

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 14 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 11 月 6 日から 令和 7 年 11 月 12 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 19 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 7 年 12 月 10 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 11 月 20 日から 令和 7 年 11 月 21 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 10 月 14 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	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）
1～5	28,530,000 22,824,000	一括	5,706,000	441,314	112,110
1	1,160,000				
2	11,610,000				
3	8,130,000				
4	3,190,000				
5	4,440,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 徳島県徳島市中島田町二丁目
 地 番 27 番 1
 地 目 宅地
 地 積 104.44 平方メートル
- 2 所 在 徳島県徳島市中島田町二丁目
 地 番 29 番 1
 地 目 宅地
 地 積 733.89 平方メートル
- 3 所 在 徳島県徳島市中島田町二丁目 29 番地 1、27 番地 1
 家屋 番号 29 番 1
 種 類 居宅・作業所
 構 造 木・鉄骨造スレート葺陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 277.22 平方メートル
 2 階 128.98 平方メートル
- 4 所 在 徳島県徳島市中島田町二丁目
 地 番 33 番 1
 地 目 宅地
 地 積 262.43 平方メートル
- 5 所 在 徳島県徳島市中島田町二丁目 33 番地 1



物 件 目 録

家屋 番号	33番1
種 類	店舗・共同住宅
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積	1階 155.52平方メートル 2階 155.52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1～5】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1、2、4】

- ・駐車場部分（現況調査報告書の17頁の①②③④）につき、Cが占有している。同人の賃借権は、対抗要件を有していない。

【物件番号3】

- ・1階東側を有限会社ユーアイオートサービスが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。
- ・その余の部分について、所有者（A及びB）が占有している。

【物件番号5】

1号室（1階及び2階）、2号室（1階）及び5号室（1階）

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。

2号室（2階）

転借人Eが占有している。原賃借人C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。

3号室（1階及び2階）

D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。



5号室（2階）

転借人Fが占有している。原賃借人C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。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2, 4】

- ・物件相互間の境界が不明確である。
- ・地籍図上筆界未定である。

【物件番号5】

Cが改装費（修繕費等）を支出した旨主張している。

《 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

1 所 在 徳島県徳島市中島田町二丁目

地 番 27番1

地 目 宅地

地 積 104.44平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 徳島県徳島市中島田町二丁目

地 番 29番1

地 目 宅地

地 積 733.89平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

3 所 在 徳島県徳島市中島田町二丁目 29番地1、27番地1

家屋 番号 29番1

種 類 居宅・作業所

構 造 木・鉄骨造スレート葺陸屋根2階建

床 面 積 1階 277.22平方メートル
2階 128.98平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

4 所 在 徳島県徳島市中島田町二丁目



物 件 目 録

地 番 33番1

地 目 宅地

地 積 262.43平方メートル

所有者 B

5 所 在 徳島県徳島市中島田町二丁目 33番地1

家屋 番号 33番1

種 類 店舗・共同住宅

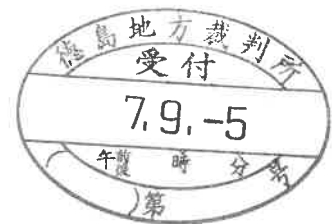
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

床 面 積 1階 155.52平方メートル
2階 155.52平方メートル

所有者 B



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1冊）



現況調査報告書（物件1～5）

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

- 1 所 在 徳島県徳島市中島田町二丁目
 地 番 27 番 1
 地 目 宅地
 地 積 104.44 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

- 2 所 在 徳島県徳島市中島田町二丁目
 地 番 29 番 1
 地 目 宅地
 地 積 733.89 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

- 3 所 在 徳島県徳島市中島田町二丁目 29 番地 1、27 番地 1
 家屋 番号 29 番 1
 種 類 居宅・作業所
 構 造 木・鉄骨造スレート葺陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 277.22 平方メートル
 2 階 128.98 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

- 4 所 在 徳島県徳島市中島田町二丁目

物 件 目 録

地 番 33 番 1
地 目 宅地
地 積 262.43 平方メートル

所有者 B

5 所 在 徳島県徳島市中島田町二丁目 33 番地 1

家屋 番号 33 番 1

種 類 店舗・共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 155.52 平方メートル
2 階 155.52 平方メートル

所有者 B

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 1, 2, 4	
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（共有）者 A,B ☒ その他の者 C その他の者 C が本件土地上に自動車4台を駐車し、占有している。 土地所有（共有）者 A,B が本件土地上に下記建物を所有（共有）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 3	
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	☒ 建物所有（共有）者 A,B ☒ その他の者（有）ユーアイオートサービス その他の者「有限会社ユーアイオートサービス」が本件建物1階東側を店舗・事務所として使用している。 建物所有（共有）者 A, B が本件建物の上記以外の部分を住居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	
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

不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示			
土地			
	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 ☐ その他の者 ☐ 「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	物件1, 2土地については民法295条1項に基づく占有と認められる。	
建物		物件5	
	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 (但し所在は「徳島市中島田町二丁目33番地1、29番地1」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)	
	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 ☒ その他の者 その他の者が本件建物(1,2,3,5号)を占有している。 ☒ 上記の占有者、占有範囲、占有権原などの詳細は「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	2号室2階、5号室2階については転貸借がなされている。	
	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	

(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3 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 建物東側1階部分	
占有者		☒ 有限会社ユーアイオートサービス ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☒ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 田	
☒ 関係人 (☒ 有) ユーアイオートサービス代表者B, Aの陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐ 所有権	
占有開始時期		昭和45年4月10日 (物件3の新築年月日)	
最初の 契約等	契約日		
	期間	令和 年 月 頃から ☐ 令和 年 月 頃 ☒ 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	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	☒ 所有 (共有) 者A,B ☐ その他の者 ()	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 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		☐ 譲渡・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	

占有者及び占有権原 (物件 1,2,4 : 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
4	物件 5 建物 5 号室 店舗前 ①② 店舗裏 ③④ C	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	H29・9・1 自 R4・9・1 至 R14・8・末	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ B ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 (右記参照) ☐ 敷 ☐ 保 0 円	物件 5 建物中島田テナント賃貸借契約の 附帯契約 (4 台分)
	☐ 全部 ☐	☐ 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	
	☐ 全部 ☐	☐ 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	
	☐ 全部 ☐	☐ 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	
	☐ 全部 ☐	☐ 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	
	☐ 全部 ☐	☐ 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

占有者及び占有権原 (「物件5」 2号室2階, 5号室2階の「原賃貸借関係」)		
占有範囲	☒ 2号室2階, 5号室2階の全部 ☐	
占有者	☒ C ☐	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 田	
■関係人 (■B,Cの陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨		
占有権原	☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐ 所有権	
占有開始時期	令和2年2月頃～ (2号室2階) 平成29年9月1日～ (5号室2階)	
最初の契約等	契約日	令和2年2月頃～ (2号室2階) 平成29年9月1日～ (5号室2階)
	期間	令和 年 月 頃から ☐ 令和 年 月 頃 ☐ 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	令和4年9月1日～令和14年8月末日
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	毎月金 150,000 円 (1,2,5号室を合計して、前月25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	☒ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他	Cは上記原賃貸借契約に基づき、上記占有範囲をそれぞれE, Fに転貸 (使用貸借) している。	
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	

占有者及び占有権原 (物件5)								
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
5	☒ 1,2号室 ☒ 1階 C	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2・2頃～ 自 R4・9・1 至 R14・8・末	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 100,000 円 □敷 □保 0 円	・支払時期 翌月分を前月 25 日 までに。 ・持参先 B 宅
5	☒ 1号室 ☒ 2階 C	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	同上 同上	同上 同上	同上 同上	同上 同上	同上 同上	
5	☒ 2号室 ☒ 2階 E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・12頃～ 自 R5・12頃～	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 無料 □敷 □保 0 円	転貸人はC
5	☒ 3号室 ☒ 1,2階 D	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4頃～ 自 R4頃～	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000 円 □敷 □保 0 円	・支払時期 毎月 1 日 ・持参先 B 宅
5	☒ 5号室 ☒ 1階 C	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H29・9・1 自 R4・9・1 至 R14・8・末	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000 円 □敷 □保 0 円	・契約書あり ・支払時期 翌月分を前月 25 日 までに。 ・持参先 B 宅
5	☒ 5号室 ☒ 2階 F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・12頃～ 自 R5・12頃～	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 無料 □敷 □保 0 円	転貸人はC

※ 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 (共有) 者)	1 私は、物件1～3の所有 (共有) 者で、もう一人の所有 (共有) 者は夫Bです。 物件3建物 (居宅) の敷地内に累代墓がございます。 同居宅には私ら夫婦と、息子夫婦と孫らの5人、合計7人が住んでいます。ペットは室内犬2匹と室外犬1匹です。 居宅2階天井に雨染み痕がありますが、雨漏りはしません。 息子が嫁を迎えるにあたって、夫婦らの居住スペースに小さい台所を入れました。 家族が多いので、物も多く、部屋を倉庫代わりにしているような有様で、廊下にまで物を置いています。 2 物件3建物 (東側) は、車の修理や自動車整備等を業とする法人「有限会社ユーアイオートサービス」で、私ら夫婦と息子が働いています。 同法人名義の自動車が5台、B名義の自動車が3台ありますが、修理などで車を預かったお客の代車として提供しているので、今日はありません。 物件3建物内にリース物件はありません。 居宅1階と同法人事務所は、ドア1枚で行き来できます。 3 物件1,2,4土地につき、隣接地との間での境界争いなどはありません。 物件1,2,4土地、物件3建物につき、第三者との間での貸借関係はありません。
B (債務者兼所有 (共有) 者)	1 今日に至るまで、(有) ユーアイオートサービスが私やAへ敷地利用料を支払ったことはありません。 また、私と妻Aの間で敷地利用料を支払ったことはありません。 物件1,2,4土地につき、2種類 (N T T と四国電力送配電所有) の電柱があります。先々代の時から電柱使用料を頂いています。 (有) ユーアイオートサービスの事務所に駐車している白の自動車1台は、(株) 徳島ダイハツモータースのご厚意で、展示車として駐車している売り物です。 本件物件の売却時まで、自動車が売れていなければ返却する予定です。
日本郵政徳島中央郵便局 担当者	1 物件1土地上の郵便ポストについてお尋ねですが、もとはA,B夫婦が切手販売所をしていた関係で、郵便局がポストを設置しました。仮に、買受人様が「ポストはいらない」とおっしゃるなら、郵便局が工事費全額負担で撤去いたします。 なお、ポスト使用料についてのお支払いはございません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
B(物件5建物所有者)	1 私は、本件債務者兼物件5建物所有者で、Aの夫です。 同建物の2階へは各区画1階の内部階段からしか出入りできず、現在は1,2階をセットで全4戸として、第三者に貸しています。 2軒のテナント（「タンドリーキッチンPAHUNA（パフナ；カレー屋）」と「フレンドリー；居酒屋」）が入っています。前者オーナーはネパール人Cで、後者オーナーはDです。 4戸は、北側から1,2階セットで1号室、2号室、3号室、5号室です。 北側（1,2号室）2戸と南側（5号室）1戸をCに、中央（3号室）1戸をDに貸しています。 Cは契約当初、5号室1戸を借りていましたが、カレー屋が繁盛したので、1,2号室の1階部分を賃借して、店を営業するようになりました。 1号室2階は消防法の関係で、店として使用できず、テーブルや椅子を置いているフリースペースです。 Cが2号室2階に、店の男性使用人Eを、5号室2階に店の使用人夫婦Fらをただで住まわせています。彼らもネパール人で、居住し始めたのは約1年前からです。 現在Cは、新しい商売を始めるために5号室の1階を改装中です。 賃料について、「パフナ」は契約当初1戸につき60,000円を頂いていましたが、長年借りてくれているので、令和2年2月から10,000円を減額しています。Cが令和4年9月から3戸分（150,000円/月）を自宅へ持参してくれています。「フレンドリー」とは口頭契約で、Dが50,000円/月を自宅へ持参してくれています。どちらも賃料の滞納はありません。
C (タンドリーキッチンPAHUNAオーナー)	1 私は、ネパール人で、本件建物4戸のうち3戸を賃借し、北側1～2号室の1階でカレー屋を営んでいます。 占有開始時期は、AやBの言うとおりです。 現在賃料の滞納はありません。 本件建物の賃貸について、契約当初A,B夫婦からは何もしてもらえず、自分で改装全てを手掛け、現在も新しい商売をするために、5号室1階を改装中です。現在までに多額の出費をしました。
D(フレンドリーオーナー)	1 私は、本件建物4戸のうち、3号室1戸を賃借し、1階で居酒屋を営んでいます。 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4年頃だと思います。 現在賃料の滞納はありません。 建物2階は消防法の関係で、店として使用できないので、1階で酔った客が休憩したり、泊まったりできるようにしています。

