

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 住 友 建 二

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	4,690,000 3,752,000		938,000	65,890	12,942
		</			

物 件 目 録

1 所 在 徳島市南矢三町二丁目 6 5 1 番地 3

家屋 番号 6 5 1 番 3

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 5 6 . 0 0 平方メートル
2 階 5 6 . 0 0 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 6月 3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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件建物のために、その敷地（地番651番3，所有者B）につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

《 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 徳島市南矢三町二丁目 6 5 1 番地 3

家屋 番号 6 5 1 番 3

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 5 6 . 0 0 平方メートル
2 階 5 6 . 0 0 平方メートル

令和7年（ケ）第7号
令和7年3月25日受理
令和7年4月21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 徳島市南矢三町二丁目 651番地3

家屋 番号 651番3

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 56.00平方メートル
2階 56.00平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	徳島市南矢三町二丁目2番5号		
建物	物件1		
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 ☒ 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 ☐		
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		
敷地 (目的外土地)	☒ 「目的外土地の概況」のとおり		
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原	
占有範囲	☒ 全部
占有者	☒ B
占有状況	☐ 敷地 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐
☒ 関係人 (☒ A、Bの陳述 / ☐ 提示文書 の要旨)	
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐ 不詳
占有開始時期	☒ 令和6年1月20日頃
最初の契約等	契約日 期間 年 月 日 から 年 月 日まで (年間) ☐ 期間の定めなし
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間 令和 年 月 日 から 年 月 日まで (年間) ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 ☒ 所有者(A) ☐ その他の者 () 借主 ☒ 占有者(B) ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 円 (前月末日 限り 翌月分 支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円) (☐ 保証金 円)
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐ ない
その他	☐
執行官の意見 ☐ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり Aは、令和6年1月20日頃相続により亡Cから物件1建物の所有権を承継した。その時以降、A B間において、Bが物件1建物を無償で利用することに関し、黙示の合意があった。これは、黙示に よる使用貸借であると認められる。	

(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)

目的外土地の概況		
所 在	徳島市南矢三町二丁目	
地 番	6 5 1 番 3	
地 目	☒ 宅地 ☐ 雑種地	
地 積	170.29 平方メートル	
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (B)	
その他の事項		
☒ 関係人(☒ A、B の陳述 / ☐ 提示文書 の要旨)		
占有権原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☒ 使用借権	
占有開始時期	令和 6 年 1 月 20 日頃	
最初の契約等	契約日	年 月
	期 間	年 月 日 から ☐ 年 月 日まで (年間) ☐ 期間の定めなし
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期 間	年 月 日 から ☐ 年 月 日まで (年間) ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☒ 土地所有者(B) ☐ その他の者 ()
	借主	☒ 建物所有者(A) ☐ その他の者 ()
地代・支払時期等	毎 金 円	
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特 約 等		
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある	
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()	
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 年()第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()	
そ の 他	Aは、令和6年1月20日頃相続により亡Cから上記土地上の建物(物件1建物)の所有権を承継した。その時以降、A B間において、Aが物件1建物を所有することにより上記土地を無償で利用することに関し、黙示の合意があった。これは、黙示による使用貸借であると認められる。	
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」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 (物件 1 建物の所有者)	1 物件 1 建物は、亡 C が所有していましたが、同人が令和 6 年 1 月に死亡したことから相続が生じ、私のみが限定承認しています。 2 私が限定承認した関係で、本件建物は私の所有となっていますが、この建物には B が居住しています。B は私の母になります。 3 私の所有する建物に B が居住することについては、親子の関係であり特別な契約はしておらず、無償で住んでもらっています。 4 また、本件建物は、B の所有する土地の上に建っていますが、本件建物が同土地の上に存在することにつき、特別な契約はしておらず、地代のやり取りもありません。無償です。
B (敷地の所有者)	1 物件 1 建物には私が居住しているので、この建物のことについては私をご説明します。 2 この建物は、大雨が降ると下水の悪臭が立ち込めるので、それに困っています。 3 また、西隣が障がい者交流プラザという公共施設の体育館になっており、毎日、昼夜を問わず声や音が響いてきます。特に、阿波踊りの太鼓や鐘の音が、午後 9 時の閉館ぎりぎりの頃まで響きます。 4 私を含め、残された家族も、この家の取得は希望しておりません。したがって、本件建物を落札された方があれば、その方の責任と費用負担で即時に建物を取り壊して撤去し、完全な更地にして、この敷地を私に明け渡してくださるようお願いします。

