

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 鎌 田 絃 生

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 場 所	令和 8年 4月22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 5月13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 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

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 4 | 所 在 | 徳島県板野郡北島町中村字岸ノ上 |
| | 地 番 | 1番178 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 198.20平方メートル |
| 5 | 所 在 | 徳島県板野郡北島町中村字岸ノ上 |
| | 地 番 | 1番146 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.21平方メートル |
| 6 | 所 在 | 徳島県板野郡北島町中村字岸ノ上1番地178 |
| | 家屋 番号 | 1番178 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 60.34平方メートル
2階 41.95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12月17日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 鎌 田 紘 生

1 不動産の表示

【物件番号4～6】

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6】

・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

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 4 | 所 在 | 徳島県板野郡北島町中村字岸ノ上 |
| | 地 番 | 1番178 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 198.20平方メートル |
| 5 | 所 在 | 徳島県板野郡北島町中村字岸ノ上 |
| | 地 番 | 1番146 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.21平方メートル |
| 6 | 所 在 | 徳島県板野郡北島町中村字岸ノ上1番地178 |
| | 家屋 番号 | 1番178 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 60.34平方メートル
2階 41.95平方メートル |

令和7年（ケ）第50号
令和7年9月4日受理
令和7年10月1日提出
（2分冊中の2）



現況調査報告書

（物件4～6）

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

4 所 在 徳島県板野郡北島町中村字岸ノ上
地 番 1番178
地 目 宅地
地 積 198.20平方メートル

所有者 A

5 所 在 徳島県板野郡北島町中村字岸ノ上
地 番 1番146
地 目 宅地
地 積 0.21平方メートル

所有者 A

6 所 在 徳島県板野郡北島町中村字岸ノ上1番地178
家屋 番号 1番178
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 60.34平方メートル
2階 41.95平方メートル

所有者 A

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
B (本件所有者の息子)	<p>1 私は、本件物件所有者の息子です。物件所有者で、母であるAは、物件6建物を2年前の11月頃に退去しております。高齢のため、同建物に戻ってくる可能性もないと思いますので、2年前の11月以降は、ずっと空家です。</p> <p>物件6建物は、約30年くらい前に、前所有者から購入したと聞いています。</p> <p>2 物件4、5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。</p> <p>3 物件4、5土地、物件6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6建物につき、リース物件はありません。</p> <p>5 物件6建物はオール電化住宅ではありません。</p> <p>6 現在、ペットは飼っていません。</p> <p>7 雨漏りやシロアリ及びネズミの被害については、あるとは思いますが、詳細については、母Aでないと、分かりません。</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

(3 枚目)

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4、5土地につき、法第14条第1項地図が備え付けられている。

【都市計画区別】

北島町役場によると、物件4、5土地は、市街化区域である。

【接道】

同役場によると、北西側は幅員約6.0m舗装町道（4016号線）で建築基準法第42条第1項第1号道路に該当し、ほぼ等高に接面する。

【上水道・下水道】

物件4、5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6建物（昭和58年1月8日 新築）は、目視上、室内に経年劣化及び2階和室天井に雨漏り跡と思われるシミが認められた。

同建物の北東側から南東側にかけて、庭石や庭木が存するが、手入れされていない状態で、荒廃した状態にある。

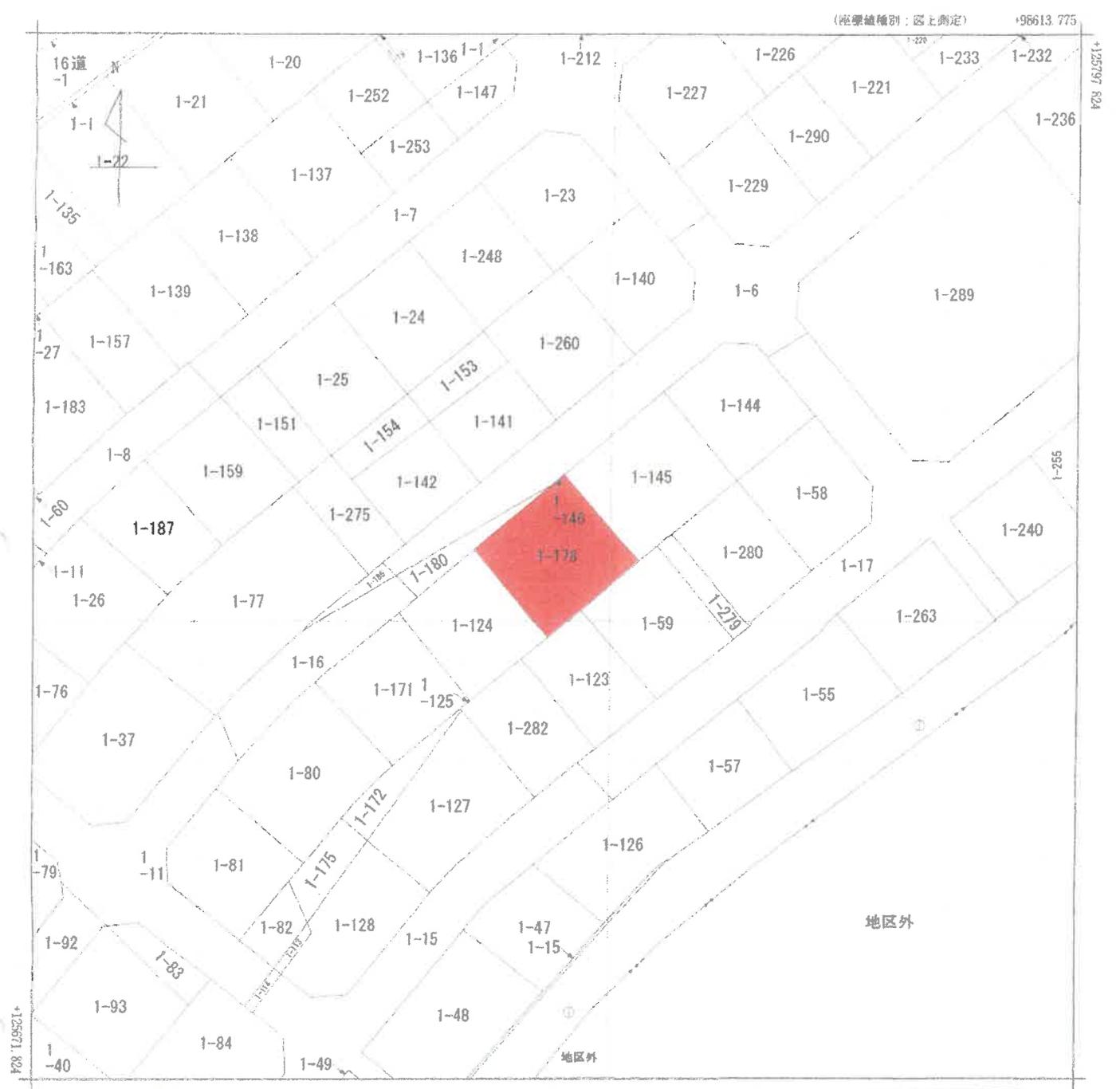
その他の目的物件に関する状況は、評価人作成の評価書特記事項等を参照されたい。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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9月4日 (木) 19:45 - 19:50	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9月4日 (木) 19:55 - 19:57	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9月10日 (水) 11:07 - 11:35	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和7年9月10日 (水) 11:56 - 12:10	北島町役場	公法上の規制等調査
令和7年9月17日 (水) 12:54 - 14:00	物件所在地	立入調査、評価人帯同
(特記事項)		
<p>■ 令和7年9月17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。</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



地番区域見出
中村字岸ノ上

請求部分	所在 板野郡北島町中村字岸ノ上				地番	1番178			
出縮	力尺 1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	Ⅳ	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和41年3月31日			備付年月日(原図)	昭和57年3月3日		補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

