

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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	3,270,000 2,616,000	一括	654,000	31,074	0
1	1,150,000				
2	250,000				
3	1,870,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 徳島県板野郡藍住町矢上字春日
 地 番 1 1 7 番 6 1
 地 目 宅地
 地 積 1 3 5 . 8 4 平方メートル

- 2 所 在 徳島県板野郡藍住町矢上字春日
 地 番 1 1 7 番 7 3
 地 目 宅地
 地 積 2 9 . 4 3 平方メートル

- 3 所 在 徳島県板野郡藍住町矢上字春日
 1 1 7 番地 6 1、1 1 7 番地 7 3
 家屋 番号 1 1 7 番 6 1
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 7 8 . 5 1 平方メートル
 2 階 3 9 . 7 1 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 2月16日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 住 友 建 二

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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3】

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 | 徳島県板野郡藍住町矢上字春日 |
| | 地 番 | 1 1 7 番 6 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 5. 8 4平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県板野郡藍住町矢上字春日 |
| | 地 番 | 1 1 7 番 7 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9. 4 3平方メートル |
| 3 | 所 在 | 徳島県板野郡藍住町矢上字春日
1 1 7 番地 6 1、1 1 7 番地 7 3 |
| | 家屋 番号 | 1 1 7 番 6 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 7 8. 5 1平方メートル
2階 3 9. 7 1平方メートル |

令和7年（ケ）第83号

令和7年12月 2日受理

令和7年12月26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 徳島県板野郡藍住町矢上字春日
 地 番 1 1 7 番 6 1
 地 目 宅地
 地 積 1 3 5 . 8 4 平方メートル

- 2 所 在 徳島県板野郡藍住町矢上字春日
 地 番 1 1 7 番 7 3
 地 目 宅地
 地 積 2 9 . 4 3 平方メートル

- 3 所 在 徳島県板野郡藍住町矢上字春日
 1 1 7 番地 6 1、1 1 7 番地 7 3
 家屋 番号 1 1 7 番 6 1
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 7 8 . 5 1 平方メートル
 2 階 3 9 . 7 1 平方メートル

不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		非表示	
土地		物件1、2	
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；有限会社大栄ハウス建工 ☐ その他の者 土地所有者が本件土地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3	
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：		
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；有限会社大栄ハウス建工 ☐ その他の者 建物所有者が本件建物を居宅として、空き家のまま占有している。 ☐ 「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
■B	私は本件債務者兼所有者法人「有限会社大栄ハウス建工」代表者の妻です。同法人の代表者Aは入院中です。 物件について、私は何も知りませんし、分かりません。
■Aの友人	私はAの友人で、上記法人と同業者です。 物件3建物は、現在空き家です。Aから「同建物は、5年以上前に200～250万円かけてリフォームしたが、売れなかった」と聞いています。
その他の事項	
■1【物件の状況】 本件受命物件の状況は土地建物位置関係図、間取図、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。 ■2【占有関係】 物件3建物の玄関扉に「大栄ハウス建工 分譲中」の張り紙が貼られていた。 外観調査時に郵便受けに照会書を差し置いたが、立入調査時にそのままの状態で残置されていた。 立入調査したところ、物件3建物の電気はつかず、物件は空き家であった。（残置動産なし） その他第三者が占有している徴表はなかった。 関係人の陳述などから、総合的に考慮し、リフォーム後、空き家の状態で債務者兼所有者法人が所有、占有しているものと判断した。 ■3【土地の範囲・境界】 目視上、本件物件1,2土地の範囲は概ね明らかであると思われる。なお、法務局には地図に準ずる図面が備え付けられている。 ■4【接道】 南辺は現況幅員約6.0m舗装町道（北分春日森線）に接面し、西辺は現況幅員約4.0m舗装町道（春日森団地2号線）に接面する。（建築基準法第42条第1項第1号道路に該当） ■5【上水道・下水道】 上水道設備はあるが、公共下水道設備はない。 ■6【その他】 本件敷地東側に駐車場スペースが存するが、奥に進むほど幅が狭くなっており、大型車等の駐車は難しいと思われる。 物件3建物（登記記録上;昭和56年3月2日新築）は、リフォーム後から空き家の状態が続いており、目視上雨漏り痕等もなく、洋室のフローリングも綺麗な状態を保っていた。内装材の剥れや腐食・崩落・カビの発生なども認められなかった。 同建物2階にベランダが存するが、腰窓の位置が廊下の床より相当高いため、ベランダに出入りするためにはステップ台等が必要である。 その他の物件の状況については、評価人作成評価書「特記事項」なども併せて参照されたい。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年12月2日（火） 15:20 - 15:30	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12月2日（火） 15:30 - 15:35	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12月3日（水） 15:30 - 15:35	当庁（郵送）	期日指定通知書発送
令和7年12月8日（月） 11:07 - 11:30	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和7年12月8日（月） 11:53 - 12:55	債務者兼所有者宅	債務者兼所有者宅を訪問
令和7年12月11日（木） 9:35 - 10:29	物件所在地	立入調査、評価人帯同
令和7年12月11日（木） 10:38 - 10:47	藍住町役場	公法上の規制等調査
(特記事項) ■ 令和7年12月11日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人及び開錠技術者を同伴し、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

