

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）
7～9	13,450,000 10,760,000	一括	2,690,000	238,097	52,095
7	4,530,000				
8	70,000				
9	8,850,000				
</					



物 件 目 録

- 7 所 在 徳島市応神町古川字日ノ上
地 番 15 番 5
地 目 宅地
地 積 554.50 平方メートル
- 8 所 在 徳島市応神町古川字日ノ上
地 番 15 番 9
地 目 宅地
地 積 8.41 平方メートル
- 9 所 在 徳島市応神町古川字日ノ上 15 番地 5
家屋 番号 15 番 5
種 類 共同住宅
構 造 鉄骨造コンクリート屋根高床式 2 階建
床 面 積 1 階 255.42 平方メートル
2 階 255.42 平方メートル
(現況)
種 類 共同住宅・事務所・休憩所・倉庫
構 造 鉄骨造コンクリート屋根 3 階建
床 面 積 1 階 約 52.00 平方メートル
2 階 255.42 平方メートル
3 階 255.42 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7～9】

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7, 8】

駐車場区画1ないし11(現況調査報告書15枚目の土地建物位置関係図の(1)ないし(11)に対応)のうち、次の区画については、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、本件所有者が占有している。

駐車場区画 1 J

駐車場区画 2 J

駐車場区画 5 H

駐車場区画 8 C

駐車場区画11 F

【物件番号9】

次の居室につき、次のとおりの賃借人が占有している。その余の部分(空室を含む。)につき、本件所有者が占有している。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。

201号室 賃借人B

203号室 賃借人C

205号室 賃借人D



206号室	賃借人E
210号室	賃借人F
211号室	賃借人G
212号室	賃借人H
216号室	賃借人I
302号室	賃借人J
303号室	賃借人K
305号室	賃借人L
311号室	賃借人大黒天物産株式会社

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号7, 8】

- ・隣地（地番19番26、15番4）との境界が不明確である。
- ・売却対象外の土地（地番15番3）を通行のため利用している。

《 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

- 7 所 在 徳島市応神町古川字日ノ上
地 番 15番5
地 目 宅地
地 積 554.50平方メートル
- 8 所 在 徳島市応神町古川字日ノ上
地 番 15番9
地 目 宅地
地 積 8.41平方メートル
- 9 所 在 徳島市応神町古川字日ノ上 15番地5
家屋 番号 15番5
種 類 共同住宅
構 造 鉄骨造コンクリート屋根高床式2階建
床 面 積 1階 255.42平方メートル
2階 255.42平方メートル
(現況)
種 類 共同住宅・事務所・休憩所・倉庫
構 造 鉄骨造コンクリート屋根3階建
床 面 積 1階 約52.00平方メートル
2階 255.42平方メートル
3階 255.42平方メートル

令和7年(ケ)第29号
令和7年6月24日受理
令和8年3月12日提出
(全3分冊のうち第2冊)



現況調査報告書

(物件7～9)

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

7	所 在	徳島市応神町古川字日ノ上
	地 番	15 番 5
	地 目	宅地
	地 積	554.50 平方メートル
8	所 在	徳島市応神町古川字日ノ上
	地 番	15 番 9
	地 目	宅地
	地 積	8.41 平方メートル
9	所 在	徳島市応神町古川字日ノ上 15 番地 5
	家屋 番号	15 番 5
	種 類	共同住宅
	構 造	鉄骨造コンクリート屋根高床式 2 階建
	床 面 積	1 階 255.42 平方メートル 2 階 255.42 平方メートル

不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		(住居表示未実施)	
土地		物件7・8	
	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	☒ その他の者 上記の者が、下記の建物に付帯した駐車場部分を駐車場として占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原(駐車場関係)」のとおり ☒ 土地所有者 (1) 上記の者が、本件土地上下に下記建物を所有し、占有している。 (2) 上記の者が、賃借人のない駐車場を駐車場用地(空区画)として占有している。	
	下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
	その他の事項	☐	
建物		物件9	
	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： 共同住宅・事務所・休憩所・倉庫 ☒ 構造： 鉄骨造コンクリート屋根3階建 ☒ 床面積： 1階 52㎡(概測)、2階 255.42㎡、3階 255.42㎡、	
	物件目録にない附属建物	☒ ない { ☐ 種類： ☐ 床面積： ☐ ある { ☐ 構造：	
	占有者及び占有状況	☒ その他の者 上記の者が、居室として占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原(居室関係)」のとおり ☒ 建物所有者 上記以外の部分を、建物所有者が、共同住宅用建物(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)	
	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

占有者及び占有権原 (居室関係)									
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		
9	☐ 全部 ☒ 201号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	(不明) ∴書面なし 【但し令和3年以降】	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年	(共益費用月額 0 円)	
	B		自 (更新周期不明) 至				36,000 円		☒ 敷 ☐ 保
							0 円		
9	☐ 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)	
	【空室】		自 至				円		☐ 敷 ☐ 保
							円		
9	☐ 全部 ☒ 203号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平 25.10.1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年	(共益費用月額 2,500 円)	
	C		自 令 7.10.1 至 令 9.9.30				20,000 円		☒ 敷 ☐ 保
							0 円		
9	☐ 全部 ☒ 205号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平 31.4.1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年	(共益費用月額 0 円)	
	D		自 令 7.4.1 至 令 9.3.31				34,000 円		☒ 敷 ☐ 保
							0 円		
9	☐ 全部 ☒ 206号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 6.3.25	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年	(共益費用月額 0 円)	
	E		自 令 6.3.25 至 令 8.3.24				26,000 円		☒ 敷 ☐ 保
							0 円		
9	☐ 全部 ☒ 207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)	
	【空室】		自 至				円		☐ 敷 ☐ 保
							円		
9	☐ 全部 ☒ 208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)	
	【空室】		自 至				円		☐ 敷 ☐ 保
							円		
9	☐ 全部 ☒ 210号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平 28.4.1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年	(共益費用月額 0 円)	
	F		自 令 7.4.1 至 令 8.3.31				30,000 円		☒ 敷 ☐ 保
							0 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 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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原 (居室関係)								
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	
9	☐ 全部 ☒ 211号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 4.12.20	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年	(共益費用月額 0 円)
	自 令 6.12.20 至 令 8.12.19		24,000 円					
	G		☒ 敷 ☐ 保 0 円					
9	☐ 全部 ☒ 212号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 5.3.20	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年	(共益費用月額 0 円)
	自 令 7.3.20 至 令 9.3.19		36,000 円					
	H		☒ 敷 ☐ 保 0 円					
9	☐ 全部 ☒ 215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 至		円					
	【空室】		☐ 敷 ☐ 保 円					
9	☐ 全部 ☒ 216号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 7.3.22	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年	(共益費用月額 0 円)
	自 令 7.3.22 至 令 9.3.21		32,000 円					
	I		☒ 敷 ☐ 保 0 円					
9	☐ 全部 ☒ 301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 至		円					
	【空室】		☐ 敷 ☐ 保 円					
9	☐ 全部 ☒ 302号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平 28.4.5	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年	(共益費用月額 0 円)
	自 令 7.4.5 至 令 8.4.4		35,000 円					
	J		☒ 敷 ☐ 保 0 円					
9	☐ 全部 ☒ 303号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 6.9.16	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年	(共益費用月額 0 円)
	自 令 6.9.16 至 令 8.9.15		35,000 円					
	K		☒ 敷 ☐ 保 0 円					
9	☐ 全部 ☒ 305号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 7.2.20	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年	(共益費用月額 0 円)
	自 令 7.2.20 至 令 9.2.19		28,000 円					
	L		☒ 敷 ☐ 保 0 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 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

