

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 15 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 2 月 5 日から 令和 8 年 2 月 12 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 2 月 18 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 3 月 11 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 8 年 2 月 19 日から 令和 8 年 2 月 20 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 8 年 1 月 15 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）
1～3	20,080,000 16,064,000	一括	4,016,000	435,737	85,590
1	4,120,000				
2	5,040,000				
3	10,920,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 徳島市佐古四番町
 地 番 507 番
 地 目 宅地
 地 積 172.05 平方メートル

- 2 所 在 徳島市佐古四番町
 地 番 508 番
 地 目 宅地
 地 積 210.24 平方メートル

- 3 所 在 徳島市佐古四番町 508 番地、507 番地
 家屋 番号 508 番
 種 類 店舗・事務所・倉庫
 構 造 鉄骨造陸屋根スレート葺3階建
 床 面 積 1階 230.37 平方メートル
 2階 249.57 平方メートル
 3階 101.37 平方メートル
 (現況)
 種 類 店舗・事務所・居宅・倉庫



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12月10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】

- ・2階居宅部分につき、A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。
- ・その余の部分につき、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 徳島市佐古四番町
 地 番 507 番
 地 目 宅地
 地 積 172.05 平方メートル

- 2 所 在 徳島市佐古四番町
 地 番 508 番
 地 目 宅地
 地 積 210.24 平方メートル

- 3 所 在 徳島市佐古四番町 508 番地、507 番地
 家屋 番号 508 番
 種 類 店舗・事務所・倉庫
 構 造 鉄骨造陸屋根スレート葺3階建
 床 面 積 1階 230.37 平方メートル
 2階 249.57 平方メートル
 3階 101.37 平方メートル
 (現況)
 種 類 店舗・事務所・居宅・倉庫



令和7年（ケ）第77号
令和7年11月 4日受理
令和7年11月28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 | 徳島市佐古四番町 |
| | 地 番 | 507番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 172.05平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島市佐古四番町 |
| | 地 番 | 508番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 210.24平方メートル |
| 3 | 所 在 | 徳島市佐古四番町 508番地、507番地 |
| | 家屋 番号 | 508番 |
| | 種 類 | 店舗・事務所・倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 230.37平方メートル
2階 249.57平方メートル
3階 101.37平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	徳島市佐古四番町5-21		
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	☒ 土地所有者；有限会社美馬電器商会 ☐ 上記の者が本件土地上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異なる (☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☒ 種類： 店舗・事務所・居宅・倉庫		
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；有限会社美馬電器商会 ☒ A Aが本件建物の2階居宅部分を居宅として、空家のまま動産類を残置した状態で占有している。 有限会社美馬電器商会が本件建物のその他の部分を空き物件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			
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

(占有關係用　　〈单独〉)

占有者及び占有権原（物件３関係）

占 有 範 囲	☐ 全部 ☒ 一部（２階居室部分）		
占 有 者	☒ A ☐		
占 有 状 況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 工場 ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 田		
■関係人（■Ｂの陳述）			
占 有 権 原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐		
占 有 開 始 時 期	平成１９年３月頃～		
最 初 の 契 約 等	契約日		
	期 間		
更 新 の 種 別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現 在 の 契 約 等	期 間		
契 約 等 当 事 者	貸主	■所有者；有限会社美馬電器商会	
	借主	■占有者；A	
賃料・支払時期等	毎月金 ☐ 前払（ 分 円） ☐ 相殺（ 分 円）		
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）		
特 約 等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐		
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		

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B	私は本件債務者兼所有者である「有限会社美馬電器商会」の元代表者 A の妹です。元代表者で兄の A は、現在入院中で、「有限会社美馬電器商会」は会社実態がありません。 物件 3 建物には誰も住んでいません。 本件物件は、誰かに貸したりしていません。 物件 3 建物 1 階は店舗で、2 階は倉庫と居宅です。居宅はオール電化ではありません。同建物内にリース物件はありません。 同建物 3 階のさらに上に、建物があるとのことですが、それはリフトの格納庫のことだと思います。リフトは現在も可動しますし、3 階のさらに上まで上がります。
その他の事項	
■1【物件の状況】 本件受命物件の状況は土地建物位置関係図、建物間取図、添付した写真のとおりであり、その占有関係は2～3枚目に記載のとおりであると認めた。 ■2【都市計画区別】 物件1、2土地は市街化区域である。 ■3【土地の範囲・境界】 目視上、本件物件1、2土地の範囲は概ね明らかであると思われる。 なお、法務局には地図に準ずる図面が備え付けられている。 ■4【接道】 北側は幅員約30m舗装国道（192号線）に接面する。（建築基準法第42条第1項第1号道路） ■5【上水道・下水道】 本件物件1、2土地には、上水道・下水道ともに引込みがある。 ■6【その他】 物件3建物（登記簿上、昭和28年月日不詳新築）については、特に2階と3階の倉庫内に、電化製品や不要物のゴミ等の大量の動産類が残置されていた。また、2階倉庫天井部分に、雨漏り跡や破損箇所が認められた。（添付写真参照） 目視上、同建物東側の目的外建物に付着するパイプ(写真38)が、物件1土地上に越境しているように見受けられるが、詳細は不明である。また、南側の外階段(写真37)は錆が進行しており、劣化がみとめられた。 目視上、同建物2階屋上部分(写真35)に排水不良がみられ、防水材に破損がみられた。 その他の物件の状況については、評価人作成評価書「特記事項」なども併せて参照されたい。 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

