

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 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 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 令和 8 年 1 1 月 1 8 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 2 月 9 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 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）
1～5	5,470,000 4,376,000	一括	1,094,000	112,255	0
1	530,000				
2	920,000				
3	1,860,000				
4	1,030,000				
5	1,130,000				
					</



物 件 目 録

- 1 所 在 徳島県板野郡藍住町富吉字岸ノ下
地 番 3 4 番 1
地 目 宅地
地 積 1 2 4 . 1 9 平方メートル
- 2 所 在 徳島県板野郡藍住町富吉字岸ノ下
地 番 3 5 番
地 目 宅地
地 積 2 1 4 平方メートル
- 3 所 在 徳島県板野郡藍住町富吉字岸ノ下 3 5 番地、3 4 番地 1
家屋 番号 3 5 番
種 類 工場
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 1 6 3 . 2 9 平方メートル
(現況)
種 類 工場・居宅
床 面 積 約 1 7 7 . 7 9 平方メートル
工場抵当法第 3 条の目録外の機械器具等は別紙機械・器具等目録記載のとおり

- 4 所 在 徳島県板野郡藍住町富吉字岸ノ下



物 件 目 録

地 番 36番
地 目 宅地
地 積 238平方メートル

5 所 在 徳島県板野郡藍住町富吉字岸ノ下 36番地

家屋 番号 36番
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造鋼板葺2階建
床 面 積 1階 64.76平方メートル
2階 36.58平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約17.4平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造鋼板葺平家建
床 面 積 約33.1平方メートル



令和7年（ケ）第74号

機械・器具等目録

※工場抵当法第3条による登記なし



11

物件番号3

番号	名称 (数量)	設置時期	備考 (用途等)	評価額 ※1
1	天井クレーン(1)	平成2年頃	レールで横に移動し、電動ジャッキで荷を降ろす。(日立製900kg)	
2	フォークリフト(1)	昭和60年頃	トラックからの荷降ろし。トヨタ製(中古を購入)	
3	K型ランニングプレナー (1) RP-04型	平成2年9月頃	銘板、銘木を削る。 4000×1300×330 重量3.9t	
4	集塵機(1)	〃	③のプレナーから排出された木屑の集塵設備	
		☐ 小計 ☐ 合計		
		価額金 円		

※1 評価額については、評価人提出資料を参照されたい。



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 7月15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1～5】

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1～5】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。



- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------------------------------------|----------------------------|
| 1 | 所 在 | 徳島県板野郡藍住町富吉字岸ノ下 |
| | 地 番 | 34番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 124.19平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県板野郡藍住町富吉字岸ノ下 |
| | 地 番 | 35番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 214平方メートル |
| 3 | 所 在 | 徳島県板野郡藍住町富吉字岸ノ下 35番地、34番地1 |
| | 家屋 番号 | 35番 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 163.29平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 工場・居宅 |
| | 床 面 積 | 約177.79平方メートル |
| | 工場抵当法第3条の目録外の機械器具等は別紙機械・器具等目録記載のとおり | |
| 4 | 所 在 | 徳島県板野郡藍住町富吉字岸ノ下 |
| | 地 番 | 36番 |



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 238平方メートル

5 所 在 徳島県板野郡藍住町富吉字岸ノ下 36番地

家屋 番号 36番

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造鋼板葺2階建

床 面 積 1階 64.76平方メートル
2階 36.58平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約17.4平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造鋼板葺平家建

床 面 積 約33.1平方メートル



令和7年（ケ）第74号

機械・器具等目録

※工場抵当法第3条による登記なし



11

物件番号3

番号	名称 (数量)	設置時期	備考 (用途等)	評価額 ※1
1	天井クレーン(1)	平成2年頃	レールで横に移動し、電動ジャッキで荷を降ろす。(日立製900kg)	
2	フォークリフト(1)	昭和60年頃	トラックからの荷降ろし。トヨタ製(中古を購入)	
3	K型ランニングプレナー (1) RP-04型	平成2年9月頃	銘板、銘木を削る。 4000×1300×330 重量3.9t	
4	集塵機(1)	〃	③のプレナーから排出された木屑の集塵設備	
		☐ 小計 ☐ 合計	価額金 円	

※1 評価額については、評価人提出資料を参照されたい。



令和 7 年（ケ）第74号
令和 7 年10月29日受理
令和 7 年11月21日提出



現況調査報告書

徳島地方裁判所
執行官 池 田 周 子

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 徳島県板野郡藍住町富吉字岸ノ下
地 番 34番1
地 目 宅地
地 積 124.19平方メートル
- 2 所 在 徳島県板野郡藍住町富吉字岸ノ下
地 番 35番
地 目 宅地
地 積 214平方メートル
- 3 所 在 徳島県板野郡藍住町富吉字岸ノ下 35番地、34番
地1
家屋 番号 35番
種 類 工場
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 163.29平方メートル
- 4 所 在 徳島県板野郡藍住町富吉字岸ノ下
地 番 36番
地 目 宅地
地 積 238平方メートル
- 5 所 在 徳島県板野郡藍住町富吉字岸ノ下 36番地
家屋 番号 36番

物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 64.76 平方メートル
2 階 36.58 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、2	
	現況地目	☒ 宅地 ☐ 雑種地 ☐	
	形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ ☒ 土地建物位置関係図のとおり	
	占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 A ☐ その他の者 土地所有者が本件土地上に下記建物を所有し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
	下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）	
	その他の事項		
建物		物件3	
	種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる （ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類： 工場・居宅 ☐ 構造： ☒ 床面積： 約177.79㎡ （合計約14.5㎡の増築部分を含む）	
	物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある	
	占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 A ☐ その他の者 建物所有者が本件建物を空物件のまま動産類を残置した状態で占有している。 ☐ 「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	
	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		未実施（住居表示未実施地区）	
土地		物件4	
	現況地目	☒ 宅地 ☐ 雑種地 ☐	
	形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ ☒ 土地建物位置関係図のとおり	
	占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 A ☐ その他の者 土地所有者が本件土地上に下記建物を所有し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
	下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）	
	その他の事項		
建物		物件5	
	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 ）	
	物件目録にない附属建物	☐ ない A ☒ 種類：物置 B ☒ 種類：居宅 ☒ ある ☒ 構造：木造亜鉛メッキ鋼板 ☒ 構造：軽量鉄骨造鋼板 葺平家建 葺平家建 ☒ 床面積：約17.4㎡ ☒ 床面積：約33.1㎡	
	占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 A ☐ その他の者 建物所有者が本件建物及び上記各附属建物を住居・物置として使用し、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	
	土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (債務者兼所有者)	1 私は、本件物件の所有者で、現在物件 5 建物に妻と 2 人で住んでいます。 約11年前迄は「飯田銘木店」の看板で、床材の販売をしていました。当時は、物件 3 建物を工場として使用していました。同建物内のリフト、クレーン、パソコン、バイク等 (写真13,14) は換価価値のない動産です。 2 物件 1、2、4 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。 3 本件物件につき、第三者との間での貸借関係はありません。 4 物件 3、5 建物につき、リース物件はありません。 5 物件 3、5 建物はオール電化住宅ではありません。 6 ペットは飼っていません。 私はたばこを吸いません。 7 私は一日の殆どの時間を物件 5 建物の 1 階で過ごしているので、雨漏りやシロアリ被害については分かりませんが、同建物の台所付近の床は、ポコポコと音がします。 8 敷地内の未登記建物 2 軒は、30年以上前に亡父 B が建てました。現在の所有者は私です。 9 敷地内の骨組みだけのビニールハウスは、亡父 B と亡母 C が、中で菊を育てていました。今は、外観をハウスが見えなくなるほどの大量の朝顔が埋め尽くしています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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3～4P記載のとおりであると認めた。

【土地の範囲・境界等】

物件1, 2, 4土地につき、地図に準ずる図面が備え付けられている。

概則によると、対象の一団地には縄伸びが認められ、現況面積は登記面積の合計を20%近く上回る可能性がある。

【都市計画区別】

藍住町役場によると、物件1, 2, 4土地は、非線引都市計画区域である。

【接道】

北西側が幅員約5.6m舗装町道にほぼ等高に接面する。(建築基準法第42条第1項第1号道路)

【上水道・下水道】

藍住町役場によると、物件1, 2, 4土地の所在する場所には、上水道の引込みはあるが、公共下水道の引込みはなし、とのことである。

【その他】

物件2と4土地東側に骨組みだけの状態のビニールハウス(工作物)が2基建っている。

四国電力送配電株式会社徳島支社によると、物件1土地について電柱使用料の支払いがあった。

- | | | | |
|-------|--------------|--------|----------|
| ・電柱番号 | タケノセ 21X1W12 | ・契約者氏名 | A |
| ・受領期間 | 2016～2025年 | ・受領金額 | 1,500円/年 |

物件3建物(登記簿上;昭和59年8月12日新築)は目視上、不具合箇所はないように見えたが、同建物内には、大量の目的外動産が存在する。また、北東側に約7.8㎡、北西隅部分に約6.7㎡、合計約14.5㎡の増築部分があり、現況床面積は約177.79㎡である。

物件5建物(登記簿上;昭和54年6月20日新築)は目視上、1階南東部分の和室に雨漏り跡がある他、洗面・脱衣所等に床の撓みが見られた。

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。

以上

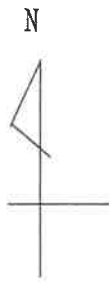
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年10月29日（水） 10:30 — 10:35	当庁	法務局に対する公簿公図等交付請求書等作成準備
令和7年10月29日（水） 10:35 — 10:45	当庁（郵送）	家屋平面図、間取り図等交付申請書準備
令和7年10月30日（木） 11:25 — 11:45	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和7年10月30日（木） 11:58 — 12:05	藍住町役場	公法上の規制等調査
令和7年10月30日（木） 16:27 — 16:32	当庁（郵送）	四国電力送配電（株）へ電柱使用料について照会文書発送
令和7年10月31日（金） 18:35 — 18:40	当庁（郵送）	期日指定通知書郵送
令和7年11月14日（金） 9:05 — 10:20	物件所在地	立入調査、評価人帯同
（特記事項） ■ 令和7年11月14日 目的物件は不在であることが予想されていたので、立会人を立ち会わせて臨場した。		

（注） チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地公図写し

所在：板野郡藍住町富吉字岸ノ下





間取図(概略)

