

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 15 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 2 月 5 日から 令和 8 年 2 月 12 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 18 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 3 月 11 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 2 月 19 日から 令和 8 年 2 月 20 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 8 年 1 月 15 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）
1～3	900,000 720,000	一括	180,000	16,020	0
1	380,000				
2	130,000				
3	390,000				



物 件 目 録

1 所 在 徳島県美馬郡つるぎ町半田字高清

地 番 1 3 8 9 番 1

地 目 畑

地 積 4 4 3 平方メートル

(現況)

地 目 宅地、一部雑種地

2 所 在 徳島県美馬郡つるぎ町半田字高清

地 番 1 3 8 9 番 3

地 目 雑種地

地 積 1 5 3 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

3 所 在 徳島県美馬郡つるぎ町半田字高清 1 3 8 9 番地 1、
1 3 8 9 番地 3

家屋 番号 1 3 8 9 番 1

種 類 作業所

構 造 木造鋼板葺平家建

床 面 積 2 2 7. 1 7 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫



物 件 目 録

構 造 木造鋼板葺平家建

床 面 積 60.61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12月17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, 2】

- ・物件番号3の敷地部分につき、B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。
- ・有限会社近藤製麺が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号1】

南東端付近の地中のうち下水排管（2本分、現況調査報告書の土地建物位置関係図の「隣地からのビニールパイプ（東谷川へ放流）」と記載のある部分）が埋設された部分につき、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。

【物件番号3】

有限会社近藤製麺が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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 徳島県美馬郡つるぎ町半田字高清

地 番 1 3 8 9 番 1

地 目 畑

地 積 4 4 3 平方メートル

(現況)

地 目 宅地、一部雑種地

所有者 A

2 所 在 徳島県美馬郡つるぎ町半田字高清

地 番 1 3 8 9 番 3

地 目 雑種地

地 積 1 5 3 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

3 所 在 徳島県美馬郡つるぎ町半田字高清 1 3 8 9 番地 1、
1 3 8 9 番地 3

家屋 番号 1 3 8 9 番 1

種 類 作業所

構 造 木造鋼板葺平家建

床 面 積 2 2 7 . 1 7 平方メートル

(附属建物)



物 件 目 録

符 号 1
種 類 倉庫
構 造 木造鋼板葺平家建
床 面 積 60.61 平方メートル
所有者 B



令和 7 年（ケ）第75号
令和 7 年10月22日受理
令和 7 年11月12日提出
令和 7 年12月11日補充



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 徳島県美馬郡つるぎ町半田字高清

地 番 1 3 8 9 番 1

地 目 畑

地 積 4 4 3 平方メートル

所有者 A

2 所 在 徳島県美馬郡つるぎ町半田字高清

地 番 1 3 8 9 番 3

地 目 雑種地

地 積 1 5 3 平方メートル

所有者 A

3 所 在 徳島県美馬郡つるぎ町半田字高清 1 3 8 9 番地 1、
1 3 8 9 番地 3

家屋 番号 1 3 8 9 番 1

種 類 作業所

構 造 木造鋼板葺平家建

床 面 積 2 2 7. 1 7 平方メートル

所有者 B

(土地・建物用)

不動産の表示		「物件目録」のとおり					
住居表示		(住居表示未実施)					
土地		物件１・２					
	現況地目	☒ 宅地、一部雑種地(物件１) ☐ 畑 ☐ 田 ☒ 宅地(物件２)					
	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」 ☒ 「その他の者」 ■「その他の者①」が、本件土地上に下記建物を所有して、占有している。 ■「その他の者②」が、下記建物の利用上必要な範囲を、占有している。 ■「その他の者③」が、南東端地下に排水管を埋設して、占有している。 ■「占有者及び占有権原①、同②、同③」とおり					
	下記以外の建物	☒ ない ☐ ある					
	その他の事項	■物件１土地の南東部に該当する部分は、雑木雑草が生い茂った雑種地の状態となっている。					
建物		物件３					
	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） ☐ 床面積：					
	物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { ■種類：倉庫 ■構造：木造鋼板葺平家建 ■床面積：60.61㎡					
	占有者及び占有状況	☐ 「建物所有者」が、 ☐ 占有している。 ■「その他の者②」が、作業所(空家)として占有している。 ■「占有者及び占有権原②」とおり					
	上記以外敷地(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

(2 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3建物の敷地部分	
占有者	■ B	
占有状況	■ 敷地 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 倉庫 ☐	
■ 関係人 (■ A、B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	■ 昭和56年11月1日 (物件3建物の新築日)	
最初の契約等	契約日	■ 同上
	期間	年 月 日 から ■ 期間の定めなし
更新の種類	☐ 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	☐ 毎月 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 ☐ 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・2土地(所有者A)の上に物件3建物(所有者B)が存在することにつき、A B間において賃料支払いの合意はなく、Bの物件1・2土地に対する占有権原は使用借権と認められる。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

(占有關係用〈单独〉)

[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

(4 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原③		
占有範囲	■ 本件土地の南東端付近の地中のうち下水排水管(2本分)を埋設した部分	
占有者	■ C	
占有状況	☐ 敷地 ■ 下水排水管の埋設 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 倉庫 ☐	
■ 関係人 (■ A、B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	■ 不明(何十年も前から)	
最初の契約等	契約日	■ 同上
	期間	年 月 日 から ☐ 期間の定めなし
更新の種類	☐ 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	☐ 毎月 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 ☐ 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 ・ Bによれば、「本件土地は私が製麺所を営む上で使用してきたものです。ご指摘の排水管は隣地の家屋がその排水を川へ流すための排水管であり、当方とすれば何の支障もないことから、本件土地の地下に排水管を通させてあげているものです。田舎のことでこのような土地の利用関係はお互い様としてよく行われていることであり、何十年も前から、もちろん無償で排水管を埋設させてあげております。」との説明である。 ・ 以上からすれば、本件土地の地下部分へ排水管を埋設することは、使用借権によって土地の一部を利用するものと認められる。		

