

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

1 所 在 徳島県小松島市江田町字大江田

地 番 60番4

地 目 雑種地

地 積 181.00平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

持分12分の1

2 所 在 徳島県小松島市江田町字大江田

地 番 60番11

地 目 宅地

地 積 372.45平方メートル

持分2分の1

3 所 在 徳島県小松島市江田町字大江田 60番地11

家屋 番号 60番11

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 61.55平方メートル
2階 63.29平方メートル

持分2分の1

4 所 在 徳島県小松島市江田町字大江田

地 番 60番4



物 件 目 録

地 目 雑種地
地 積 181.00平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

持分24分の1

5 所 在 徳島県小松島市江田町字大江田

地 番 60番11

地 目 宅地

地 積 372.45平方メートル

持分4分の1

6 所 在 徳島県小松島市江田町字大江田 60番地11

家屋 番号 60番11

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 61.55平方メートル
2階 63.29平方メートル

持分4分の1



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。

注 意 書

本件は2件の競売事件を併合した上で売却しています。ただし、物件1と4、物件2と5、物件3と6は、それぞれ同一物件です。本件は共有持分についての売却であり、物件1と4で合計持分8分の1、物件2と5で合計持分4分の3、物件3と6で合計持分4分の3となっています。

物 件 明 細 書

令和 8年 5月18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1～6】

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2, 5】

敷地の一部が駐車場として使用されている。使用者の占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号2, 5の上記を除く部分、物件番号3, 6】

本件債務者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～6】

本件土地及び建物は共有持分についての売却であり（物件1及び4につき、合計で持分8分の1、物件2及び5につき、合計で持分4分の3、物件3及び6につき、合計で持分4分の3）、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

【物件番号1, 4】

本件土地は認定市道として利用されている。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したもので



あり、関係者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 徳島県小松島市江田町字大江田
地 番 60番4
地 目 雑種地
地 積 181.00平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路
共有者 A 持分12分の1
- 2 所 在 徳島県小松島市江田町字大江田
地 番 60番11
地 目 宅地
地 積 372.45平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 3 所 在 徳島県小松島市江田町字大江田 60番地11
家屋 番号 60番11
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 61.55平方メートル
2階 63.29平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 4 所 在 徳島県小松島市江田町字大江田
地 番 60番4



物 件 目 録

地 目 雑種地
地 積 181.00平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分24分の1
(ただし、甲区順位番号3番D持分全部移転登記更正により増加した持分)

5 所 在 徳島県小松島市江田町字大江田

地 番 60番11

地 目 宅地

地 積 372.45平方メートル

共有者 A 持分4分の1
(ただし、甲区順位番号4番D持分全部移転登記更正により増加した持分)

6 所 在 徳島県小松島市江田町字大江田 60番地11

家屋 番号 60番11

種 類 居宅

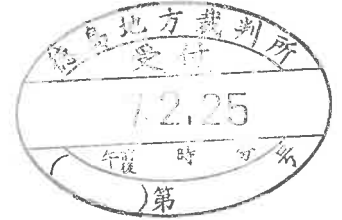
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 61.55平方メートル
2階 63.29平方メートル

共有者 A 持分4分の1
(ただし、甲区順位番号3番D持分全部移転登記更正により増加した持分)



令和6年(又)第24号
令和7年2月5日受理
令和7年2月25日提出



現況調査報告書

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 徳島県小松島市江田町字大江田
地 番 60番4
地 目 雑種地
地 積 181.00平方メートル
共有者 A 持分12分の1

- 2 所 在 徳島県小松島市江田町字大江田
地 番 60番11
地 目 宅地
地 積 372.45平方メートル
共有者 A 持分2分の1

- 3 所 在 徳島県小松島市江田町字大江田 60番地11
家屋 番号 60番11
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 61.55平方メートル
2階 63.29平方メートル
共有者 A 持分2分の1

占有者及び占有権原 (物件2関係)		
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 一部 (自動車1台分の敷地利用権の及ぶ範囲)	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 田	
■関係人 (■債務者Aの陳述) の要旨		
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	不明	
最初の 契約等	契約日	
	期間	
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	
契約等 当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者A <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月金 円 <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"/>	
その他		
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
債務者 A	<p>1 私は、物件3建物に一人で住んでいます。病気のため、日中の午前中は体を動かすことが難しい状態です。本件物件の所有（共有）者のうち、Bは弟で、亡母Dの死後、会っていません。</p> <p>物件1土地幅は狭いので、軽自動車しか通行できません。</p> <p>納骨が未だなので、物件3建物1階和室（写真9）の仏壇の写真は撮らないでください。同建物について、雨漏りはありませんが、不具合箇所は多々ございます。</p> <p>高いアンテナを立てないと、殆どテレビが見れません。</p> <p>リビングのエアコンは壊れています。</p> <p>台所のコンロも壊れています。</p> <p>建物内の壁紙が綺麗に見えるのは、亡父Cがヘビースモーカーだったため15年前に張り替えたからで、1枚捲ったらヤニだらけです。</p> <p>昔、同Cが建物内でぼやを起こして以来、風呂以外はガスを使えなくしています。ガスはプロパンです。</p> <p>亡母Dや私が服用している薬のせいで、敷地内の浄化槽（写真5）が詰まったことがございます。</p> <p>2 物件1, 2土地につき、隣接地との間での境界争いはありません。</p> <p>3 私は煙草を喫いません。</p> <p>ペットは飼っていません。</p> <p>4 物件2土地上に駐車している自動車（写真2, 3, 6）の所有者は、私ではありません。亡母Dの代からお世話になっている医療従事者が「使っていよ」と言ってくれた借り物の車です。所有者の名前は教えられませんが、もし、本件不動産の所有権が買受人に移転した時は、私が責任をもって、所有者へ返却します。</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

その他の事項

【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、間取図及び添付した写真のとおりであり、その占有関係は2～4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, 2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】

