

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 鎌 田 紘 生

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8 年 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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	8, 130, 000 6, 504, 000	一括	1, 626, 000	65, 128	14, 222
1	1, 610, 000				
2	6, 520, 000				
			</		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 徳島市庄町五丁目 |
| | 地 番 | 81番243 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 90.73平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島市庄町五丁目 81番地243 |
| | 家屋 番号 | 81番243 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 38.50平方メートル
2階 36.43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 7月16日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 鎌 田 絃 生

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 徳島市庄町五丁目 |
| | 地 番 | 81番243 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 90.73平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島市庄町五丁目 81番地243 |
| | 家屋 番号 | 81番243 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 38.50平方メートル
2階 36.43平方メートル |

令和8年（ケ）第30号
令和8年6月15日受理
令和7年7月7日提出



現況調査報告書

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 | 徳島市庄町五丁目 |
| | 地 番 | 81 番 2 4 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 90.73 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島市庄町五丁目 81 番地 2 4 3 |
| | 家屋 番号 | 81 番 2 4 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 38.50 平方メートル
2 階 36.43 平方メートル |

(土地・建物用)

[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

(2 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
債務者兼所有者	〔債務者兼所有者に対する聴取調査について〕 債務者兼所有者に対する聴取調査を実施するため複数回にわたり訪問したが不在であり、その際、事務連絡書面を入れた封書を目に付きやすいところに差し置いたが返答がない。さらに複数回にわたり郵送でも事務連絡書面を送付したが返答がない。また、本件物件の所有関係や他人との間での貸借関係の有無に関する質問書面も送付していたが、何らの回答がない。 以上から、債務者兼所有者からの直接の聴取調査は実施することができなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

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1土地の地上に物件2建物(2階建)が築造されている。なお、物件2建物は登記上平成27年1月新築の物件である。

【占有関係】(同条同項)

- ・ 物件1土地は、上記のとおり、その全面が物件2建物が存立するためにその敷地として使用され、占有されている。
- ・ 物件2建物は、債務者兼所有者によって居宅として占有されている。なお、その占有関係の詳細は(2枚目)に記載のとおりである。
- ・ なお、「関係人の陳述等」に記載のとおり、債務者兼所有者とは面談できなかった。もっとも、本件建物の郵便受け、及び物件2建物の内部には、債務者兼所有者名義の宛名が表示された郵便物が複数存在していたことや、徳島市上下水道局における調査によれば水道水供給契約の契約者は債務者兼所有者であることから、本件物件は債務者兼所有者が占有しているものと考えられる。

もっとも、債務者兼所有者が第三者との間で何らかの貸借関係を締結しているかどうかについては確認できなかったので、この点、買受人は注意を要する。

【土地の範囲、境界】

- ・ 物件1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、法第14条1項地図は存在しない。もっとも、外見目視上は本件土地の範囲は比較的明瞭である。

【接道等】

- ・ 物件1土地は、その西側が舗装市道に接面しており、接面付近での幅員は約5.5m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。

【土地の状況】

- ・ 「土地建物位置関係図」及び写真1に示すように、本件土地の西側には自動車を駐車させるだけのスペースがある。
- ・ なお、写真1、8に示すように、本件土地には1台の自動車が放置されている。同車両にはナンバープレートがなく、その所有者に関する照会ができない。この点、同車両は債務者兼所有者が所有しているものと推測されるが、確証が得られない。

よって、買受人は、この点につき注意を要する。

【建物の状況】

- ・ 物件2建物は登記上平成27年新築の物件であり、外見目視上は特に大きな損傷部位は見当たらなかった。もっとも、上記は外見上のものであり、表面には現れない損傷が存する場合もあるので、この点注意を要する。なお、2階北東側の洋室では、壁面や天井が、やや茶色に変色しているように見えた。
- ・ 本件建物の北側、東側、南側には建物(民家)が立ち並んでおり、本件建物の背部からの全景を撮影することはできなかった。