(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)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
B(債務者会社代表者兼 物件3所有者)	1 私はここで44～5年前の頃から製麺業を営むようになりましたが、物件3建物は、専ら製麺所として使用してきました。平成5年1月には法人成りし(有限会社近藤製麺)、私が代表者となりました。もっとも、今から10年くらい前に営業を停止し、それ以降は再開していません。 2 なお、物件3建物は私(B)の名義になっていますが、全面的に上記会社の製麺所として使ってきました。建物内部に人間の居住スペースはなく全面的に製麺所用としての建物です。 3 また、物件3建物の敷地(物件1・2土地)の所有名義はAになっているのですが、上記のとおり何十年もの間、私が製麺業を営むための敷地として無償で利用させてもらっています。そして、この土地のうち上記製麺所用建物の敷地以外の部分についても、全面的に製麺所用建物用地として上記建物といっしょに利用しています。ですから、物件1・2土地及び物件3建物についてはその全体を私自身が長年使用してきたものであり、これらの物件のことは、私自身が一番よく知っています。 4 一方、Aは製麺業には関与しておらず物件のことは何も知りません。また、Aは遠方(県外)に居住していますし、同人が県外へ出て行ってから、既に37～8年が経過しています。したがって、A自身としては、本日私が質問を受けているような内容と同じ質問を聴かれても何も分からないと思います。Aは遠方に居住していて本日は同席できませんし、以上の事情から物件1～3の件については、私がお答えします。 5 物件1・2土地について、隣接地との間で境界に関する紛争はありません。また、物件1～3内に残置されている動産類はすべて有限会社近藤製麺のものであります。 6 製麺所として使用してきた機械類の大半は、昨年(令和6年)に知り合いに無償譲渡しました。 7 物件1土地内の南東端付近の地下にはその隣接地にある家屋の生活排水を近くの川へ流すための排水管が埋まっています。物件1土地の南東端の地下の中を通過するように地中に埋設されていますが、当方とすれば何の支障もないことから、このような形で地下を通過させてあげているものです。この辺りは田舎ということで、このような土地の利用関係はお互い様として通常よく行われていることであり、何十年も前から、もちろん無償でこのようにさせてあげております。
A(物件1・2所有者)	1 私は、物件1・2土地の所有者になります。本件土地は、私がBに無償で貸与し、Bは同土地上に製麺業を営むための建物を建てています。 2 物件1土地内の南東端付近の地下にはその隣接地にある家屋の生活排水を近くの川へ流すための排水管が埋まっているとのことですが、それは、土地の所有者が私の親の代に埋められたもののはずです。私としても、同本件土地内に無償で埋設することに、異存はありません。

(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

【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、一体画地を形成する物件1・2土地の地上に物件3建物(平屋建)の作業所が築造されている。なお、物件3建物は登記上昭和56年11月新築(後に増築あり)の物件である。

【占有関係】(同条同項)

- ・ 物件1・2土地は、上記のとおり、その全面が物件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3建物は、債務者会社(有限会社近藤製麺)によって占有(空家)されている。なお、その占有関係の詳細は(2～5枚目)に記載のとおりである。

【土地の範囲、境界】

- ・ 物件1・2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、現況目視上も本件土地の範囲は比較的明瞭である。

【接道等】

- ・ 物件1・2土地は、その北西側が舗装道路(法定外公共物としての赤道)に接面しており、接面付近での幅員は約3.6m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・2土地は一体画地を形成し、地上に物件3建物が存在するが、本件物件の南側には東谷川が流れており、本件土地と同河川との間には介在する他の土地はない。すなわち、本件土地は、上記河川に接する位置にある。
- ・ なお、本件土地内にある浄化槽の排水は上記河川へ放流されているが、河川利用に関する占用許可は得られていない。
- ・ 本件土地の南東部分は雑木雑草が生い茂り雑種地としての形状を有する。

【農業委員会への照会回答について】

- ・ 物件1土地の登記上の地目は「畑」であることから、つるぎ町農業委員会に対して農地法の適用の有無等につき照会が行われたが、同農業委員会によれば、本件土地は「非農地(宅地)」であり、農地法の適用はないとの回答であった。

【建物の状況】

- ・ 物件3建物は登記上昭和56年新築の物件であり、その後増築等が行われたとの説明であるが、経過年数相応の経年劣化が認められる。
- ・ 写真11に示す部分には、雨漏り跡が確認できる。また、床については複数の箇所において歩くときしみが見られた。
- ・ Bによれば、製麺所として使用してきた機械類の大半は、令和6年に知人に無償譲渡したとの説明であるが、本件建物内部には一部の機械、天井扇、その他の動産類(Bによれば換価価値があるものはない)が残置されたままとなっている(写真8～10、12～14)。

(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10月22日（水） 13:05 — 13:15	当庁	つるぎ町役場に対し図面、航空写真などの 資料請求書面作成及び送付
令和7年11月4日（火） 11:15 — 11:30	つるぎ町役場	接道及び公法上の規制等の調査
令和7年11月4日（火） 12:25 — 13:50	目的物件所在地	立入調査(物件見分調査、聴取調査) B立会
令和7年12月11日（木） 11:23 — 11:43	携帯電話	A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

(美馬郡つるぎ町半田字高清)



※法務局備付の図面を約70%に縮小

登記年月日：平成1年2月13日

これは題頭に記録されている内容を証明した書面である。
(長野地方裁判所支部文書第10号)
令和7年8月27日 徳島地方裁判所

令和7年8月27日 徳島地方法務局

附錄二

(10 枚目)

