

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月 9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 7月 2日から 令和 8年 7月 8日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 15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 8月 5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 7月 16日から 令和 8年 7月 17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 6月 9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)
2, 3	3,300,000 2,640,000	一括	660,000	52,546	0
2	1,450,000				
3	1,850,000				
備考					



## 物 件 目 録

- 2 所 在 徳島県板野郡松茂町中喜来字東組  
地 番 14番  
地 目 宅地  
地 積 542平方メートル
- 3 所 在 徳島県板野郡松茂町中喜来字東組 14番地  
家屋 番号 14番  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート・瓦葺2階建  
床 面 積 1階 167.35平方メートル  
2階 31.58平方メートル  
(現況)  
床 面 積 1階 約172.35平方メートル  
2階 31.58平方メートル  
(附属建物)  
符 号 1  
種 類 物置  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 68.04平方メートル  
(現況)  
床 面 積 約100平方メートル  
符 号 2  
種 類 浴室・便所



## 物 件 目 録

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 6.84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 5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2, 3】

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, 3】

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

2 所 在 徳島県板野郡松茂町中喜来字東組  
 地 番 14番  
 地 目 宅地  
 地 積 542平方メートル

3 所 在 徳島県板野郡松茂町中喜来字東組 14番地  
 家屋 番号 14番  
 種 類 居宅  
 構 造 木造スレート・瓦葺2階建  
 床 面 積 1階 167.35平方メートル  
 2階 31.58平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約172.35平方メートル  
 2階 31.58平方メートル

(附属建物)

符 号 1  
 種 類 物置  
 構 造 木造瓦葺平家建  
 床 面 積 68.04平方メートル

(現況)

床 面 積 約100平方メートル

符 号 2  
 種 類 浴室・便所



## 物 件 目 録

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 6.84平方メートル



令和7年（ケ）第97号  
令和8年1月21日受理  
令和8年2月17日提出  
（2分冊中の2）



現況調査報告書  
（物件2、3）

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

- 2 所 在 徳島県板野郡松茂町中喜来字東組  
地 番 14番  
地 目 宅地  
地 積 542平方メートル
- 3 所 在 徳島県板野郡松茂町中喜来字東組 14番地  
家屋 番号 14番  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート・瓦葺2階建  
床 面 積 1階 167.35平方メートル  
2階 31.58平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1  
種 類 物置  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 68.04平方メートル
- 符 号 2  
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 6.84平方メートル



目的外土地の概況 (物件3関係)		
1	所 在	徳島県板野郡松茂町中喜来字東組
	地 番	1 2 番 1
	地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input checked="" type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	( <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 一部 境界付近から北へ 3m程度)
	所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> その他の者; 亡B相続人ら (本件建物所有者Aを含む)
	その他の事項	
2	所 在	徳島県板野郡松茂町中喜来字東組
	地 番	1 3 番
	地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input checked="" type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	( <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 一部 境界付近から北へ 3m程度)
	所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> その他の者; 亡B相続人ら (本件建物所有者Aを含む)
	その他の事項	
3	所 在	
	地 番	番
	地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	平方メートル ( <input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
	その他の事項	
4	所 在	
	地 番	番
	地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	平方メートル ( <input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
	その他の事項	

(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3関係)		
■関係人 (■建物所有者A) の陳述 / □提示文書 ( ) の要旨		
占有権原	■所有権 □地上権 □賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期	平成17年7月3日 (亡Bの相続開始日)	
最初の契約日	年 月 日	
契約日	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
	借主	□建物所有者
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)	
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 (平成 年 月 日現在 金 円)	
契約解除	□ない □ある ( )	
訴訟提起等	□ない □ある [ □係属中 □終局 ( 地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号 ) ]	
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	
<p>公図上の「道」の部分も目的外土地1、2と同程度越境していると概測された。</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

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)	<p>1 私は、本件物件の所有者で、現在、物件3建物に家族3人で住んでいます。 同建物は、平成17年頃、亡父Bから相続しました。 同建物は、平成3年頃に増築しています。</p> <p>2 物件2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。</p> <p>3 物件2土地、物件3建物につき、第三者との間での貸借関係はありません。</p> <p>4 物件3建物につき、リース物件はありません。</p> <p>5 ペットは飼っていませんが、令和になるまで、物件3室内で、たばこを吸っていました。</p> <p>6 附属建物の風呂の屋根に、取り付けたままの太陽熱温水器は壊れています。</p> <p>7 物件3主たる建物内に、シロアリ被害はありません。しかし、附属建物の物置にはシロアリがいました。 附属建物の物置の屋根は雨漏りがします。シートを貼って、上からタイヤを置いて、穴を塞いでいます。(写真5,7)</p> <p>8 物件3建物につき、事件・事故はございません。</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

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、現況概略見取図、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・境界】

