

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 17 日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 定 本 和 也

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 7 年 7 月 10 日から 令和 7 年 7 月 16 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 23 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 7 年 8 月 13 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 7 年 7 月 24 日から 令和 7 年 7 月 25 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 7 年 6 月 17 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	7,920,000 6,336,000	一括	1,584,000	42,055	13,303
1	1,230,000				
2	2,520,000				
3	1,510,000				
4	2,660,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 徳島市城南町二丁目
 地 番 1030番10
 地 目 宅地
 地 積 82.64平方メートル

- 2 所 在 徳島市城南町二丁目
 地 番 1031番12
 地 目 宅地
 地 積 168.58平方メートル

- 3 所 在 徳島市城南町二丁目 1030番地10
 家屋 番号 1030番10
 種 類 居宅
 構 造 木・鉄骨造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 73.94平方メートル
 2階 65.29平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅・車庫

- 4 所 在 徳島市城南町二丁目 1031番地12、1031番
 地13、5番地14
 家屋 番号 1031番12
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 54.11 平方メートル

(現況)

種 類 居宅・倉庫

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 約 82.11 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 18.18 平方メートル

(現況)

種 類 物置

構 造 木造セメント瓦葺平家建



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 7年 5月28日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 定 本 和 也

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3, 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

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 徳島市城南町二丁目
 地 番 1030番10
 地 目 宅地
 地 積 82.64平方メートル

- 2 所 在 徳島市城南町二丁目
 地 番 1031番12
 地 目 宅地
 地 積 168.58平方メートル

- 3 所 在 徳島市城南町二丁目 1030番地10
 家屋 番号 1030番10
 種 類 居宅
 構 造 木・鉄骨造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 73.94平方メートル
 2階 65.29平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅・車庫

- 4 所 在 徳島市城南町二丁目 1031番地12、1031番
 地13、5番地14
 家屋 番号 1031番12
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 5 4 . 1 1 平方メートル

(現況)

種 類 居宅・倉庫

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 約 8 2 . 1 1 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 1 8 . 1 8 平方メートル

(現況)

種 類 物置

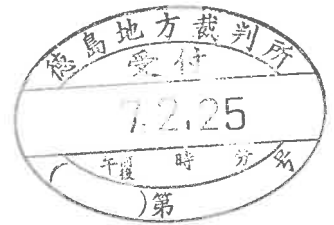
構 造 木造セメント瓦葺平家建



令和6年（ケ）第66号

令和7年2月 3 日受理

令和7年2月25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 徳島市城南町二丁目
 地 番 1030番10
 地 目 宅地
 地 積 82.64平方メートル

- 2 所 在 徳島市城南町二丁目
 地 番 1031番12
 地 目 宅地
 地 積 168.58平方メートル

- 3 所 在 徳島市城南町二丁目 1030番地10
 家屋 番号 1030番10
 種 類 居宅
 構 造 木・鉄骨造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 73.94平方メートル
 2階 65.29平方メートル

- 4 所 在 徳島市城南町二丁目 1031番地12、1031番
 地13、5番地14
 家屋 番号 1031番12
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 54.11平方メートル
 (附属建物)

物 件 目 録

符 号	1
種 類	居宅
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	18.18平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	徳島市城南町二丁目8番18号	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地 ☐ 駐車場 ☐	
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異なる (☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☒ 種類: 居宅・車庫 ☐ 床面積: ☐ 床面積:	
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 A ☐ その他の者 上記の者が本建物を空家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		徳島市城南町二丁目8番18号	
土地		物件2	
	現況地目	☒ 宅地 ☐ 駐車場 ☐	
	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) 東側に約28㎡の未登記増築部分がある。 ☒ 種類: 居宅・倉庫(主たる建物) 物置(附属建物) ☒ 構造: 木造セメント瓦葺平家建(主たる建物) 木造セメント瓦葺平家建(附属建物) ☒ 床面積: 現況床面積 約82.11㎡(主たる建物)	
	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 A ☐ その他の者 上記の者が本建物を空家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 { 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

