

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 鎌 田 紘 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 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 徳島市佐古二番町
地 番 佐3の11番
地 目 宅地
地 積 227.02平方メートル
- 2 所 在 徳島市佐古二番町
地 番 佐3の12番1
地 目 宅地
地 積 380.50平方メートル
- 3 所 在 徳島市佐古二番町 佐3の12番地
家屋 番号 佐3の12番
種 類 店舗・倉庫
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 92.43平方メートル
(現況)
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 約55.30平方メートル
2階 約23.80平方メートル
所在 徳島市佐古二番町佐3の11番地、佐3の12番地1
(附属建物)
符 号 1
種 類 倉庫

物 件 目 録

構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 17.11平方メートル
 2階 14.21平方メートル

符 号 2

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 69.90平方メートル

符 号 5

種 類 倉庫

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 97.58平方メートル
 2階 80.91平方メートル

(現況)

種 類 倉庫・事務所

床 面 積 1階 約139.48平方メートル
 2階 約135.01平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 便所

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 約2.50平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 浴室

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

物件目録

床面積 約7.30平方メートル

5 所在 徳島市佐古二番町 佐3の12番地

家屋番号 佐3の12番の4

種類 事務所・倉庫・居宅

構造 鉄骨造スレート葺3階建

床面積 1階 143.95平方メートル
2階 141.38平方メートル
3階 51.03平方メートル

(現況)

所在 徳島市佐古二番町佐3の12番地1、佐3の11番地

(未登記附属建物)

種類 事務所・居宅

構造 鉄骨造スレート葺高床式2階建

床面積 1階 約53.2平方メートル
2階 約34.2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。

注 意

現況調査報告書及び評価書に記載のとおり、物件番号4の建物は滅失により現存していないため、売却対象外です。

売却の対象となるのは、物件番号1、2、3及び5のみです。

物件明細書

令和 8年 5月25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1～3, 5】

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, 2】

・物件5建物の敷地部分につき、株式会社徳元勝が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

・北西端部分(自動車3台分の駐車区画)のうち、西端及び東端の区画をDが、中央の区画をEがそれぞれ駐車場として使用している。同人らの占有権原は買受人に対抗できない。

・上記以外の部分につき、本件所有者が占有している。

【物件番号3】

・附属建物(符号2)及び未登記附属建物Bにつき、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。

・附属建物(符号1)の1階部分につき、専修学校徳島県美容学校が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間、明渡しが猶予される。

・上記以外の部分につき、本件所有者が占有している。

【物件番号5】

・主たる建物の1階部分につき、専修学校徳島県美容学校が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間、明渡しが猶予される。

・上記以外の部分につき、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 徳島市佐古二番町
地 番 佐3の11番
地 目 宅地
地 積 227.02平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 徳島市佐古二番町
地 番 佐3の12番1
地 目 宅地
地 積 380.50平方メートル

所有者 亡A相続財産

3 所 在 徳島市佐古二番町 佐3の12番地
家屋 番号 佐3の12番
種 類 店舗・倉庫
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 92.43平方メートル

(現況)

構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 約55.30平方メートル
2階 約23.80平方メートル

所 在 徳島市佐古二番町佐3の11番地、佐3の12番地1
(附属建物)

物 件 目 録

符 号 1
 種 類 倉庫
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 17.11平方メートル
 2階 14.21平方メートル

符 号 2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺平家建
 床 面 積 69.90平方メートル

符 号 5
 種 類 倉庫
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 97.58平方メートル
 2階 80.91平方メートル

(現況)

種 類 倉庫・事務所
 床 面 積 1階 約139.48平方メートル
 2階 約135.01平方メートル

(未登記附属建物A)

種 類 便所
 構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
 床 面 積 約2.50平方メートル

(未登記附属建物B)

物 件 目 録

種 類 浴室
構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積 約7.30平方メートル

所有者 亡A相続財産

5 所 在 徳島市佐古二番町 佐3の12番地

家屋 番号 佐3の12番の4

種 類 事務所・倉庫・居宅

構 造 鉄骨造スレート葺3階建

床 面 積 1階 143.95平方メートル
2階 141.38平方メートル
3階 51.03平方メートル

(現況)

所 在 徳島市佐古二番町佐3の12番地1、佐3の11番地

(未登記附属建物C)

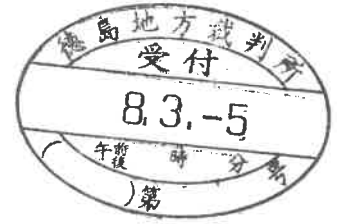
種 類 事務所・居宅

構 造 鉄骨造スレート葺高床式2階建

床 面 積 1階 約53.2平方メートル
2階 約34.2平方メートル

所有者 株式会社徳元勝

令和7年（ケ）第90号
令和8年2月5日受理
令和8年3月5日提出



現況調査報告書

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 徳島市佐古二番町
地 番 佐3の11番
地 目 宅地
地 積 227.02平方メートル
所有者 亡A相続財産
- 2 所 在 徳島市佐古二番町
地 番 佐3の12番1
地 目 宅地
地 積 380.50平方メートル
所有者 亡A相続財産
- 3 所 在 徳島市佐古二番町 佐3の12番地
家屋 番号 佐3の12番
種 類 店舗・倉庫
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 92.43平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 倉庫
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 17.11平方メートル
2階 14.21平方メートル

物 件 目 録

符 号 2
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 69.90平方メートル
符 号 5
種 類 倉庫
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 97.58平方メートル
2階 80.91平方メートル

所有者 亡A相続財産

4 所 在 徳島市佐古二番町 佐3の12番地
家屋 番号 佐3の12番の3
種 類 店舗・居宅
構 造 木造粉葺平家建
床 面 積 52.89平方メートル

所有者 亡A相続財産

5 所 在 徳島市佐古二番町 佐3の12番地
家屋 番号 佐3の12番の4
種 類 事務所・倉庫・居宅
構 造 鉄骨造スレート葺3階建
床 面 積 1階 143.95平方メートル
2階 141.38平方メートル

物 件 目 録

3階 51.03平方メートル

所有者 株式会社徳元勝

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 ①	
占有範囲	■ 物件 1, 2 土地(一体画地)のうち物件 5 建物の敷地部分
占有者	■ 株式会社徳元勝
占有状況	■ 敷地 <input type="checkbox"/> <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の陳述)	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 ■ 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	■ 昭和43年5月20日(物件 5 建物の新築年月日)
最初の契約等	契約日 ■ 不明
契約等	期間 年 月 日 から 年 月 日まで (年間) ■ 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 ■ 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者	借主 ■ 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	
・ B(株式会社徳元勝の代表者)によれば、同会社が上記占有範囲を占有するにつき賃料支払いの定めはないから、上記占有者の占有権原は黙示による使用借権と認められる。 ・ 物件 1, 2 土地(一体画地)の所有者は既に死亡しており相続人が不存在として法人化(相続財産)しているが、使用貸借は貸主の死亡によっては終了しないので、上記のとおり認めた。	

(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 ②	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 物件3建物の附属建物(符号2)及び未登記附属建物(B)
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> C
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> <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"/> 不明
最初の契約等	契約日 <input type="checkbox"/> 年 月 日 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	
・上記占有範囲に係る建物の所有者は亡A相続財産である。Cは亡Aの相続人であったところ、亡Aの死亡後、亡Aの相続に関し適式な相続放棄をなし受理された。そして、Cは亡A相続財産から上記占有範囲に係る建物の使用に関し何らの契約をした事実はない。 ・以上からすれば、Cの上記占有権原については、無権原と認められる。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原 ③								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約その他の事項
1・2	(17枚目)図面の (駐車場)部分	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 駐	不明〔約5年前頃 (令和3年頃)〕	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他 <input checked="" type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 5,000 円	同部分の駐車区画に は3台置けるがその うちの西端の区画
	D	自 (毎月、月初) 至 (毎月、月末)				□敷 □保 - 円		
1・2	(17枚目)図面の (駐車場)部分	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 駐	不明〔約5年前頃 (令和3年頃)〕	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他 <input checked="" type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 5,000 円	同部分の駐車区画に は3台置けるがその うちの中央の区画
	E	自 (毎月、月初) 至 (毎月、月末)				□敷 □保 - 円		
1・2	(17枚目)図面の (駐車場)部分	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 駐	不明〔約5年前頃 (令和3年頃)〕	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他 <input checked="" type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 5,000 円	同部分の駐車区画に は3台置けるがその うちの東端の区画
	D	自 (毎月、月初) 至 (毎月、月末)				□敷 □保 - 円		

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 駐：駐車場
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者 無：無権原者
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(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〈多占〉)

占有者及び占有権原 ④								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約その他の事項
5	(18枚目)図面の (※駐車場)部分	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 駐	不明〔約5年前頃 (令和3年頃)〕	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 5,000 円	同部分の駐車区画に は5台置けるがその うちの1台目の区画
	専修学校 徳島県美容学校		自 (毎月、月初) 至 (毎月、月末)				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 ー 円	
5	(18枚目)図面の (※駐車場)部分	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 駐	不明〔約5年前頃 (令和3年頃)〕	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 5,000 円	同部分の駐車区画に は5台置けるがその うちの2台目の区画
	専修学校 徳島県美容学校		自 (毎月、月初) 至 (毎月、月末)				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 ー 円	
5	(18枚目)図面の (※駐車場)部分	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 駐	不明〔約5年前頃 (令和3年頃)〕	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 5,000 円	同部分の駐車区画に は5台置けるがその うちの3台目の区画
	専修学校 徳島県美容学校		自 (毎月、月初) 至 (毎月、月末)				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 ー 円	
5	(18枚目)図面の (※駐車場)部分	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 駐	不明〔約5年前頃 (令和3年頃)〕	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 5,000 円	同部分の駐車区画に は5台置けるがその うちの4台目の区画
	専修学校 徳島県美容学校		自 (毎月、月初) 至 (毎月、月末)				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 ー 円	
5	(18枚目)図面の (※駐車場)部分	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 駐	不明〔約5年前頃 (令和3年頃)〕	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 5,000 円	同部分の駐車区画に は5台置けるがその うちの5台目の区画
	専修学校 徳島県美容学校		自 (毎月、月初) 至 (毎月、月末)				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 ー 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 駐：駐車場
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者 無：無権原者
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(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
B(債務者会社兼所有者 会社代表者清算人)	<p>1 私は亡Aの子であり、株式会社徳元勝の代表者です。本件土地、建物に関しては子供の頃からよく知っています。</p> <p>2 物件1、2土地(一体画地)は、隣接地との間で境界に関する紛争は生じていません。</p> <p>3 本件土地を敷地として複数の建物が建っていますが、それぞれの建物が建った時期は昭和20年代から昭和40年代まで、様々な時期に建築され、また改造されています。</p> <p>4 本件土地の北西角付近には自動車が3台ほど駐車できるスペースがありますが、この部分は、DとEとに私が賃貸しています。また、物件5建物(主である建物)の1階部分と、その南側につながっている物件3建物符号1の1階部分には、コンクリートが敷き詰められ北側から進入できるようになっていますが、この部分は、専修学校徳島県美容学校に対し自動車5台を駐車するというので賃貸しています。</p> <p>5 これらの駐車場賃貸については、すべて口頭契約であり、書面は一切作成していません。すべての区画について月額5,000円にしており、当月分をその前月末日限り支払ってもらっています。支払方法は手渡しです。なお、いつから賃貸しているかについてのご質問ですが、いずれもはっきりしたことは覚えていません。いずれにしても、必要性が生じた場合には、すべて自動車は退去してもらうことにしています。</p> <p>6 物件3建物の附属建物(符号2)部分には、Cが居宅として居住しています。なお、同人は現在88歳と高齢であり、健康上の理由からして、直接聴取調査に対応できる状態ではありません。本日も不在にしており、ご質問に対しては子である私がお答えします。</p> <p>7 本件建物の中には広い空間がいろいろあり、昔、紙に関する取引が栄えていた時代には、封筒その他の紙類の商品がぎっしり積み置かれていました。現在は商品は置かれていませんが、熨斗袋などが若干置かれている程度です。</p> <p>8 本件建物は全体的に古く、雨漏りをしている部分などがありますし、ところどころ歩くと床が抜けそうな部分があったりします。</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

