

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月11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12月 4日から 令和 7年12月10日まで
開札期日	日 時 令和 7年12月17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 1月 7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 7年12月18日から 令和 7年12月19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11月11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）
6～11	8,860,000 7,088,000	一括	1,772,000	118,690	32,986
6	4,200,000				
7	1,010,000				
8	800,000				
9	950,000				
10	950,000				
11	950,000				
</					



物 件 目 録

- | | | |
|----|-------|--------------------|
| 6 | 所 在 | 徳島県徳島市中島田町三丁目 |
| | 地 番 | 1 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 882.64 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 徳島県徳島市中島田町三丁目 1 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 番の 1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 86.64 平方メートル |
| 8 | 所 在 | 徳島県徳島市中島田町三丁目 1 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 番の 2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 70.39 平方メートル |
| 9 | 所 在 | 徳島県徳島市中島田町三丁目 1 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 番の 3 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 70.39 平方メートル |
| 10 | 所 在 | 徳島県徳島市中島田町三丁目 1 番地 |



物 件 目 録

家屋 番号 1 番の 4
種 類 共同住宅
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 70.39平方メートル

1 1 所 在 徳島県徳島市中島田町三丁目 1 番地

家屋 番号 1 番の 5
種 類 共同住宅
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 70.39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

本件においては、現況調査報告書の表題が「現況調査報告書（補充調査）」と、評価書の表題が「補充評価書」となっていますが、いずれも、補充の内容を踏まえた現況調査報告書及び評価書となっています。一覧性を確保するために、補充の内容のみ記載した調査報告書・評価書ではなく、補充の内容を踏まえた調査報告書・評価書が作成されているものです。

物 件 明 細 書

令和 7 年 9 月 17 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 6 ～ 11】

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 7 の 10 号室】

賃借権

範 囲	全部
賃借人	K
期 限	不明
賃 料	29000 円
賃料前払	不明
敷 金	不明
保証金	不明
特 約	不明

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。

【物件番号 8 の 8 号室】

賃借権

範 囲	全部
賃借人	I
期 限	不明
賃 料	28000 円
賃料前払	不明
敷 金	不明
保証金	不明



特 約 不 明

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。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

駐車場部分（物件7～11建物の周囲）につき、E、F、G、Kが占有している。E、F、G、Kの賃借権は、対抗要件を有していない。

【物件番号7の9号室】

Jが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

【物件番号8の7号室】

Hが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

【物件番号9】

5号室をFが、6号室をGが占有している。同人らの各賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

【物件番号10】

3号室をDが、4号室をEが占有している。同人らの各賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

【物件番号11の2号室】

Cが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

【物件番号11の1号室】

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6】

地籍図上筆界未定である。

《 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

- | | | |
|----|-------|--------------------|
| 6 | 所 在 | 徳島県徳島市中島田町三丁目 |
| | 地 番 | 1 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 882.64 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 徳島県徳島市中島田町三丁目 1 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 番の 1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 86.64 平方メートル |
| 8 | 所 在 | 徳島県徳島市中島田町三丁目 1 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 番の 2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 70.39 平方メートル |
| 9 | 所 在 | 徳島県徳島市中島田町三丁目 1 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 番の 3 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 70.39 平方メートル |
| 10 | 所 在 | 徳島県徳島市中島田町三丁目 1 番地 |



物 件 目 録

家屋 番号 1 番の 4
種 類 共同住宅
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 70.39平方メートル

1 1 所 在 徳島県徳島市中島田町三丁目 1 番地

家屋 番号 1 番の 5
種 類 共同住宅
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 70.39平方メートル



令和6年（ケ）第57号

令和6年12月4日受理

令和7年1月21日提出

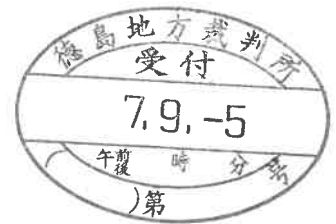
令和7年7月2日補充命令受理

令和7年8月1日補充調査提出

令和7年8月13日補充命令受理

令和7年9月5日補充調査提出

（2分冊のうち第2冊）



現況調査報告書（物件6～11）

補 充 調 査

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

6 所 在 徳島県徳島市中島田町三丁目

地 番 1 番

地 目 宅地

地 積 882.64 平方メートル

所有者 A

7 所 在 徳島県徳島市中島田町三丁目 1 番地

家屋 番号 1 番の 1

種 類 共同住宅

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 86.64 平方メートル

所有者 A

8 所 在 徳島県徳島市中島田町三丁目 1 番地

家屋 番号 1 番の 2

種 類 共同住宅

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 70.39 平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

9 所 在 徳島県徳島市中島田町三丁目 1番地

家屋 番号 1番の3

種 類 共同住宅

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 70.39平方メートル

所有者 A

10 所 在 徳島県徳島市中島田町三丁目 1番地

家屋 番号 1番の4

種 類 共同住宅

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 70.39平方メートル

所有者 A

11 所 在 徳島県徳島市中島田町三丁目 1番地

家屋 番号 1番の5

種 類 共同住宅

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 70.39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		未実施（住居表示未実施地区）	
土地		物件6	
現況地目	☒ 宅地 ☐ 雑種地 ☐		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 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		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 A ☒ その他の者 E F G K その他の者が本件土地上に自動車を駐車し、占有している。 土地所有者A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」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ 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			
建物		物件7～11	
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が異なる （ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物 ） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
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	☒ 建物所有者 A ☒ その他の者 C～K その他の者が平家建て建物の1室をそれぞれ倉庫または居宅として使用している。 建物所有者Aが物件11建物の1室を倉庫として使用している。 ☒ 「占有者及び占有権原」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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 }		
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		

(占有関係用 (多占))

占有者及び占有権原 (物件6: 駐車場部分)

物件 番号	占有範囲 占有者	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	特約等 その他の陳述等 等 執行官の意見
6	■物件6上の 任意の場所 K	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	遅くとも H10.3.3~ 遅くとも H10.3.3~	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 (右記参照) ☐ 敷 ☐ 保 0円	物件7建物10号室 賃貸借契約の附帯契 約
6	■物件6上の 任意の場所 G	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	H16・1月頃~ 自H16・1月頃~	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 (右記参照) ☐ 敷 ☐ 保 0円	物件9建物6号室賃 貸借契約の附帯契 約
6	■物件6上の 任意の場所 F	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	R6年頃~ 自R6年頃~	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 (右記参照) ☐ 敷 ☐ 保 0円	物件9建物5号室賃 貸借契約の附帯契 約
6	■物件6上の 任意の場所 E	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	R6・3月頃~ 自R6・3月頃~	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 (右記参照) ☐ 敷 ☐ 保 0円	物件10建物4号室 賃貸借契約の附帯契 約
	☐ ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 駐	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 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			

(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 (多占))

占有者及び占有権原 (物件7～11)								
物件 番号	占有範囲 占有者	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	特約等 その他の陳述等 等 執行官の意見
11	☒ 1 番の 5 ☒ 2 号室 C	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☒ 倉 ☐ 他	R 3・4 月頃～ 自 R 3 年 4 月頃～	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 20,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 0 円	口頭契約 1 月/年に 1 年分を債 務者宅へ持参
10	☒ 1 番の 4 ☒ 3 号室 D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H 30・1・29 自 H 30・1・29	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☒ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 25,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 0 円	契約書有り 月末/月に債務者宅 へ持参
10	☒ 1 番の 4 ☒ 4 号室 E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 6・3 月頃～ 自 R 6・3 月頃～	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 25,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 0 円	口頭契約 5 日/月に債務者宅へ 持参
9	☒ 1 番の 3 ☒ 5 号室 F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 6 年頃～ 自 R 6 年頃～	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 25,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 0 円	口頭契約 1 日/月に債務者宅へ 持参
9	☒ 1 番の 3 ☒ 6 号室 G	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☒ 倉 ☐ 他	H 16・1 月頃～ 自 H 16・1 月頃～	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 29,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 0 円	口頭契約 毎月 5 日までに債務 者宅へ持参

※【備考】

物件 10 の 3 号室について、所有者は A であるところ、契約書上、B が貸主とされている。

この点、同契約は他人物賃貸にあたると思われるが、A の承諾が得られており、賃貸借契約として成立しているものと認めた。

※ 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

占有者及び占有権原 (物件7～11)								
物件 番号	占有範囲 占有者	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	特約等 その他の陳述等 等 執行官の意見
8	■1番の2 ■7号室 H	■居 □事 □店 □倉 □他	R6・6・末日 自 R6・6・末日	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月 □年 20,000 円 □敷 □保 0 円	契約書有り 10 日/月に A 宅へ持参
8	■1番の2 ■8号室 I	■居 □事 □店 □倉 □他	遅くとも H10.3.3～ 遅くとも H10.3.3～	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月 □年 28,000 円 不明	口頭契約 毎月 5 日頃, A 宅へ持参
7	■1番の1 ■9号室 J	□居 □事 □店 ■倉 □他	H24 頃～ 自 H24 頃～	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月 □年 7,000 円 □敷 □保 0 円	口頭契約 1 日/月に A 宅へ持参
7	■1番の1 ■10号室 K	■居 □事 □店 □倉 □他	遅くとも H10.3.3～ 遅くとも H10.3.3～	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月 □年 29,000 円 不明	口頭契約 月末/月に A 宅へ持参
	□ □	□居 □事 □店 □倉 □他	. . 自 . . 至 . .	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円 □敷 □保 円	
	□ □	□居 □事 □店 □倉 □他	. . 自 . . 至 . .	□所 □賃 □使 □転 □他	□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			

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (所有者)	1 私は、本件土地建物の所有者で、債務者Bの妻です。 本件建物は、家屋番号1番の1～5までありますが、1棟につき、それぞれ2戸ございますので、合計は10戸です。そのうち6戸（3,4,5,7,8,10号室）は居宅として、3戸（2,6,9号室）は倉庫として第三者に貸しており、北側の1戸（1号室）は、私が倉庫代わりに使用しています。 賃借人の中には自動車を所有されている方もいますが、各々が自分の賃貸物件近くの敷地内の空いている場所に駐車していますので、日によって駐車場所は異なります。 賃借人のうち、殆どの方は口頭契約で、IとKは、亡父Mの代からの契約なので、占有開始時期は分かりません。最近入居したDとHは契約書を作成しています。 現在迄に賃借人の賃料滞納はありません。
D (本件建物の賃借人)	2 私は、本件建物(3号室)を賃借し、居住しています。 賃貸借契約書も作成しています。 占有開始時期は、約6年前から住んでいます。 本件建物の不具合は、特に感じてはいません。
F (同上)	3 私は、本件建物（5号室）を賃借し、単身で住んでいます。 賃貸借契約書は作成されておらず、口頭契約です。 占有開始時期についてお尋ねですが、令和6年頃からです。 別物件も賃借していますので、他の方よりも50,000/月多く賃料を支払っています。 本件建物の不具合は、雨漏りはありませんが、白アリによる被害があることです。床の損傷や挠みが激しいので、カーペットで隠しています。 自己所有の軽トラックを物件6敷地内に駐車しています。
I (同上)	4 私は、本件建物（8号室）を賃借し、単身で住んでいます。 賃貸借契約書は作成されておらず、口頭契約です。 占有開始時期についてお尋ねですが、Aの父である亡Mの代から借りているので、分かりません。 本件建物の不具合は、他の皆さんが言うとおりで。畳は傷んでいますし、白アリも出ます。

L (Kの妻)	5 私は、本件建物（10号室）を賃借し、夫Kと住んでいます。 賃貸借契約書は作成されておらず、口頭契約です。 本件建物は、他の建物（1～8号室）より面積が広いです。 占有開始時期についてお尋ねですが、Aの父である亡Mの代から借りているので、分かりません。 本件建物の不具合は、他の皆さんが言うとおりで。その他に、壁が崩れた箇所を張り替えましたので、その部分だけ壁の色が違います。 室内で2～3年前まで、小型犬を飼っていました。 物件6敷地内のプレハブハウスは、南側に道ができたため、それまで使っていた倉庫を撤去した代わりに、県か市から頂きました。 自己所有の自動車1台と夫K所有の自動車1台を物件6敷地内に駐車しています。
四国エナジーサービス（株）担当者	1 勝浦住宅各戸の電気温水器について、レンタルシールが貼られていたことですが、剥し忘れによるものです。 これらの電気温水器は、約4年前に四国電力（株）から勝浦住宅へ譲渡されていますので、Aの所有物です。
四国電力送配電（株）徳島支社担当者	1 物件6土地内にある3本の電柱（電柱番号：シンシマダ9w1, 2, 3）は、当社所有の電柱です。 9w1,2につき、1,500円/年、3につき、3,000円/年をBへお支払いしています。 その他の電柱についてはN T T様の所有電柱で、同様に使用料の支払いがあると思います。

(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

【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、建物間取図及び添付した写真のとおりであり、その占有関係は3～6Pに記載のとおりであると認めた。

【土地の範囲・境界】

物件6土地につき、地図に準ずる図面が備え付けられている。

同土地は国土調査や地積測量図による図面が作成されておらず、現況や公図、建物図面、関係人の陳述等に基づき、その範囲は概ね登記面積のとおりであると推察した。（土地建物位置関係図参照）但し、公図上同土地の南東辺に沿って里道が、南西辺に沿って水路が記載されているが、それらと同土地の境界は判然としない。

