

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 場 所	令和 7年11月19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12月10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。		

[illegible]

物 件 目 録

1 所 在 徳島県板野郡藍住町東中富字直道傍示
 地 番 67番12
 地 目 宅地
 地 積 74.23平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 徳島県板野郡藍住町東中富字直道傍示67番地8、6
 7番地10、67番地11、67番地12、67番地
 13、67番地14、67番地15、67番地16
 構 造 鉄骨コンクリートブロック造陸屋根2階建
 床 面 積 1階 278.83平方メートル
 2階 299.29平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 直道傍示67番12
 種 類 店舗・居宅
 構 造 鉄骨コンクリートブロック造陸屋根2階建
 床 面 積 1階 33.06平方メートル
 2階 35.48平方メートル



徳島地方裁判所からのお知らせ（入札時の注意点）

第1 この物件では、入札時に入札書ごとに次の各書面を提出する必要があります。

- 1 暴力団員等に該当しない旨の陳述書
- 2 住民票（入札人が個人の場合）又は資格証明書（入札人が法人の場合）
- 3 宅地建物取引業の免許証の写し（入札人が宅地建物取引業者の場合）

◆ 上記1及び2の各書面は、入札時に提出がないと無効になります。また、記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

◆ 入札書及び上記1の書面の書式は、BITのトップ画面の右にある「ダウンロード」からダウンロードすることができるほか、徳島地方裁判所の執行官室で配布を受けられます。各書面の記入方法は、各書面の注意書欄に記載されていますので、よくお読みください。

第2 入札時に提出する暴力団員等に該当しない旨の陳述書の「陳述」欄「☐ 自己の計算において・・・ありません。」の☐のチェックは、入札者が他人から資金の提供を受けて入札に参加する場合など「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者」がいる場合のみチェックするものです。

チェックを入れた場合には、陳述書欄外の注意書8を参照の上、必ず別紙も添付してください。不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

◆ その他入札に関してご不明な点は、徳島地方裁判所執行官室にお問合せください。

物 件 明 細 書

令和 7年 8月18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, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

現況調査報告書9頁「土地建物位置関係図」の黄色点線の枠内部分につき、Dが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。

その余の部分につき、本件債務者が占有している。同人の占有権限は使用借権と認められる。

【物件番号2】

本件債務者が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。

2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調



査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。

- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 所 在 徳島県板野郡藍住町東中富字直道傍示
地 番 67番12
地 目 宅地
地 積 74.23平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 徳島県板野郡藍住町東中富字直道傍示67番地8、6
7番地10、67番地11、67番地12、67番地
13、67番地14、67番地15、67番地16
構 造 鉄骨コンクリートブロック造陸屋根2階建
床 面 積 1階 278.83平方メートル
2階 299.29平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 直道傍示67番12
種 類 店舗・居宅
構 造 鉄骨コンクリートブロック造陸屋根2階建
床 面 積 1階 33.06平方メートル
2階 35.48平方メートル



令和7年（ケ）第35号
令和7年7月3日受理
令和7年7月24日提出



現況調査報告書

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 徳島県板野郡藍住町東中富字直道傍示
 地 番 67番12
 地 目 宅地
 地 積 74.23平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 徳島県板野郡藍住町東中富字直道傍示67番地8、6
 7番地10、67番地11、67番地12、67番地
 13、67番地14、67番地15、67番地16
 構 造 鉄骨コンクリートブロック造陸屋根2階建
 床 面 積 1階 278.83平方メートル
 2階 299.29平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 直道傍示67番12
 種 類 店舗・居宅
 構 造 鉄骨コンクリートブロック造陸屋根2階建
 床 面 積 1階 33.06平方メートル
 2階 35.48平方メートル

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	
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 D その他の者Dが本件土地黄色点線部分を駐車場として使用している。 土地所有者Aが本件土地の上記以外の部分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2	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる （ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物 ） ☐ 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 ☒ その他の者；有限会社東條文明堂 その他の者が本建物を空物件のまま動産類を残置した状態で占有している。 ☒ 「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		

(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1 関係)		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 一部 (土地建物位置関係図黄色点線部分)	
占有者	☒ D	
占有状況	☐ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ 住居 ☐ 田 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 雑種地	
■関係人 (■B,Dの陳述/□提示文書 () の要旨)		
占有権原	☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	遅くとも平成17年頃～	
最初の契約等	契約日	遅くとも平成17年頃～
	期間	令和 年 月 日 から 令和 年 月 日まで ☐ 期間の定めなし
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 年 月 日 から 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☒ 所有者A ☐ その他の者
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者
賃料・支払時期等	賃料として 30,000 円/年を先払いで、毎年7月に支払っている。	
敷金・保証金		
特約等		
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	

(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2 関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐ 一部	
占有者		☒ 有限会社東條文明堂	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 居宅 ☐ 田 ☐ 事務所 ☒ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 雑種地	
☒ 関係人 (☒ Bの陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		昭和 54 年 6 月 13 日 (物件 2 建物新築年月日)	
最初の 契約等	契約日	昭和 54 年 6 月 13 日 (物件 2 建物新築年月日)	
	期間	令和 年 月 日 から 令和 年 月 日まで ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	令和 年 月 日 から 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	☒ 所有者 A ☐ その他の者	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者	
賃料・支払時期等			
敷金・保証金			
特約等			
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	