G (Cの妻)	1 私はCの妻です。 必要費・有益費の出費については夫Cの言うとおりです。店を改装し、リニューアルしたのは令和2年8月です。建物2階のトイレからの水漏れや修繕費用も全て私共が支払いました。前賃貸人へトイレ等買取費用も支払いました。ですから、物件から退去することは考えておりません。 現在の賃貸借契約書によると、契約期間は令和4年9月1日～令和14年8月末日までの10年間で、特約事項として、賃貸契約解消時賃貸物件建物（内部・外部）の原状復帰は必要としない、となっています。
(株)セイケン担当者	1 物件5の壁面に出している看板について、当社はBと掲載料の契約書を交わしています。看板掲載料は、100,000/年で、毎年2月末日に先払いで1年分をBへお支払いしています。
(株)アリスプロジェクト 代表者	1 私はA,B夫婦とC間の契約を仲介した者です。 契約当初の賃料についてお尋ねですが、当初3年間に付き、5号室の賃料は50,000円です。A,B夫婦が、前賃借人の残置物を片付けることなく物件をCに貸したので、10,000円を減額して、50,000円/月としています。 A,B夫婦に賃借人を世話したのは1度きりで、あとは両当事者が直接契約しています。

(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】

本件受命物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況等から3～8枚目記載のとおり認めた。

【土地の範囲・境界等】

物件1, 2, 4土地につき、地図に準ずる図面が備え付けられている。

【物件1, 2, 4北端部付近の形状】

公図（地図に準ずる図面）に記載された形状と土地建物位置関係図に記載の形状とが異なっているが、これは一団地の北側隣接地が私道（建築基準法上の位置指定道路）となっており、徳島市建築指導課に備付けの該当地点に係る道路位置指定図面・Bからの聞き取り調査・現況を踏まえた結果、土地建物位置関係図のように認定した。

【物件1, 2, 4右端付近の「地番29番2」の行方】

当該目的外の29番2土地は、登記上、地目が田、地積が3,30㎡、所有者が徳島県となっている。昭和42年に29番から分筆されたもので、当時東側で整備されていた県道1号線（徳島引田線）の用地買収に関連するものであったと推察される。公図（地図に準ずる図面）上は、本件一団地内に取り込まれたような位置関係に見えるが、徳島県の道路台帳にて確認したところ、該当付近の道路の線形は一直線であり、台帳に記載された幅員も18m（車道幅13m+歩道幅各2.5m）と、現地で計測した幅員約18mとも一致する。

また、道路を管理する徳島県道路管理担当にて確認したところ、当該地点について詳細な測量を実施した記録はないが、少なくとも現況において県有地が民地側に取り込まれている認識はないとのことであった。これについては、おそらく公図（地図に準ずる図面）の精度に起因するもので、該当の29番2土地は、現況において県道側に含まれており、本件一団地には含まれていない可能性が高いと推察される。

【都市計画区別・接道】

徳島市役所によると、物件1, 2, 4土地は、市街化区域である。

一団地の東側が幅員約18m舗装県道徳島引田線に接面する。（建築基準法第42条第1項第1号道路）

同北側が幅員約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）

同南側が幅員約1～2m舗装里道に接面する。（建築基準法上の道路に該当しない。）

【本件建物の状況・不具合等】

物件3建物（登記簿上；居宅・作業所、昭和45年4月10日新築、昭和56年12月30日増築）の東側1階は有限会社ユーアイオートサービスとして、車の修理や自動車整備等を行う店舗と事務所があり、西側にA B夫婦が居住する2階建て居宅、同店舗と事務所の上階にAの息子家族が居住する増築部分がある。目視上、不具合箇所はないように見えたが、西側居宅2階天井に雨染み痕がみられた。

また、居宅内には、居住者の大量の目的外動産が存在する。

物件5建物（昭和53年6月20日新築）1,2,5号の賃貸借について、Aによると「Cは契約当初（平成29年9月1日）は南側5号室1戸（1階+2階）を借りて、1階でカレー店を営業していたが、手狭になったので、契約変更により令和2年2月から北側1、2号室2戸（1階+2階）を借りて、同号室の1階でカレー店を営業するようになった。さらに、再度の契約変更により、令和4年9月から南側5号室1戸（1階+2階）及び北側1、2号室2戸（1階+2階）の計3戸（1階+2階）を借りている」とのことである。

なお、契約当初の賃料について、Bと(株)アリスプロジェクト代表者の陳述に差異があるが、契約書のとおり、(株)アリスプロジェクト代表者の陳述が正しいと推測される。

【累代墓について】

本件土地の南西角付近には累代墓が存する。

Aによれば、墓は勝浦家のものであり、他家のものではない、との説明である。

よって、物件が買受人所有になった時点において、AまたはBは墓じまいをしなければならないと思われる。

【費用償還請求について】

C,Gによれば、Cは物件5建物の一部を賃借後、同人らは自らの出費によって、改装費や水漏れ修繕費、トイレ等の買取費用の多額の費用を出費したと主張している。出費の合計金額は分からないとのことであるが、本件調査時においても5号室1階部分を改装中であったことや同人らの主張の全趣旨を考慮すれば、後に費用償還請求がなされることも考えられることから、買受人は注意を要する。

【物件5建物壁面の看板掲載料等について】

物件5建物壁面には下記看板が存在する。

所有者；株式会社セイケン、占有開始時期；令和4年3月1日、契約日；令和4年2月3日

上記看板は建物の外壁の壁面に設置されたものであり、建物の内部空間を占有するものではないが、契約当事者間では書面を作成した上、賃貸借契約を締結している。

契約書によると、第4条（期間）に「契約期間は2022年3月1日より3年間とする」

第7条（第3者への承継）に「Bが、目的建物を第三者に譲渡され、これを（株）セイケンが承諾した場合にも譲受人に本契約を引き継ぐよう努力するものとします。」

第11条（契約満了および終了時における看板の撤去）に「契約の満了および終了時において、看板面撤去の上、穴の後始末はコーキング処理とさせていただきます。」との定めがある。

【その他】

物件5建物の登記簿上の所在地番は33番1（物件4）のみとなっているが、現況に加え、公図・建物図面・航空写真等を分析した結果、当該地から地番29番1の2筆に跨って立地していると推測される。

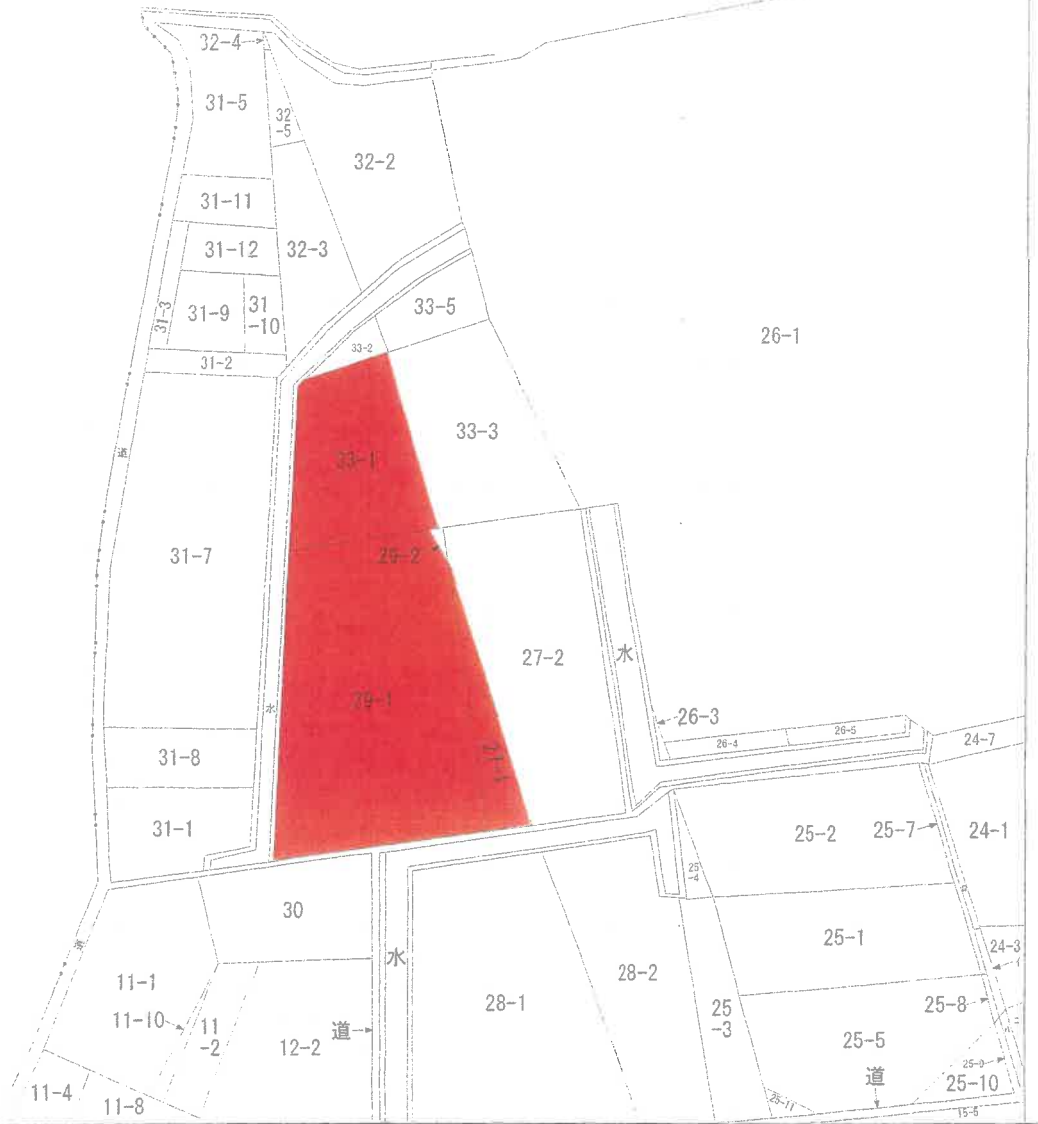
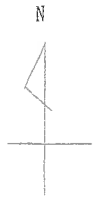
その他の目的物件に関する状況については、評価人作成の評価書（特記事項等）を併せて参照されたい。

