

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月 9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10月 9日から 令和 7年10月16日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年10月22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11月12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10月23日から 令和 7年10月24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 9月 9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 | 徳島市名東町一丁目 |
| | 地 番 | 2 1 3 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 2 . 8 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島市名東町一丁目 2 1 3 番地 1 4 |
| | 家屋 番号 | 2 1 3 番 1 4 |
| | 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 4 4 . 7 1 平方メートル
2 階 4 6 . 3 7 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30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, 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 | 徳島市名東町一丁目 |
| | 地 番 | 2 1 3 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 2 . 8 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島市名東町一丁目 2 1 3 番地 1 4 |
| | 家屋 番号 | 2 1 3 番 1 4 |
| | 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 4 4 . 7 1 平方メートル
2 階 4 6 . 3 7 平方メートル |



令和7年（ケ）第28号
令和7年6月19日受理
令和7年7月9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 | 徳島市名東町一丁目 |
| | 地 番 | 2 1 3 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 2 . 8 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島市名東町一丁目 2 1 3 番地 1 4 |
| | 家屋 番号 | 2 1 3 番 1 4 |
| | 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 4 4 . 7 1 平方メートル
2 階 4 6 . 3 7 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：		
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 居宅 として使用している。 ☐ 「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 現在私は、家族5人で本件建物に居住しています。 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。 3 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。 4 物件2建物内に家族以外の第三者の動産はありません。 5 物件2建物内の不具合について、雨漏りやシロアリ被害はありませんが、クロスに穴が開いている箇所があります。 6 ペットは飼っていません。 家族の中で、写真13の部屋でたばこを吸う者がいます。 7 物件2建物はオール電化住宅で、敷地内のエコキュート(写真19)はリース物件です。 8 カーポート内の自動車(写真3)の所有者は私です。
四国エナジーサービス (株) 徳島支店担当者	1 関係人の陳述のとおり、エコキュートはリース物件です。 10年の基本満了は終了していますので、いつでも解約は可能で、解約は毎月20日締切です。現時点で引上げ予定ですが、買受人が継続を希望する場合は、名義変更にも応じますので、一度当社までご連絡下さい。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

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、建物間取り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土地西側は幅員約5m舗装市道（名東1-中15号線）に接面し、建築基準法第42条第1項第1号道路に該当する。北側は幅員約4m舗装市道（名東1-中2号線）に接面し、建築基準法第42条第1項第1号道路に該当する。

【上水道・下水道】

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、公共下水道設備は通っていない、とのことである。

【その他】

物件1土地に接面する目的外土地（市道敷）については評価人作成の評価書（特記事項）を参照されたい。

物件2建物（平成26年7月14日 新築）は、建築確認申請及び完了検査済である。

目視上、室内に相当の経年劣化やドア及びクロスの破損（写真6,8,14）が認められた。

以上

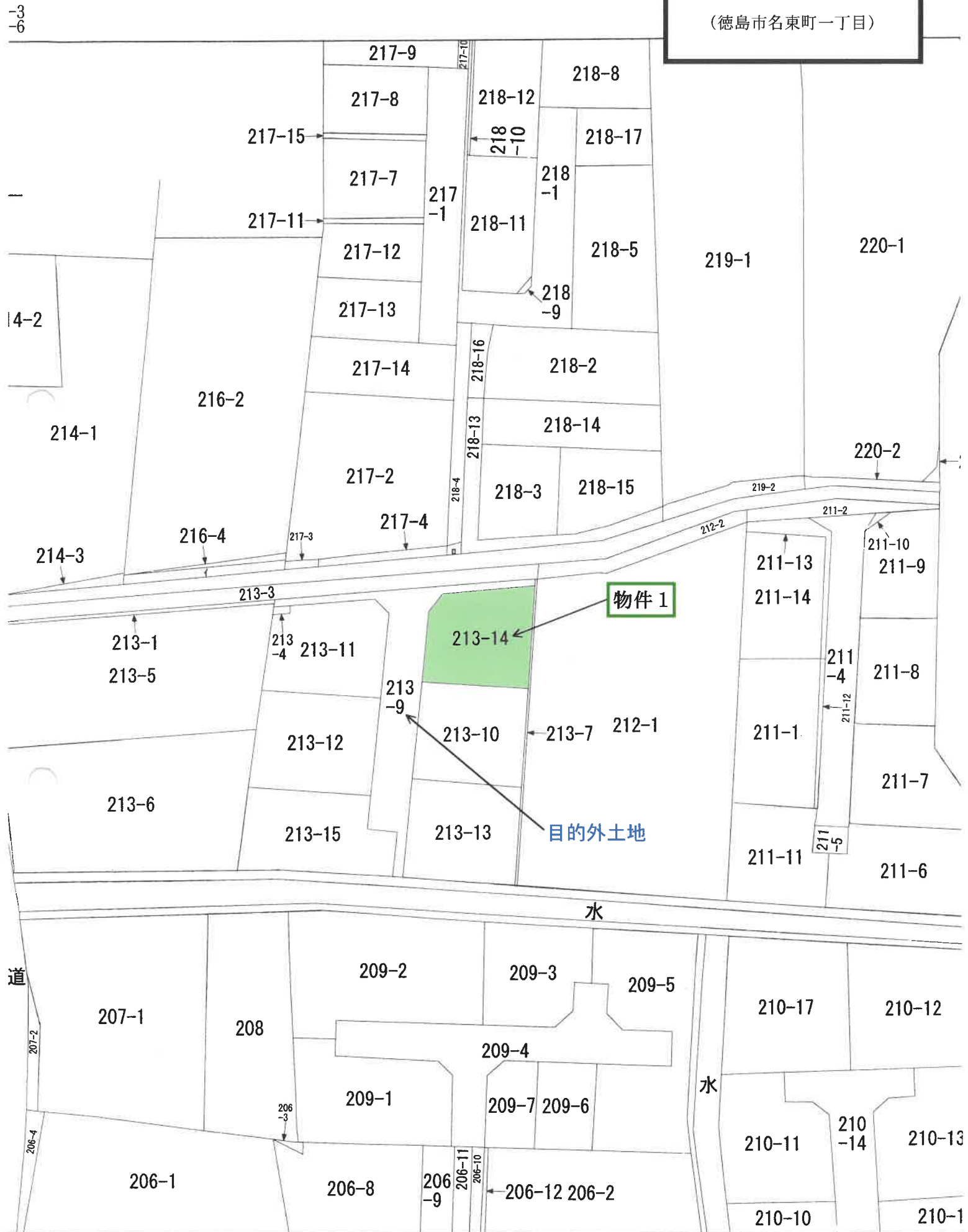
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

