

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月12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 4月 9日から 令和 8年 4月15日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月22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 5月13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 4月23日から 令和 8年 4月24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 3月12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   | 徳島県徳島市蔵本元町二丁目                     |
|   | 地 番   | 61番4                              |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 138.84平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 徳島県徳島市蔵本元町二丁目 61番地4               |
|   | 家屋 番号 | 61番4                              |
|   | 種 類   | 居宅                                |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                        |
|   | 床 面 積 | 1階 100.52平方メートル<br>2階 38.94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 8年 2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 徳島県徳島市蔵本元町二丁目

地 番 61番4

地 目 宅地

地 積 138.84平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 亡B相続財産 持分2分の1

2 所 在 徳島県徳島市蔵本元町二丁目 61番地4

家屋 番号 61番4

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 100.52平方メートル

2階 38.94平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 亡B相続財産 持分2分の1



令和7年（ケ）第68号  
令和7年12月16日受理  
令和8年 1月14日提出  
（2分冊中の1）



## 現況調査報告書

（物件 1、 2）

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 徳島県徳島市蔵本元町二丁目

地 番 61番4

地 目 宅地

地 積 138.84平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 亡B相続財産 持分2分の1

2 所 在 徳島県徳島市蔵本元町二丁目 61番地4

家屋 番号 61番4

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 100.52平方メートル

2階 38.94平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 亡B相続財産 持分2分の1





関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (物件所有 (共有) 者)	<p>1 私は、本件物件の所有者で、債務者Bの妹です。債務者で、物件のもう一人の所有者だった兄Bは、既に亡くなっています。 現在私は、単身で亡父が建てた物件2建物に居住しています。</p> <p>2 物件1、2建物につき、隣接地との間での境界争いなどはありません。</p> <p>3 物件1、2建物につき、第三者との間での貸借関係はありません。</p> <p>4 物件2建物につき、リース物件はありません。</p> <p>5 物件2建物内は、物が溢れており、雨漏りする部屋もあります。</p>

(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、間取図（概略）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】

徳島市役所によると、物件1土地は、市街化区域である。

【接道】

物件1土地の南側は現況幅員約3.5m舗装市道にほぼ等高に接面する。（建築基準法第42条第2項道路）

【上水道・下水道】

本件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。

【その他】

物件2建物（昭和30年4月1日 新築）は目視上、室内に経年劣化が認められた他、主に1階北側の和室天井に雨漏り、同物置に天井の崩落箇所(写真;18～20)を確認した。また、浴室前廊下等で床の撓みが認められた。

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

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12月16日 (火) 13:00 - 13:05	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12月16日 (火) 13:05 - 13:10	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12月18日 (木) 11:25 - 11:55	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和7年12月18日 (木) 14:23 - 14:30	徳島市役所	公法上の規制等調査
令和7年12月24日 (水) 11:00 - 11:45	物件所在地	立入調査、評価人帯同
(特記事項)		
<p>■ 令和7年12月24日</p> <p>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開錠技術者を同伴して臨場した。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



# 土地公図写し

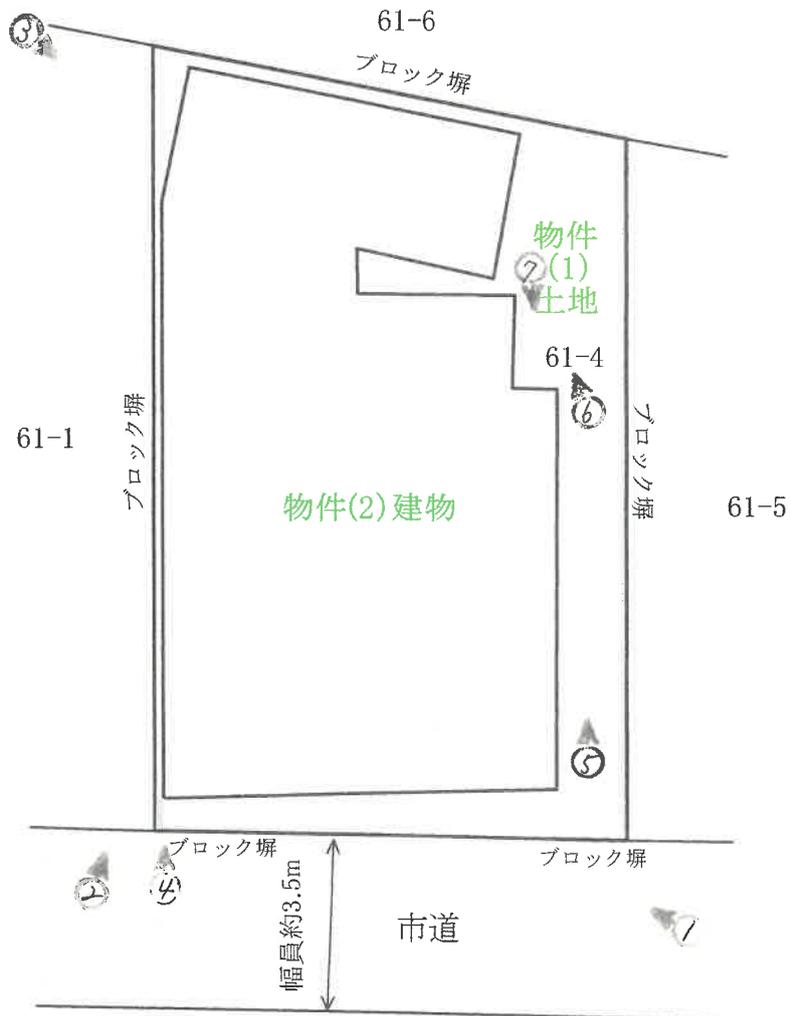
## 物件(1)

