

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月 5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 9月 4日から 令和 7年 9月 10日まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月 17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 10月 8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 9月 18日から 令和 7年 9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 7年 8月 5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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	12,420,000 9,936,000	一括	2,484,000	97,888	0
1	2,310,000				
2	10,110,000				
	</				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 徳島市川内町大松 |
| | 地 番 | 885番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 138.15平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島市川内町大松 885番地10 |
| | 家屋 番号 | 885番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.41平方メートル
2階 46.37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 7年 7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, 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

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 | 徳島市川内町大松 |
| | 地 番 | 885番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 138.15平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島市川内町大松 885番地10 |
| | 家屋 番号 | 885番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.41平方メートル
2階 46.37平方メートル |

令和 7 年（ケ）第20号
令和 7 年 5 月12日受理
令和 7 年 6 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 | 徳島市川内町大松 |
| | 地 番 | 885番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 138.15平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島市川内町大松 885番地10 |
| | 家屋 番号 | 885番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.41平方メートル
2階 46.37平方メートル |

(2 枚目)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
債務者兼所有者	1 物件1土地・物件2建物は、平成29年に新築された住宅を、私が平成30年に建売りの状態で購入したものです。購入して以降、私とその家族とが居住してきました。 2 その後、令和7年4月頃からは、事情があって空家にしています。建物の中には家族の持ち物が多少残っていますが、近日中に持ち出す予定です。 3 物件1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。また、物件1・2を通じ、他人との間での貸借関係はありません。 4 物件2建物については、特に損傷部位はないと思っていますが、建物内部で犬を飼っていたことがあり、1階の畳に穴(損傷)が空いている部分があります(写真5)。犬はマメ柴犬で、入居から4～5年の間飼っていました。 5 また、1階台所のIHですが、ガラストップ部分が割れてしまってそのままにしています。危ないので割れたガラスが飛び散らないように、表面に粘着シートを貼り付けています。

(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

【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)が建立され、戸建て住宅を形成している。
物件2建物は、登記上平成29年12月新築の物件である。

【占有関係】(同条同項)

- ・ 物件1土地は物件2建物の敷地として占有され、また、物件2建物はその所有者が住居(空家)として占有している。なお、物件1・2を通じその占有関係の詳細は(2枚目)に記載のとおりである。

【土地の範囲、境界】

- ・ 物件1土地については不動産登記法第14条第1項地図が存在し、同地図には現地復元力がある。
なお、現況目視上も、物件1土地の範囲は比較的明瞭である。

【接道等】

- ・ 物件1土地は、その北側及び南側が舗装市道に接面しており、接面付近における各道路の幅員は、北側が約4.0～4.2mであり、南側が約4.9～5.0mである。なお、本件土地は都市計画法上の市街化調整区域に位置している。

【土地の状況】

- ・ 物件1土地は住宅専用地として宅地造成された宅地群の1つであり、接面道路及び各宅地用地との位置関係等はきれいに整備されている。
- ・ 本件土地の南側には2区画分の駐車スペースが設けられている(写真1)。

【建物の状況】

- ・ 物件2建物は登記上平成29年新築の物件であるところ、外見目視上は顕著な損傷部位は発見できなかった。
- ・ 債務者兼所有者によれば建物内部で小さな柴犬を飼育していたとの説明であるが、同人が指摘した部位(写真5)以外には、顕著な引っかき傷などは見当たらなかった。

