

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 山 口 貴 大

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 10 月 1 日から 令和 8 年 10 月 7 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 14 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 11 月 4 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 10 月 15 日から 令和 8 年 10 月 16 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 9 月 8 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



913

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------------|
| 1 | 所 | 在 | 徳島県勝浦郡勝浦町大字沼江字中傍示 |
| | 地 | 番 | 90番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 485.95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 8 月 1 9 日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 山 口 貴 大

1 不動産の表示

【物件番号 1】

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

【物件番号 1】

本件土地につき、次の売却対象外の建物 5 棟 (いずれも未登記) のために法定地上権が成立する。

売却対象外建物 1

種 類	居宅
構 造	木造瓦葺平家建
床面積	約 1 1 5 平方メートル

売却対象外建物 2

種 類	居宅
構 造	木造瓦葺平家建
床面積	約 5 8 平方メートル

売却対象外建物 3

種 類	納屋
構 造	木造瓦葺平家建
床面積	約 4 2 平方メートル

売却対象外建物 4

種 類	納屋
構 造	木造瓦葺平家建
床面積	約 5 3 平方メートル



売却対象外建物 5

種 類 浴室・トイレ
構 造 C B造陸屋根平家建
床面積 約 1 1 平方メートル

-
-
- 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】

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 | 徳島県勝浦郡勝浦町大字沼江字中傍示 |
| | 地 | 番 | 90番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 485.95平方メートル |



令和8年（ヌ）第11号
令和8年5月21日受理
令和8年6月17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 | 徳島県勝浦郡勝浦町大字沼江字中傍示 |
| 地 | 番 | 90番1 |
| 地 | 目 | 宅地 |
| 地 | 積 | 485.95平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	なし
土地	物件 1
現況地目	☒ 宅地 ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 駐車場 ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林 （物件 ） ☐ ☐
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 ☐ 現況見取図のとおり
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者；A ☐ その他の者 ☒ 土地所有者が本件土地上下に下記目的外建物を所有し、占有している。 ☐ 上記の者が物件土地一体を休耕畑として所有し、占有している。 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	
執行官保管の 仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ ある [] 保管開始日 平成 年 月 日
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）
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

(目的外建物用 〈複数〉)

目的外建物の概況（物件1 関係）

1	所 在	勝浦郡勝浦町大字沼江字中傍示 9 0 - 1
	家 屋 番 号	■ない（未登記） □
	種 類	■居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 □
	構 造	木造瓦葺平家建
	床面積（概略）	約 115 m ²
	所 有 者	■土地所有者 □その他の者（ ） □不明
	建 築 時 期	■明治 37～38 年頃 □不明
	建 築 者	■不明
その他の事項		
2	所 在	勝浦郡勝浦町大字沼江字中傍示 9 0 - 1 勝浦郡勝浦町大字沼江字中傍示 8 9 - 1
	家 屋 番 号	■ない（未登記） □
	種 類	■居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 □
	構 造	木造瓦葺平家建
	床面積（概略）	約 58 m ²
	所 有 者	■土地所有者 □その他の者（ ） □不明
	建 築 時 期	■不明
	建 築 者	■不明
その他の事項		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外建物の概況 (物件 1 関係)		
3	所 在	勝浦郡勝浦町大字沼江字中傍示 9 0 - 1
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 納屋
	構 造	木造瓦葺平家建
	床面積 (概略)	約 42 m ²
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 大正 2 年頃 ☐ 不明
	建 築 者	☒ 不明
	その他の事項	外装につき、A がリフォームしている。(リフォーム時期は不明)
4	所 在	勝浦郡勝浦町大字沼江字中傍示 9 0 - 1
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 納屋
	構 造	木造瓦葺平家建
	床面積 (概略)	約 53 m ²
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 大正元年頃 ☐ 不明
	建 築 者	☒ 不明
	その他の事項	外装につき、A がリフォームしている。(リフォーム時期は不明)

