

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 令和 8 年 2 月 18 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 3 月 11 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 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, 2	27, 250, 000 21, 800, 000	一括	5, 450, 000	129, 252	29, 302
1	4, 490, 000				
2	22, 760, 000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 徳島市南庄町五丁目 |
| | 地 番 | 61番36 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 216.03平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島市南庄町五丁目 61番地36 |
| | 家屋 番号 | 61番36 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 83.01平方メートル
2階 59.62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12月16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 徳島市南庄町五丁目
地 番 61番36
地 目 宅地
地 積 216.03平方メートル
共有者 A 持分5分の3
共有者 B 持分5分の2
- 2 所 在 徳島市南庄町五丁目 61番地36
家屋 番号 61番36
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 83.01平方メートル
2階 59.62平方メートル
共有者 A 持分5分の3
共有者 B 持分5分の2



令和7年（ケ）第79号
令和7年11月20日受理
令和7年12月10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 徳島市南庄町五丁目
- 地 番 61番36
- 地 目 宅地
- 地 積 216.03平方メートル
- 共有者 A 持分5分の3
共有者 B 持分5分の2
- 2 所 在 徳島市南庄町五丁目 61番地36
- 家屋 番号 61番36
- 種 類 居宅
- 構 造 木造スレートぶき2階建
- 床 面 積 1階 83.01平方メートル
2階 59.62平方メートル
- 共有者 A 持分5分の3
共有者 B 持分5分の2

(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

(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
B (債務者兼所有者)	1 私は物件1・2の所有者(持分5分の2)です。現地調査には私が立ち会うことにしましたので、本件物件に関し、分かる範囲内のことは説明いたします。 2 物件1土地は、宅地造成された区画を購入したものであり、隣接地との間で境界に関する紛争はありません。また、本件の土地・建物の双方につき、他人との間での貸借関係はありません。 3 本件建物は、まだ新しいので、雨漏りやシロアリ被害はありません。ただ、1階リビングの内壁クロスの一部に、物がぶつかった関係で穴が開いている部分があります(写真10)。 4 また、リビングのこの部分(写真11)と、浴室のこの部分(写真14)には、もともと電気関係の何らかの操作盤(周辺機器)があったのですが、取り外されています。 5 また、給湯器はリース品だったものですが、既にリース業者によって回収されて、無くなっています。 6 本件建物には、令和6年3月頃まで家族が居住していたのですが、同年の4月以降は空家の状態になっています。現在、建物内部には、Aの持ち物が若干残ってます。
A (債務者兼所有者)	1 私は物件1・2の所有者(持分5分の3)です。本件土地・建物の現況調査にはBが立ち会った上で実施されたことは、今説明を受けましたので理解しました。 2 本件の土地・建物に関して、Bが説明した内容を今お聞きしましたが、Bが説明していることで、概ね間違いないと思います。

(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

【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)が築造され、一戸の戸建て住宅を形成している。なお、物件2建物は登記上令和1年8月新築の物件である。

【占有関係】(同条同項)

- ・ 物件1土地は、上記のとおり、その全面が物件2建物が存立するためにその敷地として使用され、占有されている。
- ・ 物件2建物は、その所有者(A持分5分の3、B持分5分の2)によって居宅(空家)として占有されている。なお、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条第1項の地図は存在しないが、「地図に準ずる図面」「地積測量図」が存在する。なお、現況目視上はその範囲は比較的明瞭である。

【接道等】

- ・ 物件1土地は、その北西側が舗装市道に接面しており、接面付近での幅員は約6.0mである。なお、本件土地は、都市計画法上の市街化区域に位置している。
- ・ なお、本件土地の南東側には公衆用道路が存在するが、同土地(公衆用道路：市道認定なし)の所有者は、当初物件1土地をA・Bに売却した際の開発業者である。

【土地の状況】

- ・ 物件1土地はその全面が物件2建物の敷地として使用されているが、その北西辺部分には自動車を駐車させられるスペースが存在する。なお、同部分は外構工事が未施工であり、未舗装状態である。
- ・ また、本件土地の東端部分には、広くはないが若干のスペースが存在する(写真4)。

【建物の状況】

- ・ 物件2建物は登記上令和1年新築の物件であるところ、外装、内装とも、比較的新しい雰囲気を受ける。もっとも、上記は外観目視での観察結果であり、新築後数年が経過しており、外観では判明しない部分における不具合の存否は不明であるので、この点注意を要する。
- ・ 本件建物1階の写真10に示す部分には、内壁のクロスが陥没している状況が確認できる。また、写真11、14に示す部分には、電気関係の何らかの操作盤(周辺機器)が設置されていたものと思われるところ、写真に示すように同機器は取り外されている。また、リース物件であった給湯器はリース会社により撤去済みであるとの説明である。

