

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 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	10,670,000 8,536,000	一括	2,134,000	111,964	24,657
1	2,740,000				
2	7,930,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 1 | 所 在 | 徳島市川内町榎瀬 |
| | 地 番 | 502番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 170.68平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 徳島市川内町榎瀬 502番地7 |
| | 家屋 番号 | 502番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 22.26平方メートル
2階 64.05平方メートル
3階 64.05平方メートル |
- (現況)
- | | | |
|--|-------|---|
| | 床 面 積 | 1階 22.26平方メートル
2階 約68.05平方メートル
3階 64.05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10月20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】

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

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 | 徳島市川内町榎瀬 |
| | 地 番 | 502番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 170.68平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 徳島市川内町榎瀬 502番地7 |
| | 家屋 番号 | 502番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 22.26平方メートル
2階 64.05平方メートル
3階 64.05平方メートル |
- (現況)
- | | | |
|--|-------|---|
| | 床 面 積 | 1階 22.26平方メートル
2階 約68.05平方メートル
3階 64.05平方メートル |
|--|-------|---|

令和7年（ケ）第40号
令和7年7月22日受理
令和7年8月26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 | 徳島市川内町榎瀬 |
| | 地 番 | 502番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 170.68平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島市川内町榎瀬 502番地7 |
| | 家屋 番号 | 502番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 22.26平方メートル
2階 64.05平方メートル
3階 64.05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 ） ☒ 床面積： 1階 22.26㎡ ☐ 2階 約68.05㎡ ☐ 3階 64.05㎡ 延 約154.36㎡		
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 B 上記の者が本建物を 居宅 として使用し、占有している。 ☒ 「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

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐ 一部	
占有者		☒ B ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 居宅 ☐ 田 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 雑種地	
☒ 関係人 (☒ B の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		遅くとも 10 年以上前～	
最初の 契約等	契約日	令和 年 月 日	
	期間	令和 年 月 日 から 令和 年 月 日まで ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 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 令和 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 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等			
敷金・保証金			
特約等			
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	

(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
B (債務者兼所有者 A の元妻)	1 私は、物件 2 建物に単身で居住しています。 物件の債務者兼所有者で、元夫 A は 15 年くらい前から敷地にプレハブハウスを置いて、中で生活していましたが、10 年ほど前に家を出ました。現在はプレハブハウスの中に、元夫 A の物はありません。 私は、A と賃貸借契約などは締結しておらず、ただで住んでおります。 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 ガスは解約したので、調理器具は電磁調理器のみを使っています。 風呂は、灯油で沸かしています。 5 過去にあった台風時に、建物 2 階のピアノを置いている部屋が水浸しになりました。水に浸かったせいで、ドアが上手く開かなくなり、コンセントをつけても電気がとおりません。 2 階北東のベランダはサンルームとして利用していますが、増築時期は分かりません。 6 敷地内の自動車は、私の所有です。 7 ペットは飼っていません。 たばこは吸いません。
徳島合同法律事務所 担当者	1 A については、当法人の弁護士 C が債務整理を受任しています。

(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

【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、法第14条1項の地図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】

本件土地北側は幅員約9.0m舗装県道（富吉久木線）に接面し、建築基準法第42条1項1号道路に該当する。

本件土地東側は幅員約6.3m舗装私道に接面し、建築基準法第42条1項2号道路に該当する。

本件土地西側は幅員約1.2m未舗装道路に接面し、建築基準法上の道路に該当しない。

【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。

【その他】

物件1土地東側舗装私道（地番;502-1）の登記簿上所有者は、徳島県土地開発株式会社である。

物件2建物（平成12年4月24日 新築）は目視上、室内に経年劣化が認められ、2階へ上がる階段手摺付近には壁紙の汚れや剥れが認められた。

また、関係人の陳述のとおり、本件建物南西部分にプレハブハウス（工作物）を認め、周囲には木造の囲いが造作されていた。

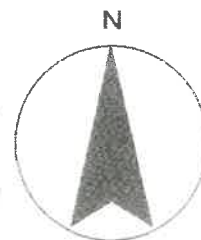
その他の目的物件に関する状況は、評価人作成の評価書（特記事項等）を参照されたい。

