

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 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 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 1 6 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 0 月 7 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 7 日から 令和 8 年 9 月 1 8 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 3 3 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 1 2 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	2,230,000 1,784,000		446,000	59,736	0



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 徳島県板野郡松茂町中喜来字群恵 番外 4 6 番地 1
徳島県板野郡松茂町中喜来字堤外 8 6 番地 4

建物の名称 グラン・ドムール松茂

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 群恵 番外 4 6 番 1 の 2 0 3

建物の名称 2 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 6 3 . 9 9 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 板野郡松茂町中喜来字群恵番外 4 6 番 1

地 目 宅地

地 積 5 3 7 . 0 0 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 板野郡松茂町中喜来字群恵番外 4 7 番

地 目 宅地

地 積 5 7 8 . 0 0 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 板野郡松茂町中喜来字堤外 8 6 番 3

地 目 宅地



11

物 件 目 録

地 積 301.35 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 板野郡松茂町中喜来字堤外 86 番 4

地 目 宅地

地 積 99.00 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 板野郡松茂町中喜来字堤外 86 番 6

地 目 宅地

地 積 83.20 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 板野郡松茂町中喜来字堤外 87 番 1

地 目 宅地

地 積 3.30 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 23 万 4640 分の 6704



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 2 9 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】

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】

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

【物件番号 1】

管理費等の滞納あり。

《 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。



11

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 徳島県板野郡松茂町中喜来字群恵 番外 4 6 番地 1
徳島県板野郡松茂町中喜来字堤外 8 6 番地 4

建物の名称 グラン・ドムール松茂

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 群恵 番外 4 6 番 1 の 2 0 3

建物の名称 2 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 6 3 . 9 9 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 板野郡松茂町中喜来字群恵番外 4 6 番 1

地 目 宅地

地 積 5 3 7 . 0 0 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 板野郡松茂町中喜来字群恵番外 4 7 番

地 目 宅地

地 積 5 7 8 . 0 0 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 板野郡松茂町中喜来字堤外 8 6 番 3

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 301.35 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 板野郡松茂町中喜来字堤外 86 番 4

地 目 宅地

地 積 99.00 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 板野郡松茂町中喜来字堤外 86 番 6

地 目 宅地

地 積 83.20 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 板野郡松茂町中喜来字堤外 87 番 1

地 目 宅地

地 積 3.30 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 23 万 4 6 4 0 分の 6 7 0 4



令和8年(ヌ)第9号
令和8年4月22日受理
令和8年5月19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 (一棟の建物の表示)

所 在 徳島県板野郡松茂町中喜来字群恵 番外 4 6 番地 1
徳島県板野郡松茂町中喜来字堤外 8 6 番地 4

建物の名称 グラン・ドムール松茂

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 群恵 番外 4 6 番 1 の 2 0 3

建物の名称 2 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 6 3 . 9 9 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 板野郡松茂町中喜来字群恵番外 4 6 番 1

地 目 宅地

地 積 5 3 7 . 0 0 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 板野郡松茂町中喜来字群恵番外 4 7 番

地 目 宅地

地 積 5 7 8 . 0 0 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 板野郡松茂町中喜来字堤外 8 6 番 3

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 301.35 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 板野郡松茂町中喜来字堤外 86 番 4

地 目 宅地

地 積 99.00 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 板野郡松茂町中喜来字堤外 86 番 6

地 目 宅地

地 積 83.20 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 板野郡松茂町中喜来字堤外 87 番 1

地 目 宅地

地 積 3.30 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 23 万 4640 分の 6704

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）	
建 物	物件 1	
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	
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物所有者 A ☐ その他の者 上記の者が本建物を 空家 として所有し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	（水道料金以外は月額） 管 理 費 8,000 円 修繕積立金 8,500 円 浄化槽管理費 1,224 円 水道料金 1,935 円	令和 8 年 3 月 31 日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計 650,232 円 （遅延損害金を含む）
管理費等照会先	株式会社合人社計画研究所	
その他の事項	水道料金は2箇月に1度請求される。	
敷 地 権	符号 1 ～ 6	
現 況 地 目	☒ 宅地（符号 1 ～ 6） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号 ）	
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	
敷地権の種類	☒ 所有権（符号 1 ～ 6） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）	
その他の事項	敷地権の割合 23万4640分の6704	
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ 地方裁判所 支部 平成 年（ ） 第 号 ☐ ある ☐ 保管開始日 平成 年 月 日	
敷地権以外の土地 （目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
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	1 私は、本件物件の所有者です。 もとは母と猫1匹と同居していましたが、現在は、同物件には住んでいません。 同物件は空家で、第三者に貸したりもしていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

