

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 13 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 11 月 5 日から 令和 8 年 11 月 11 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 18 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 12 月 9 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 11 月 19 日から 令和 8 年 11 月 20 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 10 月 13 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	6,930,000 5,544,000	一括	1,386,000	212,425	0
1	2,090,000				
2	1,620,000				
3	1,540,000				
4	1,680,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 徳島県阿南市見能林町青木
 地 番 389 番 3
 地 目 宅地
 地 積 427.07 平方メートル

- 2 所 在 徳島県阿南市見能林町青木
 地 番 389 番 15
 地 目 宅地
 地 積 330.59 平方メートル

- 3 所 在 徳島県阿南市見能林町青木
 地 番 389 番 16
 地 目 宅地
 地 積 315.10 平方メートル

- 4 所 在 徳島県阿南市見能林町青木 389 番地 3
 家屋 番号 389 番 3
 種 類 倉庫
 構 造 鉄骨造鉄板葺平家建
 床 面 積 323.40 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 約 333 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。

注 意 書

本件の現況調査報告書、評価書に記載のある物件5については、本件期間入札における売却（競売）の対象ではありません。

物件明細書

令和 8 年 9 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1～4】

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1～3】

本件所有者が占有している。同人所有の売却対象外建物（居宅・倉庫、鉄骨造鋼板葺２階建（一部平家建）、１階：約５５４平方メートル、２階：約２７１平方メートル）が本件土地上に存在する。

【物件番号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

【物件番号1～3】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号389番15）の登記が存在する。

【物件番号4】

本件建物と売却対象外建物（上記４欄記載の建物）の隔壁が取り除かれ、両建物が一体として利用されている。

《 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 徳島県阿南市見能林町青木
 地 番 389 番 3
 地 目 宅地
 地 積 427.07 平方メートル
- 2 所 在 徳島県阿南市見能林町青木
 地 番 389 番 15
 地 目 宅地
 地 積 330.59 平方メートル
- 3 所 在 徳島県阿南市見能林町青木
 地 番 389 番 16
 地 目 宅地
 地 積 315.10 平方メートル
- 4 所 在 徳島県阿南市見能林町青木 389 番地 3
 家屋 番号 389 番 3
 種 類 倉庫
 構 造 鉄骨造鉄板葺平家建
 床 面 積 323.40 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 約 333 平方メートル



令和8年（ケ）第27号
令和8年6月1日受理
令和7年7月27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 | 徳島県阿南市見能林町青木 |
| | 地 番 | 389番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 427.07平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県阿南市見能林町青木 |
| | 地 番 | 389番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 330.59平方メートル |
| 3 | 所 在 | 徳島県阿南市見能林町青木 |
| | 地 番 | 389番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 315.10平方メートル |
| 4 | 所 在 | 徳島県阿南市見能林町青木 389番地3 |
| | 家屋 番号 | 389番3 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造鉄板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 323.40平方メートル |
| 5 | 所 在 | 徳島県阿南市見能林町青木 389番地15 |
| | 家屋 番号 | 389番15 |
| | 種 類 | 居宅 |

物 件 目 録

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 68.13平方メートル
2階 34.74平方メートル

(2 枚目)

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況	
所 在	■ 徳島県阿南市見能林町青木 389番3、389番15、389番16 (物件1～3土地)
家 屋 番 号	■ (なし) 未登記
種 類	■ 居宅 □ 店舗 □ 共同住宅 ■ 倉庫 □ 事務所
構 造	鉄骨造鋼板葺2階建(一部平家建)
床 面 積 (概 略)	現況の建築面積として概測で約554㎡ 床面積は概測で約825㎡ (1階：約554㎡、2階：約271㎡)
所 有 者	■ 土地所有者 □ その他の者 () □ 不明
建 築 時 期	■ 不明 (昭和58年12月19日〔債権者現地調査日〕より後の時期) □
建 築 者	■ 土地所有者 □ その他の者 () □ 不明
そ の 他 の 事 項	・ 物件1～3土地の所有者と、上記目的外建物の所有者は同一である。したがって、上記目的外建物が本件土地を占有するについての占有権原は、所有権であると認められる。 ・ ※ 上記目的外建物に関しては、「執行官の意見」欄の【物件4建物と、目的外建物(未登記)との関係】【土地について設定された根抵当権と、目的外建物(未登記)との関係】を参照

(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 (債務者会社兼所有者 会社代表者)	1 私は、債務者会社兼所有者会社の代表者になります。本件の土地、及びその上に存在する建物は、すべて同会社の所有物です。同会社は建築資材の販売を主な業務としていました。 2 物件1～3土地については、隣接地との間で、境界に関する紛争は生じていません。 3 本件土地上にある建物についてですが、まず、昭和44年頃、最初に物件4建物を建てました。その後、昭和47年頃に物件5建物(木造：現存しない)を建てました。 4 さらにその後、正確な時期は忘れましたが、何年か経った頃に、この部分(「土地建物位置関係図」で薄緑色で着色した部分のうち「居宅」と表示した部分)を建てました。その際には、同居宅と物件4建物との間に差掛け状の屋根を作りました。 5 さらにその後、正確な時期は忘れましたが、何年か経った頃に、物件5建物(木造)を取り壊しました。それ以降、順次、これらの範囲(「土地建物位置関係図」において薄緑色で着色した部分の全体)について、屋根と外壁とを作り、同屋根と同外壁とによって、その範囲内にある工作物の周りを囲むような工事をしていきました。その結果が、本件土地上に現在存在している建物(目的外建物)の状況です。 6 物件4建物と、後から作った部分(目的外建物：土地建物位置関係図において薄緑色で着色した部分)とは、内部でつながっていて、お互いに行き来できる構造となっており、一体的に利用しています。ただし、各建物は、外部からの入口として、それぞれ独自の入口を設けています。 7 本件土地上の東端付近には、我家の屋敷神が存在します。

