

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月16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 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 徳島市八万町川南 |
| | 地 番 | 20番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 110.33平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島市八万町川南 |
| | 地 番 | 20番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9.62平方メートル |
| 3 | 所 在 | 徳島市八万町川南 20番地7 |
| | 家屋 番号 | 20番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 46.37平方メートル
2階 45.54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11月14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1～3】

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3】

本件所有者が占有している。

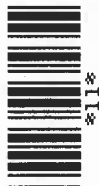
5 その他買受けの参考となる事項

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 徳島市八万町川南
地 番 20番7
地 目 宅地
地 積 110.33平方メートル

共有者 A 持分3分の2
共有者 亡B相続財産 持分3分の1

2 所 在 徳島市八万町川南
地 番 20番12
地 目 宅地
地 積 9.62平方メートル

共有者 A 持分3分の2
共有者 亡B相続財産 持分3分の1

3 所 在 徳島市八万町川南 20番地7
家屋 番号 20番7
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 46.37平方メートル
2階 45.54平方メートル

共有者 A 持分3分の2
共有者 亡B相続財産 持分3分の1



令和7年（ケ）第53号
令和7年10月15日受理
令和7年11月5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 徳島市八万町川南
地 番 20番7
地 目 宅地
地 積 110.33平方メートル

共有者 A 持分3分の2
共有者 亡B 相続財産 持分3分の1

2 所 在 徳島市八万町川南
地 番 20番12
地 目 宅地
地 積 9.62平方メートル

共有者 A 持分3分の2
共有者 亡B 相続財産 持分3分の1

3 所 在 徳島市八万町川南 20番地7
家屋 番号 20番7
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 46.37平方メートル
2階 45.54平方メートル

共有者 A 持分3分の2
共有者 亡B 相続財産 持分3分の1

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、2	
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（共有）者A、亡B相続財産 ☐ 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	同物件所有（共有）者である亡B相続財産には特別代理人Dが選任されている。		
建物		物件3	
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 { ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積： }		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有（共有）者A、亡B相続財産 ☐ その他の者 上記の者が本件建物を空家のまま動産類を残置した状態で占有している。 ☐ 「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	同物件所有（共有）者である亡B相続財産には特別代理人Dが選任されている。		
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

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
C (債務者兼所有者 A の姉)	1 私は、本件債務者兼所有者 A の姉です。 物件のもう一人の所有者で、A の妻である B は、令和7年3月頃亡くなりました。 B の死後、弟 A は、5箇月ほど本件建物に居住していましたが、現在は体を悪くし、本件建物には居住していません。本件建物は空家です。 2 物件1、2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、2土地、物件3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3建物につき、リース物件はありません。 現在、建物内の動産の整理をしています。 室内の動産は、買受人様のご迷惑にならないよう、処分する予定です。 5 物件3建物はオール電化住宅ではありません。 6 雨漏りやシロアリ被害はありません。 7 敷地内の軽自動車(写真1、2)は弟 A の所有です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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、2土地につき、地図に準ずる図面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、2土地は、市街化区域である。

【接道】

物件1、2土地の東側は幅員約4m舗装市道（川南西3号線）で建築基準法第42条第1項第1号道路に該当し、ほぼ等高に接面する。

【上水道・下水道】

本件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3建物内において、不自然死には至らぬも、搬送先の病院において死亡が確認されたことがあったとの情報がある。

同建物（平成11年3月5日 新築）は目視上、室内に経年劣化が認められたが、関係人の陳述のとおり、建物内の動産類は整理途中のようであった。（写真8,17）1階台所換気扇横のクロスの汚れ、階段手すり側のクロスの剥れ、2階床板の破損等を認めた。（写真9,11,12）

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。

以上

(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10月15日（水） 10:15 — 10:20	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10月15日（水） 10:20 — 10:30	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10月20日（月） 12:40 — 13:36	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和7年10月20日（月） 13:53 — 14:00	徳島市役所	公法上の規制等調査
令和7年10月28日（火） 10:30 — 11:17	物件所在地	立入調査、評価人帯同
（特記事項） ■ 令和7年10月28日 目的物件は不在で施錠されていたので、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

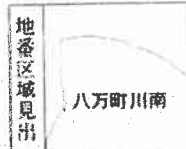
公図写

※法務局備付の公図を約70%に縮小

イ 17-13 ハ 17-19 ホ 74-2 ト 74-4 ニ 17-9 ナ 28
ロ 17-17 ヒ 17-7 ヘ 74-3 テ 18-3 ノ 15-11 っつく



（注）地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面です。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	徳島市八万町川南				地番	20番7		
出力尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日 (原図)				補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(徳島地方法務局管轄)

