

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月14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11月 6日から 令和 7年11月12日まで
開札期日	日 時 令和 7年11月19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12月10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11月20日から 令和 7年11月21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10月14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 徳島市津田町三丁目
地 番 1 1 2 4 番 5 6 9
地 目 宅地
地 積 9 0 . 7 4 平方メートル

2 所 在 徳島市津田町三丁目 1 1 2 4 番地 5 6 9
家屋 番号 1 1 2 4 番 5 6 9
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 5 5 . 8 1 平方メートル
2階 2 2 . 3 3 平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約 6 2 . 0 1 平方メートル
2階 約 3 5 . 0 3 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 9月16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。



11

物 件 目 録

- 1 所 在 徳島市津田町三丁目
地 番 1 1 2 4 番 5 6 9
地 目 宅地
地 積 9 0 . 7 4 平方メートル
- 2 所 在 徳島市津田町三丁目 1 1 2 4 番地 5 6 9
家屋 番号 1 1 2 4 番 5 6 9
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 5 5 . 8 1 平方メートル
2階 2 2 . 3 3 平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約 6 2 . 0 1 平方メートル
2階 約 3 5 . 0 3 平方メートル



令和7年（ヌ）第17号
令和7年7月16日受理
令和7年8月20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 | 徳島市津田町三丁目 |
| | 地 番 | 1 1 2 4 番 5 6 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 0 . 7 4 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 徳島市津田町三丁目 1 1 2 4 番地 5 6 9 |
| | 家屋 番号 | 1 1 2 4 番 5 6 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 5 . 8 1 平方メートル
2階 2 2 . 3 3 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 ☐ 公衆用道路 ☐		
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） ☒ 床面積： 1階 約62.01㎡ 2階 約35.03㎡ 延 約97.04㎡		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 A ☐ その他の者 上記の者が本件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		
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 (本件債務者)	1 私は、本件物件の所有者で、物件2建物に家族3人で居住しています。 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、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建物の増築時期についてお尋ねですが、前所有者から令和2年6月頃に購入した時から現在の状態でした。 同建物を購入した時に、不動産屋から、前面道路の関係で建替えはできない、と言われています。 5 物件2建物2階和室の床は、傾いています。 6 自動車を置く所がありません。 7 室内で、ペット（犬2匹，猫2匹）を飼っています。 たばこを吸う者はいません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(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、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。

同土地北側は官民境界確定を実施しているものの境界は判然としない。

【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土地北側は幅員約1.2m舗装市道（津田3丁目4号線）に接面する。

当該市道は建築基準法上の道に該当しない。（併せて評価人作成評価書の特記事項※3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、公共下水道設備は通っていない、とのことである。（併せて評価人作成評価書の特記事項※4を参照されたい。）

【その他】

・物件1土地接面道路について

物件1土地は目的外土地（地番1124-514）より分筆された経緯にあるが、本件土地北側の目的外土地（徳島市道地番;1124-638～640）が通路状になっており、物件2建物への進入路として利用されている。

・物件2建物について

同建物（昭和47年7月22日 新築）は目視上、室内や2階天井等に経年劣化や亀裂、ペットによる畳の汚れや腐った箇所等が認められ、強めの動物臭がした。また、2階和室の床は関係人の陳述のとおり、傾斜が認められた。

徳島市都市建設部建築指導課によると、同建物には新築及び増築時の建築確認記録はない、とのことである。

その他の目的物件に関する状況は、評価人作成の評価書（特記事項等）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

(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7月16日（水） 17:36 — 17:40	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7月16日（水） 17:40 — 17:42	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7月18日（金） 13:05 — 13:50	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和7年7月22日（火） 11:43 — 11:53	法務局	公図公簿などの閲覧調査
令和7年7月30日（水） 10:30 — 11:35	物件所在地	立入調査、評価人帯同
令和7年7月30日（水） 12:20 — 12:30	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