各階平面図

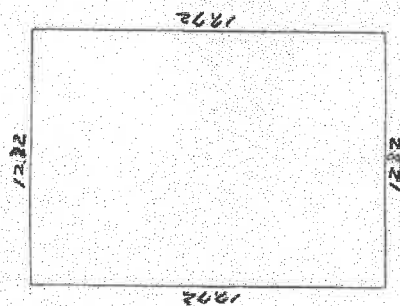
威靈番號 1,389番

通物區直

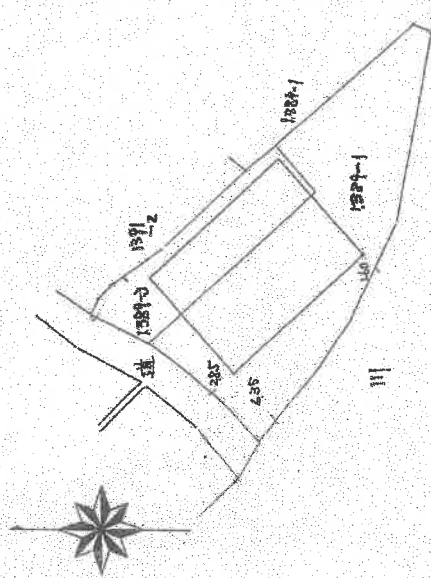
建築物の所在
真馬郡半田町高青1389番地1、1389番地3

田中仙太郎

七



求積 $12.82 \times 17.92 = 227.704$
底面積 227.7 m^2



物件 3 建物

霜 雪 作 伴

氏糖

人讀中

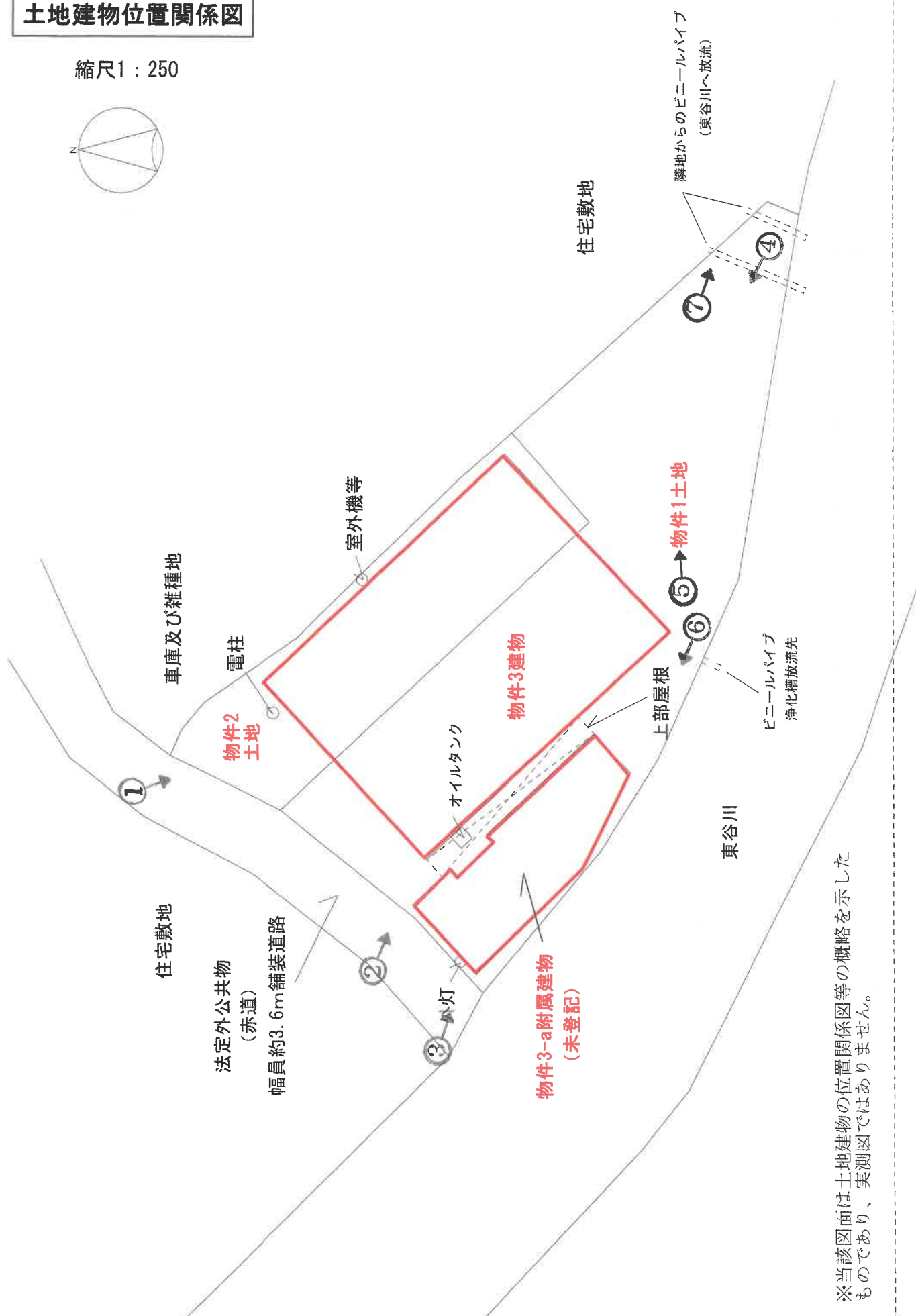
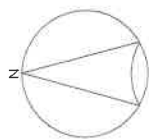
150

