

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 鎌 田 絃 生

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 徳島県小松島市横須町字今開
地 番 52番7
地 目 宅地
地 積 187.59平方メートル
- 2 所 在 徳島県小松島市横須町字今開 52番地7
家屋 番号 52番7
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき平家建
床 面 積 59.11平方メートル
(現況)
- 所 在 徳島県小松島市横須町8番40-1号

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 8年 2月19日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 鎌 田 紘 生

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

【物件番号1, 2】

売却対象外の土地(地番52番5、地番52番10)を通行のため利用している。

《 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 | 徳島県小松島市横須町字今開 |
| | 地 番 | 52番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 187.59平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県小松島市横須町字今開 52番地7 |
| | 家屋 番号 | 52番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 59.11平方メートル |
| | (現 況) | |
| | 所 在 | 徳島県小松島市横須町8番40-1号 |

令和7年（ヌ）第14号
令和7年6月 3日受理
令和7年6月30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 | 徳島県小松島市横須町字今開 |
| | 地 番 | 52番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 187.59平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県小松島市横須町字今開 52番地7 |
| | 家屋 番号 | 52番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 59.11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	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/>	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 A <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である （但し、所在は「徳島県小松島市横須町 8 番 40 - 1 号」である。） <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 A <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を空家のまま動産類を残置した状態で占有している。 <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> 保管開始日 令和 年 月 日	
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■(近隣住民)	<p>私は本件物件の近隣に住む者です。</p> <p>記憶では、債務者Aはコロナの時期に引っ越して来られ、約1~2年前迄は物件2建物に住んでいました。</p> <p>Aの妻らしき女性も見かけたことがあります。</p> <p>Aからは「他県で店をやっている」と聞いたことがあります。</p> <p>最近、Aが同建物内の荷物を運び出しているのを見かけました。</p>
その他の事項	
<p>■1【物件の状況】</p> <p>本件受命物件の状況は土地建物位置関係図、建物間取図、添付した写真のとおりであり、その占有関係は2枚目に記載のとおりであると認めた。</p> <p>■2【占有関係】</p> <p>外壁に備え付けられた郵便受けに表札有り。</p> <p>外観調査時に郵便受けに照会書を差し置いたが、立入調査時にそのままの状態で見捨てられていた。</p> <p>電気は無計量。インターホンは鳴らなかった。</p> <p>立入調査したところ、空家であった。(大量の残置動産あり)</p> <p>その他第三者が占有している徴表はなかった。</p> <p>近隣住民の陳述から、総合的に考慮し、空家の状態で室内に動産類を残置したまま債務者兼所有者Aが所有、占有しているものと判断した。</p> <p>■3【土地の範囲・境界】</p> <p>目視上、本件物件1土地の範囲は概ね明らかであると思われる。なお、法務局には地図に準ずる図面が備え付けられている。</p> <p>■4【接道】</p> <p>南側は幅員約4m舗装道路に接面する。(建築基準法第42条第2項道路)</p> <p>東側は幅員約4m舗装私道に接面する。(建築基準法第42条第2項道路)</p> <p>■5【上水道・下水道】</p> <p>小松島市によると上水道の引込みはあるが、下水道はない、とのことである。</p> <p>■6【その他】</p> <p>上記の【接道】につき、その他の状況については、評価書「接面道路の状況」も参照されたい。</p> <p>物件2は登記記録上、昭和48年5月30日に建築されたものと推定されるが、県東部県土整備局建築指導課に問合せたところ、建築確認申請の存在が確認出来なかった。</p> <p>目視上、各種内装のキズ・汚れ・変色等の使用に伴う経年程度の劣化が認められ、台所天井部分(写真14)はくり貫かれ、室内の床は張り替えられた形跡があった。(写真17)</p> <p>現状、物件への進入出は南側道路(地番52-5,登記簿上地目;雑種地,所有者;GoodRoom株式会社)等により構成される接面道路が利用されているが、同道路は、里道を拡張するため道路敷に提供した私有地である可能性もあることから、将来的な問題に備え、買受人は当該所有者に通行等について確認する必要があると思われる。</p> <p>また、物件東側道路(地番52-10,登記簿上地目;公衆用道路,所有者B)により構成される接面道路について、現況調査時、所有者Bに買受人の通行の有無について尋ねたところ「自由に通行してもらってかまわない」との陳述を得た。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>	

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6月3日 (火) 13:50 - 14:00	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6月3日 (火) 14:00 - 14:05	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6月3日 (火) 16:35 - 16:50	法務局	公図公簿などの閲覧調査
令和7年6月5日 (木) 11:15 - 12:08	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和7年6月5日 (木) 12:17 - 12:30	小松島市役所	公法上の規制等調査
令和7年6月13日 (金) 9:35 - 9:45	法務局	公図公簿などの閲覧調査
令和7年6月13日 (金) 10:30 - 11:24	物件所在地	立入調査、評価人帯同
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和7年6月13日</p> <p>目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行させて臨場した。</p>		