(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6月15日（月） 8:35 — 8:45	当庁	徳島市役所に対し函面、航空写真などの資料請求書面作成及び送付
令和8年6月23日（火） 12:55 — 13:04	目的物件所在地	物件観察調査(不在) 事務連絡書面の差置
令和8年6月23日（火） 13:33 — 13:40	徳島市役所	接道及び公法上の規制等の調査
令和8年6月29日（月） 15:45 — 15:53	目的物件所在地	物件観察調査(不在) 事務連絡書面の差置
令和8年7月1日（水） 9:50 — 10:45	目的物件所在地	立入調査(立会証人立会)
令和8年7月3日（金） 11:08 — 11:27	徳島市上下水道局(別庁舎)	ライフライン調査
—		
—		
—		
—		
—		
—		
(特記事項) 令和8年7月1日の立入調査には、立会証人及び解錠技術者を同行した。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

※法務局備付の図面を約70%に縮小



物件 1 土地

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し
庄町5丁目

請求部	所在	徳島市庄町五丁目			地番	81番243		
出力尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	図土地台帳附属地図
作成年月日	昭和21年			備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(徳島地方法務局管轄)

令和8年4月15日

東京法務局

地図整理番号: M00071

登記官

(1/1)

登記年月日：平成27年1月23日

これは図面に記載されている内容を証明した写面である。
(徳島県方法務局管理)
令和8年4月15日 東京法律事務所

登記簿

(7 枚目)

地積測量図

地番 81-188, 81-243

土地の所在 徳島市庄町五丁目

地積表

地番	① 81-188	② 81-243			
NO	Xn	Yn	Vn+1-Yn-1	Xn+1-Yn-1	Xn+1-Yn-1
M4	119817.237	92800.887	12.482	1493182.40748	
M3	119818.562	92814.190	14.219	1703298.84248	
K9	119819.888	92815.076	-12.402	-1493100.37168	
K8	119810.552	92801.728	-14.212	-1703867.27557	
			合計	11.58280	
		合計面積		90.54145	
		合計地積		90.54	m

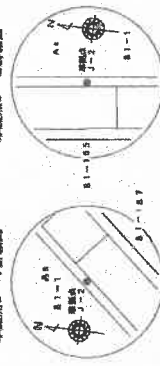
地番	②	81-243																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
----	---	--------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

点名	X座標	Y座標	備考
J-1	119833.449	92800.576	徳島県測量所
J-2	119810.219	92808.781	徳島県測量所
3026A	119718.909	92848.543	徳島県測量所
3026B	119823.844	92818.802	徳島県測量所
4002	119822.112	92831.722	徳島県測量所

引張点	地番	距離	方位角	地積
J-1	M4	12.81	J-2	8.11
J-2	M3	17.82	J-3	12.47
J-3	K9	23.85	J-4	18.40
J-4	M4	28.83	J-5	18.72
J-5	K8	26.85	J-6	8.82
J-6	K8	19.93	J-7	4.98

地積点 J-1 詳細図

地積点 J-2 詳細図



地積測量図写し

※法務局備付の図面を約70%に縮小

縮小率 1/250

縮尺 1/250

申請人

令和8年 9月 17日作成

徳島県土地家屋調査士会

作成者

地図整理番号：M00072

登記年月日：平成27年3月26日

以下は図面に記載されている内容を証明する図面である。
(徳島地方裁判所寄附)
令和8年4月15日 東京地裁第10部

登記簿

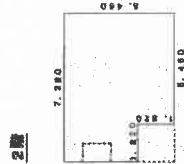
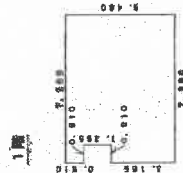
(8 枚目)

各 階 平 面 図

家 号 番 号 81番243

建 物 図 面

建築の所在 徳島市庄町五丁目81番地243

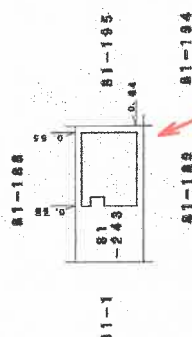


床面積
0.910 x 0.910 = 0.8281
0.910 x 2.188 = 1.9888
2.370 x 2.480 = 5.8776
計 8.6945

