

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 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 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 目 録

1 所 在 徳島市南昭和町七丁目

地 番 15 番 9

地 目 宅地

地 積 83.08 平方メートル

所 有 者 A

2 所 在 徳島市南昭和町七丁目 15 番地 9

家屋 番号 15 番 9

種 類 居宅

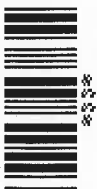
構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 44.46 平方メートル

2 階 44.46 平方メートル

3 階 42.27 平方メートル

所 有 者 A



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15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, 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1, 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 | 徳島市南昭和町七丁目 |
| | 地 番 | 1 5 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 3 . 0 8 平方メートル |
| | 所 有 者 | A |
| 2 | 所 在 | 徳島市南昭和町七丁目 1 5 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 1 5 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 4 . 4 6 平方メートル
2 階 4 4 . 4 6 平方メートル
3 階 4 2 . 2 7 平方メートル |
| | 所 有 者 | A |



令和8年（ケ）第28号

令和8年6月3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 | 徳島市南昭和町七丁目 |
| | 地 番 | 15 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 83.08 平方メートル |
| | 所 有 者 | A |
| 2 | 所 在 | 徳島市南昭和町七丁目 15 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 15 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 44.46 平方メートル
2 階 44.46 平方メートル
3 階 42.27 平方メートル |
| | 所 有 者 | A |

(土地・建物用)

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1	
現況地目	☒ 宅地 ☐ 公衆用道路 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ ☒ 土地建物位置関係図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 「土地所有者」が、本件土地上に下記建物を所有して、占有している。 ☐ 「その他の者」が、 占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的建物）	☒ ない ☐ ある		
その他の事項			
建物		物件2	
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) ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 「建物所有者」が、居宅として占有している。 ☐ 「その他の者」が、物置として 占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
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 ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 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

(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
A (債務者兼所有者)及び B (A の配偶者)	1 この物件は私(A)が所有し、家族で居住しています。本件土地につき、他人との間で境界に関する紛争はありません。また、本件土地建物について、他人との間での貸借関係ありません。 2 本件建物の内部で、小型犬一匹を飼育しています。 3 この建物は、全体的に雨漏りがひどい状態です。修理してもらった業者からは、欠陥住宅だと指摘されました。修理をしてもらった後も、雨漏りは続いています。 4 この家は、中古住宅で買ったのですが(新築後約10年後に購入)、買ってから1～2年後に、この外灯(写真5)が、雨水の関係で漏電しました。 5 平成27年には、雨漏りを直すため東面一体の外壁を張り替えました。また、令和2年12月末には、屋上の防水工事をしました。その他、雨水が中に入ってくるのを止めるため、外壁のあらゆる場所に、私達が自力で、コーキングをしました(写真6、7、8、27、28)。 6 今でも、雨漏りがしている部分(内部)には、付箋(テープ)を貼って、その場所が判るようにしている部分があります。これらが、今でも、雨水が入ってくる部分です(写真12、13、14、15、16、19、20、24、30、35)。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

【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(3階建)が築造されている。なお、物件2建物は登記上平成10年11月新築の物件である。
- ・ 物件2建物は3階建てであるところ、その1階と2階とは内部でつながっているが、3階へは内部で通じていない。3階部分へ入室するには、外側に設置された螺旋階段を利用する必要がある。

【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。

【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条第1項の地図は存在しない。なお、本件土地の範囲に関して、外見目視した限りでは隣接地とは区切りがされていて、比較的明瞭な形状をしているが、同土地は未だ国土調査等が完了していないことから、目視上の区切りが、隣接地との境界であるとは限らない点に注意を要する。

【接道等】

- ・ 物件1土地は、その北側が舗装市道に接面しており、接面付近での幅員は約4.9m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】

- ・ 物件1土地の北西側に隣接する目的外土地(地番15番8)上の建物の差掛け(含:支柱)が、本件土地内へ越境してきている(写真4)。なお、債務者兼所有者によれば、同目的外土地及び地上建物には居住者はおらず、債務者兼所有者が物件1・2で居住し始めたころから空家のままであるとのことである。

【建物の状況】

- ・ 物件2建物は平成10年新築の物件であるが、債務者兼所有者によれば、下記に示すように雨漏りの被害が多である旨の説明があった。よって、以下の点につき、買受人は特に注意を要する。
- ・ 「関係人の陳述等」に記載のように、雨水が入ってくると指摘された部分には、雨染みや、雨水によって変形した板材が確認された(「関係人の陳述等」4～6に指摘した写真参照のこと)。
- ・ 債務者兼所有者によれば、屋上の防水工事を施した後は、3階については雨漏りが改善されたとの説明である。もっとも、2階及び1階では、雨漏りが続いており、特に、1階での状態が悪いとのことである。
- ・ 雨漏りの特徴としては、天井部分よりも、内壁の側面部分と窓枠部分に、その影響と見られる痕跡が多く見られた。
- ・ 雨水対策としてペットボトルを切り抜いて作成した水受けが、玄関の入口ドアの内側(写真20)のほか、雨水が多い部分に設置されている(写真12、15、22)。
- ・ 2階の西側の洋室では、床上に、歩くと軋む部分があった。また、写真26、33に示す部分など(他の部分でも同様)では、窓際の部分に位置する床材の劣化状況が顕著である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

