

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 12 日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 山 口 貴 大

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 9 月 3 日から 令和 8 年 9 月 9 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 9 月 16 日 午前 10 時 00 分 徳島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 10 月 7 日 午前 10 時 00 分 徳島地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8 年 9 月 17 日から 令和 8 年 9 月 18 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 8 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 | 徳島県板野郡北島町新喜来字ヒカタ |
| | 地 番 | 1 番 2 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 0 . 4 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県板野郡北島町新喜来字ヒカタ 1 番地 2 6 |
| | 家屋 番号 | 1 番 2 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 9 . 4 2 平方メートル
2 階 8 2 . 1 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。

物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 26 日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 山 口 貴 大

1 不動産の表示

【物件番号 1, 2】

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】

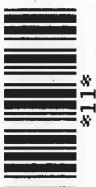
本件所有者が占有している。

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

- | | | | | |
|---|-------|--------------------------|--------------|--|
| 1 | 所 在 | 徳島県板野郡北島町新喜来字ヒカタ | | |
| | 地 番 | 1 番 2 6 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 220.45 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 徳島県板野郡北島町新喜来字ヒカタ 1 番地 26 | | |
| | 家屋 番号 | 1 番 2 6 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 79.42 平方メートル | |
| | | 2 階 | 82.12 平方メートル | |



令和8年（ケ）第13号
令和8年4月13日受理
令和8年5月11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 | 徳島県板野郡北島町新喜来字ヒカタ |
| | 地 番 | 1 番 2 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 0 . 4 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県板野郡北島町新喜来字ヒカタ 1 番地 2 6 |
| | 家屋 番号 | 1 番 2 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 7 9 . 4 2 平方メートル
2階 8 2 . 1 2 平方メートル |

不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		未実施（住居表示未実施地区）	
土地		物件 1	
	現況地目	☒ 宅地 ☐ 雑種地 ☐	
	形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ ☒ 土地建物位置関係図のとおり	
	占有者及び占有状況	☒ 土地所有者A ☐ その他の者 上記の者が本件土地上に下記建物を所有し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
	下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）	
	その他の事項		
建物		物件 2	
	種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる （ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物 ） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
	物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積： }	
	占有者及び占有状況	☒ 建物所有者A ☐ その他の者 上記の者が本件建物を居宅として使用し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
	上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
	その他の事項		
	執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 }	
	土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (債務者兼所有者)	1 私は、物件1土地と2建物の所有者で、現在本件建物に家族5人で住んでいます。 物件2建物は前所有者が大がかりなリフォームをした後、平成27年10月頃に買いました。 2 物件1土地につき、隣接地との間での境界争いなどはありません。 3 物件1土地、物件2建物につき、第三者との間での貸借関係はありません。 4 物件2建物につき、リース物件はありません。 5 物件2建物はオール電化住宅です。 6 ペットは小鳥を飼っています。 私は、室内でたばこを吸います。 7 雨漏りやシロアリ被害はありません。

(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

【物件の状況・占有関係】

本件受命物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりであり、その占有関係は2枚目に記載のとおりであると認めた。

【土地の範囲・境界】

物件1土地につき、地図に準ずる図面が備え付けられている。

【都市計画区別】

北島町役場によると、物件1土地は、市街化調整区域である。

【接道】

同町役場によると、物件1土地東側は幅員約7.5m舗装町道（6016号線）で建築基準法第42条第1項第1号道路に該当する、とのことである。

【上水道・下水道】

物件1土地の所在する場所には上水道の引込みがあり、下水道については、グリーンタウンに整備されている地域下水道が利用されている。

（その他の下水道事項については、評価人作成評価書「供給処理施設」を参照されたい。）

【その他】

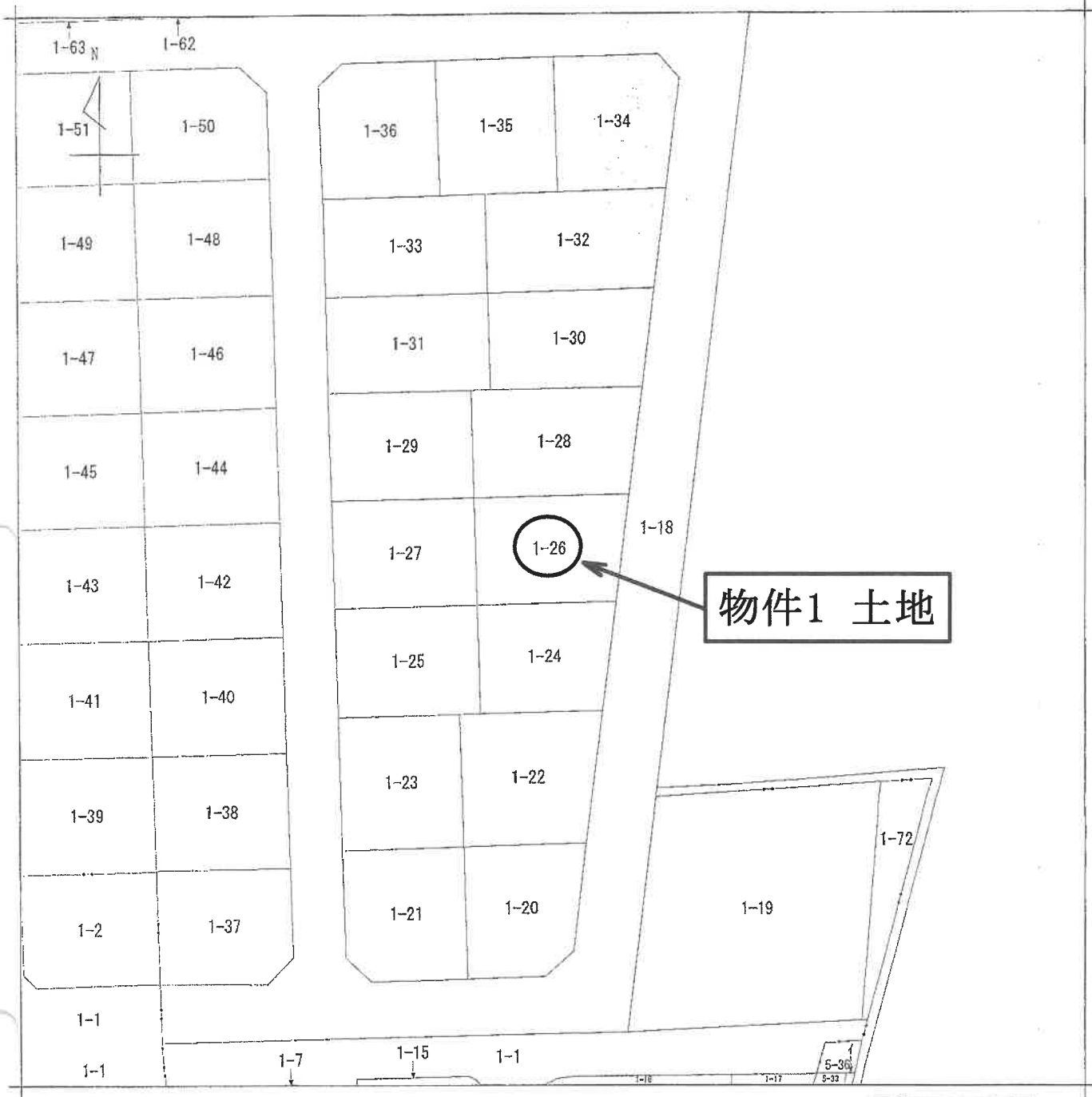
物件2建物（昭和54年9月10日新築）は、目視上、室内に経年劣化が認められたが、関係人の陳述のとおり、前所有者がかなり大がかりなリフォームをした痕跡が見受けられ、築後約47年が経過の年嵩建物ではなく、相応の価値が残存している建物と認められた。

