

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 鎌 田 紘 生

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 1 0 月 1 日から 令和 8 年 1 0 月 7 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 0 月 1 4 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 1 月 4 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 0 月 1 5 日から 令和 8 年 1 0 月 1 6 日まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則 3 3 条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8 年 9 月 8 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	29,520,000 23,616,000	一括	5,904,000	309,297	0
1	8,230,000				
2	6,970,000				
3	14,320,000				
			</		

物 件 目 録

1 所 在 徳島県板野郡藍住町奥野字原 10 番地 6

家屋 番号 10 番 6 の 1

種 類 共同住宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 129.80 平方メートル
2 階 122.35 平方メートル

(現況)

構 造 木造スレート瓦葺 2 階建

2 所 在 徳島県板野郡藍住町奥野字原 10 番地 6

家屋 番号 10 番 6 の 2

種 類 共同住宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 102.04 平方メートル
2 階 111.22 平方メートル

(現況)

構 造 木造スレート葺 2 階建

3 所 在 徳島県板野郡藍住町奥野字原

地 番 10 番 6

地 目 宅地

地 積 800.81 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 8 月 19 日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 鎌 田 紘 生

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

【物件番号 1】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 大東建託パートナーズ株式会社

期 限 令和 24 年 (平成 54 年) 4 月 9 日まで

賃 料 毎月 24 万 3500 円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 転貸を認める。

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

【物件番号 2】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 大東建託パートナーズ株式会社

期 限 令和 24 年 (平成 54 年) 4 月 9 日まで

賃 料 毎月 18 万 1600 円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 転貸を認める。

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

・A101号室を転借人Bが、A102号室を転借人Cが、A103号室を転借人Dが、A201号室を転借人Eが、A202号室を転借人Fが、A203号室を転借人Gが各占有している。

【物件番号2】

・B102号室を賃借人大東建託パートナーズ株式会社が占有している。B101号室を転借人Hが、B201号室を転借人Iが、B202号室を転借人Jが各占有している。

【物件番号3】

- ・物件番号1、同2の建物敷地部分につき、本件所有者が占有している。
- ・駐車場区画1を転借人Dが、同2を転借人Eが、同3を転借人Cが、同4を転借人Bが、同6及び13を転借人Iが、同7を転借人Hが、同9を転借人Fが、同12を転借人Gが各占有している。転借人らの占有権原は買受人に対抗できない。
- ・その余の部分（駐車場区画5、8、10、11、14を含む）につき、賃借人大東建託パートナーズ株式会社が占有している。同人の占有権原は買受人に対抗できない。

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奥野字原 10 番地 6

家屋 番号 10 番 6 の 1

種 類 共同住宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 129.80 平方メートル
2 階 122.35 平方メートル

(現況)

構 造 木造スレート瓦葺 2 階建

2 所 在 徳島県板野郡藍住町奥野字原 10 番地 6

家屋 番号 10 番 6 の 2

種 類 共同住宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 102.04 平方メートル
2 階 111.22 平方メートル

(現況)

構 造 木造スレート葺 2 階建

3 所 在 徳島県板野郡藍住町奥野字原

地 番 10 番 6

地 目 宅地

地 積 800.81 平方メートル

令和8年（ケ）第20号
令和8年5月19日受理
令和8年8月10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 徳島県板野郡藍住町奥野字原 10 番地 6
 - 家屋 番号 10 番 6 の 1
 - 種 類 共同住宅
 - 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 - 床 面 積 1 階 129.80 平方メートル
2 階 122.35 平方メートル

- 2 所 在 徳島県板野郡藍住町奥野字原 10 番地 6
 - 家屋 番号 10 番 6 の 2
 - 種 類 共同住宅
 - 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 - 床 面 積 1 階 102.04 平方メートル
2 階 111.22 平方メートル

- 3 所 在 徳島県板野郡藍住町奥野字原
 - 地 番 10 番 6
 - 地 目 宅地
 - 地 積 800.81 平方メートル

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3	
現況地目	☒ 宅地 ☐ 公衆用道路 ☐		
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 ☒ その他の者 ☒ 「土地所有者」が、建物敷地部分に下記建物を所有し、占有している。 ☒ 「その他の者」が、駐車場部分を賃借人から転借し、占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原(駐車場関係①、同②)」のとおり なお、①は原賃貸借契約を、②は転賃貸借契約を、それぞれ示す。		
下記以外の建物(目的建物)	☐ ない ☒ ある(物件2建物)		
その他の事項	☒ 大東建託パートナーズ株式会社が所有者から駐車場部分を一括借上げし(①)、各転借人との間で転賃貸借契約を締結し、駐車場として使用させている(②)。		
建物		物件1 (A棟)	
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が異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☒ 構造: 木造スレート瓦葺2階建 ☐		
物件目録にない附属建物	☒ ない { ☐ 種類: ☐ ある { ☐ 構造: ☐ 床面積:		
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 ☒ 「その他の者」が、共同住宅として賃借人から転借し、占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原(居室関係③、同④)」のとおり なお、③は原賃貸借契約を、④は転賃貸借契約を、それぞれ示す。		
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	☒ 大東建託パートナーズ株式会社が所有者から本件建物を一括借上げし(③)、各転借人との間で転賃貸借契約を締結し、共同住宅として使用させている(④)。		
執行官保管の仮処分	☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☒ ない { 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

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			
現況地目	☐ 宅地 ☒ 公衆用道路 ☐		
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 ☐ その他の者 ☐ 「土地所有者」が、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(目的建物)	☐ ない ☒ ある(物件1建物)		
その他の事項	☐		
建物		物件2 (B棟)	
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が異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☒ 構造: 木造スレート葺2階建 ☐		
物件目録にない附属建物	☒ ない { ☐ 種類: ☐ ある { ☐ 構造: ☐ 床面積:		
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 ☒ 「その他の者」が、共同住宅として賃借人から転借し、占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原(居室関係⑤、同⑥)」のとおり なお、⑤は原賃貸借契約を、⑥は転賃貸借契約を、それぞれ示す。		
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	☒ 大東建託パートナーズ株式会社が所有者から本件建物を一括借上げし(⑤)、各転借人との間で転賃貸借契約を締結し、共同住宅として使用させている(⑥)。		
執行官保管の仮処分	☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☒ ない { 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

(占有關係用〈单独〉)

[illegible]

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原（駐車場関係②）								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見等					
			占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約その他の事項
			現在の契約					
3	駐車場区画 1	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	平 28.10.1	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,240 円 ☐ 敷 ☐ 保 一 円	物件 1 建物の賃貸借 契約での付帯契約 (賃料は税込)
	D	自 令 6.10.1 至 令 8.9.30						
3	駐車場区画 2	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	令 7.6.1	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,300 円 ☐ 敷 ☐ 保 一 円	物件 1 建物の賃貸借 契約での付帯契約 (賃料は税込)
	E	自 令 7.6.1 至 令 9.5.31						
3	駐車場区画 3	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	令 7.5.18	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,300 円 ☐ 敷 ☐ 保 一 円	物件 1 建物の賃貸借 契約での付帯契約 (賃料は税込)
	C	自 令 7.5.18 至 令 9.5.31						
3	駐車場区画 4	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	令 7.2.1	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,300 円 ☐ 敷 ☐ 保 一 円	物件 1 建物の賃貸借 契約での付帯契約 (賃料は税込)
	B	自 令 7.2.1 至 令 9.1.31						
3	駐車場区画 5	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 駐		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	【空区画】	自 至						
3	駐車場区画 6	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	令 7.9.1	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,300 円 ☐ 敷 ☐ 保 一 円	物件 2 建物の賃貸借 契約での付帯契約 (賃料は税込)
	I	自 令 7.9.1 至 令 9.8.31						
3	駐車場区画 7	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	平 24.8.9	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,150 円 ☐ 敷 ☐ 保 一 円	物件 2 建物の賃貸借 契約での付帯契約 (賃料は税込)
	H	自 令 6.9.1 至 令 8.8.31						
3	駐車場区画 8	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 駐		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	【空区画】	自 至						

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 駐：駐車場
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年
 敷金等 敷：敷金 保：保証金 【込み】：家賃に込み

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原（駐車場関係②）								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約その他の事項
3	駐車場区画 9	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	平 31.3.20	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 使 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,240 円 ☐ 敷 ☐ 保 一 円	
	F	自 令 7.4.1 至 令 9.3.31						
3	駐車場区画 10	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 駐		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	【空区画】	自 至						
3	駐車場区画 11	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 駐		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	【空区画】	自 至						
3	駐車場区画 12	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	令 7.4.12	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 使 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,300 円 ☐ 敷 ☐ 保 一 円	物件 1 建物の賃貸借 契約での付帯契約 (賃料は税込)
	G	自 令 7.4.12 至 令 9.4.30						
3	駐車場区画 13	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	令 7.9.1	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 使 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,300 円 ☐ 敷 ☐ 保 一 円	物件 2 建物の賃貸借 契約での付帯契約 (賃料は税込)
	I	自 令 7.9.1 至 令 9.8.31						
3	駐車場区画 14	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 駐		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	【空区画】	自 至						

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 駐：駐車場
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年
 敷金等 敷：敷金 保：保証金 【込み】：家賃に込み

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

(占有關係用〈单独〉)

[illegible]

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原④(居室関係)								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見等					
	占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃 料	特約その他の事項
			現在の契約				敷金等	
1	☐ 全部 ☒ A 101号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 7.2.1	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年	(共益費用月額 3,300 円)
	自 令 7.2.1 至 令 9.1.31		42,000 円					
	B		☐ 敷 ☐ 保 一 円					
1	☐ 全部 ☒ A 102号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 7.5.18	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年	(共益費用月額 3,300 円)
	自 令 7.5.18 至 令 9.5.31		40,000 円					
	C		☐ 敷 ☐ 保 一 円					
1	☐ 全部 ☒ A 103号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平 28.10.1	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年	(共益費用月額 3,000 円)
	自 令 6.10.1 至 令 8.9.30		44,000 円					
	D		☐ 敷 ☐ 保 一 円					
1	☐ 全部 ☒ A 201号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 7.6.1	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年	(共益費用月額 3,300 円)
	自 令 7.6.1 至 令 9.5.31		48,000 円					
	E		☐ 敷 ☐ 保 一 円					
1	☐ 全部 ☒ A 202号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平 31.3.20	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年	(共益費用月額 3,000 円)
	自 令 7.4.1 至 令 9.3.31		46,000 円					
	F		☐ 敷 ☐ 保 一 円					
1	☐ 全部 ☒ A 203号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 7.4.12	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年	(共益費用月額 3,300 円)
	自 令 7.4.12 至 令 9.4.30		48,000 円					
	G		☐ 敷 ☐ 保 一 円					

