

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月12日
 徳島地方裁判所民事部
 裁判所書記官 住 友 建 二

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 徳島県板野郡上板町鍛冶屋原字西北原
 地 番 14番1
 地 目 宅地
 地 積 820.73平方メートル
- 2 所 在 徳島県板野郡上板町鍛冶屋原字西北原 14番地1
 家屋 番号 14番1
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 36.86平方メートル
 2階 19.40平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 約47.70平方メートル
- 3 所 在 徳島県板野郡上板町鍛冶屋原字西北原 14番地1
 家屋 番号 14番1の2
 種 類 居宅
 構 造 木造草葺平家建
 床 面 積 101.12平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造瓦葺平家建

物 件 目 録

床 面 積 83.82平方メートル

(現況)

不存在

符 号 2

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 17.12平方メートル
2階 15.99平方メートル

(現況)

種 類 物置・居宅

床 面 積 1階 約34.30平方メートル

符 号 5

種 類 便所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 2.09平方メートル

(現況)

不存在

(未登記附属建物a)

種 類 物置・居宅

構 造 鉄骨造瓦葺2階建

床 面 積 1階 約68.44平方メートル
2階 約66.58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 4日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 住 友 建 二

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】

B, Cが物件番号2, 3建物の敷地以外の部分を占有している。同人らの占有権原の存在は認められない。

【物件番号2, 物件番号3の「主である建物」の部分】

B, Cが占有している。同人らの占有権原の存在は認められない。

【物件番号3の「附属建物符号2」の部分】

Bが占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

【物件番号3の「未登記附属建物a」の1階部分】

(株)徳寿コーポレーション, B, Cが占有している。同人らの占有権原の存在は認められない。

【物件番号3の「未登記附属建物a」の2階部分】

Cが占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

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 徳島県板野郡上板町鍛冶屋原字西北原
 地 番 14番1
 地 目 宅地
 地 積 820.73平方メートル
- 2 所 在 徳島県板野郡上板町鍛冶屋原字西北原 14番地1
 家屋 番号 14番1
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 36.86平方メートル
 2階 19.40平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 約47.70平方メートル
- 3 所 在 徳島県板野郡上板町鍛冶屋原字西北原 14番地1
 家屋 番号 14番1の2
 種 類 居宅
 構 造 木造草葺平家建
 床 面 積 101.12平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造瓦葺平家建

物 件 目 録

床 面 積 83.82平方メートル

(現況)

不存在

符 号 2

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 17.12平方メートル
2階 15.99平方メートル

(現況)

種 類 物置・居宅

床 面 積 1階 約34.30平方メートル

符 号 5

種 類 便所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 2.09平方メートル

(現況)

不存在

(未登記附属建物a)

種 類 物置・居宅

構 造 鉄骨造瓦葺2階建

床 面 積 1階 約68.44平方メートル
2階 約66.58平方メートル

令和7年(ケ)第56号
令和7年9月17日受理
令和7年10月15日提出
(全3分冊のうち第1冊)



現況調査報告書

(物件1～3)

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 徳島県板野郡上板町鍛冶屋原字西北原
地 番 14番1
地 目 宅地
地 積 820.73平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 徳島県板野郡上板町鍛冶屋原字西北原 14番地1
家屋 番号 14番1
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 36.86平方メートル
2階 19.40平方メートル

所有者 亡A相続財産

3 所 在 徳島県板野郡上板町鍛冶屋原字西北原 14番地1
家屋 番号 14番1の2
種 類 居宅
構 造 木造草葺平家建
床 面 積 101.12平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

物 件 目 録

床 面 積 83.82平方メートル
符 号 2
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 17.12平方メートル
2階 15.99平方メートル
符 号 5
種 類 便所
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 2.09平方メートル

所有者 亡A相続財産

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原②	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 物件2建物、及び物件3建物の「主である建物」の部分
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> B、C
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 物置 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■ 関係人 (<input checked="" type="checkbox"/> B、Cの陳述 / <input type="checkbox"/> Dの陳述)	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 無権原
占有開始時期	<input checked="" type="checkbox"/> 令和4年7月9日
最初の契約等	契約日 <input type="checkbox"/> 期間 年 月 日 から 年 月 日まで (年間) <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 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) <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者	借主 <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎年 円 (当年度内 限り 当年度分 支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円) (<input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/> なし
その他	
執行官の意見 <input type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	
<p>・本件建物は亡Aが所有していたものであるが、同人は令和4年7月9日に死亡し、法定相続人はすべて相続放棄をしたことから、Dが亡Aの相続財産清算人として選任されている。</p> <p>・占有者のB、Cは、亡Aの法定相続人であったが、上記のとおり相続放棄の手続を完了している。</p> <p>・そして、D(亡Aの相続財産清算人)によれば、本件物件につきB、Cへの使用を許諾した事実はなく、その他に上記占有者の占有権原を理由づける事由はない。以上から、上記のとおり認めた。</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

(4 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原③	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 物件3建物の「附属建物符号2」の部分
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 物置 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人 (<input checked="" type="checkbox"/> B、Cの陳述 / Dの陳述)	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 無権原
占有開始時期	<input checked="" type="checkbox"/> 令和4年7月9日
最初の契約等	契約日 <input type="checkbox"/> 期間 年 月 日 から 年 月 日まで (年間) <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 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) <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等 当事者	貸主 <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () 借主 <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎年 円 (当年度内 限り 当年度分 支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円) (<input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/> なし
その他	
執行官の意見 <input type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	
<p>・本件建物は亡Aが所有していたものであるが、同人は令和4年7月9日に死亡し、法定相続人はすべて相続放棄をしたことから、Dが亡Aの相続財産清算人として選任されている。</p> <p>・占有者のBは、亡Aの法定相続人であったが、上記のとおり相続放棄の手続を完了している。</p> <p>・そして、D(亡Aの相続財産清算人)によれば、本件物件につきBへの使用を許諾した事実はなく、その他に上記占有者の占有権原を理由づける事由はない。以上から、上記のとおり認めた。</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

(5 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原④	
占有範囲	■ 物件3建物の「未登記附属建物a」の1階部分
占有者	■ 株式会社徳寿コーポレーション、B、C
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> ■ 物置 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■ 関係人 (■ B、Cの陳述 / Dの陳述)	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 ■ 無権原
占有開始時期	■ 令和4年7月9日
最初の契約等	契約日 <input type="checkbox"/> 期間 年 月 日 から 年 月 日まで (年間) <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 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) <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者	借主 <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎年 円 (当年度内 限り 当年度分 支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円) (<input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/> なし
その他	
執行官の意見 <input type="checkbox"/> 上記のとおり ■ 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	
<p>・ 本件建物は亡Aが所有していたものであるが、同人は令和4年7月9日に死亡し、法定相続人はすべて相続放棄をしたことから、Dが亡Aの相続財産清算人として選任されている。</p> <p>・ 関係者によれば、本件建物は、債務者株式会社徳寿コーポレーション及びB、Cによって物置として占有されている。</p> <p>・ ところで、占有者の株式会社徳寿コーポレーションはその代表者(亡A)が死亡したことにより、本件手続を続行させるため同会社には特別代理人が選任されている。また、占有者のB、Cは亡Aの法定相続人であったが相続放棄の手続を完了している。</p> <p>・ そして、D(亡Aの相続財産清算人)によれば、本件物件につき上記占有者への使用を許諾した事実はなく、その他に上記占有者の占有権原を理由づける事由はない。以上から、上記のとおり認めた。</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