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■本件債務者兼所有者A	私は本件物件の債務者兼所有者です。昔は靴の販売をしていたので、建物内の大量の箱（写真12）は、靴箱です。物件3、4建物は空家で、誰も住んでいません。中の動産類は、買受人様で処分をお願いいたします。お尋ねのように、建物は増築していますが、増築範囲を聞かれても分かりません。物件4建物は、昭和51年頃に前所有者から買いました。築年数を聞かれても分かりません。 本日は調査に立ち会う予定でしたが、少し前から入院しており、立ち会えません。調査のために、電気の契約は、したままにしています。
その他の事項	
■1【物件の状況】 本件受命物件の状況は、間取図(概略) 及び添付した写真のとおりであり、その占有関係は3～4枚目に記載のとおりであると認めた。 ■2【占有関係】 玄関ドアに表札があった。インターホンは鳴らなかった。 外観調査時に玄関前の郵便受けに照会書を差し置いたが、立入調査時にそのままの状態に残置されていた。 現況調査時、物件3,4建物内に多くの債務者兼所有者宛ての郵便物が存在し、通路や室内は不要物と思われる動産で、溢れかえっていた。 ガスは閉栓されており、債務者兼所有者の陳述のとおり、物件3,4建物内の電気は点灯した。 立入調査したところ、空家であった。 その他第三者が占有している徴表はなかった。 よって、債務者兼所有者が本件建物を空家のまま動産類を残置した状態で占有しているものとした。 ■3【土地の範囲・境界】 目視上、本件物件1土地の範囲は概ね明らかであると思われる。なお、法務局には地図に準ずる図面が備え付けられている。 ■4【接道】 南西側は、幅員約3.5m舗装市道に接面し、建築基準法第42条第2項道路に該当する。 ■5【上水道・下水道】 徳島市水道局によると、上水道の引込みはあるが、下水道はない、とのことである。 ■6【その他】 物件3建物は、登記記録上、昭和39年4月1日新築、昭和48年10月1日増築である。物件4建物は、徳島市資産税課課税台帳によると昭和31年8月2日新築である。 目視上、物件3・物件4の主建物と附属建物は、接近して建っており、互いの庇を波板ポリカーボネート等で繋げ、行き来できるように造作されている。 物件4建物の東側に未登記の増築部分（約28㎡）が存する。同建物の北側に位置する附属建物内へは、入口と推測される扉が開かず、同建物内に残置された大量の動産のため、立ち入ることができなかった。 その他の目的物件の状況については、評価人作成の評価書特記事項（4～7P）等を参照されたい。	

(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7年2月3日（月） 9:50 — 10:00	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2月3日（月） 16:00 — 16:05	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2月4日（火） 13:45 — 14:00	法務局	公図公簿などの閲覧調査
令和7年2月4日（火） 16:45 — 16:50	当庁（郵送）	現況調査期日指定通知書発送
令和7年2月7日（金） 12:30 — 13:15	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和7年2月7日（金） 15:30 — 15:40	当庁（郵送）	四国電力送配電へ電柱について調査依頼文を郵送
令和7年2月12日（水） 9:00 — 9:15	入院先病院	債務者兼所有者（入院先病院）から物件宅の鍵を受領
令和7年2月12日（水） 14:50 — 15:10	徳島市役所	公法上の規制等調査
令和7年2月13日（木） 12:30 — 14:00	物件所在地	立入調査、評価人帯同
令和7年2月14日（金） 8:45 — 9:00	入院先病院	債務者兼所有者（入院先病院）へ物件宅の鍵を返却
令和7年2月14日（金） 14:45 — 14:55	法務局	閉鎖登記簿取得
（特記事項） 令和7年2月13日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人を同行させて臨場した。		

（注） チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



土地建物位置関係図

縮尺 1:200

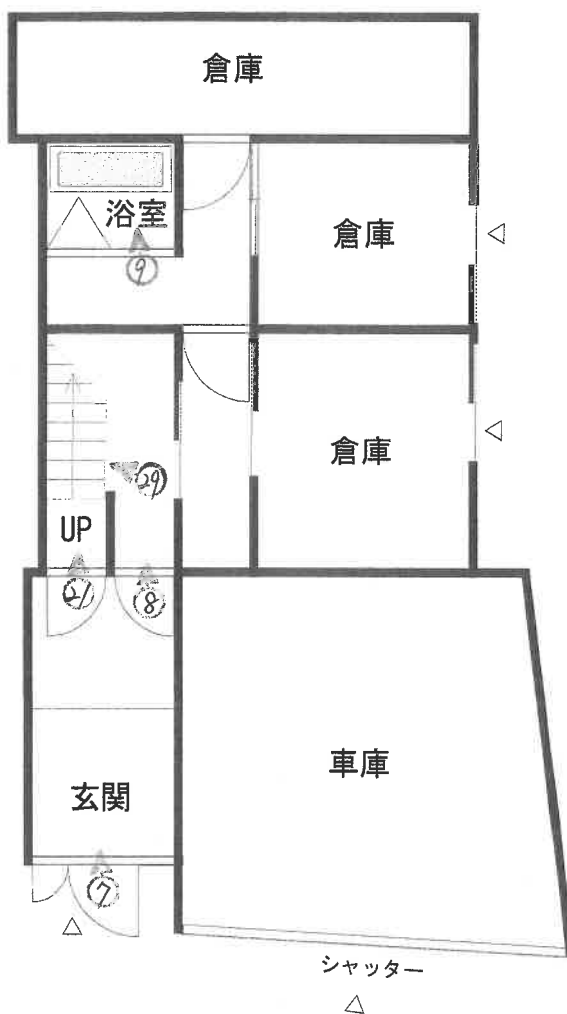


- ... 未登記増築部分
- ... 底を繋げた造作
(直下を通して往来できる)