(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1～3土地の地上に「物件4建物」及び「目的外建物(未登記)」が築造されている。本件土地は、ほぼその全面が上記各建物の敷地となっている。
- ・ 物件4建物と上記目的外建物とは、内部でつながっており互いに行き来できる構造となっており、両建物は一体として利用されているが、各建物は、それぞれ独自の入口を有している。
- ・ なお、物件5建物は既に取り壊されており、現況上存在しない。(ただし、取壊しに係る滅失登記はなされておらず、登記記録のみが残っている)。

【占有関係】(同条同項)

- ・ 物件1～3土地は、上記のとおり、その全面が上記2建物が存立するためにその敷地として使用され、各建物所有者によって占有されている。
- ・ 物件4建物は、債務者会社兼所有者会社が、倉庫として占有している。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1～3土地につき、法務局には法第14条第1項の地図は存在せず、備え置かれているのは「地図に準ずる図面」である。
- ・ なお、本件土地の範囲は外見目視した限りでは隣接地とは区切りがされていて、比較的明瞭な形状をしているが、同土地は未だ国土調査等が完了していないことから、目視上の区切りが隣接地との境界であるとは限らない点に注意を要する。
- ・ もっとも、南東側に存する水路を含め、隣接地との間で境界に関する紛争は生じていないとのことである。

【接道等】

- ・ 物件1～3土地は、その北東側が舗装市道に接面しており、接面付近での幅員は約6mである。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1～3土地の南東側には水路(写真4)があるが、阿南東部土地改良区の担当者によれば、同水路への排水については特に課金はなされていないとの説明である。また、物件1～3土地と上記水路との境界は、上記担当者によれば本件土地上の目的外建物の南東側外壁の直下部分であるとの認識であり、この点、物件1～3土地の所有者との間でも、紛争は生じていないとの説明である。
- ・ また、本件土地と、同土地の北東側の市道との間には溝があり、その上には床板(写真6)が載っている。この点、上記土地改良区の担当者、及び阿南市役所の担当者によれば、上記床板を置くことによる使用料の徴収はなく、使用許可申請も提出されていないとの説明である。
- ・ 本件土地内の南東端付近には、Aの家の屋敷神が存在する(写真14)。

【建物の状況】

- ・ 物件4建物は登記上昭和44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。建物内部にはユニットハウス(所有者は本件債務者会社兼所有者会社)が置かれているが、その構造、利用状況、その他総合的観点から、同ユニットハウスは本件建物内の部屋ではなく、独立の動産であると認めた。

(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

- ・ 本件建物内には、債務者会社兼所有者会社の在庫品が多数残置されている(写真8、10、11)。
- ・ 本件土地の南側部分一体には樹木が生い茂っており(写真12、13)、物件4建物及び目的外建物の背面からの全景を撮影することは困難であった。
- ・ なお、写真18に示す部分には、債務者会社兼所有者会社名義の車検切れとなった車両が残置されているが、同車両が存在する位置は、物件4建物内ではなく、目的外建物内である。

【物件4建物と、目的外建物(未登記)との関係】

- ・ 物件4建物と目的外建物(未登記)との関係については、Aからの聴取調査の結果によれば、以下のとおり認められる。もっとも、目的外建物(未登記)を構成する各部分の築造年度については、同人の記憶に基づくものであり、客観的に正確なものかどうかは判然としない。
- ・ すなわち、物件1～3土地は一体画地を形成するが、そもそも同土地には物件4建物(昭和44年新築)及び物件5建物(昭和47年新築)が存在していた。その後、物件4建物の敷地以外の部分について、順次、屋根及び外壁が設けられ、現在の目的外建物が建築された。なお、上記経過の途中で物件5建物は取り壊されたが、同建物が敷地としていた部分は、上記目的外建物の一部とされた。
- ・ 上記目的外建物は年数を追って順次築造されてきたものであり、一度に造られたものではないが、結果として、「土地建物位置関係図」において薄緑色で着色した部分は、1つの目的外建物となったものと認められる。物件5建物が取り壊された時点では、目的外建物は存在していたと史料される。
- ・ ところで、同目的外建物と物件4建物との関係についてみるが、物件4建物は、そもそも同建物単独で存立していた建物であるところ、同目的外建物は、それ以降に建築されたものである。用途面においても、物件4建物は倉庫であるのに対し、同目的外建物は中央部分に居宅が設けられており、これらの主たる利用目的は異なる。構造面からみても、いずれの建物も、独自の入口を有している。
- ・ 以上からすれば、構造上から見ても、建物としての機能面から見ても、「土地建物位置関係図」において薄緑色で着色した部分は、物件4建物の一部を成すものではなく、また主従関係もなく、物件4建物から見て独立した目的外建物であると認められる。

【土地について設定された根抵当権と、目的外建物(未登記)との関係】

- ・ 上記のとおり、物件1～3土地(一体画地)上にある目的外建物は未登記であり、これが築造された時期を確認する資料とすれば関係者の記憶しかなく、客観的な時期が判然としなかった。しかしながら、物件1～3土地に最初に根抵当権が設定された時期と、上記目的外建物の建築時期との先後関係を可能な限り明らかにする必要があったことから、上記根抵当権を設定した債権者から「担保物件実査調書」と題する書面の提示を受けた。それによれば、以下の事情が確認できる。
- ・ まず、前提として、物件1～3土地(一体画地を形成)上には当初物件4建物(昭和44年9月20日新築)と、物件5建物(昭和47年5月10日新築)とが存在していた。その上で、物件1～4について共同担保として昭和56年5月29日受付で根抵当権が設定登記され、その後、物件5につき追加共同担保として昭和59年1月13日受付で根抵当権が設定登記された。
- ・ 上記前提事実の中、昭和58年12月19日調査実施、同日に作成された「担保物件実査調書」によれば、同書面に添付された「土地・建物 配置図」には物件1～3土地の範囲が描かれ、同土地内には、物件4・5の各建物の位置関係が描かれている。そして、上記土地内には上記建物以外には建物が存在する旨の記載はない。また、同書面は金融機関が作成したものであり一定の信用性がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- ・ 以上からすれば、物件１～３に最初の根抵当権(昭和56年5月29日受付)が設定登記された時点で同地上に存在していた建物は物件４、５建物のみであり、他に建物は存しなかったものと推測される。そして、それ以降の時期に上記目的外建物が順次築造されてきたものであり、またそれらの築造過程の中で物件５建物も取り壊されたものと認められる。