(4 枚目)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原（居室関係）								
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	
9	☐ 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	(共益費用月額 円)
	自 至		☐ 敷 ☐ 保 円					
9	☐ 全部 ☒ 307号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	(共益費用月額 円)
	自 至		☐ 敷 ☐ 保 円					
9	☐ 全部 ☒ 308号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	(共益費用月額 円)
	自 至		☐ 敷 ☐ 保 円					
9	☐ 全部 ☒ 310号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	(共益費用月額 円)
	自 至		☐ 敷 ☐ 保 円					
9	☐ 全部 ☒ 311号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 6.5.13	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 36,000 円	(共益費用月額 0 円)
	大黒天物産(株)		自 令 6.5.13 至 令 8.5.12	☐ 敷 ☐ 保 0 円				
9	☐ 全部 ☒ 312号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	(共益費用月額 円)
	自 至		☐ 敷 ☐ 保 円					
9	☐ 全部 ☒ 315号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	(共益費用月額 円)
	自 至		☐ 敷 ☐ 保 円					
9	☐ 全部 ☒ 316号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	(共益費用月額 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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原（居室関係）								
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	
9	☐ 全部	☐ 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)
			円					
	【空室】		自 至				☐ 敷 ☐ 保	

※ 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 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
(6 枚目)

(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 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 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
7.8	駐車場区画 1	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	平 28.4.5	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 0 円	
	J		自 令 7.4.5 至 令 8.4.4					
7.8	駐車場区画 2	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	平 28.4.5	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 0 円	物件 9 建物の賃貸借 契約における付帯契 約
	J		自 令 7.4.5 至 令 8.4.4					
7.8	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 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	【空区画】		自 至					
7.8	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 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	【空区画】		自 至					
7.8	駐車場区画 5	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	令 5.3.20	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 0 円	物件 9 建物の賃貸借 契約における付帯契 約
	H		自 令 7.3.20 至 令 9.3.19					
7.8	駐車場区画 6	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	【空区画】		自 至					
7.8	駐車場区画 7	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	【空区画】		自 至					
7.8	駐車場区画 8	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	平 25.10.1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 4,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 0 円	物件 9 建物の賃貸借 契約における付帯契 約
	C		自 令 7.10.1 至 令 9.9.30					

※ 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
(7 枚目)

(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 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 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
7.8	駐車場区画 9	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	【空区画】	自 至						
7.8	駐車場区画 10	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	(不明) ∴書面なし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 0 円	物件9建物の賃貸借 契約における付帯契 約
	B	自 (更新周期不明) 至						
7.8	駐車場区画 11	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	平 28.4.1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 0 円	物件9建物の賃貸借 契約における付帯契 約
	F	自 令 7.4.1 至 令 8.3.31						

※ 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

(8 枚目)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A(債務者会社兼所有者会社代表者)	1 私は有限会社タイムの代表者をしています。同会社は本件共同住宅(物件7～9)を所有しており、現在居住者に賃貸しています。 2 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。 3 なお、物件9建物の1階南東端にある部屋(表札に101号室の表示された部屋)は現在誰にも貸していません。今から10年以上前であって私の親が経営をしていた時代に貸していた部屋ですが、すでに10年以上空室になったままです。中に入っている物は要らないものではないかと思われます。
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。
一部の居住者	1 内部壁面のクロス材に剥がれかけている部分があります。

(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。
- ・ その概要は、物件7・8土地(一体画地を形成)の地上に物件9建物(3階建)が築造され、賃貸用共同住宅(名称:タイムマンション)を形成している。物件9建物は、不動産登記上平成1年3月新築の物件である。
- ・ なお、物件9建物は登記記録上は2階建となっているが、現況上は3階建である。すなわち、同建物の1階の大部分は駐車場となっているが、1階の北西端及び南東端にはそれぞれ増築部分があり、同増築部分が同建物の1階部分を形成している。北西端増築部分は倉庫である。一方、南東端増築部分には101号室という表示があり賃貸できるだけの居住スペースがある。なお、同建物の2階と3階には、居室が各12室存在し、両階での共同住宅用居室の部屋数は合計で24室ある。

【占有関係】(同条同項)

- ・ 物件7・8土地は、物件9建物の敷地及び駐車場として利用され、同建物の所有者及び駐車場の賃借人によって占有されている。
- ・ 物件9建物(2～3階)の24個ある居室のうち、12室は賃貸されその賃借人によって占有されているが、他の12室は空室(調査時点)となっており、所有者によって賃貸用居室(空室)として占有されている。また、1階南東端の101号室は以前賃貸に付されていたようであるが、Aによれば、10年以上は空室のままとなっているとの説明である。ただし、同室には前賃借人のものと思料される家財道具等が残置されたままとなっているので、この点注意を要する。

【土地の範囲、境界】

- ・ 物件7・8土地につき法務局には不動産登記法14条1項地図が備え付けられており、同地図には現地復元力がある。また、現況目視上も、本件土地の範囲は比較的明瞭である(ただし、南西辺、南東辺は水路が隣接しており、若干不明瞭である。)

【接道等】

- ・ 物件7・8土地は、その北西側が舗装道路(幅員約6m)に接面しているが、同道路は市道認定されていない。そして、上記道路部分の不動産登記上の地番・地目は「15番3・雑種地」であり、複数名の共有となっている。
- ・ なお、上記道路は建築基準法上42条1項3号道路(既存道路)に該当している。もっとも、建築基準法上の道路としての要件を満たしていたとしても、これをもって直ちにその土地上に私法上の通行権が発生するものではないから、買受人は、同土地部分の通行の可否に関し地権者に問い合わせ確認することが望ましい。
- ・ なお、物件7・8土地(一体画地を形成)の北東側及び南西側にはそれぞれ他人所有の土地(道路ではない)が存在し、さらに南東側には水路が存在することから、物件7・8土地は、上記道路以外には接面する道は存在しない。以上からすれば、物件7・8土地には、上記道路部分を含め相当と認められる土地を承役地とする公道へ至るための他の土地の通行権が発生する可能性がある。
- ・ 本件土地は都市計画法上の市街化区域に位置している。

【土地の状況】

- ・ 上記のとおり、物件7・8土地(一体画地を形成)は、その全面が物件9建物の敷地として利用されているが、同土地の中央部分の大部分(物件9建物の真下)は駐車場として利用されている(「土地建物位置関係図」参照)。