(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建物が、売却対象外の敷地(地番651番3)上に建立されており、同土地はその全面が物件1建物のための敷地となっている。
- ・ 物件1建物は、不動産登記上平成20年9月新築の物件である。なお、本件では、物件1建物の敷地(地番651番3)が、売却対象とはなっていない点に、注意を要する。

【占有関係】(同条同項)

- ・ 物件1建物は、Bが占有しているが、占有権原の詳細は(2～4枚目)に記載のとおりである。なお、Bは、上記売却対象外の敷地(地番651番3)の所有者である。

【物件1建物の、その敷地に関する問題点について】

- ・ A、Bの説明によれば、現在、物件1建物が、その敷地(地番651番3)の上に存続するための敷地に関する利用権原は、黙示による使用借権である。
- ・ そして、上記敷地(地番651番3)の所有者Bは、「本件競売手続において物件1建物を落札された方は、その者の責任と費用負担で即時に物件1建物を取り壊して撤去し、その敷地を完全な更地にして明け渡して欲しい」旨申し述べている。つまり、落札者に対し、落札者自身の費用をもって、本件売却に係る物件1建物自体を撤去し、その敷地を更地にして明け渡すよう求めている。
- ・ 以上からすれば、物件1建物の買受人は、同建物存続のため、その敷地(地番651番3)の利用に関する権利を取得することはできないものと考えられる。また、同土地につき、法定地上権等の敷地利用権原が成立すべき事情も存在しない。よって、買受人は、この点、特に注意を要する。

【物件1建物の敷地の範囲、境界】

- ・ 物件1建物の敷地(地番651番3)につき法第14条第1項の地図は存在せず、法務局には「地図に準ずる図面」「地積測量図」が存在する。もっとも、現況目視上においては本件土地の範囲は比較的明瞭である。

【物件1建物の敷地の接道等】

- ・ 物件1建物の敷地(売却対象外：地番651番3)は、その東側が舗装市道に接面しており、同市道の接面付近での幅員は約4.0mである。また、上記土地(敷地)の北側には、道が存在する(「土地建物位置関係図」参照)。
- ・ なお、上記土地(敷地)は、都市計画法上の市街化区域に位置している。

【物件1建物の状況】

- ・ 物件1建物は、登記上平成20年新築の物件であるところ、添付した各写真に示すとおり、特に顕著な経年劣化は感じられない。なお、居住するBに確認するも、特別な損傷部位はないとのことである。
- ・ もっとも、建物自体の特性に関する事項ではないが、(5枚目)のBの陳述欄に記載のとおり、同人からは、大雨が降ると下水の悪臭が立ち込めるので、それに困っているとの説明や、西隣に位置する公共施設の体育館から、毎日、昼夜を問わず声や音が響くとの説明などがなされている。

(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3月25日（火） 16:40 — 16:50	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3月26日（水） 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3月26日（水） 15:00 — 15:20	法務局	公簿関係の閲覧調査
令和7年4月7日（月） 15:42 — 15:52	目的物件所在地	位置確認、外観調査、Bから聴取調査
令和7年4月8日（火） 15:50 — 17:03	目的物件所在地	立入調査、A・Bから聴取調査
令和7年4月16日（水） 11:33 — 11:40	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

地理院地図

GSI Maps



位置図

登記年月日：平成20年9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7年3月26日 徳島地方検察庁

(9 枚目)