なお、上記目的外建物は未登記であり、同建物を目的とした抵当権等の担保権設定の事実は見当たらない。

【本件土地の南東側に存する水路に関して】

- ・ 本件土地と、その東側に存する目的外土地(林崎140番1：神社の境内地)との間には水路が存在し(写真4)、同水路は阿南東部土地改良区によって管理されている。また、阿南市役所の担当者においてもその存在が認識されているところ、「地図に準ずる図面」の中には上記水路の記載がない。そこで、旧公図を取得してみたところ、旧公図には上記水路が記載されている。
- ・ この点、旧公図に記載されている水路が「地図に準ずる図面」に記載されていない理由については不明であるが、前述のとおり、水路付近において境界に関する紛争は生じていない。

(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1日（月） 8:50 — 9:00	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22日（月） 9:50 — 13:05	目的物件所在地	物件調査 聴取調査（A立会）
令和8年6月22日（月） 13:39 — 13:50	阿南東部土地改良区	水路使用、床板の設置、境界に関する聴取調査
令和8年6月22日（月） 14:07 — 14:28	阿南市役所	接道、公法上の規制その他の調査
令和8年7月6日（月） 14:20 — 14:45	徳島地方法務局阿南支局	旧公図の取得手続
令和8年7月6日（月） 15:02 — 15:23	阿南市役所	水路の位置関係に関する聴取調査
—		
—		
—		
—		
—		
—		
(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

公 図 写

(旧土地台帳附属地図)



登記年月日：昭和44年10月8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。
(徳島地方方法務局阿南支局管轄)
令和8年6月1日 徳島地方方法務局

(9 枚目)

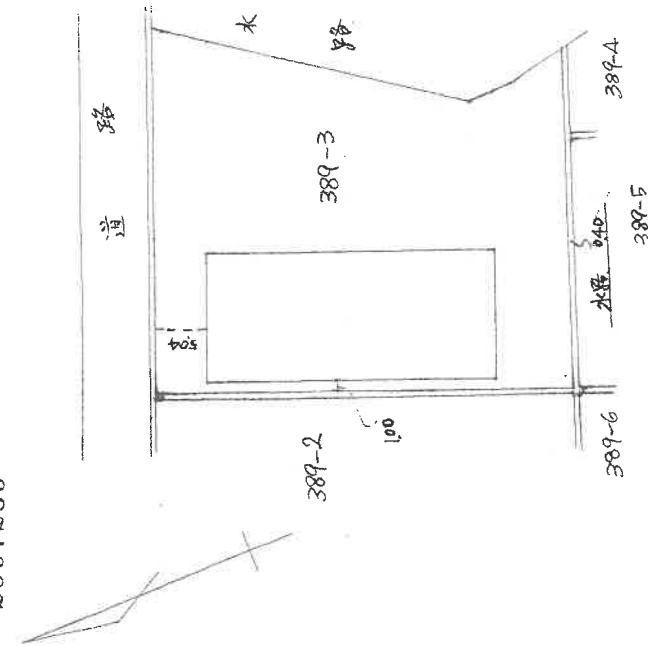
登記書

物件4

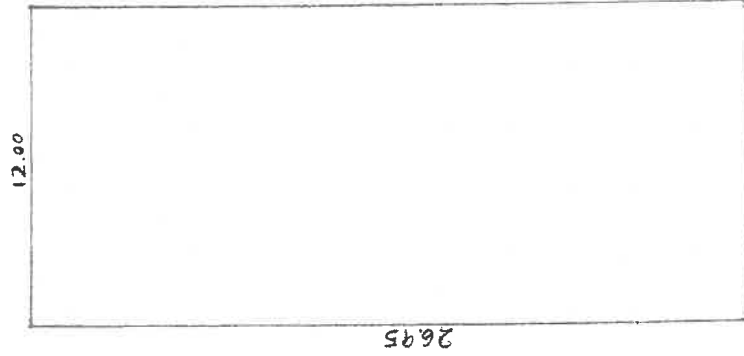
建各 階 平 面 図

家屋番号	389-3
建物の所在	阿南市阿能林町青木389番地3

2007289



作製年月日	昭和44年9月26日	作製者	
-------	------------	-----	--



$26.95 \times 12.00 = 323.4000$

床面積 323.40 m²

昭和44年10月8日
平成

徳島県土地家屋調査士会用紙

縮尺	1/200m	1/500m
----	--------	--------

登記年月日：昭和47年5月11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。
(徳島地方方法務局阿南支局管轄)
令和8年6月1日 徳島地方方法務局

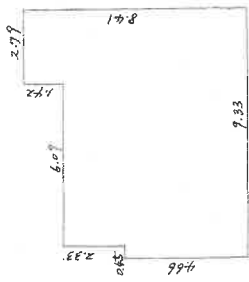
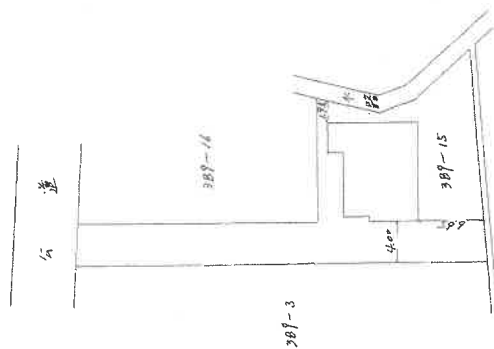
登記簿

10枚目

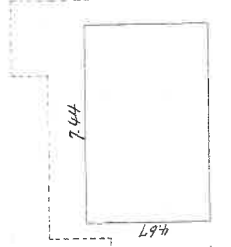
物件5

建 物 階 面 図 平 面 図

家 屋 番 号	389-15
建 物 の 所 在	阿南市見能林田青木389番地.15
2007292	



1階 床積
 $142 \times 2.79 = 3.9618$
 $2.33 \times 8.88 = 20.6904$
 $4.66 \times 9.33 = 43.4798$
床面積 68.13

