

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。	

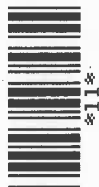
物 件 目 録

- 1 所 在 徳島県美馬市脇町字小星
地 番 1196番20
地 目 宅地
地 積 2694.87平方メートル
- 2 所 在 徳島県美馬市脇町字小星 1196番地20
家屋 番号 1196番20
種 類 工場
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 380.97平方メートル
(現況)
種 類 工場・倉庫
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 約501.71平方メートル
2階 約 74.68平方メートル
- 3 所 在 徳島県美馬市脇町字小星 1196番地20
家屋 番号 1196番20の2
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 200.49平方メートル
2階 167.89平方メートル
(現況)
種 類 工場・作業場・倉庫



物 件 目 録

- 床 面 積 1階 約209.42平方メートル
2階 約164.34平方メートル
- 4 所 在 徳島県美馬市脇町字小星 1196番地20
- 家屋 番号 1196番20の3
- 種 類 共同住宅
- 構 造 鉄骨・コンクリート造スレート葺平家建
- 床 面 積 182.84平方メートル
- (現況)
- 種 類 共同住宅・倉庫
- 床 面 積 約183.96平方メートル
- 5 所 在 徳島県美馬市脇町字小星 1196番地20
- 家屋 番号 1196番20の4
- 種 類 工場
- 構 造 鉄骨造スレート葺2階建
- 床 面 積 1階 512.21平方メートル
2階 64.00平方メートル
- (現況)
- 種 類 工場・事務所・作業場・居宅
- 床 面 積 1階 約631.09平方メートル
2階 約 66.93平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1



物 件 目 録

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 53.50平方メートル

(現況)

床 面 積 約41.18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 26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1～5】

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の1階事務所・和室、2階全部、同付属建物部分】

B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。

【物件番号1～4、物件番号5のうち、上記を除く部分】

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

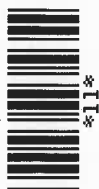
なし

《 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 徳島県美馬市脇町字小星
地 番 1 1 9 6 番 2 0
地 目 宅地
地 積 2 6 9 4 . 8 7 平方メートル
- 2 所 在 徳島県美馬市脇町字小星 1 1 9 6 番地 2 0
家屋 番号 1 1 9 6 番 2 0
種 類 工場
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 3 8 0 . 9 7 平方メートル
(現況)
種 類 工場・倉庫
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 約 5 0 1 . 7 1 平方メートル
2階 約 7 4 . 6 8 平方メートル
- 3 所 在 徳島県美馬市脇町字小星 1 1 9 6 番地 2 0
家屋 番号 1 1 9 6 番 2 0 の 2
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 2 0 0 . 4 9 平方メートル
2階 1 6 7 . 8 9 平方メートル
(現況)
種 類 工場・作業場・倉庫



物 件 目 録

- 床 面 積 1階 約209.42平方メートル
2階 約164.34平方メートル
- 4 所 在 徳島県美馬市脇町字小星 1196番地20
- 家屋 番号 1196番20の3
- 種 類 共同住宅
- 構 造 鉄骨・コンクリート造スレート葺平家建
- 床 面 積 182.84平方メートル
- (現況)
- 種 類 共同住宅・倉庫
- 床 面 積 約183.96平方メートル
- 5 所 在 徳島県美馬市脇町字小星 1196番地20
- 家屋 番号 1196番20の4
- 種 類 工場
- 構 造 鉄骨造スレート葺2階建
- 床 面 積 1階 512.21平方メートル
2階 64.00平方メートル
- (現況)
- 種 類 工場・事務所・作業場・居宅
- 床 面 積 1階 約631.09平方メートル
2階 約66.93平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1



物 件 目 録

種 類 車庫
構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 53.50平方メートル
(現況)
床 面 積 約41.18平方メートル



令和8年(ケ)第5号
令和8年2月19日受理
令和8年4月2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 | 徳島県美馬市脇町字小星 |
| | 地 番 | 1196番20 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2694.87平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県美馬市脇町字小星 1196番地20 |
| | 家屋 番号 | 1196番20 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 380.97平方メートル |
| 3 | 所 在 | 徳島県美馬市脇町字小星 1196番地20 |
| | 家屋 番号 | 1196番20の2 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 200.49平方メートル
2階 167.89平方メートル |
| 4 | 所 在 | 徳島県美馬市脇町字小星 1196番地20 |
| | 家屋 番号 | 1196番20の3 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨・コンクリート造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 182.84平方メートル |

物 件 目 録

5 所 在 徳島県美馬市脇町字小星 1196番地20

家屋 番号 1196番20の4

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 512.21平方メートル
2階 64.00平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 53.50平方メートル

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 物件5建物の1階事務所・和室、2階全部(和室が3室あり)、同附属建物部分
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅(物件5建物の1階和室、2階全部(和室が3室あり)) <input checked="" type="checkbox"/> 事務所(物件5建物の1階事務所) <input checked="" type="checkbox"/> 車庫(物件5建物の附属建物)
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人 (<input checked="" type="checkbox"/> A、Bの陳述 / <input type="checkbox"/> の提示に係る資料)	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	<input checked="" type="checkbox"/> 令和7年11月18日(債務者兼所有者の破産手続開始の日)
最初の契約等	契約日 <input checked="" type="checkbox"/> 同上
契約等	期間 年 月 日 から <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 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) <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	<input type="checkbox"/> 毎月 円 <input type="checkbox"/> 前払 <input type="checkbox"/> 相殺 <input type="checkbox"/> 【支払時期】
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円) (<input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/> ない
その他	<input type="checkbox"/>
執行官の意見 <input type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	
<p>・債務者兼所有者は双葉工業有限会社(法人)であるが、同会社は令和7年11月18日に破産手続開始の決定を受け、同日、Aが破産管財人として選任された。また、Bは、上記破産会社の元代表取締役であった。</p> <p>・本件調査の時点では、物件1～5は破産財団に属している。そして、破産管財人によれば、本件調査の時点において、Bが上記占有部分を使用することを拒否していない。</p> <p>・以上からすれば、Bの上記占有範囲に係る占有権原は黙示による使用借権であると認められる。</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

(6 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(債務者兼所有者破産管財人)	<p>1 私は、債務者兼所有者である双葉工業有限会社の破産管財人として受命しました。現時点では、物件1～5は破産財団から放棄しておらず、同物件は破産財団を構成しています。</p> <p>2 物件1～5の中に存在していた機械類などの物品で売却できるものは売却し、既に入受人によって搬出済みです。したがって、現在現場に残置されている物は、買い手が付かなかった物ばかりです。</p> <p>3 Bは上記破産会社の元代表者ですが、Bが本件建物内に居住していることは承知しています。現時点では退去させていません。</p>
B(債務者兼所有者元代表者)	<p>1 私は、債務者兼所有者である双葉工業有限会社(破産会社)の元代表者です。物件1～5では、長い間スリッパ工場を経営してきました。</p> <p>2 本件物件の内部にあった機械類など売却できるものは、既に破産管財人によって売却され、搬出済みです。本件物件内に残置されているものは買い手が付かなかった物ばかりです。残った物は、私の努力でできる限り廃棄したいとは思っているのですが、すべてを廃棄するのは不可能であり、かなりの物が残ると思います。</p> <p>3 これらの建物には、傷んでいる部分や、雨漏りがしている部分などがたくさんあると思います。</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

(7 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、一筆の比較的広大な物件1土地(登記上の地積:2694.87㎡)の地上に、物件2～5の各建物が築造された一群の物件であり、全体としてスリッパ工場として利用されてきたものである。

【占有関係】(同条同項)

- ・ 物件1～5の所有者は双葉工業有限会社であり、同会社は令和7年11月18日破産手続開始の決定を受けている。本件調査の時点では破産財団から放棄されておらず、同物件は破産財団を構成する。以上から、下記の部分(物件5建物の一部:Bの占有部分)を除き、本件物件は、破産管財人(A)によって占有されている。
- ・ 物件5建物(主たる建物)の1階の一部(事務所・和室)、2階の全部(和室が3室ある)、及び物件5建物(附属建物)は、Bが占有している。なお、これら占有関係の詳細は、(2～6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。現況目視上も本件土地の範囲は比較的明瞭であるが、同土地の西辺部分には、その西側を流れる野村谷川の堤防法地が一部入り込んでいる(「土地建物位置関係図」参照)。

【接道等】

- ・ 物件1土地の西側は徳島県の管理に係る舗装された堤防管理道路に接面しており、接面付近における同道路の幅員は約3.0mである(同道路は建築基準法42条2項道路に該当し、セットバックが求められる)。本件土地は都市計画法上の非線引都市計画区域に該当する。
また、本件土地の東側は未舗装の美馬市道に接面しており、接面付近における同道路の幅員は約3.0～3.3mである(同道路は建築基準法上の道路には該当しない)。

【土地の状況】

- ・ [物件1土地への進入路について]

物件1土地の南辺は、そのさらに南側に隣接する目的外土地(地番1196番28)と一体的に利用されている関係から、現況目視上は、これら2筆の土地の境界線は判然としない。ところで、物件1土地への自動車等による進入は同土地の南西角部分を利用することとなるが、上記南西角付近においても、上記2筆の土地は一体的に利用されている。そして、これら両土地への進入のための間口は約8.2mあるが、当該間口のうち、物件1土地の占める割合は約4.8mであり、残りの約3.4mは上記目的外土地(地番1196番28)内にある。

以上から、上記の約8.2mの間口のうち、南側の約3.4mの部分は物件1土地の範囲にない点に(目的外土地〔地番1196番28〕内にある点に)、注意を要する。

【建物の状況】

- ・ [建物全体について]

物件2～5建物は(物件5建物の附属建物符号1部分を除いて)、その4棟の建物が、未登記増築部分を介して物理的に一体となっており、内部において各物件間で往来が可能な構造となっている。また、いずれの建物も、経年劣化が顕著であり、以下に示すような損傷部位が認められた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

・〔物件2建物〕

写真9～11に示すように、内部には破産管財人による売却で買い手が付かなかった物品が大量に残置されている。この点、注意を要する。

・〔物件3建物〕

写真15に示す部分(2階)には、破産管財人による売却で買い手が付かなかった物品が大量に残置されているので、この点注意を要する。

写真16に示す部分には、簡易リフトが設置されている。

また、物件3建物1階の西側部分と、そのさらに西側に存在する物件5建物との間の外壁は取り外され、内部がつながり一体的に利用できるような構造となっている(写真14)。また、物件3建物1階部分と、その北側に存在する物件4建物との間には未登記増築部分が築造され、これらの室内が一体的に利用できる構造となっている(写真20)。

〔物件4建物〕

写真21～24に示す部分には、雨漏り跡や、天井材の傷みが見られる。また、床上を歩行したとき床材の傷みが顕著に認められる部分があった。

なお、共同住宅部分は現況としては共同住宅としての利用の形跡はなく、倉庫状の利用形態となっている(写真19)。

・〔物件5建物(主である建物)〕

写真27、32に示す部分には、雨漏り跡が確認できる。

なお、工場・作業場の部分には、破産管財人による売却で買い手が付かなかった物品が大量に残置されている(写真26)。この点、注意を要する。

なお、1階の事務所・和室、2階の和室は、Bが使用しており、同人及びその家族の動産類が置かれている(28、33、34)。

・〔物件5建物(附属建物符号1)〕

写真36に示すとおりであり、Bにより車庫として利用されているほか、残置物が存在する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