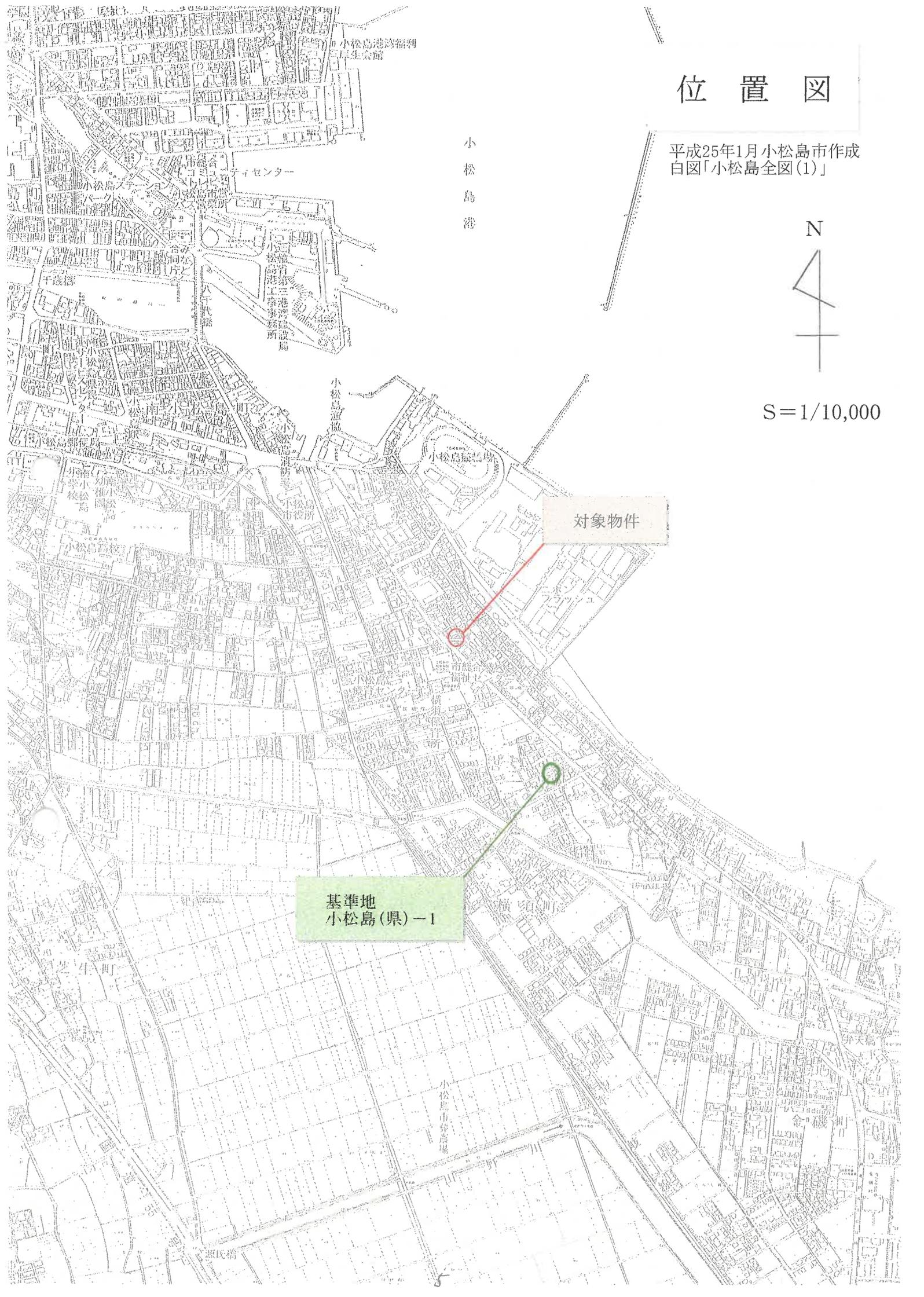
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