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



1階



2階

間取図(概略)

物件(4)主建物



... 未登記増築部分約28㎡(概測)



附属建物 符号1

(徳島地方法務局管轄)

令和6年12月10日

岡山地方方法務局

登品部

整理番号: H06891-2

50年10月28日

(日本土地家屋調査士会連合会紙)

200M 1510M

A3をA4サイズに縮小(約70%)

良 藥 齋

面圖

面圖

階

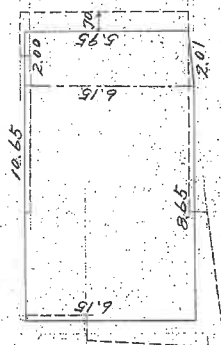
物

平

建各

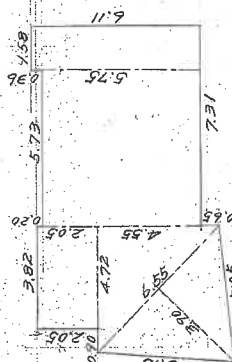
家屋番号 1030~10

建築物の所在 徳島市南三軒屋町住田1030番地10



১৯৭৭

3.65	×	6.15	=	53.1975
(6.15+5.95)	×	2	×	0.5
				= 12.1000
合 計				65.2975
床 面 積				65.29m ²



工階

1. 58	×	6. 11	=	9. 6538
5. 73	×	5. 75	=	32. 9475
3. 82	×	2. 05	=	7. 8310
4. 72	×	4. 55	×	0. 5
6. 55	×	3. 90	×	0. 5
合 床 計				73. 9428
面 積				73. 94m

長源館

1

受命物件の状況



2



3



4



物件4建物のシャッター
内の様子

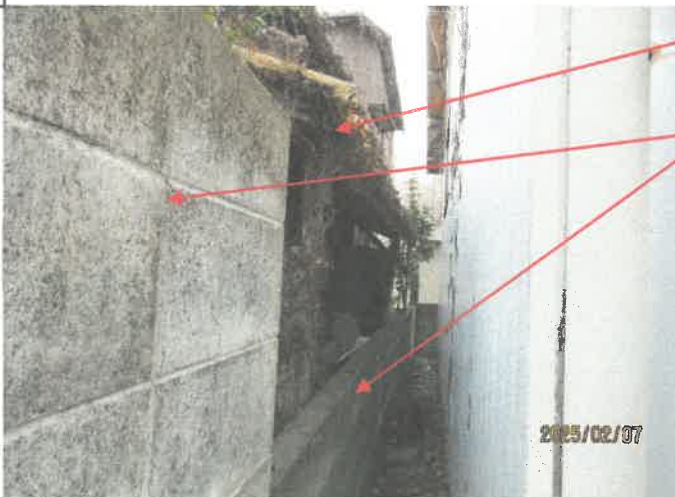
未登記増築部分

5



境界（ブロック塀）

6



物件4 附属建物

境界（ブロック塀）

7



物件3
玄関付近

8



9



物件3 1階
風呂場の天井部分

10



物件4 建物内から見た
同附属建物

11



物件4 建物内

12



物件4 建物内

13



物件4 建物内

14



物件4 建物内

15



物件4 1階トイレ

16



物件 4 建物内

17



物件 4 建物内

18



物件 4 倉庫内

19



物件4 玄関

20



物件2

21



物件3
2階へ上がる階段

22



物件3 2階台所付近

23



24



25



仏壇

26



物件3 2階
段ボールで部屋を仕切っている

27



28



物件3 2階トイレ

29



物件3 1階
床の状況

30



目的外土地側からみた
写真20の外観の様子

令和6年(ケ)第 66 号
令和7年 2月13日現地調査
令和7年 2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, 9 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 2 3 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 2, 5 2 0, 0 0 0 円
物件3 (建物)	金 1, 5 1 0, 0 0 0 円
物件4 (建物)	金 2, 6 6 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1ないし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 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	徳島市城南町二丁目 1030番10 宅地 82.64 m ²	
2	所在地 地目 地積	徳島市城南町二丁目 1031番12 宅地 168.58 m ²	
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	徳島市城南町二丁目 1030番地10 1030番10 居宅 木・鉄骨造スレート葺2階建 1階 73.94 m ² 2階 65.29 m ² 〔合計 139.23 m ² 〕	居宅・車庫
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 附属建物 符号 種類 構造 床面積	徳島市城南町二丁目 1031番地12, 1031番地13, 5番地14 1031番12 居宅 木造瓦葺平家建 54.11 m ² 1 居宅 木造瓦葺平家建 18.18 m ²	東側に約28m ² の未登記増築部分(倉庫・鉄骨造波形ポリカーボネート葺平家建)がある。 居宅・倉庫 木造セメント瓦葺平家建 現況床面積 約 82.11 m ² 物置 木造セメント瓦葺平家建
番号	特記事項		
	・物件1土地上に物件3建物、物件2土地上に物件4建物がそれぞれ建っている。		