小松島市役所によると、物件1, 2土地は市街化調整区域である。

【接道】

同市役所によると、物件1は、東側が幅員約4.2m舗装市道（江田2号線：建築基準法第42条第1項第1号道路）に接面している。物件2は、南側が物件1土地である幅員約2.5m舗装市道（江田9号線：建築基準法第42条第2項道路）に接面し、セットバックを要する。

【上水道・下水道】

同市役所によると、物件1, 2土地の所在する場所に上水道はあるが、公共下水道設備は通っていない、とのことである。

【その他】

物件2土地の一部に、関係人の陳述のとおり、ナンバープレートが外された自動車（1台）が認められた。（写真2,3,6）

物件3建物（登記簿上：平成5年1月4日新築）は目視上、目立った不具合は見られなかったが、関係人によると、不具合箇所は多々あるとのことだった。（関係人の陳述等を参照されたい。）その他の目的物件に関する状況は、評価人作成の評価書（P5特記事項等）を参照されたい。

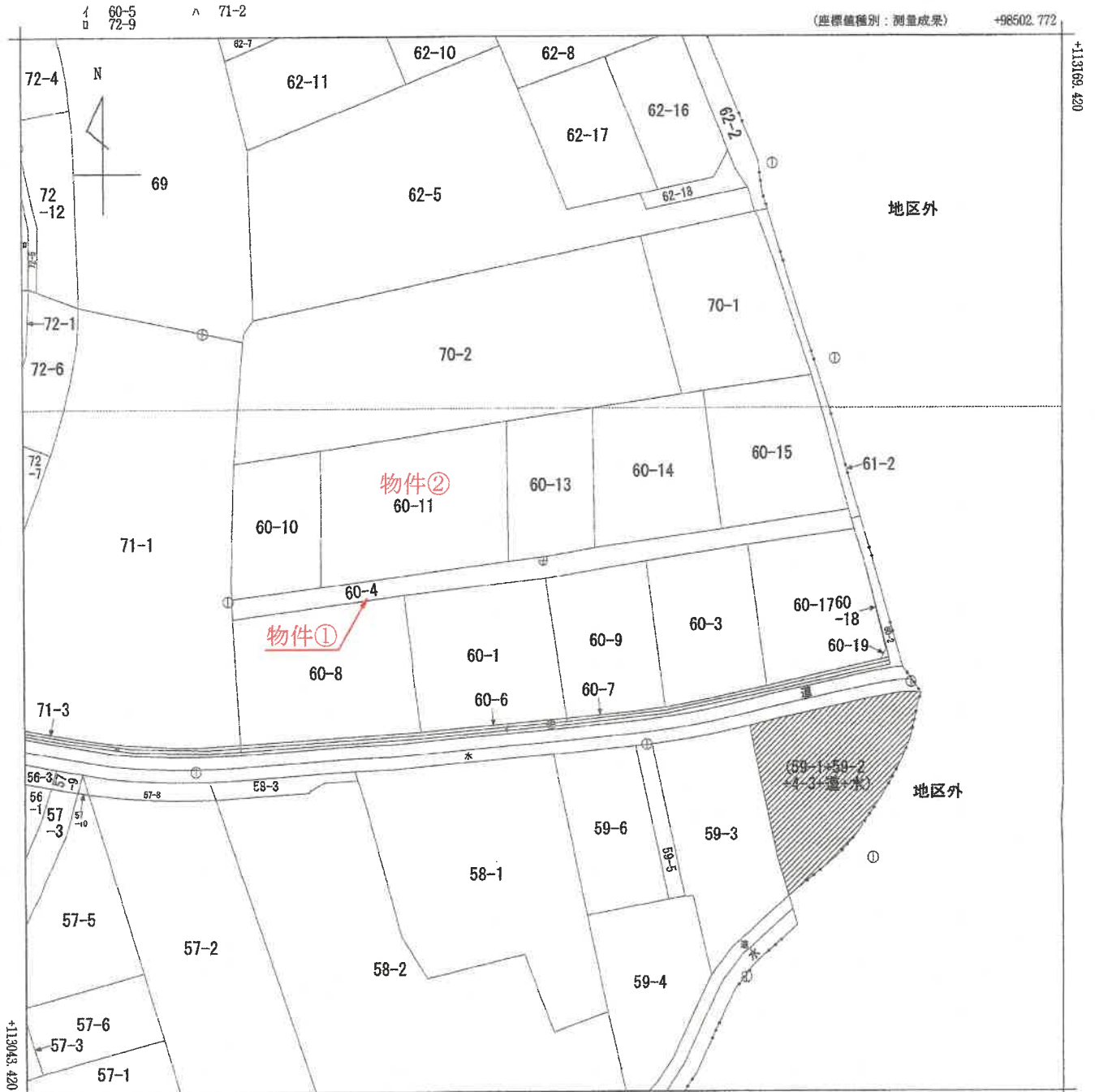
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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2月5日 (水) 10:00 - 10:05	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2月5日 (水) 16:10 - 16:15	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2月6日 (木) 16:40 - 16:45	法務局	公図公簿などの閲覧調査
令和7年2月7日 (金) 11:10 - 12:00	物件所在地	物件確認、接道外観等調査
令和7年2月13日 (木) 13:30 - 13:45	小松島市役所	公法上の規制等調査
令和7年2月14日 (金) 15:00 - 16:00	物件所在地	立入調査、評価人帯同
(特記事項)		

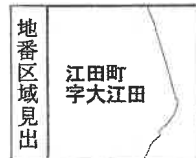
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

地図写

※法務局備付の地図を約70%に縮小



(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	小松島市江田町字大江田				地番	60番4			
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					備付年月日(原図)	平成17年10月11日			補事項	

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。

(徳島地方法務局管轄)