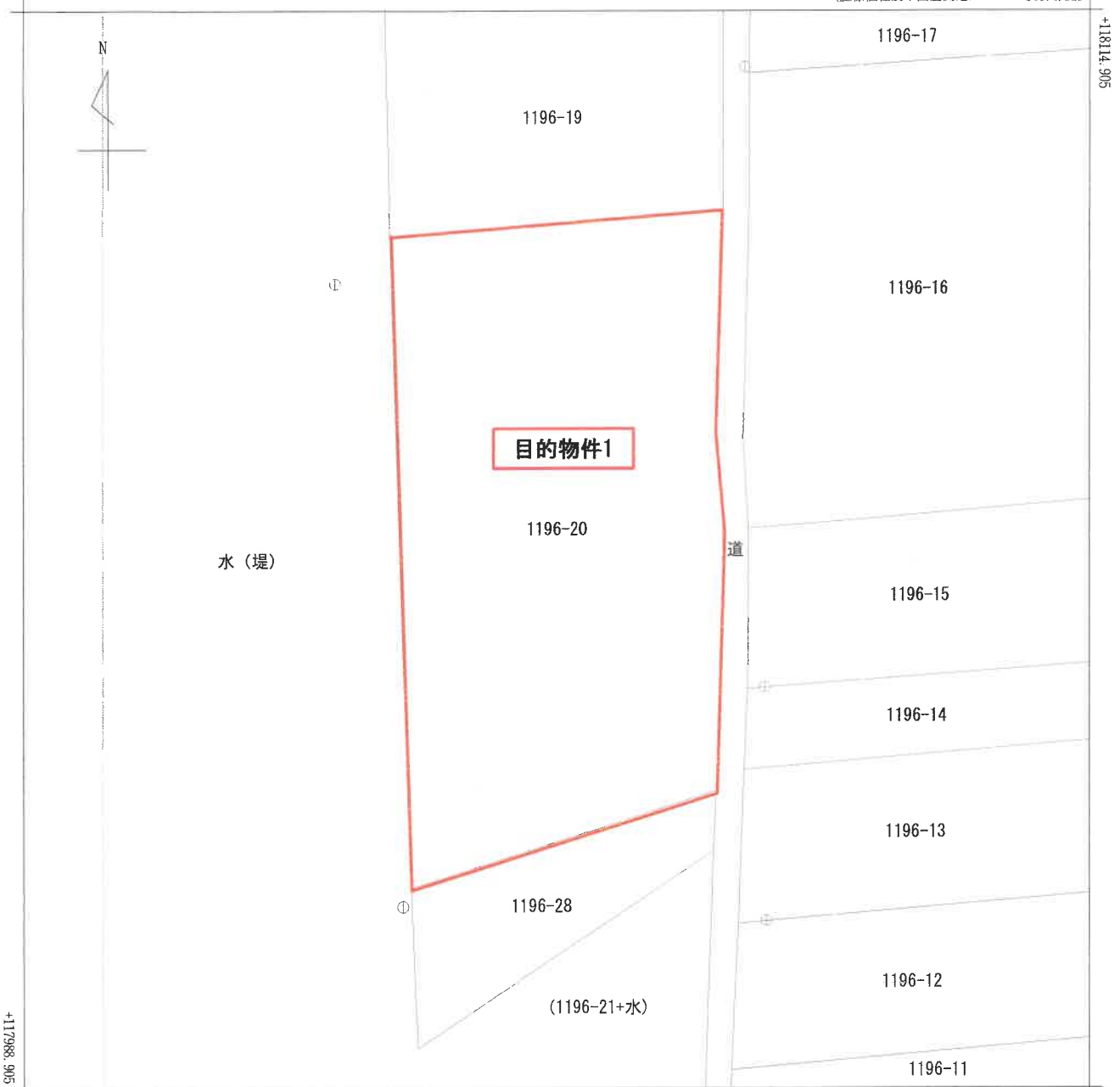
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年2月19日 (木) 11:00 - 11:10	当庁	美馬市役所に対し函面、航空写真などの資料請求書面作成及び送付
令和8年3月9日 (月) 9:25 - 12:20	目的物件所在地	立入調査、聴取調査 (B立会)
令和8年3月9日 (月) 13:10 - 13:21	美馬法律事務所	Aから聴取調査
令和8年3月9日 (月) 13:39 - 13:54	美馬市役所	接道及び公法上の規制等の調査
令和8年3月9日 (月) 14:25 - 14:42	徳島県西部総合県民局県土整備部 (美馬庁舎)	徳島県建築指導担当(担当者)から聴取調査
—		
—		
—		
—		
—		
—		
—		
—		
(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

※法務局備付の公図を約70%に縮小

(座標値種別：図上測定) +54674.129



地番区域見出
脇町字小星

請求部	所在	美馬市脇町字小星				地番	1196番20			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	IV	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和57年10月			備付年月日(原図)	昭和59年5月15日			補記事項		

※法務局備付の図面を約70%に縮小

地積測量図

地番 1196-20, 1196-28

土地の所在 美馬市鹿野寺小屋

申請人

作成者

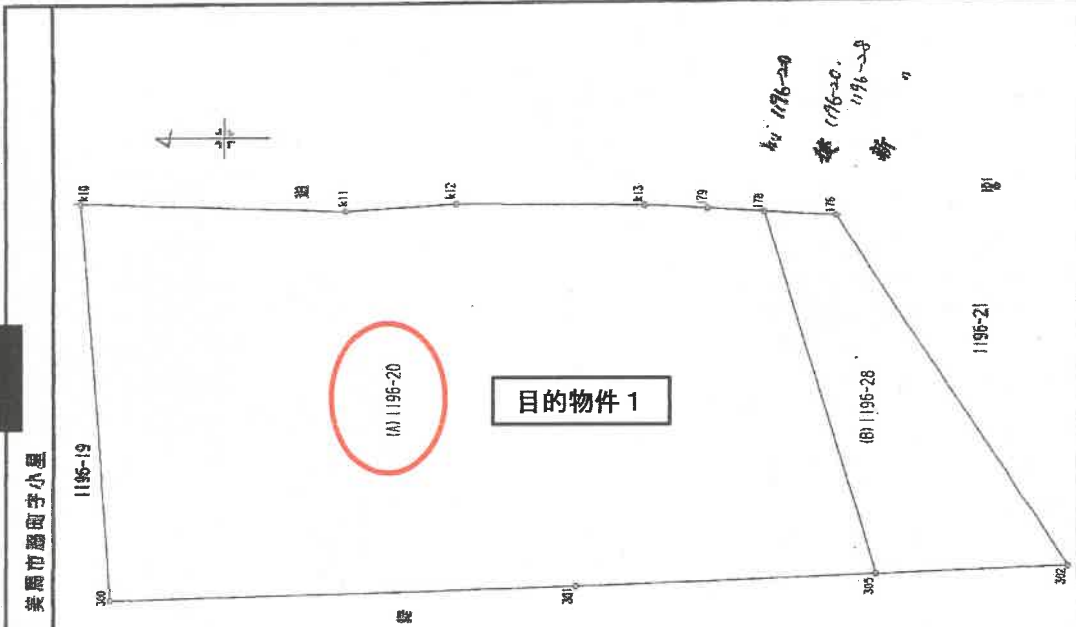
0311060

登記年月日：平成19年6月5日

平成19年6月5日・登記

(平成19年5月27日作成)

土地家屋調査士



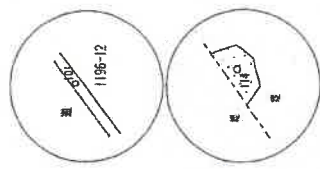
地番	No.	X座標	Y座標	面積	点番No
(A) 1196-20	300	1088.511	592.251	46.19	301
	301	1042.339	563.600	29.82	305
	305	1012.535	594.592	37.32	176
	176	1023.286	631.266	5.65	179
	179	1029.435	639.620	6.18	k13
	k13	1035.607	639.943	18.72	k12
	k12	1054.327	631.114	10.89	k11
	k11	1055.197	639.464	26.34	k10
	k10	1091.256	631.154	39.02	360
			計面積	539.759706	
		計面積	2694.6790538		
		計面積	2694.6790538		

地番	No.	X座標	Y座標	面積	点番No
(B) 1196-28	176	1016.676	629.072	7.12	178
	178	1073.746	573.32	305	
	305	1012.535	594.592	18.76	302
	302	993.779	593.390	41.40	175
			計面積	911.100514	
		計面積	455.5502570		
		計面積	455.55		

近隣地番

P1	101	X座標	Y座標	面積
		1000.943149	632.524129	
P2	114	X座標	Y座標	面積
		1085.812130	588.283781	

境界点	P	面積	備考
300	P 1	96.39	P 2
301	P 1	56.82	43.79
305	P 1	39.56	73.55
178	P 1	22.95	74.90
179	P 1	28.55	70.49
k13	P 1	34.69	65.87
k12	P 1	53.40	53.14
k11	P 1	64.28	46.92
k10	P 1	90.60	43.24
176	P 1	15.93	90.67
302	P 1	37.82	92.30



境界点 101, 114 コンクリートに設置

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。

(測量方法等調査受取書)

令和8年2月19日

徳島地方法務局

測量士

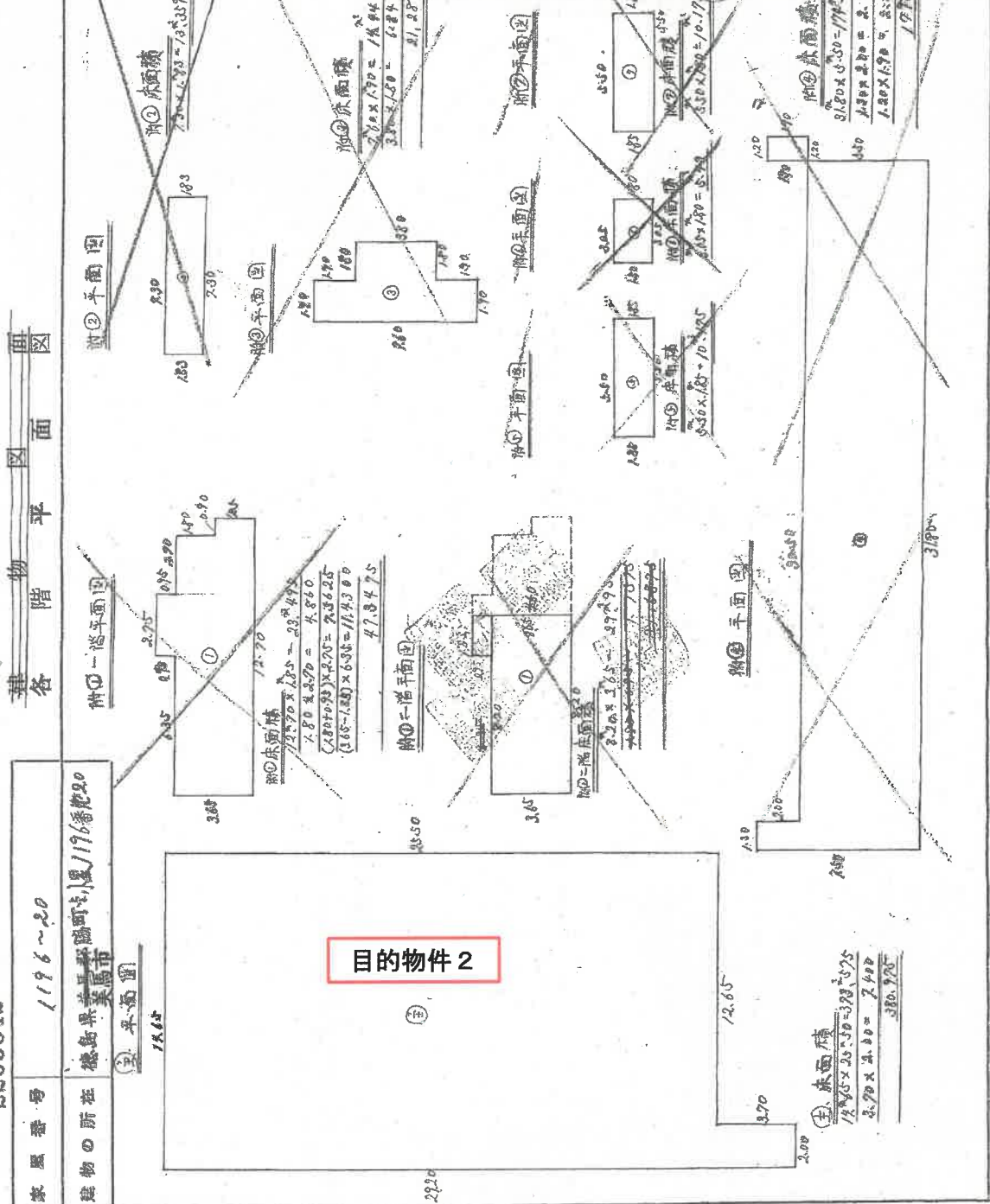
公用

建物図面写し

※法務局備付の図面を約70%に縮小

1196-20

作製年月日	昭和45年11月5日
製者	[Redacted]