日二月九年

地圖整理番号：M36555

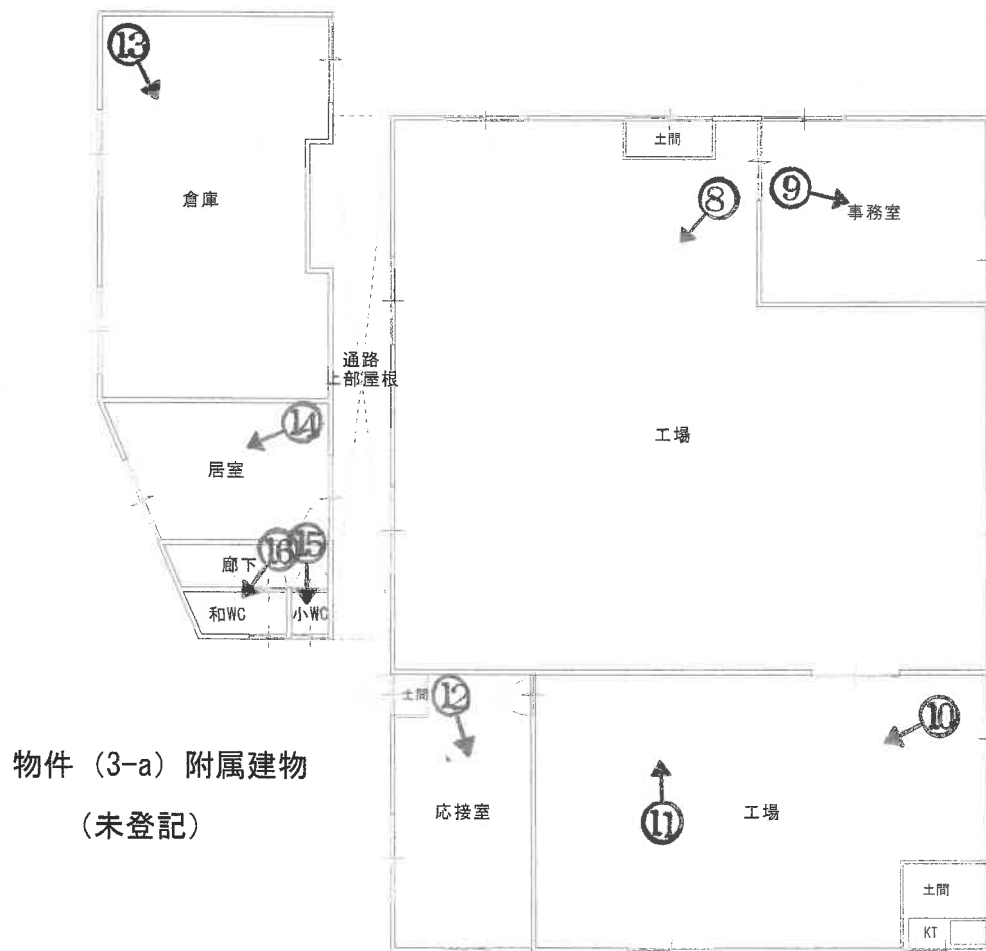
土地建物位置関係図

縮尺1 : 250



※当該図面は土地建物の位置関係図等の概略を示したものであり、実測図ではありません。

間取り図



※概略図であり、現況と相違する場合がある。

1



2



3



4



5



6



7

南東側隣地の排水管



8



9



10



(17 枚目)

11

雨漏り跡の状況



12



13



14

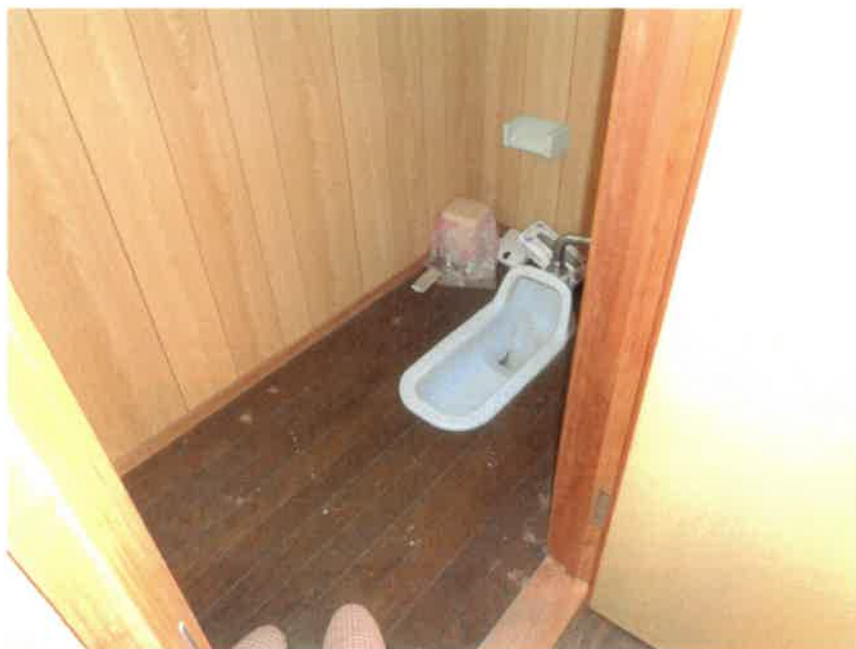


(19 枚目)

15



16



(20 枚目)

令和 7 年（ケ）第 75 号

令和 7 年 11 月 4 日 現地調査

令和 7 年 11 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 900,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 380,000 円
物件2(土地)	金 130,000 円
物件3(建物)	金 390,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2、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、2の内訳価格は物件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	徳島県美馬郡つるぎ町半田 字高清 1389番1 畑 443m ²	宅地、一部雑種地
2	所 在 地 番 地 目 地 積	徳島県美馬郡つるぎ町半田 字高清 1389番3 雑種地 153m ²	宅地
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	徳島県美馬郡つるぎ町半田 字高清1389番地1、1389番地 3 1389番1 作業所 木造鋼板葺平家建 227.17m ²	
3-a	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(未登記)	倉庫 木造鋼板葺平家建 60.61m ² (概測)
番号	特 記 事 項		
1・2	・ 物件3建物及び物件3-a附属建物（未登記建物）の敷地として一体利用されている。 ・ 北東側隣接地の排水管が敷地内南東端付近を經由して東谷川に放流されている。		

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・2)

位置・交通	J R 徳島線「阿波半田」駅の南方・道路距離約6.3km 最寄バス停「 高井校前 」の南西方・道路距離約50m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	付近はつるぎ町の山間部に位置し、住宅、事業所等が点在する旧来からの集落が形成されている。住宅地、農地、林地が混在しており、人口減少傾向と相俟って、住宅地としての熟成度は低い。	
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 - - - - 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	596㎡ (登記面積を採用) 間口：約21m、奥行：約43m 不整形 概ね平坦 中間画地 北西側道路よりも約0m～1.5m程度高い。一部がスロープとなっており車両の出入りは可能。 宅地地盤面は概ね平坦であるが、目的物件周辺は南西方の東谷川に向かって緩やかに傾斜した地域であり、目的物件は北東側隣接地より約1m～1.5m程度低くなっている。
接面道路の状況	【北西側】 現況幅員約3.6m舗装道路(町道認定なし)に接面する。 ※都市計画区域外につき建築基準法上の道路種別の判定なし。	
土地の利用状況等	・ 物件1・2土地は物件3建物及び物件3-a附属建物(未登記建物)の敷地に供されている。物件1土地は登記地目は畑で、土地の南東部(物件3建物の南東側)は一部にみかんの木等があるが現況は耕作されておらず、雑木雑草等が生い茂った雑種地等の状態である。 ・ 隣地の状況：北西側：道路、戸建住宅の敷地 北東側：戸建住宅、車庫等の敷地 南西側から南側の一帯：東谷川 ・ 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) (前面道路に本管はない) 都市ガス なし 下水道 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	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ない。
特記事項	・北西側道路には水道本管は布設されていない。現在は物件1・2土地の北西側に存する本件建物所有者の自宅から道路を介して上水道を引き込んでいる。よって、目的物件(1～3)で上水道を利用するためには、物件1・2土地の北東方に存する県道：小谷西端山線に布設されている水道管100mmから自費で引き込み工事を行う必要がある他、上水道新設加入金、メーター使用料等の費用が生じる。詳細はつるぎ町上下水道課に確認を要する。 ・本件土地には浄化槽が設置され隣接する東谷川に放流されている。本来であれば河川放流にあたって占用許可を要するが、徳島県西部総合県民局美馬庁舎県土整備部予防保全・管理担当によれば、本件土地で占用許可を取得した記録はないとのこと。 ・物件1土地の南東端付近に北東側隣接地から本件土地へ接続する浄化槽放流用のビニールパイプ(排水管)が2本確認できる。本件土地を経由して東谷川に放流している様子である。 ・つるぎ町農業委員会担当者によれば、物件1土地は「登記地目：畑」であることから原則として農地法上の転用許可が必要な土地(農用地区域外、第二種農地)であるが調査日時点で転用許可を取得した記録はない。宅地利用されてから長期間が経過している実態もあり、申請があれば「非農地証明」を交付することは可能と思われるが、実際に交付可能かどうかは必要書類を提出して農業委員会での協議を経る必要があるとのこと。つるぎ町農業委員会に対する照会書の回答によれば、物件1土地の現況は「非農地(宅地)」、買受適格証明の要否は「否」、競売による売却について農地法3条、5条等の適用の有無は「適用無し」となっている。詳細はつるぎ町農業委員会に確認を要する。 ・農地法の許可権者である徳島県西部総合県民局 美馬庁舎農林水産部農村保全担当によれば、本件の売買にあたって、つるぎ町農業委員会から徳島県に対して農地転用許可の申請はしない旨を確認したとの回答あり。

