

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 8 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 1 0 月 1 日から 令和 8 年 1 0 月 7 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 0 月 1 4 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 1 月 4 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 0 月 1 5 日から 令和 8 年 1 0 月 1 6 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 3 3 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 9 月 8 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）
1～4	3,730,000 2,984,000	一括	746,000	43,575	0
1	530,000				
2	740,000				
3	450,000				
4	2,010,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 徳島県阿波市土成町宮川内字下り松
 地 番 69 番 6
 地 目 宅地
 地 積 208.35 平方メートル

- 2 所 在 徳島県阿波市土成町宮川内字下り松
 地 番 69 番 16
 地 目 宅地
 地 積 287.54 平方メートル

- 3 所 在 徳島県阿波市土成町宮川内字下り松
 地 番 69 番 17
 地 目 雑種地
 地 積 178 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地

- 4 所 在 徳島県阿波市土成町宮川内字下り松 69 番地 6
 家屋 番号 69 番 6
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 71.21 平方メートル
 2 階 52.99 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 8月13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1～4】

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1～4】

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 徳島県阿波市土成町宮川内字下り松
 地 番 69 番 6
 地 目 宅地
 地 積 208.35 平方メートル

- 2 所 在 徳島県阿波市土成町宮川内字下り松
 地 番 69 番 16
 地 目 宅地
 地 積 287.54 平方メートル

- 3 所 在 徳島県阿波市土成町宮川内字下り松
 地 番 69 番 17
 地 目 雑種地
 地 積 178 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地

- 4 所 在 徳島県阿波市土成町宮川内字下り松 69 番地 6
 家屋 番号 69 番 6
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 71.21 平方メートル
 2 階 52.99 平方メートル



令和8年（ケ）第34号

令和8年6月25日受理

令和8年7月22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 徳島県阿波市土成町宮川内字下り松
 地 番 69 番 6
 地 目 宅地
 地 積 208.35 平方メートル
- 2 所 在 徳島県阿波市土成町宮川内字下り松
 地 番 69 番 16
 地 目 宅地
 地 積 287.54 平方メートル
- 3 所 在 徳島県阿波市土成町宮川内字下り松
 地 番 69 番 17
 地 目 雑種地
 地 積 178 平方メートル
- 4 所 在 徳島県阿波市土成町宮川内字下り松 69 番地 6
 家屋 番号 69 番 6
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 71.21 平方メートル
 2 階 52.99 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 ～ 3	
現 況 地 目	☒ 宅地 ☐ 雑種地 ☐		
形 状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ ☒ 土地建物位置関係図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者A ☐ 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。 ☐ 「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）	☒ ない ☐ 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 4	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる （ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物 ） ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☐ 床面積： }		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者A ☐ 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。 ☐ 「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）	☒ ない ☐ 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	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 }		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

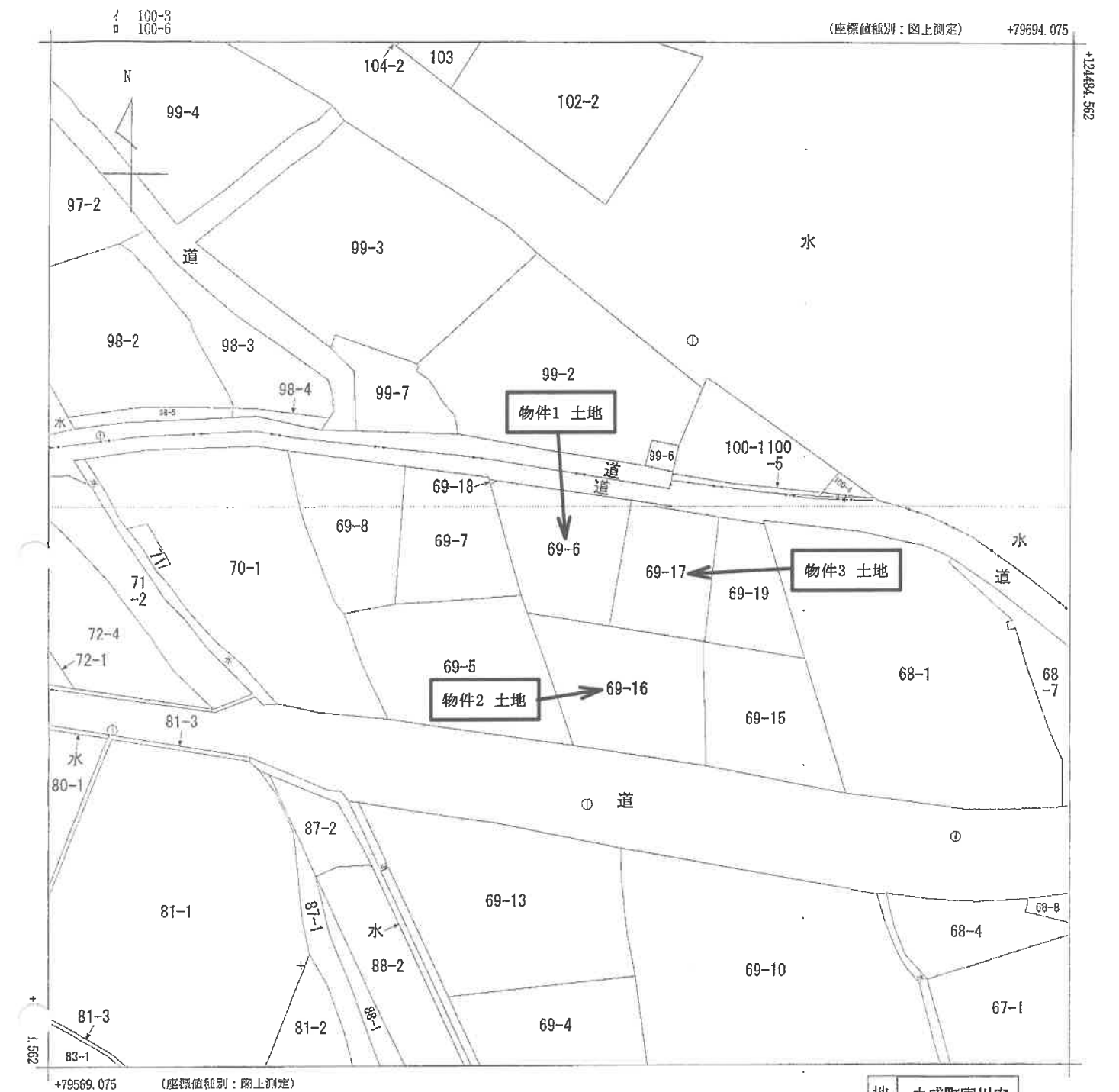
(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (A の妻)	私は債務者兼所有者 A の妻です。私らは、令和7年12月頃に本件建物から退去しています。現在、物件4建物は空家です。 夫 A が元気な頃は、同建物1階で整体院をしていました。土地上の看板等は、その名残りです。
その他の事項	
■1【物件の状況】 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。 ■2【占有関係】 物件4建物の玄関先に債務者兼所有者の表札が掲げられていた。 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残置されていた。 立入調査したところ、物件4建物の電気はつかず、空家であった。(家財道具等の残置動産あり) その他第三者が占有している徴表はなかった。 B の陳述をふまえ、総合的に考慮し、空物件の状態で動産類を残置したまま A が所有、占有しているものと判断した。 ■3【土地の範囲・境界】 法務局には法第14条第1項地図が備え付けられている。 ■4【接道】 本件土地の南側は幅員約4.8m程度の舗装県道(宮川内牛島停車場線)に接面し、北側は幅員約4m程度の舗装市道(小学校前線)に接面する。都市計画法上の都市計画区域外に所在し、建築基準法第42条等の適用はなし。上記南側県道と本件物件との間に巾約3m前後の県有地が介在する。 ■5【上水道・下水道】 上水道設備はあるが、公共下水道設備はない。 (詳細については、評価人作成評価書「供給処理施設」を参照されたい。) ■6【その他】 物件2土地に植え付けられている樹木の枝が西側隣地へ越境している部分が一部に存する。 物件4建物(平成6年7月20日新築)内は、内装材の剥れや汚れ、襖の剥れ等が目立つ状態となっていた。現況時に目視した限りでは、雨漏り跡等は認められなかった。 その他の物件の状況については、評価人作成評価書「特記事項」なども併せて参照されたい。	

