

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 | 徳島県板野郡藍住町住吉字逆藤 | | |
| | 地 番 | 9番84 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 254.37平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 徳島県板野郡藍住町住吉字逆藤 9番地84 | | |
| | 家屋 番号 | 9番84 | | |
| | 種 類 | 居宅・店舗 | | |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 115.31平方メートル | |
| | | 2階 | 25.49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, 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2】

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。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 徳島県板野郡藍住町住吉字逆藤 |
| | 地 番 | 9番84 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 254.37平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県板野郡藍住町住吉字逆藤 9番地84 |
| | 家屋 番号 | 9番84 |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 115.31平方メートル
2階 25.49平方メートル |



令和7年（ケ）第44号
令和7年8月14日受理
令和7年9月18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住吉字逆藤 |
| | 地 番 | 9番84 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 254.37平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県板野郡藍住町住吉字逆藤 9番地84 |
| | 家屋 番号 | 9番84 |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 115.31平方メートル
2階 25.49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 上記の者が物件 1 の土地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 上記の者が本建物を 居宅として使用、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

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (債務者兼所有者)	1 私は、本件不動産の所有者で、現在物件2建物に単身で住んでいます。 物件2建物1階店舗の美容院は営業していません。 2 物件1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。 3 物件1土地北東側の電柱は、敷地内にあるものではありません。 4 物件1土地、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。 5 物件2建物につき、リース物件や第三者の動産はありません。 6 物件2建物内は築後、2度増築しました。 同建物の外壁は、至る処に剥がれや傷みがあり、ぼろぼろです。 7 ペットは飼っていません。 たばこは、吸いません。 8 シロアリについては分かりませんが、雨漏りはします。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 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、非線引都市計画区域である。

【接道】

東側は、舗装町道（住吉団地西線）に接面し、現況幅員は約6.0mである。

北側は、舗装町道（中筋住吉団地線）に接面し、現況幅員は約6.5mである。

北東側は、舗装町道（乾幸島線）に接面し、現況幅員は約6.0mである。

(いずれも建築基準法第42条第1項第1号道路である。)

敷地の北東側で接面する「中島用水（水路＋土揚場）」敷地は道路法上の道路ではないが、上記町道と一体として建築基準法上の道路として見なされることから、目的土地は「角地」となる。

その他の土地の概況及び利用状況等については、評価人作成評価書「第4 目的物件の位置・環境等」を参照されたい。

【上水道・下水道】

藍住町役場によると、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1土地は北東側で「中島用水」に接面している。

中島用水土地改良区によれば、接面している画地については原則として、100,000円/接地面1mの通行使用料が徴収される。料金負担は初回契約時のみで、契約期間は最大20年となっているが、実際の費用負担額や契約内容については中島用水土地改良区に確認をお願いしたい。また、本件買受人は中島用水土地改良区との契約前に目的土地の平面図及び断面図の提出を要する、とのことである。

物件2建物（昭和50年12月20日 新築）は、目視上、2階階段や台所天井部分に雨漏り痕と見られるシミが認められ、同建物外壁の一部は塗装が剥離して波打っていた。

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。

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

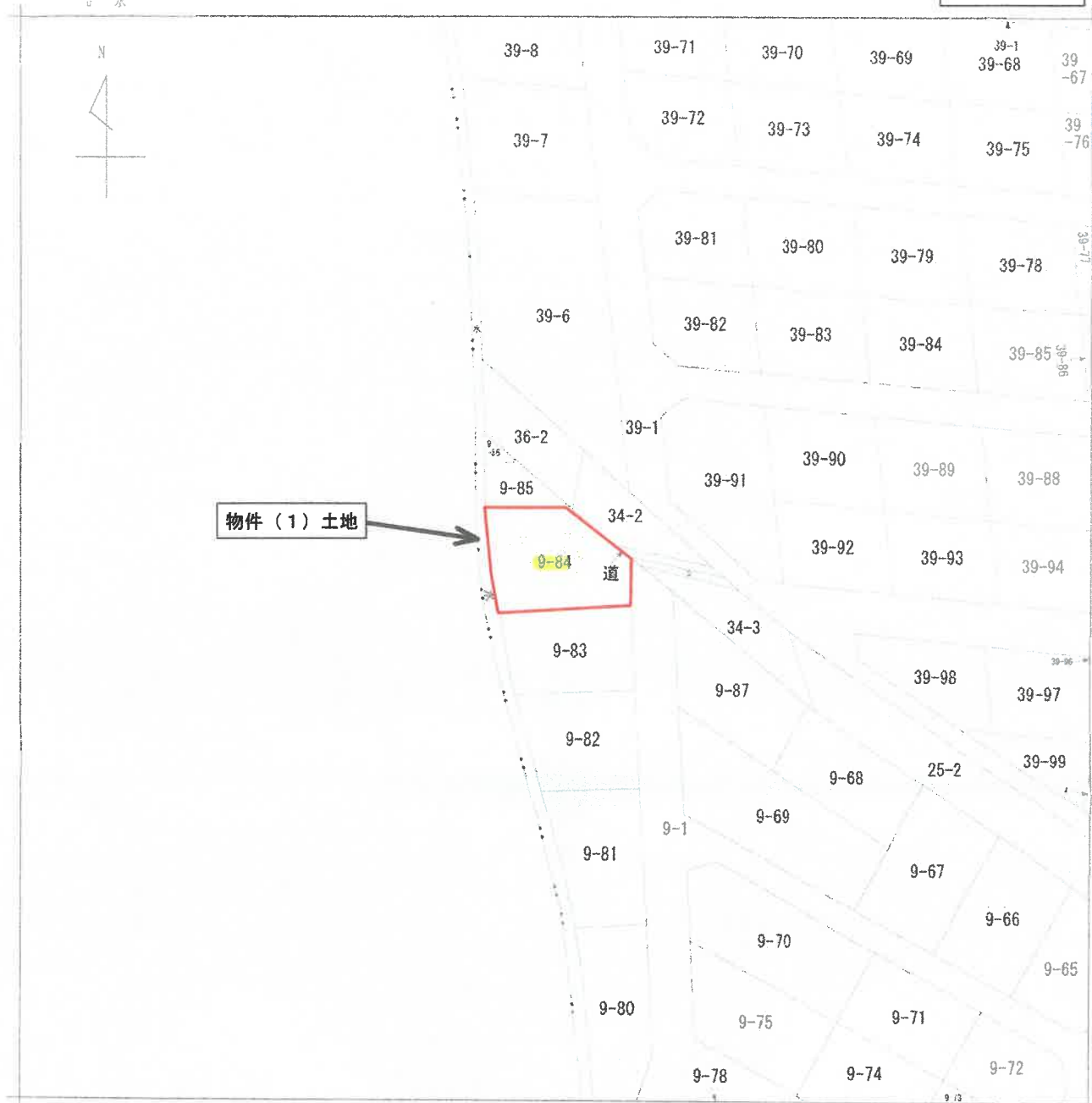
(4 枚目)

