

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 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 9 月 3 日から 令和 8 年 9 月 9 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 16 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 10 月 7 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 9 月 17 日から 令和 8 年 9 月 18 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 8 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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	9, 070, 000 7, 256, 000	一括	1, 814, 000	75, 632	0
1	2, 140, 000				
2	6, 930, 000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 徳島県阿南市羽ノ浦町西春日野 |
| | 地 番 | 360番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 187.66平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県阿南市羽ノ浦町西春日野 360番地 |
| | 家屋 番号 | 360番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 79.40平方メートル
2階 62.27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 7 月 2 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】

- ・ 1 階リビングの南東側の一部（現況調査報告書の写真 6 に示した範囲）につき、HAL 工業株式会社が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。
- ・ その余の部分につき、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 徳島県阿南市羽ノ浦町西春日野

地 番 360番

地 目 宅地

地 積 187.66平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 徳島県阿南市羽ノ浦町西春日野 360番地

家屋 番号 360番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 79.40平方メートル

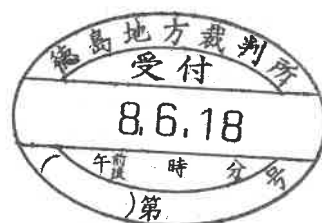
2階 62.27平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和8年（ケ）第25号
令和8年5月25日受理
令和8年6月18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 徳島県阿南市羽ノ浦町西春日野
地 番 360 番
地 目 宅地
地 積 187.66 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 2 所 在 徳島県阿南市羽ノ浦町西春日野 360 番地
家屋 番号 360 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 79.40 平方メートル
2 階 62.27 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

[illegible]

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原		
占有範囲	■ 1階りビングの南東側の一部(写真6に示した範囲)	
占有者	■ H A L 工業株式会社	
占有状況	☐ 居宅 ☐ ☐ 居宅 ■ 事務所 ☐ 倉庫 ☐	
■ 関係人 (■ Aの陳述 / ☐ の提示に係る資料)		
占有権原	☐ 賃借権 ■ 使用借権 ☐	
占有開始時期	■ 平成30年5月16日(上記占有者会社の設立年月日)	
最初の契約等	契約日	■ 不詳(上記の頃)
	期間	年 月 日 から ■ 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	期間	令和 年 月 日 から 年 月 日まで (年間) ☐ 期間の定めなし
契約等	貸主	■ 所有者 ☐ その他の者 ()
当事者	借主	■ 占有者 ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	☐ 毎月 円 【支払時期】 ☐ 前払 ☐ 相殺	
敷金・保証金	■ ない ☐ ある (☐ 敷金 円) (☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ■ ない	
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 Aによれば、上記占有者が上記占有範囲を占有するにつき、賃料の定めはなく、その支払いの事実もない。その他の事情を総合すれば、上記占有権原は黙示による使用借権であると認められる。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 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 (共有持分権者)	1 本件土地・建物は、私(A)とBとの所有(共有)となっていますが、私たちが居宅として占有しています。 2 物件1土地は、もともと業者が宅地造成して売却された土地であり、隣接地との間で境界に関する紛争はありません。また、物件1、2とも、現在、H A L 工業株式会社のほかに第三者との間での貸借関係はありません。 3 本件建物には、雨漏り被害はないと思っています。シロアリ被害もないと思っています。なお、外壁のこの部分(写真4)についてですが、今から6～7年前と思うのですが、台風の際、三角形をした白い部分の外壁が損傷しました。その際、私自身が外壁を貼り、ビス止めをし、コーキング材で修復しました。 4 本件建物の内部で、約10年ほど前に犬を1匹(ラブラドル)を飼っていたことがあります。家の中に入れていたのは犬がまだ小さい頃であり、大きくなってからは外で飼うようにしていました。犬を飼っていたことで建物の内装自体には、それほど大きな損傷は生じていないと思っています。 5 この部分(写真6に示す部分)には、私が経営していた会社(H A L 工業株式会社)の机や書類を置いており、ここが会社の事務所ということになります。もっとも、同社は令和7年12月頃から営業を停止しています。
B (共有持分権者)	1 概ね、Aの言っていることで間違いありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 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16年6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、A、Bが居宅として占有しているが、1階の一部につきH A L工業株式会社が占有している部分がある(写真6)。なお、その占有関係の詳細は(2、3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、法務局に備え置かれているのは地図に準ずる図面であり、法第14条地図は存在しない。もっとも、現況目視上本件土地の範囲は比較的明瞭である。

【接道等】

- ・ 物件1土地は、その南西側が舗装市道に接面しており、接面付近での幅員は約6.0mである。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。(評価書p3参照)

【土地の状況】

- ・ 物件1土地はその全面が物件2建物の敷地として利用されている。なお、本件物件の北西側、北東側、南東側にはいずれも民家が接しており、物件2建物の背面(全景)の状況を撮影することは困難であった。

