

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 令和 8年 1月21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 2月10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 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 930, 000 1, 544, 000	一括	386, 000	28, 494	0
1	690, 000				
2	1, 240, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 徳島県板野郡板野町大寺字岡山路 |
| | 地 番 | 8 番 4 6 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 132.26 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県板野郡板野町大寺字岡山路 8 番地 4 6 1 |
| | 家屋 番号 | 8 番 4 6 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 43.88 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11月13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 | 徳島県板野郡板野町大寺字岡山路 |
| | 地 番 | 8番461 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 132.26平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県板野郡板野町大寺字岡山路 8番地461 |
| | 家屋 番号 | 8番461 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 43.88平方メートル
2階 43.88平方メートル |



令和7年（ケ）第66号
令和7年10月8日受理
令和7年11月5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 | 徳島県板野郡板野町大寺字岡山路 |
| | 地 番 | 8番461 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 132.26平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県板野郡板野町大寺字岡山路 8番地461 |
| | 家屋 番号 | 8番461 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 43.88平方メートル
2階 43.88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		
建物		物件 2	
	種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる （ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物 ） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
	物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積： }	
	占有者及び占有状況	☒ 建物所有者A ☐ その他の者 上記の者が本件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		
	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
B (債務者兼所有者 A の元妻)	1 私は、本件物件所有者の元妻です。 債務者兼所有者の元夫 A は入院中で、本件建物は空家になって4～5箇月経ちます。 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、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。 4 敷地内のエコキュートは所有物です。 物件 2 建物につき、リース物件はありません。 5 物件 2 建物はオール電化住宅です。 下水道については、敷地内には引込まれていますが、本件建物には接続されていません。 同建物 1 階は水回りを中心に、壁紙上に大量のカビが発生しています。 玄関ドアに2つある上下の鍵のうち、上は壊れているので、下の鍵穴しか使えません。(写真4) 6 ペットは飼っていません。 7 雨漏りやシロアリ被害はありません。

(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

【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】

板野町役場によると、物件1土地は、都市計画区域外である。

【接道】

同役場によると、物件1土地北側は幅員約6m舗装町道（1146号線）に接面する。

【上水道・下水道】

物件1土地の所在する場所には、上水道及び下水道の引込みはある。

但し、下水道について関係人の陳述によれば、物件2建物には接続されていない、とのことである。

【その他】

物件2建物（平成9年5月14日新築）は、目視上、室内に経年劣化が認められた。また、関係人の陳述のとおり、1階の各部屋や浴室、階段、2階廊下にカビの発生が著しいほか、内壁クロスの汚れが目立つ箇所も多い。1階の和室では畳の変色や擦り切れ等も認められた。（添付写真参照）

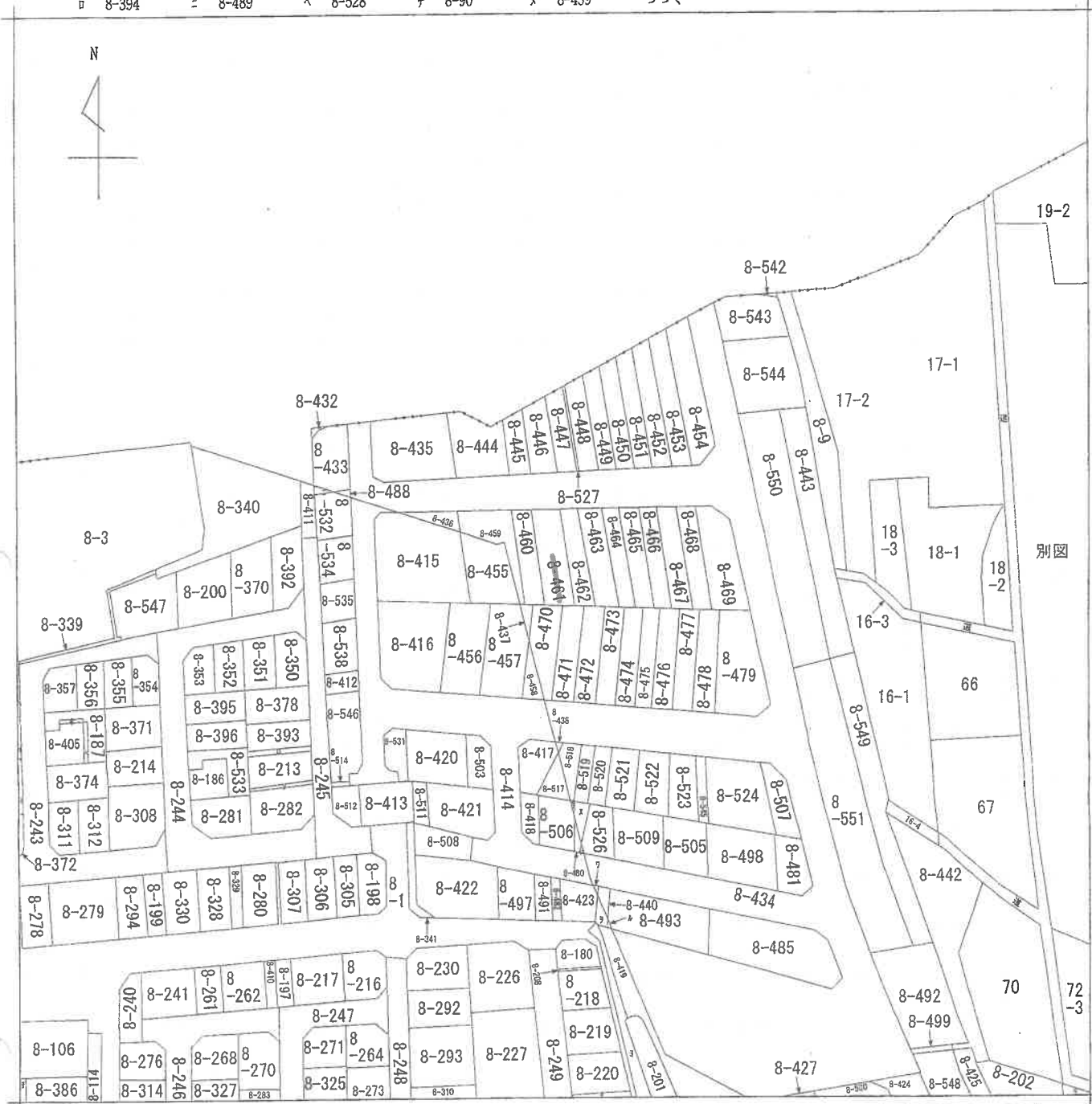
その他の目的物件に関する状況は、評価人作成の評価書特記事項等を参照されたい。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