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8月14日（木） 14:45 － 14:55	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7年8月14日（木） 14:55 － 15:00	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8月21日（木） 10:55 － 11:25	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和7年8月28日（木） 9:40 － 10:44	物件所在地	立入調査、評価人帯同
令和7年8月28日（木） 11:16 － 11:40	藍住町役場	公法上の規制等調査
（特記事項） ■ 令和7年8月28日 目的物件は不在が予想されていたので、立会人を立ち合わせ、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

A 3 → A 4 に縮小

39-100
水



吉逆藤
住字

請求部	所 在	板野郡藍住町住吉字逆藤				地 番	9番84		
出力縮	縮尺不明	精 度 分		座標系 番号記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧七地台帳附属地図
作 成 年 月 日	昭和51年1月20日			備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

令和7年6月30日
徳島地方法務局

登記官

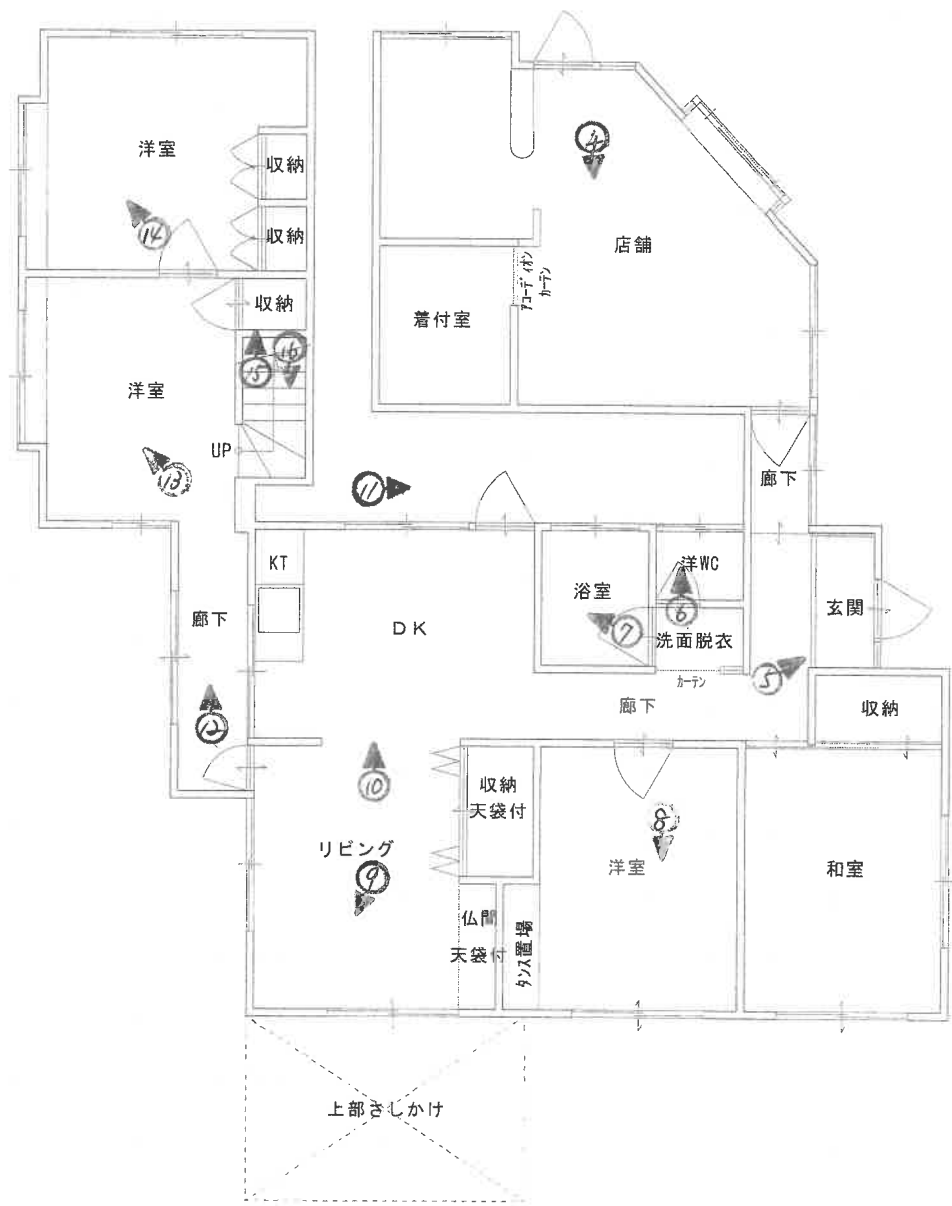
土地建物位置関係図

縮尺1 : 250



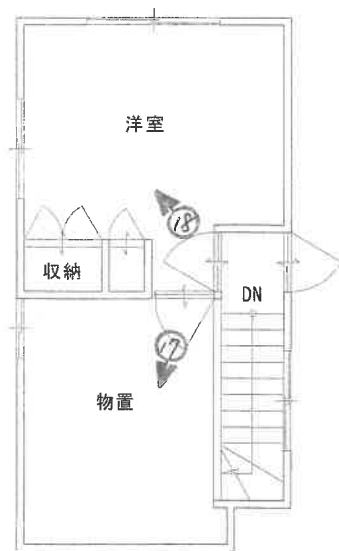
※当該図面は、現況概測に基づき作成したものであり、
敷地境界、建物位置、筆界等を確定するものではありません。

間取図
(概略)



1階平面図

間取図
(概略)



2階平面図

登記年月日：昭和49年4月10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6月30日 徳島地方建設局 登記官

前 9-1

地 番 9-1 9-7 9-86

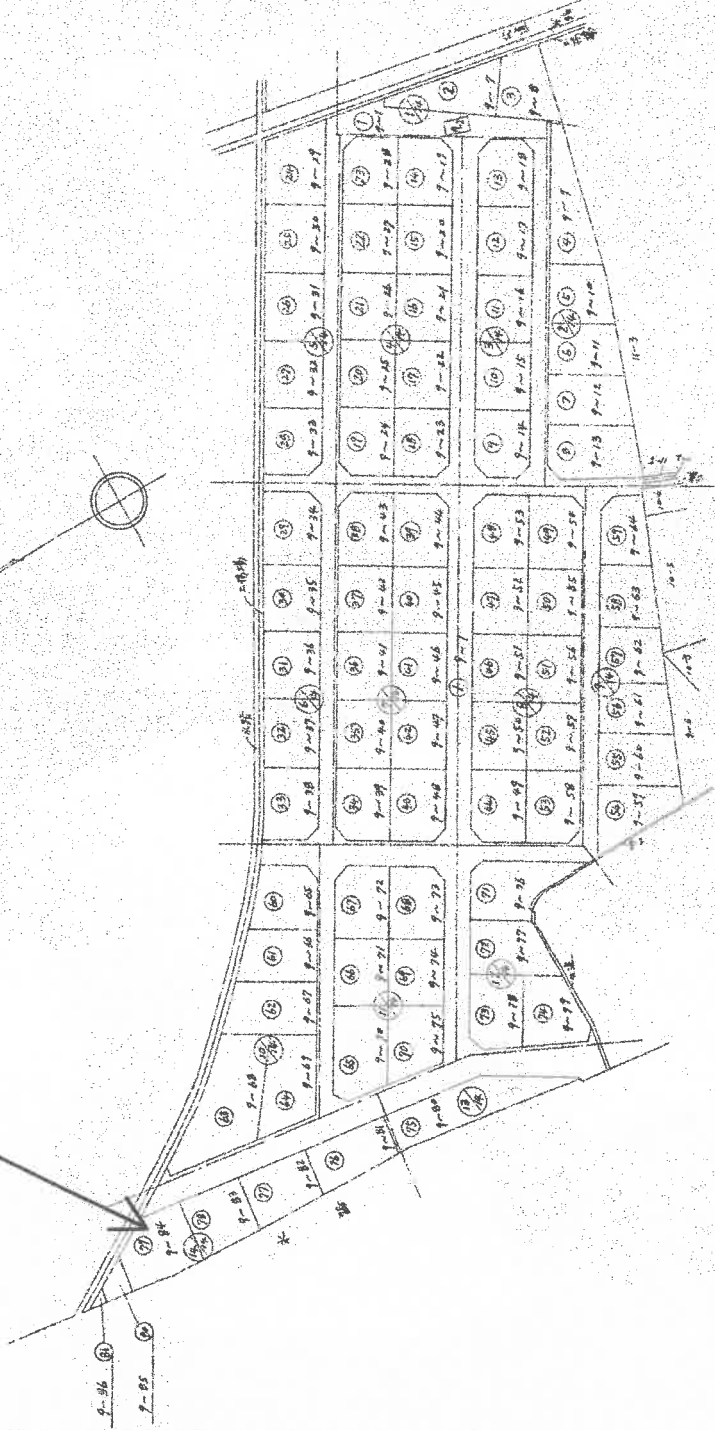
3007328 地積測量図

土地の所在 板野町藍住町佐吉字込蔵

土地の所在 板野町藍住町佐吉字込蔵

土地の所在 板野町藍住町佐吉字込蔵

物件(1) 土地



昭和49年4月10日

縮尺 1/1200

土地家屋調査士

分譲地 1/1200 53.915
54.0
54.052
54.055 23.015

物件(1) 土地
A3→A4に縮小

作製年月日 昭和49年4月5日 作製者 申請人

登記年月日：昭和49年4月10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6月30日 徳島地方方法務局 登記官

