

期間入札の公告

令和 8年 3月12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 4月 9日から 令和 8年 4月15日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月22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 5月13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 4月23日から 令和 8年 4月24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 3月12日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- 1 所 在 徳島県小松島市芝生町字西浦
地 番 5番13
地 目 宅地
地 積 170.77平方メートル
- 2 所 在 徳島県小松島市芝生町字西浦 5番地13
家屋 番号 5番13
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 51.06平方メートル
2階 46.37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 8年 2月18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2】

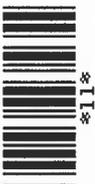
本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

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 | 徳島県小松島市芝生町字西浦 |
| | 地 番 | 5番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 170.77平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県小松島市芝生町字西浦 5番地13 |
| | 家屋 番号 | 5番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.06平方メートル
2階 46.37平方メートル |



令和7年(ケ)第95号
令和8年1月14日受理
令和8年2月10日提出



現況調査報告書

徳島地方裁判所
執行官 片山 隆雄

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 徳島県小松島市芝生町字西浦 |
| | 地 番 | 5番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 170.77平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県小松島市芝生町字西浦 5番地13 |
| | 家屋 番号 | 5番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.06平方メートル
2階 46.37平方メートル |

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	<ol style="list-style-type: none">1 私は物件1土地、物件2建物の所有者であり、本件建物には、私が家族とともに居住し占有しています。2 物件1土地については、宅地造成された一区画を購入したものであり、隣接地との間で境界に関する紛争は生じていません。また、土地・建物ともに、他人との間での貸借関係はありません。3 雨漏りやシロアリ被害はないと思っています。また、小型犬1匹を室内で飼育していますが、動物による内壁の損傷についても、それほど気になっているものではありません。4 ただし、1階リビングの床が、歩いたとき多少きしむ音があります。5 なお、電気温水器は今まで使っていたものが故障し、つい2か月ほど前に付け替えましたが、新しい機器はリース物件になっています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

執行官の意見

【不動産の形状】(民事執行法57条1項)

- ・ 本件受命物件の形状は、添付した図面及び写真のとおりである。
- ・ その概要は、物件1土地の地上に物件2建物(2階建)が築造されている。なお、物件2建物は登記上平成23年3月新築の物件である。

【占有関係】(同条同項)

- ・ 物件1土地は、上記のとおり、その全面が物件2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。
- ・ 物件2建物は、債務者兼所有者がその家族とともに居宅として使用し占有している。なお、その占有関係の詳細は(2枚目)に記載のとおりである。

【土地の範囲、境界】

- ・ 物件1土地につき、法務局には不動産登記法第14条第1項の地図が存在し、同地図には現地復元力がある。また、現況目視上もその範囲は比較的明瞭である。

【接道等】

- ・ 物件1土地は、その北東側が舗装道路に接面しており、接面付近での幅員は約6.0mである。同道路は市道認定がなされていないが、建築基準法42条1項2号道路(開発道路)に該当する。
なお、本件土地は、都市計画法上の市街化調整区域に位置している。

【土地の状況】

- ・ 物件1土地はその全面が物件2建物の敷地となっているが、その北東側には自動車が数台駐車できるだけのスペースがある(写真2)。

【建物の状況】

- ・ 物件2建物は登記上平成23年新築の物件であるところ、新築後の経過年数相応の経年劣化は認められるが、目視調査上は顕著な損傷部位は発見できなかった。外壁の複数個所には劣化が見られた。
- ・ 債務者兼所有者によれば、雨漏りやシロアリ被害などの建物の損傷については、気が付いているものはないとの説明であった。もっとも、1階リビングの床には歩くと軋み音がする部分があった。
- ・ また、室内で小型犬1匹が飼育されていたが、動物の引っかき傷などの損傷について、目立ったものは見当たらなかった。

【建物の附属設備について】

- ・ 物件2建物に設置されているエコキュートはリース物件(契約者は債務者兼所有者の親族名義)であるところ、四電エナジーサービス株式会社の担当者によれば、物件1・2の買受人の方が上記エコキュートの継続利用を希望し契約名義書換えをなされる場合には継続してご利用いただくことはできますが、そうでなければ、上記機器は引き揚げさせていただくことになります、との説明である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年1月14日 (水) 8:55 - 9:05	当庁	小松島市役所に対し函面、航空写真などの資料請求書面作成及び送付
令和8年1月28日 (水) 13:58 - 14:12	小松島市役所	接道及び公法上の規制等の調査
令和8年1月28日 (水) 15:20 - 15:29	目的物件所在地	位置確認、外観調査
令和8年1月28日 (水) 16:05 - 16:22	徳島県東部県土整備局建築指導担当(総合土木庁舎)	接面道路に係る規制に関する調査
令和8年2月7日 (土) 9:55 - 10:37	目的物件所在地	物件調査、聴取調査 (債務者兼所有者立会)
令和8年2月9日 (月) 11:26 - 11:31	携帯電話	建物附属設備(エコキュート)に係る調査
—		
—		
—		
—		
—		
—		
(特記事項) なし		