(6 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原⑤	
占有範囲	■ 物件3建物の「未登記附属建物a」の2階部分
占有者	■ C
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 物置 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■ 関係人 (<input checked="" type="checkbox"/> Cの陳述 / <input type="checkbox"/> Dの陳述)	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 無権原
占有開始時期	■ 令和4年7月9日
最初の契約等	契約日 <input type="checkbox"/> 期間 年 月 日 から 年 月 日まで (年間) <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 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) <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () 借主 <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎年 円 (当年度内 限り 当年度分 支払) 等 <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円) (<input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/> なし
その他	
執行官の意見 <input type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	
<p>・本件建物は亡Aが所有していたものであるが、同人は令和4年7月9日に死亡し、法定相続人はすべて相続放棄をしたことから、Dが亡Aの相続財産清算人として選任されている。</p> <p>・占有者のCは、亡Aの法定相続人であったが、上記のとおり相続放棄の手続を完了している。</p> <p>・そして、D(亡Aの相続財産清算人)によれば、本件物件につきCへの使用を許諾した事実はなく、その他に上記占有者の占有権原を理由づける事由はない。以上から、上記のとおり認めた。</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

(7 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
D(亡A相続財産清算人) 事務所担当者	<p>1 亡Aの相続人はすべて相続放棄した結果、Dは、徳島家庭裁判所から亡A相続財産の清算人として選任を受けております。</p> <p>2 物件1～3につき、相続財産清算人として、亡Aの相続を放棄したB・C及び債務者株式会社徳寿コーポレーションが使用することを許諾した事実はありません。</p>
C(亡Aの配偶者)	<p>1 物件1土地につき、隣接地との間で境界に関する紛争はありません。また、亡Aが第三者に貸していたようなことはありません。</p> <p>2 亡Aの遺産については、法定相続人の全員が相続放棄の手続をしています。</p> <p>3 物件2建物と、物件3建物(主である建物)は、私(C)とBとが居宅として使用し占有しています。物件3建物(附属建物符号2)は、Bが使用し占有しています。</p> <p>4 物件3建物(未登記附属建物a)は、その1階部分には債務者株式会社徳寿コーポレーション、B、私(C)が、荷物を置いて占有しています。同建物の2階部分は、私(C)が居宅として使用し占有しています。なお、2階の居宅部分では、室内で犬2匹を飼育しています。</p>
B(亡Aの子)	<p>1 本件建物については、いろんな箇所で損傷部位があります(写真16、21、22、24、25、26)。</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

【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。
- ・ その概要としては、物件1土地に物件2、3の各建物が築造されている。なお、物件3建物は、登記上附属建物として「符号1」「符号2」「符号5」が記録されているが、そのうち現存しているのは「符号2」のみであり、「符号1」「符号5」は現存しない。一方、物件3建物には、登記されていない附属建物(未登記)が1つ存在する(未登記附属建物a)。

【占有関係】(同条同項)

- ・ 物件1土地は、上記のとおり、物件2、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。
- ・ また、物件2・3建物は、(2～7枚目)に記載の占有状況のとおり、株式会社徳寿コーポレーション及びB、Cによって占有されている。

【土地の範囲、境界】

- ・ 物件1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。

【接道等】

- ・ 物件1土地は、その西側及び南側が舗装町道に接面し、接面付近における幅員はいずれも約3m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土地は、登記上の面積が820.73㎡であり、同地上に上記のとおり物件2、3建物が存在している。本件土地の南西角は、南北及び東西に走る町道が交わる交差点に接している。

【建物の状況】

- ・ 物件2建物はその南側が増築されているが、同増築部分と物件3建物(主である建物)とは接合されており、行き来ができるような構造となっている。
- ・ 物件3建物には(3枚目)「物件目録にない附属建物」欄に記載した附属建物(未登記附属建物a)が存在するが、B、Cの説明によれば同建物はもともと古い附属建物が建築されていた位置に建替えとして建築されたものであることや、同建物部分に課されている固定資産税の納税者名から判断すれば、同建物は物件3建物の附属建物(未登記a)であると認められる。
- ・ 写真16に示す部分には、天井に雨染みが確認できる。写真21に示す部分には、壁面タイルの損傷が確認できる。写真22に示す部分には、天井に雨染みが確認できる。写真24、26に示す部分には、窓ガラスの損傷が確認できる。写真25に示す部分には、側面土壁の損傷が確認できる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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18日 (木) 8:40 - 8:43	当庁	上板町役場に対し図面、航空写真などの資料請求書面作成及び送付
令和7年9月29日 (月) 13:00 - 13:04	上板町役場	接道、公法上の規制その他の調査
令和7年9月29日 (月) 13:50 - 15:20	目的物件所在地	物件調査、聴取調査 (B・C立会)
令和7年10月8日 (水) 15:31 - 15:33	携帯電話	D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

法第14条地図写し
(板野郡上板町鍛冶屋原字西北原)
S=1/500



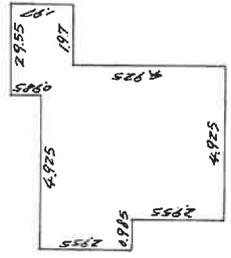
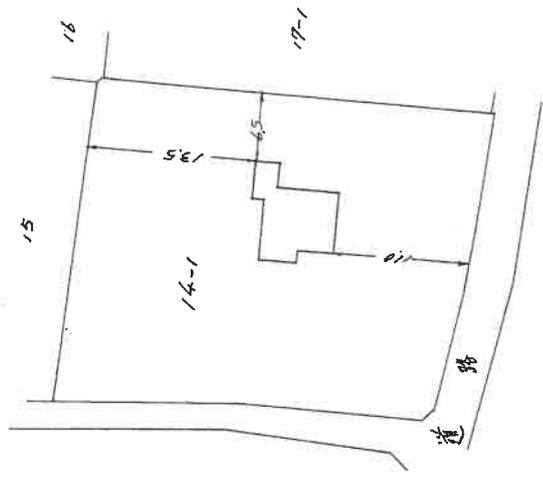
(座標値種別：図上測定)

(11 枚目)

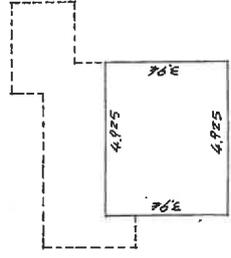
地

家屋番号	14-1
建物の所在	板野利上板野駅の原字西北角 14-1

昭和五年七月七日
 製作年月日
 製作者
 申請人



一階床積
 $2,955 \times 0.985 = 2,910.675$
 $7.88 \times 0.985 = 7.7618$
 $5.91 \times 1.97 = 11.6427$
 $4,925 \times 2,955 = 14,553.375$
 36,868.550



二階床積
 $4,925 \times 3,994 = 19,404.45$

物件2建物
 B4→A4に縮小

1884008

8004332

建物各階平面図

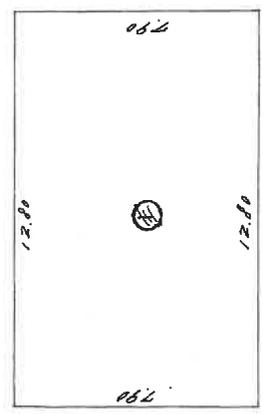
家屋番号 / 4-1-Z

建物の所在 板橋区上板橋新成屋原字西北角 14-1

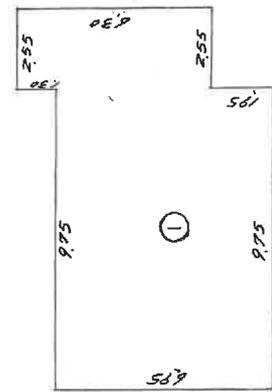
製作年月日 昭和九年九月廿六日

製作者 [Redacted]

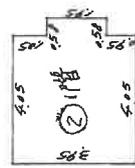
申請人 [Redacted]



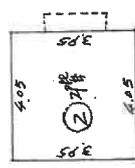
$12.80 \times 7.90 = 101.12$



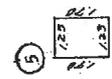
$9.75 \times 6.30 = 61.425$
 $6.30 \times 2.55 = 16.065$
 77.49