(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6月25日（木） 15:18 — 15:23	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6月25日（木） 15:24 — 15:29	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7月3日（金） 11:49 — 12:30	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和8年7月3日（金） 12:50 — 13:05	阿波市役所	公法上の規制等調査
令和8年7月8日（水） 9:50 — 10:55	物件所在地	立入調査、評価人帯同
令和8年7月8日（水） 13:56 — 14:00	当庁（郵送/レターパック）	物件宅鍵の返却
（特記事項） ■ 令和8年7月8日 目的物件は不在が予想されたので、立会人を同行させて臨場した。		

（注） チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



A3をA4に縮小

地番区域見出
土成町宮川内
字広坪
土成町宮川内
字下り松

請求部	所在	阿波市土成町宮川内字下り松				地番	69番6			
出力縮	1/500	精度区	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					備付年月日(原図)			補記事項		

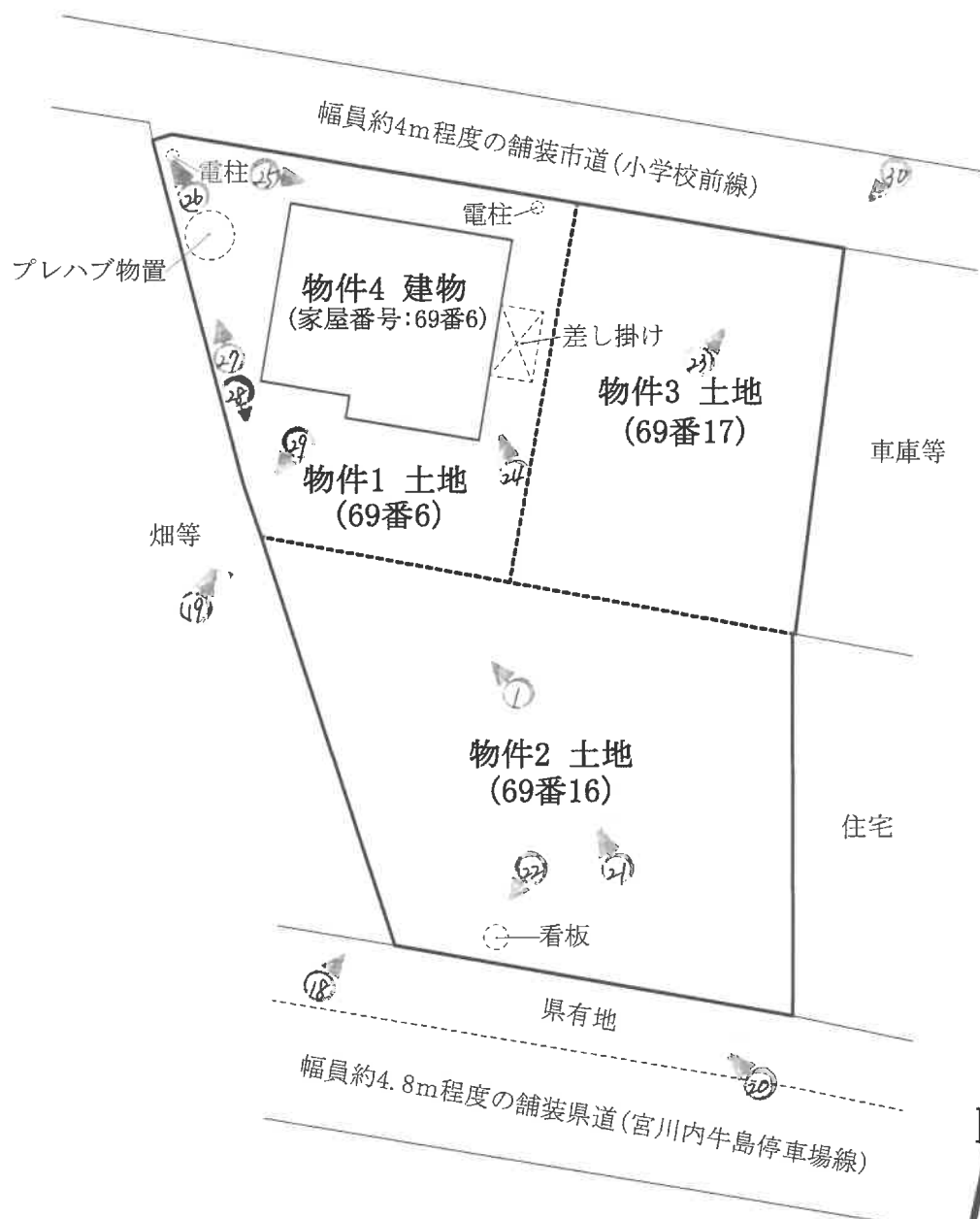
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年6月25日
徳島地方方法務局

請求番号：54-1
(1/1)

登記官

公用



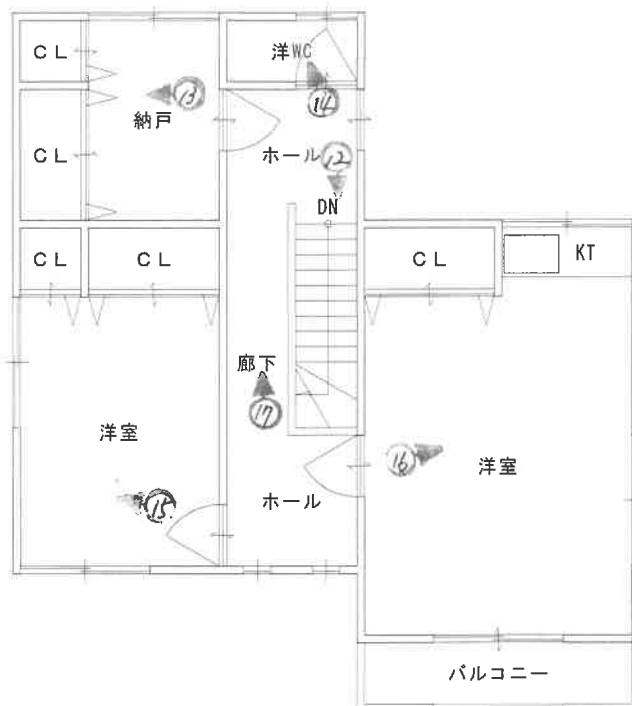
土地建物位置関係図

※当該図面は現地概測に基づき作成したものであり、境界等を確定するものではありません。

1階部分



2階部分



建物間取図：物件4 建物(家屋番号：69番6)