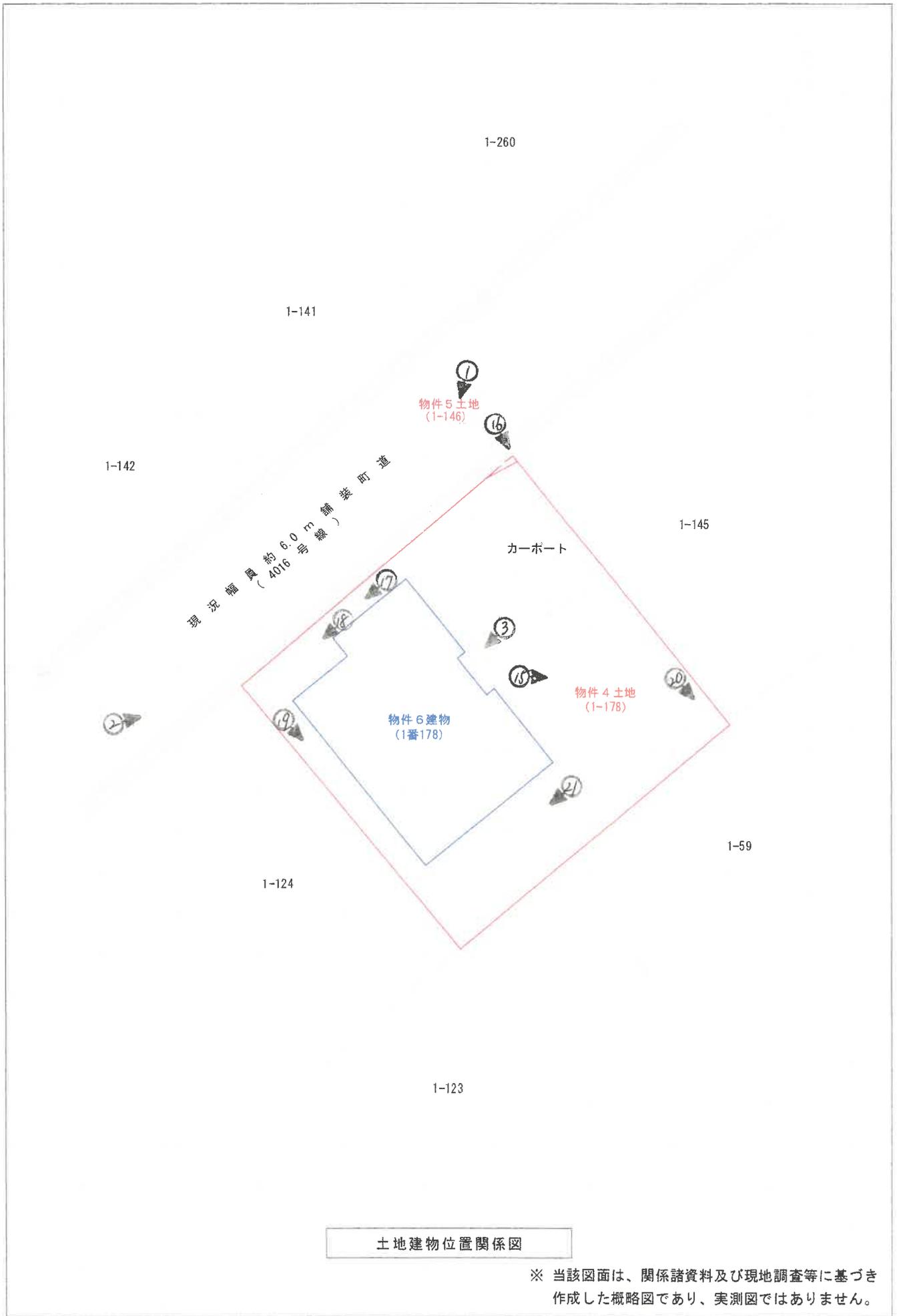
令和7年9月8日
徳島地方務局

請求番号：5-1
(1/1)

登記官

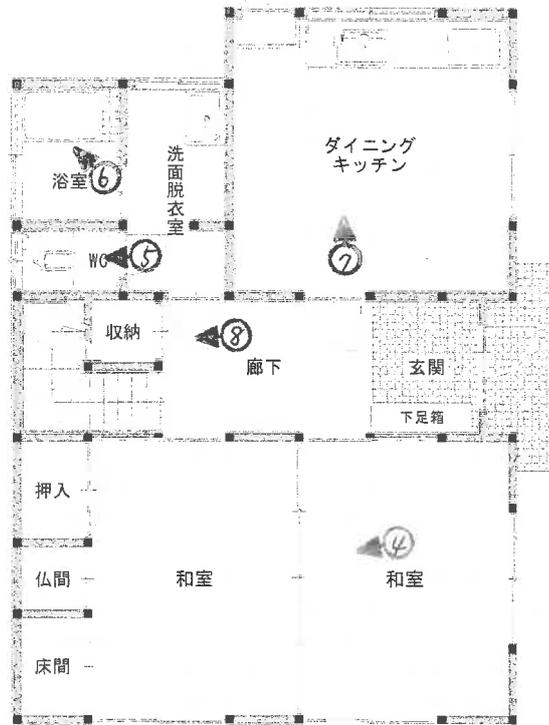


A3をA4に縮小



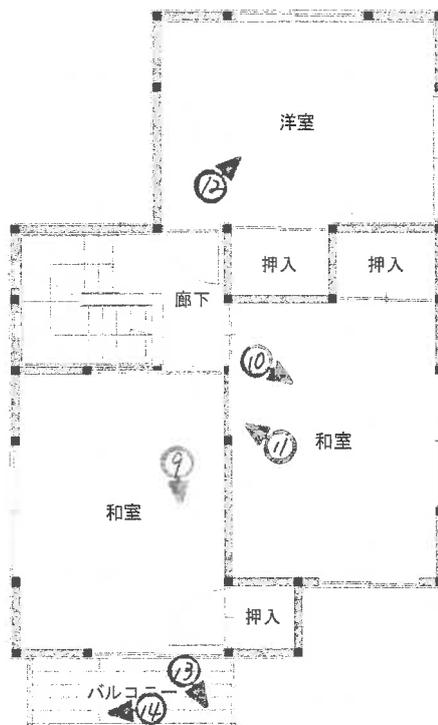
土地建物位置関係図

※ 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

建 物 間 取 図



2 階

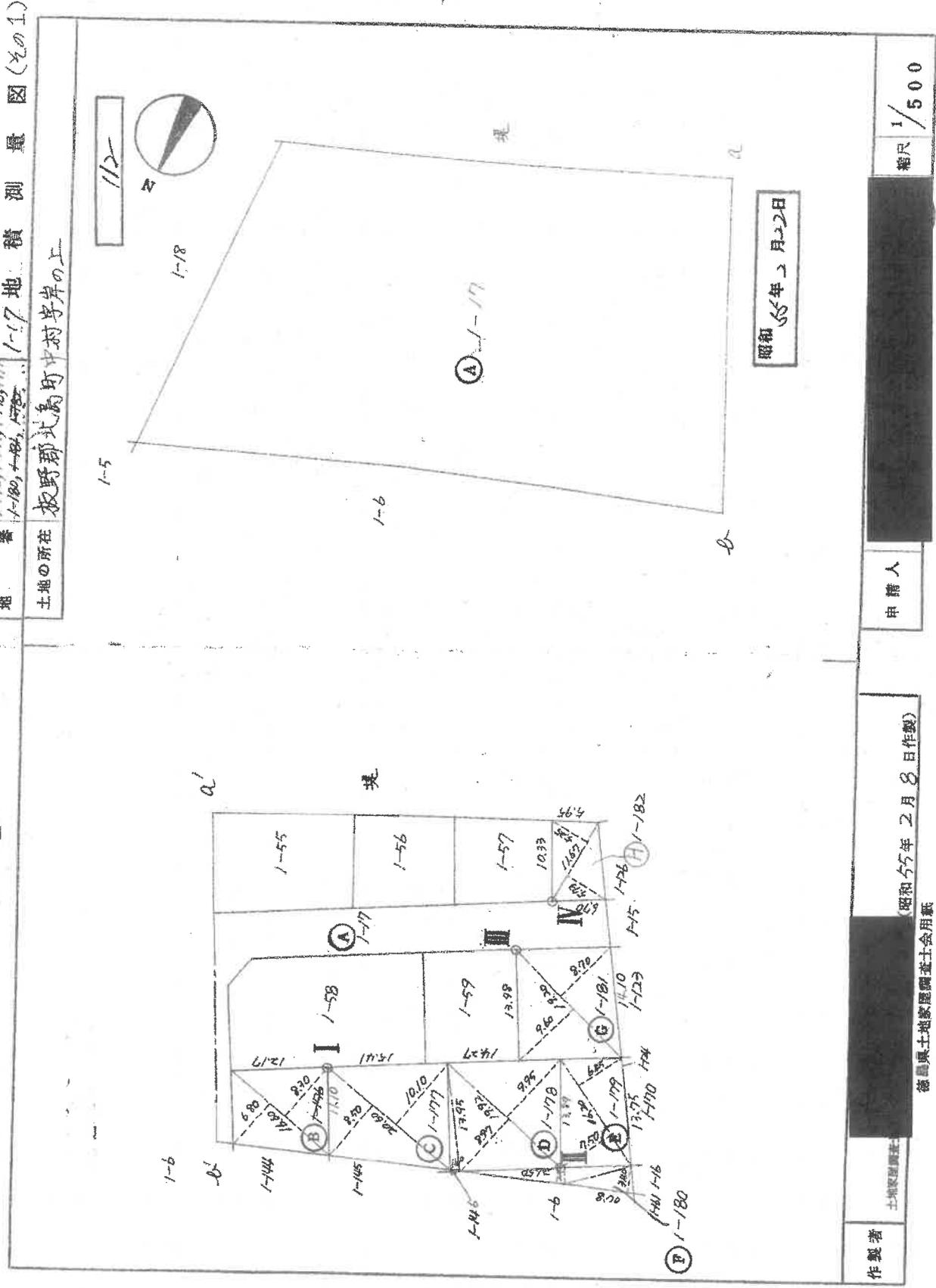
建 物 間 取 図

登記年月日：昭和55年2月22日

2014672

前 1-17 新 1-17 地積測量図(その1)