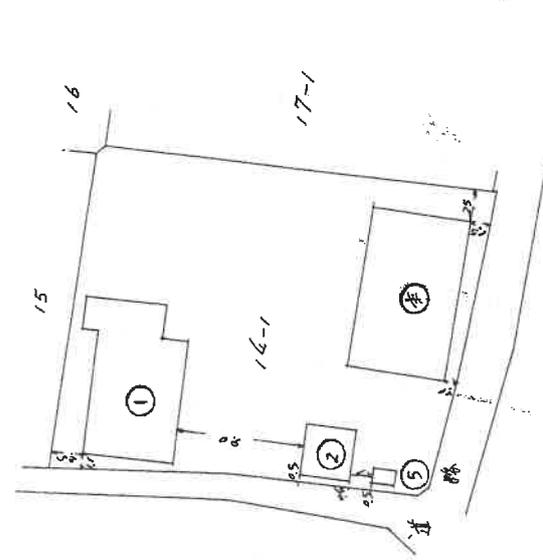
1階
 $4.05 \times 3.95 = 15.9975$
 $1.95 \times 0.58 = 1.131$
 計 17.1285



2階
 $4.05 \times 3.95 = 15.9975$



$1.70 \times 1.29 = 2.193$

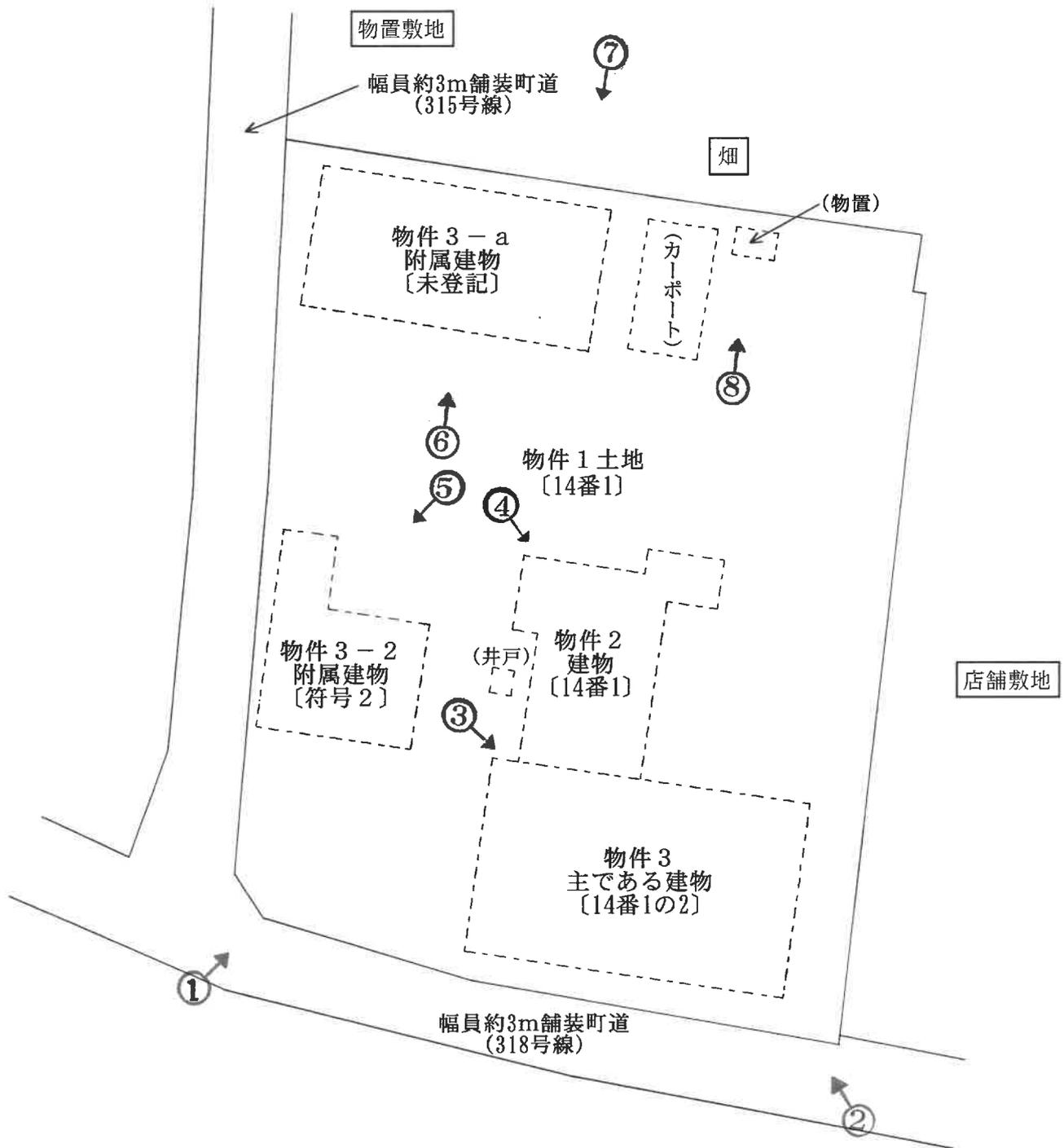


物件3建物

B4 → A4 に縮小

土地建物 位置関係図

S ≒ 1/250



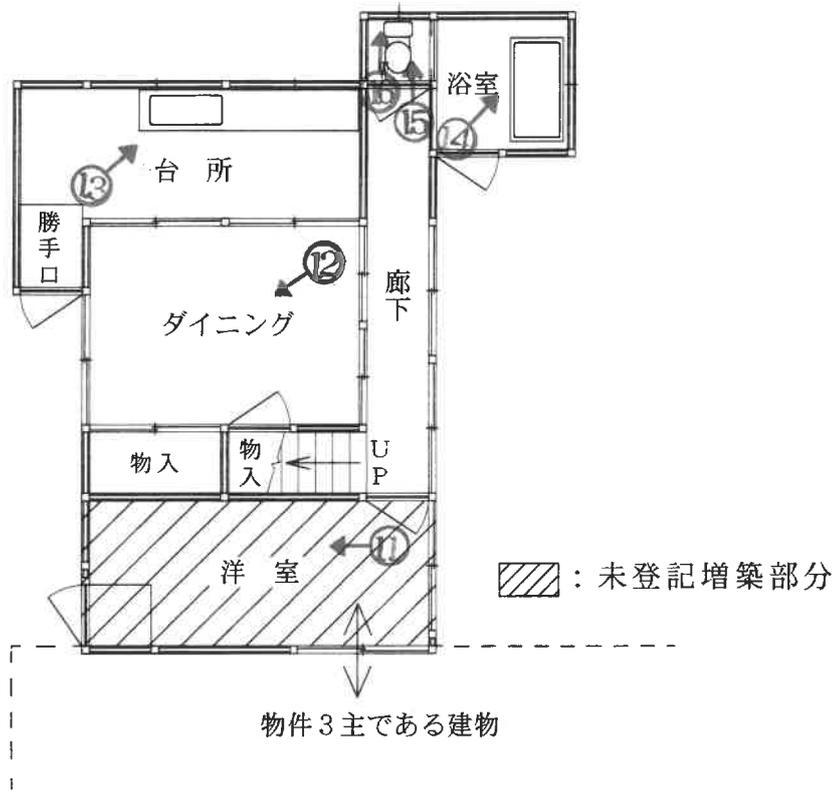
※ 南辺は塀が存しており、中央付近の幅約3m、西端の幅約4mが
出入り可能となっている。一方、西辺は全部に塀が存しており、
出入りができない。

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



物件 2 建物
1 階 47.70m² (概測)



