

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月12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 6月 4日から 令和 8年 6月10日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 6月17日 午前10時00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 7月 8日 午前10時00分 徳島地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8年 6月18日から 令和 8年 6月19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 5月12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 徳島県板野郡板野町下庄字神ノ木
地 番 41番1
地 目 宅地
地 積 228.92平方メートル
- 2 所 在 徳島県板野郡板野町下庄字神ノ木 41番地1
家屋 番号 41番1
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 61.92平方メートル
2階 58.38平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 物置
構 造 木造鋼板ぶき平家建
床 面 積 約15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 4月20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, 2】

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】

B及びCが占有している。同人らの占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号2】

本件共有者らが占有している。

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 徳島県板野郡板野町下庄字神ノ木
地 番 41番1
地 目 宅地
地 積 228.92平方メートル

所有者 A

2 所 在 徳島県板野郡板野町下庄字神ノ木 41番地1
家屋 番号 41番1
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 61.92平方メートル
2階 58.38平方メートル

(未登記附属建物)

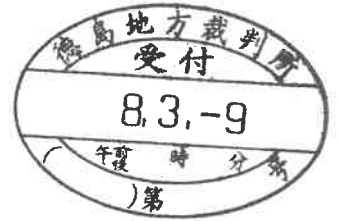
種 類 物置
構 造 木造鋼板ぶき平家建
床 面 積 約15平方メートル

共有者 B 持分2分の1

共有者 C 持分2分の1



令和7年(ケ)第96号
令和8年2月12日受理
令和8年3月9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 徳島県板野郡板野町下庄字神ノ木
地 番 41番1
地 目 宅地
地 積 228.92平方メートル

所有者 A

2 所 在 徳島県板野郡板野町下庄字神ノ木 41番地1
家屋 番号 41番1
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 61.92平方メートル
2階 58.38平方メートル

共有者 B 持分2分の1

共有者 C 持分2分の1

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 物件1土地の全部
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> B、C
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人 (<input checked="" type="checkbox"/> A、B、Cの陳述 / <input type="checkbox"/> の提示に係る資料)	
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	<input checked="" type="checkbox"/> 平成21年3月29日 (物件2建物の新築年月日)
最初の契約等	契約日 <input checked="" type="checkbox"/> 上記同日頃 期間 年 月 日 から <input checked="" 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 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 <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	<input type="checkbox"/> 毎月 円 <input type="checkbox"/> 前払 <input type="checkbox"/> 相殺 【支払時期】
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円) (<input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/> ない
その他	<input type="checkbox"/>
執行官の意見 <input type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	
・土地所有者と建物所有者とは親族関係にあり、土地使用に関する特別な合意はなく賃料の支払いもなされていない。 ・以上からすれば、上記占有者の占有権原は黙示による使用借権と認められる。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
B、C (債務者兼所有者)	<p>1 A (物件1土地所有者) は私 (B) の父親であり、私たち (B、C) は、物件1土地上に物件2建物を建築させてもらいました。土地に関する賃料を支払う約束はありません。</p> <p>2 物件2建物には、同建物の新築後、私たち (B、C) が家族とともに居住し占有しています。</p> <p>3 本件建物の屋根上には太陽光発電パネルが設置されています。詳しいことは分かりませんが、この設備は完全には支払いが終わっていない物件です。また、電気温水器はリース物件だと思います。</p> <p>4 本件の土地・建物につき、他人との間での貸借関係はありません。また、損傷部位についてのご質問を受けましたが、雨漏りもないし特に大きな損傷部位はないと思っています。</p> <p>5 室内で小型犬1匹と、猫2匹を飼育していますが、だいたいはゲージの中に入れており、動物がいるからといって床や壁にそれほど大きな損傷は生じていないと思います。</p>
A (所有者)	<p>1 私は物件1土地の所有者ですが、子であるBたちが居宅を建築するという事で、私はB、Cに本件土地を無料で使わせています。</p> <p>2 本件土地につき、隣接地との間で境界に関する紛争はありません。</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

【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1土地の地上に物件2建物(2階建)が築造されている。なお、物件2建物は登記上平成21年3月新築の物件である。

【占有関係】(同条同項)

- ・ 物件1土地は、上記のとおり、その全面が物件2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2建物は、B、Cがその家族とともに居住し、占有している。なお、その占有関係の詳細は(2、3枚目)に記載のとおりである。

【土地の範囲、境界】

- ・ 物件1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。
- ・ もっとも、法14条地図に基づき検尺したところ、物件1土地は、その南側に隣接する水路(法定外公共物)の一部を取り込んでいる可能性がある。すなわち、本件土地の南側にはコンクリート擁壁が築かれ、同擁壁よりも北側が本件土地の範囲であるような外形をしているが、本件土地の北側に隣接する舗装県道の南端から本件土地の西辺の長さを検尺したところ、上記擁壁は約1.6mにわたり南方向へ越境している可能性がある(写真16)。同様に、本件土地の北側に隣接する舗装県道の南端から本件土地の東辺の長さを検尺したところ、上記擁壁は約2.1mにわたり南方向へ越境している可能性がある(写真17)。また未登記附属建物自体も、一部が南方向へ越境している可能性がある。

そして、本件土地建物の所有者らに確認するも、上記越境については、当職らから本日の調査で指摘されるまでは認識していなかったとの説明である。

この点、買受人は、板野町役場の関係部署等に確認の上、同越境部分の利用関係につき調整することが望ましい。

- ・ また、本件土地の東辺については、そのさらに東側に隣接する目的外土地(地番41番6)との位置関係が判然としないので、この点注意を要する。(「評価書p2特記事項ア」の2つ目の◇参照)

【接道等】

- ・ 物件1土地は、その北側及び東側が舗装県道に接面しており、接面付近での幅員は北側が約17mであり、東側が約8.8mである。なお、本件土地は都市計画法上の都市計画区域には位置していない。
- ・ なお、法14条地図では本件土地の西側に道(法定外公共物)が存在するが、同部分の現況は写真18に示すとおりである。

【土地の状況】

- ・ 物件1土地はその全面が物件2建物の敷地として使用されているが、同土地の東端部分には自動車駐車できるだけのスペースが存在する(写真4)。

【建物の状況】

- ・ 物件2建物は登記上平成21新築の物件であるところ、外観目視上は特に顕著な損傷部位は見当たらなかった。もっとも、新築後10年以上経過しているので、外見上は判明しない不具合が生じている場合があるので、この点注意を要する。
- ・ なお、外見上は、室内クロスの変色や汚れがあったほか、床の傷などの劣化などは認められた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

