地 ほぼ等高 特になし
接面道路の状況	北西側：幅員約10.8m舗装国道（55号、建築基準法第42条1項1号道路に該当）に接面する。 南西側：幅員約8.2m舗装市道（東浜中南1号線、建築基準法第42条1項1号道路に該当）に接面する。	
土地利用状況	・物件2，5建物の敷地等として利用されている。 ・隣地の状況：南東側 空地 北東側 住宅敷地，スーパー敷地 ・目的外建物：あり（なし） 〔別添土地建物位置関係図参照〕	

供給処理施設	上水道：あり ※ 接面する国道及び市道にそれぞれ上水道本管がある。 物件土地への引込管は市道からの１本のみであり、物件 ３土地のうちにメーターが設置されている。 都市ガス：なし 下水道：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	現地調査において地下埋設物の存否を確認することはできず詳細不明である。具体的には専門業者による調査を要する。														
土壌汚染の有無	昭和 45, 54 年の住宅地図及び土地の登記履歴調査によると、かつて倉庫敷地等として利用されてきたものと認められ、周辺は住宅敷地等として利用されてきたものと認められる。以上より、土壌汚染されている可能性は低いものと推察されるが不明である。														
ハザードマップ	阿南市が作成するハザードマップによると、高潮の浸水想定区域に該当する。														
特記事項	・接面する目的外土地 a, b（市道敷）の概要は次のとおり。 <table border="0"> <tr> <td colspan="2">一登記記載事項一</td></tr> <tr> <td>目的外土地 a</td><td>目的外土地 b</td></tr> <tr> <td>所 在 阿南市橘町幸野</td><td>所 在 阿南市橘町幸野</td></tr> <tr> <td>地 番 64 番 25</td><td>地 番 111 番 4</td></tr> <tr> <td>地 目 公衆用道路</td><td>地 目 雑種地</td></tr> <tr> <td>地 積 16 m²</td><td>地 積 571 m²</td></tr> <tr> <td>所有者 阿南市</td><td>所有者 阿南市</td></tr> </table> ・公図上、物件 1 土地と物件 3 土地との間には、目的外土地 b が介在しており、物件 5 建物の所在もこのことを前提として登記されている。しかしながら、現況において、その形跡は認められず、存否を確認することはできない。 目的外土地 b の管理者（阿南市土木課）によると、この目的外土地 b と物件土地との官民境界確認は行われておらず、占有に係る契約等もないとのことである。 また、物件土地の現況における利用範囲（別添土地建物位置関係図による範囲）を前提とした場合、その概測地積は、公簿地積と概ね符合している。	一登記記載事項一		目的外土地 a	目的外土地 b	所 在 阿南市橘町幸野	所 在 阿南市橘町幸野	地 番 64 番 25	地 番 111 番 4	地 目 公衆用道路	地 目 雑種地	地 積 16 m ²	地 積 571 m ²	所有者 阿南市	所有者 阿南市
一登記記載事項一															
目的外土地 a	目的外土地 b														
所 在 阿南市橘町幸野	所 在 阿南市橘町幸野														
地 番 64 番 25	地 番 111 番 4														
地 目 公衆用道路	地 目 雑種地														
地 積 16 m ²	地 積 571 m ²														
所有者 阿南市	所有者 阿南市														

