

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 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 8年 1月 8日から 令和 8年 1月15日まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月21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 8年 2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 8年 1月22日から 令和 8年 1月23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12月16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)
1～5	8,640,000 6,912,000	一括	1,728,000	146,543	0
1	900,000				
2	810,000				
3	1,090,000				
4	200,000				
5	5,640,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------|
| 1 | 所 在 | 徳島市国府町東黒田字桜ノ本 |
| | 地 番 | 6 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 6 . 9 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島市国府町東黒田字桜ノ本 |
| | 地 番 | 6 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 9 . 3 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 徳島市国府町東黒田字桜ノ本 |
| | 地 番 | 6 3 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 4 6 . 3 3 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 徳島市国府町東黒田字桜ノ本 |
| | 地 番 | 6 6 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 8 . 0 3 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 徳島市国府町東黒田字桜ノ本 6 3 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 6 3 番 2 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺 2 階建 |

物 件 目 録

床 面 積	1階	433.94平方メートル
	2階	389.62平方メートル

(現況)

種 類	工場・倉庫・居宅
-----	----------

床 面 積	1階	約405.32平方メートル
	2階	約411.28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 9月11日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 住 友 建 二

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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

【物件番号1】

本件土地の一部は、売却対象外の土地（地番6 2 番1 及び6 3 番1）への通行のため利用されている。

《 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 徳島市国府町東黒田字桜ノ本
地 番 65番1
地 目 宅地
地 積 266.98平方メートル

所有者 A

2 所 在 徳島市国府町東黒田字桜ノ本
地 番 66番1
地 目 宅地
地 積 239.33平方メートル

所有者 A

3 所 在 徳島市国府町東黒田字桜ノ本
地 番 63番2
地 目 宅地
地 積 646.33平方メートル

所有者 有限会社マルサカ食品

4 所 在 徳島市国府町東黒田字桜ノ本
地 番 66番4
地 目 宅地
地 積 68.03平方メートル

所有者 有限会社マルサカ食品

物 件 目 録

5 所 在 徳島市国府町東黒田字桜ノ本 63番地2

家屋 番号 63番2

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 433.94平方メートル
2階 389.62平方メートル

(現況)

種 類 工場・倉庫・居宅

床 面 積 1階 約405.32平方メートル
2階 約411.28平方メートル

所有者 有限会社マルサカ食品

令和7年（ケ）第9号
令和7年3月10日受理
令和7年4月25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 徳島市国府町東黒田字桜ノ本
地 番 65番1
地 目 宅地
地 積 266.98平方メートル

所有者 A

2 所 在 徳島市国府町東黒田字桜ノ本
地 番 66番1
地 目 宅地
地 積 239.33平方メートル

所有者 A

3 所 在 徳島市国府町東黒田字桜ノ本
地 番 63番2
地 目 宅地
地 積 646.33平方メートル

所有者 有限会社マルサカ食品

4 所 在 徳島市国府町東黒田字桜ノ本
地 番 66番4
地 目 宅地
地 積 68.03平方メートル

所有者 有限会社マルサカ食品

物 件 目 録

5 所 在 徳島市国府町東黒田字桜ノ本 63番地2

家屋 番号 63番2

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 433.94平方メートル
2階 389.62平方メートル

所有者 有限会社マルサカ食品

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件1・2		
現況地目	☒ 宅地 ☐ 公衆用道路 ☐ 原野 ☐ 雑種地 ☐ 山林 ☐ 休耕畑 ☐ 田		
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 ☐ 現況概略見取図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が 宅地 の状態で占有している ☐ ☐ 「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		
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)		
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

(土地・建物用)

[illegible]

(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)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (債務者兼所有者会社 元取締役、所有者)	1 物件1・2土地は私の所有になっていて、物件3・4土地と物件5建物は破産者有限会社マルサカ食品の所有となっています。私は、同破産会社の取締役をしていた者です。同破産会社は、主にゴボウなどの野菜類を食品として学校給食用やスーパー用として出荷していました。 2 上記会社は令和6年6月頃に営業を廃止しました。本日までに、会社の業務に係るリース物品はリース会社が引き取りました。その他、現在残っている物品は、すべて破産会社の所有の物ばかりです。 3 上記会社の破産手続開始決定後、破産管財人の方で、建物内に残置している物品の処分が実施されました。残っているのは売却されなかった物です。 4 物件1～4土地については、隣接地との間で境界に関する紛争はありません。また、上記会社が現在破産手続をしていることもあり、物件1～5を通じ、他人との間での貸借関係はありません。 5 なお、物件5建物の南東端の大きな入口扉の外側に置いてある大型冷蔵庫は会社の物ではなく、私自身の物です(写真24)。 6 物件1・2土地部分に置いてあるトラクターなどの農機具類は私の親族が置いているものであり、いつでも移動させてもらうことができます。事実上、一時的に置かせてあげているだけで、土地の貸し借りに関する契約をしているわけではありません(写真6)。
B (債務者兼所有者破産者有限会社マルサカ食品破産管財人)	1 当職は、破産者有限会社マルサカ食品の破産管財人を受命しており、同破産会社の所有する物品で物件1～5内にある物は可能な限り売却しました。現在、残置されている物は売れなかった動産類であり、物件1～5の買受人の方が処分してくださってかまいません。 2 物件1～5は、任意売却も受け付けており、破産財団からは放棄していません。