令和6年12月5日

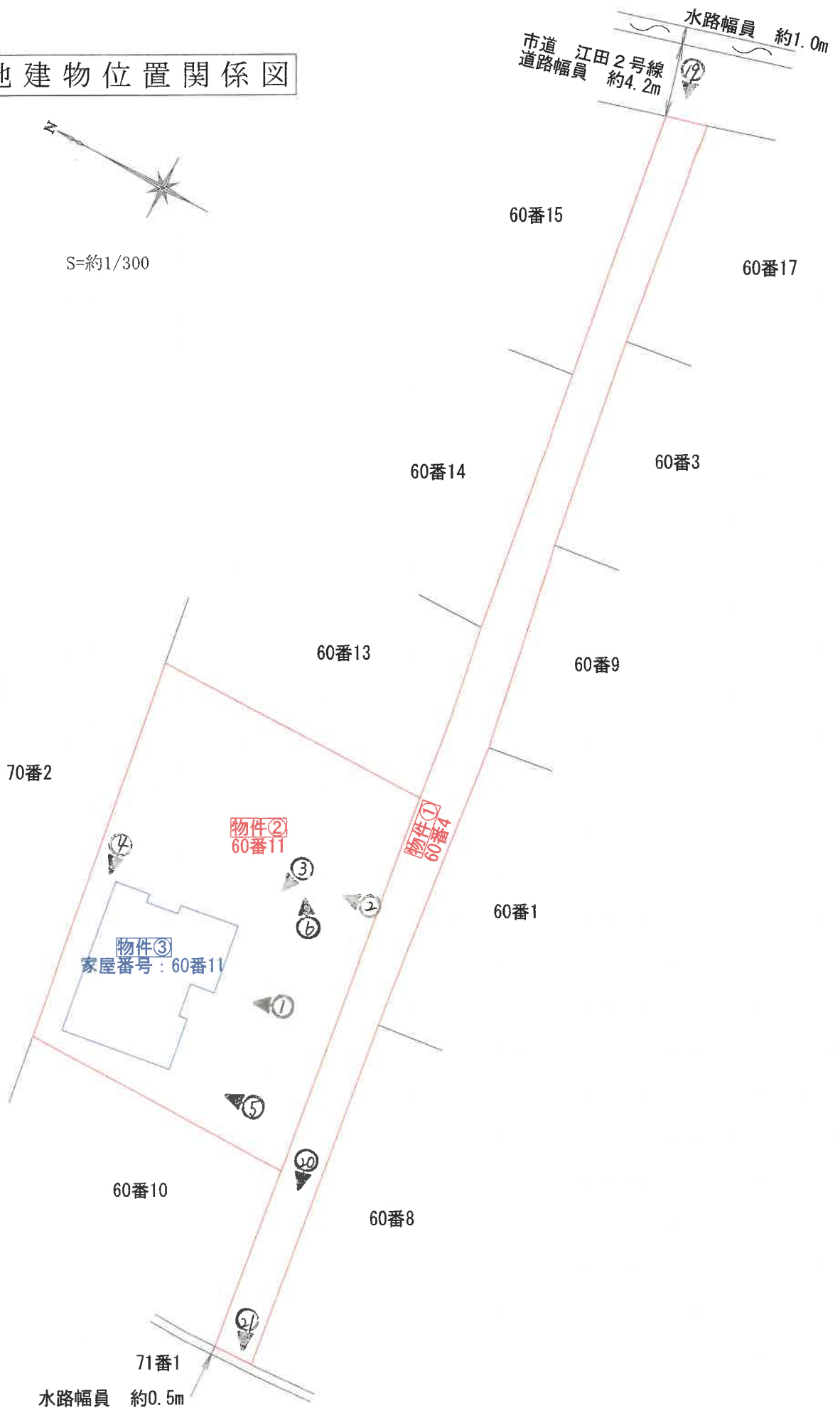
大阪法務局

請求番号: 32-1

登記官

(1/1)