床面積 8.69 ㎡

床面積
6.480 x 2.480 = 16.0704
1.820 x 2.540 = 4.6228
計 20.6932

床面積 20.69 ㎡



物件2建物

測量士事務所 1000042

作成者

縮尺 1/250

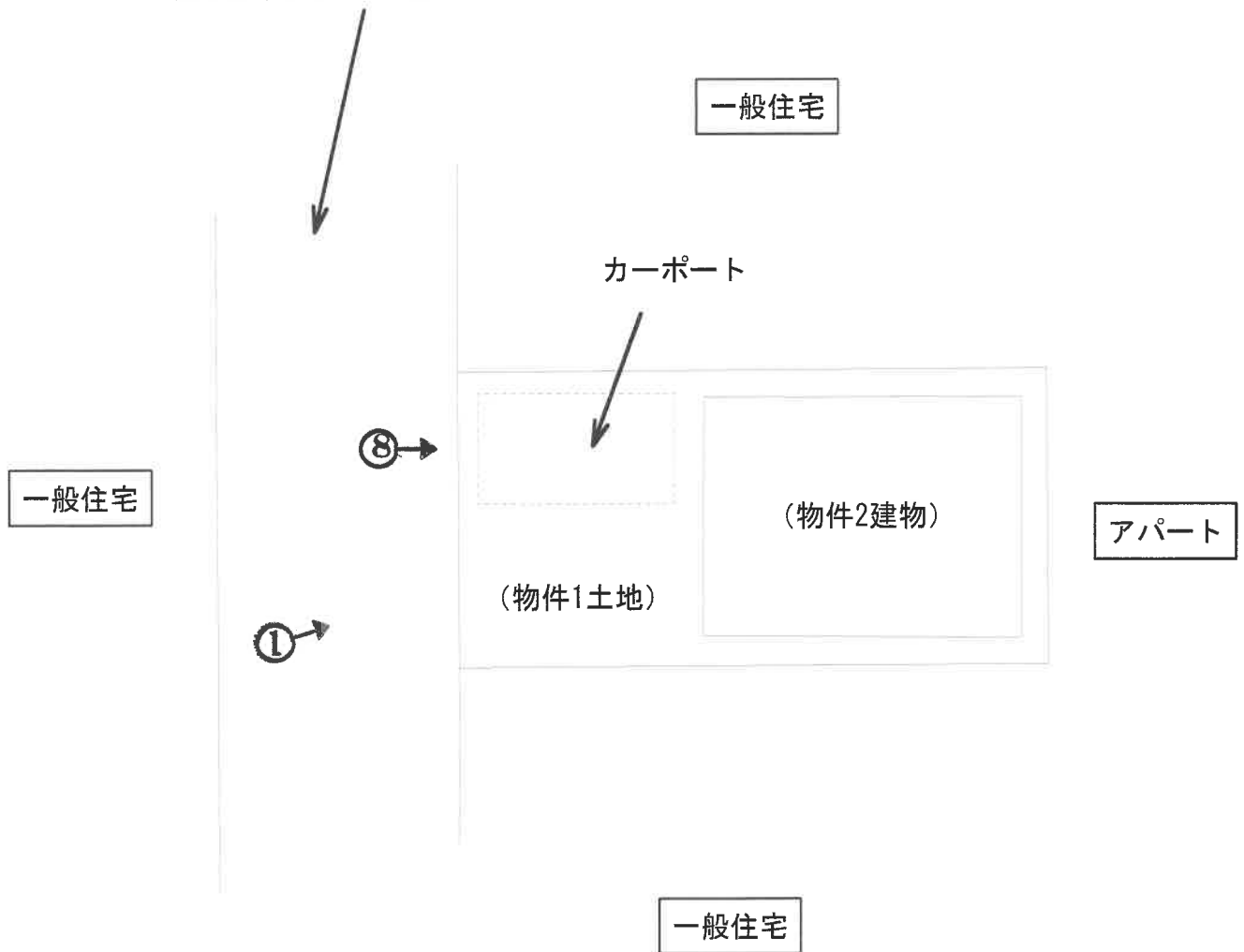
申請人

縮尺 1/500

地図管理番号：M00073

土地建物位置関係図

市道：庄町五丁目北11号線 現況幅員約5.5m
(建築基準法第42条1項1号)



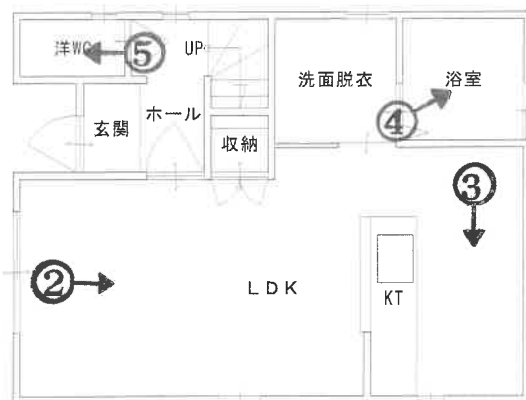
※当該図面は土地建物の位置関係等を示した概略図であり、
敷地境界、建物位置、筆界等を確定するものではありません。