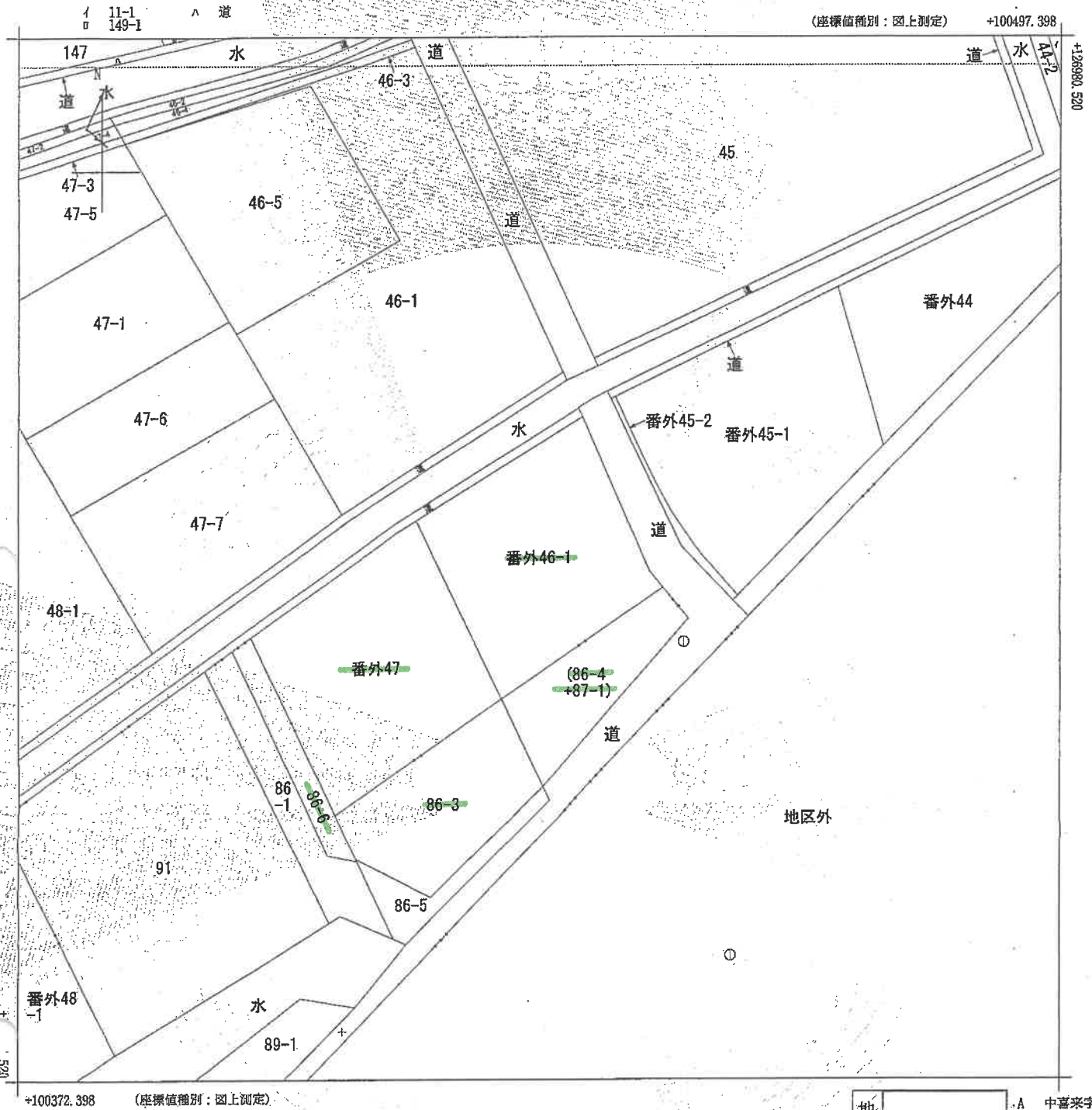
執行官の意見

- 本件受命物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況等から3枚目記載のとおり認めた。
本件物件は平成4年3月5日新築で、地上9階の「グラン・ドムール松茂」と称するマンションの2階「203号室」である。
総戸数は35戸、エレベーター1基、敷地上には一棟の共同住宅の他、駐輪場、受水槽、ゴミ置場等の工作物が備え付けられている。
管理組合の名称は「グラン・ドムール松茂管理組合」であり、管理清掃員は日勤（月・水・木・金）で午前9時から午後2時まで、昼休み以外管理員室に駐在している。
- 1 占有について
玄関ドア付近の203号のプレートを確認した。
調査時、室内に債務者Aの郵便物や家族のものと思われる動産類（冷蔵庫、ウォーターサーバー）があった。
電気は無計量、ガスは閉栓されていた。インターホンは鳴らなかった。
1階の集合ポスト（203号）はテープが貼られており、立入調査したところ、空家であった。
その他第三者が占有している徴表はなかった。
よって、空家の状態で動産類を残置したままAが所有し、占有しているものと判断した。
- 2 敷地等について
本件物件は都市計画区域内の市街化調整区域に位置している。敷地権の目的である符号1～6の各土地が一体となって、一棟の建物である分譲マンション「グラン・ドムール松茂」の敷地として利用されている。（隣地の状況は評価人作成評価書「土地の利用状況等」を参照されたい。）
- 3 区分所有建物について
Aの所有する203号室は目視上、室内は経年相当の劣化が認められ、残置動産は少ない状態だったが、畳にはタバコによる焦げ跡が複数箇所認められた。
内壁のビニールクロスや建具類の襖にはペットによる引っかき傷と思われる損傷が見られ、一部は代替のビニールクロスで簡易補修がなされていた。
リフォームがなされた形跡は見受けられなかった。
- 4 その他
敷地北西側に簡易小建物である未登記附属建物（コンクリートブロック造平家建LP庫、約10㎡、平成4年頃の建築と推定される）が存する。
駐車場について管理会社が提出した回答書によると、全35戸で駐車場総区画数は42台分を共有している。（駐車場不足につき、令和8年4月23日時点での空き区画数は0である。）
・部屋所有者；1台分の駐車料金（月額）
普通車：5,000円 軽自動車：4,000円 2台目からは3,000円
同回答書によると、令和7年2月28日時点の修繕積立金総額は、13,718,056円である。
管理規約により、管理費等について、区分所有者の特定承継人に対しても請求することができる旨の定めがある。
買受人は、所有権取得時点での詳細な管理費等金額について、管理組合に確認されたい。