地番 1-180, 1-181, 1-182
土地の所在 板野郡北高町中村岸の上



昭和55年2月22日

縮尺 1/500

申請人

昭和55年2月8日(作製)

徳島県土地家屋調査士会 板野支部

土地家屋調査士

作製者

登記年月日：昭和55年2月22日

2014673

1枚目と同様

地積測量図(その2)

地番
1-176, 1-177, 1-178, 1-179, 1-180, 1-181, 1-182, 1-183, 1-184, 1-185, 1-186, 1-187, 1-188, 1-189, 1-190, 1-191, 1-192, 1-193, 1-194, 1-195, 1-196, 1-197, 1-198, 1-199, 1-200, 1-201, 1-202, 1-203, 1-204, 1-205, 1-206, 1-207, 1-208, 1-209, 1-210, 1-211, 1-212, 1-213, 1-214, 1-215, 1-216, 1-217, 1-218, 1-219, 1-220, 1-221, 1-222, 1-223, 1-224, 1-225, 1-226, 1-227, 1-228, 1-229, 1-230, 1-231, 1-232, 1-233, 1-234, 1-235, 1-236, 1-237, 1-238, 1-239, 1-240, 1-241, 1-242, 1-243, 1-244, 1-245, 1-246, 1-247, 1-248, 1-249, 1-250, 1-251, 1-252, 1-253, 1-254, 1-255, 1-256, 1-257, 1-258, 1-259, 1-260, 1-261, 1-262, 1-263, 1-264, 1-265, 1-266, 1-267, 1-268, 1-269, 1-270, 1-271, 1-272, 1-273, 1-274, 1-275, 1-276, 1-277, 1-278, 1-279, 1-280, 1-281, 1-282, 1-283, 1-284, 1-285, 1-286, 1-287, 1-288, 1-289, 1-290, 1-291, 1-292, 1-293, 1-294, 1-295, 1-296, 1-297, 1-298, 1-299, 1-300, 1-301, 1-302, 1-303, 1-304, 1-305, 1-306, 1-307, 1-308, 1-309, 1-310, 1-311, 1-312, 1-313, 1-314, 1-315, 1-316, 1-317, 1-318, 1-319, 1-320, 1-321, 1-322, 1-323, 1-324, 1-325, 1-326, 1-327, 1-328, 1-329, 1-330, 1-331, 1-332, 1-333, 1-334, 1-335, 1-336, 1-337, 1-338, 1-339, 1-340, 1-341, 1-342, 1-343, 1-344, 1-345, 1-346, 1-347, 1-348, 1-349, 1-350, 1-351, 1-352, 1-353, 1-354, 1-355, 1-356, 1-357, 1-358, 1-359, 1-360, 1-361, 1-362, 1-363, 1-364, 1-365, 1-366, 1-367, 1-368, 1-369, 1-370, 1-371, 1-372, 1-373, 1-374, 1-375, 1-376, 1-377, 1-378, 1-379, 1-380, 1-381, 1-382, 1-383, 1-384, 1-385, 1-386, 1-387, 1-388, 1-389, 1-390, 1-391, 1-392, 1-393, 1-394, 1-395, 1-396, 1-397, 1-398, 1-399, 1-400, 1-401, 1-402, 1-403, 1-404, 1-405, 1-406, 1-407, 1-408, 1-409, 1-410, 1-411, 1-412, 1-413, 1-414, 1-415, 1-416, 1-417, 1-418, 1-419, 1-420, 1-421, 1-422, 1-423, 1-424, 1-425, 1-426, 1-427, 1-428, 1-429, 1-430, 1-431, 1-432, 1-433, 1-434, 1-435, 1-436, 1-437, 1-438, 1-439, 1-440, 1-441, 1-442, 1-443, 1-444, 1-445, 1-446, 1-447, 1-448, 1-449, 1-450, 1-451, 1-452, 1-453, 1-454, 1-455, 1-456, 1-457, 1-458, 1-459, 1-460, 1-461, 1-462, 1-463, 1-464, 1-465, 1-466, 1-467, 1-468, 1-469, 1-470, 1-471, 1-472, 1-473, 1-474, 1-475, 1-476, 1-477, 1-478, 1-479, 1-480, 1-481, 1-482, 1-483, 1-484, 1-485, 1-486, 1-487, 1-488, 1-489, 1-490, 1-491, 1-492, 1-493, 1-494, 1-495, 1-496, 1-497, 1-498, 1-499, 1-500, 1-501, 1-502, 1-503, 1-504, 1-505, 1-506, 1-507, 1-508, 1-509, 1-510, 1-511, 1-512, 1-513, 1-514, 1-515, 1-516, 1-517, 1-518, 1-519, 1-520, 1-521, 1-522, 1-523, 1-524, 1-525, 1-526, 1-527, 1-528, 1-529, 1-530, 1-531, 1-532, 1-533, 1-534, 1-535, 1-536, 1-537, 1-538, 1-539, 1-540, 1-541, 1-542, 1-543, 1-544, 1-545, 1-546, 1-547, 1-548, 1-549, 1-550, 1-551, 1-552, 1-553, 1-554, 1-555, 1-556, 1-557, 1-558, 1-559, 1-560, 1-561, 1-562, 1-563, 1-564, 1-565, 1-566, 1-567, 1-568, 1-569, 1-570, 1-571, 1-572, 1-573, 1-574, 1-575, 1-576, 1-577, 1-578, 1-579, 1-580, 1-581, 1-582, 1-583, 1-584, 1-585, 1-586, 1-587, 1-588, 1-589, 1-590, 1-591, 1-592, 1-593, 1-594, 1-595, 1-596, 1-597, 1-598, 1-599, 1-600, 1-601, 1-602, 1-603, 1-604, 1-605, 1-606, 1-607, 1-608, 1-609, 1-610, 1-611, 1-612, 1-613, 1-614, 1-615, 1-616, 1-617, 1-618, 1-619, 1-620, 1-621, 1-622, 1-623, 1-624, 1-625, 1-626, 1-627, 1-628, 1-629, 1-630, 1-631, 1-632, 1-633, 1-634, 1-635, 1-636, 1-637, 1-638, 1-639, 1-640, 1-641, 1-642, 1-643, 1-644, 1-645, 1-646, 1-647, 1-648, 1-649, 1-650, 1-651, 1-652, 1-653, 1-654, 1-655, 1-656, 1-657, 1-658, 1-659, 1-660, 1-661, 1-662, 1-663, 1-664, 1-665, 1-666, 1-667, 1-668, 1-669, 1-670, 1-671, 1-672, 1-673, 1-674, 1-675, 1-676, 1-677, 1-678, 1-679, 1-680, 1-681, 1-682, 1-683, 1-684, 1-685, 1-686, 1-687, 1-688, 1-689, 1-690, 1-691, 1-692, 1-693, 1-694, 1-695, 1-696, 1-697, 1-698, 1-699, 1-700, 1-701, 1-702, 1-703, 1-704, 1-705, 1-706, 1-707, 1-708, 1-709, 1-710, 1-711, 1-712, 1-713, 1-714, 1-715, 1-716, 1-717, 1-718, 1-719, 1-720, 1-721, 1-722, 1-723, 1-724, 1-725, 1-726, 1-727, 1-728, 1-729, 1-730, 1-731, 1-732, 1-733, 1-734, 1-735, 1-736, 1-737, 1-738, 1-739, 1-740, 1-741, 1-742, 1-743, 1-744, 1-745, 1-746, 1-747, 1-748, 1-749, 1-750, 1-751, 1-752, 1-753, 1-754, 1-755, 1-756, 1-757, 1-758, 1-759, 1-760, 1-761, 1-762, 1-763, 1-764, 1-765, 1-766, 1-767, 1-768, 1-769, 1-770, 1-771, 1-772, 1-773, 1-774, 1-775, 1-776, 1-777, 1-778, 1-779, 1-780, 1-781, 1-782, 1-783, 1-784, 1-785, 1-786, 1-787, 1-788, 1-789, 1-790, 1-791, 1-792, 1-793, 1-794, 1-795, 1-796, 1-797, 1-798, 1-799, 1-800, 1-801, 1-802, 1-803, 1-804, 1-805, 1-806, 1-807, 1-808, 1-809, 1-810, 1-811, 1-812, 1-813, 1-814, 1-815, 1-816, 1-817, 1-818, 1-819, 1-820, 1-821, 1-822, 1-823, 1-824, 1-825, 1-826, 1-827, 1-828, 1-829, 1-830, 1-831, 1-832, 1-833, 1-834, 1-835, 1-836, 1-837, 1-838, 1-839, 1-840, 1-841, 1-842, 1-843, 1-844, 1-845, 1-846, 1-847, 1-848, 1-849, 1-850, 1-851, 1-852, 1-853, 1-854, 1-855, 1-856, 1-857, 1-858, 1-859, 1-860, 1-861, 1-862, 1-863, 1-864, 1-865, 1-866, 1-867, 1-868, 1-869, 1-870, 1-871, 1-872, 1-873, 1-874, 1-875, 1-876, 1-877, 1-878, 1-879, 1-880, 1-881, 1-882, 1-883, 1-884, 1-885, 1-886, 1-887, 1-888, 1-889, 1-890, 1-891, 1-892, 1-893, 1-894, 1-895, 1-896, 1-897, 1-898, 1-899, 1-900, 1-901, 1-902, 1-903, 1-904, 1-905, 1-906, 1-907, 1-908, 1-909, 1-910, 1-911, 1-912, 1-913, 1-914, 1-915, 1-916, 1-917, 1-918, 1-919, 1-920, 1-921, 1-922, 1-923, 1-924, 1-925, 1-926, 1-927, 1-928, 1-929, 1-930, 1-931, 1-932, 1-933, 1-934, 1-935, 1-936, 1-937, 1-938, 1-939, 1-940, 1-941, 1-942, 1-943, 1-944, 1-945, 1-946, 1-947, 1-948, 1-949, 1-950, 1-951, 1-952, 1-953, 1-954, 1-955, 1-956, 1-957, 1-958, 1-959, 1-960, 1-961, 1-962, 1-963, 1-964, 1-965, 1-966, 1-967, 1-968, 1-969, 1-970, 1-971, 1-972, 1-973, 1-974, 1-975, 1-976, 1-977, 1-978, 1-979, 1-980, 1-981, 1-982, 1-983, 1-984, 1-985, 1-986, 1-987, 1-988, 1-989, 1-990, 1-991, 1-992, 1-993, 1-994, 1-995, 1-996, 1-997, 1-998, 1-999, 1-1000

