

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）
6～8	16,680,000 13,344,000	一括	3,336,000	189,385	0
6	1,180,000				
7	1,240,000				
8	14,260,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 6 | 所 在 | 徳島県吉野川市鴨島町飯尾字辻 |
| | 地 番 | 7 5 6 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 1. 1 7 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地一部公衆用道路 |
| | | |
| 7 | 所 在 | 徳島県吉野川市鴨島町飯尾字辻 |
| | 地 番 | 7 5 7 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 7 5. 0 0 平方メートル |
| | | |
| 8 | 所 在 | 徳島県吉野川市鴨島町飯尾字辻 7 5 7 番地 |
| | 家屋 番号 | 7 5 7 番 |
| | 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 1 1. 7 9 平方メートル
2 階 1 1 8. 7 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、B I T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6～8】

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6, 7】

なし

【物件番号8】

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 2043年9月30日まで

賃 料 月額19万7966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、103号室を転借人Gが、201号室を転借人Hが、202号室を転借人Iが、203号室を転借人J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 6, 7】

駐車場区画 1 を転借人 E が、駐車場区画 2 を転借人 H が、駐車場区画 3 を転借人 J が、駐車場区画 4 を転借人 G が、駐車場区画 5 及び 8 を転借人 I が、駐車場区画 6 及び 7 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

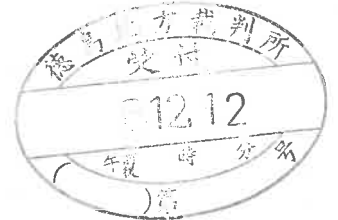
《 注 意 書 》

- 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

- | | | |
|---|-------|--|
| 6 | 所 在 | 徳島県吉野川市鴨島町飯尾字辻 |
| | 地 番 | 7 5 6 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 1. 1 7 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地一部公衆用道路 |
| 7 | 所 在 | 徳島県吉野川市鴨島町飯尾字辻 |
| | 地 番 | 7 5 7 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 7 5. 0 0 平方メートル |
| 8 | 所 在 | 徳島県吉野川市鴨島町飯尾字辻 7 5 7 番地 |
| | 家屋 番号 | 7 5 7 番 |
| | 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 1 1. 7 9 平方メートル
2 階 1 1 8. 7 1 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 3 冊)



現況調査報告書

(物件 6 ～ 8)

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

6 所 在 徳島県吉野川市鴨島町飯尾字辻
 地 番 7 5 6 番
 地 目 宅地
 地 積 2 6 1. 1 7 平方メートル
 所有者 B

7 所 在 徳島県吉野川市鴨島町飯尾字辻
 地 番 7 5 7 番
 地 目 宅地
 地 積 2 7 5. 0 0 平方メートル
 所有者 B

8 所 在 徳島県吉野川市鴨島町飯尾字辻 7 5 7 番地
 家屋 番号 7 5 7 番
 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 1 1. 7 9 平方メートル
 2 階 1 1 8. 7 1 平方メートル
 所有者 B

(土地・建物用)

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 6・7	
	現況地目	☒ 宅地 ☒ 一部公衆用道路	
	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	☒ 「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②」のとおり	
建物		物件 8	
	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

(2 枚目)

占有者及び占有権原① [物件6・7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
6・7	駐車場区画 1	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	平 26.6.1	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,300円(税込) ☐ 敷 ☐ 保 ー 円	物件8建物転貸借契 約での付帯契約
	自 令 6.6.1 至 令 8.5.31							
6・7	駐車場区画 6・7	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	平 26.5.23	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 6,600円(税込) ☐ 敷 ☐ 保 ー 円	物件8建物転貸借契 約での付帯契約
	自 令 6.6.1 至 令 8.5.31							
6・7	駐車場区画 4	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	平 30.10.17	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,300円(税込) ☐ 敷 ☐ 保 ー 円	物件8建物転貸借契 約での付帯契約
	自 令 6.11.1 至 令 8.10.31							
6・7	駐車場区画 2	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	平 26.7.1	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,300円(税込) ☐ 敷 ☐ 保 ー 円	物件8建物転貸借契 約での付帯契約
	自 令 6.7.1 至 令 8.6.30 (法人契約)							
6・7	駐車場区画 5、8	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	令 3.12.1	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 6,600円(税込) ☐ 敷 ☐ 保 ー 円	物件8建物転貸借契 約での付帯契約
	自 令 5.12.1 至 令 7.11.30							
6・7	駐車場区画 3	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	令 1.12.27	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,300円(税込) ☐ 敷 ☐ 保 ー 円	物件8建物転貸借契 約での付帯契約
	自 令 5.1.1 至 令 7.12.31							
		☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
		☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 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

