

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 場 所 令和 8年 9月 16日 午前10時00分 徳島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年 10月 7日 午前10時00分 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	4,980,000 3,984,000	一括	996,000	107,573	0
1	470,000				
2	850,000				
3	3,660,000				



物 件 目 録

1 所 在 徳島市国府町佐野塚字出口
地 番 6 8 番 1
地 目 宅地
地 積 2 7 3. 6 0 平方メートル

2 所 在 徳島市国府町佐野塚字出口
地 番 6 6 番 5
地 目 宅地
地 積 4 9 6. 4 9 平方メートル

3 所 在 徳島市国府町佐野塚字出口 6 6 番地 5
家屋 番号 6 6 番 5
種 類 居宅・倉庫
構 造 鉄骨造スレート葺 3 階建
床 面 積 1 階 1 2 4. 8 0 平方メートル
2 階 1 1 8. 1 0 平方メートル
3 階 9 5. 9 8 平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨造 (一部木造) スレート葺 3 階建
床 面 積 1 階 約 2 1 4. 8 0 平方メートル
2 階 1 1 8. 1 0 平方メートル
3 階 9 5. 9 8 平方メートル

所 在 徳島市国府町佐野塚字出口 6 6 番地 5, 6 8 番地 1

(附属建物)

符 号 1



物 件 目 録

種 類 便所

構 造 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根平家建

床 面 積 1.65平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 約60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26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1～3】

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】

有限会社佐々木エンジニアが本件土地上にコンテナ1個を所有し、その範囲で占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。その余の部分につき、本件所有者が占有している。

【物件番号2，3】

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。



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|---|
| 1 | 所 在 | 徳島市国府町佐野塚字出口 |
| | 地 番 | 6 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 7 3. 6 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島市国府町佐野塚字出口 |
| | 地 番 | 6 6 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 9 6. 4 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 徳島市国府町佐野塚字出口 6 6 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 6 6 番 5 |
| | 種 類 | 居宅・倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 4. 8 0 平方メートル
2 階 1 1 8. 1 0 平方メートル
3 階 9 5. 9 8 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 鉄骨造 (一部木造) スレート葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 約 2 1 4. 8 0 平方メートル
2 階 1 1 8. 1 0 平方メートル
3 階 9 5. 9 8 平方メートル |
| | 所 在 | 徳島市国府町佐野塚字出口 6 6 番地 5, 6 8 番地 1 |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |

物 件 目 録

種 類	便所
構 造	鉄筋コンクリート造コンクリート屋根平家建
床 面 積	1. 6 5 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類	倉庫
構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積	約 6 0 平方メートル



令和7年（又）第1号
令和7年2月17日受理
令和7年3月11日提出



現況調査報告書

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 徳島市国府町佐野塚字出口
 地 番 6 8 番 1
 地 目 宅地
 地 積 2 7 3 . 6 0 平方メートル

- 2 所 在 徳島市国府町佐野塚字出口
 地 番 6 6 番 5
 地 目 宅地
 地 積 4 9 6 . 4 9 平方メートル

- 3 所 在 徳島市国府町佐野塚字出口 6 6 番地 5
 家屋 番号 6 6 番 5
 種 類 居宅・倉庫
 構 造 鉄骨造スレート葺 3 階建
 床 面 積 1 階 1 2 4 . 8 0 平方メートル
 2 階 1 1 8 . 1 0 平方メートル
 3 階 9 5 . 9 8 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 便所
 構 造 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根平家建
 床 面 積 1 . 6 5 平方メートル