【建物の附属設備について】

- ・ 物件2建物に設置されている電気温水器について、四電エネルギーサービス株式会社の担当者によれば、「同物件は同会社のリース物件であり、本件土地・建物の買受人が継続利用を希望する場合には名義書換え手続きができます。もし継続利用を希望されない場合には同物件は引き揚げることとなります。」との説明であった。
- ・ また、屋根上に設置されているソーラーパネル及びその周辺機器については、所有者らから株式会社オリエントコーポレーションが権利者である旨の説明があり当職が同社に問い合わせたところ(架電及び書面照会)、「当社は本件機器に関して債権を有しているものの、当該機器につき所有権を留保しているわけではなく引き揚げは行いません。」との回答を得た。

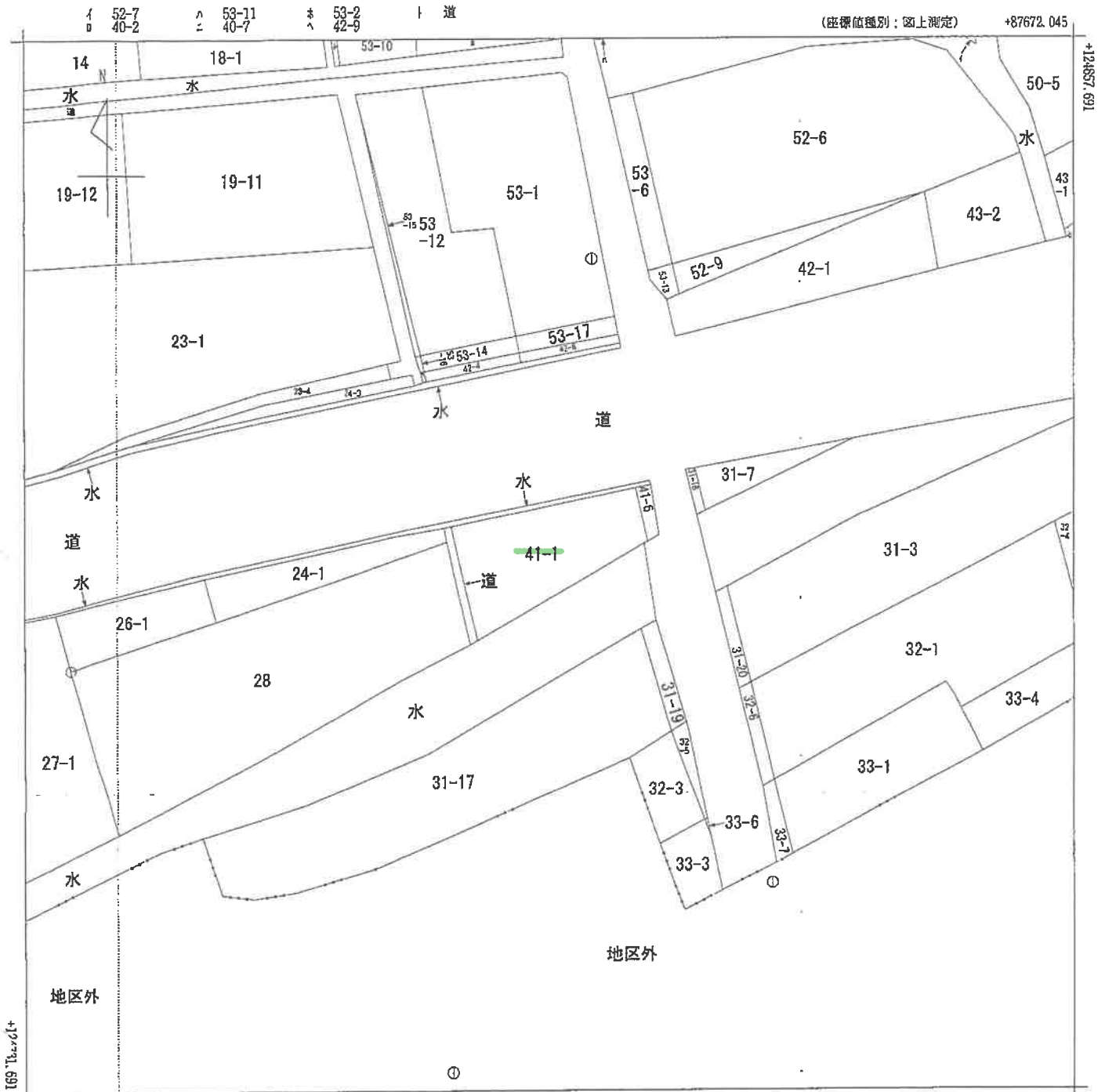
【排水経路について】

- ・ 物件1土地の北西端付近に物件2建物の浄化槽が埋設されているところ、同浄化槽からの排水は、北側に接面する県道の側溝に放流されているものと考えられるが、放流に関する側溝の占用許可は取得されていない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年2月12日 (木) 9:10 - 9:20	当庁	板野町役場に対し函面、航空写真などの資料請求書面作成及び送付
令和8年2月13日 (金) 13:45 - 14:00	四国労働金庫徳島支店	聴取調査(債務者兼所有者に係る事項)
令和8年2月26日 (木) 9:45 - 11:40	目的物件所在地	物件調査、聴取調査 (B、C立会)(Aは電話にて聴取実施)
令和8年2月26日 (木) 11:43 - 11:48	携帯電話	四電エナジーサービス株式会社へ聴取調査 (建物附属設備について)
令和8年2月26日 (木) 12:39 - 12:47	携帯電話	株式会社オリエントコーポレーションへ聴取調査(建物附属設備について)
令和8年2月26日 (木) 12:56 - 13:18	板野町役場	接道及び公法上の規制等の調査 水路との境界に関する聴取調査
—		
—		
—		
—		
—		
—		
(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



地番区域見出
下庄字神ノ木

請求部	所在	板野郡板野町下庄字神ノ木				地番	41番1	
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	IV	分類	地図(法第14条第1項)	
種類	地籍図		作成年月日	備付年月日(原図)	昭和46年5月11日		補記事項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年2月12日
徳島地方法務局

請求番号: 5-1
(1/1)

登記官



A 3 → A 4 に縮小

(8 枚目)

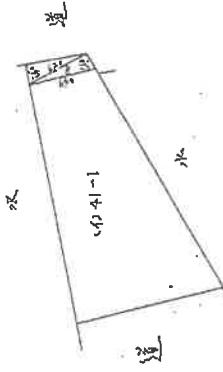
公用

登記年月日：昭和52年3月4日

新 換 41-6 地積測量図 4009131

A/4-2

地番	41-6	41-1
地の所在	板野郡板野町下庄字神ノ木	
地積(口)	41-6	
	620 × 1.60 = 992	
	640 × 1.60 = 1024	
計	2016	
2倍	1008	
	239.00 - 1008 = 22892	
地積(口)	10㎡	
	41 228㎡	