1校目と同様

3007342

地番 9-81-9-86

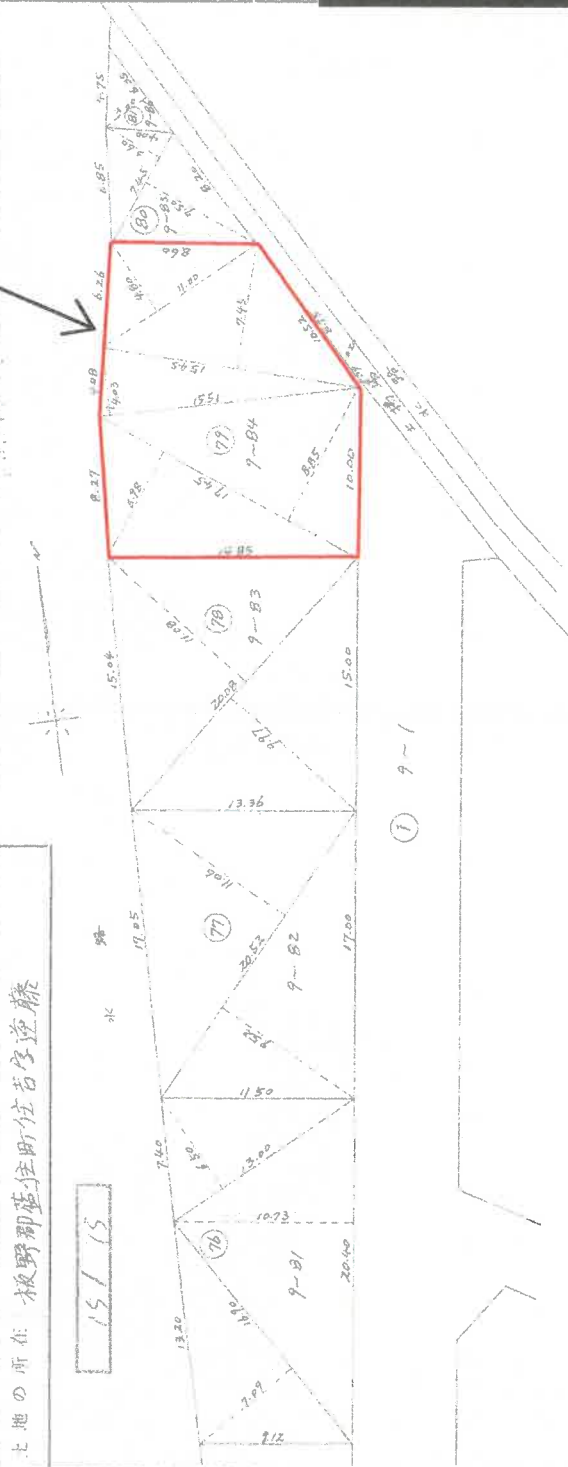
物件(1)土地

測量図 14/44

土地の所在 板野郡藍住町佐古字逆様

昭和49年4月5日 作製年 月 日 作製者

申請人



⑦ 9-81

$$\begin{aligned} 709 \times 16.70 \times 0.5 &= 59910.5 \\ 1073 \times 20.40 \times 0.5 &= 109440.0 \\ 650 \times 13.00 \times 0.5 &= 42250.0 \quad (+) \\ \hline &211600.5 \\ \text{地積 } 211600 \end{aligned}$$

⑦ 9-82

$$\begin{aligned} (952 + 1106) \times 20.52 \times 0.5 &= 211150.8 \\ \text{地積 } 211150 \end{aligned}$$

⑦ 9-83

$$\begin{aligned} (977 + 1108) \times 20.08 \times 0.5 &= 211342.0 \\ \text{地積 } 211340 \end{aligned}$$

⑦ 9-84

$$\begin{aligned} 698 \times 17.45 \times 0.5 &= 60900.5 \\ 885 \times 17.45 \times 0.5 &= 77216.25 \\ 403 \times 15.51 \times 0.5 &= 31252.65 \\ 745 \times 15.45 \times 0.5 &= 57551.25 \\ 0.20 \times 10.52 \times 0.5 &= 105.20 \\ 480 \times 11.00 \times 0.5 &= 26400.00 \\ \hline &254372.65 \\ \text{地積 } 254370 \end{aligned}$$

⑧ 9-85

$$\begin{aligned} 750 \times 7.45 \times 0.5 &= 27937.5 \\ 360 \times 7.45 \times 0.5 &= 13410.0 \quad (+) \\ \hline &41347.5 \\ \text{地積 } 41340 \end{aligned}$$

⑨ 9-86

$$\begin{aligned} 300 \times 6.35 \times 0.5 &= 952.50 \\ \text{地積 } 952 \end{aligned}$$

縮尺 1/300 m

土地家屋調査士

物件(2) 建物

A3→A4に縮小

昭和61年12月19日
平成3年12月19日

縮尺 1/500
申請人

縮尺 1/250
製作者

建物図面図

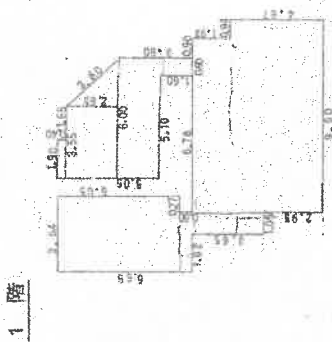
84

板野郡藍住町住吉字逆蔵9番地84

各階平面図 70049373

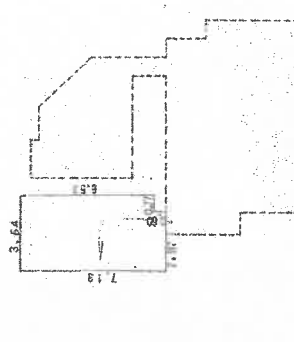
1階

求積計算
 $0.40 \times 1.90 = 0.7600$
 $(3.55 + 3.00) \times 2.65 \times \frac{1}{2} = 5.1125$
 $2.00 \times 6.00 = 12.0000$
 $1.60 \times 0.90 = 1.4400$
 $6.05 \times 3.64 = 22.0220$
 $0.60 \times 2.87 = 1.7220$
 $1.93 \times 9.61 = 18.5473$
 $1.72 \times 10.55 = 18.1460$
 $2.95 \times 9.50 = 28.0250$
 床面積 115.31609