昭和45年11月5日
平成

徳島県土地家産調査士会 用紙

縮尺 1/200m
1/5000mm

登記年月日: 昭和45年11月5日

2209842

1196-20

徳島県美馬郡美馬町1196番地20

① 平面図

目的物件 2

公用

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。
 (徳島地方裁判所美馬支庁管轄)

昭和45年11月5日 徳島地方裁判所

登記官

請求番号: 8-3

(2/2)

建物図面写し

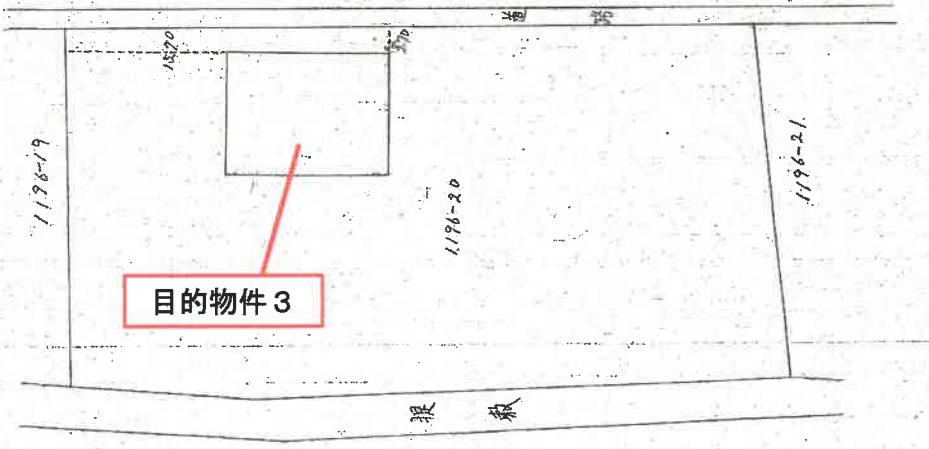
※法務局備付の図面を約70%に縮小

1196-20-2

作製年	月	日	作製者
昭和四七年七月	九	日	

各階平面図

家屋番号	1196-20-2
建物の所在	徳島県美馬郡美馬町1196番地-20

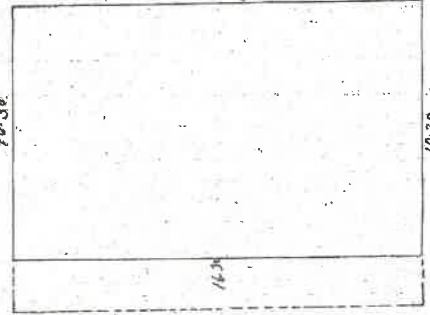


1. 1階平面図



床面積
12.30 x 16.30 = 200.49

2. 2階平面図



床面積
16.30 x 16.30 = 265.69

昭和四七年八月十七日
平成

(旧日本地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200 1/500

(日 原 連 15)

登記年月日：昭和四七年八月十七日

2209843

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。
(徳島県法務局美馬支局保管)

令和8年8月19日 徳島地方法務局

登記官

公用

請求番号：B-4

建物図面写し

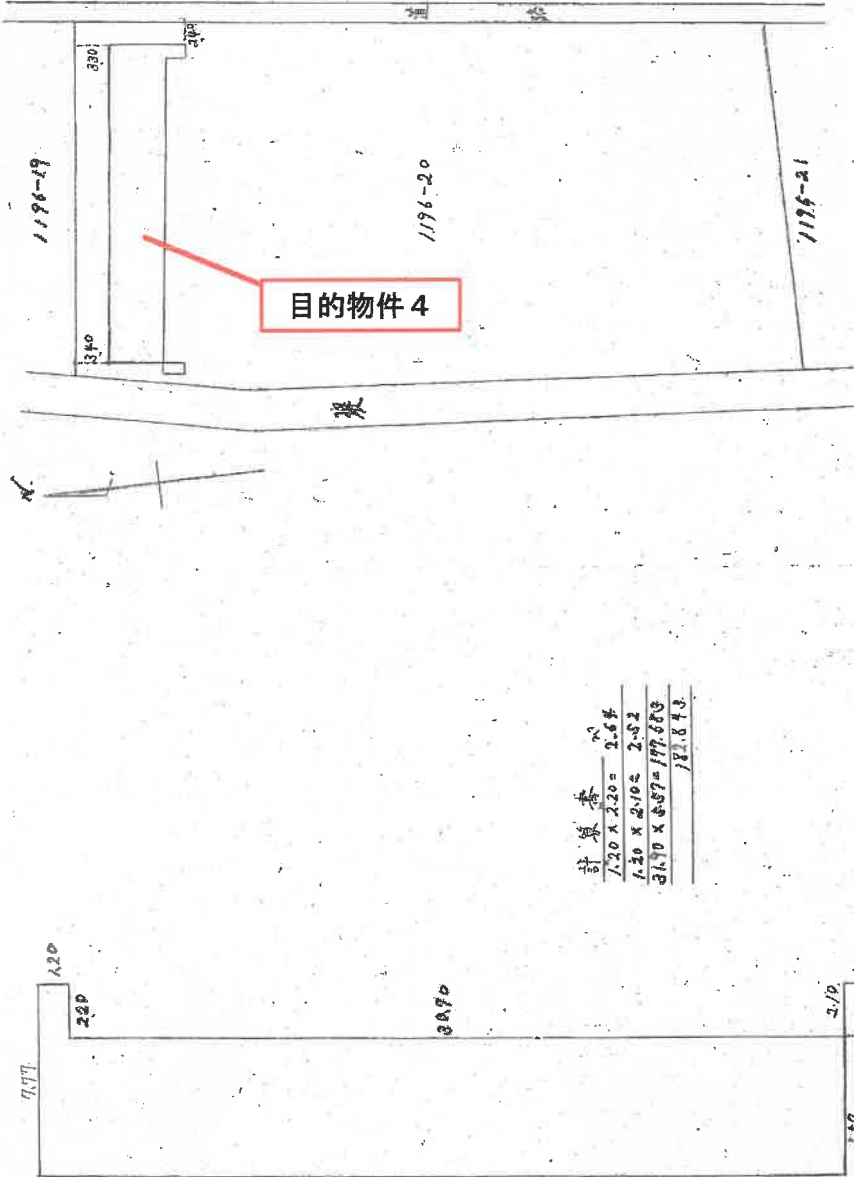
※法務局備付の図面を約70%に縮小

2209844
1196巻20-3

製作年月日	昭和四九年五月廿一日
製作種	

各階平面図

家屋番号	1196巻20-3
建物の所在	徳島県美馬郡勝町本小屋 1196巻地-20



計算書
 $1.20 \times 2.20 = 2.64$
 $1.20 \times 2.10 = 2.52$
 $31.70 \times 6.67 = 211.849$
 181.848

昭和四九年五月廿七日
平成

(日本土地家屋調査士会連合会専用紙)

縮尺 1/300 1/500

(日測理15)

公用
登記年月日：昭和四九年11月27日

これは図面に記載されている寸法を説明した図面である。
 (徳島地方裁判所裁判記録係)

令和8年2月19日 徳島地方裁判所

登記番号

図案番号：8-5

登記年月日：昭和55年10月27日

2209845 各階平面図

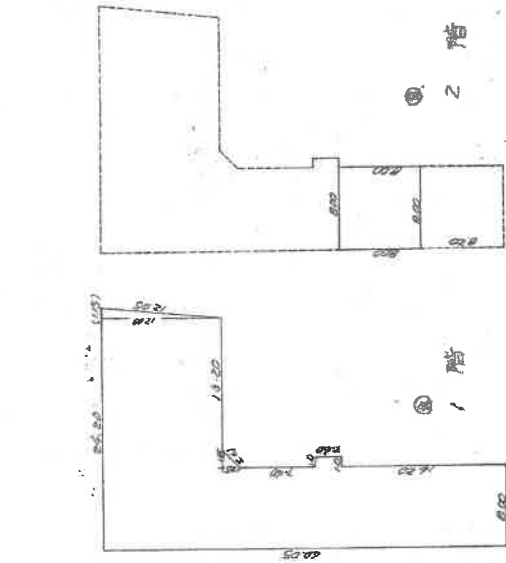
建物図面写し

家屋番号

1196-20-4

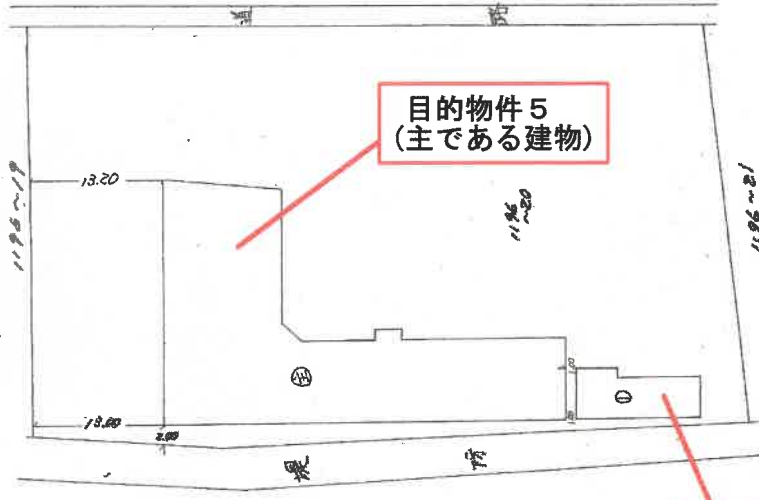
建物の所在

美馬市 赤松町 字小星 1196~20



$4.00 \times 4.00 = 16.0000$
 $2.00 \times 2.00 = 4.0000$
 $4.00 \times 1.00 = 4.0000$
 $(1.00 + 1.00) \times 2.00 = 4.0000$
 $4.00 \times 1.00 = 4.0000$
 512.2165