登記官

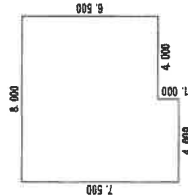
各階平面図

家屋番号 651番3

建物図面

建物の所在 徳島市南矢三町二丁目651番地3

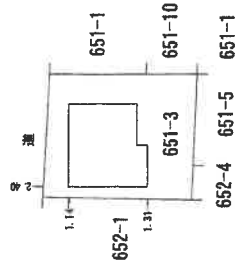
1階2階(各階同型)



求積表

8,000 × 6,500	=	52,0000
4,000 × 1,000	=	4,0000
計		56,0000

床面積 56.00 m²



調査報告書 No.0800025

作成者

20年 9月19日作成)

縮尺 1/250

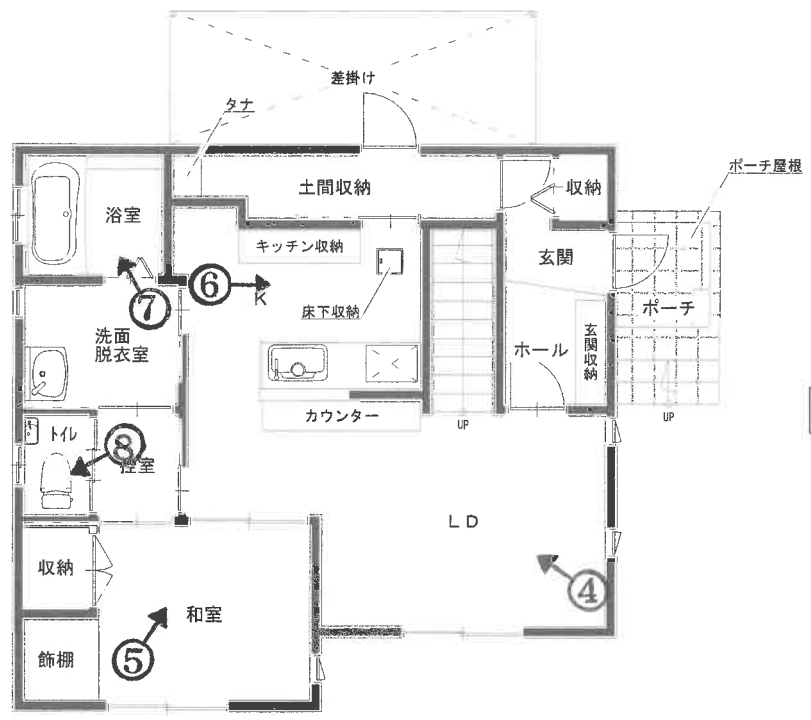
申請人

縮尺 1/500

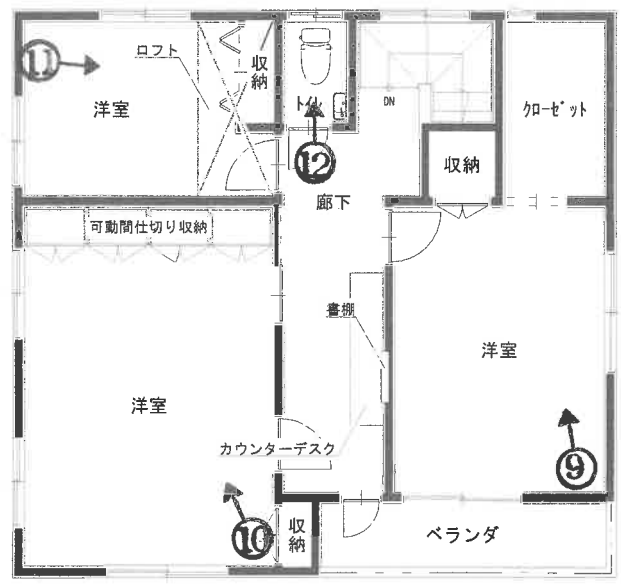
徳島県土地家屋調査士会用紙

請求番号：9-3

A3をA4に縮小



1 階



2 階

建 物 間 取 図

1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



(16 枚目)