(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1～4土地は一体画地を形成しているところ、そのうち物件3・4の土地部分に物件5建物(2階建)が建立されている。物件1・2の土地部分には、建物は建っていない。
- ・ なお、物件5建物は不動産登記上昭和56年9月新築との記録がなされている。Aによれば、従前牛舎として利用されてきた建物を購入し、工場・倉庫に改修したものである。

【占有関係】(同条同項)

- ・ 物件3・4土地は、物件5建物が存立するためにその敷地として占有されている。また、物件5建物及びその敷地は、破産者有限会社マルサカ食品(破産管財人B)によって占有されている。
- ・ また、物件1・2土地にはビニールハウス、車庫、差し掛け、植栽門柱などが存在するほか(「土地建物位置関係図」参照)、その一部に家庭菜園が設けられ、これらはAにより占有されている。
- ・ なお、物件1土地部分の北側端付近(「土地建物位置関係図」において「門柱」と表示した位置よりも北側部分であって、赤色で着色した範囲)は、そのさらに北側に存在する居宅(売却対象外でA所有の土地・建物)への進入路としても利用され、本件物件と共用で通行されている状態である。
- ・ なお、これら占有関係の詳細は(2・3枚目)に記載のとおりである。

【土地の範囲、境界】

- ・ 物件1～4土地につき、法務局には不動産登記法第14条第1項の地図が存在し、同地図には現地復元力がある。また、現況目視上においても本件土地の範囲は比較的明瞭である。

【接道等】

- ・ 物件1～4土地は、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3.0～3.4mである。なお、本件土地は、都市計画法上の市街化調整区域に位置している。

【土地の状況】

- ・ 物件1～4土地は、全体として一体画地を形成し、その西側部分に物件5建物が建立されている。
- ・ なお、「土地建物位置関係図」において赤色で着色した範囲については、Aとの間で、通行に関する利用関係につき協議することが望ましい(上記【占有関係】参照)。
- ・ また、物件1土地に該当する部分の西端付近(「土地建物位置関係図」で「車庫・差し掛け」と表示した部分)には車庫(工作物)及び差し掛けが存在する。Aによれば、これらはAが出費して設置したものであるとの説明であるが、費用の償還請求をするつもりはないとのことである。

【建物の状況】

- ・ 物件5建物は、鉄骨造りであるが相応の経年劣化が認められる。
- ・ 本件建物内には破産者有限会社マルサカ食品が使用していた動産類が存在したが、これらは破産管財人により換価処分が行われた。なお、破産管財人において換価、搬出ができなかった動産類については、そのまま現場に残置されているので、買受人は、残置された動産類の処分が必要となる。よって、この点注意を要する。
- ・ Aの説明によれば、物件5建物の南東端の大きな入口扉の外側に置いてある大型冷蔵庫は会社の物ではなく、A自身の物であるとのことである(写真24)。
- ・ 物件5建物の北側に設置された差し掛け(内部にはトイレが設置されている〔写真26〕)が、その北側に隣接する売却対象外の土地(地番63番1)に越境している可能性がある(写真25)。
- ・ 物件5建物の1階作業場のうち写真10に示す部分では、天井に設置されていた空調機材が取り外され、同様に建物外側の室外機も取り外されているほか、作業用昇降機(リフト)も取り外されている。

(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10日（月） 8:30 — 8:35	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10日（月） 8:35 — 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10日（月） 16:00 — 16:10	法務局	公簿関係の閲覧調査
令和7年3月18日（火） 13:15 — 15:10	目的物件所在地	立入調査(A立会) 物件見分調査、聴取調査、写真撮影
令和7年3月25日（火） 11:05 — 11:15	徳島市役所	接道、公法上の規制その他の調査
令和7年4月21日（月） 13:10 — 14:25	目的物件所在地	第2回立入調査(破産管財人により動産類が売却された後の状況を確認調査し写真撮影)(A立会)
令和7年4月21日（月） 14:35 — 14:40	携帯電話	Bから聴取調査
—		
—		
—		
—		
—		
(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

