

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 2 月 1 6 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 8 年 1 月 8 日から 令和 8 年 1 月 1 5 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 月 2 1 日 午前 1 0 時 0 0 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 2 月 1 0 日 午前 1 0 時 0 0 分 徳島地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8 年 1 月 2 2 日から 令和 8 年 1 月 2 3 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 3 3 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 1 2 月 1 6 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, 2	2, 190, 000 1, 752, 000	一括	438, 000	20, 473	6, 700
1	1, 020, 000				
2	1, 170, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 徳島市住吉一丁目 |
| | 地 番 | 33番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 177.76平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島市住吉一丁目 33番地8 |
| | 家屋 番号 | 33番8 |
| | 種 類 | 居宅・作業場 |
| | 構 造 | 木造セメントかわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 101.46平方メートル
2階 38.41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 5月20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 | 徳島市住吉一丁目 |
| | 地 番 | 3 3 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 7 . 7 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島市住吉一丁目 3 3 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 3 3 番 8 |
| | 種 類 | 居宅・作業場 |
| | 構 造 | 木造セメントかわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 1 . 4 6 平方メートル
2 階 3 8 . 4 1 平方メートル |



令和6年(ケ)第64号
令和7年1月21日受理
令和7年2月17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 | 徳島市住吉一丁目 |
| | 地 番 | 33番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 177.76平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島市住吉一丁目 33番地8 |
| | 家屋 番号 | 33番8 |
| | 種 類 | 居宅・作業場 |
| | 構 造 | 木造セメントかわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 101.46平方メートル
2階 38.41平方メートル |

(土地・建物用)

不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		徳島市住吉一丁目8番40号	
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 ☐ その他の者 上記の者が本件土地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 { ☐ 種類： ☐ ある { ☐ 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 居宅等 として占有している。 ☐ 「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

(2 枚目)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
債務者兼所有者	1 物件1土地、物件2建物は、私が所有者であり、物件2建物には、私と、私の妹とが居住しています。 2 物件1土地につき、隣接地との間で境界に関する紛争はありません。また、物件1土地、物件2建物とも、他人との間での貸借関係はありません。 3 物件2建物につき、1階に雨漏りしている部屋があります(写真11)。その他には、特に建物の損傷部位はないと思っていますが、古い建物なのでかなりの経年劣化があります。 4 なお、物件2建物の1階の作業場部分には、友人から預かって置いている荷物(漁師道具)がありますが、事実上置いてあげているだけなので、その友人に言えば、いつでも引き取ってくれます。 5 物件1・2へ引き込んでいる上水道のパイプが、物件1土地の敷地内部分で漏水しています。修理するには費用がかかるので、水道を使用しないときは、引込みメーター部分の栓を閉めております。なので、修理していない状態です。

(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土地の地上に物件2建物(2階建)が建立され、戸建て住宅を形成している。物件2建物は、債務者兼所有者の説明からすれば、新築後約60年程度は経過しているものと推測される。

【占有関係】(同条同項)

- ・ 物件1土地はそのほぼ全面が物件2建物の敷地となっており、物件2建物は債務者兼所有者が占有している。なお、物件1・2を通じその占有関係の詳細は(2枚目)に記載のとおりである。

【土地の範囲、境界】

- ・ 物件1土地につき法務局には不動産登記法第14条1項地図が存在し、同地図には現地復元力がある。また、現況目視上からも本件土地の範囲は比較的明瞭である。

【接道等】

- ・ 物件1土地は、その南側が市道住吉1丁目1号線(幅員約1.9m)に接面している。なお、徳島市役所の担当者によれば、上記道路は市道認定自体は行われているものの、現時点においては供用開始が未了の状態であるとの説明である。なお、物件1土地は都市計画法上の市街化区域に該当しているところ、上記市道は建築基準法42条2項の道路に該当する。

【土地の状況】

- ・ 物件1土地は、その全面が物件2建物の敷地となっており、自動車を駐車するためのスペースは存在しない。
- ・ また、上記接面市道の現況の状態では、同市道は狭い幅員のため物件1土地内へ自動車を進入させることは困難である(写真16)。

【建物の状況】

- ・ 物件2建物は築後年数が約60年の物件であり、内装、外装を含め、ほぼ全体的に経年劣化が極めて顕著である。
- ・ 本件建物の1階玄関の壁面は、経年劣化による劣化状況が顕著である(写真10)。
- ・ 1階和室では、天井板が雨漏りによって損傷している部分が確認できる(写真11)。
- ・ 1階浴室の壁面の一部が腐食し浮き上がっている(写真8)。
- ・ 階段スペースの2階部分の壁面では、クロスが剥がれた状態となっている(写真13、14)。

