

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 16 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 8 年 1 月 8 日から 令和 8 年 1 月 15 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 1 月 21 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 8 年 2 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 8 年 1 月 22 日から 令和 8 年 1 月 23 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 12 月 16 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 徳島市名東町二丁目
 地 番 4 6 3 番 1 1
 地 目 宅地
 地 積 1 9 0 . 0 6 平方メートル

- 2 所 在 徳島市名東町二丁目 4 6 3 番地 1 1
 家屋 番号 4 6 3 番 1 1
 種 類 倉庫
 構 造 鉄骨造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 1 1 8 . 8 0 平方メートル
 2階 1 0 8 . 0 0 平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅
 床 面 積 1階 約 1 5 8 . 8 0 平方メートル
 2階 約 1 5 3 . 0 0 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 8月15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】

1 階部分

本件所有者及びCが占有している。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。

2 階部分

D及びFが占有している。同人らの各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】

- ・売却対象外の土地(地番463番1、465番1)を通行のため無償で利用している。
- ・隣地(地番463番5)との境界が不明確である。

《 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。



11

物 件 目 録

- 1 所 在 徳島市名東町二丁目
 地 番 4 6 3 番 1 1
 地 目 宅地
 地 積 1 9 0 . 0 6 平方メートル

- 2 所 在 徳島市名東町二丁目 4 6 3 番地 1 1
 家屋 番号 4 6 3 番 1 1
 種 類 倉庫
 構 造 鉄骨造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 1 1 8 . 8 0 平方メートル
 2階 1 0 8 . 0 0 平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅
 床 面 積 1階 約 1 5 8 . 8 0 平方メートル
 2階 約 1 5 3 . 0 0 平方メートル



令和7年（ケ）第24号

令和7年5月22日受理

令和7年6月13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 徳島市名東町二丁目
地 番 463番11
地 目 宅地
地 積 190.06平方メートル
- 2 所 在 徳島市名東町二丁目 463番地11
家屋 番号 463番11
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 118.80平方メートル
2階 108.00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 ☐ 公衆用道路 ☐	
	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 C,D,F 土地所有者 A が本件土地に下記建物を所有し、占有している。 その他の者 C,D,F が A から建物を借りて、居住し占有している。 ☐ 「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： 居宅 ☒ 床面積： 1階 約158.80㎡ 2階 約153.00㎡ 延 約311.80㎡	
	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； C,D,F 建物所有者 A と C が本件建物の未登記増築部分を含む1階を住居として使用している。 その他の者 D と F が本件建物の未登記増築部分を含む2階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	
	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	

(占有関係用 単独)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 一部 (物件2建物の1階)	
占有者		☒ C	
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 (■A,C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		平成20年頃～	
最初の 契約等	契約日	平成20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	☒ 債務者兼所有者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 約 35,000 円/月相当額を支払っている。	
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 (物件 2 建物の 2 階)	
占有者		☒ D, F	
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 (■A, C 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		平成 20 年頃～	
最初の 契約等	契約日	平成 20 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	☒ 債務者兼所有者 A ☐ その他の者	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者	
賃料・支払時期等		D につき賃料として約 35,000 円/月相当額を支払っている。 F につき賃料として 20,000 円/月を支払っている。	
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	

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
C (債務者兼所有者 A の娘)	1 私は父 A の娘で、現在同建物には、4世代合計11人が居住しています。平成20年頃から物件2建物の1階に子3人と父 A と一緒に居住しています。同建物の2階には父 A の妻 B と兄 D 家族と D の子である F 家族が居住しています。同建物に D 家族や F 家族が居住するようになった時期も平成20年頃からです。A のひ孫である F の子は、平成25年頃から居住しています。 私が父 A に対し、賃料を払っているか否かをお尋ねですが、賃料として、私と兄 D と兄の妻 E の3人で、物件1, 2の固定資産税と滞納している過去の固定資産税の分納と毎月の電気・ガス代を折半して支払っています。月に換算すると、少ない月で約35,000円/人の支払いになりますが、毎月の電気・ガス代には相当幅があります。真冬になると、家族が多いため電気・ガス代だけで約100,000/月になります。 さらに、現在までに、同様に折半して、本件申立債権者に対し30,000円を6回に分けて、合計180,000円を支払いました。 同建物2階に住む F は、口頭契約で父 A に対し、賃料として20,000円/月を支払っています。現在までに滞納はありません。 2 物件2建物2階の風呂場は、換気が行き届かず、天井のカビが酷いです。(写真21) 3 室内で中型犬1匹を飼っています。 室内で4人が煙草を吸います。
A (債務者兼所有者)	1 C 家族、D 家族、F 家族が支払ってくれている賃料等については C の言うとおりです。皆が私を助けてくれています。 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。 敷地内の自動車(写真1)の所有者は D です。 物件2建物は登記簿上倉庫になっています。昔は、同建物1階で布団の製造をしていましたが、倒産しました。 布団の製造をしていた頃の機械類は残っていません。 2 上水道の引込みはしていません。井戸水をポンプ(写真29)で吸い上げ、使用しています。 接面道路の通行について、取り交わしや金銭の授受はありません。 現在、物件2建物の排水は、接面道路南側の側溝(写真30,31)に流れています。 また、東側の売却対象外土地(地番:463-14)の境界ブロックと物件1土地の境界ブロックをくっつけてほしかったのですが、所有者間の話がまとまらず、私有地につき同売却対象外土地所有者に干渉されなかったため、双方の境界ブロックの隙間が空いたままの状態です。(写真30,31)

H（弁護士）

3 物件2建物の不具合についてお尋ねですが、大雨時にはベランダ（写真24）下に雨漏りがします。室内に雨漏り痕はあっても、現在は雨漏りしていません。

同建物の1階を平成20年頃、2階を父Gが亡くなった平成19年頃にリフォームしました。業者をお願いしたのは、1階風呂場付近（写真10～12）のリフォームくらいで、あとは全部資材を買って、自分達でやりました。同建物2階は、断熱材を入れていないので、夏は相当暑いです。

1 私はAの債務整理を受任している弁護士です。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

【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、建物間取り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】

徳島市役所によると、物件1土地は、市街化区域である、とのことである。

【接道】

同市役所によると、北西側は幅員約3.9m舗装私道（建築基準法第42条第2項道路に該当）に接面する、とのことである。要セットバック。

なお、接面道路は目的外土地イ（地番465-1,登記簿上所有者Ⅰ）及び目的外土地ロ（地番463-1,登記簿上所有者徳島市）により構成される道路敷であり、当該道路敷以外の接面道路は存しない。

【上水道・下水道】

同市役所によると、物件1土地につき、上水道はあるが、下水道はなしとのことである。

但し、上水道の引込みはない。

【その他】

現状、物件への進出は目的外土地イ（地番465-1,登記簿上所有者Ⅰ）等により構成される接面道路が利用されているが、同目的外土地イには利用に係る通行地役権等の設定が存しない。買受人においては、将来的な問題に備え、所有者Ⅰに、通行について確認する必要があると思われる。

また、排水についても、現状から総合的に勘案すると、接面道路南側の側溝と目的外土地イ及び目的外土地ロの境界が判然としない。買受人においては、上記通行の問題と同様に注意を要していただきたい。

