

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月12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 9月 3日から 令和 8年 9月 9日まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月16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10月 7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 9月17日から 令和 8年 9月18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 8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	15,260,000 12,208,000	一括	3,052,000	794,812	159,270
1	1,500,000				
2	3,020,000				
3	2,410,000				
4	5,400,000				
5	2,580,000				
6	350,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 徳島市新浜町二丁目
 地 番 476番1
 地 目 雑種地
 地 積 226平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
 地 積 約510平方メートル
- 2 所 在 徳島市新浜町二丁目
 地 番 483番1
 地 目 宅地
 地 積 252.56平方メートル
 (現況)
 地 積 約570平方メートル
- 3 所 在 徳島市新浜町二丁目 476番地1、483番地1
 家屋 番号 476番1
 種 類 事務所
 構 造 鉄骨造陸屋根2階建
 床 面 積 1階 139.50平方メートル
 2階 139.50平方メートル
 (現況)
 種 類 事務所・物置・診療所・居宅



物 件 目 録

構 造 鉄骨造陸屋根 5 階建

床 面 積 1 階 約 1 5 2 平方メートル
2 階 約 1 5 2 平方メートル
3 階 約 1 6 5 平方メートル
4 階 約 1 3 7 平方メートル
5 階 約 1 1 平方メートル

4 所 在 徳島市新浜町二丁目 4 8 3 番地 1、4 7 6 番地 1

家屋 番号 4 8 3 番 1 の 1

種 類 共同住宅・車庫

構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 2 5 8 . 6 0 平方メートル
2 階 2 1 0 . 8 4 平方メートル
3 階 2 1 0 . 8 4 平方メートル

5 所 在 徳島市新浜町二丁目 4 8 3 番地 1

家屋 番号 4 8 3 番 1 の 2

種 類 作業所

構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 3 2 0 . 5 5 平方メートル
2 階 3 2 1 . 9 9 平方メートル
3 階 3 2 3 . 3 5 平方メートル

6 所 在 徳島市新浜町一丁目

地 番 4 8 9 番 3 2 6

地 目 宅地

地 積 6 4 . 7 3 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 8年 6月18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1～6】

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5】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 平松工業株式会社

期 限 令和7年11月1日から令和9年10月31日まで

賃 料 月額25万円

敷 金 300万円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2, 6 (一体画地)のうち、物件3, 4, 5の敷地部分】

有限会社タイムが占有している。物件2, 6にかかる同人の占有権原は、使用借権と認められる。

【物件番号1, 2, 6 (一体画地)のうち、上記部分を除く部分】

次の駐車場区画(現況調査報告書24枚目)につき、次のとおりの者により駐車場として使用されている。使用者の占有権原は買受人に対抗できない。その余の部分(空き区画を含む。)につき、有限会社タイムが占有している。

駐車場区画10～12、17、18および物件番号6内東端

H

駐車場区画14

平松工業株式会社



【物件番号 3】

- ・ 3階全部及び2階の一部（現況調査報告書25枚目の2階物置部分）につき、Hが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・ その余の部分につき、有限会社タイムが占有している。

【物件番号 4】

- ・ 次の居室につき、次のとおりの賃借人が占有している。賃借人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。その余の部分（空室を含む。）につき、有限会社タイムが占有している。

201号室 賃借人C

205号室 賃借人D

206号室 賃借人E

301号室 賃借人F

304号室 賃借人G

- ・ 次の駐車場区画等（現況調査報告書24枚目）につき、次のとおりの者により駐車場・駐輪場として使用されている。使用者の占有権原は買受人に対抗できない。その余の部分（空き区画を含む。）につき、有限会社タイムが占有している。

駐車場区画2 E

駐車場区画5 D

駐車場区画6 G

駐車場区画7 F

駐車場区画9 C

駐輪場区画B 平松工業株式会社

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1, 2, 6】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号483番）の登記が存在する。

《 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 徳島市新浜町二丁目

地 番 476番1

地 目 雑種地

地 積 226平方メートル

(現況)

地 目 宅地

地 積 約510平方メートル

所有者 有限会社タイム

2 所 在 徳島市新浜町二丁目

地 番 483番1

地 目 宅地

地 積 252.56平方メートル

(現況)

地 積 約570平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

3 所 在 徳島市新浜町二丁目 476番地1、483番地1

家屋 番号 476番1

種 類 事務所

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 139.50平方メートル

2階 139.50平方メートル



物 件 目 録

(現況)

種 類 事務所・物置・診療所・居宅

構 造 鉄骨造陸屋根5階建

床 面 積 1階 約152平方メートル
2階 約152平方メートル
3階 約165平方メートル
4階 約137平方メートル
5階 約 11平方メートル

所有者 有限会社タイム

4 所 在 徳島市新浜町二丁目 483番地1、476番地1

家屋 番号 483番1の1

種 類 共同住宅・車庫

構 造 鉄骨造陸屋根3階建

床 面 積 1階 258.60平方メートル
2階 210.84平方メートル
3階 210.84平方メートル

所有者 有限会社タイム

5 所 在 徳島市新浜町二丁目 483番地1

家屋 番号 483番1の2

種 類 作業所

構 造 鉄骨造陸屋根3階建

床 面 積 1階 320.55平方メートル
2階 321.99平方メートル
3階 323.35平方メートル



物 件 目 録

所有者 有限会社タイム

6 所 在 徳島市新浜町一丁目
地 番 489番326
地 目 宅地
地 積 64.73平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



令和7年(ケ)第29号
令和7年6月24日受理
令和8年3月19日提出
(全3分冊のうち第1冊)



現況調査報告書

(物件1～6)

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 徳島市新浜町二丁目

地 番 476番1

地 目 雑種地

地 積 226平方メートル

所有者 有限会社タイム

2 所 在 徳島市新浜町二丁目

地 番 483番1

地 目 宅地

地 積 252.56平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

3 所 在 徳島市新浜町二丁目 476番地1、483番地1

家屋 番号 476番1

種 類 事務所

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 139.50平方メートル

2階 139.50平方メートル

所有者 有限会社タイム

4 所 在 徳島市新浜町二丁目 483番地1、476番地1

家屋 番号 483番1の1

種 類 共同住宅・車庫

物 件 目 録

構 造 鉄骨造陸屋根3階建

床 面 積 1階 258.60平方メートル
2階 210.84平方メートル
3階 210.84平方メートル

所有者 有限会社タイム

5 所 在 徳島市新浜町二丁目 483番地1

家屋 番号 483番1の2

種 類 作業所

構 造 鉄骨造陸屋根3階建

床 面 積 1階 320.55平方メートル
2階 321.99平方メートル
3階 323.35平方メートル

所有者 有限会社タイム

6 所 在 徳島市新浜町一丁目

地 番 489番326

地 目 宅地

地 積 64.73平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		徳島市新浜町2丁目3番25号	
土地		物件1(所有者有限会社タイム) 物件2・6(所有者A、B)	
	現況地目	☒ 宅地(物件1・2・6で一体画地を形成) ☐	
	形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 地積については評価書p3参照 ☒ 土地建物位置関係図のとおり	
	占有者及び占有状況	☒ 物件1・2・6土地は一体画地を形成するところ、物件1土地の所有者は有限会社タイムであるのに対し、物件2・6土地の所有者はA、B(各持分2分の1の共有)である。一方、上記一体画地上には物件3・4・5建物が存在するが、すべての建物について所有者は有限会社タイムである。 ☒ 上記一体画地のうち、物件1土地部分は、有限会社タイム(同土地所有者)が下記建物を同地上に所有することにより、占有している。 ☒ 上記一体画地のうち、物件2・6土地部分は、有限会社タイム(土地所有者ではない)が下記建物を同地上に所有することにより、占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原(敷地関係)」のとおり ☒ 上記一体画地のうち、駐車場部分を、賃借人が駐車場として使用することにより占有している。その余の部分を有限会社タイムが占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原(駐車場関係)」のとおり	
	下記以外の建物(目的建物)	☐ ない ☒ ある(物件4・5建物)	
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が異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☒ 種類: 事務所・物置・診療所・居宅 ☒ 構造: 鉄骨造陸屋根5階建 ☒ 床面積: 1階 152㎡ 2階 152㎡ 3階 165㎡ 4階 137㎡ 5階 11㎡	
	占有者及び占有状況	☒ その他の者 上記の者が、3階全部及び2階の一部を、診療所・物置として占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原(物件3建物関係)」のとおり ☒ 建物所有者 上記以外の部分を、建物所有者が事務所(空室)・居宅(空室)として占有している。	
	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)	
	執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある [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

不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		徳島市新浜町2丁目3番18号	
土地		物件1・2・6	
	現況地目	☐ 宅地 ☐ 公衆用道路 ☐	
	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 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。 ☐ その他の者 上記の者が、 占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原(駐車場関係)」のとおり	
	下記以外の建物(目的外建物)	☐ ない ☒ ある(物件3・5建物)	
	その他の事項	☐	
建物		物件4	
	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が異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 床面積: ☐ 構造:	
	物件目録にない附属建物	☒ ない { ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積: ☐ ある	
	占有者及び占有状況	☒ その他の者 上記の者が、共同住宅の居室・車庫として占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原(物件4建物〔居室〕関係)」のとおり ☒ 「占有者及び占有権原(物件4建物〔車庫〕関係)」のとおり ☒ 建物所有者 上記以外の部分を、建物所有者が、共同住宅(空室)・車庫(空区画)として占有している。	
	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)	
	執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある 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

(土地・建物用)

不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		徳島市新浜町2丁目3番18号	
土地		物件1・2・6	
	現況地目	☐ 宅地 ☐ 公衆用道路 ☐	
	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 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。 ☐ その他の者 上記の者が、 占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原(駐車場関係)」のとおり	
	下記以外の建物(目的外建物)	☐ ない ☒ ある(物件3・4建物)	
	その他の事項	☐	
建物		物件5	
	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が異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類： ☐ 床面積： ☐ 構造：	
	物件目録にない附属建物	☒ ない { ☐ 種類： ☐ ある { ☐ 構造： ☐ 床面積：	
	占有者及び占有状況	☒ その他の者 上記の者が、作業所として占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原(物件5建物関係)」のとおり ☐ 建物所有者 上記以外の部分を、 占有している。	
	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 [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある [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

(4 枚目)

(占有關係用〈单独〉)

[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

(5 枚目)

(占有關係用〈单独〉)

占有者及び占有権原(物件3建物関係)									
占有範囲		■ 3階全部、及び2階のEV横の物置							
占有者		■ H							
占有状況		☐ 共同住宅				■ 診療所(3階全部)			
		☐ 居宅		☐ 事務所		☐ 店舗		■ 物置(2階の一部)	
■ 関係人 (■ A、Hの陳述 / Hの提示した契約関係書面)									
占有権原		■ 賃借権 ☐ 使用借権							
占有開始時期		■ 平成7年1月4日							
最初の契約等	契約日	■ 平成7年1月4日							
	期間	■ 平成8年1月3日まで (1年間) ☐ 期間の定めなし							
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	■ 令和7年4月1日から令和8年3月31日まで (1年間) ☐ 期間の定めなし							
	貸主	■ 所有者 ☐ その他の者 ()							
契約等当事者	借主	■ 占有者 ☐ その他の者 ()							
	賃料・支払時期等	毎月 160,000 円 (毎月28日 限り 翌月分 支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)							
敷金・保証金		☐ ない ■ ある (■ 敷金 900,000 円) (☐ 保証金 円)							
特約等		☐ 転貸を認める ☐							
その他		Hによれば、当初の賃料月額は70万円であったが、現在は16万円であるとの説明である。							
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									
・Hによれば、同人は平成7年1月4日から賃貸借契約に基づく占有を開始し、その後、数回にわたり賃料減額等の変更契約を行ってきたとの説明である。 ・この点、同人によれば当初の契約(平成7年1月4日占有開始に係る契約)に係る契約書は書面で作成されていたものの、古い書類は不要であると考え廃棄した。そして、現在保有している書面の中で提示できる最古のものは平成16年6月15日付けの契約書であるとの説明であった。 ・以上からすれば、上記占有に関して占有開始時期を対外的に主張できる範囲は、書面により確認できる日付(平成16年6月15日)が限度であると考えられる。 ・もっとも、いずれにしても上記占有に係る建物(物件3)における最先の抵当権設定登記日は平成6年4月28日である。									

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原(物件4建物〔居室〕関係)								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見等					
			占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃 料 敷金等	特約その他の事項
			現在の契約					
4	☐ 全部 ☒ 201号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平 27.4.27	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年	(共益費用月額 2,500 円)
	自 令 7.4.27		43,000 円					
	至 令 9.4.26		☒ 敷 ☐ 保 0 円					
4	☐ 全部 ☒ 202号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年	(共益費用月額 円)
	自		円					
	至		☐ 敷 ☐ 保 円					
4	☐ 全部 ☒ 203号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年	(共益費用月額 円)
	自		円					
	至		☐ 敷 ☐ 保 円					
4	☐ 全部 ☒ 204号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年	(共益費用月額 円)
	自		円					
	至		☐ 敷 ☐ 保 円					
4	☐ 全部 ☒ 205号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平 28.2.1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年	(共益費用月額 2,500 円)
	自 (更新周期不明)		42,000 円					
	至		☒ 敷 ☐ 保 0 円					
4	☐ 全部 ☒ 206号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平 24.6.1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年	(共益費用月額 0 円)
	自 令 6.6.1		50,000 円					
	至 令 8.5.31		☒ 敷 ☐ 保 0 円					
4	☐ 全部 ☒ 301号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平 14.2.14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年	(共益費用月額 2,000 円)
	自 令 8.2.14		47,500 円					
	至 令 9.2.13		☒ 敷 ☐ 保 142,500 円					

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居室 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況

占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利

貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者

更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新

賃料 月：毎月 年：毎年

敷金等 敷：敷金 保：保証金

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原(物件4建物〔居室〕関係)								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約その他の事項
4	☐ 全部 ☒ 302号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	(共益費用月額 円)
	【空室】	自 至						
4	☐ 全部 ☒ 303号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	(共益費用月額 円)
	【空室】	自 至						
4	☐ 全部 ☒ 304号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平 15.3.29	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 46,500 円 ☒ 敷 ☐ 保 139,500 円	(共益費用月額 2,000 円)
	G	自 令 7.4.1 至 令 8.3.31						
4	☐ 全部 ☒ 305号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	(共益費用月額 円)
	【空室】	自 至						
4	☐ 全部 ☒ 306号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	(共益費用月額 円)
	【空室】	自 至						
	☐ 全部 ☐ 号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	(共益費用月額 円)
		自 至						
	☐ 全部 ☐ 号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	(共益費用月額 円)
		自 至						

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居室 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況

占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利

貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者

更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新

賃料 月：毎月 年：毎年

敷金等 敷：敷金 保：保証金

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(8 枚目)

(占有關係用〈单独〉)

占有者及び占有権原(物件5建物関係)									
占有範囲		■ 物件5建物の全部							
占有者		■ 平松工業株式会社							
占有状況		☐ 共同住宅				☐ 駐車場			
		☐ 居宅		☐ 事務所		☐ 店舗		☐ 倉庫	
■ 関係人 (■ A、占有者会社担当者の陳述 / ■ 提示された契約関係書面)									
占有権原		■ 賃借権 ☐ 使用借権							
占有開始時期		■ 平成3年11月1日							
最初の契約等	契約日	■ 平成3年6月19日							
	期間	■ 平成3年11月1日から平成13年10月31日まで(10年間) ☐ 期間の定めなし							
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	■ 令和7年11月1日から令和9年10月31日まで ■ 2年毎の自動更新							
	貸主	■ 所有者 ☐ その他の者 ()							
当事者	借主	■ 占有者 ☐ その他の者 ()							
	賃料・支払時期等	毎月 250,000 円 (毎月の月初め 限り 当月分 支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)							
敷金・保証金		☐ ない ■ ある (■ 敷金 3,000,000 円) (☐ 保証金 0 円)							
特約等		☐ 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									
・ 占有者会社の担当者から複数の契約内容を示す書面の提示があった。それによれば、当初は賃借期間10年で契約していたがその後変更契約を経て、現在は2年毎の自動更新とする内容となっている。									
・ 複数回の契約変更がなされている関係から書面上不明な点については、上記占有者(会社)担当者等から直接聴き取って契約内容を特定した。									

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(9 枚目)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原(物件4建物〔車庫〕関係)								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見等					
			占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約その他の事項
			現在の契約					
4	駐車場区画 1	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	【空区画】	自 至				☐ 敷 ☐ 保 円		
4	駐車場区画 2	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 車	平 24.6.1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 (込み) 円	物件4建物の賃貸借 契約における付帯契 約
	E	自 令 6.6.1 至 令 8.5.31				☐ 敷 ☐ 保 0 円		
4	駐車場区画 3	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	【空区画】	自 至				☐ 敷 ☐ 保 円		
4	駐車場区画 4	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	【空区画】	自 至				☐ 敷 ☐ 保 円		
4	駐車場区画 5	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 車	平 28.2.1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,000 円	物件4建物の賃貸借 契約における付帯契 約
	D	自 (更新周期不明) 至				☐ 敷 ☐ 保 0 円		
4	駐車場区画 6	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 車	平 15.3.29	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,000 円	物件4建物の賃貸借 契約における付帯契 約
	G	自 令 7.4.1 至 令 8.3.31				☐ 敷 ☐ 保 0 円		
4	駐車場区画 7	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 車	平 14.2.14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,000 円	物件4建物の賃貸借 契約における付帯契 約
	F	自 令 8.2.14 至 令 9.2.13				☐ 敷 ☐ 保 0 円		
4	駐車場区画 8	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	【空区画】	自 至				☐ 敷 ☐ 保 円		