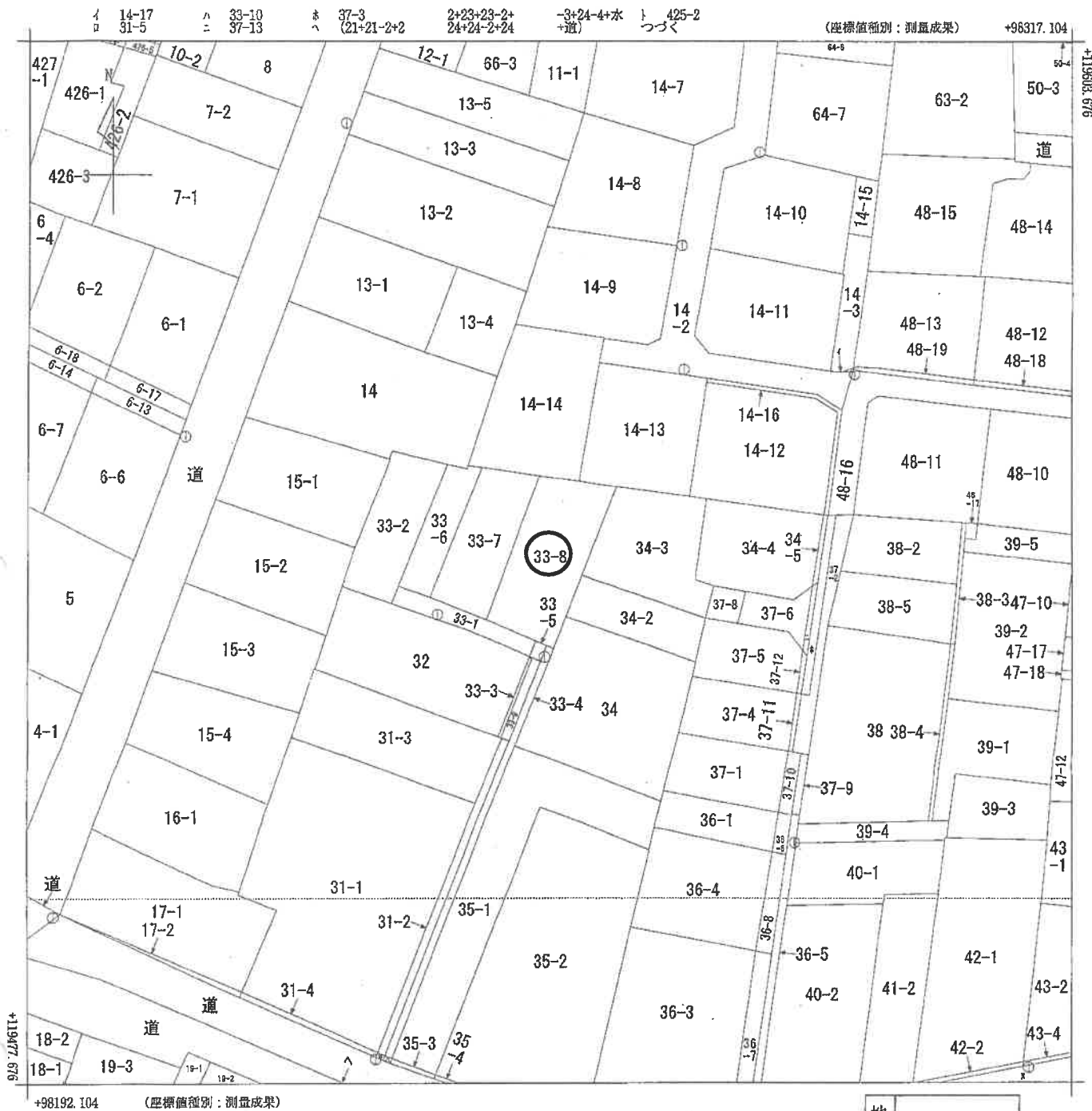
【水道設備の故障】

- ・ 債務者兼所有者の説明によれば、本件物件に引き込まれた上水道のパイプが物件1土地内で漏水している。居住者は、これを修理せずに、水道料金を節約するため、水道水を利用しないときには水道メーターが回転しないようにメーターボックス内の栓を閉めるなどして対処している。

(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1月21日（火） 8:30 — 8:40	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1月22日（水） 13:00 — 13:10	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1月22日（水） 16:25 — 16:35	法務局	公簿関係の閲覧調査
令和7年1月22日（水） 15:42 — 16:05	目的物件所在地	外観調査、聴取調査
令和7年1月28日（火） 16:25 — 16:30	法務局	公簿関係の閲覧調査(進入路の追加調査)
令和7年1月31日（金） 9:50 — 10:45	目的物件所在地	立入調査(債務者兼所有者立会)
令和7年1月31日（金） 11:15 — 11:30	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



物件1 土地

A3をA4に縮小

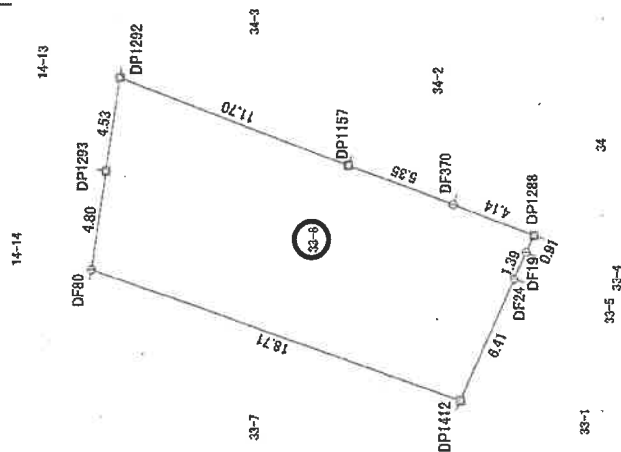
地番区域見出
住吉1丁目

請求分	所在	徳島市住吉一丁目				地番	33番8			
出力縮	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IV	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	令和4年1月11日			備付年月日(原図)	令和4年2月10日			補記事項		

土地の所在

座標求積表

地 型	33-8	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_n-(Y_{n+1}-Y_n)$
NO	DP1412	119533.624	86246.833	-0.420	-50204.122080
	DF74	119531.037	86252.709	7.149	85457.397811
	DF19	119530.476	86253.988	2.118	253.15548168
	DP1288	119530.107	86254.827	2.303	215277.839641
	DF370	119533.980	86256.200	3.367	401.275570860
	DP1157	119538.591	86253.184	6.080	720797.005260
	DP1292	119549.026	86262.370	-0.300	-33804.977800
	DP1293	119550.587	86257.864	-9.241	-1104766.796947
	DF80	119551.245	86253.129	11.048	-13205083.052270
				合 計	-355.523257
				合 計	177.7616285
				面 積	177.76
				地 域	而



基準点座標一覧表

点 名	Y坐标	展 号
R2-4-241	119553.918	4级导线点
R2-4-252	119529.173	4级导线点
R2-4-253	119534.291	4级导线点

测地系	世界测地系(测地成果2011)
-----	-----------------

	調査年度	昭和3年11月1日
	調査係	IV系

作成者

第十圖 變壓器

德島地方法務局
(登記所備付地図作成作業)

1 / 250

物件1 土地 A3をA4に縮小

A3をA4に縮小

境界点	境界線の位置
☒	プラスチック杭
☒	金属掘
田	コンクリート杭
⊕	鉄
○	ベンキ
①	計算点
□	石杭
⊗	釘
◎	北端点

平成19年10月11日 登記

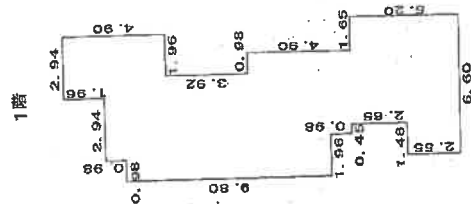
各階平面圖

7021052

3318

鳴謝

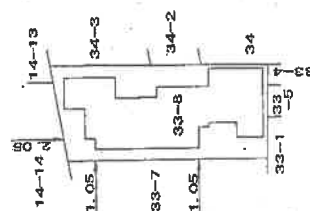
建物の所在
徳島市住吉一丁目 33番地8



求積表

1.96	x	2.94	=	5.7624
0.98	x	5.88	=	5.7624
1.96	x	6.86	=	13.4456
3.92	x	4.90	=	19.2080
3.92	x	5.88	=	23.0496
0.98	x	3.92	=	3.8416
2.65	x	5.12	=	13.5680
2.55	x	6.60	=	16.8300