11



12



(17 枚目)

副 本

令和 7 年 (ケ) 第 7 号
令和 7 年 4 月 8 日現地調査
令和 7 年 4 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

森脇 英正

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
物件1 (建物)	金 6, 700, 000 円

物件1の価格は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である。

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	徳島市南矢三町二丁目 6 5 1 番地 3 6 5 1 番 3 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 56.00m ² 2階 56.00m ²	

第4 目的物件の位置・環境等

1 建物の概況及び利用状況等（物件1）

区 分	主である建物（家屋番号651番3）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日：平成20年9月18日新築（登記記載） 経 過 年 数：約17年 経済的残存耐用年数：外壁修繕工事等の維持管理の程度を考慮して約13年と判定
仕 様	構 造：木造 屋 根：化粧スレート等 外 壁：軽量コンクリートパネル、サイディング等 内 壁：ビニルクロス、下地用合板等 天 井：ビニルクロス等 床：フローリング、畳、モルタル塗り等 設 備：電気、給排水、衛生、換気設備等
床面積（現況）	「第3 目的物件」記載のとおり
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：別添「建物間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	概ね良好
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
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	① 調査日時点において目視可能な範囲で確認した損傷及び維持管理の状況並びに関係人の陳述等は以下のとおり。 ・関係人によると、約4年ほど前に外壁全体を修繕（再塗装）したとのこと。 ・関係人によると、大雨が降ると北側の水路から下水臭がするほか、隣接する公共施設から声や音が響いて不快に感じることがあるとのこと。 ・内壁仕上げ材の小規模な剥離等、経過年数相応の劣化が認められるが、全体的には概ね維持管理良好と思料される。

- ② 本件建物は、目的外である徳島市南矢三町二丁目651番3土地（公簿地目：宅地、公簿面積：170.29㎡、所有者：B）を敷地として建築されている（別添「土地建物位置関係図」参照）。本件建物の上記目的外土地に対する占有権原は、関係諸資料や関係人の陳述より使用借権であると推認されるが、Bによると、本件建物の買受人に対しては更地としての明け渡しを求めるとのことである。
- ③ 競売手続きにおいて建物に付随する各種付帯設備等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。

2 物件1建物の敷地（本件の目的外土地）の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	J R徳島線「蔵本」駅の北東方・道路距離約1.4km 最寄バス停「科学技術高校」の南方・〃 約450m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	近隣地域は徳島市加茂地区の南西側にあつて、主要地方道徳島鳴島線の南側背後に形成された住宅地域の一角に位置する。 一帯は、中小規模の一般住宅が建ち並び、周辺にはアパートや公共施設、駐車場等もみられる。 地域内の街路は幅員がやや狭小で系統連続性も今ひとつであるが、学校や小売店舗など各種施設との接近性は比較的良好であり、市中心部へのアクセスもまずまずであることから、宅地に対する市場人気は比較的高い。 現在のところ周辺の土地利用状況に目立った変化は見られず、今後も現況の地域環境を維持しつつ推移していくと推察される。	
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	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% —— ——
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	170.29㎡（公簿面積、地積測量済み） 間口（東側）約14m、奥行約12m 長方形 概ね平坦 中間画地 概ね等高 特になし
接面道路の状況	・ 東側幅員約4m舗装市道南矢三2丁目2号線（建築基準法第42条第2項道路に該当）に接面。	
土地の利用状況	・ 主として物件1建物（居宅）の敷地（宅地）として利用されている。 （別添「土地建物位置関係図」参照） ・ 周辺の利用状況としては、北側が巾約2.5mの排水路及び里道、西側が巾約0.9mの通路状の土地を経ていずれも公共施設、東側は道路や私有地（651番4）を経て露天駐車場、南側は戸建住宅となっている。	