2 建物の概況及び利用状況(物件3)

区 分	主である建物（家屋番号1389番1）
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56年11月1日 (増築) 昭和60年8月31日
	経 過 年 数：44 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：鋼板葺 外 壁：鉄板張り等 内 壁：ベニヤ板張り等 天井：ベニヤ板張り等 床：板張り 設 備：電気・給排水等 その他：-
床面積(現況)	概測により登記面積と概ね同じと認定した。(227.17㎡)
現 況 用 途 等	現況用途：作業所 間 取 り：別添「間取り図」参照
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
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	・調査日現在、建物所有者が占有しているが作業所は未稼働状態で、一部の機械や設備が残置されている。 ・物件(3)建物の床の一部は耐久性が劣り、踏み込むと床がきしむ箇所が複数見られる。重量物などの設置にあたっては床の改修工事が必要となる可能性がある。 ・天井の一部には雨漏り跡が確認できる。 ・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。

区 分	物件3-a附属建物（未登記建物）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日 : (新築) 平成15年頃
	経 過 年 数 : 22 年(新築時より)
	経済的残存耐用年数 : 未登記につき正確な築年月日は不詳。所有者によれば約22年前に建築したと のことであり、当該年をもって建築年 と判断した。外部観察等に基づき経済 的残存耐用年数はほぼ満了していると 認められる。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 鋼板葺 外 壁 : 鉄板張り等 内 壁 : ベニヤ板張り等 天 井 : ベニヤ板張り、一部ビニールクロス等 床 : 板張り 設 備 : 電気・給排水衛生等 その他 : -
床面積(現況)	現地概測による。(60.61㎡)
現 況 用 途 等	現況用途 : 倉庫 間 取 り : 別添「間取り図」参照
品 等	劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
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	・調査日現在、建物所有者が占有しており、資材等が残置されている。 ・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・2(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	5,280	0.67	443	0.9	1,410,000
2	5,280	0.67	153	0.9	487,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 つるぎ(県)-3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $6,160\text{円}/\text{㎡} \times 99.4 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 116 = 5,280\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 1.05	地域格差 (相乗積) 1.16
	交通接近条件 1.00	
	環境条件 1.10	
	行政的條件 1.00	

イ 個別格差 : 形状0.90、奥行通減0.97、高低差0.95、一部雑種地0.90、
要上水道工事0.90、計0.67(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
3	150,000	227.17	0.02	682,000
3-a	150,000	60.61	0.05	455,000
物件3建物の価格(合計)				1,137,000

ウ 現価率

建物の現況より、物件3建物の現価率2%、物件3-a建物の現価率5%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	1,410,000	0.10	使用借権	141,000
2	487,000	0.10	使用借権	49,000
土地利用権等価格(合計)				190,000

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3建物が有する土地利用権の及ぶ範囲を物件1・2土地全体と判定した。当該土地利用権を使用借権と判定、その割合を10%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エ)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	1,410,000	-141,000		0.50	0.60	380,000
2	487,000	-49,000		0.50	0.60	130,000
3	1,137,000	+190,000	1.00	0.50	0.60	390,000
一括価格(合計)						900,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：目的物件はつるぎ町の山間部に位置し、市街地と比較して売買市場が未成熟な地域である。建物用途は標準的使用（居住用建物）と異なり一部老朽化も進行している。また、第三者の排水管が敷地内を通過している等、本件に係る価格形成要因を総合的に勘案して市場流通性を考慮した。

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

地価調査価格 (つるぎ(県) - 3)

所 在 : 徳島県美馬郡つるぎ町半田字日開野 1 8 5 番 1

価 格 : 6,160 円 / m²

位 置 : 半田小学校の南方約3.5 k m (直線距離)

