

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 鎌 田 紘 生

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	6,480,000 5,184,000		1,296,000	86,105	0

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 徳島県小松島市松島町字松島 50 番地 4

建物の名称 サントノーレ小松島

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 松島町松島 50 番 4 の 1003

建物の名称 1003

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 10 階部分 63.21 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 小松島市松島町字松島 50 番 4

地 目 宅地

地 積 1652.91 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 33 万 5400 分の 7011

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12月16日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 鎌 田 紘 生

1 不動産の表示

【物件番号1】

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1】

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】

・管理費等の滞納あり。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 徳島県小松島市松島町字松島 50番地4

建物の名称 サントノーレ小松島

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 松島町松島 50番4の1003

建物の名称 1003

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 63.21平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 小松島市松島町字松島50番4

地 目 宅地

地 積 1652.91平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 33万5400分の7011

令和7年（ケ）第70号
令和7年10月21日受理
令和7年11月12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 (一棟の建物の表示)

所 在 徳島県小松島市松島町字松島 50番地4.

建物の名称 サントノーレ小松島

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 松島町松島 50番4の1003

建物の名称 1003

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 63.21平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 小松島市松島町字松島50番4

地 目 宅地

地 積 1652.91平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 335400分の7011

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）	
建 物	物件1	
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 ☐ ある	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者A ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として所有し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	管 理 費 月額 7,700 円 修繕積立金 月額 8,300 円 水道料金 月額使用料 消防団年会費 500 円 遅延損害金 39,407 円	令和7年10月27日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計 411,430 円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社合人社計画研究所、サントノーレ小松島管理組合	
その他の事項	駐車場使用料 4,000 円/月（令和7年9月以降解約）	
敷 地 権	符号1	
現 況 地 目	☒ 宅地（符号1） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号 ）	
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	
敷地権の種類	☒ 所有権（符号1） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）	
その他の事項	敷地権の割合 33万5400分の7011	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ ある ☐ 保管開始日 平成 年 月 日	
敷地権以外の土地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
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
A (債務者兼所有者)	1 私は本件物件の所有者です。 現在、同物件に単身で居住しています。 2 建物はオール電化住宅ではありません。ガスはプロパンを使用しています。 建物内にリース物件はありません。 3 駐車場については、全く別の場所で借りています。 物件内の駐車場は借りていません。 4 室内の不具合箇所は、特にありませんが、床の材質が傷つきやすいように感じ、廊下がボコボコします。 築年数のわりに綺麗だと思いますが、収納スペースが少ないです。 5 私はたばこを吸いません。 ペットも飼っていません。 6 敷地内のカーポート（写真3,4,25,26）は、もともとあったわけではなく、上階から物が落ちてきて、自動車にあたったりするのを防ぐために、後から設置されました。 7 そろそろ大規模修繕があるかもしれません。

(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

■ 本件受命物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況等から2枚目記載のとおり認めた。

本件物件は平成19年1月24日新築で、地上11階の「サントノーレ小松島」と称するマンションの10階「1003号室」である。

総戸数は40戸、エレベーター1基、敷地上には一棟の共同住宅の他、駐輪場（自転車・バイク）、屋外平面駐車場やゴミ置場が存する。

管理組合の名称は「サントノーレ小松島管理組合」、管理会社の名称は「株式会社合人社計画研究所」であり、管理清掃員は日勤（土・日・祝祭日を除く）で、平日午前9時から午後12時まで管理員室を執務場所としている。

1 敷地について

本件物件は都市計画区域内の市街化区域に位置している。敷地権の目的である符号1土地が一体となって、一棟の建物である分譲マンション「サントノーレ小松島」の敷地として利用されている。

2 区分所有建物について

Aの所有する1003号室は、現況床面積63.21㎡であり、目視上、室内は経年相当の劣化が認められ、単身者としては動産類が多めに存する状態だった。

3 その他

駐車場について管理組合が提出した回答書によると、総区画数は42台であり、2025年10月23日時点の空き区画数はない。2019年9月にカーポートを設置後、一部区画の駐車料金の改定をした、とのことである。

使用料金（月額） 4,000円～6,000円

同回答書によると、2025年9月30日現在の修繕積立金総額は、48,102,077円であり、大規模修繕の予定は未だ無い、とのことである。

管理費等について、管理規約第26条により、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても請求することができる旨の定めがある。

