

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月 9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 7年10月 9日から 令和 7年10月16日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年10月22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 7年11月12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 7年10月23日から 令和 7年10月24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 7年 9月 9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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1～3	15,360,000 12,288,000	一括	3,072,000	131,814	0
1	1,610,000				
2	1,980,000				
3	11,770,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 徳島県板野郡北島町中村字岸ノ上
 地 番 1 番 2 0 8
 地 目 宅地
 地 積 1 6 5 . 4 1 平方メートル

- 2 所 在 徳島県板野郡北島町中村字岸ノ上
 地 番 1 番 2 0 9
 地 目 宅地
 地 積 1 1 2 . 2 8 平方メートル

- 3 所 在 徳島県板野郡北島町中村字岸ノ上 1 番地 2 0 9、1 番地 2 0 8
 家屋 番号 1 番 2 0 9
 種 類 共同住宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 8 4 . 1 6 平方メートル
 2 階 8 6 . 8 1 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 7年 4月11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1～3】

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

【物件番号1, 2】

なし

【物件番号3】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 大東建託パートナーズ株式会社

期 限 2042年3月31日まで

賃 料 月額16万6340円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 転貸を認める。

賃貸借契約が終了した時点において、賃借人と転借人との賃貸借契約が継続中のときは、転貸人としての地位を承継する。

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

101号室を転借人(物件2所有者)Bが、102号室を転借人Fが、201号室を転借人(本件所有者)Cが、202号室を転借人Gがそれぞれ占有している。



4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1, 2】

駐車場区画 1 を転借人（物件 2 所有者）B が、駐車場区画 3 を転借人 F が、駐車場区画 4 を転借人 G が、それ以外の部分を原賃借人である大東建託パートナーズが占有している。大東建託パートナーズの賃借権は、対抗要件を有していない。

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 徳島県板野郡北島町中村字岸ノ上
 地 番 1 番 2 0 8
 地 目 宅地
 地 積 1 6 5 . 4 1 平方メートル

所有者 C

2 所 在 徳島県板野郡北島町中村字岸ノ上
 地 番 1 番 2 0 9
 地 目 宅地
 地 積 1 1 2 . 2 8 平方メートル

所有者 B

3 所 在 徳島県板野郡北島町中村字岸ノ上 1 番地 2 0 9、1
 番地 2 0 8
 家屋 番号 1 番 2 0 9
 種 類 共同住宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 8 4 . 1 6 平方メートル
 2 階 8 6 . 8 1 平方メートル

所有者 C



令和6年(ケ)第44号
令和6年11月5日受理
令和6年12月9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 徳島県板野郡北島町中村字岸ノ上
地 番 1 番 2 0 8
地 目 宅地
地 積 1 6 5 . 4 1 平方メートル

所有者 C

2 所 在 徳島県板野郡北島町中村字岸ノ上
地 番 1 番 2 0 9
地 目 宅地
地 積 1 1 2 . 2 8 平方メートル

所有者 B

3 所 在 徳島県板野郡北島町中村字岸ノ上 1 番地 2 0 9、1
番地 2 0 8
家屋 番号 1 番 2 0 9
種 類 共同住宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 8 4 . 1 6 平方メートル
2 階 8 6 . 8 1 平方メートル

所有者 C

不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		(住居表示未実施)	
土地		物件1(所有者C)・物件2(所有者B)	
	現況地目	☒ 宅地 ☐ 公衆用道路 ☐	
	形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり	
	占有者及び占有状況	【物件1土地について】 ☒ 「土地所有者」が、本件土地上に、下記建物を所有し、占有している。 ☒ 「その他の者」が、本件土地の駐車場部分を、駐車場として占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原①」のとおり	
		【物件2土地について】 ☒ 「その他の者」C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②」のとおり ☒ 「その他の者」が、本件土地の駐車場部分を、駐車場として占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原①」と共通	
	下記以外の建物	☒ 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	☒ 大東建託パートナーズ株式会社が上記各土地の駐車場部分を一括借上げた上、転借人との間で転貸借契約を締結し、駐車場として使用させている。 ☒ 「占有者及び占有権原③」のとおり		
建物		物件3(所有者C)	
	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異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物)	
	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	☒ 「その他の者」が、本件建物を、居宅として使用し占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原④」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	☒ 大東建託パートナーズ株式会社が本件建物を一括借上げた上、転借人との間で転貸借契約を締結し、居宅として使用させている。 ☒ 「占有者及び占有権原⑤」のとおり	
	仮処分の有無	☒ ない ☐ ある	
	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

(駐車場の占有関係用)

占有者及び占有権原①〔物件1・2土地の駐車場部分の転貸借関係〕								
物件 番号	占有範囲 占有者 (契約会社名)	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約その他の事項
1・2	駐車場区画 1	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	平 24.4.1	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,150円(税込) ☐ 敷 ☐ 保 一 円	物件3建物転貸借契約での付帯契約
	自 令 6.4.1 至 令 8.3.31							
1・2	駐車場区画 3	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	令 4.11.1	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5,500円(税込) ☐ 敷 ☐ 保 一 円	物件3建物転貸借契約での付帯契約
	自 令 6.11.1 至 令 8.10.31							
1・2	駐車場区画 2	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	【未転貸区画】
	【空駐車場】		自 至					
1・2	駐車場区画 4	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	令 6.6.1	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5,500円(税込) ☐ 敷 ☐ 保 一 円	物件3建物転貸借契約での付帯契約
	自 令 6.6.1 至 令 8.5.31							
		☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	自 令 至 令							
		☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	自 令 至 令							
		☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	自 令 至 令							
		☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	自 令 至 令							

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(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)

(占有關係用〈单独〉)

占有者及び占有権原②（物件2土地関係）			
占有範囲		■ 物件2土地のうち物件3建物の敷地部分	
占有者		■ C	
占有状況		■ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■ 資料（ ☐ 不動産登記簿 / ☐ 相続関係資料）			
占有権原		☐ 賃借権 ■ 使用借権 ☐	
占有開始時期		■ 平成24年3月2日 ■（物件3建物の新築年月日）	
最初の契約等	契約日	■ 【不詳】	
	期間	■ 【不詳】 ☐ 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	☐ ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	■ 所有者 ☐ その他の者（ ）	
	借主	■ 占有者 ☐ その他の者（ ）	
賃料・支払時期等		毎月 円（ 限り 支払） ☐ 前払（ 分 円） ☐ 相殺（ 分 円）	
敷金・保証金		■ 【不詳】 ☐ ある（ ☐ 敷金 円） （ ☐ 保証金 円）	
特約等		☐ 転貸を認める ☐	
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			
・上記占有権原については、B(物件2土地所有者)とC(物件3建物所有者)とは親子の関係にあり、明示された貸借契約の成立は認められないから、黙示による使用借権であると認めた。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

(占有關係用〈單獨〉)

[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

(5 枚目)