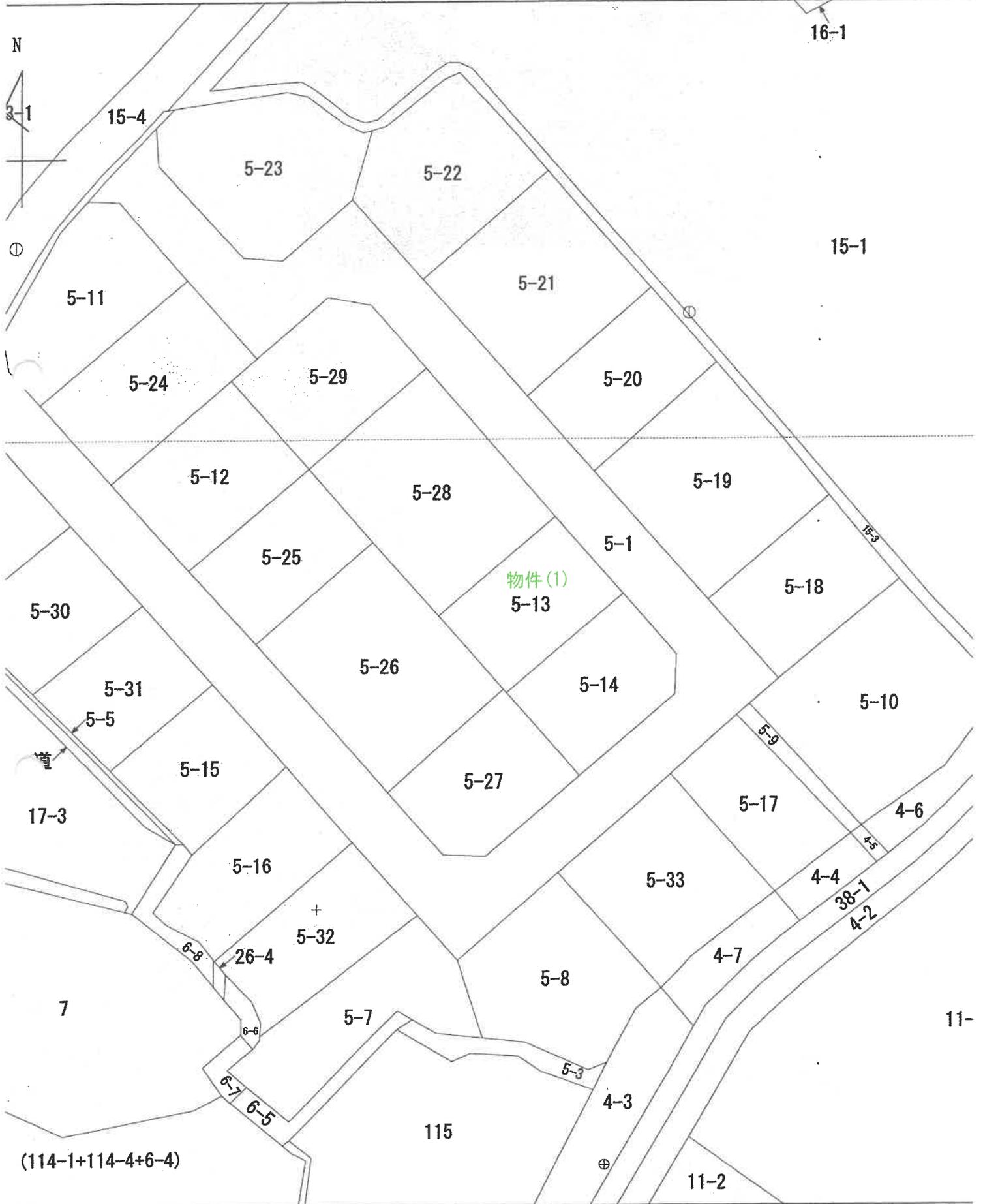
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



法第14条地図写し

縮尺 1 : 500

所在 : 小松島市芝生町字西浦



(座標値種別 : 図上測定)

(6 枚目)

地
票

物件 (1) 土地

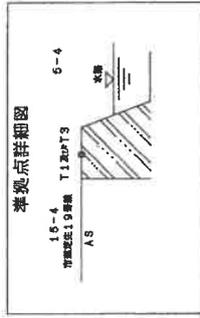
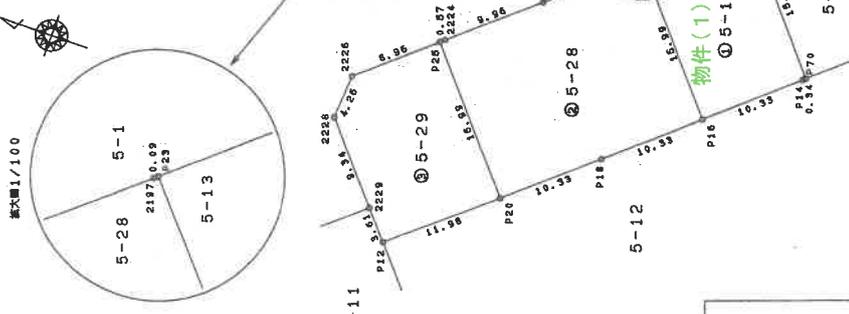
登記年月日：平成22年9月21日

公用

地積測量図 (1/2)

地番 5-13, 5-28, 5-29

土地の所在 小松島市芝生町字西浦



求積表

地番	NO	X	Y	Y ₊	Y ₋	Y ₊ -1	Y ₋ +1	X ₊	X ₋	(Y ₊ -1) - (Y ₋ +1)
⑤-13	P70	110759.570	99269.715	12.246						
	P69	110761.658	99281.787	11.545						
	2195	110762.864	99281.260	-6.897						
	P23	110763.324	99279.750	-18.345						
	P16	110759.534	99269.715	-5.299						
	P14	110751.229	99265.481	7.980						
合計									176.7714120	176.77 m ²