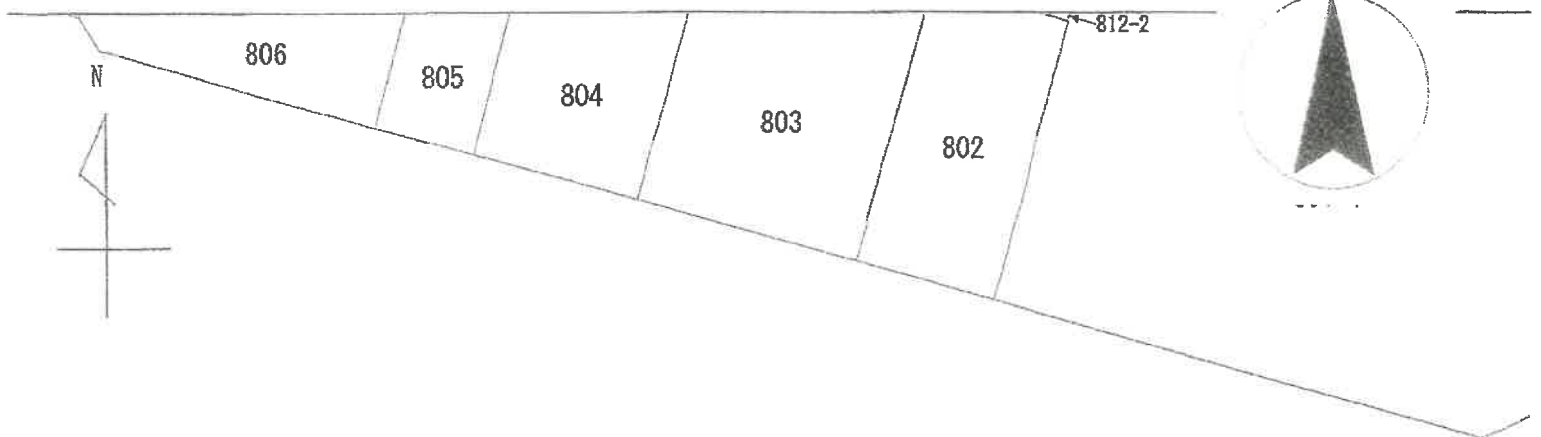
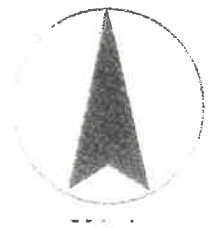
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年11月4日（火） 16:35 — 16:45	当庁	法務局に対する公簿公図等交付請求書等作成準備
令和7年11月4日（火） 16:45 — 16:50	当庁（郵送）	家屋平面図、間取り図等交付申請書準備
令和7年11月11日（火） 11:35 — 12:16	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和7年11月11日（火） 13:00 — 13:10	徳島市役所	公法上の規制等調査
令和7年11月13日（木） 10:35 — 12:00	物件所在地	立入調査、評価人帯同
令和7年11月13日（木） 13:54 — 13:57	当庁（郵送）	鍵の返却（レターパック）
（特記事項） ■ 令和7年11月13日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人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

土地公図写し

徳島市佐古四番町

N



1



目的物件 2 (508番)

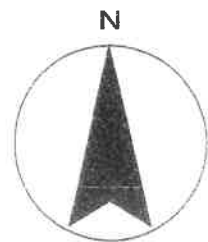
目的物件 1 (507番)