占有者及び占有権原④ [物件3建物の転貸借関係]								
物件 番	占有範囲 占有者 (契約会社名)	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見等					
			占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃 料 敷金等	特約その他の事項
			現在の契約					
3	☐ 全部 ☒ 101号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平 24.4.1	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年	(共益費用月額 5,000 円)
	自 令 6.4.1		47,000 円					
	至 令 8.3.31		☒ 敷 ☐ 保 47,000 円					
3	☐ 全部 ☒ 102号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 4.11.1	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年	(共益費用月額 5,000 円)
	自 令 6.11.1		38,500 円					
	至 令 8.10.31		☐ 敷 ☐ 保 — 円					
3	☐ 全部 ☒ 201号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平 24.4.1	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年	(共益費用月額 5,000 円)
	自 令 6.4.1		53,000 円					
	至 令 8.3.31		☒ 敷 ☐ 保 53,000 円					
3	☐ 全部 ☒ 202号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 6.6.1	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年	(共益費用月額 5,500 円)
	自 令 6.6.1		44,000 円					
	至 令 8.5.31		☐ 敷 ☐ 保 — 円					
		☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年	(共益費用月額 円)
	自 令		円					
	至 令		☐ 敷 ☐ 保 円					
		☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年	(共益費用月額 円)
	自 令		円					
	至 令		☐ 敷 ☐ 保 円					
		☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年	(共益費用月額 円)
	自 令		円					
	至 令		☐ 敷 ☐ 保 円					
		☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年	(共益費用月額 円)
	自 令		円					
	至 令		☐ 敷 ☐ 保 円					

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況

占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利

貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者

更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新

賃料 月：毎月 年：毎年

敷金等 敷：敷金 保：保証金

(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⑤ (物件3建物の原賃貸借関係)	
占有範囲	☒ 物件3建物
占有者	☒ 大東建託パートナーズ株式会社
占有状況	☐ 共同住宅 ☐ 駐車場 ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐
☒ 関係人 (☒ 大東建託パートナーズ(株)担当者の陳述 / 各契約関係書面)	
占有権原	☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐
占有開始時期	☒ 平成24年3月2日 ☒ (建物の新築年月日)
最初の契約等	契約日 ☒ 平成24年1月6日 期間 ☒ 2042年3月31日まで ☐ 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 ☒ 上記と同じ ☐ 期間の定めなし
契約等	貸主 ☒ 所有者(C) ※下記執行官の意見のとおり
当事者	借主 ☒ 占有者 ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 166,340 円 (前月末日 限り 翌月分 支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)
敷金・保証金	☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円) (☐ 保証金 円)
特約等	☒ 転貸を認める ☐
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 ・ 契約内容につき、提示を受けた契約書上判然としない事項や、契約書の記載と現実の運用とが相違している点については、上記会社担当者からの聴取りによって補充調査した結果を記載している。 ・ また、上記契約は、当初の契約締結後賃貸人に相続が開始されたことを原因として、平成30年11月9日付けの書面により賃貸人の地位がAからDに承継された旨が確認されている。 ・ なお、大東建託パートナーズ株式会社の担当者によれば、Aの相続人らにおいて遺産分割が行われるまでの間、金銭処理の問題を含め、空白期間を作らないようにするため、法定相続人らの了解を得た上でDを代表者として暫定的に上記書面を作成した。その後、相続人が確定すれば契約書の書換えをすることになるが、相続人らが当社との接触を避けることから、契約書の書換えができないでいる、との説明であった。 ・ 以上の経緯からすれば、結果的に相続人がCになった以上、その効果としてAの権利義務を包括承継したCが本件賃貸借契約の賃貸人の地位を承継したものと認められる。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(7 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
大東建託パートナーズ株式会社担当者	1 物件1～3の土地・建物は、「V.I.P.」という名称の賃貸共同住宅であり、当社は所有者との間で一括借上げ及び管理受託の契約を締結し、当社において管理し、居住者に対して居室及び駐車場として転貸しています。 2 本件物件につき、直ちに修繕が必要な箇所は特にはないと考えています。 3 なお、101号室はBが、201号室はCが、それぞれ転借人となっていますが、いずれの居室も、内部に荷物を置いたまま居住されていません。また、これらの居室はいずれも賃料が未払いとなっています。 4 BとCとは、いずれも相続によって本件物件のオーナーの立場になった方ですが、当社からも同人らに連絡が取れず、取扱いに苦慮しているところです。
B(物件2土地所有者)	1 私は、本件土地(物件2)の所有者になっているのですが、これは相続によるものですし、大東建託にお願いしている事業に関しては、すべて亡Aが行っていたものです。したがって、私に質問されても何も分かりません。 2 また、Cは県外に居住しています。
【C(物件1・3所有者)からの聴取調査について】	〔Cについては、大東建託パートナーズ株式会社の担当者によれば、同人との連絡が取れず、苦慮しているとの説明である。県外に同人の住所地があるとされるところ、同人に対し書面による照会を行ったがその回答がない。以上から、Cからの直接の聴取調査を実施することはできなかった。〕
102号室及び202号室の各居住者	1 私は大東建託さんからこの建物を借り受け居住していますが、契約内容は契約書のとおりです。居住している居室に関して、特に目立った不具合箇所はなく、不便を感じている点はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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・2土地の地上に物件3建物が建立され賃貸共同住宅を形成している。なお、物件3建物は、平成24年3月新築の物件である。

【占有関係】(同条同項)

- ・ 物件1・2土地及び物件3建物は大東建託パートナーズ株式会社(以下単に「大東建託」という。)が一括借上げし、賃貸共同住宅として転借人へ転貸している。なお、占有関係の詳細については、(2～7枚目)に記載のとおりである。

【土地の範囲、境界】

- ・ 物件1・2土地については不動産登記法第14条の地図が存在する。また、現況目視上も本件土地の範囲は比較的明瞭である。

【接道等】

- ・ 物件1・2土地は、その南東側が舗装町道(幅員約6m)に接面している。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。

【物件3建物の状況】

- ・ 部屋番号102号室、202号室については、現況目視上も顕著な不具合部分は見当たらず、その居住者の説明においても、特に気になっている不具合はないとのことであった。
(なお、居住者のプライバシー保護の観点から写真5～8については、添付図面において写真撮影位置を表示しない扱いとした。)
- ・ 他方、部屋番号101号室、201号室においては、内部に家財道具のほか、ゴミ袋状の動産類が多数積み重ねて残置された状態となっている(写真9～14)。

【所有者との連絡関係について】

- ・ (8枚目)「関係人の陳述等」のうち大東建託担当者の陳述部分4に記載のとおり、BとCとは本件物件の所有者であり、大東建託にとっては本件物件に係るオーナーの立場にあるところ、B及びCに対する連絡がとれず、同社はその処理に苦慮している。
- ・ 他方、大東建託の担当者によれば、Bは部屋番号101号室の賃借人の立場でもあり、またCは部屋番号201号室の賃借人の立場でもあるところ、その賃料が未払いとなっているとの説明である。そして、部屋番号101号室の内部には家財道具のほか大量のゴミ類が山積みで放置された状態となっており、また、部屋番号201号室の内部には家財道具のほか一定量のゴミ類が放置された状態となっている。
- ・ 以上の点につき、買受人は注意を要する。
- ・ なお、賃貸人(原賃貸人)と賃借人(転貸人)との間の一括借上げを目的とする賃貸借契約の契約条項の中には、一括借上げに係る契約が終了した時点において、賃借人(転貸人)と転借人との間の転貸借契約が継続中のときは、賃貸人(原賃貸人)は、賃借人(転貸人)としての地位を自ら承継する旨の条項が存在する。

(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6年11月5日 (火) 8:30 — 8:40	当庁	北島町役場に対し図面、航空写真などの資料請求書面作成及び送付
令和6年11月5日 (火) 12:00 — 12:10	当庁	法務局に対する公簿関係の交付請求書等作成準備
令和6年11月5日 (火) 15:30 — 15:40	法務局	公簿関係の閲覧調査
令和6年11月6日 (水) 17:15 — 17:30	大東建託パートナーズ株式会社 徳島営業所	一括借上げ及び転貸に関する聴取調査
令和6年11月8日 (金) 14:02 — 14:12	目的物件所在地	外観調査、住人に対する調査協力依頼文書の投入
令和6年11月8日 (金) 14:25 — 14:35	北島町役場	接道、公法上の規制その他の調査
令和6年11月19日 (火) 10:15 — 10:35	目的物件所在地	物件調査及び聴取調査
令和6年11月22日 (金) 12:50 — 14:30	目的物件所在地	物件調査及び聴取調査 (解錠技術者・立会証人同行)
—		
—		
—		
—		
(特記事項)		
令和6年11月22日の目的物件調査には解錠技術者及び立会証人を同行し使用した。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

