

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 令和 8 年 9 月 16 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 10 月 7 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 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 | 徳島県板野郡上板町神宅字宮ノ前 |
| | 地 番 | 43番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 334.31平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県板野郡上板町神宅字宮ノ前 43番地7 |
| | 家屋 番号 | 43番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 50.51平方メートル
2階 50.51平方メートル |



注 意 書

本件現況調査報告書及び評価書は、先行事件である令和7年（ヌ）第12号の物を使用しています。

なお、同先行事件は取下げにより終了しています。

徳島地方裁判所民事部不動産執行係

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 6月29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】

本件共有者らが占有している。

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 徳島県板野郡上板町神宅字宮ノ前

地 番 43番7

地 目 宅地

地 積 334.31平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 徳島県板野郡上板町神宅字宮ノ前 43番地7

家屋 番号 43番7

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 50.51平方メートル

2階 50.51平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1





令和7年（ヌ）第12号
令和7年（ケ）第57号
令和7年5月 7日受理
令和7年5月27日提出
令和7年11月25日再提出

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

令和 7年(ヌ) 第 12号
令和 7年(ケ) 第 57号

物 件 目 録

1 所 在 徳島県板野郡上板町神宅字宮ノ前

地 番 43番7

地 目 宅地

地 積 334.31平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 徳島県板野郡上板町神宅字宮ノ前 43番地7

家屋 番号 43番7

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 50.51平方メートル

2階 50.51平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

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, B ☐ その他の者: 土地所有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, B ☐ その他の者 上記の者が本件建物を 住居 として使用している。 ☐ 「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	☐ 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

(2 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
A (本件債務者兼所有者)	1 私は、物件1, 2の共有者で、他の共有者は妻Bです。 物件2建物はオール電化住宅です。家族4人で居住しています。 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 敷地内のエコキュートは私の所有物です。 物件2建物の建築後に太陽光設備を付けました。現在分割払い中ですが、滞納はありません。蓄電で家中の電気をまかなえているので、売電はしていません。 物件2建物内に家族以外の第三者の動産はありません。 4 敷地内の自動車2台(写真2,3,6)の使用人は私ら夫婦ですが、所有者はアキシマ自動車です。妻Bが勝手に契約しました。分割払い中で、滞納があるはずです。 5 物件2建物内で雨漏りや損傷箇所、シロアリ被害等はありません。 6 ペットは飼っていません。 私はたばこを吸いますが、室内では殆ど吸いません。
エナジーサプライ株式会社 担当者	1 私共は太陽光発電設備の販売と工事の業者です。 太陽光発電設備の所有者はAで、リース物件ではありません。分割払いの滞納の有無については、弊社では把握しておりませんので、クレジット会社にお問合せください。
四国電力送配電株式会社 徳島支社担当者	1 電柱使用料について、回答書を提出します。 物件1敷地内電柱(写真3)につき、2019年～2024年の間、1,500円/年をBの口座にお支払いしました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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、法第14条1項の地図が備え付けられている。

【都市計画区別】

上板町役場によると、物件1土地は、都市計画区域外である。

【接道】

物件1土地南西側は幅員約4.6m程度の舗装町道（390号線）である。

その他の状況については、評価人作成の評価書（P3接面道路の状況）を参照されたい。

【上水道・下水道】

上板町役場によると、物件1土地の所在する場所には、上水道の引込みはあるが、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建物（平成31年4月19日 新築）は経過年数約6年程度の築浅物件であり、目視上、関係人の陳述等のとおり不具合箇所等は認められなかった。窓が多いことから、室内は明るく、開放的に感じられた。

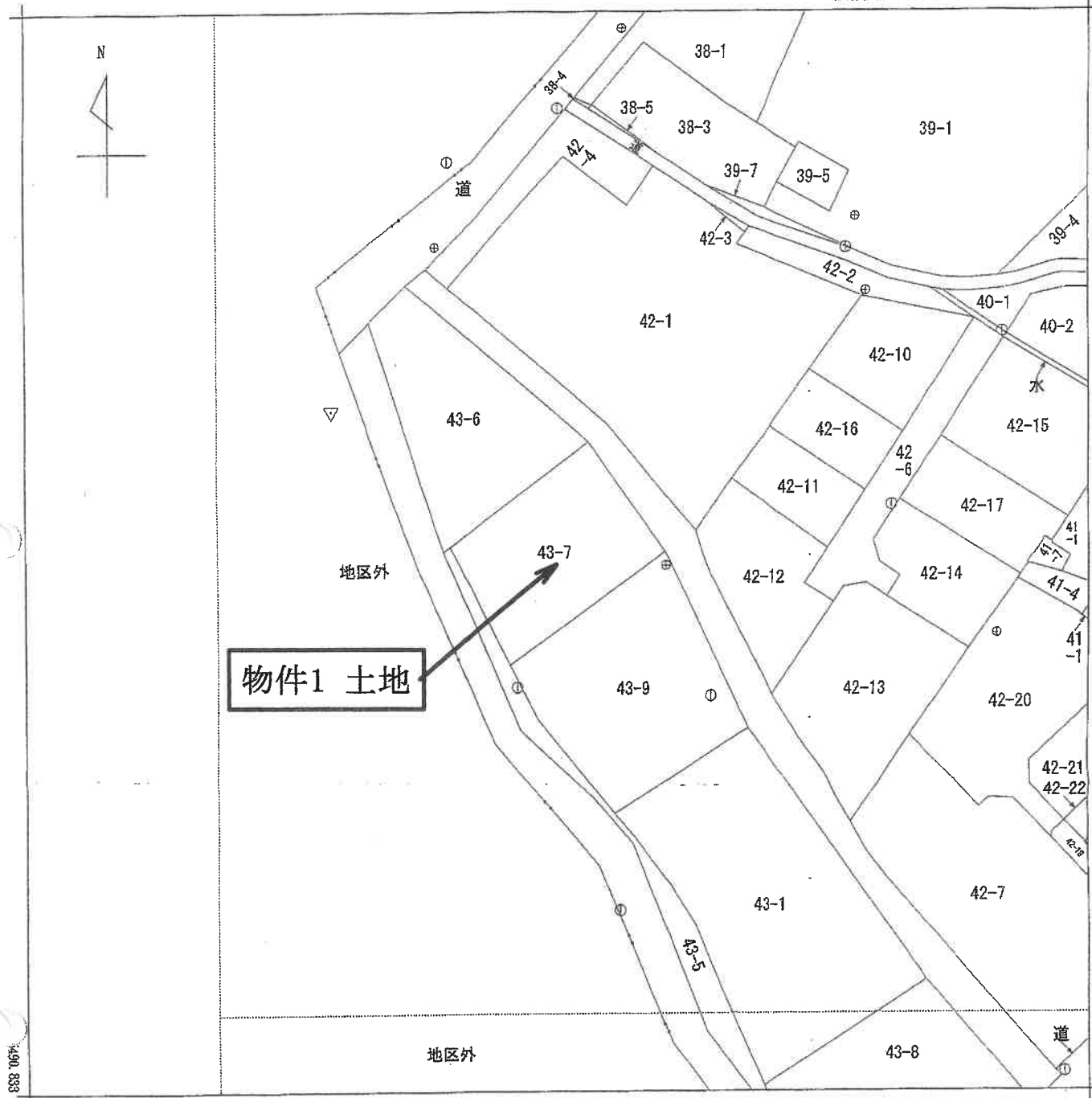
その他の目的物件に関する状況は、評価人作成の評価書（P4～7特記事項）を参照されたい。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