令和7年6月18日

高松法務局

地図整理番号: M29679

登記官

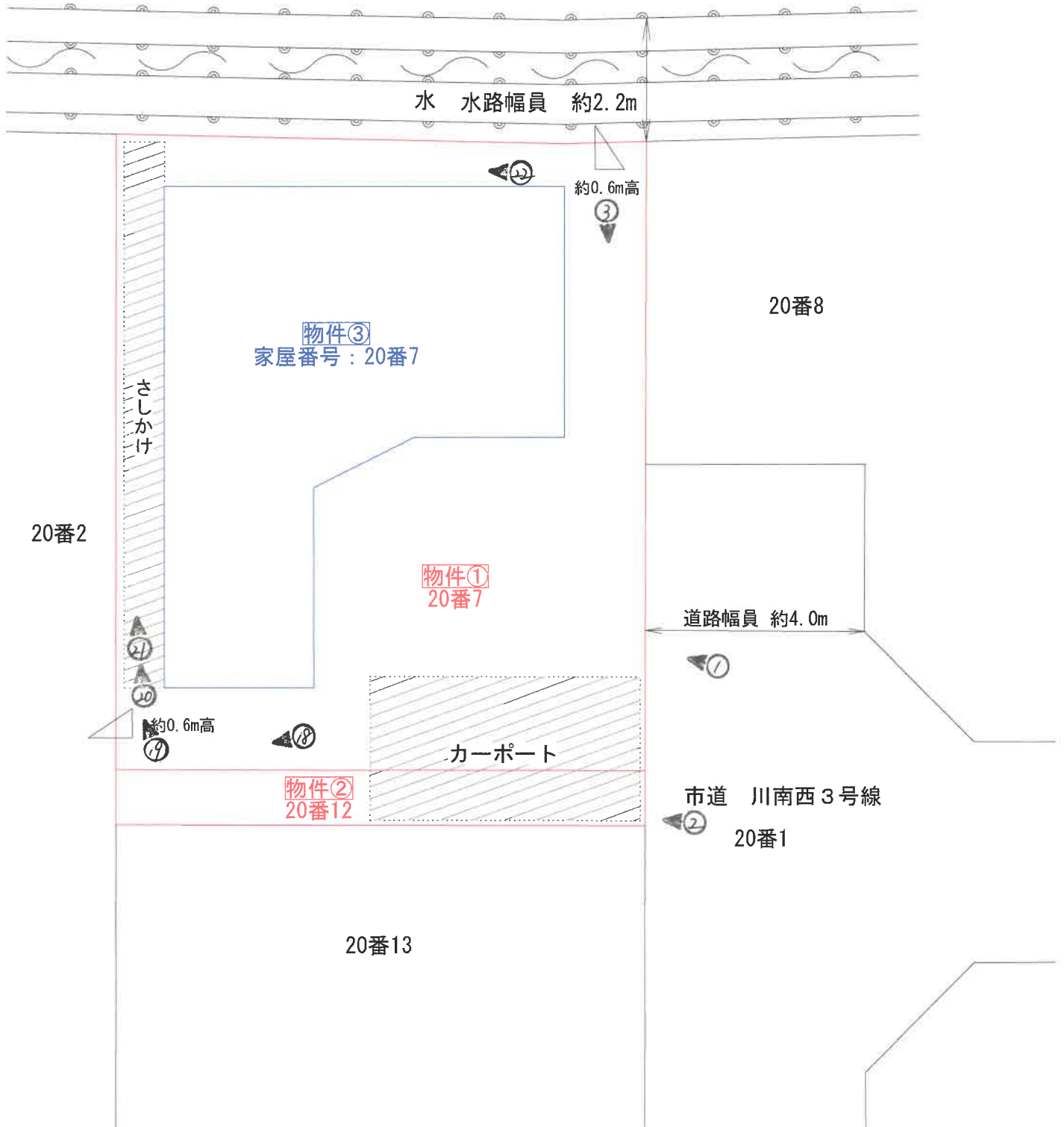
(1/2)

公図写

※法務局備付の公図を約70%に縮小

水道
ヲ

土地建物位置関係図



※ 当該図面は現地概測等に基づき作成したものであり、実測図ではありません。

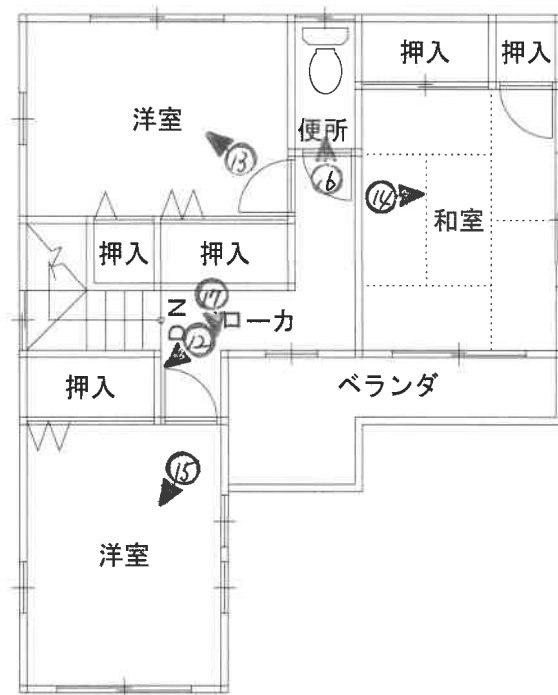
物件③

家屋番号 20番7

間取図



S=約1/100



登記年月日：平成10年9月17日

3 007007

(徳島地方法務局管轄)

令和7年6月18日

高松法務局

登記官

地積測量図

地番 20-4-20-9

土地の所在 徳島市八万田川南

法務局備付の図面を約70%に縮小

物件①

地積測量図写

昭和 平成 10年9月17日

縮尺 1/500

申請人

作製者

徳島県土地家屋調査士会用紙

境界標

コンクリート製壁に調査士会プレート打ち込み
(712)(715)

