

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月 8日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 山 口 貴 大

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10月 1日から<br>令和 8年10月 7日まで                                                                                                   |
| 開札期日                                                                | 日 時 令和 8年10月14日 午前10時00分<br>場 所 徳島地方裁判所売却場                                                                                       |
| 売却決定<br>期日                                                          | 日 時 令和 8年11月 4日 午前10時00分<br>場 所 徳島地方裁判所民事部                                                                                       |
| 特別売却<br>実施期間                                                        | 令和 8年10月15日から<br>令和 8年10月16日まで                                                                                                   |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                    | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 9月 8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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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    | 3,400,000<br>2,720,000 |          | 680,000    | 85,569   | 16,808   |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- 1 所 在 徳島市八万町上福万  
地 番 9番56  
地 目 山林  
地 積 264平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地



## 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 7月13日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 山 口 貴 大

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

---

---

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

---

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

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 | 徳島市八万町上福万 |
|   | 地    | 番 | 9番56      |
|   | 地    | 目 | 山林        |
|   | 地    | 積 | 264平方メートル |
|   | (現況) |   |           |
|   | 地    | 目 | 宅地        |



令和7年（ケ）第101号  
令和8年2月3日受理  
令和8年3月10日提出  
（5分冊中の1）

## 現況調査報告書 （物件1）

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 | 徳島市八万町上福万 |
|   | 地 | 番 | 9番56      |
|   | 地 | 目 | 山林        |
|   | 地 | 積 | 264平方メートル |

(土地用)

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 不動産の表示        | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 住居表示          | なし                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 土地            | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 現況地目          | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件      ） <input type="checkbox"/> 田（物件）<br><input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 山林      （物件      ） <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                   |
| 形状            | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input checked="" type="checkbox"/> 現況見取図のとおり                                                                                                                                                                            |
| 占有者及び占有状況     | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者法人 <input type="checkbox"/> その他の者<br><input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している<br><input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が掘り込み車庫を含んだ更地の状態で占有している。<br><input type="checkbox"/> 上記の者が山林の状態で占有している。<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり<br><input type="checkbox"/> |
| その他の事項        | <ul style="list-style-type: none"> <li>・西側付近にコンクリート造スロープが存する。</li> <li>・画地北東端にコンクリート造階段が存する。</li> <li>・画地北方付近に掘り込み車庫が付設されているが、建築計画概要書及び検査済証は存しない。構造安全性については不明である。</li> <li>・上記掘り込み車庫は物理的構造や使用状況等から目的外建物となりうるが、本件掘り込み車庫は物理的構造等に鑑みて建物性を有しないと判断した。よって、本件掘り込み車庫は目的物件に含まれる。</li> </ul>                                                                                                 |
| 執行官保管の仮処分     | <input checked="" type="checkbox"/> ない      地方裁判所      支部      平成      年（      ）第      号<br><input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 保管開始日      平成      年      月      日                                                                                                                                                                                               |
| 建物<br>(目的外建物) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 土地建物の位置関係     | <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 現況見取図のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 関係人の陳述等             |                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳 述 者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                      |
| A (債務者兼所有者法人代表者)    | <p>1 私は、株式会社いとうハウスの代表者で、本件土地は当法人が所有しています。登記簿上は山林とのことですが、山林ではありません。</p> <p>本件土地は、平成8年7月に前所有者から買いました。</p> <p>擁壁の穴部分の駐車場（写真8,10）もセットです。</p> <p>本件土地は現在、第三者に貸したりしていません。</p> <p>本件土地（駐車場部分）も第三者に貸したりしていません。</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