作製年月日
昭和五十二年三月九日

作製者
[Redacted]

申請人
[Redacted]

昭和五十二年三月九日
平塚

A3 → A4 に縮小

尺 1/500

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2月12日 徳島地方整備局

登記官

公用

(9 枚目)

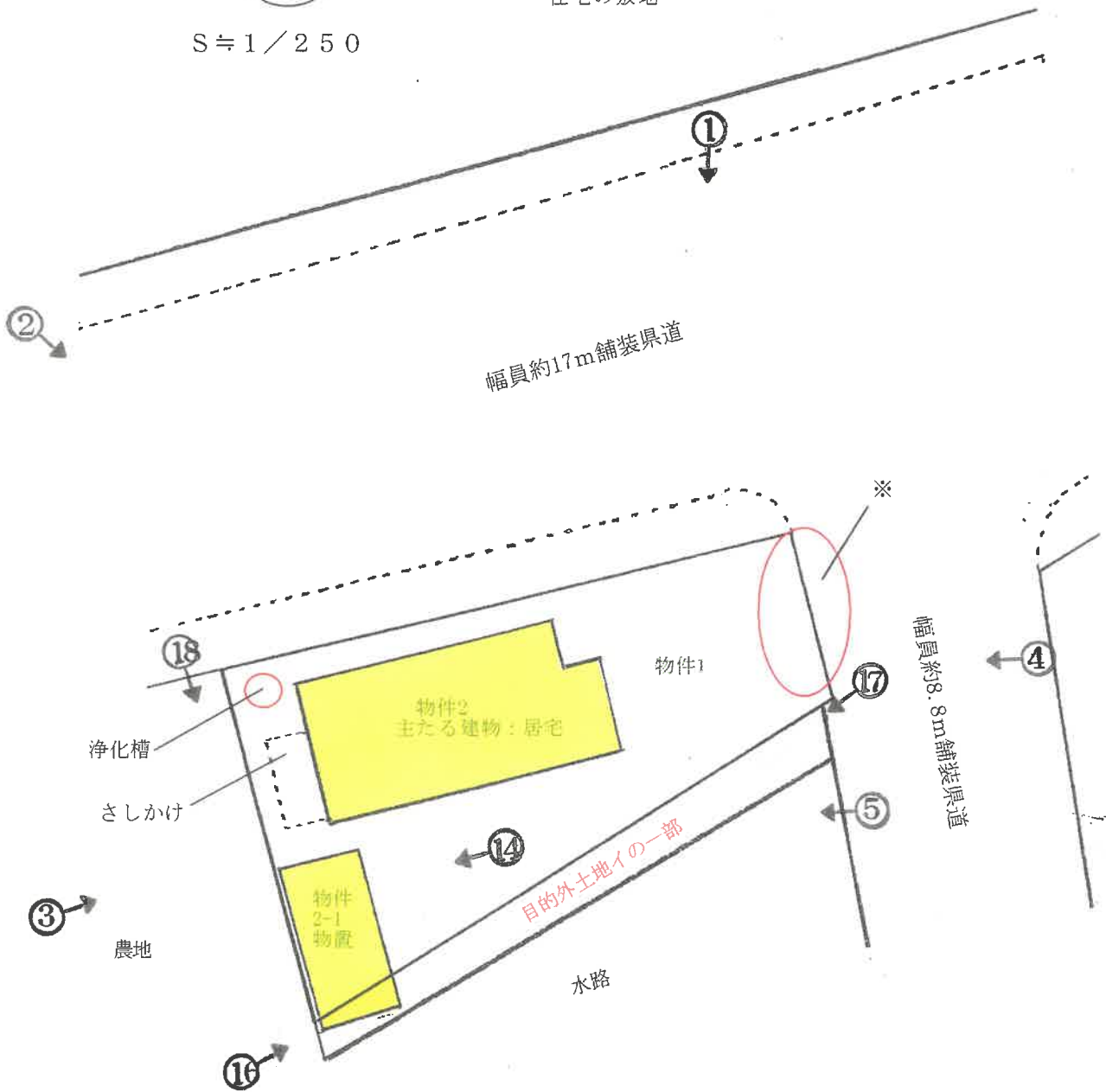
請求番号：5-2

土地建物
位置関係図



S ≒ 1 / 250

住宅の敷地



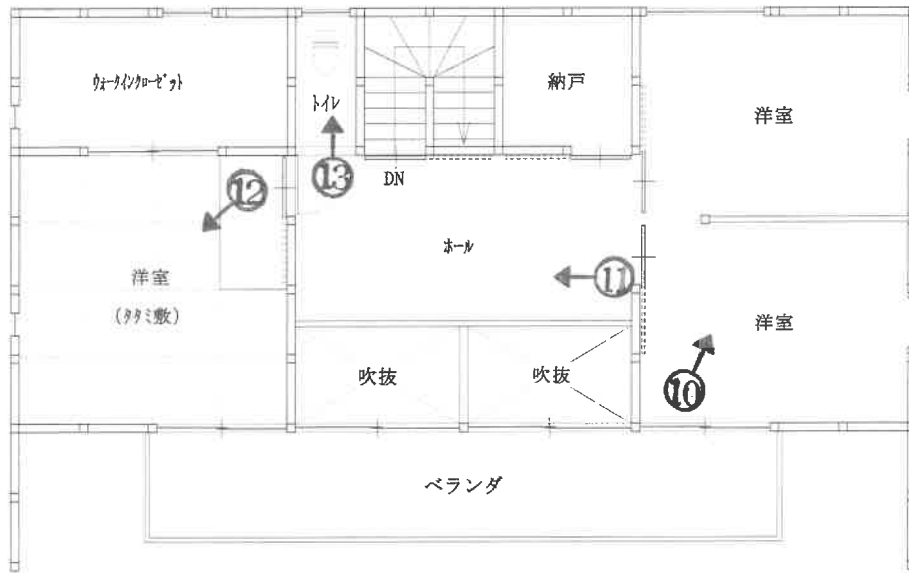
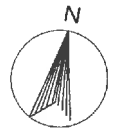
※敷地東端部には目的外土地イの一部が含まれている又は当該県道側溝の一部が越境している可能性が否定できない。