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
B (債務者会社代表者)	1 私はパンの製造・販売等をしている有限会社東條文明堂の代表者です。 本件土地建物の所有者は母 A で、物件 2 は 20 年以上空家です。 本件建物につき管理組合等はなく、規約也没有ありません。 父 C が有限会社東條文明堂の代表者だった頃は、1 階でパンを販売し、2 階で雇っていたパートさんが休憩したりしていました。 父 C は令和 5 年 6 月 2 日に亡くなりました。 現在同法人と私は、弁護士 E に債務整理を委任しています。 2 物件 1 土地の一部につき、亡父 C の代から D と口頭で、駐車場契約をしています。賃料は 30,000 円/年で、毎年 7 月に現金で支払ってもらっています。 現在までに賃料の滞納はありません。 3 現在、物件 2 建物につき、第三者との間での貸借関係はありません。 同建物内の動産については、有限会社東條文明堂が置きっぱなしにしているシャリ工房 T の酢飯保存箱も含め、全て買受人に処分をお願いします。 4 物件 2 建物の 2 階がぼろぼろなのに、1 階が綺麗なのは、10 年以上前に 1 階を貸していた賃借人が、改装したからだと思います。 亡父 C 以外に物件のことを知る人がいないので、改装時期や金額については分かりません。 5 有限会社東條文明堂が土地所有者である母 A に敷地利用料を支払ったこともありません。
D (賃借人)	1 駐車場契約については、B の言うとおりで、私と B の亡父 C とは知り合いです。遅くとも 20 年以上前から賃借しています。 直近は令和 7 年 6 月 21 日に、B へ 30,000 円をお支払いしました。
弁護士法人プロテクトスタ ンス担当者	1 当法人の弁護士 E が、B と有限会社東條文明堂の債務整理を受任しております。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

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、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2～4枚目に記載のとおりであると認めた。

【土地の範囲・境界】

物件1土地につき、地図に準ずる図面が備え付けられている。

【都市計画区別】

藍住町役場によると、物件1土地は都市計画区域内・非線引き区域である。

【接道】

物件1土地北東側は幅員約9.2～10mと幅員約6.2mの2つの路線（町道直道9号線）の交点に位置している。（建築基準法第42条第1項第1号道路に該当）

【上水道・下水道】

同役場によると、物件1土地の所在する場所には、上水道の引込みはあるが、公共下水道設備は通っていない、とのことである。

【その他】

物件2建物は、区分所有建物8戸で一棟の建物を構成しており、区分建物に応じて土地も分筆されている。関係人の陳述によれば、管理組合や管理規約等はない、とのことである。

同建物（昭和54年6月13日 新築）2階は、目視上、添付写真のと通りの酷い状態で、天井及び床の剥れ・破損・雨漏り及び和室の畳上には大量の鳩と思われる糞が散乱していた。

物件1土地の一部は駐車場となっており、目視上、2台分のスペースがある。

現在、1台分のスペースは第三者に賃貸されている。

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

(6 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7年7月3日（木） 16:30 — 16:40	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7年7月3日（木） 16:45 — 16:50	当庁（郵送）	家屋平面図、間取り図等交付申請書準備
令和7年7月4日（金） 11:05 — 11:10	法務局	公図公簿などの閲覧調査
令和7年7月8日（火） 12:05 — 12:45	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和7年7月8日（火） 13:15 — 13:30	藍住町役場	公法上の規制等調査
令和7年7月14日（月） 10:30 — 11:20	物件所在地	立入調査、評価人帯同
（特記事項） ■ 令和7年7月14日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者を同伴して臨場した。		

（注） チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 図 写 し

※法務局備付の公図を約70%に縮小



(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。

東中富
字直道傍示
地番区域見出

請求部	所在	板野郡藍住町東中富字直道傍示				地番	67番12			
出力尺	1/600	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53年10月30日			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7年5月28日
徳島地方法務局

請求番号：62-1
(1/1)

