

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 目 録

- 1 所 在 徳島県阿波市阿波町本町
地 番 2 番
地 目 宅地
地 積 909.85 平方メートル
- 2 所 在 徳島県阿波市阿波町本町 2 番地
家屋 番号 2 番の 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 67.01 平方メートル
2 階 64.16 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 物置
構 造 木造鉄板葺平家建
床 面 積 約 25 平方メートル
- 3 所 在 徳島県阿波市阿波町本町 2 番地
家屋 番号 2 番の 2
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 165.63 平方メートル

(現況)



物 件 目 録

構	造	木・鉄筋コンクリート造スレート・瓦葺・陸屋根平家 建
---	---	-------------------------------



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。」の口のチェックは、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10月 2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1～3】

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】

- ・物件2の敷地部分につき、C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。
- ・物件2及び物件3の敷地部分を除く部分につき、D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。

【物件番号2】

D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。

【物件番号3】

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

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。



11

物 件 目 録

1 所 在 徳島県阿波市阿波町本町
 地 番 2番
 地 目 宅地
 地 積 909.85平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 徳島県阿波市阿波町本町 2番地
 家屋 番号 2番の1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 67.01平方メートル
 2階 64.16平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
 構 造 木造鉄板葺平家建
 床 面 積 約25平方メートル

所有者 C

3 所 在 徳島県阿波市阿波町本町 2番地
 家屋 番号 2番の2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺平家建
 床 面 積 165.63平方メートル



物 件 目 録

(現況)

構 造 木・鉄筋コンクリート造スレート・瓦葺・陸屋根平家
建

所有者 亡A相続財産



令和7年(ケ)第37号
令和7年7月24日受理
令和7年8月28日提出



現況調査報告書

徳島地方裁判所
執行官 片山 隆雄

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 徳島県阿波市阿波町本町
地 番 2番
地 目 宅地
地 積 909.85平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 徳島県阿波市阿波町本町 2番地
家屋 番号 2番の1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 67.01平方メートル
2階 64.16平方メートル

所有者 C

3 所 在 徳島県阿波市阿波町本町 2番地
家屋 番号 2番の2
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 165.63平方メートル

所有者 亡A相続財産

(土地・建物用)

[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

(2 枚目)

(土地・建物用)

[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

(3 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原①	
占有範囲	☒ 物件2建物の敷地部分
占有者	☒ C (物件2建物所有者)
占有状況	☒ 敷地 ☐ 店舗 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 倉庫 ☐
☒ 関係人 (☒ C、Dの陳述 / ☐ の提示に係る資料)	
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐
占有開始時期	☒ 平成11年6月20日(物件2建物の新築時期)
最初の契約等	契約日 ☒ 不詳 期 間 年 月 日 から ☒ 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 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 ☐ その他の者 () 借主 ☒ 占有者 ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	☐ 毎 円 【支払時期】 ☐ 前払 ☐ 相殺
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 ☐ 譲渡・転貸を認めない
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 ・物件2建物が物件1土地上に存在し、これにより同建物所有者が、同建物の敷地部分を占有することについては、土地・建物の各所有者間において明示の契約はなく、賃料の定めもないから、上記占有権原は黙示による使用借権であると認められる。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

(占有關係用〈单独〉)

占有者及び占有権原②			
占有範囲		■ 物件2、3建物の敷地部分を除く部分	
占有者		■ D（物件2建物所有者Cの元配偶者）	
占有状況		■ 敷地 ☐ 店舗	
		☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 倉庫 ☐	
■ 関係人（ ■ Dの陳述 / ☐ の提示に係る資料 ）			
占有権原		☐ 賃借権 ■ 使用借権 ☐	
占有開始時期		■ 令和5年7月15日（亡Aの相続開始日）	
最初の契約等	契約日	☐	
	期間	年 月 日 から ■ 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 年 月 日まで (年間) ☐ 期間の定めなし	
	貸主	■ 所有者 ☐ その他の者 ()	
契約等当事者	借主	■ 占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	☐ 毎 円 ☐ 前払 ☐ 相殺 【支払時期】	
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 ☐ 譲渡・転貸を認めない	
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			
・物件1土地にはCの所有に係る物件2建物が存在し、同建物はCの元配偶者であるDが居住し占有している。 ・以上の事情からすれば、Dは物件2建物に居住し生活している以上、物件1土地のうち、物件2建物の利用に必要な範囲内の部分（すなわち、物件2、3建物の敷地部分を除く部分）についても、Dの占有が及ぶものと解される。 ・そして、物件1土地の所有者Aは令和5年7月15日に死亡し、相続人不存在となっているが、関係人に聴くも、Dの物件1土地に対する占有権限を否定する事情は見当たらない。 ・以上から、Dの上記占有権限は黙示による使用借権であると認められる。			

(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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原③		
占有範囲	■ 物件2建物の全部	
占有者	■ D (物件2建物所有者Cの元配偶者)	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 店舗 ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 倉庫 ☐	
■ 関係人 (■ C、Dの陳述 / ☐ の提示に係る資料)		
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期	■ 平成22年頃(今から約15年前頃)	
最初の契約等	契約日	■ 不詳
	期間	年 月 日 から ■ 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 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 ☐ その他の者 ()
	借主	■ 占有者 ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	☐ 毎 円 【支払時期】 ☐ 前払 ☐ 相殺	
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 ☐ 譲渡・転貸を認めない	
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 ・ Cは物件2建物の所有者であり、Dは、同建物の現在の占有者である。 ・ Dの説明によれば、CはDの元配偶者であったが、今から約15年前(平成22年頃)からCは物件2建物を出て行き、その後、同建物には戻っていないとのことである。 ・ C、D間において物件2建物の権利関係については、財産分与を含め明示の合意はなく、賃料の定めもなく、Cは、Dが住み続けることについて反対していない。 ・ 以上からすれば、Dの上記占有権原は黙示による使用借権であると認められる。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
D(所有者Cの元配偶者)	1 私はCの元配偶者ですが、Cは約15年前に出て行ってから、帰ってきていません。物件2建物の所有者名義は現在もCのままになっていますが、この建物には私が住み続けています。私が住み続けることに関して特別な契約をしたことはなく、賃料もなく、また、私が住むことについてCから反対されているわけでもありません。 2 私は、物件1土地、物件3建物の元所有者A(現在は亡A相続財産)の娘であり、ここは私の生家ですので、物件1～3のことについてはよく分かります。したがって、ご質問には私がお答えします。 3 物件1土地については、隣接地との間で境界に関する紛争は生じておりません。また、物件1土地、物件2・3建物を通じ、他人との間での貸借関係はありません。 4 物件2建物(主である建物)には、雨漏りその他の大きな損傷はないと思っています。物件3建物の方については、古いので、雨漏りがしている部分があると思います。また、物件3建物については、何十年前に、専門業者にシロアリ駆除をしてもらったことがあります。 5 物件2建物の北側にある物置(物件2建物の未登記附属建物：写真12)は、Cが自力で建てたもので、物件2建物の附属建物になると思います。見た目は物置の方がだいぶ古く見えますが、古い材料を利用したからであり、物件2建物(主である建物)と、上記物置(未登記附属建物)は、同じ時期に建てられたものです。 6 また、物件2建物の西側に置いてある木製の物置(写真8)もCが作ったものですが、これは建物ではなく単なる物置だと思います。
B(亡A相続財産特別代理人)	1 当職は、本件で亡A相続財産の特別代理人を受命しておりますが、物件1～3自体に関することは、亡Aの親族など、直接の関係者から聴取調査を行ってください。
C(所有者)	1 私は物件2建物の所有者として不動産登記に載っているとのことですが、そのとおり、同建物は現在も私の所有になったままです。 2 同建物は、誰にも売却していませんし、元配偶者のDとの間で財産分与の取決めをしたこともありません。また、第三者との間での貸借契約は締結していません。 3 同建物にDが居住していることについて、特に反対したこともありません。