土地建物位置関係図



※ 当該図面は現地概測等に基づき作成したものであり、実測図ではありません。

物件③

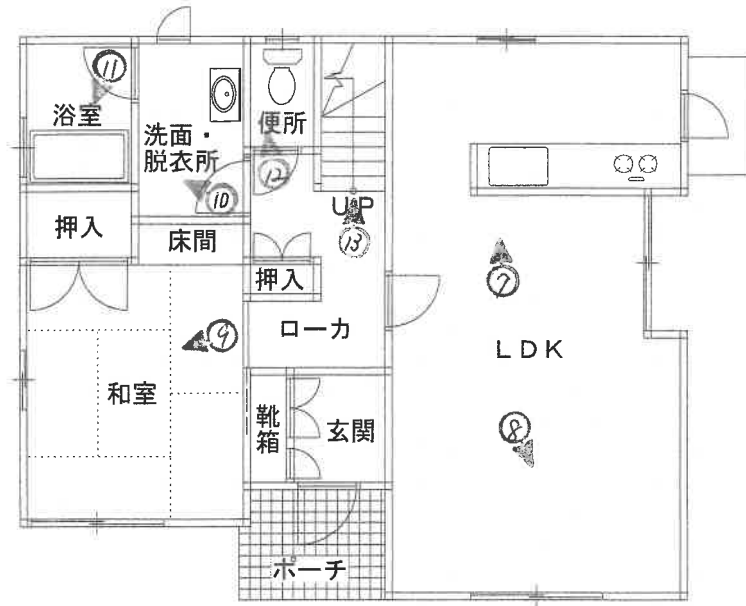
家屋番号 60番11

間取図

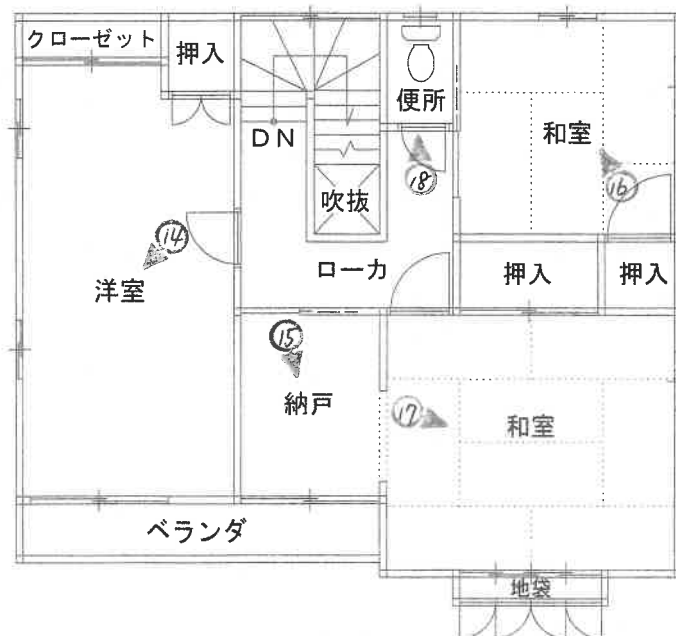


S=約1/100

1階



2階



1

受命物件の状況



2



物件3

3



物件2

物件3

4



5



浄化槽

6



プレハブ物置
(工作物)

7



8



9



10



11



12



1階トイレ

13



14



2階

15



16



17

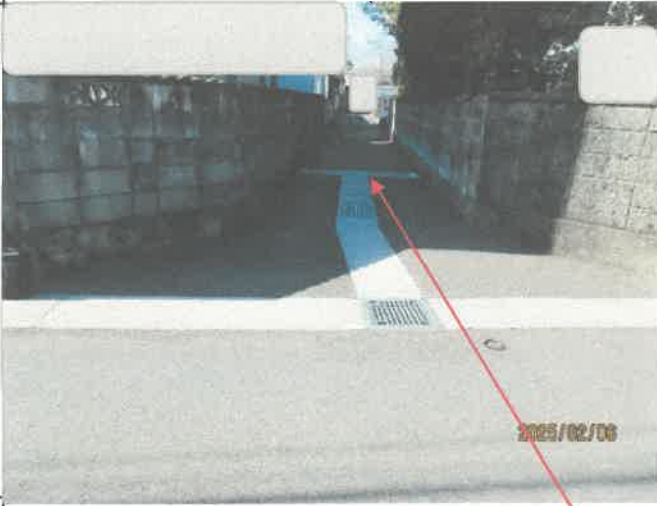


18



2階トイレ

19



20



物件 1

21



目的外土地

水路

令和6年(又)第24号
令和8年(又)第4号
令和8年3月23日受理
令和8年4月2日提出

現況調査報告書 (補充)



1. 不動産の表示 別紙物件目録記載のとおり
2. 調査依頼の日時 調査の経過に記載のとおり
3. 調査依頼の場所 調査の経過に記載のとおり
4. 調査結果等

■令和6年(又)第24号事件現況調査報告書2Pその他の事項に「物件1土地は債務者A持分(12分の1)を対象としたものである。」との記載があり、同報告書3P、4Pその他の事項に「物件2、3土地は土地所有(共有)者A持分(1/2)を対象としたものである。」旨の記載があるが、令和8年(又)第4号事件を併合した結果、物件1土地に物件4土地の持分が加わり、結果、合計して持分1/8に、物件2土地に物件5土地の持分が加わり、物件3土地に物件6土地の持分が加わり、結果、いずれも合計して持分3/4に、それぞれ対象が変更になったものである。

■債務者Aの陳述

私は、令和7年2月14日の調査以来、物件3及び物件6建物にて単身で居住し、かわりない生活をおくっています。その他の事についても調査時から何も変わっていません、との陳述を得た。

■調査の経過

令和8年3月23日(月)	午前11時55分(当庁)法務局に対する公簿公図等交付請求書等作成
令和8年3月23日(月)	午後零時01分(郵送)家屋平面図、間取り図等交付申請書準備
令和8年3月31日(火)	午後3時55分(当庁)電話にて債務者Aに事情聴取。

徳島地方裁判所

執行官 池田 周子

物 件 目 録

- 1 所 在 徳島県小松島市江田町字大江田
地 番 60番4
地 目 雑種地
地 積 181.00平方メートル
共有者 A 持分12分の1
- 2 所 在 徳島県小松島市江田町字大江田
地 番 60番11
地 目 宅地
地 積 372.45平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 3 所 在 徳島県小松島市江田町字大江田 60番地11
家屋 番号 60番11
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 61.55平方メートル
2階 63.29平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 4 所 在 徳島県小松島市江田町字大江田
地 番 60番4
地 目 雑種地
地 積 181.00平方メートル

令和 6年(又)第 24号
令和 8年(又)第 4号

物 件 目 録

共有者 A 持分24分の1

(ただし、甲区順位番号3番D持分全部移転登記の更正により増加した持分)

5 所 在 徳島県小松島市江田町字大江田
地 番 60番11
地 目 宅地
地 積 372.45平方メートル

共有者 A 持分4分の1

(ただし、甲区順位番号4番D持分全部移転登記の更正により増加した持分)

6 所 在 徳島県小松島市江田町字大江田 60番地11
家屋 番号 60番11
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 61.55平方メートル
2階 63.29平方メートル

共有者 A 持分4分の1

(ただし、甲区順位番号3番D持分全部移転登記の更正により増加した持分)

令和6年（又）第 24 号
令和7年 2月14日 現地調査
令和7年 2月21日 評 価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士

上 垣 小 織 印

(発行番号 LB競2025-102号)

第1. 評価額

一 括 価 格	
金3,220,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金10,000円也
物件2 (土地)	金2,290,000円也
物件3 (建物)	金920,000円也

1. 一括価格は、上記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2土地の内訳価格は物件3建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3建物の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2. 評価の条件