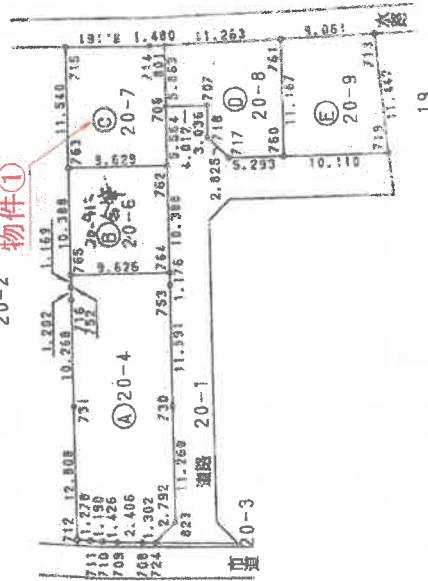
コンクリート製壁に金属板打ち込み
(719)(761)(763)(765)(801)

コンクリート製壁折れ曲がり点
(713)

御溝折れ曲がり点
(706)(707)(717)(718)(724)(823)

御溝に金属板打ち込み
(760)(762)(764)

20-2 物件①



登記年月日：平成10年9月17日

令和7年6月18日 高松法務局

登記官

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。
(徳島地方法務局管轄)

地図整理番号：M29680

(2/2)

3 007008

物件①

地 番 点	20-7				距 離
	X _n	Y _n	(X _n +1) - X _{n-1}	Y _n	
801	144.257	119.450	707.860700		1.480
714	144.808	118.076	466.872504		8.151
715	148.211	110.659	-794.531620		11.540
763	137.628	106.057	-1530.296453		9.629
762	133.782	114.884	144.064536		5.564
706	138.882	117.108	126.706300		5.863
		倍 面 積	226.675967		
		倍 面 積	110.3379835		
		地 坪 数	110.33 m ²		
		地 坪 数	33.377		

地 番 点	20-8				距 離
	X _n	Y _n	(X _n +1) - X _{n-1}	Y _n	
761	140.037	129.893	1879.941389		11.263
801	144.257	119.450	-137.964750		5.863
706	138.882	117.108	-815.657220		4.012
707	137.292	120.792	-528.102624		3.036
718	134.510	119.574	-646.895340		2.825
717	131.882	120.610	-570.002860		5.293
760	129.784	125.469	1023.199695		11.167
		倍 面 積	204.518290		
		倍 面 積	102.2591450		
		地 坪 数	102.25 m ²		
		地 坪 数	30.933		

地 番 点	20-9				距 離
	X _n	Y _n	(X _n +1) - X _{n-1}	Y _n	
713	135.658	138.300	1971.743100		9.061
761	140.037	129.893	-892.884482		11.167
760	129.784	125.469	-1768.811533		10.110
719	125.780	134.752	926.285248		11.442
		倍 面 積	216.332333		
		倍 面 積	108.1561665		
		地 坪 数	108.16 m ²		
		地 坪 数	32.726		

集 計 666.8959020

作製者

申請人

縮尺

徳島県土地家屋調査士会用品

地 番 20-6-20-9

土地の所在 徳島市八万町川南

原 領 求 積 表

地 番 点	20-4				距 離
	X _n	Y _n	(X _n +1) - X _{n-1}	Y _n	
784	124.258	110.736	545.264064		9.626
765	128.104	101.911	282.791114		1.169
752	127.032	101.445	-220.642875		1.202
716	125.929	100.964	-1062.242244		10.268
731	116.511	96.874	2050.531958		12.808
712	104.762	91.775	-1137.551125		1.278
711	104.116	92.877	-112.752678		1.190
710	103.548	93.923	-115.713136		1.426
709	102.884	95.156	-163.910292		2.406
708	101.826	97.347	-157.215405		1.302
724	101.269	98.523	39.803292		2.792
823	102.230	101.144	1141.511184		11.260
730	112.555	105.636	2213.074200		11.591
753	123.180	110.267	1230.454701		1.176
		倍 面 積	492.248842		
		倍 面 積	246.1244210		
		地 坪 数	246.12 m ²		
		地 坪 数	74.452		

20-4に合算

地 番 点	20-5				距 離
	X _n	Y _n	(X _n +1) - X _{n-1}	Y _n	
762	133.782	114.884	1535.999080		9.629
763	137.628	106.057	-602.191646		10.388
765	128.104	101.911	-1362.550070		9.626
764	124.258	110.736	628.759008		10.388
		倍 面 積	200.016372		
		倍 面 積	100.0081860		
		地 坪 数	100.00 m ²		
		地 坪 数	30.252		