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6月19日（木） 16:30 — 16:40	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6月19日（木） 16:45 — 16:50	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6月20日（金） 11:05 — 11:15	法務局	公図公簿などの閲覧調査
令和7年6月27日（金） 12:20 — 12:40	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和7年7月3日（木） 10:20 — 10:45	物件所在地	立入調査、評価人帯同
令和7年7月3日（木） 12:20 — 12:35	徳島市役所	公法上の規制等調査
(特記事項)		

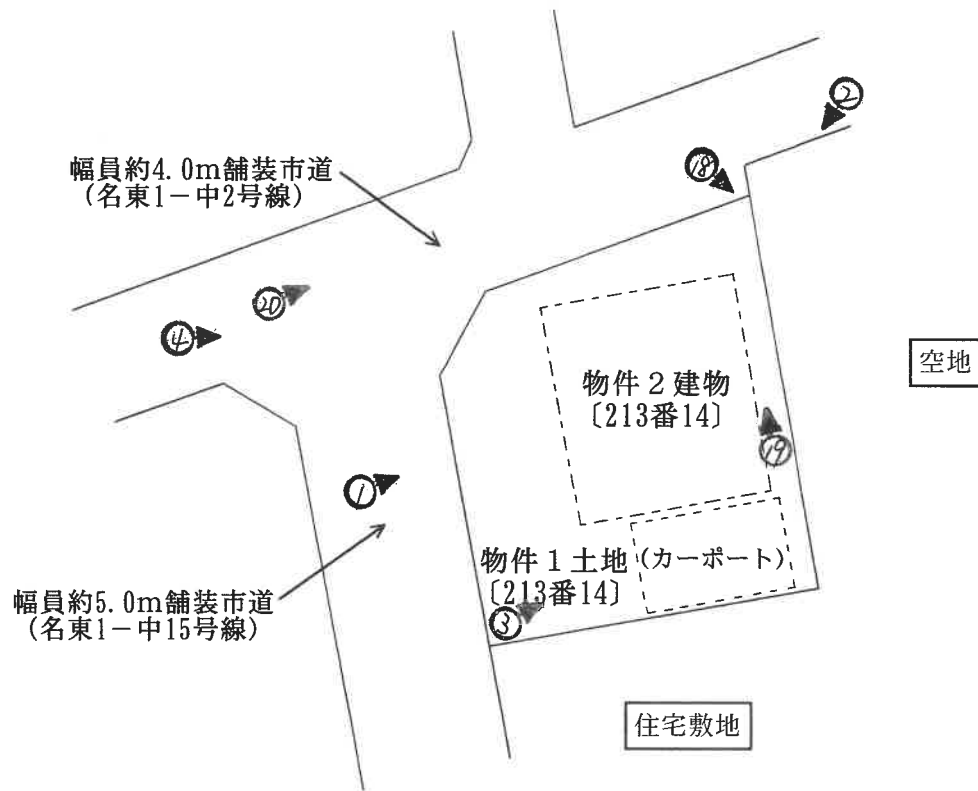
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(徳島市名東町一丁目)