買受人は、所有権取得時点での詳細な管理費等金額について、管理組合に確認されたい。

その他の物件についての状況は、評価人作成の評価書（特記事項等）を参照されたい。

以上

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21日（火） 17:30 － 17:35	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21日（火） 17:35 － 17:40	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24日（金） 10:10 － 10:49	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和7年11月4日（火） 13:55 － 14:44	物件所在地	立入調査、評価人帯同
（特記事項）		

（注） チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(小松島市松島町字松島)

一道

水

道

131

13

13

地

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

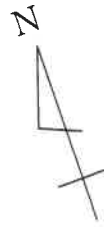
土地建物 位置関係図

S ≒ 1/500



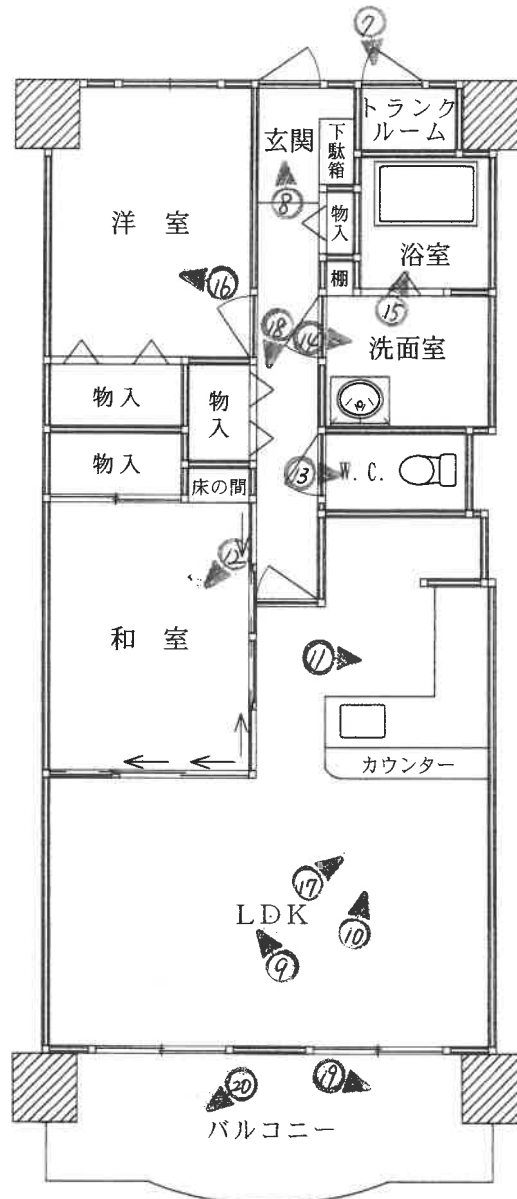
当該図面は、現況概測に基づき作成したものであり、境界、建物の位置等を確定するものではありません。

建物間取り図



物件 1

10階63.21m²（現況≡公簿）



土地の所在

小松島市松島町芝松島

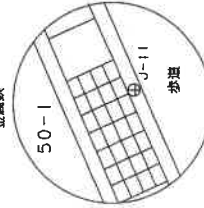
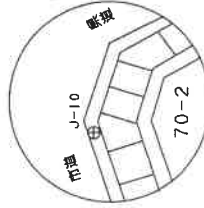
座 標 求 積 表

地 番	① 50-1					
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距	離	
Z5	112061.693	100412.912	5640394.092864		5.98	
Z1	112063.915	100407.358	-3003384.892496		33.90	
Z4	112031.781	100396.567	-5477134.712685		23.64	
HK9	112009.360	100389.075	-2394680.995050		3.09	
HK10	112007.927	100391.807	-162333.551919		1.11	
Z4	112007.743	100392.897	5397724.500102		57.54	
		舊 面 積	584.440816			
		面 積	292.2204080			
		地 積	292.22	m ²		