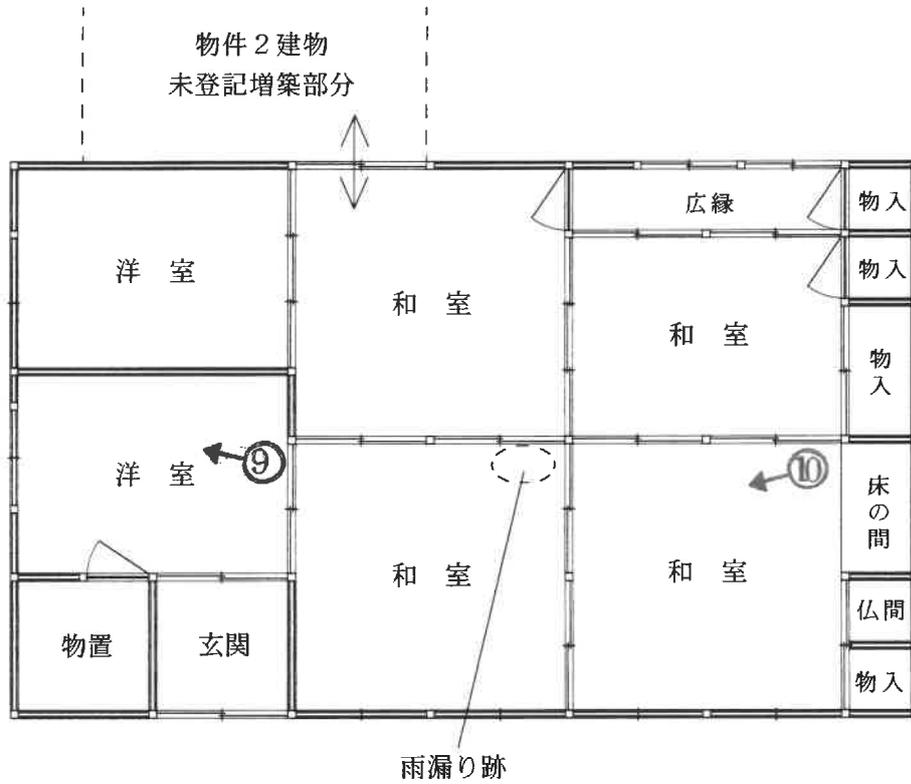
2 階 19.40m² (現況≒公簿)





建物間取り図

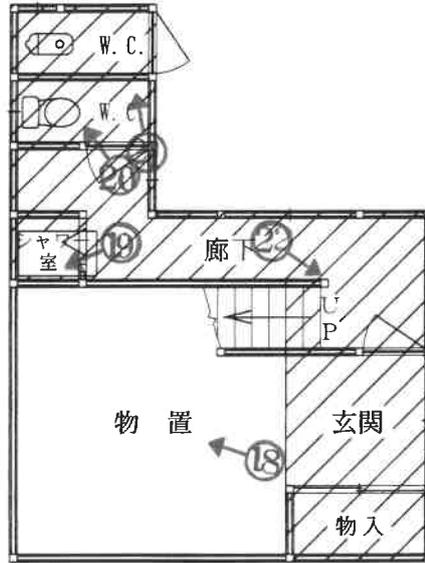
物件 3 主である建物
101.12m² (現況≒公簿)





建物間取り図

物件 3 - 2 附属建物
1 階 34.30m² (概測)



 : 未登記増築部分

2 階 15.99m² (現況≒公簿)

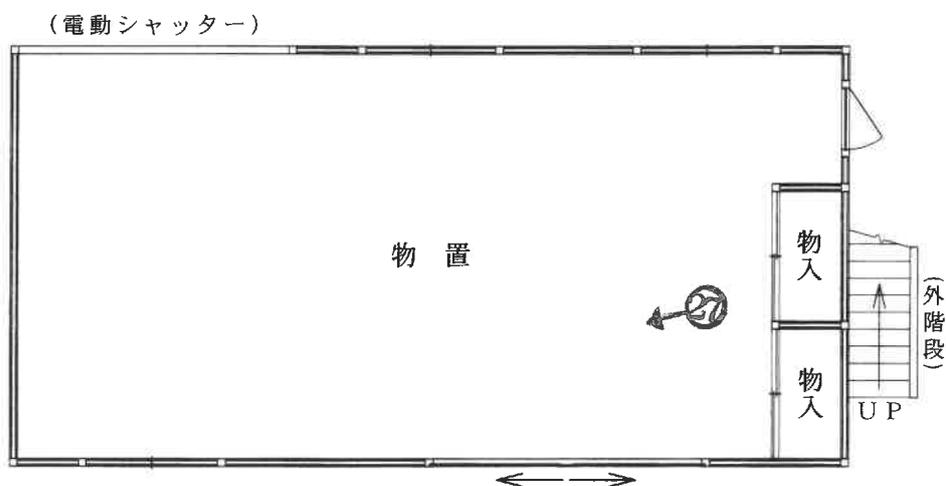


建物間取り図

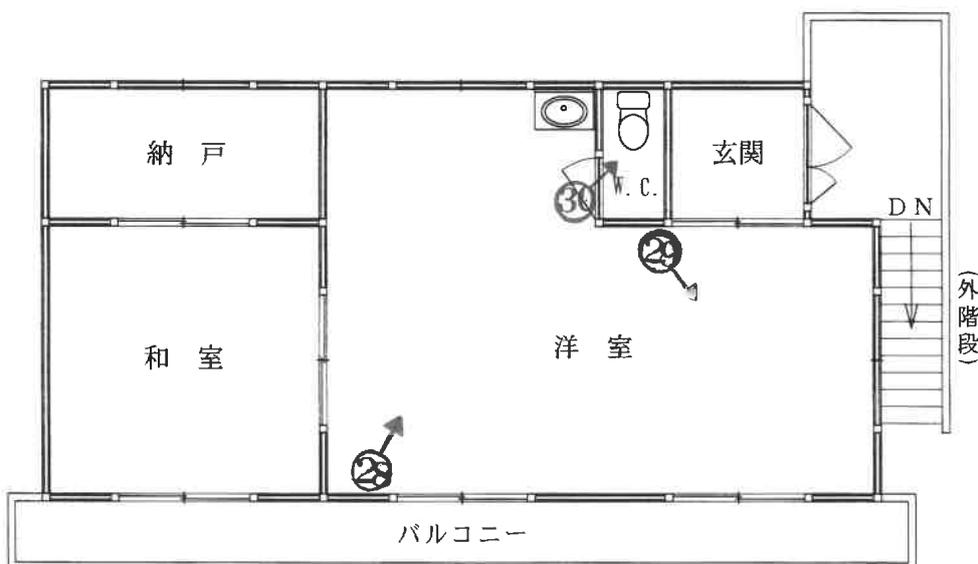


物件3-a附属建物〔未登記〕

1階68.44㎡（概測）



2階66.58㎡（概測）



1



2



3



4



5



6



(21 枚目)

7



8



(22 枚目)

9



10



(23 枚目)

11



12



(24 枚目)

13



14



(25 枚目)

15



16



(26 枚目)

17



18



(27 枚目)

19



20



(28 枚目)

21



22



(29 枚目)

23



24



(30 枚目)

25



26



(31 枚目)

27



28



(32 枚目)

29



30



(33 枚目)

令和 7年 (ケ) 第 56 号
(3分冊の内の①)

令和 7年 9月29日 現地調査

令和 7年10月14日 評 価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

[物件1～3]

評価人 不動産鑑定士

澤 嶋 鉄 哉

第1 評価額

一 括 価 格	
金6,650,000円	
内 訳 価 格	
物件1土地	金1,940,000円
物件2建物	金1,130,000円
物件3建物	金3,580,000円

- ① 一括価格は、物件1～3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の土地の内訳価格は物件2、3の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件2、3の価格は当該敷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
物件1 土地	所 在 地 番 地 目 地 積	板野郡上板町鍛冶屋原字西北原 1 4 番 1 宅 地 820.73 m ²	
物件2 建物	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	板野郡上板町鍛冶屋原字西北原 1 4 番地 1 1 4 番 1 居 宅 木造スレート葺2階建 1階 36.86 m ² 2階 19.40 m ² 延 56.26 m ²	1階 47.70 m ² (概測) 2階 19.40 m ² (公簿) 延 67.10 m ²
物件3 主である 建物	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	板野郡上板町鍛冶屋原字西北原 1 4 番地 1 1 4 番 1 の 2 居 宅 木造草葺平家建 101.12 m ²	
物件3-1 附属建物	符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 物 置 木造瓦葺平家建 83.82 m ²	(現存していない)
物件3-2 附属建物	符 号 種 類 構 造 床 面 積	2 居 宅 木造スレート葺2階建 1階 17.12 m ² 2階 15.99 m ² 延 33.11 m ²	物置・居宅 1階 34.30 m ² (概測) 2階 15.99 m ² (公簿) 延 50.29 m ²