地図写

※法務局備付の地図を約70%に縮小

(座標値種別：図上測定)

+98653.751



+98528.751

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出

中村
字岸ノ上
中村字岸ノ上

請求部	所在	板野郡北島町中村字岸ノ上				地番	1番208			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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	昭和41年3月31日			備付年月日(原図)	昭和57年3月3日			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6年9月10日
徳島地方法務局

地図整理番号：M34706

登記官

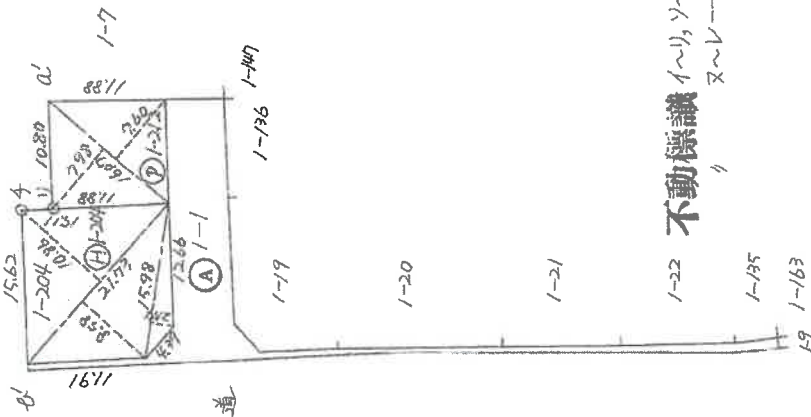
(1/1)

登記年月日：昭和55年3月14日

これは図面に記載されている図案を証明した書面である。
令和6年9月10日 徳島県土地家屋調査士会

2014681

1-2014681-288746公衆記録
新
地1-1番 1-198~1-221 1-1 地積測量図(その1)
土地の所在 板野郡北島町中村字岸の上



物件①

不動産識
イ〜リ、ソ〜ナ---ヒモコソリ---(印)
ヌ〜レ---ヒモコソリ---(外側)
(新島上家々々々々)



1/5

法務局備付の図面を約70%に縮小

物件①

地積測量図写

昭和55年3月14日

縮尺 1/500

申請人

作製者

徳島県土地家屋調査士会用紙

(1/3)

地図整理番号：M34707

2014682

1枚目と同様

地 番 1-198 ~ 1-212 / 地 積 測 量 図 (その2)

地	番	土地の所在	地 積	地 積
		板野郡北島町中村字岸の上		
物件①				
I	1-205	求 積 $16.74 \times 5.75 = 96.2550$ $18.85 \times 13.96 = 263.1460$ $18.85 \times 2.00 = 37.7000$ 計 397.1010 2 除 198.5505	地 積 198 m ²	2/3
J	1-206	求 積 $18.82 \times (8.80 + 8.79) \times \frac{1}{2} = 165.5219$	地 積 165 m ²	
K	1-207	求 積 $18.83 \times (8.78 + 8.80) \times \frac{1}{2} = 165.5157$	地 積 165 m ²	
L	1-208 物件①	求 積 $18.84 \times (8.79 + 8.77) \times \frac{1}{2} = 165.4152$	地 積 165 m ²	
M	1-209	求 積 $24.44 \times (12.02 + 12.05) \times \frac{1}{2} = 294.1354$	地 積 294 m ²	
N	1-210	求 積 $15.63 \times 7.78 = 121.6014$ $15.63 \times 7.44 = 116.2872$ $4.38 \times 1.13 = 4.9494$ $4.38 \times 1.29 = 5.6502$ 計 248.4882 2 除 124.2441	地 積 124 m ²	
O	1-211	求 積 $15.25 \times (7.58 + 7.44) \times \frac{1}{2} = 114.5275$	地 積 114 m ²	
P	1-212	求 積 $16.07 \times (7.98 + 7.60) \times \frac{1}{2} = 125.1853$	地 積 125 m ²	
Q	1-198	求 積 $16.26 \times 2.60 = 42.2760$ $17.37 \times 10.85 = 188.4645$ $17.37 \times 6.81 = 118.2897$ 計 349.0302 2 除 174.5151	地 積 174 m ²	
R	1-199	求 積 $25.39 \times (12.33 + 12.32) \times \frac{1}{2} = 312.93175$	地 積 312 m ²	
S	1-200	求 積 $18.88 \times (8.79 + 8.78) \times \frac{1}{2} = 165.8608$	地 積 165 m ²	
T	1-201	求 積 $28.61 \times (13.08 + 13.06) \times \frac{1}{2} = 373.9327$	地 積 373 m ²	
U	1-202	求 積 $15.68 \times 1.65 = 25.8720$ $20.14 \times 8.56 = 172.3984$ $20.14 \times 9.86 = 198.5804$ 計 396.8508 2 除 198.4254	地 積 198 m ²	
V	1-203	求 積 $18.85 \times (8.77 + 8.78) \times \frac{1}{2} = 165.40875$	地 積 165 m ²	
W	1-204	求 積 $15.98 \times 2.54 = 40.5892$ $21.73 \times 8.58 = 186.4434$ $21.73 \times 10.86 = 235.9878$ 計 463.0204 2 除 231.5102	地 積 231 m ²	

作製者

申請人

縮尺 1/

徳島県土地家屋調査士会用品

物件①

地 積 測 量 図 写

法務局備付の図面を約70%に縮小

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。

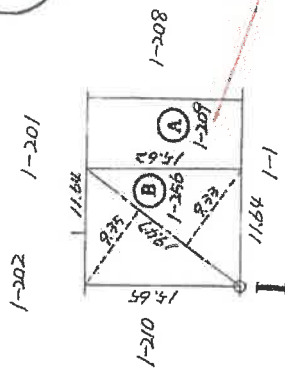
2014699

新 獲 1-209 道 1-209

1-256

地積測量圖

土地の所在
板野郡北島町中村京岸の上



法務局備付の図面を約70%に縮小

物件②

地積測量図写

⑤ 1-256 求積

$$19.47 \times (9.35 + 9.33) \times \frac{1}{2} = 181.8498$$

地積 181 π^2

物件②
A/-209

起引計算

$$2941354 - 1818498 = 1122856$$

地積 112 坪

不動標識 I --- ヒモコンクリート〔外側〕（刻ミの上赤ペンキ付）

昭和 九年 八月 日

增刊

人請中

德島県士族家庭園在士会用品

楮尺 1/500

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6年9月10日 徳島地方方法務局

說曰品類

地图整理番号: M34708

登記年月日：平成24年3月13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6年9月10日 板野地方役所

登記官

地図整理番号：M34709

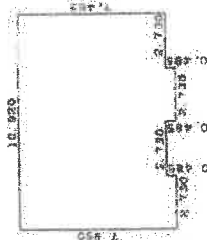
各階平面図

家屋番号 1番209

建物図面
各階平面図

建物の所在 板野郡北島町中村字岸ノ上1番地209, 1番地208

1階



求積表

10.920 x 7.455 =	81.517500
2.730 x 0.485 =	1.324050
2.730 x 0.485 =	1.324050
合計	84.165600
床面積	84.16M