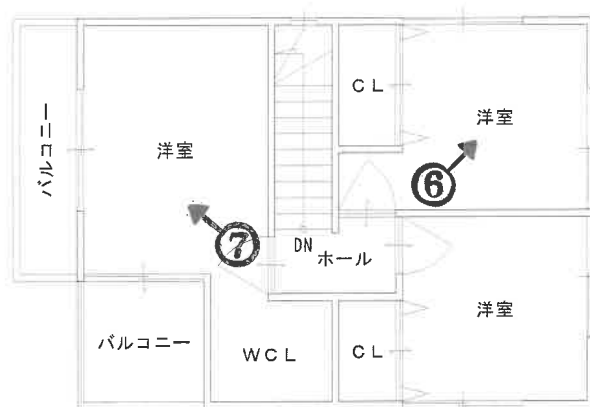
縮尺1 : 150

間取り図

N
4
+



1 階平面図



2 階平面図

※概略図であり、現況と相違する場合がある。

1



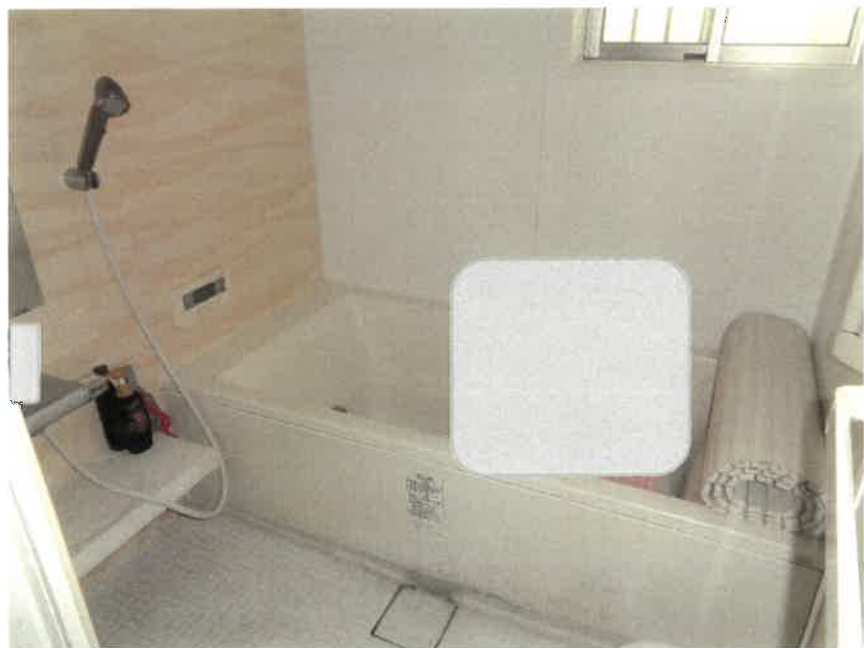
2



3



4



5



6



7



8



令和 8 年（ケ）第 30 号

令和 8 年 7 月 1 日現地調査

令和 8 年 7 月 3 日評 価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士

相 澤 貴 之

第1 評価額

一括価格	
金 8,130,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,610,000 円
物件2(建物)	金 6,520,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2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の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きを取らなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	徳島県徳島市庄町五丁目 81番243 宅地 90.73㎡	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	徳島県徳島市庄町五丁目 81番地243 81番243 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建 1階 38.50㎡ 2階 36.43㎡ 延 74.93㎡	
番号	特 記 事 項		
1・2	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)

位置・交通	J R徳島線「鮎喰」駅の南方・道路距離約210m 最寄バス停「加茂名小学校前」の北方・道路距離約580m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	J R徳島線「鮎喰」駅の南方に位置し、戸建住宅、アパート等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域が形成されている。近隣には加茂名保育所、加茂名小学校等の公共公益的施設や複合商業施設、食品スーパー等も整備されており、住宅地としての居住環境、日常生活上の利便性等は概ね普通程度の地域である。	
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% なし 立地適正化計画：居住促進区域
画地条件	地積 間口・奥行 形状 地勢 街路接面状況 街路との高低差 その他	90.73㎡ (登記面積を採用) 間口：約6.8m、奥行：約13.5m 長方形 概ね平坦 中間画地 概ね等高 但し、接道付近は緩やかなスロープになっており、宅地地盤面は約0.2m～0.3m程度高い。 特になし
接面道路の状況	【西側】 現況幅員約5.5m舗装市道（庄町五丁目北11号線）に接面。 (建築基準法第42条第1項第1号道路)	