土地の所在
板野郡北島町中村字岸の上

(B) 1-176
求積
 $16.60 \times (6.80 + 8.30) \times \frac{1}{2} = 125.3300$
地積 125 ㎡

(C) 1-177
求積
 $20.60 \times (8.50 + 10.10) \times \frac{1}{2} = 191.5800$
地積 191 ㎡

(D) 1-178
求積
 $19.92 \times 9.95 = 198.2040$
 $19.92 \times 8.97 = 178.6824$
 $13.95 \times 1.40 = 19.5300$
計 396.4164
2 除 198.2082
地積 198 ㎡

(E) 1-179
求積
 $16.20 \times (7.50 + 6.45) \times \frac{1}{2} = 112.9950$
地積 112 ㎡

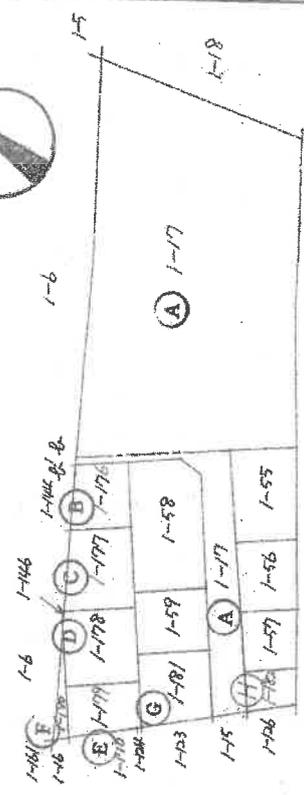
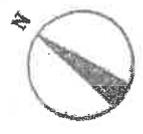
(F) 1-180
求積
 $21.50 \times 2.00 = 43.0000$
 $8.70 \times 3.40 = 29.5800$
計 72.5800
2 除 36.2900
地積 36 ㎡

(G) 1-181
求積
 $19.20 \times (9.60 + 8.70) \times \frac{1}{2} = 175.6800$
地積 175 ㎡

(H) 1-182
求積
 $11.67 \times (5.73 + 5.25) \times \frac{1}{2} = 64.0683$
地積 64 ㎡

(A) 1-17
差引計算
 $3862.05405 - (125.333 + 191.58 + 198.2082 + 112.995 + 36.29 + 175.68 + 64.0683)$
 $= 2957.90255$
地積 2957 ㎡

(全図)



不動産標識 I, II, III, IV --- ヒモコンクリート(刻印の上赤ペンキ付)

Table with fields for 作製者 (Prepared by), 土地家屋調査士 (Land and Building Surveyor), 申請人 (Applicant), and 縮尺 1/1000 (Scale 1/1000).

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。
昭和7年9月8日 板島地方支庁

登記官

登記年月日：昭和55年2月22日

公用

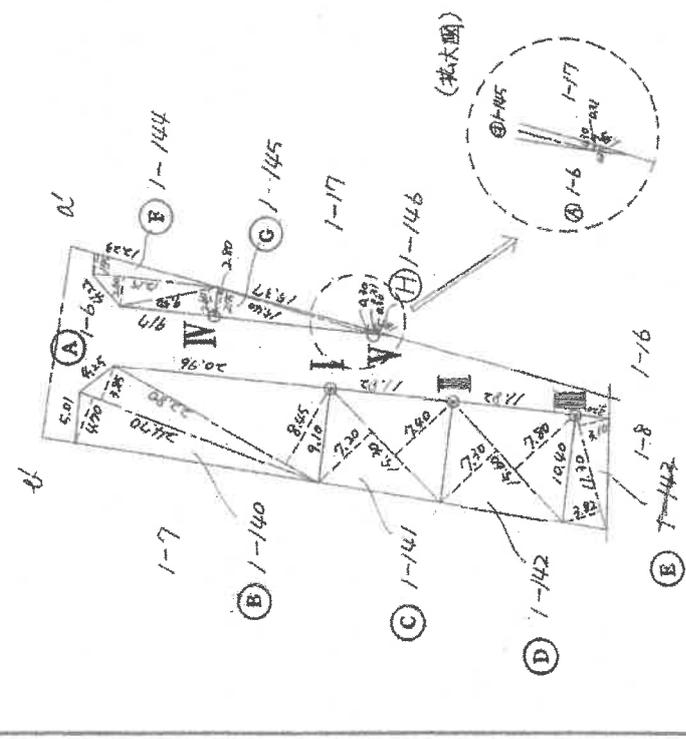
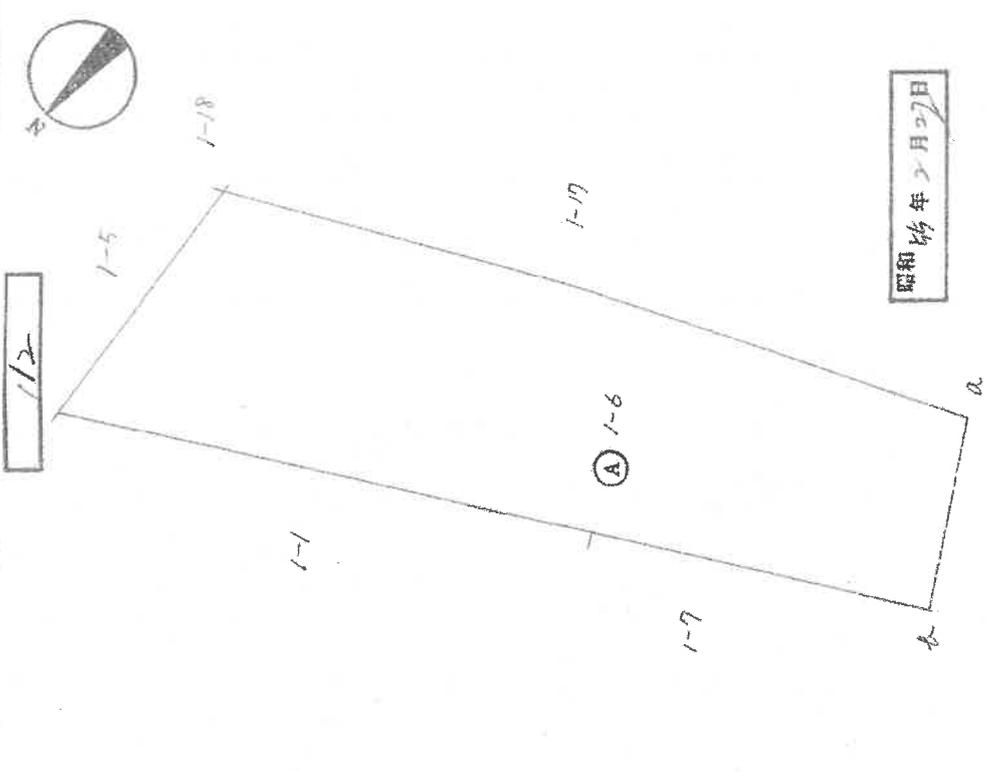
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年9月8日 徳島地方方法務局 登記官