土地建物 位置関係図

S ≒ 1/250

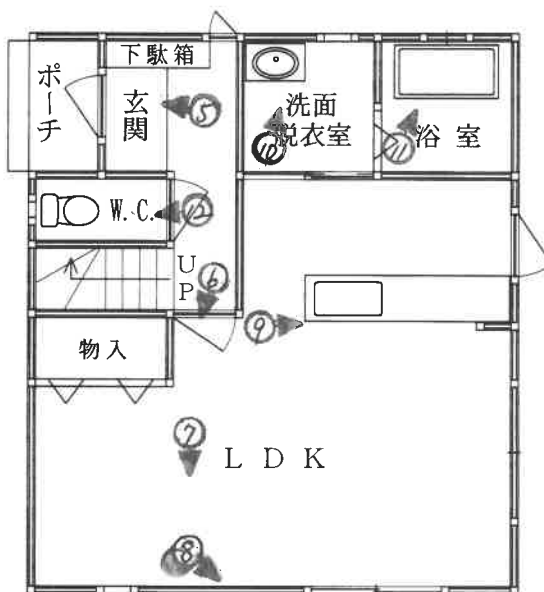


当該図面は、現況概測に基づき作成したものであり、境界、建物の位置等を確定するものではありません。

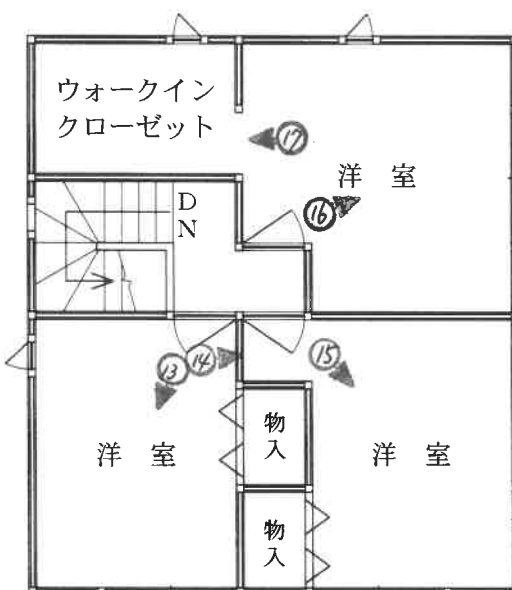
建物間取り図

物件 2 建物

1 階44.71m²（現況≒公簿）



2 階46.37m²（現況≒公簿）



地 積 測 量 図

地 番 213-10, 213-14

土地の所在 徳島市名東町一丁目

(世界測地系 第四系 平成25年10月22日測量)

求 積 表

地 番	① 213-10				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
P356	118557.862	92569.798	8.686	1029793.589332	
P438	118570.013	92567.588	-13.128	-1556587.130664	
P439	118568.007	92556.670	-8.686	-1029881.708802	
P357	118555.860	92558.902	13.128	1556401.330080	
			合 計	-273.920054	
			合 計 面 積	136.9600270	
			合 計 地 積	136.96	m ²

地 番	② 213-14				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
P438	118570.013	92567.588	8.575	1016737.861475	
K39	118582.893	92565.245	-11.035	-1308562.224255	
A15	118579.698	92556.553	-10.232	-1213307.469936	
A16	118577.021	92555.013	0.117	13873.511457	
P439	118568.007	92556.670	12.575	1490992.688025	
			合 計	-265.633234	
			合 計 面 積	132.8166170	
			合 計 地 積	132.81	m ²

総合計面積	269.7766440	m ²
-------	-------------	----------------

地 番	面 積
① 213-10	136.9600270 m ²
② 213-14	132.8166170 m ²

準拠点座標

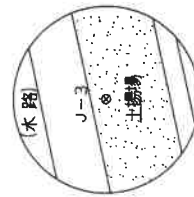
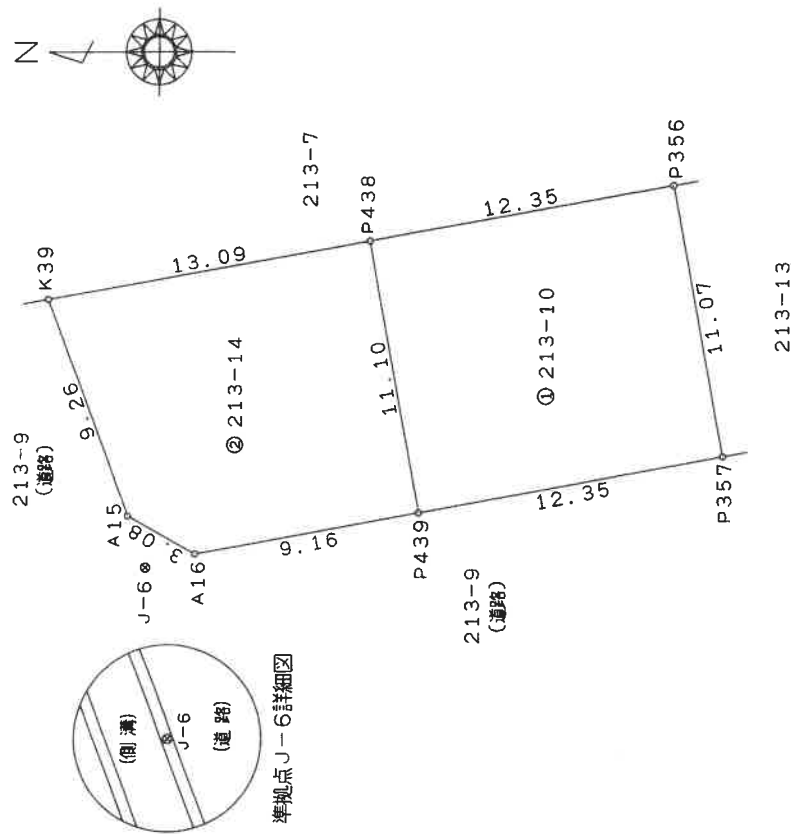
準拠点	X座標	Y座標	名 称
J-3	118540.033	92560.117	調査士準拠点鉄
J-6	118578.989	92554.475	調査士準拠点鉄