地番	NO	X	Y	Y ₊	Y ₋	Y ₊ -1	Y ₋ +1	X ₊	X ₋	(Y ₊ -1) - (Y ₋ +1)
⑤-28	P16	110759.034	99262.715	16.850						
	P23	110769.524	99274.730	12.012						
	2197	110769.596	99274.727	-6.653						
	2199	110777.177	99268.137	-13.122						
	2224	110784.795	99261.695	-8.908						
	P25	110785.138	99261.229	-12.440						
	P20	110774.842	99249.165	-5.289						
	P18	110765.838	99255.940	13.550						
	合計									-661.211032
									330.60 m ²	

地番	NO	X	Y	Y ₊	Y ₋	Y ₊ -1	Y ₋ +1	X ₊	X ₋	(Y ₊ -1) - (Y ₋ +1)
⑤-29	P29	110774.842	99249.165	19.918						
	P25	110785.138	99261.229	6.187						
	2226	110791.308	99259.332	-10.135						
	2228	110792.196	99251.694	-11.313						
	2229	110786.162	99244.039	-9.783						
	P12	110783.630	99241.311	5.126						
合計									-373.902372	186.9511860
									186.95 m ²	

面積は全て任意医療である。 平成22年9月4日測量

作成者

申請入

縮尺 1/500

徳島県土地家屋調査士会

(1/2)

請求番号：54-2

A3をA4サイズに縮小(約70%)

地積測量図 (2/2)

地番 5-13, 5-28, 5-29
土地の所在 小松島市芝生町字西浦

測点	座標	距離	方位角
T1	110798.197	43.94	207° 30' 06"
T3	99221.531	43.94	27° 30' 06"

旧測点・境界点			
測点	座標	距離	方位角
T1	110798.197	43.94	207° 30' 06"
T3	99221.531	43.94	27° 30' 06"
P1	253.5822	30.16	29° 00' 55"
P2	270.4945	25.57	30° 24' 13"
P3	278.4519	24.52	31° 05' 13"
P4	282.5632	36.31	44° 39' 35"
P5	284.5835	46.55	54° 34' 08"
P6	286.4327	55.63	62° 40' 15"
P7	286.5535	67.12	69° 10' 31"
P8	286.5925	67.46	69° 22' 03"
P9	273.5211	76.57	68° 54' 22"
P10	273.4812	69.80	68° 27' 44"
P11	270.4742	60.48	54° 31' 22"
P12	270.4547	60.39	51° 27' 38"
P13	266.4628	51.12	47° 28' 20"
P14	261.0620	42.28	39° 36' 33"
P15	268.4227	41.79	39° 07' 53"
P16	253.0156	34.40	31° 21' 46"
新測点 T1			
T1	110759.219	110798.197	
T3	99201.239	99221.531	
方位角	27° 30' 06"	距離	43.94
新測点 T3			
T3	110759.219	110798.197	
T1	99201.239	99221.531	
方位角	207° 30' 06"	距離	43.94

申請入

縮尺 1/

作成者

徳島県土地家屋調査士会

登記年月日：平成22年9月21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。
令和8年1月14日 徳島地方務局 登記官

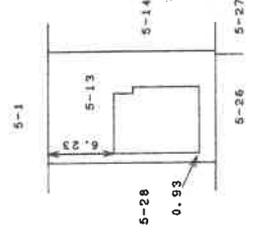
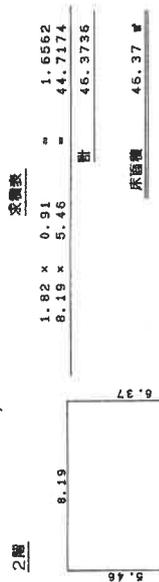
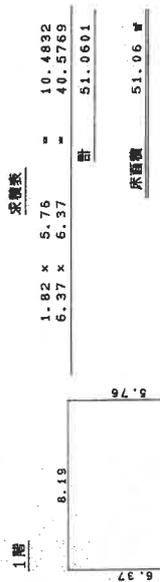
登記年月日：平成23年3月30日

各階平面図

家屋番号 5番13

建物の所在 小松島市芝生町字西浦5番地13

建物図面



(単位：m)