よって、将来的に同土地の範囲や面積が異なる可能性がある旨、留意されたい。

【都市計画区別】

徳島市役所によると、物件6土地は、市街化区域である。

【接道】

北西側が幅員約3.8m舗装市道中島田・南島田線に接面する。（建築基準法第42条第2項道路）

南東側が幅員約4～5m舗装私道に接面する。（建築基準法第42条第1項第5号道路）

南側が幅員約2.1m舗装道路に接面する。（建築基準法上の道路に該当しない。）

上記の他、南東辺に沿う里道については、徳島市建築指導課の再調査の回答（令和7年8月7日）に基づく見解を記載した評価人作成評価書「接面道路の状況」を参照されたい。

【上水道・下水道】

徳島市役所によると、物件6土地の所在する場所には、上水道の引込みはあるが、公共下水道の引込みはなし、とのことである。

その他の事項については、評価人作成評価書P5特記事項②を参照されたい。

【その他】

物件7～11建物（昭和47年12月28日新築）は、相応の経年劣化が激しく、賃借人は床の撓みや白アリ被害を訴える者が多くいた。また、倉庫として使用されているらしい3戸（2,6,9号室）の室内には、目的外動産が大量に残置されていた。（写真参照）

電気温水器については、四国エナジーサービス（株）担当者の陳述を参照していただきたい。

その他の目的物件に関する状況は、評価人作成の評価書（特記事項等）を参照されたい。

(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6年12月4日（水） 9:55 — 10:00	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6年12月4日（水） 16:05 — 16:10	当庁（郵送）	家屋平面図、間取り図等交付申請書準備
令和6年12月5日（木） 13:55 — 14:05	法務局	公図公簿などの閲覧調査
令和6年12月6日（金） 14:45 — 15:45	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和6年12月6日（金） 16:45 — 17:00	当庁（郵送）	四国電力送配電（株）徳島支社へ電柱使用料について回答書送付
令和6年12月10日（火） 11:45 — 11:55	当庁（電話）	四国エナジーサービス（株）へ電気温水器について聞き取り
令和6年12月19日（木） 13:00 — 16:30	物件所在地	立入調査、評価人帯同
令和6年12月24日（火） 15:00 — 15:10	徳島市役所	公法上の規制等調査
令和7年7月30日（水） 16:15 — 16:40	物件所在地	境界等確認、外観写真撮影
令和7年8月22日（金） 16:00 — 16:28	物件所在地	境界等確認、外観写真撮影
(特記事項) 令和6年12月19日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人を同行させて臨場した。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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。

地番区域見出
中島田町
3丁目

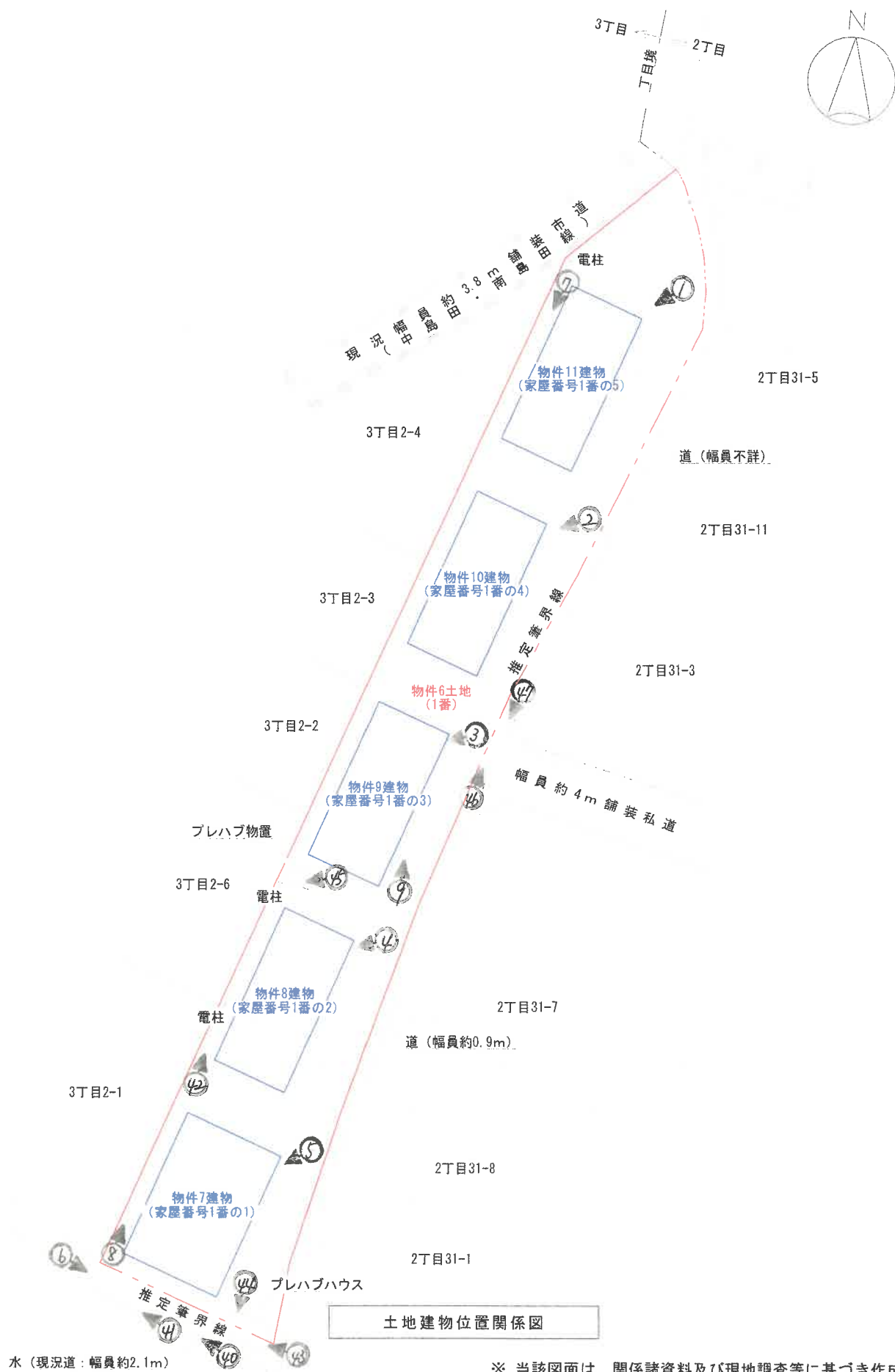
請求部	所在	徳島市中島田町三丁目				地番	1番		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日	昭和46年2月			備付年月日(原図)			補記事項		

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。

令和6年12月5日
徳島地方法務局
登記官

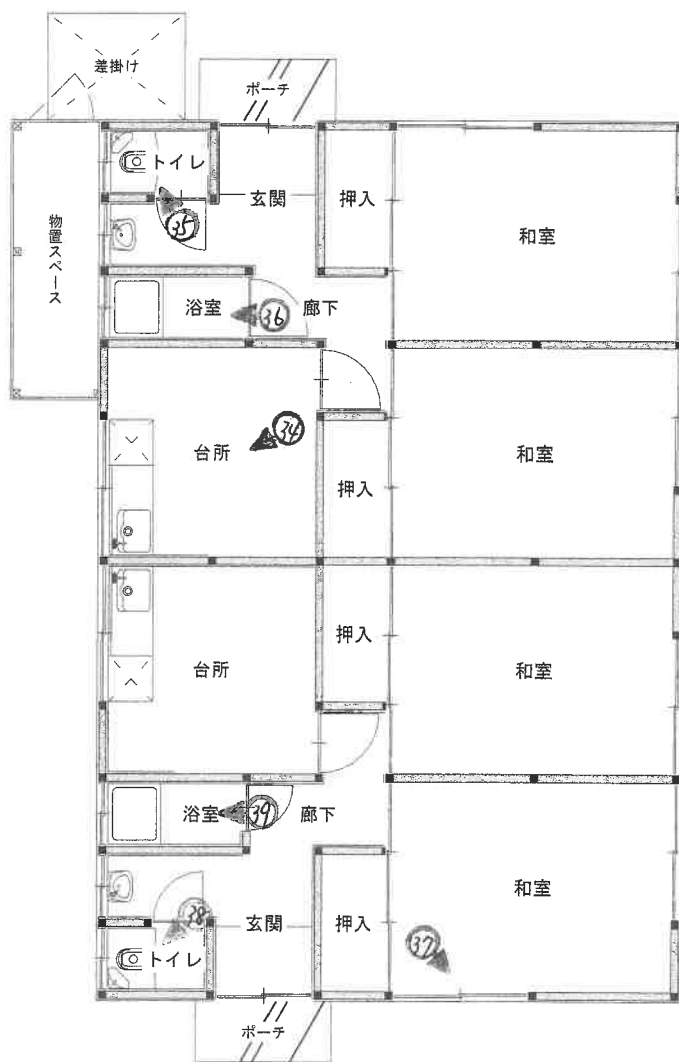
請求番号：4-4
(1/1)

A3をA4に縮小

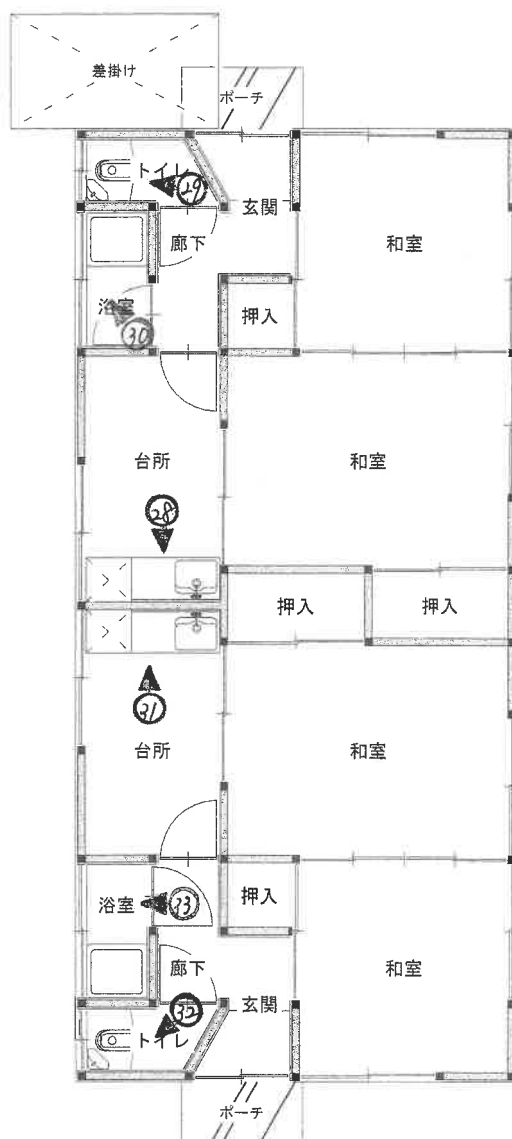


土地建物位置関係図

※ 当該図面は、関係諸資料及び現地調査等に基づき作成した概略図であり、実測図ではありません。



物件7建物間取図



7号室

8号室

物件 8 建物間取図



物件 9 建物間取図



3号室

4号室

物件10建物間取図



物件11 建物間取図

登記年月日：昭和59年10月2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12月5日 徳島地方方法務局

登記簿

18

1029860

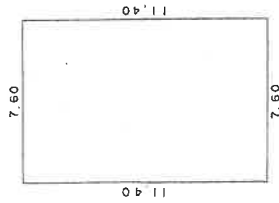
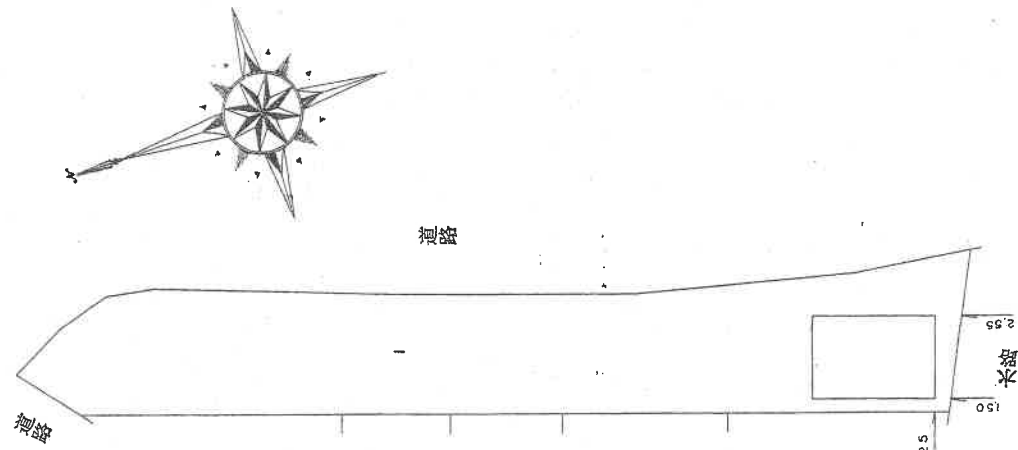
各 階 平 面 図