(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

【建物の状況】

- ・ 物件 9 建物は登記上平成1年新築の物件であり、相応の経年劣化が認められる。なお、建築後の経過年数からして、外見目視上は判明しない損傷が存する場合があるので、この点注意を要する。
- ・ 各部屋ごとに入居者が入れかわる際に修繕が施された様子がうかがえる。
- ・ 入居者からは、特に問題は感じていませんという陳述が多かったが、一部の者からは壁面クロスが剥がれかけているという指摘などが聞かれた。
- ・ 写真9、11、12、14に示す部分(1階101号室内)、には雨漏り跡、カビ等による汚れが目立つ状況が確認された。

【南西側隣地との間の側溝について】

- ・ 物件 7・8 土地(一体画地を形成)とその南西に存在する隣地(地番 1 5 番 4)との間には側溝が存在する(写真6)。この点、上記隣地に所在する株式会社シンコール徳島の担当者によれば、「10年以上前のかかなり前の頃、当社と有限会社タイムとのそれぞれの責任者が立ち会いのもと境界を確認し、グレーチングの設置や側溝の整備を当社の費用を使って造ったと聞いています。」との説明である。

以上から、買受人は、上記側溝の利用の可否に関し、上記会社に対し問い合わせた上、権利関係を調整しておくことが望ましい。

(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) 18:20 - 18:25	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) 12:18 - 12:24	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) 16:28 - 16:32	法務局	公簿関係閲覧調査
令和7年7月9日(水) 13:23 - 13:31	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) 15:11 - 15:16	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) 14:57 - 14:59	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8月7日(木) 13:19 - 14:20	目的物件所在地	物件外観調査(協力依頼文書配布)
令和7年8月7日(木) 15:20 - 15:40	近隣地所在の学校法人	居住者(賃借人)の聴取調査に関する協力依頼
令和7年8月11日(月) 13:54 - 14:22	目的物件所在地	物件内部調査、聴取調査
令和7年8月19日(火) 9:50 - 10:43	目的物件所在地	物件内部調査、聴取調査
令和7年8月31日(日) 14:55 - 15:10	目的物件所在地	物件内部調査、聴取調査
令和7年9月1日(月) 15:17 - 15:24	携帯電話	Aから聴取調査
(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

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10日 (月) 14:35 — 15:00	目的物件所在地	物件内部調査、聴取調査 協力依頼文書配布(追加分)
令和7年11月11日 (火) 9:24 — 9:52	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) 10:48 — 11:12	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) 11:15 — 12:02	目的物件所在地	物件内部調査、聴取調査
令和7年12月23日 (火) 13:55 — 14:07	目的物件所在地	物件内部調査、聴取調査
令和8年1月13日 (火) 10:55 — 11:05	目的物件所在地	占有者の占有確認調査
令和8年1月16日 (金) 13:10 — 15:00	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) 12:05 — 12:10	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(確認)
令和8年1月31日 (土) 10:52 — 12:25	目的物件所在地	物件内部調査、聴取調査
令和8年2月5日 (木) 9:55 — 10:15	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(確認)
令和8年2月27日 (金) 10:38 — 10:53	徳島市役所	接道、公法上の規制その他の調査
—		
(特記事項) 令和8年1月16日(金)、同月31日(土)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



6004335

各階平面図

家屋番号 15-5

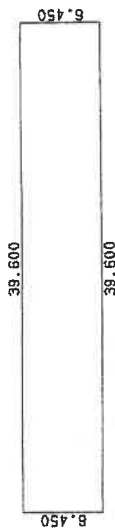
建物図面

建物の所在 徳島市応神町古川字日ノ上15番地5

(1階・2階) 各階同型

[目的物件9]

※ 81%に縮小

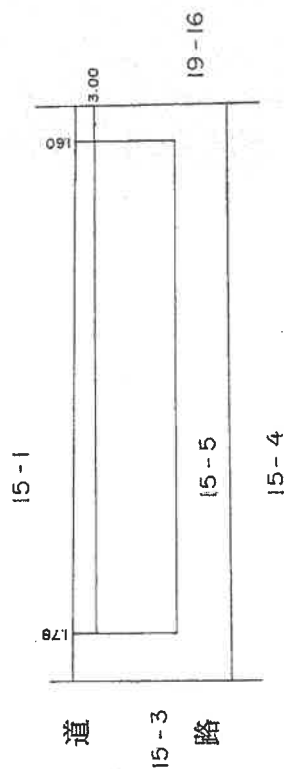


求積表

$$6.450 \times 39.600 = 255.420000$$

床面積

$$255.42 \text{ m}^2$$



昭和 年 月 日
平成 年 4 月 10 日

作製者

年 3 月 29 日(作製)

