

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 徳島県阿波市吉野町西条字宮ノ前
 地 番 40 番
 地 目 宅地
 地 積 523.11 平方メートル

- 2 所 在 徳島県阿波市吉野町西条字宮ノ前
 39 番地 1、38 番地 2、37 番地 1、
 40 番地、39 番地 3
 家屋 番号 39 番 1
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 59.09 平方メートル
 2 階 34.19 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造スレート葺平家建
 床 面 積 20.35 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 約 31.18 平方メートル
 符 号 2
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 23.76 平方メートル



物 件 目 録

2階 16.92平方メートル

符 号 3

種 類 店舗

構 造 鉄骨造鋼板葺平家建

床 面 積 100.45平方メートル

(現況)

種 類 店舗・居宅

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 約7.23平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 約9.52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☐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 5月20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 徳島県阿波市吉野町西条字宮ノ前
 地 番 40番
 地 目 宅地
 地 積 523.11平方メートル

- 2 所 在 徳島県阿波市吉野町西条字宮ノ前
 39番地1、38番地2、37番地1、
 40番地、39番地3
 家屋 番号 39番1
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 59.09平方メートル
 2階 34.19平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造スレート葺平家建
 床 面 積 20.35平方メートル
 (現況)
 床 面 積 約31.18平方メートル
 符 号 2
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 23.76平方メートル



物 件 目 録

2階 16.92平方メートル

符 号 3

種 類 店舗

構 造 鉄骨造鋼板葺平家建

床 面 積 100.45平方メートル

(現況)

種 類 店舗・居宅

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 約7.23平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 約9.52平方メートル



令和7年（ケ）第89号

令和8年3月30日受理

令和8年4月27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 徳島県阿波市吉野町西条字宮ノ前
 地 番 40 番
 地 目 宅地
 地 積 523.11 平方メートル

- 2 所 在 徳島県阿波市吉野町西条字宮ノ前
 39 番地 1、38 番地 2、37 番地 1、
 40 番地、39 番地 3
 家屋 番号 39 番 1
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 59.09 平方メートル
 2 階 34.19 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造スレート葺平家建
 床 面 積 20.35 平方メートル
 符 号 2
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 23.76 平方メートル
 2 階 16.92 平方メートル
 符 号 3

物 件 目 録

種 類	店舗
構 造	鉄骨造鋼板葺平家建
床 面 積	100.45平方メートル

(土地・建物用)

不動産の表示		「物件目録」のとおり														
住居表示		(住居表示未実施)														
土地		物件 1														
現況地目	☒ 宅地 ☐ 公衆用道路 ☐ 畑 ☐ 田 ☐															
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」が、本件土地上に下記建物を所有し、占有している。 ☐ 「その他の者」が、 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	☒ ない ☐ ある															
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) ☒ 附属建物 符号1につき、「床面積」が「約31.18㎡(概測)」 ☒ 附属建物 符号3につき、「種類」が「店舗・居宅」															
物件目録にない附属建物	<table border="0"><tr><td>☐ ない</td><td>附属建物 2-4</td><td>附属建物 2-5</td></tr><tr><td rowspan="4">☒ ある</td><td rowspan="4">{</td><td>☒ 種類：物置</td><td>☒ 種類：物置</td></tr><tr><td>☒ 構造：軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建</td><td>☒ 構造：軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建</td></tr><tr><td>☒ 床面積：約7.23㎡(概測)</td><td>☒ 床面積：約9.52㎡(概測)</td></tr><tr><td></td><td></td></tr></table>			☐ ない	附属建物 2-4	附属建物 2-5	☒ ある	{	☒ 種類：物置	☒ 種類：物置	☒ 構造：軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建	☒ 構造：軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建	☒ 床面積：約7.23㎡(概測)	☒ 床面積：約9.52㎡(概測)		
☐ ない	附属建物 2-4	附属建物 2-5														
☒ ある	{	☒ 種類：物置	☒ 種類：物置													
		☒ 構造：軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建	☒ 構造：軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建													
		☒ 床面積：約7.23㎡(概測)	☒ 床面積：約9.52㎡(概測)													
占有者及び占有状況	☒ 「建物所有者」が、居宅、店舗、物置として、占有している。 ☐ 「その他の者」が、 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	<table border="0"><tr><td rowspan="2">☒ ない ☐ ある</td><td rowspan="2">{</td><td>地方裁判所</td><td>支部</td><td>令和 年()第 号</td></tr><tr><td>保管開始日</td><td>令和 年 月 日</td></tr></table>			☒ 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						
☒ 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

(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 (所有者)	1 私は物件 1 土地・物件 2 建物の所有者であり、同物件は私が占有しています。 2 物件 2 建物のうち附属建物(符号 3)では、元々薬局を経営していましたが、私の体調の関係で、約 3 年前から休業しています。私の年齢は、今年で 94 歳になります。
B (A の娘)	1 私は A の娘ですが、A は高齢で体調の問題もありますので、本日は私が立ち会い、ご説明いたします。私は、この土地・建物のことについては、よく分かっています。 2 物件 1 土地につき、隣接地との間で境界に関する紛争はありません。また、物件 1 土地・物件 2 建物ともに、他人との間での貸借関係はありません。 3 物件 2 建物のうち附属建物(符号 3)では A が長年薬局をやっていましたが、A が休業し始めたと述べている頃から、実際には、お店は閉店しています。 4 薬局として置いていた薬品のうち、納入業者が引き揚げるべきものは、閉店後にすべて引き上げていきました。現在店内には商品(薬品等)が残置されておりますが、残っている物は A に所有権があるものばかりです。 5 また、物件 2 建物は「主である建物」のほかに、「附属建物」がいくつかありますが、その中に入っている物は A とその家族のものばかりです。

(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

【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、物件1土地(1筆)の土地上に、物件2建物が築造されているが、同建物は、2個の居宅、1個の店舗、3個の物置で構成されている(未登記附属建物を含む)。

【占有関係】(同条同項)

- ・ 物件1土地は、上記のとおり、その全面が物件2建物が存立するためにその敷地として、建物所有者によって占有されている。
- ・ 物件2建物は、所有者によって占有されている。なお、その占有関係の詳細は(2枚目)に記載のとおりである。

【土地の範囲、境界】

- ・ 物件1土地につき、法務局には不動産登記法第14条第1項の地図が存在し、同地図には現地復元力がある。また、現況目視上もその範囲は比較的明瞭である。

【接道等】

- ・ 物件1土地は、その北側が舗装県道に接面しており、接面付近での幅員は約8.8mである。また、その東側が舗装市道に接面しており、接面付近での幅員は約5.4～5.6mである。なお、本件土地は、都市計画法上の都市計画区域には位置していない。

【土地の状況】

- ・ 物件1土地のほぼ全域が物件2建物が存立するための敷地として利用されているが、南端の一部には家庭菜園状の形状をした部分がある(写真11)。
- ・ なお、写真40に示す部分では、南側に隣接する目的外土地(地番38番1)上の屋根の一部が、物件1土地上へ越境している可能性がある。
- ・ また、写真41に示す部分では、南側に隣接する目的外土地(地番38番1)のコンクリート基礎の一部が、物件1土地内に越境している可能性がある。
- ・ また、写真41に示すように、物件1土地内に存在する樹木の枝の一部が、南側に隣接する目的外土地(地番38番1)に越境している可能性がある。
- ・ 以上から、上記越境の可能性に関し、買受人は隣接土地及び同土地上の建物の各所有者との間で、これらの権利関係につき協議しておくことが望ましい。
- ・ 写真42に示す部分には、今は使用されていない井戸を蓋で覆った状況が確認できる。

【建物の状況】

- ・ 物件2建物は、主である建物のほか、登記された附属建物が3個、未登記の附属建物が2個によって構成されているが、そのうち登記された部分についての新築時期は、Bによれば昭和51～61年頃との説明である。また、未登記の附属建物2個については、いずれも30年以上前から存在していたとの説明である。したがって、相当の経年劣化が顕著に認められる。
- ・ 特に、写真27、29に示す部分では、雨漏り跡が認められる。また、附属建物符号3(店舗・居宅)の台所・食堂とされている部屋では歩く際床材の軋みが確認された。また、写真30、33、34に示す部分では屋根材が風雨で傷み崩落している状況が見られる。また、写真35に示す部分では、壁面の板材の劣化が極めて顕著である。さらに、写真38、39に示す部分では、床材が抜け落ちているほか、屋根材に穴が開いているのが確認できる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