物件(3)建物

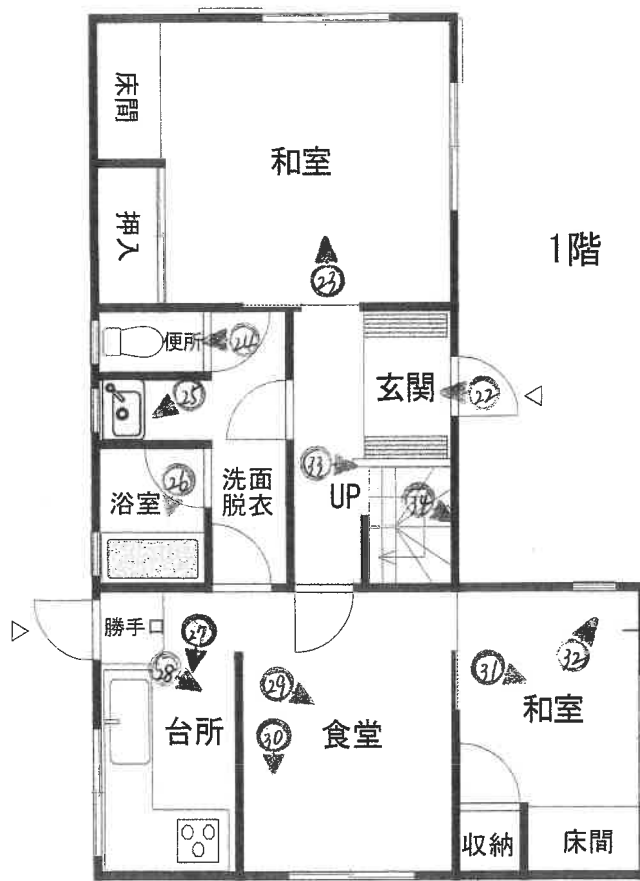


... 未登記増築部分 約 14.5㎡



間取図(概略)

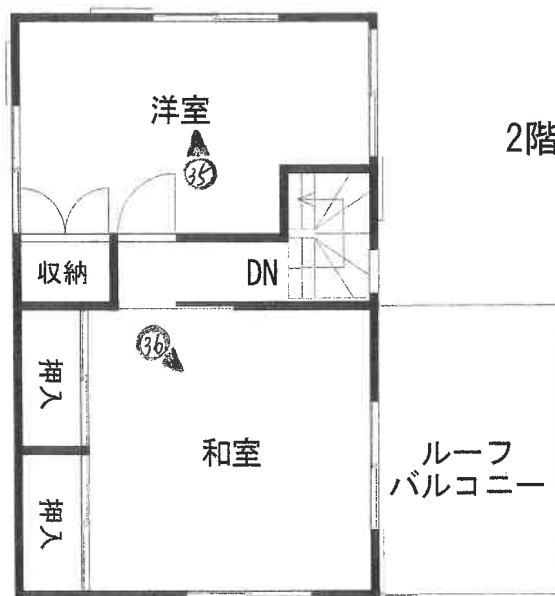
物件(5)建物



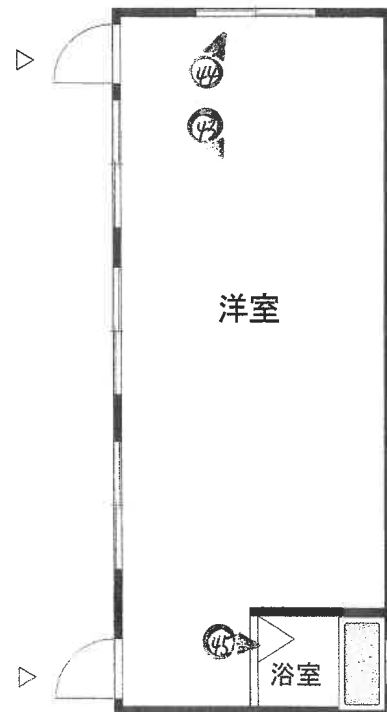
1階



物件（5）未登記附属建物A



2階



物件（5）未登記附属建物B

登記年月日：平成9年9月12日

令和7年9月8日 徳島地方裁判所

登記官

3008773

前 34-1 後 34番4, 34-1

地 積 測 量 図

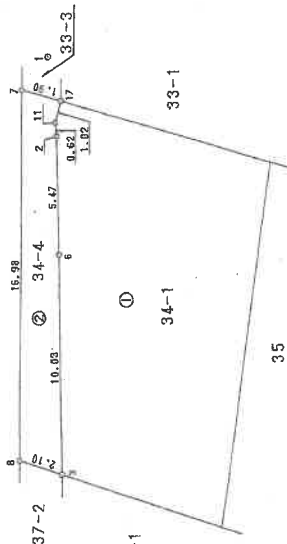
土地の所在 板野郡藍住町雷吉字岸ノ下

座標求積表

地 番	② 34-4	X _n	Y _n	(X _n +1 - X _{n-1})Y _n
7	8.800	22.788	-146.321748	
8	0.530	7.948	-82.110788	
3	-1.531	8.351	25.178265	
6	3.545	17.013	133.773219	
2	6.332	21.722	68.272246	
11	6.688	22.235	13.763465	
17	6.951	23.226	49.053312	
合 計				61.607971
面 積				30.803985
地 積				30.80 m ²
残 地 番	① 34-1	155.00	総 計	30.803985
公 積			残 地	124.196015
			地 積	124.19 m ²

12

道 路

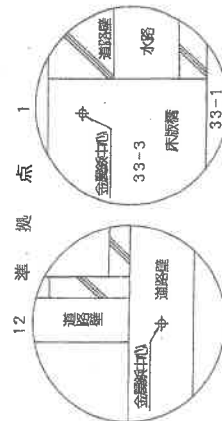


昭和9年9月12日
平成

境界線：2・3・11・17
側面二重ノート(知院端)

引 照 点 表

P 1	X 座標	8.454
P 2	Y 座標	24.668
P 3	X 座標	1.812
P 4	Y 座標	3.368
境界点	P 1	P 2
6	9.09	13.75
7	1.90	20.63
8	18.50	4.75



作製者

申請人

縮尺 1/250

A3をA4サイズ
に縮小(約70%)

徳島県土地家屋調査士会

登記年月日：昭和59年8月20日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年9月8日 徳島地方裁判所

登記官

各階平面図 7005905

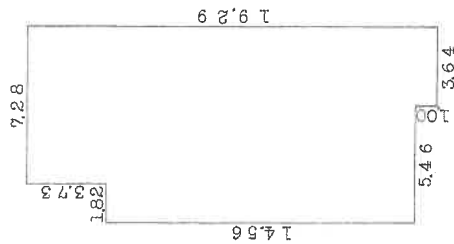
建物図面図

35

家屋番号

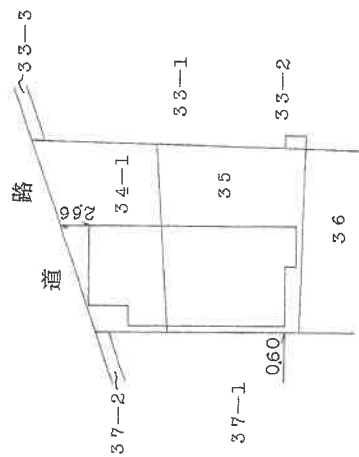
板野郡藍住町富吉岸ノ下35番地・34番地ノ

建物の所在



求 積

3.73 × 7.28	=	27.1544
14.56 × 9.10	=	132.496
1.00 × 3.64	=	3.64
合 計		163.2904
床 面 積		163.29 m ²



昭和 59 年 8 月 20 日
筆 跡

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

徳島県土地家屋調査士会用品

A3をA4サイズ
に縮小(約70%)

請求番号：28-2

物件 (3) 建物

製品名

蘇聯工業部

建物の所在
板野郡藍住町富吉字岸ノ下36番地

呼
番
陸
家

人
體
中

縮尺 $1/250$

縮尺 $\frac{1}{500}$

昭和五十四年七月十六日

作者

	求積	求面積
1階	11.44×4.82 2.50×3.85	55.1408 9.6250
2階	計 7.59×4.82	64.7658 36.5838

Hand-drawn site plan of a building complex. The plan shows several rectangular plots with dimensions and labels. At the top, a north arrow points towards the upper right. The plan is divided into several sections by lines representing roads or boundaries. The following dimensions and labels are present:

- Top left: A vertical line segment labeled 4.82 .
- Top center: A horizontal line segment labeled 7.59 .
- Top right: A horizontal line segment labeled 2.50 .
- Middle left: A vertical line segment labeled 4.82 .
- Middle center: A horizontal line segment labeled 7.59 .
- Middle right: A horizontal line segment labeled 7.32 .
- Bottom left: A vertical line segment labeled 4.82 .
- Bottom center: A horizontal line segment labeled 7.59 .
- Bottom right: A horizontal line segment labeled 7.32 .
- Labels: The text "1階" (1st floor) is written vertically on the right side, and "2階" (2nd floor) is written vertically on the left side.
- Other labels: "33-1", "34-1", "35", "36", "37-1", and "41-1" are scattered across the plan, likely indicating specific plots or sections.

道路

1

受命物件の状況



物件 5

物件 3

2

受命物件の状況



電柱

物件 3

物件 5

3



物件 3

増築部分

4



物件 5

物件 3

朝顔で覆われた
組立式ビニールハウス

5



6



7



8



物件 5

9



10



物件3 入口

増築部分

11



12



13



フォークリフト
クレーン

14



15



16



17



18



増築部分

19



写真18の中

20



増築部分

21



写真20の中

22



物件 5
玄関

23



物件 5
1 階

24



1 階 トイレ

25



26



27



台所
床の撓み

28



29



30



31



物件 5

1 階 和室

32



雨漏り跡

33



34



階段横
クロスのシミ

35



物件 5
2 階 洋室

36



物件 5
2 階 和室

37



未登記附属建物 A

38



39



写真37の中

40



未登記附属建物 B

未登記附属建物 A

41



42



43



写真42の中

44



天井板の撓み

45



46



物件 5 玄関

47



物件 3

物件 5

令和7年(ケ)第 74 号
令和7年11月14日 現地調査
令和7年11月21日 評 価

徳島地方裁判所民事部 御中

評 価 書



評価人 不動産鑑定士
阿 部 宏 士

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7, 8 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 7 6 0, 0 0 0 円
物件2（土地）	金 1, 3 2 0, 0 0 0 円
物件3（建物）	金 2, 6 6 0, 0 0 0 円
物件4（土地）	金 1, 4 7 0, 0 0 0 円
物件5（建物）	金 1, 6 2 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1ないし5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 土地の内訳価格は建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、建物の価格は当該土地利用権付建物としての価格である。