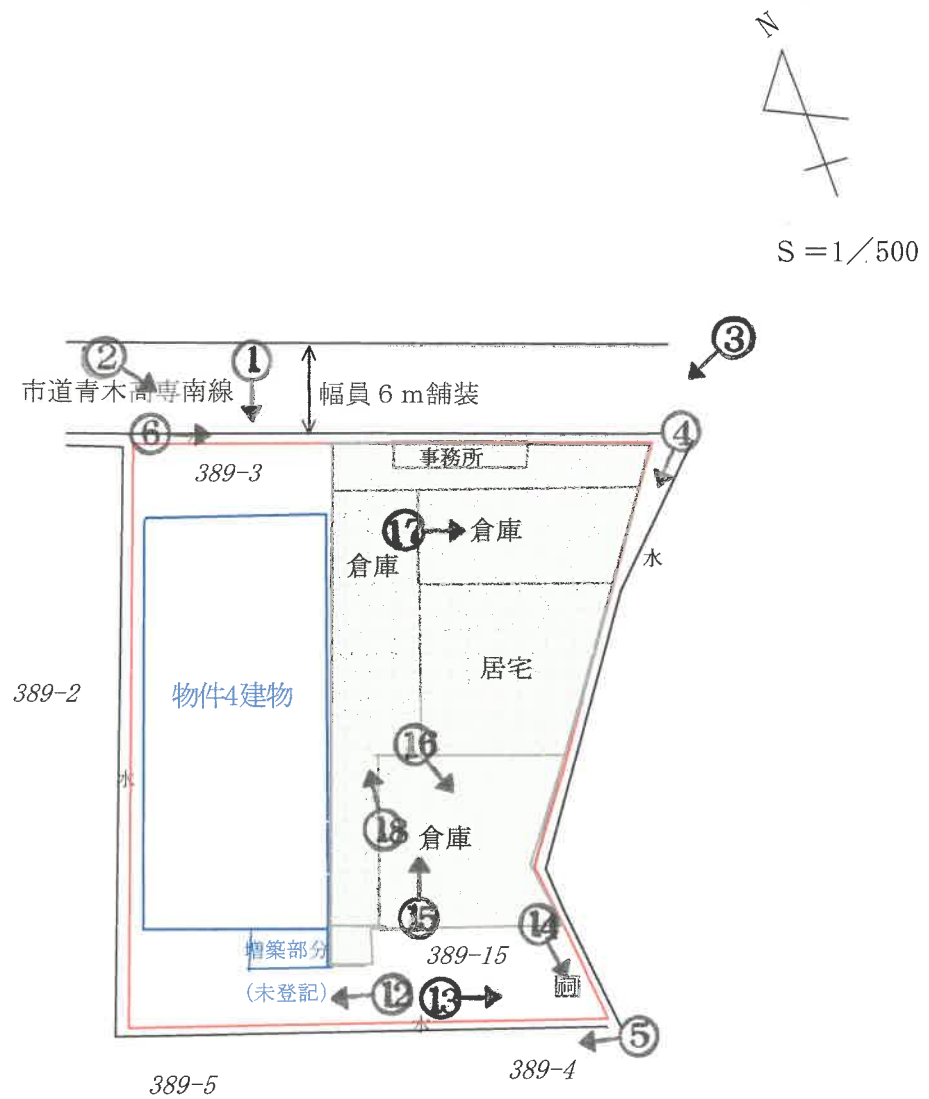


2階 床積
 $7.67 \times 7.44 = 34.7448$
床面積 34.74

昭和47年5月11日
平成

縮 尺 1/500 1/200 m

土地建物位置関係図

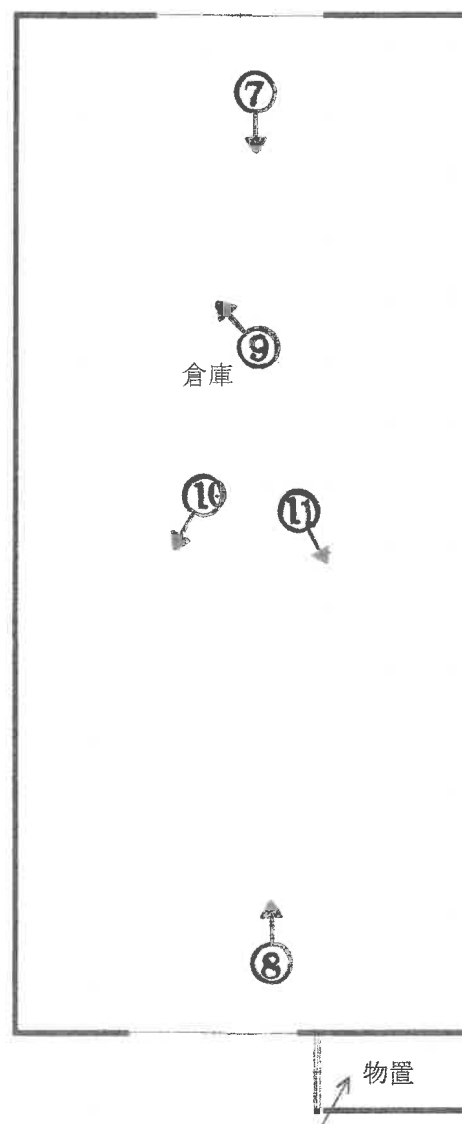


- 物件1・2・3 (土地)
- 物件4 (建物)
- 目的外建物(未登記)
- 目的外建物のうち2階のある部分

建物間取図



物件4



未登記増築部分

1



目的外建物

物件4建物

2



3

目的外建物



4



5



6



7



8



(16 枚目)

9



10



(17 枚目)

11



12



(18 枚目)

13



14



(19 枚目)

15



16



(20 枚目)

17



18



(21 枚目)