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

目的外建物の概況 (物件1 関係)		
5	所 在	勝浦郡勝浦町大字沼江字中傍示90-1
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 浴室・トイレ
	構 造	C B造陸屋根平家建
	床面積 (概略)	約 11 m ²
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和49年頃 ☐ 不明
	建 築 者	☒ 亡B
	その他の事項	
	所 在	
	家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	
	床面積 (概略)	
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	その他の事項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (本件債務者)	私は本件土地の所有者です。 本件土地上の売却対象外建物に居住して約20年になります。 同土地には、ご覧のとおり、複数の建物が建っています。未登記建物とのことですが、全く知りませんでした。 同土地の周囲は水路ですが、水路に関して徴収金などの支払いはありません。 隣地の売却対象外土地（地番;89-1）も私の所有地で、約5年前迄は農園をしていました。 同土地上の工作物（写真11）内で矮鶏を飼いたいのですが、なかなか手に入りません。
その他の事項	
■1【物件の状況・占有関係】 本件受命物件の状況は土地建物位置関係図、関係人の陳述、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【都市計画区別】 勝浦町役場によると、物件1土地は都市計画区域外である。（建築基準法第42条等の適用なし） ■3【土地の範囲・境界】 法務局には地図に準ずる図面が備え付けられている。 ■4【接道】 物件1土地の南東辺は幅員約2.5m程度の舗装町道（沼江掛谷通園線）である。 ■5【その他】 物件1土地は、西側の公図上の水路及び里道を隔てて、目的外土地（地番;89-1）と実質的にはほぼ地続きの状態では一体化されている。 物件1土地には目的外建物（未登記）5棟が存する。 このうち目的外建物No2については、物件西側の公図上の水路及び里道並びに西側の目的外土地（地番;89-1）に跨る形で建設されている可能性が高い。 また、同目的外建物の南東部に設けられた差し掛け、目的外建物No4の北西部に位置する工作物2個が物件西側の公図上の水路に跨っている可能性が高いことに加え、同目的外建物の屋根等や目的外建物No3の屋根についても、物件西側の公図上の水路や物件南東側町道に越境している可能性がある。 西側の公図上の水路については、一部につき目視が可能であるが、目視不能な部分が大半を占め、公図上の里道については、ほぼ目視が不可能である。よって、水路については、いかなる形で地続きの状態となっているかは判然としない。 その他の物件の状況については、評価人作成評価書を併せて参照されたい。 以上	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年5月21日（木） 11:45 － 11:50	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5月21日（木） 11:51 － 11:56	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5月21日（木） 19:25 － 19:30	当庁（郵送）	期日指定通知発送
令和8年5月29日（金） 14:00 － 14:51	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和8年5月29日（金） 15:06 － 15:15	勝浦町役場	公法上の規制等調査
令和8年6月5日（金） 10:58 － 12:50	物件所在地	立入調査、評価人帯同
(特記事項)		

（注） チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 道 49-1 ハ 49-8 ホ 52-4 ト 75-3
ロ 49-9 ニ 49-9 ヘ 75-1



(注) 地図に準ずる図面は、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ている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	勝浦郡勝浦町大字沼江字中傍示				地番	90番1			
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図		
作成年月日	昭和21年			備付年月日(原図)			補記事項			