(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1土地上に、物件2建物(2階建)及びその未登記付属建物、並びに物件3建物(平家建)が築造され、物件1土地はその全面が上記3棟の建物(含：付属建物)の敷地となっている。
- ・ また、物件2建物は登記上平成11年6月新築の物件であり、物件3建物は登記上昭和43年月日不詳新築、昭和55年9月増築の物件である。

【占有関係】(同条同項)

- ・ 物件1土地は、上記のとおり、物件2・3建物が存立するためにその敷地として使用され、占有されている。
- ・ 物件2建物は、Dが居宅として占有しており、また、物件3建物は亡A相続財産が居宅(空家)として占有している。
- ・ なお、これらの占有関係の詳細は(2～6枚目)に記載のとおりである。

【土地の範囲、境界】

- ・ 物件1土地につき、法務局には不動産登記法第14条第1項の地図が存在し、同地図には現地復元力がある。また、現況においても、本件土地の範囲は比較的明瞭である。

【接道等】

- ・ 物件1土地は、その東側が舗装市道に接面しており、接面付近での幅員は約4.0mである。なお、本件土地は、都市計画法上の都市計画区域には位置していない。

【土地の状況】

- ・ 物件1土地は、農地が散在する地帯に位置しており、この1筆のみで登記上909.85㎡の広さを保有する物件である。同土地の西側には物件2建物が、同土地の北東側には物件3建物が、それぞれ存在するが、本件土地の南東部分には自動車数台が駐車できる程度の広さがある(写真9)。
- ・ なお、本件土地内の西端部分には水路が存在する(「土地建物位置関係図」参照)。

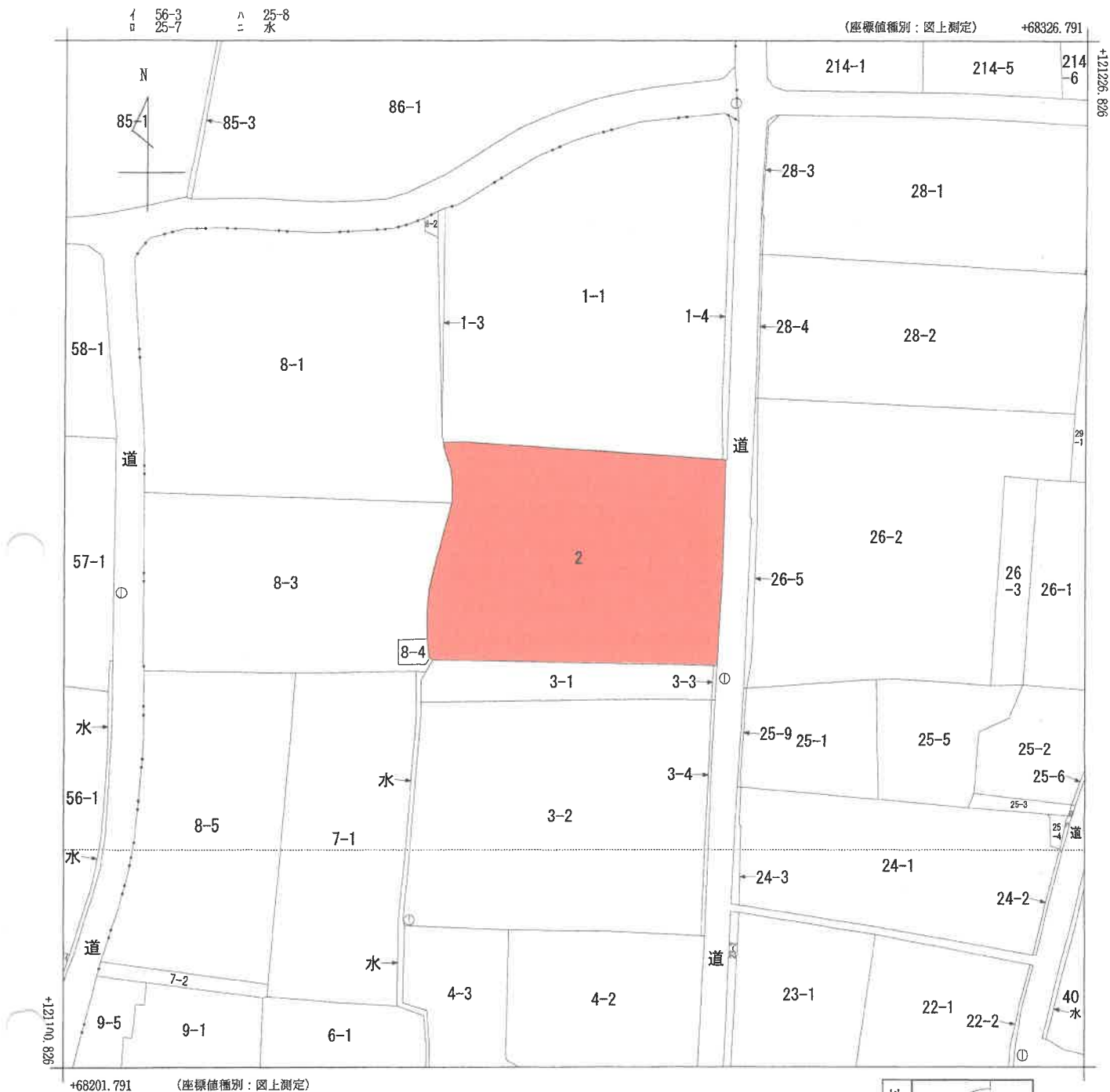
【建物の状況】

- ・ [物件2建物] 本件建物は登記上平成11年新築の物件であり、経過年数相応の経年劣化は認められるが、現況目視上は、顕著な損傷箇所は見当たらなかった(写真13～20)。もっとも、壁面クロスの剥がれが確認できる部分が存在したほか(写真21)、建具などに傷みが見られた。
- ・ なお、写真12に示す物置(物件2建物の未登記付属建物)には、入口戸や窓が取り付けられておらず、現況の状態では外気は遮断されていない。なお、同付属建物は外見上古い感を得るが、Dによれば、使用材料(木材等)が古いためであり、建築時期は、その主である建物(物件2建物)と同一時期であるとの説明である。これに対し、写真8に示す物置は地面への定着性がまったくなく、動産であると認められる。
- ・ [物件3建物] 本件建物は登記上昭和43年新築の物件であり、外見目視上も、経年劣化は顕著である。写真25に示す部分には、風呂の床タイルの剥がれが見られる。また、写真26に示す部分には天井板の雨漏り跡が確認できる。また、写真27に示す部分には、壁面内壁板材の剥がれが確認できる。また、写真28、32に示す部分には、天井、土壁に雨染みが見られる。また、写真24に示す部分の床クロスは剥がれており、写真29に示す部分では畳材の傷みが顕著に確認できる。
- ・ また、物件3建物の瓦の一部には、写真10に示すように、内土が外面に露出する傷みが確認され、脱落の恐れがあり注意を要する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年7月25日（金） 10:35 — 10:45	当庁	阿波市役所に対し図面、航空写真などの資料請求書面作成及び送付
令和7年7月25日（金） 10:45 — 10:55	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7年7月25日（金） 14:22 — 14:30	法務局	公簿関係の閲覧調査
令和7年8月4日（月） 9:55 — 11:45	目的物件所在地	立入調査（D立会） 外観調査、聴取調査
令和7年8月4日（月） 12:15 — 12:24	阿波市役所	接道、公法上の規制その他の調査
令和7年8月20日（水） 16:52 — 16:55	携帯電話	Bから聴取調査
令和7年8月25日（月） 16:58 — 17:00	携帯電話	Cから聴取調査
—		
—		
—		
—		
—		
（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



