

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月11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12月 4日から 令和 7年12月10日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年12月17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 8年 1月 7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12月18日から 令和 7年12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11月11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 (一棟の建物の表示)

所 在 徳島市沖浜一丁目 24 番地

建物の名称 ロイヤルガーデン沖浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 沖浜一丁目 24 番の 403

建物の名称 403

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 99.43 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 徳島市沖浜一丁目 24 番

地 目 宅地

地 積 1368.83 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 46 万 8 3 0 0 分の 1 万 3 3 8



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10月17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】

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1】

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 (一棟の建物の表示)

所 在 徳島市沖浜一丁目 24 番地

建物の名称 ロイヤルガーデン沖浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 沖浜一丁目 24 番の 403

建物の名称 403

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 99.43 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 徳島市沖浜一丁目 24 番

地 目 宅地

地 積 1368.83 平方メートル

(敷地権の表示)

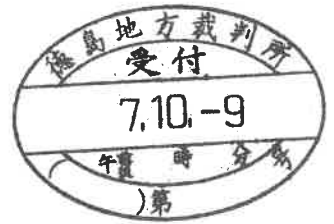
土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 46 万 8300 分の 1 万 338



令和7年（ケ）第51号
令和7年9月11日受理
令和7年10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 (一棟の建物の表示)

所 在 徳島市沖浜一丁目 24 番地

建物の名称 ロイヤルガーデン沖浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 沖浜一丁目 24 番の 403

建物の名称 403

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 99.43 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 徳島市沖浜一丁目 24 番

地 目 宅地

地 積 1368.83 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 46 万 8300 分の 1 万 338

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）		
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が異なる（ ☐ 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		
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 として所有し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	（以下は月額） 管 理 費 12,240 円 修繕積立金 4,700 円 水道料金 実費	令和 7 年 8 月 31 日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある ☐ 不明	計 円
管理費等照会先	ロイヤルガーデン沖浜管理組合、株式会社合人社計画研究所		
その他の事項	管理費等は翌月分を当月 28 日に支払。 本件において、同物件所有者には破産管財人Bが選任されている。		
敷 地 権	符号 1		
現 況 地 目	☒ 宅地（符号 1） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号 ）		
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		
敷地権の種類	☒ 所有権（符号 1） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）		
その他の事項	敷地権の割合 4 6 万 8 3 0 0 分の 1 万 3 3 8		
執行官保管の 仮 処 分	☒ ない ☐ 地方裁判所 支部 平成 年（ ） 第 号 ☐ ある ☐ 保管開始日 平成 年 月 日		
敷地権以外の土地 （目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
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 私は本件物件の所有者です。 本件物件は、約10年前に購入し、3年ほど住んでいましたが、それ以後は空家です。現在まで長期間空家状態で、第三者に貸したりもしていません。 2 なかなか室内の動産を処分できず、売却できませんでしたが、現在は、別に倉庫を借りて、殆どの動産類を倉庫へ搬出しました。 3 台所付近の白い棚（写真17）は、最初から備え付けてあった物ではなく、妻が自分で付けました。 4 駐車場については、屋外機械式駐車場を入れて、全室分をまかなっているはずですが、公平性に配慮して、3年に1回、入替抽選があったと思います。

(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

■ 本件受命物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況等から2枚目記載のとおり認めた。
本件物件は平成20年2月23日新築で、地上15階の「ロイヤルガーデン沖浜」と称するマンションの4階「403号室」である。
総戸数は56戸、エレベーター1基、敷地上には一棟の共同住宅の他、駐輪場（自転車・バイク）、屋外平面駐車場29台と屋外機械式駐車場27台が存する。
管理組合の名称は「ロイヤルガーデン沖浜管理組合」、管理会社の名称は「株式会社合人社計画研究所」であり、管理清掃員は日勤で（祝祭日を除く）平日午前9時から午後4時まで、管理員室に駐在している。

1 敷地について

本件物件は都市計画区域内の市街化区域に位置している。敷地権の目的である符号1土地が一体となって、一棟の建物である分譲マンション「ロイヤルガーデン沖浜」の敷地として利用されている。

2 区分所有建物について

Aの所有する403号室は、現況床面積99.43㎡であり、目視上、室内は経年相当の劣化及び内壁の凹み、床等の汚れが認められたが、残置動産は少ない状態だった。リフォームがなされた形跡は見受けられなかった。

3 その他

駐車場について管理会社が提出した回答書によると、全56戸で駐車場56台分を共有している、とのこと。（2025年9月24日時点での空き区画数はゼロ、空きがある場合のみ2台目可能とのことであるが、駐車場の空き状況及び申込については、管理会社まで問合せしてほしいとのことである。）

使用料金（月額） 3,000円～11,000円

同回答書によると、今後の大規模修繕の予定は決まっておらず、大規模修繕についての総会決議はなし、令和7年8月31日現在の修繕積立金繰越額は48,306,166円である、とのことである。

管理費等について、管理規約第26条により、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても請求することができる旨の定めがある。