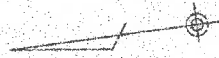
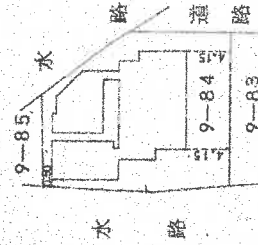


2階

求積計算
 $6.53 \times 3.64 = 23.7692$
 $0.60 \times 2.87 = 1.7220$
 床面積 25.4912



物件(2) 建物



登記年月日：昭和61年12月19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6月30日 徳島地方裁判所

登記官

請求番号：53-3

1

受命物件の状況



2

受命物件の状況



物件2

3



玄関

4



1階 店舗

5



1階 居宅

6



1階 トイレ

7



1階
風呂

8



9



10



1階
台所

11



12



13



14



15



階段上の天井

16



階段下
床の雨染み痕

17



2階

18



19



20



外壁の剥がれ

21



物置（動産）

22



23



令和 7 年（ケ）第 44 号

令和 7 年 8 月 28 日 現地調査

令和 7 年 9 月 10 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 7,500,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 3,590,000 円
物件2(建物)	金 3,910,000 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住吉字 逆藤 9番84 宅地 254.37㎡	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	徳島県板野郡藍住町住吉字 逆藤9番地84 9番84 居宅・店舗 木造スレート葺2階建 1階 115.31㎡ 2階 25.49㎡ 延 140.80㎡	
番号	特 記 事 項		
1	・物件1土地は北東側で「中島用水（水路+土揚場）」に接面している。中島用水土地改良区によれば、「中島用水」に接面している画地については原則として中島用水土地改良区との契約によって通行使用料が徴収されるとのこと。物件1土地に係る実際の費用負担額や契約内容等については中島用水土地改良区に確認を要する。		

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 高徳線「吉成」駅の西方・道路距離約2.4km 最寄バス停「住吉団地前」の北方・道路距離約280m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	藍住町の概ね中央に位置する住宅地「住吉団地」内に所在する。付近は区画整然と整備された街路に囲まれ、戸建住宅が多く建ち並んでいる。小・中学校等の公共施設やゆめタウン等の大型商業施設にも比較的アクセスし易い立地条件にある。	
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	254.37㎡ (登記面積を採用) 間口(東側): 約10m、奥行: 約15m ほぼ台形 概ね平坦 角地 東側・北側町道とは概ね等高 北東側の用水路敷地とは段差あり 特になし
接面道路の状況	【東側】 現況幅員約6.0m舗装町道(住吉団地西線)に接面する。 (建築基準法第42条第1項第1号道路) 【北側】 現況幅員約6.5m舗装町道(中筋住吉団地線)に接面する。 (建築基準法第42条第1項第1号道路) 【北東側】 現況幅員約6.0m舗装町道(乾幸島線)に接面する。 (建築基準法第42条第1項第1号道路) ※交差点付近につき、一部の場所は上記以上の幅員がある。 ※敷地の北東側で接面する「中島用水(水路+土揚場)」敷地は道路法上の道路ではないが、上記町道と一体として建築基準法上の道路と見なされるため、目的土地は「角地」となる。	
土地の利用状況等	・物件1土地は物件2建物の敷地に供されている。 ・隣地の状況: 東側: 町道、店舗兼住宅の敷地 西側: 水路 南側: 戸建住宅の敷地 北側: 町道、戸建住宅の敷地 北東側: 中島用水(水路+土揚場) ・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) (東側町道に口径150mmの本管あり) 都市ガス (簡易ガス) あり(引込あり) (東側町道に本管あり) 下水道 なし ・四国ガス燃料株式会社が供給している「簡易ガス」が引き込まれている。(住吉団地全体で供給されている)
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50年の住宅地図、昭和44年・昭和47年の航空写真及び登記記録等による地歴調査では、目的土地に土壌汚染等が存在する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	・物件1土地は北東側で「中島用水（水路+土揚場）」に接面している。中島用水土地改良区によれば、「中島用水」に接面している画地については原則として中島用水土地改良区との契約によって通行使用料が徴収される。料金は接地面1mあたり10万円であり、料金負担は初回契約時のみ。契約書上の契約期間は最大20年となっているが、自動更新ではないため協議を要する。また、本件買受人は中島用水土地改良区との契約の前に目的土地の平面図及び断面図を提出してほしいとの要望あり。物件1土地に係る実際の費用負担額や契約内容等については中島用水土地改良区に確認を要する。 ・徳島地方法務局によれば、当該用水路敷地に該当する土地34番2は公図上の表示はあるが登記記録は存在しない。現在の登記制度の前提となった旧台帳時代から登記は整備されていなかったとのこと。 ・住吉団地内に自治会あり。加入は任意であり、加入時の会費は年間2,000円とのこと。詳細については住吉団地自治会に確認を要する。 ・北東側用水路敷地に電柱あり。越境の有無は判然としない。 ・敷地内の草木はあまり手入れされておらず繁茂しており、庭には物置2箇所のほか、大量の植木鉢等が置かれている。

2 建物の概況及び利用状況(物件2)