【建物の状況】

- ・ 物件2建物は登記上平成16年新築の物件であるところ、相応の経年劣化は認められる。また、本件調査は外観目視によるものであり、新築後経過年数からして、表面には表れない建物の損傷が存在する場合があるので、この点、注意を要する。
- ・ なお、Aによれば、「関係人の陳述等」に記載のとおり、建物外壁の一部が台風で損傷し、自らの手で修復したとの説明である。また、A Bによれば、室内で犬を一定期間飼育していたとのことであるが、それほど大きな損傷は見受けられなかった。

【建物の附属設備に関して】

- ・ 四国エナジーサービス株式会社(徳島支店)の担当者によれば、物件2建物に設置されているIHと電気給湯器は同社の貸出物件であるとの説明である。なお、同担当者によれば、「買受人が同物件の使用を希望する場合には名義書換えによりお使いいただくことはできます。もし、買受人の方で名義書換えを希望されない場合には、引き揚げることになります。」とのことである。

(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5月25日（月） 10:05 — 10:15	当庁	阿南市役所に対し図面、航空写真などの資料請求書面作成及び送付
令和8年6月12日（金） 9:50 — 11:05	目的物件所在地	物件調査、聴取調査 （A、B立会）
令和8年6月15日（月） 14:15 — 14:23	四国エナジーサービス株式会社 徳島支社	貸出物件に関する聴取調査
—		
—		
—		
—		
—		
—		
—		
—		
—		
（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

土地公図写し

所在：阿南市羽ノ浦町西春日野



この図面は、土地の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られた図面です。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

(7 枚目)

地番区
羽ノ

登記年月日：平成15年6月10日

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。
(徳島地方方法務局阿南支局管理)

令和8年5月26日

徳島地方方法務局

登記官

(8 枚目)

359 森 に合界

地 番 360-2

地 積 測 量 図

0801422

那賀郡羽ノ浦町西春日野

阿南市羽ノ浦町西春日野

前 360 後 360-1, 2 新 359, 360

座標求積表

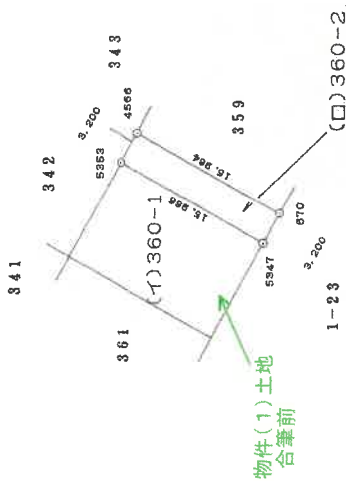
地 番	(口)360-2	X	Y	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _n (X _{n+1} -X _{n-1})
5353 (	106151.147	103058.933	-12.393	-1277209.356669	
5347 (	106137.196	103051.168	-15.507	-1598014.462176	
670 (	106135.640	103053.964	12.393	1277147.775852	
4566 (	106148.589	103061.728	15.507	1598178.216096	
		倍面積		102.173103	m ²
		面地積		51.0865515	m ²
		坪		51.08	m ²
		坪		15.454	坪

(イ)360-1

公 簿	214.8198400	m ²
驗 計	51.0865515	m ²
地 積	163.7333885	m ²
地 坪	163.73	m ²
坪	49.529	坪

準拠点座標・点間距離

	10011	10012
X	106094.928	X 106115.720
Y	103050.587	Y 103010.079
5353	56.835	60.347
5347	42.272	46.363
670	40.852	48.194
4566	55.785	61.763



物件(1)土地
合筆前

10012
⑥

準拠点10011
コンクリート制溝上
青磁版

準拠点10012
コンクリート制溝上
青磁版

コンクリート制溝に金属標：670
コンクリート土留に金属標：4566

作製者

申請人

縮尺

1/500

平成15年6月10日登記

(1/2)

請求番号：13-2

A3をA4サイズに
縮小(約70%)

物件 (1) 土地

登記年月日：平成15年6月10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。
(徳島地方支務局 阿南支局 徳島)

令和8年5月26日 徳島地方支務局

公用

地積測量図

地番 361-2, 361-3

土地の所在 阿南市羽ノ浦町西春日野 新 361-1-3 360, 361, 362

0801423

座標求積表

地名	座標	(口)361-2	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$	
5355			106156.868	103048.670	-13.230	-1363333.904100	m ²
5354			106142.910	103040.901	-14.687	-1513361.712987	m ²
5233			106142.181	103042.210	13.230	1363248.438300	m ²
5235			106156.140	103049.979	14.687	1513495.041573	m ²
倍面積							47.862786
面積							23.9313930
地積							23.93
坪数							7.239
坪							

地名	座標	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
4579 (	106163.170	103037.349	-13.366	-1377197.206794	
966 (	106149.217	103029.575	-14.545	-1498565.168375	
5356 (	106148.625	103030.635	13.366	1377107.467410	
5357 (	106162.583	103038.404	14.545	1498693.566180	
倍面積					38.678491 m ²
面積					19.3392405 m ²
地積					19.33 m ²
坪数					5.850 坪

(イ) 361-1

公	坪	230.9816475	m ²
總	計	43.2706335	m ²
殘	地	187.7110140	m ²
地	積	187.71	m ²
坪	數	56.783	坪