執行官の意見

- 1 本件物件1土地は、以下に記載の状況のほか関係人の陳述、土地公図写し、現況見取図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件1土地は一体となっており、登記簿上の地目は山林であるが、現況上は宅地である。  
一体地は雑草等が繁茂した状況になっている。（添付写真参照）
- 3 徳島市役所によると、本件土地は市街化区域である、とのことである。  
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。
- 4 北側は幅員約3.3～3.6mアスファルト舗装市道（上福万南3号線）で建築基準法第42条第2項道路に該当する。  
同市役所によれば、北側市道の北辺は崖地になっているため、市道北辺から4m後退した位置までのセットバックが必要、とのことである。  
北側接面市道は西方から東方へ下がる傾斜を有し、西端で幅約3mアスファルト舗装私道に接続する。
- 5 その他の物件状況については、現況調査報告書（その他の事項）及び評価人作成評価書特記事項等を参照されたい。

(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8年2月3日 (火)<br>9:10 - 9:15    | 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8年2月3日 (火)<br>9:15 - 9:20    | 当庁 (郵送) | 家屋平面図、間取り図等交付申請書準備     |
| 令和8年2月10日 (火)<br>9:47 - 10:13  | 物件所在地   | 物件確認、外観写真撮影            |
| 令和8年2月16日 (月)<br>10:25 - 11:30 | 物件所在地   | 立入調査、評価人帯同             |
| 令和8年2月18日 (水)<br>12:23 - 12:27 | 徳島市役所   | 公法上の規制等調査              |
|                                |         |                        |
|                                |         |                        |
|                                |         |                        |
|                                |         |                        |
|                                |         |                        |
|                                |         |                        |
|                                |         |                        |
| (特記事項)                         |         |                        |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



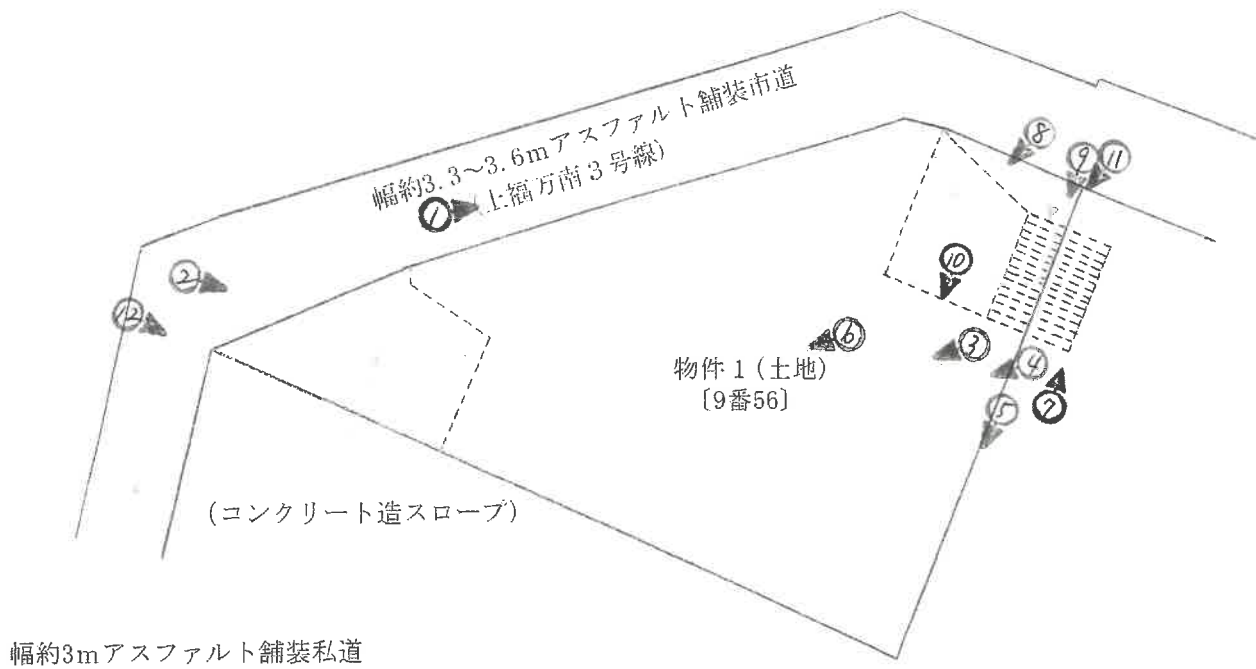
# 現 況 見 取 図



S ≒ 1 / 2 5 0

(掘り込み車庫)