物件2建物（登記記録上、昭和47年10月31日新築）は目視上、各種内装のキズ、汚れ、変色等の使用に伴う経年程度の劣化が認められる。

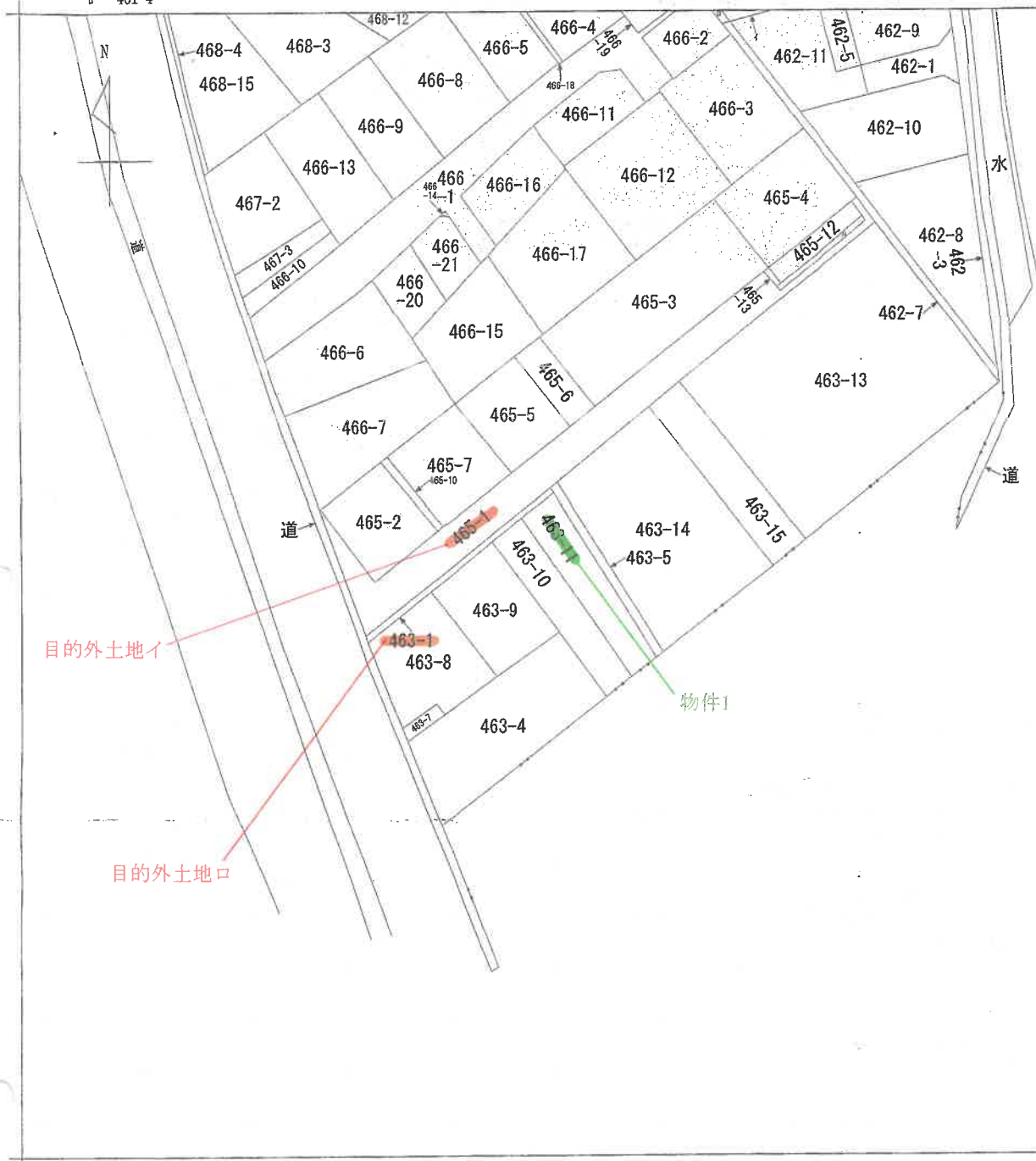
同建物2階北西端部の物置部屋は多くの動産類に遮られ、室内への立ち入りが困難であった。関係人の陳述によれば同部屋の上部に屋根裏スペースが存するとのことであるが、広さ等の詳細は不明である。

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

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22日（木） 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22日（木） 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） 13:45 — 14:00	法務局	公図公簿などの閲覧調査
令和7年5月23日（金） 14:15 — 14:55	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和7年5月23日（金） 16:10 — 16:20	当庁（郵送）	電柱使用料について照会文書発送
令和7年6月2日（月） 10:00 — 11:22	物件所在地	立入調査、評価人帯同
令和7年6月3日（火） 12:30 — 12:45	徳島市役所	公法上の規制等調査
令和7年6月3日（火） 17:00 — 17:10	当庁（郵送）	通行についてIに連絡書発送
(特記事項) ■ 令和7年6月2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



請 求 部 分	所 在	徳島市名東町二丁目				地 番	463番11			
出 力 縮 尺	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46年2月				備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 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23日
徳島地方法務局

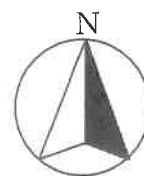
請求番号：5-1
(1/1)