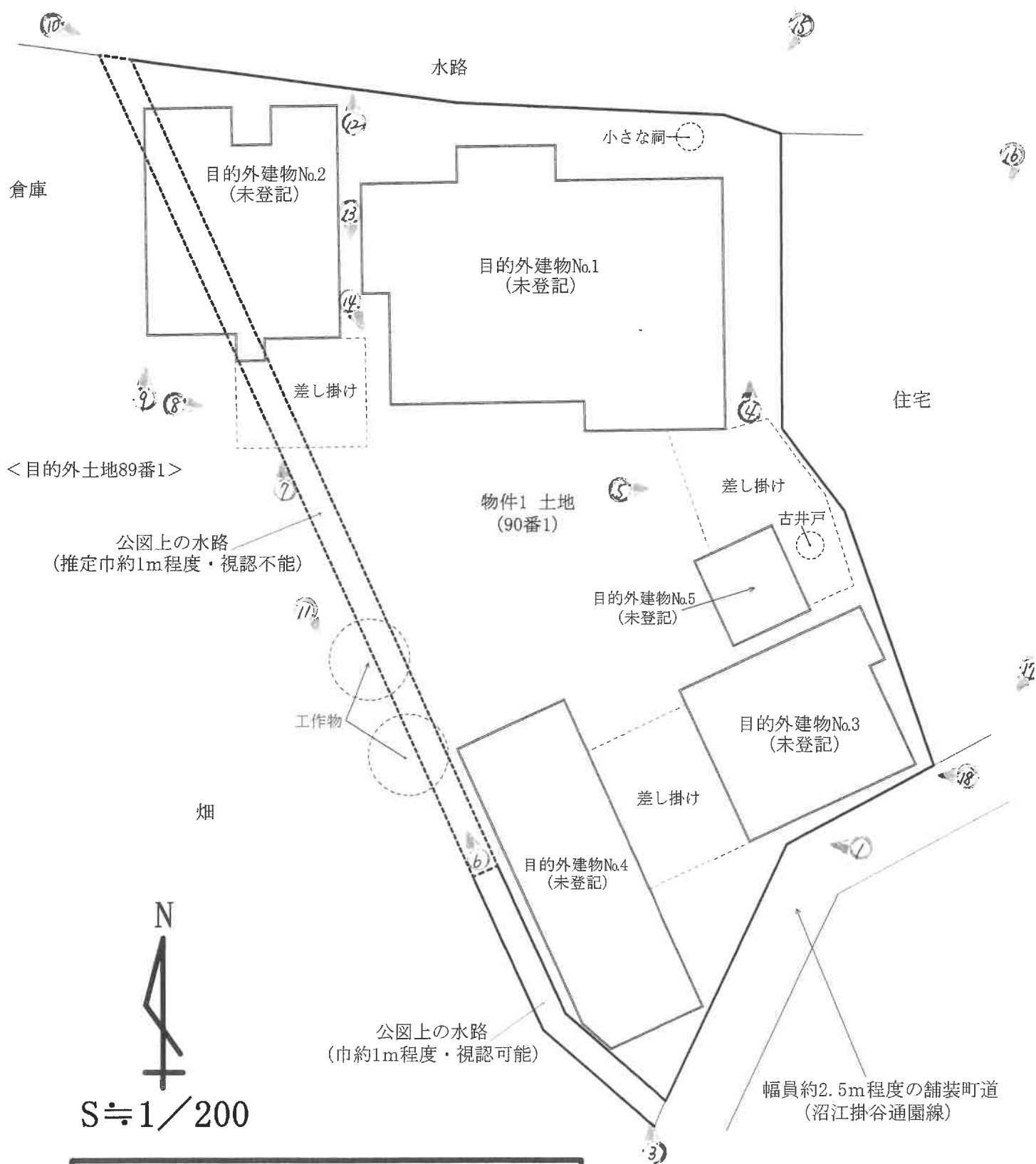
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年5月21日
徳島地方務局

請求番号：23-1
(1/1)