1. 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きを取らなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
2. 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
3. 現地での物件調査は原則として目視可能な部分に限定される。
4. 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3. 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地積 共有者	徳島県小松島市江田町字大江田 60番4 雑種地 181 m ² A (持分 12分の1)	公衆用道路
2	所在地 地積 共有者	徳島県小松島市江田町字大江田 60番11 宅地 372.45 m ² A (持分 2分の1)	
3	所家種 屋番 構 床面 積 共有者	在 番 号 類 造 積 積 積 者 徳島県小松島市江田町字大江田 60番地 11 60番11 居宅 軽量鉄骨造スレート葺2階建 1階 61.55 m ² 2階 63.29 m ² A (持分 2分の1)	
番号	特記事項		
1～3	いずれも持分を対象としたものである。		

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 (道路距離)	JR 牟岐線「中田」駅の北西方約 850m 「中田郵便局前」バス停の西方約 500m	
付近の状況	対象不動産の存する近隣地域は小松島市の北端、徳島市との市境近くに存し、近年整備された県道小松島港線背後に位置する。周辺は当該県道沿いにスーパー等郊外型店舗の進出が相次いでおり利便性が向上しているが、近隣地域は市街化調整区域に存し、また街路が狭くやや環境条件に劣る。	
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	市街化調整区域 ----- 70% 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	181 m ² 約 2.5m・約 75m 略長方形(带状画地) 概ね平坦 中間画地 概ね等高 -----
接面道路の状況	東側が幅員約 4.2mの舗装市道江田 2 号線に接面(建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号道路)。	
土地の利用状況	<ul style="list-style-type: none"> ・東側は上記市道と接面。 ・北側、南側はそれぞれいずれも住宅地と接面。 ・西側は水路と接面。 ・認定市道「江田 9 号線」として利用されている。 	
供給処理施設	上水道・・・あり(本物件内に水道の共有管が埋設されている) ガス配管・・・なし 下水道・・・なし	
周知の埋蔵文化財包蔵地の指定	該当しない	
地下埋設物の有無	市道として利用されており、上記のとおり上水道の共有管が埋設されている。詳細については市役所等で確認されたい。	
土壌汚染の有無	過去の地歴調査及び現地調査の結果から目的土地に土壌汚染が存する可能性は低いと推定されるが、確定的には専門業者による調査が必要である。	
ハザードマップ	小松島市ハザードマップ及び徳島県水防・防災情報マップによると、洪水浸水想定区域に該当する。	
特記事項	特になし	

(物件2)

位置・交通 (道路距離)	物件1と同じ	
付近の状況	物件1と同じ	
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	市街化調整区域 ----- 70% 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	372.45 m ² 約 22.9m・約 16.4m 略長方形 概ね平坦 中間画地 概ね等高 -----
接面道路の状況	南側が物件1土地である幅員約2.5mの舗装市道江田9号線に接面(建築基準法第42条第2項)。要セットバック。	
土地の利用状況	<ul style="list-style-type: none"> ・南側は物件1である上記市道と接面。 ・東側、西側、北側はそれぞれ隣接宅地、雑種地と接面。 ・物件3建物の敷地として利用されている。 ・その他の者が物件2土地の一部を駐車場として使用借権により利用している。詳細は現況調査報告書参照。 	
供給処理施設	上水道・・・あり ガス配管・・・なし 下水道・・・なし	
周知の埋蔵文化財包蔵地の指定	該当しない	
地下埋設物の有無	目的土地には既存の建物があるため、現地調査において地下埋設物の存否を確認することができず詳細不明であり、具体的には専門業者による調査が必要である。	
土壌汚染の有無	過去の地歴調査及び現地調査の結果から目的土地に土壌汚染が存する可能性は低いと推定されるが、確定的には専門業者による調査が必要である。	
ハザードマップ	小松島市ハザードマップ及び徳島県水防・防災情報マップによると、洪水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3)

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（登記記載）：平成5年1月4日新築 経過年数：約32年 経済的残存耐用年数：約3年
仕様	構造：軽量鉄骨造2階建 屋根：スレート葺 外壁：サイディング等 内壁：クロス、合板等 天井：クロス、合板等 床：フローリング、畳等 設備：給排水、電気 その他：……
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「間取図」参照
品等	総合：普通 仕様資材：普通 施工：普通
保守管理の状態	ガスコンロが壊れている、高いアンテナを建てないとテレビがほとんど見えない等の不具合があり、詳細は現況調査報告書参照。その他は経年相応の劣化が認められる。
建物の利用状況	建物所有者が居宅として占有使用している。その他現況調査報告書参照。
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どうかは不明であり、詳細については専門機関による詳細調査を要する。
特記事項	徳島県東部県土整備局建築指導課にて確認したところ下記の回答を得た。 ・既存宅地昭和51年度徳土第188号受付確認済み ・同一用途（専用住宅）での増改築は上記に準ずる ・別用途への変更等の場合は都市計画法第34条開発許可の規定に従うこと

第5. 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減 価 エ	持分 エ	建付地価格 (円・千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ÷ カ
1	27,400	0.10	181.00	----	1/12	41,000
2	27,400	0.99	372.45	0.90	1/2	4,546,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 小松島-7

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$24,300 \text{ 円/㎡} \times 98.1/100 \times 100/100 \times 100/86.9 \approx 27,400 \text{ 円/㎡}$$

◇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：なし

◇地域格差：街路条件 100/105、接近条件 100/92、環境条件 100/90、行政条件 100/100
相乗積 100/86.9

イ 個別格差：(物件1) 公衆用道路 0.10 (物件2) 要セットバック 0.99

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応性、環境との適合性を勘案。

② 物件3 (建物)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に、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	持分 エ	建物の価格 (円・千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ÷オ
3	180,000	124.84	0.107	1/2	1,202,000

ア 再調達原価：さしかけ等は再調達原価に内包して査定した。

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法 (定額法、経済的全耐用年数 35 年、経済的残存年数 3 年、残価率 3%) と観察減価法を併用して以下のとおり査定した。

$$\text{現価率} = \{ 3\% + (1 - 3\%) \times (3 \text{ 年} / 35 \text{ 年}) \} \times (1 - 5\%) \approx 0.107$$

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
2	4,546,000	0.10	敷地占有利益	454,600