法務局備付の図面を約70%に縮小

物件①

地 積 測 量 図 写

登記年月日：平成11年3月10日

3
007011

令和7年6月18日 高松地方法務局

(高松地方法務局管轄)
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。

法務局備付の図面を約70%に縮小

物件②

地積測量図写

昭和11年3月10日

縮尺 1/500

申請人

作成者

徳島県土地家屋調査士会用紙

図表求積表

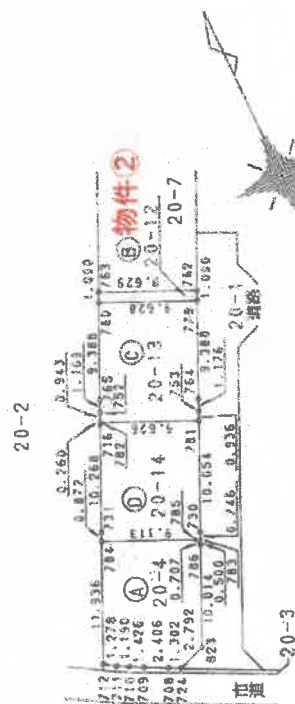
物件②

地番	④	20-12	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n)Y_n$	距離
測点						
762			133.782	114.884	547.192492	9.629
763			137.628	106.057	319.649353	1.000
760			136.711	105.658	-503.249054	9.628
779			132.865	114.485	-335.326565	1.000
				倍面積	19.257876	
				面積	9.6289130	
				地積	9.62 m ²	
				坪数	2.912	

地番	⑤	20-13	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n)Y_n$	距離
測点						
779			132.865	114.485	1425.681705	9.628
780			136.711	105.658	-503.037738	9.388
765			128.104	101.911	-986.396569	1.169
752			127.032	101.445	-196.498965	0.943
782			126.167	101.068	-476.030280	9.626
781			122.322	109.893	-328.250391	0.936
753			123.180	110.267	213.476912	1.176
764			124.258	110.736	1072.478160	9.388
				倍面積	221.422834	
				面積	110.7114170	
				地積	110.71 m ²	
				坪数	33.490	

地番	⑥	20-14	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n)Y_n$	距離
測点						
781			122.322	109.893	1495.863516	9.626
782			126.167	101.068	364.552276	0.260
716			125.929	100.954	-974.903384	10.268
731			116.511	96.874	-989.858532	0.872
784			115.711	96.526	-428.575440	9.113
785			112.071	104.880	-450.774240	0.707
786			111.413	105.139	-21.027800	0.500
783			111.871	105.339	120.297138	0.726
730			112.555	105.536	1104.001836	10.654
				倍面積	219.570370	
				面積	109.7851850	
				地積	109.78 m ²	
				坪数	33.210	

總計 346.1375135



境界線

コンクリート製壁に調査士会プレート打ち込み(712)
コンクリート製壁に金属釘打ち込み(768)(780)(782)(784)
土間コンクリートに金属釘打ち込み(785)
側溝折れ曲がり点(724)(823)
側溝に金属釘打ち込み(762)(779)(781)(783)(786)

図表求積表

地番	④	20-4	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n)Y_n$	距離
測点						
786			111.413	105.139	1034.672899	0.707
785			112.071	104.880	450.774240	9.113
784			115.711	96.526	-705.508534	1.936
712			104.762	91.775	-1064.131125	1.278
711			104.116	92.877	-112.752678	1.196
710			103.548	93.973	-115.713136	1.426
709			102.884	95.186	-163.910292	2.406
708			101.826	97.347	-157.215405	1.302
724			101.269	98.523	39.803292	2.792
823			102.230	101.144	1926.004736	10.014
				倍面積	292.023997	
				面積	116.0119395	
				地積	116.01 m ²	
				坪数	35.053	

登記年月日：平成11年3月10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。

(德島地方法務局管轄)

令和7年6月18日

高松法務局

2008년 12월 10일

地区整理番号: M29682

圖 面 平 階 各

006756

20番7

徳島市八万町川南20番地7

面
图
物

物件③

※法務局備付の図面を約70%に縮小

建物図面写

昭和十一年三月十日

縮尺 500

縮尺 1/250

人請母

和製作

連島県土地区画整理調査士会用紙

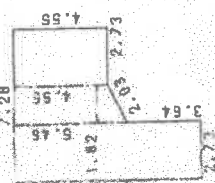
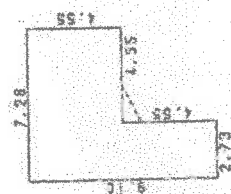


表 附 2

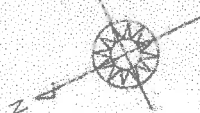
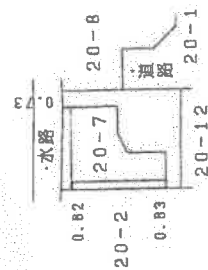
(5.46 +	9.10 X	2.73	=	24.8430
	4.55) X	1.62 X 1/2	=	9.1091
	4.55 X	2.73	=	12.4215
		計		46.3736
		床面積		46.37 m ²

2 聖



教 育 文

9.10	X	2.73	=	24.8430
4.55	X	4.55	=	20.7025
合計				45.5455
乘通銀				45.54 円



1

受命物件の状況



2



3



4



5



1階 トイレ

6



1階 風呂

7



8



9



クロスの汚れ

10



11



クロスの剥れ

12



床板の破損

13



14



15



16



2階 トイレ

17



18



プレハブ物置（動産）

19



西側 さしかけ内

20



21



22



23



物件3

令和7年（ケ）第 53 号
令和7年10月28日 現地調査
令和7年11月 4日 評 価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士

上 垣 小 織 印

(発行番号 LB競2025-111号)

第1. 評価額

一 括 価 格	
金 3, 7 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 3 1 0, 0 0 0 円也
物件 2 (土地)	金 1 1 0, 0 0 0 円也
物件 3 (建物)	金 2, 3 1 0, 0 0 0 円也

