

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 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 7 年 6 月 5 日から 令和 7 年 6 月 11 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 18 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 7 月 9 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 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, 2	2, 860, 000 2, 288, 000	一括	572, 000	34, 431	9, 970
1	1, 210, 000				
2	1, 650, 000				
					</

物 件 目 録

- 1 所 在 徳島市八万町内浜
 地 番 1 5 7 番 4
 地 目 雑種地
 地 積 1 7 5 . 0 0 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地

- 2 所 在 徳島市八万町内浜 1 5 7 番地 4、1 5 9 番地
 家屋 番号 1 5 7 番 4 の 2
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 6 8 . 6 2 平方メートル
 2 階 3 1 . 1 5 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 2 階 約 4 2 . 1 5 平方メートル
 所在 徳島市八万町内浜 1 5 7 番地 4
 (未登記附属建物)
 種 類 車庫
 構 造 鉄骨造折板鋼板葺平家建
 床 面 積 約 3 1 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 6 年 10 月 31 日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 鎌 田 絃 生

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 2】

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 1】

売却対象外の土地（地番 156 番 24、161 番 4）を通行のため、無償で利用している。

《 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 徳島市八万町内浜
 地 番 1 5 7 番 4
 地 目 雑種地
 地 積 1 7 5 . 0 0 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地

- 2 所 在 徳島市八万町内浜 1 5 7 番地 4、1 5 9 番地
 家屋 番号 1 5 7 番 4 の 2
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 6 8 . 6 2 平方メートル
 2 階 3 1 . 1 5 平方メートル
 (現況)
 所 在 徳島市八万町内浜 1 5 7 番地 4
 床 面 積 2 階 約 4 2 . 1 5 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 車庫
 構 造 鉄骨造折板鋼板葺平家建
 床 面 積 約 3 1 平方メートル

令和6年（ケ）第40号
令和6年9月24日受理
令和6年10月22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 | 徳島市八万町内浜 |
| | 地 番 | 1 5 7 番 4 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1 7 5 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島市八万町内浜 1 5 7 番地 4、1 5 9 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 5 7 番 4 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 8 . 6 2 平方メートル
2 階 3 1 . 1 5 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	
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 上記の者が本件土地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2	
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： ☐ 構造： ☒ 床面積： 2階 約42.15㎡ 所在は「徳島市八万町内浜157番地4」である。		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { ☒ 種類： 車庫 ☒ 構造： 鉄骨造折板鋼板葺平家建 ☒ 床面積： 約31㎡		
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
A (債務者兼所有者)	1 私と母Bは、平成30年迄本件物件に住んでいましたが、現在本件建物は、空家です。母Bは、既に亡くなりました。 昔、物件2建物2階の部屋(写真17)を安い賃料で、第三者に貸していましたが、現在は貸していません。 同建物前のガレージ(写真1～3)は、平成21年頃に建てました。当時中(写真19～22)で自動車修理業をしていましたが、手狭になったので、今は別の場所で仕事をしています。ガレージ内の自動車(黒)は、私の所有物で、そこそこ値打ち物(写真19)です。台風でシャッターが飛ばされたことがあったので、中から重しのタイヤを置いています。(写真22) 2 物件1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、物件2建物につき、第三者との間での貸借関係はありません。 3 本件物件1へガスの引込みはございます。 4 物件2建物内の残置動産については、買受人のご迷惑にならないように整理を始めています。知り合いに専門業者がいるので、買受人が出る前に片付けできると思います。 5 物件2建物の不具合については、経年劣化以外に、天井の雨漏り、壁の汚れ、天井板の剥れ等多々ございます。特にひどいのは、2階トイレ付近の天井の状況(写真15)です。ここは亡き父が、約40年前に「2階にトイレがほしい」と言っていた亡Bのために増築しました。 物件2建物の2階に鍵のかかった部屋(写真16)がありますが、ここは私の部屋と押入れです。本日、鍵を持参するのを忘れてしまいました。中は、私の物(動産)ばかりです。 6 物件2建物内で事件、事故はありません。
徳島市資産税課担当者	1 物件2建物の登記床面積と現況床面積の差異について、お尋ねですが、昔は、職員が手で測っていたのと、坪から㎡に直す時に差異が生じるのが一般的です。
株式会社薬師神不動産 担当者	1 競売物件だとは知らず「売り物件」の看板(写真1、2)を出したままにしていました。看板は撤去いたします。
C	1 私は、本件物件の前面私道(地番:161-4, 156-24)の所有(共有)者です。本件物件1, 2が買受人の所有になった時は、私らが所有する道を通行していただいてかまいません。

(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2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土地は、市街化区域である。

【接道】

物件1土地南側において、幅員約4mの舗装私道（建築基準法第42条第1項3号道路に該当）に接面する。また、上記私道の道路敷は、西から水路、161番4、156番24、158番1、158番2等で、評価対象地が接面する道路敷の地番は不詳である。なお、道路敷は何れも第三者が所有している。

その他の接面道路に関する状況は、評価人作成の評価書（P3接面道路の状況）を参照されたい。

【上水道・下水道】

徳島市役所によると、物件1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建物（昭和40年3月10日 新築）は、目視上、室内の天井や壁・床に経年劣化が認められ、関係人の陳述のとおり、不具合箇所（破損、クラック、撓み）が多くみられた。特に、増築された2階北側トイレ部分の天井には穴が開き、雨漏りがする、とのことである。（写真15）