登記官

公用



土地建物位置関係図

※御注意 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

受命物件の状況



目的外建物No.4

目的外建物No.3

物件1

2



目的外建物No.4

目的外建物No.3

水路

物件1

3



水路

4



境界ブロック

売却対象外土地

物件 1

5



目的外建物No.1

目的外建物No.5

物件 1

6



境界付近

7



目的外建物No.2

物件 1

境界付近

8



差し掛け

9



倉庫

目的外建物No.2

物件 1

10



境界付近

水路

11



工作物

12



境界ブロック

境界付近

13



目的外建物No.1

目的外建物No.2

14



物件 1

15



目的外建物No.1

境界付近

水路

16



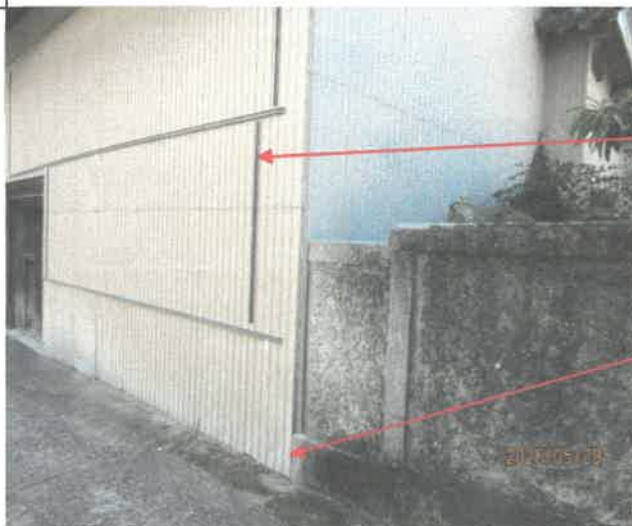
17



目的外建物No.3

目的外建物No.4

18



目的外建物No.3

境界付近

令和 8 年 (又) 第 11 号
令和 8 年 6 月 5 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
西 岡 聖 記

第1 評価額

物件番号	評価額
1	金 680,000 円

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	徳島県勝浦郡勝浦町大字沼江 字中傍示 90 番 1 宅地 485.95 m ²	
番号	特記事項		
1	・ 物件 1 土地には目的外建物(未登記)5 棟が存する。なお、現地調査において確認したところに拠れば、この内、目的外建物No.2 については、物件西側の公図上の水路及び里道(ともに勝浦町の所有・管理に属する法定外公共物)並びにこれらの西側の目的外土地 89 番 1 に跨る形で建築されている可能性が高い。(詳細については 4～6 頁記載の特記事項及び別添土地建物位置関係図参照) ・ 物件 1 土地の登記数量 485.95 m²に比し、上記目的外建物(未登記)5 棟の敷地として現況利用されている範囲の面積は、現地概測に拠れば、約 20%程度大きいものと推定される。ただし、下記のとおり、物件 1 土地西側の公図上の水路については、一部視認が可能ではあるが、視認不能な部分が大半を占め、視認不能な部分については、現地調査において聴取した内容に拠り、視認可能な部分をそのまま延長したものにとどまるため、確定的な結論には到底至らず、あくまでも推定の域にとどまらざるを得ない。(詳細は 6 頁記載の特記事項参照) ・ 本件は土地評価であるものの、8 頁記載のとおり、上記目的外建物(未登記)5 棟について、法定地上権が成立するため、当該法定地上権価格が控除されており、また、上記目的外建物(未登記)5 棟が存すること等による減価も行われているため、いわゆる更地価格と比べると、相当低額な評価額となっていることに留意されたい。		

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 牟岐線「南小松島」駅 南西方 道路距離約 11.3km ・ 徳島バス 沼江不動前バス停 東方 道路距離約 660m ・ 勝浦町役場の北東方約 4.7km(直線距離)の地点に位置する。 (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	付近は、在来の農家住宅、一般住宅の他、農地等も多く見られる土地利用状況を呈する農家集落地域である。生比奈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 2.6km 程度となる。全体として鄙びた印象を拭えず、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	485.95 m ² (物件1の登記数量) 約 17m・約 32m(中間) 概ね台形状の不整形画地 概ね平坦 中間画地 ※物件北側の水路を隔てて有効幅員約 4.6m程度 の舗装町道(沼江橋谷中傍示線)が一応のところは 存するものの、水路と当該町道法面部分を含めた 巾が相当程度あり、物件からはかなり隔離してい るため、下記のとおり、物件南東側の幅員約 2.5 m程度の舗装町道(沼江掛谷通園線)のみに接面す る中間画地として取り扱った次第である。 概ね等高 特になし
接面道路の状況	・ 南東側…幅員約 2.5m程度の舗装町道(沼江掛谷通園線) ※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。従って、上記南東側町道については、幅員 4m未満の町道ではあるものの、道路中心線から 2mの敷地後退(いわゆるセットバック)も不要である。	

