

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 13 日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 今 井 勇 太

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 6 月 5 日から 令和 7 年 6 月 11 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 18 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 7 年 7 月 9 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 7 年 6 月 19 日から 令和 7 年 6 月 20 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 5 月 13 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）
1～8	7,330,000 5,864,000	一括	1,466,000	180,343	0
1	290,000				
2	880,000				
3	230,000				
4	290,000				
5	210,000				
6	290,000				
7	4,890,000				
8	250,000				
	</				

物 件 目 録

- 1 所 在 徳島市大松町榎原外
 地 番 40 番 3
 地 目 雑種地
 地 積 33 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
- 2 所 在 徳島市大松町榎原外
 地 番 40 番 4
 地 目 宅地
 地 積 99.24 平方メートル
- 3 所 在 徳島市大松町榎原外
 地 番 40 番 5
 地 目 宅地
 地 積 26.49 平方メートル
- 4 所 在 徳島市大松町榎原外
 地 番 40 番 8
 地 目 宅地
 地 積 33.05 平方メートル
- 5 所 在 徳島市大松町榎原外
 地 番 40 番 9

物 件 目 録

	地 目	雑種地
	地 積	24平方メートル
	(現況)	
	地 目	宅地
6	所 在	徳島市大松町榎原外
	地 番	40番10
	地 目	雑種地
	地 積	33平方メートル
	(現況)	
	地 目	宅地
7	所 在	徳島市大松町榎原外 40番地4、40番地5、40番地8、40番地9
	家屋 番号	40番4
	種 類	店舗・車庫・倉庫
	構 造	鉄骨造スレート葺3階建
	床 面 積	1階 133.80平方メートル 2階 127.07平方メートル 3階 93.61平方メートル
	(現況)	
	種 類	店舗・車庫
	床 面 積	1階 133.80平方メートル 2階 約132.37平方メートル 3階 約117.51平方メートル

物 件 目 録

8	所	在	徳島市大松町榎原外
	地	番	40番6
	地	目	畑
	地	積	26平方メートル
	(現況)		
	地	目	雑種地

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 1月 7日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 今 井 勇 太

1 不動産の表示

【物件番号1～8】

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

【物件番号1～8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号8】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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 | 徳島市大松町榎原外 |
| | 地 | 番 | 40番3 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 33平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 2 | 所 | 在 | 徳島市大松町榎原外 |
| | 地 | 番 | 40番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 99.24平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 徳島市大松町榎原外 |
| | 地 | 番 | 40番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 26.49平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 徳島市大松町榎原外 |
| | 地 | 番 | 40番8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 33.05平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 徳島市大松町榎原外 |
| | 地 | 番 | 40番9 |

物 件 目 録

地 目 雑種地

地 積 24 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

6 所 在 徳島市大松町榎原外

地 番 40 番 10

地 目 雑種地

地 積 33 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

7 所 在 徳島市大松町榎原外 40 番地 4、40 番地 5、40 番地 8、40 番地 9

家屋 番号 40 番 4

種 類 店舗・車庫・倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺 3 階建

床 面 積
1 階 133.80 平方メートル
2 階 127.07 平方メートル
3 階 93.61 平方メートル

(現況)

種 類 店舗・車庫

床 面 積
1 階 133.80 平方メートル
2 階 約 132.37 平方メートル
3 階 約 117.51 平方メートル

物 件 目 録

8 所 在 徳島市大松町榎原外

地 番 40 番 6

地 目 畑

地 積 26 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

令和6年（ケ）第38号

令和6年9月5日受理

令和6年10月4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 | 徳島市大松町榎原外 |
| | 地 | 番 | 40番3 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 33平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 徳島市大松町榎原外 |
| | 地 | 番 | 40番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 99.24平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 徳島市大松町榎原外 |
| | 地 | 番 | 40番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 26.49平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 徳島市大松町榎原外 |
| | 地 | 番 | 40番8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 33.05平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 徳島市大松町榎原外 |
| | 地 | 番 | 40番9 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 2.4平方メートル |

物 件 目 録

- | | | | |
|---|----|-----|---|
| 6 | 所 | 在 | 徳島市大松町榎原外 |
| | 地 | 番 | 40 番 10 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 33 平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 徳島市大松町榎原外 40 番地 4、40 番地 5、40 番地 8、40 番地 9 |
| | 家屋 | 番号 | 40 番 4 |
| | 種 | 類 | 店舗・車庫・倉庫 |
| | 構 | 造 | 鉄骨造スレート葺 3 階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1 階 | 133.80 平方メートル |
| | | 2 階 | 127.07 平方メートル |
| | | 3 階 | 93.61 平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 徳島市大松町榎原外 |
| | 地 | 番 | 40 番 6 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 26 平方メートル |

3

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (債務者会社代表者)	1 私は、恵比寿建設株式会社の代表者です。同法人は平成16年に設立し、土木・建築・大工・左官・板金工事等をしていた会社ですが、現在営業はしていません。物件7建物は空店舗です。物件7建物の南東側にあるキュービクルは、同法人が所有しています。
住まいる企画株式会社 担当者	1 競売物件だとは知らず「売り物件」の看板(写真28)を出したままにしていました。看板は撤去いたします。 物件7建物1階に「TAKATOCREATIVE」オープンの看板が放置されていたとのことで、「恵比寿建設株式会社」と「TAKATOCREATIVE」の関係についてお尋ねですが、担当していた者が退職しており、詳細は分かりません。が、オーナー様が変わったという話は聞いておりません。おそらく、過去に賃貸借の関係だったとしても契約解除後、売りに出たと思います。
B (債権者代理人)	1 私は、株式会社中国銀行三本松支店 支店長代理です。 お尋ねの「TAKATOCREATIVE」について、Aと連絡がとれましたので、ご報告します。「TAKATOCREATIVE」は、別会社ではなく、恵比寿建設株式会社のDIY部門の名称です。物件7建物内の(看板等を含む)動産は、買受人の方に処分をお願いしたいそうです。

(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、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1～6，8土地につき、地図に準ずる図面が備え付けられている。

【都市計画区別】

徳島市役所によると、物件1～6，8土地は、市街化調整区域である。

【接道】

南西側現況幅員、約28.8mの舗装国道に、ほぼ等高に接面し、建築基準法第42条1項1号道路に該当する。

【上水道・下水道】

同市役所によると、物件1～6，8土地の所在する場所には、上水道の引込みはあるが、公共下水道設備は通っていない、とのことである。

【その他】

物件7建物（昭和62年6月11日 新築）は、店舗・車庫として使用されていたようである。
目視上、室内に目立った損傷箇所等は見られなかった。

現況調査に対するAの協力（陳述）が殆ど得られず、債務者会社とその他の法人；TAKATOCREATIVEの関係が不明だったが、TAKATOCREATIVEは、債務者会社（恵比寿建設株式会社）のDIY部門の名称であることが判明した。（関係人の陳述参照）

現況上、その他の法人が、本件建物内で営業している様子はなく、同建物1階にオープンを宣伝するTAKATOCREATIVEの看板だけが残置されていた。（写真13）

物件8土地（地番；40-6）について、徳島市農業委員会の「農地等の現況に係る照会に対する回答」は、次のとおり

- 1.現況地目；非農地
- 2.買受適格証明書の要否；否
- 3.転用許可の有無；有り（許可年月日；平成31年4月25日，許可条項；農地法第5条許可，
転用目的；庭園，許可を受けた者の氏名；恵比寿建設株式会社代表取締役A）
- 4.賃借等，使用及び収益を目的とする権利に関する許可の有無；無
- 5.農地法3条，5条等の適用の有無；適用なし

その他の目的物件に関する状況は、評価人作成の評価書（6～7Pの特記事項）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

