

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 住 友 建 二

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, 2	11,900,000 9,520,000	一括	2,380,000	120,620	0
1	1,910,000				
2	9,990,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 徳島県吉野川市鴨島町飯尾字小原
 地 番 668 番 1
 地 目 宅地
 地 積 403.00 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地一部公衆用道路

- 2 所 在 徳島県吉野川市鴨島町飯尾字小原 668 番地 1
 家屋 番号 668 番 1
 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 100.19 平方メートル
 2 階 110.20 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 6 月 26 日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 今 井 勇 太

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

【物件番号 1】

なし

【物件番号 2】

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 2041 年 9 月 30 日まで

賃 料 月額 14 万 7 0 3 0 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転貸借契約が継続中のときは、賃貸人は、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 E が、102 号室を転借人 F が、201 号室を転借人 G が、202 号室を転借人 H 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】

駐車場区画1及び2を転借人Gが、駐車場区画3及び4を転借人Hが、駐車場区画5を転借人Eが、駐車場区画6を転借人Fがそれぞれ駐車場として使用している。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

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 | 徳島県吉野川市鴨島町飯尾字小原 |
| | 地 番 | 6 6 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 0 3 . 0 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地一部公衆用道路 |
| 2 | 所 在 | 徳島県吉野川市鴨島町飯尾字小原 6 6 . 8 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 6 6 8 番 1 |
| | 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 1 0 0 . 1 9 平方メートル
2 階 1 1 0 . 2 0 平方メートル |

令和 6 年（ケ）第 4 3 号
令和 6 年 1 0 月 24 日 受理
令和 6 年 1 2 月 12 日 提出
（全 3 分冊のうち第 1 冊）



現況調査報告書

（物件 1 ・ 2 ）

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 徳島県吉野川市鴨島町飯尾字小原
地 番 6 6 8 番 1
地 目 宅地
地 積 4 0 3 . 0 0 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 徳島県吉野川市鴨島町飯尾字小原 6 6 8 番地 1
家屋 番号 6 6 8 番 1
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 1 0 0 . 1 9 平方メートル
2 階 1 1 0 . 2 0 平方メートル
所有者 A

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	
現況地目	☒ 宅地 ☒ 一部公衆用道路(セットバック部分約45㎡)を含む		
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	☒ 「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 ☐		
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②」のとおり		
建物		物件 2	
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 { ☐ 種類： ☐ ある { ☐ 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③」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④」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	駐車場区画 5	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	令 2.11.1	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,300円(税込) ☐ 敷 ☐ 保 ー 円	
	自 令 6.11.1 至 令 8.10.31							
1	駐車場区画 6	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	令 5.10.1	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,300円(税込) ☐ 敷 ☐ 保 ー 円	物件2建物転貸借契約での付帯契約
	自 令 5.10.1 至 令 7.9.30							
1	駐車場区画 1・2	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	令 2.4.22	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 6,600円(税込) ☐ 敷 ☐ 保 ー 円	物件2建物転貸借契約での付帯契約
	自 令 6.5.1 至 令 8.4.30							
1	駐車場区画 3・4	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	令 4.11.27	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 6,600円(税込) ☐ 敷 ☐ 保 ー 円	物件2建物転貸借契約での付帯契約
	自 令 6.12.1 至 令 8.11.30							
		☐ 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1土地の駐車場部分の賃貸貸借関係）									
占有範囲		■ 物件1土地のうち駐車場部分							
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23年8月4日 ■（物件2建物の新築年月日）							
最初の契約等	契約日	■ 平成23年5月24日							
	期間	■ 2041年9月30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							
	貸主	■ 所有者（A）※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 16,830 税込額（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物件1土地の賃貸人の地位が亡CからB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、C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B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Aになった以上、その効果としてCの権利義務を包括承継したA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

(4 枚目)

(建物の占有関係用)

占有者及び占有権原③ [物件2建物の転賃借関係]								
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
2	☐ 全部 ☒ 101号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 2.11.1	☐ 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 至 令 8.10.31		39,000 円					
	E		☐ 敷 ☐ 保 — 円					
2	☐ 全部 ☒ 102号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 5.10.1	☐ 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 5.10.1 至 令 7.9.30		39,000 円					
	F		☐ 敷 ☐ 保 — 円					
2	☐ 全部 ☒ 201号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 2.4.22	☐ 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 6.5.1 至 令 8.4.30		49,500 円					
	G		☐ 敷 ☐ 保 — 円					
2	☐ 全部 ☒ 202号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 4.11.27	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年	(共益費用月額 4,000 円)
	自 令 6.12.1 至 令 8.11.30		48,000 円					
	H		☐ 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

(5 枚目)

(占有關係用〈单独〉)

[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

(6 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・２の土地・建物は、「ドルチェＯＫ.」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。
D(所有者Ａの母)	1 私はＡの母になりますが、Ａは体調が悪く、外部の人には、Ａとは面会していただくわけにはいきません。ご質問に対しては、代わりに私がお答えいたします。 2 Ａは本件不動産の所有者になっていますが、すべて亡Ｃからの相続によってそのようになっただけであり、Ａ本人は本件不動産のことは何も分からない状態です。大東建託に管理委託している件につき、その内容についても、Ａ本人は何も分からない状態です。 3 また、私自身にしても、本件に関することは、すべて亡Ｃが行っていたものであって、私に質問されても何も分かりません。
全居室の居住者	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。
一部の居住者	1 エアコンの効きが悪く冷えません。 2 エアコンの羽の止め具が外れています。 3 浴室のシャワーヘッドから水漏れがします。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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土地の地上に物件2建物が建立され賃貸共同住宅を形成している。なお、物件2建物は、平成23年8月新築の物件である。

【占有関係】(同条同項)

- ・ 物件1土地及び物件2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、(2～6枚目)に記載のとおりである。