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況

占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利

貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者

更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新

賃料 月：毎月 年：毎年

敷金等 敷：敷金 保：保証金 【込み】：家賃に込み

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(8 枚目)

(占有關係用〈单独〉)

[illegible]

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(9 枚目)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原⑥ (居室関係)									
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等						
	占有者		占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃 料 敷金等	特約その他の事項	
2	☐ 全部 ☒ B 101号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平 24.8.9	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年		(共益費用月額 3,000 円)
	H		自 令 6.9.1 至 令 8.8.31					51,000 円	
								☒ 敷 ☐ 保	
2	☐ 全部 ☒ B 102号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年	(共益費用月額 円)	
	【空室】		自 至						☐ 敷 ☐ 保
2	☐ 全部 ☒ B 201号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 7.9.1	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年	(共益費用月額 3,300 円)	
	I		自 令 7.9.1 至 令 9.8.31						54,000 円
									☐ 敷 ☐ 保
2	☐ 全部 ☒ B 202号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 7.10.16	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年	(共益費用月額 3,500 円)	
	J		自 令 7.10.16 至 令 9.10.31						54,000 円
									☐ 敷 ☐ 保

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年
 敷金等 敷：敷金 保：保証金 【込み】：家賃に込み

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(10 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(債務者兼所有者)	1 私は物件1～3の共同住宅を所有しています。 2 この共同住宅はすべて大東建託パートナーズ株式会社に任せているので、同物件に関することは同社や居住者の方から直接聴き取ってください。
物件1・2の居住者ら	1 〔一部の居住者〕 床に凹みが生じている部分があります。また、壁面クロスと床材との間に隙間が生じている部分があります。 2 〔その他の居住者〕 この共同住宅に居住していますが、特に不便は感じていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

【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3土地に物件1建物(2階建:A棟)及び物件2建物(2階建:B棟)が築造され、全体として賃貸用共同住宅を形成している。
- ・ 本件物件は、「アクチュエル・メゾン・C A」との名称が付された賃貸用共同住宅であり、A棟に6室、B棟に4室の合計10室の居室を有している(「間取り図」のとおり)。また、その敷地内には、合計14区画の駐車場が設置されている(「土地建物位置関係図」のとおり)。

【占有関係】(同条同項)

- ・ 物件3土地は、物件1建物(A棟)及び物件2建物(B棟)の敷地として利用され占有されるとともに、これらの建物に居住する賃借人のための駐車場として利用され占有されている。
- ・ 上記各建物のうち、B棟の「B102」号室のみが空室となっており(本件調査の途中に居住者が退去した。)、同居室は、一括借上げした大東建託パートナーズ株式会社によって占有されている。その他の居室はすべて、同社からの転借人が居住し占有している。なお、物件1～3を通じその占有関係の詳細は(2～10枚目)に記載のとおりである。

【土地の範囲、境界】

- ・ 物件3土地につき法務局には不動産登記法14条1項地図が備え付けられており、同地図には現地復元力がある。また、現況目視上も、本件土地の範囲は比較的明瞭である。

【接道等】

- ・ 物件3土地は、その東側が舗装町道に接面しており、また、その南側も舗装町道に接面している。これらの接面付近における幅員は東側が約4.5～5mであり、南側が約11mである。なお、本件土地は都市計画法上の非線引き都市計画区域に位置している。

【土地の状況】

- ・ 物件3土地は南北に細長い形状をしているが、同土地には駐車場スペースのほか、駐輪場が2箇所があり、その他、LPガス貯蔵設備、ゴミ置場などが設置されている。

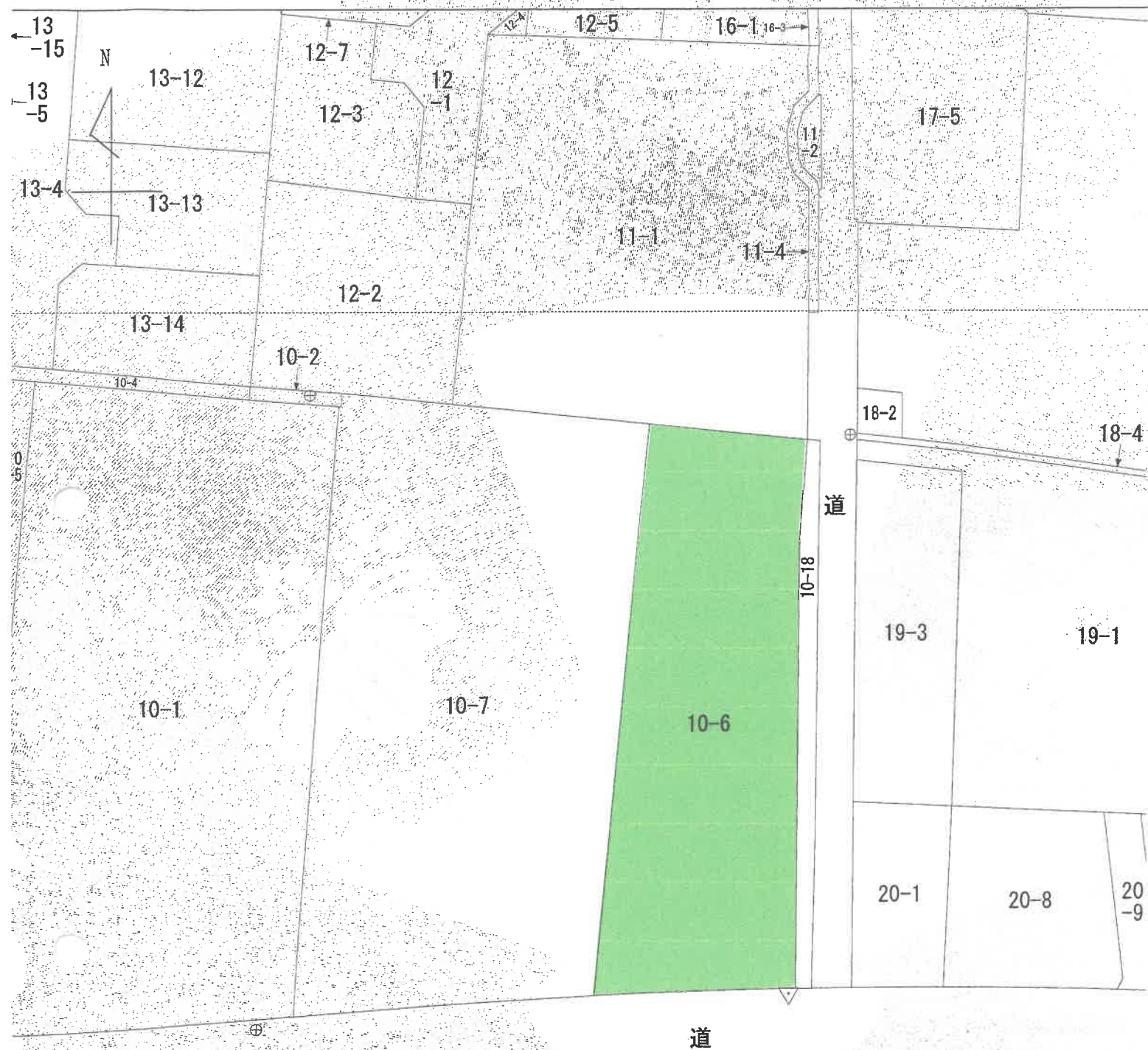
【建物の状況】

- ・ 物件1・2建物はいずれも登記上平成24年7月新築の物件であり、経過年数相応の経年劣化は認められるものの、外見目視による限りはそれほど大きな損傷は見当たらなかった。なお、外壁の一部には汚れが見られる部分がある。
- ・ また、各部屋(全室)の居住者に確認するも、格別大きな不具合を申し述べる者はなかった。もっとも、一部の部屋において、床の凹みや、壁面クロスと床材との間にできた隙間についての指摘があった。
- ・ なお、写真7～22については、居住者のプライバシー配慮の観点から、図面上写真撮影方向は省略している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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5月22日（金） 16:50 — 17:00	当庁	藍住町役場に対し図面、航空写真などの資料請求書面作成及び送付
令和8年5月28日（木） 14:01 — 14:09	大東建託パートナーズ（徳島支店）	賃貸借契約に関する聴取調査
令和8年6月13日（土） 17:31 — 17:59	目的物件所在地	物件確認調査 賃借人への協力依頼文書配布
令和8年6月25日（木） 10:20 — 11:20	目的物件所在地	物件調査 聴取調査
令和8年6月27日（土） 10:23 — 11:18	目的物件所在地	物件調査 聴取調査
令和8年6月27日（土） 15:50 — 16:08	目的物件所在地	物件調査 聴取調査
令和8年6月29日（月） 14:42 — 15:10	目的物件所在地	物件調査 聴取調査
令和8年7月7日（火） 10:30 — 10:37	藍住町役場	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



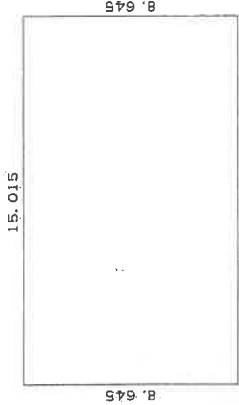
(法第14条地図写し)

板野郡藍住町奥野字原

家屋番号 106の1

建物の所在 板野郡藍住町奥野字原10番地6

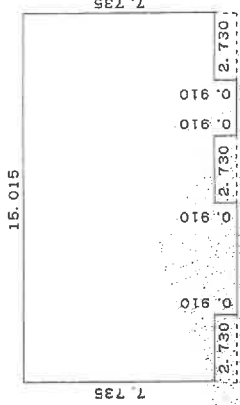
1 階



求積表

15.015 x 8.645=	129.804675
床面積	129.80㎡

2 階



求積表

15.015 x 7.735=	116.141025
4.550 x 0.910=	4.140500
2.275 x 0.910=	2.070250
合計	122.351775
床面積	122.35㎡

〔目的物件1〕

※ 81%に縮小



11-1

10-7

10-6

10-18
(道路)

0.70

0.70

10-17
(道路)

10-15
(道路)

4.30

調査報告書No. 1207051

作成者

(平成24年 7月 5日作成)

