

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 住 友 建 二

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年12月 4日から 令和 7年12月10日まで
開札期日	日 時 令和 7年12月17日 午前10時00分 場 所 徳島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 1月 7日 午前10時00分 場 所 徳島地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 7年12月18日から 令和 7年12月19日まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限（民事執行規則33条）	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7年11月11日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	9,390,000 7,512,000	一括	1,878,000	61,329	0
1	1,980,000				
2	7,410,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 徳島県板野郡藍住町徳命字元村 |
| | 地 番 | 178番19 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 149.19平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県板野郡藍住町徳命字元村 178番地19 |
| | 家屋 番号 | 178番19 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 42.23平方メートル
2階 43.88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10日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 住 友 建 二

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

【物件番号1, 2】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A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徳命字元村

地 番 178番19

地 目 宅地

地 積 149.19平方メートル

共有者 A 持分5分の3

共有者 B 持分5分の2

2 所 在 徳島県板野郡藍住町徳命字元村 178番地19

家屋 番号 178番19

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 42.23平方メートル
2階 43.88平方メートル

共有者 A 持分10分の7

共有者 B 持分10分の3



令和7年（ケ）第18号

令和7年5月21日受理

令和7年6月10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徳命字元村
地 番 178番19
地 目 宅地
地 積 149.19平方メートル
共有者 A 持分5分の3
共有者 B 持分5分の2
- 2 所 在 徳島県板野郡藍住町徳命字元村 178番地19
家屋 番号 178番19
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 42.23平方メートル
2階 43.88平方メートル
共有者 A 持分10分の7
共有者 B 持分10分の3

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 ☐		
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 上記の者が本件土地上に下記建物を所有し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	物件1土地は、共有者2名持分全部を対象としたものである。		
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 ☐ 種類： ☐ ある ☐ 構造： ☐ 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有(共有)者A ☐ その他の者 上記の者が本建物を空家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	物件2建物は、共有者2名持分全部を対象としたものである。		
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		

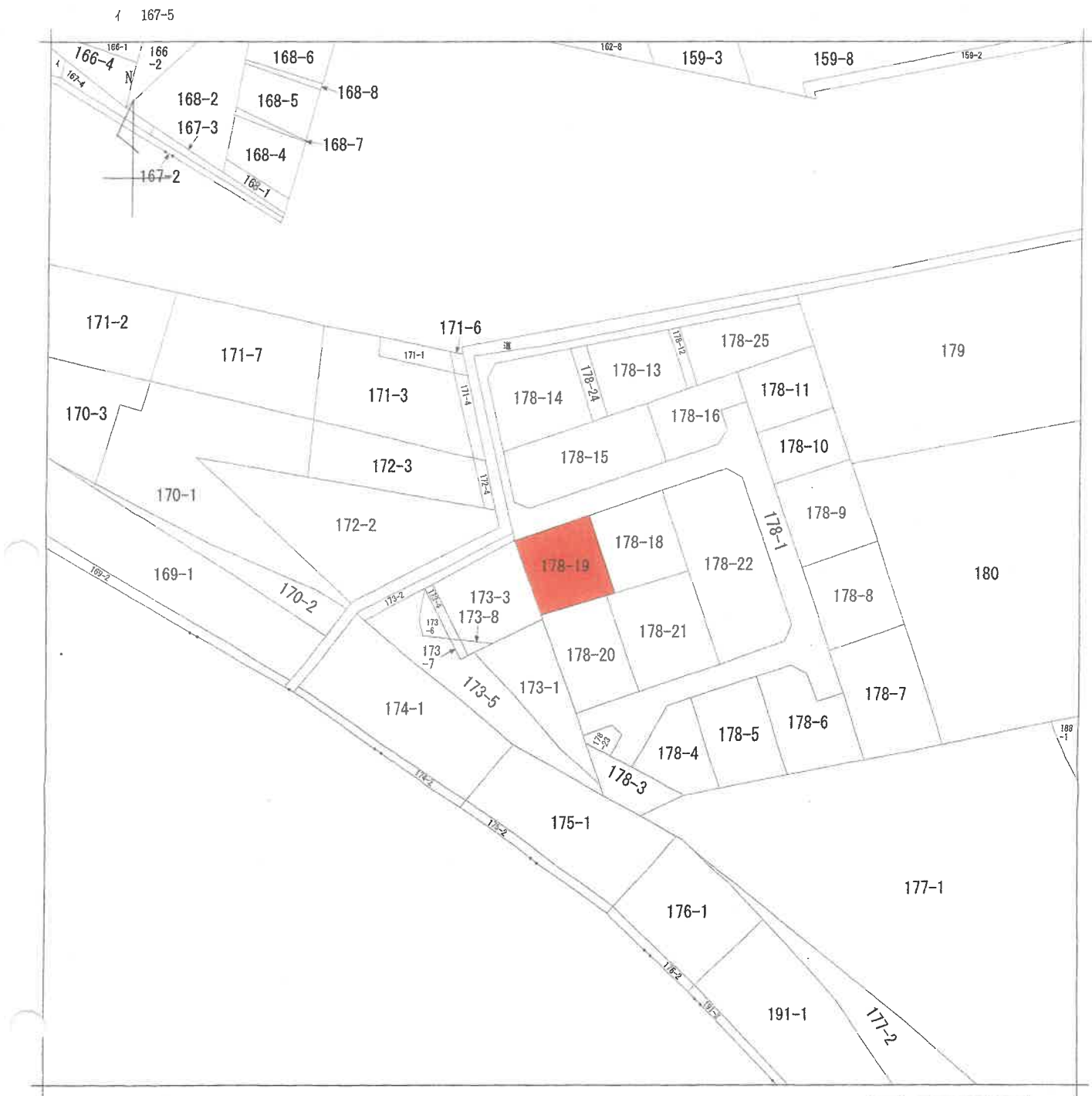
(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

