

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月14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 5月 7日から 令和 8年 5月13日まで	
開札期日	日 時	令和 8年 5月20日 午前10時00分
	場 所	徳島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時	令和 8年 6月10日 午前10時00分
	場 所	徳島地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8年 5月21日から 令和 8年 5月22日まで	
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。	
買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。	
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 4月14日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 徳島県板野郡北島町鯛浜字原 |
| | 地 番 | 86番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 101.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県板野郡北島町鯛浜字原 86番2 |
| | 家屋 番号 | 86番2の2 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 88.87平方メートル |
| | (現況) | |
| | 所 在 | 徳島県板野郡北島町鯛浜字原86番地2、85番地4 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 約20平方メートル
2階 88.87平方メートル |
| 3 | 所 在 | 徳島県板野郡北島町鯛浜字原 |
| | 地 番 | 85番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 169.00平方メートル |
| 4 | 所 在 | 徳島県板野郡北島町鯛浜字原 85番地4 |
| | 家屋 番号 | 85番4 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |

物 件 目 録

構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積	1階 108.67平方メートル
	2階 115.42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 3月 3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、3】

・有限会社江上電機商会在物件番号2、4各建物の敷地利用権が及ぶ範囲で占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。

・その余の範囲につき、本件所有者が占有している。

【物件番号2】

・本件所有者が占有している。

【物件番号4】

・1階部分につき、本件所有者が占有している。

・2階部分につき、Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 徳島県板野郡北島町鯛浜字原
地 番 86番2
地 目 宅地
地 積 101.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 徳島県板野郡北島町鯛浜字原 86番2
家屋 番号 86番2の2
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 88.87平方メートル

(現況)

所 在 徳島県板野郡北島町鯛浜字原86番地2、85番地4
構 造 鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 約20平方メートル
2階 88.87平方メートル

所有者 有限会社江上電機商会

3 所 在 徳島県板野郡北島町鯛浜字原
地 番 85番4
地 目 宅地
地 積 169.00平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

4 所 在 徳島県板野郡北島町鯛浜字原 85番地4

家屋 番号 85番4

種 類 店舗・居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

床 面 積 1階 108.67平方メートル
2階 115.42平方メートル

所有者 有限会社江上電機商会

令和7年（ケ）第34号
令和7年7月16日受理
令和7年8月20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 徳島県板野郡北島町鯛浜字原
地 番 86番2
地 目 宅地
地 積 101.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 徳島県板野郡北島町鯛浜字原 86番2
家屋 番号 86番2の2
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 88.87平方メートル

所有者 有限会社江上電機商会

3 所 在 徳島県板野郡北島町鯛浜字原
地 番 85番4
地 目 宅地
地 積 169.00平方メートル

所有者 A

4 所 在 徳島県板野郡北島町鯛浜字原 85番地4
家屋 番号 85番4
種 類 店舗・居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

物 件 目 録

床 面 積 1階 108.67平方メートル
 2階 115.42平方メートル

所有者 有限会社江上電機商会

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"/> 公衆用道路 <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 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> <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）江上電機商会 その他の者が本件土地を物件2,4建物の敷地利用権の及ぶ範囲で、占有している。 土地所有者が本件土地の上記以外の範囲を所有し、占有している。 <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 <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	所在は「徳島県板野郡北島町鯛浜字原86番地2，85番地4」である。 <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input checked="" type="checkbox"/> 構造：鉄骨造スレート葺2階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 概則20㎡ 2階 88.87㎡ 延 概則108.87㎡
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者（有限会社江上電機商会） <input type="checkbox"/> その他の者 建物所有者が本件建物を倉庫のまま動産類を残置した状態で占有している。 <input 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 <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 <input type="checkbox"/> ある
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

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		
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地	<input type="checkbox"/> 公衆用道路 <input type="checkbox"/>
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり	<input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	<input type="checkbox"/> その他の者
下記以外の建物（目的外建物）	<input type="checkbox"/> ない <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4	
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 <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） <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	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者（有限会社江上電機商会） <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 A その他の者が本件建物の2階部分を空家のまま動産類を残置した状態で占有している。 建物所有者が本件建物の1階部分を空店舗のまま動産類を残置した状態で占有している。 <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 <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 <input type="checkbox"/> ある	
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"/> 一部 (物件2, 4建物の敷地利用権の及ぶ範囲)
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 有限会社江上電機商会 <input type="checkbox"/>
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 雑種地
■関係人 (■Aの陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 () の要旨	
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11月21日 (亡B相続開始日)
最初の契約等	契約日 令和 年 月 日
	期間 令和 年 月 日 から 令和 年 月 日まで <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
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 令和 年 月 日 から 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者A <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	
敷金・保証金	
特約等	
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

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件4関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 一部 (物件4建物2階部分)
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/>
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 雑種地
■関係人 (■Aの陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 () の要旨	
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11月21日 (亡B相続開始日)
最初の契約等	契約日 令和 年 月 日
	期間 令和 年 月 日 から 令和 年 月 日まで <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
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 令和 年 月 日 から 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 (有) 江上電機商会 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者A <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	
敷金・保証金	
特約等	
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 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (物件1, 3所有者)	<p>1 私は、物件1, 3土地の所有者で、物件2, 4建物の所有者である有限会社江上電機商会の代表者だった者です。 本件物件4建物1階の店舗は、亡父Bの代からの「有限会社江上電機商会」で、電気製品の販売や修理をしていました。 同店舗を昨年末で閉めてから現在まで、物件2倉庫, 物件4居宅・店舗は全て空家です。 現在まで第三者に貸したりしていません。 建物と敷地の所有者が異なりますが、有限会社江上電機商会から敷地利用料はもらっていません。 全ての建物内にリース物件はありません。 私は相続を放棄していません。</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。 物件1土地の範囲につき、電柱は含まれません。 物件1, 3土地上の電柱について、電柱使用料は一切もらっていません。</p> <p>3 物件4建物2階の居宅については、30年前にリフォームしたきり、していません。</p> <p>4 建物内で喫煙はありません。</p> <p>5 建物内にペットはいません。</p> <p>6 物件2建物外壁の看板について、有限会社江上電機商会は、株式会社関西広告社と契約し、50,000円/年を頂いております。</p>
C (弁護士)	<p>1 私は「有限会社江上電機商会」の破産管財人です。 当職は、物件2, 4建物を破産財団から放棄する予定です。</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

その他の事項

【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、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3～5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、法第14条1項の地図が備え付けられている。