令和 8 年（ケ）第 27 号

令和 8 年 6 月 22 日 現地調査

令和 8 年 7 月 17 日 評 価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士

富 永 守

第1 評価額

一括価格	
金 6,930,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 2,090,000 円
物件2(土地)	金 1,620,000 円
物件3(土地)	金 1,540,000 円
物件4(建物)	金 1,680,000 円
物件5(建物)	金 0 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・2・3の内訳価格は、物件4及び目的外建物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	所 在 地 番 地 目 地 積	徳島県阿南市見能林町青木 389番3 宅地 427.07m ²	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	徳島県阿南市見能林町青木 389番15 宅地 330.59m ²	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	徳島県阿南市見能林町青木 389番16 宅地 315.10m ²	
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	徳島県阿南市見能林町青木389番地3 389番3 倉庫 鉄骨造鉄板葺平家建 323.40m ²	約333m ² （概測）
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	徳島県阿南市見能林町青木389番地15 389番15 居宅 木造スレート葺2階建 1階 68.13m ² 2階 34.74m ²	取り壊され現存しない
番号	特 記 事 項		
1～3	対象地は、国土調査が未了で、地積測量図もないため筆界が不詳である。 対象地上には、物件4建物のほか未登記の目的外建物が所在する。		
4	対象建物の南東端部が増築され、現況の床面積は上記のとおりである。増築部分については未登記で、建築時期は不詳である。		
5	対象建物は、物件2土地を所在地として登記されているが、上記のとおり現存しない。		

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・2・3)

位 置 ・ 交 通	J R 牟岐線「見能林」駅の南東方・道路距離約1.2km 最寄バス停「青木」の東方・同約390m (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	見能林地区の中心市街地の南端に位置し、一般住宅のほか事業所等が混在する住宅地域である。当地域は既成の林崎集落に隣接し旧来は農地がひろがっていたが、高度成長期に臨海部の工場誘致に伴う住宅需要を充たすため宅地開発が活発に行われ市街化が進んだ地域である。近年は津波被害の想定されていない内陸部の羽ノ浦町、中野島地区等に宅地需要が流出し、見能林地区は商業施設の減少による利便性の低下もあり、宅地需要が減少している。
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 市街化区域 用 途 地 域 第1種中高層住居専用地域 建 ぺ い 率 60% 容 積 率 200% 防 火 規 制 なし そ の 他 の 規 制 阿南市立地適正化計画：居住誘導区域外
画 地 条 件	地 積 1,072.76㎡ 間 口 ・ 奥 行 約34m・約39m 形 状 南東端部を除き概ね整形 地 勢 概ね平坦 街 路 接 面 状 況 中間画地 街 路 と の 高 低 差 概ね等高
接面道路の状況	北東側：幅員約6m舗装市道青木高専南線（建築基準法第42条第1項第1号道路に該当）にほぼ等高に接面。
土 地 の 利 用 状 況 等	・対象地は、物件4建物及び未登記建物の敷地として一体利用されている。対象地上の建物は、対象地と同一人の所有である。 ・物件2土地を敷地とした物件5建物の登記記録が残存しているが、取り壊し済で現存していない。物件5建物の跡地は、下記の目的外建物の敷地の一部となっている。 ・未登記の目的外建物の概況 物件4建物東側に所在する未登記建物は、鉄骨造鋼板葺2階建(一部平家建)居宅・倉庫で、現況の建築面積は概測で約554㎡、床面積は概測で約825㎡(1階:約554㎡、2階:約271㎡)程度である。所有者によると、建築時期等是不詳で、増築を重ね、物件5建物の跡地をも敷地に含め、現況の建物に至っているとのことである。当該建物は未登記であるほか、建築基準法上の建築確認も受けていない違法建築物で、構造上の安全性、耐震性等においてリスク要因を含んでいる。なお、対象建物の北端部にはコンクリートブロック造陸屋根平家建の事務所等が存在するが、現況は周囲を外壁、屋根で覆われ未登記建物の一部となっている。 ・対象地の南東端に祠(屋敷神)が祀られている。

供給処理施設	上水道あり(引込あり) (前面道路に口径200mmの本管から25mm管で引込済) 都市ガスなし (LPガス利用) 下水道なし
周知の埋蔵文化財包蔵地の指定	該当しない
地下埋設物の有無	土地登記及び外観上から、目的土地に現況施設以外の地下埋設物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。
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	阿南市のハザードマップによると、那賀川洪水における浸水想定区域に指定されている。
特記事項	(立地適正化計画による規制) 上記のとおり、阿南市立地適正化計画の居住誘導区域外であり、一定の開発行為及び建築等行為については、原則として行為着手の30日前までに市への届出が必要である。但し、仮設住宅、農林漁業を営む者の居住の用に供する建築物、非常災害のための応急措置として行う行為、都市計画事業の施行として行う行為等は除く。 ・届出が必要な開発行為 ①3戸以上の住宅の住宅の建築目的の開発行為 ②3戸未満の住宅建築目的での開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの ・届出が必要な建築等行為 ①3戸以上の住宅を新築する場合 ②建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等とする場合 (大雨等による浸水) 所有者によると、大雨の際に周辺の水路の溢水による家屋への浸水被害があるとのことである。 (南東側に隣接する水路について) 現在公開されている公図には記載がないが、旧公図には水路として記載されている。対象地の所有者、水路を管理する土地改良区は共に、対象地と水路との境界を、対象地の目的外建物の南東端の外壁の直下部分とし、水路の西側の土揚場等は水路敷の一部であるとの認識である。

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：389番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）： 昭和44年9月20日 新築 経 過 年 数： 56 年 経済的残存耐用年数： 0 年
仕 様	構 造：鉄骨造平家建 屋 根：鉄板葺 外 壁：カラー鋼板外 内 壁：外壁材裏面 天 井：屋根材裏面 床：土間コンクリート 設 備：電気 そ の 他：天井クレーン
床面積（現況）	約333㎡ （増築部分を含む概測数量）
現況用途等	現況用途：倉庫 間 取 り：別添「建物間取図」参照
品 等	劣る
保守管理の状況	劣る
建物の利用状況	所有者が経営する法人の事業の用に供されていたが、現在は営業休止のため利用されていない。建物内には資材等が残されている。第三者の占有はみられない。
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詳であり、詳細については専門機関による調査を要する。
特記事項	・対象建物と敷地との関係 対象建物は昭和44年9月に建築され、登記上の所在は389番地3であるが、当該地は、昭和47年1月に現在の物件1～3の3筆に分筆されている。昭和47年5月に新築された物件5建物(現存しない)は、物件2を敷地として登記されており、当該建物を建築するために分筆されたものと推定される。公図、建物図面等から、物件4建物は、一体地の西側に位置する地番389番3土地を中心に所在するものと推定されるが、筆界が不詳であり、敷地として利用している土地の所在地番を確定することは困難である。