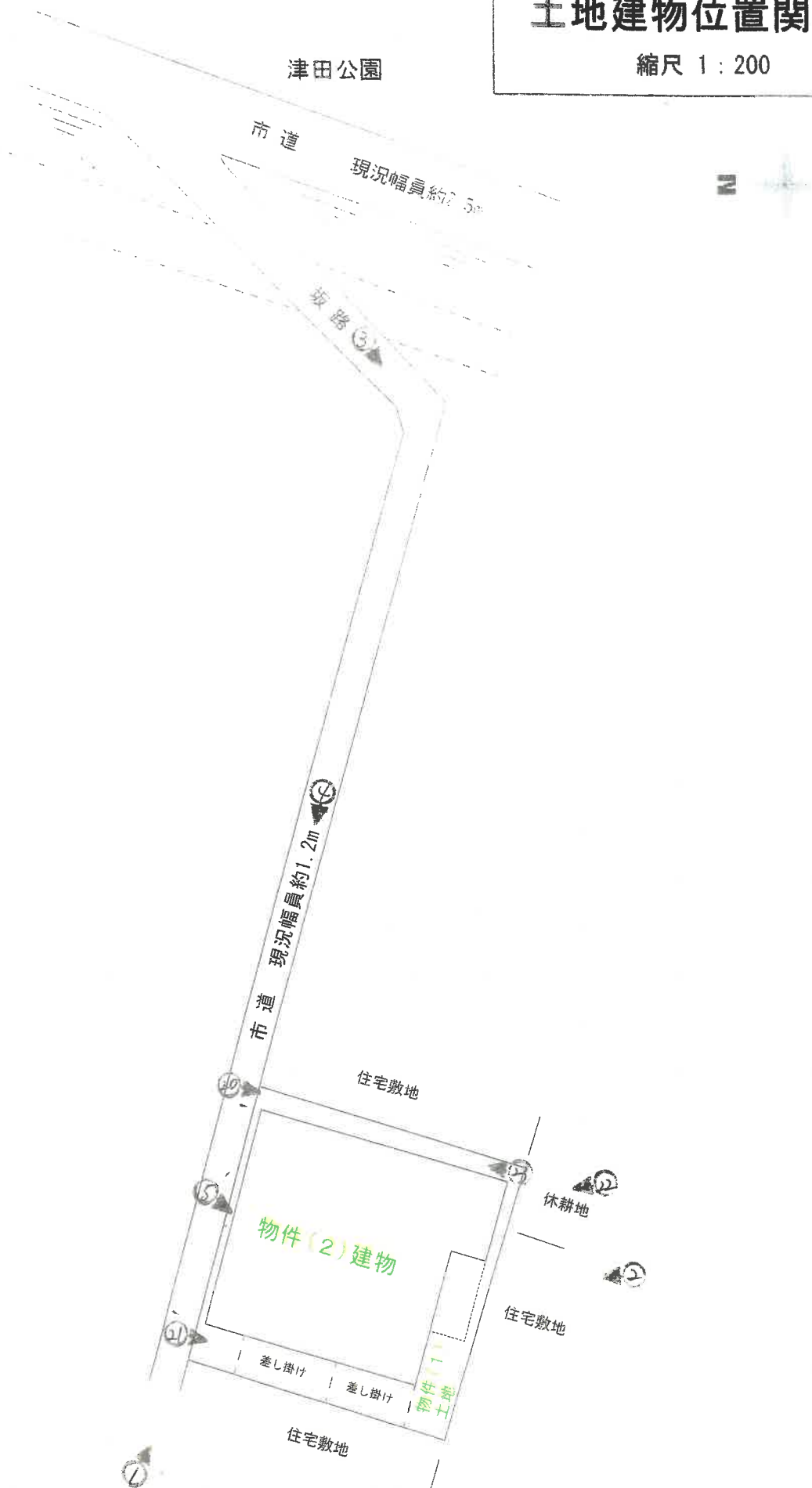
土地公図写し

所在：徳島市津田町三丁目



土地建物位置関係図

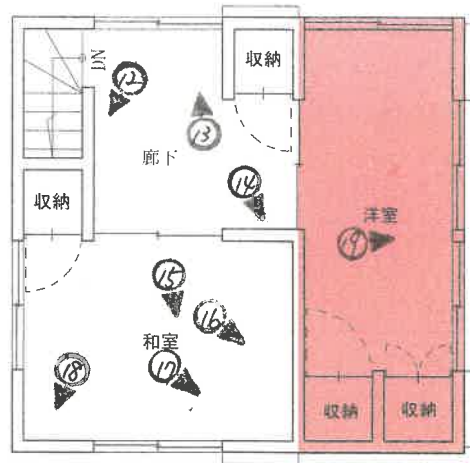
縮尺 1 : 200



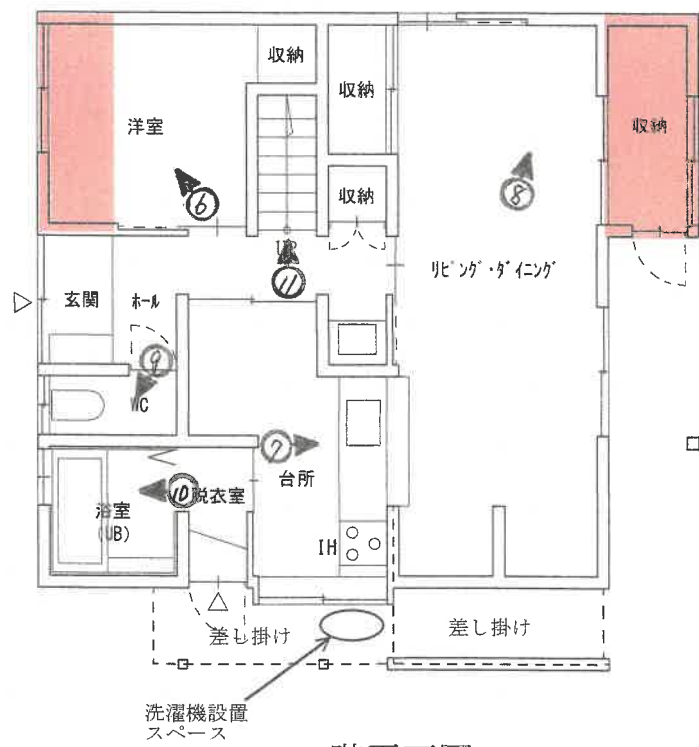
当該図面は土地建物の位置関係図等の概略を示したものであり、実測図ではありません。

間取図 (概略)

...未登記増築部分



2階平面図



1階平面図

A3をA4サイズに
縮小(約70%)

登記年月日：昭和50年1月8日

2025959 前 1126-569 後 新

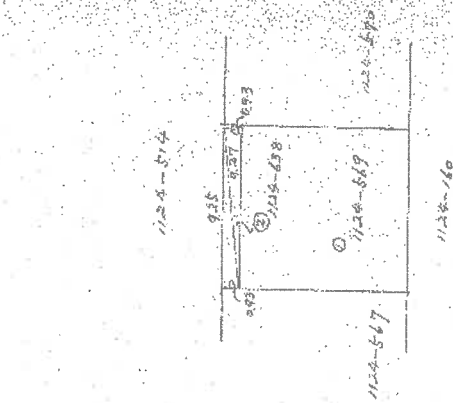
地番 1-1-24-628

1124-569

土地の所在 篠山市速出町三丁目

地積測量図

作製年月日	昭和50年1月7日
作製者	
申請人	



求積

$$\textcircled{2} \quad 9.27 \times (0.93 + 0.93) \times \frac{1}{2} = 8.6211$$

地積 8.62 m²

$$\textcircled{1} \quad 99.37 + 8.6211 = 107.9911$$

地積 107.99 m²

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和50年1月8日
登録

縮尺 1/500

(田園地9)

これは図面に記載されている内容を証明した地図である。
令和5年7月22日 地籍部方法務局

登記簿

請求番号：8-2

物件（２）建物

A3をA4サイズに
縮小(約70%)

昭和47年9月16日
47年9月16日

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

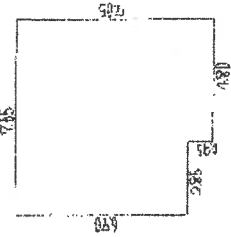