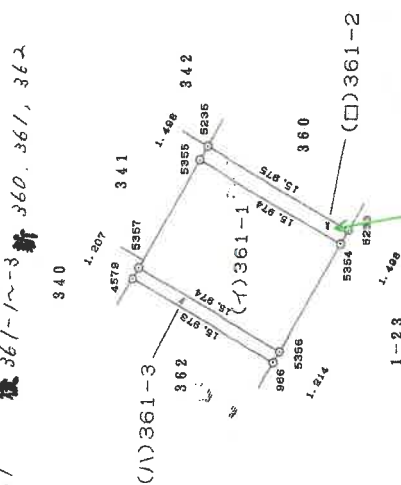
準拠点座標・点間距離

座標	10011	10012
X	106094.928	106115.720
Y	103050.587	103010.079
5355	61.870	56.413
5354	48.950	41.101
5233	47.990	41.624
5235	61.215	56.796
4579	68.514	54.728
966	58.213	38.757
5356	57.284	38.798
5357	68.743	54.758

準拠点10011
コンクリート杭
高止



準拠点10012
コンクリート杭
高止



物件(1)土地
合筆前

コンクリート杭間に金置線：5233・966
コンクリート土留に金置線：5235・4579

作製者

申請人

縮尺 1/500

平成15年6月10日登記

徳島県土地家屋調査士

請求番号：13-2

(2/2)

A3をA4サイズに
縮小(約70%)

物件（2）建物

各階平面図

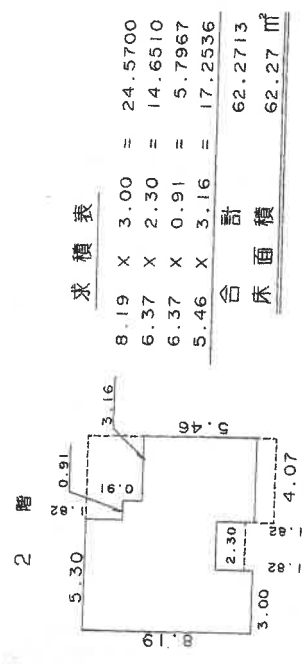
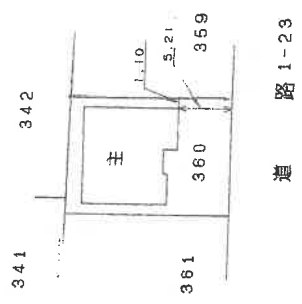
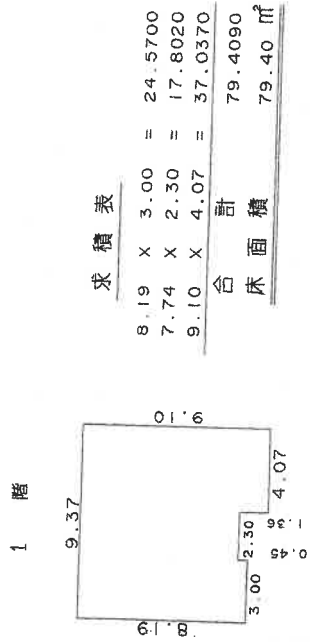
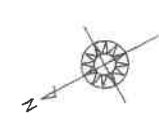
建物図面

家屋番号
360

建物の所在
那賀郡羽ノ浦町大字宮島寺西春日野360番地0049

阿南市羽ノ浦町西春日野

2400366



申請人

縮尺 1/250

作製者

徳島県土地家屋調査士会用品

平成 16年 6月 15日 登記

縮尺 1/500

A3をA4サイズに
縮小(約70%)