土地の利用状況等	・ 物件1土地は物件2建物の敷地に供されている。 ・ 隣地の状況：東側：アパート 西側：市道、一般住宅 南側：一般住宅 北側：一般住宅 ・ 目的外建物： あり なし 「別添土地建物位置関係図参照」	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり(引込あり) (西側市道に口径50mmの本管あり) なし なし

周知の埋蔵文化財包蔵地の指定	該当しない。
地下埋設物の有無	目的土地には既存の建物があるため、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等が存在する可能性は低いと思われるが、現地での土壌調査は行っておらず、汚染の有無について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国土地理院「重ねるハザードマップ」等において公開されている防災情報について、対象物件が該当するものは以下のとおり。 ・洪水浸水想定区域 ※目的物件は該当しないが、東方近隣が高潮浸水想定区域となっている。
特記事項	特になし

2 建物の概況及び利用状況(物件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) : (新築) 平成27年1月15日
	経過年数 : 11年(新築時より)
	経済的残存耐用年数 : 19年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 鋼板ぶき 外 壁 : サイディング 内 壁 : ビニールクロス等 天 井 : ビニールクロス等 床 : フローリング等 設 備 : オール電化、給排水衛生等 その他 : カーポート等
床面積(現況)	概測により登記面積と概ね同じと認定した。(74.93㎡)
現況用途等	現況用途 : 居宅 間 取 り : 別添「間取り図」参照
品 等	普通程度
保守管理の状態	普通程度
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
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	・2階の北東側の洋室は壁紙及び天井が他の部屋と比較してやや茶色に変色しているように見えるが、詳細は不明である。 ・2階バルコニーの床の一部及び排水溝に汚れあり。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	51,800	1.00	90.73	0.98	4,606,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 徳島-11

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $67,900\text{円}/\text{㎡} \times 99.9 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 131 = 51,800\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : 概ね標準的である。(1.00)