【土地の範囲、境界】

- ・ 物件1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土地は、その南側が舗装市道(幅員約3.2m)に接面し、その東側が舗装市道(幅員約3.2m)に接面している(評価書p3参照)。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。

【大東建託による一括借上げと転貸について】

- ・ 物件1土地、物件2建物は、大東建託によって一括借上げされ、同社が各居住者に対して転貸する方式で共同住宅が営まれている。

【物件2建物の状況】

- ・ 物件2建物は共同住宅として利用されているところ、同建物は「ペット飼育可」として賃貸されている。中には、複数匹の犬や猫を飼育している居室があった。
- ・ その中には犬又は猫により壁面が傷つけられている部屋や(写真4～8)、動物臭がする部屋も存在した。
- ・ 賃借人からは、「エアコンが冷えない」「エアコンの羽の止め具が外れている」「浴室のシャワーヘッドから水漏れがする」などの不具合部分の指摘があったが、いずれも建物に設置された附属設備に関する不具合であり、建物自体に関するものではなかった。
- ・ なお、居住者のプライバシー保護の観点から写真4～12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。

【共同住宅としての設備について】

- ・ 本件共同住宅には駐輪場の設置がなされておらず、各部屋の入口ドア付近に自転車を駐車させている状況であった。

【大東建託によるサブリース契約の承継に関する特約について】

- ・ なお、賃貸人(原賃貸人)と賃借人(転貸人：大東建託)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10月25日（金） 10:10 － 10:20	当庁	吉野川市役所に対し図面、航空写真などの資料請求書面作成及び送付
令和6年10月28日（月） 8:30 － 8:37	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10月28日（月） 14:50 － 15:05	目的物件所在地	外観調査、写真撮影、調査協力依頼文書投入
令和6年10月28日（月） 16:30 － 16:35	法務局	公簿関係の閲覧調査
令和6年10月29日（火） 10:20 － 10:25	大東建託パートナーズ株式会社 徳島営業所	聴取調査、資料の閲覧調査
令和6年11月6日（水） 13:55 － 14:15	目的物件所在地	物件調査、聴取調査
令和6年11月7日（木） 14:30 － 14:35	吉野川市役所	接道、公法上の規制その他の調査
令和6年11月7日（木） 15:00 － 15:10	目的物件所在地	物件調査、聴取調査
令和6年11月13日（水） 10:30 － 10:50	目的物件所在地	物件調査、聴取調査
令和6年12月11日（水） 11:14 － 11:22	大東建託パートナーズ株式会社 徳島営業所	聴取調査、資料の閲覧調査(追加調査)
—		
—		
(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



法第14条地図写し

所在：吉野川市鴨島町飯尾字小原



1000688

地積測量図

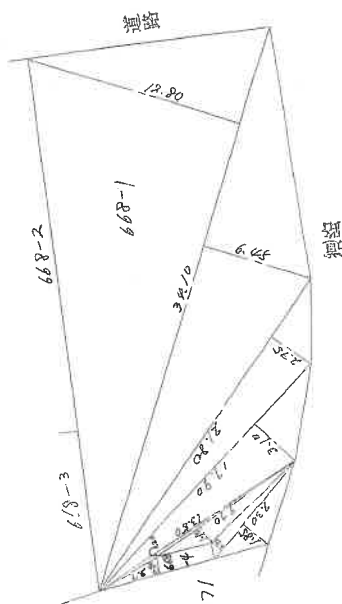
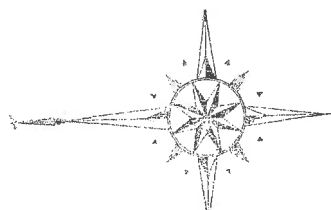
668-1

吉野市鴨島町

麻植郡鴨島町飯尾字小原

地番

土地の所在



求積

34.10×12.90	$= 436.4800$
34.10×6.45	$= 219.9450$
21.80×2.75	$= 59.9500$
17.80×3.10	$= 55.4900$
12.50×0.20	$= 2.5000$
9.20×1.10	$= 10.1200$
7.30×0.75	$= 5.4750$
7.30×1.85	$= 13.5050$
3.70×4.90	$= 18.1300$

計 807.5450

2 除 403.7725㎡

地積 403 ㎡

5/10/19

縮尺 1/300

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A3をA4サイズ
に縮小(約70%)

写紙により作

公用

物件 (1) 土地

登記年月日：平成23年8月10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10月28日 徳島地方法務局

登記官

(12 枚目)

物件（2）建物

請求番号：7-7

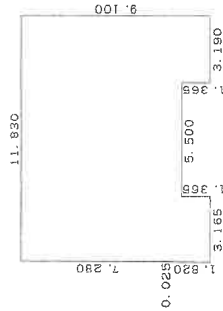
各階平面図

家屋番号 668番1

建物各階平面図

建物の所在 吉野川市鳴島町飯尾字小原668番地1

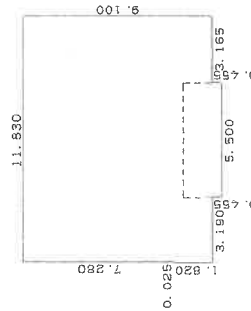
1階



求積表

1.820	×	0.025	=	0.045500
9.100	×	3.140	=	28.574000
7.793	×	5.500	=	42.842500
9.100	×	3.190	=	28.929000
合計			100.191000	
			床面積	100.19㎡

2階



求積表

1.820	×	0.025	=	0.045500
9.100	×	3.140	=	28.574000
9.555	×	5.500	=	52.552500
9.100	×	3.165	=	28.801500
合計			110.201000	
			床面積	110.20㎡