以上

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22日（水） 11:20 — 11:25	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22日（水） 11:26 — 11:31	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27日（月） 11:46 — 12:10	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和8年4月27日（月） 12:25 — 12:32	松茂町役場	公法上の規制等調査
令和8年5月7日（木） 9:30 — 10:20	物件所在地	立入調査、評価人帯同
(特記事項) ■ 令和8年5月7日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者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



請求部	所在	板野郡松茂町中喜来字群恵				地番	番外46番1			
出力縮	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	昭和40年3月31日			備付年月日(原図)	昭和57年3月3日			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。

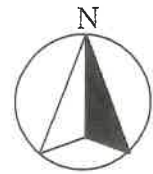
令和8年4月22日
徳島地方務局
登記官

請求番号：46-2
(1/1)

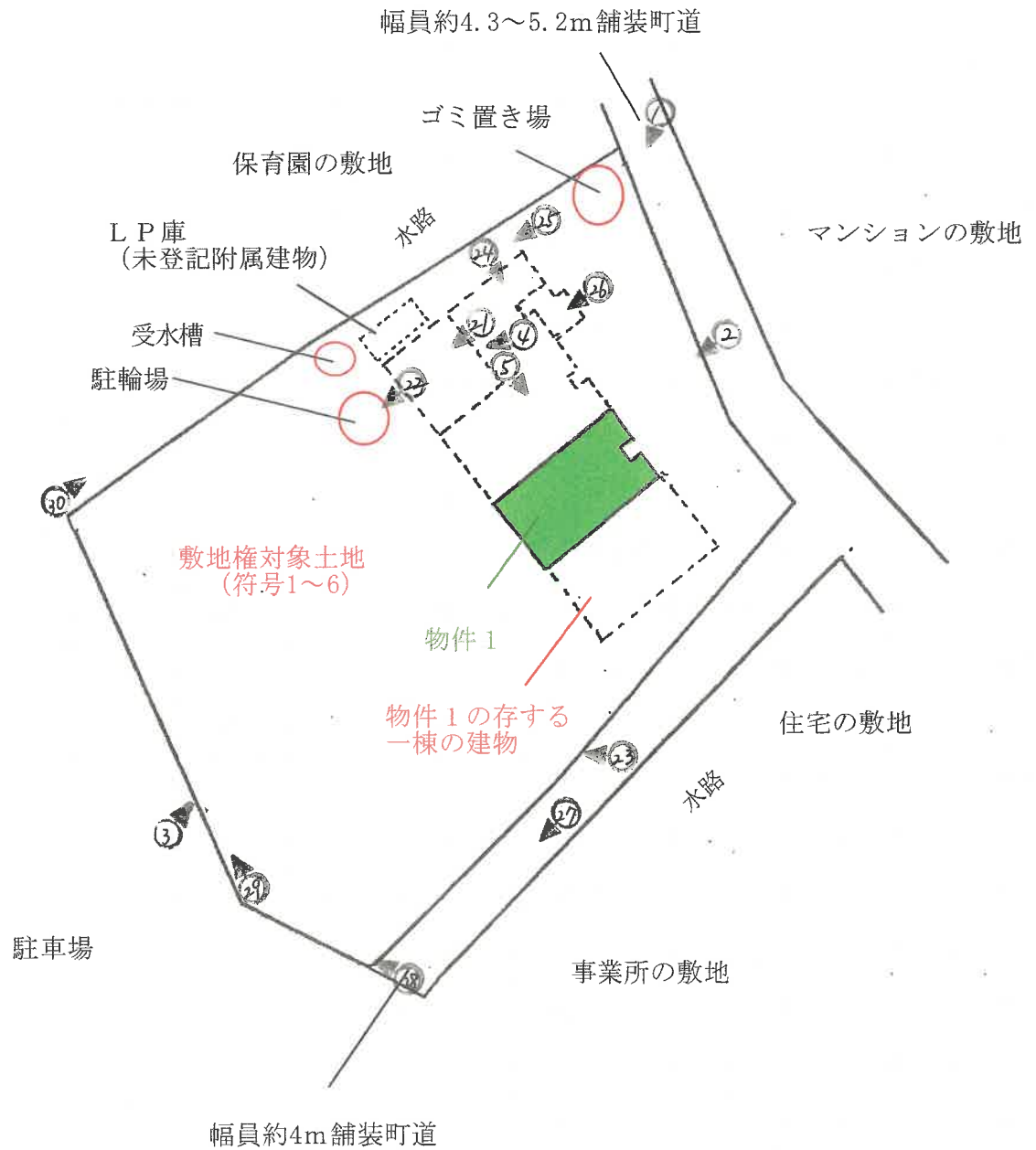
A 3 → A 4 に縮小

公用

土地建物 位置関係図

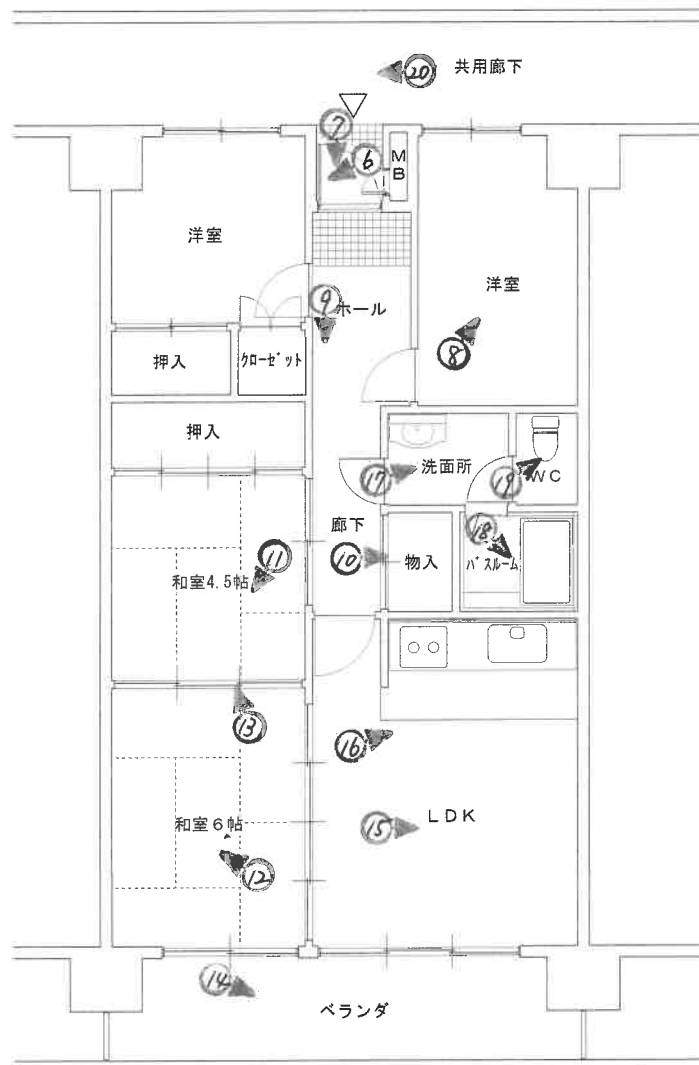
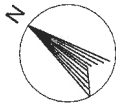