【残置された薬品について】

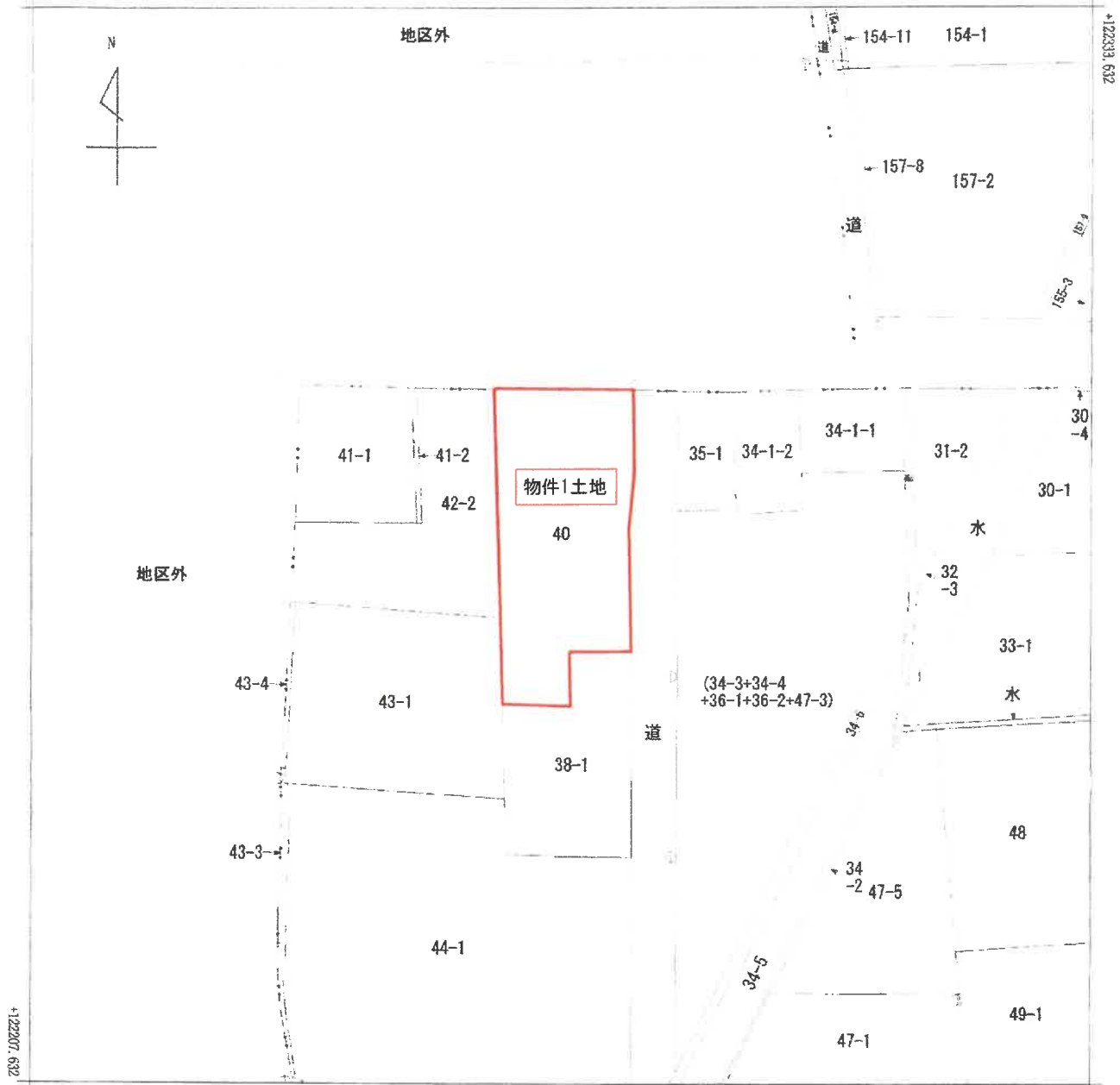
- ・ 写真12、13、14に示すように、附属建物符号3(店舗)内には、薬局を営んでいた際の商品としての薬品が多数残置されている。この点、残置された物品が薬品であることに鑑み、買受人は所有者から説明を受けるなどし、その処分につき特に注意をする必要がある。
- ・ また、Aの説明によれば、業者を使って附属建物符号3(店舗)の天井裏に断熱材を設置してもらったことがあるが、取り扱った業者によれば断熱材が入ったビニールが裂ければ人体に良くない影響を与える物が含まれている旨の説明を受けたとのことであった。そこで、同様の件につきBにも確認をしたが、Bとしては、その件について詳しいことは知らないとの説明であった。なお、上記の点については専門家による調査によらなければ詳細は明らかとはならないと思料される。

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3月31日（火） 10:50 — 11:00	当庁	阿波市役所に対し図面、航空写真などの資料請求書面作成及び送付
令和8年4月15日（水） 9:50 — 12:20	目的物件所在地	物件調査、聴取調査 （A、B立会）
令和8年4月15日（水） 13:07 — 13:16	阿波市役所	接道及び公法上の規制等の調査
—		
—		
—		
—		
—		
—		
—		
—		
—		
—		
(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

法第14条地図写し

※法務局備付の公図を約70%に縮小



+81566.466 (座標値種別: 図上測定)

吉野町西条
字宮ノ前
吉野町西条
字宮ノ前
地番区域見出

請求部	所在	阿波市吉野町西条字宮ノ前				地番	40番			
出力尺	1/500	精度区	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59年8月			備付年月日(原図)	昭和60年7月25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。
(徳島地方法務局管轄)

令和7年11月14日

徳島地方法務局美馬支局

請求番号 32-1
(1/1)

登記官



登記年月日：昭和61年9月19日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(徳島地方法院管轄)
令和7年11月14日 徳島地方法院管轄支部

令和7年11月14日

德島地方方法務局英屬支局

改訂品2冊

(8 枚目)

呼 号: 32-2 (1/3)

各階平面図

國家審判

建物の所在 板野郡古野町西条字道

建 物 圖 面 圖
各 階 平 面 圖

3 3 9 1, 3 8 2, 3 9 香地 3
3 9 香地 1, 4 0 香地 3

物件2建物
(附属建物：符号3)

物件2建物
(附属建物: 符号2)

物件2建物
(主である建物)

物件2建物
(附属建物:符号1)

昭和 61 年 9 月 9 日

申請

繡

製作

中国工程咨询协会

500

各階平面図写し

※法 局備付の図面を約70%に縮小

登記年月日：昭和61年9月13日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(徳島地方建設局 建築課)
令和7年11月14日 徳島地方建設局 建築課

(9 枚目)

登記官

請求番号：32-2

(3/3)

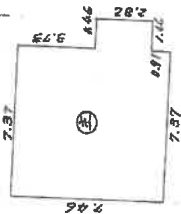
各階平面図 4101045

建物図面
各階平面図

家屋番号	39-1
建物の所在	徳島県吉野郡吉野町西条字蔵ノ前39番地2、38番地2、37番地1、40番地、39番地3

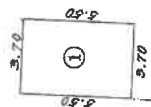
1 階

1/2



物件2建物
(主である建物)

物件2建物
(附属建物：符号1)