法第14条地図写し

縮尺 1:500

所在: 徳島市国府町東黒田字桜ノ本



登記年月日：平成6年12月13日

公用

7005457

各 階 平 面 図

家屋番号 63番2

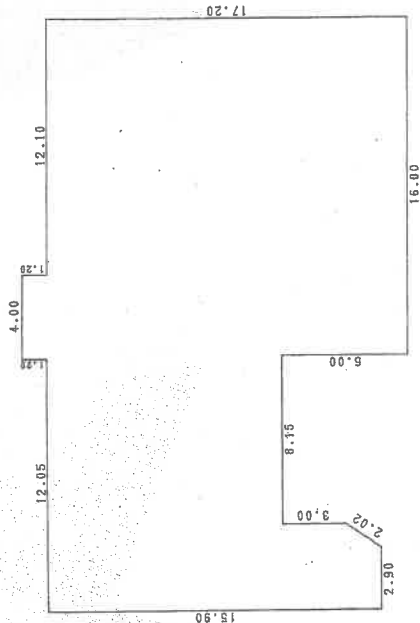
建物図面 その1

建物の所在

徳島市国府町東黒田字柳本63番地2

1/2

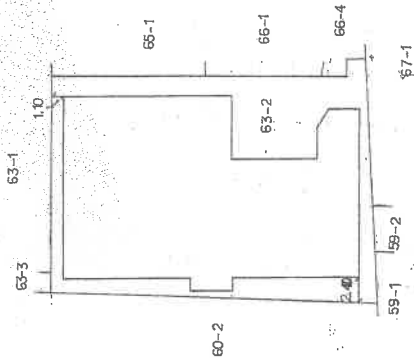
1 階



求積表

12.15 x 11.20	=	136.0800
4.00 x 3.90	=	15.6000
2.50 x 1.20	=	3.0000
4.00 x 1.20	=	4.8000
18.00 x 17.20	=	309.6000
計		433.9450

床面積 433.94m²



昭和6年12月13日
平成

縮尺 1/500

縮尺 1/250

申請人

作製者

徳島県土地家屋調査士会刊紙

A3をA4サイズ
に縮小(約70%)

(1/2)

請求番号：7-5

公用

登記年月日：平成6年12月13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10日 徳島地方裁判所

登記官

請求番号：7-5

7005458

各階平面図

63番2

家屋番号

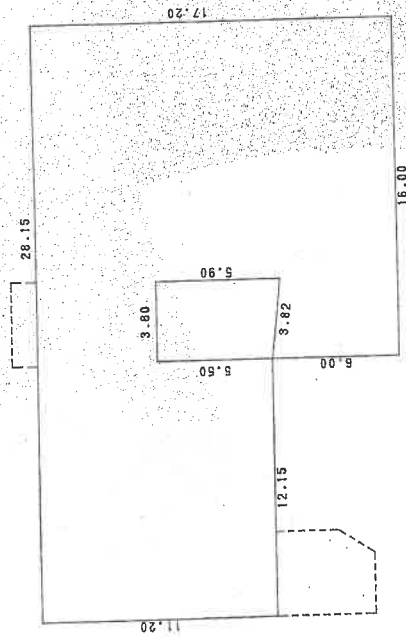
建物の所在

徳島市国府町東黒田字敷本63番地2

各階平面図
建物
面
その2

2/2

2階



求積表

12.15 × 11.20	=	136.0800
3.80 × 5.90	=	21.5600
3.80 × 0.40 / 2	=	0.7600
3.80 × 5.90	=	21.2800
12.20 × 17.20	=	209.8400
計		389.6200