縮尺 1/200 1/500

作製者	申請人
昭和四十七年九月九日	

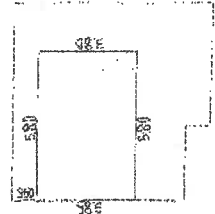
建物平面図

家屋番号	1124-569
建物の所在	徳島市津田町三丁目1124番地569

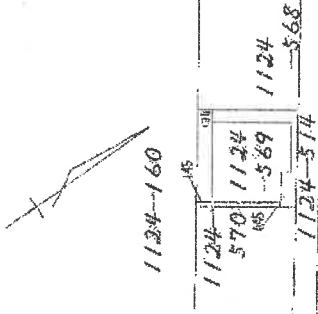
1階 2階



$$\begin{aligned} 745 \times 670 &= 500,150 \\ 480 \times 245 &= 117,600 \\ \hline &= 617,750 \\ &= 617.75 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



$$\begin{aligned} 580 \times 285 &= 165,300 \\ 485 \times 235 &= 114,025 \\ \hline &= 279,325 \\ &= 279.33 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



(単位: 単位)

登記年月日: 昭和47年9月16日

7024874

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。
平成7年7月22日 徳島地方裁判所

公印

登記官

証書番号: 8-3

1

受命物件の状況



2

受命物件の状況



3



売却対象外建物

4



物件2

5



玄関前

6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



物件2

売却対象外建物

21



22



23



令和7年(又) 第 17 号
令和7年 7月30日 現地調査
令和7年 8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
岡 田 健 二

