

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 13 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 1 月 5 日から 令和 8 年 1 1 月 1 1 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 1 月 1 8 日 午前 1 0 時 0 0 分 徳島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 2 月 9 日 午前 1 0 時 0 0 分 徳島地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8 年 1 1 月 1 9 日から 令和 8 年 1 1 月 2 0 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 1 0 月 1 3 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	1,850,000 1,480,000	一括	370,000	27,798	0
1	350,000				
2	470,000				
3	10,000				
4	1,020,000				

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|--------------------|---------|
| 1 | 所 在 | 徳島県阿波市土成町吉田字御所屋敷の一 | |
| | 地 番 | 1 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 302.40 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 徳島県阿波市土成町吉田字御所屋敷の一 | |
| | 地 番 | 2 番 3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 400.73 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 徳島県阿波市土成町吉田字御所屋敷の一 | |
| | 地 番 | 2 番 1 1 | |
| | 地 目 | 用悪水路 | |
| | 地 積 | 13 平方メートル | |
| | (現況) | | |
| | 地 目 | 雑種地 | |
| 4 | 所 在 | 徳島県阿波市土成町吉田字御所屋敷の一 | 1 番地 1、 |
| | | 2 番地 3 | |
| | 家屋 番号 | 1 番 1 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 | |
| | 床 面 積 | 80.73 平方メートル | |

物 件 目 録

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 89.09 平方メートル

(現況)

種 類 居宅・倉庫

徳島地方裁判所からのお知らせ（入札時の注意点）

第1 この物件では、入札時に入札書ごとに次の各書面を提出する必要があります。

- 1 暴力団員等に該当しない旨の陳述書
- 2 住民票（入札人が個人の場合）又は資格証明書（入札人が法人の場合）
- 3 宅地建物取引業の免許証の写し（入札人が宅地建物取引業者の場合）

◆ 上記1及び2の各書面は、入札時に提出がないと無効になります。また、記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

◆ 入札書及び上記1の書面の書式は、BITのトップ画面の右にある「ダウンロード」からダウンロードすることができるほか、徳島地方裁判所の執行官室で配布を受けられます。各書面の記入方法は、各書面の注意書欄に記載されていますので、よくお読みください。

第2 入札時に提出する暴力団員等に該当しない旨の陳述書の「陳述」欄「☐自己の計算において・・・ありません。」の口のチェックは、入札者が他人から資金の提供を受けて入札に参加する場合など「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者」がいる場合のみチェックするものです。

チェックを入れた場合には、陳述書欄外の注意書8を参照の上、必ず別紙も添付してください。不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

◆ その他入札に関してご不明な点は、徳島地方裁判所執行官室にお問合せください。

物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 8 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 ～ 4】

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】

・ 物件 1 土地の南東端部分につき、阿波市がカーブミラーを設置して占有している。
同市の占有権原は使用借権と認められる。

・ 上記以外の部分につき、本件所有者が占有している。

【物件番号 3】

・ 本件所有者が占有している。

【物件番号 4】

・ 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 3】

・ 北側に隣接する目的外土地（地番 2 番 4）との境界が判然としない。

《 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 徳島県阿波市土成町吉田字御所屋敷の一
 地 番 1 番 1
 地 目 宅地
 地 積 302.40 平方メートル

- 2 所 在 徳島県阿波市土成町吉田字御所屋敷の一
 地 番 2 番 3
 地 目 宅地
 地 積 400.73 平方メートル

- 3 所 在 徳島県阿波市土成町吉田字御所屋敷の一
 地 番 2 番 11
 地 目 用悪水路
 地 積 13 平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地

- 4 所 在 徳島県阿波市土成町吉田字御所屋敷の一 1 番地 1、
 2 番地 3
 家屋 番号 1 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺平家建
 床 面 積 80.73 平方メートル
 (附属建物)

物 件 目 録

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 89.09平方メートル

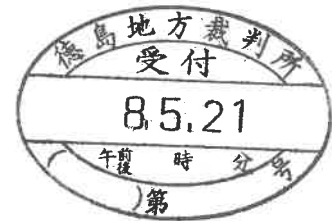
(現況)

種 類 居宅・倉庫

令和8年（ヌ）第10号

令和8年4月23日受理

令和8年5月21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 | 徳島県阿波市土成町吉田字御所屋敷の一 | |
| | 地 番 | 1 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 302.40 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 徳島県阿波市土成町吉田字御所屋敷の一 | |
| | 地 番 | 2 番 3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 400.73 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 徳島県阿波市土成町吉田字御所屋敷の一 | |
| | 地 番 | 2 番 11 | |
| | 地 目 | 用悪水路 | |
| | 地 積 | 13 平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 徳島県阿波市土成町吉田字御所屋敷の一 1 番地 1、
2 番地 3 | |
| | 家屋 番号 | 1 番 1 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 | |
| | 床 面 積 | 80.73 平方メートル | |
| | (附属建物) | | |
| | 符 号 | 1 | |

物 件 目 録

種 類	居宅
構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積	89.09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、2					
	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て、占有している。 ☒ 「その他の者」が、本件土地の一部にカーブミラーを設置し、占有している。 ☒ 具体的設置場所を含め、「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					
	その他の事項						
建物		物件4					
	種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☒ 附属建物) ☒ 種類：居宅・倉庫					
	物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：					
	占有者及び占有状況	☒ 「建物所有者」が、居宅(空家)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	☒ 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)

(3 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原		
占有範囲	■ 物件1土地の南東端部分(写真19、「土地建物位置関係図」参照)	
占有者	■ 阿波市(阿波市役所維持管理課)	
占有状況	☐ 居宅 ■ カーブミラー土台の設置場所として土地を占有 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 倉庫 ☐	
■ 関係人 (■ 債務者、阿波市役所維持管理課担当者の陳述 / ☐ の提示に係る資料)		
占有権原	☐ 賃借権 ■ 使用借権 ☐	
占有開始時期	■ 不明	
最初の契約等	契約日	☐
	期間	年 月 日 から ☐ 期間の定めなし
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 年 月 日 から 年 月 日まで (年間) ☐ 期間の定めなし
契約等	貸主	■ 所有者 ☐ その他の者 ()
当事者	借主	■ 占有者 ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	☐ 毎月 円 【支払時期】 ☐ 前払 ☐ 相殺	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円) (☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐ ない	
その他	☐	
執行官の意見 ☐ 上記のとおり ■ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり 写真19に示す部分では、本件土地内にカーブミラーが設置されている。 この点、債務者によれば、相当前から設置されているもので、そのまま設置することを黙認しているとの説明であった。 また、阿波市役所の担当部署(維持管理課)に確認したところによれば、同カーブミラーは阿波市が設置しているものであるが地主には地代は支払われておらず、無償にて設置させてもらっているとの説明である。なお、買受人において同カーブミラーの移転を希望する場合であっても、同ミラーの代替設置場所を確保する必要がある、直ちには移転できない場合があるのでご了承いただきたいとのことであった。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
債務者	1 本件の土地・建物(物件1～4)は、登記記録によれば令和2年2月に相続を原因として私が所有者になっているのご説明ですが、そのとおりであり、現在私の所有になっています。 2 もっとも、本件物件は、今から概ね10年以上前頃から空家の状態となっております。 3 物件1～3土地については、私が聞いている限りでは、土地の境界に係る紛争は生じていないと思いますが、詳しいことは分かりません。 4 また、先ほど申しましたように長年空家の状態となっており、他人との間での貸借関係はございません。 5 物件4建物の状態についてのご質問ですが、長年空家にしたままの状態であり、雨漏りやシロアリの被害があるかどうかは、よく分かりません。なお、他人から聞いたところでは、本件家屋には、野良猫が住み着いているらしいです。 6 本件土地の北辺にある水路(物件3：登記地目は用悪水路)の件につきご質問を受けていますが、その位置に水路があることは私も図面を見たことがあり知っています。なお、その水路部分が現在は水路の形状をしていないのご指摘ですが、私は現在の状況は存じておりません。また、その水路に係る土地部分を他人に貸していることはないと思います。 7 本件土地への入口に当たる南東端付近にカーブミラーが設置されているということで、この件についてのご質問を受けていますが、相当前からあるものだと思いますし、詳しいことはよく分かりませんがそのまま置いてもらっています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

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、一体画地を形成する物件1、2土地の地上に物件4建物(附属建物を含む)が築造されている。なお、登記記録上、物件4建物は、主である建物が昭和41年に、附属建物が昭和50年に、それぞれ新築された旨の記載がある。
- ・ 一体画地を形成する物件1、2土地の北辺にはブロック塀が築かれ(一部ブロック塀が築かれていない部分もある)、物件1、2土地は、同ブロック塀を含めそれよりも南側に存在する。他方、物件3土地(登記地目：用悪水路)は、同ブロック塀の北側に存在するものと思料される。