同建物の南側に未登記附属建物のガレージが存在する。

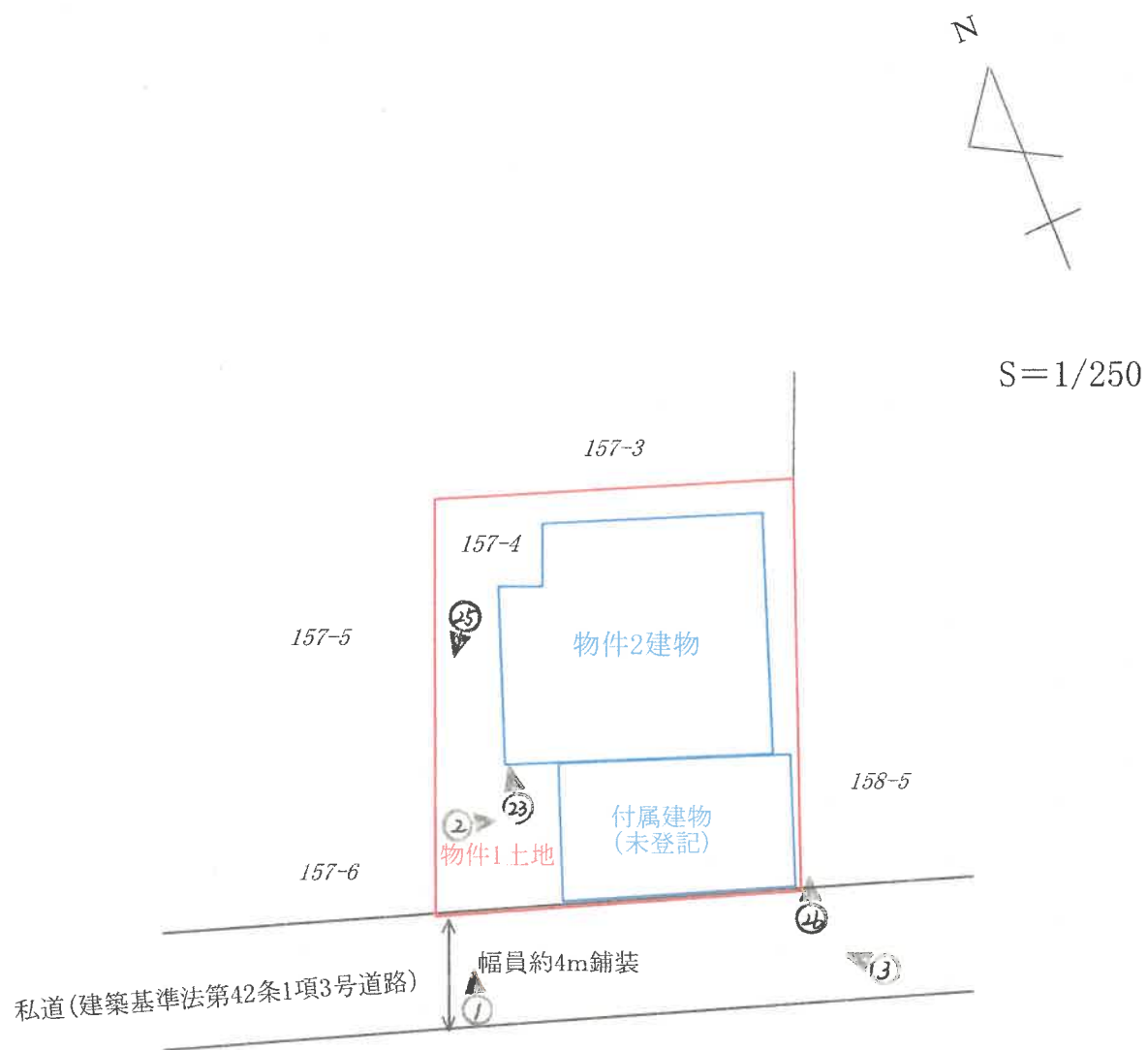
その他の目的物件に関する状況は、評価人作成の評価書（P2,4～5特記事項）を参照されたい。

(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6年9月24日 (火) 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24日 (火) 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6年9月25日 (水) 13:30 - 13:40	当庁（郵送）	債務者兼所有者へ現況調査期日の通知文作成・発送
令和6年9月25日 (水) 13:45 - 14:00	法務局	公図公簿などの閲覧調査
令和6年9月27日 (金) 13:30 - 14:30	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和6年9月27日 (金) 14:50 - 15:05	徳島市役所	公法上の規制等調査
令和6年10月8日 (火) 10:30 - 11:35	物件所在地	立入調査、評価人帯同
令和6年10月9日 (水) 16:00 - 16:05	当庁(電話)	徳島市役所へ登記と現況床面積の差異について聞き取り
令和6年10月23日 (水) 13:30 - 13:40	当庁（郵送）	前面道路所有（共有）者Cへ通知文作成・発送
(特記事項)		

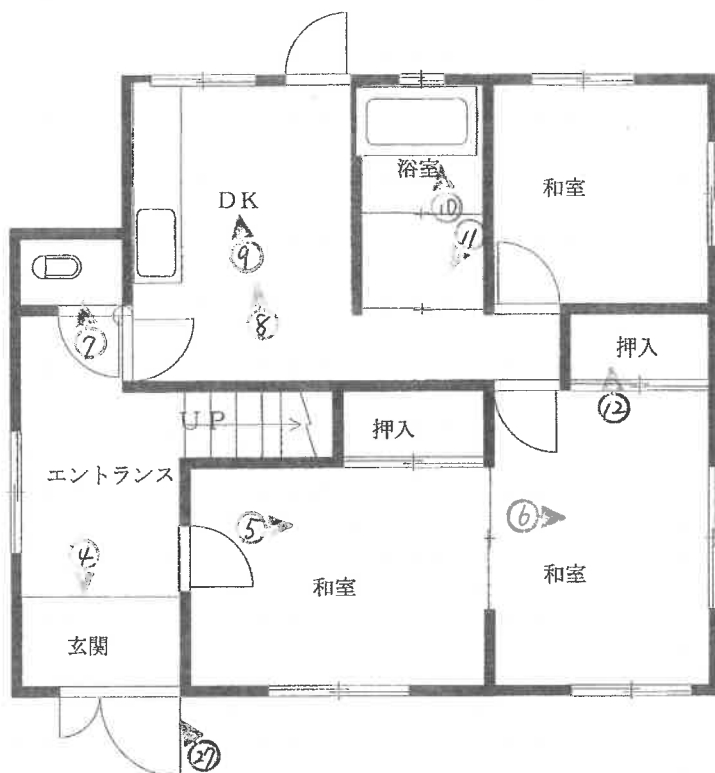
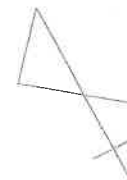
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