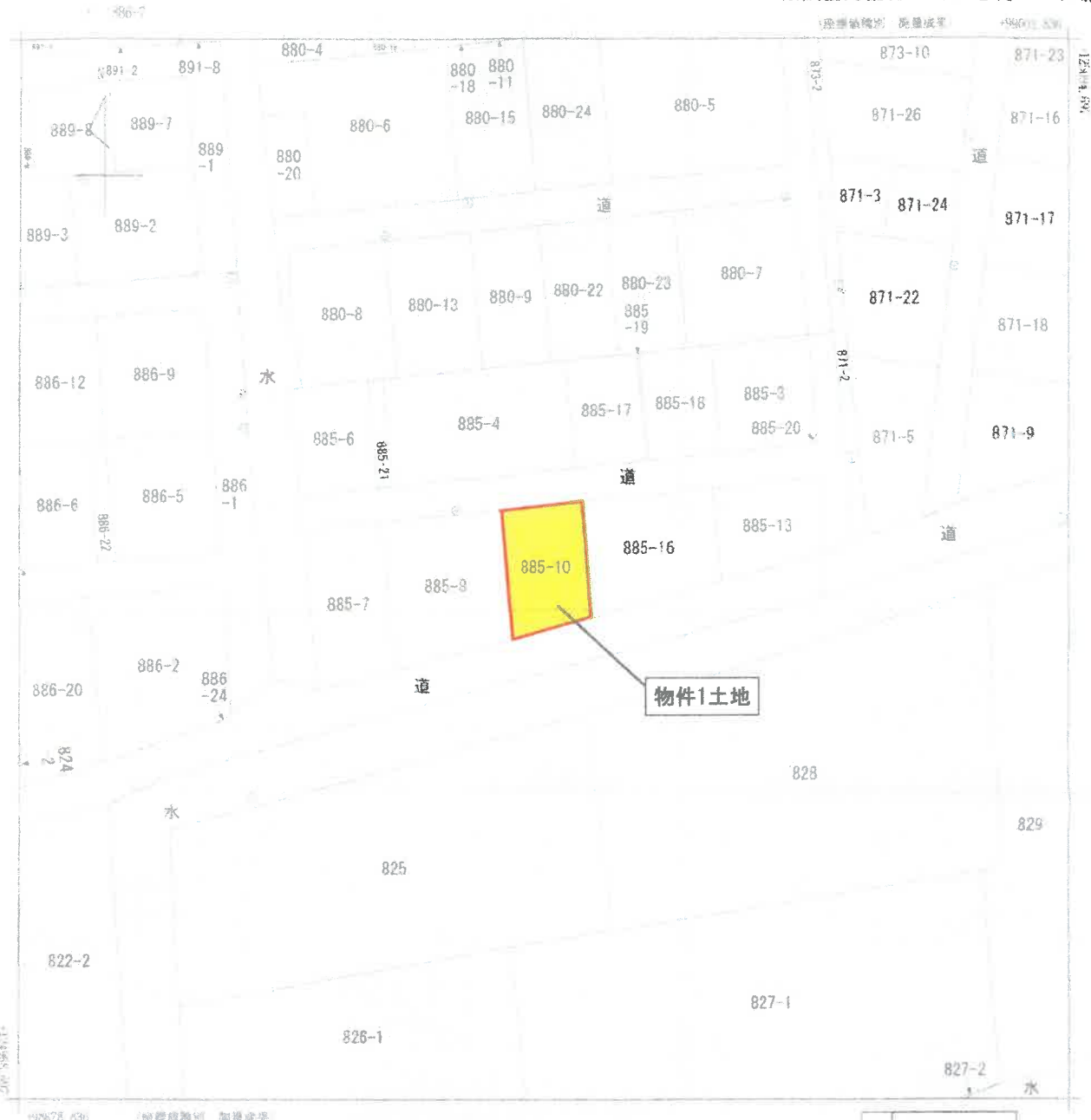
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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5月12日（月） 8:30 — 8:40	当庁	徳島市役所に対し図面、航空写真などの資料請求書面作成及び送付
令和7年5月13日（火） 8:30 — 8:40	当庁	法務局に対する公簿関係の交付請求書等作成準備
令和7年5月13日（火） 16:06 — 16:13	法務局	公簿関係の閲覧調査
令和7年5月22日（木） 9:35 — 10:23	目的物件所在地	立入調査（債務者兼所有者立会） 物件調査、聴取調査
令和7年5月22日（木） 12:10 — 12:20	徳島市役所	接道、公法上の規制その他の調査
—		
—		
—		
—		
—		
—		
—		
(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