特記事項	・対象建物内の北西端部に、簡易なユニットハウスが据え置かれ、事務所として利用されている。 ・建築基準法上の耐震基準 対象建物は「新耐震基準(昭和56年6月1日に改正)」が適用される以前の建物である。 ・建築確認の有無 対象建物は、建築時期が古く、阿南県土整備事務所企画担当(建築審査指導)では建築計画概要書を確認することが出来なかった。 ・対象建物と未登記建物との関係 構造上独立しているが、同一人の所有であり、内部で出入り口が設置されている。対象建物の用途は倉庫であるが、未登記建物は居宅を中心として構成されており、利用目的、構造上から物件4と主従関係がないため、附属建物には該当せず、対象建物の抵当権の効力は未登記建物に及ばないため、当該未登記建物を目的外建物と判定した。 ・増築部分 対象建物の南東端部に、鉄骨造の物置が増築されているが、未登記で増築時期は不詳である。
------	---

3 建物の概況及び利用状況(物件5)

区分	主である建物(家屋番号:389番15)
概況	・対象建物は昭和47年5月10日(登記原因日)に建築されたが、現存していない。所有者への聴取では、対象建物の取り壊し時期を正確に記憶していないとのことである。なお、昭和62年3月に当該建物に順位2番の根抵当権が設定されており、この時期までは建物が存在していたものと推定される。 ・建物取壊しの際に、滅失登記が行われておらず、固定資産課税台帳にも登録されたままである。 ・対象建物の跡地に未登記建物が増築されている。 ・対象建物と未登記建物との関係 未登記建物の建築時期は不詳であるが、未登記建物に物件5建物の屋根の跡が残っていることから、対象建物の取り壊し時点において、未登記建物が存在していたことが推定される。仮に未登記建物を対象建物の附属建物と認定した場合においても、主建物の取壊により抵当権は存続せず、附属建物に効力が及ばないことから、対象建物との関係においても、未登記建物は目的外建物と判定した。

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）

土地評価にあたっては、現況どおり一体利用を前提として土地価格を求める。対象地上には、物件4建物と未登記の目的外建物の2棟の建物が所在するため、物件1～3土地を各建物の建築面積比で配分し、各建物の敷地面積を求めた。建付地価格は、標準画地価格に個別格差率並びに地積を乗じ、さらに建付減価補正を行い、下記のとおり求めた。

なお、建築面積は建物を上から見た場合の水平投影面積で、本件においては1階部分の面積を採用した。

$$\left(\begin{array}{l} \text{物件4建物(建築面積約333m}^2\text{)の敷地: A (1-A、2-A、3-A)} \\ \text{目的外建物(建築面積約554m}^2\text{)の敷地: B (1-B、2-B、3-B)} \end{array} \right)$$

物件番号	敷地面積	各建物建築面積	建築面積合計	土地面積
1-A	160.33m ²	(= 333m ² / 887m ²)	887m ²	427.07m ²
1-B	266.74m ²	(= 554m ² / 887m ²)	887m ²	427.07m ²
2-A	124.11m ²	(= 333m ² / 887m ²)	887m ²	330.59m ²
2-B	206.48m ²	(= 554m ² / 887m ²)	887m ²	330.59m ²
3-A	118.30m ²	(= 333m ² / 887m ²)	887m ²	315.10m ²
3-B	196.80m ²	(= 554m ² / 887m ²)	887m ²	315.10m ²

物件番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ=オ
1-A	31,700	0.64	160.33	0.90	2,927,000
1-B	31,700	0.64	266.74	0.90	4,870,000
2-A	31,700	0.64	124.11	0.90	2,266,000
2-B	31,700	0.64	206.48	0.90	3,770,000
3-A	31,700	0.64	118.30	0.90	2,160,000
3-B	31,700	0.64	196.80	0.90	3,593,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 (阿南-5)

公示価格等

時点修正

標準化補正

地域格差

標準画地価格

$$38,400\text{円/m}^2 \times 99.9 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 121 = 31,700\text{円/m}^2$$

◇ 時点修正 : 地価調査価格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 : なし

◇ 地域格差 : 街路条件(+2) 交通接近条件(+1) 環境条件(+15) 行政条件(+2) (各条件相乗積)

イ 個別格差 : 画地条件 (規模△35) その他条件(南東端に祠が所在△1)

ウ 地積 : 登記数量を上記のとおり配分した。

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4(建物)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向等を考慮した上、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、建物の価額を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物の価額(円) ア×イ×ウ＝エ
4	100,000	333.00	0.03	999,000

ウ 現価率(定額法)

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用。

物件4は、築56年で経済的な経済耐用年数を経過しているが、朽廃状態ではなく、現況においても倉庫としての機能を有しており、利用価値は残存している。よって、対象建物の現存状態、市場性等を考慮のうえ、現価率を3%と査定した。

③ 物件5(建物)

前記のとおり、対象建物は取り壊されており現存しない。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) オ	現況延床面積 (㎡) カ	現 価 率 キ	建物の価額(円) オ×カ×キ＝ク
5				0

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1～3土地については土地利用権等価格を控除し、物件4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。

なお、物件番号のうちAは物件4建物の敷地、Bは目的外土地の敷地である。

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-A	2,927,000	0.50	法定地上権	1,464,000
1-B	4,870,000	0.10	敷地占有利益	487,000
2-A	2,266,000	0.50	法定地上権	1,133,000
2-B	3,770,000	0.10	敷地占有利益	377,000
3-A	2,160,000	0.50	法定地上権	1,080,000
3-B	3,593,000	0.10	敷地占有利益	359,000

