

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月14日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 鎌 田 絃 生

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 5月 7日から 令和 8年 5月13日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 5月20日 午前10時00分 徳島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8年 6月10日 午前10時00分 徳島地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8年 5月21日から 令和 8年 5月22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 4月14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 徳島県阿南市新野町大歳
 地 番 162番1
 地 目 宅地
 地 積 405.90平方メートル
- 2 所 在 徳島県阿南市新野町大歳162番地1
 家屋 番号 162番1の1
 種 類 居宅・物置
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
 床 面 積 1階 91.40平方メートル
 2階 51.22平方メートル
- (現況)
- 構 造 鉄筋コンクリート・木造陸屋根・鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 約161.40平方メートル
 2階 約115.22平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
 種 類 浴室
 構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
 床 面 積 3.81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 3月12日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 鎌 田 紘 生

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】

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】

- ・本件土地上に現存しない建物(家屋番号162番1の2)の登記が存在する。
- ・本件土地につき、目的外土地(地番437番1)との境界が不明確である。

【物件番号2】

- ・本件建物の敷地のうち、北東端部分には上記目的外土地が含まれている可能性が高い。

《 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 徳島県阿南市新野町大歳
地 番 162番1
地 目 宅地
地 積 405.90平方メートル
- 2 所 在 徳島県阿南市新野町大歳162番地1
家屋 番号 162番1の1
種 類 居宅・物置
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階 91.40平方メートル
2階 51.22平方メートル
- (現況)
- 構 造 鉄筋コンクリート・木造陸屋根・鋼板葺2階建
床 面 積 1階 約161.40平方メートル
2階 約115.22平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 浴室
構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積 3.81平方メートル

令和7年（ケ）第43号
令和7年8月4日受理
令和7年9月16日提出
（2分冊中の1）



現況調査報告書

（物件1、2）

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 | 徳島県阿南市新野町大歳 |
| | 地 番 | 162番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 405.90平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県阿南市新野町大歳162番地1 |
| | 家屋 番号 | 162番1の1 |
| | 種 類 | 居宅・物置 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 91.40平方メートル
2階 51.22平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 浴室 |
| | 構 造 | コンクリートブロック造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 3.81平方メートル |

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (本件所有者)	<p>1 私は土木建築業を営んでいた債務者会社「有限会社青江建設」の元代表者で、本件物件の所有者です。 物件2建物は、殆ど空家状態なのですが、むかいの居宅（地番;396番地）2階の風呂やトイレに不具合があって使えないので、今は風呂やトイレを使うために住んでいるようなものです。</p> <p>2 登記簿上、地番;162-1-2の物置（平家）があるとのことですが、ご覧のとおり、現在はありません。</p> <p>3 物件2建物東側の増築時期は、遅くとも10年以上前です。 （上記を除く）物件2建物1階の床や内装等は、5年前にリフォームしました。</p> <p>4 物件1敷地内の電柱については、NTT西日本徳島から7,870円/年の電柱使用料を頂いています。</p> <p>5 物件2建物内にリース物件はありません。</p>
B (Aの妻)	<p>1 物件2建物1階玄関付近の天井等に雨漏り痕があります。 2階南西側の部屋は、窓サッシからの雨水が吹き込みます。 どこから入ってくるのか、2階押入れにすずめの巣があります。すずめ以外にも動物や虫が室内に入ってきます。</p> <p>2 夫はたばこを吸います。</p> <p>3 ペットは飼っていません。</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

(3 枚目)

執行官の意見

【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及び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。

【土地の範囲・境界】

物件1土地につき、地図に準ずる図面が備え付けられている。

北、南、西、南東側は道路及び塀に画されているが、北東側目的外土地イ（地番:437-1、登記簿上所有者A）との境界は判然としない。本件調査の範囲では事実関係は不明であり、筆界の確定には詳細な境界立会が必要であると思慮する。

現況上、一団性を有する物件2の敷地のうち、北東端部分には目的外土地イ（地番:437-1、登記簿上所有者A）が含まれている可能性が高い。

【都市計画区別】

阿南市役所によると、物件1土地は、都市計画区域外である、とのことである。

【接道】

南東側は幅員約9.3m舗装県道（山口鉦打線）に接面し、南側は幅員約3.5m舗装市道（宇井谷線）に接面する。

【上水道・下水道】

同市役所によると、本件物件への上水道は、引込みされているが、物件1土地の所在する場所には公共下水道設備は通っていない、とのことである。

上水道については、評価人作成評価書「特記事項」も併せて参照されたい。

【その他】

物件1敷地内南東端付近に電柱が存する。関係人の陳述によると、NTT西日本徳島から7,870円/年を頂いている、とのことである。

物件2建物は、登記簿によると、昭和42年3月10日新築である。

同建物の東側に未登記増築部分が存している。当該未登記増築部分は物件1と目的外土地（地番:437-1、登記簿上所有者A）上に跨って配置されている可能性が高い。

物件2建物と物件2附属建物は内部で繋がっている。

登記簿上は、物件2建物の他に162番1の2の建物が存するが、同建物は既に取り壊されて現存していない。

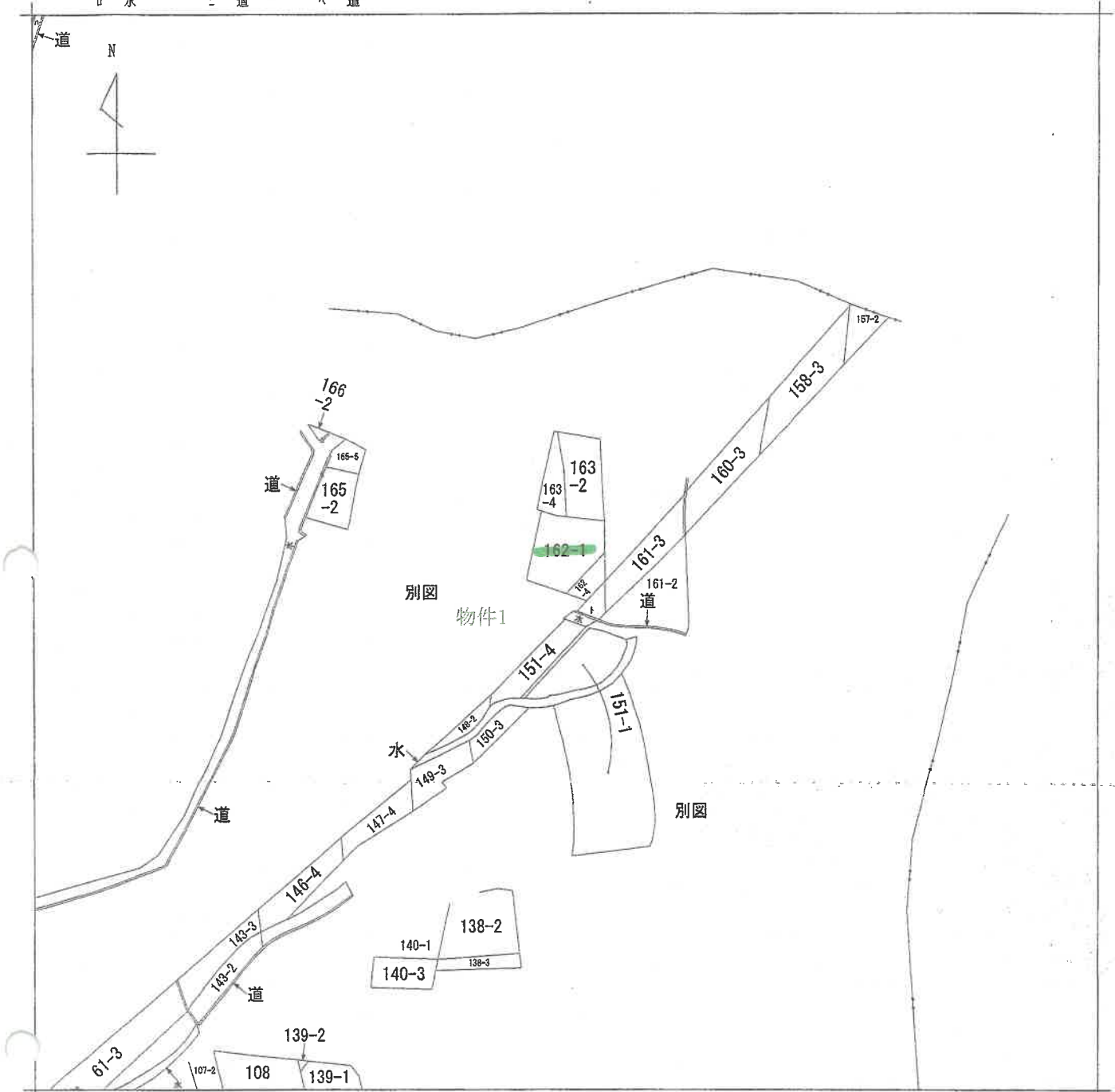
その他、物件2主たる建物の北側に存する浄化槽からの排水（経路）及び同建物の南側に存する量水器からの給水（経路）については、評価人作成評価書「特記事項」を参照されたい。