土地公図写し

所在：板野郡藍住町矢上字春日



この図面は、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図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区

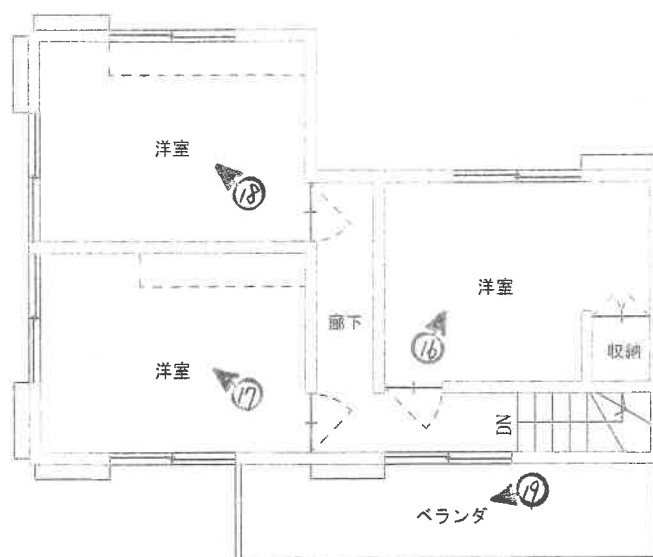
土地建物位置関係図

縮尺 1 : 200

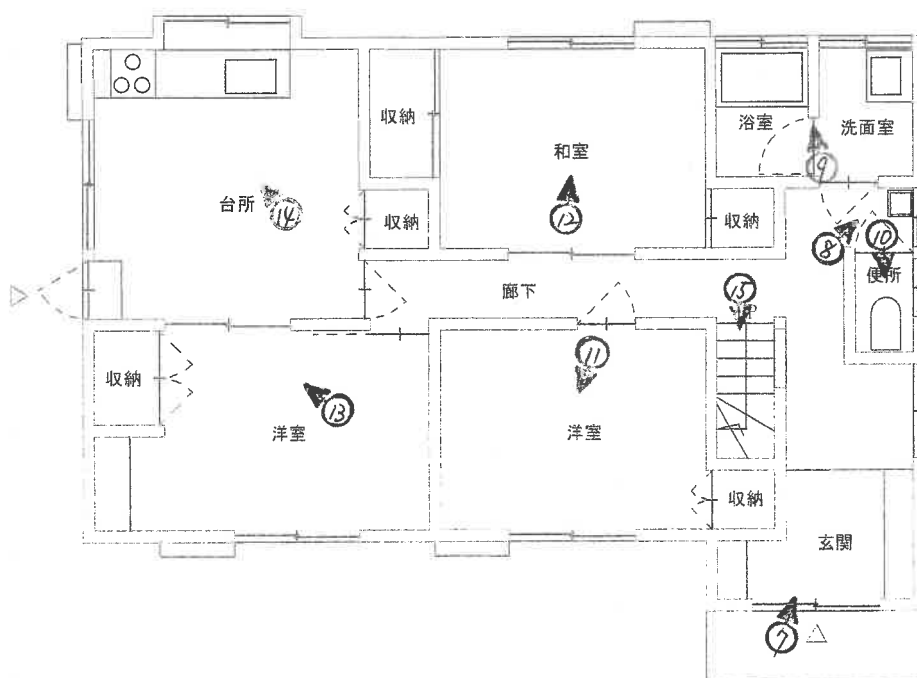


当該図面は土地建物の位置関係図等の概略を示したものであり、実測図ではありません。

間取図 (概略)



2階平面図



1階平面図

物件（１）土地

登記年月日：昭和53年8月28日

3015985

前 117-4 後 新 117-4
地 番 117-25 117-26 117-27 117-28
117-29 117-30 117-31 117-32
117-33 117-34 117-35 117-36
117-37 117-38 117-39 117-40
117-41 117-42 117-43 117-44
117-45 117-46 117-47 117-48

地積測量図
地積測量図



昭和53年8月28日
平成

縮尺 1/600

申請人

作製者

徳島県土地家屋調査士会印

(1/3)

請求番号：70-2

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11月4日 徳島地方検察局

登記官

登記年月日：昭和53年8月28日

3015986

1枚目と同様

地番
117-55 117-56 117-57 117-58
117-59 117-60 117-61 117-62
117-63 117-64 117-65 117-66
117-67 117-68