同建物2階西端の洋室部分については、出入り口の廊下から約0.2m程度低い段差がある。

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

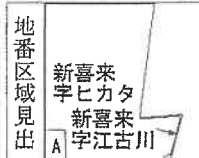
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年4月13日 (月) 15:00 - 15:05	当庁	法務局に対する公簿公図等交付請求書等作成準備
令和8年4月13日 (月) 15:06 - 15:11	当庁(郵送)	家屋平面図、間取り図等交付申請書準備
令和8年4月13日 (月) 17:00 - 17:05	当庁(郵送)	期日指定通知発送
令和8年4月16日 (木) 10:42 - 11:06	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和8年4月16日 (木) 11:17 - 11:26	北島町役場	公法上の規制等調査
令和8年4月27日 (月) 10:32 - 11:28	物件所在地	立入調査、評価人帯同
(特記事項)		
■ 令和8年4月27日 目的物件は不在であることが予想されたので、立会人を同行させて臨場した。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

A3をA4に縮小



A 新喜来字二分

請求部	所在地	板野郡北島町新喜来字ヒカタ				地番	1番26			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日 (原図)	昭和51年5月24日			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年4月15日

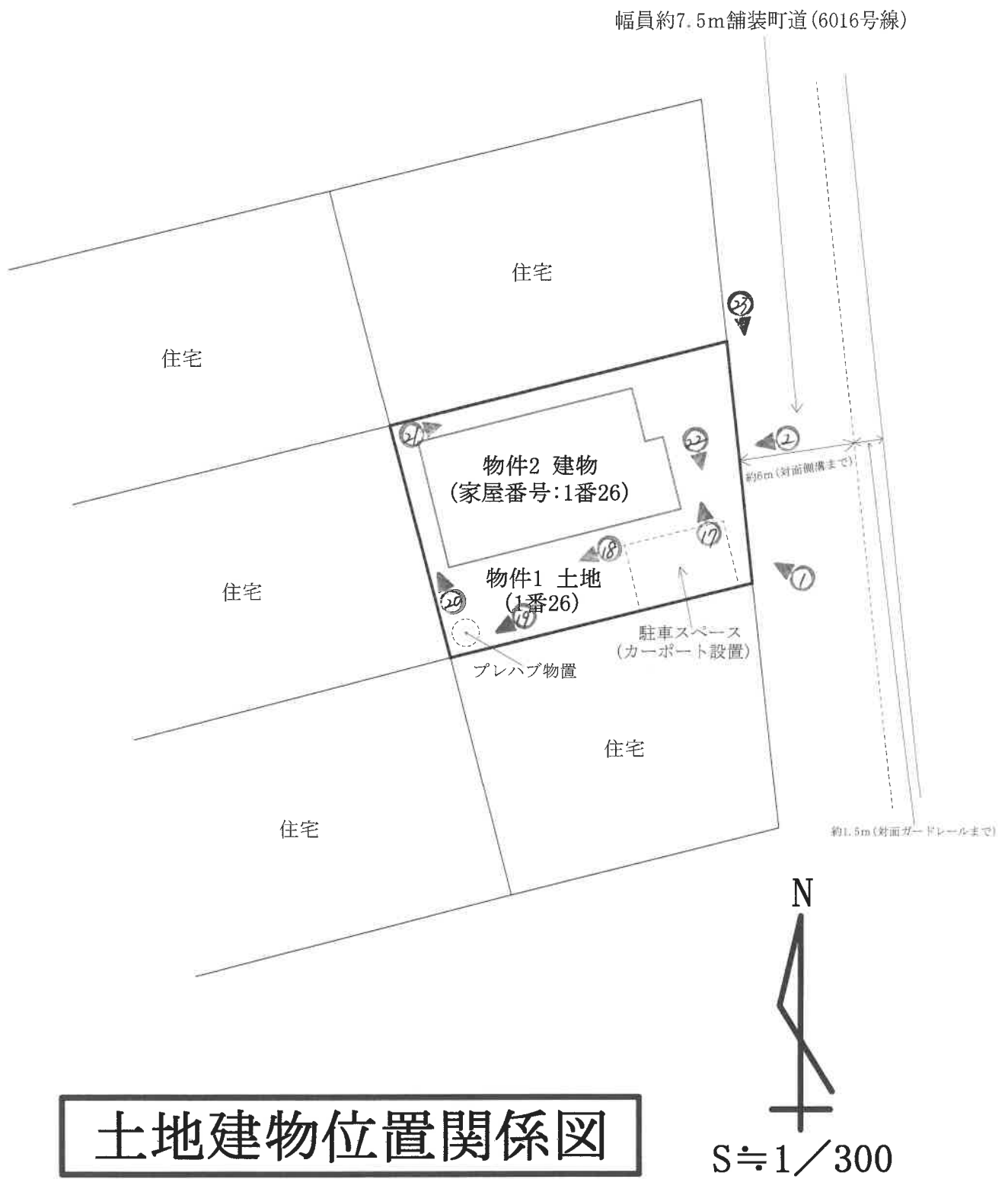
徳島地方務局

請求番号：9-1

(1/1)