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（共有）者)	私は本件債務者兼所有（共有）者です。約半年前に本件建物から退去しました。現在物件2建物は空家で、他の共有者は元妻 B です。 土地の範囲・境界について、近隣の方と揉めたりしていません。 B と同居していた頃、数ヶ月だけ、室内で犬を飼っていました。 建物2階の寝室（写真15）で煙草を吸っていました。同2階の西側洋室は、窓にカーテンがなかったせいで、床が色焼け（変色）しています。（写真16） 建物内の残置動産については、全て不要物として、買受人に処分をお願いします。 敷地内の「カーブミラー」（写真20）は藍住町の所有・管理物で、敷地上に建物が建つ前からありました。町から賃料は頂いていません。
■ B (債務者兼所有（共有）者 A の元妻)	私は債務者兼所有（共有）者 A の元妻で、10年以上前に本件建物から退去しています。
その他の事項	
■ 1 【物件の状況】 本件受命物件の状況は土地建物位置関係図、建物間取図、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。 ■ 2 【占有関係】 玄関ドア付近に表札有り。 外観調査時に玄関前郵便受けに照会書を差置いたが、立入調査時にそのままの状態に残置されていた。電気は無計量。 インターホンは鳴らなかった。 立入調査したところ、空家であった。（少量の残置動産あり） その他第三者が占有している徴表はなかった。 A 及び B の陳述から、空家の状態で室内に動産類を残置したまま債務者兼所有（共有）者 A が所有、占有しているものと判断した。 ■ 3 【土地の範囲・境界】 目視上、本件物件1土地の範囲は概ね明らかであると思われる。なお、法務局には地図に準ずる図面、地積測量図が備え付けられている。 ■ 4 【接道】 物件1土地北側は幅員約4.0m舗装町道（元村12号線）に接面する。 （建築基準法第42条第1項第1号道路に該当） ■ 5 【上水道・下水道】 藍住町役場によると上水道の引込みはあるが、下水道はない、とのことである。 ■ 6 【その他】 物件2は登記記録上、平成21年3月12日新築である。 同建物は築後20年以内の築浅物件で、経過年数相応の劣化が認められるが、目視上建物2階洋室床の色焼け（変色）以外の不具合箇所は見受けられなかった。	

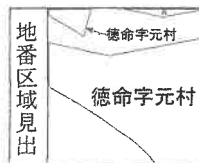
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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5月21日（水） 9:50 － 10:00	当庁	法務局に対する公簿公図等交付請求書等作成準備
令和7年5月21日（水） 13:45 － 14:00	法務局	公図公簿などの閲覧調査
令和7年5月21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7年5月23日（金） 16:10 － 16:15	当庁（郵送）	Bへ期日指定通知書発送
令和7年5月23日（金） 16:15 － 16:20	当庁（郵送）	Aへ期日指定通知書発送
令和7年5月26日（月） 10:30 － 11:30	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和7年6月3日（火） 15:00 － 15:33	物件所在地	立入調査、評価人帯同
令和7年6月4日（水） 13:15 － 13:35	藍住町役場	公法上の規制等調査
(特記事項)		

（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。



A 徳命字元村

請求部	所在	板野郡藍住町徳命字元村				地番	178番19			
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52年3月10日				備付年月日(原図)		補記事項			

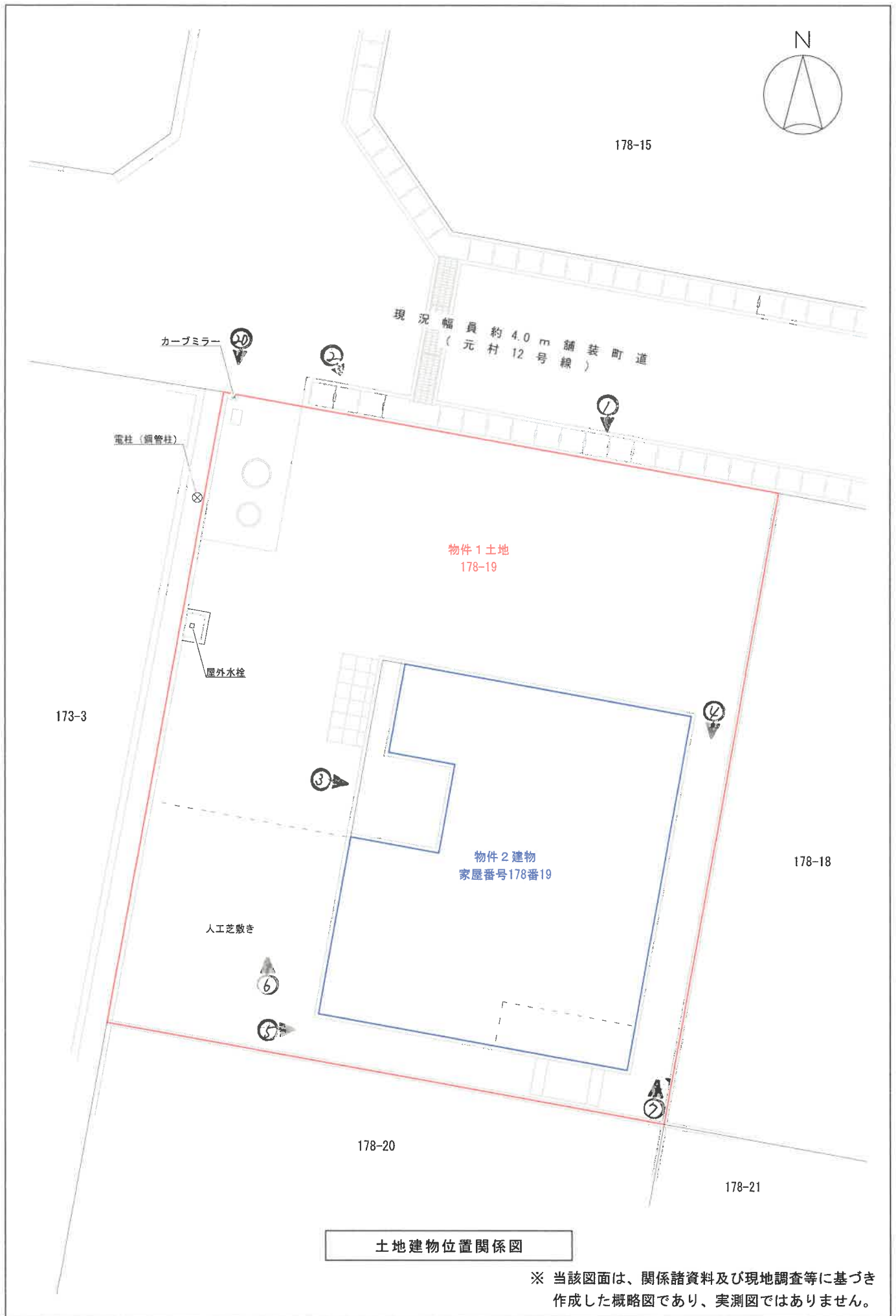
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