供給処理施設	上水道 あり（前面道路に口径50mmの本管あり） 都市ガス なし（前面道路に本管なし） 下水道 なし（前面道路に本管なし）
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	当該目的外土地には既存の建物（物件1）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	過去の地歴調査によると、近隣地域の北側至近にかつて陸運事務所が存していたことが確認できる。このことから、当該目的土地を含め近隣一帯の土壌汚染の可能性を完全に否定することはできないが、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及び地震・津波防災マップによると、当地域は洪水浸水想定区域及び高潮浸水想定区域並びに津波災害警戒区域に該当する。
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（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（差掛け等を含む）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
1	250,000	112.00	0.45	12,600,000

ウ 現価率

- ・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用。

経過年数17年、経済的残存年数13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）による補正を0%（なし）と査定した。

- ・現価率 = $\{3\% + (1-3\%) \times 13\text{年} / (17\text{年} + 13\text{年})\} \times (1-0\%)$
= 0.45

2 評価額の判定

前記により求めた価格に土地利用権等価格を加算し、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

(1) 建付地価格

土地利用権の目的である建付地価格を以下のとおり求めた。

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
64,700	1.00	170.29	0.98	10,797,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地 価 公 示 : 徳島-27

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $69,800\text{円}/\text{m}^2 \times 100.1/100 \times 100/100 \times 100/108 = 64,700\text{円}/\text{m}^2$

◇ 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1.03（幅員、系統連続性+3.0%）、
 交通接近条件1.00（学校、商業施設への接近性±0.0%）、
 環境条件1.05（居住環境、土壌汚染リスク+5.0%）、
 より相乗積1.08

イ 個 別 格 差 : 補正なし

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) 土地利用権等価格

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
10,797,000	0.10	使用借権	1,080,000

イ 土地利用権等割合 : 土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

② 評価額の判定

物件番号	基礎となる価格 (円) (1①イ) ア	土地利用権等価格 の加算 (円) (2①(2)ウ) イ	市場性 修正 ウ	競売市 場修正 エ	評価額 (円) (ア+イ) ×ウ×エ
1	12,600,000	+1,080,000	0.70	0.70	6,700,000

ウ 市場性修正 : この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、本件の売却対象は建物のみであり、敷地利用権の態様をも勘案するとなお市場性が劣ると判断されるので、所要の修正を行った。

エ 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考慮した。

第6 参考価格資料

地価公示価格	【徳島－27】
所 在	徳島市南矢三町2丁目472番4「南矢三町2-6-57」
価 格	69,800円/㎡
位 置	J R 徳島線蔵本駅の北東方約950m 矢三西バス停まで約480m
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積 ・ 形 状	198㎡ (1 : 1.2)
利用の現況	住宅 W2
供給処理施設	水道
接 面 街 路	西側 幅員5.2m 市道
用途指定等	第一種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）
地域の概要	一般住宅を主に共同住宅も混在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図（出典：国土地理院編集 縮尺不詳「地理院地図」）
- 2 建物図面及び各階平面図写し
- 3 建物間取図
- 4 土地建物位置関係図

以 上

地理院地図
GSI Maps



位置図

登記年月日：平成20年9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7年3月26日 徳島地方法務局

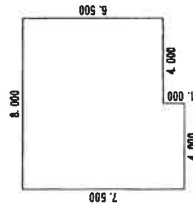
登記官

請求番号：9-3

各 階 平 面 図 建 物 図 面

家屋番号	651番3
建物の所在	徳島市南矢三町二丁目651番地3

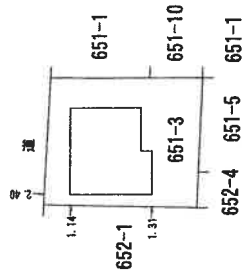
1階2階(後継図型)