668-2

671
668-4

668-3
668-1

飯尾字宮ノ前

作成者

縮尺 1/250

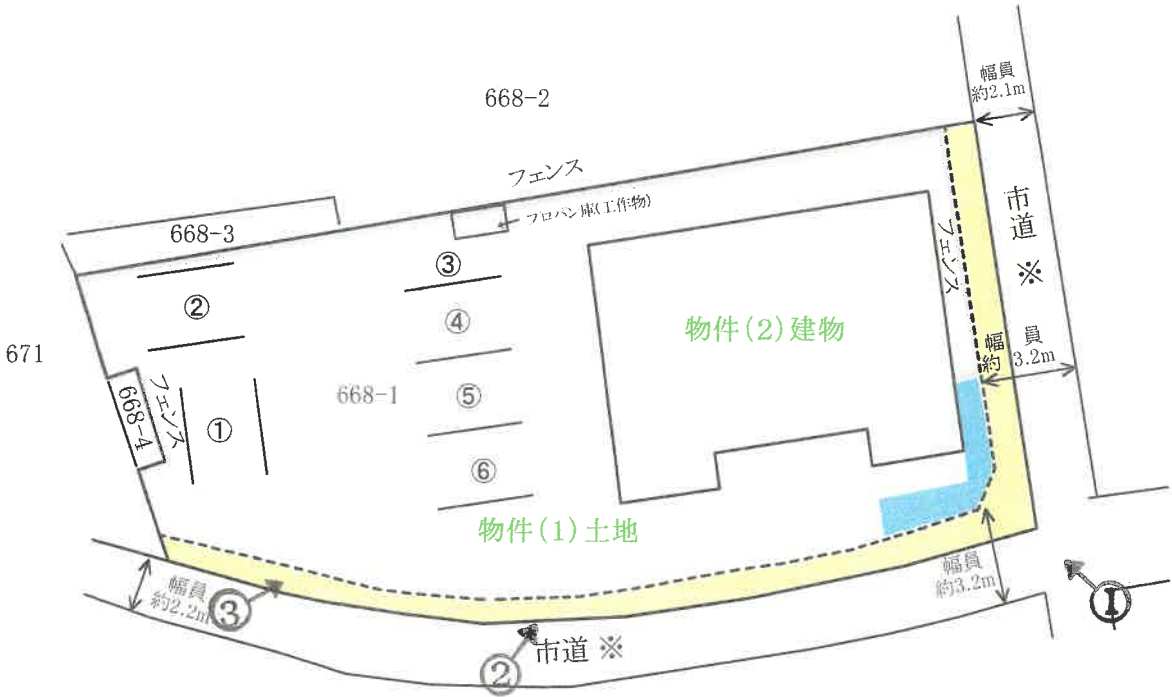
縮尺 1/500

A3をA4サイズ
に縮小(約70%)

土地建物位置関係図



縮尺 1 : 250



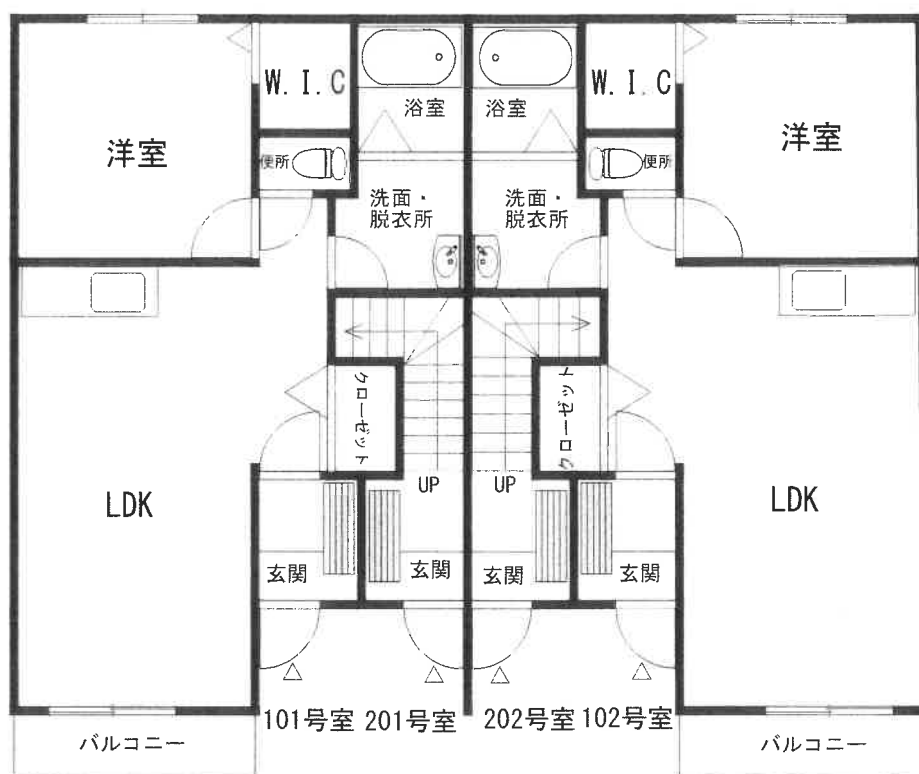
- ※ . . . 建築基準法42条2項道路
- . . . セッバック済の範囲約45㎡ (現況道路)
- . . . 植え込み
- 内の数字は駐車場番号