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土地）

位置・交通	J R 牟岐線「二軒屋」駅西方・道路距離約1.2km付近の市街地に位置する。国道438号まで約50m、最寄りバス停「中津浦」の東方・約70m。（別添「位置図」参照）	
付近の状況	戸建住宅が密集する既成の住宅地で、幅員が狭い道路や行き止まりが多い。近くに学校、金融機関、スーパー等があるほか、公共交通機関や国道からも近く、生活利便性は良好である。	
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	市街化区域 第1種住居地域・近隣商業地域（※1） 60%・80% 200%・200% なし 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	251.22㎡（登記合計、※2） 約20m・約13m ほぼ長方形（※3） ほぼ平坦 中間画地 ほぼ等高 特になし
接面道路の状況	南西側が現況幅員約3.5m舗装市道に接面する。この市道は建築基準法42条2項の道路であり、建替えの際には約5㎡のセットバック（道路中心より2mの敷地後退）が必要となる。	
土地の利用状況	物件1土地上に物件3建物が存在し、物件2土地上に物件4建物が存在する。物件3建物及び物件4の主建物、附属建物は接近して建っているが、互いの底を波板ポリカーボネート等で繋げて、その下を往来できるように造作されている。このような状態で物件1、2の各土地及び物件3、4の各建物は一体的に利用されている。（別添「土地建物位置関係図」参照） 隣接不動産の状況は、北東・北西、市道を挟んで南東・南西すべて住宅である。	

供給処理施設	水 道 あり (各建物にφ13mmメーターあり。) 下 水 道 なし ガス配管 あり (各建物にφ25mm引込みあり。)
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	・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	・徳島市洪水・高潮ハザードマップによると、洪水浸水想定区域及び高潮浸水想定区域に該当する。
特 記 事 項	※1 西方の国道438号の道路境から30mまでの範囲が近隣商業地域（80％, 200％）、これより東側が第1種住居地域（60％, 200％）に指定されている。物件1及び2の一体敷地の指定はほぼ半々に別れている。 ※2 図面資料を基に机上で概測したところ、全体の現況面積と登記面積は概ね一致するものと思料される。 ※3 法務局備付の公図によると、物件1土地は道路との間に、1030番2の目的外土地（地目田・地積46㎡・所有者内務省）を挟んでおり、物件1と物件2と合わせた一体地の形状は鍵型の不整形に描画されているが、この点は公図の描画が不正確である。この目的外土地は南西側の市道敷の中に含まれており、物件1及び2の敷地形状と接道の状況は、別添の「土地建物位置関係図」に示すとおりである。

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39年4月1日新築 昭和48年10月1日増築、変更（登記記載） 経 過 年 数：約61年 経済的残存耐用年数：－
仕 様	構 造：木・鉄骨造（※1） 屋 根：スレート葺 外 壁：コンクリート打放し吹付塗装等 内 壁：合板、タイル等 天 井：合板等 床：畳、フローリング等 設 備：電気、都市ガス、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 73.94㎡、2階 65.29㎡、合計床面積139.23㎡である。
現 況 用 途 等	現況用途 居宅・車庫 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（※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（成形板等を含む）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 経年による物理的な損耗に加えて、適切な管理・修繕が行 われていないため、内外装の劣化が進んでいる。

3 建物の概況及び利用状況（物件4）

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31年8月2日新築（徳島市資産税課課税台帳記録） 経 過 年 数：約69年 経済的残存耐用年数：－
仕 様	構 造：木造（※1） 屋 根：セメント瓦葺 外 壁：合板等 内 壁：合板、クロス等 天 井：合板等 床：畳、フローリング等 設 備：電気、都市ガス、給排水衛生等（※2） その他：なし
床面積（現況）	前記のとおり東側に約28㎡の未登記の増築部分（倉庫）がある。 これにより現況面積は約82.11㎡である。
現 況 用 途 等	現況用途 居宅・倉庫 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（※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（成形板等を含む）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 経年による物理的な損耗に加えて、適切な管理・修繕が行われていないため、内外装の劣化が進んでいる。