【都市計画区別】

北島町役場によると、物件1, 3土地は市街化区域とのことである。

【接道】

西側は幅員約12.5m舗装県道（徳島鳴門線）で建築基準法第42条第1項第1号道路に該当し、概ね等高に接面する。

東側は幅員約3.5m舗装町道（1013号線）で建築基準法第42条第2項道路に該当し、最大約0.7m高く接面する。

【上水道・下水道】

同町役場によると、物件1, 3土地につき上水道はあるが、下水道はなしとのことである。

【その他】

【物件1, 3土地について】

物件1と3土地の境界は現況では不明瞭である。

物件1, 3土地の範囲は法14条地図のとおりで確認したが、関係人の陳述によれば、北端部の電柱敷地部分は物件に含まれない、とのことである。

したがって、将来的に国土調査等が実施された場合には当該範囲や面積が異なってくる可能性がある旨留意されたい。

【物件2, 4建物について】

物件2建物は登記記録上、昭和51年8月18日新築であり、物件4建物は登記記録上、昭和46年7月5日新築である。

物件2建物は法14条地図に建物配置を当てはめると、物件1, 3土地に跨って建設されている。

物件4建物1階は、有限会社江上電機商会の店舗として、物件2建物は同法人の倉庫として利用されていたようである。なお、現在は店舗としての営業はない。

物件4建物2階は経年相応の劣化が認められるとともに、室内天井で雨漏り跡等の不具合箇所が見られた。

【物件2建物壁面の看板掲載料等について】

物件2建物壁面には下記看板が存在する。

所有者；株式会社関西広告社、契約日；平成28年2月27日、契約期間；設置日から1年（自動更新）
設置料；50,000/年

上記看板は建物の外壁の壁面に設置されたものであり、建物の内部空間を占有するものではない。

契約当事者間では書面を作成した上、屋外広告物設置契約書を締結している。

契約書によると、第5条に「設置済みの広告については、本契約が終了した場合、株式会社関西広告社の負担で撤去する」とある。

その他の物件の概況、利用状況等については、評価人作成評価書の特記事項等を併せて参照されたい。

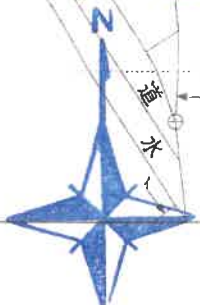
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年7月16日 (水) 17:42 - 17:46	当庁	法務局に対する公簿公図等交付請求書等作成準備
令和7年7月16日 (水) 17:46 - 17:48	当庁 (郵送)	家屋平面図、間取り図等交付申請書準備
令和7年7月22日 (火) 11:53 - 12:00	法務局	公図公簿などの閲覧調査
令和7年7月23日 (水) 12:30 - 13:05	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和7年8月4日 (月) 9:20 - 9:30	当庁 (郵送)	四国電力送配電へ電柱使用料について照会書発送
令和7年8月5日 (火) 10:15 - 11:16	物件所在地	立入調査、評価人帯同
令和7年8月5日 (火) 11:35 - 11:45	北島町役場	公法上の規制等調査
令和7年8月6日 (水) 8:30 - 8:33	当庁 (郵送)	破産管財人へ鍵を返却 (レターパック)
(特記事項)		
<p>■ 令和7年8月5日</p> <p>目的物件は不在が予想されていたので、立会人を立ち合わせて臨場した。</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



(座標値種別：図上測定)

法14条地図写



S=1:500

舗床が異なり、電柱敷地・ごみ置き場として利用されており
立会人陳述から物件に含まれるか疑義がある部分

側溝(暗渠あり・町道区域に含まれる)

面地内段差(東側道路面と等高)

56番外
(低層アパート・駐車場)

土地建物位置関係図



幅員約12.5m舗装市道

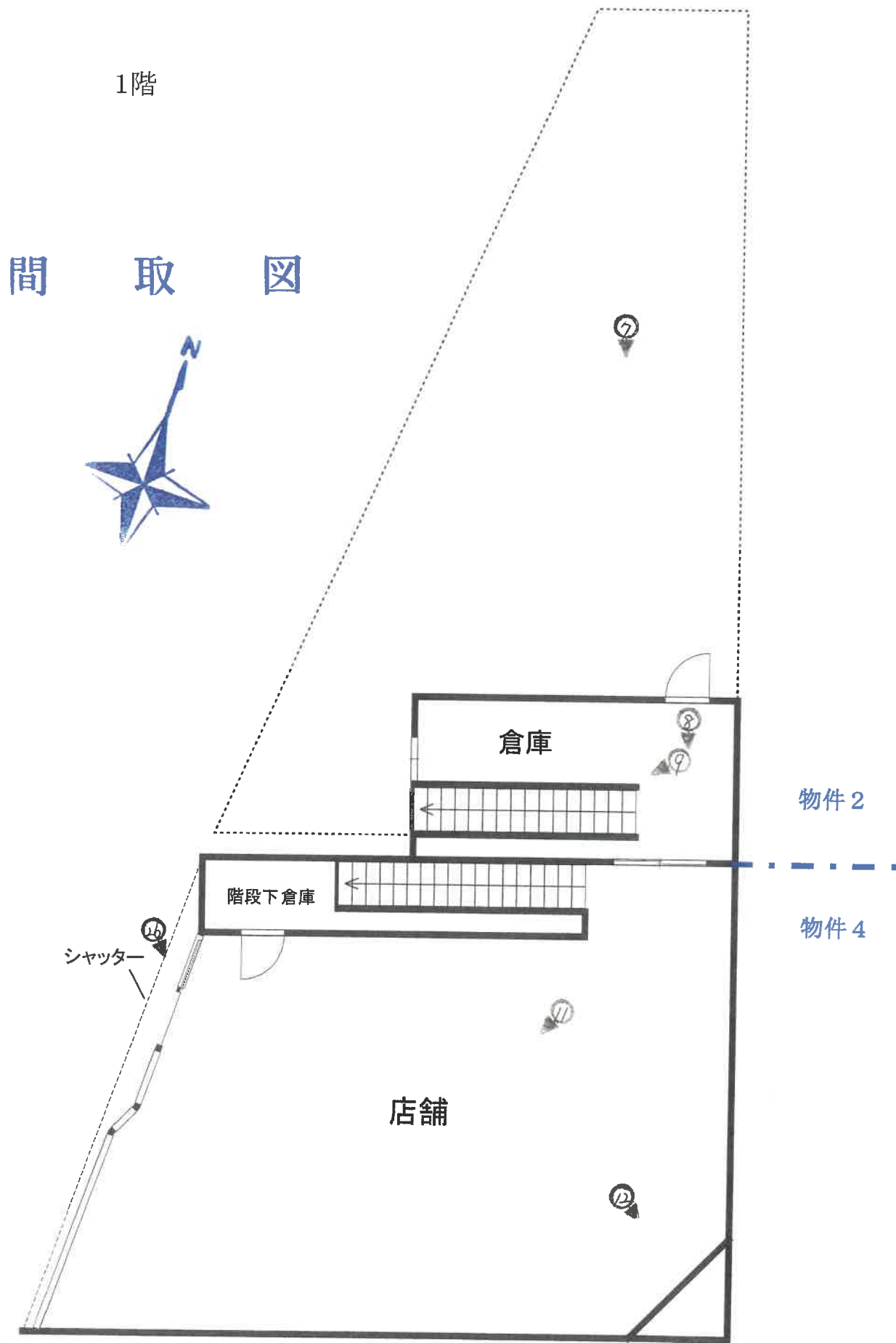
幅員約
12.5m舗装
県道(両側歩道付)

赤枠は法14条地図を
現況に当てはめたもの

法14条地図による境界
(現況は不明瞭)

看板(自用部分・県道上空に突き出ている可能性あり)