2. 建物の概況及び利用状況等（物件2，5）

区 分	物件 2〔6 4 番 2 4〕														
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日（登記記載） 平成3年1 2月6日 新築（3 3年経過） 平成6年9月2 5日 増築（3 0年経過） 経過年数 3 2年（床面積割合により按分） 経済的残存耐用年数 3 年														
仕 様	構 造：鉄骨造2階建 屋 根：鋼板葺 外 壁：鋼板，一部サイディング 内 壁：クロス貼り，鋼板現し，土壁ほか 天 井：クロス貼り，鋼板現し，化粧ボード，板張りほか 床：床シート，コンクリート，フローリング，タタミほか 設 備：電気，水道ほか そ の 他：荷物用昇降機、ベランダほか														
床面積（現況）	<table><tr><td></td><td>（従来部分）</td><td>（増築部分）</td></tr><tr><td>1 階</td><td>117.14 m²（公簿）</td><td>[77.40 m²（概測），39.74 m²（概測）]</td></tr><tr><td>2 階</td><td>156.35 m²（公簿）</td><td>[77.40 m²（概測），78.95 m²（概測）]</td></tr><tr><td>延</td><td>273.49 m²</td><td>154.80 m² 118.69 m²</td></tr></table>				（従来部分）	（増築部分）	1 階	117.14 m ² （公簿）	[77.40 m ² （概測），39.74 m ² （概測）]	2 階	156.35 m ² （公簿）	[77.40 m ² （概測），78.95 m ² （概測）]	延	273.49 m ²	154.80 m ² 118.69 m ²
	（従来部分）	（増築部分）													
1 階	117.14 m ² （公簿）	[77.40 m ² （概測），39.74 m ² （概測）]													
2 階	156.35 m ² （公簿）	[77.40 m ² （概測），78.95 m ² （概測）]													
延	273.49 m ²	154.80 m ² 118.69 m ²													
現 況 用 途 等	現況用途：倉庫・店舗・居宅 間 取 り：別添「建物間取り図」参照														
品 等	総 合：普 通 使用資材：普 通 施 工：普 通														
保守管理の状態	やや劣る														
建物の利用状況	空家状態と認められる。 〔現況調査報告書参照〕														
有 害 物 質 使 用 の 有 無	物件建物に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	・新築時、増築時ともに建築確認申請はなされているが、完了検査はいずれも未了である。 ・土地利用権原は、使用借権と認められる。（現況調査報告書参照） ・南西側ほぼ半部が増築部分である。 ・新築時の用途は、閉鎖登記によると、倉庫のみであった。 ・1階倉庫の天井に雨漏り痕が認められる。 ・2階渡廊下の床に吹降り痕が認められるとともに窓の建付が悪い。 ・倉庫部分には多量の各種物品が残置されている。 ・物件1土地のうちに浄化槽はなく、物件3土地のうちにある住宅用浄化槽を利用しているものと推認される。														

区 分	物件 5〔31番7〕														
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日（登記記載） 昭和57年5月26日 新築 平成6年12月6日 増築 経過年数 新築時より43年、増築時より30年 経済的残存耐用年数 ほぼ満了しているものと認められる。														
仕 様	構 造：鉄骨造2階建 屋 根：陸屋根 外 壁：タイル吹付け 内 壁：板張り、クロス貼り、土壁ほか 天 井：化粧ボード、クロス貼り、板張りほか 床：床シート、フローリング、板張り、タタミほか 設 備：電気、水道、住宅用浄化槽ほか そ の 他：天窓、ベランダほか														
床面積（現況）	<table><tr><td></td><td>（従来部分）</td><td>（増築部分）</td></tr><tr><td>1階</td><td>138.30㎡（公簿）〔103.50㎡（概測）、</td><td>34.80㎡（概測）〕</td></tr><tr><td>2階</td><td>93.18㎡（公簿）〔93.18㎡（公簿）、</td><td>—</td></tr><tr><td>延</td><td>231.48㎡</td><td>34.80㎡</td></tr></table>				（従来部分）	（増築部分）	1階	138.30㎡（公簿）〔103.50㎡（概測）、	34.80㎡（概測）〕	2階	93.18㎡（公簿）〔93.18㎡（公簿）、	—	延	231.48㎡	34.80㎡
	（従来部分）	（増築部分）													
1階	138.30㎡（公簿）〔103.50㎡（概測）、	34.80㎡（概測）〕													
2階	93.18㎡（公簿）〔93.18㎡（公簿）、	—													
延	231.48㎡	34.80㎡													
現 況 用 途 等	現況用途：居宅・店舗 間 取 り：別添「建物間取り図」参照														
品 等	総 合：やや劣る 使用資材：普 通 施 工：やや劣る														
保守管理の状態	劣 る														
建物の利用状況	1階は店舗として賃貸借に供され、2階は空家状態と認められる。 〔現況調査報告書参照〕														
有害物質使用の有無	物件建物に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	・新築時のみ建築確認申請はなされているが（増築時は不明）、完了検査は未了である。 ・土地利用権原は、使用借権と認められる。（現況調査報告書参照） ・1階南東側が増築部分である。 ・1階店舗の内装は賃借人によるものである。 ・店舗用浄化槽（50人槽）も賃借人が設置したものである。 ・内階段はなく、2階へは物件2建物から渡廊下により連絡する。 ・外壁に水ぶくれが認められる。 ・1階バックヤードの天井に雨漏り痕が認められる。 ・2階天井の各所に雨漏り痕が認められ、防水機能が低下しているものと推認される。														

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1, 3, 4土地

建付地価格

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	一体としての 建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1, 3, 4 一体画地	30,400	0.93	467.41	0.95	12,554,000