登記官

公用

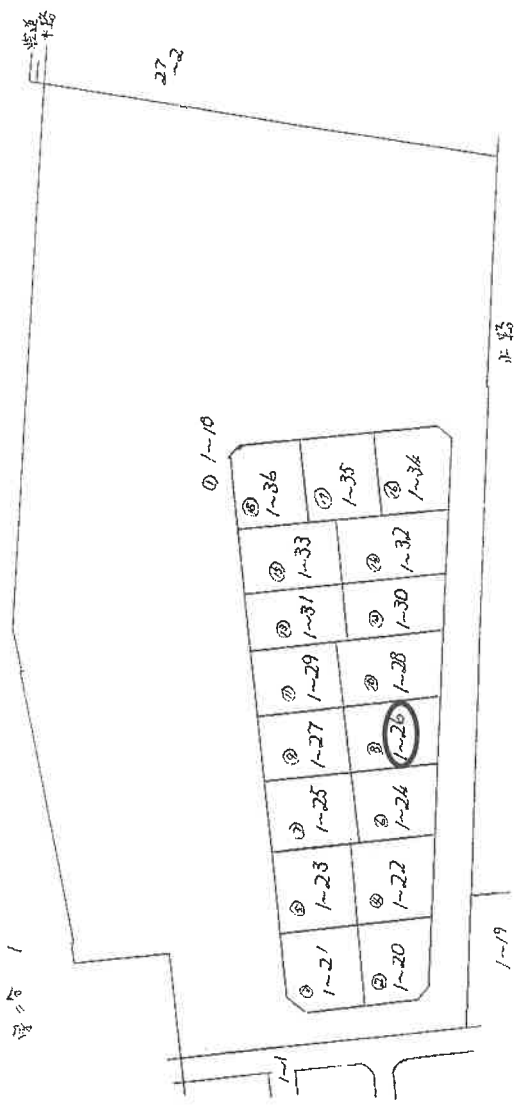


※御注意 当該図面は現地概測に基づき作成したものであり、境界等を確定するものではありません。

地番	番地001番地
土地の所在	千葉県市川市市川

土地測量図

昭和55年5月25日	製作年月日
------------	-------



物件1 土地 A3をA4に縮小

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/2500

公用

これは図面の写しである。
令和 6. 年 4. 月 15 日

千葉県地方方法務局

記録係

複写機により作成

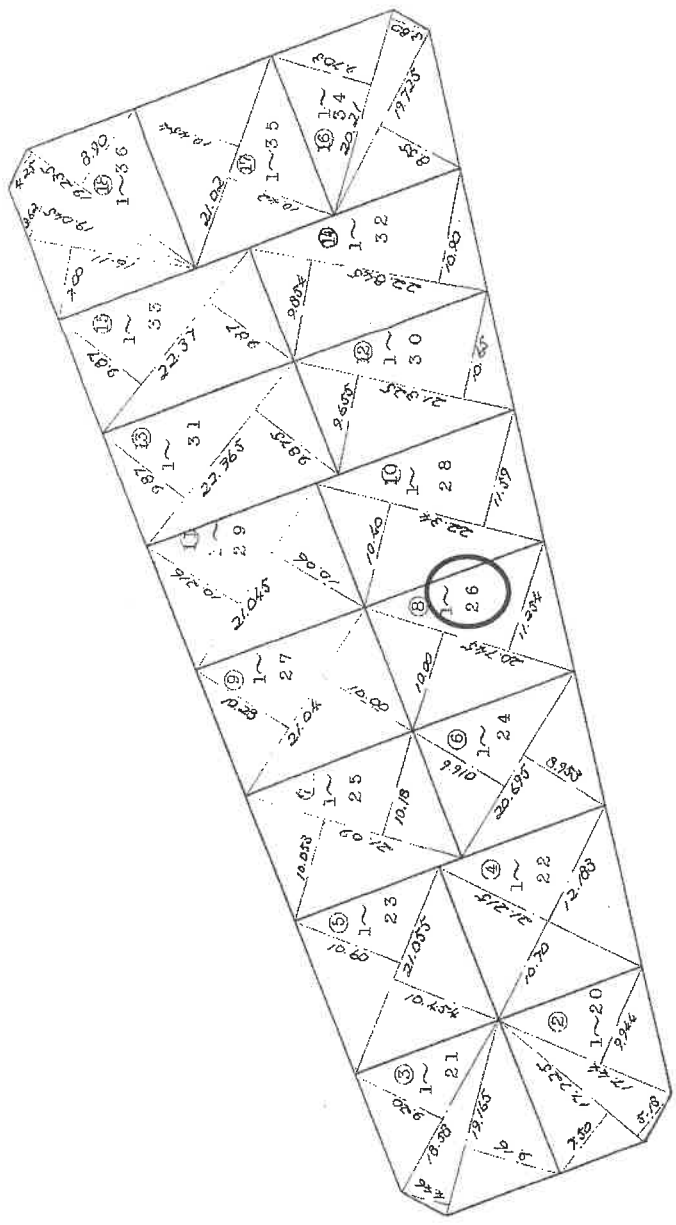
5010354

地番 1番20 ~ 1番6

土地の所在 東京都葛飾区新小岩

地積測量図

製作年月日
昭和五十五年五月二十五日



縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

CU10327

地番 1番20 ~ 736

土地の所在 新潟県新潟市東区新井町

地積測量

製作年 月 日
測量者 三宅 孝平 角 三 日

(2)求積	
$17.725 \times (280 + 518) \times \frac{1}{2} = 112.3765$	
$17.44 \times 9944 \times \frac{1}{2} = 86.71168$	
合計 199.08818	
地積 199.08818	
(3)求積	
$19.165 \times (446 + 916) \times \frac{1}{2} = 130.51865$	
$18.58 \times 920 \times \frac{1}{2} = 85.4680$	
合計 215.98665	
地積 215.98665	
(4)求積	
$21.215 \times (10.70 + 22.83) \times \frac{1}{2} = 242.734225$	
地積 242.734225	
(5)求積	
$21.055 \times (10.454 + 10.60) \times \frac{1}{2} = 221.645985$	
地積 221.645985	
(6)求積	
$20.695 \times (991 + 8953) \times \frac{1}{2} = 195.1848925$	
地積 195.1848925	
(7)求積	
$21.09 \times (10.13 + 10.053) \times \frac{1}{2} = 213.356985$	
地積 213.356985	
(8)求積	
$20.745 \times (10.00 + 11.284) \times \frac{1}{2} = 220.457115$	
地積 220.457115	
(9)求積	
$21.04 \times (10.28 + 10.00) \times \frac{1}{2} = 213.3456$	
地積 213.3456	
(10)求積	
$22.34 \times (10.40 + 11.59) \times \frac{1}{2} = 245.6283$	
地積 245.6283	
(13)求積	
$22.365 \times (9875 + 287) \times \frac{1}{2} = 220.7284625$	
地積 220.7284625	
(12)求積	
$21.325 \times (10.65 + 9655) \times \frac{1}{2} = 216.5020625$	
地積 216.5020625	
(11)求積	
$21.045 \times (10.216 + 10.06) \times \frac{1}{2} = 213.35421$	
地積 213.35421	
(14)求積	
$22.865 \times (9854 + 1090) \times \frac{1}{2} = 237.062565$	
地積 237.062565	
(15)求積	
$22.37 \times (987 + 987) \times \frac{1}{2} = 220.7919$	
地積 220.7919	
(16)求積	
$20.21 \times (9703 + 380) \times \frac{1}{2} = 136.447815$	
$19.235 \times 8.55 \times \frac{1}{2} = 84.324375$	
合計 220.772190	
地積 220.772190	
(17)求積	
$21.02 \times (10.454 + 10.42) \times \frac{1}{2} = 219.38574$	
地積 219.38574	
(18)求積	
$16.11 \times 7.00 \times \frac{1}{2} = 56.3850$	
$19.045 \times 3.62 \times \frac{1}{2} = 34.47145$	
$19.235 \times (4.25 + 3.90) \times \frac{1}{2} = 126.470125$	
合計 217.326575	
地積 217.326575	

(日本土地家屋調査士会部合用紙)

縮尺 1/

登記年月日：昭和54年9月17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8年4月15日 徳島地方裁簡局

登記官

6007266

各階平面図 1/500

1階



1階

$$11.40 \times 6.65 = 75.81$$
$$3.80 \times 0.95 = 3.61$$

計 79.42

床面積 79.42 m^2

2階

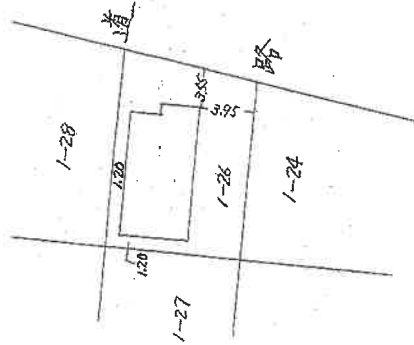
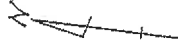