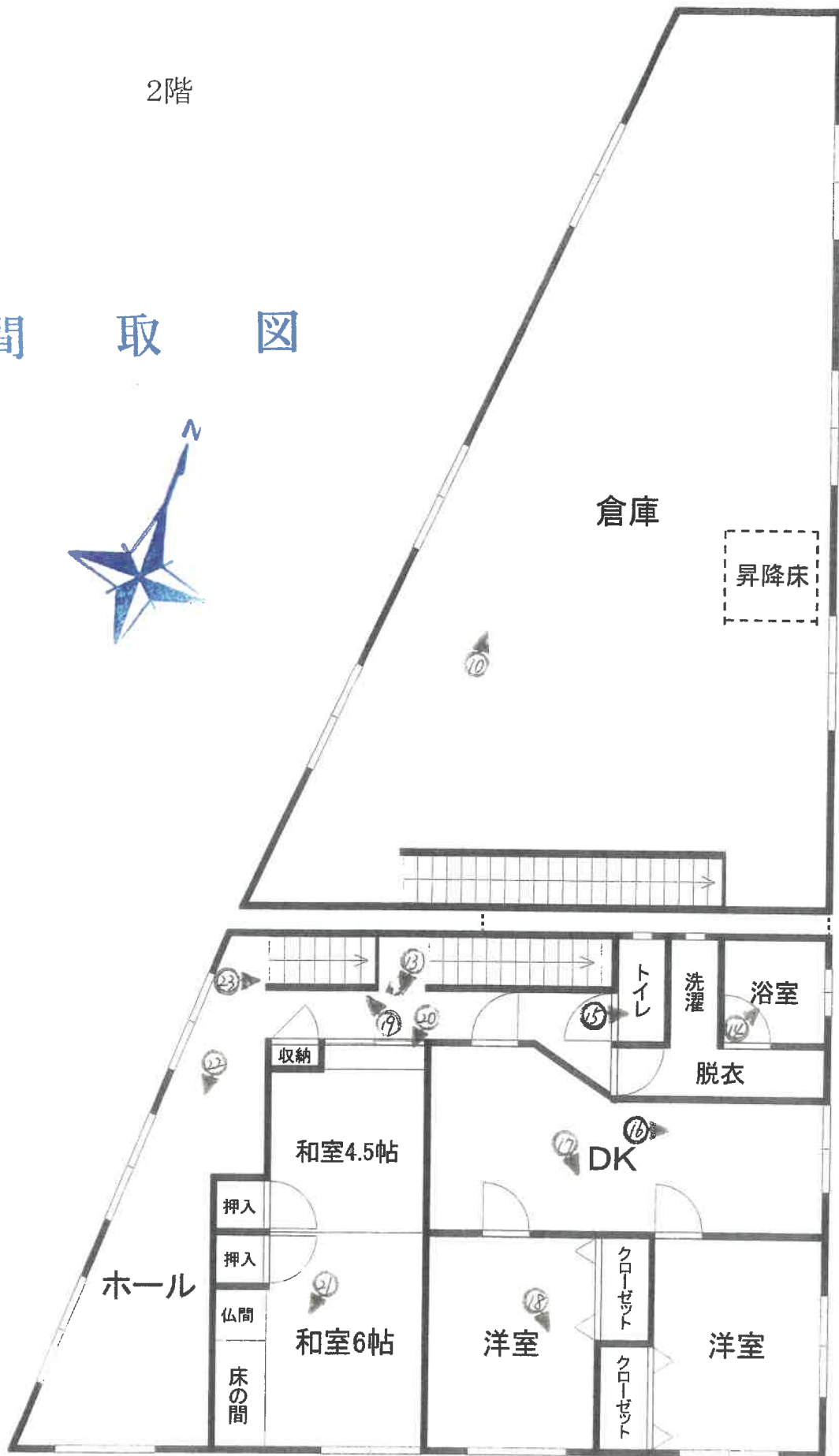
(注) 概略図であり、現況を正確に測量したものではありません。



(注) 概略図であり、現況を正確に測量したものではありません。

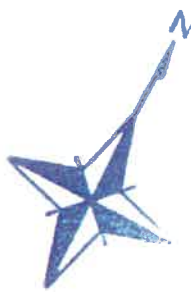
間取図

2階

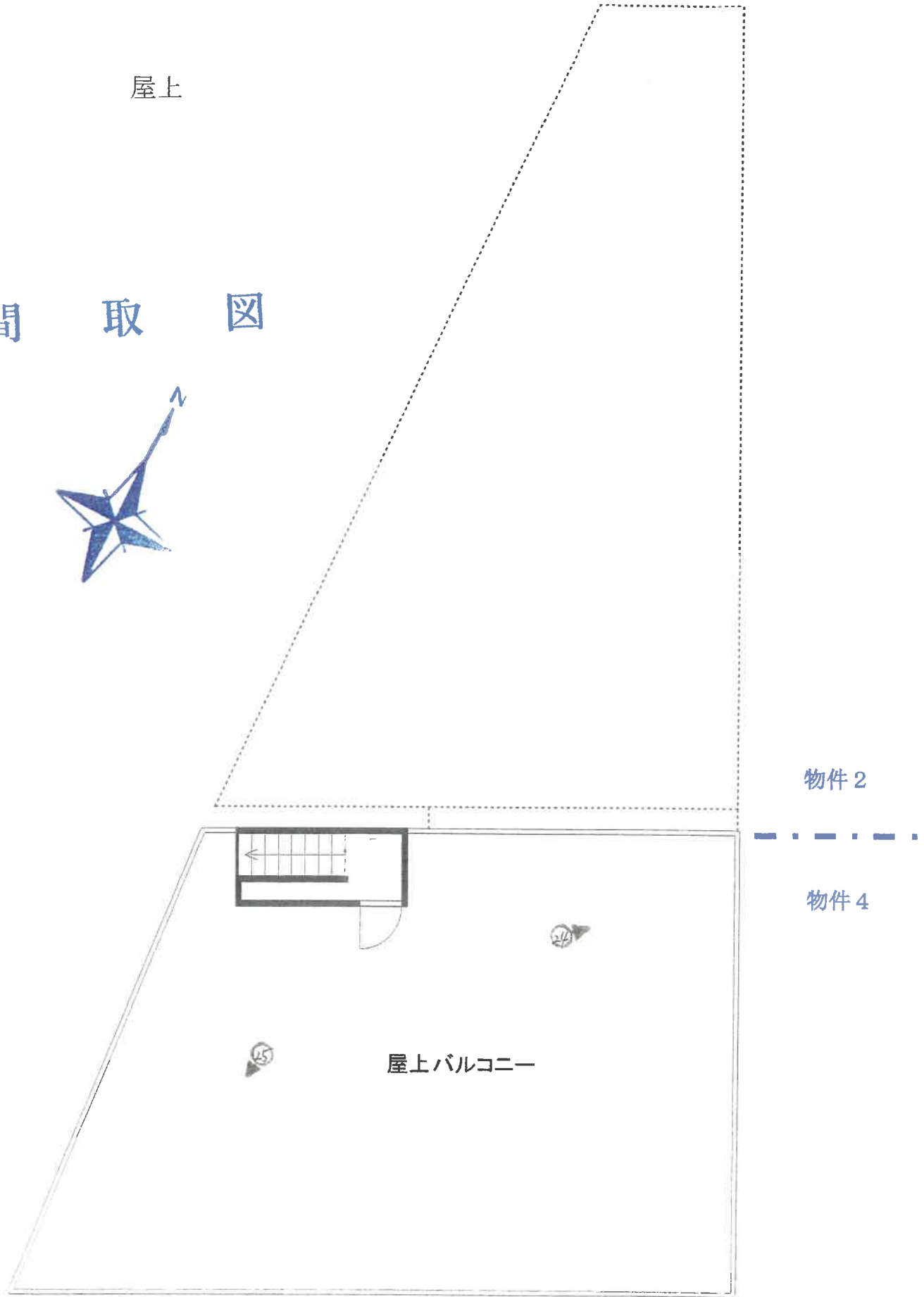


(注) 概略図であり、現況を正確に測量したものではありません。

間取図



屋上



(注) 概略図であり、現況を正確に測量したものではありません。

600894

建築物階平面図

家屋番号

86番2-Z

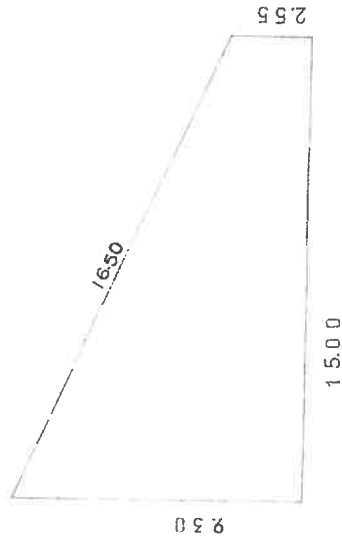
建物の所在

板野郡北島町瀬原86番地2

昭和51年8月23日

製作年月日

製作者



$$(9.30 + 2.55) \times 15.00 \times 0.5 = 888.75 \text{ m}^2$$

昭和51年8月30日

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200 | 1/500

(日調連15)