以上

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年12月4日（水） 9:50 — 9:55	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） 16:00 — 16:05	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） 13:45 — 13:55	法務局	公図公簿などの閲覧調査
令和6年12月6日（金） 13:45 — 14:45	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和6年12月10日（火） 11:30 — 11:40	当庁（電話）	（株）セイケンへ看板掲載料について聞き取り
令和6年12月23日（月） 10:00 — 13:00	物件所在地	立入調査、評価人帯同
令和6年12月24日（火） 11:30 — 11:40	当庁（電話）	（株）アリスプロジェクトへ賃料について聞き取り
令和6年12月24日（火） 14:50 — 15:00	徳島市役所	公法上の規制等調査
令和7年7月30日（水） 15:50 — 16:15	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23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。



請求 部分	所 在 徳島市中島田町二丁目					地 番	33番1			
出力 縮 尺	1:500	精 度 区 分		座標系 番号記 号又は		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。

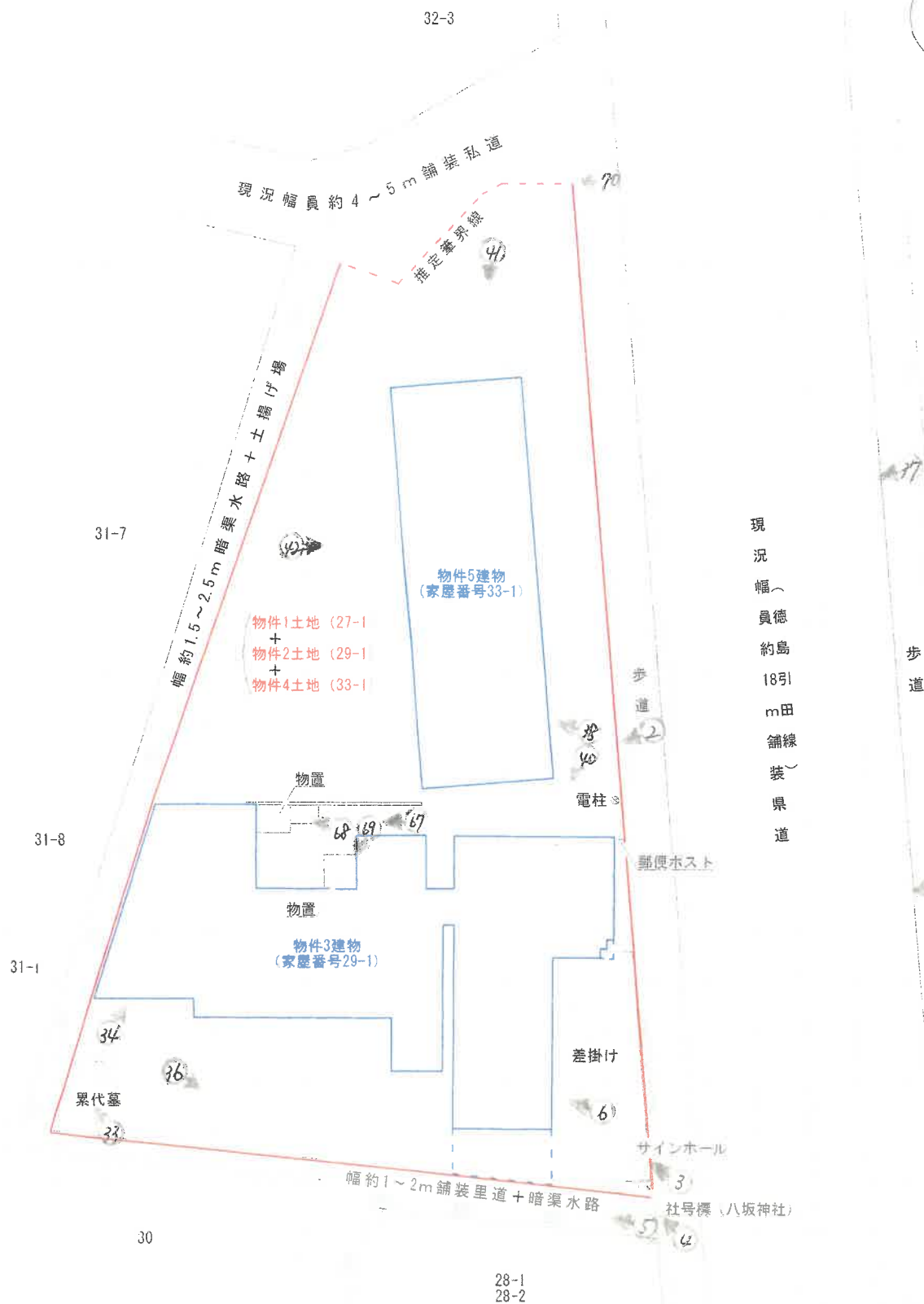
令和6年12月5日
徳島地方法務局

請求番号：4-3
(1/1)