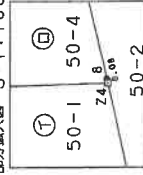
地 番	② 50-4					
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距	離	
Z4	112007.743	100392.897	-5417501.900811		0.08	
8	112007.730	100392.971	-160227.181716		10.44	
Z2	112006.147	100403.291	-487658.784387		20.79	
Z3	112002.873	100423.826	725160.447546		11.10	
Z2	112013.368	100427.443	1806087.134912		8.02	
Z3	112020.857	100430.325	3708490.180950		31.46	
Z2	112050.294	100441.418	4101625.745448		30.70	
Z5	112061.693	100412.912	-4272669.818512		57.54	
		舊 面 積	3305.823430			
		面 積	1652.9117150			
		地 積	1652.91	m ²		

引 照 点 表

P1 J-10	X座標	12010.942
P2 J-11	Y座標	00353.262
境界点	X座標	12005.695
	Y座標	00402.279
点 間 距 離	P1	P2
Z5	78.318	56.999
Z1	75.713	58.441
Z4	48.058	26.704
HK9	35.848	13.703
HK10	38.663	10.707
Z4	39.764	9.603
8	39.839	9.528
Z2	50.258	1.108
Z3	71.024	21.731
Z2	74.221	26.308
Z3	77.698	31.882
Z2	96.540	59.337

J-11
金屬鉄J-10
金屬鉄

部分拡大図 S=1:100

J-10
埋設点

物件1敷地

B4→A4に縮小

境界標の種類

□	金屬標 (調査士会標)
●	金屬標 (座付鉄板 赤キヤップ)

準拠点の種類

●	金屬鉄
---	-----

作製者

平成 17 年 7 月 26日(作製)

申請人

縮尺

1

500

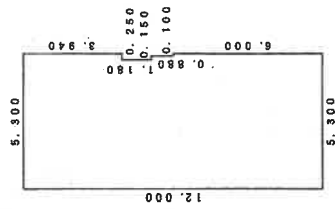
松島町字^{ハシ}の1003番4
家屋番号

松島町子 50番4
の1003

建物の所在
小松島市松島町字松島50番地4

小松島市松島町字松島50番地4

2 階



求積表

0. 250	×	3. 940	=	0. 9850
5. 050	×	12. 000	=	60. 6000
0. 150	×	0. 880	=	0. 1320
0. 250	×	6. 000	=	1. 5000
				計 63. 2170

吉

計	63. 2170
---	----------

床面積 63.21 m



25

50-4

50-1

51-1

51-2

50-2

建物の存する部分 10階

物件1建物

B4→A4に縮小

単位はメートル

作者

9年1月7日作成)

縮尺 $\frac{1}{250}$

人請申

縮尺 $\frac{1}{500}$

1

受命物件の状況



2

受命物件の状況



3

ゴミステーション



4



5



エントランス

6



宅配ボックス

7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



床材の劣化、汚れ

18



19



ベランダ

20



ベランダ

21



22



23



24



25



26



27



28



29



令和 7年 (ケ) 第 70 号
令和 7年11月 4日 現地調査
令和 7年11月11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

物件番号	評 価 額
物件 1	金 6, 4 8 0, 0 0 0 円

(評価額は滞納管理費等を控除した後の価額である。)

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、瑕疵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 〔敷地権付 区分所有 建物及び その敷地〕	所 在	(一棟の建物の表示) 小松島市松島町字松島 5 0 番地 4	
	建 物 の 名 称	サントノーレ小松島	
		(専有部分の建物の表示)	
	家 屋 番 号	松島町松島 5 0 番 4 の 1 0 0 3	
	建 物 の 名 称	1 0 0 3	
	種 類	居 宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造 1 階 建	
	床 面 積	1 0 階 部 分 63.21 m ²	
		(敷地権の目的である土地の表示)	
	土 地 の 符 号	1	
	所在及び地番	小松島市松島町字松島 5 0 番 4	
	地 目	宅 地	
	地 積	1,652.91 m ²	
		(敷地権の表示)	
	土 地 の 符 号	1	
敷地権の種類	所有権		
敷地権の割合	3 3 万 5 4 0 0 分 の 7 0 1 1		
番 号	特 記 事 項		
1	本件建物には、管理費等の滞納が認められる（詳細は 6 頁に記載）。		