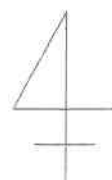
登記官

町道：直道3号線
現況幅員3.0m～3.2m

電柱

バス停「直道」

土地建物
位置関係図



縮尺
1 : 250

町道：直道9号線（本線）
現況幅員約9.2m～10m

西側隣地
住宅敷地

②
物件1

駐車場を第三者へ賃貸中

物件2

※直道9号線の本線・支線の
交点付近は約17m～20m程度あり

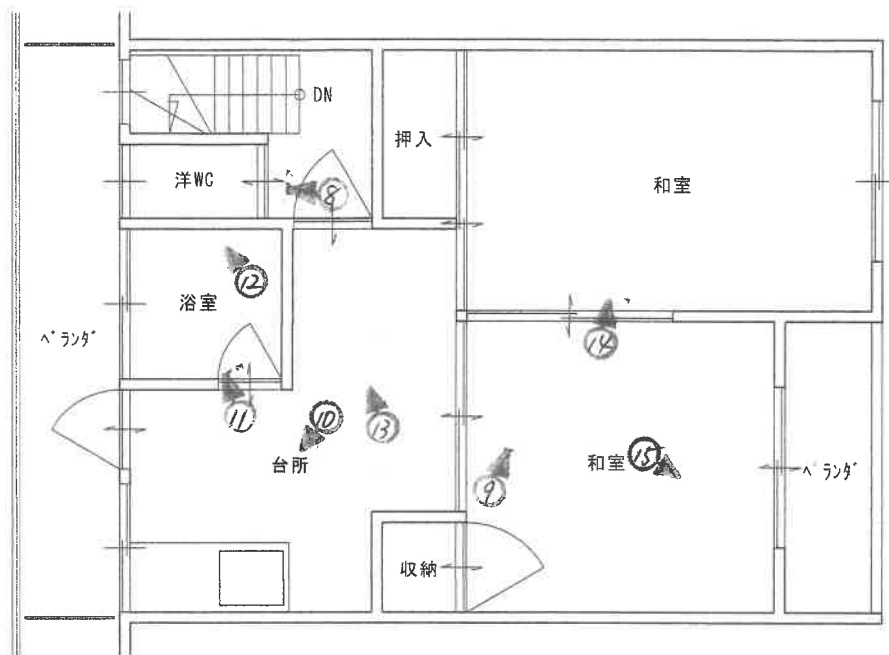
④
西側隣地
アパート敷地

⑨
駐車場

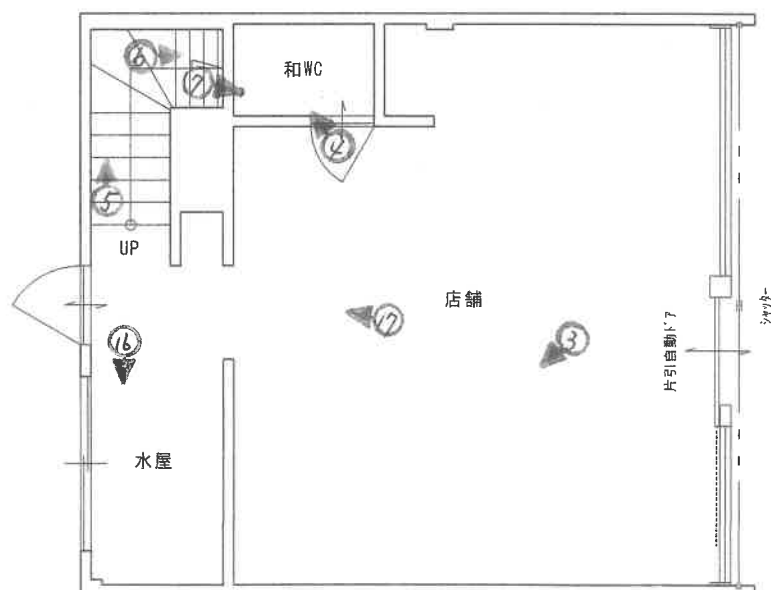
町道：直道9号線（支線）
幅員約6.2m

※当該図面は現況概測により作成したものであり、敷地境界、建物位置等を確定するものではない。

間取図



2階平面図



1階平面図

登記年月日：昭和54年3月5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7年5月28日 徳島地方裁判所

登記簿

請求番号：62-2

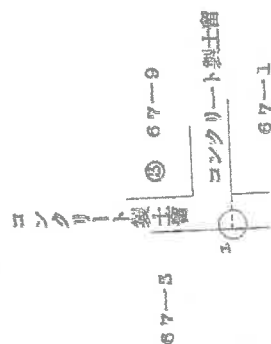
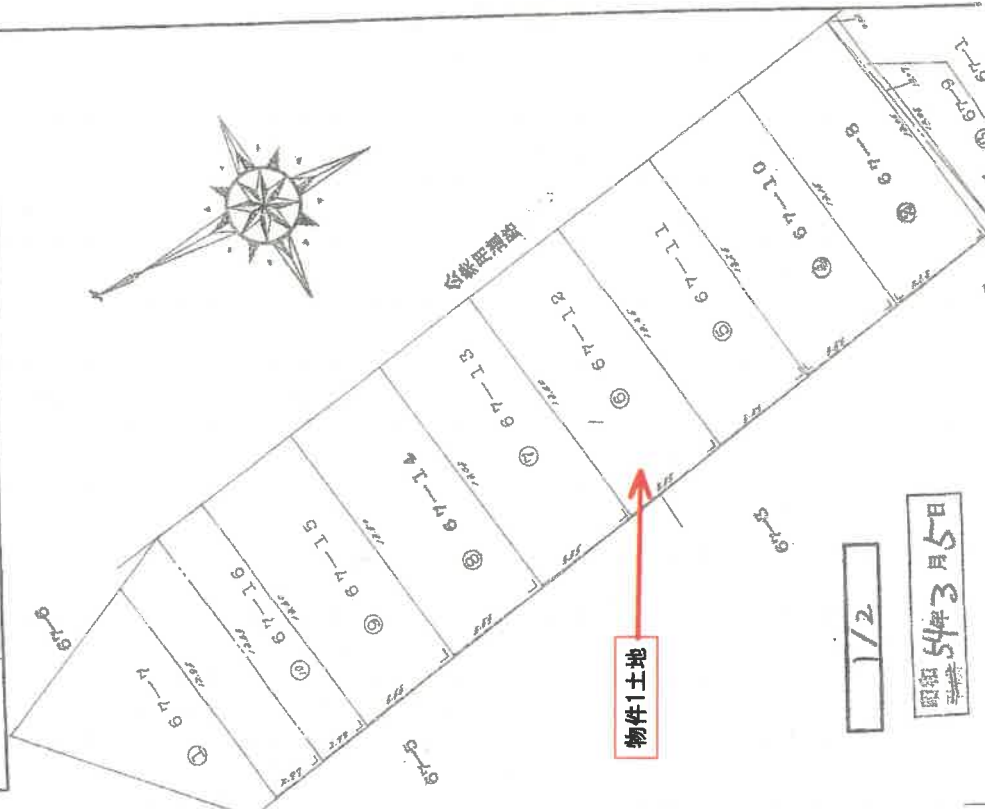
3013974