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を敷地占有利益と判定し、その割合を10%と査定した。

②内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②オ) 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・万円未満切捨) (ア+イ) × ウ × エ × オ
1	41,000	-----	1.00	0.80	0.60	10,000
2	4,546,000	-454,600	1.00	0.80	0.70	2,290,000
3	1,202,000	+454,600	-----	0.80	0.70	920,000
一括価格 (合計)						3,220,000

エ 市場性修正：(物件1) 現況道路であること (物件2) 持分売却であること及び所有者不明の車両が残置されていること、による市場性減価をそれぞれ考慮。

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

1 地価公示標準地：小松島-7

所 在 小松島市前原町字中川原 66 番 4 外
 価 格 24,300 円/㎡
 位 置 JR 牟岐線中田駅の西方約 1.4 km
 価 格 時 点 令和 6 年 1 月 1 日
 地 積 962 ㎡
 供給処理施設 水道
 接 面 街 路 北東側 幅員 4.6m 県道
 用途指定等 市街化調整区域 (70, 200)
 地域の概要 農家住宅、一般住宅等が混在する農家住宅地域

(※ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当って参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。)

第7. 付属資料

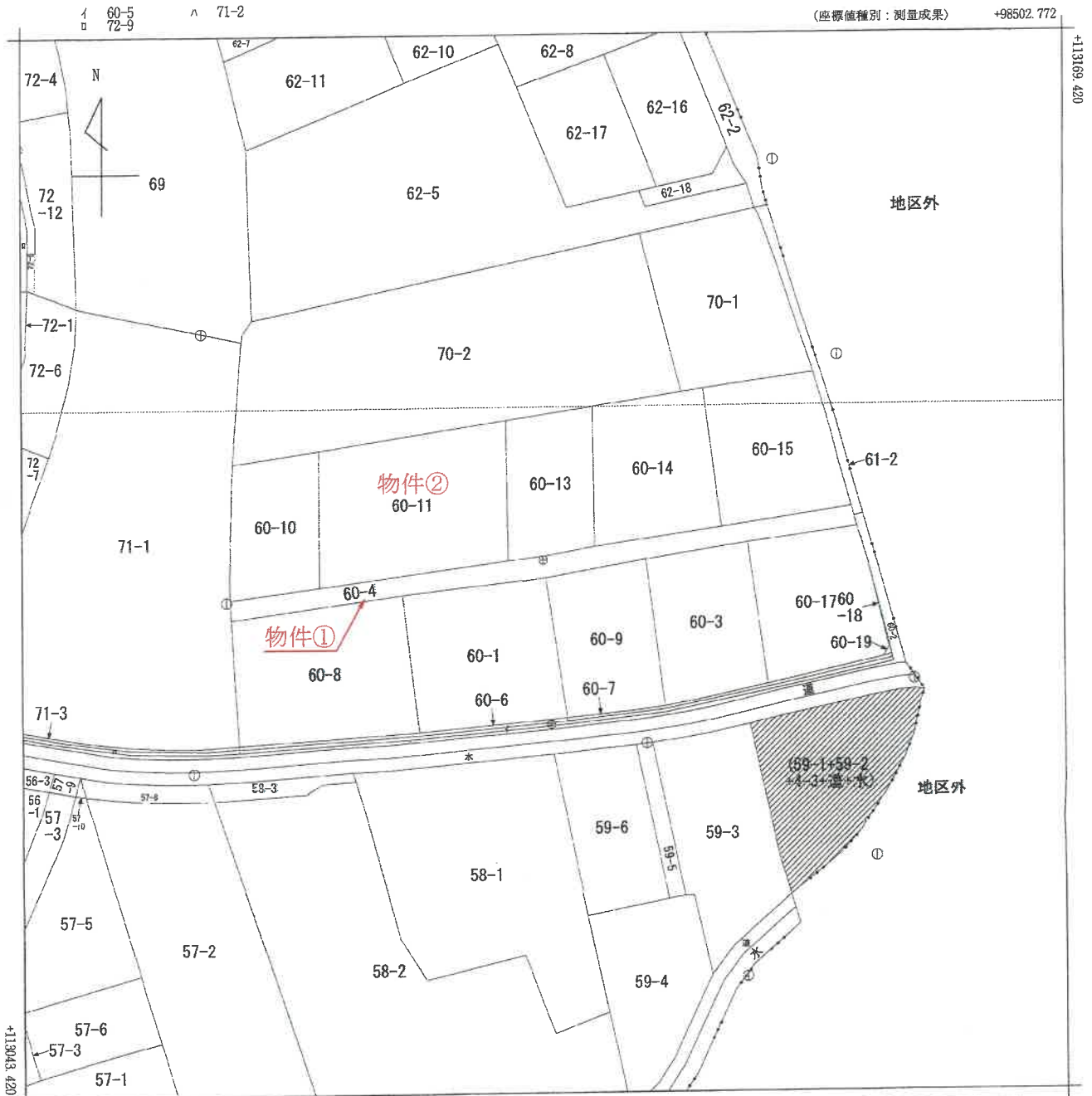
1.位置図 2.公図写し 3.建物図面写し 4.土地建物位置関係図 5.間取図



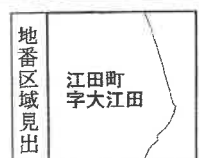
出典：国土地理院 地理院地図Vector (標準地図に対象不動産等の位置を表示加工して作成)
編集加工責任者：(株)あおぞら総合コンサルタント 不動産鑑定士 上垣小織

地図写

※法務局備付の地図を約70%に縮小



+98377.772 (座標値種別：測量成果)
 (注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部分	所在	小松島市江田町字大江田			地番	60番4			
出力尺	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				備付年月日 (原図)	平成17年10月11日		補事項		

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。
 (徳島地方法務局管轄)
 令和6年12月5日
 大阪法務局

請求番号：32-1
 (1/1)