7.37 × 7.40 = 54.9802
1.46 × 2.82 = 4.1172

59.0974
床面積 59.09 ㎡

3.70 × 5.50 = 20.3500
床面積 20.35 ㎡

2 階



7.37 × 4.64 = 34.1968
床面積 34.19 ㎡

作製者

申請

縮尺 1/250

1/250

各階平面図写し

※、局備付の図面を約70%に縮小

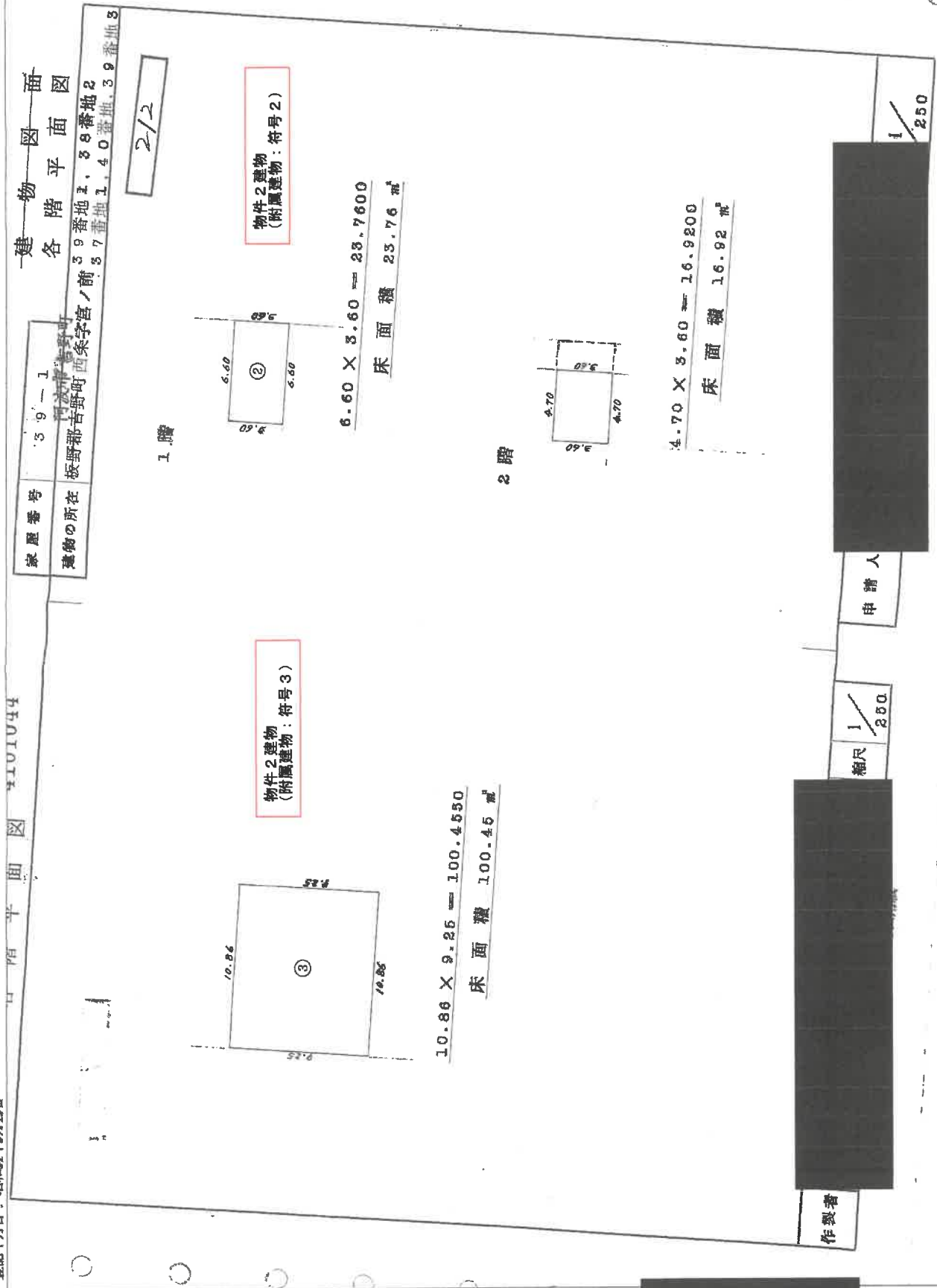
登記年月日：昭和61年9月19日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(徳島地方裁判所管轄)
令和7年11月14日 徳島地方裁判所 裁判官

登記官

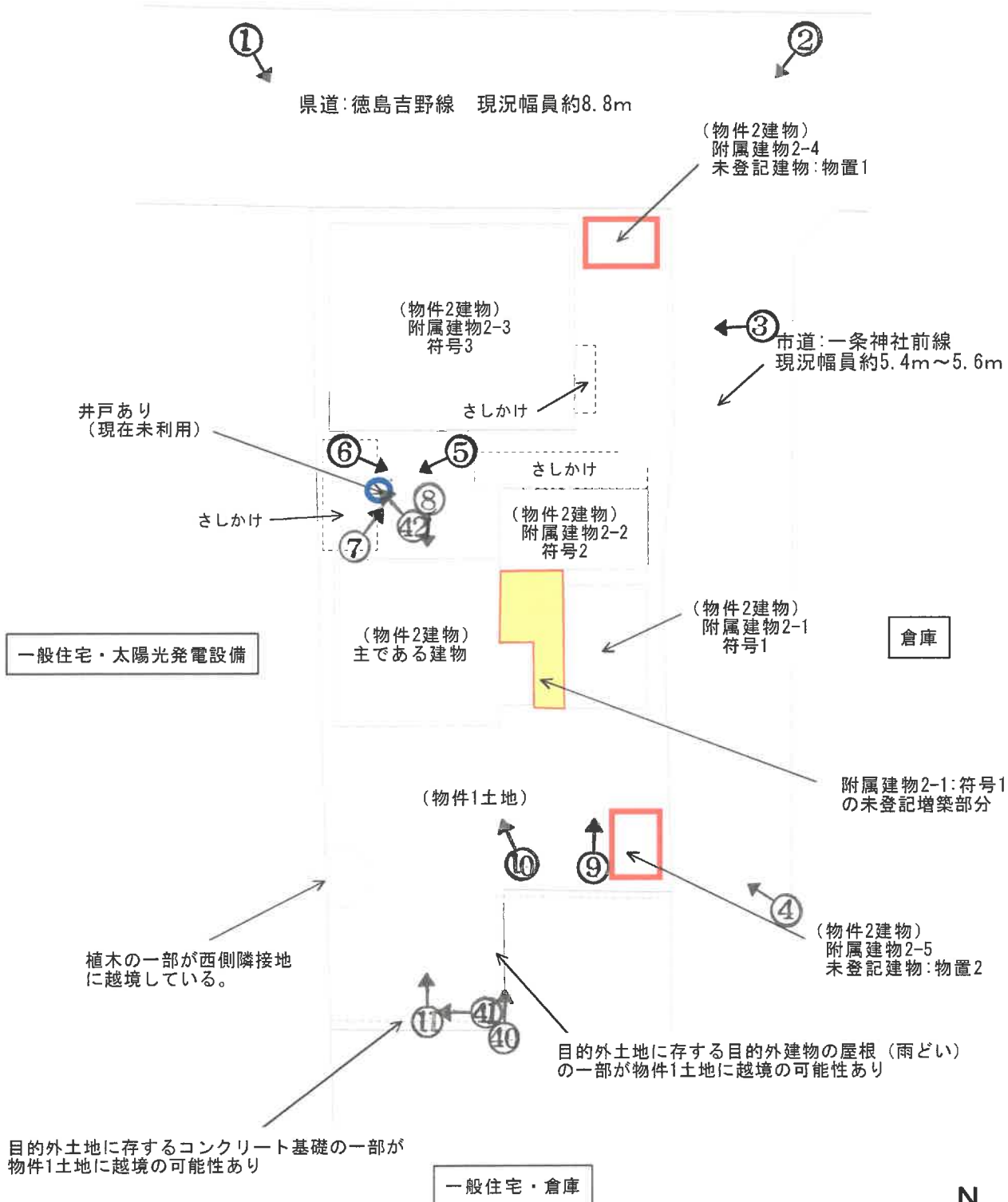
請求番号：32-2

(2/3)