合計	101.4676
床面積	101.46 m ²



求積表

7.84	×	4.90	=	38.4160
合計				38.4160
床面積				38.41 m ²

床面積: 38.41 m²

物件2建物

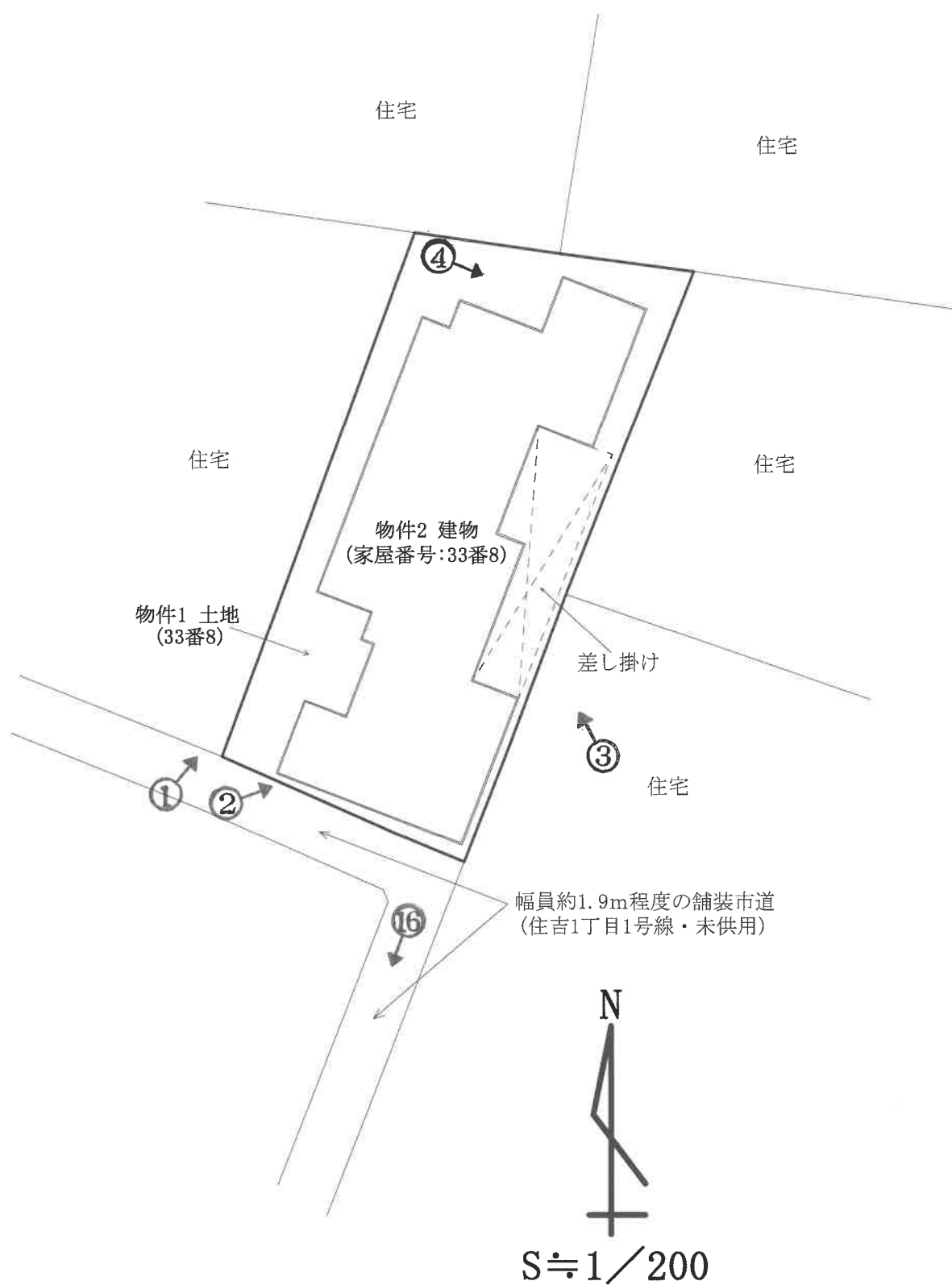
A3をA4に縮小

著作

縮尺 $\frac{1}{250}$

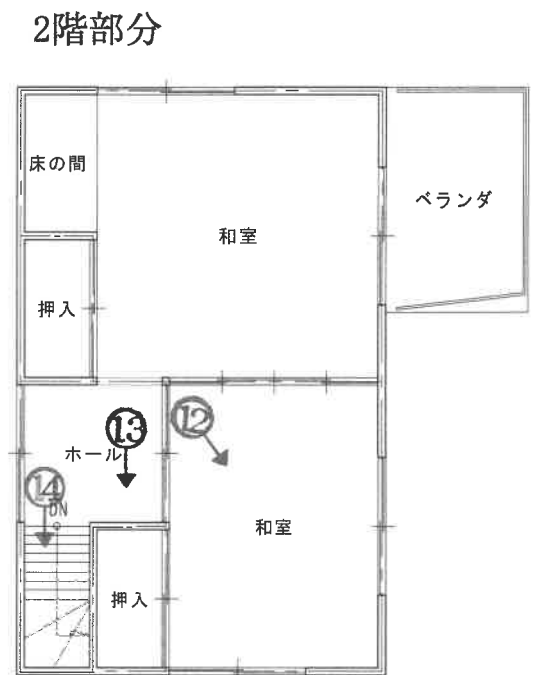
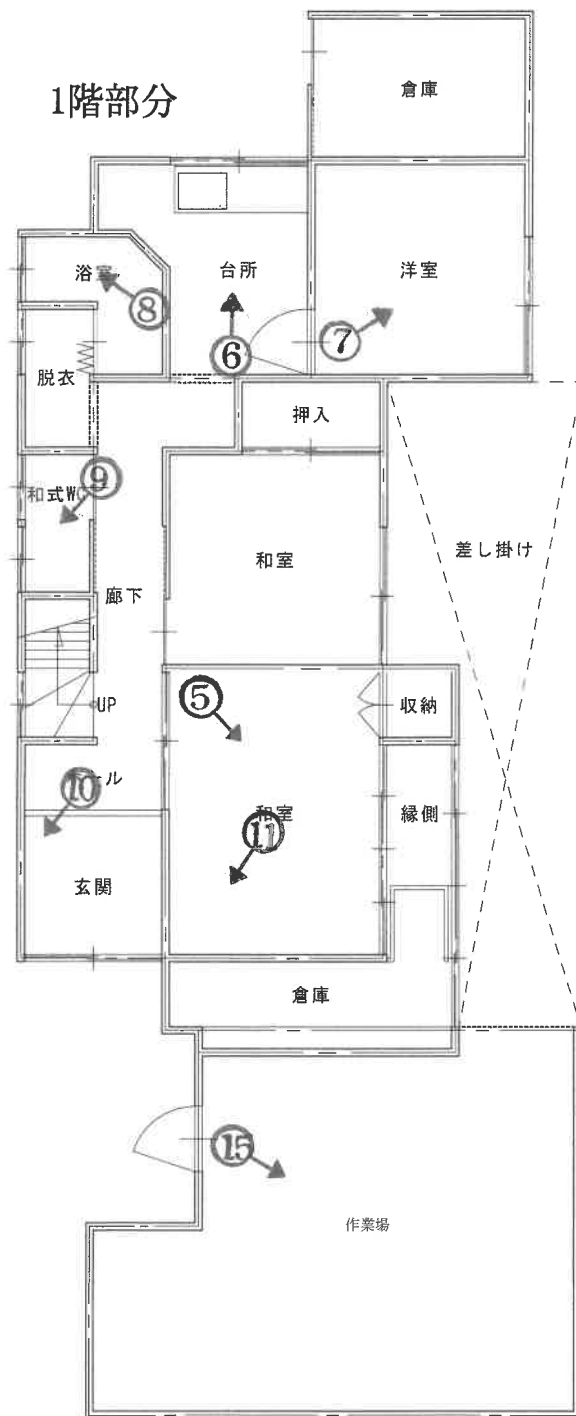
人請申