イ 土地利用権等割合：

- ・物件4建物：第一順位の抵当権設定時において土地建物所有者が同一人であり、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。

- ・未登記の目的外建物：物件4建物の東側に未登記建物が存在するが、債権者の記録によると、昭和56年5月において土地建物に共同根抵当権を設定した際には、対象地上に物件4及び物件5のみが存在していたとのことであり、その後に建築された未登記建物には同順位の抵当権の設定がない。前記のとおり物件4建物の附属建物とみることが出来ず、物件5建物の附属建物と認定した場合にも、主建物が滅失していることから、抵当権の効力は消滅しており、当該未登記建物には法定地上権は認められない。よって、土地利用権を敷地占有利益と判定し、その割合を10%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-A	2,927,000	-1,464,000		0.60	0.60	520,000
1-B	4,870,000	-487,000		0.60	0.60	1,570,000
物件1 (1-A+1-B)						2,090,000
2-A	2,266,000	-1,133,000		0.60	0.60	400,000
2-B	3,770,000	-377,000		0.60	0.60	1,220,000
物件2 (2-A+2-B)						1,620,000
3-A	2,160,000	-1,080,000		0.60	0.60	380,000
3-B	3,593,000	-359,000		0.60	0.60	1,160,000
物件3 (3-A+3-B)						1,540,000
4	999,000	+3,677,000	1.00	0.60	0.60	1,680,000
5						0
一括価格(合計)						6,930,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：対象地上には物件4建物のほか目的外建物が所在する。目的外建物は、違法建築物であり、建物としての市場価値は低く、建物の買取りは想定し難く、また、解体に際しては多額の費用が見込まれるため、土地利用に際して阻害要因となる可能性がある。

また、目的外建物の建築時期を確定することが出来ず、抵当権の効力との関係でリスク要因を含む。

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

地価公示価格 (阿南－5)

所 在 : 阿南市見能林町貞成38番8

価 格 : 38,400円/㎡

位 置 : JR牟岐線「見能林駅」の南東方800m

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 172㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 西側幅員7.5m市道

用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域 (建ぺい率50 %、容積率80 %)

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

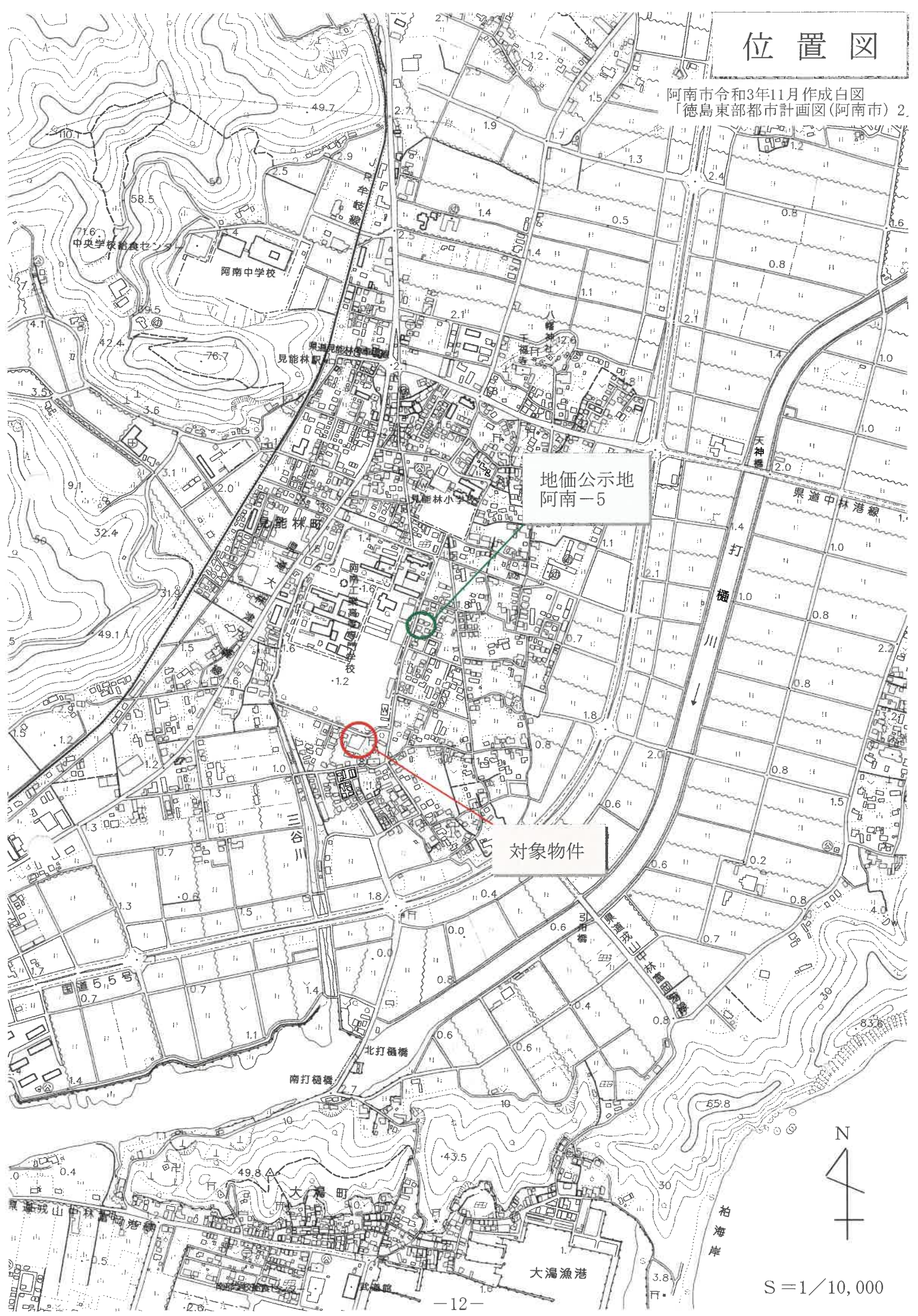
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 4 建物図面及び各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上

位置図

阿南市令和3年11月作成白図
「徳島県都市計画図(阿南市) 2」



地価公示地
阿南-5

対象物件



S=1/10,000

公 図 写

(旧土地台帳附属地図)



徳島地方法務局

請求番号: 15-5

物件4

家 屋 番 号	389-3
建 物 の 所 在	阿南市足能林町青木389番地3

A hand-drawn site plan of a rectangular building. The building is oriented horizontally. To the left of the building is a vertical line labeled '水道' (Waterway) and '389-3'. To the right of the building is a vertical line labeled '水' (Water) and '389-4'. Below the building is a horizontal line labeled '389-2' and '100'. To the right of the building is a horizontal line labeled '389-5' and '340'. The building itself is labeled '389-3' and '340'. The drawing is a simple line sketch on a white background.

