

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月12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 4月 9日から 令和 8年 4月 15日まで	
開札期日	日 時	令和 8年 4月 22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 5月 13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 4月 23日から 令和 8年 4月 24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 3月 12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 徳島市八万町下福万
 地 番 151番9
 地 目 宅地
 地 積 161.21平方メートル
- 2 所 在 徳島市八万町下福万 151番地9、151番地10
 家屋 番号 151番9
 種 類 事務所・店舗
 構 造 軽量鉄骨造鋼板ぶき平家建
 床 面 積 25.64平方メートル
 (現況)
 種 類 店舗・物置
 床 面 積 約34.64平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 店舗
 構 造 軽量鉄骨造鋼板ぶき平家建
 床 面 積 39.24平方メートル
 符 号 2
 種 類 便所
 構 造 木造鋼板ぶき平家建
 床 面 積 7.67平方メートル

物 件 目 録

3 所 在 徳島市八万町下福万
地 番 151番10
地 目 雑種地
地 積 4.72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 8年 2月12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1～3】

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

【物件2】

なし

【物件番号1】

地役権

範 囲 北側61・87平方メートル

要役地 徳島市沖浜町北畑505番3

設定日 昭和46年6月20日

目 的 送電線路の施設ならびに保守運営のため本土地に立入ること及び電気設備に関する技術基準を定める省令に抵触する建物の築造または竹木の植栽を行なわない

【物件番号3】

地役権

範 囲 全部

要役地 徳島市末広町東張57番13

設定日 昭和37年1月21日

目 的 送電線路の使用及び保守管理の便益に供するため地役権設定の範囲内には電気工作物規定に抵触する建造物等を設置しない

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 徳島市八万町下福万
地 番 151番9
地 目 宅地
地 積 161.21平方メートル
- 2 所 在 徳島市八万町下福万 151番地9、151番地10
家屋 番号 151番9
種 類 事務所・店舗
構 造 軽量鉄骨造鋼板ぶき平家建
床 面 積 25.64平方メートル
(現況)
種 類 店舗・物置
床 面 積 約34.64平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 店舗
構 造 軽量鉄骨造鋼板ぶき平家建
床 面 積 39.24平方メートル
符 号 2
種 類 便所
構 造 木造鋼板ぶき平家建
床 面 積 7.67平方メートル

物 件 目 録

3 所 在 徳島市八万町下福万
地 番 151番10
地 目 雑種地
地 積 4.72平方メートル

令和7年（ケ）第76号
令和7年10月30日受理
令和7年11月25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 徳島市八万町下福万
 地 番 151番9
 地 目 宅地
 地 積 161.21平方メートル
- 2 所 在 徳島市八万町下福万 151番地9、151番地10
 家屋 番号 151番9
 種 類 事務所・店舗
 構 造 軽量鉄骨造鋼板ぶき平家建
 床 面 積 25.64平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 店舗
 構 造 軽量鉄骨造鋼板ぶき平家建
 床 面 積 39.24平方メートル
 符 号 2
 種 類 便所
 構 造 木造鋼板ぶき平家建
 床 面 積 7.67平方メートル
- 3 所 在 徳島市八万町下福万
 地 番 151番10
 地 目 雑種地

