

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 8 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 10 月 1 日から<br>令和 8 年 10 月 7 日まで                                                                                      |
| 開札期日                                                                  | 日 時 令和 8 年 10 月 14 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 徳島地方裁判所売却場                                                                         |
| 売却決定<br>期日                                                            | 日 時 令和 8 年 11 月 4 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 徳島地方裁判所民事部                                                                          |
| 特別売却<br>実施期間                                                          | 令和 8 年 10 月 15 日から<br>令和 8 年 10 月 16 日まで                                                                                    |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                      | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 9 月 8 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   | 徳島市上八万町広田                                      |
|   | 地 番   | 3 2 5 番 8                                      |
|   | 地 目   | 宅地                                             |
|   | 地 積   | 1 5 4. 4 6 平方メートル                              |
| 2 | 所 在   | 徳島市上八万町広田 3 2 5 番地 8、3 2 6 番地 1 1              |
|   | 家屋 番号 | 3 2 5 番 8                                      |
|   | 種 類   | 居宅・事務所・車庫                                      |
|   | 構 造   | 鉄骨造瓦葺 2 階建                                     |
|   | 床 面 積 | 1 階 1 5 0. 5 4 平方メートル<br>2 階 1 4 7. 2 4 平方メートル |
| 3 | 所 在   | 徳島市上八万町広田                                      |
|   | 地 番   | 3 2 6 番 1 1                                    |
|   | 地 目   | 雑種地                                            |
|   | 地 積   | 9 8 平方メートル                                     |
|   | (現況)  |                                                |
|   | 地 目   | 宅地                                             |



## 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 8 月 19 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 ～ 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 1, 3】

有限会社若原塗工が本件建物の敷地利用権の及ぶ範囲で占有している。同法人の占有権原は使用借権と認められる。その余の部分につき、本件所有者が占有している。

【物件番号 2】

有限会社若原塗工が本件建物 1 階部分を占有している。同法人の占有権原は使用借権と認められる。その余の部分につき、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 ～ 3】

売却対象外の土地（地番 3 2 6 番 5、3 2 5 番 6）を通行のため利用している。

### 《 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 徳島市上八万町広田  
 地 番 3 2 5 番 8  
 地 目 宅地  
 地 積 1 5 4 . 4 6 平方メートル
  
- 2 所 在 徳島市上八万町広田 3 2 5 番地 8、3 2 6 番地 1 1  
 家屋 番号 3 2 5 番 8  
 種 類 居宅・事務所・車庫  
 構 造 鉄骨造瓦葺 2 階建  
 床 面 積 1 階 1 5 0 . 5 4 平方メートル  
           2 階 1 4 7 . 2 4 平方メートル
  
- 3 所 在 徳島市上八万町広田  
 地 番 3 2 6 番 1 1  
 地 目 雑種地  
 地 積 9 8 平方メートル  
 (現況)  
 地 目 宅地

令和8年（ヌ）第13号  
令和8年6月4日受理  
令和8年7月2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 徳島市上八万町広田  
 地 番 3 2 5 番 8  
 地 目 宅地  
 地 積 1 5 4. 4 6 平方メートル
  
- 2 所 在 徳島市上八万町広田 3 2 5 番地 8、3 2 6 番地 1 1  
 家屋 番号 3 2 5 番 8  
 種 類 居宅・事務所・車庫  
 構 造 鉄骨造瓦葺 2 階建  
 床 面 積 1 階 1 5 0. 5 4 平方メートル  
           2 階 1 4 7. 2 4 平方メートル
  
- 3 所 在 徳島市上八万町広田  
 地 番 3 2 6 番 1 1  
 地 目 雑種地  
 地 積 9 8 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、3          |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                           |                |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/><br><input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり                                                                           |                |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者A <input checked="" type="checkbox"/> その他の者；（有）若原塗工<br>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。<br><input checked="" type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる         （ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積： |                |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある         { <input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積：       }                                                                                     |                |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者A <input checked="" type="checkbox"/> その他の者；（有）若原塗工<br>建物所有者が本件建物2階を居宅として、使用している。<br>その他の者が本件建物1階を事務所・車庫として、使用している。<br><input checked="" type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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      | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある         {         地方裁判所 支部 令和 年( )第 号<br>保管開始日 令和 年 月 日       }                                                                                                                                  |                |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

(占有関係用〈単独〉)

| 占有者及び占有権原 (物件1,3関係) |                                                                                                                                                                                                                                                 |               |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 占有範囲                | <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 物件2建物の敷地利用権の及ぶ範囲                                                                                                                                                                |               |
| 占有者                 | <input checked="" type="checkbox"/> (有) 若原塗工 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                           |               |
| 占有状況                | <input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> 工場<br><input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 物置 |               |
| ■関係人 (■Cの陳述)        |                                                                                                                                                                                                                                                 |               |
| 占有権原                | <input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                  |               |
| 占有開始時期              | 令和6年8月25日～ (亡Dの相続開始日)                                                                                                                                                                                                                           |               |
| 最初の契約等              | 契約日                                                                                                                                                                                                                                             |               |
|                     | 期間                                                                                                                                                                                                                                              |               |
| 更新の種別               | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新                                                                                                                                                       |               |
| 現在の契約等              | 期間                                                                                                                                                                                                                                              |               |
| 契約等当事者              | 貸主                                                                                                                                                                                                                                              | 所有者; A        |
|                     | 借主                                                                                                                                                                                                                                              | 占有者; (有) 若原塗工 |
| 賃料・支払時期等            |                                                                                                                                                                                                                                                 |               |
| 敷金・保証金              | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円 )                                                                                                                        |               |
| 特約等                 | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/> 転貸等の禁止                                                                                                                                                                              |               |
| その他                 |                                                                                                                                                                                                                                                 |               |
| 執行官の意見              | <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり                                                                                                                                |               |
|                     |                                                                                                                                                                                                                                                 |               |