S ≒ 1 / 5 0 0



※当該図面は、現況概測に基づき作成したものであり、境界、建物の位置等を確定するものではありません。

建物間取り図



平面图	S=1/100
-----	---------

平面图	S=1/100
-----	---------

建物の存する部分 2 階

登記年月日：平成4年4月14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22日 徳島地方支務局

登記目

6002371
各階平面図

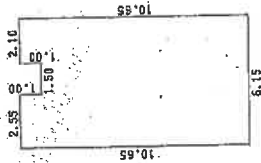
家屋番号
中喜来寺群
番外46番1の203

建築物各階平面図

建築物の所在
板野郡松茂町中喜来寺群番外46番地1、字堤外86番地4

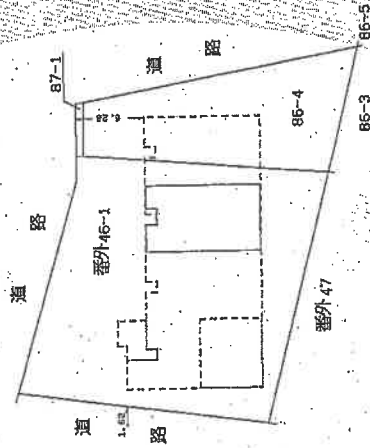
専有部分の建物

建物の存する部分2階



求積表

2.10 X	1.00 =	2.1000
2.55 X	1.00 =	2.5500
6.15 X	9.65 =	59.3475
合計		63.9975
総面積		63.99 m ²



A 3 → A 4 に縮小

昭和44年4月14日
平成

1/500

1/250

申請人

縮尺

作製者

1

受命物件の状況



2

受命物件の状況



3



4



管理員室

エレベーター

5



集合ポスト
203号室

6



203号室

7



8



9



ビニールクロスによる
簡易補修の跡

10



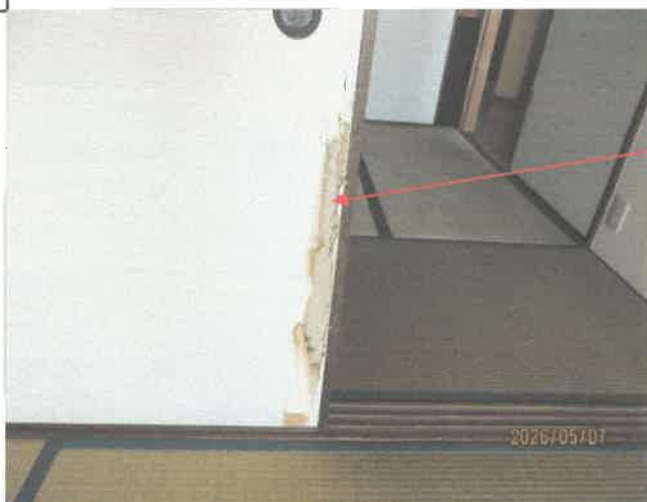
11



12



13



襖の引っかき傷

14



ベランダ

15



16



台所

17



18



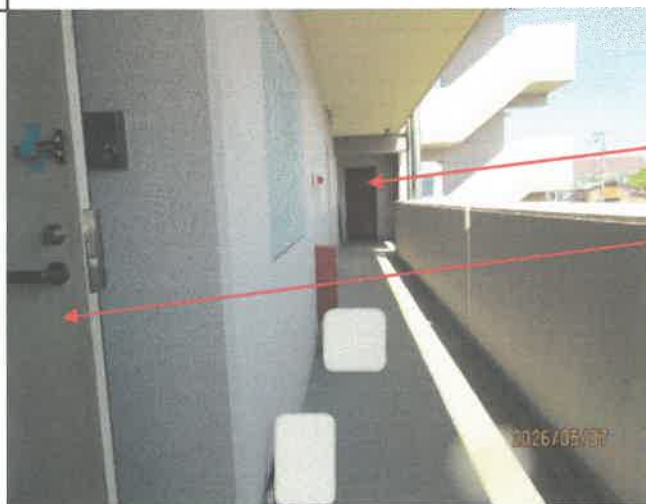
風呂

19



トイレ

20



共用部分

エレベーター

203号室

21



駐輪場

22



駐輪場

23



駐車場

24



25



26



エントランス

27



28



29

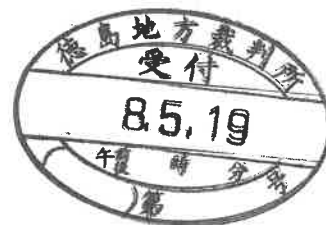


30



令和 8 年 (又) 第 9 号
令和 8 年 5 月 7 日 現地調査
令和 8 年 5 月 19 日 評 価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士
阿 部 祐 一 郎

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 1,600,000 円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却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、ほぼ登記簿と同じである。

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	(一棟の建物の表示)		
	所 在	徳島県板野郡松茂町中喜来字群恵 番外46番地1 徳島県板野郡松茂町中喜来字堤外 86番地4	
	建 物 の 名 称	グラン・ドムール松茂	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	群恵 番外46番1の203	
	建 物 の 名 称	203	
	種 類	居宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
	床 面 積	2階部分 63.99㎡	
	(敷地権の目的である土地の表示)		
	土 地 の 符 号	1	
	所在及び地番	徳島県板野郡松茂町中喜来字群恵 番外46番1	
	地 目	宅地	
	地 積	537.00㎡	
	土 地 の 符 号	2	
	所在及び地番	徳島県板野郡松茂町中喜来字群恵 番外47番	
	地 目	宅地	
地 積	578.00㎡		
土 地 の 符 号	3		
所在及び地番	徳島県板野郡松茂町中喜来字堤外 86番3		
地 目	宅地		
地 積	301.35㎡		
土 地 の 符 号	4		
所在及び地番	徳島県板野郡松茂町中喜来字堤外 86番4		

	地目	宅地
	地積	99.00m ²
	土地の符号	5
	所在及び地番	徳島県板野郡松茂町中喜来字堤外 86番6