ア. 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 阿南（県）5－1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $31,300 \text{ 円/㎡} \times 98.0/100 \times 100/100 \times 100/101 = 30,400 \text{ 円/㎡}$

◇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 100/100, 接近条件 100/100, 環境条件 100/100, 行政的條件 100/101, その他の条件 100/100 より
 相乗積 100/101

イ. 個別格差

地域の標準画地価格に対し、一体画地自体が有する個別的な要因による修正である。

画地条件（規模 0.90、形状 0.98、角地 1.05）より相乗積 0.93

ウ. 地積

公簿地積合計を採用した。

エ. 建付減価

建付減価率を5%と判定した。

物件 番号	一体としての 建付地価格 (円) オ	地積 (㎡) カ	建付地価格 (円) オ×カ=キ
1 土地	12,554,000	232.71/467.41	6,250,000
3 土地		152.06/467.41	4,084,000
4 土地		82.64/467.41	2,220,000

② 物件 2， 5 建物

建物の価格

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、これに現価率又は残価率に基づく減価修正を行って、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床 面積 (㎡)	現価率又は 残価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
2 建物	130,000	273.49	(現価率) 0.06	2,133,000
5 建物	160,000	231.48	(残価率) 0.03	1,111,000

ウ. 現価率又は残価率

物件 2 建物は、耐用年数に基づく方法（定額法による）と観察減価法（経年減価以外のもの、物理的、機能的、経済的要因による減価）を併用して現価率を査定した。物件 5 建物は、経済的残存耐用年数を満了しているものと認められるため、現況を勘案のうえ残価率を上記のとおり査定した。

（物件 2 建物）

耐用年数に基づく方法（経過年数 32 年、経済的残存耐用年数 3 年、残価率 3%）、観察減価法（50%と査定した。）

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{耐用年数に基づく方法による現価率} \times \text{観察減価による現価率} \\
 &= \{ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} / (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数})) \} \\
 &\quad \times (1 - \text{観察減価率}) \\
 &= \{ 3\% + (1 - 3\%) \times (3 \text{ 年} / (32 \text{ 年} + 3 \text{ 年})) \} \times (1 - 50\%) \\
 &= 0.11 \times 0.50 = 0.06
 \end{aligned}$$

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) 〔1.①キ〕 ア	土地利用権等割合 イ		土地範囲割合 (㎡) ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ=エ
1 土地	6,250,000	0.10	使用借権 〔物件2〕	156.09／160.14	609,000 〔1A〕
		0.10	使用借権 〔物件5〕	4.05／160.14	16,000 〔1B〕
	物件1土地より控除する土地利用権等価格（合計）				625,000
3 土地	4,084,000	0.50	法定地上権 〔物件5〕		2,042,000 〔3B〕
4 土地	2,220,000	0.50	法定地上権 〔物件5〕		1,110,000 〔4B〕
物件2建物に加算する土地利用権等価格〔 〔1A〕 〕					609,000
物件5建物に加算する土地利用権等価格〔 〔1B〕+〔3B〕+〔4B〕合計 〕					3,168,000

イ. 土地利用権等割合

各物件建物が有する土地利用権の及ぶ範囲を建物の規模、位置、地域の標準的な敷地面積及び建ぺい率等を総合的に勘案し、物件2建物は物件1土地の大部分、物件5建物は物件3、4土地の全部及び物件1土地の一部と認定した。この上で、法定地上権が成立しない場合の割合を建付地価格に対し10%と査定し、成立する場合の割合を建付地価格に対し50%と査定した。

ウ. 土地範囲割合

物件1土地上において各物件建物が有する土地利用権の及ぶ範囲をそれぞれの建築面積により按分することとした。

- (i) 物件2の建築面積：156.09㎡（概測）
- (ii) 物件5の建築面積：4.05㎡（概測）
- (iii) 上記(i)，(ii)合計：156.09㎡+4.05㎡=160.14㎡

② 内訳価格及び一括価格の判定

物件 番号	基礎となる 価 格 (円) 〔1.①キ, 1.②エ〕 ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) 〔2.①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) 〔万円未満切捨〕 ＝ (ア±イ) ×ウ×エ×オ
1 土地	6,250,000	－625,000	1.00	(1－0.25)	0.6	2,530,000
2 建物	2,133,000	＋609,000	1.00	(1－0.25)	0.6	1,230,000
3 土地	4,084,000	－2,042,000	1.00	(1－0.25)	0.6	910,000
4 土地	2,220,000	－1,110,000	1.00	(1－0.25)	0.6	490,000
5 建物	1,111,000	＋3,168,000	1.00	(1－0.25)	0.6	1,920,000
一 括 価 格 (合 計)						7,080,000