B4判を縮小

600894C

建各階平面図

85-4

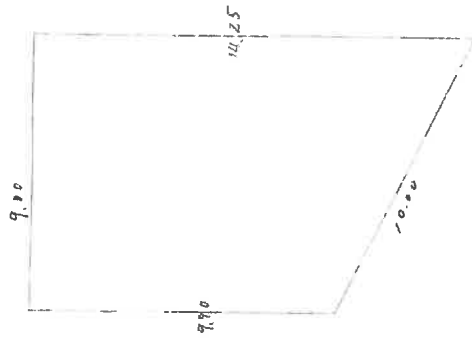
家屋番号

建物の所在 板野郡北島町鯛浜字原85-4

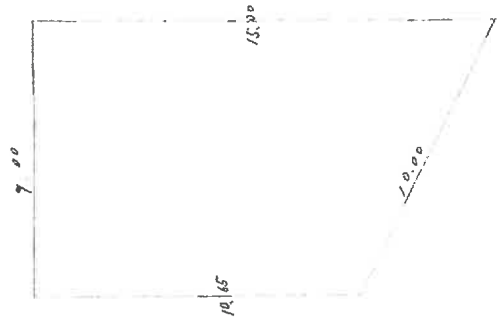
昭和46年8月6日

製作年月日

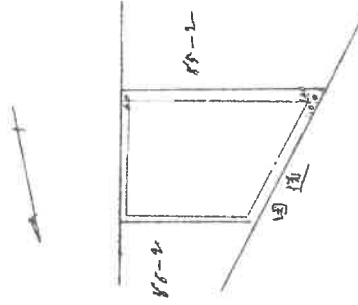
製作者



$(9.90 + 14.25 \div 2) \times 9.00 = 108.675$
 床面積 108.67



$(7.00 + 10.65 \div 2) \times 9.00 = 115.625$
 床面積 115.62



昭和46年8月6日

縮尺 1/200 1/500

B4判を縮小

1

受命物件の状況



2

受命物件の状況



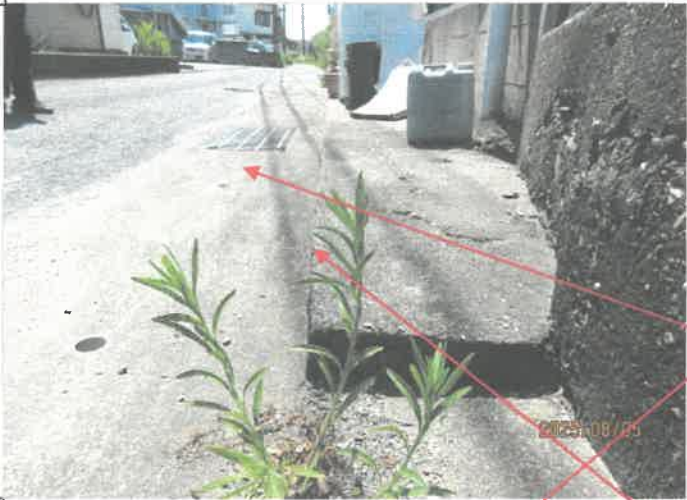
看板

3



洗濯機,
植木鉢等の動産

4



側溝

5



債務者兼所有者が
境界として示した部分

6



7



物件1

8



9



10



物件2
2階 倉庫

11



物件4
1階 店舗

12



13



物件4
2階 居宅

14



15



16



物件4
2階 居宅

17



18



19



物件4
2階 居宅 天井

20



21



22



物件4
2階 居宅

23



24



物件4
屋上
太陽熱温水器等の動産

25



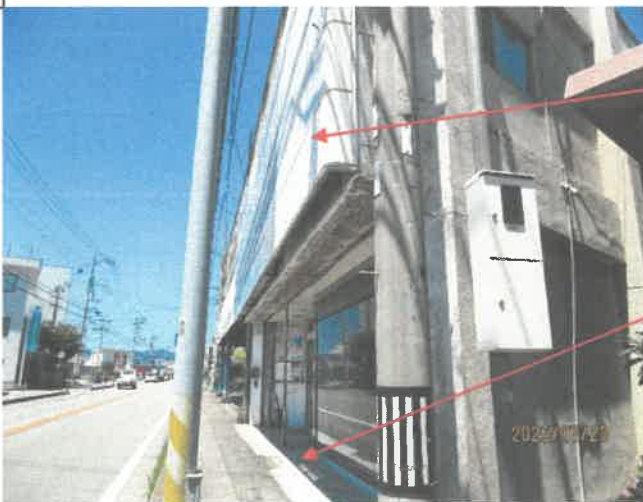
物件4
屋上

26



物件4
1階 店舗 屋根部分

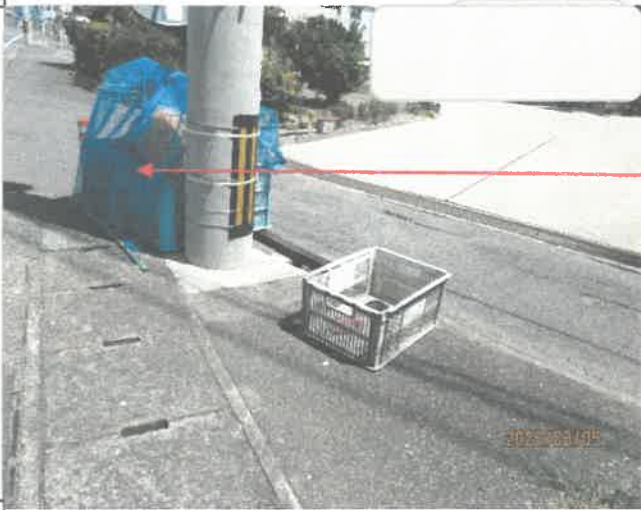
27



物件4

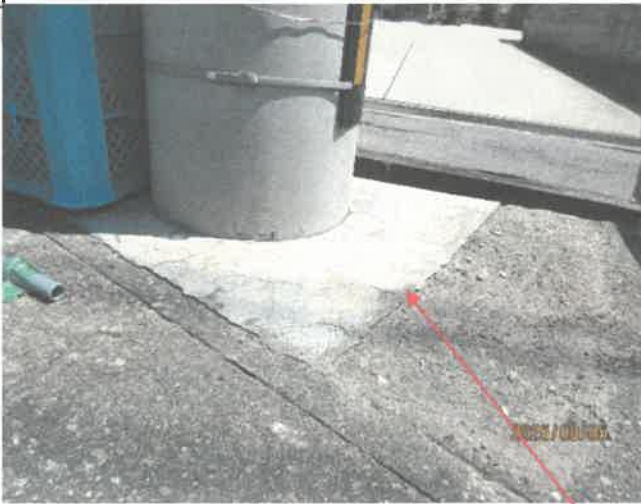
物件3

28

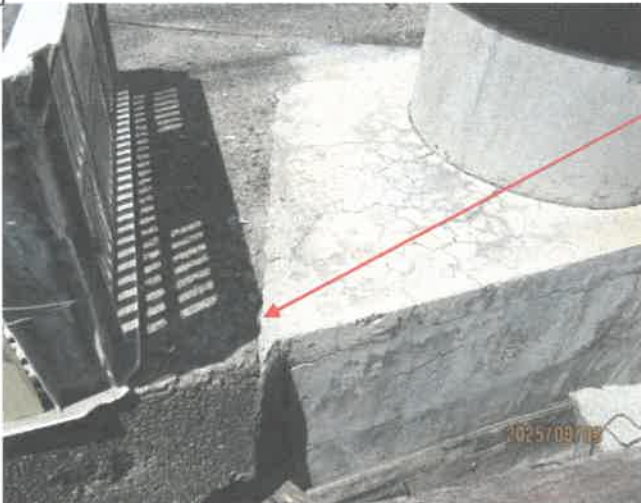


ゴミ置き場として
利用されている。

29



30



債務者兼所有者が
境界として示した部分

令和7年(ケ)第34号
令和7年8月5日 現地調査
令和7年8月15日 評価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士
小河 伸 洋

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6, 1 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 9 1 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 3 3 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 3, 2 0 0, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 7 1 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及び3の内訳価格は、物件2及び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2及び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	徳島県板野郡北島町鯛浜字原 86番2 宅地 101.00㎡	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	徳島県板野郡北島町鯛浜字原86番2 86番2の2 倉庫 鉄骨造スレート葺平家建 88.87㎡	徳島県板野郡北島町鯛浜字原86番地2、85番地4 鉄骨造スレート葺2階建 1階 概測20㎡ 2階 88.87㎡ 延 概測108.87㎡
3	所在地 地目 地積	徳島県板野郡北島町鯛浜字原 85番4 宅地 169.00㎡	
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	徳島県板野郡北島町鯛浜字原85番地4 85番4 店舗・居宅 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 1階108.67㎡ 2階115.42㎡ 延224.09㎡	
番号	特記事項		
1、3	<p>・物件土地周辺においては管轄法務局において法14条地図が備付されており、当該地図を基に現地確認を行った。物件一体地と周囲の道路・隣接地とは、現況でも概ね明瞭に区分けされ、規模・形状等が法14条地図と概ね一致したことから、ほぼ登記記載と同じと確認した。但し、立会者によれば北端部の電柱敷地部分（添付「土地建物位置関係図」参照）は物件に含まれないとの陳述があり、詳細は不明であるが、現況の利用状態からも当該部分が物件1に含まれるかどうか疑義があることをご留意いただきたい。なお、物件1と物件3の境界も現況では不明瞭である。</p>		