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 8 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2 9 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 1, 5 2 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	徳島市津田町三丁目 1124番569 宅地 90.74 m ²	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	徳島市津田町三丁目1124番地569 1124番569 居宅 木造スレート葺2階建 1階 55.81 m ² 2階 22.33 m ² 延 78.14 m ²	1階 約62.01m ² (概測) 2階 約35.03m ² (概測) 延 約97.04m ²
番号	特 記 事 項		
1、2	特になし		

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）

位置・交通	J R 牟岐線「阿波富田」駅の南東方・道路距離約4.0km 最寄バス停「津田海岸町」の南西方・道路距離約150m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	付近は津田公園の西側背後に位置し、一般住宅を中心とした既成住宅地域である。津田ICの開通により、高速道路等の交通インフラ整備が進んだものの、対象土地周辺は、旧海岸の堤防沿いからの進入に限定され、道幅も狭いことから、発展性は低い。	
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 第一種住居地域 60% 200% － 立地適正化計画：居住促進区域
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	90.74㎡ 約9.6m・約9.6m ほぼ正方形 概ね平坦 中間画地 概ね等高 特になし
接面道路の状況	・北側現況幅員約1.2m舗装市道「津田3丁目4号」線（※1、2）に接面。当該市道は建築基準法上の道に該当しない（※3 当該道路の具体的な取り扱いについては、諸官庁への確認を要する）。	
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：北側 市道を介して住宅敷地 東側 住宅敷地 南側 住宅敷地及び休耕地 西側 住宅敷地 ・目的外建物：あり <u>なし</u> (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 ※４） 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	過去の地歴調査及び現地調査の結果から目的土地に土壌汚染が存する可能性は低いと推定されるが、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 接面・連絡する市道の土地（目的外土地：1124番638・1124番639・1124番640）の所有名義は徳島市である。 ※２ 北側は官民境界確定を実施しているものの境界は判然としない。 ※３ 物件１土地の接面道路は建築基準法上の道ではないため、物件２建物が適法に建築されたかどうかについては、不明である。また、物件所有者の陳述によると、購入時に取引の関係者から現状住み続けることについては問題はないが、建替等の再建築は難しいとの説明を受けたとのことである。 以上のことから、物件２建物の増築や建替等を行うに当たっては、相当ハードルが高いものと推定される。 ※４ 物件１土地から北東方約130m（直線距離）の道路に敷設された水道本管φ200mmから隣接地（目的外土地：1124番567）の所有者が、私設管φ40mmを引き込んでおり、物件１土地はその私設管からの分岐承諾を得て、物件１土地に引き込み、φ13mmのメーターを設置している。

特 記 事 項	・ 東側隣接地との境界付近について、設置されている境界標や物件所有者の陳述を踏まえ現況概測の限り、物件 2 建物の軒の一部が東側隣接地に、東側隣接地上の建物の軒の一部や差し掛け部分が物件 1 土地に相互に若干越境している可能性を有するが、本件調査の範囲では、具体的な事実関係を特定できるまでには至っていない。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（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)：昭和47年7月22日新築 経 過 年 数：当初建築より約53年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了しているものと認められる ※ 1階及び2階共に未登記増築がされているが、具体的な増築時期は不明である。物件所有者の陳述によると、令和2年の購入時には、現況の状態（増築後）であったとのことである。（購入後のリフォームの実施については特記事項に記載。）
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：トタン外壁等 内 壁：ビニールクロス、塗り壁、プリント合板等 天 井：ビニールクロス、プリント合板等 床：フローリング、CFシート等 設 備：オール電化、給排水衛生等 その他：さしかけ
床面積(現況)	(従来部分) (未登記部分) 1階 約62.01m² [55.81m² (公簿), 約 6.2m² (概測)] 2階 約35.03m² [22.33m² (公簿), 約12.7m² (概測)] 延 約97.04m²
現況用途等	現況用途：1・2階とも居宅 間 取 り：別添「間取図」参照
品 等	やや劣る
保守管理の状態	劣る
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	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	・物件所有者の陳述によると、令和2年に購入後、住めるようにするために大幅なリフォームを行っている。主にリフォームをしたのは1階部分でオール電化への設備の変更、それに伴い水回り（キッチン・浴室・トイレ・洗面）の変更、他各居室の修繕等、2階については建具の交換や居室の修繕等を行ったとのことである。 ・リフォーム時にシロアリ駆除は行っていないが、シロアリの被害は確認していないとのことである。 ・建物内においてペット（犬2匹、猫2匹）が飼育されており、ペットによるものと思われる汚れや傷、動物臭等が見られる。 ・2階の廊下・和室の天井に雨漏り跡が見られる。 ・2階の和室部分の床が傾いており、建具の開閉時に大きな隙間が生じている。また畳の一部が大きく損傷している。 ・玄関ドアの硝子が割れており、段ボール等で塞いでいる。 ・外部については、トタン壁の塗装の剥がれ、軒天の一部剥がれ、破風や鼻隠し、軒天等の木部の劣化等が随所に見られる等、十分修繕時期にきている。 ・洗濯機スペースが建物内になく、屋外に設置されている。 ・建築時期から判断して、昭和56年6月1日施行のいわゆる新耐震基準を充たしていない可能性が高い。 ・競売手続きにおいて建物に付随する各種付帯設備の動作確認ができないので、正常に作動するか否かは不明である。 ・徳島市都市建設部建築指導課担当によると、物件2建物には、新築時や増築時の建築確認の記録はないとのことである。 ・物件2建物は現状の建築面積から建築基準法における建ぺい率に違反している可能性が窺われる。
---------	--