登記官

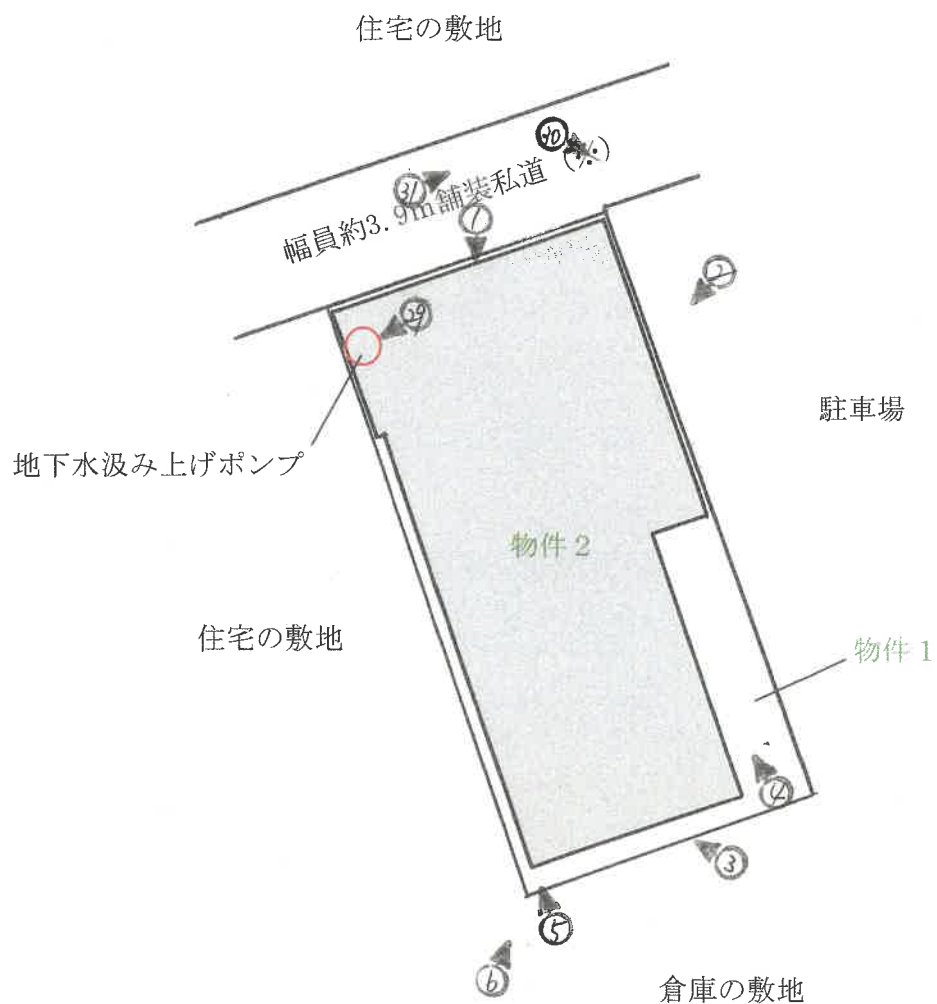
A 3 $\rightarrow$ A 4 に縮小

公用

土地建物 位置関係図



S ≒ 1 / 2 5 0



※接面道路は下記の目的外土地により構成される。

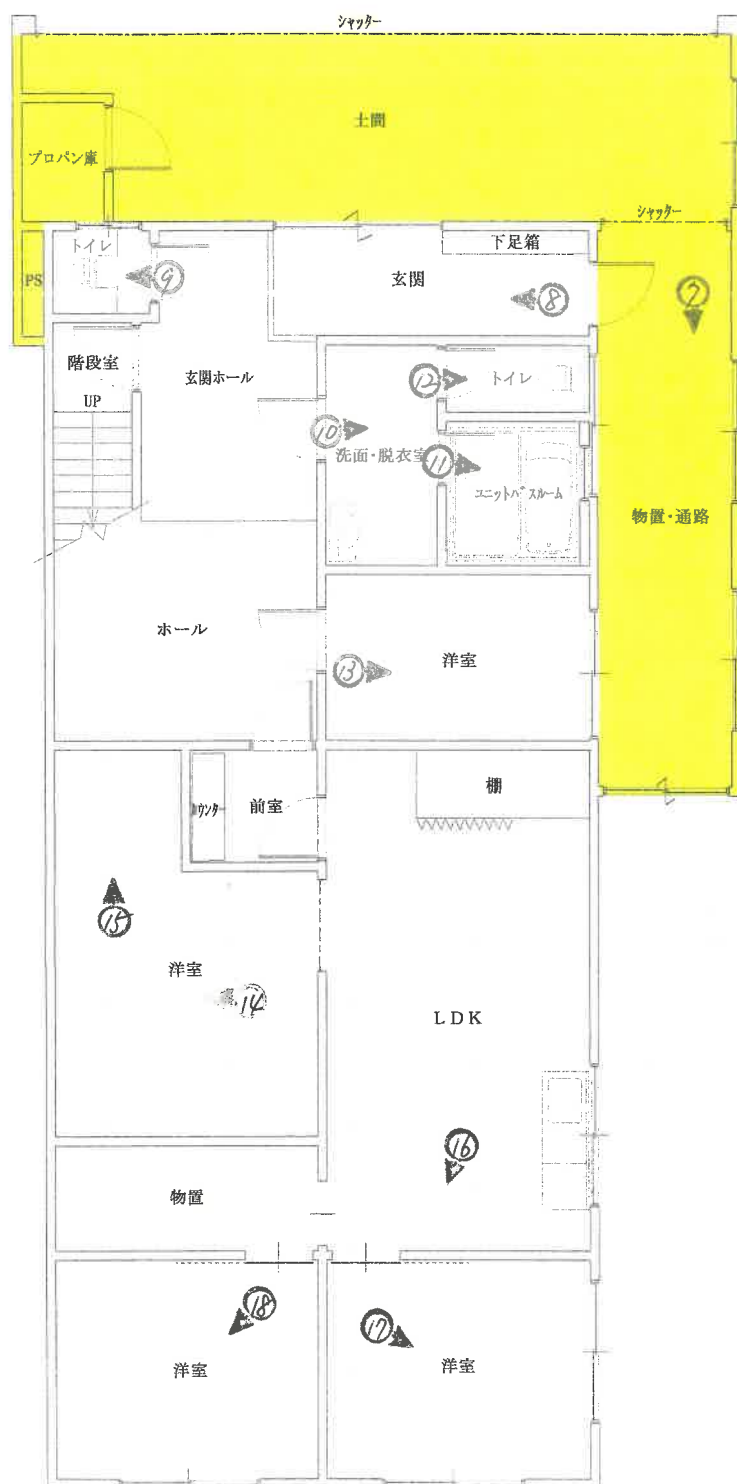
《目的外土地の表示》

- ◇目的外土地イ：同所465番1 登記地目：公衆用道路 I氏所有
- ◇目的外土地ロ：同所463番1 登記地目：雑種地 徳島市所有

(注) 当該図面は、現況概測に基づき作成したものであり、境界、建物の位置等を確定するものではありません。

建物間取り図

… 未登記増築部分



建物間取り図

未登記増築部分



2 階 平 面 図

S=1/100

登記年月日：昭和42年2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7年5月23日 徳島地方方法務局

登記官

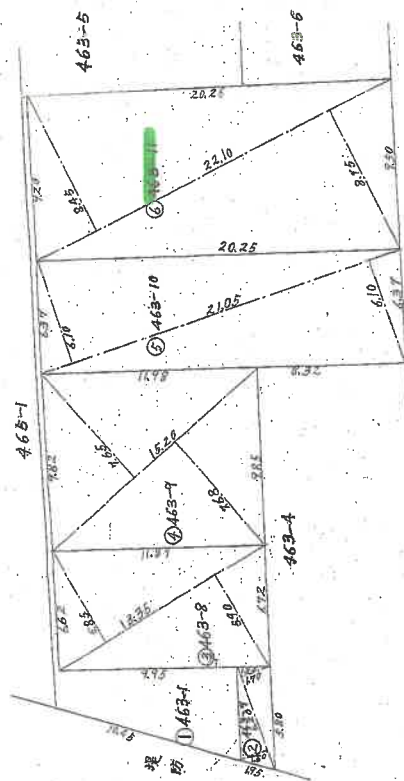
3026625

新 463-1 陸

地 番 463-1 463-7 463-8 463-9 463-10 463-11

土地の所在 徳島市名東町2丁目

積 測 量 図



⑥ 求積 $21.05 \times (6.10 + 6.10) \div 2 = 128.405$
地積 128.405

⑥ 求積 $22.10 \times (8.45 + 8.15) \div 2 = 190.06$
地積 190.06

③ 求積 $13.33 \times (3.90 + 3.85) \div 2 = 77.43125$
地積 77.43125

④ 求積 $15.20 \times (1.65 + 1.68) \div 2 = 16.508$
地積 16.508

② 求積 $6.20 \times (1.70 + 1.50) \div 2 = 9.92$
地積 9.92

A 3 → A 4 に縮小

昭和42年2月13日
平成

縮 尺 1/300m

8024572

家 屋 番 号

463 ~ 11

建物の所在

德島市嘉東町2丁目46番地11

各階物面圖

作 製 年 月 日

昭和四十七年 十二月 拾日

作者

申請人

昭和47年12月22日

(日)本土地家屋調査士会合用(業)

縮 尺

(日調連15)

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23日 徳島地方方法務局

令和7年5月23日

徳島地方法務局

있어 무늬는

請求番号: 5-3

1



2



売却対象外土地
(地番：463-14)

3



売却対象外土地
(地番：1-1)

4



物件2

5



物件2

境界ブロック

6



物件2

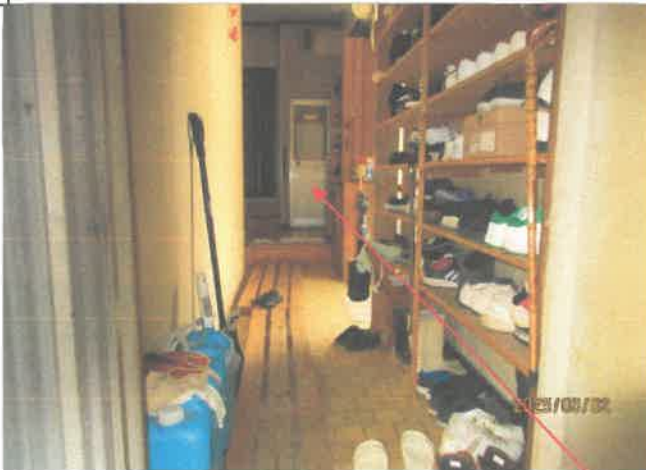
境界ブロック

売却対象外土地
(地番：1-1)

7



8



9



1階 トイレ

10



11



1階 風呂

12



1階 トイレ

13



1階

14



15



16



17



18



19



2階

20



2階 風呂

21



天井部分の黒カビ

22



2階

23



2階 トイレ

24



2階 ベランダ

25



2階

26



27



28



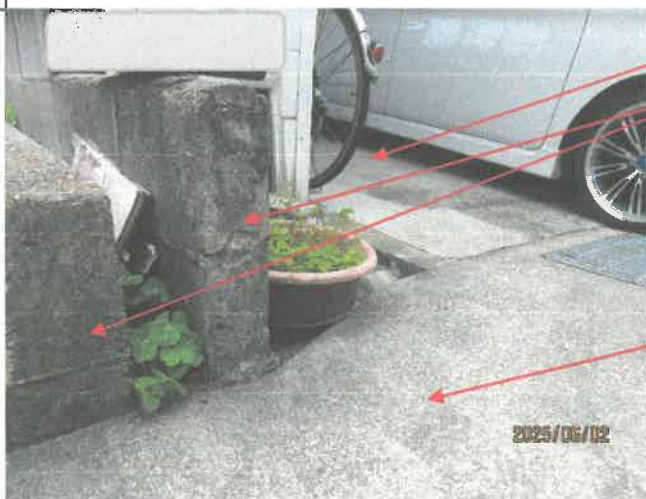
2階

29



井戸水をくみ上げるポンプ

30



物件1

境界ブロック

物件1と売却対象外土地との
境界間に隙間がある。

売却対象外土地
(地番：463-1)



売却対象外土地

(地番：465-1)

売却対象外土地境界ブロック

物件1境界ブロック

売却対象外土地

(地番：463-1)

現況調査報告書 (補充)