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5月7日 (水) 9:50 - 10:00	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5月7日 (水) 16:00 - 16:05	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5月8日 (木) 13:45 - 14:00	法務局	公図公簿などの閲覧調査
令和7年5月16日 (金) 10:10 - 11:10	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和7年5月16日 (金) 16:10 - 16:20	当庁 (郵送)	電柱使用料について照会文書発送
令和7年5月20日 (火) 11:00 - 11:05	当庁 (電話)	アキシマ自動車代表者に聞き取り
令和7年5月20日 (火) 13:20 - 14:13	物件所在地	立入調査、評価人帯同
令和7年5月23日 (金) 11:05 - 11:15	上板町役場	公法上の規制等調査
(特記事項)		

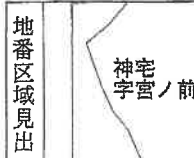
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



+83977.612

(座標値種別：測量成果)

A3をA4に縮小



請求部	所在	板野郡上板町神宅字宮ノ前				地番	43番7			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	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)			補記事項		

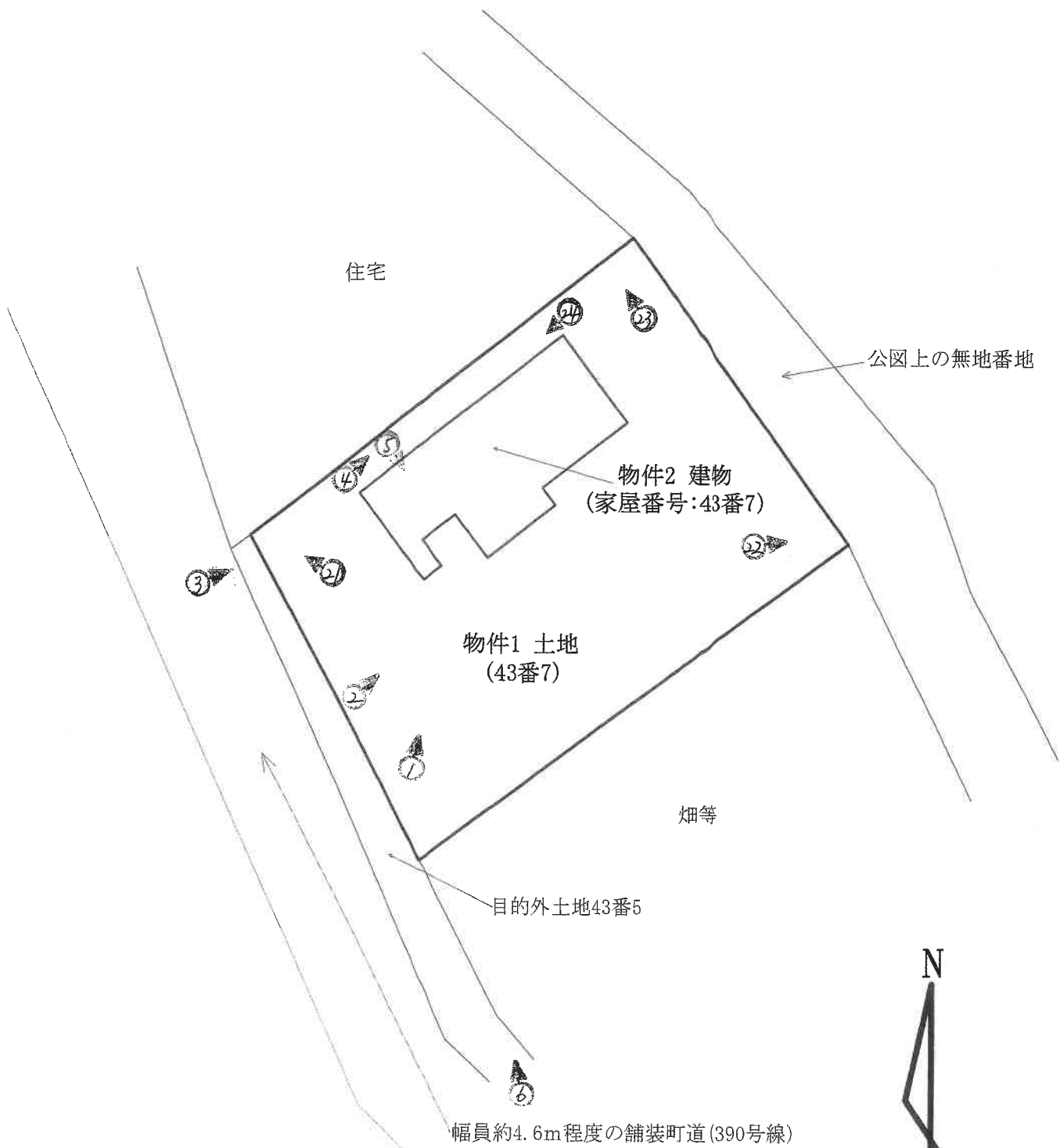
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年5月8日
徳島地方法務局請求番号：3-1
(1/1)