作成者	縮尺 1/250	申請入	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

徳島県土地家屋調査士会館 用紙

請求番号：54-3

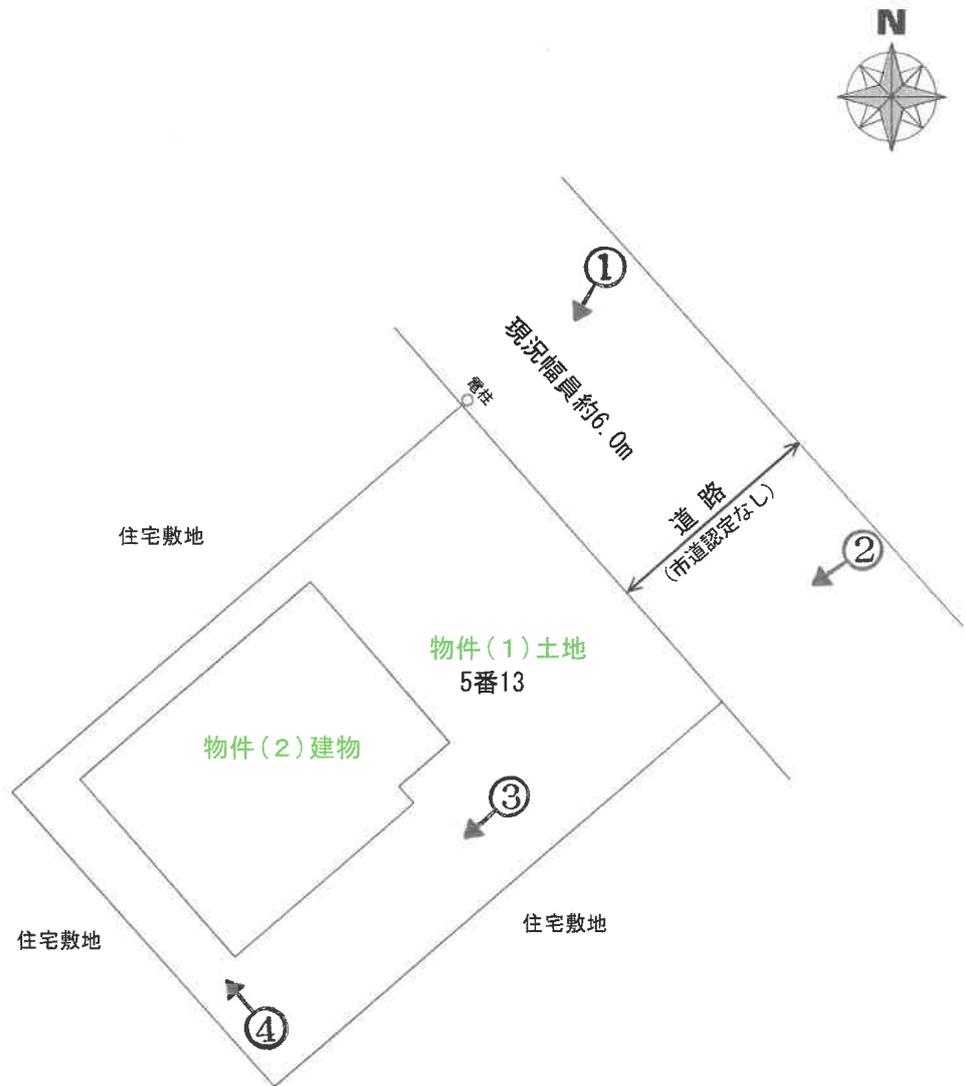
A3をA4サイズに縮小(約70%)

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。
 令和8年1月14日 徳島地方検察庁

登記官

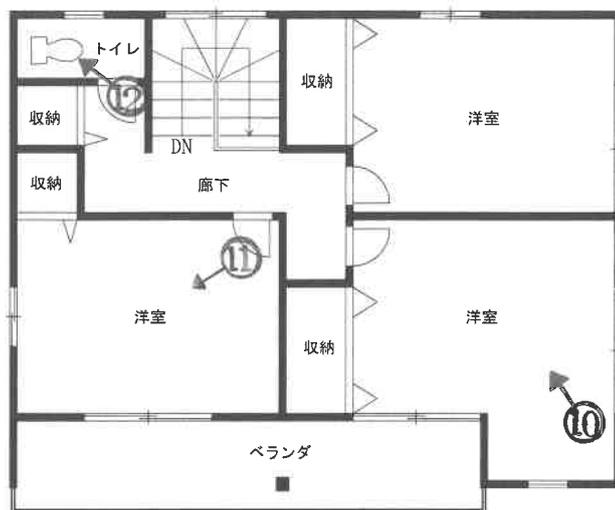
土地建物位置関係図

縮尺 1 : 200

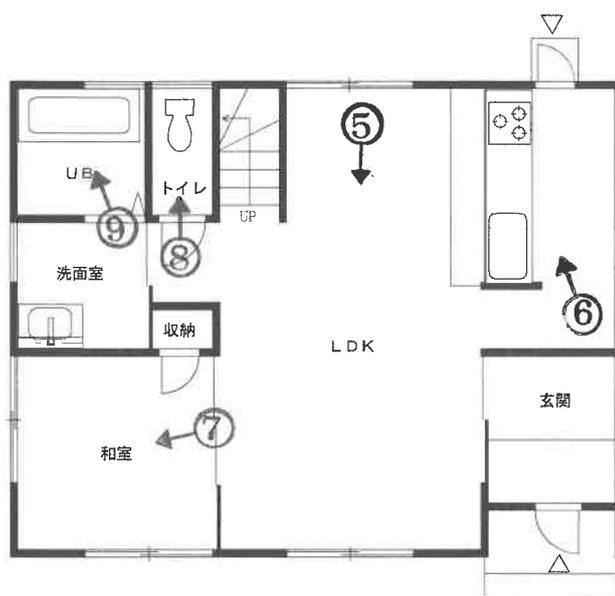


当該図面は土地建物の位置関係図等の概略を示したものであり、実測図ではありません。

間取図 (概略)



2階平面図



1階平面図

1



2



3



4



5



6



7



8



(15 枚目)

9



10



(16 枚目)

11



12



(17 枚目)

令和7年(ケ) 第95号
令和8年 2月 7日 現地調査
令和8年 2月10日 評 価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士
岡 田 健 二

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,590,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,030,000 円
物件2 (建物)	金 5,560,000 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とらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	小松島市芝生町字西浦 5番13 宅地 170.77 m ²	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	小松島市芝生町字西浦 5番地13 5番13 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 51.06 m ² 2階 46.37 m ² 延 97.43 m ²	
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 対象土地の概況および利用状況等（物件1）

位置・交通	JR牟岐線「南小松島」駅の南西方・道路距離約2.2km 最寄バス停「芝生中」の西方・道路距離約1.0km。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	付近は国道55号の西側背後に位置し、田園地帯が広がる中に開発された戸建住宅地域である。市街化調整区域で周辺には農地が多く残り、南方には山林が迫る地形で発展性は低い。	
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	市街化調整区域 ※1 － 70% 200% － 立地適正化計画：居住促進区域外
画地条件	地積 間口・奥行 形状 地勢 街路接面状況 街路との高低 その他	170.77㎡ 約10.7m・約16.0m 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	・北東側現況幅員約6.0m舗装道路[市道認定なし(地番：5番1 ※2)、建築基準法第42条第1項2号道路に該当]に接面。	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・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：北東側 道路を介して住宅敷地 南東側 住宅敷地 南西側 住宅敷地 北西側 住宅敷地 ・目的外建物：あり なし <p style="text-align: right;">(別添「土地建物位置関係図」参照)</p>	

