

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 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 徳島県小松島市中郷町字県前 |
| | 地 番 | 1 2 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 8 . 3 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県小松島市中郷町字県前 |
| | 地 番 | 1 2 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 2 . 5 8 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 徳島県小松島市中郷町字県前 |
| | 地 番 | 1 2 5 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 1 . 6 0 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 徳島県小松島市中郷町字県前 1 2 3 番地 1、1 2 4 番地 1、1 2 5 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 2 3 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 7 2 . 2 0 平方メートル
2階 3 7 . 9 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 居宅・物置 |



物 件 目 録

床面積	1階	約81.56平方メートル
	2階	37.90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 5月 21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, 4, 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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 5】

本件債務者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1, 2, 4】

売却対象外の土地（地番 1 1 7 番）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 | 徳島県小松島市中郷町字県前 |
| | 地 番 | 1 2 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 8 . 3 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県小松島市中郷町字県前 |
| | 地 番 | 1 2 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 2 . 5 8 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 徳島県小松島市中郷町字県前 |
| | 地 番 | 1 2 5 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 1 . 6 0 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 徳島県小松島市中郷町字県前 1 2 3 番地 1、1 2 4 番地 1、1 2 5 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 2 3 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 7 2 . 2 0 平方メートル
2階 3 7 . 9 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 居宅・物置 |

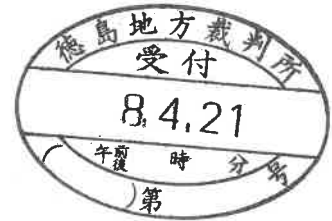


物 件 目 録

床面積	1階	約81.56平方メートル
	2階	37.90平方メートル



令和8年(又)第7号
令和8年3月24日受理
令和8年4月21日提出
(全2分冊のうち第1冊)



現況調査報告書

(物件1、2、4、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 | 徳島県小松島市中郷町字県前 |
| | 地 番 | 1 2 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 8 . 3 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県小松島市中郷町字県前 |
| | 地 番 | 1 2 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 2 . 5 8 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 徳島県小松島市中郷町字県前 |
| | 地 番 | 1 2 5 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 1 . 6 0 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 徳島県小松島市中郷町字県前 1 2 3 番地 1、1 2 4 番地 1、1 2 5 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 2 3 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 2 . 2 0 平方メートル
2 階 3 7 . 9 0 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	<p>1 私は、物件1、2、4土地・物件5建物の所有者です。現在は私の名義になっていますが、親族から、名義の移転を受けたものです。</p> <p>2 本件物件は、私が一人で管理し、占有していますが、私が主に寝泊まりしているのは、物件5建物の隣の建物(目的外建物：家屋番号117番)の方です。物件5建物内には我家代々の仏壇が置いてあるので、私が管理しています。</p> <p>3 本件土地について隣接地との間で境界に関する紛争はありません。ただし、どこが正しい境界なのかは、私自身は詳しいことは知りません。</p> <p>4 また、本件土地・建物につき、他人との間での貸借関係はありません。</p> <p>5 物件5建物の室内で、小型犬一匹を飼っていたことがあります。その時期がいつ頃かというご質問ですが、年数にしてかなり前の頃です。はっきりした時期は覚えていません。</p> <p>6 なお、本件物件(売却対象の土地・建物)へ進入するためには、その北側にあつて私が所有している土地(売却対象外土地：地番117番)を利用しています。ところで、本件物件(売却対象の土地・建物)の買受人の方には、私が所有している土地(売却対象外土地：地番117番)を当然のこととして通ってもらっては困ります。</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

【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、一体画地を形成する物件1、2、4土地の地上に物件5建物(2階建)が築造されている。なお、物件5建物は登記上昭和52年7月新築の物件である。

【占有関係】(同条同項)

- ・ 物件1、2、4土地は、上記のとおり、その全面が物件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。
- ・ 物件5建物は、債務者により居宅として占有されている。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、2、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、同図面には現地復元力がない。もっとも、地積測量図や現地での現況形状を総合判断すれば、本件土地の範囲は比較的明瞭である。

【接道等】

- ・ 物件1、2、4土地は、その南側が舗装市道に接面しており、接面付近での幅員は約2.2mである。同市道は建築基準法42条2項道路に該当し、セットバックの負担を受ける。なお、本件土地は、都市計画法上の市街化区域に位置している。

【土地の状況】

- ・ 物件1、2、4土地はこれら3筆で一体画地を形成しており、その全面が物件5建物の敷地として利用されている。本件土地上には、自動車を駐車させるだけのスペースはない。
- ・ なお、本件土地の北・西・東側には目的外土地が存在し、その方向においては公道に接面していない。一方、本件土地の南側は上記舗装市道に接面(高低差約0.6m)しているが、本件土地と同市道との間にはブロック塀が構築され、同市道からは本件土地内へ進入できない状態となっている。

【本件土地への進入路について】

- ・ 上記のとおり、本件土地の南側は舗装市道に接面しているもののその間にはブロック塀が構築されており、同部分からは出入りできない状態となっている。本件土地内へ進入するため、債務者は、本件土地の北側に存する目的外土地(地番117番：所有者は債務者)を利用している。
- ・ この点、本件土地の南側が舗装市道に接面している関係上、本件土地の買受人は、上記目的外土地(地番117番)を当然には通行する権利を有しない(通行権は発生しない)ので、この点注意を要する。また、債務者は上記目的外土地(地番117番)を当然のこととして通行されては困る旨述べている。

【建物の状況】

- ・ 物件5建物は登記上昭和52年新築の物件であるところ、相応の経年劣化が認められるが、外見目視上格別大きな損傷部位は見当たらなかった。内部には多数の家財道具が置かれている。

【本件建物と目的外建物との近接について】

- ・ 物件5建物と、その北側に存在する目的外建物(家屋番号117番)とは、極めて近接した位置関係で築造されており、その間に隙間は見られない。また、それぞれの軒が重なり合っている(写真3)。
- ・ この点、買受人は上記目的外建物の所有者との間で近接部分の権利関係につき協議する必要があると考えられるので、この点注意を要する。
- ・ なお、写真1、5、6、9、10、11に示すように物件5建物の周囲は樹木や目的外物件に包囲されており、同建物の外部全体の外形を撮影することは困難であった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