(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11月20日（木） 8:45 — 8:55	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11月25日（火） 15:26 — 15:37	携帯電話	B から聴取調査
令和7年12月4日（木） 13:45 — 14:55	目的物件所在地	物件調査、聴取調査 （B 立会）
令和7年12月4日（木） 15:14 — 15:26	携帯電話	A から聴取調査
令和7年12月8日（月） 15:38 — 15:47	徳島市役所	接道及び公法上の規制等の調査
—		
—		
—		
—		
—		
—		
—		
（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

公 図 写 し

(徳島市南庄町五丁目)



(6 枚目)

地

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

地積測量図

番 61-33、61-36

地

土地の所在 徳島市南庄町五丁目

求積表

地番	① 61-33			
	NO	Xn	Yn	$Y_{n+1}-Y_n-1$
	K169	118929.548	92952.934	-20.624
	K151	118921.185	92943.128	1.015
	K152	118908.497	92953.949	20.624
	K170	118916.863	92963.752	-1.015
			合計	-429.76899
			合計面積	214.88449
			合計地積	214.88 m ²

地番	② 61-36			
	NO	Xn	Yn	$Y_{n+1}-Y_n-1$
	K166	118937.958	92962.795	-20.676
	K169	118929.548	92952.934	0.957
	K170	118916.863	92963.752	20.676
	K165	118925.276	92973.610	-0.957
			合計	-432.07191
			合計面積	216.03595
			合計地積	216.03 m ²

基準点座標リスト

点名	X座標	Y座標	備考
T4	118949.717	92990.545	徳島市公設測量点
T5	118994.338	92940.656	徳島市公設測量点
2037A	119025.262	92882.644	新設三角点
20C31	118722.223	92920.873	新設多角点

引張点	境界点	距離
T4	K151	55.33
T4	K152	55.12
T4	K170	42.39
T4	K165	29.73
T4	K166	30.13
T4	K169	42.67
T5	K151	73.19
T5	K152	86.86
T5	K170	80.84
T5	K165	76.52
T5	K166	60.57
T5	K169	65.94

基準点T4詳細図



基準点T5詳細図



物件1土地

B4→A4に縮小

境界点	境界線の種類
①	合界線
②	合界線
○	境界線

《世界測地系 四国Ⅳ系》 平成29年 2月 14日 測量

報告書番号1700173

作成者

申請人

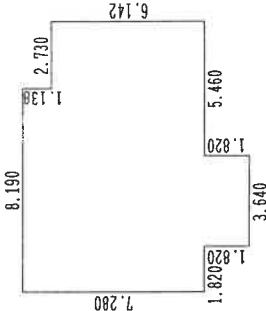
(平成29年11月 2日作成)

縮尺

1 / 250

家屋番号	61番36
建物の所在	徳島市南庄町五丁目61番地36

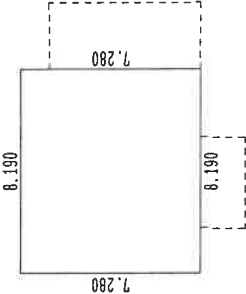
1階



求積表

8.190 × 1.138 =	9.320220
10.920 × 6.142 =	67.070640
3.640 × 1.820 =	6.624800
計	83.015660
床面積	83.01㎡