登記官

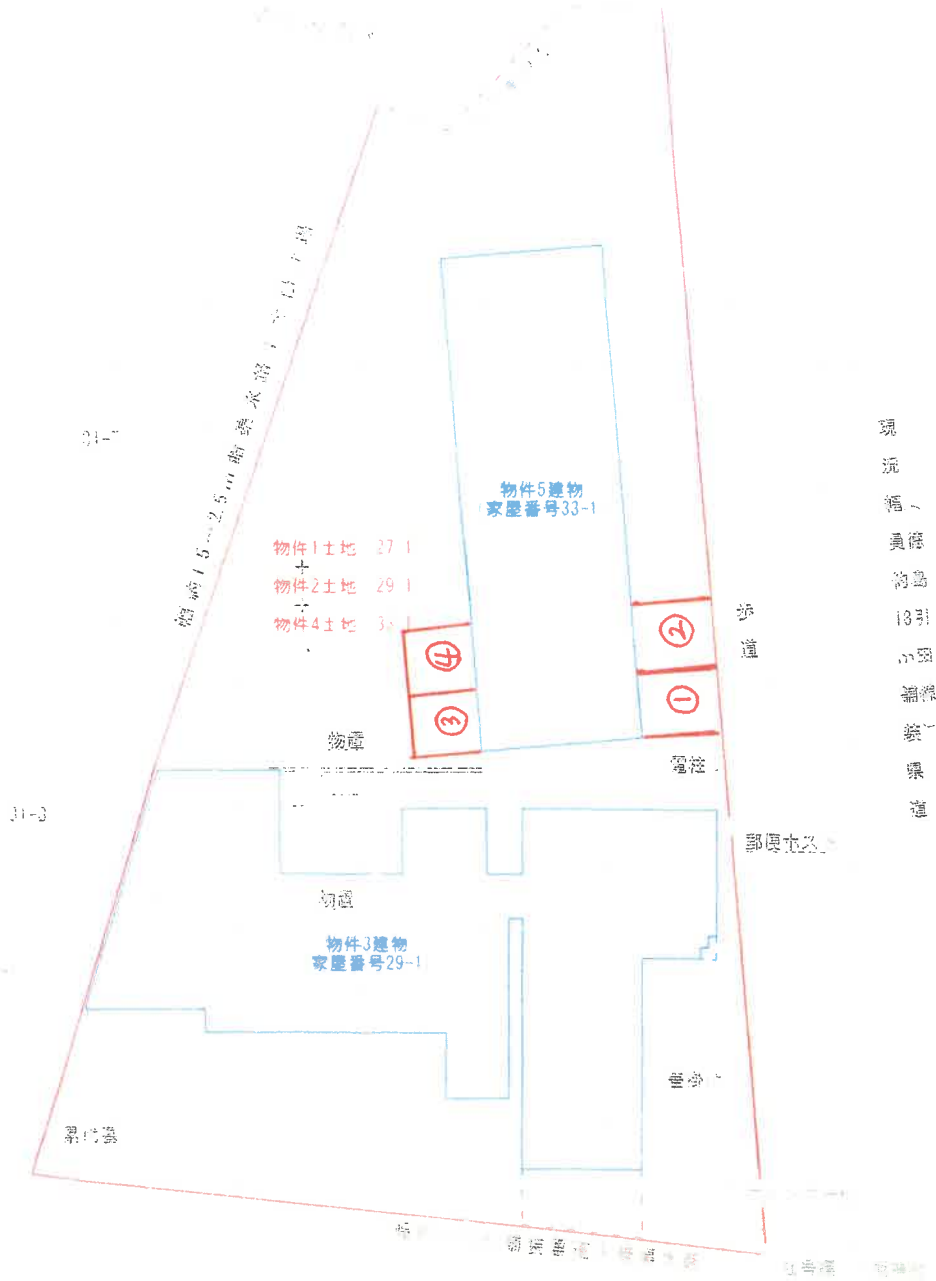


A3をA4に縮小



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。



水路

現況
幅員
通称
水路
水路
水路
水路
水路

道路

水路

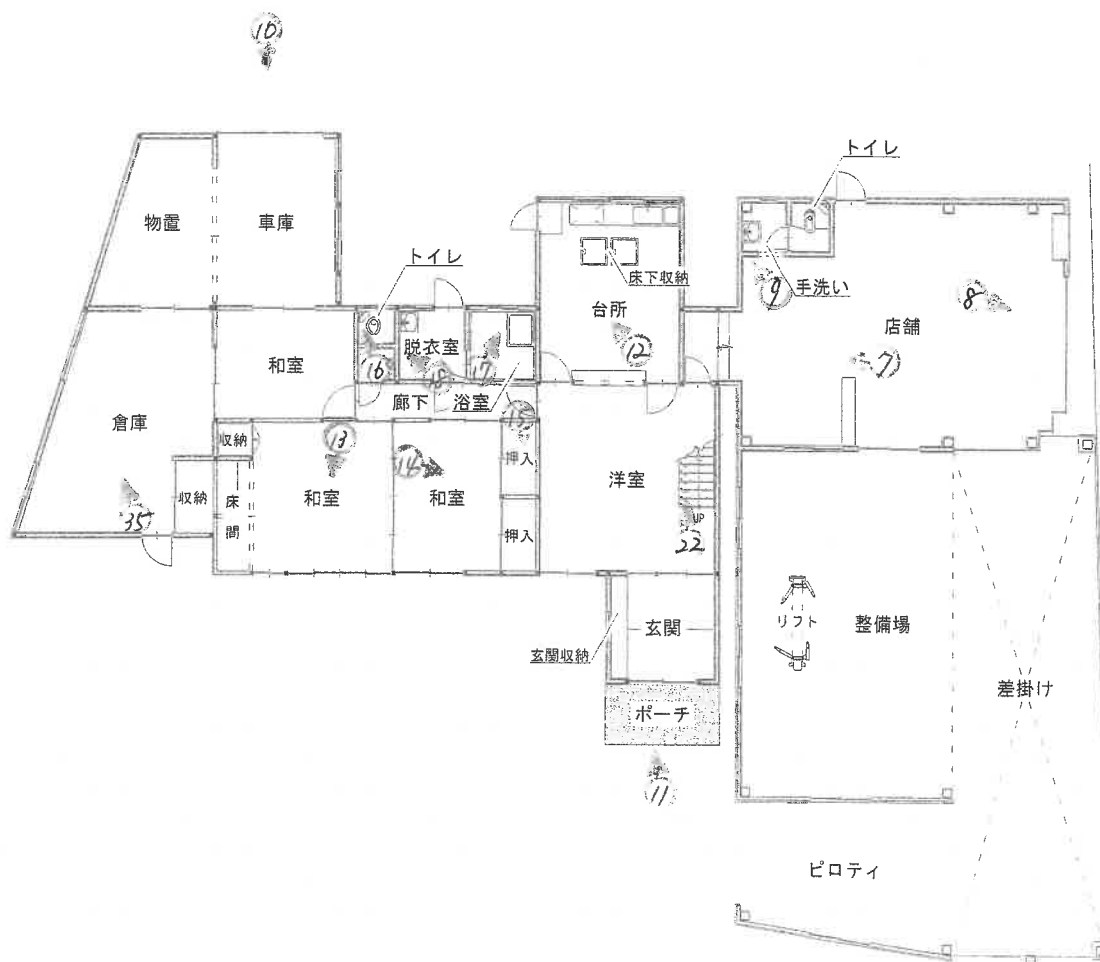
水路

水路

水路

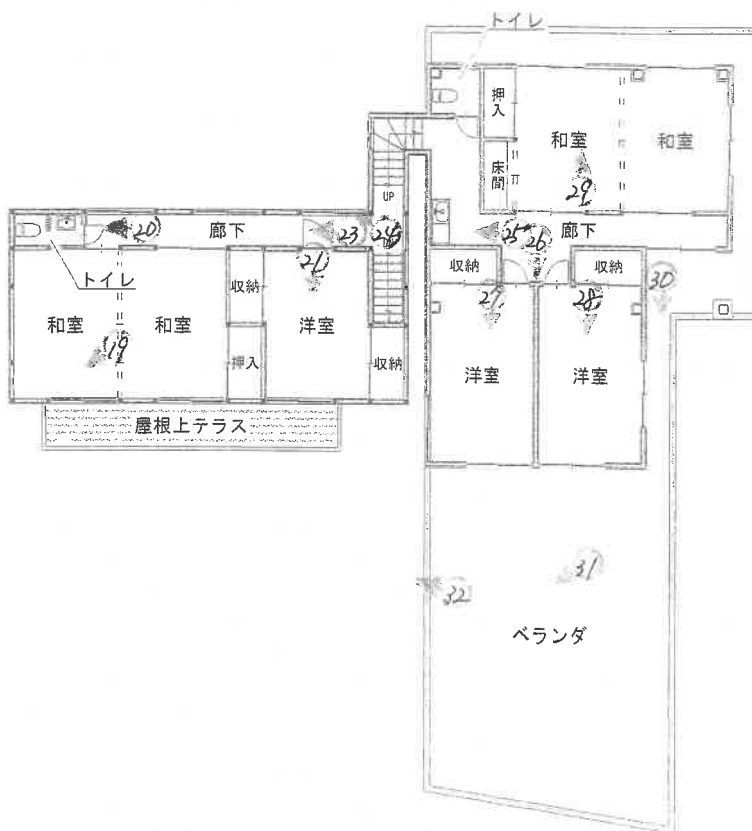
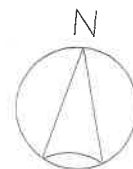
水路

水路



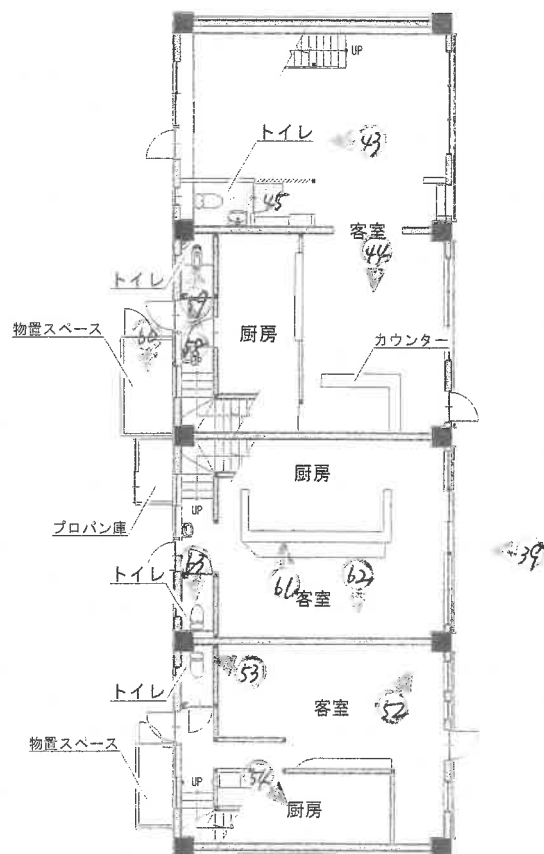
1 階

物件 3 建物間取図



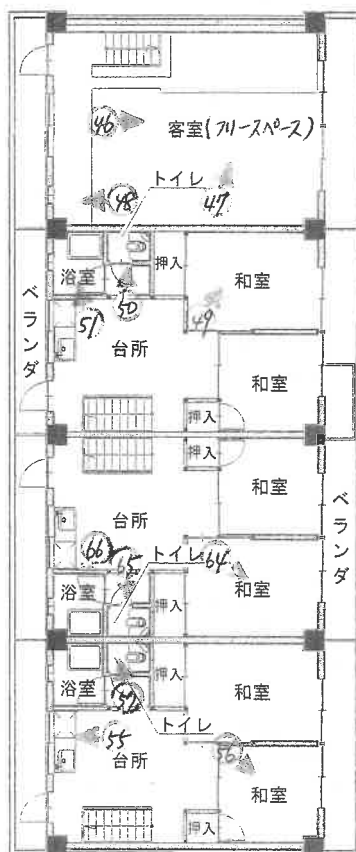
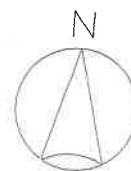
2 階

物件 3 建物間取図



1 階

物件 5 建物間取図



2 階

物件 5 建物間取図

登記年月日：昭和42年3月27日

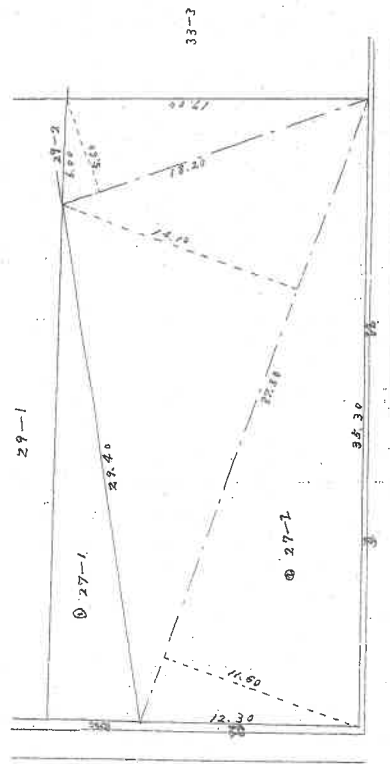
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年12月5日 徳島地方方法務局

前 29 後 新 27-1 2028694

地 番	27-2, 27-1
土地の所在	徳島市中島田町2丁目

地 積 測 量 図

524850



② 面積 $=(12.30 \times 5.60) \div 2 = 50.600$
 $32.30 \times (11.60 + 14.10) \div 2 = 479.050$
地積 529.650
 530.000

縮 尺 $1/300 m$

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和42年3月27日
平検

登記年月日：昭和42年1月17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

前29 後新 29-2, 29-1 2028697

地 積 測 量 図

300380

地 番

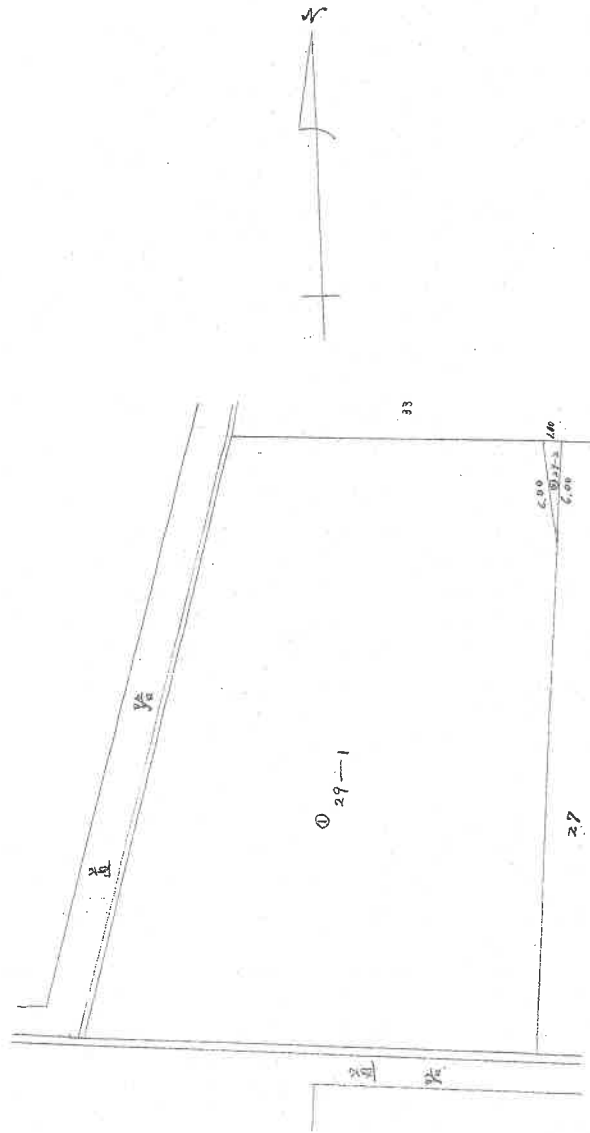
29-2, 29-1

土地の所在

徳島市中島町新2丁目

昭和42年1月17日
作製年月日
作製者

申請人



縮 尺

1/300 m

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和42年1月17日
平成

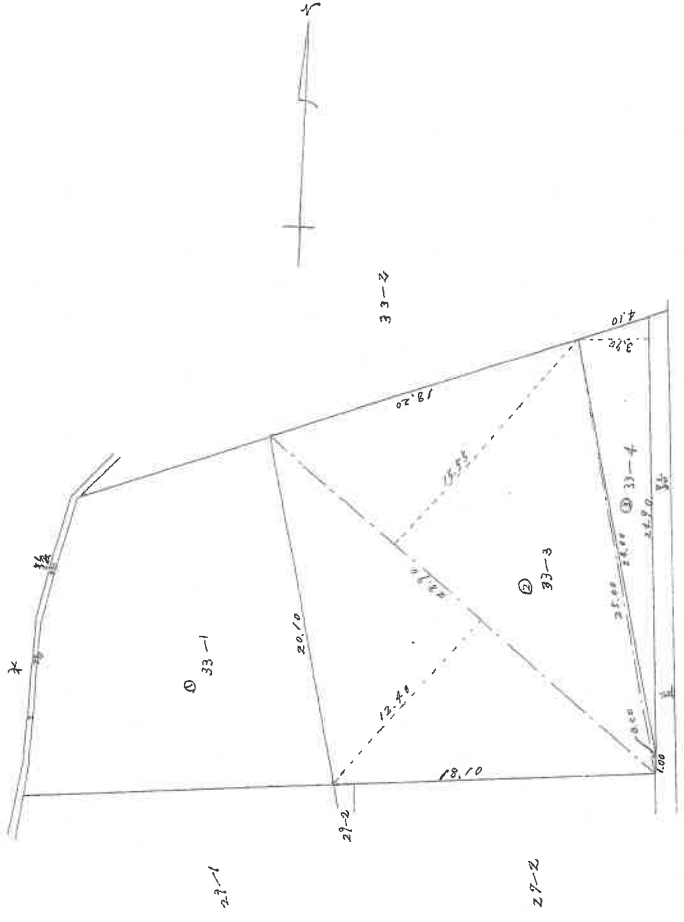
登記年月日：昭和42年3月17日

2028708

地積測量図

地番	33-3 33-1 23-2
土地の所在	徳島市中島田町 2丁目

作製年月日	昭和42年拾貳月拾八日
作製者	申請人



② 面積 $28.90 = (12.40 + 15.55) \div 2 \times 40.3775$
 $(25.00 \times 0.20) \div 2 = 2.5000$
計 406.3775
地積 $406 m^2$