| 占有者及び占有権原 (物件2関係) |                                                                                                                                                                                                                                                 |               |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 占有範囲              | <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 一部 (1階部分)                                                                                                                                                                       |               |
| 占有者               | <input checked="" type="checkbox"/> (有) 若原塗工 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                           |               |
| 占有状況              | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> 工場<br><input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 物置 |               |
| ■関係人 (■Cの陳述)      |                                                                                                                                                                                                                                                 |               |
| 占有権原              | <input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                  |               |
| 占有開始時期            | 令和6年8月25日～ (亡Dの相続開始日)                                                                                                                                                                                                                           |               |
| 最初の契約等            | 契約日                                                                                                                                                                                                                                             |               |
|                   | 期間                                                                                                                                                                                                                                              |               |
| 更新の種別             | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新                                                                                                                                                       |               |
| 現在の契約等            | 期間                                                                                                                                                                                                                                              |               |
| 契約等当事者            | 貸主                                                                                                                                                                                                                                              | 所有者; A        |
|                   | 借主                                                                                                                                                                                                                                              | 占有者; (有) 若原塗工 |
| 賃料・支払時期等          |                                                                                                                                                                                                                                                 |               |
| 敷金・保証金            | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)                                                                                                                         |               |
| 特約等               | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/> 転貸等の禁止                                                                                                                                                                              |               |
| その他               |                                                                                                                                                                                                                                                 |               |
| 執行官の意見            | <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり                                                                                                                                |               |
|                   |                                                                                                                                                                                                                                                 |               |

| 関係人の陳述等             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳 述 者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| C (債務者 A の妻)        | <p>1 私は、本件物件所有者 A の妻です。<br/>夫 A は、債務者で息子 B の連帯保証人です。<br/>現在、物件2建物には家族5人が居住しています。</p> <p>2 物件1、3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。</p> <p>3 物件1、3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。</p> <p>4 物件2建物 1 階は、A が代表を務める (有) 若原塗工の事務所です。<br/>A が代表を務める以前は A の亡父 D が代表でした。<br/>(有) 若原塗工が物件1、3土地所有者である A に敷地利用料を支払っていることはありません。</p> <p>5 物件2建物 1 階事務所の隅にあるコピー機は (株) オリコビジネスリースのリース物件です。</p> <p>6 ペットは飼っていません。</p> <p>7 雨漏り箇所はありませんが、シロアリはいるかもしれません。</p> |

(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2～4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、3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】

徳島市役所によると、物件1、3土地は、市街化調整区域である。

【接道】

物件1、3土地東側は幅員約4m舗装市道（広田5号線）で建築基準法第42条第1項第1号道路に該当する。

【上水道・下水道】

物件1、3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。

【その他】

物件2建物（平成2年3月29日新築）は目視上、室内に経年劣化が認められ、外壁のシーリング材の破断やサイディング材の経年劣化も見受けられた。

同建物南西側のバルコニーの一部がA所有の南側売却対象外土地a（地番;326-5）に越境している可能性がある。

また、現況上、車両の進入や駐車場の利用は、南側のA所有の売却対象外土地a,b（地番;326-5,325-6）を介して行われている。

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。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

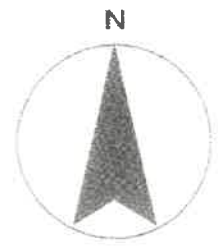
| 調査の経過                                                                  |        |                        |
|------------------------------------------------------------------------|--------|------------------------|
| 調査の日時                                                                  | 調査の場所等 | 調査の方法等                 |
| 令和8年6月4日（木）<br>8:50 — 8:55                                             | 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6月4日（木）<br>8:56 — 9:01                                             | 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6月5日（金）<br>18:50 — 18:55                                           | 当庁（郵送） | 期日指定通知発送               |
| 令和8年6月9日（火）<br>10:15 — 11:20                                           | 物件所在地  | 物件確認、外観写真撮影            |
| 令和8年6月9日（火）<br>11:45 — 11:59                                           | 徳島市役所  | 公法上の規制等調査              |
| 令和8年6月22日（月）<br>9:32 — 11:30                                           | 物件所在地  | 立入調査、評価人帯同             |
|                                                                        |        |                        |
|                                                                        |        |                        |
|                                                                        |        |                        |
|                                                                        |        |                        |
|                                                                        |        |                        |
|                                                                        |        |                        |
| <p>（特記事項）</p> <p>■ 令和8年6月22日</p> <p>目的物件は不在が予想されたので、立会人を同行させて臨場した。</p> |        |                        |