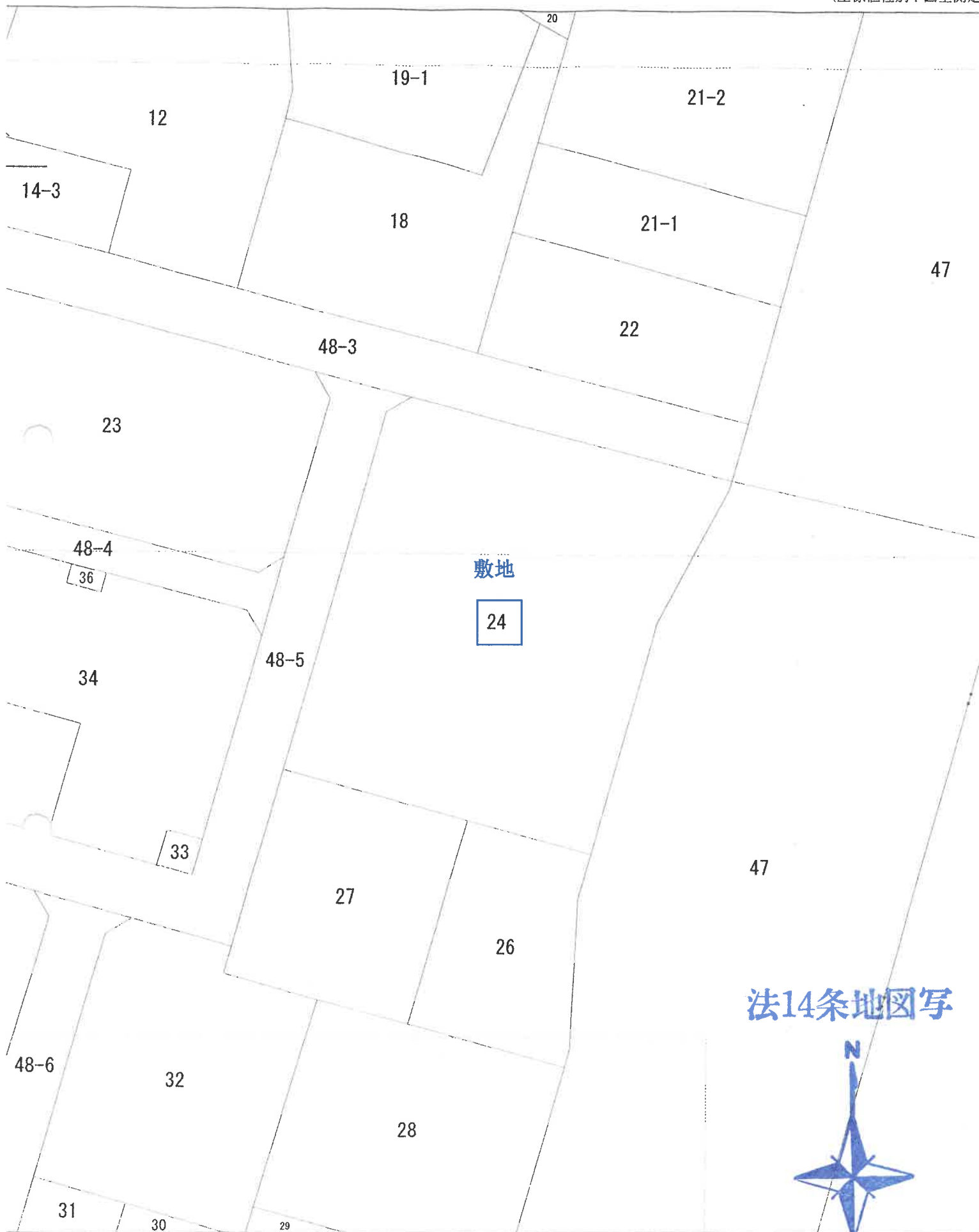
買受人は、所有権取得時点での詳細な管理費等金額について、管理会社に確認されたい。