登記官



登記年月日：平成5年1月11日

1000805

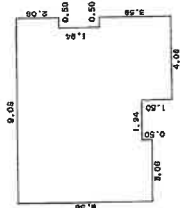
各階平面図

家屋番号 60番11

建物の所在 小松島市江田町字大江田60番地1.1

建物図面

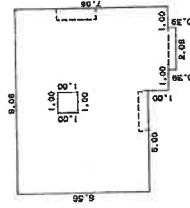
1 階



求積表

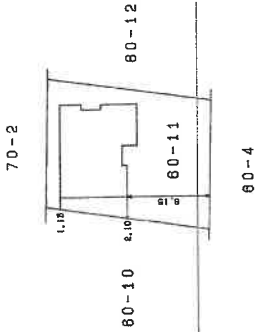
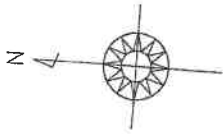
6.56 X 3.06	=	20.0736
6.06 X 1.94	=	11.7564
7.56 X 3.56	=	26.9136
2.06 X 0.50	=	1.0300
3.56 X 0.50	=	1.7800
合計		61.5536
床面積		61.55 ㎡

2 階



求積表

6.56 X 9.06	=	59.4336
1.00 X 4.06	=	4.0600
0.39 X 2.06	=	0.8034
1.00 X 1.00	=	1.0000
合計		63.2970
床面積		63.29 ㎡



※法務局備付の図面を約70%に縮小

物件③

建物図面写

昭和55年1月11日
平成

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

徳島県土地家屋調査士会庶務

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。

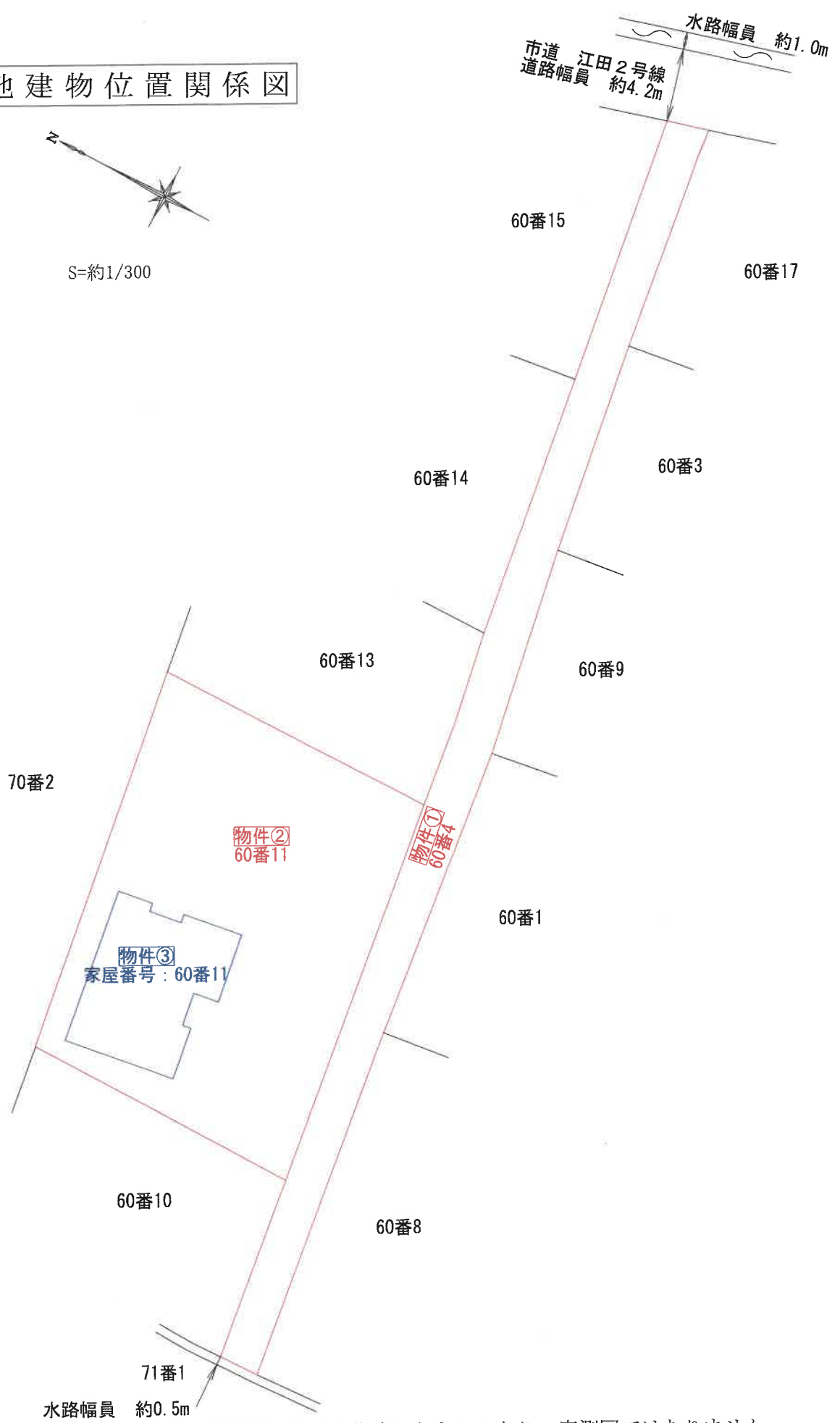
(徳島地方法務局管轄)