物件2土地につき、法第14条第1項地図が備え付けられているが、現況において敷地の範囲、隣地の境界等が判然としない。

【都市計画区別】

松茂町役場によると、物件1土地は、市街化調整区域である。

【接道】

同町役場によると、物件2土地西側は幅員約1.4～2m一部未舗装の町道（中喜来16号線）に接面する。（建築基準法第42条第2項道路）

【上水道・下水道】

物件2土地の所在する場所には、上水道の引込みはあるが、公共下水道は通っていない。

【その他】

物件3建物（昭和45年1月31日新築、平成3年4月10日増築）は、目視上、建物内外部ともに経年劣化及び老朽化が認められ、各所に損傷等が見られた。

評価人によると、同建物北側の軒や庇・外装の一部等が目的外土地（地番；12-1、13）との境界から3m程度北方へ越境している、とのことである。（写真；33～35）

また、同建物には約5㎡の未登記増築部分（玄関・洗面）が存する。

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

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21日（水） 15:40 - 15:45	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8年1月21日（水） 15:46 - 15:50	当庁（郵送）	家屋平面図、間取り図等交付申請書準備
令和8年1月26日（月） 12:02 - 12:26	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和8年1月26日（月） 12:40 - 12:45	松茂町役場	公法上の規制等調査
令和8年2月2日（月） 13:20 - 15:00	物件所在地	立入調査、評価人帯同
<p>（特記事項）</p> <p>■ 令和8年2月2日 目的物件は不在であることが予想されたので、立会人を立ち合わせ臨場した。</p>		

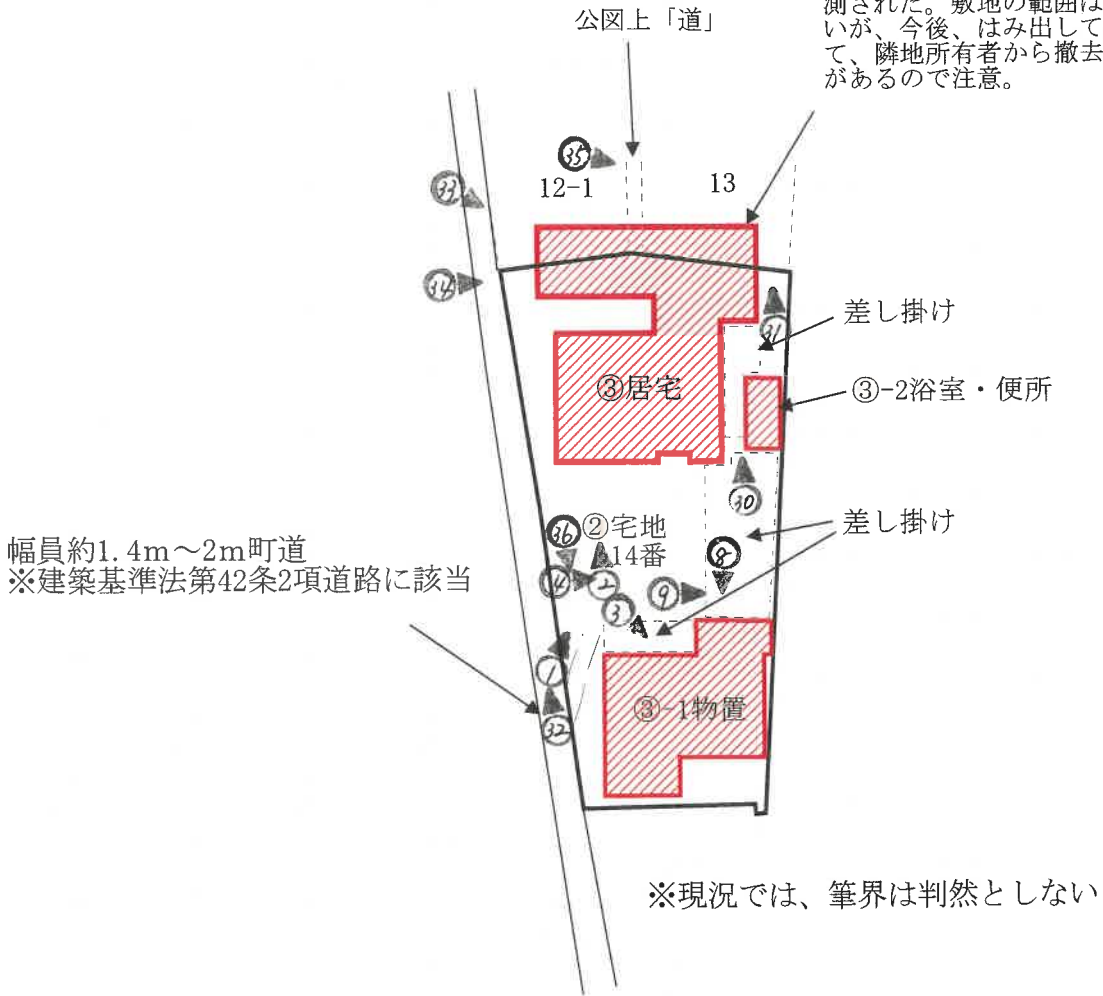
（注） チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