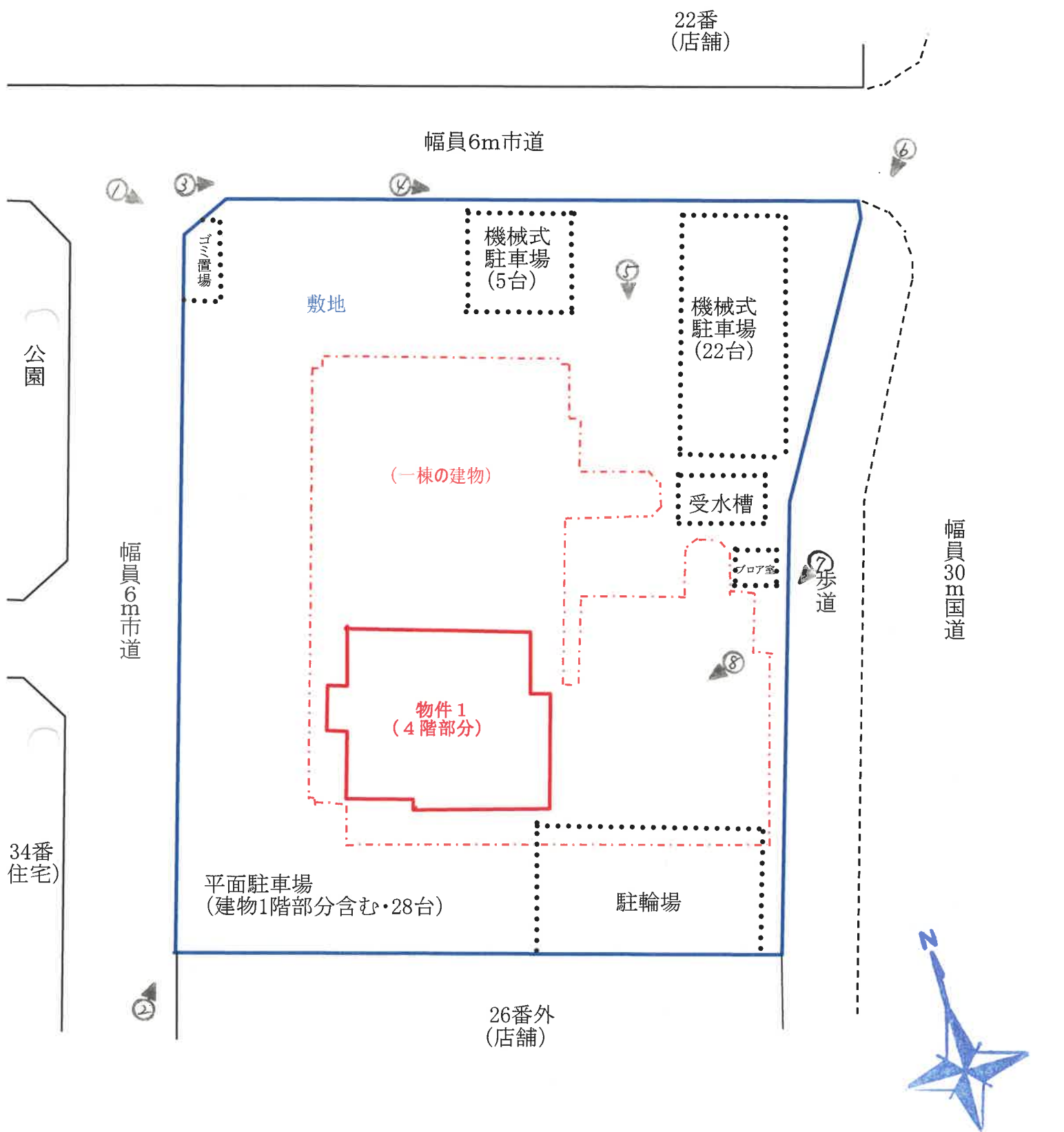
その他の物件についての状況は、評価人作成の評価書（特記事項等）を参照されたい。

以上

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9月11日（木） 18:45 － 18:55	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9月11日（木） 18:55 － 19:00	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9月19日（金） 14:11 － 14:31	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和7年9月19日（金） 15:15 － 15:25	徳島市役所	公法上の規制等調査
令和7年9月22日（月） 15:50 － 16:38	物件所在地	立入調査、評価人帯同
（特記事項） ■ 令和7年9月22日 目的物件は不在が予想されていたので、立会人を立ち合わせ臨場した。		

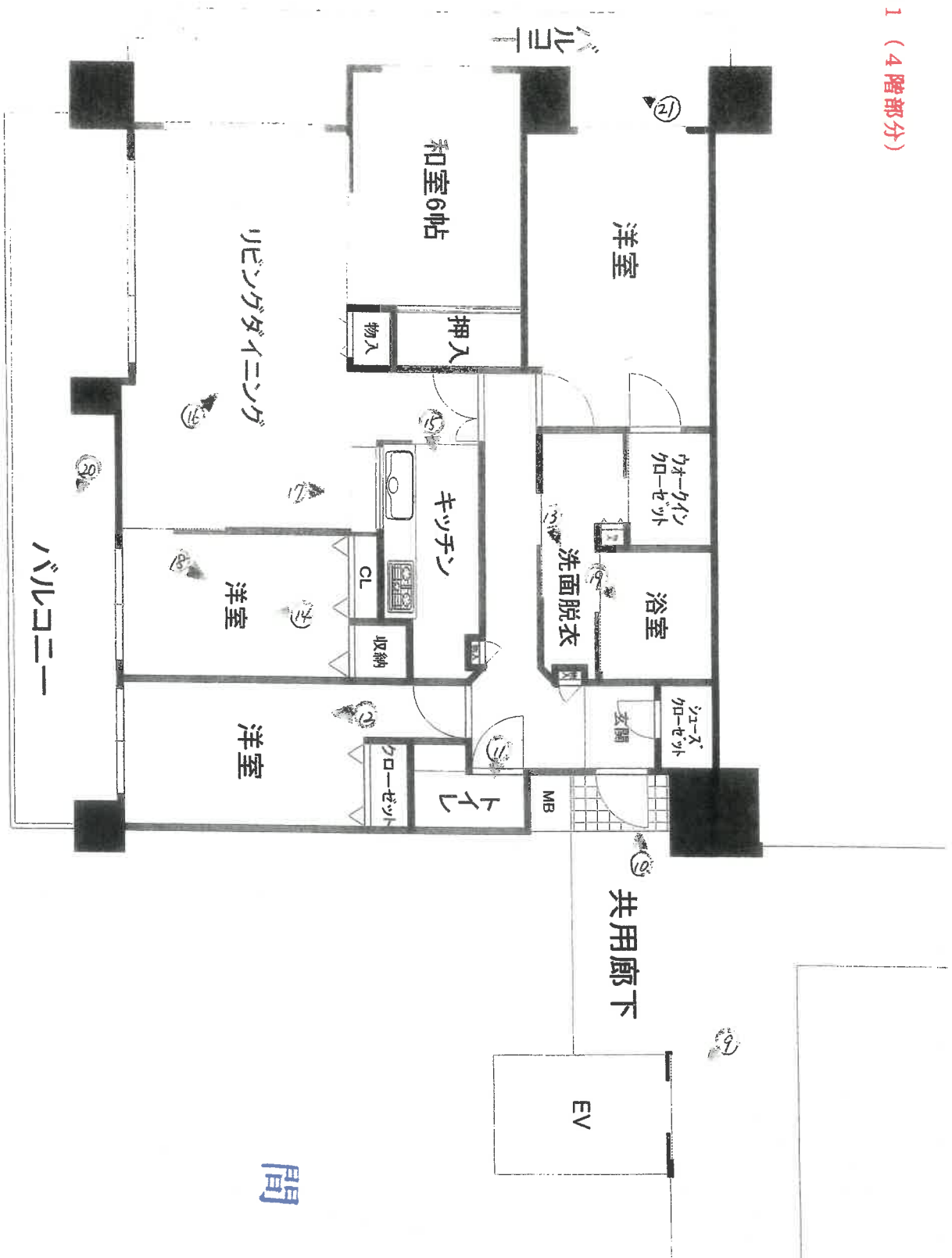
（注） チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり





土地建物位置関係図

物件 1 (4 階部分)



間 取 図



(注) 概略図であり、現況を正確に測量したものではありません。

地番 42 田 1 浜市 町 徳 在 建物の所在

3
-
8
4

48-5

求積表

1 000	x	2 495		2 4950
3 906	x	9 015	100	35 2036
5 945	x	9 415	100	55 9722
0 985	x	5 850	100	5 7623
			100	99 4331

床面積 99.49 m²

27 26

建築物の存する部分

単位はメートル

報告書番号 0800029

人語正

縮尺 $\frac{1}{500}$

縮尺 250

作者

徳島県土地家屋調査士会用紙

1

受命物件の状況



2



3



4



5



6



7



エントランス

8



9



エレベーター

10



玄関

11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



令和7年(ケ)第51号
令和7年9月22日 現地調査
令和7年10月8日 評価



徳島地方裁判所 御中

評価書

評価人 不動産鑑定士
小河 伸 洋

第1 評価額

物件番号	評価額
1	金16,800,000円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却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
1	所 在 建 物 の 名 称 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積 土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 地 積 土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	(一棟の建物の表示) 徳島市沖浜一丁目24番地 ロイヤルガーデン沖浜 (専有部分の建物の表示) 沖浜一丁目 24番の403 403 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 4階部分 99.43㎡ (敷地権の目的である土地の表示) 1 徳島市沖浜一丁目24番 宅地 1,368.83㎡ (敷地権の表示) 1 所有権 46万8300分の1万338	
特 記 事 項			
1	・管轄法務局備付の地図及び建物図面等を確認資料として現況を照合した結果、一棟の建物及び専有部分並びに敷地権の目的である土地について、概ね登記記載のとおりと確認した。 ・その他について「現況調査報告書」も参照のこと。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 敷地の概況、利用状況等

位 置 ・ 交 通	J R 牟岐線「二軒屋」駅東方約1 k m（道路距離） 「文理大西口」バス停近接（同 上） 〔別添位置図参照〕	
付 近 の 状 況	受命物件の存する近隣地域は、徳島市中心市街地のやや南方外縁に位置し、幹線道路沿いに店舗、事業所等が建ち並ぶ路線商業地域である。市内有数の路線商業地域であるほか、背後には一般住宅が建ち並ぶ住宅地域も擁し、利便施設等の配置は良好で生活利便性は高い。マンションに関しては中心市街地の人気エリアとの競合もあるが、利便性に大きな見劣りは認められないことから、今後も同様なあり方で推移するものと予測する。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 商業地域※特記事項欄参照 80%※特記事項欄参照 400%※特記事項欄参照 指定なし 立地適正化計画「中心都市機能誘導区域」
画 地 条 件 （ 規 模 ， 形 状 等 ）	規 模 形 状 間口・奥行 敷地権割合 接 面 状 況	1,368.83㎡（登記記載とほぼ同じ） ほぼ長方形 東側間口約42m×奥行約33m 468,300分の10,338 等高かつ平坦（三方路地）
接 面 道 路	東側で幅員約30m舗装国道（55号、建築基準法第42条第1項第1号適用道路）に、西側で幅員約6m舗装市道（沖浜1丁目2号線、同上）に、北側で幅員約6m舗装市道（沖浜1丁目1号線、同上）に各等高に接面する。	
土地の利用状況 及び隣地の状況	一棟の共同住宅（ロイヤルガーデン沖浜・総戸数56戸）の敷地として利用されている（土地上には一棟の建物のほかに附属の機械式駐車場・ゴミ置場等の構築物が存する）。周囲は東側国道沿いには店舗・事業所等が建ち並んでおり、西側は公園・住宅である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 有（北側市道内本管100mmから引込済） ガ ス 配 管 有 下 水 道 無	
周知の埋蔵文化 財包蔵地の指定	該当しない	