(コンクリート造階段)



※ 図中における土地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。

3  
007459

1/2 地積測量図

地番 9-53  
9-68

土地の所在 徳島市八万町上福万

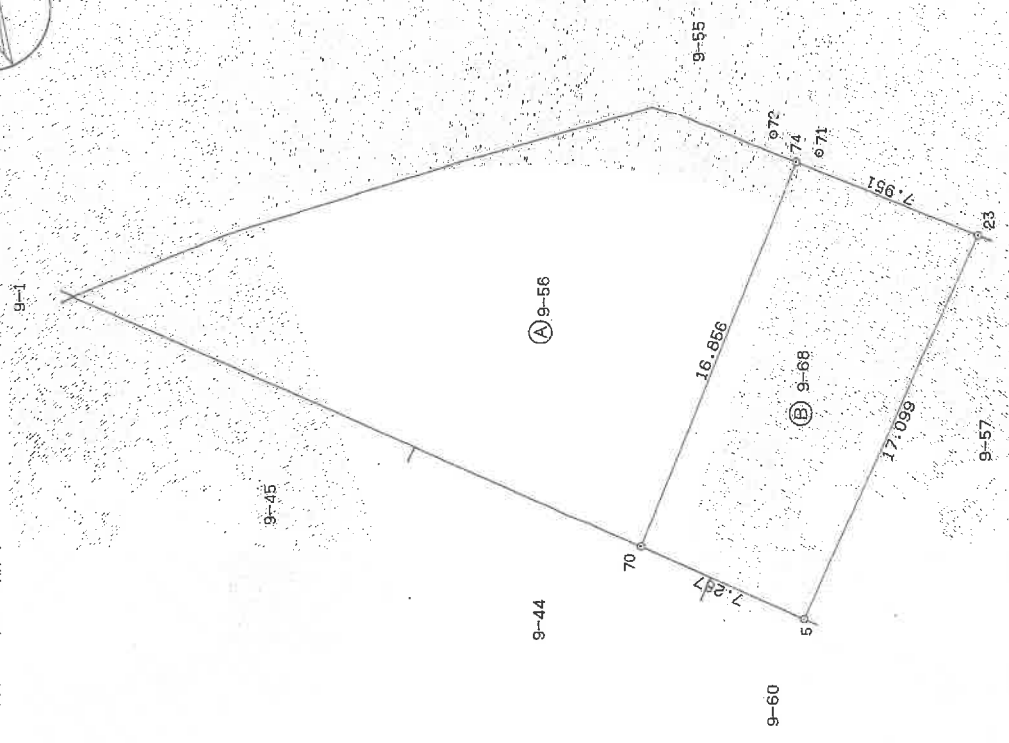
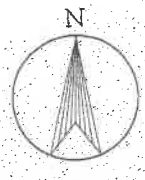
座標求積表

| 地番   | NO | 標識   | X           | Y       | 辺長     | 測線     |
|------|----|------|-------------|---------|--------|--------|
| 9-68 | 23 | (公標) | 98.730      | 138.104 |        |        |
|      | 74 | (公標) | 101.740     | 130.745 | 7.951  | 23-74  |
|      | 70 | (公標) | 86.108      | 124.439 | 16.856 | 74-70  |
|      | 5  | (公標) | 83.135      | 131.092 | 7.287  | 70-5   |
|      | 23 | (公標) | 98.730      | 138.104 | 17.099 | 5-23   |
| 積面積  |    |      | 258.6171590 |         |        |        |
| 公積   |    |      | 129.3085795 |         | 地積     | 129.30 |
| 9-56 |    | 得計   | 393.7953000 |         | ㎡      |        |
|      |    | 総残   | 129.3085795 |         | ㎡      |        |
|      |    |      | 264.4867205 |         | ㎡      | 264.48 |