登記官

公用

6
年

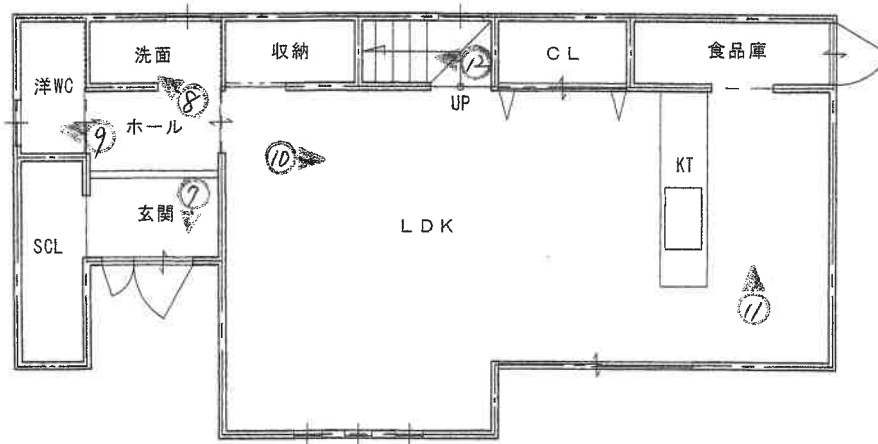


土地建物位置関係図

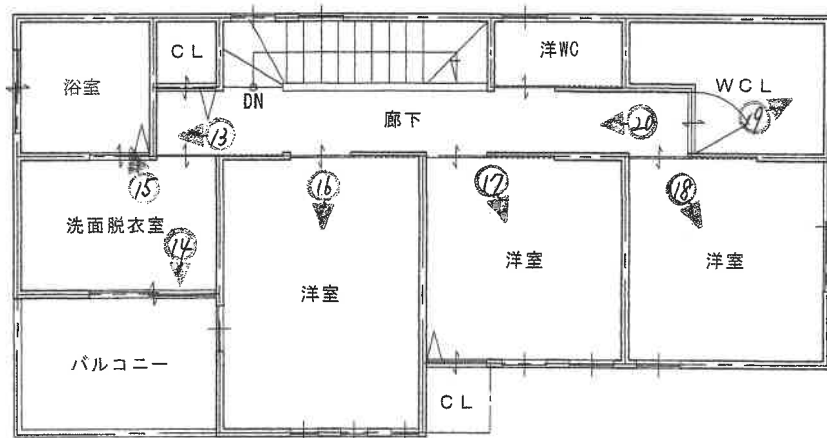
N
S ≒ 1/250

※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。

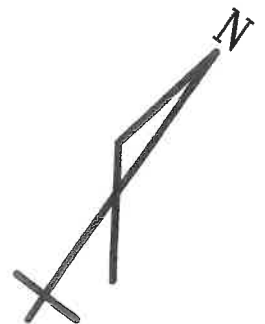
1階部分



2階部分



建物間取図
物件2 建物
家屋番号:43番7



※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。

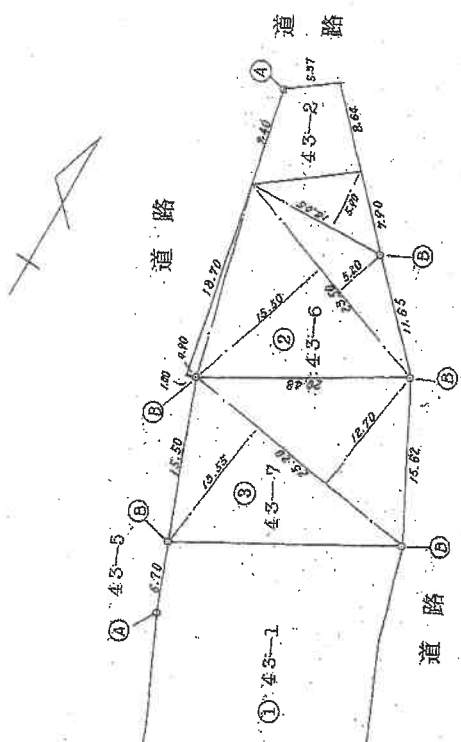
登記年月日：昭和53年12月23日

4019444

前 43-1

地積測量図

地番	43-1-6
土地の所在	板野郡上板町神宅字宮ノ前



- ① コンクリート杭(徳島県-名前入)中心
- ② プラスチック杭中心

求積

② 43-6

$$\begin{aligned} & (15.50 + 5.20) \times 23.50 = 486.4500 \\ & 0.90 \times 18.70 = 16.8300 \\ & 5.90 \times 14.05 = 82.8950 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} & \text{計 } 586.1750 \\ & 2 \text{ 除 } 293.0875 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

③ 43-7

$$\begin{aligned} & (13.55 + 12.70) \times 25.20 = 661.5000 \\ & 2 \text{ 除 } 330.7500 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

① 43-1

$$1006.99 - (293.0875 + 330.75) = 383.1525 \text{ m}^2$$

物件I 土地 (但し、平成18年11月17日の国土調査による成果前のもの)

A3をA4に縮小

作製者	昭和53年12月23日	縮尺	1/500
申請人			
(昭和53年12月21日作成)			
徳島県土地家屋調査士会			

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5月8日 徳島地方法務局

登記官

1

受命物件の状況



2

受命物件の状況



3



物件2

電柱

4



エコキュート

5



6



太陽光パネル
(モジュール)