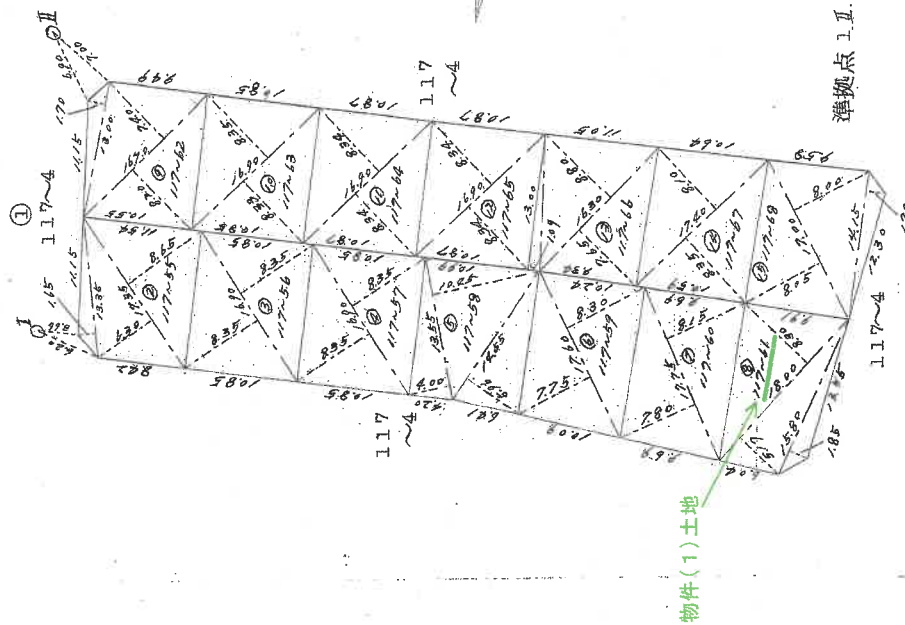
地積測量図

土地の所在
板野郡藍住町矢上字春日

2/3

差引計算

5631.08
-140.7050
-141.1150
-141.1150
-141.25775
-141.2400
-141.55625
-135.8450
-141.6350
-140.9460
-140.9460
-140.9460
-141.1525
-143.1150
-148.4525
① 3651.0530



作製者

申請人

縮尺
1/500

徳島県土地家屋調査士会所属

登記年月日：昭和53年8月28日

令和7年11月4日 徳島地方支庁局 登記官

3015987

1枚目と同様

地番
117-53 117-54 117-55 117-56
117-57 117-58 117-59 117-60
117-61 117-62 117-63 117-64
117-65 117-66 117-67 117-68
117-69 117-70 117-71 117-72

地積測量図

求積

土地の所在 板野郡藍住町矢上字春日

3/3

② 117~55
17.35×6.30 = 109.3050
17.35×8.65 = 150.0775
13.35×1.65 = 22.0275
計 281.4100
1 140.7050
2 地積 140.70m²

③ 117~56
16.90×8.35 = 141.1150
16.90×8.35 = 141.1150
計 282.2300
1 141.1150
2 地積 141.11m²

④ 117~57
16.90×8.35 = 141.1150
16.90×8.35 = 141.1150
計 282.2300
1 141.1150
2 地積 141.11m²

⑤ 117~58
13.55×4.00 = 54.2000
13.55×10.45 = 141.5975
14.55×5.96 = 86.7180
計 282.5155
1 141.2575
2 地積 141.25m²

⑥ 117~59
17.60×7.75 = 136.4000
17.60×8.30 = 146.0800
計 282.4800
1 141.2400
2 地積 141.24m²

⑦ 117~60
17.75×7.80 = 138.4500
17.75×8.15 = 144.6625
計 283.1125
1 141.55625
2 地積 141.55m²

物件(1)土地

⑧ 117~61
18.00×8.30 = 149.4000
18.00×5.17 = 93.0600
15.80×1.85 = 29.2300
計 271.6900
1 135.8450
2 地積 135.84m²

⑨ 117~62
16.70×8.20 = 136.9400
16.70×7.40 = 123.5800
13.00×1.75 = 22.7500
計 283.2700
1 141.6350
2 地積 141.63m²

⑩ 117~63
16.90×8.33 = 140.7770
16.90×8.35 = 141.1150
計 281.8920
1 140.9460
2 地積 140.94m²

⑪ 117~64
16.90×8.34 = 140.9460
16.90×8.34 = 140.9460
計 281.8920
1 140.9460
2 地積 140.94m²

⑫ 117~65
16.90×8.34 = 140.9460
16.90×8.34 = 140.9460
計 281.8920
1 140.9460
2 地積 140.94m²

⑬ 117~66
16.30×7.65 = 124.6950
16.30×8.80 = 143.4400
13.00×1.09 = 14.1700
計 282.3050
1 141.1525
2 地積 141.15m²

⑭ 117~67
17.40×8.35 = 145.2900
17.40×8.10 = 140.9400
計 286.2300
1 143.1150
2 地積 143.11m²

⑮ 117~68
17.00×8.05 = 136.8500
17.00×8.00 = 136.0000
14.15×1.70 = 24.0550
計 296.9050
1 148.4525
2 地積 148.45m²

作製者

申請人

縮尺

1/

徳島県土地家屋調査士会

(3/3)

請求番号：70-2

A3をA4サイズに
縮小(約70%)

登記年月日：昭和54年2月27日

3015990

前 117-60 後 新117-60

地 積 測 量 図

地 番 117-73

土地の所在 板野郡藍住町矢上字春日

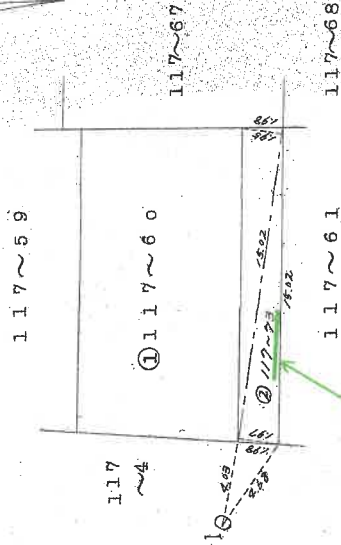
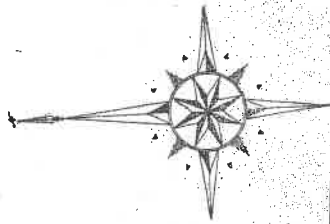
② 117-73