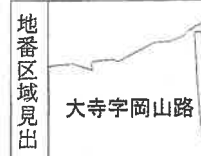
(4 枚目)

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10月8日（水） 8:30 — 8:40	当庁	法務局に対する公簿公図等交付請求書等作成準備
令和7年10月8日（水） 8:40 — 8:45	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10月9日（木） 11:40 — 12:00	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和7年10月21日（火） 10:43 — 11:31	物件所在地	立入調査、評価人帯同
令和7年10月21日（火） 11:42 — 11:50	板野町役場	公法上の規制等調査
(特記事項)		
■ 令和7年10月21日 目的物件は不在で施錠されていたので、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



(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	板野郡板野町大寺字岡山路				地 番	8番461		
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 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					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10月14日
徳島地方方法務局

請求番号：48-1

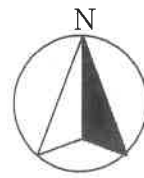
登記官

(1/2)

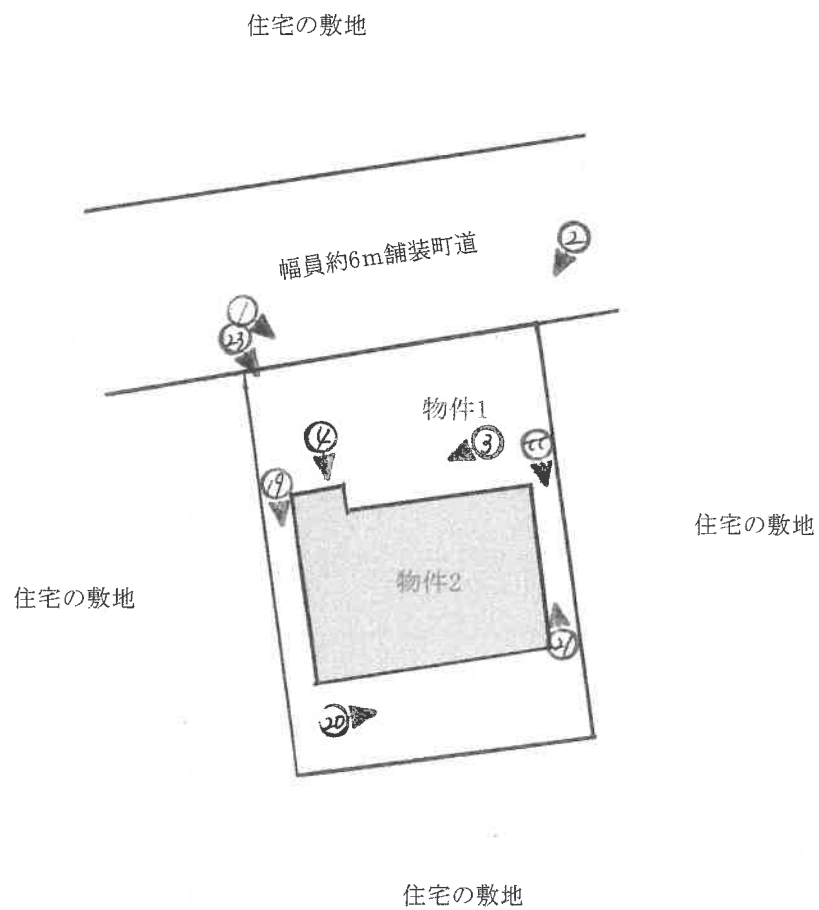
A 3 → A 4 に縮小

公用

土地建物 位置関係図

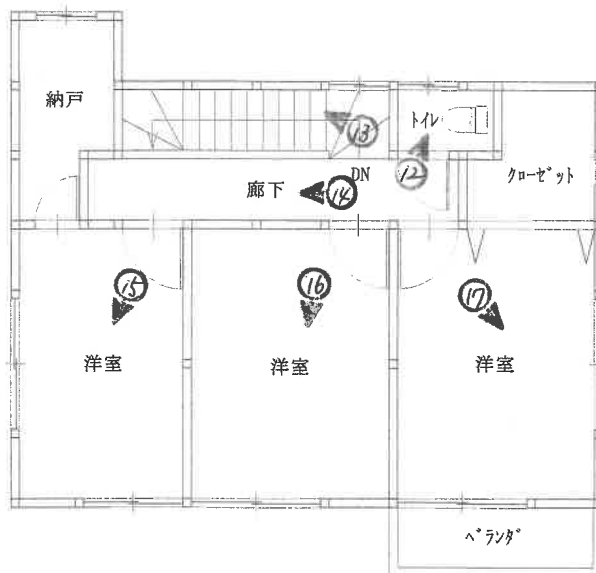


S ≒ 1 / 2 5 0



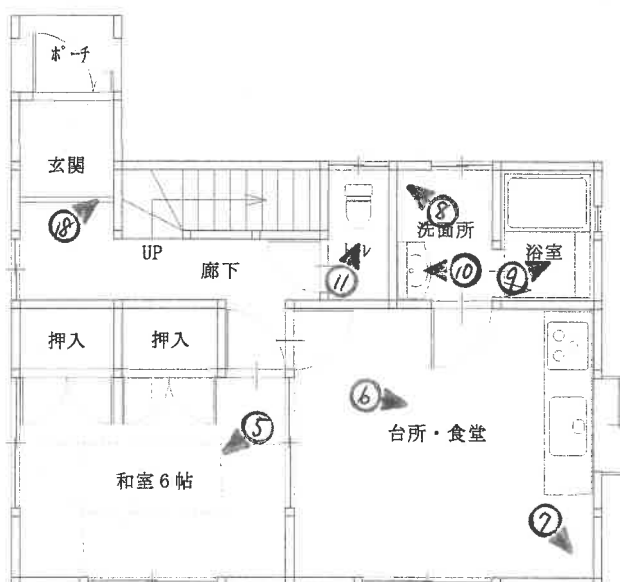
(注) 当該図面は、法務局備付の諸資料との照合、関係人の陳述及び現況概測に基づき作成したものであり、境界、建物の位置等を確定するものではありません。

建物間取り図



2 階 平 面 図

S=1/100



1 階 平 面 図

S=1/100

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10月14日 徳島地方方法務局

令和7年10月14日

徳島地方法務局

改訂品目表

9

請求番号: 48-2

(1/3)

地積測量圖

新 後 8-436 前

番 88-459~8-469

土地の所在
板野郡板野町大寺字岡山路

4004301

$$\frac{1}{3}$$

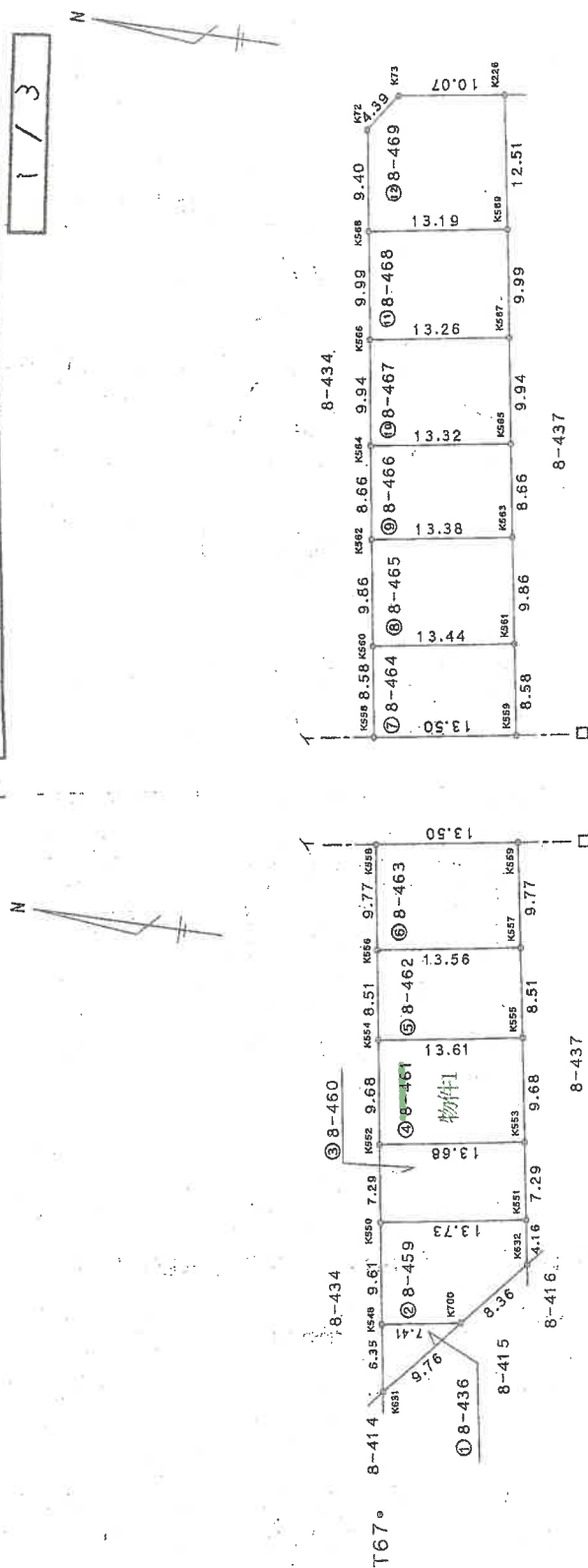
昭和8年2月7日

$A_3 \rightarrow A_4$ に縮小

人 體 中

縮尺 1/500

作者



1991-96

境界標K548, K550~K569, K72, K73, K226:コンクリート擁壁に金属鉄
 板貼付T67, T66:コンクリート擁壁に金属プレート(護土工会)