2	<p>・登記記載は上記のとおりであるが、現況は高床式倉庫の下層部分に倉庫を増築（未登記）しており、現況の構造・床面積を上記のとおり確認した（1階床面積は巻尺計測による概測である）。また、法務局備付の建物図面では物件2は物件1に、物件4は物件3にそれぞれ単独で建築されている表示であるが、法14条地図に現況の建物配置を当てはめると物件2は物件1と物件3に跨がって建築されている（添付「土地建物位置関係図」参照）。</p> <p>・上記及びその他についての詳細は「現況調査報告書」も参照のこと。</p>		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1、3一体地）

位置・交通	J R 高徳線「吉成」駅東方約2.8km（道路距離） 「日清紡前」バス停北方約180m（道路距離） （バス停は添付位置図参照）	
付近の状況	物件の所在する地域は県道徳島鳴門線沿いに位置し、店舗、営・事業所を中心に住宅も混在する地域を形成している。古くからの幹線道路沿いのため画地の配置がやや雑然としているが、交通量・利便性は良好であり、今後も現況と同様なあり方で推移するものと思われる。当該地域における標準的な画地として、間口15m、奥行20m、規模約300㎡の長方形中間画地、併用住宅としての利用を想定した。	
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 建築蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 準工業地域 60% 200% 指定なし 特になし
画地条件（規模、形状等）	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	登記記載（計270.00㎡）とほぼ同じ。 間口約38m、奥行約14m（最大） 不整形（三角形地） 概ね平坦（一部段差あり） 角地 西側県道とは等高、東側町道とは段差を除き約0.7m高い。 特になし
接面道路の状況	西側で幅員約12.5m舗装県道（徳島鳴門線・両側歩道付・建築基準法第42条第1項第1号適用道路）に概ね等高に接面、東側で幅員約3.5m舗装町道（1013号線・同法第42条第2項適用道路）に最大約0.7m高く接面する。	
土地の利用状況	物件2及び4建物の敷地として利用されており、周囲は県道沿いは店舗、営・事業所等が建ち並んでおり、東側道路沿いは低層アパート、住宅が存する。その東側は大工場である。 目的外建物：なし	
供給処理施設	上水道 あり（東側前面道路内本管50mmから引込済み） ガス配管 なし 下水道 なし	
周知の埋蔵文化財包蔵地の指定	該当しない	
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は不明であり、具体的には専門業者による調査が必要である。	

（次頁に続く）

<p>土壌汚染の有無</p>	<p>過去の地歴調査及び現況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。</p>
<p>ハザードマップ</p>	<p>北島町ハザードマップによると、吉野川及び旧吉野川・今切川の浸水想定区域、高潮浸水想定区域に含まれている。</p>
<p>特 記 事 項</p>	<p>・ 物件地上に電柱が2基設置されている（関係人の陳述の詳細は「現況調査報告書」参照）。</p>

2 建物の概況及び利用状況 (物件2)

区 分	主である建物 (家屋番号86番2の2)
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 : 昭和51年8月18日新築 (登記記載) 経過年数 : 約49年 経済的残存耐用年数 : 満了
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : 波型スレート 外 壁 : 亜鉛メッキ鋼板等 内 壁 : 波型スレート等 天 井 : 石膏ボード等 床 : モルタル等 設 備 : 電気、昇降床等
床面積(現況)	1階概測約20㎡、2階88.87㎡、延概測108.87㎡
現況用途等	階層 2階建 現況用途 倉庫 間取り (添付間取図を参照)
品 等	下位
保守管理の状態	劣る
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"> ・建物の状態確認は目視可能な範囲のものであり、設備については、競売手続において建物に付随する各種付帯設備の動作確認ができないので、正常に作動するか否かは不明である。 ・北側外壁に看板 (賃貸) を設置している。 ・新築後約49年経過しており、残置物も放置されている状態で保守管理の状態は劣ると判断した。 ・現況の物件2と物件4の建築面積の合計 (計約209㎡) は物件1と物件3合計面積 (270㎡) に対する基準建蔽率 (60%、162㎡) を上回っており、現行の建築基準を満たしていない可能性がある。なお、物件2は建築確認を受けており (昭和51年5月22日604号)、物件4は建築確認がない都市計画線引前の建築物で、物件2の建築確認において敷地上の既存建物として確認されている。 ・上記についての詳細、関係人の陳述は現況調査報告書も参照のこと。

3 建物の概況及び利用状況 (物件4)