(8 枚目)

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。
- ・ その概要は、一体画地を形成する物件1、2土地の地上に、物件3建物(主である建物及び附属建物1・2・5、未登記の附属建物A・B)並びに、物件5建物(主である建物及び未登記の附属建物C)が、それぞれ築造されており、本件土地はその全面が上記各建物の敷地となっている。なお、上記の未登記の建物A・B・Cについては、所有者会社等の清算人による説明、それぞれの面積、位置関係、用途などを総合判断し、評価人と協議の上、上記のとおりそれぞれ附属建物であると認めた。
- ・ 他方、物件4建物については、同建物の登記上の床面積や現存する建物との相互の位置関係、用途、Bによる各建物の建築、改築等の経緯に関する説明、その他の事情を総合考慮し、評価人と協議の上、同建物は現存していないものと認めた(評価書p3参照)。

【占有関係】(同条同項)

・ [物件1、2土地について]

物件1、2土地(一体画地)は、上記各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。なお、本件土地の北西端付近にある駐車区画は、賃借人によって駐車場として占有されている(占有者③)。

・ [物件3建物について]

物件3建物の附属建物(符号2)部分は、Cが居宅として占有している。また、物件3建物の附属建物符号1の1階部分は、賃借人によって駐車場として占有されている(占有者④)。そして、物件3建物のうちその他の部分は、亡A相続財産によって占有(空家)されている。

・ [物件5建物について]

物件5建物(主である建物)の1階部分は、賃借人によって駐車場として占有されている(占有者④)。また、物件5建物のうちその他の部分は、株式会社徳元勝によって占有(空家)されている。

- ・ なお、物件3建物の附属建物(符号1)部分と、物件5建物(主である建物)の1階部分とは相互に障壁がなく繋がっており、駐車場として一体的に利用されている。

これらの占有関係の詳細は(2~7枚目)に記載のとおりである。

【土地の範囲、境界】

- ・ 物件1、2土地について法務局に存在するのは「地図に準ずる図面」「地積測量図」のみである。現況上本件土地の範囲は比較的明瞭のように見えるが、現地復元力を有する「法14条1項地図」は存在しない。

【接道等】

- ・ 物件1、2土地(一体画地を形成)は、その北側及び西側が舗装市道に接面しているところ、接面付近での幅員は、北側が約6.6mであり、西側が約5.5mである。なお、本件土地は、都市計画法上の市街化区域に位置している。
- ・ また、本件土地の南側には佐古川が存在する。

【土地の状況】

- ・ 物件1、2土地(一体画地を形成)はその全面が上記各建物の敷地となっている。地上に存在する建物の多くは相互に接触する位置に築造されている(「土地建物位置関係図」参照)。

(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

【建物の状況】

- ・ いずれの建物も相当な経年劣化が認められる。写真23、25、30に示す部分には雨漏り跡や天井板の脱落が認められる。また、現地調査の際、Bからは、床上を歩く際にいくつかの場所において、床材の傷みには気を付けてくださいとの説明があり、場所によっては歩行するにつき危険な可能性がある旨の説明があった。以上のとおりであり、多くの部分で老朽化が顕著である。

【駐車場としての賃貸について】

- ・ 物件1、2土地(一体画地)の北西角付近の駐車区画(占有者③)、並びに物件5建物の1階部分及び物件3建物附属建物の符号1の1階部分にある各駐車区画(占有者④)は、いずれも賃借人に対し駐車場として賃貸されている(6枚目)(7枚目)。
- ・ この点、物件5建物の所有者は債務者兼所有者会社(代表者はB)であることから、上記賃貸借の貸主は同会社であると認められる。
- ・ 他方、物件1、2土地(一体画地)の北西角付近の駐車場の賃貸はBによってなされているが、同土地部分の所有権は亡A相続財産にあるところ、Bは亡Aの法定相続人であったが適式な相続放棄の申述をなし受理されている。また、上記賃貸の前提として、Bが亡A相続財産から上記スペースの利用権原を付与された事実はない。
以上から、Bは上記スペースを権原なく他人に賃貸しているものと認められる。もっとも、Bによれば、上記駐車スペースの賃借人からはいずれも必要があれば退去する旨の承諾を得ているとの説明であった。
- ・ 上記各駐車場は、白線で区画されているものの区画番号は明示されていない(なお、物件1、2土地(一体画地)の北西端の駐車区画の表示については白線が劣化している)。また、Bによれば上記賃貸借契約はすべて口頭によるものであり、占有開始時期は定かではないとの説明であった。

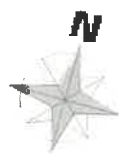
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年2月5日 (木) 9:10 - 9:20	当庁	徳島市役所に対し図面、航空写真などの資料請求書面作成及び送付
令和8年2月5日 (木) 11:06 - 11:23	徳島市役所	接道、公法上の規制その他の調査
令和8年2月18日 (水) 13:40 - 15:44	目的物件所在地	物件調査、聴取調査 (B立会)
—		
—		
—		
—		
—		
—		
—		
—		
—		
—		
(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

土地公図写し

所在：徳島市佐古二番町



地積測量図

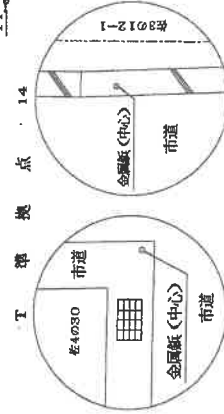
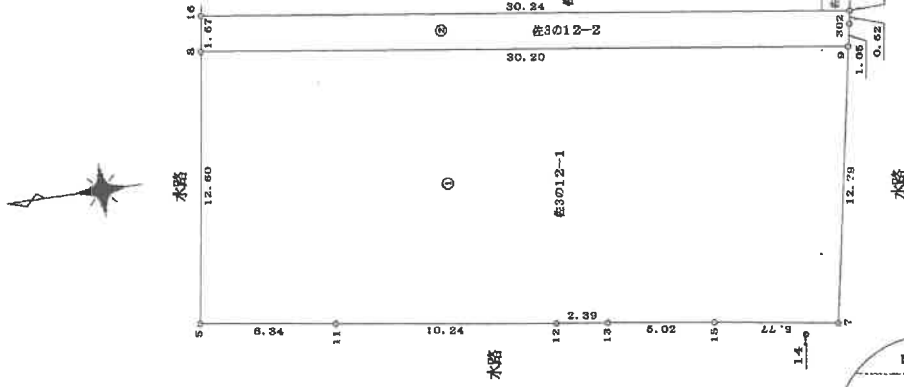
地番 左3の12-1
左3の12-2
土地の所在 徳島市佐古二番町

座標求積表

地番	①	#3012-1	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
測点	5	119866.629	95819.458		-427642.218739
	11	119860.346	95818.547		-1575436.360287
	12	119850.208	95817.077		-1199054.901578
	13	119847.832	95816.770		-704732.343350
	15	119842.853	95816.060		-1024273.681400
	7	119837.142	95815.192		-762784.743512
	9	119834.892	95827.792		2651267.521284
	8	119864.809	95831.923		3041417.740251
			依面積		761.012649
			積		380.5063246
			概積		380.50 m ²
地番	②	#3012-2	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
測点	8	119864.809	95831.923		-2843812.315025
	9	119834.892	95827.792		-2884704.022576
	302	119834.706	95828.829		-27215.387436
	10	119834.608	95829.449		2861583.176889
	16	119864.587	95833.585		2894270.100585
			依面積		101.552187
			積		50.7760685
			概積		50.77 m ²
			総計		431.2523930

引張点表

P 1 T	X座標	Y座標
	119873.808	95815.373
P 2 14	119838.712	96814.865
境界点	P 1	P 2
5	8.25	28.29
11	13.83	21.94
12	23.66	11.70
13	26.01	9.31
15	30.96	4.30
7	36.66	1.50
9	40.85	18.47
8	18.83	31.17
302	41.35	14.52
10	41.65	15.14
16	20.42	31.92



作成者

申請人

縮尺

1年8月26日作成

250

請求番号：47-2

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12月5日 徳島地方方法務局 登記官

登記年月日：昭和43年9月30日

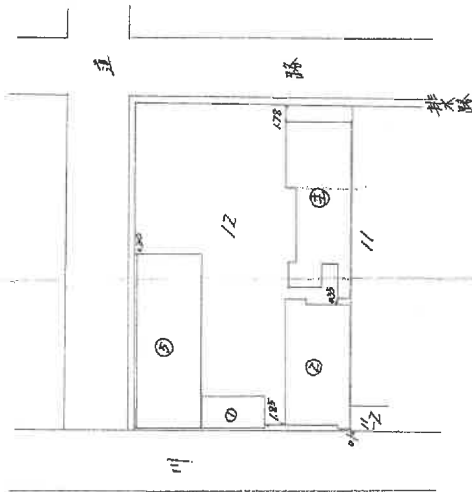
7008709

建物階平面図

家屋番号 法30/2番

建物の所在 焼島中佐古二番町 法30/2番地

作製年月日	昭和43年7月5日	作製者
-------	-----------	-----



徳島県土地家屋調査士会 用紙

縮尺 1/200 1/500

昭和43年9月

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12月5日

徳島地方支務局

登記官

請求番号：47-3

(1/2) A3をA4サイズに縮小(約70%)

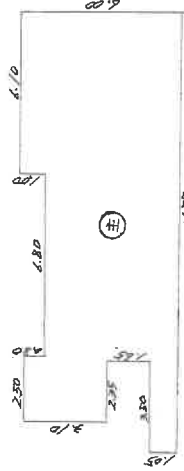
登記年月日：昭和43年9月30日

7008710

家屋番号	佐39/2番
建物の所在	徳島市佐古二番町佐39/2番地

建物階面図 (2/2) 各階平面図

製作年月日
昭和43年9月5日
製作者



1 階



$14.40 \times 5.75 = 77.5800$

床面積 77.58 ㎡

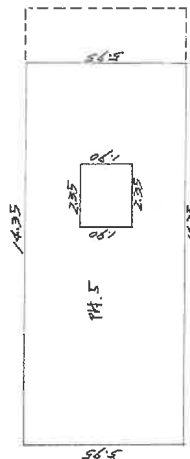
6.10	X	6.00	=	36.6000
2.50	X	4.80	=	12.0000
6.74	X	5.00	=	33.7000
2.35	X	2.30	=	5.4050
3.50	X	1.05	=	3.6750
計				92.4300
床面積				92.43 ㎡