法第14条地図写し

※法務局備付の地図を約70%に縮小



地番区域見出
川内町大松

備考	求分	所 在 徳島市川内町大松				地 番 885番10		
出 図	力 尺 1/500	精 度 区 分 乙	座 標 系 又 号 Ⅳ	分 類	地 図 (法 第 1 4 条 第 1 項)		種 類	地 籍 図
作 年 成 日				備 付 日 月 年 (原 図)			補 事 記 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。

徳島地方法務局管轄

令和7年3月7日

東京法務局

地図整理番号 M85334

登記簿

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。
(徳島地方方法務局答覆)

令和7年3月7日 東京法務局

金寶子年三月二日 東京法務局

製品名

54358M - 台灣新嘉坡的...

020303

新發 前 885-10

地積測量區

地	番	845-10
		845-18

土地の所在

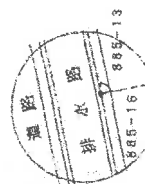
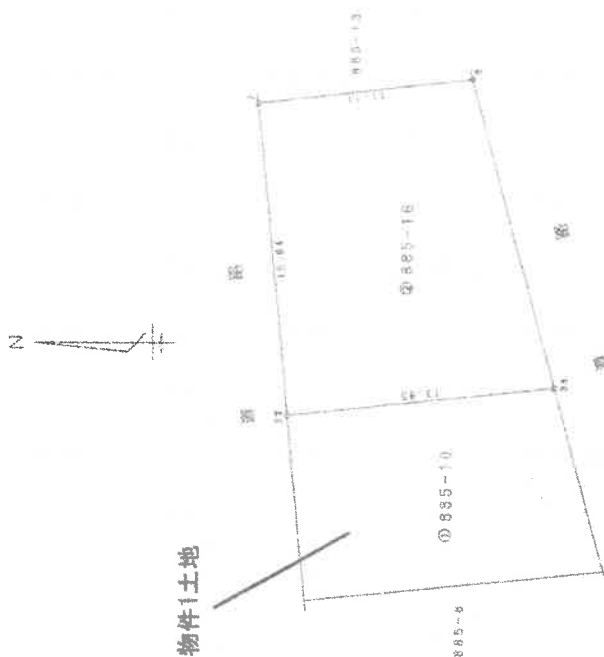
五十二年報

求職者

NO.	X_0	Y_0	$Y_1 - Y_0$	$X_0 - \{Y_0 + Y_1 - Y_0\}$
1	144853.400	86264.614	-14.324	-178293.80057
2	144853.400	86168.968	-19.834	-178293.80057
3	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
4	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
5	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
6	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
7	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
8	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
9	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
10	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
11	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
12	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
13	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
14	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
15	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
16	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
17	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
18	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
19	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
20	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
21	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
22	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
23	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
24	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
25	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
26	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
27	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
28	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
29	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
30	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
31	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
32	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
33	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
34	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
35	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
36	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
37	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
38	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
39	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
40	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
41	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
42	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
43	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
44	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
45	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
46	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
47	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
48	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
49	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
50	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
51	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
52	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
53	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
54	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
55	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
56	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
57	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
58	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
59	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
60	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
61	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
62	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
63	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
64	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
65	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
66	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
67	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
68	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
69	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
70	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
71	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
72	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
73	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
74	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
75	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
76	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
77	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
78	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
79	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
80	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
81	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
82	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
83	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
84	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
85	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
86	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
87	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
88	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
89	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
90	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
91	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
92	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
93	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
94	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
95	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
96	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
97	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
98	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
99	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
100	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
101	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
102	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
103	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
104	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
105	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
106	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
107	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
108	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
109	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
110	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
111	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
112	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
113	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
114	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
115	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
116	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
117	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
118	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
119	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
120	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
121	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
122	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
123	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
124	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
125	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
126	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
127	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
128	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
129	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
130	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
131	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
132	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
133	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
134	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
135	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
136	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
137	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
138	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
139	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
140	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
141	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
142	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
143	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
144	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
145	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
146	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
147	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
148	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
149	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
150	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
151	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
152	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
153	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
154	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
155	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
156	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
157	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
158	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
159	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
160	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
161	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
162	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
163	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
164	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
165	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
166	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
167	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
168	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
169	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
170	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
171	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
172	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
173	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
174	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.654108
175	124852.782	95617.571	14.334	-1724328.65410