（注） チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

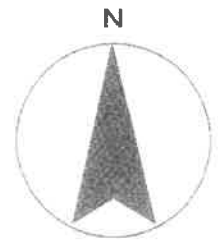
# 土地公図写し

325-6

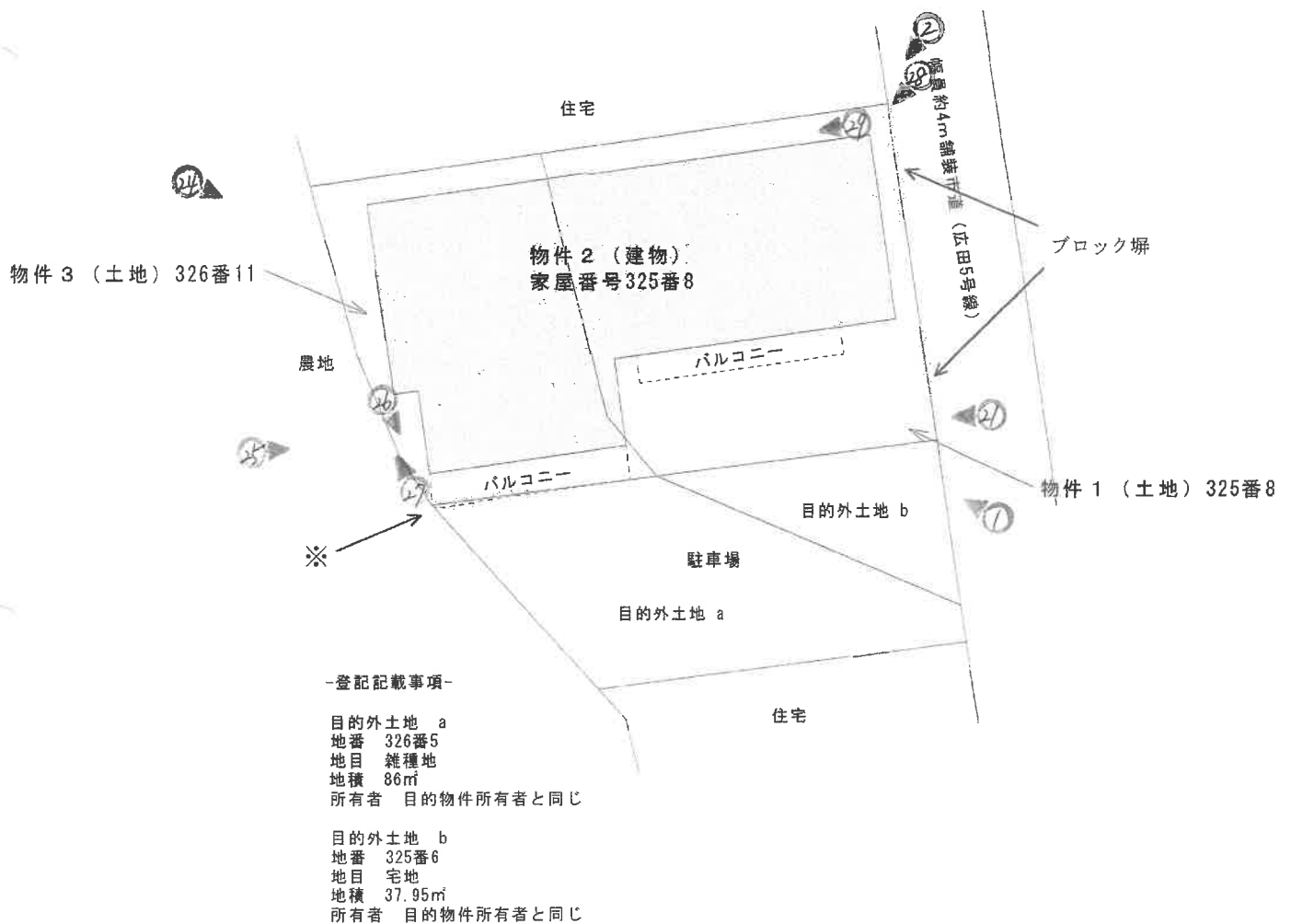
徳島市上八万町広田



# 土地建物位置関係図



S = 1 / 2 5 0

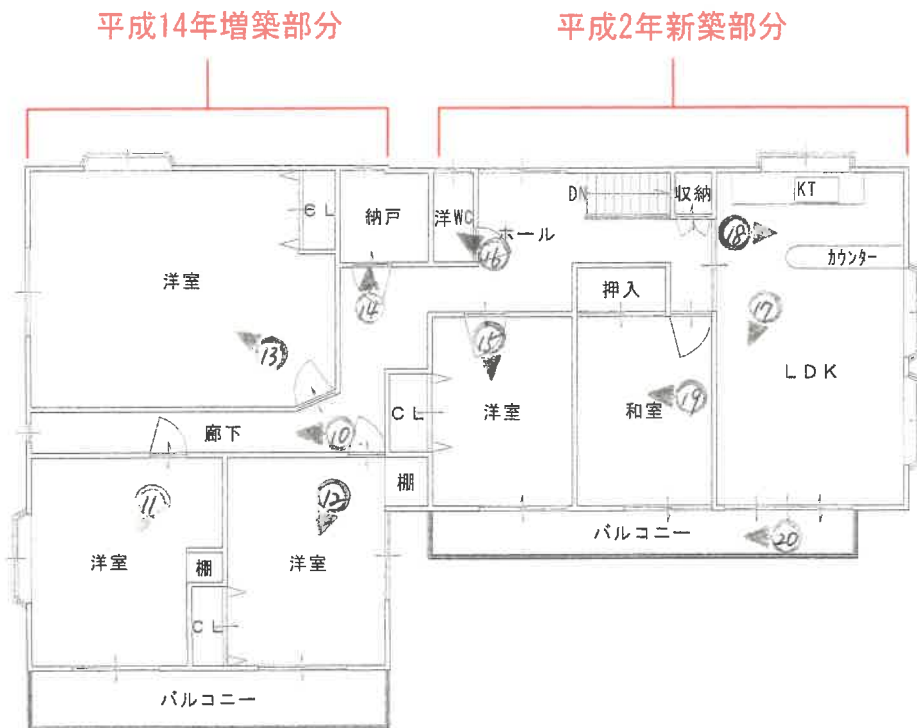
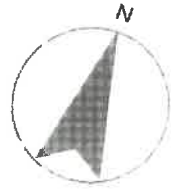


※目的外土地に越境している可能性がある。

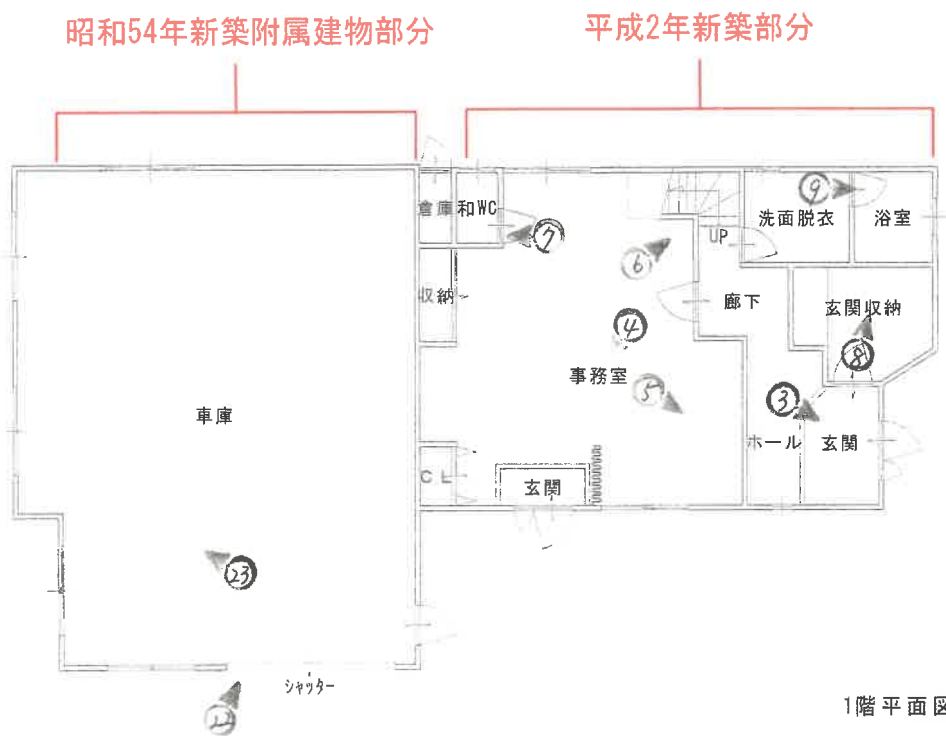
※当該図面は、現況概測に基づき作成したものであり、敷地境界、建物位置、筆界等を確定するものではありません。