1 階

$5.70 \times 2.90 = 17.1100$

床面積 17.11 ㎡

2 階



$14.35 \times 5.75 - 2.35 \times 1.90 = 80.9175$

床面積 80.91 ㎡

2 階

$4.70 \times 2.90 = 14.2100$

床面積 14.21 ㎡



4.50	X	1.90	=	8.5500
1.40	X	6.00	=	8.4000
1.05	X	4.50	=	4.7250
計				21.6750
床面積				21.68 ㎡



徳島県土地家屋調査士会 用紙

(2/2) A3をA4サイズに縮小(約70%)

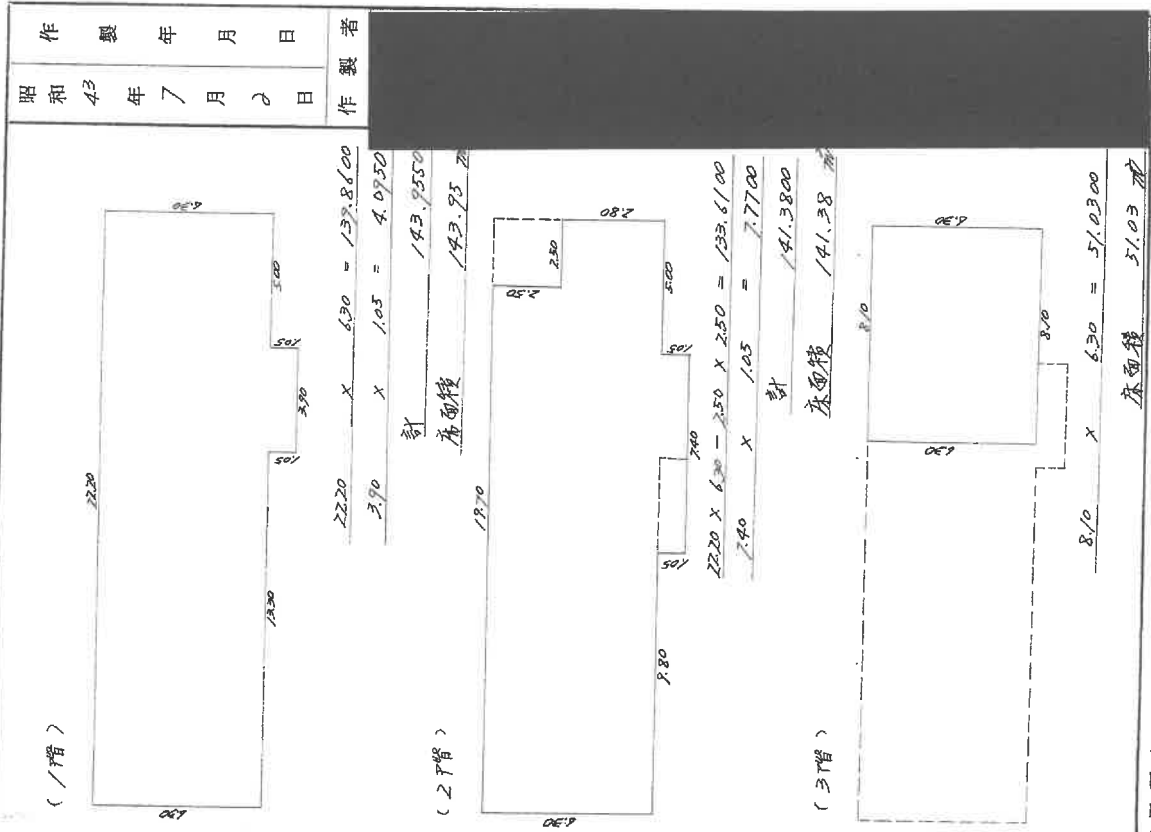
請求番号：47-3

登記年月日：昭和43年7月18日

7008711

家屋番号	佐3の2-4
建物の所在	徳島市佐古二番町佐3の2番地

各階平面図



製作年月日
昭和43年7月2日

製作者

昭和43年7月18日

徳島県土地家屋調査士会 用紙

縮尺 1/200 1/500

A3をA4サイズに縮小(約70%)

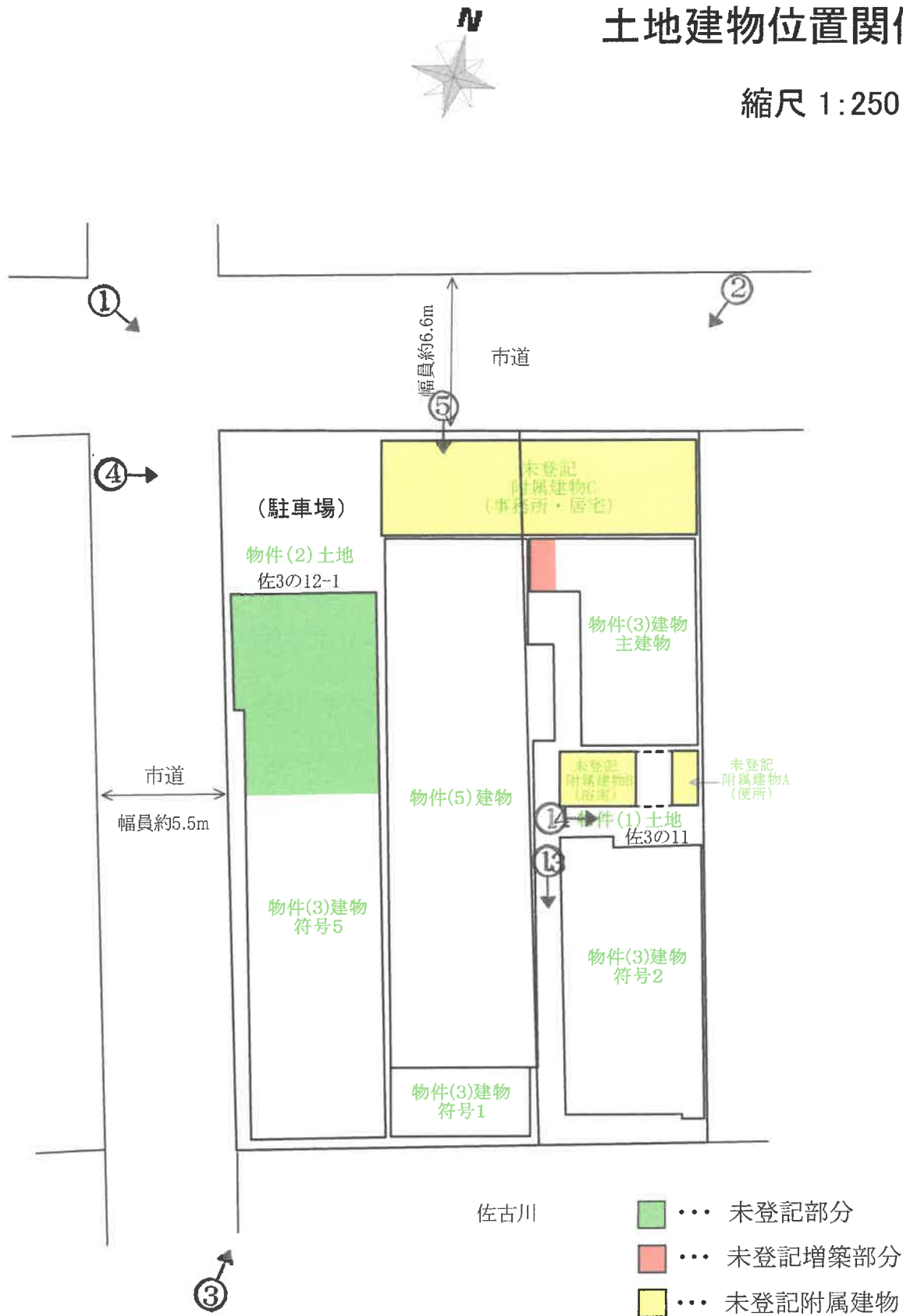
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年12月5日 徳島地方務局

登記官

請求番号：47-4

土地建物位置関係図

縮尺 1:250

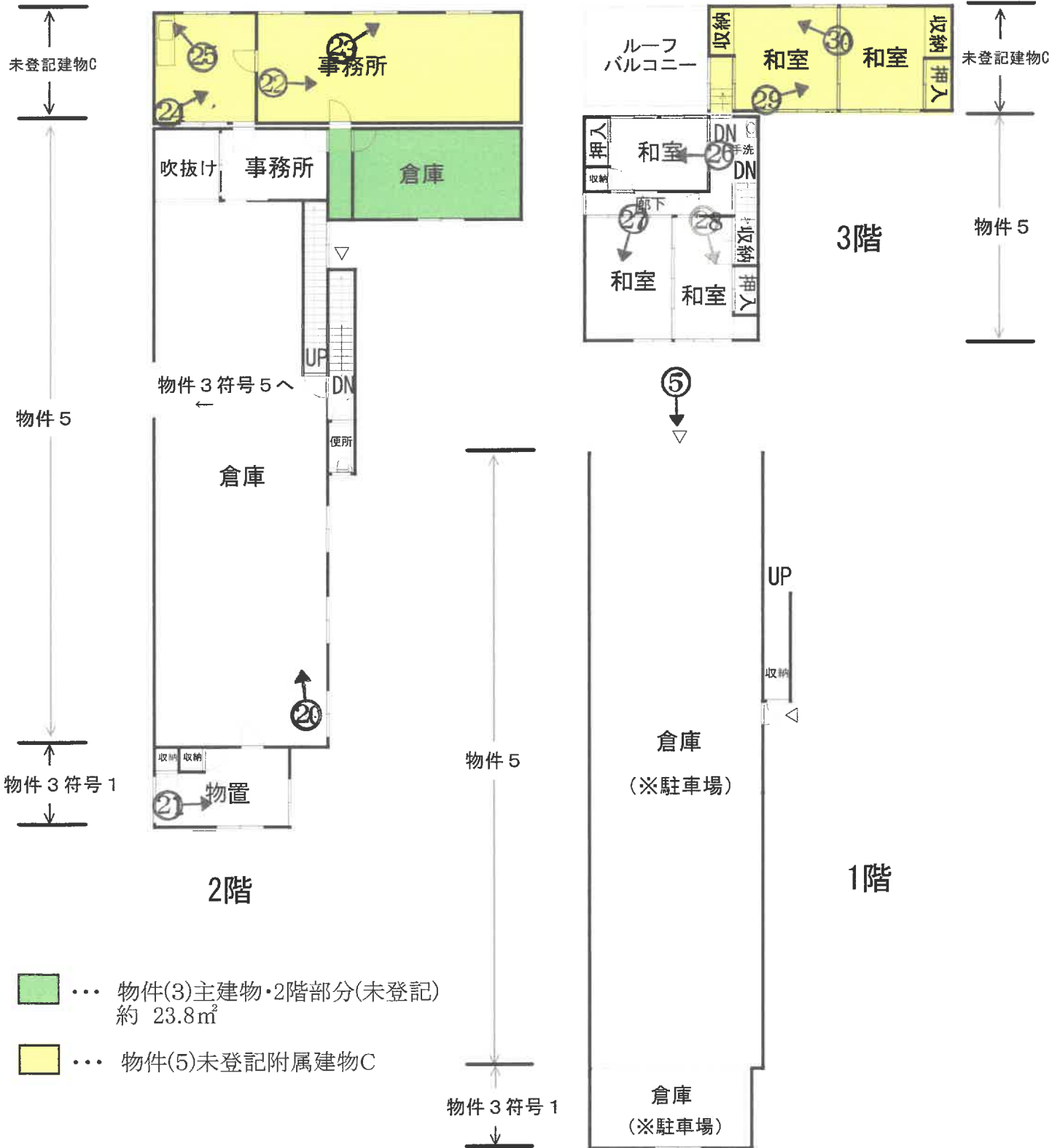


当該図面は土地建物の位置関係等の概略を示したものであり、実測図ではありません。

間取図(概略)