7



1階 玄関付近

8



9



1階 トイレ

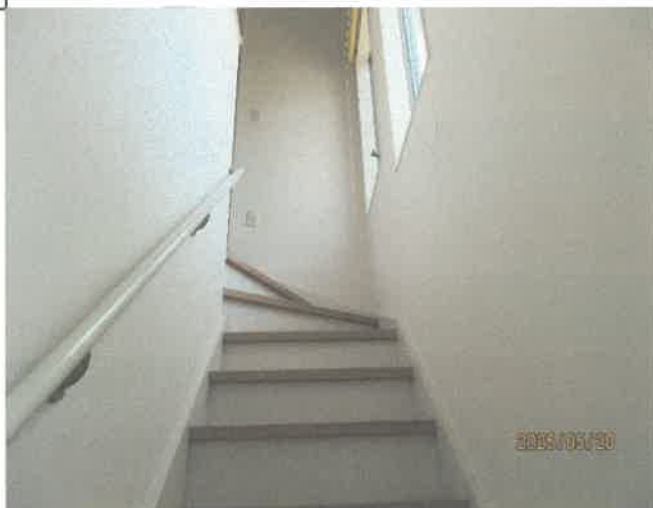
10



11



12



13



パワーコンディショナー

14



ベランダ

15



2階 風呂

16



2階

17



18



19



20



21



浄化槽付近の様子

22



境界付近

23



境界付近

24



境界付近
物件2

令和 7 年 (ヌ) 第 12 号
令和 7 年 5 月 20 日現地調査
令和 7 年 5 月 27 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 4,390,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 720,000 円
物件 2 (建物)	金 3,670,000 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	徳島県板野郡上板町神宅字宮ノ前 43番7 宅地 334.31 m ²	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	徳島県板野郡上板町神宅字宮ノ前43番地7 43番7 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 50.51 m ² 2階 50.51 m ² 計 101.02 m ²	
番号	特記事項		
1, 2	・本件は、物件1, 2について、共有持分価格(物件1, 2ともに持分2分の1)を求めるものである。		
2	・物件2建物、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。		

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「板野」駅 南西方 道路距離約 5.9km ・ 徳島バス 上板中学前バス停 北東方 道路距離約 230m ・ 上板町役場の北東方約 940m(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、県道鳴門池田線北方背後に、一般住宅等が見られる住宅地域である。最寄り商業施設への接近性としては、ザ・ビッグ上板店までの道路距離が約 3.5km 程度である。また、神宅小学校までの通学距離(道路距離)は約 810m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	都市計画区域外 — — — — 河川保全区域(5 頁記載の特記事項参照)
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	334.31 m² (物件 1 の登記数量) 約 15.5m ・ 約 21m(東西中間) ほぼ長方形 概ね平坦 中間画地 概ね等高 特になし
接面道路の状況	・ 南西側…幅員約 4.6m 程度の舗装町道(390 号線) ※上記南西側町道と物件との間に目的外土地 43 番 5(登記上の地目は公衆用道路・地積は 154 m²・所有者は上板町)が介在するが、当該目的外土地については舗装がなされていないため、幅員については舗装がなされている部分に係るものを記載した。 ※上記のとおり、物件は都市計画法上の都市計画区域外に所在するため、建築基準法第 42 条等の規定そのものの適用が無い。	
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：南東側→畑等、南西側→目的外土地 43 番 5(登記上の地目は公衆用道路・地積は 154 m²・所有者は上板町)を介して上記町道、北東側→公図上の無地番地、北西側→住宅	

	※上記北東側隣地である公図上の無地番地については、上板町担当部署に照会したところに拠れば、当町が所有・管理する法定外公共物には該当しない旨の回答を得た。なお、現況は雑草や灌木が生い茂る、傾斜地を含んだ概ね原野状の土地となっている。 ・目的外建物： あり なし
供給処理施設	上水道：あり…上板町担当部署に照会したところに拠れば、上記南西側町道に 30mm 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：なし
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	昭和 50 年当時の住宅地図を確認したところに拠れば、当時どのような形態の土地であったか判然としない(因みに、登記上現在の宅地に地目変更される前の地目は山林となっている)。また、昭和 60 年当時の住宅地図を確認したところに拠れば、当時は物件 2 建物とは別の住宅が建っていた模様である。この点については、昭和 54 年築の木造住宅が存し、当該住宅が平成 30 年 10 月 25 日(物件 2 建物の建築前)に取り壊されている旨が閉鎖事項証明書により確認し得た。何れにせよ、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の何れにも該当しない模様である。
特記事項	・上記南西側町道や目的外土地 43 番 5(登記上の地目は公衆用道路・地積は 154 ㎡・所有者は上板町)については側溝や暗渠が特に設けられていないことから、物件からの排水が如何様になされているかがやや判然としない。因みに、現地調査において確認したところに拠れば、浄化槽等は物件の北西部(物件 2 建物の西側付近)に設けられている。 ・上記南西側町道のさらに南西側には泉谷川が流れているが、徳島県水防・砂防情報マップに拠れば、泉谷川沿いが砂防指定地となって

	おり、物件至近までが当該指定に含まれる模様である。ただ、詳細情報に拠れば、物件の所在する「宮ノ前」地区は指定から外れており、徳島県担当部署に照会したところに拠っても、「宮ノ前」地区が指定から外れている以上、物件は砂防指定地には該当しない旨の回答が得られた。 ・また、上板町担当部署に照会したところに拠れば、上記南西側町道については、徳島県が所有・管理している泉谷川の堤防の一部を上板町が占用の上、町道として舗装し、管理しているものとのことであり、徳島県担当部署に照会したところにおいても、当該町道敷までが泉谷川に係る河川法上の河川区域に該当し、河川区域境の当該町道敷から外側(物件側)20mの範囲が同法上の河川保全区域に該当するとの旨の回答を得た。従って、物件はその大半が河川保全区域に該当することとなるが、物件 2 建物を新築する際に河川保全区域に係る許可手続きを経ているかどうかについては、当該担当部署にこれを証する書面が備え付けられていなかった。
--	--

