

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月 9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 7月 2日から 令和 8年 7月 8日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 15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 8月 5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 7月 16日から 令和 8年 7月 17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 6月 9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

- 3 所 在 徳島県板野郡上板町引野字前坂口
地 番 66番1
地 目 宅地
地 積 162.00平方メートル
- 4 所 在 徳島県板野郡上板町引野字前坂口
地 番 66番2
地 目 宅地
地 積 905.00平方メートル
- 5 所 在 徳島県板野郡上板町引野字前坂口
地 番 71番3
地 目 宅地
地 積 50.62平方メートル
- 6 所 在 徳島県板野郡上板町引野字前坂口
地 番 71番4
地 目 宅地
地 積 29.25平方メートル

7 (一棟の建物の表示)

所 在 徳島県板野郡上板町引野字前坂口 66番地2
建物の名称 藤川1号
構 造 鉄骨造陸屋根2階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 225.07平方メートル
2階 110.00平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約343.67平方メートル
2階 110.00平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 前坂口 66番2の1

種 類 作業場

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 1階部分 224.92平方メートル

(現況)

床 面 積 1階部分 約343.52平方メートル

8 (一棟の建物の表示)

所 在 徳島県板野郡上板町引野字前坂口 66番地2

建物の名称 藤川1号

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 225.07平方メートル
2階 110.00平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約343.67平方メートル
2階 110.00平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 前坂口 66番2の2



物 件 目 録

種 類	居宅
構 造	鉄骨造1階建
床 面 積	2階部分 106.82平方メートル
9 所 在	徳島県板野郡上板町引野字前坂口 66番地2
家屋 番号	66番2の3
種 類	倉庫
構 造	鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積	81.00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3～9】

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3～9】

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

- 3 所 在 徳島県板野郡上板町引野字前坂口
地 番 66番1
地 目 宅地
地 積 162.00平方メートル
- 4 所 在 徳島県板野郡上板町引野字前坂口
地 番 66番2
地 目 宅地
地 積 905.00平方メートル
- 5 所 在 徳島県板野郡上板町引野字前坂口
地 番 71番3
地 目 宅地
地 積 50.62平方メートル
- 6 所 在 徳島県板野郡上板町引野字前坂口
地 番 71番4
地 目 宅地
地 積 29.25平方メートル

7 (一棟の建物の表示)

所 在 徳島県板野郡上板町引野字前坂口 66番地2
建物の名称 藤川1号
構 造 鉄骨造陸屋根2階建



物件目録

床面積 1階 225.07平方メートル
2階 110.00平方メートル

(現況)

床面積 1階 約343.67平方メートル
2階 110.00平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 前坂口 66番2の1

種類 作業場

構造 鉄骨造1階建

床面積 1階部分 224.92平方メートル

(現況)

床面積 1階部分 約343.52平方メートル

8 (一棟の建物の表示)

所在 徳島県板野郡上板町引野字前坂口 66番地2

建物の名称 藤川1号

構造 鉄骨造陸屋根2階建

床面積 1階 225.07平方メートル
2階 110.00平方メートル

(現況)

床面積 1階 約343.67平方メートル
2階 110.00平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 前坂口 66番2の2



物件目録

種類	居宅
構造	鉄骨造1階建
床面積	2階部分 106.82平方メートル
9 所在	徳島県板野郡上板町引野字前坂口 66番地2
家屋番号	66番2の3
種類	倉庫
構造	鉄骨造スレート葺平家建
床面積	81.00平方メートル



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2）



現況調査報告書

（物件3～9）

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

- 3 所 在 徳島県板野郡上板町引野字前坂口
地 番 66番1
地 目 宅地
地 積 162.00平方メートル
- 4 所 在 徳島県板野郡上板町引野字前坂口
地 番 66番2
地 目 宅地
地 積 905.00平方メートル
- 5 所 在 徳島県板野郡上板町引野字前坂口
地 番 71番3
地 目 宅地
地 積 50.62平方メートル
- 6 所 在 徳島県板野郡上板町引野字前坂口
地 番 71番4
地 目 宅地
地 積 29.25平方メートル

7 (一棟の建物の表示)

所 在 徳島県板野郡上板町引野字前坂口 66番地2
建物の名称 藤川1号
構 造 鉄骨造陸屋根2階建



物件目録

床面積 1階 225.07平方メートル
2階 110.00平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 前坂口 66番2の1

種類 作業場

構造 鉄骨造1階建

床面積 1階部分 224.92平方メートル

8 (一棟の建物の表示)

所在 徳島県板野郡上板町引野字前坂口 66番地2

建物の名称 藤川1号

構造 鉄骨造陸屋根2階建

床面積 1階 225.07平方メートル
2階 110.00平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 前坂口 66番2の2

種類 居宅

構造 鉄骨造1階建

床面積 2階部分 106.82平方メートル

9 所在 徳島県板野郡上板町引野字前坂口 66番地2

家屋番号 66番2の3

種類 倉庫

構造 鉄骨造スレート葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 81.00平方メートル



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■B	<p>私は本件物件所有者だった亡A(父)の娘で、父は木工所法人の代表者でした。</p> <p>物件8建物に学生の頃までは居住していましたが、家を出て長くなるので、物件について分かりません。現在、物件7～9建物は空き家です。建物内は相当汚く、残置物が残されているはずですが、敷地は雑草が伸び放題だと思います。</p> <p>物件7作業場内の赤いスクーターの所有者は、亡Aか亡C(母)だと思います。</p>
その他の事項	
<p>■1【物件の状況】</p> <p>本件受命物件の状況は土地建物位置関係図、間取図、添付した写真のとおりであり、その占有関係は4枚目に記載のとおりであると認めた。</p> <p>■2【占有関係】</p> <p>外観調査時に郵便受けに照会書を差し置いたが、立入調査時にそのままの状態に残置されていた。</p> <p>立入調査したところ、物件7～9建物の電気はつかず、物件は全て空き物件であった。(大量の残置動産あり)</p> <p>その他第三者が占有している徴表はなかった。</p> <p>関係人の陳述などから、総合的に考慮し、長期間空き物件の状態で亡A相続財産が所有、占有しているものと判断した。</p> <p>■3【土地の範囲・境界】</p> <p>目視上、本件物件3～6土地の範囲は概ね明らかであると思われる。</p> <p>なお、法務局には法第14条第1項地図が備え付けられている。</p> <p>■4【接道】</p> <p>東辺は現況幅員約5.4m舗装町道に、通路部分がほぼ等高に接面する。</p> <p>■5【上水道・下水道】</p> <p>上水道設備はあるが、公共下水道設備はない。</p> <p>■6【その他】</p> <p>物件7建物(登記記録上;昭和60年4月22日新築)は、亡Aが建物の1階部分を作業場として、使用していた痕跡があり、大量の木材等がそのまま残置されていた。目視上、天井ほぼ一面に赤錆が付着しており、床に散乱していた。(写真5～9)</p> <p>物件8建物(登記記録上;昭和60年4月22日新築)は、亡Aの家族が建物の2階部分を居宅として、使用していた痕跡があった。同建物へは、傷みが目立つ外階段(写真3)から上がることができる。A及びCの亡き後、長期間空き家の状態が続いており、目視上雨漏り痕が確認され、内装材の剝れや腐食・天井の崩落・カビの発生等も認められた。(写真13,14等)</p> <p>物件9建物(登記記録上;平成6年月日不詳新築)は、A及びCの亡き後、空き倉庫の状態が続いており、目視上雨漏り痕等は認められなかったが、家具・ソファ・タイヤ等の家庭ゴミが散乱していた。(写真25,26)</p> <p>その他の物件の状況については、評価人作成評価書「特記事項」なども併せて参照されたい。</p>	

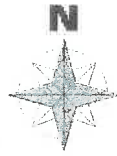
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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) 13:10 - 13:15	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) 13:15 - 13:20	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19日 (金) 10:10 - 11:12	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和7年12月19日 (金) 11:20 - 11:29	上板町役場	公法上の規制等調査
令和7年12月19日 (金) 14:45 - 14:50	当庁 (郵送)	期日指定通知書発送
令和8年1月7日 (水) 9:52 - 11:06	物件所在地	立入調査、評価人帯同
令和8年1月7日 (水) 15:10 - 15:14	当庁 (郵送)	物件 8 建物の鍵の返却 (レターパックライト)
(特記事項)		
<p>■ 令和8年1月7日</p> <p>目的物件は不在で施錠されていることが予想されたので、立会人を立ち合わせ、技術者を同伴して建物内に立ち入った。</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