街区基準点の座標

点 名	X 座 標	Y 座 標	備 考
20C38	118532.337	92521.701	街区多角点
20C45	118846.723	92438.304	街区多角点
20C46	118693.709	92476.665	街区多角点

準拠点からの距離 (m)

境界点	準拠点J-3	準拠点J-6	境界線の種類
A15	39.82	2.19	調査士境界線
A16	37.33	2.04	調査士境界線
K39	43.16	11.45	調査士境界線
P356	20.28	26.09	調査士境界線
P357	15.87	23.54	調査士境界線
P438	30.89	15.89	調査士境界線
P439	28.18	11.19	調査士境界線



準拠点J-3詳細図

物件 1 土地

B 4 → A 4 に縮小

(単位: m)

報告書No. 1345808

作成者

(平成 25年 10月 22日作成)

申請人

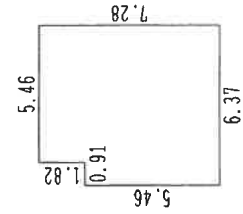
縮尺 1/250

各階平面図

建物図面

家屋番号	213番14
建物の所在	徳島市名東町一丁目213番地14

1階

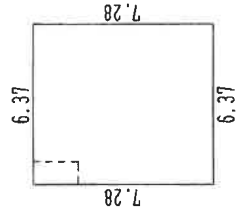


求積表

0.91	×	5.46	=	4.9686
5.46	×	7.28	=	39.7488
計				44.7174

床面積 44.71 m²

2階



求積表

6.37	×	7.28	=	46.3736
計				46.3736

床面積 46.37 m²

(単位: m)

物件2建物

B4→A4に縮小

報告書No. 1456852

作成者	縮尺	申請人	縮尺
	1/250		1/500

1

受命物件の状況



2

受命物件の状況

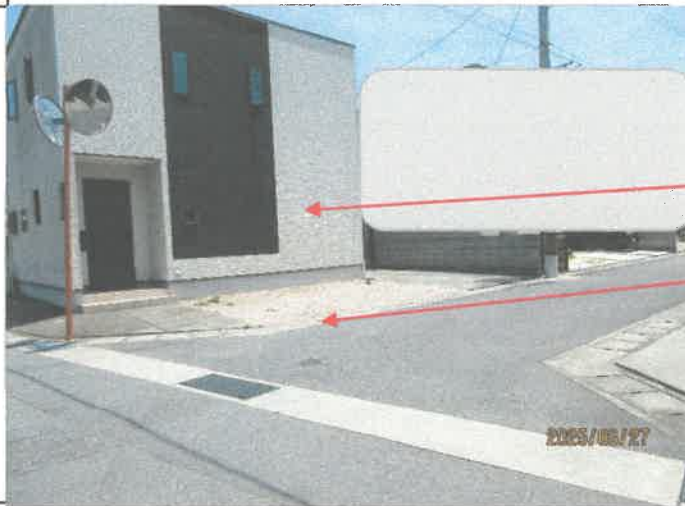


3

物置（動産）



4



物件2

目的外土地
(地番；213-9)

5



玄関内側

6



7



1階

8



9



10



1階

11



12



13



2 階

14



15



16



2 階

17



2 階

18



境界プレート

19



電気給湯器
(エコキュート)

20



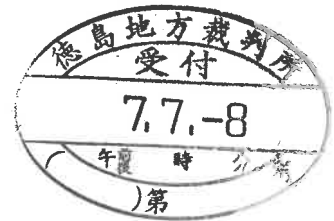
物件2

目的外土地
(地番；213-3)

目的外土地
(地番；213-9)

令和 7年 (ケ) 第 28 号
令和 7年 7月 3日 現地調査
令和 7年 7月 7日 評 価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士

澤 嶋 鉄 哉

第1 評価額

一括価格	
金 9, 9 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 土地	金 2, 0 5 0, 0 0 0 円
物件 2 建物	金 7, 9 0 0, 0 0 0 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
物件 1 土地	所 在	徳島市名東町一丁目	
	地 番	2 1 3 番 1 4	
	地 目	宅 地	
	地 積	132.81 m ²	
物件 2 建物	所 在	徳島市名東町一丁目 2 1 3 番地 1 4	
	家屋番号	2 1 3 番 1 4	
	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 44.71 m ² 2 階 46.37 m ² 延 91.08 m ²	
番 号	特 記 事 項		
1、2	特にない		