縮尺

1/500

申請人

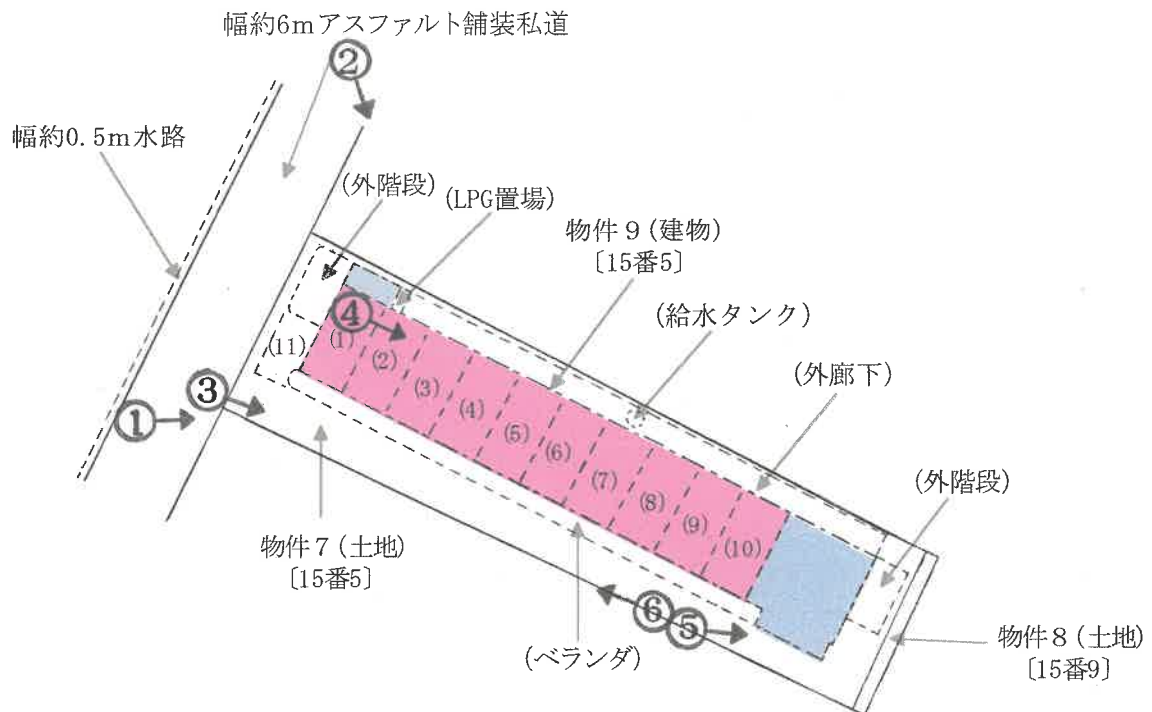
縮尺

1/500

土地建物位置関係図



S ≒ 1 / 5 0 0



■ : 目的物件9 (建物) 1階増築部分

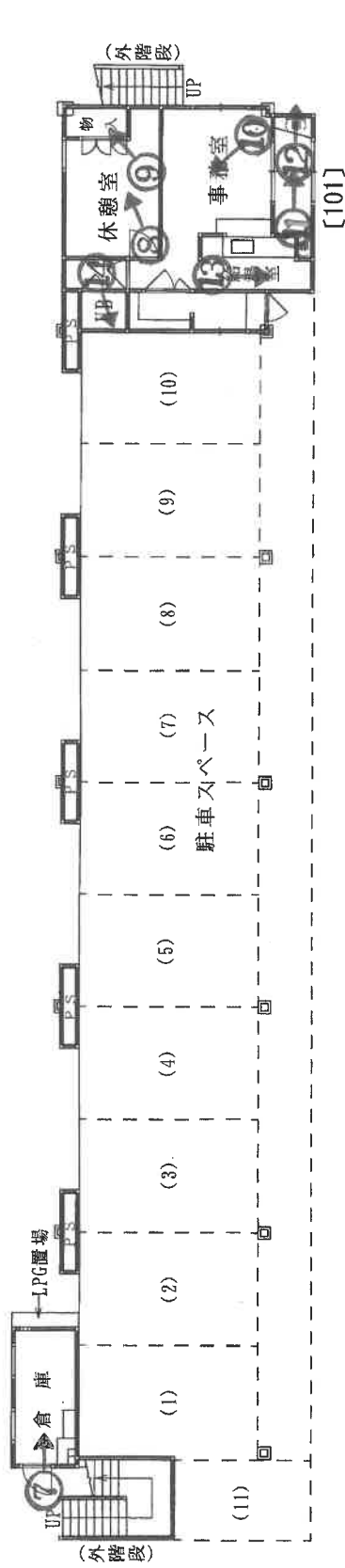
○(No.) : 1階駐車スペース

□(No.) : 屋外駐車スペース

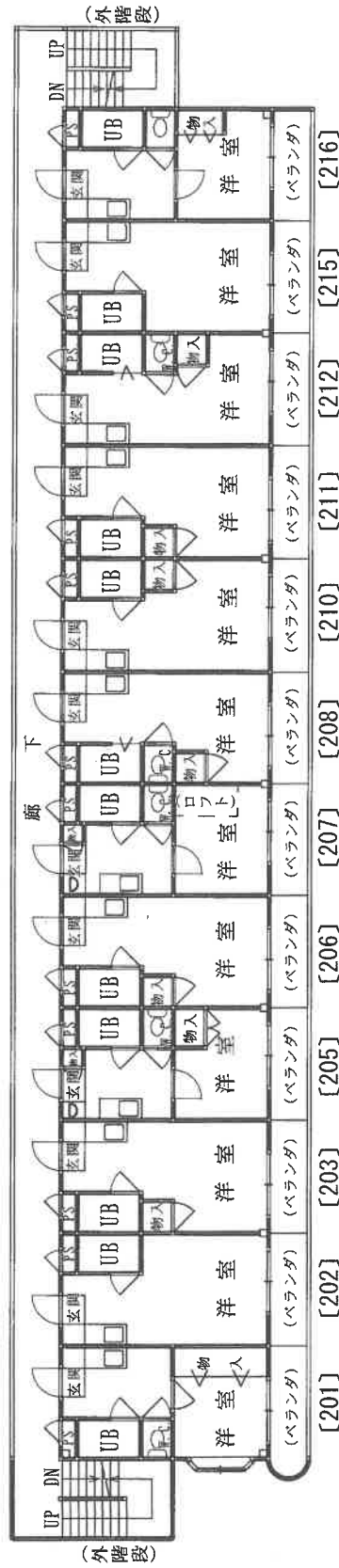
※ 図中における土地、建物及び工作物や接面道路等の形状、規模、位置関係の他、筆界、縮尺等については、現地踏査結果並びに法第14条地図、建物図面等を基に概ね推定したものであり、確定的ではなく現況と相違する場合がある。

1 階増築部分 52㎡（概測、登記上の高床式部分）

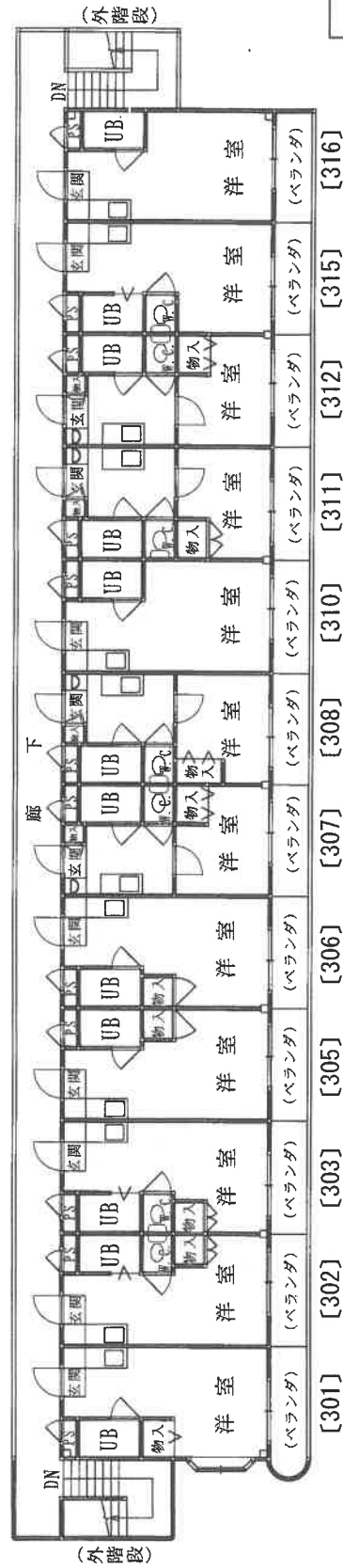
〔東側事務所・休憩所部分：概測46㎡，西側物置部分：概測6㎡〕



2 階 255.42㎡（現況≒登記） 登記では1階



3 階 255.42㎡（現況≒登記） 登記では2階



※〔 〕内は居室番号

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。

1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



(21 枚目)

11



12



(22 枚目)

13



14



(23 枚目)