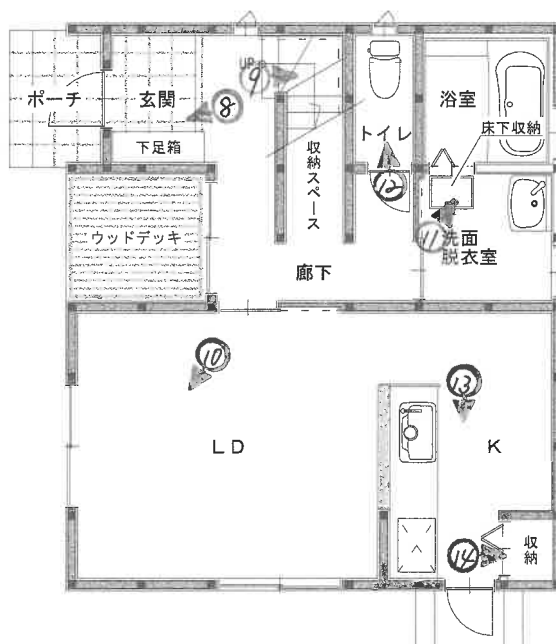
令和7年5月21日
徳島地方法務局

請求番号：31-1
(1/1)

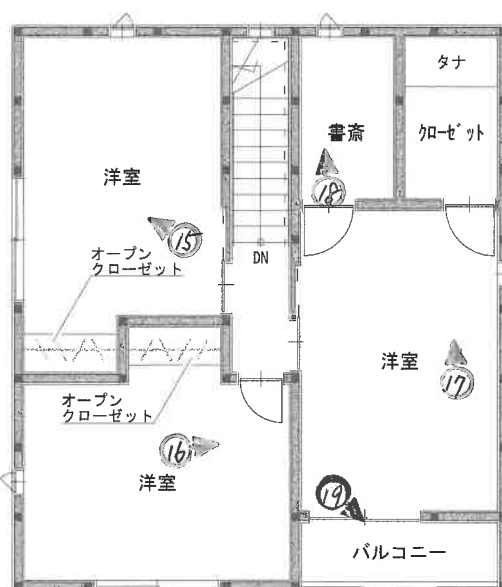
登記官

A3をA4に縮小





1 階



2 階

建 物 間 取 図

登記年月日：平成9年6月24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21日 徳島地方支務局

登記官

徳島県土地家屋調査士会印

(平成9年6月16日作製)

作製者

申請人

縮尺 1/500

昭和9年6月24日
平成

座標求積表

地番	境界線	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
270	会	45.687	70.978	910.860674
215	会	46.287	66.287	-319.304679
211	会	40.870	-56.682	-556.617240
212	会	36.721	59.123	-423.438926
269	会	33.708	68.797	616.833902
	倍面積			228.333931
	地積			114.16 m ²

地番	境界線	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
269	会	33.708	68.797	-1040.692219
267	会	30.560	78.905	796.624880
266	会	43.804	81.316	1230.067132
270	会	45.687	70.978	-716.593888
	倍面積			269.405905
	地積			134.70 m ²

地番	境界線	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
267	会	30.560	78.905	-1305.404320
258	会	27.260	89.498	569.654770
222	会	36.925	91.258	946.436718
221	会	37.631	87.307	320.154769
279	会	40.592	87.848	463.837440
278	会	42.911	86.220	276.936640
268	会	43.804	81.316	-1004.333916
	倍面積			267.284101
	地積			133.64 m ²

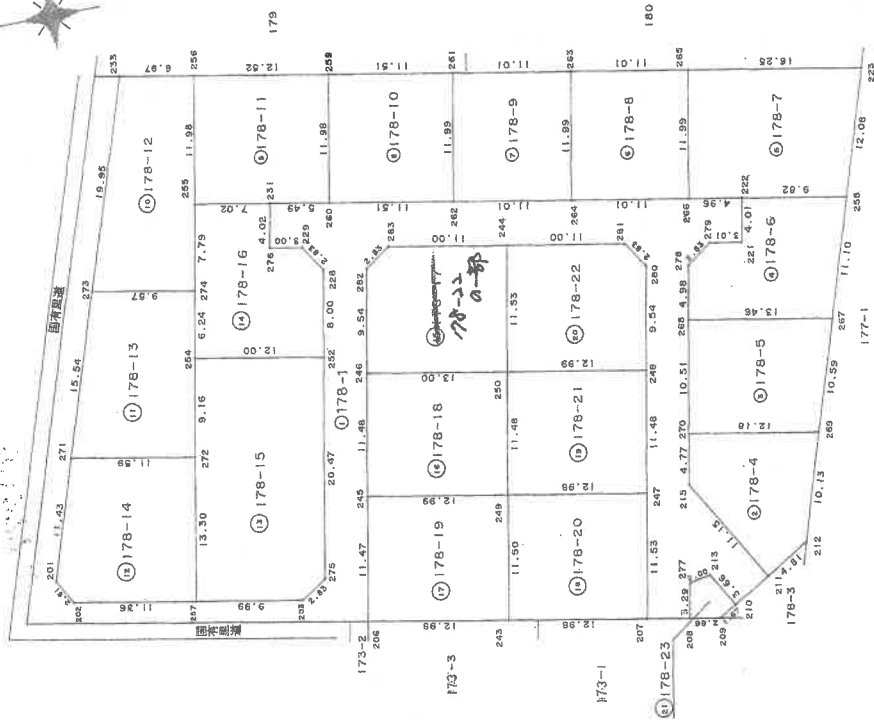
地番	境界線	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
266	会	41.807	92.148	-251.932632
222	会	36.925	91.258	-1327.530126
258	会	27.260	89.498	-1186.564484
223	会	23.667	101.032	1252.695768
265	会	39.659	103.943	1885.526020
	倍面積			372.194546
	地積			186.09 m ²

地積測量図

地番 178-4-178-23

土地の所在 板野郡藍住町徳命字元村

1/3



A3をA4に縮小

登記年月日：平成9年6月24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21日 徳島地方検察局

登記官

請求番号：31-2

(2/3)

徳島県土地家屋調査士会用紙

(平成9年6月16日作成)

作製者

申請人

縮尺 1/

A3をA4に縮小

3012778

1枚目と同様

番 178-4-178-23

地 積 測 量 図

土地の所在 板野郡藍住町徳命字元村

座 標 求 積 表

地 番 点	(G) 178-8	境界線	X n	Y n	(Xn+1 -- Xn-1)Yn
265		金属鉄	39.659	103.943	902.744955
263		金属鉄	50.492	105.914	1374.869634
264		金属鉄	52.640	94.121	-817.440885
266		金属鉄	41.807	92.148	-1196.173188
			倍面積	面積	264.000516
				地 面積	132.0002580
				地 面積	132.00 m