建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) : (新築) 昭和50年12月20日 (増築) 昭和54年10月5日 (増築) 昭和61年12月8日
	経過年数 : 50年(新築時より)
	経済的残存耐用年数 : ほぼ満了していると認められる。
仕 様	構造 : 木造 屋根 : スレートぶき 外壁 : 板張り、金属系サイディングボード等 内壁 : ビニールクロス、ボード等 天井 : ビニールクロス、ボード等 床 : 畳、フローリング等 設備 : 電気・給排水衛生等 その他 : 看板等
床面積(現況)	概測により登記面積と概ね同じと認定した。(140.80㎡)
現況用途等	現況用途 : 居宅・店舗 間取り : 別添「間取図」参照
品 等	やや劣る
保守管理の状態	普通程度
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。調査日現在、債務者が居住中である。店舗部分(美容院)は営業しておらず現在は未利用であるが、椅子、鏡等の備品は残置されている。
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	・調査日時点では債務者が居住中につき生活雑貨、家具等が多数存する。 ・店舗部分は昭和54年10月の増築で追加され、2階建部分は昭和61年12月の増築で建築された。 ・南側の一部にウッドデッキ及びルーフが設置されている。 ・2階の階段部分や台所の天井部分に雨漏り跡と見られるシミ等が見受けられる。 ・外壁の一部は塗装が剥離して一部波打っている。 ・競売手続きにおいて建物に付随する各種付帯設備の動作確認ができないので、正常に作動するかどうかは不明である。

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 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	49,900	1.00	254.37	0.9	11,424,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 藍住-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $47,400\text{円}/\text{㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 95 = 49,900\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 0.96	地域格差 (相乗積) 0.95
	交通接近条件 1.02	
	環境条件 0.97	
	行政的條件 1.00	

イ 個 別 格 差 : 角地1.02、形状0.98、計1.00 (相乗積)

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 (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	140.80	0.02	507,000

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	11,424,000	0.50	法定地上権	5,712,000

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	11,424,000	-5,712,000		0.90	0.70	3,590,000
2	507,000	+5,712,000	1.00	0.90	0.70	3,910,000
一括価格(合計)						7,500,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：通常の画地と比較して、中島用水に接面することにより通行使用料等の費用負担が生じる可能性がある、経済的耐用年数が満了した用途混在（店舗・居宅）の建物であり市場性が低位等を考慮して、上記のとおり減価した。

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 - 2)

所 在 : 板野郡藍住町住吉字乾26番12

価 格 : 47,400 円/㎡

位 置 : 藍住北小学校の西方約360m (直線距離)

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 143㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 北側 4.0m町道

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 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

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1/15,000)
- 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

A3→A4に縮小

39-100
水



物件(1)土地



道

(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

住吉
字逆藤

請求部	所在	板野郡藍住町住吉字逆藤				地番	9番84			
出力縮	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51年1月20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6月30日
徳島地方務局

請求番号：53-1
(1/1)

登記官

登記年月日：昭和49年4月10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6月30日 徳島地方方法務局 登記官

前 9-1 番 9-1 9-7 9-86
土地の所在 坂野町並住町吉字逆藤
3007328地積測量図
土地積測量図



物件(1)土地

A3→A4に縮小

分地心計 17327.52 9/5
面積 210.2 32
分地心 5759.736 05

土地家屋調査士

登記年月日：昭和49年4月10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6月30日 徳島地方裁判所