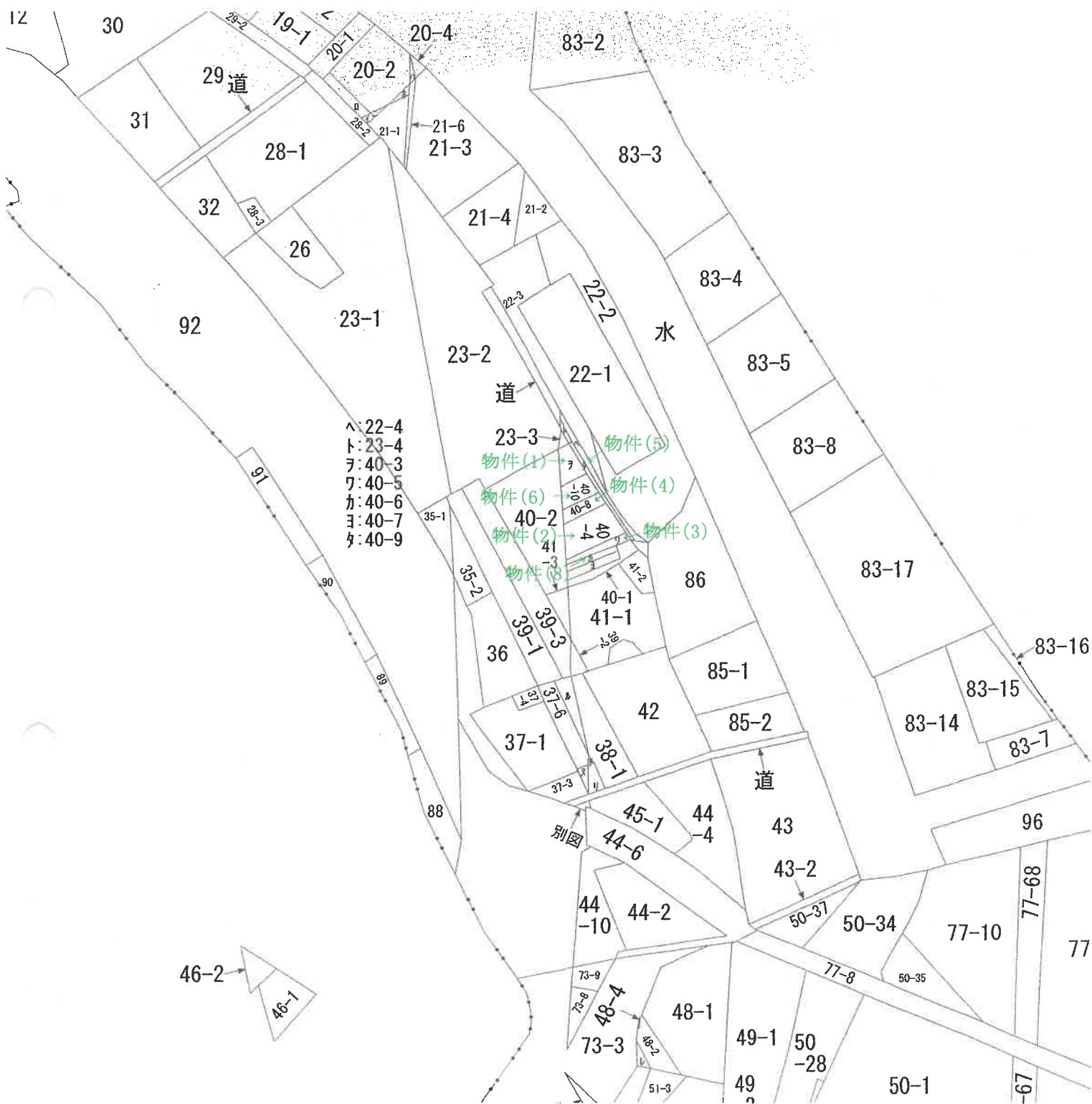
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年9月5日（木） 9:50 — 10:00	当庁	法務局に対する公簿公図等交付請求書等作成準備
令和6年9月5日（木） 13:45 — 13:50	当庁	家屋平面図、間取り図等交付申請書準備
令和6年9月6日（金） 16:00 — 16:15	法務局	公図公簿などの閲覧調査
令和6年9月17日（火） 10:30 — 11:30	物件所在地	物件確認、接道外観等調査
令和6年9月18日（水） 9:40 — 9:43	当庁（電話）	債務者兼所有者 A へ聞き取り
令和6年9月25日（水） 9:30 — 11:00	物件所在地	立入調査、評価人帯同
令和6年9月25日（水） 15:40 — 16:00	徳島市役所	公法上の規制等調査
（特記事項） 目的物件は不在で解錠の必要が予想されたので立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。		

（注） チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



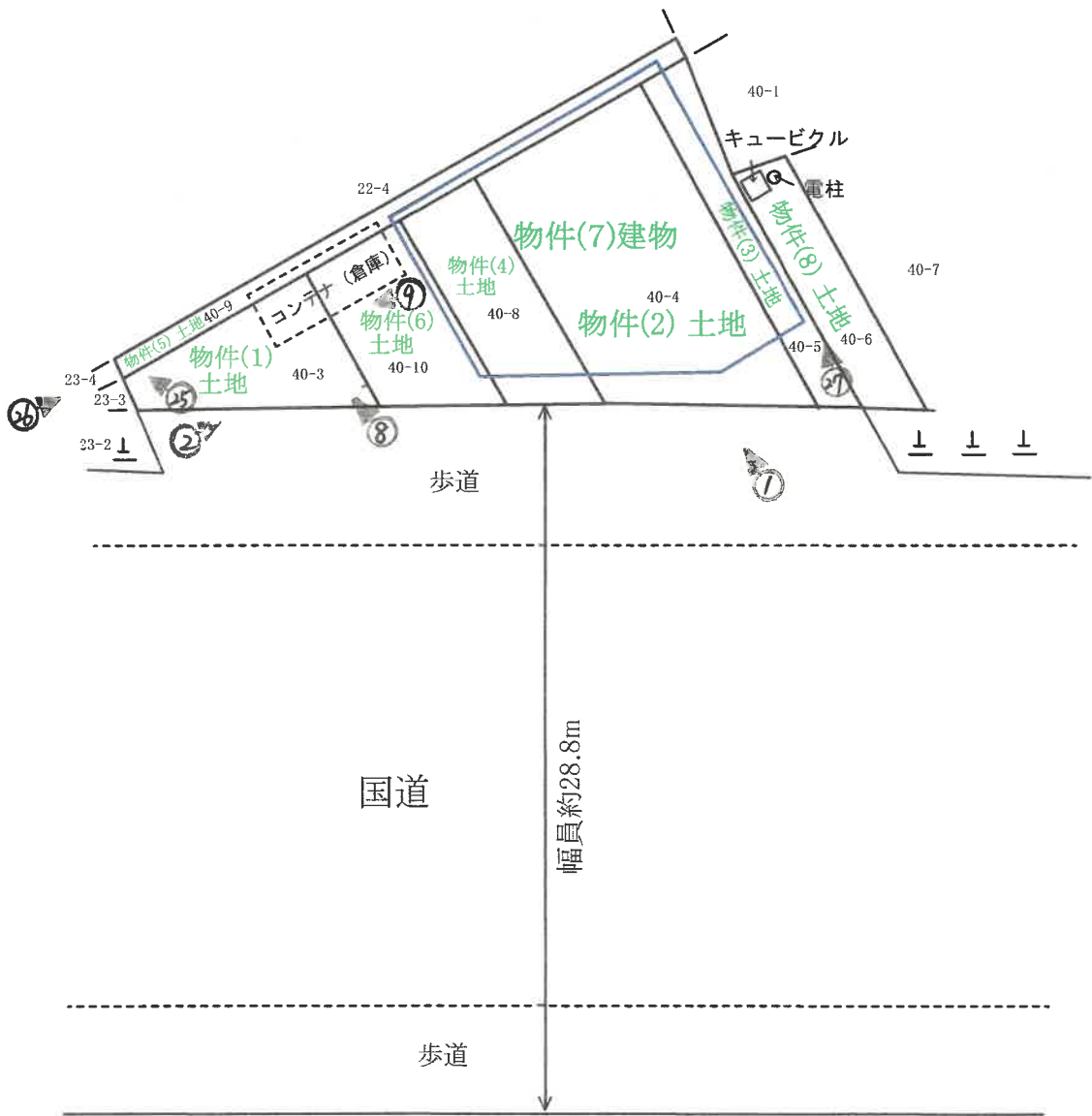
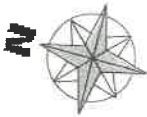
土地公図写し

所在:徳島市大松町榎原外



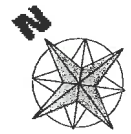
土地建物位置関係図

縮尺 1 : 300

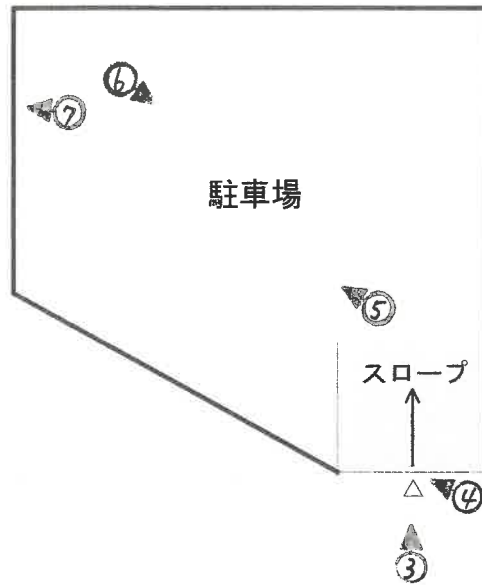


間取図(概略)