《目的外土地の表示》

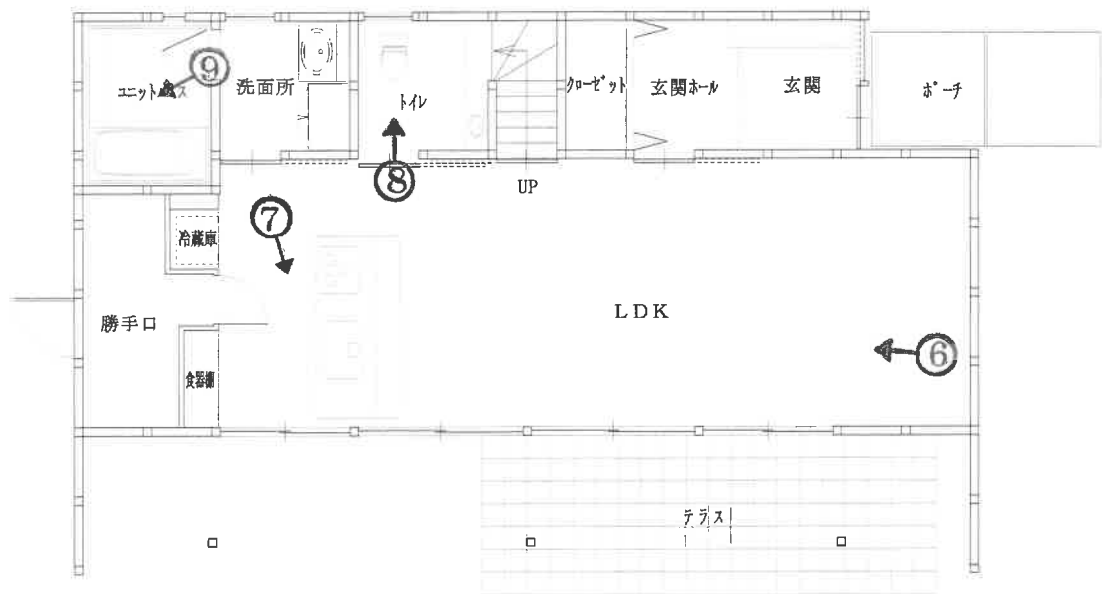
- ◇目的外土地イ：公図上の「水」
- ◇目的外土地ロ：同所41番6 公衆用道路 徳島県所有

(注) 当該図面は、現況概測に基づき作成したものであり、境界、建物の位置等を確定するものではありません。

建物間取り図
(物件2・主たる建物)

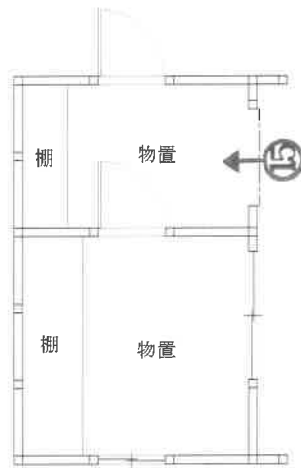


2 階 平 面 図 S=1/100



1 階 平 面 図 S=1/100

建物間取り図
(物件2-1・附属建物)



1 階 平 面 図

S=1/100

1



2



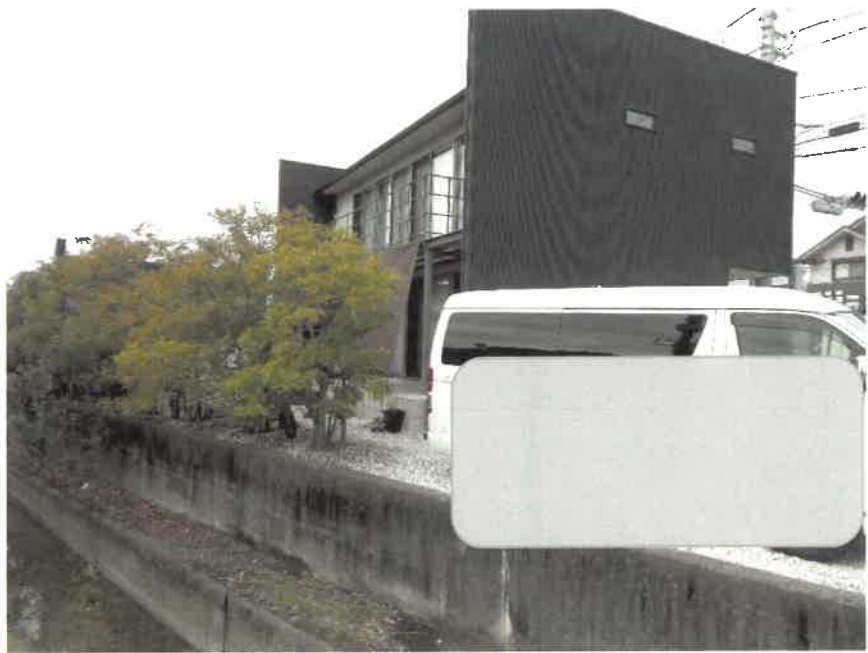
3



4



5



6



7



8



(17 枚目)

9



10



(18 枚目)

11



12



(19 枚目)

13



14



(20 枚目)

15



16



(21 枚目)

17



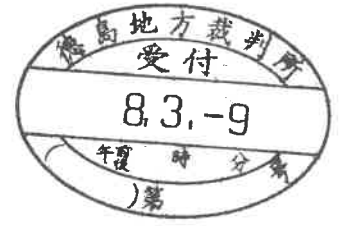
18



(22 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 96 号
令和 8 年 2 月 26 日 現地調査
令和 8 年 3 月 9 日 評 価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士
阿 部 祐 一 郎

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,400,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 3,050,000 円
物件2(建物)	金 7,350,000 円