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：43 番 7)
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 31 年 4 月 19 日新築 経過年数：約 6 年 経済的残存耐用年数：約 24 年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレートぶき 外 壁：サイディング 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス等 床 ：フローリング、クッションフロア等 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	・太陽光発電システムあり 設置場所：屋根に据え置き型を目視で確認・パワーコンディショナーが存在 所有者：債務者兼共有者(現地調査において聴取したところに拠れば、リース物件ではなく、分割払いによるものとのことである。) 設置時期：現地調査において聴取したところに拠れば、物件の建築から 1 年程度経過した後とのことである。 発電容量：不明 稼働状況：現地調査において聴取したところに拠れば、稼働している模様。 その他：現地調査において聴取したところに拠れば、以前は自宅で使用する分を除いて売電していたが、現在は売電は特になしとのことである。

	太陽光発電システムについては上記のとおり確認したが、詳細は不明であり評価の対象外とした。 ・ 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、物件は経過年数約 6 年程度の築浅物件であり、概ね経年相応の住宅である。雨漏り等の欠陥についても、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。
--	--

1 基礎となる価格

物件1の建付地価格(共有持分価格)を次のとおり求めた。

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地 上板(県) - 1

◇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：交通接近条件1.03、環境条件1.10、行政的条件1.02、計(相乗積)1.16

イ 個別格差：不要1.00

ウ 地積：物件1の登記数量による。

工 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

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(共有持分価格)を求めた。

ウ 現価率

・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用。

經過年數約6年、經濟的殘存耐用年數約24年、殘值率3%

観察減価(経年減価以外の物件建物固有の減価分は特になし)

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= (1 - 3\% + (1 - 0.03) \times (24 \text{ 年} \div (6 \text{ 年} + 24 \text{ 年})) \times (1 - 0.0)) \\ &= 0.81 \end{aligned}$$

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、さらに競売市場性修正等を施して、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	共有持分価格 (円) 〔1①キ〕 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ＝ウ
1	1,760,000	0.10	敷地占有利益	176,000

イ 土地利用権等割合

法定地上権は成立しないが、敷地を事実上使用できていることによる付加価値として、上記のとおり敷地占有利益10%と査定した。

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	共有持分価格 (円) 〔1①キ, 1②カ〕 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	1,760,000	-176,000		0.65	0.70	720,000
2	7,896,000	+176,000	1.00	0.65	0.70	3,670,000
一括価格(合計)						4,390,000

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正： 共有持分の評価であることによる市場性の減退等を考慮し、上記のとおり市場性修正を行った。

オ 競売市場修正：第2 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価調査基準地 上板(県)ー1

所 在：板野郡上板町七條字大辻 1 番 9

住 居 表 示：一

価 格：13,600 円／m²

位 置：JR 高徳線「板野」駅の南西方約 7.1km(道路距離)に位置する。

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：392 m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：西側 4m 町道