2階



求積表

10.920 x 7.950 =	86.814000
床面積	86.81M

※法務局備付の図面を約70%に縮小

物件③

建物図面写

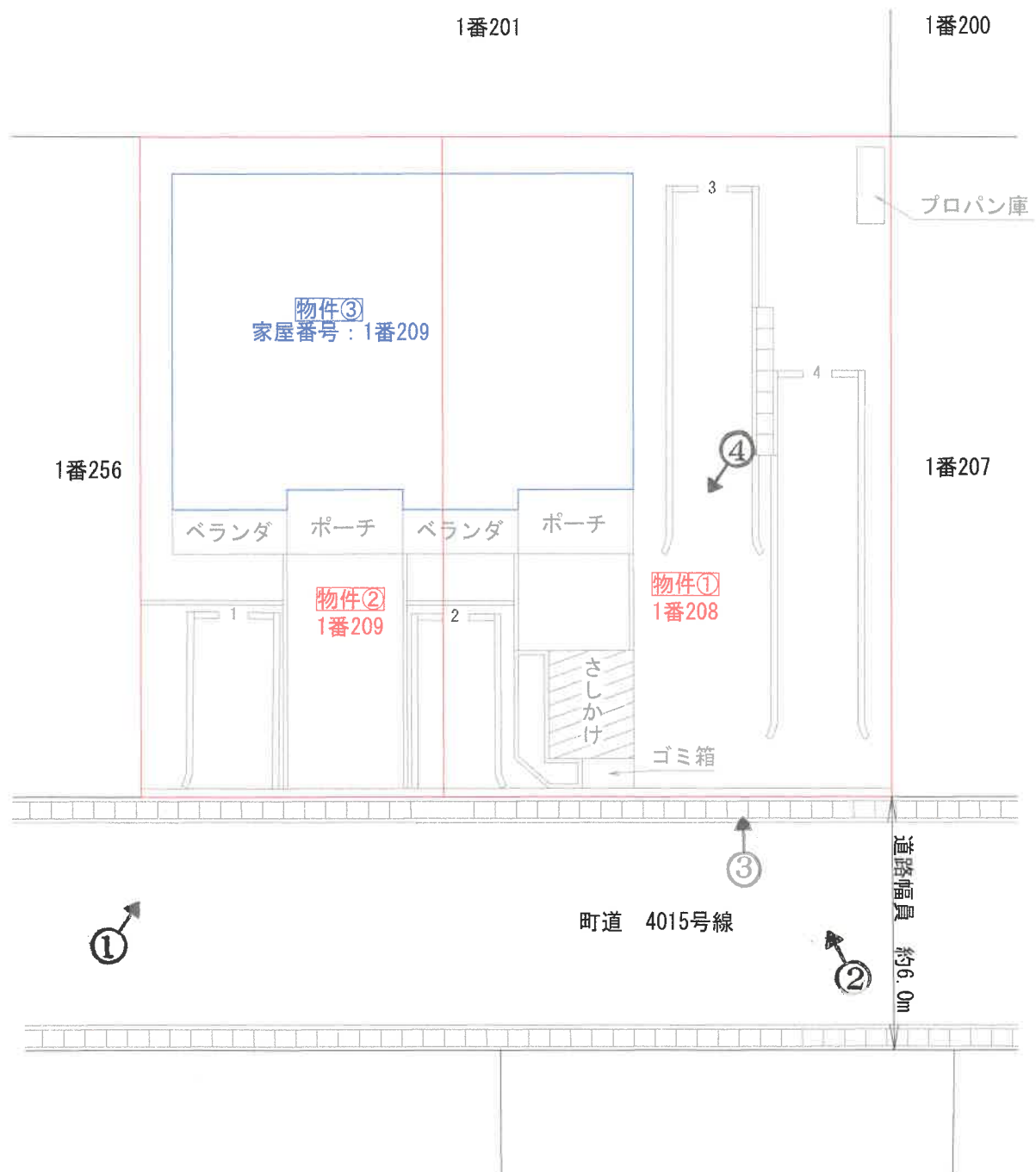
作成者

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等に基づき作成したものであり、実測図ではありません。

物件③

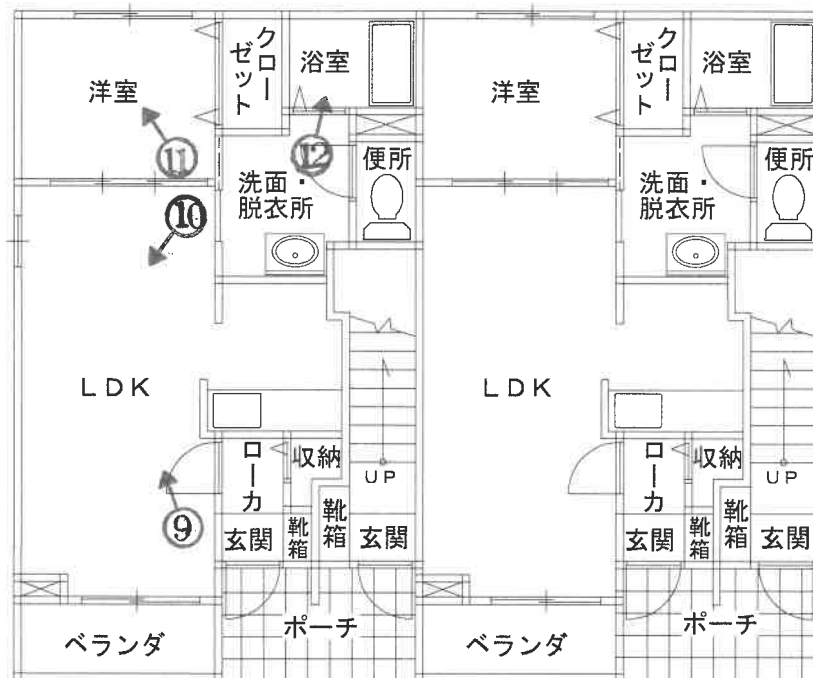
家屋番号 1 番 2 0 9

間取図

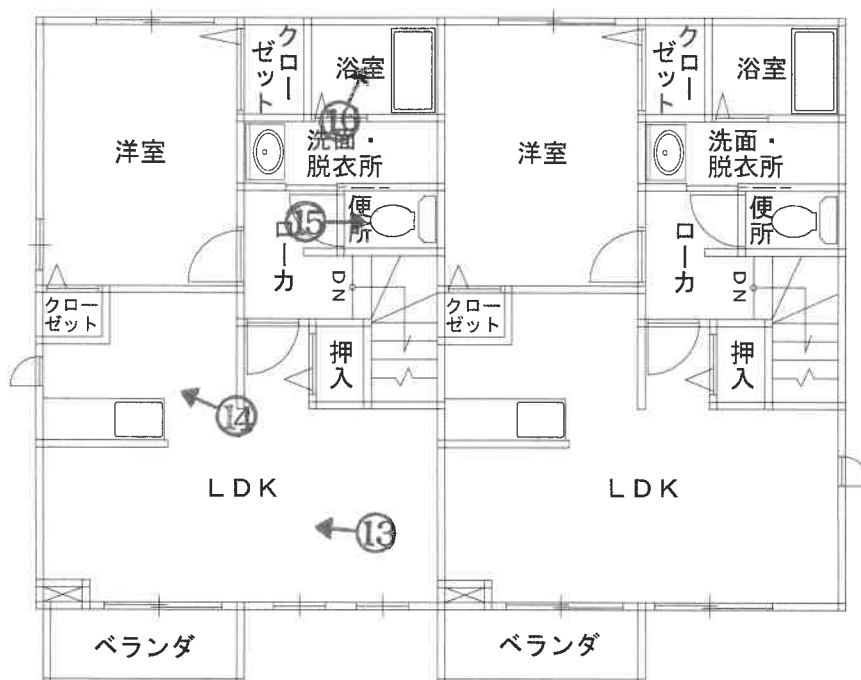


S = 約 1 / 100

1 階



2 階



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



(22 枚目)