- 1 一括価格は、物件1・2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1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続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 地番 地目 地積 所有者	徳島県板野郡板野町下庄字神ノ木 41番1 宅地 228.92m ² A	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	徳島県板野郡板野町下庄字神ノ木 41番地1 41番1 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 61.92m ² 2階 58.38m ² 延 120.30m ²	
2-1	符号 種類 構造 床面積	(未登記)	物置 木造鋼板ぶき平家建 約15m ²
	共有者	B 持分2分の1 C 持分2分の1	
番号	特記事項		
	<p>ア. 物件1の範囲及び目的外土地の存在について</p> <p>本件においては、法務局備付の法第14条地図が存するため、当該資料との照合及び現況概測に基づき物件1の範囲を特定した。</p> <p>この限りにおいて、外見上一団性が認められる敷地の範囲には、下記記載のとおり一部に目的外土地が含まれている可能性を有すると思われる。なお、北辺及び西辺は道路、塀等で画されて概ね支配範囲が明瞭であるが、南辺及び東辺については、外見上、物件1と各目的外土地との筆界が判然としない。</p> <p>◇ 現況における敷地の西辺及び東辺は、法第14条地図よりも各辺長がそれぞれ約1.6m程度及び約2.1m程度長い。このため、外見上一団性が認められる敷地のうち南側部分には、目的外土地イ（公図上の「水」）の一部が含まれている可能性が高い。</p> <p>◇ 東辺は、法第14条地図ではその形状が直線であるのに対して、現況は敷地内に県道側溝の一部が入り込んだような凹みのある形状となっている。このような差異が存する原因は不明であるが、少なくとも敷地東端部には目的外土地ロ（41番6、公衆用道路、徳島県所有）の一部が含まれている又は当該県道側溝の一部が越境してきている可能性が否定できないのではないかとと思われる。なお、県東部県土整備局（鳴門総合サービスセンター）からの回答によれば、「道路台帳上、当該部分は法第14条地図と同様の直線的な形状をしているが、境界確定資料が存しないため事実関係は不明」とのことであり、何れにしても具体的な事実関係の特定には詳細な境界立会が必要である。</p> <p>イ. 目的外土地への一部物件の跨り</p> <p>物件2-1は、物件1と上記目的外土地イとに跨って配置されている可能性が高い。</p>		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等(物件1)

位置・交通	JR高德線「板野」駅の南西方・道路距離約3.4km 最寄バス停「敷地」の西方・道路距離2.7km	
付近の状況	目的物件は、板野郡板野町下庄地区を走行する幹線県道松茂吉野線沿いに位置している。付近は、農地も残存する中、店舗、事業所、住宅等が見られる状況である。	
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 指定なし 指定なし 指定なし なし 特になし
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	228.92㎡ 約22.5m・約6.4～14m ほぼ台形 平坦 角地 等高 特になし
接面道路の状況	北辺が幅員約17m舗装県道（松茂吉野線）に、東辺が幅員約8.8m舗装県道（板野川島線）にそれぞれ接面する。	
土地の利用状況等	当物件の利用状況：物件2の敷地 隣地の状況：北側…道路を介して住宅 南側…空地（目的外土地イの一部） 東側…道路を介して水路 西側…農地（休耕地） その他：特になし	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり(引込あり) ※北側道路に口径40mmの本管あり なし(LPガス利用) 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。	

<p>土壌汚染の有無</p>	<p>昭和50年及び同60年の住宅地図等に基づく地歴調査によれば、目的物件は従前農地乃至空地であり、その後現在の住宅敷地となっているものと思料される。以上、本件調査の範囲では、土壌汚染が存在する可能性は低いと推察されるが、確定的には専門業者による土壌調査を要する。</p>
<p>ハザードマップ</p>	<p>板野町総合防災マップにおいて、洪水浸水想定区域に含まれている。</p>
<p>特記事項</p>	<p>ア. 物件1の範囲及び目的外土地の存在について</p> <p>本件においては、法務局備付の法第14条地図が存するため、当該資料との照合及び現況概測に基づき物件1の範囲を特定した。</p> <p>この限りにおいて、外見上一団性が認められる敷地の範囲には、下記記載のとおり一部に目的外土地が含まれている可能性を有すると思われる。なお、北辺及び西辺は道路、塀等で画されて概ね支配範囲が明瞭であるが、南辺及び東辺については、外見上、物件1と各目的外土地との筆界が判然としない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇ 現況における敷地の西辺及び東辺は、法第14条地図よりも各辺長がそれぞれ約1.6m程度及び約2.1m程度長い。このため、外見上一団性が認められる敷地のうち南側部分には、目的外土地イ（公図上の「水」）の一部が含まれている可能性が高い。 ◇ 東辺は、法第14条地図ではその形状が直線であるのに対して、現況は敷地内に県道側溝の一部が入り込んだような凹みのある形状となっている。このような差異が存する原因は不明であるが、少なくとも敷地東端部には目的外土地ロ（41番6、公衆用道路、徳島県所有）の一部が含まれている又は当該県道側溝の一部が越境してきている可能性が否定できないのではないかとと思われる。なお、県東部県土整備局（鳴門総合サービスセンター）からの回答によれば、「道路台帳上、当該部分は法第14条地図と同様の直線的な形状をしているが、境界確定資料が存しないため事実関係は不明」とのことであり、何れにしても具体的な事実関係の特定には詳細な境界立会が必要である。 <p>イ. 排水経路について</p> <p>排水は敷地北西側の浄化槽から北側接面県道の側溝に放流している可能性が高い。ただし、県東部県土整備局（鳴門総合サービスセンター）からの回答によれば、上記接面県道への放流に関する占用許可は取得されていないとのことである。なお、現状のままであれば買受人も引き続き県道側溝への放流が可能とのことであるが、建物を再建築する場合は、改めて協議及び占用許可が必要とのことである（建物用途は個人住宅に限られる等の一定の条件があるため、詳細については上記所管庁への確認を要する）。</p>

2 建物の概況及び利用状況(物件2)

区分	主たる建物(家屋番号41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):平成21年3月29日新築 経過年数:17年 経済的残存耐用年数:13年
仕様	構造:木造 屋根:鋼板葺 外壁:鋼板、リシン吹付等 内壁:ビニールクロス等 天井:ビニールクロス等 床:フローリング、畳、Pタイル等 設備:電気、給排水、衛生等 その他:太陽光発電システム(後記特記事項参照)
床面積(現況)	公簿床面積に同じ(増改築はない)
現況用途等	現況用途:居宅 間取り:別添「間取図」参照
品等	やや優る
保守管理の状態	普通程度
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	<p>◇内部はクロスの変色や汚れ、床のキズ等使用に伴う経年劣化が認められる。</p> <p>◇関係人の陳述によれば、雨漏り等の不具合は特に生じていないとのことである。</p> <p>◇その他建物に付随する各種付帯設備については競売手続きにおいて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。</p> <p>◇室内でペット(犬1匹、猫2匹)が飼育されている。</p> <p>◇徳島県東部県土整備局(徳島庁舎)建築指導担当からの回答によれば、物件2は、H20年9月26日付で建築確認(第94号)を、H21年3月17日付で完了検査(第163号)をそれぞれ実施済である。</p> <p>◇太陽光発電システムあり(オール電化住宅)。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・設置場所:屋根に据え置き型を目視で確認 ・設置時期:平成24~25年頃(関係人の陳述による) ・発電容量:不明 ・稼働状況:調査時には稼働していることを確認 ・所有者:B氏所有 <p>太陽光発電システムについては上記のとおり確認し、建物の再調達原価に含めて評価を行った。ただし、動作についてはこれを保証するものではない。</p> <p>◇電気温水器はリース物件である。</p>

(物件2-1)