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23日（水） 11:05 － 11:15	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23日（水） 11:15 － 11:20	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24日（木） 11:07 － 11:25	物件所在地	物件確認、外観確認調査
令和7年8月5日（火） 13:40 － 14:52	物件所在地	立入調査、評価人帯同
令和7年8月5日（火） 15:15 － 15:30	徳島市役所	公法上の規制等調査
(特記事項)		
■ 令和7年8月5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、解錠技術者を同伴して臨場した。		

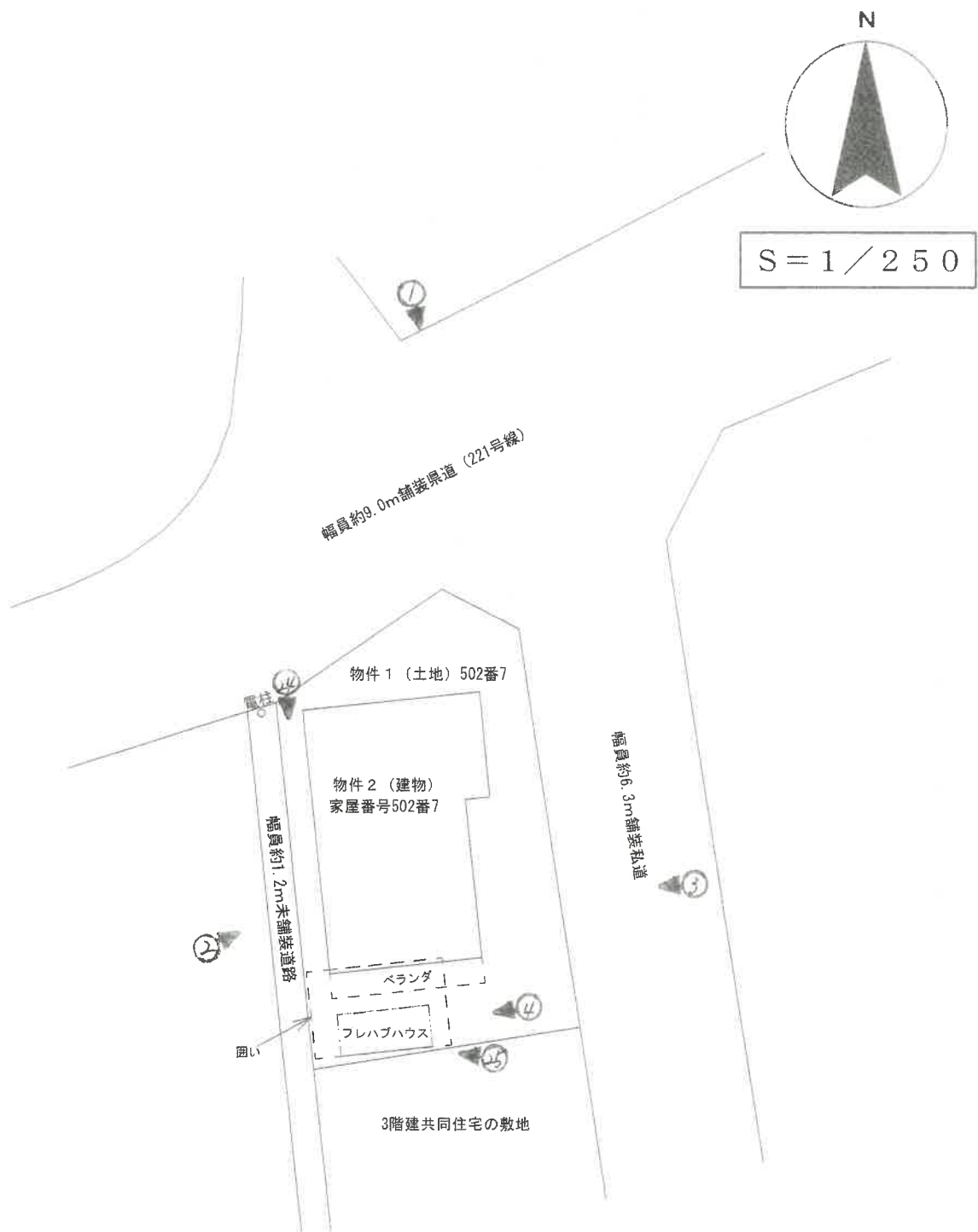
（注） チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