地 番 点	(7) 178-9	境界線	X n	Y n	(Xn+1 - Xn-1)Yn
263		金属鉄	50.492	105.914	920.074918
261		金属鉄	61.327	107.886	1400.683938
262		会 標	63.475	96.094	-834.768578
264		会 標	52.640	94.121	-1221.972943
				倍面積	264.017335
				地 面積	132.0086675
				地 面積	32.00 m

地番点	(B) 178-10	境界線	X n	Y n	(X _n +1 - X _{n-1})Y _n
261		金属鉄	61.327	107.886	990.501366
259		金属鉄	72.656	109.948	1481.659248
260		金属鉄	74.803	98.157	-901.179417
262		金属鉄	63.475	96.094	-1294.962744
			:	倍面積	276.018453
				地面積	138.0092265
				地面積	138.00 m

地番	(9)	178-11		X n	Y n	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点	境界線					
259	金属鉄			72.656	109.948	1118.391056
256	金属鉄			84.975	112.190	1621.930830
255	金属鉄			87.113	100.399	-478.602033
231	金属鉄			80.208	99.142	-1220.438020
260	金属鉄			74.803	98.157	-741.281664
					倍面積	300.000169
					地面積	150.0000845
					地面積	150.00 m

地 番 点	(G) 178-12	境界線	X n	Y n	(Xn+1 - Xn-1)Yn
274		金属鉄	88.504	92.732	-1001.875528
255		金属鉄	87.113	100.399	-354.308071
256		金属鉄	84.975	112.190	529.200230
233		金属鉄	91.830	113.437	1468.101654
273		金属鉄	97.917	94.439	-314.104114
			倍面積	327.013171	
			地 面積	163.5065855	
			地 面積	163.50	

273

地 番 点	(H) 境界線	X n	Y n	(Xn+1 - Xn-1)Yn
273	金属鉄	97.917	94.439	1336.699606
271	金属鉄	102.658	79.644	-530.827280
272	金属鉄	91.252	77.575	-1011.578000
254	金属鉄	89.618	86.590	-237.949320
274	金属鉄	88.504	92.732	769.582868
			倍面積	325.917894
			地 面積	162.9589470
			地 面積	162.95 m

地 番 点	(12) 178-14	境界線	X n	Y n	(Xn+1 - Xn-1)Yn
271	金属鉄	102.658	79.644	1186.058448	
201	金属鉄	106.144	68.762	147.632014	
202	金属鉄	104.805	66.522	-832.788918	
257	金属鉄	93.625	64.491	-874.046523	
272	金属鉄	91.252	77.575	700.734975	
			倍面積	327.589996	
			地 面積	163.7949980	
			地 面積	163.79 m	

地番点	(B) 境界線	178-15	X n	Y n	(Xn+1 - Xn-1)Yn
257	余 堀		93.625	64.491	-480.908387
203	会 堀		83.795	62.705	-762.680915
275	会 堀		81.462	64.307	-384.877395
252	安 堀		77.810	84.449	688.766044
254	金屬鋳		89.618	86.590	1163.942780
272	金屬鋳		91.252	77.575	310.843025
				倍面積	535.084152
				地面積	267.5420760
				地面積	267.54 m

地 番 点	(H) 178-16	境界線	X n	Y n	(Xn+1 - Xn-1)Yn
231		金属鉄	80.208	99.142	611.706140
255		金属鉄	87.113	100.399	832.910104
274		金属鉄	88.504	92.732	232.293660
254		金属鉄	89.618	86.590	-925.993460
252		金属鉄	77.810	84.449	-1117.682515
228		金属鉄	76.383	92.321	16.894743
229		金属鉄	77.993	94.652	431.613120
276		金属鉄	80.943	95.194	210.854710
				倍面積	292.596502
				地 面積	146.2982510
				地 面積	146.29 m

2 / 3

登記年月日：平成9年6月24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21日 徳島地方方法務局 登記官

3012779

1枚目と同様

地積測量図

番 178-4-178-23

土地の所在 板野郡藍住町徳命字元村

3/3

座標求積表

地番	④ 178-17	境界線	X n	Y n	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点					
246	会	金	74.130	82.247	-912.365971
250	会	金	61.338	79.912	-1187.172672
244	会	金	59.274	91.257	799.137549
283	会	金	70.095	93.224	1226.548168
282	会	金	72.431	91.634	369.743190
				倍面積	295.890264
				面積	147.9451320
				地積	147.94 m

地番	④ 178-18	境界線	X n	Y n	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点					
245	会	金	76.175	70.947	-761.686992
249	会	金	63.394	68.614	-1018.025918
250	会	金	61.338	79.912	857.935232
246	会	金	74.130	82.247	1220.298739
				倍面積	298.521061
				面積	149.2605305
				地積	149.26 m

地番	④ 178-19	境界線	X n	Y n	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点					
206	会	金	78.218	59.657	-639.642354
243	会	金	65.453	57.296	-849.355904
249	会	金	63.394	68.614	735.679508
245	会	金	76.175	70.947	1051.718328
				倍面積	298.399378
				面積	149.1996890
				地積	149.19 m

地番	④ 178-20	境界線	X n	Y n	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点					
247	会	金	50.621	66.282	709.615092
249	会	金	63.394	68.614	1017.682848
243	会	金	65.453	57.296	-613.410976
207	会	金	52.688	54.935	-814.795920
				倍面積	299.091044
				面積	149.5455220
				地積	149.54 m

地番	④ 178-21	境界線	X n	Y n	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点					
246	会	金	48.563	77.580	831.424860
250	会	金	61.338	79.912	1185.174872
249	会	金	63.394	68.614	-735.336238
247	会	金	50.621	66.282	-983.028342
				倍面積	298.235152
				面積	149.1175760
				地積	149.11 m

地番	④ 178-22	境界線	X n	Y n	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点					
248	会	金	48.563	77.580	-1123.746300
280	会	金	46.853	86.963	-9.305041
281	会	金	48.456	89.290	1109.071090
244	会	金	59.274	91.257	1175.572674
250	会	金	61.338	79.912	-855.937432
				倍面積	295.654991
				面積	147.8274955
				地積	147.82 m