家 屋 番 号

1-1

建 物 図 面 図

建物の所在
徳島市中島田町三丁目1番地



求 積

$$11.40 \times 7.60 = 86.6400 \text{ m}^2$$

床面積 86.64 m²

作製者

年 9月27日(作製)

縮尺 1/250

申 請 人

縮尺 1/500

徳島県土地家屋調査士会 用紙

昭和59年10月1日

請求番号：4-10

物件 7

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和59年10月2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12月5日 徳島地方方法務局

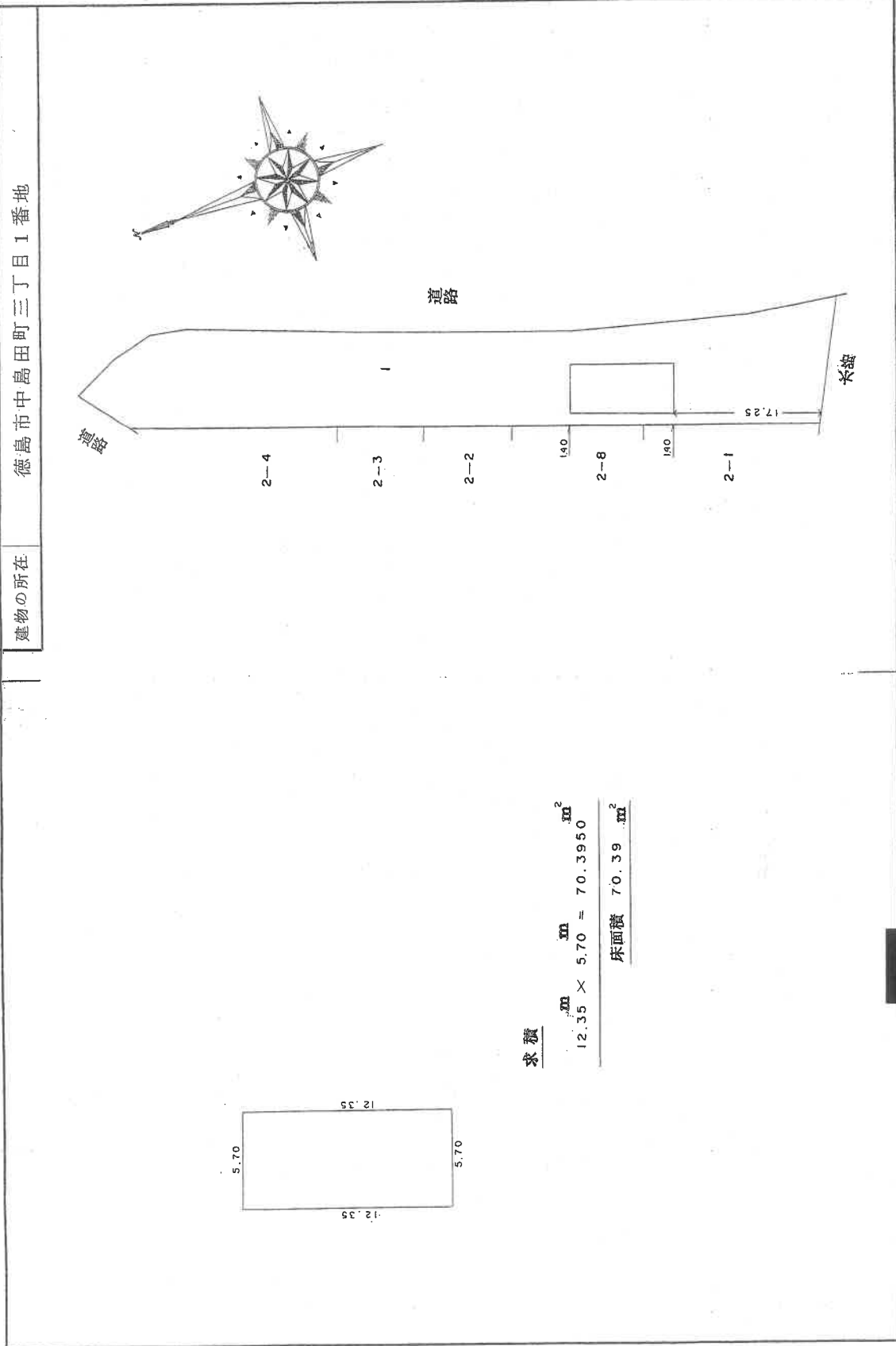
登記官

7029861 各階平面図

家屋番号
1-2

建物の所在
徳島市中島田町三丁目1番地

建物図面
各階平面図



求積
 $12.35 \times 5.70 = 70.3950$
床面積 70.39 m^2

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作製者

9月27日作製

徳島県土地家屋調査士会用紙

昭和59年10月2日

登記年月日：昭和59年10月2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12月5日 徳島地方務局

登記官

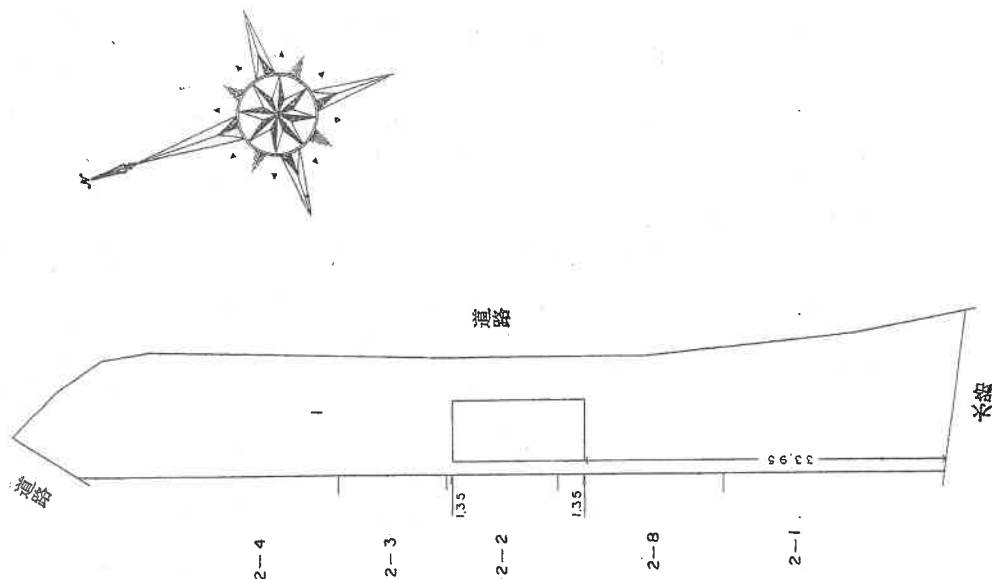
建物図面

1029862 各階平面図

1-3

家屋番号

建物の所在 徳島市中島田町三丁目1番地



求積

$$12.35 \times 5.70 = 70.3950 \text{ m}^2$$

床面積 70.39 m²

作製者

昭和59年9月27日(作製)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

徳島県土地家屋調査士会用紙

昭和59年10月2日

物件9

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和59年10月2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12月5日 徳島地方支務局

登記官

建物図面

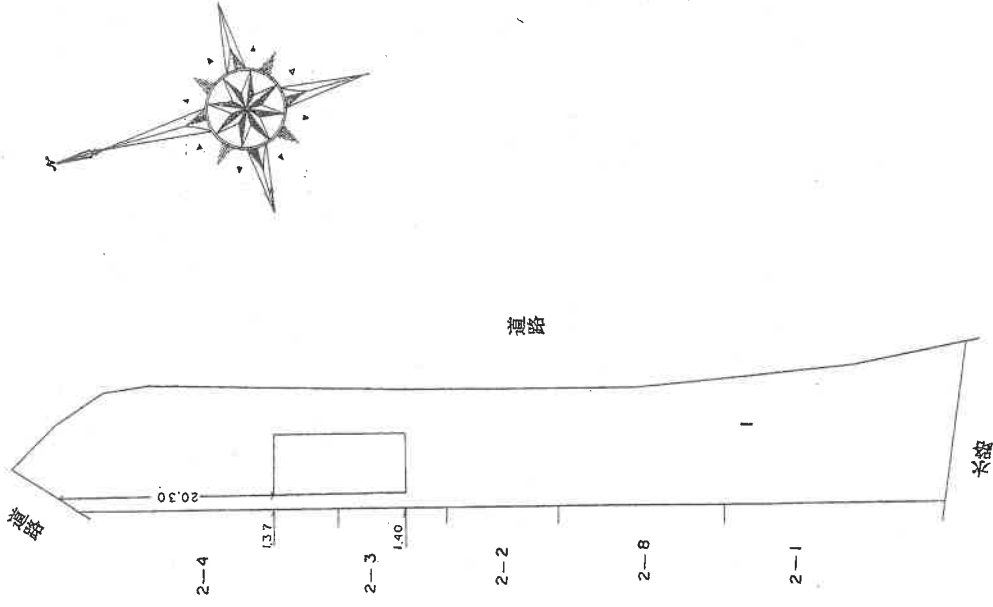
各階平面図

1-4

家屋番号

建物の所在 徳島市中島田町三丁目1番地

1029863



求積

$$12.35 \times 5.70 = 70.3950 \text{ m}^2$$

$$\text{床面積 } 70.39 \text{ m}^2$$

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

年9月27日(作製)

徳島県土地家屋調査士会用紙

昭和59年10月2日

登記年月日：昭和59年10月2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12月5日 徳島地方方法務局

登記官

7029864

各階平面図

家屋番号

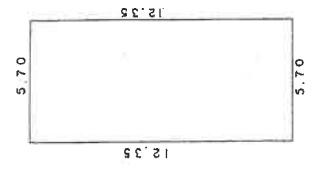
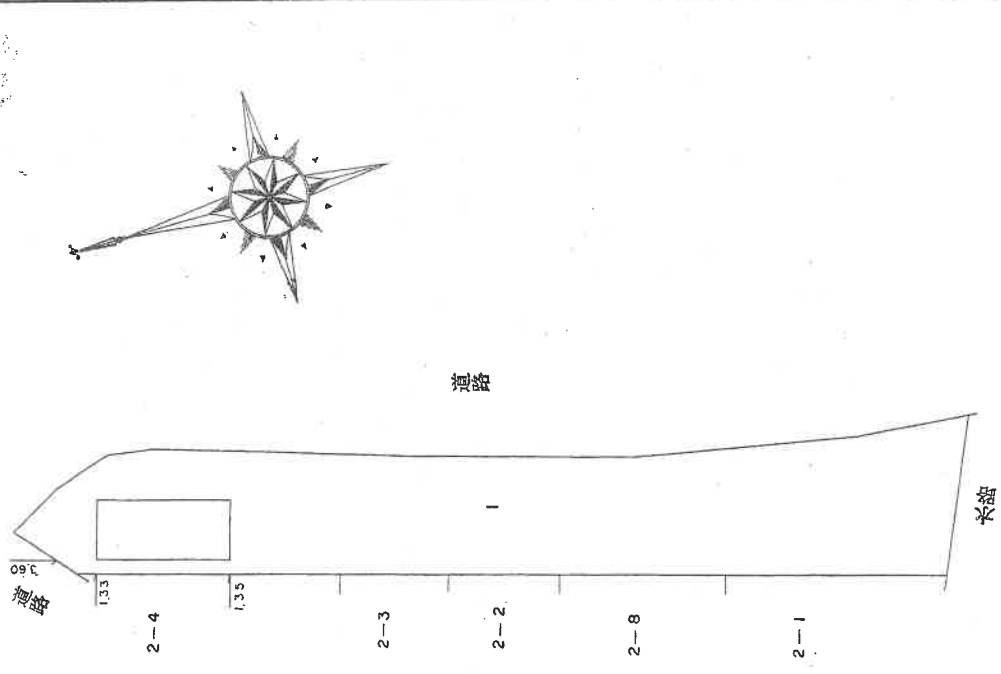
1-5

建物の所在

徳島市中島田町三丁目1番地

建物図面

各階平面図



求積 m^2
 $12.35 \times 5.70 = 70.3950$
床面積 $70.39 m^2$

作製者

昭和59年10月27日作製

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

徳島県土地家屋調査士会用紙

昭和59年10月27日

物件11 A3をA4に縮小

1

受命物件の状況



物件11
(家屋番号：1番の5)
1,2号室

2



物件10
(家屋番号：1番の4)
3,4号室

3



物件9
(家屋番号：1番の3)
5,6号室

4



物件8
(家屋番号：1番の2)
7,8号室

5



物件7
(家屋番号：1番の1)
9,10号室

6



物件7
(家屋番号：1番の1)
プレハブハウス

7



8



9

受命物件の状況



10



1号室内

11



12



13



2号室内

14



15



16



3号室内

17



18



19



4号室内

20



21



22



5号室内

23



24



25



6号室内

26



27



28



7号室内

29



30



31



8号室内

32



33



34



9号室内

35



36



37



10号室内

異なる色の壁

38



39



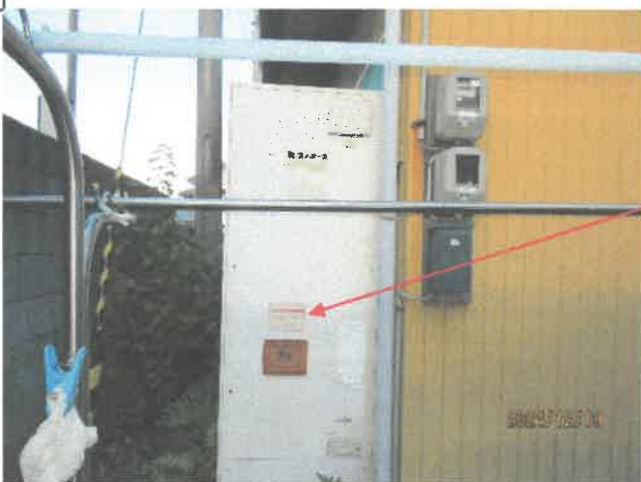
40



41



42



レンタル電気温水器のシール
[この電気温水器は、四国電力の
所有物です]
と、書かれている。

43



44



プレハブハウス

45



プレハブ物置

46



物件6

里道

幅員約4m舗装私道

47



物件7

物件8

物件9

里道

幅員約4m舗装私道

副 本

令和 6 年 (ケ) 第 57 号

(2分冊のうちの②)