第2 評価の条件

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

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	板野郡藍住町富吉字岸ノ下 34番1 宅地 124.19 m ²	
2	所在地 地目 地積	板野郡藍住町富吉字岸ノ下 35番 宅地 214.00 m ²	
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	板野郡藍住町富吉字岸ノ下 35番地、34番地1 35番 工場 鉄骨造スレート葺平家建 163.29 m ²	工場・居宅 北東側に約7.8m ² 、北西隅部分に約6.7m ² 、計約14.5m ² の増築がある。 現況床面積：約177.79 m ²
4	所在地 地目 地積	板野郡藍住町富吉字岸ノ下 36番 宅地 238.00 m ²	

番号	所 在 等	登 記	現 況
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	板野郡藍住町富吉字岸ノ下 36番地 36番 居宅 軽量鉄骨造鋼板葺2階建 1階 64.76 m ² 2階 36.58 m ² 〔合計 101.34 m ² 〕	次の附属建物がある。 A. 種類：物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 床面積：約17.4m ² B. 種類：居宅 構造：軽量鉄骨造鋼板葺平 家建 床面積：約33.1m ²
番号	特 記 事 項		
	・ 物件 1、2 及び 4 の各土地は、物件 1 の北西側を接道部分として一団の土地を形成している。建物との位置関係は、物件 1 及び 2 の土地上に物件 3 建物が、物件 4 の上に物件 5 建物とその未登記附属建物が建っている。 ・ 物件 1、2 及び 4 の一団の土地の現況は登記面積の合計（576.19m²）を20%近く上回る可能性がある。		

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（物件1及び2並びに物件4）

位置・交通	J R 高徳線「板野」駅東方・道路距離約1.7km付近に位置する。県道徳島引田線まで約530m、最寄りバス停「道の駅いたの」の北東方・約940m（別添「位置図」参照）	
付近の状況	藍住町の北西部、旧吉野川右岸の低平地に位置する。周辺は農地が広がっており、その中に農家住宅や小規模な開発による住宅地が散在する。	
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	非線引都市計画区域 用途の指定なし 60% 200% なし ー
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	576.19㎡（登記地積、※1） 約17.4m・約39.5m ほぼ台形 概ね平坦 中間画地 概ね等高 特になし
接面道路の状況	北西側現況幅員約5.6m舗装町道（建築基準法第42条1項1号道路）にほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況	物件1及び2、4の各土地は、物件1の北西側を接道部分とする一団の土地を形成しており、このうち物件1及び2の土地上に物件3建物が、物件4に物件5が建っている。また、物件2と物件4東側に骨組みだけの状態の組立式ビニールハウス（目的工作物）が2基建っている。（別添「土地建物位置関係図」参照） 隣接不動産の状況は、北側町道を挟んで住宅、東・南側畑、西側住宅である。	
供給処理施設	水道あり（北西側町道・本管φ75mmよりφ20mmの引込あり） 下水道なし ガス配管なし	

周知の埋蔵文化財包蔵地の指定	該当しない
地下埋設物の有無	目的土地には既存の建物があるため、現地調査において地下埋設物の存否を確認することができず詳細不明であり、具体的には専門業者による調査が必要である。
土壌汚染の有無	・登記記録や過去の住宅地図等による地歴調査、現地調査の結果から土壌汚染が存する可能性は低いものと推定されるが、汚染等の有無の詳細に関しては、専門調査機関による調査を要する。
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	※1 概測によると対象の一団地には縄伸びが認められ、現況面積は登記面積の合計を20%近く上回る可能性がある。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存耐用 年数	建築年月日：昭和59年8月12日新築（登記記載） 経 過 年 数：約41年 経済的残存耐用年数：約4年
仕 様	構 造：鉄骨造（※1） 屋 根：波形スレート葺 外 壁：波形スレート、波形亜鉛メッキ鋼板等 内 壁：ビニルクロス等 天 井：石膏ボード等 床 ：畳、コンクリート打放し等 設 備：電気設備、給排水衛生等（※2） その他：なし
床面積（現況）	登記された床面積は163.29㎡であるが、前記のとおり約14.5㎡の 未登記の増築部分があり、現況の床面積は約177.79㎡である。
現 況 用 途 等	現況用途 工場・居宅 間取り 後添間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	※1 飛散性ないし準飛散性のアスベスト含有材（成型板を含む）が使用されているか否かについては不明であり、別途、専門調査機関による調査を要する。 ※2 競売手続きにおいては、各種付帯設備の動作確認ができないため、正常に動作するか否かは不明である。 ・徳島県東部県土整備局建築指導担当で建築確認について調査したところ、下記の記録を確認した。 確認通知：昭和59年6月20日 第206号 完了検査：未受検

3 建物の概況及び利用状況（物件5）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存耐用 年数	建築年月日：昭和54年6月20日新築（登記記載） 経 過 年 数：約46年 経済的残存耐用年数：－
仕 様	構 造：軽量鉄骨造（※1） 屋 根：鋼板葺 外 壁：窯業系サイディング等 内 壁：ビニルクロス等 天 井：石膏ボード等 床：コンクリート打放し等 設 備：電気設備、給排水衛生等（※2） その他：なし
床面積（現況）	登記のとおり、1階64.76㎡、2階36.58㎡、合計床面積101.34㎡
現 況 用 途 等	現況用途 居宅 間取り 後添間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	劣る（※3）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	※1 飛散性ないし準飛散性のアスベスト含有材（成型板を含む）が使用されているか否かについては不明であり、別途、専門調査機関による調査を要する。 ※2 競売手続きにおいては、各種付帯設備の動作確認ができないため、正常に動作するか否かは不明である。 ※3 1階南東部分の和室に雨漏り跡があるほか、洗面・脱衣所等に床の撓みが認められる。 ・徳島県東部県土整備局建築指導担当で建築確認について調査したところ、下記の記録を確認した。 確認通知：昭和53年12月26日 第1056号 完了検査：記録なし

区 分	未登記の附属建物A
建築時期及び 経済的残存耐用 年数	建築年月日：不明 経 過 年 数：30年以上経過 経済的残存耐用年数：－
仕 様	構 造：木造（※1） 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：波形亜鉛メッキ鋼板等 内 壁：なし 天 井：なし 床：コンクリート打放し等 設 備：電気設備等（※2） その他：なし
床面積(現況)	約17.4㎡（概則）
現 況 用 途 等	現況用途 物置 間取り 後添間取図のとおり
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。

区 分	未登記の附属建物B
建築時期及び 経済的残存耐用 年数	建築年月日：不明 経 過 年 数：30年以上経過 経済的残存耐用年数：－
仕 様	構 造：軽量鉄骨造（※1） 屋 根：鋼板葺 外 壁：窯業系サイディング 内 壁：合板等 天 井：石膏ボード等 床：フローリング等 設 備：電気設備、給排水衛生等（※2） その他：なし
床面積(現況)	約33.1㎡（概則）
現 況 用 途 等	現況用途 居宅 間取り 後添間取図のとおり
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。

特 記 事 項 (附属建物A B 共通)	※1 飛散性ないし準飛散性のアスベスト含有材（成型板を含む）が使用されているか否かについては不明であり、別途、専門調査機関による調査を要する。 ※2 競売手続きにおいては、各種付帯設備の動作確認ができないため、正常に動作するか否かは不明である。
-------------------------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1、2及び4）

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	32,600	0.88	124.19	0.90	3,206,000
2	32,600	0.88	214.00	0.90	5,525,000
4	32,600	0.88	238.00	0.90	6,145,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

なお、標準画地は対象物件付近で幅員約5.6mの舗装町道に接面する200㎡程度の整形中間画地を想定した。

地価調査 藍住(県)ー1

公示価格 42,000 円/㎡ × 時点修正 100 / 100 × 標準化補正 100 / 100 × 地域格差 100 / 129 = 標準画地価格 32,600 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 1.02、交通接近条件 1.15、環境条件 1.10 相乗積 1.29

イ 個別格差: 規模 0.80、縄伸びの可能性(※) 1.10 相乗積 0.88

※ 縄伸びの可能性は縄伸びの程度と地積更正に要する費用等を勘案して査定。

ウ 地積: 登記数量による

エ 建付減価補正率: 0.90 (中古建物の存在や工作物等の存在による減価を考慮。)

② 建物価格（物件3及び5）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した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
3	95,000	177.79	0.070	1,182,000

ウ 現価率：

- ・耐用年数に基づく方法（定額法）と観察減価法を併用して次のとおり査定。

経過年数41年、経済的残存耐用年数4年、残価率3%

観察減価法（保守管理の状況、経年減価以外の対象建物固有の減価を考慮）による補正▲40%

現価率＝{残価率0.03＋(1－0.03)×経済的残存耐用年数4年／(経過年数41年＋経済的残存耐用年数4年)}×(1－観察減価0.4)＝0.07

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
5	150,000	101.34	0.020	304,000

ウ 現価率：

- ・物件5は新築後約46年が経過しており、維持管理の状況も劣るため、中古建物としての経済的残存耐用年数は既に満了している。物理的な損傷が進んでいるほか、意匠・機能面における経済的減価も大きいことから、2%の現価率を査定した。

※ 未登記の附属建物A、Bはいずれも単独利用が困難な小規模な附属屋であり、老朽化も進んでいることからその経済価値は上記に含めて評定した。また、建物の周囲に設置されている差し掛け等の附属工作物の経済価値も同様に上記に含めて評定した。

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	3,206,000	0.50	法定地上権 [物件3]	1,603,000 a
2	5,525,000	0.50	法定地上権 [物件3]	2,763,000 b
4	6,145,000	0.50	法定地上権 [物件5]	3,073,000 c
物件3建物に加算する土地利用権等価格の合計				4,366,000 (a + b)
物件5建物に加算する土地利用権等価格				3,073,000 (c)

イ 土地利用権等割合：物件1及び2の全部に物件3建物の敷地利用権が及び、物件4の全部に物件5建物の敷地利用権が及ぶ。権利の種類と割合については、いずれも法定地上権の成立を認め割合を50%とそれぞれ査定した。

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	3,206,000	－ 1,603,000		0.80	0.60	760,000
2	5,525,000	－ 2,763,000		0.80	0.60	1,320,000
3	1,182,000	＋ 4,366,000	1.0	0.80	0.60	2,660,000
4	6,145,000	－ 3,073,000		0.80	0.60	1,470,000
5	304,000	＋ 3,073,000	1.0	0.80	0.60	1,620,000
一括価格 (合計)						7,830,000

ウ 占有減価修正 特にない(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： 新築後40年以上経過する工場と居宅の建物群からなる複合用途の物件であり需要者が限定されること、物件内に動産類が多く存在しており、搬出・処分が事実上買受人の負担となる可能性等を考慮し、修正率として0.8を採用した。