【占有関係】(同条同項)

- ・ 物件1、2土地は、上記のとおり、その全面が物件4建物が存立するためにその敷地として使用され、占有されている。物件4建物は、債務者によって居宅(空家)として、占有されている。
- ・ 物件3土地は、物件1、2土地の北辺に築造されたブロック塀の北側にあるものと思料され、雑種地の状態で債務者によって占有されている。
- ・ なお、これらの占有関係の詳細は(2～4枚目)に記載のとおりである。

【土地の範囲、境界】

- ・ 物件1～3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1～3土地は、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4mである。なお、本件土地は、都市計画法上の市街化区域には位置していない。

【土地の状況】

- ・ 物件1、2土地は一体画地を形成し、その全面が物件4建物の敷地となっている。物件1、2土地は、本件調査時点より約10年以上前から人が立ち入らない物件となっており、写真1～19に示すように、雑木、雑草が生い茂った状態である。写真10に示す部分など複数箇所でブロック塀がひび割れ、傾きが見られる。
- ・ 写真13に示す部分では、物件1、2土地内に生息した樹木の枝が隣地まで越境しており、買受人はこの点注意を要する。
- ・ さらに、写真12、15に示す部分では、物件1、2土地内に生息した樹木の枝が隣地まで越境している関係から、隣地所有者から、農機具を移動させる際に邪魔になるということを理由に、越境した枝を伐採してほしい旨の要望が出ている。
- ・ また、物件3土地は、一体画地を形成する物件1、2土地内の北辺部分に設置されたブロック塀のさらに北側部分に存在し、物件1、2土地とは一体画地を形成していない。物件3土地は、物件1、2土地の北辺に隣接する位置に存在しており東西に細長い形状である。同土地は、登記記録上は用悪水路となっているが、現況目視上は、写真15に示すように、水路としての外見を呈していない。
- ・ なお、物件3土地のさらに北側には目的外土地(地番2番4：地目は雑種地)が隣接しているが、同目的外土地の所有者は同土地を通路として利用しているところ、農機具を通行させる際には物件3土地上をも通行している可能性がある。この点、買受人は、物件3土地の権利関係につき、上記目的外土地(地番2番4)の所有者と協議することが望ましい。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

【物件3土地が水路として機能していない点について】

- ・ 前記【土地の状況】欄に記載のとおり、物件3土地は水路として機能していないが、この点につき阿波市役所の担当部署に確認したところ、以下のような経緯を聴き取った。すなわち、同市の担当者によれば、「物件3土地の東側には舗装市道が通っているが、同市は、同市道の拡幅のため目的外土地(地番2番14)を買収した経緯がある。この点、同目的外土地(地番2番14)は物件3土地から分筆したものであるから、市としては物件3土地の状況は把握しており、物件3土地が水路として機能していないことは認識している。もっとも、物件3土地は私有地であって、いわゆる青線(法定外公共物)でもなく、また、物件3土地が水路の役割を果たしていないことで上記市道や同市道に沿って設置されている水路に対して何らの影響も与えていない。よって、市としては、物件3土地の在り方について何らの関与もすべきものではないと考えている。」とのことであった。
- ・ また、物件3土地の北側に隣接する目的外土地(地番2番4)と、物件3土地の西側に隣接する目的外土地(地番3番1)の所有者は同一人であるところ、同人は、目的外土地(地番3番1)へ進入するために目的外土地(地番2番4)を通路として利用しているが、同人によれば物件3土地につき同土地が水路であることの必要性は何ら主張していない。
- ・ 以上のとおりで、物件3土地の登記地目は用悪水路であるところ、近隣者のいずれからでも水路としての機能を復活させる必要性を主張する者は見当たらなかった。

【建物の状況】

〔物件4建物のうち「主である建物」部分について〕

- ・ 物件4建物のうち「主である建物」については、全体的に経年劣化が極めて顕著であり、多くの部分で雨漏りが生じているものと思料された。
- ・ 写真17、18に示す部分では、建物外側に蔦が巻き付いている状況が見られる。写真21、24、29に示す部分では雨漏り跡と思料される雨染みが確認できる。写真22、25、33に示す部分では畳材の腐食が見られる。写真31に示す部分では内壁が黒ずみ劣化している様子が認められる。写真35に示す部分では天井及び壁面にカビ等による汚れが目立つ。写真26、27に示す部分には建物内部まで雑草が進入しているのが確認できる。写真32に示すように家財道具が放置されている。
- ・ 外観目視上は上記の点を確認されたが、全体的にみて、外見上判明しない部分に建物の劣化が存在する可能性があるので、この点注意を要する。

〔物件4建物のうち「附属建物」部分について〕

- ・ 写真38～40に示すように、多数の家財道具が放置された状態となっている。写真43、48に示す部分では雨漏り跡と思料される痕跡が確認できる。写真44、45に示す部分には室内に雑草が進入してきている状況が確認できる。
- ・ 「附属建物」についても、外観目視上は上記の点を確認されたが、全体的にみて、外見上判明しない部分に建物の劣化が存在する可能性があるので、この点注意を要する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

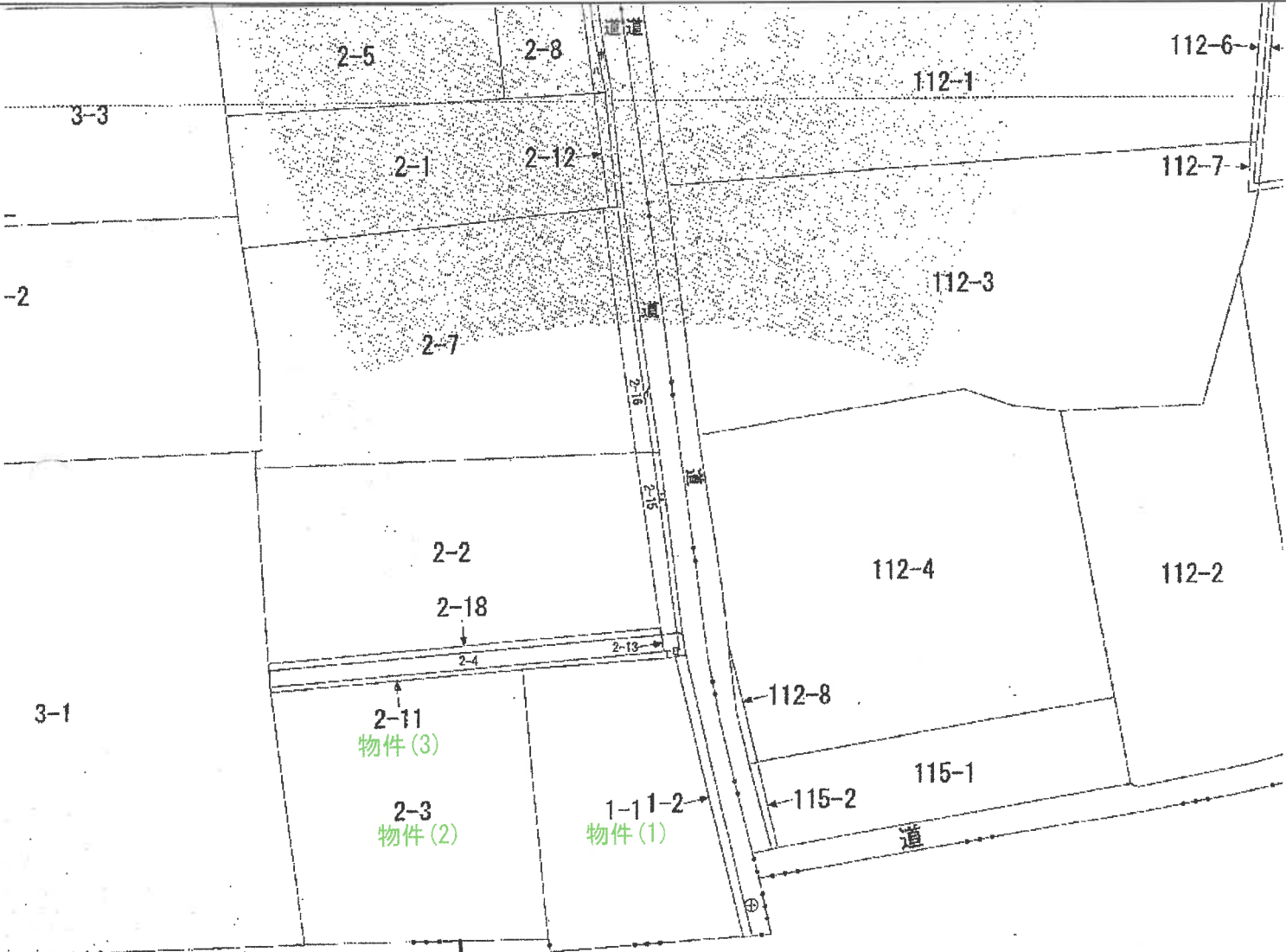
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年4月23日 (木) 14:15 — 14:25	当庁	阿波市役所に対し図面、航空写真などの資料請求書面作成及び送付
令和8年4月23日 (木) 18:12 — 18:38	携帯電話	債務者から聴取調査
令和8年5月12日 (火) 9:45 — 11:35	目的物件所在地	物件調査 聴取調査(近隣地居住者)
令和8年5月12日 (火) 11:55 — 12:29	阿波市役所	接道及び公法上の規制等の調査 水路、カーブミラーについて聴取調査
令和8年5月13日 (水) 15:10 — 15:25	携帯電話	債務者から聴取調査
—		
—		
—		
—		
—		
—		
—		
(特記事項)		
令和8年5月12日の目的物件臨場調査に際しては、解錠技術者・立会証人を同行した。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