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	位 置：城西高校の南方約 600m（概測直線距離） 交 通：J R 徳島線「鮎喰駅」へ約 1,970m（以下道路距離） 最寄店舗（スーパー）へ約 1,030m 徳島市役所加茂名支所へ約 1,470m 加茂名南小学校へ約 820m 加茂名中学校へ約 1,560m 〔別添位置図参照〕	
付 近 の 状 況	目的物件の存する地域は、中小規模一般住宅が多い住宅地域である。 名東地区内での生活利便性は普通程度である。開発後 12 年程度経過した小規模な住宅団地であり、市場競争力は保持されている。	
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 第一種中高層住居専用地域 60％ 200％ なし ー
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	132.81 m ² （公簿） 約 11m・約 11m ほぼ正方形 ほぼ平坦地 角地 ほぼ等高 特になし
接 面 道 路 の 状 況	西側：幅員約 5.0m舗装市道（名東 1－中 15 号線、建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路に該当）に接面する。 北側：幅員約 4.0m舗装市道（名東 1－中 2 号線、建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路に該当）に接面する。	

土地の利用状況	・ 物件2建物の敷地等として利用されている。 ・ 隣地の状況：東側 空地 南側 住宅敷地 ・ 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（メーター20mm） 都市ガス：なし 下水道：なし
周知の埋蔵文化財包蔵地の指定	該当する
地下埋設物の有無	現地調査において地下埋設物の存否を確認することはできず詳細不明である。具体的には専門業者による調査を要する。
土壌汚染の有無	昭和 45, 55 年の住宅地図及び土地の登記履歴調査によると、田であった土地が造成され住宅敷地として利用されてきたものと認められる。周辺は住宅敷地, 畑等として利用されてきたものと認められる。以上より、土壌汚染されている可能性は低いものと推察される。
ハザードマップ	徳島市が作成するハザードマップによると、洪水の浸水想定区域に該当する。
特記事項	・ 接面する目的外土地（市道敷）の概要は次のとおり。 —登記記載事項— 目的外土地 地 番 213 番 9 地 目 田 地 積 186 m² 所有者 徳島市

2. 建物の概況及び利用状況等（物件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） 平成26年7月14日 新築 経過年数 11年 経済的残存耐用年数 19年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：合金メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング 内 壁：クロス貼りほか 天 井：クロス貼りほか 床：フローリングほか 設 備：電気、水道、浄化槽ほか そ の 他：カーポートほか
床面積（現況）	1階 44.71 m ² 、2階 46.37 m ² 、延 91.08 m ² （各階とも現況≡公簿）
現 況 用 途 等	現況用途：居 宅 間 取 り：別添「建物間取り図」参照
品 等	総 合：普 通 使用資材：普 通 施 工：普 通
保守管理の状態	普 通
建物の利用状況	住居として利用されている。 〔現況調査報告書参照〕
有害物質使用の有 無	物件建物に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	・建築確認申請及び完了検査済である。 ・オール電化仕様である。なお、給湯器はリースである。 ・内壁のボード破損2ヵ所、扉の破損1ヵ所を確認した。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1土地

建付地価格

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 土地	42,900	1.05	132.81	0.98	5,863,000

ア. 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 徳島－21

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $42,900 \text{ 円/㎡} \times 99.0/100 \times 100/100 \times 100/99 = 42,900 \text{ 円/㎡}$

◇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：ほぼ標準的画地と判断した。

◇地域格差：街路条件 100/102，接近条件 100/97，環境条件 100/100，
行政的条件 100/100，その他の条件 100/100 より
相乗積 100/99

イ. 個別格差

地域の標準画地価格に対し、物件1自体が有する個別的な要因による修正である。

画地条件（角地 1.05）

ウ. 地積

公簿地積を採用した。

エ. 建付減価

建付減価率を2%と判定した。

② 物件 2 建物

建物の価格

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向、消費税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に基づく減価修正を乗じて、建物価格を判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床 面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
2 建物	180,000	91.08	0.51	8,361,000

ウ．現価率

耐用年数に基づく方法（定額法、経済的全耐用年数 30 年、経過年数 11 年、経済的残存耐用年数 19 年、残価率 3%）と観察減価法（経年減価以外の物件建物固有の減価分を 20%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{耐用年数に基づく方法による現価率} \times \text{観察減価による現価率} \\
 &= \{ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} / (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数})) \} \\
 &\quad \times (1 - \text{観察減価率}) \\
 &= \{ 3\% + (1 - 3\%) \times (19 \text{年} / (11 \text{年} + 19 \text{年})) \} \times (1 - 20\%) \\
 &= 0.64 \times 0.80 = 0.51
 \end{aligned}$$

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) 〔1.①オ〕 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1 土地	5,863,000	0.50	法定地上権	2,932,000