土地建物位置関係図

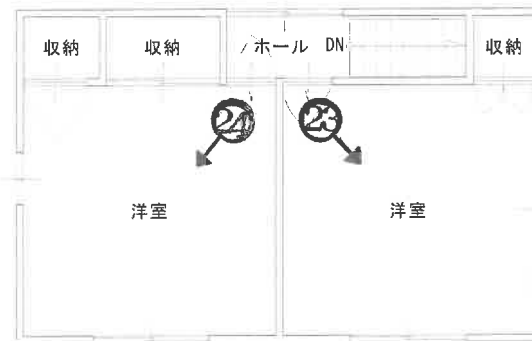
一般住宅・店舗併用住宅等



※土地建物の位置関係等を示した概略図であり実測図ではありません。

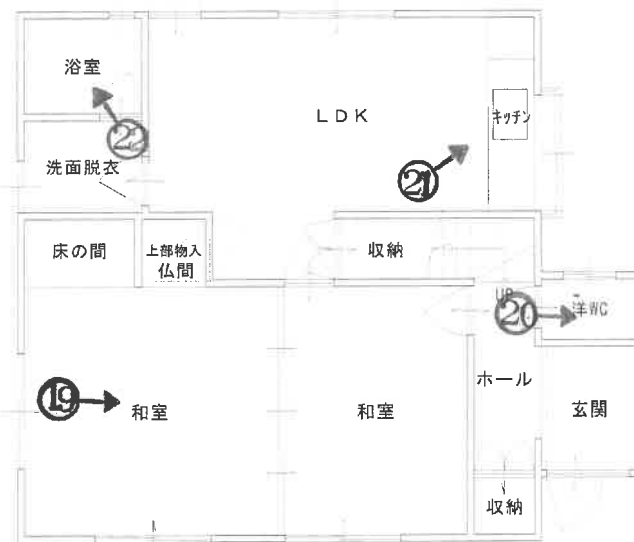
縮尺1：250

間取り図



物件2建物（主である建物）

2階平面図

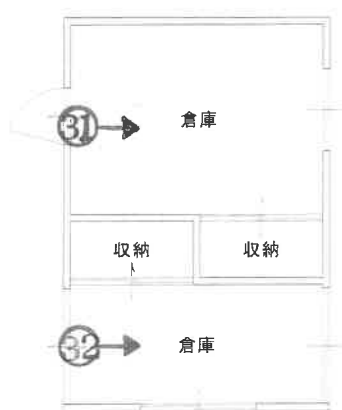


物件2建物（主である建物）

1階平面図

※概略図であり、現況と相違する場合がある。

間取り図



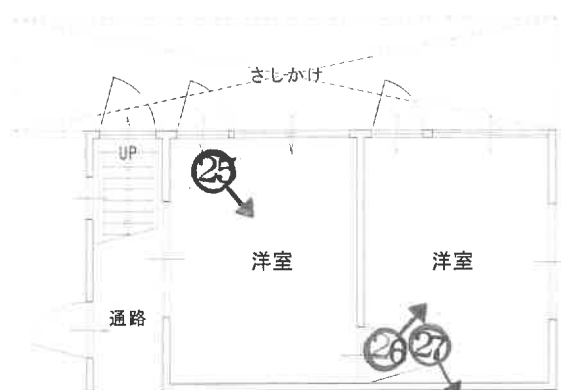
物件2建物（附属建物2-1：符号1）

1階平面図



物件2建物（附属建物2-2：符号2）

2階平面図

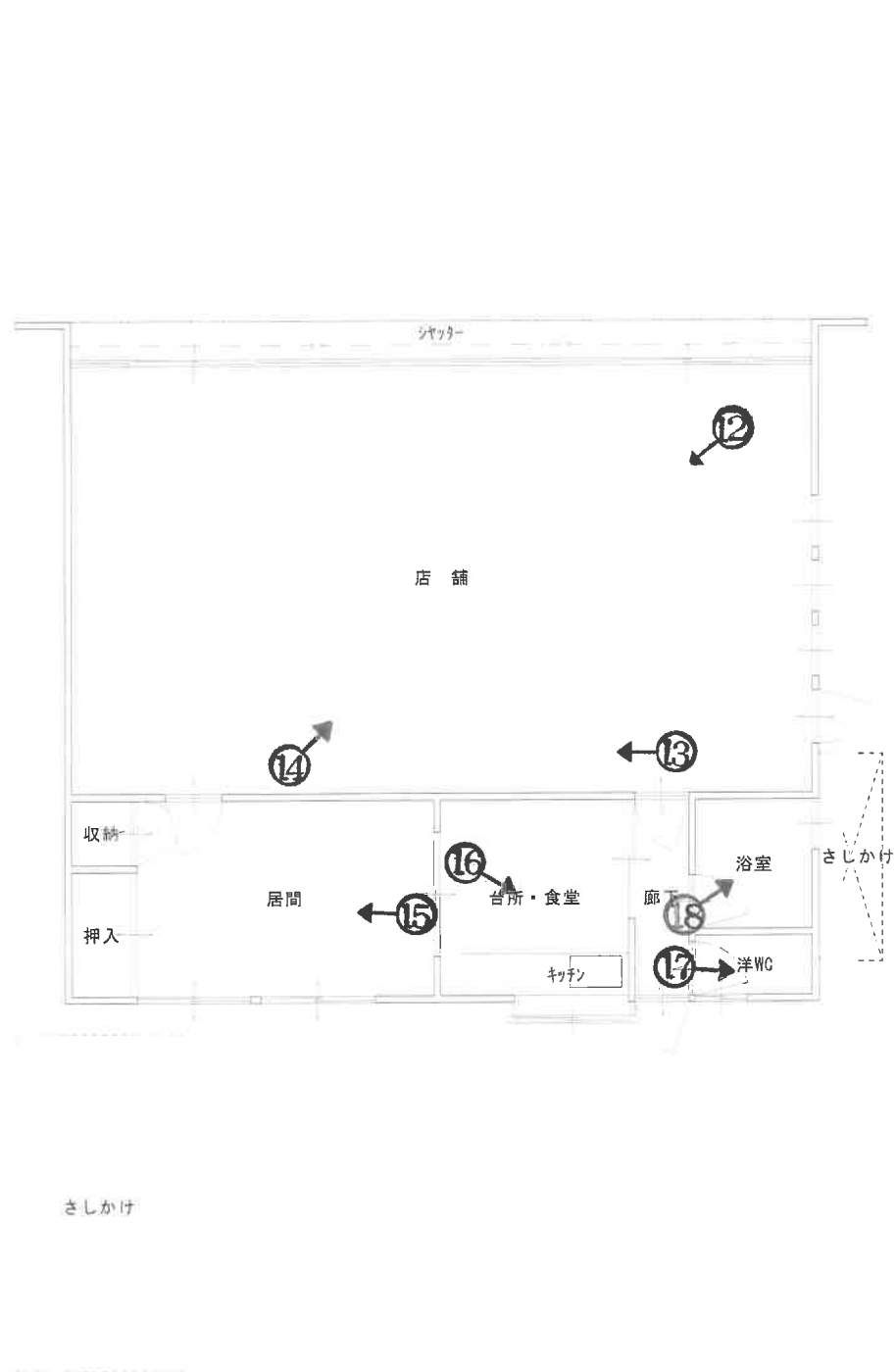


物件2建物（附属建物2-2：符号2）

1階平面図

※概略図であり、現況と相違する場合がある。

間取り図

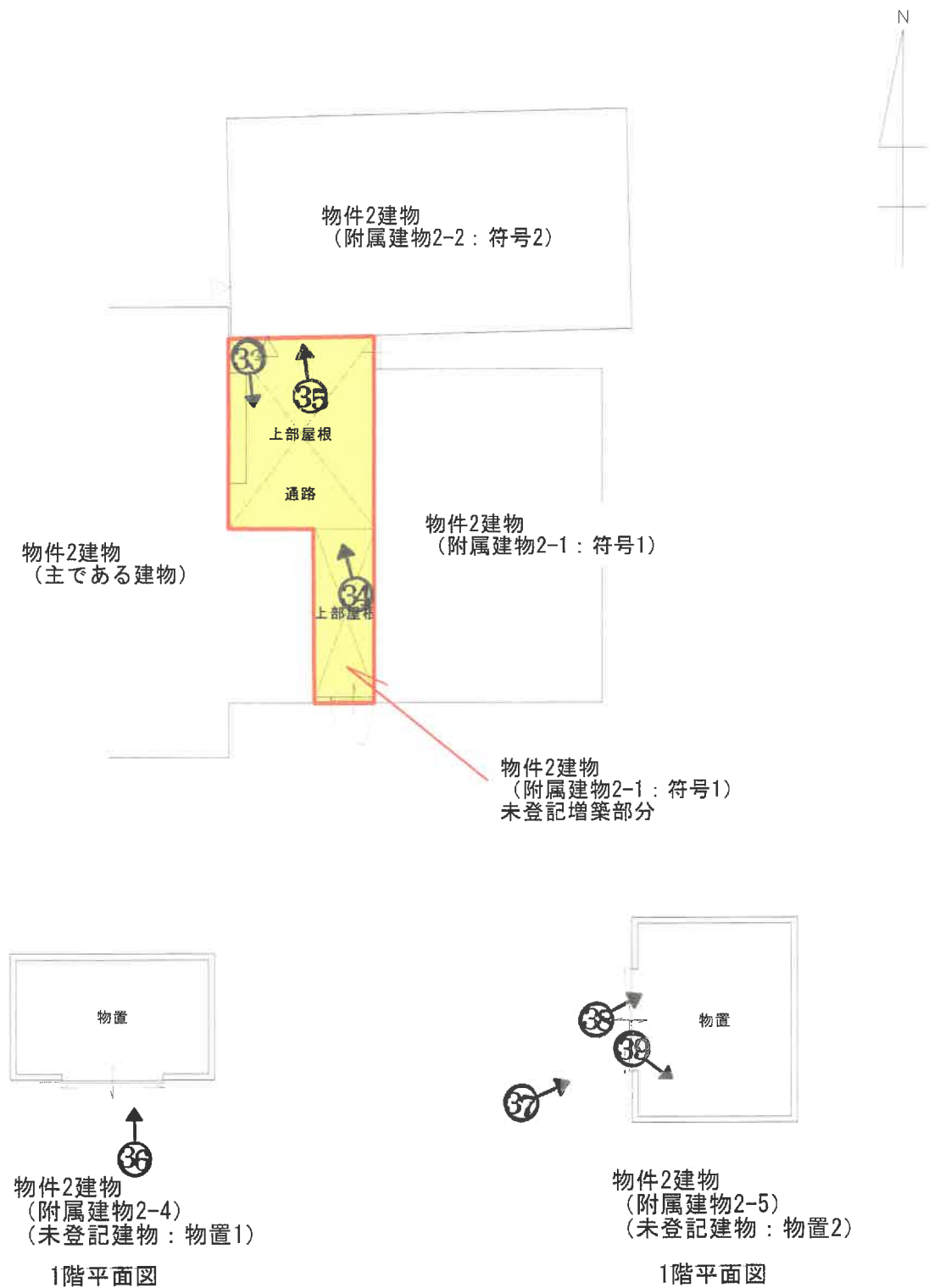


物件2建物（附属建物2-3：符号3）

1階平面図

※概略図であり、現況と相違する場合がある。

間取り図



※概略図であり、現況と相違する場合がある。

1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



(25 枚目)

21



22



(26 枚目)