（次頁に続く）

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は不明であり、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況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	敷地にかかる都市計画法の用途地域は東側国道の西端（但し物件の前にあるバス乗降スペース部分は除く）から30m以内は商業地域（建蔽率80%、容積率400%）に指定されているが、30m以西の部分は第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）に指定されている。従って、敷地に適用される用途規制は過半が存する商業地域が適用されるが、基準建蔽率及び基準容積率は存する面積に応じて加重平均によって求めた率が適用される。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ロイヤルガーデン沖浜
建物の用途	共同住宅（総戸数56戸）
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20年2月23日 経済的全耐用年数 50年 経済的残存耐用年数 約32年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
仕 様	基本構造…………鉄筋コンクリート造 屋 根…………陸屋根 外 壁…………タイル貼等
設 備	エレベーター9人乗1基 駐車場：敷地内平面（建物1階部分含む）29台及び機械式駐車場27台の計56台。 駐輪場：自転車・バイク
建物の品等	使用資材 普通 施 工 普通
管理の形態等	管理組合 有 名称：ロイヤルガーデン沖浜管理組合 管理方式 委託管理 管理会社 （株）合人社計画研究所 管理形態 管理人・有 管理人室・有、日勤（祝祭日除く月～金：午前9時～午後4時）
管理の状況	普 通
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	管理組合の積立金総額：48,306,166円※令和7年8月31日現在の金額 大規模修繕の予定：無 負担決議された工事負担金：無 エントランス部のオートロック：有

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	4階部分の南西角に位置（開口部は南・西）
現 況 床 面 積	99.43㎡（登記記載数量）
間 取 り	専有部分：4LDK 専用使用の認められた共用部分：バルコニー（南・西） 詳細は添付「間取図」参照。
仕 様	天 井 クロス貼等 床 フローリング、タタミ等 内 壁 クロス等 設 備 電気、給・排水設備等
維 持 管 理 の 状 態	やや劣る（室内は雨漏りや過度な損傷等は見受けられなかったが、内壁の凹み・床等の汚れ等が認められた。）
管 理 費 等	管理費 月額12,240円 修繕積立金 月額4,700円 駐車料等 駐車場：月額3,000～11,000円（本物件は現在駐車場契約はなし。1住戸1台の権利はあるが新旧所有者間の承継は認められておらず、使用者選定は募集抽選で行われる。調査日現在空き区画はなく、買受後の使用申込等については管理会社への問い合わせが必要。） 駐輪場：月額200～350円（本物件は現在契約なし） バイク置場：月額600円（本物件は現在契約なし、空き区画もなし） 水道料 実費 滞納額等 なし ※上記は令和7年9月24日時点のもの。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書の記載のとおり。
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	・建物の状態確認は目視可能な範囲のものであり、設備については、競売手続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。

第5 評価額算出の過程

I. 積算価格の試算

建物の積算価格に、敷地権価格を加算して、本件建物の価格を評価した。

1 建物の価格

目的建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮して求め、これに耐用年数に基づく方法並びに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。

再調達原価（円／㎡） ア	専有面積（㎡） イ	現価率 ウ	建物の価格（円） ア×イ×ウ＝エ
350,000	99.43	0.52	18,096,000

ア 再調達原価：消費税を含む。

イ 専有面積：登記記載数量による。

ウ 現価率

- ・経済的全耐用年数50年、経過年数18年、経済的残存耐用年数32年、残価率3%とした耐用年数に基づく方法（定額法）と観察減価法（経年減価以外の物件固有の減価分を▲20%と査定）を併用し、現価率を0.52と査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 3\% + (1 - 0.03) \times (\text{経済的残存耐用年数} 32 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 50 \text{年}) \} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価} 0.2) = 0.52 \end{aligned}$$

2 敷地権価格

敷地権の目的である一体土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

符号	標準画地価格 （円／㎡） ア	個別 格差 イ	地 積 （㎡） ウ	建付減価 補正率 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 （円） ア×イ×ウ×エ×オ＝カ
1	174,000	1.02	1,368.83	1.00	10,338／468,300	5,363,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 徳島（県）5-3

$$\begin{aligned} &\text{公示地価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ &195,000 \text{ 円／㎡} \times 100.1 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 110 = 174,000 \text{ 円／㎡} \end{aligned}$$

◇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：……二方路+2%

◇地域格差：……環境条件+10%

イ 個別格差：……三方路+3%、基準容積率等▲1%（相乗値）

ウ 地積：……登記数量による。

エ 建付減価補正率：……必要なし。

オ 敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

3 積算価格（敷地権付建物の価格）

（1）敷地権付建物の価格

建物価格 (円) (1 エ) ア	敷地権価格 (円) (2 カ) イ	個 別 格 差 (階層・位置・品等程度) ウ	敷地権付建物の価格 (円) (ア+イ)×ウ=エ
18,096,000	5,363,000	1.03	24,163,000

ウ 個別格差※……位置（角部屋）＋2%、階層＋1%（相乗値）

※標準階層・位置を3階の南開口のみの部屋として比較

II. 収益価格の試算（直接還元法による）

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

なお、想定した賃料その他の賃貸条件は、評価時点現在の当該地域における標準的な賃料及び実績賃料等を参考に査定したものであるが、競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであり、必ずしもこの想定賃貸条件に付合する内容が、実現するものとは限らない。

総収益 (円) ア	家賃等補正 イ	粗利回り ウ	その他補正 エ	収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ=オ
1,920,000	1.00	10.0%	1.00	19,200,000

ア 総収益：周辺における同等な居住用賃貸不動産の賃貸事例を基に月額支払賃料を想定し、以下のとおり計上した。

$$\begin{array}{ccc} \text{月額支払賃料} & & \text{総収益} \\ 160,000\text{円} & \times & 12\text{ヶ月} = 1,920,000\text{円} \end{array}$$