区 分	物件2の附属建物（未登記）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：不詳※ 経 過 年 数：16年 経済的残存耐用年数：13年 ※関係人の陳述によれば、建築時期は物件2の建築から1年未満の時期とのことであり、築後約16年を経過しているものと推測される。
仕 様	構 造：木造 屋 根：鋼板葺 外 壁：鋼板、防火サイディング等 内 壁：石膏ボード 天 井：石膏ボード 床：土間コンクリート、フローリング 設 備：電気
床面積（現況）	現況概測床面積は約15㎡である。
現況用途等	現況用途：物置 間 取 り：別添「間取図」参照
品 等	やや優る
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
有害物質使用の有無	アスベスト含有建材（成形板等）が使用されているか否かについては不明であり、詳細については専門機関による調査を要する。
特記事項	物件2-1は、物件1と南隣の目的外土地イ（公図上の「水」）とに跨って配置されている可能性が高い。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1(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 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	26,700	0.98	228.92	0.90	5,391,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 上板(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
 $25,500\text{円}/\text{m}^2 \times 99.2 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 93 = 26,700\text{円}/\text{m}^2$

◇ 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：角地1.02

◇ 地域格差：街路条件▲2%、環境条件▲5% 計(相乗積) ▲7%

イ 個別格差：間口・奥行0.98、形状0.95、角地1.05 計(相乗積) 0.98

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件2(建物)

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

《主たる建物》

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	350,000	120.30	0.25	10,526,000

ウ 現価率

耐用年数に基づく方法(経過年数17年、経済的残存年数13年、残価率3%による定額法)と観察減価法(経年減価以外の物件建物固有の減価分等を考慮して▲45%の観察減価を認定)とを併用して、現価率を下記のとおり査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{3\% + (1-3\%) \times (13\text{年} / (17\text{年} + 13\text{年}))\} \times (1-45\%) \\ &= 0.25 \end{aligned}$$

《附属建物》

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) オ	現況延床面積 (㎡) カ	現 価 率 キ	建物の価格(円) オ×カ×キ=ク
2-1	120,000	約15	0.34	612,000

キ 現価率

耐用年数に基づく方法（経過年数16年、経済的残存年数14年、残価率3%による定額法）と観察減価法（経年減価以外の物件建物固有の減価分等を考慮して▲30%の観察減価を認定）とを併用して、現価率を下記のとおり査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{3\% + (1-3\%) \times (14\text{年} / (16\text{年} + 14\text{年}))\} \times (1-30\%) \\ &= 0.34 \end{aligned}$$

《物件2の合計》

物件 番号	主たる建物の価格 (円) ケ	附属建物の価格 (円) コ	合計価格 (円) ケ+コ=サ
2	10,526,000	612,000	11,138,000

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	5,391,000	0.10	使用借権	539,000

イ 土地利用権等割合

建物の規模、位置等を総合的に勘案して、物件2が有する敷地利用権の及ぶ範囲を物件1全体と認定した。このうえで、当該敷地利用権割合を建付地価格に対して10%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サ) 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	5,391,000	-539,000	/	0.90	0.70	3,050,000
2	11,138,000	+539,000	1.00	0.90	0.70	7,350,000
一括価格(合計)						10,400,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：周辺地域における不動産市場動向等を考慮すると共に、目的物件の個別的要因等を十分考慮したが、目的外土地の存在（敷地東端の県道との関係における不明事項を含む）、当該目的外土地への一部物件の跨り等の理由により、なお市場性が相当に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 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