登記年月日：平成16年6月15日

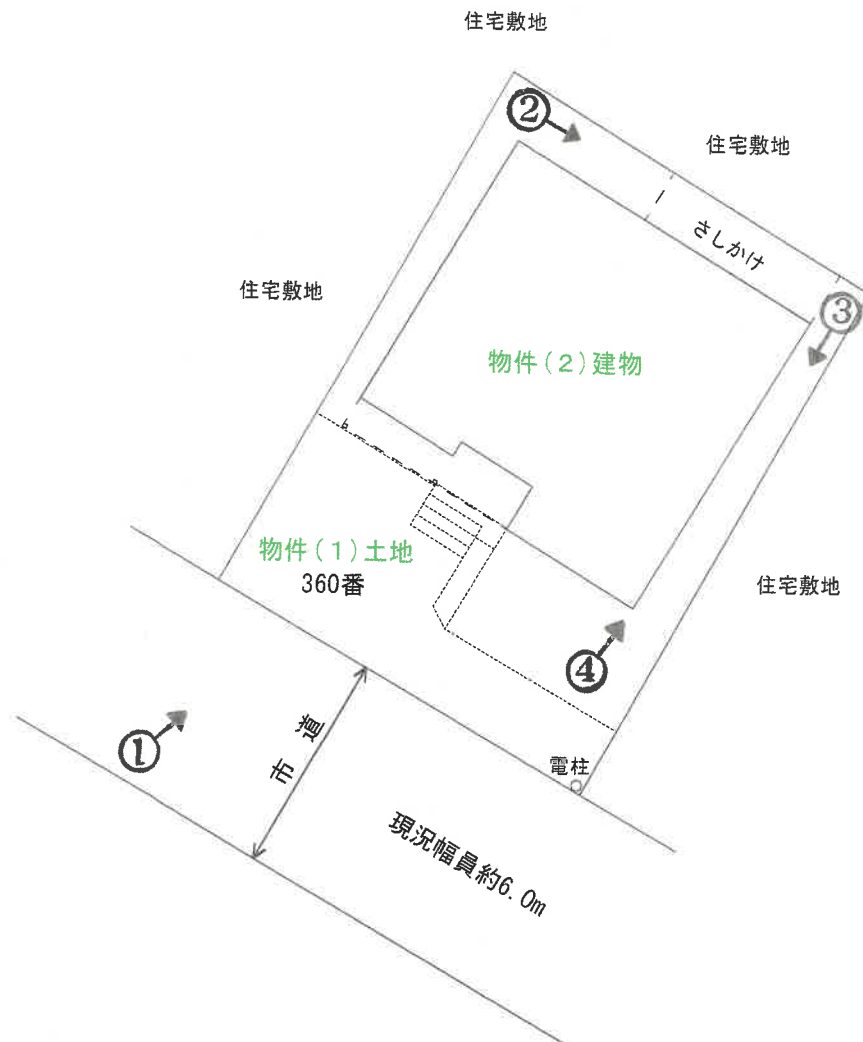
公用

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。
(徳島地方支務局阿南支局管轄)
令和8年5月26日 徳島地方支務局

登記官

土地建物位置関係図

縮尺 1 : 200

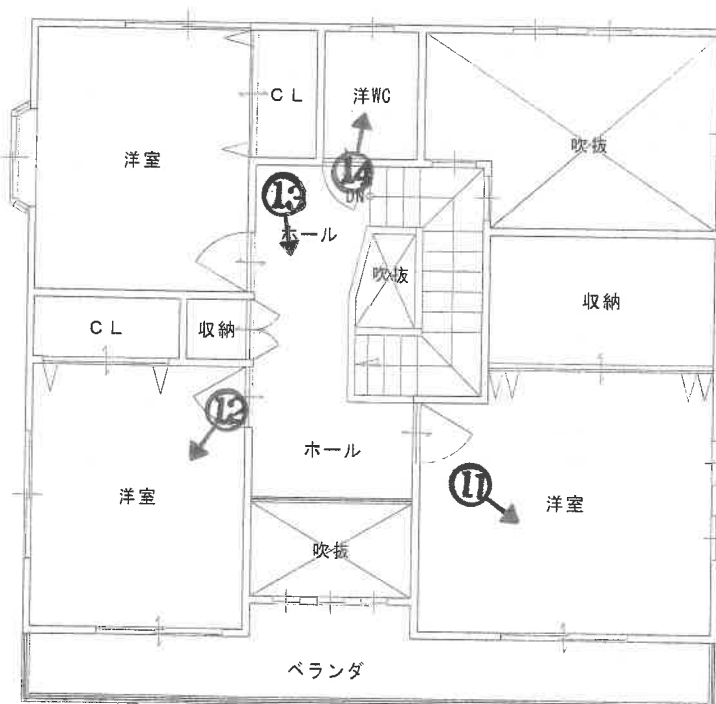


当該図面は土地建物の位置関係図等の概略を示したものであり、実測図ではありません。

間取図 (概略)



1階平面図



2階平面図

1



2



3



4

台風で損傷した部分を A が補修したとされる部分

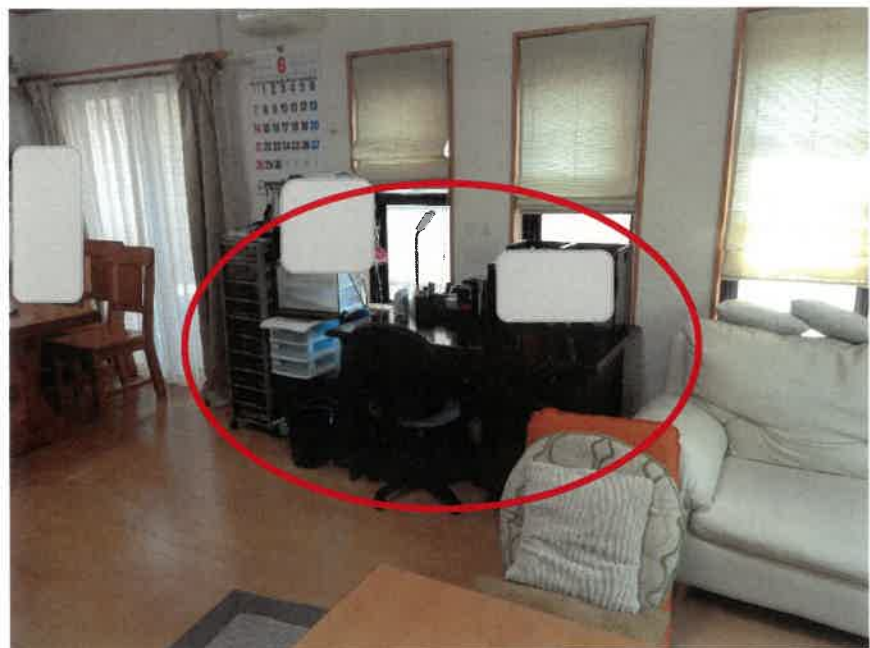


5



6

HAL工業株式会社が事務所として占有している範囲



7



8



9



10



(17 枚目)