オ 競売市場修正： 第2「評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性を反映させるため、競売市場修正率として0.6を乗じた。

第6 参考価格資料

地価調査基準地〈藍住(県)－1〉

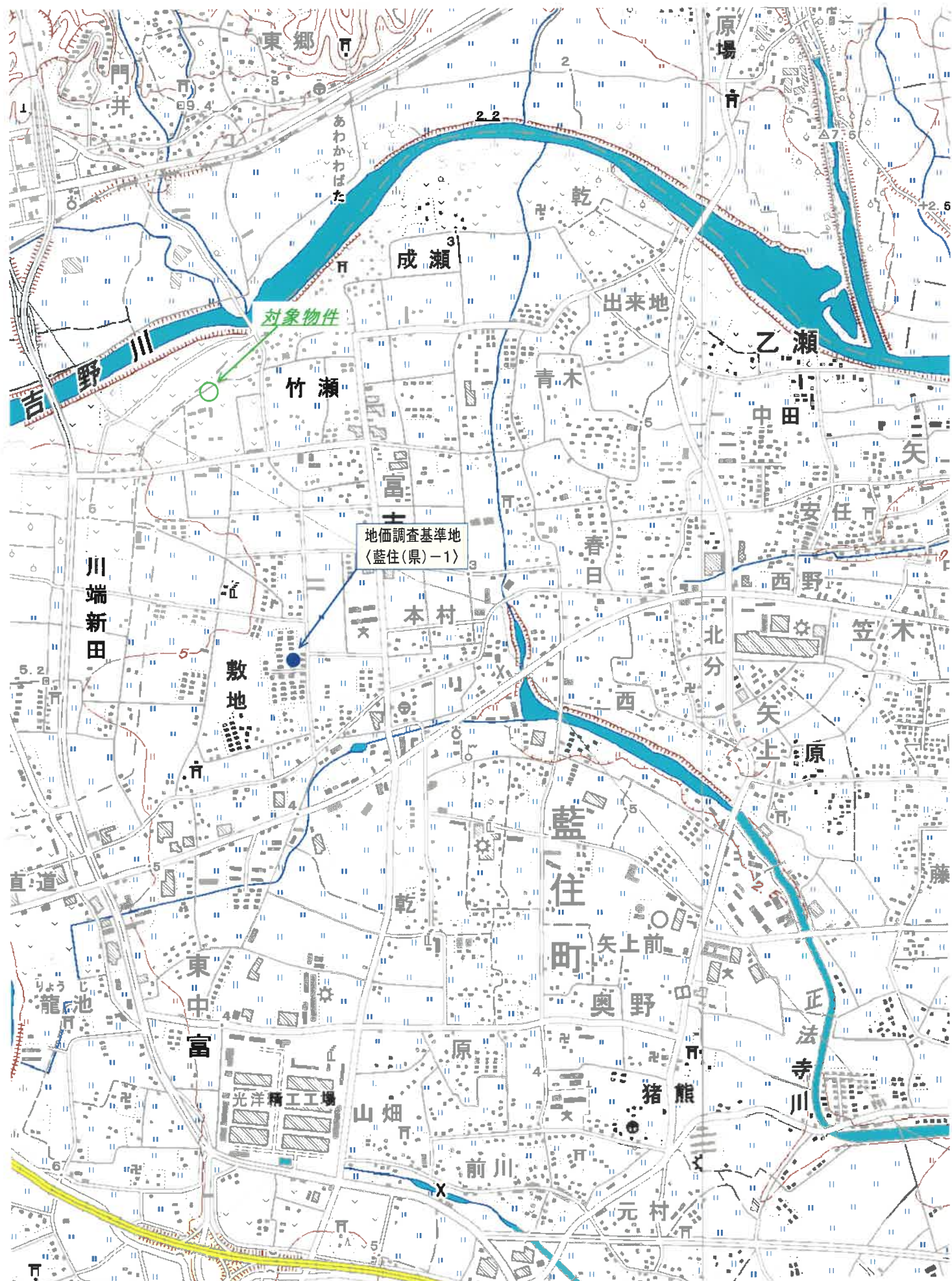
所 在 ・ 地	番：板野郡藍住町東中富字北傍示2番49
公 示 価	格：42,000 円/㎡
地	積：195 ㎡
価 格 時	点：令和7年7月1日
位	置：JR「勝瑞駅」より道路距離約 4,900mに位置する。
供 給 処 理 施	設：水道
道	路：東6m町道
用 途 指 定	等：非線引都市計画区域 用途指定無し 建ぺい率 60%、容積率 200%
周 辺 の 利 用 状 況	：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料の表示

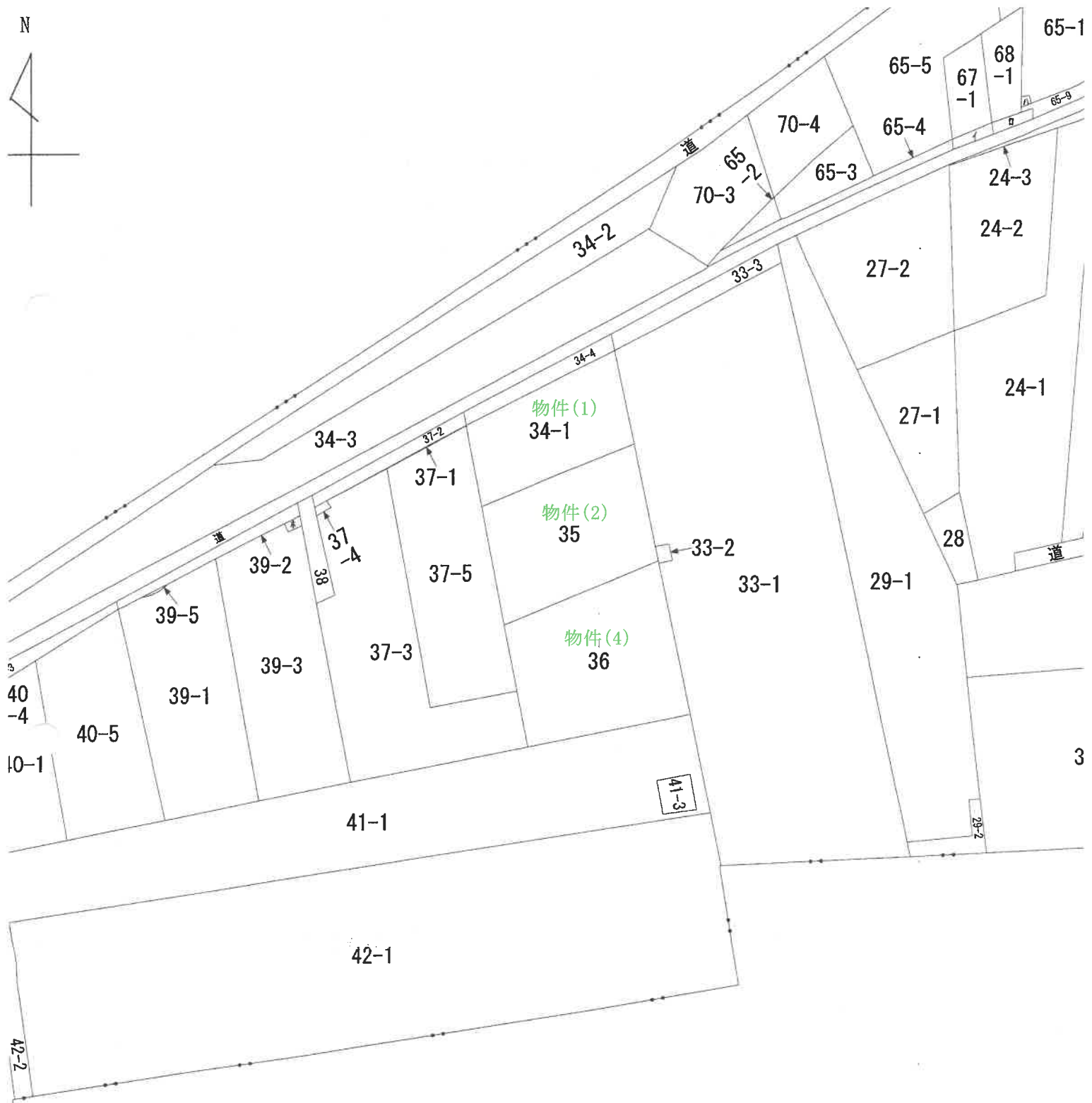
- 1 位置図 (1/10,000)
- 2 土地公図写し
- 3 建物図面・各階平面図写し
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以 上

位置図



(出所: 国土地理院「地形図」)



これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年9月8日 徳島地方財務局

登記官

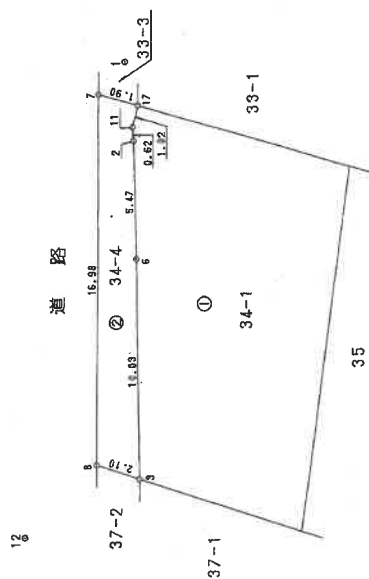
3008773

前 34-1 後 新

地 積 測 量 図

地 番 34番4,34-1

土地の所在 板野郡藍住町富吉字岸ノ下



座標求積表

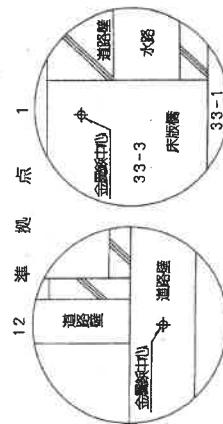
地 番 測 点	② 34-4	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
7		8.800	22.788	-146.321748
8		0.530	7.948	-82.110788
3		-1.531	8.351	25.178265
6		3.545	17.013	133.773219
2		6.332	21.722	68.272246
11		6.688	22.235	13.763465
17		6.951	23.226	49.053312
			估 面 積	61.607971
			地 積	30.803985
			地 積	30.80 m ²
残 地 番 公 簿	① 34-1		155.00	総 計
				残 地 積
				124.196015
				124.19 m ²