※なお、上記のうち駐車場区画2については、契約上の賃借人はP H C マニュファクチャリング株式会社であり、Hはその占有補助者と認められる。

(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

(4 枚目)

(建物の占有関係用)

占有者及び占有権原③ [物件 8 建物の転貸借関係]								
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
8	☐ 全部 ☒ 101号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平 26.6.1	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年	
	自 令 6.6.1 至 令 8.5.31		42,000 円					
8	☐ 全部 ☒ 102号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平 26.5.23	☐ 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 6.6.1 至 令 8.5.31		40,000 円					
8	☐ 全部 ☒ 103号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平 30.10.17	☐ 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 6.11.1 至 令 8.10.31		39,000 円					
8	☐ 全部 ☒ 201号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平 26.7.1	☐ 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 6.7.1 至 令 8.6.30		48,000 円					
8	☐ 全部 ☒ 202号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 3.12.1	☐ 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 5.12.1 至 令 7.11.30		41,000 円					
8	☐ 全部 ☒ 203号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 1.12.27	☐ 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 5.1.1 至 令 7.12.31		42,000 円					
	☐ 全部	☐ 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 至 令		円					
	☐ 全部	☐ 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 至 令		円					

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居室 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

※なお、上記のうち201号室については、契約上の賃借人はP H C マニュファクチャリング株式会社であり、Hはその占有補助者と認められる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 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

(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6～8の土地・建物は、「ファリーヌ」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なく考えています。
D(所有者Bの母)	1 私はBの母になりますが、Bは体調が悪く、外部の人には、B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 B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、B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、B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 壁面に細いクラックが入っている部分があります。 2 エアコンの効きが悪く冷えません。

(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6・7土地の地上に物件8建物が建立され賃貸共同住宅を形成している。なお、物件8建物は、平成25年8月新築の物件である。

【占有関係】(同条同項)

- ・ 物件6・7土地及び物件8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6・7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6・7土地は、その西側が舗装市道(幅員約3.3m)に接面し、その東側が里道に接面している(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6・7土地、物件8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。

【土地の状況】

- ・ 物件6・7土地はその全面が物件8建物の敷地として利用され、同土地の西側付近に駐車場を備えている。なお、一般公道から本件土地に至るまでには狭小な道路を経由する必要がある。
- ・ 本件土地の南端付近には、目的外土地(地番758)に設置された簡易物置が越境してきている(写真3)。

【建物の状況】

- ・ 写真9に示す部分には、壁面に細いクラックが確認された。それ以外には、顕著な損傷部位は確認できなかった。
- ・ 一部の住人からエアコンの効きが悪く冷えないとの不具合の報告があった。
- ・ なお、居住者のプライバシー保護の観点から写真5～9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。

【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

(8 枚目)

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) 10:30 - 10:40	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) 8:44 - 8:51	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) 15:20 - 15:35	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) 16:40 - 16:45	法務局	公簿関係の閲覧調査
令和6年10月29日 (火) 10:25 - 10:30	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) 12:48 - 13:30	目的物件所在地	物件調査、聴取調査
令和6年11月7日 (木) 14:40 - 14:50	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) 15:18 - 15:33	目的物件所在地	物件調査、聴取調査
令和6年11月22日 (金) 8:50 - 9:00	目的物件所在地	物件調査、聴取調査
令和6年11月29日 (金) 15:00 - 15:10	目的物件所在地	物件調査、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



法第14条地図写し

所在: 吉野川市鴨島町飯尾字辻



登記年月日：平成25年8月26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 徳島地方支務局

登記官

(11枚目)

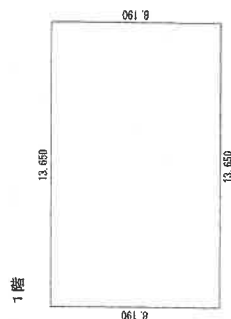
物件（8）建物

請求番号：7-10

各階平面図 建物図面

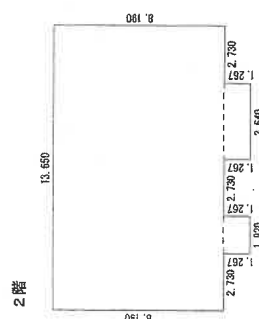
家屋番号 757番

建物の所在 吉野川市鴨島町飯尾字辻757番地



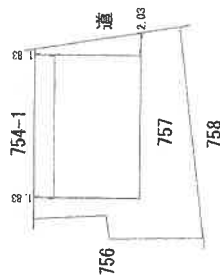
求積表
13.650 x 8.190 = 111.783500

床面積 111.79 m²



求積表
13.650 x 8.190 = 111.783500
1.820 x 1.267 = 2.305940
3.640 x 1.267 = 4.611880
計 118.711320