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7年8月5日 (火) 19:40 - 19:45	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7年8月5日 (火) 19:50 - 19:53	当庁 (郵送)	家屋平面図、間取り図等交付申請書準備
令和7年8月15日 (金) 11:15 - 11:45	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和7年8月15日 (金) 13:20 - 13:30	阿南市役所	公法上の規制等調査
令和7年8月15日 (金) 15:45 - 15:50	当庁 (郵送)	四国電力送配電へ電柱使用料について照会 文書作成
令和7年8月27日 (水) 10:40 - 12:40	物件所在地	立入調査、評価人帯同
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和7年8月27日 目的物件は不在が予想されていたので、立会人を立ち合わせ臨場した。</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



(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。



A 新野町大蔵
B 新野町大蔵
C 新野町大蔵
D 新野町大蔵
E 新野町大蔵

請求部	所在	阿南市新野町大蔵			地番	162番1		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号	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				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。

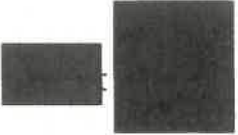
(徳島地方方法務局阿南支局管轄)

令和7年6月9日

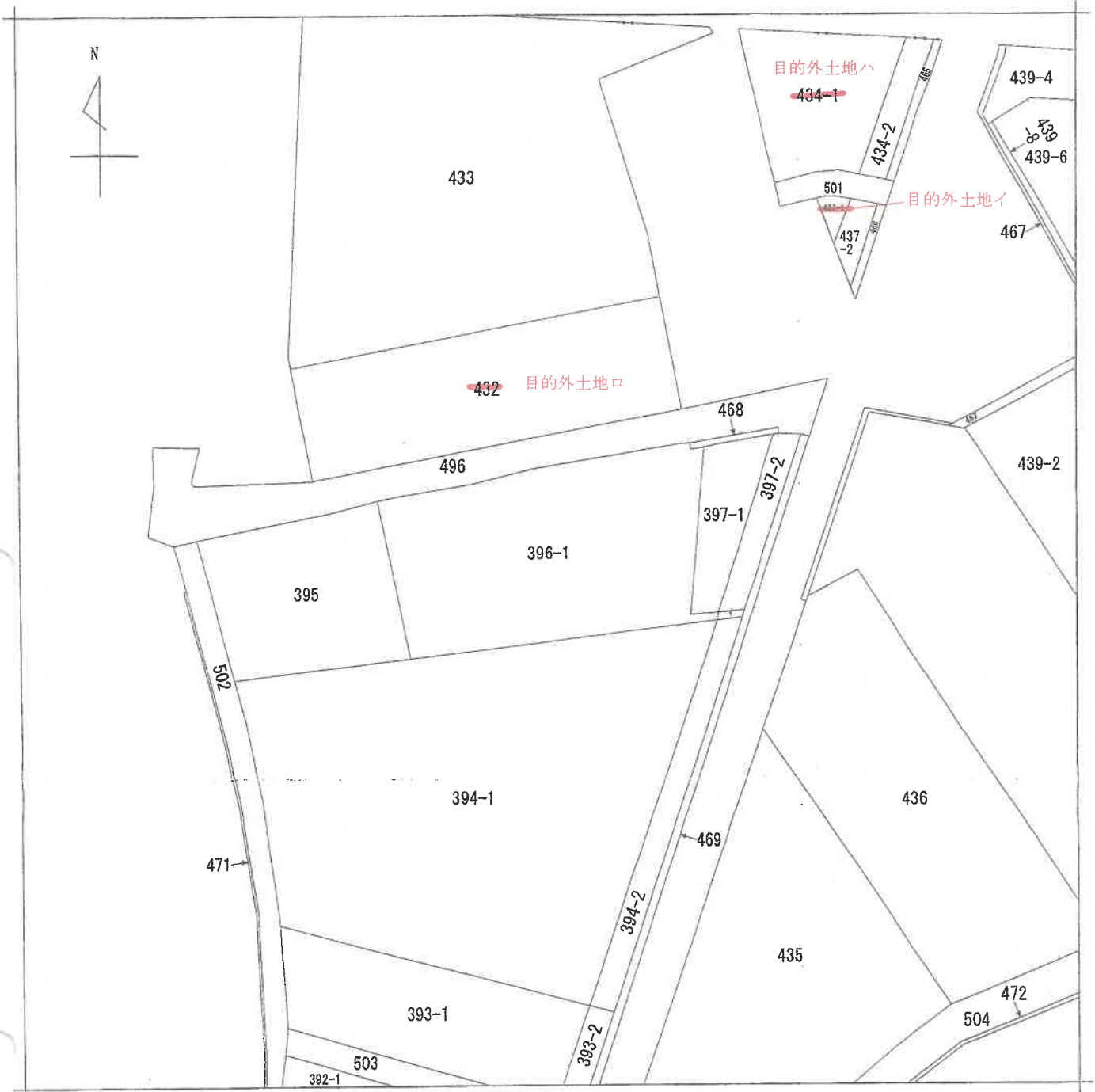
徳島地方方法務局

地図整理番号：M36157

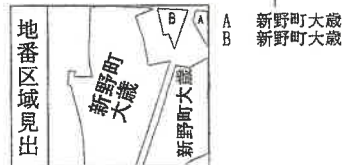
登記官



A 3 → A 4 に縮小



(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	阿南市新野町大歳		地番	396番1	
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面
種類	土地改良所在図					
作成年月日	昭和50年11月6日		備付年月日(原図)			補事項

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。

(徳島地方法務局阿南支局管轄)

令和7年7月2日

徳島地方法務局

登記官

請求番号：14-1

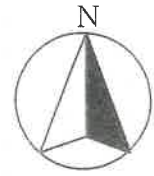
(1/1)