〈土地公図写し〉  
 板野郡松茂町中喜来字東組

8  
 8

※現況概測によると目的建物の一部が目的外土地にはみ出している。  
 目的土地から3m程度北方へ越境していると概測された。敷地の範囲は現況では判然としないが、今後、はみ出している建物部分において、隣地所有者から撤去を要求されるリスクがあるので注意。

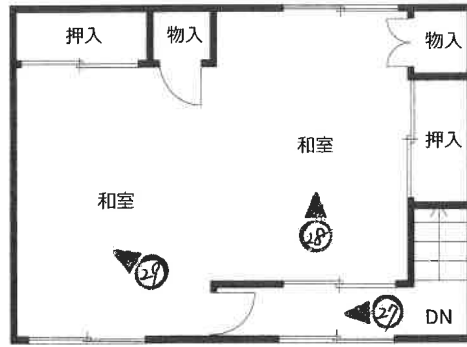


～ 現況概略見取図 ～

注) 現況及び公図等資料から推測される概略的な位置関係を図示したものであり、隣地境界、建物位置、筆界等を明示したものではありません。



1 / 500



2 階



未登記増築部分

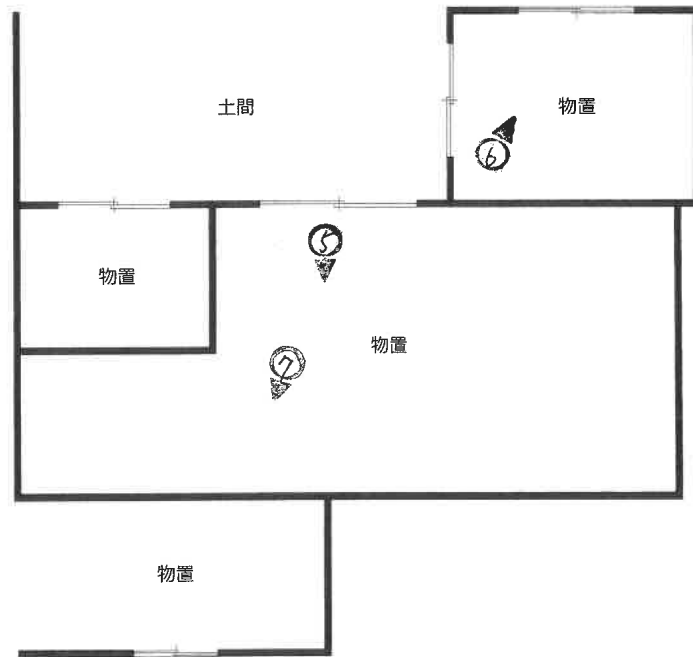
未登記増築部分

1 階

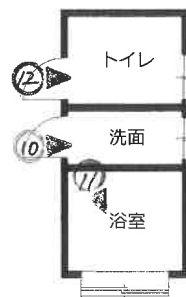
### 物件③

～ 間 取 図 ～

(これは簡略図面である)



物件③-1  
(登記上の建物  
図面と異なる)



物件③-2

～ 間 取 図 ～

(これは簡略図面である)

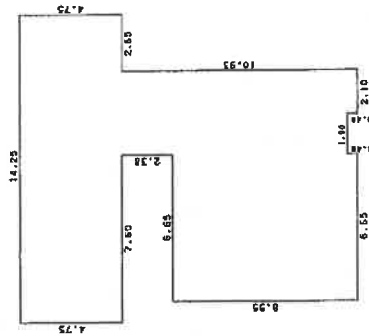
建物図面

家屋番号 14番

建物の所在 板野郡松茂町中喜来寺東組14番地

各階平面図 6002200

(主) 1階

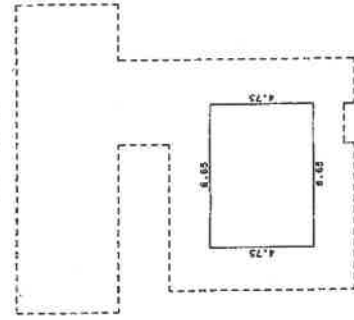


求積表

4.75 x 7.60	=	36.1000
8.55 x 6.65	=	56.8575
15.20 x 1.90	=	28.8800
15.68 x 2.10	=	32.9280
4.75 x 2.65	=	12.5875

合計	167.3530
床面積	167.35 ㎡

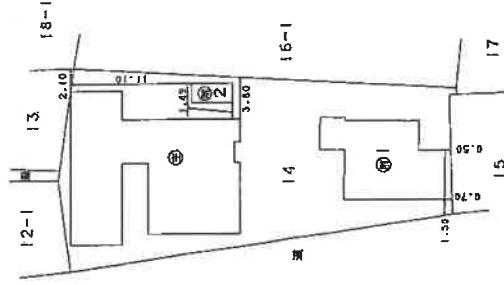
(主) 2階



求積表

4.75 x 6.65	=	31.5875
床面積	31.5875	
床面積	31.58 ㎡	

物件③



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成17年6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。