床面積 118.71 m²



作成者

縮尺 1/250

申請人

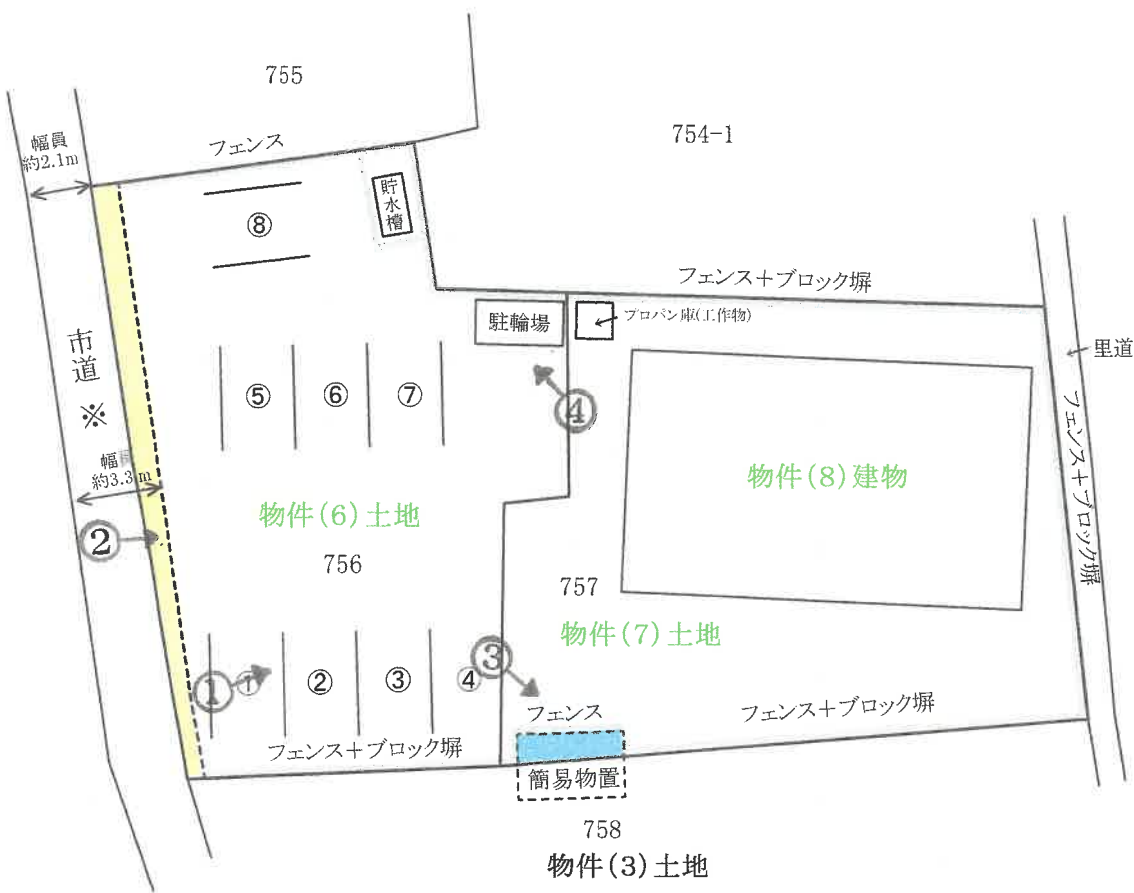
縮尺 1/500

A3をA4サイズ
に縮小(約70%)