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 415m²

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 南東側 4.0m 県道

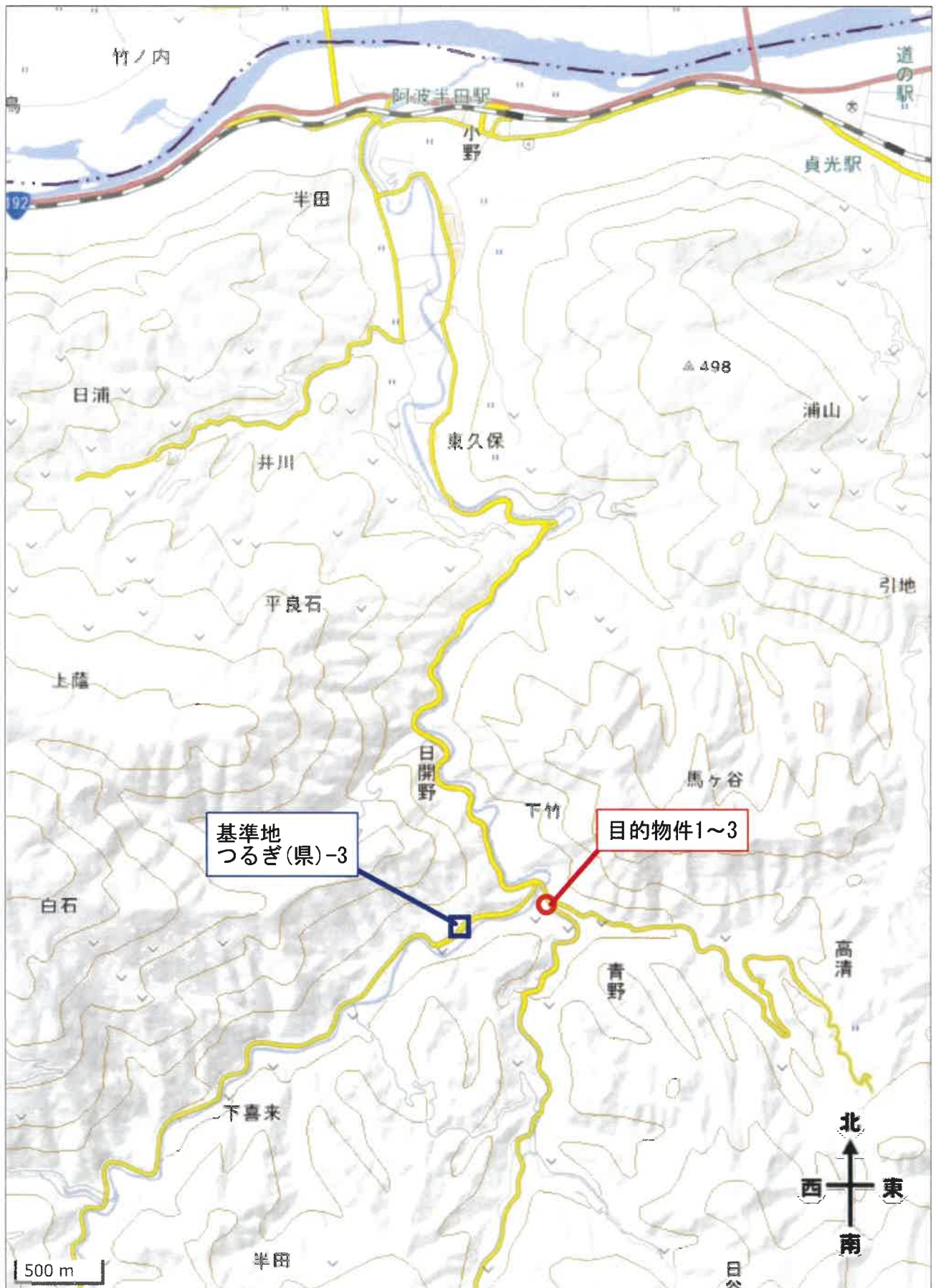
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅、農家住宅等が混在する住宅地域

第7 附属資料

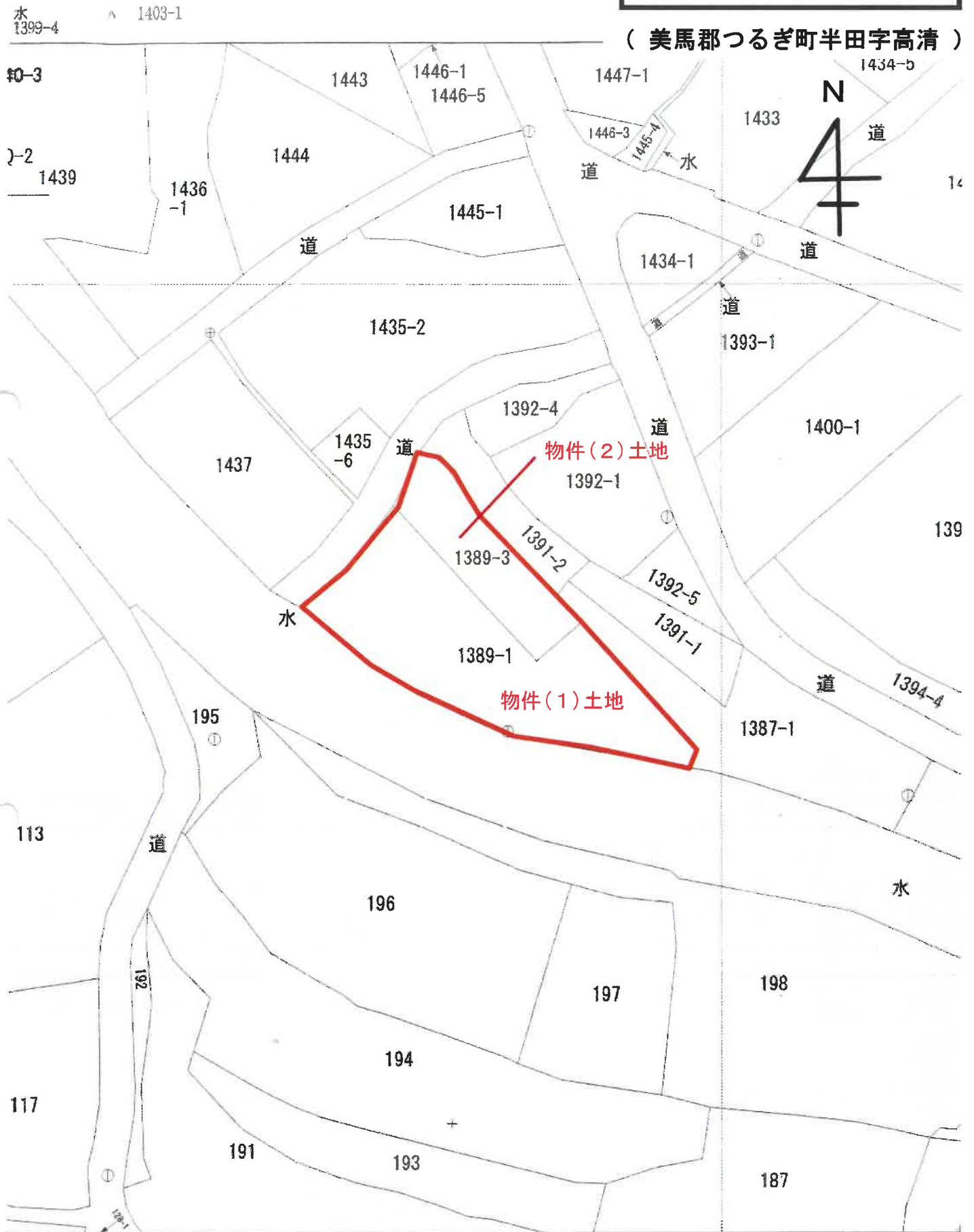
- 1 位置図 (出典 : 国土地理院地図 電子国土WEB)
- 2 法第 1 4 条地図写し
- 3 建物図面及び各階平面図写し
- 4 土地建物位置関係図
- 5 間取り図