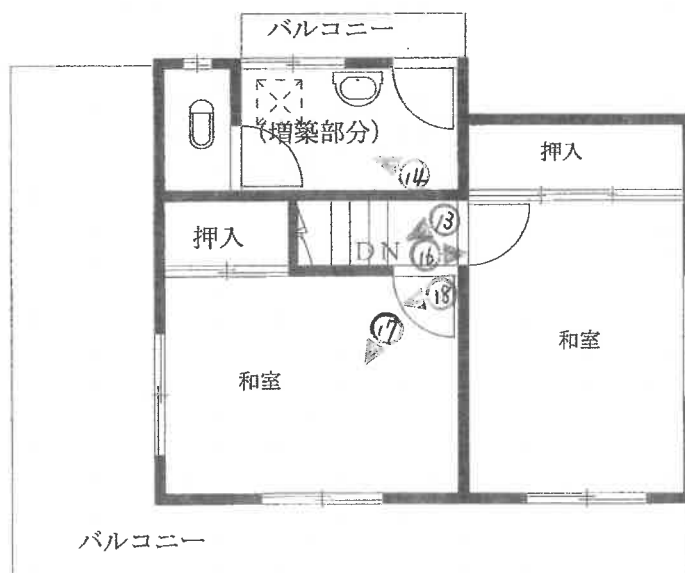


建物間取図

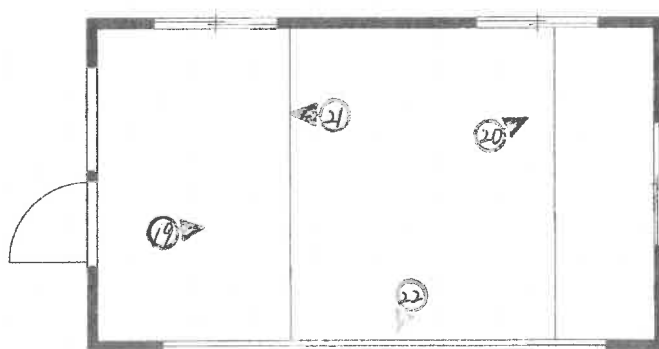
N



1階



2階



ガレージ (未登記)