令和 6 年12月19日現地調査

令和 6 年12月23日 ”

令和 7 年 8 月22日 ”

令和 7 年 1 月14日評 価

令和 7 年 9 月 5 日補充評価

徳島地方裁判所 御中



補 充 評 価 書

(物件 6 ～11関連)

評価人 不動産鑑定士

森脇 英正

第1 評価額

一括価格	
金8,860,000円	
内訳価格	
物件6（土地）	金4,200,000円
物件7（建物）	金1,010,000円
物件8（＂）	金800,000円
物件9（＂）	金950,000円
物件10（＂）	金950,000円
物件11（＂）	金950,000円

- 1 一括価格は、物件6～11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6の内訳価格は物件7～11のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7～11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。

- 5 本件補充評価は、既提出の評価書について、令和7年8月1日及び同年9月5日提出の現況調査報告書（補充調査）記載の調査結果等を考慮したものである。

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である。

番 号	所 在 等	登 記	現 況
6	所在地番地目積所有者	徳島県徳島市中島田町三丁目 1 番 宅地 8 8 2. 6 4 m ² A	
7	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	徳島県徳島市中島田町三丁目 1 番地 1 番の 1 共同住宅 木造スレート葺平家建 8 6. 6 4 m ² A	
8	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	徳島県徳島市中島田町三丁目 1 番地 1 番の 2 共同住宅 木造スレート葺平家建 7 0. 3 9 m ² A	
9	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	徳島県徳島市中島田町三丁目 1 番地 1 番の 3 共同住宅 木造スレート葺平家建 7 0. 3 9 m ² A	
10	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	徳島県徳島市中島田町三丁目 1 番地 1 番の 4 共同住宅 木造スレート葺平家建 7 0. 3 9 m ² A	
11	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	徳島県徳島市中島田町三丁目 1 番地 1 番の 5 共同住宅 木造スレート葺平家建 7 0. 3 9 m ² A	

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6）

位 置 ・ 交 通	J R 徳島線「蔵本」駅の北西方・道路距離約960m 「中島田」バス停の北西方・同約120m	
付 近 の 状 況	近隣地域は徳島市街地の北西方にあって、主要地方道徳島引田線の西側背後に形成された住宅地域の一角に位置する。 一帯は中小規模一般住宅や共同住宅等が建て込むほか、付近には病院や老健施設が集まるメディカルゾーンが形成されている。 全体的に街路の配置がやや雑然としているものの、徒歩圏内に大型スーパーやディスカウントストアが存することから宅地としての市場人気は高く、今後も安定的に推移していくものと予測される。	
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	882.64㎡（後記特記事項①参照） 間口（北西側）約10m、奥行約82m ほぼ整形 概ね平坦地勢 三方路地 概ね等高 _____
接面道路の状況	①北西側が幅員約3.8m舗装市道中島田・南島田線（建築基準法第42条第2項道路に該当）に接面。要セットバック（道路中心線から2メートル後退した位置が道路境界線とみなされる、具体的には所管庁への確認を要する） ②南東側が幅員約4～5m舗装私道（建築基準法第42条第1項第5号道路に該当）に接面。 ③南側が幅員約2.1m舗装道路（徳島市の所有地であるが、建築基準法上の道路に該当せず）に接面。 ④上記のほか、公図上本件土地の南東辺に沿って里道（徳島市の所有地であるが、建築基準法上の道路に該当せず※）の記載がある。現況は当該里道と本件土地との区別が困難な状況にあるが、周辺の目的外土地の官民境界図面によると、上記②の私道南辺部との交点より南側の区間につき幅0.9mと記載されている。なお、上記交点より北側の区間については不明である。	

	※ 当該里道の建築基準法上の取扱いについて、当初上記の①から②迄の区間が42条第2項に該当する旨管轄の徳島市建築指導課より回答があったが、後日再調査を求めたところ、当該里道については建築基準法上の道路に該当しないとの回答があった。（令和7年8月7日）
土地の利用状況	・主として物件7～11の計5棟の建物（いずれも長屋式の共同住宅）の敷地（宅地）として利用されている。また、南東端付近にプレハブハウス（物件7建物10号室の賃借人が所有）が存する。 （別添「土地建物位置関係図」参照） ・周辺の利用状況としては、東側が里道を経て歯科医院、戸建住宅、駐車場、共同住宅、西側が戸建住宅、駐車場、南側が道路を経て戸建住宅、北側が道路を経て戸建住宅、店舗である。
供給処理施設	上水道 あり（北西側道路に口径100mmの本管あり）※ ※ 後記特記事項②参照 都市ガス なし（前面道路に本管なし） 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	昭和35年から同55年頃にかけての住宅地図及び登記等によると、従前の土地利用は農地（田）であり、同47年頃に宅地転用されて間もなく物件7～11建物が建築され現在に至っているものと推測される。 徳島市環境保全課で確認したところ、近隣周辺において有害物質使用特定施設の届出はなかった。一方、本件土地の一角に劣化したオイル缶や焼却灰が見受けられたことから、土壌汚染の可能性を完全に否定することはできない。ただし、確定的な土壌汚染の有無の判定や除去費用等の対策費用については、専門調査機関による土壌汚染調査が必要である。 本件評価においては、土壌汚染の存する可能性に対するリスク、心理的嫌悪感、調査費用発生の可能性等を総合的に勘案し、後記のとおり補正を行った。

ハザードマップ	徳島市洪水・高潮ハザードマップによると、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	① 現地調査に加え、公図（地図に準ずる図面）や周辺の目的外土地に関する官民境界図面等を踏まえ、本件目的土地の範囲を別添「土地建物位置関係図」、同面積については概ね登記面積通りであると推察するが、将来的に国土調査等が実施された場合には、当該範囲や面積が異なってくる可能性がある旨留意されたい。 ② 徳島市水道局によると、目的土地の上水道管は、北西側道路に敷設された本管からではなく、東方の県道（徳島引田線）に敷設された本管（口径200mm）から上記私道下に私設管を敷設して引き込んでいるとのことである。

2 建物の概況及び利用状況等（物件7）

区 分	主である建物（家屋番号1番の1）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日： 昭和47年12月28日新築（登記記載） 経 過 年 数： 約52年 経済的残存耐用年数： 0年
仕 様	構 造： 木造 屋 根： セメント瓦 外 壁： プリント鋼板 内 壁： タイル、ジュラク等 天 井： 石膏ボード、ラミネート板等 床： フローリング、タタミ、タイル等 設 備： 電気、給排水、衛生設備
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： 居宅（10号室）・倉庫（9号室） 間 取 り： 別添「建物間取図」のとおり
品 等	やや劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	北から9号室、10号室の全2戸に区分されており、各室には契約に基づき賃借人が占有している。このうち、10号室については、その占有開始時期を考慮すると、本件買受人に対抗し得る賃借権を有していると推察される。 契約内容等詳細については、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	① 調査日時点において確認した目視可能な範囲における損傷及び維持管理の状況並びに関係人の陳述等は以下のとおり。 ・各室共に内装のクラックや剥落、床面の撓み、内外装部材の損傷等が随所で認められたほか、白アリ被害も推定される。 ・9号室内は居宅仕様であるが、現在は倉庫として使用されており、室内には大量の動産類が存する。 ・10号室の占有者によると、室内の壁の一部が台風の影響で崩れたことがあり、張り替えを行った。また、2～3年前まで小型犬を飼育していたとのことである。 ② 競売手続きにおいて建物に付随する各種付帯設備等の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。

3 建物の概況及び利用状況等（物件 8）

区 分	主である建物（家屋番号 1 番の 2）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日： 昭和47年12月28日新築（登記記載） 経 過 年 数： 約52年 経済的残存耐用年数： 0 年
仕 様	構 造： 木造 屋 根： セメント瓦 外 壁： プリント鋼板 内 壁： タイル、ジュラク、プラスター等 天 井： 石膏ボード、ラミネート板等 床： フローリング、タタミ、タイル等 設 備： 電気、給排水、衛生設備
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： 居宅 間 取 り： 別添「建物間取図」のとおり
品 等	やや劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	北から7号室、8号室の全2戸に区分されており、各室には契約に基づき賃借人が占有している。このうち、8号室については、その占有開始時期を考慮すると、本件買受人に対抗し得る賃借権を有していると推察される。 契約内容等詳細については、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	① 調査日時点において確認した目視可能な範囲における損傷及び維持管理の状況並びに関係人の陳述等は以下のとおり。 ・各室共に内装のクラックや剥落、床面の撓み、内外装部材の損傷等が随所で認められたほか、白アリ被害も推定される。 ② 競売手続きにおいて建物に付随する各種付帯設備等の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。

4 建物の概況及び利用状況等（物件9）

区 分	主である建物（家屋番号1番の3）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日： 昭和47年12月28日新築（登記記載） 経 過 年 数： 約52年 経済的残存耐用年数： 0年
仕 様	構 造： 木造 屋 根： セメント瓦 外 壁： プリント鋼板 内 壁： タイル、ジュラク、プラスター等 天 井： 石膏ボード、ラミネート板等 床： フローリング、タタミ、タイル等 設 備： 電気、給排水、衛生設備
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： 居宅（5号室）・倉庫（6号室） 間 取 り： 別添「建物間取図」のとおり
品 等	やや劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	北から5号室、6号室の全2戸に区分されており、各室には契約に基づき賃借人が占有している。 契約内容等詳細については、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	① 調査日時点において確認した目視可能な範囲における損傷及び維持管理の状況並びに関係人の陳述等は以下のとおり。 ・各室共に内装のクラックや剥落、床面の撓み、内外装部材の損傷等が随所で認められたほか、白アリ被害も推定される。 ・6号室内は居宅仕様であるが、現在は倉庫として使用されており、室内には大量の動産類が存する。 ② 競売手続きにおいて建物に付随する各種付帯設備等の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。

5 建物の概況及び利用状況等（物件10）

区 分	主である建物（家屋番号1番の4）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日：昭和47年12月28日新築（登記記載） 経 過 年 数：約52年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造：木造 屋 根：セメント瓦 外 壁：プリント鋼板 内 壁：タイル、ジュラク、プラスター等 天 井：石膏ボード、ラミネート板等 床：フローリング、タタミ、タイル等 設 備：電気、給排水、衛生設備
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：居宅 間取り：別添「建物間取図」のとおり
品 等	やや劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	北から3号室、4号室の全2戸に区分されており、各室には契約に基づき賃借人が占有している。 契約内容等詳細については、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	① 調査日時点において確認した目視可能な範囲における損傷及び維持管理の状況並びに関係人の陳述等は以下のとおり。 ・各室共に内装のクラックや剥落、床面の撓み、内外装部材の損傷等が随所で認められたほか、白アリ被害も推定される。 ② 競売手続きにおいて建物に付随する各種付帯設備等の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。

6 建物の概況及び利用状況等（物件11）

区 分	主である建物（家屋番号1番の5）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日： 昭和47年12月28日新築（登記記載） 経 過 年 数： 約52年 経済的残存耐用年数： 0年
仕 様	構 造： 木造 屋 根： セメント瓦 外 壁： プリント鋼板 内 壁： タイル、ジュラク、プラスター等 天 井： 石膏ボード、ラミネート板等 床： フローリング、タタミ、タイル等 設 備： 電気、給排水、衛生設備
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： 倉庫（1、2号室） 間 取 り： 別添「建物間取図」のとおり
品 等	やや劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	北から1号室、2号室の全2戸に区分されており、うち、1号室は目的建物の所有者が占有、2号室は契約に基づき賃借人が占有している。 契約内容等詳細については、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	① 調査日時点において確認した目視可能な範囲における損傷及び維持管理の状況並びに関係人の陳述等は以下のとおり。 ・各室共に内装のクラックや剥落、床面の撓み、内外装部材の損傷等が随所で認められたほか、白アリ被害も推定される。 ・各室共に居宅仕様であるが、現在はいずれも倉庫として使用されており、室内には大量の動産類が存する。 ② 競売手続きにおいて建物に付随する各種付帯設備等の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。

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6（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) ア×イ×ウ×エ=オ
6	42,000	0.63	882.64	0.90	21,019,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 徳島-22

公示価格等 52,700円/㎡ × 時点修正 99.7/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/125 = 標準画地価格 42,000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 : 補正なし