③ 面積 $124.90 \times 3.90 \div 2 = 485.550$
地積 $485 m^2$

徳島土地家屋調査士会 用紙

縮尺	1/300 m
----	---------

昭和42年3月17日
平成

登記年月日：平成2年5月21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

各階平面図

7029802

建物

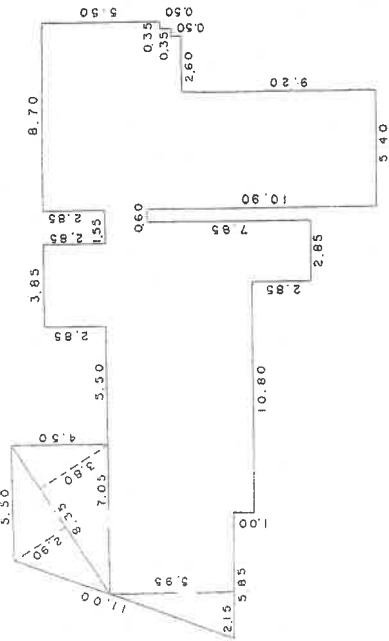
29-1

家屋番号

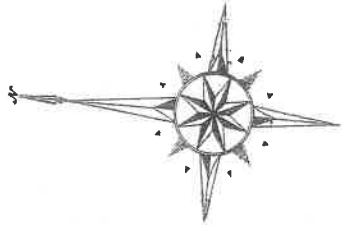
建物の所在

徳島市中島田町二丁目29番地1・27番地1

図面

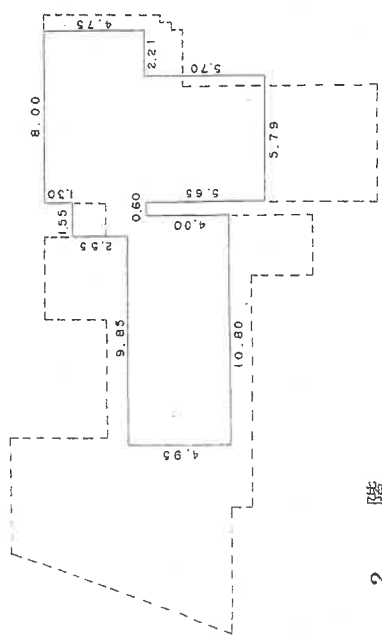


1 階

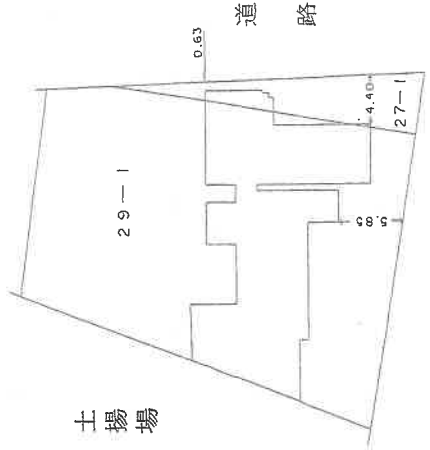


33-1

土揚場



2 階



昭和2年5月21日
平成

作製者

申請人

縮尺

1/250 m

縮尺

1/500 m

物件3 A3をA4に縮小

登記年月日：平成25年5月21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 徳島地方裁判所

登記官

各階平面図

7029803

29-1

2/2

建物

図面

徳島市中島田町二丁目29番地1・27番地1

計算書

1 階

5.50	×	8.70	=	47.8500
0.50	×	8.35	=	4.1750
0.50	×	8.00	=	4.0000
9.20	×	5.40	=	49.6800
1.95	×	0.60	=	1.1700
2.85	×	3.85	=	10.9725
$0.5 \times (2.90 + 3.80) \times 8.35 = 27.9725$				
$0.5 \times (17.35 + 19.50) \times 5.95 = 109.62875$				
1.00	×	13.65	=	13.6500
2.85	×	2.85	=	8.1225

合計 277.22125
床面積 277.22 m²

2 階

4.75	×	8.00	=	38.0000
5.70	×	5.79	=	33.0030
2.55	×	1.55	=	3.9525
0.95	×	11.40	=	10.8300
4.00	×	10.80	=	43.2000

合計 128.9855
床面積 128.98 m²

作製者

25年5月14日(作製)

縮尺

申請人

縮尺

登記年月日：昭和53年7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。
昭和6年12月5日 徳島地方法務局

登記官

27

029813

各階平面図

建物図面

33-1

家屋番号

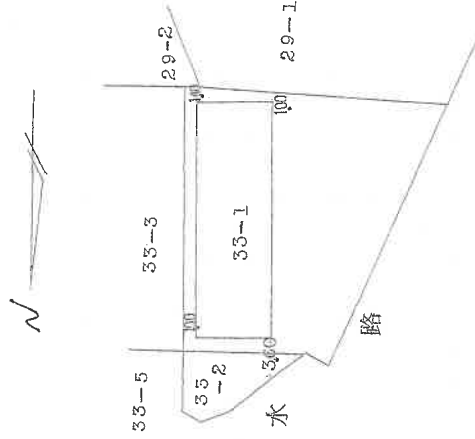
建物の所在
徳島市中島田2丁目33-1



求積表

21,60×7,20= 155,5200

1階2階床面積 155,52㎡



昭和53年7月13日

作製者

土地家屋調査士

53.7.6

年

1/250

申請人

縮尺 1/500

徳島県土地家屋調査士会用紙

1

受命物件の状況



物件3 1階

「有）ユーアイオートサービス」

2



N T T 電柱

郵便ポスト

3



4



物件1

5



物件3 (居宅の玄関)

「有」ユーアイオートサービス

6



7



「有）ユーアイオートサービス」
事務所

8



9



10



11

受命物件の状況



物件3（居宅）

12



13



14



15



16



1階 トイレ

17



1階 風呂

18



19



2階

20



2階 トイレ

21



22



階段

23



2階 廊下

24



2階 天井 雨染み痕

25



「有）ユーアイオートサービス」
の2階

台所

26



27



28



29



30



31



「有）ユーアイオートサービス」
上のベランダ

32



物件3 居宅

33



墓（物件2内）」

34



物件3 居宅

35



写真34の中

36



物件2

37

受命物件の状況



物件5
勝浦ビル

38



勝浦ビル1～2号1階
「タンドリーキッチン
PAHUNA」

39



勝浦ビル3号 1階
居酒屋/カラオケ
「フレンドリー」

40



物件3

物件5（勝浦ビル5号）

41



物件5

看板

42



43



勝浦ビル1～2号1階
「タンドリーキッチン
PAHUNA」

44



45



46



勝浦ビル1号 2階

47



48



49



勝浦ビル2号 2階

50



51



52



勝浦ビル5号 1階

53



54



55



勝浦ビル5号 2階

56



57



58



59



60



61



勝浦ビル3号 1階
居酒屋/カラオケ
「フレンドリー」

62



63



64



勝浦ビル3号 2階

65



66



67



68



物置

69



物置

70



北側
推定境界線

副 本

令和 6 年（ケ）第 57 号
（2分冊のうちの①）

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1～5 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28,530,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,160,000円
物件2（"）	金11,610,000円
物件3（建物）	金8,130,000円
物件4（土地）	金3,190,000円
物件5（建物）	金4,440,000円

- 1 一括価格は、物件1～5の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1、2、4の内訳価格は物件3、5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、5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
1	所在地番地目積共有者 " "	徳島県徳島市中島田町二丁目 27番1 宅地 104.44m ² A 持分2分の1 B 持分2分の1	
2	所在地番地目積共有者 " "	徳島県徳島市中島田町二丁目 29番1 宅地 733.89m ² A 持分2分の1 B 持分2分の1	
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 共有者 " "	徳島県徳島市中島田町二丁目 29番地1、27番地1 29番1 居宅・作業所 木・鉄骨造スレート葺陸屋根2階建 1階 277.22m ² 2階 128.98m ² A 持分2分の1 B 持分2分の1	
4	所在地番地目積所有者	徳島県徳島市中島田町二丁目 33番1 宅地 262.43m ² B	
5	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二丁目 33番地1 33番1 店舗・共同住宅 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 1階 155.52m ² 2階 155.52m ² B	徳島県徳島市中島田町二丁目33番地1、 29番地1

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1、2、4）

位 置 ・ 交 通	J R 徳島線「蔵本」駅の北西方・道路距離約850m 「中島田」バス停の北方・近接																
付 近 の 状 況	近隣地域は徳島市街地の北西方にあつて、主要地方道徳島引田線沿いに形成された商業地域の一角に位置する。 当該路線は国道192号と徳島自動車道や高松自動車道の各インターとを結ぶ幹線道路としての性格を持つほか、途中で複数の主要県道とも合流することから昼夜を問わず交通量が多く、近隣の沿道には事業所やディスカウントストア、飲食店舗等が建ち並んでいる。ここ数年において一帯の状況に大きな変化は認められないが、まとまった画地に対してはドラッグストアなどからの出店意欲が高く、今後も路線商業地区として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	物件1、2、4は地続きとなつて一団地（以下「一団地」という。）を形成しており、相互の筆界は判然としない。したがつて、一団地の画地条件を以下に記載する。 <table><tr><td>地 積</td><td>104.44㎡(物件1) + 733.89㎡(物件2) + 262.43㎡(物件4) = 1,100.76㎡(登記面積合計) ※ ※ 後記特記事項③参照</td></tr><tr><td>間口・奥行</td><td>間口（東側）約54m、奥行（南側）約33m</td></tr><tr><td>形 状</td><td>不整形</td></tr><tr><td>地 勢</td><td>概ね平坦地勢</td></tr><tr><td>街路接面状況</td><td>三方路地</td></tr><tr><td>街路との高低</td><td>北及び東側街路とは概ね等高 南側街路とは概ね等高～約0.3m高い</td></tr><tr><td>そ の 他</td><td>_____</td></tr></table>			地 積	104.44㎡(物件1) + 733.89㎡(物件2) + 262.43㎡(物件4) = 1,100.76㎡(登記面積合計) ※ ※ 後記特記事項③参照	間口・奥行	間口（東側）約54m、奥行（南側）約33m	形 状	不整形	地 勢	概ね平坦地勢	街路接面状況	三方路地	街路との高低	北及び東側街路とは概ね等高 南側街路とは概ね等高～約0.3m高い	そ の 他	_____
地 積	104.44㎡(物件1) + 733.89㎡(物件2) + 262.43㎡(物件4) = 1,100.76㎡(登記面積合計) ※ ※ 後記特記事項③参照																
間口・奥行	間口（東側）約54m、奥行（南側）約33m																
形 状	不整形																
地 勢	概ね平坦地勢																
街路接面状況	三方路地																
街路との高低	北及び東側街路とは概ね等高 南側街路とは概ね等高～約0.3m高い																
そ の 他	_____																
接面道路の状況	・一団地の東側が幅員約18m舗装県道徳島引田線（建築基準法第42条第1項第1号道路に該当）に接面 ・同北側が幅員約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 ・同南側が幅員約1～2m舗装道路（里道及び一部暗渠水路から成る道路で、建築基準法上の道路に該当せず）に接面																