物件(7)建物



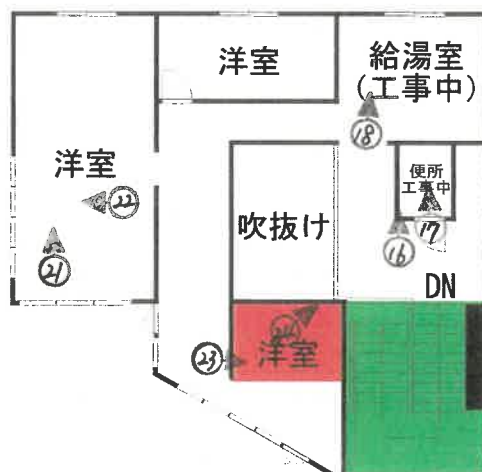
1 階



2 階



3 階



- 未登記部分
- 未登記増築部分

登記年月日：昭和58年10月25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6年9月6日 徳島地方方法務局

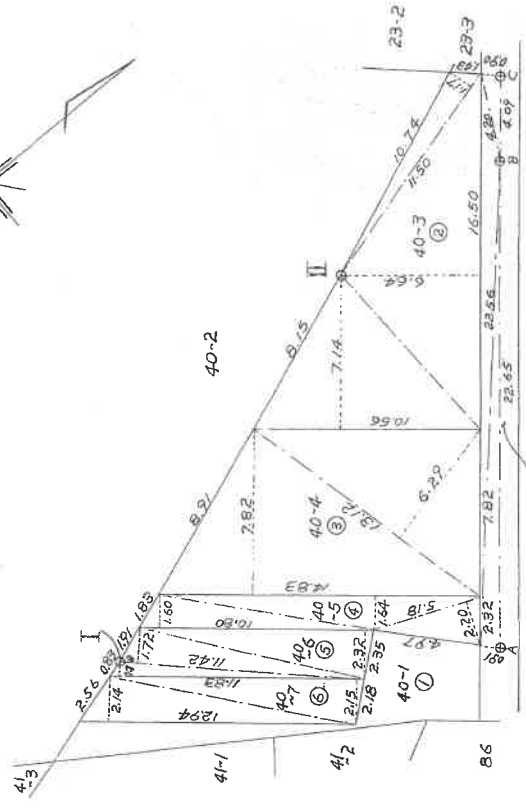
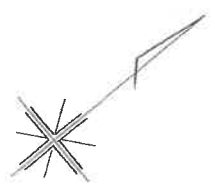
登記官

1008924

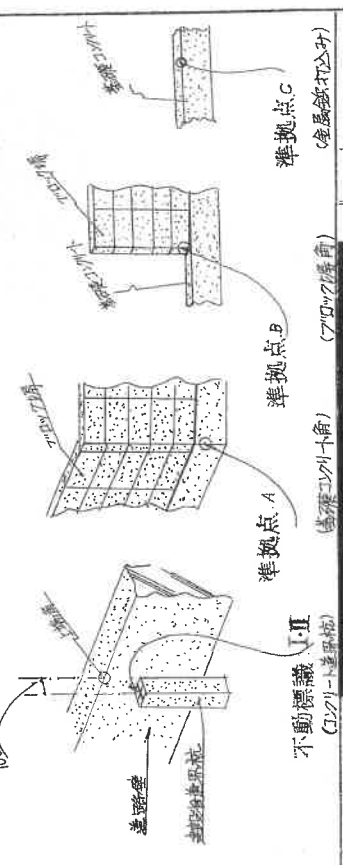
地積測量図

地番	40番3~40番7
土地の所在	徳島市大松町覆原外

② 求積計算	⑤ 求積計算
$11.50 \times 1.17 = 13.4550$	$10.80 \times 2.32 = 25.0560$
$16.50 \times 6.64 = 109.5600$	$11.42 \times 1.72 = 19.6424$
$10.56 \times 7.14 = 75.3984$	$11.83 \times 0.70 = 8.2810$
合計 198.4134	合計 52.9794
2除 99.2067	2除 26.4897
地積 ② 99 m^2	地積 ⑤ 26 m^2
③ 求積計算	⑥ 求積計算
$13.12 \times 6.29 = 82.5248$	$11.83 \times 2.15 = 25.4345$
$14.83 \times 7.82 = 115.9706$	$12.94 \times 2.14 = 27.6916$
合計 198.4954	合計 53.1261
2除 99.2477	2除 26.56305
地積 ③ 99 m^2	地積 ⑥ 26 m^2
④ 求積計算	⑦ 残地計算
$5.18 \times 2.20 = 11.3960$	分筆地合計 314.79
$14.83 \times 1.64 = 24.3212$	② 99.2067
$10.80 \times 1.60 = 17.2800$	③ 99.2477
合計 52.9972	④ 26.4986
2除 26.4986	⑤ 26.4897
地積 ④ 26 m^2	⑥ 26.56305
	合計 278.00575



図有里道



申請人	重内 貞吉	家督相続人	重内 嘉代太
申請人	重内 貞吉	家督相続人	重内 嘉代太
申請人	重内 貞吉	家督相続人	重内 嘉代太
申請人	重内 貞吉	家督相続人	重内 嘉代太
申請人	重内 貞吉	家督相続人	重内 嘉代太
申請人	重内 貞吉	家督相続人	重内 嘉代太

作製者	徳島県土地家屋調査士会
申請人	重内 貞吉
申請人	重内 貞吉
申請人	重内 貞吉
申請人	重内 貞吉
申請人	重内 貞吉

申請人	重内 貞吉
縮尺	1/250

徳島県土地家屋調査士会用紙

(昭和58年9月18日作製)

A3をA4サイズに縮小(約70%)

物件(1) 土地(分筆前)
物件(2) (3) (8) 土地

公司

登記年月日：昭和60年6月22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6年9月6日 徳島地方方法務局

徳島地方法務局

2014年12月

請求番号: 28-12

前 40-3 後 新

區量測積地

1003925

重点

A 建設省コンクリート杭中心点

B ブロック塀角の点

地 點 40-8 40-3

土地の所在

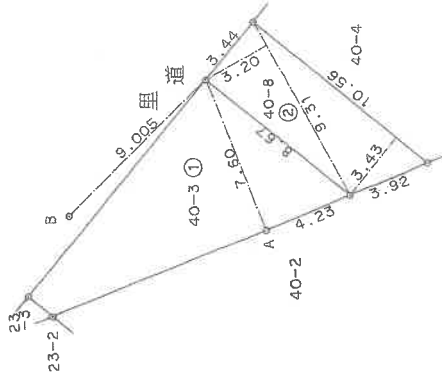
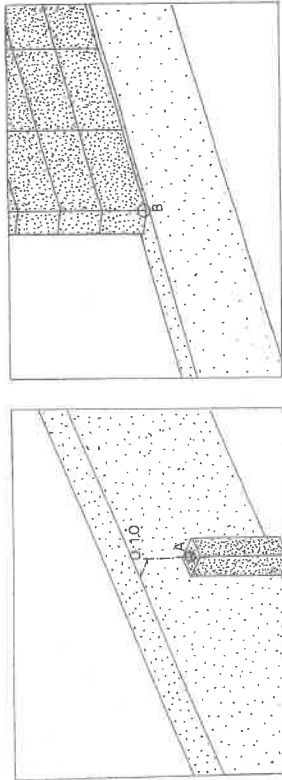


表
續
宋
錢
三

地番	NO.	底辺	高さ	倍面積	地積
40-8 ②	1	10.56	3.43	36.2208	
	2	9.31	3.21	29.8851	
			倍面積	66.1059	
			面積合計	33.0529	33 m ²
40-3 ①	99	2067	33.0529	66.1538	

(昭和60年6月11日作製)

作者

人
請
出

1/250

60年7月27日
A3をA4サイズ
に縮小(約70%)

登記年月日：昭和62年1月21日

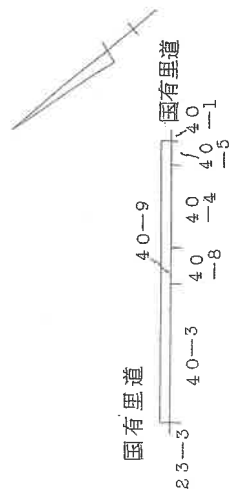
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年9月6日 徳島地方支務局