法第14条地図写し

縮尺 1:500



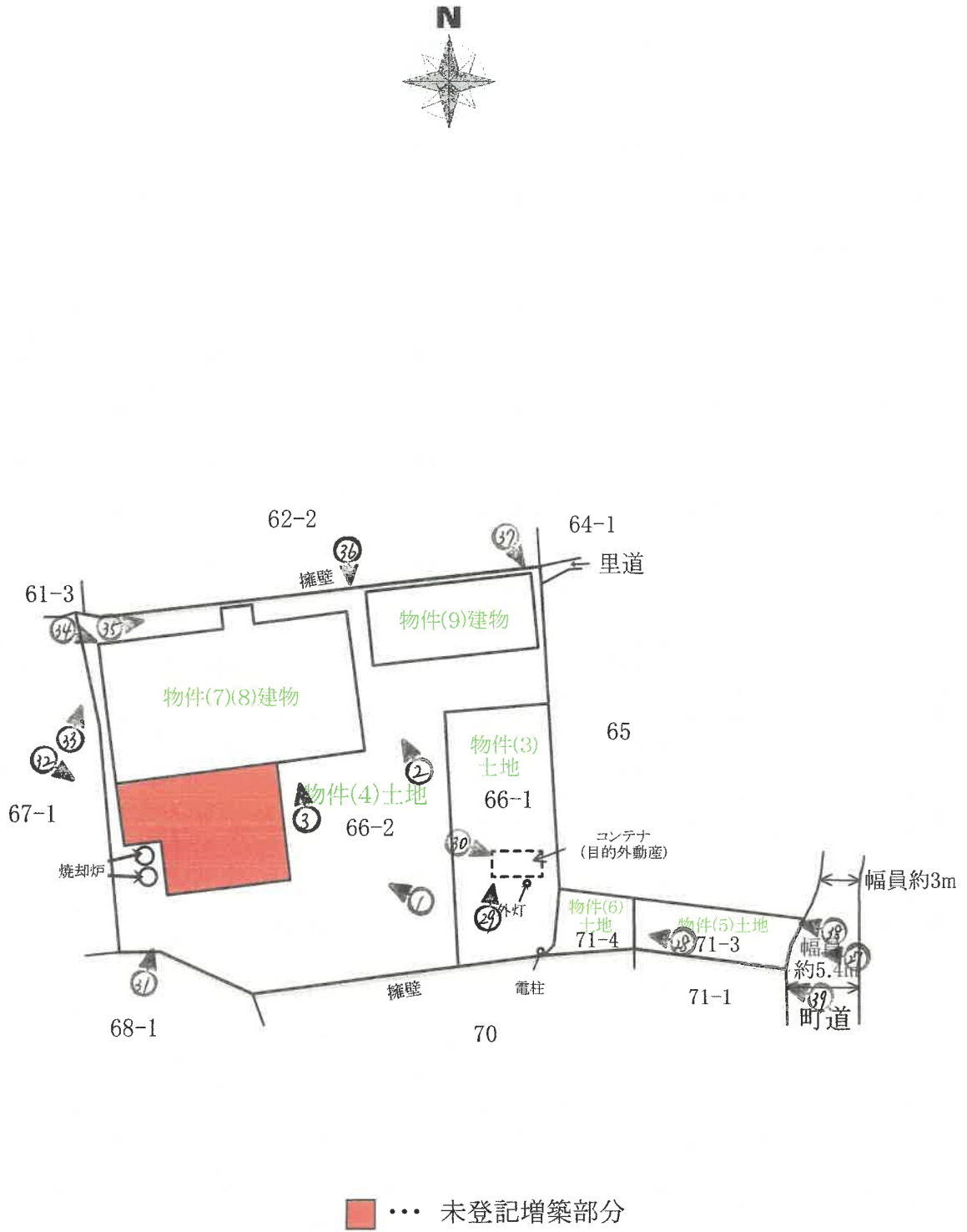
物件(3)(4)(5)(6)

所在: 板野郡上板町神宅字釣井窪



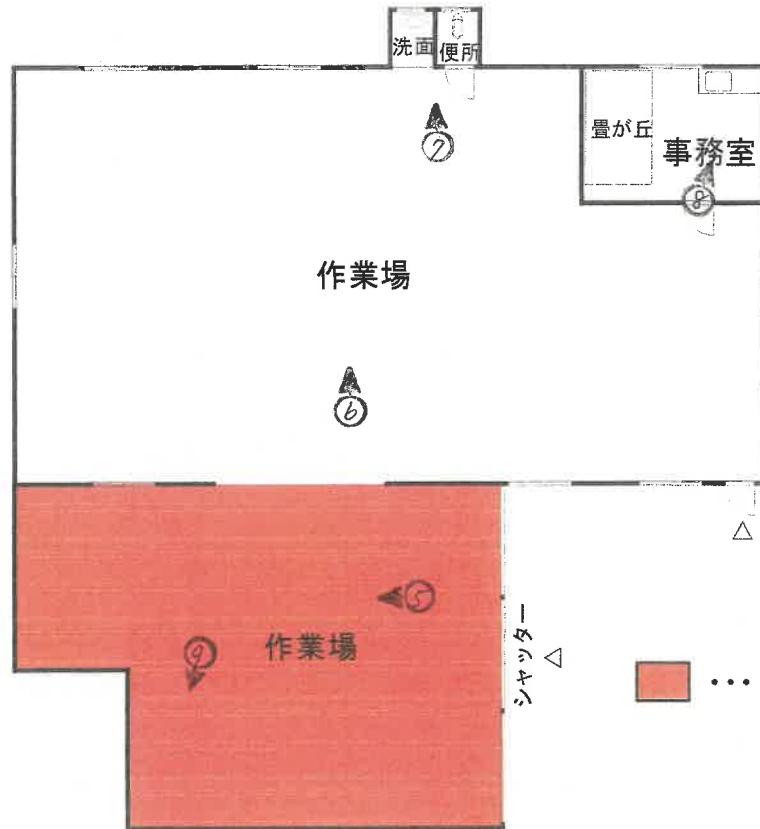
土地建物位置関係図

縮尺 1 : 500

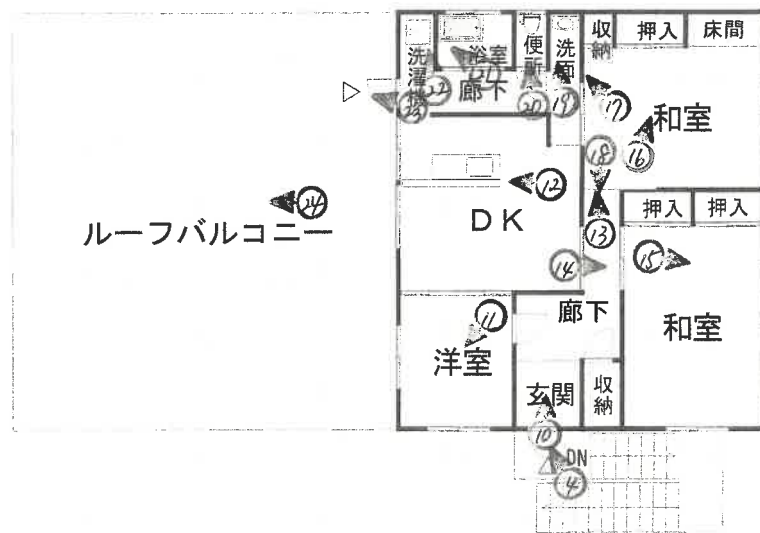


当該図面は土地建物の位置関係等の概略を示したものであり、実測図ではありません。

物件7及び8 間取図(概略)



物件(7)建物
(1階部分)



物件(8)建物
(2階部分)



物件9 間取図(概略)

物件(9)建物



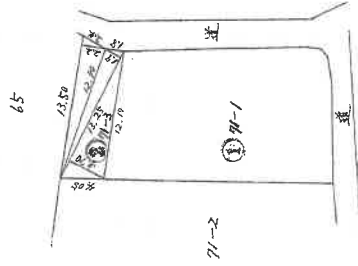
登記年月日：昭和51年10月20日

前 71-1 録 新
4028196 地積測量図

地番	71-3, 71-1
土地の所在	栴野郡上板町引野字前坂口

製作年月日	昭和51年拾月五日
製作者	[Redacted]
申請人	[Redacted]

4



求積
 $13.50 \times 2.20 = 29.70$
 $13.25 \times 1.90 = 25.175$
 $13.25 \times 2.70 = 35.775$
 計 101.250
 二除 50.625