※御注意 当該図面は現地概測に基づき作成した簡略図面です。

7203286

前 69-6
地 番 69-15, 69-16 69-6
土地の所在 阿波市上成町 板野郡土城町 宮川内字下り松

地 積 測 量 図

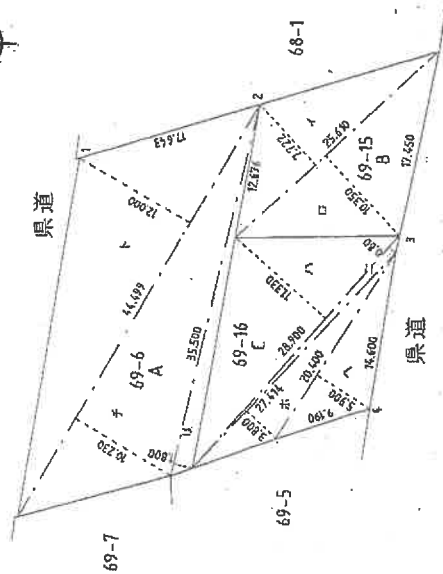
地番	記号	求	積	面	積
69-15	イ	25.610 × 7.722 × 1 / 2		98.880210	
69-16	ロ	25.610 × 10.350 × 1 / 2		132.531750	
		計		231.411960	
69-16	ハ	28.900 × 11.330 × 1 / 2		163.718500	
	ニ	28.900 × 0.800 × 1 / 2		11.560000	
	ホ	27.414 × 3.800 × 1 / 2		52.086600	
	ヘ	20.400 × 5.900 × 1 / 2		60.180000	
		計		287.545100	
69-6	ト	44.499 × 12.000 × 1 / 2		266.994000	
	チ	44.499 × 10.230 × 1 / 2		227.612385	
	リ	35.500 × 1.800 × 1 / 2		31.950000	
		計		526.556385	

物件1 土地 (分筆前)

物件2 土地 (分筆後)

物件3 土地 (分筆前)

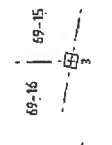
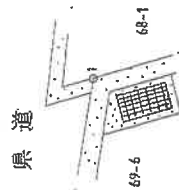
A3をA4に縮小



境界標の種類

1. コンクリート擁壁北東角
2. 4. コンクリート擁壁天場に金属釘
3. 鉄杭中心

昭和 5 年 3 月 22 日
平成



県道

県道

県道

作製者

申請人

縮尺

(平成 5 年 3 月 12 日作製)

徳島県土地家屋調査士会用紙

登記年月日：平成6年1月10日

7203287

地積測量図

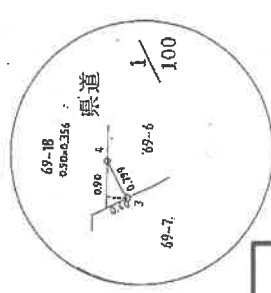
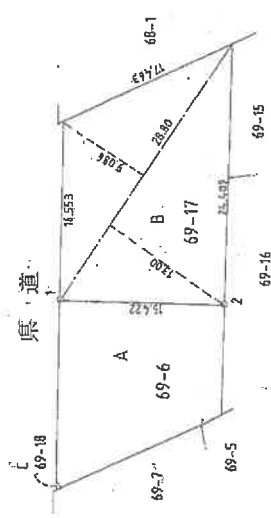
前 69-6
地 番 69-17 69-6
所在地 松本市宮川内字下り松
土地の所在

地番	記号	求 積	面 積
69-17	B	$\frac{1}{2} \times 28.80 \times (13.00 + 9.08)$	318.0384
69-18	C	$\frac{1}{2} \times 0.90 \times 0.356$	0.1602
69-6	A	残地 $526.556385 - (B + C)$	208.357785

境界標の種類

- 1 コンクリート側壁に金属鉄
- 2 鉄杭中心

3. 4 コンクリートに
金属鉄



物件1 土地 (分筆後・残地)

A3をA4に縮小

昭和 6 年 1 月 0 日
平成

縮尺 1/500

申請人

(平成 5 年 12 月 27 日作成)

作製者

徳島県土地家屋調査士会

登記年月日：平成7年7月21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6月25日 徳島地方支務局

登記官

請求番号：54-6

7203288

前 69-17

地 番 69-19、69-17

地 積 測 量 図

阿波市上成町

土地の所在 板野郡土成町宮川内字下り松

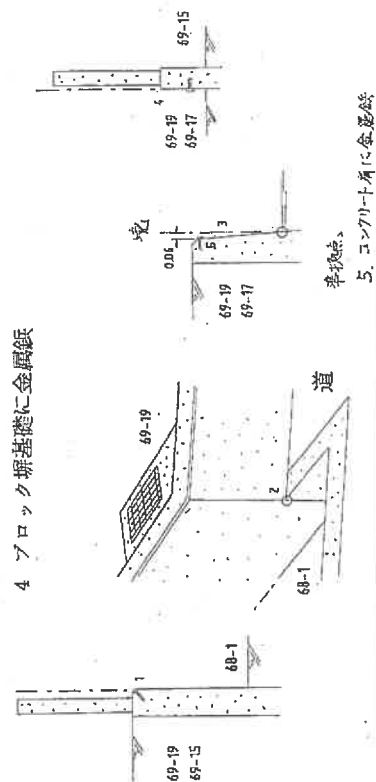
三 斜 求 積 表

地番	記号	求 積	面 積
69-19 B	イ	$20.535 \times 9.394 \times 1 / 2 =$	96.4528950
	ロ	$20.535 \times 4.197 \times 1 / 2 =$	43.0926975
	計		139.5455925

69-17
A 残地 $318.0384 - B = 178.4928075$

境界標の種類

1. コンクリート擁壁に金属鉄
2. コンクリート擁壁角
4. ブロック塀基礎に金属鉄



物件3 土地 (分筆後・残地)

A3をA4に縮小

平成7年7月21日

作製者

申請人

(平成7年7月13日作製)

縮尺

1/500

登記年月日：平成6年8月1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6月25日 徳島地方支務局

登記官

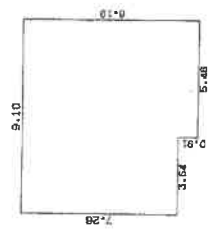
請求番号：54-7

各階平面図

7300858

建物図面

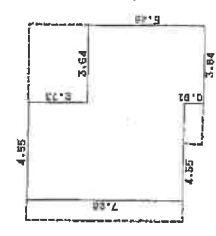
家屋番号	69番5
建物の所在	同波市立成町 板野郡三城町宮川内字下り松69番地6