令和8年1月22日

徳島地方方法務局

登記官

公用

12

登記年月日：平成17年6月27日

公用

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22日 徳島地方方法務局 登記官

13  
#

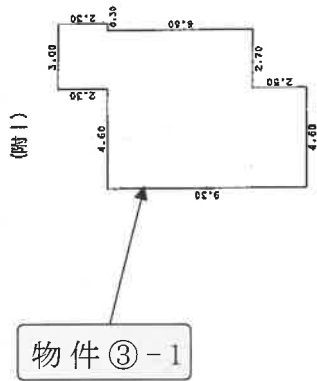
各階平面図 6002201

家屋番号 14番

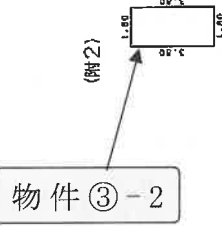
建物の所在 坂野郡松茂町中喜米寺東組14番地

建物図面

2/2



求積表	
9.30 × 4.60	= 42.7800
9.10 × 2.70	= 24.5700
2.30 × 0.30	= 0.6900
<b>合計</b>	<b>68.0400</b>
	<b>求積値 68.04 ㎡</b>



求積表	
3.80 × 1.80	= 6.8400
	<b>6.8400</b>
	<b>求積値 6.84 ㎡</b>

作製者

申請人

縮尺

1/250

(A3からA4へ縮小)

請求番号：48-4 (2/2)

1

受命物件の状況



物件3

附属建物  
(符号2)

附属建物  
(符号1)

2

受命物件の状況



物件3  
玄関

3



附属建物  
(符号1)

4



5



6



7



8



9



10



附属建物  
(符号2)

11



12



13



物件3 建物1階

14



15



16



物件3 建物1階

17



雨漏り痕

18



雨漏り痕

19



物件3

20



21



22



物件3 建物1階

23



24



25



未登記増築部分

26



2階へ上がる階段

27



物件3 2階

28



物件3 2階

29



30



物件3

未登記増築部分の玄関

附属建物（符号2）

31



物件3  
境界ブロック

32



物件3  
附属建物（符号2）  
境界ブロック  
建築基準法上の道路

33



物件3  
境界ブロック

34



売却対象外土地

物件3

35



物件3

境界ブロック

売却対象外土地

36



物件2

建築基準法上の道路

令和7年(ケ)第97号  
令和8年2月2日 現地調査  
令和8年2月18日 評価  
2分冊の内2

徳島地方裁判所 御中



# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
瀬 嶋 宏 典

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,300,000 円	
内 訳 価 格	
物件2 (土地)	金 1,450,000 円
物件3 (建物)	金 1,850,000 円

- 1 一括価格は、物件2，3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等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
2	所 在 地 番 地 目 地 積	徳島県板野郡松茂町中喜来字東組 14番 宅地 542.00 m <sup>2</sup>	
3	3 主 で あ る 建 物	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 徳島県板野郡松茂町中喜来字東組14番地 14番 居宅 木造スレート・瓦葺2階建 1階 167.35 m <sup>2</sup> 2階 31.58 m <sup>2</sup>	1階概測約 172.35 m <sup>2</sup>
	3-1 附 属 建 物	符 号 種 類 構 造 床 面 積 1 物置 木造瓦葺平家建 68.04 m <sup>2</sup>	概測約 100 m <sup>2</sup>
	3-2 附 属 建 物	符 号 種 類 構 造 床 面 積 2 浴室・便所 コンクリートブロック造陸屋根平家建 6.84 m <sup>2</sup>	
番 号	特 記 事 項		
3	<ul style="list-style-type: none"> <li>・目的建物のうち、主である建物に約5m<sup>2</sup>の未登記増築部分（玄関約4m<sup>2</sup>、洗面約1m<sup>2</sup>）がある。</li> <li>・目的建物のうち、附属建物（3-1）の床面積は、概測により約100m<sup>2</sup>と認定した。</li> <li>・現況概測によると目的建物の一部が目的外土地（畑，田，里道）にはみ出している。目的土地から3m程度北方へ越境していると概測された。敷地の範囲は現況では判然としないが、今後、はみ出している建物部分において、隣地所有者等から撤去を要求されるリスクがあるので特に注意。</li> </ul>		