11



12



(23 枚目)

13



14



(24 枚目)

15



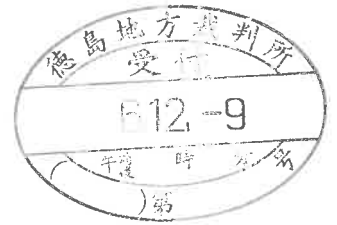
16



(25 枚目)

令和6年（ケ）第 44 号
令和6年11月22日 現地調査
令和6年12月 9日 評 価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士

上 垣 小 織 印

（発行番号 LB'競2024-109号）

第1. 評価額

一 括 価 格	
金 1 5 , 3 6 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 （土地）	金 1 , 6 1 0 , 0 0 0 円也
物件 2 （土地）	金 1 , 9 8 0 , 0 0 0 円也
物件 3 （建物）	金 1 1 , 7 7 0 , 0 0 0 円也

1. 一括価格は、上記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土地の内訳価格は物件3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3建物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 地目 地積 所有者	徳島県板野郡北島町中村字岸ノ上 1 番 208 宅地 165.41 m ² C	
2	所在地 地目 地積 所有者	徳島県板野郡北島町中村字岸ノ上 1 番 209 宅地 112.28 m ² B	
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	徳島県板野郡北島町中村字岸ノ上 1 番地 209, 1 番地 208 1 番 209 共同住宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 1 階 84.16 m ² 2 階 86.81 m ² C	
番号	特記事項		
1～3	物件1～3は「V.I.P」という名称の賃貸共同住宅である。		
2	物件3建物の物件2土地に対する敷地利用権は使用借権によるものと判定した。詳細は現況調査報告書参照。		
1・2・3	物件1, 2土地のうち一部は駐車場として、物件3建物は共同住宅として一括借り上げされ、転貸されている。物件3の原賃借の占有開始時期は最先順位の抵当権設定前であることに留意。賃貸借等の詳細については現況調査報告書参照。		

第4. 目的物件の位置・環境等

1 物件1、2土地の概況及び利用状況等

位置・交通 (道路距離)	JR 高德線「勝瑞」駅の東方約 4.4 km、「徳島駅」の北方約 8 km 「広島ランプ」バス停の南西方約 800m	
付近の状況	対象不動産の存する近隣地域は国道 11 号西側、今切川北岸の北島町と松茂町の町境に跨る大規模分譲住宅団地の一角に所在する。周辺は主に中小規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした経年の住宅団地で、小学校等からはやや遠方に位置することから、競合する北島町、松茂町内の新規分譲住宅地と比較して市場人気にやや劣る。	
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	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% ----- -----
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	合計 277.69 m ² 約 17.5m・約 15.6m 略長方形 概ね平坦 中間画地 概ね等高 -----
接面道路の状況	・南東側が幅員約 6mの町道 4015 号線に接面（建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号）。	
土地の利用状況	・南東側は上記町道と、北東、北西、南西側は隣接宅地とそれぞれ接面。 ・二筆一体となって物件 3 建物の敷地として利用されており、敷地以外の部分は駐車場となっている。また北東角にプロパン保管庫が存する。	
供給処理施設	上水道・・・あり ガス配管・・・なし 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	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	北島ハザードマップ及び徳島県水防・防災情報マップによると、洪水浸水想定区域及び高潮浸水想定区域に該当する。	
特記事項	賃貸借、転貸の詳細については現況調査報告書参照。	

2 建物の概況及び利用状況

(物件 3)

区 分	主である建物
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 24 年 3 月 2 日新築 経過年数：約 13 年 経済的残存耐用年数：約 17 年
仕 様	構 造：木造 2 階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：鋼板等 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床 ：フローリング等 設 備：----- その他：-----
床面積（現況）	第 3 目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途：共同住宅 間取り：別添「間取図」参照
品等	総 合：普通 仕様資材：普通 施 工：普通
保守管理の状態	経年相応の劣化のほかは概ね良好。
建物の利用状況	・ 1 棟 4 戸の共同住宅として利用されている。 ・ 西側 2 戸（101 号室、201 号室）は家財道具やゴミ袋状の動産類が多数残置されている。 ・ 賃貸借、転貸の詳細については現況調査報告書参照。
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どうかは不明であり、詳細については専門機関による詳細調査を要する。
特記事項	とくになし

第5. 評価額算出の過程

I. 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 物件1、2（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	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円・千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	41,100	1.00	165.41	0.95	6,458,000
2			112.28		4,384,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 松茂-3

公示価格等 41,800 円/㎡ × 時点修正 99.3/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/101 ÷ 標準画地価格 41,100 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：なし

◇地域格差：街路条件 100/100、接近条件 100/101、環境条件 100/100、行政条件 100/100
相乗積 100/101

イ 個別格差：なし

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応性、環境との適合性を勘案。

② 物件3（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に、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	建物の価格 (円・千円未満四捨五入) ア×イ×ウ÷エ
3	200,000	170.97	0.580	19,833,000

ア 再調達原価：さしかけ等は再調達原価に内包して査定した。

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法（定額法、経済的全耐用年数 30 年、経過年数 13 年、経済的残存年数 17 年、残価率 3%）と観察減価法（経年減価以外の減価は無いため ±0% と査定）を併用して以下のとおり査定した。

現価率 = { 3% + (1 - 3%) × (17 年 / (13 年 + 17 年)) } × (1 ± 0%) ÷ 0.580

2 積算価格の判定

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、下記のとおり積算価格を求めた。

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	6,458,000	0.50	法定地上権	3,229,000
2	4,384,000	0.10	使用借権	438,400
計				3,667,400

イ 土地利用権等割合：土地利用権等及びその割合をそれぞれ上記のとおり判定した。

②積算価格

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	積算価格 （円） ア＋イ＝ウ	積算価格比 （％） エ
1	6,458,000	－3,229,000	3,229,000	10.5%
2	4,384,000	－438,400	3,945,600	12.9%
3	19,833,000	＋3,667,400	23,500,400	76.6%
計			30,675,000	100%

Ⅱ 収益価格の試算

本件は賃貸用不動産であることから、資産価値を構成する要素としての収益力を把握するために収益還元法を適用する。適用に当たっては総収益を還元利回り（粗利回り）で還元して収益価格を試算した。尚、賃料その他の賃貸条件は、評価時点現在の実績賃料及び当該地域における標準的な実績賃料等を参考に査定したものであるが、競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであり、必ずしもこの賃貸条件に付合する内容が実現するものとは限らない。

総収益（円） ア	家賃等補正 イ	粗利回り（％） ウ	その他 補正 エ	収益価格 （円・千円未満四捨五入） ア×イ÷ウ×エ＝オ
2,160,000	1.0	10%	1.00	21,600,000

ア 総収益：建物の築年数、地域の特性のほか、間取り、駐車場の有無等を考慮するとともに、実際支払賃等を参考に収益性の将来動向等も鑑みて、総収益（年額）を上記のとおり査定した。