シャッター

位置図

徳島市作成白図
「徳島市全図5」

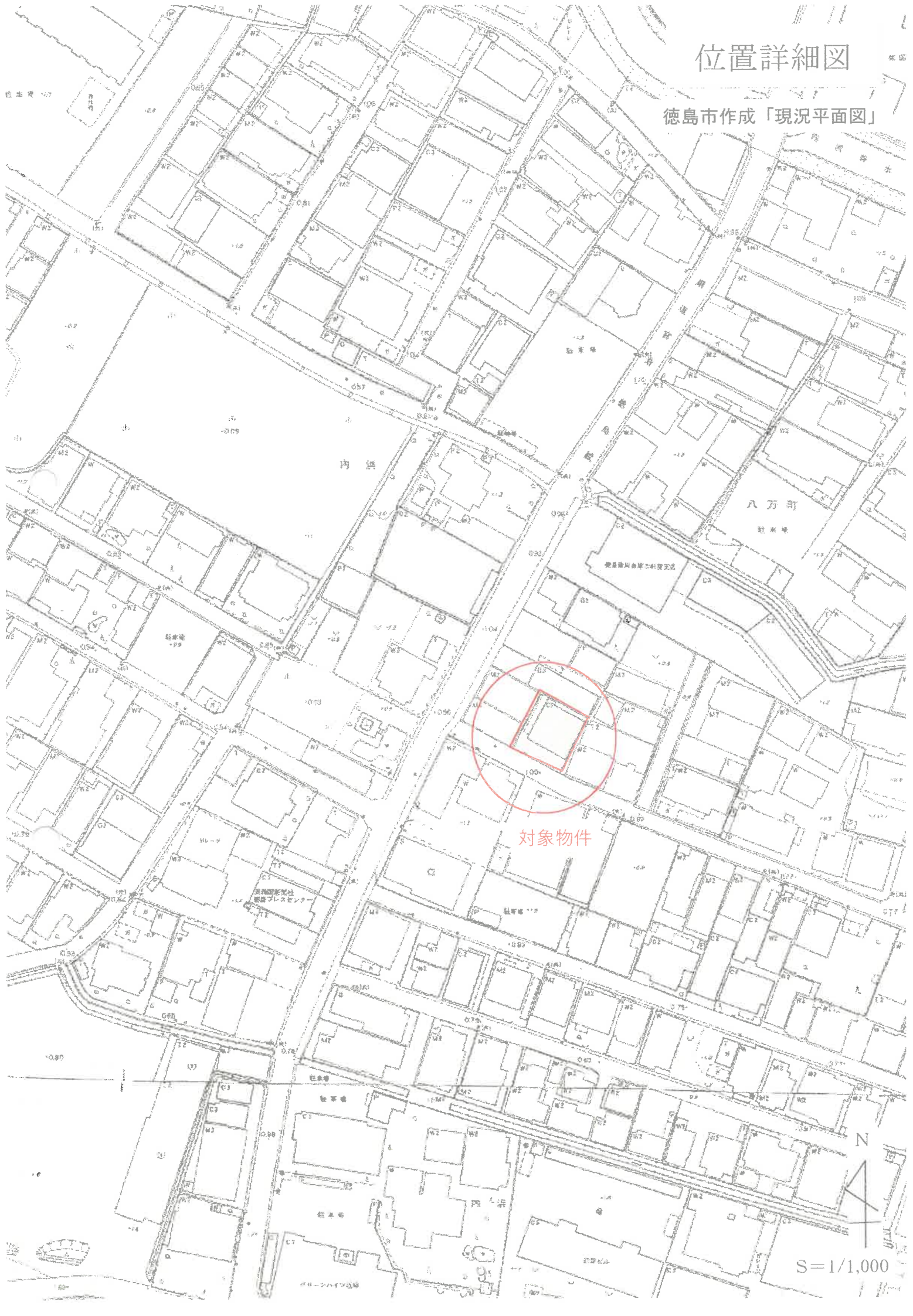
地価公示地
徳島-201

対象物件

S=1/10,000

位置詳細図

徳島市作成「現況平面図」



対象物件

S=1/1,000

公 図 写



物件1 (土地)

前 157-4 157-4 技 新 3005762

地 番

157-5

土 地 の 所 在

地積測量區圖

作製年月日

昭和四年九月十五日

著 製 作

人
之
心



41.6.17

德島土地家屋調査士会民衆

200M

登記年月日：昭和40年4月12日

8005638

家屋番号

157-4-2

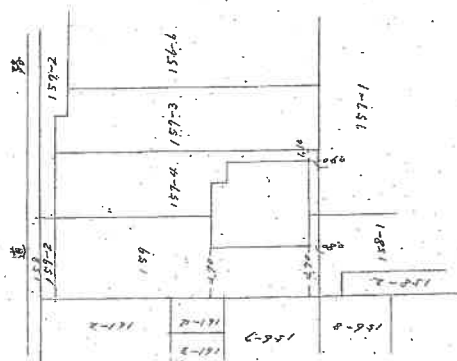
建物の所在

徳島市八万町内浜

物件2 (建物)

建物図面

昭和四〇年四月九日	製作年月日
製作者	申請人

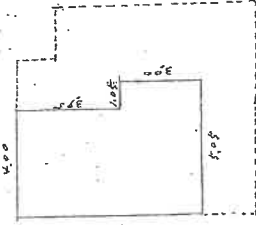
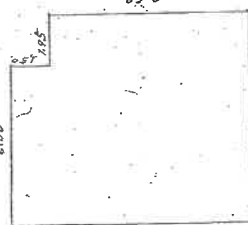


水 積 $800 \times 600 = 54,000$
 $310 \times 115 = 14,625$
 $68,625 M^2$

床面積 $28.125 M^2$

米 積 $1,000 \times 400 = 28,000$
 $300 \times 105 = 3,150$
 $31,150 M^2$

床面積 $31.15 M^2$



縮 尺

1/200M 1/500M

徳島土地家屋調査士会 用紙

昭和 40年 4月 12日
平成

1

受命物件の状況



物件2

ガレージ

2



売り物件
の看板

3



ガレージ
(未登記附属建物)

4



玄関付近

5



6



7



1階 トイレ

8



天井板の剥れ

9



10



1階 風呂場

11



1階 風呂場前
床の撓み

12



13



2階 床の状況

14



2階 トイレ付近

扉は開かない。

15



写真14の天井

16



17



18



写真17 入口付近の畳の状況

19



ガレージ内

20



21



22



23



24



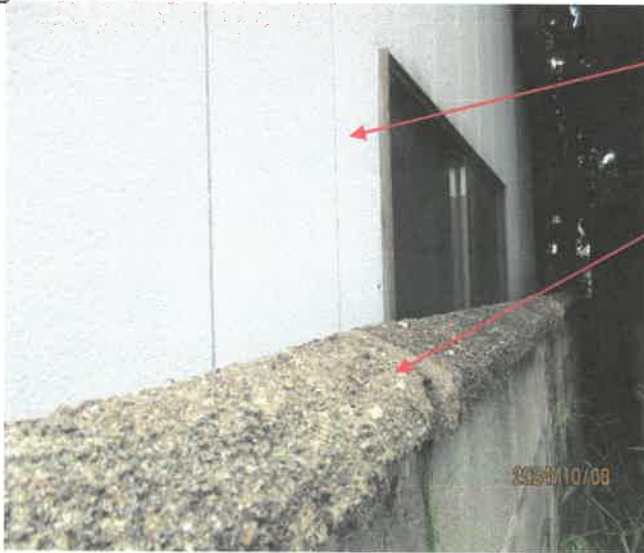
写真23の中

25



境界ブロック (塀)

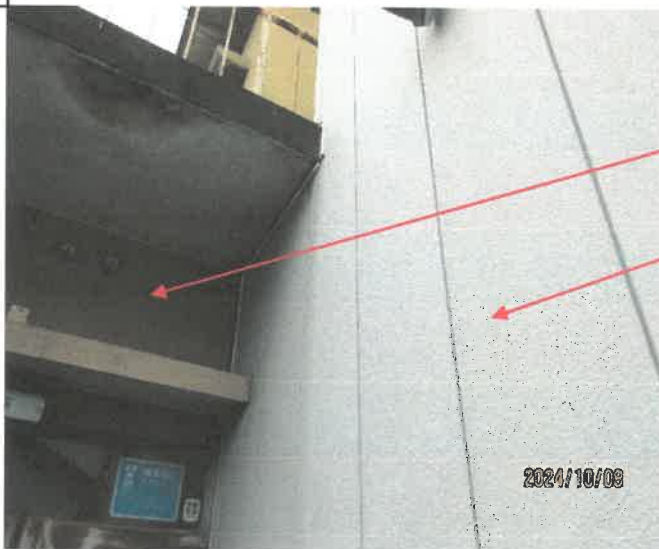
26



物件2 (ガレージ部分)

境界ブロック (塀)