イ．土地利用権等割合

物件 2 建物が有する土地利用権等の及ぶ範囲を建物の規模、位置、建ぺい率等を総合的に勘案して、物件 1 土地全体と認定した。この上で、物件 1 土地上に法定地上権が成立する場合の割合を建付地価格に対し 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) 〔1.①オ, 1.②エ〕 ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) 〔2.①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) 〔万円未満切捨〕 = (ア±イ) ×ウ×エ×オ
1 土地	5,863,000	－2,932,000	1.00	1.00	0.7	2,050,000
2 建物	8,361,000	＋2,932,000	1.00	1.00	0.7	7,900,000
一 括 価 格 (合 計)						9,950,000

ウ. 占有減価修正
特に必要ないものと認められる。

エ. 市場性修正
特に必要ないものと認められる。

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

地価公示標準地価格 徳島－2 1

所 在	徳島市名東町 3 丁目 563 番 4 外
価 格	42,900 円／㎡
位 置	市立名東保育所の北東方約 350m（概測直線距離）
価 格 時 点	令和 7 年 1 月 1 日
地 積	225 ㎡
供給処理施設	水道
接 面 街 路	東 6m私道
用途指定等	第一種中高層住居専用地域（建ぺい率 60％、容積率 200％）
地域の概要	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料の表示

1. 受命物件の位置図（出典：徳島市 平成 10 年 12 月編集 縮尺 1 万分の 1「白図」）
2. 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. 建物間取り図

以 上

位置図

S=1/10,000

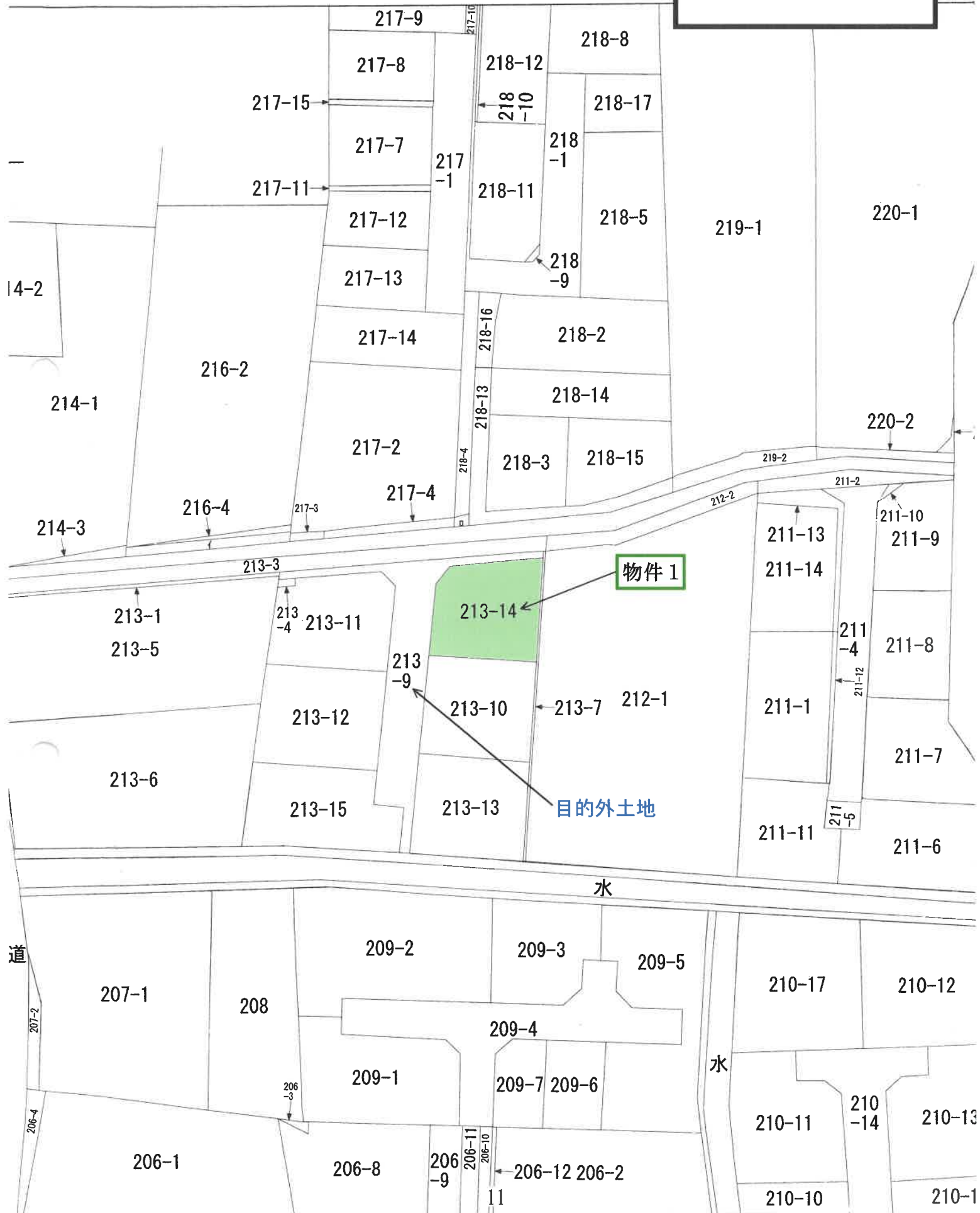
目的物件 1, 2

地価公示標準地
徳島-21

出典 徳島市 平成10年12月編集 縮尺1万分の1「白図」

公図写し

(徳島市名東町一丁目)