昭和51年10月20日

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500

A3をA4サイズに縮小(約70%)

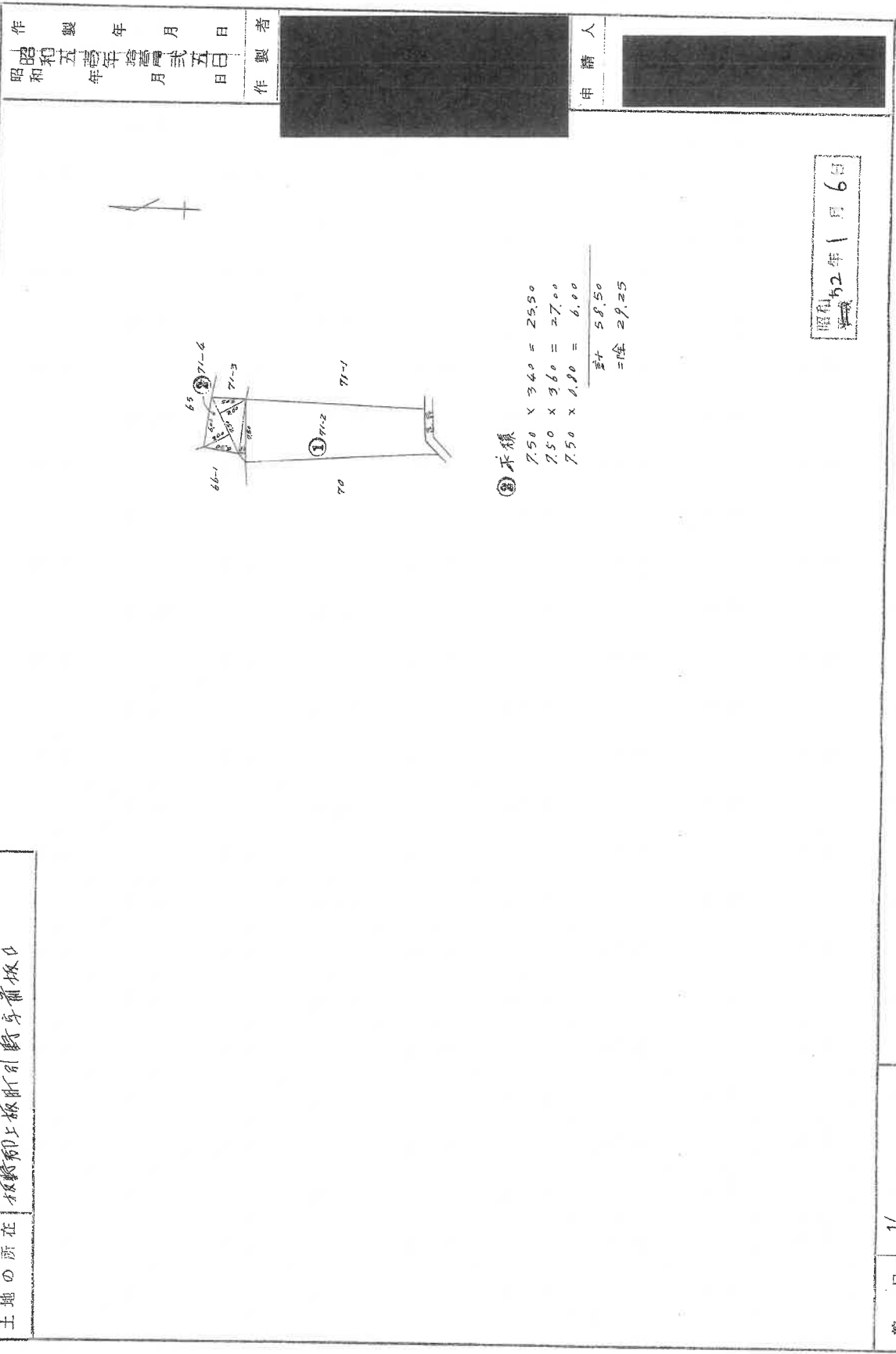
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 令和7年9月8日 徳島地方検察局

登記官

登記年月日：昭和52年1月6日

新 71-2 積 量 図 402819' 地 積 測 量 図 401830'

地番	71-4
土地の所在	板橋市上板町引野字前坂口



昭和52年1月6日

製作年月日 昭和52年1月5日
 製作者 [Redacted]
 申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A3をA4サイズに縮小(約70%)

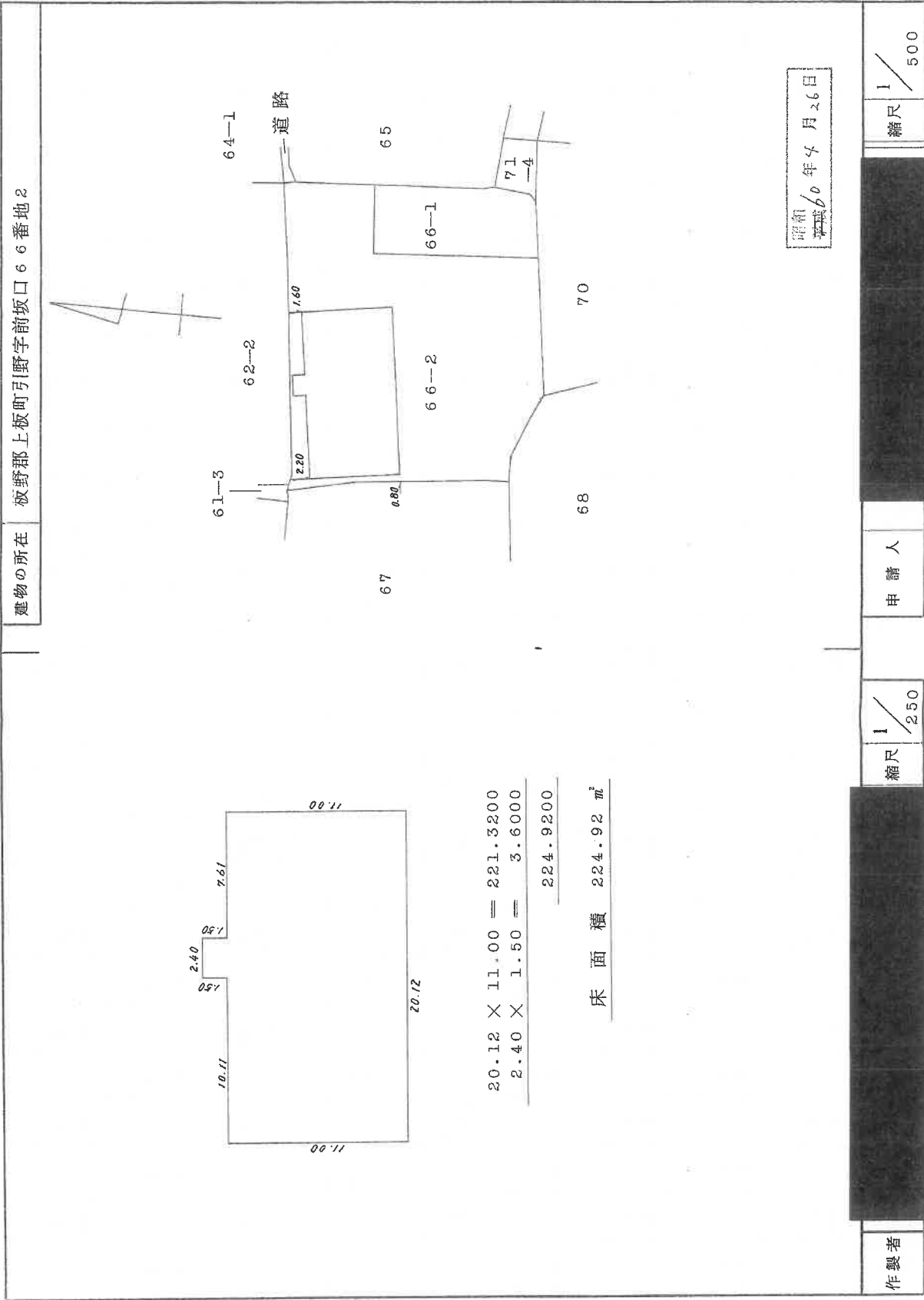
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 令和7年9月8日 徳島地方事務局 登記官