1. 一括価格は、上記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. 物件土地の内訳価格は物件建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件建物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 地目 地積 共有者	徳島市八万町川南 20 番 7 宅地 110.33 m ² A (持分 3 分の 2) 亡 B 相続財産 (持分 3 分の 1)	
2	所在地 地目 地積 共有者	徳島市八万町川南 20 番 12 宅地 9.62 m ² A (持分 3 分の 2) 亡 B 相続財産 (持分 3 分の 1)	
3	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 共有者	徳島市八万町川南 20 番地 7 20 番 7 居宅 木造スレート葺 2 階建 1 階 46.37 m ² 2 階 45.54 m ² A (持分 3 分の 2) 亡 B 相続財産 (持分 3 分の 1)	
番号	特記事項		
	とくになし		

第4. 目的物件の位置・環境等

1 物件1、2土地の概況及び利用状況等

位置・交通 (道路距離)	JR 牟岐線「文化の森」駅の西方約 750m 「法花大橋」バス停の西方約 550m	
付近の状況	対象不動産の存する近隣地域は徳島市八万町の中南部、園瀬川北岸に広がる住宅地域に位置し、中小規模戸建住宅が建ち並ぶミニ分譲住宅地の一面に所在する。周辺はやや街路が入り組み農地も多く残る中、徐々に宅地開発により住宅が増えている地域である。	
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1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	二筆合計 119.95 m ² 約 5.5m・約 9.6m 長方形 概ね平坦 中間画地 概ね等高 -----
接面道路の状況	東側が幅員約 4mの舗装市道川南西 3 号線に等高接面する(建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号道路)	
土地の利用状況	・東側の一部及び南側は隣接宅地、東側の一部は上記市道と接面する。西側は隣接田と、北側は水路を挟んで隣接田とそれぞれ接面する。 ・物件1、2土地は一体となって物件3建物の敷地となっている。	
供給処理施設	上水道・・・あり(前面道路に 50 mmの本管あり) ガス配管・・・なし 下水道・・・なし	
周知の埋蔵文化財包蔵地の指定	無し	
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	徳島県水防・防災情報マップによると、対象物件の存する近隣地域は洪水浸水想定区域及び高潮浸水想定区域に指定されている。	
特記事項	特になし	

2 建物の概況及び利用状況

(物件 3)

区 分	主である建物
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 11 年 3 月 5 日新築 経過年数：約 27 年 経済的残存耐用年数：約 3 年
仕 様	構 造：木造 2 階建 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディング等 内 壁：クロス等 天 井：クロス、合板等 床 ：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水 その他：----
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「間取図」参照
品 等	総 合：普通 仕様資材：普通 施 工：普通
保守管理の状態	一部で壁紙の剥離、巾木と床板の痛みが見られたが、概ね経年相応の劣化と認められる。
建物の利用状況	共有者 A、亡 B 相続財産が空家のまま動産類を残置した状態で占有している。
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どうかは不明であり、詳細については専門機関による詳細調査を要する。
特記事項	建物内において不自然死には至らぬも、搬送先の病院で死亡が確認された事案について、買受人が負うと推察される心理的瑕疵を市場性減価として考慮した。

第5. 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2（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	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円・千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	51,200	1.00	110.33	0.95	5,366,000
2			9.62		468,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 徳島-18

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $61,400 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/120 \div 51,200 \text{ 円/㎡}$

◇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：なし

◇地域格差：街路条件 100/100、接近条件 100/100、環境条件 100/120、行政条件 100/100
 相乗積 100/120

イ 個別格差：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性、環境との適合性を勘案。

② 物件3（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に、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・千円未満四捨五入) ア×イ×ウ÷エ
3	155,000	91.91	0.127	1,809,000

ア 再調達原価：さしかけ等は再調達原価に内包して査定した。

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法（定額法、経済的全耐用年数 30 年、経過年数 27 年、経済的残存年数 3 年、残価率 3%）と観察減価法（経年減価以外の減価を無しと査定）を併用して以下のとおり査定した。

$$\text{現価率} = \{3\% + (1-3\%) \times (3 \text{ 年} / (3 \text{ 年} + 27 \text{ 年}))\} \times (1-0\%) \div 0.127$$

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	5,366,000	0.50	法定地上権	2,683,000
2	468,000			234,000
計				2,917,000

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・万円未満切捨) (ア＋イ) × ウ × エ × オ
1	5,366,000	－2,683,000	---	0.70	0.70	1,310,000
2	468,000	－234,000	---			110,000
3	1,809,000	＋2,917,000	1.00			2,310,000
一括価格（合計）						3,730,000

エ 市場性修正：前記建物の概況及び利用状況の特記事項記載のとおり心理的瑕疵を有すると見做されること及び動産類が残置されていること等を考慮し、市場性減価を行った。

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 地価公示標準地：徳島-18

所 在 徳島市八万町大坪 248 番 27
 価 格 61,400 円/㎡
 位 置 JR 牟岐線文化の森駅の西方約 1.6 km
 価 格 時 点 令和 7 年 1 月 1 日
 地 積 167 ㎡
 供給処理施設 水道
 接 面 街 路 北側 幅員 4.3m 市道
 用途指定等 第 1 種中高層住居専用地域 (60, 200)
 地域 の 概 要 中小規模一般住宅が整然と建ち並ぶ住宅地域