昭和9年9月12日
平成

境界線：2・3・11・17
創設：金属プレート（矢印参照）

引 照 点 表

P 1 1	X 座標	8.464
	Y 座標	24.668
P 2 12	X 座標	1.812
	Y 座標	3.368
境界点	P 1	P 2
6		9.09
7		13.75
		1.90
8		20.63
		18.50
		4.75



作製者

申請人

縮尺 1/250

徳島県土地家屋調査士会館

A3をA4サイズ
に縮小(約70%)

物件（1）土地
（（残地、求積なし）

登記年月日：昭和59年8月20日

令和7年9月8日 徳島地方方法務局

登記官

請求番号：28-2

各階平面図

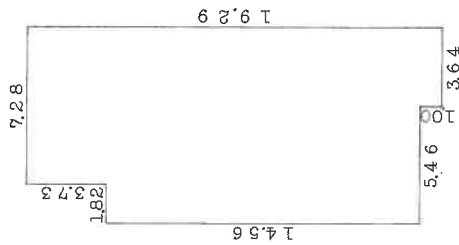
35

建物図面

家屋番号

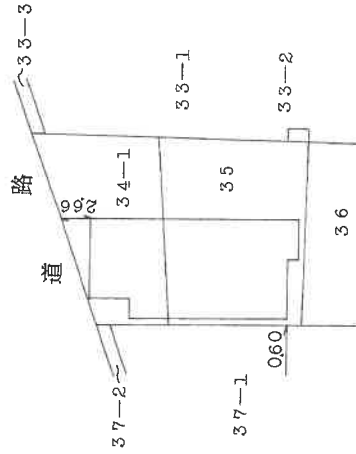
建物の所在

板野郡藍住町富吉岸ノ下35番地・34番地ノ



求積

3.73 × 7.28	=	27.1544
14.56 × 9.10	=	132.496
1.00 × 3.64	=	3.64
合計		163.2904
床面積		163.29 m ²



昭和59年8月20日
家屋

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

A3をA4サイズ
に縮小(約70%)

登記年月日：昭和54年7月16日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年9月8日 徳島地方方法務局

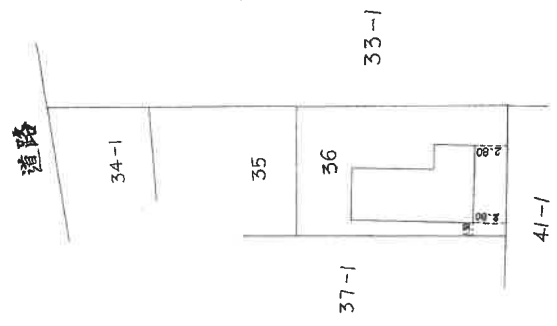
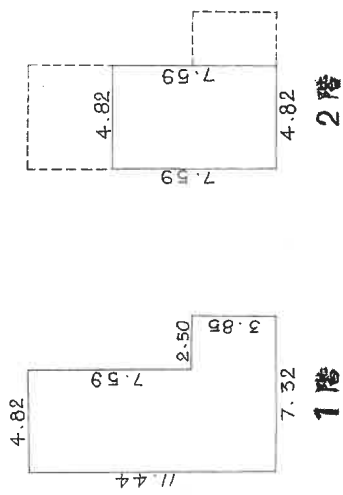
登記官

請求番号：28-3

各 階 平 面 図 7005906 建 物 各 階 平 面 図

家屋番号 36番

建物の所在 板野郡藍住町富吉字岸ノ下36番地



	求積	床面積
1階	11.44 x 4.82	55.1408
	2.50 x 3.85	9.6250
	計	64.7658
2階	7.59 x 4.82	36.5838

昭和54年7月16日
平成

作製者

縮尺 1/250

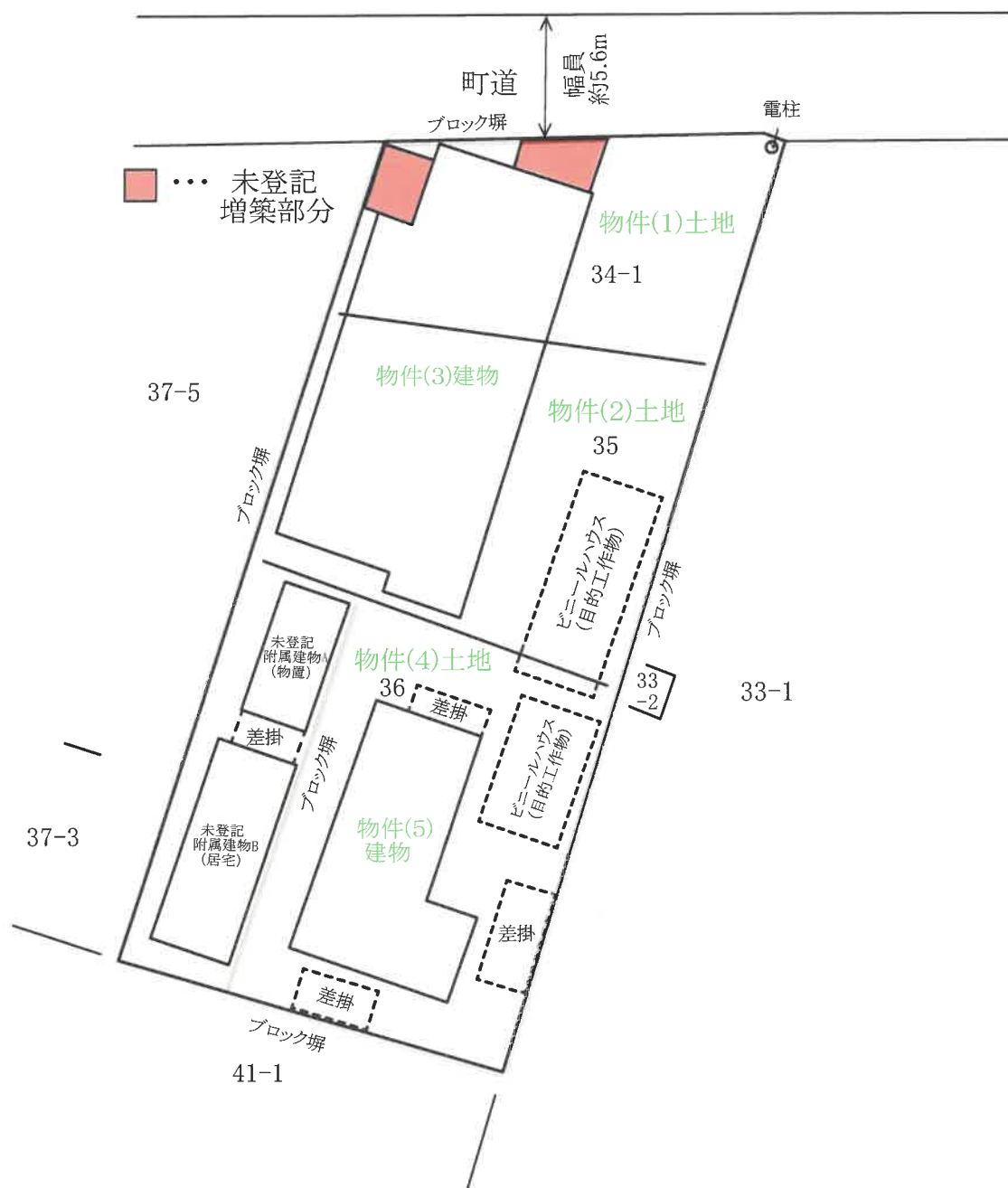
申請人

縮尺 1/500

徳島県土地家屋調査士会館

A3をA4サイズ
に縮小(約70%)

縮尺 1 : 300



当該図面は土地建物の位置関係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(3)建物



 ... 未登記増築部分 約 14.5㎡

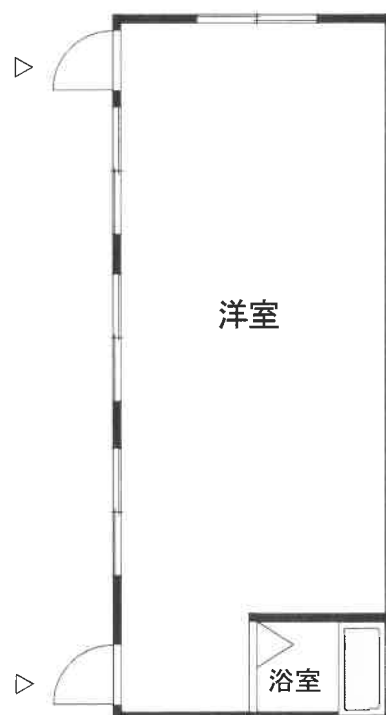


間取図(概略)

物件(5)建物



物件（5）未登記附属建物A



物件（5）未登記附属建物B

令和7年(ケ)第74号
令和8年6月5日受理
令和8年6月26日提出

現況調査報告書 (補充)



1. 不動産の表示 別紙物件目録記載のとおり
2. 調査依頼の日時 調査の経過に記載のとおり
3. 調査依頼の場所 調査の経過に記載のとおり
4. 調査結果等

■関係者の陳述

(債務者兼所有者A)

物件3建物は床材店をやっていた頃の工場です。工場内機械・器具類につきまして、大型のため、自力で運搬できない機械・器具類が残置されたままです。製品としての価値はないですが、スクラップにすれば、鉄クズとしての値段はつくと思います。

機械・器具類のうち、K型ランニングプレナーは、平成2年9月頃に(有)河西特殊機械製作所から10%の前受金を支払った後、購入し、同建物内に設置しました。購入時の価格は3,800,000円です、との陳述を得た。

■調査の経過

令和8年6月8日(月) 午前10時30分(当庁・郵送), 電話にて債務者兼所有者A宛てに機械・器具目録を発送し、記入を依頼。

令和8年6月24日(木) 午前10時18分～午前11時00分(物件所在地)
立入再調査、評価人帯同。

徳島地方裁判所

執行官 池田 周子

物 件 目 録

3 所 在 徳島県板野郡藍住町富吉字岸ノ下 3 5 番地、3 4 番地 1

家屋 番号 3 5 番

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 1 6 3. 2 9 平方メートル

(現況)