請 求 部	所 在	阿波市阿波町本町					地 番	2番		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座標系 番号又 は記号	Ⅳ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和52年3月				備 付 年 月 日 (原図)	昭和53年9月1日		補 記 事 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年7月25日

徳島地方法律局

請求番号：22-4

(1/1)

登記官

A3をA4に縮小

登記年月日：平成11年6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7年7月25日 徳島地方方法務局

(10枚目)

登記官

各階平面図

5103210

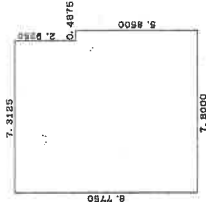
建物図面

2番の1

家屋番号

建物の所在
阿波郡阿波町字本町2番地

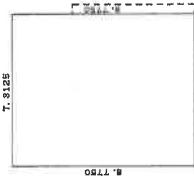
1階



求積表

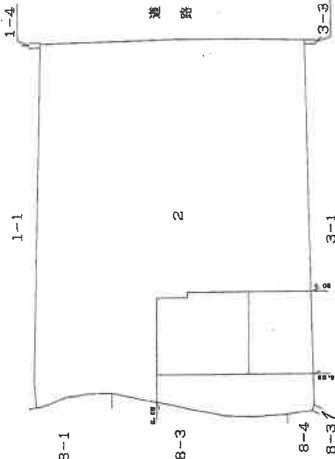
7.3125 x 8.7750 = 64.16718750
0.4875 x 5.8500 = 2.85187500
合計 67.01906250
床面積 67.01㎡

2階



求積表

8.7750 x 7.3125 = 64.16718750
床面積 64.16㎡



昭和 // 年 6 月 2 日
平成

作製者

土地家屋調査士

年 6 月 21日(作製)

縮尺

1 / 250

申請人

縮尺

1 / 500

登記年月日：昭和56年5月20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7月25日 徳島地方法院

登記官

(1枚目)

5103211

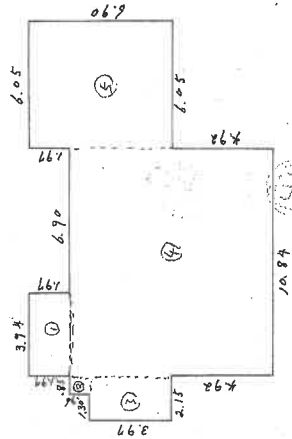
各階平面図

2番の2

家屋番号

建物階平面図

建物の所在
阿波郡高松市本町2番地

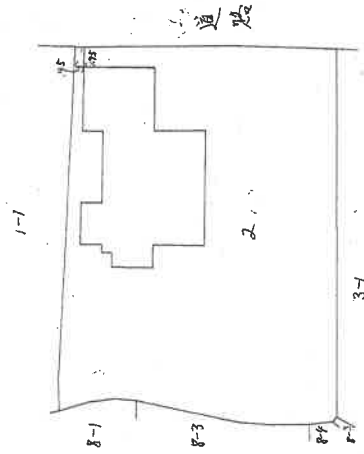


記録

- ① $3.74 \times 6.90 = 25.806$
- ② $0.85 \times 0.96 = 0.816$
- ③ $2.15 \times 3.97 = 8.5355$
- ④ $10.84 \times 6.90 = 74.796$
- ⑤ $6.05 \times 6.90 = 4.1745$

計 115.83

床面積 115.83



昭和56年5月20日
平成

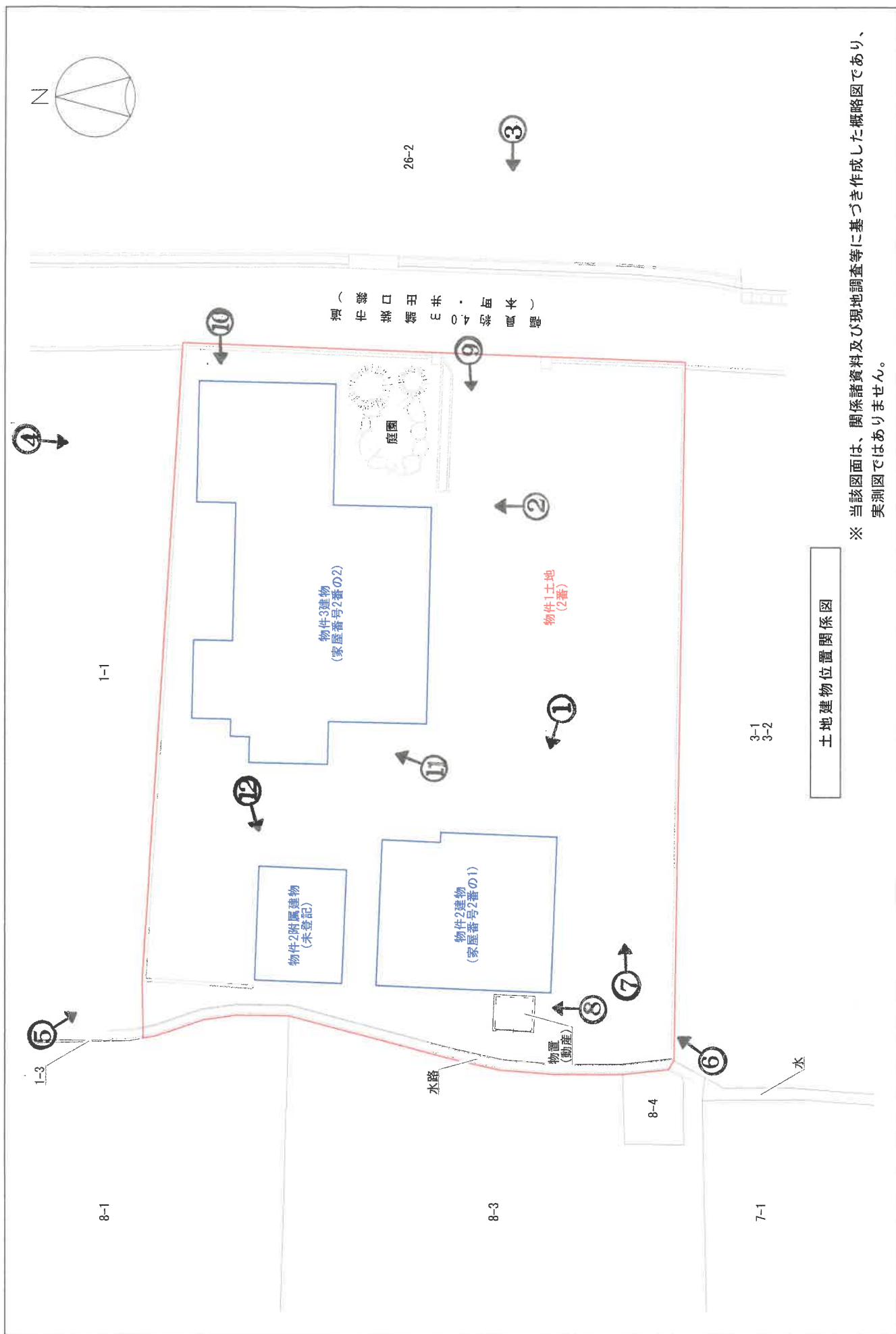
作製者

昭和56年5月11日(作製)