15.02 × 1.97 = 29.5894
15.02 × 1.95 = 29.2890
計 58.8784
1/2 29.4392

地積 29.43m²

差引計算

141.5562
→ 29.4392
① 112.1170



物件(2)土地

117番53と117番54の境界
準拠点 1 コシクリートプロツク (北東) 角

昭和54年2月27日
平成54年2月27日

作製者

申請人

縮尺 1/250

徳島県土地家屋調査士会用品

登記年月日：昭和56年4月2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4日 徳島地方裁判所

登記官

12

物件（3）建物

A3をA4サイズに
縮小(約70%)

請求番号：9-5

各階平面図 7009716

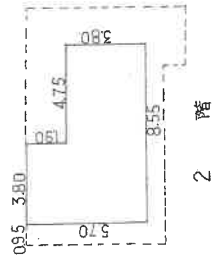
建物図面

家屋番号 7009716

建物の所在 板野郡藍住町上字春日117番地61、117番地73

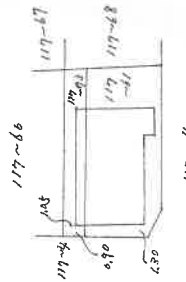
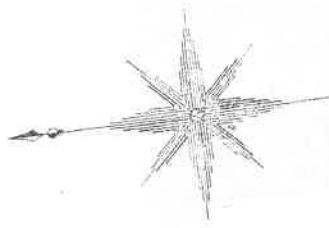
求積表

8.55	×	3.80	=	32.49
1.90	×	3.80	=	7.22
式階床面積				39.71 ㎡



求積表

11.40	×	6.65	=	75.8100
0.95	×	2.85	=	2.7075
式階床面積				78.51 ㎡



昭和56年4月2日

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

徳島県土地家屋調査士会館

1

受命物件の状況



2

受命物件の状況



3



4



5



駐車場

6



玄関付近

7



8



9



物件3 1階
風呂

10



物件3 1階
トイレ

11



物件3 1階

12



13



物件3 1階

14



15



16



物件3 2階

17



18



19



20



21



22



境界ブロック

23



境界ブロック

クラック

令和7年(ケ) 第 83 号
令和7年12月11日 現地調査
令和7年12月26日 評 価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士
岡 田 健 二

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 6 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 6 4 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 3 5 0, 0 0 0 円
物件3 (建物)	金 2, 6 7 0, 0 0 0 円

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

第2 評価の条件

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

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きを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	板野郡藍住町矢上字春日 117番61 宅地 135.84 m ²	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	板野郡藍住町矢上字春日 117番73 宅地 29.43 m ²	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	板野郡藍住町矢上字春日 117番地61、117番地73 117番61 居宅 木造スレート葺2階建 1階 78.51 m ² <u>2階 39.71 m²</u> 延 118.22 m ²	
番号	特 記 事 項		
1・2	物件3の敷地として一体利用されている。		

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 一体地）

位置・交通	J R 高徳線「勝瑞」駅の北西方・道路距離約3.7km 最寄バス停「矢上」の北西方・道路距離約360m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	付近は主要地方道松茂吉野線の北側背後に位置し、春日森団地内に形成された一般住宅を中心とした既成住宅地域である。古い団地であるものの、新しい住宅への建て替え等の世代交代も見られる。	
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	非線引都市計画区域 － 60% 200% － －
画地条件	地積 間口・奥行 形状 地勢 街路接面状況 街路との高低 その他	165.27㎡ 約15.6m・約11.5m ほぼ整形 概ね平坦 角地 概ね等高 特になし
接面道路の状況	・南側現況幅員約6.0m舗装町道「北分春日森」線（建築基準法第42条第1項1号道路に該当）に接面。 ・西側現況幅員約4.0m舗装町道「春日森団地2号」線（建築基準法第42条第1項1号道路に該当）に接面。	