土地建物位置関係図



縮尺 1 : 250



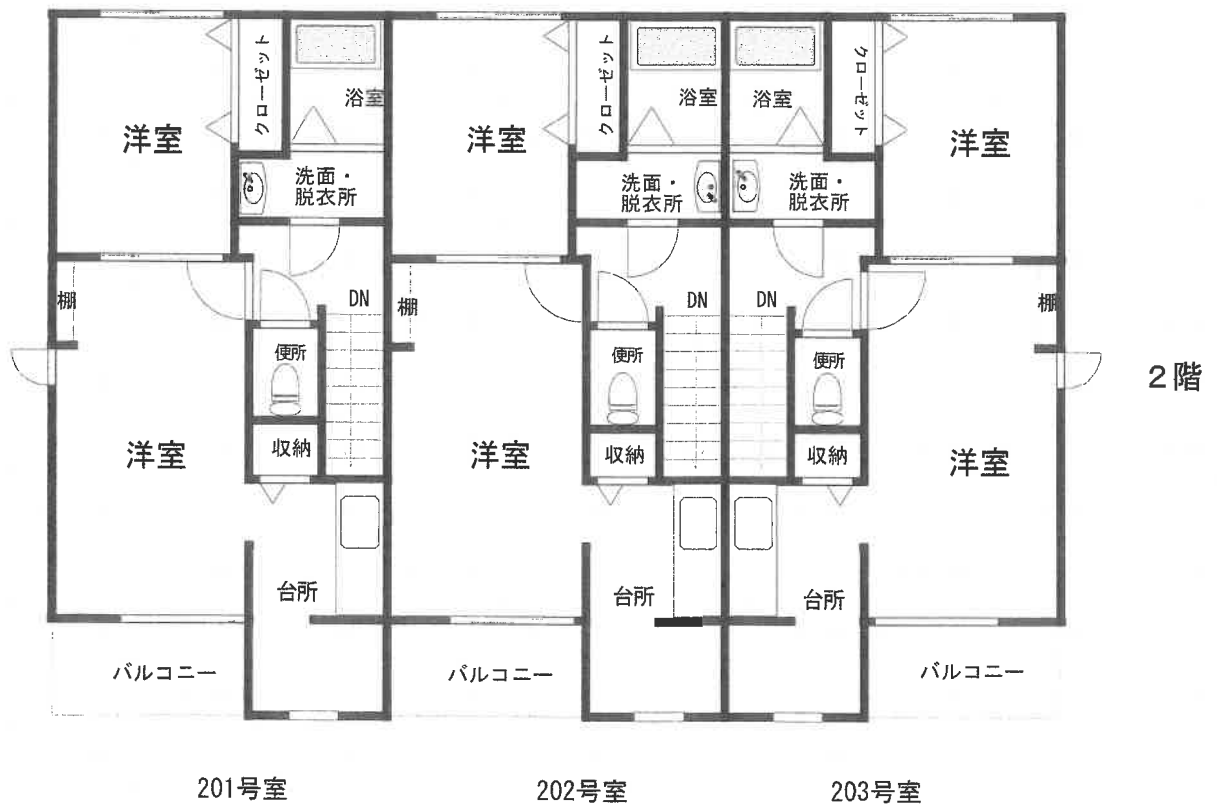
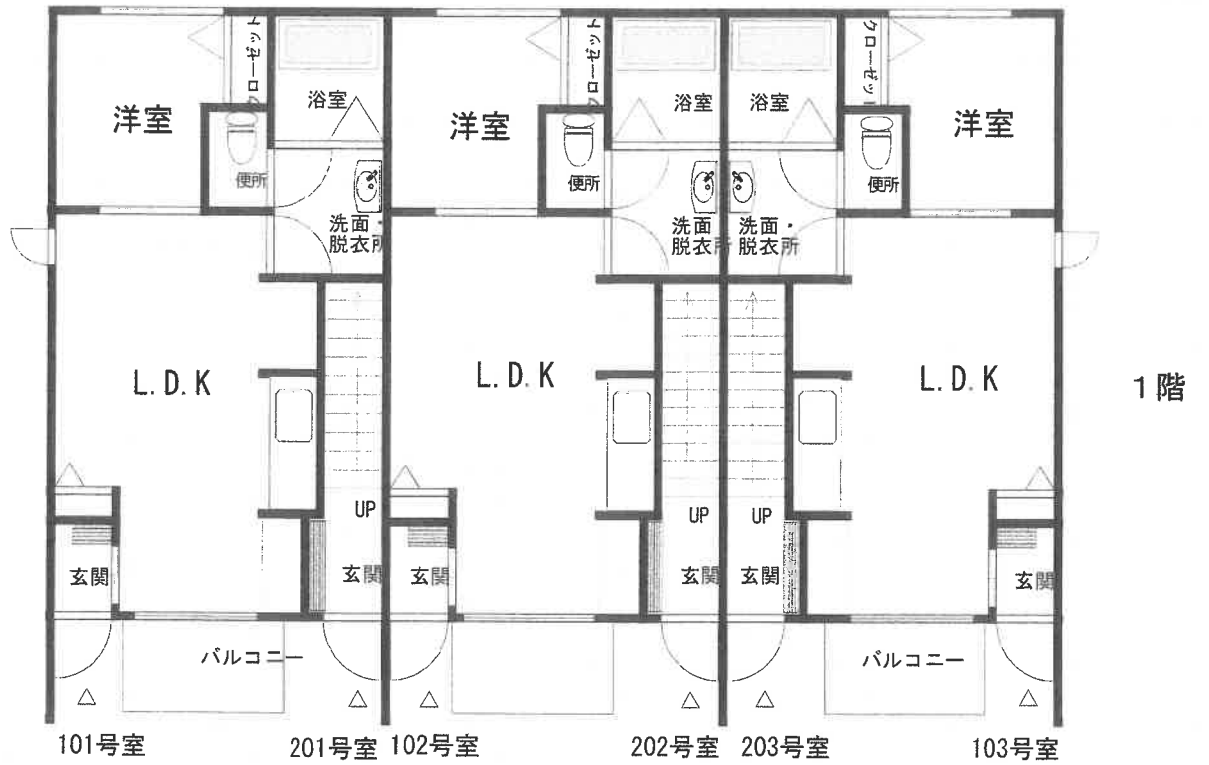
- ※ . . . 建築基準法42条2項道路
- . . . セットバック済の範囲約20㎡（現況道路）
- . . . 物件4建物の附属工作物（簡易物置）が設置されている範囲約3.6㎡
- 内の数字は駐車場番号