種 類 工場・居宅

床 面 積 約 1 7 7. 7 9 平方メートル

機械・器具等目録

※工場抵当法第3条による登記なし

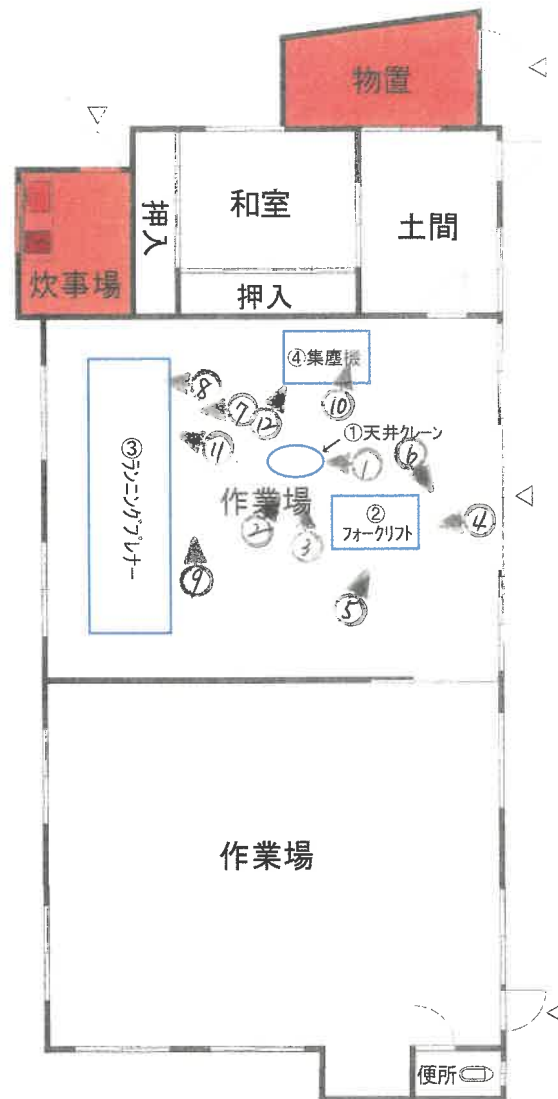
物件番号3

番号	名称 (数量)	設置時期	備考 (用途等)	評価額 ※1
1	天井クレーン(1)	平成2年頃	レールで横に移動し、電動ジャッキで荷を降ろす。(日立製900kg)	
2	フォークリフト(1)	昭和60年頃	トラックからの荷降ろし。トヨタ製(中古を購入)	
3	K型ランニングプレナー (1) R P - 0 4 型	平成2年9月頃	銘板、銘木を削る。 4000×1300×330 重量3.9 t	
4	集塵機(1)	〃	③のプレナーから排出された木屑の集塵設備	
		☐小計 ☐合計 価額金 円		

※1 評価額については、評価人提出資料を参照されたい。

間取図(概略)

物件(3)建物



... 未登記増築部分 約 14.5㎡

1



クレーン

2



3



4



フォークリフト

5



6



7



K型ランニングプレナー

8



9



10



集塵機

11



ランニングプレナーと
集塵機を繋いでいるホース

12



ランニングプレナーと
集塵機を繋いでいるホース

令和7年(ケ)第 74 号
令和7年11月14日 現地調査
令和7年11月21日 評 価
令和8年 6月24日 現地調査
令和8年 6月26日 補充評価

徳島地方裁判所民事部 御中



補 充 評 価 書

評価人 不動産鑑定士
阿 部 宏 士

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7, 8 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 7 6 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 1, 3 2 0, 0 0 0 円
物件3 (建物)	金 2, 6 6 0, 0 0 0 円
物件4 (土地)	金 1, 4 7 0, 0 0 0 円
物件5 (建物)	金 1, 6 2 0, 0 0 0 円

※ 物件3建物内には、工場抵当法第2条に基づく機械器具類（後添の別紙目録記載①～④の4点）が存在するが、後述のとおり、稼働資産としての経済価値は認め難く、屑鉄としての残材価値も僅少かつ相場変動に左右されるため、機械器具類の評価額は0とした。

- 1 一括価格は、物件1ないし5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 土地の内訳価格は建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、建物の価格は当該土地利用権付建物としての価格である。

第2 評価の条件

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

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	板野郡藍住町富吉字岸ノ下 34番1 宅地 124.19 m ²	
2	所在地 地目 地積	板野郡藍住町富吉字岸ノ下 35番 宅地 214.00 m ²	
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	板野郡藍住町富吉字岸ノ下 35番地、34番地1 35番 工場 鉄骨造スレート葺平家建 163.29 m ²	工場・居宅 北東側に約7.8m ² 、北西隅部分に約6.7m ² 、計約14.5m ² の増築がある。 現況床面積：約177.79 m ²
4	所在地 地目 地積	板野郡藍住町富吉字岸ノ下 36番 宅地 238.00 m ²	

番号	所在等	登記	現況
5	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	板野郡藍住町富吉字岸ノ下 36番地 36番 居宅 軽量鉄骨造鋼板葺2階建 1階 64.76 m ² 2階 36.58 m ² 〔合計 101.34 m ² 〕	次の附属建物がある。 A. 種類：物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 床面積：約17.4m ² B. 種類：居宅 構造：軽量鉄骨造鋼板葺平 家建 床面積：約33.1m ²
番号	特記事項		
	・ 物件1、2及び4の各土地は、物件1の北西側を接道部分として一団の土地を形成している。建物との位置関係は、物件1及び2の土地上に物件3建物が、物件4の上に物件5建物とその未登記附属建物が建っている。 ・ 物件1、2及び4の一団の土地の現況は登記面積の合計（576.19m²）を20%近く上回る可能性がある。		

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（物件1及び2並びに物件4）

位置・交通	J R 高徳線「板野」駅東方・道路距離約1.7km付近に位置する。県道徳島引田線まで約530m、最寄りバス停「道の駅いたの」の北東方・約940m（別添「位置図」参照）	
付近の状況	藍住町の北西部、旧吉野川右岸の低平地に位置する。周辺は農地が広がっており、その中に農家住宅や小規模な開発による住宅地が散在する。	
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	非線引都市計画区域 用途の指定なし 60% 200% なし －
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	576.19㎡（登記地積、※1） 約17.4m・約39.5m ほぼ台形 概ね平坦 中間画地 概ね等高 特になし
接面道路の状況	北西側現況幅員約5.6m舗装町道（建築基準法第42条1項1号道路）にほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況	物件1及び2、4の各土地は、物件1の北西側を接道部分とする一団の土地を形成しており、このうち物件1及び2の土地上に物件3建物が、物件4に物件5が建っている。また、物件2と物件4東側に骨組みだけの状態の組立式ビニールハウス（目的工作物）が2基建っている。（別添「土地建物位置関係図」参照） 隣接不動産の状況は、北側町道を挟んで住宅、東・南側畑、西側住宅である。	
供給処理施設	水道あり（北西側町道・本管φ75mmよりφ20mmの引込あり） 下水道なし ガス配管なし	

周知の埋蔵文化財包蔵地の指定	該当しない
地下埋設物の有無	目的土地には既存の建物があるため、現地調査において地下埋設物の存否を確認することができず詳細不明であり、具体的には専門業者による調査が必要である。
土壌汚染の有無	・登記記録や過去の住宅地図等による地歴調査、現地調査の結果から土壌汚染が存する可能性は低いものと推定されるが、汚染等の有無の詳細に関しては、専門調査機関による調査を要する。
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	※1 概測によると対象の一団地には縄伸びが認められ、現況面積は登記面積の合計を20%近く上回る可能性がある。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存耐用 年数	建築年月日：昭和59年8月12日新築（登記記載） 経 過 年 数：約41年 経済的残存耐用年数：約4年
仕 様	構 造：鉄骨造（※1） 屋 根：波形スレート葺 外 壁：波形スレート、波形亜鉛メッキ鋼板等 内 壁：ビニルクロス等 天 井：石膏ボード等 床：畳、コンクリート打放し等 設 備：電気設備、給排水衛生等（※2） その他：なし
床面積（現況）	登記された床面積は163.29㎡であるが、前記のとおり約14.5㎡の 未登記の増築部分があり、現況の床面積は約177.79㎡である。
現 況 用 途 等	現況用途 工場・居宅 間取り 後添間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	※1 飛散性ないし準飛散性のアスベスト含有材（成型板を含む）が使用されているか否かについては不明であり、別途、専門調査機関による調査を要する。 ※2 競売手続きにおいては、各種付帯設備の動作確認ができな いため、正常に動作するか否かは不明である。 ・徳島県東部県土整備局建築指導担当で建築確認について調査し たところ、下記の記録を確認した。 確認通知：昭和59年6月20日 第206号 完了検査：未受検

3 建物の概況及び利用状況（物件5）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存耐用 年数	建築年月日：昭和54年6月20日新築（登記記載） 経 過 年 数：約46年 経済的残存耐用年数：－
仕 様	構 造：軽量鉄骨造（※1） 屋 根：鋼板葺 外 壁：窯業系サイディング等 内 壁：ビニルクロス等 天 井：石膏ボード等 床：コンクリート打放し等 設 備：電気設備、給排水衛生等（※2） その他：なし
床面積（現況）	登記のとおり、1階64.76㎡、2階36.58㎡、合計床面積101.34㎡
現 況 用 途 等	現況用途 居宅 間取り 後添間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	劣る（※3）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	※1 飛散性ないし準飛散性のアスベスト含有材（成型板を含む）が使用されているか否かについては不明であり、別途、専門調査機関による調査を要する。 ※2 競売手続きにおいては、各種付帯設備の動作確認ができないため、正常に動作するか否かは不明である。 ※3 1階南東部分の和室に雨漏り跡があるほか、洗面・脱衣所等に床の撓みが認められる。 ・徳島県東部県土整備局建築指導担当で建築確認について調査したところ、下記の記録を確認した。 確認通知：昭和53年12月26日 第1056号 完了検査：記録なし

区 分	未登記の附属建物A
建築時期及び 経済的残存耐用 年数	建築年月日：不明 経 過 年 数：30年以上経過 経済的残存耐用年数：－
仕 様	構 造：木造（※1） 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：波形亜鉛メッキ鋼板等 内 壁：なし 天 井：なし 床 ：コンクリート打放し等 設 備：電気設備等（※2） その他：なし
床面積（現況）	約17.4㎡（概測）
現 況 用 途 等	現況用途 物置 間取り 後添間取図のとおり
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。

区 分	未登記の附属建物B
建築時期及び 経済的残存耐用 年数	建築年月日：不明 経 過 年 数：30年以上経過 経済的残存耐用年数：－
仕 様	構 造：軽量鉄骨造（※1） 屋 根：鋼板葺 外 壁：窯業系サイディング 内 壁：合板等 天 井：石膏ボード等 床 ：フローリング等 設 備：電気設備、給排水衛生等（※2） その他：なし
床面積（現況）	約33.1㎡（概測）
現 況 用 途 等	現況用途 居宅 間取り 後添間取図のとおり
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。