23

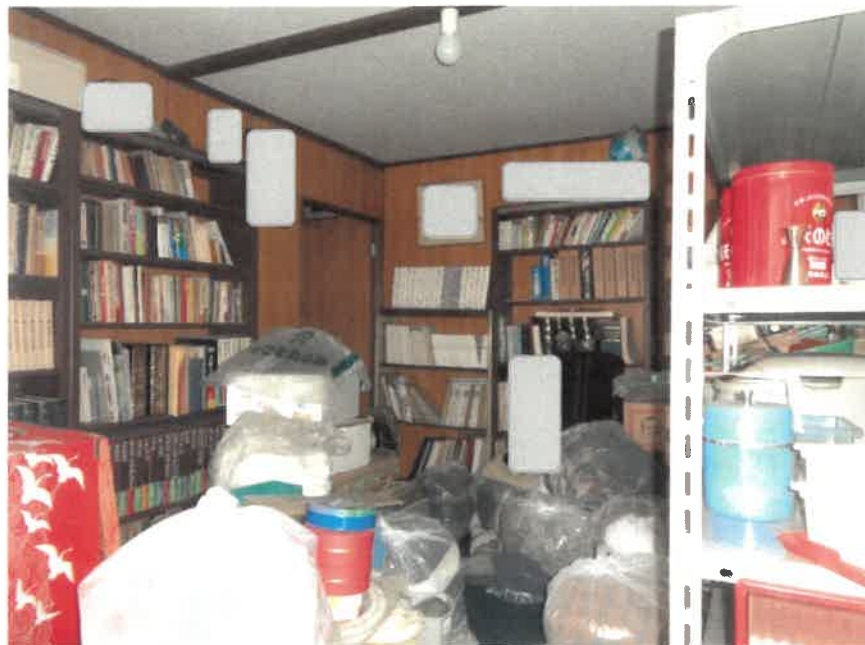


24



(27 枚目)

25



26



(28 枚目)

27



28



(29 枚目)

29



30



(30 枚目)

31



32



(31 枚目)

33



34



(32 枚目)

35



36



(33 枚目)

37



38

床材が抜け落ちている状況



(34 枚目)

39

屋根材に穴が開いている状況



40

物件1土地

目的外土地（地番38番1）上の建物



41

目的外土地（地番 3 8 番 1）

物件 1 土地



物件 1 土地上の樹木

42

今は使用されていない井戸を蓋で覆った状況



令和 7 年（ケ）第 89 号

令和 8 年 4 月 15 日現地調査

令和 8 年 4 月 22 日評 価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士

相 澤 貴 之

第1 評価額

一括価格	
金 2,940,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,190,000 円
物件2(建物)	金 1,750,000 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きを取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 土地	所 在 地 番 地 目 地 積	徳島県阿波市吉野町西条字 宮ノ前 40番 宅地 523.11m ²	
2 主である 建物	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	徳島県阿波市吉野町西条字 宮ノ前39番地1、38番地2、 37番地1、40番地、39番地3 39番1 居宅 軽量鉄骨造鋼板葺2階建 1階 59.09m ² 2階 34.19m ² 延 93.28m ²	
2-1 附属建物	符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 物置 木造スレート葺平家建 20.35m ²	約31.18m ² （概測）
2-2 附属建物	符 号 種 類 構 造 床 面 積	2 居宅 軽量鉄骨造鋼板葺2階建 1階 23.76m ² 2階 16.92m ² 延 40.68m ²	
2-3 附属建物	符 号 種 類 構 造 床 面 積	3 店舗 鉄骨造鋼板葺平家建 100.45m ²	店舗・居宅

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
2-4 附属建物	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(未登記)	物置 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶ き平家建 約7.23㎡ (概測)
2-5 附属建物	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(未登記)	物置 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶ き平家建 約9.52㎡ (概測)
番号	特 記 事 項		
1～2	物件2建物のうち、「主である建物」、「附属建物2-1：符号1」、「附属建物2-2：符号2」の3棟は未登記増築部分を介して外観上は一体となっている。但し、内部で往来が可能となっているのは「附属建物2-1：符号1」と「附属建物2-2：符号2」のみである。		

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	J R 徳島線「牛島」駅の北西方・道路距離約3.6km 最寄バス停「市瀬」の北方・道路距離約3.5km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	付近は県道徳島吉野線沿いに店舗併用住宅、一般住宅、郵便局等が混在する商住混在地域が形成されている。幹線道路沿いであるため一定の交通量はあるが、旧来からの店舗等が建ち並び、営業していない店舗も多く見受けられる等、商業繁華性は低位である。	
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	都市計画区域外 - - - - -
画地条件	地積 間口・奥行 形状 地勢 街路接面状況 街路との高低差 その他	523.11m ² (登記面積を採用) 北側間口：約16.0m、奥行：約30m～約37m 不整形 概ね平坦 角地 概ね等高 なし
接面道路の状況	【北側】現況幅員約8.8m舗装県道：徳島吉野線 【東側】現況幅員約5.4m～5.6m舗装市道：一条神社前線	
土地の利用状況等	・物件1土地は物件2建物（登記建物4棟、未登記建物2棟）の敷地として利用されている。 ・敷地内のやや西寄り、附属建物2-3:符号3の南側に井戸が存する。現在は未利用であり鉄板で覆われている。 ・敷地内の南側は家庭菜園等のような利用状況である。 ・隣地の状況：北側：県道、一般住宅、店舗併用住宅等 東側：市道、倉庫 西側：一般住宅、太陽光発電設備 南側：一般住宅・倉庫 ・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 (北側県道に75mm上水道管・引き込みあり、東側市道には40mm上水道管のみあり) 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。但し南西方近隣に埋蔵文化財包蔵地が存することから、詳細は阿波市教育委員会社会教育課に確認を要する。
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	徳島県水防・砂防情報マップ及び国土地理院「重ねるハザードマップ」等において公開されている防災情報によれば「洪水浸水想定区域」に該当する。
特記事項	・南側の目的外土地（38番1、所有者：物件1土地所有者の関係者・個人）に存する目的外建物（倉庫）の屋根（雨どい）の一部が物件1土地に越境している可能性あり。 ・南側の目的外土地（38番1、所有者：物件1土地所有者の関係者・個人）のコンクリート基礎の一部が物件1土地に越境している可能性あり。 ・庭の植木の枝の一部が西側隣接地に越境している。

2 建物の概況及び利用状況(物件2)

区 分	物件2建物 (主である建物) (家屋番号39番1)
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日(登記記載) : (新築) 昭和61年8月28日
	経 過 年 数 : 40 年(新築時より)
	経済的残存耐用年数 : ほぼ満了していると認められる。
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : 鋼板葺 外 壁 : 窯業系サイディング 内 壁 : ビニールクロス等 天井 : ビニールクロス、板張り等 床 : 板張り、タタミ等 設 備 : 電気・給排水衛生等 その他 : -
床面積(現況)	概測により登記面積と概ね同じと認定した。(93.28㎡)
現 況 用 途 等	現況用途 : 居宅 間 取 り : 別添「間取り図」参照
品 等	普通程度
保守管理の状態	普通程度
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	・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。 ・建物所有者が居住中につき、室内には家具、日常生活用品等が多数存する。 ・吉野川県土整備事務所総務担当によれば、建築確認の取得記録はあるが、検査済証の交付履歴は見当たらないとのこと。

区 分	物件2建物 (附属建物2-1) (符号1)
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日(登記記載) : (新築) 不詳
	経 過 年 数 : 不詳
	経済的残存耐用年数 : ほぼ満了していると認められる。 ※所有者親族からのヒアリングでは 少なくとも附属建物2-2(符号2)の新築時には存していたはずとのこと。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : 窯業系サイディング 内 壁 : ベニヤ板張り、石膏ボード等 天 井 : ビニールクロス等 床 : 板張り 設 備 : 電気等 その他 : -
床面積(現況)	現地計測による現況床面積の概算は以下のとおり。 ・現況面積: 1階約31.18㎡(未登記増築部分約10.83㎡)
現 況 用 途 等	現況用途: 物置(倉庫) 間 取 り: 別添「間取り図」参照
品 等	劣る
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	・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。 ・未登記増築部分は「主である建物」、「附属建物2-1:符号1」、「附属建物2-2:符号2」の3棟に囲まれた空間に屋根、出入口等を設置したような場所となっている。未登記増築部分の屋根の一部は崩落しており周囲の天板は剥がれ、内装は雨漏り跡が残っている。 ・室内には家具、寝具、その他日用品等が多数存する。

区 分	物件 2 建物 (附属建物2-2) (符号2)
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日(登記記載) : (新築) 昭和51年4月1日 (増築) 昭和61年8月28日
	経 過 年 数 : 50 年(新築時より)
	経済的残存耐用年数 : ほぼ満了していると認められる。
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : 鋼板葺 外 壁 : 窯業系サイディング等 内 壁 : 板張り等 天井 : ビニールクロス等 床 : 板張り等 設 備 : 電気等 その他 : -
床面積(現況)	概測により登記面積と概ね同じと認定した。(40.68㎡)
現 況 用 途 等	現況用途 : 居宅 間 取 り : 別添「間取り図」参照
品 等	劣る
保守管理の状態	普通程度
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	・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。 ・室内には家具、寝具、書籍、その他日用品等が多数存する。 ・2階の天井に雨漏り跡あり。