# 間取り図

※概略図であり、現況と相違する場合があります。



2階平面図



1階平面図

登記年月日：昭和51年7月5日

新 017156

地 325-5-8  
土地の所在 横濱市上八町八丁目

地 積 測 量 図

目的物件 1

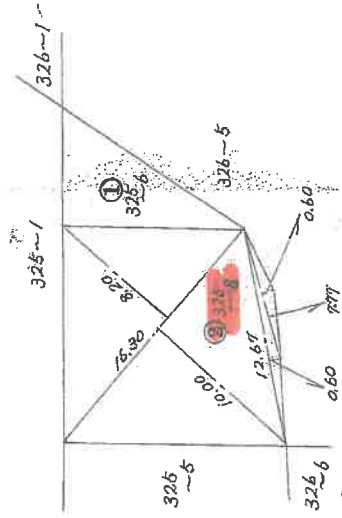
地積測量図写し

※70%に縮小

作 製 年 月 日

昭和五十年六月廿四日

昭和51年7月5日  
平成5/



② 求 積

|                                        |                      |
|----------------------------------------|----------------------|
| $14.30 \times (10.00 + 8.20) \div 2 =$ | $148.3300$           |
| $12.67 \times 0.60 \div 2 =$           | $3.8010$             |
| $0.77 \times 0.60 \div 2 =$            | $2.3310$             |
| 合 計                                    | $154.4620$           |
| 地 積                                    | $154.46 \text{ m}^2$ |

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮 尺 1/300m

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。  
令和8年5月12日 横濱地方広務局

登記官

請求番号：7-1

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5月12日 徳島地方方法務局

ਉਤਪਤੀ

請求番号：7-3

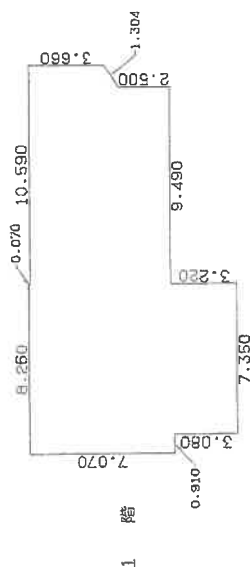
6013944

各階平面圖

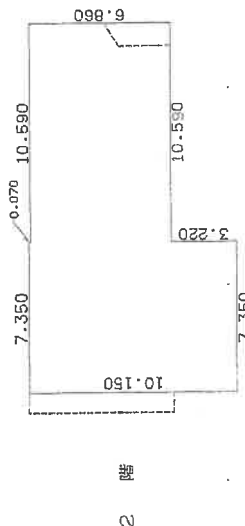
325番88

面  
区  
物  
建

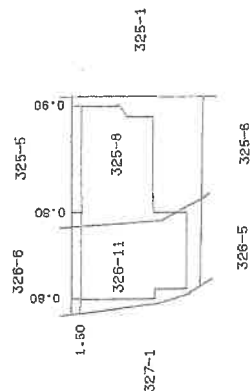
徳島市上八万町広田325番地8、326番地11



| 求 積 表               |                           |
|---------------------|---------------------------|
| 0.070               | × 0.260                   |
| 3.660               | × 18.950                  |
| ( 18.950 + 17.750 ) | × 0.700                   |
| 2.500               | × 17.750                  |
| 0.140               | × 9.380                   |
| 3.060               | × 7.350                   |
|                     | 合計                        |
|                     | 床面積 150.54 m <sup>2</sup> |



| 求積表     |          |                       |
|---------|----------|-----------------------|
| 0.070 × | 7.350 =  | 0.514500              |
| 6.860 × | 17.940 = | 123.068400            |
| 3.220 × | 7.350 =  | 23.667000             |
| 合計      |          | 147.249900            |
| 床面積     |          | 147.24 m <sup>2</sup> |



※70%に縮小

## 目的物件 2

製作

縮尺 1/250

縮尺 500

徳島県土地家屋調査士会用紙

平成年14年10月10日登記

建物図面及び各階平面図写し

登記年月日：昭和51年7月5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。  
令和8年5月12日 徳島地方広務局

登記官

目的物件 3

地積測量図写し

※70%に縮小

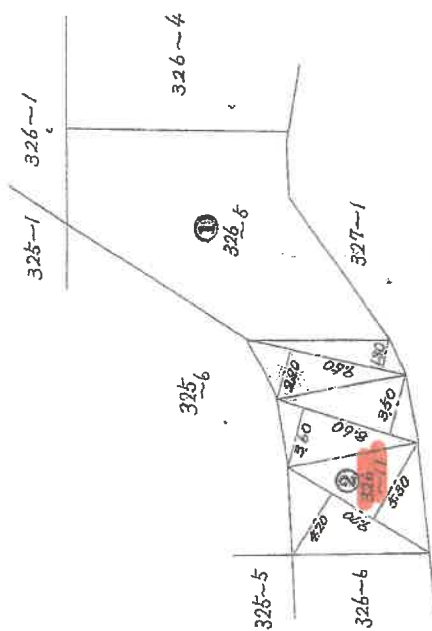
017162

地積測量図

新526-5 新 017162

|       |                 |
|-------|-----------------|
| 地番    | 326-5<br>326-11 |
| 土地の所在 | 徳島市上八万町衣田       |

作製年月日  
昭和51年6月26日



②求積

|                                      |             |
|--------------------------------------|-------------|
| $9.70 \times (4.20 + 4.50) \div 2 =$ | $46.0750$   |
| $8.60 \times (3.60 + 3.80) \div 2 =$ | $30.5300$   |
| $9.60 \times (2.90 + 1.80) \div 2 =$ | $22.3250$   |
| 合計                                   | 98.9300     |
| 地積                                   | 98.93 $m^2$ |