27



物件2

物件2 (ガレージ部分)

令和 6 年（ケ）第 40 号

令和 6 年 10 月 8 日 現地調査

令和 6 年 10 月 18 日 評 価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士

富 永 守

第1 評価額

一括価格	
金 5,840,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 2,470,000 円
物件2(建物)	金 3,370,000 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きを取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

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	徳島市八万町内浜 157番4 雑種地 175.00m ²	宅地
2 【主である 建物】	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	徳島市八万町内浜 157番地4、 159番地 157番4の2 居宅 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 1階 68.62m ² 2階 31.15m ²	徳島市八万町内浜 157番地4 2階 約42.15m ²
2-1 【上記物件 2の附属建 物】	符 号 種 類 構 造 床 面 積	 (未登記)	車庫 鉄骨造折板鋼板葺平家建 約31m ²
番号	特 記 事 項		
	・ 物件2建物の家屋番号は157番4の2であるが、現時点において存在する157番4土地上の建物登記は対象建物のみである。 ・ 物件2建物の2階北側部分が約11m²増築されている。		

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	J R 牟岐線「二軒屋」駅から 南方へ道路距離約700m 最寄バス停「冷田橋」から北方へ道路距離約 25m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	評価対象地は、県道背後に一般住宅、アパート等が混在する住宅地域である。 当地域周辺は、既成市街地に近接し、利便性が良好であるため、二軒屋駅を中心に急速に市街地が広がっていたが、小規模開発が中心であったため、輻輳した細街路が多く雑然とした街並みが形成されている。	
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 60% 200% なし —
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 街路接面状況 街路との高低差 そ の 他	175.00㎡ 約12.3m・約14m 略長方形 概ね平坦 中間画地 等高 特になし
接 面 道 路 の 状 況	南側において幅員約4m舗装私道（建築基準法第42条1項3号道路に該当）に接面。 ※公図上、西側の県道から東に延びる上記私道の道路敷は、西から水路、161番4、156番24、158番1、158番2等で、公図と現況の位置関係にずれがあり、評価対象地が接面する道路敷の地番は不詳である。なお、道路敷は何れも特定の第三者が所有している。 ※上記私道の通行権について、過去の経緯は不詳であるが、背後に所在する住宅地の居住者を中心に不特定多数の者が通行しており、私道敷の共有者の一人によると、買受人が通行することは容認するとのことである。また、建築基準法上の道路に該当するため、建物の建て替えは可能である。	
土地の利用状況等	対象地と同一人の所有である物件2建物（附属建物を含む）敷地に利用されている。 目的外建物は所在しない。	

供給処理施設	上水道：引込あり（個人管から引き込んでいる） ※徳島市上下水道課によると、接面道路内には、第三者が埋設した上水道の個人管（口径50mm）があり、沿道の住戸は当該個人管から宅地内に引き込んでいる。対象地内には30ミリ管で引込済。 都市ガス：あり（引込あり）（前面道路に本管75mmあり） 下水道：なし
周知の埋蔵文化財包蔵地の指定	文化財保護法による周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。
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	過去の地歴調査及び現地調査の結果、附属建物が過去に自動車の修理工場に利用されており、小規模であるが土地に土壌汚染が存する可能性も否定できない。汚染の有無を確定するためには専門業者による調査が必要である。
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（0.5～3m浸水）及び高潮浸水想定区域（0.5～3m浸水）に該当する。
特記事項	上記のとおり、物件2建物の南側に未登記の鉄骨造平家建の附属建物が所在する。

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157番4の2）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）： 昭和40年3月10日 新築 経 過 年 数： 60 年 経済的残存耐用年数： 0 年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造2階建 屋 根：陸屋根 外 壁：リシン等吹付塗装 内 壁：塗壁、化粧合板 天 井：板張り 床：畳、板張り、クッションフロア他 設 備：電気、水道他 そ の 他：特になし
床面積（現況）	1 階： 68.62㎡ 2 階： 約42.15㎡ 合 計： 約110.77㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：別添「間取図」参照
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	空き家であるが、家具、電気製品等家財道具が残置されている。所有者によると、対象物件内の残置物の処分は明け渡しまでに完了したい旨陳述している。
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	・約40年前に、2階の北側部分が約11㎡増築され、洗面、トイレ等に利用されている。 ・建物全体に老朽化のほか、天井の雨漏り、壁の傷み、天井の剥がれ等がみられる。 対象建物は昭和40年に建築され、耐震基準については旧耐震（昭和56年6月）以前の建物である。

2 建物の概況及び利用状況(物件2-1)

区 分	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 : 平成21年頃 新築 経 過 年 数 : 15 年 経済的残存耐用年数 : 25 年
仕 様	構 造 : 鉄骨造平家建 屋 根 : 折板鋼板葺 外 壁 : 金属系サイディング 内 壁 : 外壁材裏面、合板貼り 天 井 : 屋根材裏面 床 : 土間コンクリート 設 備 : 電気他 そ の 他 : 特になし
床面積（現況）	1 階 : 約31㎡
現況用途等	現況用途 : 車庫 間 取 り : 別添「間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	空き家であるが、車両、工具類等が残置されている。所有者によると、対象物件内の残置物の処分は明け渡しまでに完了したい旨陳述している。
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	特になし

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 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建 付 減 価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	56,200	1.00	175.00	0.90	8,852,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)
地価公示 徳島-201
公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $68,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 121 = 56,200\text{円}/\text{㎡}$

- ◇ 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 : なし
- ◇ 地域格差 : 街路条件(+3)、接近条件(-2)、環境条件(+20) (各条件相乗積)
- イ 個別格差 : 格差なし
- 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）

○主建物（符号：物件2）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向等を考慮した上、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。

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	190,000	110.77	0.02	421,000