位置図

平成25年1月小松島市作成
白図「小松島全図(1)」



S=1/10,000



小松島港

対象物件

基準地
小松島(県)-1

位置詳細図

平成25年1月小松島市作成
都市計画図「小松島市全図(6)」



対象物件

S=1/2,500

ニホンフラウ

小松島市
総合福祉
センター

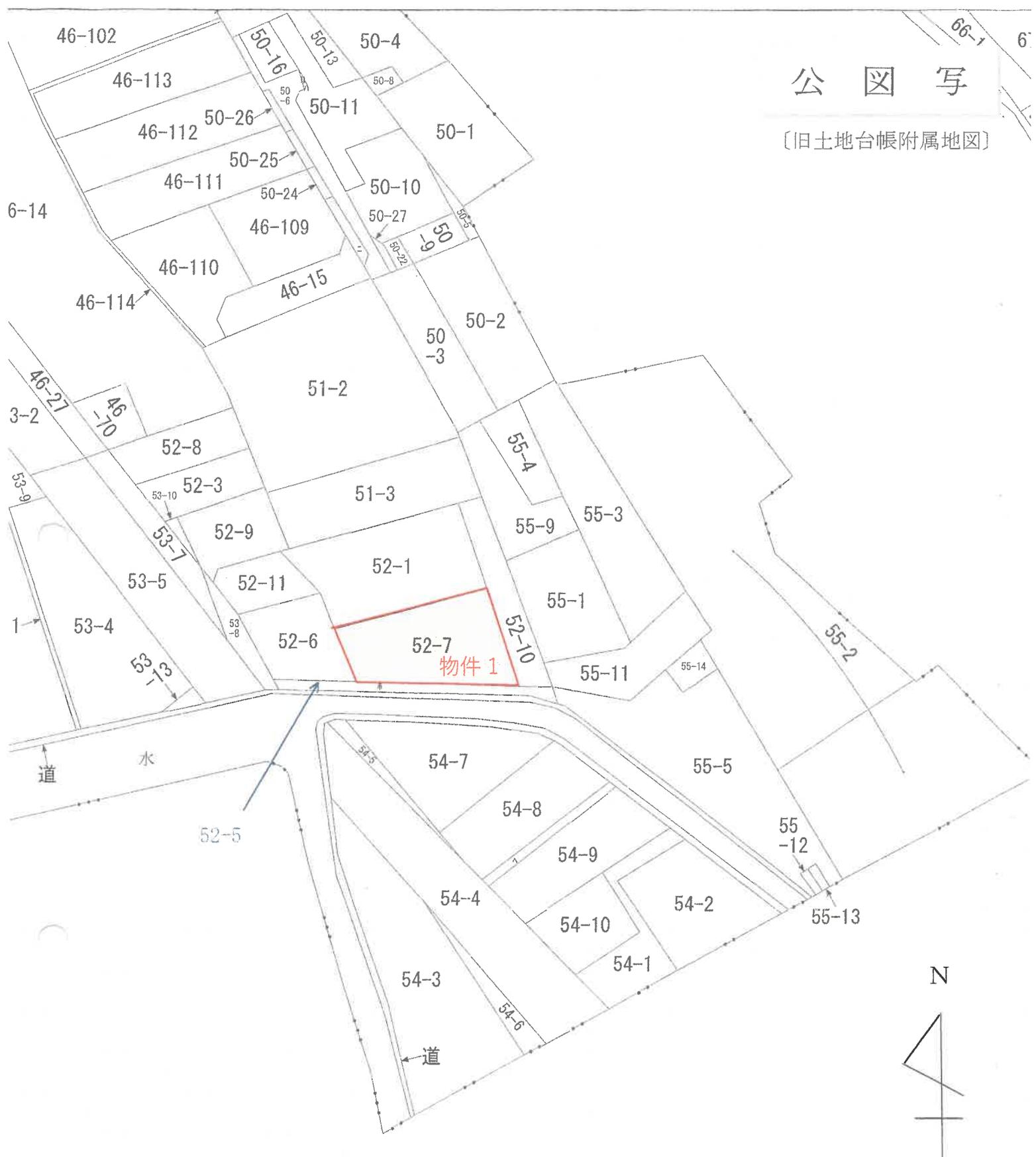
横須保育所

横須町

横須

公 図 写

〔旧土地台帳附属地図〕

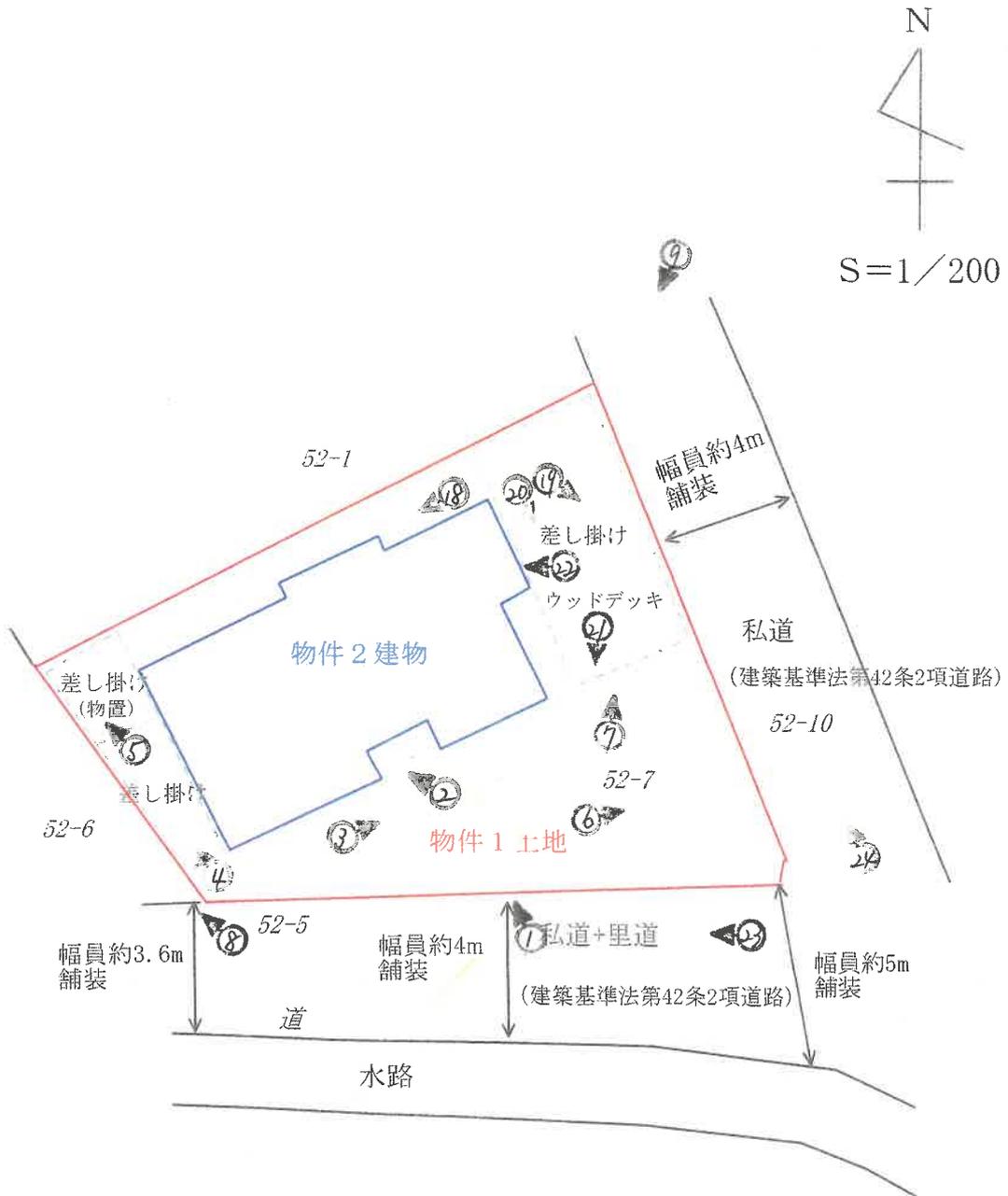


縮尺不明

区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付け置及び形状の概略を記載した図面です。



土地建物位置関係図



建 物 間 取 図

N

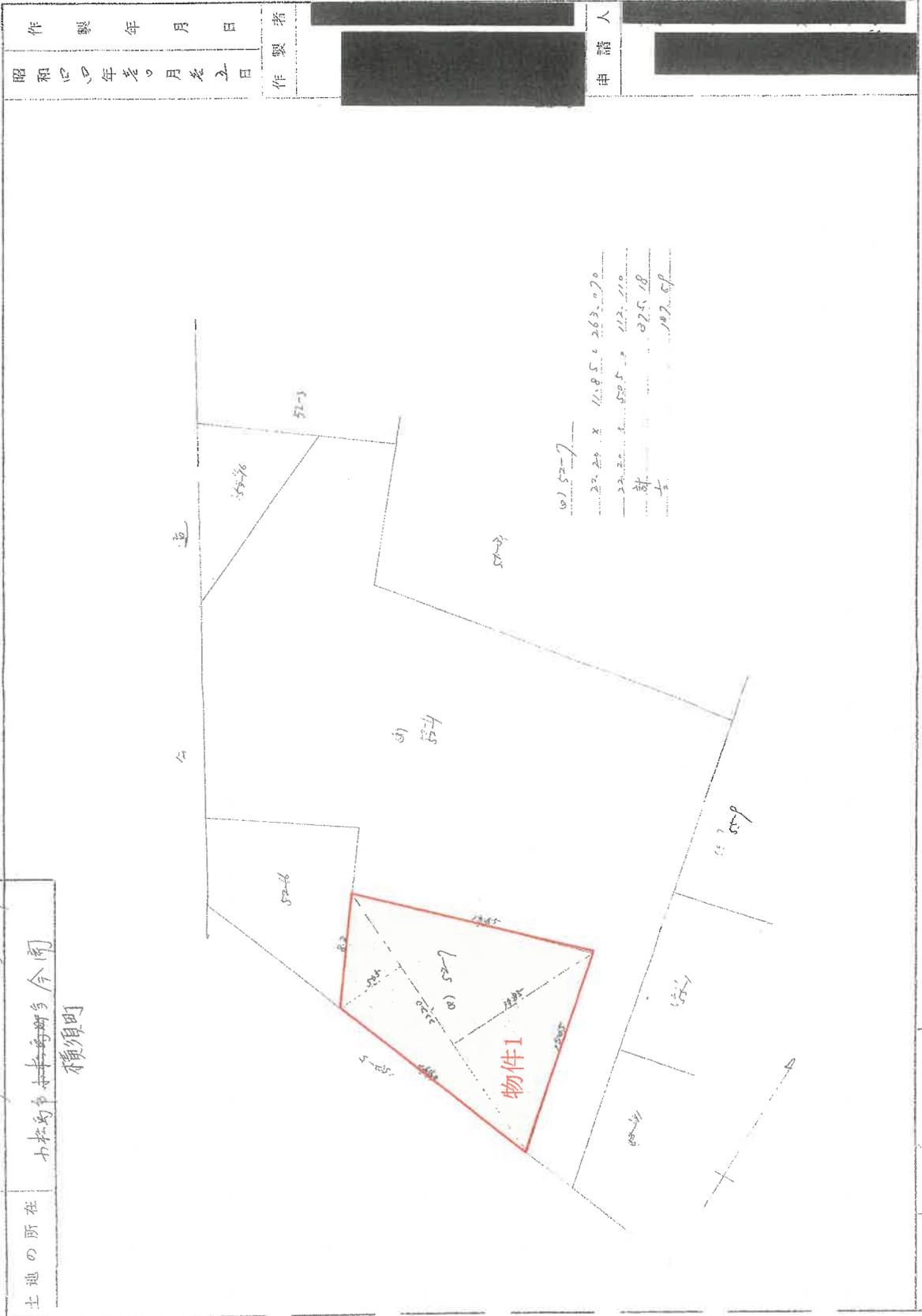


登記年月日：昭和44年10月22日

44-016799 様新

地番	52-1	52-1
土地の所在	札幌市中央区南 積須町	

地積測量図



昭和44年10月22日
 製作年月日

申請人
 製作者

縮尺 1/300m

昭和44年10月22日 押印

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7年6月3日 徳島地方方法務局

登記官

登記年月日：令和3年12月11日

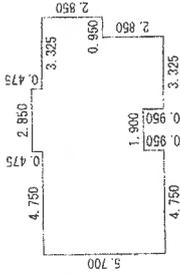
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年6月3日 徳島地方方法務局 登記官

建物図面

家屋番号 52番7

建物の所在 小松島市横須町字今開52番地7

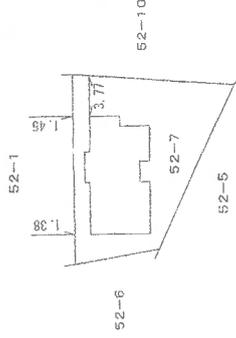
各階平面図



求積表

4.750 x 5.700	=	27.075000
2.850 x 0.475	=	1.353750
5.225 x 4.750	=	24.818750
3.325 x 0.950	=	3.158750
0.950 x 2.850	=	2.707500
計		59.113750
床面積		59.11㎡