$4.00 \times 2.00 = 8.0000$
 $2.00 \times 2.00 = 4.0000$
 53.5000



縮尺 1/500

縮尺 1/500

平成 55年 10月 27日

作製者

申

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。

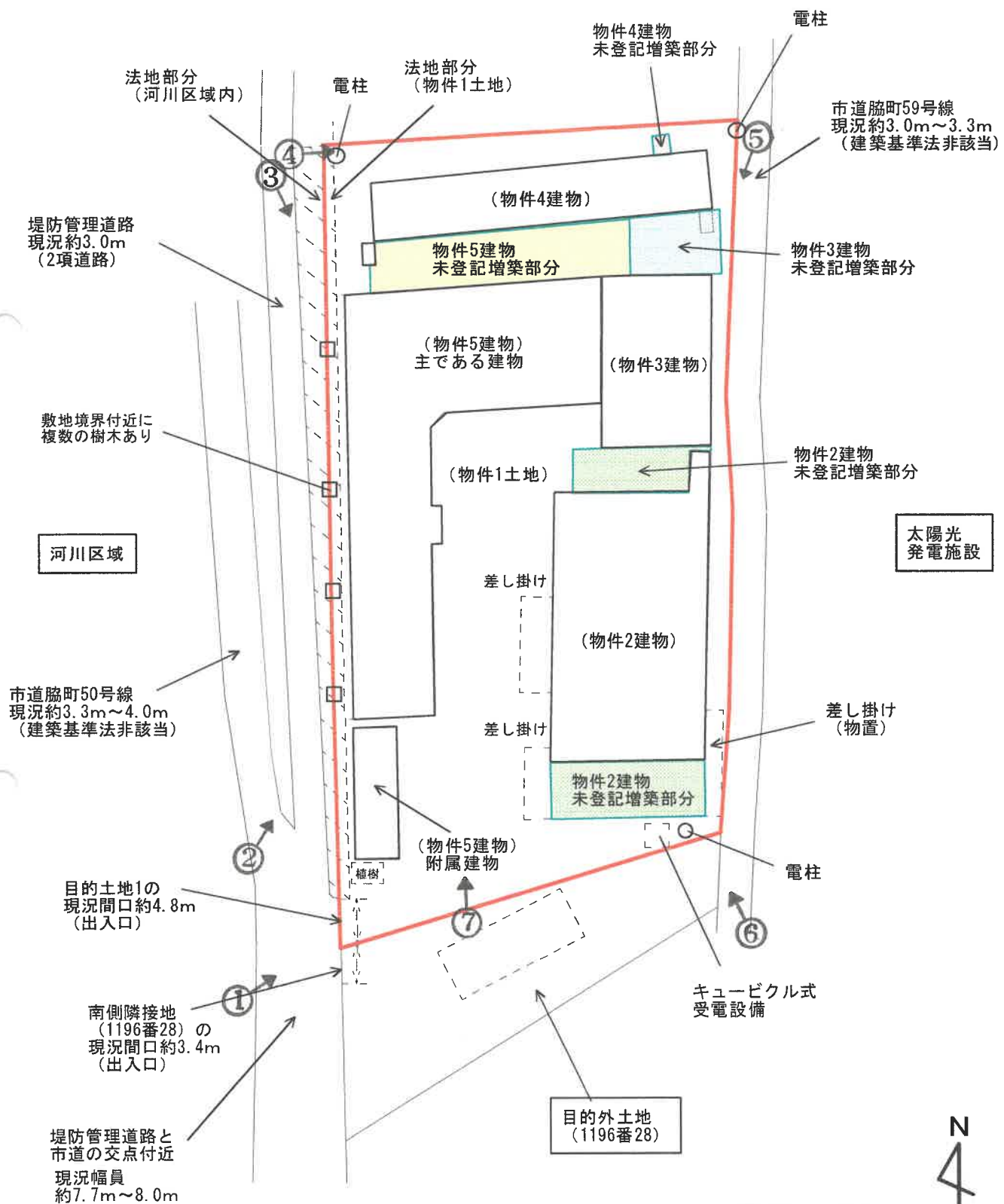
(徳島地方裁判所 民事部)

令和 8年 8月 19日 徳島地方裁判所

登記簿

公用

介護施設
(老人ホーム)



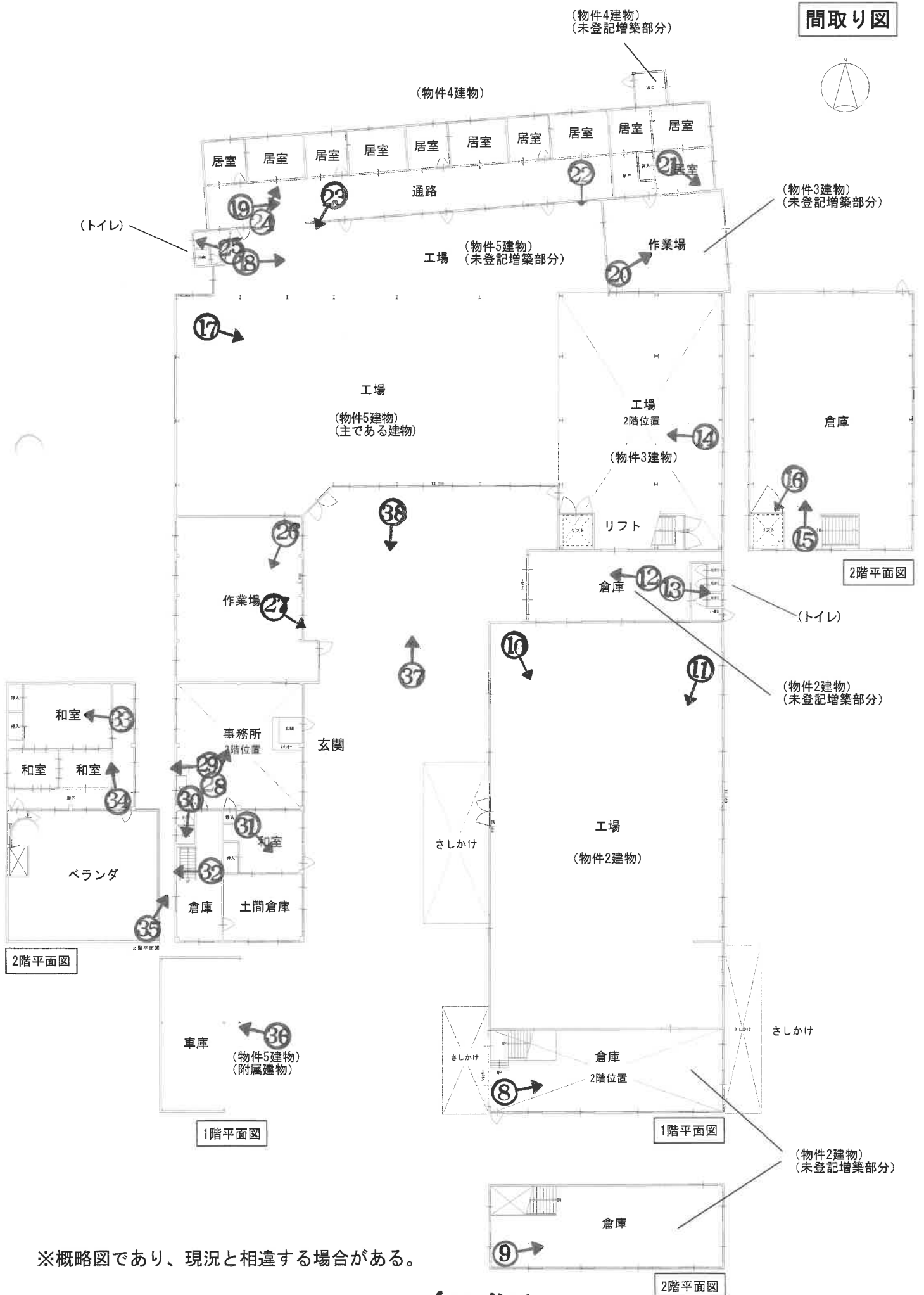
縮尺1:500



土地建物位置関係図

※土地建物の位置関係等を示した概略図であり実測図ではありません。

間取り図



※概略図であり、現況と相違する場合があります。

1



2



3



4



5



6



7



8



(23 枚目)

9



10



(24 枚目)

11



12



(25 枚目)

13



14



(26 枚目)

15



16



(27 枚目)

17



18



(28 枚目)

19



20



(29 枚目)

21



22



(30 枚目)

23



24



(31 枚目)

25



26



(32 枚目)

27



28



29



30



(34 枚目)

31



32



(35 枚目)

33



34



(36 枚目)

35



36



(37 枚目)

37



38



(38 枚目)

令和 8 年（ケ）第 5 号

令和 8 年 3 月 9 日現地調査

令和 8 年 3 月 30 日評 価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士

相 澤 貴 之

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,510,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 2,920,000 円
物件2(建物)	金 920,000 円
物件3(建物)	金 360,000 円
物件4(建物)	金 130,000 円
物件5(建物)	金 1,180,000 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の内訳価格は物件2～5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2～5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

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 土地	所 在 地 番 地 目 地 積	徳島県美馬市脇町字小星 1196番20 宅地 2,694.87㎡	
2 建物	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	徳島県美馬市脇町字小星 1196番地20 1196番20 工場 木造スレート葺平家建 380.97㎡	工場・倉庫 木造スレート葺2階建 1階 約501.71㎡ 2階 約74.68㎡ 延 約576.39㎡
3 建物	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	徳島県美馬市脇町字小星 1196番地20 1196番20の2 倉庫 鉄骨造スレート葺2階建 1階 200.49㎡ 2階 167.89㎡ 延 368.38㎡	工場・作業場・倉庫 1階 約209.42㎡ 2階 約164.34㎡ 延 約373.76㎡
4 建物	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	徳島県美馬市脇町字小星 1196番地20 1196番20の3 共同住宅 鉄骨・コンクリート造ス レート葺平家建 182.84㎡	共同住宅・倉庫 約183.96㎡

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
5 主である 建物	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	徳島県美馬市脇町字小星 1196番地20 1196番20の4 工場 鉄骨造スレート葺2階建 1階 512.21㎡ 2階 64.00㎡ 延 576.21㎡	工場・事務所・作業場 ・居宅 1階 約631.09㎡ 2階 約66.93㎡ 延 約698.02㎡
附属建物	符 号 種 類 構 造 床面積	1 車庫 軽量鉄骨造スレート葺平家建 53.50㎡	約41.18㎡
番号	特 記 事 項		
1～5	<ul style="list-style-type: none"> ・物件1土地は、物件2～5建物の敷地として一体利用されている。 ・建物2～建物5（主である建物）の4棟は未登記増築部分を介して物理的に一体となっており、内部で各建物への往来が可能となっている。 		

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徳島線「小島」駅の北西方・道路距離約2.9km 最寄バス停「太田東」の北東方・道路距離約2.5km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	付近は県道鳴門池田線の北方に位置し、農地等が広がる中に一般住宅、事業所、老人ホーム等が混在する住宅地域が形成されている。また、農地を転用した太陽光発電施設や車両廃棄場等も見られる地域であり、一般住宅等の建ち並びは少ない。対象地は概ね平坦であるが地域全体が南方へ緩傾斜している。	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 - 70% 200% - 土砂災害警戒区域(イエローゾーン)あり
画地条件	地積 間口・奥行 形状 地勢 街路接面状況 街路との高低差 その他	2,694.87㎡ (登記面積を採用) 間口:約75m、奥行:約38m 略台形 概ね平坦 二方路地 ・西側道路よりも約0m~1.5m程度低い敷地の南西端付近は概ね等高だが、北西端付近は約1.5m~2m程度低くなっている。 ・東側道路よりも約0m~1m程度高い敷地の北東端付近は概ね等高だが、南東端付近は約1m程度高くなっている。 宅地地盤面は概ね平坦だが、周辺は南方に向かって緩やかに傾斜した地域であるため、物件1土地は北側隣接地より約1m程度低い。
接面道路の状況	【西側】現況幅員約3.0m舗装道路(堤防管理道路・県管理) (建築基準法第42条第2項道路) ※現況の出入口付近は現況幅員約7.7m~8.0m 【東側】現況幅員約3.0m~3.3m未舗装市道(脇町59号線) (建築基準法上の道路には該当しない)	

<p>土地の利用状況等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・物件1土地は物件2～5建物（未登記増築部分含む）の敷地として利用されており、電柱、キュービクル式受電設備、植樹等が存する。西側敷地境界線付近の法地部分に複数の樹木あり。また、南側に隣接する目的外土地（1196番28、地目：宅地、地積：455.55㎡、所有者：債務者代表の親族）と出入口を共同利用している。 ・隣地の状況：北側：介護施設（老人ホーム） 東側：市道、太陽光発電施設 西側：河川区域内に存する管理道路、堤等 南側：車庫（目的外土地） ・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>
<p>供給処理施設</p>	<p>上水道 あり(引込あり) (東側市道に本管あり)</p> <p>都市ガス なし</p> <p>下水道 なし</p>
<p>周知の埋蔵文化財包蔵地の指定</p>	<p>該当しない</p>
<p>地下埋設物の有無</p>	<p>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。</p>
<p>土壌汚染の有無</p>	<p>過去の航空写真（昭和50年、昭和61年）、住宅地図（昭和53年、平成11年）、土地・建物全部事項証明書等によれば、建築時期が一番早い物件2建物は昭和45年10月20日に新築されており、現在まで工場倉庫等（スリッパ工場等）として利用されてきた。徳島県西部総合県民局保健福祉環境部環境担当によれば、対象地上で水質汚濁防止法に係る特定施設の記録は見受けられないとのことである。</p> <p>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不明であり、確定的には専門業者による調査が必要である。</p>
<p>ハザードマップ</p>	<p>徳島県水防・砂防情報マップ及び国土地理院「重ねるハザードマップ」等において公開されている防災情報について、対象物件が該当するものはない。</p>