区 分	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：昭和31年8月2日新築(徳島市資産税課課税台帳記録) 経 過 年 数：約69年 経済的残存耐用年数：－
仕 様	構 造：木造(※1) 屋 根：セメント瓦葺 外 壁：波形サイディング等 内 壁：なし 天 井：なし 床：コンクリート等 設 備：電気等(※2)
床面積(現況)	登記のとおり、18.18㎡である。
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(※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(成形板等を含む)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 経年による物理的な損耗に加えて、適切な管理・修繕が行 われていないため、内外装の劣化が進んでいる。

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及び物件2）

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	63,000	1.00	82.64	0.80	4,165,000
2	63,000	1.00	168.58	0.80	8,496,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 徳島-26

公示価格 71,200 円/㎡ × 時点修正 100.0 / 100 × 標準化補正 100 / 100 × 地域格差 100 / 113 = 標準画地価格 63,000 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 1.03、環境条件 1.08 相乗積 1.13

イ 個別格差: 特になし 1.00

ウ 地積: 登記数量による

エ 建付減価補正率: 0.80 (近い将来に発生することが予想される取り壊し費用等を考慮。)

② 建物価格（物件3及び4）

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	165,000	139.23	0.02	459,000
4	145,000	82.11	0.02	238,000

ウ 現価率:

- ・ 物件3は新築後約61年、物件4は新築後約69年がそれぞれ経過しており、いずれも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、それぞれ2%の現価率を査定した。

※ 物件4の附属建物符号1の経済価値は、独立性に乏しい小規模な離れ家(現況物置)であり、上記物件4の価格に含めて評定した。また、各建物の底を繋いだ造作等の附属工作物の経済価値はそれぞれ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	4,165,000	0.50	法定地上権	2,083,000
2	8,496,000	0.50	法定地上権	4,248,000

イ 土地利用権等割合：物件3建物の敷地利用権は物件1全体に及び、物件4建物の敷地利用権は物件2全体に及ぶ。敷地利用権はいずれも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	4,165,000	－ 2,083,000		0.85	0.70	1,230,000
2	8,496,000	－ 4,248,000		0.85	0.70	2,520,000
3	459,000	＋ 2,083,000	1.0	0.85	0.70	1,510,000
4	238,000	＋ 4,248,000	1.0	0.85	0.70	2,660,000
一括価格 (合計)						7,920,000

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： 引き受けとなる建物の占有はないが、建物内部に大量の家財道具や廃棄物等が存在しており、これらの処分費用が買受人にとって事実上の負担となる可能性があることを考慮し、市場性修正率として 0.85を乗じた。

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 0.7を乗じた。

第6 参考価格資料

地価公示地(徳島-26)

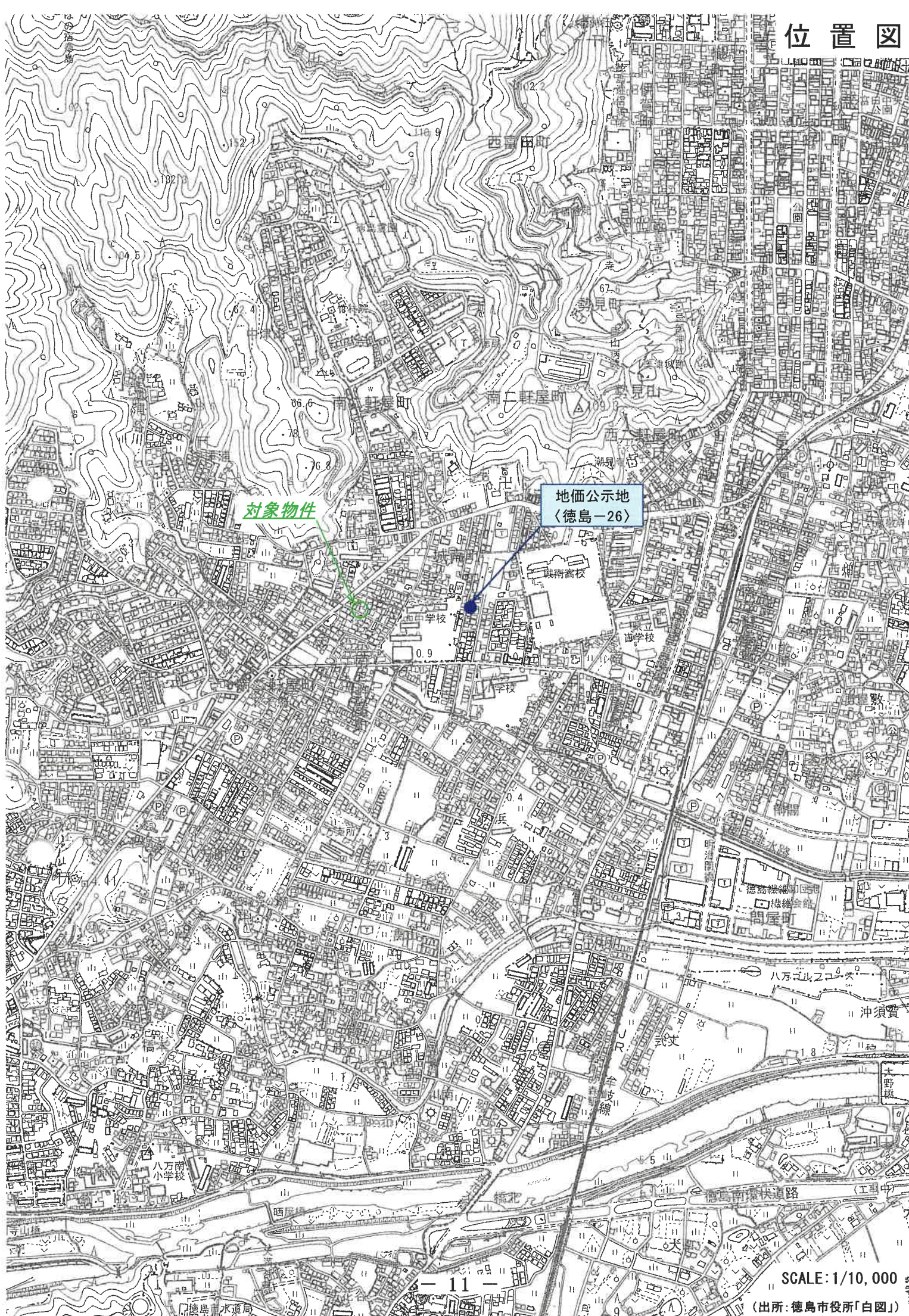
所 在 ・ 地	番： 徳島市城南町3丁目1317番17
公 示 価	格： 71,200 円/㎡
地	積： 165 ㎡
価 格 時	点： 令和6年1月1日
位	置： JR「二軒屋駅」より道路距離約 1,000mに位置する。
供 給 処 理 施	設： 水道 ガス
道	路： 西3.6m 市道
用 途 指 定	等： 市街化区域 第二種中高層住居専用地域 建ぺい率 60%、容積率 200%
周 辺 の 利 用 状 況	： 中小規模一般住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域