地籍	① 685-10	合豐源棧	196.35721	136.13003
公堤			196.35721	136.13003
地籍			196.35721	136.13003
公堤			196.35721	136.13003

境界値	名 稱
32	会標（金剛標）
7	コンクリート十層金属板打



作製者

中 講 人

口

德島縣土地家屋調査士会

5年6月25日

※法務局備付の図面を約70%に縮小

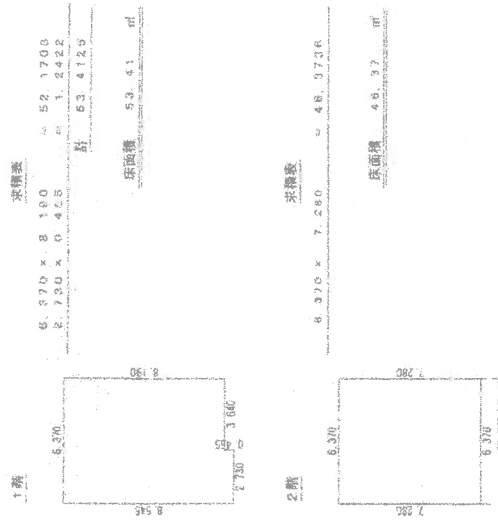
登記年月日：平成29年12月25日

（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。
（最良地方法務局蔵）
令和7年8月7日 東京法務局