区 分	物件 2 建物 (附属建物2-3) (符号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) : (新築) 昭和61年6月13日
	経 過 年 数 : 40 年(新築時より)
	経済的残存耐用年数 : ほぼ満了していると認められる。
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : 鋼板葺 外 壁 : 窯業系サイディング、板張り等 内 壁 : ビニールクロス等 天井 : ビニールクロス、石膏ボード等 床 : 板張り、タタミ、土間コンクリート等 設 備 : 電気・給排水衛生等 その他 : 看板・スチールシャッター等 (店舗正面部分)
床面積(現況)	概測により登記面積と概ね同じと認定した。(100.45㎡)
現 況 用 途 等	現況用途 : 店舗・居宅 間 取 り : 別添「間取り図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
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る。所有者の説明によれば、天井裏に断熱材を設置した際に施工業者より断熱材が入ったビニールには人体に良くない影響を与える物が含まれている旨の説明を受けたとのことであるが確定は困難である。よって、詳細については専門機関による調査を要する。
特 記 事 項	・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。 ・台所・食堂の床板の一部は踏み込むと床がきしむ箇所があり、家具等の重量物設置にあたっては注意が必要である。 ・店舗部分には什器備品、商品等が多数あり、居室内にも家具、日用品等が多数見られる。 ・吉野川県土整備事務所総務担当によれば、建築確認の取得記録はあるが、検査済証の交付履歴は見当たらないとのこと。

区 分	物件 2 建物 (附属建物2-4) (未登記建物)
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日(登記記載) : (新築) 不詳
	経 過 年 数 : 不詳
	経済的残存耐用年数 : ほぼ満了していると認められる。 ※所有者親族からのヒアリングでは 少なくとも30年以上は経過している とのこと。
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : 合金メッキ鋼板ぶき 外 壁 : 鋼板等 内 壁 : 鋼板等 天井 : 鋼板等 床 : 鋼板等 設 備 : - その他 : -
床面積(現況)	現地計測による現況床面積の概算は以下のとおり。 ・現況面積: 約7.23㎡
現 況 用 途 等	現況用途: 物置 間 取 り : 別添「間取り図」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	一般的な物置であり、有害物質使用の可能性は低位と判断する。
特 記 事 項	・内部には家具、私物等が保管されている。

区 分	物件 2 建物 (附属建物2-5) (未登記建物)
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日(登記記載) : (新築) 不詳
	経 過 年 数 : 不詳
	経済的残存耐用年数 : ほぼ満了していると認められる。 ※所有者親族からのヒアリングでは 少なくとも30年以上は経過している とのこと。
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : 合金メッキ鋼板ぶき 外 壁 : 鋼板等 内 壁 : 鋼板等 天井 : 鋼板等 床 : 鋼板等 設 備 : - その他 : -
床面積(現況)	現地計測による現況床面積の概算は以下のとおり。 ・現況面積: 約9.52㎡
現 況 用 途 等	現況用途: 物置 間 取 り : 別添「間取り図」参照
品 等	普通
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	一般的な物置であり、有害物質使用の可能性は低位と判断する。
特 記 事 項	・内部には家具、私物等が保管されている。 ・天井の一部に穴が空いている。床板の一部が崩れている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

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	12,100	1.00	523.11	0.9	5,697,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 阿波(県)-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $11,000\text{円}/\text{㎡} \times 98.6 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 90 = 12,100\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : 概ね標準的である。(1.00)

◇ 地 域 格 差 :

街路条件 1.00	地域格差 (相乗積) 0.90
交通接近条件 1.00	
環境条件 0.90	
行政的条件 1.00	

イ 個 別 格 差 : 角地1.03、形状0.97、計1.00 (相乗積)

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

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、これに建物の現況に基づいて判定した現価率を乗じて、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	建物の価格(円) ア×イ×ウ=エ
2 主	180,000	93.28	0.03	504,000
符号1	140,000	31.18	0.01	44,000
符号2	180,000	40.68	0.03	220,000
符号3	180,000	100.45	0.03	542,000
未登記 2-4	90,000	7.23	0.02	13,000
未登記 2-5	90,000	9.52	0.01	9,000
物件2建物の価格 (合計)				1,332,000

ウ 現価率：建物の現況より以下のとおり査定した。

- ・ 物件2建物：主である建物の現価率3%と判断した。
- ・ 附属建物2-1：符号1の現価率1%と判断した。
- ・ 附属建物2-2：符号2、附属建物2-3：符号3の現価率3%と判断した。
- ・ 附属建物2-4：未登記建物（物置）の現価率2%と判断した。
- ・ 附属建物2-5：未登記建物（物置）の現価率1%と判断した。

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	5,697,000	0.50	法定地上権	2,849,000

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2建物が有する土地利用権の及ぶ範囲を物件1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	5,697,000	-2,849,000		0.70	0.60	1,190,000
2	1,332,000	+2,849,000	1.00	0.70	0.60	1,750,000
一括価格(合計)						2,940,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正： 目的物件は店舗・居宅・倉庫と建物用途が混在する不動産である。このうち未登記増築部分は天井が一部崩落する等、維持管理の状態がやや劣る。また、目的外土地等との関係で越境の可能性があること、需要の乏しい郊外エリアに所在すること等を総合的に勘案して市場流通性を考慮した。

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

地価調査価格（阿波（県）－ 2 ）

所 在：徳島県阿波市吉野町柿原字ヒロナカ214番3
価 格： 11,000 円／㎡
位 置：柿原小学校の西方至近（直線距離）
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：418㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：東側 7.2m市道
用 途 指 定 等：都市計画区域外
地 域 の 概 要：中規模一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域

第7 附属資料

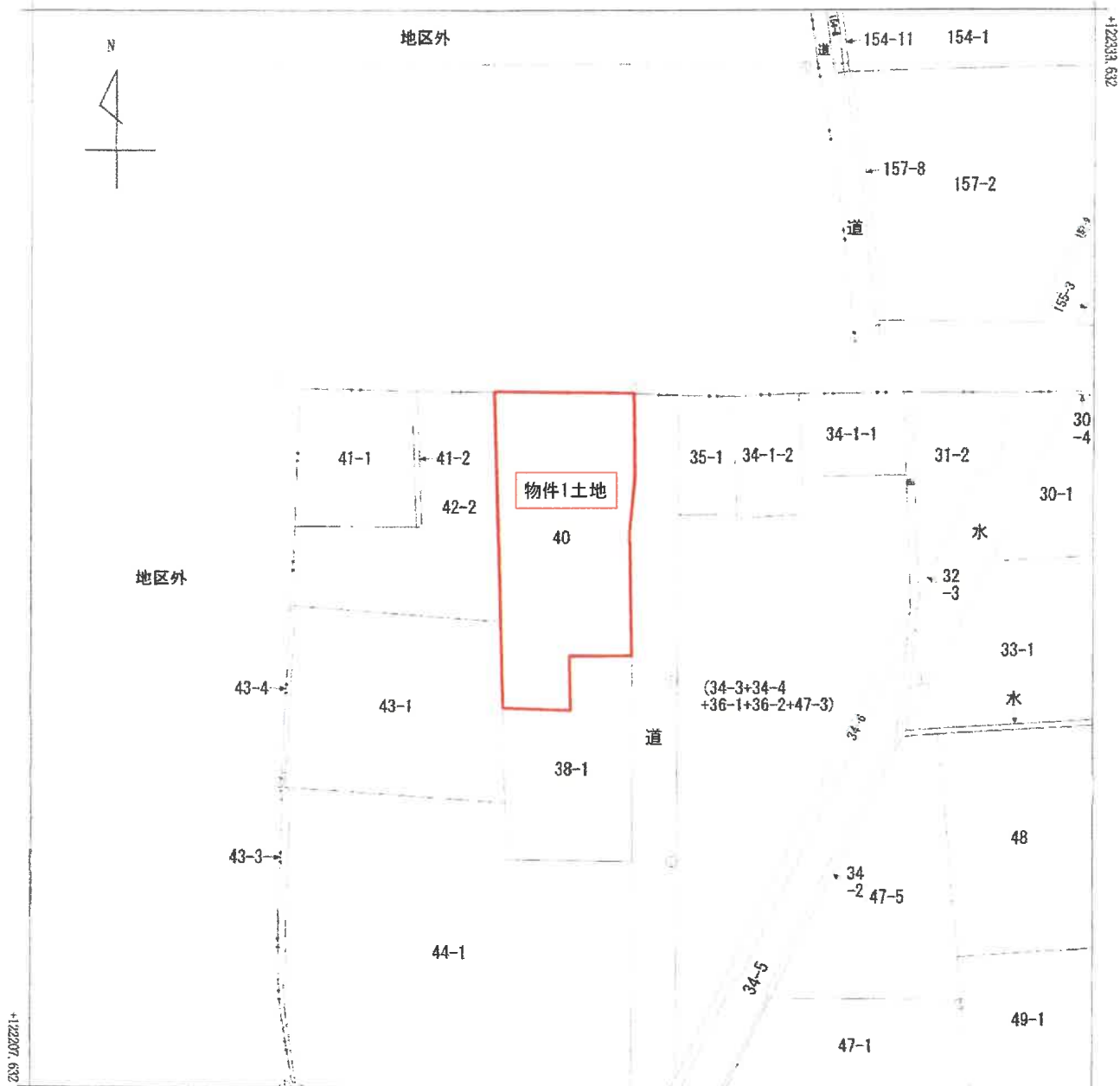
- 1 位置図（出典：国土地理院地図 電子国土WEB）
- 2 法第14条地図写し
- 3 建物図面及び各階平面図写し
- 4 土地建物位置関係図
- 5 間取り図