当該図面は土地建物の位置関係等の概略を示したものであり、実測図ではありません。

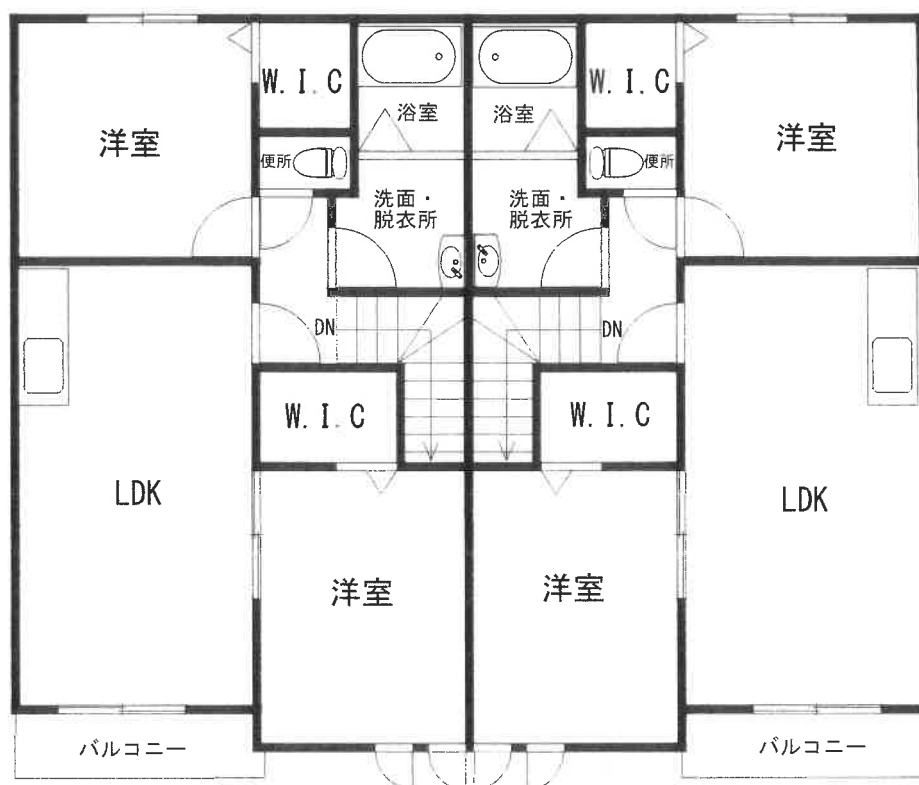


間取図(概略)

物件(2)建物



1階



2階

201号室

202号室

1



2



3



4



5



6

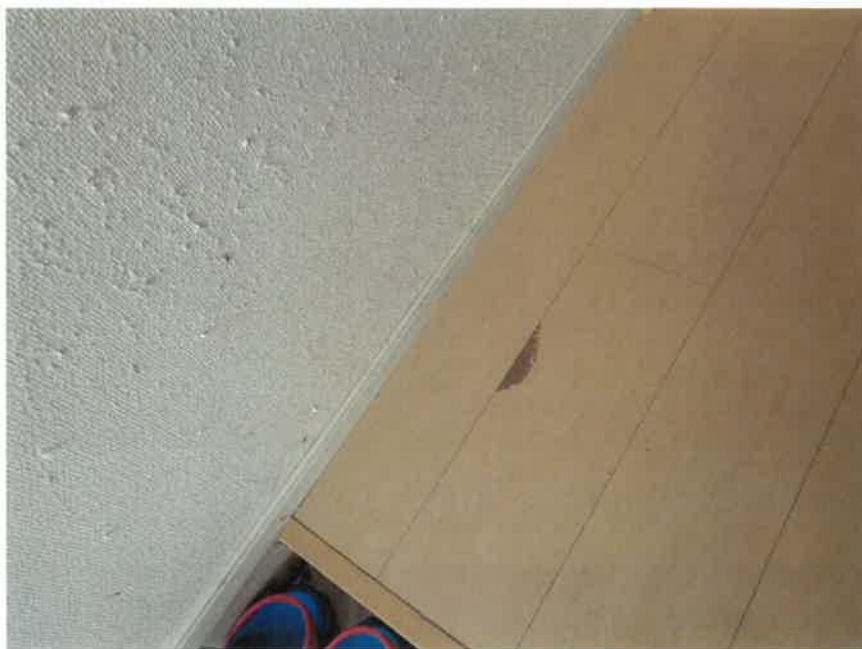


(17 枚目)

7



8



9



10



(19 枚目)

11



12



(20 枚目)

令和6年(ケ)第 43 号
(3分冊の内の①)
令和6年11月6日 現地調査
同年11月7日 〃
同年11月13日 〃
令和6年12月11日評 価

徳島地方裁判所民事部 御中



評 価 書(物件1、2)