15

15～30はプライバシー配慮の観点から写真撮影位置を省略した



16



17



18



(25 枚目)

19



20



(26 枚目)

21



22



(27 枚目)

23



24



(28 枚目)

25



26



(29 枚目)

27



28



(30 枚目)

29

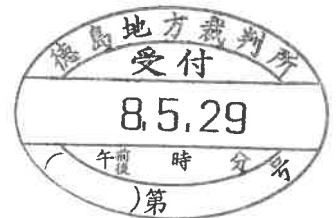


30



(31 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12日提出
令和8年5月29日補充
(全3分冊のうち第2冊)



現況調査報告書(補充)

(物件7～9)

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

- | | | |
|---|-------|--|
| 7 | 所 在 | 徳島市応神町古川字日ノ上 |
| | 地 番 | 1 5 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 5 4. 5 0 平方メートル |
| 8 | 所 在 | 徳島市応神町古川字日ノ上 |
| | 地 番 | 1 5 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8. 4 1 平方メートル |
| 9 | 所 在 | 徳島市応神町古川字日ノ上 1 5 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 5 番 5 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造コンクリート屋根高床式 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 5 5. 4 2 平方メートル
2 階 2 5 5. 4 2 平方メートル |

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12日提出)しているところ、その後の調査により、以下の事項が判明した。

よって、本報告書中の(8枚目)を、別紙のとおり訂正する。

【判明した事項】

「駐車場区画10」を賃借していた賃借人は、令和6年4月以降同駐車場区画の賃貸借契約を解除しており、それ以降、同人は、「201号室」の居室のみを賃借しているとの事実

(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
7.8	駐車場区画 9	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	【空区画】	自 至						
7.8	駐車場区画 10	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	【空区画】	自 至						
7.8	駐車場区画 11	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	平 28.4.1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 0 円	物件 9 建物の賃貸借 契約における付帯契 約
	F	自 令 7.4.1 至 令 8.3.31						

※ 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

令和 7 年 (ケ) 第 29 号
(3分冊の内の②)

令和 7 年 8 月 19 日 外 現地調査
令和 8 年 3 月 17 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13,450,000円	
内 訳 価 格	
物件7（土地）	金4,530,000円
物件8（土地）	金70,000円
物件9（建物）	金8,850,000円

- ※1 一括価格は、物件7～9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7，8の内訳価格は物件9のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件9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7、8（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
7 (土地)	所在地 地番 地目 地積 所有者	徳島市応神町古川字日ノ上 15番5 宅地 554.50 m ² 有限会社タイム	
8 (土地)	所在地 地番 地目 地積 所有者	徳島市応神町古川字日ノ上 15番9 宅地 8.41 m ² 有限会社タイム	
物件7, 8地積合計		562.91 m ²	
9 (建物)	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	徳島市応神町古川字日ノ上 15番地5 15番5 共同住宅 鉄骨造コンクリート屋根 高床式2階建 1階 255.42 m ² 2階 255.42 m ² 延 510.84 m ² 有限会社タイム	共同住宅・事務所・休憩所・倉庫 鉄骨造コンクリート屋根 3階建 1階 52 m ² (概測) 2階 255.42 m ² (登記) 3階 255.42 m ² (登記) 延 562.84 m ² (登記及び概測合計)
番 号	特 記 事 項		
7～9	特になし		

第4. 目的物件の位置・環境等

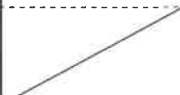
1 土地の概況及び利用状況等（物件7, 8一体画地）

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、筆界等については、現地踏査結果並びに法第14条地図、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 高徳線「徳島」駅の北方・道路距離 約 4 km 最寄バス停「古川」の東方・道路距離 約 230m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件の存する地域は、徳島市中心部北方吉野川河口部の北岸河川堤防近傍に位置する。吉野川橋から県北部に至る幹線県道徳島鳴門線の東方直近背後にある他、県道徳島環状線や徳島 I.C.にも近く、各方面への交通アクセスは比較的良好な立地にある。西方には大学が存し当県道沿線は近年、スーパーや量販店が進出する等、繁華性が向上しており周辺は一定の生活利便性が確保され、賃貸需要も認められる地域性にある。一方、公法上は市街化区域内準工業地域に属し、特別用途地区にも指定されている。また、これまで水害懸念も有してきたエリアで周辺には農地も残存する中、中規模の事業所の他、葬儀場も存する環境にある。	
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 準工業地域、特別用途地区 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	562.91 m ² 約 13m ・ 約 46m 長方形状 概ね平坦と推定 ※ 物件8 (土地) が物件7 (土地) に比しやや低い と推定されるが、筆界は不分明である。 中間画地 北西側：ほぼ等高 特になし
接面道路の状況	北西側幅員約 6mアスファルト舗装私道〔登記地番：15 番 3, 登記地目：雑種地, 登記地積：319 m ² , 登記上の所有者：法人2社と個人1人の共有で建築基準法第42条第1項第3号道路に該当することに留意されたい。〕に接面。また、当私道は北東方約 20mで幅員約 6mアスファルト舗装市道（戎子野南線）に接続するとともに、南西方で行き止まりである。なお、通行権を含む詳細事項については現況調査報告書参照。	

土地の利用状況	● 物件9（共同住宅・事務所・休憩所・倉庫）の敷地及び駐車スペース等として利用されている。 ● 南西辺が事業所敷地に、北東辺が駐車場（葬儀場）敷地に、南東辺は幅約3.5m程度用の悪水路（コンクリート造土揚場を含む）に、それぞれ隣接する。 ● 南西辺の事業所との間に幅約0.5m用の悪水路が存する。尚、当該南西辺並びに南東辺の筆界については判然としない。 ● 北方近傍に中規模葬儀場が存する。 ● 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 <u>なし</u>〕
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、北西辺接面私道下には上水道本管はなく、南東辺の水路敷地下に口径100mm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。引込経路等は不明である。〕 都市ガス なし〔接面街路下に本管なし。〕 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等があるため、現地調査において地下埋設物の存否を確認することができず詳細不明であり、具体的には専門業者による調査が必要である。
土壌汚染の有無	過去の地歴調査及び現地調査の結果から目的土地に土壌汚染が存する可能性は低いと推定されるが、確定的には専門業者による調査が必要である。
ハザードマップ	徳島市洪水・高潮ハザードマップによると洪水浸水想定区域及び高潮浸水想定区域に該当する。
特記事項	特になし