以 上



法第14条地図写し

※法務局備付の公園を約70%に縮小



81566.466 (座標値種別: 図上測定)

吉野町西条
字宮ノ前
吉野町西条
字宮ノ前

請求部	所在	阿波市吉野町西条字宮ノ前				地番	40番			
出力尺	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	昭和59年8月			備付年月日(原図)	昭和60年7月25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。
(徳島地方法務局管轄)

令和7年11月14日
徳島地方法務局美馬支局

請求番号 32-1
(1/1)

登記官

登記年月日：昭和61年9月19日

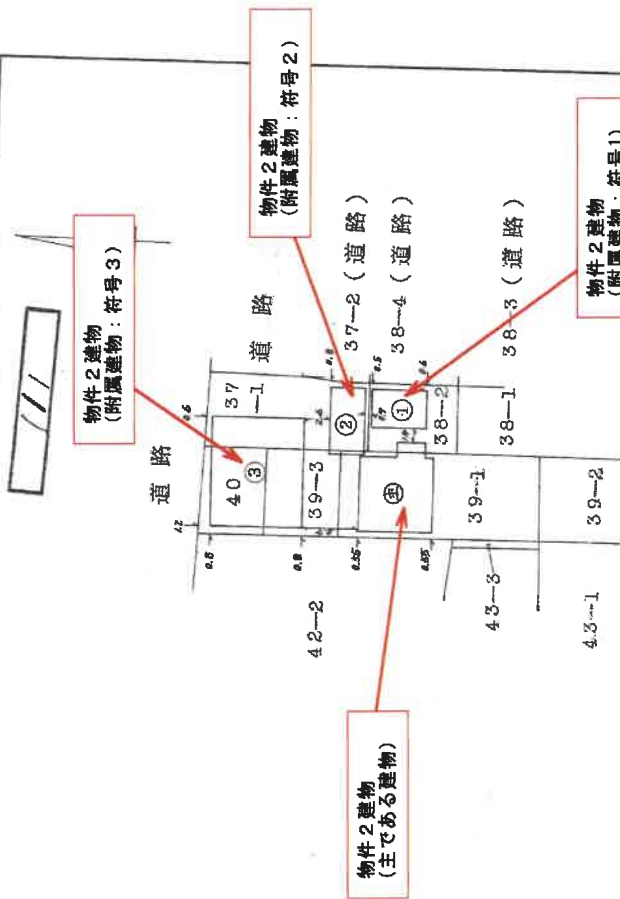
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(徳島地方方法務局管轄)
令和7年11月14日 徳島地方方法務局養父支局

登記官

各階平面図 4101046

建物図面写し

家屋番号：39-1
建物の所在：阿波市吉野町 板野郡古野町 西条字宮ノ前 39番地1, 38番地2, 39番地1, 40番地1, 40番地, 39番地3



※法務局備付の図面を約70%に縮小

昭和61年9月19日

申請人

縮尺 1/500

作製者

徳島県土地家屋調査士会

請求番号：32-2

(1/3)

登記年月日：昭和51年9月19日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(徳島地方方法務局管理)
令和7年11月14日 徳島地方方法務局美馬支局

登記官

請求番号：32-2
(3/3)

各階平面図 4101045

建物図面 各階平面図

家屋番号	39-1
建物の所在	阿波市吉野町 西条字宮ノ前 39番地1, 38番地2, 37番地1, 40番地, 39番地3

1 階

1/3

物件2建物
(主である建物)



$$7.37 \times 7.46 = 54.9802$$
$$1.46 \times 2.82 = 4.1172$$

59.0974
床面積 59.09 m²

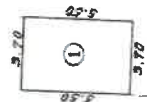
2 階



$$7.37 \times 4.64 = 34.1968$$

床面積 34.19 m²

物件2建物
(附属建物：符号1)



$$3.70 \times 5.50 = 20.3500$$

床面積 20.35 m²

作製者

申請

縮尺 1/250

1/250

各階平面図写し

※法務局備付の図面を約70%に縮小

登記年月日：昭和61年9月19日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(徳島地方裁判所)
令和7年11月14日 徳島地方裁判所 徳島支部 登記官

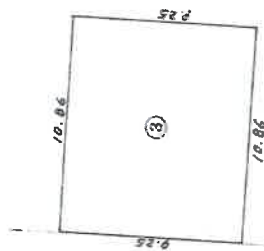
建物平面図 4101044

家屋番号	39-1
建物の所在	同政庁吉野町 板野郡吉野町 西条字宮ノ前 39番地1, 38番地2, 37番地1, 40番地, 39番地3

建物平面図 各階平面図

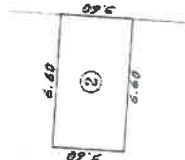
2/2

1 階



物件2建物
(附属建物：符号3)

10.86 × 9.25 = 100.4550
床面積 100.45 m²



物件2建物
(附属建物：符号2)

6.60 × 3.60 = 23.7600
床面積 23.76 m²

2 階



4.70 × 3.60 = 16.9200
床面積 16.92 m²

作製者

縮尺

1/250

申請人

1/250

各階平面図写し

※法務局備付の図面を約70%に縮小

(2/3)

請求番号：32-2

土地建物位置関係図

一般住宅・店舗併用住宅等

県道:徳島吉野線 現況幅員約8.8m

(物件2建物)
附属建物2-4
未登記建物:物置1

市道:一条神社前線
現況幅員約5.4m~5.6m

井戸あり
(現在未利用)

(物件2建物)
附属建物2-3
符号3

さしかけ

さしかけ

さしかけ

(物件2建物)
附属建物2-2
符号2

一般住宅・太陽光発電設備

(物件2建物)
主である建物

(物件2建物)
附属建物2-1
符号1

倉庫

(物件1土地)