区分	主である建物 (家屋番号85番4)
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 : 昭和46年7月5日新築 (登記記載) 経過年数 : 約54年 経済的残存耐用年数 : 満了
仕様	構造 : 鉄筋コンクリート造 屋根 : アスファルト防水 外壁 : 吹付等 内壁 : ビニルクロス等 天井 : ボード等 床 : ビニルシート、タタミ等 設備 : 電気、給排水等
床面積 (現況)	1階108.67㎡、2階115.42㎡、延224.09㎡
現況用途等	階層 2階建 現況用途 1階店舗、2階居宅 間取り (添付間取図を参照)
品等	中位
保守管理の状態	劣る
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"> ・建物の状態確認は目視可能な範囲のものであり、設備については、競売手続において建物に付随する各種付帯設備の動作確認ができないので、正常に作動するか否かは不明である。 ・新築後約54年経過しており、残置物も放置されている状態で保守管理の状態は劣ると判断した。室内の各所に雨漏り等によるシミ、内装の損傷が認められた。 ・屋上に塔屋 (階段室) が存する。 ・法務局備付の建物図面及び各階平面図と照合のうえ、現況床面積は概ね登記のとおりと確認したが、1階店舗入り口部分のシャッターとの間に風除スペースがあるほか、内部の間仕切により店舗室内の有効部分面積は登記床面積より少ない。 ・店舗入り口上部に看板 (自店舗用) を設置しており、県道 (歩道) 上空にはみ出している可能性がある (立会者によれば、占用許可等の取得はしていないとのこと)。 ・上記についての詳細、関係人の陳述は現況調査報告書も参照のこと。

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 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	58,200	0.79	101.00	0.90	4,179,000
3	58,200	0.79	169.00	0.90	6,993,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 北島（県）5-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$74,800\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/128.5 = 58,200\text{円}/\text{㎡}$

◇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：必要なし

◇地域格差：街路条件+2%、接近条件+5%、環境条件+20%（相乗値）

イ 個別格差：（物件1及び3を一体地として査定）

角地+2%、形状▲20%、セットバック▲3%（相乗積）

ウ 地 積：登記数量

エ 建付減価：地上建物の状況、配置等を勘案して、建付減価を査定した。

② 物件2及び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うえ、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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	120,000	108.87	0.01	131,000
4	180,000	224.09	0.02	807,000

ウ 現価率

物件建物は何れも経済的耐用年数を満了しており、経過年数・維持管理の状態の程度を考慮のうえ、減価率（残価率）を上記のとおり査定した。

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、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	割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ=エ
1	4,179,000	1.00	0.10	使用借権	(物件2) 418,000
3	6,993,000	0.15	0.10	使用借権	(物件2) 105,000
		0.85	0.10	使用借権	(物件4) 594,000

イ. 物件3に対する物件2及び物件4の土地利用権の割合は建築面積比により、以下のとおり求めた。但し、物件2の物件3上における建築面積は添付「土地建物位置関係図」により査定を行った図上概測面積である。

物件2と物件4の建築面積比＝概測20㎡：115.42㎡＝0.15：0.85

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	土地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2①エ) 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	4,179,000	-418,000		0.85	0.60	1,910,000
2	131,000	+523,000	1.00	0.85	0.60	330,000
3	6,993,000	-699,000		0.85	0.60	3,200,000
4	807,000	+594,000	1.00	0.85	0.60	710,000
一括価格 (合計)						6,150,000

ウ占有減価修正：必要なし。

エ市場性修正：この種不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の各土地建物について個別的要因等を十分考慮したが、物件は建物が自用の店舗兼居宅及び倉庫で汎用性が乏しく、未登記増築があり経済的耐用年数も満了していること、土地の境界に不明瞭な箇所が存すること等の市場性減退事由が認められることから、当該要因を考慮して所要の補正を行った。

オ競売市場修正：前記「第2 評価の条件」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

1 地価調査価格（北島（県）5-1）

所 在：板野郡北島町鯛浜字川久保179番7
価 格：74,800円／m²
位 置：J R 高徳線「吉成」駅の南東方道路距離約2.4 k m
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：502m²
供給処理施設：水道、ガス
接 面 街 路：南側15m県道
用途指定等：市街化区域・準住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：店舗、事業所等が建ち並ぶ路線商業地域

第7 附属資料

- 1 位置図（出典：北島町役場発行「北島町全図」縮尺1万分の1 平成27年3月修正分）
- 2 法14条地図写
- 3 建物図面写及び各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以 上

位置図



S=1:10000

基準地 北島 (県) 5-1



物件

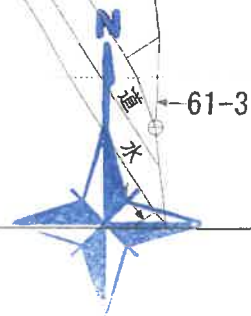


最寄りバス停





法14条地図写



6008942

建 物 階 平 面 図

家屋番号

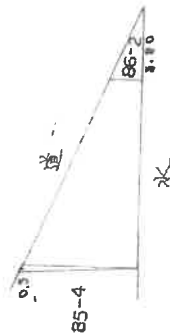
86番2-乙

建物の所在

板野郡北畷町瀬浜字原86番地2

作 製 年 月 日
 昭 和 51 年 8 月 23 日

作 製 者



$$(9.30 + 2.55) \times 15.00 \times 0.5 = 88.875 \text{ m}^2$$

昭和51年8月30日

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮 尺 1/200 1/500

(日調連15)