番 号	所 在 等	登 記	現 況
物件 3-5 附属建物	符 号	5	(現存していない)
	種 類	便 所	
	構 造	木造瓦葺平家建	
	床 面 積	2.09 m ²	
物件 3-a 附属建物	符 号	(未登記)	—
	種 類		物置・居宅
	構 造		鉄骨造瓦葺 2 階建
	床 面 積		1 階 68.44 m ² (概測) 2 階 66.58 m ² (概測) 延 135.02 m ²
番 号	特 記 事 項		
1～3	物件 3-a 附属建物は、物件 3-1 附属建物が取り壊された後、ほぼ同じ位置に建築されている。		

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）

位置・交通	位置：松島小学校の南西方約 220m（概測直線距離） 交通：JR 高徳線「板野駅」へ約 7,650m（以下道路距離） 最寄店舗（スーパー）へ約 2,270m 上板町役場へ約 880m 松島小学校へ約 320m 上板中学校へ約 1,470m [別添位置図参照]	
付近の状況	目的物件の存する地域は、一般住宅、農家住宅等が多い住宅地域である。小学校には近いが、スーパー等には遠く、生活利便性に遜色が認められる。このような立地条件下、旧来からの利用状況に留まっており、市場人気は高くない。	
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 — — — — —
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	820.73 m ² （公簿） 約 25m・約 32.5m ほぼ長方形 ほぼ平坦地 角地 ほぼ等高 特になし
接面道路の状況	南側：幅員約 3m 舗装町道（318 号線）に接面する。 西側：幅員約 3m 舗装町道（315 号線）に接面する。	

土地の利用状況	<ul style="list-style-type: none"> ・物件 2, 3 建物の敷地等として利用されている。 ・ほぼ中央部に井戸が存している。 ・隣地の状況：東側 店舗敷地 北側 物置敷地, 畑 ・目的外建物：あり (なし) <p style="text-align: right;">〔別添土地建物位置関係図参照〕</p>
供給処理施設	<p>上水道：あり（メーター13mm、南側町道に本管 150mm） 都市ガス：なし 下水道：なし</p>
周知の埋蔵文化財包蔵地の指定	<p>該当しない</p>
地下埋設物の有無	<p>現地調査において地下埋設物の存否を確認することはできず詳細不明である。具体的には専門業者による調査を要する。</p>
土壌汚染の有無	<p>昭和 50, 60 年の住宅地図及び土地の登記履歴調査によると、従来より住宅敷地等として利用されてきたものと認められる。周辺は住宅敷地, 畑等として利用されてきたものと認められる。以上より、土壌汚染されている可能性は低いものと推察される。</p>
ハザードマップ	<p>上板町が作成するハザードマップによると、いずれの区域にも該当しない。</p>
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・北東端部の境界について、現況と公図との形状が異なる。 ・町道に接面する南辺は塀が存しており、中央付近の幅約 3m、西端の幅約 4mが出入り可能となっている。一方、西辺は全部に塀が存しており、出入りができない。

2. 建物の概況及び利用状況等（物件2，3）

区 分	物件2建物〔14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） 昭和52年1月15日 新築 経過年数 49年 経済的残存耐用年数 ほぼ満了しているものと認められる。
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：スレート葺 外 壁：鋼板 内 壁：クロス貼り，土壁ほか 天 井：クロス貼り，板張りほか 床：フローリング，タタミほか 設 備：電気，水道，浄化槽ほか その他：—
床面積（現況）	(従来部分) (未登記増築部分) 1階 47.70㎡（概測）〔36.86㎡（公簿），10.84㎡（概測）〕 2階 19.40㎡（公簿）〔19.40㎡（公簿）， — 〕 延 67.10㎡
現況用途等	現況用途：居 宅 間取り：別添「建物間取り図」参照
品 等	総 合：やや劣る 使用資材：やや劣る 施 工：普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	住居として利用されている。 〔現況調査報告書参照〕
有害物質使用の有 無	物件建物に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	<ul style="list-style-type: none"> 増築時期は、関係者によると、40～50年前とのことである。 未登記増築部分が物件3主である建物に接合しており、行き来が可能となっている。 1階のほぼ全部にリフォーム（内装，水回り）が行われているが、関係者によると、その時期は令和2，3年とのことである。

区 分	物件 3 主である建物〔14 番 1 の 2〕
建築時期及び 経済的残存耐用 年 数	建築年月日（登記記載） な し 経過年数 不 明 経済的残存耐用年数 ほぼ満了しているものと認められる。
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：草葺 外 壁：板張り、土壁 内 壁：土壁、クロス貼り、板張りほか 天 井：板張り、クロス貼り、化粧ボードほか 床：タタミ、フローリングほか 設 備：電気ほか その他：—
床面積（現況）	101.12 m ² （現況≒公簿）
現 況 用 途 等	現況用途：居 宅 間 取 り：別添「建物間取り図」参照
品 等	総 合：普 通 使用資材：普 通 施 工：普 通
保守管理の状態	普 通
建物の利用状況	住居として利用されている。 〔現況調査報告書参照〕
有害物質使用の有 無	物件建物に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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築時期は不明である。 ・ 北面が物件 2 建物未登記増築部分に接合しており、行き来が可能となっている。 ・ 内装のリフォームが行われているが、関係者によると、その時期は令和 2、3 年とのことである。

区 分	物件3-2附属建物〔符号2〕
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52年1月5日 増築 経過年数 不 明 経済的残存耐用年数 満了しているものと認められる。
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：スレート葺 外 壁：鋼板 内 壁：板張り、土壁ほか 天 井：板張りほか 床：板張りほか 設 備：電気、水道ほか そ の 他：—
床面積（現況）	（従来部分） （未登記増築部分） 1階 34.30 m ² （概測）〔17.12 m ² （公簿）、18.31 m ² （概測）〕 2階 15.99 m ² （公簿）〔15.99 m ² （公簿）、— 〕 延 50.29 m ²
現 況 用 途 等	現況用途：物置・居宅 間 取 り：別添「建物間取り図」参照
品 等	総 合：劣 る 使用資材：劣 る 施 工：普 通
保守管理の状態	劣 る
建物の利用状況	物置等として利用されている。 〔現況調査報告書参照〕
有害物質使用の有 無	物件建物に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	・新築時期は不明である。 ・2階和室南側の窓ガラスが破損している。 ・1階南側トイレ、2階階段下り口の内壁に破損箇所が認められる。

区 分	物件3-a 附属建物〔未登記〕
建築時期及び 経済的残存耐用 年数	建築年月日（家屋台帳） 平成10年 新築 経過年数 約27年 経済的残存耐用年数 約13年
仕 様	構 造：鉄骨造2階建 屋 根：瓦葺 外 壁：サイディング 内 壁：(1階)現し、(2階)クロス貼りほか 天 井：(1階)現し、(2階)クロス貼りほか 床：(1階)コンクリート、(2階)フローリング、タタミほか 設 備：電気、水道ほか そ の 他：外階段、電動シャッター、バルコニーほか
床面積（現況）	1階 68.44㎡（概測） 2階 66.58㎡（概測） 延 135.02㎡
現況用途等	現況用途：物置・居宅 間取り：別添「建物間取り図」参照
品 等	総 合：普通 使用資材：普通 施 工：普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	物置等として利用されている。 〔現況調査報告書参照〕
有害物質使用の有 無	物件建物に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	・物件建物1階は、関係者の多量の動産が置かれたままである。 ・物件建物2階は、室内で犬2匹が飼われている。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1土地

建付地価格

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/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1 土地	12,800	0.93	820.73	0.95	9,281,000