土地の利用状況	・一団地の南側（全体の約50％）が物件3建物（居宅・作業所）、同北側（同約50％）が物件5建物（店舗・共同住宅）の敷地（宅地）や駐車場として利用されている。 （別添「土地建物位置関係図」参照） ・一団地周辺の利用状況としては、東側が県道を経てN T T徳島西ビル（屋上に電波塔あり）、西側が暗渠水路等を経て駐車場や共同住宅、南側が里道等を経てコンビニエンスストアや神社、北側が私道を経て駐車場や戸建住宅である。
供給処理施設	上水道 あり（東側道路に口径200mmの本管あり） 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	徳島市教育委員会によると、本件目的地を含む近隣一帯は、以下の周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しており、土地の掘削工事を行う際は、事前に同委員会への届出が必要であるとのこと。 遺跡名 中島田遺跡 種 別 集落跡 時 代 中世
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44年頃に宅地転用され、翌年に物件3建物、同53年に物件5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、物件3建物の東側作業所は自動車整備工場として利用されていること、近傍に複数の医療施設が存すること、以上の土地利用状況からすると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 一団地の北端部付近の形状に関して、公図（地図に準ずる図面、以下「公図」という。）に記載された形状と、別添「土地建物位置関係図」に記載した形状とが異なっているが、これは一団地の北側隣接地が先述の私道（建築基準法第42条第1項第5号の位置指定道路）となっており、徳島市建築指導課の備付けの該当地点に係る道路位置指定図面、Bからの聞き取り調査、現況を踏まえた結果、別添「土地建物位置関係図」のように認識した。
- ② 公図上、一団地の右端付近に地番29番2（本件の目的外土地で、登記地目が田、同地積が3.30㎡、同所有者が徳島県）の記載がある。この目的外土地は、昭和42年に29番から分筆されたもので、当時東側で整備されていた県道1号線（徳島引田線）の用地買収に関連するものであったと推察されるが、公図上では一団地内に取り込まれたような位置関係に見える。このことに関して徳島県の道路台帳にて確認したところ、該当付近の道路の線形は一直線であり、台帳に記載された幅員も18m（車道幅13m＋歩道幅各2.5m）と、現地で計測した幅員約18mとも一致する。また、道路を管理する徳島県道路管理担当に確認したところ、当該地点にて詳細な測量を実施した記録はないが、少なくとも現況において県有地が民地側に取り込まれている認識はないとのことであった。これについては、おそらく公図の精度に起因するもので、該当の29番2土地は、現況において県道側に含まれており、本件一団地には含まれていない可能性が高いと推察される。
- ③ 上記①、②の内容や周辺の目的外土地に関する官民境界図面等を踏まえ、一団地の範囲を別添「土地建物位置関係図」、同面積については概ね3筆の登記面積合計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。
- ④ 一団地の南西端付近に累代墓が、南端付近に庭石や石灯籠、庭木類等が存する。さらに東端付近に郵便局の郵便ポストや南東端付近に神社の社号標が設置されているが、立会人の陳述によると、いずれも無償での設置を認めているとのことである。

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

区 分	主である建物（家屋番号29番1）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日： 昭和45年4月10日新築（登記記載） 昭和56年12月30日増築（ " ） 平成2年5月11日一部変更、増築（"） 経 過 年 数： 約35～55年 経済的残存耐用年数： 0年
仕 様	構 造： 木・鉄骨造 屋 根： セメント瓦、陸屋根、波形スレート 外 壁： サイディング、プリント鋼板、吹付タイル 内 壁： プリント合板、ビニールクロス、ジュラク等 天 井： 石膏ボード、ラミネート板、ビニールクロス等 床 ： フローリング、タタミ、塩ビシート等 設 備： 電気、給排水※、衛生設備等 ※ 徳島市水道局によると、本件建物に上水道は引き込まれていないとのことである。
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・作業所 間 取 り： 別添「建物間取図」のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物東側1階部分が有限会社ユーアイオートサービスにより自動車整備関連の作業場や店舗等として利用されている。 その他の部分については主に居宅として利用されている。占有者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。 ・居宅側の2階廊下の天井に雨ジミのようなものが認められる。 ・居宅側の1階便所の小便器が使用不能の状態にある。 ・内装仕上げ材のハガレやクラック、床面の撓み、鉄部の錆浮き等が随所で認められる。 ・室内で2匹の小型犬が飼育されている。 ・その他全体的に経過年数相応の劣化が認められる。

- ② 調査日時点において、本件建物の倉庫及び車庫内並びにその周辺にかけて、車両部材（タイヤ、ホイール等）や廃材（家電類）が大量に保管されていた。また、居宅内には大量の生活動産類が認められた。
- ③ 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5）

区 分	主である建物（家屋番号33番1）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日： 昭和53年6月20日新築（登記記載） 経 過 年 数： 約46年 経済的残存耐用年数： 0年
仕 様	構 造： 鉄筋コンクリート造 屋 根： 陸屋根、プリント鋼板 外 壁： 吹付タイル 内 壁： プリント合板、ビニールクロス、プラスター、ジュラク等 天 井： 石膏ボード、塗装合板、ラミネート板等 床： タイルシート、フローリング、タタミ等 設 備： 電気、給排水、衛生設備等
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： 店舗・共同住宅 間 取 り： 別添「建物間取図」のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	北から1号室、2号室、3号室、5号室の全4戸に区分されており、各室には契約に基づき賃借人等が占有している。また、北側の外壁面には第三者会社の屋外看板が設置されている。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。 ・ 2号室2階台所の天井に雨ジミのようなものが認められる。 ・ 内外装にクラック、タイル割れ、塗装落ち、鉄部の錆浮き等が随所で認められる。 ・ 各室2階の西側のベランダへ出入りするドアが開閉困難な状況にある。 ・ その他全体的に経過年数相応の劣化が認められる。 ② 本件建物の2階部分へは、各区画1階の内部階段のみから出入り可能となっている。本件建物の所有者であるBの陳述によると、従前は全8戸として第三者に貸していたが、現在は1、2階を1棟として全4戸の状態で貸しているとのことである。

- ③ 1、2、5号室はいずれもCが一括して賃借しており、1号室と2号室の1階飲食店舗部分は内部で行き来できるようになっている。同人らの陳述によると、当該部分に加え、1号室の2階内装仕上げや空調設備類の設置、トイレ等の買取り、水漏れ箇所の修繕等は全て自らの負担で行ったものである。さらに、5号室の1階においても新たな飲食店舗を計画しており、同様に自己負担で内装工事を行っている最中であるとのことである。
以上を考慮すると、後に本件の買受人に対して費用償還請求を行う可能性があることから、注意を要する。
- ④ 本件建物の登記上の所在地番は33番1（物件4）のみとなっているが、現況に加え、公図、建物図面、航空写真等の関連資料を分析した結果、当該地から29番1（物件2）の2筆に跨がって立地していると推測される。
- ⑤ 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1、2、4（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
1	85,500	0.71	104.44	0.90	5,706,000
2			733.89	0.90	40,096,000
4			262.43	0.90	14,338,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 徳島5-16

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $100,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/117 = 85,500\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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1.02(幅員+2.0%)、
 交通接近条件0.99(最寄駅への接近性-1.0%)、
 環境条件1.10(繁華性の程度+10.0%)、
 行政的条件1.05(用途規制+5.0%)、
 より相乗積1.17

イ 一団地としての
 個 別 格 差 : 画地条件0.71(三方路+2.0%、形状-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3、5（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。

なお、物件3建物の北側に存する2棟の定着物（物置）については、いずれも経済価値に乏しく、ゼロ査定とした。

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
3	190,000	406.20	0.03	2,315,000
5	280,000	311.04	0.03	2,613,000

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。

①-1 物件3建物の土地利用権等価格

土地利用権等は物件1の全部及び物件2の一部に及ぶと判定。

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
1	5,706,000	0.50	法定地上権	1.00	2,853,000
2	40,096,000	0.50	〃	0.64	12,831,000
物件3建物の土地利用権等価格合計					15,684,000

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 : 物件2に対して土地利用権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。

$$\frac{277.22\text{m}^2(\text{物件3})}{277.22\text{m}^2(\text{物件3})+155.52\text{m}^2(\text{物件5})} = 0.64$$

①-2 物件5建物の土地利用権等価格

土地利用権等は物件2の一部及び物件4の全部に及ぶと判定。

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
2	40,096,000	0.10	敷地占有利益	0.36	1,443,000
4	14,338,000	0.50	法定地上権	1.00	7,169,000
物件5建物の土地利用権等価格合計					8,612,000

イ 土地利用権等割合 : 土地利用権等を物件2に対して敷地占有利益、物件4に対して法定地上権と判定し、その割合を前者は10%、後者は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物件2に対する土地利用権等範囲を下記のとおり査定した。

$$\frac{155.52\text{m}^2(\text{物件5})}{277.22\text{m}^2(\text{物件3})+155.52\text{m}^2(\text{物件5})} = 0.36$$

①-3 物件2土地に対する土地利用権等価格合計

$$\begin{array}{ccc} \text{①-1 イ} & \text{①-2 イ} & \\ 12,831,000\text{円} & + & 1,443,000\text{円} & = & 14,274,000\text{円} \end{array}$$

② 積算価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①イ、1②イ)ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①-1～①-2イ 、①-3)イ	積算価格 (円) ア+イ=ウ	構成比 (%) イ
1	5,706,000	-2,853,000	2,853,000	4.0
2	40,096,000	-14,274,000	25,822,000	40.0
3	2,315,000	+15,684,000	17,999,000	28.0
4	14,338,000	-7,169,000	7,169,000	11.0
5	2,613,000	+8,612,000	11,225,000	17.0
積算価格合計			65,068,000	100.0

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) $ア \times イ \div ウ \times エ = オ$
6,340,000	1.00	0.150	1.00	42,267,000

ア 総 収 益 : 物件3は賃貸に供することを想定し、類似物件の賃料水準を参考として、物件5は現行賃料を基に査定した。

イ 家賃等補正 : 特になし。

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 : 特になし。

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、本件では目的物件の一部が収益不動産としての性格を有することを考慮し、積算価格を標準に収益価格を斟酌して調整した。

	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) $ア \times イ = ウ$
① 積 算 価 格	65,068,000	1.00	65,068,000
② 収 益 価 格	――		42,267,000
③ 調整後の価格	60,508,000円		

ア 占有減価修正前の試算価格 : ①積算価格は前記Ⅰ2②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(%) (12②エ) イ	内訳価格 (円) ア×イ=ウ
1	60,508,000	4.0	2,420,000
2		40.0	24,203,000
3		28.0	16,942,000
4		11.0	6,656,000
5		17.0	10,286,000

- 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を施し、さらにその他の控除減価（敷金等）等を考慮して評価額を求めた。

物件 番号	内訳価格 (円) (Ⅲ2①ウ) ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	その他の 控除減価 (敷金等) エ	係争 減価 オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	2,420,000	0.80	0.60	—	—	1,160,000
2	24,203,000	0.80	0.60	—	—	11,610,000
3	16,942,000	0.80	0.60	1.00	—	8,130,000
4	6,656,000	0.80	0.60	—	—	3,190,000
5	10,286,000	0.80	0.60	1.00	0.90	4,440,000
一括価格（合計）						28,530,000

イ 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、目的物件は用途が異なる複数の建物が存すること、敷地内の一角に現所有者の累代墓が存すること、土地の筆界や地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。

ウ 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。

エ その他の控除減価 : 特にない。

オ 係争減価 : 一部の賃借人から費用償還請求がなされる可能性(10ページ、特記事項③参照)を考慮した。

第6 参考価格資料

地価公示価格	【徳島5-16】
所 在	徳島市南島田町2丁目116番1
価 格	100,000円/㎡
位 置	J R 徳島線蔵本駅の北西方約990m
価 格 時 点	令和6年1月1日
地 積 ・ 形 状	874㎡ (1 : 1.5)
利用の現況	事務所 S 2
供給処理施設	水道
接 面 街 路	北側 幅員26m 県道
用途指定等	近隣商業地域 (建ぺい率80%・容積率200%)
地域の概要	店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域