附属建物2-1:符号1
の未登記増築部分

植木の一部が西側隣接地
に越境している。

(物件2建物)
附属建物2-5
未登記建物:物置2

目的外土地に存する目的外建物の屋根(雨どい)
の一部が物件1土地に越境の可能性あり

目的外土地に存するコンクリート基礎の一部が
物件1土地に越境の可能性あり

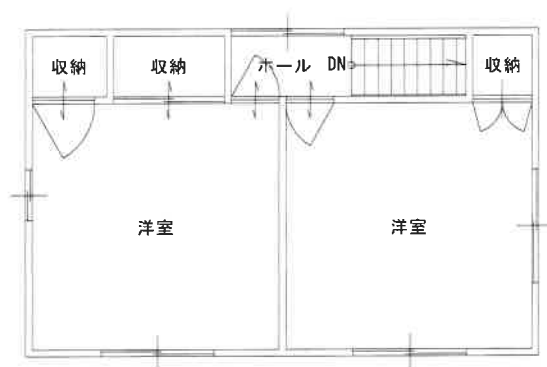
一般住宅・倉庫



※土地建物の位置関係等を示した概略図であり実測図ではありません。

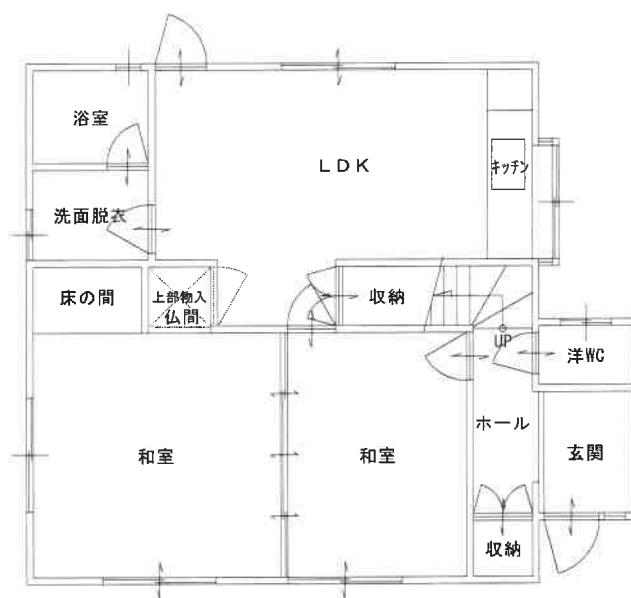
縮尺1:250

間取り図



物件2建物（主である建物）

2階平面図

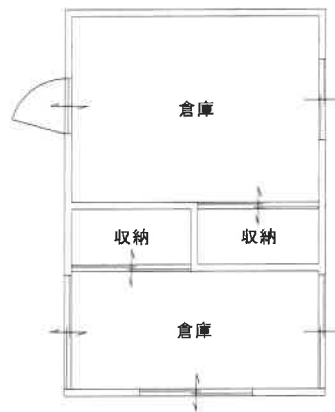


物件2建物（主である建物）

1階平面図

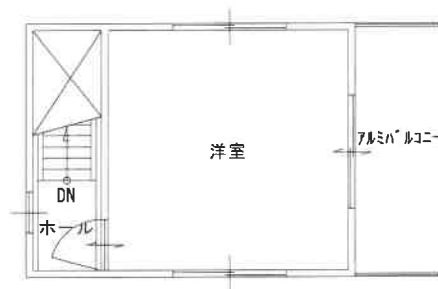
※概略図であり、現況と相違する場合がある。

間取り図



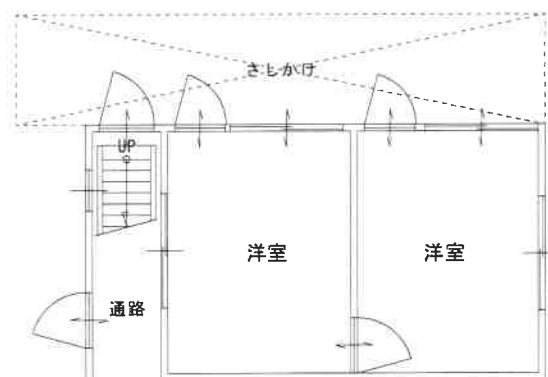
物件2建物（附属建物2-1：符号1）

1階平面図



物件2建物（附属建物2-2：符号2）

2階平面図

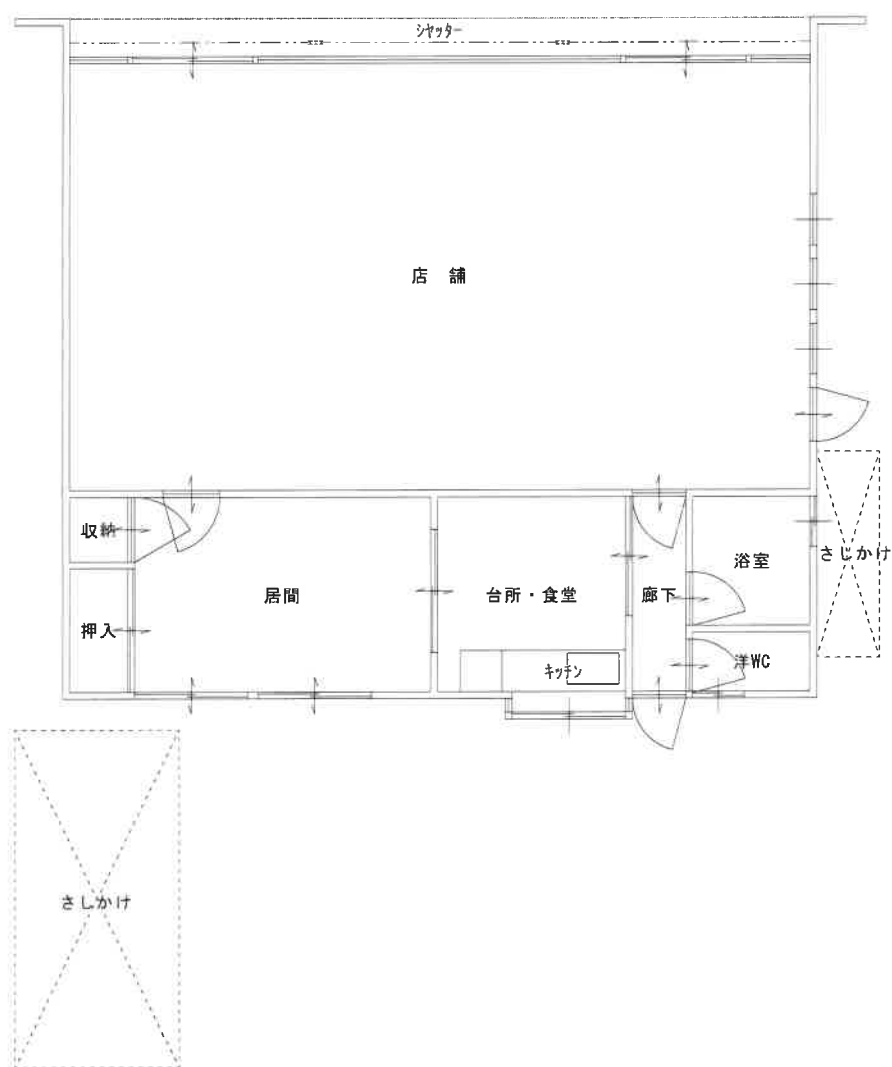


物件2建物（附属建物2-2：符号2）

1階平面図

※概略図であり、現況と相違する場合がある。

間取り図

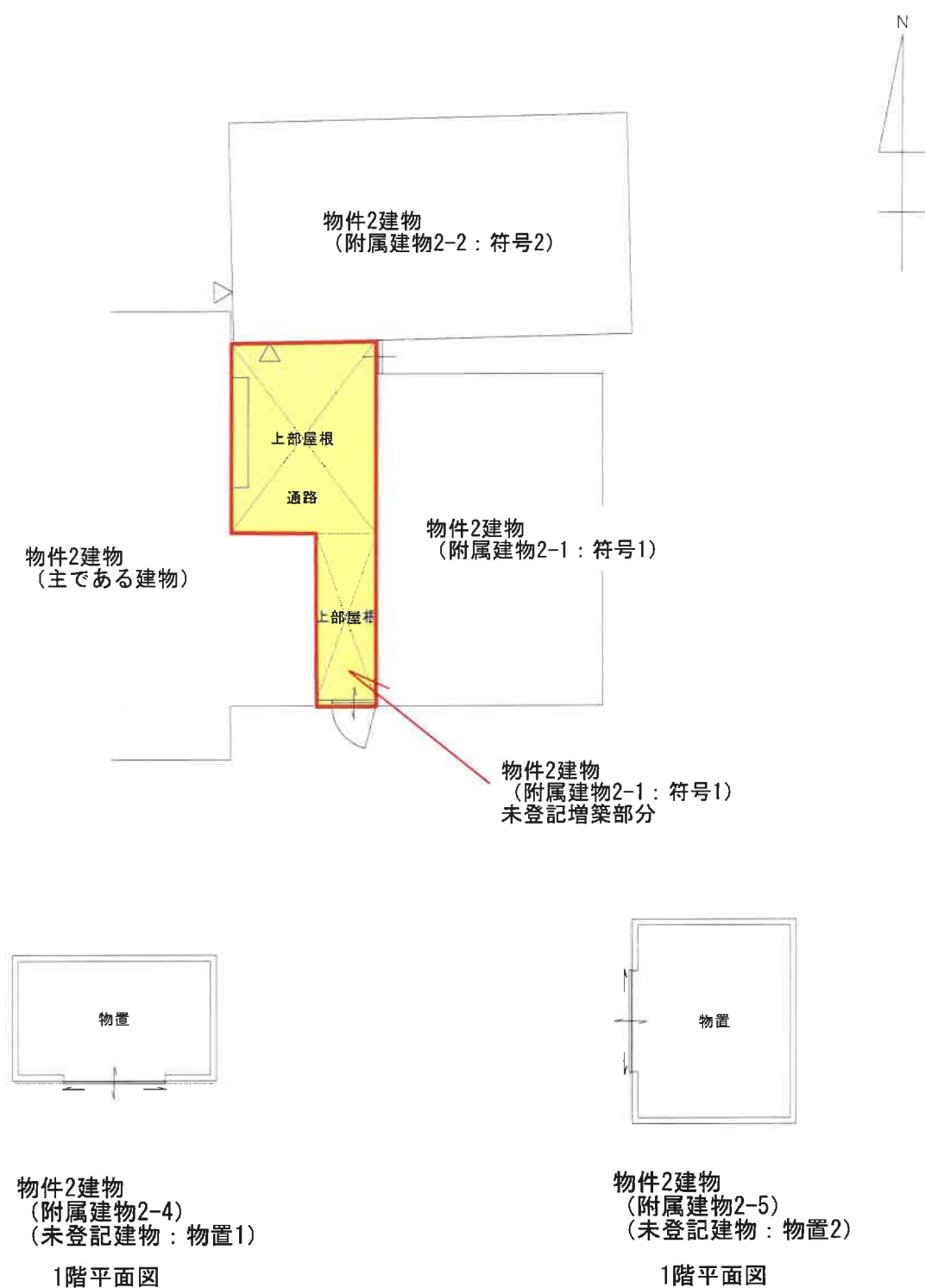


物件2建物（附属建物2-3：符号3）

1階平面図

※概略図であり、現況と相違する場合がある。

間取り図



※概略図であり、現況と相違する場合がある。