<p>特記事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 物件1土地の西側敷地境界より西方は河川区域（野村谷川）となっており、西側道路は河川区域内に存する堤防管理道路（徳島県管理）である。更にその西側には市道（脇町50号線、現況幅員約3.3m～4.0m）が存する。西部総合県民局県土整備部美馬庁舎企画担当（建築）によれば、堤防管理道路（徳島県管理）についてはアスファルト舗装された部分（幅約3.0m）が建築基準法第42条第2項道路に該当するが、法地部分は建築基準法上の道路には該当しない。 ・ 物件1土地の西側敷地境界の位置は、堤防管理道路（徳島県管理）の舗装部分（幅約3.0m）と宅地の地盤面との間に存する法地部分の中間辺りとなっており、物件1土地の一部に法地部分が含まれている。（土地建物位置関係図の斜線部分） ・ 敷地の南西端付近に位置する現況出入口の周辺は堤防管理道路（徳島県管理）と市道（脇町50号線）が交差する地点であり、現況幅員は約7.7m～8.0m程度である。現在の出入口を利用する限りは特段の問題はないが、法地部分を介して接道を確認する場合は進入路の造成及び占用許可の取得が必要となる。また、セットバックの条件について西部総合県民局県土整備部美馬庁舎企画担当（建築）との協議が必要である。 ・ 現在の出入口は間口が約8.2mであるが、そのうち物件1土地が接道する間口は約4.8m、残りの3.4mは目的外土地（1196番28）に存する車庫（未登記）の出入口となる。現況は境界線等はなく、一体的に共同利用している様子である。 ・ 物件1土地の大部分は土砂災害警戒区域（イエローゾーン、自然現象の種類：土石流）に含まれている。
-------------	--

2 建物の概況及び利用状況(物件2～5)

区 分	物件2建物 (家屋番号1196番20)
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) : (新築) 昭和45年10月20日
	経過年数 : 55年(新築時より)
	経済的残存耐用年数 : ほぼ満了していると認められる。 ※所有者によれば、北側及び南側に存する未登記増築部分は昭和55年～56年頃の増築とのこと。未登記増築部分についてもほぼ満了していると認められる。
仕 様	構造 : 木造 屋根 : スレート葺 外壁 : 鉄板張り等 内壁 : ベニヤ板張り等 天井 : 大部分は天板はない 床 : 板張り 設備 : 電気・給排水衛生等 その他 : -
床面積(現況)	現地計測による現況床面積の概算は以下のとおり。 ・物件2建物の登記部分は概ね登記面積のとおり (380.97㎡) ・物件2建物の南側未登記増築部分は鉄骨造2階建(倉庫) 現況面積: 1階約74.68㎡、2階約74.68㎡、計約149.36㎡ ・物件2建物の北側未登記増築部分は軽量鉄骨造平家建(倉庫) 現況面積: 約46.06㎡ ・物件2建物の合計床面積(登記+現況未登記の合計) : 1階約501.71㎡、2階約74.68㎡、延べ約576.39㎡
現況用途等	現況用途 : 工場・倉庫 間取り : 別添「間取り図」参照
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
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。・物件2建物の南側未登記増築部分の東側外壁部分にはさしかけがあり一部は物置として利用されている。・物件2建物の北側未登記増築部分は倉庫として利用されており西側壁面はシャッターが設置され搬出搬入が可能である。東側には和式トイレ（汲み取り式）が設置されている。・建物内部には原材料の布や資材、機械等が大量に残置されている。また、建物東側の接道付近（屋外敷地）にも残置物あり。・物件2建物の北側未登記増築部分と物件3建物（家屋番号1196番20の2）とは内部で直接往来が出来るように改築されている。・西部総合県民局県土整備部美馬庁舎企画担当（建築）によれば、建築確認の取得記録は見当たらず、建築確認等の取得経緯は不明であるとのこと。
---------	---

区 分	物件3建物 (家屋番号1196番20の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) : (新築) 昭和47年7月30日
	経過年数 : 54年(新築時より)
	経済的残存耐用年数 : ほぼ満了していると認められる。 ※所有者によれば、北側に存する未登記増築部分は昭和55年～56年頃の増築とのこと。未登記増築部分についてもほぼ満了と認められる。
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : 鉄板張り等 内 壁 : ベニヤ板張り等 天 井 : ベニヤ板張り等 床 : 板張り 設 備 : 電気等 その他 : 簡易リフトあり
床面積(現況)	現地計測による現況床面積の概算は以下のとおり。 ・物件3建物は鉄骨造2階建(1階工場、2階倉庫)である。 外壁の一部が除去されているため境界が判然としない箇所もあるが、1階部分の床面積は登記面積よりもやや小さいと判定した。 現況面積 : 1階約164.34㎡、2階約164.34㎡、計約328.68㎡ ・物件3建物の北側未登記増築部分は鉄骨造平家建(作業場) 現況面積 : 約45.08㎡ ・物件3建物の合計床面積(現況面積の合計) : 1階約209.42㎡、2階約164.34㎡、延べ約373.76㎡
現況用途等	現況用途 : 工場・作業場・倉庫 間取り : 別添「間取り図」参照
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
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。・建物の南西端付近に荷物用の簡易リフト（縦約2.2m×横約2.1m）が設置されている。・1階は大きな残置物は見受けられないが、2階は原材料の布や資材が大量に残置されている。・西側の物件5建物（家屋番号1196番20の4・主である建物）の1階工場部分と物件3建物の1階部分を隔てる外壁の一部は取り除かれて内部は完全につながっており一体的な空間（工場）となっている。また、北側の物件4建物（家屋番号1196番20の3）とも室内で往来が可能となるように改築されている。・西部総合県民局県土整備部美馬庁舎企画担当（建築）によれば、建築確認の取得記録は見当たらず、建築確認等の取得経緯は不明であるとのこと。
---------	---

区 分	物件4建物 (家屋番号1196番20の3)
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) : (新築) 昭和49年10月1日
	経過年数 : 51年(新築時より)
	経済的残存耐用年数 : ほぼ満了していると認められる。
仕 様	構 造 : 鉄骨・コンクリート造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : モルタル下地塗装仕上げ 内 壁 : ベニヤ板張り等 天 井 : ベニヤ板張り等 床 : 板張り、タタミ等 設 備 : 電気・給排水衛生等 その他 : -
床面積(現況)	現地計測による現況床面積の概算は以下のとおり。 ・物件4建物は東端の一部が撤去され、西端のトイレ部分が登記面積よりやや大きい。また、北側に未登記増築部分(トイレ)が存する。現況床面積: 約183.96㎡
現況用途等	現況用途 : 共同住宅・倉庫 間取り : 別添「間取り図」参照
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
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。

<p>特 記 事 項</p>	<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。 ・天井には雨漏り跡が複数見られ、天板が剥がれている箇所がある。また一部の部屋は床板がかなり弱くなっており重量物の設置は難しいと思われる箇所がある。 ・東端の居室部分は壁の一部が壊されて、ここから出入りができるようになっている。本来のドアは閉鎖されている。 ・建物の裏手（北側）にトイレと思われる未登記増築部分があるが、外壁が一部崩落しており、朽廃化が著しい。 ・居室内にトイレはなく、共用トイレ（汲み取り式）が物件4建物の西端に設置されている。 ・建物内部の間取り形状は居室であるが、調査日時点では居室（共同住宅）の利用は見られず、倉庫として利用されているのみ。未利用に近い様子で老朽化が著しい。 ・物件5建物（主である建物）の未登記増築部分を介して物件3建物及び物件5建物（主である建物）の1階部分と直接つながっている。 ・西部総合県民局県土整備部美馬庁舎企画担当（建築）によれば、建築確認の取得記録は見当たらず、建築確認等の取得経緯は不明であるとのこと。
----------------	--

区 分	物件5主である建物（家屋番号1196番20の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)：(新築) 昭和55年10月6日
	経過年数：45年(新築時より)
	経済的残存耐用年数：ほぼ満了していると認められる。 ※所有者によれば、北側に存する未登記増築部分は昭和55年～56年頃の増築とのこと。未登記増築部分についてもほぼ満了と認められる。
仕 様	構造：鉄骨造 屋根：スレート葺 外壁：鉄板張り等 内壁：ベニヤ板張り等 天井：ベニヤ板張り等 床：板張り 設備：電気・給排水衛生等 その他：-
床面積(現況)	現地計測による現況床面積の概算は以下のとおり。 ・物件5建物（主である建物）の1階部分（工場）は一部の外壁が除去されており境界が判然としない箇所があるが、概ね登記面積（512.21㎡）と一致すると判定した。 2階部分は未登記増築部分（階段の上屋）があるため、約66.93㎡と判定した。 ・物件5建物（主である建物）の北側の未登記増築部分は鉄骨造平家建（工場）。現況面積：約118.88㎡ ・物件5建物（主である建物）の合計床面積 ：1階約631.09㎡、2階約66.93㎡、延べ約698.02㎡
現況用途等	現況用途：工場・事務所・作業場・居宅（2階） 間取り：別添「間取り図」参照
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
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。

<p>特 記 事 項</p>	<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。 ・1階は事務所（和室含む）、作業場、工場等に分かれているが、工場部分は物件3建物（家屋番号1196番20の2）の1階部分と完全につながっており一体的な空間（工場）となっている。 ・工場部分の天井の一部に破損箇所あり。事務所脇の階段及び居室部分に雨漏り跡あり。 ・工場部分や作業場部分には原材料の布や資材、機械等が大量に残置されている。 ・1階事務所（和室含む）、2階居室は債務者兼所有者（元代表者）及びその家族の住居スペースとして利用されていることから、動産類が置かれている。 ・建築確認（昭和54年12月26日、No.280、主要用途：工場）の取得記録はあるが、検査済証の交付履歴はない。
----------------	--

区 分	物件5附属建物 (符号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) : (新築) 昭和55年10月6日
	経過年数 : 45年(新築時より)
	経済的残存耐用年数 : ほぼ満了していると認められる。
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : 鉄板張り等 内 壁 : - 天 井 : - 床 : - 設 備 : - その他 : -
床面積(現況)	現地計測による現況床面積の概算 : 41.18㎡
現況用途等	現況用途 : 車庫 間取り : 別添「間取り図」参照
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
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	・現況車庫であり、残置物が多数見られる。

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 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	7,470	0.67	2,694.87	0.9	12,139,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 美馬(県)-3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $10,600\text{円}/\text{m}^2 \times 98.7 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 140 = 7,470\text{円}/\text{m}^2$

◇ 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 : 概ね標準的である。(1.00)

◇ 地域格差 :

街路条件 1.00	地域格差 (相乗積) 1.40
交通接近条件 1.00	
環境条件 1.40	
行政的条件 1.00	

イ 個別格差 : 規模0.70、二方路1.01、高低差(一部法地)0.97、形状0.98、
計0.67 (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2～5 (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、これに建物の現況に基づいて判定した現価率を乗じて、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	130,000	576.39	0.02	1,499,000
3	140,000	373.76	0.02	1,047,000
4	160,000	183.96	0.01	294,000
5主	160,000	698.02	0.03	3,350,000
5附属	90,000	41.18	0.02	74,000
物件5建物の価格(合計)				3,424,000

ウ 現価率

建物の現況より、

- ・ 物件2建物～物件3建物の現価率2%と判断した。
- ・ 物件4建物の現価率1%と判断した。
- ・ 物件5主である建物の現価率3%と判断した。
- ・ 物件5附属建物の現価率2%と判断した。

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) 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	12,139,000	0.50	法定地上権	物件2 24.31%	1,475,000	
		0.10	敷地占有利益		7.70%	94,000
		物件2建物に帰属する土地利用権等価格(合計)				1,569,000
		0.10	敷地占有利益	物件3 13.36%	162,000	
		0.10	敷地占有利益	物件4 11.74%	142,000	
		0.10	敷地占有利益	物件5 42.89%	521,000	
物件1土地より控除する土地利用権等価格(合計)					2,394,000	

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2～5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。土地利用権等割合については、法定地上権を50%、敷地占有利益を10%と査定した。

ウ 土地範囲割合

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って按分する。物件毎の土地範囲割合は右記のとおり。
※物件2建物は登記面積が法定地上権、未登記増築部分が敷地占有利益と判定した。

物件No.	建築面積	土地範囲割合
物件2(登記)	380.97㎡	24.31%
物件2(未登記)	120.74㎡	7.70%
物件3	209.42㎡	13.36%
物件4	183.96㎡	11.74%
物件5	672.27㎡	42.89%
計	1,567.36㎡	100.00%