縮尺

1/250

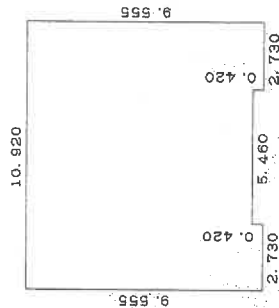
申請人

縮尺

1/500

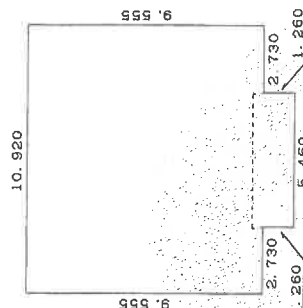
家屋番号	1-6の2
建物の所在	板野郡藍住町奥野字原10番地6

1 階



求積表	
10.920 x 9.135=	99.754200
2.730 x 0.420=	1.146600
2.730 x 0.420=	1.146600
合計	102.047400
床面積	102.04㎡

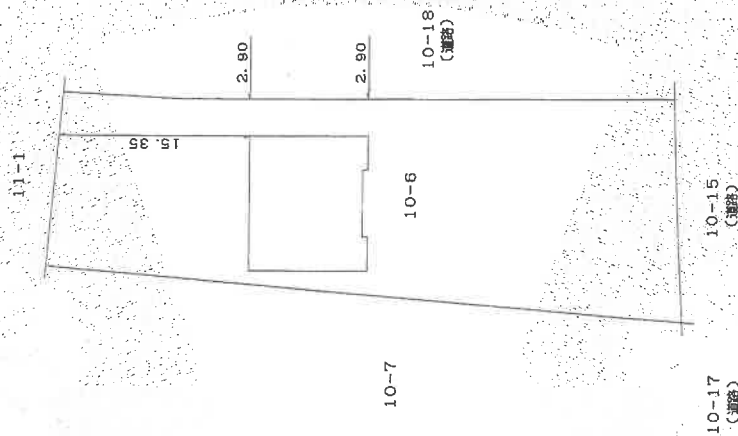
2 階



求積表	
10.920 x 9.555=	104.340600
5.460 x 1.260=	6.879600
合計	111.220200
床面積	111.22㎡

〔目的物件2〕

※ 81%に縮小



調査報告書No.1207051

作成者	縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/500
-----	----	-------	-----	----	-------

(平成24年 7月 5日作成)

〔目的物件3〕

※ 81%に縮小

座標求積表

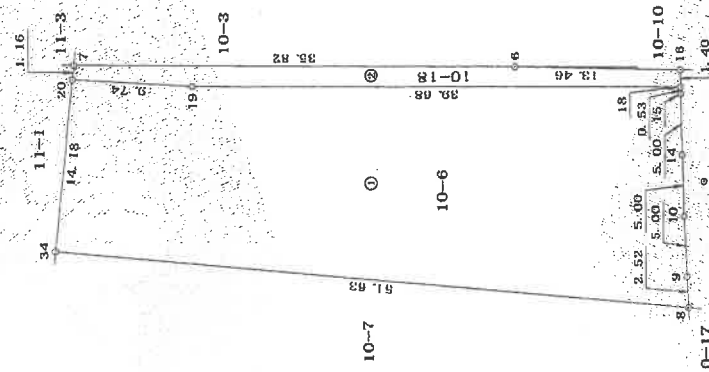
地番		① 10-6		② 10-18			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
20	125113.490	91075.633	1015220.081051	7	125113.373	91076.795	3273208.935505
34	125114.913	91061.515	-4551072.396670	20	125113.490	91075.633	-874963.606231
8	125063.512	91056.573	-4670655.855482	19	125103.766	91075.006	-4499651.746436
9	125063.619	91059.098	28683.615870	18	125064.084	91074.638	-3613021.964098
10	125063.827	91064.095	32692.010105	16	125064.095	91076.043	1226521.071081
14	125063.978	91069.095	23040.481035	6	125077.551	91076.395	4488062.592810
15	125064.080	91074.102	9653.854812			格面積	155.282631
18	125064.084	91074.638	3614388.083668			面積	77.6413156
19	125103.766	91075.006	4499651.746436			面積	77.64 m ²
		格面積	1601.620845			面積	800.8104225
		面積	800.81			面積	800.81 m ²

地番	① 10-6	② 10-18
測点	Xn	Yn
7	125113.373	91076.795
20	125113.490	91075.633
19	125103.766	91075.006
18	125064.084	91074.638
16	125064.095	91076.043
6	125077.551	91076.395
		格面積
		面積
		面積

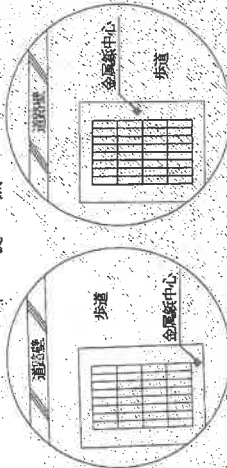
総計	878.4517380
----	-------------

引照点表

P 1 T	X座標		Y座標		座標
	P 1	P 2	P 1	P 2	
P 2 4	X座標	125062	937		
	Y座標	91089	699		
P 2 4	X座標	125062	923		
	Y座標	91066	925		
境界点	座標		座標		座標
	P 1	P 2	P 1	P 2	
20	52.47	52.02			
34	59.12	52.98			
8	33.13	10.43			
9	30.60	7.95			
10	25.61	3.26			
14	20.63	2.80			
15	15.63	7.41			
18	15.10	7.93			
19	43.39	42.34			
7	52.06	52.11			
16	13.70	9.31			
6	19.76	18.03			



4 準拠点 T



座標系番号又は記号 IV 測量年月日 平成23年6月22日

作成者

申請人

(平成23年8月25日作成)