500
I
縮尺



土地建物位置関係図

※御注意 当該図面は現地概測に基づき作成したものであり、境界等を確定するものではありません。



建物間取図 (物件2 建物・家屋番号:33番8)

※御注意 当該図面は現地概測に基づき作成した簡略図面です。

1



2



3



4



5



6



(13 枚目)

7



8

壁面の一部が腐食し浮き上がっている状況



9



10

経年劣化による劣化状況が顕著である部分



(15 枚目)

11

天井板が雨漏りによって損傷している部分



12

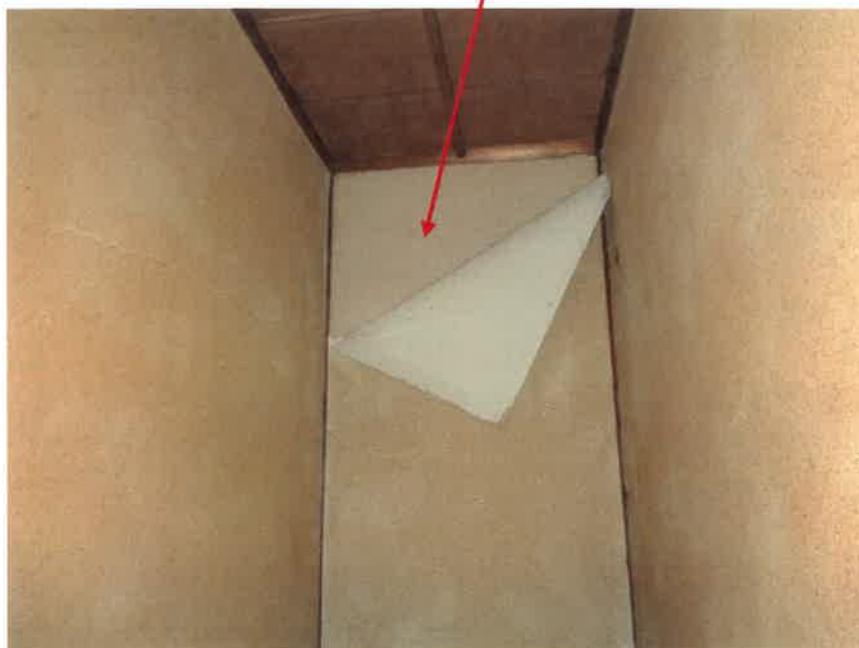


13



クロスが剥がれた状態となっている部分

14



(17 枚目)

15



16

約1.9m程度と非常に狭い幅員の接面道路



令和 6 年 (ケ) 第 64 号
令和 7 年 1 月 31 日現地調査
令和 7 年 2 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
西 岡 聖 記

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,460,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1（土地）	金 2,080,000 円
物件 2（建物）	金 2,380,000 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
1	所 在 地 番 地 目 地 積	徳島市住吉一丁目 33 番 8 宅地 177.76 m ²	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	徳島市住吉一丁目 33 番地 8 33 番 8 居宅・作業場 木造セメントかわら・亜鉛メ ッキ鋼板ぶき 2 階建 1 階 101.46 m ² 2 階 38.41 m ² 計 139.87 m ²	
番号	特記事項		
1	・ 物件 1 土地の接面道路は、約 1.9m程度と非常に狭い幅員である。(別添土地建物位置関係図参照)		
2	・ 物件 2 建物 1 階部分の東側に差し掛けが施されている。(別添土地建物位置関係図及び建物間取図参照)		

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 高徳線「徳島」駅 東方 道路距離約 1.7km ・ 徳島市営バス 慈恵院前バス停 北東方 道路距離約 360m ・ 徳島市役所の北東方約 900m(直線距離)の地点に位置する。 (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	付近は、幅員約 1.9m 程度の狭幅市道沿いに住宅等が見られる住宅地域である。最寄り商業施設への接近性としては、キョーエイ福島店までの道路距離が約 790m 程度である。また、城東小学校の通学区域に指定されており、通学距離(道路距離)は約 1.1km 程度となる。特段の発展要因も見当たらないことから、当面は概ね現状のまま推移するものと判断される。	
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 1 種住居地域 60% 200% — 立地適正化計画上の居住促進区域
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	177.76 m ² (物件 1 の登記数量) 約 8.7m・約 20m(南北中間) ほぼ整形 概ね平坦 中間画地 概ね等高 特になし
接面道路の状況	南側：幅員約 1.9m 程度の舗装市道(住吉 1 丁目 1 号線・未供用) ※徳島市担当部署に照会したところに拠れば、上記南側市道については、一応市道認定はなされているものの、登記上その名義が民間所有のまま残った状態であり、名義変更がなされていないため、供用手続きがとられていない未供用の市道ということであり、従って、道路法の適用も受けない、実質的には私道に近いものとの回答が得られた。 ※徳島市担当部署に照会したところに拠れば、上記南側市道は建築基準法第 42 条第 2 項道路に該当する。従って、今後建物を再築する場合には、道路中心線から 2m の敷地後退(いわゆるセットバック)が必要となる。	
土地の利用状況	・ 物件 2 建物(居宅・作業場)の敷地として利用されている。	