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) (ア+イ)×ウ ×エ×オ
1	12,139,000	-2,394,000		0.50	0.60	2,920,000
2	1,499,000	+1,569,000	1.00	0.50	0.60	920,000
3	1,047,000	+162,000	1.00	0.50	0.60	360,000
4	294,000	+142,000	1.00	0.50	0.60	130,000
5	3,424,000	+521,000	1.00	0.50	0.60	1,180,000
一括価格(合計)						5,510,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：目的物件は管理状態が劣り、未登記増築部分等によって大幅に改築されている。また、内部には大量の残置物があり事業用不動産としての需要減退が認められる。よって、本件に係る価格形成要因を総合的に勘案して市場流通性を考慮した。

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

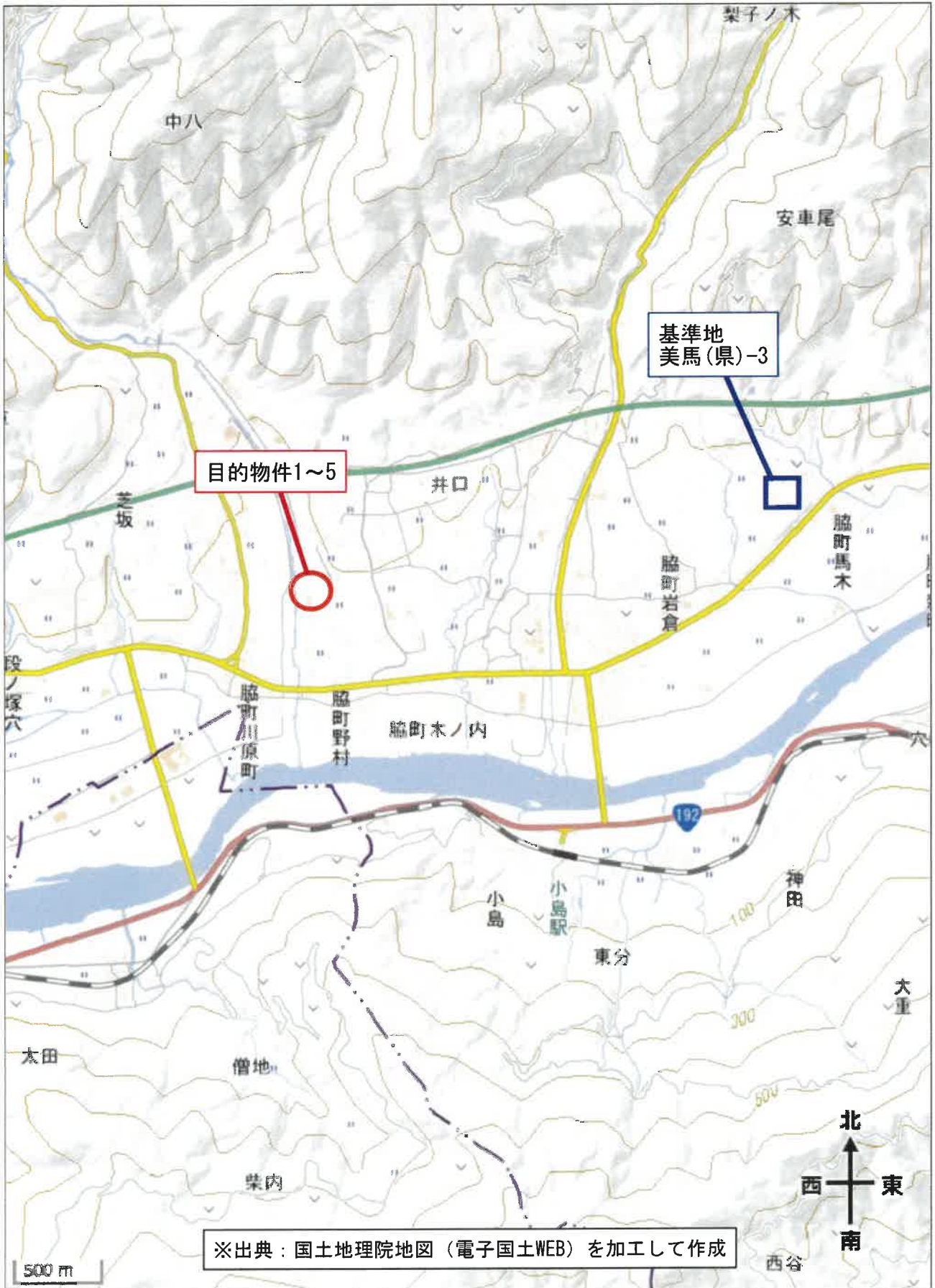
地価調査価格 (美馬 (県) - 3)

所 在 : 徳島県美馬市脇町字上ノ原83番1
価 格 : 10,600 円 / m²
位 置 : 岩倉中学校の西方約1.4km (直線距離)
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 646m²
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南側 3.6m市道
用途指定等 : 非線引都市計画区域
建ぺい率70%、容積率200%
地域の概要 : 中規模農家住宅、農地が混在する高台の住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図 (出典 : 国土地理院地図 電子国土WEB)
- 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 間取り図

以 上

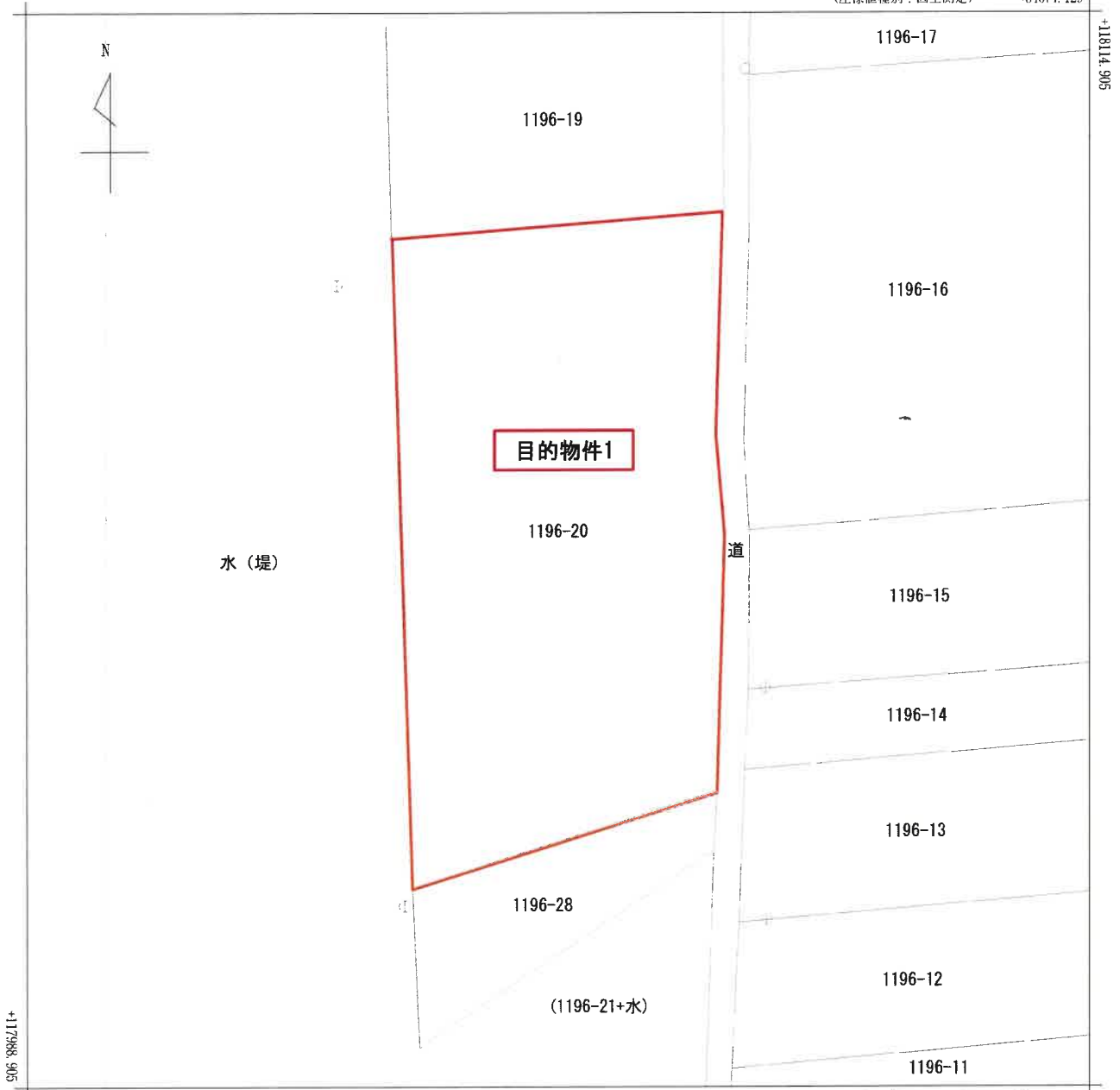


※出典：国土地理院地図（電子国土WEB）を加工して作成

法第14条地図写し

※法務局備付の公図を約70%に縮小

(座標値種別：図上測定) +54674.129



+54549.129 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出	脇町字小星
--------	-------

請求部	所在	美馬市脇町字小星				地番	1196番20			
出力	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	IV	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和57年10月			備付年月日(原図)	昭和59年5月15日			補記事項		

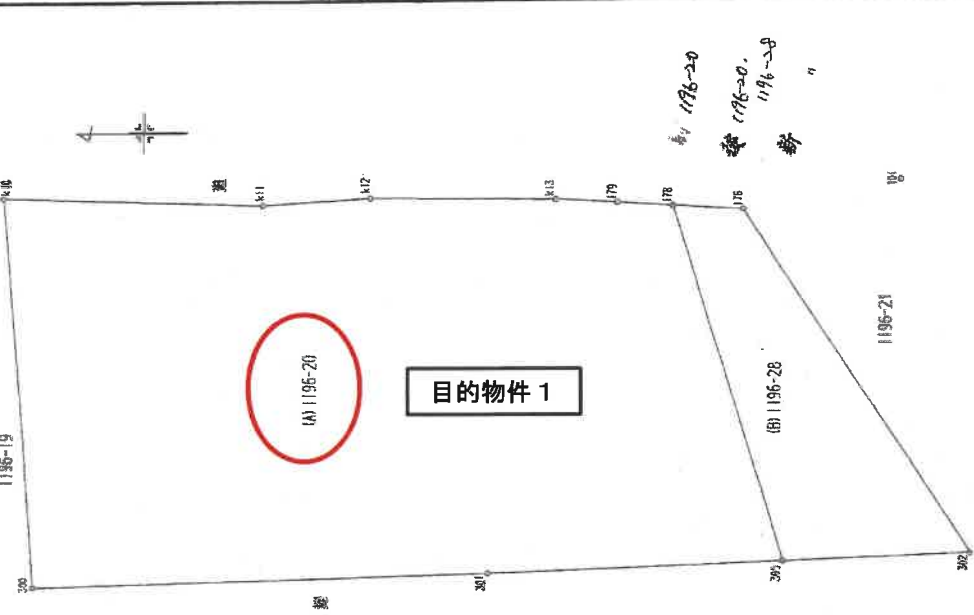
※法務局備付の図面を約70%に縮小

地積測量図

地番 1196-20、1196-28
土地の所在 美馬市原町字小星

0311060

登記年月日：平成19年6月15日



目的物件1

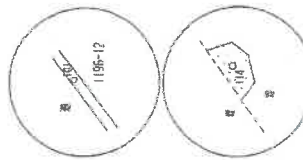
No.	座標	X	Y	距離	点積No
300	1088.511	592.251	46.19	301	
301	1042.338	553.600	29.82	302	
302	1012.535	294.592	37.32	178	
178	1023.786	639.286	5.85	179	
179	1029.435	630.600	6.18	k13	
k13	1035.607	630.942	18.27	k12	
k12	1034.327	631.114	10.49	k11	
k11	1063.197	630.600	26.38	k10	
k10	1091.536	631.154	39.02	300	
総距離		5393.759705			
総面積		2894.879630			
		2894.87	㎡		