2階



求積表

8.190 × 7.280 =	59.623200
床面積	59.62㎡

物件2建物
B4→A4に縮小

単位はメートル

報告書番号1900605

作成者

令和元年8月29日作成

縮尺

1 / 250

申請人

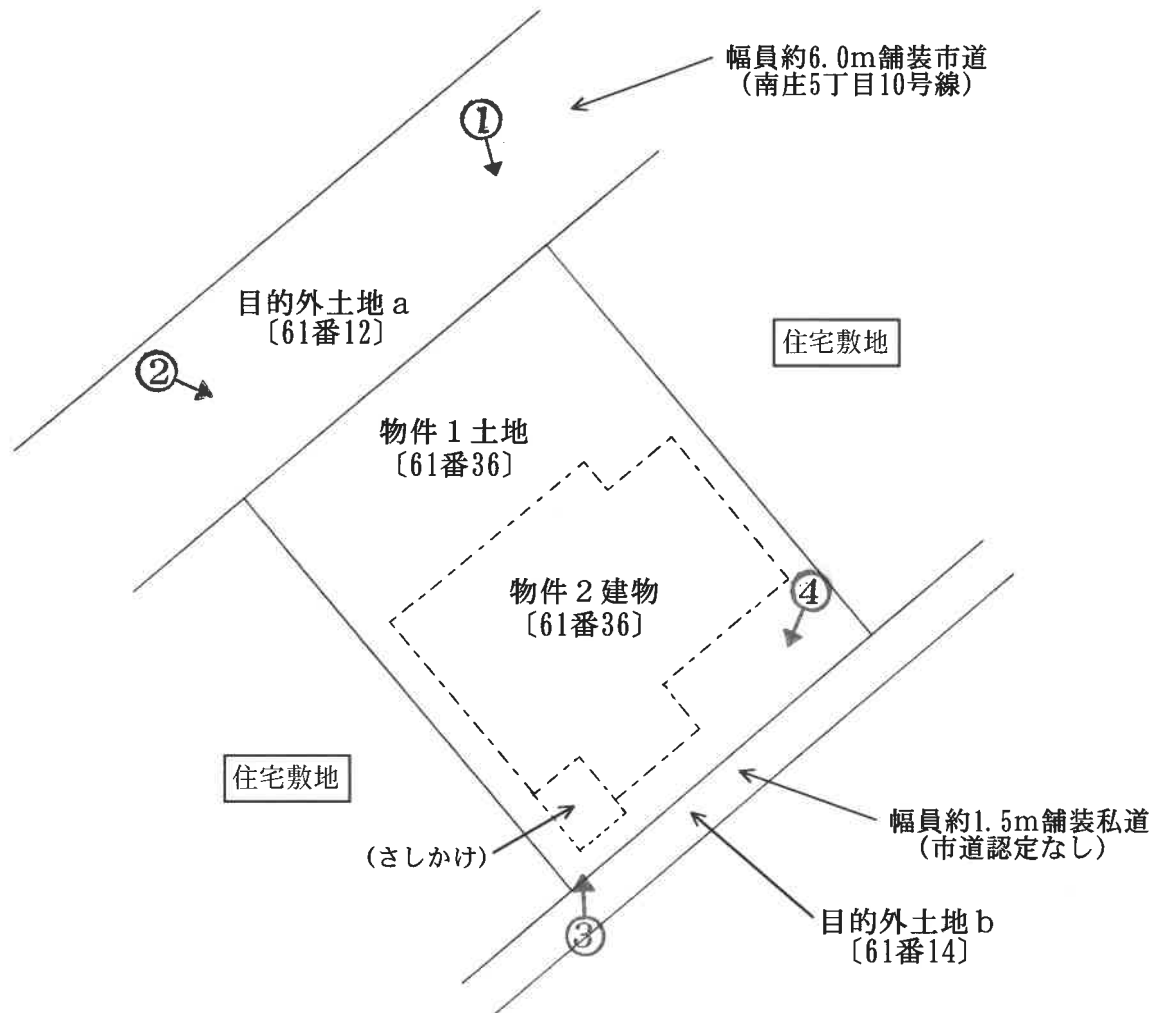
縮尺

1 / 500



土地建物 位置関係図

S ≒ 1/250



—登記記載事項—

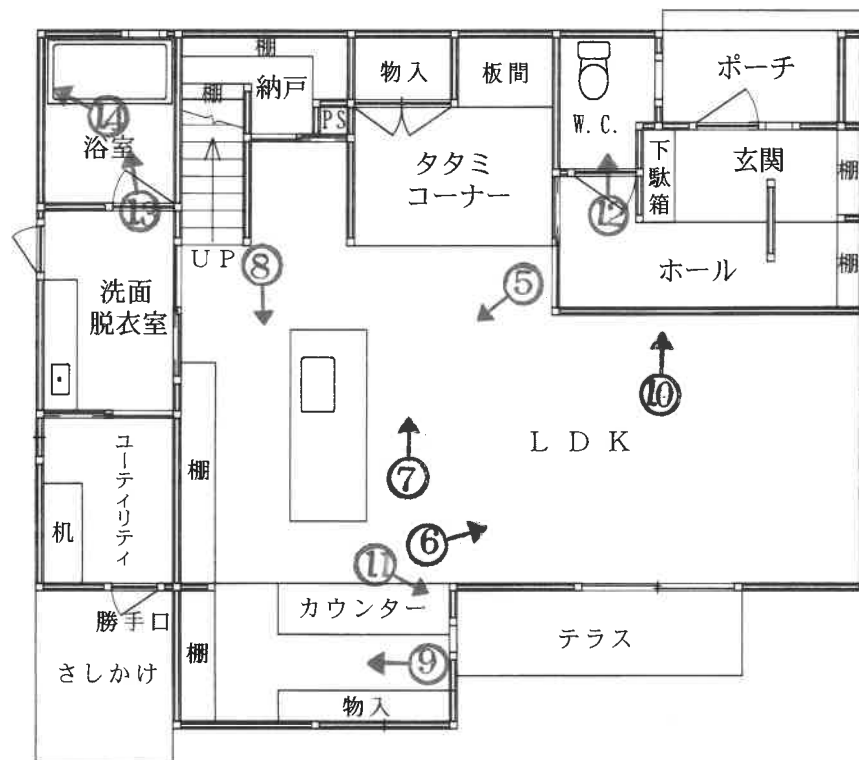
目的外土地 a
地 番 61番12
地 目 公衆用道路
地 積 1,052㎡
所有者 徳島市