2 建物の概況及び利用状況等（物件9）

区 分	家屋番号：15 番 5			
	範 囲	従来部分（2階，3階部分） ※ 登記では1階，2階	増築部分 1階東側 1階西側	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	平成1年3月29日 新築 (登記記載)	不 詳	
	推定経過年数	37年	不 詳	
	推定経済的残存 耐用年数	3年	不 詳	
仕 様	構 造	鉄骨造コンクリート屋根 高床式2階建	鉄骨造と推定	
	屋 根	コンクリート屋根	—	
	外 壁	サイディングほか	サイディング貼	
	内 壁	クロス貼ほか	板張りほか	
	天 井	クロス貼ほか	板張りほか	
	床	フローリングほか	板張りほか	
	設 備 そ の 他	電気，給排水設備等 ベランダ，外階段，外廊下ほか（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。	電気，給排水設備等	
床 面 積	1階 52 m ² （概測） 2階 255.42 m ² （現況≒登記） 3階 255.42 m ² （現況≒登記） 延 562.84 m ² （登記及び概測合計）			
		1階 255.42 m ² （現況≒登記） 2階 255.42 m ² （現況≒登記） 延 510.84 m ² （登記合計）	46 m ² （概測）	6 m ² （概測）
現 況 用 途 等	現 況 用 途	共同住宅	事務所・休憩所	倉庫
		(名称：タイムマンション)		
	室 数	2階 12室，3階 12室 全 24室	—	—
品 等	間 取 り	別添「間取り図」参照		
	総 合	普 通		
	使用資材 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。共同住宅は一部内装改修 工事が施されているが，内壁や天井の一部にはカビ等による汚れや クロスハガレ，損傷も見受けられる。1階東側の事務所・休憩所は 内部の汚れが目立ち，雨漏り跡も見受けられる他，家財道具等が残 置された状態である。			
建物の利用状況	● 賃貸用共同住宅（2，3階）及び事務所・休憩所（1階東側），倉庫 （1階西側）のほか1階中央部（高床式下部）は駐車場として利用され 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1年3月 新築であり従来部分については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（昭和 63 年 10月25日受付 第1240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共同住宅，新築，3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。			

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7, 8】(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/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
7, 8	37,700	0.850	562.91	0.90	16,235,000 (≒28,841 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/㎡) カ	地 積 (㎡) キ	建 付 地 価 格 (円) カ×キ=ク
7	28,841	554.50	15,992,000
8		8.41	243,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 徳島 (県) -19

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ 43,800 \text{ 円/㎡} \times 99.9/100 \times 100/100 \times 100/116 = 37,700 \text{ 円/㎡}$$

- ◇ 時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。
- ◇ 標準化補正：ほぼ標準的画地と認められるため 1.00
- ◇ 地域格差：街路条件 0.970 (−3.0%)，環境条件 1.200 (+20.0%)
より 相乗積 1.16

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 0.850 と査定した。

画地条件：0.850 [内訳…間口と奥行の関係 0.850 (−15.0%，※)]

※ 地域内標準的画地に比し、目的物件は間口に対し奥行が長く、利用効率の低下に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 15% と査定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

b【物件9】(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
9	190,000	562.84	0.07	7,486,000

ウ 現価率 (定額法)

耐用年数に基づく方法 (定額法, 経済的全耐用年数 40 年, 経過年数 37 年, 経済的残存耐用年数 3 年, 残価率 3%) と観察減価法 (経年減価以外の物件建物固有の減価分を -30% と査定) を併用して下記のとおり査定した。尚、増築部分を有するが延床面積に比し小さく、既にかなりの築年数を経過していると推定され、構造上比較的簡易でもあり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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{耐用年数に基づく方法による現価率} \times \text{観察減価法による現価率} \\
 &= \{ \text{残価率 (3\%)} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数}) \} \\
 &\quad \times (1 - \text{観察減価率}) \\
 &= \{ 3\% + (1 - 3\%) \times (3 \text{ 年} / 40 \text{ 年}) \} \times (1 - 0.30) \approx 0.07
 \end{aligned}$$

(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 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ≒ウ
7	15,992,000	0.5	法定地上権	7,996,000 ^a (※1)
8	243,000			122,000 ^b (※2)
a, b 合 計				8,118,000 ^c (※3)

※1 a : 物件7 (土地) 価格から控除する土地利用権等価格

※2 b : 物件8 (土地) 価格から控除する土地利用権等価格

※3 c : 物件9 (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：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を各建付地価格に対し50%と査定した。

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) 〔上記1 (2) aウより〕 イ	積 算 価 格 (円) ア+イ＝ウ	構 成 比 エ
7 (土地)	15,992,000	－7,996,000	7,996,000	33.7%
8 (土地)	243,000	－122,000	121,000	0.5%
9 (建物)	7,486,000	＋8,118,000	15,604,000	65.8%
一 括 価 格 (合 計)			23,721,000	100 %

2 収益価格

本件建物は1棟全体の大部分が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) $\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ} = \text{オ}$
9	4,700,000	1.00	20%	1.00	23,500,000

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、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	23,721,000	1.00	23,721,000
②収益価格	23,500,000	1.00	23,500,000
③調整後の価格(※)	23,600,000 円		

イ 占有減価率：本件では特に必要なし。

※ 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、目的物件の大部分が賃貸用共同住宅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、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
23,600,000	0.95	0.6	1.00	13,450,000

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限定されることを考慮に入れる必要があるものと判断した。本件目的物件は、前面道路が共有私道のみ面に面した画地であることから、公有道路沿いの宅地に比し通行利用上の効率低下の可能性等が存するものと推察される。これらにより需要が減退するものと判断される。従って、目的物件の規模、用途、現状の他、当該私道と接続される市道との位置関係等も考慮し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)：特になし

(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
7 (土地)	13,450,000	0.337	4,530,000
8 (土地)		0.005	70,000
9 (建物)		0.658	8,850,000
一 括 価 格 (合 計)			13,450,000

第6．参考価格資料

地価調査価格 〔徳島（県）－19〕

所 在 ： 徳島市北沖洲4丁目221番3「北沖洲4-12-62」

価 格 ： 43,800 円／m²

位 置 ： 沖洲小学校の北東方約1,000m（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 ： 155 m²