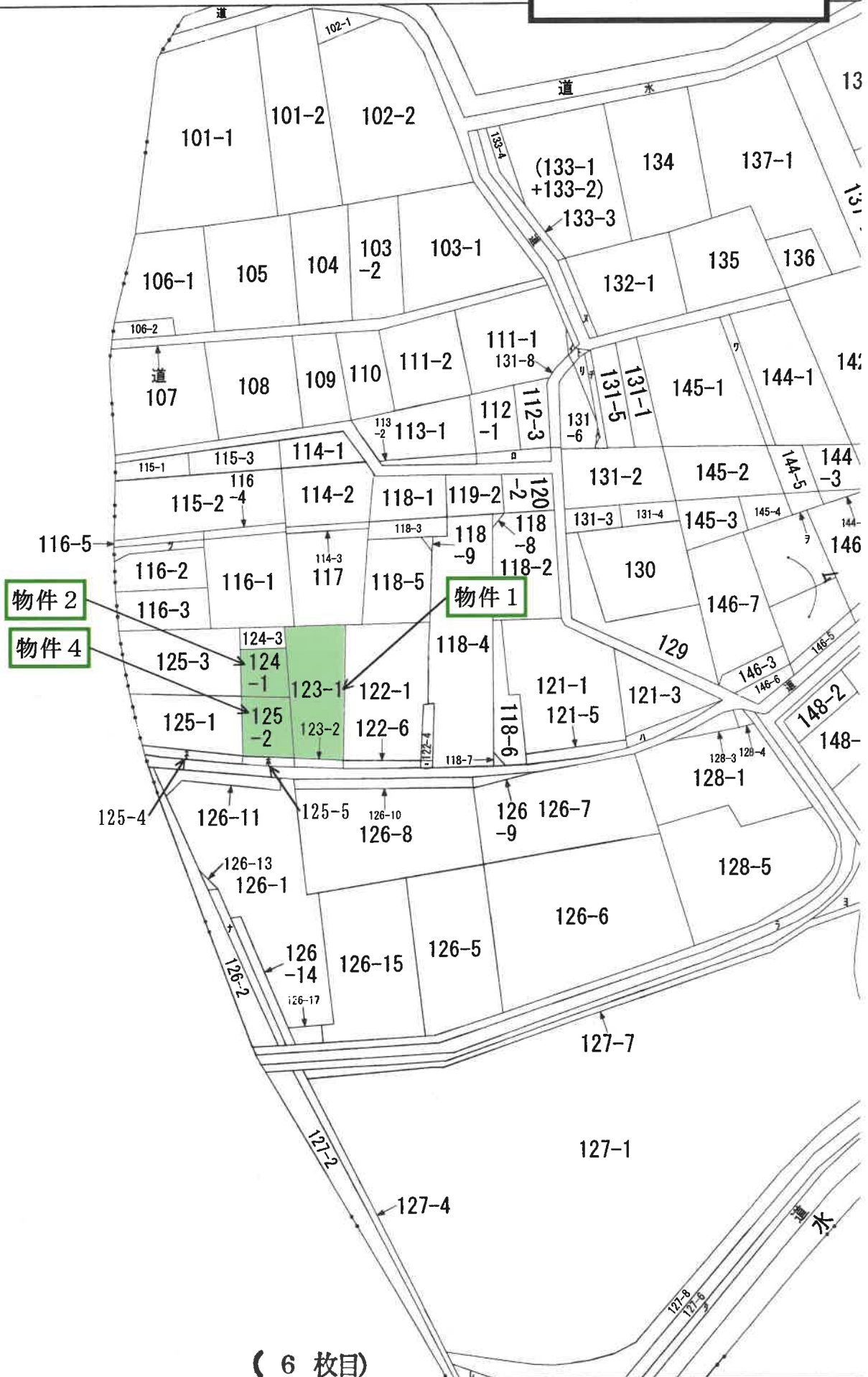
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年3月24日 (火) 9:30 - 9:35	当庁	小松島市役所に対し図面、航空写真などの資料請求書面作成及び送付
令和8年4月1日 (水) 13:48 - 14:13	目的物件所在地	現場確認、債務者から聴取調査
令和8年4月10日 (金) 13:50 - 14:40	目的物件所在地	立入調査、聴取調査 (債務者立会)
令和8年4月10日 (金) 16:11 - 16:21	小松島市役所	接道、公法上の規制その他の調査
—		
—		
—		
—		
—		
—		
—		
—		
—		
(特記事項) なし		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公図写し

(小松島市中郷町字県前)

1-3 ハ 121-7 ホ 125-5 ト 131-11 リ 131-9 ル 141-9
2-2 ニ 122-5 ヘ 131-10 ナ 131-7 ヌ 132-2 っ つづく



(6 枚目)

地番 124-3

土地の所在 小松島市中郷町字県前

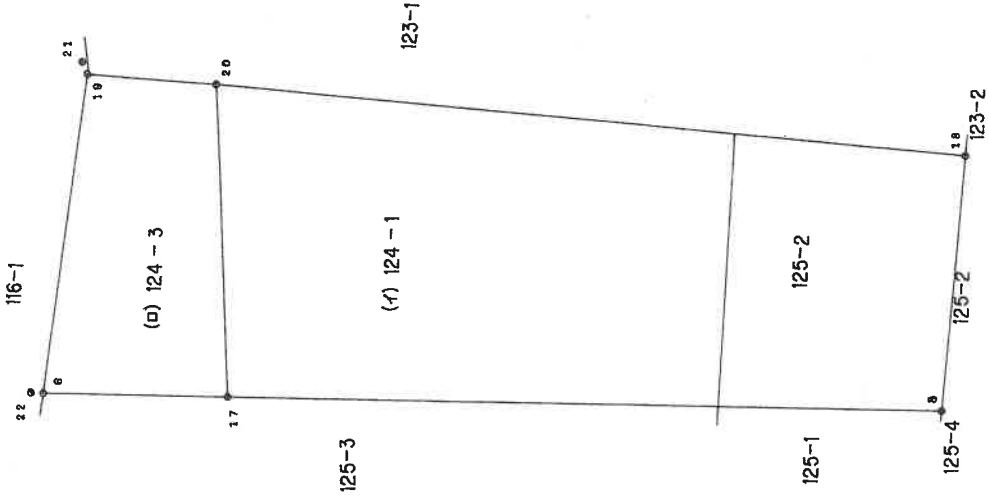
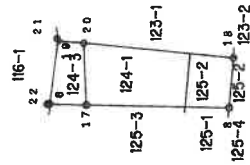
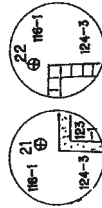
求積表