	地目	宅地
	地積	83.20m ²
	土地の符号	6
	所在及び地番	徳島県板野郡松茂町中喜来字堤外 87番1
	地目	宅地
	地積	3.30m ²
	(敷地権の表示)	
	土地の符号	1・2・3・4・5・6
	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	23万4640分の6704
番号	特記事項	
	特になし	

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鳴門線「金比羅前」駅の南方・道路距離約4.3km 最寄バス停「笹木野北」の西方・道路距離約190m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件は、松茂町中喜来地区の南東部に位置する。付近は、国道背後に住宅、マンション、事業所等が多くみられる地域である。	
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	市街化調整区域 指定なし 60% 200% なし 国道28号沿道地区地区計画 (A地区)
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	1,601.85㎡ 約27.6m・約46～52m ほぼ台形 普通程度 角地 ほぼ等高 特になし
接面道路の状況	北東辺が幅員約4.3～5.2m舗装町道(松茂13号線、建築基準法第42条第1項第1号道路に該当)に、南東辺が幅員約4m舗装町道(向喜来18号線、建築基準法第42条第1項第1号道路に該当)にそれぞれ接面する。	
土地の利用状況 等	当物件の利用状況：区分所有マンション(グラン・ドムール松茂)の敷地として利用されている。 隣地の状況：北西側…水路を介して保育園の敷地 北東側…道路を介してマンションの敷地 南東側…道路、水路を介して住宅乃至事業所の敷地 南西側…駐車場 そ の 他：特になし	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり 都 市 ガ ス なし 下 水 道 なし	※前面道路に口径100mmの本管あり
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	昭和45年及び同55年の住宅地図等に基づく地歴調査によれば、目的物件は従来農地であった土地が宅地開発された後、ホテルの敷地を経て現在のマンション敷地となっているものと思料される。以上、本件調査の範囲では、土壌汚染が存在する可能性は低いと推察されるが、確定的には専門業者による土壌調査を要する。
ハザードマップ	松茂町洪水・高潮ハザードマップにおいて、洪水浸水想定区域及び高潮浸水想定区域に含まれている。
特 記 事 項	地区計画による建築物の用途制限、敷地面積の最低限度（200㎡）等の規制が適用される（具体的には町担当課へ確認されたい）。

2 建物の概況

(1)一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	グラン・ドムール松茂
建 物 の 用 途	共同住宅 (総戸数35戸)
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4年3月5日新築 経 過 年 数：約 34 年 経済的残存耐用年数：約 6 年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
仕 様	屋 根：陸屋根 外 壁：吹付タイル等
設 備 等	エレベーター：有(1基) 駐車場：42台 集会場：無 その他：特になし
建 物 の 品 等	普通程度
管 理 の 形 態 等	管理組合：有(グラン・ドムール松茂管理組合) 管理方式：委託管理 管理会社：株式会社合人社計画研究所 管理形態：日勤(月・水・木・金9:00～14:00、管理人室有)
管 理 の 状 況	普通
特 記 事 項	◇管理組合の積立金総額：管理費1,076,550円 修繕積立金13,718,056円 (2025年2月28日時点、同組合からの回答による) ◇大規模修繕の予定は無い。 ◇駐車場使用料は月額4,000～5,000円/台(2台目から3,000円/台)。 ◇敷地北西側に未登記附属建物(コンクリートブロック造平家建LP庫、約10㎡、平成4年頃の建築と推定される)が存している。なお、簡易小建物である当建物の構造、経過期間等を考慮し、市場価値は認められないものと判断した。