目的外土地 b
地 番 61番14
地 目 公衆用道路
地 積 142㎡
所有者 開発業者法人

当該図面は、現況概測に基づき作成したものであり、
境界、建物の位置等を確定するものではありません。

建物間取り図

物件 2 建物
1 階 83.01m² (現況≡公簿)



2 階 59.62m² (現況≡公簿)



1



2



3



4



5



6



7



8



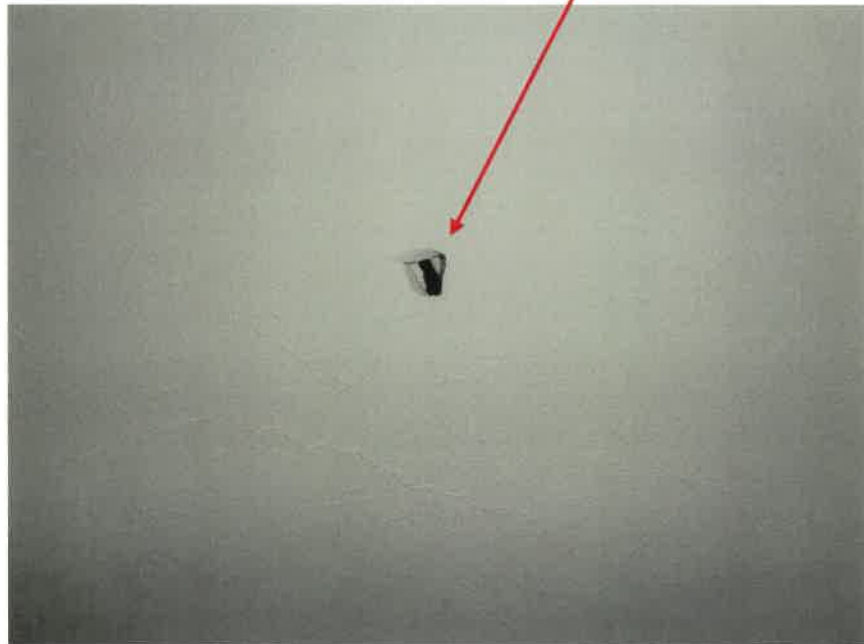
(14 枚目)

9



10

内壁のクロスが陥没している状況



(15 枚目)

11

何らかの周辺機器が取り外されている状況



12



13



14

何らかの周辺機器が取り外されている状況



15



16



(18 枚目)

17



18



(19 枚目)

19



20



(20 枚目)

令和 7年 (ケ) 第 79 号

令和 7年12月 4日 現地調査

令和 7年12月10日 評 価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士

澤 嶋 鉄 哉

第1 評価額

一括価格	
金27,250,000円	
内訳価格	
物件1土地	金4,490,000円
物件2建物	金22,760,000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
物件 1 土地	所 在	徳島市南庄町五丁目	
	地 番	6 1 番 3 6	
	地 目	宅 地	
	地 積	216.03 m ²	
物件 2 建物	所 在	徳島市南庄町五丁目 6 1 番地 3 6	
	家屋番号	6 1 番 3 6	
	種 類	居 宅	
	構 造	木造スレートぶき 2 階建	
	床 面 積	1 階 83.01 m ² 2 階 59.62 m ² 延 142.63 m ²	
番 号	特 記 事 項		
1、2	特にない		

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	位 置：徳島県自治研修センターの南東方約 200m（概測直線距離） 交 通：J R 徳島線「鮎喰駅」へ約 1,320m（以下道路距離） 最寄店舗（スーパー）へ約 460m 徳島市役所加茂名支所へ約 780m 加茂名小学校へ約 720m 加茂名中学校へ約 980m [別添位置図参照]	
付 近 の 状 況	目的物件の存する地域は、中小規模一般住宅が多い住宅地域である。 国道 192 号の約 450m 背後に位置し、小学校等へも比較的近く、生活 利便性は普通程度である。当地域は開発後 8 年程度経過した中規模な 分譲住宅団地であり、良好な居住環境が維持されている。	
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	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 60% 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	216.03 m ² （公簿） 約 12.9m ・ 約 16.6m 長方形 ほぼ平坦地 二方路 （北西側）等高、（南東側）約 0.6m 高い 特になし
接 面 道 路 の 状 況	北西側：幅員約 6.0m 舗装市道（南庄 5 丁目 10 号線、建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路に該当、目的外土地 a）に接面する。 南東側：幅員約 1.5m 舗装私道（市道認定なし、建築基準法上の道路 に該当しない、目的外土地 b）に接面する。 ※目的外土地については後記特記事項参照。	