地番	124-3
測点名	X 座標 Y 座標 距離
19	-0.648 9.491 2.100
20	-11.741 9.342 5.060
17	-12.010 4.289 3.000
8	-8.010 4.330 5.200
積面積 26.055030	
面積積 13.0275190	
地積積 13.02 m ²	

境界点	西点	北点	南点	東点	点間距離
19	0.224	22			5.225
20		2.210	22		5.804
17		5.938	22		3.200
8		5.398	22		0.200

準拠点

測点名	X 座標	Y 座標
21	-0.560	9.688
22	-8.810	4.333
合算値		



物件 2, 4 土地

縮尺 = 1/500

縮尺 = 1/100

作製者

申請人

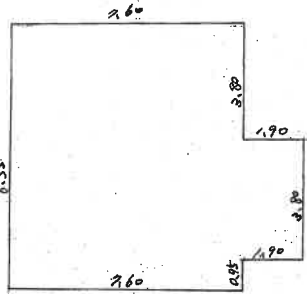
(平成 15 年 2 月 6 日作製)

9009294

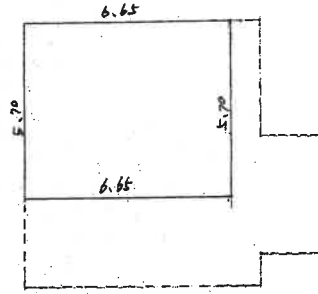
建物各階平面図

家屋番号	125番1
建物の所在	小松島市中郷町字泉前1.25番地1.12 4番地1.12.5番地2

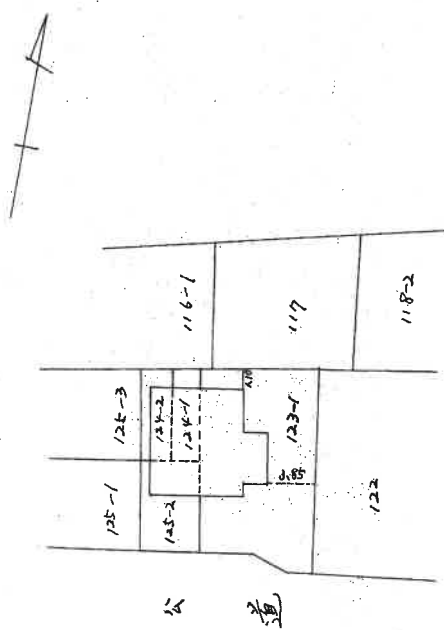
昭和五十八年八月式日
 製作者
 申請人



1階



2階



1階
 $8.55 \times 7.60 = 64.98$
 $3.80 \times 1.90 = 7.22$
 計 72.20

2階
 $6.65 \times 5.70 = 37.905$

物件5建物
 B4→A4に縮小

(8枚目)

9009291

各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号

117

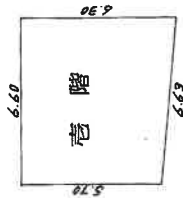
建物の所在

小松島市中郷町字原前117番地

求積

$$(5.70 + 6.30) \times 6.60 \times \frac{1}{2} = 39.6000$$

床面積 39.60 m²



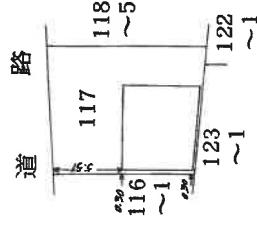
求積

$$4.75 \times 6.60 = 31.3500$$

床面積 31.35 m²



(9枚目)



目的外建物

B4→A4に縮小

昭和57年7月1日
平成

作製者

縮尺 1/250
(昭和57年6月28日作製)