ウ. 占有減価修正
特に必要ないものと認められる。

エ. 市場性修正
本件複合不動産（土地・建物）は、相隣関係の一部に不明瞭な点があること、複合用途の建物2棟が複雑な現況利用状況にあること等による需要の減退が認められる。したがって、これらによる市場性への影響を総合的に勘案し、減価を25%程度考慮することとした。

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

地価調査基準地価格 阿南（県）5－1

所 在	阿南市橘町幸野 38 番 1 外
価 格	31,300 円／m ²
位 置	J R 牟岐線「阿波橘駅」の南西方約 1,480m
価 格 時 点	令和 6 年 7 月 1 日
地 積	352 m ²
供給処理施設	水道
接 面 街 路	南東 9.5m 国道、背面道
用途指定等	商業地域（建ぺい率 80％、容積率 400％）
地 域 の 概 要	各種小売店舗，事務所等が建ち並ぶ路線商業地域

第7 附属資料の表示

1. 受命物件の位置図（出典：阿南市 平成 18 年 5 月編纂 縮尺 1 万分の 1「白図」）
2. 公図写し
3. 地積測量図写し
4. 建物図面・各階平面図写し
5. 土地建物位置関係図
6. 建物間取り図

以 上

位置図

S=1/10,000

目的物件 1～5

地価調査基準地
阿南(県) 5-1

出典 阿南市 平成18年5月編纂 縮尺1万分の1「白図」

竜宮崎

公図写し

(阿南市橋町幸野)

4 2 ハニ 58-8 62-31 ホヘ 63-11 64-26 トチ 64-32 28-3 リヌ 31-19 31-20 ルつく 31-24



0207076

地 積 測 量 図

地 番 64-23, 64-24
64-25

土地の所在 阿南市橋町幸野

前 64-3 後 64-3, 64-25 新

三 斜 求 積 表

地番	⑨	64-23				
NO.	底	辺	高	さ	倍	面 積
7		33.35		16.53		551.2755
1		33.35		18.00		600.3000
				倍	面 積	1151.5755
				倍	面 積	575.78775
					地 積	575.78 m ²

地番	⑥	64-24			
NO.	底	辺	高	さ	倍
7	21.79			11.26	245.3554
1	21.79			10.10	220.0790
			倍	面	積
					465.4344
			倍	面	積
					232.71720
				地	積
					232.71 m ²

地番	⑥	64-25			
NO.	底	辺	高	さ	倍
7		21.96		0.77	16.9092
1		21.94		0.69	15.1386
				倍	面
				積	32.0478
				倍	面
				積	16.02390
				地	積
					16.02 m ²