經界点	恒久点	点间距離	夾角	恒久点	点间距離	夾角
K61	167	11.350m	272-07-38	166	35.242m	18-46-26
K700	167	19.411m	293-31-07	166	31.544m	34-21-04
K632	167	27.218m	301-0-07	166	30.57	49-43-23

請求番号: 48-2

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10月14日 徳島地方法務局

令和7年10月14日

德島地方方法務局

說明書 100

請求番号: 48-2

4004302

2/3

$A_3 \rightarrow A_4$ に縮小

作者

人
請
出

縮尺

1枚目と同様

59~8-469

板野郡板野町大字岡山路

地積測量図

地 點	點 名	X	座 標	Y	座 標	D M D	估 面 積
開墾地	K556	347.233	40.579	21.668	13.844576		
	K558	348.695	50.247	9.5132	-284.656428		
	K559	335.339	52.254	13.632	-230.366208		
	K557	333.845	42.568	1.987	26.661566		
				估 面 積	264.516494		
				估 面 積	132.2582470		
				估 面 積	132.25 m ²		

地 点 名	香 港	78-464	X	座 標	Y	座 標	D M D	估 面 積
K558				348.695		50.247	8.496	10.687988:
K560				349.953		56.743	18.962	-252.213562:
K561:				336.652		60.713	12.443	-16.337659:
K559				335.339		52.224	1.977	26.404812:
							格 積	231.458441:
							面 積	115.7292205
							地 積	115.72 m ²

地 點	標 名	X	座 標	Y	座 標	D M 口	倍	面 積
測	K560		349.853		58.743	9.754		14.084776
	K562		351.397		68.497	21.468		-284.71916
	K563		338.160		70.457	13.684		-20.635472
	K561		336.652		60.713	1.970		26.202970
						倍	面 積	264.519642
						面 積	面 積	132.2598210
						面 積	面 積	132.25 m ²

點名	番	④8-466	X	座	標	Y	座	標	D	M	D	倍	面	積
K562			351.397			68.497			8.573					10.879137
K564			352.666			77.070			19.038			-		251.730738
K565			339.485			79.022			12.485			-		16.542625
K563			338.160			70.457			1.960					25.944520
												倍	面	積
												231.449706		
												115.7248530		
												115.72 m ²		

地 點 名	緯 度	經 度	Y	X	備 註
K564	352.666	77.070	9.842	14.349636	瀾
K565	354.124	86.912	21.627	-283.702986	
K567	341.006	88.855	13.737	-20.893977	
K565	339.485	79.022	1.952	25.729312	
			倍 面	264.518015	
			面	132.2590075	
			面	132.25	ms

地番	①8-436	X座標	Y座標	D M O	估價
別庄名	K700	334.790	6.933	-7.375	-47.192625
K631		341.189	-0.442	-8.460	-7.884720
K548		342.121	5.848	-1.085	7.954135
				背面	47.123210
				側面	23.5616050
				後面	23.56 m ²

地 點	點 名	X	座 標	Y	座 標	D	M	D	售 面	積
② 8-459	K548	342.1	121	5.848	9.507	13.376349				
	K550	343.5	528	15.355	21.025	-285.561550				
	K551	339.9	946	17.366	18.920	-12.052040				
	K632	329.3	309	13.250	8.487	45.517247				
	K700	334.7	790	6.953	1.085	7.954135				
						229.765859				
						114.8329295				
						114.88 m ²				

站 名	里程	Y	座 標	D M D	面 積
③ 8-460	X				
K550	343.528	15.355	7.218		7.716042
K552	344.597	22.573	16.440		-222.531840
K553	331.061	24.577	11.233		-12.524795
K551	328.946	17.366	2.011		27.313402
			面 積		200.027191
			面 積		100.0135955
			面 積		100.01 m ²

地 區	④ 8 4 6 1	X	座 標	Y	座 標	D M D	信 面 積
K552		344.597		22.573	22.573	9.584	13.559696
K554		346.016		32.157	32.157	21.163	-28.130099
K555		332.543		34.152	34.152	13.583	-20.129006
K553		331.061		24.577	24.577	2.004	27.126144
					座 面 積		264.533265
					面 面 積		132.2666325
					集 面 積		132.26 m ²

地點	峇峇名	X	座標	Y	座標	D	M	D	估面	積
K554		346.016	32.157		8.422				-10.502234	
K556		347.263	40.579		18.831				-252.674358	
K557		333.845	42.566		12.404				-16.150008	
K555		332.543	34.152		1.995				26.878635	
									231.443497	
									115.7217485	
									115.72	m ²

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10月14日 徳島地方方法務局

物品如

請求番号: 48-2

4004303

1枚目と同様

番地

8-459~8-469

地積測量図

土地の所在
板野郡板野町大寺岡山路

$$\frac{3}{3}$$

地 點	番 號	X	經 緯	Y	座 標	D M D	倍 面	積
南 點	K566	354.124		86.912		9.891	14.480424	
	K568	355.588		96.903		21.715	-283.445695	
	K569	342.535		98.736		13.767	-21.049743	
	K567	341.006		88.855		1.943	25.488274	
							264.526940	
							132.2634700	
							132.26 m ²	