登記号

12

008926

土地所在図



縮尺 1/500

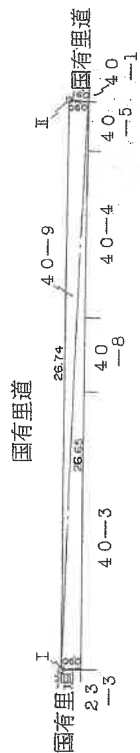
不動産標識 I --- 国有里道中心に施工されたコンクリート土留に刻ミ(釘打込ミ)。

角。

後新

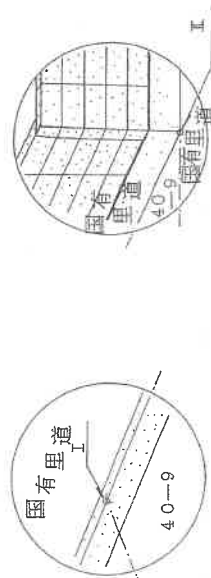
地積測量図

地番 40-9
土地の所在 徳島市大松町榎原外



三斜求積表

地番：40-9	底辺	高さ	倍面積
	26.65	0.90	23.9850
	26.74	0.90	24.0660
		倍面積	48.0510
		地積	24.02550
			24.02 m ²



作製者

申請人

縮尺 1/250

徳島県土地家屋調査士会用品

(昭和62年1月4日作製)

昭希
A3をA4サイズ
に縮小(約70%)

登記年月日：平成11年11月10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6年9月6日 徳島地方方法務局

登記官

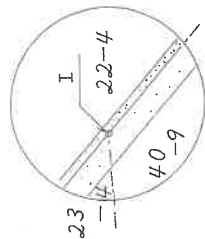
請求番号：28-14

/008927

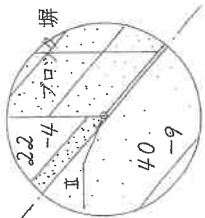
前40-3 後新

地積測量図

地番 40-10 40-3
土地の所在 徳島市大松町榎原外



準拠点I部詳細



準拠点II部詳細

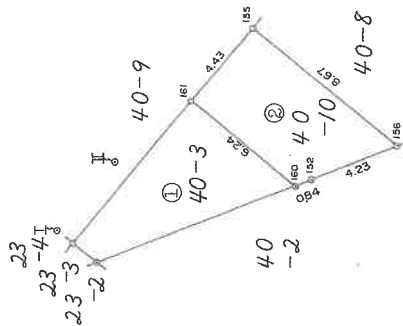
座標求積表

地番	(2) 40-10	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1)Yn
160		6.215	7.875	52.384500
152		6.627	7.139	17.490550
156		8.665	3.441	-22.841358
155		-0.011	3.441	-29.902290
161		-0.025	7.875	49.029750
		倍面積		66.161152
		面積		33.0805760
		地積		33.08 m ²

地番：(1) 40-3
66.1538 - (2)
地積
33.0732240
33.07 m²

準拠点 I --- 同所 40番9の土地北西部に設けられたコンクリート土留壁の刻印。
(刻印部分に金属板を打込み)
" II --- 同所 22番4の土地南側境界線上に設けられたコンクリートブロック塀の角。(上図の点)

I ~ 160 : 11.21M , I ~ 160 : 8.48M
I ~ 161 : 8.67M , I ~ 161 : 4.61M



昭和40年11月10日
平成11年11月10日

作製者

申請人

縮尺

1/250

平成
(昭和) 元年11月7日(作製)

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62年9月3日

興公

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6年9月6日 徳島地方方法務局

令和6年9月6日

徳島地方方法務局

說明書

請求番号：28-15

德島県土地家屋調査士会館

面
圖
物
建

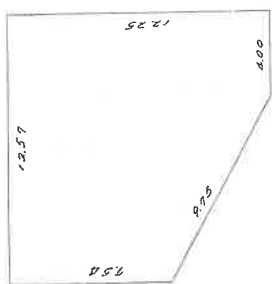
6007319 各階平面図

404

呼羅國

建築物の所在

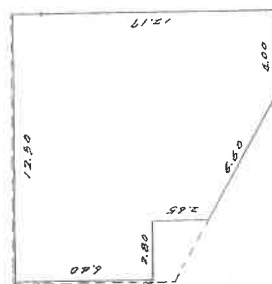
1



1 階 求 積	
(12, 25+7, 54)×8, 57÷2=	84, 8001
12, 25 × 4, 00 =	49, 0000
合 計	133, 8001
1 階床面積	133, 80m ²

133, 80m²

23

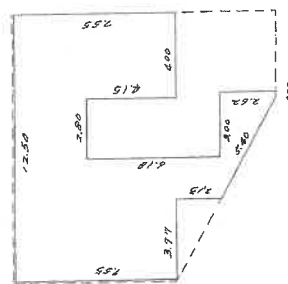


2階求積

$5,40 \times 2,80 =$	17,9200
$(12,17+9,05) \times 5,70 \div 2 =$	60,4770
$12,17 \times 4,00 =$	48,6800
合計	127,0770
2階床面積	127,07m ²

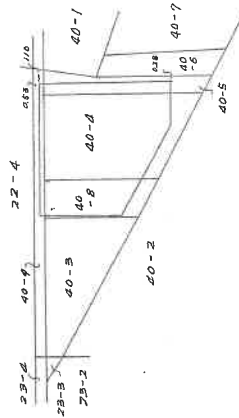
127,07 m²

32 題



3 階 求 積	7, 55 × 3, 77 =	28, 4635
	(10, 70+9, 68)×1, 93÷2=	19, 6667
	3, 40 × 2, 80 =	9, 5200
	7, 55 × 4, 00 =	30, 2000
	(2, 65+1, 12)×2, 80÷2=	5, 2360
	2, 62 × 0, 20 =	0, 5240
合 計		93, 6102
3 階床面積		93, 61㎡

93, 61 m²



昭和 62年 9月 3日

作者

人
糖
豆

縮尺 1/250

500
縮尺

A3をA4サイズに縮小(約70%)

1

受命物件の状況



2

受命物件の状況



物件7

コンテナ倉庫（動産）

物件1

目的外土地
（地番；40-2）

3



1階

4



5



6



7



8



物件7

物件6

9



コンテナ倉庫（動産）

10



郵便受けには

【恵比寿建設株式会社】

【TAKATOCREATIVE】

双方の文字が記載されている。

11



2階

12



13



「TAKATOCREATIVE」
5月22日(土) OPEN
と書かれた看板

14



2階トイレ

15



3階へ上がる階段付近

16



17



3階トイレ

18



給湯室

火災報知器

19



給湯室
(火災報知器)

20



給湯室
(台所用ガス湯沸かし器)

21



22



23



未登記増築部分
洋室

24



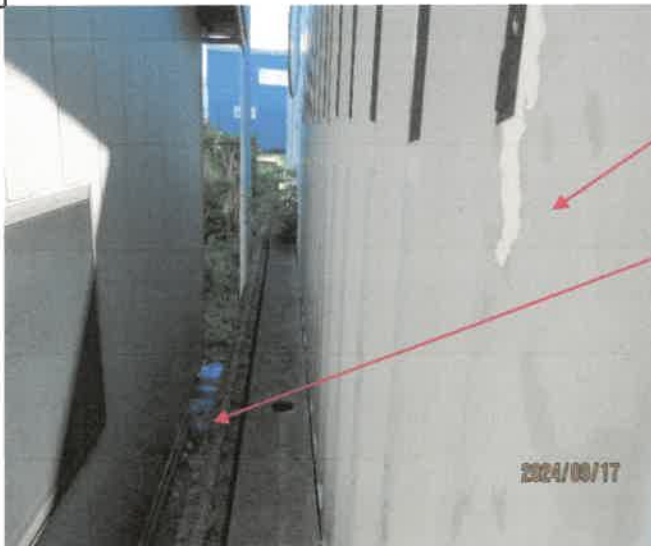
未登記増築部分
洋室

25



家電製品等（動産）

26



コンテナ倉庫（動産）

物件5

27



物件7

キュービクル



玄関自動ドアには
「TAKATOCREATIVE」
「1 F CREATORSSHOP」
「2 F D.I.Y.STUDIO & WORKSHOP」
の記載がある。