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 車：車庫
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(10 枚目)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原(物件 4 建物〔車庫〕関係)								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
	占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃 料	特約その他の事項
			現在の契約				敷金等	
4	駐車場区画 9	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 駐 ☒ 車	平 27.4.27	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	■月 □年	物件 4 建物の賃貸借 契約における付帯契 約
			自 令 7.4.27				3,000 円	
	C		至 令 9.4.26				□敷 □保	
							一 円	
4	駐輪場区画 B	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☒ 駐 ☐ 車	平 14.1.8	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	■月 □年	物件 5 建物の賃貸借 契約における付帯契 約
			自 令 7.11.1				(込み) 円	
	平松工業株式会 社		至 令 9.10.31				□敷 □保	
							0 円	

※なお、「駐輪場区画A」については、同区画の使用に係る特別な契約の締結はないが、物件4建物(共同住宅)の居住者によって事実上利用されている。

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	駐：駐輪場	車：車庫
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原(駐車場関係)								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約その他の事項
1.2.6	駐車場区画 10	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	平 7.1.4	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	■月 □年 (込み) 円 □敷 □保 — 円	
	H	自 令 7.4.1 至 令 8.3.31						
1.2.6	駐車場区画 11	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	平 7.1.4	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	■月 □年 (込み) 円 □敷 □保 — 円	物件3建物の賃貸借 契約における付帯契 約
	H	自 令 7.4.1 至 令 8.3.31						
1.2.6	駐車場区画 12	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	平 7.1.4	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	■月 □年 (込み) 円 □敷 □保 — 円	物件3建物の賃貸借 契約における付帯契 約
	H	自 令 7.4.1 至 令 8.3.31						
1.2.6	駐車場区画 13	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 駐		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	□月 □年 円 □敷 □保 円	
	【空区画】	自 至						
1.2.6	駐車場区画 14	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	平 3.11.1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	■月 □年 (込み) 円 □敷 □保 — 円	物件5建物の賃貸借 契約における付帯契 約
	平松工業株式会 社	自 令 7.11.1 至 令 9.10.31						
1.2.6	駐車場区画 15	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 駐		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	□月 □年 円 □敷 □保 円	
	【空区画】	自 至						
1.2.6	駐車場区画 16	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 駐		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	□月 □年 円 □敷 □保 円	
	【空区画】	自 至						

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 駐：駐車場
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原(駐車場関係)								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見等					
			占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約その他の事項
			現在の契約					
1.2.6	駐車場区画 17	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	平 7.1.4	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 (込み) 円	物件3建物の賃貸借 契約における付帯契 約
	自 令 7.4.1 至 令 8.3.31		☐ 敷 ☐ 保 ー 円					
	H							
1.2.6	駐車場区画 18	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	平 7.1.4	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 (込み) 円	物件3建物の賃貸借 契約における付帯契 約
	自 令 7.4.1 至 令 8.3.31		☐ 敷 ☐ 保 ー 円					
	H							
1.2.6	駐車場区画 物件6内東端	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	平 7.1.4	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 (込み) 円	物件3建物の賃貸借 契約における付帯契 約
	自 令 7.4.1 至 令 8.3.31		☐ 敷 ☐ 保 ー 円					
	H							
	駐車場区画	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 駐		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
			自 至				☐ 敷 ☐ 保 円	
	駐車場区画	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 駐		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
			自 至				☐ 敷 ☐ 保 円	
	駐車場区画	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 駐		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
			自 至				☐ 敷 ☐ 保 円	
	駐車場区画	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 駐		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
			自 至				☐ 敷 ☐ 保 円	
	駐車場区画	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 駐		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
			自 至				☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 駐：駐車場
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(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(債務者会社兼所有者会社代表者、所有者)	1 私は有限会社タイムの代表者をしています。同会社は物件3、4、5の各建物を所有しており、それぞれ賃貸に出しています。 2 土地については、物件1土地は有限会社タイムの所有ですが、物件2、6はA Bの共有になっています。 3 それぞれの賃借人との契約内容については、当社が管理を委託している業者の方で確認してください。
[Bからの聴取調査について]	・本件物件はすべて有限会社タイムが運営しているところ、同会社の取締役はAのみであり、聴取調査は主にAに対し実施した。 ・一方、Bは相続を原因として物件2・6の共有者として登記されているが同登記は抵当権者による代位登記により行われたものであった。Bには書面により聴取調査を実施したが、回答がなかった。
シティ・ハウジング関係担当者	1 当社は本件共同住宅の管理業務を行っていますが、各居室の入居者との契約内容は提示しました資料のとおりです。なお、この共同住宅を管理している業者は当社だけではありません。
アパマンショップ関係担当者	1 当社は本件共同住宅の管理業務を行っていますが、各居室の入居者との契約内容は提示しました資料のとおりです。なお、この共同住宅を管理している業者は当社だけではありません。
賃借人らから聴取した陳述事項	1 [物件3建物関係] 雨漏りがしている部分があります。 2 [物件4建物関係] 雨漏りと思われる部分や、内壁や天井が傷んでいる部分があります。 3 [物件5建物関係] 外階段の1階部分が欠落していて、2階から地上へ降りられません。虫食いのような損傷部位や、天井板の損傷部位があります。

(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。
- ・ その概要としては、物件1・2・6土地(一体画地)の地上に物件3、4、5の各建物が築造されている。物件6土地は物件1・2土地の北側に隣接するが、土地及び建物の利用関係等を総合考慮すれば、物件1・2・6土地をもって一体画地を形成していると評価することができる。

【占有関係】(同条同項)

- ・ 物件1・2・6土地は、その全面が物件3・4・5建物の敷地(駐車場を含む)として利用され占有されている。
- ・ 物件3建物は、事務所・診療所・居宅の構造を有しているが、診療所部分のみ賃借人に賃貸され同人によって占有されているが、他の部分は空室の状態で所有者が占有している。
- ・ 物件4建物は、共同住宅・車庫の構造を有しているが、一部の居室・車庫は賃貸され賃借人によって占有されているが、他の部分は空室・空区画の状態で所有者が占有している。
- ・ 物件5建物は、作業所の構造を有しているが、その全体が賃借人(会社)に賃貸され同人によって占有されている。
- ・ なお、上記占有関係の詳細は、(2～13枚目)に記載のとおりである。

【土地の範囲、境界】

- ・ 物件1・2・6土地につき法務局に備え置かれているのは「地図に準ずる図面」であり、同図面には現地復元力はない。一体画地内における各物件間の境界については判然としない。

【接道等】

- ・ 物件1・2・6土地(一体画地)は、その北東側が舗装市道に接面しており、接面付近における幅員は約4～5.5mである。また、その南西側が舗装市道(ただし、現時点では未供用である。)に接面しており、接面付近における幅員は約3m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。

【土地等の状況】

- ・ 物件1・2・6土地(一体画地)の登記地積は543.29㎡であるのに対し、現況地積は1144.73㎡となっている。
- ・ 物件1・2土地と物件6土地とは互いに隣接する関係にあるが、両土地の間には現況上目的外土地(地番489番52)の水路(コンクリート蓋あり)が介在している(写真7)。
 なお、(18枚目)の公図では物件1・2土地と物件6土地とは一見離れているように見えるが、これは両土地が互いに町境にあり(物件1・2土地は「徳島市新浜町二丁目」、物件6土地は「徳島市新浜町一丁目」にある)、同公図は、2枚の公図を接合して表示していることによる。また、物件6土地上の駐車区画を示す白線は劣化し区画が判然としない。
- ・ 物件1・2土地の北東部分と、物件6土地とは駐車場として利用されているほか、物件4建物の1階部分が車庫として利用されている。

【建物の状況】

- ・ [物件3について]
 本件建物は、登記上は2階建となっているが、現況では5階建となっている。写真43に示す部分では窓ガラスにひび割れが見られ、写真45、46、55、56に示す部分では雨漏り跡、内壁クロスの剥れが見られる。本件建物には、エレベーターが設置されている(写真35)。

(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

・〔物件4について〕

本件建物は、1階が車庫となっている(写真34)。本件建物にはエレベーターは設置されていない。内壁や天井に損傷がみられたり、雨漏り跡のような痕跡が見られる部分もあった。

・〔物件5について〕

本件建物は、賃借人(会社)に賃貸され、下着等の製造所として稼働している。本件建物には昇降機が設置されている(写真10)。

写真6に示す部分には外階段が存在するが、地上から2階までの部分の設置(階段)がなく、2階から地上へは降りられない状態となっている。

写真14に示す部分には、虫食いのような損傷が見られ、写真15に示す部分には天井板の傷みが見られる。

・〔建物の劣化・損傷全般について〕

上記のいずれの物件も経年劣化が顕著である。本件調査で判明している損傷部位はその一部であると思料され、また外見上判明しない損傷も生じている可能性がある。よって、この点注意を要する。

【不明な建物登記の存在】

- ・ 登記上、徳島市新浜町二丁目483番地(家屋番号483)木造瓦葺平家建居宅・店舗28.49㎡という記録があるが、その存否は不明である。

【写真撮影順序について】

- ・ 建物の内部に関する写真撮影順序は、各建物の内部調査の順序を、主に東側建物から西側建物へ向けて行っていった関係から、物件5建物・物件4建物・物件3建物の順序となっている。
- ・ また、写真22～写真33については、プライバシー配慮の観点から写真撮影位置を図面には表示していない。

【賃借人の契約関係について】

- ・ 物件3、4、5建物の賃借人の契約関係については、関係人から提示を受けた書面によっても判然としない項目があり、これらのうち現時点で管理会社が存しないものについては契約当事者からの聴取調査によって必要事項を確認補充した。一方、管理会社が存するものについては同会社から提示を受けた資料及び同会社からの聴取調査によって確認補充した。
- ・ また、いずれの契約についても提示を受けた書面と実際の契約関係とが必ずしも符号しておらず、事実関係の突合作業に難航した。以上の経緯から、本報告書では上記調査の結果判明した事実関係を可能な限り記載した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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6月26日 (木) 18:15 - 18:20	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6月30日 (月) 12:12 - 12:18	当庁	公図、地積測量図その他の公簿関係の閲覧 調査申請準備
令和7年6月30日 (月) 16:24 - 16:28	法務局	公簿関係閲覧調査
令和7年7月9日 (水) 12:47 - 13:01	目的物件所在地	物件外観調査(占有者、物件の状態に関する 初回調査)
令和7年7月15日 (火) 15:06 - 15:11	不動産管理会社 (アパマンショップ関係)	賃貸借契約関係の聴取調査
令和7年7月18日 (金) 14:55 - 14:57	不動産管理会社 (シティハウジング関係)	賃貸借契約関係の聴取調査
令和7年7月22日 (火) 15:05 - 16:15	目的物件所在地	物件内部調査、聴取調査
令和7年8月26日 (火) 9:50 - 12:15	目的物件所在地	物件内部調査、聴取調査
令和7年8月26日 (火) 13:05 - 14:40	目的物件所在地	物件内部調査、聴取調査
令和7年8月28日 (木) 13:25 - 14:00	携帯電話	物件5建物の占有者(会社)の担当者から聴 取調査
令和7年9月1日 (月) 15:10 - 15:17	携帯電話	Aから聴取調査
令和7年11月5日 (水) 16:12 - 16:21	目的物件所在地	物件内部調査の協力依頼文書投入
(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

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8日(土) 11:45ー12:02	目的物件所在地	物件内部調査、聴取調査
令和7年11月13日(木) 9:52ー10:17	目的物件所在地	物件内部調査、聴取調査
令和7年11月17日(月) 12:55ー13:11	目的物件所在地	物件内部調査、聴取調査
令和7年12月14日(日) 10:00ー10:50	目的物件所在地	物件内部調査、聴取調査
令和8年1月9日(金) 16:19ー16:25	目的物件所在地	物件内部調査の協力依頼文書投入
令和8年1月16日(金) 9:55ー10:55	目的物件所在地	物件内部調査、聴取調査
令和8年1月17日(土) 13:00ー13:10	目的物件所在地	物件内部調査、聴取調査
令和8年1月30日(金) 12:10ー12:15	不動産管理会社 (シティハウジング関係)	賃借人との契約内容の突合確認調査
令和8年2月3日(火) 15:27ー15:45	目的物件所在地	物件3建物の賃貸借契約内容の確認調査
令和8年2月4日(水) 14:25ー14:56	目的物件所在地	物件3建物の賃貸借契約内容の確認調査(追加確認)
令和8年2月5日(木) 11:37ー12:01	不動産管理会社 (ピタットハウス関係)	物件4建物の賃貸借契約内容の確認調査
令和8年2月10日(火) 10:40ー10:51	目的物件所在地	物件5建物賃借人(会社)の賃借範囲の確認調査
(特記事項) 令和8年1月16日(金)の臨場には、解錠技術者、立会証人を同行した。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年2月27日（金） 10:28 — 10:38	徳島市役所	接道、公法上の規制その他の調査
—		
—		
—		
—		
—		
—		
—		
—		
—		
—		
—		
(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

(17-3 枚目)

イ 489-152
ロ 489-273

ハ 489-292



※この図面は、法務局備付の公図の写しを
貼り合せて作成したものです。

(土地公図写し)

徳島市新浜町二丁目

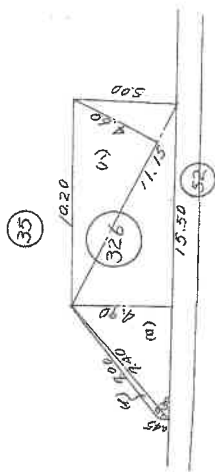
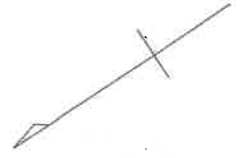
480-2
(18枚目)

2018899

地番	487-1 489-326
土地の所在	徳島市新来町1丁目

地積測量図

〔目的物件6〕
※ 81%に縮小



地積
326
(1) $7.40 \times 0.30 = 2.22$
(2) $15.50 \times 4.90 = 75.95$
(3) $11.15 \times 4.60 = 51.29$
計 129.46
 $\div \frac{1}{2}$
 $= 64.73$

昭和 45 年 3 月 3 日	作製年月日
申請人	作製者

縮尺 1/300

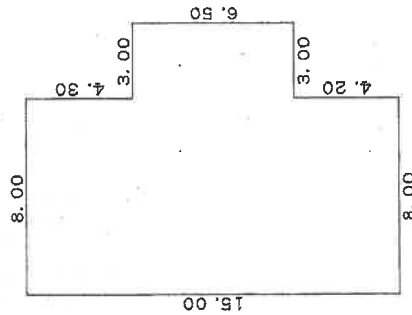
徳島土地家屋調査士会 用紙

昭和 45 年 6 月 2 日

建物の所在
徳島市新浜町二丁目476番地1, 483番地1

〔目的物件3〕

※ 81%に縮小

1～2階
(各階同型)

求積表

15.00 × 8.00	=	120.0000
6.50 × 3.00	=	19.5000
合計		139.5000
床面積		139.50㎡

新浜町一丁目

489-35

489-52

道 路

0.37

0.37

483-1

489-327

476-7

476-1

0.37

482-4

道 路

481-2

482-3

475-14

新浜町二丁目

昭和 6年 4月 11日
平成

作製者

申請人

縮尺

1/250

縮尺

1/500

(平成 6年 4月 1日作製)