B4判を縮小

6008940

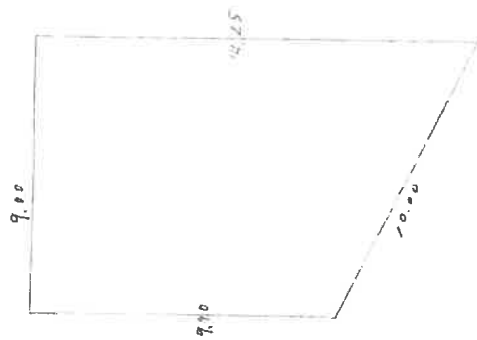
建各階平面図

85-4

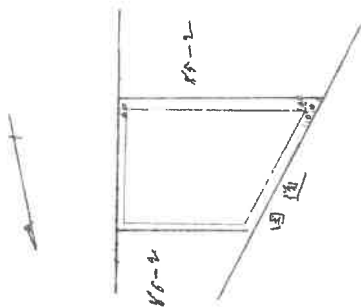
板野郡北島町鱒浜字原 85-4

製作年月日
昭和46年7月30日

製作者



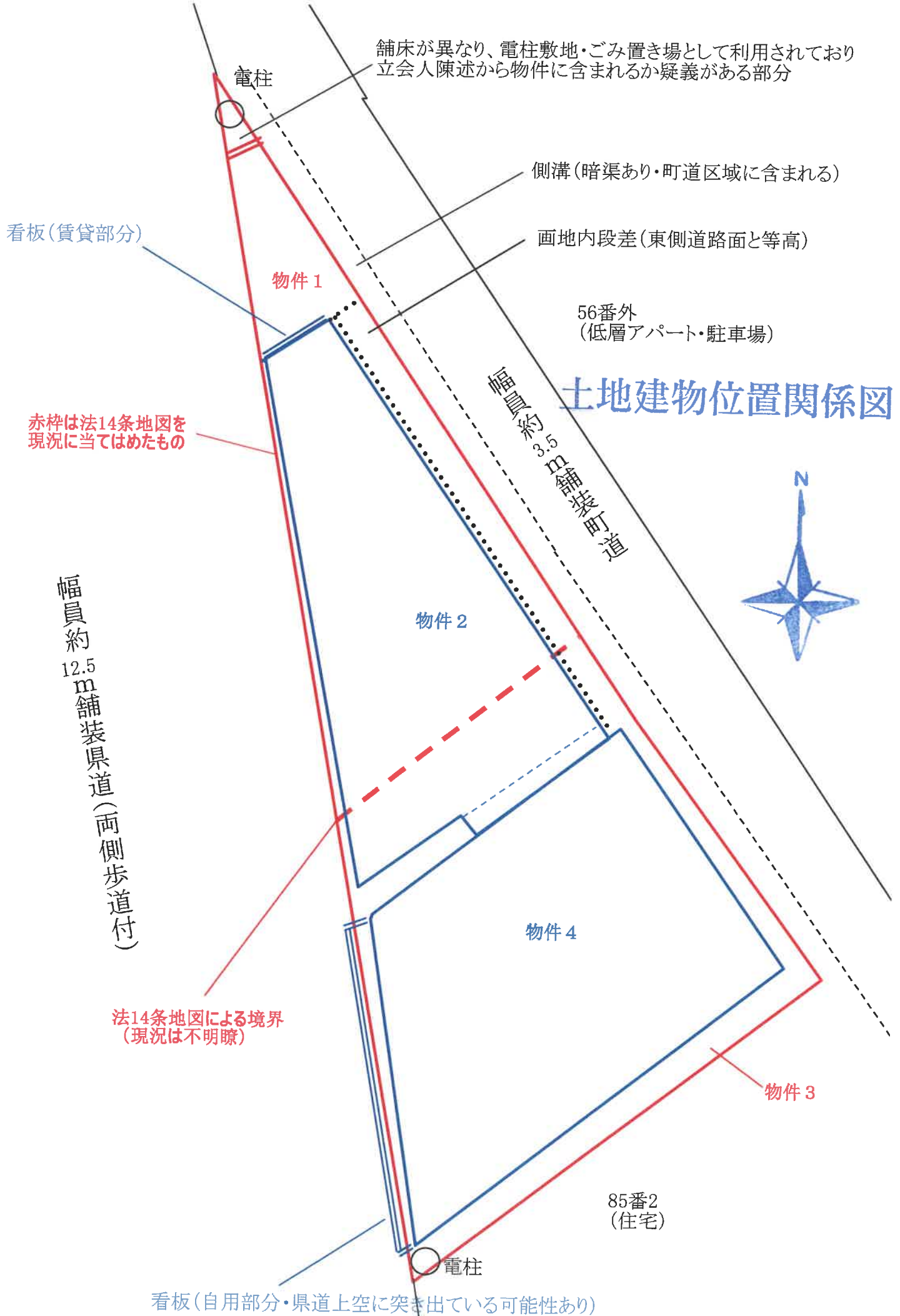
$(9.90 + 14.25 \div 2) \times 9.00 = 108.675$
床面積 108.67



$(9.90 + 15.00 \div 2) \times 9.00 = 115.425$
床面積 115.42

昭和46年8月6日

縮尺 1/200 1/500



土地建物位置関係図

舗床が異なり、電柱敷地・ごみ置き場として利用されており立会人陳述から物件に含まれるか疑義がある部分

側溝(暗渠あり・町道区域に含まれる)

画地内段差(東側道路面と等高)

56番外
(低層アパート・駐車場)

幅員約12.5m舗装県道



赤枠は法14条地区を
現況に当てはめたもの

幅員約
12.5m舗装県道(両側歩道付)

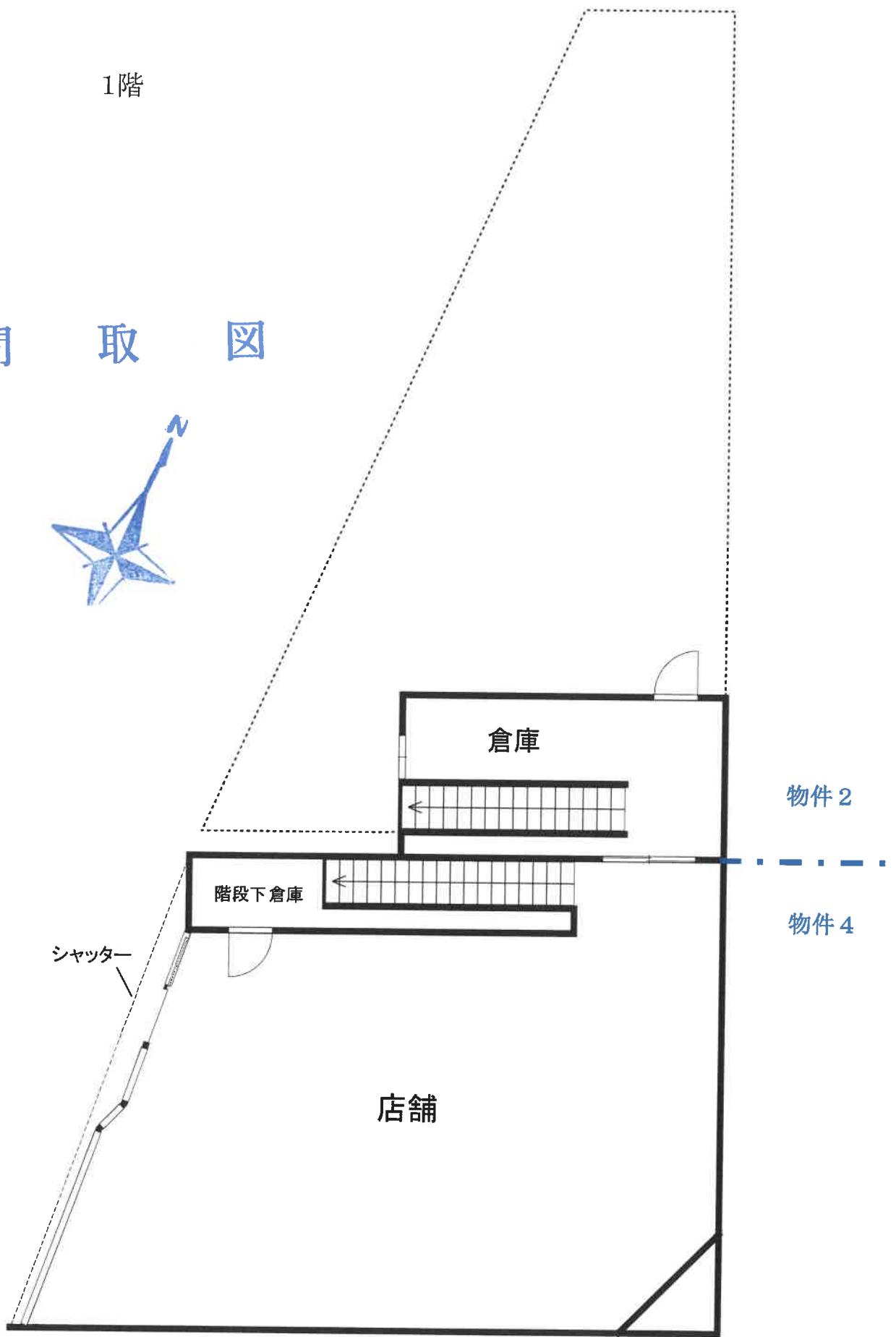
法14条地区による境界
(現況は不明瞭)

看板(自用部分・県道上空に突き出ている可能性あり)