縮尺 1/500

〔目的物件3〕

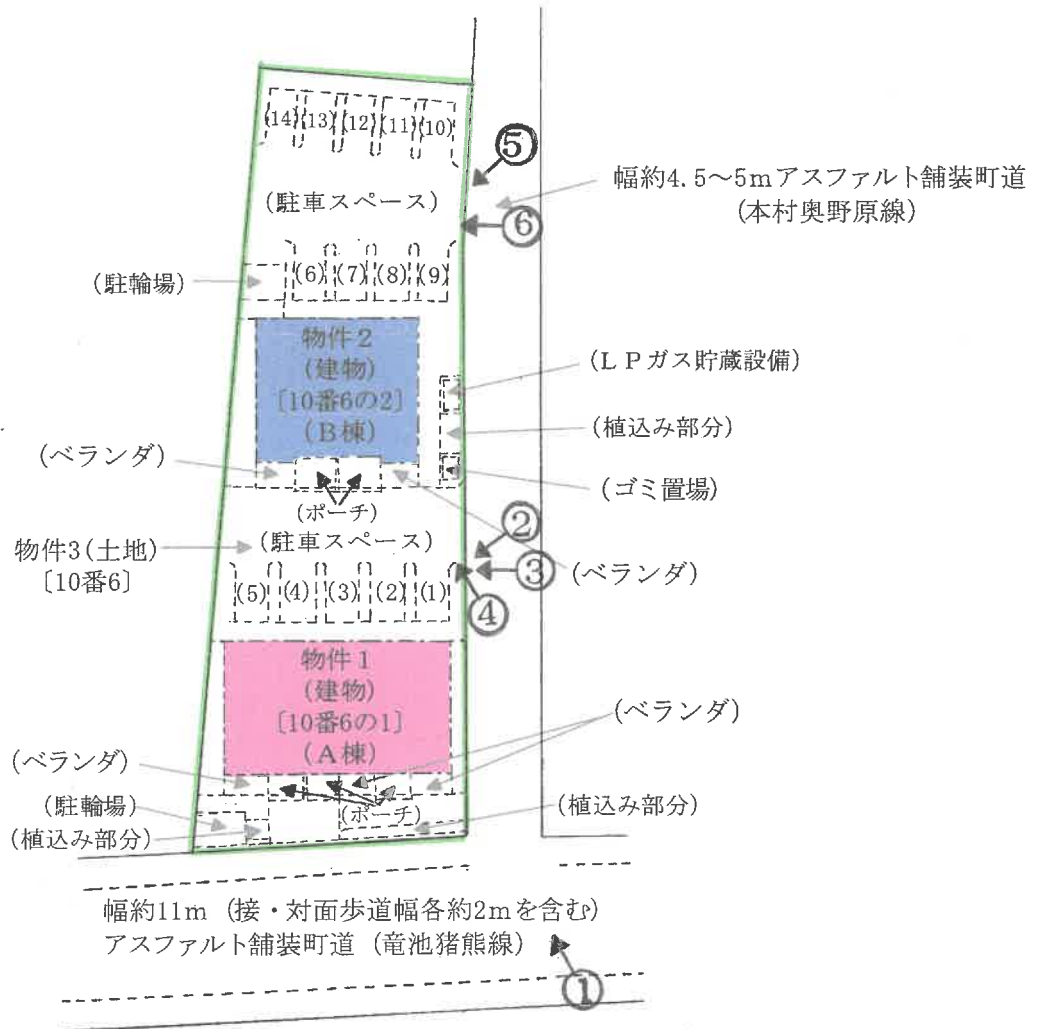
※ 81%に縮小

(1) 令和4年2月2日
本図面は国土調査実施前提出図面である。

土地建物位置関係図



S ≒ 1 / 500



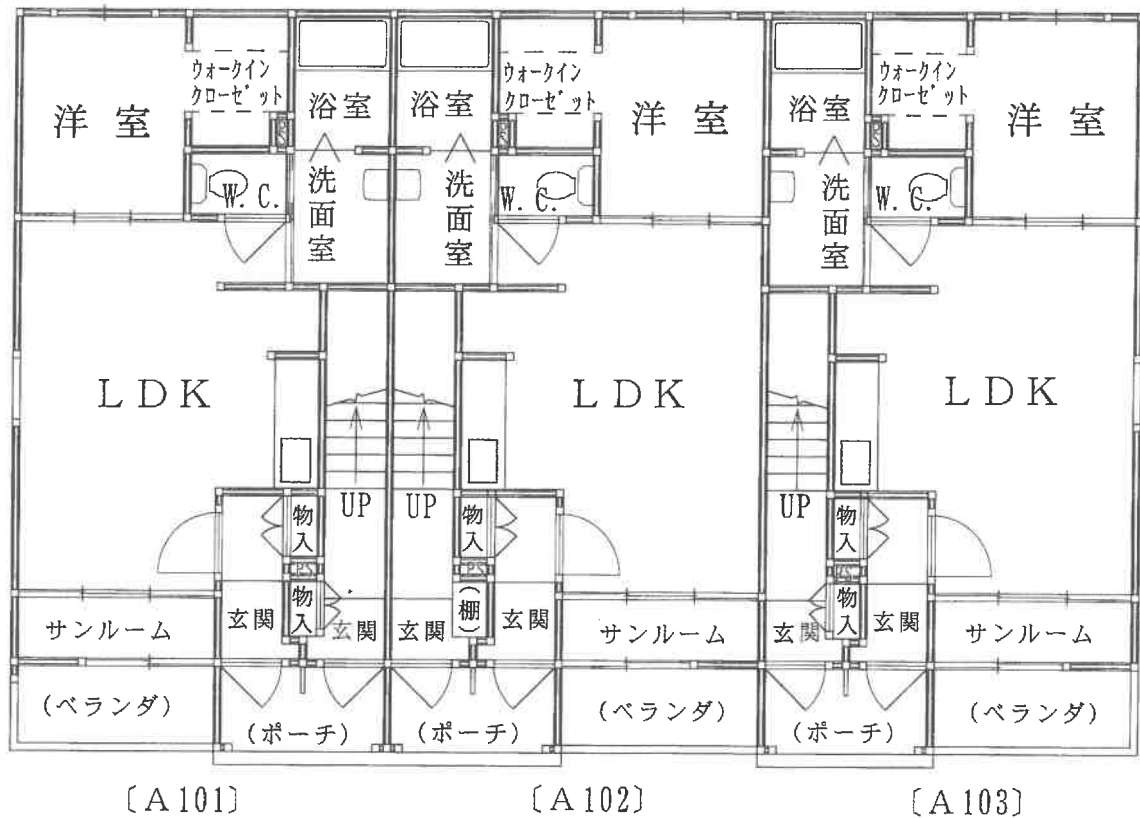
- : 目的物件1 (建物, A棟)
- : 目的物件2 (建物, B棟)
- : 目的物件3 (土地)

※ 図中における土地、建物及び工作物や接面道路等の形状、規模、位置関係の他、筆界、縮尺等については、現地踏査結果並びに法第14条地図、地積測量図、建物図面等を基に概ね推定したものであり、確定的ではなく現況と相違する場合がある。

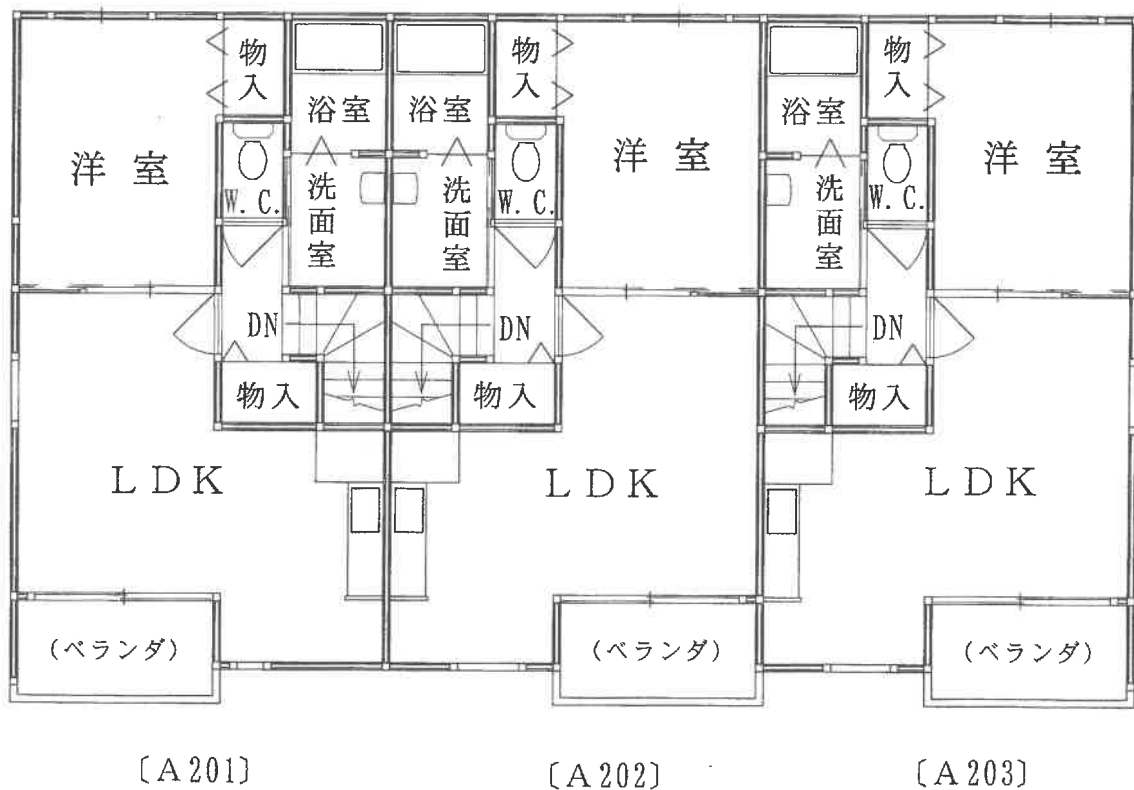
間取り図

物件 1

1 階 129.80m² (現況≒登記)



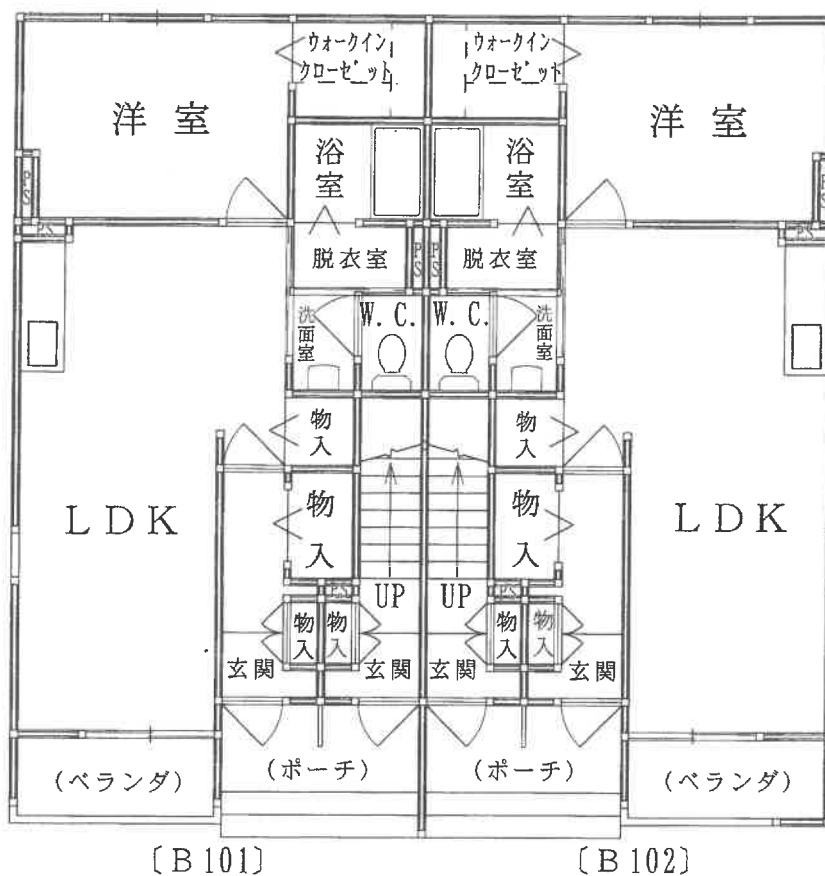
2 階 122.35m² (現況≒登記)



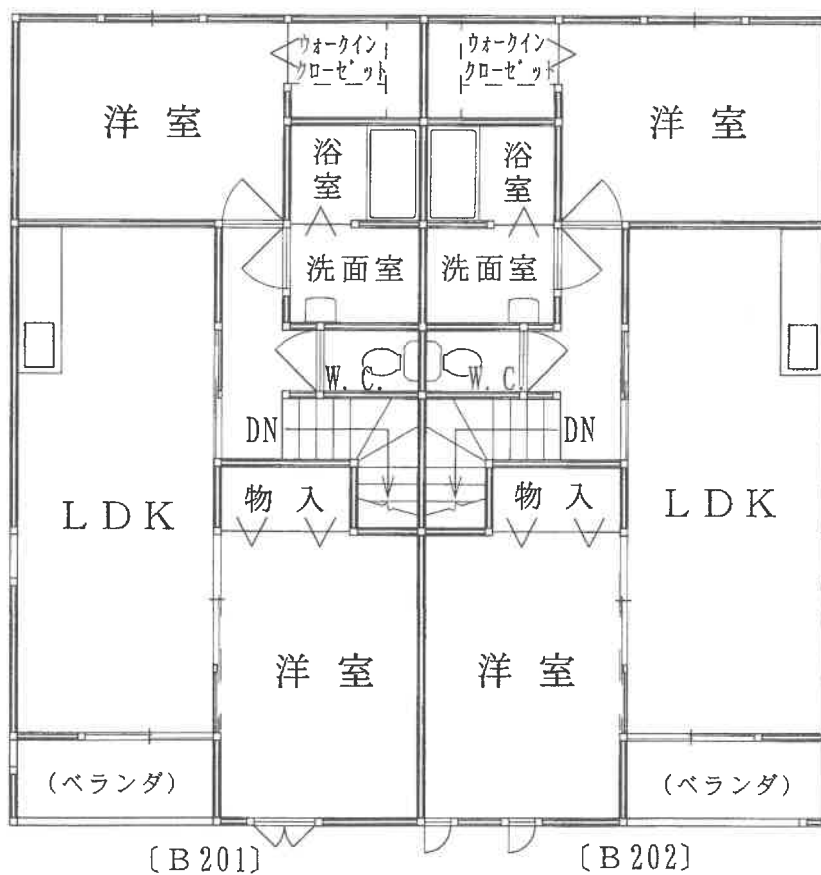
間取り図

物件 2

1 階 102.04m² (現況≒登記)



2 階 111.22m² (現況≒登記)



(21 枚目)

1



2



3



4



5



6



7

写真7～写真14は、物件2（A棟）のもの



8



（ 25 枚目）

9



10



11



12



13



14



15

写真15～写真22は、物件3(B棟)のもの



16



17



18



(30 枚目)