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(8)建物



1



2



3



4



5



6



(16 枚目)

7



8



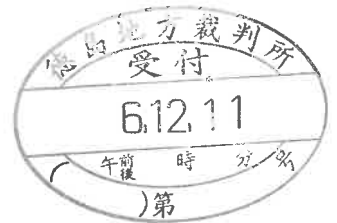
(17 枚目)

壁面に細いクラックが認められる



令和6年(ケ)第 43 号
(3分冊の内の③)
令和6年11月6日 現地調査
同年11月7日 〃
同年11月13日 〃
同年11月21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6～8)

評価人 不動産鑑定士
阿 部 宏 士

第1 評価額

一 括 価 格	
金 16,680,000 円	
内 訳 価 格	
物件6 (土地)	金 1,180,000 円
物件7 (土地)	金 1,240,000 円
物件8 (建物)	金 14,260,000 円

- 1 一括価格は、物件6ないし8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
6	所 在 地 番 地 目 地 積	吉野川市鴨島町飯尾字辻 756番 宅地 261.17 m ²	一部公衆用道路(セツバック部分 約20m ²)を含む。
7	所 在 地 番 地 目 地 積	吉野川市鴨島町飯尾字辻 757番 宅地 275.00 m ²	
8	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	吉野川市鴨島町飯尾字辻 757番地 757番 共同住宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 111.79 m ² 2階 118.71 m ² 〔合計 230.50 m ² 〕	
番号	特 記 事 項		
	・ 物件6の宅地部分と物件7の土地は大略一団の土地を形成しており、物件8建物敷地として利用されている。 ・ 物件7土地の内、南西側約3.6m²の範囲に売却単位外の物件4建物の附属工作物（簡易物置）が設置されている。		

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6及び7 一体利用敷地）

位置・交通	J R 徳島線「鴨島」駅南方・道路距離約1.6km付近の平野部に位置する。国道192号まで約930m、最寄りバス停「鴨島」の南方・約970m。（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	536.17㎡（登記地積合計、※1） 約20.5m・約30.5m 不整形 概ね平坦 中間画地（※2） 概ね等高 特になし
接面道路の状況	西側現況幅員約3.3mの舗装市道に接面する。また、東側に幅員約0.9mの未舗装里道が存在する。西側の市道は建築基準法42条2項の道路で、物件6土地の現況はセットバック（道路中心後退）を了している（※3）。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6及び7は一体となって、物件8の共同住宅とこの入居者用の駐車場8台分の敷地として利用されている。なお、物件7土地の内、南西側約3.6㎡の範囲に売却単位外の物件4建物の附属工作物（簡易物置）が設置されているが、当該範囲はネットフェンスで仕切られており、物件3ないし5の敷地に取り込まれた外形を呈している。（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、東側未舗装の小幅里道を挟んで畑ないし住宅、南側住宅（物件3ないし5）、西側市道を挟んで住宅である。	
供給処理施設	水道 下水道 ガス配管	あり（前面φ25mm配水管より給水管引込済） あり なし