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

位 置 ・ 交 通	位 置：徳島赤十字病院の南方約 400m（概測直線距離） 交 通：J R 牟岐線「南小松島駅」へ約 400m（以下道路距離） 最寄店舗（スーパー）へ約 560m 小松島市役所へ約 700m 南小松島小学校へ約 400m 小松島中学校へ約 1,200m 〔別添位置図参照〕	
付 近 の 状 況	目的物件の存する地域は、小売店舗、医院、住宅等が混在する県道沿いの地域である。幅員は広く、中心市街地の一角にあり、利便性は良好である。一方、交通量は多くなく、商業地としての繁華性には欠ける地域性にある。	
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% なし 立地適正化計画・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 そ の 他	1,652.91 m ² （公簿） 約 31.2m ・ 約 54.0m ほぼ長方形 ほぼ平坦地 中間画地 ほぼ等高 特になし
接 面 道 路 の 状 況	南側：幅員約 11.5m（両側歩道約 2.2m）舗装県道（徳島・小松島線、建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路に該当）に接面する。	

土地の利用状況	・一棟の建物（サントノーレ小松島）の敷地及び付随する駐車場等として利用されている。 ・隣地の状況：東側 医院敷地 西側 コンビニ敷地 北側 河川（神田瀬川） ・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 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 57 年の住宅地図及び土地の登記履歴調査によると、従前倉庫敷地であった土地がマンション敷地となり利用されてきたものと認められ、周辺は店舗敷地、医院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	小松島市が作成するハザードマップによると、洪水及び高潮の浸水想定区域に該当する。
特記事項	特にない

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	サントノーレ小松島
建 物 の 用 途	共同住宅（総戸数 40 戸）
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 19 年 1 月 24 日 新築 経過年数 19 年 経済的残存耐用年数 21 年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造 11 階建
仕 様	屋 根：陸屋根 外 壁：磁器質タイル そ の 他：－
設 備	エレベーター：あり（9 人乗り 1 基） 駐 車 場：あり（平面 42 台） 集 会 場：なし そ の 他：駐輪場（88 台）、バイク置場、宅配ボックス、オートロックほか
建 物 の 品 等	使 用 資 材：普 通 施 工：普 通
管 理 の 形 態 等	管 理 組 合：あり（サントノーレ小松島管理組合） 管 理 方 式：委託管理 管 理 会 社：株式会社合人社計画研究所 管 理 形 態：総合管理（月～金(祝祭日除く)、9:00～12:00)
管 理 の 状 況	普 通
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	大規模修繕：未実施 そ の 他：特になし

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	1 0 階部分 (1003 号) 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	63.21 m ² (登記と同じ)
間 取 り	2 L D K、トランクルーム、バルコニー 別添「建物間取り図」参照
仕 様	天 井：クロス貼りほか 床：フローリング、タタミほか 内 壁：クロス貼りほか 設 備：電気、水道、ガス（プロパンガス集中方式） そ の 他：トランクルーム、バルコニー
保 守 管 理 の 状 態	やや劣る
管 理 費 等	①管 理 費：月額 7,700 円 ②修繕積立金：月額 8,300 円 ③駐車場使用料：月額 4,000 円（令和 7 年 9 月以降解約） ④水 道 料 金：月額使用量による ⑤消防団年会費：年額 500 円 ⑥遅延損害金：39,407 円 ⑦滞 納 額：411,430 円（上記①～⑤未払金累計額＋⑥）
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	住居として利用されている。 〔現況調査報告書参照〕
特 記 事 項	・管理費等として上記①～⑤が徴収されている。⑦滞納額は、 管理会社提示の書類（令和 7 年 10 月 27 日現在）に基づくものである。 ・床材の劣化、汚れが目立つ箇所が認められる。 ・キッチンの汚れが目立つ状況にある。

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

1 建物の価格

目的建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮して求め、これに耐用年数に基づく方法並びに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	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
1	360,000	63.21	0.38	8,647,000

ア. 再調達原価
消費税等を含む。

イ. 専有面積
登記面積による。

ウ. 現価率
耐用年数に基づく方法（定額法による）と観察減価法（経年減価以外の物件建物固有の減価分）を併用して、下記のとおり査定した。

耐用年数に基づく方法（経過年数 19 年，経済的残存耐用年数 21 年，残価率 3%）、観察減価法（30%と査定）

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{耐用年数に基づく方法による現価率} \times \text{観察減価による現価率} \\
 &= \{ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} / (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数})) \} \\
 &\quad \times (1 - \text{観察減価率}) \\
 &= \{ 3\% + (1 - 3\%) \times (21 \text{ 年} / (19 \text{ 年} + 21 \text{ 年})) \} \times (1 - 30\%) \\
 &= 0.54 \times 0.70 = 0.38
 \end{aligned}$$