登記年月日：昭和60年4月26日

建物図面

家屋番号
66-2-1
板町引野字前坂口
板野郡上板町引野字前坂口66番地2

各階平面図
8007935



床面積 224.92 m²
 $20.12 \times 11.00 = 221.3200$
 $2.40 \times 1.50 = 3.6000$
 224.9200

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

徳島県土地家屋調査士会用紙

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

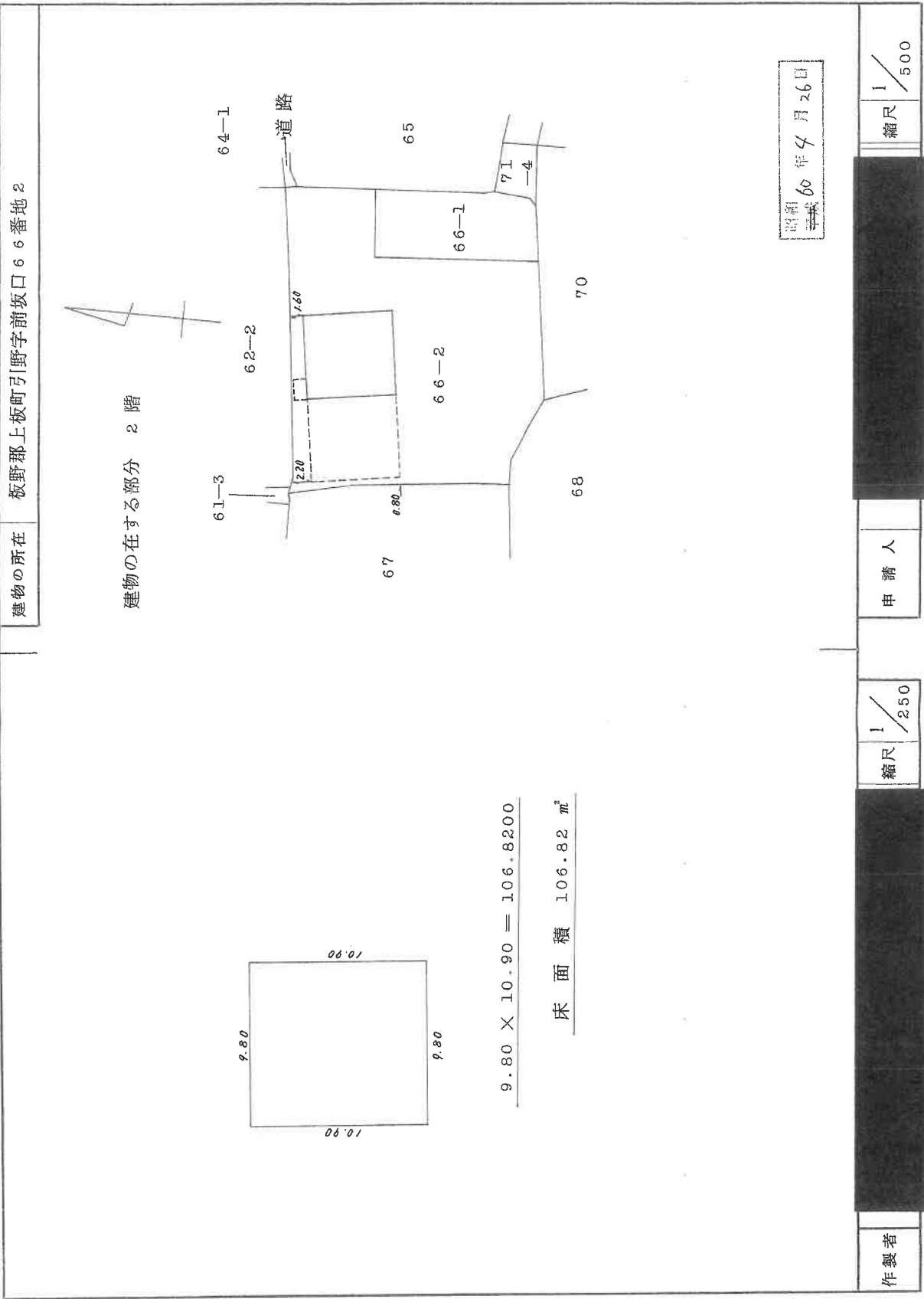
A3をA4サイズに縮小(約70%)

登記年月日：昭和60年4月26日

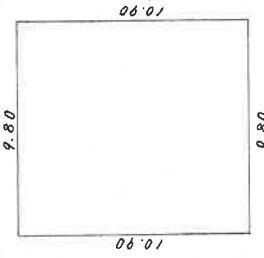
各階平面図 建物図面

家屋番号 板野郡上板町引野字前坂口 66-2-2

建物の所在 板野郡上板町引野字前坂口 66番地2



建物の在する部分 2階



$9.80 \times 10.90 = 106.8200$

床面積 106.82 m²

作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

徳島県工部局建築課

A3をA4サイズに縮小(約70%)

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 徳島県方法務局

登記簿

登記年月日：平成17年3月2日

8007937

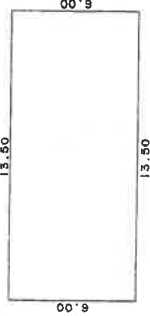
建物図面

家屋(新)号

66-2-3

建物の所在
板野郡上板町引野字前坂口66番地2

各階平面図

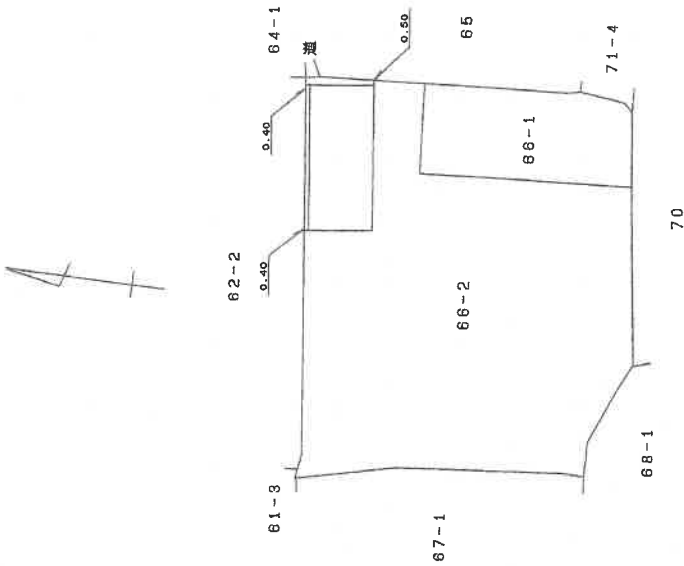


求積表

$$6.00 \times 13.50 = 81.0000$$

81.0000

床面積 81.00 m²



A3をA4サイズに縮小(約70%)

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

徳島県土地家屋調査士会用品

平成17年3月2日 登記

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 徳島地方裁判所

登記簿

1

受命物件の状況



物件7、8

2

受命物件の状況



物件7、8

物件9

3



外階段

4



物件8
玄関前

5



物件7
建物内

6



一面に錆が付着している。

7



物件7建物内

手洗い

トイレ

スクーター

8



9



10



物件8建物内

11



12



台所

13



物件8建物内

14



15



16



物件8建物内

17



18



19



物件8建物内

20



21



22



物件8建物内

23



24



25



物件9建物内

26



物件9建物内

27



物件5

28



物件6

29



物件3

30



トラックの荷台部分
(目的外動産)

31



32



烧却炉

33



34

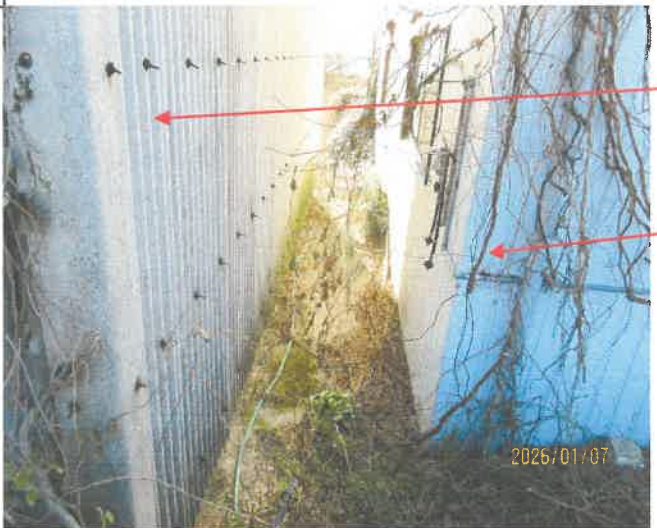


35



物件7

36



物件9

物件7

37



物件9

38



境界ブロック

39



物件7、8

境界ブロック

目的外土地

令和7年(ケ)第 68号
(2分冊の内の②)