土地の利用状況	・ 物件2建物の敷地等として利用されている。 ・ 隣地の状況：北東側 住宅敷地 南西側 住宅敷地 ・ 目的外建物：あり (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（メーター25mm） ※北西側市道に上水道本管 50mm あり。 都市ガス：なし 下水道：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	現地調査において地下埋設物の存否を確認することはできず詳細不明である。具体的には専門業者による調査を要する。		
土壌汚染の有無	昭和 55 年の住宅地図及び土地の登記履歴調査によると、県施設であった土地（林業総合技術センター）が宅地分譲された経緯にある。周辺は住宅敷地、田等として利用されてきたものと認められる。以上より、土壌汚染されている可能性は低いものと推察される。		
ハザードマップ	徳島市が作成するハザードマップによると、洪水の浸水想定区域に該当する。		
特記事項	接面する目的外土地 a、b の概要は次のとおり。 —登記記載事項— <table border="0"> <tr> <td style="vertical-align: top;"> 目的外土地 a 地番 61 番 12 地目 公衆用道路 地積 1,052 m² 所有者 徳島市 </td> <td style="vertical-align: top;"> 目的外土地 b 地番 61 番 14 地目 公衆用道路 地積 142 m² 所有者 開発業者法人 </td> </tr> </table>	目的外土地 a 地番 61 番 12 地目 公衆用道路 地積 1,052 m ² 所有者 徳島市	目的外土地 b 地番 61 番 14 地目 公衆用道路 地積 142 m ² 所有者 開発業者法人
目的外土地 a 地番 61 番 12 地目 公衆用道路 地積 1,052 m ² 所有者 徳島市	目的外土地 b 地番 61 番 14 地目 公衆用道路 地積 142 m ² 所有者 開発業者法人		

2. 建物の概況及び利用状況等（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） 令和1年8月29日 新築 経過年数 6年 経済的残存耐用年数 24年
仕様	構造：木造2階建 屋根：スレート葺 外壁：吹き付け仕上，一部タイル 内壁：クロス貼りほか 天井：クロス貼りほか 床：フローリング，タイル，タタミほか 設備：電気，水道，合併処理浄化槽ほか その他：さしかけ，テラス，バルコニーほか
床面積（現況）	1階 83.01 m ² 、2階 59.62 m ² 、延 142.63 m ² （各階とも現況≒公簿）
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：別添「建物間取り図」参照
品等	総合：優る 使用資材：優る 施工：普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	空家と認められる。 〔現況調査報告書参照〕
有害物質使用の有無	物件建物に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	・ 建築確認申請及び完了検査済である。 ・ オール電化仕様である。なお、給湯器は撤去されている。 ・ 内壁に小規模なボード破損1ヵ所を確認した。 ・ リビング及び浴室において壁付けの操作盤が取り外されている。 ・ 物件建物北西側の外構工事が行われていない。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1土地

建付地価格

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/㎡)	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 土地	60,700	1.00	216.03	0.98	12,851,000

ア. 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 徳島－11

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $68,000 \text{ 円/㎡} \times 99.9/100 \times 100/100 \times 100/112 = 60,700 \text{ 円/㎡}$

◇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：ほぼ標準的画地と判断した。

◇地域格差：街路条件 100/102，接近条件 100/100，環境条件 100/110，
行政的條件 100/100，その他の条件 100/100 より
相乗積 100/112

イ. 個別格差

地域の標準画地価格に対し、物件1自体が有する個別的な要因による修正である。

ほぼ標準的画地につき 1.00

ウ. 地積

公簿地積を採用した。

エ. 建付減価

建付減価率を2%と判定した。

② 物件 2 建物

建物の価格

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向、消費税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に基づく減価修正を乗じて、建物価格を判定した。

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 建物	300,000	142.63	0.61	26,101,000

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 6 年、経済的残存耐用年数 24 年、残価率 3%）と観察減価法（経年減価以外の物件建物固有の減価分を 25%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{耐用年数に基づく方法による現価率} \times \text{観察減価による現価率} \\
 &= \{ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} / (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数})) \} \\
 &\quad \times (1 - \text{観察減価率}) \\
 &= \{ 3\% + (1 - 3\%) \times (24 \text{ 年} / (6 \text{ 年} + 24 \text{ 年})) \} \times (1 - 25\%) \\
 &= 0.81 \times 0.75 = 0.61
 \end{aligned}$$

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) [1.①オ] ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1 土地	12,851,000	0.50	法定地上権	6,426,000

イ. 土地利用権等割合

物件 2 建物が有する土地利用権等の及ぶ範囲を建物の規模、位置、建ぺい率等を総合的に勘案して、物件 1 土地全体と認定した。この上で、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 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) 〔1.①オ, 1.②エ〕 ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) 〔2.①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 土地	12,851,000	－6,426,000	1.00	1.00	0.7	4,490,000
2 建物	26,101,000	＋6,426,000	1.00	1.00	0.7	22,760,000
一 括 価 格 (合 計)						27,250,000