11



12



(18 枚目)

13



14



(19 枚目)

令和8年(ケ) 第 25 号
令和8年 6月12日 現地調査
令和8年 6月18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 9, 0 7 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2, 1 4 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 6, 9 3 0, 0 0 0 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	阿南市羽ノ浦町西春日野 360番 宅地 187.66 m ²	
2	所 在 地 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	阿南市羽ノ浦町西春日野 360番地 360番 居宅 木造瓦葺2階建 1階 79.40 m ² 2階 62.27 m ² 延 141.67 m ²	
番号	特 記 事 項		
1	特になし		
2	1階リビングの南東側の一部を所有者が経営する法人が使用貸借により占有している(詳細は「現況調査報告書」参照)。		

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	J R 牟岐線「羽ノ浦」駅の 西方・道路距離約1.8km 最寄バス停「春日野中」の南西方・道路距離約690m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	付近は国道55号の南側背後に位置し、住宅団地「ルミナス西春日野」に存する。地内は隣接する春日野団地と共に閑静な住宅団地を形成している。	
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	市街化調整区域 ※1 — 70% 200% — ルミナス西春日野ニュータウン建築協定 ※2
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	187.66㎡ 約11.8m・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	・南西側現況幅員約6.0m舗装市道「西春日野6号」線（建築基準法第42条第1項1号道路）に接面。	
土地の利用状況等	・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：南西側 市道を介して住宅敷地 北西側 住宅敷地 北東側 住宅敷地 南東側 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	上水道 あり (南西側市道にφ50mmの本管あり) 都市ガス なし(引込可) (簡易ガス ※※1) 下水道 あり (生活排水処理施設 ※※2) ※※1 団地全体で四国ガス燃料株式会社が供給している「簡易ガス」が引き込まれている。 ※※2 団地全体で阿南市が管理する生活排水処理施設「阿南市西春日野浄化センター」に接続されている。
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	該当しない。
特記事項	※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土地は宅地分譲を目的とした開発許可に基づく開発区域内の宅地である。 ※2 団地内では建築協定が設定されており、実際の建築行為にあたっては諸官庁への確認を要する。 【ルミナス西春日野ニュータウン建築協定の概要】 協定区域内の建築物の敷地、位置、構造及び形態の主な概要は以下の通り。 ・一区画の敷地面積は165㎡以上でなければならない。 ・建築物の高さは10m以内とする。 ・建築物の外壁の後退距離の指定あり。 ・専用住宅、兼用住宅等で建築協定記載の一定の要件を満たすものの以外は建築できない。 ・建蔽率は50%以下、容積率は80%以下とする。

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16年6月3日新築 経 過 年 数：約22年 経済的残存耐用年数：約 8年
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺 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141.67㎡)
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	・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。 ・徳島県阿南県土整備事務所〈阿南庁舎〉企画担当建築審査指導によると、物件２建物は建築確認を了しているが、検査済は受けていないとのことである。 ・室内のキッチンに設置されているＩＨと屋外に設置されている電気給湯器はリース物件である（詳細は「現況調査報告書」参照）。 ・玄関とキッチンの上部を吹き抜けにし、トイレや洗面脱衣・浴室等を広めの間取りにしている。 ・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大規模な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。 ・外壁については、経年劣化に伴うチョーキング減少やシーリング材の劣化が見られる。 ・室内のエアコンの複数台が背板(エアコン取付金具)を残した状態で取り外されている。
---------	--

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 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1 土地	34,000	1.00	187.66	0.96	6,125,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 阿南(県)ー4

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $46,300 \text{ 円/㎡} \times 100 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 136 = 34,000 \text{ 円/㎡}$

◇ 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1.05、交通接近条件1.03、環境条件1.20、行政的条件1.05 相乗積1.36

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: 0.96 (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 建物	210,000	141.67	0.23	6,843,000

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22年、経済的残存耐用年数8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8年 / (経過年数22年 + 経済的残存耐用年数8年)} × (1 - 観察減価0.2) = 0.23

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	6,125,000	0.50	法定地上権	3,063,000

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	6,125,000	－ 3,063,000		1.00	0.70	2,140,000
2	6,843,000	＋ 3,063,000	1.0	1.00	0.70	6,930,000
一括価格（合計）						9,070,000