1 階

求積表

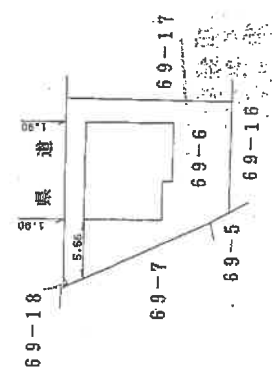
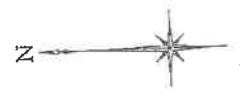
$3.64 \times 7.28 = 26.4992$
$5.48 \times 8.19 = 44.7174$
合計 71.2166
床面積 71.21 m ²



2 階

求積表

$4.55 \times 7.28 = 33.1240$
$3.64 \times 5.46 = 19.8744$
合計 52.9984
床面積 52.99 m ²



物件4 建物

A3をA4に縮小

昭和6年8月/日
(平成)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

1

受命物件の状況



2



物件 4
玄関

3



4



物件4 1階

5



台所

6



1階 トイレ

7



物件4 1階

8



9



風呂

10



物件4 1階

11



12



13



物件4 2階

14



2階 トイレ

15



16



物件4 2階

17



18



19



物件4

売却対象外土地

20



物件4

県有地

21



物件4

22



23



24



物件4

25



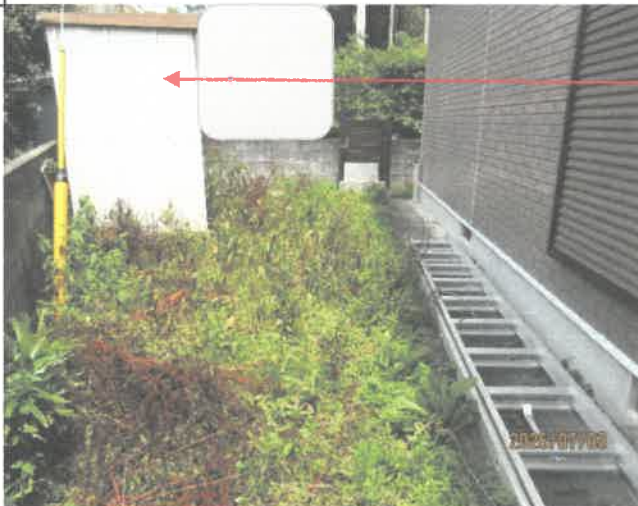
電柱

26



電柱

27



プレハブ物置

28



物件4

境界ブロック

29



境界ブロック

30



物件4

令和 8 年 (ケ) 第 34 号
令和 8 年 7 月 8 日現地調査
令和 8 年 7 月 23 日評価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士
西 岡 聖 記

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,730,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1（土地）	金 530,000 円
物件 2（土地）	金 740,000 円
物件 3（土地）	金 450,000 円
物件 4（建物）	金 2,010,000 円

- 1 一括価格は、物件 1, 2, 3, 4 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, 3 の内訳価格は物件 4 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 4 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
1	所 在 地 番 地 目 地 積	徳島県阿波市土成町宮川内字 下り松 69 番 6 宅地 208.35 m ²	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	徳島県阿波市土成町宮川内字 下り松 69 番 16 宅地 287.54 m ²	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	徳島県阿波市土成町宮川内字 下り松 69 番 17 雑種地 178 m ²	宅地
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	徳島県阿波市土成町宮川内字 下り松 69 番地 6 69 番 6 居宅 木造スレート葺 2 階建 1 階 71.21 m ² 2 階 52.99 m ² 計 124.20 m ²	
番号	特記事項		
1, 2, 3	・物件 1 土地、物件 2 土地、物件 3 土地が一体となって利用されている。(別添土地建物位置関係図参照) ・上記のとおり、物件 3 土地の登記地目は雑種地であるが、登記地目が宅地である物件 1 土地、物件 2 土地と殆ど何ら相違の無い状況にあることから、現況地目を宅地と認定した。なお、阿波市の固定資産税課税上も、現況地目は宅地として課税対象となっている次第である。		
4	・物件 4 建物の 1 階東側に差し掛けが設けられている。(別添土地建物位置関係図及び建物間取図参照)		

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, 3 一体画地）

位 置 ・ 交 通	・ JR 徳島線「鴨島」駅 北方 道路距離約 7.3km ・ 阿波市役所の北東方約 6.3km(直線距離)の地点に位置する。 ※バス停については、土成 IC 付近に高速バス停が設置されている程度であり、路線バス停については、ここ数年来の路線廃止もあって、利用可能と思われるバス停が、付近には特に見当たらない状況である。 (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	付近は、一般住宅・農家住宅の他、農地も見られる土地利用状況を呈する住宅地域である。最寄り商業施設への接近性としては、マルナカ吉野店までの道路距離が約 2.5km 程度である。また、御所小学校の通学区域に指定されており、通学距離(道路距離)は約 220m 程度となる。特段の発展要因も見当たらないことから、当面は概ね現状のまま推移するものと判断される。	
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	都市計画区域外 — — — — —
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	673.89 m² (物件 1, 2, 3 の登記数量合計) 約 16m(南側)・約 32m(南北中間) ほぼ台形 概ね平坦 二方路 南側：下記県有地を介して約 0.2m 程度低位 北側：約 1.1m 程度高位 特になし
接面道路の状況	南側：幅員約 4.8m 程度の舗装県道(宮川内牛島停車場線) 北側：幅員約 4m 程度の舗装市道(小学校前線) ※上記のとおり、物件は都市計画法上の都市計画区域外に所在し、建築基準法第 42 条等の適用が無い。 ※現地調査において確認したところに拠れば、上記南側県道と物件との間に巾約 3m 前後の県有地(物件と地続きの状態)が介在する模様であり、物件への出入りも当該県有地を介して上記南側県道からな	

	されている。徳島県担当部署に照会したところに拠れば、「県道と物件との間に法面等が存在したため、県道から物件への出入りを容易にするために、道路法第 24 条の施工承認を経て、土入れ等が行われた結果、現在の状態となっているのではないか。」との回答が得られ、その後、同部署にて閲覧に供された平成 2 年頃の官民境界確定の際の図面に、県道と物件との間に巾 3m 程度の法面が存在することが確認された。また、これについては、現地調査の際に、近隣住民から聴取したところに拠っても、「県道と物件との間に法面が存在していたが、県道からの出入りを容易にするために土入れが行われて、現在の状態となっている。」との回答が得られた次第である。
土地の利用状況	・ 物件 4 建物(居宅)の敷地として利用されている。 ・ 隣地の状況：東側→住宅・車庫等、西側→畑等、南側→上記県有地を介して上記県道、北側→上記市道 ・ 目的外建物： あり なし
供給処理施設	上 水 道：あり…阿波市担当部署に照会したところに拠れば、上記南側県道に 100mm・上記北側市道に 75mm の本管がそれぞれ埋設されており、物件については上記南側県道に埋設された 100mm の本管から引込がなされており、メーター口径は 20mm である旨の回答が得られた。なお、現在は閉栓されているため、今後上水道利用を再開するためには、買受人は利用者変更手続きを経る必要がある。最後に、現地調査においても物件南西部にメーターボックスの存在が視認し得た。 ガス配管：なし(LP ガス利用) 下 水 道：なし
周知の埋蔵文化財包蔵地の指定	徳島県遺跡地図(平成 18 年 3 月 徳島県教育委員会)に拠れば、物件は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。
地下埋設物の有無	目的土地には既存の建物があること等から、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	昭和 50 年及び同 60 年当時の住宅地図を確認したところに拠れば、当時から現在の宅地等として利用されていた形跡が窺えるが、詳細についてはやや判然としない。結論として、土壌汚染については専門調査機関の調査を行わないと判断できない。
ハザードマップ	徳島県水防・砂防情報マップに拠れば、物件は洪水浸水想定区域に該当する。