物 件 目 録

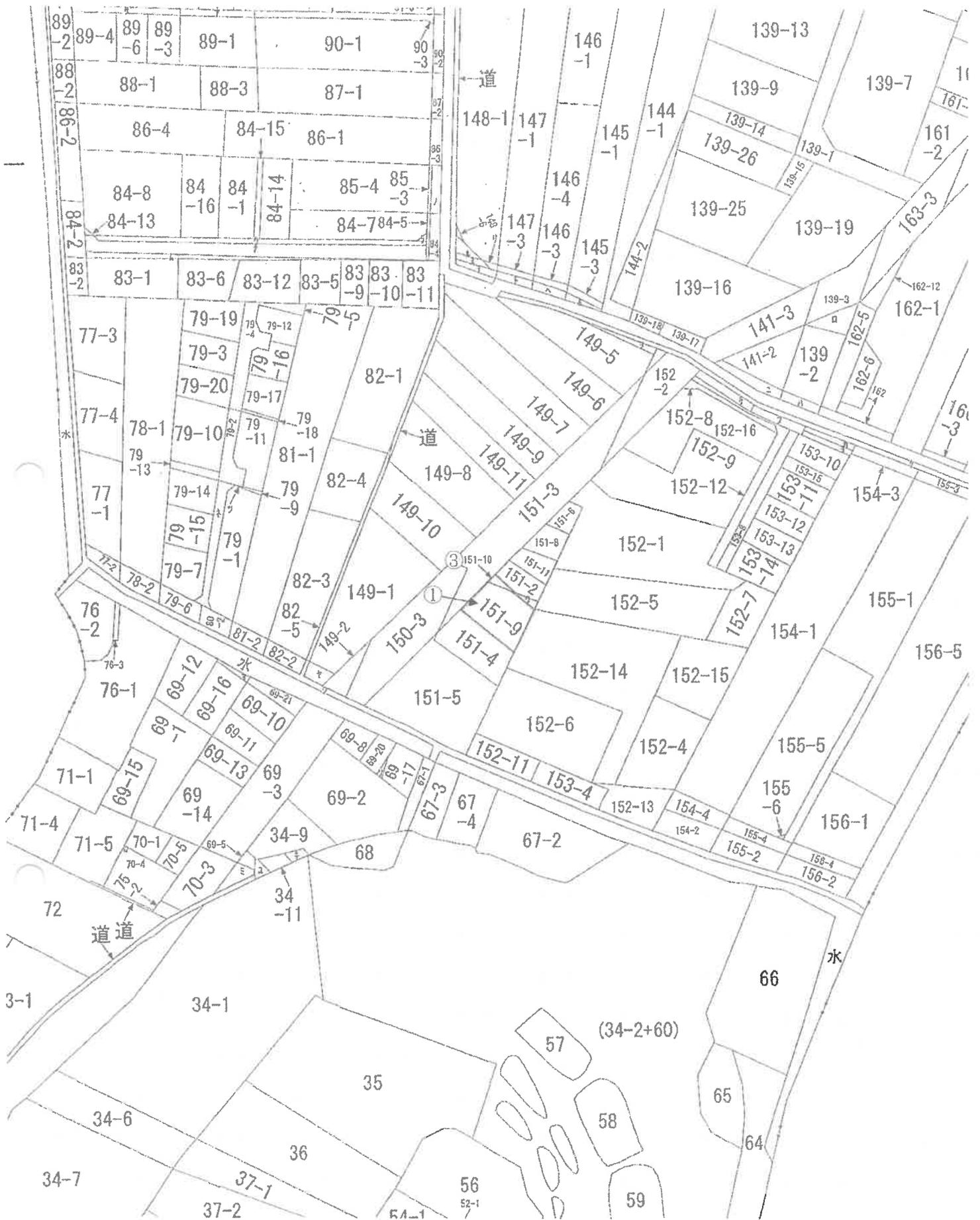
地 積 4.72平方メートル

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■相続財産清算法人代表者 B</p>	<p>私は本件債務者兼所有者である亡A相続財産の相続財産清算人の代表者です。</p> <p>物件2建物はカラオケボックスで、同建物内にリース物件はありません。同建物内の残置物は不要物である、と亡Aの妻から聞いています。本件物件は、誰かに貸したりしていません。</p> <p>本件建物が事故物件であるとの報告は受けていません。</p>
その他の事項	
<p>■1【物件の状況】</p> <p>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3枚目に記載のとおりであると認めた。</p> <p>■2【都市計画区別】</p> <p>物件1、3土地は市街化区域である。</p> <p>■3【土地の範囲・境界】</p> <p>目視上、本件物件1、3土地の範囲は概ね明らかであると思われる。</p> <p>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。</p> <p>■4【接道】</p> <p>北西側は幅員約8.5m舗装国道（国道438号線）に接面し、建築基準法第42条第1項第1号道路に該当する。</p> <p>■5【上水道・下水道】</p> <p>本件物件1、3土地には供給処理施設として、上水道は有るが、公共下水道はない。</p> <p>■6【その他】</p> <p>登記簿上（昭和46年6月20日）物件1土地（承役地）には地番:徳島市沖浜町北畑505-3（所有者:四国電力送配電株式会社）を要役地とする最先の地役権設定が存する。</p> <p>登記簿上（昭和37年1月21日）物件3土地（承役地）には徳島市末広町東張57-13（所有者:四国電力送配電株式会社）を要役地とする最先の地役権設定が存する。</p> <p>物件1,3土地（承役地）の買受人は、この点に注意を要する。</p> <p>物件2建物（登記簿上、平成20年11月11日新築）内には動産類が残置されており、トイレ前には大量の木材が積まれていた。関係人の陳述によると、これらの残置動産は不要物とのことである。</p> <p>また、同建物に約9㎡の未登記増築部分（物置）が存する。</p> <p>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。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>	

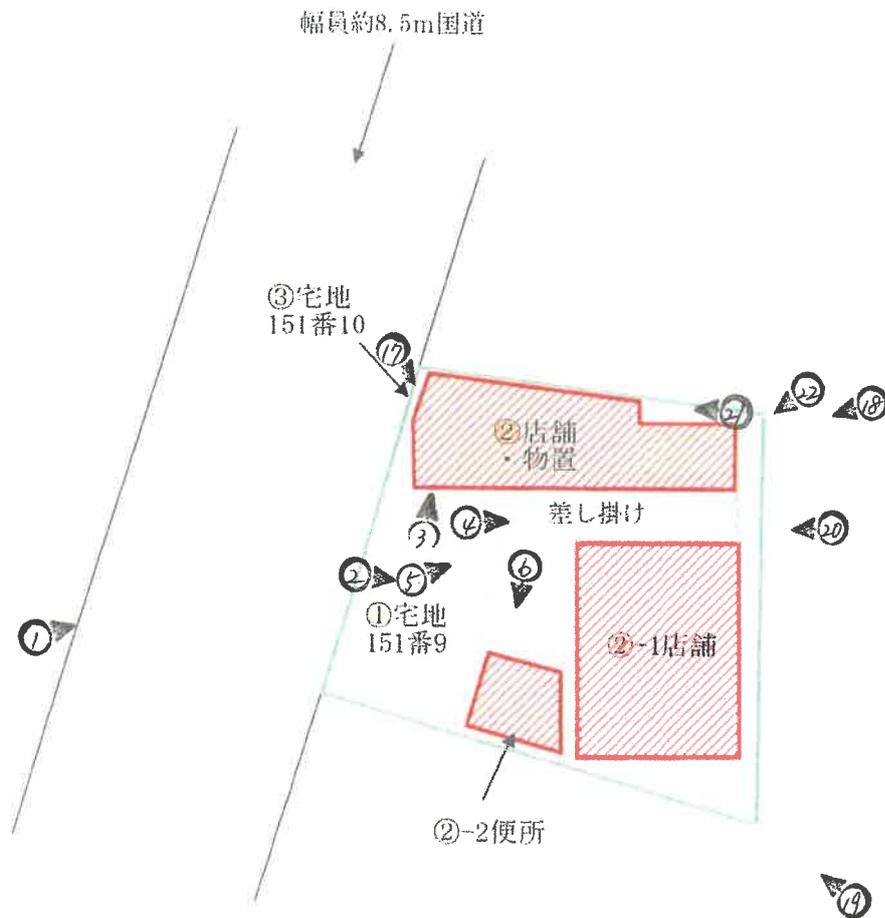
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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10月30日 (木) 15:30 - 15:40	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30日 (木) 15:40 - 15:45	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6日 (木) 13:50 - 14:10	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和7年11月6日 (木) 14:25 - 14:34	徳島市役所	公法上の規制等調査
令和7年11月12日 (水) 10:45 - 11:29	物件所在地	立入調査、評価人帯同
(特記事項)		
<p>■ 令和7年11月12日</p> <p>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、解錠技術者を同伴して臨場した。</p>		