ウ 占有減価修正：特にない（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： 特にない。

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

地価調査基準地〈阿南(県)-4〉

所	在：	阿南市羽ノ浦町春日野1番520				
価	格：	46,300 円/㎡				
位	置：	羽ノ浦小学校の西方約880m(直線距離)に位置する。				
価	時	点：	令和7年7月1日			
地	積：	240 ㎡				
供	給	処	理	施	設：	水道 下水
接	面	街	路：	北東12.0m市道		
用	途	指	定	等：	市街化区域・第一種低層住居専用地域 建ぺい率 50%、容積率 80%	
地	域	の	概	要：	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	

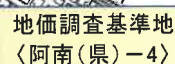
第7 附属資料

- 1 位置図（出典：阿南市 平成18年編集 縮尺1万分の1「白図」）
- 2 公図写し
- 3 地積測量図写し（合筆前）
- 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



S=1 : 10, 000



対象物件 (1) (2)

(出典:阿南市 平成18年編集 縮尺1万分の1「白図」)

土地公図写し

所在：阿南市羽ノ浦町西春日野



この図面は、土地の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図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

登記年月日：平成15年6月10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。
(徳島地方方法務局阿南支局管轄)
令和8年5月26日 徳島地方方法務局

登記官

359 森 360-2 地積測量図

地番 360-2

土地の所在 阿南市羽ノ浦町西春日野 1001034

前 360 後 360-1, 2 新 359, 360

0801422

座標求積表

地名	番	(□)360-2	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
5353	()	106151.147	103058.933	-12.393	-1277209.356669	
5347	()	106137.196	103051.168	-15.507	-1598014.462176	
670	()	106135.640	103053.964	12.393	1277147.775852	
4566	()	106149.589	103061.728	15.507	1598178.216086	
倍面積					102.173103	m ²
面積					51.0865515	m ²
地積数					51.08	m ²
坪					15.454	坪

(イ)360-1	公積	214.8199400	m ²
	総計	51.0865515	m ²
	地積数	163.7333885	m ²
	坪	163.73	m ²
	坪	49.529	坪

準拠点座標・点間距離

	10011	10012
X	106094.928	106115.720
Y	103050.587	103010.079
5353	56.835	60.347
5347	42.272	46.363
670	40.852	48.194
4566	55.785	61.763

準拠点10011
コンクリート御溝上
菅座板

準拠点10012
コンクリート御溝上
菅座板



作製者

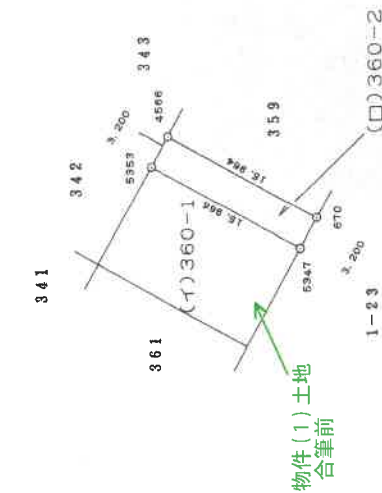
申請人

縮尺 1/500

平成15年6月10日登記

A3をA4サイズに
縮小(約70%)

徳島県土地家屋調査士会



10012
⊕

10011
⊕

コンクリート御溝に金属標：670
コンクリート土留に金属標：4566

登記年月日：平成15年6月10日

公用

令和8年5月26日

徳島地方方法務局

登記官

請求番号：13-2

(2/2)

地積測量図

地番 361-2-361-3

座標求積表

0801423

土地の所在

阿南市羽ノ浦町西春日野

地番	(口)361-2				
地点	座標	X	Y	$X_{a+1}-X_{a-1}$	$Y_a(X_{a+1}-X_{a-1})$
5355(	106156.868	103048.670	-13.230	-1363333.904100	
5354(	106142.910	103040.901	-14.687	-1513361.712987	
5233(	106142.181	103042.210	13.230	1363248.438300	
5235(	106156.140	103049.979	14.687	1513495.041573	
倍面積				47.862786	m ²
面地積				23.9313930	m ²
坪				23.93	m ²
坪				7.239	坪

地名	座標	X	Y	$X_{a+1}-X_{a-1}$	$Y_a(X_{a+1}-X_{a-1})$
4579 (	106163.170	103037.349	-13.366	-1377197.206734	
966 (	106149.217	103029.575	-14.545	-1498565.168375	
5356 (	106148.625	103030.635	13.366	1377107.467410	
5357 (	106162.583	103038.404	14.545	1498693.586180	
倍面積					38.679481
面地積					19.3392405
坪					19.33
坪					5.850

(イ)361-1

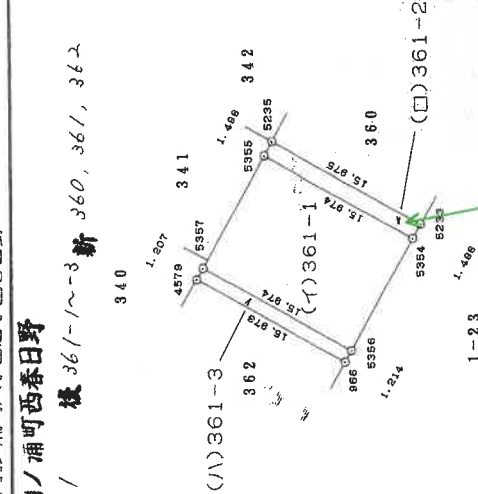
公算	230.9816475	m ²
総計	43.2706335	m ²
残地積	187.7110140	m ²
坪	187.71	m ²
坪	56.783	m ²