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300 m

昭和51年7月5日  
平成

請求番号：7-2

1

受命物件の状況



売却対象外土地a

売却対象外土地b

2

受命物件の状況



3

玄関付近



4



物件2 1階  
事務所

5



6



コピー機  
(リース物品)

7



物件2 1階  
事務所内トイレ

8



9



10



物件2 2階

11



12



13



物件2 2階

14



15



16



物件2 2階  
トイレ

17



18



2階 台所

19



物件2 2階

20



ベランダ

21



物件2

22



1階 車庫

23



車庫内の様子

24



物件2

売却対象外土地

25



物件2

売却対象外土地

26



売却対象外土地

27



物件2

境界ブロック

28



物件2

29



物件2

境界ブロック

令和 8 年（ヌ）第 13 号

令和 8 年 6 月 22 日現地調査

令和 8 年 6 月 29 日評 価

徳島地方裁判所 御中



# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

朝 日 正 之

## 第1 評価額

| 一 括 価 格       |               |
|---------------|---------------|
| 金 5,810,000 円 |               |
| 内 訳 価 格       |               |
| 物件1 (土地)      | 金 730,000 円   |
| 物件2 (建物)      | 金 4,620,000 円 |
| 物件3 (土地)      | 金 460,000 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、3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

現況欄に記載が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<br>地 番<br>地 目<br>地 積                                                                                                                                                                                                                                                                 | 徳島市上八万町広田<br>325番8<br>宅地<br>154.46㎡                                                                        |     |
| 2            | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br><br>床 面 積                                                                                                                                                                                                                                                   | 徳島市上八万町広田325番地8、<br>326番地11<br>325番8<br>居宅・事務所・車庫<br>鉄骨造瓦葺2階建<br><br>1階 150.54㎡<br>2階 147.24㎡<br>延 297.78㎡ |     |
| 3            | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積                                                                                                                                                                                                                                                                 | 徳島市上八万町広田<br>326番11<br>雑種地<br>98㎡                                                                          | 宅地  |
| 番号           | 特 記 事 項                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                            |     |
| 1, 3<br>1乃至3 | <p>物件2の敷地として一体利用されている。</p> <p>目的物件は債務者兼所有者を代表者とする法人の本店所在地とする登記があり、使用貸借により占有している。</p> <p>目的物件は目的外土地a、bと一体利用されている。目的外土地a、bの所有名義は目的物件所有者と同じである。</p> <p>目的外土地a、bの登記記載は以下のとおりである。</p> <p>[目的外土地a]<br/>地番：326番5<br/>地目：雑種地<br/>地積：86㎡</p> <p>[目的外土地b]<br/>地番：325番6<br/>地目：宅地<br/>地積：37.95㎡</p> |                                                                                                            |     |

## 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及び3一体地)

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                              |                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | JR牟岐線「文化の森」駅の南西方・道路距離約3.3km<br>最寄バス停「内海宅前」の南方・道路距離約150m<br>(別添「位置図」参照)                                                                                                                                       |                                                                         |
| 付 近 の 状 況                                                       | 目的物件は、国道438号南側背後の農家集落地域に存する。付近は、戸建住宅、農家住宅のほかこども園等もみられる住宅地域である。                                                                                                                                               |                                                                         |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等の<br>個別的な規制を<br>考慮しない一般<br>的な規制) | 都市計画区分<br>用途地域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                                                                                                                      | 市街化調整区域<br>なし<br>70%<br>200%<br>—<br>—                                  |
| 画 地 条 件                                                         | 地 積<br>間 口 ・ 奥 行<br>形 状<br>地 勢<br>街路接面状況<br>街路との高低差<br>そ の 他                                                                                                                                                 | 252.46㎡<br>約12.5m・約20m<br>ほぼ長方形<br>概ね平坦<br>中間画地<br>街路より0.5m程度高い<br>特になし |
| 接面道路の状況                                                         | 東辺が幅員約4m舗装市道（広田5号線・建築基準法第42条第1項第1号道路）に接面。                                                                                                                                                                    |                                                                         |
| 土地の利用状況<br>等                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物件2建物の敷地等として利用されている。</li> <li>・ 隣地の状況：北側・・・住宅の敷地<br/>南側・・・駐車場（現況は目的物件と一体利用されている）<br/>東側・・・市道を介して農地<br/>西側・・・農地</li> <li>・ 目的外建物：なし<br/>(別添「土地建物位置関係図」参照)</li> </ul> |                                                                         |
| 供 給 処 理 施 設                                                     | 上 水 道 あり<br>都 市 ガ ス なし<br>下 水 道 なし                                                                                                                                                                           | (東側道路に口径50mmの本管あり)                                                      |
| 周知の埋蔵文化<br>財包蔵地の指定                                              | 該当しない                                                                                                                                                                                                        |                                                                         |
| 地下埋設物の有<br>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                                                         | 徳島市洪水・高潮ハザードマップによると洪水浸水想定区域に該当する。                                                                                                                                                                            |                                                                         |

|         |                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特 記 事 項 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・市街化調整区域内での開発行為や建築行為については、都市計画法に基づく許可を要する。物件1及び3土地については一般住宅、一定の兼用住宅であれば建築が可能な土地である可能性が高いが、実際の建築行為にあたっては諸官庁への確認を要する。</li> <li>・現況の建物配置・外構配置上、車両進入及び駐車場利用は南側の目的外土地（326番5、325番6）を介して行われている。</li> </ul> |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 2 建物の概況及び利用状況 (物件 2)