(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>
徳島市八万町下福万



～土地建物位置関係図～

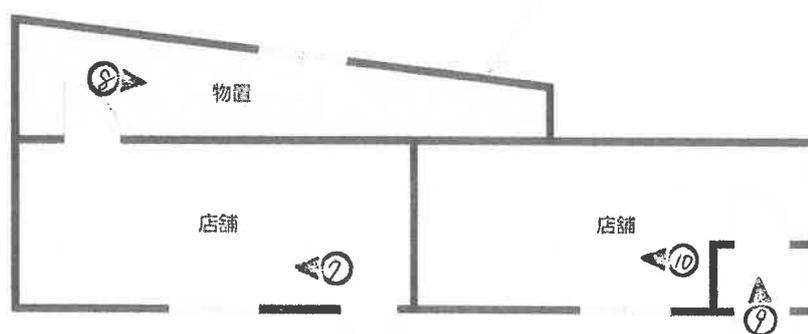
注) 現況及び公図等資料から推測される概略的な位置関係を図示したものであり、隣地境界、建物位置、筆界等を明示したものではありません。



1 / 250



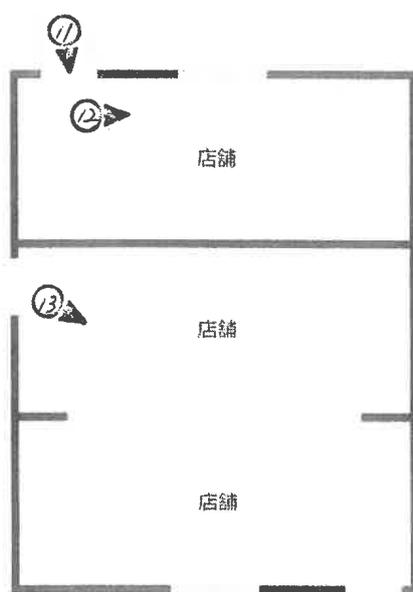
未登記増築部分



物件②

～ 間 取 図 ～

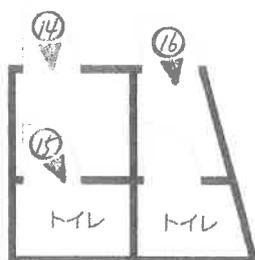
(これは簡略図面である)



物件②- 1

～ 間 取 図 ～

(これは簡略図面である)



物件②-2

～ 間 取 図 ～

(これは簡略図面である)

登記年月日：昭和47年6月16日

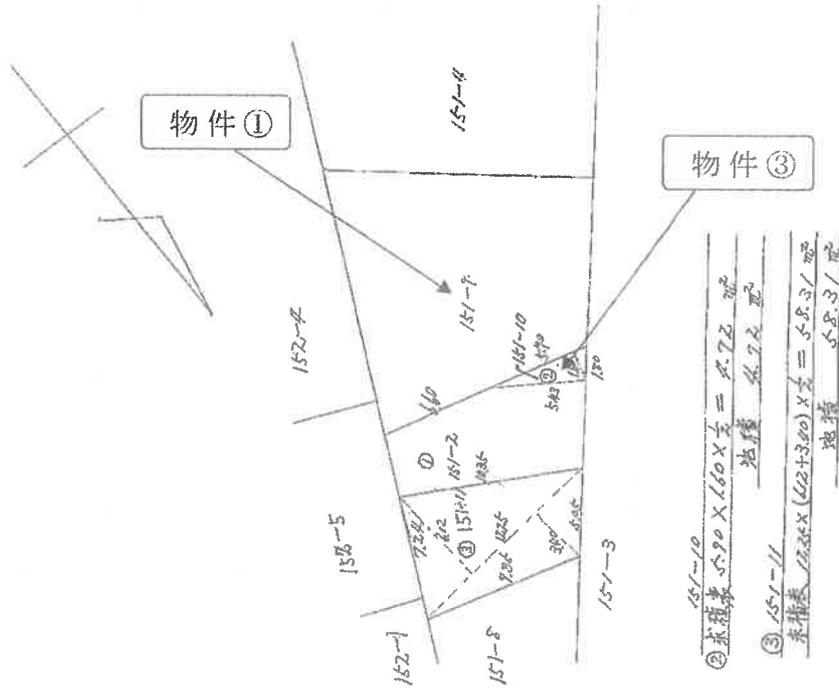
新 撮

前 3007952

地番	151-2 151-10	151-11
土地の所在	徳島市八万町下福方	

土地積測在図

作製年月日	昭和四十七年四月廿三日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]