① 64-3	
残地番	公簿
	995.94
	総計
	824.52885
	残地
	171.4115
	地積
	171.41 m ²

境 界 標

②⑤ ②⑨ ②⑨

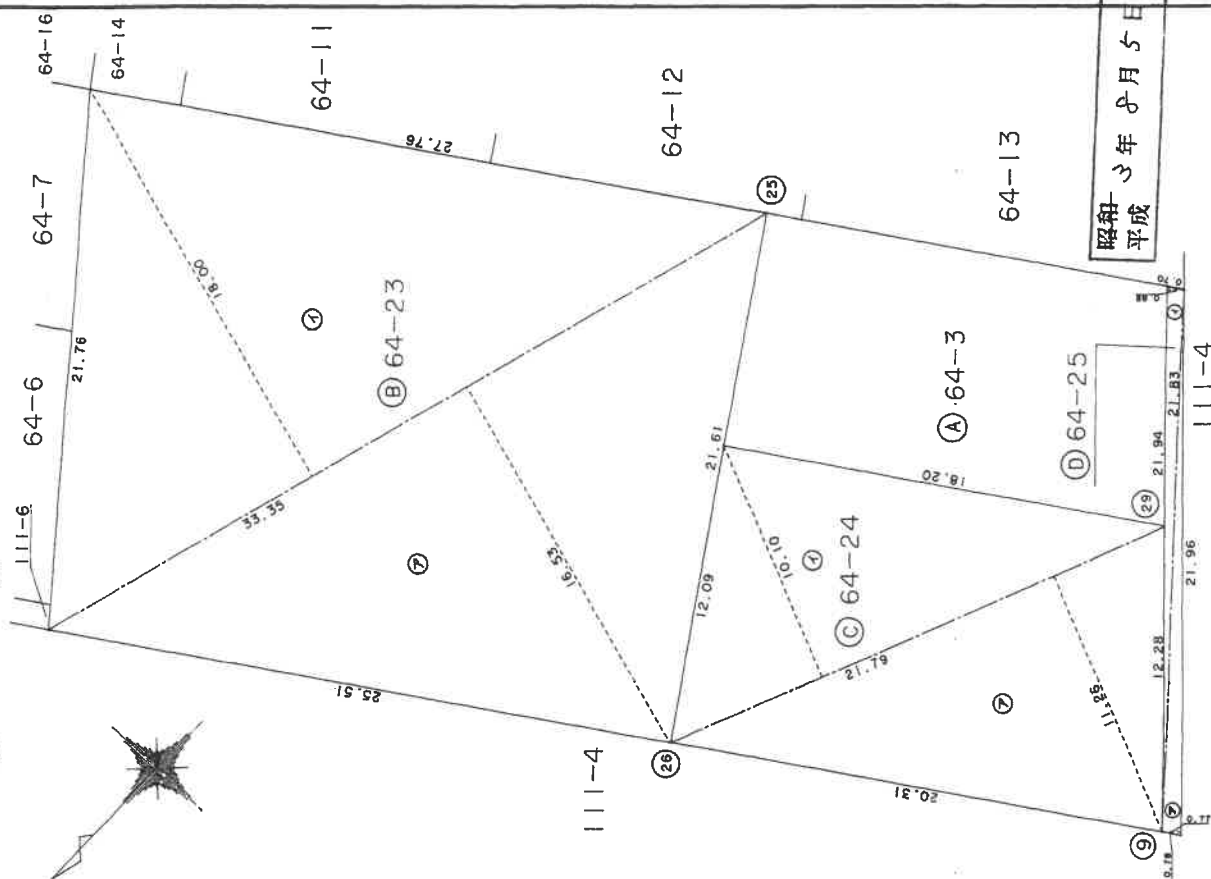
②⑥

—— 金 属 釘

—— 金属プレート

物件 1 土地

B 4 → A 4 に縮小

昭和
平成
3 年 8 月 5 日

作製者

申請人

縮尺

1/250

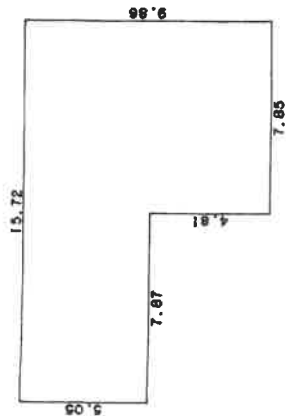
(平成 3 年 7 月 16 日作製)

各階平面図

建物図面

2606814

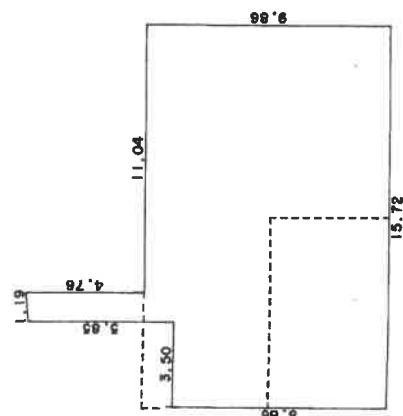
1 階



求積表

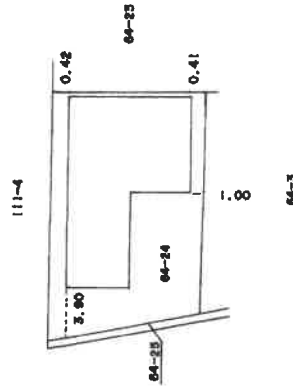
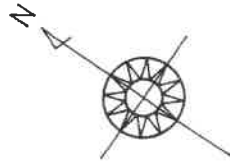
$5.05 \times 7.87 = 39.7435$
 $9.86 \times 7.85 = 77.4010$
 合計 117.1445
 床面積 117.14 m²

2 階



求積表

$8.66 \times 3.50 = 30.3100$
 $(14.51 + 14.62) \times 1.18 \times 1/2 = 17.1867$
 $9.86 \times 11.04 = 108.8544$
 合計 156.3511
 床面積 156.35 m²