A 3 → A 4 に縮小

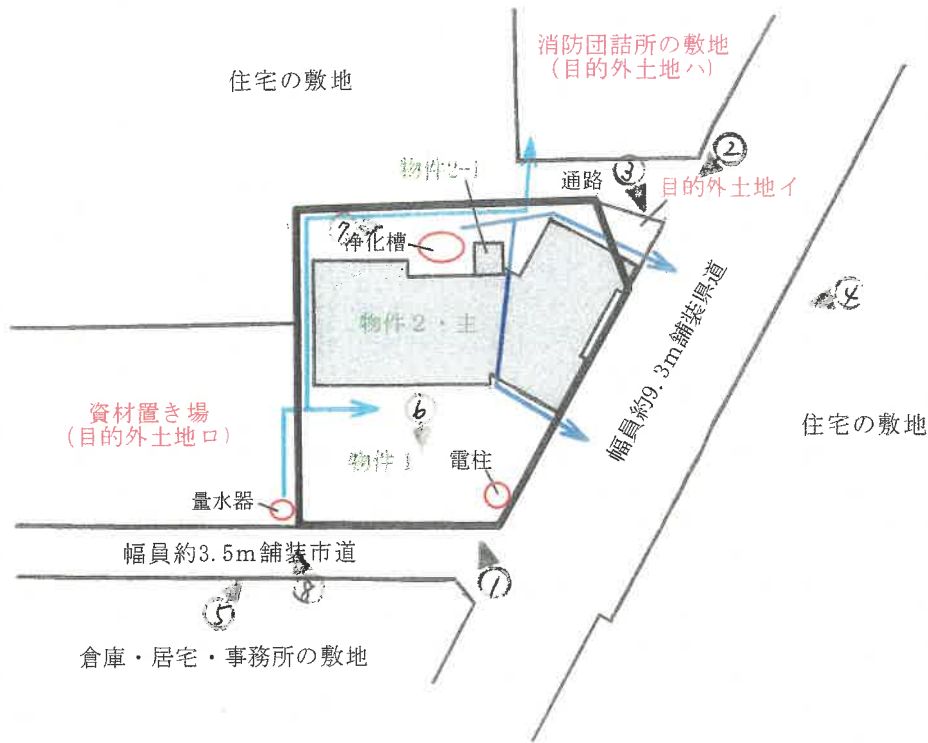
土地建物 位置関係図



(注) いずれも関係人の陳述に基づく



S ≒ 1 / 500



《目的外土地の表示》

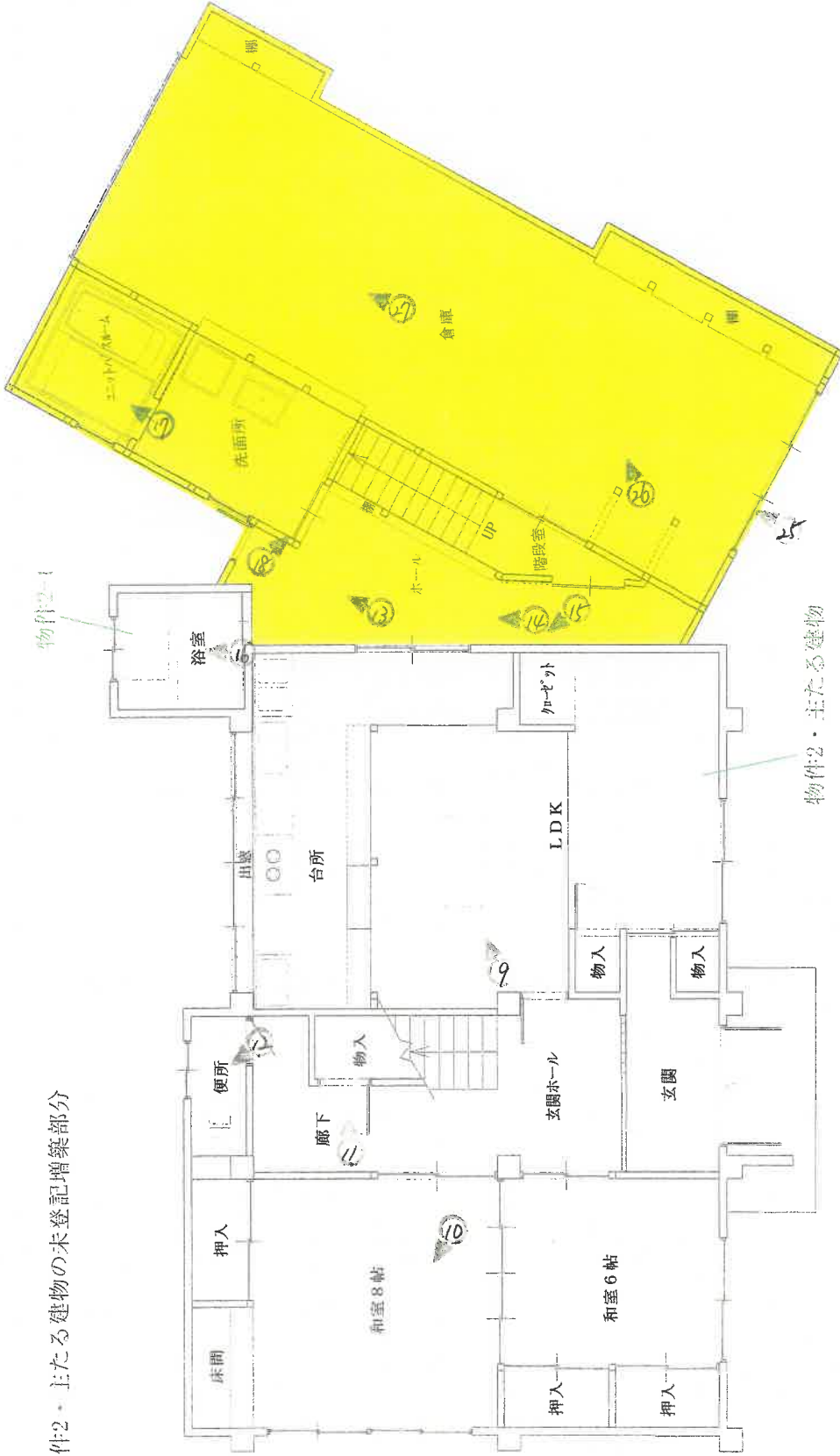
◇目的外土地イ	同所437番1	田	物件1と同一人の所有
◇目的外土地ロ	同所432番	田	物件1と同一人の所有
◇目的外土地ハ	同所434番4	宅地	第三者の個人所有

- ※1: 物件1と目的外土地イとの筆界は、外見上判然としない。
- ※2: 物件2 (主たる建物) は、物件1と目的外土地イに跨って配置されている可能性が高い。
- ※3: 上水道は目的外土地ロを經由して引き込まれている。
- ※4: 関係人の陳述によれば、上図のように物件1内に引き込まれた給水管が分岐して北側の消防団詰所へ給水されているとのことである。
- ※5: 関係人と陳述によれば、排水は上図のような経路で県道側溝に放流されているとのことであるが、このうち北側の経路は目的外土地イの地中を通過している可能性が高い。