徳島県土地家屋調査士会 用紙

縮尺	1/300m
----	--------

昭和47年6月16日
平成

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31日 徳島地方検察庁

登記官

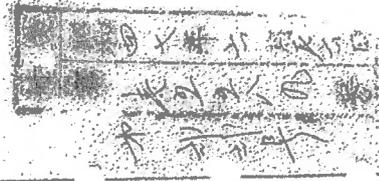
公用

請求番号：7-1

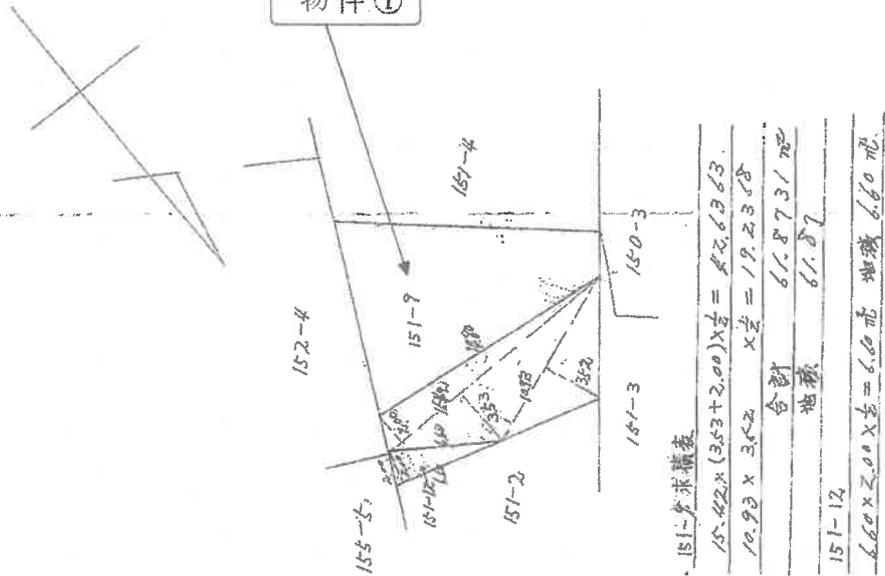
登記年月日：昭和47年6月16日 地役権図面番号： 22

地 積 図 面
土 地 積 測 量

番 号	151-9	151-12
土地の所在	徳島市八万号下福町	



物件①



地積権図面第22号

徳島県土地家屋調査士会 用紙

昭和47年6月16日

縮尺 1/300m

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8年1月29日 徳島地方支務局 登記官

公用

請求番号：4-1

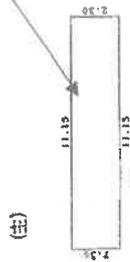
建築物図面

家屋番号 151番9

建築物の所在 徳島市八万町下福万151番地9, 151番地10

各階平面図

物件②

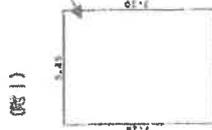


求積表

$2.30 \times 11.15 = 25.6450$

床面積 25.6450
床面積 25.64 m²

物件②-1



求積表

$7.20 \times 5.45 = 39.2400$

床面積 39.2400
床面積 39.24 m²

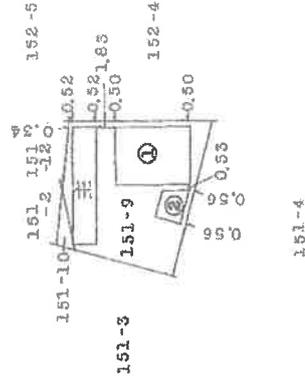
物件②-2



求積表

$(3.30 + 2.60) \times 2.60 \times 1/2 = 7.6700$

床面積 7.6700
床面積 7.67 m²



製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

徳島県土地家屋調査士会用紙

登記年月日：平成20年11月13日

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。
令和7年10月31日 徳島地方裁判所

登記官

請求番号：7-5

1

受命物件の状況



2

受命物件の状況



3



4



物件 2

附属建物 (店舗)

5



6



附属建物 (便所)

便所前の大量の動産

7



8



未登記増築部分
(物置)

9



10



11



12



13



14



附属建物（便所）

15



附属建物（便所）

16



附属建物（便所）

17



物件3

18



物件2

19



物件2

20



21



物件2



境界プレート

令和7年(ケ)第76号
令和7年11月12日 現地調査
令和7年11月27日 評価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士
瀬 鳴 宏 典

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,100,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,430,000 円
物件2 (建物)	金 3,600,000 円
物件3 (土地)	金 70,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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等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 番 地 目 地 積	徳島県徳島市八万町下福万 151番9 宅地 161.21 m ²	
2	2 主 で あ る 建 物	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 徳島県徳島市八万町下福万151番地9, 151番地10 151番9 事務所・店舗 軽量鉄骨造鋼板ぶき平家建 25.64 m ²	店舗・物置 概測約 34.64 m ²
	2-1 附 属 建 物	符 号 種 類 構 造 床 面 積 1 店舗 軽量鉄骨造鋼板ぶき平家建 39.24 m ²	
	2-2 附 属 建 物	符 号 種 類 構 造 床 面 積 2 便所 木造鋼板ぶき平家建 7.67 m ²	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	徳島県徳島市八万町下福万 151番10 雑種地 4.72 m ²	
番 号	特 記 事 項		
2	目的建物に約9m ² の未登記増築部分（物置）が存する。		