No.	座標	X	Y	距離	点積No
178	1015.675	672.872	7.12	179	
179	1023.786	630.286	37.32	302	
302	1012.535	294.592	18.76	300	
300	993.779	595.360	41.40	178	
総距離		911.00514			
総面積		655.530270			
		655.53	㎡		

各点座標

P1	101	X座標	1088.943149
P2	114	Y座標	632.524129
		X座標	1083.812130
		Y座標	598.283781

境界点	座標		面積
	P 1	P 2	
300	96.38	4.78	
301	56.82	68.79	
302	39.56	73.55	
178	22.95	74.90	
179	28.55	70.48	
k13	34.69	65.87	
k12	33.40	55.14	
k11	64.28	46.92	
k10	80.60	43.24	
176	13.95	89.87	
302	37.82	92.30	



※図式 101,114 コンクリートに巻掛

作成者 [Redacted] 申請人 [Redacted] 縮尺 1/500 登記 平成19年6月15日

(平成19年3月27日作成)

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

(領土測量方法簿類管理官印)

令和8年6月19日 徳島地方方法務局

公印

登記証

請求番号：8-2

建物図面写し

※法務局備付の図面を約70%に縮小

1196-20

作製年月日	昭和四五年七月六日
作者	[Redacted]

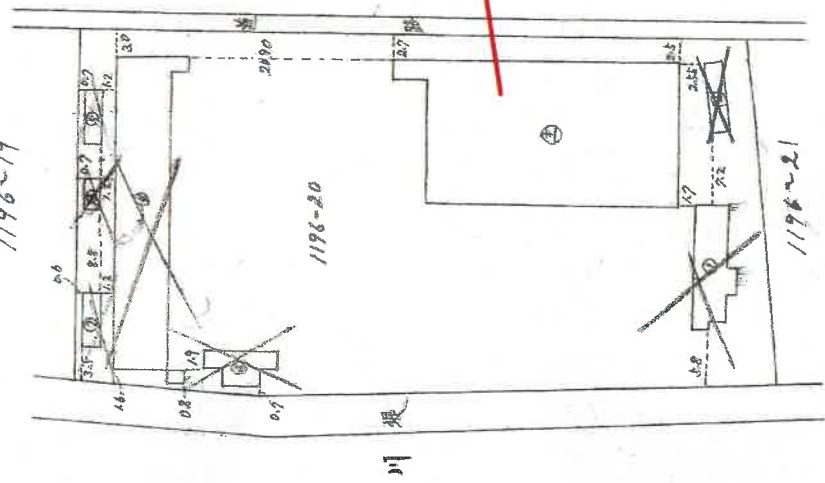
建物階平面図

2208841

家屋番号	1196-20
建物の所在	徳島県美波町深井1196番-20 美波市

1196-19

目的物件 2



1196-20

1196-21

平成45年11月5日

徳島県土地家屋調査士会 用紙

縮尺	1/200
縮尺	500m

登録年月日：昭和45年11月5日

(1/2)

請求番号：8-3

公用

これは図面に新録されている内容を証明した図面である。
(徳島地方法務局美波支局登録)

令和8年2月19日 徳島地方法務局 登記官

建物図面写し

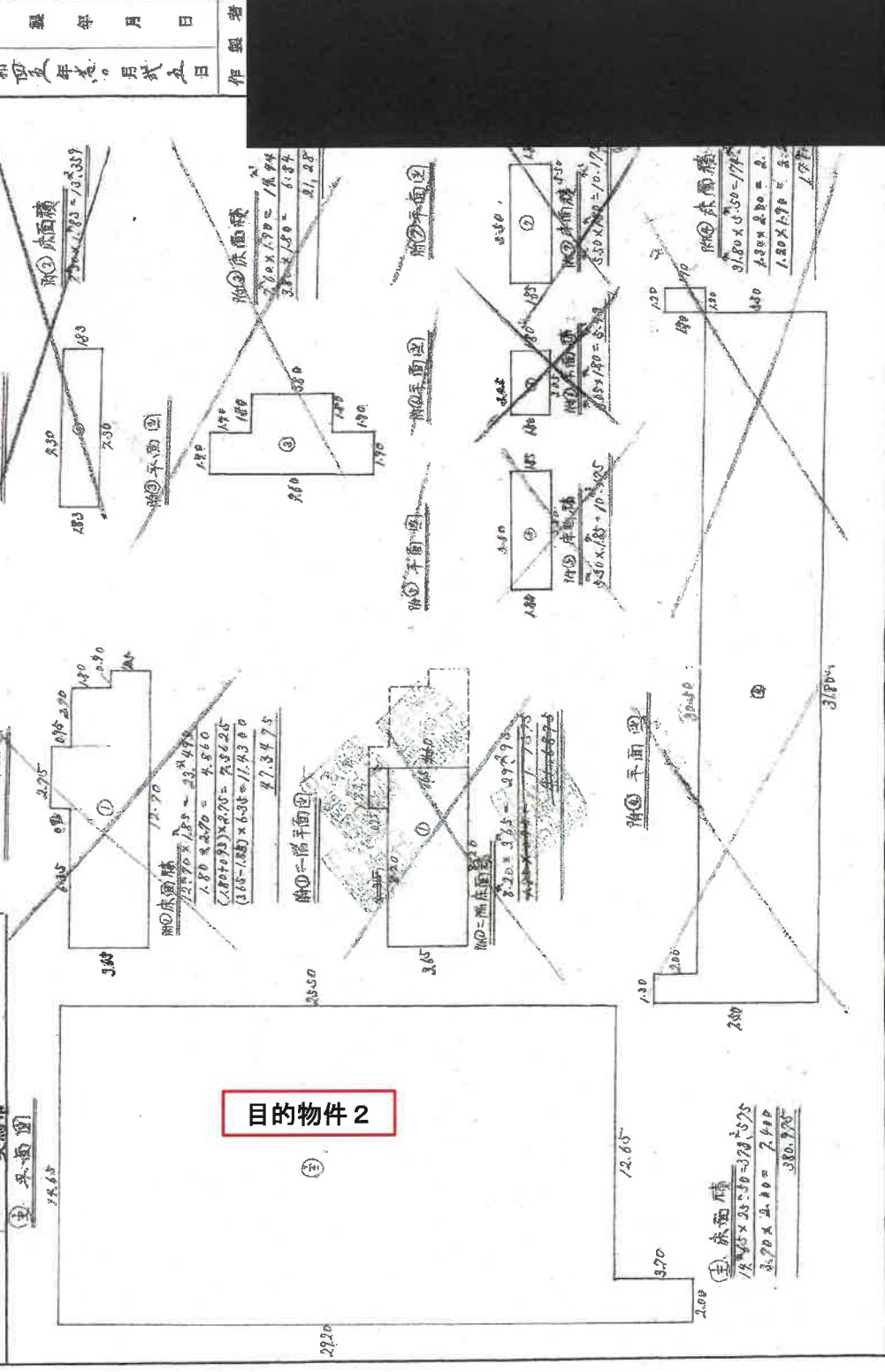
※法務局備付の図面を約70%に縮小

1196-20

昭和四十五年十一月十五日
作製年月日
昭和四十五年十一月十五日
作製者

建各階平面図

2209842
1196-20
徳島県美馬郡小豆1196番地20
美馬市



昭和45年11月5日
平成

徳島県土地家屋調査士会 用紙

縮尺 1/200m

(2/2)

これは図面に記載されている内容と証明した図面である。
(徳島地方建設局測量課)

公用
令和8年2月19日
徳島地方建設局

登記簿

請求番号: 8-3

建物図面写し

※法務局備付の図面を約70%に縮小

1196-20-2

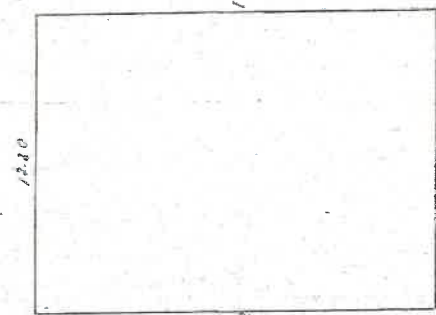
作製年月日	昭和四十七年七月廿六日
作製者	[Redacted]

建物階平面図

家屋番号	1196-20-2
建物の所在	徳島県美馬郡美馬町立川夏1196番地-20 美馬市

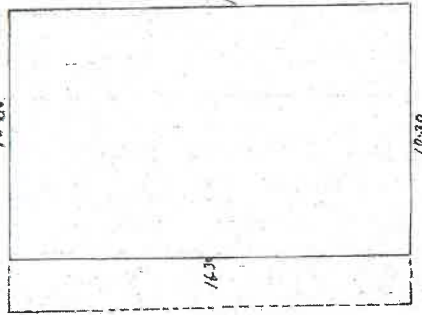
1階平面図

床面積
 $12.20 \times 16.30 = 200.86$

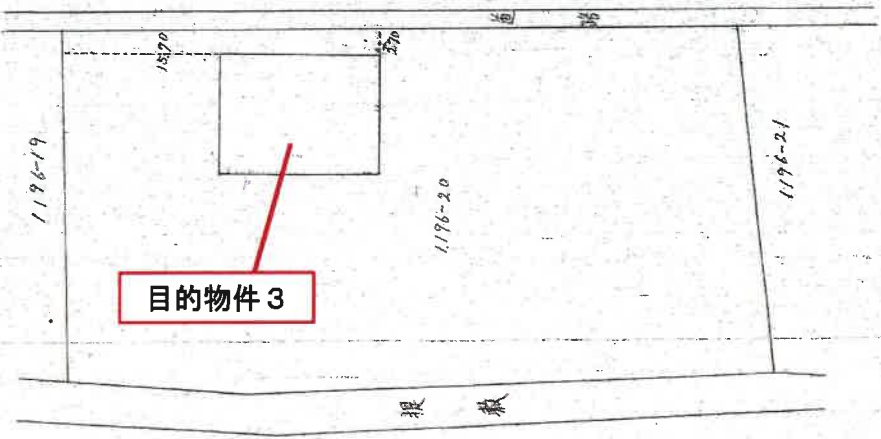


2階平面図

床面積
 $10.30 \times 16.30 = 168.89$



目的物件 3



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200 1/500

昭和四十七年八月十七日
平成

(日測速15)

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。

(徳島地方裁判所法務局立川夏)