地番	④ 178-23	境界線	X n	Y n	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点					
209	会	金	43.928	53.687	-237.350227
210	会	金	44.321	54.638	13.878052
213	会	金	46.182	57.793	221.173811
277	会	金	48.148	57.446	147.061760
208	会	金	48.742	54.210	-120.346200
				倍面積	24.417196
				面積	12.2085980
				地積	12.20 m

地番	④ 178-24	境界線	X n	Y n	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点					
209	会	金	43.928	53.687	-237.350227
210	会	金	44.321	54.638	13.878052
213	会	金	46.182	57.793	221.173811
277	会	金	48.148	57.446	147.061760
208	会	金	48.742	54.210	-120.346200
				倍面積	24.417196
				面積	12.2085980
				地積	12.20 m

作製者

(平成9年6月16日作成)

申請人

縮尺

徳島県土地家屋調査士会用品

(3/3)

請求番号：31-2

A3をA4に縮小

登記年月日：平成21年3月16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21日 徳島地方方法務局

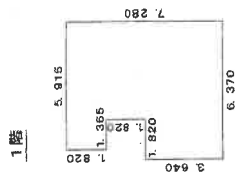
登記官

各階平面図

家屋番号 178番19

建物図面

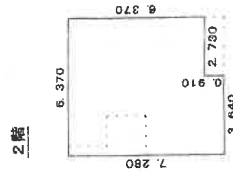
建物の所在 板野郡藍住町徳命字元村178番地19



求積表

4.550	x	7.280	=	33.1240
1.365	x	1.820	=	2.4843
1.820	x	3.640	=	6.6248
計				42.2331

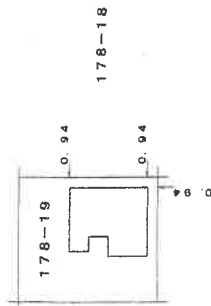
床面積 42.23 m²



求積表

6.370	x	6.370	=	40.5769
3.640	x	0.910	=	3.3124
計				43.8893

床面積 43.88 m²



(単位：m)

作成者



平成21年3月12日作成

縮尺 1/250

申請人



縮尺 1/500

09000057

徳島県土地家屋調査士会用紙

1

受命物件の状況



2

受命物件の状況



浄化槽

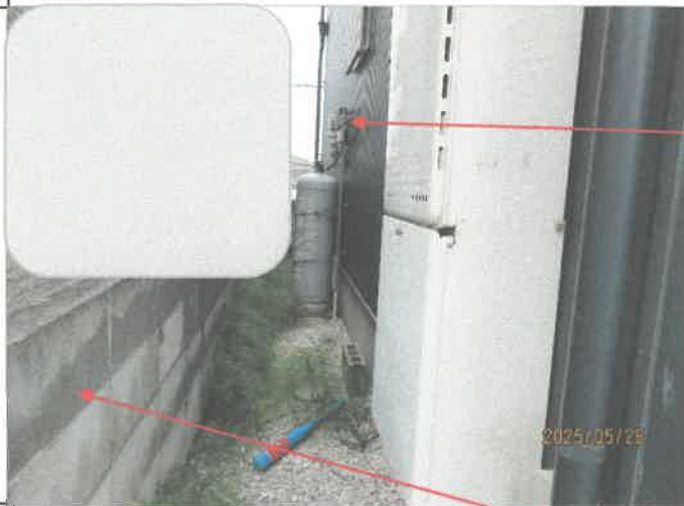
3



小さな蜂の巣がある。

冷蔵庫

4



物件2

5



境界ブロック

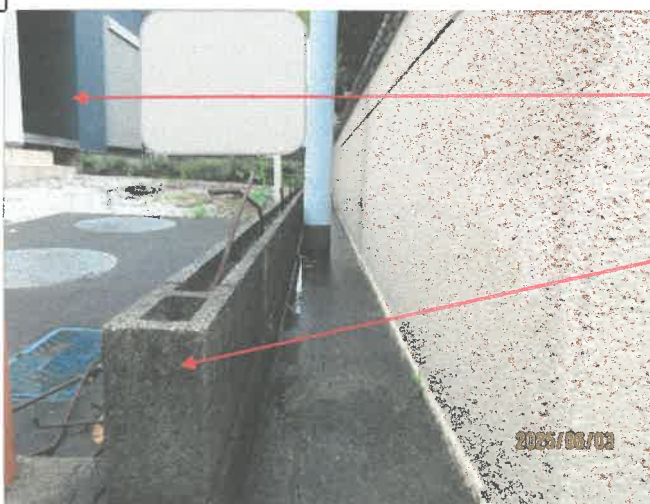
物件2

6



浄化槽

7



物件2

境界ブロック

8



9



10



11



1階風呂

12



1階トイレ

13



1階台所

14



15



2階寝室

16



2階洋室

17



18



19



2階ベランダ

20



物件2

カーブミラー

副 本

令和 7 年 (ケ) 第 18 号
令和 7 年 6 月 3 日現地調査
令和 7 年 6 月 5 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 昭 英 正

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9, 390, 000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 980, 000 円
物件 2 (建物)	金 7, 410, 000 円

- 1 一括価格は、物件 1、2 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 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 共 有 者 〃	徳島県板野郡藍住町徳命字元村 1 7 8 番 1 9 宅地 1 4 9 . 1 9 m ² A 持分 5 分 の 3 B 持分 5 分 の 2	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 共 有 者 〃	徳島県板野郡藍住町徳命字元村 1 7 8 番地 1 9 1 7 8 番 1 9 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 1 階 4 2 . 2 3 m ² 2 階 4 3 . 8 8 m ² A 持分 1 0 分 の 7 B 持分 1 0 分 の 3	

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4.0km 最寄バス停「名田橋北」の北方・ " 約800m	
付 近 の 状 況	近隣地域は藍住町南部の徳命地区にあって、主要地方道徳島環状線（徳島北環状道路）の南側背後至近に形成された住宅地域の一角に位置する。 一帯は中小の一般住宅が建ち並び、周辺には農地も見られる。至近にドラッグストアがあるほか、当地域から概ね半径1キロ圏内には小・中学校や大型商業施設も立地することから、住宅地としての市場人気は比較的高いと思料される。 現在のところ地域要因に特段の変動要素はみあたらず、当面は現況の様相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	非線引き都市計画区域 指定なし 60% 200% _____ _____
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 街路接面状況 街路との高低 そ の 他	149.19m ² （公簿面積、地積測量済） 間口（北側）約11.5m、奥行約13m 長方形状 概ね平坦 中間画地 概ね等高 特になし
接面道路の状況	北側幅員約4.0m舗装町道元村12号線（建築基準法第42条第1項第1号道路に該当）に接面。	
土地の利用状況	・主として物件2建物（居宅）の敷地（宅地）として利用されている。（別添「土地建物位置関係図」参照） ・北西端部にカーブミラーの支柱が存する。立会人によると、これは少なくとも、物件2建物が建築される前から存しており、所有・管理は藍住町であるが、占用料の授受はないとのことである。 ・周辺の利用状況としては、北西側は畑、それ以外はいずれも戸建住宅である。	