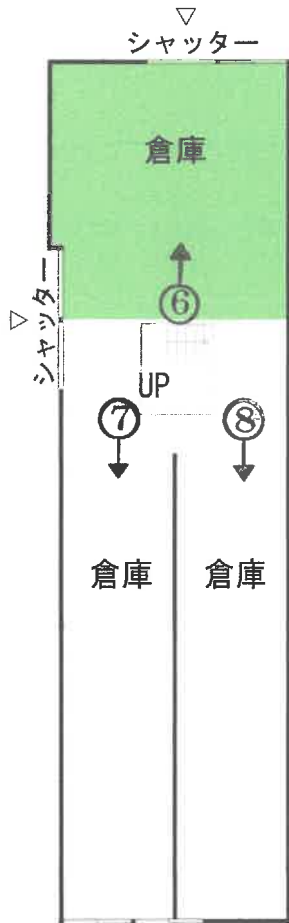
物件(5)建物
 物件(3)符号1
 物件(3)主建物2階部分



※ 物件5と物件3符号1の1階部分は床面が一体的に連続しており、
 現況は物理的な境界のない一つの駐車場として利用されている。

間取図(概略)

物件(3)主建物
符号2
符号5

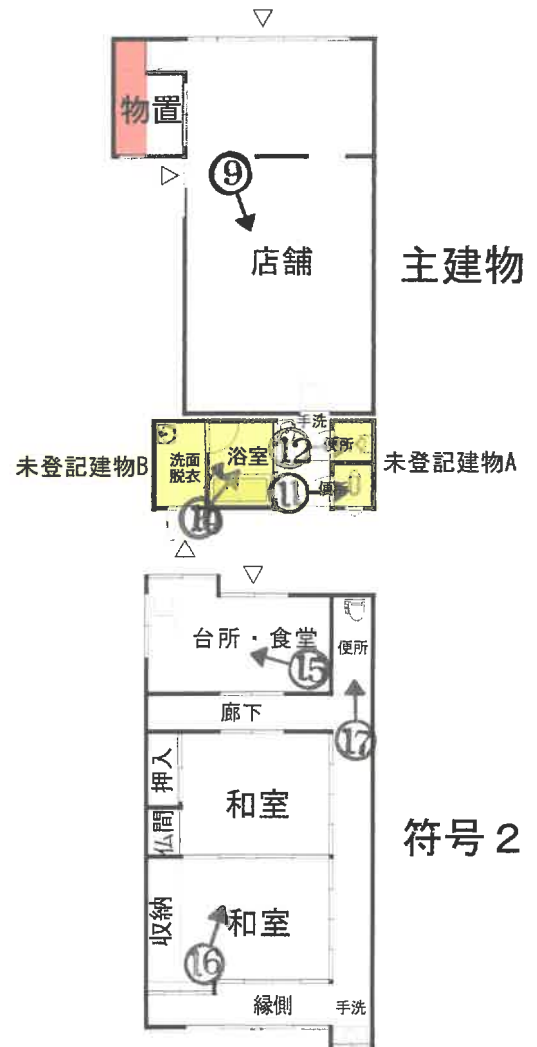


1階



2階

符号5



- ... 主建物・未登記増築部分 約2.70㎡
- ... 符号5・未登記部分 1階 約41.90㎡ 2階 約54.10㎡
- ... 未登記附属建物A・B

1



2



3



4



5



6



(22 枚目)

7



8



(23 枚目)

9



10



(24 枚目)

11



12



(25 枚目)

13



14



15



16



(27 枚目)

17



18



(28 枚目)

19



20



(29 枚目)

21



22



(30 枚目)

23



24



(31 枚目)

25



26



(32 枚目)

27



28



(33 枚目)

29



30



(34 枚目)

令和7年(ケ)第90号
令和8年2月18日現地調査
令和8年3月3日評価

徳島地方裁判所民事部 御中



評価書

評価人 不動産鑑定士
阿部宏士

第1 評価額

一 括 価 格	
金 25,810,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 5,450,000 円
物件2 (土地)	金 10,870,000 円
物件3 (建物)	金 7,640,000 円
物件4 (建物)	現存を確認できないため評価不能
物件5 (建物)	金 1,850,000 円

- 1 一括価格は、物件1ないし5の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 土地の内訳価格は建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、建物の価格は当該土地利用権付建物としての価格である。

第2 評価の条件

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

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目積	徳島市佐古二番町 佐3の11番 宅地 227.02㎡	
2	所在地 地目積	徳島市佐古二番町 佐3の12番1 宅地 380.50㎡	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	〔主である建物の表示〕 徳島市佐古二番町 佐3の12番地 佐3の12番 店舗・倉庫 木造スレート葺平家建 92.43㎡	現況は2階建であり、2階部分は 倉庫である。南側と北側の一部 が減築されているほか、北西部分 に約2.7㎡の増築(※)がある。 所 在：徳島市佐古二番町佐3の 11番地、佐3の12番地1 種 類：登記に同じ 構 造：木造スレート葺2階建 床面積： 1階 約55.30㎡(※巖崎) 2階 約23.80㎡ 〔合計 約79.10㎡〕
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	〔附属建物の表示〕 1 倉庫 木造スレート葺2階建 1階 17.11㎡ 2階 14.21㎡ 〔合計 31.32㎡〕	符号1、2、5の附属建物のほか、主 である建物の南側に次の2棟の附 属建物がある。 符 号：A 種 類：便所 構 造：コンクリートブロック造陸屋根 平家建 床面積：約2.50㎡
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	2 居宅 木造スレート葺平家建 69.90㎡	符 号：B 種 類：浴室 構 造：コンクリートブロック造陸屋根 平家建 床面積：約7.30㎡

(次頁に続く)

番号	所在等	登記	現況
3	符 号 種 類 構 造 床 面 積	[附属建物の表示] 5 倉庫 木造スレート葺2階建 1階 97.58㎡ 2階 80.91㎡ 〔合計 178.49㎡〕	種 類：倉庫・事務所 1階部分に約41.90㎡、2階部分に約54.10㎡の未登記部分がある。 現況の床面積は次のとおり。 1階 約139.48㎡ 2階 約135.01㎡ 〔合計 約274.49㎡〕
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	徳島市佐古二番町 佐3の12番地 佐3の12番の3 店舗・居宅 木造粉葺平家建 52.89㎡	物件4は現地で存在を確認できない。既に滅失しているものと推定される。
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	徳島市佐古二番町 佐3の12番地 佐3の12番の4 事務所・倉庫・居宅 鉄骨造スレート葺3階建 1階 143.95㎡ 2階 141.38㎡ 3階 51.03㎡ 〔合計 336.36㎡〕	所 在：徳島市佐古二番町佐3の12番地1、佐3の11番地 物件5建物の北側に次の附属建物がある。 符 号：C 種 類：事務所・居宅 構 造：鉄骨造スレート葺 高床式2階建 床面積：1階 約53.20㎡ 2階 約34.20㎡ 計 約87.40㎡
番号	特 記 事 項		
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 物件 1 及び 2 の各土地は一体となって一団の土地を構成しており、物件 3 及び 5 の各建物の敷地として利用されている。 [合計面積：607.52㎡] ・ 各建物の現況の所在は次のとおりである。 物件 3 は、主である建物と符号2・A・Bの各附属建物が物件 1 土地上、符号 1・5の各附属建物が物件 2 土地上に建っている。 物件 5 は、主である建物とCの附属建物のいずれもが物件 2 土地と物件 1 土地に跨がって建っている。 ・ 未登記の附属建物、増築部分等の面積は、現地調査に基づく概測による。 		

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1及び2）

位置・交通	J R 高徳線「佐古」駅南方・道路距離約500m付近、国道192号の南側背後に位置する。国道192号まで約120m、最寄りバス停「佐古一番町」の南西方・約300m。（別添「位置図」参照）	
付近の状況	旧讃岐街道沿いの歴史ある町筋で、店舗・事業所と居住用建物が混在する。近年は商業的利用が減少する一方、戸建住宅や共同住宅への更新が進むなど、住宅地化の傾向にある。	
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	市街化区域 商業地域 80% 400% 準防火地域 —
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	607.52㎡（登記地積、※1） 約20.4m・約30m ほぼ長方形 概ね平坦 角地 概ね等高 特になし
接面道路の状況	北側が現況幅員約6.6m、西側が現況幅員約5.5mの舗装市道に、それぞれほぼ等高に接面する。なお、当該各道路はいずれも建築基準法第42条第1項第1号の道路に該当する。	
土地の利用状況	物件1及び2の各土地は一体となって一団の土地を構成しており、物件3及び5の各建物の敷地として利用されている。（別添「土地建物位置関係図」参照） 隣接不動産の状況は、北側市道を挟んで店舗・住宅、西側市道を挟んで店舗、東側店舗、南側は準用河川佐古川（※2）である。	
供給処理施設	水道あり 下水道あり ガス配管あり	（北東市道φ150mm本管より引込あり） （北東市道φ300mm本管より引込あり） （接面市道に本管が整備されている）

特記事項	<p>※1 物件2については、平成21年8月26日に作成された地積測量図の面積で登記されている。現地調査の結果、一団地全体の現況面積も登記面積とほぼ一致することを確認した。</p> <p>※2 佐古川は掘込式の構造を呈しており、対象地の南側は青石の石積みの護岸が築造されている。</p> <ul style="list-style-type: none">・土壤汚染の可能性について、登記記録や過去の住宅地図等による地歴調査、関係者への聴取調査を行ったところ、汚染が存する端緒は発見されなかった。なお、汚染の有無の詳細に関しては、別途、専門調査機関による調査を要する。・周知の埋蔵文化財包蔵地指定：該当なし・徳島市ハザードマップによると、洪水・高潮浸水想定区域に該当する。
------	--