特 記 事 項	・ 物件 1 土地、物件 2 土地、物件 3 土地が一体となって利用されている。(別添土地建物位置関係図参照) ・ 上記のとおり、物件 3 土地の登記地目は雑種地であるが、登記地目が宅地である物件 1 土地、物件 2 土地と殆ど何ら相違の無い状況にあることから、現況地目を宅地と認定した。なお、阿波市の固定資産税課税上も、現況地目は宅地として課税対象となっている次第である。 ・ 徳島県水防・砂防情報マップに拠れば、物件北側至近までが砂防指定地となっているが、物件自体は砂防指定地には該当しない模様である。 ・ 物件に植え付けられている樹木の枝について、西側隣地への越境がやや目立つ箇所が一部に存する。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件 4）

区 分	主である建物(家屋番号：69 番 6)
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 6 年 7 月 20 日新築 経過年数：約 32 年 経済的残存耐用年数：概ね満了しているものと判断される。
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディング 内 壁：ビニールクロス、繊維壁等 天 井：ビニールクロス、ボード等 床：畳、フローリング等 設 備：浴室、トイレ等 その他：－
床面積(現況)	第3 目的物件記載のとおり（増改築等：なし）
現況用途等	階層：2 階建 現況用途：居宅 間取り：別添建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
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	・物件 1 階東側に差し掛けが設けられている。（別添土地建物位置関係図及び建物間取図参照） ・現地調査において確認したところに拠れば、物件内部の内壁ビニールクロスや襖に剥がれや汚れが目立つ箇所が割合多く見受けられる。 ・上記の他には、現地調査において確認したところに拠れば、雨漏り等の欠陥について、特に気になる点は認められなかったが、あくまでも外観目視可能な範囲によるものである。また、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ため、付帯設備が正常に作動するか否かは不明である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①物件1, 2, 3 (土地)

(1) 物件1, 2, 3一体画地の建付地価格

物件1, 2, 3一体画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/㎡)	個別 格差	地 積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1, 2, 3	10, 100	0. 90	673. 89	0. 90	5, 513, 000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査基準地 阿波(県)－6

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 12, 700 \text{ 円/㎡} & \times & 98. 3 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 123 & = & 10, 100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：不要1. 00

◇地域格差：街路条件1. 10、交通接近条件0. 93、環境条件1. 20、計(相乗積)1. 23

イ 個別格差：画地条件0. 90、計(相乗積)0. 90

ウ 地積：物件1, 2, 3の登記数量合計による。

エ 建付減価：更地と比較して現に建物が存することによる減価

(2) 物件1, 2, 3各々の建付地価格

上記で求めた一体画地の建付地価格を各物件の面積比で按分し、物件1, 2, 3各々の建付地価格を求めた。

物件 番号	建付地価格(一体画地) (円)	地積 (㎡)	建付地価格 (円)
	オ	カ	オ×カ=キ
1	5, 513, 000	208. 35 / 673. 89	1, 704, 000
2		287. 54 / 673. 89	2, 352, 000
3		178 / 673. 89	1, 456, 000

② 物件4 (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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
4	180, 000	124. 20	0. 02	447, 000

ウ 現価率

建物の現況より、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) 〔1①(2)キ〕 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ＝ウ
1	1,704,000	0.50	法定地上権	852,000
2	2,352,000	0.50	法定地上権	1,176,000
3	1,456,000	0.50	法定地上権	728,000
土地利用権等価格合計				2,756,000

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 (円) 〔1①(2)キ、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	1,704,000	-852,000		0.90	0.70	530,000
2	2,352,000	-1,176,000		0.90	0.70	740,000
3	1,456,000	-728,000		0.90	0.70	450,000
4	447,000	+2,756,000	1.00	0.90	0.70	2,010,000
一括価格(合計)						3,730,000

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正： 南側県道と物件との間に県有地が介在することや物件に植え付けられている樹木の枝について、西側隣地への越境がやや目立つ箇所が一部に存すること等に対応する市場性の減退を考慮し、上記のとおり市場性修正を行った。