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 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	16,500	1.00	90.74	0.95	1,422,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 徳島-14

公示価格 38,100 円/㎡ × 時点修正 99.4/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/229 = 標準画地価格 16,500 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1.50、交通接近条件0.98、環境条件1.30、行政的條件1.20 相乗積2.29

イ 個別格差: ほぼ標準的な画地につき1.00と査定。

ウ 地 積: 登記数量による。

エ 建付減価: 0.95 (建物と敷地との適応の状態等を考慮。)

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
2	200,000	97.04	0.15	2,911,000

ウ 現価率:

- ・ 現況を勘案し、リフォームの状態を考慮して、現価率を15%と査定した。

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	1,422,000	0.50	法定地上権	711,000

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	1,422,000	－ 711,000		0.60	0.70	290,000
2	2,911,000	＋ 711,000	1.0	0.60	0.70	1,520,000
一括価格 (合計)						1,810,000

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： 周辺地域における不動産市場動向等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を十分考慮したが、接面道路が建築基準法上の道ではないこと、幅員が極端に狭く、再建築が困難な可能性が高いこと等の理由により、なお市場性が相当劣ると判断されるので、上記の修正を行った。

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

地価公示価格(徳島-14)

所	在：	徳島市津田町1丁目1018番1
価	格：	38,100 円/㎡
位	置：	津田小学校の北東方約670m(直線距離)に位置する
価	点：	令和7年1月1日
格	積：	148 ㎡
時		
地	積：	148 ㎡
供	設：	水道 ガス
給	路：	南西4.0m 市道
処	等：	市街化区域 第一種住居地域
理		建ぺい率 60%、容積率 200%
施		
面		
街		
路		
用		
途		
指		
定		
等		
地	要：	中規模一般住宅が多い既成住宅地域
域		
の		
概		
要		

第7 附属資料

- 1 位置図(出典：徳島市 令和6年編集 縮尺1万分の1「白図」)
- 2 土地公図写し
- 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 間取図