所在: 徳島市蔵本元町2丁目



# 土地建物位置関係図

縮尺 1:150



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

# 間取図(概略)

物件(2)建物



1階



2階



1

受命物件の状況



2



3



目的外土地

4



境界プレート

5



物件2

境界ブロック

6



7



8



1階 玄関

9



10



11



12



13



1階 風呂

14



1階 トイレ

15



16



17

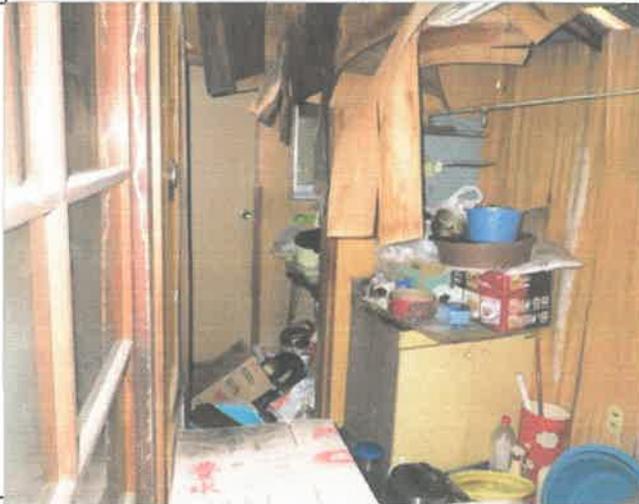


18



写真16 和室の  
雨漏り跡

19



20



21



22



2階

23



24



1階 洋室

令和7年(ケ)第 68 号  
(2分冊の内の①)

令和7年12月24日 現地調査  
令和8年 1月14日 評 価

徳島地方裁判所民事部 御中



## 評 価 書(物件1、2)

評価人 不動産鑑定士  
阿 部 宏 士

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,920,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,820,000 円
物件2 (建物)	金 2,100,000 円

- 1 一括価格は、物件1及び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 土地の内訳価格は建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、建物の価格は当該土地利用権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 地目 地積	徳島市蔵本元町二丁目 61番4 宅地 138.84 m <sup>2</sup>	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	徳島市蔵本元町二丁目 61番地4 61番4 居宅 木造スレート葺2階建 1階 100.52 m <sup>2</sup> 2階 38.94 m <sup>2</sup> 〔合計 139.46 m <sup>2</sup> 〕	
番号	特記事項		
	・特になし		

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 対象土地の概況および利用状況等（物件1）

位置・交通	J R徳島線「蔵本」駅北方・道路距離約400m付近に位置する。国道192号まで約470m、最寄りバス停「医学部前」の北東方・約500m。（別添「位置図」参照）	
付近の状況	徳島市西部の鉄道駅周辺に古くから発達した住宅地域で、鉄道駅、幹線道路に近いこと各種接近条件に恵まれているが、道路は狭隘箇所や行き止まりが多い。	
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	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 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	138.84㎡（登記地積） 約9.7m・約15m ほぼ台形 概ね平坦 中間画地 概ね等高 特になし
接面道路の状況	南側現況幅員約3.5m舗装市道にほぼ等高に接面する。この道路は建築基準法第42条第2項の道路に該当するため、建物の建替え等に際しては敷地のセットバック（道路中心線より2mの敷地後退）が必要となる。セットバックが必要な範囲、面積等の具体的な内容については所管庁への確認を要する。	
土地の利用状況	物件1土地は物件2建物の敷地として利用されている。（別添「土地建物位置関係図」参照） 隣接不動産の状況は、北・東側住宅、南側を市道を挟んで教会、西側駐車場である。	
供給処理施設	水道あり（前面道路φ100mm本管からφ13mmが引込み済） 下水道なし ガス配管あり（前面道路に低圧本管100mmあり）	