26.95

$$26.95 \times 12.00 = 323.4000$$

床層積 $\pm 323.40 \text{ m}^2$

昭和44年10月8日

徳島県土地家屋調査士会紙

縮尺

登記年月日：昭和47年5月11日

公用

令和8年6月1日 徳島地方法務局
(徳島地方法務局阿南支局管轄)

物件5

建各 物 階 平 面 図

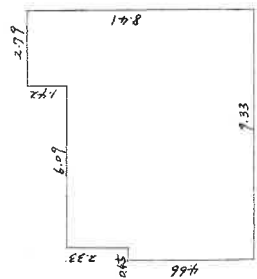
家屋番号 389-15

建物の所在 阿南市鬼能林町青木389番地15

2007292

昭和47年5月10日
作製年月日
作製者

申請人



1階 床積

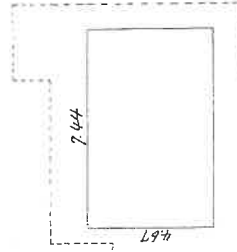
$$1.42 \times 2.79 = 3.9618$$

$$2.33 \times 8.88 = 20.6904$$

$$4.66 \times 7.33 = 43.4778$$

$$68.1300$$

$$\text{床面積 } 68.13$$



2階 床積

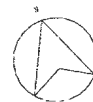
$$4.67 \times 7.44 = 34.7048$$

$$\text{床面積 } 34.74$$

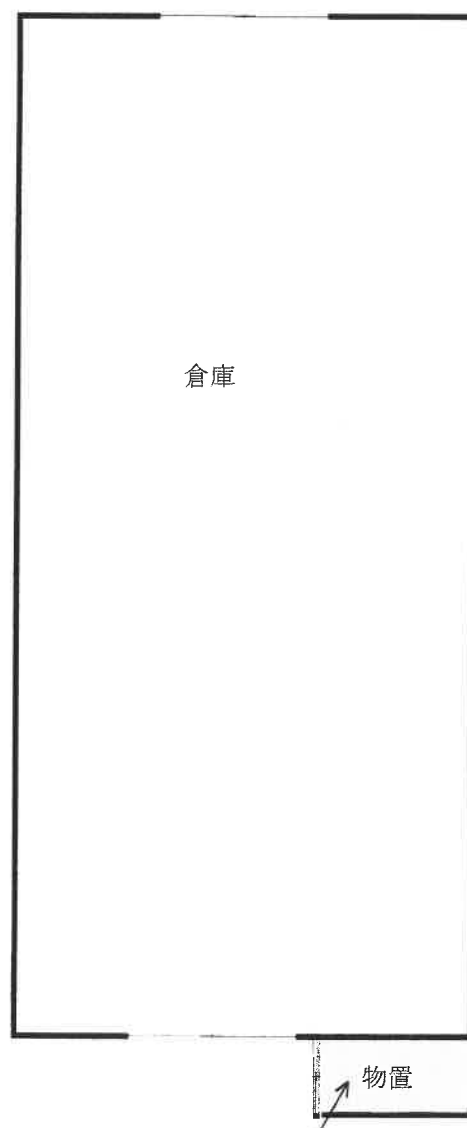
昭和47年5月11日
平成

縮尺 1/500 1/200 m

建物間取図



物件4

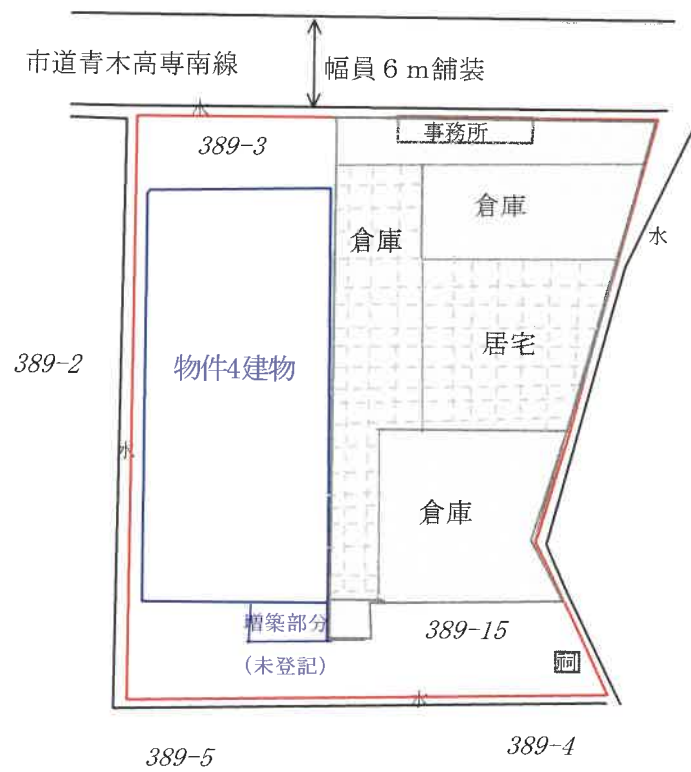


未登記増築部分

土地建物位置関係図



S = 1/500



- 物件1・2・3 (土地)
- 物件4 (建物)
- 目的外建物(未登記)
- 目的外建物のうち2階のある部分