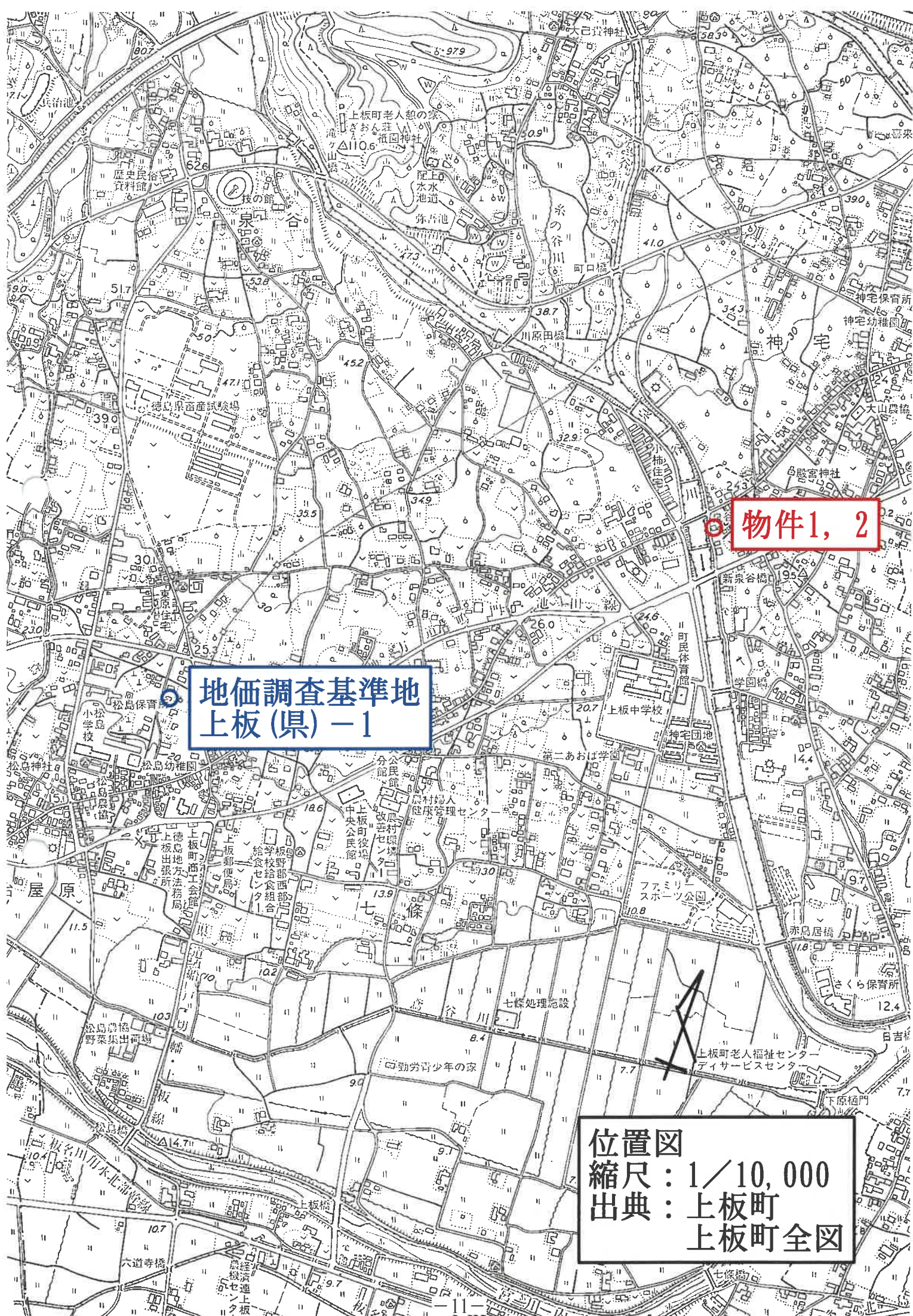
用 途 指 定 等：都市計画区域外

地 域 の 概 要：一般住宅のほかに農地もみられる既成住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図（出典：上板町 上板町全図 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

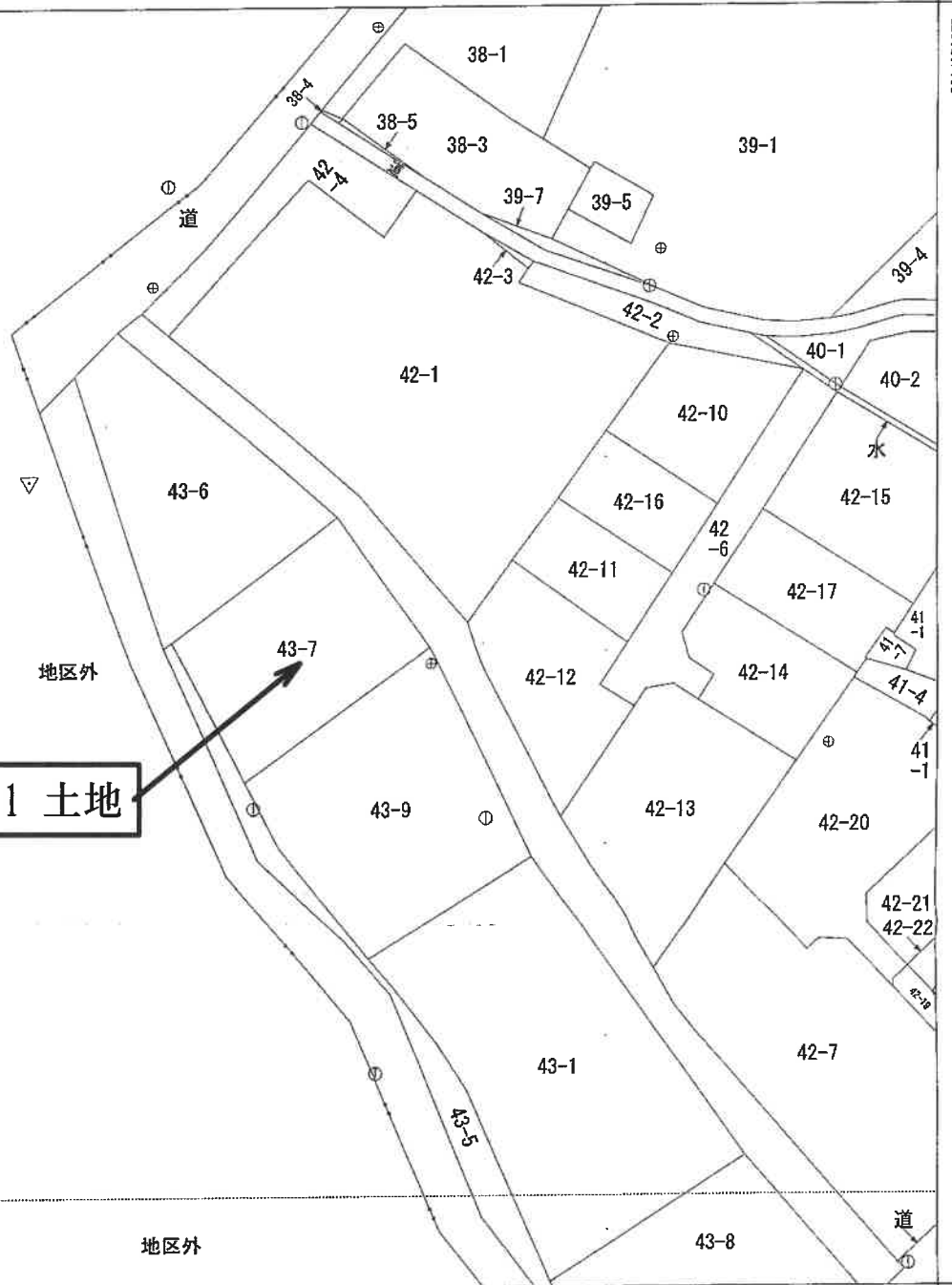
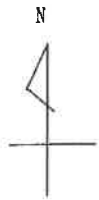
以 上



物件1, 2

地価調査基準地
上板(県) - 1

位置図
縮尺：1/10,000
出典：上板町
上板町全図



+83977.612 (座標値種別：測量成果)

A3をA4に縮小

地番区域見出

神宅
字宮ノ前

請求 部分	所 在	板野郡上板町神宅字宮ノ前					地 番	43番7		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	乙一	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)			補 記 事 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年5月8日
徳島地方法務局請求番号：3-1
(1/1)