前67-7 様 新

地番
67-8・67-9・67-10
67-11・67-12・67-13
67-14・67-15・67-16・67-17

地積測量図

土地の所在
板野郡笠住町東中富字直道傍示



準拠点詳細図

差引計算

581・92625
①—⑤—⑥—⑦
—⑧—⑨—⑩—⑪—⑫—⑬—⑭—⑮—⑯—⑰—⑱—⑲—⑳—㉑—㉒—㉓—㉔—㉕—㉖—㉗—㉘—㉙—㉚—㉛—㉜—㉝—㉞—㉟—㊱—㊲—㊳—㊴—㊵—㊶—㊷—㊸—㊹—㊺—㊻—㊼—㊽—㊾—㊿—
・2754

1/2

昭和54年3月5日

縮尺 1/250

申請人

作製者

徳島県土地家屋調査士

(1/2)

3013975

1枚目と同様
地番
67-8-67-9-67-10
67-11-67-12-67-13
67-14-67-15-67-16-17

地積測量図

土地の所在
裾野郡藍住町東中富字直道傍示。

③ 67-14

$$5.55 \times (13.45 + 13.50) \times 1/2 = 74.78635$$

地積 = 74.78 ㎡

④ 67-15

$$5.55 \times (13.50 + 13.60) \times 1/2 = 75.2025$$

地積 = 75.20 ㎡

⑤ 67-16

$$2.78 \times (13.60 + 13.65) \times 1/2 = 37.8775$$
$$2.87 \times (13.65 + 13.85) \times 1/2 = 38.0275$$

計 = 75.9050

地積 = 75.90 ㎡

② 67-8

$$5.65 \times (13.05 + 13.15) \times 1/2 = 74.0150$$

地積 = 74.01 ㎡

③ 67-9

$$13.07 \times (0.58 + 0.54) \times 1/2 = 6.9271$$

地積 = 6.92 ㎡

④ 67-10

$$5.55 \times (13.15 + 13.25) \times 1/2 = 73.2600$$

地積 = 73.26 ㎡

⑤ 67-11

$$5.55 \times (13.28 + 13.35) \times 1/2 = 73.8150$$

地積 = 73.81 ㎡

⑥ 67-12

$$5.55 \times (13.35 + 13.40) \times 1/2 = 74.23125$$

地積 = 74.23 ㎡

⑦ 67-13

$$5.55 \times (13.40 + 13.45) \times 1/2 = 74.50875$$

地積 = 74.50 ㎡

物件1土地

2/2

製作者

申請人

縮尺 1/

徳島県土地家屋調査士

登記年月日：昭和54年8月3日

7008709

各階平面図

建物平面図

家屋番号
道標番号
67番12

建物の所在
被野郡龍在町車中富子直道傍示67番地8・67番地10・
67番地11・67番地12・67番地13・67番地14・
67番地15・67番地16・

(1 階)



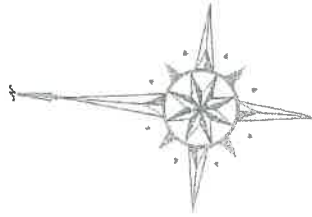
$$6.18 \times 5.35 = 33.0630$$
$$\text{床面積} = 33.06 \text{ m}^2$$

(2 階)



$$7.10 \times 2.83 = 19.8930$$
$$6.18 \times 2.72 = 16.8096$$
$$\text{計} = 35.4826$$
$$\text{床面積} = 35.48 \text{ m}^2$$

(日調連12)



物件2建物

公衆用道路

昭和54年8月3日
平成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

※法務局備付の図面を約70%に縮小

(電算機)

請求番号：62-3

登記簿

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7年5月28日 被野郡法務局

1

受命物件の状況



物件2

2

受命物件の状況



物件2

物件1

3



1階

(酢飯保存箱)

(業務用冷蔵庫)

(陳列ケース) 等の動産

4



1階 トイレ

5



6



7



8



2階 トイレ

9



10



2階 台所

11



2階 風呂

12



2階 風呂 (天井)

13



2 階 (天井)

14



15



16



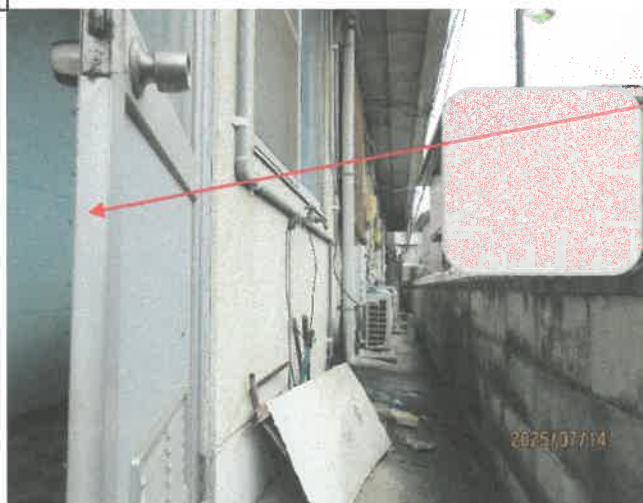
1階

17



1階 (天井)