土地の利用状況等	・ 物件1、2土地は一体で物件3建物の敷地に供されている。 ・ 隣地の状況：南側 町道を介して住宅敷地 西側 町道を介して住宅敷地 北側 住宅敷地 東側 住宅敷地 ・ 目的外建物：あり <u>なし</u> (別添「土地建物位置関係図」参照)
供給処理施設	上水道 あり (南側及び西側前面道路に本管あり) 都市ガス なし 下水道 なし
周知の埋蔵文化財包蔵地の指定	該当しない
地下埋設物の有無	目的土地には既存の建物があるため、現地調査において地下埋設物の存否を確認することができず詳細不明であり、具体的には専門業者による調査が必要である。
土壌汚染の有無	過去の地歴調査及び現地調査の結果から目的土地に土壌汚染が存する可能性は低いと推定されるが、確定的には専門業者による調査が必要である。
ハザードマップ	・ 藍住町洪水・高潮ハザードマップによると洪水浸水想定区域（吉野川流域、旧吉野川・今切川流域）に該当する。
特記事項	・ 対象敷地の東側に小型車を縦列で2台分置けるスペースがある。ただし、幅が狭いためファミリーカー等の駐車は困難である。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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56年3月2日新築 経 過 年 数：約45年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了しているものと認められる。 ※ 関係人（物件所有者ではない）の陳述によると、物件所有者が5年以上前に売却を目的に大規模なリフォームを行ったとのことである。（リフォームの実施については特記事項に記載）
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：カラー鉄板等 内 壁：ビニールクロス、プリント合板等 天 井：ビニールクロス等 床 ：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水衛生等 その他：ベランダ等（※1）
床面積（現況）	概測により登記面積と概ね同じと認定した。（延118.22㎡）
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：別添「間取図」参照
品 等	普通程度
保守管理の状態	劣る
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	・物件所有者が転売目的で内外装の大規模なリフォームを行ったものと思われる。リフォーム実施のおおよその範囲について、外部については外壁や軒天、木部等の全面的な塗り替えを行い、内部については内壁・天井のビニールクロスの張り替え、フローリングの張り替え、畳の交換、一部建具・襖や設備器具の交換等を行ったものと推測される。 ・関係人の陳述によると、リフォーム後から空家の状態が続いているとのことである。 ・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。 ・建築時期から判断して、昭和56年6月1日施行のいわゆる新耐震基準を充たしていない可能性が高い。 ・徳島県東部県土整備局〈徳島庁舎〉建築指導担当によると、物件3建物は建築確認を了しているが、検査済は受けていないとのことである。 ※1 2階にベランダがあり、廊下の腰窓から出入りするようになっているが、腰窓の位置が廊下の床より相当高いため、ベランダに出入りするためにはステップ台等が必要である。
----------------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	40,800	1.05	135.84	0.90	5,237,000
2	40,800	1.05	29.43	0.90	1,135,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 藍住(県)ー1

標準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $42,000 \text{ 円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 103 = 40,800 \text{ 円/㎡}$

◇ 時点修正: 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正: 標準的 1.00

◇ 地域格差: 街路条件1.00、交通接近条件1.00、環境条件1.03、行政的条件1.00 相乗積1.03

イ 個別格差: 角地1.05

ウ 地 積: 登記数量による。

エ 建付減価: 0.90 (建物と敷地との適応の状態等を考慮。)

② 物件3（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向、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	180,000	118.22	0.05	1,064,000

ウ 現価率:

- ・ 現況を勘案し、リフォームの状態を考慮して、現価率を5%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		土地利用権等価格 (円) ア × イ = ウ
1	5,237,000	0.50	法定地上権	2,619,000
2	1,135,000	0.50	法定地上権	568,000
土地利用権等価格(合計)				3,187,000

イ 土地利用権等割合 建物の規模、位置等を総合的に勘案して、物件3建物が有する土地利用権の及ぶ範囲を物件1及び2の土地全体と判定した。当該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	5,237,000	－ 2,619,000		0.90	0.70	1,640,000
2	1,135,000	－ 568,000		0.90	0.70	350,000
3	1,064,000	＋ 3,187,000	1.0	0.90	0.70	2,670,000
一括価格(合計)						4,660,000

ウ 占有減価修正： 特になし(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： 駐車場が狭いため駐車出来る車のサイズが限定されること、建物の耐用年数がほぼ満了していること等の理由により、なお市場性が劣ると判断されるので、上記の修正を行った。

オ 競売市場修正： 第2「評価の条件」記載後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

地価調査基準地(藍住(県)-1)

所	在	： 板野郡藍住町東中富字北榜示2番49
価	格	： 42,000 円/m ²
位	置	： 藍住西小学校の南西方約220m(直線距離)に位置する。
価	格	時 点
地	積	： 195 m ²
供	給 処 理 施 設	： 水道
接	面 街 路	： 東6.0m町道
用	途 指 定	等
		： 非線引都市計画区域
		建ぺい率 60%、容積率 200%
地 域 の 概 要	要	： 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図（出典：藍住町 平成20年3月編集 縮尺1万分の1「白図」）
- 2 土地公図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 建物図面及び各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図

以 上



土地公図写し

所在：板野郡藍住町矢上字春日



物件 (1) 土地

登記年月日：昭和53年8月28日

3015985

前 117-4 後 新 117-4
地 番 117-55 117-56 117-57 117-58 117-59 117-60 117-61 117-62 117-63 117-64 117-65 117-66 117-67 117-68