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

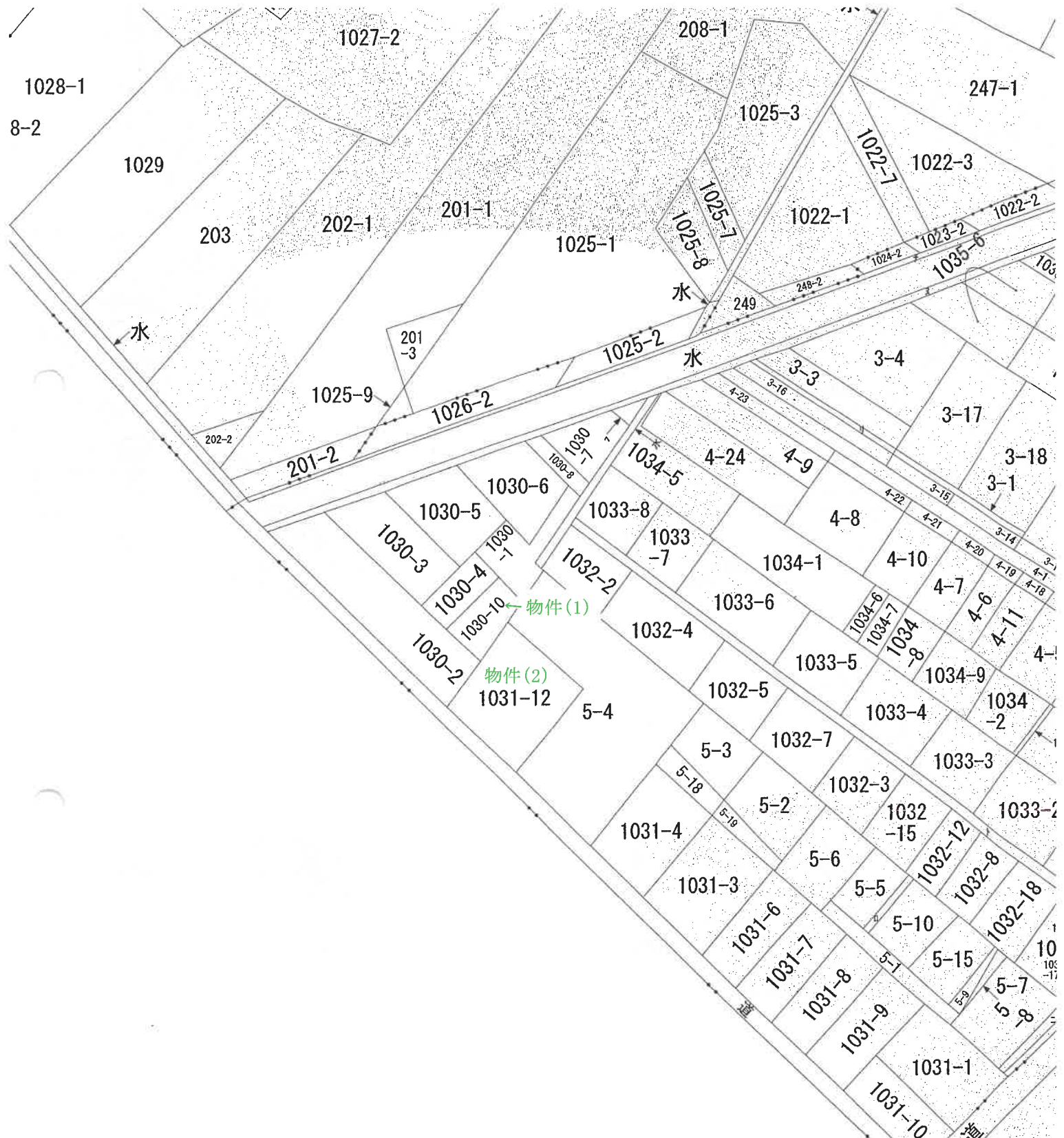
位置図





土地公図写し

所在: 徳島市城南町2丁目



登記年月日：昭和50年10月28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。

(徳島地方法務局管轄)

令和6年12月10日

岡山地方方法務局

產品包

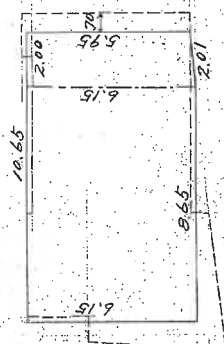
整理番号: H06891--2

建 物 階 平 面 圖

家屋番号 1030~10

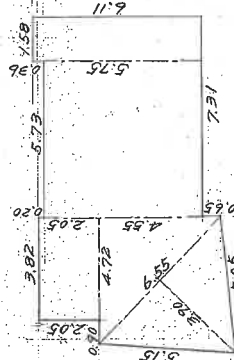
建築物の所在
徳島市南三軒屋町住田1030番地10

昭和五拾年拾月六日日



2階 $8.65 \times 6.15 = 53.1975$
 $(6.15+5.95) \times 2 \times 0.5 = 12.1000$

積 面
床 合



工階

1. 58	×	8. 1. 1	=	9. 6538
5. 73	×	5. 75	=	32. 9475
3. 82	×	2. 05	=	7. 8310
4. 72	×	4. 55	×	0. 5 = 10. 7380
6. 55	×	3. 90	×	0. 5 = 12. 7725
合 計				73. 9428

計 積	面	合 來
1	2	3
4	5	6
7	8	9
10	11	12
13	14	15
16	17	18
19	20	21
22	23	24
25	26	27
28	29	30
31	32	33
34	35	36
37	38	39
40	41	42
43	44	45
46	47	48
49	50	51
52	53	54
55	56	57
58	59	60
61	62	63
64	65	66
67	68	69
70	71	72
73	74	75
76	77	78
79	80	81
82	83	84
85	86	87
88	89	90
91	92	93
94	95	96
97	98	99
100	101	102
103	104	105
106	107	108
109	110	111
112	113	114
115	116	117
118	119	120