ウ 現価率(定額法)
耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用。

対象建物は、上記のとおり、一般的な経済的残存耐用年数を満了しているが、現在においても居宅としての利用が可能であるため、現価率を2%と査定した。

○ 附属建物 （符号：物件2-1）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向等を考慮した上、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。

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	85,000	31	0.45	1,186,000

ウ 現価率(定額法)

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用。

経過年数15年、経済的残存年数25年、残価率3%

観察減価(経年減価以外の物件建物固有の減価分)による補正 ▲30%と査定した。

・現価率

$$= \{3\% + (1 - 3\%) \times (25\text{年} / (15\text{年} + 25\text{年}))\} \times (1 - 30\%) \div 0.45$$

○物件2建物の合計

物件 番号	(物件2) 主たる建物価格 (円) エ	(物件2-1) 附属建物価格 (円) ク	建物合計価格 (円) エ+ク
2	421,000	1,186,000	1,607,000

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	8,852,000	0.50	法定地上権	4,426,000

イ 土地利用権等割合： 抵当権設定時において土地建物所有者が同一人であり、土地利用権等を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	8,852,000	-4,426,000		0.80	0.70	2,470,000
2	1,607,000	+4,426,000	1.00	0.80	0.70	3,370,000
一括価格(合計)						5,840,000

ウ 占有減価修正： なし

エ 市場性修正： 下記の要因を考量して、市場性減価率を20%と査定した。

- ・古家付き物件で、居宅として利用するためには多額の改修費用が必要とされる。
- ・主建物の南側に車庫が近接し、居宅の1階部分の日当たりが悪い。
- ・居宅として利用するには車庫の規模が過大で、敷地利用上のバランスに欠ける。
- ・主建物が老朽化しており、将来の取り壊し費用の考慮が必要とされる。

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

地価公示価格 (徳島-201)

所 在 : 徳島市八万町夷山282番2

価 格 : 68,000円/㎡

位 置 : JR牟岐線 「 文化の森 」 駅の 北西方約 980m

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 168㎡

供給処理施設 : 水道・ガス

接 面 街 路 : 南西側 5m 市道

用 途 指 定 等 : 第2種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 位置詳細図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面及び各階平面図写
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建物間取図

以 上

位置図

徳島市作成白図
「徳島市全図5」

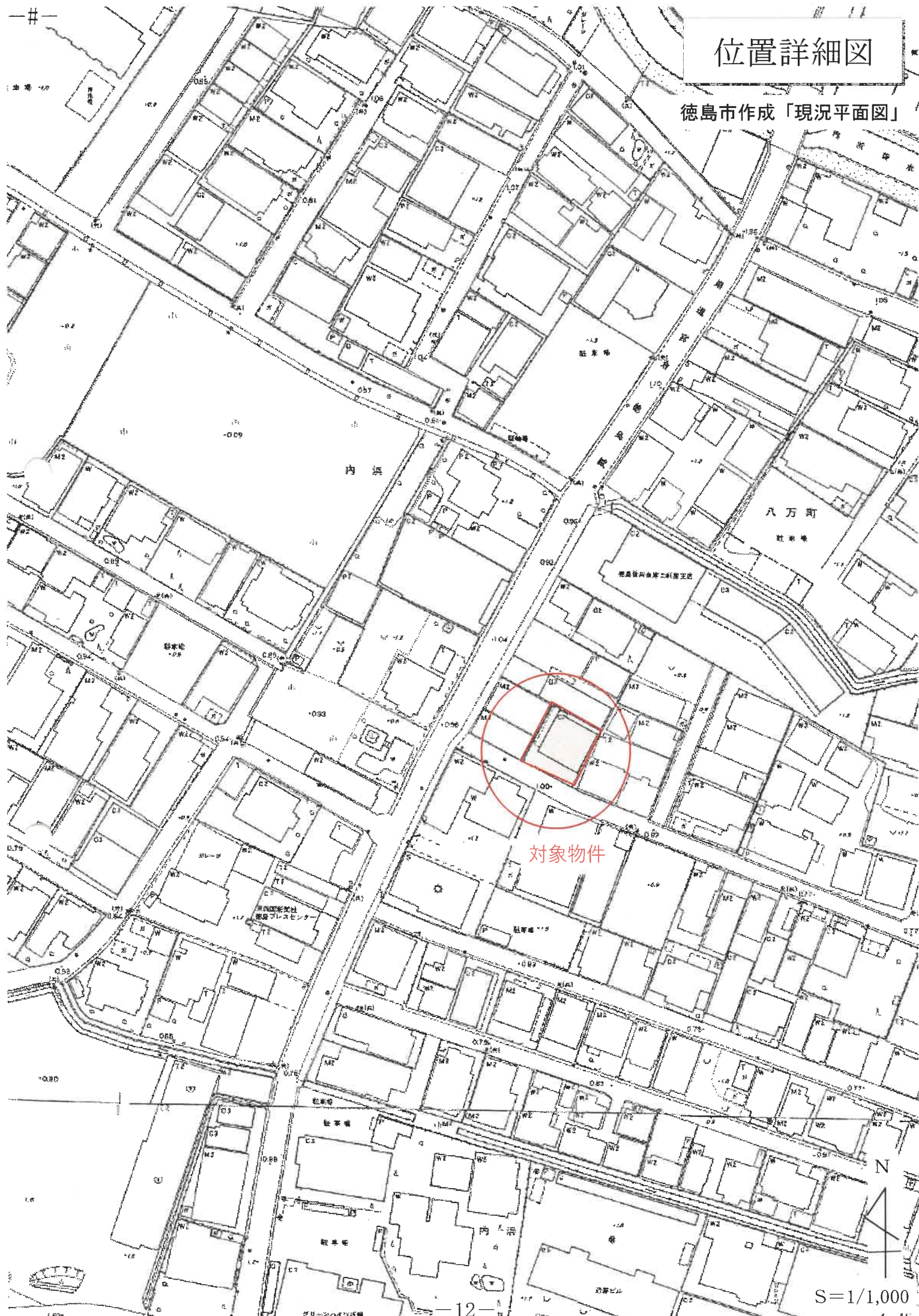
地価公示地
徳島-201

対象物件

S=1/10,000

位置詳細図

徳島市作成「現況平面図」



対象物件

N

S=1/1,000

イ 155-13 156-52 ハニ 178-8 道 ホヘ 164-17 167-10 トチ 167-15 道 リヌ 170-18 170-19 ル 170-25 つづく