地積測量図
地積測量図



徳島県土地家屋調査士会用紙

作製者

申請人

縮尺 1/600

昭和53年8月28日
平成

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11月4日 徳島地方方法務局

登記官

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11月4日 徳島地方方法務局

登記官

3015986

1枚目と同様

地積測量図

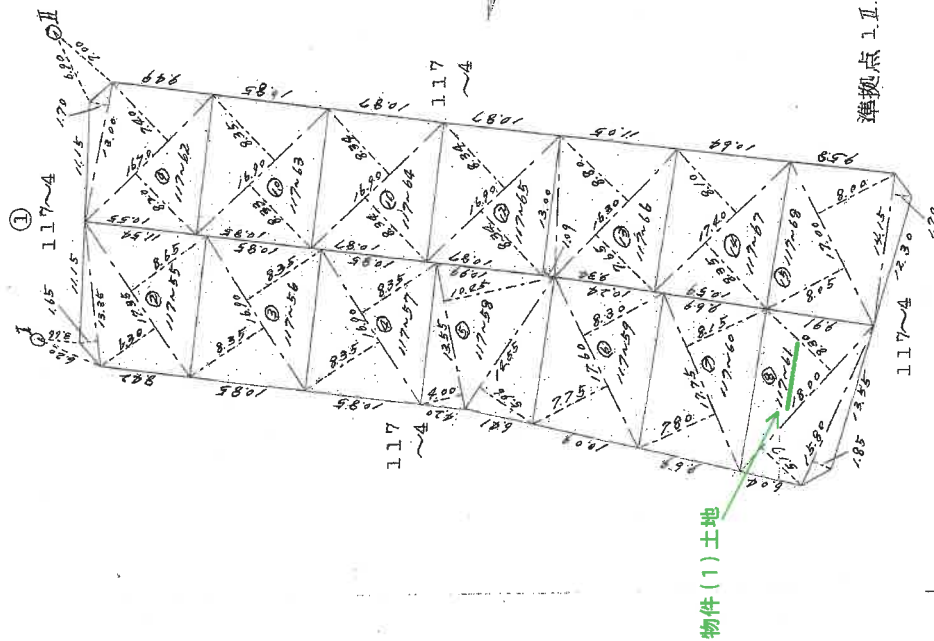
2/3

土地の所在 板野郡藍住町矢上字春日

地番 117-55, 117-56, 117-57, 117-58, 117-59, 117-60, 117-61, 117-62, 117-63, 117-64, 117-65, 117-66, 117-67, 117-68

差引計算

5631.08
-140.7050
-141.1150
-141.1150
-141.25775
-141.2400
-141.55625
-135.8450
-141.6350
-140.9460
-140.9460
-140.9460
-141.1525
-143.1150
-148.4525
① 3651.0530



作製者

申請人

縮尺 1/500

徳島県土地家屋調査士会用紙

登記年月日：昭和53年8月28日

令和7年11月4日 徳島県土地家屋調査士事務所

3015987

1枚目と同様

地積測量図

地

番

求積

② 117~55

17.35X6.30 = 109.3050
17.35X8.65 = 150.0775
13.35X1.65 = 22.0275
計 281.4100
1/2 140.7050
地積 140.70m²

③ 117~56

16.90X8.35 = 141.1150
16.90X8.35 = 141.1150
計 282.2300
1/2 141.1150
地積 141.11m²

④ 117~57

16.90X8.35 = 141.1150
16.90X8.35 = 141.1150
計 282.2300
1/2 141.1150
地積 141.11m²

⑤ 117~58

13.55X4.00 = 54.2000
13.55X10.45 = 141.5975
14.55X5.96 = 86.7180
計 282.5155
1/2 141.25775
地積 141.25m²

⑥ 117~59

17.60X7.75 = 136.4000
17.60X8.30 = 146.0800
計 282.4800
1/2 141.2400
地積 141.24m²

⑦ 117~60

17.75X7.80 = 138.4500
17.75X8.15 = 144.6625
計 283.1125
1/2 141.55625
地積 141.55m²

物件(1)土地

⑧ 117~61

18.00X8.30 = 149.4000
18.00X5.17 = 93.0600
15.80X1.85 = 29.2300
計 271.6900
1/2 135.8450
地積 135.84m²

⑨ 117~62

16.70X8.20 = 136.9400
16.70X7.40 = 123.5800
13.00X1.75 = 22.7500
計 283.2700
1/2 141.6350
地積 141.63m²

土地の所在 板野郡藍住町矢上字春日

⑩ 117~63

16.90X8.33 = 140.7770
16.90X8.35 = 141.1150
計 281.8920
1/2 140.9460
地積 140.94m²

⑪ 117~64

16.90X8.34 = 140.9460
16.90X8.34 = 140.9460
計 281.8920
1/2 140.9460
地積 140.94m²

⑫ 117~65

16.90X8.34 = 140.9460
16.90X8.34 = 140.9460
計 281.8920
1/2 140.9460
地積 140.94m²

⑬ 117~66

16.30X7.65 = 124.6950
16.30X8.80 = 143.4400
13.00X1.09 = 14.1700
計 282.3050
1/2 141.1525
地積 141.15m²

⑭ 117~67

17.40X8.35 = 145.2900
17.40X8.10 = 140.9400
計 286.2300
1/2 143.1150
地積 143.11m²

⑮ 117~68

17.00X8.05 = 136.8500
17.00X8.00 = 136.0000
14.15X1.70 = 24.0550
計 296.9050
1/2 148.4525
地積 148.45m²