2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。

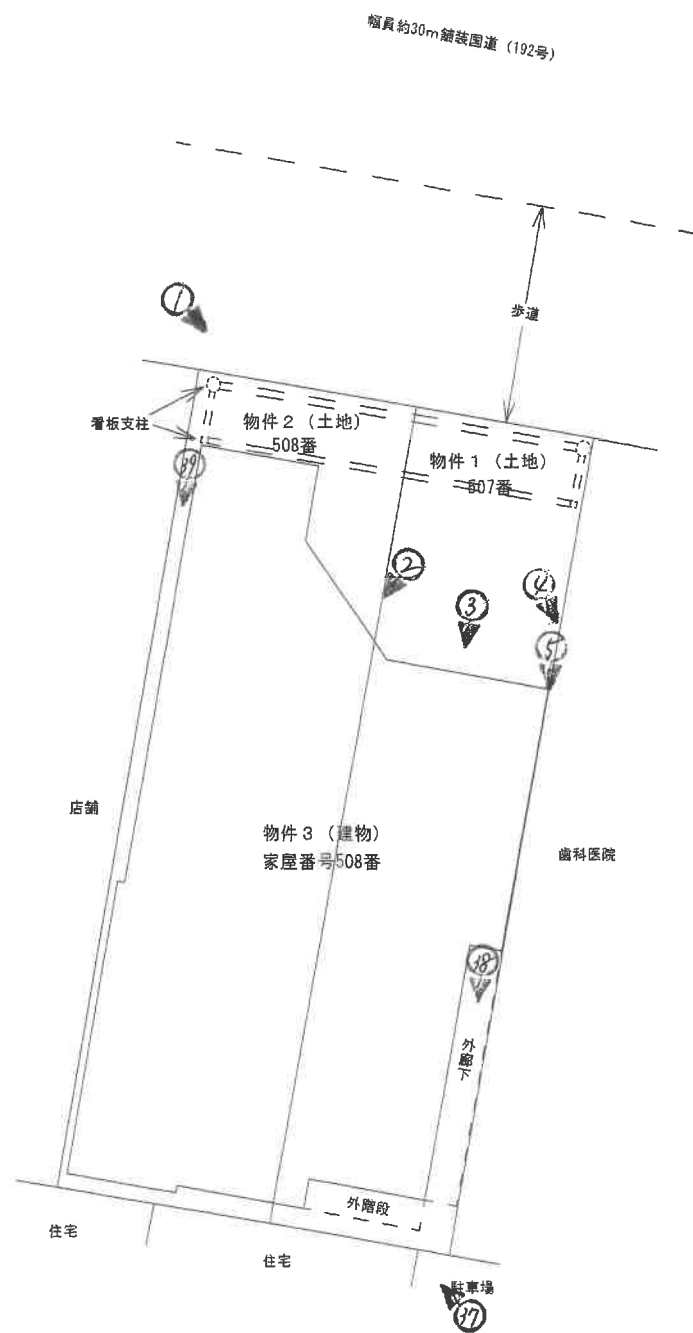
地番

佐古

土地建物位置関係図



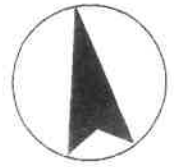
S = 1 / 2 5 0



※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。

間取り図

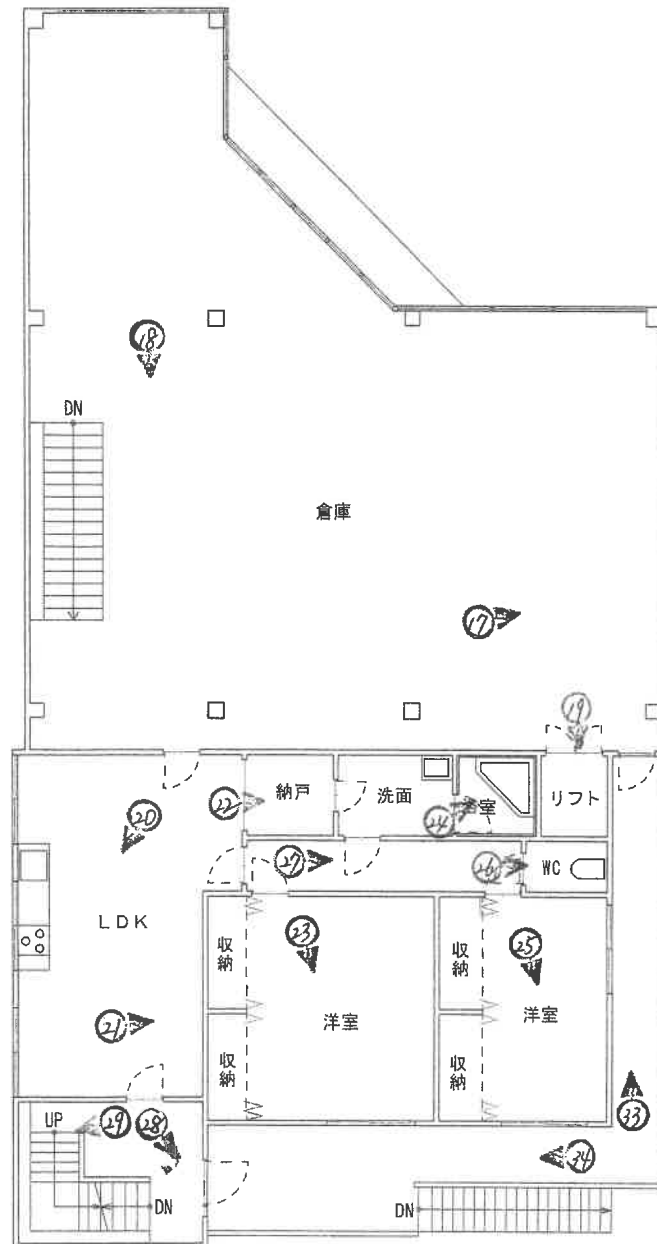
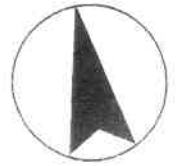
※概略図であり、現況と相違する場合がある。



1 階平面図

間取り図

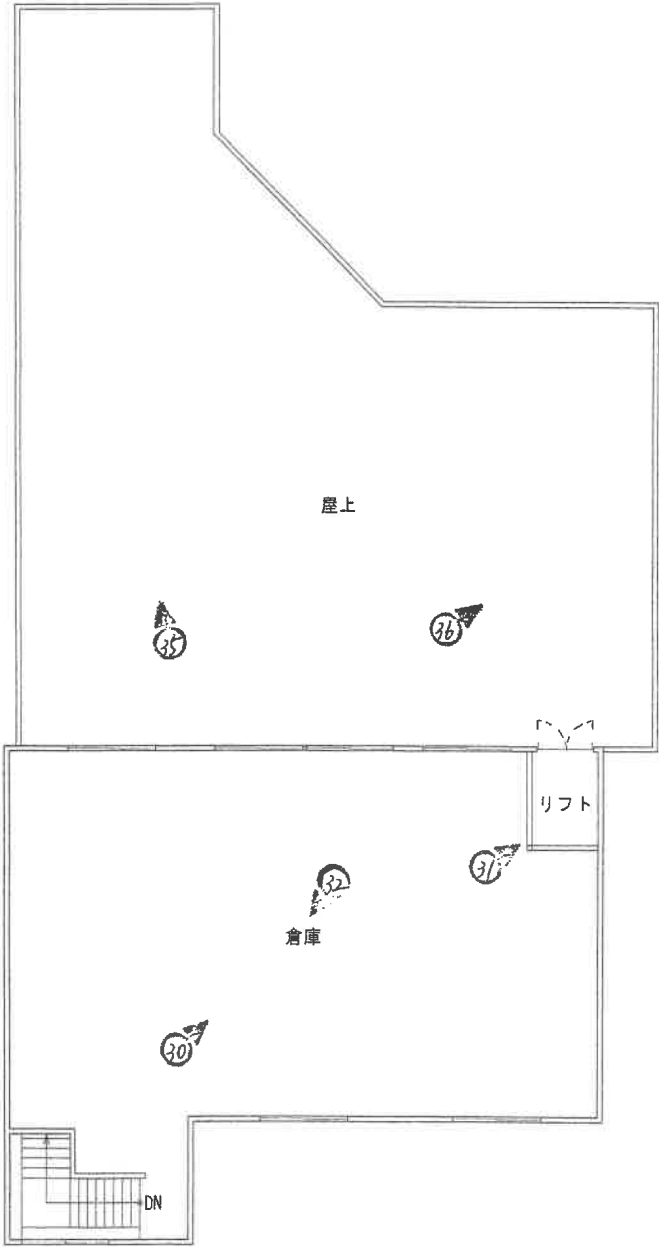
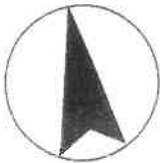
※概略図であり、現況と相違する場合がある。