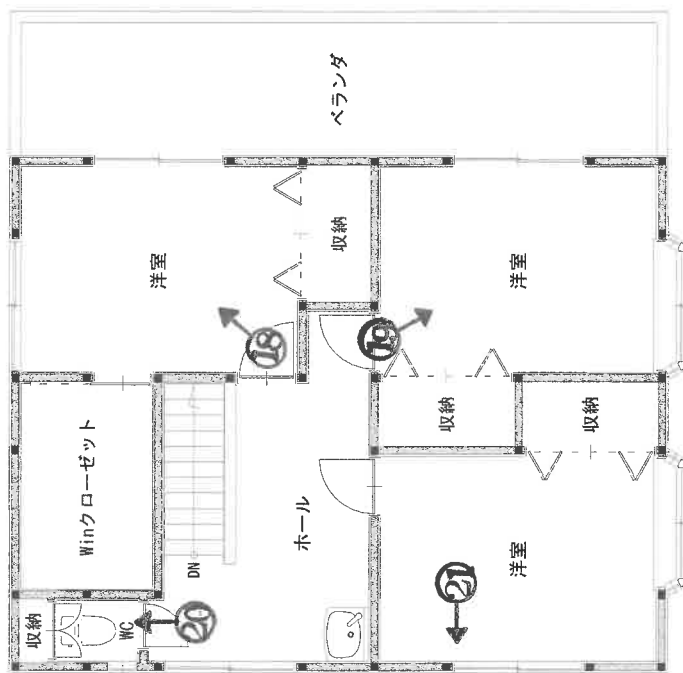
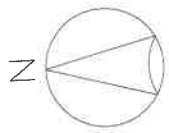
縮尺 $1/250$

申請人

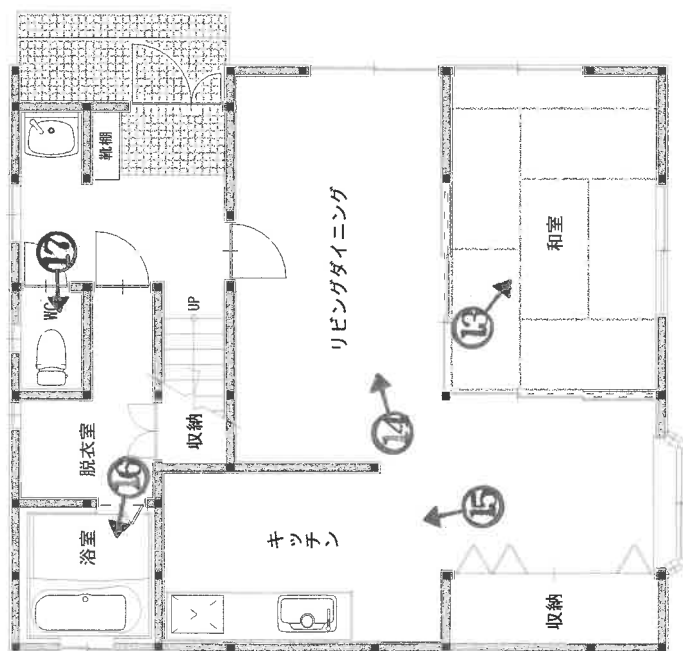
縮尺 $1/500$



※ 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。

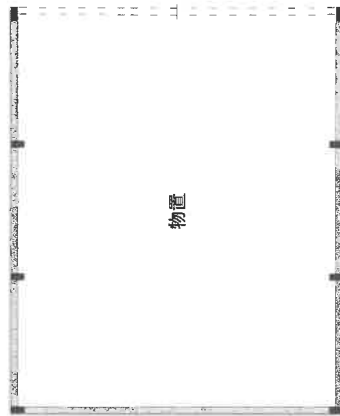
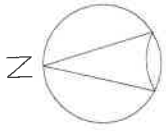


2 階

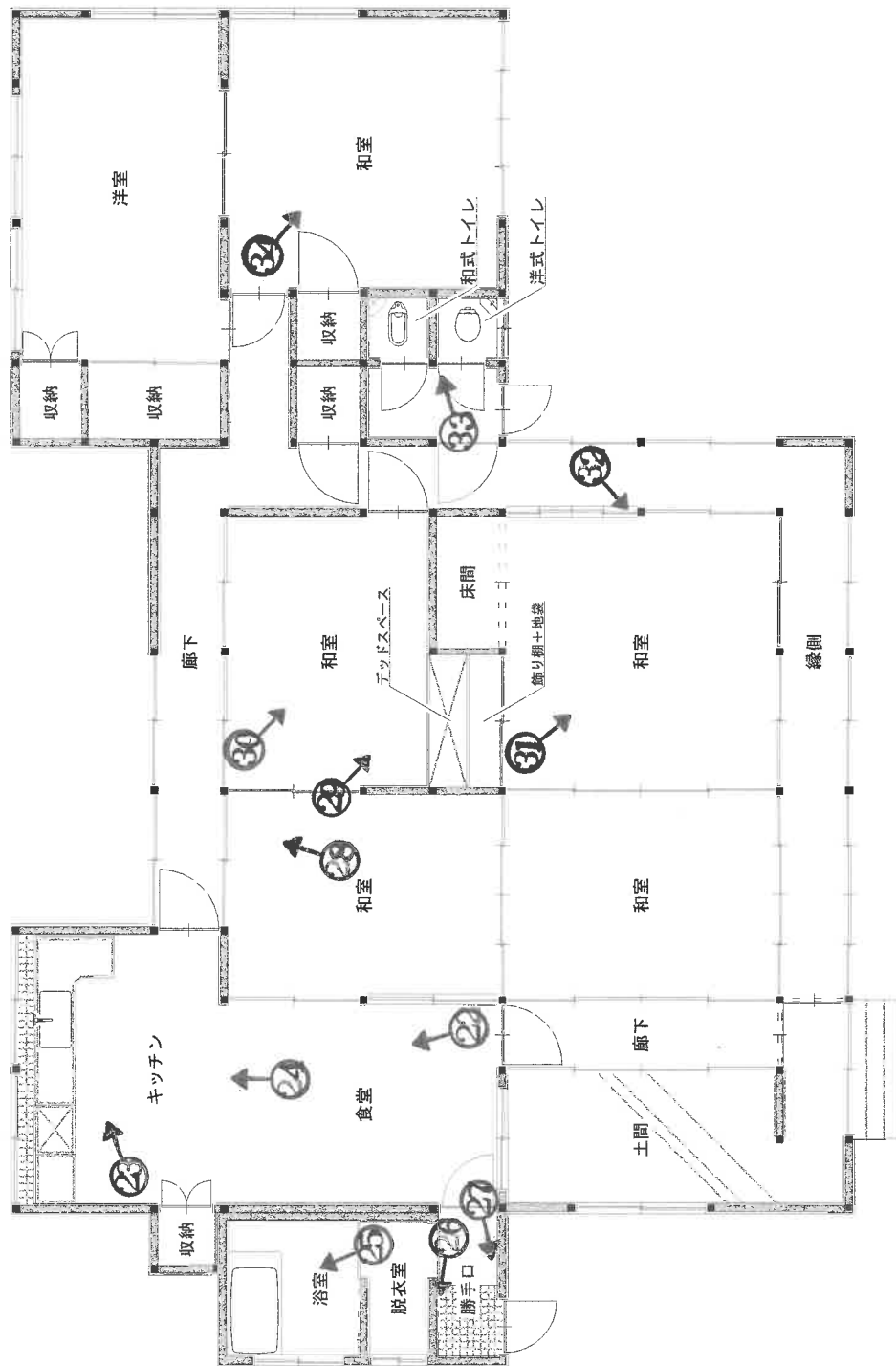
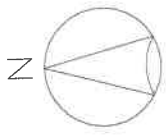