作製者

申請人

縮尺 1/

徳島県土地家屋調査士事務所

登記年月日：昭和54年2月27日

公用

3015990

前 117-60 後 新117-60

地 積 測 量 図

地 番 117-73

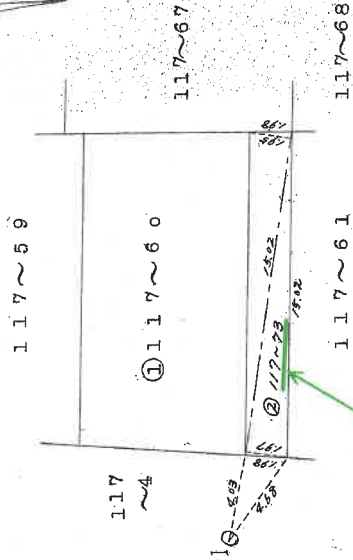
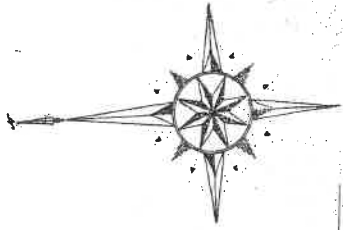
土地の所在 板野郡藍住町矢上字春日

② 117-73

$15.02 \times 1.97 = 29.5894$
 $15.02 \times 1.95 = 29.2890$
 計 58.8784
 $\frac{1}{2} 29.4392$
 地積 29.43m²

差引計算

141.5562
 - 29.4392
 ① 112.1170



物件(2)土地

117番53レハ12番54の境界
 準拠点 1 コンタリートプロッタ（北東）角

昭和 平成 54年 2月27日

作製者

申請人

縮尺 1/250

徳島県土地家屋調査士会用紙

請求番号：9-4

A3をA4サイズに
縮小（約70%）

登記官

登記年月日：昭和56年4月2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4日 徳島地方裁判所

各階平面図 7009716

建物図面図

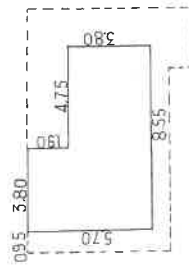
家屋番号 117-41

建物の所在 板野郡藍住町上字春日117番地61.117番地23

求積表

8.55	×	3.80	=	32.49
1.90	×	3.80	=	7.22
2階床面積				39.71

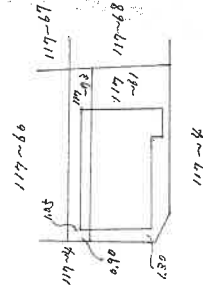
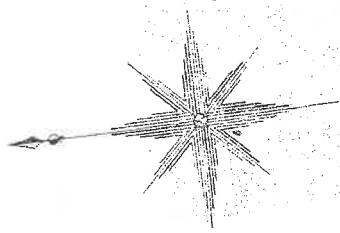
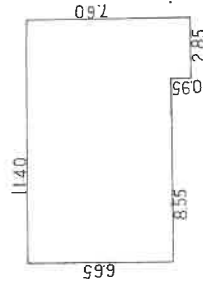
2 階