徳島県土地家屋調査士会用紙

7017518

各階平面図

家屋番号 48-1-1

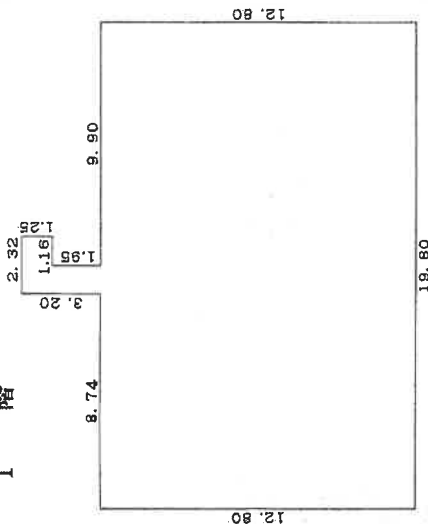
建物図面

建物の所在 徳島市新浜町二丁目 488番地1、476番地1

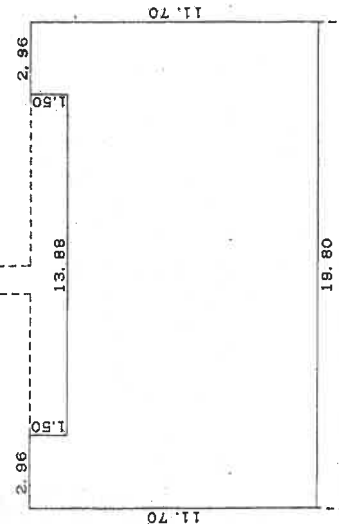
〔目的物件4〕

※ 81%に縮小

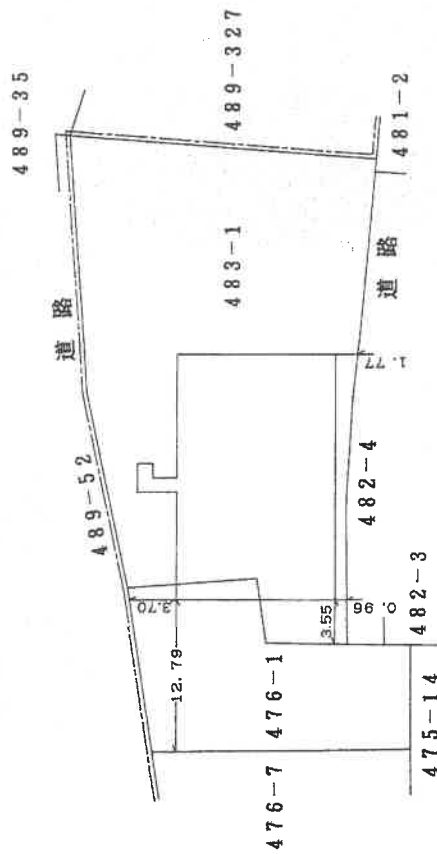
1 階



2～3階
(各階同型)



新浜町一丁目



作製者

平成14年1月8日(作製)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

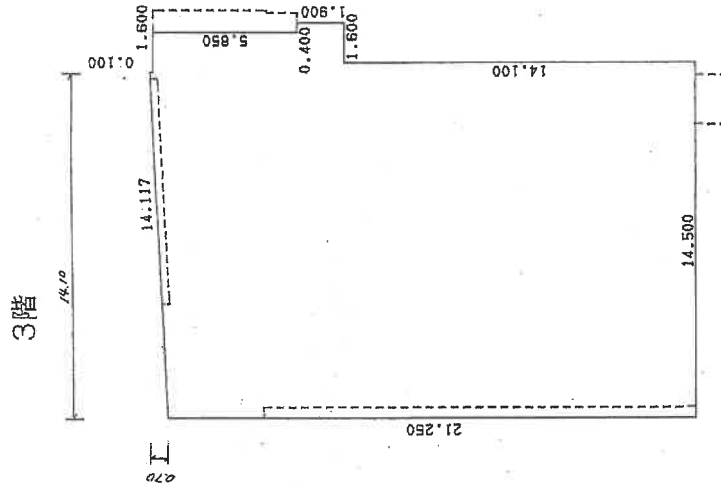
1/500

建物の所在 徳島市新浜町2丁目483番地1

1/2

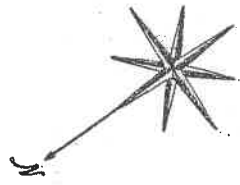
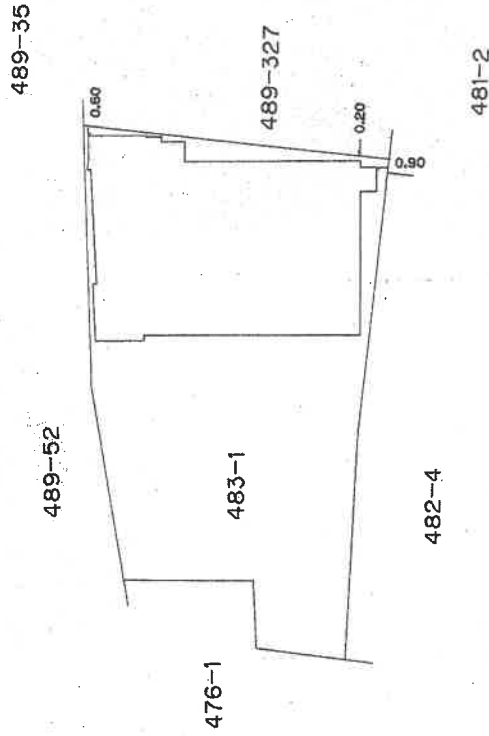
〔目的物件5〕

※ 81%に縮小



求積表

2.014 x 0.100/2 =	0.100700
(3.614 + 15.700) x 0.600/2 =	5.794200
5.250 x 15.700 =	82.425000
1.900 x 16.100 =	30.590000
14.100 x 14.500 =	204.450000
計	323.359900
床面積	323.35 m ²



昭和 44 年 12 月 2 日
平成

作製者

4 年 10 月 10 日 (作製)

縮尺 1/250

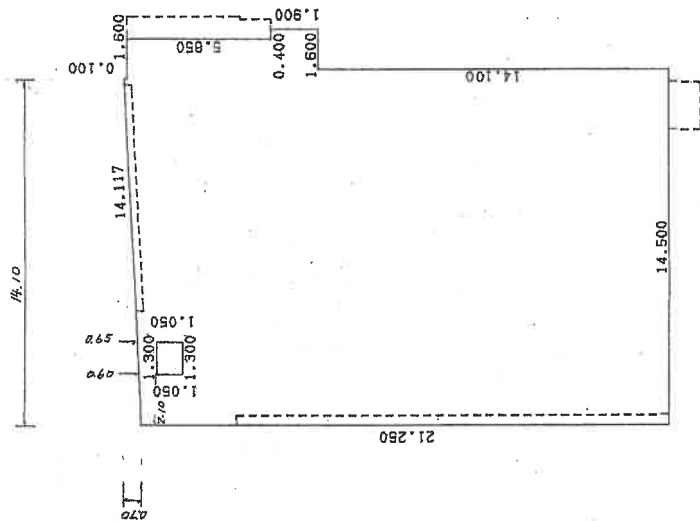
申請人

縮尺 1/500

[目的物件5]

※81%に縮小

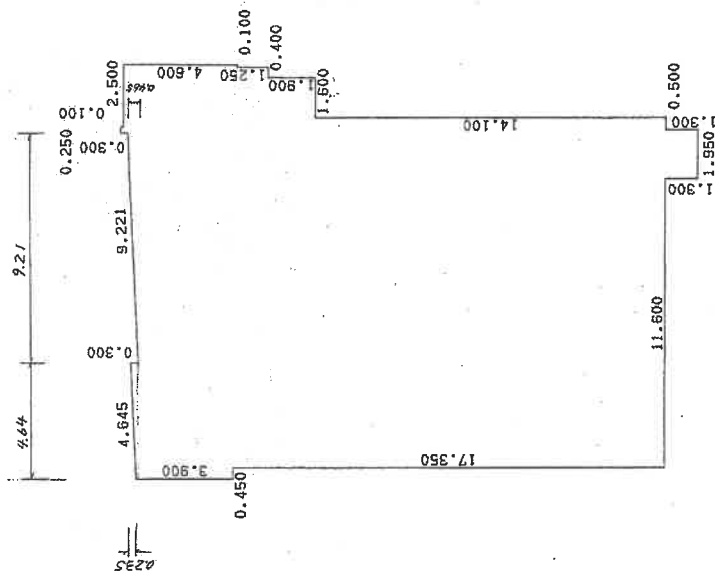
附



表積求

(	3.614*	15.700)	x	0.600/2=	5.794200	
	5.250	x	15.700	=	82.425000	
	1.900	x	16.100	=	30.590000	
	14.100	x	14.500	=	204.450000	
	1.050	x	1.300	=	-1.365000	
					321.994900	

十

321.99 m²

求積表

(	2.750+	0.100 x	0.250 =	0.025000
(	0.065+	0.200 x	2.750 =	0.550000
(	0.065+	11.960 x	0.465/2 =	3.420075
(	0.065+	0.300 x	4.640/2 =	0.846800
(	0.065+	3.835 x	16.600 =	63.661000
(	0.065+	0.100 x	16.150 =	1.615000
(	0.065+	1.250 x	16.050 =	20.062500
(	0.065+	1.900 x	15.650 =	29.735000
(	0.065+	14.100 x	14.050 =	198.105000
(	0.065+	1.300 x	1.950 =	2.535000
(	0.065+			320.555375

商

床面積

320.55 m²

作者

縮尺

平成4年10月10日(作製)

延田合十米羅宜官上皇

人請申

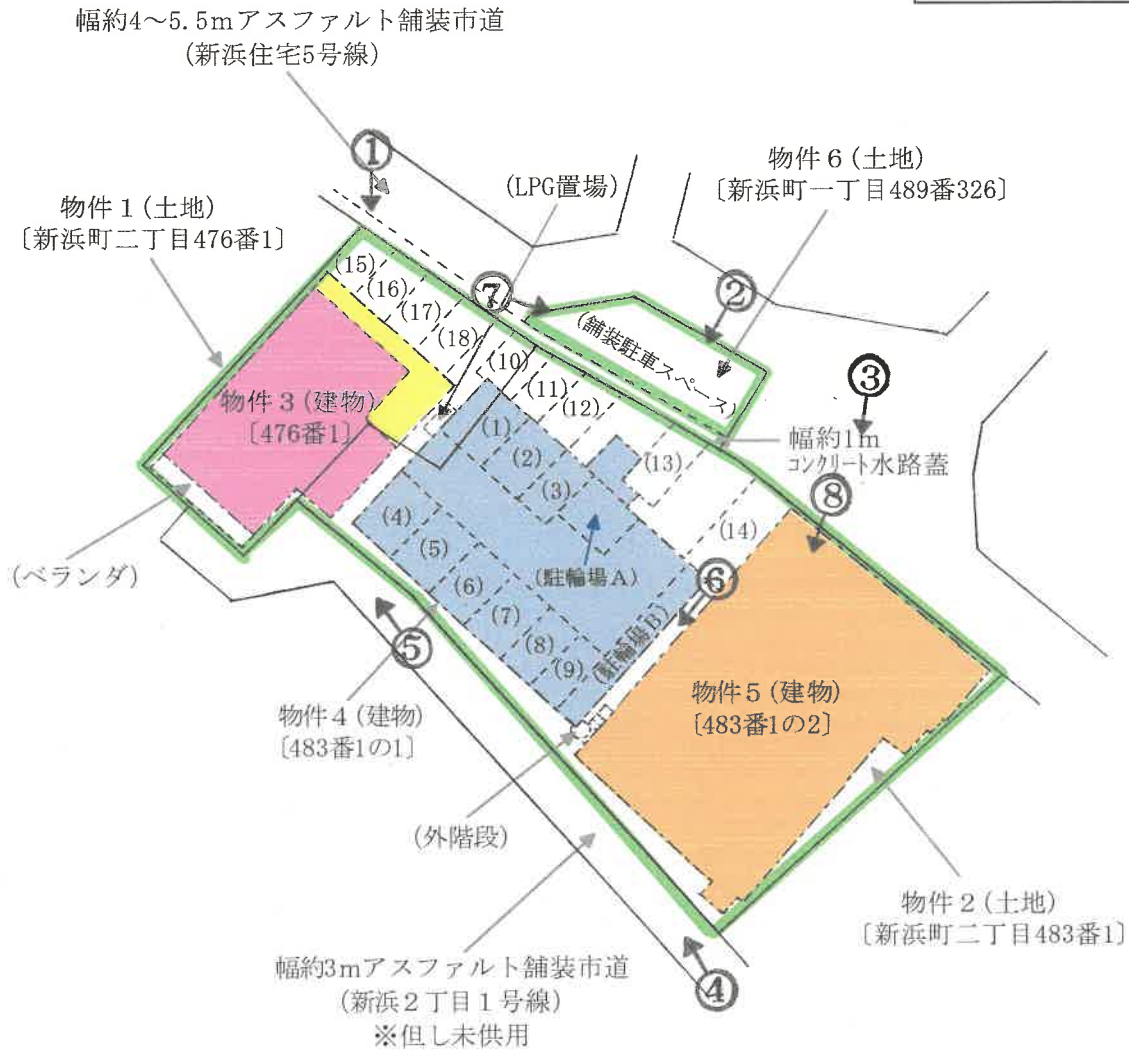
縮尺

250

土地建物位置関係図



S ≒ 1 / 5 0 0



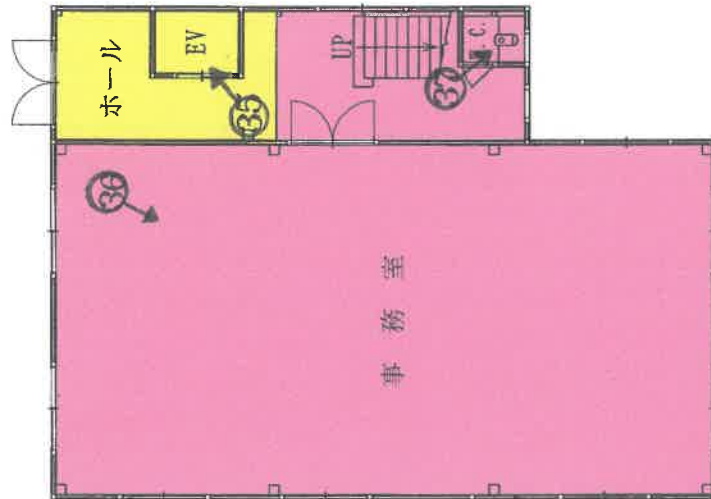
- : 目的物件1, 2, 6 一体画地概略範囲
- : 目的物件3 (建物) 従来部分 [推定増築部分含む]
- : 目的物件3 (建物) 推定増築部分
- : 目的物件4 (建物)
- : 目的物件5 (建物)
- (No.) : 目的物件4 1階駐車スペース
- (No.) : 屋外駐車スペース

※ 図中における土地、建物及び工作物や接面道路等の形状、規模、位置関係の他、筆界、縮尺等については、現地踏査結果並びに公図、地積測量図、建物図面等を基に概ね推定したものであり、確定的ではなく現況と相違する場合がある。

物件 3

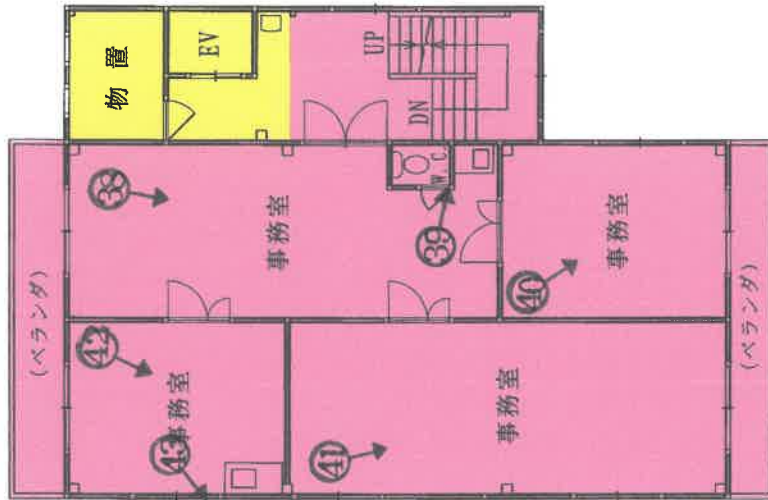
1 階 概測 152㎡

〔従来部分：139.50㎡（登記），増築部分：12.5㎡（概測）〕

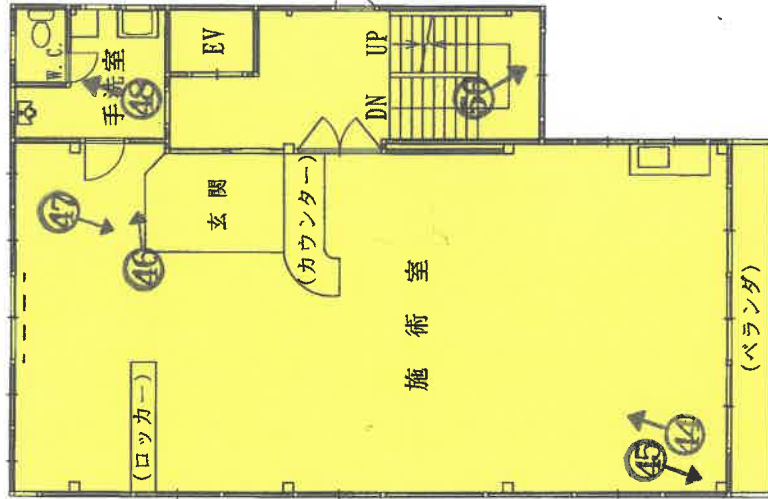


2 階 概測 152㎡

〔従来部分：139.50㎡（登記），増築部分：12.5㎡（概測）〕



3 階増築部分 概測 165㎡〔未登記〕



■：推定従来部分
■：推定増築部分

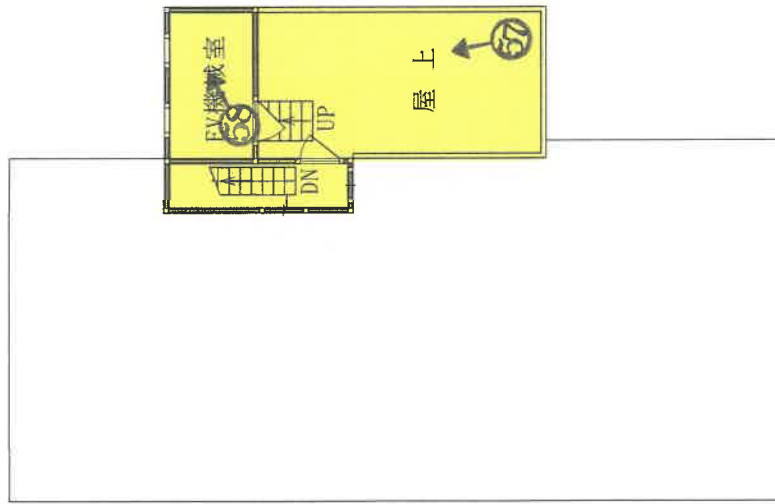
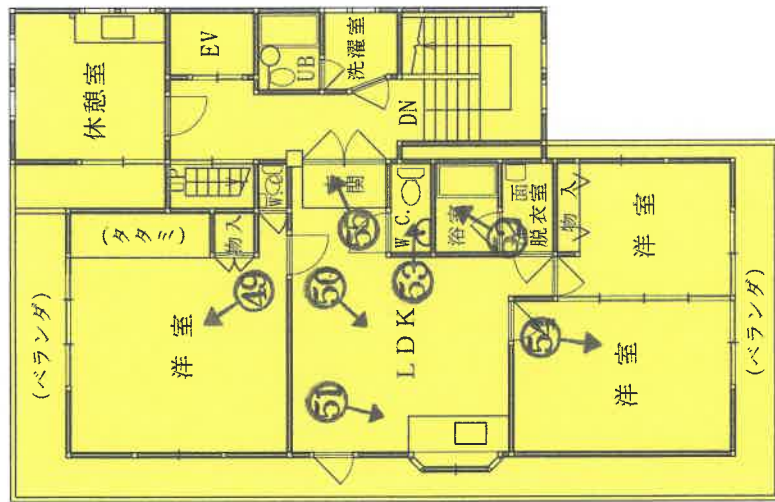
※図中における居室内の仕様、寸法、建具、建具、設備等については内部踏査並びに建物図面等による概略であり、現況と相異なる場合があります。