令和6年（ケ）第38号
令和6年9月25日 現地調査
令和6年10月4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 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,460,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 410,000 円
物件2 (土地)	金 1,250,000 円
物件3 (土地)	金 330,000 円
物件4 (土地)	金 410,000 円
物件5 (土地)	金 300,000 円
物件6 (土地)	金 410,000 円
物件7 (建物)	金 6,990,000 円
物件8 (土地)	金 360,000 円

- 1 一括価格は、物件1ないし8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 番 地 目 地 積	徳島市大松町榎原外 40番3 雑種地 33.00 m ²	宅地
2	所 在 地 番 地 目 地 積	徳島市大松町榎原外 40番4 宅地 99.24 m ²	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	徳島市大松町榎原外 40番5 宅地 26.49 m ²	
4	所 在 地 番 地 目 地 積	徳島市大松町榎原外 40番8 宅地 33.05 m ²	
5	所 在 地 番 地 目 地 積	徳島市大松町榎原外 40番9 雑種地 24.00 m ²	宅地
6	所 在 地 番 地 目 地 積	徳島市大松町榎原外 40番10 雑種地 33.00 m ²	宅地

番号	所 在 等	登 記	現 況
7	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	徳島市大松町榎原外 40番地4、40番地5、40番地8、40番地9 40番4 店舗・車庫・倉庫 鉄骨造スレート葺3階建 1階 133.80 m ² 2階 127.07 m ² 3階 93.61 m ² 〔合計 354.48 m ² 〕	種類：店舗・車庫 2階と3階に未登記部分があり 現況の床面積は次のとおり 1階 133.80 m ² 2階 約 132.37 m ² 3階 約 117.51 m ² 〔合計 約 383.68 m ² 〕
8	所 在 地 番 地 目 地 積	徳島市大松町榎原外 40番6 畑 26.00 m ²	雑種地
番号	特 記 事 項		
	・ 物件 1 ないし物件 6 及び物件 8 の各土地は一体となって、物件 7 建物の敷地として利用されている。 〔土地合計面積 274.78m ² 〕		

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ないし6、8）

位置・交通	J R 牟岐線「地蔵橋」駅南東方・道路距離約960m付近に位置する。国道55号接面、最寄りバス停「大松町」近接。（別添「位置図」参照）	
付近の状況	徳島市南部の国道沿いに位置する路線商業地域。市街化調整区域に指定されており、農地も残るなかに、店舗、事業所、一般住宅等が見られる。	
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	都市計画区域内・市街化調整区域（※1） 指定なし 70% 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	274.78㎡（登記地積、※2） 約32.5m・約2.3m～14.5m ほぼ台形 概ね平坦（※3） 中間画地 概ね等高（※4） 特になし
接面道路の状況	南西側現況幅員約28.8m舗装国道（建築基準法第42条1項1号の道路）に、ほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況	物件1ないし6、8の各土地は一体となって、物件7建物の敷地として利用されている。（別添「土地建物位置関係図」参照） 隣接不動産の状況は、北東側住宅、南東側未利用の雑種地、北西側未利用の雑種地、南西側国道を挟んで店舗である。	
供給処理施設	水道あり（口径25mmのメーターあり） 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	・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、高潮浸水想定区域に該当する。
特記事項	※1 市街化調整区域に指定されているが、物件1ないし6の各土地は、都市計画法第34条1号の小売り店舗の敷地として昭和62年1月18日付で開発許可を受けている。 ※2 物件1ないし6及び8の各土地は、それぞれ地積測量図に基づいて登記されており、対象物件の現況の面積は登記面積の合計とほぼ一致するものと思われる。 ※3、4 物件1ないし6の各土地は国道とほぼ等高レベルに埋め立てられているが、物件8は埋め立てられておらず国道及び他の各土地より約1.2m低い雑種地様を呈している。登記地目は畑であるが、平成31年に農地法第5条の転用許可を受けており、本件の売却に関して農地法の適用はない。現況は物件7建物の附属設備であるキュービクルが設置されている。

2 建物の概況及び利用状況（物件7）

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62年6月11日新築（登記記載） 経 過 年 数：約37年 経済的残存耐用年数：約8年
仕 様	構 造：鉄骨造（※1） 屋 根：スレート葺 外 壁：窯業系サイディング、木材、タイル等 内 壁：木材、石材、クロス等 天 井：石膏ボード等 床：フローリング等 設 備：電気、給排水衛生等（※2） その他：なし
床面積（現況）	1階部分の現況床面積133.80㎡、2階約132.37㎡、3階約117.51㎡、 合計床面積約383.68㎡である。
現 況 用 途 等	現況用途 1階が半地下の車庫、2階が国道とほぼ等高レベルで 店舗、3階 店舗 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 2階ないし3階の内部は一部改装中で、壁、天井照明、ドアなどが取り付けられていない箇所がいくつかあるほか、3階トイレには便器が設置されていない状態である。 ・徳島市建築指導課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：第1907号 昭和62年3月4日 完了検査：未受検

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ないし6、8）

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	58,700	0.80	33.00	0.90	1,395,000
2	58,700	0.80	99.24	0.90	4,194,000
3	58,700	0.80	26.49	0.90	1,120,000
4	58,700	0.80	33.05	0.90	1,397,000
5	58,700	0.80	24.00	0.90	1,014,000
6	58,700	0.80	33.00	0.90	1,395,000
8	58,700	0.40	26.00		610,000

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26.5mの舗装国道に接面する300㎡程度の整形中間画地を想定した。

地価公示 徳島5-17

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 61,000 \text{ 円/㎡} & \times & 100.0 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 104 & = & 58,700 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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、環境条件 1.02 相乗積1.04

イ 個別格差： 〈物件1～6〉 形状 0.80
〈物件8〉 形状 0.80、高低差 0.50 相乗積0.4

ウ 地積： 登記数量による

エ 建付減価補正率： 0.90 (中古建物の存在による減価を考慮。)

② 建物価格（物件7）

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
7	165,000	383.68	0.101	6,394,000

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37年、経済的残存耐用年数8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▲50%

現価率＝{残価率0.03＋(1－0.03)×経済的残存耐用年数8年／(経過年数37年＋経済的残存耐用年数8年)}×(1－観察減価0.5)＝0.101

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	1,395,000	0.50	法定地上権	698,000
2	4,194,000	0.50	法定地上権	2,097,000
3	1,120,000	0.50	法定地上権	560,000
4	1,397,000	0.50	法定地上権	699,000
5	1,014,000	0.50	法定地上権	507,000
6	1,395,000	0.50	法定地上権	698,000
(合計)				5,259,000

イ 土地利用権等割合：物件1ないし6の範囲に物件7建物の法定地上権が及ぶ。法定地上権の権利割合を50%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評価額 (円) (ア+イ) × ウ × エ × オ
1	1,395,000	— 698,000		1.00	0.60	410,000
2	4,194,000	— 2,097,000		1.00	0.60	1,250,000
3	1,120,000	— 560,000		1.00	0.60	330,000
4	1,397,000	— 699,000		1.00	0.60	410,000
5	1,014,000	— 507,000		1.00	0.60	300,000
6	1,395,000	— 698,000		1.00	0.60	410,000
7	6,394,000	+ 5,259,000	1.0	1.00	0.60	6,990,000
8	610,000			1.00	0.60	360,000
一括価格 (合計)						10,460,000

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: 特にない

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

地価公示地(徳島5-17)