登記官

1枚目と同様

3007342

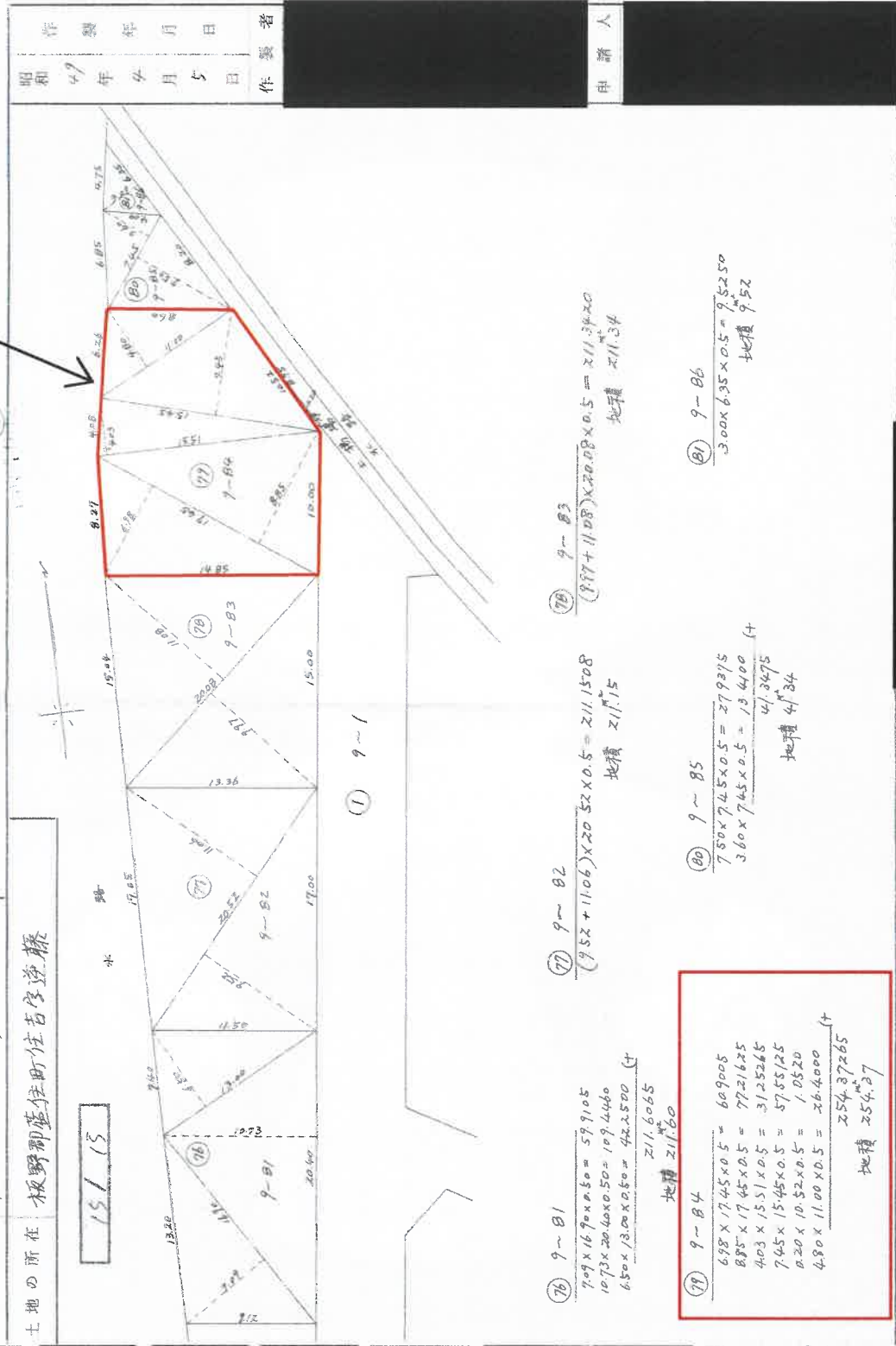
地 番 9-81-9-86

物件(1)土地

測量図

地

土地の所在 板野郡藍住町吉字遠藤



土地家屋調査士

縮尺 1/300 m

物件(1)土地

A3→A4に縮小

登記年月日：昭和61年12月19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6月30日 徳島地方裁判所

登記官

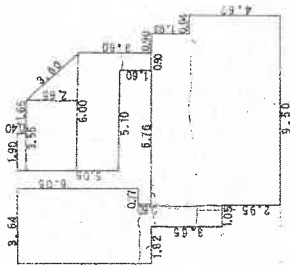
建物図面
各階平面図

家屋番号 9番84

建物の所在 板野郡藍住町住吉字逆藤9番地84

各階平面図 7004973

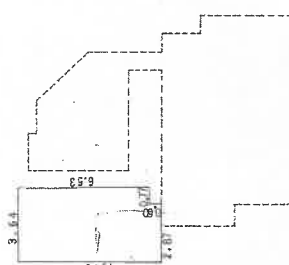
1 階



求積計算

$0.40 \times 1.90 = 0.7600$
 $(3.55 + 6.00) \times 2.65 \times \frac{1}{2} = 12.65375$