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1，3）

位置・交通	JR牟岐線「文化の森」駅の北西方・約1.5km（道路距離） 最寄バス停「下福万」の南方・約10m（道路距離） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	付近は、国道沿いに各種店舗、事業所等が見られる土地利用状況を呈する。古くからの商業エリアであるが、商圏の郊外シフトによる顧客の流出もあって、空き店舗も見られ、繁華性はやや弱い状況は否めない。特に発展的な要因もなく、今後も現況利用状況にて推移すると予測される。	
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	市街化区域
	用途地域	近隣商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	200%
	防火規制	—
	その他の規制	—
画地条件	※2筆一団地として 地積：登記面積を採用した。 間口・奥行：間口約11.6m，奥行約14m 形状：台形 地勢：ほぼ平坦地 街路接面状況：中間画地 街路との高低：ほぼ等高 その他：特になし	
接面道路等の状況	北西辺：幅員約8.5m舗装国道に接面。 （国道438号線） 建築基準法第42条1項1号道路に該当する。 ※上記幅員は現況での概測による。	
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。	
供給処理施設	上水道	あり（北西側接面道路に本管あり）
	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ができず、詳細は不明であり、専門機関による調査によらなければ確定できない。	
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、確定的には専門機関による調査を要する。	

ハザードマップ	目的土地は、徳島県水防・砂防情報マップによると洪水浸水想定区域・高潮浸水想定区域に該当する。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 登記記録によると、物件1土地には、地役権設定（原因：昭和46年6月20日設定，目的：送電線路の施設ならびに保守運営のため本土地に立入ること及び電気設備に関する技術基準を定める省令に抵触する建物の築造または竹木の植栽を行わない，範囲：北側61.87平方メートル，要役地：徳島市沖浜町北畑505番3）がある。また、物件3土地には、地役権設定（原因：昭和37年1月21日設定，目的：送電線路の使用及び保守管理の便益に供するため地役権設定の範囲内には電気工作物規程に抵触する建造物等を設置しない，範囲：全部，要役地：徳島市末広町東張57番13）がある。 ・ 目的土地上に、器具、備品等の動産類，ゴミ等が残置されており荒れている。 ・ 昭和45年当時の住宅地図及び登記記載等から、目的土地は当時から宅地であったと推察されるが、その後平成20年頃から現在の建物の敷地等として利用されてきたものと推測される。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物（家屋番号151番9）
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20年11月11日新築
	経 過 年 数：17年
	経済的残存耐用年数：8年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造鋼板ぶき平家建
	屋 根：鋼板葺
	外 壁：サイディング
	内 壁：モルタル、クロス貼り等
	天 井：石膏ボード張り、板張り等
	床：モルタル、フローリング等
	設 備：電気、水道、浄化槽
床面積（現況）	現況での概測によると、約9㎡の未登記増築部分（物置）がある。よって、床面積を約34.64㎡と推定した。
現況用途等	階 層：平家建
	現況用途：店舗・物置
	間 取 り：（別添間取図のとおり）
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	未利用の状態である。 ※占有の状況等については、執行官作成の「現況調査報告書」を参照
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	<ul style="list-style-type: none"> 目的建物に約9㎡の未登記増築部分（物置）が存する。なお、徳島市建築指導課担当者によると、当未登記増築部分に関する建築確認の記録は見当たらないとのこと。
	<ul style="list-style-type: none"> 長期間放置されている様子であり、建物全体にわたり損傷が見られる状態にある。
	<ul style="list-style-type: none"> 建物内には器具、備品等の動産類やゴミ等が残置されて、保守管理も劣っており、荒れている。
	<ul style="list-style-type: none"> 建物に付随する各種付帯設備について、正常に作動するか否かは不明。

区 分	附属建物（物件2-1）
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20年11月11日新築
	経過年数：17年
	経済的残存耐用年数：8年
仕 様	構造：軽量鉄骨造鋼板ぶき平家建
	屋根：鋼板葺
	外壁：サイディング
	内壁：クロス貼り
	天井：クロス貼り
	床：フローリング
	設備：電気
床面積（現況）	概測により、登記面積とほぼ同じと認定した。
現況用途等	階 層：平家建
	現況用途：店舗
	間取り：（別添間取図のとおり）
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	未利用の状態である。 ※占有の状況等については、執行官作成の「現況調査報告書」を参照
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	・ 建物内は、動産類等が残置されており荒れている。
	・ 建物全体にわたり損傷が見られる。
	・ 建物に付随する各種付帯設備について、正常に作動するか否かは不明。

区 分	附属建物（物件2-2）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成20年11月11日新築
	経過年数：17年
	経済的残存耐用年数：3年
仕 様	構造：木造鋼板ぶき平家建
	屋根：鋼板葺
	外壁：サイディング等
	内壁：クロス貼り，タイル張り等
	天井：クロス貼り等
	床：タイル張り等
	設備：電気，水道
床面積（現況）	概測により、登記面積とほぼ同じと認定した。
現況用途等	階 層：平家建
	現況用途：便所
	間取り：（別添間取図のとおり）
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	便所であるが未利用。 ※占有の状況等については、執行官作成の「現況調査報告書」を参照
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	・ 建物に付随する各種付帯設備について、正常に作動するか否かは不明。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 3 (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/m ²) ア	個別格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	81,300	0.86	161.21	0.90	10,144,000
3	81,300	0.86	4.72	0.90	297,000
				計	10,441,000

※2筆一団地として評価

ア 標準画地価格：(公示価格等からの規準)

◆ 地価調査基準地, 徳島(県)5-4

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 113,000 \text{ 円/m}^2 & \times & 100.0 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 139 & = & 81,300 \text{ 円/m}^2 \end{array}$$