床面積 389.62㎡

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/250

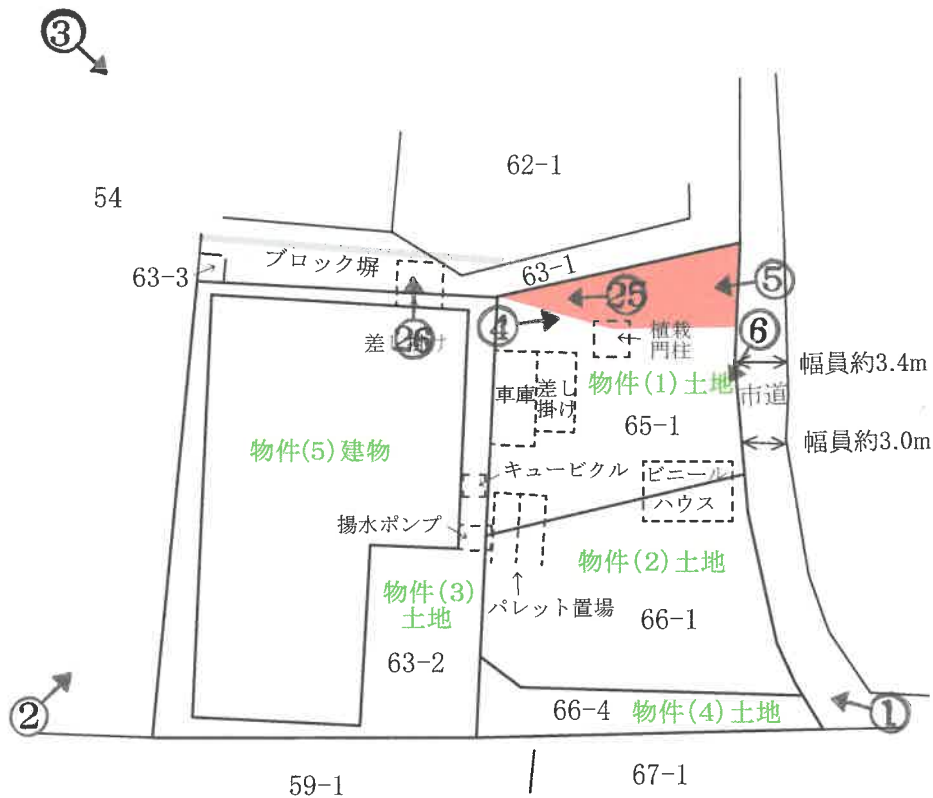
A3をA4サイズ
に縮小(約70%)

(2/2)



土地建物位置関係図

縮尺 1:500



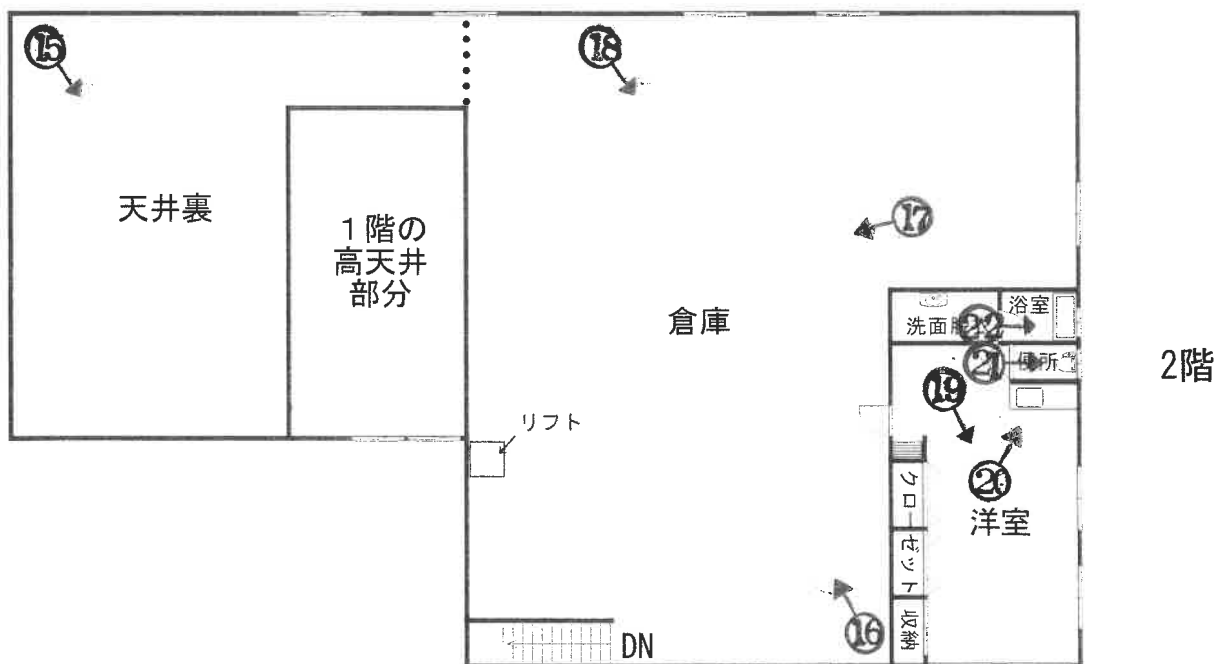
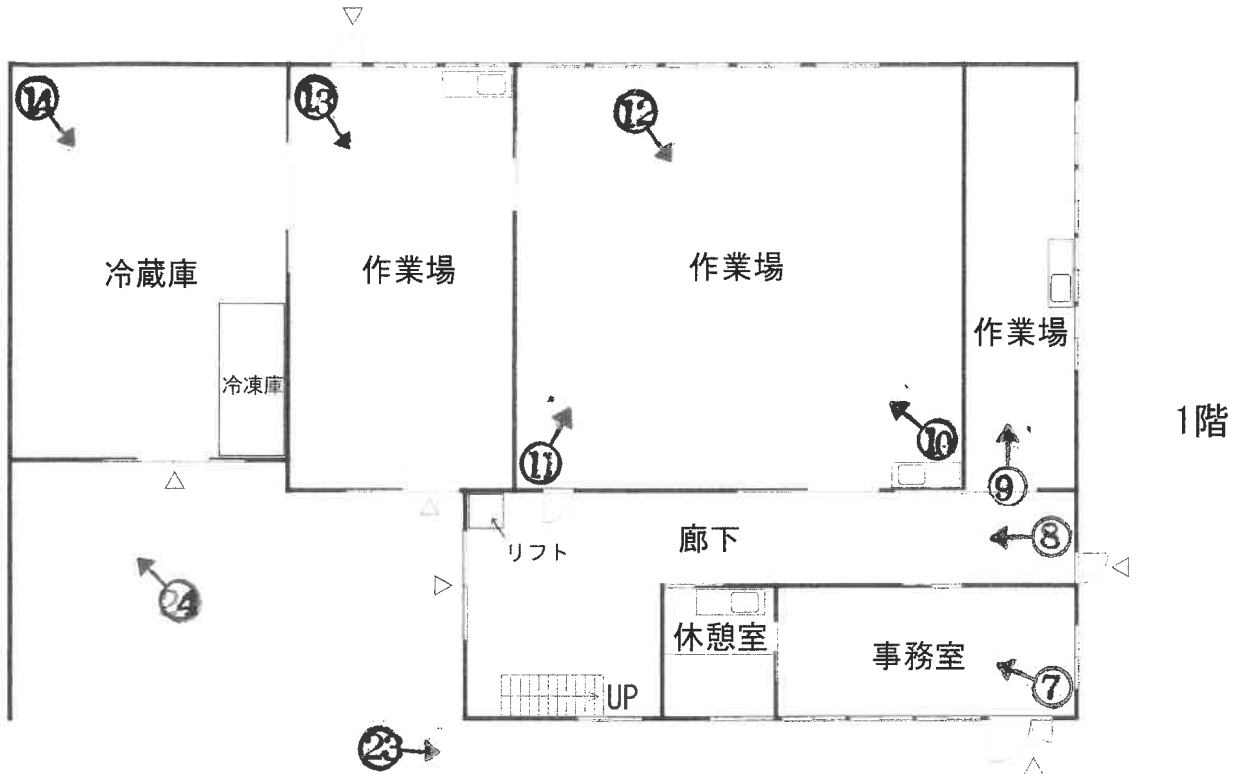
■ … 隣接の目的外物件(62番1、63番1の各土地及び同土地上の建物)が出入りのために、本物件と共用で通行している範囲