法第14条地図写し

徳島市川内町榎瀬

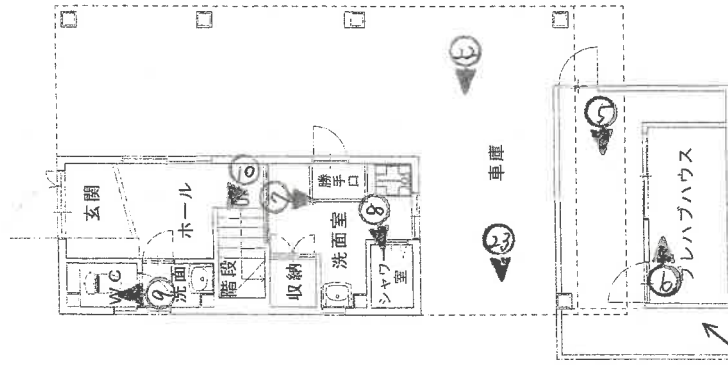

$$S = 1 / 500$$


土地建物位置関係図



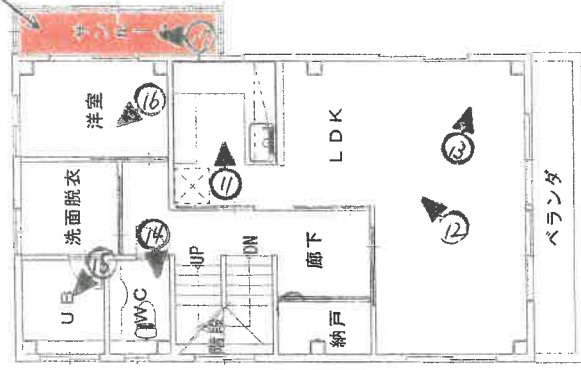
※当該図面は、現況概測に基づき作成したものであり、敷地境界、建物位置、筆界等を確定するものではありません

未登記増築部分

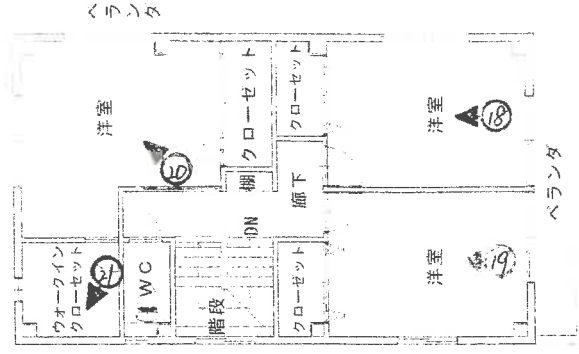


床面積不算入

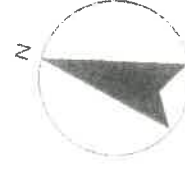
1階平面図



2階平面図



3階平面図



間取り図

※概略図であり、現況と相違する場合がある。

登記年月日：平成12年4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。

(徳島地方延務局管轄)

令和7年6月11日

高松延務局

登記官

- 10 -

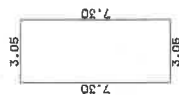
9

6015047 各階平面図

家屋番号 502-7

建物の所在 徳島市川内町徳源502番地7

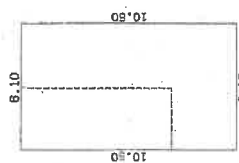
建物図面



1 階

求積表

$7.30 \times 3.05 = 22.2650$
合計 22.2650
床面積 22.26 m^2



2, 3 階 (各階同型)