地 點	標 本 號	X 座 標	Y 座 標	D M D	估 面 積
K568	*	355.588	98.803	9.306	12.823668
K72		356.966	106.109	22.201	-56.390540
K73		354.426	109.698	27.195	-271.351710
K226		344.448	111.103	16.233	-31.053729
K569		342.535	98.736	1.933	25.231449
			估 面 積	320.740862	
			估 面 積	160.3704310	
			估 面 積		160.37 m ²

地	差	地	差
18-436	23.56 m ²	28-466	132.25 m ²
28-459	114.88 m ²	28-467	132.25 m ²
38-460	100.01 m ²	38-468	132.25 m ²
48-461	132.26 m ²	48-469	160.37 m ²
58-462	115.72 m ²		
68-463	132.25 m ²		
78-464	115.72 m ²		
88-465	132.25 m ²		
98-466	115.72 m ²		
108-467	132.25 m ²		
118-468	132.25 m ²		
128-469	160.37 m ²		

 $A_3 \rightarrow A_4$ に縮小

人請申

尺蠖

製作

(3/3)

8000568

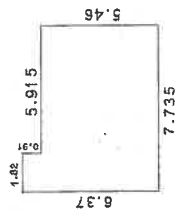
各階平面圖

面
圖
物
建

家屋番号 8番461

建物の所在
板野郡板野町大字岡山路8番地461

1階 2階 (各階同型)



求積表

$$\begin{array}{rcl} 1.82 & \times & 6.37 = 11.5934 \\ 5.915 & \times & 5.46 = 32.29590 \end{array}$$

合床	計	43.88930
面	積	43.88 m ²

$A_3 \rightarrow A_4$ に縮小

昭和9年5月15日

作者

人 體 母

縮尺 $\frac{1}{500}$

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10月14日 徳島地方方法務局

徳島地方法務局

例題 10

1

受命物件の状況



2

受命物件の状況



3



階段

4



5



6



7



壁紙のカビ

8



壁紙のカビ

9



浴室のカビ

10



11



1階 トイレ

12



2階 トイレ

13



壁紙の汚れ

14



2階 廊下

15



16



2階

17



18



1階玄関付近
壁の穴

19



20



21



エコキュート

22



エコキュート

23



外壁のクラック

令和 7 年 (ケ) 第 66 号
令和 7 年 10 月 21 日 現地調査
令和 7 年 11 月 4 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 1,930,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 690,000 円
物件2(建物)	金 1,240,000 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 等 所 在 番 地 目 地 積	徳島県板野郡板野町大寺字岡山路 8番461 宅地 132.26m ²	
2	所 在 等 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	徳島県板野郡板野町大寺字岡山路 8番地461 8番461 居宅 木造スレート葺2階建 1階 43.88m ² 2階 43.88m ² 延 87.76m ²	
番号	特 記 事 項		
	特になし		

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高徳線「板野」駅の北西方・道路距離約2,030m 最寄バス停「文化の館前」の東方・道路距離990m	
付 近 の 状 況	目的物件は、板野郡板野町大寺地区の高台に存する大規模分譲住宅団地の一画である。付近は、一般住宅等が建ち並ぶ状況である。	
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	都市計画区域外 指定なし 指定なし 指定なし 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	132.26㎡ 約9.7m・約13.6m ほぼ長方形 平坦 中間画地 約0.6～0.9m高く接面する 特になし
接面道路の状況	北辺が幅員約6m舗装町道（1146号線）に接面する。	
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：北側…道路を介して住宅 南側…住宅 東側…住宅 西側…住宅 そ の 他：特になし	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり(引込あり) ※北側道路に口径75mmの本管あり 都 市 ガ ス なし(LPガス利用) 下 水 道 あり(引込あり)※ ※下水道は敷地内に引き込まれているが、関係人の陳述によれば、物件2には接続されていないとのことである（物件2は浄化槽利用）。	
周知の埋蔵文化財包蔵地の指定	町教育委員会からの回答によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地（カンゾウ山古墳群）に指定されているものの、既に調査済のため、工事等に係る届出は不要とのことである。	
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年及び同60年の住宅地図等に基づく地歴調査によれば、目的物件周辺は主として山林であった土地が宅地開発され、現在の住宅団地となっ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	特に該当していない
特 記 事 項	◇物件1の範囲について 法務局備付の地積測量図が存するため、当資料との照合及びこれに基づく現況概測に基づき物件1の範囲を特定した。周縁は道路及び塀によって区画されており、当該範囲は概ね明瞭である。