18



物件2

19



20



21



令和 7 年（ケ）第 35 号

令和 7 年 7 月 14 日現地調査

令和 7 年 7 月 23 日評 価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士

相 澤 貴 之

第1 評価額

一 括 価 格	
金 830,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 380,000 円
物件2(建物)	金 450,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きを取らなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所在等	登記	現況
1	所在 地番 地目 地積	徳島県板野郡藍住町東中富 字直道傍示 67番12 宅地 74.23m ²	
2	(一 棟 の 建 物 の 表 示)		
	所在 構造 床面積	徳島県板野郡藍住町東中富 字直道傍示67番地8、67番地 10、67番地11、67番地12、 67番地13、67番地14、67番 地15、67番地16 鉄骨コンクリートブロック 造陸屋根2階建 1階：278.83m ² 2階：299.29m ²	
	(専 有 部 分 の 建 物 の 表 示)		
	家屋番号 種類 構造 床面積	直道傍示67番12 店舗・居宅 鉄骨コンクリートブロック 造陸屋根2階建 1階 33.06m ² 2階 35.48m ² 延 68.54m ²	
番号	特記事項		
1・2 共通	・本件は「縦割型区分所有建物及びその敷地」であり、敷地権の設定はなく、敷地が分有（所有権：物件1土地）となっている。 ・区分所有建物8戸で一棟の建物を構成しており、区分建物に応じて土地も分筆されている。建物図面及び地積測量図と現況を照合した結果、物件1土地の上に物件2建物が存していると判断する。 ・調査日時点、土地建物所有者の親族が経営する会社が1階・2階を占有（建物使用貸借）している。1階に動産（冷蔵庫、食品用コンテナ等）を残置しており、2階はほぼ未使用となっている。		

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)

位置・交通	J R 高德線「板野」駅の南東方・道路距離約1.8 k m 最寄バス停「直道」の南方・道路距離約30m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	付近は県道：徳島引田線の西方背後に位置しており、店舗、クリニック、一般住宅等が混在する地域が形成されている。県道背後につき繁華性は高くないが、県道から西に分岐して板野駅付近に至る主要街路であることから視認性は比較的良好である。住宅地利用よりも店舗事務所系の商業地利用向きの地域である。	
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	非線引都市計画区域 無指定 60% 200% なし なし
画地条件	地積 間口・奥行 形状 地勢 街路接面状況 街路との高低差 その他	74.23㎡ 間口：約5.6m、奥行：約13.4m 長方形 概ね平坦 中間画地 概ね等高 特になし
接面道路の状況	【北東側】物件1土地の接道付近は二つの路線の交点に位置しており幅員は最大20m程度となっている。 ・町道直道9号線（本線）：現況幅員約9.2m～10m (建築基準法第42条第1項1号) ・町道直道9号線（支線）：現況幅員約6.2m (建築基準法第42条第1項1号) ※本線・支線は便宜上表示しているだけであり、町道名称はどちらも「直道9号線」である。 ※官民境界確定は未済	
土地の利用状況等	・区分所有建物8戸で一棟の建物を構成しており、区分建物に応じて土地も分筆されている。建物図面及び地積測量図と現況を照合した結果、物件1土地の上に物件2建物が存していると判断する。隣接地の状況は以下のとおり。 ・隣地の状況 - 南側 店舗居宅の敷地（隣接する区分所有建物の敷地） - 北側 店舗居宅の敷地（隣接する区分所有建物の敷地） - 西側 一般住宅、低層アパートの敷地 - 東側 町道 ・目的外建物： あり なし 「別添土地建物位置関係図参照」	

供給処理施設	上水道 あり(引込あり) (北東側町道に口径75mmの本管あり) 都市ガス なし 下水道 なし ・敷地内メーターBOXは封鎖されている。藍住町上下水道課によれば、水道メーターは撤去済み。新たに利用を開始する場合は「メーター復活代」として5,500円を要する。詳細は藍住町上下水道課(上水道)に要確認。
周知の埋蔵文化財包蔵地の指定	藍住町教育委員会によれば、対象物件は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。
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50年の住宅地図、昭和50年の航空写真及び土地登記記録等によると従前の土地利用は「畑」であったことが推定される。徳島保健所環境試験検査担当によれば有害物質使用特定施設の届出等はない。 以上の経緯及び現況用途等から、土壌汚染の可能性は低いと思われるが、現地での土壌調査は行っておらず、汚染の有無について確定的には専門業者による調査が必要である。
ハザードマップ	徳島県水防・砂防情報マップ及び国土地理院「重ねるハザードマップ」等において公開されている防災情報について、対象物件が該当するものは以下のとおり。 ・洪水浸水想定区域
特記事項	・敷地の接道付近は駐車場となっており、普通自動車程度で2台分のスペースがあるが、このうち1台分は第三者に賃貸されている。

2 建物の概況及び利用状況(物件2)