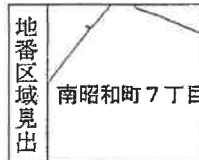
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年6月3日（水） 9:40 — 9:50	当庁	徳島市役所に対し函面、航空写真などの資料請求書面作成及び送付
令和8年6月8日（月） 11:56 — 12:23	電話による聴取	Bから聴取調査
令和8年6月23日（火） 9:50 — 11:55	目的物件所在地	物件調査 聴取調査（A、B立会）
令和8年6月23日（火） 13:26 — 13:33	徳島市役所	接道及び公法上の規制等の調査
—		
—		
—		
—		
—		
—		
—		
—		
(特記事項) なし		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 3-14 3-23 ハ 1-22 3-19 ホ 32-9 堤 ト 堤 23-10



(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。



請求部	所在	徳島市南昭和町七丁目				地番	15番9			
出力縮尺	縮尺不明	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48年2月5日			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。

令和8年6月3日
徳島地方方法務局

登記官

請求番号：9-1
(1/1)

(6 枚目)

A 3 → A 4 に縮小

公用

登記年月日：昭和54年3月16日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 令和8年6月3日 徳島地方方法務局

(7 枚目)

登記官

3020473

後新

地番 15-8
 15-9

前 15-8
 地積測量図

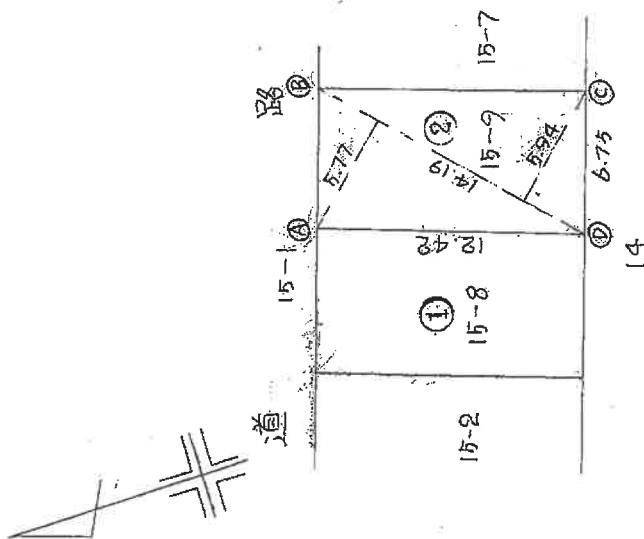
土地の所在 徳島市南昭和町7丁目

②求積

14.19 X 5.77 = 81.8763
 14.19 X 5.94 = 84.2886
 合計 166.1649
 地積 83.08245
 83 m²

①求積

166.075 - 83.08245 = 82.99255
 地積 82 m²



準線 ④⑤⑥⑦⑧⑨⑩⑪⑫⑬⑭⑮⑯⑰⑱⑲⑳㉑㉒㉓㉔㉕㉖㉗㉘㉙㉚㉛㉜㉝㉞㉟㊱㊲㊳㊴㊵㊶㊷㊸㊹㊺㊻㊼㊽㊾㊿

A3 → A4 に縮小

昭和54年3月16日
 平成

申請人

作製者

縮尺 1/250

登記年月日：平成10年11月9日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和 8 年 6 月 3 日 徳島地方裁判所

登記官

建 物 図 面

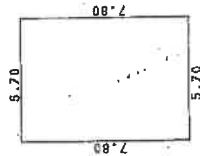
家屋番号 15-9

建物の所在 徳島市南昭和町七丁目15番地9

各 階 平 面 図

018081

1階2階 (各階同型)

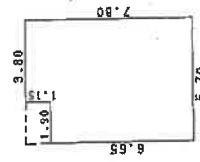


求積表

$$5.70 \times 7.80 = 44.4600$$

床面積 44.46 m^2

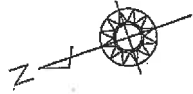
3階



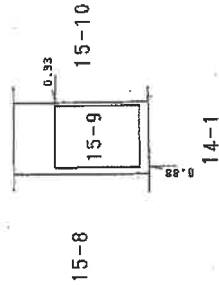
求積表

$$\begin{aligned} 3.80 \times 1.15 &= 4.3700 \\ 5.70 \times 6.65 &= 37.9050 \\ \text{計} &= 42.2750 \end{aligned}$$