供給処理施設	上水道 あり 都市ガス なし 下水道 なし (北東側前面道路にφ100mmの本管あり)
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が存する可能性は低いと推定されるが、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	小松島市洪水・高潮ハザードマップによると洪水浸水想定区域及び高潮浸水想定区域に該当する。
特記事項	<p>※1 市街化調整区域内（線引時：昭和46年5月7日）に位置しているが、物件1は下記の開発許可に基づく開発区域内の宅地である。</p> <p>開発許可の概要 番号：平成21年2月6日・建築第4310号 区域：小松島市芝生町字西浦5番1・7, 357.01㎡ 根拠：都市計画法第34条第11号（条例宅地） 用途：専用住宅</p> <p>※2 目的外土地5番1の所有者は小松島市（地目：公衆用道路、地積：1,292㎡）である。</p> <p>・対象地の南東方約200m（直線距離）の区域で小松島市の新しいゴミ処理施設の建設が計画されている。</p>

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)：平成23年3月14日新築 経 過 年 数：約15年 経済的残存耐用年数：約15年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：窯業系サイディング等 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス等 床 ：フローリング、畳等 設 備：オール電化、給排水衛生等 その他：ベランダ等
床面積(現況)	概測により登記面積と概ね同じと認定した。(延97.43㎡)
現況用途等	現況用途：居宅 間 取 り：別添「間取図」参照
品 等	普通程度
保守管理の状態	普通
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	<ul style="list-style-type: none"> ・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、正常に作動するか否かは不明である。 ・徳島県東部県土整備局(徳島庁舎)建築指導担当によると、物件2建物は建築確認及び検査済を了しているとのことである。 ・屋外に設置されている電気給湯器はリース物件である。 ・物件所有者の陳述によると、新築時以降にリフォーム等の修繕は行っていないとのことである。また、雨漏りやシロアリの被害は確認していないとのことである。 ・1階リビングの中央部に床鳴りが見られる。 ・室内で小型犬を一匹飼っている。 ・外壁の複数箇所にシーリング材の劣化が見られる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	19,600	1.00	170.77	0.98	3,280,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 小松島-7

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $23,900 \text{ 円/㎡} \times 98.2 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 120 = 19,600 \text{ 円/㎡}$

◇ 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0.95、交通接近条件1.05、環境条件1.20、行政的条件1.00 相乗積1.20

イ 個別格差: ほぼ標準的な画地につき1.00と査定。

ウ 地 積: 登記数量による。

エ 建付減価: 0.98 (建物と敷地との適応の状態等を考慮。)

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/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物自体の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	180,000	97.43	0.41	7,190,000

ウ 現価率:

- 耐用年数に基づく方法(定額法)と観察減価法を併用して次のとおり査定。

経過年数15年、経済的残存耐用年数15年、残価率3%

観察減価法(経年減価以外の物件建物固有の減価分)による補正 ▲20%

現価率 = {残価率0.03 + (1 - 0.03) × 経済的残存耐用年数15年 / (経過年数15年 + 経済的残存耐用年数15年)} × (1 - 観察減価0.2) = 0.41

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	3,280,000	0.50	法定地上権	1,640,000

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法定地上権と判定し、その割合を50%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	3,280,000	- 1,640,000	/	0.90	0.70	1,030,000
2	7,190,000	+ 1,640,000	1.0	0.90	0.70	5,560,000
一括価格 (合計)						6,590,000

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: 周辺地域における不動産市場動向等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を十分考慮したが、近くで新しいゴミ処理施設が計画されている等の理由により、なお市場性が劣ると判断されるので、上記の修正を行った。

オ 競売市場修正: 第2「評価の条件」記載後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

地価公示価格〈小松島-7〉

所	在	：	小松島市前原町字中川原66番4外			
価	格	：	23,900 円/㎡			
位	置	：	児安小学校の北西方約1,100m(直線距離)に位置する。			
価	時	点	：	令和7年1月1日		
地	積	：	962 ㎡			
供	給	施	設	：	水道	
接	面	街	路	：	北東4.6m県道	
用	途	指	定	等	：	市街化調整区域 建ぺい率 70%、容積率 200%
地	域	の	概	要	：	農家住宅、一般住宅等が混在する農家住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図（出典：小松島市 平成25年編集 縮尺1万分の1「白図」）
- 2 法第14条地図写し
- 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 間取図