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8番461）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成9年5月14日新築 経過年数：28年 経済的残存耐用年数：2年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：防火サイディング 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス、合板等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水、衛生等 そ の 他：特になし
床面積（現況）	公簿床面積に同じ（増改築はない）
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：別添「間取図」参照
品 等	普通程度
保守管理の状況	やや劣る
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	◇ 物件2はオール電化住宅である。 ◇ 下水道は敷地内に引き込まれているが、関係人の陳述によれば、物件2には接続されていないとのことである（物件2は浄化槽利用）。 ◇ 東、西及び北側の外壁には一部にコケの付着が認められる。 ◇ 1階の各部屋や浴室、階段、2階の廊下にはカビの発生が著しいほか、その他内壁クロスの汚れが目立つ箇所も多い。また、1階の和室では畳の変色や擦り切れも見られるなど、他の部分も全体的に使用に伴う経年劣化が認められる。 ◇ 浴室ドアの破損、一部居室ドアの建付不良や嵌め込みガラスの割れ、襖・障子の破れ等建具類にも損傷個所が見られる。 ◇ 関係人の陳述によれば、玄関ドアに2つ存する鍵のうち1つが使用できないほか、1階の洗面台では水漏れが生じているとのことである。その他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。 ◇ 関係人の陳述によれば、その他雨漏り等の不具合は特にないとのことである。

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 イ 別 差	地 積 ウ (㎡)	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	15,100	1.00	132.26	0.99	1,977,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 板野-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
 $18,000\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 119 = 15,100\text{円}/\text{m}^2$

◇ 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▲3%、接近条件+29%、環境条件▲5% 計(相乗積) +19%

イ 個 別 格 差 : 必要なし。

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	87.76	0.06	790,000

ウ 現価率

耐用年数に基づく方法(経過年数28年、経済的残存年数2年、残価率3%による定額法)と観察減価法(経年減価以外の物件建物固有の減価分等を考慮して▲40%の観察減価を認定)とを併用して、現価率を下記の通り査定した。

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= \{3\% + (1-3\%) \times (2\text{年} / (28\text{年} + 2\text{年}))\} \times (1-40\%) \\ &= 0.06 \end{aligned}$$

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	1,977,000	0.50	法定地上権	989,000

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	1,977,000	-989,000		1.00	0.70	690,000
2	790,000	+989,000	1.00	1.00	0.70	1,240,000
一括価格(合計)						1,930,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：必要なし。

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

地価調査価格 板野-2

所 在 : 板野郡板野町大寺字亀山西38番1

価 格 : 18,000円/㎡

位 置 : 物件1の東方約740m (直線距離)

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 332㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 北側幅員約4m町道

用 途 指 定 等 : 都市計画区域外

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い既成住宅地域

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



目的物件1、2

地価調査基準地

可波瀬路道（大日寺境内）
9番大日寺

阿波瀬路道（地蔵寺境内）
五番地蔵寺





地番区域見出

請 求 部 分	所 在	板野郡板野町大寺字岡山路					地 番	8番461		
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分		座 標 系 又 座 番 号 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					備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 事 項		

公用

登記年月日：平成8年2月7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10月14日 徳島地方方法務局

徳島地方法務局

改訂品如

- 11 -

請求番号: 48-2

(1/3)

400430i

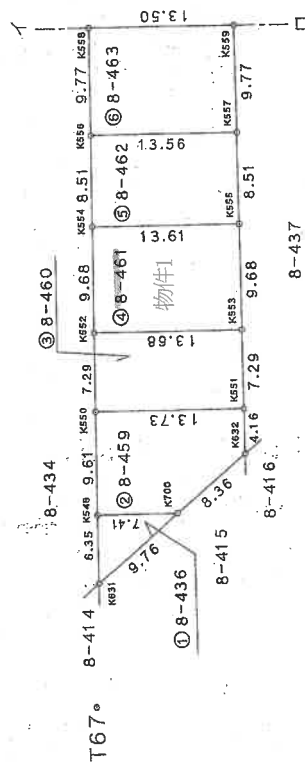
新 後 8-436 前

地番	88-436-8-469
----	--------------

土地の所在
板野郡板野町大寺字岡山路

地積測量圖

1/3



666

境界標K548, K550~K569, K72, K73, K226:コンクリート擁壁に金屬鉄
 線網占I67, I66:コンクリート版壁に金屬プレート(調査士会)

A3→A4に縮小

昭和8年2月7日

班果点	恒久点	时间距离	水角	恒久点	点间距离	水角
631	T67	11.350m	272-07-30	T66	35.242m	18-46-26
632	T67	19.411m	293-31-01	T66	31.544m	34-21-04
633	T67	27.218m	301-00-07	T66	30.579m	49-43-23

作製者

人 體 申

縮尺 500

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10月14日 徳島地方方法務局

登記官

4004302

2 / 3

1枚目と同様

地積測量図

地番 8-459~8-469

土地の所在 板野郡板野町大寺岡山路

地番	⑧-463	X	座標	Y	座標	D M D	倍	面積
測点名								
K556		347.263	40.579	9.668	13.844576			
K558		348.695	50.247	21.313	-284.656428			
K559		335.339	52.224	13.632	-20.366208			
K557		333.845	42.566	1.987	26.661566			
					264.516494	倍		
					132.2582470	面		
						地		
								132.25 m²

地番	⑧-464						
測点名	X	座標	Y	座標	D M D	倍	面積
K558	348.695		50.247		8.496		10.687968
K560	349.953		58.743		18.962		-252.213562
K561	336.652		60.713		12.443		-16.337659
K559	335.339		52.224		1.977		26.404812
					倍	面積	231.458441
					地	面積	115.7292205
							115.72 m ²