座標点座標・点間距離

10011		10012	
X	106094.928	X	106115.720
Y	103050.587	Y	103010.079
5355	61.970	56.413	
5354	48.950	41.101	
5233	47.990	41.624	
5235	61.215	56.796	
4579	68.514	54.728	
966	58.213	38.757	
5356	57.284	38.798	
5357	68.743	54.758	

座標点10011
コンクリート舗装上
青磁版

座標点10012
コンクリート舗装上
青磁版



物件(1)土地
合筆前

10011
⊕

10012
⊕

コンクリート側溝に金属標：5233・966
コンクリート土留に金属標：5235・4579

作製者

申請人

縮尺

500

平成15年6月10日登記

徳島県土地家屋調査士会

A3をA4サイズに
縮小(約70%)

登記年月日：平成16年6月15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。
(徳島地方支務局 阿南支局 管理)

令和8年5月26日 徳島地方支務局

登記官

各階平面図

建物図面

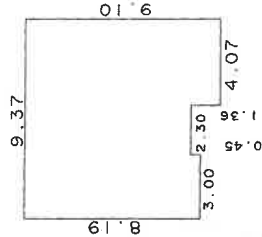
家屋番号 360

建物の所在

那賀郡羽ノ浦町大字宮倉字西春日野360番地8004S
阿南市羽ノ浦町西春日野

2400966

1 階