2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。



3 階平面図

登記年月日 平成5年3月31日

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
令和7年10月7日 徳島地方支務局

登記官

各階平面図

家屋番号

508番

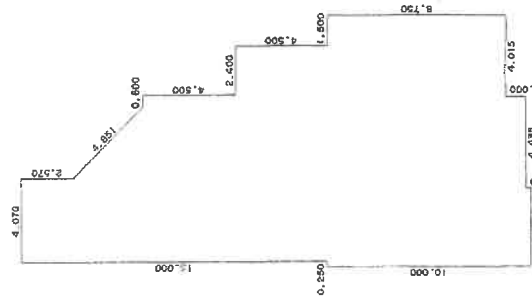
(1/2) 建物図

建物の所在

徳島市佐古四番町508番地、507番地

1/2

1 階



※70%に縮小

目的物件 3

昭和5年3月31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館蔵

請求番号 16-2

(1/2)

建物図面及び各階平面図写し

1

受命物件の状況



2

受命物件の状況



3



4



5



6



写真3

シャッターの中

入口

7



8



1 階店舗

9



10



11



12



13



1 階店舗トイレ

14



1 階事務所

15



16



1 階事務所トイレ

17



2 階倉庫

18



19



2階リフト

20



2階居宅 台所

21



22



23



2階 洋室

24



2階 風呂

25



2階 洋室

26



2階 トイレ

27



28



29



30



3階 倉庫

31



3 階リフト

32



33



2 階バルコニー

売却対象外建物

物件 3

34



2階バルコニー

物件3

35

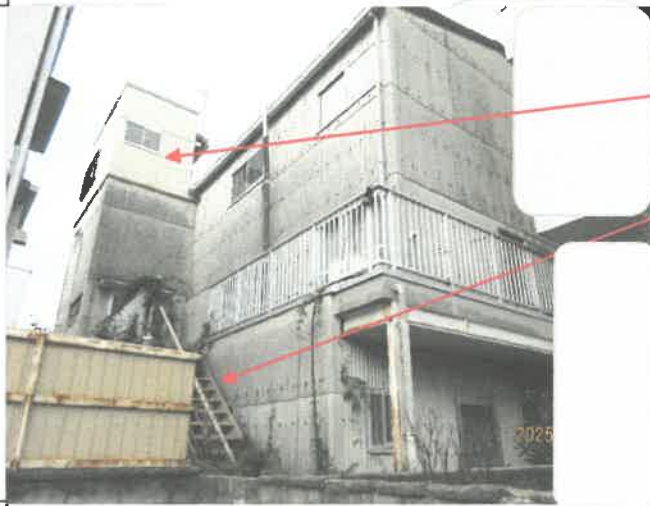


水溜り

36



37



リフト格納庫

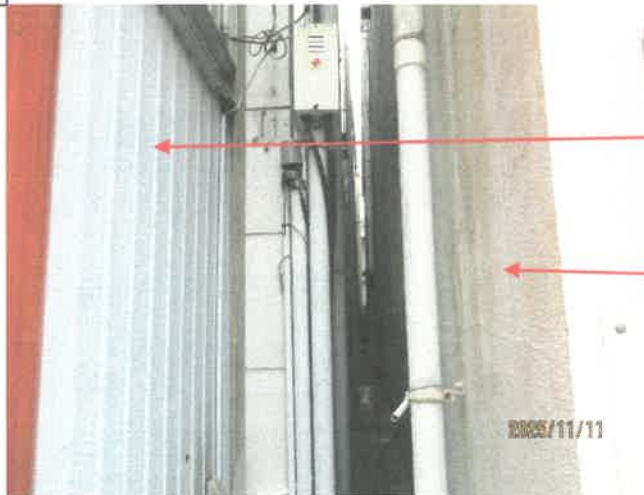
外階段

38



物件1土地に越境している
ように見えるパイプ

39



物件3

売却対象外建物

令和 7 年（ケ）第 77 号

令和 7 年 11 月 13 日現地調査

令和 7 年 11 月 25 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 20,080,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4,120,000 円
物件2 (土地)	金 5,040,000 円
物件3 (建物)	金 10,920,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至3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、2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 地目 地積	徳島市佐古四番町 507番 宅地 172.05m ²	
2	所在地 地目 地積	徳島市佐古四番町 508番 宅地 210.24m ²	
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	徳島市佐古四番町508番地、507番地 508番 店舗・事務所・倉庫 鉄骨造陸屋根スレート葺3階建 1階 230.37m ² 2階 249.57m ² 3階 101.37m ² 延 581.31m ²	店舗・事務所・居宅・倉庫
番号	特記事項		
1・2	物件3の敷地として一体利用されている。		