令和8年7月19日

徳島地方裁判所

登記官

公用

請求番号: 8-4

令和8年3月19日

徳島地方税務局

登記官

登記年月日：昭和49年11月27日

2209844

1196番地20-3

徳島県美馬郡勝島町美小屋 1196番地-20

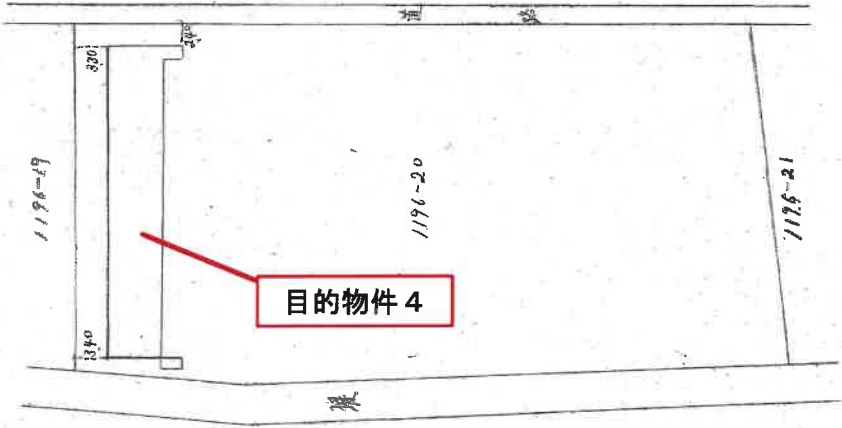
建築物階平面図

888055

1196-20-3

昭和四十九年十二月廿五日
作製年月日

作製者



計算書
1.20 x 2.20 = 2.64
1.20 x 2.10 = 2.52
3.190 x 5.57 = 17.7689
182.843

(日頭埋込)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和49年11月27日
平成

縮尺 1/200 1/500

建物図面写し

※法務局備付の図面を約70%に縮小

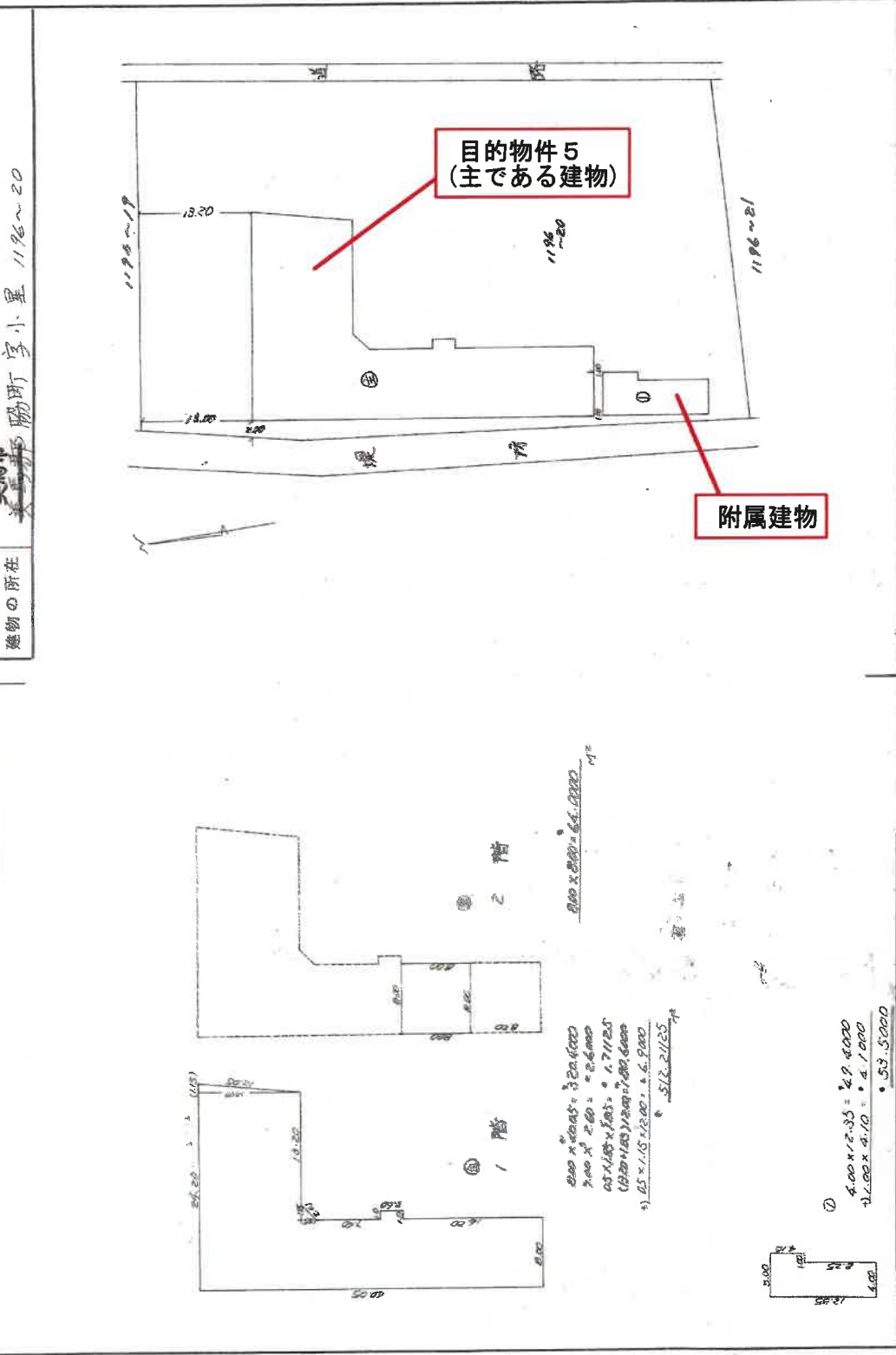
これは図面に記載されている内容を説明した図面である。
(徳島地方税務局業務局)

建物図面写し

※法務局備付の図面を約70%に縮小

建物各階平面図

家屋番号
1196-20-4
美馬市
美馬市脇所字小屋 1196-20



縮尺 1/300

縮尺 1/150

作製者

申請

平成 55年 10月 27日

登記年月日：昭和55年10月27日

2209845 各階平面図

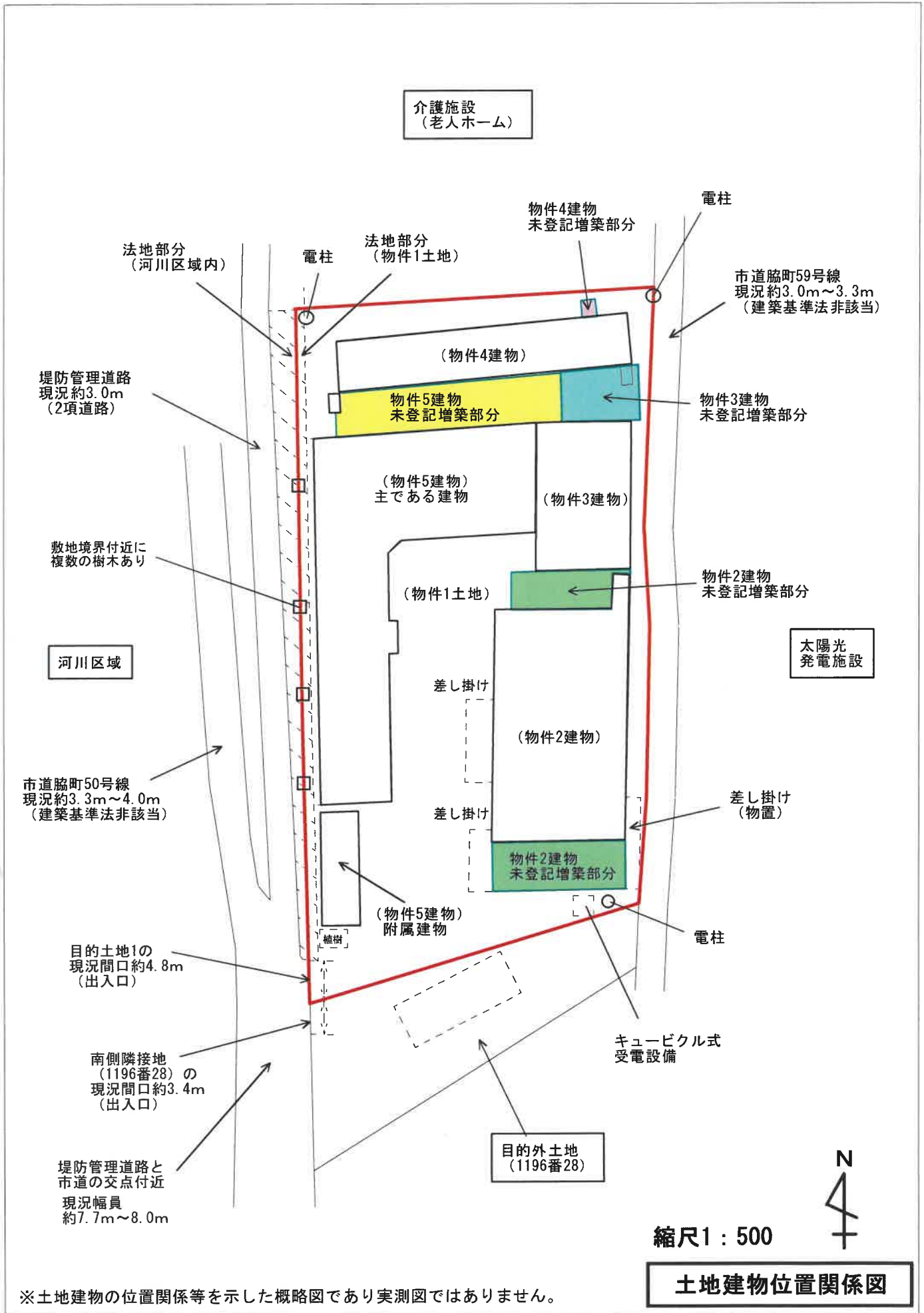
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (徳島地方法務局業務課)

令和8年2月19日 徳島地方法務局

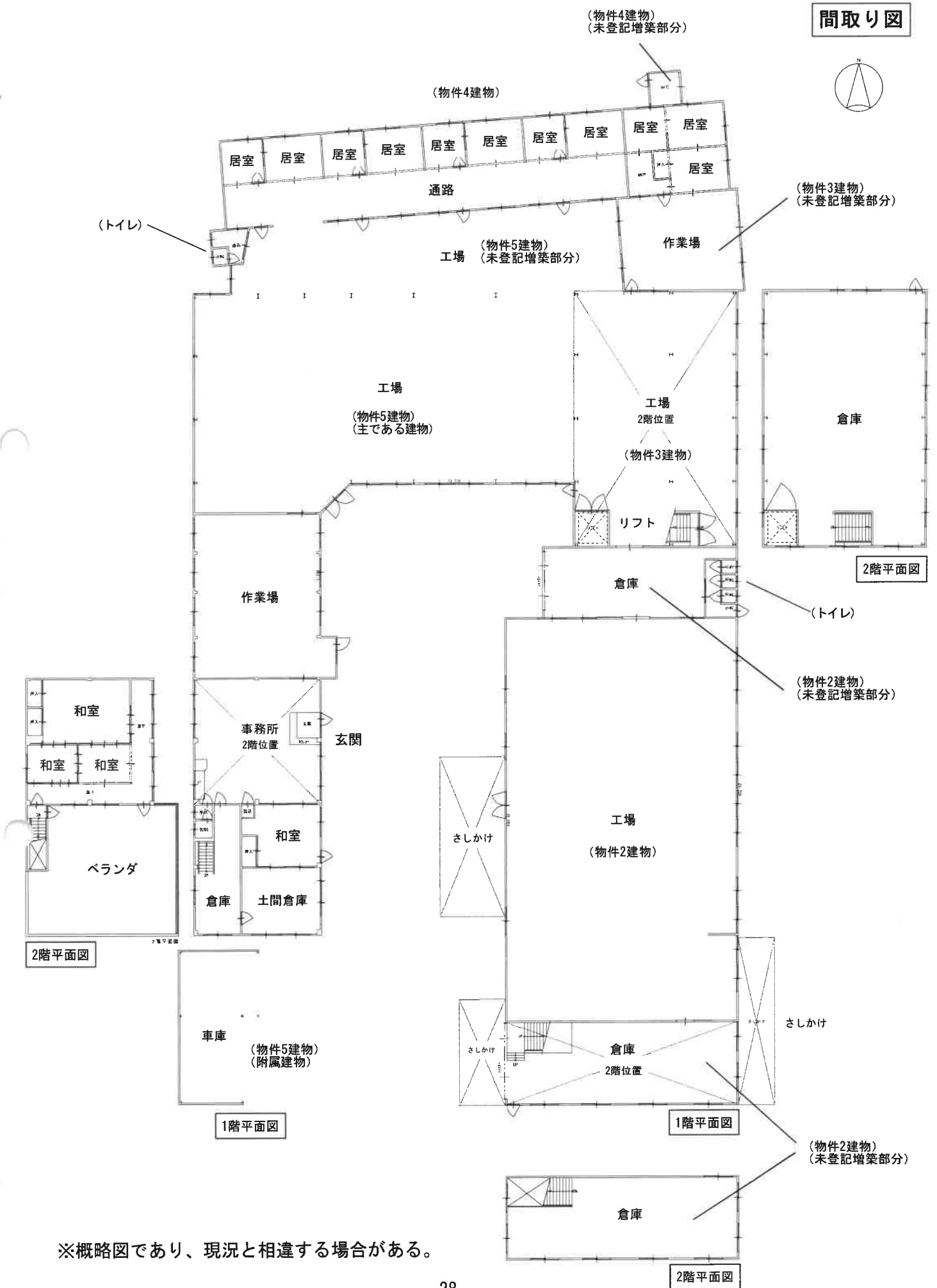
公用

登記簿

請求番号：8-6



間取り図



※概略図であり、現況と相違する場合がある。