求積表

$10.50 \times 6.10 = 64.0500$
合計 64.0500
床面積 64.05 m^2

建物図面及び各階平面図写し

※70%に縮小

目的物件 2

昭和 平成 12年 4月 25日

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

徳島県土地家屋調査士会用紙

地図整理番号：M29595

1

受命物件の状況



2

受命物件の状況



3



4



プレハブハウスを取り
囲むように木造の囲い
が造作されている。

5



写真4の奥
プレハブハウスの中

6



7



1階

8



9



10



11

2階



12



13



2階

14



15



16



2階

17



2階 サンルーム

18



3階

19



3階

20



21



22

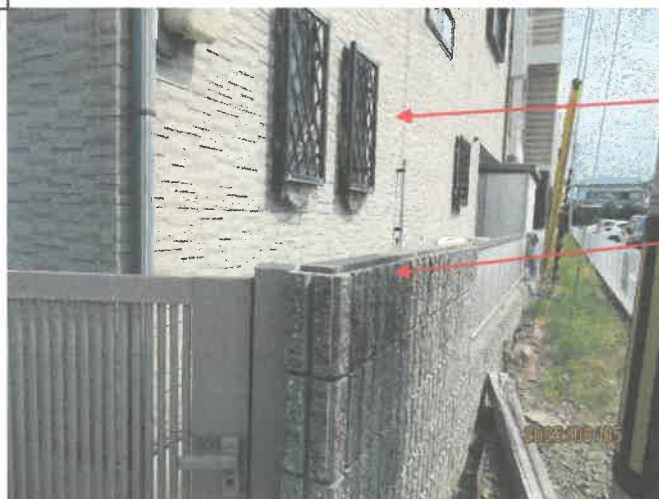


23



プレハブ物置
(動産)

24



物件2

境界ブロック

25



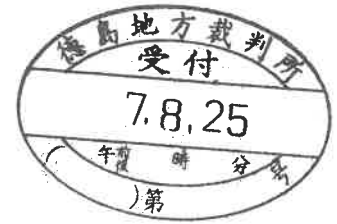
境界ブロック

令和 7 年 (ケ) 第 40 号

令和 7 年 8 月 5 日現地調査

令和 7 年 8 月 19 日評 価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士

朝 日 正 之

第1 評価額

一括価格	
金 10,670,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 2,740,000 円
物件2 (建物)	金 7,930,000 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

現況欄に記載が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	徳島市川内町榎瀬 502番7 宅地 170.68㎡	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	徳島市川内町榎瀬502番地7 502番7 居宅 鉄骨造スレート葺3階建 1階 22.26㎡ 2階 64.05㎡ 3階 64.05㎡ 延 150.36㎡	 1階 22.26㎡ 2階 約68.05㎡ 3階 64.05㎡ 延 約154.36㎡
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 土地の概況及び利用状況等(物件1)

位 置 ・ 交 通	JR高德線「徳島」駅の北方・道路距離約4.6km 最寄バス停「榎瀬」の南方・道路距離約10m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件は、県道富吉久木線沿いに存する。付近は、一般戸建住宅を主とし、店舗、駐車場、農地が混在する状況である。	
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% — 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	170.68㎡ 約10m(北側)・約15～18m ほぼ台形 概ね平坦 三方路地 概ね等高 特になし
接面道路の状況	・北辺が幅員約9.0m舗装県道(富吉久木線・建築基準法第42条第1項第1号道路)に接面。 ・東辺が幅員約6.3m舗装私道(建築基準法第42条第1項第2号道路に該当)に接面。 ・西辺が幅員約1.2m未舗装道路(建築基準法上の道路に該当しない)に接面。	
土地の利用状況 等	・物件2建物の敷地等として利用されている。 ・隣地の状況：北側…県道を介して店舗の敷地 南側…3階建共同住宅の敷地 東側…私道を介して駐車場の敷地 西側…道路を介して2階建共同住宅の敷地 ・目的外建物：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 都 市 ガ ス なし 下 水 道 なし	(北側道路に口径400mmの本管あり)
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	接面する東側私道の土地(目的外土地502番1)の所有名義は登記によると徳島県土地開発株式会社である。	