求積表

8,000 × 6,500	=	52,0000
4,000 × 1,000	=	4,0000
計		56,0000

床面積 56.00 m²



調査報告書 No.0800025

作成者

徳島県土地家屋調査士会

20年 9月19日作成)

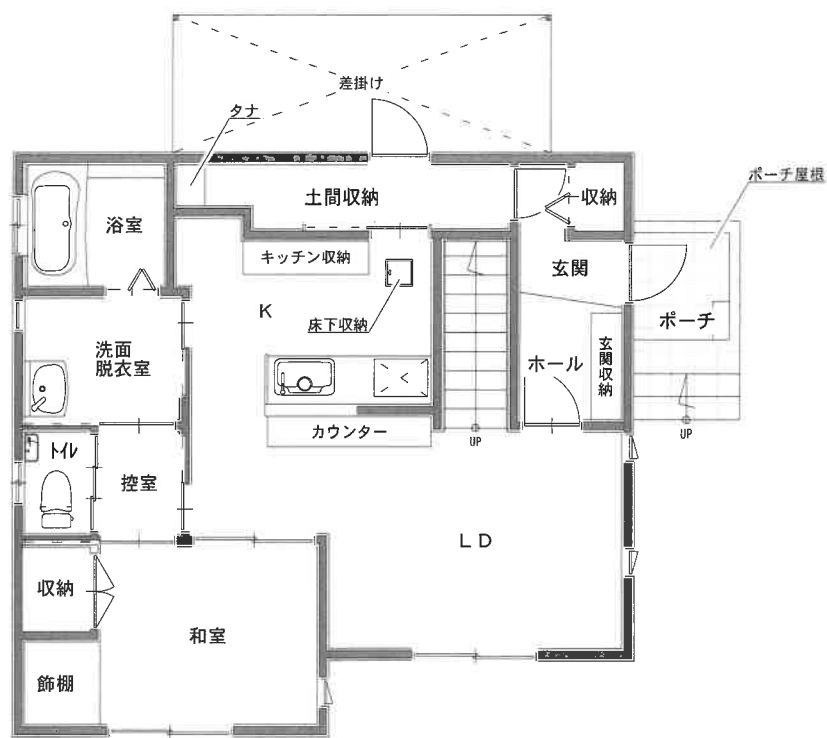
縮尺 1/250

申請人

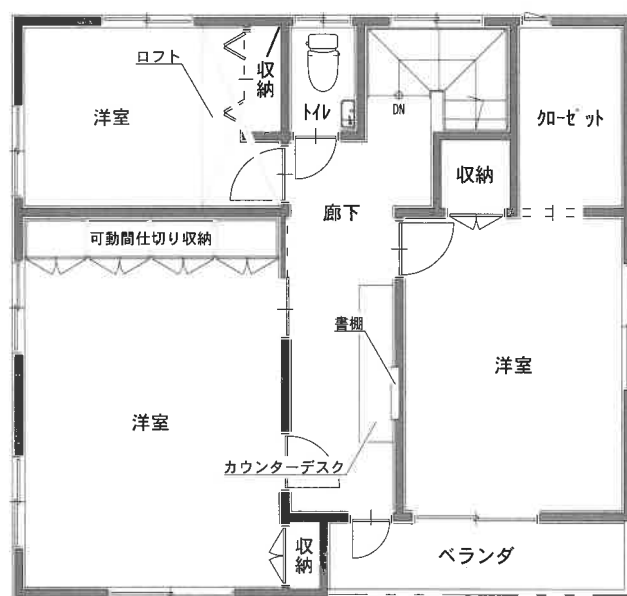