19



20



(31 枚目)

21



22



(32 枚目)

令和 8 年 (ケ) 第 20 号

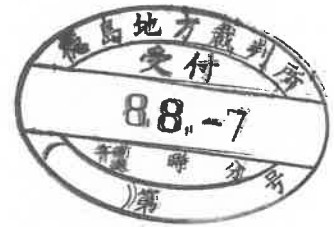
令和 8 年 6 月 25 日,

同年 6 月 27 日, 同年 6 月 29 日

現地調査

令和 8 年 8 月 4 日 評 価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士

村 上 幸 二 郎

第1. 評価額

一 括 価 格	
金29,520,000円	
内 訳 価 格	
物件1（建物）	金8,230,000円
物件2（建物）	金6,970,000円
物件3（土地）	金14,320,000円

- ※1 一括価格は、物件1～3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3の内訳価格は物件1, 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1, 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 (建物)	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 所 有 者	板野郡藍住町奥野字原 10 番地 6 10 番 6 の 1 共同住宅 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 1 階 129.80 m ² 2 階 122.35 m ² 延 252.15 m ² A	木造スレート瓦葺 2 階建
2 (建物)	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 所 有 者	同 所 10 番地 6 10 番 6 の 2 共同住宅 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 1 階 102.04 m ² 2 階 111.22 m ² 延 213.26 m ² A	木造スレート葺 2 階建
3 (土地)	所 在 地 番 地 目 地 積 所 有 者	板野郡藍住町奥野字原 10 番 6 宅 地 800.81 m ² A	
番号	特 記 事 項		
1～3	特になし		

第4. 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件3）

土地、建物及び工作物や接面道路等の形状、規模、位置関係等については、現地踏査結果並びに法第14条地図、地積測量図、建物図面等を基に概ね推定したものであり確定的なものではない。

位 置 ・ 交 通	J R 高徳線「板野」駅の南東方・道路距離 約 3.4 km 最寄バス停「四軒屋南」の北東方・道路距離 約 780m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件の存する地域は、藍住町の南西部奥野地区にあって、徳島市中心部と香川県を結ぶ幹線県道徳島引田線はじめ幹線県道徳島環状線ほか県道松茂吉野線、県道檜藍住線に画された住宅街区内の準幹線町道沿いに存する。それぞれの沿線には各種店舗ほか公共施設等が存し、町内では高い利便性を有する。公法上は町全体がいわゆる非線引き都市計画区域に属している。当近隣周辺は好立地を背景にこれまで分譲住宅地開発が活発に行われてきたエリアで、農地も残存するものの中小規模一般住宅や低層共同住宅が多く見られる環境を呈する。	
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	非線引き都市計画区域 なし 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	800.81 m ² 約 18m・約 50m 長方形状 概ね平坦 角 地 南側：ほぼ等高 東側：ほぼ等高 特になし
接面道路の状況	● 南側幅員約 11m（接・対面歩道幅各約 2mを含む）アスファルト舗装町道（竜池猪熊線）〔建築基準法第42条第1項第1号道路に該当〕に接面。 ● 東側幅員約 4.5～5mアスファルト舗装町道（本村奥野原線）〔建築基準法第42条第1項第1号道路に該当〕に接面。	

土地の利用状況	● 物件1, 2建物(共同住宅)及びその駐車場(14区画), 駐輪場(2箇所)等の敷地として利用されている。 ● 西辺が事業所敷地に、北辺が農地にそれぞれ隣接する。 ● 物件3(土地)の東方中央部付近にゴミ置場及びLPGガス貯蔵設備、同物件西方中央部と南西端付近に駐輪場がそれぞれ存する。 ● 物件3(土地)占有状況(駐車場含む)については現況調査報告書のとおり。 (別添土地建物位置関係図参照) 〔目的外建物 あり <u>なし</u>〕
供給処理施設	上水道 あり〔藍住町 上下水道課によると、南側接面町道下に口径200mm、東側接面町道下に口径100mmの上水道管がそれぞれ埋設されており、東側接面町道下の上水道管から物件土地内に引き込みが為されているとのことである。〕 都市ガス なし〔接面街路下に本管なし〕 下水道 あり〔藍住町 上下水道課によると、南側接面町道下に口径200mmの下水道管が埋設されており、物件土地内に引き込みが為されているとのことである。〕 ※ 上記供給処理施設が「あり」の場合でも、直ちに使用可能であることを確定的に保証するものではない。
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及び舗装等が存するため、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に該当する。
特記事項	特になし

2 建物の概況及び利用状況等（物件 1， 2）

区 分	物 件 1
	建 物（家屋番号：10 番 6 の 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）： 平成 24 年 7 月 5 日 新築
	経 過 年 数： 14 年
	経済的残存耐用年数： 16 年
仕 様	構 造： 木造 2 階建
	屋 根： スレート瓦葺
	外 壁： サイディング貼ほか
	内 壁： クロス貼ほか
	天 井： クロス貼ほか
	床： フローリングほか
	設 備： 電気，給排水設備等
	そ の 他： ベランダ，ポーチほか ※ 競売手続きにおいて建物に付随する各種付帯設備等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。
床 面 積	1 階 129.80 m ² （現況≒登記）
	2 階 122.35 m ² （現況≒登記）
	延 252.15 m ² （登記合計）
現 況 用 途 等	現 況 用 途： 共同住宅（アクテュエル・メゾン・C A A 棟）
	室 数： 各階 3 室（1 階：1LDK3 室，2 階：1LDK3 室）全 6 室
	間 取 り： 別添「間取り図」参照
	そ の 他： 駐車場：有〔物件 3（土地）内には全 14 区画〕、エレベーター：無
品 等	総 合： 普 通
	使用資材： 普 通
	施 工： 普 通
保守管理の状態	普 通 ※ 建物全体につき概ね経年による劣化が進行しているほか、外壁の一部に汚れが見受けられる。
建物の利用状況	● 賃貸用共同住宅として利用されている。 ● 賃料，一時金等に関する賃貸借（及び転貸借）の契約内容のほか、占有状況並びに駐車場の使用状況等については，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	● 登記上平成 24 年 7 月新築であり，耐震基準を満たしているものと推定されるが，確定的には専門機関による調査を要する。 ● 徳島県 県土整備部 徳島県土整備事務所 建築指導担当によると，建築計画概要書（H24.3.19 第 217 号）が存し，検査済（H24.7.30 第 91 号）とのことである。

区 分	物 件 2
	建 物 (家屋番号 : 10 番 6 の 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) : 平成 24 年 7 月 5 日 新築
	経 過 年 数 : 14 年
	経済的残存耐用年数 : 16 年
仕 様	構 造 : 木造 2 階建
	屋 根 : スレート葺
	外 壁 : サイディング貼ほか
	内 壁 : クロス貼ほか
	天 井 : クロス貼ほか
	床 : フローリングほか
	設 備 : 電気, 給排水設備等
	そ の 他 : ベランダ, ポーチほか ※ 競売手続きにおいて建物に付随する各種付帯設備等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。
床 面 積	1 階 102.04 m ² (現況≒登記)
	2 階 111.22 m ² (現況≒登記)
	延 213.26 m ² (登記合計)
現 況 用 途 等	現 況 用 途 : 共同住宅 (アクテュエル・メゾン・C A B 棟)
	室 数 : 各階 2 室 (1 階 : 1LDK2 室, 2 階 : 2LDK2 室) 全 4 室
	間 取 り : 別添「間取り図」参照
	そ の 他 : 駐車場 : 有 [物件 3 (土地) 内には全 14 区画]、エレベーター : 無
品 等	総 合 : 普 通
	使用資材 : 普 通
	施 工 : 普 通
保守管理の状態	普 通 ※ 建物全体につき概ね経年による劣化が進行しているほか、外壁の一部に汚れが見受けられる。
建物の利用状況	● 賃貸用共同住宅として利用されている。 ● 賃料, 一時金等に関する賃貸借 (及び転貸借) の契約内容のほか、占有状況並びに駐車場の使用状況等については、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	● 登記上平成 24 年 7 月新築であり、耐震基準を満たしているものと推定されるが、確定的には専門機関による調査を要する。 ● 徳島県 県土整備部 徳島県土整備事務所 建築指導担当によると、建築計画概要書 (H24.3.19 第 218 号) が存し、検査済 (H24.8.3 第 94 号) とのことである。

第5. 評価額算出の過程

1 積算価格

(1) 基礎となる価格

a【物件3】(土地)

建付地価格

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/㎡)	個 別 格 差	地 積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
3	49,000	0.787	800.81	0.90	27,793,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 藍住-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $49,000 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 49,000 \text{ 円/㎡}$

- ◇ 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：ほぼ標準的画地と認められるため 1.00
- ◇ 地域格差：街路条件 0.950（-5.0%），環境条件 1.050（+5.0%）より相乗積 1.00

イ 個別格差：地域の標準画地価格に対し、目的物件自体が有する個別的な要因による格差率を以下のとおり 0.787 と査定した。

画地条件：0.787 $\left[\begin{array}{l} \text{内訳…地積 0.850（-15.0\%，※1），} \\ \text{形状等（間口・奥行の関係含む）0.900（-10.0\%，※2），} \\ \text{角地 1.030（+3.0\%，※3）} \end{array} \right]$

- ※1 地域内標準的画地面積に対し、物件3は面積がやや過大で、単価と総額との関連より生ずる需要の減退等による減価が認められる。従って、目的物件の現況利用状況や地域の特性等も考慮した上で、これによる減価率を標準画地価格の15%と査定した。
- ※2 地域内標準的画地に対し、物件3は形状が長方形であるが、間口・奥行の関係等に係る土地利用効率の低下に伴う減価が若干程度認められる。従って、当減価率を規模や間口・奥行の関係の他、接面道路、現況利用状況、周辺地域の特性等も考慮して標準画地価格の10%と査定した。
- ※3 角地であることによる土地利用効率の上昇の程度を、側道の幅員や系統の他、道路の性格、高低差や現況利用状況等を考慮して、標準画地価格の3%と査定した。

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。

b【物件1，2】（建物）

建物自体の価格

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向、消費税等の課税も考慮した上、標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物自体の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
1	155,000	252.15	0.33	12,897,000
2	155,000	213.26	0.33	10,908,000