2階

$$12.35 \times 6.65 = 82.1275$$

床面積 82.12 m^2

建物図面 1/500



物件2 建物

A3をA4に縮小

昭和54年9月17日
平成

作製年月日

昭和54年9月8日

作製者

申請人

縮尺

1/

1

受命物件の状況



物件2

カーポート

2

受命物件の状況



3

玄関



4



物件2 1階

5



6



7



1 階 台所

8



1 階 風呂

9



10



1階 トイレ

11



12



13



物件 2 2 階

14



15



16



2階 トイレ

17



18



プレハブ物置

19



20



家庭用ヒートポンプ給湯器

物件 2

21



22



23



令和 8 年 (ケ) 第 13 号
令和 8 年 4 月 27 日現地調査
令和 8 年 5 月 18 日評価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士
西 岡 聖 記

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9,080,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2,710,000 円
物件 2 (建物)	金 6,370,000 円

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

第2 評価の条件

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

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	徳島県板野郡北島町新喜来字 ヒカタ 1 番 26 宅地 220.45 m ²	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	徳島県板野郡北島町新喜来字 ヒカタ 1 番地 26 1 番 26 居宅 木造瓦葺 2 階建 1 階 79.42 m ² 2 階 82.12 m ² 計 161.54 m ²	
番号	特記事項		
2	・ 物件 2 建物は、現地調査において確認及び聴取したところに拠れば、オール電化住宅である。 ・ 下記のとおり、物件 2 建物は築後約 47 年経過した年嵩の建物ではあるものの、現地調査において聴取したところに拠れば、債務者兼所有者が前所有者との売買の際に、前所有者側でかなり大がかりなりフォームが施された状態で取得した模様である。現地調査において確認したところでも、建物内部の内壁や内装に大がかりなりフォームの形跡が認められる他、建物外部の外壁等についてもリフォームが施された形跡が窺える。従って、経済価値が殆ど残存していない、一般的な築後約 47 年経過の年嵩建物ではなく、現時点においても、それ相応の経済価値が残存している建物と認められる。		

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	・ JR 高徳線「勝瑞」駅 北東方 道路距離約 3.3km ・ 徳島バス グリーントウンバス停 北東方 道路距離約 310m ・ 北島町役場の北西方約 1.5km(直線距離)の地点に位置する。 (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	付近は、中小規模一般住宅が建ち並ぶ、北島町中心部からやや郊外に位置する住宅団地(グリーントウン)である。最寄り商業施設への接近性としては、ザ・ビッグ北島店までの道路距離が約 2.8km 程度である。また、北島北小学校の通学区域に指定されており、通学距離(道路距離)は約 1.6km 程度となる。特段の発展要因も見当たらないことから、当面は概ね現状のまま推移するものと判断される。	
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 — 60%(下記の開発許可に伴う主な付帯条件であり、通常の市街化調整区域の 70%とは異なる) 200% — 開発許可に伴う主な付帯条件として以下の規制がある。 ・ 建ぺい率：60% ・ 容積率：200% ・ 建物の絶対高さ：10m以下 ・ 建物の外壁後退距離：1m ・ 建物の用途：住宅(店舗併用住宅含む)
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	220.45 m² (物件1の登記数量) 約 13m・約 17m(中間) ほぼ長方形 概ね平坦 中間画地 概ね等高から約 0.3m高位 特になし
接面道路の状況	・ 東側…幅員約 7.5m 舗装町道(6016 号線) ※上記東側町道については、別添土地建物位置関係図に記載のとおり、対面側溝までが約 6m・対面ガードレールまでが約 1.5mとなっている。因みに、徳島県担当部署で入手した物件2 建物の建築計画概要	

	書においては、接面道路幅員は対面側溝までの 6mと記載されている。何れにしても、幅員 4m以上の町道であることから、上記東側町道は建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号道路に該当する。
土地の利用状況	・ 物件 2 建物(居宅)の敷地として利用されている。 ・ 隣地の状況：東側→上記町道、西側→住宅、南側→住宅、北側→住宅 ・ 目的外建物： あり ☐ なし
供給処理施設	上 水 道：あり…北島町担当部署に照会したところに拠れば、上記東側町道に 75mm の本管が埋設されており、物件については当該本管から引込がなされている模様で、メーター口径は 13mm である旨の回答を得た。また、現地調査においても、メーター口径 13mm である旨視認し得た。 ガス配管：なし(オール電化住宅) 下 水 道：あり…北島町担当部署に照会したところに拠れば、物件はグリーントウンに整備されている地域下水道が利用されている。なお、グリーントウンの地域下水道については、令和 8 年度の下期から(10 月から)公共下水道に変更されとのことであり、変更後は従来の基本料金・従量料金ともに値上げとなる旨の回答が得られた。また、公共下水道への変更に伴う宅内配管工事が町費負担で随時行われることとなるが、宅内配管工事の完了に関係無く、基本料金・従量料金の値上げは令和 8 年度の下期から(10 月から)実施されとのことである。
周知の埋蔵文化財包蔵地の指定	徳島県遺跡地図(平成 18 年 3 月 徳島県教育委員会)に拠れば、物件は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。
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	下記のとおり、物件は昭和 50 年に開発許可を経て開発された住宅団地(グリーントウン)に所在するが、開発前の昭和 45 年当時の住宅地図を確認したところに拠れば、当時は農地等であった模様である。結論として、土壌汚染については、専門調査機関の調査を行わないと判断できない。
ハザードマップ	徳島県水防・砂防情報マップに拠れば、物件は洪水浸水想定区域及び

	高潮浸水想定区域に該当する。
特 記 事 項	・別添土地建物位置関係図に記載のとおり、物件の南東端部が駐車スペースとなっており、カーポートが設置されている。

2 建物の概況及び利用状況（物件 2）

区 分	主である建物(家屋番号：1 番 26)
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 54 年 9 月 10 日新築 経過年数：約 47 年 経済的残存耐用年数：約 10 年
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺 外 壁：吹付 内 壁：板張り、繊維壁等 天 井：ビニールクロス、板張り等 床 ：畳、フローリング、板張り等 設 備：浴室、トイレ等 その他：－
床面積(現況)	第3 目的物件記載のとおり（増改築等：なし）
現況用途等	階層：2 階建 現況用途：居宅 間取り：別添建物間取図参照
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
有害物質使用の有無	アスベスト含有建材（成形板等）が使用されているか否かについては不明であり、詳細については専門機関による調査を要する。
特 記 事 項	・物件は、現地調査において確認及び聴取したところに拠れば、オール電化住宅である。 ・上記のとおり、物件は築後約 47 年経過した年嵩の建物ではあるものの、現地調査において聴取したところに拠れば、債務者兼所有者が前所有者との売買の際に、前所有者側でかなり大がかりなりフォームが施された状態で取得した模様である。現地調査において確認したところでも、建物内部の内壁や内装に大がかりなりフォームの形跡が認められる他、建物外部の外壁等についてもリフォームが施された形跡が窺える。従って、経済価値が殆ど残存していない、一般的な築後約 47 年経過の年嵩建物ではなく、現時点においても、それ相応の経済価値が残存している建物と認められる。 ・物件 2 階部分西端の洋室部分については、出入り口の廊下から若干の段差がある。（西端の洋室部分が廊下より約 0.2m 程度低い）

	・物件は、物件の所在するグリーンタウンの開発許可(当初開発許可：昭和 50 年 1 月 14 日・住第 2006 号、変更許可：昭和 50 年 8 月 11 日・住第 2213 号)を経て建築されており、今後仮に建物の老朽化等により、取り壊し・再建築する場合には、上記の開発許可に伴う主な付帯条件を満たせば可能である。 ・上記のとおり、物件は築後約 47 年経過した年嵩の建物ではあるものの、現地調査において聴取及び確認したところに拠れば、雨漏り等の欠陥について、特に気になる点は認められなかったが、あくまでも外観目視可能な範囲によるものである。また、競売手続きにおいて建物に付随する各種付帯設備の動作確認ができないため、付帯設備が正常に作動するか否かは不明である。
--	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①物件1（土地）