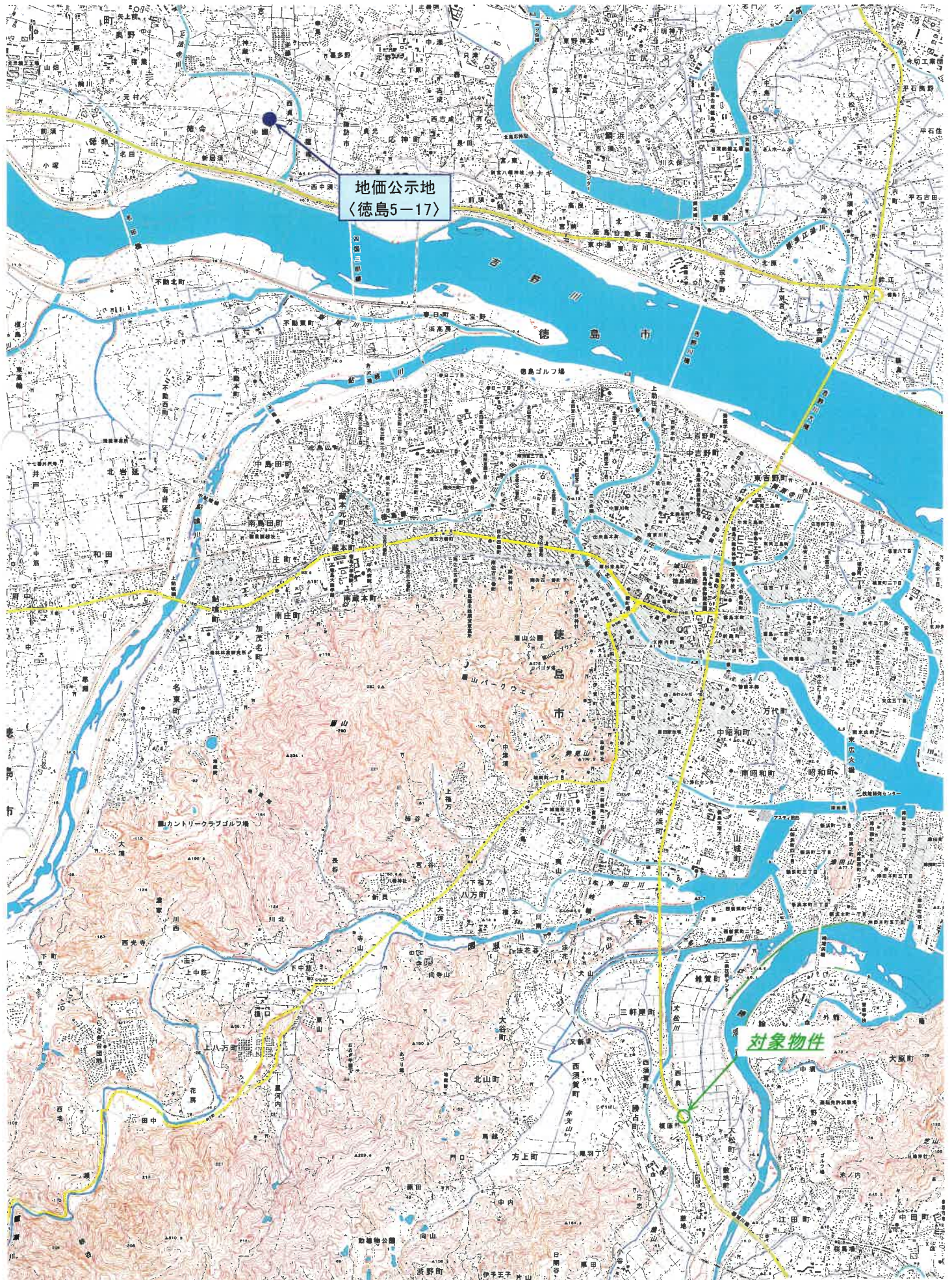
所 在 地	番 : 徳島市応神町西貞方字仁徳69番2外
公 示 価	格 : 61,000 円/㎡
地 積	積 : 3,168 ㎡
価 格 時 点	点 : 令和6年1月1日
位 置	置 : JR「吉成駅」より道路距離約 2,200m に位置する。
供 給 処 理 施 設	設 : 水道
道 路	路 : 北25.0m 県道 三方路
用 途 指 定	等 : 市街化調整区域
	建ぺい率 70%、容積率 200%
周 辺 の 利 用 状 況	況 : 大型店舗が増えつつある郊外路線商業地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図 (1/50,000)
- 2 土地公図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上

位置図

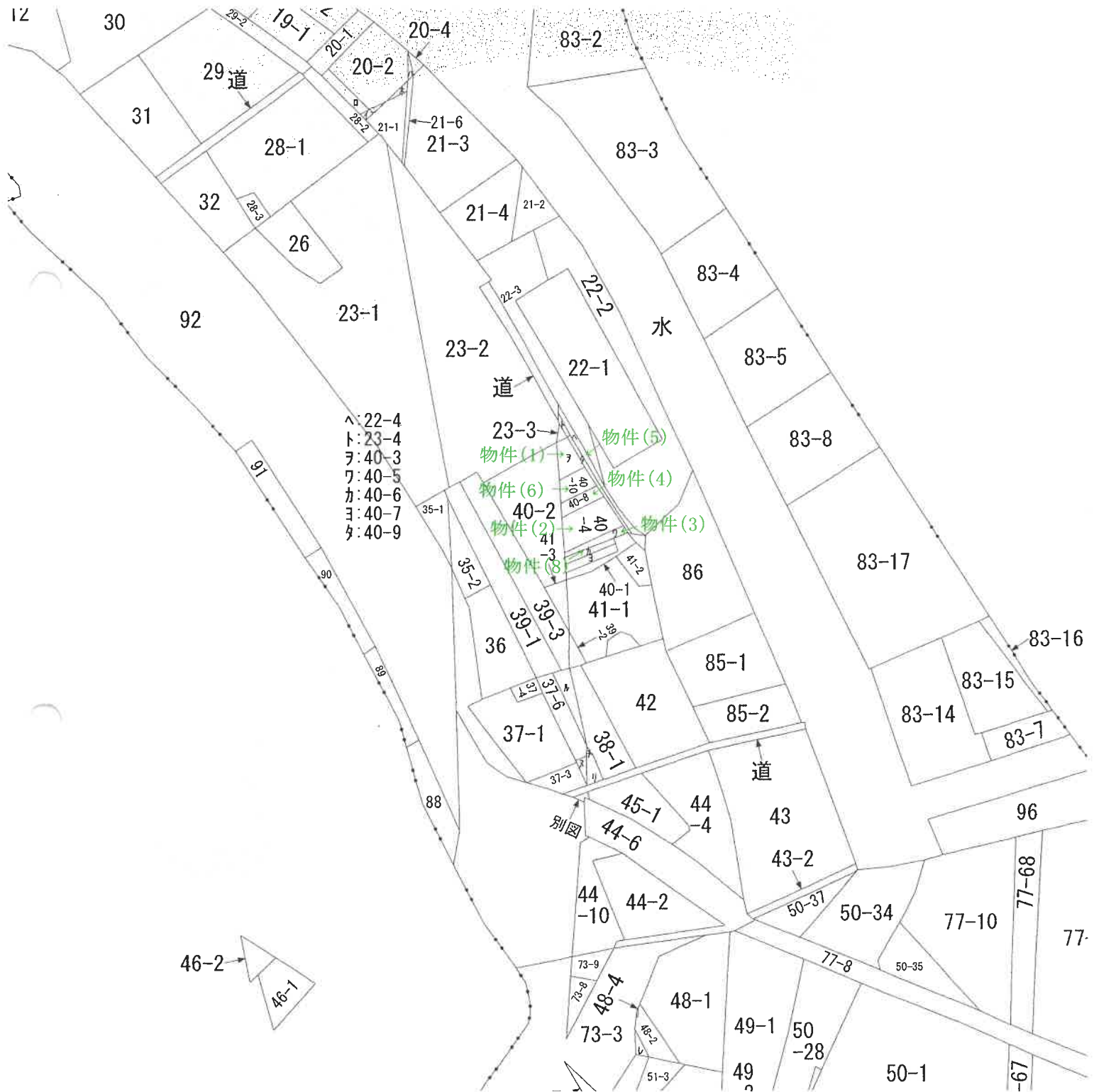


(出所: 国土地理院「地形図」)



土地公図写し

所在: 徳島市大松町榎原外



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6年9月6日 徳島地方方法務局 登記官

1008924

② 求積計算

$11.50 \times 1.17 = 13.4550$
 $16.50 \times 6.64 = 109.5600$
 $10.56 \times 7.14 = 75.3984$
合計 198.4134
2除 99.2067
地積 ② 99 m^2

③ 求積計算

$13.12 \times 6.22 = 82.5248$
 $14.83 \times 7.82 = 115.9706$
合計 198.4954
2除 99.2477
地積 ③ 99 m^2

④ 求積計算

$5.18 \times 2.20 = 11.3960$
 $14.83 \times 1.64 = 24.3212$
 $10.80 \times 1.60 = 17.2800$
合計 52.9972
2除 26.4986
地積 ④ 26 m^2

⑤ 求積計算

$10.80 \times 2.32 = 25.0560$
 $11.42 \times 1.72 = 19.6424$
 $11.83 \times 0.70 = 8.2810$
合計 52.9794
2除 26.4897
地積 ⑤ 26 m^2

⑥ 求積計算

$11.83 \times 2.15 = 25.4345$
 $12.94 \times 2.14 = 27.6916$
合計 53.1261
2除 26.56305
地積 ⑥ 26 m^2