間取り図

物件 3

4 階増築部分 概測 137㎡〔未登記〕

5 階増築部分 概測 11㎡〔未登記〕



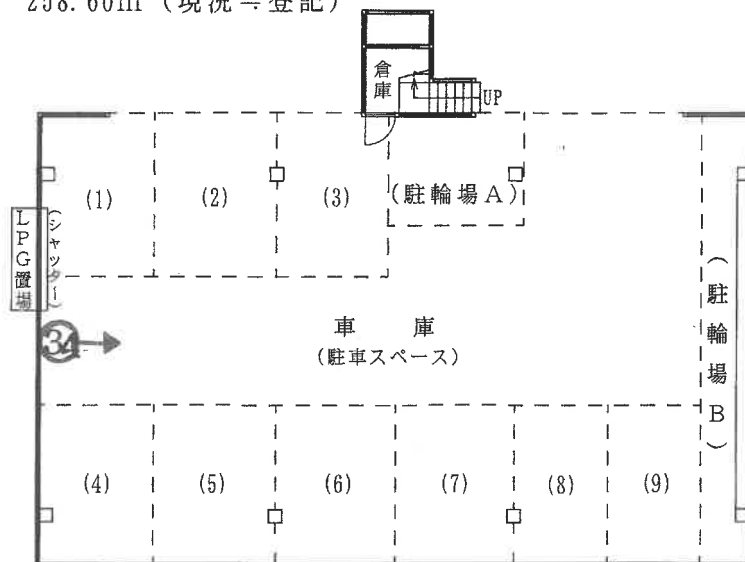
■ : 推定増築部分

※図中における居室内の仕様、寸法、建具、建具、設備等については内部踏査並びに建物図面等による概略であり、現況と相異なる場合がある。

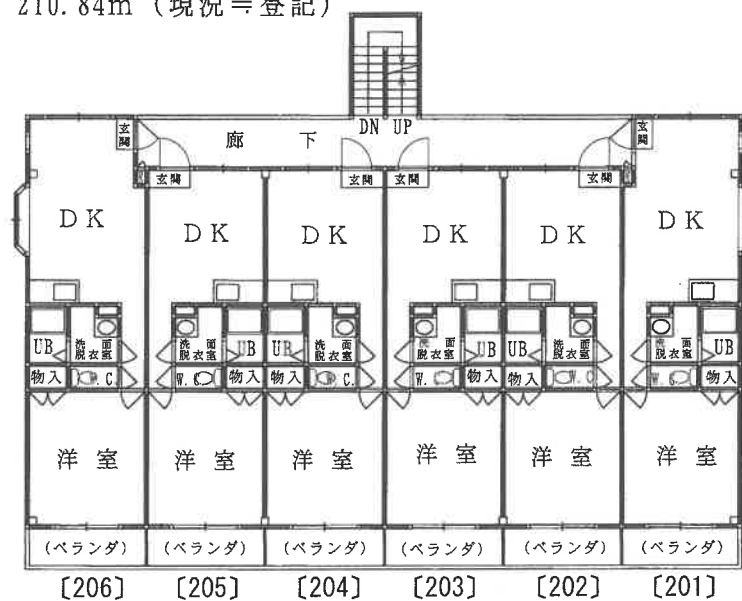
間取り図

物件 4

1 階 258.60㎡（現況≒登記）

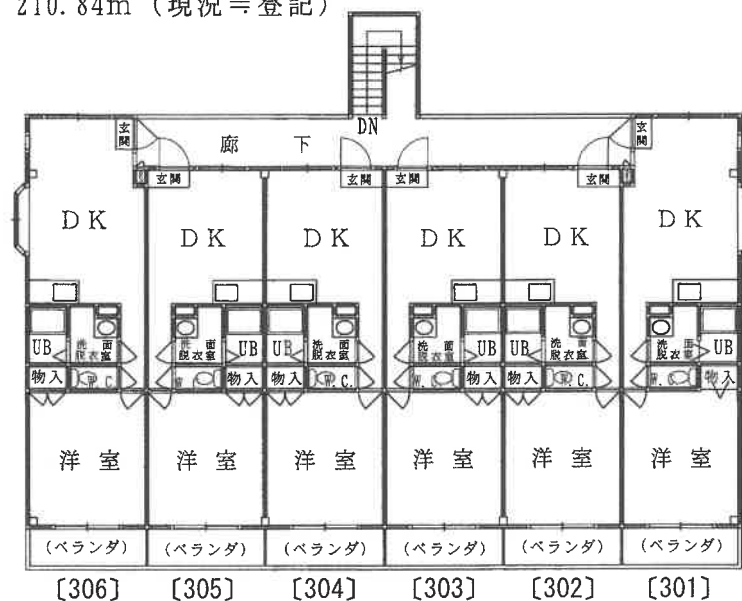


2 階 210.84㎡（現況≒登記）



3 階 210.84㎡（現況≒登記）

※〔 〕内は居室番号



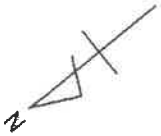
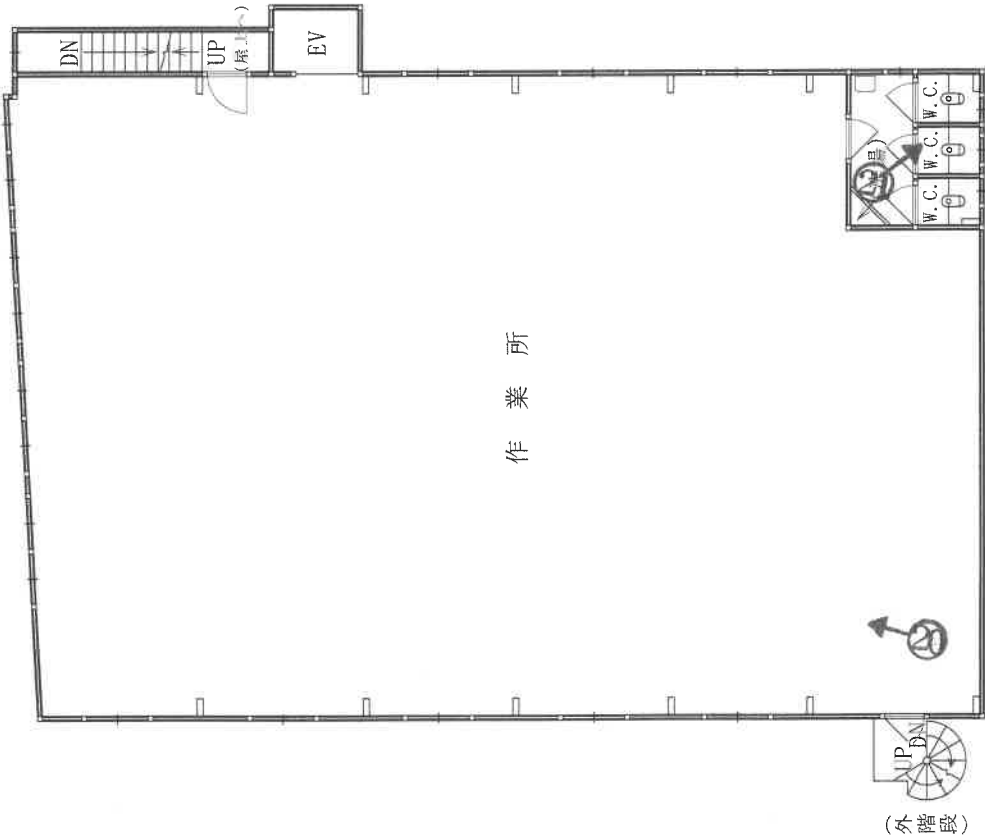
※図中における居室内の仕様、寸法、建具、設備等については内部踏査並びに建物図面等による概略であり、現況と相異なる場合がある。

（27 枚目）

間取り図

物件 5

3 階 323.35㎡（現況≡登記）



間取り図

※図中における居室内の仕様、寸法、建具、建具、設備等については内部踏査並びに建物図面等による概略であり、現況と相異なる場合がある。

1



2



3



4

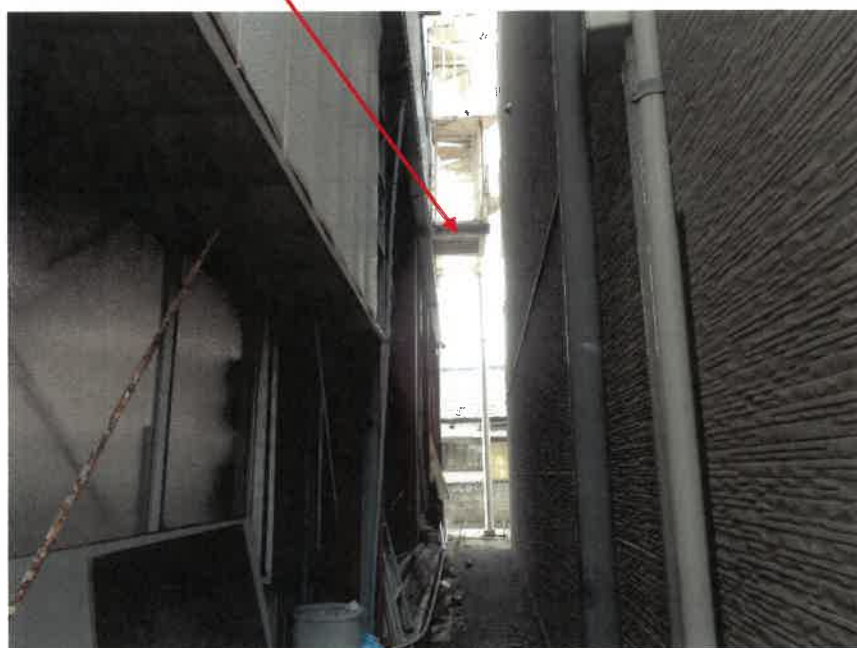


5



6

2階から地上への階段部分が取り外されている



7



8



9



10



11



12



(35 枚目)

13



14



15



16



(37 枚目)

17



18



(38 枚目)

19



20



21



22



(40 枚目)

23



24



25



26



(42 枚目)

27



28



(43 枚目)

29



30



31



32



(45 枚目)

33



34



(46 枚目)

35



36



(47 枚目)

37



38



(48 枚目)

39



40



(49 枚目)

41



42



(50 枚目)

43



44



(51 枚目)

45



46



(52 枚目)

47



48



(53 枚目)

49



50



(54 枚目)

51



52



(55 枚目)

53



54



(56 枚目)

55



56



(57 枚目)

57

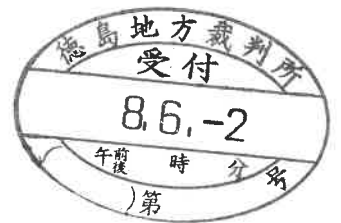


58



(58 枚目)

令和7年(ケ)第29号
令和7年6月24日受理
令和8年3月19日提出
令和8年6月2日補充
(全3分冊のうち第1冊)



現況調査報告書(補充)

(物件1～6)

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 徳島市新浜町二丁目
地 番 476番1
地 目 雑種地
地 積 226平方メートル
所有者 有限会社タイム
- 2 所 在 徳島市新浜町二丁目
地 番 483番1
地 目 宅地
地 積 252.56平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 3 所 在 徳島市新浜町二丁目 476番地1、483番地1
家屋 番号 476番1
種 類 事務所
構 造 鉄骨造陸屋根2階建
床 面 積 1階 139.50平方メートル
2階 139.50平方メートル
所有者 有限会社タイム
- 4 所 在 徳島市新浜町二丁目 483番地1、476番地1
家屋 番号 483番1の1
種 類 共同住宅・車庫

物 件 目 録

構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 258.60 平方メートル
2 階 210.84 平方メートル
3 階 210.84 平方メートル

所有者 有限会社タイム

5 所 在 徳島市新浜町二丁目 483 番地 1

家屋 番号 483 番 1 の 2

種 類 作業所

構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 320.55 平方メートル
2 階 321.99 平方メートル
3 階 323.35 平方メートル

所有者 有限会社タイム

6 所 在 徳島市新浜町一丁目

地 番 489 番 326

地 目 宅地

地 積 64.73 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

執行官の意見

本件につき現況調査報告書は既に提出(令和8年3月19日)しているところ、その後、物件5の占有者である平松工業株式会社から連絡があり、消防署から立入検査結果通知を受けたとの報告があった。

以上の経緯から、下記のとおり追加調査を実施したので、その結果を報告する。

- 1 物件5の占有者会社の担当者(徳島新浜工場長)が当職に提示した令和8年5月11日付け立入検査結果通知書によれば、上記占有者(会社)は、以下の内容につき改善するよう求められている。

【通知内容】

- (1) 旧規格の消火器は早急に取り換えすること。(1階2本、2階1本、3階1本)
- (2) 屋内消火栓設備を設置すること。
- (3) 自動火災報知設備を設置すること。
- (4) 誘導灯の消灯は改修すること。(1階～3階)
- (5) 消防用設備等は定期的に点検を実施し、その結果を3年に1回報告すること。
- (6) 1カ月以内に改善計画書の提出をすること。(令和8年6月11日まで)

上記占有者会社の担当者(徳島新浜工場長)によれば、上記の通知が来た事実は、直ちに物件5の所有者(有限会社タイム)の代表者に連絡済みであるとの説明である。また、同担当者によれば、現時点では上記消防署の指摘事項を改善するために必要な費用の見積もりは未だ取得していないが、ある一業者の担当者の話によれば、詳しく見積もらなければ判らないが1千万円程度は考えておいてくださいと言われています、との説明であった。また、同担当者からは、物件5の賃貸借契約自体においては、上記改善措置にかかる費用の負担について直接定めた条項はないとの説明である。

- 2 物件5の所有者会社(有限会社タイム) 代表者A

物件5の賃借人(平松工業株式会社の担当者)から連絡があり、消防署から防火関係についての改善措置に関する通知が来ているという報告は受けています。

- 3 上記に対する徳島市東消防署の見解

当消防署は令和8年5月11日付け立入検査結果通知書により合計6項目の事項につきその改善を通知しました。これに対して被通知者側からは、本日時点で、何らの報告書面も提出されていません。

本件通知書によって改善を求めた事項は、対象物件の所有者、管理者、占有者に対して、ともに責任が課されているものです。したがって、本件につき、早急に改善していただく必要があります。

- 4 【まとめ】

上記のとおり、物件5については消防署から立入検査の結果通知が発出されており、同通知に記載された事項を改善するためには、多額の費用が必要となる。そして、上記問題点に対する改善措置を講じた場合、それに要した費用をいずれの者が負担するのか。また、当該負担額について、その後、どのような求償関係が生ずるのか明らかではない。

よって、買受人は、上記の点につき特に注意を要する。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年5月29日(金) 16:17ー16:46	目的物件所在地(物件5)	占有者担当者から聴取調査
令和8年6月1日(月) 13:40ー13:56	携帯電話	徳島市東消防署予防係担当者から聴取調査
令和8年6月1日(月) 15:02ー15:06	携帯電話	Aから聴取調査
ー		
ー		
ー		
ー		
ー		
ー		
ー		
ー		
ー		
(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