申請人

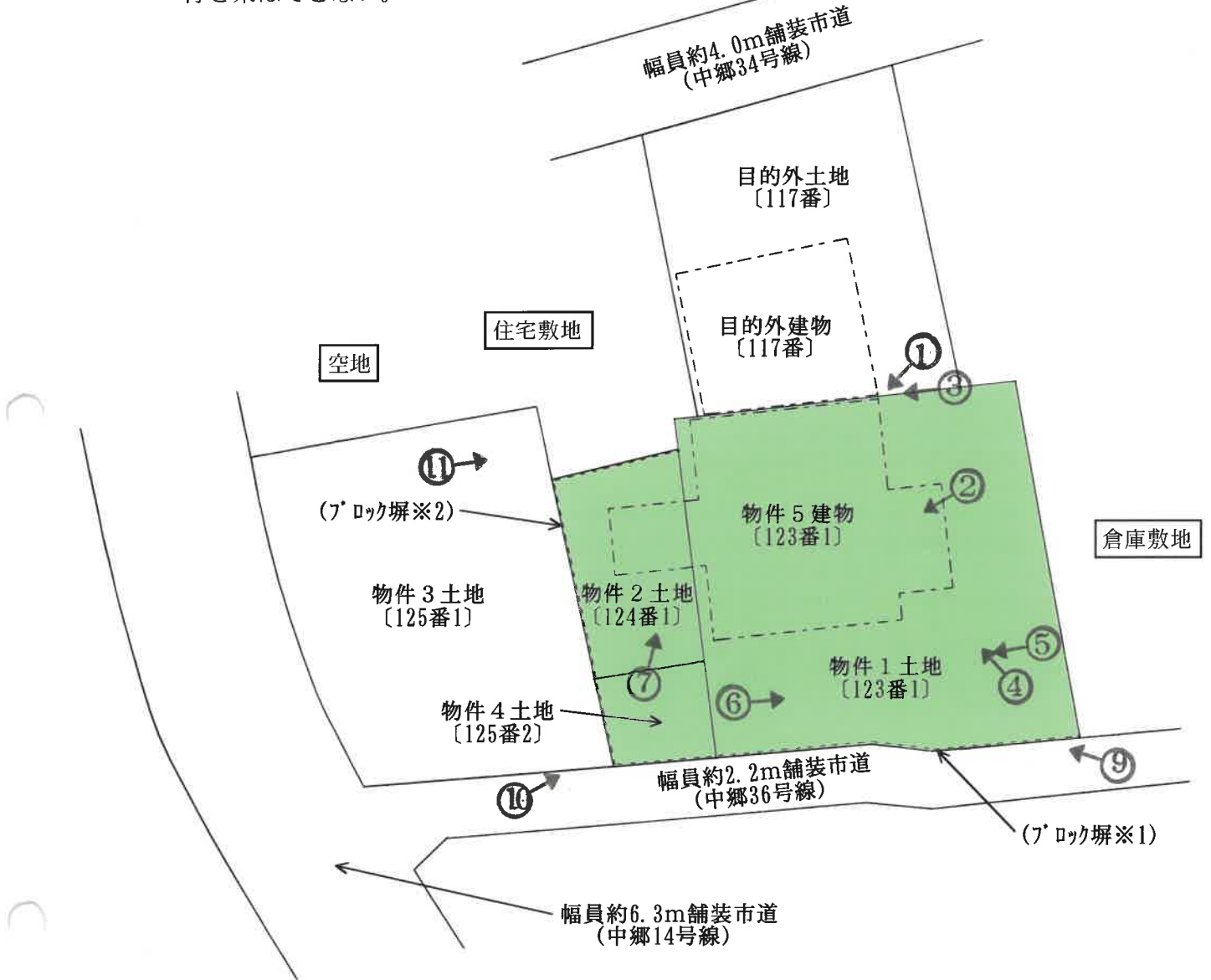
縮尺 1/500

土地建物 位置関係図

S ≒ 1/250

※1 物件1土地の南側は市道に約0.6m高く接面する。
ブロック塀で隔てられており、行き来はできない。
現状では、物件1土地へは目的外土地を介して、
北側市道より出入りしている。

※2 物件2、4土地は物件3土地（売却対象外）に対
して約0.8m高く、ブロック塀で隔てられており、
行き来はできない。



— 登記記載事項 —

目的外土地
地番 117番
地目 宅地
地積 76.03㎡
所有者 物件所有者と同じ

目的外建物
所在 117番地
家屋番号 117番
種類 居宅
構造 木造瓦葺2階建
床面積 1階39.60㎡、2階31.35㎡
建築時期 昭和57年6月24日 新築
所有者 物件所有者の関係者(亡個人名義)

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。

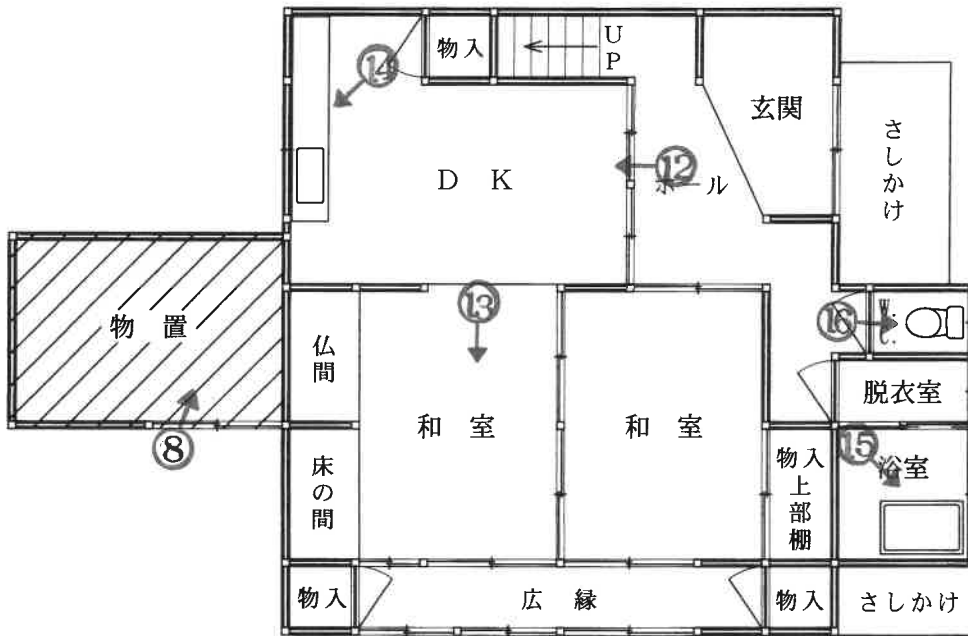



建物間取り図

物件 5 建物

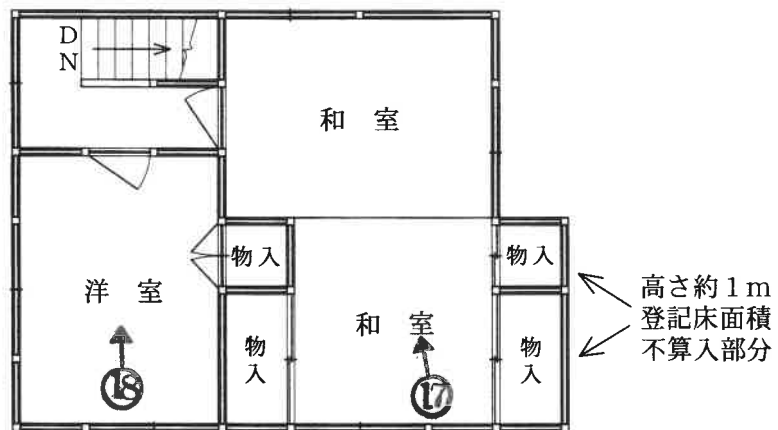
1 階 81.56m² (概測)

[従来部分72.20m² (公簿)、
未登記増築部分9.36m² (概測)]



 : 未登記増築部分

2 階 37.90m² (現況 ≒ 公簿)



1

物件5建物

目的外建物（家屋番号117）



2



3

物件5建物

目的外建物 (家屋番号117)



4



5



6



(14 枚目)

7



8



(15 枚目)

9



10



11

目的外建物（家屋番号117）

物件5建物



12



13



14



(18 枚目)

15



16



(19 枚目)

17



18



(20 枚目)

令和 8年 (又) 第 7 号
(2分冊の内の①)

令和 8年 4月10日 現地調査

令和 8年 4月20日 評 価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

〔物件 1、2、4、5〕

評価人 不動産鑑定士

澤 嶋 鉄 哉

第1 評価額

一 括 価 格	
金1,750,000円	
内 訳 価 格	
物件1土地	金260,000円
物件2土地	金300,000円
物件4土地	金80,000円
物件5建物	金1,110,000円