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

1 地価調査基準地 阿波(県)ー6

所 在：阿波市土成町土成字前田 70 番 2

住 居 表 示：一

価 格：12,700 円／m²

位 置：JR 徳島線「鴨島」駅の北西方約 6.1km(道路距離)に位置する。

価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日

地 積：500 m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南東側 15m 県道

用 途 指 定 等：都市計画区域外

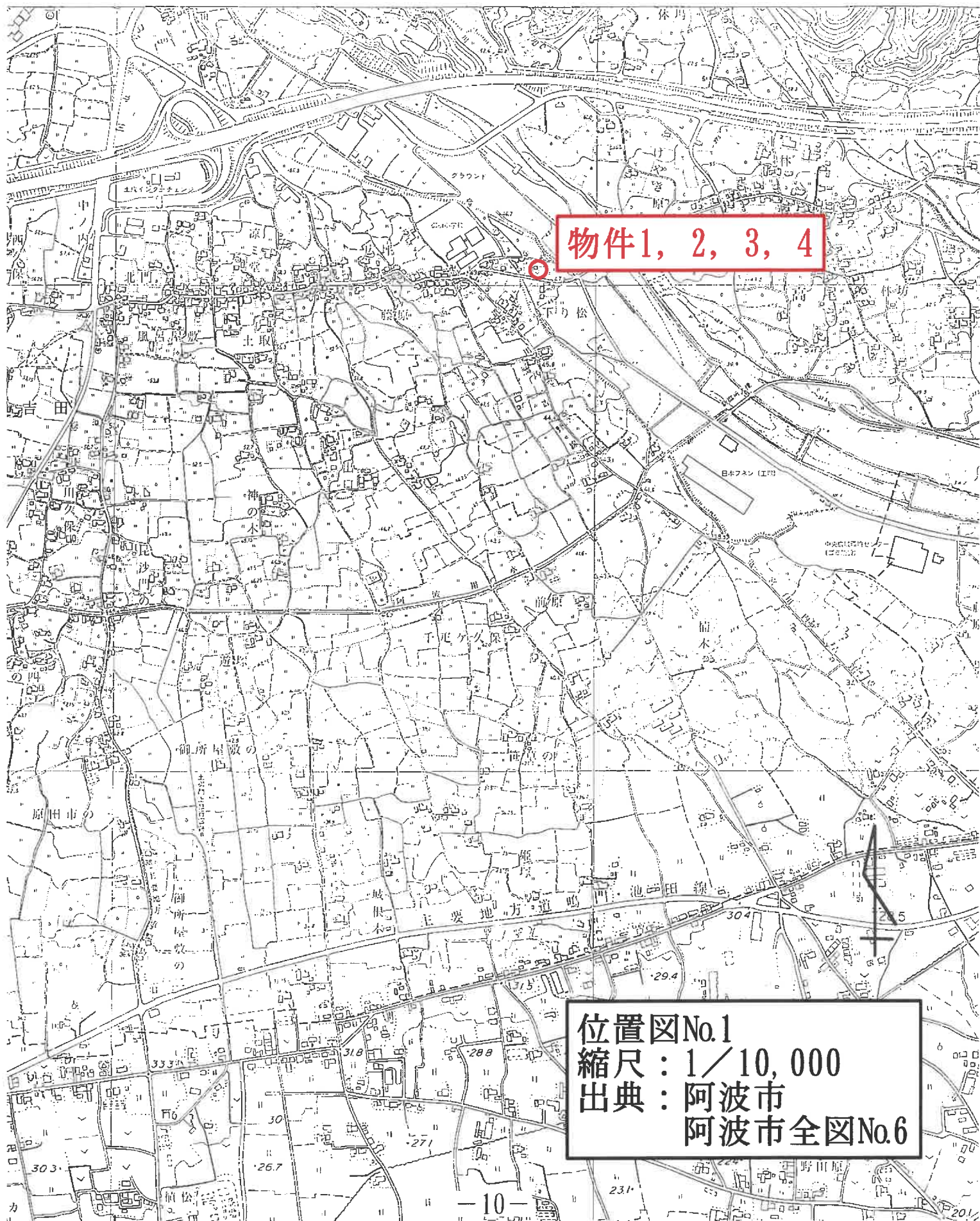
地 域 の 概 要：一般住宅、農家住宅等が見られる県道沿いの住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図（出典：阿波市・阿波市全図No.6・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 建物間取図

以 上

市 全 図 No. 6



阿波市

地価調査基準地
阿波(県) - 6

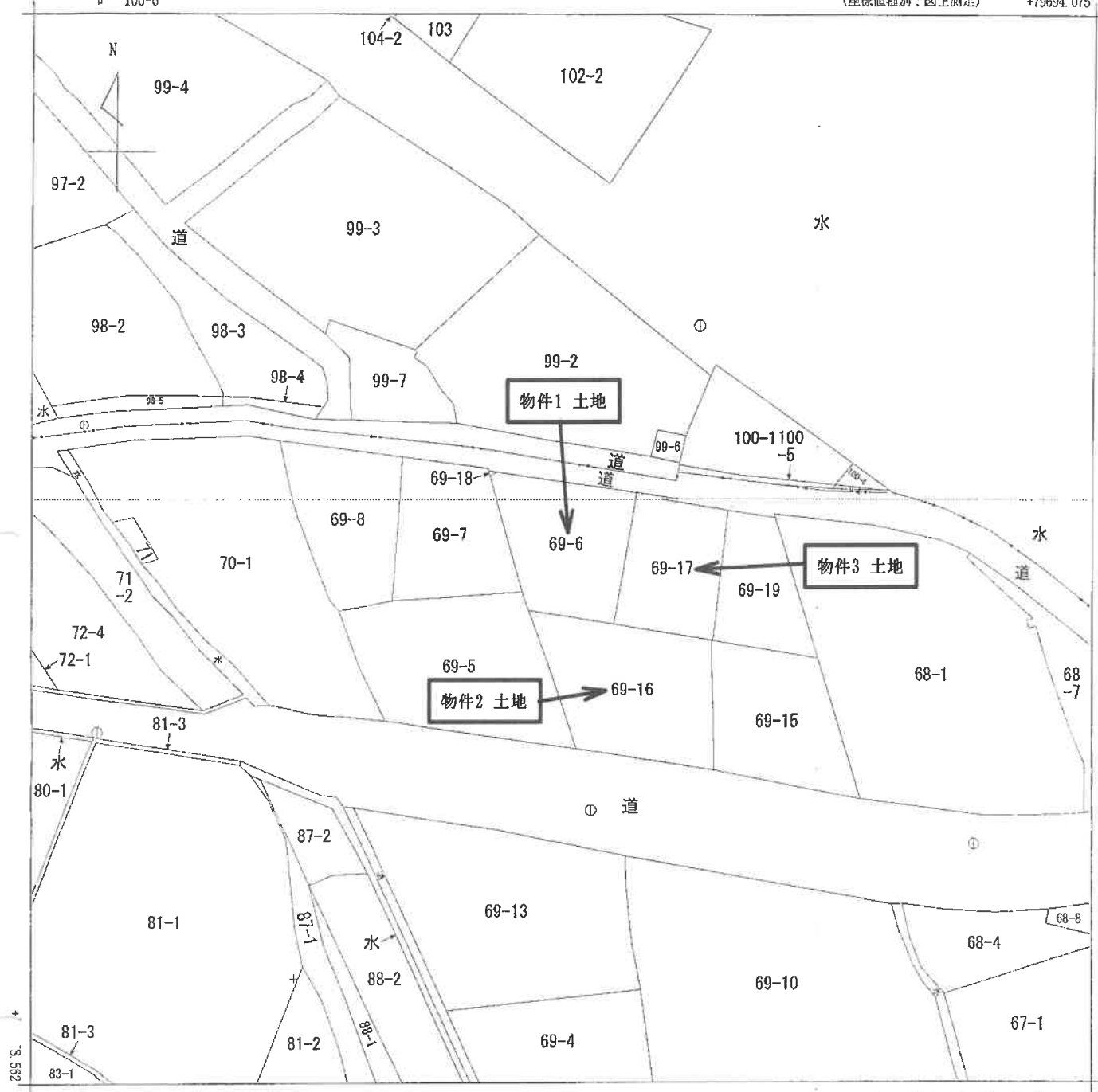
位置図No.2
縮尺：1/10,000
出典：阿波市
阿波市全図No.6

100-3
100-6

(座標値種別：図上測定)

+79694.075

+12484.562



+79569.075

(座標値種別：図上測定)

A3をA4に縮小

地番区域見出
土成町宮川内
字広坪
土成町宮川内
字下り松

請求部	所在	阿波市土成町宮川内字下り松				地番	69番6			
出力縮	1/500	精度区分	乙一	座標系又は記号	Ⅳ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年6月25日

徳島地方方法務局

請求番号：54-1
(1/1)