令和8年1月 7日 現地調査
令和8年1月13日 評 価

徳島地方裁判所民事部 御中



評 価 書 (物件3~9)

評価人 不動産鑑定士
阿 部 宏 士

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,010,000 円	
内 訳 価 格	
物件3 (土地)	金 300,000 円
物件4 (土地)	金 1,690,000 円
物件5 (土地)	金 90,000 円
物件6 (土地)	金 50,000 円
物件7 (建物)	金 980,000 円
物件8 (建物)	金 270,000 円
物件9 (建物)	金 630,000 円

- 1 一括価格は、物件3ないし9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、ほぼ登記簿記載と同じ。

番号	所在等	登記簿上	現況
3	所在地 地積	板野郡上板町引野字前坂口 66番1 宅地 162.00 m ²	
4	所在地 地積	板野郡上板町引野字前坂口 66番2 宅地 905.00 m ²	
5	所在地 地積	板野郡上板町引野字前坂口 71番3 宅地 50.62 m ²	
6	所在地 地積	板野郡上板町引野字前坂口 71番4 宅地 29.25 m ²	
7	所在 構造 床面積	(一棟の建物の表示) 板野郡上板町引野字前坂口 66番地2 鉄骨造陸屋根2階建 1階 225.07 m ² 2階 110.00 m ² 〔合計 335.07 m ² 〕	下記の増築(※)があり、一棟の 建物の現況床面積は次のとおり 1階 約 343.67 m ² 2階 110.00 m ² 〔合計 約 453.67 m ² 〕
	家屋番号 種類 構造 床面積	(専有部分の表示) 前坂口 66番2の1 作業場 鉄骨造1階建 1階部分 224.92 m ²	※ 物件7の南側に約118.6m ² の増築がある。 1階部分 約343.52 m ²
8	所在 構造 床面積	(一棟の建物の表示) 物件7に同じ	
	家屋番号 種類 構造 床面積	(専有部分の表示) 前坂口 66番2の2 居宅 鉄骨造1階建 2階部分 106.82 m ²	

番号	所在等	登記簿上	現況
9	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	板野郡上板町引野字前坂口 66番地2 66番2の3 倉庫 鉄骨造スレート葺平家建 81.00㎡	
番号	特記事項		
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 物件3ないし6の各土地は、一体となって一団の路地状敷地（旗竿地）を形成している。 [物件3ないし6の地積合計 1,146.87㎡] ・ 一団の土地は、物件7、8の一棟の建物及び物件9建物の敷地として利用されている。 		

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3ないし6）

位置・交通	J R徳島線「牛島」駅の北方・道路距離約8.7km付近に位置する。県道鳴門池田線まで約1km、最寄りバス停「東原」まで約1.1km。（別添「位置図」参照）	
付近の状況	上板町の北西部、阿讃山系から押し出された扇状地上に形成された農家集落地。南向きの緩やかな傾斜地勢を呈しており、果樹等の農地が多い中に、農家等の建物が散在する。	
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 — — なし —
画地条件	地積 間口・奥行 形状 地勢 街路界面状況 街路との高低 その他	1,146.87㎡（登記、※1） 約4m・約55m 4筆一体の路地状敷地であり、東側町道と約4mの間口で接し、そこから延長約19mの通路部分（物件5・6、合計79.87㎡）と、その奥のほぼ長方形に近い有効宅地部分（物件3・4、合計1,067.00㎡）から成る、旗竿状の土地である。 有効宅地部分はほぼ平坦。通路部分は奥に向かって緩やかな上り傾斜。 中間画地 町道と通路部分はほぼ等高、有効宅地部分は平均で約2.5m高い。 南側は高さ約2mのコンクリート擁壁で土止めされている。北側は隣接地より約1m低い。
界面道路の状況	東側現況幅員約5.4m舗装町道に、通路部分がほぼ等高に界面する。	

土地の利用状況	<p>物件4土地上に物件7・8及び物件9の各建物が建っているが、上記のとおり物件3ないし6は一団の路地状敷地であり、各建物はこの一団の路地状敷地全体を敷地として存在している。建物のほか、物件7建物に附属する焼却炉の設置、コンテナ等の動産がある。(別添「土地建物位置関係図」参照)</p> <p>隣接不動産の状況は、北・南・西側畑、東側町道を挟んで休耕田である。</p>
供給処理施設	<p>水道あり (φ13mmのメーターあり)</p> <p>下水道なし</p> <p>ガス配管なし</p>
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	<p>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。</p>
土壌汚染の有無	<p>・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。</p>
ハザードマップ	<p>・対象地全体が土砂災害警戒区域(徳島県告示第362,364号・土石流・前坂口谷川)に該当するほか、進入路部分および有効宅地部分の一部が別の土砂災害警戒区域(徳島県告示第362号・土石流・前坂口谷川支流)に該当する。</p>
特記事項	<p>※1 国土調査による測量登記を了しており、全体の現況面積と登記面積はほぼ一致するものと思料される。</p>

2 建物の概況及び利用状況（物件7及び8）

区 分	一棟の建物																								
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日 昭和60年4月22日新築（登記原因日） 経済的全耐用年数 約35年 経過年数 約41年 経済的残存耐用年数 ー																								
床面積(現況)	前記のとおり、約118.6㎡の未登記増築部分がある。一棟の建物と物件7・8の目的建物の現況床面積及び計算上の共用部分の面積は次のとおりである。 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">階</th> <th>一棟の建物</th> <th colspan="2">目的不動産</th> <th>共用部分</th> </tr> <tr> <th>(床面積・ア)</th> <th>(番号)</th> <th>(床面積・イ)</th> <th>現況用途 (ア-イ)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>343.67 ㎡</td> <td>7</td> <td>343.52 ㎡</td> <td>作業場 0.15 ㎡</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>110.00 ㎡</td> <td>8</td> <td>106.82 ㎡</td> <td>居宅 3.18 ㎡</td> </tr> <tr> <td>(合計)</td> <td>453.67 ㎡</td> <td></td> <td>450.34 ㎡</td> <td>3.33 ㎡</td> </tr> </tbody> </table>	階	一棟の建物	目的不動産		共用部分	(床面積・ア)	(番号)	(床面積・イ)	現況用途 (ア-イ)	1	343.67 ㎡	7	343.52 ㎡	作業場 0.15 ㎡	2	110.00 ㎡	8	106.82 ㎡	居宅 3.18 ㎡	(合計)	453.67 ㎡		450.34 ㎡	3.33 ㎡
階	一棟の建物		目的不動産		共用部分																				
	(床面積・ア)	(番号)	(床面積・イ)	現況用途 (ア-イ)																					
1	343.67 ㎡	7	343.52 ㎡	作業場 0.15 ㎡																					
2	110.00 ㎡	8	106.82 ㎡	居宅 3.18 ㎡																					
(合計)	453.67 ㎡		450.34 ㎡	3.33 ㎡																					
物件7	専用部分の建物																								
仕 様	構 造：鉄骨造（※1） 屋 根：陸屋根防水・コンクリート仕上、スレート等 外 壁：カラー鋼板等 内 壁：作業場：なし、事務室・便所・洗面：クロス・合板等 天 井：作業場：なし、事務室・便所・洗面：石膏ボード等 床：コンクリートたたき等 設 備：電気設備、給排水衛生等（※2） その他：なし																								
床面積(現況)	登記された床面積は224.92㎡であるが、前記のとおり約118.6㎡の未登記の増築部分があり、現況の床面積は約343.52㎡である。																								
現況用途等	階層 1階部分 現況用途 作業場 間取り 後添間取図参照																								
品 等	普通																								
保守管理の状 態	劣る（※3）																								
建物の利用状 況	内部に木の端材等の廃棄物が残されている。詳細は現況調査報告書記載のとおり。																								