区 分	専有部分の建物の表示 (家屋番号：直道傍示67番12)
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)：昭和 54年6月13日新築 経 過 年 数：46 年 経済的残存耐用年数：満了していると認められる
仕 様	構 造：鉄骨コンクリートブロック造 屋 根：陸屋根 外 壁：モルタル、一部タイル等 内 壁：化粧ボード等 天井：ビニールクロス、ボード等 床：畳、合成樹脂系シート等 設 備：電気・給排水衛生等 その他：ベランダ等
床面積(現況)	概測により登記面積と概ね同じと認定した。(延68.54㎡)
現 況 用 途 等	現況用途：1階店舗、2階居宅(2DK) 間 取 り：別添「間取図」参照
品 等	やや劣る
保守管理の状態	【劣る】 1階店舗部分は目立った傷みは少ないが、一部内装シート剥がれ等が散見される。室内には冷蔵庫、食品コンテナ等の残置物あり。2階の居室部分、台所、トイレ等の天井が剥がれ落ちており、屋根裏や躯体の鉄骨が目視できる状態で、雨漏り跡も確認した。居室のエアコンダクト穴は栓がなく吹き抜けとなっている。床は腐食が進行していると思われ、歩いた時の踏み足がめり込む箇所が複数存在する。また、東側正面及び西側背面の外壁には複数箇所にクラック、塗装剥離等が見受けられる。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。調査日時点、土地建物所有者の親族が経営する会社が1階・2階を占有(建物使用貸借)している。1階に動産(冷蔵庫、食品用コンテナ等)を残置しており、2階はほぼ未使用となっている。
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	・区分所有建物として登記されているが、専用部分（物件2建物）以外に共用階段、集会室、倉庫等の共用部分はない。駐車場は分有されている各土地の一部が使用されている。債務者会社代表者からの聴取によれば、管理組合等はなく管理規約も存しない。管理費等の負担、滞納金も生じていないとのこと。利用されなくなってから約10年以上が経過している様子であり、過去の修繕履歴は不明である。 ・1階の裏口ドアを開けると約1.1m程度のスペースがあるが、裏口から敷地外に出るには隣接する目的外土地を通過する必要があるため、実質的な出入口は北東側・正面の店舗出入口となる。 ・区分所有建物8戸で一棟の建物を構成しており、区分建物に応じて土地も分筆されている。よって、建築確認も区分所有建物ごとに取得しており、一棟全体で8つの建築計画概要書が存する。物件2建物については建築確認は取得しているが、検査済証については記録自体が残っておらず不明である（徳島県東部県土整備局建築指導担当より） ・本件は浄化槽設置の地域であるが、浄化槽設置の状況は不明である。 ・各種付帯設備の動作確認が出来ないため、正常に作動するかどうかは不明である。 ・対象建物は旧耐震基準（新耐震基準は昭和56年6月以降）の建築物である。
----------------	--

第5 評価額算出の過程

本件は「縦割型区分所有建物及びその敷地」であり、敷地権の設定はなく、敷地が分有（所有権）であることから、建物が区分所有建物の形態にあっても、一つの土地の上に一つの建物が存在するものと擬制し得ると判断できる。よって、法定地上権を成立させる要件を具備しているといえることから、「区分所有建物及びその敷地」であるものの、通常土地建物の評価方法に準じて評価額を求めるものとする。

I. 積算価格の試算

(1) 基礎となる価格

① 物件1（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 格 イ 別 差	地 積 ウ (㎡)	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	41,400	0.93	74.23㎡	0.9	2,572,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 藍住5-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $50,500\text{円}/\text{㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 122 = 41,400\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : 概ね標準的である。(1.00)

◇ 地 域 格 差 :

街路条件 1.02	地域格差 (相乗積) 1.22
交通接近条件 1.00	
環境条件 1.20	
行政的条件 1.00	

イ 個 別 格 差 : 画地条件(規模0.95)、画地条件(間口と奥行の関係0.98)
 個別格差 0.93 (相乗積)

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 敷地上の建物は縦割り区分所有建物であり、更地化の難易の程度、敷地と建物の適応状態を勘案して査定した。

② 物件2（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、これに建物の現況に基づいて判定した現価率を乗じて、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
2	180,000	68.54	0.02	247,000

ウ 現価率

建物の現況より現価率2%と判断した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ=ウ
1	2,572,000	0.50	法定地上権	1,286,000

イ 土地利用権等割合：建物の規模、位置等を総合的に勘案して、物件2建物が有する土地利用権の及ぶ範囲を物件1土地全体と判定した。当該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 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評価額(円) (ア+イ)×ウ ×エ×オ
1	2,572,000	-1,286,000		0.50	0.60	380,000
2	247,000	+1,286,000	1.00	0.50	0.60	450,000
一括価格(合計)						830,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：縦割型区分所有建物及びその敷地であるため単独での建替等が困難である、空室期間が長期間にわたり内部の損傷箇所が多く修繕費が過大となる可能性がある、建物内に残置物がある等、物件の特殊性を考慮した。

オ 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等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価公示価格 (藍住5-1)

所 在 : 徳島県板野郡藍住町奥野字和田122番6
価 格 : 50,500 円/㎡
位 置 : 藍住南小学校の東方約400m (直線距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 331㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 西側 10.0m 県道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、用途指定無
建ぺい率60 %、容積率200%
地 域 の 概 要 : 県道沿いに各種店舗等が見られる近隣商業地域

第7 附属資料

- 1 位置図 (出典: 国土地理院地図 電子国土WEB 縮尺 約1/31,000)
- 2 土地公図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 建物図面及び各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取り図