## 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2）

位置・交通	JR鳴門線「教会前」駅の南方・約2.8km（道路距離） 最寄バス停「松茂ニュータウン南」の北西方・約260m（道路距離） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	付近は、国道背後に、戸建住宅、農地、駐車場、資材置場等が見られる土地利用状況を呈する。幹線国道、小学校などにも近く、一定の利便性が認められるものの、郊外の市街化調整区域に位置しており、衰退含みで推移している。	
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	市街化調整区域
	用途地域	—
	建ぺい率	70%
	容積率	200%
	防火規制	—
	その他の規制	—
画地条件	地積：登記面積を採用した。 間口・奥行：間口約35m、奥行約15m 形状：ほぼ台形 地勢：ほぼ平坦地 街路接面状況：中間画地 街路との高低：ほぼ等高 その他：	
接面道路等の状況	西辺：幅員約1.4～2m町道（一部未舗装）に接面。 （中喜来16号線） 東部県土整備局によると建築基準法第42条第2項道路に該当。要セットバック（道路中心線から2メートル後退した位置が道路境界線とみなされる、具体的には所官庁への確認を要する）  ※上記幅員は現況での概測による。	
土地の利用状況	・ 物件3（建物）の敷地等として利用されている。	
供給処理施設	上水道	あり
	都市ガス	なし
	下水道	なし（集落排水の引込みはあるが未利用とのこと）
周知の埋蔵文化財包蔵地の指定	松茂町歴史民俗資料館担当者に確認したところ、史跡埋蔵文化財包蔵地の範囲に含まれている。（種別…散布地、時代…中世）	
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ができず、詳細は不明であり、専門機関による調査によらなければ確定できない。	
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、確定的には専門機関による調査を要する。	

ハザードマップ	目的土地は、松茂町ハザードマップによると洪水・高潮浸水想定区域に該当する。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 松茂町上下水道課水道係担当者によると、南方約30m付近の町道（松茂12号線）に敷設された本管より引き込まれているとのこと。</li> <li>・ 現況において敷地の範囲、隣地境界等が判然としない。</li> <li>・ 目的土地東側隣接地に、太陽光発電施設がある。</li> <li>・ 昭和55年当時の住宅地図及び登記記載等から、目的土地は当時から宅地として利用されてきた土地と推測される。</li> </ul>

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物（家屋番号14番）
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45年1月31日新築 平成3年4月10日変更、増築
	経過年数：56年
	経済的残存耐用年数：経済的耐用年数は満了している。
仕 様	構造：木造スレート・瓦葺2階建
	屋根：瓦葺
	外壁：サイディング
	内壁：クロス貼り，土壁，板張り等
	天井：板張り，石膏ボード張り，クロス貼り等
	床：畳，フローリング等
	設備：電気，水道，浄化槽等
床面積（現況）	現況での概測によると、1階に約5㎡の未登記増築部分（玄関約4㎡，洗面約1㎡）がある。よって、床面積を1階：172.35㎡，2階：約31.58㎡，計：約203.93㎡と認定した。
現況用途等	階 層：地上2階建
	現況用途：居宅
	間 取 り：（別添間取図のとおり）
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	居宅として利用されている。 ※占有の状況等については、執行官作成の「現況調査報告書」を参照
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"> <li>現況概測によると目的建物の一部（北部）が目的外土地（畑，田，里道）にはみ出していると思われる。目的土地から3m程度北方へ越境していると概測された。敷地の範囲は現況では判然としないが、今後、はみ出している建物部分において、隣地所有者等から撤去を要求されるリスクがあるので特に注意。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>東部県土整備局担当者によると、増築（平成3年）に関する履歴は存する。なお、現況概測によると目的建物のうち、主である建物に約5㎡の未登記増築部分（玄関・洗面）が存する。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>目的建物は旧耐震基準年次の建物であり、耐震性等については注意を要する。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>建物内外部ともに老朽化が認められ、各所に損傷等が見られる。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>建物に付随する各種付帯設備について、正常に作動するか否かは不明。</li> </ul>

区 分	附属建物（物件3-1）
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35年月日不詳新築
	経過年数：66年
	経済的残存耐用年数：経済的耐用年数は満了している。
仕 様	構造：木造瓦葺平家建
	屋根：瓦葺等
	外壁：板張り，トタン張り等
	内壁：土壁，板張り等
	天井：アラワシ
	床：板張り，土間等
	設備：－
床面積（現況）	現況での概測により約100㎡と認定した。
現況用途等	階 層：平家建
	現況用途：物置
	間取り：（別添間取図のとおり）
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	物置として利用されている。 ※占有の状況等については、執行官作成の「現況調査報告書」を参照
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	・ 建物内は、動産類等が残置されており荒れている。
	・ 建物全体にわたり損傷、老朽化が著しい状態にある。
	・ 建物に付随する各種付帯設備について、正常に作動するか否かは不明。

区 分	附属建物（物件3-2）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：昭和45年1月31日新築
	経過年数：56年
	経済的残存耐用年数：経済的耐用年数は満了している。
仕 様	構造：コンクリートブロック造陸屋根平家建
	屋根：陸屋根
	外壁：コンクリートブロック
	内壁：コンクリートほか
	天井：コンクリートほか
	床：土間コンクリートほか
	設備：電気，水道，LPガス
床面積（現況）	概測により、登記面積とほぼ同じと認定した。
現況用途等	階 層：平家建
	現況用途：浴室・便所
	間取り：（別添間取図のとおり）
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	浴室・便所として利用されている。 ※占有の状況等については、執行官作成の「現況調査報告書」を参照
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	・ 建物に付随する各種付帯設備について、正常に作動するか否かは不明。