◇ 地 域 格 差 : 街路条件1.04 (幅員+4.0%)、
交通接近条件1.00 (学校、商業施設への接近性±0.0%)、
環境条件1.20 (住環境等+20.0%)、
行政的条件1.00 (用途規制±0.0%)、
より相乗積1.25

イ 個 別 格 差 : 画地条件0.63 (地積-10.0%、間口狭小・要セットバック-30.0%)

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7～11（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。

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
7	180,000	86.64	0.03	468,000
8	180,000	70.39	0.03	380,000
9	180,000	70.39	0.03	380,000
10	180,000	70.39	0.03	380,000
11	180,000	70.39	0.03	380,000

ウ 現 価 率 ： 建物の現況より現価率をいずれも3％と判断した。

2 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率等価格を控除し、建物については土地利用率等価格を加算し、下記のとおり積算価格を求めた。

①-1 物件7建物の土地利用率等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用率等割合 イ		土地利用率等 が及ぶ範囲 ウ	土地利用率等価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
6	21,019,000	0.50	法定地上権	0.24	2,522,000

イ 土地利用率等割合 ： 土地利用率等を法定地上権と判定し、その割合を50％と査定した。

ウ 土地利用率等が及ぶ範囲 ： 物件6に対して土地利用率等が及ぶ範囲については、各建物の建築床面積比で按分計算して下記のとおり査定した。

$$\frac{86.64\text{㎡ (物件7)}}{86.64\text{㎡ (物件7)} + 70.39\text{㎡ (物件8～11)} \times 4} = 0.24$$

①-2 物件8建物の土地利用権等価格

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 が及ぶ範囲 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ=エ
6	21,019,000	0.50	法定地上権	0.19	1,997,000

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。

ウ 土地利用権等が及ぶ範囲 : ①-1と同様に各建物の建築床面積比で按分計算して下記のとおり査定した。

$$\frac{70.39\text{m}^2(\text{物件8})}{86.64\text{m}^2(\text{物件7})+70.39\text{m}^2(\text{物件8}\sim 11)\times 4} = 0.19$$

①-3 物件9建物の土地利用権等価格

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 が及ぶ範囲 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ=エ
6	21,019,000	0.50	法定地上権	0.19	1,997,000

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。

ウ 土地利用権等が及ぶ範囲 : ①-1と同様に各建物の建築床面積比で按分計算して下記のとおり査定した。

$$\frac{70.39\text{m}^2(\text{物件9})}{86.64\text{m}^2(\text{物件7})+70.39\text{m}^2(\text{物件8}\sim 11)\times 4} = 0.19$$

①-4 物件10建物の土地利用権等価格

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 が及ぶ範囲 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ=エ
6	21,019,000	0.50	法定地上権	0.19	1,997,000

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。

ウ 土地利用権等が及ぶ範囲 : ①-1と同様に各建物の建築床面積比で按分計算して下記のとおり査定した。

$$\frac{70.39\text{m}^2(\text{物件10})}{86.64\text{m}^2(\text{物件7})+70.39\text{m}^2(\text{物件8}\sim 11)\times 4} = 0.19$$

①-5 物件11建物の土地利用権等価格

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 が及ぶ範囲 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ=エ
6	21,019,000	0.50	法定地上権	0.19	1,997,000

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。

ウ 土地利用権等が及ぶ範囲 : ①-1と同様に各建物の建築床面積比で按分計算して下記のとおり査定した。

$$\frac{70.39\text{m}^2 (\text{物件11})}{86.64\text{m}^2 (\text{物件7}) + 70.39\text{m}^2 (\text{物件8} \sim 11) \times 4} = 0.19$$

①-6 物件6土地に対する土地利用権等価格合計

$$\begin{array}{cc} \text{①-1 イ} & \text{①-2} \sim \text{①-5 イ} \\ 2,522,000\text{円} & + 1,997,000\text{円} \times 4 = 10,510,000\text{円} \end{array}$$

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) (2①-1～①-5エ 、①-6) イ	積算価格 (円) ア+イ=ウ	構成比 (%) エ
6	21,019,000	-10,510,000	10,509,000	45.68
7	468,000	+2,522,000	2,990,000	13.00
8	380,000	+1,997,000	2,377,000	10.33
9	380,000	+1,997,000	2,377,000	10.33
10	380,000	+1,997,000	2,377,000	10.33
11	380,000	+1,997,000	2,377,000	10.33
積算価格合計			23,007,000	100.00

Ⅱ 収益価格の試算

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

なお、想定した賃料その他の賃貸条件は、評価時点現在の当該地域における標準的な賃料及び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、必ずしもこの想定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) $\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ} = \text{オ}$
2,736,000	1.00	0.160	1.00	17,100,000

ア 総 収 益 : 現行賃料を基に所有者占有部分についても他の区画の賃料を参考として査定した。

イ 家賃等補正 : 特にない。

ウ 粗 利 回 り : 近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益の安定性等を勘案し査定した。

エ その他補正 : 特にない。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格及び収益価格が下記のとおり算定され、これら試算価格を調整して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

なお、本件では目的物件が収益不動産としての性格を有することを考慮し、収益価格を標準に、積算価格を関連づけて調整した。

	占有減価修正前 の試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試算価格 (円) $\text{ア} \times \text{イ} = \text{ウ}$
① 積 算 価 格	23,007,000	1.00	23,007,000
② 収 益 価 格	—		17,100,000
③ 調整後の価格	19,167,000円		

ア 占有減価修正前の試算価格 : ①積算価格は前記Ⅰ 2 ②ウより

イ 占有減価修正 : 修正なし

ウ 試 算 価 格 : ②収益価格は前記Ⅱオより

2 内訳価格及び評価額の判定

- ① 前記1で求めた調整後の価格を、積算価格で求めた各物件毎の構成比によって按分し、内訳価格を求めた。

物件 番号	調整後の価格 (円) (1③) ア	積算価格の 構成比(%) (1 2②イ) イ	内訳価格 (円) ア×イ=ウ
6	19,167,000	45.68	8,755,000
7		13.00	2,492,000
8		10.33	1,980,000
9		10.33	1,980,000
10		10.33	1,980,000
11		10.33	1,980,000

- ② 上記①で求めた各物件の内訳価格に、それぞれ市場性修正及び競売市場修正等を施し、さらにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

物件 番号	内訳価格 (円) (Ⅲ 2①ウ) ア	占有減 価修正 イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
6	8,755,000	—	0.80	0.60	—	4,200,000
7	2,492,000	0.85	0.80	0.60	1.00	1,010,000
8	1,980,000	0.85	0.80	0.60	1.00	800,000
9	1,980,000	—	0.80	0.60	1.00	950,000
10	1,980,000	—	0.80	0.60	1.00	950,000
11	1,980,000	—	0.80	0.60	1.00	950,000
一括価格（合計）						8,860,000

イ 占有減価修正 : 買受人に対抗し得る賃借権（7、8ページ、各建物の利用状況欄参照）の将来における建物解体への影響を考慮し、所要の修正を行った。

ウ 市場性修正 : この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、目的物件は全て建物が老朽化しており、仕様や設備の状況をも考慮すると、収益用不動産としての継続性に不確実性があること、土地の筆界や面積に関して流動的な側面を有すること、さらには大量の動産の残置リスクや土壌汚染リスク等をも勘案すると、なお市場性が劣ると判断されるので、所要の修正を行った。

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考慮した。

オ その他の控除減価：特にない。

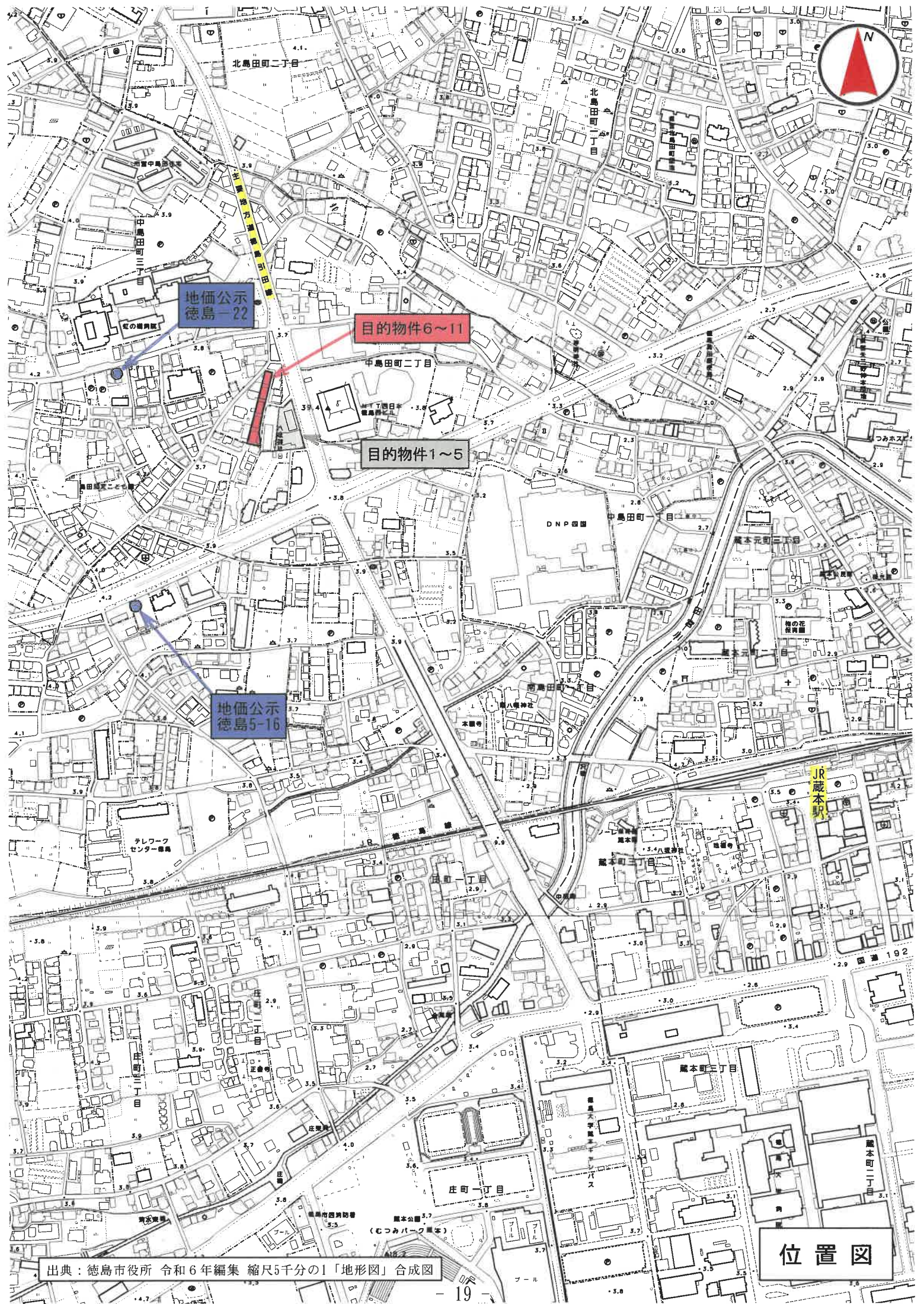
第6 参考価格資料

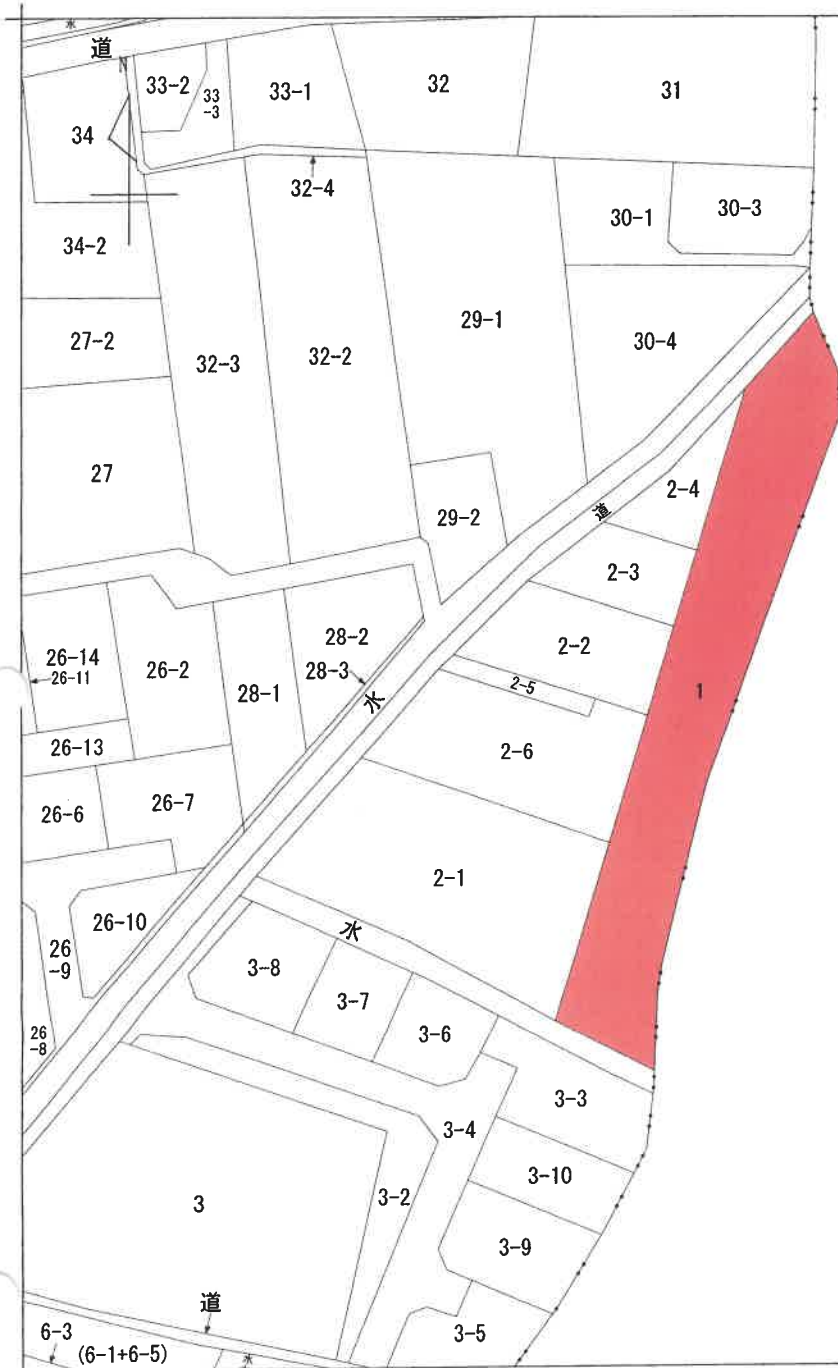
地価公示価格	【徳島－22】
所 在	徳島市中島田町3丁目39番3
価 格	52,700円/㎡
位 置	J R 徳島線蔵本駅の北西方約1.1km
価 格 時 点	令和6年1月1日
地 積 ・ 形 状	185㎡（1：2）
利用の現況	住宅 W1
供給処理施設	水道
接 面 街 路	北側 幅員5.5m 市道
用途指定等	第1種住居地域（建ぺい率60％・容積率200％）
地域の概要	一般住宅のほかマンション等が混在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図（出典：徳島市役所 令和6年編集 縮尺5千分の1「地形図」合成図）
- 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 建物間取図