評価人 不動産鑑定士
阿 部 宏 士

第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,900,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,910,000 円
物件2 (建物)	金 9,990,000 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 土地の内訳価格は建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、建物の価格は当該土地利用権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	吉野川市鴨島町飯尾字小原 668番1 宅地 403.00 m ²	一部公衆用道路(セツパツク部分 約45m ²)を含む。
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	吉野川市鴨島町飯尾字小原 668 番地1 668番1 共同住宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 100.19 m ² 2階 110.20 m ² 〔合計 210.39 m ² 〕	
番号	特記事項		
	・なし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況および利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	J R 徳島線「鴨島」駅南方・道路距離約1.7km付近の平野部に位置する。国道192号まで約1.1km、最寄りバス停「吉野川市役所北」の南方・約1km。（別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	吉野川市鴨島町の市街地南方の外縁部にあり、農地も残るなかに農家や一般の住宅等が混在してみられる。狭隘な道路が多い。	
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種低層住居専用地域 50% 80% 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	403.00㎡（登記地積、※1） 約29m・約13.5m ほぼ整形 概ね平坦 角地 概ね等高 特になし
接面道路の状況	南側現況幅員約3.2m及び東側現況約3.2mの各舗装市道に接面する角地である。接面市道はいずれも建築基準法42条2項の道路で、物件1土地の現況はセットバック（道路中心後退）を了している（※2）。上記の幅員はこのセットバック部分を含む現況の幅員で、既存の市道の幅員は2m程度である。	
土地の利用状況	物件2の共同住宅とこの入居者用の駐車場6台分の敷地として利用されている（別添「土地建物位置関係図」参照）。 隣接不動産の状況は、北側住宅、東側市道を挟んで田、南側市道を挟んで住宅、西側墓地等である。	
供給処理施設	水 道 あり（前面φ50mm配水管より給水管引込済） 下 水 道 あり ガス配管 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	・登記記録や過去の住宅地図等による地歴調査、現地調査の結果から土壌汚染が存する可能性は低いものと推定されるが、汚染等の有無の詳細に関しては、専門調査機関による調査を要する。
ハザードマップ	・吉野川市洪水ハザードマップによると、洪水浸水想定区域に該当する。
特記事項	※1、2 国土調査による測量登記を了しており、全体の現況面積と登記面積はほぼ一致するものと思料される。ただし、上記のとおり物件1土地の現況はセットバックによる道路部分を含んでおり、令和6年度固定資産税公課証明書によると、物件1は登記面積403.00㎡のところ、現況宅地358.00㎡、公衆用道路45.00㎡に区分して課税されている。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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：平成23年8月4日新築（登記記載） 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（※1） 屋 根：亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁：窯業系サイディング 内 壁：ビニルクロス等 天 井：石膏ボード等 床：フローリング等 設 備：電気、給排水衛生等（※2） その他：なし
床面積（現況）	登記のとおり、1階 100.19㎡、2階 110.20㎡、合計床面積 210.39㎡である。
現 況 用 途 等	現況用途 重層長屋形式の共同住宅 1・2階 各2戸 計4戸 間取り 後添間取図のとおり 間取りは1階1LDK、2階2LDKで、賃貸借契約書上の1戸当たりの床面積は、1階が101号44.75㎡、102号44.70㎡、2階が201号57.63㎡、202号57.58㎡である。
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る（※3）
建物の利用状況	大東建託パートナーズ株式会社が一括で借り上げて各室を入居者に転貸するいわゆるサブリース物件である。当該マスターリース契約は最先順位の抵当権に優先するため、買受人の引き受けとなる。引き受けとなるマスターリース契約の概要は次のとおり。 ・ 契約締結日：平成23年5月24日（開始日：建物の完成引渡し後） ・ 現行支払賃料：建物一括 月額147,030円 <u>駐車場一括 月額 15,300円（消費税抜き）</u> （合計） 月額162,330円 ・ 預かり金等： なし その他の詳細は現況調査報告書記載のとおりである。

特 記 事 項	※1 飛散性ないし準飛散性のアスベスト含有材（成形板等を含む）が使用されているか否かについては不明であり、別途、専門調査機関による調査を要する。 ※2 競売手続きにおいては、各種付帯設備の動作確認ができないため、正常に動作するか否かは不明である。 ※3 ペット飼育可の物件であり、101号室は一部に壁クロスの損傷、202号室は広範囲に亘り壁クロスの損傷が認められるほか、ペットの臭気が確認された。 ・徳島県東部県土整備局吉野川庁舎で建築確認について調査したところ、下記の記録を確認した。 確認通知：第24号 平成23年4月28日 完了検査：第67号 平成23年8月26日
----------------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1）

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) ア×イ×ウ×エ=オ
1	18,900	0.92	403.00	0.95	6,657,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 吉野川-2

公示価格 32,300 円/㎡ × 時点修正 99.1 / 100 × 標準化補正 100 / 100 × 地域格差 100 / 169 = 標準画地価格 18,900 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: 標準的 1.00

◇ 地域格差: 街路条件 1.30、環境条件 1.18、行政的条件 1.10 相乗積1.69

イ 個別格差: 角地1.03、セットバック0.89 相乗積0.92

ウ 地積: 登記数量による。

エ 建付減価補正率: 0.95 (中古建物の存在による減価を考慮。)

※ なお、植え込み、フェンス等の土地に定着した工作物の価値は上記土地価格に含めて評価した。

② 建物価格（物件2）

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/㎡) ア	現況延床 面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物自体の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	192,000	210.39	0.3478	14,049,000

ウ 現価率:

・耐用年数に基づく方法(定額法)と観察減価法を併用して次のとおり査定。

経過年数13年、経済的残存耐用年数17年、残価率3%

観察減価法(経年減価以外の物件建物固有の減価等)による補正 ▲40%

現価率 = {残価率0.03 + (1 - 0.03) × 経済的残存耐用年数17年 / (経過年数13年 + 経済的残存耐用年数17年)} × (1 - 観察減価0.4) = 0.3478

なお、プロパン庫等の附属工作物の経済価値は上記に含めて評価した。

2 評価額の判定

I 積算価格の査定

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、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	6,657,000	0.5	法定地上権	3,329,000

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) 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) (2(1)ウ) イ	積算価格 (円) ア ± イ = ウ	構成比
1	6,657,000	- 3,329,000	3,328,000	16.07%
2	14,049,000	+ 3,329,000	17,378,000	83.93%
	積算価格 (合計)		20,706,000	100.00%

Ⅱ．収益価格の試算

収益価格は、総収益を粗利回りで還元して、次のとおり求めた。

なお、総収益は、現況のマスターリース契約が買受人の引き受けとなることを踏まえて、当該賃貸収入を総収益として採用する。この総収益はマスターリース契約が同一条件で承継されることを前提としており、賃借人の意向によっては同一条件で承継されない可能性が一定程度あることに留意されたい。

総収益 (円)	家賃等 補正	粗利回り	その他 補 正	収益価格 (円)
ア	イ	ウ	エ	ア×イ÷ウ×エ＝オ
1,947,960	1.00	÷ 10.0 %	1.00	19,479,000

ア 総収益：

現況の支払賃料の合計額162,330円(建物一括賃料＋駐車場6台分借上料)の年額をもって年間総収益を査定した。

$$\begin{array}{rcll} \text{現況の支払賃料} & & \text{年間総収益} & \\ 162,330 \text{ 円} & \times & 12 \text{ ヶ月} & = 1,947,960 \text{ 円} \end{array}$$