公 図 写



登記年月日：昭和41年6月17日

前 157-4 157-4 新 3005762

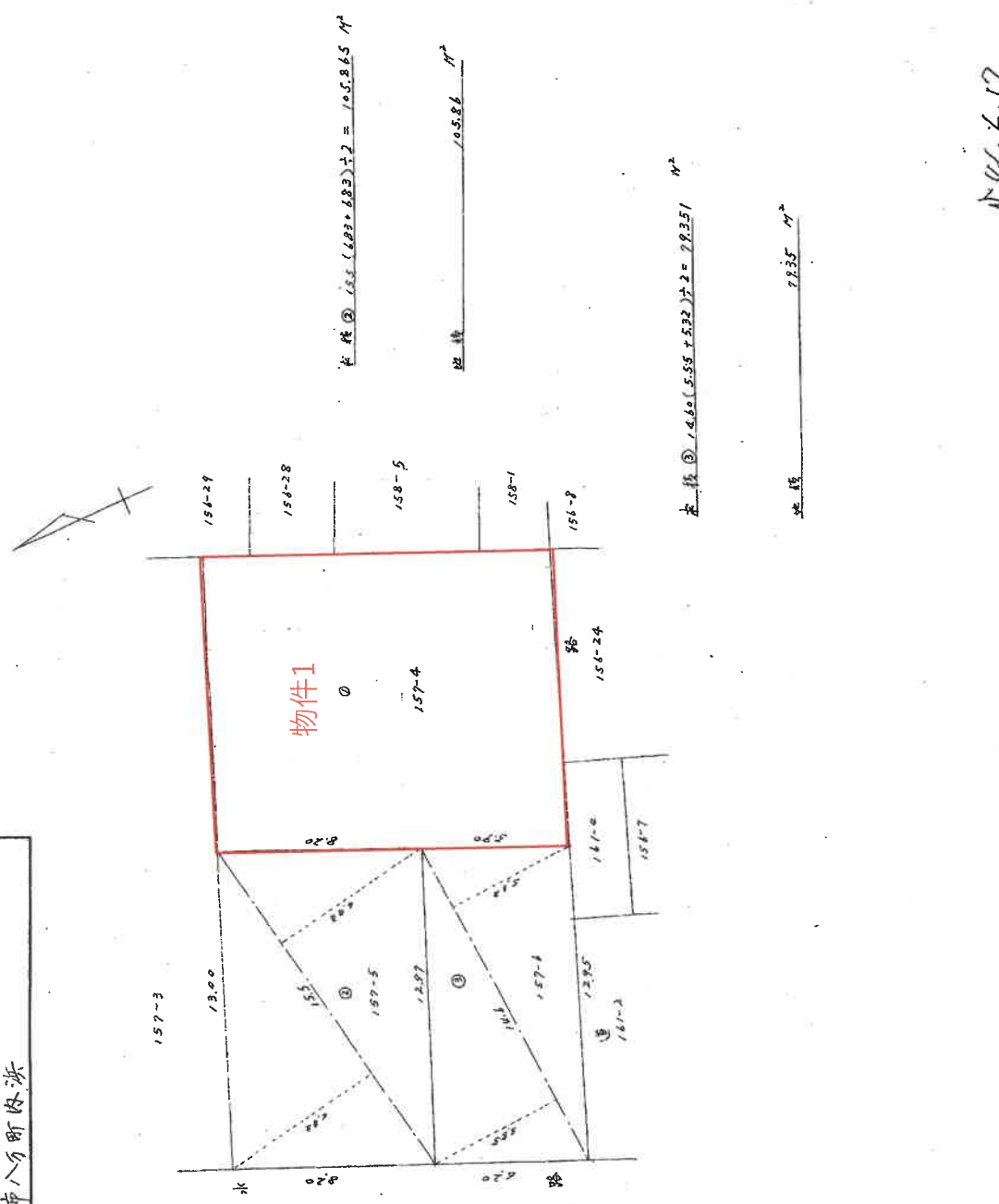
地番	157-5	157-6
----	-------	-------

土地の所在 愛知県八幡町

物件1 (土地)

地 積 測 量 図

作 製 年 月 日	作 製 者	申 請 人
昭和47年9月25日		



縮 尺 1/200 M

徳島土地家屋調査士会 用 紙

N 41.6.17

X005638

家 屋 番 号

157-4-2

建築物の所在

面
区
物
建

物件2 (建物)