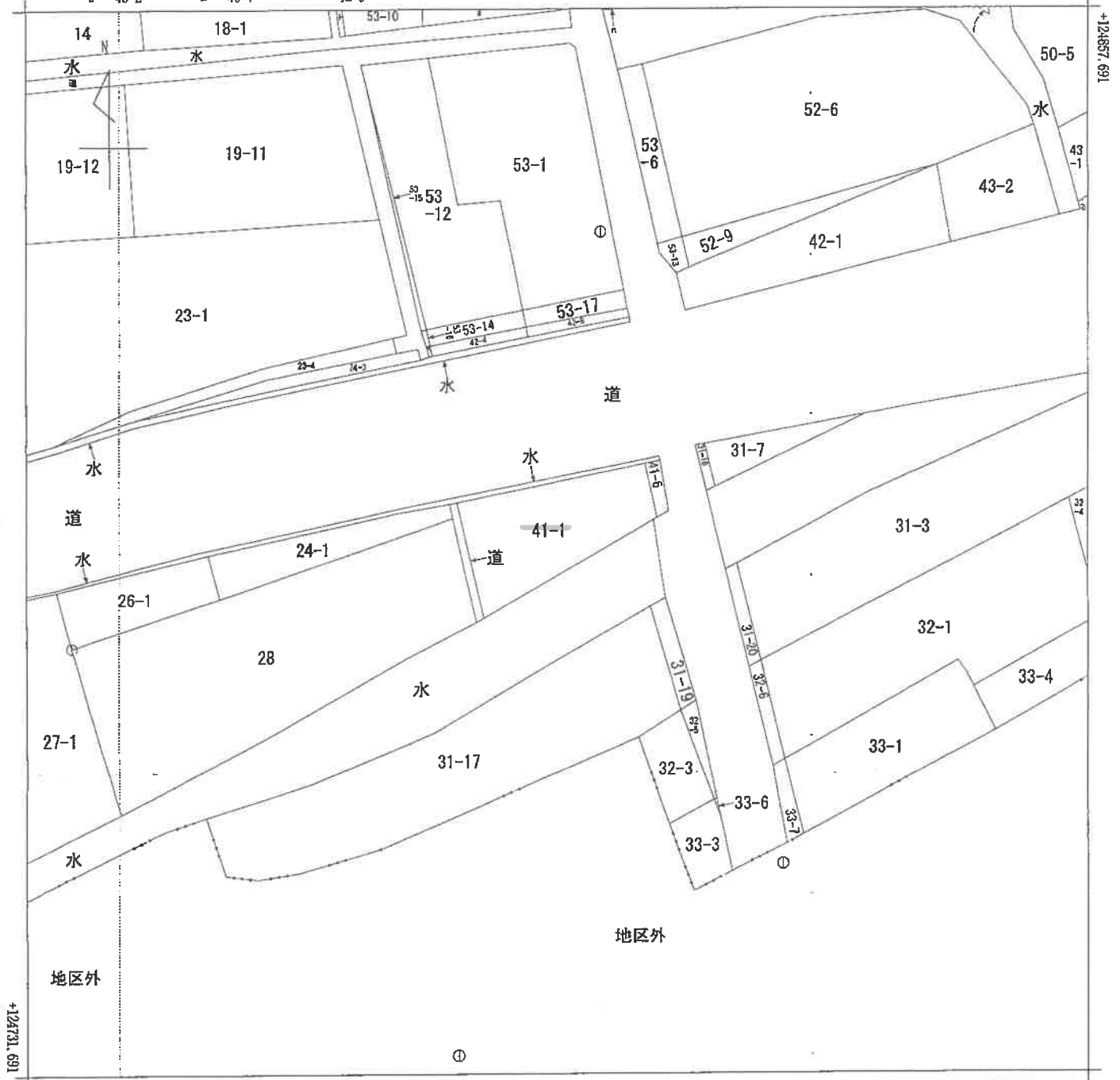
地価調査価格 上板(県)5-1

所 在 : 板野郡上板町西分字カヤノ41番4外
価 格 : 25,500円/㎡
位 置 : 物件1の西方約1.8km (直線距離)
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 1,638㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南東側幅員約12m県道、東側道
用途指定等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 県道沿いに各種店舗が見られる路線商業地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 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



+87547.045

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出
下庄字神ノ木

請求部	所在	板野郡板野町下庄字神ノ木			地番	41番1			
出力縮	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	IV	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日				備付年月日(原図)	昭和46年5月11日		補事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年2月12日
徳島地方方法務局

請求番号：5-1
(1/1)

登記官



A 3 → A 4 に縮小

公用

登記年月日：昭和52年3月4日

4009131

新 41-1 後 41-1

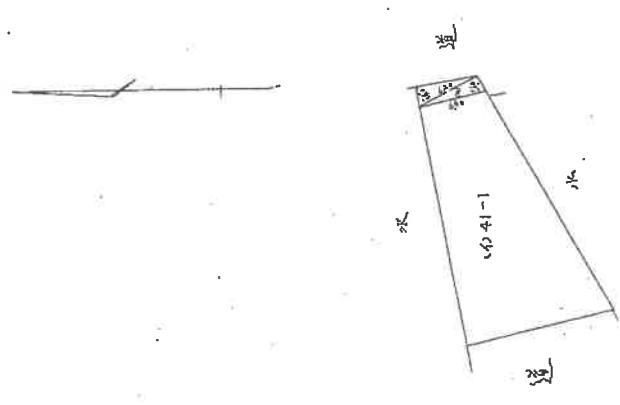
地積測量図

地番	41-6
地の所在	板野郡板野町下庄寺神ノ木

地積(㎡) 41-6
 $6.20 \times 1.60 = 9.92$
 $6.40 \times 1.60 = 10.24$
 計 20.16
 2分 10.08
 $239.00 - 10.08 = 228.92$
 地積(㎡) 10㎡
 (1) 228㎡

作製年月日	昭和52年3月4日
作製者	[Redacted]

申請人	[Redacted]
-----	------------



昭和52年3月4日

A3→A4に縮小

尺	1/500
---	-------

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年2月12日 徳島地方事務所

登記官

登記年月日：平成21年4月17日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和8年2月12日 徳島地方支務局