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



地価公示
徳島-22

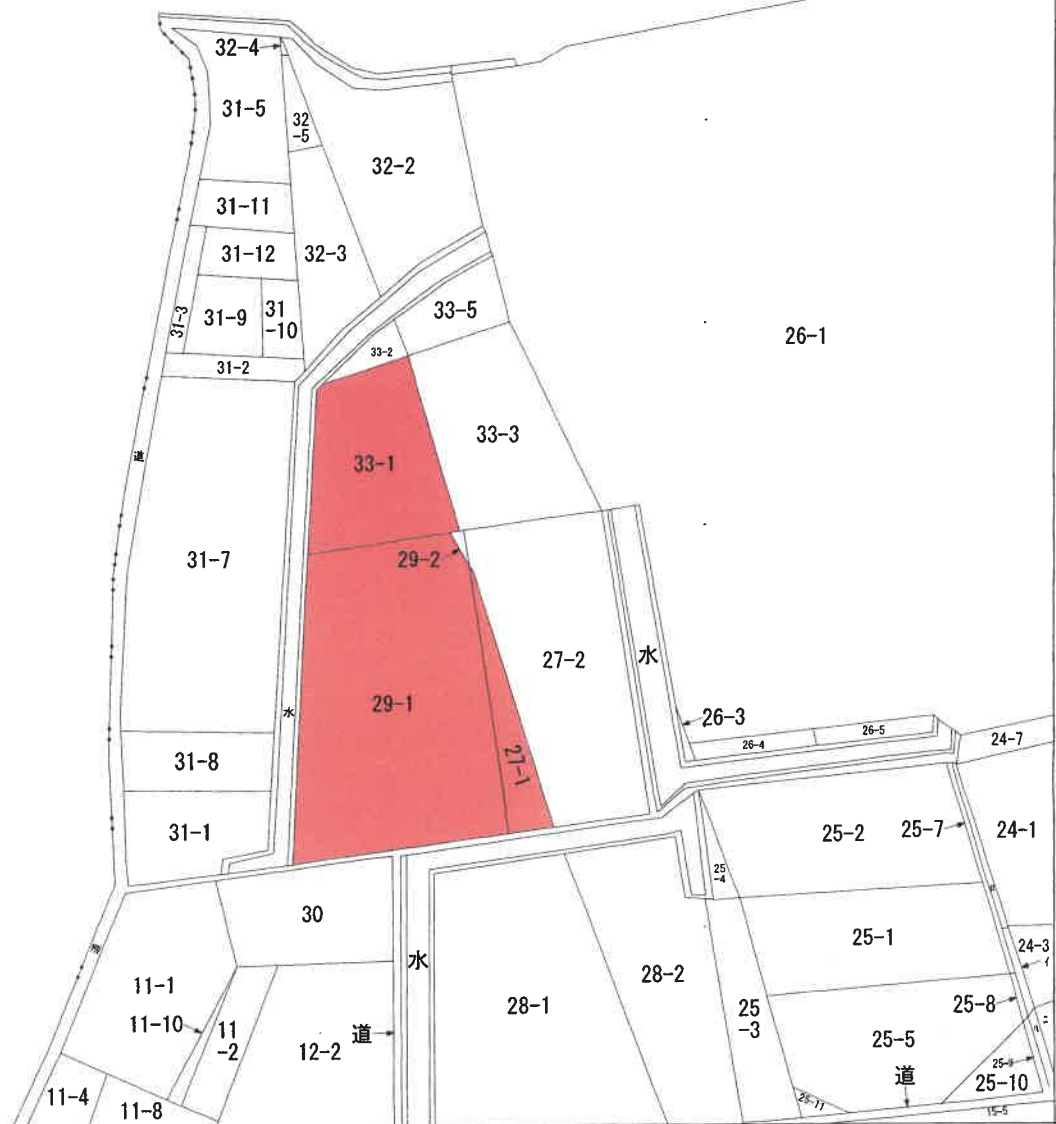
目的物件6~11

目的物件1~5

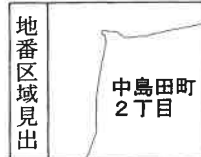
地価公示
徳島5-16

JR
蔵本駅

位置図



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請 求 部 分	所 在	徳島市中島田町二丁目					地 番	33番1		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区		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

請求番号：4-3
(1/1)

登記官

登記年月日：平成2年5月21日

公用

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

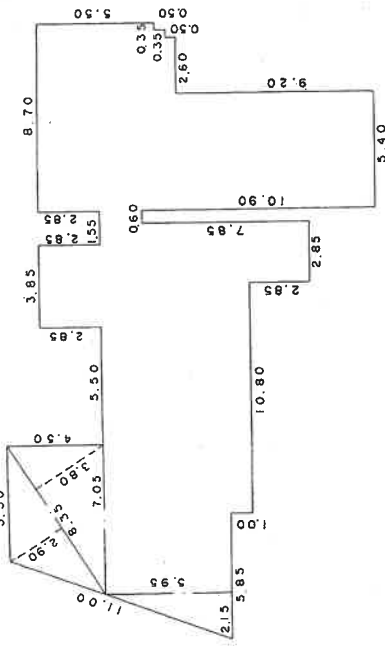
各階平面図

7029802

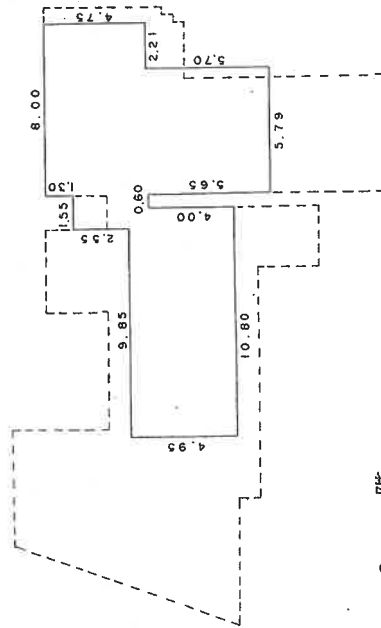
家屋番号 29-1

建物図面

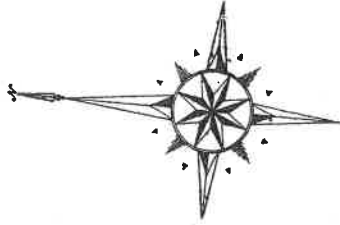
建物の所在 徳島市中島田町二丁目29番地1・27番地1



1 階



2 階



33-1

土揚場

29-1

0.83

道路

道路

4.40

27-1

昭和2年5月21日
平成

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

2年5月14日(作製)

作製者

(1/2)

請求番号：4-8

物件 3

A3をA4に縮小

登記年月日：平成2年5月21日

公用

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

各階平面図

7029803

29-1

家屋番号

徳島市中島田町二丁目29番地1・27番地1

建物の所在

計算書

1 階

5.50 × 8.70	= 47.8500
0.50 × 8.35	= 4.1750
0.50 × 8.00	= 4.0000
9.20 × 5.40	= 49.6800
1.95 × 0.60	= 1.1700
2.85 × 3.85	= 10.9725
0.5 × (2.90 + 3.80) × 8.35	= 27.9725
0.5 × (17.35 + 19.50) × 5.95	= 109.62875
1.00 × 13.65	= 13.6500
2.85 × 2.85	= 8.1225

合計 277.22125
床面積 277.22 m²

2 階

4.75 × 8.00	= 38.0000
5.70 × 5.79	= 33.0030
2.55 × 1.55	= 3.9525
0.95 × 11.40	= 10.8300
4.00 × 10.80	= 43.2000

合計 128.9855
床面積 128.98 m²

作製者

2年5月14日(作製)

縮尺

申請人

縮尺

請求番号：4-8

(2/2)

徳島県土地家屋調査士会用紙

物件 3 A3をA4に縮小

登記年月日：昭和53年7月13日

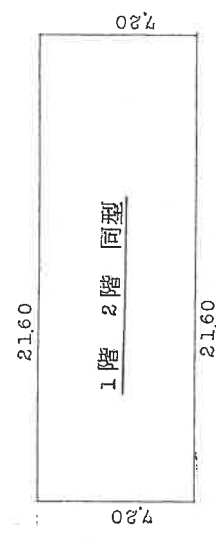
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年12月5日 徳島地方法務局

登記官

029813 各階平面図

家屋番号	33-1
建物の所在	徳島市中島田2丁目33-1

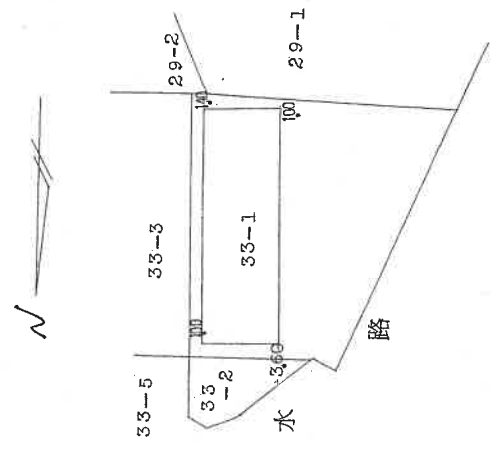
建物図面



求積表

21,60×7,20= 155,5200

1階 2階 床面積 155,52㎡



昭和53年7月13日
平成

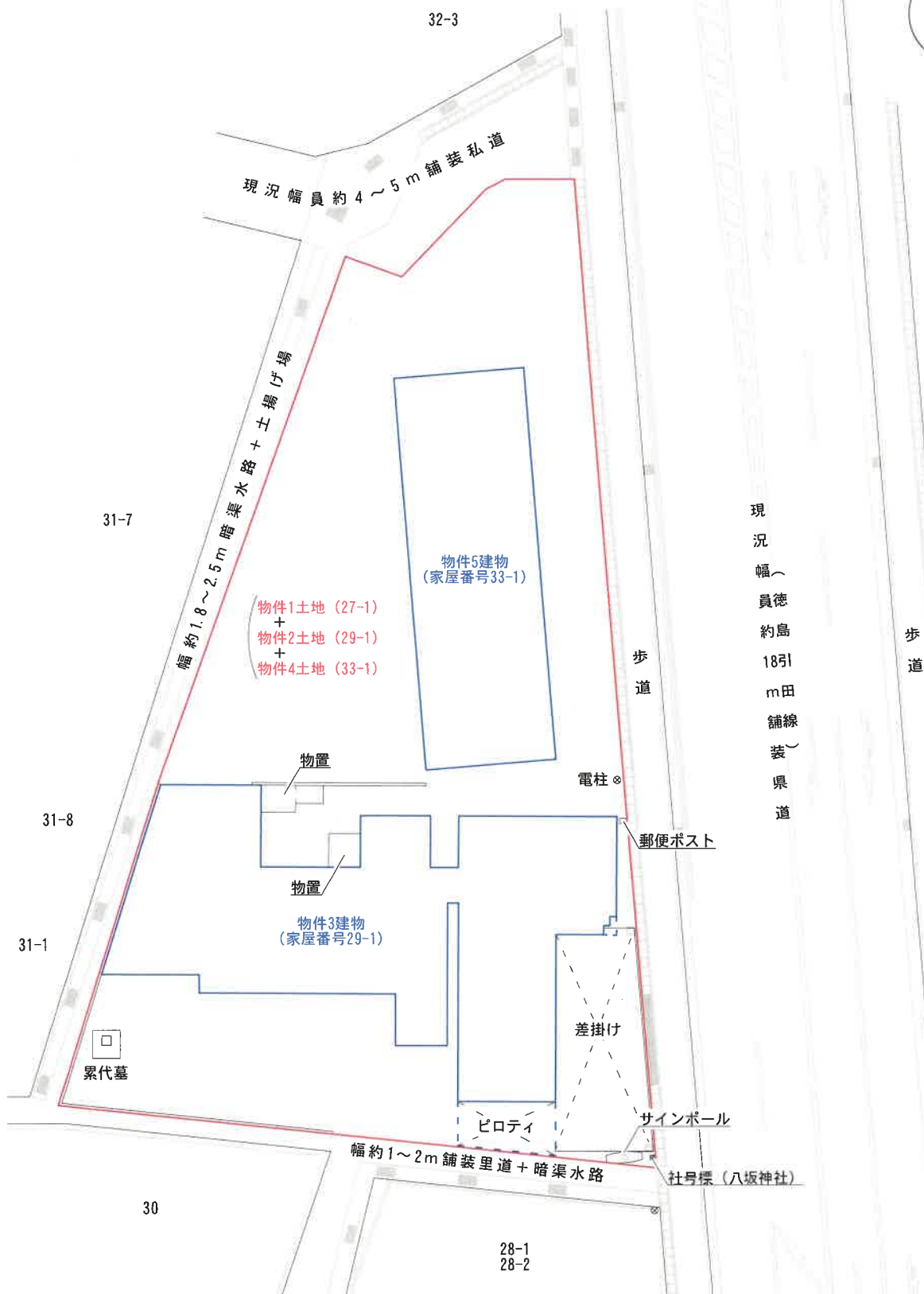
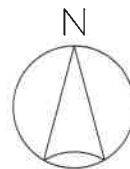
作製者	土地家屋調査士	53.7.6	1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	---------	--------	-------	-----	----------