[物件 2]



(単位：m)

報告書No. 2124012

作成者

令和3年11月22日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

1

受命物件の状況



2

受命物件の状況



3



業務用冷蔵庫

4



物置

5



物置内

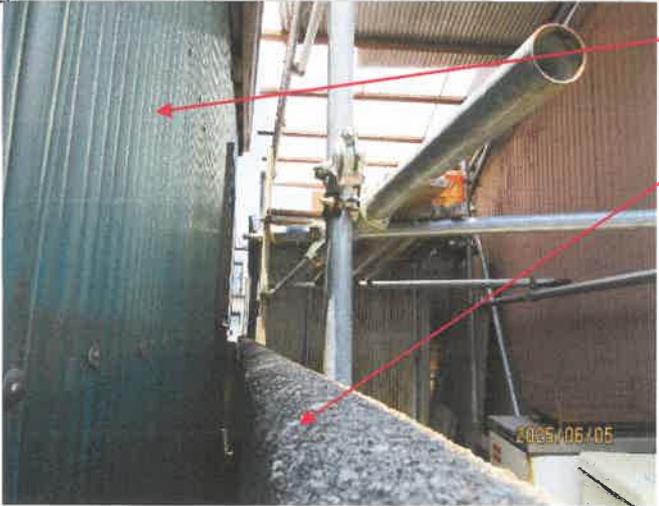
6



7



8



売却対象外建物

境界ブロック

9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



物件2

21



22



23



南側 目的外土地
(私道+里道)

物件2

24



東側 目的外土地
(私道)

令和 7 年 (又) 第 14 号

令和 7 年 6 月 13 日 現地調査

令和 7 年 6 月 27 日 評 価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士

富 永 守

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,300,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,130,000 円
物件2(建物)	金 1,170,000 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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地目地積	徳島県小松島市横須町字今開 52番7 宅地 187.59㎡	ほぼ登記簿記載に同じ
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	徳島県小松島市横須町字今開 52番地7 52番7 居宅 木造スレートぶき平家建 59.11㎡	ほぼ登記簿記載に同じ
番号	特記事項		
	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	JR牟岐線「南小松島」駅から南東方へ道路距離約970m 最寄バス停「横須福祉センター前」から東方へ道路距離約20m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	<p>評価対象地の所在する地域は、県道徳島小松島線背後に、一般住宅のほかアパート等が建ち並ぶ住宅地域である。</p> <p>当地域周辺は、上記県道沿いに量販店、飲食店、コンビニ等の各種店舗のほか、市役所、南小松島小学校にも近いため、住宅地域としての利便性は良好であるが、全般に街路が未整備で雑然とした街並みが形成されている。小松島市は地域経済の低迷等により人口の減少が続いており、市内の住宅地は全般に宅地需要が弱く、当地域は臨海部で、津波被害のリスクもあるため、土地取引は低調である。</p>	
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2種住居地域 60% 200% なし なし
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	187.59㎡ 約16.5m・約8m(西端)～15m(東端) 略台形地 概ね平坦 角地 等高 特になし
接面道路の状況	<p>・南側において、幅員約4m舗装道路(建築基準法第42条2項道路に該当)に接面。</p> <p>なお、上記道路のうち、接面部分の幅員は概ね4m前後であるが、西端部は約3.6m、東端部は約5mである。</p> <p>上記道路は、里道のほか里道の北側に隣接する第三者所有の地番52番5土地(地目:雑種地、地積:76㎡)が含まれているものと思われる。所有者の陳述はえられていないが、登記情報等から、同一人が所有する東側隣接地(地番55-5び55番14)を宅地利用する際に、県道からの進入路である里道を拡幅するため、52番5を道路敷に利用したものと推定される。</p>	

	<ul style="list-style-type: none"> ・東側において、幅員約4m舗装私道（建築基準法第42条2項道路に該当）に接面。当該道路は、近隣に居住する第三者が所有する地番52番10（地目：公衆用道路、地積143㎡）土地を道路敷としており、道路敷の所有者によると、買受人に対しても道路として通行することを認めるとのことである。
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・評価対象地と同一人の所有である物件2建物の敷地に利用されている。 ・評価対象地上に目的外建物は所在しない。
供給処理施設	<p>上水道：あり（市の埋設管（100mm）より口径20mm管で引込済）</p> <p>都市ガス：なし（LPガス利用）</p> <p>下水道：なし</p>
周知の埋蔵文化財包蔵地の指定	文化財保護法による周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。
地下埋設物の有無	目的土地には既存の建物があるため、現地調査において対象建物以外の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、土壌汚染の可能性は低いものと思われるが、汚染の有無を確定するためには専門業者による調査が必要である。
ハザードマップ	小松島市防災ハザードマップによると、洪水浸水想定区域、高潮浸水想定区域のほか、内水（台風等大雨浸水痕跡）に該当する。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・対象地上の物件2建物の西側から敷地境界にかけて、雨除けのための簡易屋根（支柱は仮設工事用のパイプ鋼管、屋根はトタン及び塩ビシート等）が設置されている。 ・対象地上の物件2建物の東側から敷地境界にかけて、ウッドデッキが設置され、地上に雨除けの屋根が（支柱は仮設工事用のパイプ鋼管、屋根はトタン及び塩ビシート等）が架設されているほか、道路側に目隠し用の板塀が設置されている。 ・対象地の外周に設置されたコンクリートブロック塀のうち、南東端の角部分はやや後退して設置されている。 ・南側接面道路は、建築基準法上の道路に認定されているが、道路敷に第三者が所有する私有地を含んでいるため、買受人においては、将来的な問題に備え、当該所有者に通行等に関する確認を行う必要があるものと思われる。