(2)専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	2階(203号室) 主要開口部の方位 : 南西向き
床 面 積	63.99㎡
間 取 り	別添「間取図」参照
仕 様	天 井 : ビニールクロス等 床 : フローリング、畳等 内 壁 : ビニールクロス等 設 備 : 電気、給排水、衛生等
保守管理の状態	やや劣る
管 理 費 等	管 理 費 : 8,000 円(月額) 修繕積立金 : 8,500 円(月額) 浄化槽管理費 : 1,224 円(月額) 水 道 料 金 : 1,935 円(2ヶ月額) 滞 納 額 : 650,232 円(2026年3月31日現在、遅延損害金含む)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書に記載のとおり
特 記 事 項	◇床はフローリング、畳(和室)、クッションフロア(脱衣所)等に汚れ、キズ、変色、剥がれ等の損傷が見られる。また、畳にはタバコによる焦げ跡が複数箇所存する。 ◇内壁のビニールクロスや建具類の襖には、至る所に引っ掻き傷のような損傷が見られる(一部は代替のビニールクロスで簡易補修がなされている)。 ◇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ので、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

I 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

1 建物の価格

目的建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮して求め、これに耐用年数に基づく方法並びに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。

再調達原価(円/㎡) ア	専有面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ = エ
300,000	63.99	0.11	2,112,000

ア 再調達原価：消費税等を含む。

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率：

耐用年数に基づく方法（経過年数34年、経済的残存年数6年、残価率3%による定額法）と観察減価法（経年減価以外の物件建物固有の減価分等を考慮して▲40%の観察減価を認定）とを併用して、現価率を下記のとおり査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{3\% + (1 - 3\%) \times (6\text{年} / (34\text{年} + 6\text{年}))\} \times (1 - 40\%) \\ &= 0.11 \end{aligned}$$

2 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地 価格(円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
35,100	0.78	1,601.85	1.00	6704 / 234640	1,253,000

ア 標準画地価格：

地価公示価格 松茂-1

$$\begin{aligned} &\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ &49,200\text{円/㎡} \times 99.9 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 140 = 35,100\text{円/㎡} \end{aligned}$$

◇ 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：必要なし。

◇ 地域格差：街路条件+8%、接近条件+8%、環境条件+20% 計(相乗積) +40%

イ 個別格差：規模0.80、形状0.97、角地1.01 計(相乗積) 0.78

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし。

オ 敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

3 積算価格(敷地権付建物の価格)

建物価格(円) ア	敷地権価格(円) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	積算価格(円) (ア+イ)×ウ=エ
2,112,000	1,253,000	1.00	3,365,000

ウ 個別格差：特になし

Ⅱ 収益価格の試算（直接還元法による）

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

尚、想定した賃料その他の賃貸条件は、評価時点現在の当該地域における標準的な賃料及び実績賃料等を参考に査定したものであるが、競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであり、必ずしもこの想定賃貸条件に付合する内容が、実現するものとは限らない。

総収益（円） ア	家賃等 補 正 イ	粗利回り ウ	その他 補 正 エ	収益価格（円） $\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ} = \text{オ}$
550,000	1.00	0.170	1.00	3,235,000

ア 総 収 益：近隣の賃貸事例等を参考に査定した。

イ 家 賃 等 補 正：特にない。

ウ 粗 利 回 り：目的物件の種類、地域の実情等を考慮して査定した。

エ そ の 他 補 正：特にない。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

前記のとおり積算価格と収益価格が求められたが、収益価格は賃料や利回り等の流動的要素を有しており、積算価格に比して相対的規範性は劣るものと思料される。よって、本件においては、収益価格は検証程度に止め、積算価格を標準に調整後の価格を査定した。

	占有減価修正前の 試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試算価格(円) ア×イ = ウ
① 積 算 価 格	3,365,000	1.00	3,365,000
② 収 益 価 格	—		3,235,000
③調整後の価格	3,365,000 円		

ア 占有減価修正前の試算価格：①積算価格は前記Ⅰ.3.エより

イ 占有減価修正：特になし。

ウ 試算価格：②収益価格は前記Ⅱ.オより

2 評価額の判定

前記1.③調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

調整後の 価格(円) ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 減価(敷金等) オ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ×オ
3,365,000	1.00	0.70	0.68	1.00	1,600,000

イ 市場性修正：必要なし。

ウ 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。

エ 滞納管理費等相当額の減価：代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を競売市場修正後の価格で除した割合として控除する。

オ その他の控除減価(敷金等)：特になし。

第6 参考価格資料

地価公示価格 松茂-1

所 在 : 板野郡松茂町広島字式番越3番12
価 格 : 49,200円/㎡
位 置 : 物件1の南西方約860m
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 152㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南東側幅員約6.4m町道
用 途 指 定 等 : 市街化区域 第一種住居地域
(指定建ぺい率60%、指定容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅が多い住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 法第14条地図写し
- 3 建物図面及び各階平面図写し
- 4 土地建物位置関係図
- 5 間取り図