当該図面は土地建物の位置関係等の概略を示したものであり、実測図ではありません。



間取図(概略)

物件(5)建物



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



(16 枚目)

11



12



(17 枚目)

13



14



(18 枚目)

15



16



(19 枚目)

17



18



(20 枚目)

19



20



(21 枚目)

21



22



(22 枚目)

23



24

A 自身の所有物であるとの説明があった大型冷蔵庫



(23 枚目)

25

北側隣地（売却対象外）へ越境している可能性がある部分



26



（ 24 枚目）

令和7年(ケ)第 9 号
令和7年3月18日 現地調査
令和7年4月21日 現地調査
令和7年4月28日 評 価

徳島地方裁判所民事部 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士
阿 部 宏 士

第1 評価額

一 括 価 格	
金 12,320,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,280,000 円
物件2 (土地)	金 1,150,000 円
物件3 (土地)	金 1,550,000 円
物件4 (土地)	金 290,000 円
物件5 (建物)	金 8,050,000 円

- 1 一括価格は、物件1ないし5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 土地の内訳価格は建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、建物の価格は当該土地利用権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 地目 地積	徳島市国府町東黒田字桜ノ本 65番1 宅地 266.98 m ²	
2	所在地 地目 地積	徳島市国府町東黒田字桜ノ本 66番1 宅地 239.33 m ²	
3	所在地 地目 地積	徳島市国府町東黒田字桜ノ本 63番2 宅地 646.33 m ²	
4	所在地 地目 地積	徳島市国府町東黒田字桜ノ本 66番4 宅地 68.03 m ²	
5	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	徳島市国府町東黒田字桜ノ本 63番地2 63番2 倉庫 鉄骨造スレート葺2階建 1階 433.94 m ² 2階 389.62 m ² 〔合計 823.56 m ² 〕	工場・倉庫・居宅 現況床面積は次のとおり 1階 約 405.32 m ² 2階 約 411.28 m ² 〔合計 約 816.60 m ² 〕
番号	特記事項		
	・物件3及び4を敷地範囲として物件5建物が建っている。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況および利用状況等（物件1ないし4）