イ 家賃等補正：特にない

ウ 粗利回り：一般市場における収益物件の標準的な還元利回り（粗賃料利回り・償却率・経費率含む）を基準に対象物件の個別性を勘案し計上した。

エ その他の補正：特にない

Ⅲ 評価額の決定

1 試算価格の調整

積算価格及び収益価格が下記のとおり算定され、これら試算価格を調整して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

本件においては、収益価格における総収益は想定であることから、積算価格を標準にして収益価格も参酌のうえ、以下のとおり調整した。

	占有減価修正前の 試算価格 (円) ア	占有減価修正 イ	試算価格 (円) ア×イ＝ウ
①積算価格	24,163,000	1.00	24,163,000
②収益価格	—		19,200,000
③調整後の価格			24,000,000

ア 占有減価修正前の試算価格：①積算価格は前記Ⅰ. 3. (1) エより

イ 占有減価修正：必要ないものと判断した。

ウ 試算価格：②収益価格は前記Ⅱ. オより

2 評価額の決定

前記 1. ③調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正等を施して、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して、評価額を求めた。

調整後の価格 (円) (1 ③) ア	市場性 修正率 イ	競売市場 修正率 ウ	滞納管理費 等相当額の 減価 エ	その他の 控除減価 オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
24,000,000	1.00	0.70	1.00	1.00	16,800,000

イ 市場性修正率：必要なし

ウ 競売市場修正率：第2の評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考量のうえ、競売市場修正率として0.7を乗じた。

エ 滞納管理費等相当額の減価：必要なし

オ その他の控除減価：必要なし

第6 参考価格資料

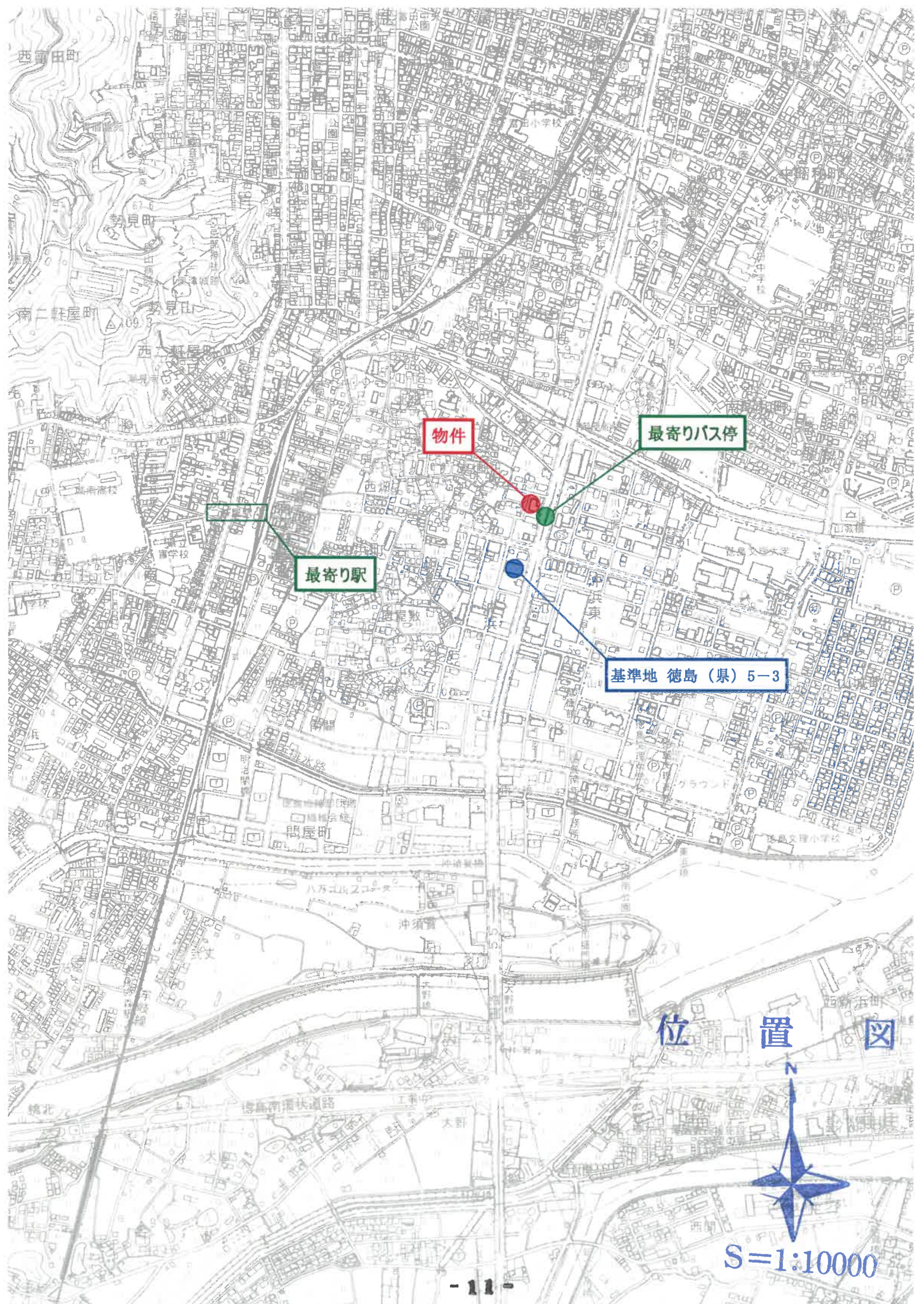
1 地価調査価格（徳島（県）5-3）

所 在：徳島市沖浜2丁目5番
価 格：195,000円／m²
位 置：JR牟岐線「二軒屋」駅の東方道路距離約900mに位置する。
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：1,478m²
供給処理施設：水道
接 面 街 路：東側30m国道に接面、背面道あり
用 途 指 定 等：商業地域（建蔽率80%，容積率400%）
地 域 の 概 要：店舗、事務所、営業所等が建ち並ぶ路線商業地域