特 記 事 項 (附属建物A B 共通)	※1 飛散性ないし準飛散性のアスベスト含有材（成型板を含む）が使用されているか否かについては不明であり、別途、専門調査機関による調査を要する。 ※2 競売手続きにおいては、各種付帯設備の動作確認ができないため、正常に動作するか否かは不明である。
-------------------------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1、2及び4）

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	32,600	0.88	124.19	0.90	3,206,000
2	32,600	0.88	214.00	0.90	5,525,000
4	32,600	0.88	238.00	0.90	6,145,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

なお、標準画地は対象物件付近で幅員約5.6mの舗装町道に接面する200㎡程度の整形中間画地を想定した。

地価調査 藍住(県)－1

公示価格 42,000 円/㎡ × 時点修正 100 / 100 × 標準化補正 100 / 100 × 地域格差 100 / 129 = 標準画地価格 32,600 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 1.02、交通接近条件 1.15、環境条件 1.10 相乗積 1.29

イ 個別格差: 規模 0.80、縄伸びの可能性(※) 1.10 相乗積 0.88

※ 縄伸びの可能性は縄伸びの程度と地積更正に要する費用等を勘案して査定。

ウ 地積: 登記数量による

エ 建付減価補正率: 0.90 (中古建物の存在や工作物等の存在による減価を考慮。)

② 建物価格（物件3及び5）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した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
3	95,000	177.79	0.070	1,182,000

ウ 現価率：

- ・耐用年数に基づく方法(定額法)と観察減価法を併用して次のとおり査定。

経過年数41年、経済的残存耐用年数4年、残価率3%

観察減価法(保守管理の状況、経年減価以外の対象建物固有の減価を考慮)による補正▲40%

現価率＝{残価率0.03＋(1－0.03)×経済的残存耐用年数4年／(経過年数41年＋経済的残存耐用年数4年)}×(1－観察減価0.4)＝0.07

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
5	150,000	101.34	0.020	304,000

ウ 現価率：

- ・物件5は新築後約46年が経過しており、維持管理の状況も劣るため、中古建物としての経済的残存耐用年数は既に満了している。物理的な損傷が進んでいるほか、意匠・機能面における経済的減価も大きいことから、2%の現価率を査定した。

※ 未登記の附属建物A、Bはいずれも単独利用が困難な小規模な附属屋であり、老朽化も進んでいることからその経済価値は上記に含めて評価した。また、建物の周囲に設置されている差し掛け等の附属工作物の経済価値も同様に上記に含めて評価した。

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	3,206,000	0.50	法定地上権 [物件3]	1,603,000 a
2	5,525,000	0.50	法定地上権 [物件3]	2,763,000 b
4	6,145,000	0.50	法定地上権 [物件5]	3,073,000 c
物件3建物に加算する土地利用権等価格の合計				4,366,000 (a + b)
物件5建物に加算する土地利用権等価格				3,073,000 (c)

イ 土地利用権等割合：物件1及び2の全部に物件3建物の敷地利用権が及び、物件4の全部に物件5建物の敷地利用権が及ぶ。権利の種類と割合については、いずれも法定地上権の成立を認め割合を50%とそれぞれ査定した。

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	3,206,000	－ 1,603,000		0.80	0.60	760,000
2	5,525,000	－ 2,763,000		0.80	0.60	1,320,000
3	1,182,000	＋ 4,366,000	1.0	0.80	0.60	2,660,000
4	6,145,000	－ 3,073,000		0.80	0.60	1,470,000
5	304,000	＋ 3,073,000	1.0	0.80	0.60	1,620,000
一括価格 (合計)						7,830,000

ウ 占有減価修正 特にない(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： 新築後40年以上経過する工場と居宅の建物群からなる複合用途の物件であり需要者が限定されること、物件内に動産類が多く存在しており、搬出・処分が事実上買受人の負担となる可能性等を考慮し、修正率として0.8を採用した。

オ 競売市場修正： 第2「評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性を反映させるため、競売市場修正率として 0.6を乗じた。

※ 後添別紙目録の機械器具類の扱いについて

機械器具①～④は、①③④は製造されてから約36年経過しており、②のフォークリフトはこれよりさらに古い時期に製造されたものと推定される。いずれも使用できるか不明であることに加えて、木工業の地場産業としての斜陽化により中古機械としての需要・市場性が乏しく、稼働資産としての経済価値は認め難い。特に②③については取外し・搬出費用が再販価値を上回り、独立した積極的価値を有しない。現場解体・スクラップ引取りを前提とすれば屑鉄として約100,000円の有価処分が可能と見込まれるが、これは解体撤去を条件とする残材価値であって、金額も僅少かつスクラップ相場の変動に左右される。以上により、本評価においては機械器具類①～④の評価額はいずれも0とした。

第6 参考価格資料

地価調査基準地〈藍住(県)－1〉

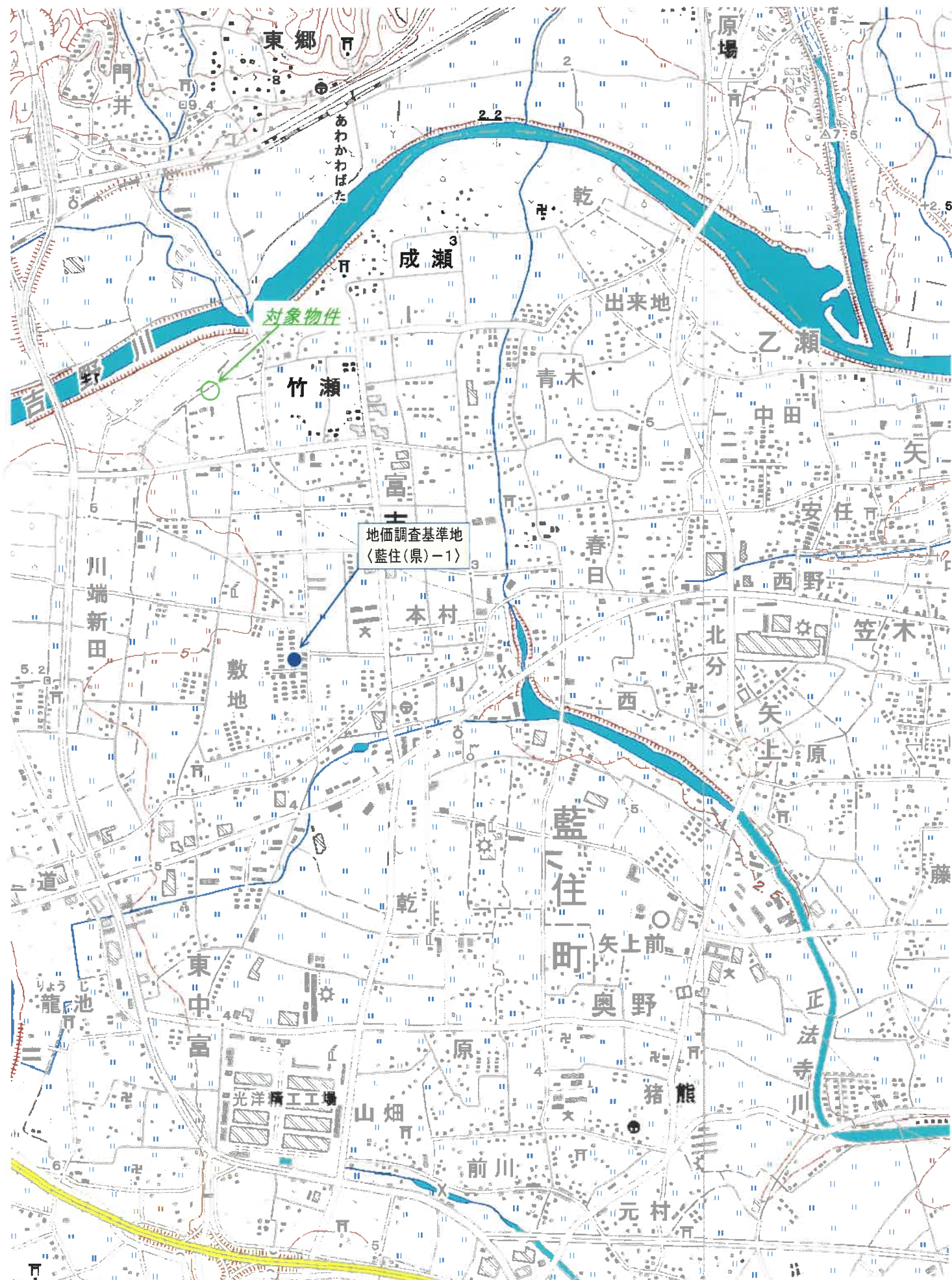
所在・地番	板野郡藍住町東中富字北傍示2番49
公示価格	42,000 円/㎡
地積	195 ㎡
価格時点	令和7年7月1日
位置	JR「勝瑞駅」より道路距離約 4,900mに位置する。
供給処理施設	水道
道路	東6m町道
用途指定等	非線引都市計画区域 用途指定無し 建ぺい率 60%、容積率 200%
周辺の利用状況	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料の表示