	・ 隣地の状況：東側→住宅等、西側→住宅、南側→上記市道、北側→住宅 ・ 目的外建物： あり なし
供給処理施設	上水道：あり…徳島市担当部署に照会したところに拠れば、上記南側市道に 25mm の本管が埋設されており、物件については当該本管から引込がなされている模様で、メーター口径は 13mm である旨の回答を得た。また、現地調査においても、メーター口径 13mm である旨視認し得た。ただ、当該本管は、物件 1 土地から約 50m 程度南側を東西に走る市道・住吉南本線に埋設されている徳島市管理の本管から引込がなされている個人管であり、徳島市担当部署に照会したところでは、物件 1 土地の他に 2 軒が当該本管から引込の上、メーターを設置している模様である。備付の図面に拠れば、当該個人管の所有者は登記上の債務者兼所有者の前所有者となっているが、昭和 35 年頃の話であり、上記の本管口径 25mm も含め、詳細については判然としないとのことであった。 ガス配管：あり…四国ガス(株)に照会したところに拠れば、上記南側市道に都市ガス本管が埋設されており、現地調査において確認・聴取したところに拠っても、実際に引込がなされ、都市ガス利用がされている模様である。 下水道：なし
周知の埋蔵文化財包蔵地の指定	徳島県遺跡地図(平成 18 年 3 月 徳島県教育委員会)に拠れば、物件は周知の埋蔵文化財包蔵地(名称：徳島城下町跡・種類：城下町・年代：近世)に該当する模様である。
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	昭和 35 年、同 37 年、同 45 年当時の住宅地図を確認したところに拠れば、当時から現在の宅地として利用されていた形跡が窺われるが、詳細については判然としない。結論として、土壌汚染については専門調査機関の調査を行わないと判断できない。
ハザードマップ	徳島県水防・砂防情報マップに拠れば、物件は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	・物件の接面道路は、約 1.9m程度と非常に狭い幅員である。このため、今後建物を再築等する場合には、重機の搬入等について相当の困難性が伴うことが容易に推察される。(別添土地建物位置関係図参照) ・上記のとおり、物件は物件 2 建物(居宅・作業場)の敷地として利用されており、徳島市管理の本管から引込がなされている個人管から引込の上、上水道利用がなされているが、現地調査において確認・聴取したところに拠れば、何処かからの漏水により、水道を使っていない状態の時でも、メーターが回り続けているため、水道を使う時にはメーターの元栓をその都度開閉することにより対応している模様である。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件 2）

区 分	主である建物(家屋番号：33 番 8)
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：昭和 40 年頃(現地調査において聴取) 経過年数：約 60 年 経済的残存耐用年数：概ね満了しているものと判断される。
仕 様	構 造：木造 屋 根：セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板 外 壁：トタン張り、吹付、角波鉄板等 内 壁：繊維壁、モルタル塗り、合板等 天 井：板張り、ボード等 床：畳、フローリング等 設 備：浴室、トイレ等 その他：－
床面積(現況)	第3 目的物件記載のとおり（増改築等：なし）
現況用途等	階層：2 階建 現況用途：居宅・作業場 間取り：別添建物間取図参照
品 等	やや劣る
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 1 階部分の東側に差し掛けが施されている。（別添土地建物位置関係図及び建物間取図参照） ・物件については、上記のとおり経過年数が約 60 年であり、全体として老朽化等が目立つ状況となっている。雨漏り等の欠陥については、物件 1 階部分の玄関わきの和室の天井に、雨漏りによる破損個所が確認された。これ以外については特に気になる点は認められなかったが、あくまでも外観目視可能な範囲によるものであり、多分に懸念される状況といえる。また、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ため、付帯設備が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

1 基礎となる価格

①物件1（土地）

物件1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/㎡)	個別 格差	地 積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1	49,200	1.00	177.76	0.85	7,434,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 徳島-7

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 87,600 \text{ 円/㎡} & \times & 100.0 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 178 & = & 49,200 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：不要1.00

◇地域格差：街路条件1.65、交通接近条件1.03、その他条件（セットバック不要）1.05、計（相乗積）1.78

イ 個別格差：不要1.00

ウ 地積：物件1の登記数量による。

エ 建付減価：老朽建物の存在

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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
2	130,000	139.87	0.03	545,000

ア 再調達原価

1階部分東側の差し掛けについては、経済価値は特に無いものと判断した。

ウ 現価率

建物の現況より、現価率3%と判断した。

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、さらに競売市場性修正等を施して、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) 〔1①オ〕 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ＝ウ
1	7,434,000	0.50	法定地上権	3,717,000

イ 土地利用権等割合

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	7,434,000	-3,717,000		0.80	0.70	2,080,000
2	545,000	+3,717,000	1.00	0.80	0.70	2,380,000
一括価格(合計)						4,460,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正： 接面道路が約1.9m程度と非常に狭い幅員であり、このため、今後建物を再築等する場合には、重機の搬入等について相当の困難性が伴うことが容易に推察されることに対応する市場性の減退を考慮し、上記のとおり市場性修正を行った。

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等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示地 徳島ー7