(注) 当該図面は、法務局備付の諸資料との照合、関係人の陳述及び現況概測に基づき作成したものであり、境界、建物の位置等を確定するものではありません。



物件2・主たる建物の未登記増築部分

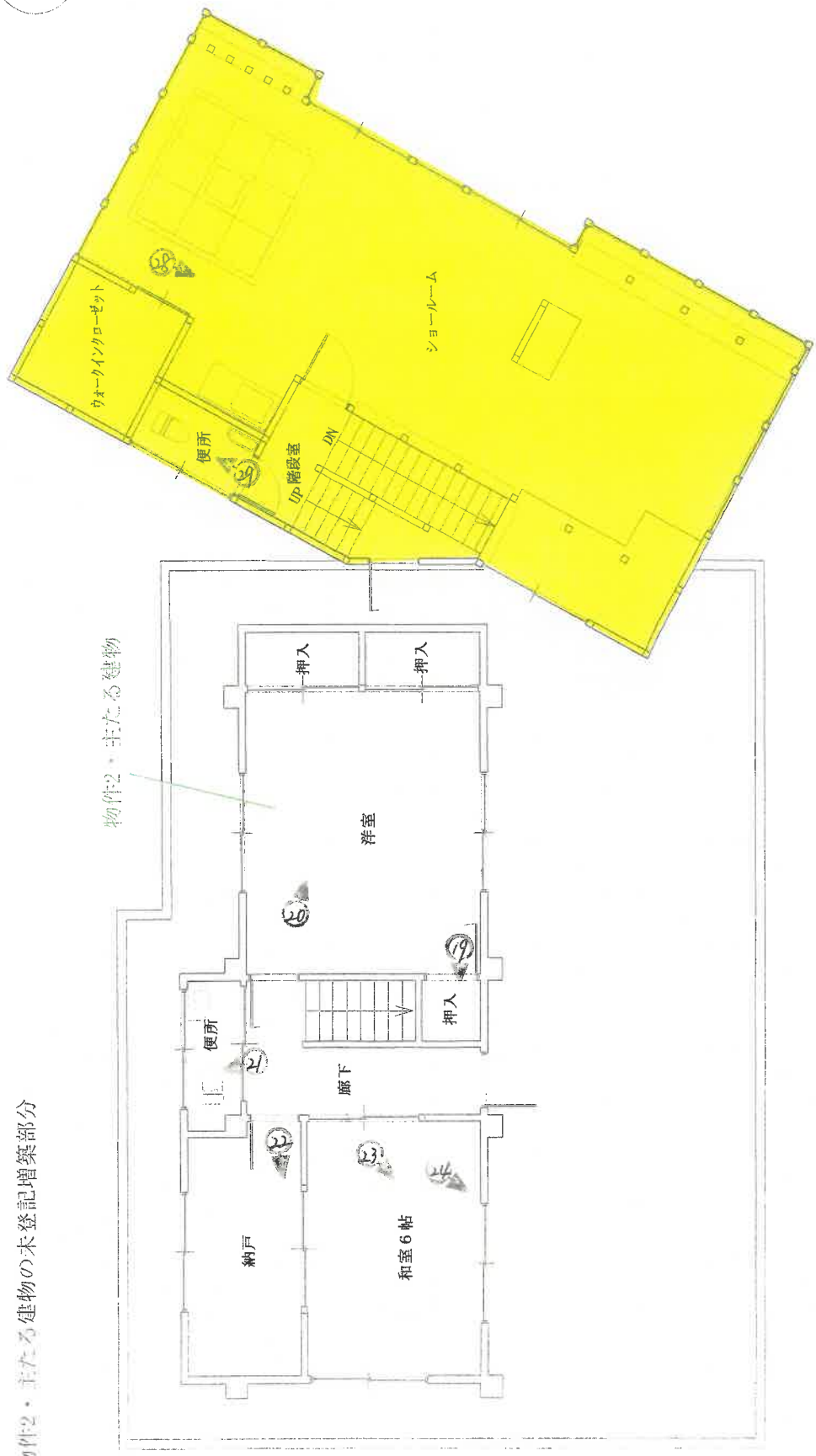


物件2・主たる建物

1階平面図 S=1/100

建物間取り図

物件2・主たる建物の未登記増築部分



物件2・主たる建物

2階平面図 S=1/100

建物間取り図

登記年月日：昭和42年4月1日

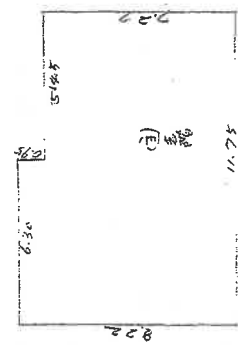
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(徳島地方法務局阿南支局管轄)
令和7年6月9日 徳島地方法務局

登記官

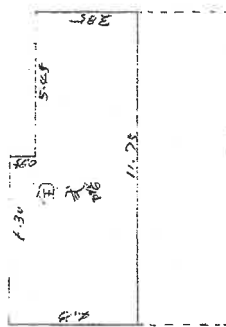
建築物平面図

家屋番号	162-1-1
建築物の所在	阿南市新中町162-1
2600161	

作製年月日	昭和42年3月23日	作製者	
		申請人	



$6.30 \times 0.95 = 5.9850$
 $2.22 \times 4.225 = 9.3795$
 延床積 71.400 m²



$1.30 \times 0.95 = 1.2350$
 $2.05 \times 11.25 = 23.0625$
 51.2225
 延床積 51.22 m²



$1.87 \times 2.04 = 3.8148$
 延床積 3.81 m²

昭和42年4月1日
平成

A3 → A4 に縮小

縮尺 1/500 m/200 m

徳島土地家屋調査士会連合会用紙

1

受命物件の状況



2

受命物件の状況



3



4



自動販売機

5



6



7



8



9



物件2
1階

10



1階

11



12



13



1階

14



雨漏り用バケツ

15



16



17



18



19



2階
押入れ内のすずめの巣

20



21



22



2階

23



24



25



1階 車庫

26



27



28



2階

29



令和 7 年 (ケ) 第 43 号
(2分冊のうちの①)
令和 7 年 8 月 27 日 現地調査
令和 7 年 9 月 10 日 評 価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士
阿 部 祐 一 郎

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,920,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 900,000 円
物件2(建物)	金 2,020,000 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	徳島県阿南市新野町大歳 162番1 宅地 405.90㎡	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	徳島県阿南市新野町大歳 162番地1 162番1の1 居宅・物置 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 1階 91.40㎡ 2階 51.22㎡ 延 142.62㎡	鉄筋コンクリート・木造 陸屋根・鋼板葺2階建 1階 約161.40㎡ 2階 約115.22㎡ 延 約276.62㎡
2-1	符号 種類 構造 床面積	1 浴室 コンクリートブロック造陸屋根平家建 3.81㎡	
	番号	特記事項	
		<p>ア. 物件1の範囲及び利用状況について</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇ 物件1には実測図が存しないため、法務局備付の公図等諸資料との照合、関係人の陳述及び現況概測に基づき、物件1の範囲を特定した。 ◇ この限りにおいて、外見上一団性を有する物件2の敷地のうち、北東端部分には目的外土地イ（同所437番1、登記地目：田〈現況宅地〉、物件1と同一人の所有）が含まれている可能性が高い。 ◇ 北辺、南辺、西辺及び南東辺は道路及び塀に画されているが、東辺の上記目的外土地イとの筆界は、外見上判然としない。何れにしても、筆界の確定には詳細な境界立会が必要であり、本件調査の範囲では具体的な事実関係が不明である。 <p>イ. 上水道について</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇ 現況における物件1の上水道は、南東側接面県道に埋設された市上水道本管より、西隣の目的外土地ロ（同所432番、登記地目：田〈現況雑種地〉、物件1と同一人の所有）を經由して引き込まれている。 ◇ 関係人の陳述によれば、物件1の西辺及び北辺付近の地中には、北側の目的外土地ハ（同所434番1、登記地目：宅地、第三者の個人所有）及び同地上の目的外建物（阿南市消防団詰所）のための上水道給水管が通過している（目的外土地ロを經由して物件1に引き込まれた給水管が分岐して、北側の同消防団詰所へ給水されている）とのことである。 	

番号	特記事項（続き）
	<p>◇ 市水道課からの回答によれば、「消防団詰所への上水道引込みに関して概略的には当該給水経路で間違いないと思うが、詳細な各土地と給水管の位置関係は掘ってみないと分からない」「物件1の所有者が消防団詰所の水道料金を負担しているということはない（消防団詰所側には別のメーターがある）」「現状の経緯は不明であるが、消防団詰所には県道埋設の給水管から別途引き込み直すことが可能なため、関係土地所有者の希望があれば、現在の当該給水経路を廃止することは可能」とのことである（詳細については上記担当課へ確認を要する）。</p> <p>ウ. 排水経路について</p> <p>◇ 関係人の陳述によれば、浄化槽（物件2主たる建物の北側に存する）からの排水は、物件2主たる建物の下部を通過して敷地の中央寄りに通じる経路と北辺付近を東側へ延びる経路とが存しており、これら二つの経路によって南東側接界面県道の側溝に放流しているとのことである。このうち、北辺付近を東側へ延びる経路は目的外土地イの地中を通過している可能性が高い。なお、関係人の陳述によれば、「メインとなる排水経路は建物下部を通過している方であるが、当該経路に不具合が生じた際に水が滞留して溢れることを防ぐため、北側に排水経路をもう一つ確保している」「北側の経路を遮断しても、建物下部を通過する経路で排水自体は可能である」とのことである。</p> <p>◇ 県南部総合県民局（県土整備部施設管理担当）からの回答によれば、上記接界面県道への放流に関する占用許可は取得されていないとのことである。なお、現状のままであれば、特段の手続きなく買受人も同様に県道への放流が可能とのことであるが、建物を再建築する場合は、改めて協議及び占用許可が必要とのことである（建物用途は個人住宅に限られる等の一定の条件があるため、詳細については上記担当へ確認を要する）。</p> <p>エ. 物件2について</p> <p>◇ 物件2主たる建物の東側に未登記増築部分が存しており、現況の構造及び床面積は上記のとおりとなっている。なお、関係人の陳述によれば、当該増築時期は少なくとも10年以上前とのことである。</p> <p>◇ 法務局備付の公図等諸資料との照合及び現況概測の限り、当該未登記増築部分が物件1と目的外土地イ上に跨って配置されている可能性が高い。</p> <p>◇ 物件2-1は、物件2主たる建物と内部で繋がっている。</p> <p>オ. その他</p> <p>登記上は、物件2の他に家屋番号162番1の2（木造スレート葺平家建物置）の建物が存するが、同建物は既に取り壊されて現存していない。</p>