以 上



位置図

S=1:10,000

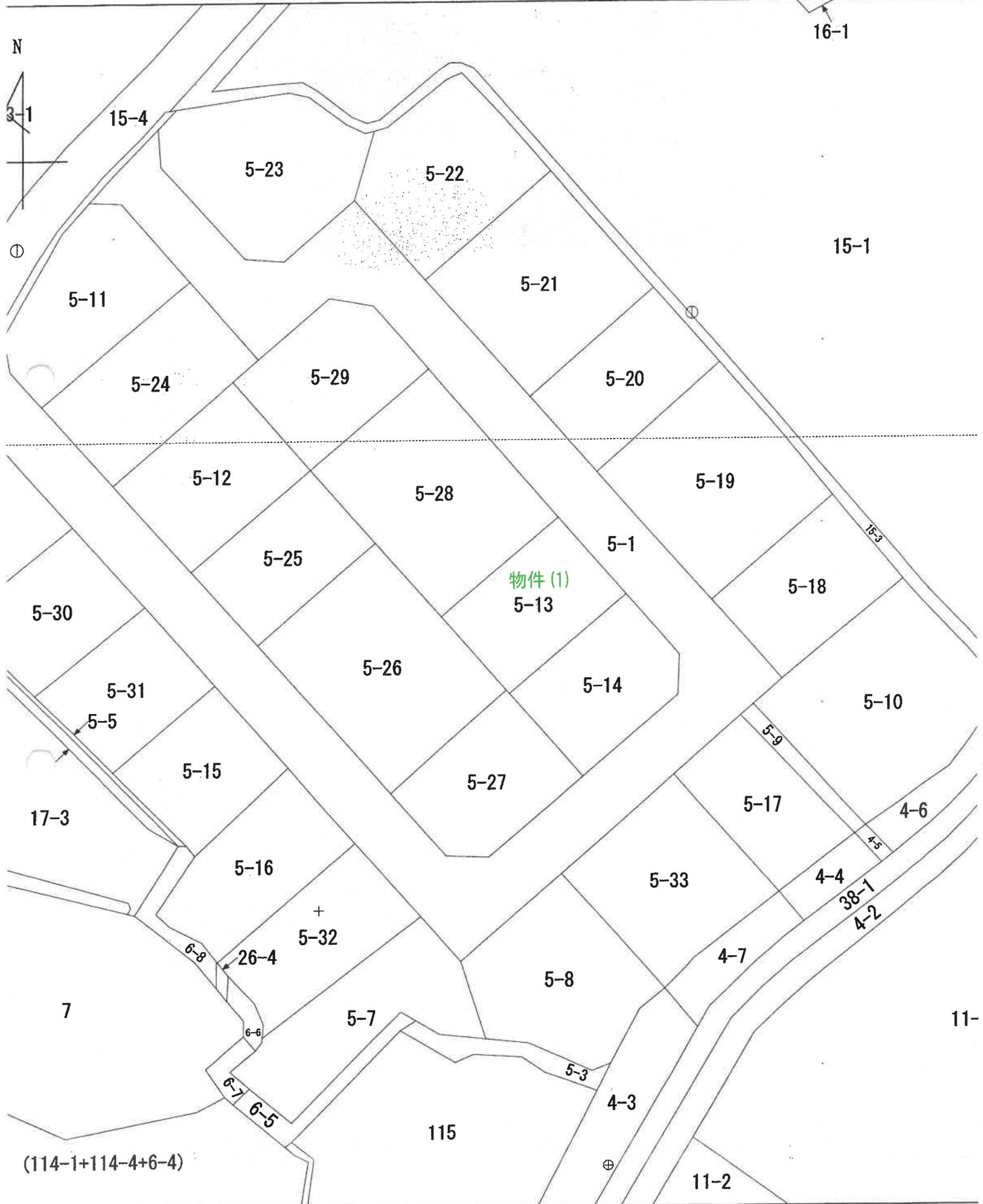




法第14条地図写し

縮尺 1 : 500

所在 : 小松島市芝生町字西浦



(座標値種別 : 図上測定)

登記年月日：平成22年9月21日

地積測量図 1/2

地番 5-13, 5-28, 5-29
土地の所在 小松島市芝生町字西浦

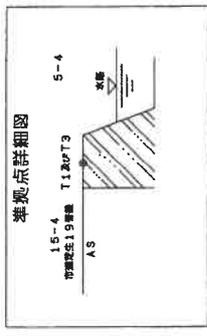
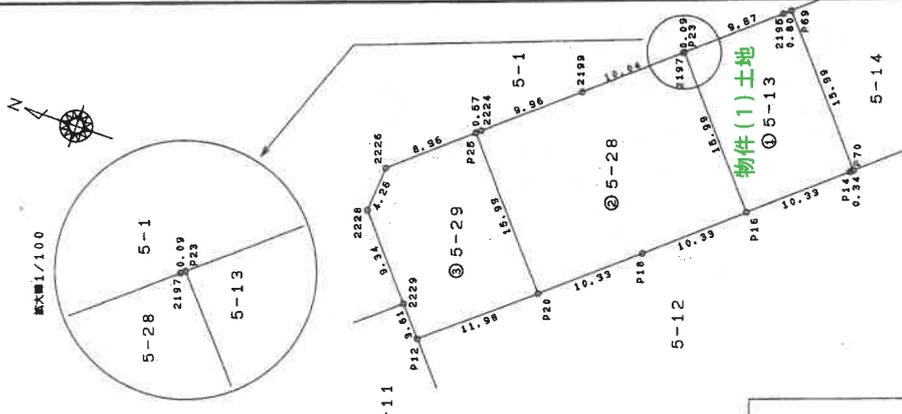
土地の所在 小松島市芝生町字西浦

求積表

地番	① 5-13	Y				X				合計
NO	X	Y _{n+1}	Y _n	Y _{n+1}} -Y _n	Y _{n+1}} -Y _n	X _{n+1}}	X _{n}}	X _{n+1}} -X _{n}}	X _{n+1}} -X _{n}}	Y _{n+1}} ・X _{n+1}} -Y _{n}} ・X _{n}}
P70	110750.370	99269.715	12.235	1361739.927120	11.545	1278741.032610	-6.997	-775002.161808	-18.545	-2854230.822560
P69	110761.458	99281.787	11.545	1278741.032610	-6.997	-775002.161808	-18.545	-2854230.822560	-18.545	-2854230.822560
P23	110769.524	99274.727	-6.997	-775002.161808	-18.545	-2854230.822560	-18.545	-2854230.822560	-18.545	-2854230.822560
P16	110759.034	99262.715	18.450	2007807.798900	12.012	1330563.522288	-6.453	-749350.122188	-13.122	-1453616.116594
P14	110751.229	99269.491	7.000	715296.603000	-341.542874	-170.7714120	170.7714120	170.7714120	170.7714120	170.7714120
合計										
170.7714120										