- 1 一括価格は、物件1, 2, 4, 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, 2, 4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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	小松島市中郷町字県前 1 2 3 番 1 宅 地 98.38 m ²	
物件2 土地	所 在 地 番 地 目 地 積	小松島市中郷町字県前 1 2 4 番 1 宅 地 112.58 m ²	
物件4 土地	所 在 地 番 地 目 地 積	小松島市中郷町字県前 1 2 5 番 2 宅 地 31.60 m ²	
物件5 建物	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	小松島市中郷町字県前 1 2 3 番地1、1 2 4 番地1、 1 2 5 番地2 1 2 3 番 1 居 宅 木造スレート葺2階建 1階 72.20 m ² 2階 37.90 m ² 延 110.10 m ²	小松島市中郷町字県前 1 2 3 番地1、1 2 4 番地1 居宅・物置 1階 81.56 m ² (概測) 2階 37.90 m ² 延 119.46 m ²
番 号	特 記 事 項		
1, 2, 4, 5	物件1, 2, 4土地は、物件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 242.56 m ² 〕		

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1，2，4一体画地）

位置・交通	位置：JR牟岐線「中田駅」の南東方約400m（概測直線距離） 交通：JR牟岐線「中田駅」へ約690m（以下道路距離） 最寄店舗（スーパー）へ約470m 小松島市役所へ約1,890m 千代小学校へ約1,100m 小松島中学校へ約680m 〔別添位置図参照〕	
付近の状況	目的物件の存する地域は、一般住宅等が多い既成住宅地域である。市中心部に比較的近いが、街路は狭く、利便性は普通程度である。住環境は、これまで宅地開発等の進展は殆ど見られず、旧来からの利用状況に留まっており、市場人気は低く、地価水準は低位なレベルを示す。	
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 第一種住居地域 60% 200% 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	242.56㎡（公簿地積合計） 約18.5m・約13.5m ほぼ長方形 ほぼ平坦地 中間画地 約0.6m高い 特になし
接面道路の状況	南側：幅員約2.2m舗装市道（中郷36号線、建築基準法第42条2項道路に該当）に接面する。セットバックを要し、道路中心線からの水平距離が2m後退した位置が道路境界線とみなされる。	
土地の利用状況	・物件5建物の敷地等として利用されている。 ・隣地の状況：東側 倉庫敷地 西側 空地 北側 住宅敷地 ・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	<p>上水道：あり（メーター13mm、休栓中、下記特記事項参照） ※南側市道に上水道本管 75mm あり。</p> <p>都市ガス：なし 下水道：なし</p>																		
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 47, 55 年の住宅地図及び土地の登記履歴調査によると、従来より住宅敷地として利用されてきたものと認められ、周辺も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。																		
ハザードマップ	小松島市が作成するハザードマップによると、洪水、高潮の浸水想定区域に該当する。																		
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・一体画地の現況における利用範囲（別添土地建物位置関係図の範囲）を前提とした場合、その地積は公簿地積合計と概ね符合している。 ・物件 1 土地の南側は市道に約 0.6m 高く接面する。ブロック塀で隔てられており、行き来はできない。現状では、物件 1 土地へは目的外土地〔117 番〕を介して、北側市道より出入りしている。目的外土地及びその地上にある目的外建物〔117 番〕の概要は次のとおり。 <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td colspan="2">—登記記載事項—</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">目的外土地</td> <td style="text-align: center;">目的外建物</td> </tr> <tr> <td>地 番 117 番</td> <td>所 在 117 番地</td> </tr> <tr> <td>地 目 宅地</td> <td>家屋番号 117 番</td> </tr> <tr> <td>地 積 76.03 m²</td> <td>種 類 居宅</td> </tr> <tr> <td>所有者 物件所有者と同じ</td> <td>構 造 木造瓦葺 2 階建</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床 面 積 1 階 39.60 m²、2 階 31.35 m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td>建築時期 昭和 57 年 6 月 24 日 新築</td> </tr> <tr> <td></td> <td>所 有 者 物件所有者の関係者（亡個人名義）</td> </tr> </table> ・物件 2, 4 土地は物件 3 土地（売却対象外）に隣接するが、これより約 0.8m 高く、ブロック塀で隔てられており、行き来はできない。 ・上水道の引込について、小松島市水道局によると、接面市道（中郷 36 号線）に存する本管からではなく、北側市道（中郷 34 号線）より目的外土地を介して引き込まれているとのことである。 	—登記記載事項—		目的外土地	目的外建物	地 番 117 番	所 在 117 番地	地 目 宅地	家屋番号 117 番	地 積 76.03 m ²	種 類 居宅	所有者 物件所有者と同じ	構 造 木造瓦葺 2 階建		床 面 積 1 階 39.60 m ² 、2 階 31.35 m ²		建築時期 昭和 57 年 6 月 24 日 新築		所 有 者 物件所有者の関係者（亡個人名義）
—登記記載事項—																			
目的外土地	目的外建物																		
地 番 117 番	所 在 117 番地																		
地 目 宅地	家屋番号 117 番																		
地 積 76.03 m ²	種 類 居宅																		
所有者 物件所有者と同じ	構 造 木造瓦葺 2 階建																		
	床 面 積 1 階 39.60 m ² 、2 階 31.35 m ²																		
	建築時期 昭和 57 年 6 月 24 日 新築																		
	所 有 者 物件所有者の関係者（亡個人名義）																		

2. 建物の概況及び利用状況等（物件5）

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52年7月26日 新築 経過年数 49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：木造2階建，(増築)木造平家建 屋 根：スレート葺，(増築)鋼板葺 外 壁：鋼板，(増築)鋼板 内 壁：板張り，土壁，ジュラク壁，(増築)現しほか 天 井：板張り，化粧ボード，(増築)現しほか 床：フローリング，タタミ，板張り，(増築)コンパネほか 設 備：電気，水道，浄化槽ほか そ の 他：さしかけほか
床面積（現況）	(従来部分) (未登記増築部分) 1階 81.56 m ² (概測) [72.20 m ² (公簿)， 9.36 m ² (概測)] 2階 37.90 m ² (公簿) [37.90 m ² (公簿)， —] 延 119.46 m ²
現 況 用 途 等	現況用途：居宅・物置 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	普 通
建物の利用状況	住居等として利用されている。 〔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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築確認申請済である。 ・ 増築時期は不明である。 ・ 破風板の劣化が認められる。 ・ 物件建物と目的外建物との間に隙間はなく、それぞれの軒が重なり合っている。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1, 2, 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, 2, 4 一体画地	13,500	0.92	242.56	0.90	2,711,000