地積測量図

地番 213-10, 213-14

土地の所在 徳島市名東町一丁目

(世界測地系 第四系 平成25年10月22日測量)

求積表

地番	① 213-10					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n * (Y _{n+1} - Y _{n-1})		
P356	118557.862	92569.798	8.686	1029793.589332		
P438	118570.013	92567.588	-13.128	-1556587.130664		
P439	118568.007	92556.670	-8.686	-1029881.708802		
P357	118555.860	92558.902	13.128	1556401.330080		
			合計	-273.920054		
			合計面積	136.9600270		
			合計地積	136.96	m ²	

地番	② 213-14					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n * (Y _{n+1} - Y _{n-1})		
P438	118570.013	92567.588	8.575	1016737.861475		
K39	118582.893	92565.245	-11.035	-1308562.224255		
A15	118579.698	92556.553	-10.232	-1213307.469936		
A16	118577.021	92555.013	0.117	13873.511457		
P439	118568.007	92556.670	12.575	1490992.688025		
			合計	-265.633234		
			合計面積	132.8166170		
			合計地積	132.81	m ²	

総計面積	269.7756440	m ²
------	-------------	----------------

地番	面積
① 213-10	136.9600270 m ²
② 213-14	132.8166170 m ²

準拠点座標

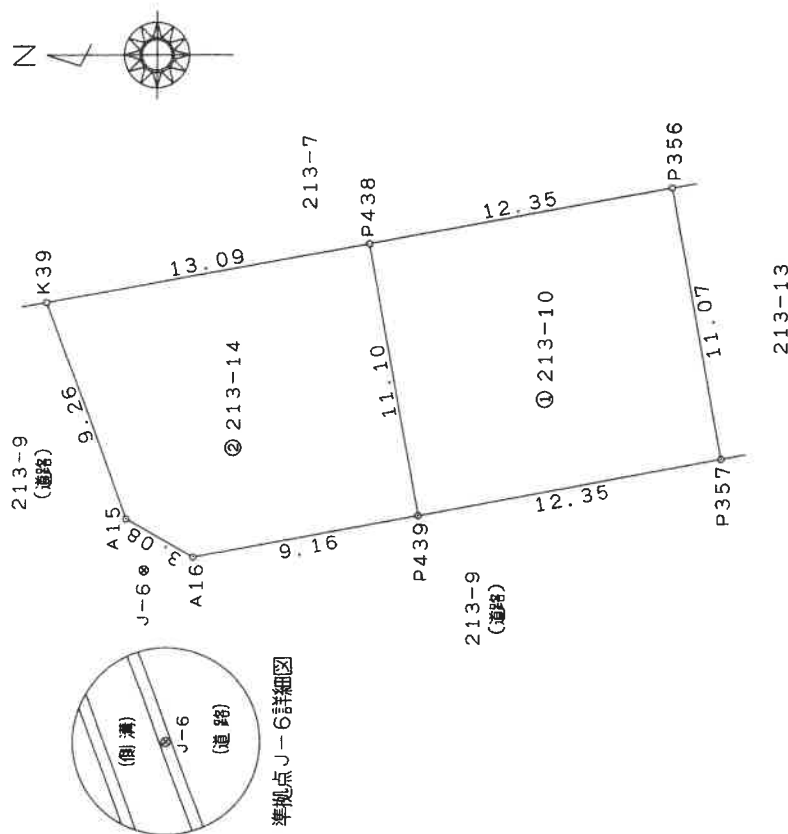
準拠点	X座標	Y座標	名称
J-3	118540.033	92560.117	調査士会準拠点鉄
J-6	118578.989	92554.475	調査士会準拠点鉄

街区基準点の座標

点名	X座標	Y座標	備考
20C38	118532.337	92521.701	街区多角点
20C45	118846.723	92438.304	街区多角点
20C46	118693.709	92476.665	街区多角点

準拠点からの距離 (m)

境界点	準拠点J-3	準拠点J-6	境界線の種類
A15	39.82	2.19	調査士会界線
A16	37.33	2.04	調査士会界線
K39	43.16	11.45	調査士会界線
P356	20.28	26.09	調査士会界線
P357	15.87	23.54	調査士会界線
P438	30.89	15.89	調査士会界線
P439	28.18	11.19	調査士会界線



物件1土地

B4→A4に縮小

(単位: m)

報告書No. 1345808

作成者

(平成 25年 10月 22日作成)