物件2建物

B4 → A4 に縮小

昭和 7 年 4 月 11 日
平成

作製者

平成 7 年 4 月 5 日 (作製)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

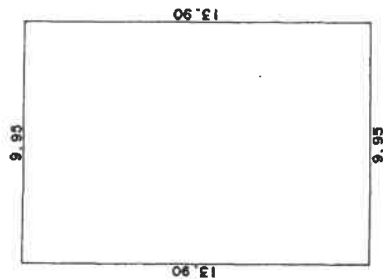
1/500

各階平面図

建物図面

2606719

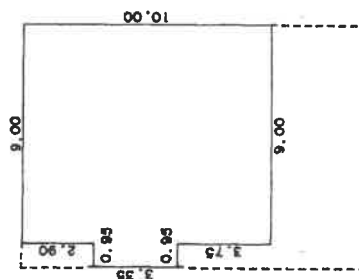
1 階



求積表

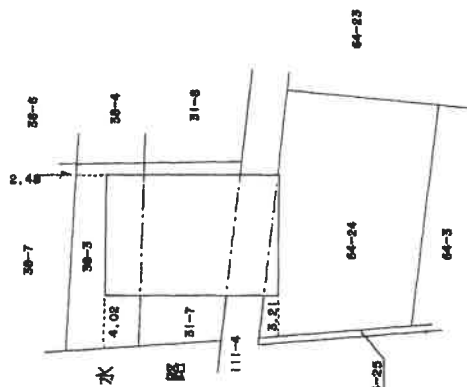
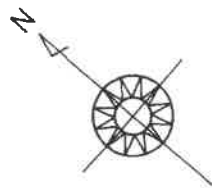
13.90 x 9.95 = 138.3050
138.3050
床面積 138.30 m²

2 階



求積表

3.35 x 0.95 = 3.1825
10.00 x 9.00 = 90.0000
合計 93.1825
床面積 93.18 m²



物件5建物

B4→A4に縮小

昭和7年4月11日
(平成)

作製者

成7年4月5日(作製)