以 上





(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。

地番区域見出
中島田町
3丁目

請求分	所在	徳島市中島田町三丁目				地番	1番		
出力尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	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	昭和46年2月			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。

令和6年12月5日
徳島地方法務局

請求番号：4-4
(1/1)

登記官

登記年月日：昭和59年10月2日

令和6年12月5日 徳島地方法務局

登記官

7029860

各階平面図

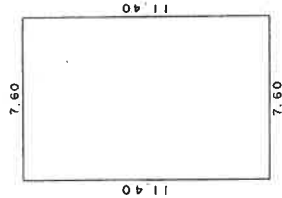
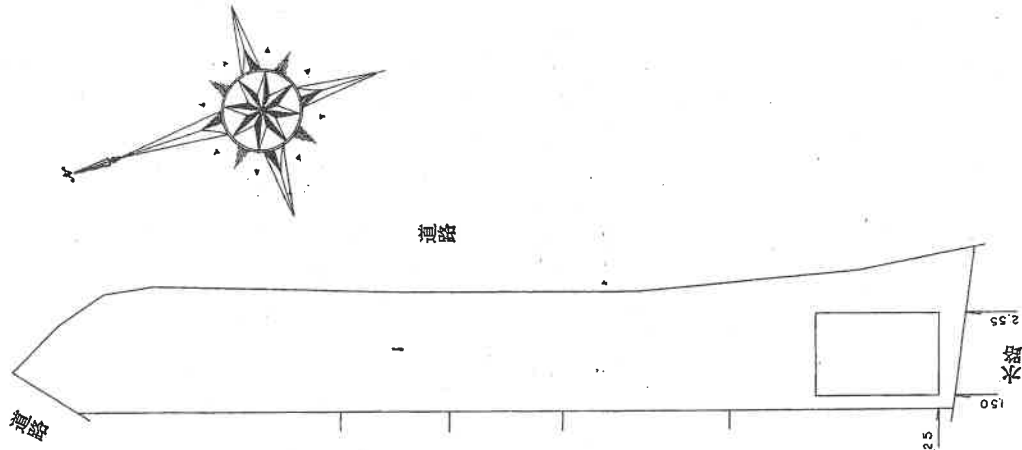
1-1

家屋番号

徳島市中島田町三丁目1番地

建物の所在

建物平面図



求積

$$11.40 \times 7.60 = 86.6400 \text{ m}^2$$

床面積 86.64 m²

作製者

昭和59年9月27日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

徳島県土地家屋調査士会用品

昭和59年10月1日

請求番号：4-10

物件7

A3をA4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12月5日 徳島地方方法務局

令和6年12月5日

徳島地方法務局

製品名

請求番号：4-11

物件8

A3をA4に縮小

昭和十九年九月二日

徳島県土地家屋調査士会用紙

9月27日作製)

作製者

+

縮尺

人
譜
冊

縮尺 $\frac{1}{500}$

水路

道路

眞路

地番一丁目三丁目田中田中徳

建物の所在

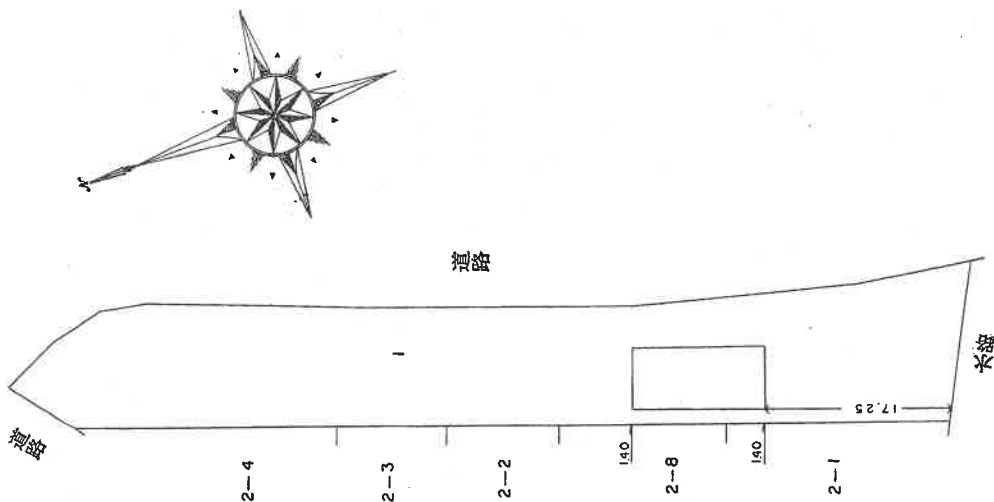
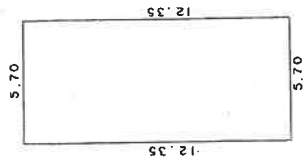
家屋番号

7029861 各階平面図

建 物 面 面
各 階 平 圖

積求

$$12.35 \times 5.70 = 70.3950 \text{ m}^2$$

床面積 70.39 m²

登記年月日：昭和59年10月2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12月5日

徳島地方方法務局

登記官

請求番号：4-12

1029862

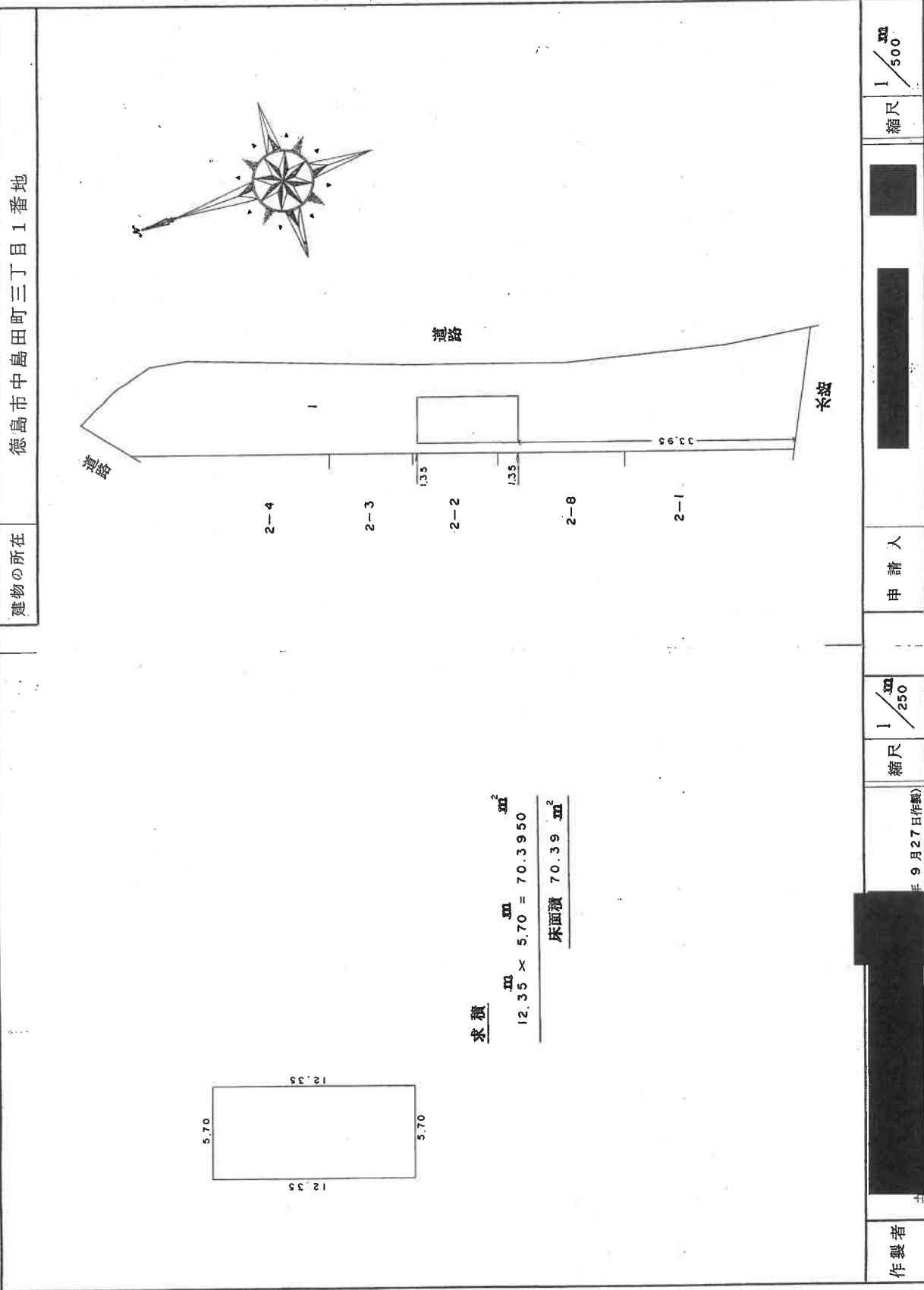
各階平面図

1-3

家屋番号

建物図面

徳島市中島田町三丁目1番地



物件9

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和59年10月2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12月5日 徳島地方支務局

登記官

各階平面図

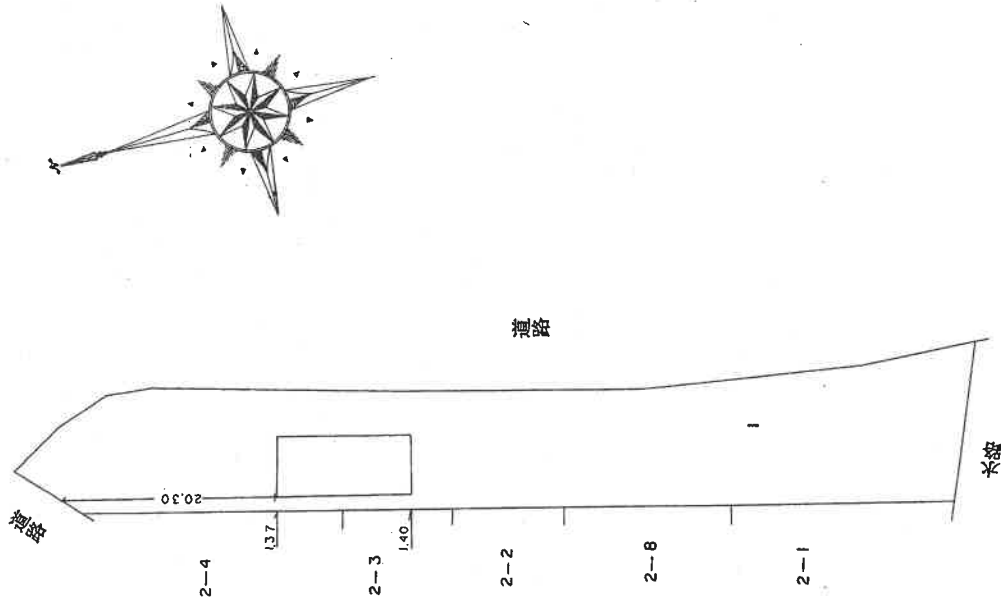
1-4

家屋番号

1029863

建物の所在
徳島市中島田町三丁目1番地

建物平面図



求積

$$12.35 \times 5.70 = 70.3950 \text{ m}^2$$

$$\text{床面積 } 70.39 \text{ m}^2$$

作製者

昭和59年9月27日作製

縮尺

$$1/250$$

申請人

縮尺

$$1/500$$

徳島県土地家屋調査士会用紙

昭和59年10月2日

請求番号：4-13

物件10

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和59年10月2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12月5日 徳島地方方法務局