法第14条地図写し

縮尺 1 : 500

所在：阿波市土成町吉田字御所屋敷の一



旧吉野町

地区外

①

登記年月日：昭和60年8月22日

公用

7205144

新 築
地 番 1-9
土地の所在 岐阜県岐阜市吉田字御所原敷ノ巻
土地積測量図

求積方法	図上標準法
使用線種	デジタル式用10C(300)

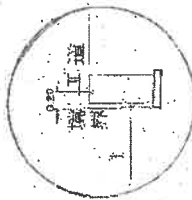
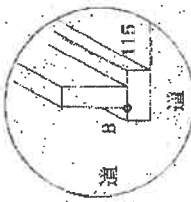
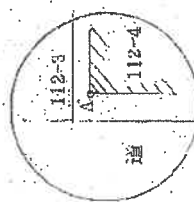
求積表 読取 4 点

地 番	(2) 1-9
1	18.79
2	18.54
3	18.89
計	56.22
1/3	18.74

残 地 計 算	
地 番 (1) 1-1	
台帳面積	321.14
分割面積 (2)	18.74
残地面積	302.40

境界線

ガラスブロック



I X + 122, 506.38
Y + 79, 462.74

II X + 122, 434.22
Y + 79, 468.01

A...112-4等地上倉庫北西の角
B...115等地上コンクリート源の基線
II...擁壁コンクリート天端に金属板設置

境界線

作製者

昭和60年8月22日

縮 尺 1/500

請求番号：3-5

A3をA4サイズに
縮小(約70%)

登記年月日：昭和60年8月22日

公正

7205147

前2-11 陸 部

土地の所在 青田字御南壁敷ノ巻

測量方法	図上測量法
使用機器	デジタラマT型10C1400

求積表 添取 6 点

順 番	(2) 2-14	点 数
1	1.41	
2	1.47	
3	1.29	
計	4.17	
1/3	1.39	

地 番	(1) 2-11
台帳面積	15
分割面積 (2)	1.39
残存面積	13.61

境界線

境界線

I X + 122,506.80
Y + 79,462.10

I X + 122,506.41
Y + 79,462.19

I.....コンクリート基礎に金属鉄柱
I.....ブロック基礎コンクリートに金属鉄柱

作成者

昭和 60 年 8 月 22 日

請求番号：3-6

A3をA4サイズに
縮小(約70%)