縮尺 1/250

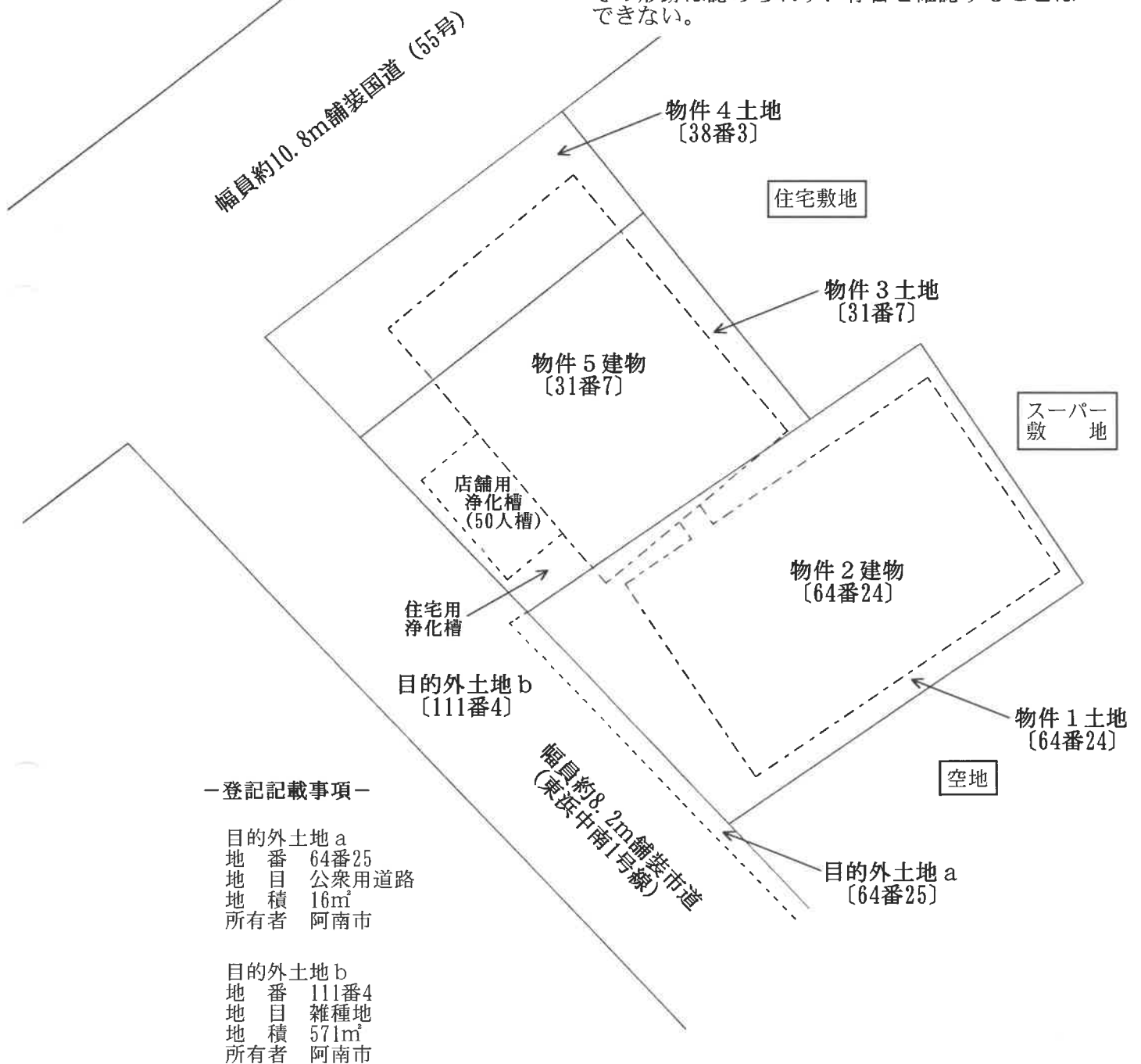
申請人

縮尺 1/500

土地建物 位置関係図

S ≒ 1/250

※ 公図上、物件1土地と物件3土地との間には、目的外土地bが介在しているが、現況において、その形跡は認められず、存否を確認することはできない。

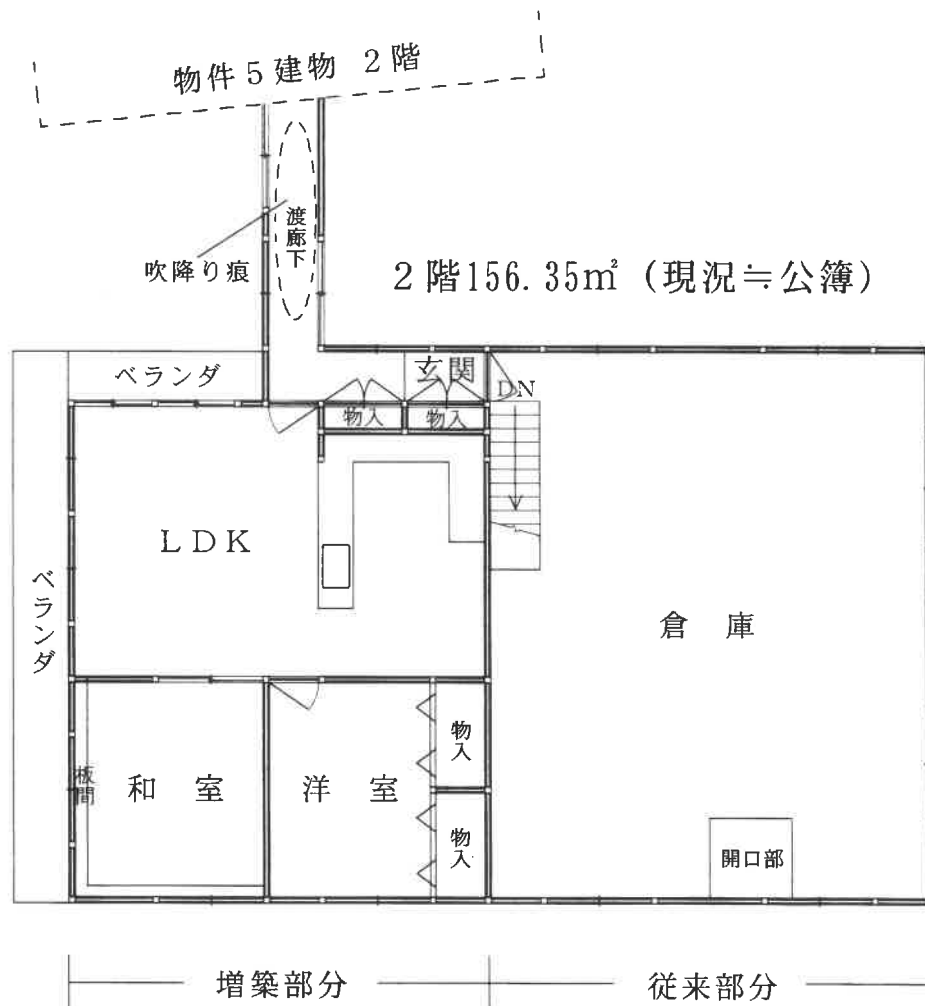
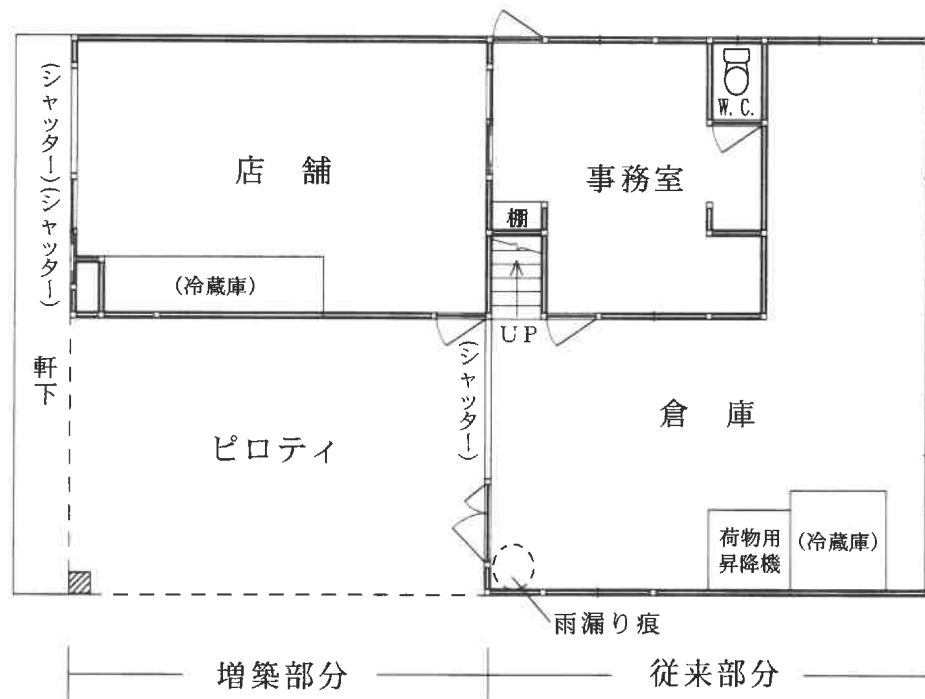