イ 家賃等補正： 特に必要なし

ウ 粗利回り：

住居系収益物件の標準的な粗利回り(償却率・経費率含む)を基準として、地域の特性や、建物の個別性(経過年数・間取り・設備等のグレード・維持管理の状況)、賃貸借契の内容・安定性等の諸要因を考慮して、10.0%と査定した。

エ その他補正： 特に必要なし

Ⅲ. 評価額の判定

賃貸用のアパートであることを考慮の上、収益価格をやや重視(積算価格と収益価格を 30 : 70 のウェイトで考慮)して、土地及び建物の調整後の合計額を求め、さらに、各物件の積算価格の構成比により、調整後の各物件の評価額を算出し、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

物件 番号	調整後の合計 価 格 （ 円 ） ア	構成比 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正率 エ	評 価 額 （円） ア×イ×ウ×エ
1	19,850,000	16.07%	1.00	0.6	1,910,000
2		83.93%	1.00	0.6	9,990,000
一括価格（合計）					11,900,000

ア 調整後の合計額:

上記のウェイトづけにより、次式のとおり調整した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{積算価格} & & & \text{収益価格} & & & \text{調整後価格} \\ 20,706,000 \text{ 円} & \times & 0.30 & + & 19,479,000 \text{ 円} & \times & 0.70 = 19,850,000 \text{ 円} \end{array}$$

イ 構成比: 前記の積算価格の価格構成比を採用した。

ウ 市場性修正: なし

エ 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を反映させるため、競売市場修正率として0.6を乗じた。

第6 参考価格資料

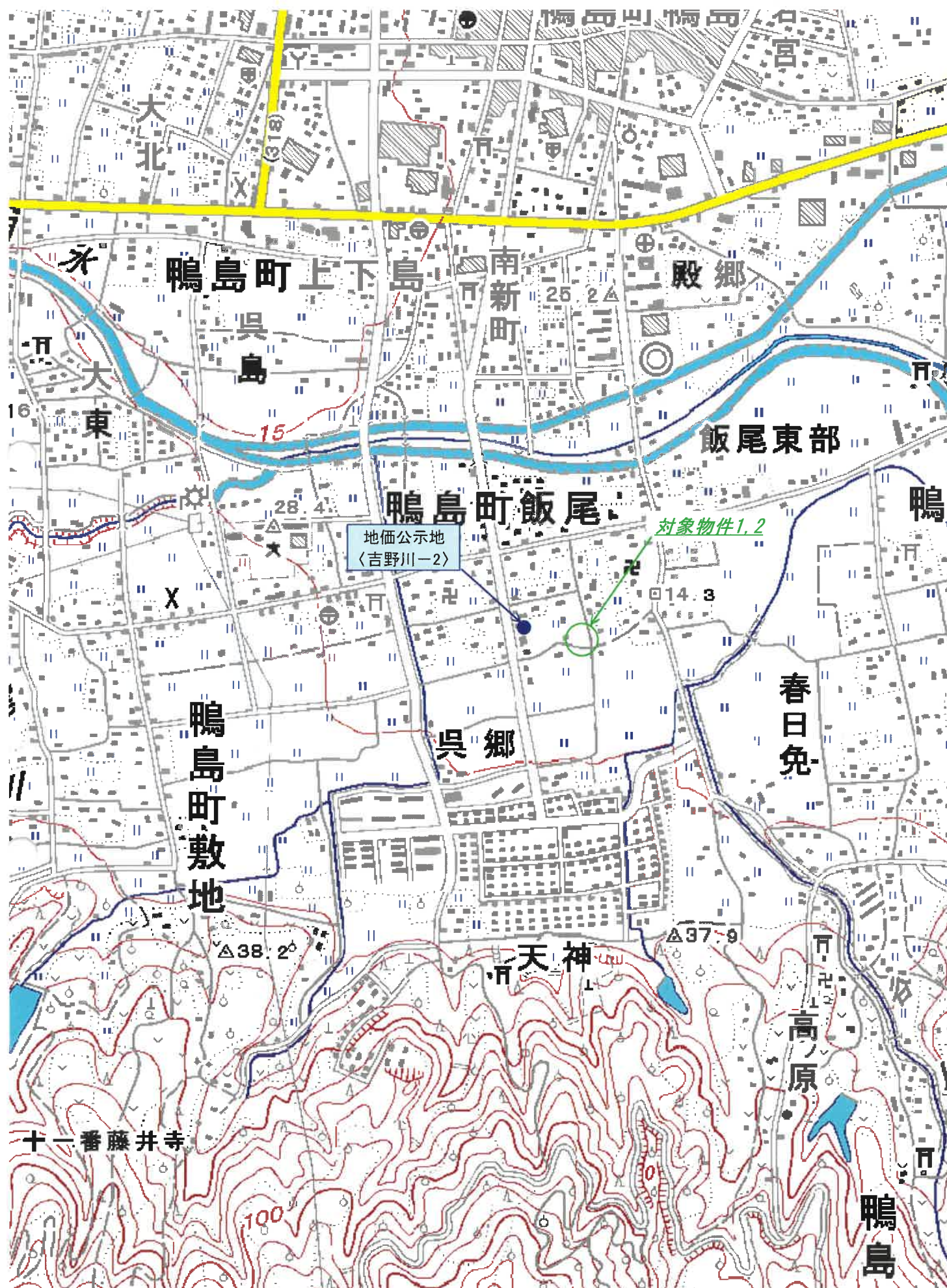
地価公示地〈吉野川-2〉

所 在 ・ 地	番	： 吉野川市鴨島町飯尾字小原679番3
公 示 価	格	： 32,300 円/㎡
地 積	： 423 ㎡	
価 格 時	点	： 令和6年1月1日
位 置	： JR「鴨島駅」より道路距離約 1,500mに位置する。	
供 給 処 理 施	設	： 水道 下水
道 路	： 西15.0m 市道	
用 途 指 定	等	： 市街化区域 第一種住居地域 建ぺい率 60%、容積率 200%
周 辺 の 利 用 状 況	： 一般住宅のほか農家や店舗等が散在する住宅地域	