 $2.00 \times 6.00 = 12.0000$
 $1.60 \times 0.90 = 1.4400$
 $6.05 \times 3.64 = 22.0220$
 $0.60 \times 2.87 = 1.7220$
 $1.93 \times 9.61 = 18.5473$
 $1.72 \times 10.55 = 18.1460$
 $2.95 \times 9.50 = 28.0250$
115.31605

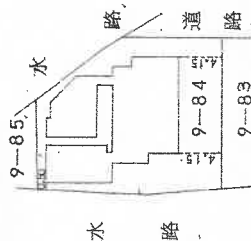
2 階



求積計算

$6.53 \times 3.64 = 23.7692$
 $0.60 \times 2.87 = 1.7220$
25.4912

物件(2)建物



物件(2)建物

A3→A4に縮小

昭和
平成
6/年12月19日

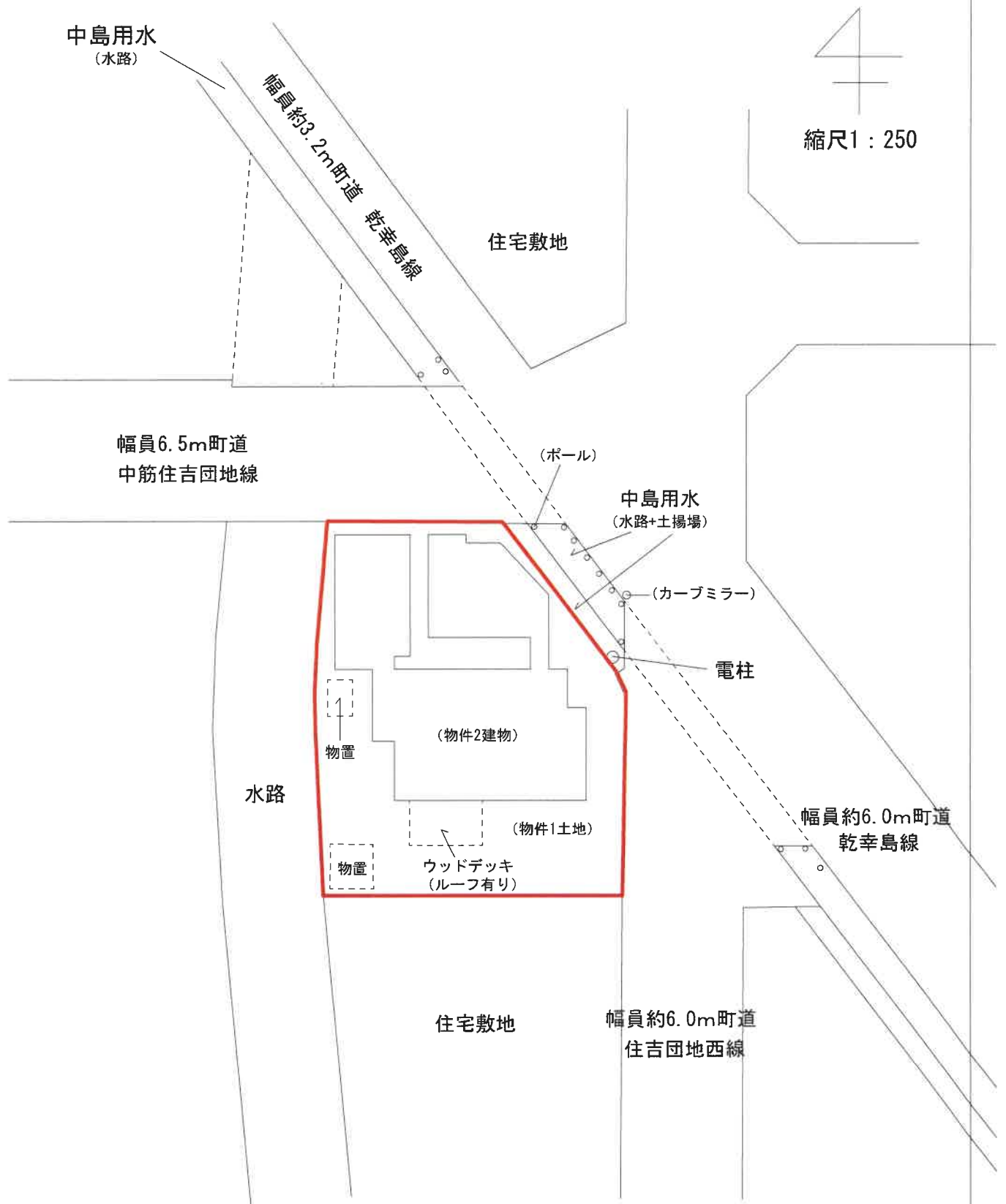
縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