ウ 粗利回り：一般市場における収益物件の標準的な還元利回り（粗賃料利回り、償却率、経費率含む）を基準とし、目的物件の立地、建物の個別性（経過年数、間取り、設備、補修繕等の必要性等）及び地域の実情を勘案して決定した。

Ⅲ 試算価格の調整

	占有減価修正前 試算価格（円） ア（Ⅰ 2オ、Ⅱ オ）	占有減価率 （円） イ	試算価格 （円） ア×イ＝ウ
Ⅰ 積算価格	30,675,000	1.00	30,675,000
Ⅱ 収益価格	21,600,000	1.00	21,600,000
Ⅲ 調整後の価格	26,140,000		

イ 占有減価修正：とくになし

Ⅲ 試算価格の調整：当該地域は主として戸建住宅が区画整然と建ち並ぶ経年の大規模分譲住宅地域内に存し、土地の最も有効使用は一般住宅である。一方で北島町及び隣接する松茂町は賃貸需要も比較的旺盛で収益性が認められる地域である。よって本件では費用性に着目した積算価格と、収益性に着目した収益価格双方とも説得力を有すると判断し、概ね中庸値をもって試算価格を調整した。

Ⅳ 評価額の判定

前記Ⅲで求めた価格に、競売市場修正を施し、さらに本件建物の占有状況等を考慮して評価額を定めた。

物件 番号	調整後の価格 (円) ア (Ⅲ)	個別価格 比 イ (12②エ)	市場性 修正 ウ	競売市場 修正率 エ	その他の控 除減価 オ	評価額 (円・万円未満切捨) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
1	26,140,000	10.5%	0.98	0.60	1.00	1,610,000
2		12.9%			1.00	1,980,000
3		76.6%			1.00	11,770,000
一括価格 (合計)						15,360,000

- ウ 市場性修正：特約により転貸借にかかる敷金の返還義務等が原賃貸人に引き継がれる可能性が否定できないリスクを考慮した。詳細は現況調査報告書参照。
- エ 競売市場性修正率：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 地価公示標準地：松茂-3

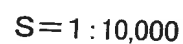
所 在	板野郡松茂町広島字南川向 66 番 5
価 格	41,800 円/㎡
位 置	JR 高徳線勝瑞駅の東方約 4.9 km
価 格 時 点	令和 6 年 1 月 1 日
地 積	269 ㎡
供給処理施設	水道、ガス
接 面 街 路	南側 幅員 6m 町道
用 途 指 定 等	第 1 種住居地域 (60, 200)
地 域 の 概 要	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

(※ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当って参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。)

第7. 付属資料

- 1.位置図 2.地図写 3.地積測量図写 4.建物図面写 5.土地建物位置関係図
6.間取図

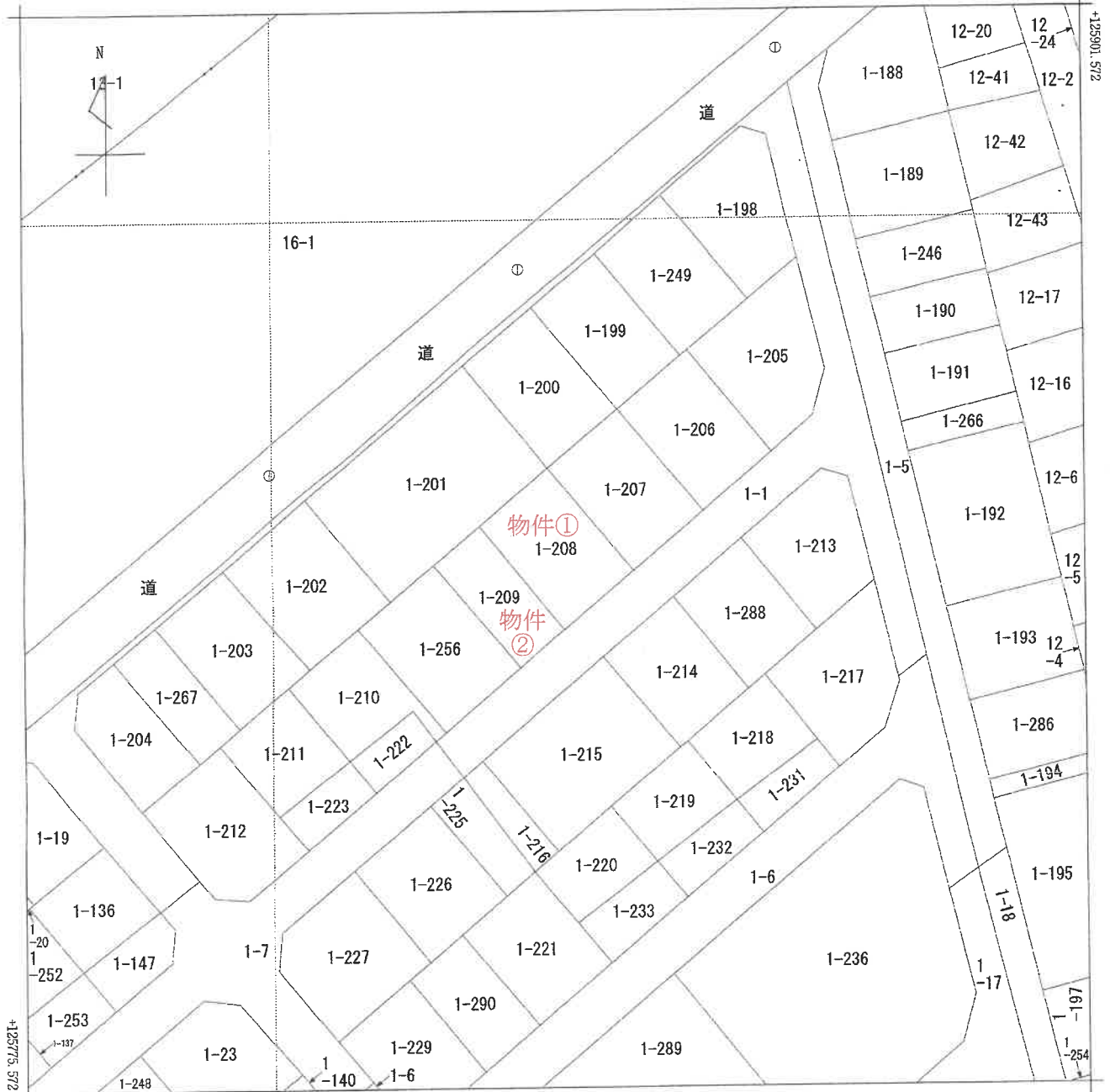
以 上



地図写

※法務局備付の地図を約70%に縮小

(座標値種別：図上測定) +98653.751



+98528.751 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出
中村字岸ノ上
中村字岸ノ上

請 求 部	所 在				板野郡北島町中村字岸ノ上				地 番		1番208							
出 力 縮 尺	1/500		精 度 分 区		甲三		座 標 系 番 号 又 は 記 号		Ⅳ		分 類		地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類		地籍図	
作 成 年 月 日	昭和41年3月31日						備 付 年 月 日 (原 図)		昭和57年3月3日						補 事 記 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6年9月10日
徳島地方務局

地図整理番号：M34706
(1/1) 登記官

登記年月日：昭和55年3月14日

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。
令和6年9月10日 徳島地方検察庁

登記官

地図整理番号：M34707

(1/3)