不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		未実施（住居表示未実施地区）	
土地		物件1,2	
現況地目	☒ 宅地 ☐ 駐車場 ☐		
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 A ☒ 有) 佐々木エンジニア 土地所有者Aが物件1,2土地上に下記建物を所有し、占有している。 有) 佐々木エンジニアが物件1土地上にコンテナ1個を所有し、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3	
種類、構造及び床面積の概略	所在は「徳島市国府町佐野塚字出口66番地5，68番地1」である。 ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物 ☒ 構造：鉄骨造（一部木造）スレート葺3階建 ☒ 床面積：1階 214.80㎡（概測） 2階 118.10㎡（登記面積） 3階 95.98㎡（ <u>登記面積</u> ） 延 428.88㎡（登記及び概測合計）		
物件目録にない附属建物	所在は「徳島市国府町佐野塚字出口66番地5」である。 ☐ ない ☒ ある { ☒ 種類：倉庫（未登記） ☒ 構造：木造スレート葺平屋建 ☒ 床面積：60㎡（概測）		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 A ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として、未登記附属建物を倉庫として所有し、使用している。 ☐ 「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		
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 (物件 1 関係)		
占有範囲	☐ 全部 ☒ コンテナ 1 個分の範囲	
占有者	☒ 有限会社佐々木エンジニア ☐	
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 田	
■関係人 (■A, ■有限会社佐々木エンジニアの陳述 / ☐ 提示文書 (賃貸借契約書) の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐ 所有権	
占有開始時期	令和 6 年 2 月頃～ (約 1 年前)	
最初の契約等	契約日	不明
	期間	から ☐ 期間の定めなし
更新の種類別	☐ 合意更新 ☒ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	2 週間に 1 回程度の交換
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金 円 ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある ☐ 敷金 ☐ 保証金 円	
特約等	☐	
その他		
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (本件債務者)	1 私は本件債務者で、物件の所有者です。 物件3建物に単身で居住し、殆ど東側の平家にいます。東側平家と西側3階建建物は室内で繋がっていて、室内の階段を上がると、西側3階建建物の2階です。 物件3建物東側の平家は、亡C、亡Dが約17～20年前に増築しました。もともと、ここに亡B（祖母）、亡C・D（両親）が住んでいて、私達家族が西側の3階建住宅に住んでいましたが、昨年の夏頃、私は東側平家に移り、西側3階建建物に住んでいた元妻らは退去しました。 物件2土地上の未登記附属建物（写真44～47）についてお尋ねですが、昔、亡Bが同附属建物で雑貨等を扱う店をしており、建物は、50年以上前からありました。そう言えば、同人から、登記がないままだと聞いたことがあります。今は、不要物等を入れて、倉庫代わりに使用しています。 2 物件1、2土地について境界争いなどはありません。 3 物件3建物内の動産類は、買受人様に処分をお願いいたします。 4 物件3建物はオール電化住宅です。 同建物は、どこからかは分かりませんが、雨漏りします。（写真38） 5 私は、建築現場の手伝いのような仕事をしています。 物件1土地上の緑色コンテナ（写真2,12）は、仕事先の親会社から依頼を受けた有限会社佐々木エンジニアが置いている物で、不要になった建築資材等を捨てているゴミ箱です。現状は、コンテナがゴミでいっぱいになったら、2週間に1度程度交換してもらっています。 コンテナの設置について、私と有限会社佐々木エンジニアの間に契約書や金銭の授受はありません。 6 物件1土地上に、私が仕事で使っている軽トラック1台（所有者；阿波銀リース、使用者；株式会社Maiハウス）を駐車している時もあります。 7 NTTから電柱使用料をもらっていますが、通帳を紛失したので、いくらもらっているか分かりません。 8 私は煙草を吸います。 昔、物件3の1階の倉庫内で、大型犬を飼っていたことがあります。
四国電力送配電（株）徳島支社担当者	1 物件1、2土地内の電柱（2本）は当社柱ではありません。（写真2,3,50）
日本郵政徳島中央郵便局担当者	1 物件2土地上の郵便ポスト（写真44）についてお尋ねですが、もとは亡Bが切手を販売していた関係で、郵便局がポストを設置しました。仮に、買受人様が「ポストはいらない」とおっしゃるなら、郵便局が工事費全額負担で撤去いたしますが、撤去工事に約2週間程かかります。なお、ポスト使用料についてのお支払いはございません。

有限会社佐々木エンジニア 担当者	1 Aの陳述とおりです。付け加えるなら、約2週間に1度のコンテナを交換する際に中のゴミを分別計量し、毎月、株式会社Maiハウスへ金額を請求しています。コンテナについては、買受人様が決まった時点で引取る予定です。
---------------------	---

(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

【物件の状況・占有関係】

本件受命物件の状況は、土地建物位置関係図、間取図及び添付した写真のとおりであり、その占有関係は2～3枚目に記載のとおりであると認めた。

【土地の範囲・境界】

物件1, 2土地につき、法第14条第1項地図が備え付けられている。

【都市計画区別】

徳島市役所によると、物件1, 2土地は、市街化調整区域である。

【接道】

同市役所によれば、北側及び西側に接面する市道（出口線）は建築基準法第42条第2項道路に該当し、南側に接面する市道（出口南線）は建築基準法第42条第1項第1号道路に該当する、とのことである。（北側及び西側はセットバックを要することに留意されたい。）

【上水道・下水道】

同市役所上下水道局によると、物件1, 2土地の所在する場所には、上水道の引込みはあるが、公共下水道の本管はない、とのことである。

【その他】

物件1、2土地上の至る所に建築資材等の動産が散乱していた。

物件3建物は登記簿上、昭和61年5月5日新築である。主たる建物室内には、生活用品や書籍、衣服等の大量の目的外動産が存在する。また、関係人の陳述によると、同建物には雨漏り箇所もある、とのことである。目視上、建物内は掃除された形跡がなく、風呂場（写真30）の壁は、黒カビで覆われていた。

建築計画概要書によると、物件3建物東側の増築時期は平成21年頃と推測される。

徳島市役所資産税課家屋二係によると、物件3附属建物（便所）に関しては該当する課税がない、とのことである。

その他の目的物件に関する状況は、評価人作成の評価書（P6～8特記事項）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