ア. 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 上板（県）－1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $13,500 \text{ 円/㎡} \times 99.8/100 \times 100/100 \times 100/105 = 12,800 \text{ 円/㎡}$

◇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：ほぼ標準的画地と判断した。

◇地域格差：街路条件 100/105, 接近条件 100/100, 環境条件 100/100, 行政的条件 100/100, その他の条件 100/100 より
 相乗積 100/105

イ. 個別格差

地域の標準画地価格に対し、物件1自体が有する個別的な要因による修正である。

画地条件（地積 0.90, 角地 1.03）より
 相乗積 0.93

ウ. 地積

公簿地積を採用した。

エ. 建付減価

建付減価率を5%と判定した。

② 物件 2, 3 建物

建物の価格

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、これに現価率又は残価率に基づく減価修正を行って、建物価格を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率又は 残価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
2 建物	180,000	67.10	(残価率) 0.15	1,812,000
3 主である建物	160,000	101.12	(残価率) 0.08	1,294,000
3-2 附属建物	150,000	50.29	(残価率) 0.01	75,000
3-a 附属建物	120,000	135.02	(現価率) 0.21	3,403,000
物件 3 建物の価格 (合計)				4,772,000

ウ. 現価率又は残価率

経済的耐用年数を残す建物は、耐用年数に基づく方法（定額法による）と観察減価法（経年減価以外の物件建物固有の減価分を考慮）を併用して現価率を査定し、経済的耐用年数を満了しているものと認められる建物は、リフォームの状態等、現況を勘案のうえ上記のとおり残価率を査定した。

（物件 3-a 附属建物）

耐用年数に基づく方法（経過年数 27 年、経済的残存耐用年数 13 年、残価率 3%）、観察減価法（40%と査定した。）

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{耐用年数に基づく方法による現価率} \times \text{観察減価による現価率} \\
 &= \{ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} / (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数})) \} \\
 &\quad \times (1 - \text{観察減価率}) \\
 &= \{ 3\% + (1 - 3\%) \times (13 \text{年} / (27 \text{年} + 13 \text{年})) \} \times (1 - 40\%) \\
 &= 0.35 \times 0.60 = 0.21
 \end{aligned}$$

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) 〔1.①オ〕 ア	土地利用権等割合 イ		土地範囲割合 (㎡) ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ=エ
1 土地	9,281,000	0.50	法定地上権 〔物件2〕	47.70/251.56	880,000
		0.50	法定地上権 〔物件3〕	203.86/251.56	3,761,000
	物件1土地より控除する土地利用権等価格(合計)				4,641,000

イ. 土地利用権等割合

各物件建物が有する土地利用権等の及ぶ範囲を建物の規模、位置、建ぺい率等を総合的に勘案して、物件1土地全体と認定した。この上で、物件1土地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50%と査定した。

ウ. 土地範囲割合

物件1土地上において各物件建物が有する土地利用権の及ぶ範囲をそれぞれの建築面積により按分することとした。

(i) 物件2の建築面積：47.70㎡

(ii) 物件3の建築面積：101.12㎡+34.30㎡+68.44㎡=203.86㎡

(iii) 上記(i), (ii)合計：47.70㎡+203.86㎡=251.56㎡

② 内訳価格及び一括価格の判定

物件 番号	基礎となる 価 格 (円) 〔1.①オ, 1.②エ〕 ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) 〔2.①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) (万円未満切捨) = (ア±イ) ×ウ×エ×オ
1 土地	9,281,000	-4,641,000	1.00	(1-0.3)	0.6	1,940,000
2 建物	1,812,000	+880,000	1.00	(1-0.3)	0.6	1,130,000
3 建物	4,772,000	+3,761,000	1.00	(1-0.3)	0.6	3,580,000
一 括 価 格 (合 計)						6,650,000

ウ. 占有減価修正
特に必要ないものと認められる。

エ. 市場性修正
都市部以外のエリアでは、不動産市場における需要の競合度は一般的に低く、このことは競売市場においてもマイナス要因として作用するものと考えられる。また、本件複合不動産（土地・建物）は、築年数が相応に経過している複数棟の住宅・物置から構成されていること等による需要の減退が認められる。
以上より、これらによる市場性への影響を総合的に勘案し、減価を30%程度考慮することとした。

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

地価調査基準地価格	上板（県）－1
所 在	板野郡上板町七條字大辻1番9
価 格	13,500円/㎡
位 置	松島小学校の北東方約150m
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	392㎡
供給処理施設	水道
接 面 街 路	西4m町道
用途指定等	都市計画区域外
地域の概要	一般住宅のほかに農地もみられる既成住宅地域

第7 附属資料の表示

1. 受命物件の位置図（出典：上板町 平成6年3月編纂，縮尺1万分の1「白図」）
2. 法第14条地図写し
3. 建物図面・各階平面図写し
4. 土地建物位置関係図
5. 建物間取り図

以 上

位置図

S=1/10,000

地価調査基準地
上板(県) - 1

目的物件 1~3

出典 上板町 平成6年3月編纂 縮尺1万分の1「白図」

法第14条地図写し
(板野郡上板町鍛冶屋原字西北原)
S=1/500



(座標値種別：図上測定)

地

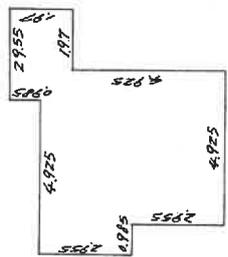
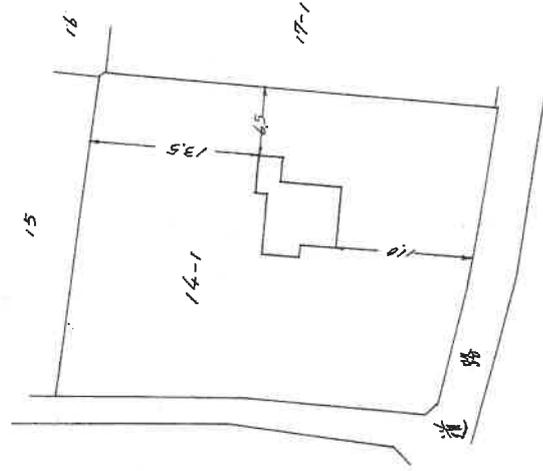
各階平面図

家屋番号	14-1
建物の所在	板野町上板野駅前原字西北原 14-1

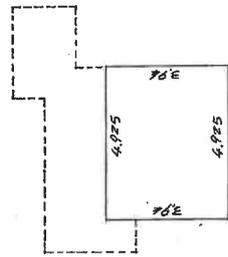
昭和五十五年七月七日
製作年月日

製作者
[Redacted]

申請人
[Redacted]



一階床積
 $2.955 \times 0.985 = 2,910.675$
 $7.88 \times 0.985 = 7,761.8$
 $5.91 \times 1.97 = 11,642.7$
 $4.925 \times 2.955 = 14,553.375$
36,868.550