121	122	123
124	125	126
127	128	129
130	131	132
133	134	135
136	137	138
139	140	141
142	143	144
145	146	147
148	149	150
151	152	153
154	155	156
157	158	159
160	161	162
163	164	165
166	167	168
169	170	171
172	173	174
175	176	177
178	179	180
181	182	183
184	185	186
187	188	189
190	191	192
193	194	195
196	197	198
199	200	201
202	203	204
205	206	207
208	209	210
211	212	213
214	215	216
217	218	219
220	221	222
223	224	225
226	227	228
229	230	231
232	233	234
235	236	237
238	239	240
241	242	243
244	245	246
247	248	249
250	251	252
253	254	255
256	257	258
259	260	261
262	263	264
265	266	267
268	269	270
271	272	273
274	275	276
277	278	279
280	281	282
283	284	285
286	287	288
289	290	291
292	293	294
295	296	297
298	299	300
301	302	303
304	305	306
307	308	309
310	311	312
313	314	315
316	317	318
319	320	321
322	323	324
325	326	327
328	329	330
331	332	333
334	335	336
337	338	339
340	341	342
343	344	345
346	347	348
349	350	351
352	353	354
355	356	357
358	359	360
361	362	363
364	365	366
367		

長源齋

館 尺 1200M 500M

(日本土地家屋調査士会惠合会用紙)

昭和五十年(0月28日)