1 階

物件 2 建物間取図



物件 2 附属建物間取図



物件 3 建物間取図

1



2



3



4



5



6



7



8



9



10

内土が外面に露出する傷みを確認した部分



(20 枚目)

11



12



13



14



15



16



(23 枚目)

17



18



19



20



(25 枚目)

21

壁面クロスの剥がれが確認できる部分



22



23



24

床クロスは剥がれが確認できる部分



25

風呂の床タイルの剥がれが見られる部分



26

天井に雨染みが見られる部分



27

壁面内壁板材の剥がれが確認できる部分



28

天井に雨染みが見られる部分



29

畳材の傷みが顕著に確認できる部分



30



(30 枚目)

31



32

土壁に雨染みが見られる部分



33



34



(32 枚目)

令和7年(ケ)第37号
令和7年7月24日受理
令和7年8月28日提出
令和7年9月11日提出(追加)



現況調査報告書

(補充書)

徳島地方裁判所
執行官 片山 隆雄

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 徳島県阿波市阿波町本町
地 番 2番
地 目 宅地
地 積 909.85平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 徳島県阿波市阿波町本町 2番地
家屋 番号 2番の1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 67.01平方メートル
2階 64.16平方メートル

所有者 C

3 所 在 徳島県阿波市阿波町本町 2番地
家屋 番号 2番の2
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 165.63平方メートル

所有者 亡A相続財産

執行官の意見

【物件1土地の西端部分に存在する水路について】

- ・ 物件1土地の西端部分には南北に走る水路が存在するが、本件土地の客観的状況からして、同水路は本件土地内にあるものと考えられる。もっとも、本件土地及びその周囲の土地の状況を示した法第14条地図には水路の記載がない。
- ・ そこで、この点につき、補充して調査したので、その結果を下記のとおり報告する。

【土地改良区における調査】

- ・ 本件土地近隣付近の水利を管理する土地改良区(吉野川北岸土地改良区、及び阿波東部土地改良区)において聴取調査を実施したが、物件1土地の西端部分を走る水路については、これらの土地改良区の管理するものではなく、また、その管理者など同水路に係る情報は持ち得ていないとの説明であった。
- ・ もっとも、阿波東部土地改良区の担当者によれば、数軒の家庭が協力して排水に関する水路を作ることがたまにあるが、時間が経って設置者や設置の経緯が判然としなくなっている場合がよくあるとの説明であった。

【阿波市役所における調査】

- ・ 阿波市役所における本件土地近隣付近の水路に係る事務を扱っている部署に確認するも、上記水路は吉野川市の管理するものではなく、また、その管理者など同水路に係る情報は持ち得ていないとの説明であった。

【Dからの聴取調査】

- ・ Dによれば、上記水路が上記土地部分に存在する経緯については知らないし、今は知っている者はいないはずであるとの説明であった。
- ・ なお、同人によれば、同人の元へは吉野川北岸土地改良区から水利関係の維持管理費として賦課金が賦課されており、これを支払っているとのことであるが、同賦課に係る対象土地は物件1土地ではなく、すべて他所にある農地に係るものばかりであるとの説明である。したがって、物件1土地に関しては、賦課金はどこにも支払っていないし、逆に、どこからも、水路設置に関する土地使用料の支払いを受けているわけでもないとのことであった。

【近隣地居住者からの聴取調査】

- ・ 上記水路の設置に関する有益情報は得られなかった。

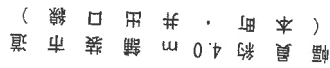
【執行官の意見】

- ・ 以上のとおりであり、物件1土地の西端部分(本件土地内と思料される)には、南北に走る水路(写真1、2)が存在する。また、同水路は、本件土地の北側及び南側に存在する目的外土地上の水路との連続性が認められ、北側から流れ込んだ排水は南側へと流れ出ている。
- ・ 上記のとおり当職が調査した限度では、同水路に関し賦課金が課されているわけではなく、逆に、本件土地所有者が、上記水路が本件土地内に存在することに対する土地使用料を受領しているわけでもない。
- ・ もっとも、買受人は、物件1土地内において、法務局に備え付けられた法第14条地図には記載されていない水路が存在している点につき、注意を要する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年9月8日（月） 11:25 — 11:40	目的物件所在地	本件土地内に存在する水路の追加調査
令和7年9月8日（月） 15:41 — 15:47	阿波東部土地改良区	上記水路に関する聴取調査
令和7年9月8日（月） 16:10 — 16:25	阿波市役所(水路関係担当部署)	同上
—		
—		
—		
—		
—		
—		
—		
—		
—		
(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



1-3

1-1

水路

物件2附屬建物
(未登記)

物件3建物
(家屋番号2番の2)

庭園

物件2建物
(家屋番号2番の1)

物件1土地
(2番)

物置(動産)

8-4

3-1
3-2

土地建物位置關係圖

※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



2



副 本

令和 7 年 (ケ) 第 37 号
令和 7 年 8 月 4 日現地調査
令和 7 年 8 月 21 日評 価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士

森脇 英正

第1 評価額

一 括 価 格	
金5,430,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金2,080,000円
物件2（建物）	金1,950,000円
物件3（建物）	金1,400,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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の内訳価格は物件2、3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、3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。

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 地 積 所 有 者	徳島県阿波市阿波町本町 2 番 宅地 9 0 9 . 8 5 m ² 亡A相続財産	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	徳島県阿波市阿波町本町 2 番地 2 番の1 居宅 木造瓦葺2階建 1 階 6 7 . 0 1 m ² 2 階 6 4 . 1 6 m ²	
2-1 【上記物件 2の附属 建物】	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(未登記)	物置 木造鉄板葺平家建 約25m ²
	所 有 者	C	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 所 有 者	徳島県阿波市阿波町本町 2 番地 2 番の2 居宅 木造スレート葺平家建 1 6 5 . 6 3 m ² 亡A相続財産	木・鉄筋コンクリート造ス レート・瓦葺・陸屋根平家 建

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徳島線「阿波山川」駅の北方・道路距離約4.8km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	近隣地域は阿波市阿波町の東寄りにあって、県道船戸切幡上板線の南側背後に形成された村落地区（本町）の一角に位置する。一帯は、農地が広がる中に農家住宅や事業所、太陽光発電施設等が散在する。 地域内街路は系統・連続性を欠き、公共交通機関や各種生活関連施設との接近条件にも見劣りすることから、一帯の宅地需要は総じて低調であり、今後も現況の地域環境を維持しつつ推移すると予測する。	
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	都市計画区域外 —— —— —— —— ——
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	909.85㎡（公簿面積、国土調査済み） 間口（東側）約25m、奥行（南辺）約35m ほぼ整形 概ね平坦 中間画地 概ね等高 特になし
接面道路の状況	東側幅員約4.0m舗装市道本町・井出口線に接面。	
土地の利用状況	・西側の一角（物件1土地の約36％）は主として物件2建物（住宅、物置）の、北東側の一角（同約64％）は主として物件3建物（住宅）の、それぞれ敷地（宅地）として利用されている。 ・東側の一角は池や庭石、樹木が配された小規模な庭園となっている。一方、西側には簡易な物置（動産）が存する。 ・西辺部は水路が造作されており、南北の目的外水路との連続性が認められる。 (別添「土地建物位置関係図」参照) ・周辺の利用状況としては、西側は戸建住宅及び農地、その他は農地となっている。	