令和 7 年 (ケ) 第 29 号

(3分冊の内の①)

令和 7 年 8 月 26 日 外 現地調査

令和 8 年 3 月 18 日 評 価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士

村 上 幸 二 郎

第1. 評価額

一 括 価 格	
金 2 2, 1 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 1 7 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 4, 3 8 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 3, 4 9 0, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 7, 8 3 0, 0 0 0 円
物件 5 (建物)	金 3, 7 3 0, 0 0 0 円
物件 6 (土地)	金 5 1 0, 0 0 0 円

(評価額は物件 5 (建物)に係る敷金等相当額を控除した後の価額である)

- ※ 1 一括価格は、物件 1～6 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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, 6 の内訳価格は物件 3, 4, 5 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, 4, 5 の内訳価格は相応する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。
- 5 物件1，2，6（土地）については宅地として一体的な利用が合理的と認められる為、これらを一体画地と捉えることとした。

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 (土地)	所在地番 地目 地積 所有者	徳島市新浜町二丁目 476 番 1 雑種地 226 m ² 有限会社タイム	宅 地 510 m ² (概測) [後記 特記事項参照]
2 (土地)	所在地番 地目 地積 共有者	徳島市新浜町二丁目 483 番 1 宅 地 252.56 m ² A 持分 2 分の 1 B 持分 2 分の 1	570 m ² (概測) [後記 特記事項参照]
3 (建物)	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	徳島市新浜町二丁目 476 番地 1, 483 番地 1 476 番 1 事務所 鉄骨造陸屋根 2 階建 1 階 139.50 m ² 2 階 139.50 m ² 延 279.00 m ² 有限会社タイム	事務所・物置・診療所・居宅 鉄骨造陸屋根 5 階建 1 階 152 m ² (概測) 2 階 152 m ² (概測) 3 階 165 m ² (概測) 4 階 137 m ² (概測) 5 階 11 m ² (概測) 延 617 m ² (概測合計)
4 (建物)	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	徳島市新浜町二丁目 483 番地 1, 476 番地 1 483 番 1 の 1 共同住宅・車庫 鉄骨造陸屋根 3 階建 1 階 258.60 m ² 2 階 210.84 m ² 3 階 210.84 m ² 延 680.28 m ² 有限会社タイム	

番号	所在等	登記	現況
5 (建物)	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	徳島市新浜町二丁目 483 番地 1 483 番 1 の 2 作業所 鉄骨造陸屋根 3 階建 1 階 320.55 m ² 2 階 321.99 m ² 3 階 323.35 m ² <u>延 965.89 m²</u> 有限会社タイム	
6 (土地)	所在 地番 地目 地積 共有者	徳島市新浜町一丁目 489 番 326 宅 地 64.73 m ² A 持分 2 分の 1 B 持分 2 分の 1	
物件 1, 2, 6 地積合計 543.29 m ²			1,144.73 m ²
番 号	特 記 事 項		
1, 2, 6	物件 1, 2 (土地) の現況支配範囲は概測 1,080 m ² と推定される。尚、特に物件 1 (土地) と物件 2 (土地) の筆界は判然としないため、1,080 m ² を各登記地積で比例按分し 2 筆の概測地積とした。これに物件 6 (土地) の登記地積を加算し物件 1, 2, 6 (一体画地) 地積合計を 1,144.73 m ² (概測及び登記地積合計) とした。		

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1，2，6一体画地）

土地，建物及び工作物，接面道路等の形状，規模，位置関係の他，筆界等については，現地踏査結果並びに公図，地積測量図，建物図面等を基に概ね推定したものであり確定的なものではない。

位 置 ・ 交 通	J R 牟岐線「阿波富田」駅の南東方・道路距離 約 3.1 km 最寄バス停「新浜町一丁目」の南東方・道路距離 約 200m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件の存する地域は徳島市中心市街地南東方沿岸部近傍、新浜町エリア北方に位置する既成住宅地で公法上第一種住居地域に属する。幹線道路や商業施設に比較的近く、近年、徳島南部自動車道徳島津田 I.C. の供用開始や幹線環状道路等の周辺道路整備が進行する等、一定の利便性は有している。しかし、中小規模一般住宅や共同住宅等が建て込んだ熟成した住環境にある他、園瀬川と勝浦川河口に画された地勢にあって、水害の懸念も依然存する地域性にある。	
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 第一種住居地域 60% 200% — 洪水浸水想定区域，高潮浸水想定区域 (後記 ハザードマップ欄 参照)
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	1,144.73 m ² 〔概測及び登記地積合計〕 ※ 一体画地のうち物件1，2の現況支配範囲は概測 1,080 m ² と推定されることから、物件1，2，6 (一体画地)地積合計を上記のとおり査定した。 約 50m・約 20～25m 不整形状 概ね平坦 二方路 北東側，南西側：ほぼ等高 物件1，2と物件6との間には現況幅約 1mコンクリ ート水路蓋部分を介している。(公図上、登記地番：新 浜町一丁目 489 番 52，登記地目：宅地，登記地積： 144.12 m ² ，登記上の所有者：徳島市 が介在)
接面道路の状況	● 北東側幅員約 4～5.5mアスファルト舗装市道(新浜住宅5号線)〔建築基準法第42条第1項第1号道路に該当〕に接面。 ● 南西側幅員約 3mアスファルト舗装市道(新浜2丁目1号線，但し未供用)〔建築基準法第42条第2項道路に該当〕に接面。 (セットバックを要することに留意されたい) ● 南西側接面市道は西方で行き止まり。	

土地の利用状況	● 物件 3, 4, 5 (建物) の敷地及び駐車スペース等として利用されている。 ● 南東辺が店舗敷地に、北西辺が住宅敷地に、それぞれ隣接する。 ● 一体画地内における各目的物件の筆界については判然としない。 ● 土地占有状況については現況調査報告書のとおり。 (別添土地建物位置関係図参照) 〔目的外建物 あり (なし) 〕 登記上、下記建物が存するがその位置、存否等は不明である。 － 登記記載内容 － 所 在〔家屋番号〕：徳島市新浜町二丁目 483 番地〔483 番〕 構造、種類、床面積：木造瓦葺平家建 居宅・店舗 28.49 m²
供給処理施設	上水道 あり〔徳島市 上下水道局 水道整備課によると、北東辺接面市道下に口径 100 mm の上水道本管が埋設されており、当本管より画地内に引き込みが為されているとのことである。〕 都市ガス あり〔四国ガス株式会社 徳島支店によると、北東辺接面市道の東方下に口径 150 mm、南西辺接面道路下に口径 50 mm の利用可能なガス管本管がそれぞれ埋設されており、南西辺接面道路下の本管より物件 5 (建物) への引き込みが為されているが、物件 3, 4 (建物) へは為されていないとのことである。〕 下水道 なし〔徳島市 上下水道局 下水道整備課によると、接面道路下に本管は存していないとのことである。尚、浄化槽利用の可否の他、排水経路等は不明である。〕 ※ 上記供給処理施設が「あり」の場合でも、直ちに使用可能であることを確定的に保証するものではない。
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や舗装等が存するため、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	－

2 建物の概況及び利用状況等（物件 3， 4， 5）

区分	物件 3：建物（家屋番号：476 番 1）		
	範囲	従来部分 （1， 2 階部分と推定）	推定増築部分 〔 1， 2 階の一部 及び 3， 4， 5 階全体と推定 〕
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	平成 6 年 3 月 15 日 新築 （登記記載）	増築時期 不詳
	推定経過年数	32 年	不 詳
	推定経済的残存 耐用年数	8 年	不 詳
仕 様	構造	鉄骨造陸屋根 2 階建	鉄骨造陸屋根 5 階建
	屋根	—	陸屋根
	外壁	サイディングほか	サイディングほか
	内壁	クロス貼ほか	クロス貼ほか
	天井	板張りほか	板張りほか
	床	ビニールタイルほか	ビニールタイル， フローリングほか
	設備	電気，給排水設備，エレベータ（1 基）ほか	
	その他	ベランダほか ※ 競売手続きにおいて建物に付随する各種付帯設備等の動作確認ができないので、正常に作動するか否かは不明である。	
床 面 積		1 階 152 m ² （概測） 2 階 152 m ² （概測） 3 階 165 m ² （概測） 4 階 137 m ² （概測） 5 階 11 m ² （概測） 延 617 m ² （概測合計）	
		1 階 139.50 m ² （登記） 2 階 139.50 m ² （登記） 延 279.00 m ² （登記合計）	1 階北東部分 12.5 m ² （概測） 2 階北東部分 12.5 m ² （概測） 3 階 165 m ² （概測） 4 階 137 m ² （概測） 5 階 11 m ² （概測） 延 338 m ² （概測合計）
現 況 用 途 等	現 況 用 途 ： 事務所・物置・診療所・居宅 〔1 階：事務所，2 階：事務所・物置，3 階：診療所，4 階：居宅，5 階：塔屋〕 間 取 り ： 別添「間取り図」参照		
品 等	総 合 ： 普 通 使用資材：普 通 施 工 ： 普 通		
保守管理の状態	やや劣る ※ 推定増築部分を含め全体的に経年劣化が進んでいる。一部の内壁や建具等にクロスハガレや損傷が認められる。また、4 階居宅部分は一部雨漏りの他、断熱性が弱い可能性がある。		
建物の利用状況	● 事務所・物置・診療所・居宅として利用されている。 ● 建物占有状況については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	● 従来部分は平成 6 年 3 月新築であるが、従来部分より大きいと推定される増築部分の増築時期は不詳であり、耐震基準の可否については不明である。 ● 徳島市 都市建設部 建築指導課によると、建築計画概要書（平成 5 年 10 月 26 日受付 第 1124 号）は存しているが、検査済証は見あたらないとのことである。当該建築計画概要書には事務所，新築，2 階建，鉄骨造等の記載がされているが、用途や増改築経緯等の詳細は不明である。		

区 分	物件 4：建物（家屋番号：483 番 1 の 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 14 年 1 月 8 日 新築 経 過 年 数：24 年 経済的残存耐用年数：16 年
仕 様	構 造：鉄骨造陸屋根 3 階建 屋 根：陸屋根 外 壁：サイディングほか 内 壁：クロス貼ほか 天 井：クロス貼ほか 床：フローリングほか 設 備：電気、給排水設備等 そ の 他：ベランダ、駐輪場ほか（エレベータ：無） ※ 競売手続きにおいて建物に付随する各種付帯設備等の動作確認ができないので、正常に作動するか否かは不明である。
床 面 積	1 階 258.60 m ² （現況≒登記） 2 階 210.84 m ² （現況≒登記） 3 階 210.84 m ² （現況≒登記） 延 680.28 m ² （現況≒登記）
現 況 用 途 等	現 況 用 途：共同住宅・車庫〔2、3 階：共同住宅、1 階：車庫〕 （名称：タイム 1 8） 室 数：2、3 階各 6 室 全 12 室 間 取 り：別添「間取り図」参照
品 等	総 合：普 通 使用資材：普 通 施 工：普 通
保守管理の状態	普 通 ※ 概ね経年劣化による老朽化が進んでいるが、内壁や天井の他、柱の一部に損傷が見受けられる。また一部の居室に雨漏り跡と推定される箇所も認められる。
建物の利用状況	● 共同住宅・車庫として利用されている。 ● 建物占有状況については現況調査報告書のとおり。
有害物質使用の有無	1 階車庫天井には吹付けが目視できる。但し、平成 14 年 1 月新築で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	● 平成 14 年 1 月 新築であり耐震基準は満たされていると推測されるが、確定的には専門機関による調査を要する。 ● 徳島市 都市建設部 建築指導課によると、建築計画概要書（平成 13 年 2 月 5 日受付 第 1222 号）は存しているが、検査済証は見あたらないとのことである。

区 分	物件 5：建物（家屋番号：483 番 1 の 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 4 年 4 月 11 日 新築 経過年数：34 年 経済的残存耐用年数：6 年
仕 様	構 造：鉄骨造陸屋根 3 階建 屋 根：陸屋根 外 壁：サイディングほか 内 壁：クロス貼、板張りほか 天 井：板張りほか 床：板張りほか 設 備：電気、給排水設備、エレベータ（荷役用 1 基）等 そ の 他：— ※ 競売手続きにおいて建物に付随する各種付帯設備等の動作確認ができないので、正常に作動するか否かは不明である。
床 面 積	1 階 320.55 m ² （現況≒登記） 2 階 321.99 m ² （現況≒登記） 3 階 323.35 m ² （現況≒登記） 延 965.89 m ² （現況≒登記）
現 況 用 途 等	現 況 用 途：作業所（縫製業） 間 取 り：別添「間取り図」参照
品 等	総 合：普 通 使用資材：普 通 施 工：普 通
保守管理の状態	劣 る ※ 全体的に経年劣化による老朽化が進んでいる。5 年前頃に防水・補修工事を行ったとのことであるが、外壁の他、内壁や天井の一部には損傷が見受けられる。外階段は 1 階部分が欠損している。
建物の利用状況	● 作業所として利用されている。 ● 建物占有状況については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	● 平成 4 年 4 月 新築であるが耐震基準が満たされているか不明であり、確定的には専門機関による調査を要する。 ● 徳島市 都市建設部 建築指導課によると、建築計画概要書（平成 3 年 6 月 11 日受付 第 274 号）は存しているが、検査済証は見あたらないとのことである。当該建築計画概要書には倉庫（建築資材）、新築、2 階建、鉄骨造等の記載がされている他、従業員からの聴取によれば従来は店舗（スーパー）であったとのことであるが、用途や増改築経緯等の詳細は不明である。

第5. 評価額算出の過程

1 積算価格

(1) 基礎となる価格

a 【物件1, 2, 6】(一体画地)

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 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1, 2, 6	42,600	0.552	1,144.73	0.90	24,227,000 (≒21,164 円/㎡)

従って、各土地毎の建付地価格は次のとおりとなる。

物件 番号	建 付 地 単 価 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建 付 地 価 格 (円)
	カ	キ	カ×キ=ク
1	21,164	510	10,794,000
2		570	12,063,000
6		64.73	1,370,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 徳島 (県) -5

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ 50,300 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/118 = 42,600 \text{ 円/㎡}$$

- ◇ 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：ほぼ標準的画地と認められるため 1.00
- ◇ 地域格差：街路条件 1.030 (+3.0%)，環境条件 1.150 (+15.0%)
より 相乗積 1.18

イ 個別格差：地域の標準画地価格に対し、目的物件自体が有する個別な要因による格差率を以下のとおり 0.552 と査定した。

$$\text{画地条件} : 0.552 \left[\begin{array}{l} \text{内訳… 地積 } 0.600 (-40.0\%, ※1), \\ \text{形状 } 0.950 (-5.0\%, ※2), \\ \text{水路介在 } 0.970 (-3.0\%, ※3) \end{array} \right]$$

※1 地域内標準的画地面積に対し、目的物件は面積が過大と推定され単価と総額との関連より生ずる需要の減退が認められる。従って、これによる減価率を現況利用状況や地域の特性等を考慮し標準画地価格の 40%と査定した。

※2 形状が不整形画地と推定されることによる土地利用効率の低下等に伴う減価率を、規模、間口・奥行の関係の他、現況利用状況や地域の特性等も考慮して標準画地価格の 5%と査定した。

※3 一体画地の一部に水路蓋部分が介在しており、一体画地としての利用効率低下が認められる。従って、これによる減価率を一体画地の全体規模、水路部分の位置、幅、現況利用状況等を考慮し標準画地価格の3%と査定した。

ウ 地 積：概測及び登記地積合計による。

エ 建付減価：各建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

キ 地 積：各目的物件のうち特に物件1，2の筆界は判然としないため、下記のとおり2筆の現況支配範囲の概測地積1,080㎡を各登記地積で比例按分して求め、物件6については登記地積を採用した。

$$\text{物件1：} \quad 1,080 \text{ m}^2 \times \frac{226 \text{ m}^2 \text{ (物件1 登記地積)}}{226 \text{ m}^2 \text{ (物件1 登記地積)} + 252.56 \text{ m}^2 \text{ (物件2 登記地積)}} \\ \text{(※)}$$

$$\text{物件2：} \quad 1,080 \text{ m}^2 \times \frac{252.56 \text{ m}^2 \text{ (物件2 登記地積)}}{226 \text{ m}^2 \text{ (物件1 登記地積)} + 252.56 \text{ m}^2 \text{ (物件2 登記地積)}} \\ \text{(※)}$$

$$\text{物件6：} \quad 64.73 \text{ m}^2 \text{ (物件6 登記地積)}$$

※ 物件1，2の現況支配範囲の概測地積

b【物件3，4，5】(建物)

建物自体の価格

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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ=エ
3	130,000	617	0.09	7,219,000
4	120,000	680.28	0.21	17,143,000
5	110,000	965.89	0.06	6,375,000

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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{耐用年数に基づく方法による現価率} \times \text{観察減価法による現価率} \\ &= \{ \text{残価率}(3\%) + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数}) \} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価率}) \end{aligned}$$

(i) 物件3 (建物)