\*使用機種名 JEC GEO STATION システム  
\*公 式  $A = 1/2 \Sigma (X_2 - X_1)(Y_1 + Y_2)$

〔目的物件 1 (残地)〕

※ 81%に縮小



昭和11年(月6日)  
平成

|     |     |                      |          |
|-----|-----|----------------------|----------|
| 作製者 | 申請人 | (平成) 1 年 1 月 4 日(作製) | 縮尺 1/250 |
|-----|-----|----------------------|----------|

3007460

地番 9-68

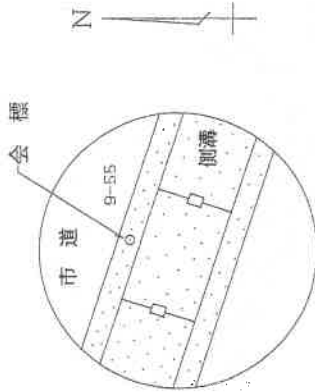
2/2 地積測量図

土地の所在 徳島市八万町上福万

準拠点 71, 72 (共通)

[目的物件 1 (残地)]

※ 81%に縮小



| 標準点         |     | 観測点       |         |
|-------------|-----|-----------|---------|
| 点名及び種類      |     | X         | Y       |
| 71 (会標)     |     | 102.092   | 131.691 |
| 72 (会標)     |     | 102.848   | 129.832 |
| 角 度 及 び 距 離 |     |           |         |
| 器械点         | 視準点 | 角 度       | 距 離     |
| 71          | 72  | 0-00-00   | 2.007   |
|             | 23  | 185-32-08 | 7.241   |
|             | 74  | 317-27-36 | 1.009   |
|             | 70  | 272-16-26 | 17.552  |
|             | 5   | 249-40-47 | 18.966  |

| 標準点         |     | 観測点      |         |
|-------------|-----|----------|---------|
| 点名及び種類      |     | X        | Y       |
| 72 (会標)     |     | 102.848  | 129.832 |
| 71 (会標)     |     | 102.092  | 131.691 |
| 角 度 及 び 距 離 |     |          |         |
| 器械点         | 視準点 | 角 度      | 距 離     |
| 72          | 71  | 0-00-00  | 2.007   |
|             | 23  | 4-20-07  | 9.240   |
|             | 74  | 28-22-52 | 1.436   |
|             | 70  | 85-43-37 | 17.587  |
|             | 5   | 64-12-46 | 19.753  |

作製者

申請人

(平成) 1 年 1 月 4 日作製

縮尺 1/

1

受命物件の状況



物件1

擁壁

2

受命物件の状況



スロープ

3



物件1

4



5



売却対象外建物

6



7



8



掘り込み車庫

9



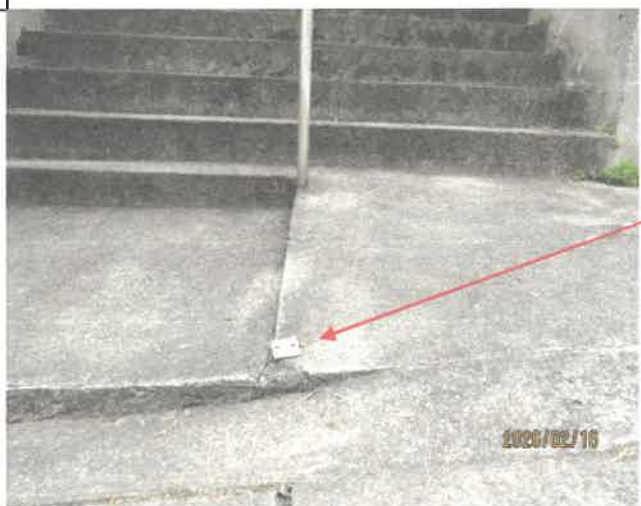
売却対象外建物

コンクリート造階段

10



11



境界プレート

12



物件1

境界付近

令和 7 年 (ケ) 第 101 号

(3分冊の内の①)

令和 8 年 2 月 16 日 現地調査

令和 8 年 3 月 6 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

| 評 価 額     |                     |
|-----------|---------------------|
| 1<br>(土地) | 金 3, 4 0 0, 0 0 0 円 |