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)：平成12年4月24日新築 経過年数：25年 経済的残存耐用年数：10年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：スレート葺 外 壁：窯業系サイディング 内 壁：ビニルクロス等 天 井：ビニルクロス等 床：フローリング等 設 備：電気、給排水、衛生等 そ の 他：ベランダ、倉庫等
床面積(現況)	1階 22.26㎡ 2階 約68.05㎡ 3階 64.05㎡ 延 約154.36㎡
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
保守管理の状態	やや劣る
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	・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ていないので、正常に作動するかどうかは不明である。 ・2階北東部分ベランダ約4㎡がサンルームとして利用されている(増築時期不明)。 ・15年以上前に所有者が1階南西部分にプレハブハウスを設置し、当該プレハブハウスを取り囲むように木造の囲い(屋根：丸波トタンほか、外壁：折板ほか、床：土間)が造作されている。 ・外壁は継ぎ目のコーキング材の劣化が認められる。 ・債務者の元妻によると、台風により2階の洋室等が浸水し、ドアの開きが悪い箇所があるほか、コンセントが一部使えないが、特段修繕することなくそのままの状態であるとのことである。

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 イ 別 差	地 積 ウ (㎡)	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	47,500	1.02	170.68	0.95	7,856,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 徳島-23

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $47,800\text{円/㎡} \times 99.4 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 100 = 47,500\text{円/㎡}$

◇ 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 : 標準的であり格差なし

◇ 地 域 格 差 : 街路条件±0%、接近条件±0%、環境条件±0%、行政的条件±0%
 計 (相乗積) ±0%

イ 個 別 格 差 : 三方路地+3%、形状-1% 計 (相乗積) +2%

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	240,000	154.36	0.20	7,409,000

ウ 現価率 (定額法)

耐用年数に基づく方法 (経過年数25年、経済的残存耐用年数10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-35%と判定) とを併用して、現価率を下記のとおり査定した。

$$\begin{aligned} \text{・現価率} &= \{3\% + (1 - 3\%) \times (10\text{年} / (25\text{年} + 10\text{年}))\} \times (1 - 35\%) \\ &= 0.20 \end{aligned}$$

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	7,856,000	0.50	法定地上権	3,928,000

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等の及ぶ範囲を物件1全体と認定した。このうえで、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て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	7,856,000	-3,928,000		1.00	0.70	2,740,000
2	7,409,000	+3,928,000	1.00	1.00	0.70	7,930,000
一括価格 (合計)						10,670,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：特にない。

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－23）

所 在：徳島市川内町榎瀬506番48

価 格： 47,800 円／m²

位 置：川内北小学校の南西方約1.5km（直線距離）

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：148m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：西側6.0m市道