1. 不動産の表示 別紙物件目録記載のとおり
2. 調査依頼の日時 調査の経過に記載のとおり
3. 調査依頼の場所 調査の経過に記載のとおり
4. 調査結果等

■令和7年7月31日 再度の現地調査における関係人の陳述

A

本件物件1土地と目的外土地ハ(地番;463-5)の境界は明確です。
所有地に目的外土地ハ(同地番)は含まれません。

J

以前から「固定資産税を支払っているのに、どの土地のことか分からない土地」がございましたが、ようやくそれが本件物件1と北東側の土地(地番;463-14)との間に存する
带状地(目的外土地ハ 地番;463-5)であることが分かりました。

带状地は、亡先代が昭和58年頃、Kに土地(地番;463-14)を売った時の売れ残り地
と思われます。

■執行官の意見

関係人は上記のように陳述したが、当該事実関係は判然としない感が否めない。
将来的には詳細な境界確定が必要であると思われる。

■調査の経過

令和7年7月25日(金) 所有者調査のため地番(463-14)土地の登記全部事項証明
書を取得。

令和7年7月29日(火) 午後8時02分(当庁)
Jへ本件不動産と地番(463-5)の境界認識についての書面
を郵送。

令和7年7月31日(木) 午後3時25分～午後3時46分
物件地にて、A及びJから事情聴。

徳島地方裁判所

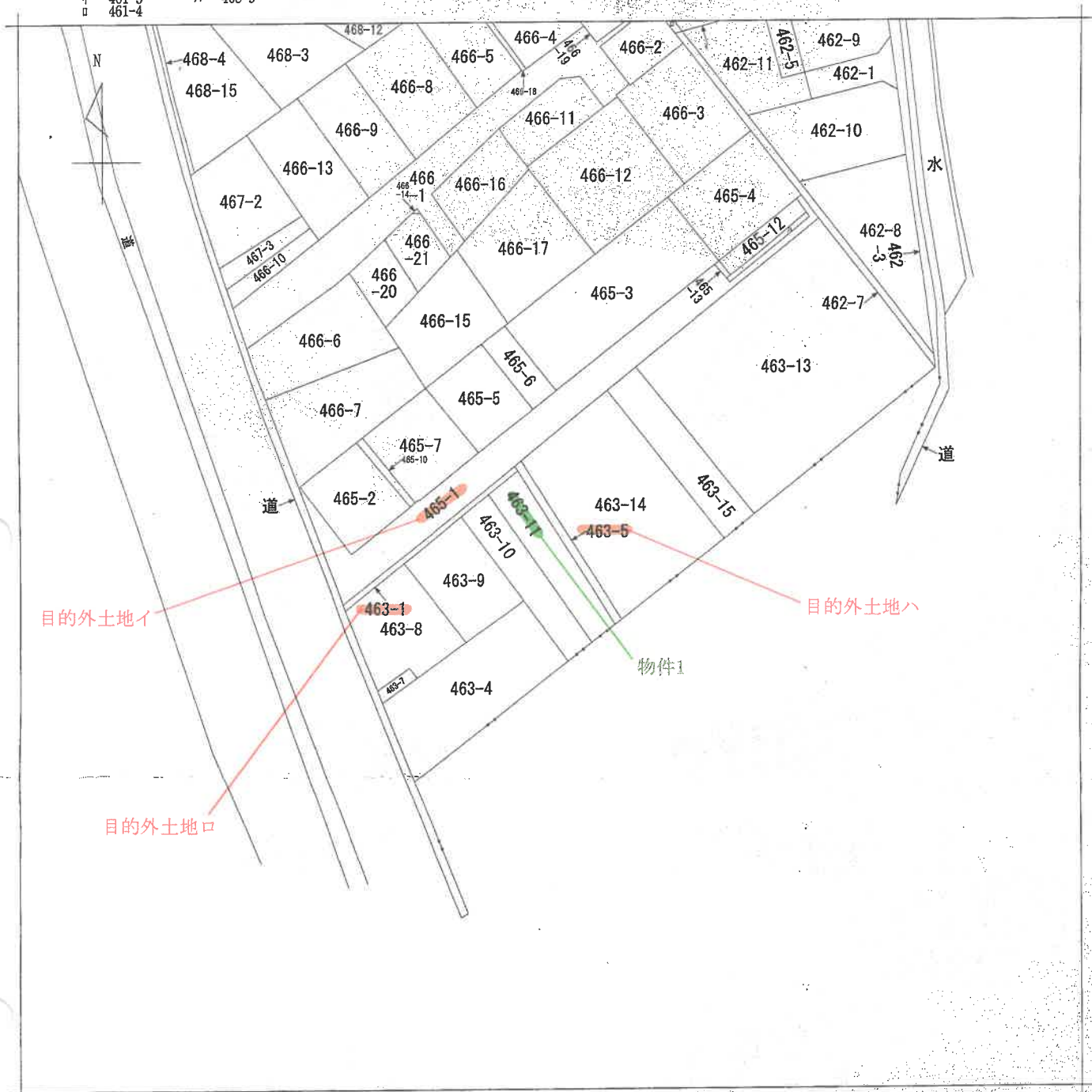
執行官 池田 周子

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 徳島市名東町二丁目 |
| | 地 番 | 4 6 3 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 0 . 0 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島市名東町二丁目 4 6 3 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 4 6 3 番 1 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 8 . 8 0 平方メートル
2 階 1 0 8 . 0 0 平方メートル |

イ 461-3
461-4

ハ 465-9



(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	徳島市名東町二丁目				地 番	463番11			
出 力 縮 尺	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7年5月23日
徳島地方法務局

登記官

請求番号：5-1
(1/1)

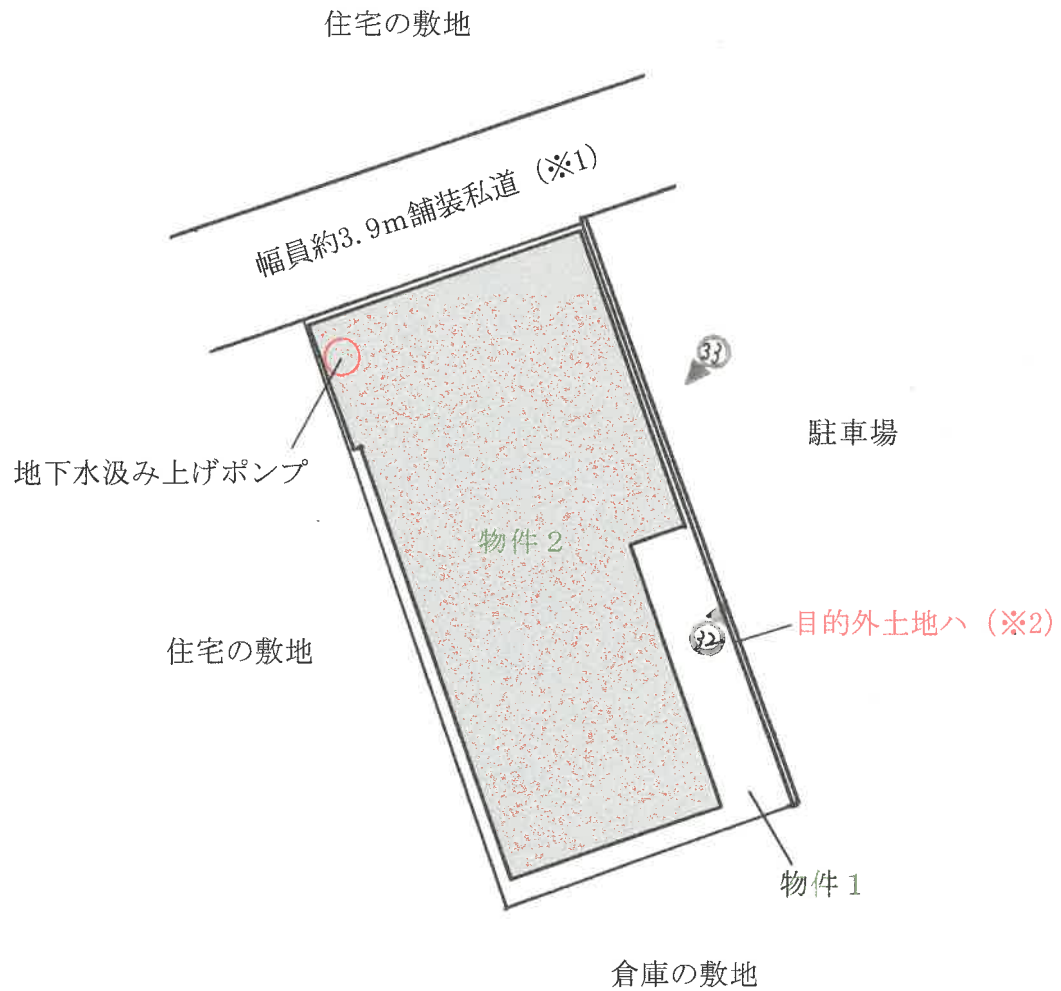
A 3 → A 4 に縮小

公用

土地建物 位置関係図



S ≒ 1 / 250



※1：接面道路は下記の目的外土地により構成される。

- ◇目的外土地イ：同所465番1 登記地目：公衆用道路 I氏所有
- ◇目的外土地ロ：同所463番1 登記地目：雑種地 徳島市所有

※2：関係人の陳述によれば、目的外土地ハ（同所463番5、登記地目：田、24㎡、J氏所有）は、現況において物件1と北東側の駐車場との間に存する幅約5～10cm程度、奥行約20m程度の帯状地（各土地それぞれに設置されたコンクリートブロック塀及び境界ブロックの間隙）が該当するとのことである。