一定規模の増築部分を有すると推定されるが、既にかかなりの築年数が経過していると推定され、従来部分と減価の程度が概ね同等と認められることから従来部分と併せて査定した。

$$\begin{aligned} &\text{推定経過年数 } 32 \text{ 年、推定経済的残存耐用年数：} 8 \text{ 年、残価率 } 3\% \\ &\text{観察減価（経年減価以外の物件建物固有の減価分）を} -60\% \text{ と査定} \\ \text{現価率} &= \{ 3\% + (1 - 3\%) \times (8 \text{ 年} / 40 \text{ 年}) \} \times (1 - 0.60) \approx 0.09 \end{aligned}$$

(ii) 物件4 (建物)

$$\begin{aligned} &\text{経過年数 } 24 \text{ 年、経済的残存耐用年数：} 16 \text{ 年、残価率 } 3\% \\ &\text{観察減価（経年減価以外の物件建物固有の減価分）を} -50\% \text{ と査定} \\ \text{現価率} &= \{ 3\% + (1 - 3\%) \times (16 \text{ 年} / 40 \text{ 年}) \} \times (1 - 0.50) \approx 0.21 \end{aligned}$$

(iii) 物件5 (建物)

$$\begin{aligned} &\text{経過年数 } 34 \text{ 年、経済的残存耐用年数：} 6 \text{ 年、残価率 } 3\% \\ &\text{観察減価（経年減価以外の物件建物固有の減価分）を} -65\% \text{ と査定} \\ \text{現価率} &= \{ 3\% + (1 - 3\%) \times (6 \text{ 年} / 40 \text{ 年}) \} \times (1 - 0.65) \approx 0.06 \end{aligned}$$

(2) 積算価格の査定

前記により求めた基礎となる価格に、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て、下記のとおり積算価格を求めた。

a 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) (1 (1) a) ク ア	土地利用権等割合		土地範囲 割 合	土地利用権等価格 (円)
			イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
1 (土地)	10,794,000	0.5	法定地上権 〔3 (建物)〕	$\frac{165 \text{ m}^2}{746.95 \text{ m}^2}$	1,192,000 1 a
		0.5	法定地上権 〔4 (建物)〕	$\frac{258.60 \text{ m}^2}{746.95 \text{ m}^2}$	1,868,000 1 b
		0.5	法定地上権 〔5 (建物)〕	$\frac{323.35 \text{ m}^2}{746.95 \text{ m}^2}$	2,336,000 1 c
	1 a, 1 b, 1 c 小 計				5,396,000 1 d (※1)
2 (土地)	12,063,000	0.1	使用借権 〔3 (建物)〕	$\frac{165 \text{ m}^2}{746.95 \text{ m}^2}$	266,000 2 a
		0.1	使用借権 〔4 (建物)〕	$\frac{258.60 \text{ m}^2}{746.95 \text{ m}^2}$	418,000 2 b
		0.1	使用借権 〔5 (建物)〕	$\frac{323.35 \text{ m}^2}{746.95 \text{ m}^2}$	522,000 2 c
	2 a, 2 b, 2 c 小 計				1,206,000 2 d (※2)
6 (土地)	1,370,000	0.1	使用借権 〔3 (建物)〕	$\frac{165 \text{ m}^2}{746.95 \text{ m}^2}$	30,000 3 a
		0.1	使用借権 〔4 (建物)〕	$\frac{258.60 \text{ m}^2}{746.95 \text{ m}^2}$	47,000 3 b
		0.1	使用借権 〔5 (建物)〕	$\frac{323.35 \text{ m}^2}{746.95 \text{ m}^2}$	59,000 3 c
	3 a, 3 b, 3 c 小 計				136,000 3 d (※3)
1 a, 2 a, 3 a		合 計			1,488,000 e (※4)
1 b, 2 b, 3 b		合 計			2,333,000 f (※5)
1 c, 2 c, 3 c		合 計			2,917,000 g (※6)

※1 1 d : 物件 1 (土地) 価格から控除する土地利用権等価格

※2 2 d : 物件 2 (土地) 価格から控除する土地利用権等価格

※3 3 d : 物件 6 (土地) 価格から控除する土地利用権等価格

※4 e : 物件 3 (建物) 価格に加算する土地利用権等価格

※5 f : 物件 4 (建物) 価格に加算する土地利用権等価格

※6 g : 物件 5 (建物) 価格に加算する土地利用権等価格

イ 土地利用権等割合：物件1，2，6（土地）に対する土地利用権等を上記のとおり判定し、それぞれに相応する土地利用権等割合を各建付地価格に対し法定地上権：50%，使用借権：10%と査定した。

ウ 土地範囲割合

それぞれの建物が有する土地利用権等の範囲割合を各建物の建築面積で比例按分して求めた。

ー 各建物の建築面積 ー

(i) 物件3（建物）建築面積：165 m²（概測）

(ii) 物件4（建物）建築面積：258.60 m²（登記）

(iii) 物件5（建物）建築面積：323.35 m²（登記）

(iv) 物件3，4，5（建物）建築面積合計

(i) + (ii) + (iii) = 746.95 m²（概測及び登記合計）

b 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価 格 (円) 〔前記1 (1) aク, 1 (1) bエより〕 ア	土地利用権価格 の控除及び加算 (円) 〔前記1 (2) aエより〕 イ	積 算 価 格 (円) ア+イ=ウ	構 成 比 エ
1 (土地)	10,794,000	－5,396,000	5,398,000	9.8%
2 (土地)	12,063,000	－1,206,000	10,857,000	19.8%
3 (建物)	7,219,000	＋1,488,000	8,707,000	15.8%
4 (建物)	17,143,000	＋2,333,000	19,476,000	35.4%
5 (建物)	6,375,000	＋2,917,000	9,292,000	16.9%
6 (土地)	1,370,000	－136,000	1,234,000	2.3%
一 括 価 格 (合 計)			54,964,000	100 %

2 収益価格

本件各建物はそれぞれ建物賃貸借に供された収益物件であり、その機能性から資産価値を構成する重要な要素としての収益力を把握するために収益還元法を適用する。当該適用にあつては、総収益を還元利回り（粗利回り）で直接還元して求めた。

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付合する内容が、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
3	1,900,000	1.00	20%	1.00	9,500,000
4	3,000,000	1.00	18%	1.00	16,667,000
5	3,000,000	1.00	15%	1.00	20,000,000
合 計					46,167,000

ア 総収益：建物の築年数、間取り、現状の他、駐車場の有無や地域の特性等を考慮するとともに、実際支払賃料等を参考に収益性の将来動向等も鑑みて、総収益（年額）を上記のとおり査定した。

イ 家賃等補正：特に必要なし

ウ 粗利回り：市場利子率や目的物件の立地の他、建物の現状や補修繕等の必要性も考慮した上で、収益物件としての投資リスク、地域性等を総合的に勘案し、各建物に相応する粗利回りを上記のとおり査定した。

エ その他補正：特になし

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

	占有減価修正前 試算価格 (円) ア	占有減価率 イ	試算価格 (円) ア×イ=ウ
①積算価格	54,964,000	0.90	49,468,000
②収益価格	46,167,000	0.90	41,550,000
③調整後の価格(※)	45,500,000 円		

イ 占有減価率：物件5（建物）は一棟全体において対抗力ある占有が認められることから、これによる減価率を建物の規模、用途、権利の態様等を考慮して上記のとおり査定した。

※ ③ 調整後の価格：①積算価格は不動産の費用性に着目するとともに、土地・建物としての市場流通性等も加味した価格である。②収益価格は実際の賃貸状況及び支払い賃料等も参考にして求められたもので、想定要素が含まれている他、築後相当の年数を経過しているが、目的物件が賃貸に供されていることから、収益物件としての本質的な価格として十分考慮すべき価格である。また市中心市街地南東方に位置し、一定の賃貸市場を有する地域性にあつて、需要者は当該目的物件の収益性も十分考慮するものと考えられる。以上を踏えた上で、調整後の価格を上記のとおり査定した。

(2) 評価額の判定

前記で求めた調整後の価格に、競売市場修正等を施して、更にその他の控除減価(敷金等)を考慮して(一括)評価額を求めた。

調整後の価格 (円) 〔前記3(1)③〕 ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	その他の控除 減価(敷金等) エ	(一括)評価額 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
45,500,000	0.90	0.6	0.90	22,110,000

イ 市場性修正：価格形成に影響を与える要因のうち、概ね街路、交通・接近、環境条件及び公法規制以外のもので、一般市場において考慮すべき固有の特殊性からくる要因に対する修正である。この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を十分考慮したが、以下の点から不動産に対する需要が更に低下することを考慮に入れる必要があるものと判断した。本件目的物件のうち物件3（建物）は空室率の高い事務所・物置・診療所・居宅として、また物件5（建物）は一定規模を有する作業所として利用されており、いずれも築後30年以上経過しているとともに用途の特殊性がやや強い。また一体画地各目的物件（土地）の筆界が判然としていない。従って、これらにより需要者層が一定程度限定されるものと推察される。以上より、一体画地における物件3、5（建物）それぞれの規模、位置や土地、建物の現況利用状況等を鑑みて所要の修正を行った。

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 その他の控除減価(敷金等)：物件5（建物）に係る敷金等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。

(3) 内訳価格の判定

前記で求めた評価額を、各物件の積算価格の構成比により、内訳価格を求めた。

物件 番号	(一括) 評価額 (円) 〔前記3 (2) オより〕 ア	構 成 比 〔前記1 (2) bエより〕 イ	評 価 額 (円) ア×イ÷ウ
1 (土地)	22,110,000	0.098	2,170,000
2 (土地)		0.198	4,380,000
3 (建物)		0.158	3,490,000
4 (建物)		0.354	7,830,000
5 (建物)		0.169	3,730,000
6 (土地)		0.023	510,000
一 括 価 格 (合 計)			22,110,000

第6．参考価格資料

地価調査価格 〔徳島（県）－5〕

所 在 : 徳島市新浜町2丁目447番55「新浜町2-3-77-5」

価 格 : 50,300 円/㎡

位 置 : 津田小学校の西方約 500m（概測直線距離）に位置する。

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 99 ㎡

供給処理施設 : 水道, ガス

接 面 街 路 : 北西側 幅員 6m市道

用途指定等 : 第一種住居地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）

地域の概要 : 中小規模一般住宅が多い住宅地域

第7．附属資料の表示

(1) 位置図

【出典：徳島市役所 測量成果 縮尺1万分の1〔国土地理院長助言（助言番号）平24 四公第83号〕】

(2) 土地公図写し

(3) 地積測量図写し

(4) 建物図面・各階平面図

(5) 土地建物位置関係図

(6) 間取り図

以 上

位置図

N

S=1/10,000

目的物件1～6

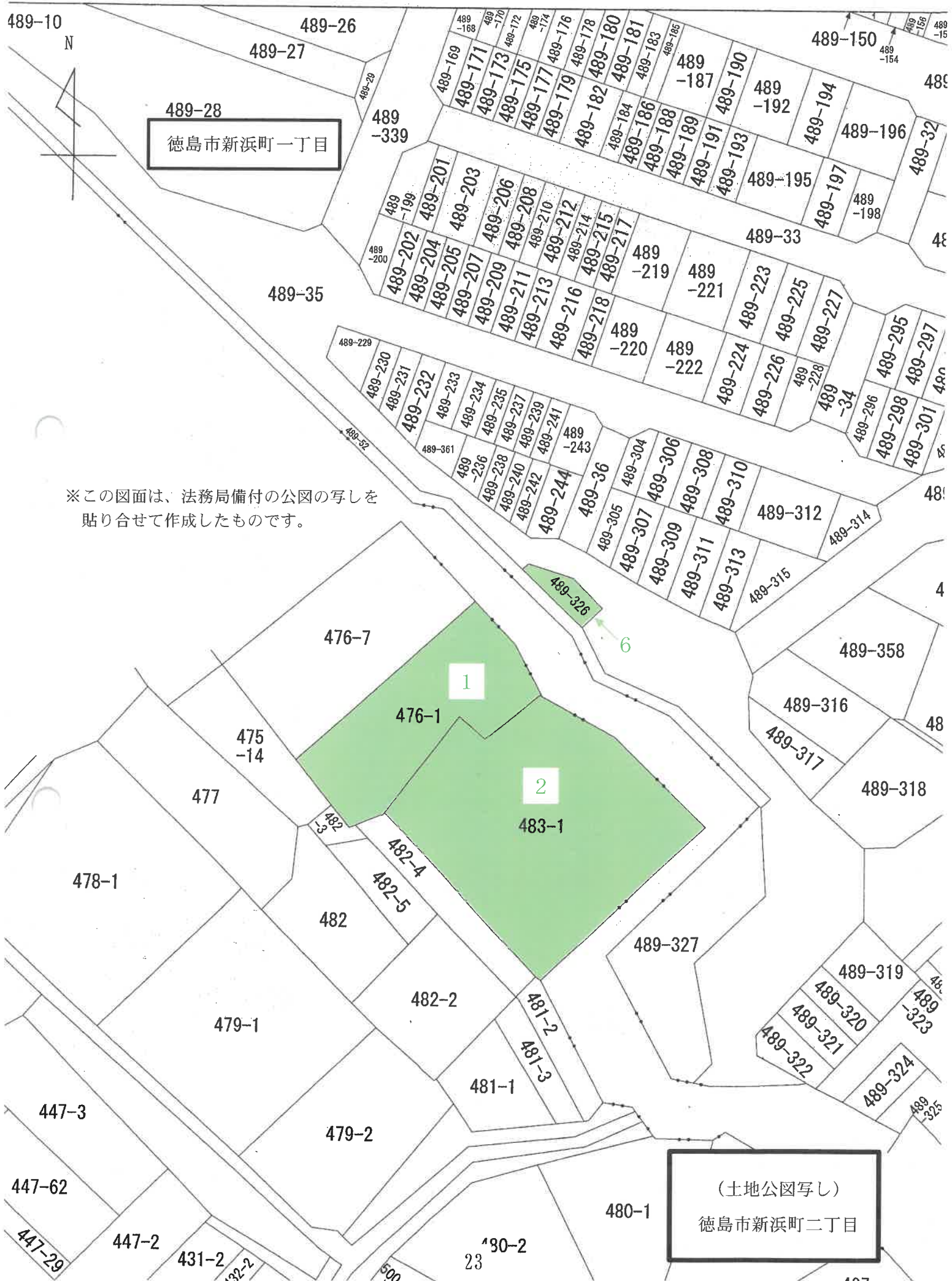
地価調査基準地
徳島(県)ー5

津田港 1.8

与茂田港

勝浦川

出典：徳島市役所 測量成果 縮尺1万分の1
〔国土地理院長助言（助言番号）平24 四公第83号〕

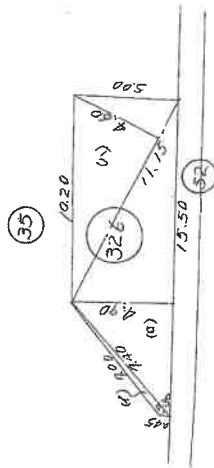
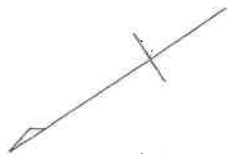


地番	489-326
土地の所在	徳島市新栄町1丁目

地積測量図

〔目的物件6〕

※ 81%に縮小



地積

$$\begin{aligned}
 & \textcircled{326} \quad (1) \quad 740 \times 0.30 = 222 \\
 & \quad (2) \quad 15.50 \times 4.90 = 75.95 \\
 & \quad (3) \quad 11.15 \times 4.60 = 51.29 \\
 & \quad \text{計} \quad 129.46 \\
 & \quad \quad 64.73 \\
 & \quad \quad \div 2 \\
 & \quad \quad \div 64.73
 \end{aligned}$$

昭和 45 年 3 月 3 日	作製年 月 日
作製者	

申請人

縮尺 1/300

徳島土地家屋調査士会用紙

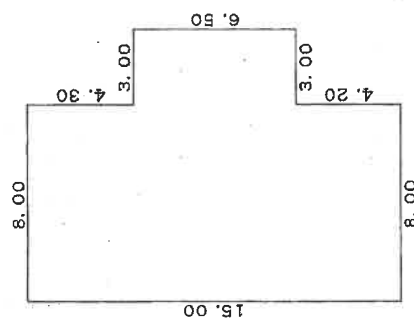
昭和 45 年 6 月 2 日

建物の所在 徳島市新浜町二丁目476番地1, 483番地1

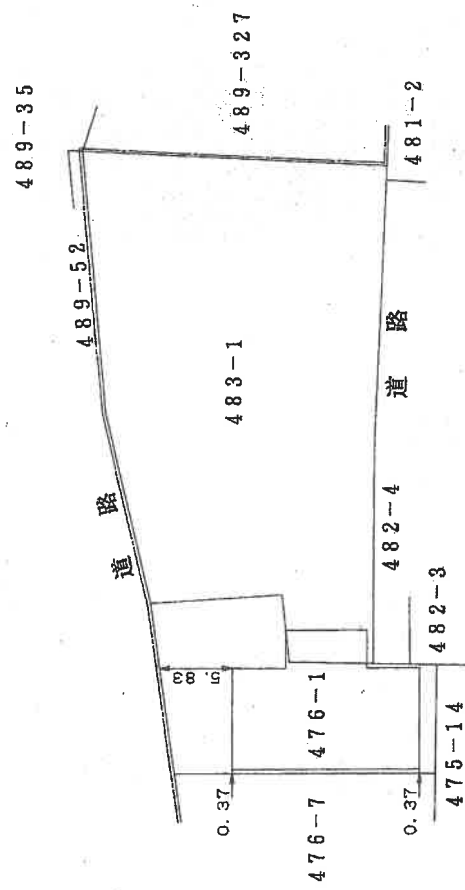
〔目的物件3〕

※ 81%に縮小

1～2階
(各階同型)