2 建物の概況及び利用状況(物件2)

区 分	主である建物（家屋番号52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48年5月30日 新築 経過年数：52年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：スレート葺 外 壁：カラー鋼板外 内 壁：塗壁、化粧合板外 天 井：クロス貼、木目合板外 床：畳、クッションフロア、合板外 設 備：電気、給排水 そ の 他：特になし
床面積（現況）	59.11㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：別添「建物間取図」参照
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	空家の状態にあるが、室内に家財道具等が残されている。第三者の占有はみられない。
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	対象建物は、昭和48年5月30日（登記原因日）頃に建築されたものと推定されるが、管轄の徳島県東部県土整備局の建築指導担当において調査を行った結果、建築確認申請の存在が確認出来なかった。 ・建物全体に、経年相応の内外装の劣化がみられ、居宅として利用する場合には大規模の修繕が必要と思われる。 ・対象建物の北西端部に、簡易な構造の差し掛けが設置されており、物置として利用されている。

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	26,300	0.97	187.59	0.90	4,307,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 小松島(県)-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

$$28,500\text{円}/\text{m}^2 \times 98.6 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 107 = 26,300\text{円}/\text{m}^2$$

◇ 時点修正 : 地価調査価格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 : なし

◇ 地域格差 : 街路条件(△2)、交通接近条件(△1)、環境条件(+10) (各条件相乗積)

イ 個別格差 : 画地条件△3(角地+5、形状△8) (条件内相乗積)

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等を考慮した上、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	建物の価格(円) ア×イ×ウ=エ
2	150,000	59.11	0.01	89,000

ウ 現価率

対象建物は、上記のとおり、一般的な経済的残存耐用年数を満了し、老朽化しているが朽廃には至っておらず、利用価値は残存しているため、現価率を1%と査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1土地については土地利用権等価格を控除し、物件2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	4,307,000	0.50	法定地上権	2,154,000

イ 土地利用権等割合： 強制競売開始決定時において土地建物所有者が同一人であり、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	4,307,000	-2,154,000		0.75	0.70	1,130,000
2	89,000	+2,154,000	1.00	0.75	0.70	1,170,000
一括価格(合計)						2,300,000

ウ 占有減価修正： なし

エ 市場性修正： 建物内に家財道具等が多く残存しているほか、敷地内に多くの残置物があり、処分に費用を要するが、債務者から連絡がなく、引き渡しまでに撤去されるか否か不明である。また、私道持分を有していない。

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（小松島（県）－1）

所 在：小松島市横須町字横須90番7外「横須11-40」
価 格：28,500円/㎡
位 置：JR牟岐線「南小松島」駅の南西方1.4km
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：198㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：北西側幅員3m道路
用 途 指 定 等：第1種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要：中小規模一般住宅が多い県道に近い住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 位置詳細図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面及び各階平面図写
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建物間取図