周知の埋蔵文化財包蔵地の指定	吉野川市教育委員会によると、埋蔵文化財包蔵地（No.205-58、散布地・中世）に該当する。
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、3 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6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6は登記面積261.17㎡のところ、現況宅地241.17㎡、公衆用道路20.00㎡に区分して課税されている。 ※2 東側の里道は未舗装の小幅農道であり、道路としては殆ど利用されていないため、西側一方の中間画地と認めた。

2 建物の概況及び利用状況（物件8）

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25年8月23日新築（登記記載） 経 過 年 数：約11年 経済的残存耐用年数：約19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、タイル貼り 内 壁：ビニルクロス等 天 井：石膏ボード等 床：フローリング、クッションフロア等 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 111.79㎡、2階 118.71㎡、合計床面積 230.50㎡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3戸 計6戸 間取り 後添間取図のとおり 間取りは全戸1LDKで、賃貸借契約書上の1戸当たりの床面積は1階が32.44㎡、2階が42.47㎡である。
品 等	普通
保守管理の状況	概ね良好
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25年6月27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197,966円 <u>駐車場一括 月額 20,400円（消費税抜き）</u> （合計） 月額218,366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。 ・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35号 平成25年5月29日 完了検査：第81号 平成25年9月18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6及び7）

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
6	18,000	0.93	261.17	0.95	4,153,000
7	18,000	0.93	275.00	0.95	4,373,000

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 / 178 = 標準画地価格 18,000 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 1.35、環境条件 1.20、行政的条件 1.10 相乗積1.78

イ 個別格差: 形状0.96、セットバック0.97 相乗積0.93

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、駐輪場、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定した。

② 建物価格（物件8）

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
8	200,000	230.50	0.4510	20,791,000

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11年、経済的残存耐用年数19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 ▲30%

現価率 = {残価率0.03 + (1 - 0.03) × 経済的残存耐用年数19年 / (経過年数11年 + 経済的残存耐用年数19年)} × (1 - 観察減価0.3) = 0.451

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定した。

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
6	4,153,000	0.5	法定地上権	2,077,000
7	4,373,000	0.5	法定地上権	2,187,000
(合 計)				4,264,000

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
6	4,153,000	- 2,077,000	2,076,000	7.08%
7	4,373,000	- 2,187,000	2,186,000	7.46%
8	20,791,000	+ 4,264,000	25,055,000	85.46%
	積算価格 (合計)		29,317,000	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) ア	家賃等 補正 イ	粗利回り ウ	その他 補 正 エ	収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ＝オ
2,620,392	1.00	÷ 9.5 %	1.00	27,583,000

ア 総収益：

現況の支払賃料の合計額218,366円(建物一括賃料＋駐車場8台分借上料)の年額をもって年間総収益を査定した。

$$\begin{array}{rcll} \text{現況の支払賃料} & & \text{年間総収益} & \\ 218,366 \text{ 円} & \times & 12\text{ヶ月} & = 2,620,392 \text{ 円} \end{array}$$

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、9.5%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
6	28,100,000	7.08%	0.99	0.6	1,180,000
7		7.46%	0.99	0.6	1,240,000
8		85.46%	0.99	0.6	14,260,000
一括価格（合計）					16,680,000

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。

$$\begin{array}{rcccl} & \text{積算価格} & & \text{収益価格} & \\ 29,317,000 \text{ 円} & \times & 0.30 & + & 27,583,000 \text{ 円} \times 0.70 \div \text{調整後価格} \\ & & & & 28,100,000 \text{ 円} \end{array}$$

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: 物件4建物の附属工作物である簡易物置による土地の一部占有は、物置の撤去自体は比較的容易であるが、撤去後にフェンスを直線に設置し直して土地の境界を回復する必要がある。このことが買受人にとって負担となる可能性があることを考慮し、市場性修正率として0.99を調整した。