申請人

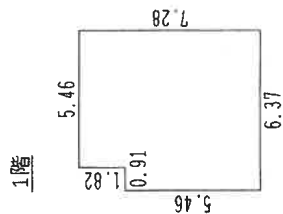
縮尺

1 / 250

各階平面図

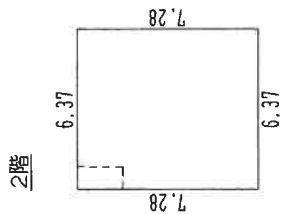
建物図面

家屋番号	213番14
建物の所在	徳島市名東町一丁目213番地14



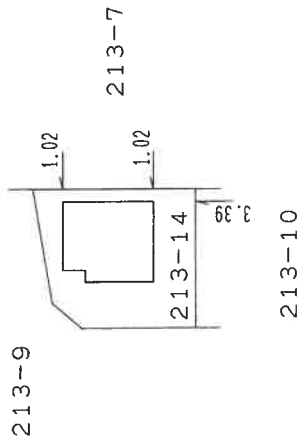
求積表

0.91	×	5.46	=	4.9686
5.46	×	7.28	=	39.7488
計				44.7174
床面積				44.71 m ²



求積表

6.37	×	7.28	=	46.3736
計				46.3736
床面積				46.37 m ²



(単位：m)

物件2建物

B4→A4に縮小

報告書No. 1456852

作成者			
-----	--	--	--

縮尺	1/250
----	-------

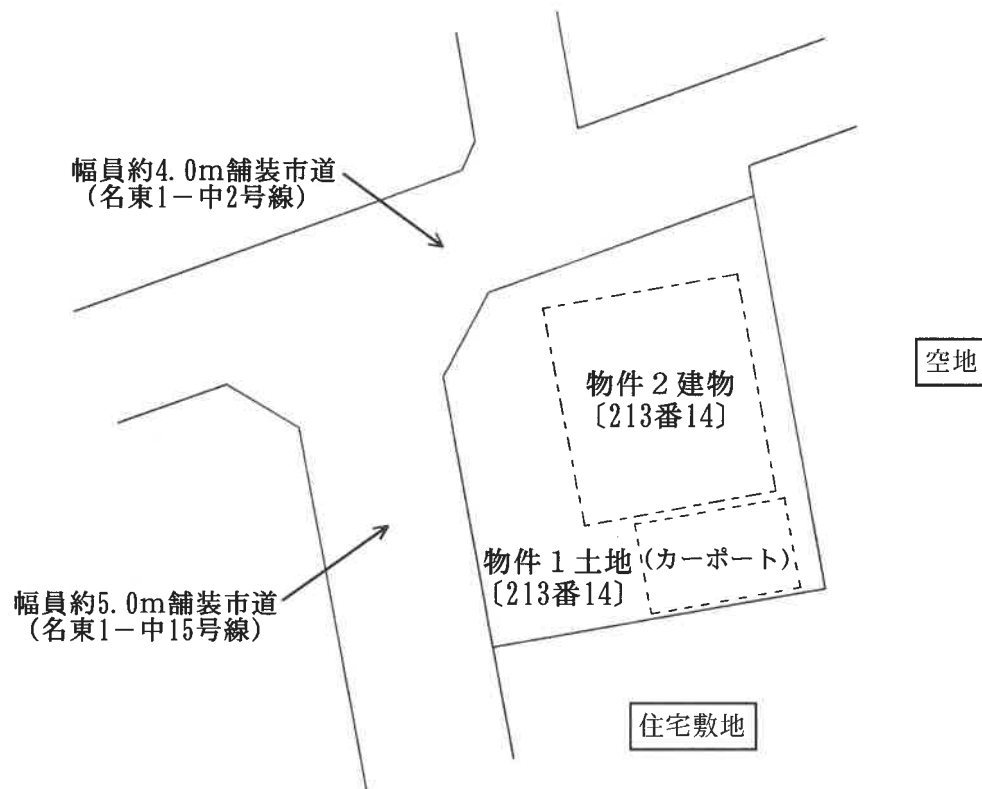
申請人	
-----	--

縮尺	1/500
----	-------



土地建物 位置関係図

S ≒ 1/250

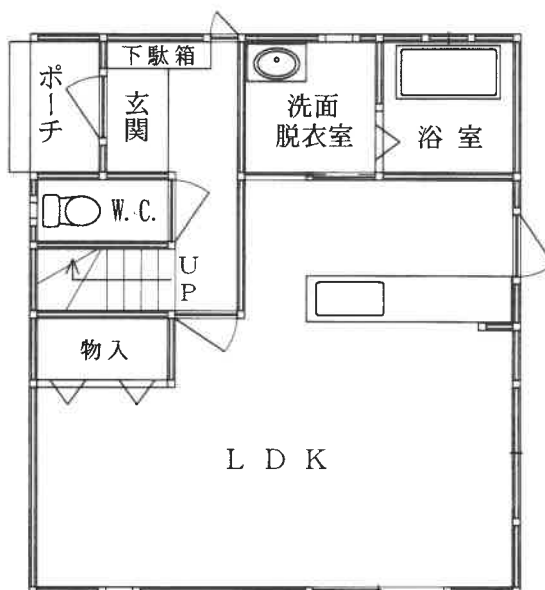


当該図面は、現況概測に基づき作成したものであり、境界、建物の位置等を確定するものではありません。

建物間取り図

物件 2 建物

1 階44.71m²（現況≒公簿）



2 階46.37m²（現況≒公簿）