	※物件自体が接面する部分及びその東側にかけては、上記のとおり、幅員約 2.5m 程度であるが、物件南西端付近から西側にかけては幅員が広くなっており、約 4m 超の巾が確保されている。
土地の利用状況	・ 目的外建物(未登記)5 棟の敷地として利用されている。 ・ 隣地の状況：東側→住宅、西側→公図上の水路及び里道(ともに勝浦町の所有・管理に属する法定外公共物)並びにこれらを隔てて目的外土地 89 番 1(倉庫敷地及び畑として利用されている)、南東側→上記町道、北側→水路 ・ 目的外建物：☐あり なし
供給処理施設	上水道：あり…勝浦町担当部署に照会したところに拠れば、上記南東側町道に 50mm の本管が埋設されており、物件については当該本管から引込がなされている模様で、メーター口径は 13mm である旨の回答を得た。また、現地調査においても、メーター口径 13mm である旨視認し得た。なお、上水道については、いわゆる簡易水道である。最後に、目的外建物No.5 の東側に古井戸が存するが、現地調査において聴取したところに拠れば、飲料用等には供されておらず、農作業の為に利用されているとのことである。 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、物件自体は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない可能性が高いが、物件南西方至近までが周知の埋蔵文化財包蔵地(種類:散布地・年代:古代、中世)に該当する模様であるため、この点注意を要する。
地下埋設物の有無	目的土地には既存の目的外建物(未登記)5 棟があるため、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	昭和 53 年及び同 57 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として利用されていた形跡が窺えるが、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	・ 物件上には目的外建物(未登記)5 棟が存する。なお、現地調査において確認したところに拠れば、この内、目的外建物No.2 については、物件西側の公図上の水路及び里道(ともに勝浦町の所有・管理に属する

法定外公共物)並びにこれらの西側の目的外土地 89 番 1 に跨る形で建築されている可能性が高い。(別添土地建物位置関係図参照)

<目的外建物の概要>

○目的外建物No1

種 類：居宅

構 造：木造瓦葺平家建

床 面 積：概測約 115 m²

所 有 者：土地所有者(債務者)

建築時期：明治 37 年～同 38 年頃

建 築 者：不明

占有権原：所有権

○目的外建物No2

種 類：居宅

構 造：木造瓦葺平家建

床 面 積：概測約 58 m²

所 有 者：土地所有者(債務者)

建築時期：不明

建 築 者：不明

占有権原：所有権

○目的外建物No3

種 類：納屋

構 造：木造瓦葺平家建

床 面 積：概測約 42 m²

所 有 者：土地所有者(債務者)

建築時期：大正 2 年頃

建 築 者：不明

占有権原：所有権

○目的外建物No4

種 類：納屋

構 造：木造瓦葺平家建

床 面 積：概測約 53 m²

所 有 者：土地所有者(債務者)