物件 8	専用部分の建物
仕 様	構 造：鉄骨造（※1） 屋 根：陸屋根防水・コンクリート仕上 外 壁：カラー鋼板等 内 壁：板張り、クロス等 天 井：クロス、石膏ボード等 床 ：フローリング、タタミ、CFシート等 設 備：電気設備、給排水衛生等（※2） その他：なし
床面積(現況)	登記のとおり、106.82㎡である。
現況用途等	階層 2階部分 現況用途 居宅 間取り 後添間取図参照
品 等	普通
保守管理の状 態	劣る（※3）
建物の利用状 況	内部に家財・衣類等の動産が大量に残されている。詳細は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 物件7（1階作業場）は、鉄骨やデッキプレートに塗膜が剥がれ錆びている箇所が散見される。 物件8（2階居宅）は、雨漏り・天井の剥落・床の軋み等が数多く見られるほか、鉄骨製の外階段も傷みが目立つなど、全体的に劣化損傷が著しい。</p> <p>・東部県土整備局（吉野川庁舎）建築指導担当で建築確認について調査したところ、下記の記録を確認した。</p> <p>確認通知：第734号 昭和60年4月1日 完了検査：記録なし</p>

3 建物の概況及び利用状況（物件9）

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：平成6年月日不詳新築(登記記載) 経 過 年 数：約32年 経済的残存耐用年数：約3年
仕 様	構 造：鉄骨造（※1） 屋 根：波形スレート 外 壁：カラー鋼板 内 壁：なし 天 井：なし 床：コンクリートたたき等 設 備：電気設備等（※2） その他：なし
床面積(現況)	登記のとおり、81.00㎡である。
現況用途等	現況用途 倉庫 間取り 後添間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	内部に家具類、タイヤ等の家庭ゴミが存在する。詳細は現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	※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。 ※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。

第5 評価額算定の過程

I. 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 物件3ないし6（土地）

物件3ないし6の一団の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

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
3	8,510	0.77	162.00	0.90	955,000
4	8,510	0.77	905.00	0.90	5,337,000
5	8,510	0.77	50.62	0.90	299,000
6	8,510	0.77	29.25	0.90	172,000

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5mの舗装町道に接面する400㎡程度の整形中間画地を想定した。

地価調査 上板(県)－1

公示価格 13,500 円/㎡ × 時点修正 99.6 / 100 × 標準化補正 100 / 100 × 地域格差 100 / 158 = 標準画地価格 8,510 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: 標準的 1.00

◇ 地域格差: 街路条件 0.98、交通接近条件 1.15、環境条件 1.40 相乗積 1.58

イ 個別格差: 規模 0.90、形状(路地状敷地) 0.85 相乗積 0.77

ウ 地積: 登記数量による

エ 建付減価補正率: 0.90 (中古建物の存在や工作物等の存在による減価を考慮。)

② 建物価格（物件7ないし9）

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
7	115,000	343.52	0.02	790,000

ウ 現価率:

- 物件7建物は新築後約41年が経過しているが、保守管理の状態が劣り、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。物理的な損傷等を考慮し、2%の現価率を採用した。

※ 再調達原価は、専用部分の仕様等を検討の上、共用部分の経済価値も考慮して査定した。

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
8	175,000	106.82	0.01	187,000

ウ 現価率:

- 物件8建物は新築後約41年が経過しているが、保守管理の状態が劣り、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。物理的な損傷が相当進んでいるほか、意匠・機能面における経済的な減価も大きいことから、1%の現価率を採用した。

※ 再調達原価は、専用部分の仕様等を検討の上、共用部分の経済価値も考慮して査定した。

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
9	105,000	81.00	0.0792	674,000

ウ 現価率:

- 耐用年数に基づく方法(定額法)と観察減価法を併用して次のとおり査定。

経過年数32年、経済的残存耐用年数3年、残価率3%

観察減価法(経年減価以外の物件建物固有の減価等)による補正 ▲30%

現価率 = {残価率0.03 + (1 - 0.03) × 経済的残存耐用年数3年 / (経過年数32年 + 経済的残存耐用年数3年)} × (1 - 観察減価0.3) = 0.0792

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		敷地占有率 ウ	土地利用権等価格 (円) ア × イ × ウ = エ	
		イ				
3	955,000	0.30	敷地占有利益 [物件7]	0.617	177,000	物件3負担合計 323,000
		0.30	敷地占有利益 [物件8]	0.192	55,000	
		0.50	法定地上権 [物件9]	0.191	91,000	
4	5,337,000	0.30	敷地占有利益 [物件7]	0.617	988,000	物件4負担合計 1,805,000
		0.30	敷地占有利益 [物件8]	0.192	307,000	
		0.50	法定地上権 [物件9]	0.191	510,000	
5	299,000	0.30	敷地占有利益 [物件7]	0.617	55,000	物件5負担合計 101,000
		0.30	敷地占有利益 [物件8]	0.192	17,000	
		0.50	法定地上権 [物件9]	0.191	29,000	
6	172,000	0.30	敷地占有利益 [物件7]	0.617	32,000	物件6負担合計 58,000
		0.30	敷地占有利益 [物件8]	0.192	10,000	
		0.50	法定地上権 [物件9]	0.191	16,000	
物件7建物に加算する土地利用権等価格の合計					1,252,000	
物件8建物に加算する土地利用権等価格の合計					389,000	
物件9建物に加算する土地利用権等価格の合計					646,000	

イ 土地利用権等割合：物件7・8及び9の各建物の敷地利用権が物件3ないし6の一団地全体に及ぶ。敷地利用権については、物件7・8が敷地占有利益として権利割合30%、物件9は法定地上権が成立し権利割合50%と判断した。

ウ 敷地占有率：各建物の敷地占有率は、次の床面積による按分比率を採用した。

① 物件7・8の一棟の建物と物件9建物の計算

番号	1階床面積(a) (㎡)	敷地占有率 (c) = (a) ÷ (b)
物件7・8一棟	343.67	0.809
物件9	81.00	0.191
合計(b)	424.67	(合計1.00)

② 物件7、8の各区分所有建物の計算

i) 一棟の建物の内部(物件7、8の専有面積比率)

番号	床面積(d) (㎡)	一棟内部の面積比 (f) = (d) ÷ (e)
物件7	343.52	0.763
物件8	106.82	0.237
合計(e)	450.34	(合計1.00)

ii) 物件7及び物件8の敷地占有率

番号	一棟の建物の 敷地占有率(c)	一棟内部の 面積比(f)	敷地占有率 (c) × (f) =
物件7	0.809	0.763	0.617
物件8		0.237	0.192

各建物の敷地占有率

物件7	0.617
物件8	0.192
物件9	0.191
(合計)	1.000

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
3	955,000	— 323,000		0.80	0.60	300,000
4	5,337,000	— 1,805,000		0.80	0.60	1,690,000
5	299,000	— 101,000		0.80	0.60	90,000
6	172,000	— 58,000		0.80	0.60	50,000
7	790,000	+ 1,252,000	1.0	0.80	0.60	980,000
8	187,000	+ 389,000	1.0	0.80	0.60	270,000
9	674,000	+ 646,000	1.0	0.80	0.60	630,000
一括価格(合計)						4,010,000

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: 農家集落地域に存する、築年数が経過した作業場、倉庫を中心とする物件であり、需要者が限定されやすいことや、物件内の残置物の撤去・処分費が買受人の負担となる可能性を考慮し、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0.6を乗じた。