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | <p>建築年月日 (登記記載) : 平成2年3月29日新築<br/>平成14年9月30日変更、一部取毀、増築及び附属建物合体</p> <p>経過年数 : 新築時より36年、増築時より24年<br/>経済的残存耐用年数 : 4年 (下記特記事項参照)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 仕様              | <p>構造 : 鉄骨造<br/>屋根 : 瓦葺<br/>外壁 : 窯業系サイディング等<br/>内壁 : ビニルクロス等<br/>天井 : ビニルクロス等<br/>床 : フローリング、畳等<br/>設備 : 電気、給排水、衛生等<br/>その他 : バルコニー等</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 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297.78㎡)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 現況用途等           | <p>現況用途 : 居宅・事務所・車庫<br/>間取り : 別添「間取り図」参照</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 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            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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ていないので、正常に作動するかどうかは不明である。</li> <li>・徳島市建築指導課建築指導担当によると、物件2建物は平成2年の新築時及び平成14年の増築時に建築確認を了しているが、完了検査は受けていないとのことである。</li> <li>・建築時期の相違については、登記簿、課税証明書及び建築計画概要書により各部分の位置関係を推定し、経済的残存耐用年数の査定において考慮した。</li> <li>・物件2建物については、南西側バルコニーの一部が南側目的外土地 (326番5) に越境している可能性がある。</li> <li>・外壁のシーリング材の破断や、サイディング材の経年劣化が見受けられる。</li> <li>・物件所有者の妻によると、雨漏り箇所はないが、シロアリはいるかもしれないとのことである。</li> </ul> |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1及び3(土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個<br>格<br>差<br>イ | 地<br>積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格(円)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----------|----------------------|------------------|--------------------|-----------|-----------------------|
| 1        | 20,800               | 1.00             | 154.46             | 0.95      | 3,052,000             |
| 3        | 20,800               | 1.00             | 98.00              | 0.95      | 1,936,000             |

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 徳島-35

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $27,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 130 = 20,800\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : 標準的であり格差なし

◇ 地 域 格 差 : 街路条件+5%、接近条件+3%、環境条件+20%、行政的条件±0%  
 計(相乗積) +30%

イ 個 別 格 差 : 物件1及び3を一体地として査定した。  
 格差なし

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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現 価 率<br>ウ | 建物の価格(円)<br>ア×イ×ウ=エ |
|----------|---------------------|--------------------|------------|---------------------|
| 2        | 240,000             | 297.78             | 0.10       | 7,147,000           |

ウ 現価率(定額法)

耐用年数に基づく方法(経過年数36年、経済的残存耐用年数4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、観察減価を-20%と判定)とを併用して、現価率を下記のとおりに査定した。

$$\begin{aligned} \text{・ 現価率} &= \{3\% + (1 - 3\%) \times (4\text{年} / (36\text{年} + 4\text{年}))\} \times (1 - 20\%) \\ &= 0.10 \end{aligned}$$

## 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<br>番号      | 建付地価格 (円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格 (円)<br>ア×イ=ウ |
|---------------|----------------|---------------|-------|-----------------------|
| 1             | 3,052,000      | 0.50          | 法定地上権 | 1,526,000             |
| 3             | 1,936,000      | 0.50          | 法定地上権 | 968,000               |
| 土地利用権等価格 (合計) |                |               |       | 2,494,000             |

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等の及ぶ範囲を物件1・3全体と認定した。このうえで、物件1・3土地上に法定地上権が成立する場合の割合を建付地価格に対して50%と査定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号  | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1①オ、1②エ)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>(2①ウ)イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売市場<br>修 正<br>オ | 評価額 (円)<br>(ア+イ)×ウ<br>×エ×オ |
|-----------|----------------------------------|--------------------------------------|-----------------|-----------------|------------------|----------------------------|
| 1         | 3,052,000                        | -1,526,000                           |                 | 0.80            | 0.60             | 730,000                    |
| 2         | 7,147,000                        | +2,494,000                           | 1.00            | 0.80            | 0.60             | 4,620,000                  |
| 3         | 1,936,000                        | -968,000                             |                 | 0.80            | 0.60             | 460,000                    |
| 一括価格 (合計) |                                  |                                      |                 |                 |                  | 5,810,000                  |

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：目的物件は、現況において目的外土地（326番5、325番6）と一体的に利用されており、利用関係に不安定性が認められる。このため、将来的な利用調整や改修等に係る負担、これらに伴う市場競争力の低下を考慮し、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

地価公示価格 （徳島－35－）

所 在：徳島市上八万町上中筋557番18  
価 格： 27,000 円／m<sup>2</sup>  
位 置：上八万小学校の北西方約110m（直線距離）  
価 格 時 点：令和8年1月1日  
地 積：189m<sup>2</sup>  
供給処理施設：水道  
接 面 街 路：南側6.0m市道  
用 途 指 定 等：市街化調整区域（建ぺい率70％、容積率200％）  
地 域 の 概 要：一般住宅が多い周囲に農地も見られる住宅地域

## 第7 附属資料

- 1 位置図（出典：国土地理院地図を加工して作成）
- 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 間取り図

以 上



## 徳島市上八万町広田

[illegible]

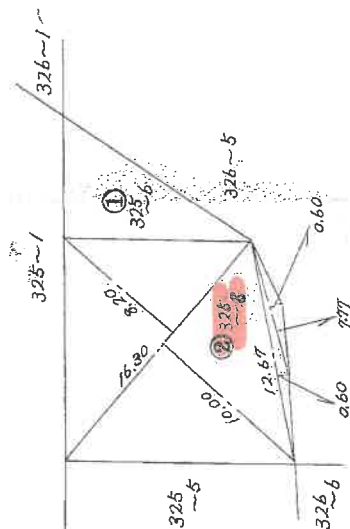
登記年月日：昭和51年7月5日

新 0177156

|       |           |
|-------|-----------|
| 地番    | 325-6-8   |
| 土地の所在 | 徳島市上八万四畝田 |

地積測量図

作製年月日  
昭和51年7月5日  
昭和地籍調査株式会社 徳島支店



② 求積

|                                               |                       |
|-----------------------------------------------|-----------------------|
| $18.30 \times (100 + 8.20) \div 2 = 148.3300$ |                       |
| $12.67 \times 0.60 \div 2 = 3.8010$           |                       |
| $7.77 \times 0.60 \div 2 = 2.3310$            |                       |
| 合計                                            | 154.4620              |
| 地積                                            | 154.46 m <sup>2</sup> |