以 上



目的物件1

地価公示地

松茂町

登記年月日：平成4年4月14日

公用

6002371
各階平面図

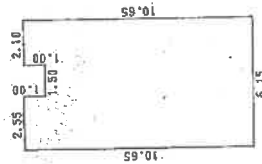
家屋番号
中喜来寺群
番外46番1の203

建物図面
各階平面図

建物の所在
板野郡松茂町中喜来寺群番外46番地1、字堤外86番地4

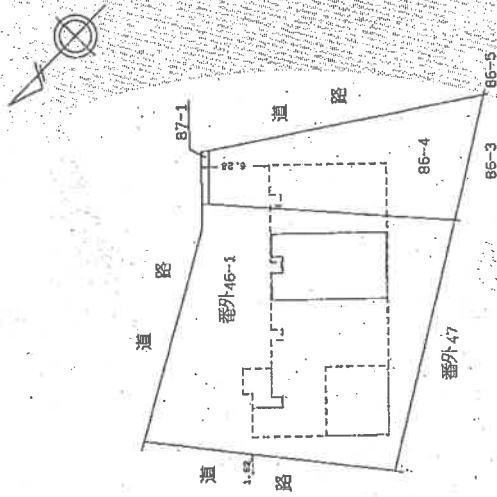
専有部分の建物

建物の存する部分2階



求積表

2.10 X 1.00 =	2.1000
2.55 X 1.00 =	2.5500
5.15 X 9.65 =	59.3475
合計	63.9975
計面積	68.99 m ²



A3 → A4に縮小

昭和44年4月14日
平成

申請人

縮尺
1/250

作製者

1/500

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22日

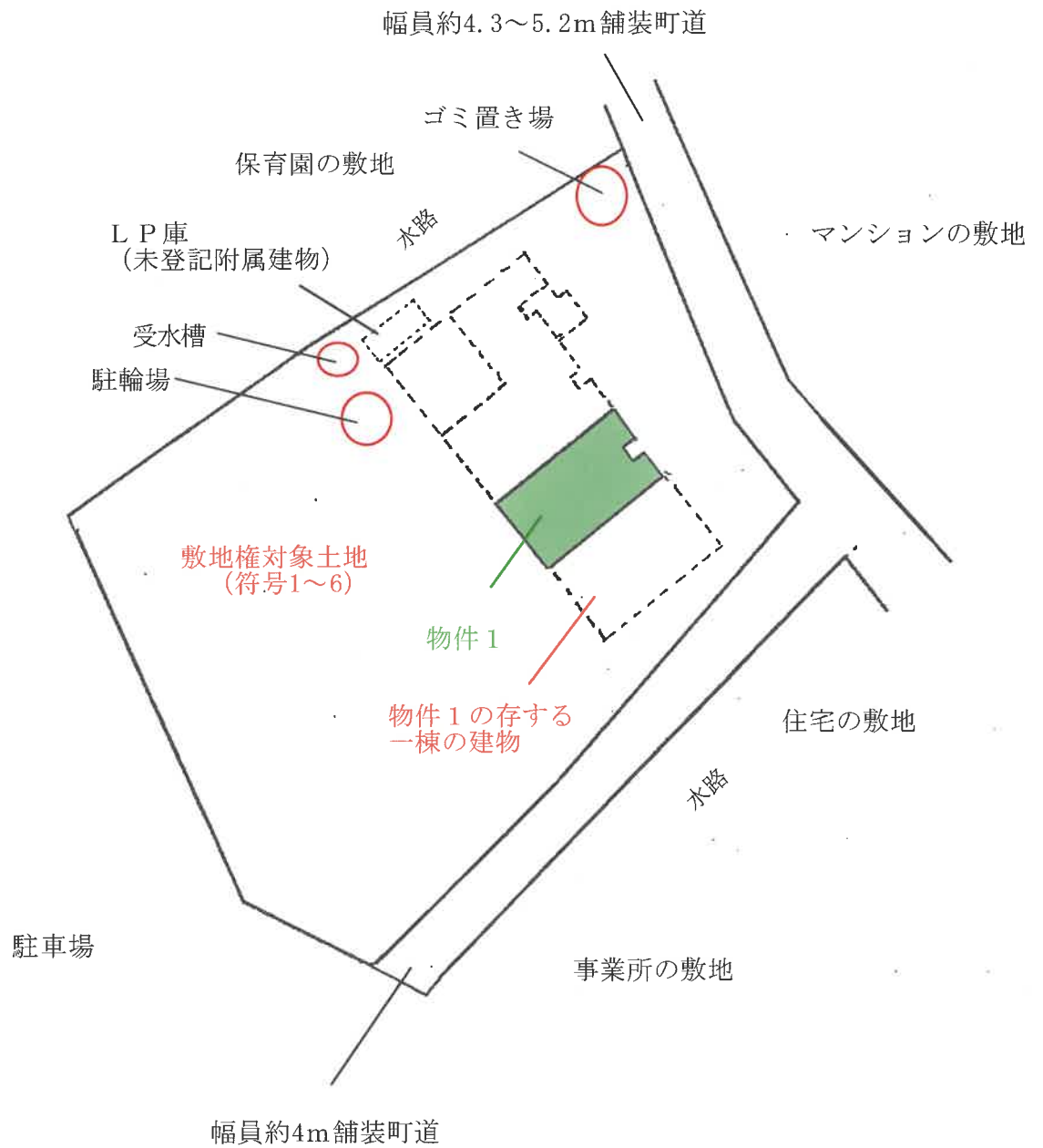
徳島地方税務局

登記官

土地建物 位置関係図

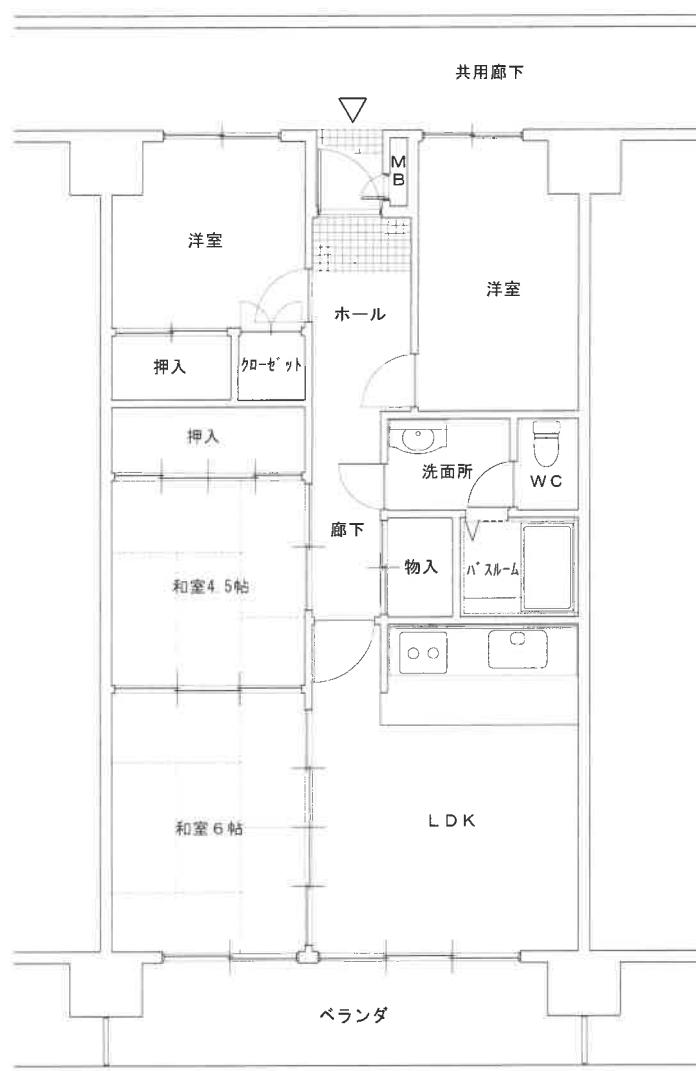
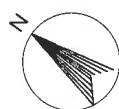


S ≒ 1 / 500



※当該図面は、現況概測に基づき作成したものであり、境界、建物の位置等を確定するものではありません。

建物間取り図



平面図

S=1/100

建物の存する部分2階

徳島地方裁判所 御中



評 価 書
〔補充書〕

評価人 不動産鑑定士
阿 部 祐 一 郎

先に提出しております令和8年(ヌ)第9号の評価書（令和8年5月13日評価、以下「原評価書」という）について、配当要求があったことを考慮した場合の評価額を示せば、次のとおりとなります。

記

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 2,230,000 円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却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、ほぼ登記簿と同じである。

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	(一棟の建物の表示)		
	所 在	徳島県板野郡松茂町中喜来字群恵 番外46番地1 徳島県板野郡松茂町中喜来字堤外 86番地4	
	建 物 の 名 称	グラン・ドムール松茂	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	群恵 番外46番1の203	
	建 物 の 名 称	203	