（注）当該図面は、現況概測に基づき作成したものであり、境界、建物の位置等を確定するものではありません。

32



債務者兼所有者 A が示した
物件1境界

带状地
(目的外土地ハ地番；463-5)

33



物件2建物

物件1境界ブロック

目的外土地 (地番；463-14)

带状地
(目的外土地ハ地番；463-5)

令和 7 年（ケ）第 24 号

令和 7 年 6 月 2 日現地調査

令和 7 年 6 月 16 日評 価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士

阿 部 祐 一 郎

第1 評価額

一括価格	
金 2,690,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,240,000 円
物件2(建物)	金 1,450,000 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。

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	徳島県徳島市名東町二丁目 463番11 宅地 190.06㎡	
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	徳島県徳島市名東町二丁目 463番地11 463番11 倉庫 鉄骨造スレート葺2階建 1階 118.80㎡ 2階 108.00㎡ 延 226.80㎡	居宅 1階 約158.80㎡ 2階 約153.00㎡ 延 約311.80㎡
番号	特 記 事 項		
	物件2は登記上「倉庫」であるが、現況は居宅に改築されている。また、未登記増築がなされており、現況床面積は約311.80㎡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	JR徳島線「鮎喰」駅の南西方・道路距離約2,710m 最寄バス停「名東町三丁目」の北東方・道路距離約310m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件は、徳島市名東町二丁目に形成される住宅地域の一角である。付近は、一般住宅を主に、アパート等がやや混在する状況である。	
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	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% なし 特になし
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 そ の 他	190.06㎡ 約9.7m・約20.3m ほぼ長方形 平坦 中間画地 等高 特になし
接面道路の状況	北西辺が幅員約3.9m舗装私道(次頁特記事項記載の目的外土地イ及びロにより構成される、市道認定無し、建築基準法第42条第2項道路に該当)に接面する。要セットバック(道路中心線から2メートル後退した位置が道路境界線とみなされる、具体的には所管庁への確認を要する)。 なお、当該接面私道と目的物件の関係について、後記特記事項を参照されたい。	
土地の利用状況等	当物件の利用状況：物件2の敷地 隣地の状況：北西側…道路を介して住宅 南西側…住宅 南東側…倉庫 北東側…駐車場 そ の 他：特になし	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり(引込なし) 都 市 ガ ス なし(LPガス利用) 下 水 道 なし	(前面道路に口径50mmの給水管あり) ※上水道について後記特記事項参照
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	登記資料、昭和45年及び同55年の住宅地図等に基づく地歴調査によれば、目的物件は従来農地が宅地造成され、その後倉庫敷地乃至住宅敷地として利用されているものと思料される。以上、本件調査の範囲では、土壌汚染が存在する可能性は低いと推察されるが、確定的には専門業者による土壌調査を要する。
ハザードマップ	徳島市洪水ハザードマップにおいて、洪水浸水想定区域に含まれている。
特 記 事 項	ア. 物件1に係る土地の範囲について 法務局備付の公図、地積測量図等の諸資料との照合、関係人の陳述及びその下での現況概測によって物件1の範囲を特定した。周縁は道路、塀等で画されており、支配範囲は概ね明瞭であるが、現況の北西辺及び南東辺は、辺長が地積測量図の記載よりもそれぞれ約0.5m程度長いと思われる。関係人の陳述によれば、境界に関して隣接地所有者とのトラブルはないとのことであるが、当該地積測量図と現況との差異の原因、具体的な事実関係等は詳細不明である。 イ. 接面道路との関係について ◇ 接面道路は目的外土地イ（同所465番1、登記地目「公衆用道路」、I氏所有）及び目的外土地ロ（同所463番1、登記地目「雑種地」、徳島市所有）により構成される現況道路敷である。なお、物件1に当該現況道路敷以外の接面道路は存していない。 ◇ 現状において、目的物件への進出は目的外土地イ等により構成される当該接面道路が利用されているが、一方で目的外土地イには当該利用に係る通行地役権等の設定が存しない。関係人の陳述に基づけば、現在までに当該接面道路の通行に当たって特段の取り交わしや金銭の授受等はなされていないとのことであるが、将来的にもそのままでの継続利用が可能か否かは不明であるため、買受希望者はこの点留意すべきである。 ◇ 排水は接面道路南側の側溝に放流されている。法務局備付の公図、地積測量図等の諸資料との照合及び関係人の陳述に基づけば、同側溝は目的外土地ロの一部又は全部が該当すると推測されるものの、目的外土地イの一部も含まれている可能性が否定できない。このため、排水についても、目的外土地イとの関係において上記通行と同様の将来的な問題が生ずる可能性を否定できないため、買受希望者は留意すべきである。 ウ. 上水道について 目的物件には現状において上水道の引き込みがなく、地下水が利用されている。市水道課からの回答によれば、接面道路には第三者である個人所有の給水管が埋設されているため、上水道の利用に当たっては当該給水管からの引き込みが可能であるものの、一般的な工事費等（市への加入金を含む）以外の費用負担の要否及びその額については、給水管所有者との交渉になるとのことである。 エ. その他 南辺及び東辺に設置された2～3段積みのコンクリートブロック塀は、老朽化による傾きや歪み等の損傷が認められる。

2 建物の概況及び利用状況(物件2)

区 分	主たる建物（家屋番号463番11）
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47年10月31日新築 経過年数：53年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：波型スレート 外 壁：金属系サイディング、亜鉛メッキ鋼板等 内 壁：ビニールクロス、合板、プラスターボード等（一部仕上げなし） 天 井：化粧ボード、合板等 床：フローリング、クッションフロア、畳等 設 備：電気、給排水、衛生等 そ の 他：特になし
床面積（現況）	未登記増築がなされており、現況床面積は約311.80㎡である。
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：別添「間取図」参照
品 等	劣る
保守管理の状況	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	◇一部の床には撓み及び軋みが認められるほか、2階浴室の天井はカビの付着が目立つ。その他各種内装のキズ、汚れ、変色等全体的に使用に伴う経年劣化が認められる。 ◇関係人の陳述によれば、平成19年～20年頃にかけてリフォームを行っているが、大半はいわゆるD I Yによる施工とのことである。一部には天井高の低い箇所なども存しているほか、全体的に断熱材が使用されていないとのことである。 ◇関係人の陳述によれば、大雨時には東側のベランダ下において雨漏りが生じることである。なお、その他の部分については、一部天井に雨染みが視認されるものの、現状において雨漏りは生じていないとのことである。 ◇室内においてペット（犬）一匹が飼育されている。 ◇2階北西端部の物置部屋は多くの動産類に遮られて室内への立ち入りが困難であり、内部の目視確認が十分できていない。なお、関係人の陳述によれば、同部屋の上部には屋根裏スペースが存することである（広さ等の詳細は不明）。 ◇建物に付随する各種付帯設備については競売手続きにおいて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。 ◇徳島市建築指導課からの回答によれば、物件2は建築時期が古く、建築確認に係る資料が保管されていないため、建築確認の有無については不明とのことである。

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	34,300	0.93	190.06	0.90	5,456,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 徳島-21

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $42,900\text{円}/\text{㎡} \times 99.2 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 124 = 34,300\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : 標準的であり格差なし。

◇ 地 域 格 差 : 街路条件+13%、環境条件+10% 計(相乗積) +24%

イ 個 別 格 差 : 上水道0.95、間口・奥行0.98 計(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(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。

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	150,000	約311.80	0.01	468,000