地番	② 5-28	Y				X				合計
NO	X	Y _{n+1}}	Y _{n}}	Y _{n+1}} -Y _{n}}	Y _{n+1}} -Y _{n}}	X _{n+1}}	X _{n}}	X _{n+1}} -X _{n}}	X _{n+1}} -X _{n}}	Y _{n+1}} ・X _{n+1}} -Y _{n}} ・X _{n}}
P16	110759.034	99262.715	18.450	2007807.798900	12.012	1330563.522288	-6.453	-749350.122188	-13.122	-1453616.116594
P23	110769.524	99274.727	-6.997	-775002.161808	-18.545	-2854230.822560	-18.545	-2854230.822560	-18.545	-2854230.822560
P19	110777.177	99268.137	-13.122	-1453616.116594	-6.908	-765380.742140	-1378167.116720	-585687.081538	1500890.654900	-661.271092
P25	110785.138	99261.229	-12.440	-1378167.116720	-5.285	-585687.081538	1500890.654900	-661.271092	330.60	330.60
P20	110774.642	99249.165	5.285	1500890.654900	13.550	1500890.654900	-661.271092	330.60	330.60	330.60
P18	110766.838	99255.340	13.550	1500890.654900	-661.271092	330.60	330.60	330.60	330.60	330.60
合計										
330.60										

地番	③ 5-29	Y				X				合計
NO	X	Y _{n+1}}	Y _{n}}	Y _{n+1}} -Y _{n}}	Y _{n+1}} -Y _{n}}	X _{n+1}}	X _{n}}	X _{n+1}} -X _{n}}	X _{n+1}} -X _{n}}	Y _{n+1}} ・X _{n+1}} -Y _{n}} ・X _{n}}
P28	110774.642	99249.165	19.918	2206409.319356	6.187	685427.648806	-1128275.902580	-11.315	-1233392.113348	-1033920.044546
P26	110765.138	99261.229	-6.187	-685427.648806	-10.135	-1128275.902580	-11.315	-1233392.113348	-1033920.044546	-373.962372
P22	110791.908	99255.352	-10.135	-1128275.902580	-5.783	-585687.081538	1500890.654900	-661.271092	330.60	330.60
P12	110786.062	99244.039	-5.783	-585687.081538	5.126	585687.081538	-1500890.654900	661.271092	-330.60	-330.60
P12	110783.690	99241.311	5.126	585687.081538	-373.962372	186.9911860	186.9911860	186.9911860	186.9911860	186.9911860
合計										
186.9911860										



図様は全て任意図様である。平成22年9月4日測量

縮尺 1/500

申請入

作成者

徳島県土地家屋調査士会

物件(1)土地

A3をA4サイズに縮小(約70%)

登記官

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。令和8年1月14日 徳島地方方法務局

登記年月日：平成22年9月21日

公用

地積測量図

2/2

地番 5-13, 5-28, 5-29

土地の所在 小松島市芝生町字西浦

測点	座標	距離	方向角
T1	T3		
110798.197	110759.219	43.94	207° 30' 06"
99221.531	99201.239		
T3	T1		
110759.219	110798.197	43.94	27° 30' 06"
99201.239	99221.531		

引張点・境界点表			
測点	座標	距離	方向角
測点 T1			
X座標	110798.197		
Y座標	99221.531		
方向角	207° 30' 06"	距離	43.94
測点 T3			
2228	253° 58' 22"	30.16	
2229	270° 49' 45"	25.57	
P12	278° 05' 19"	24.52	
P20	282° 56' 32"	36.31	
P18	284° 50' 35"	46.55	
P16	286° 03' 27"	56.83	
P14	286° 53' 59"	67.12	
P70	286° 55' 25"	67.46	
P69	273° 52' 11"	70.57	
2195	273° 49' 12"	69.80	
P23	270° 47' 42"	60.48	
2197	270° 45' 47"	60.39	
2199	266° 46' 28"	51.12	
2224	261° 06' 20"	42.28	
P25	260° 42' 27"	41.73	
2226	253° 01' 56"	34.49	
測点 T3			
測点 T1			
X座標	110759.219		
Y座標	99201.239		
方向角	27° 30' 06"	距離	43.94
測点 T3			
2228	29° 40' 55"	59.77	
2229	30° 24' 13"	50.52	
P12	31° 05' 13"	46.95	
P20	44° 39' 35"	50.34	
P18	56° 34' 08"	55.22	
P16	62° 49' 15"	61.47	
P14	69° 10' 31"	66.71	
P70	69° 22' 03"	68.97	
P69	60° 54' 22"	80.57	
2195	60° 27' 44"	80.07	
223	56° 31' 22"	74.26	
2197	54° 27' 39"	74.21	
2199	47° 28' 20"	63.26	
2224	39° 36' 33"	65.52	
P25	39° 07' 53"	65.31	
2226	31° 21' 46"	63.22	

作成者

申請人

縮尺

1/

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。

令和8年1月14日

徳島地方法務局

登記官

徳島県土地家屋調査士会

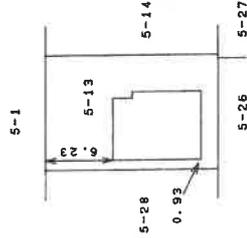
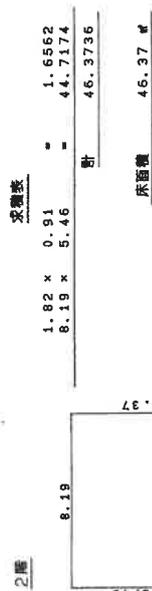
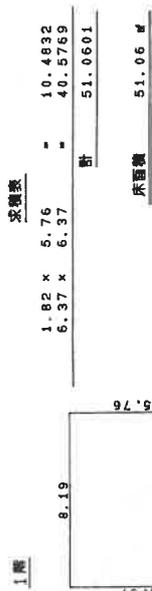
登記年月日：平成23年3月30日