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	・登記記録や過去の住宅地図等による地歴調査、現地調査の結果から土壌汚染が存する可能性は低いものと推定されるが、汚染等の有無の詳細に関しては、専門調査機関による調査を要する。
ハザードマップ	・徳島市洪水・高潮ハザードマップによると、洪水浸水想定区域及び高潮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（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存耐用 年数	建築年月日：昭和30年4月1日新築（登記記載） 経 過 年 数：約71年 経済的残存耐用年数：－
仕 様	構 造：木造（※1） 屋 根：スレート葺 外 壁：板張り、カラー鋼板等 内 壁：ビニルクロス、聚楽壁等 天 井：ビニルクロス、化粧合板等 床：畳、板張り、CFシート等 設 備：電気設備、ガス給湯器、給排水衛生等（※2） その他：なし
床面積（現況）	登記のとおり、1階100.52㎡、2階38.94㎡、合計床面積139.46㎡
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 後添間取図のとおり
品 等	普通
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。
特記事項	<p>※1 目視した限りにおいて、アスベスト含有吹付け材や準飛散性アスベスト含有材料の使用は認められなかった。</p> <p>※2 競売手続きにおいては、各種付帯設備の動作確認ができないため、正常に動作するか否かは不明である。</p> <p>※3 主に1階北側の和室天井に雨漏り、同物置に天井の崩落が確認できるほか、床の撓みが浴室前の廊下等でみられる。</p> <p>・現況の建ぺい率が机上計算で約72.4%となり、法定の建ぺい率（60%）を超過している可能性が高い。</p>

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 建付地価格（物件1）

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	52,100	1.00	138.84	0.90	6,510,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

なお、標準画地は対象物件付近で幅員約3.5mの舗装市道に接面する150㎡程度の整形中間画地を想定した。

地価公示 徳島-27

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 69,800 \text{ 円/㎡} & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 134 & = & 52,100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 1.00

◇ 地域格差： 街路条件1.08、交通接近条件1.02、環境条件1.22 相乗積1.34

イ 個別格差： 特になし 1.00

ウ 地積： 登記数量による

エ 建付減価補正率： 0.90 (中古建物の存在による減価を考慮。)

#### ② 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した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	建物自体の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	180,000	139.46	0.02	502,000

ウ 現価率：

- ・ 物件2建物は新築後約71年が経過しており、中古建物としての経済的残存耐用年数は既に満了している。物理的な損傷が進んでいるほか、意匠・機能面における経済的な減価も大きいことから、2%の現価率を採用した。

## 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	6,510,000	0.50	法定地上権	3,255,000

イ 土地利用権等割合：物件1土地の全部に物件2建物の敷地利用権が及ぶ。権利の種類を法定地上権と判断し、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	6,510,000	－ 3,255,000	/	0.80	0.70	1,820,000
2	502,000	＋ 3,255,000	1.0	0.80	0.70	2,100,000
一括価格 (合計)						3,920,000

ウ 占有減価修正 特になし(買受人の引き受けとなる建物の占有はないため)。

エ 市場性修正： 建物内部に家財道具等の大量の動産が存在しており、この処分費用が買受人にとって事実上の負担のなる可能性があること、また、建蔽率に違反している可能性が高いことなどを考慮し、市場性修正率として0.8を乗じた。

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を反映させるため、競売市場修正率として0.7を乗じた。

## 第6 参考価格資料

### 地価公示地〈徳島-27〉

所 在 地	番	徳島市南矢三町2丁目472番4
公 示 価 格	格	69,800 円/m <sup>2</sup>
地 価 格 時 点	積	198 m <sup>2</sup>
位 置	点	令和7年1月1日
給 処 理 施 設	置	JR「蔵本駅」より道路距離約 950mに位置する。
道 路	設	水道
用 途 指 定	路	西5.2m 市道
	等	市街化区域 第一種住居地域
		建ぺい率 60%、容積率 200%
周 辺 の 利 用 状 況		一般住宅を主に共同住宅も混在する住宅地域

## 第7 附属資料の表示

- 1 位置図 (1/10,000)
- 2 土地公図写し
- 3 建物図面・各階平面図写し
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以 上

# 位置図



SCALE: 1/10,000

(出所: 徳島市役所「白図」)