登記官

各階平面図 建物図面

家屋番号 41-1

建物の所在 板野郡板野町下庄字神ノ木41番地1

1 階

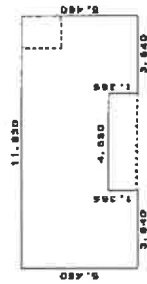


水 測 表

5.460 X 10.365 = 56.582800
3.640 X 1.468 = 5.332600

合 計 61.925500
床面積 61.92 m²

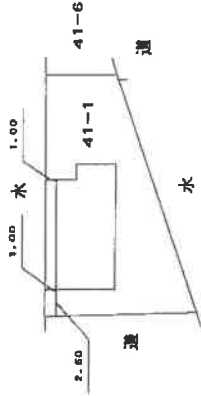
2 階



水 測 表

5.460 X 3.640 = 19.874400
4.096 X 4.080 = 16.922500
5.460 X 3.640 = 19.874400

合 計 58.381050
床面積 58.38 m²



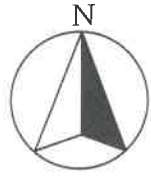
A3→A4に縮小

作成者

申請人

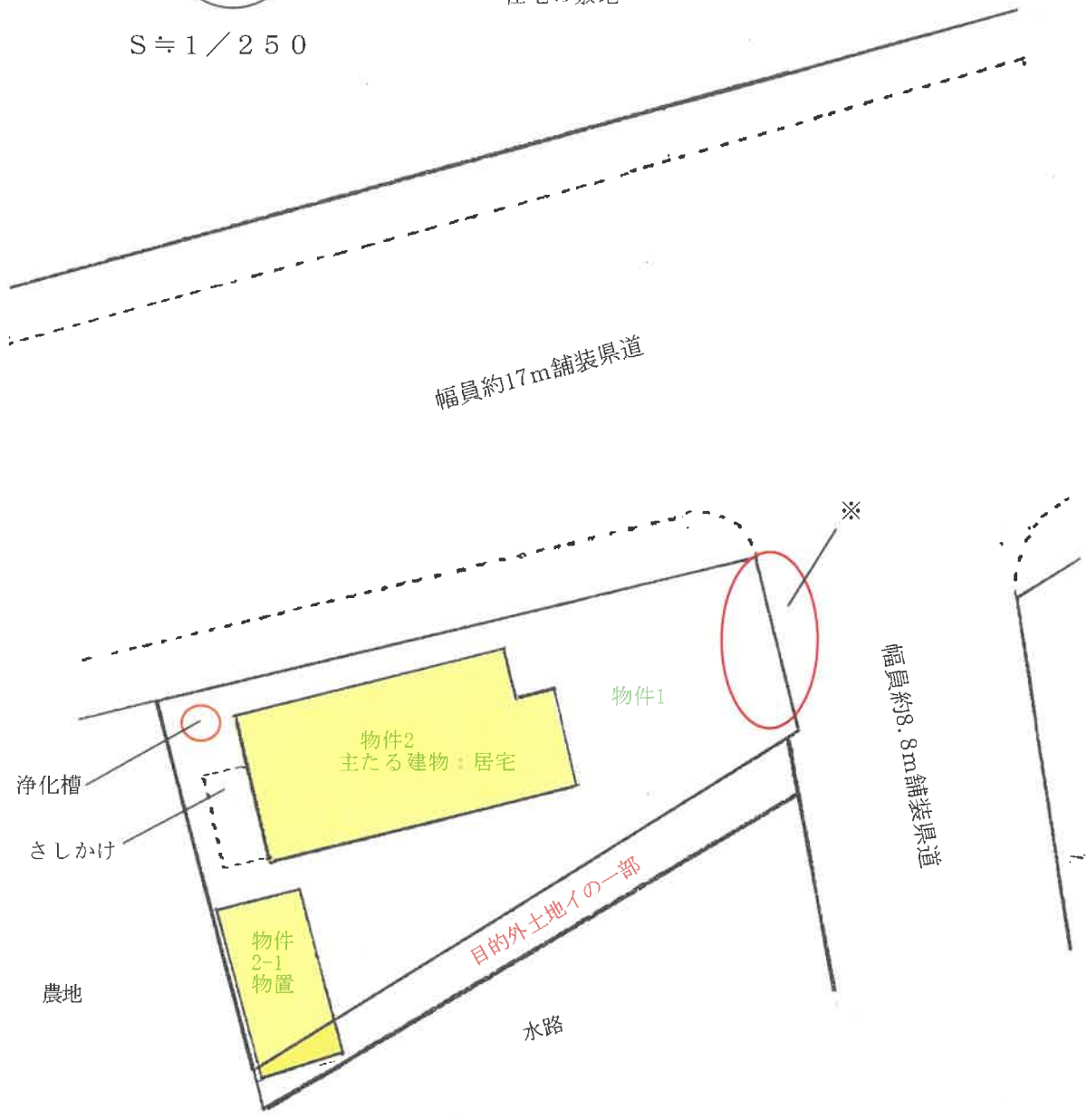
縮尺 1/500

土地建物
位置関係図



S ≒ 1 / 250

住宅の敷地



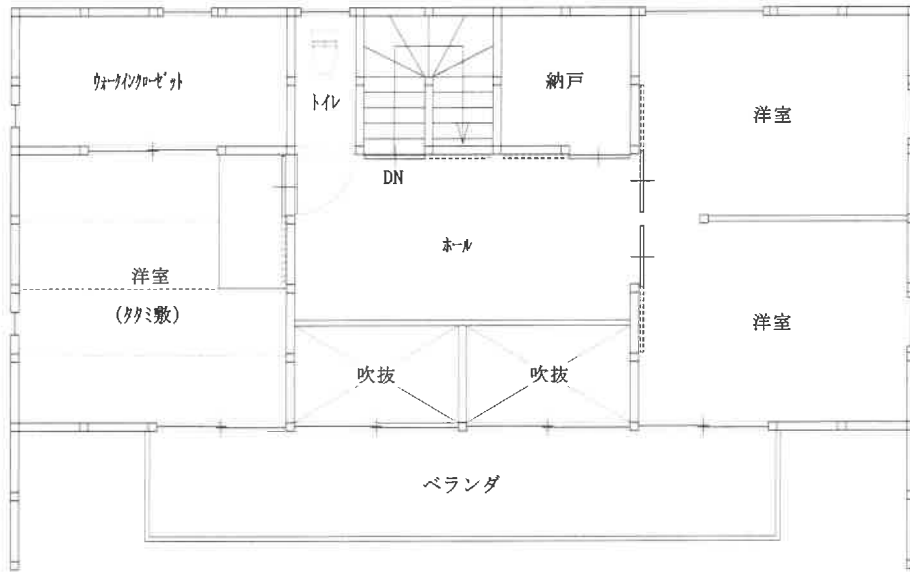
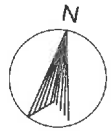
※敷地東端部には目的外土地イの一部が含まれている又は当該県道側溝の一部が越境している可能性が否定できない。

《目的外土地の表示》

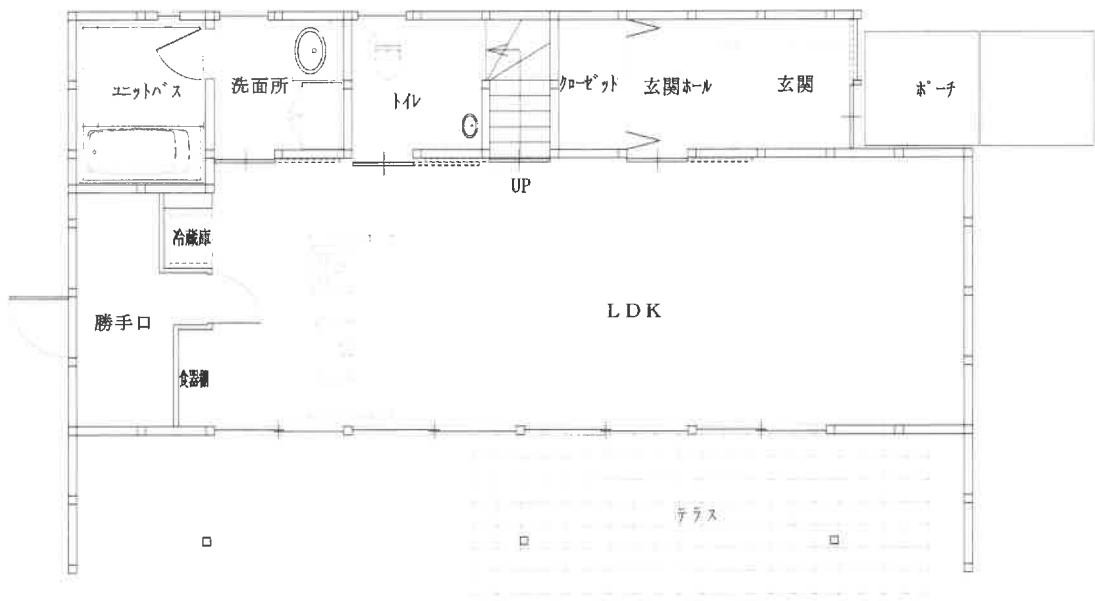
- ◇ 目的外土地イ：公図上の「水」
- ◇ 目的外土地ロ：同所41番6 公衆用道路 徳島県所有

(注) 当該図面は、現況概測に基づき作成したものであり、境界、建物の位置等を確定するものではありません。

建物間取り図
(物件2・主たる建物)

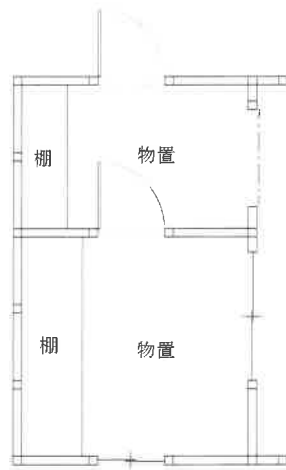


2階平面図 S=1/100



1階平面図 S=1/100

建物間取り図
(物件2-1・附属建物)



1階平面図

S=1/100

位置図



地価調査基準地

目的物件1.2

出典：国土地理院地図（電子国土web）を元に作成