登記官

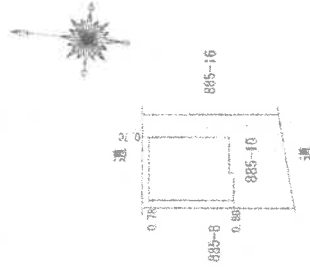
地図整理番号：H85336

各階平面図



建物図面

家屋番号 885-10
建物の所在 徳島市川内町大松885番地10



物件2建物

作成者

縮尺 1/250

申請人

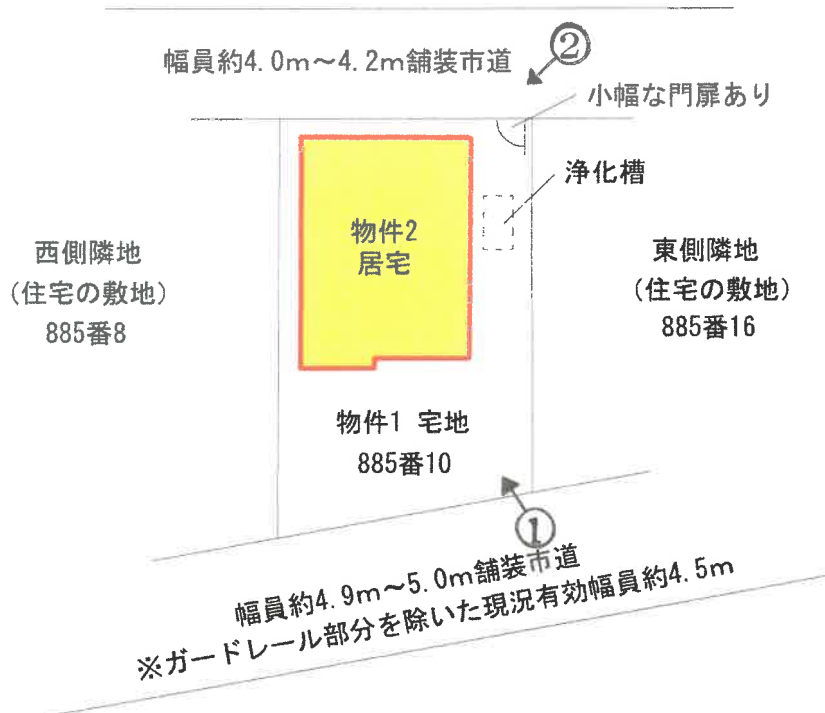
縮尺 1/500

※法務局備付の図面を約70%に縮小

土地建物位置関係図



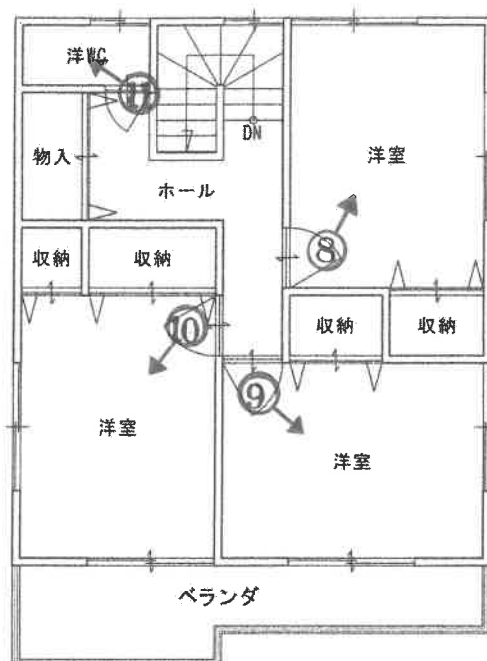
縮尺：約1/250



※当該図面は、現況概測に基づき作成したものであり、
敷地境界、建物位置、筆界等を確定するものではありません。

間取図
(概略)

4



2階平面図



1階平面図

1



2



3



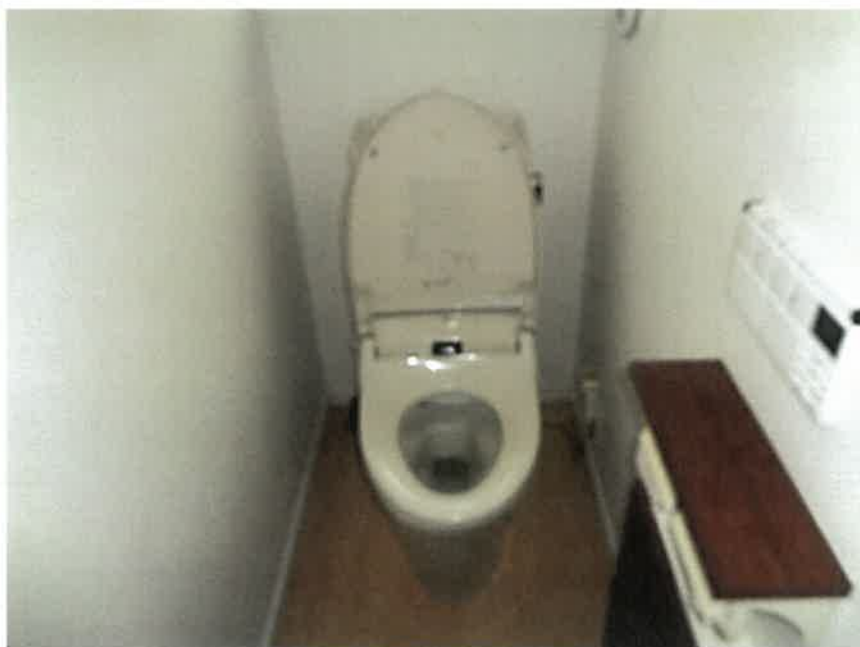
4



5



6



7



8



9



10





令和 7 年（ケ）第 20 号

令和 7 年 5 月 22 日現地調査

令和 7 年 6 月 3 日評 価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士

相 澤 貴 之

第1 評価額

一 括 価 格	
金 12,420,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 2,310,000 円
物件2(建物)	金 10,110,000 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