ア. 標準画地価格

規準とすべき適切な地価公示地等が存しないため、周辺類似地域の取引事例及び精通者意見等を参考にして、上記のとおり査定した。

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（高低差 0.95、セットバック 0.97）より 0.92

ウ. 地積

公簿地積を採用した。

エ. 建付減価

建付減価率を10%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	2,711,000	98.38/242.56	1,100,000
2 土地		112.58/242.56	1,258,000
4 土地		31.60/242.56	353,000

② 物件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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	残価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
5 建物	155,000	119.46	0.05	926,000

ウ. 残価率

経済的残存耐用年数を満了しているものと認められることから、現況を勘案して、残価率を上記のとおり査定した。

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 (円) 〔1.①キ〕 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1 土地	1,100,000	0.50	法定地上権	550,000
2 土地	1,258,000	0.50	法定地上権	629,000
4 土地	353,000	0.50	法定地上権	177,000
物件5建物に加算する土地利用権等価格 (合計)				1,356,000

イ. 土地利用権等割合

物件5建物が有する土地利用権等の及ぶ範囲を建物の規模、位置、建ぺい率等を総合的に勘案して、物件1, 2, 4土地全体と認定した。この上で、物件1, 2, 4土地に法定地上権が成立する場合の割合を建付地価格に対し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) 〔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) 〔万円未満切捨〕 = (ア±イ) ×ウ×エ×オ
1 土地	1,100,000	-550,000	1.00	(1-0.3)	0.7	260,000
2 土地	1,258,000	-629,000	1.00	(1-0.3)	0.7	300,000
4 土地	353,000	-177,000	1.00	(1-0.3)	0.7	80,000
5 建物	926,000	+1,356,000	1.00	(1-0.3)	0.7	1,110,000
一 括 価 格 (合 計)						1,750,000

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、現状での出入りが困難であること、
上水道の引込が目的外土地を経由していること、建物が経済的耐用年数をほ
ぼ満了していること等による需要の減退が認められることから、市場性への
影響を勘案し、減価を30%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 附属資料の表示

1. 受命物件の位置図（出典：小松島市 平成8年3月調製，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

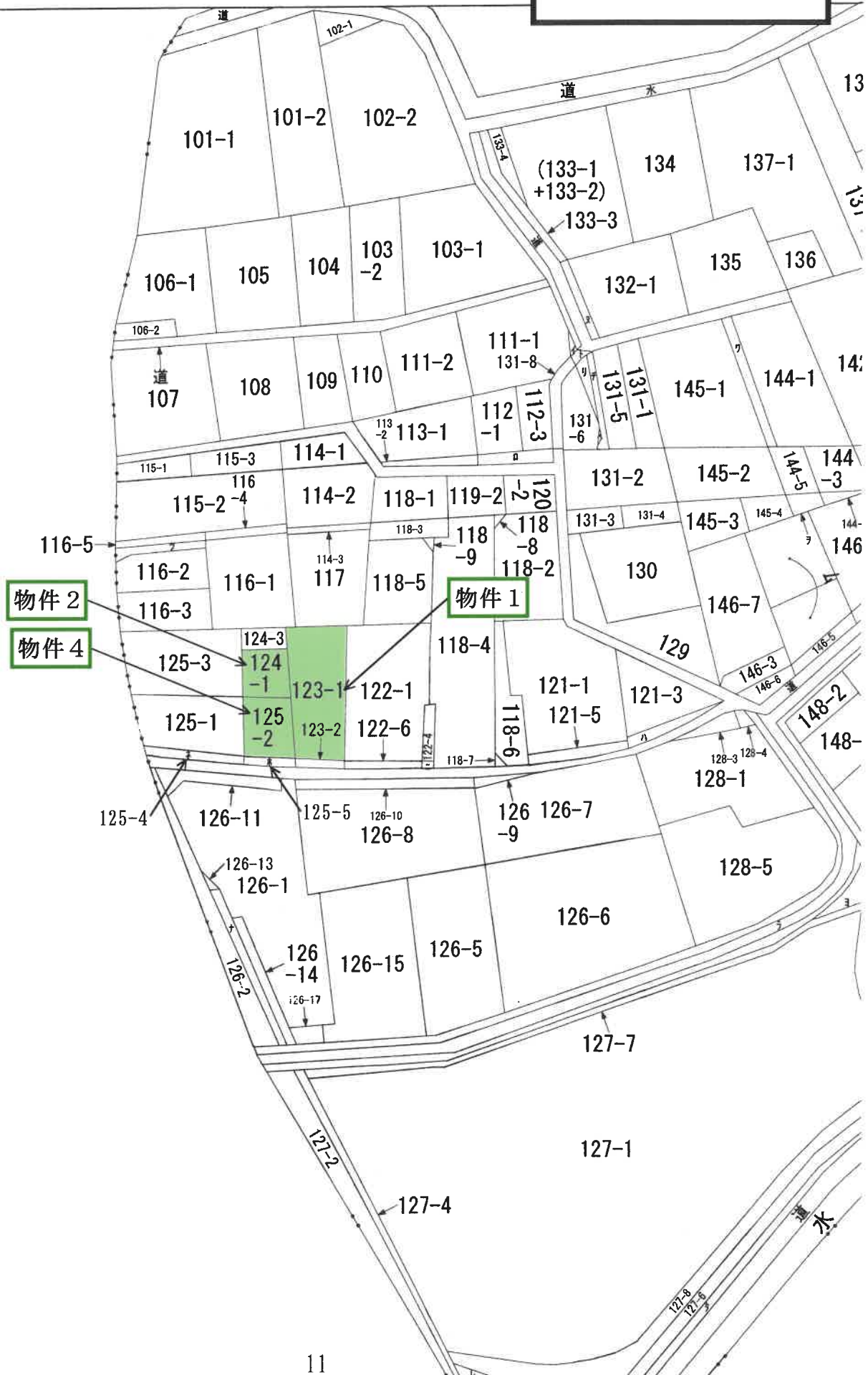
目的物件 1, 2, 4, 5

出典 小松島市 平成8年3月調製 縮尺1万分の1「白図」

公図写し

(小松島市中郷町字県前)