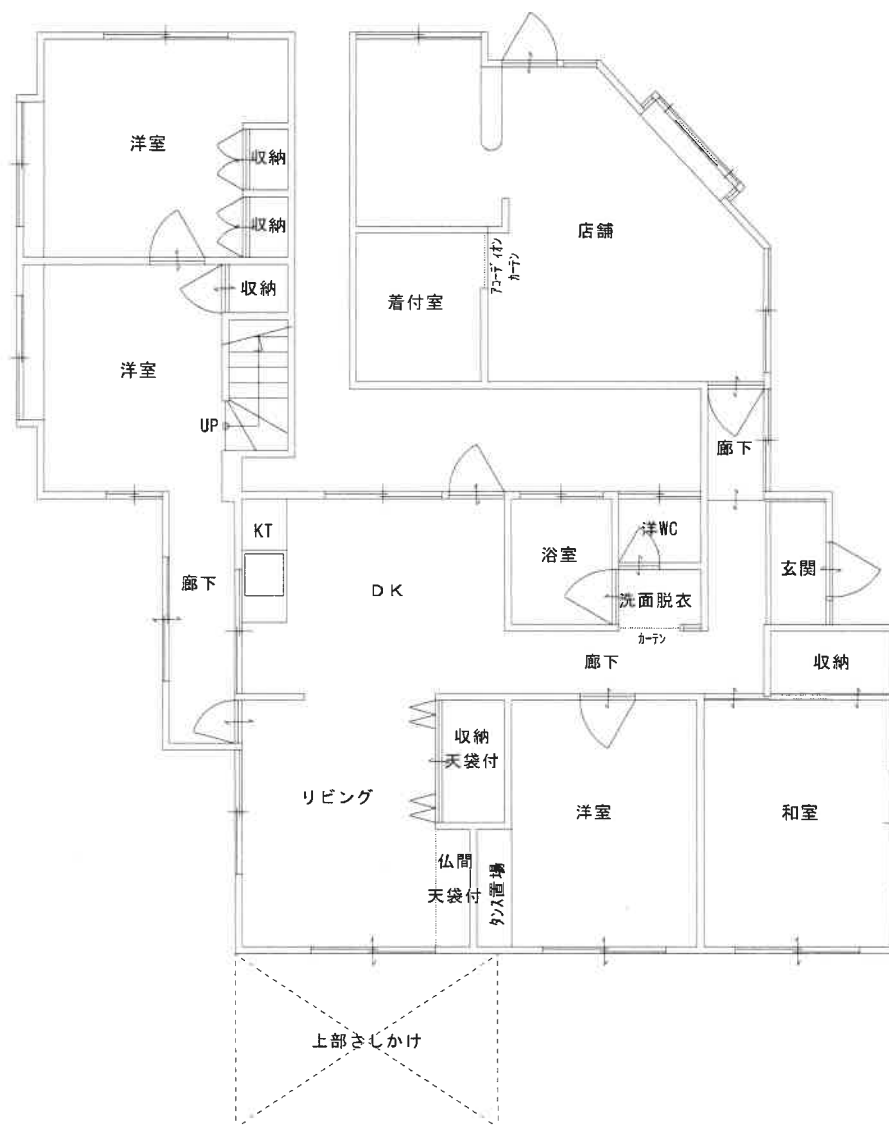
作業者

土地建物位置関係図



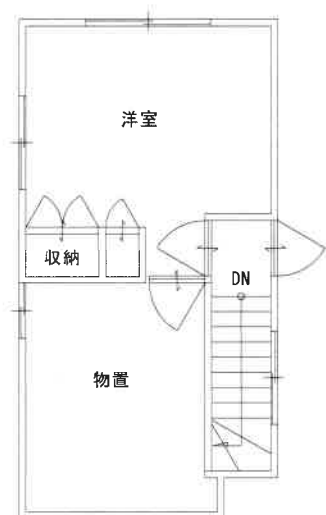
※当該図面は、現況概測に基づき作成したものであり、
敷地境界、建物位置、筆界等を確定するものではありません。

間取図
(概略)



1階平面図

間取図
(概略)



2階平面図