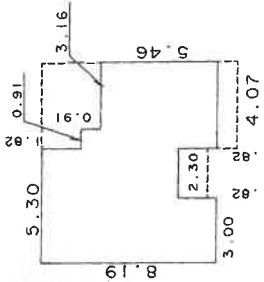


求積表

8.19	X	3.00	=	24.5700
7.74	X	2.30	=	17.8020
9.10	X	4.07	=	37.0370
合 計				79.4090
床面積				79.40 m ²

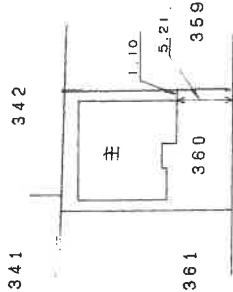


2 階



求積表

8.19	X	3.00	=	24.5700
6.37	X	2.30	=	14.6510
6.37	X	0.91	=	5.7967
5.46	X	3.16	=	17.2536
合 計				62.2713
床面積				62.27 m ²



道 路 1-23

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

徳島県土地家屋調査士会 会用品

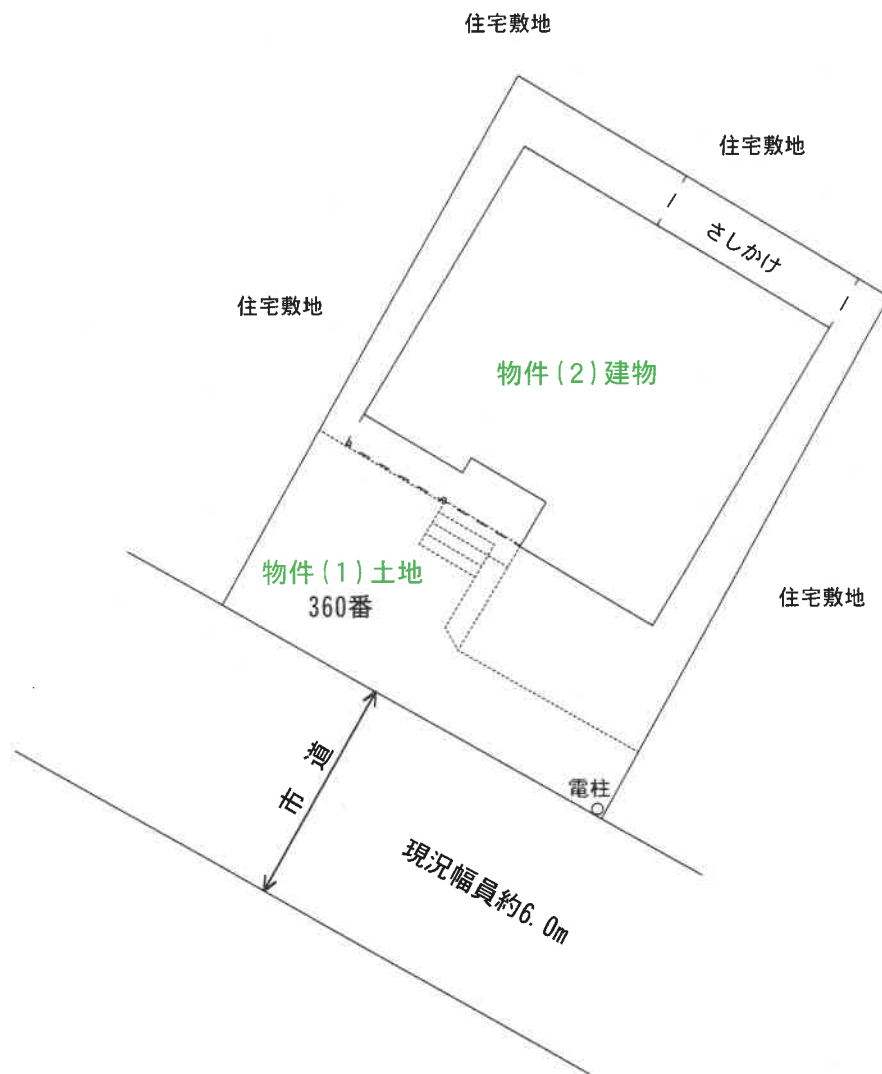
平成 16年 6月 15日 登記

請求番号：13-3

A3をA4サイズに
縮小 (約70%)

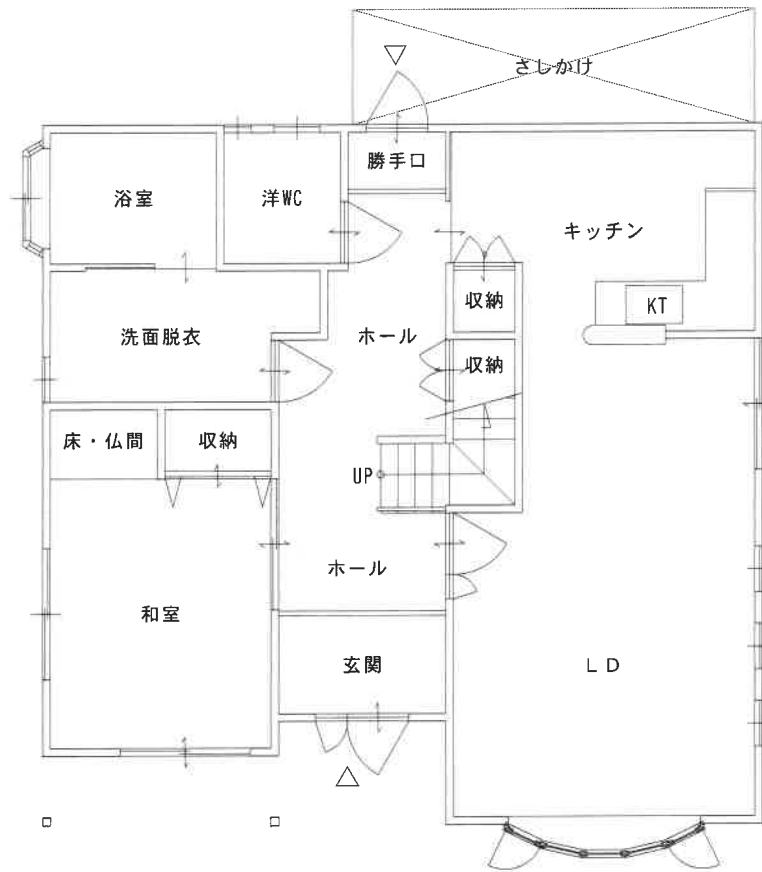
土地建物位置関係図

縮尺 1 : 200

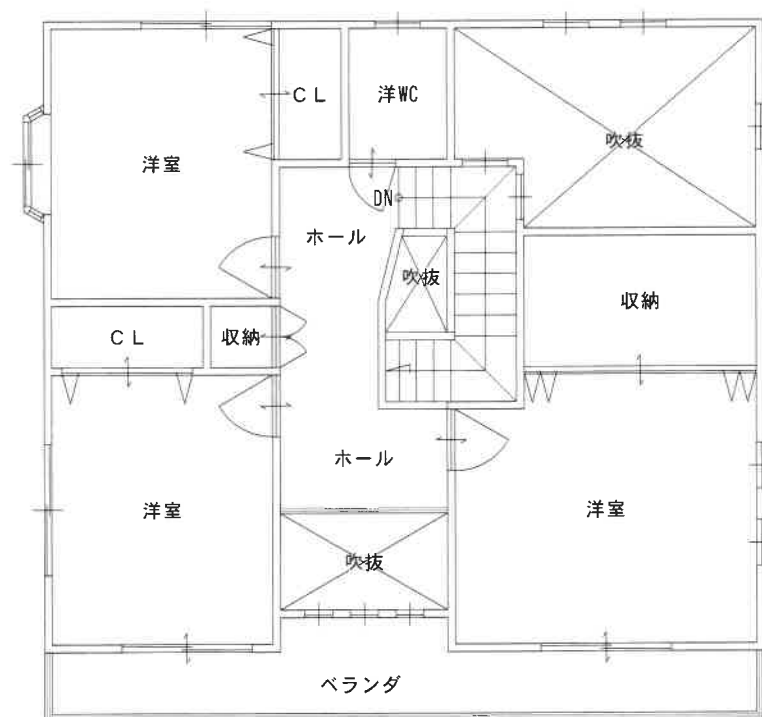


当該図面は土地建物の位置関係図等の概略を示したものであり、実測図ではありません。

間取図 (概略)



1階平面図



2階平面図