二階床積
 $4.925 \times 3.94 = 19,404.5$

物件2建物
 B4→A4に縮小

1004008

建物各階平面図

8004332

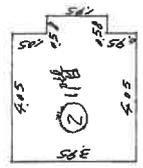
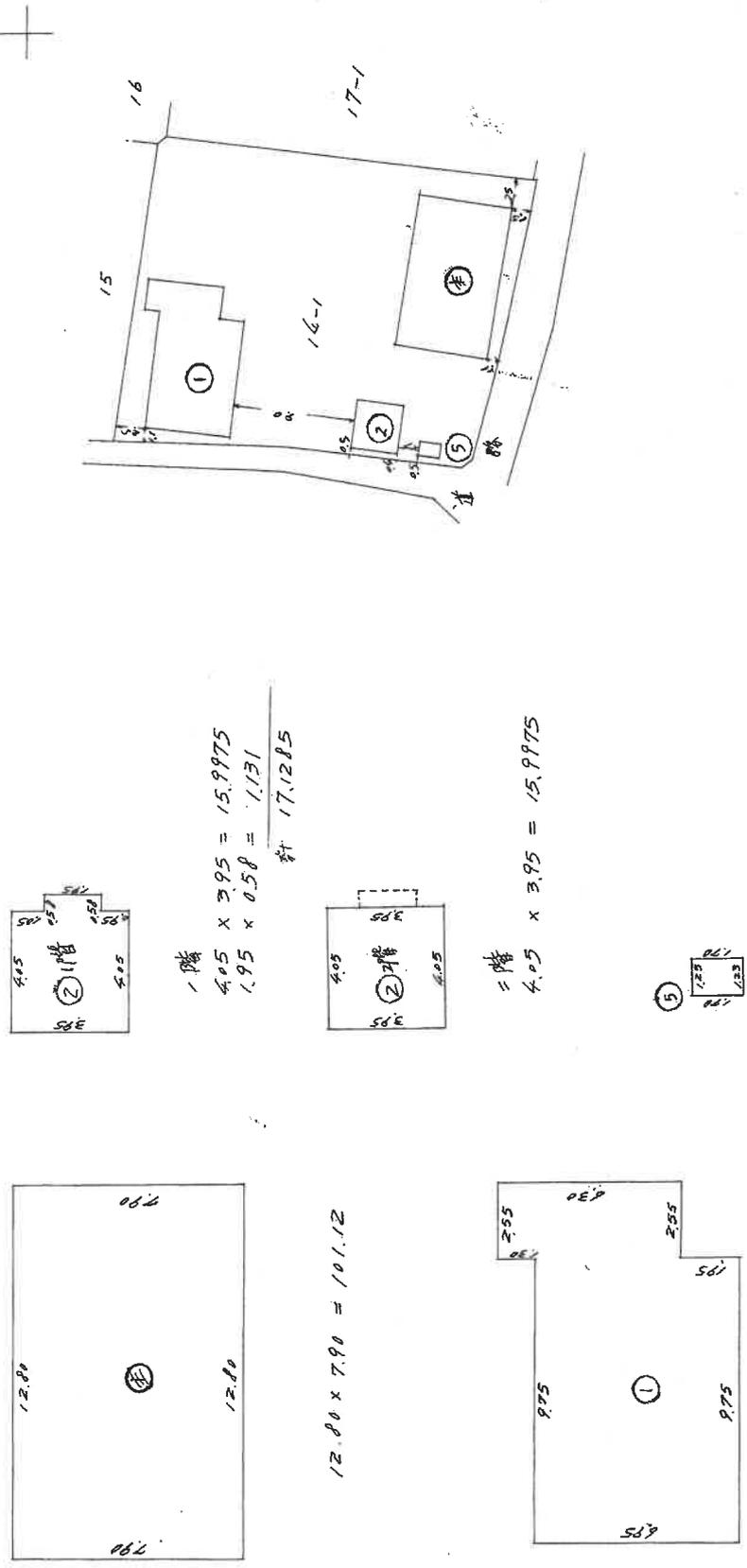
家屋番号 / 4-1-2

建物の所在 板橋区上板町新築地原多面北原 14-1

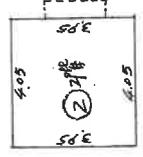
作製年月日
昭和九年九月廿六日

作製者
[Redacted]

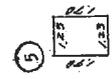
申請人
[Redacted]



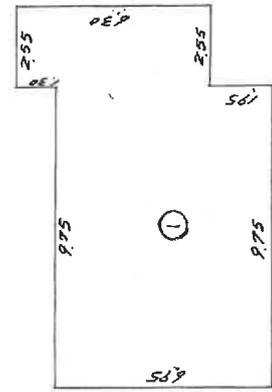
1階
 $4.05 \times 3.95 = 15.9975$
 $1.95 \times 0.58 = 1.131$
 計 17.1285