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「新野」駅の北西方・道路距離約2,240m 最寄バス停「東町口」の北東方・道路距離約690m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	目的物件は、阿南市新野町大歳地区に位置している。付近は、農地が多い中、住宅、事業所等が点在する状況である。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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 特になし - - なし 特になし
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	405.90㎡ 約17m・約13～21m 不整形 ほぼ平坦 角地 等高 特になし
接面道路の状況	南東辺が約9.3m舗装県道(山口鉦打線)に接面するほか、南辺が幅員約3.5m舗装市道(宇井谷線)に接面する。	
土地の利用状況等	当物件の利用状況…物件2の敷地 隣地の状況：北側…通路を介して消防団詰所の敷地乃至住宅の敷地 西側…資材置き場乃至住宅の敷地 南側…道路を介して倉庫・居宅・事務所の敷地 南東側…道路を介して住宅の敷地 その他：特になし	
供給処理施設	上水道 あり(引込あり) ※南東側県道に口径100mmの本管あり 都市ガス なし(LPガス利用) 下水道 なし	※上水道について後記特記事項参照
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。	

<p>土壌汚染の有無</p>	<p>登記資料、昭和45年及び同54年の住宅地図等に基づく地歴調査によれば、目的物件は従来より住宅敷地として利用されているものと思料される。以上、本件調査の範囲では、土壌汚染が存在する可能性は低いと推察されるが、確定的には専門業者による土壌調査を要する。</p>
<p>ハザードマップ</p>	<p>阿南市洪水ハザードマップ及びため池ハザードマップにおいて、各浸水想定区域に該当している。</p>
<p>特記事項</p>	<p>ア. 物件1の範囲及び利用状況について</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇ 物件1には実測図が存しないため、法務局備付の公図等諸資料との照合、関係人の陳述及び現況概測に基づき、物件1の範囲を特定した。 ◇ この限りにおいて、外見上一団性を有する物件2の敷地のうち、北東端部分には目的外土地イ（同所437番1、登記地目：田〈現況宅地〉、物件1と同一人の所有）が含まれている可能性が高い。 ◇ 北辺、南辺、西辺及び南東辺は道路及び塀に画されているが、東辺の上記目的外土地イとの筆界は、外見上判然としない。何れにしても、筆界の確定には詳細な境界立会が必要であり、本件調査の範囲では具体的な事実関係が不明である。 <p>イ. 上水道について</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇ 現況における物件1の上水道は、南東側界面県道に埋設された市上水道本管より、西隣の目的外土地ロ（同所432番、登記地目：田〈現況雑種地〉、物件1と同一人の所有）を経由して引き込まれている。 ◇ 関係人の陳述によれば、物件1の西辺及び北辺付近の地中には、北側の目的外土地ハ（同所434番1、登記地目：宅地、第三者の個人所有）及び同地上の目的外建物（阿南市消防団詰所）のための上水道給水管が通過している（目的外土地ロを経由して物件1に引き込まれた給水管が分岐して、北側の同消防団詰所へ給水されている）とのことである。 ◇ 市水道課からの回答によれば、「消防団詰所への上水道引込みに関して概略的には当該給水経路で間違いないと思うが、詳細な各土地と給水管の位置関係は掘ってみないと分からない」「物件1の所有者が消防団詰所の水道料金を負担しているということはない（消防団詰所側には別のメーターがある）」「現状の経緯は不明であるが、消防団詰所には県道埋設の給水管から別途引き込み直すことが可能なため、関係土地所有者の希望があれば、現在の当該給水経路を廃止することは可能」とのことである（詳細については上記担当課へ確認を要する）。 <p>ウ. 排水経路について</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇ 関係人の陳述によれば、浄化槽（物件2主たる建物の北側に存する）からの排水は、物件2主たる建物の下部を通過して敷地の中央寄りに通じる経路と北辺付近を東側へ延びる経路とが存しており、これら二つの経路によって南東側界面県道の側溝に放流しているとのことである。このうち、北辺付近を東側へ延びる経路は目的外土地イの地中を通過している可能性が高い。なお、関係人の陳述によれば、「メインとなる排水経路は建物下部を通過している方であるが、当該経路に不具合が生じた際に水が滞留して溢れることを防ぐため、北側に排水経路をもう一つ確保している」「北側の経路を遮断しても、建物下部を通過する経路で排水自体は可能である」とのことである。

<p>特 記 事 項 (続 き)</p>	<p>◇ 県南部総合県民局（県土整備部施設管理担当）からの回答によれば、上記接面県道への放流に関する占有許可は取得されていないとのことである。なお、現状のままであれば、特段の手続きなく買受人も同様に県道への放流が可能とのことであるが、建物を再建築する場合は、改めて協議及び占有許可が必要とのことである（建物用途は個人住宅に限られる等の一定の条件があるため、詳細については上記担当へ確認を要する）。</p> <p>エ. その他</p> <p>◇ 敷地内南東端付近に電柱が存している。</p>
----------------------------	--

2 建物の概況及び利用状況(物件2)

区 分	主たる建物(家屋番号162番1の1)
建築時期及び経済的残存耐用年数	<p>建築年月日(登記記載):昭和42年3月10日新築 経過年数:当初建築より58年 経済的残存耐用年数:0年</p> <p>※上記のほか、未登記増築がなされており、関係人の陳述によれば、当該増築時期は少なくとも10年以上前とのことである。</p>
仕 様	<p>構 造:鉄筋コンクリート造・木造 屋 根:陸屋根、鋼板等 外 壁:吹付タイル、防火サイディング等 内 壁:ビニールクロス、合板、ジュラク塗等 天 井:ビニールクロス、化粧ボード等 床 :フローリング、畳、杉板等(東側物置部分の1階は土間コンクリート) 設 備:電気、給排水、衛生等 そ の 他:特になし</p>
床面積(現況)	未登記増築がなされており、現況延べ床面積は約276.62㎡となっている。
現況用途等	<p>現況用途:居宅・物置 間取り:別添「間取図」参照</p>
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	<p>◇1階はリビング周辺を中心に一部内装がリフォームされている箇所が見られる(関係人の陳述によればリフォーム時期は約5年前とのことである)。しかし、他の部分は総じて内壁や床の変色等使用に伴う経年劣化が見られるほか、一部天井にクラックが生じている箇所が存するほか、1階及び2階の一部には内壁や床の仕上げがなされないまま放置されている箇所も存する。</p> <p>◇1階玄関付近の天井及び内壁等に雨漏り跡が見られるほか、2階南西側の居室では窓サッシからの雨水吹込みによる内壁及び畳の剥がれ、変色(カビの発生等)が認められる。なお、関係人の陳述によれば、現在もこれらの雨漏りは解消されていないとのことである。</p> <p>◇2階北東側居室では、押入れの天井裏にスズメの巣が存している。なお、関係人の陳述によれば、スズメの出入口は不明とのことである。</p> <p>◇法務局備付の公図等諸資料との照合及び現況概測の限り、当該未登記増築部分は物件1と目的外土地イ上に跨って配置されている可能性が高い。</p>

<p>特 記 事 項 (続 き)</p>	<p>◇ 物件2-1の状況を簡記すれば、次のとおりである。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 物件2主たる建物と内部で繋がっている。 ・ 床や浴槽のタイル材を中心に錆やカビの付着が見られる。 ・ 関係人の陳述によれば、浴室としては現在は使用できないとのことである。 <p>◇ その他建物に付随する各種付帯設備については競売手続きにおいて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。</p> <p>◇ 徳島県南部総合県民局（県土整備部建築指導担当）からの回答によれば、物件2は建築時期が古く、建築確認に係る資料が保管されていないため、建築確認の有無については不明とのことである。</p>
----------------------------	--

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	12,500	0.88	405.90	0.90	4,018,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 阿南-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
 $17,200\text{円}/\text{m}^2 \times 99.3 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 137 = 12,500\text{円}/\text{m}^2$