登記官

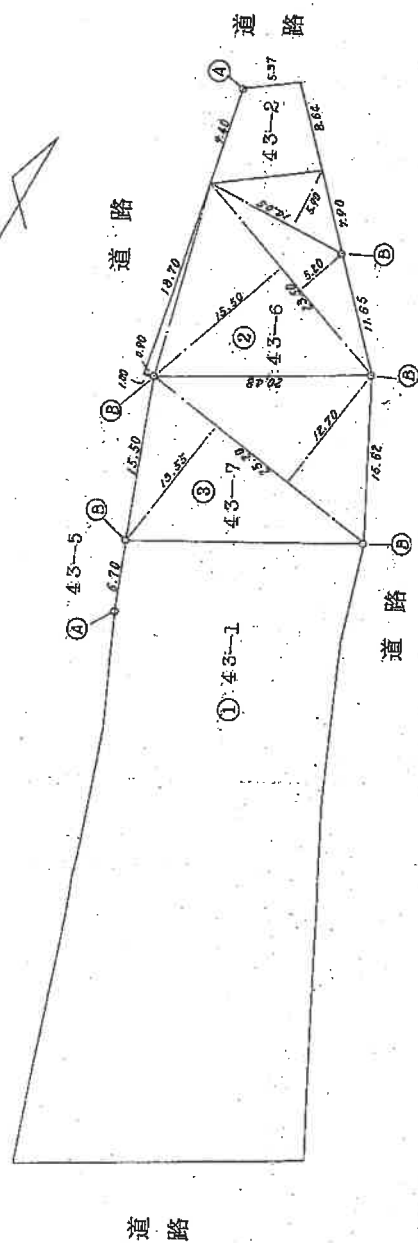
公用

4019444

前 43-1

地積測量圖

土地の所在 板野郡上板町神宅字宮ノ前



④---コンクリート杭(徳島県〜名前入)中心
⑤---ブラスチック杭:中心

求積

②: 43-6

$$\begin{array}{r} (15.50 + 5.20) \times 23.50 = 486.4500 \\ 0.90 \times 18.70 = 16.8300 \\ \hline 5.90 \times 14.05 = 82.8950 \end{array}$$

計	586.1750
除	293.0875m ²

③-43-7

$$\frac{(13.55 + 12.70) \times 25.20}{2} = 661.5000 \text{ m}^2$$

① 4.3-1

$$\frac{1006.99 - (293.0875 + 330.75)}{2} = 383.1525m$$

作製者

(昭和53年12月21日作製)

人語

昭和53年12月23日

縮尺 $\frac{1}{500}$

臺灣省土地調查委員會

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5月8日 徳島地方方法務局

令和7年5月8日

徳島地方法務局

例如如下

登記年月日：平成31年4月24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5月8日 徳島地方方法務局

登記官

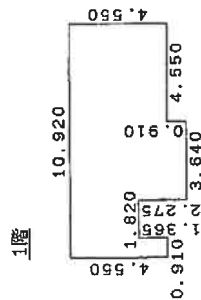
請求番号：3-3

各 階 平 面 図

家 屋 番 号 43 番 7、

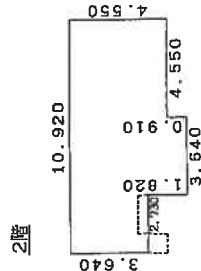
建 物 図 面

建物の所在 松野郡上板町神宅字宮ノ前43番地7



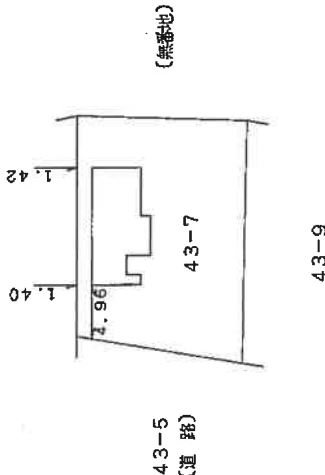
求積表
 $10.920 \times 3.185 = 34.780200$
 $0.910 \times 1.365 = 1.242150$
 $3.640 \times 2.275 = 8.281000$
 $4.550 \times 1.365 = 6.210750$
 計 50.514100

床面積 50.51 m²



求積表
 $2.730 \times 3.640 = 9.937200$
 $3.190 \times 4.550 = 14.514500$
 $3.640 \times 0.910 = 3.312400$
 計 27.764100

床面積 27.76 m²



43-5
(道路)

(無番地)

物件2 建物

A3をA4に縮小

(単位：m)