位置・交通	JR徳島線「府中」駅北方・道路距離約6.7km付近に位置する。県道徳島鴨島線まで約2.6km、最寄りバス停「東黒田西」の北西方・約180m（別添「位置図」参照）	
付近の状況	徳島市の北西部、吉野川右岸の平野部にあって、農地が多く見られるなか、農家等の住宅等が集在し集落を形成している。	
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	市街化調整区域（※1） — 70% 200% なし —
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	1,220.67㎡（登記地積、※2） 約30.8m・約38.3m 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	東側現況幅員約3.0m～3.4m舗装市道（建築基準法第42条2項道路）に、ほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況	物件1ないし4の各土地は大略一団の土地となっており、このうち物件3及び4を敷地範囲として物件5建物が建っている。物件1及び2にはビニールハウスや簡易なプレハブ車庫や差し掛けが設置されているほか、家庭菜園地として土地所有者が使用している。（別添「土地建物位置関係図」参照） 隣接不動産の状況は、北側住宅・農地、未利用の空き地、南側休耕地、西側農地、東側市道を挟んで住宅である。	
供給処理施設	水道 引込み可（口径100mmの配水管あり、※3） 下水道 なし ガス配管 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	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	・登記記録や過去の住宅地図等による地歴調査、現地調査の結果から土壌汚染が存する可能性は低いものと推定されるが、汚染等の有無の詳細に関しては、専門調査機関による調査を要する。
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、洪水浸水想定区域に該当する。
特 記 事 項	※ 1 付近は市街化調整区域に指定されているが、物件 1 ないし 4 の各土地は、都市計画法上の開発許可ないし建築許可は得ていない。なお、物件 5 の建物は、昭和56年9月頃に個人の農家が農業用施設（牛舎）として都市計画法上は許可不要の扱いを受けて新築したもので、10年程牛舎として使用されたのちに、平成6年11月に本件債務者が購入し現況の工場・倉庫に改修した経緯がある。 ※ 2 付近は平成14年頃に地籍調査による測量登記を了しており、各物件の現況面積は登記面積とほぼ一致するものと思われる。 ※ 3 現況では上水道の引込みはされておらず、敷地内の井戸水を利用している。

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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：昭和56年9月1日新築（登記記載） ：平成7年頃（改築、※1） 改築後の経過年数：約30年 経済的残存耐用年数：約10年
仕 様	構 造：鉄骨造（※2） 屋 根：波形スレート葺 外 壁：窯業系サイディング等 内 壁：ビニルクロス等 天 井：石膏ボード等 床：コンクリート打放し、フローリング等 設 備：電気設備、給排水衛生等（※3） その他：なし
床面積（現況）	1階約405.32㎡、2階約411.28㎡、合計床面積約816.60㎡
現 況 用 途 等	現況用途 工場・倉庫・居宅 間取り 後添間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る（※4）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	※1 従前の畜舎から工場・倉庫に用途を変更する目的で、基礎と鉄骨躯体のみを残して床・外壁・屋根が新しく施工されており、ほぼ全面的な改築が行われている。 ・徳島市建築指導課で都市計画法上の許可並びに建築確認申請について調査したところ、下記の新築時の記録を確認した。ただし、平成7年頃の工場・倉庫・居宅への改築については、都市計画法上の許可並びに建築確認申請の記録は見当たらなかった。 確認通知：第2277号 昭和56年3月13日 完了検査：未受検 都市計画法上の扱い：農業用施設につき許可は不要 ※2 目視した限りにおいて、アスベスト含有吹付け材や準飛散性アスベスト含有材料の使用は認められなかった。 ※3 競売手続きにおいては、各種付帯設備の動作確認ができなため、正常に動作するか否かは不明である。 ※4 1階作業場の天井カセット式空調機2台が取り外されたままの状態にあるほか、作業用昇降機（リフト）が取り外されている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1ないし4）

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) ア×イ×ウ×エ=オ
1	14,500	0.88	266.98	0.90	3,066,000
2	14,500	0.88	239.33	0.90	2,748,000
3	14,500	0.88	646.33	0.90	7,422,000
4	14,500	0.88	68.03	0.90	781,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

なお、標準画地は対象物件付近で幅員約3mの舗装市道に接面する500㎡程度の整形中間画地を想定した。

地価公示 徳島-37

公示価格 29,900 円/㎡ × 時点修正 100 / 100 × 標準化補正 100 / 100 × 地域格差 100 / 206 = 標準画地価格 14,500 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 1.00