以 上



法第14条地図写し

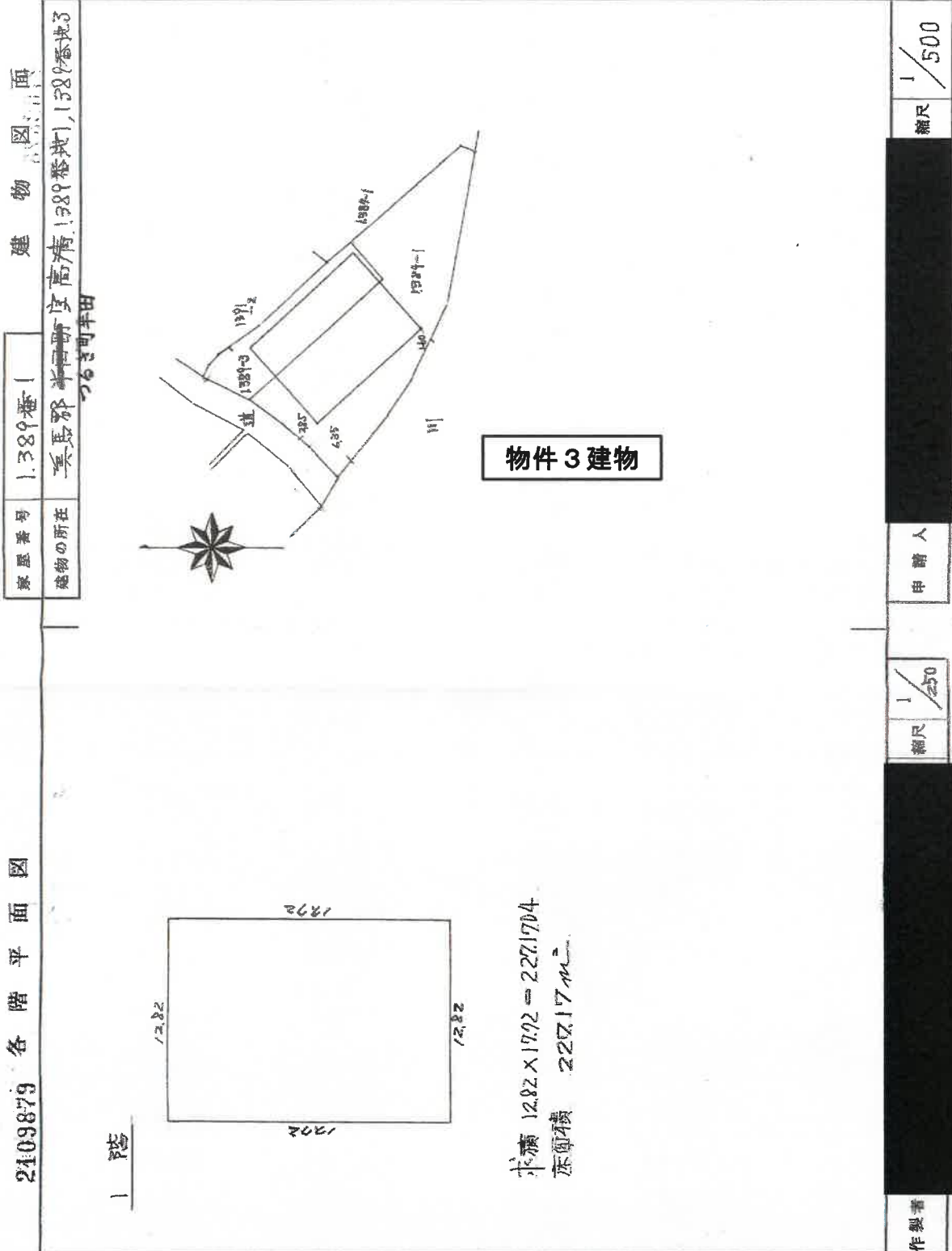
(美馬郡つるぎ町半田字高清)



(座標値種別: 図上測定)