分筆地合計

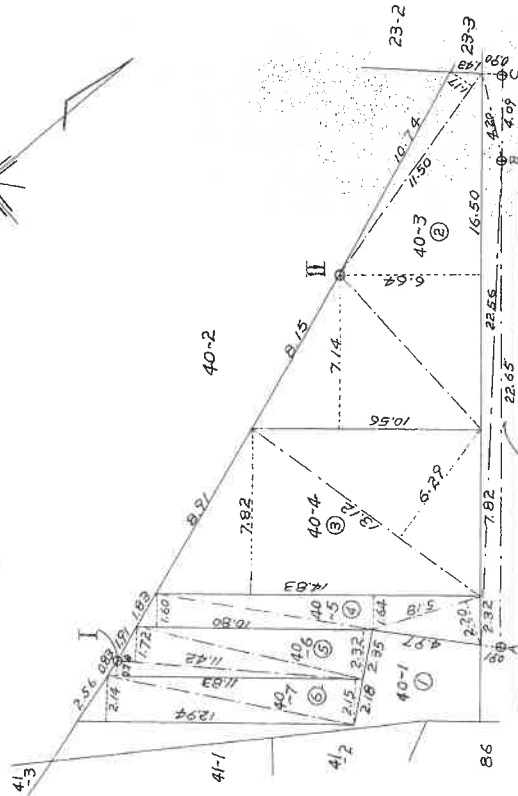
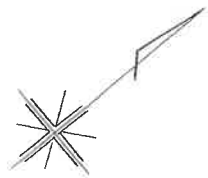
① 99.2067
② 99.2477
③ 26.4986
④ 26.4897
⑤ 26.56305
⑥ 26.56305
合計 278.00575
① 36 m^2

① 残地計算

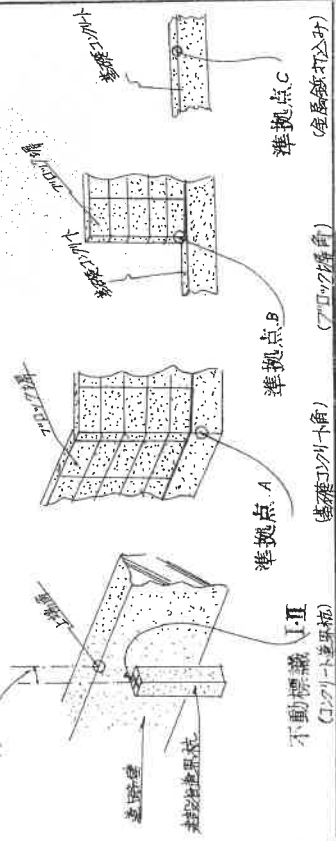
314.79
-278.00575
36.78425
① 36 m^2

地積測量図

地番 40番3~40番7
土地の所在 徳島市大松町榎原外



国道



縮尺 1/250

申請人

(昭和58年9月18日作製)

徳島県土地家屋調査士会用紙

縮尺 1/250
A3をA4サイズに縮小(約70%)

物件（１）土地（分筆前、残地、求積なし）
物件（４）土地（求積あり）

登記年月日：昭和60年6月22日

公用

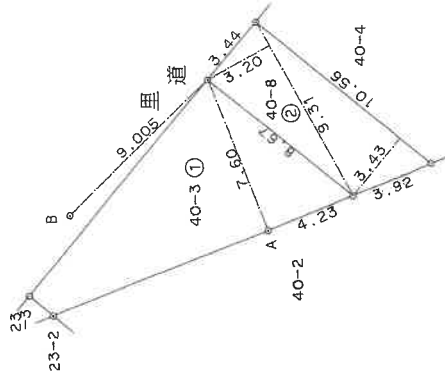
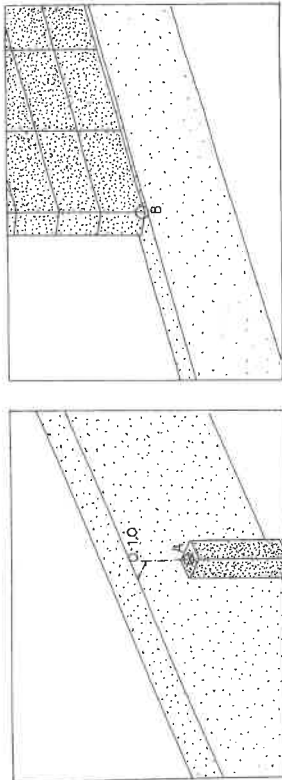
前40-3 後 新

地 積 測 量 図

1008925

準拠点

- A 建設省コンクリート杭中心点
B プロック塀角の点



三 斜 求 積 表

地番	NO.	底辺	高さ	倍面積	地積
40-8 ②	1	10.56	3.43	36.2208	
	2	9.31	3.21	29.8851	
			倍面積計	66.1059	
				33.0529	33 m
面積合計				33.0529	
40-3 ①		99.2067	33.0529	=	66.1538

作製者

(昭和60年6月11日作製)

申請人

1/250

昭和60年6月9日
A3をA4サイズ
に縮小(約70%)

登記年月日：昭和62年1月21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6年9月6日 徳島地方方法務局

登記官

後新

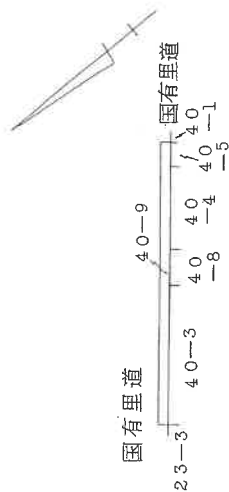
地積測量図

土地所在図

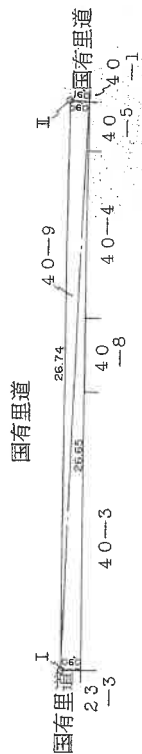
008926

地番 40-9

土地の所在 徳島市大松町榎原外



縮尺 1/500

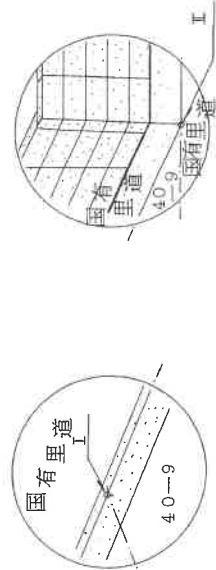


三斜求積表

地番：40-9	高さ	倍面積
底辺	23.9850	23.9850
26.65	0.90	24.0660
26.74	0.90	48.0510
	倍面積	24.02550
	地面積	24.02 m ²

不動標識 I--- 国有里道中心に施工されたコンクリート土留に刻ミ(紙打込)。

角。



作製者

申請人

縮尺

1/250

(昭和62年1月14日作製)

徳島県土地家屋調査士会用紙

昭和 A3をA4サイズに縮小(約70%)

登記年月日：平成11年11月10日

公用

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6年9月6日 徳島地方事務局

登記官

請求番号：28-14

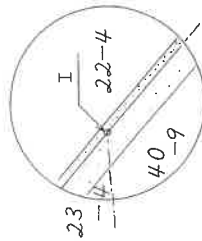
/008927

前40-3 後新

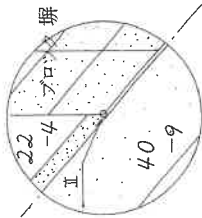
地番 40-10 40-3

地積測量図

土地の所在 徳島市大松町榎原外



準拠点Ⅰ部詳細



準拠点Ⅱ部詳細

座標求積表

地番	(2) 40-10	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1)Yn
測点				
160	6.215	7.875	52.384500	
152	6.627	7.139	17.490550	
156	8.665	3.441	-22.841358	
155	-0.011	3.441	-29.902290	
161	-0.025	7.875	49.029750	
		倍面積	66.161152	
		面積	33.0805760	
		地積	33.08 m ²	

地番：(1) 40-3
66.1538 - (2) =
地積
33.0732240
33.07 m²

準拠点Ⅰ --- 同所 40番9の土地北西部に設けられたコンクリート土留壁の刻印。
(刻印部分に金属線を打込み)
Ⅱ --- 同所 22番4の土地南側境界線上に設けられたコンクリートブロック塀
の角。(上図の点)