◇ 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：標準的であり格差なし。

◇ 地域格差：街路条件▲5%、接近条件+15%、環境条件+25% 計(相乗積) +37%

イ 個別格差：規模0.95、形状0.90、角地1.03 計(相乗積) 0.88

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 (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。

《主たる建物》

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	180,000	276.62	0.05	2,490,000

ウ 現価率

総じて経済的耐用年数を満了した老朽建物であり、増築部分やリフォーム部分の状況、物件規模、保守状況なども考慮のうえ、5%の残存価値のみ認定することとした。

《附属建物》

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) オ	現況延床面積 (㎡) カ	現 価 率 キ	建物の価格(円) オ×カ×キ=ク
2-1	—	3.81	—	1,000

キ 現価率

既に経済的耐用年数を満了した老朽小建物であり、保守状況も考慮すれば、ほぼ経済価値は認められない。本件では備忘価格として、1,000円を計上することとした。

《建物の合計》

物件 番号	主である建物の価格 (円) ケ	附属建物の価格 (円) コ	合計価格 (円) ケ+コ=サ
2	2,490,000	1,000	2,491,000

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	4,018,000	0.50	法定地上権	2,009,000

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が有する敷地利用権の及ぶ範囲を物件1全体と認定した。このうえで、物件1上に法定地上権が成立する場合の割合を建付地価格に対して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サ) 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	4,018,000	-2,009,000	/	0.75	0.60	900,000
2	2,491,000	+2,009,000	1.00	0.75	0.60	2,020,000
一括価格(合計)						2,920,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：周辺地域における不動産市場動向等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を十分考慮したが、一部境界不分明、目的外土地を經由した給排水状況、目的外土地への給水状況、目的外土地との地上建物の跨り等の理由により、なお市場性が劣ると判断されるので、上記の修正を行った。

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

地価調査価格 阿南-3

所 在 : 阿南市桑野町荒田58番12
価 格 : 17,200円/㎡
位 置 : 物件1の北東方約950m (直線距離)
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 228㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南東側幅員約5m市道
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 土地公図写し
- 3 建物図面及び各階平面図写し
- 4 土地建物位置関係図
- 5 間取り図

以 上

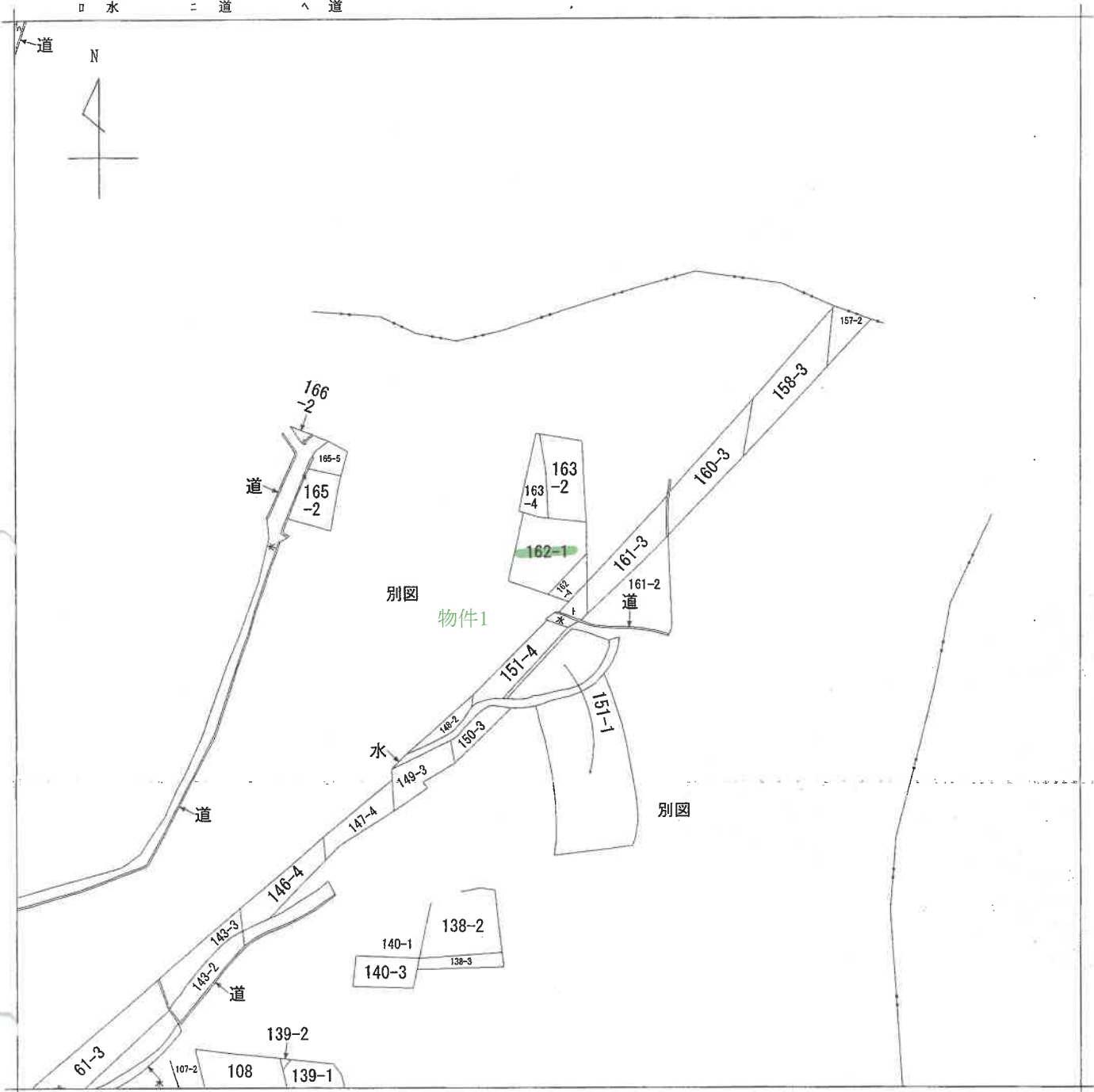
位置図



地価調査基準地

目的物件1、2

出典：国土地理院地図（電子国土web）を元に作成



(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。



新野町大歳
新野町大歳
新野町大歳
新野町大歳
新野町大歳

請求部	所在	阿南市新野町大歳			地番	162番1		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	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				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。

(徳島地方務局阿南支局管轄)