## 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、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<br>地 番<br>地 目<br>地 積 | 徳島市八万町上福万<br>9 番 56<br>山 林<br>264 m <sup>2</sup> | 宅 地 |
| 番号 | 特 記 事 項                  |                                                  |     |
| 1  | 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1）

土地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公図、地積測量図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「二軒屋」駅の南西方・道路距離 約 2.2 km<br>最寄バス停「下福万」の南西方・道路距離 約 420m<br>(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西方、眉山山麓部付近に位置し公法上、第一種低層住居専用地域に属する。市中心部から西方エリアへ至る幹線国道 438 号からは近距離にあるが、古くに丘陵地を開発した住宅街の一角にあり、地域内街路はやや狭幅でカーブや傾斜を有するほか平坦地面との高低差も伴う立地にある。                                                                                                                       |                                                                                                  |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員<br>等の個別的な<br>規制を考慮し<br>ない一般的な<br>規制) | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                                                    | 市街化区域<br>第一種低層住居専用地域<br>60%<br>100%<br>—<br>—                                                    |
| 画 地 条 件                                                             | 地 積<br>間 口 ・ 奥 行<br>形 状<br>地 勢<br>街路接面状況<br>街路との高低<br>そ の 他                                                                                                                                                                                                                   | 264 m <sup>2</sup><br>約 31m ・ 約 17m<br>台形状<br>概ね平坦<br>中間画地<br>北側：約 0～3m程度高い（西端付近がほぼ等高接面）<br>特になし |
| 接面道路の状況                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 北側幅員約 3.3～3.6mアスファルト舗装市道（上福万南 3 号線）〔建築基準法第 4 2 条第 2 項道路に該当〕に接面。</li> <li>● 徳島市 都市建設部 建築指導課によれば、北側市道の北辺は崖地になっている為、市道北辺から 4 メートル後退した位置までのセットバックが必要とのことである。</li> <li>● 上記北側接面市道は西方から東方へ下る傾斜を有するとともに、西端で幅約 3mアスファルト舗装私道に接続する。</li> </ul> |                                                                                                  |

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 土地の利用状況        | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 画地中央大半部は雑草が繁茂する状態であるが、西端付近にコンクリート造スロープが存する。また、画地北東端には東方隣接地（9番 68）の2筆にまたがってコンクリート造階段（幅約 3m）が存する。</li> <li>● 画地北方付近に掘り込み車庫（幅約 3.6m, 奥行約 3.6～5mの台形状, 高さ約 2m, 施工時期不詳）が付設されている。徳島市 都市建設部 建築指導課によれば、当該掘り込み車庫に関する建築計画概要書及び検査済証は見当たらないとのことであり、容積率や建ぺい率等を含む法的取扱いについては不明。尚、現時点で老朽化が進んでおり構造安全性については不明である。</li> <li>● 北側接面市道との境界付近に高さ約 1～3mコンクリート造擁壁が築造されている。</li> <li>● 東辺及び南辺が一般住宅敷地にそれぞれ隣接する。</li> <li>● 占有状況については現況調査報告書のとおり。</li> </ul> <p style="text-align: right;">（別添土地建物位置関係図参照）</p> <p>〔目的外建物    あり <u>なし</u>〕</p> |
| 供給処理施設         | <p>上水道    あり〔徳島市 上下水道局 水道整備課によると、北辺接面市道下に口径 40 mmの上水道管（個人代用管）が埋設されており、当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。尚、画地内の引き込み経路等是不明。また、画地平坦面との高低差があるためポンプアップが必要となる可能性がある。〕</p> <p>都市ガス    なし〔接面街路下に本管なし。〕</p> <p>下水道    なし〔接面街路下に本管なし。〕</p> <p style="text-align: center;">※ 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。</p>                                                                                                                                                                                                                                             |
| 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       | 現地調査において上記掘り込み車庫以外の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        | 徳島県水防・砂防情報マップ及び徳島市洪水・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は該当しない。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 特記事項           | 特になし                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