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及び2 一体地)

位 置 ・ 交 通	JR高德線・徳島線「佐古」駅の南西方・道路距離約670m 最寄バス停「佐古三番町」の西方・道路距離約80m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件は、交通量の多い国道192号沿いの商業地域にある。付近は国道沿いに旧来からの店舗が多い既成商業地域を形成しており、各種店舗のほか、事業所、医院、共同住宅等も建ち並ぶ状況にある。	
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 商業地域 80% 400% 準防火地域 立地適正化計画：中心都市機能誘導区域
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 街路接面状況 街路との高低差 そ の 他	382.29m ² 約13.5m・約28m ほぼ長方形 概ね平坦 中間画地 概ね等高 特になし
接面道路の状況	・北辺が幅員約30m舗装国道（192号・建築基準法第42条第1項第1号道路）に接面。	
土地の利用状況 等	・物件3建物の敷地等として利用されている。 ・隣地の状況：南側・・・住宅、駐車場の敷地 東側・・・歯科医院の敷地 西側・・・店舗の敷地 ・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 あり(引込あり)	(北側道路に口径150mm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	東側建物のパイプが物件1に越境しているように見受けられるが、境界が不分明で詳細不明である。	

2 建物の概況及び利用状況 (物件3)

建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)：昭和28年月日不詳新築 昭和63年月日不詳増築 平成5年3月20日変更、増築 経過年数：当初建築より73年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了しているものと認められる。
仕 様	構造：鉄骨造 屋根：スレート葺、シート防水等 外壁：ボード、スレート等 内壁：ビニルクロス、ボード等 天井：ビニルクロス、ボード等 床：ビニルシート、フローリング等 設備：電気、給排水、衛生、リフト等 その他：外階段等
床面積(現況)	概測により登記面積と概ね同じと認定した。(581.31㎡)
現況用途等	現況用途：店舗・事務所・居宅・倉庫 間取り：別添「間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	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。 ・徳島市建築指導課建築指導担当によると、物件3建物は平成5年の変更、増築時に建築確認を了しているが、検査済は受けていないとのことである。 ・2階倉庫天井部分に雨漏りによる破損がみられる。 ・2階屋上部分に排水不良がみられ、防水材に破損がみられる。 ・南側の外階段は錆びが進行しており、劣化が認められる。 ・外観からみると、3階南西部分の階段室の上部に、出入りできない部分が存する(債務者の妹によるとリフトの格納庫であるとのことであるが、詳細は不明)。 ・内部に、電化製品やゴミ等の大量の残置物が確認された。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1及び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 格 イ	地 積 ウ (㎡)	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	111,000	1.00	172.05	0.9	17,188,000
2	111,000	1.00	210.24	0.9	21,003,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 徳島5-10

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $111,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 100 = 111,000\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : 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の状態等を考慮した。

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、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
3	210,000	581.31	0.03	3,662,000

ウ 現価率

建物の現況を勘案し、現価率を3%と査定した。

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	17,188,000	0.50	法定地上権	8,594,000
2	21,003,000	0.50	法定地上権	10,502,000
土地利用権等価格 (合計)				19,096,000

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3建物が有する土地利用権等の及ぶ範囲を物件1及び2の土地全体と認定した。このうえで、物件1及び2の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	17,188,000	-8,594,000		0.80	0.60	4,120,000
2	21,003,000	-10,502,000		0.80	0.60	5,040,000
3	3,662,000	+19,096,000	1.00	0.80	0.60	10,920,000
一括価格 (合計)						20,080,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：建物は相当の築年が経過した汎用性の劣る老朽化の著しい物件で、経済的残存耐用年数を満了しているほか、撤去に相当の費用負担が見込まれる残置物が存するため、解体又は修繕に多額の費用が見込まれること等の理由により、なお市場性が劣ると判断されるので、上記の修正を行った。

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

地価公示価格（徳島5-10）

所 在：徳島市佐古四番町607番外
価 格：111,000 円／m²
位 置：佐古駅の南西方約490m（直線距離）
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：392m²
供給処理施設：水道、下水道、都市ガス
接 面 街 路：北側30.0m国道
用 途 指 定 等：商業地域（建ぺい率80％、容積率400％）、準防火地域
地 域 の 概 要：中小規模の店舗、医院等が建ち並ぶ商業地域

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 土地公図写し
- 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