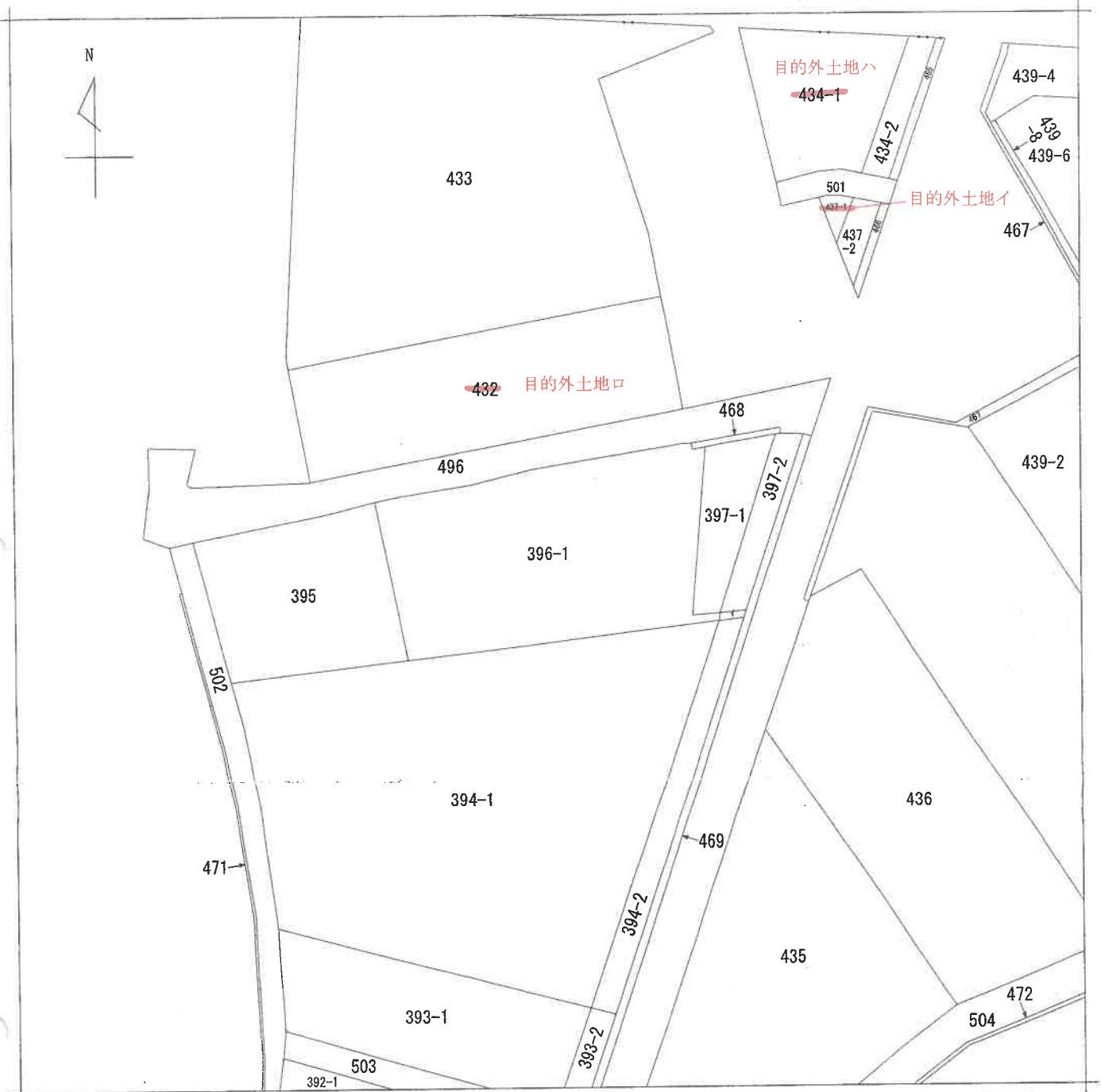
令和7年6月9日

徳島地方務局

地図整理番号：M36157

登記官

(1/1)



(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	阿南市新野町大歳		地番	396番1	
出力縮	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日	昭和50年11月6日		備付年月日(原図)		補記事項	
						種類 土地改良所在図

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。

(徳島地方法務局阿南支局管轄)

令和7年7月2日

徳島地方法務局

登記官

請求番号：14-1

(1/1)

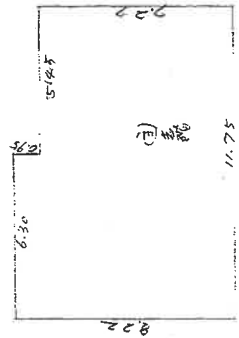
A 3 → A 4 に縮小

登記年月日：昭和42年4月1日

各建物平面図

家屋番号 162-1-1
 建物の所在 町南平新町162-1
 2600161

作製年月日 昭和42年3月23日
 申請人



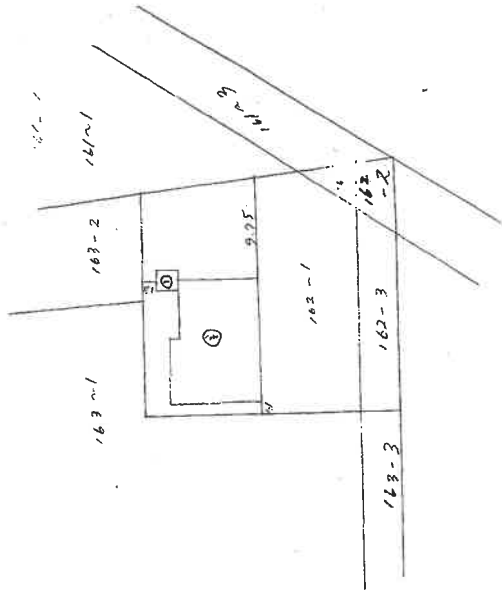
6.20 x 0.25 = 5.9850
 2.22 x 1.25 = 2.7750
 8.6600
 91.6075
 種別 2,440.00㎡



1.30 x 1.25 = 5.9850
 2.05 x 1.25 = 2.5625
 8.5475
 51.2225
 種別 5,122.00㎡



1.07 x 2.04 = 3.8148
 種別 381.00㎡



昭和42年4月1日
 平成

A3 → A4に縮小

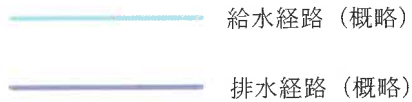
縮尺 1/500 m/2.00 m

(徳島土地家屋調査士会連合会用紙)

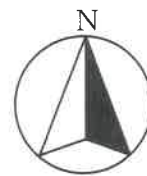
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (徳島地方務局阿南支局管轄)
 令和7年6月9日 徳島地方務局