1-3 ハニ 121-7 ホヘ 125-5 トチ 131-11 リヌ 131-9 ル 141-9
2-2 122-5 131-10 131-7 132-2 つづく



地 番 124 - 3

土地の所在 小松島市中郷町字泉前

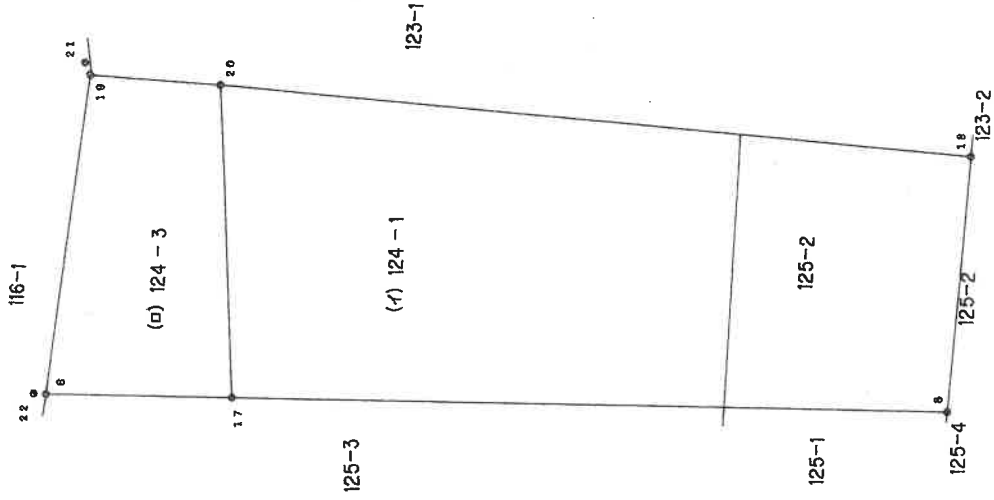
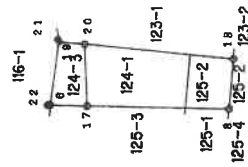
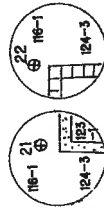
求 積 表

地番(口)	124-3
測点名	X 座標 Y 座標 距離
19	-9.646 9.491 2.100
20	-11.741 9.342 5.060
17	-12.010 4.288 3.000
8	-9.010 4.330 5.200
借面積 26.055030	
面積 13.0275150	
地積 13.02 m ²	

境界点	極点	点間距離	極点	点間距離
19	21	0.224	22	5.225
20	21	2.210	22	5.804
17	21	5.938	22	3.200
8	21	5.386	22	0.200

準拠点

測点名	X 座標	Y 座標
21	-9.560	9.698
22	-8.810	4.333
合算値		



縮尺 = 1/500

縮尺 = 1/100

物件 2, 4 土地

B 4 → A 4 に縮小

(イ) 125.61 - (口) = 112.5824850

作製者

申請人

(平成 15 年 2 月 6 日作製)

縮尺 1/100

9003294

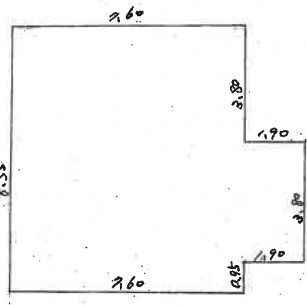
建物各階平面図

家屋番号	123番1
建物の所在	小松島市中郷町字泉前1.23番地1.12 4番地1.12.5番地2

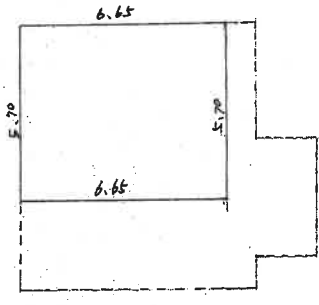
昭和五十八年八月式日
作製年 月 日

作製者
[Redacted]

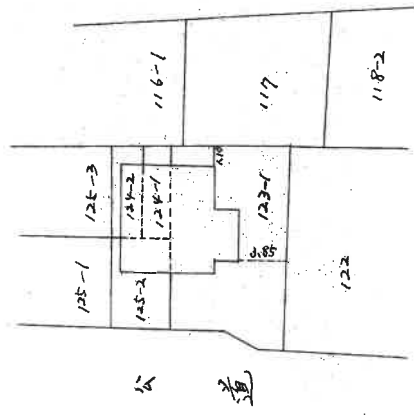
申請人
[Redacted]