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〉

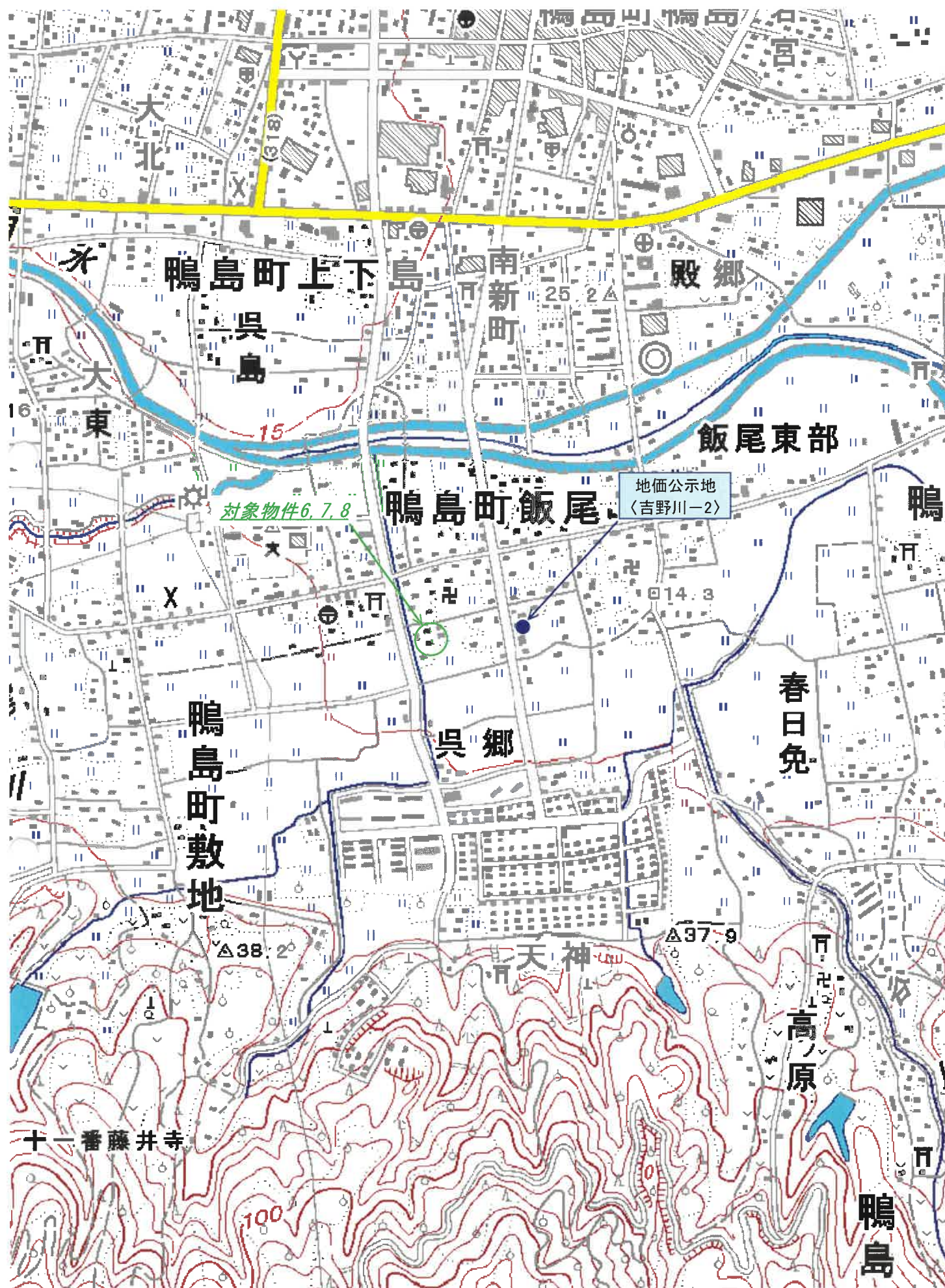
所 在 ・ 地	番：	吉野川市鴨島町飯尾字小原679番3
公 示 価	格：	32,300 円/㎡
地	積：	423 ㎡
価 格 時	点：	令和6年1月1日
位	置：	JR「鴨島駅」より道路距離約 1,500mに位置する。
供 給 処 理 施	設：	水道 下水
道	路：	西15.0m 市道
用 途 指 定	等：	市街化区域 第一種住居地域 建ぺい率 60%、容積率 200%
周 辺 の 利 用 状 況	：	一般住宅のほか農家や店舗等が散在する住宅地域

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 建物図面・各階平面図写し
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以 上

位置図



(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辻



登記年月日：平成25年8月26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10月28日 徳島地方裁判所