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件2（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/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
2	23,800	0.67	542.00	0.80	6,914,000

ア 標準画地価格：（公示価格等からの規準）

◆ 地価公示地， 松茂-4

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 26,200 \text{ 円/m}^2 & \times & 99.1 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 109 & = & 23,800 \text{ 円/m}^2 \end{array}$$

・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： ほぼ標準的。

・地域格差： 街路条件1.03，環境条件1.06，計1.09（相乗積）

イ 個別格差： 街路条件0.85，環境条件0.95，画地条件0.83，計0.67（相乗積）

ウ 地積： 登記面積を採用。

エ 建付減価： 地上建物及び工作物等の状況、配置の状態等を勘案して判定した。

#### ② 物件3（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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
3	3	200,000	203.93	0.02	816,000
	3-1	130,000	100	0.01	130,000
	3-2	100,000	6.84	0.01	7,000

ウ 現価率

・ 物件3

経済的耐用年数は満了している。そこで、現況建物の状態等を勘案し、査定上の残存価値として現価率を2%と判定した。

・ 物件3-1

経済的耐用年数は満了している。そこで、現況建物の状態等を勘案し、査定上の残存価値として現価率を1%と判定した。

・ 物件3-2

経済的耐用年数は満了している。そこで、現況建物の状態等を勘案し、査定上の残存価値として現価率を1%と判定した。

## 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	土地利用権等割合		土地利用権等価格
	(円) ア	イ	イ	(円) ア×イ=ウ
2	6,914,000	0.50	法定地上権	3,457,000

イ 土地利用権等割合：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	土地利用権等価格 の控除及び加算	占有 減価 修正	市場性 修正	競売 市場 修正	評 価 額
	(円) (1①オ, 1②エ) ア	(円) (2①ウ) イ	ウ	エ	オ	(円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
2	6,914,000	- 3,457,000		0.60	0.70	1,450,000
3	3 816,000	+ 3,457,000	1.00	0.60	0.70	1,850,000
	3-1 130,000					
	3-2 7,000					
一 括 価 格 (合 計)						3,300,000

ウ 占有減価修正： 特に要しない。

エ 市場性修正： 接面道路の状況、目的建物の一部が目的外土地に越境していると概測されること、市街化調整区域の公法規制など、その他対象物件に関する諸状況、地域における不動産市場の実態等を総合的に勘案すると、市場性にかなり劣る面があると判断し、上記のとおり市場性修正を行った。

オ 競売市場修正： 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, 松茂-4

所 在 : 徳島県板野郡松茂町中喜来字牛飼野堤外7番  
価 格 : 26,200円/m<sup>2</sup>  
位 置 : J R鳴門線教会前駅の南方約3.1km  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 291m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道・下水  
接 面 街 路 : 北側 4.3m町道  
用 途 地 域 等 : 市街化調整区域 (建蔽率70%, 容積率200%)  
地 域 の 概 要 : 一般住宅、農家住宅等が混在する住宅地域

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 土地公図写し
- 3 建物図面写し
- 4 土地建物位置関係図
- 5 間取図

以 上

# 位置図



(出典：松茂町役場 平成24年3月作製 縮尺1万分の1『白図』)





〈土地公図写し〉  
板野郡松茂町中喜来字東組

登記年月日：平成17年6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。

令和8年1月22日 徳島地方法務局

登記官

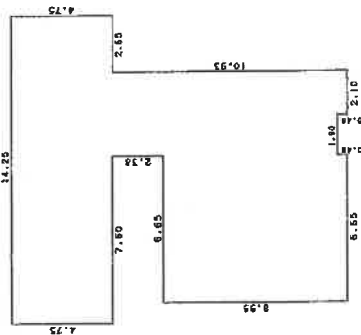
# 各階平面図 6002200

# 建築物図面

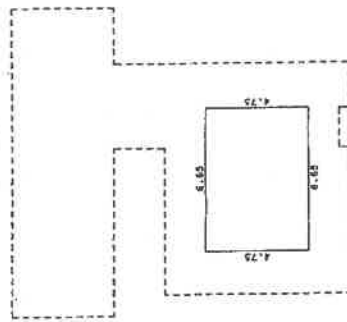
家屋番号 14番

建築物の所在 板野郡松茂町中喜来寺東組14番地

(注) 1階

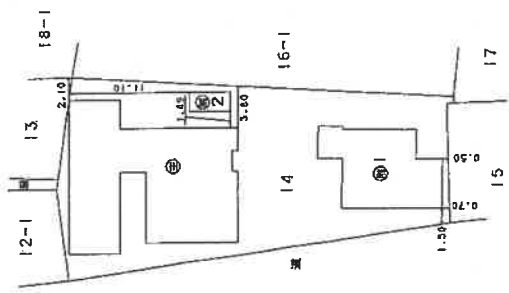


(注) 2階



物件③

1/2



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(A3からA4へ縮小)