以 上



公 図 写 し

※法務局備付の公図を約70%に縮小



(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。

東中富直道傍示
地番区域見出

請 求 部 分	所 在	板野郡藍住町東中富直道傍示				地 番	67番12			
出 力 尺	1/600	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53年10月30日			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7年5月28日
徳島地方方法務局

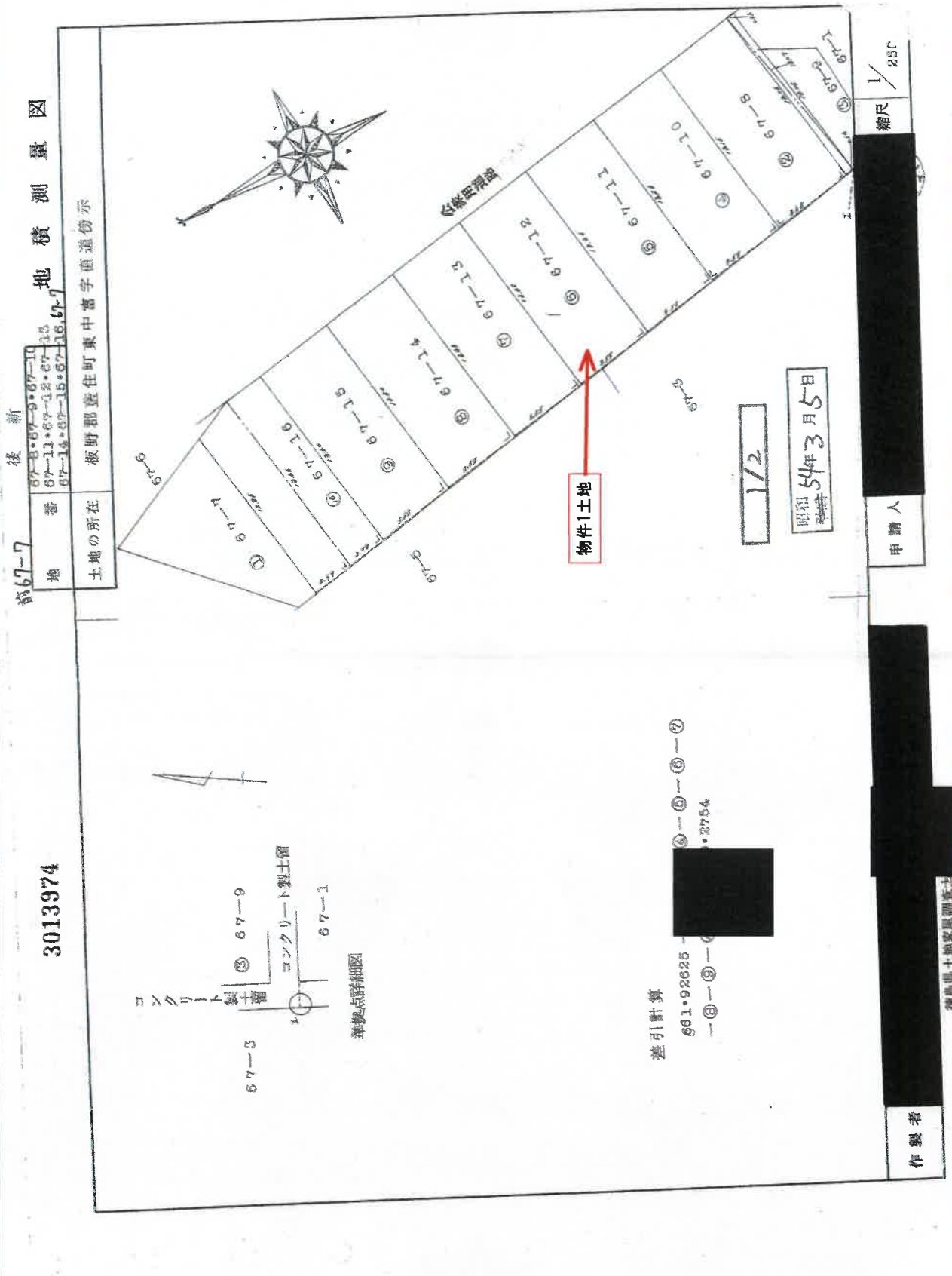
請求番号：62-1
(1/1)

登記官

登記年月日：昭和54年3月5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7年5月28日 徳島地方法務局 登記官

※法務局備付の図面を約70%に縮小



登記年月日：昭和54年3月5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7年5月28日 徳島地方方法務局

登記官

3013975

1枚目と同様 67-6-67-9-67-10
地番 67-11-67-12-67-13
67-14-67-15-67-16-67-17

地積測量図

板野郡藍住町東中富字直道傍示

③ 67-14

$$5.55 \times (13.45 + 13.50) \times 1/2 = 74.78625$$

地積 = 74.78 m²

④ 67-15

$$5.55 \times (13.50 + 13.60) \times 1/2 = 75.2025$$

地積 = 75.20 m²

⑤ 67-16

$$2.78 \times (13.60 + 13.65) \times 1/2 = 37.8775$$
$$2.87 \times (13.65 + 12.85) \times 1/2 = 38.0275$$