・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。

・地域格差：街路条件1.08, 交通接近条件1.05, 環境条件1.20, 行政的条件1.02, 計1.39(相乗積)

イ 個別格差：画地条件0.86

ウ 地積：登記面積を採用。

エ 建付減価：地上建物及び工作物等の状況、配置の状態等を勘案して判定した。

② 物件2 (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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	125,000	34.64	0.24	1,039,000
2-1	125,000	39.24	0.24	1,177,000
2-2	80,000	7.67	0.12	74,000

ウ 現価率

・物件2

耐用年数に基づく方法(定額法)と観察減価法(経年減価以外の物件建物固有の減価分の査定)を併用し、現価率を査定した。

経過年数 17年, 経済的残存耐用年数 8年, 残価率 3%

観察減価(中古建物の市場性、保守管理の状況等を総合勘案)による補正を▲30%と査定した。

$$\{ 0.03 + (1 - 0.03) \times (8 \text{ 年} / (17 \text{ 年} + 8 \text{ 年})) \} \times (1 - 0.3) = 0.24$$

・ 物件2-1

耐用年数に基づく方法（定額法）と観察減価法（経年減価以外の物件建物固有の減価分の査定）を併用し、現価率を査定した。

経過年数 17年, 経済的残存耐用年数 8年, 残価率 3%
 観察減価（中古建物の市場性、保守管理の状況等を総合勘案）による補正を▲30%と査定した。
 $\{ 0.03 + (1 - 0.03) \times (8 \text{年} / (17 \text{年} + 8 \text{年})) \} \times (1 - 0.3) = 0.24$

・ 物件2-2

耐用年数に基づく方法（定額法）と観察減価法（経年減価以外の物件建物固有の減価分の査定）を併用し、現価率を査定した。

経過年数 17年, 経済的残存耐用年数 3年, 残価率 3%
 観察減価（中古建物の市場性、保守管理の状況等を総合勘案）による補正を▲30%と査定した。
 $\{ 0.03 + (1 - 0.03) \times (3 \text{年} / (17 \text{年} + 3 \text{年})) \} \times (1 - 0.3) = 0.12$

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ	イ	ア×イ=ウ
1	10,144,000	0.50	法定地上権	5,072,000
3	297,000	0.50	法定地上権	149,000
物件2建物の土地利用権等価格				5,221,000

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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減価修正 ウ	市場性修正 エ	競売市場修正 オ	評価額 (円)
	(1①オ, 1②エ) ア	(2①ウ) イ				(ア+イ)×ウ×エ×オ
1	10,144,000	- 5,072,000	/	0.80	0.60	2,430,000
2	2	1,039,000	1.00	0.80	0.60	3,600,000
	2-1	1,177,000				
	2-2	74,000				
3	297,000	- 149,000	/	0.80	0.60	70,000
一括価格(合計)						6,100,000

ウ 占有減価修正： 特に要しない。

エ 市場性修正： 利用用途や建物配置等においてかなり特殊性があること、動産類、不用品、ゴミ等が多く荒れていること、残置物処理のリスク、地役権設定があること、その他対象物件に関する諸状況、地域における不動産市場の実態等を総合的に勘案すると、市場性にかなり劣る面があると判断し、上記のとおり市場性修正を行った。