建築時期：大正元年頃

建 築 者：不明

占有権原：所有権

○目的外建物No5

	種 類：浴室、トイレ 構 造：コンクリートブロック造陸屋根平家建 床 面 積：概測約 11 m² 所 有 者：土地所有者(債務者) 建築時期：昭和 49 年頃 建 築 者：土地所有者(債務者)の亡父 占有権原：所有権 ・ 物件の登記数量 485.95 m²に比し、上記目的外建物(未登記)5 棟の敷地として現況利用されている範囲の面積は、現地概測に拠れば、約 20%程度大きいものと推定される。ただし、下記のとおり、物件 1 土地西側の公図上の水路については、一部視認が可能ではあるが、視認不能な部分が大半を占め、視認不能な部分については、現地調査において聴取した内容に拠り、視認可能な部分をそのまま延長したものにとどまるため、確定的な結論には到底至らず、あくまでも推定の域にとどまらざるを得ない。なお、本件においては評価の安全性の観点から、上記画地条件欄に記載のとおり、物件の登記数量 485.95 m²を採用することとし、上記画地条件欄の間口・奥行等については、現況利用範囲に係るものを記載しており、評価額算出過程においても、現況利用範囲を基にして、その後で登記数量を採用していることに留意されたい。 ・ 上記のとおり、目的外建物No.2 については、物件西側の公図上の水路及び里道(ともに勝浦町の所有・管理に属する法定外公共物)並びにこれらの西側の目的外土地 89 番 1 に跨る形で建築されている可能性が高いが、勝浦町担当部署に照会したところによれば、国から当町に法定外公共物が譲与された平成 16 年 3 月 25 日以降に築造等がなされた建物等については、法定外公共物に係る占用許可手続きとこれに伴う占用使用料の納付が必要であるが、平成 16 年 3 月 25 日より前の建物等の築造等については遡及しない、すなわち占用使用料の納付等は求めないという旨の回答が得られた。なお、目的外建物No.2 の他にも、目的外建物No.2 の南東部に設けられた差し掛け・目的外建物No.4 の北西側に位置する工作物 2 個が物件西側の公図上の水路等に跨っている可能性が高いことに加え、目的外建物No.4 の屋根等・目的外建物No.3 の屋根についても、物件西側の公図上の水路や物件南東側町道に越境している可能性がある。(別添土地建物位置関係図参照) ・ 物件は、その西側の公図上の水路及び里道(ともに勝浦町の所有・管
--	---

	理に属する法定外公共物)を隔てて、目的外土地 89 番 1(倉庫敷地及び畑として利用されている)と、実質的に殆ど地続きの状態を以って一体利用されている。すなわち、西側の公図上の水路については、一部視認が可能ではあるが、視認不能な部分が大半を占め、公図上の里道についてはほぼ視認不能の状態である。特に水路の視認不能部分についていえば、いかなる形(例えば、床版を設けること等)で地続きの状態となっているかも判然としない。(別添土地建物位置関係図参照)
--	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①物件1（土地）

物件1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	11,000	0.95	485.95	0.90	4,570,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地 勝浦（県）-2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 11,200 \text{ 円/㎡} & \times & 98.2 / 100 & \times & 100 / 101 & \times & 100 / 99 & = & 11,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：画地条件1.01、計（相乗積）1.01

◇地域格差：街路条件1.01、環境条件0.98、計（相乗積）0.99

イ 個別格差：画地条件0.95、計（相乗積）0.95

ウ 地積：物件1の登記数量による。

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 評価額の判定

前記により求めた価格に、目的外建物についての土地利用権等価格を控除し、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オ〕 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	4,570,000	0.50	法定地上権	2,285,000

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評価額

物件 番号	基礎となる価格 (円) 〔1①オ〕 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	4,570,000	-2,285,000		0.50	0.60	680,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：物件上に目的外建物（未登記）5棟が存すること等から、これら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 勝浦(県)ー2