供給処理施設 ： 水道、ガス、下水

接 面 街 路 ： 南西側 幅員4m市道

用途指定等 ： 準工業地域（建ぺい率60%、容積率200%）

地域の概要 ： 一般住宅の中に事業所等が見られる住宅地域

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) 法第 1 4 条地図写し

(3) 建物図面及び各階平面図写し

(4) 土地建物位置関係図

(5) 間取り図

以 上

位置図

S=1/10,000

目的物件7~9

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〕

位置図

N

S=1/10,000

地価調査基準地
徳島(県) - 19

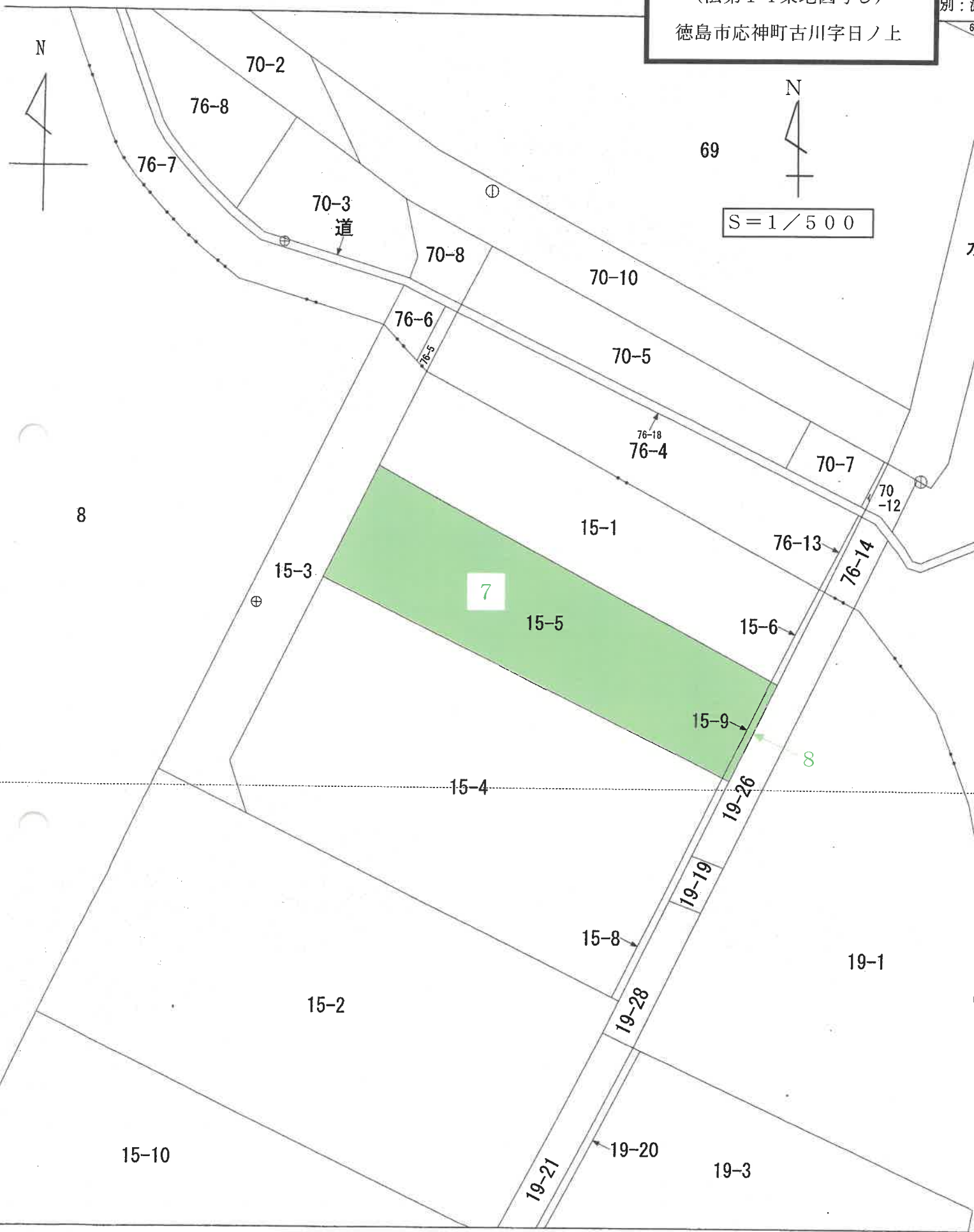
出典：徳島市役所 測量成果 縮尺1万分の1
〔国土地理院長助言（助言番号）平24 四公第83号〕

(法第14条地図写し)

徳島市応神町古川字日ノ上

別：測

68



6004335

各階平面図

家屋番号 15-5

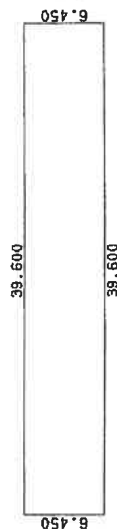
建物図面

建物の所在 徳島市応神町古川字日ノ上15番地5

(1階・2階) 各階同型

〔目的物件9〕

※ 81%に縮小

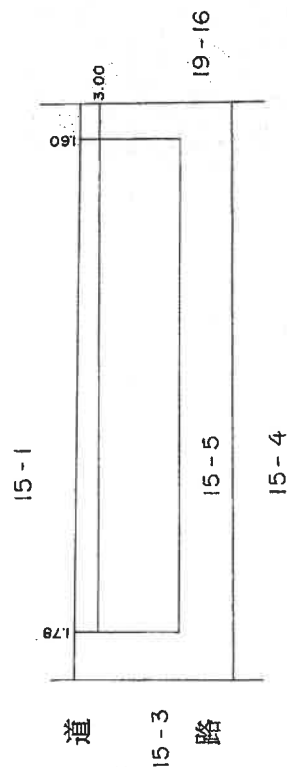
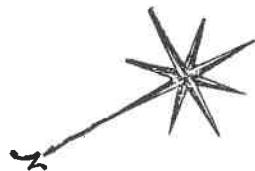