◇ 地域格差: 街路条件 1.10、交通接近条件 1.25、環境条件 1.50 相乗積 2.06

イ 個別格差: 規模 0.90、形状 0.98 相乗積 0.88

ウ 地積: 登記数量による

エ 建付減価補正率: 0.90 (中古建物の存在や工作物等の存在による減価を考慮。)

② 建物価格（物件5）

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	建物自体の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
5	115,000	816.60	0.164	15,401,000

ウ 現価率:

- ・耐用年数に基づく方法(定額法)と観察減価法を併用して次のとおり査定。

経過年数30年、経済的残存耐用年数10年、残価率3%

観察減価法(保守管理の状況、経年減価以外の対象建物固有の減価を考慮)による補正▲40%

現価率 = {残価率0.03 + (1 - 0.03) × 経済的残存耐用年数10年 / (経過年数30年 + 経済的残存耐用年数10年)} × (1 - 観察減価0.4) = 0.164

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	3,066,000	0.00	-	0
2	2,748,000	0.00	-	0
3	7,422,000	0.50	法定地上権	3,711,000
4	781,000	0.10	敷地占有利益	78,000
(合計)				3,789,000

イ 土地利用権等割合: 物件3及び4の全部に物件5建物の敷地利用権が及ぶ。権利の種類と割合について、物件3は法定地上権の成立を認め割合を50%、物件4は敷地占有利益で割合を10%とそれぞれ査定した。

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	3,066,000	— 0		0.70	0.60	1,280,000
2	2,748,000	— 0		0.70	0.60	1,150,000
3	7,422,000	— 3,711,000		0.70	0.60	1,550,000
4	781,000	— 78,000		0.70	0.60	290,000
5	15,401,000	+ 3,789,000	1.0	0.70	0.60	8,050,000
一括価格(合計)						12,320,000

ウ 占有減価修正 特にない(買受人の引き受けとなる建物の占有はないため)。

エ 市場性修正: 農家集落地域に存在する工場物件であり需要者が限定されること、また、違反建築物である可能性が高く法的な安定性に欠けることから、修正率として0.7を採用した。

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を反映させるため、競売市場修正率として0.6を乗じた。

第6 参考価格資料

地価公示地(徳島-37)

所 在 ・ 地 番 : 徳島市国府町西高輪字野神ノ本149番2
 公 示 価 格 : 29,900 円/㎡
 地 積 : 236 ㎡
 価 格 時 点 : 令和7年1月1日
 位 置 : JR「府中駅」より道路距離約 2,500mに位置する。
 供 給 処 理 施 設 : 水道
 道 路 : 西4.2m 市道
 用 途 指 定 等 : 市街化調整区域
 建ぺい率 70%、容積率 200%
 周 辺 の 利 用 状 況 : 農家住宅、一般住宅等が混在する住宅地域

第 7 附属資料の表示

- 1 位置図 (1/10,000)
- 2 法第 14 条地図写し
- 3 建物図面・各階平面図写し
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以 上

位置図



(出所: 徳島市役所「白図」)

法第14条地図写し

縮尺 1:500

所在: 徳島市国府町東黒田字桜ノ本



登記年月日：平成6年12月13日

公用

7005457

各階平面図

家屋番号 63番2

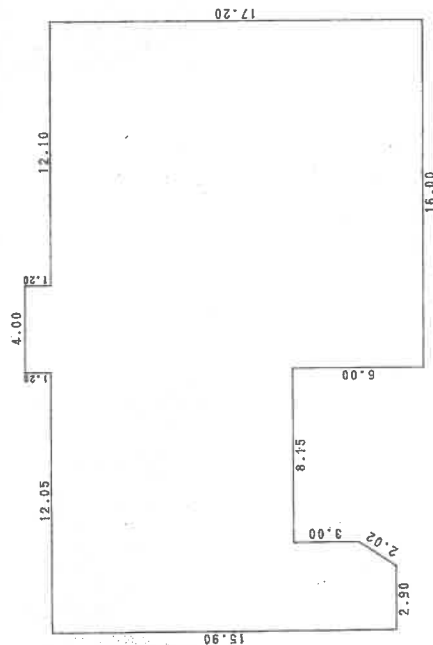
建物図面 その1

建物の所在

徳島市国府田東黒田字松63番地2

1/2

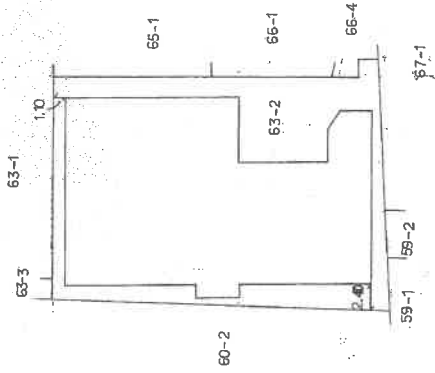
1階



求積表

12.15 x 11.20	=	136.0800
4.00 x 3.00	=	12.0000
2.90 x 1.70 / 2	=	5.86500
4.00 x 1.20	=	4.8000
16.00 x 17.20	=	275.2000
計		433.94500