登記年月日：平成17年6月27日

各階平面図 6002201

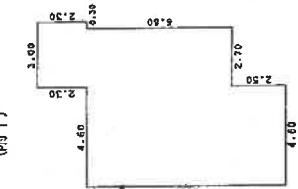
家屋番号 14番

建物図面 2/2

建物の所在 板野郡松茂田中喜采字東組14番地

2/2

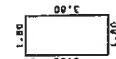
(附1)



物件③-1

求積数	
3.30 × 4.60	= 42.7800
3.10 × 2.70	= 24.5700
2.30 × 0.30	= 0.6900
合計	68.0400
床面積	68.04 ㎡

(附2)



物件③-2

求積数	
3.80 × 1.80	= 6.8400
床面積	6.8400
床面積	6.84 ㎡

(A3からA4へ縮小)

作製者

申請人

縮尺

1/250

(2/2)

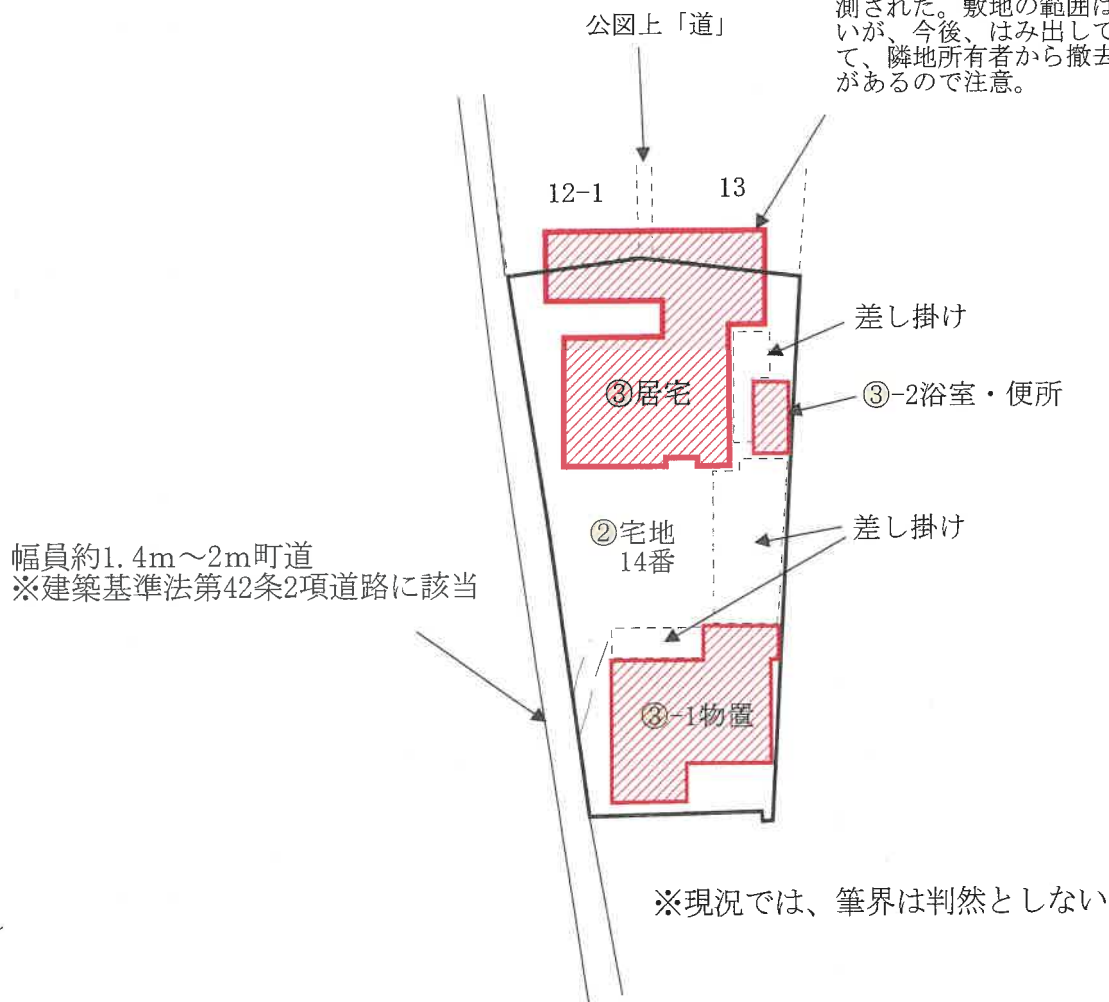
請求番号：48-4

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22日 徳島地方方法務局

登記官

※現況概測によると目的建物の一部が目的外土地にはみ出している。  
目的土地から3m程度北方へ越境していると概測された。敷地の範囲は現況では判然としませんが、今後、はみ出している建物部分において、隣地所有者から撤去を要求されるリスクがあるので注意。