物件1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	39,100	1.00	220.45	0.90	7,758,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 北島-3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 40,900 \text{ 円/㎡} & \times & 100.3 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 105 & = & 39,100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：不要1.00

◇地域格差：街路条件0.98、交通接近条件1.08、環境条件0.99、計（相乗積）1.05

イ 個別格差：不要1.00

ウ 地積：物件1の登記数量による。

エ 建付減価：更地と比較して現に建物が存することによる減価

② 物件2（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向、消費税等の課税も考慮した上、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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
2	180,000	161.54	0.18	5,234,000

ウ 現価率（定額法）

・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用。

経過年数約47年、経済的残存耐用年数約10年、残価率3%

観察減価（経年減価以外の物件建物固有の減価分を-10%と査定）

$$\begin{aligned} \text{・現価率} &= \{ 3\% + (1 - 0.03) \times (10 \text{ 年} / (47 \text{ 年} + 10 \text{ 年})) \} \times (1 - 0.1) \\ &= 0.18 \end{aligned}$$

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) 〔1①オ〕 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ＝ウ
1	7,758,000	0.50	法定地上権	3,879,000

イ 土地利用権等割合

土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を50%と査定した。

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) 〔1①オ, 1②エ〕 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) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	7,758,000	-3,879,000		1.00	0.70	2,710,000
2	5,234,000	+3,879,000	1.00	1.00	0.70	6,370,000
一括価格(合計)						9,080,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：特にない。

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 地価公示地 北島-3

所 在：板野郡北島町北村字壺町四反地 35 番 31

住 居 表 示：一

価 格：40,900 円／㎡

位 置：JR 高徳線「勝瑞」駅の北東方約 3.7km(道路距離)に位置する。

価 格 時 点：令和 8 年 1 月 1 日

地 積：258 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：西側 5m 町道

用 途 指 定 等：市街化区域・第一種低層住居専用地域(建ぺい率 50%、容積率 80%)

地 域 の 概 要：中小規模一般住宅が多い郊外の大規模住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図（出典：北島町 北島町全図 縮尺 1 万分の 1 ・「白図」）
- 2 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

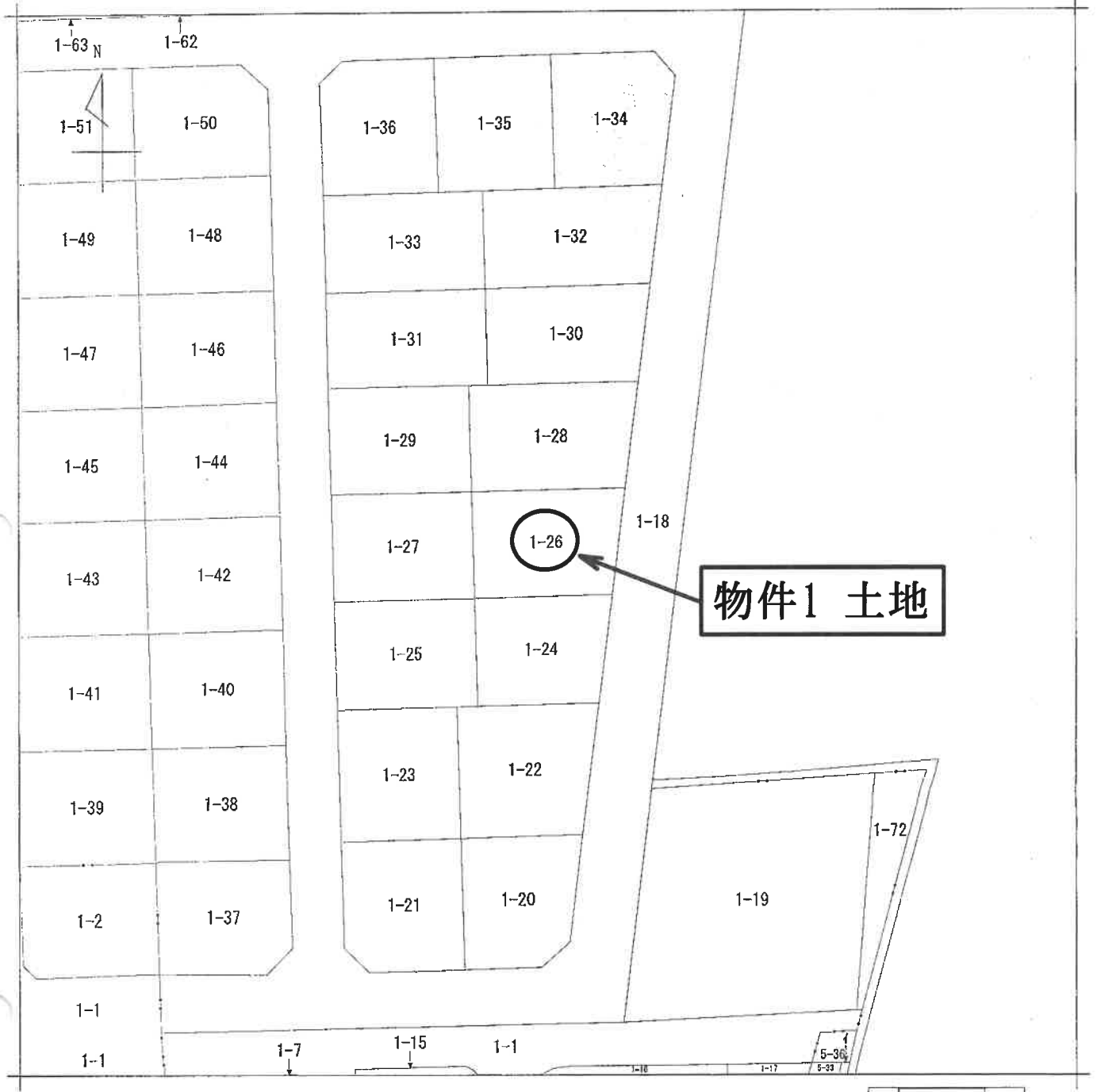
物件1, 2

地価公示地
北島-3

位置図

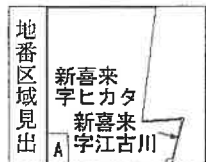
縮尺：1/10,000

出典：北島町
北島町全図



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

A3をA4に縮小



A 新喜来字二分

請求部	所在	板野郡北島町新喜来字ヒカタ				地番	1番26		
出力縮	1/500	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)	昭和51年5月24日			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年4月15日
徳島地方方法務局