2014664

新 様 1-6

地番 1-140, 1-141, 1-142, 1-143, 1-144, 1-145, 1-146

土地の所在 板野郡北島町中村字岸の上



作製者

土地家屋調査士

昭和55年2月8日作製

徳島県土地家屋調査士会 用紙

申請人

縮尺

1/500

請求番号：5-5

(1/2)

物件5

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和55年2月22日

2014665

1枚目と同様

地番 1-140, 1-141, 1-142, 1-143, 1-144, 1-145, 1-146

地積測量図 (その2)

土地の所在 板野郡北島町中村字岸の上

① 1-140

求積
 $24.70 \times 4.70 = 116.0900$
 $24.70 \times 3.85 = 95.0950$
 $22.80 \times 8.45 = 192.6600$
 計 403.8450
 2 除 201.9225

地積 201 m^2

② 1-146

求積
 $1.45 \times 0.30 \times \frac{1}{2} = 0.2175$

地積 0.21 m^2

③ 1-141

求積
 $15.30 \times (7.20 + 7.40) \times \frac{1}{2} = 111.6900$

地積 111 m^2

④ 1-142

求積
 $15.60 \times (7.30 + 7.80) \times \frac{1}{2} = 117.7800$

地積 117 m^2

⑤ 1-143

求積
 $11.30 \times (3.82 + 3.10) \times \frac{1}{2} = 39.0980$

地積 39 m^2

⑥ 1-144

求積
 $9.50 \times 2.60 = 24.7000$
 $12.15 \times 2.60 = 31.5900$
 $22.23 \times 1.95 = 23.8485$
 計 80.1385
 2 除 40.06925

地積 40 m^2

⑦ 1-145

求積
 $15.40 \times (0.30 + 2.75) \times \frac{1}{2} = 23.4850$

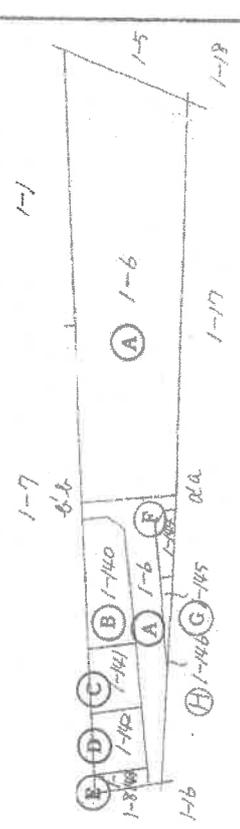
地積 23 m^2

差引計算

$2558.55 - (201.9225 + 111.69 + 117.78 + 39.098 + 40.06925 + 23.485 + 0.2175) = 2024.28775$

地積 2024 m^2

(全 四)



不動標識 I ~ V (刻ミの上赤ペンキ付)

作製者

土地家屋調査士

(昭和55年2月8日作製)

申請人

縮尺 1/1000

登記年月日：昭和58年1月14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。
令和7年9月8日 徳島地方裁務局 登記官

各階平面図

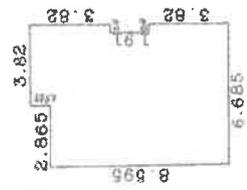
6010705

建物平面図

家屋番号 1番178

建物の所在 板野郡北島町中村字藤之上1番地178

1階

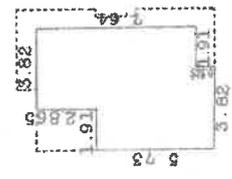


求積

$3.820 \times 0.400 = 1.528000$
 $3.820 \times 0.400 = 1.528000$
 $8.595 \times 2.865 = 24.624675$
 $9.550 \times 3.420 = 32.661000$
 計 60.341675

床面積 60.34 m²

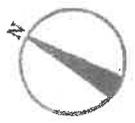
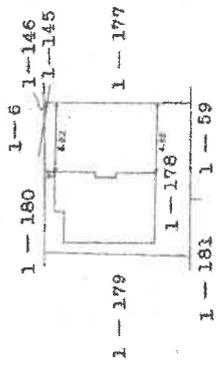
2階



求積

$0.955 \times 3.82 = 3.64610$
 $4.775 \times 1.91 = 9.12025$
 $7.640 \times 3.82 = 29.16480$
 計 41.93115

床面積 41.95 m²



昭和58年1月14日 平成

作製者	土地家屋調査士	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
徳島県土地家屋調査士会 用紙		10 B1(特)		

1

受命物件の状況



2

受命物件の状況



3



玄関

4

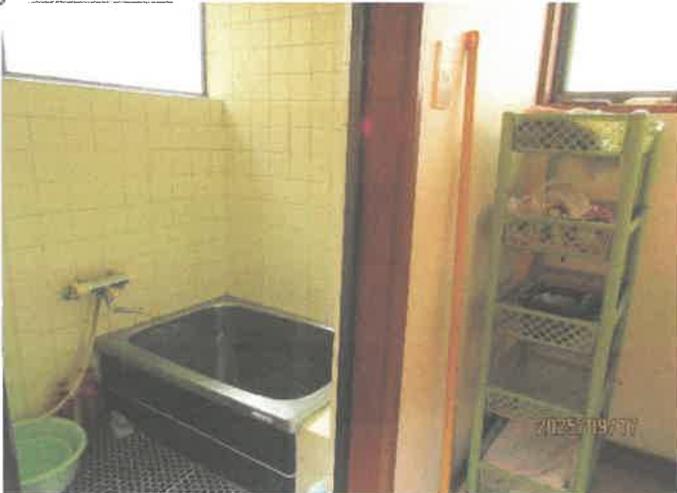


1階

5



6



7



8



9



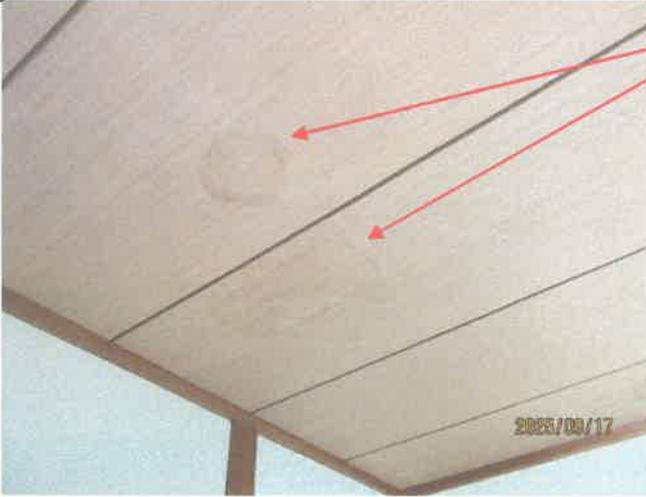
2階 和室

10



2階 和室

11



天井の雨染み跡

12



2階 洋室

13



2階 ベランダ

14



15



庭の様子

16



17



18



19



売却対象外建物

20



21



副 本

令和 7 年 (ケ) 第 50 号
(2分冊のうちの②)

令和 7 年 9 月 17 日現地調査

令和 7 年 9 月 24 日評 価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

(物件 4 ~ 6 関連)

評価人 不動産鑑定士

森脇 英正

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 410, 000 円	
内 訳 価 格	
物件 4 (土地)	金 2, 000, 000 円
物件 5 (土地)	金 10, 000 円
物件 6 (建物)	金 2, 400, 000 円

- 1 一括価格は、物件 4～6 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 4、5 の内訳価格は物件 6 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 6 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
4	所在地 地目 地積 所有者	徳島県板野郡北島町中村字岸ノ上 1番178 宅地 198.20m ² A	
5	所在地 地目 地積 所有者	徳島県板野郡北島町中村字岸ノ上 1番146 宅地 0.21m ² A	
6	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	徳島県板野郡北島町中村字岸ノ上 1番地178 1番178 居宅 木造スレート葺2階建 1階 60.34m ² 2階 41.95m ² A	