以 上

位置図

平成25年1月小松島市作成
白図「小松島全図(1)」



S=1/10,000

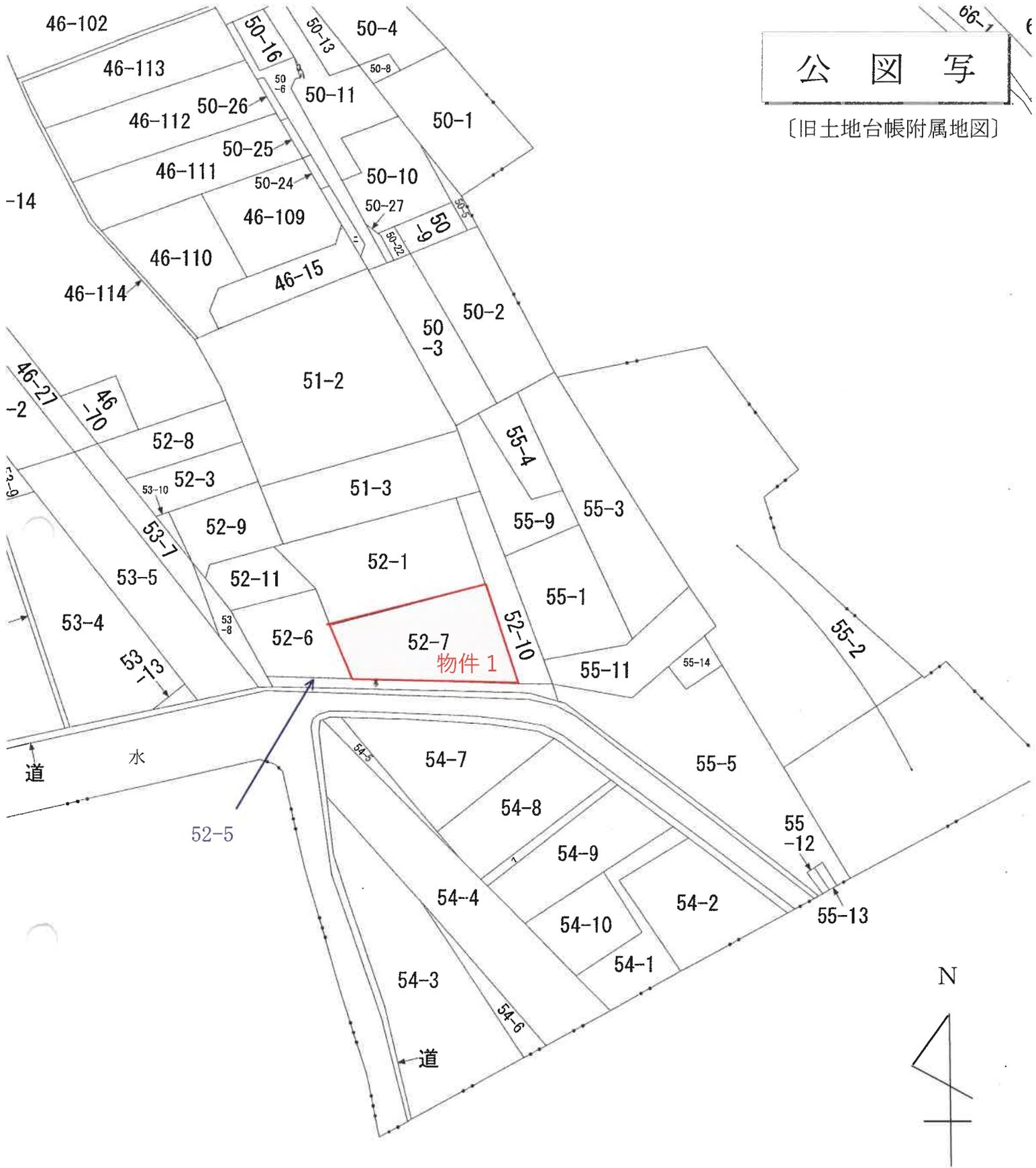


対象物件

基準地
小松島(県) -1

公 図 写

〔旧土地台帳附属地図〕



縮尺不明

この図を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられ、及び形状の概略を記載した図面です。

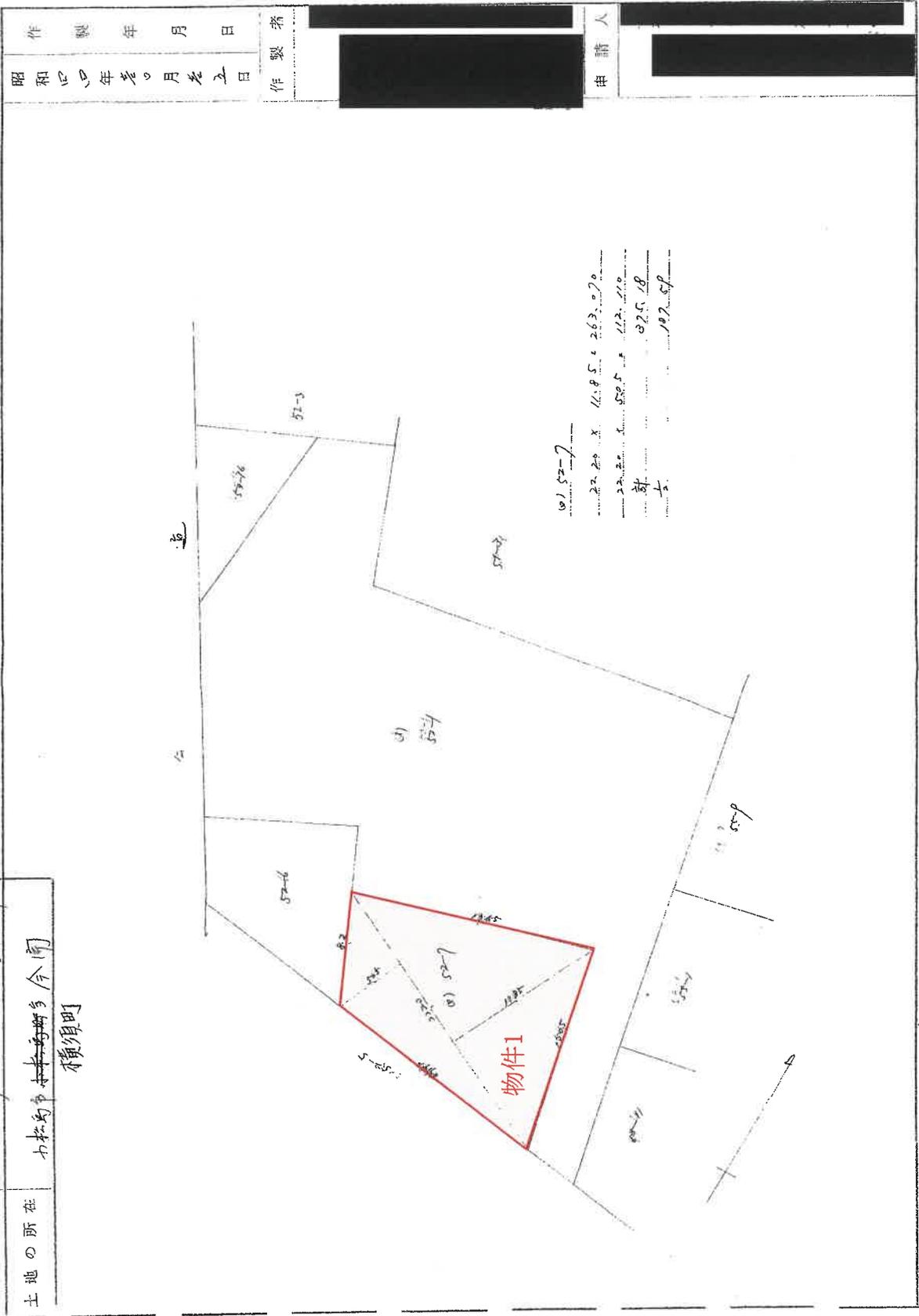


登記年月日：昭和44年10月22日

新 後 4016799

地番	52-7	52-1
土地の所在	和松市 本町 今南 積須町	

地積測量図



昭和44年10月22日
 製作年月日
 製作者
 申請人

昭和44年10月22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。
 令和7年6月3日 徳島地方裁判所