供給処理施設	上水道 あり（前面道路に口径75mm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	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	過去の地歴調査（昭和50年及び同60年の住宅地図並びに登録簿で確認）及び現地調査の結果から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	藍住町総合防災ハザードマップによると、目的物件は洪水浸水想定区域に該当する。
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178番19）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日：平成21年3月12日新築（登記記載） 経 過 年 数：約16年 経済的残存耐用年数：約9年
仕 様	構 造：木造 屋 根：ガルバリウム鋼板瓦棒 外 壁：防火サイディング 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、フロアタイル等 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：居宅 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	普通
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並びに関係人の陳述等は以下のとおり。 ・外壁材の一部に塗装の剥離が認められる。 ・ウッドデッキ部材の一部に腐食が認められる。 ・その他、内装の汚損や変色、クロスのクラックなど喫煙によるものや、経過年数相応の劣化が認められる。 ・立会人によると、これまでのところ雨漏り箇所はないとのことである。 ・同人によると、新築当初数ヶ月ほど目的建物内で犬を飼育していたとのことである。

- ② 競売手続きにおいて建物に付随する各種付帯設備等の動作確認ができないので、正常に作動するか否かは不明である。

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	40,500	0.99	149.19	0.95	5,683,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地 価 公 示： 藍住－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
 $49,000\text{円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/121 = 40,500\text{円/㎡}$

◇ 時 点 修 正： 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標 準 化 補 正： なし

◇ 地 域 格 差： 街路条件1.02（幅員±0.0%、系統及び連続性+2.0%）、
 交通接近条件0.99（学校、商業施設への接近性－1.0%）、
 環境条件1.20（居住環境+20.0%）、
 より相乗積1.21

イ 個 別 格 差： 画地条件0.99（カーブミラーの存在－1.0%）

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 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	250,000	86.11	0.36	7,750,000

ウ 現価率

- ・耐用年数に基づく方法（経済的全耐用年数25年、経過年数16年、経済的残存耐用年数9年、残価率3％）と観察減価法（経年減価以外の物件建物固有の減価分を－5％と査定）を併用して下記のとおり査定した。

- ・現価率＝耐用年数に基づく方法による現価率×観察減価法による現価率

$$= \{ 3\% + (1 - 3\%) \times 9\text{年} / (16\text{年} + 9\text{年}) \} \times (1 - 5\%)$$

$$= 0.36$$

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	5,683,000	0.50	法定地上権	2,842,000

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。

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イ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	市場性 修正 ウ	競売市 場修正 エ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ
1	5,683,000	-2,842,000	1.00	0.70	1,980,000
2	7,750,000	+2,842,000	1.00	0.70	7,410,000
一括価格(合計)					9,390,000

ウ 市場性修正 : 修正なし

エ 競売市場修正 : 第2 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

第6 参考価格資料

地価公示価格	【藍住－1】
所 在	板野郡藍住町奥野字原83番21
価 格	49,000円/㎡
位 置	J R 高徳線吉成駅の西方約4.5km 四軒屋南バス停まで約870m
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積 ・ 形 状	136㎡（不整形1：1）
利用の現況	住宅 W2
供給処理施設	水道、下水
接 面 街 路	西側 幅員4m 町道
用途指定等	非線引き都市計画区域（建ぺい率60%、容積率200%）
地域の概要	一般住宅のほかに共同住宅等が見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図（出典：国土地理院編集 縮尺不明「地理院地図」）
- 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 建物間取図

以 上



登記年月日：平成9年6月24日

令和7年5月21日

徳島地方方法務局

登記号

請求番号：31-2

(1/3)

徳島県土地家屋調査士会用品

(平成9年6月16日作製)

作製者

申請人

縮尺

500

A3をA4に縮小

3012777

座標求積表

地番	境界点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
178-4	境界点	45.687	70.978	910.860674
	会	46.541	56.287	-319.304479
	会	40.870	56.682	-556.617240
	会	36.721	59.123	-423.438926
	会	33.708	68.797	-616.833902
269	金属鉄		倍面積	228.333931
	金属鉄		面積	114.169655
			地積	114.16

地番	境界点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
178-5	境界点	33.708	68.797	-1040.692219
	会	30.560	78.905	796.067480
	会	43.804	81.316	1230.067132
	会	45.687	70.978	-716.593888
	会		倍面積	269.405905
270	金属鉄		倍面積	134.7029525
	金属鉄		面積	134.70

地番	境界点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
178-6	境界点	30.560	78.905	-1305.404320
	会	27.260	89.498	589.654770
	会	36.925	91.258	946.436718
	会	37.631	87.307	320.154769
	会	40.592	87.848	483.837440
279	金属鉄		倍面積	276.938640
	金属鉄		面積	138.469320
288	金属鉄		倍面積	267.284101
	金属鉄		面積	133.6420505
			地積	133.64