地 番	⑧-465	X	座 標	Y	座 標	D M D	倍 面 積
測 點 名							
K560		349.953		58.743		9.754	14.084776
K562		351.397		68.497		21.468	-284.171916
K563		338.160		70.457		13.684	-20.635472
K561		336.652		60.713		1.970	26.202970
						倍 面 積	264.519642
						地 面 積	132.2598210
						地 面 積	132.25 m ²

地番	⑧-466	X	座標	Y	座標	D M D	倍	面積
測点名								
K562		351.397	68.497	8.573	10.879137			
K564		352.666	77.070	19.098	-251.730738			
K565		339.485	79.022	12.485	-16.542625			
K563		338.160	70.457	1.960	25.944520			
					231.449706	倍	面積	
					115.7248530	面	積	
								115.72 m ²

地番	⑧-467									
測点名	X	座標	Y	座標	D	M	D	倍	面積	備
K564	352.666		77.070		9.842			14.349636		
K566	354.124		86.912		21.627			-283.702986		
K567	341.006		88.855		13.737			-20.893977		
K565	339.485		79.022		1.952			25.729312		
							倍	264.518015		
							面積	132.2590075		
							地	132.25 m ²		

A 3 → A 4 に縮小

地番	⑧-436								
測点名	X	座標	Y	座標	D	M	D	倍	面積
K700	334.790		6.933		-7.375				-47.192625
K631	341.189		-0.442		-8.460				-7.884720
K548	342.121		5.848		-1.085				7.954135
				倍				面積	47.123210
				面				面積	23.5616050
				地				面積	23.56 m ²

地番	⑧-459					
測点名	X	座標	Y	座標	D M D	倍面積
K548	342.121		5.848		9.507	13.376349
K550	343.528		15.355		21.025	-285.561550
K551	329.946		17.366		18.920	-12.052040
K632	329.309		13.250		8.487	46.517247
K700	334.790		6.933		1.085	7.954135
				倍面積		229.765859
				面積		114.8629295
				地積		114.88 ^{m²}

地番	⑧-460					倍	面積
測点名	X	座標	Y	座標	D M D	倍	面積
K550	343.528	15.355	7.218	7.716042			
K552	344.597	22.573	16.440	-222.531840			
K553	331.061	24.577	11.233	-12.524795			
K551	329.946	17.366	2.011	27.313402			
				200.027191	倍	面積	
				100.0135955	面	積	
					地	積	100.01 m ²

地番	⑧-461						
測点名	X	座標	Y	座標	D M D	倍	面積
K552	344.597		22.573		9.584		13.599896
K554	346.016		32.157		21.163		-285.128099
K555	332.543		34.152		13.583		-20.130006
K553	331.061		24.577		2.004		27.126144
						倍	面積
							264.533265
						面積	132.2666325
						面積	132.26 m²

地番	⑧-462	X	座標	Y	座標	D	M	D	倍	面積
測点名										
K554		346.016		32.157		8.422			-10.50234	
K556		347.263		40.579		18.831			-252.674358	
K557		333.845		42.566		12.404			-16.150008	
K555		332.543		34.152		1.995			26.878635	
								積	231.443497	
								面積	115.7217485	
								面積	15.72	m ²

申請人

縮尺

4004303

1枚目と同様

地積測量図

地番 8-459~8-469

土地の所在 板野郡板野町大字岡山路

3 / 3

地番	⑧-468								
測点名	X	Y	座標	D M D	倍	面	積		
K566	354.124	86.912	9.891	14.480424					
K568	355.588	96.803	21.715	-283.445895					
K569	342.535	98.736	13.767	-21.049743					
K567	341.006	88.855	1.943	25.488274					
				264.526940					
				132.2634700					
				132.26	㎡				

地番	⑧-469								
測点名	X	Y	座標	D M D	倍	面	積		
K568	355.588	96.803	9.306	12.823668					
K72	356.966	106.109	22.201	-56.390540					
K73	354.426	109.698	27.195	-271.351710					
K226	344.448	111.103	16.233	-31.053729					
K569	342.535	98.736	1.933	25.231449					
				320.740862					
				160.3704310					
				160.37	㎡				

地番	⑧-436								
測点名	X	Y	座標	D M D	倍	面	積		
⑧-436				23.56	㎡				
⑧-459				114.88	㎡				
⑧-460				100.01	㎡				
⑧-461				132.26	㎡				
⑧-462				115.72	㎡				
⑧-463				132.25	㎡				
⑧-464				115.72	㎡				
⑧-465				132.25	㎡				
⑧-466				115.72	㎡				
⑧-467				132.25	㎡				
⑧-468				132.26	㎡				
⑧-469				160.37	㎡				

A 3 → A 4 に縮小

申請人

縮尺

作製

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10月14日 徳島地方法務局

登記年月日：平成9年5月15日

公用

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10月14日 徳島地方方法務局

登記官

8000568

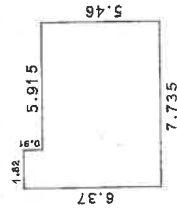
各階平面図

家屋番号 8番461

建物図面

建物の所在 板野郡坂野町大寺字岡山路8番地461

1階、2階(各階同型)