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	徳島県徳島市川内町大松 885番10 宅地 138.15㎡	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	徳島県徳島市川内町大松 885番地10 885番10 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 53.41㎡ 2階 46.37㎡ <u>延 99.78㎡</u>	
番号	特 記 事 項		
	・特になし		

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 高徳線「吉成」駅の東方・道路距離約5.8 k m 最寄バス停「大松北」の西方・道路距離約350m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	付近は国道11号線の西側背後に位置しており、一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、周辺には農地、未利用地等も多く見られる。都市計画区域の区域区分が定められる以前から存していた住宅地をはじめとして、道路整備が進められることに伴って開発されてきた住宅地を含み、一団の住宅団地が形成されている。	
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	市街化調整区域 なし 70% 200% なし 立地適正化計画：居住促進区域外
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	138.15㎡ 間口(南側)：約9.6m、奥行：約13m～16m ほぼ長方形 概ね平坦 二方路地 概ね等高 特になし
接面道路の状況	【南側】 【北側】	幅員約4.9m～5.0m舗装市道：大松・加賀須野本線(建築基準法第42条第1項第1号道路)に接面。 但し、南側にガードレールが設置されているため、ガードレール設置部分を除いた現況有効幅員は約4.5mとなる。 幅員約4.0m～4.2m舗装市道：大松団地8号線(建築基準法第42条第1項第1号道路)に接面。 ※南側・北側共に官民境界確定は未済
土地の利用状況等	・物件1土地は物件2建物の敷地に供されている。 ・隣地の状況：東側 一般住宅の敷地 西側 一般住宅の敷地 南側 市道を介して水路及び農地 北側 市道を介して一般住宅の敷地 ・目的外建物： あり なし 「別添土地建物位置関係図参照」	

供給処理施設	上水道 あり(引込あり) (南側市道に口径150mmの本管あり) 都市ガス なし 下水道 なし ・敷地内に口径25mmのメーターあり
周知の埋蔵文化財包蔵地の指定	徳島市教育委員会によれば、対象物件は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない(徳島市埋蔵文化財包蔵地図、令和6年10月現在)
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	昭和45年、昭和55年の住宅地図及び登記記録等によると従前の土地利用は「居宅」であったことが推定される。徳島市環境保全課で確認したところ、有害物質使用特定施設の届出等はない。 以上の経緯から、土壌汚染の可能性は低いと思われるが、現地での土壌調査は行っておらず、汚染の有無について確定的には専門業者による調査が必要である。
ハザードマップ	徳島県水防・砂防情報マップ及び国土地理院「重ねるハザードマップ」等において公開されている防災情報について、対象物件が該当するものは以下のとおり。 ・洪水浸水想定区域 ・高潮浸水想定区域
特記事項	徳島市建築指導課によれば、物件2建物の新築にあたって、物件1土地は徳島市における都市計画区域の線引き(昭和46年5月6日)以前から宅地として利用されていた土地(線引き前宅地)と扱われていた経緯が見られる。 物件1土地については一般住宅、一定の兼用住宅であれば建築が可能な土地である可能性が高いが、実際の建築行為にあたっては諸官庁への確認を要する。