床面積 433.94㎡



昭和6年12月13日
平成

作製者

申請人

縮尺 1/500

徳島県土地家屋調査士会

請求番号：7-5

(1/2)

A3をA4サイズ
に縮小(約70%)

登記年月日：平成6年12月13日

公用

7005458

各階平面図

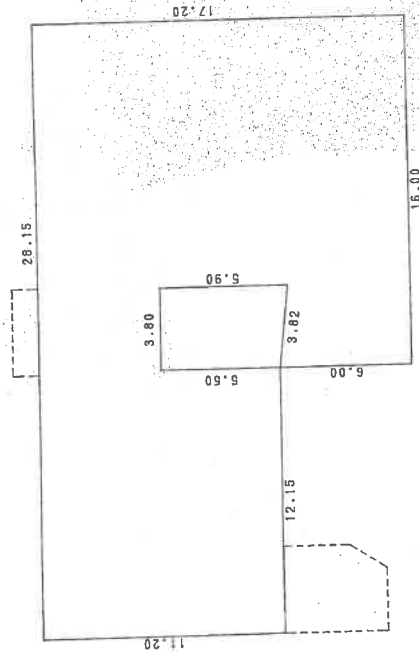
各階平面図 建物 面 図 2

63番2

徳島市国府町東黒田字桜本63番地2

建物の所在

2階



求積表

12.15 x 11.20	=	136.0800
3.80 x 5.70	=	21.6600
3.80 x 0.40 / 2	=	0.7600
3.80 x 5.60	=	21.2800
12.20 x 17.20	=	209.8400
計		389.6200

床面積 389.62㎡

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

請求番号：7-5 (2/2)

A3をA4サイズに縮小(約70%)

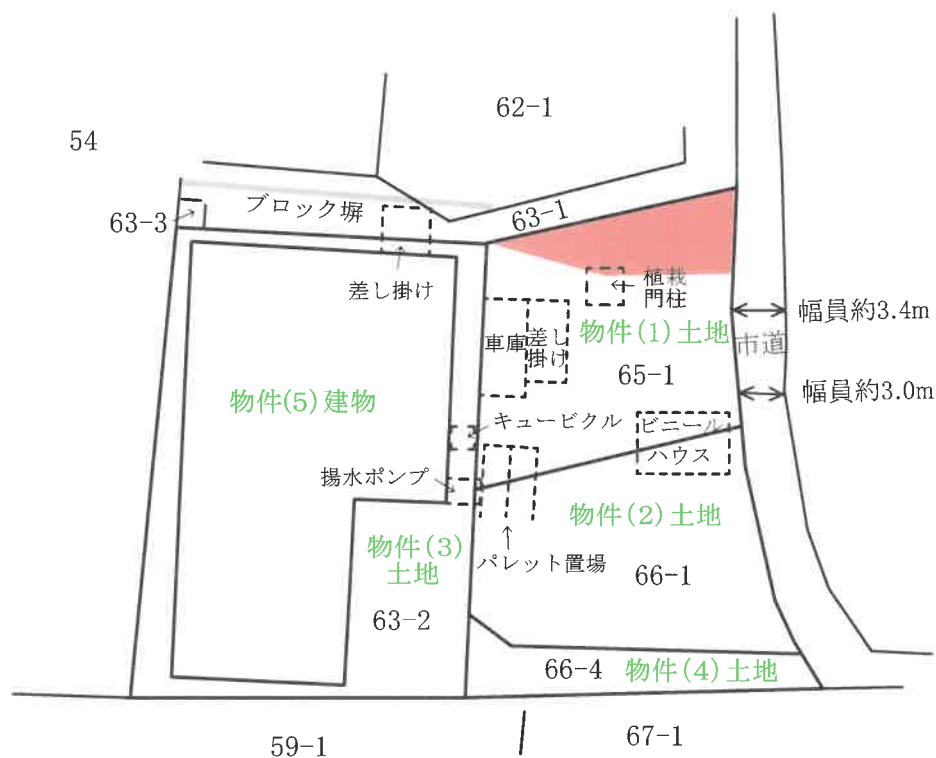
登記官

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10日 徳島地方方法務局



土地建物位置関係図

縮尺 1:500



■ …… 隣接の目的外物件(62番1、63番1の各土地及び同土地上の建物)が出入りのために、本物件と共用で通行している範囲

当該図面は土地建物の位置関係等の概略を示したものであり、実測図ではありません。



間取図(概略)

物件(5)建物