各階平面図

家屋番号 5番13

建物図面

建物の所在 小松島市芝生町字西浦5番地13



(単位：m)

作成者

縮尺 1/250

申請入

縮尺 1/500

徳島県土地家屋調査士会 用紙

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。

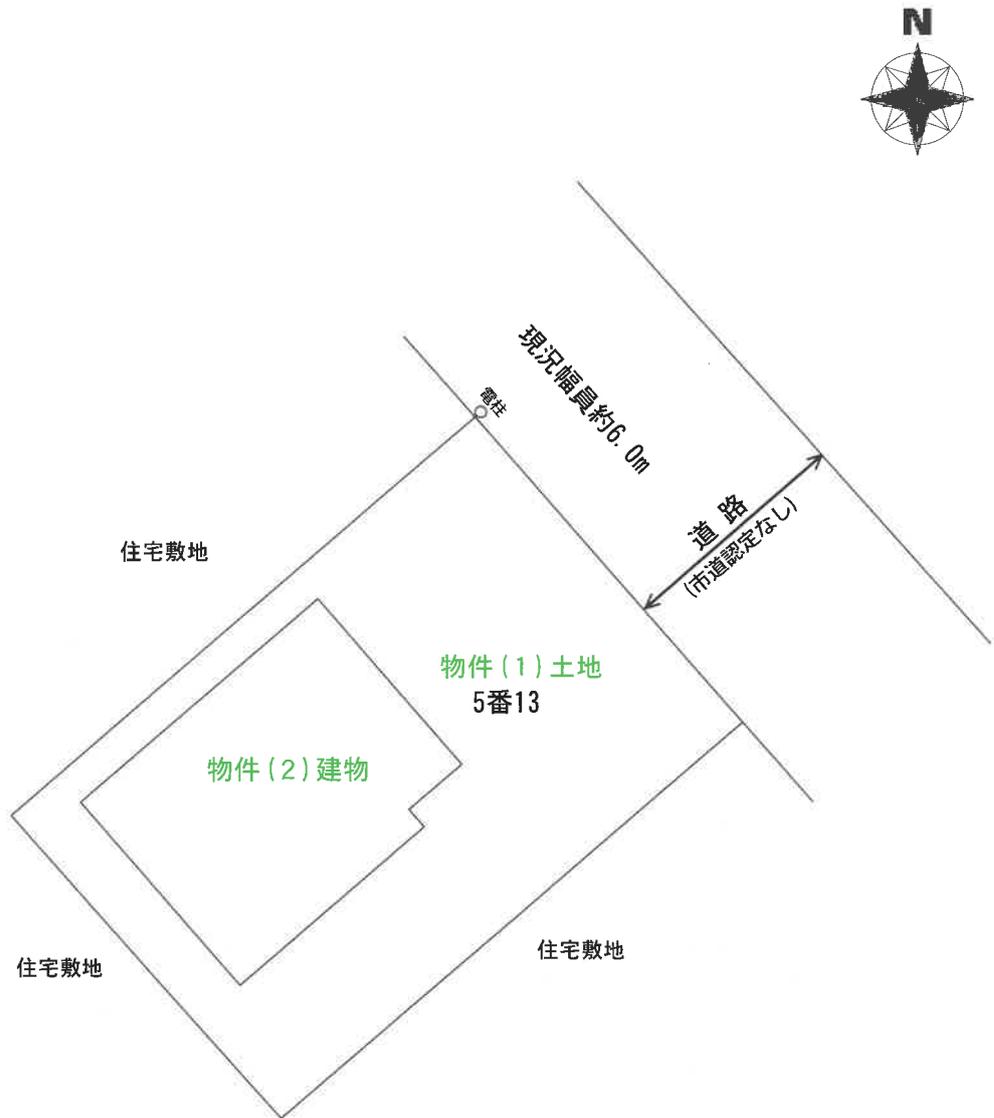
令和8年1月14日

徳島地方法務局

登記官

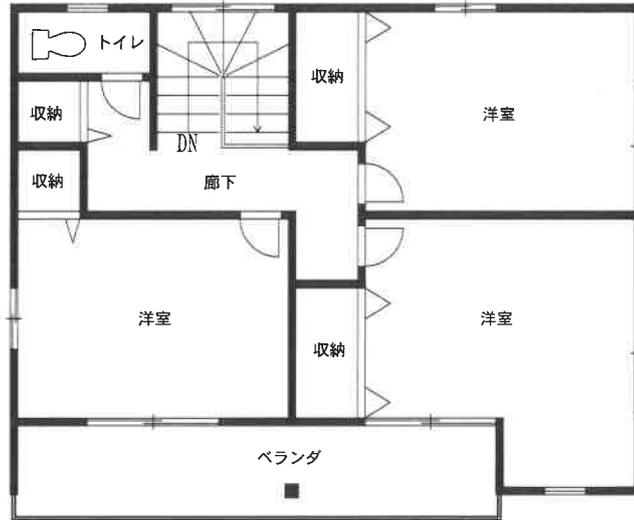
土地建物位置関係図

縮尺 1 : 200



当該図面は土地建物の位置関係図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)



2階平面図



1階平面図