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885番10）
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 29年12月7日新築 経 過 年 数 ： 7 年 経済的残存耐用年数 ： 23 年
仕 様	構 造 ：木造 屋 根 ：スレートぶき 外 壁 ：サイディング 内 壁 ：ビニールクロス等 天井 ：ビニールクロス、ボード等 床 ：畳、フローリング等 設 備 ：オール電化、給排水衛生等 その他 ：ベランダ等
床面積(現況)	概測により登記面積と概ね同じと認定した。（延99.78㎡）
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：別添「間取図」参照
品 等	普通程度
保守管理の状態	普通程度
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
有害物質使用の有無	新築時期等から判断すれば使用可能性は低いものの、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	・徳島市建築指導課によれば、物件2建物は建築確認及び完了検査は取得済み。 ・聴取によればIHコンロ（オール電化）が故障しているとのこと。それ以外の各種付帯設備の動作確認が出来ないため、正常に作動するかどうかは不明である。 ・ペット（小型犬）の室内飼育履歴あり。

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 別 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	48,400	1.01	138.15㎡	0.98	6,618,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 徳島-30

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $48,000\text{円}/\text{㎡} \times 99.9 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 99 = 48,400\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : 概ね標準的である。(1.00)

◇ 地 域 格 差 :	街路条件 0.99	地域格差 (相乗積) 0.99
	交通接近条件 1.02	
	環境条件 0.98	
	行政的条件 1.00	

イ 個 別 格 差 : 二方路地1.01

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。

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	180,000	99.78	0.62	11,135,000

ウ 現価率

耐用年数に基づく方法(経過年数7年、経済的残存用年数23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、観察減価を▲20%と判定)とを併用して、現価率を下記のとおり査定した。

$$\begin{aligned} \text{・現価率} &= \{3\% + (1 - 3\%) \times (23\text{年} / (7\text{年} + 23\text{年}))\} \times (1 - 20\%) \\ &= 0.62 \end{aligned}$$

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	6,618,000	0.50	法定地上権	3,309,000

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建物が有する土地利用権の及ぶ範囲を物件1土地全体と判定した。当該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	6,618,000	-3,309,000		1.00	0.70	2,310,000
2	11,135,000	+3,309,000	1.00	1.00	0.70	10,110,000
一括価格(合計)						12,420,000

ウ 占有減価修正：特になし（買受人が引き受ける建物の占有はない）

エ 市場性修正：特になし

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 - 30)

所 在 : 徳島県徳島市川内町大松511番10
価 格 : 48,000 円/㎡
位 置 : 川内北小学校の北西方約450m (直線距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 171㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 東側 4.2m市道
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域 (建ぺい率70 %、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅と農家住宅等が混在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図 (出典 : 国土地理院地図 電子国土WEB 縮尺1/15,000)
- 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



法第14条地図写し

※法務局備付の地図を約70%に縮小



地番
区域見出
川内町大松

請求 部	所在	徳島市川内町大松				地番	885番10			
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)			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。

(徳島地方法務局管轄)

令和7年3月7日

東京法務局

地図整理番号：M85334

登記官

(1/1)

登記年月日：平成5年6月25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。
(徳島地方法務局管轄)
令和7年3月7日 東京法務局

前 後 新 地 積 測 量 図

前 885-10

地 番 885-10
885-16

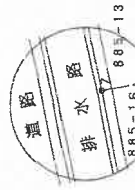
土地の所在 徳島市川内町大松

020303

物件1土地



境界線	名 称
32	会界 (金屬欄)
7	コンクリート土留金屬板打



作製者

申請人

縮尺 1/250

徳島県土地家屋調査士会用品紙

平成5年6月25日

地図整理番号：M85335

登記年月日：平成29年12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。
(徳島地方裁判所 裁判所)
令和7年3月7日 東京法務局

- 12 -

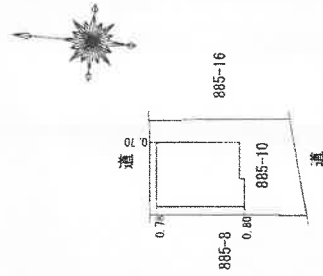
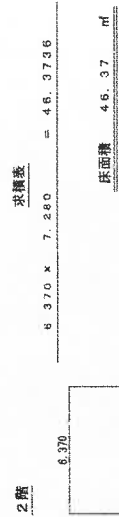
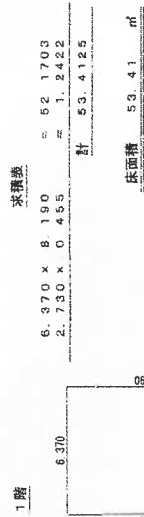
登記官