ウ．占有減価修正
特に必要ないものと認められる。

エ．市場性修正
特に必要ないものと認められる。

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

地価公示標準地価格 徳島ー 1 1

所 在	徳島市南庄町 2 丁目 48 番 3
価 格	68,000 円／m ²
位 置	徳島大学病院の南西方約 500m（概測直線距離）
価 格 時 点	令和 7 年 1 月 1 日
地 積	198 m ²
供給処理施設	水道、ガス
接 面 街 路	北 7.9m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	一般住宅の中にアパートが見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

1. 受命物件の位置図（出典：徳島市 平成 10 年 12 月編集 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. 建物間取り図

以 上

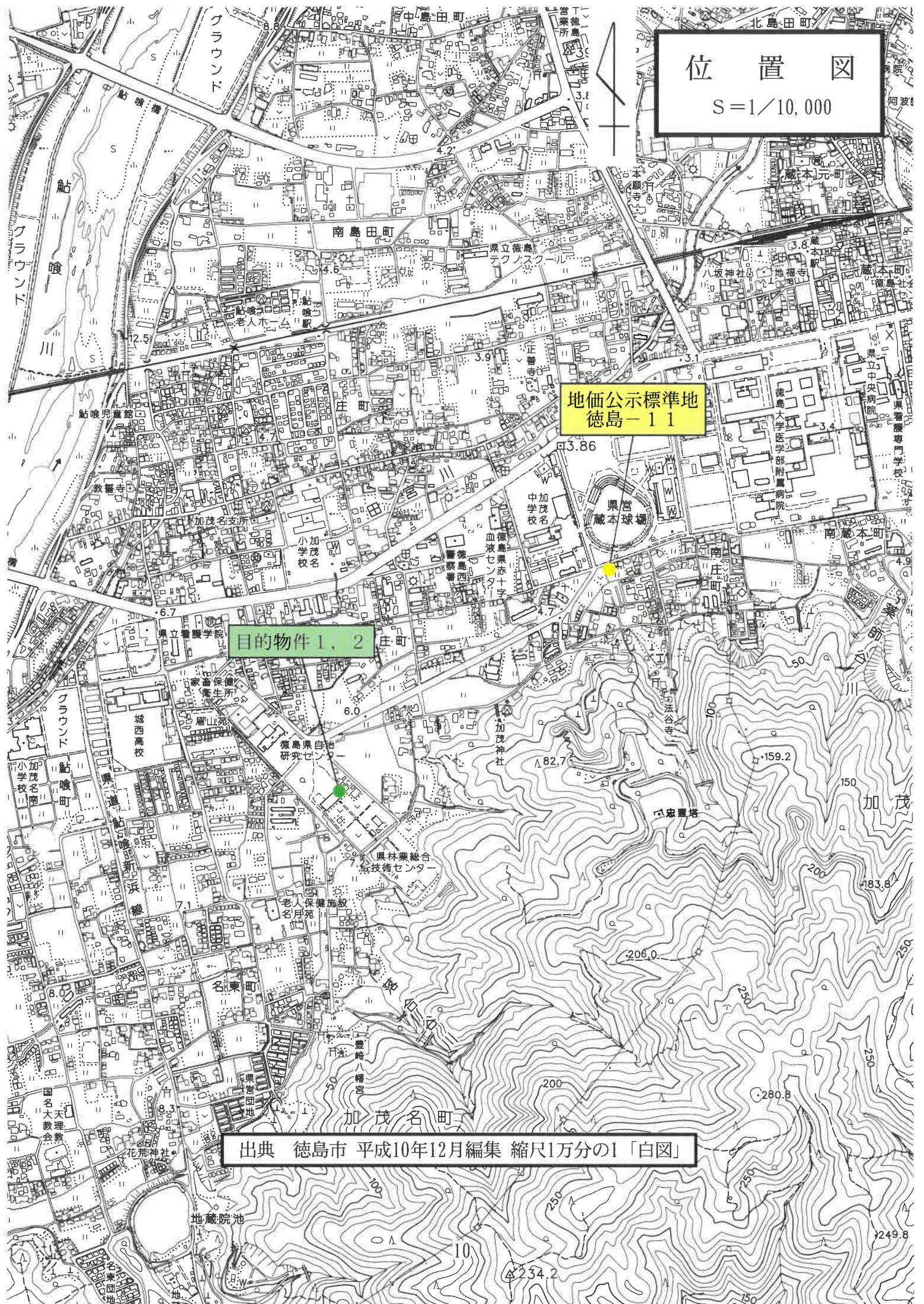
位置図

S=1/10,000

地価公示標準地
徳島-11

目的物件1, 2

出典 徳島市 平成10年12月編集 縮尺1万分の1「白図」



公図写し

(徳島市南庄町五丁目)