## 第5. 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

物件1（土地）

目的土地の更地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個 別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 更地価格 (円)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----------|----------------------|-----------------|-----------------|-----------|-----------------------|
| 1        | 42,500               | 0.595           | 264             |           | 6,676,000             |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 徳島（県）－3

公示価格等      時点修正      標準化補正      地域格差      標準画地価格  
 $51,400 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/121 = 42,500 \text{ 円/㎡}$

- ◇ 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 1.100（+10.0%），環境条件 1.100（+10.0%）より相乗積 1.21

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 0.595 と査定した。

画地条件：0.595  $\left[ \begin{array}{l} \text{内訳… 形状 } 0.700 \text{（-30.0\%，※1）,} \\ \text{接面街路との高低差 } 0.850 \text{（-15.0\%，※2）} \end{array} \right]$

- ※1 物件1（土地）の形状が台形状画地であり土地利用効率の低下等が認められるため、これに伴う減価率を、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30%と査定した。
- ※2 地域内標準的画地に比し接面道路との高低差が大きく宅地としての土地利用効率の低下等が認められる。従って、これによる減価率を接面道路や上水道管の状況の他、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15%と査定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：更地につき考慮しない。

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

| 物件<br>番号 | 基礎となる<br>価 格<br>(円)<br>〔1オ〕<br>ア | 占有減価<br>修 正<br>イ | 市場性<br>修 正<br>ウ | 競売市場<br>修 正<br>エ | 評 価 額<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----------|----------------------------------|------------------|-----------------|------------------|-------------------------|
| 1        | 6,676,000                        | 1.00             | 0.85            | 0.60             | 3,400,000               |

イ 占有減価修正：現在において特に考慮すべき占有は認められないため、当該減価は必要ないものとした。

ウ 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。目的物件には老朽化が進んでいる掘り込み車庫が存すること等から需要減が認められる。従って、目的物件及び掘り込み車庫の規模や位置関係の他、現況利用状況、地域の特性等を考慮し所要の修正を行った。

エ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

## 第6．参考価格資料

地価調査価格 〔徳島（県）－3〕

所 在 : 徳島市八万町新貝 56 番 22

価 格 : 51,400 円／m<sup>2</sup>

位 置 : 八万南小学校の北西方約 1,100m（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 : 201 m<sup>2</sup>