登記官

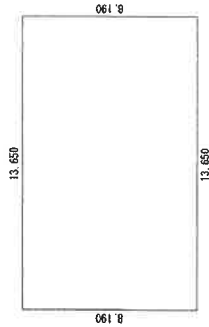
各階平面図 建物図面

家屋番号 757番

建物の所在 吉野川市鴨島町飯尾字辻757番地



1階

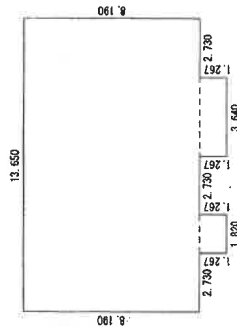


求積表

$$13.650 \times 8.190 = 111.793500$$

床面積 111.79 m²

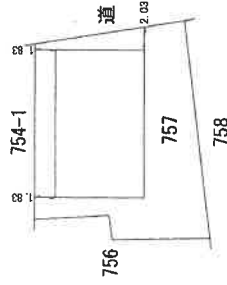
2階



求積表

$$\begin{aligned} 13.650 \times 8.190 &= 111.793500 \\ 1.820 \times 1.267 &= 2.305940 \\ 3.640 \times 1.267 &= 4.611880 \\ \text{計} &118.711320 \end{aligned}$$

床面積 118.71 m²



作成者

縮尺 1/250

申請人

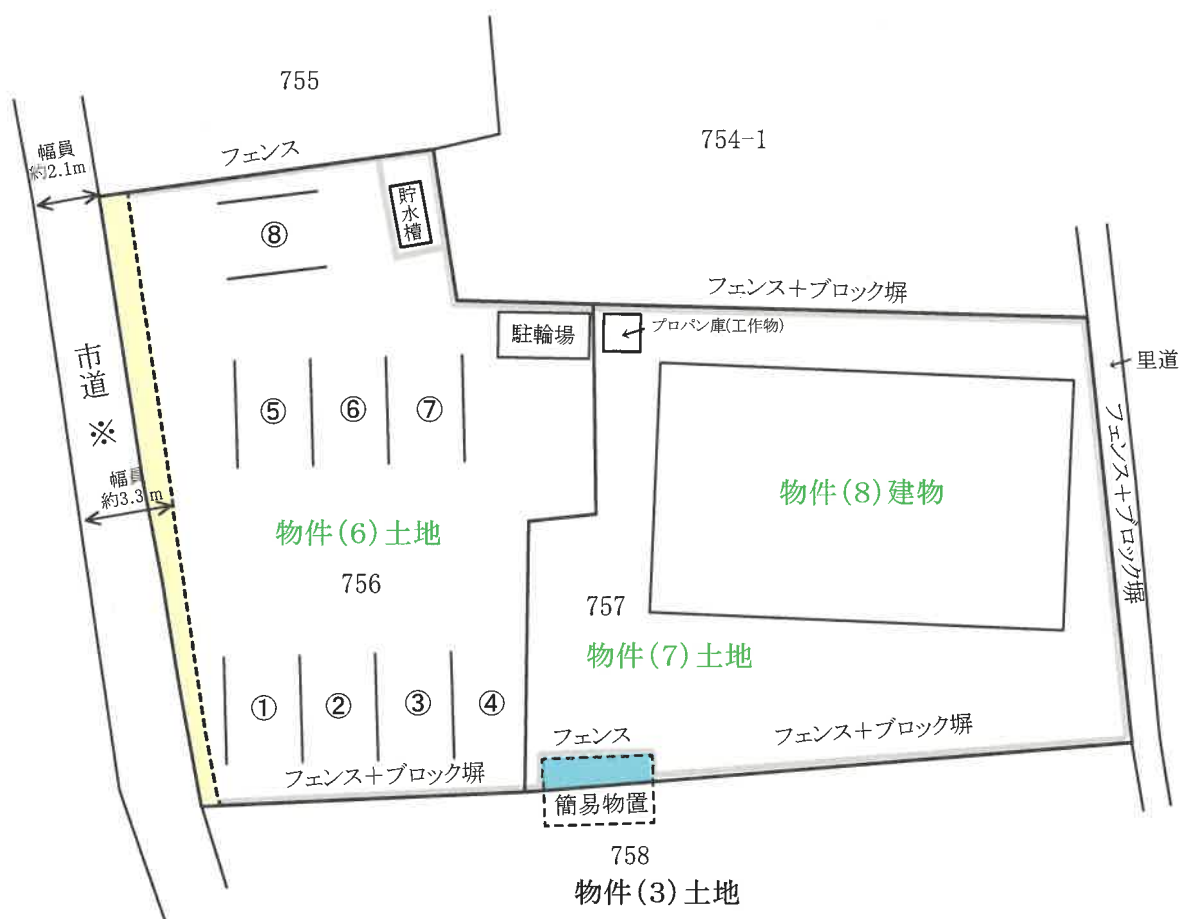
縮尺 1/500

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20㎡（現況道路）
- . . . 物件4建物の附属工作物（簡易物置）が設置されている範囲約3.6㎡
- 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(8)建物