登記年月日：平成17年8月18日

7100161

各階平面図

建物図面

図番 1-1

物の所在 阿波内市田子御所路敷の～1番地1、2番地3

主たる建物

式 様

11.70 × 6.80 ㎡ 80.7300

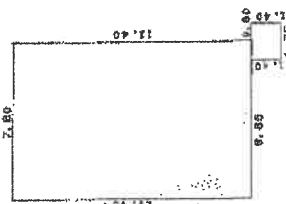


所収面積 80.73 ㎡

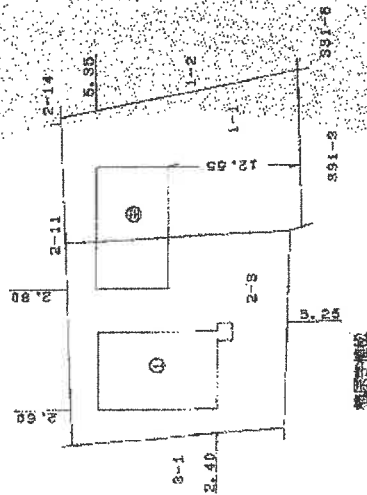
附属建物（付帯1）

式 様

1.75 × 1.40 ㎡ 2.4500
7.60 × 11.40 ㎡ 86.6400
計 89.0900



所収面積 89.09 ㎡



昭和17年8月10日
平成

作製者

申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/250

徳島県土地家屋調査士会用紙

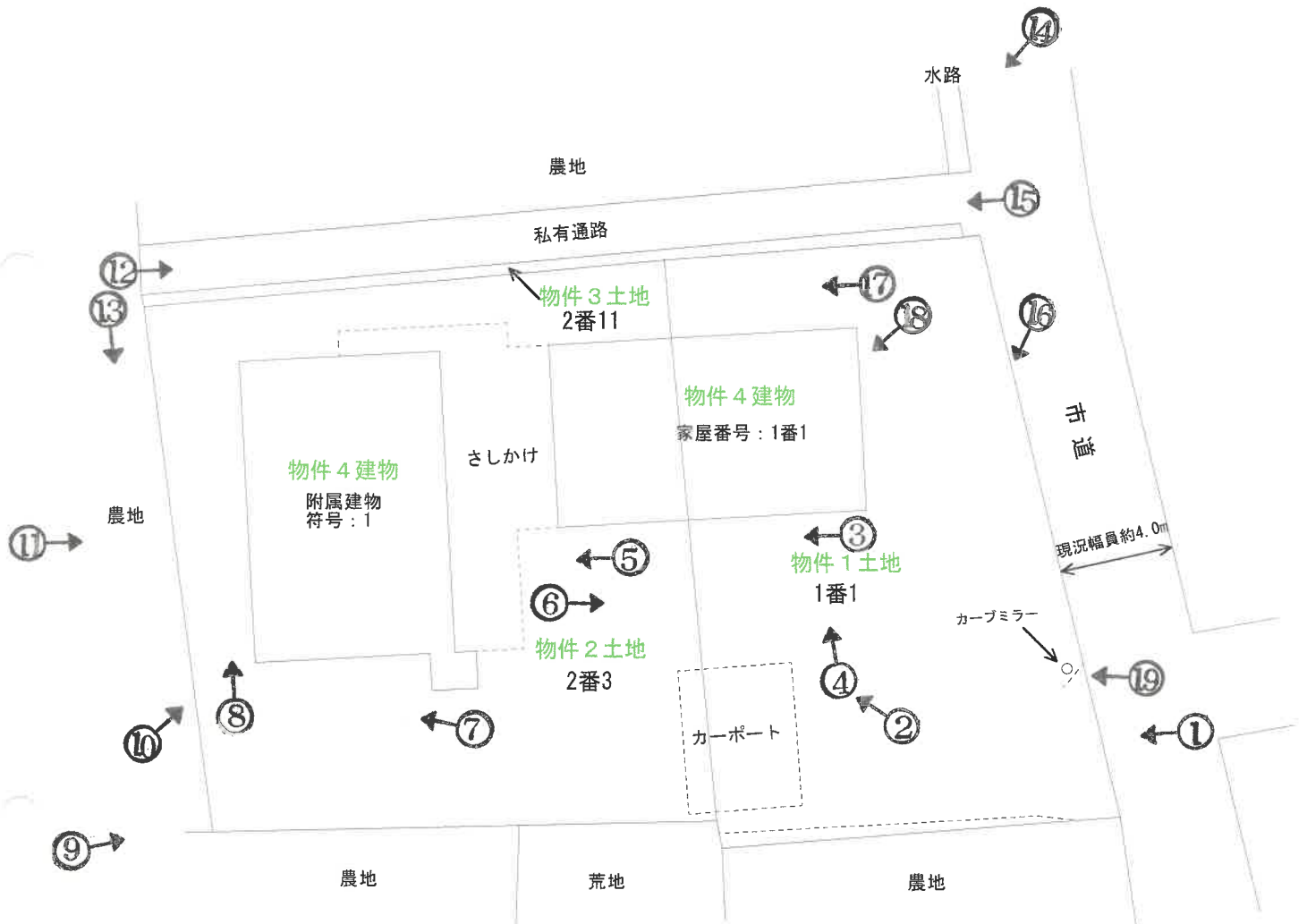
平成17年8月10日

請求番号：37

A3をA4サイズに
縮小（約70%）

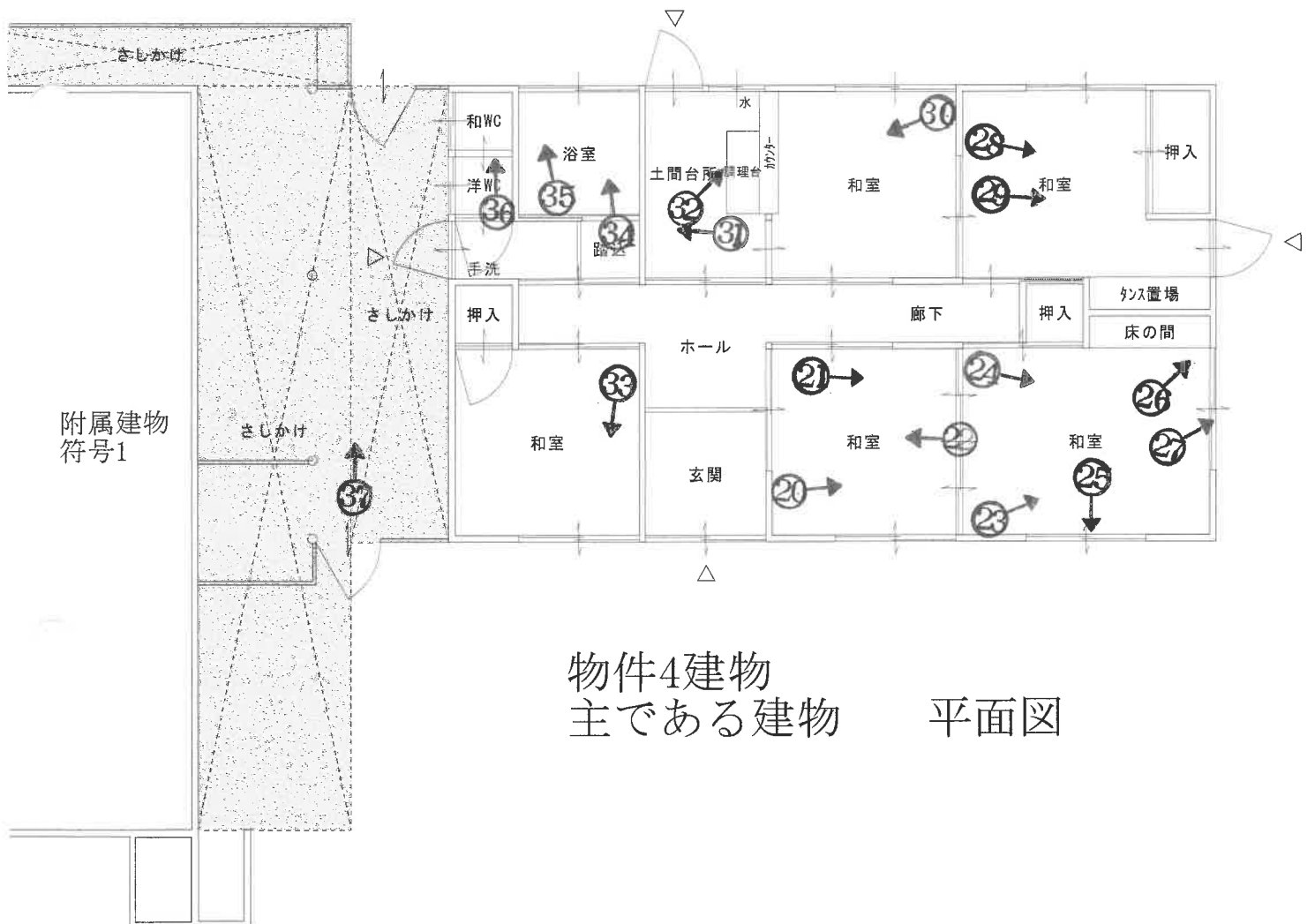
土地建物位置関係図

縮尺 1 : 250



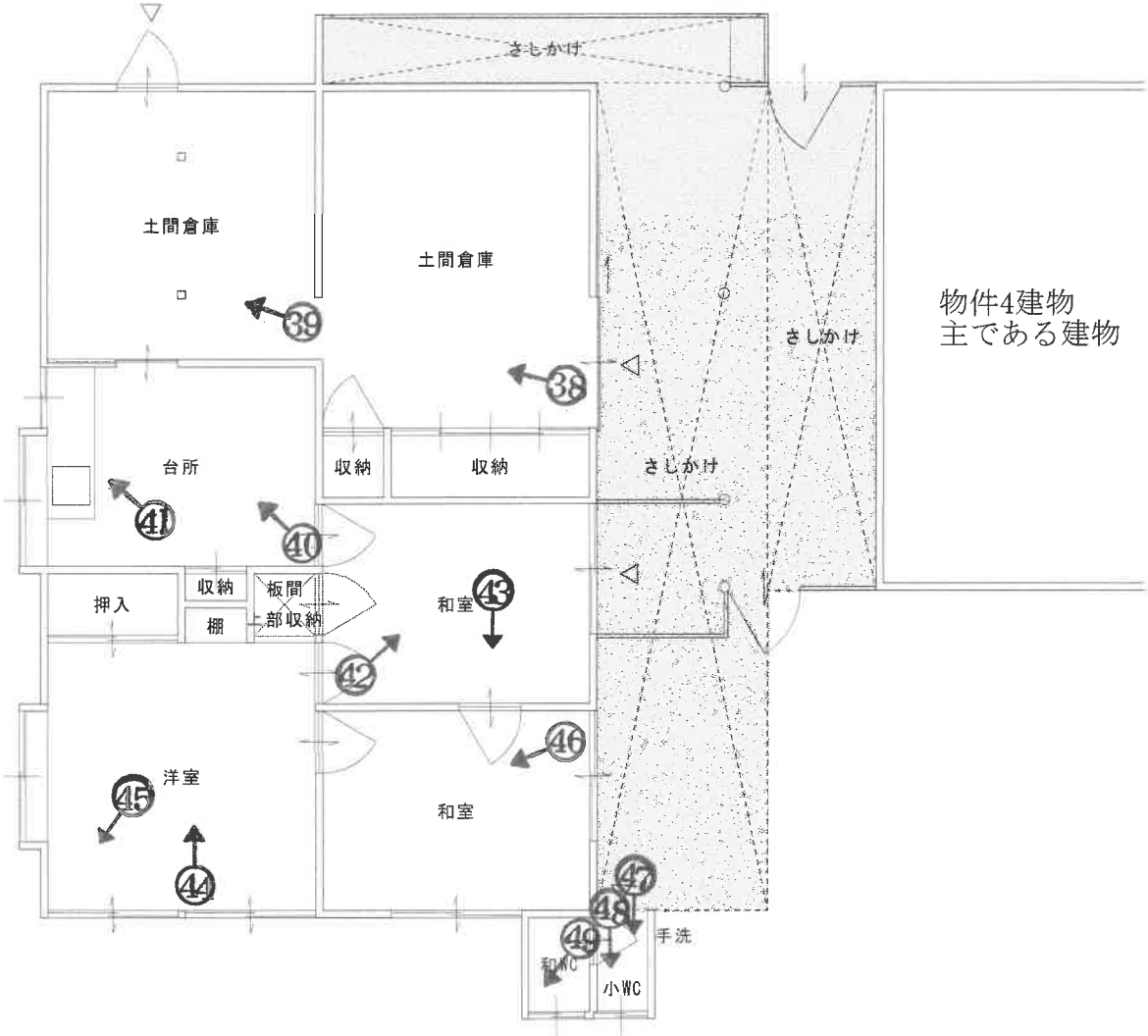
当該図面は土地建物の位置関係図等の概略を示したものであり、実測図ではありません。

間取図 (概略)



物件4建物
主である建物 平面図

間取図
(概略)



附属建物
符号1

平面図

1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



(20 枚目)

11



12



(21 枚目)

13



14



(22 枚目)

15



16



(23 枚目)

17



18



(24 枚目)

19



20



(25 枚目)