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：昭和29年5月頃新築（固定資産税課税台帳記載） 経 過 年 数：約72年 経済的残存耐用年数：－
仕 様	構 造：木造（※1） 屋 根：スレート葺 外 壁：波板カラー鋼板等 内 壁：合板等 天 井：化粧ボード等 床：コンクリート三和土等 設 備：電気等（※2）
床面積（現況）	減築と増築が施されており、現況は1階約55.30㎡、2階約23.80㎡、合計床面積約79.10㎡である（※3）。
現況用途等	現況用途 店舗・倉庫 間取り 後添間取図のとおり
品 等	やや劣る
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	<p>※1 目視した限りにおいて、アスベスト含有吹付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。なお、内外装の材料にアスベスト含有建材（成形板等）が使用されている可能性があるほか、外壁等の下地調整剤にアスベスト含有品が使用されているか否かについては不明である。これらの詳細については専門機関による調査を要する。</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 2階部分は小屋裏を利用した倉庫である。現況では1階部分と2階部分を連絡する階段が除却されており、2階部分の出入りは物件5建物の2階を通じて行う。 南側と北側の各一部が減築されている。南側の減築された跡に未登記の附属建物AとBが建てられており、北側の減築された跡には物件5建物の未登記附属建物Cが建てられている。</p>

区 分	附属建物 符号 1
建築時期及び 経済的残存耐用 年数	建 築 年 月 日：昭和43年5月頃と推定される。 経 過 年 数：約58年 経済的残存耐用年数：－
仕 様	構 造：木造（※1） 屋 根：スレート葺 外 壁：波板カラー鋼板等 内 壁：化粧ボード、繊維壁等 天 井：合板等 床 ：畳等 設 備：電気設備等（※2）
床面積(現況)	登記のとおり、1階17.11㎡、2階14.21㎡、合計床面積31.32㎡である。
現況用途等	現況用途 倉庫（※3） 間取り 後添間取図のとおり
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る（※4）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	<p>※1 目視した限りにおいて、アスベスト含有吹付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。なお、内外装の材料にアスベスト含有建材（成形板等）が使用されている可能性があるほか、外壁等の下地調整剤にアスベスト含有品が使用されているか否かについては不明である。これらの詳細については専門機関による調査を要する。</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 本建物は物件5と物理的に接合した合棟の状態を呈している。2階部分は一定の独立性を保持しているが、1階部分は床面が物件5と連通し、機能的に一体化した一つの駐車場として利用されている。</p> <p>※4 2階部分は長年使用されておらず、窓が一部壊れており外気が直接流入するほか、汚損や雨漏り跡が認められる。</p>

区 分	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：昭和22年頃新築（固定資産税課税台帳記載） 経 過 年 数：約79年 経済的残存耐用年数：－
仕 様	構 造：木造（※1） 屋 根：スレート葺（※2） 外 壁：リシン吹付塗装等 内 壁：クロス、繊維壁等 天 井：木目模様合板等 床：畳、クッションフロア等 設 備：電気、給排水衛生設備等（※3）
床面積(現況)	登記のとおり、69.90㎡である。
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 後添間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	<p>※1 目視した限りにおいて、アスベスト含有吹付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。なお、内外装の材料にアスベスト含有建材（成形板等）が使用されている可能性があるほか、外壁等の下地調整剤にアスベスト含有品が使用されているか否かについては不明である。これらの詳細については専門機関による調査を要する。</p> <p>※2 時期は不明であるが、屋根は平板スレートに葺き替えられており比較的綺麗である。</p> <p>※3 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>

区 分	附属建物 符号5
建築時期及び 経済的残存耐用 年数	建 築 年 月 日：昭和30年7月頃新築（固定資産税課税台帳記載） 経 過 年 数：約71年 経済的残存耐用年数：－
仕 様	構 造：木造（※1） 屋 根：スレート葺 外 壁：波スレート等 内 壁：板貼り、外壁等表し 天 井：無し 床：コンクリート三和土、縁甲板、コンパネ等 設 備：電気設備等（※2）
床面積(現況)	未登記部分があり、1階約139.48㎡、2階約135.01㎡、合計床面積約274.49㎡である。
現況用途等	現況用途 倉庫・事務所 間取り 後添間取図のとおり
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る（※3）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	<p>※1 目視した限りにおいて、アスベスト含有吹付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。なお、内外装の材料にアスベスト含有建材（成形板等）が使用されている可能性があるほか、外壁等の下地調整剤にアスベスト含有品が使用されているか否かについては不明である。これらの詳細については専門機関による調査を要する。</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 2階の北側事務所部分に汚損や雨漏り跡が認められるほか、倉庫部分において床材の劣化による踏み抜きの危険性が懸念されるなど、建物全体として老朽化が著しい。</p>

区 分	未登記附属建物 符号A
建築時期及び 経済的残存耐用 年数	建 築 年 月 日：昭和52年頃新築（関係人Bの陳述による） 経 過 年 数：約49年 経済的残存耐用年数：－
仕 様	構 造：コンクリートブロック造（※1） 屋 根：陸屋根 外 壁：二丁掛けタイル貼り（※2） 内 壁：タイル・コンクリート仕上げ等 天 井：塗装仕上げ等 床 ：タイル等 設 備：電気、給排水衛生等（※3）
床面積(現況)	約2.50㎡である。
現況用途等	現況用途 便所 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	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。なお、内外装の材料にアスベスト含有建材（成形板等）が使用されている可能性があるほか、外壁等の下地調整剤にアスベスト含有品が使用されているか否かについては不明である。これらの詳細については専門機関による調査を要する。</p> <p>※2 符号Aの建物（便所）と符号Bの建物（浴室）は、同一仕様の外装を施され、両棟間を跨ぐ渡り廊下状の陸屋根により一体的に築造されている。ただし、棟間は開放された外部空間であり、外気分断性を有しておらず、それぞれ独立した建物として認められる。</p> <p>※3 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>

区 分	未登記附属建物 符号B
建築時期及び 経済的残存耐用 年数	建 築 年 月 日：昭和52年頃新築（関係人Bの陳述による） 経 過 年 数：約49年 経済的残存耐用年数：－
仕 様	構 造：コンクリートブロック造（※1） 屋 根：陸屋根 外 壁：二丁掛けタイル貼り（※2） 内 壁：タイル・コンクリート仕上げ等 天 井：塗装仕上げ等 床 ：タイル等 設 備：電気、給排水衛生等（※3）
床面積(現況)	約7.30㎡である。
現況用途等	現況用途 浴室 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	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。なお、内外装の材料にアスベスト含有建材（成形板等）が使用されている可能性があるほか、外壁等の下地調整剤にアスベスト含有品が使用されているか否かについては不明である。これらの詳細については専門機関による調査を要する。</p> <p>※2 符号Aの建物（便所）と符号Bの建物（浴室）は、同一仕様の外装を施され、両棟間を跨ぐ渡り廊下状の陸屋根により一体的に築造されている。ただし、棟間は開放された外部空間であり、外気分断性を有しておらず、それぞれ独立した建物として認められる。</p> <p>※3 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>

3 建物の概況及び利用状況（物件5）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存耐用 年数	建 築 年 月 日：昭和43年5月20日新築（登記記録） 経 過 年 数：約58年 経済的残存耐用年数：－
仕 様	構 造：鉄骨造（※1） 屋 根：スレート葺 外 壁：波形スレート等 内 壁：外壁表し、砂壁等 天 井：屋根表し、デッキプレート表し、化粧ボード等 床 ：コンクリート三和土、デッキプレートコンクリート打 設、板張り、畳等 設 備：電気、給排水衛生等（※2）
床面積（現況）	登記のとおり、1階143.95㎡、2階141.38㎡、3階51.03㎡、合計床 面積336.36㎡である。
現況用途等	現況用途 事務所・倉庫・居宅（※3） 間取り 後添間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る（※4）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	<p>※1 目視した限りにおいて、アスベスト含有吹付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。なお、内外装の材料にアスベスト含有建材（成形板等）が使用されている可能性があるほか、外壁等の下地調整剤にアスベスト含有品が使用されているか否かについては不明である。これらの詳細については専門機関による調査を要する。</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 本建物は、物件3符号1と物理的に接合した合棟の状態を呈している。2階部分は一定の独立性を保持しているが、1階部分は床面が物件3符号1と連通し、機能的に一体化した一つの駐車場として利用されている。</p> <p>※4 3階の居宅部分の天井の一部に雨漏り跡が認められる。</p>

区 分	未登記附属建物 符号C
建築時期及び 経済的残存耐用 年数	建 築 年 月 日：昭和47年12月頃新築（固定資産税課税台帳記載、※1） 経 過 年 数：約53年 経済的残存耐用年数：－
仕 様	構 造：鉄骨造（※2） 屋 根：スレート葺 外 壁：波板カラー鋼板等 内 壁：合板貼り、繊維壁等 天 井：化粧ボード、化粧合板等 床：板張り、畳等 設 備：電気、給排水衛生設備等（※3）
床面積(現況)	1階に相当する部分が下駄履き構造の高床式建物で、下駄履き部分を含めると3階建に相当する高さがある。 1階約53.20㎡、2階約34.20㎡、合計床面積約87.40㎡である。
現況用途等	現況用途 1階：事務所・2階：居宅 間取り 後添間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	劣る（※4）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	<p>※1 関係人Bの陳述によると、昭和47年に高床式1階建で新築された後、昭和51年頃に2階（居宅）を増築したとのことである。</p> <p>※2 目視した限りにおいて、アスベスト含有吹付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。なお、内外装材にアスベスト含有建材（成形板等）が使用されている可能性があるほか、外壁等の下地調整剤にアスベスト含有品が使用されているか否かについては不明である。これらの詳細については専門機関による調査を要する。</p> <p>※3 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>※4 長期間使用されておらず、特に1階事務所に雨漏りによる汚損や天井の損壊が散見される。</p>

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1及び2）

各土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	94,100	0.94	227.02	0.85	17,069,000
2	94,100	0.94	380.50	0.85	28,608,000

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6.6mの舗装市道に接面する200㎡程度の整形中間画地を想定した。

地価調査 徳島(県) - 14

公示価格 85,600 円/㎡ × 時点修正 100/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/91 = 標準画地価格 94,100 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: 標準的 1.00

◇ 地域格差: 街路条件 0.95、交通接近条件 0.98、環境条件 0.98 相乗積 0.91

イ 個別格差: 規模 0.90、角地 1.04 相乗積 0.94

ウ 地積: 登記数量による

エ 建付減価補正率: 0.85 (近い将来に発生することが予想される取り壊し費用等を考慮。)

② 建物価格（物件3及び5）

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
3 主建物	135,000	79.10	0.01	107,000
附属・ 符号1	120,000	31.32	0.01	38,000
附属・ 符号2	185,000	69.90	0.01	129,000
附属・ 符号5	105,000	274.49	0.01	288,000
未登記 附属 A	120,000	2.50	0.01	3,000
未登記 附属 B	125,000	7.30	0.01	9,000
(合計)				574,000

ウ 現価率：
店舗、居宅、倉庫等6棟からなる建物群であるが、度重なる増改築や合棟等により配置、構造は極めて複雑化している。主要建物は新築後70年以上を経過し物理的劣化が著しく進行しているほか、床材の劣化による踏み抜きの危険性(符号5等)や耐震・防火性能の著しい不足が認められる。建物としての機能的価値はほぼ消失しているものと判断し、備忘価格的な観点から現価率を1%と査定した。

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
5 主建物	120,000	336.36	0.03	1,211,000
未登記 附属 C	145,000	87.40	0.03	380,000
(合計)				1,591,000