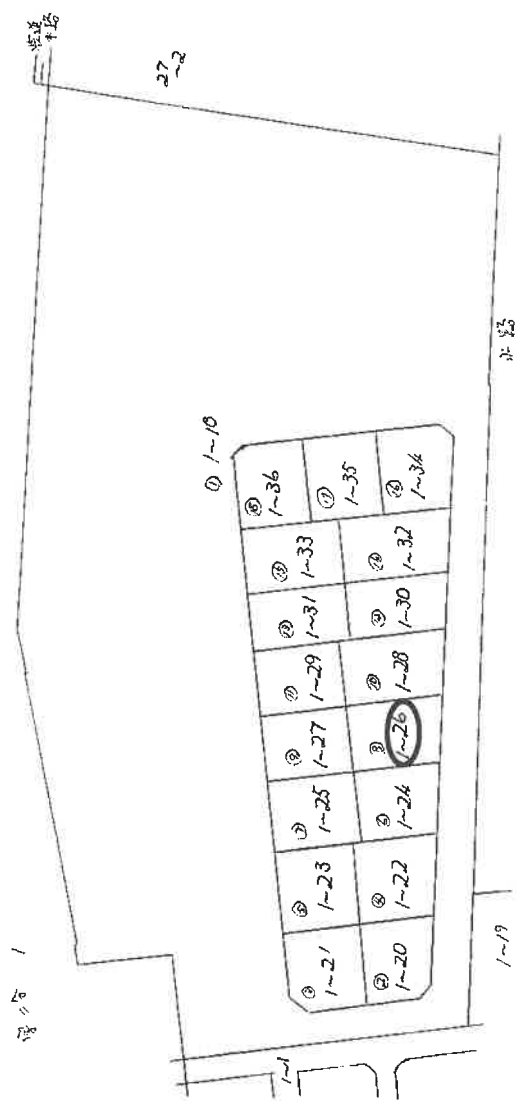
請求番号: 9-1
(1/1)

登記官

地番	4番と0
土地の所在	鹿児島県鹿児島市中央区

土地積測量土地所在図

昭和	昭和	昭和	昭和	昭和
昭和	昭和	昭和	昭和	昭和
昭和	昭和	昭和	昭和	昭和
昭和	昭和	昭和	昭和	昭和
昭和	昭和	昭和	昭和	昭和



物件1 土地 A3をA4に縮小

公用

(日本土地家屋調査士会連台会用紙)

これは図面の写しである。
令和 8. 年 4. 月 15 日
鹿児島地方裁判所
書記官

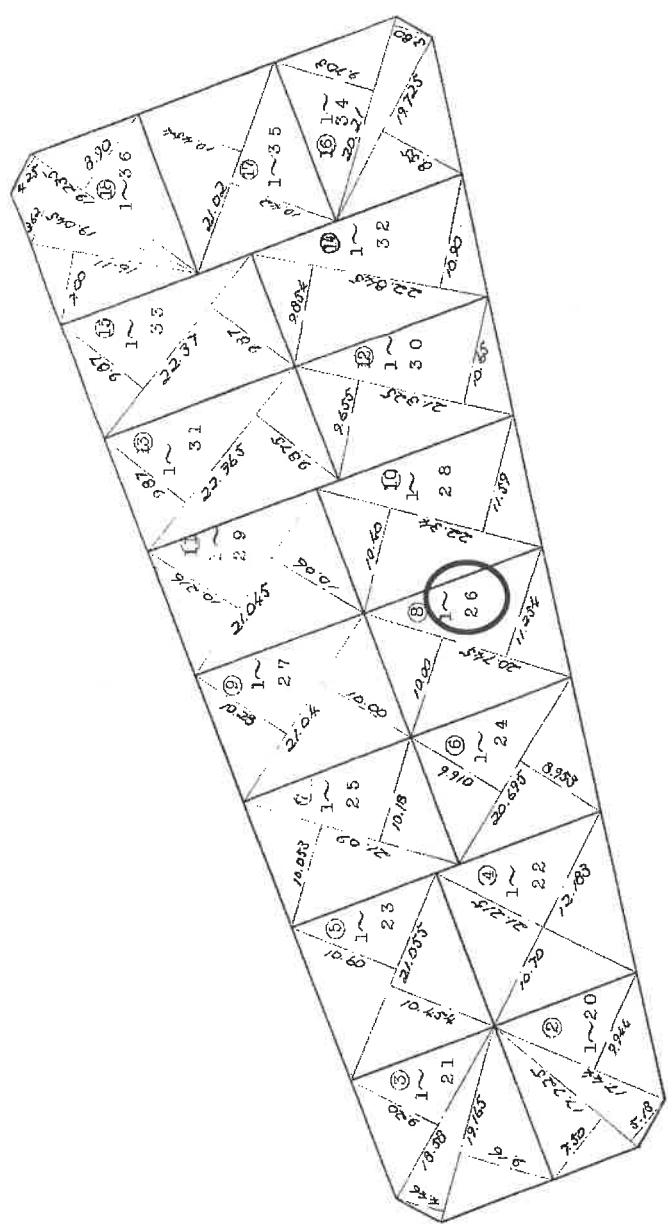
複写機により作成

5010353

地 積 測 量

地 番	1番20 ~ 1' 0
土地の所在	新潟県北蒲原郡北蒲原町大字

作 製 年 月 日	
昭 和 元 年 月 日	



縮 尺	1/500
-----	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地番	1番20 ~ 36
土地の所在	徳島県板野郡北島町新宮字277