1 階



2 階



1 階
 $8.55 \times 7.60 = 64.98$
 $3.80 \times 1.90 = 7.22$
 計 72.20

2 階
 $6.65 \times 5.70 = 37.905$

物件5建物
B4→A4に縮小

9009291

各階平面図

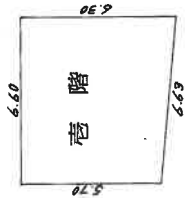
建物図面

家屋番号

/

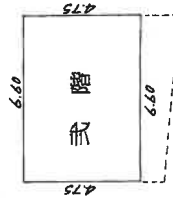
建物の所在 小松島市中郷町字泉前117番地

求積
 $(5.70 + 6.30) \times 6.60 \times \frac{1}{2}$
 $= 39.6000$

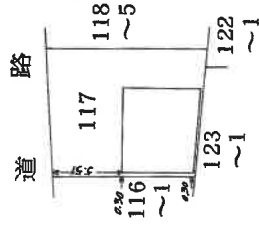


床面積 39.60 m²

求積
 $4.75 \times 6.60 = 31.3500$



床面積 31.35 m²



目的外建物

B4→A4に縮小

昭和57年7月1日 筆跡

作製者

申請人

縮尺 1/250

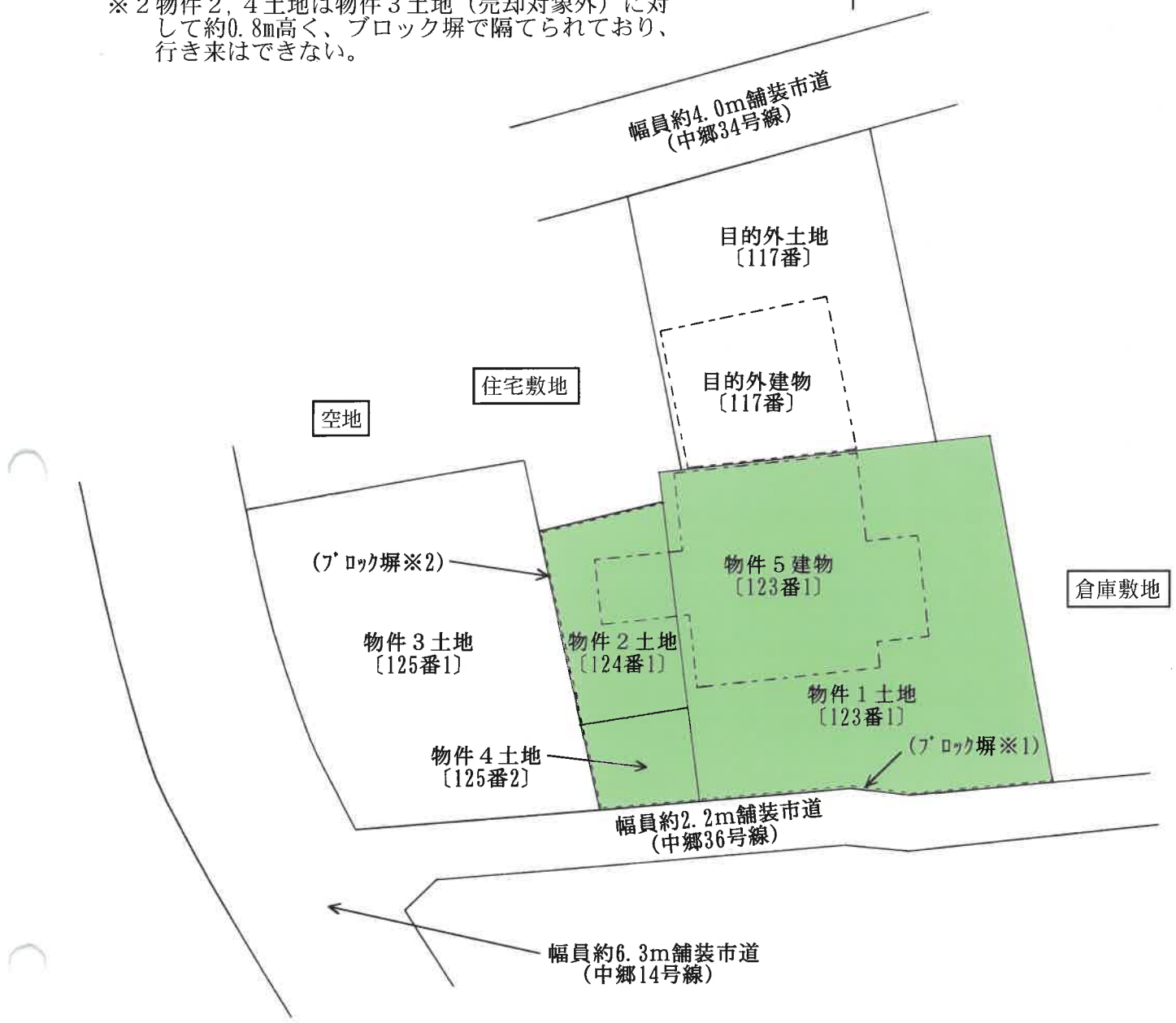
縮尺 1/500

昭和57年6月28日(作製)

土地建物 位置関係図

S ≒ 1/250

- ※1 物件1土地の南側は市道に約0.6m高く接面する。ブロック塀で隔てられており、行き来はできない。現状では、物件1土地へは目的外土地を介して、北側市道より出入りしている。
- ※2 物件2, 4土地は物件3土地（売却対象外）に対して約0.8m高く、ブロック塀で隔てられており、行き来はできない。



—登記記載事項—

目的外土地	目的外建物
地番 117番	所在 117番地
地目 宅地	家屋番号 117番
地積 76.03㎡	種類 居宅
所有者 物件所有者と同じ	構造 木造瓦葺2階建
	床面積 1階39.60㎡、2階31.35㎡
	建築時期 昭和57年6月24日 新築
	所有者 物件所有者の関係者(亡個人名義)

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。

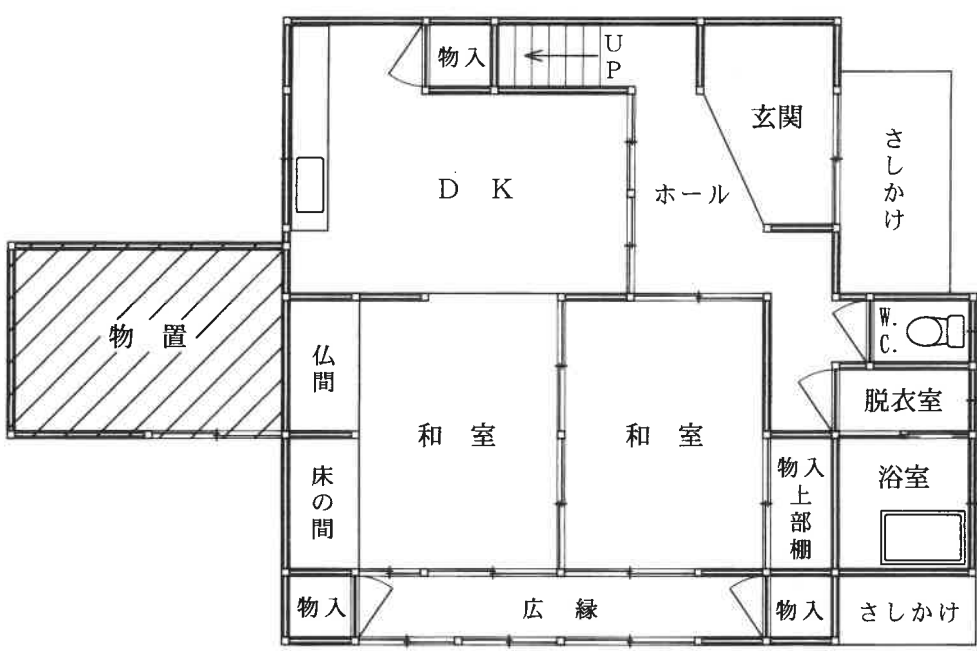



建物間取り図

物件 5 建物

1 階 81.56㎡ (概測)

[従来部分 72.20㎡ (公簿)、
未登記増築部分 9.36㎡ (概測)]



 : 未登記増築部分

2 階 37.90㎡ (現況 ≒ 公簿)