ウ 現価率：
新築後50年以上が経過しており、物理的な老朽化とともに、現行の耐震基準や防火性能を満たさない機能的陳腐化も顕著である。中古建物としての市場性を踏まえた経済的残存耐用年数は既に満了しているものと判断される。建物としての有用性が極めて限定的である現状を反映し、現価率を3%と査定した。

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		敷地占有率 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ=エ	
1	17,069,000	0.50	法定地上権 [物件3]	0.77	6,572,000	物件1負担合計 6,965,000
		0.10	使用貸借権 [物件5]	0.23	393,000	
2	28,608,000	0.50	法定地上権 [物件3]	0.49	7,009,000	物件2負担合計 8,468,000
		0.10	使用貸借権 [物件5]	0.51	1,459,000	
物件3建物に加算する土地利用権等価格の合計					13,581,000	
物件5建物に加算する土地利用権等価格の合計					1,852,000	

イ 土地利用権等割合：物件1及び2の各土地は、それぞれ物件3及び5の各建物の敷地利用権を負担している。敷地利用権は物件3が法定地上権で権利割合を50%、物件5が使用貸借権で権利割合を10%と査定。

ウ 敷地占有率：各土地は地上に各建物が跨がって存在しており、土地利用権等価格の算定には建物への配分が必要となる。各建物の占有状況を調査の上、配分の基準となる敷地占有率を次のとおり判定した。

敷地占有率		
建物の番号	物件1土地	物件2土地
物件3	0.77	0.49
物件5	0.23	0.51
(合計)	1.00	1.00

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
1	17,069,000	－ 6,965,000	/	0.90	0.60	5,450,000
2	28,608,000	－ 8,468,000	/	0.90	0.60	10,870,000
3	574,000	＋ 13,581,000	1.0	0.90	0.60	7,640,000
5	1,591,000	＋ 1,852,000	1.0	0.90	0.60	1,850,000
一括価格 (合計)						25,810,000

- ウ 占有減価修正 特にない(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: 老朽化が進んだ倉庫、店舗、住宅等の複合物件であるほか、建物内部に存在する不要物についてその処分費用を事実上買受人が負担することになる可能性等を考慮し、市場性修正率として0.9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〈徳島(県)ー14〉

所 在 ・ 地 番 : 徳島市南佐古六番町4番6
 公 示 価 格 : 85,600 円/m²
 地 積 : 226 m²
 価 格 時 点 : 令和7年7月1日
 位 置 : JR「蔵本駅」より道路距離約 1,300mに位置する。
 供 給 処 理 施 設 : 水道 ガス 下水
 道 路 : 東4m市道
 用 途 指 定 等 : 市街化区域 第一種住居地域
 建ぺい率 60%、容積率 200%
 周 辺 の 利 用 状 況 : 中小規模一般住宅が多く見られる既成の住宅地域

第7 附属資料の表示

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

以 上

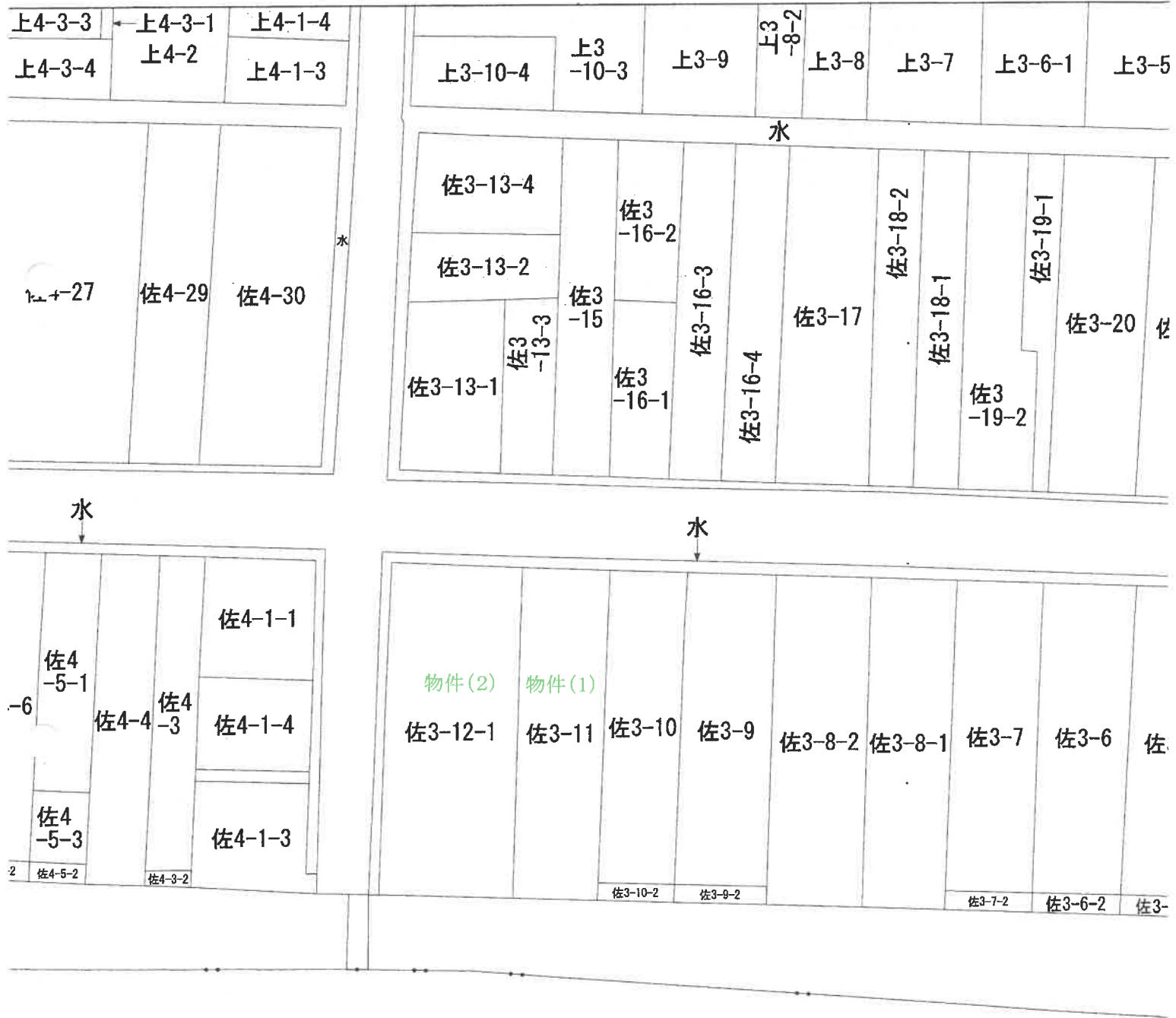


地価調査基準地
<徳島県>-14

対象物件

土地公図写し

所在：徳島市佐古二番町



登記年月日：平成21年8月31日

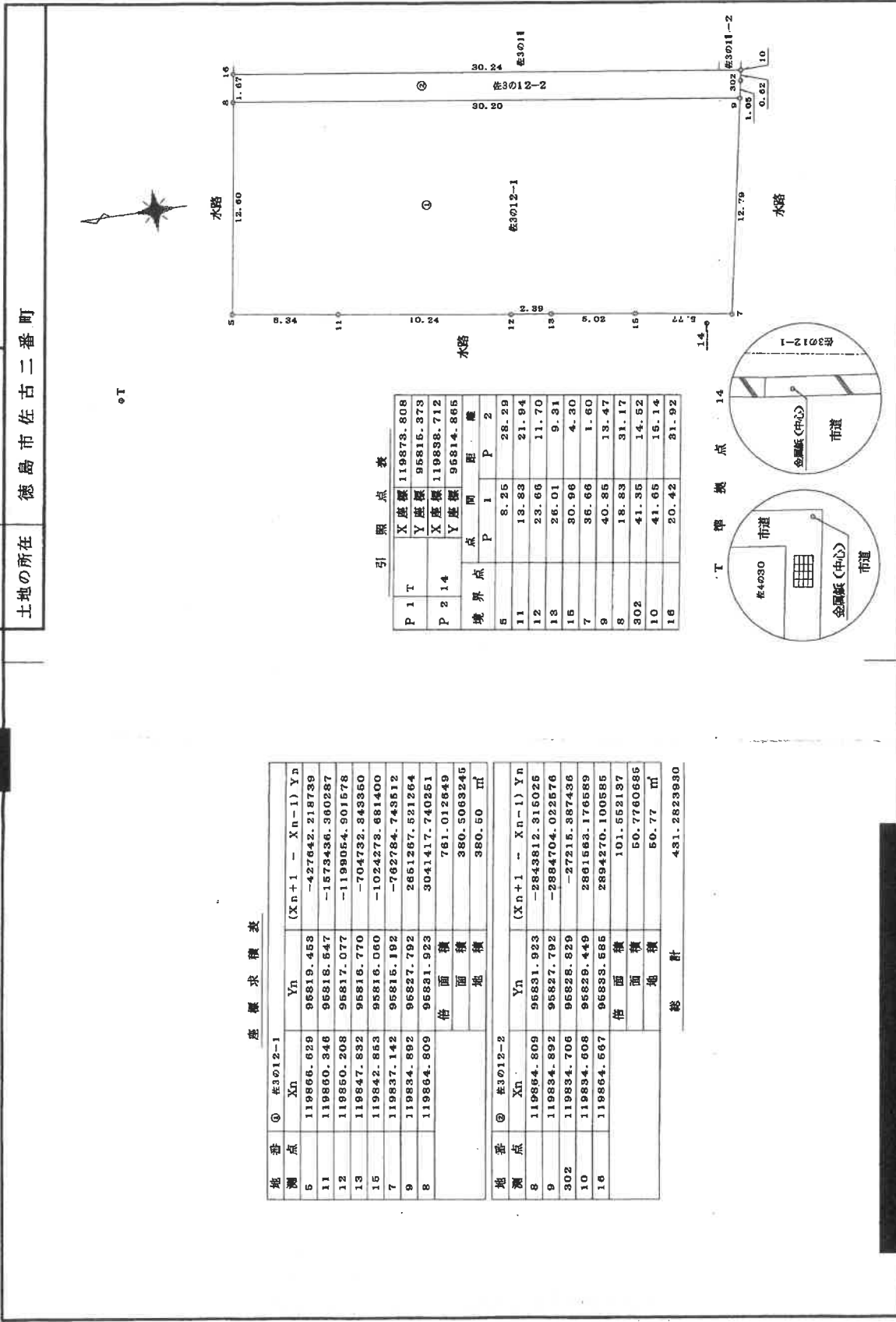
令和7年12月5日 徳島地方方法務局

登記目

請求番号：47-2

地積測量図

地番 左3の12-1
左3の12-2
土地の所在 徳島市佐古二番町



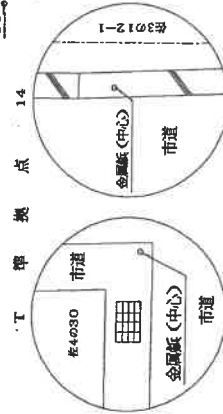
座標求積表

地番	①	#3012-1	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
5	119866.639	95819.453			-427642.218739
11	119860.346	95816.547			-1573436.360237
12	119850.208	95817.077			-1199054.501578
13	119847.832	95816.770			-704732.843350
15	119842.853	95816.050			-1024273.681400
7	119837.142	95815.192			-762784.743512
9	119834.892	95827.792			2651267.521264
8	119864.809	95821.923			3041417.740251
倍面積					761.012649
面積					380.5063245
地積					380.50 m ²