求積表

地番	① 61-33			
	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1
	K169	118929.548	92952.934	-20.624
	K151	118921.185	92943.128	1.015
	K152	118908.497	92953.949	20.624
	K170	118916.863	92963.752	-1.015
				-120700.61594
				-429.76899
				214.88449
				214.88
				m

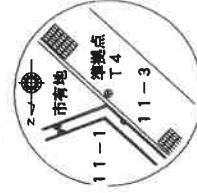
地番	② 61-36			
	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1
	K166	118937.958	92982.795	-20.676
	K169	118929.548	92952.934	0.957
	K170	118916.863	92963.752	20.676
	K165	118925.276	92973.610	-0.957
				-113811.48913
				-432.07191
				216.03595
				216.03
				m

基準点座標リスト

点名	X座標	Y座標	備考
T4	118949.717	92990.545	新富士会館地点
T5	118994.338	92940.656	新富士会館地点
2037A	119025.262	92882.644	街区三角点
203C1	118722.223	92920.873	街区多角点

引張点	境界点	距離
T4	K151	55.33
T4	K152	55.12
T4	K170	42.39
T4	K165	29.73
T4	K166	30.13
T4	K169	42.67
T5	K151	73.19
T5	K152	86.86
T5	K170	80.84
T5	K165	76.52
T5	K166	60.57
T5	K169	65.94

境界点T4詳細図



境界点T5詳細図



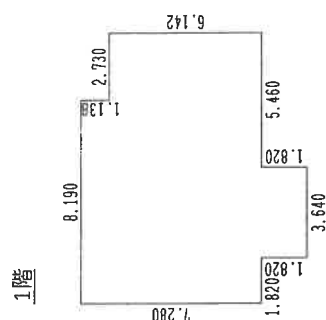
物件1土地

B4→A4に縮小

境界点	境界線の種類
④	金属釘
⑤	金属板
○	境界点

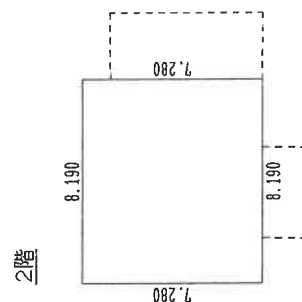
圖面階各

家屋番号	61番36
建物の所在	徳島市南庄町五丁目61



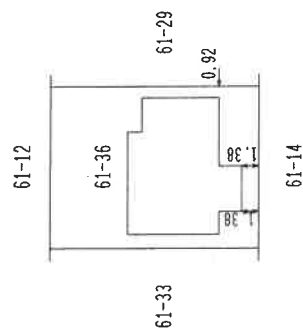
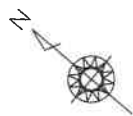
求積表

8.190 × 1.138 =	9.320220
10.920 × 6.142 =	67.070640
3.640 × 1.820 =	6.624800
計	83.015660
床面積	83.01 m ²