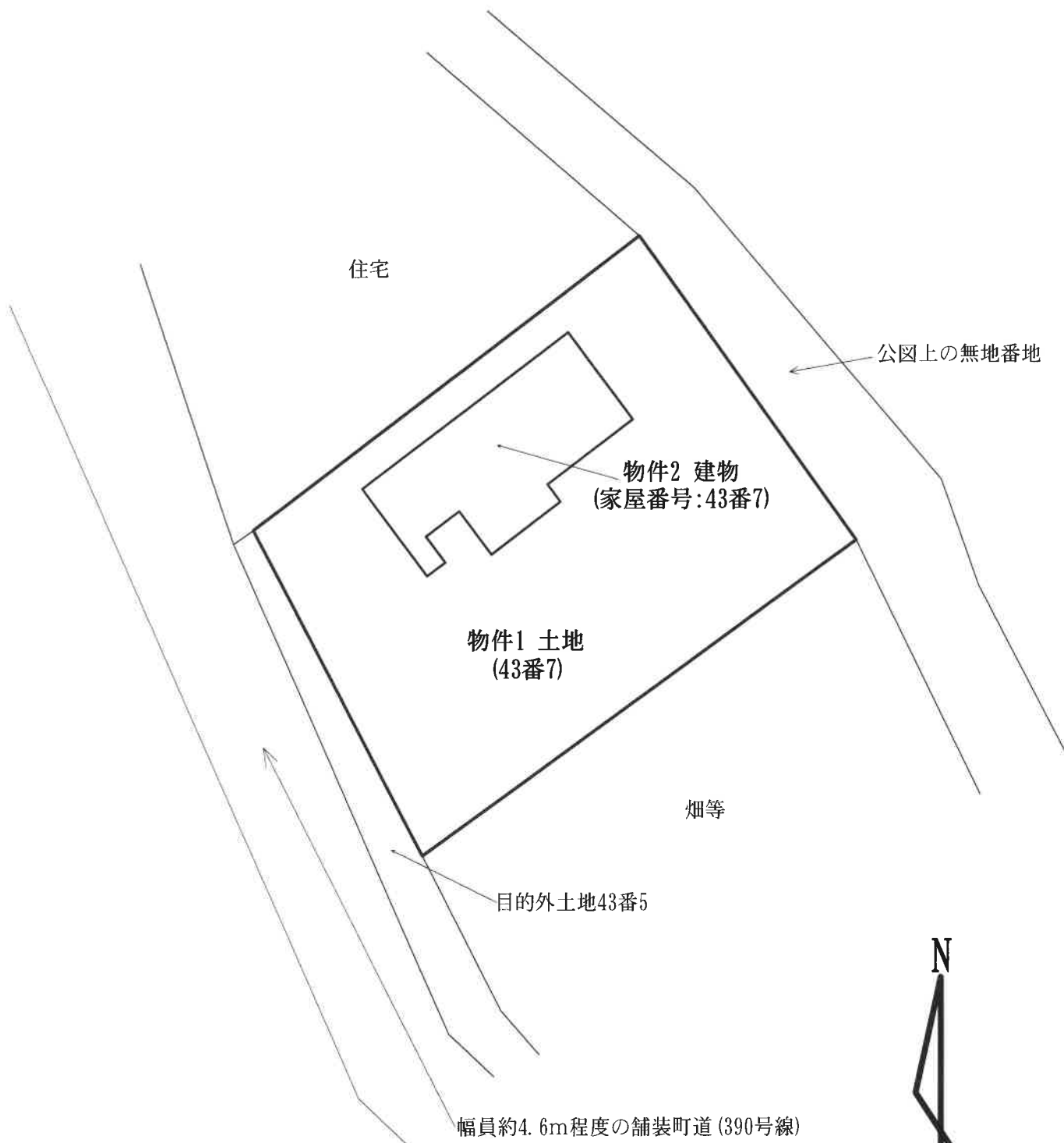
報告書No. 1987737

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

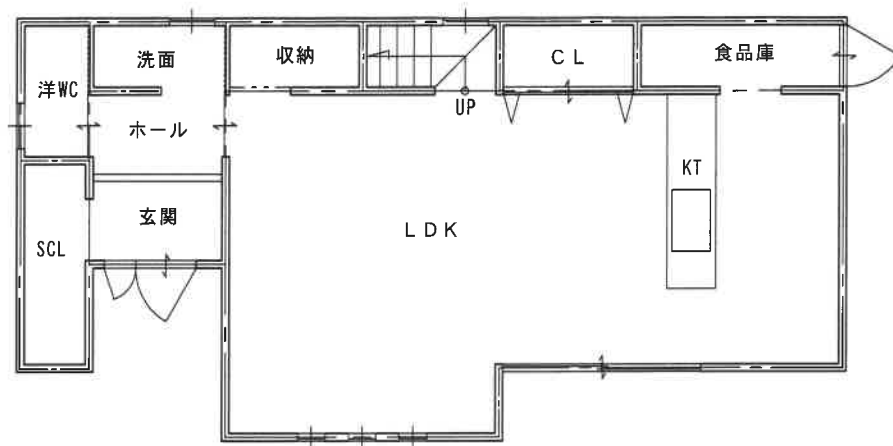


土地建物位置関係図

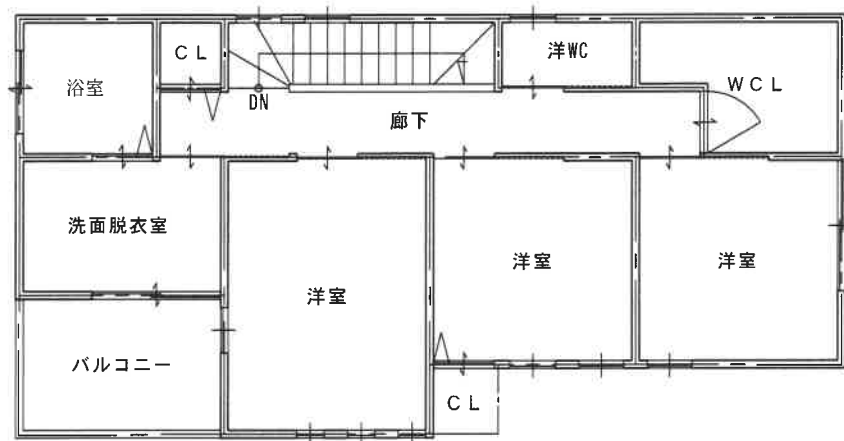
S≒1/250

※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 建物
 家屋番号:43番7



※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。

令和 7 年 (ヌ) 第 12 号
令和 7 年 (ケ) 第 57 号
令和 7 年 5 月 20 日現地調査
令和 7 年 11 月 7 日評価

徳島地方裁判所 御中



補 充 書

評価人 不動産鑑定士
西 岡 聖 記

《共有者月岡佳澄持分 2 分の 1 も加えた物件全部の評価額》

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 12,150,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1（土地）	金 1,100,000 円
物件 2（建物）	金 11,050,000 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	11,700	1.00	334.31	0.90	3,520,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地 上板(県)－1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 13,600 \text{ 円/㎡} & \times & 99.4 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 116 & = & 11,700 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：交通接近条件1.03、環境条件1.10、行政的条件1.02、計（相乗積）1.16

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	193,000	101.02	0.81	15,792,000

ウ 現価率

・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用。

経過年数約6年、経済的残存耐用年数約24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は特になし）

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ 3\% + (1 - 0.03) \times (24 \text{ 年} / (6 \text{ 年} + 24 \text{ 年})) \} \times (1 - 0.0) \\ &= 0.81 \end{aligned}$$

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、さらに競売市場性修正等を施して、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	3,520,000	0.50	法定地上権	1,760,000

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	3,520,000	-1,760,000		0.90	0.70	1,100,000
2	15,792,000	+1,760,000	1.00	0.90	0.70	11,050,000
一括価格(合計)						12,150,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正： 物件からの排水が如何様になされているかがやや判然としないことによる市場性の減退等を考慮し、上記のとおり市場性修正を行った。

オ 競売市場修正：第2 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。