以 上



位置図

S=1:10,000

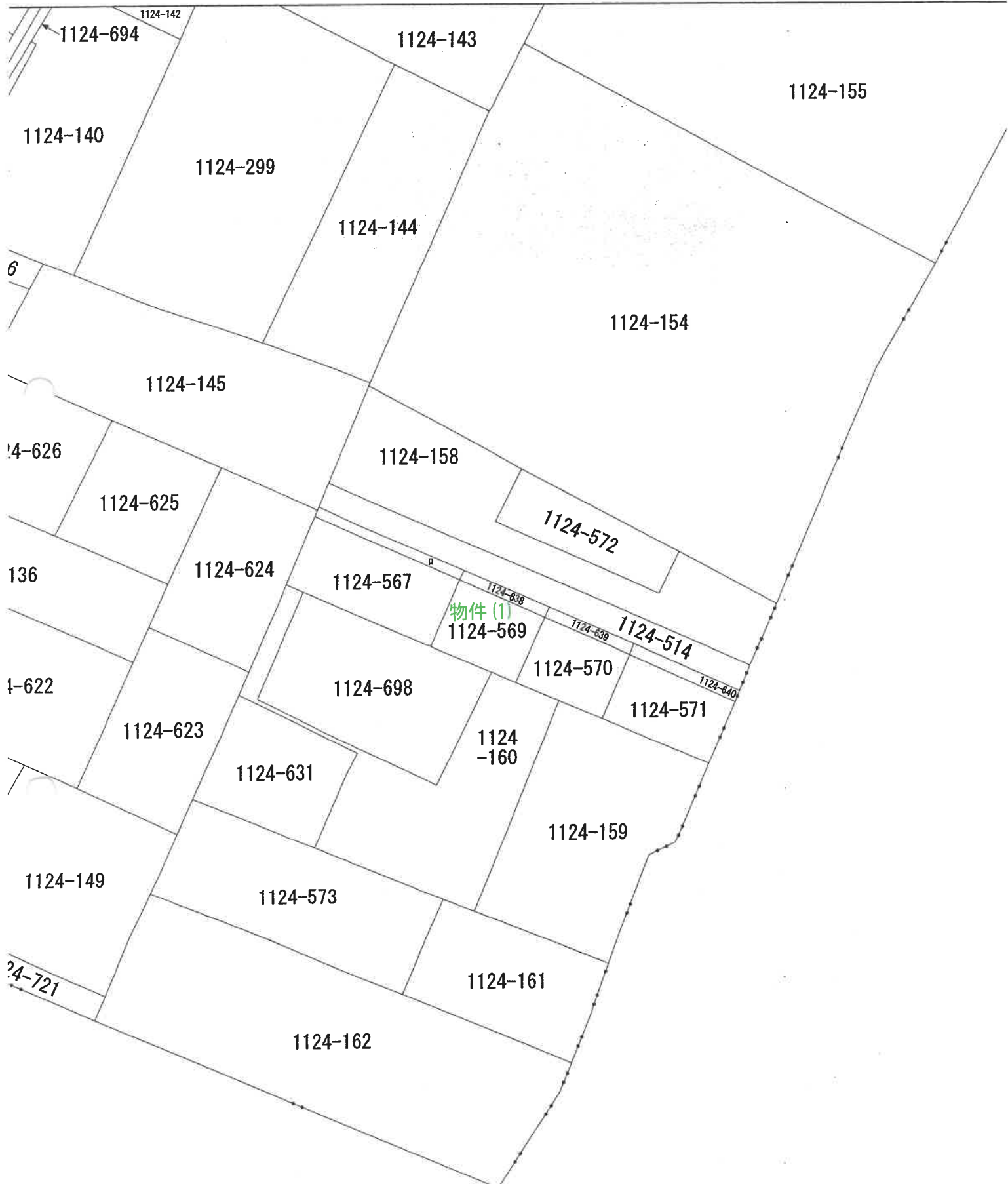


(出典:徳島市 令和6年編集 縮尺1万分の1「白図」)



土地公図写し

所在：徳島市津田町三丁目



A3をA4サイズに
縮小(約70%)