2 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権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	敷地権割合	敷地権価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ ×エ×オ=カ
1	45,300	0.81	1,652.91	1.00	$\frac{7011}{335400}$	1,268,000

ア. 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 小松島 5-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $51,300 \text{ 円/㎡} \times 99.0/100 \times 100/102 \times 100/110 = 45,300 \text{ 円/㎡}$

◇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：四方路 1.02

◇地域格差：街路条件 100/102，接近条件 100/99，環境条件 100/110，
 行政的條件 100/99，その他条件 100/100 より
 相乗積 100/110

イ. 個別格差

地域の標準画地価格に対し、当該建物の敷地自体が有する個別的な要因による修正である。

画地条件（地積 0.90、奥行逓減 0.90）より 相乗積 0.81

ウ. 地積

登記数量による。

エ. 建付減価

当該建物の敷地は、現状において、最有効使用の状態にあると判断されるため、建付減価を要しない。

オ. 敷地権割合

登記上の敷地権割合による。

3 積算価格（敷地権付建物の価格）

物件 番号	建物の価格 (円) 〔I.1.エ〕 ア	敷地権価格 (円) 〔I.2.カ〕 イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	積算価格 (円) (ア+イ) × ウ = エ
1	8,647,000	1,268,000	1.05	10,411,000

ウ. 個別格差

階層別補正 1.05 (3 階部分=1.00), 位置別補正 1.00 (中間部屋=1.00) より
相乗積 1.05

II 収益価格の試算（直接還元法による）

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

尚、想定した賃料その他の賃貸条件は、評価時点現在の当該地域における標準的な賃料及び実績賃料等を参考に査定したものであるが、競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであり、必ずしもこの想定賃貸条件に符合する内容が、実現するものとは限らない。

物件 番号	総収益 (円) ア	家賃等 補 正 イ	粗利回り ウ	その他 補 正 エ	収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ=オ
1	840,000	1.00	12.0%	1.00	7,000,000

ア. 総収益

地域における賃貸市場の動向等を勘案し、総収益（年間）を査定した。
70,000 円（月額） × 12 ヶ月 = 840,000 円

イ. 家賃等補正

特に必要ないものと認められる。

ウ. 粗利回り

近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益性の安定性等を勘案し
査定した。

エ. その他補正

特に必要ないものと認められる。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格及び収益価格が下記のとおり算定され、これら試算価格を調整して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

本件においては、基本的に自用目的の不動産と考えられることから、積算価格にウェイトをおくとともに収益価格を関連づけて下記のとおり調整後の価格を求めた。

	占有減価修正前 の試算価格（円） ア	占有減価修正 イ	試算価格（円） ア×イ＝ウ
① 積算価格	10,411,000	1.00	10,411,000
② 収益価格	—		7,000,000
③ 調整後の価格	10,070,000 円		

ア. 占有減価修正前の試算価格

①積算価格は前記Ⅰ.3.エより

イ. 占有減価修正

特に必要ないものと認められる。

ウ. 試算価格

②収益価格は前記Ⅱ.オより

2 評価額の判定

前記1.③調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正等を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

調整後の 価格(円)	市場性 修正	競売市場 修正	滞納管理費等 相当額の減価	その他の控除 減価(敷金等)	評価額(円) 〔万円未満切捨〕
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
10,070,000	1.00	0.7	0.92	1.00	6,480,000

イ. 市場性修正

特に必要ないものと認められる。

ウ. 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。

エ. 滞納管理費等相当額の減価

代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を競売市場修正後の価格で除した割合として控除する。

オ. その他の控除減価(敷金等)

特に必要ないものと認められる。

第6 参考価格資料

地価公示標準地価格	小松島 5 - 1
所 在	小松島市小松島町字井利ノ口 80 番外
価 格	51,300 円／m ²
位 置	徳島赤十字病院の南方約 100m
価 格 時 点	令和 7 年 1 月 1 日
地 積	256 m ²
供給処理施設	水道
接 面 街 路	東 17m 県道、四方路
用 途 指 定 等	近隣商業地域（建ぺい率 80%、容積率 300%）
地 域 の 概 要	店舗のほかに病院が見られる県道沿いの商業地域