地積測量

(2) 求積

$$12.725 \times (250 + 5.18) \times \frac{1}{2} = 112.3765$$

$$12.44 \times 9.944 \times \frac{1}{2} = 86.71168$$

$$\checkmark \text{合計} \quad 199.08818$$

$$\text{地積} \quad 199.08 \text{ m}^2$$

(3) 求積

$$19.165 \times (4.46 + 9.16) \times \frac{1}{2} = 130.51965$$

$$18.58 \times 9.20 \times \frac{1}{2} = 85.4680$$

$$\checkmark \text{合計} \quad 215.98165$$

$$\text{地積} \quad 215.98 \text{ m}^2$$

(4) 求積

$$21.215 \times (10.70 + 12.83) \times \frac{1}{2} = 242.7314225$$

$$\checkmark \text{地積} \quad 242.73 \text{ m}^2$$

(5) 求積

$$21.055 \times (10.454 + 10.60) \times \frac{1}{2} = 221.645985$$

$$\checkmark \text{地積} \quad 221.64 \text{ m}^2$$

(6) 求積

$$20.695 \times (9.91 + 8.953) \times \frac{1}{2} = 195.1848925$$

$$\checkmark \text{地積} \quad 195.18 \text{ m}^2$$

(7) 求積

$$21.09 \times (10.13 + 10.053) \times \frac{1}{2} = 213.356985$$

$$\checkmark \text{地積} \quad 213.35 \text{ m}^2$$

(8) 求積

$$20.745 \times (10.00 + 11.258) \times \frac{1}{2} = 220.457115$$

$$\checkmark \text{地積} \quad 220.45 \text{ m}^2$$

(9) 求積

$$21.04 \times (10.28 + 10.00) \times \frac{1}{2} = 213.3456$$

$$\checkmark \text{地積} \quad 213.34 \text{ m}^2$$

(10) 求積

$$22.34 \times (10.40 + 11.59) \times \frac{1}{2} = 245.6283$$

$$\checkmark \text{地積} \quad 245.62 \text{ m}^2$$

(13) 求積

$$22.865 \times (9.875 + 3.87) \times \frac{1}{2} = 220.7984625$$

$$\checkmark \text{地積} \quad 220.79 \text{ m}^2$$

(12) 求積

$$21.325 \times (10.65 + 9.655) \times \frac{1}{2} = 216.5020625$$

$$\checkmark \text{地積} \quad 216.50 \text{ m}^2$$

(11) 求積

$$21.045 \times (10.216 + 10.06) \times \frac{1}{2} = 213.354421$$

$$\checkmark \text{地積} \quad 213.35 \text{ m}^2$$

(14) 求積

$$22.845 \times (9.854 + 10.90) \times \frac{1}{2} = 237.062565$$

$$\checkmark \text{地積} \quad 237.06 \text{ m}^2$$

(15) 求積

$$22.37 \times (9.87 + 9.87) \times \frac{1}{2} = 220.7919$$

$$\checkmark \text{地積} \quad 220.79 \text{ m}^2$$

(16) 求積

$$20.21 \times (9.703 + 3.80) \times \frac{1}{2} = 136.447815$$

$$19.725 \times 8.55 \times \frac{1}{2} = 84.324375$$

$$\checkmark \text{合計} \quad 220.772190$$

$$\text{地積} \quad 220.77 \text{ m}^2$$

(17) 求積

$$21.02 \times (10.454 + 10.62) \times \frac{1}{2} = 219.38574$$

$$\checkmark \text{地積} \quad 219.38 \text{ m}^2$$

(18) 求積

$$16.11 \times 7.00 \times \frac{1}{2} = 56.3850$$

$$19.045 \times 8.62 \times \frac{1}{2} = 84.47145$$

$$19.235 \times (4.25 + 3.90) \times \frac{1}{2} = 126.470125$$

$$\checkmark \text{合計} \quad 217.326575$$

$$\text{地積} \quad 217.32 \text{ m}^2$$

縮尺 1/

(日本土地家屋調査士会聯合会用紙)

昭和 年 月 日
製 年 月 日
作 年 月 日

登記年月日：昭和54年9月17日

公用

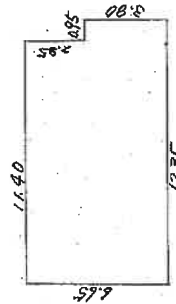
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年4月15日 徳島地方裁務局