第7 附属資料の表示

- 1 位置図 (1/10,000)
- 2 法第14条地図写し
- 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



(出所: 国土地理院「地形図」)



法第14条地図写し

所在: 吉野川市鴨島町飯尾字小原



1000688

野

地 積 測 量

668-1

吉野市鴨島町飯尾字小原

番

土地の所在

公 用

物件 (1) 土地

作 製 年 月 日
昭和五十五年拾月壹拾日

作 製 者

求 積

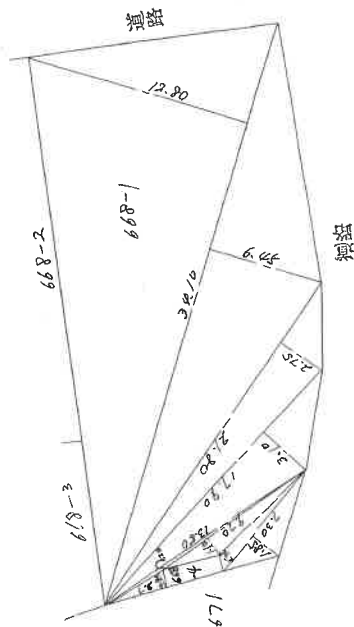
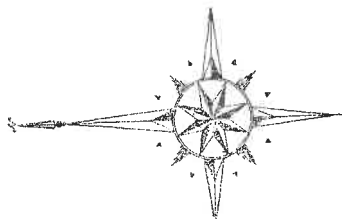
34.10×12.80	$= 436.4800$
34.10×6.45	$= 219.9450$
21.80×2.75	$= 59.9500$
17.80×3.10	$= 55.4900$
12.50×0.20	$= 2.7000$
9.20×1.10	$= 10.1700$
7.30×0.75	$= 5.4750$
7.30×1.85	$= 13.5050$
3.70×0.80	$= 3.3300$

計 807.5450

2 除 403.7725 m^2

地 積 403 m^2

5/10/14



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮 尺 1/300 m

A3をA4サイズ
に縮小(約70%)

複写機により作成

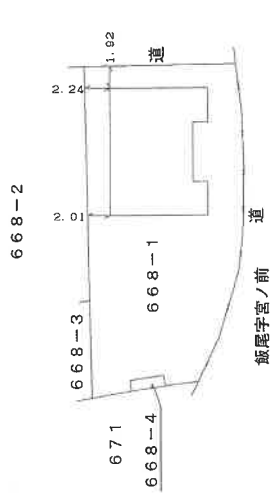
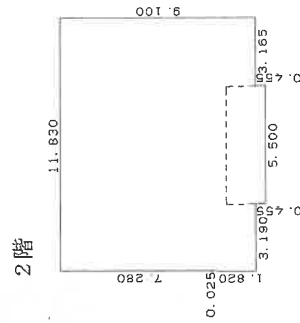
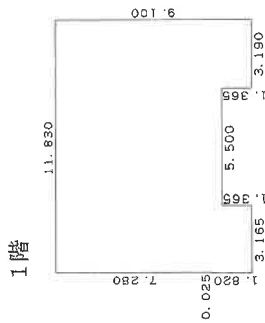
登記年月日：平成23年8月10日

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10月28日 徳島地方務局

登記官

各階平面図 建物階平面図

家屋番号	668番1
建物の所在	吉野川市鴨島町飯尾字小原668番地1



作成者

縮尺 1/250

申請人

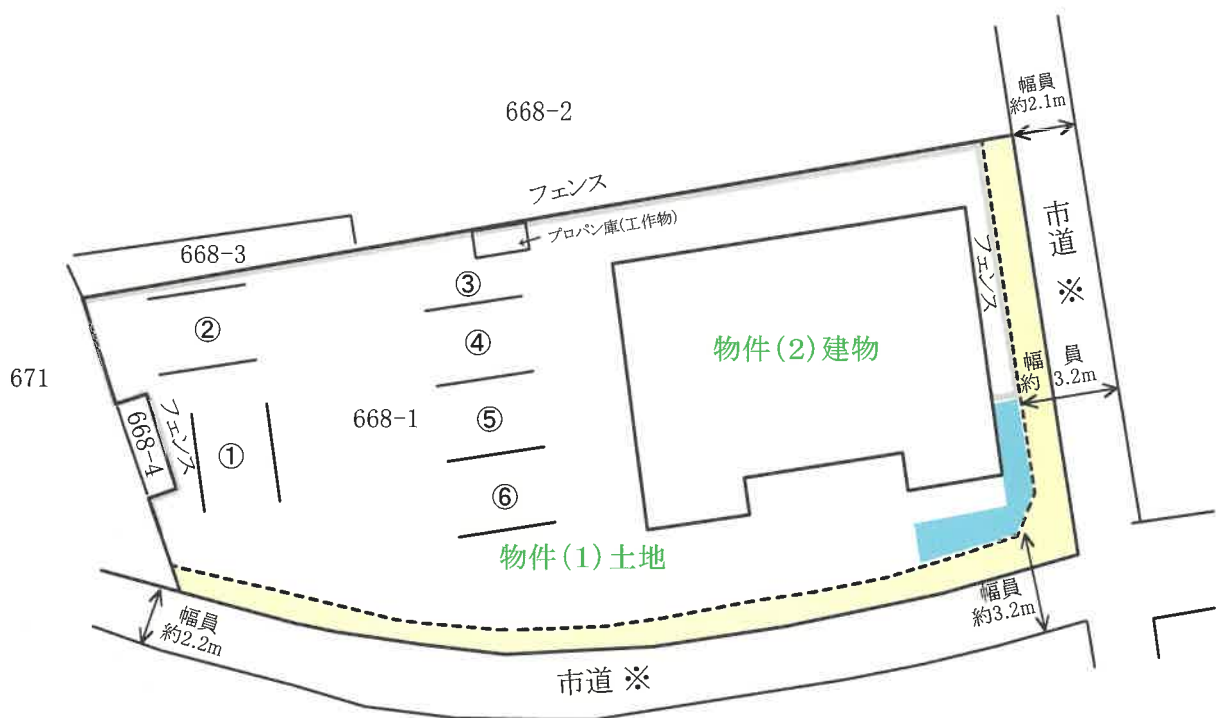
縮尺 1/500

A3をA4サイズに縮小(約70%)