(※ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格

にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。)

第7. 付属資料

- 1.位置図 2.地図写 3.地積測量図写 4.建物図面写 5.土地建物位置関係図
- 6.間取図

位置図



S=1:10,000

対象物件

地価公示標準地

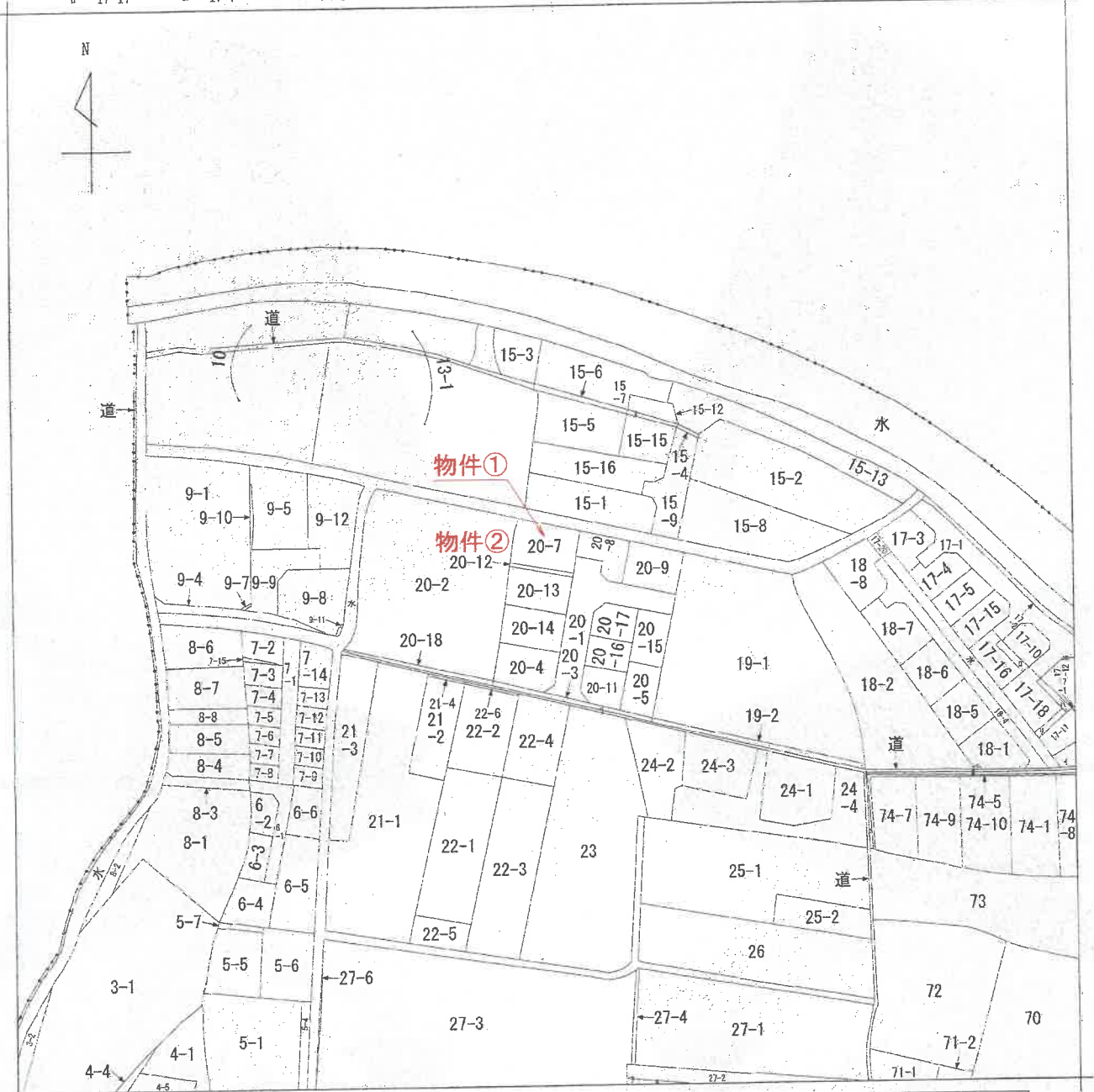


出典： 徳島 市役所・町役場 平成・昭和 26 年作成の「白図」

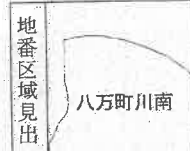
公図写

※法務局備付の公図を約70%に縮小

イ 17-13 ハ 17-19 ホ 74-2 ト 74-4 ニ 17-9 ル 28
ロ 17-17 ヒ 17-7 ヘ 74-3 テ 18-3 ノ 15-11 ヲ つづく



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	徳島市八万町川南				地番	20番7			
出力尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(徳島地方法務局管轄)

令和7年6月18日

高松法務局

地図整理番号: M29679

登記官

(1/2)

公 図 写

※法務局備付の公図を約 7 0 %に縮小

7 水
7 道

登記年月日：平成10年9月17日

3 007007

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。
(徳島地方法務局管轄)
令和7年6月18日 高松法務局

登記官

-11-

物件①

法務局備付の図面を約70%に縮小

地積測量図写

昭和10年9月17日
平成

縮尺 1/500

申請人

作製者

徳島県土地家屋調査士会 用紙

地図整理番号：M29680

(1/2)