ウ 現価率

既に経済的耐用年数を満了した老朽建物であり、当該品等なども考慮のうえ、1%の残存価値のみ認定することとした。

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	5,456,000	0.50	法定地上権	2,728,000

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が有する敷地利用権の及ぶ範囲を物件1全体と認定した。このうえで、物件1上に法定地上権が成立する場合の割合を建付地価格に対して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	5,456,000	-2,728,000		0.65	0.70	1,240,000
2	468,000	+2,728,000	1.00	0.65	0.70	1,450,000
一括価格(合計)						2,690,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：周辺地域における不動産市場動向等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を十分考慮したが、老朽化が進行する地上建物等の存在、相隣関係の不安定性（接面道路・排水関係、地積測量図と現況の異同等）等の理由により、なお市場性が劣ると判断されるので、上記の修正を行った。

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 徳島-21

所 在 : 徳島市名東町3丁目563番4外
価 格 : 42,900円/㎡
位 置 : 物件1の西方約90m (直線距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 225㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 東側幅員約6m私道
用 途 指 定 等 : 市街化区域内第一種中高層住居専用地域
(指定建ぺい率60%、指定容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 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 間取り図

以 上

位置図



地価公示地

目的物件1.2

出典：国土地理院地図（電子国土web）を元に作成

イ 461-3
ロ 461-4

ハ 465-9



(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	所在	徳島市名東町二丁目				地番	463番11			
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7年5月23日
徳島地方法務局

登記官

請求番号：5-1
(1/1)

A 3 → A 4 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23日 徳島地方法律局

令和7年5月23日

徳島地方法務局

登記簿

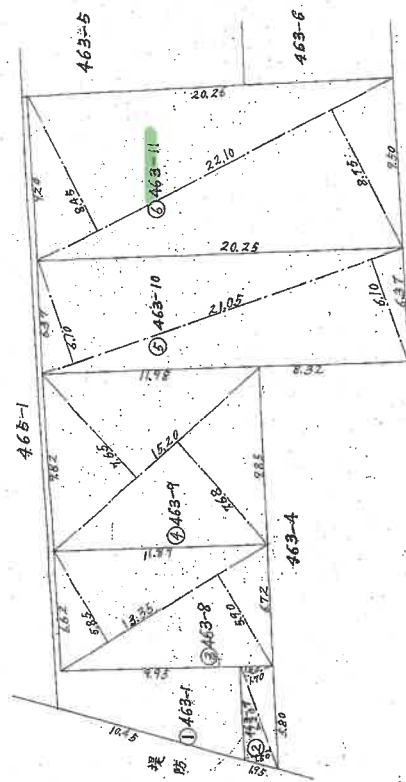
請求番号: 5-2

3026625

積測圖

463-1	463-8	463-9	463-10	463-11
-------	-------	-------	--------	--------

土 地 の 所 在



② 求積 $6.20 \times (170 + 150) \div 2 = 992$

③求積 $13.35 \times (5.90 + 5.85) \div 2 = 78.43$ 25
地積 78.43

⑤ 求積 $2.05 \times (6.10 + 6.10) \div 2 = 128.405$
地積 128.405

④ 求積 $15.20 \times (7.65 + 7.68) \div 2 = 116.508$
116.508

⑥ 求積 $22.10 \times (8.45 + 8.75) \div 2 = 190.06$
地積 190.06 m^2

$A_3 \rightarrow A_4$ に縮小

縮尺 1/300in

昭和42年2月13日

登記年月日：昭和47年12月22日

8024572

建築物平面図

家屋番号	463~11
建物の所在	徳島県東町2丁目463番地11

昭和四十七年十二月
作製年月日

作製者

申請人

1 階



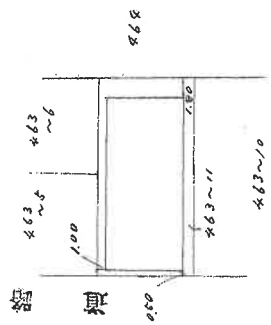
床面積 118.800㎡
 $16.50 \times 7.20 = 118.8000$

2 階



床面積 108.000㎡
 $15.00 \times 7.20 = 108.0000$

A3→A4に縮小



(日調連印)

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

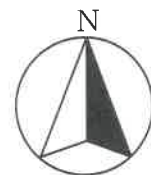
昭和47年12月22日
昭和 平成

縮尺	1/500	1/200
----	-------	-------

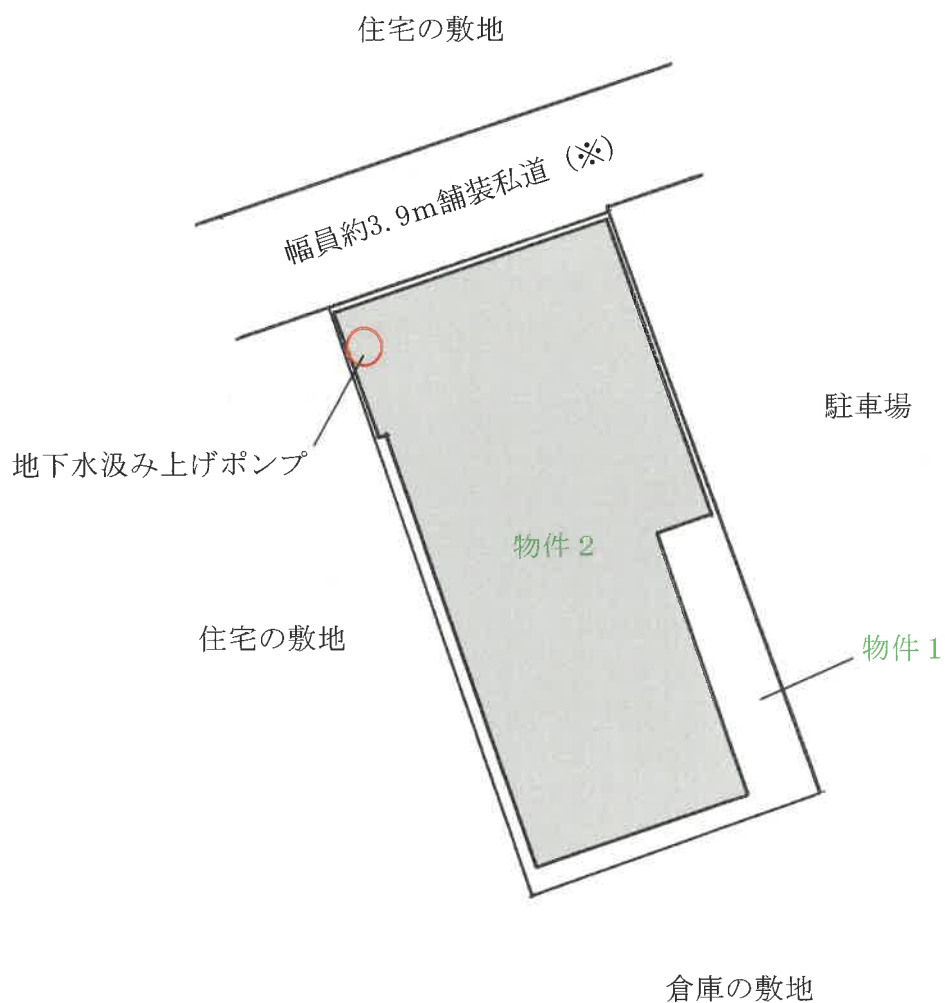
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
昭和47年5月23日 徳島地方方法務局