登記官

請求番号：4-14

7-029864

各階平面図

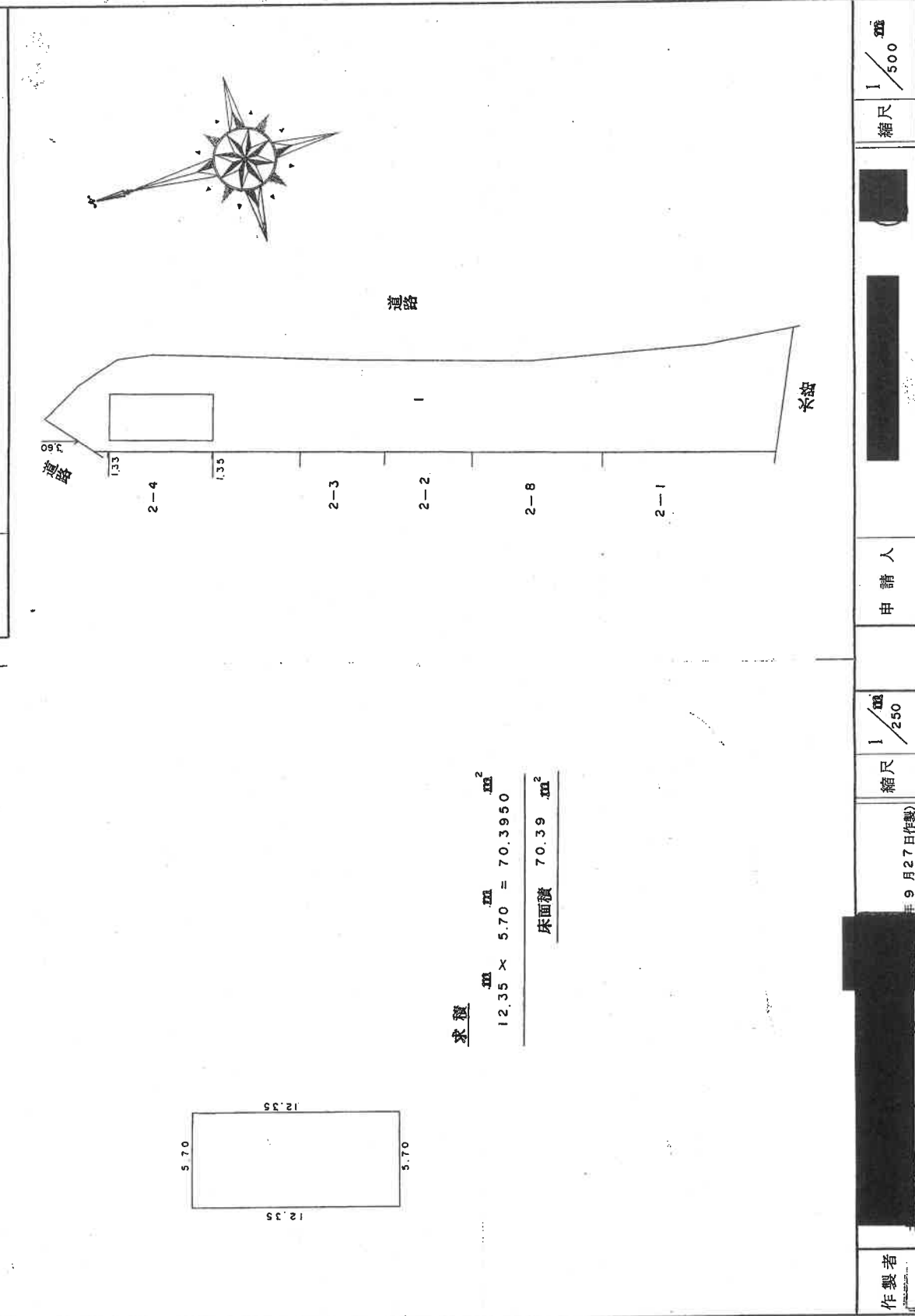
建物図面

家屋番号

1-5

建物の所在

徳島市中島田町三丁目1番地



作製者

昭和59年9月27日作製

縮尺

1/250

申請人

縮尺

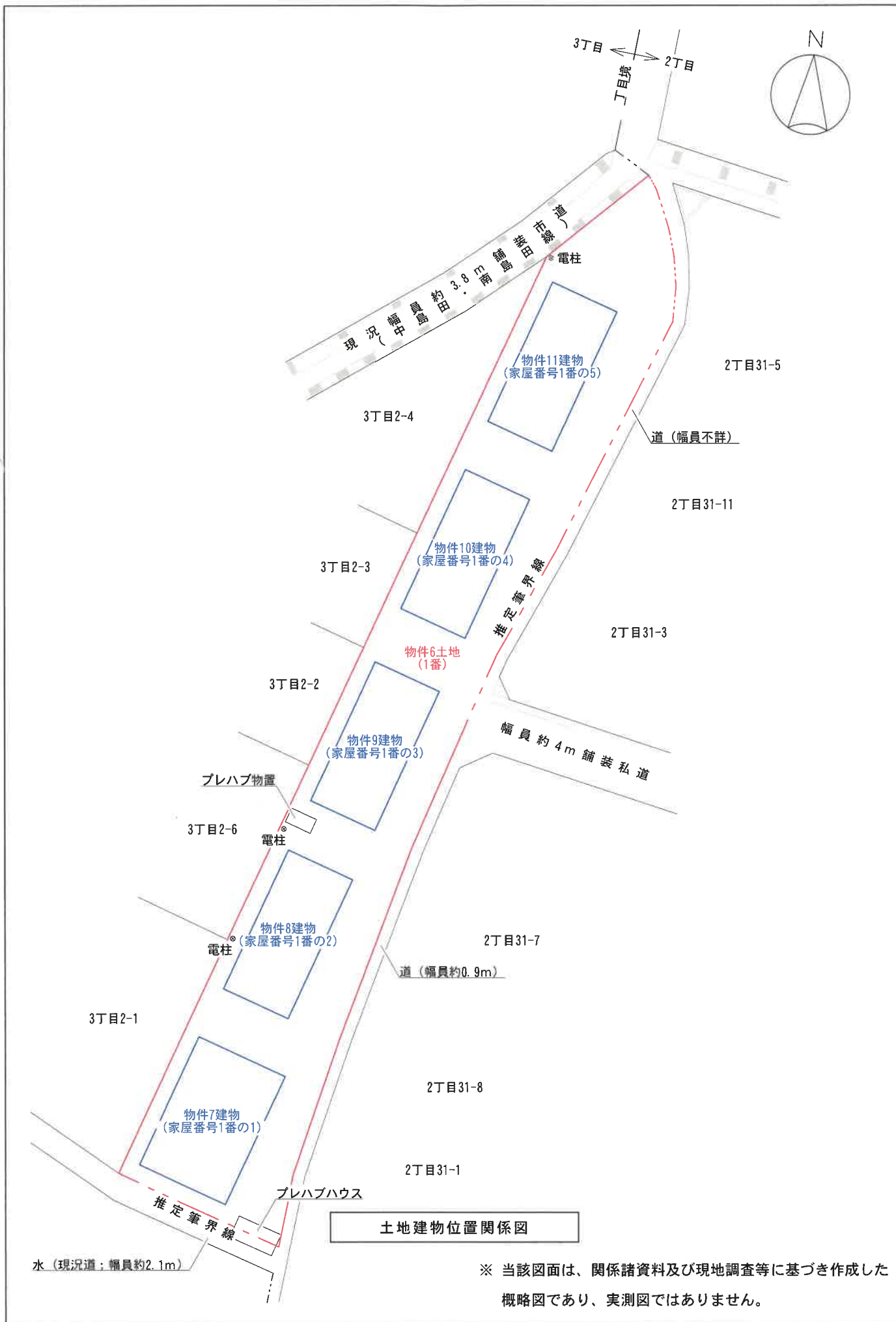
1/500

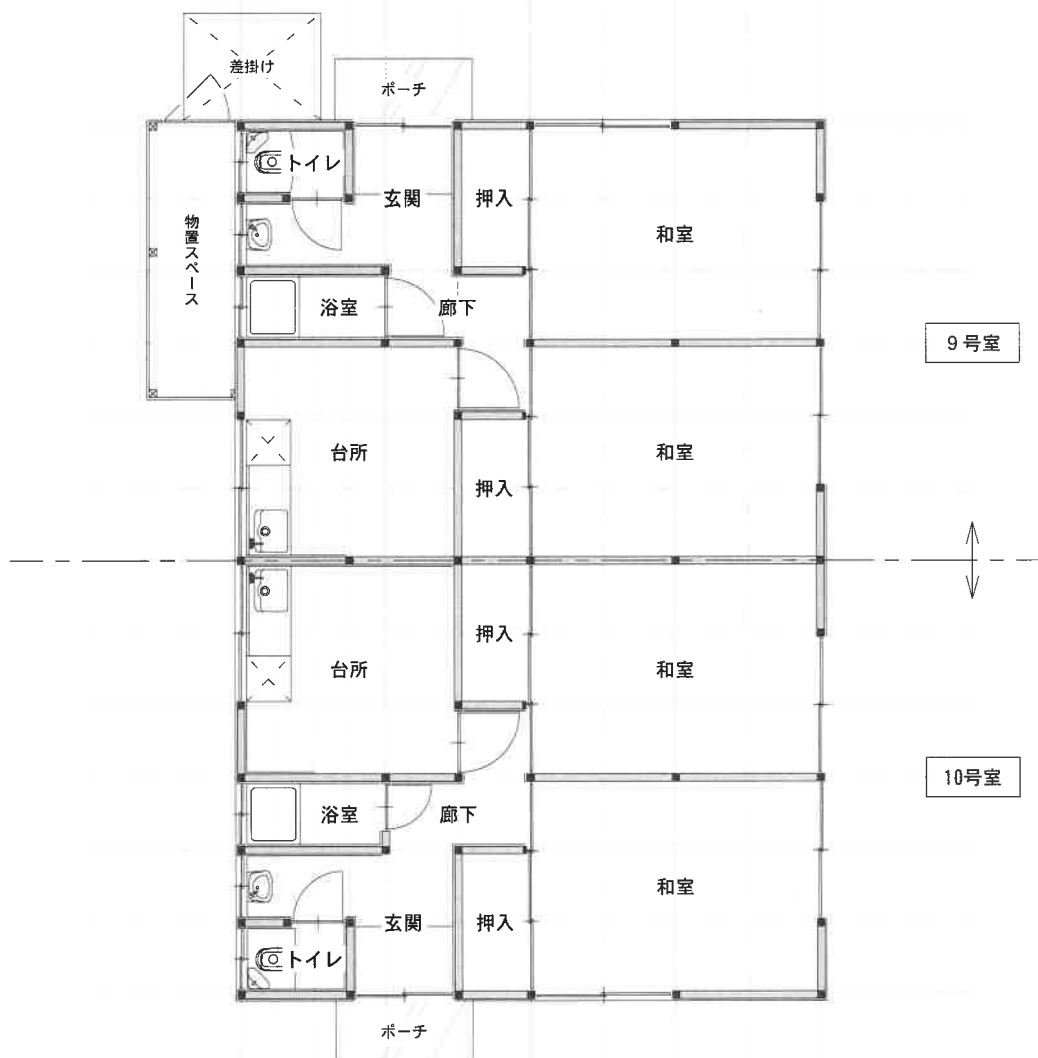
徳島県土地家屋調査士会用紙