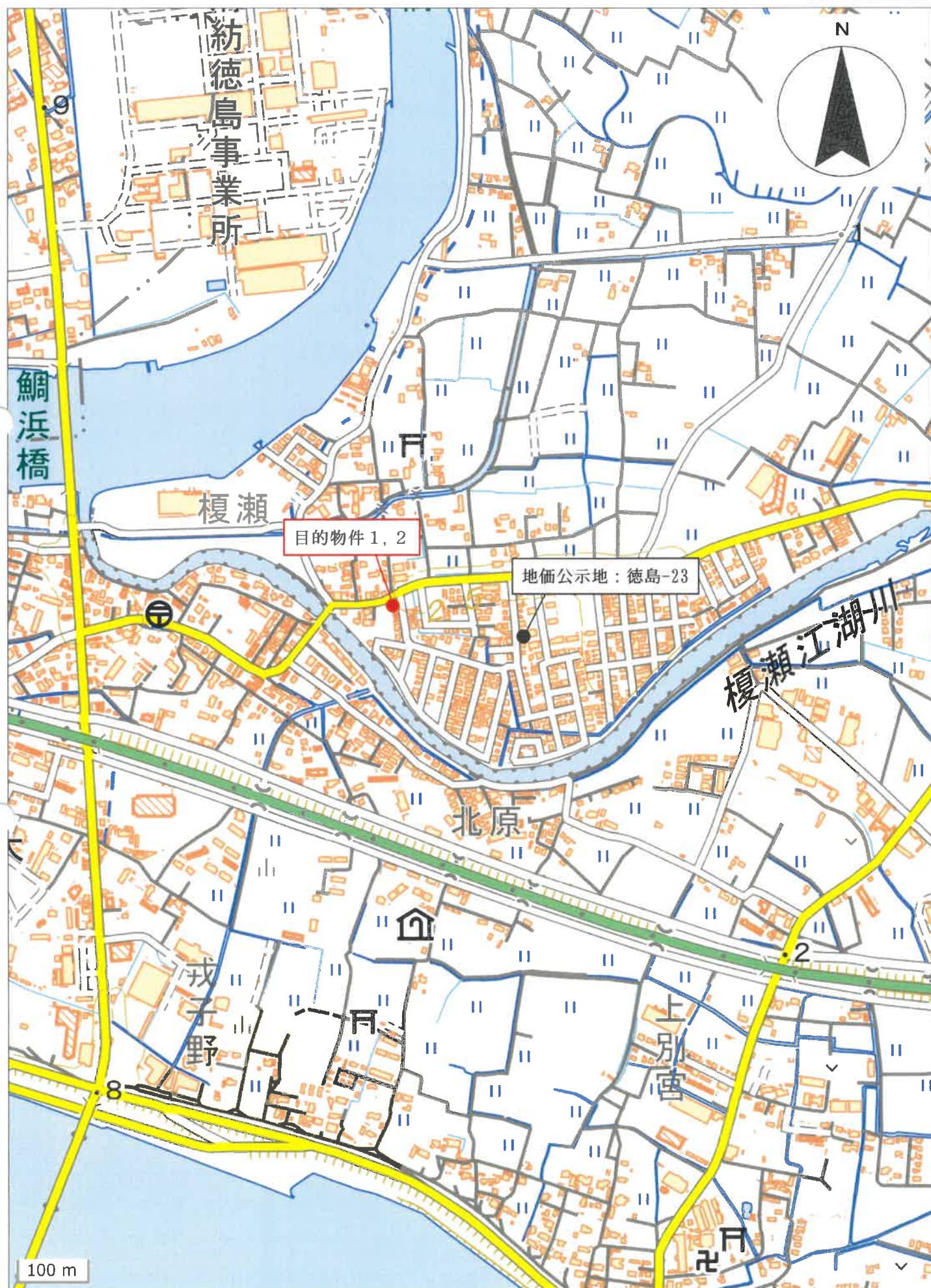
用 途 指 定 等：第一種中高層住居専用地域（建ぺい率60％、容積率200％）

地 域 の 概 要：中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

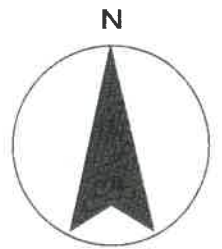
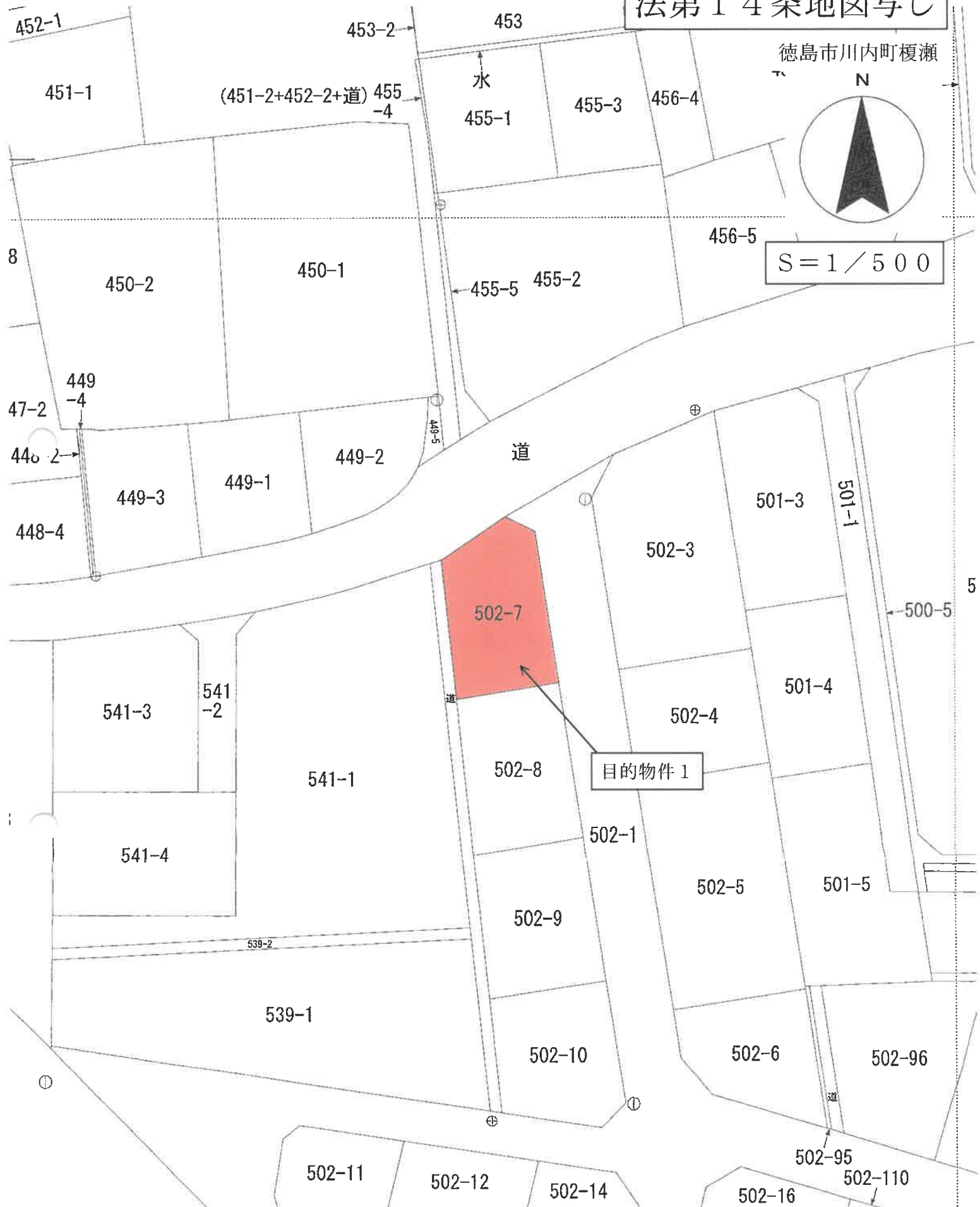
- 1 位置図（出典：国土地理院地図を加工して作成）
- 2 法第14条地図写し
- 3 建物図面及び各階平面図写し
- 4 土地建物位置関係図
- 5 間取り図

以 上



法第 14 条地図写し

徳島市川内町榎瀬


$$S = 1 / 500$$


登記年月日：平成12年4月25日

これは図面に記録されている内容を証明した畫面である。
(徳島地方法務局管轄)
令和7年6月11日 高松法務局

登記官

6015047

各階平面図

502-7

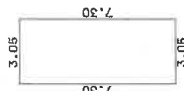
家屋番号

徳島市川内町煙瀬502番地7

建物の所在

建物図面

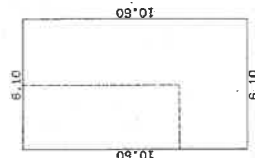
1 階



求積表

$7.30 \times 3.05 = 22.2650$
合計 22.2650
床面積 22.26 m²

2, 3階 (各階同型)