第7 附属資料の表示

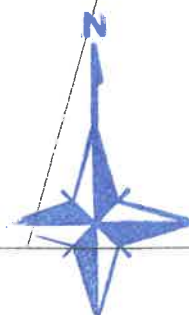
- 1 位置図（出典：徳島市役所発行縮尺1万分の1「徳島市全図2」平成24年調製）
- 2 法14条地図写
- 3 建物図面及び各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 間取図

以 上





法14条地図写



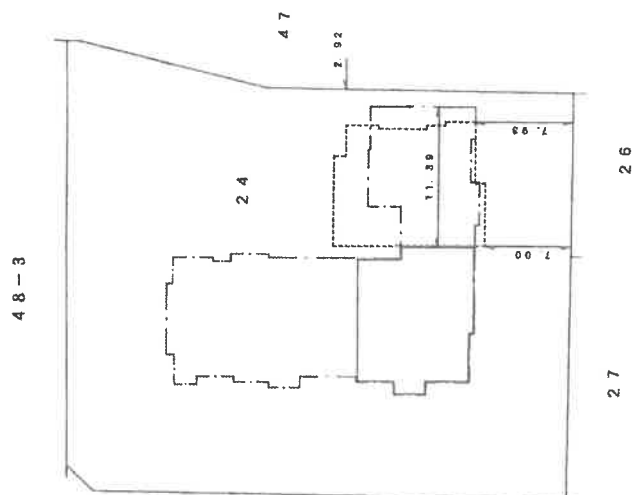
S=1:500

面
圖
物
建

沖浜一丁目403

家屋番号

圖面階各



求積表

1.000	X	2.495	2.4950
3.905	X	9.015	35.2036