21



22

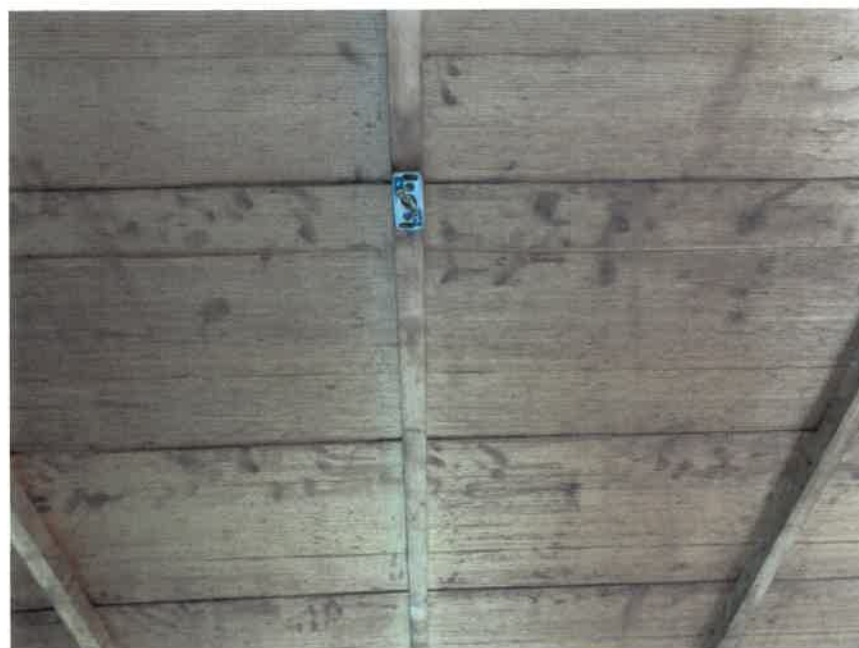


(26 枚目)

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



(34 枚目)

39



40



(35 枚目)

41



42



43



44



(37 枚目)

45



46



(38 枚目)

47



48

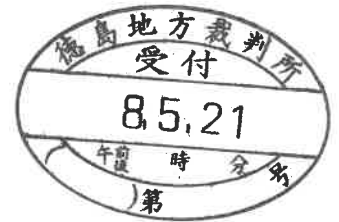


(39 枚目)



令和8年(ヌ) 第 10号
令和8年 5月12日 現地調査
令和8年 5月21日 評 価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士
岡 田 健 二

第1 評価額

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

- 1 一括価格は、物件1乃至4の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1、2の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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 土地	所 在 地 番 地 目 地 積	阿波市土成町吉田字御所屋敷の一 1番1 宅地 302.40m ²	
2 土地	所 在 地 番 地 目 地 積	阿波市土成町吉田字御所屋敷の一 2番3 宅地 400.73 m ²	
3 土地	所 在 地 番 地 目 地 積	阿波市土成町吉田字御所屋敷の一 2番11 用悪水路 13m ²	雑種地
4 主である 建物	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	阿波市土成町吉田字御所屋敷の一 1番地1、2番地3 1番1 居宅 木造スレート葺平家建 80.73 m ²	
4-1 附属建物	符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 居宅 木造スレート葺平家建 89.09 m ²	居宅・倉庫

番 号	特 記 事 項
1・2	物件4建物の敷地として一体利用されている。
3	物件3土地は、一体画地を形成する物件1・2土地内の北辺部分に築造されたブロック塀の北側部分に位置しており、物件1・2とは一体画地を形成していないものと推定される。登記地目は用悪水路となっているが、現況目視上は水路としての外見を呈していない雑種地の状態である。

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況および利用状況等

① 物件1及び2土地（一体画地）

位置・交通	J R徳島線「鴨島」駅の北方・道路距離約5.2km 最寄バス停「上下島」の北方・道路距離約5.4km。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	付近は主要地方道「鳴門池田」線の南側背後に位置し、農地が残る中に農家住宅や一般住宅が見られる既成住宅地域である。 物件1及び2（一体画地）の南辺境界は旧土成町（北側）と旧吉野町（南側）の旧町境となっている。	
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 その他	703.13㎡ 約22.7m・約33.0m ほぼ整形 概ね平坦 中間画地 概ね等高 特になし
接面道路の状況	・東側現況幅員約4.0m舗装市道「御所屋敷1号」線に接面。	
土地の利用状況等	・物件1、2土地は一体で物件4建物の敷地に供されている。 ・隣地の状況：北側 物件3土地（雑種地） 東側 市道（※1）を介して住宅敷地 南側 農地、荒地 西側 農地 ・目的外建物：あり <u>なし</u> (別添「土地建物位置関係図」参照)	

供給処理施設	上水道 あり 都市ガス なし 下水道 なし (東側前面道路にφ30mmの本管あり)
周知の埋蔵文化財包蔵地の指定	該当しない。
地下埋設物の有無	目的土地には既存の建物があるため、現地調査において地下埋設物の存否を確認することができず詳細不明であり、具体的には専門業者による調査が必要である。
土壌汚染の有無	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	該当しない。
特記事項	※1 東側接面の目的外土地1番2の所有者は阿波市（地目：公衆用道路、地積：18㎡）である。 ・物件1・2土地内の雑木、雑草が繁茂した状態であり、土地内で生息した樹木の枝が隣地まで越境している（詳細は「現況調査報告書」参照）。 ・物件1・2土地内の西辺及び南辺に築造されたブロック塀に経年劣化と思われる大きなひび割れが複数箇所に見られ、また隣地（農地）に向けてブロック塀が傾いている箇所が認められる。 ・物件1・2土地内の南東端付近に阿波市が設置したカーブミラーがある。なお、阿波市担当課への聴取によると、カーブミラーの設置・維持に当たり土地使用料は発生していないとのことである（詳細は「現況調査報告書」参照）。

② 物件3土地

位置・交通	① 物件1及び2土地（一体画地）と同じ	
付近の状況		
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 その他	13㎡ 約0.6m・約31.2m ほぼ整形(細長い長狭の形状) 概ね平坦 中間画地 概ね等高 特になし
接面道路の状況	・東側現況幅員約4.0m舗装市道「御所屋敷1号」線に接面。	
土地の利用状況等	・物件1、2土地とは一体画地を形成していないものと推定される。登記地目は用悪水路となっているが、現況目視上は水路としての外見を呈していない雑種地の状態である。 ・隣地の状況：北側 私有通路（※1） 東側 市道を介して住宅敷地 南側 物件1・2土地（住宅敷地） 西側 農地 ・目的外建物：あり <u>なし</u> (別添「土地建物位置関係図」参照)	
供給処理施設	上水道 引込可 都市ガス なし 下水道 なし	(東側前面道路にφ30mmの本管あり)
周知の埋蔵文化財包蔵地の指定	該当しない。	
地下埋設物の有無	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	該当しない。
特記事項	※1 物件3土地の北側には目的外土地（地番：2番4、地目：雑種地、地積：40㎡、所有者：第三者個人）が隣接しており、同目的外土地は西方の農地に連絡するための私有通路となっている。また、物件3土地と私有通路については現況目視上の境界が判然としない状態である（詳細は「現況調査報告書」参照）。

2 建物の概況及び利用状況（物件4建物）

区 分	物件4主である建物（家屋番号1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)：昭和41年月日不詳新築 経 過 年 数：約60年 経済的残存耐用年数：満了している
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：亜鉛小波スレート等 内 壁：土壁等 天 井：板張り等 床：フローリング、畳、カーペット等 設 備：電気、給排水衛生等 その他：さしかけ
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80.73㎡)
現況用途等	現況用途：居宅 間 取 り：別添「間取図」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	・古い住宅であり、設備面でキッチンが土間台所、浴室が在来浴室、トイレは和式等、旧来の仕様である。 ・長年空家の状態であったため、経年劣化の程度が極めて大きい。 ・天井の至る所に雨漏りと思われるシミ跡が見られる。また壁や床にも雨漏りに起因すると思われるシミや腐食、カビ等が随所に見られる。 ・庭の雑木・雑草が繁茂した状態で、一部室内に侵入している。