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4、5）

位置・交通	JR高徳線「勝瑞」駅の東方・道路距離約4.1km 最寄バス停「鍋川橋」の南方・ " 約700m	
付近の状況	近隣地域は北島町中村地区のほぼ東端部、松茂町との町境付近にあって、県道松茂吉野線の南側背後に形成された住宅団地の一角に位置する。 昭和50年代中頃に拓かれた大規模住宅団地であり、一帯は中小規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶほか、共同住宅や空地も散見される。 現在のところ地域要因に特段の変動要素はみあたらず、今後も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の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 第一種住居地域 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	198.41m ² （2筆公簿面積合計、国土調査済） 間口（北西側）約14m、奥行約14m ほぼ正方形 概ね平坦 中間画地 概ね等高 特になし
接面道路の状況	・北西側幅員約6.0m舗装町道4016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	<ul style="list-style-type: none"> ・物件4及び物件5の2筆の土地が地続きとなって一団の画地（以下「一団地」という。）を形成し、主として物件6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） ・物件6建物の北東から南東側にかけては庭石や庭木が存するが、殆ど手入れされておらず荒廃した状況にある。 ・周辺の利用状況としては、概ね戸建住宅となっている。 	

供給処理施設	上水道 あり（前面道路に口径100mm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45年及び同55年の住宅地図並びに登記簿で確認）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	北島町ハザードマップによると、目的土地は洪水浸水想定区域及び津波災害警戒区域に該当する。
特記事項	特になし

2 建物の概況及び利用状況等（物件6）

区 分	主である建物（家屋番号1番178）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日：昭和58年1月8日新築（登記記載） 経 過 年 数：約42年 経済的残存耐用年数：満了している
仕 様	構 造：木造 屋 根：セメント瓦等 外 壁：サイディング等 内 壁：壁紙貼、プリント合板、砂壁、タイル等 天 井：吸音テックス、杉合板、壁紙貼等 床：クッションフロア、フローリング、タタミ等 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	<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・2階両和室の天井面に雨漏り跡と思われるシミが認められる。 ・その他、目地切れや内装の汚損等、経過年数相応の劣化が認められる。 <p>② 建物内には、生活関連の動産類が残置された状況にある。</p> <p>③ 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。</p>

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件4、5（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	一団地としての 個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
4	40,100	1.00	198.20	0.90	7,153,000
5			0.21	0.90	8,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地 価 公 示：松茂-3

公示価格等 41,500円/㎡ × 時点修正 99.5/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/103 = 標準画地価格 40,100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1.01（幅員±0%、系統及び連続性+1.0%）、
交通接近条件1.02（学校、商業施設への接近性+2.0%）、
環境条件1.00（居住環境±0%）、
行政的条件1.00（用途地域±0%）
より相乗積1.03

イ 一団地として
の個別格差：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 6 (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（カーポートを含む）の価格を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
6	235,000	102.29	0.03	721,000

ウ 現 価 率： 建物等の現況より現価率を3%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
4	7,153,000	0.50	法定地上権	3,577,000
5	8,000	0.50	法定地上権	4,000
土地利用権等価格合計				3,581,000

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ホ、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
4	7,153,000	-3,577,000	0.80	0.70	2,000,000
5	8,000	-4,000	0.80	0.70	10,000
6	721,000	+3,581,000	0.80	0.70	2,400,000
一括価格 (合計)					4,410,000

※ 評価計算結果が10,000円未満となる場合は、一律10,000円とした。

ウ 市場性修正 : この種の不動産の市場性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、全体的に維持管理不良(動産類の残置も勘案)であることを考慮すると、なお市場性が劣ると判断されるので、所要の修正を行った。

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。

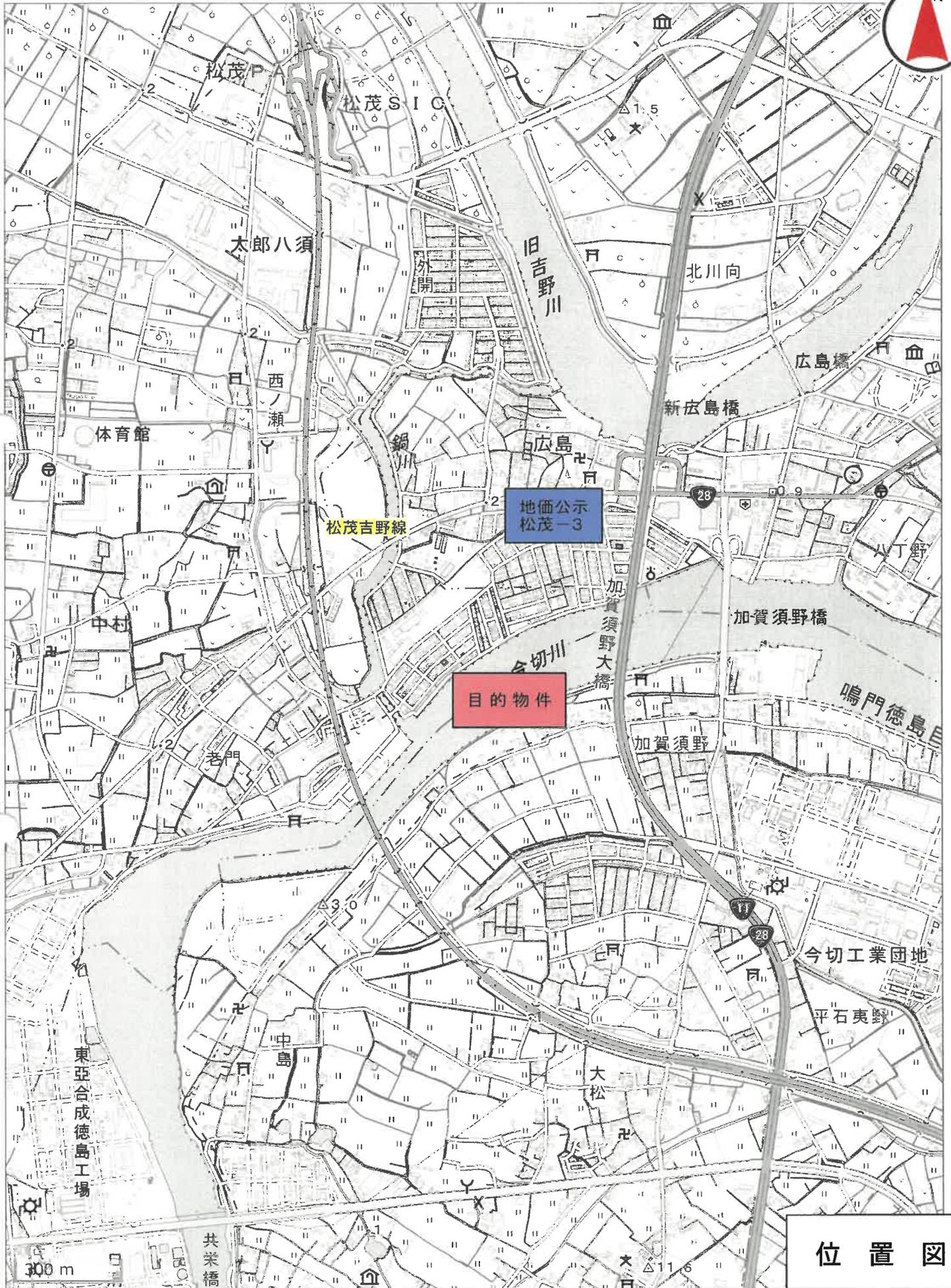
第6 参考価格資料

地価公示価格	【松茂－3】
所 在	板野郡松茂町広島字南川向66番5
価 格	41,500円/㎡
位 置	J R 高徳線勝瑞駅の東方約4.9km 広島ランプバス停まで約130m
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積 ・ 形 状	269㎡ (1.5 : 1)
利用の現況	住宅 RC2
供給処理施設	水道、ガス
接 面 街 路	南側 幅員6m 町道
用途指定等	第一種住居地域 (建ぺい率60%、容積率200%)
地域の概要	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

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 土地建物位置関係図
- 5 建物図面及び各階平面図写し
- 6 建物間取図

以 上



位置図

(座標値種別：図上測定)

+98613.775

+125797.824



+98488.775

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出	中村字岸ノ上
--------	--------

請求部	所在	板野郡北島町中村字岸ノ上				地番	1番178			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IV	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和41年3月31日			備付年月日(原図)	昭和57年3月3日			補記事項		

これは地図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

請求番号：5-1
(1/1)