5.945	X	9.415	55.9722
0.985	X	5.850	5.7623
		計	99.4331

床面積 99.43 m²

建築物の存する部分 4階

時報 0800029

単位はメートル

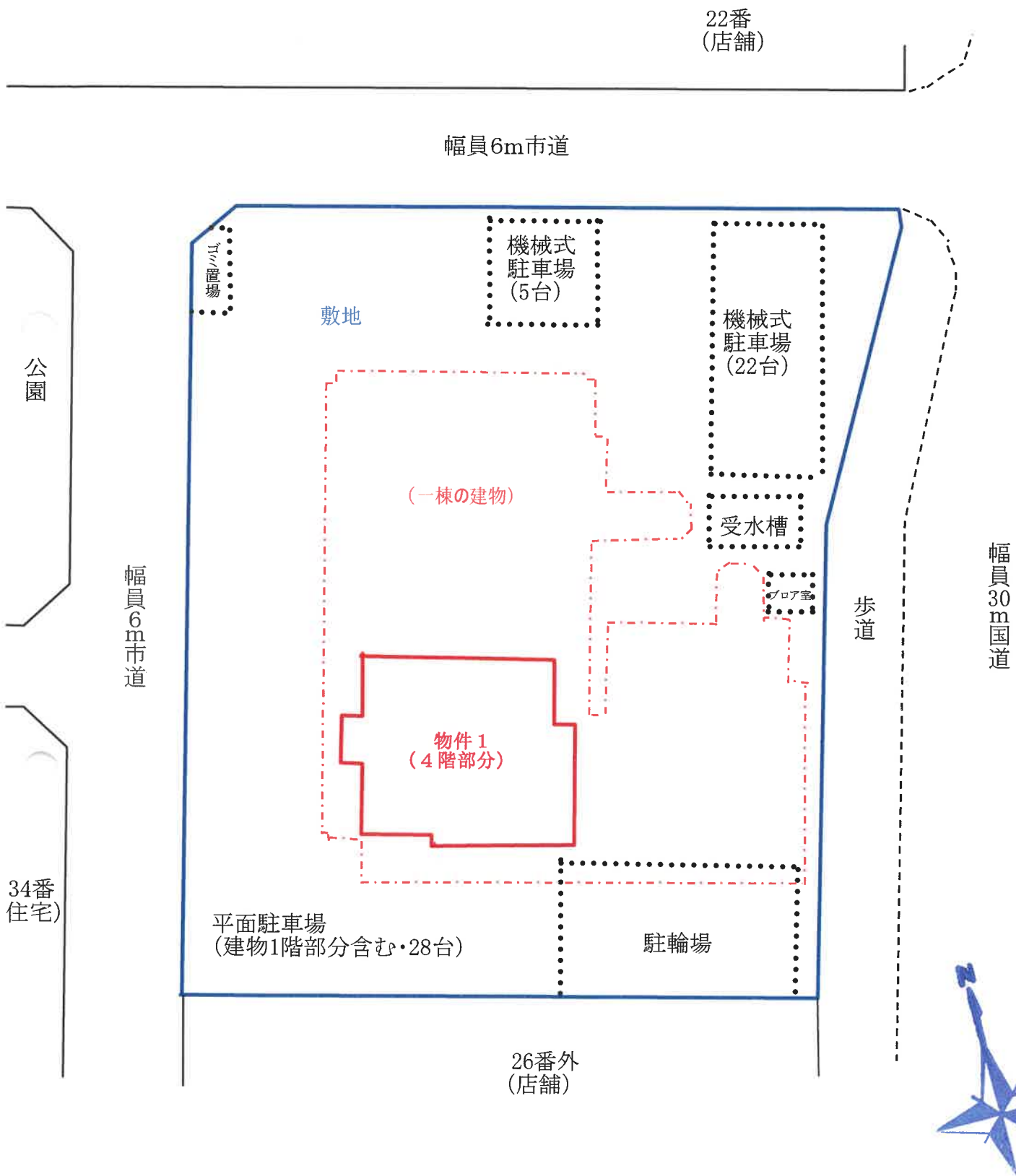
人中請

縮尺 $\frac{1}{250}$

作者

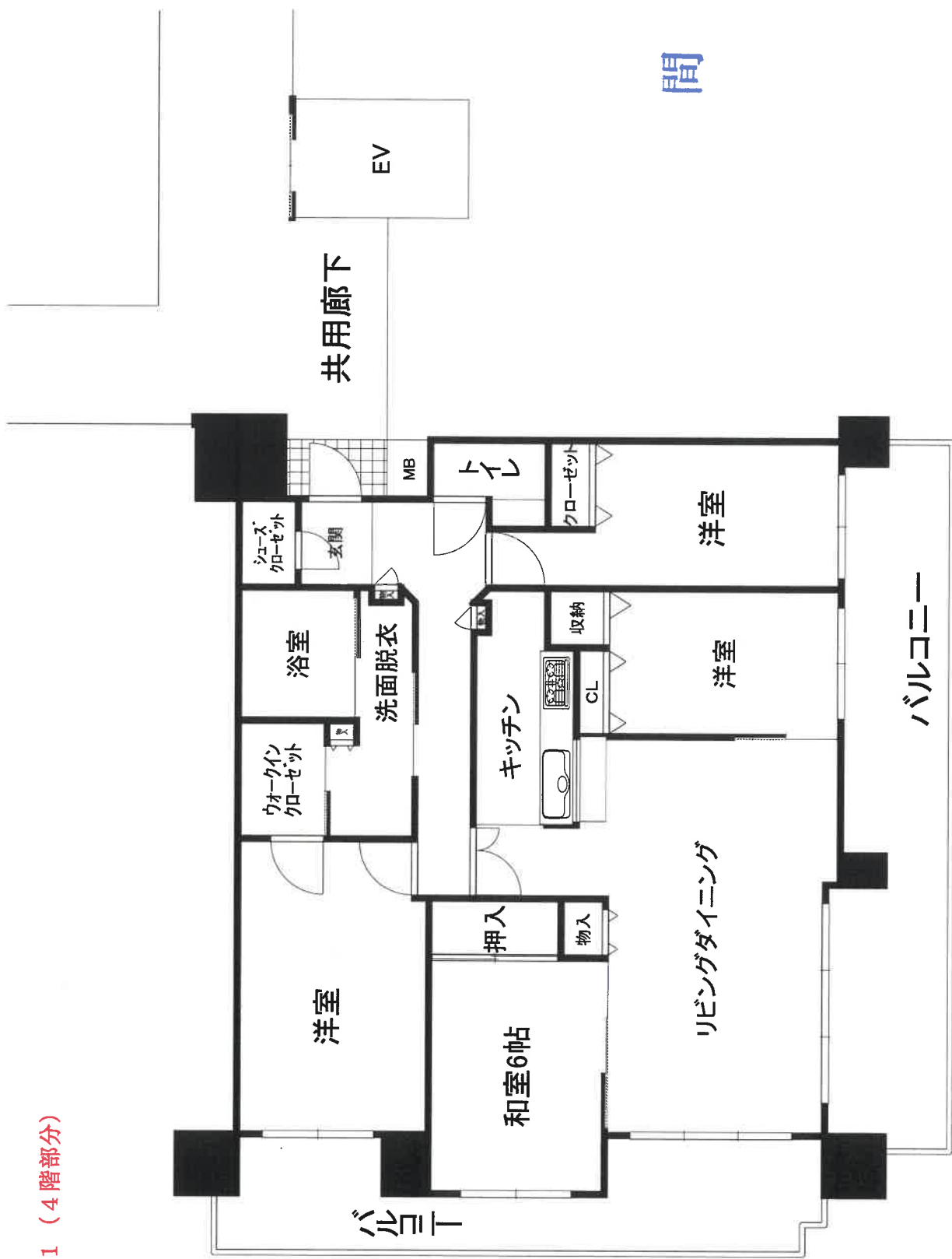
縮尺 $\frac{1}{500}$

徳島県土地家屋調査士会紙用紙



土地建物位置関係図

(注) 概略図であり、現況を正確に測量したものではありません。



間 取 図



(注) 概略図であり、現況を正確に測量したものではありません。