求積表

$$6.450 \times 39.600 = 255.420000$$

床面積

$$255.42 \text{ m}^2$$



昭和 平成 年 月 日

作製者

縮尺

1/500

申請人

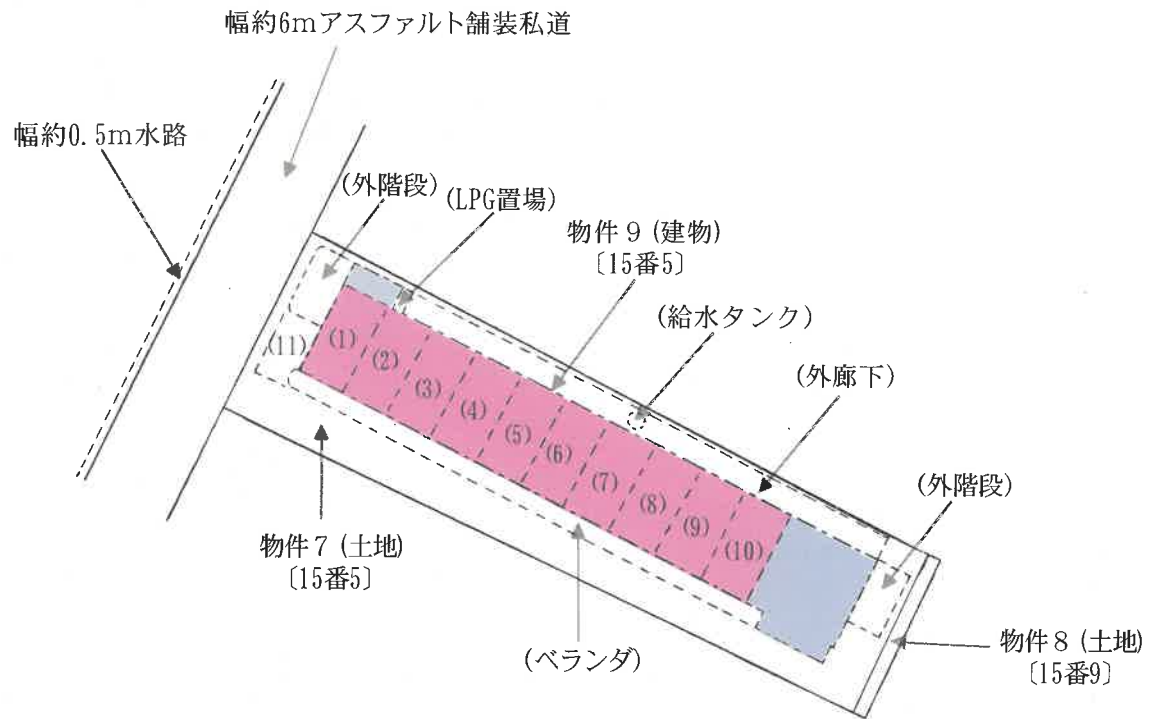
縮尺

1/500

土地建物位置関係図



S ≒ 1 / 500



■ : 目的物件9 (建物) 1階増築部分

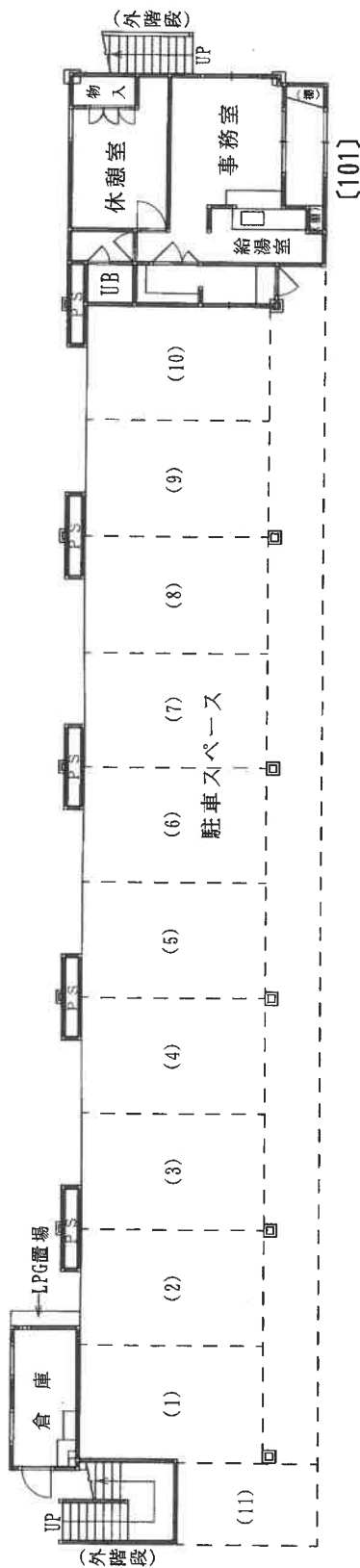
■ : 1階駐車スペース

■ : 屋外駐車スペース

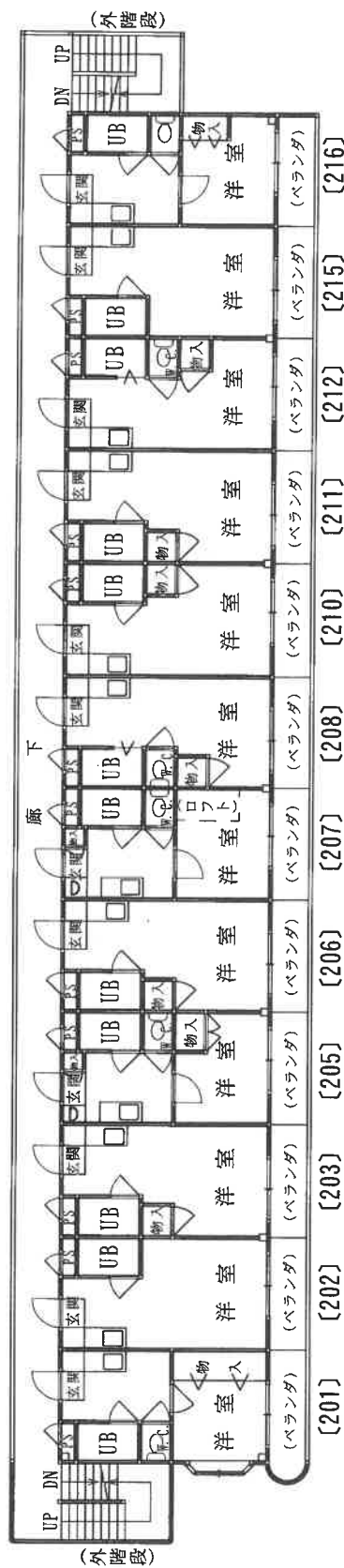
※ 図中における土地、建物及び工作物や接面道路等の形状、規模、位置関係の他、筆界、縮尺等については、現地踏査結果並びに法第14条地図、建物図面等を基に概ね推定したものであり、確定的ではなく現況と相違する場合がある。

物件 9

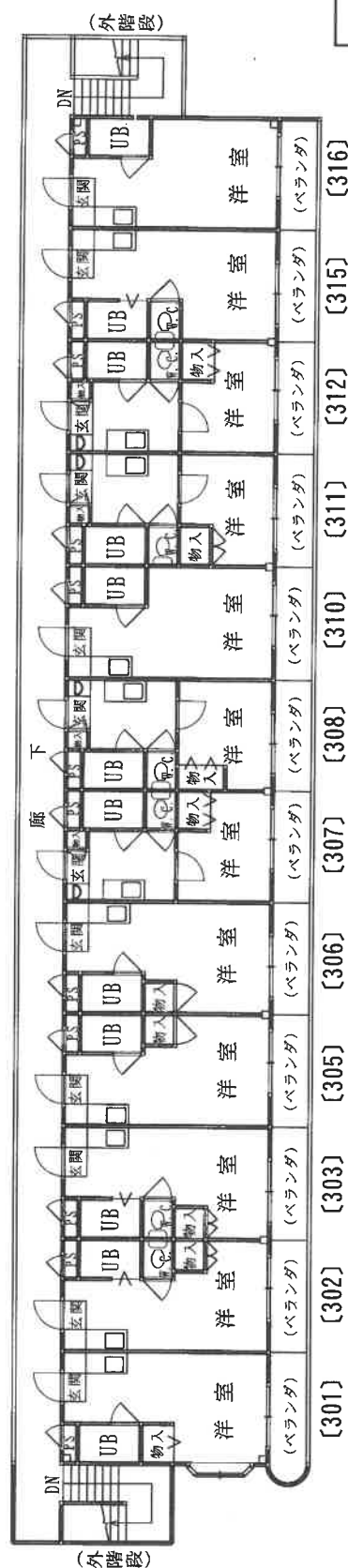
1 階増築部分 52㎡（概測、登記上の高床式部分）〔東側事務所・休憩所部分：概測46㎡、西側物置部分：概測6㎡〕



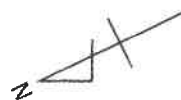
2 階 255.42㎡（現況≒登記）登記では1階



3 階 255.42㎡（現況≒登記）登記では2階



※〔 〕内は居室番号



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。