2階
 $4.05 \times 3.95 = 15.9975$



$1.70 \times 1.25 = 2.091$



$12.80 \times 7.90 = 101.12$

$9.75 \times 6.95 = 67.7625$
 $6.30 \times 2.55 = 16.065$
 83.8275

物件3建物

B4 → A4に縮小

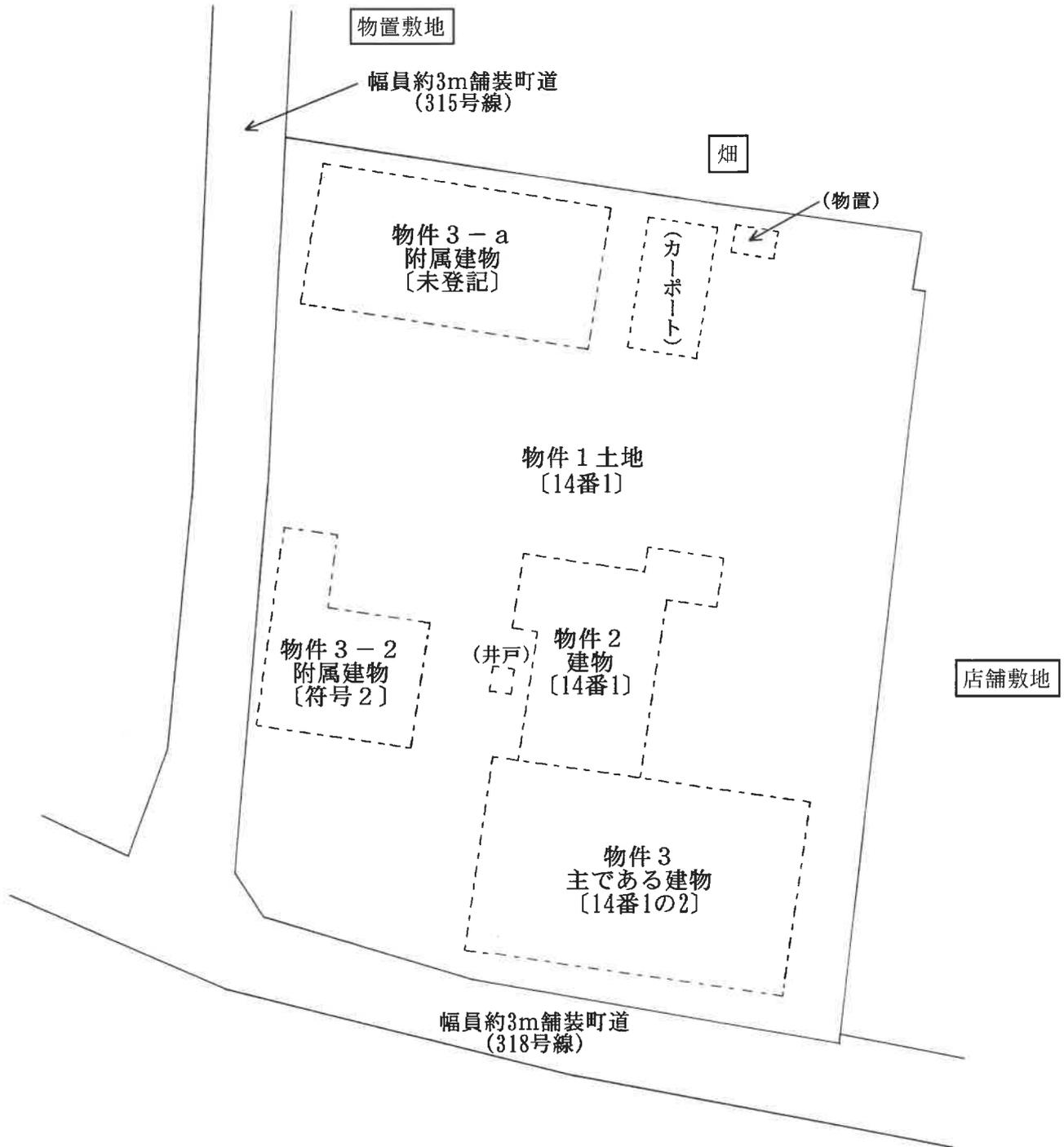
昭和九年十月十二日

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200 1/500

土地建物 位置関係図

S ≒ 1/250



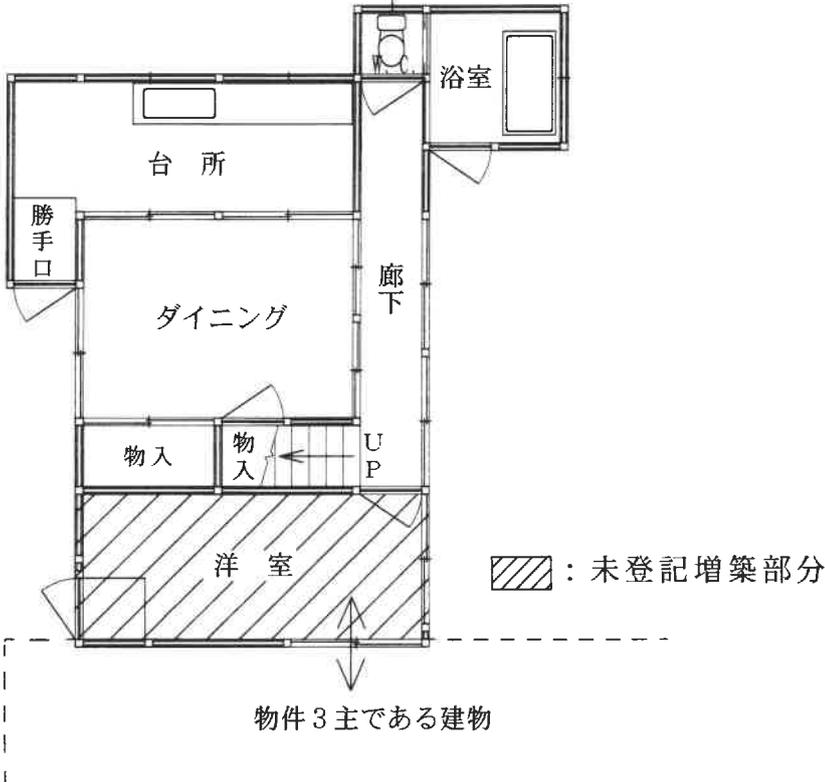
※ 南辺は塀が存しており、中央付近の幅約3m、西端の幅約4mが
出入り可能となっている。一方、西辺は全部に塀が存しており、
出入りができない。

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。

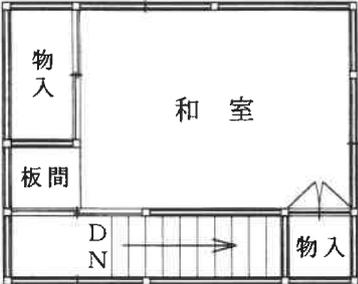
建物間取り図



物件 2 建物
1 階 47.70m² (概測)



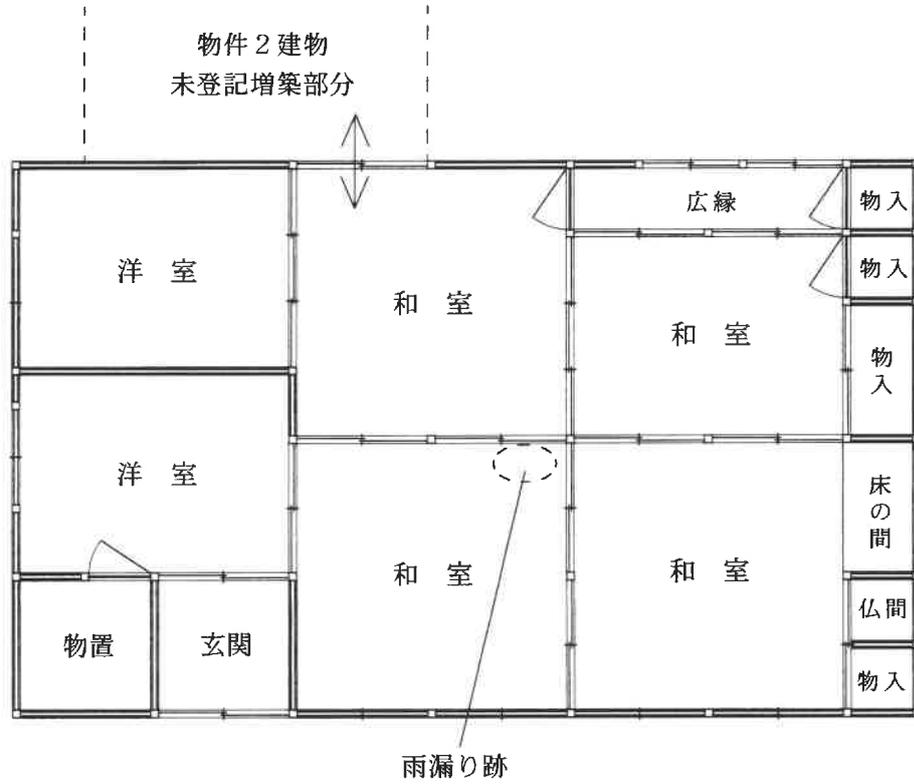
2 階 19.40m² (現況≒公簿)





建物間取り図

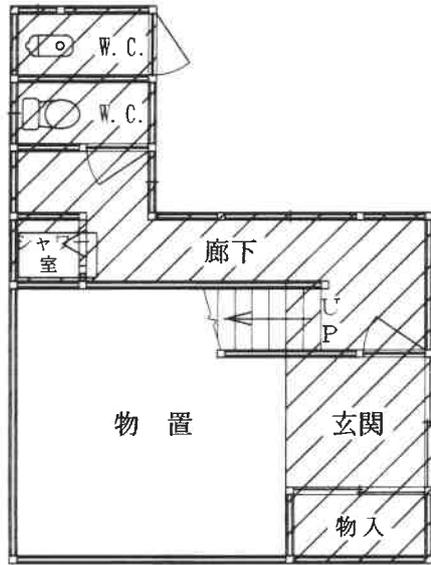
物件3主である建物
101.12m² (現況≒公簿)





建物間取り図

物件 3 - 2 附属建物
1 階 34.30m² (概測)



 : 未登記増築部分

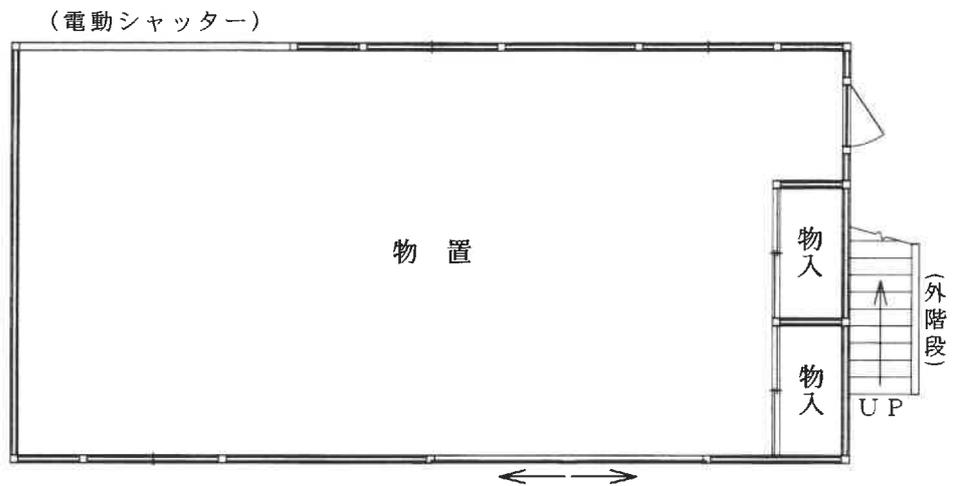
2 階 15.99m² (現況≒公簿)



建物間取り図



物件 3 - a 附属建物〔未登記〕
1 階 68.44m² (概測)



2 階 66.58m² (概測)