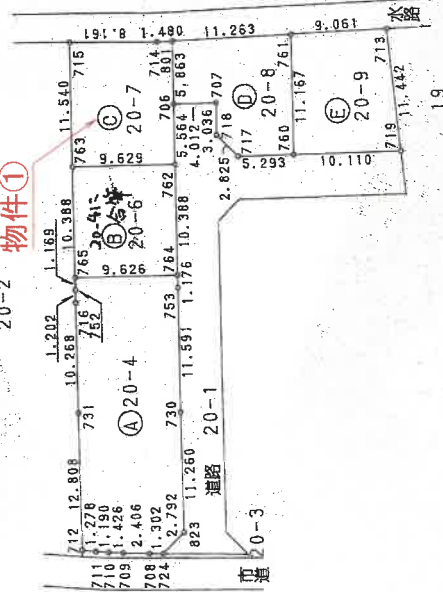
地積測量

番 20-4・20-9

地

土地の所在 徳島市八万田川南

20-2 物件①



境界標

コンクリート構造物に調査士会プレート打ち込み

(712)(715)

コンクリート構造物に金属板打ち込み

(719)(761)(763)(765)(801)

コンクリート構造物に曲がり点

(713)

側溝折れ曲がり点

(706)(707)(717)(718)(724)(823)

角地に金属板打ち込み

(760)(762)(764)

3007011

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。
 (徳島地方法律局管轄)
 令和7年6月18日 高松法律局

登記官

-13-

物件②

法務局備付の図面を約70%に縮小

地積測量図写

 昭和11年3月10日
 平成

申請人

縮尺 1/500

作製者

徳島県土地家屋調査士会用紙

座標求積表

物件②

地番	④	20-12	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n)Y_n$	距離
762			133.782	114.884	547.192492	9.629
763			137.628	106.057	310.640953	1.000
780			136.711	105.658	-503.249054	9.628
779			132.865	114.485	-335.325565	1.000
倍面積						19.257826
倍面積						9.6289130
倍面積						9.62 m ²
坪数						2.912

地番	④	20-13	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n)Y_n$	距離
779			132.865	114.485	1425.681705	9.628
780			136.711	105.658	-503.037738	9.388
765			128.104	101.911	-986.396569	1.169
752			127.032	101.445	-196.498965	0.943
782			126.167	101.068	-476.030280	9.626
781			122.322	109.893	-328.250391	0.936
753			123.180	110.267	213.476912	1.176
764			124.258	110.736	1072.478160	9.388
倍面積						221.422834
倍面積						110.7114170
倍面積						110.71 m ²
坪数						33.490

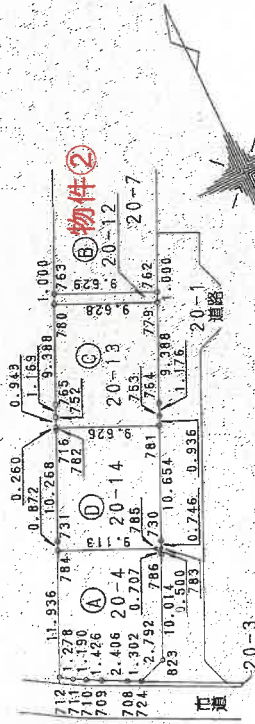
地番	④	20-14	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n)Y_n$	距離
781			122.322	109.893	1495.863516	9.626
782			126.167	101.068	364.552276	0.260
716			125.929	100.964	-974.908384	10.268
731			116.511	96.874	-989.858532	0.872
784			119.711	96.526	-428.575440	9.113
785			112.071	104.880	-450.774240	0.707
786			111.413	105.139	-21.027800	0.500
783			111.871	105.339	120.297138	0.746
730			112.555	105.636	1104.001836	10.654
倍面積						219.570370
倍面積						109.7851850
倍面積						109.78 m ²
坪数						33.210

総計 346.1375135

地積測量図

 地番 20-4 20-12 20-14
 土地の所在 徳島市八万町川南

20-2



境界線

コンクリート擁壁に調査士会プレート打ち込み (712)
 コンクリート擁壁に金属板打ち込み (763) (780) (782) (784)
 土間コンクリートに金属板打ち込み (785)
 側溝に金属板打ち込み (724) (823)
 側溝に金属板打ち込み (762) (779) (781) (783) (786)

座標求積表

地番	④	20-4	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n)Y_n$	距離
786			111.413	105.139	1034.672899	0.707
785			112.071	104.880	450.774240	9.113
784			115.711	96.526	-705.508534	11.936
712			104.762	91.775	-1064.131125	1.278
711			104.116	92.877	-112.752678	1.190
710			103.548	93.923	-115.713136	1.426
709			102.884	95.186	-169.910292	2.406
708			101.826	97.347	-157.215405	1.302
724			101.269	98.523	39.803292	2.792
823			102.230	101.144	1026.004736	10.014
倍面積						232.023997
倍面積						116.0119385
倍面積						116.01 m ²
坪数						35.093

登記年月日：平成11年3月10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。
(徳島地方法務局管轄)
令和7年6月18日 高松法務局