ウ 現価率（定額法）〔物件1，2〕

耐用年数に基づく方法（定額法，経済的全耐用年数30年，経過年数14年，経済的残存耐用年数16年，残価率3％）と観察減価法（経年減価以外の物件建物固有の減価分を－40％と査定）を併用して下記のとおり査定した。

現価率＝耐用年数に基づく方法による現価率×観察減価法による現価率

$$\begin{aligned}
 (\text{物件1}) &= \{ \text{残価率 (3\%)} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数}) \} \\
 &\quad \times (1 - \text{観察減価率}) \\
 &= \{ 3\% + (1 - 3\%) \times (16 \text{ 年} / 30 \text{ 年}) \} \times (1 - 0.40) \approx 0.33
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 (\text{物件2}) &= \{ \text{残価率 (3\%)} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数}) \} \\
 &\quad \times (1 - \text{観察減価率}) \\
 &= \{ 3\% + (1 - 3\%) \times (16 \text{ 年} / 30 \text{ 年}) \} \times (1 - 0.40) \approx 0.33
 \end{aligned}$$

(2) 積算価格の査定

前記により求めた基礎となる価格に、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て、下記のとおり積算価格を求めた。

a 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) (1 (1) aオ) ア	土地利用権等割合 イ		土地範囲 割 合 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ=エ
3 (土地)	27,793,000	0.1	敷地占有利益 〔1 (建物)〕	$\frac{129.80 \text{ m}^2}{241.02 \text{ m}^2}$	1,497,000 ^a (※1)
		0.1	敷地占有利益 〔2 (建物)〕	$\frac{111.22 \text{ m}^2}{241.02 \text{ m}^2}$	1,283,000 ^b (※2)
	合 計				2,780,000 ^c (※3)

※1 a : 物件 1 (建物) 価格に加算する土地利用権等価格

※2 b : 物件 2 (建物) 価格に加算する土地利用権等価格

※3 c : 物件 3 (土地) 価格から控除する土地利用権等価格

イ 土地利用権等割合 : 各建物が有する土地利用権等をいずれも敷地占有利益と判定し、その割合を相応する建付地価格に対し 10% と査定した。

ウ 土地範囲割合

それぞれの建物が有する土地利用権等の範囲割合を各建物の建築面積で比例按分して求めた。

— 各建物の建築面積 —

(i) 物件 1 (建物) 建築面積 : 129.80 m² (登記)

(ii) 物件 2 (建物) 建築面積 : 111.22 m² (登記)

(iii) 物件 1, 2 (建物) 建築面積合計

(i) + (ii) = 241.02 m² (登記合計)

b 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価 格 (円) 〔前記1 (1) aオ, 1 (1) bエより〕 ア	土地利用権価格 の控除及び加算 (円) 〔前記1 (2) aエより〕 イ	積 算 価 格 (円) ア+イ=ウ	構 成 比 エ
1 (建物)	12,897,000	+1,497,000	14,394,000	27.9%
2 (建物)	10,908,000	+1,283,000	12,191,000	23.6%
3 (土地)	27,793,000	-2,780,000	25,013,000	48.5%
一 括 価 格 (合 計)			51,598,000	100 %

2 収益価格

本件各建物はそれぞれ1棟全体が建物賃貸借に供された収益物件であり、その機能性から資産価値を構成する重要な要素としての収益力を把握するために収益還元法を適用する。当該適用にあつては、総収益を還元利回り（粗利回り）で直接還元して求めた。

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

物件 番号	総 収 益 (円) ア	家賃等補正 イ	粗利回り ウ	その他補正 エ	収 益 価 格 (円) ア×イ÷ウ×エ=オ
1	3,230,000	1.00	12%	1.00	26,917,000
2	2,385,000	1.00	12%	1.00	19,875,000
合 計					46,792,000

ア 総収益：建物の築年数の他、間取り、駐車場の有無や地域の特性等を考慮するとともに、実際支払賃料等を参考に収益性の将来動向等も鑑みて、総収益（年額）を上記のとおり査定した。

イ 家賃等補正：特に必要なし

ウ 粗利回り：市場利子率や目的物件の立地の他、建物の現状や補修繕等の必要性も考慮した上で、収益物件としてのリスク、地域性等を総合的に勘案し、粗利回りを上記のとおり査定した。

エ その他補正：特に必要なし

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

	占有減価修正前 試算価格（円） ア	占有減価率 イ	試算価格 （円） ア×イ＝ウ
① 積算価格	51,598,000	1.00	51,598,000
② 収益価格	46,792,000	1.00	46,792,000
③ 調整後の価格 （※）	49,200,000 円		

イ 占有減価率：本件では特に必要なし。

③ 調整後の合計価格：①積算価格は不動産の費用性に着目するとともに、土地・建物としての市場流通性等も加味した価格である。一方、②収益価格は実際の賃貸状況及び支払い賃料等も参考にして求められたもので、想定要素が含まれている他、築後相応の年数を経過しているが、目的物件が賃貸用共同住宅及びその敷地として稼働しているとともに、一定の賃貸市場を有する地域性にあることから、収益物件としての本質的な価格として十分考慮すべき価格である。以上を踏えた上で、調整後の価格を上記のとおり査定した。

(2) 評価額の判定

前記で求めた調整後の価格に、競売市場修正等を施して、更にその他の控除減価(敷金等)を考慮して(一括)評価額を求めた。

調整後の価格 (円) 〔前記3(1)③〕 ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	その他の控除 減価(敷金等) エ	(一括) 評価額 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
49,200,000	1.00	0.6	1.00	29,520,000

エ 市場性修正：特になし

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

エ その他の控除減価(敷金等)：特になし

(3) 内訳価格の判定

前記で求めた評価額を、各物件の積算価格の構成比により、内訳価格を求めた。

物件 番号	(一括) 評価額 (円) 〔前記 3 (2) オより〕 ア	構 成 比 〔前記 1 (2) bエより〕 イ	評 価 額 (円) ア×イ÷ウ
1 (建物)	29,520,000	0.279	8,230,000
2 (建物)		0.236	6,970,000
3 (土地)		0.485	14,320,000
一 括 価 格 (合 計)			29,520,000

第6．参考価格資料

地価公示価格〔藍住－1〕

所 在 ： 板野郡藍住町奥野字原 83 番 21

価 格 ： 49,000 円／m²

位 置 ： 藍住南小学校の北西方約 150m（概測直線距離）に位置する。

価 格 時 点 ： 令和 8 年 1 月 1 日

地 積 ： 136 m²

供給処理施設 ： 水道，下水

接 面 街 路 ： 西側 幅員 4m町道

用途指定等 ： 非線引き都市計画区域（建ぺい率 60％、容積率 200％）

地域の概要 ： 一般住宅のほかに共同住宅等が見られる住宅地域

第7．附属資料

- (1) 位 置 図（出典：藍住町役場 平成30年12月調製 縮尺1万分の1「白図」）
- (2) 法第14条地図写し
- (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

位置図

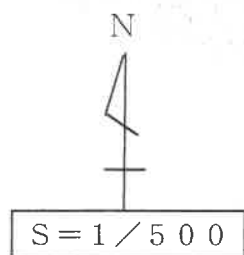
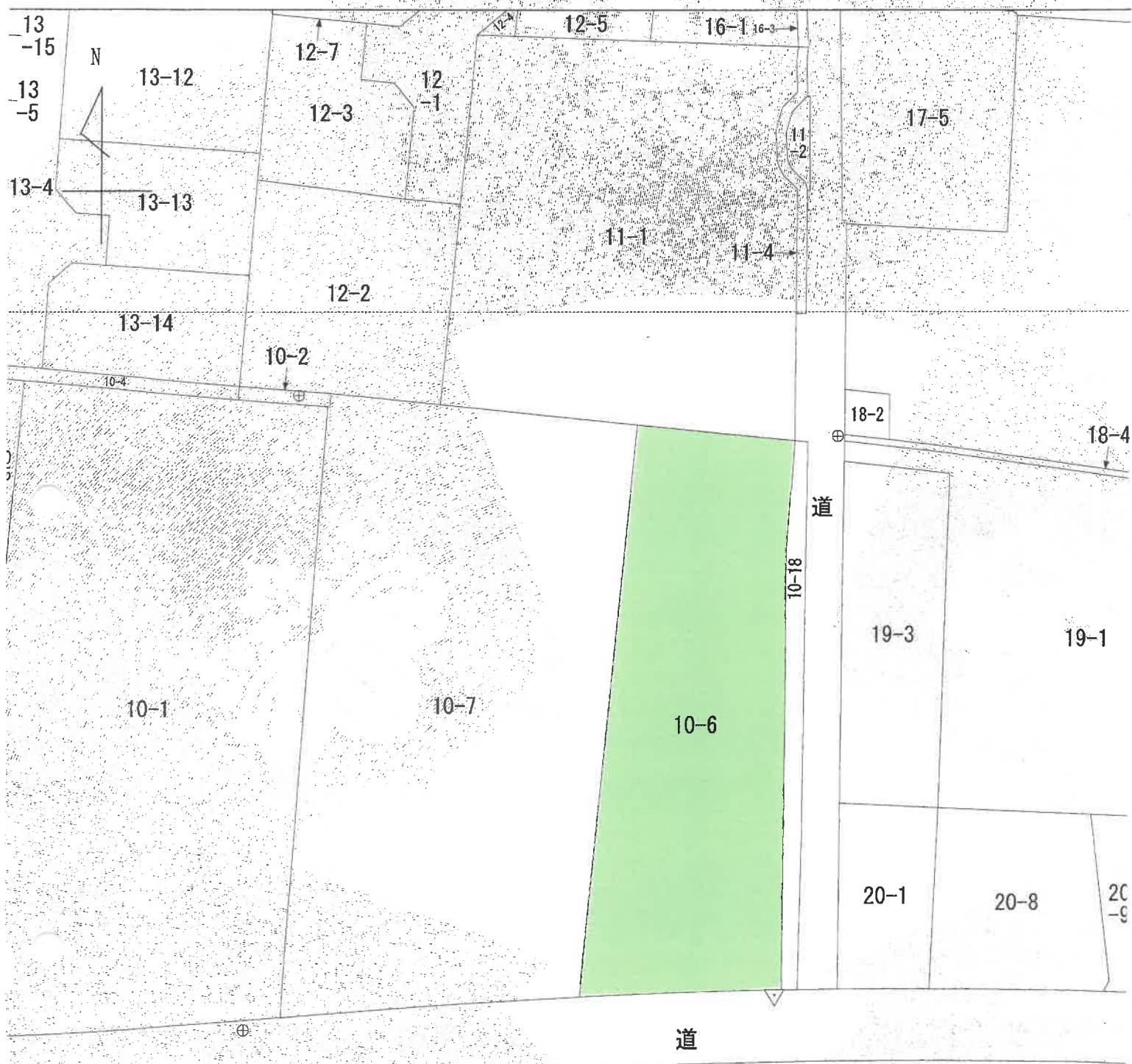
N