供給処理施設 : 水道, ガス

接 面 街 路 : 南側 幅員 6m市道

用途指定等 : 第一種低層住居専用地域（建ぺい率 60%、容積率 100%）

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

## 第7．附属資料

### (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（残地）写し

### (4) 現況見取図

以 上

# 位置図

N

S=1/10,000

目的物件1

地価調査基準地  
徳島（県）-3

徳島南環状道路

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〕

徳島市八万町上福万

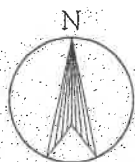


八万町  
上福万

座標求積表

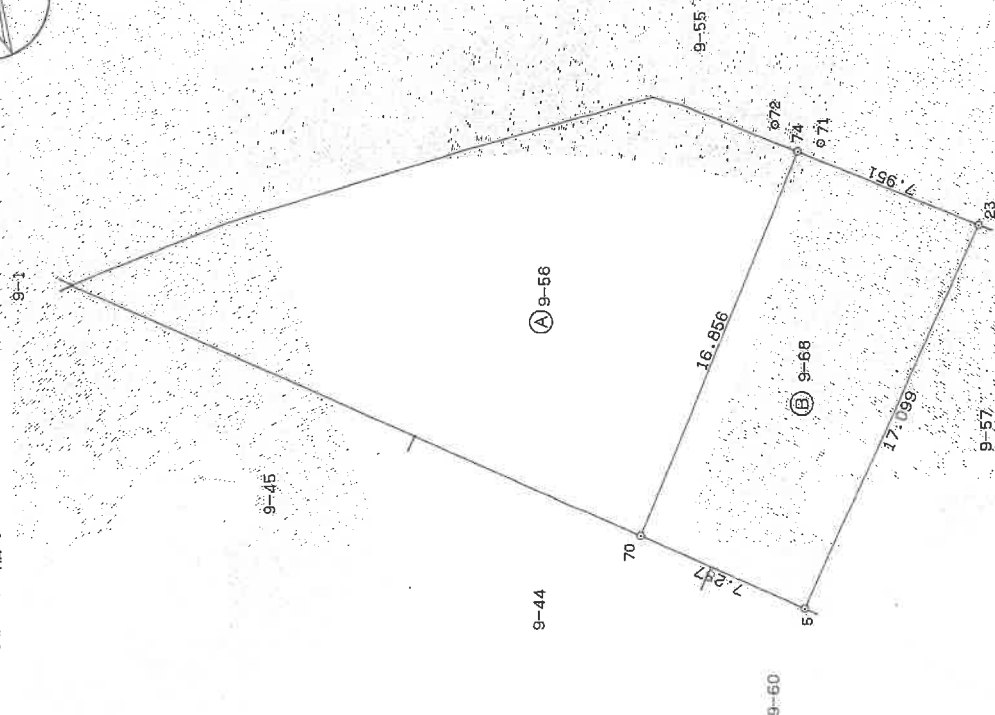
| 地番    | NO | 種織  | X           | Y       | 辺長     | 測線       |
|-------|----|-----|-------------|---------|--------|----------|
| ㊦9-68 | 23 | (会) | 98.730      | 138.104 |        |          |
|       | 74 | (会) | 101.740     | 130.745 | 7.951  | 23- 74   |
|       | 70 | (会) | 86.108      | 124.439 | 16.856 | 74- 70   |
|       | 5  | (会) | 83.135      | 131.092 | 7.287  | 70- 5    |
|       | 23 | (会) | 98.730      | 138.104 | 17.099 | 5- 23    |
|       |    | 倍面積 | 258.6171590 |         |        |          |
|       |    | 面積  | 129.3085795 |         | ㎡ 地覆   | 129.30 ㎡ |
|       |    | 得   | 393.7953000 |         | ㎡      |          |
|       |    | 計   | 129.3085795 |         | ㎡      |          |
|       |    | 地   | 264.4867205 |         | ㎡      | 264.48 ㎡ |

JEC GEO STATION システム  
\*使用機種名 A=1/2Σ (X2-X1) (Y1+Y2)  
\*公 式

\*公式  $A=1/2\Sigma(X2-X1)(Y1+Y2)$ 

〔目的物件 1 (殘地)〕

※81%に縮小



昭和十一年一月六日  
平成

作者

(平成) 1 年 1 月 4 日作製)

申請人

R  
-  
-

250

3007460

地番 9-60

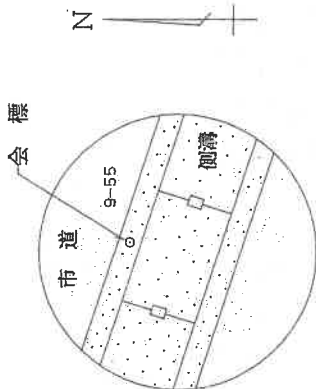
2/2 地積測量図

土地の所在 徳島市八万町上福万

準拠点 71, 72 (共通)

〔目的物件 1 (残地)〕

※ 81%に縮小



| 準拠点     |     | 観測点       |         |
|---------|-----|-----------|---------|
| 点名及び種類  |     | X         | Y       |
| 71 (会標) |     | 102.092   | 131.691 |
| 72 (会標) |     | 102.848   | 129.832 |
| 角度及び距離  |     | 距離        |         |
| 観測点     | 視準点 | 角度        | 距離      |
| 71      | 72  | 0-00-00   | 2.007   |
|         | 23  | 185-32-08 | 7.241   |
|         | 74  | 317-27-36 | 1.009   |
|         | 70  | 272-16-26 | 17.552  |
|         | 5   | 249-40-47 | 18.966  |