地番	②	#3012-2	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
8	119864.809	95831.923			-2843812.315025
9	119834.892	95827.792			-2884704.022576
302	119834.706	95828.829			-27215.887436
10	119834.608	95828.449			2881563.176589
16	119864.557	95833.555			2894270.100585
倍面積					101.552137
面積					50.7760686
地積					50.77 m ²
総計					431.2823930

引照点表

P 1 T	X座標		Y座標	
	119878.808	95815.373	119889.712	95814.865
P 2 14				
境界点	P 1		P 2	
	5	8.25	28.29	
	11	13.83	21.94	
	12	23.66	11.70	
	13	26.01	9.31	
	15	30.96	4.30	
	7	36.66	1.60	
	9	40.85	13.47	
	8	18.83	31.17	
	302	41.35	14.52	
	10	41.65	15.14	
	16	30.42	31.92	



申請人 [Redacted]

作成者 [Redacted]

縮尺 1/250

平成21年8月26日作成

A3をA4サイズに縮小(約70%)

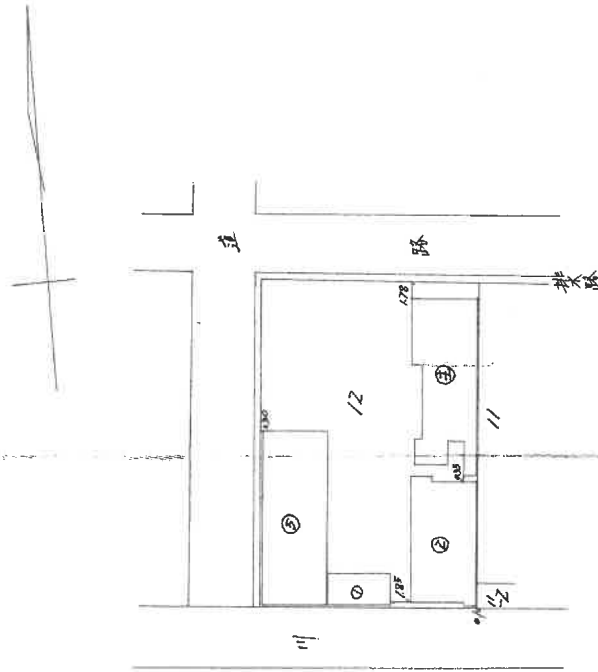
登記年月日：昭和43年9月30日

7008709

家屋番号	佐3012番
建物の所在	徳島市佐古二番町佐3012番地

建物階平面図
(1/2) 建 物 階 平 面 図

作製年月日	作製者
昭和43年9月5日	



昭和43年9月

徳島県土地家屋調査士会 用紙

縮尺	1	1	1
	200m	500m	

(1/2) 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12月5日 徳島地方方法務局

登記官

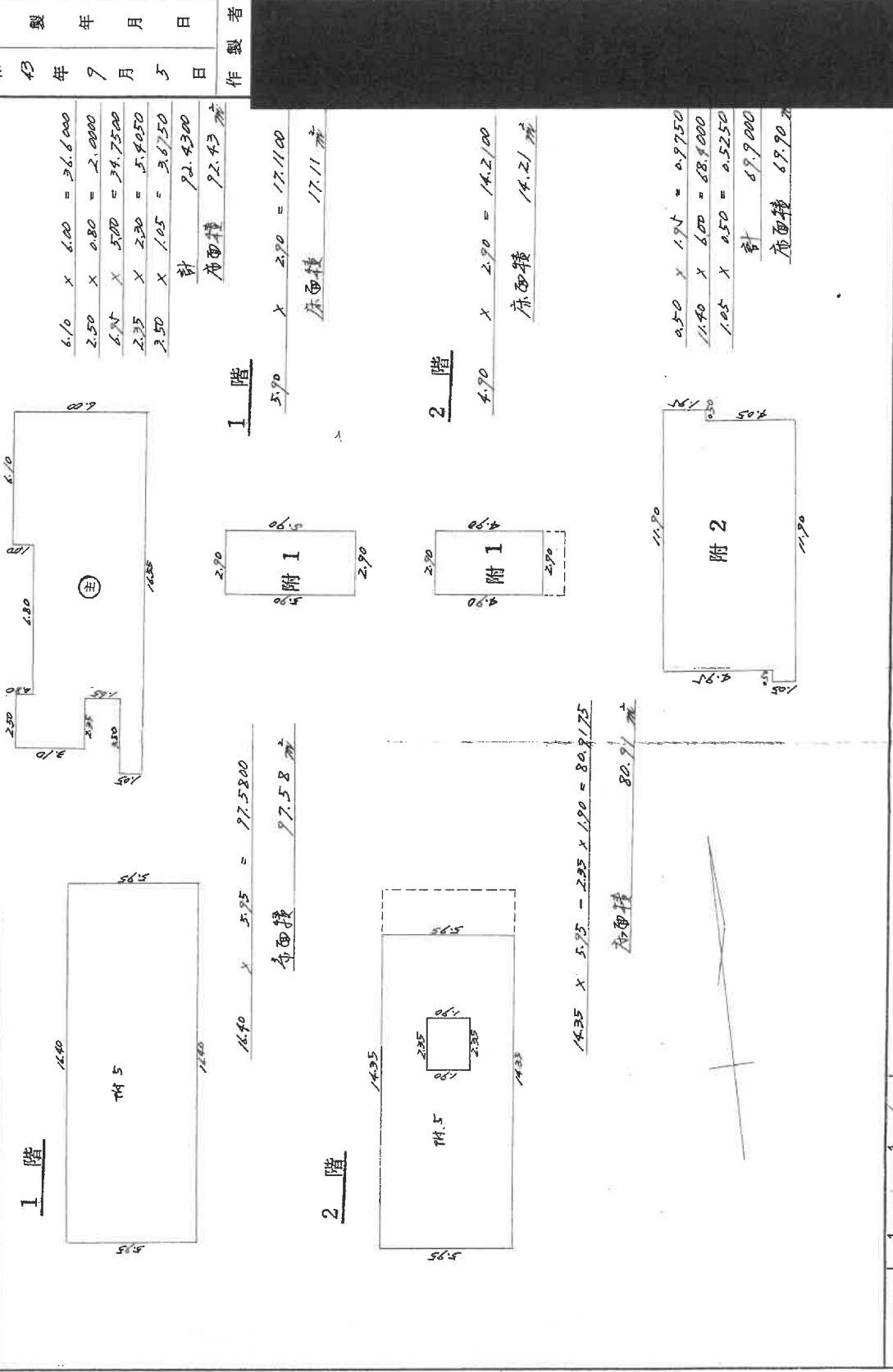
請求番号：47-3

登記年月日：昭和43年9月30日

7008710

家屋番号	依39/2号
建物の所在	徳島市佐古二番町依39/2番地

建物階平面図



6.10	X	6.00	=	36.6000
2.90	X	0.80	=	2.3200
6.10	X	5.00	=	30.5000
2.95	X	2.30	=	6.7850
3.50	X	1.05	=	3.6750
計				92.4300
床面積				92.43 ㎡

6.10	X	1.90	=	11.5900
11.90	X	6.00	=	71.4000
1.05	X	0.50	=	0.5250
計				83.5150
床面積				83.51 ㎡

徳島県土地家屋調査士会 用紙



(2/2) 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12月5日 徳島地方務局

登記官

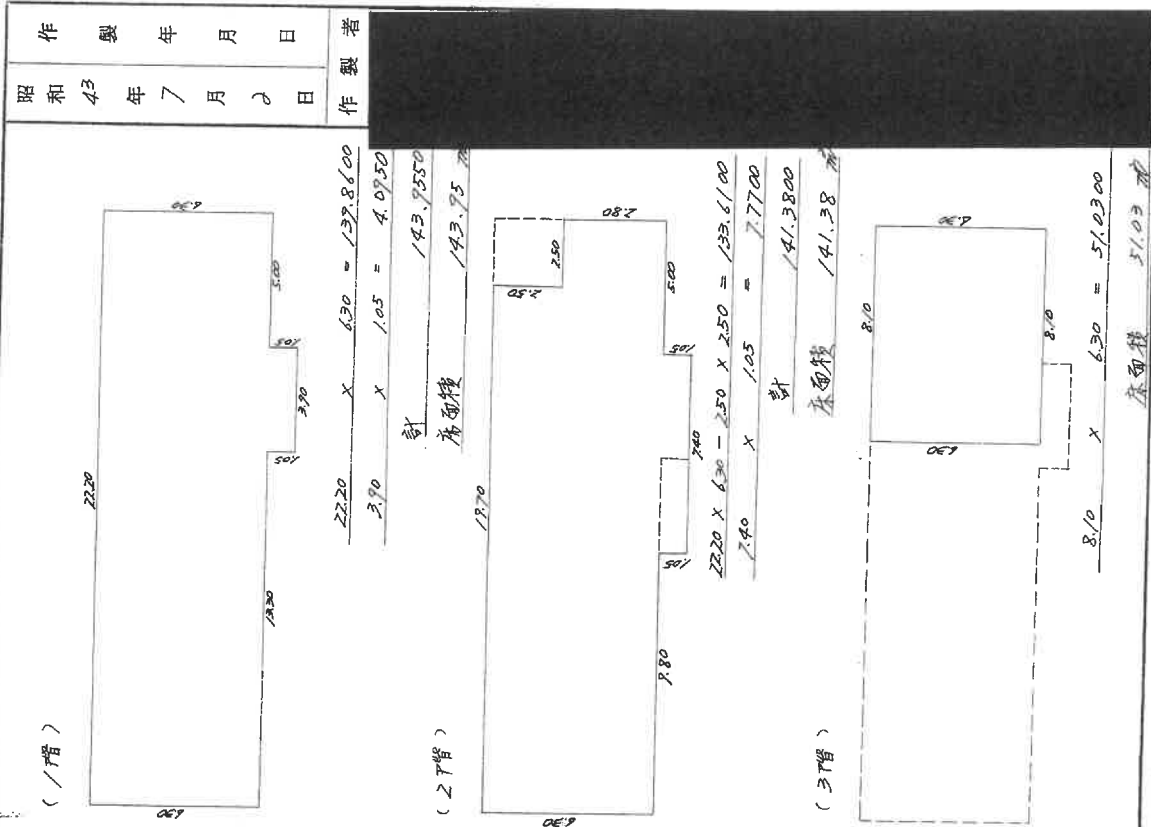
請求番号：47-3

登記年月日：昭和43年7月18日

7008711

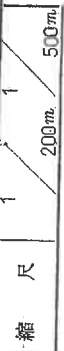
家屋番号	佐3の12-14
建物の所在	徳島市佐古二番町佐3の12番地

建各階平面図



製作年月日
 昭和43年7月2日
 製者

徳島県土地家屋調査士会 用紙



A3をA4サイズに縮小(約70%)