求積表

8.190 × 7.280 =	59.623200
床面積	59.62 m ²



物件2建物

単位はメートル

B4→A4に縮小

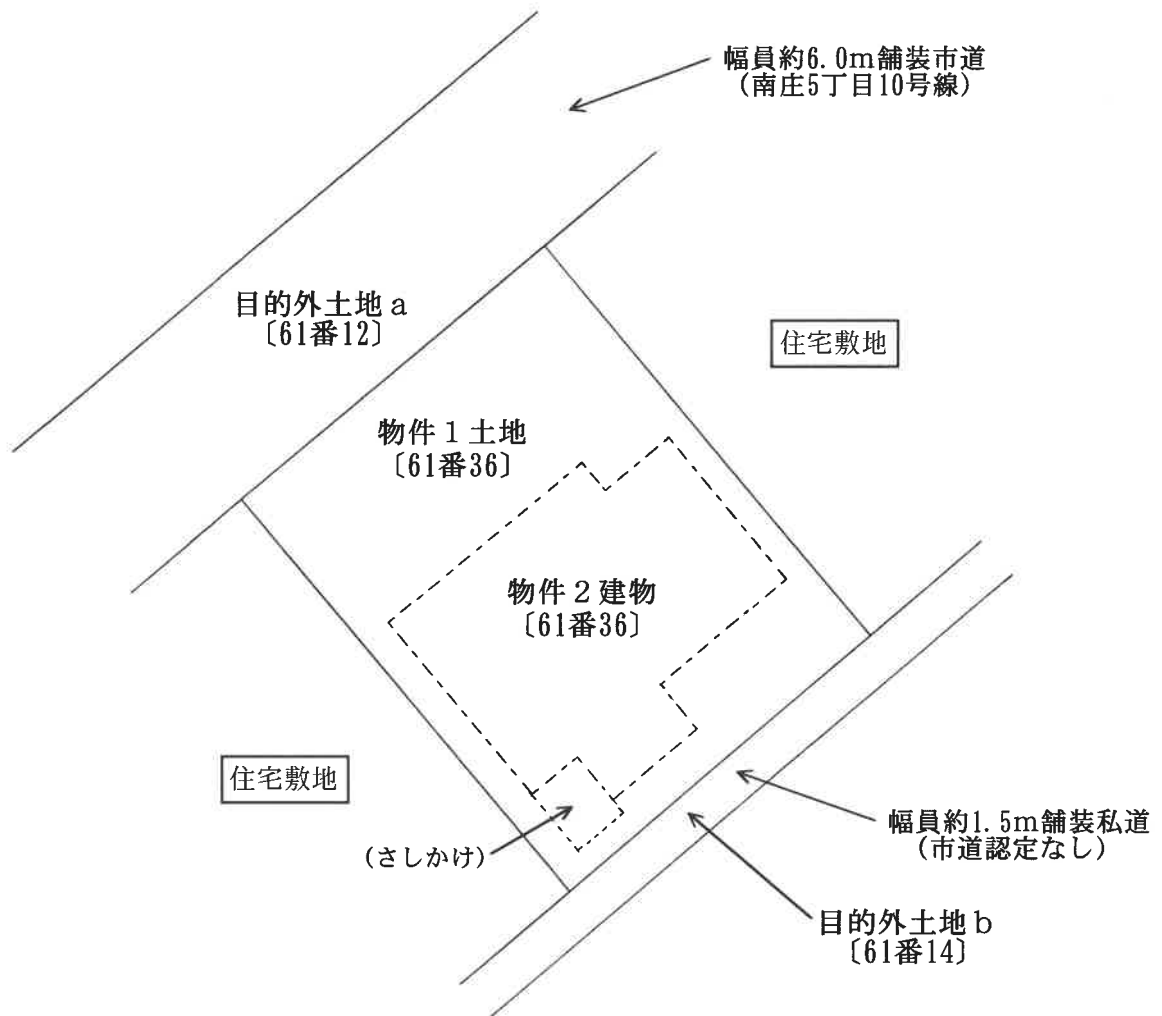
報告書番号1900605

	作成者	[Redacted]	縮尺 1 / 250	申請人 	縮尺 1 / 500
---	-----	------------	---------------	--	---------------



土地建物 位置関係図

S ≒ 1/250



—登記記載事項—

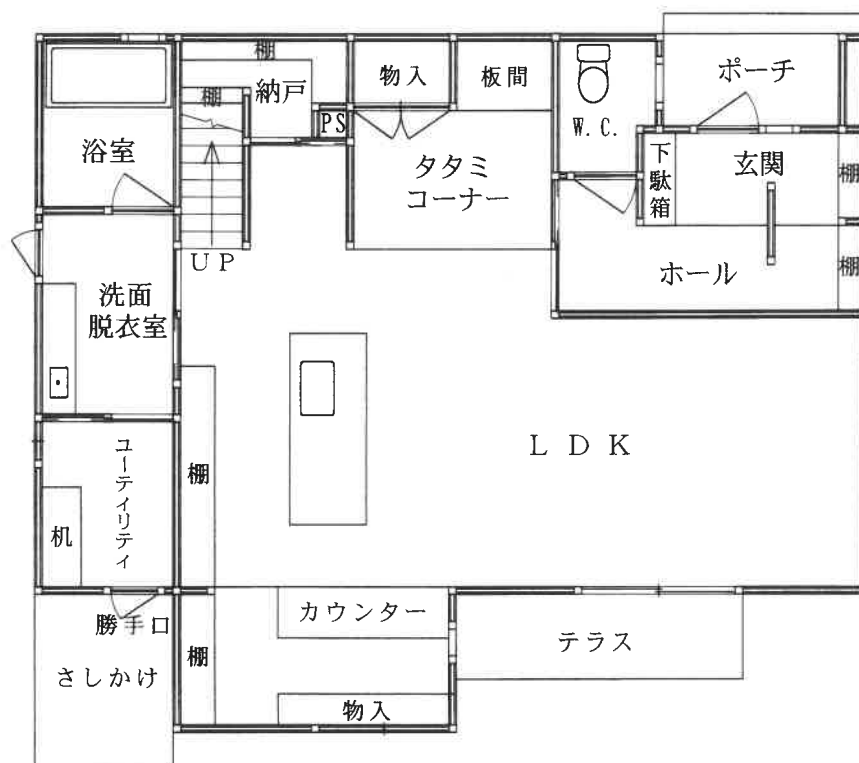
目的外土地 a
地 番 61番12
地 目 公衆用道路
地 積 1.052㎡
所有者 徳島市

目的外土地 b
地 番 61番14
地 目 公衆用道路
地 積 142㎡
所有者 開発業者法人

当該図面は、現況概測に基づき作成したものであり、
境界、建物の位置等を確定するものではありません。

建物間取り図

物件 2 建物
 1 階83.01m²（現況≒公簿）



2 階59.62m²（現況≒公簿）