I ~ 160 : 11.21M , I ~ 160 : 8.48M
I ~ 161 : 8.67M , I ~ 161 : 4.61M

昭和 平成 11 年 11 月 10 日

作製者

平成

(昭和) 元年 / 月 / 日 (制作)

申請人

縮尺

1 / 250

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62年9月3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6年9月6日 徳島地方方法務局

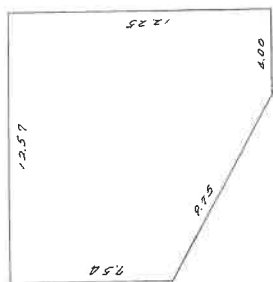
登記官

建物図面

家屋番号	40-4
建物の所在	徳島市大塚町榎原外40番地4 40番地5 40番地8 40番地9

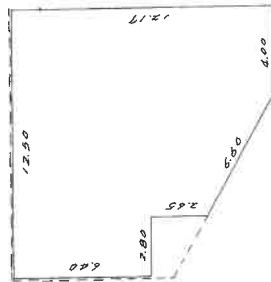
6007319 各階平面図

1 階



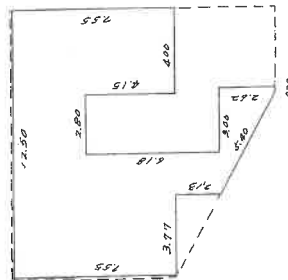
1 階 求 積
 $(12, 25 + 7, 54) \times 8, 57 \div 2 = 84, 8001$
 $12, 25 \times 4, 00 = 49, 0000$
合 計 133, 8001
1 階 床 面 積 133, 80 m^2

2 階

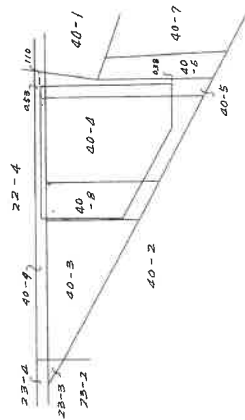


2 階 求 積
 $5, 40 \times 2, 80 = 17, 9200$
 $(12, 17 + 9, 05) \times 5, 70 \div 2 = 60, 4770$
 $12, 17 \times 4, 00 = 48, 6800$
合 計 127, 0770
2 階 床 面 積 127, 07 m^2

3 階



3 階 求 積
 $7, 55 \times 3, 77 = 28, 4635$
 $(10, 70 + 9, 68) \times 1, 93 \div 2 = 19, 6667$
 $3, 40 \times 2, 80 = 9, 5200$
 $7, 55 \times 4, 00 = 30, 2000$
 $(2, 62 + 1, 12) \times 2, 80 \div 2 = 5, 2360$
 $2, 62 \times 0, 20 = 0, 5240$
合 計 93, 6102
3 階 床 面 積 93, 61 m^2



昭和62年9月3日
平成

申請人

縮尺 1/250

62年8月/8日(作製)

徳島県土地家屋調査士会 用紙

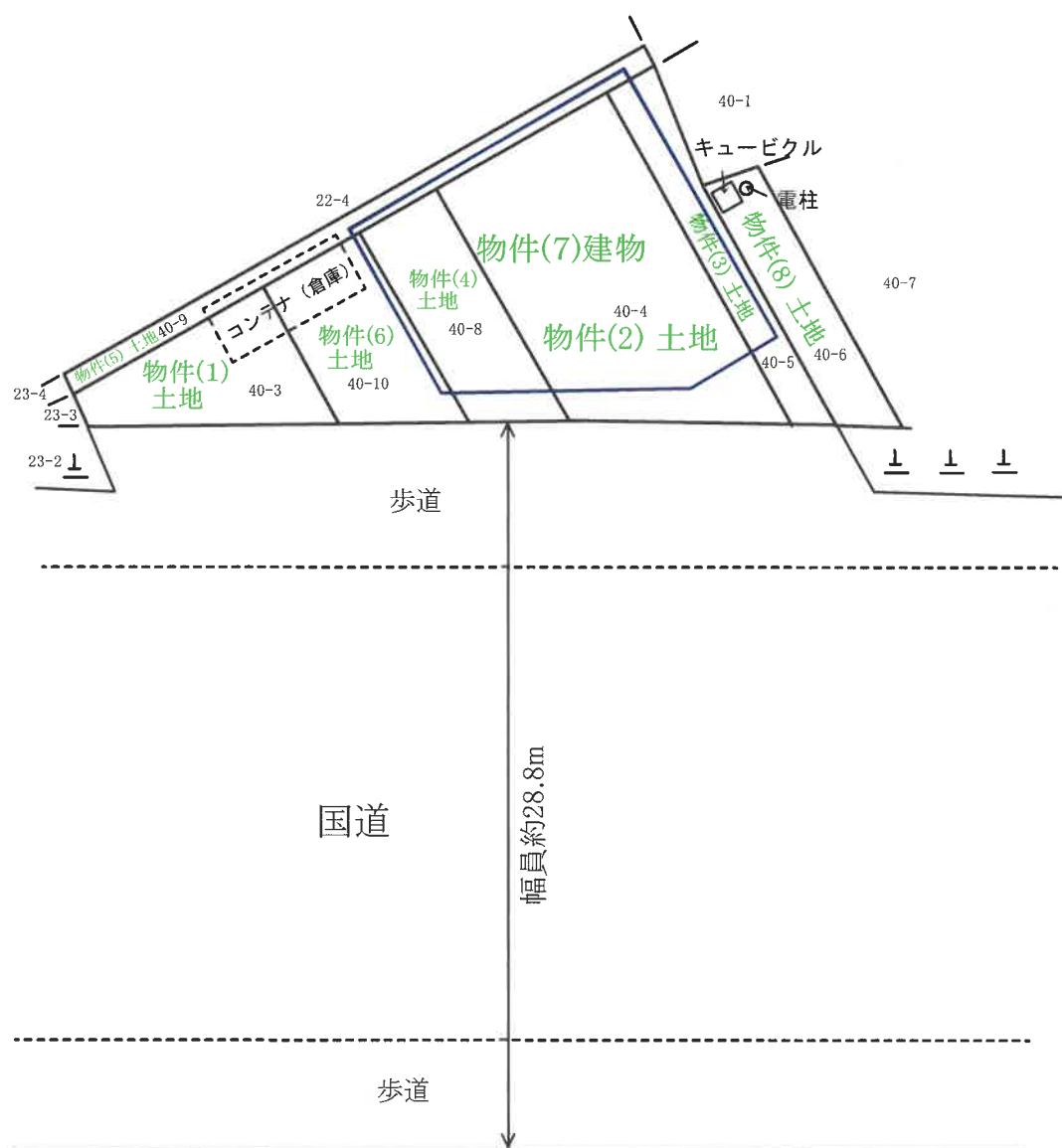
作製者

縮尺 1/500

A3をA4サイズ
に縮小(約70%)

土地建物位置関係図

縮尺 1 : 300

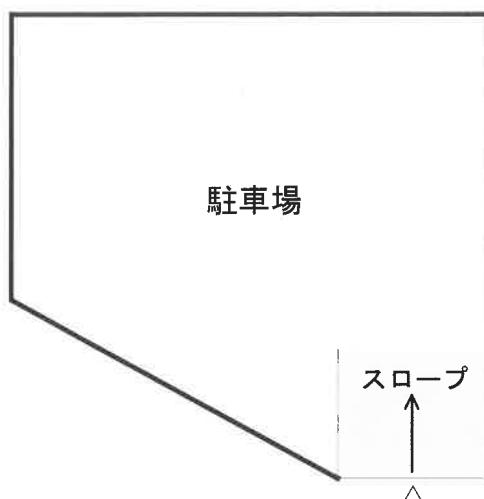


間取図(概略)

物件(7)建物



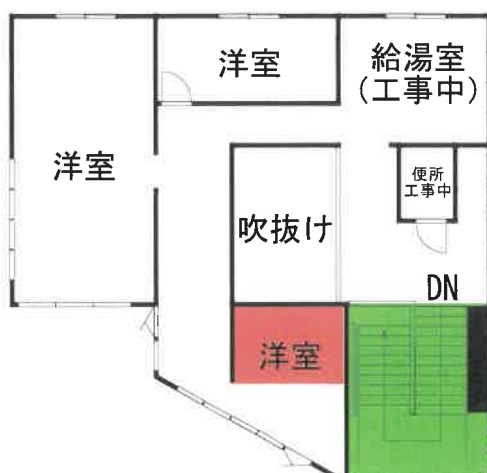
1 階



2 階



3 階



- 未登記部分
- 未登記増築部分