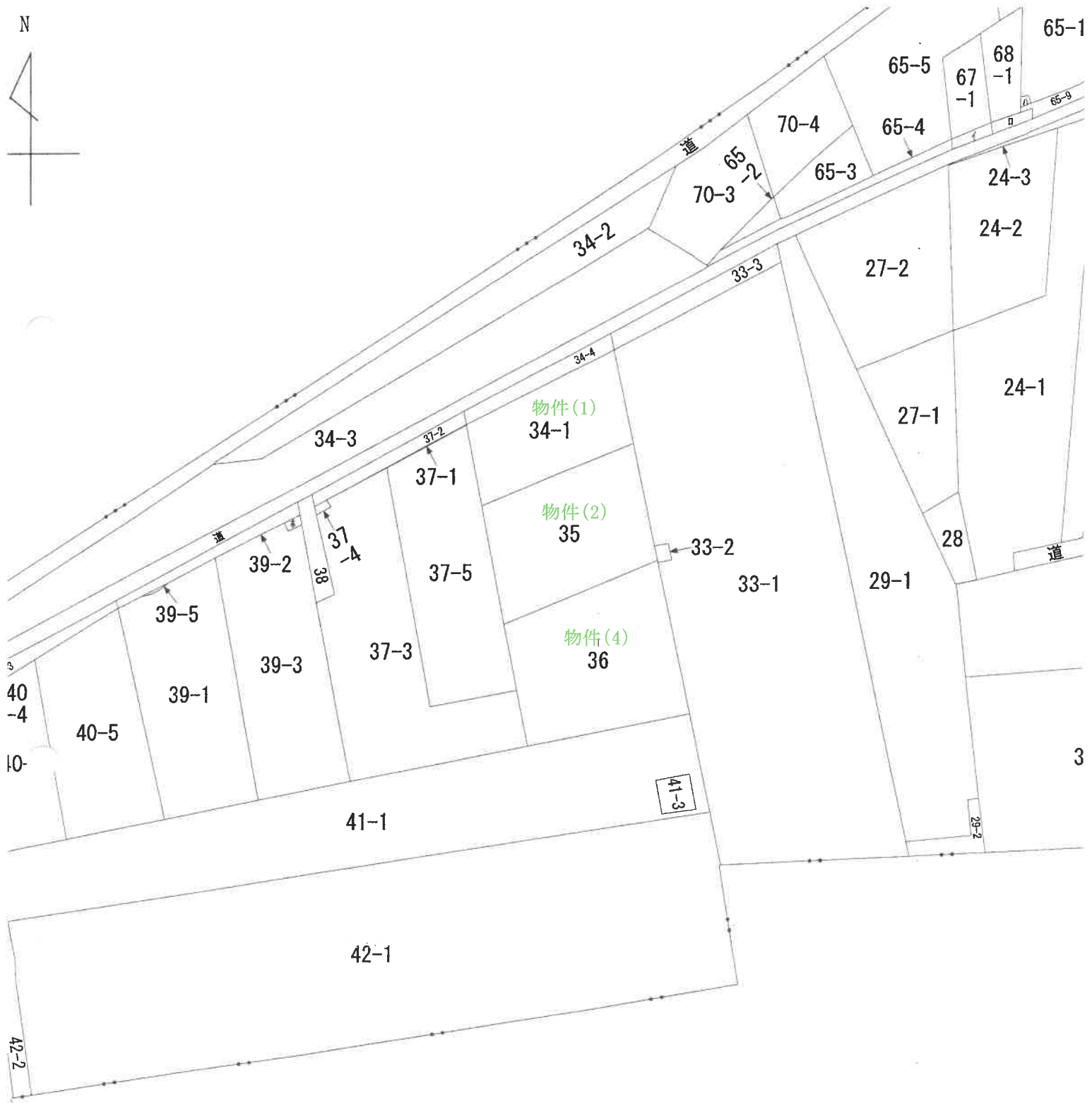
- 1 位置図 (1/10,000)
- 2 土地公図写し
- 3 建物図面・各階平面図写し
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図
- 6 機械器具目録

以 上

位置図



(出所:国土地理院「地形図」)



これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年9月8日 徳島地方法務局

令和7年9月8日

徳島地方法務局

登記官

— 15 —

請求番号：28-1

作製者

人請由

縮尺 $\frac{1}{250}$

[illegible]

A3をA4サイズに縮小(約70%)

物件（１）土地

(残地、求積なし)

新 獲 34 前

34番4, 34-1

地積測量図

下ノ井戸田田舎野板
土地の所在

表 積 求 標 座

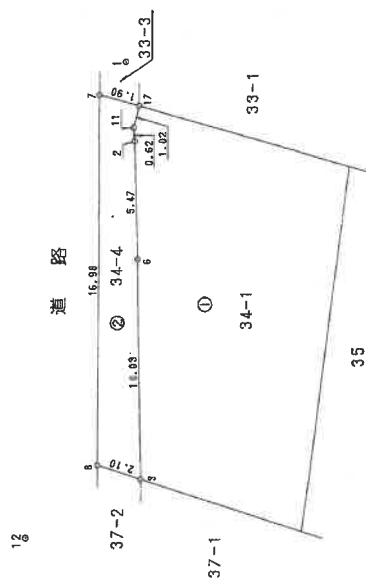
地 點	②	34-4	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_{n-1})Y_n$
7			8.800	22.788	-146.321748
8			0.530	7.948	-82.110788
9			-1.531	8.351	25.178265
6			3.545	17.013	133.773219
2			6.332	21.722	68.272246
11			6.688	22.235	13.763465
17			6.951	23.226	49.053312
				倍 面 積	61.607971
				固 積	30.803985
				地 積	30.80 m ²

殲地番	① 34-1		
公簿		155.00	總計
			30.803985
			殲地
			124.196015
			地・港
			124.19 m ²

境界標：2・3・11・17

倒轉二金屬ノート (矢印先端)

昭和 平成 9年9月12日



引 照 点 表

Point	X座標	Y座標
P 1	8.454	24.568
P 2	1.812	3.368

縮尺

登記年月日：昭和59年8月20日

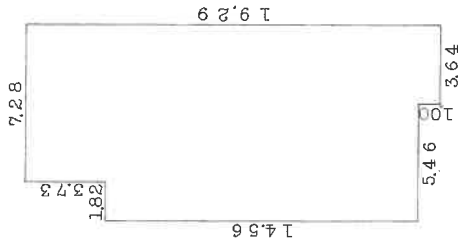
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年9月8日 徳島地方方法務局

登記官

各 階 平 面 図 7005905 建 物 図 面 図 各 階 平 面 図

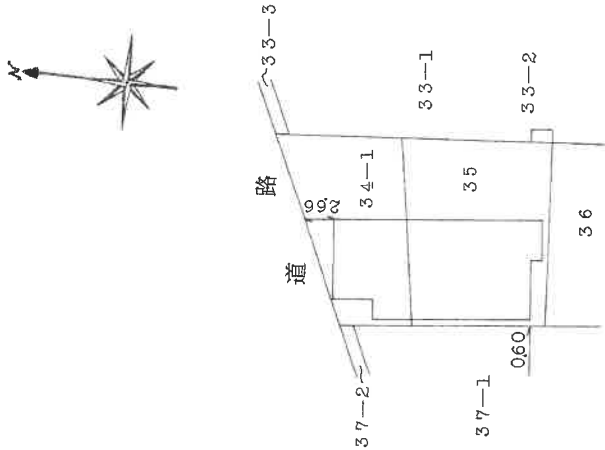
家屋番号 35

建築物の所在 板野郡藍住町富吉字岸ノ下35番地・34番地ノ



求 積

3.73 × 7.28	=	27.1544
14.56 × 9.10	=	132.496
1.00 × 3.64	=	3.64
合 計		163.2904
床 面 積		163.29 m ²



昭和 59 年 8 月 20 日
筆 取

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

徳島県土地家屋調査士会用紙

A3をA4サイズ
に縮小(約70%)

登記年月日：昭和54年7月16日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年9月8日 徳島地方支務局

登記官

請求番号：28-3

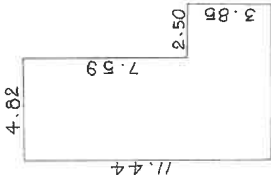
各階平面図

36番

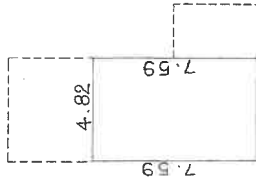
家屋番号

建物の所在 板野郡藍住町富吉字岸ノ下36番地

建物各階平面図

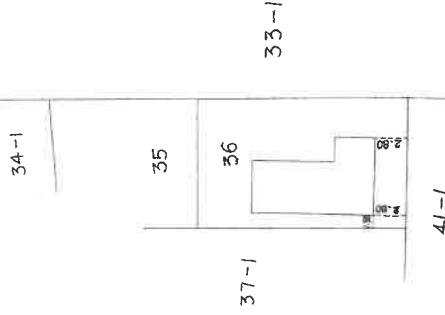


1階



2階

道路



	求積	床面積
1階	11.44 × 4.82	55.1408
	2.50 × 3.85	9.6250
	計	64.7658
2階	7.59 × 4.82	36.5838

昭和54年7月16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館

A3をA4サイズ
に縮小(約70%)

土地建物位置関係図

縮尺 1 : 300

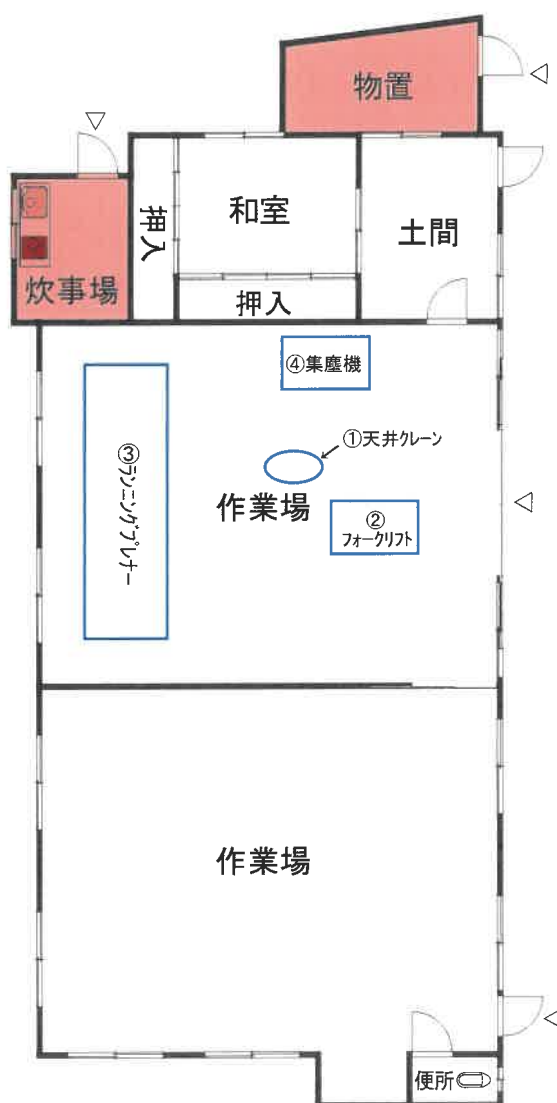


当該図面は土地建物の位置関係等の概略を示した
ものであり、実測図ではありません。



間取図(概略)

物件(3)建物



... 未登記増築部分 約 14.5㎡



間取図(概略)

物件(5)建物



物件（5）未登記附属建物A



物件（5）未登記附属建物B

物件番号3

番号	名称 (数量)	設置時期	備考 (用途等)	評価額 ※1
1	天井クレーン(1)	平成2年頃	レールで横に移動し、電動ジャッキで荷を降ろす。(日立製900kg)	
2	フォークリフト(1)	昭和60年頃	トラックからの荷降ろし。トヨタ製(中古を購入)	
3	K型ランニングプレナー (1) R P - 0 4 型	平成2年9月頃	銘板、銘木を削る。 4000×1300×330 重量3.9 t	
4	集塵機(1)	〃	③のプレナーから排出された木屑の集塵設備	