S=1/10,000

目的物件1～3

地価公示標準地
藍住-1

出典：藍住町役場
平成30年12月調製 縮尺1万分の1「白図」



(法第14条地図写し)
板野郡藍住町奥野字原

地積測量図

地番 16-0-10番18

土地の所在 板野郡藍住町奥野字原

〔目的物件3〕

※ 81%に縮小

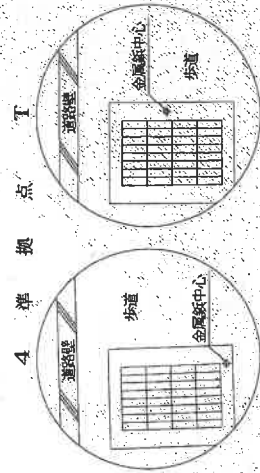
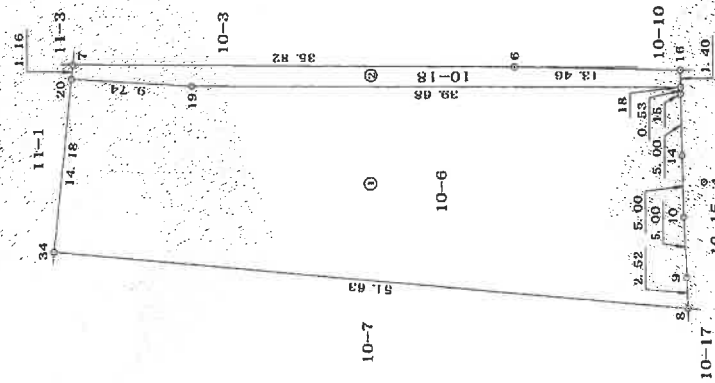
座標式積表

地番 ① 10-6	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
20	125113.490	91075.633	1015220.081051
34	125114.913	91061.515	-4551072.396670
8	125063.512	91056.573	-4670655.855462
9	125063.619	91059.098	28683.615870
10	125063.827	91064.095	32692.010105
14	125063.978	91069.095	23040.481035
15	125064.080	91074.102	9653.854812
18	125064.084	91074.638	3614388.083668
19	125103.766	91075.006	4499651.746436
倍面積			1601.620845
面積			800.8104225
地積			800.81 m ²

地番 ② 10-18	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
7	125113.373	91076.795	3273208.935505
20	125113.490	91075.633	-874963.606231
19	125103.766	91075.006	-4499651.746436
18	125064.084	91074.638	-3613021.964098
16	125064.095	91076.043	1226521.071081
6	125077.551	91076.395	4488062.592810
倍面積			155.282631
面積			77.6413155
地積			77.64 m ²
総計			878.4517380

引照点表

P 1 T	X座標		Y座標	
	125062.937	91089.699	125062.203	91086.925
P 2 4	X座標		Y座標	
	125062.937	91089.699	125062.203	91086.925
境界点	点		間距	
	P 1	P 2	P 1	P 2
20	52.47	52.02		
34	59.12	52.98		
8	33.13	10.43		
9	30.60	7.95		
10	25.61	3.26		
14	20.63	2.80		
15	15.63	7.41		
18	15.10	7.93		
19	43.39	42.34		
7	52.06	52.11		
16	13.70	9.31		
6	19.76	18.03		



作成者

申請人

縮尺

1/500

測量年 平成23年6月22日

(平成23年8月25日作成)

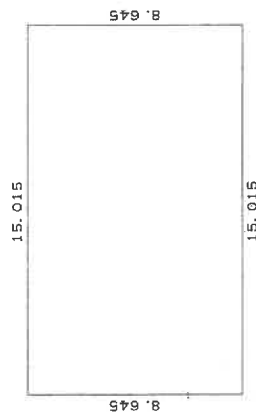
(1) 令和4年2月2日
本図面は国土調査実施前提出図面である。

〔目的物件3〕
※ 81%に縮小

板野郡藍住町奥野字原10番地6

建物の所在

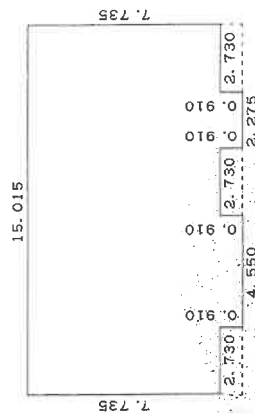
1 階



求積表

15.015 x 8.645= 129.804675
床面積 129.80㎡

2 階

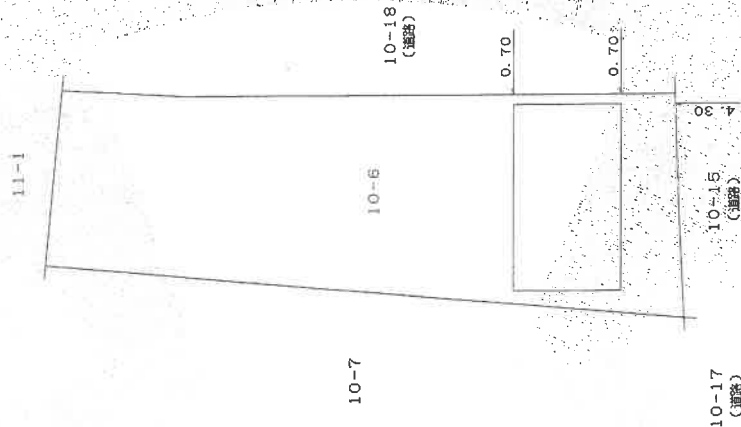


求積表

15.015 x 7.735= 116.141025
4.550 x 0.910= 4.140500
2.275 x 0.910= 2.070250
合計 122.351775
床面積 122.35㎡

(目的物件1)

※ 81%に縮小



調査報告書No. 1207051

作成者

(平成24年 7月 5日作成)

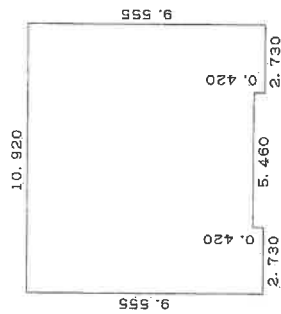
縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

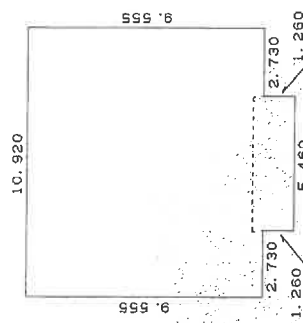
1 階



求積表

10.920	x	9.135	=	99.754200
2.730	x	0.420	=	1.146600
2.730	x	0.420	=	1.146600
合計				102.047400
床面積				102.04㎡

2 階

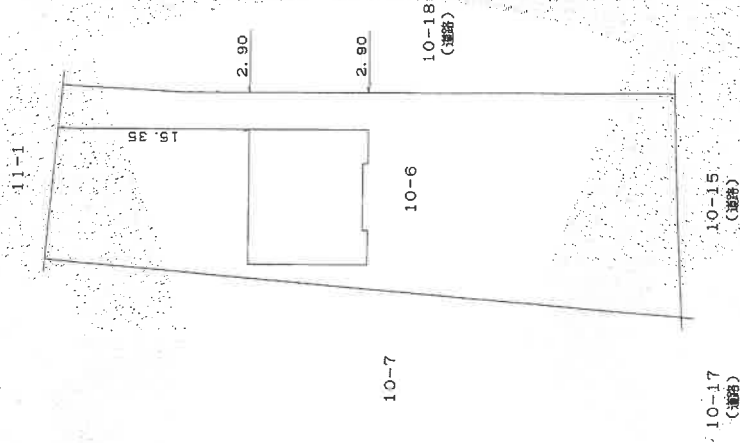


求積表

10.920	x	9.555	=	104.340600
5.460	x	1.260	=	6.879600
合計				111.220200
床面積				111.22㎡

〔目的物件2〕

※ 81%に縮小



調査報告書No. 1207051

作成者

(平成24年 7月 5日作成)

縮尺 1/250

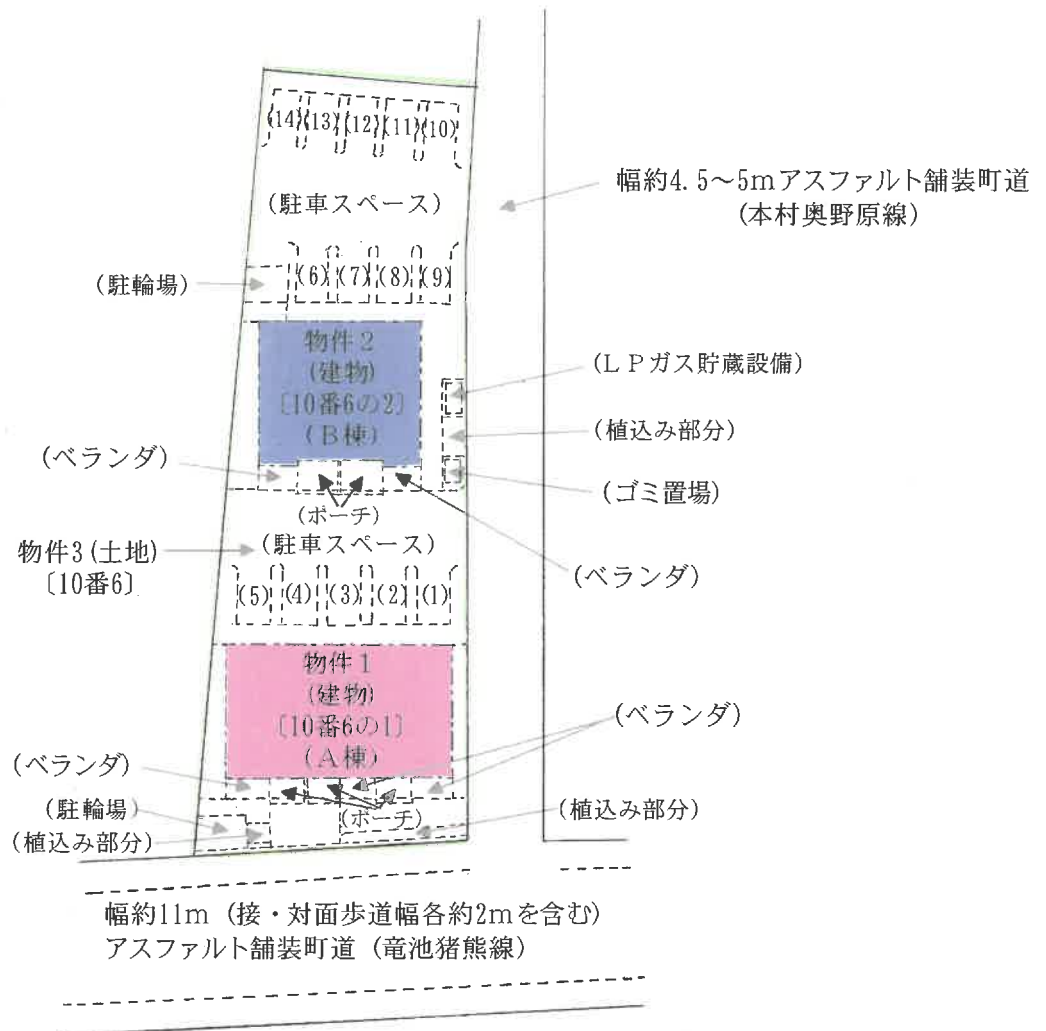
申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図