登記官

各階平面図

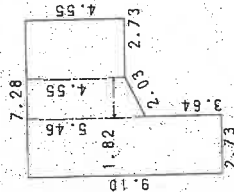
家屋番号 20番7

建物の所在 徳島市八万町川南20番地7

建物図面

8-006756

1 階

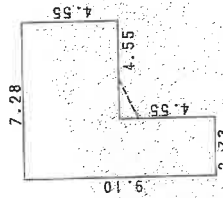


求積表

9.10 X 2.73 = 24.8430
(5.46 + 4.55) X 1.82 X 1/2 = 9.1091
4.55 X 2.73 = 12.4215

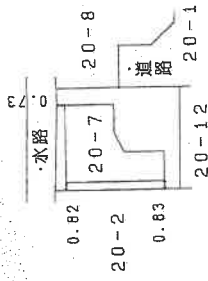
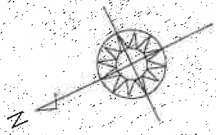
合 計 46.3736
床面積 46.37 m²

2 階



求積表

9.10 X 2.73 = 24.8430
4.55 X 4.55 = 20.7025
合 計 45.5455
床面積 45.54 m²



昭和11年3月10日
作成

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

徳島県土地家屋調査士会 用紙

物件③

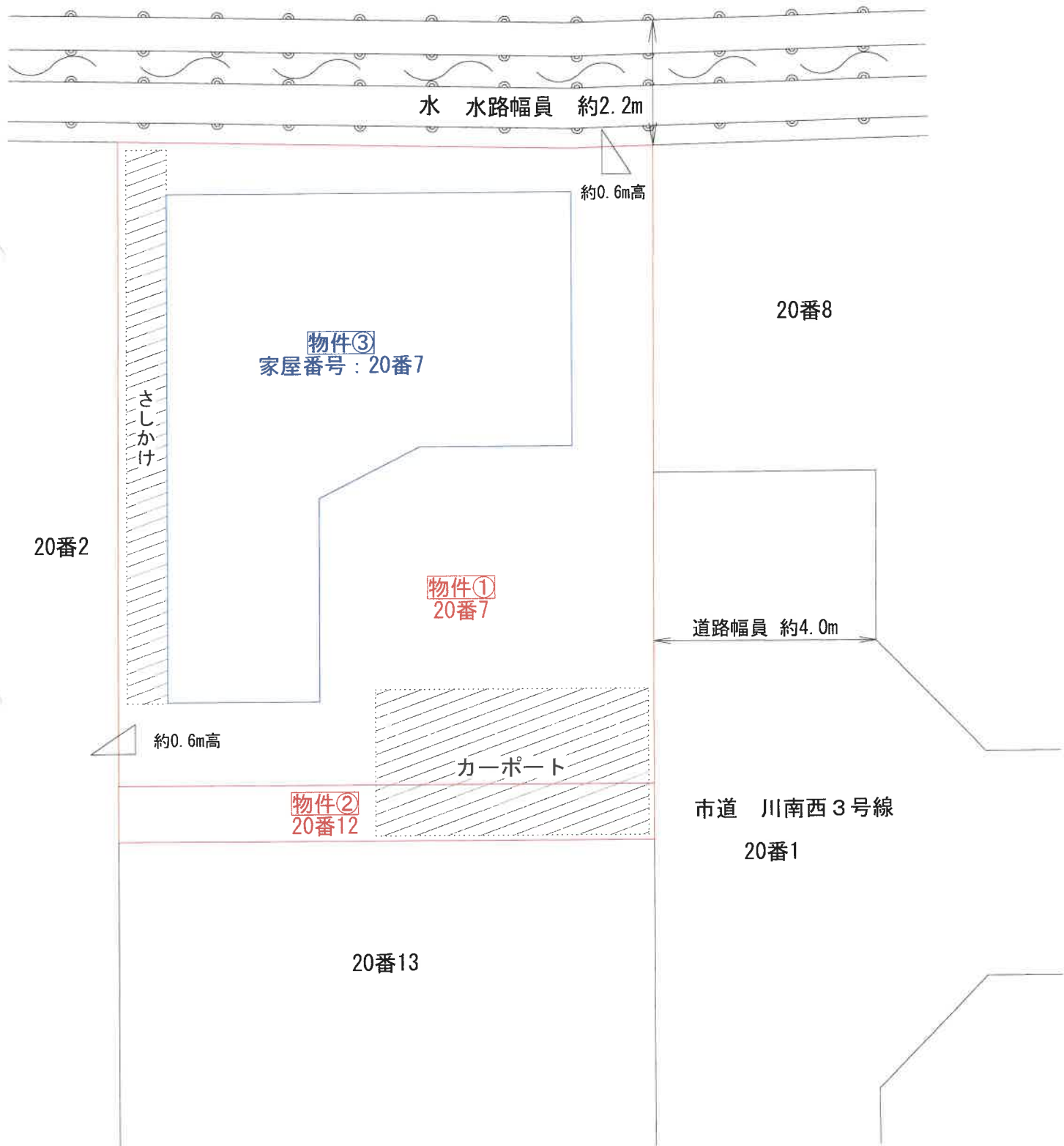
建物図面写

※法務局備付の図面を約70%に縮小

土地建物位置関係図



S=約1/100



※ 当該図面は現地概測等に基づき作成したものであり、実測図ではありません。

物件③

家屋番号 20番7

間取図



S=約1/100