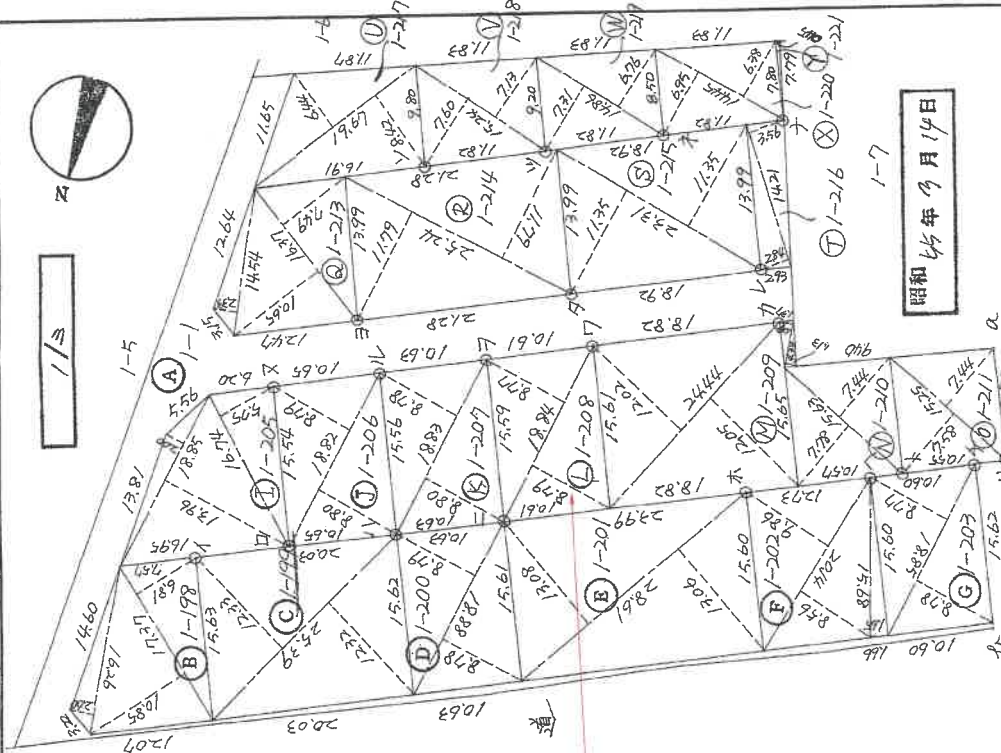
2014681

地積測量図(その1)

1-198~1-221

土地の所在 板野郡北島町中村字岸の上

1-201111-289106新



物件①

不動標識
1-22 イ〜、ソナ---ヒモコクリ(御用)
又〜レ---ヒモコクリ(御用)
1-135
1-163

昭和55年9月14日

作製者

申請人

縮尺 1/500

徳島県土地家屋調査士会用紙

物件①

地積測量図写

法務局備付の図面を約70%に縮小

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6年9月10日 徳島地方法律局

登記官

徳島県土地家屋調査士会用品紙

1枚目と同様
地番 1-198 ~ 1-203 / 地積測量図 (その2)

2014682

地番	土地の所在	地積	地積
1-198	板野郡北島町中村字岸の上	198 m ²	2/3
① 1-205	求積 1674 × 575 = 962550 1885 × 1396 = 2631460 1885 × 200 = 377000 計 3971010 2 除 1985505	198 m ²	2/3
② 1-206	求積 1882 × (8.80 + 8.77) × 1/2 = 165.5219	165 m ²	
③ 1-207	求積 18.83 × (8.78 + 8.80) × 1/2 = 165.5157	165 m ²	
④ 1-208 物件①	求積 18.84 × (8.77 + 8.77) × 1/2 = 165.4152	165 m ²	
⑤ 1-209	求積 24.44 × (12.02 + 12.05) × 1/2 = 294.1354	294 m ²	
⑥ 1-210	求積 15.63 × 7.78 = 121.6014 15.63 × 7.44 = 116.2872 4.38 × 1.13 = 4.9494 4.38 × 1.29 = 5.6502 計 248.4882 2 除 124.2441	124 m ²	
⑦ 1-211	求積 15.25 × (7.58 + 7.44) × 1/2 = 114.5275	114 m ²	
⑧ 1-212	求積 16.07 × (7.98 + 7.60) × 1/2 = 125.1853	125 m ²	
⑨ 1-199	求積 16.26 × 2.60 = 42.2760 17.37 × 10.85 = 188.4645 17.37 × 6.81 = 118.2897 計 349.0302 2 除 174.5151	174 m ²	2/3
⑩ 1-200	求積 25.39 × (12.33 + 12.32) × 1/2 = 312.93175	312 m ²	
⑪ 1-201	求積 18.88 × (8.77 + 8.78) × 1/2 = 165.8608	165 m ²	
⑫ 1-202	求積 28.61 × (13.08 + 13.06) × 1/2 = 373.9327	373 m ²	
⑬ 1-203	求積 15.68 × 165 = 258720 20.14 × 856 = 1723984 20.14 × 986 = 1985804 計 3968508 2 除 1984254	198 m ²	
⑭ 1-204	求積 18.85 × (8.77 + 8.78) × 1/2 = 165.40875	165 m ²	
⑮ 1-205	求積 15.98 × 254 = 405892 21.73 × 858 = 1864434 21.73 × 10.86 = 235.9878 計 4630204 2 除 2315102	231 m ²	

作製者

申請人

縮尺 1/

物件①

地積測量図写

法務局備付の図面を約70%に縮小

登記年月日：昭和55年4月28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6年9月10日 徳島地方裁判所

2014699

前1-209 新1-209後

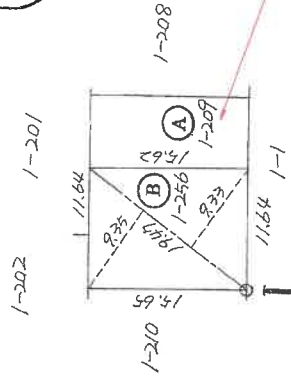
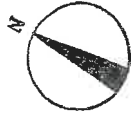
地積測量図

地番

1-256

土地の所在

板野郡北島町中村字岸の上



法務局備付の図面を約70%に縮小

物件②

地積測量図写

② 1-256
求積

$$1947 \times (935 + 933) \times \frac{1}{2} = 18.8498$$

地積 18 / m²

物件②

② 1-209
差引計算

$$294.1354 - 18.8498 = 112.2856$$

地積 112 / m²

不動産標識 I ---ヒモコンクリート〔外側〕(刻ミの上赤ペン付)