所 在：勝浦郡勝浦町大字沼江字田中 47 番

住 居 表 示：一

価 格：11,200 円／m²

位 置：JR 牟岐線「南小松島」駅の南西方約 11km(道路距離)に位置する。

価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日

地 積：479 m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：東側 4m 町道、南側道

用 途 指 定 等：都市計画区域外

地 域 の 概 要：農家住宅が多い在来の農家住宅地域

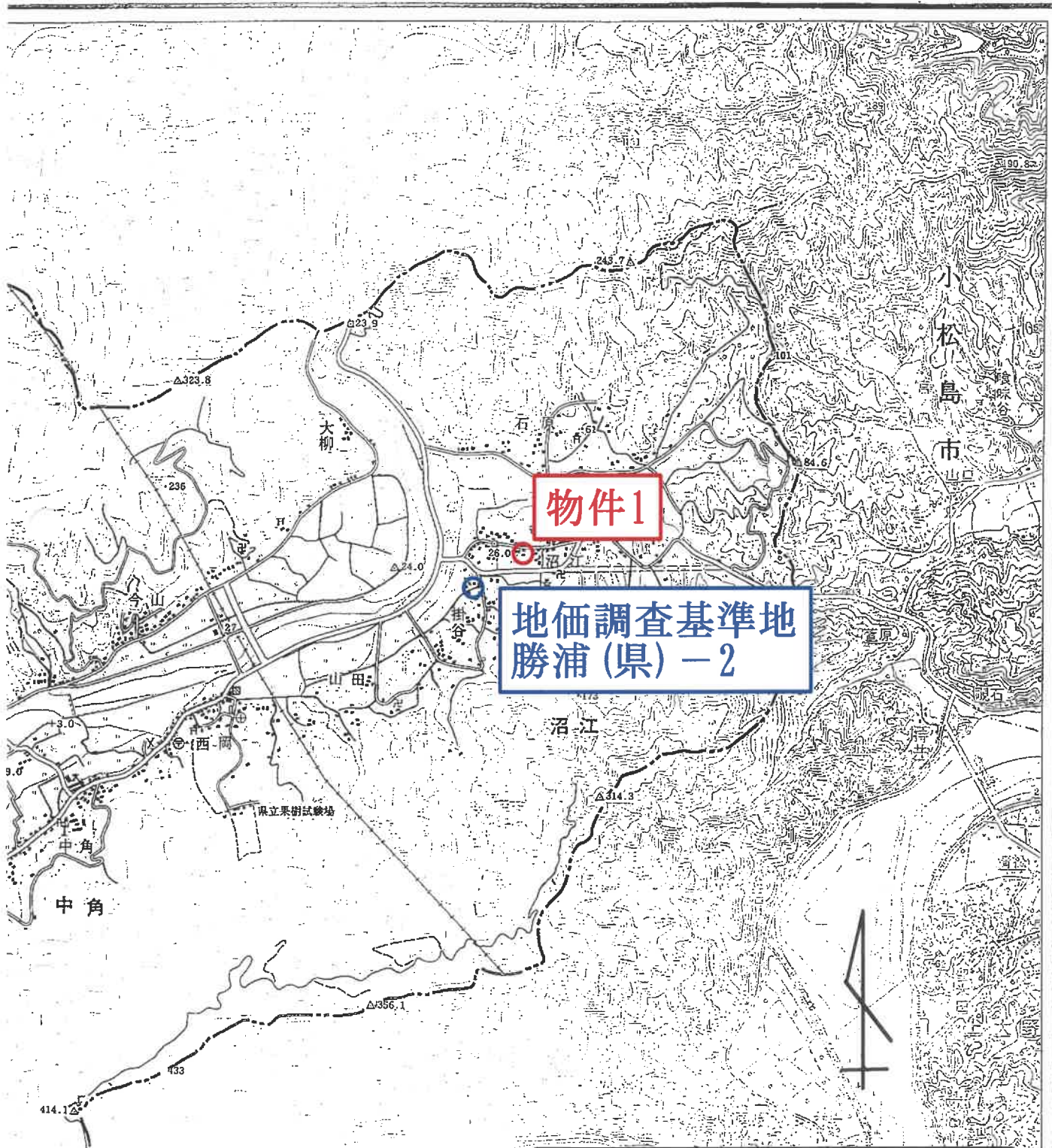
第7 附属資料の表示

1 位置図（出典：勝浦町 平 12 四複 第 224 号 勝浦町全図 縮尺 2 万 5 千分の 1 ・
「白図」）

2 公図写し

3 土地建物位置関係図

以 上



位置図
縮尺：1／25,000
出典：勝浦町
平12四複 第224号
勝浦町全図



イ 道 49-1 ハ 49-8 ホ 52-4 ト 75-3
ロ 49-9 ニ 49-9 ヘ 75-1



(注) 地図に準ずる図面は、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ている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	勝浦郡勝浦町大字沼江字中傍示				地番	90番1		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日	昭和21年			備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