登記官

土地建物
位置関係図



S ≒ 1 / 250



※接面道路は下記の目的外土地により構成される。

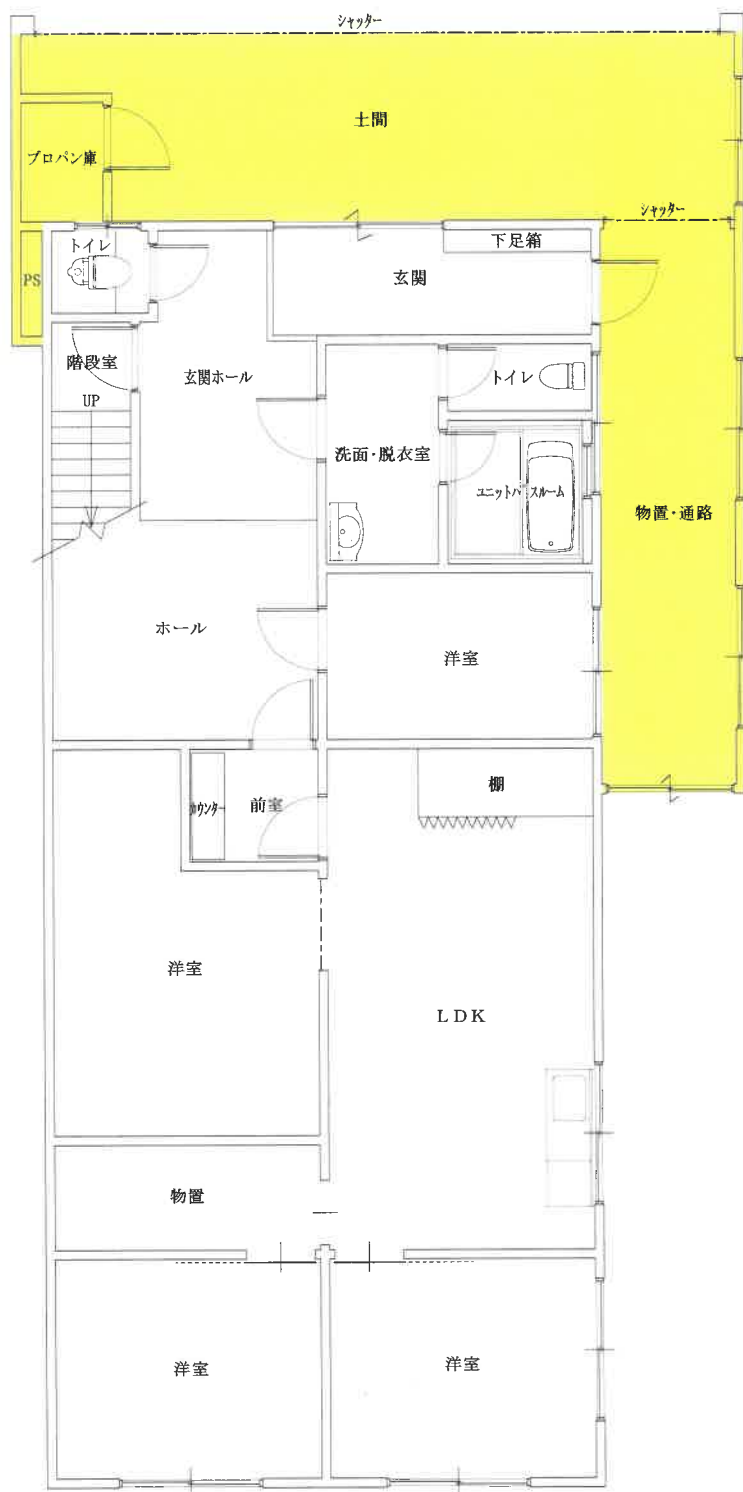
《目的外土地の表示》

- ◇目的外土地イ：同所465番1 登記地目：公衆用道路 I氏所有
- ◇目的外土地ロ：同所463番1 登記地目：雑種地 徳島市所有

(注) 当該図面は、現況概測に基づき作成したものであり、境界、建物の位置等を確定するものではありません。

建物間取り図

… 未登記増築部分

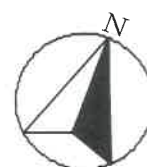
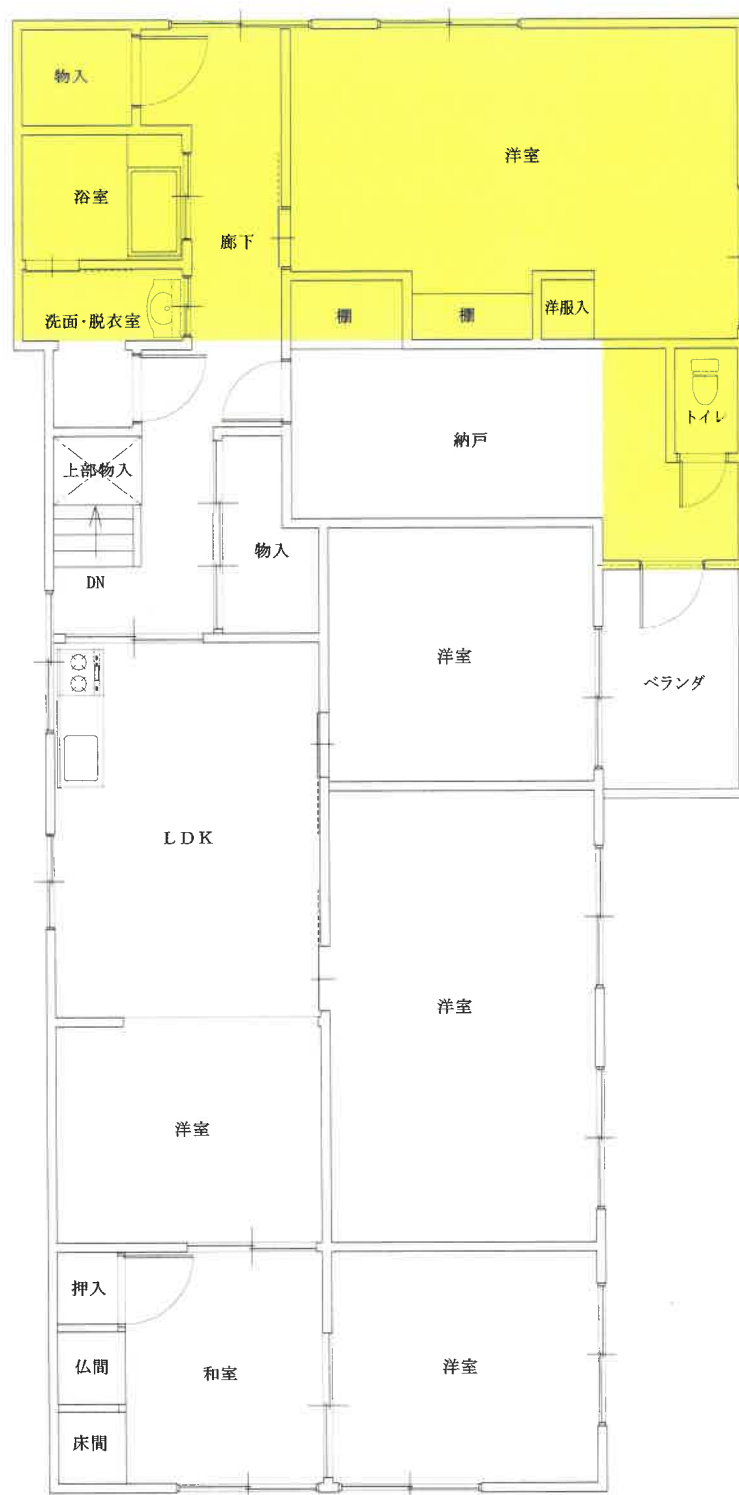


1 階 平 面 図

S=1/100

建物間取り図

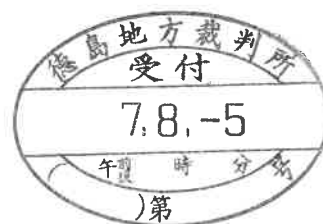
… 未登記増築部分



2 階 平 面 図

S=1/100

徳島地方裁判所 御中



評 価 書
〔補充書〕

評価人 不動産鑑定士

阿 部 祐 一 郎

先に提出しております令和7年(ケ)24号の評価書（令和7年6月16日評価）について、本件物件1と北東隣の463番5（目的外土地ハ）との関係（補充現況調査命令に基づく調査結果）を考慮すれば、次のとおりとなります。

記

1. 本件物件1と463番5との関係

各土地の所有者であるA氏及びJ氏の陳述によれば、463番5（目的外土地ハ、登記地目：田、24㎡、J氏所有）は、現況において物件1と北東側の駐車場との間に存する幅約5～10cm程度、奥行約20m程度の带状地（各土地それぞれに設置されたコンクリートブロック塀及び境界ブロックの間隙）が該当し、本件目的物件の敷地に目的外土地ハは含まれていないとのことである。

ただし、当該带状地が目的外土地ハであるとした場合、現況の概測地積が公簿地積よりもかなり小さく止まることとなるため、当該事実関係はなお判然としない感が否めず、確定的には詳細な境界立会が必要である。