◇ 地 域 格 差 :	街路条件 1.03	地域格差 (相乗積) 1.31
	交通接近条件 1.02	
	環境条件 1.25	
	行政的條件 1.00	

イ 個 別 格 差 : 格差なし:1.00 (±0%)

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。

② 物件2 (建物)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向、消費税等の課税も考慮した上、標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ=エ
2	180,000	74.93	0.52	7,013,000

ウ 現価率

耐用年数に基づく方法(経過年数11年、経済的残存耐用年数19年、残価率3%による定額法)と観察減価法(経年減価以外の物件建物固有の減価分等を考慮して、観察減価を▲20%と判定)とを併用して、現価率を下記のとおり査定した。

$$\begin{aligned} \text{・ 現価率} &= \{3\% + (1 - 3\%) \times (19\text{年} / (11\text{年} + 19\text{年}))\} \times (1 - 20\%) \\ &= 0.52 \end{aligned}$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ=ウ
1	4,606,000	0.50	法定地上権	2,303,000

イ 土地利用権等割合 建物の規模、位置等を総合的に勘案して、物件2建物が有する土地利用権の及ぶ範囲を物件1土地全体と判定した。当該土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を50%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評価額(円) (ア+イ)×ウ ×エ×オ
1	4,606,000	-2,303,000		1.00	0.70	1,610,000
2	7,013,000	+2,303,000	1.00	1.00	0.70	6,520,000
一括価格(合計)						8,130,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：特になし

オ 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

地価公示価格 (徳島-11)

所 在 : 徳島県徳島市南庄町2丁目48番3

価 格 : 67,900 円/㎡

位 置 : 蔵本駅の南西方約1.2km (道路距離)

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 198㎡

供給処理施設 : 水道、都市ガス

接 面 街 路 : 北側 7.9m市道

用 途 指 定 等 : 市街化区域、第一種中高層住居専用地域
建ぺい率60%、容積率200%

地 域 の 概 要 : 一般住宅の中にアパートが見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図 (出典 : 国土地理院地図 電子国土WEB)
- 2 土地公図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 建物図面及び各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取り図

以 上



※法務局備付の図面を約70%に縮小



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し
庄町5丁目

請 求 部 分	所 在	徳島市庄町五丁目			地 番	81番243			
出 力 尺 寸	1/500	精 度 区 分	座 標 系 番 号 又 は 記 号	分 類	地図に準ずる図面			種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	昭和21年			備 付 年 月 日 (原 図)	補 記 項				

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(徳島地方法務局管轄)

令和8年4月15日

東京法務局

地図整理番号：M00071

登記官

(1/1)

登記年月日：平成27年1月23日

（徳島県土地家屋調査士会）
令和8年4月15日 東京法務局

地積測量図

地番 81-188, 81-243

土地の所在 徳島市庄町五丁目

求積表

地番	① 81-188		② 81-243		
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1	Xn+1-Yn-1
K4	19817.237	92800.257	12.462	1493102.40749	
M3	19818.942	92814.190	14.213	1702988.92264	
K9	19812.258	92815.070	-12.402	-1493100.37165	
K8	19810.552	92801.728	14.213	-1702987.97557	
			合計	181.28290	
			合計面積	90.64145	
			合計地積	90.64	m

地番	② 81-243					
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1	Xn+1-Yn-1	
K8	19810.552	92801.728	12.470	1494037.58344		
K9	19812.259	92815.070	14.222	1703989.94749		
M4	19808.580	92815.950	-12.470	-1493975.58260		
K5	19803.858	92802.600	-14.222	-1703850.46847		
			合計	181.47886		
			合計面積	90.73993		m
			合計地積	90.73		m

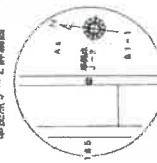
点名	次近接	距離	方位	備考
J-1	119830.449	92800.878	調査点近接点	
J-2	119810.219	92895.781	調査点近接点	
2028A	119719.606	92848.343	近接点	
20222	119928.644	92818.502	近接点	
4F052	118838.112	92931.722	近接点	