供給処理施設	上水道 あり（前面道路に口径50mm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（前面道路に本管なし）
周知の埋蔵文化財包蔵地の指定	該当しない
地下埋設物の有無	本件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52年頃の住宅地図及び登記等によると、目的土地は従前より住宅等の敷地として利用されてきたようである。また、徳島県環境管理課で確認したところ、有害物質使用特定施設の届出等もなく、目的土地に土壌汚染が存する可能性は低いと推定されるが、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	阿波市防災ハザードマップによると、当地域は洪水や土砂災害等の想定区域には該当しない。
特記事項	特になし

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	主である建物（家屋番号2番の1）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日：平成11年6月20日新築（登記記載） 経 過 年 数：約26年 経済的残存耐用年数：約4年
仕 様	構 造：木造 屋 根：平板瓦 外 壁：サイディング等 内 壁：ビニールクロス、キッチンパネル等 天 井：ビニールクロス等 床：フローリング、タタミ、タイル等 設 備：電気設備、給排水設備、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：居宅 間 取 り：別添「建物間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	Dが使用借権に基づき占有している。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目視可能な範囲を確認したところ、ビニールクロスなど仕上げ材の一部剥離、建具本体やドアノブの破損等物理的な損傷が随所で見受けられた。その他全体的に経過年数相応の劣化が認められた。 ② 目的建物の敷地占有権原については、関係人の陳述より使用借権と推認される。 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2-1）

区 分	附属建物（未登記）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日： 平成11年頃新築（未登記） ※ 関係人の陳述による。 経 過 年 数： 約26年 経済的残存耐用年数： 満了している
仕 様	構 造： 木造 屋 根： カラートタン波板 外 壁： ベニヤ 内 壁： 外壁裏地現し 天 井： 屋根裏地現し 床： なし 設 備： 電気設備
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： 物置 間 取 り： 別添「建物間取図」参照
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	前ページ、主である建物に同じ。
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 本件建物は、物件2建物の北側に隣接して存する現況物置である。関係人の陳述によると、物件2建物（主である建物）が新築されたのと同時期に、Cが古い材料を利用して自力で建築したとのことである。以上の経緯や現況の利用状況を勘案し、本件建物は物件2建物の附属建物と解するのが妥当と判断した。 ② 調査日時点において目視可能な範囲を確認したところ、本件建物は古い資材を活用した簡素な造りであり、入口戸や窓も取り付けられていないことから、全体的に経年以上の劣化が顕著である。

- ③ 当該建物の敷地占有権原については、物件2建物（主である建物）に同じと推認される。
- ④ 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3）

区 分	主である建物（家屋番号2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43年月日不詳新築（登記記載） 昭和55年9月1日増築（ ” ） 経 過 年 数： 新築時から約57年、増築時から約45年 経済的残存耐用年数： 満了している
仕 様	構 造： 木・鉄筋コンクリート造 屋 根： セメント瓦、和瓦、陸屋根 外 壁： 角波カラー鋼板、カラートタン、モルタル、しっくい等 内 壁： ビニールクロス、プリント合板、繊維壁等 天 井： 杉合板、化粧石膏ボード等 床 : タタミ、フローリング、塩ビシート、タイル、モルタル等 設 備： 電気設備、給排水設備、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： 居宅 間 取 り： 別添「建物間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	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目視可能な範囲で確認した損傷及び維持管理の状況等は以下のとおり。 ・屋根瓦の一部が内土から剥離しており、脱落のおそれがある。 ・雨漏り跡や雨染みが随所で認められた。 ・風呂の床タイルの剥離が認められた。 ・トイレはほぼ使用不能な状態であった。 ・壁面や床面の損傷が随所で認められた。 ・関係人によると、何十年も前に白アリの駆除を行ったとのことである。それ以外については特段の維持管理はなされていないようであり、全体的に経年による劣化が顕著である。 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。

第5 評価額算出の過程

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	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	8,680	0.93	909.85	0.90	6,610,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地 価 調 査 : 阿波（県）－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
 $10,000\text{円}/\text{㎡} \times 98.9/100 \times 100/100 \times 100/114 = 8,680\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : なし

◇ 地 域 格 差 : 街路条件1.04（幅員+2.0%、系統連続性+2.0%）、
 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1.10（居住環境等+10.0%）、
 行政的条件1.00、
 より相乗積1.14

イ 個 別 格 差 : 画地条件0.95（地積－5.0%）、
 その他0.98（水路介在－2.0%）、
 より相乗積0.93

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 2、3（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うえで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、建物の価額を求めた。

②-1 物件 2（建物）

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額 (円) ア×イ×ウ＝エ
2	220,000	131.17	0.13	3,751,000
2-1	40,000	25	0.01	10,000
物件 2 合計				3,761,000

ウ 現 価 率：

◇ 物件 2

- ・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用。
経過年数26年、経済的残存年数4年、残価率3%
観察減価（経年減価以外の物件建物固有の減価分）による補正を－20%と査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{3\% + (1-3\%) \times 4\text{年} / (26\text{年} + 4\text{年})\} \times (1-20\%) \\ &= 0.13 \end{aligned}$$

◇ 物件 2-1

- ・建物等の現況より現価率を1%と判断した。

②-2 物件 3（建物）

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額 (円) ア×イ×ウ＝エ
3	230,000	165.63	0.02	762,000

ウ 現 価 率： 建物等の現況より現価率を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。

①-1 物件2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
1	6,610,000	0.10	使用借権	0.36	238,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

ウ 土地利用権等
が及ぶ範囲：3ページ、「土地の利用状況」欄参照。

①-2 物件3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
1	6,610,000	0.50	法定地上権	0.64	2,115,000

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：3ページ、「土地の利用状況」欄参照。

①-3 物件1土地に対する土地利用権等価格合計

$$\begin{array}{rcl} \text{①-1 エ} & & \text{①-2 エ} \\ 238,000\text{円} & + & 2,115,000\text{円} \\ & & \text{土地利用権等価格} \\ & & = 2,353,000\text{円} \end{array}$$

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) (1① $\times$ 1②-1・2 $\times$) γ	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①-1・2 $\times$ 、①-3) ι	市場性 修正 υ	競売市 場修正 ϵ	評価額 (円) ($\gamma+\iota$) $\times\upsilon\times\epsilon$
1	6,610,000	-2,353,000	0.70	0.70	2,080,000
2	3,761,000	+238,000	0.70	0.70	1,950,000
3	762,000	+2,115,000	0.70	0.70	1,400,000
一括価格（合計）					5,430,000

υ 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、目的物件は地縁性の強い村落地区に存する複合不動産であること、敷地や建物の規模も昨今の不動産ニーズと比してやや過大であること、近い将来、老朽化した建物の解体コスト負担が生じる可能性が高いこと、以上を考慮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。