土地建物位置関係図



縮尺 1 : 250



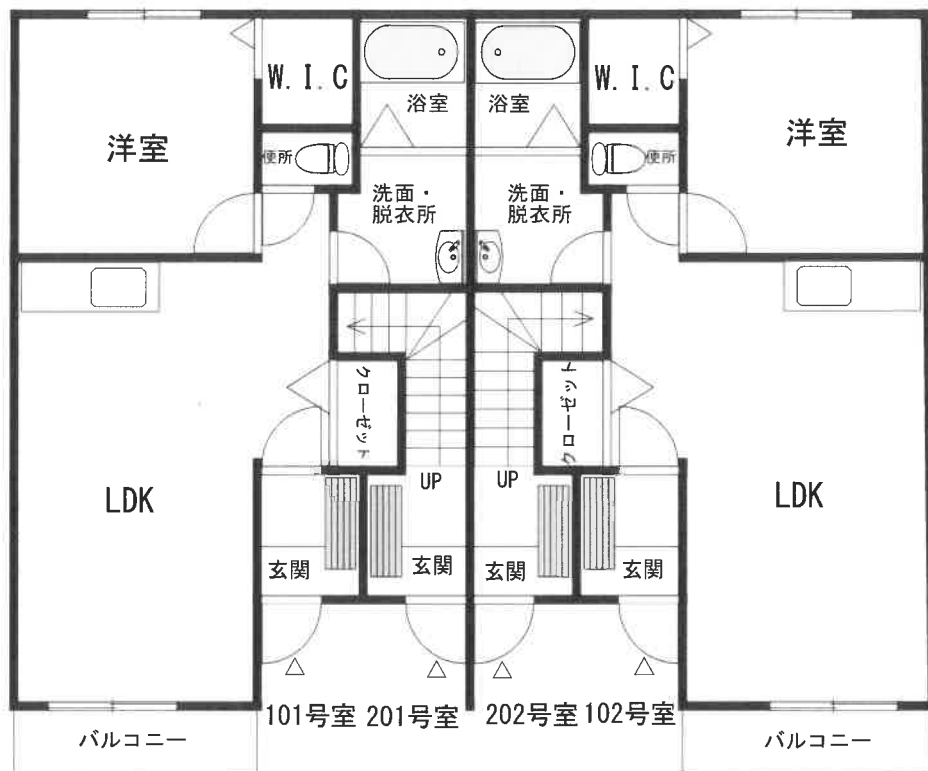
- ※ . . . 建築基準法42条2項道路
- . . . セットバック済の範囲約45㎡（現況道路）
- . . . 植え込み
- 内の数字は駐車場番号

当該図面は土地建物の位置関係等の概略を示したものであり、実測図ではありません。

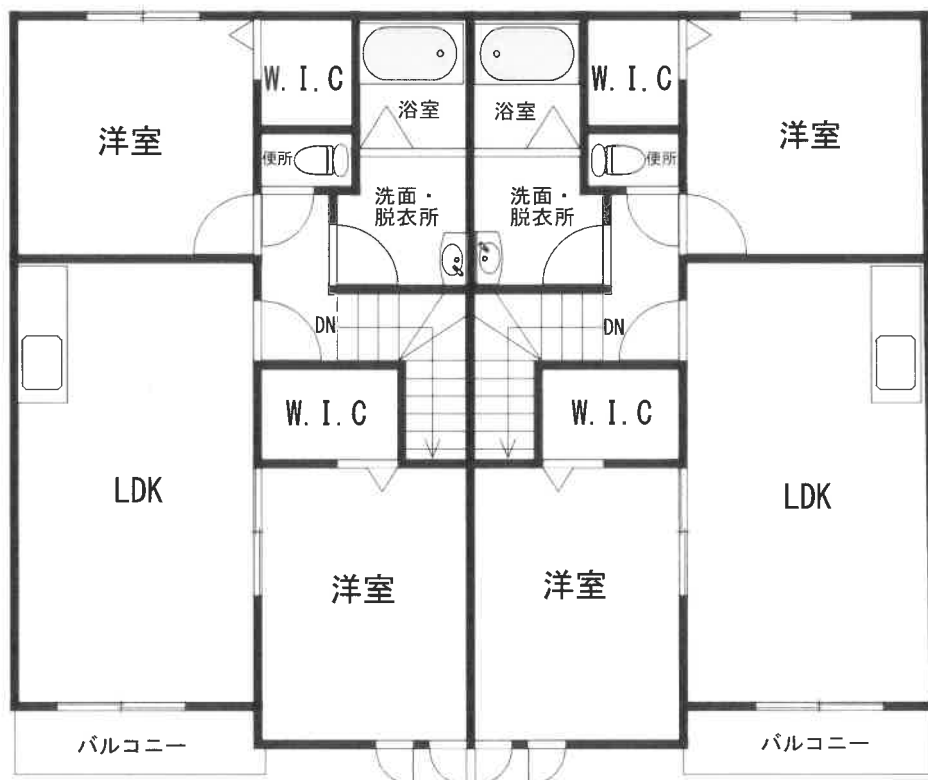


間取図(概略)

物件(2)建物



1 階



2 階

201号室

202号室