目的物件 1

地積測量図写し

※70%に縮小

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300m

昭和51年7月5日  
平成

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。  
令和8年5月12日 徳島地方裁判所

登記官

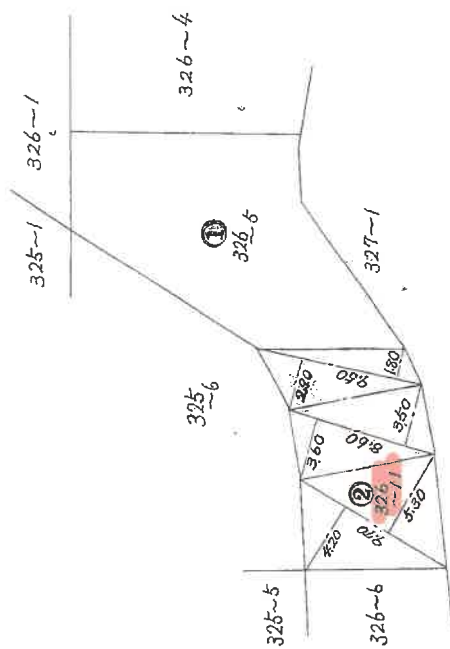
登記年月日：昭和51年7月5日

前326-5 後新 | 017162

|       |                 |
|-------|-----------------|
| 地番    | 326-5<br>326-11 |
| 土地の所在 | 徳島市上八万町灰田       |

作製年月日  
昭和51年6月25日

地積測量図



② 求積

|                                      |                      |
|--------------------------------------|----------------------|
| $9.70 \times (4.20 + 5.50) \div 2 =$ | 46.0750              |
| $8.60 \times (3.60 + 5.50) \div 2 =$ | 30.5300              |
| $9.60 \times (2.90 + 1.80) \div 2 =$ | 22.3250              |
| 合計                                   | 98.9300              |
| 地積                                   | 98.93 m <sup>2</sup> |

地積

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300 m

昭和51年7月5日  
平成51年7月5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5月12日 徳島地方公務局

登記官

請求番号：7-2

登記年月日：平成14年10月16日

令和8年5月12日 徳島地方裁判所  
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。

登記官

6013944

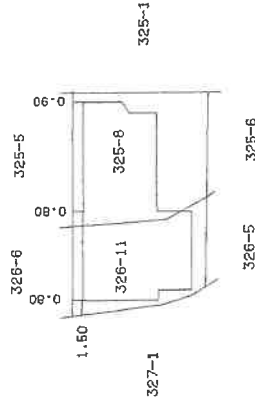
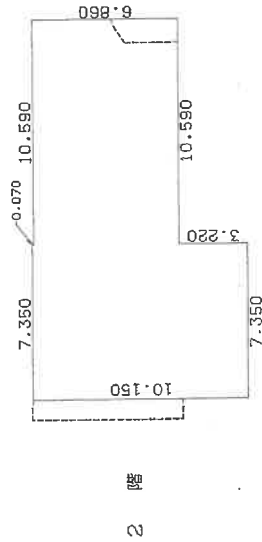
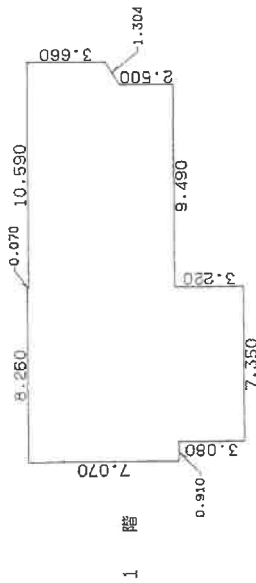
各階平面図