	種 類	居宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
	床 面 積	2階部分 63.99㎡	
	(敷地権の目的である土地の表示)		
	土 地 の 符 号	1	
	所在及び地番	徳島県板野郡松茂町中喜来字群恵 番外46番1	
	地 目	宅地	
	地 積	537.00㎡	
	土 地 の 符 号	2	
	所在及び地番	徳島県板野郡松茂町中喜来字群恵 番外47番	
	地 目	宅地	
	地 積	578.00㎡	
	土 地 の 符 号	3	
	所在及び地番	徳島県板野郡松茂町中喜来字堤外 86番3	
	地 目	宅地	
	地 積	301.35㎡	
	土 地 の 符 号	4	
	所在及び地番	徳島県板野郡松茂町中喜来字堤外 86番4	

	地目	宅地
	地積	99.00㎡
	土地の符号	5
	所在及び地番	徳島県板野郡松茂町中喜来字堤外 86番6
	地目	宅地
	地積	83.20㎡
	土地の符号	6
	所在及び地番	徳島県板野郡松茂町中喜来字堤外 87番1
	地目	宅地
	地積	3.30㎡
	(敷地権の表示)	
	土地の符号	1・2・3・4・5・6
	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	23万4640分の6704
番号	特記事項	
	特になし	

第4 目的物件の位置・環境等

原評価書P. 4～P. 7記載のとおり。

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

原評価書P. 8記載のとおり。

II 収益価格の試算（直接還元法による）

原評価書P. 9記載のとおり。

III 評価額の判定

1 試算価格の調整

原評価書P. 10記載のとおり。

2 評価額の判定

前記1における調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

調整後の 価格(円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 減価(敷金等) オ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ×オ
3,365,000	1.00	0.70	0.95	1.00	2,230,000

イ 市場性修正：必要なし。

ウ 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。

エ 滞納管理費等相当額の減価：代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額（ただし、配当要求があったことを前提に補充評価命令が出されたことを考慮した相当額とする）を競売市場修正後の価格で除した割合として控除する。

オ その他の控除減価(敷金等)：特にない。

以 上