S ≒ 1 / 5 0 0



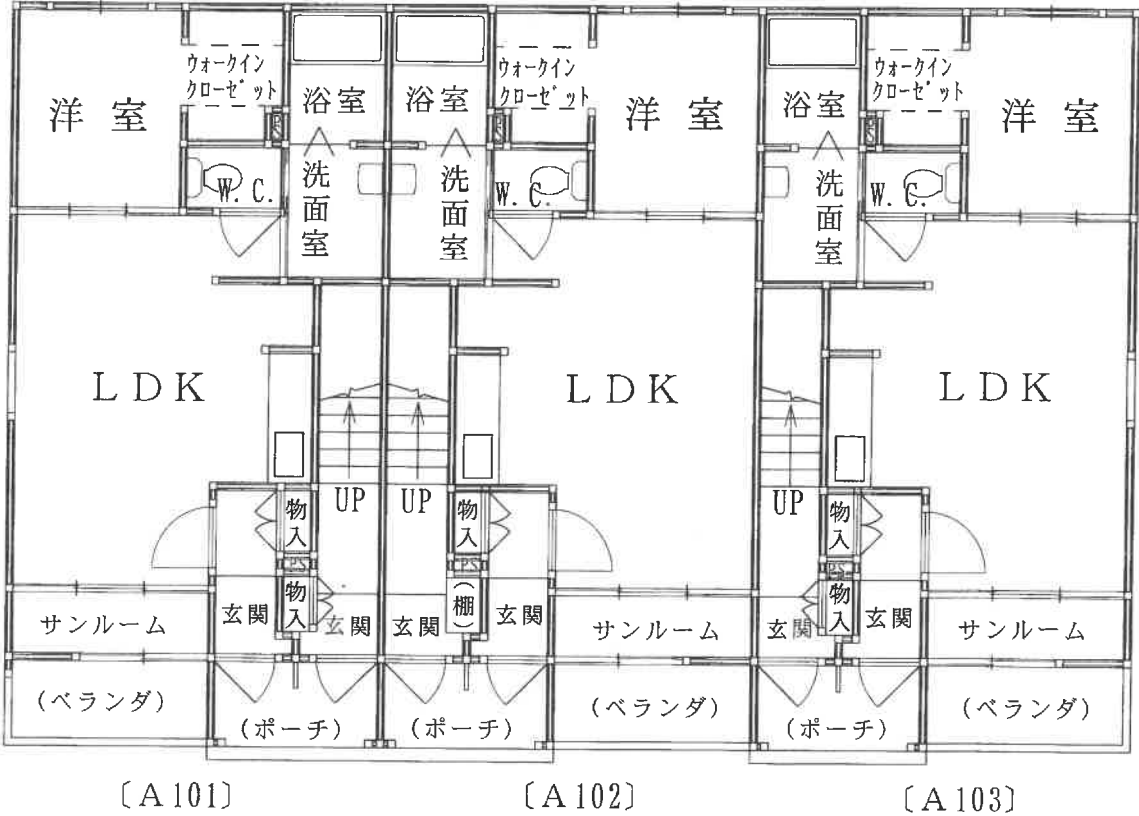
- : 目的物件1 (建物, A棟)
- : 目的物件2 (建物, B棟)
- : 目的物件3 (土地)

※ 図中における土地、建物及び工作物や接面道路等の形状、規模、位置関係の他、筆界、縮尺等については、現地踏査結果並びに法第14条地図、地積測量図、建物図面等を基に概ね推定したものであり、確定的ではなく現況と相違する場合がある。

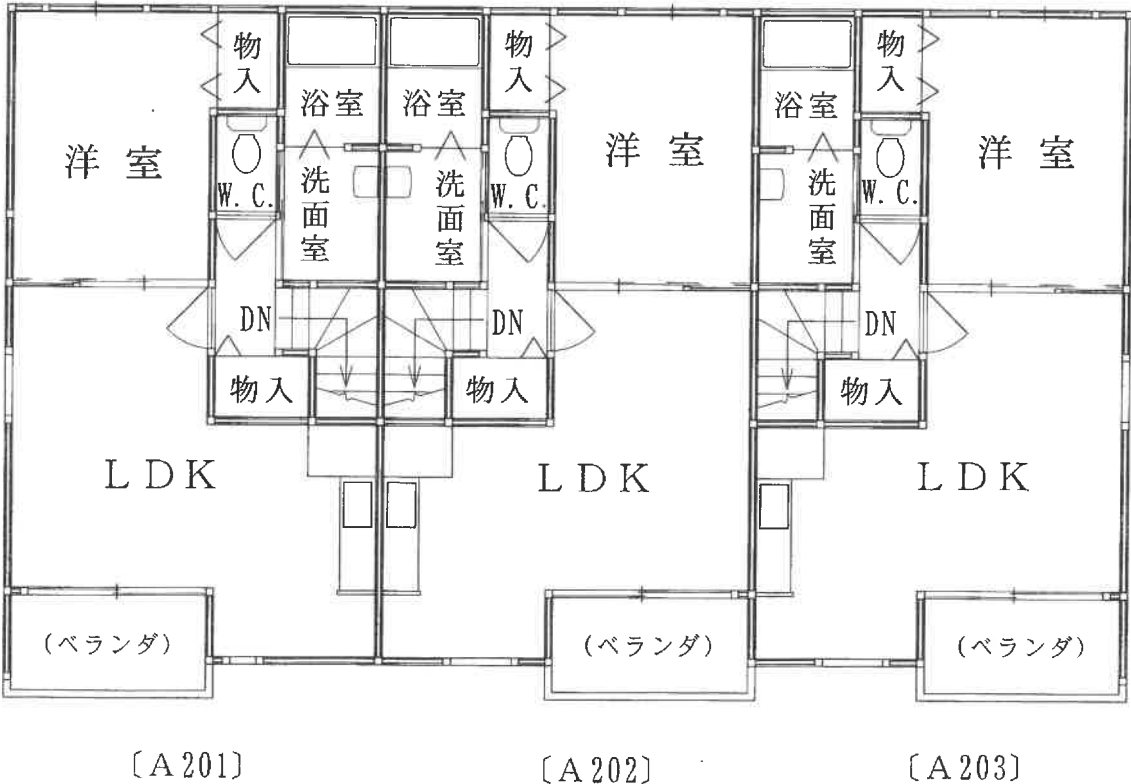
間取り図

物件 1

1 階 129.80[㎡] (現況≒登記)



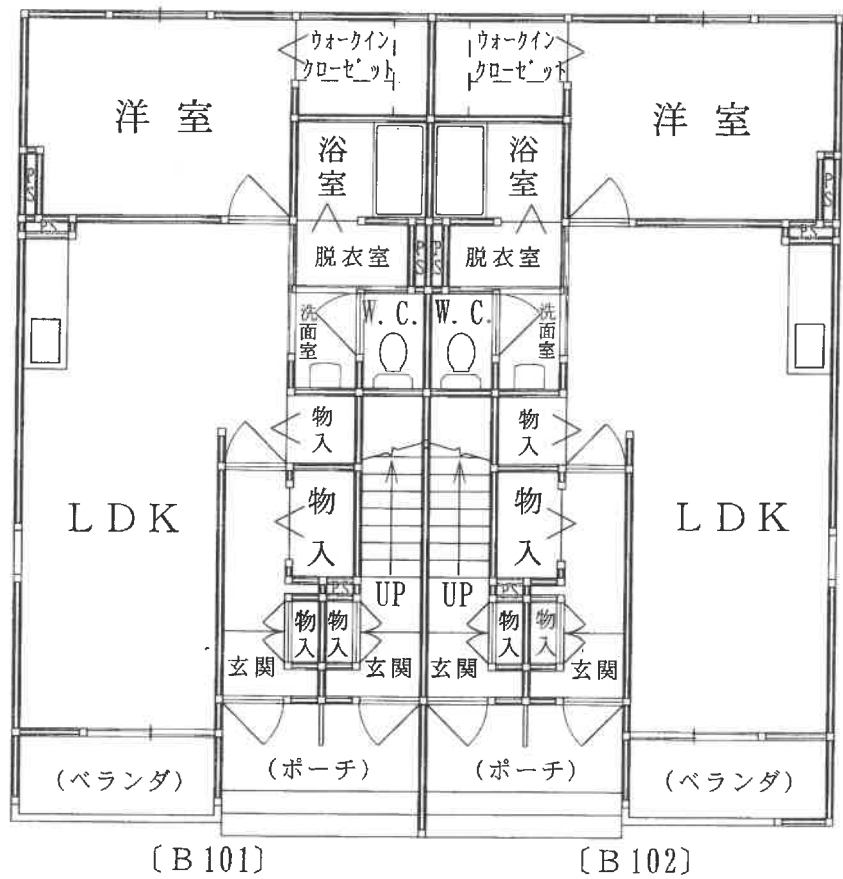
2 階 122.35[㎡] (現況≒登記)



間取り図

物件 2

1 階 102.04m² (現況≒登記)



2 階 111.22m² (現況≒登記)