家屋番号 325番8

建物図面

建物の所在

徳島市上八万町広田325番地8、326番地11



※70%に縮小

目的物件 2

作製者

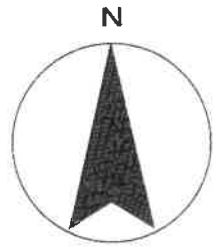
縮尺 1/250

縮尺 1/500

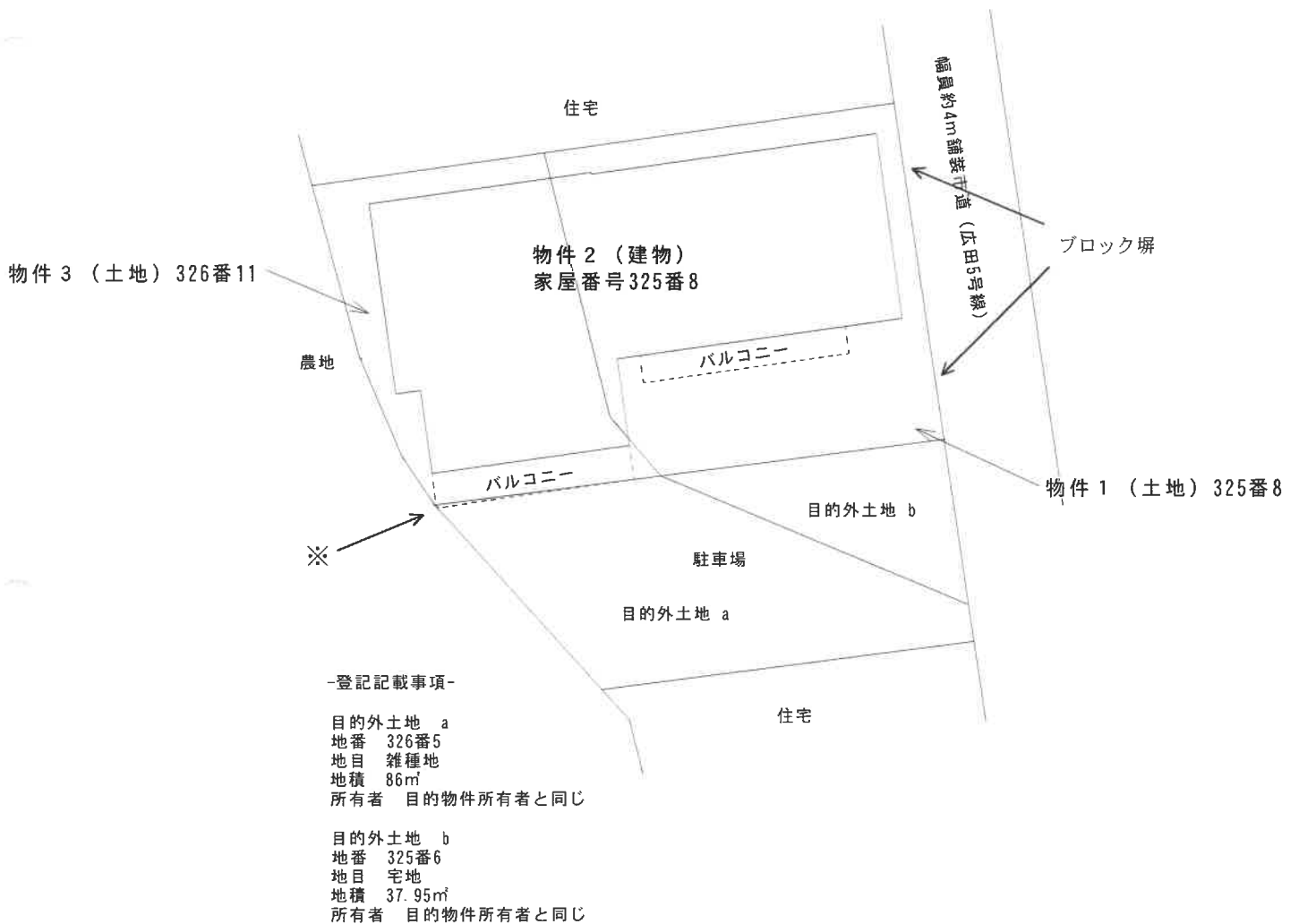
徳島県土地家屋調査士会用品

平成14年10月16日 登記

# 土地建物位置関係図



S = 1 / 2 5 0

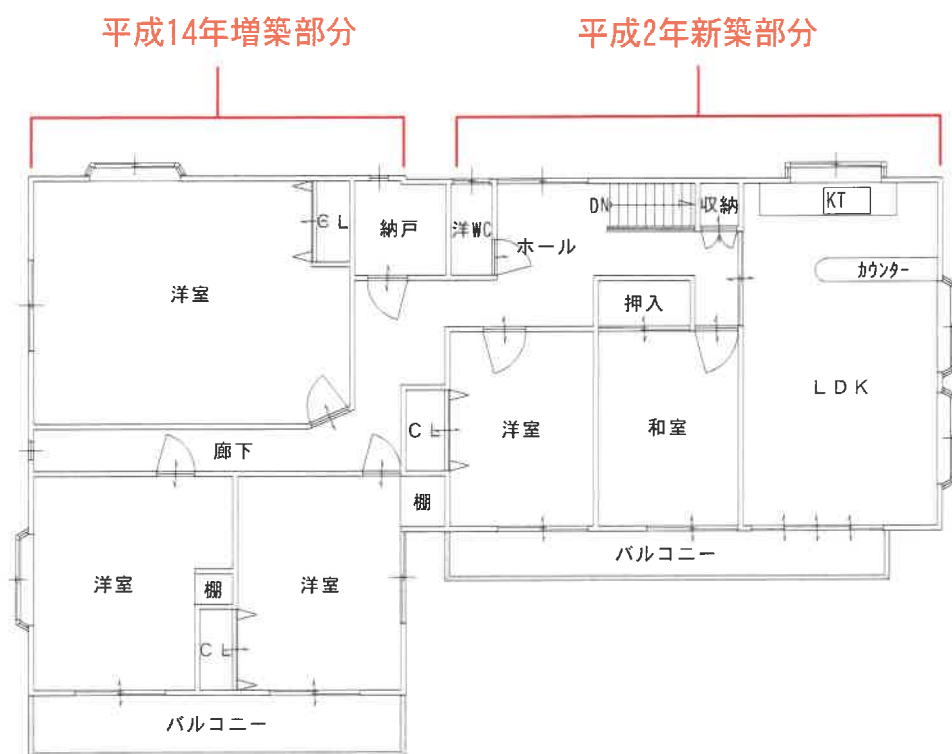
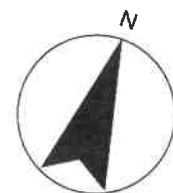


※目的外土地に越境している可能性がある。

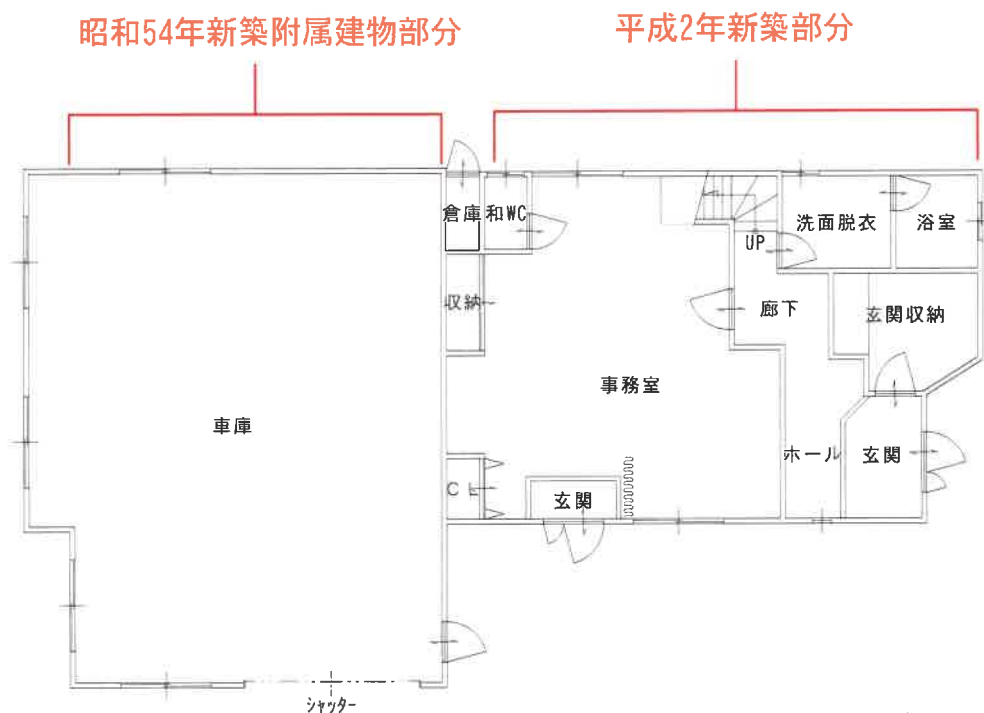
※当該図面は、現況概測に基づき作成したものであり、敷地境界、建物位置、筆界等を確定するものではありません。

# 間取り図

※概略図であり、現況と相違する場合がある。



2階平面図



1階平面図