～現況概略見取図～

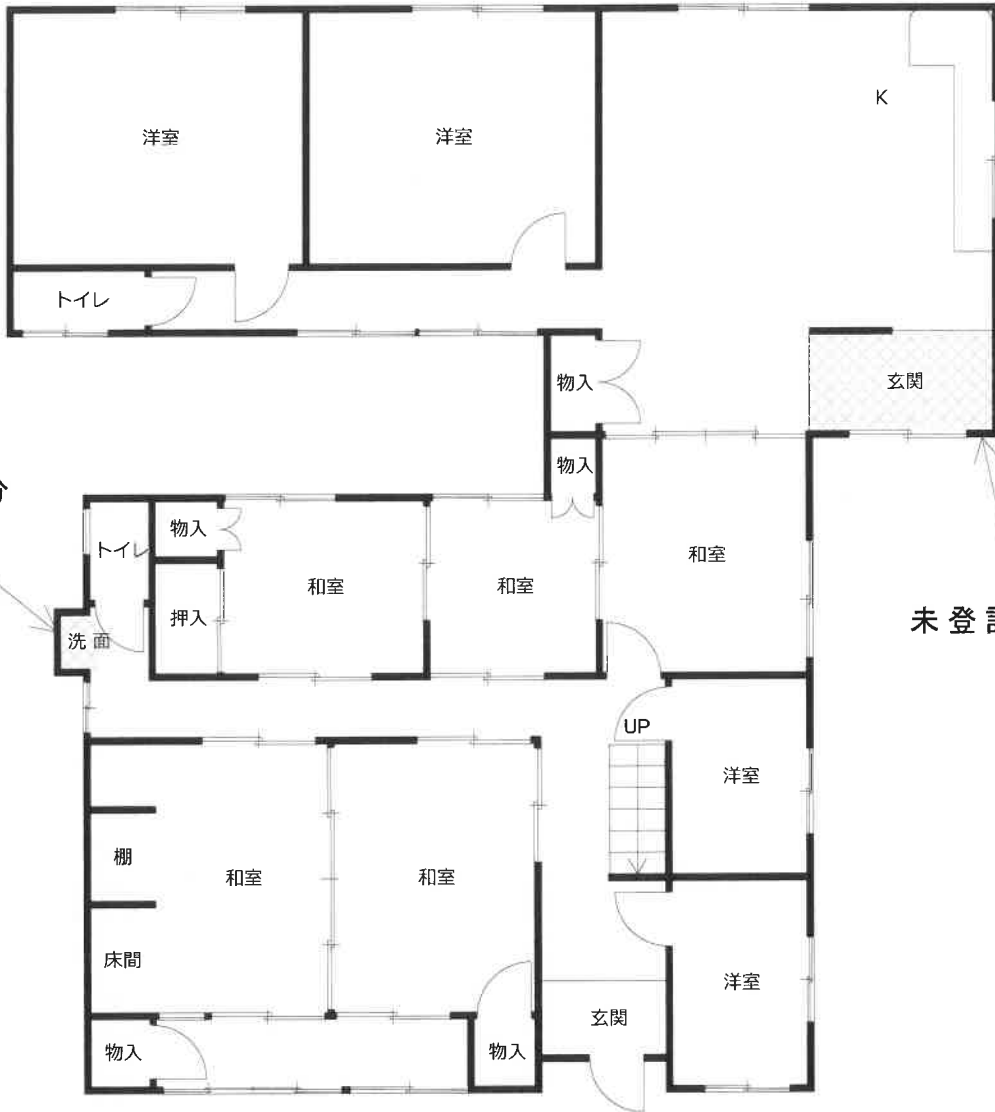
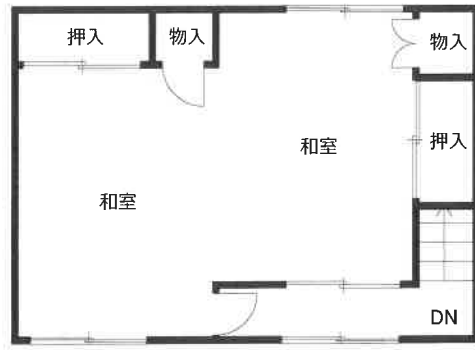
注) 現況及び公図等資料から推測される概略的な位置関係を図示したものであり、隣地境界、建物位置、筆界等を明示したものではありません。



1 / 500



2 階



未登記増築部分

1 階

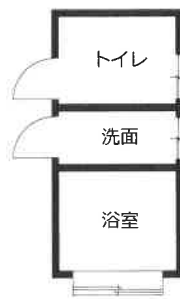
物件③

～ 間 取 図 ～

(これは簡略図面である)



物件③-1  
(登記上の建物  
図面と異なる)



物件③-2

～ 間 取 図 ～

(これは簡略図面である)