新浜町一丁目



求積表

15.00 × 8.00	=	120.0000
6.50 × 3.00	=	19.5000
合計		139.5000
床面積		139.50㎡

新浜町二丁目

昭和 6年 4月 11日
平成

作製者

縮尺 1/250
平成 6年 4月 1日(作製)

申請人

縮尺 1/500

7017518

各階平面図

家屋番号 4-1-1

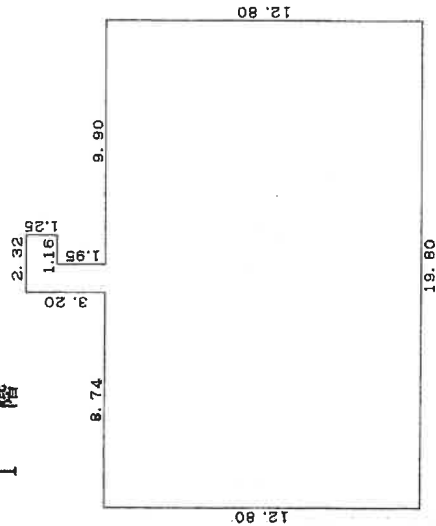
建物図面

建物の所在 徳島市新浜町二丁目 483番地1、476番地1

〔目的物件4〕

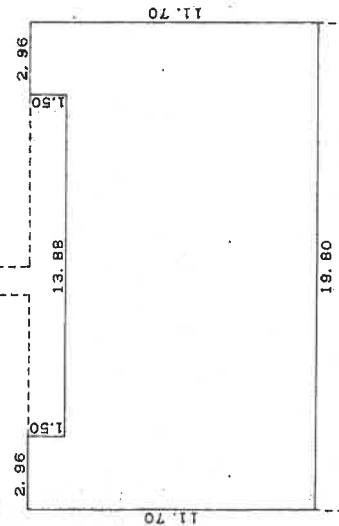
※ 81%に縮小

1 階



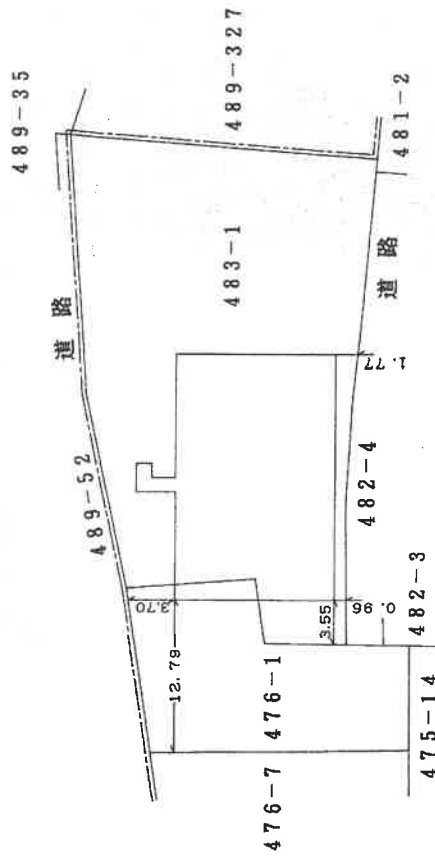
2.32 x 1.25 = 2.9000
 1.16 x 1.95 = 2.2620
 19.80 x 12.80 = 253.4400
 合計 258.6020
 床面積 258.60㎡

2~3階
 (各階同型)



2.96 x 1.50 = 4.4400
 2.96 x 1.50 = 4.4400
 19.80 x 11.70 = 231.6600
 合計 210.8400
 床面積 210.84㎡

新浜町一丁目



新浜町二丁目

作製者

平成14年1月8日(作製)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

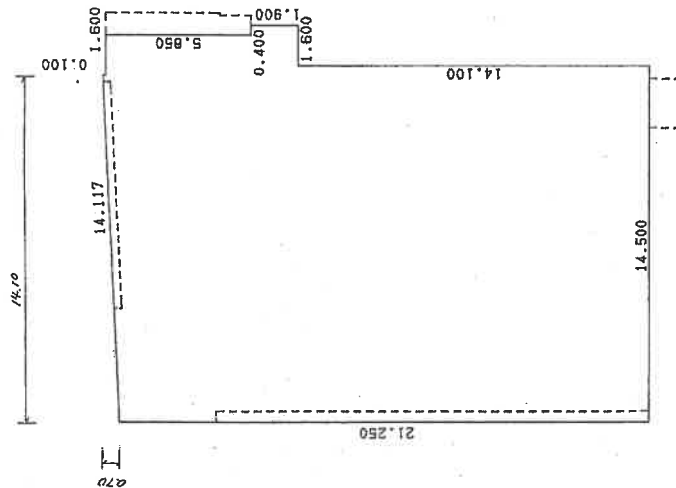
建物の所在 徳島市新浜町2丁目483番地1

1/2

〔目的物件5〕

※ 81%に縮小

3階



求積表

2.014 x 0.100/2 =	0.100700
(3.614 + 15.700) x 0.600/2 =	5.794200
5.250 x 15.700 =	82.425000
1.900 x 16.100 =	30.590000
14.100 x 14.500 =	204.450000
計	323.359900

床面積 323.35 m²

489-35

489-52

476-1

483-1

489-327

0.80

0.80

482-4

481-2

昭和 44年 12月 2日
平成

作製者

4 年 10 月 10 日 (作製)

縮尺 1/250

申請人

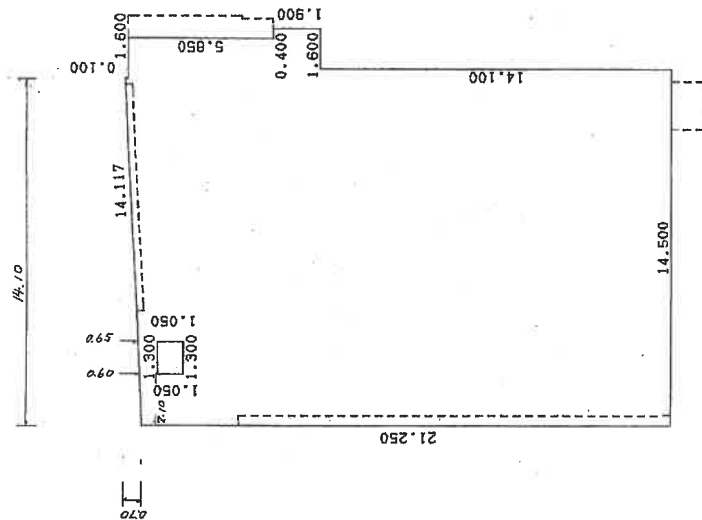
縮尺 1/500

家屋番号 483

建物の所在 徳島市新浜町2丁目483番地1

2/2

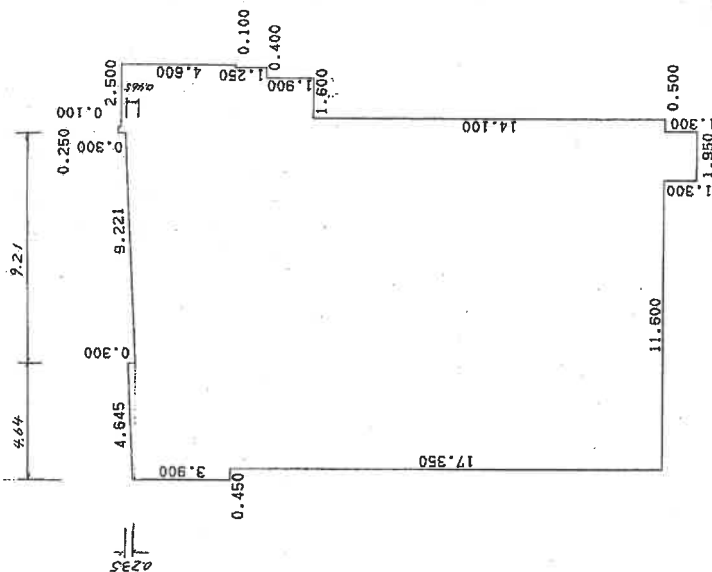
2階



〔目的物件5〕

1階

※ 81%に縮小



求積表

0.100 x	0.250 =	0.025000
0.200 x	2.750 =	0.550000
(2.750 + 11.960) x	0.465/2 =	3.420075
(0.065 + 0.300) x	4.640/2 =	0.846800
3.835 x	16.600 =	63.661000
0.100 x	16.150 =	1.615000
1.250 x	16.050 =	20.062500
1.900 x	15.650 =	29.735000
14.100 x	14.050 =	198.105000
1.300 x	1.950 =	2.535000
計		320.555375
床面積		320.55 m ²

作製者

申請人

縮尺

1/250

縮尺

1/250

平成4年10月10日(作製)

土地建物位置関係図



S ≒ 1 / 5 0 0



□ : 目的物件1, 2, 6 一体画地概略範囲

■ : 目的物件3 (建物) 従来部分 [推定増築部分含む]

■ : 目的物件3 (建物) 推定増築部分

■ : 目的物件4 (建物)

■ : 目的物件5 (建物)

□(No.) : 目的物件4 1階駐車スペース

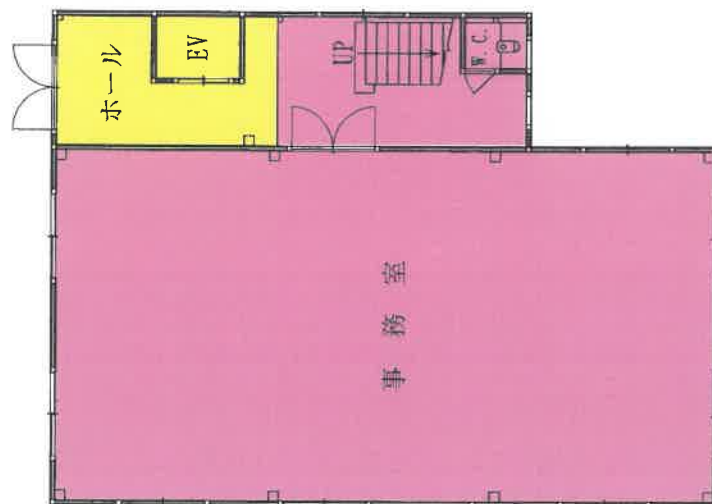
□(No.) : 屋外駐車スペース

※ 図中における土地、建物及び工作物や接面道路等の形状、規模、位置関係の他、筆界、縮尺等については、現地踏査結果並びに公図、地積測量図、建物図面等を基に概ね推定したものであり、確定的ではなく現況と相違する場合がある。

物件 3

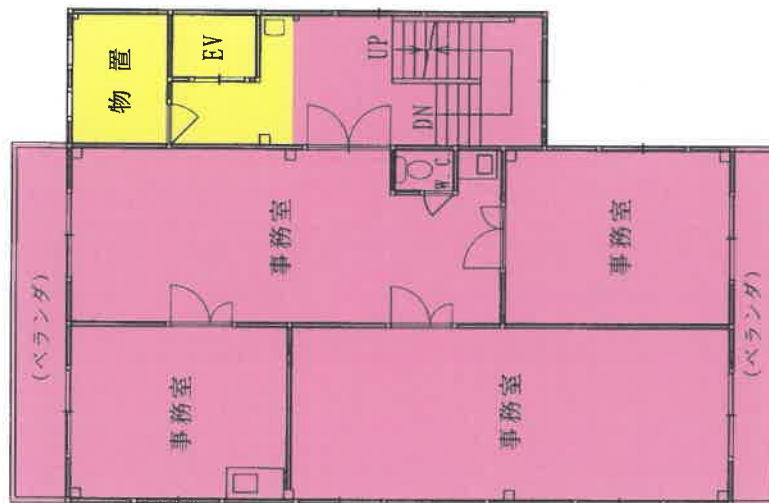
1 階 概測 152㎡

〔従来部分：139.50㎡（登記），増築部分：12.5㎡（概測）〕

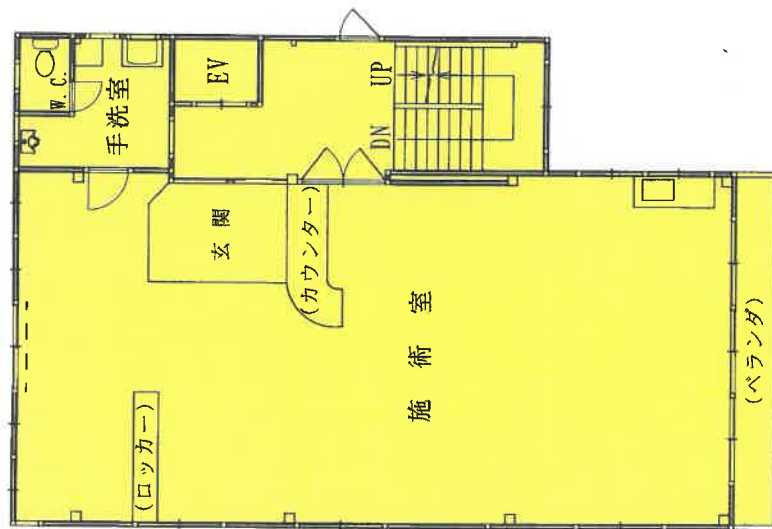


2 階 概測 152㎡

〔従来部分：139.50㎡（登記），増築部分：12.5㎡（概測）〕



3 階増築部分 概測 165㎡〔未登記〕



■：推定従来部分
■：推定増築部分



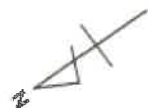
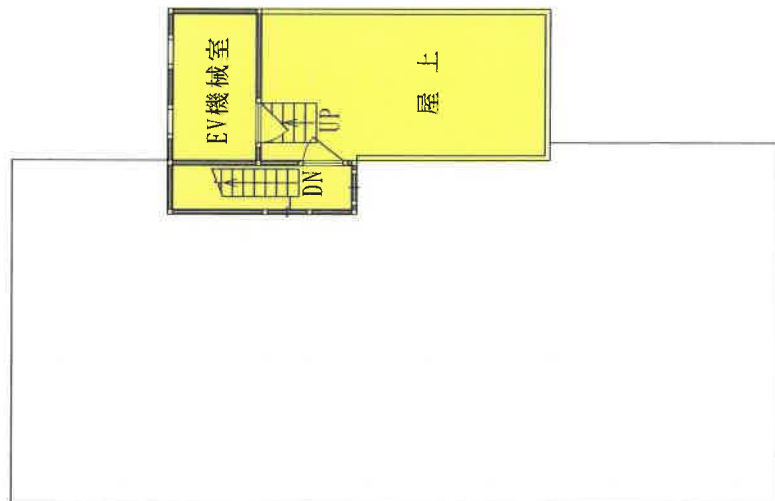
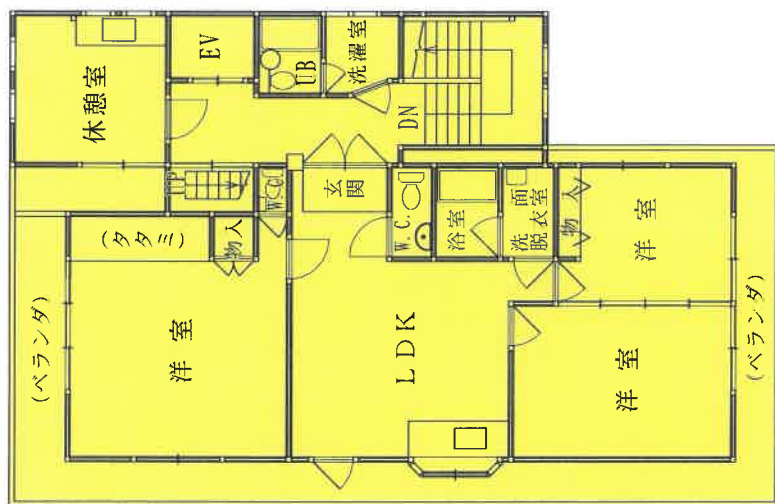
※図中における居室内の仕様、寸法、建具、設備等については内部踏査並びに建物図面等による概略であり、現況と相異なる場合があります。