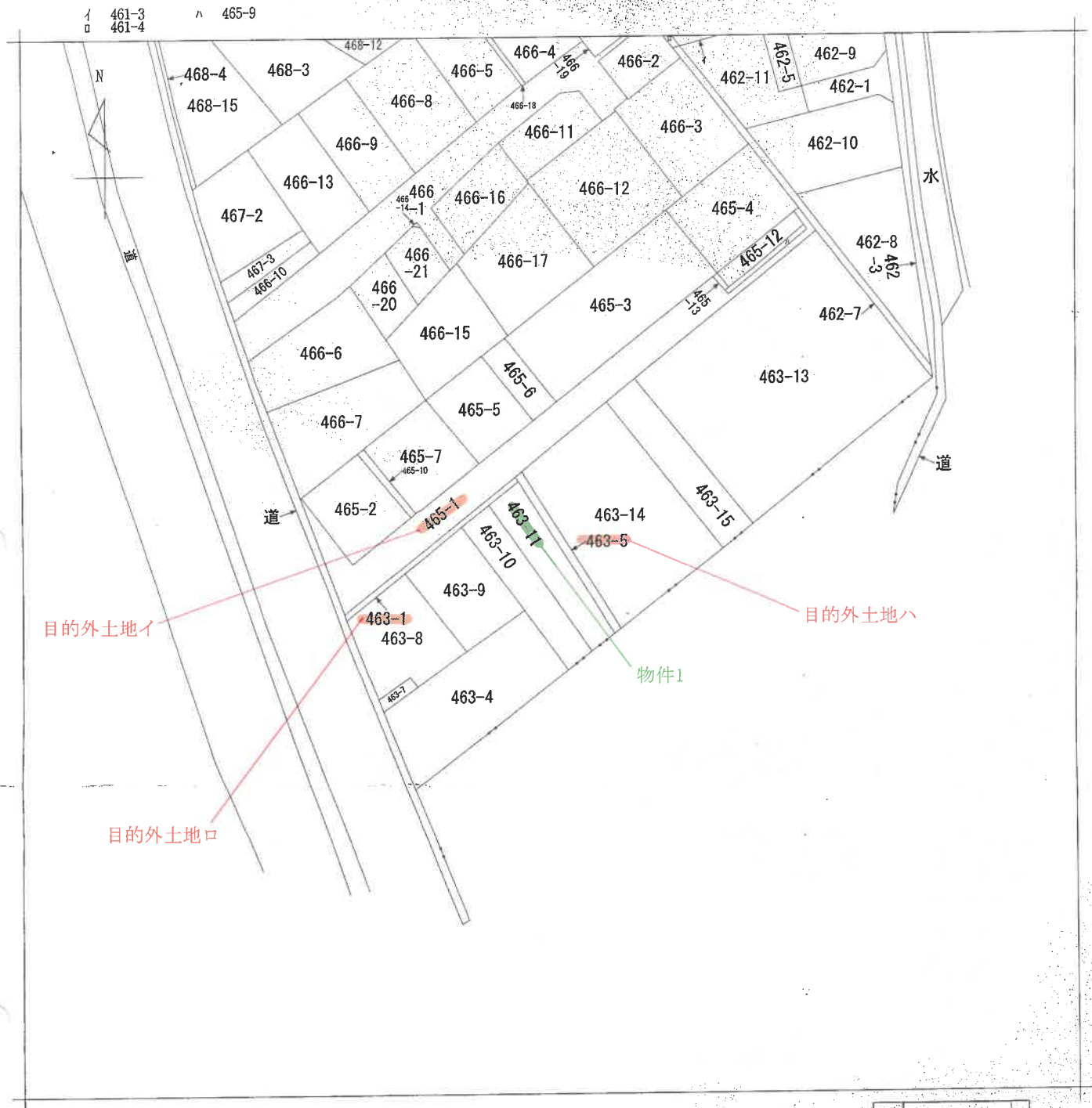
2. 評価額について

上記のとおり、物件1と隣接する目的外土地ハとの関係には判然としない側面が認められるものの、先に提出した評価書において、既に物件1の範囲に関する不安定性要因を考慮した評価額を求めていることから、上記1による同評価額への影響は存しない。

《附属資料》

- 1 土地公図写し
- 2 土地建物位置関係図

以 上



(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	所在	徳島市名東町二丁目				地番	463番11		
出力縮尺	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7年5月23日
徳島地方法務局

登記官

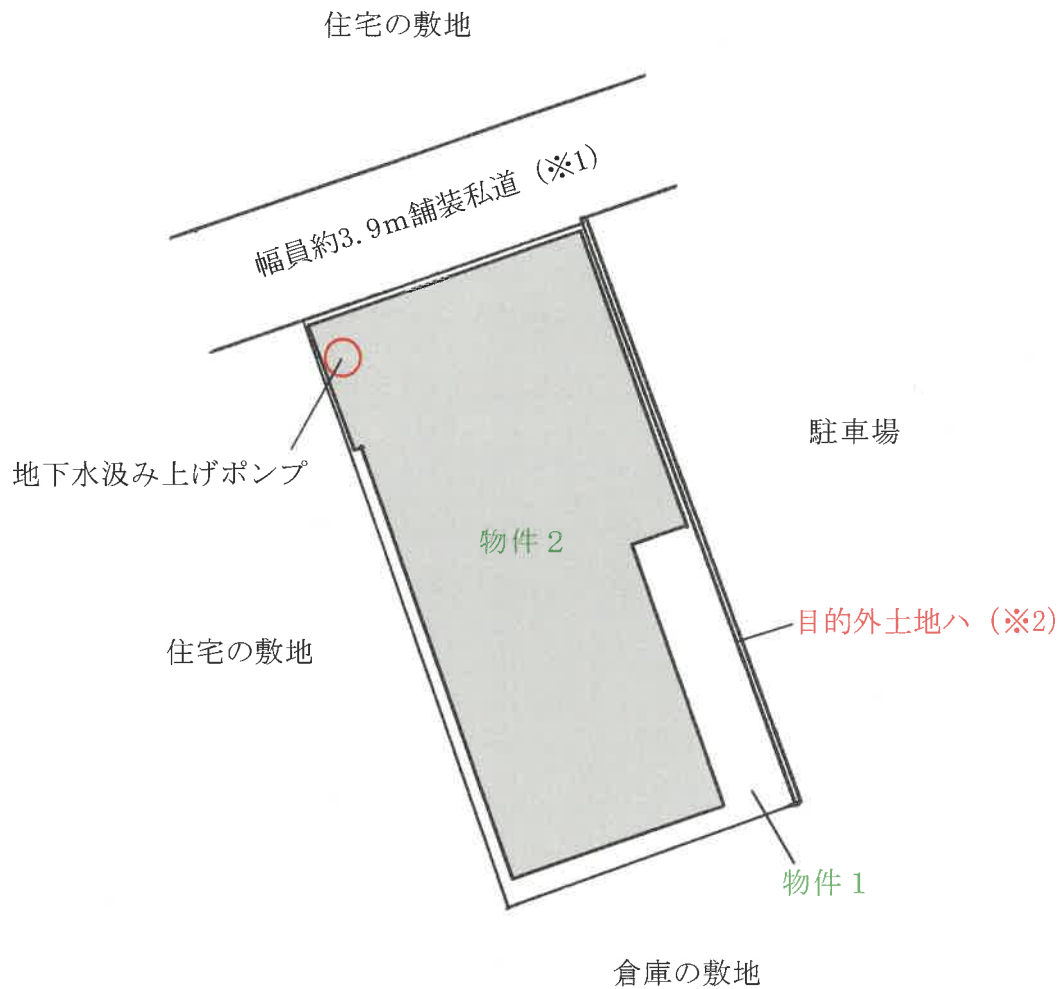
A 3 → A 4 に縮小

請求番号: 5-1
(1/1)

土地建物 位置関係図



S ≒ 1 / 2 5 0



※1：接面道路は下記の目的外土地により構成される。

- ◇目的外土地イ：同所465番1 登記地目：公衆用道路 I氏所有
- ◇目的外土地ロ：同所463番1 登記地目：雑種地 徳島市所有

※2：関係人の陳述によれば、目的外土地ハ（同所463番5、登記地目：田、24㎡、J氏所有）は、現況において物件1と北東側の駐車場との間に存する幅約5～10cm程度、奥行約20m程度の带状地（各土地それぞれに設置されたコンクリートブロック塀及び境界ブロックの間隙）が該当するとのことである。

（注）当該図面は、現況概測に基づき作成したものであり、境界、建物の位置等を確定するものではありません。