登記官



A3をA4に縮小

登記年月日：昭和55年2月22日

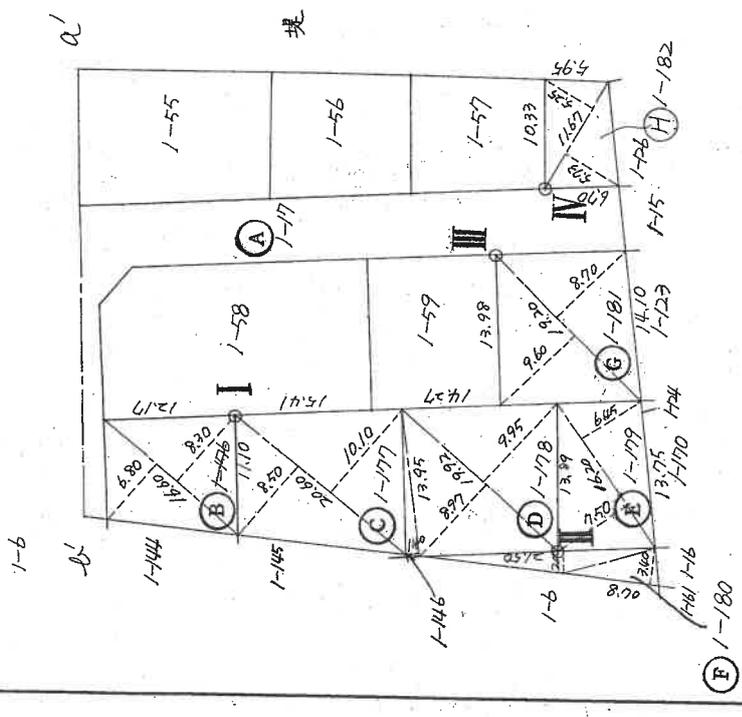
2014672

前 1-17 新 1-182もたむけの地

積測量図(その1)

土地の所在 板野郡北島町中村字岸の上

112



Ⓐ 1-17

昭和55年2月22日

作製者 土地家屋調査士

昭和55年2月8日(作製)

申請人

縮尺 1/500

徳島県土地家屋調査士会用紙

登記年月日：昭和55年2月22日

2014673

1枚目と同様

地積測量図(その2)

土地の所在 板野郡北島町中村字岸の上

地番 1-176, 1-177, 1-178, 1-179, 1-180, 1-181, 1-182

① 1-176 求積 $16.60 \times (6.80 + 8.30) \times \frac{1}{2} = 125.3300$ 地積 125 m^2

② 1-177 求積 $20.60 \times (8.50 + 10.10) \times \frac{1}{2} = 191.5800$ 地積 191 m^2

③ 1-178 求積 $19.92 \times 9.95 = 198.2040$ 地積 198 m^2
 $19.92 \times 8.97 = 178.6824$
 $13.95 \times 1.40 = 19.5300$
 計 396.4164
 2 除 198.2082

④ 1-179 求積 $16.20 \times (7.50 + 6.45) \times \frac{1}{2} = 112.9950$ 地積 112 m^2

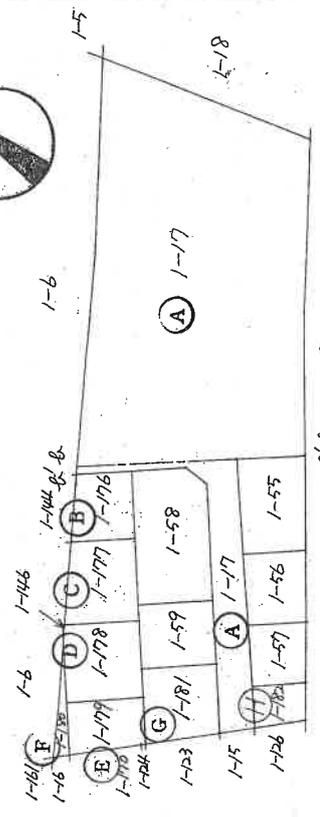
⑤ 1-180 求積 $21.50 \times 2.00 = 43.0000$ 地積 36 m^2
 $8.70 \times 3.40 = 29.5800$
 計 72.5800
 2 除 36.2900

⑥ 1-181 求積 $19.20 \times (9.60 + 8.70) \times \frac{1}{2} = 175.6800$ 地積 175 m^2

⑦ 1-182 求積 $11.67 \times (5.73 + 5.25) \times \frac{1}{2} = 64.0683$ 地積 64 m^2

⑧ 1-177 差引計算
 $3862.05405 - (125.333 + 191.58 + 198.2082 + 112.995 + 36.29 + 175.68 + 64.0683)$
 $= 2957.90255$ 地積 2957 m^2

(全図)



不動標識 I, II, III, IV (刻シの上赤ペン付)

製作者 土地家屋調査士 徳島県土地家屋調査士会 用紙 (昭和55年 2月 8日 作製)

申請人 [Redacted]

縮尺 1/1000

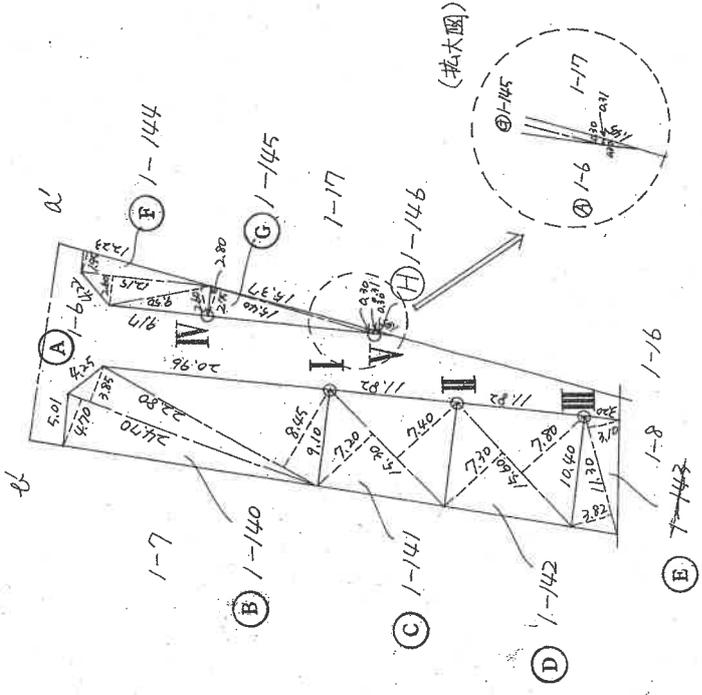
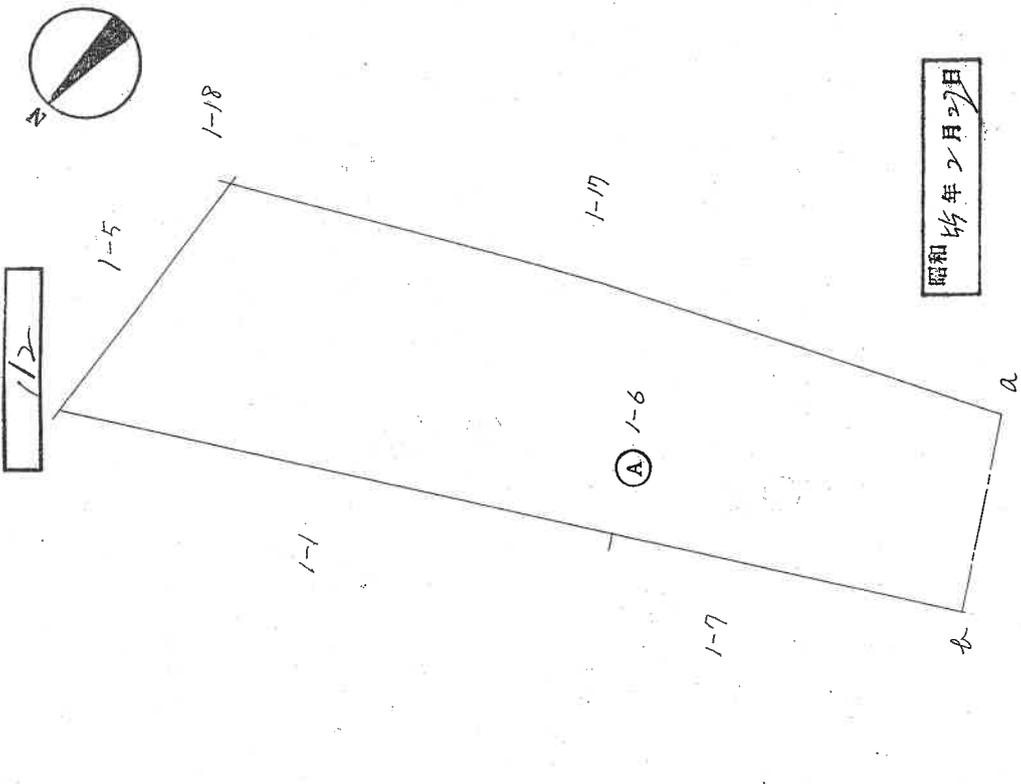
登記年月日：昭和55年2月22日