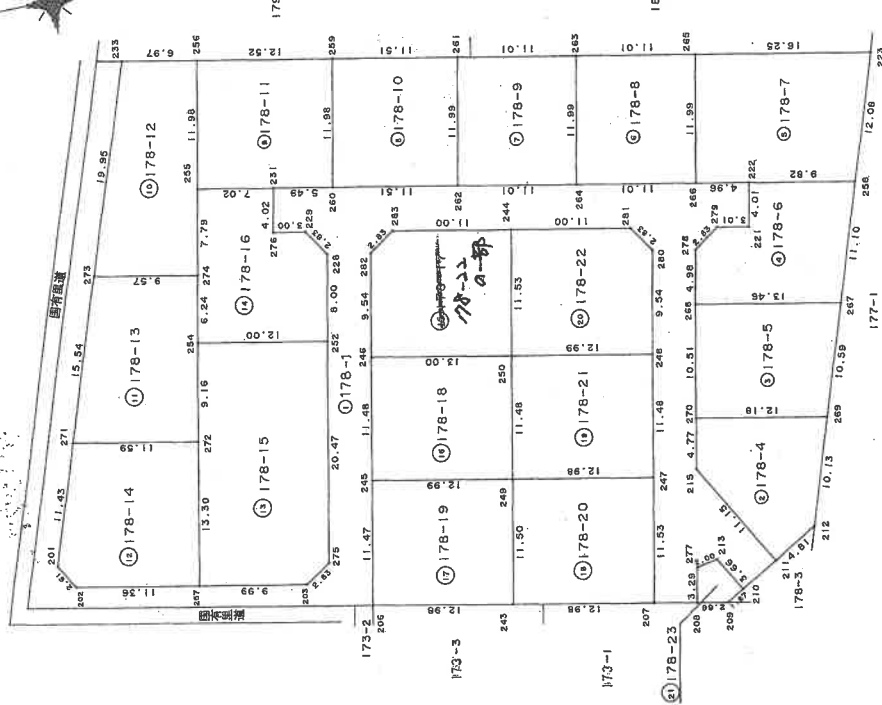
地番	境界点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
178-7	境界点	41.807	92.148	-251.932632
	会	36.925	91.258	-1327.530126
	会	27.260	89.498	-1186.564484
	会	23.667	101.032	1252.695768
	会	39.659	103.943	1885.526020
265	金属鉄		倍面積	372.194546
	金属鉄		面積	186.0972730
			地積	186.09

地積測量図

178-4-178-23

板野郡藍住町徳命字元村

1/3



昭和9年6月24日
平成

登記年月日：平成9年6月24日

令和7年5月21日 徳島地方事務局 登記官

3012778

1枚目と同様

178-4-178-23

地番 178-4-178-23
土地の所在 板野郡藍住町徳命字元村

地積測量図

座標求積表

地番	⑥ 178-8	境界標	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1})Y _n
測点	境界標				
265	金属板	39.659	103.943	902.744955	
263	金属板	50.492	105.914	1374.869634	
264	金属板	52.640	94.121	-817.440885	
266	金属板	41.807	92.148	-1196.173188	
			倍面積	264.000516	
			地積	132.0002580	
			地積	132.00	m ²

地番	⑦ 178-9	境界標	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1})Y _n
測点	境界標				
263	金属板	50.492	105.914	920.074918	
261	金属板	61.327	107.886	1400.683938	
262	金属板	63.475	96.094	-834.768578	
264	金属板	52.640	94.121	-1221.972943	
			倍面積	264.017335	
			地積	132.0086675	
			地積	132.00	m ²

地番	⑧ 178-10	境界標	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1})Y _n
測点	境界標				
261	金属板	61.327	107.886	990.501366	
259	金属板	72.656	109.948	1481.659248	
260	金属板	74.803	98.157	-901.179417	
262	金属板	63.475	96.094	-1294.962744	
			倍面積	276.018453	
			地積	138.0092265	
			地積	138.00	m ²

地番	⑨ 178-11	境界標	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1})Y _n
測点	境界標				
259	金属板	72.656	109.948	1118.391056	
256	金属板	84.975	112.190	1621.930830	
255	金属板	87.113	100.399	-478.602033	
231	金属板	80.208	99.142	-1220.439020	
260	金属板	74.803	98.157	-741.281664	
			倍面積	300.000169	
			地積	150.0000845	
			地積	150.00	m ²

地番	⑩ 178-12	境界標	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1})Y _n
測点	境界標				
274	金属板	68.504	92.732	-1001.876528	
255	金属板	87.113	100.399	-354.308071	
256	金属板	84.975	112.190	529.200230	
233	金属板	91.830	113.437	1468.101654	
273	金属板	97.917	94.439	-314.104114	
			倍面積	327.013171	
			地積	163.5065855	
			地積	163.50	m ²

地番	⑪ 178-13	境界標	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1})Y _n
測点	境界標				
273	金属板	97.917	94.439	1336.689606	
271	金属板	102.658	79.644	-530.827260	
272	金属板	91.252	77.575	-1011.578000	
254	金属板	89.618	86.590	-237.949320	
274	金属板	88.504	92.732	769.582868	
			倍面積	325.917894	
			地積	162.9589470	
			地積	162.95	m ²

地番	⑫ 178-14	境界標	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1})Y _n
測点	境界標				
271	金属板	102.658	79.644	1186.058448	
201	金属板	106.144	68.762	147.632014	
202	金属板	104.805	66.522	-832.788918	
257	金属板	93.625	64.491	-874.046523	
272	金属板	91.252	77.575	700.734975	
			倍面積	327.589996	
			地積	163.7949980	
			地積	163.79	m ²

地番	⑬ 178-15	境界標	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1})Y _n
測点	境界標				
257	金属板	93.625	64.491	-480.909387	
203	金属板	83.795	62.705	-762.680915	
275	金属板	81.462	64.307	-384.877395	
252	金属板	77.810	84.449	688.766044	
254	金属板	89.618	86.590	1163.942780	
272	金属板	91.252	77.575	310.843025	
			倍面積	535.084152	
			地積	267.5420760	
			地積	267.54	m ²

地番	⑭ 178-16	境界標	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1})Y _n
測点	境界標				
231	金属板	80.208	99.142	611.706140	
255	金属板	87.113	100.399	832.910104	
274	金属板	88.504	92.732	232.293660	
254	金属板	89.618	86.590	-925.993460	
252	金属板	77.810	84.449	-1117.682515	
228	金属板	76.383	92.321	16.894743	
229	金属板	77.993	94.652	431.613120	
276	金属板	80.943	95.194	210.854710	
			倍面積	292.596502	
			地積	146.2982510	
			地積	146.29	m ²

作製者

申請人

縮尺

(平成9年6月16日作製)

徳島県土地家屋調査士会用品

土地家屋調査士

(2/3)

請求番号：31-2

A3をA4に縮小

登記年月日：平成9年6月24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21日 徳島地方支務局 登記官

3012779

1枚目と図様

地番 178-4-178-23

地積測量図

土地の所在 板野郡藍住町徳命字元村

3/3

座標求積表

地番	① 178-17				
測点	境界標	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1})Y _n	
246	会	74.130	82.247	-912.365971	
250	会	61.338	79.912	-1187.172752	
244	会	59.274	91.257	799.137549	
283	会	70.095	93.224	1226.548168	
282	会	72.431	91.634	369.743190	
			倍面積	295.890264	
			面積	147.9451320	m