登記番

6007266

各階平面図 1/250

1階



1階

$$11.40 \times 6.65 = 75.81$$
$$3.80 \times 0.95 = 3.61$$

計 79.42

床面積 79.42 m²

2階

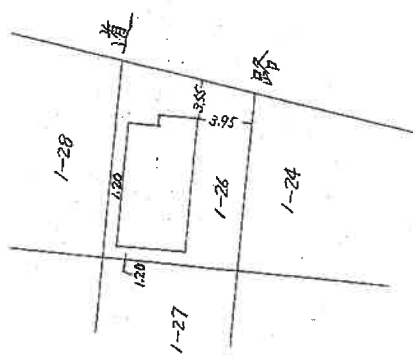


2階

$$12.35 \times 6.65 = 82.1275$$

床面積 82.12 m²

建物図面 1/500



物件2 建物 A3をA4に縮小

昭和54年9月17日
平成

作製年月日

昭和54年9月8日

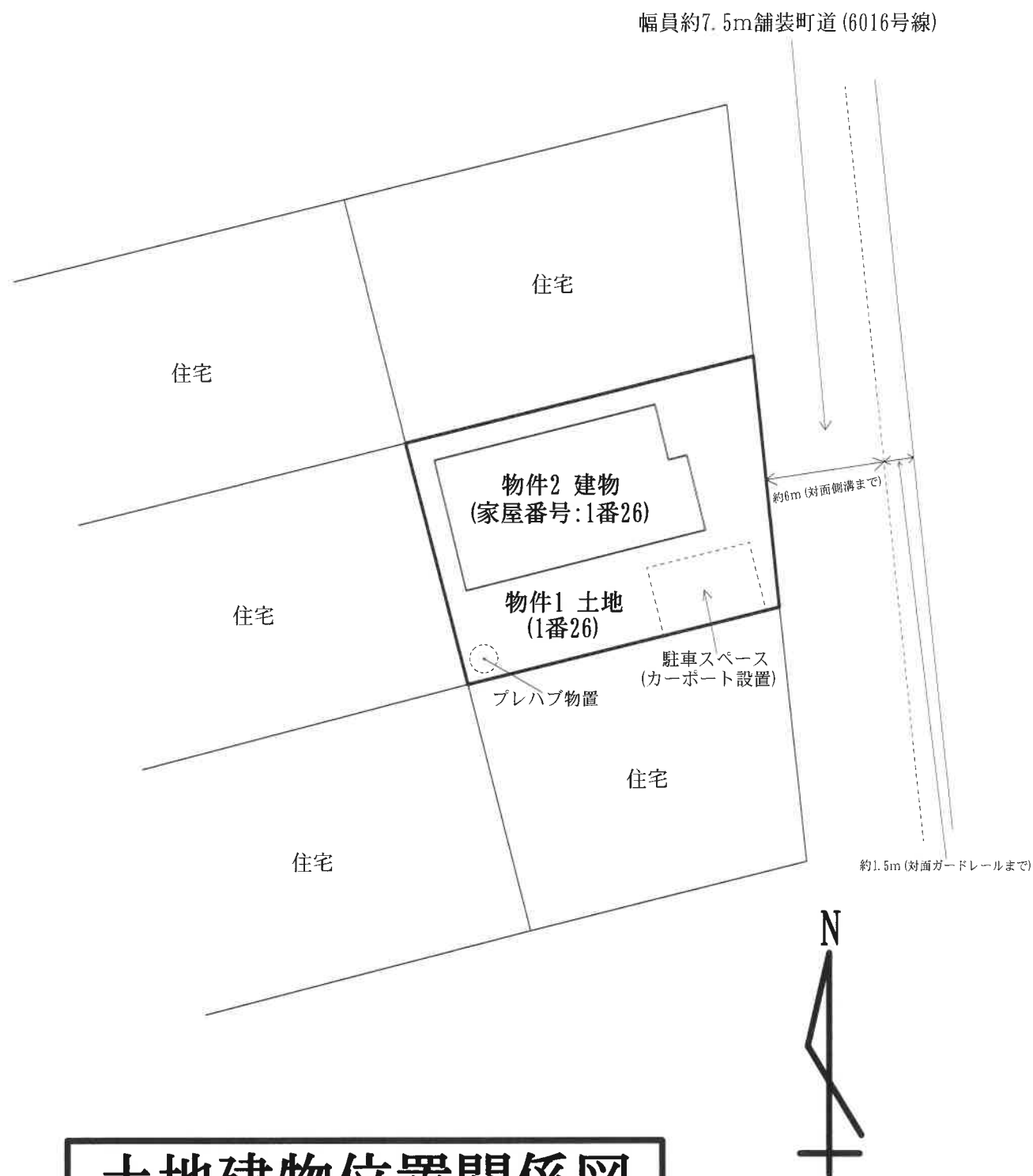
作製者

申請人

縮尺

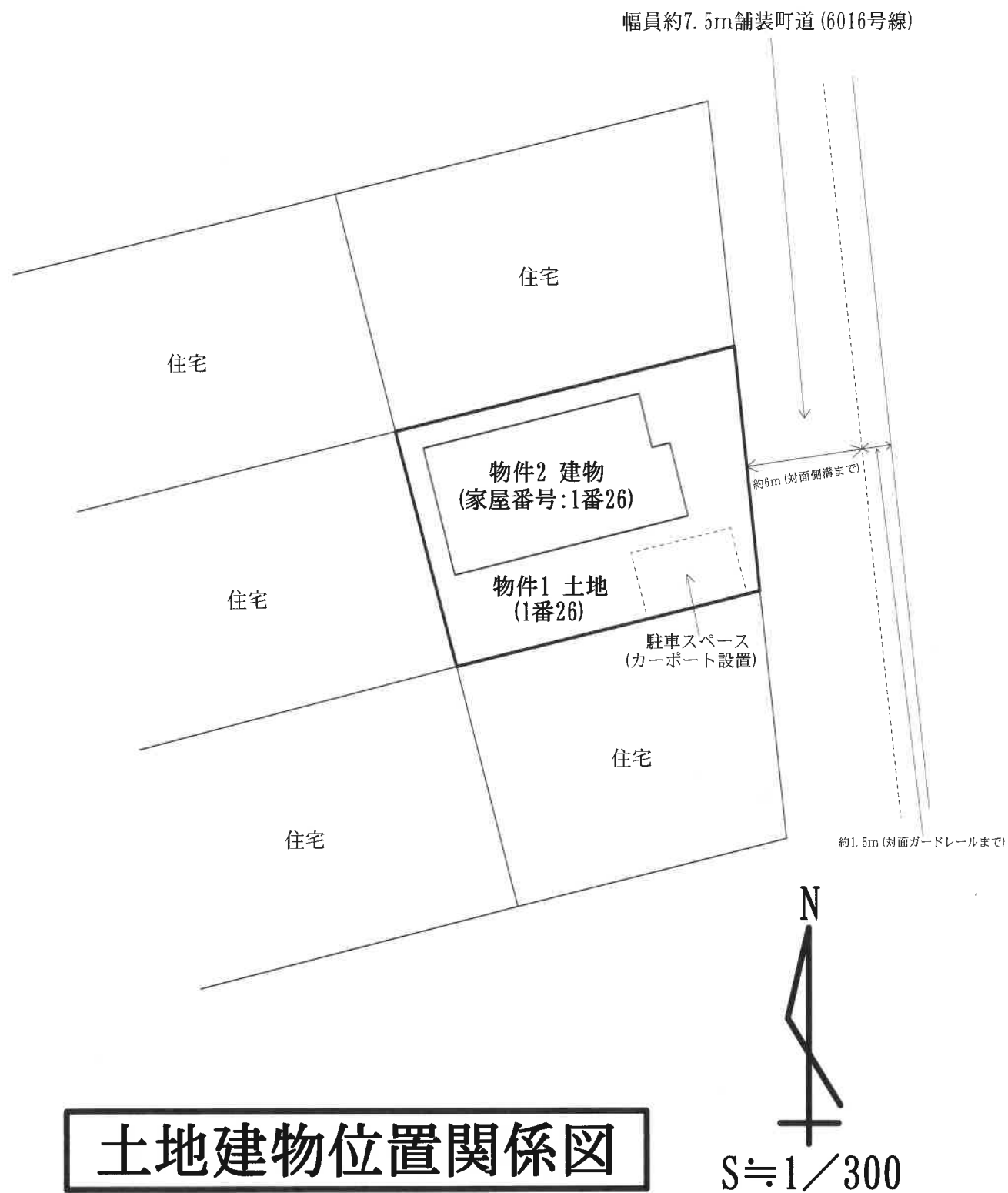
1/

請求番号：9-2



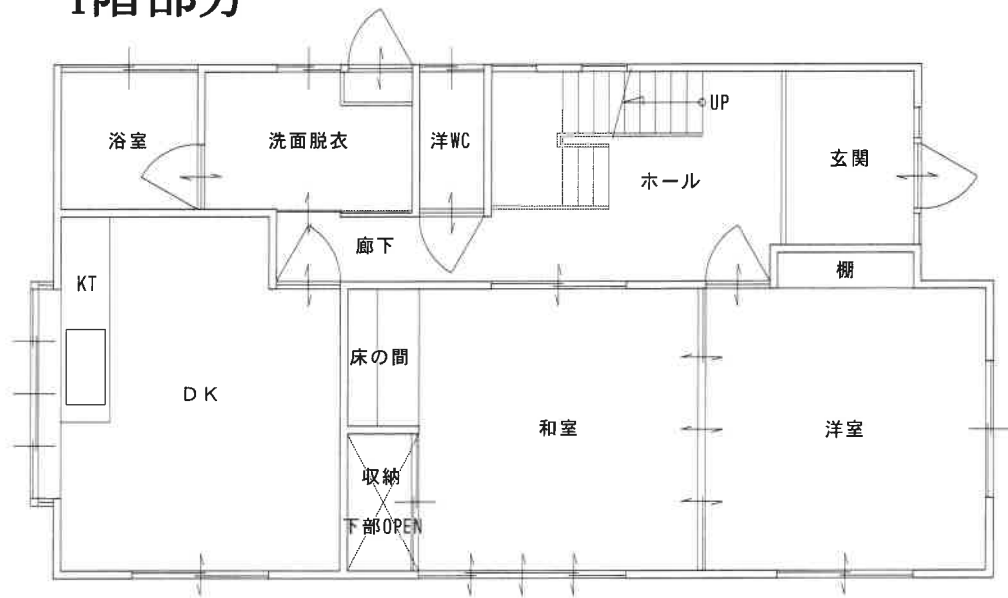
土地建物位置関係図

※御注意 当該図面は現地概測に基づき作成したものであり、境界等を確定するものではありません。

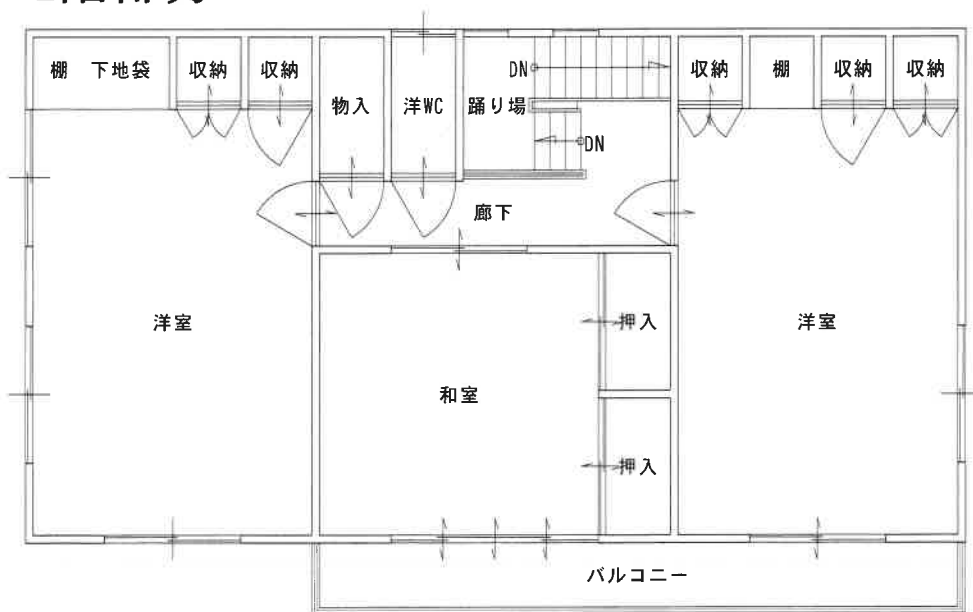


※御注意 当該図面は現地概測に基づき作成したものであり、境界等を確定するものではありません。

1階部分



2階部分



建物間取図 (物件2・家屋番号:1番26)

※御注意 当該図面は現地概測に基づき作成した簡略図面です。