昭和55年4月28日

作製者

申請人

縮尺 1/500

徳島県土地家屋調査士会用紙

地図整理番号：M34708

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6年9月10日 徳島地方方法務局

地图整理番号: M34709

各階平面図	家屋番号	1番209
-------	------	-------

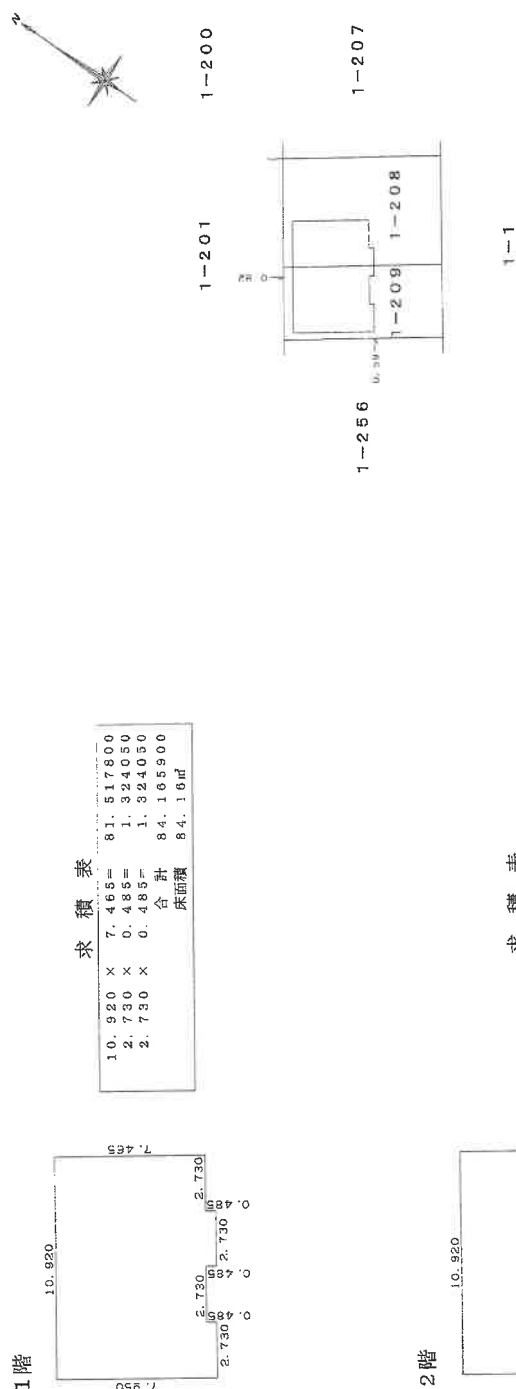
1番209

建築物の所在
板野郡北島町中村字岸ノ上1番地209, 1番地208

※法務局備付の図面を約70%に縮小

物件③

建物図面写



作者

縮	1	250
尺		

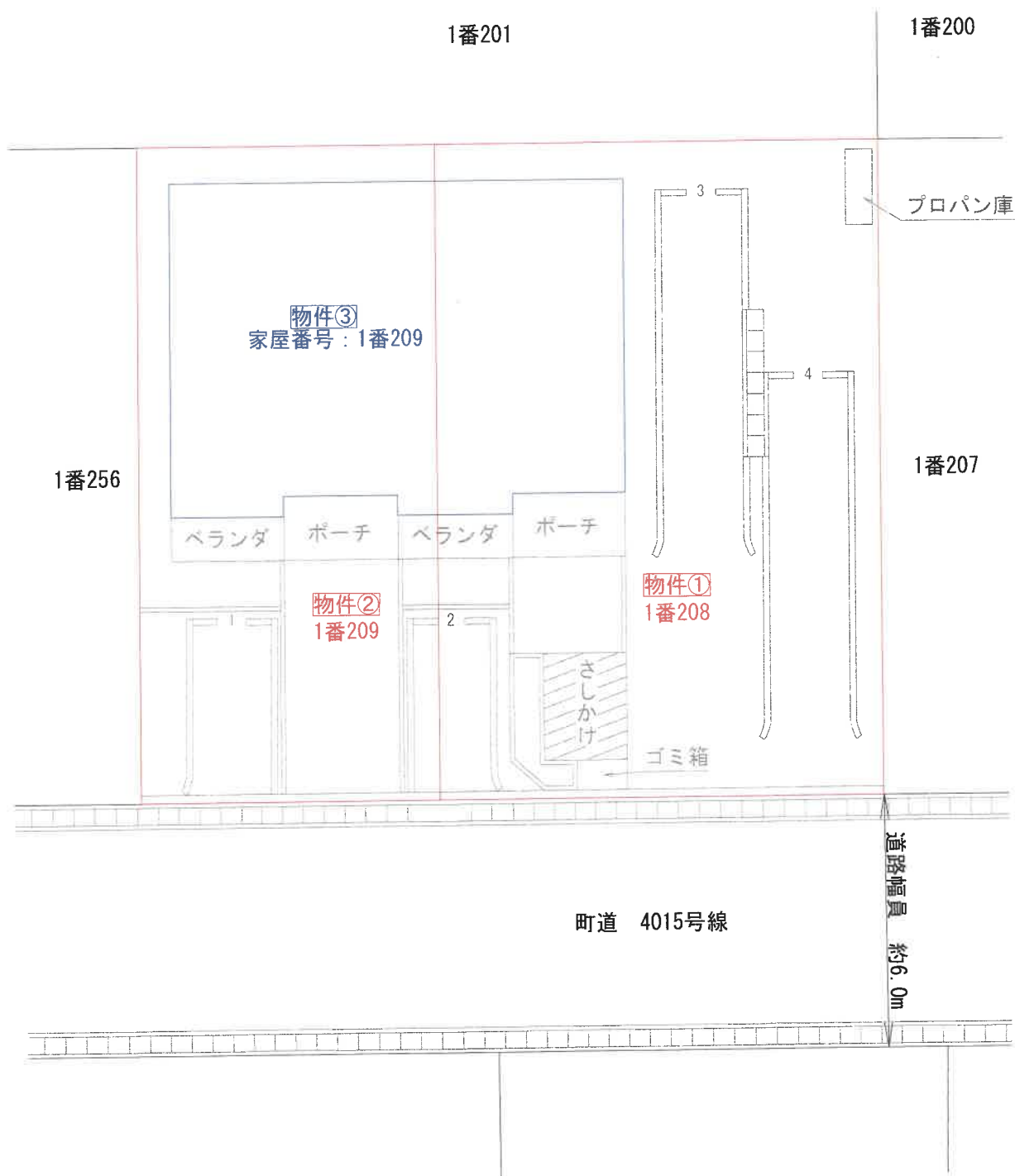
申請人

縮	1	500
尺		

土地建物位置関係図



S=約1/150

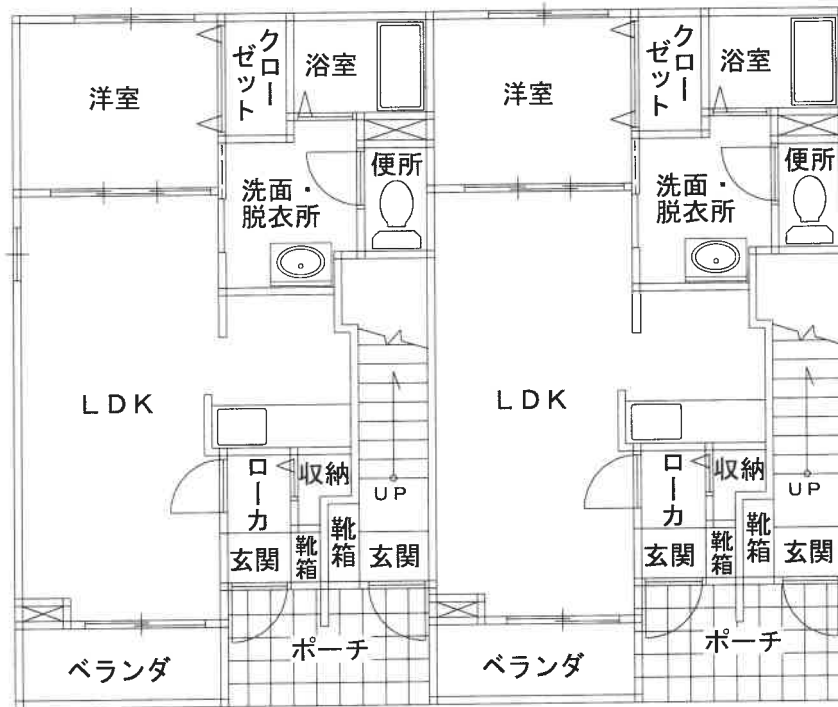


※ 当該図面は現地概測等に基づき作成したものであり、実測図ではありません。



S=約1/100

1 階



2 階