地番	① 178-18				
測点	境界標	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1})Y _n	
245	会	76.175	70.947	-761.686992	
249	会	63.394	68.614	-1018.025918	
250	会	61.338	79.912	857.935232	
246	会	74.130	82.247	1220.298739	
			倍面積	296.521061	
			面積	149.2605305	m

地番	① 178-19				
測点	境界標	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1})Y _n	
206	会	78.218	59.657	-639.642354	
243	会	65.453	57.296	-849.355904	
249	会	63.394	68.614	735.679308	
245	会	76.175	70.947	1051.718328	
			倍面積	298.399378	
			面積	149.1996890	m

地番	① 178-20				
測点	境界標	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1})Y _n	
247	会	50.621	66.282	709.615092	
249	会	63.394	68.614	1017.682848	
243	会	65.453	57.296	-613.410976	
207	会	52.688	54.935	-814.799920	
			倍面積	299.091044	
			面積	149.5455220	m

地番	① 178-21				
測点	境界標	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1})Y _n	
248	会	48.563	77.580	831.424860	
250	会	61.338	79.912	1185.174872	
249	会	63.394	68.614	-735.336238	
247	会	50.621	66.282	-983.028342	
			倍面積	298.235152	
			面積	149.1175760	m

地番	① 178-22				
測点	境界標	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1})Y _n	
248	会	48.563	77.580	-1123.746300	
250	会	46.853	86.963	-9.305041	
281	会	48.456	89.290	1109.071090	
244	会	59.274	91.257	1175.572674	
250	会	61.338	79.912	-855.937432	
			倍面積	295.654991	
			面積	147.8274955	m

地番	① 178-23				
測点	境界標	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1})Y _n	
209	会	45.928	53.687	-237.350227	
210	会	44.321	54.638	13.878052	
213	会	46.182	57.793	221.173811	
277	会	48.148	57.446	147.061760	
208	会	48.742	54.210	-120.348200	
			倍面積	24.417196	
			面積	12.2085980	m

地番	① 178-1				
測点	境界標	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1})Y _n	
3428	会	3428.1311			
			総計	2929.8328785	
			残地	498.2982215	
			面積	498.29	m

作製者

(平成9年6月16日作成)

申請人

縮尺

請求番号：31-2

徳島県土地家屋調査士会用品

A3をA4に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年5月21日 徳島地方方法務局

令和7年5月21日

徳島地方法務局

2015年12月

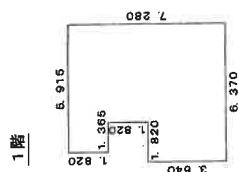
圖面平階各

面
区
物
建

178番19

家屋番号

板野郡藍住町徳命字元村178番地19



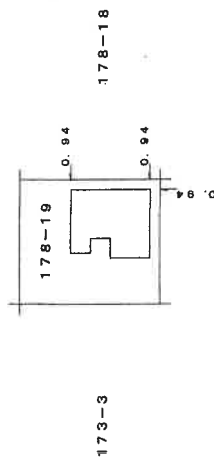
陸

求積表

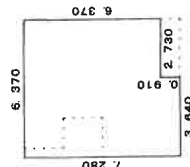
4. 550	x	7. 280	=	33. 1240
1. 365	x	1. 820	=	2. 4843
1. 820	x	3. 640	=	5. 6248

42. 2331

床面積	42.23	m
-----	-------	---



經



求積表

6. 370	x	6. 370	=	40. 5769
3. 640	x	0. 910	=	3. 3124
				<u>43. 8893</u>

43.8893

床面積	43.88	m ²
-----	-------	----------------

(單位: m)

作者

0900057

或21年3月12日作成)

徳島県土地家屋調査士会 用紙

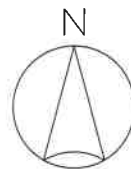
縮尺 $\frac{1}{250}$

人請申

縮尺 $\frac{1}{500}$

請求番号：31-3

A3をA4に縮小



178-15

現況幅員約4.0m舗装町道
(元村12号線)

カーブミラー

電柱(鋼管柱)

物件1土地
178-19

屋外水栓

173-3

物件2建物
家屋番号178番19

178-18

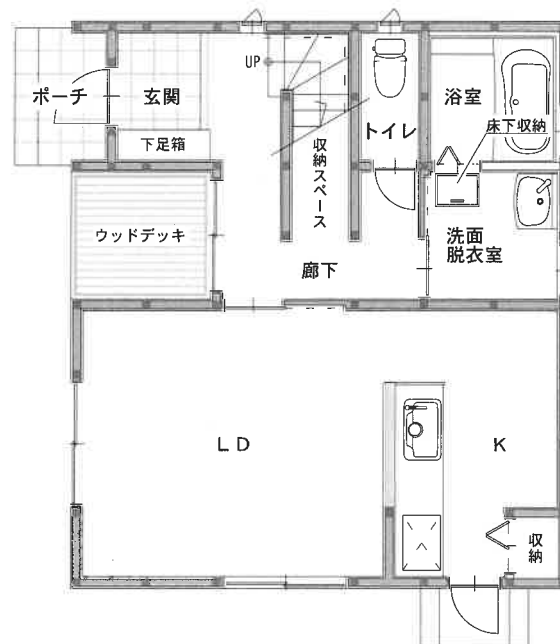
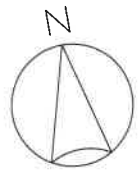
人工芝敷き

178-20

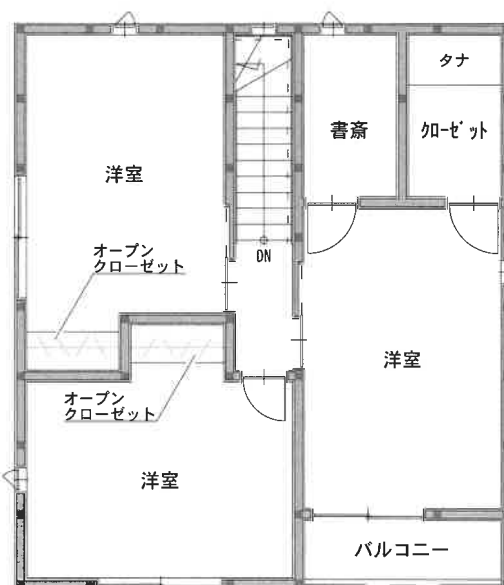
178-21

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



2 階

建 物 間 取 図