| 準拠点     |     | 観測点      |         |
|---------|-----|----------|---------|
| 点名及び種類  |     | X        | Y       |
| 72 (会標) |     | 102.848  | 129.832 |
| 71 (会標) |     | 102.092  | 131.691 |
| 角度及び距離  |     | 距離       |         |
| 観測点     | 視準点 | 角度       | 距離      |
| 72      | 71  | 0-00-00  | 2.007   |
|         | 23  | 4-20-07  | 9.240   |
|         | 74  | 28-22-52 | 1.436   |
|         | 70  | 85-43-37 | 17.587  |
|         | 5   | 64-12-46 | 19.753  |

作製者

申請人

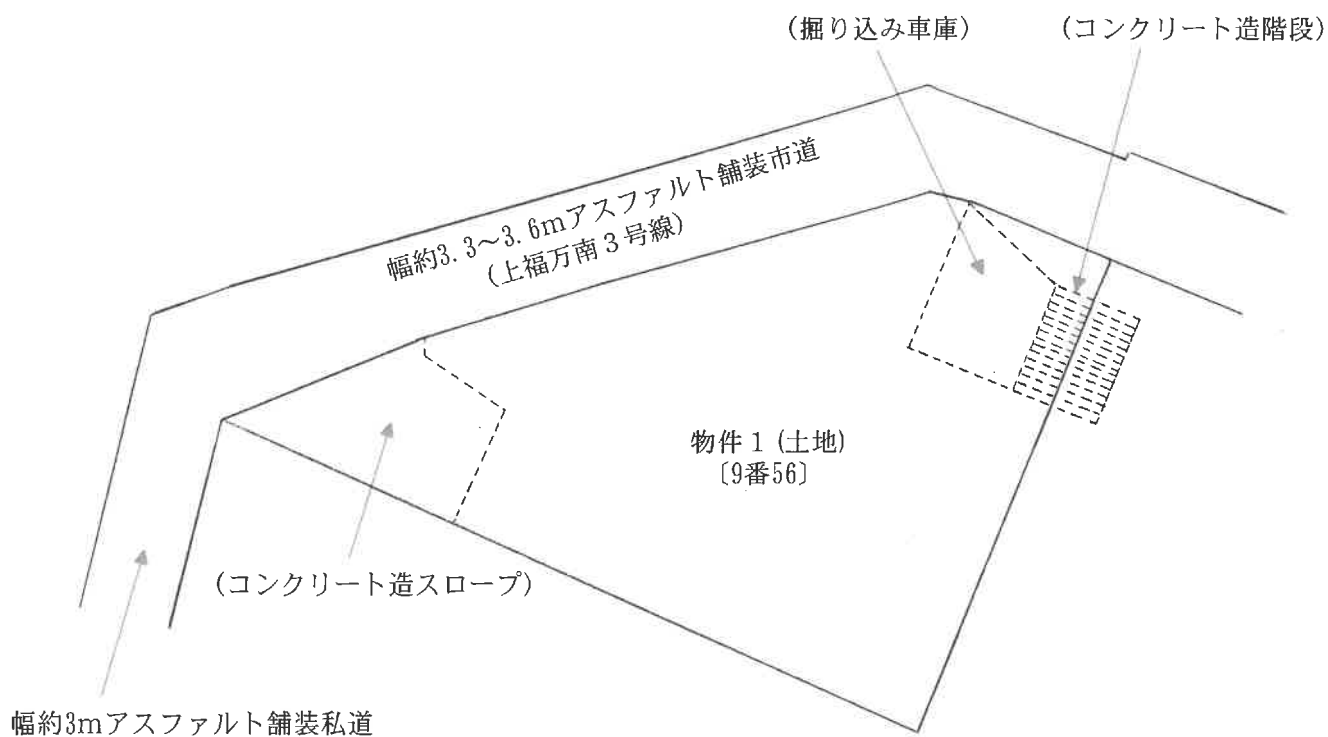
縮尺

(平成11年1月4日作製)

# 現況見取図



S ≒ 1 / 250



※ 図中における土地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。