徳島県土地家屋調査士会用紙

請求番号：4-9

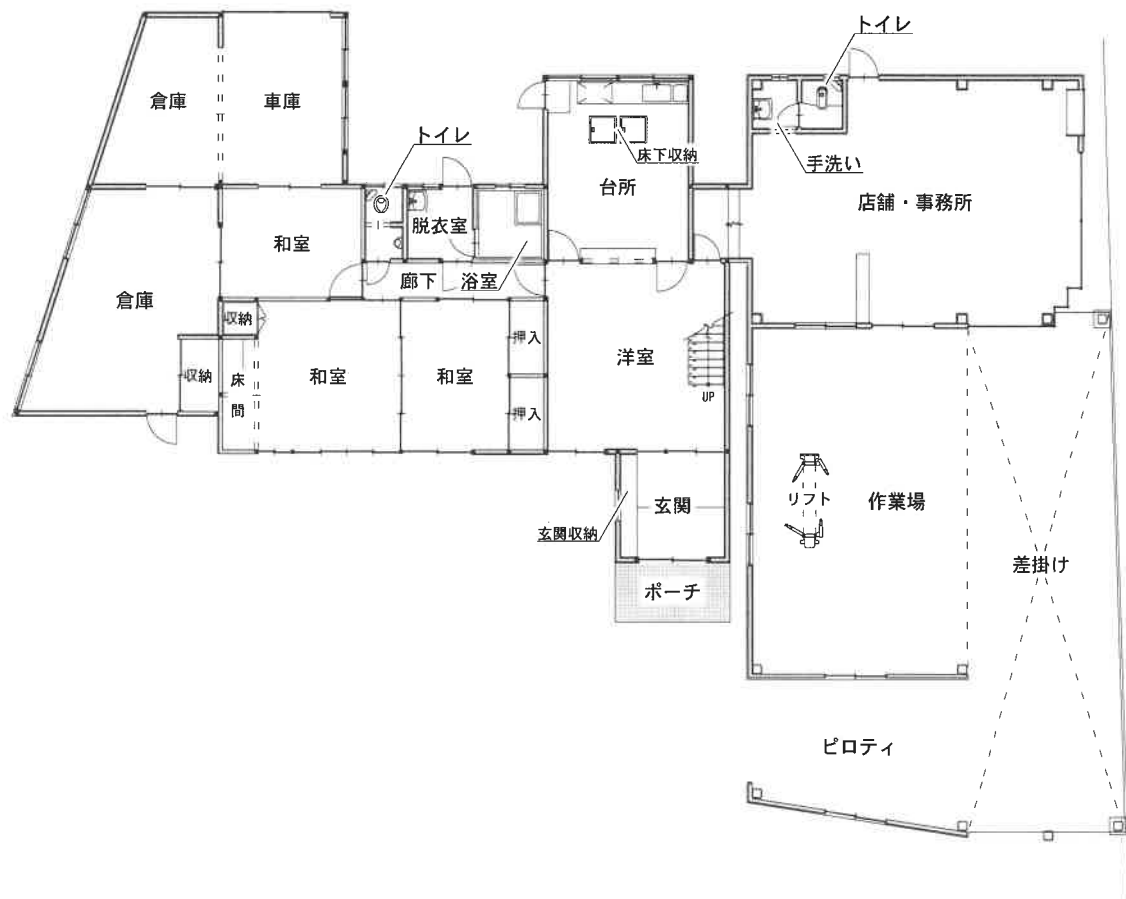
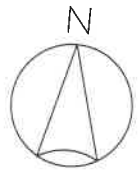
物件 5

A3をA4に縮小



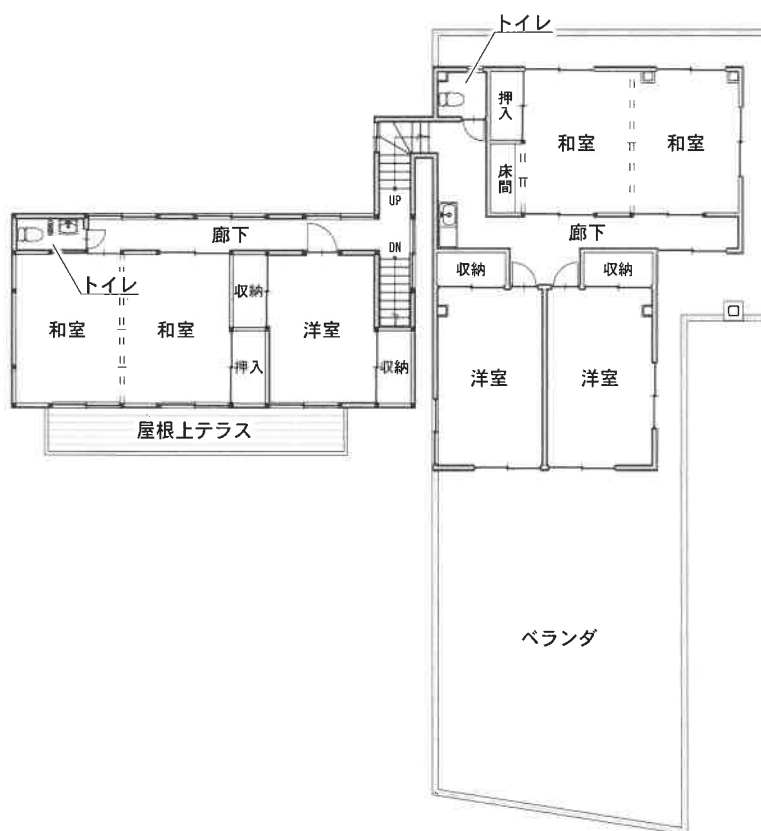
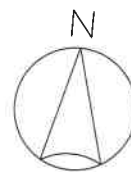
土地建物位置関係図

※ 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。



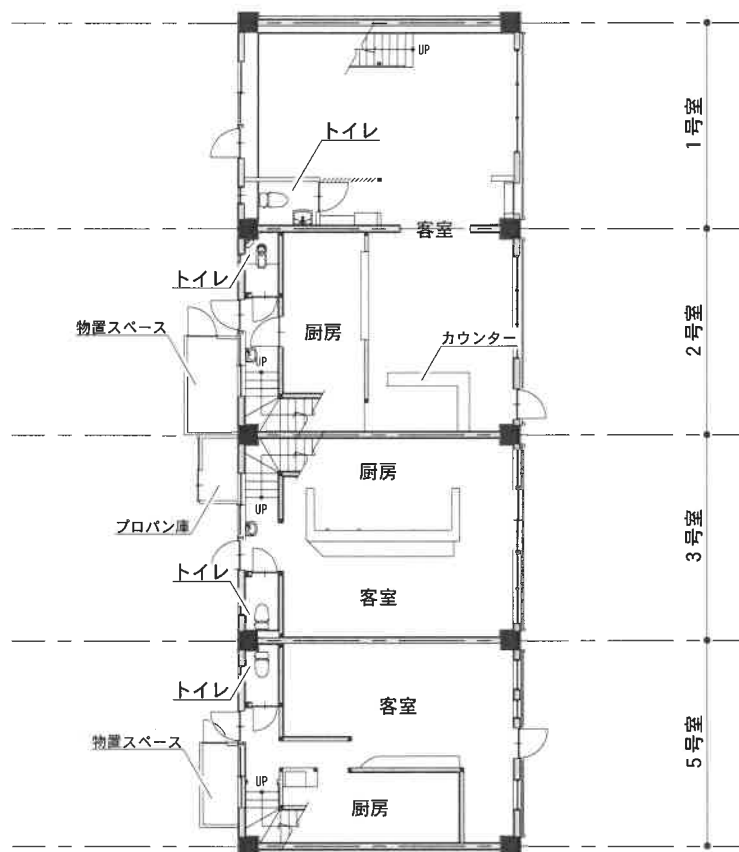
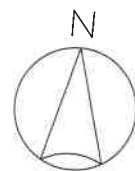
1 階

物件 3 建物間取図



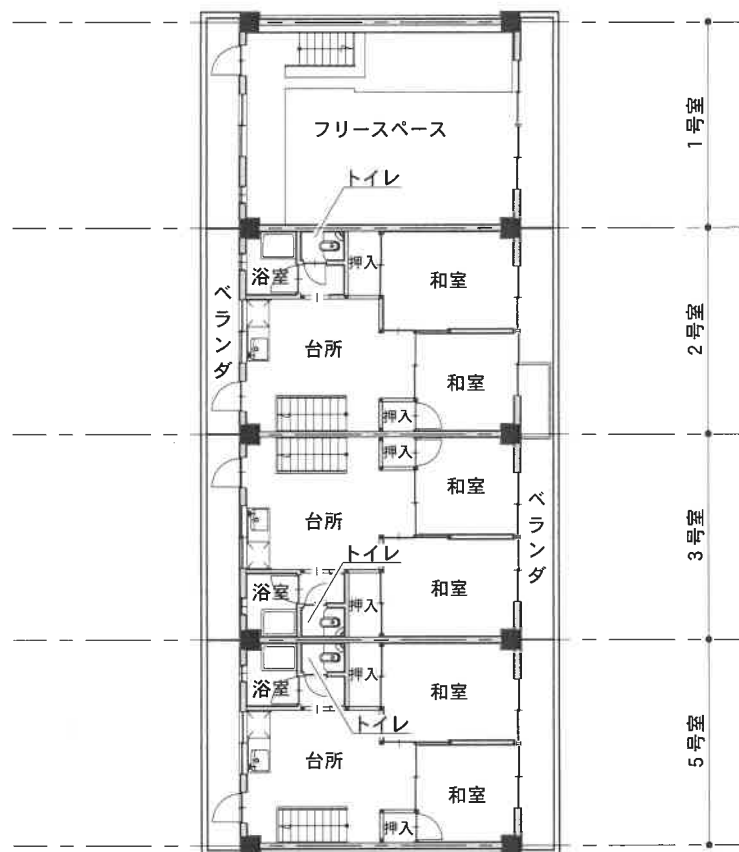
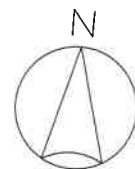
2 階

物件 3 建物間取図



1 階

物件 5 建物間取図



2 階

物件 5 建物間取図