床面積 42.27 m^2



(測略)
15-1



単位はメートル

A 3 → A 4 に縮小

昭和 平成 10 年 11 月 9 日

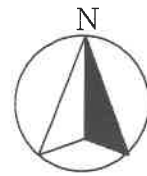
縮尺 1/250

縮尺 1/500

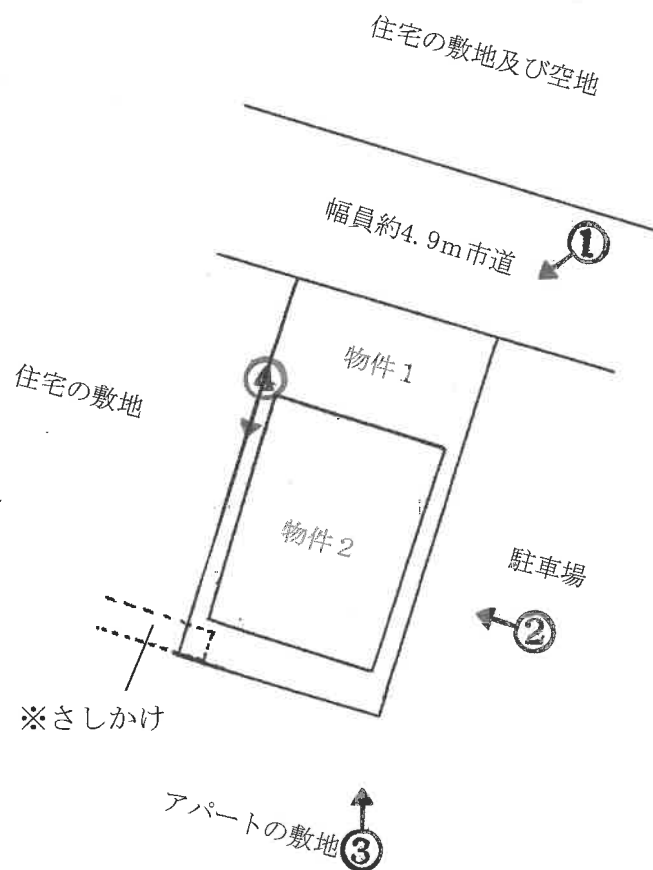
申請人

作製者

土地建物 位置関係図



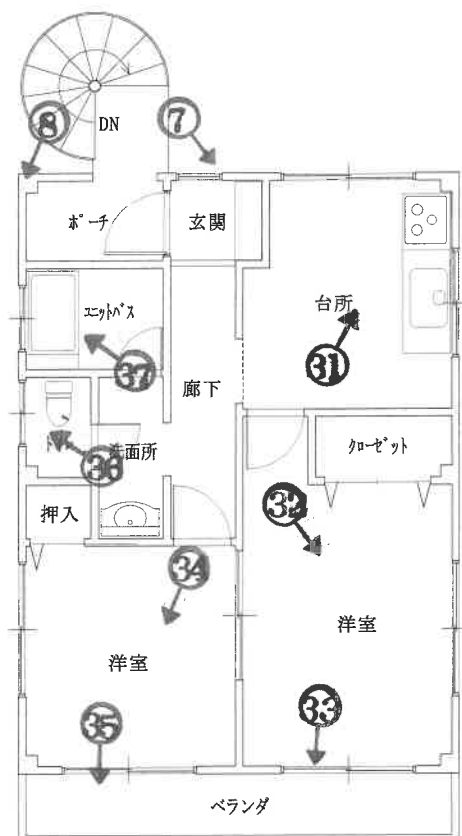
S ≒ 1 / 2 5 0



※敷地南西端部において、西隣の目的外土地（15番8、宅地、第三者の個人所有）に設置されたさしかけ（構築物）の一部が越境してきており、当該支柱の一つが物件1内に跨って設置されている。

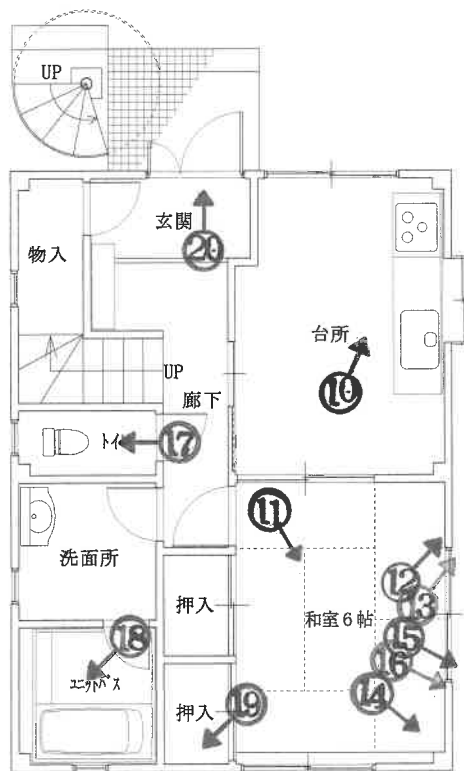
（注）当該図面は、現況概測に基づき作成したものであり、境界、建物の位置等を確定するものではありません。