第6 参考価格資料

地価調査基準地〈上板(県)－1〉

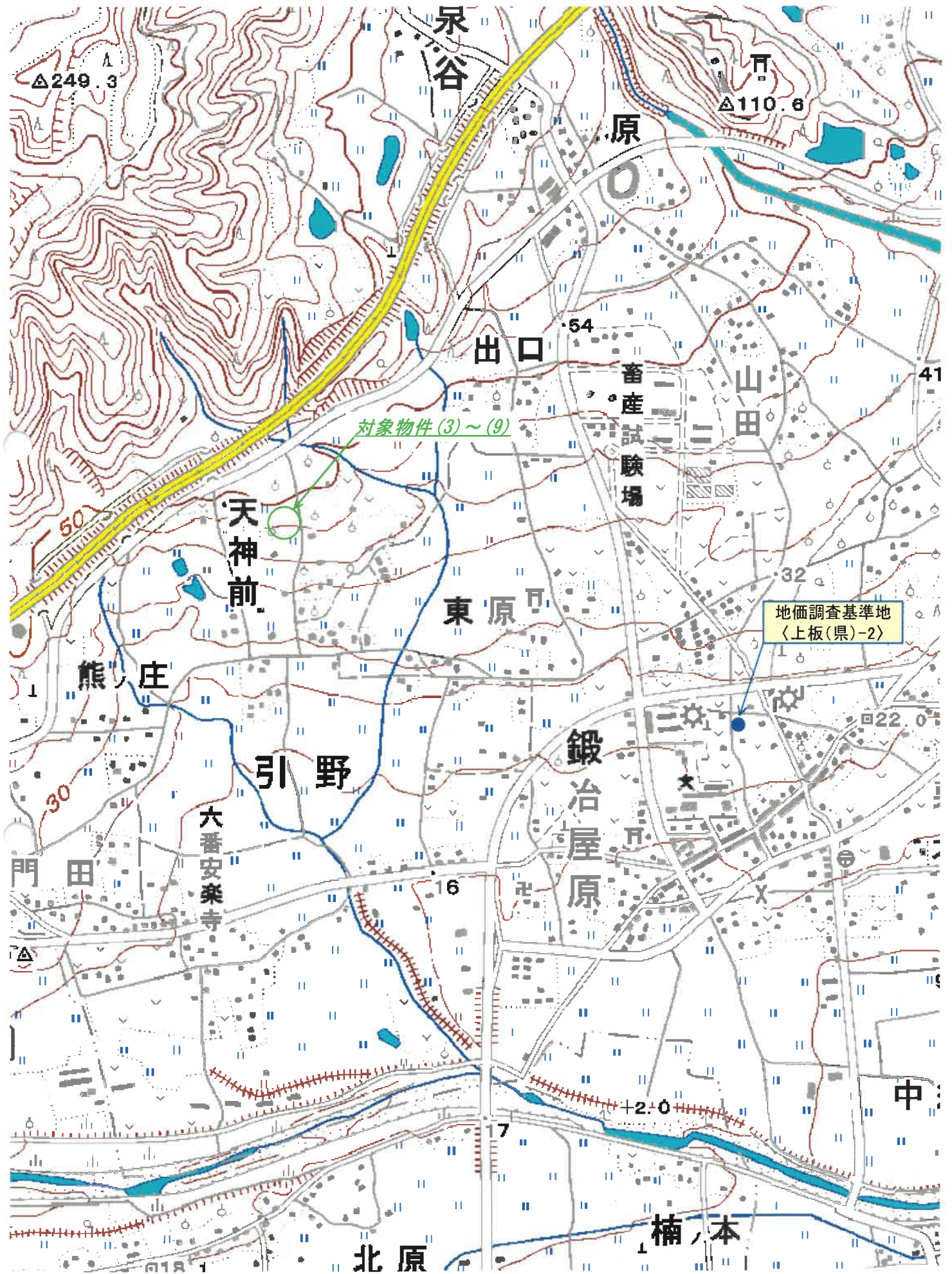
所 在 ・ 地	番：板野郡上板町七條字大辻1番9
公 示 価	格：13,500 円/㎡
地	積：392 ㎡
価 格 時	点：令和7年7月1日
位	置：JR「板野駅」より道路距離約 7,100mに位置する。
供 給 処 理 施	設：水道
道	路：西4m町道
用 途 指 定	等：都市計画区域外
周 辺 の 利 用 状	況：一般住宅のほかに農地も見られる既成住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図 (1/10,000)
- 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 建物間取図

以 上

位置図



(出所: 国土地理院「地形図」)

法第14条地図写し

縮尺 1:500



物件(3)(4)(5)(6)

所在:板野郡上板町神宅字釣井窪

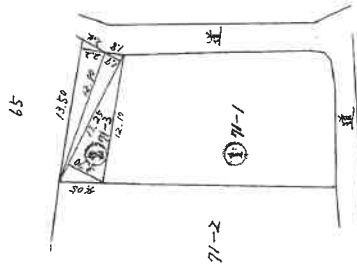


登記年月日：昭和51年10月20日

前 71-1 後 新 4028196 積 測 量 図

地番	71-3, 71-1
土地の所在	栃野郡上板町引野字前坂口

製作年月日	昭和51年拾月拾五日	申請人	[Redacted]
製作者	[Redacted]		



求積
 $13.50 \times 2.20 = 29.70$
 $13.25 \times 1.70 = 22.525$
 $13.25 \times 3.70 = 49.025$
 計 101.250
 二除 50.625

昭和51年10月20日

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500

A3をA4サイズに縮小(約70%)

請求番号：29-3

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 徳島地方事務所

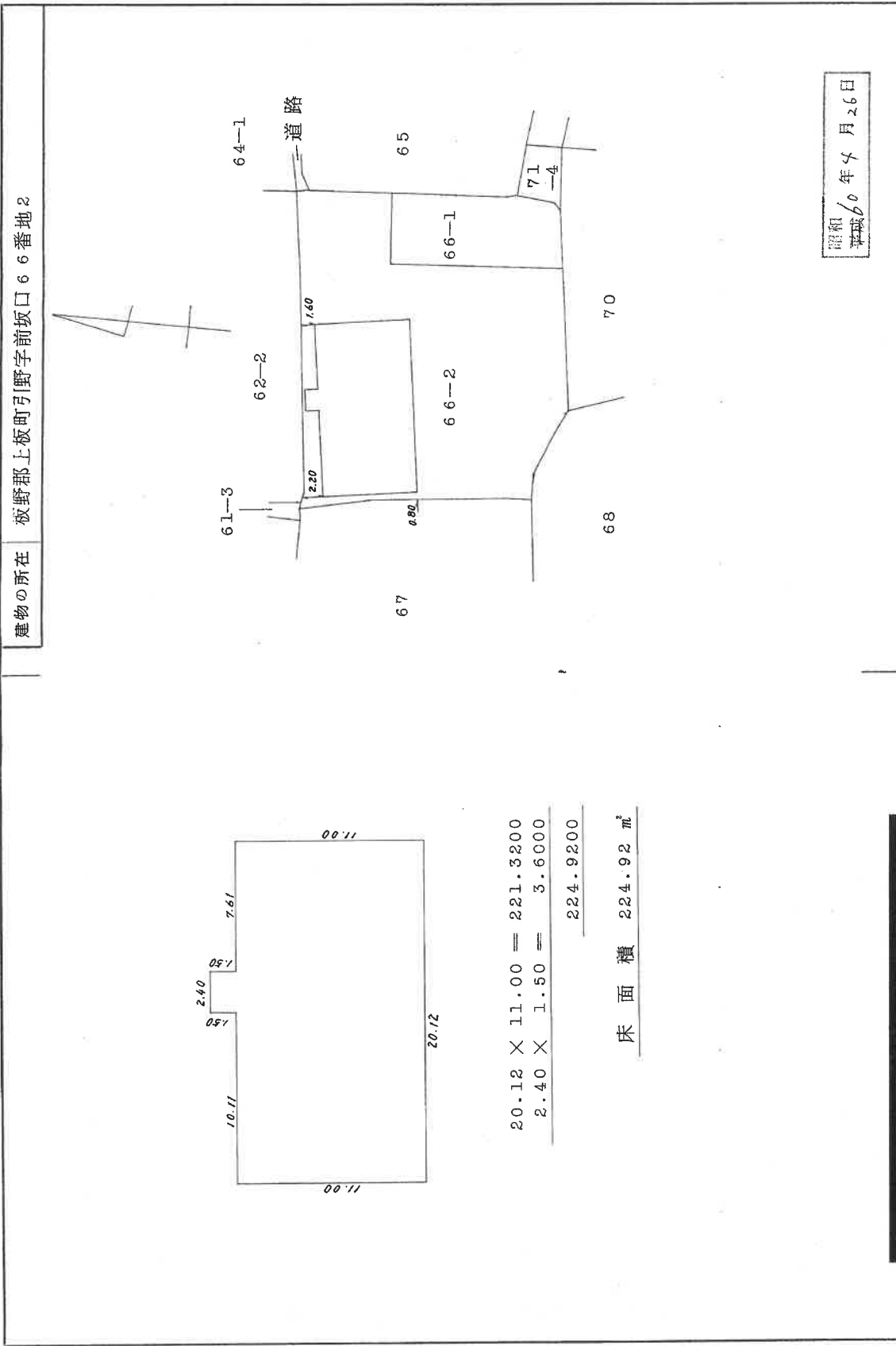
登記官

登記年月日：昭和60年4月26日

各階平面図

家屋番号 上板町野字前坂口 66-2-1
建物の所在 板野郡上板町引野字前坂口66番地2

各階平面図 8007935



$20.12 \times 11.00 = 221.3200$
 $2.40 \times 1.50 = 3.6000$
 224.9200

床面積 224.92 m²

昭和60年4月26日

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品紙

A3をA4サイズに縮小(約70%)