オ 競売市場修正： 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

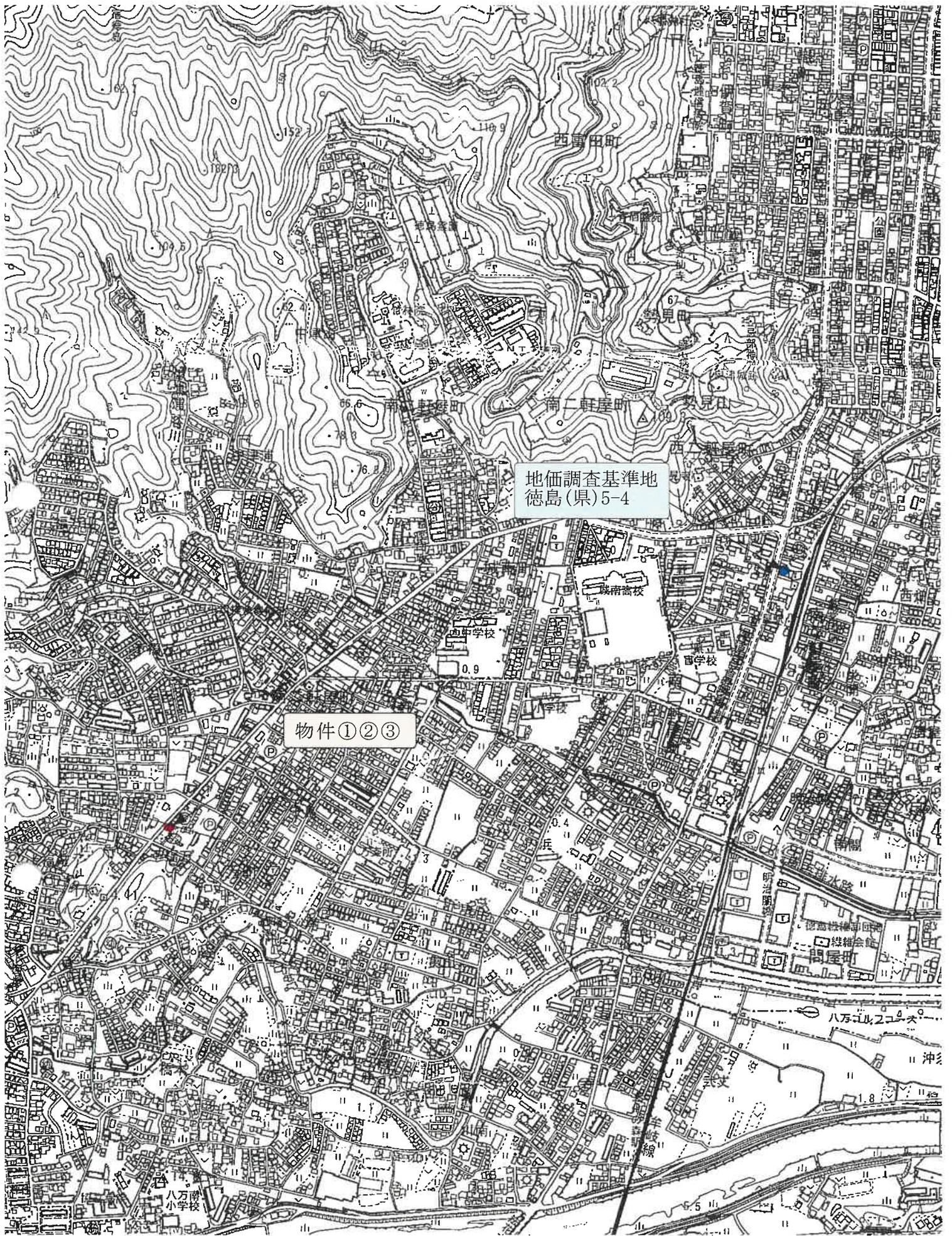
◆地価調査基準地価格, 徳島(県)5-4

所 在 : 徳島県徳島市南二軒屋町1丁目825番2外
価 格 : 113,000円/m²
位 置 : J R 牟岐線二軒屋駅の北西方約120m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 495m²
供給処理施設 : 水道・下水・ガス
接 面 街 路 : 西側 18m県道
用途地域等 : 商業地域(建蔽率80%, 容積率400%)
地域の概要 : 中小規模店舗, 医院等が建ち並ぶ駅前の商業地域

第7 附属資料

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

以 上



(出展：徳島市役所作成の縮尺1万分の1『白図』)

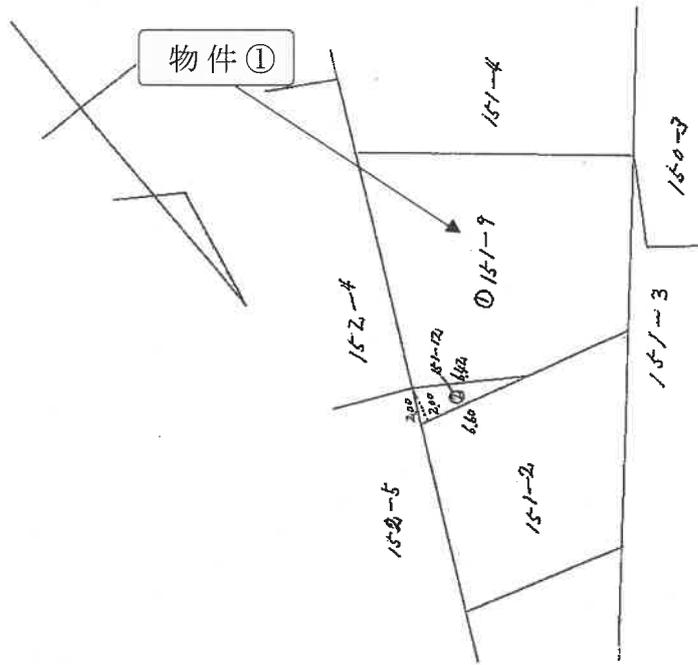


昭和47年6月16日
平成

作製年月日	昭和47年4月20日	申請人	
作製者			

土地積地所測量図

地番	151-12	151-9
土地の所在	徳島市八万町下福了	



徳島県土地家屋調査士会 用紙

縮尺	1/300m
----	--------

登記年月日：昭和47年6月16日

3007953

掛紙

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31日 徳島地方建設局

登記簿

公用

請求番号：7-3

登記年月日：平成20年11月13日

公用

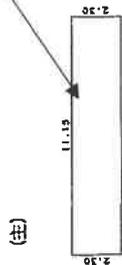
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 令和7年10月31日 徳島地方方法務局 登記官

各階平面図 建物図面

家屋番号 151番9

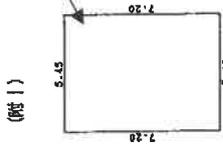
建物の所在 徳島市八万町下福万151番地9, 151番地10

物件②



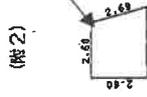
求積表
 $2.30 \times 11.15 = 25.6450$
 床面積 25.6450
 25.64 m²