各階平面図

家屋番号 885-10

建物図面

建物の所在 徳島市川内町大松885番地10



物件2建物

作成者

縮尺

1 / 250

申請人

縮尺

1 / 500

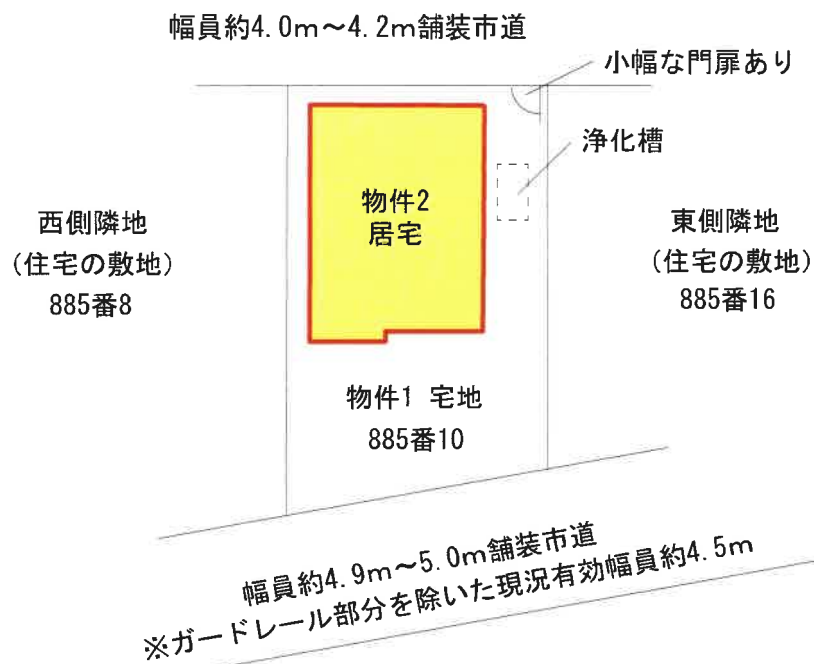
※法務局備付の図面を約70%に縮小

地図整理番号：M85336

土地建物位置関係図

4

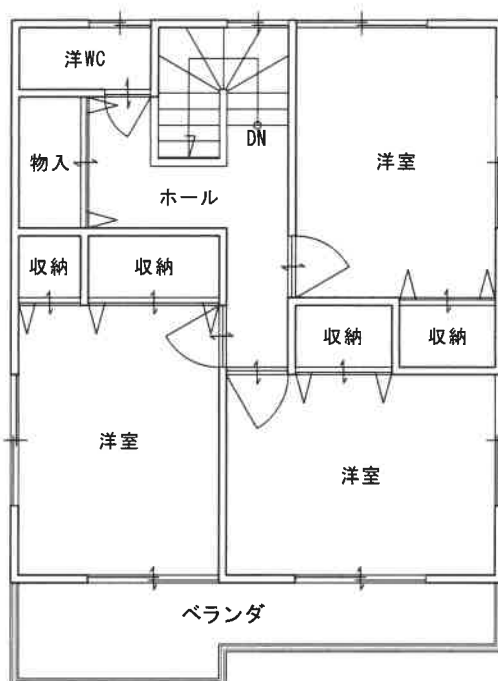
縮尺：約1/250



※当該図面は、現況概測に基づき作成したものであり、
敷地境界、建物位置、筆界等を確定するものではありません。

間取図
(概略)

4



2階平面図



1階平面図