登記年月日：昭和50年1月8日

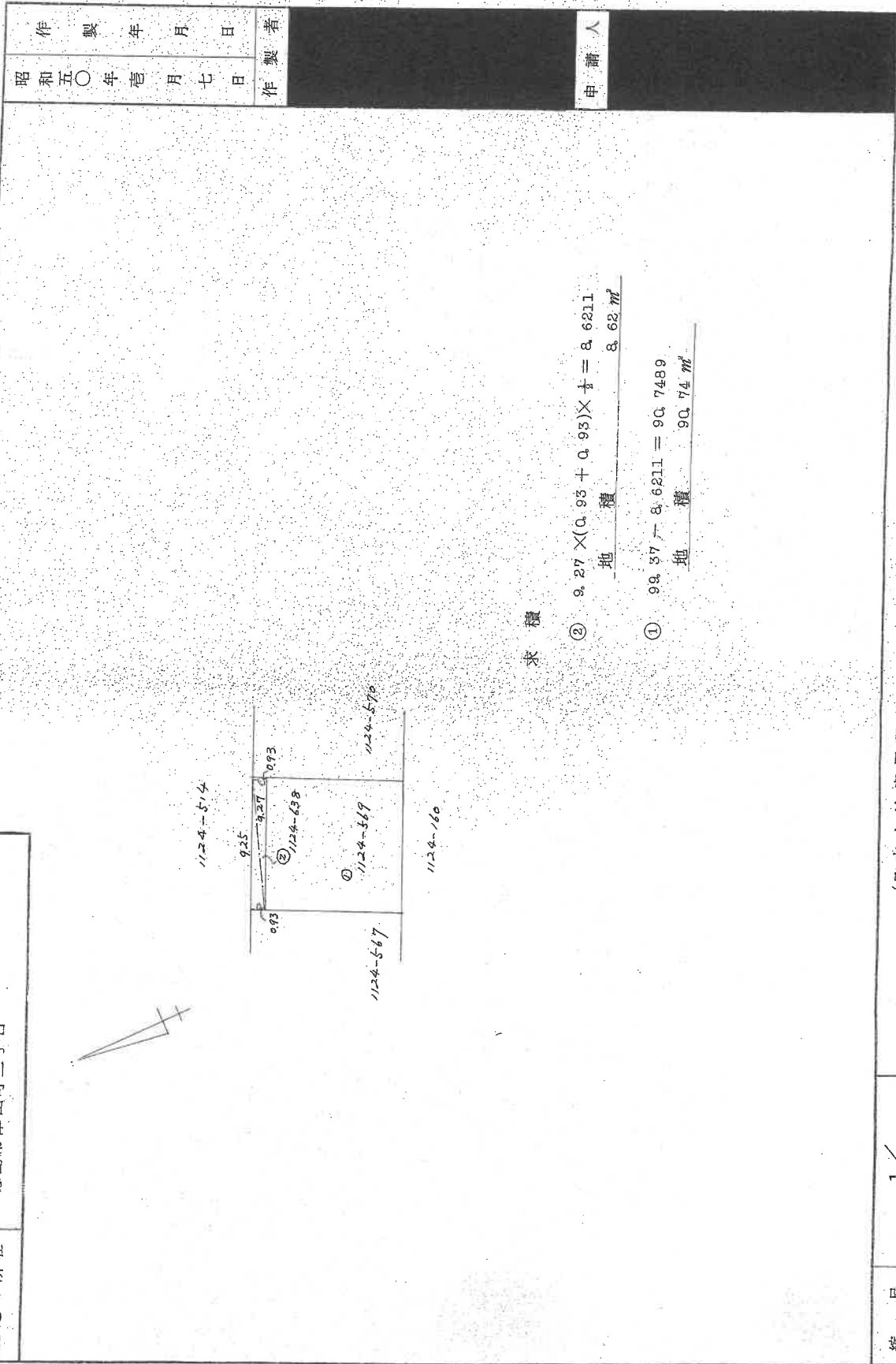
公用

2025959 前 1124-569 後 新

地番	1124-638 1124-569
土地の所在	徳島市津田町三丁目

地積測量図

86639



(日測連 9)

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮尺 1/300

昭和50年1月8日
作成

これは図面に記録されている内容を確認した書面である。
令和7年7月22日 徳島地方方法務局

登記官

公用

登記年月日：昭和47年9月16日

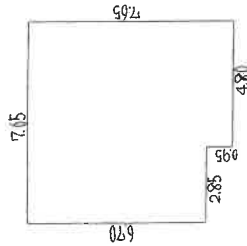
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年7月22日 徳島地方方法務局

登記官

建物各階平面図

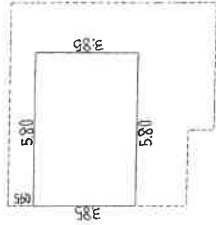
家屋番号	1124-569
建物の所在	徳島市津田町三丁目1124番地569

1階

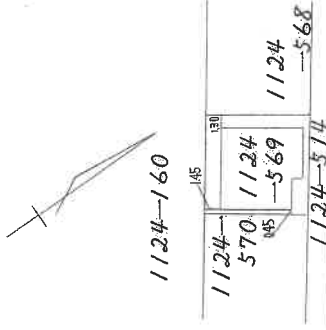


$$\begin{aligned} 7.15 \times 6.70 &= 47.7050 \\ 4.81 \times 0.95 &= 4.5695 \\ &= 52.2745 \\ \text{床面積} &55.81\text{m}^2 \end{aligned}$$

2階



$$\begin{aligned} 5.80 \times 3.85 &= 22.3300 \\ \text{床面積} &22.33\text{m}^2 \end{aligned}$$