登記官

登記年月日：平成5年3月22日

7203286

前 69-6
地 番 69-15, 69-16 69-6
土地の所在 阿波市三好町宮川内字下り松

地 積 測 量 図

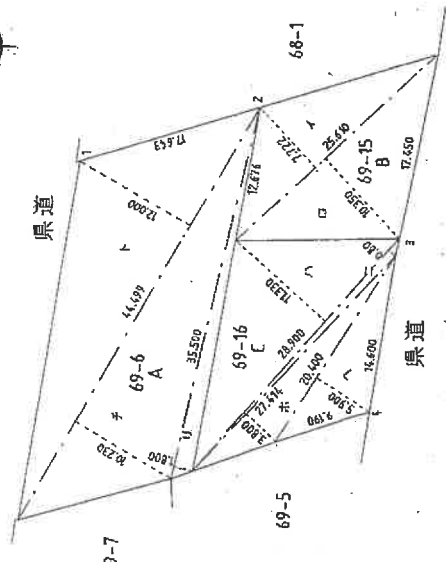
地 番	記 号	求 積	面 積
69-15	イ	$25.610 \times 7.722 \times 1 / 2$	98.880210
69-16	ロ	$25.610 \times 10.350 \times 1 / 2$	132.531750
		計	231.411960
69-16	ハ	$28.900 \times 11.330 \times 1 / 2$	163.718500
	ニ	$28.900 \times 0.800 \times 1 / 2$	11.560000
	ホ	$27.414 \times 3.800 \times 1 / 2$	52.086600
	ヘ	$20.400 \times 5.900 \times 1 / 2$	60.180000
		計	287.545100
69-6	ト	$44.499 \times 12.000 \times 1 / 2$	266.994000
	チ	$44.499 \times 10.230 \times 1 / 2$	227.612385
	リ	$35.500 \times 1.800 \times 1 / 2$	31.950000
		計	526.556385

物件1 土地 (分筆前)

物件2 土地 (分筆後)

物件3 土地 (分筆前)

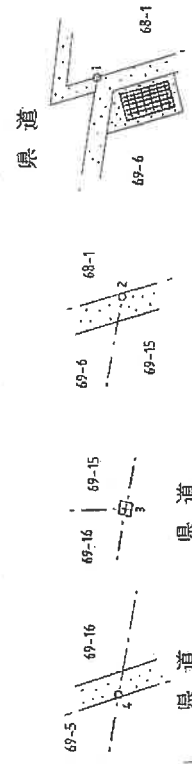
A3をA4に縮小



境界標の種類

1. コンクリート擁壁北東角
2. 4. コンクリート擁壁天端に金属鉄
3. 鉄杭中心

昭和 5 年 3 月 22 日
平成



作製者

申請人

(平成 5 年 3 月 12 日作成)

徳島県土地家屋調査士会用紙

縮尺

登記年月日：平成6年1月10日

7203287

前 69-6 新

地 番 69-17・69-18

河津市 板野郡土成町宮川内字下り松

土地の所在

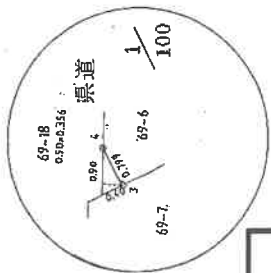
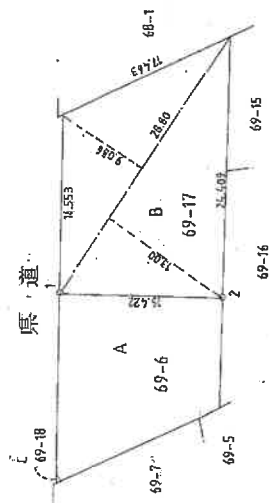
地 積 測 量 図

地番	記号	求 積	面 積
69-17	B	$\frac{1}{2} \times 28.80 \times (13.00 + 9.08)$	318.0384
69-18	C	$\frac{1}{2} \times 0.90 \times 0.356$	0.1602
69-6	A	残地 $526.556385 - (B + C)$	208.357785

境界標の種類

- コンクリート側壁に金属鉄
- 鉄杭中心

3. 4 コングリートに
金属鉄



物件1 土地 (分筆後・残地)

A3をA4に縮小

昭和 6 年 1 月 0 日
平成

作製者

申請人

縮尺 1/500

(平成 5 年 12 月 27 日作製)

徳島県土地家屋調査士会館

登記年月日：平成7年7月21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6月25日 徳島地方方法務局

7203288

前 69-17 地 番 69-19、69-17

地 積 測 量 図

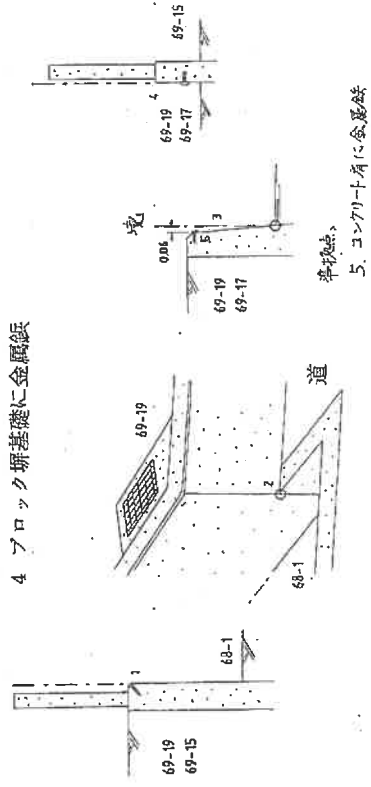
土地の所在 板野郡上成町宮川内字下り松

三 斜 求 積 表

地番	記号	求 積	面 積
69-19 B	イ	$20.535 \times 9.394 \times 1 / 2 =$	96.4528950
	ロ	$20.535 \times 4.197 \times 1 / 2 =$	43.0926975
		計	139.5455925
69-17 A		残地 $318.0384 - B =$	178.4928075

境界標の種類

- 1. コンクリート擁壁に金属鉄
- 2 コンクリート擁壁角
- 4 ブロック塀基礎に金属鉄



物件3 土地 (分筆後・残地)

A3をA4に縮小

平成7年7月21日

作製者

申請人

(平成7年7月13日作成)