昭和43年7月18日

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12月5日

徳島地方務局

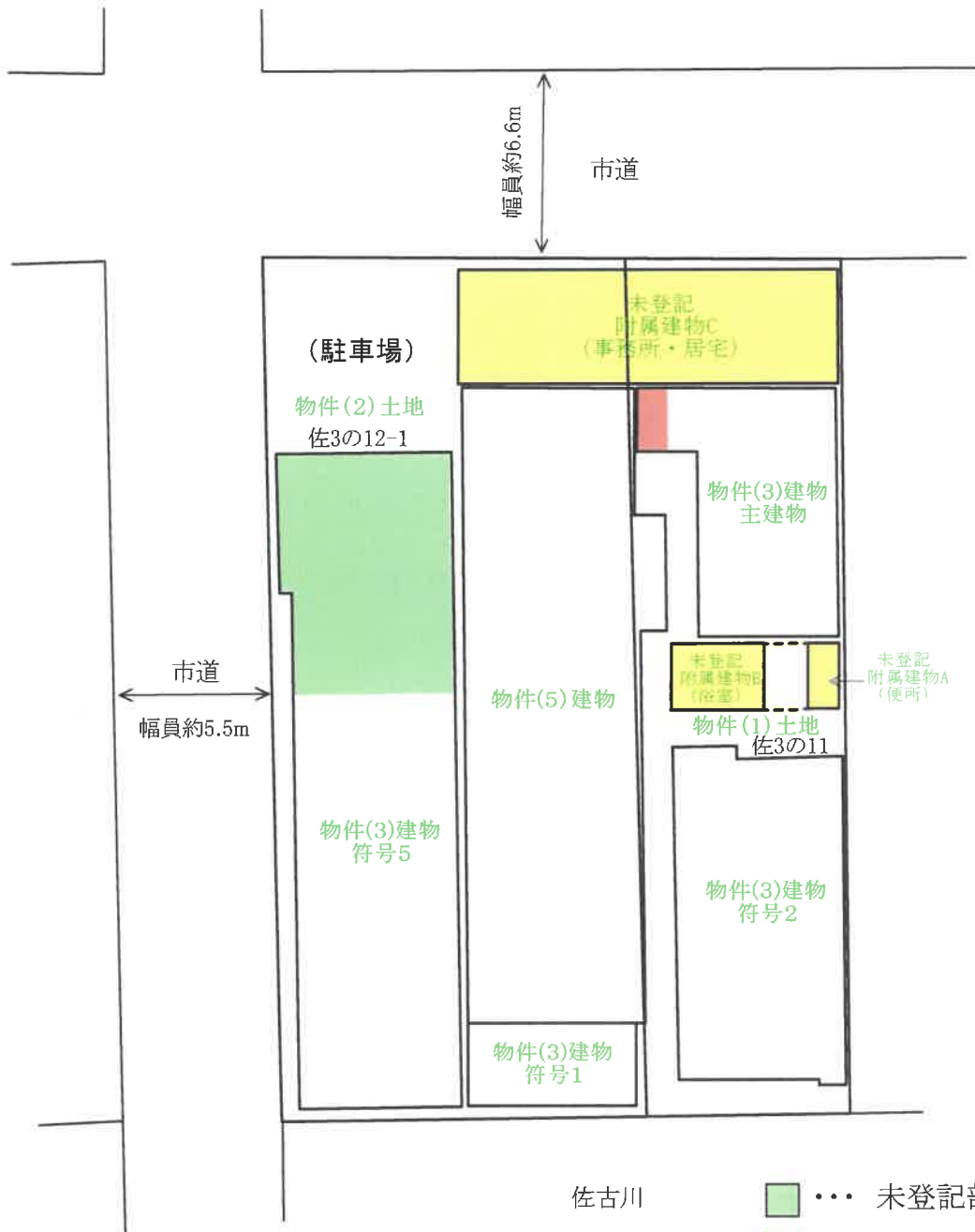
登記官

請求番号：47-4



土地建物位置関係図

縮尺 1:250

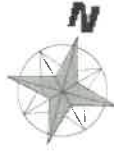


佐古川

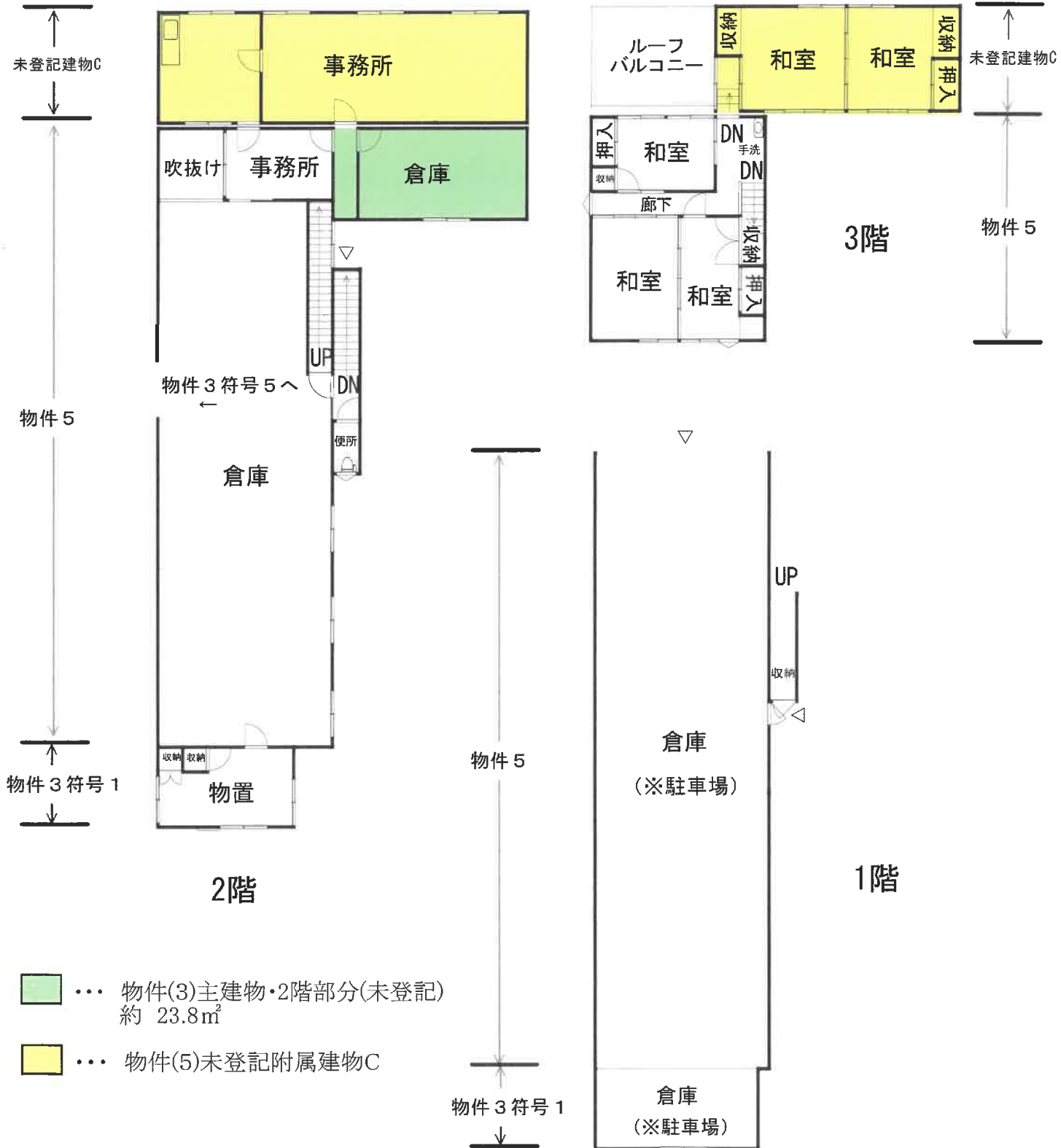
- … 未登記部分
- … 未登記増築部分
- … 未登記附属建物

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

間取図(概略)



物件(5)建物
 物件(3)符号1
 物件(3)主建物2階部分

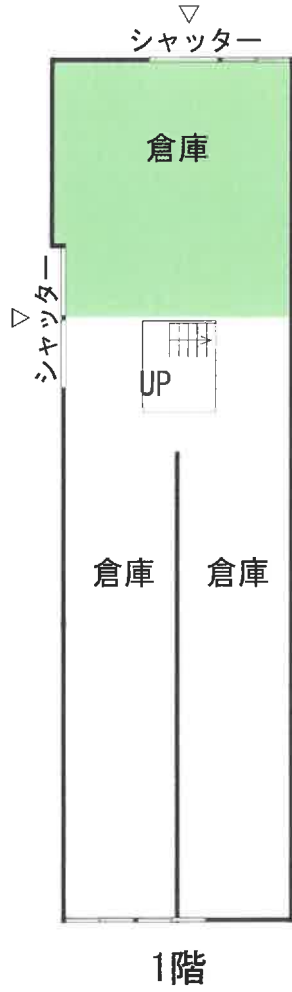


- ... 物件(3)主建物・2階部分(未登記)
約 23.8㎡
- ... 物件(5)未登記附属建物C

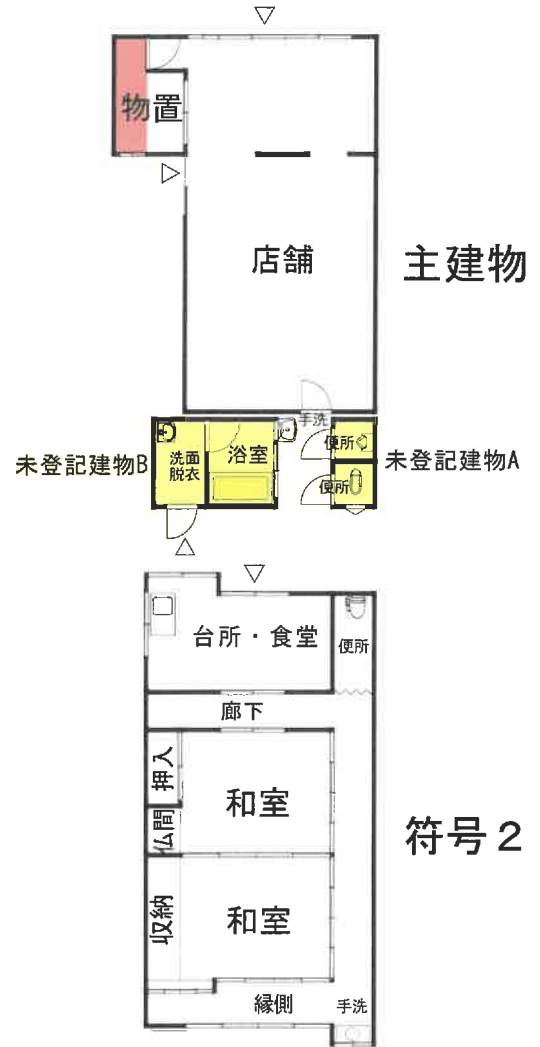
※ 物件5と物件3符号1の1階部分は床面が一体的に連続しており、
 現況は物理的な境界のない一つの駐車場として利用されている。

間取図(概略)

物件(3)主建物
 符号2
 符号5



符号5



符号2

- ... 主建物・未登記増築部分 約2.70㎡
- ... 符号5・未登記部分 1階 約41.90㎡ 2階 約54.10㎡
- ... 未登記附属建物A・B