求積表

11.40	×	6.65	=	75.8100
0.95	×	2.85	=	2.7075
1階床面積				78.5175

1 階



昭和56年4月2日
平成

作製者

縮尺 1/250

申請人

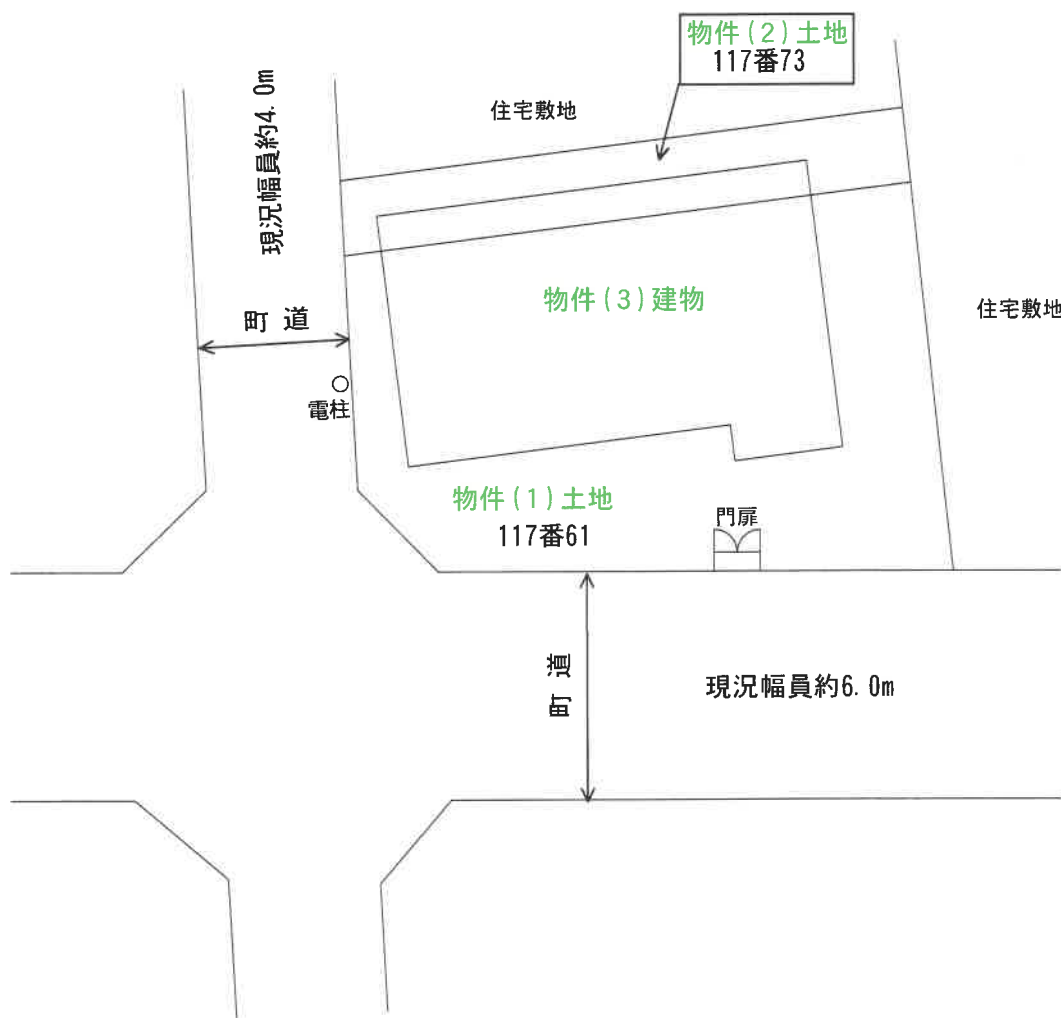
縮尺 1/500

徳島県土地家屋調査士会

物件 (3) 建物

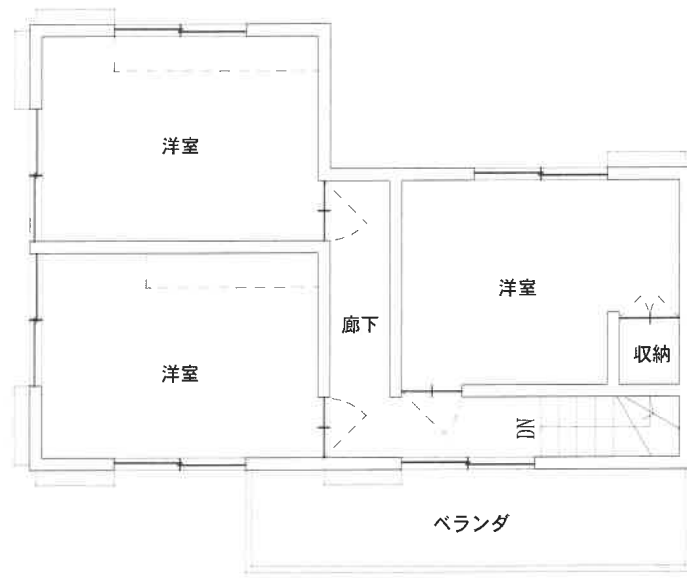
土地建物位置関係図

縮尺 1 : 200

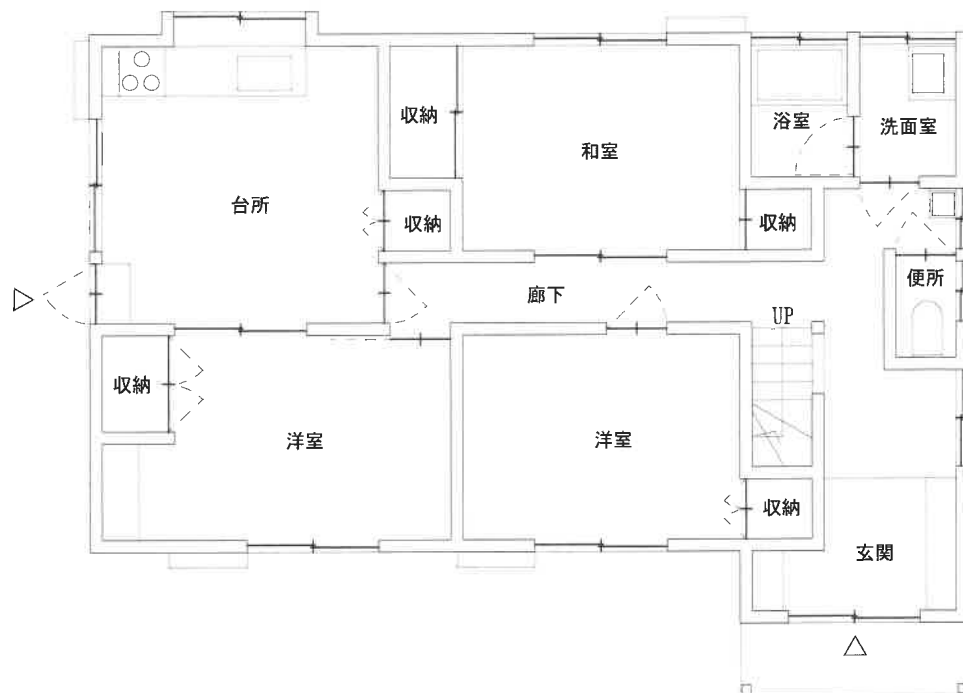


当該図面は土地建物の位置関係図等の概略を示したものであり、実測図ではありません。

間取図 (概略)



2階平面図



1階平面図