第7 附属資料

1. 受命物件の位置図（出典：小松島市 平成 8 年 3 月調製，縮尺 1 万分の 1「白図」）
2. 公図写し
3. 建物図面・各階平面図写し
4. 地積測量図写し
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
小松島5-1

目的物件1

出典 小松島市 平成8年3月調製 縮尺1万分の1「白図」

公図写し

(小松島市松島町字松島)

45-4 46-15 ホ 66-3 ト 68-23 リ 129
46-13 ハ 46-16 ヘ 68-15 チ 68-8 ス 130-3 ル 60-7

道

水



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

地
図

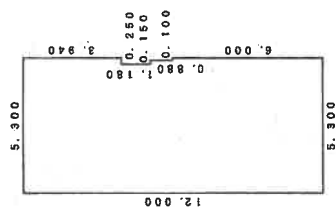
松島町字松島50番4
の家屋番号の1003

松島町子島50番4
の1003

建物の所在

小松島市松島町字松島50番地4

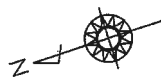
2階



求積表

0. 250	X	3. 940	=	0. 9850
5. 050	X	12. 000	=	60. 6000
0. 150	X	0. 880	=	0. 1320
0. 250	X	6. 000	=	1. 5000
				計
				63. 2170

床面積	63.21	m ²
-----	-------	----------------



水

25

50-4

50-1

51-1

51-2

50-2

建築物の存する部分 10 階

単位はメートル

物件1建物

B4→A4に縮小

作成者

9年 1月 7日作成)

縮尺 $\frac{1}{250}$

人請申

縮尺 $\frac{1}{500}$

土地の所在

小松島市松島町字松島

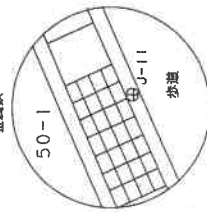
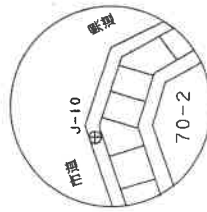
座 標 求 積 表

地 番	① 50-1				
測 点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _n)	Y _n	距 離
Z5	112061.693	100412.912	5640394.092864		5.98
Z1	112063.915	100407.358	-3003384.892496		33.90
Z4	112031.781	100396.567	-5477134.712685		23.64
HK9	112009.360	100389.075	-2394680.995050		3.09
HK10	112007.927	100391.807	-162333.551919		1.11
Z4	112007.743	100392.897	5397724.500102		57.54
		面 積	584.440816		
		面 積	292.2204080		
		地 積	292.22	m ²	

地 番	② 50-4				
測 点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _n)	Y _n	距 離
Z4	112007.743	100392.897	-5417501.900811		0.08
8	112007.730	100392.971	-160227.181716		10.44
Z2	112006.147	100403.291	-487658.784387		20.79
Z3	112002.873	100423.826	725160.447546		11.10
Z2	112013.368	100427.443	1806087.134912		8.02
Z3	112020.857	100430.325	3708490.180950		31.46
Z2	112050.294	100441.418	4101625.745448		30.70
Z5	112061.693	100412.912	-4272669.818512		57.54
		面 積	3305.823430		
		面 積	1652.9117150		
		地 積	1652.91	m ²	

引 照 点 表

P1	J-10	X座標	12010.942
P2	J-11	Y座標	00353.262
		X座標	12005.695
		Y座標	00402.279
境界点	点 間 距 離	P1	P2
Z5	78.318	56.999	
Z1	75.713	58.441	
Z4	48.058	26.704	
HK9	35.848	13.703	
HK10	38.663	10.707	
Z4	39.764	9.603	
8	39.839	9.528	
Z2	50.258	1.108	
Z3	71.024	21.731	
Z2	74.221	26.308	
Z3	77.698	31.882	
Z2	96.540	59.337	

J-11
金属標J-10
金属標

物件 1 敷地

B4→A4に縮小

境界標の種類

□	金属標 (調査士会標)
○	金属標 (座付鉄板 赤キヤップ)