建物間取り図



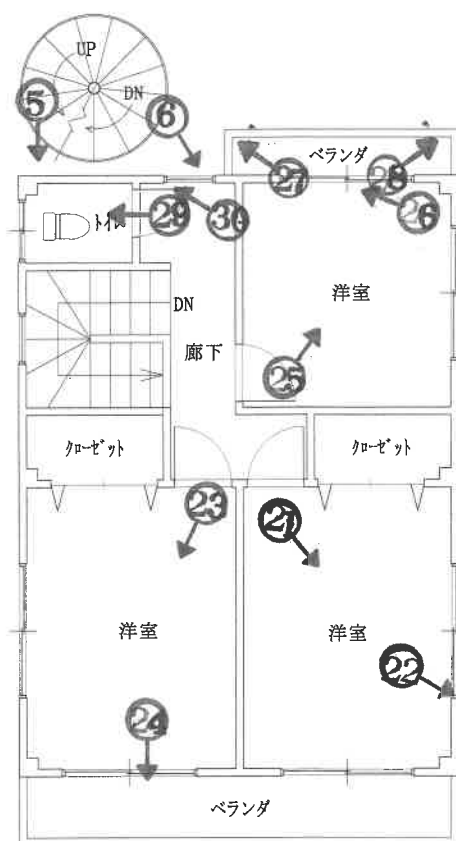
3 階平面図

S=1/100



1 階平面図

S=1/100



2 階平面図

S=1/100

1



2



3

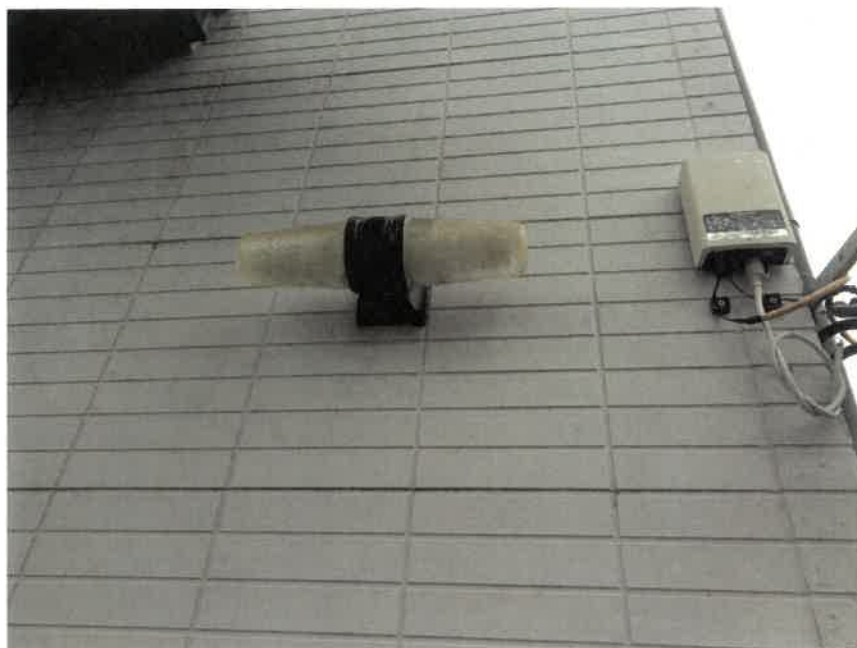


4

越境している差掛けと支柱



5



6



(13 枚目)

7



8



9

写真番号9は屋上の写真であり図面上撮影方向の表示はない



10



(15 枚目)

11



12



(16 枚目)

13



14



(17 枚目)

15



16



(18 枚目)

17



18



(19 枚目)

19



20



(20 枚目)

21



22



(21 枚目)

23



24



(22 枚目)

25



26



(23 枚目)

27



28



(24 枚目)

29



30



(25 枚目)

31



32



(26 枚目)

33



34



(27 枚目)

35



36



(28 枚目)



令和 8 年 (ケ) 第 28 号
令和 8 年 6 月 23 日 現地調査
令和 8 年 7 月 1 日 評 価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士