縮尺 1/500

登記年月日：平成6年8月1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6月25日 鹿島地方公務局

登記官

請求番号：54-7

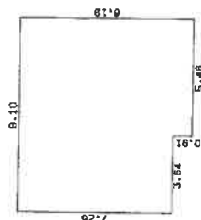
各階平面図

7300858

建物図面

家屋番号 69番6

建物の所在 同政庁字成町
根路郡土城町宮川内字下り松69番地6



1 階

求積表

3.64 x 7.28 = 26.4992
5.46 x 8.10 = 44.3174
合計 71.2166
床面積 71.21 m²



2 階

求積表

4.55 x 7.28 = 33.1240
3.64 x 5.46 = 19.8744
合計 52.9984
床面積 52.99 m²



物件4 建物

A3をA4に縮小

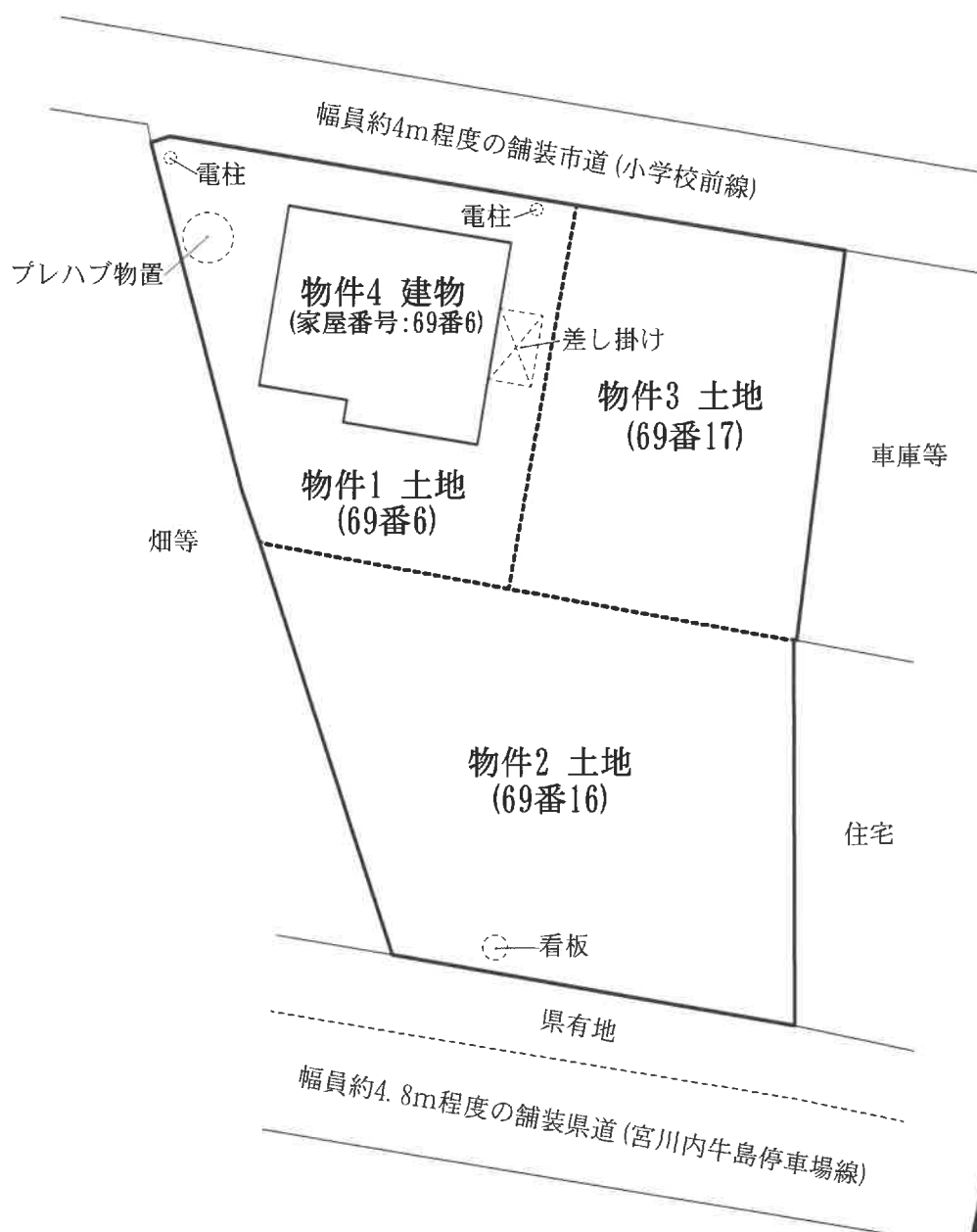
昭和6年8月/日
(平成)

作製者

縮尺 1/250

申請人

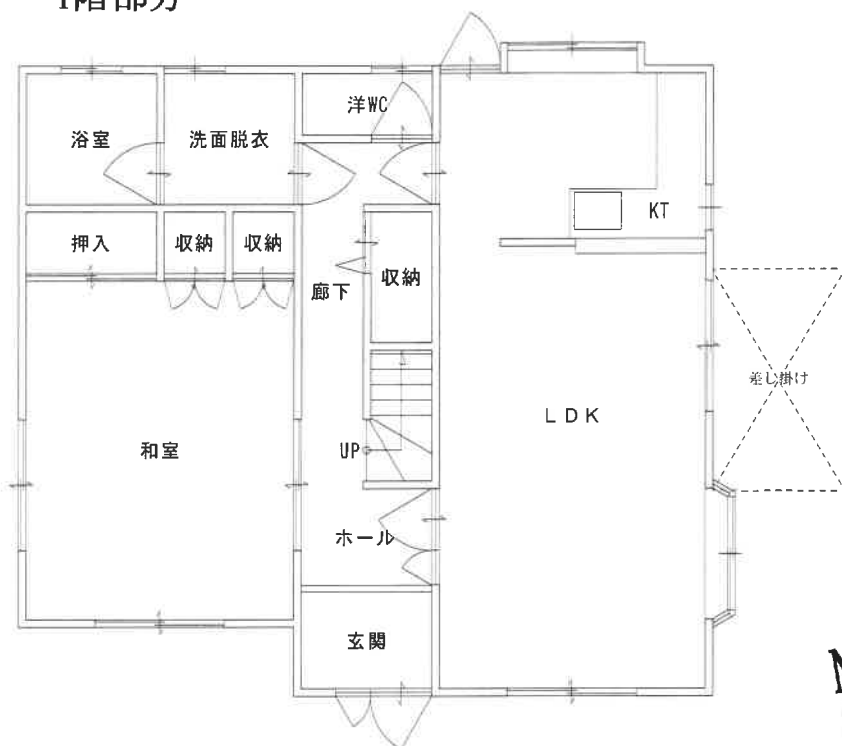
縮尺 1/500



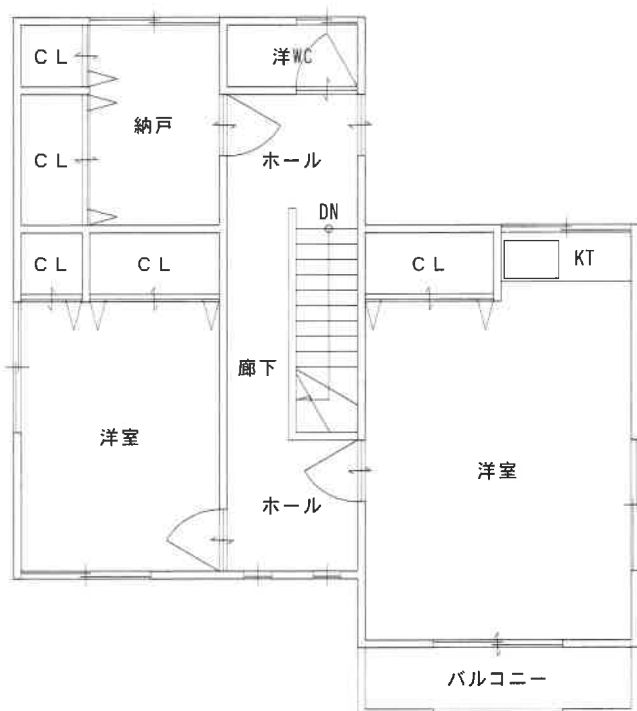
土地建物位置関係図

※当該図面は現地概測に基づき作成したものであり、境界等を確定するものではありません。

1階部分



2階部分



建物間取図: 物件4 建物 (家屋番号: 69番6)

※御注意 当該図面は現地概測に基づき作成した簡略図面です。