引張点	境界点	距離	引張点	境界点	距離
J-1	K4	13.21	J-2	K4	8.11
J-1	M3	17.82	J-2	M3	18.47
J-1	K9	23.25	J-2	K9	18.40
J-1	M4	29.23	J-2	M4	19.72
J-1	K5	26.66	J-2	K5	8.62
J-1	K8	19.93	J-2	K8	4.95

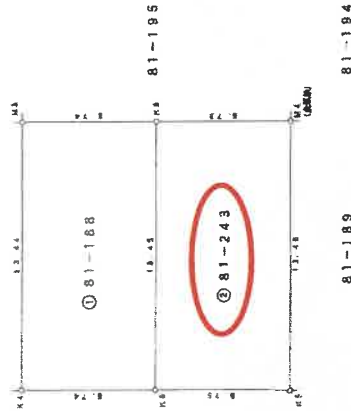
図説点 J-1 詳細図



図説点 J-2 詳細図



物件 1 土地



地積測量図写し

※法務局備付の図面を約70%に縮小

報告番号1500009

申請人

作成者

平成26年 9月17日(作成)

徳島県土地家屋調査士会用紙

登記年月日：平成27年3月26日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
（徳島地方裁判所 徳島支部）
令和8年4月15日 東京法務局

登記官

各 階 平 面 図

家 屋 番 号

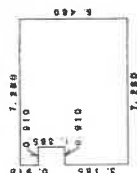
建 物 図 面

81番243

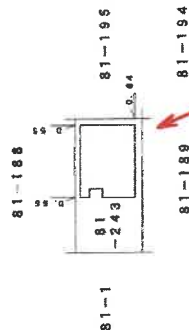
建物の所在

徳島市庄町五丁目81番地243

1 階



2 階



物件2建物

単位はメートル

報告書番号1500042

作成者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

地図整理番号：M00073

土地建物位置関係図

市道：庄町五丁目北11号線 現況幅員約5.5m
(建築基準法第42条1項1号)

一般住宅

カーポート

一般住宅

(物件2建物)

アパート

(物件1土地)

一般住宅

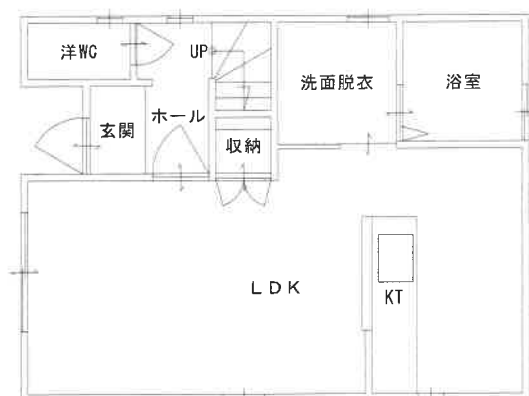


※当該図面は土地建物の位置関係等を示した概略図であり、
敷地境界、建物位置、筆界等を確定するものではありません。

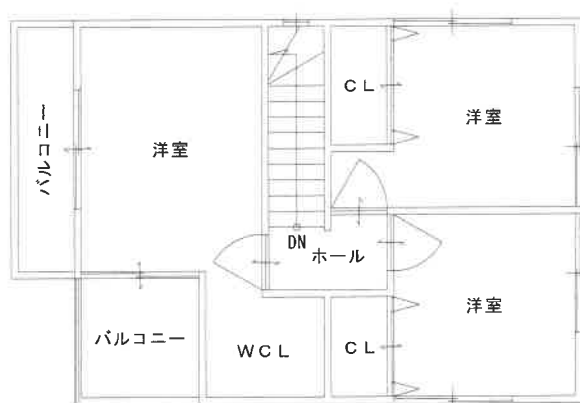
縮尺1 : 150

間取り図

N
4
+



1階平面図



2階平面図

※概略図であり、現況と相違する場合がある。