阿 部 祐 一 郎

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,440,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,490,000 円
物件2(建物)	金 1,950,000 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をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	徳島県徳島市南昭和町7丁目 15番9 宅地 83.08m ²	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	徳島県徳島市南昭和町7丁目 15番地9 15番9 居宅 鉄骨造陸屋根3階建 1階 44.46m ² 2階 44.46m ² 3階 42.27m ² 延 131.19m ²	
番号	特 記 事 項		
	◇物件1の範囲について 物件1については、法第14条地図が存していない。このため、本件では法務局備付の公図（地図に準ずる図面）及び地積測量図（昭和54年作製）との照合、これに基づく現況概測及び関係人の陳述を総合してその範囲を特定した。周縁は道路、塀等により区切られており、外観目視上、当該範囲は比較的明瞭であるが、国土調査が未了であるため、塀等による現状の区切りが実際の筆界とは異なる可能性も否定できない。具体的な筆界の特定には、詳細な境界立会が必要であり、この点買受希望者は留意すべきである。 ◇物件2の現状について 本件調査及び関係人の陳述の限り、物件2は現状において雨漏り等の不具合箇所が数多く認められる建物である。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等(物件1)

位 置 ・ 交 通	JR牟岐線「阿波富田」駅の南東方・道路距離約1,730m 最寄バス停「昭和町七丁目」の南西方・道路距離420m	
付 近 の 状 況	目的物件は、南昭和町7丁目に位置する既成住宅街の一面である。付近は、一般住宅等が建ち並ぶ状況である。	
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 特になし
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	83.08㎡ 約7m・約12.7m ほぼ長方形 平坦 中間画地 約0.2m高い 特になし
接面道路の状況	北辺が幅員約4.9m舗装市道（昭和東中央線、建築基準法第42条第1項第1号道路に該当）に接面する。	
土地の利用状況等	当物件の利用状況：物件2の敷地 隣地の状況：北側…道路を介して住宅及び空地 東側…駐車場 南側…アパートの敷地 西側…住宅 そ の 他：特になし	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり(引込あり) ※北東側道路に口径150mmの本管あり 都 市 ガ ス あり(引込なし) 下 水 道 あり(引込あり) ※下水道については、後記特記事項を参照。	
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	昭和45年及び同55年の住宅地図等に基づく地歴調査によれば、目的物件の従前の用途は農地及び空地であり、その後住宅敷地として利用されてきているものと思料される。以上、本件調査の範囲では、土壌汚染が存在する可能性は低いと推察されるが、確定的には専門業者による土壌調査を要する。
ハザードマップ	徳島市洪水・高潮ハザードマップにおいて、洪水浸水想定区域及び高潮浸水想定区域に含まれている。
特 記 事 項	◇物件1の範囲について 物件1については、法第14条地図が存していない。このため、本件では法務局備付の公図（地図に準ずる図面）及び地積測量図（昭和54年作製）との照合、これに基づく現況概測及び関係人の陳述を総合してその範囲を特定した。周縁は道路、塀等により区切られており、外観目視上、当該範囲は比較的明瞭であるが、国土調査が未了であるため、塀等による現状の区切りが実際の筆界とは異なる可能性も否定できない。具体的な筆界の特定には、詳細な境界立会が必要であり、この点買受希望者は留意すべきである。 ◇下水道について 目的物件には公共下水道が引き込まれているものの、関係人の陳述によれば、生活排水は当該下水道を利用している一方で、し尿処理については別途設置された浄化槽を引き続き使用している状況にあるとのことである。 ◇その他 敷地南西端部において、西隣の目的外土地（15番8、宅地、第三者の個人所有）に設置されたさしかけ（構築物）の一部が越境してきており、当該支柱の一つが物件1内に跨って設置されている。

2 建物の概況及び利用状況(物件2)

区 分	主たる建物（家屋番号15番9）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成10年11月18日新築 経過年数：28年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：陸屋根 外 壁：防火サイディング 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス、合板等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水、衛生等 そ の 他：特になし
床面積（現況）	公簿床面積に同じ（増改築はない）
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：別添「間取図」参照
品 等	普通程度
保守管理の状況	やや劣る
建物の利用状況	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	◇ 外壁の変色、内装の汚れ等全体的に使用に伴う経年劣化が認められる。 ◇ 外壁はコーキング材による簡易補修箇所が随所に認められる。 ◇ 西面の外壁に設置された雨樋の一部が外れている。また、関係人の陳述によれば、同じく西面外壁に設置された配管の一部に水漏れの可能性があるほか、北面外壁に設置された外灯の一部は漏電によって故障しているとのことである。 ◇ 関係人の陳述によれば、建物内の複数箇所において雨漏りが発生しているとのことである。なお、本件調査時に関係人から説明のあった主な発生箇所は、下記のとおりである。 ・1階：玄関ドア付近、キッチンの窓及び換気扇付近、和室の窓及び天井付近 ・2階：廊下の天井付近、トイレの棚付近、南側洋室の壁付近 ・3階：南側洋室の天井付近 ◇ 関係人の陳述によれば、2015年に東面外壁の改修、2020年に屋上の防水工事をそれぞれ行っており、これによって3階の雨漏りは改善したが、1階と2階は現在も雨漏りが続いており、特に1階の状態が悪いとのことである。