昭和四〇年四月五日

者製作

人

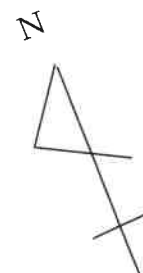
德島土地家屋調査士会紙

昭和 平威
40年4月12日

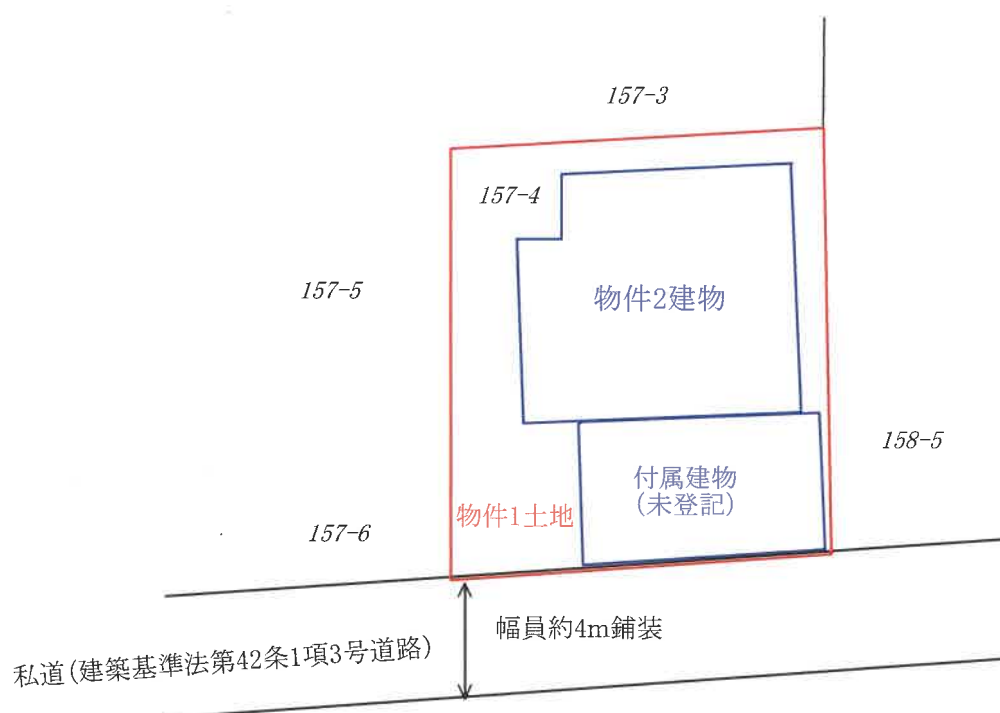
縮 尺 $1/200M$ $1/500M$

請求番号: 5-3

土地建物位置関係図

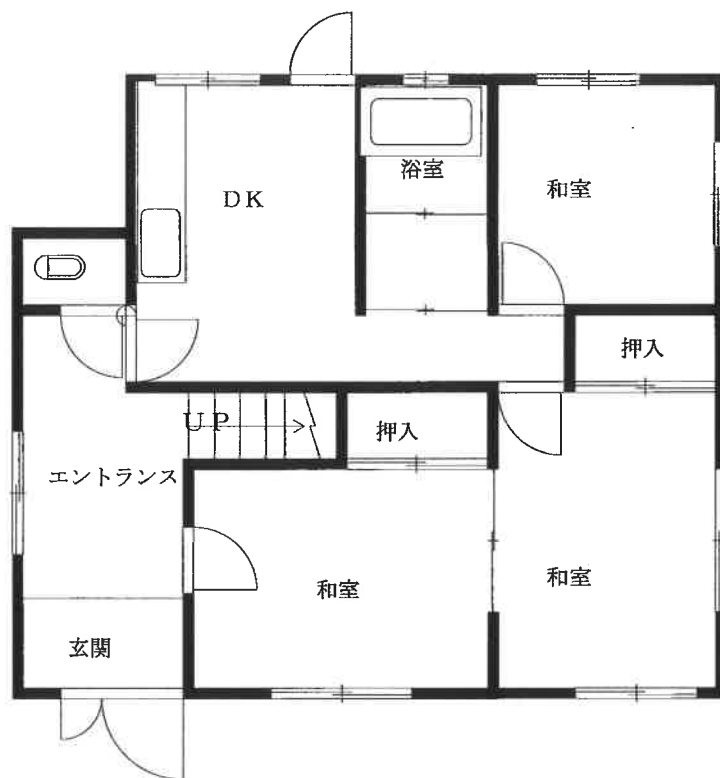
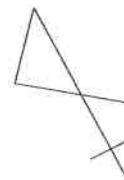


S=1/250

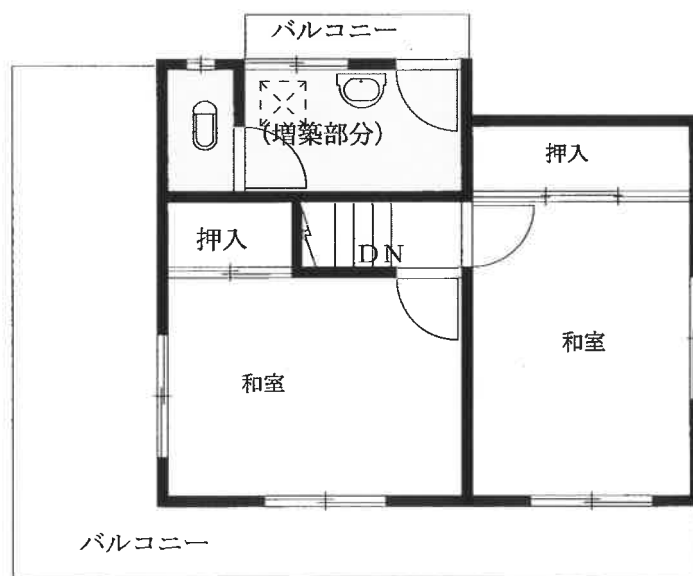


建物間取図

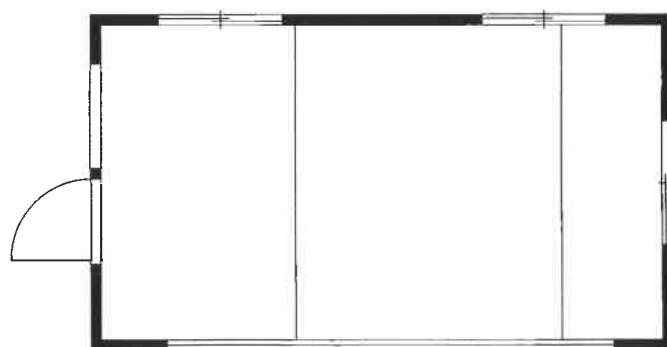
N



1階



2階



ガレージ (未登記)

シャッター