徳島市南矢三町二丁目651番地3

縮尺 1/500

A3をA4に縮小

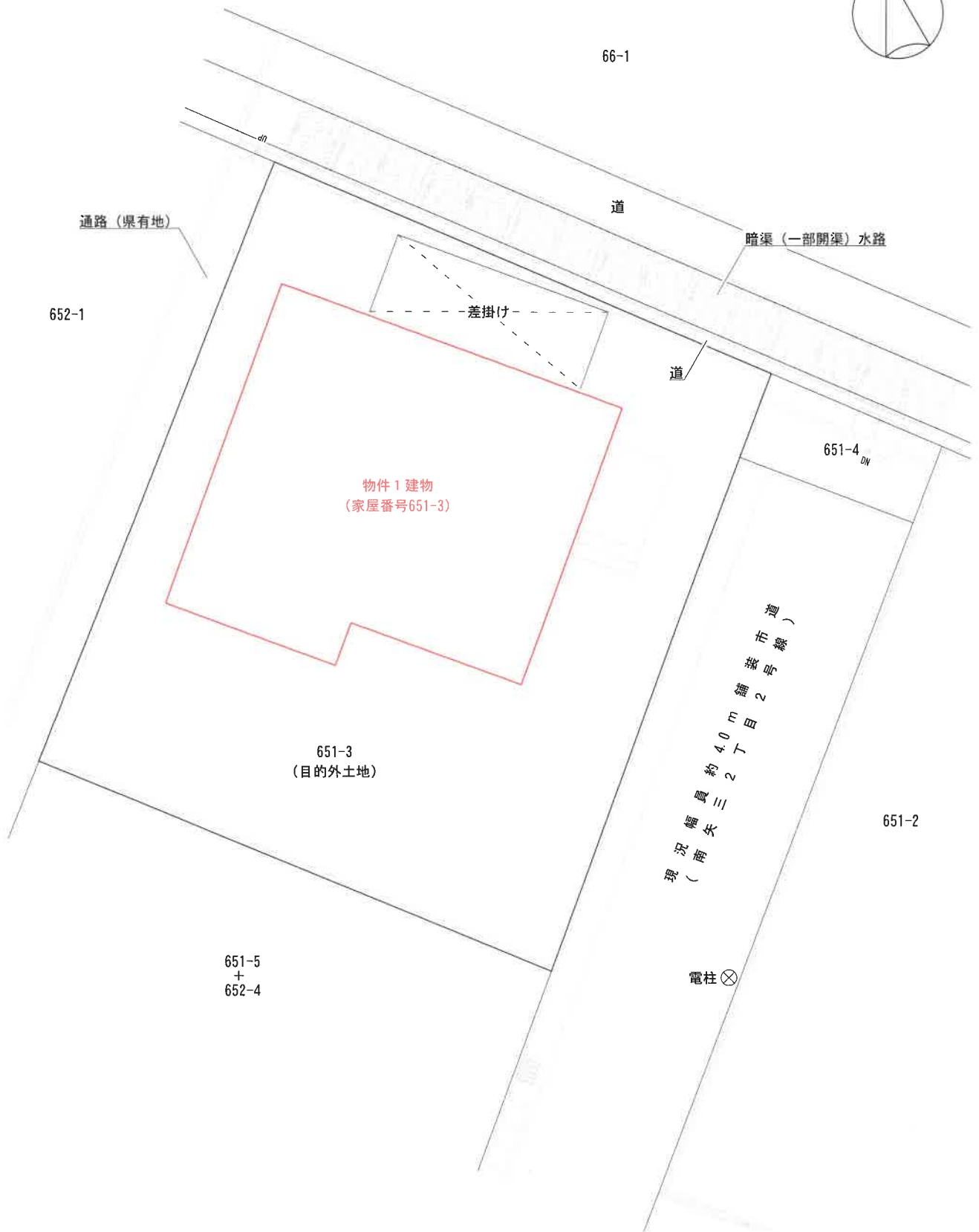
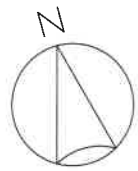


1 階



2 階

建 物 間 取 図



土地建物位置関係図

※ 当該図面は、関係諸資料及び現地調査等に基づき作成した概略図であり、実測図ではありません。