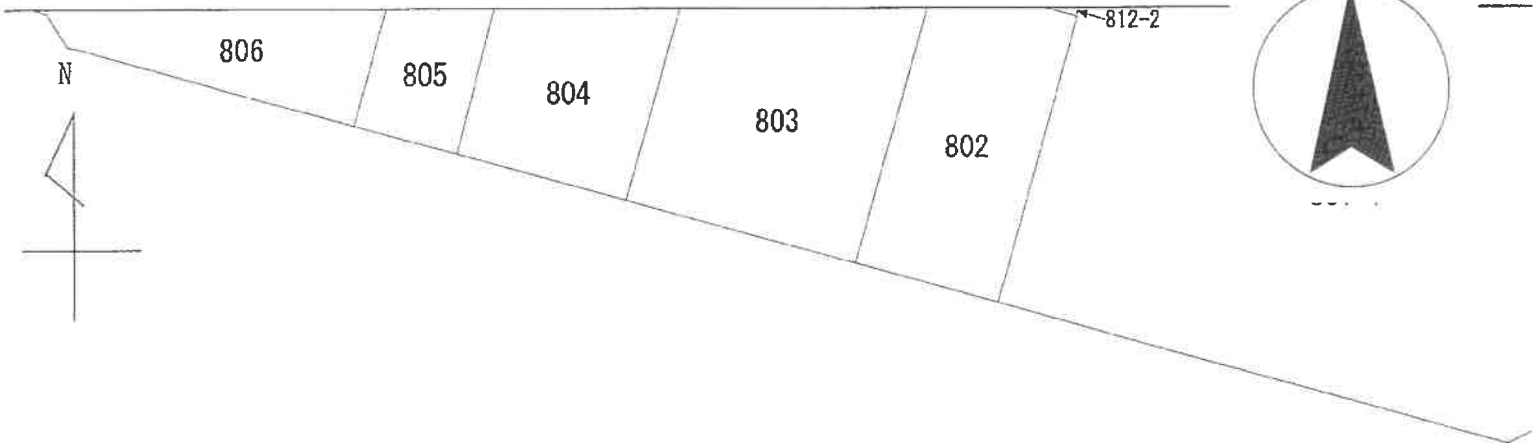


※出典：国土地理院地図を加工して作成

土地公図写し

徳島市佐古四番町

N



1



目的物件 2 (508番)

目的物件 1 (507番)

建物図面及び各階平面図写し

※70%に縮小

目的物件 3

昭和5年3月
平成

縮尺 1/500

申請入

縮尺 1/250

作製者

徳島県土地家屋調査士会用紙

(1/2)

請求番号: 16-2

登記年月日: 平成5年3月31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10月7日 徳島地方役務局

登記証

各階平面図

家屋番号

508番

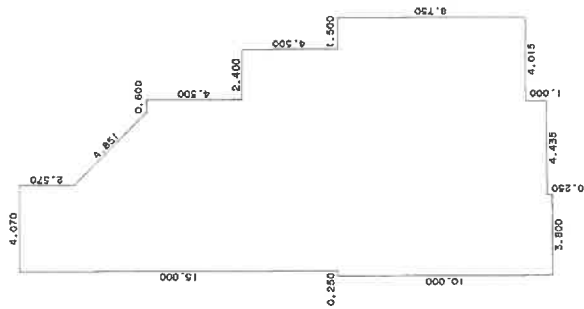
建物図面

(1/2)

建物の所在

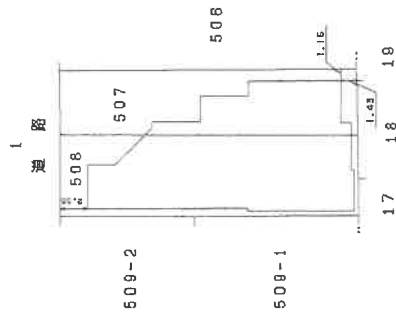
徳島市佐古四番町508番地、507番地

1 階



求積表

(4.070 +	2.570 X	4.070	=	10.459900
7.500) X	3.430 X	1/2	=	19.842550
4.500 X	8.100		=	36.450000
4.500 X	10.500		=	47.250000
8.750 X	12.250		=	107.187500
1.000 X	8.235		=	8.235000
0.250 X	3.800		=	0.950000
合 計				230.374950
床 面 積				230.37 ㎡



佐古4番町上七

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10月7日 徳島地方税務局

登記官

9303 各階平面図

家屋番号 508番

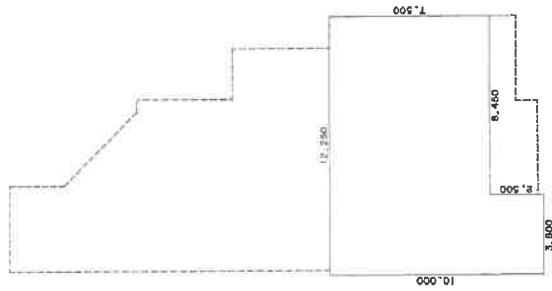
建物の所在

徳島市佐古四番町508番地、507番地

(2/2) 建物平面図

2/2

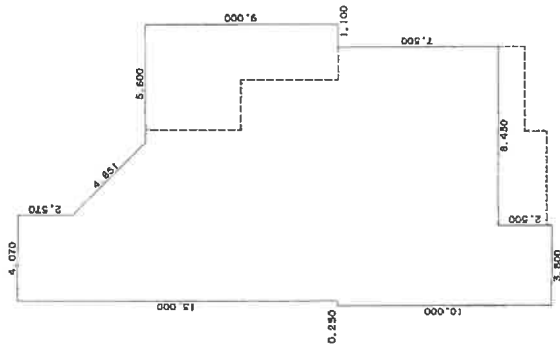
3 階



求積表

10.000	X	3.800	=	38.000000
7.500	X	8.450	=	63.375000
合 計			101.375000	
床 面 積			101.37 ㎡	

2 階



求積表

4.070	X	4.070	=	16.564900
12.000	X	3.430	=	41.160000
9.000	X	13.100	=	117.900000
7.500	X	12.250	=	91.875000
2.500	X	3.800	=	9.500000
合 計			249.577450	
床 面 積			249.57 ㎡	