計 = 75.9050

地積 = 75.90 m²

物件1土地

② 67-8

$$5.65 \times (13.05 + 13.15) \times 1/2 = 74.0150$$

地積 = 74.01 m²

③ 67-9

$$13.07 \times (0.52 + 0.54) \times 1/2 = 6.9271$$

地積 = 6.92 m²

④ 67-10

$$5.55 \times (13.15 + 13.25) \times 1/2 = 73.2600$$

地積 = 73.26 m²

⑤ 67-11

$$6.55 \times (13.25 + 13.35) \times 1/2 = 73.8150$$

地積 = 73.81 m²

⑥ 67-12

$$5.55 \times (113.35 + 13.40) \times 1/2 = 74.23125$$

地積 = 74.23 m²

⑦ 67-13

$$5.55 \times (13.40 + 13.45) \times 1/2 = 74.50875$$

地積 = 74.50 m²

2/2

作製者

申請人

縮尺 1/

徳島県土地家屋調査士

※法務局備付の図面を約70%に縮小

登記年月日：昭和54年8月3日

各階平面図

建物図面

家屋番号 67番12

建物の所在 長野県佐田町東中富字直道傍示67番地8・67番地10・67番地11・67番地12・67番地13・67番地14・67番地15・67番地16

(1 階)



$6.18 \times 5.35 = 33.0630$
床面積 = 33.06 m^2

(2 階)



$7.10 \times 2.53 = 18.0730$
 $6.18 \times 2.72 = 16.8096$
計 = 35.4826
床面積 = 35.48 m^2

(日測連12)



昭和54年8月3日

(減縮率)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

作製者

(日本工務株式会社測量課)

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7年5月28日 徳島地方検察庁

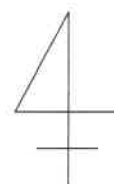
登記官

町道：直道3号線
現況幅員3.0m～3.2m

電柱

バス停「直道」

土地建物
位置関係図



縮尺

1 : 250

町道：直道9号線（本線）
現況幅員約9.2m～10m

西側隣地
住宅敷地

物件1

物件2

駐車場を第三者へ賃貸中

※直道9号線の本線・支線の
交点付近は約17m～20m程度あり

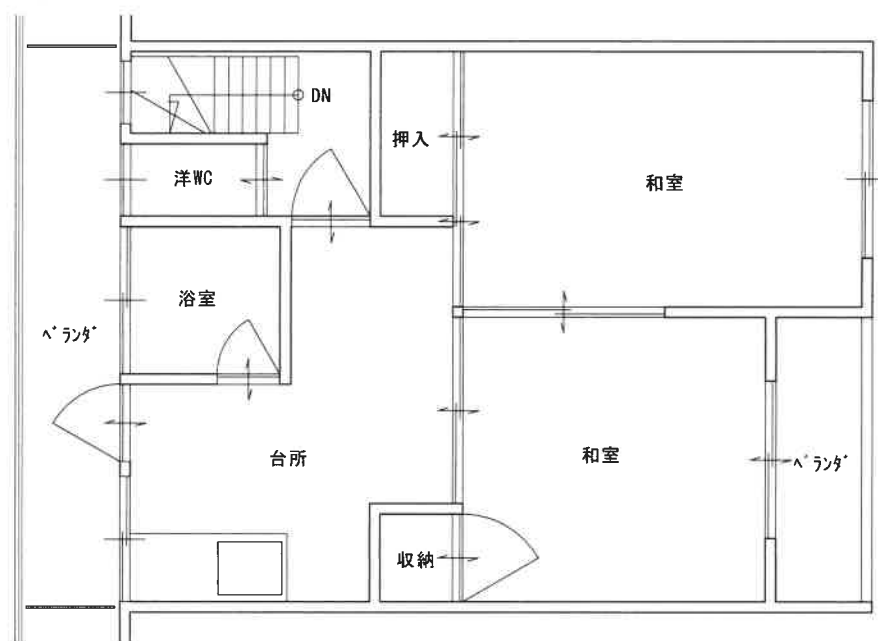
西側隣地
アパート敷地

駐車場

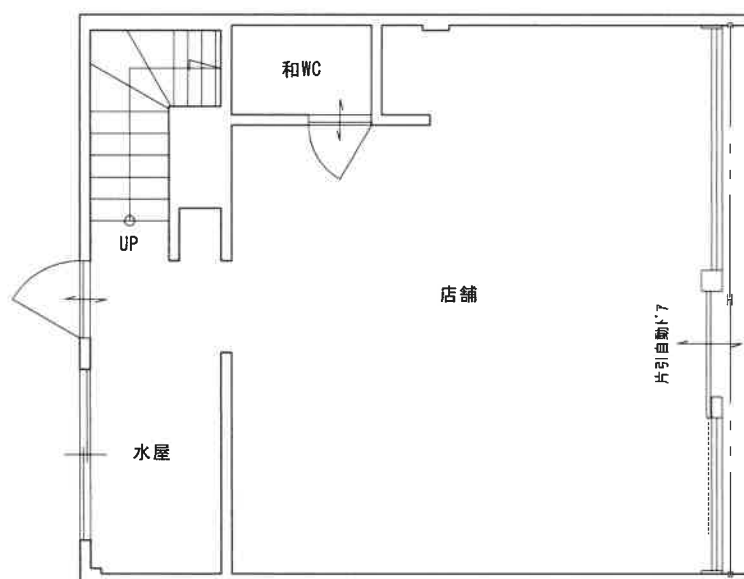
町道：直道9号線（支線）
幅員約6.2m

※当該図面は現況概測により作成したものであり、敷地境界、建物位置等を確定するものではない。

間取図



2階平面図



1階平面図