間取り図

物件 3

4 階増築部分 概測 137㎡〔未登記〕

5 階増築部分 概測 11㎡〔未登記〕



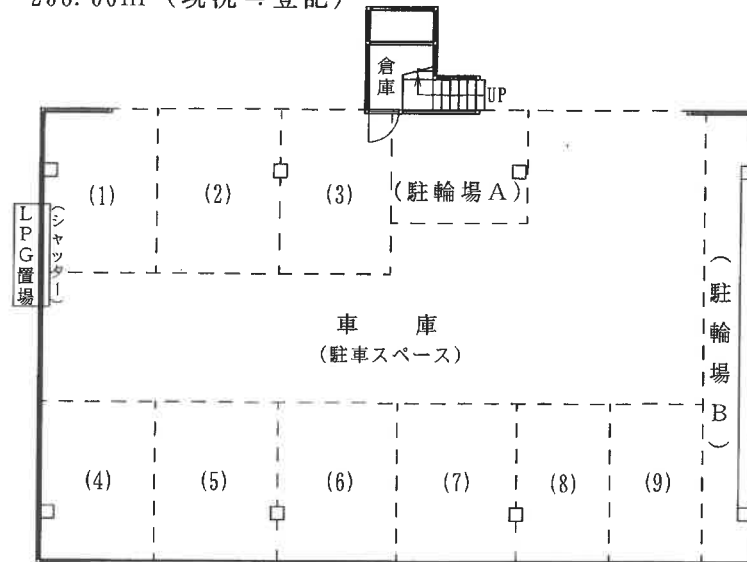
■ : 推定増築部分

※図中における居室内の仕様、寸法、建具、設備等については内部踏査並びに建物図面等による概略であり、現況と相異なる場合がある。

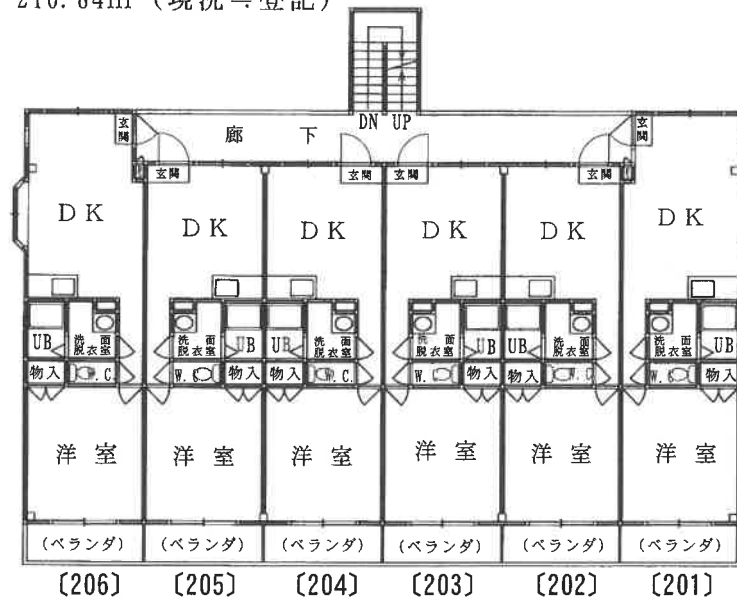
間取り図

物件 4

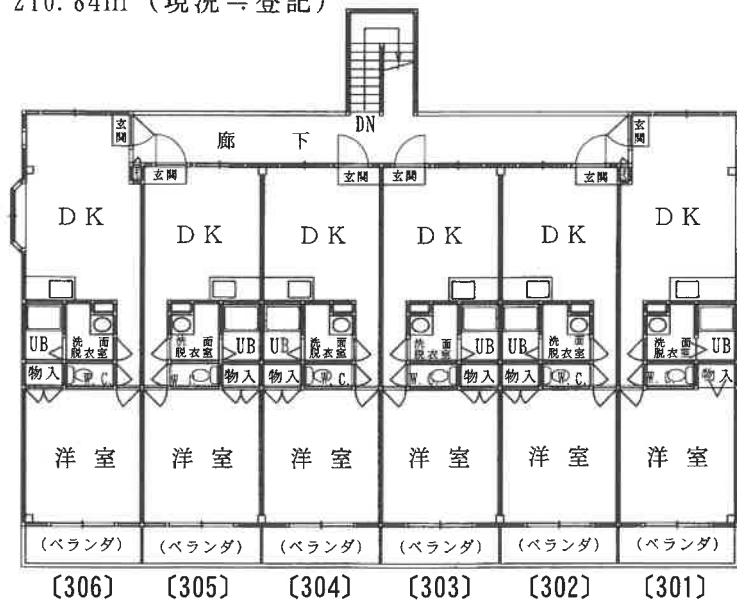
1 階 258.60㎡（現況≒登記）



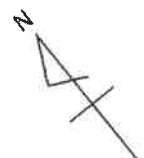
2 階 210.84㎡（現況≒登記）



3 階 210.84㎡（現況≒登記）



※〔〕内は居室番号

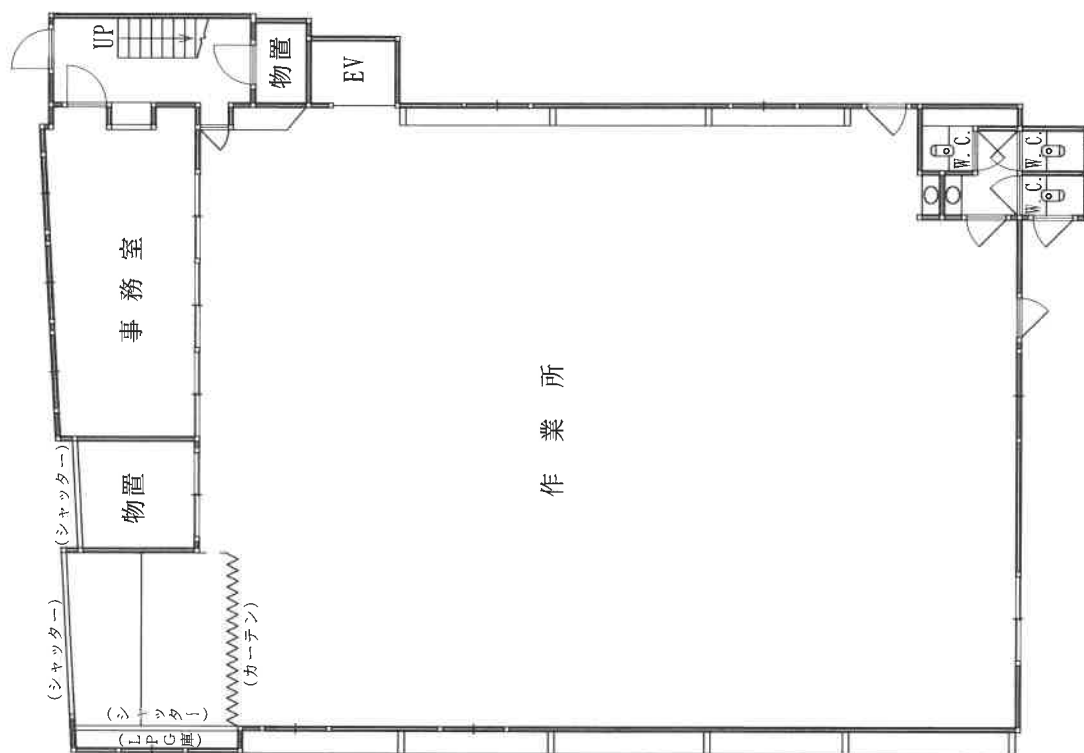


※図中における居室内の仕様、寸法、建具、設備等については内部踏査並びに建物図面等による概略であり、現況と相異なる場合がある。

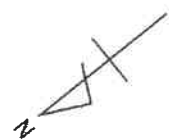
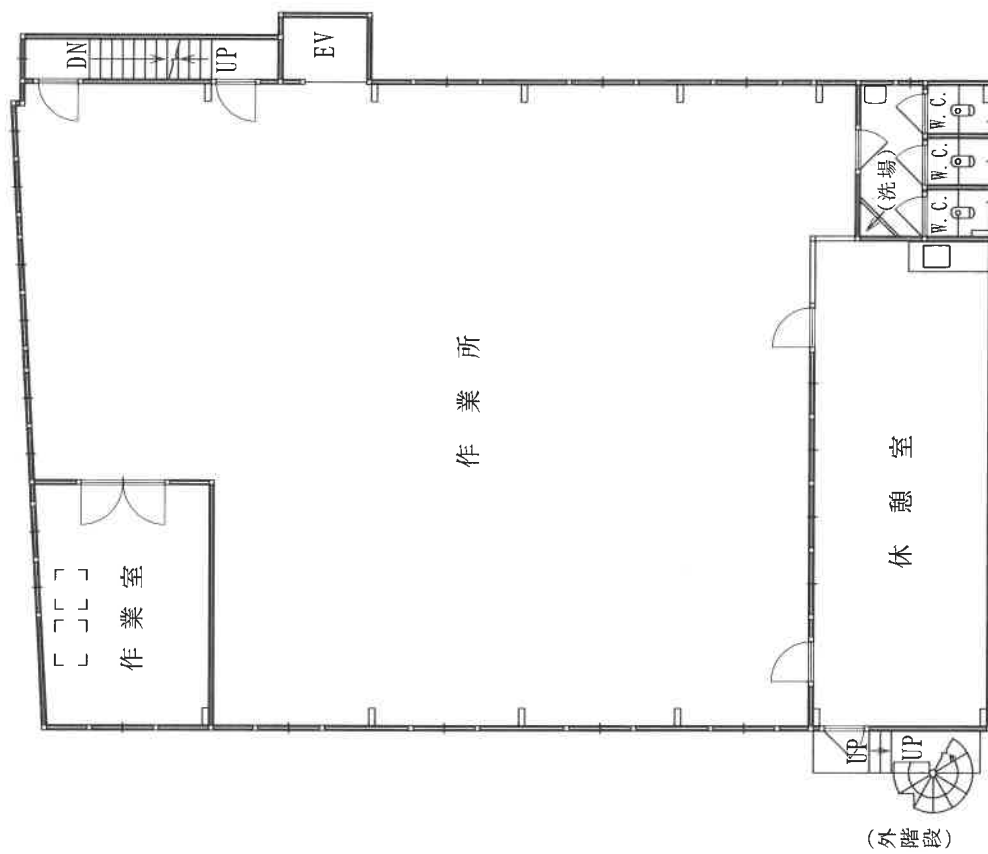
間取り図

物件 5

1 階 320.55㎡（現況≡登記）



2 階 321.99㎡（現況≡登記）

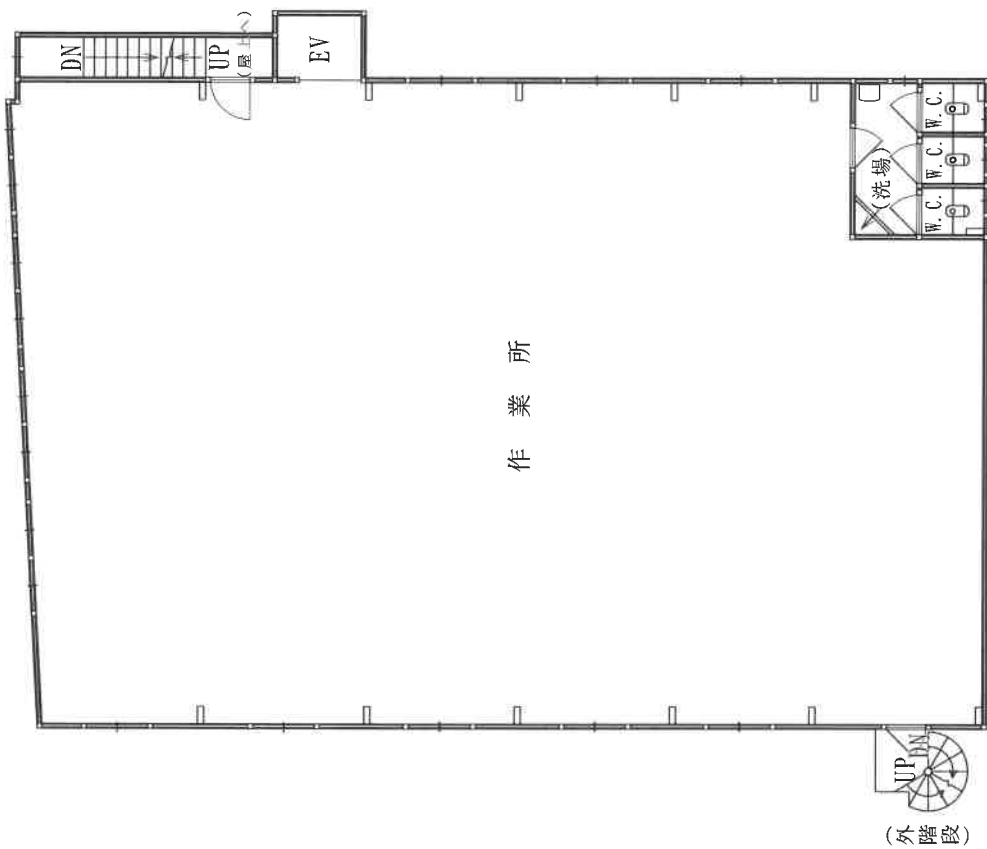


間取り図

※図中における居室内の仕様、寸法、建具、設備等については内部踏査並びに建物図面等による概略であり、現況と相異なる場合があります。

物件 5

3 階 323.35㎡（現況≡登記）



間取り図

※ 図中における居室内の仕様、寸法、建具、設備等については内部踏査並びに建物図面等による概略であり、現況と相異なる場合がある。

令和 7 年 (ケ) 第 29 号
(3分冊の内の①)



徳島地方裁判所 御中

評 価 書

(補 充)

評価人 不動産鑑定士

村 上 幸 二 郎

本件評価書（補充）の要旨

本件は先に提出しております御庁令和7年（ケ）第29号（3分冊の内の①）の評価書について、令和8年6月2日提出の現況調査報告書（補充）記載の内容を考慮した評価額を示す為、補充するものであります。

第1. 評価額

一 括 価 格	
金15,260,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金1,500,000円
物件2（土地）	金3,020,000円
物件3（建物）	金2,410,000円
物件4（建物）	金5,400,000円
物件5（建物）	金2,580,000円
物件6（土地）	金350,000円

（評価額は物件5（建物）に係る敷金等相当額を控除した後の価額である）

※1 一括価格は、物件1～6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, 6の内訳価格は物件3, 4, 5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, 4, 5の内訳価格は相応する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

第3．目的物件

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， 2， 6 一体画地）
- 2 建物の概況及び利用状況等（物件3， 4， 5）

既提出の評価書と
同内容（※）

※ 但し、このうち物件5（建物）について既提出評価書の評価時点での評価を前提とした上で、令和8年6月2日提出の現況調査報告書（補充）記載内容を考慮した場合の評価を行う。

第5. 評価額算出の過程

1 積算価格

(1) 基礎となる価格

a 【物件1, 2, 6】(一体画地)

b 【物件3, 4, 5】(建物)

(2) 積算価格の査定

a 土地利用権等価格

b 内訳価格及び一括価格

既提出の評価書と同内容

2 収益価格

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

(2) 評価額の判定

既提出評価書3(1)③で求めた調整後の価格に、競売市場修正等を施して、更にその他の控除減価(敷金等)を考慮して(一括)評価額を求めた。

調整後の価格 (円) 〔既提出評価書 3(1)③〕 ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	その他の控除 減価(敷金等) エ	(一括)評価額 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
45,500,000	0.65	0.6	0.86	15,260,000

イ 市場性修正：価格形成に影響を与える要因のうち、概ね街路、交通・接近、環境条件及び公法規制以外のもので、一般市場において考慮すべき固有の特殊性からくる要因に対する修正である。この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を十分考慮したが、以下の点から不動産に対する需要が更に低下することを考慮に入れる必要があるものと判断した。本件目的物件のうち物件3(建物)は空室率の高い事務所・物置・診療所・居宅として、また物件5(建物)は一定規模を有する作業所として利用されており、いずれも築後30年以上経過していると推定されるとともに増改築等の経緯は判然とせず、用途の特殊性もやや強い。このうち物件5(建物)については徳島市東消防署によれば令和8年5月11日付け立入検査結果通知書により、合計6項目事項につき改善通知が発出されたとのことである。更には一体画地各目的物件(土地)の筆界が判然としていない。従って、これらにより需要者層が相当程度限定されるものと推察される。以上より、一体画地における物件3, 5(建物)それぞれの規模、位置、各建物の建築の経緯のほか当該現況調査報告書(補充)内容や土地、建物の現況利用状況等を鑑みて所要の修正を行った。

ウ 競売市場修正：既提出評価書第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 その他の控除減価(敷金等)：物件5(建物)に係る敷金等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。

(3) 内訳価格の判定

前記で求めた評価額を、各物件の積算価格の構成比により、内訳価格を求めた。

物件 番号	(一括) 評価額 (円) 〔前記 3 (2) オより〕 ア	構 成 比 $\left[\begin{array}{c} \text{既提出評価書} \\ 1 (2) \text{ bエより} \end{array} \right]$ イ	評 価 額 (円) ア×イ÷ウ
1 (土地)	15,260,000	0.098	1,500,000
2 (土地)		0.198	3,020,000
3 (建物)		0.158	2,410,000
4 (建物)		0.354	5,400,000
5 (建物)		0.169	2,580,000
6 (土地)		0.023	350,000
一 括 価 格 (合 計)			15,260,000

以 上