建物図面及び各階平面図写し

※70%に縮小

目的物件 3

作製者

申請人

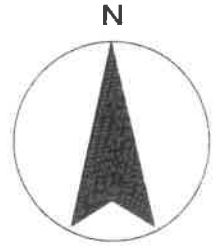
縮尺 1/250

縮尺 1/250

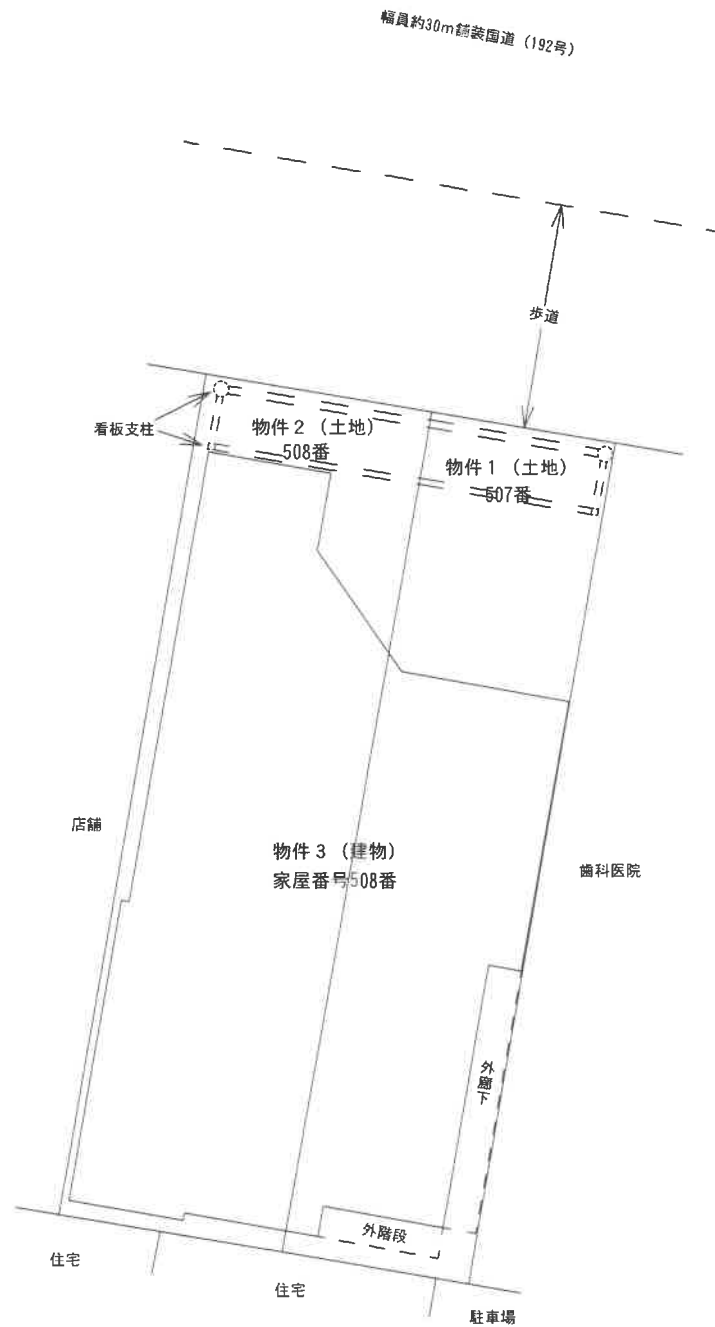
徳島県土地家屋調査士会用紙

(2/2)

土地建物位置関係図



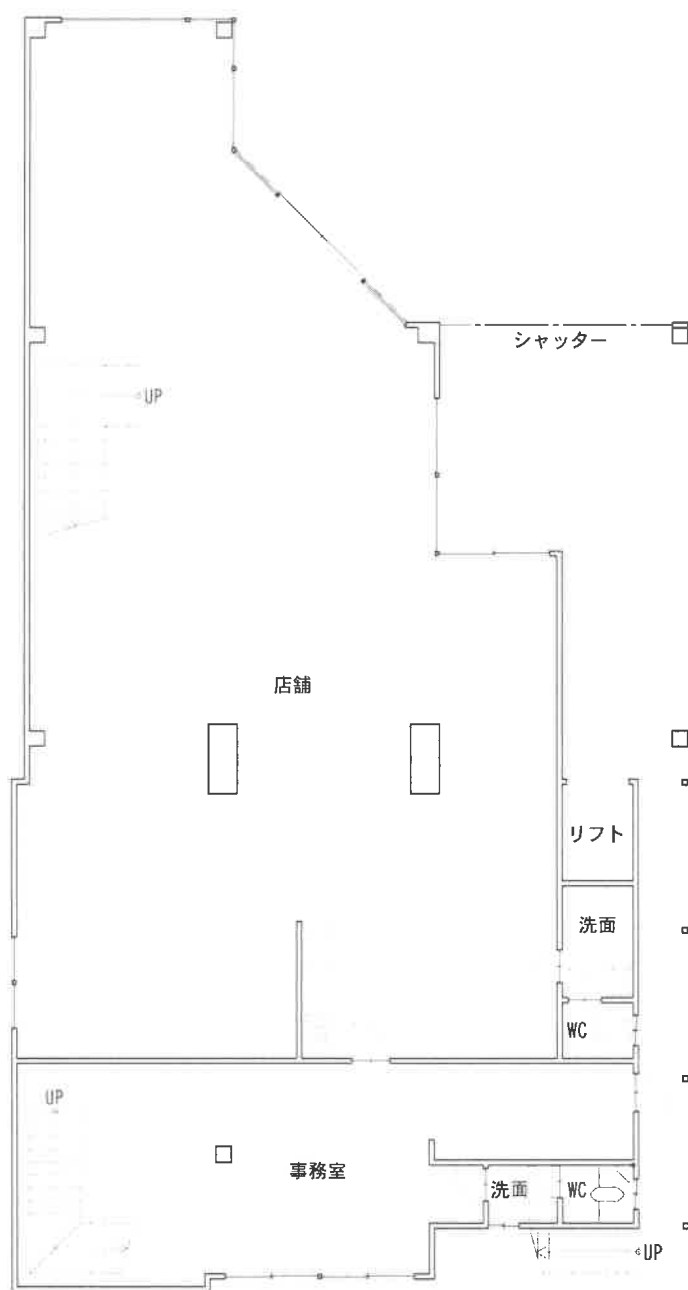
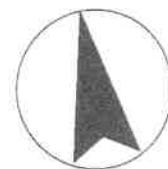
S = 1 / 2 5 0