(注) 概略図であり、現況を正確に測量したものではありません。

間取図

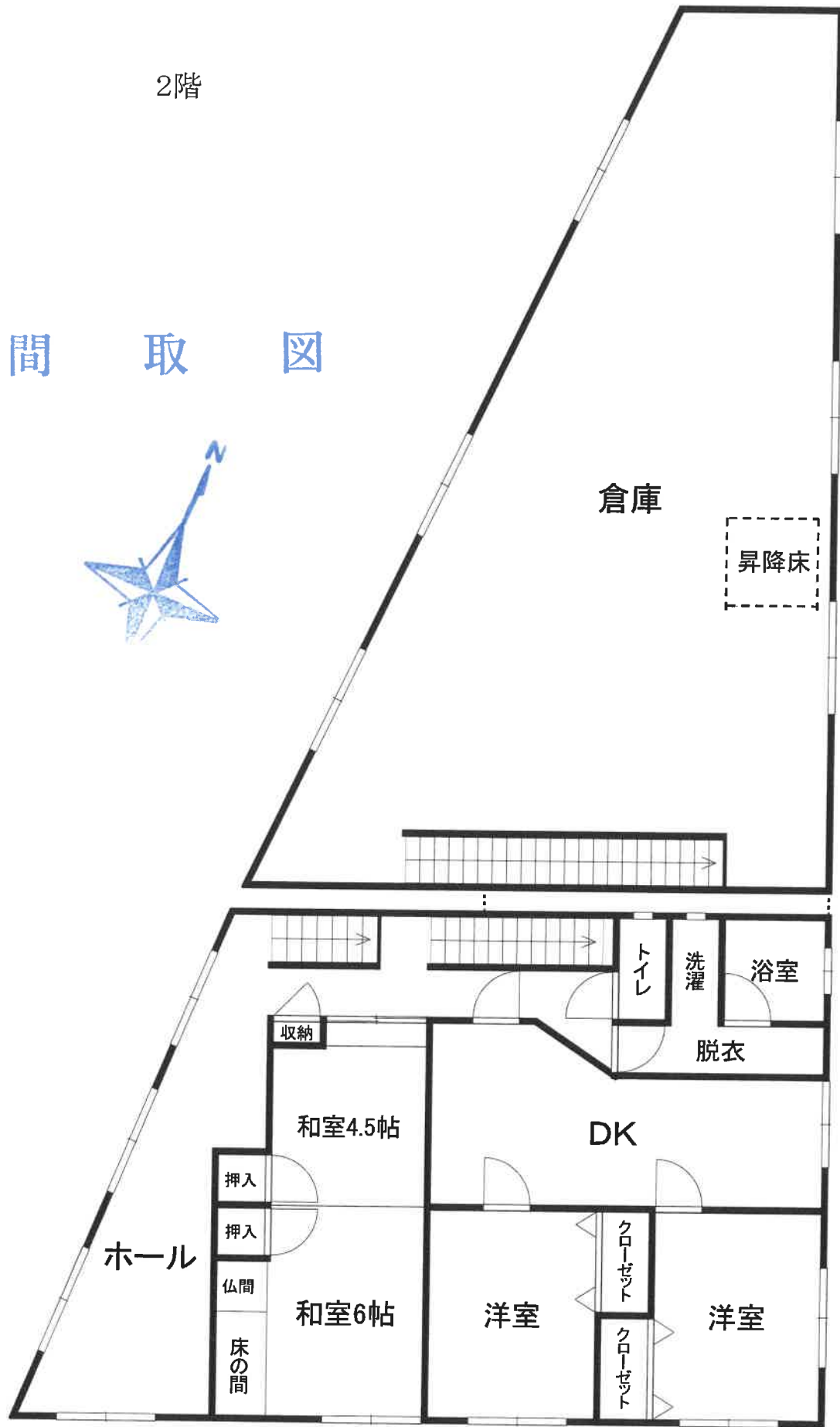
1階



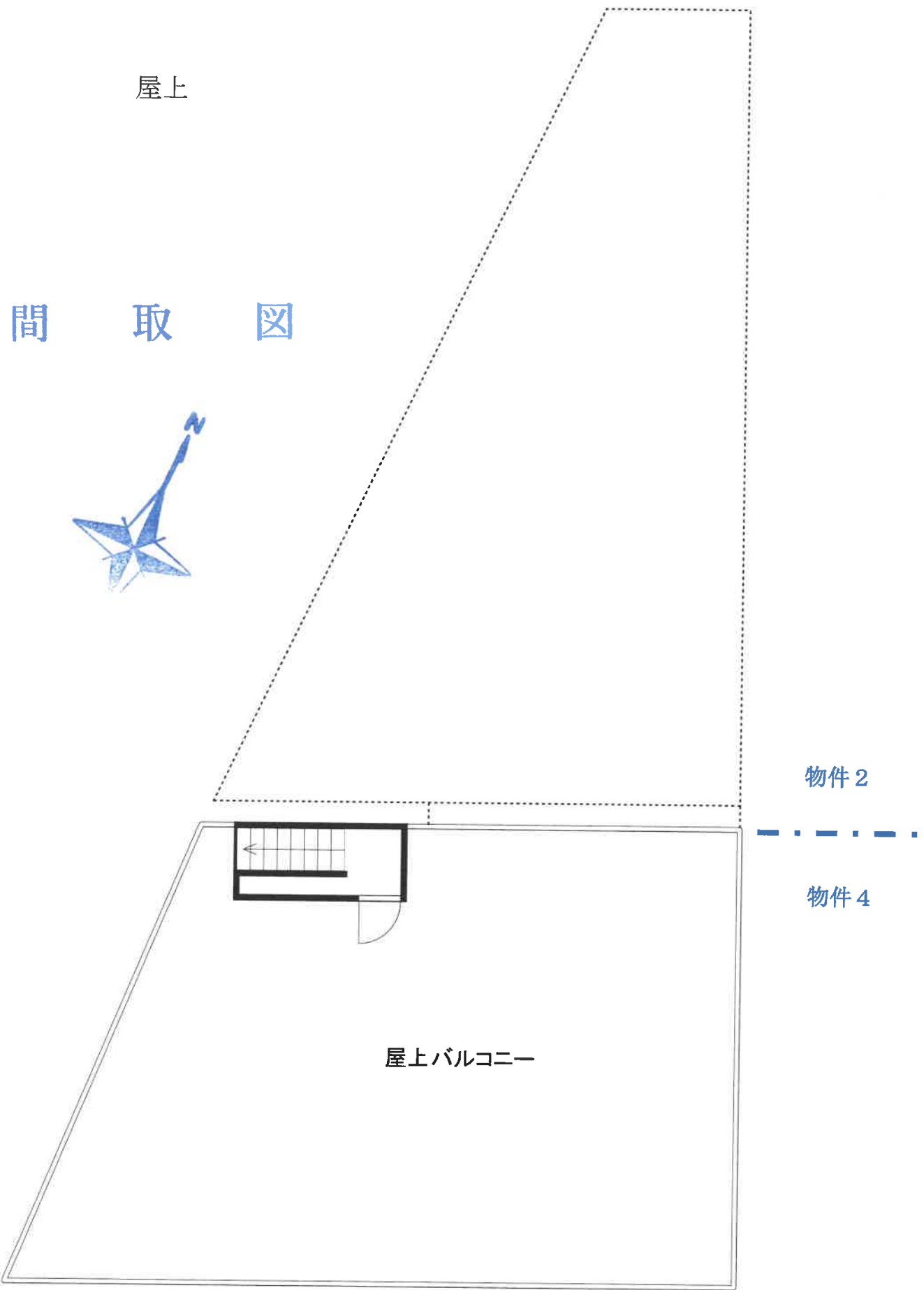
(注) 概略図であり、現況を正確に測量したものではありません。

間取図

2階



(注) 概略図であり、現況を正確に測量したものではありません。



屋上

間取図

物件2

物件4

屋上バルコニー

(注) 概略図であり、現況を正確に測量したものではありません。