特 記 事 項 (続 き)	◇ 上記の雨漏りに伴い、1階では和室及び押入天井の撓みや窓枠の腐食劣化等の損傷が認められる。また、2階ではカビの発生に起因する廊下天井及び洋室壁の変色のほか、トイレ棚壁及び洋室窓枠の腐食劣化等の損傷が認められる。さらに、3階では内壁クロスの剥がれやフローリングの腐食劣化等の損傷が認められる。 ◇ 上記のほか、窓際では日焼けによってフローリングが劣化した箇所が多数認められるほか、2階の洋室では床の軋みが認められる。 ◇ 関係人の陳述に基づけば、下記設備等に不具合が存する。 ・ 1階脱衣所（ドアノブの歪み） ・ 2階洋室（東面窓のシャッターが開閉できない） ・ 3階台所ほか（給湯器※及び換気扇の故障） ※3階部分の独立した給湯器。なお、1・2階は別のボイラー式給湯設備を利用しているとのことである。 ◇ その他建物に付随する各種付帯設備については競売手続きにおいて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。 ◇ 3階は、外付けの螺旋階段からのみ出入りが可能である（2階から3階へ通じる内部階段は存しない）。 ◇ 室内でペット（犬）が1匹飼育されている。 ◇ 徳島市建築指導課からの回答によれば、物件2はH10年5月28日付で建築確認を実施済みであるが（第265号）、完了検査はなされていない。
--------------------------------------	---

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 別 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	84,200	0.97	83.08	0.90	6,107,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 徳島-19

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $93,500\text{円}/\text{㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 111 = 84,200\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : 標準的であり格差なし。

◇ 地 域 格 差 : 接近条件+1%、環境条件+10% 計(相乗積) +11%

イ 個 別 格 差 : 間口狭小0.97

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	240,000	131.19	0.03	945,000

ウ 現価率

経過年数、現状の保守管理状況等を総合的に勘案すると、建物としての経済的耐用年数は既に満了しているものと判断される。このうえで、本件評価上は3%の残存価値のみを認定することとした。

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	6,107,000	0.50	法定地上権	3,054,000

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が有する敷地利用権の及ぶ範囲を物件1全体と認定した。このうえで、物件1上に法定地上権が成立する場合の割合を建付地価格に対して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	6,107,000	-3,054,000		0.70	0.70	1,490,000
2	945,000	+3,054,000	1.00	0.70	0.70	1,950,000
一括価格(合計)						3,440,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：周辺地域における不動産市場動向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、不具合の多い建物を抱えた目的物件の状況、南西端部における目的外土地との構築物の跨り等の理由により、なお市場性が相当に劣ると判断されるので、上記の修正を行った。

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-19

所 在 : 徳島市南昭和町3丁目18番8

価 格 : 93,500円/㎡

位 置 : 物件1の西方約700m (直線距離)

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 167㎡

供給処理施設 : 水道、下水、ガス

接 面 街 路 : 北側幅員約4.8m市道

用 途 指 定 等 : 市街化区域内第一種住居地域
(指定建ぺい率60%、指定容積率200%)

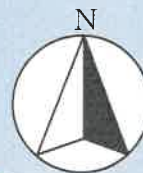
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に、アパート等が見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 土地公図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 建物図面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