所 在：徳島市住吉1丁目14番6

住 居 表 示：住吉1ー8ー4

価 格：87,600 円／m²

位 置：JR 高徳線「徳島」駅の東方約 1.7km(道路距離)に位置する。

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：216 m²

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：東側 4m 市道

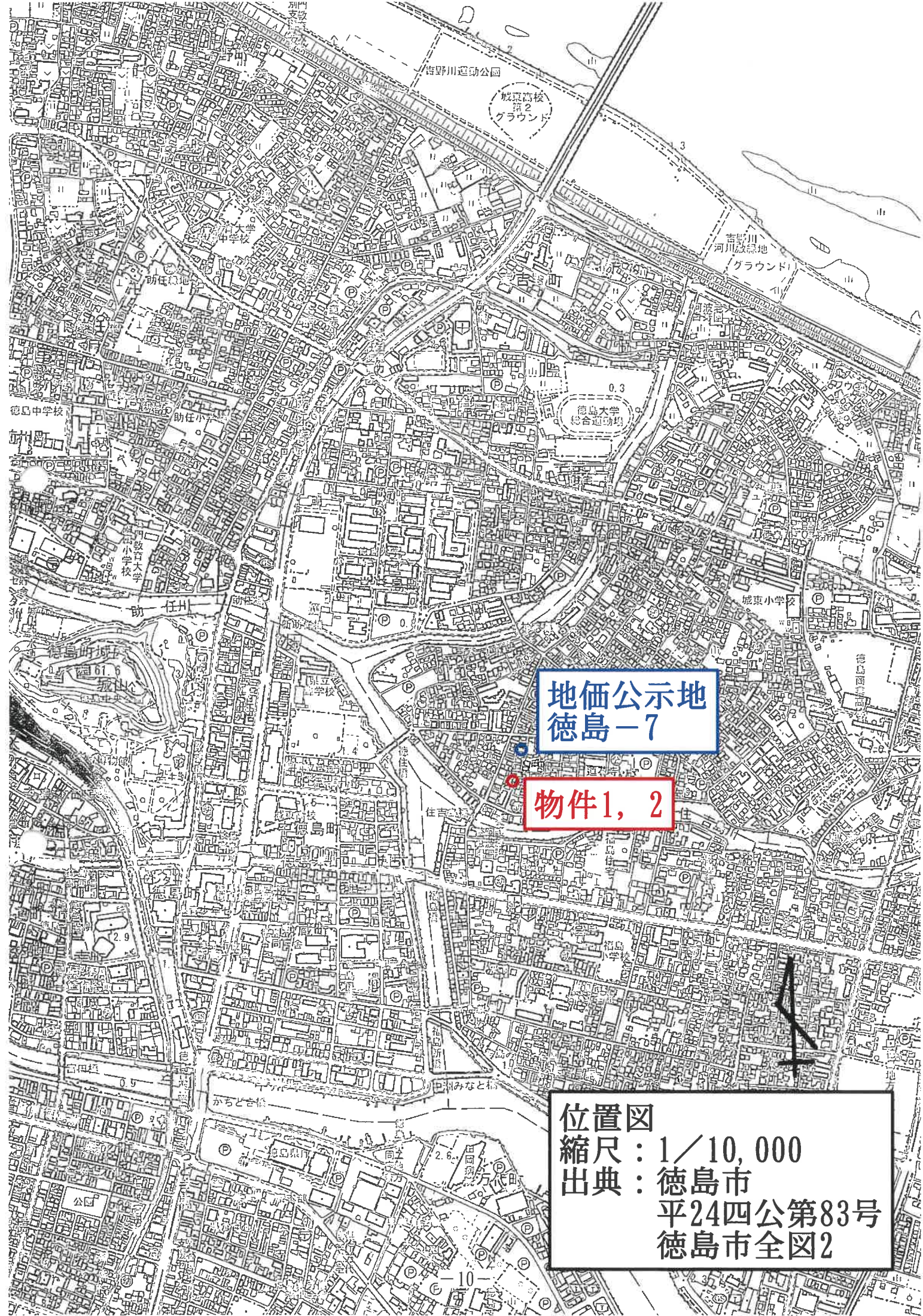
用 途 指 定 等：市街化区域・第1種住居地域(建蔽率 60%、容積率 200%)

地 域 の 概 要：中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図出典：徳島市・助言番号 平 24 四公第 83 号・徳島市全図 2・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 建物間取図