物件②-1

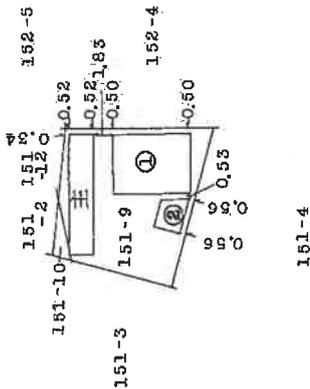


求積表
 $7.20 \times 5.45 = 39.2400$
 床面積 39.2400
 39.24 m²

物件②-2



求積表
 $(3.30 + 2.60) \times 2.60 \times 1/2 = 7.6700$
 床面積 7.6700
 7.67 m²



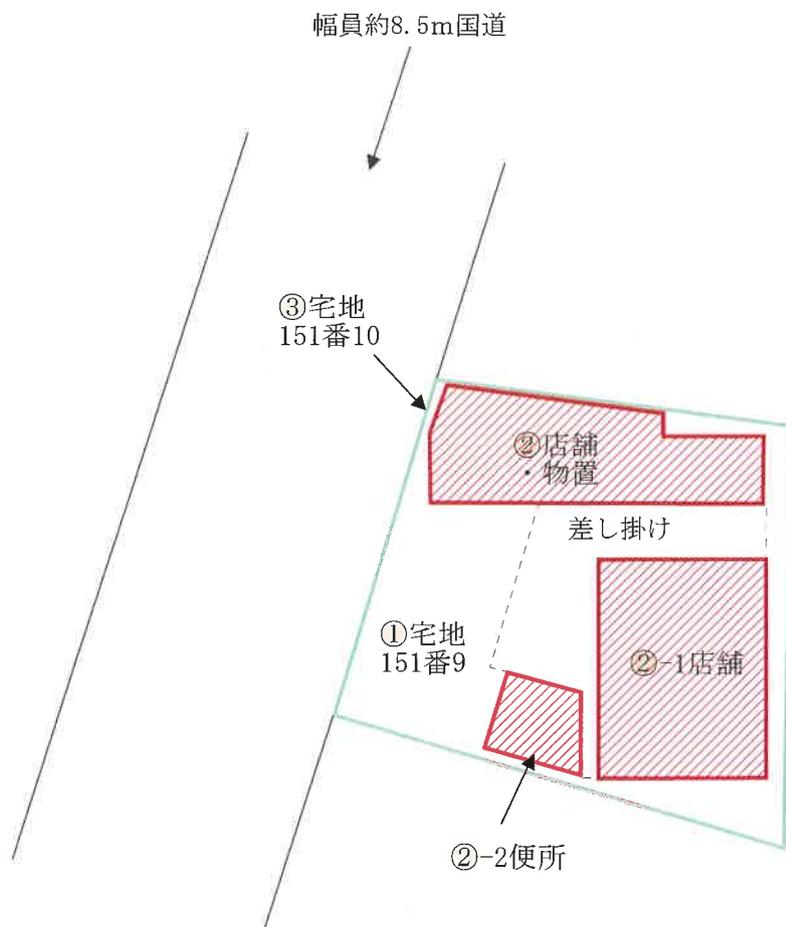
製作者

徳島県土地家屋調査士会用品

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500



～土地建物位置関係図～

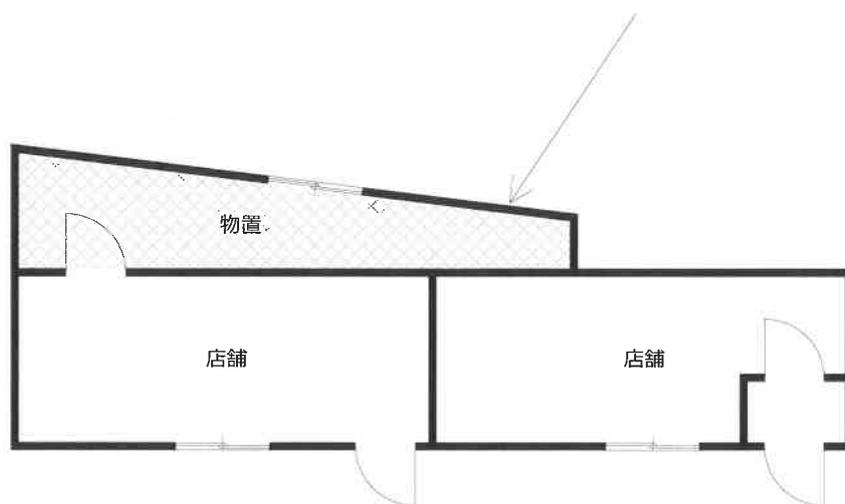
注) 現況及び公図等資料から推測される概略的な位置関係を図示したものであり、隣地境界、建物位置、筆界等を明示したものではありません。



1 / 250



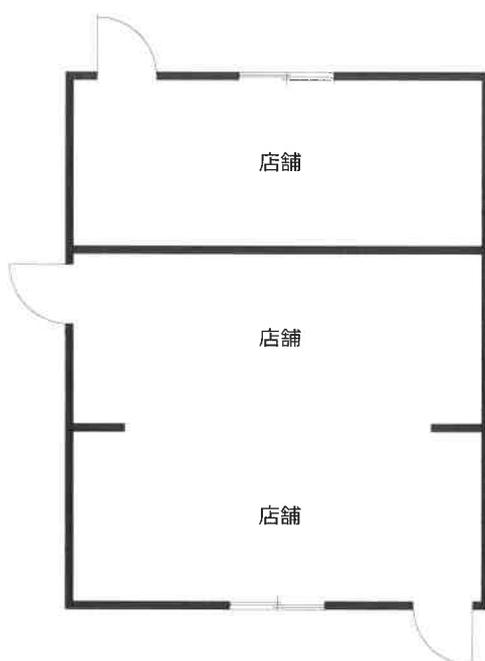
未登記増築部分



物件②

～ 間 取 図 ～

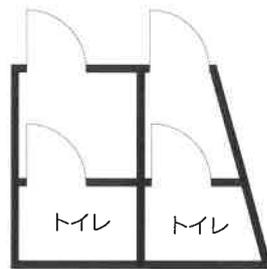
(これは簡略図面である)



物件② - 1

～ 間 取 図 ～

(これは簡略図面である)



物件② - 2

～ 間 取 図 ～

(これは簡略図面である)