位置図



地価公示地

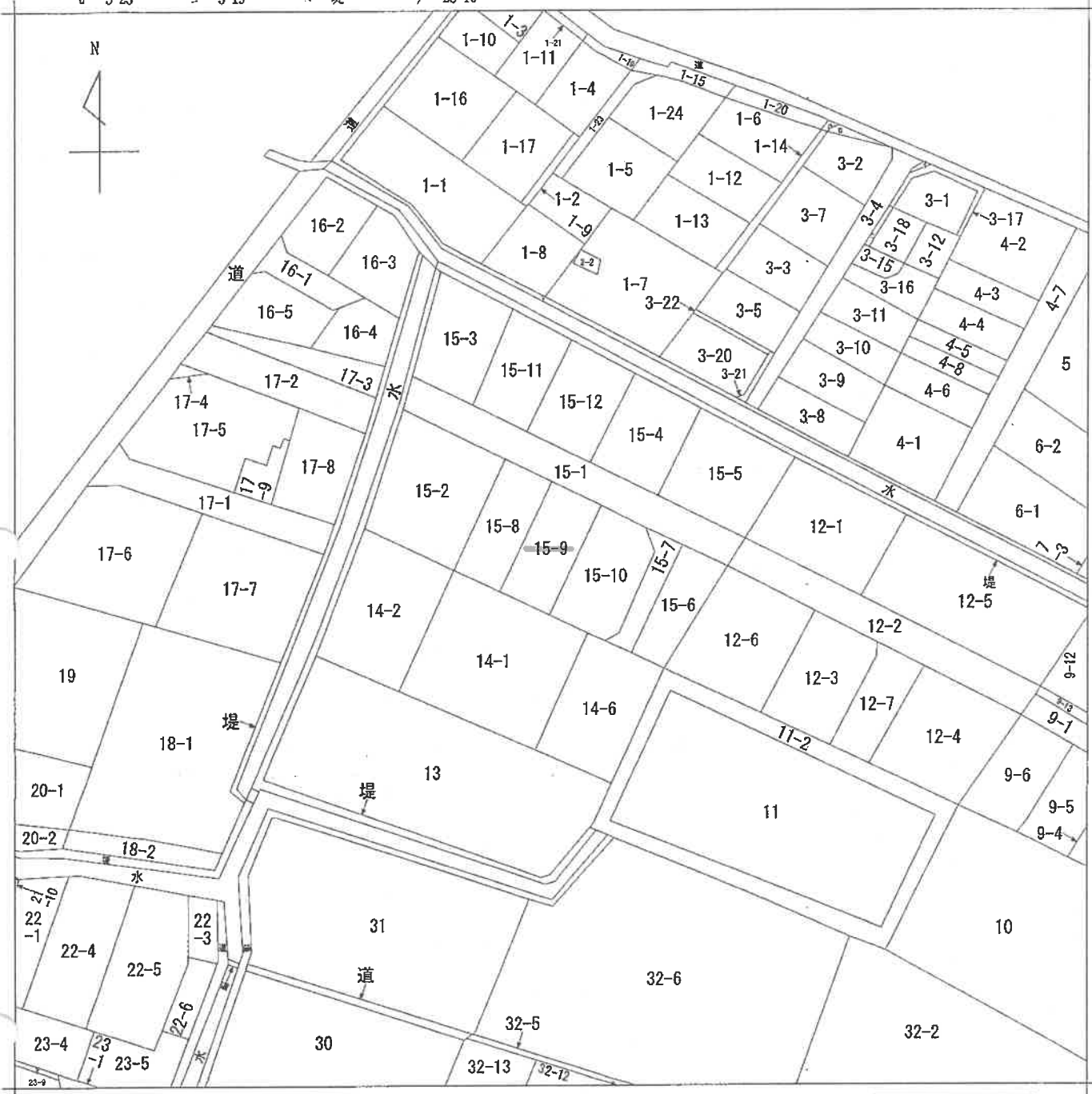
目的物件1.2

出典：国土地理院地図（電子国土web）を元に作成

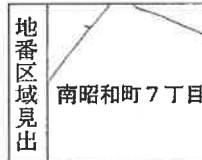
1 / 25000 地形図

1km

イ 3-14 3-23 ハ 1-22 3-19 ホ 32-9 堤 23-10



(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。



請求部	所在	徳島市南昭和町七丁目				地番	15番9			
出力縮	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号		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48年2月5日			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。

令和8年6月3日
徳島地方方法務局

登記官

請求番号：9-1
(1/1)

A 3 → A 4 に縮小

公用

登記年月日：昭和54年3月16日

公用

3020473

後新

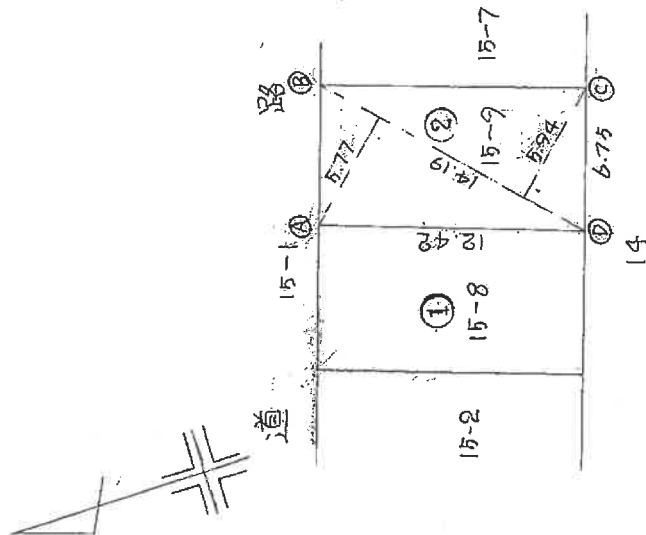
地番 15-8
15-9

前 15-8
地積測量図

土地の所在 徳島市南昭和町7丁目

②求積
14.19 X 5.77 = 81.8763
14.19 X 5.94 = 84.2886
合計 166.1649
1/2 83.08245
量積 83 m²

①求積
166.075 - 83.08245 = 82.99255
地積 82 m²



準拠表 ④⑤⑥⑦コンクリート倒壊に
よる金属設置

A3 → A4 に縮小

昭和54年3月16日
平成

申請人

作製者

縮尺 1/250

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年6月3日 徳島地方方法務局

登記官

登記年月日：平成10年11月9日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和8年6月3日 徳島地方裁判所