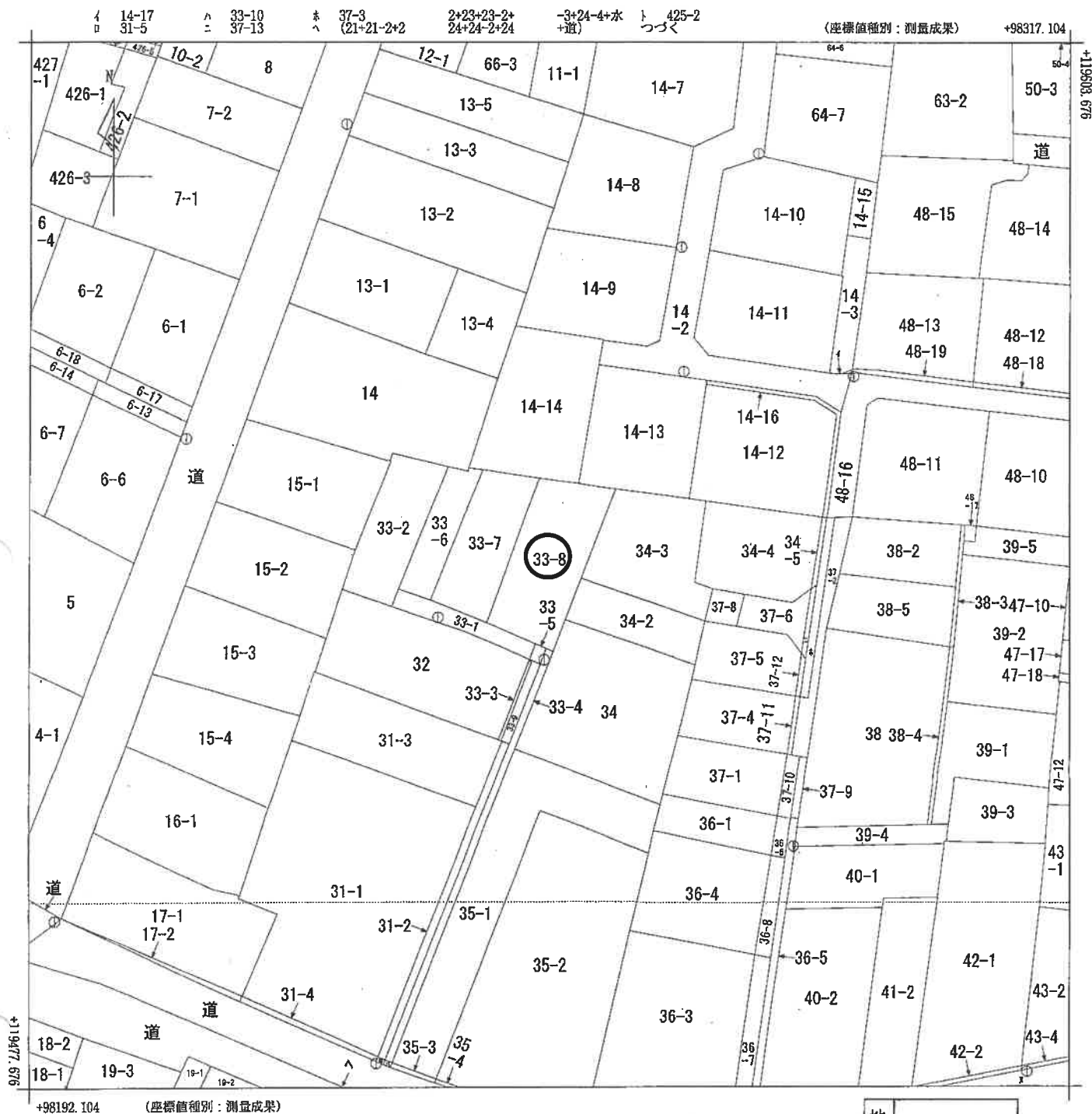
以 上



地価公示地
徳島-7

物件1, 2

位置図
縮尺：1／10,000
出典：徳島市
平24四公第83号
徳島市全図2

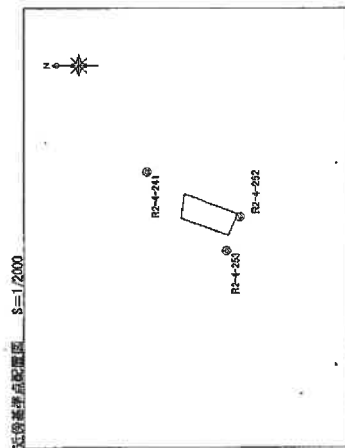
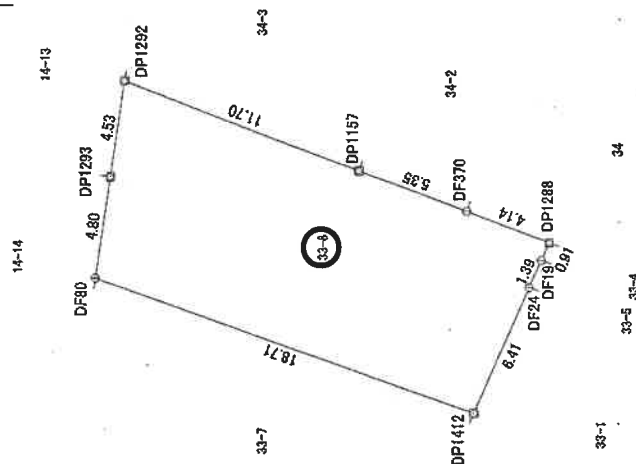
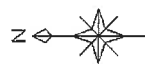


物件1 土地 A3をA4に縮小

地番区域見出
住吉1丁目

請求部分	所在	徳島市住吉一丁目				地番	33番8			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IV	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	令和4年1月11日			備付年月日(原図)	令和4年2月10日			補記事項		

地 羣	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-i	Xn(Yn+1-Yn-i)
33-8					
	DP1412	119533.624	98245.838	-0.420	-50204.122080
	DF24	119531.038	98262.709	7.149	854527.397811
	DF19	119530.407	98263.987	2.118	253165.584168
	DF1288	119530.107	98254.827	2.203	275277.839421
	DF370	119533.980	98256.250	3.357	401217.570860
	DF1157	119538.991	98258.164	6.000	726197.052580
	DP1292	119549.926	98262.370	-0.300	-35384.977800
	DP1293	119550.587	98257.884	-9.241	-1104766.769647
	DF80	119551.245	98253.129	-11.046	-1320563.052270
			合計		-355523257
			合計	面積	177.76
				地籍	177.76



基準点座標一覧表

点 名	又 註 明	Y 註 明	備 考
R2-4-241	119563.919	98270.430	4級基準点
R2-4-252	119529.173	98253.740	4級基準点
R2-4-253	119534.291	98240.989	4級基準点

測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	IV系
測量年月日	令和3年11月1日

物件1 土地

境界点	境界線の種類
①	プラスチック杭
②	金属杭
③	コンクリート杭
④	杭
⑤	ベンギ
⑥	計算点
⑦	石杭
⑧	其の他

作成者

德島地方法務局
(登記所備付地図作成作業)

國朝圖志

1/250

登記年月日：平成19年10月11日

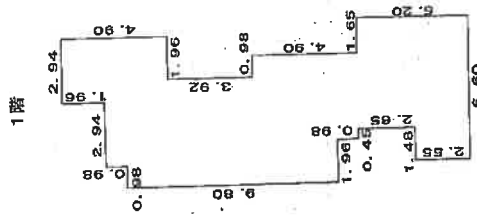
7021052

各階平面図

家屋番号 33-8

建物図面

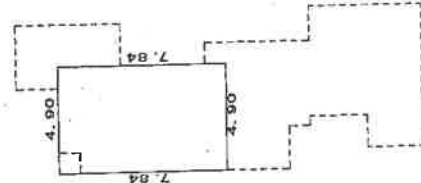
建物の所在 徳島市住吉一丁目 33番地8



求積表

1.96	x	2.94	=	5.7624
0.98	x	5.88	=	5.7624
1.96	x	6.86	=	13.4456
3.92	x	4.90	=	19.2080
3.92	x	5.88	=	23.0496
0.98	x	3.92	=	3.8416
2.65	x	5.12	=	13.5680
2.55	x	6.60	=	16.8300
合計				101.4676
床面積				101.46 m