求積表

$10.50 \times 6.10 = 64.0500$
合計 64.0500
床面積 64.05 m²

建物図面及び各階平面図写し

※70%に縮小

目的物件 2

昭和12年4月25日
平成

申請人

縮尺

1/250

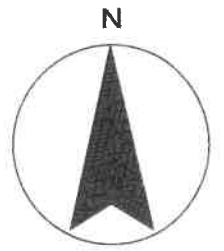
作製者

縮尺

1/500

徳島県土地家屋調査士会用品

土地建物位置関係図

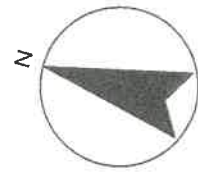
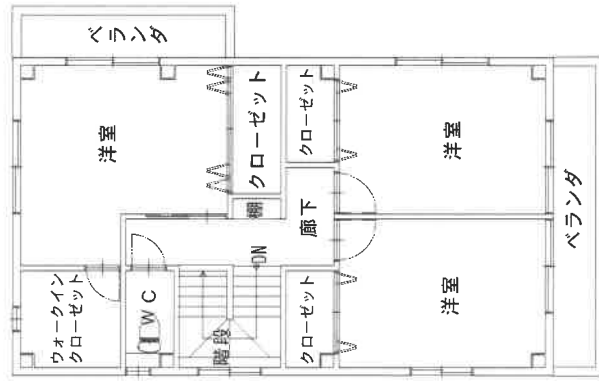
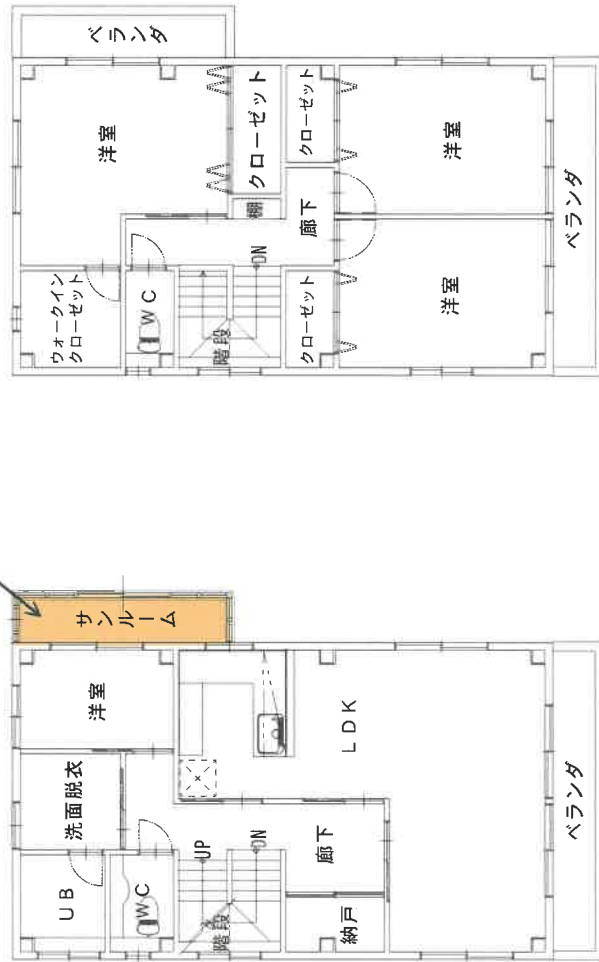
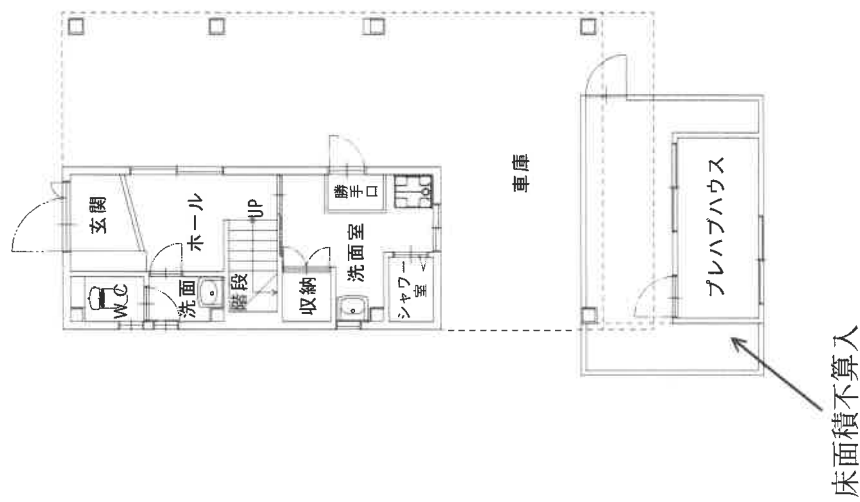


S = 1 / 2 5 0



※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。

未登記増築部分



間取り図

※概略図であり、現況と相違する場合がある。