2014664

新 築 積 算 地 積 測 量 図 (その1)

地番 1-140, 1-141, 1-142, 1-143, 1-144, 1-145, 1-146

土地の所在 板野郡北島町中村字岸の上

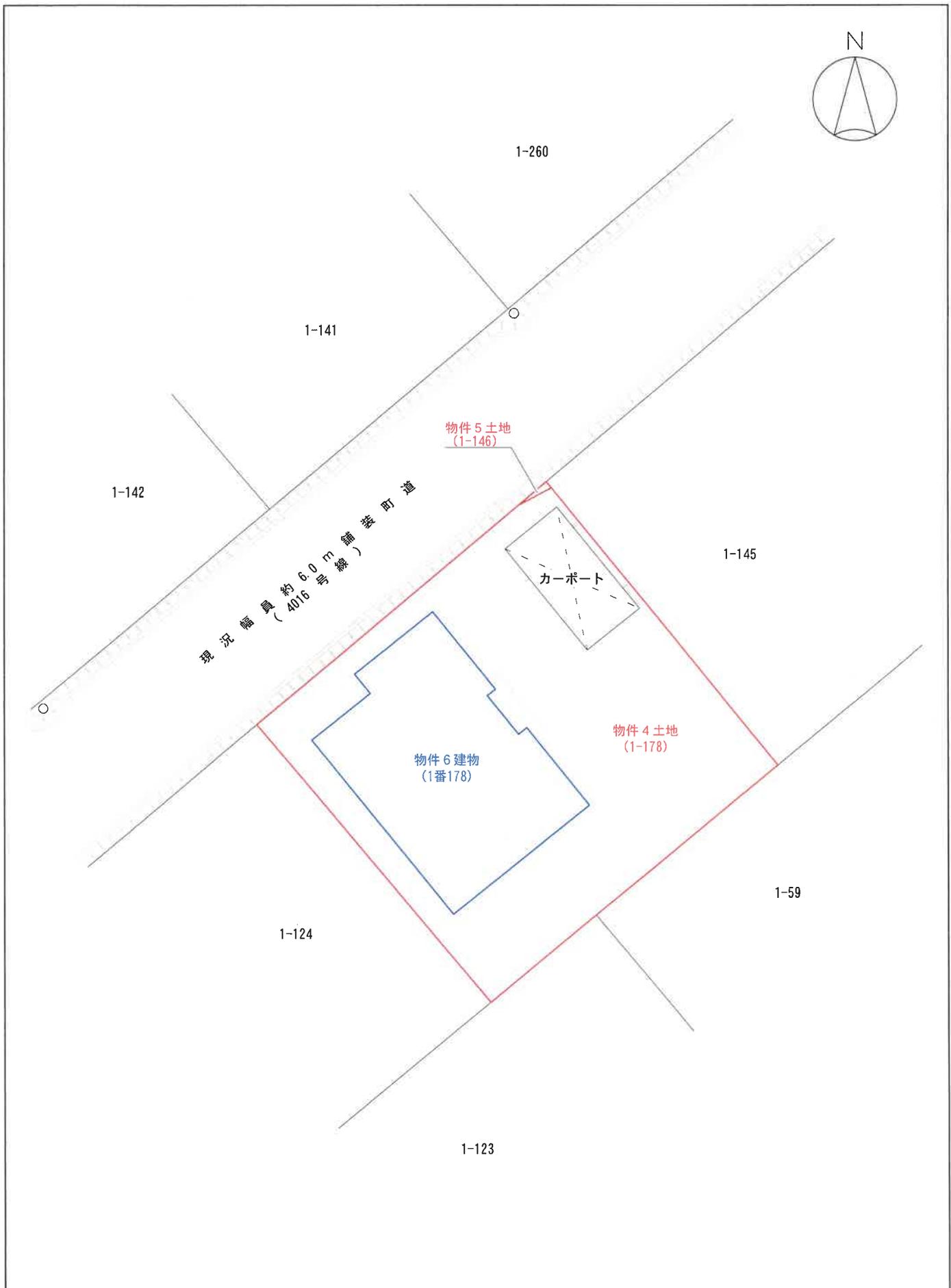
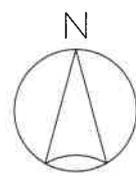


製作者 土地家屋調査士

昭和55年2月8日作製

申請人

縮尺 1/500



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。

登記年月日：昭和58年1月14日

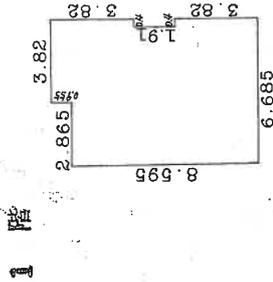
6010705

各階平面図

家屋番号 1番178

建物各階平面図

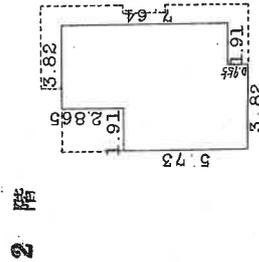
建物の所在 板野郡北島町中村字岸之上1番地178



求積

$3.82 \times 0.400 = 1.528000$
 $3.820 \times 0.400 = 1.528000$
 $8.595 \times 2.865 = 24.624675$
 $9.550 \times 3.420 = 32.661000$
 計 60.341675

床面積 60.34 m²



求積

$0.955 \times 3.82 = 3.64810$
 $4.775 \times 1.91 = 9.12025$
 $7.640 \times 3.82 = 29.18480$
 計 41.95315

床面積 41.95 m²

昭和58年1月14日
平成

作製者

土地家屋調査士

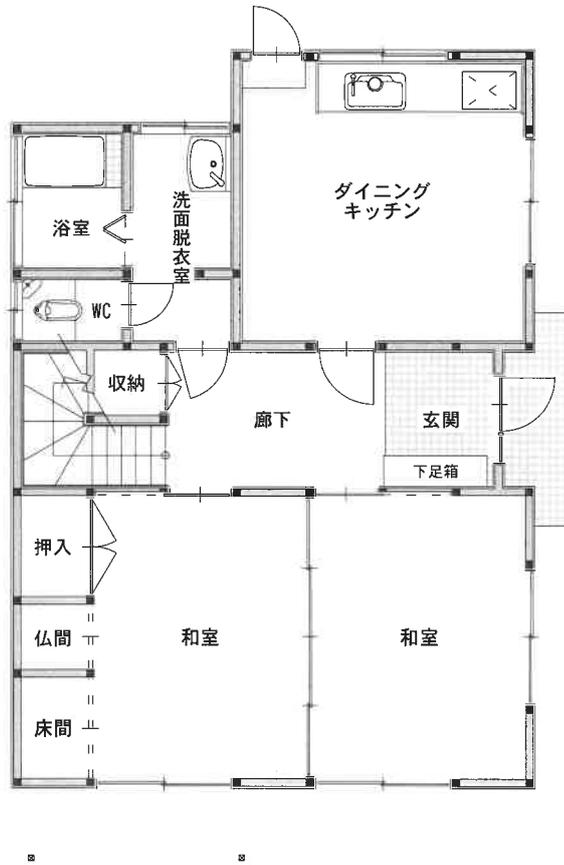
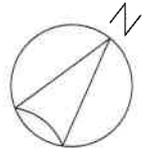
縮尺 1/250

LO (B作製)

申請人

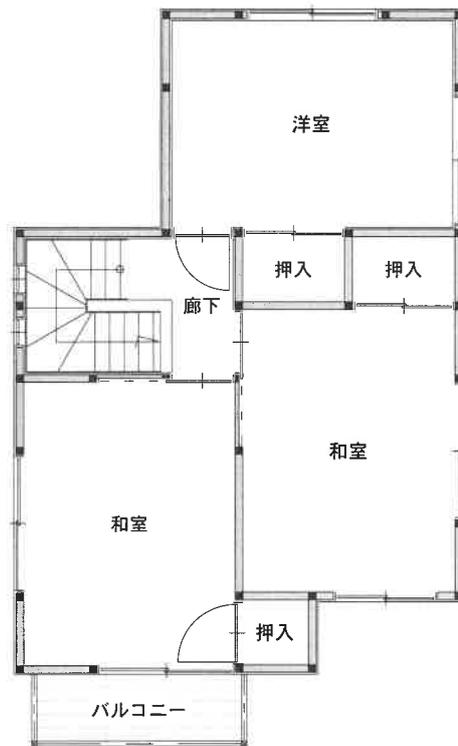
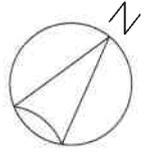
縮尺 1/500

徳島県土地家屋調査士会用品



1 階

建 物 間 取 図



2 階

建 物 間 取 図