A3をA4サイズに縮小(約70%)



土地建物位置関係図

縮尺 1:200

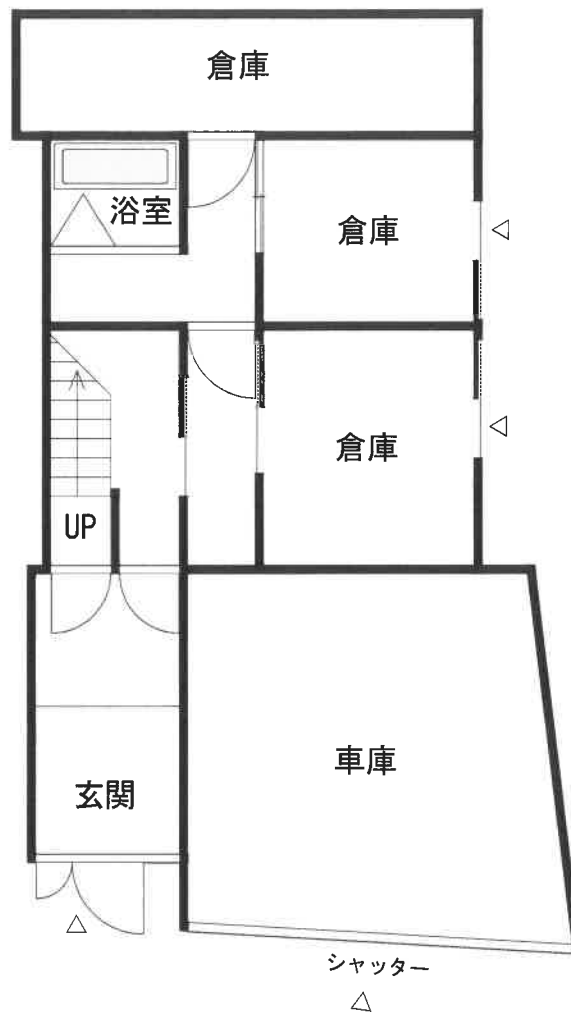


- ... 未登記増築部分
- ... 底を繋げた造作
(直下を通して往来できる)

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



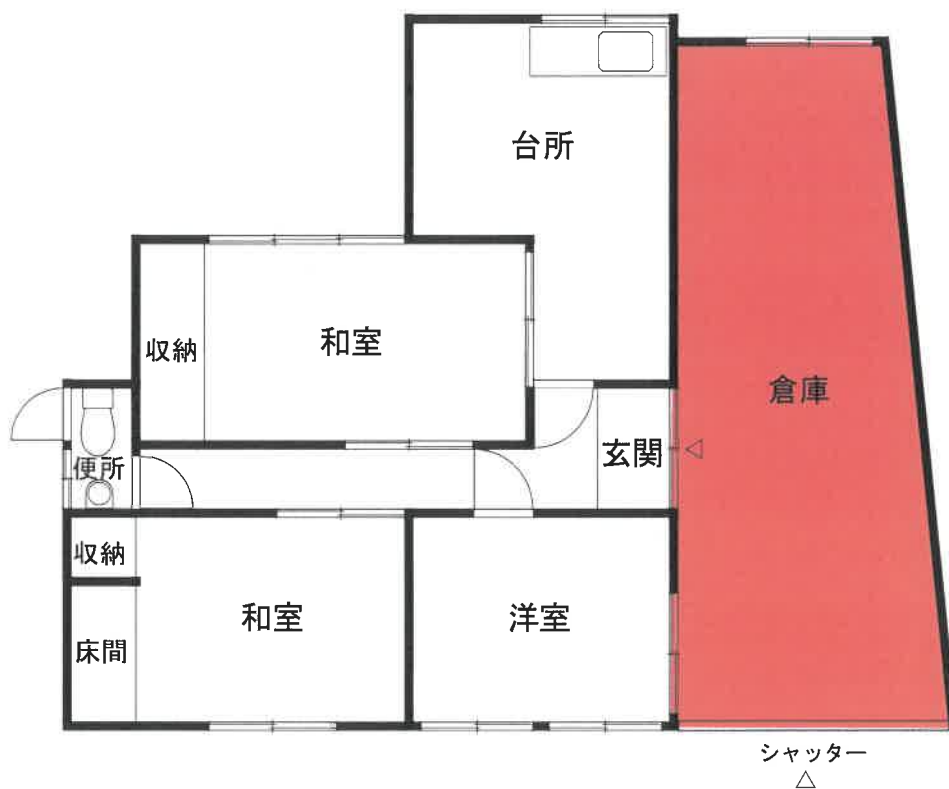
1階



2階

間取図(概略)

物件(4)主建物



■ … 未登記増築部分約28㎡(概測)



附属建物 符号1