ϵ 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。

第6 参考価格資料

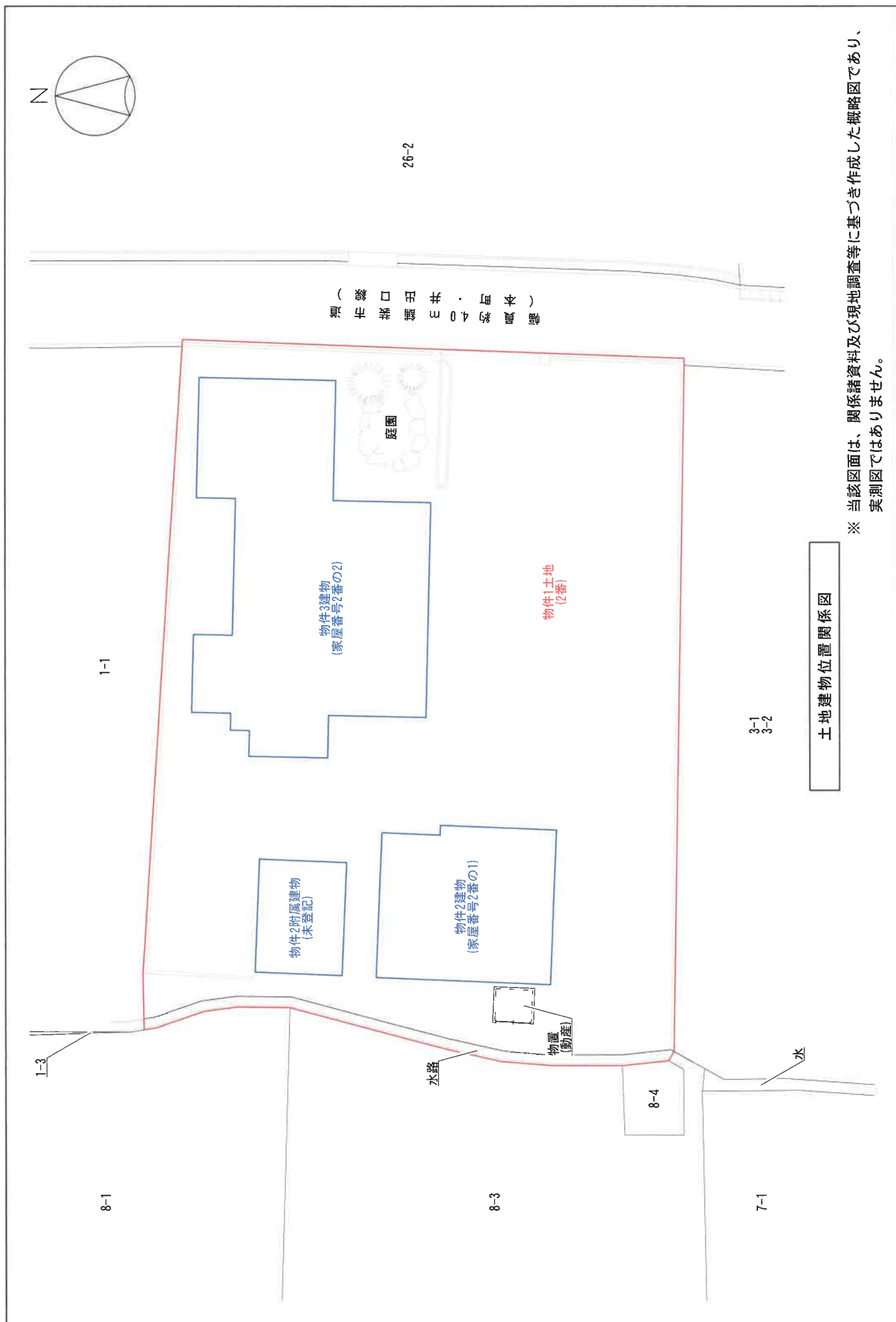
地価調査価格	【阿波（県）－1】
所 在	阿波市阿波町下喜来南3番4外
価 格	10,000円/m ²
位 置	J R徳島線学駅の北西方約5.8km
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積 ・ 形 状	407m ² （1：3）
利用の現況	住宅 W2
供給処理施設	水道
接 面 街 路	東側 幅員6m 市道
用途指定等	都市計画区域外
地域の概要	一般住宅、農家住宅のほかに店舗も見られる既成住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図（出典：国土地理院編集 縮尺不詳「地理院地図」）
- 2 土地公図写し
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物図面及び各階平面図写し
- 5 建物間取図

以 上





※ 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。

登記年月日：平成11年6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7年7月25日 徳島地方裁判所

登記官

5103210
各階平面図

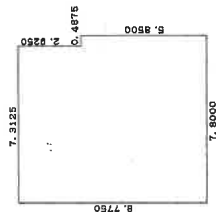
2番の1

家屋番号

建物図面

建物の所在
阿波郡阿波町字本町2番地

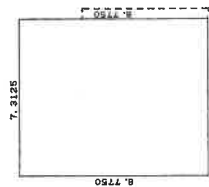
1階



求積表

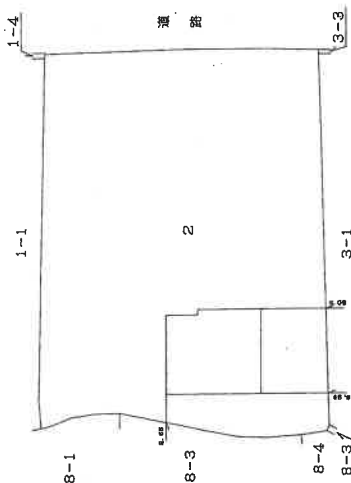
7.3125 x 8.7750 = 64.16718750
0.4875 x 8.8500 = 2.85187500
合計 67.01906250
床面積 67.01㎡

2階



求積表

8.7750 x 7.3125 = 64.16718750
床面積 64.16㎡



昭和66年6月2日
平成

作製者

申請人

縮尺
1/250

縮尺
1/500

平成11年6月21日(作製)

徳島県土地家屋調査士会用品

請求番号：22-6

物件 2

A3をA4に縮小

5103211

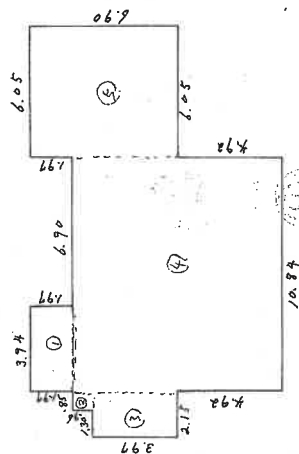
各階平面圖

建各階平圖面

2 卷 6 子

叩 鐘 醒 家

建築物の所在

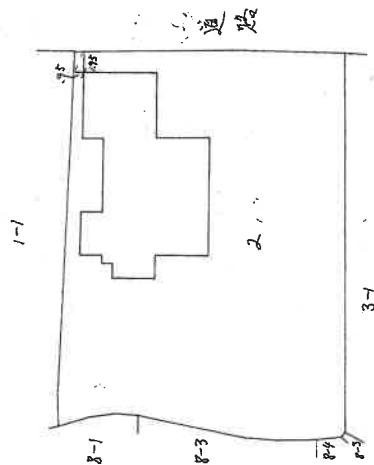


積水

- ① $3.94 \times 1.97 = 7.7618$
- ② $0.85 \times 0.96 = 0.816$
- ③ $2.15 \times 3.97 = 8.5355$
- ④ $10.84 \times \frac{7.85}{2.69} = \frac{106.774}{2.69} = 39.7$
- ⑤ $6.05 \times 6.90 = 41.745$

1119

床面積 163.83
 ~~155.22~~ m^2



昭和56年5月20日 季成

作者

56年4月11日作製)