登記年月日：昭和59年9月5日

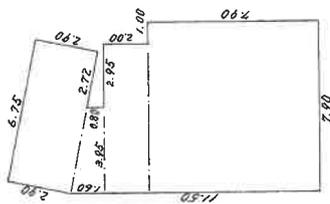
6 026978 各階平面図

家屋番号 61-4

建物の所在 徳島市蔵本元町二丁目61番地4

建物図面

1階



$$6.75 \times 2.90 = 19.5750$$

$$(1.60+0.80) \times 3.95 \div 2 = 4.7400$$

$$6.90 \times 2.00 = 13.8000$$

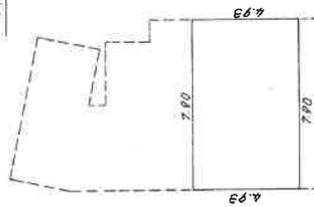
$$7.90 \times 7.90 = 62.4100$$


---


$$100.5250$$

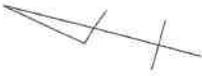
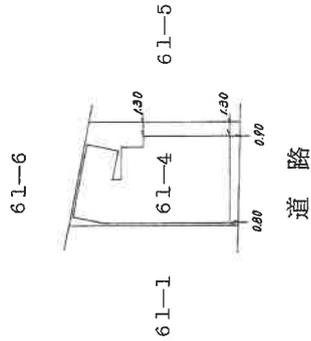
床面積 100.52 m<sup>2</sup>

2階



$$7.90 \times 4.93 = 38.9470$$

床面積 38.94 m<sup>2</sup>



昭和59年9月5日  
平成

A3をA4サイズに縮小(約70%)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

徳島県土地家屋調査士会用紙

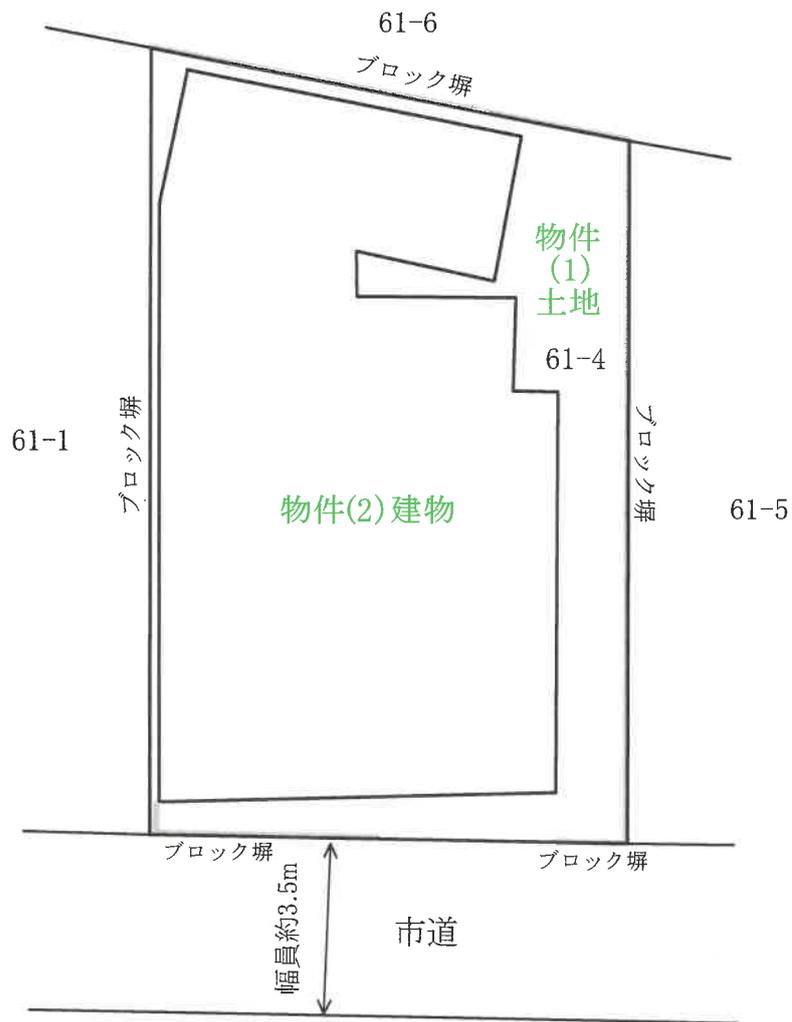
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和7年9月8日 徳島地方務局

登記官

# 土地建物位置関係図



縮尺 1:150



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

# 間取図(概略)

物件(2)建物



1階



2階