2階



求積表

7.84	x	4.90	=	38.4160
合計				38.4160
床面積				38.41 m

物件2 建物

A3をA4に縮小

作成者

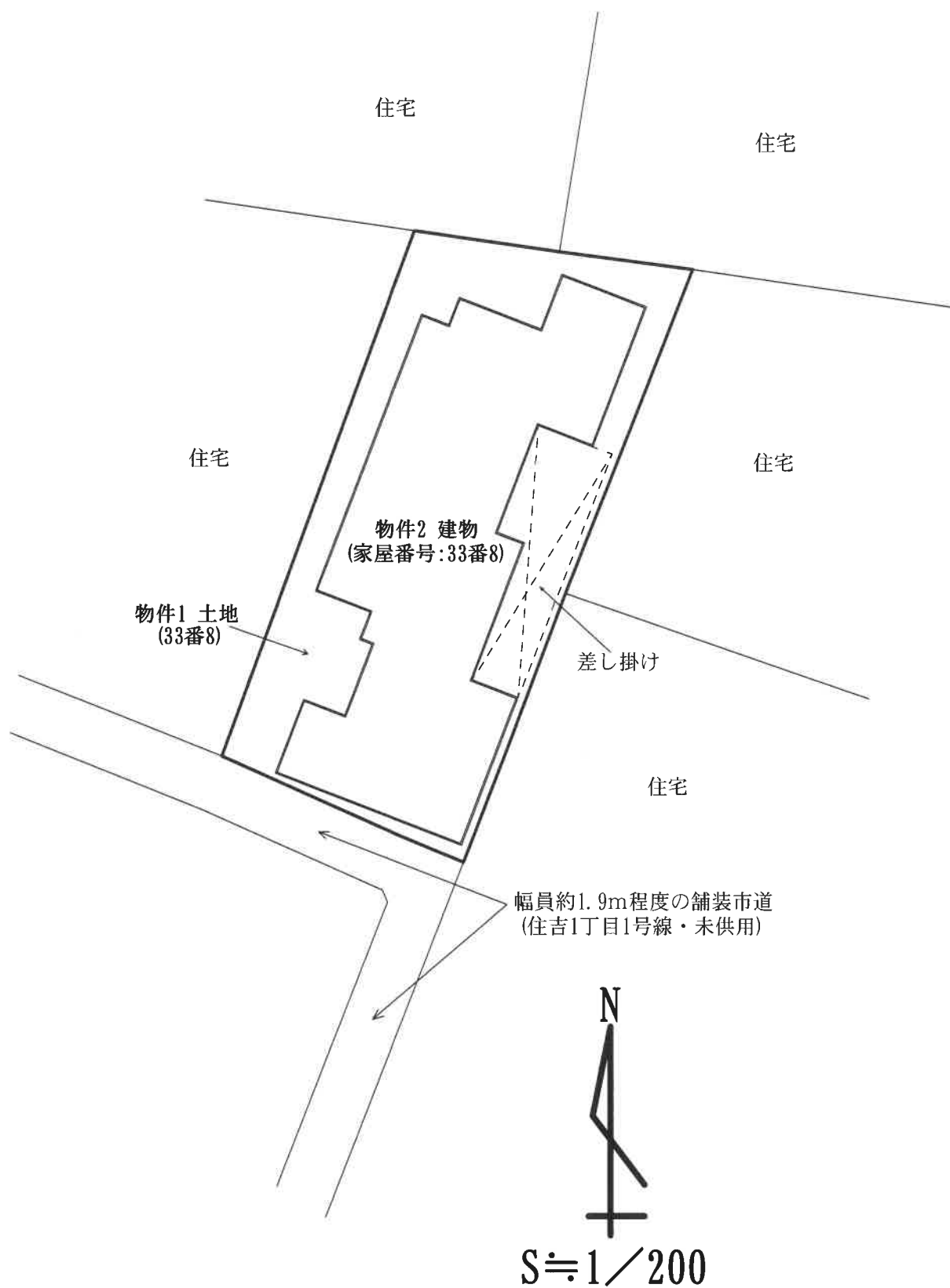
申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

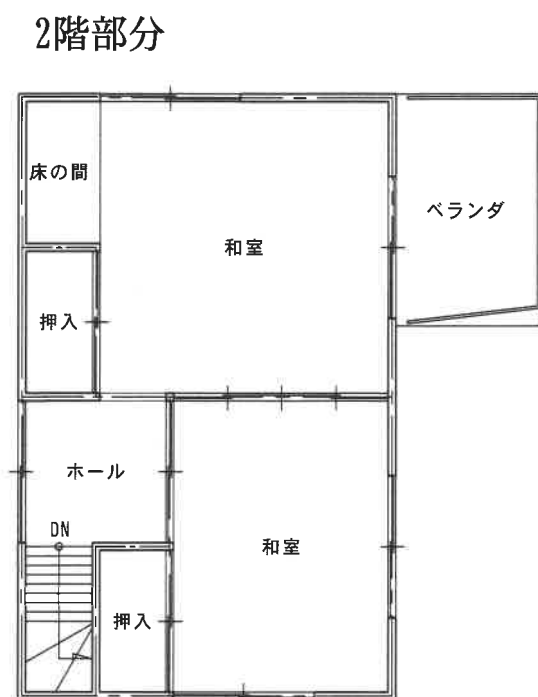
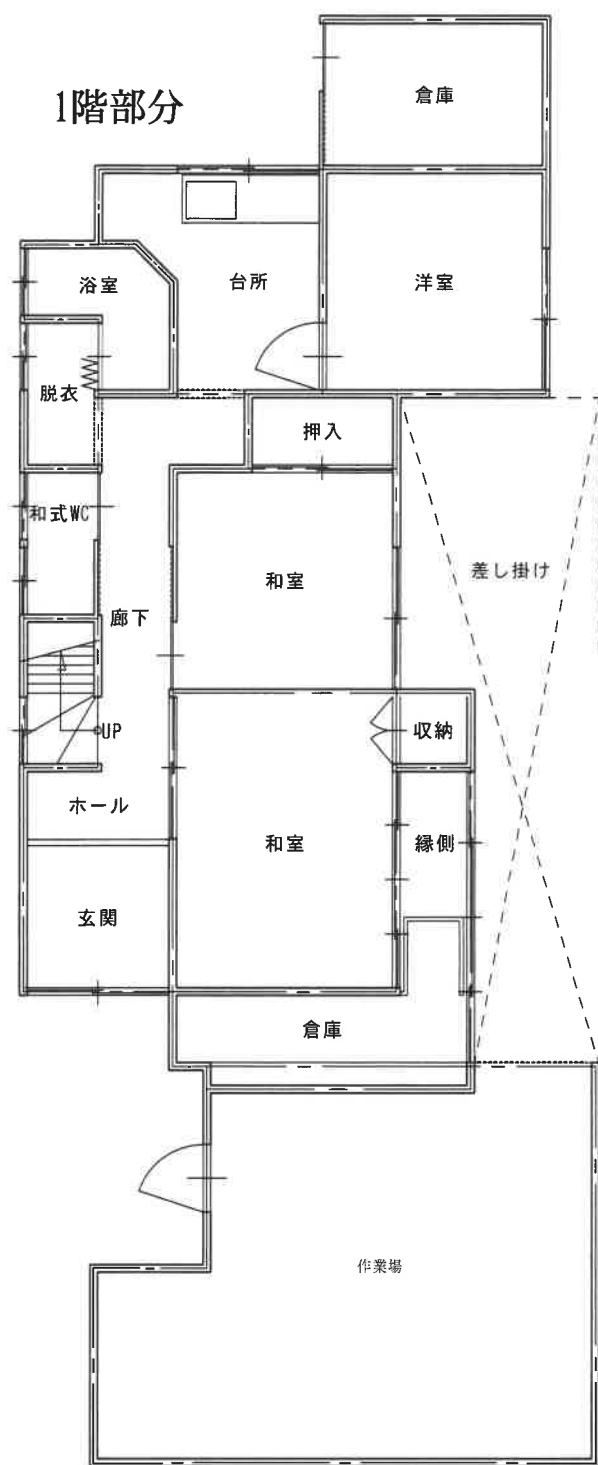
徳島県土地家屋調査士会用品

平成19年10月11日登記



土地建物位置関係図

※御注意 当該図面は現地概測に基づき作成したものであり、境界等を確定するものではありません。



建物間取図 (物件2 建物・家屋番号:33番8)

※御注意 当該図面は現地概測に基づき作成した簡略図面です。