区 分	物件 4-1 附属建物 (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)：昭和50年月日不詳新築 経 過 年 数：約51年 経済的残存耐用年数：満了している
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：亜鉛小波スレート等 内 壁：土壁、プリント合板等 天 井：プリント合板、化粧ボード等 床 ：寄木張フローア、畳等 設 備：電気、給排水衛生等（浴室なし ※1） その他：さしかけ（※2）
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89.09㎡）
現 況 用 途 等	現況用途：居宅・倉庫 間 取 り：別添「間取図」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	※1 符号 1 建物には浴室がなく、トイレは外部からの出入りとなる。 ※2 物件 4 附属建物と物件 4 建物の間に軒を利用したさしかけを設置している。 ・長年空家の状態であったため、経年劣化の程度が大きい。 ・天井に部分的に雨漏りと思われるシミ跡が見られる。 ・庭の雑木・雑草が繁茂した状態で、物件 4 附属建物の外壁につるが巻き付き、一部室内に侵入している。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1 土地	9,500	0.80	302.40	0.90	2,068,000
2 土地	9,500	0.80	400.73	0.90	2,741,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 阿波(県)ー2

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $11,000 \text{ 円/㎡} \times 98.5/100 \times 100/100 \times 100/114 = 9,500 \text{ 円/㎡}$

◇ 時点修正: 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正: 標準的 1.00

◇ 地域格差: 街路条件1.05、交通接近条件1.03、環境条件1.05、行政的条件1.00 相乗積1.14

イ 個別格差: 規模0.80

ウ 地 積: 登記数量による。

エ 建付減価: 0.90 (建物と敷地との適応の状態等を考慮。)

② 物件3（土地）

目的土地の土地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
3 土地	9,500	0.10	13	—	12,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 阿波(県)ー2

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $11,000 \text{ 円/㎡} \times 98.5 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 114 = 9,500 \text{ 円/㎡}$

◇ 時点修正: 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正: 標準的 1.00

◇ 地域格差: 街路条件1.05、交通接近条件1.03、環境条件1.05、行政的条件1.00 相乗積1.14

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0.10と査定した。

画地条件:0.10[内訳・・・有効利用度の低い長狭地0.10(-90% ※)]

※ 物件3土地は、一体画地を形成する物件1・2土地内の北辺に築造されたブロック塀の北側に隣接すると推定される現況雑種地で幅0.6m奥行約31.2mの長狭地であるため、有効利用度は極めて低い。また北側隣接地は私有通路となっているものの、物件3土地と私有通路との現況目視上の境界は判然としない。以上のことから宅地として利用するためには、相当の減価が認められる。従って、個別格差率を現況の利用状況や宅地への転換の可能性等を鑑み、標準画地価格の10%と査定した。

ウ 地積: 登記数量による。

エ 建付減価: 土地のみにつき考慮外。

③ 物件4（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向、消費税等の課税も考慮した上、標準的な建築費に比準して求め、これに現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物自体の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
4 主である建物	200,000	80.73	0.01	161,000
4-1 附属建物	150,000	89.09	0.03	401,000
物件4建物の価格(合計)				562,000

ウ 現価率: 建物の現況より以下のとおり査定した。

- ・ 物件4主である建物: 現況を勘案し、現価率を1%と査定した。
- ・ 物件4-1附属建物: 現況を勘案し、現価率を3%と査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア × イ = ウ
1 土地	2,068,000	0.50	法定地上権	1,034,000
2 土地	2,741,000	0.50	法定地上権	1,371,000
土地利用権等価格(合計)				2,405,000

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4建物が有する土地利用権の及ぶ範囲を物件1及び2の土地全体と判定した。当該土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を50%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評価額 (円) (ア+イ) × ウ × エ × オ
1 土地	2,068,000	－ 1,034,000		0.70	0.70	500,000
2 土地	2,741,000	－ 1,371,000		0.70	0.70	670,000
3 土地	12,000			0.70	0.70	10,000 注
4 建物	562,000	＋ 2,405,000	1.0	0.70	0.70	1,450,000
一括価格(合計)						2,630,000

注：物件3土地は、算定上、1万円未満となるため、切り上げて1万円とした。

ウ 占有減価修正： 特になし(買受人の引き受けとなる建物の占有はないため)。

エ 市場性修正： 建物は相当の築年が経過した老朽化した物件で不具合も多く経済的残存耐用年数が満了していること、管理の状況が悪く樹木の一部分が隣地に越境していること、需要の乏しい郊外に所在すること等の理由により、なお市場性が劣ると判断されるので、上記の修正を行った。

オ 競売市場修正： 第2「評価の条件」記載後の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価調査基準地〈阿波(県)-2〉

所	在：	阿波市吉野町柿原字ヒロナカ214番3
価	格：	11,000 円/㎡
位	置：	阿波市立柿原小学校の西方約120m(直線距離)に位置する。
価	点：	令和7年7月1日
地	積：	418 ㎡
供	設：	水道
給	路：	東7.2m市道
処	等：	都市計画区域外
理	要：	中規模一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域
施		
面		
街		
路		
用		
途		
指		
定		
地		
域		
の		
概		

第7 附属資料

- 1 位置図（出典：阿波市 平成26年編集 縮尺2万5千分の1「地形図」）
- 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 間取図

以 上

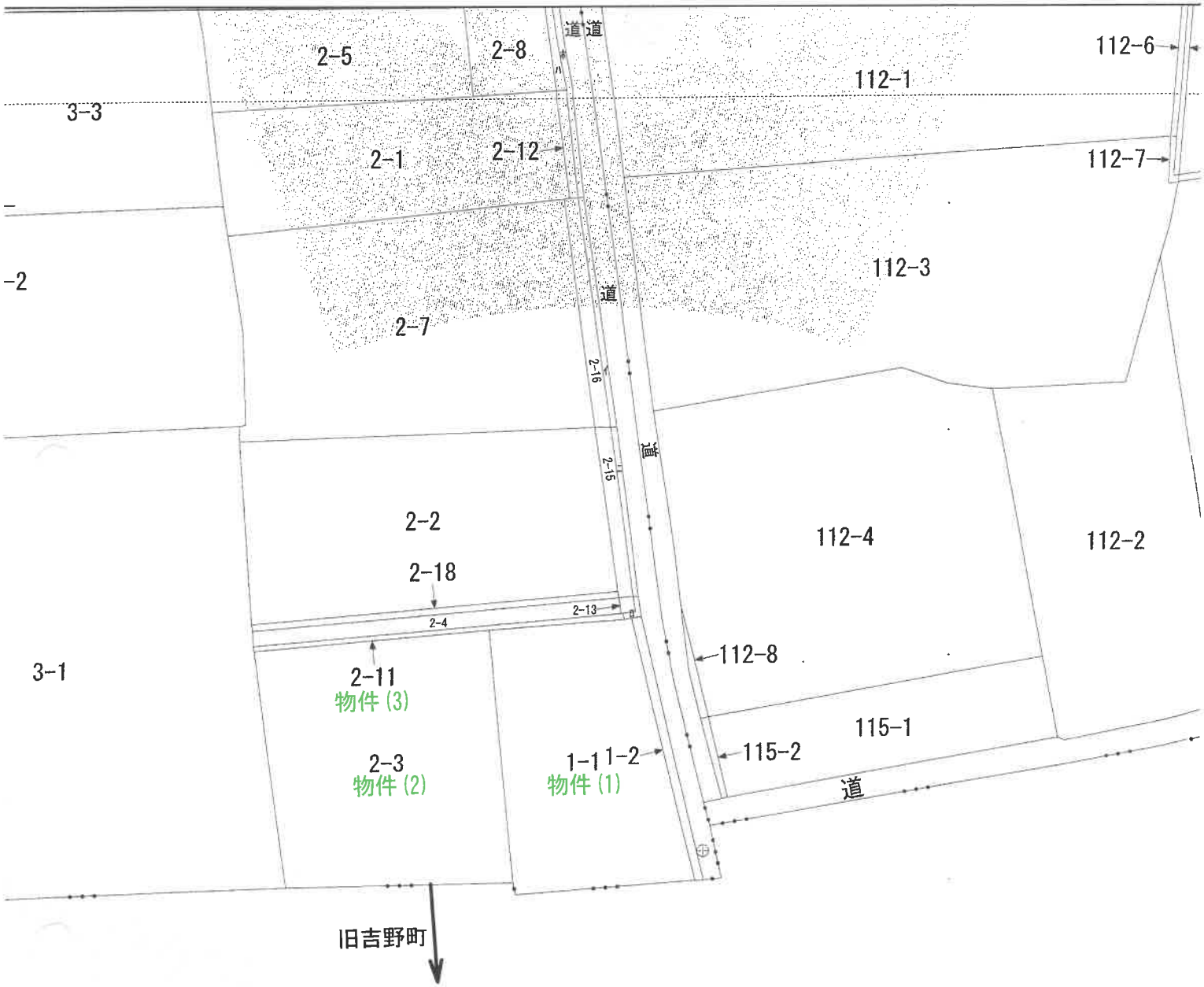


(出典:阿波市 平成26年編集 縮尺2万5千分の1「地形図」)