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

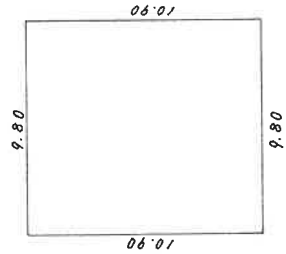
登記年月日：昭和60年4月26日

各階平面図 建物各階平面図

家屋番号 66-2-2 板野郡上板野町引野字前坂口

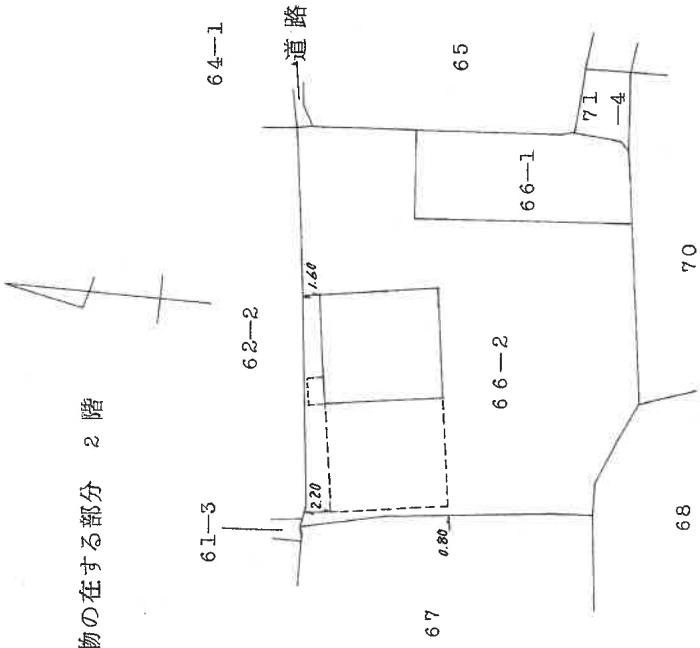
建物の所在 板野郡上板野町引野字前坂口66番地2

建物の在する部分 2階



$9.80 \times 10.90 = 106.8200$

床面積 106.82 m²



縮尺 1/500
昭和60年4月26日

作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

徳島県工務部建築課工務用紙

A3をA4サイズに縮小(約70%)

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

登記年月日：平成17年3月2日

8007937

各階平面図

家屋(権)号	66-2-3
建物の所在	板野郡上板町引野字前坂口66番地2

建物図面

6.00 × 13.50 = 81.0000
81.0000
床面積 81.00 m²

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3をA4サイズに縮小(約70%)

平成17年3月2日 登記

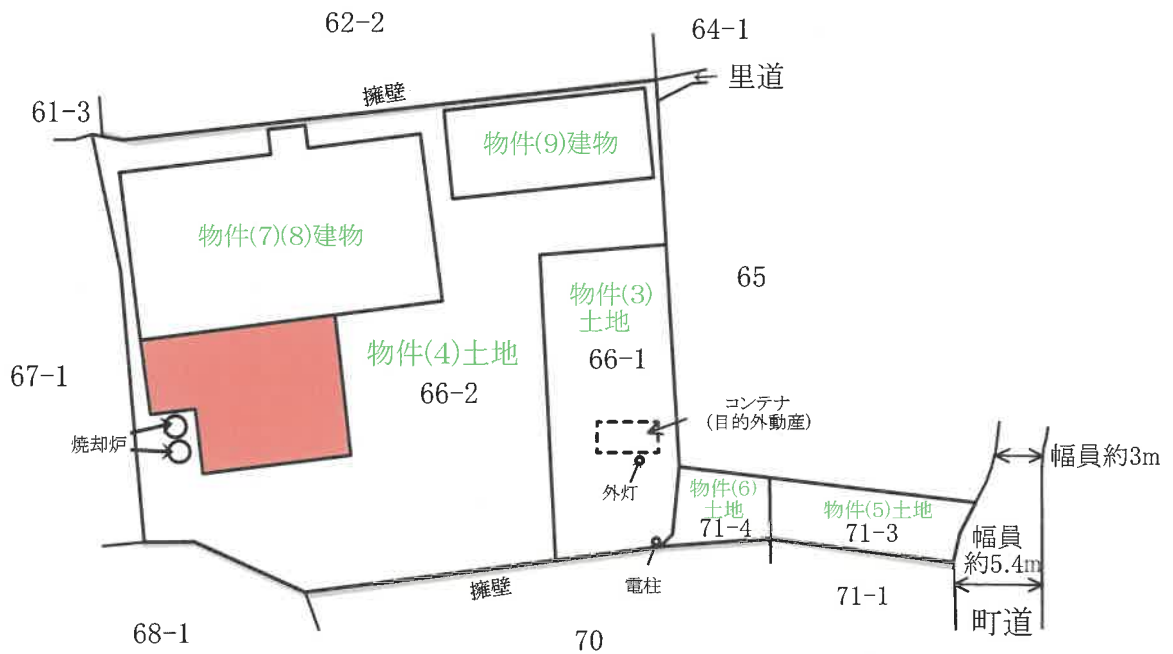
徳島県土地家屋調査士会用品

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

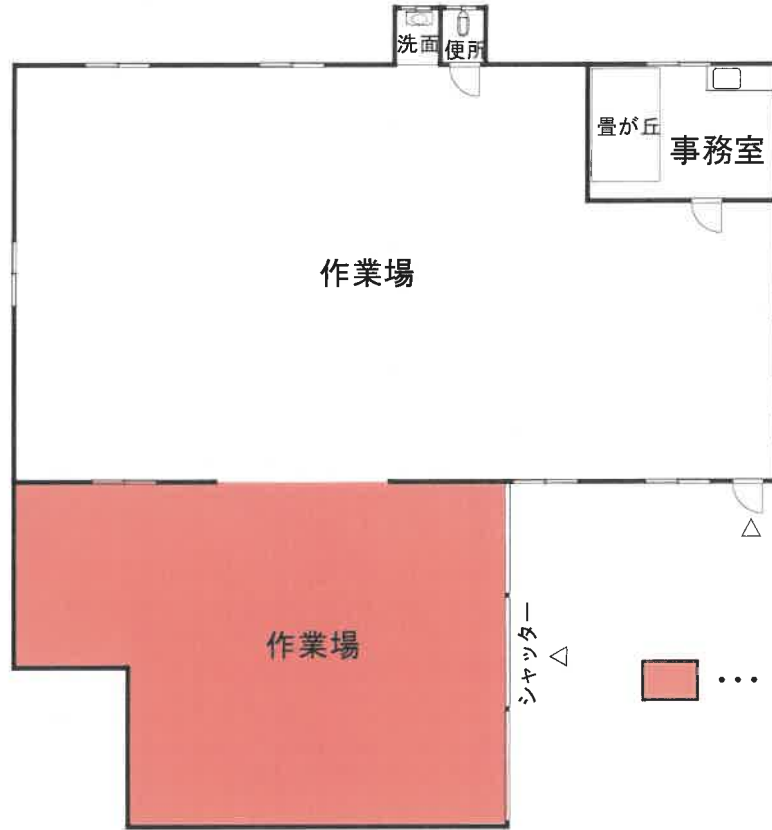
縮尺 1 : 500



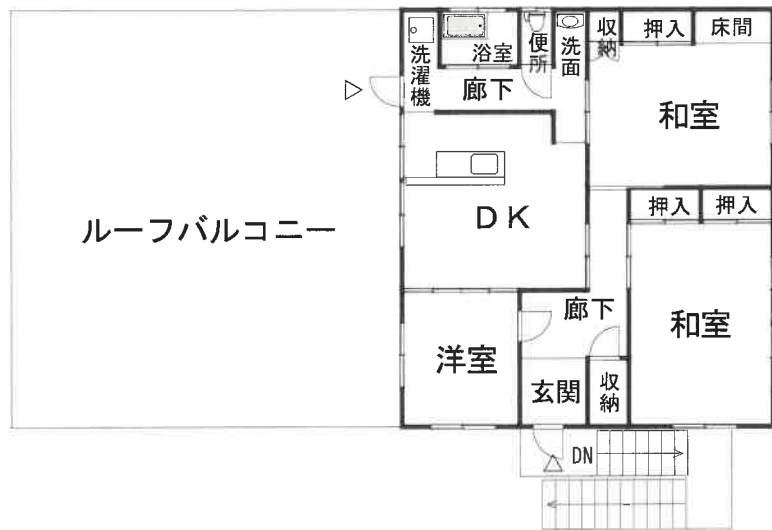
■ … 未登記増築部分

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。

物件7及び8 間取図(概略)



物件(7)建物
(1階部分)



物件(8)建物
(2階部分)



物件9 間取図(概略)

物件(9)建物