登記簿

登記年月日：令和3年12月1日

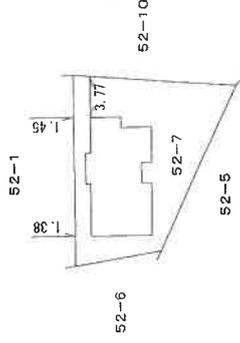
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年6月3日 徳島地方建設局

登記簿

各階平面図 建物図面

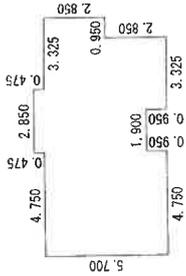
家屋番号	52番7
建物の所在	小松島市横須町字今開52番地7

[物件 2]



求積表

4.750 x 5.700	=	27.075000
2.850 x 0.475	=	1.353750
5.225 x 4.750	=	24.818750
3.325 x 0.950	=	3.158750
0.950 x 2.850	=	2.707500
計		59.113750
係数積		59.11㎡



(単位：m)

報告書No. 2124012

作成者

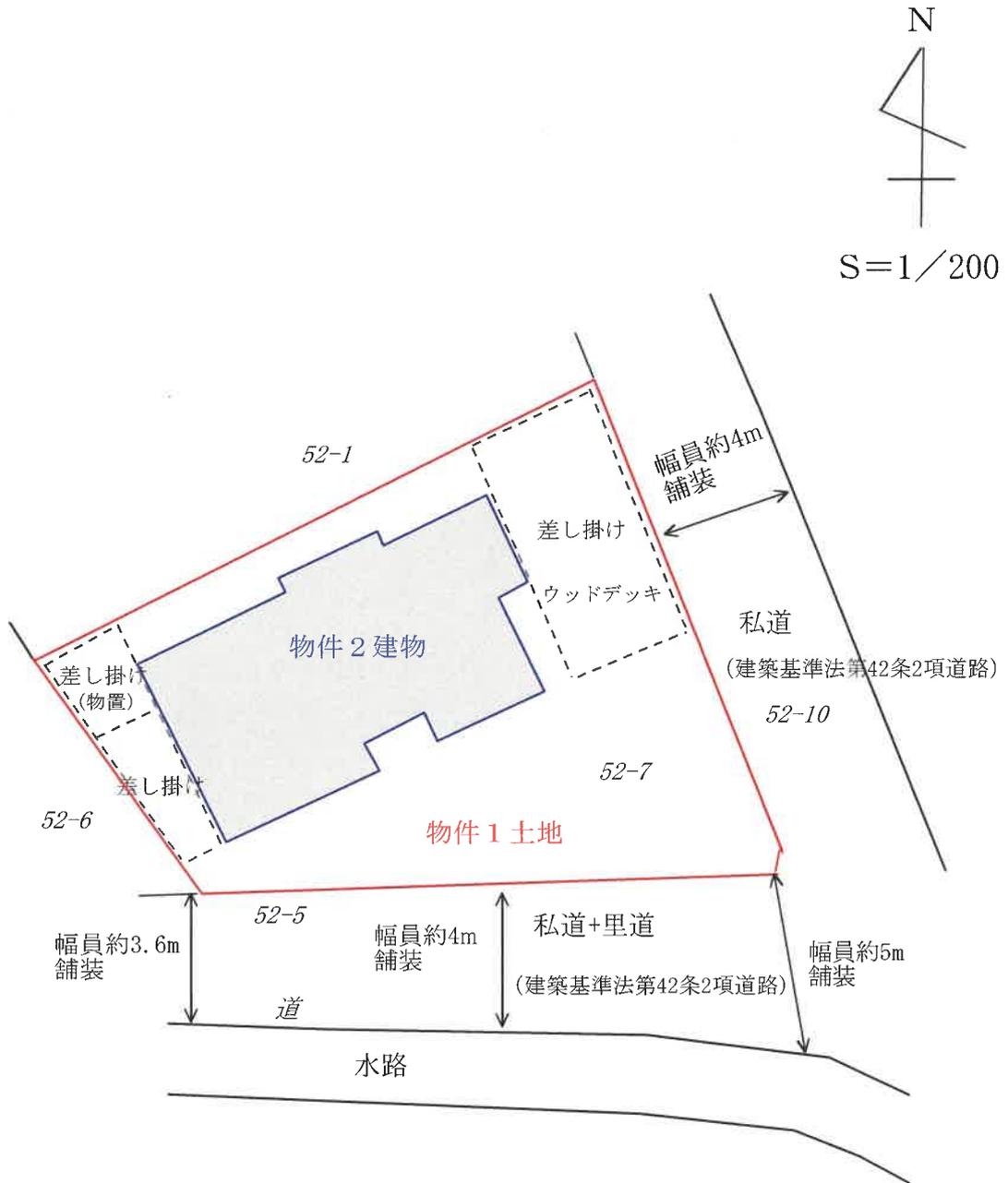
令和3年11月22日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図



建 物 間 取 図

N