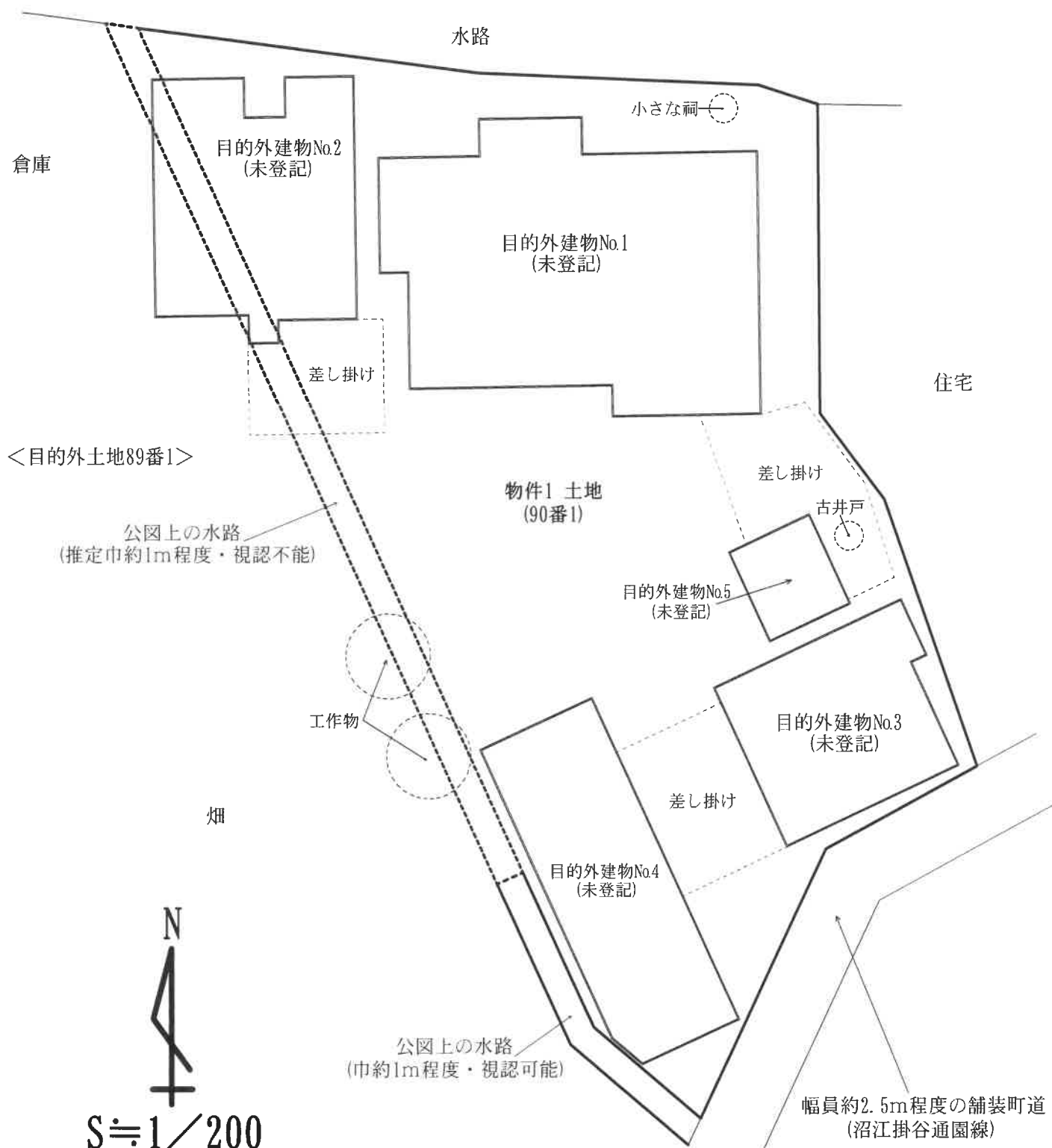
令和8年5月21日
徳島地方務局

請求番号：23-1
(1/1)

登記官

— 11 —

公用



土地建物位置関係図

※御注意 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。