準拠点の種類

●	金属標
---	-----

作製者

平成 17 年 7 月 26 日 作製

申請人

縮尺

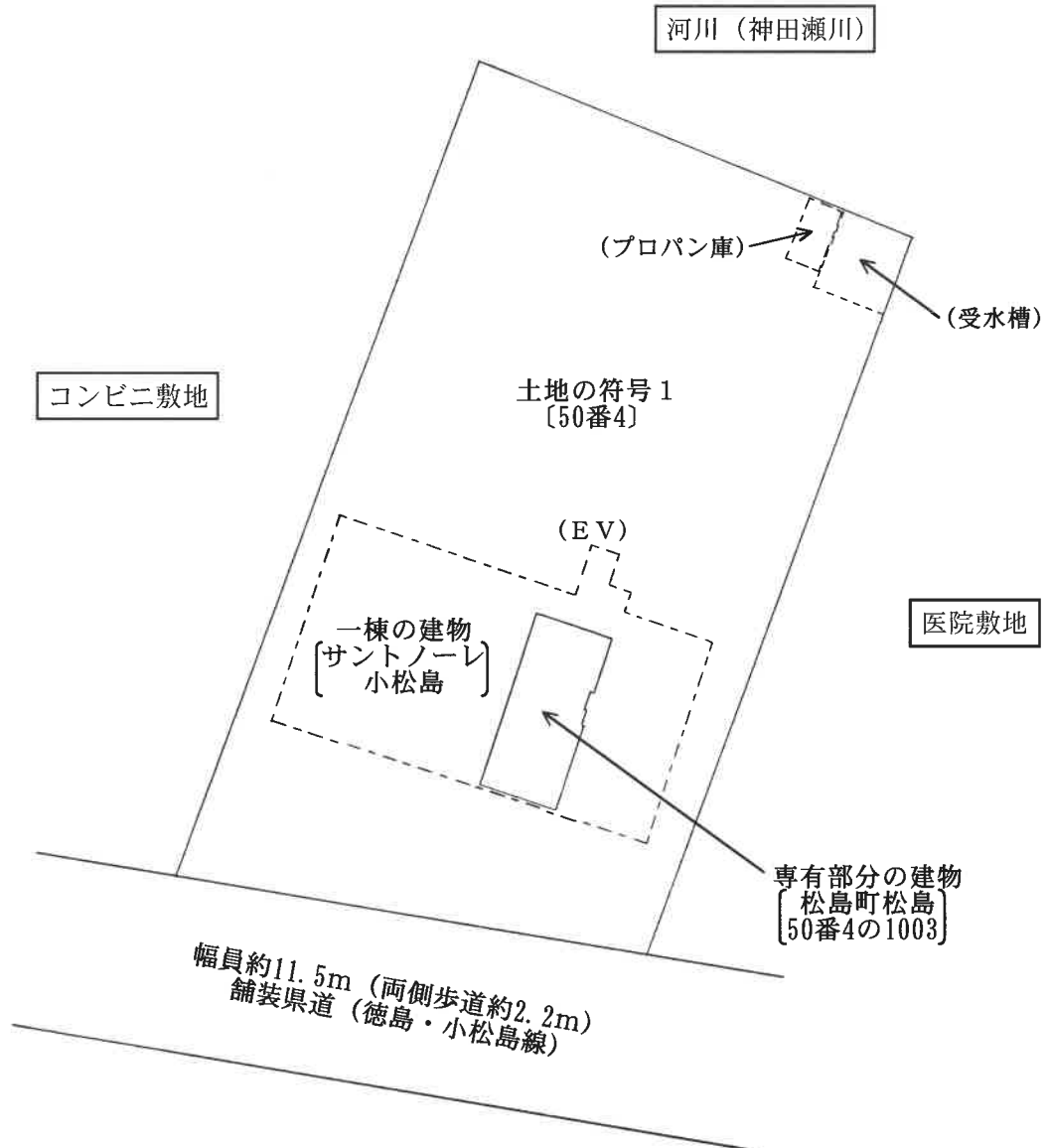
1

500



土地建物 位置関係図

S≒1/500



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 1

1 0 階63.21m²（現況≡公簿）