法第14条地図写し

縮尺 1 : 500

所在：阿波市土成町吉田字御所屋敷の一



地区外

⊙

登記年月日：昭和60年8月22日

公用

7205144

新 登 録 地 番 1-2

所在地 吉田字御所屋敷ノ巻

図面番号 (G) 24-4

求積方法	図上座標法
使用機種	デジグラマト III10C1400

求積表 読取 4 点

地番	(2) 1-2	
1	18.79	
2	18.54	
3	18.89	
計	56.22	
1/3	18.74	

残地計算	
地番 (1) 1~1	
合帳面積	321.14
分割面積 (2)	18.74
残地面積	302.40

境界線

デジグラマト III

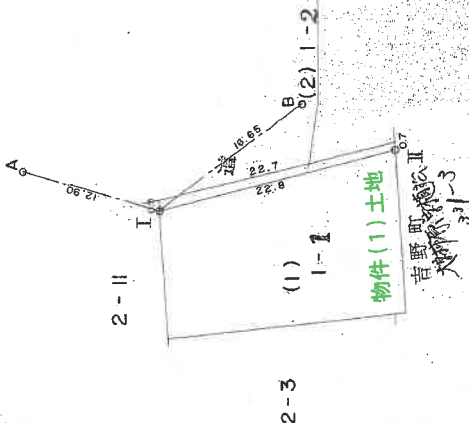
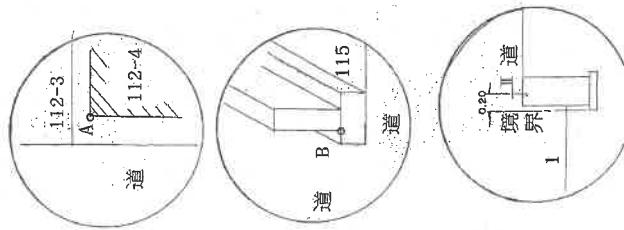
I X + 122, 506.38
Y + 79, 462.74

II X + 122, 434.22
Y + 79, 468.01

A...112-4番地上倉庫北西の角
B...115番地上コンクリート塀の基礎
II...擁壁コンクリート天端に金属鉋埋設

境界線

作製者



昭和60年8月22日

縮尺 1/500

登記年月日：昭和60年8月22日

公用

7205147

新 2-11 後 新

土地所在図
地積測量図

地 番 2-14 (2-1)

土地の所在 板野郡 吉田字 御所屋敷ノ倉

図面番号 (G) 24-4

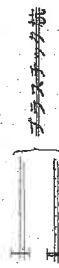
求積方法	図上座標法
使用機種	デジグラマ TIII10C1400

求積表 読取 6 点

地 番	(2) 2-14
1	1.41
2	1.47
3	1.29
計	4.17
1/3	1.39

残 地 計 算	
地 番 (1) 2-11	
合帳面積	15
分割面積 (2)	1.39
残地面積	13.61

境界線



I X + 122,506.80
Y + 79,462.10

I X + 122,506.41
Y + 79,462.19

I.....コンクリート基礎に金属板埋設
II.....ブロック基礎コンクリートに金属板埋設

境界線

作製者

昭和
平成 60年 8月22日

縮 尺
1 500

請求番号：3-6

A3をA4サイズに
縮小 (約70%)

登記年月日：平成17年8月10日

公用

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4月24日 徳島地方裁務局

登記官

請求番号：3-7

7100161

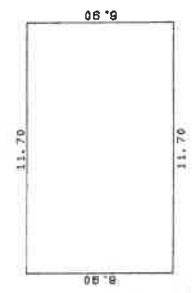
各階平面図

建物図面

屋番号 1-1

阿波市吉田寺御所屋敷の一1番地1、2番地3

主たる建物



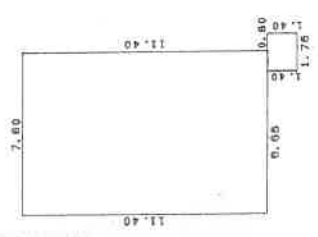
求積

$11.70 \times 6.90 = 80.7900$

床面積

80.79 m²

附属建物(符号1)



求積

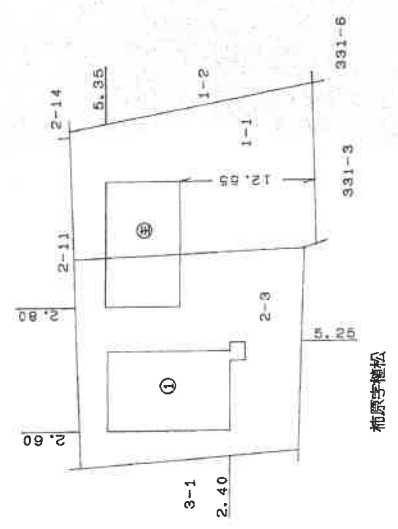
$1.75 \times 1.40 = 2.4500$
 $7.60 \times 11.40 = 86.6400$

計

89.0900

床面積

89.09 m²



昭和17年8月10日
平成

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

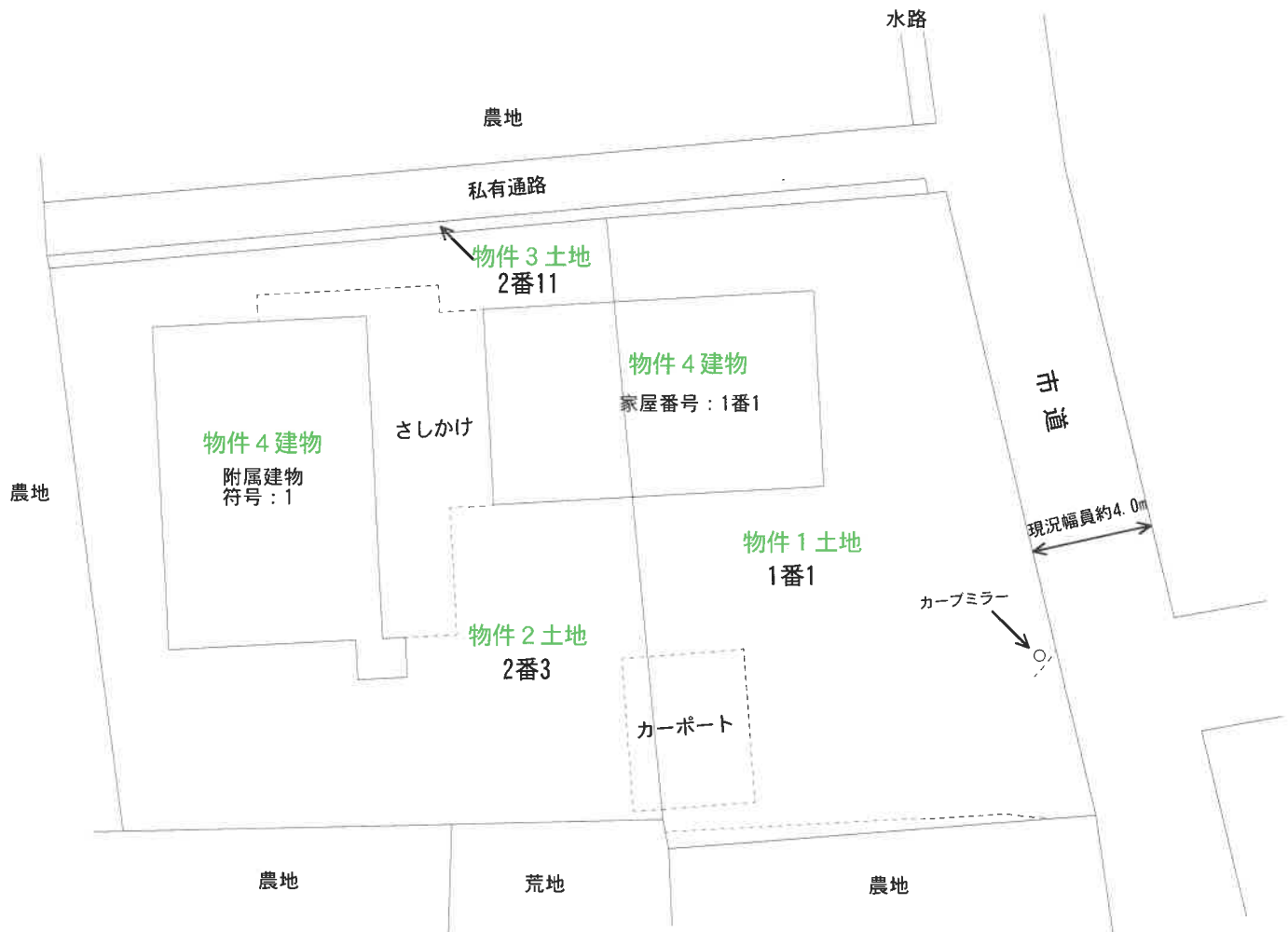
徳島県土地家屋調査士会用紙

平成17年8月10日

A3をA4サイズに
縮小(約70%)