当該図面は、現況概測に基づき作成したものであり、境界、建物の位置等を確定するものではありません。

建物間取り図

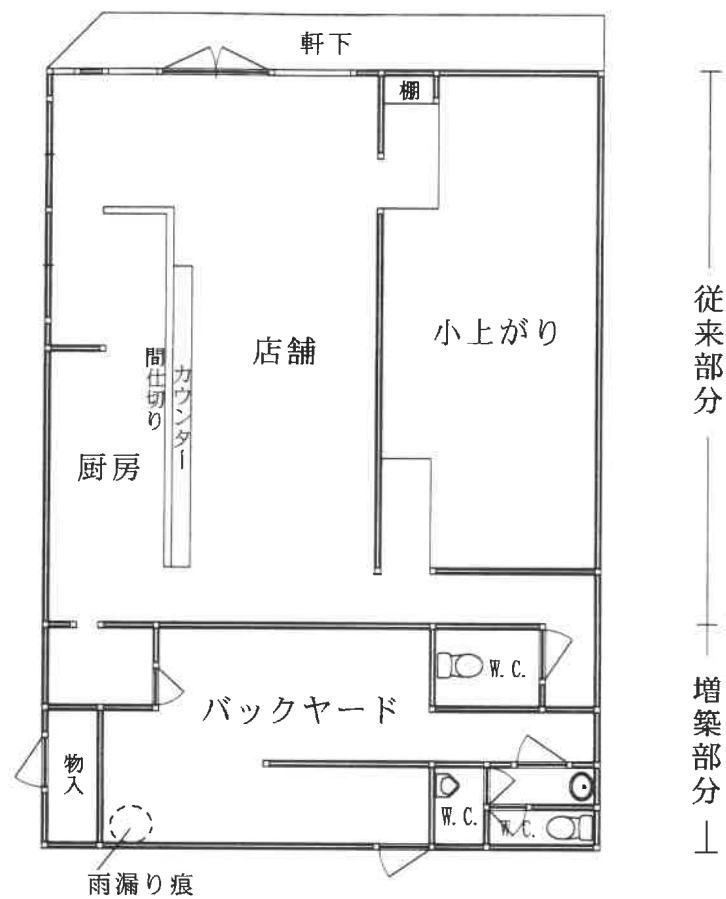
物件 2 建物

1 階117.14m²（現況≡公簿）



物件 5 建物
1 階138.30㎡（現況≡公簿）

建物間取り図



2 階93.18㎡（現況≡公簿）