昭和59年10月2日

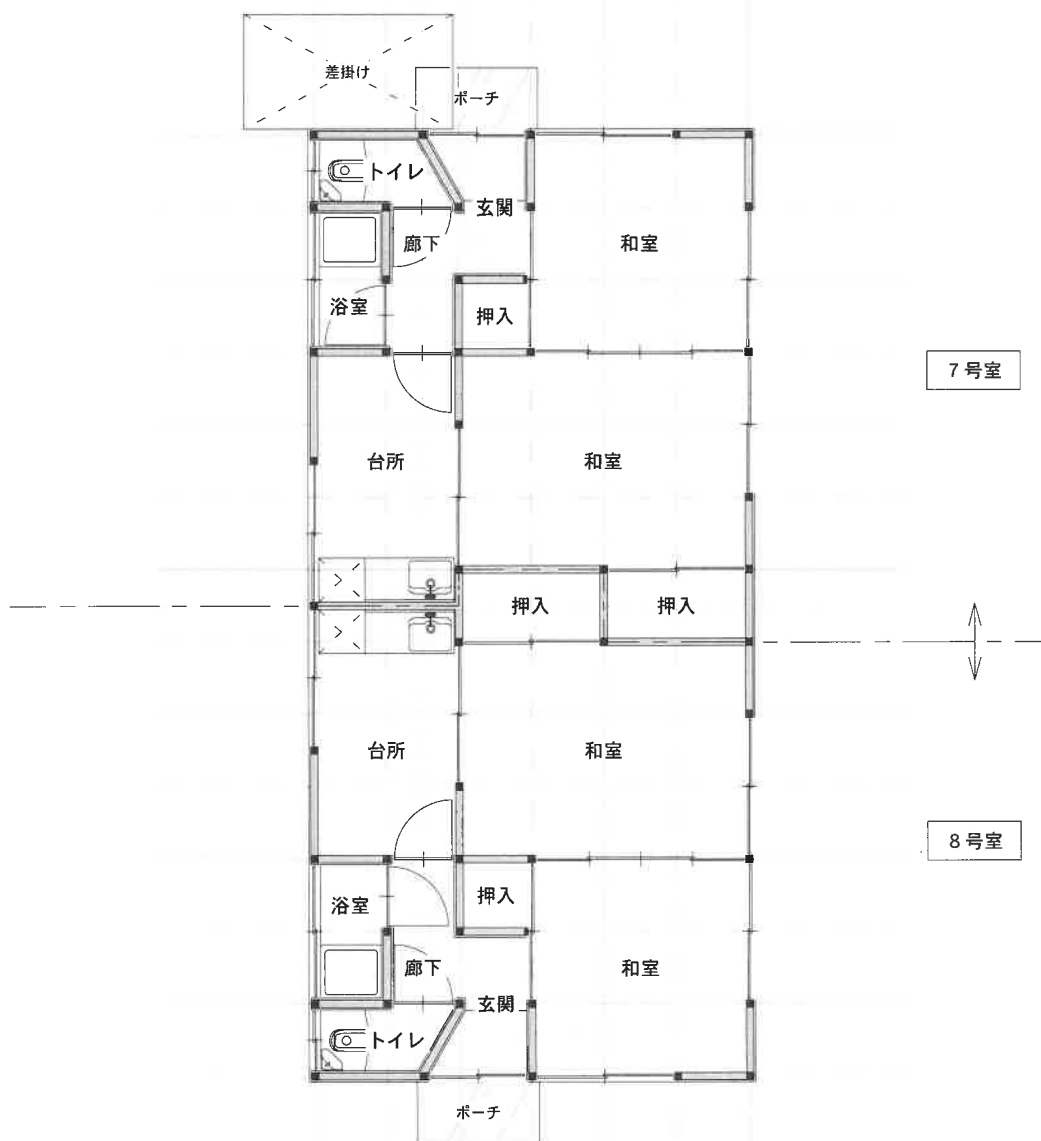
物件11

A3をA4に縮小

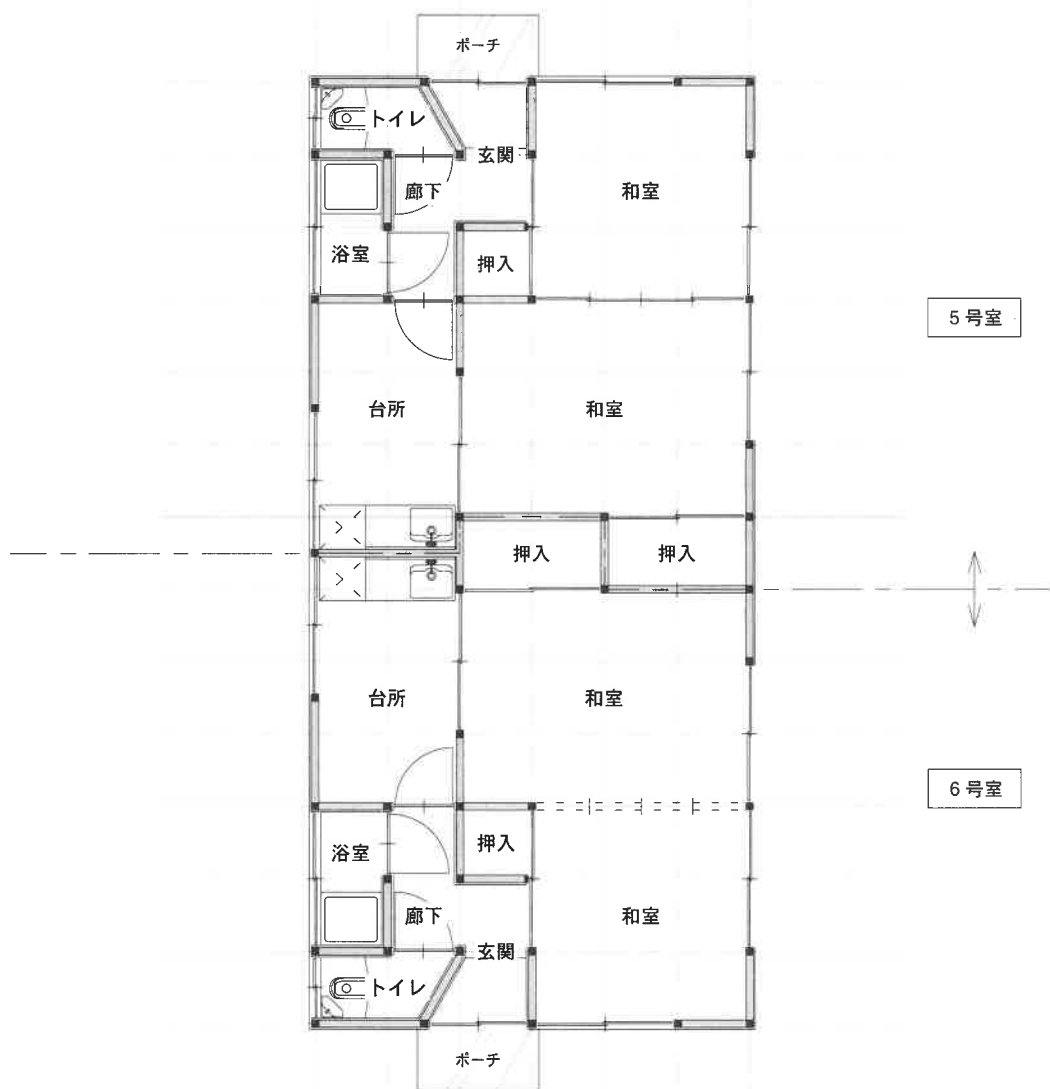




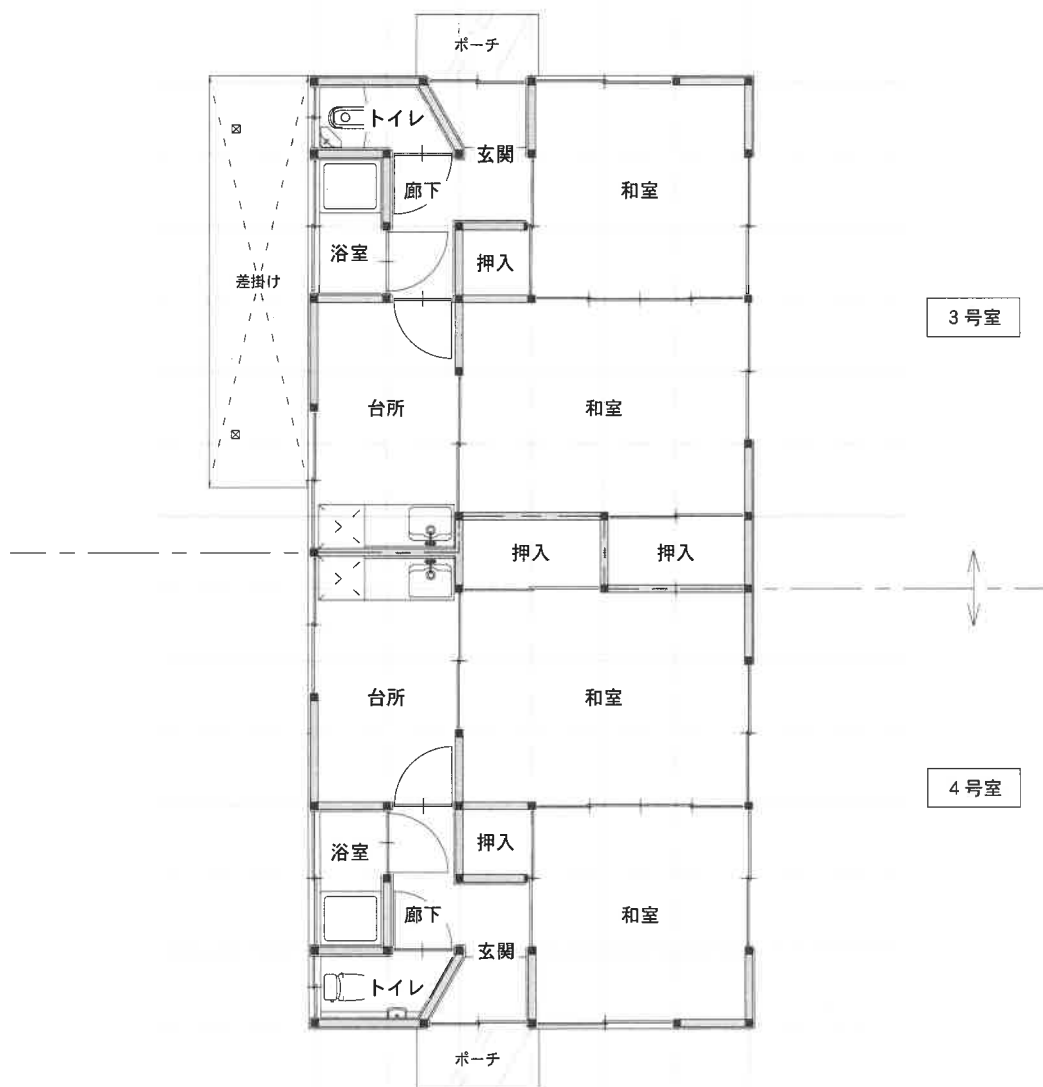
物件 7 建物間取図



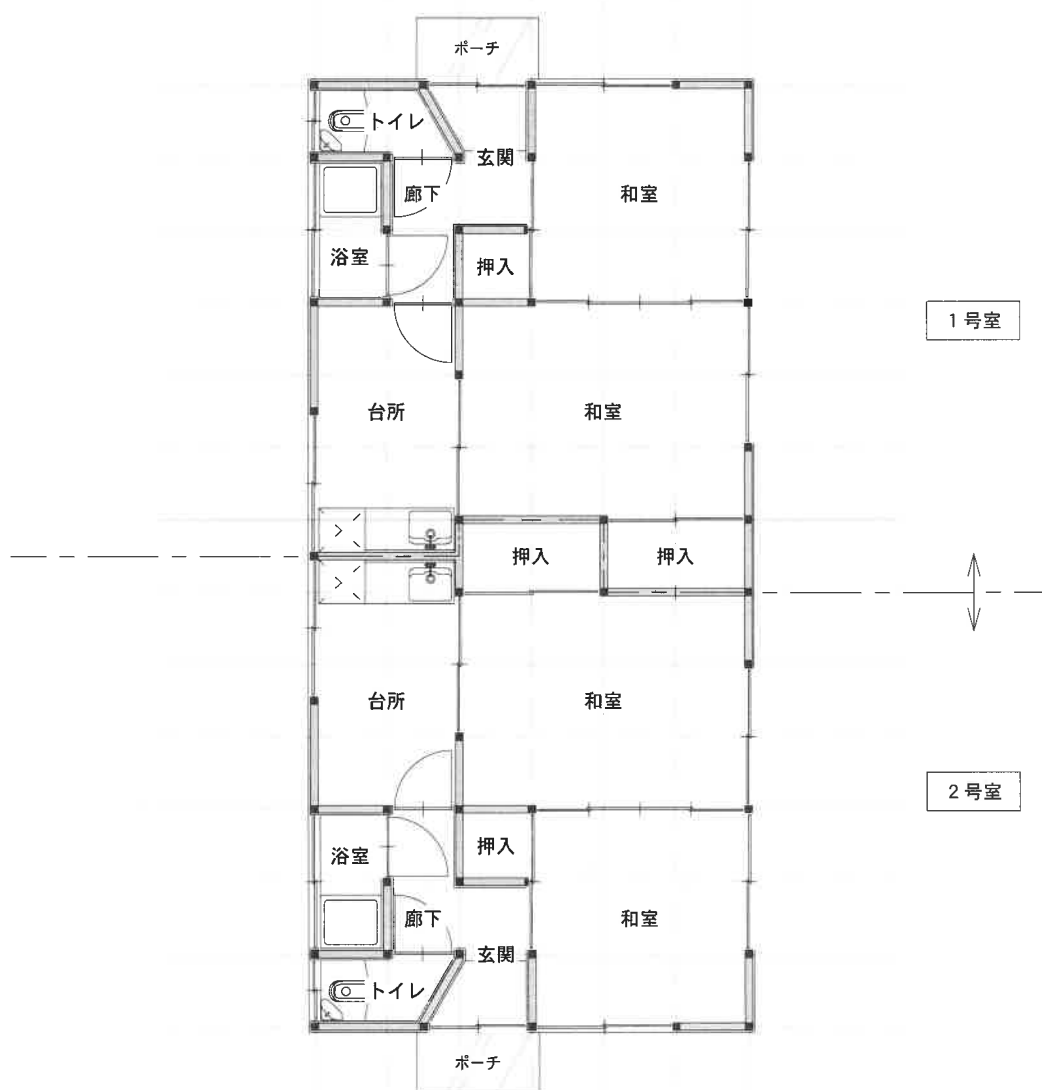
物件 8 建物間取図



物件 9 建物間取図



物件10建物間取図



物件11建物間取図