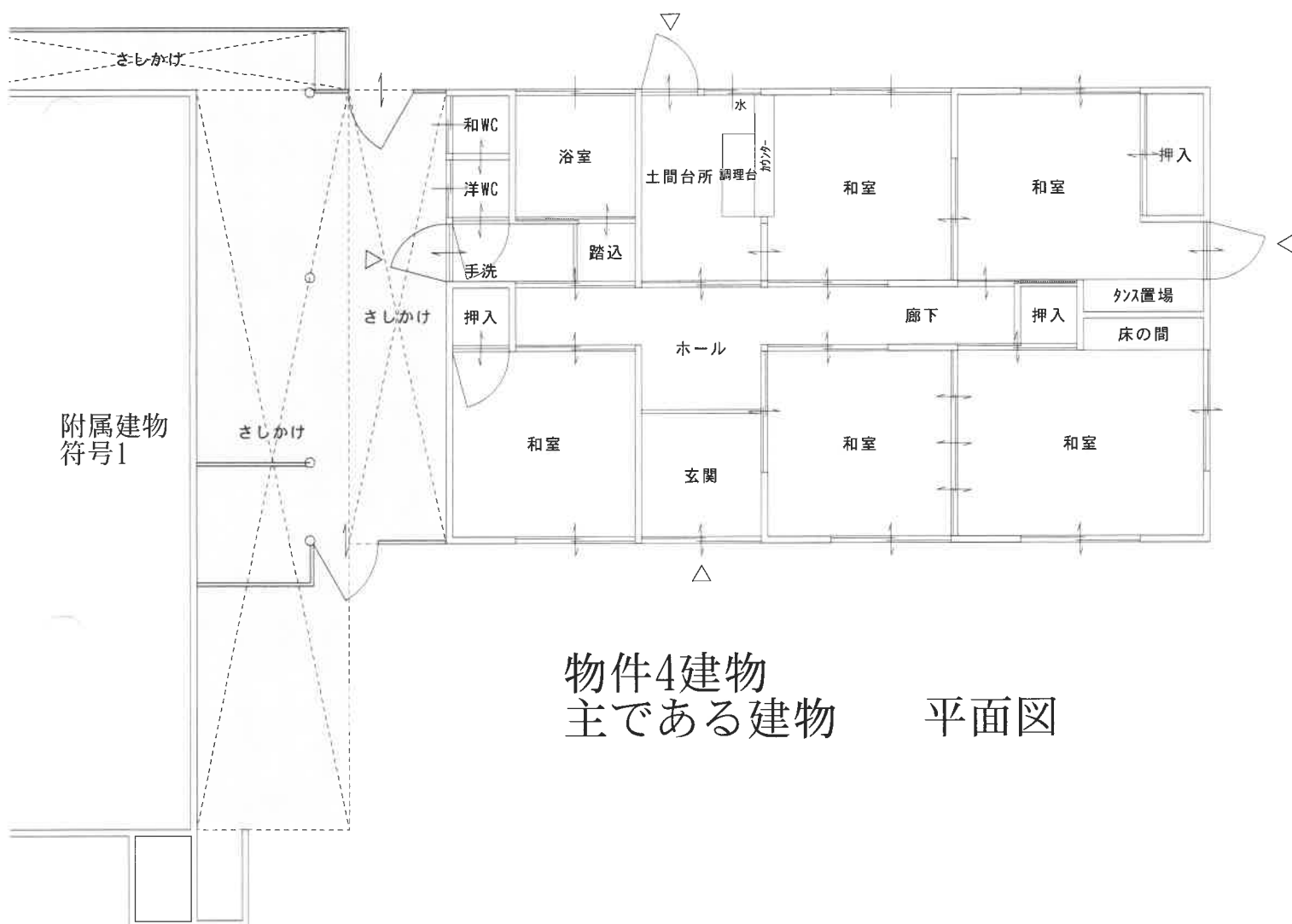
土地建物位置関係図

縮尺 1 : 250



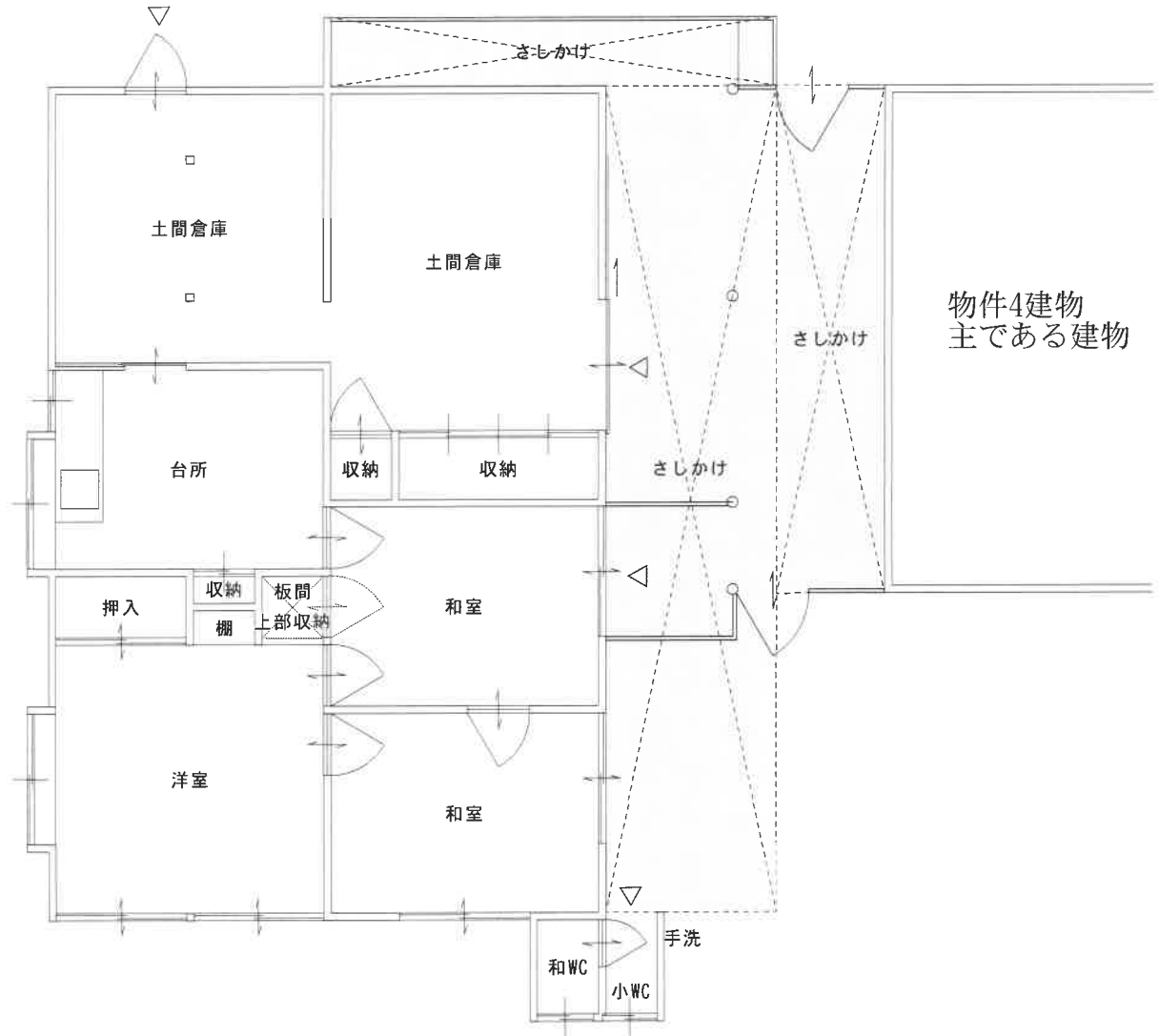
当該図面は土地建物の位置関係図等の概略を示したものであり、実測図ではありません。

間取図 (概略)



物件4建物
主である建物 平面図

間取図 (概略)



附属建物
符号1

平面図