登記官

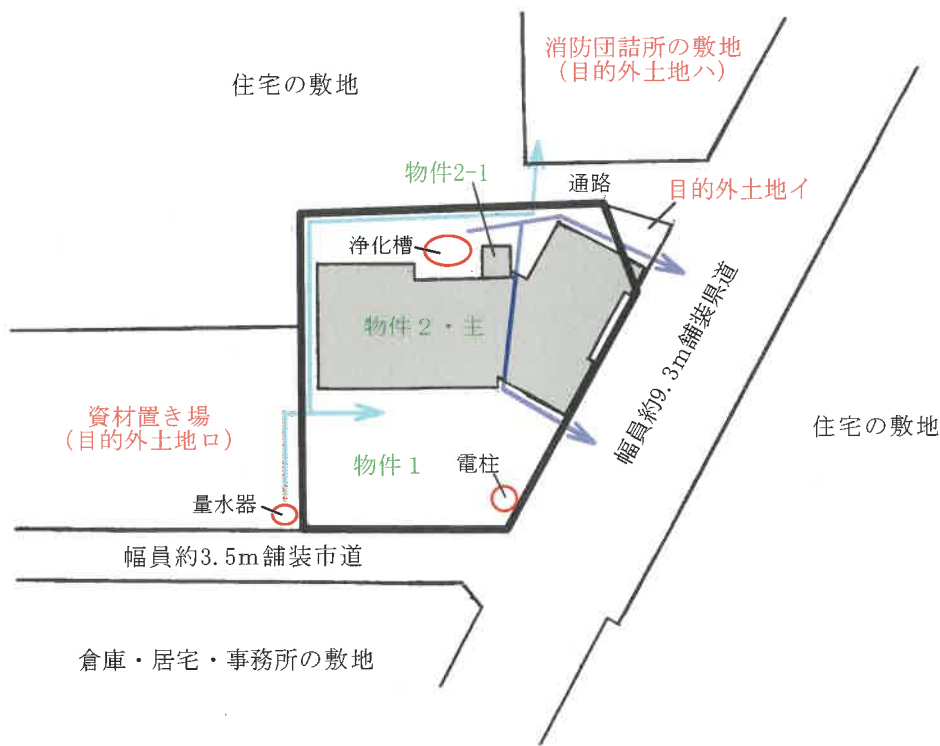
土地建物 位置関係図



(注) いずれも関係人の陳述に基づく



S ≒ 1 / 500

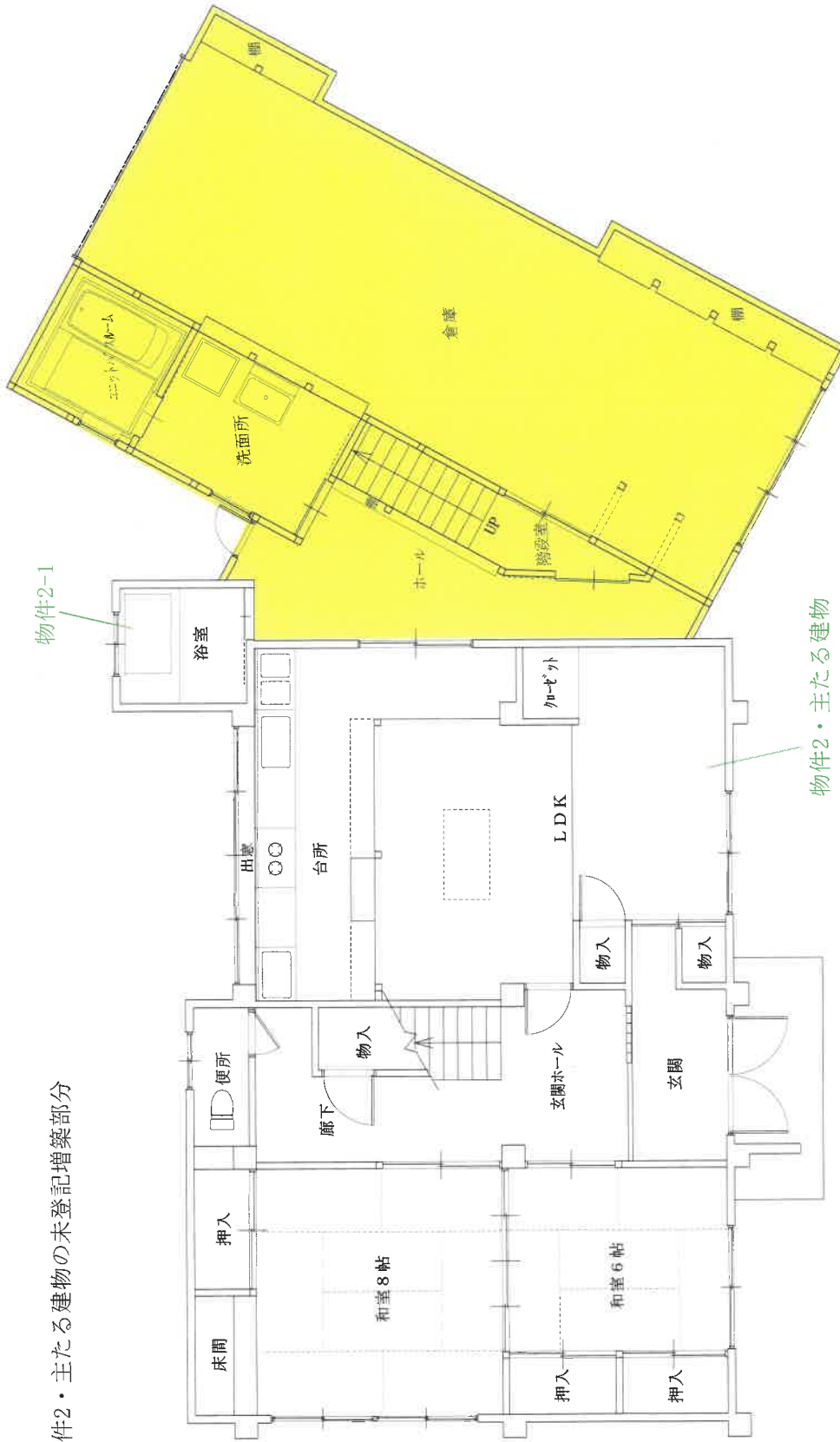
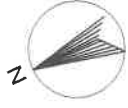


《目的外土地の表示》

◇目的外土地イ	同所437番1 田	物件1と同一人の所有
◇目的外土地ロ	同所432番 田	物件1と同一人の所有
◇目的外土地ハ	同所434番4 宅地	第三者の個人所有

- ※1：物件1と目的外土地イとの筆界は、外見上判然としない。
- ※2：物件2（主たる建物）は、物件1と目的外土地イに跨って配置されている可能性が高い。
- ※3：上水道は目的外土地ロを經由して引き込まれている。
- ※4：関係人の陳述によれば、上図のように物件1内に引き込まれた給水管が分岐して北側の消防団詰所へ給水されているとのことである。
- ※5：関係人と陳述によれば、排水は上図のような経路で県道側溝に放流されているとのことであるが、このうち北側の経路は目的外土地イの地中を通過している可能性が高い。

(注) 当該図面は、法務局備付の諸資料との照合、関係人の陳述及び現況概測に基づき作成したものであり、境界、建物の位置等を確定するものではありません。



物件2・主たる建築物の未登記増築部分

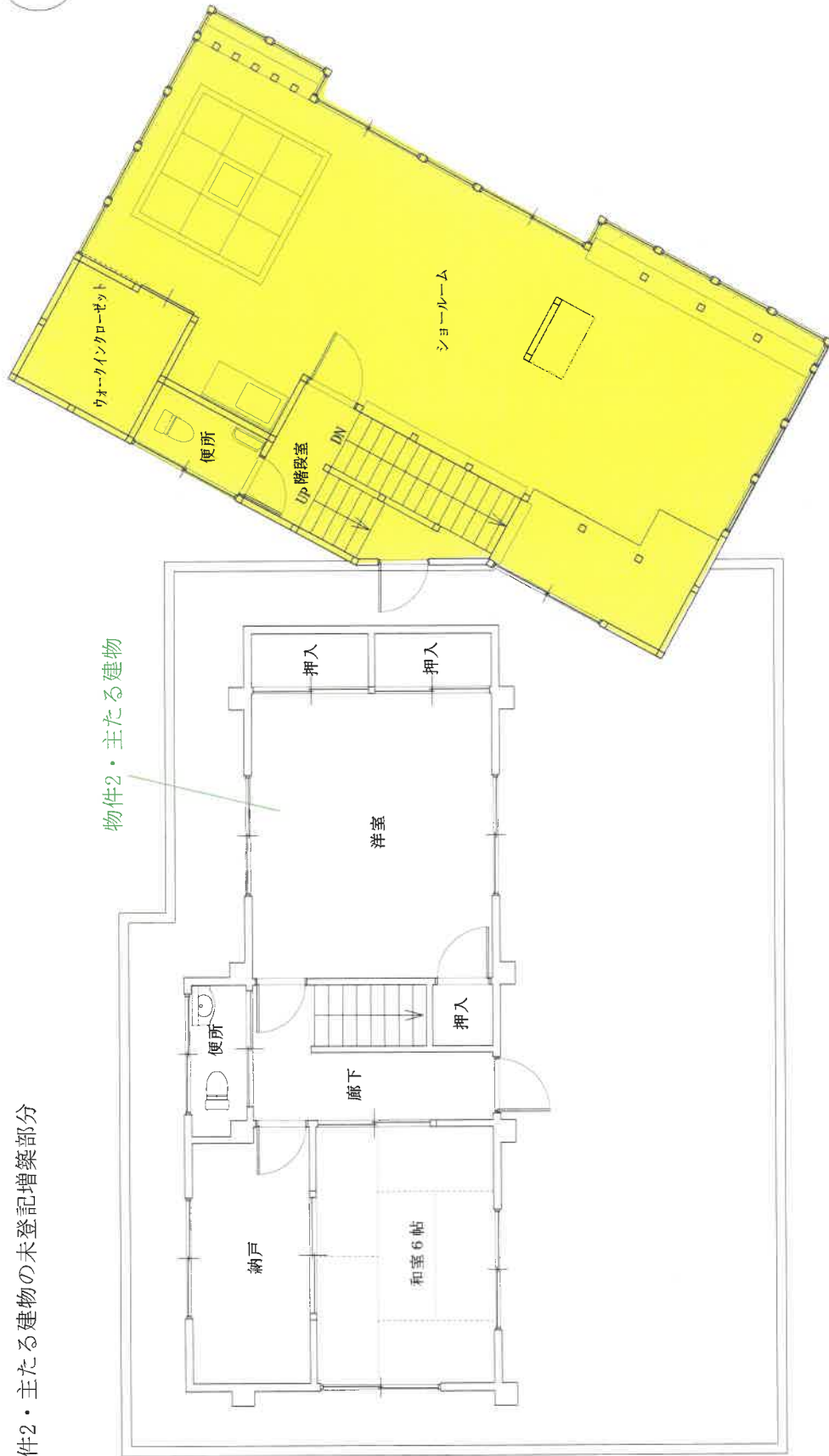
物件2-1

物件2・主たる建物

建物間取り図

1 階 平面図 S=1/100

物件2・主たる建物の未登記増築部分



物件2・主たる建物

2階平面図 S=1/100

建物間取り図