求積表

1.82	x	6.37	=	11.5934
5.915	x	5.46	=	32.29590
合計				43.88930
床面積				43.88 m ²

8-434
道路

8-460

8-462

8-461

8-470 8-471

A3→A4に縮小

昭和9年5月15日
平成

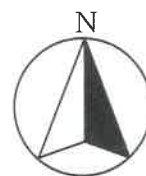
作製者

申請人

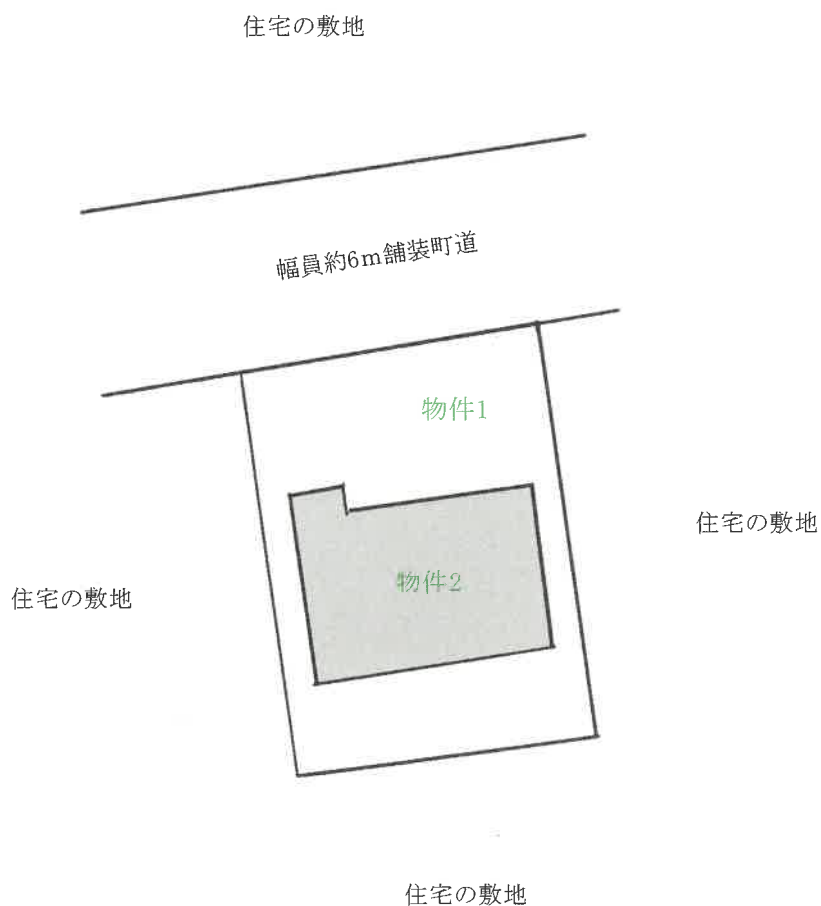
縮尺

1/500

土地建物 位置関係図

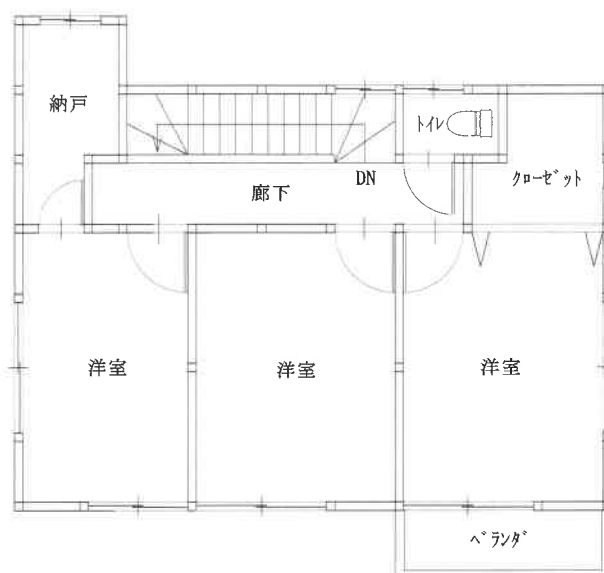


S ≡ 1 / 2 5 0



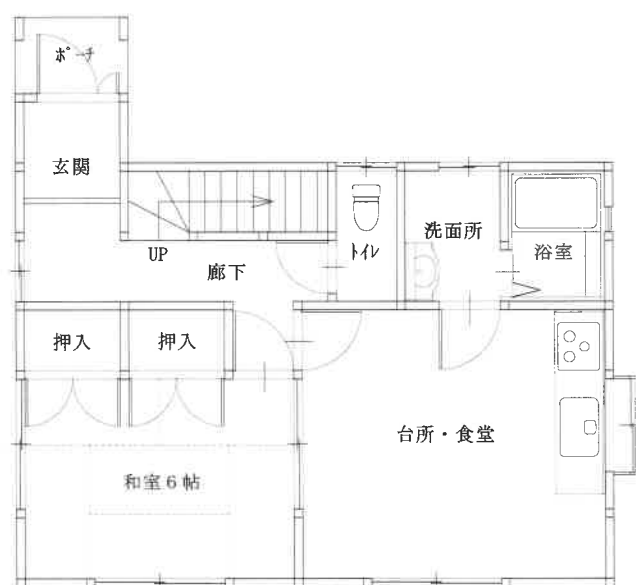
(注) 当該図面は、法務局備付の諸資料との照合、関係人の陳述及び現況概測に基づき作成したものであり、境界、建物の位置等を確定するものではありません。

建物間取り図



2 階 平 面 図

S=1/100



1 階 平 面 図

S=1/100