※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。

間取り図

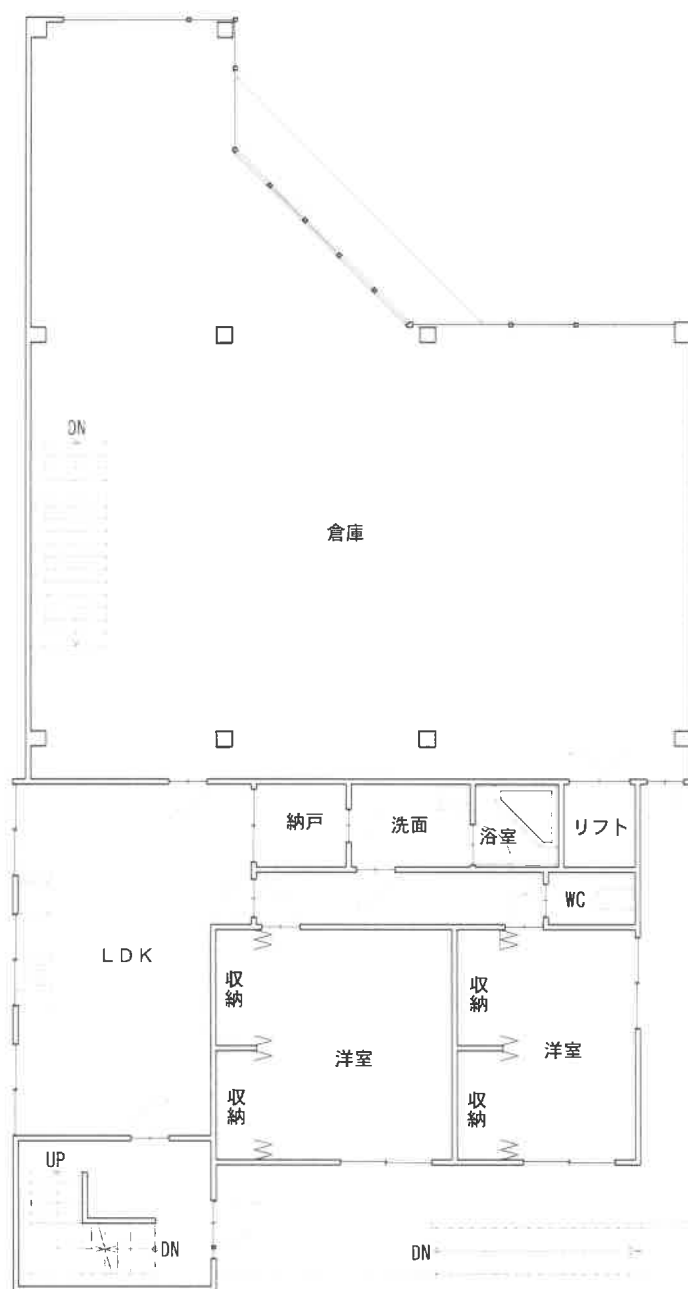
※概略図であり、現況と相違する場合がある。



1 階平面図

間取り図

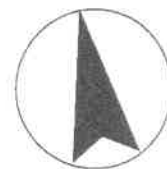
※概略図であり、現況と相違する場合がある。



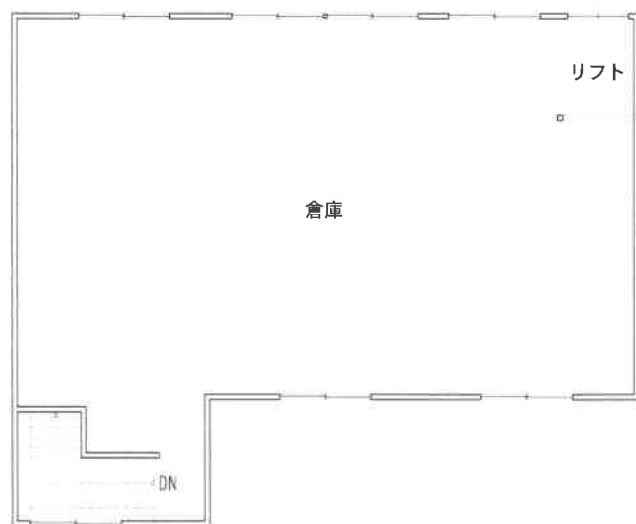
2階平面図

間取り図

※概略図であり、現況と相違する場合がある。



屋上



3階平面図