建物図面写し

※法務局備付の図面を約70%に縮小



登録年月日：平成1年2月13日

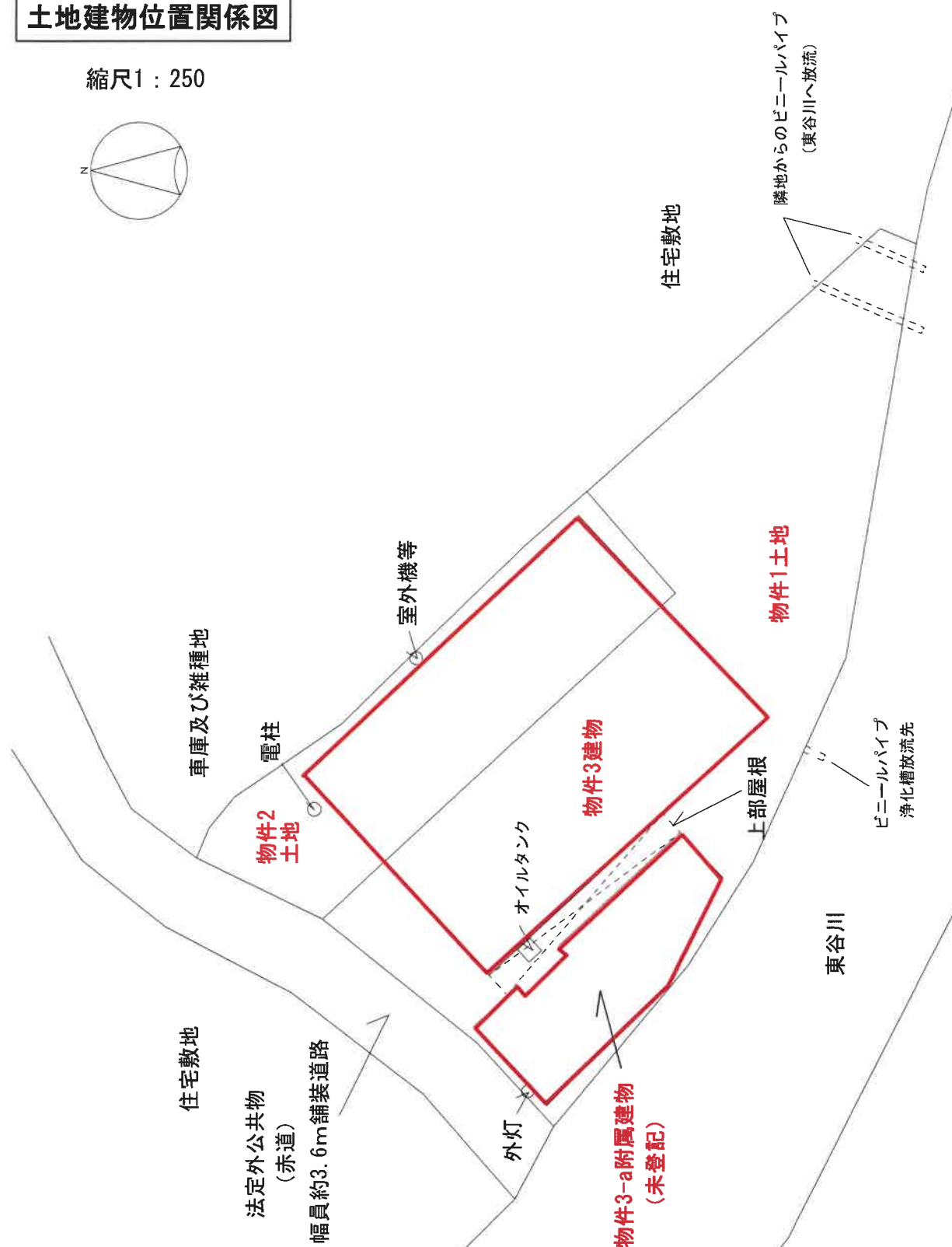
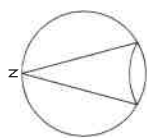
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(徳島地方裁判所書記官署名欄)
令和7年8月27日 徳島地方裁判所

書記官

地図整理番号：136555

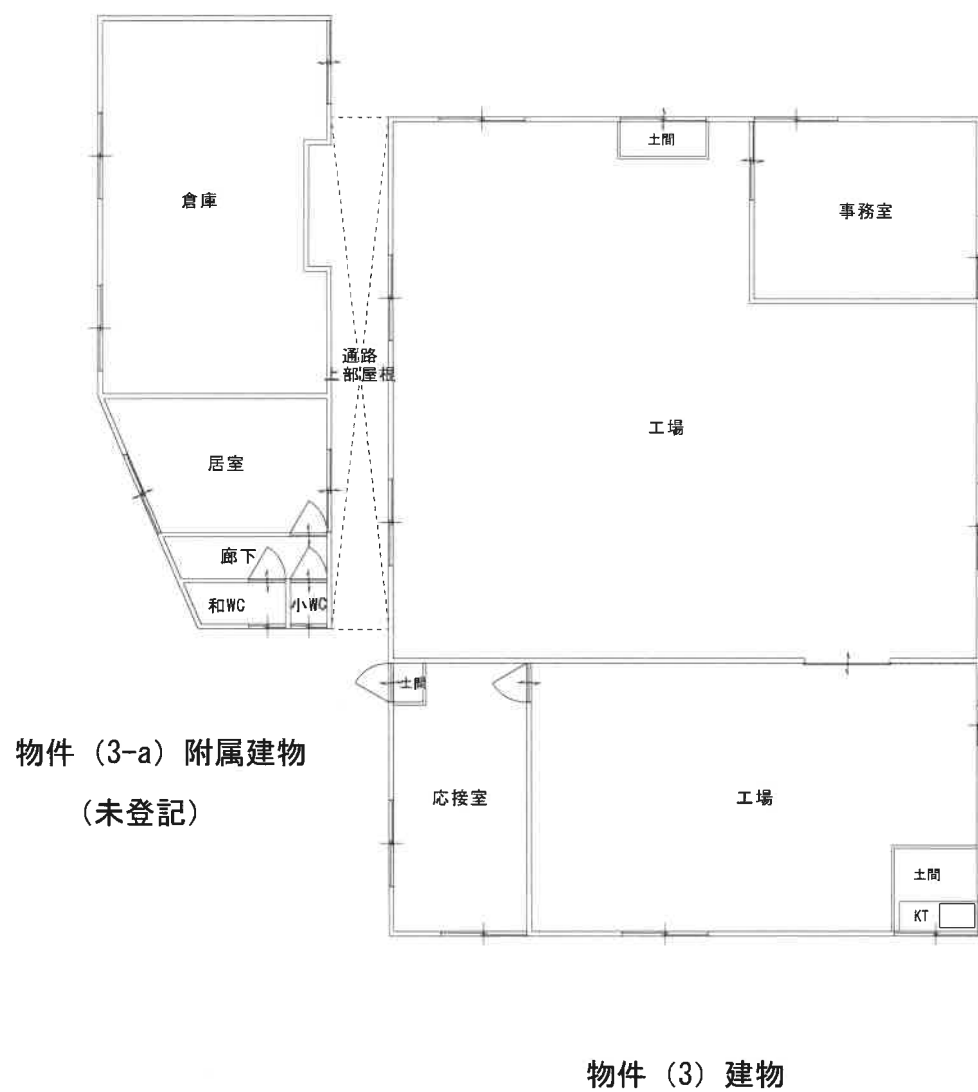
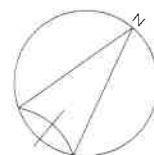
土地建物位置関係図

縮尺1 : 250



※当該図面は土地建物の位置関係図等の概略を示したものであり、実測図ではありません。

間取り図



※概略図であり、現況と相違する場合がある。