令和6年12月5日

大阪法務局

登記官

土地建物位置関係図



※ 当該図面は現地概測等に基づき作成したものであり、実測図ではありません。

物件③

家屋番号 60番11

間取図

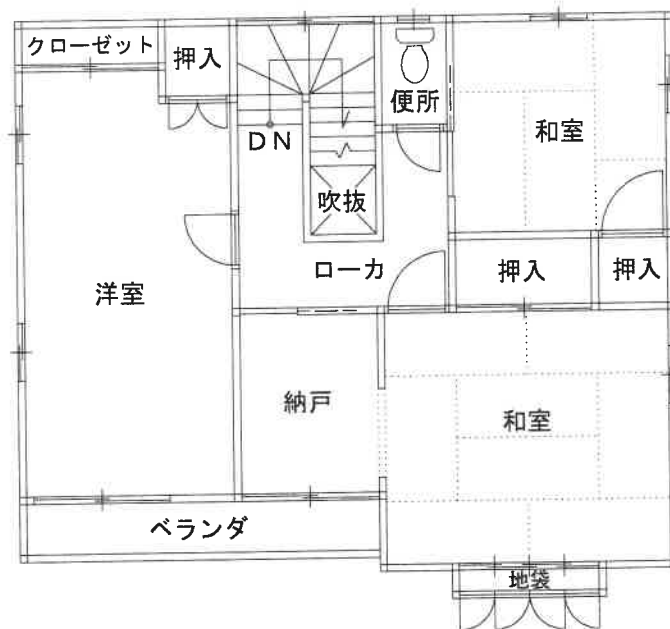


S=約1/100

1階



2階



令和6年（又）第 24 号
令和8年（又）第 4 号
令和8年 3月27日 補充評価

徳島地方裁判所 御中



補充評価書

評価人 不動産鑑定士

上垣 小織 印

(発行番号 LB競2026-105号)

第1. 評価額

一括価格	
金4,520,000円	
内訳価格	
物件1、4（土地）	金20,000円也
物件2、5（土地）	金3,370,000円也
物件3、6（建物）	金1,130,000円也

1. 一括価格は、上記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. 物件土地の内訳価格は物件建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件建物の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2. 評価の条件

1. 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きを取らなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
2. 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
3. 現地での物件調査は原則として目視可能な部分に限定される。
4. 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3. 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積 共有者	徳島県小松島市江田町字大江田 60番4 雑種地 181 m ² A (持分 12 分の 1)	公衆用道路
2	所在地 地目 地積 共有者	徳島県小松島市江田町字大江田 60番11 宅地 372.45 m ² A (持分 2 分の 1)	
3	所家屋番 種類 構造 床面積 共有者	徳島県小松島市江田町字大江田 60 番地 11 60 番 11 居宅 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 1 階 61.55 m ² 2 階 63.29 m ² A (持分 2 分の 1)	
4	所在地 地目 地積 共有者	徳島県小松島市江田町字大江田 60番4 雑種地 181 m ² A (持分 24 分の 1、ただし甲区順位番号 3 番 D 持分全部移転登記の更正により増加した持分)	公衆用道路
5	所在地 地目 地積 共有者	徳島県小松島市江田町字大江田 60番11 宅地 372.45 m ² A (持分 4 分の 1、ただし甲区順位番号 4 番 D 持分全部移転登記の更正により増加した持分)	
6	所家屋番 種類 構造 床面積 共有者	徳島県小松島市江田町字大江田 60 番地 11 60 番 11 居宅 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 1 階 61.55 m ² 2 階 63.29 m ² A (持分 4 分の 1、ただし甲区順位番号 4 番 D 持分全部移転登記の更正により増加した持分)	
番号	特記事項		
1～6	いずれも持分を対象としたものである。 評価においては物件 1 と 4、物件 2 と 5、物件 3 と 6 の持分をそれぞれ合算して算定する。		

第4. 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2, 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	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	持分 オ	建付地価格 (円・千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ÷ カ
1, 4	26,900	0.10	181.00	----	1/8	61,000
2, 5	26,900	0.99	372.45	0.90	3/4	6,695,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 小松島-7

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $23,500 \text{ 円/㎡} \times 99.6/100 \times 100/100 \times 100/86.9 \div 26,900 \text{ 円/㎡}$

◇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：なし

◇地域格差：街路条件 100/105、接近条件 100/92、環境条件 100/90、行政条件 100/100
 相乗積 100/86.9

イ 個別格差：(物件1) 公衆用道路 0.10 (物件2) 要セットバック 0.99

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応性、環境との適合性を勘案。

② 物件3, 6 (建物)

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、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	持分 エ	建物の価格 (円・千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ÷オ
3, 6	180,000	124.84	0.081	3/4	1,365,000

ア 再調達原価：さしかけ等は再調達原価に内包して査定した。

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法 (定額法、経済的全耐用年数 35 年、経済的残存年数 2 年、残価率 3%) と観察減価法 (経年減価以外の物件建物固有の減価分を▲5%と査定) を併用して以下のとおり査定した。

現価率 = $\{3\% + (1 - 3\%) \times (2 \text{ 年} / 35 \text{ 年})\} \times (1 - 5\%) \div 0.081$

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
2, 5	6,695,000	0.10	敷地占有利益	669,500

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を敷地占有利益と判定し、その割合を10%と査定した。

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価 格 (円) (1①カ,1②オ) 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・万円未満切捨) (ア+イ)×ウ ×エ×オ
1, 4	61,000	-----	-----	0.80	0.60	20,000
2, 5	6,695,000	-669,500	-----	0.80	0.70	3,370,000
3, 6	1,365,000	+669,500	1.00	0.80	0.70	1,130,000
一括価格 (合計)						4,520,000

エ 市場性修正：(物件1,4) 現況道路であること(物件2,5) 持分売却であること及び所有者不明の車両が残置されていること、による市場性減価をそれぞれ考慮。

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5. 参考価格資料

1 地価公示標準地：小松島-7

所 在 小松島市前原町字中川原 66 番 4 外
 価 格 23,500 円/m²
 位 置 JR 牟岐線中田駅の西方約 1.4 km
 価 格 時 点 令和 8 年 1 月 1 日
 地 積 962 m²
 供給処理施設 水道
 接 面 街 路 北東側 幅員 4.6m 県道
 用途指定等 市街化調整区域 (70, 200)
 地 域 の 概 要 農家住宅、一般住宅等が混在する農家住宅地域

(※ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当って参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。)