縮尺 $1/250$

人
體
中

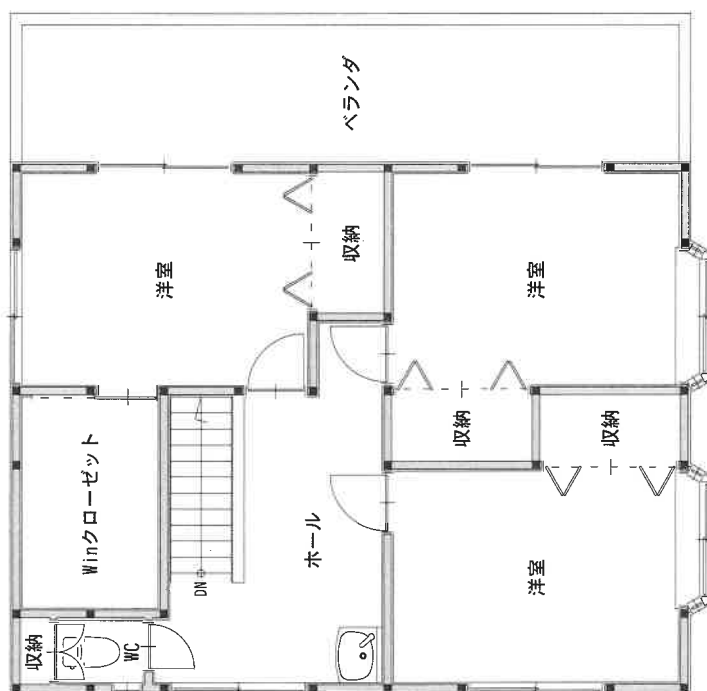
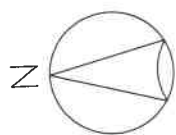
縮尺 1/800

德島県土地家屋調査士会 用紙

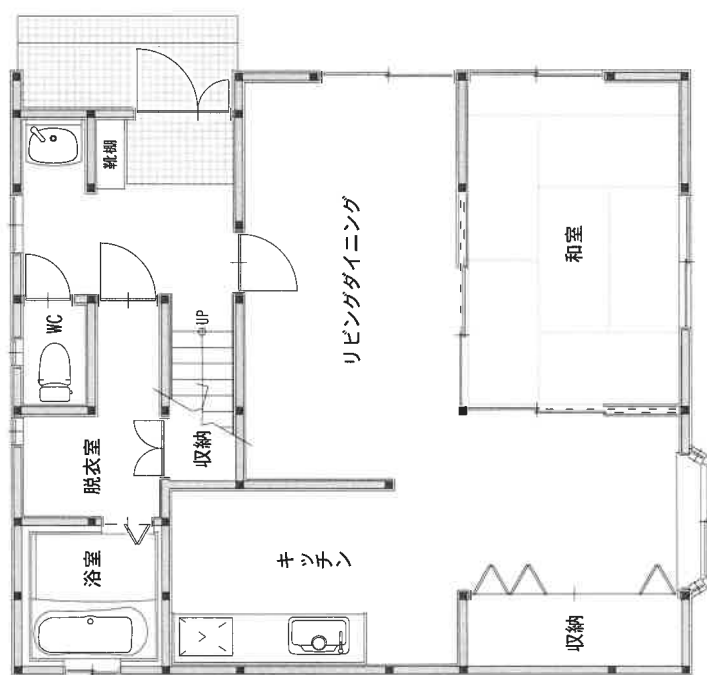
請求番号: 22-5

物件 3

A3をA4に縮小

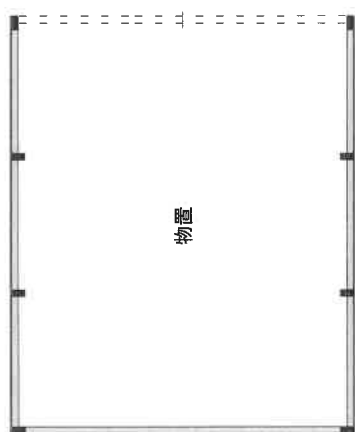
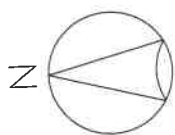


2 階

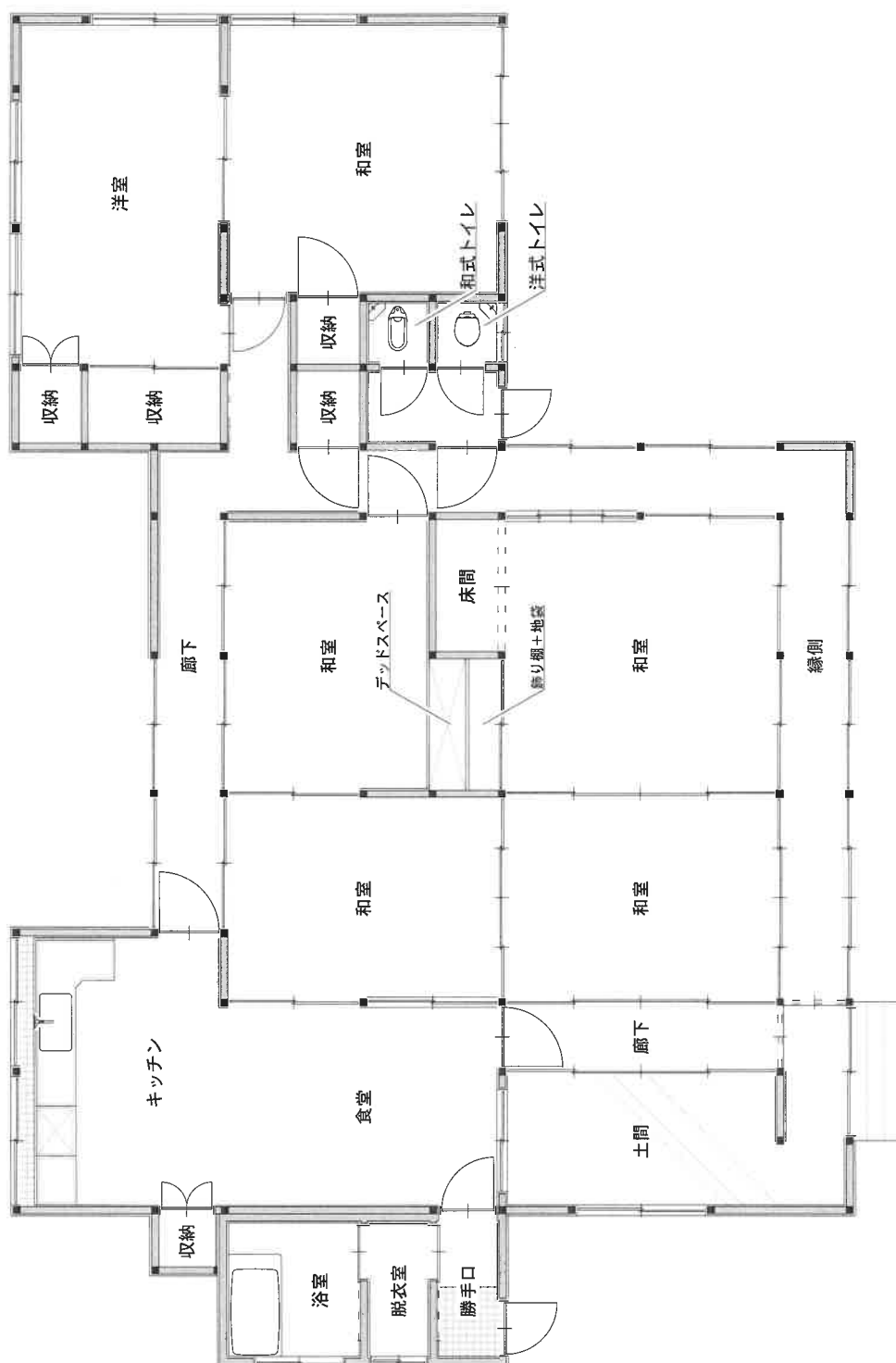
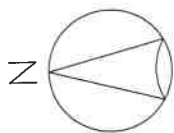


1 階

物件 2 建物間取図



物件 2 附属建物間取図



物件 3 建物間取図