作製年月日
昭和四十七年九月十日

作製者

申請人

昭和47年9月16日
押印

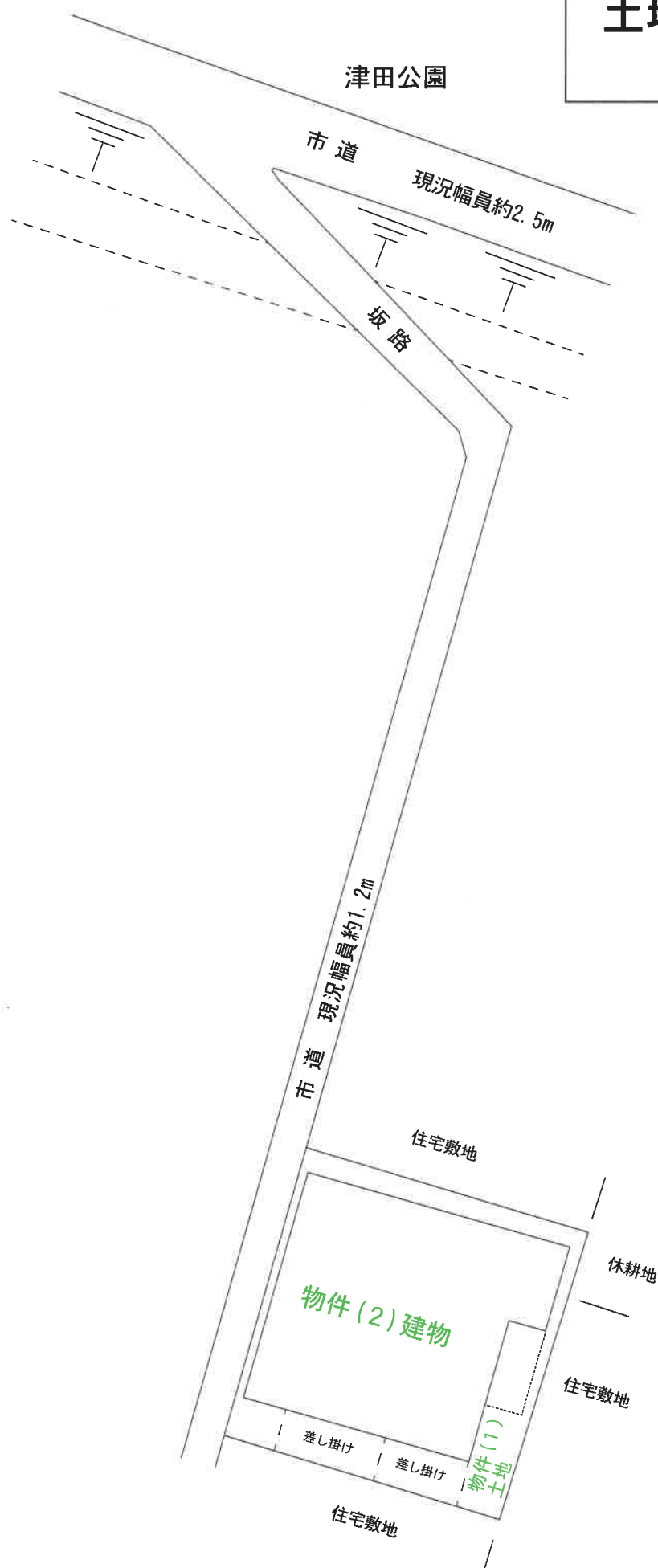
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200 1/500

(日調連15)

土地建物位置関係図

縮尺 1 : 200



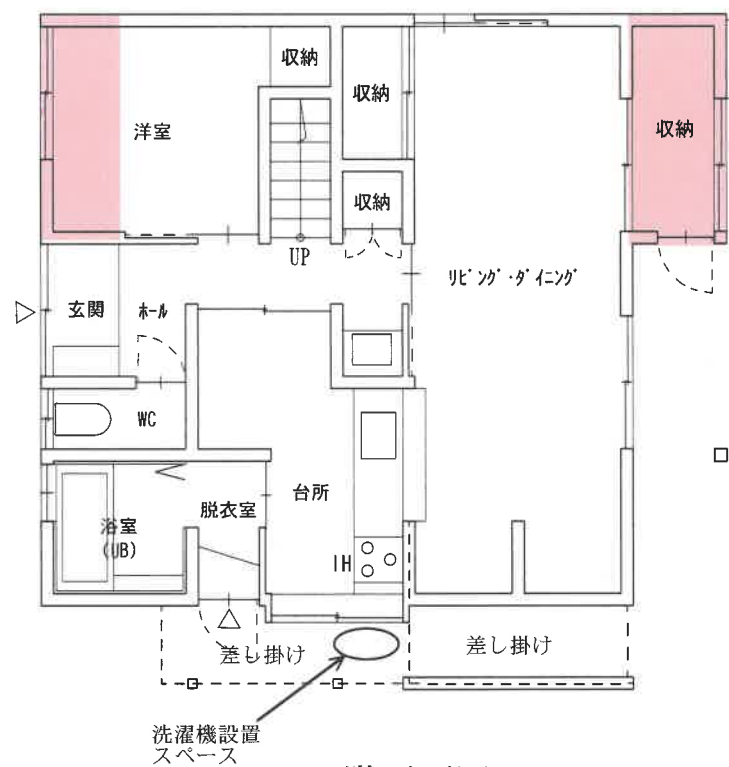
当該図面は土地建物の位置関係図等の概略を示したものであり、実測図ではありません。

間取図 (概略)

...未登記増築部分



2階平面図



1階平面図