登記官

018081

各階平面図

家屋番号

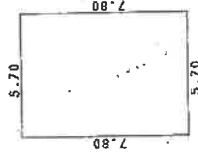
15-9

建物図面

建物の所在

徳島市南昭和町七丁目15番地9

1階2階（各階同型）



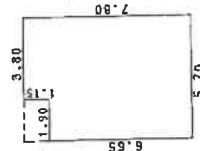
求積表

$$5.70 \times 7.80 = 44.4600$$

床面積

$$44.46 \text{ m}^2$$

3階

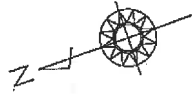


求積表

$$\begin{aligned} 5.70 \times 7.80 &= 44.4600 \\ 1.30 \times 3.30 &= 4.2900 \\ \hline \text{計} &= 48.7500 \end{aligned}$$

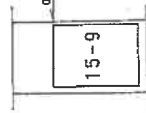
床面積

$$48.75 \text{ m}^2$$



(距離)

15-1



15-8

15-10

14-1

88°0

単位はメートル

A3→A4に縮小

昭和
平成10年11月9日

作製者

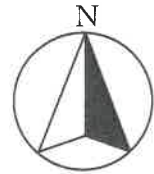
縮尺 1/250

申請人

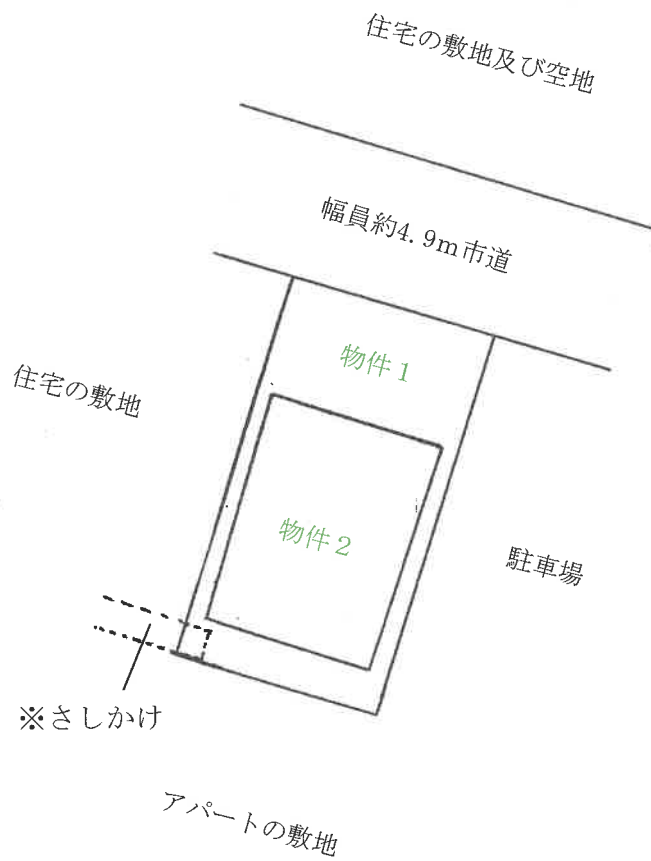
縮尺

1/500

土地建物 位置関係図



S ≒ 1 / 250



※敷地南西端部において、西隣の目的外土地（15番8、宅地、第三者の個人所有）に設置されたさしかけ（構築物）の一部が越境してきており、当該支柱の一つが物件1内に跨って設置されている。

（注）当該図面は、現況概測に基づき作成したものであり、境界、建物の位置等を確定するものではありません。

建物間取り図



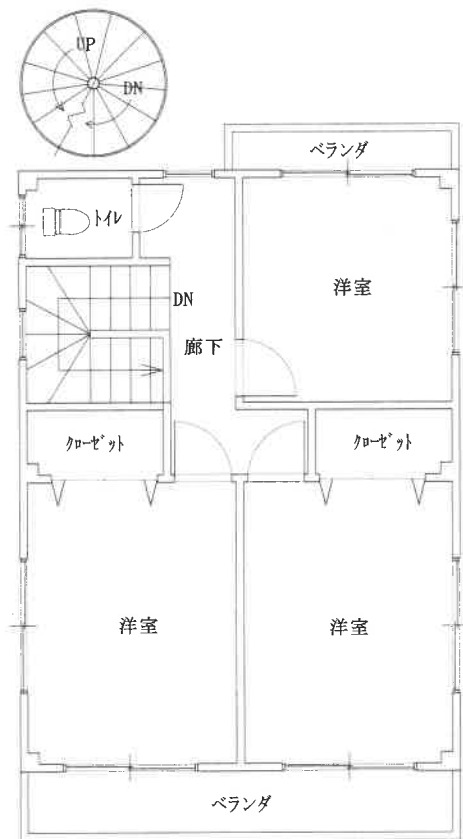
3 階平面図

S=1/100



1 階平面図

S=1/100



2 階平面図

S=1/100