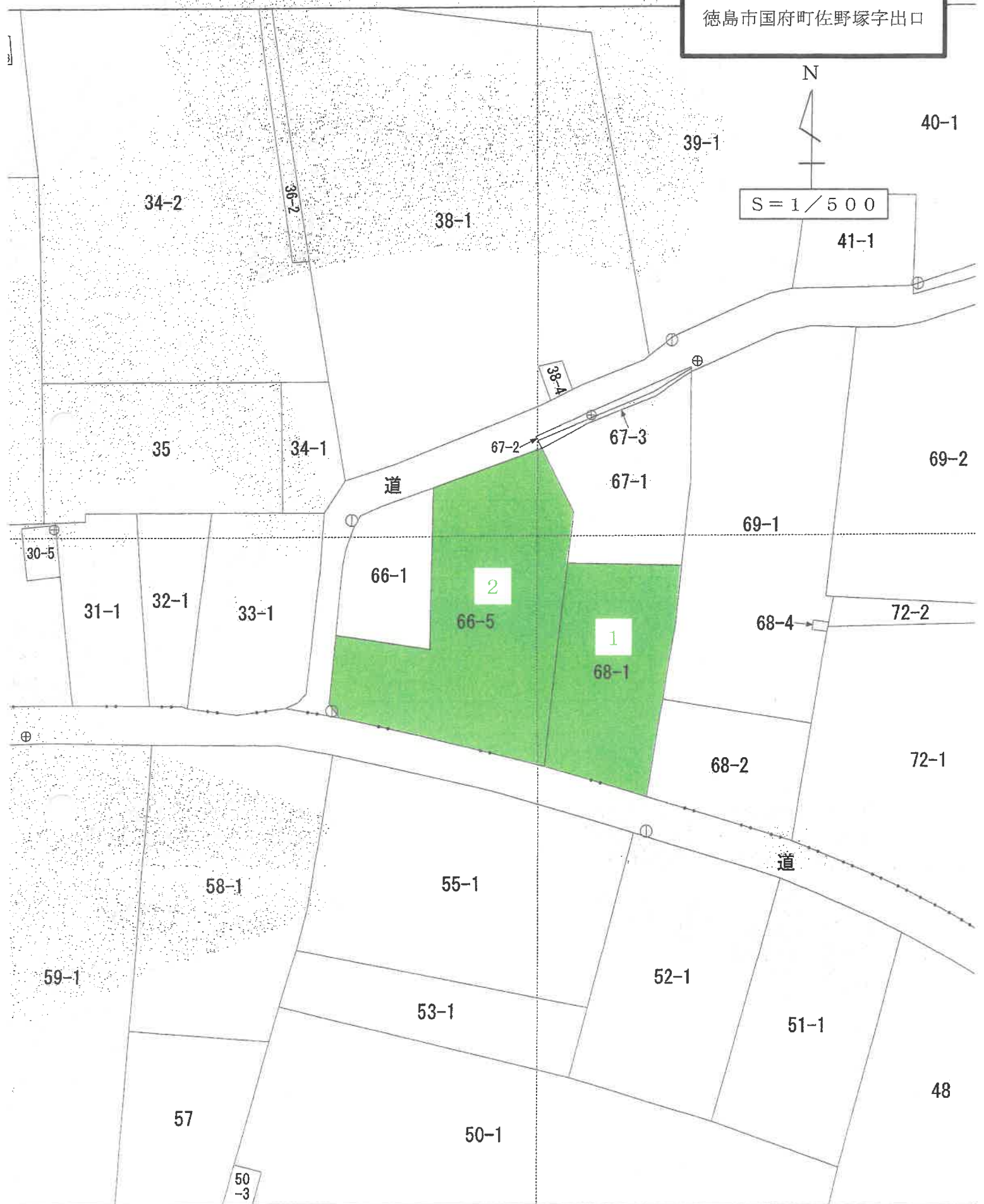
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年2月17日（月） 9:50 — 10:00	当庁	法務局に対する公簿公図等交付請求書等作成準備
令和7年2月17日（月） 12:30 — 13:30	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和7年2月18日（火） 16:00 — 16:05	当庁（郵送）	家屋平面図、間取り図等交付申請書準備
令和7年2月19日（水） 13:45 — 14:00	法務局	公図公簿などの閲覧調査
令和7年2月19日（水） 15:30 — 15:35	当庁（郵送）	四国電力送配電（株）徳島支社へ電柱使用料について照会書発送
令和7年2月26日（水） 10:00 — 11:48	物件所在地	立入調査、評価人帯同
令和7年2月26日（水） 14:50 — 15:10	徳島市役所	公法上の規制等調査
（特記事項） 令和7年2月26日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人を同行させて臨場した。		

（注） チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(法第14条地図写し)
徳島市国府町佐野塚字出口

N

S = 1 / 500



標値種別：測量成果)

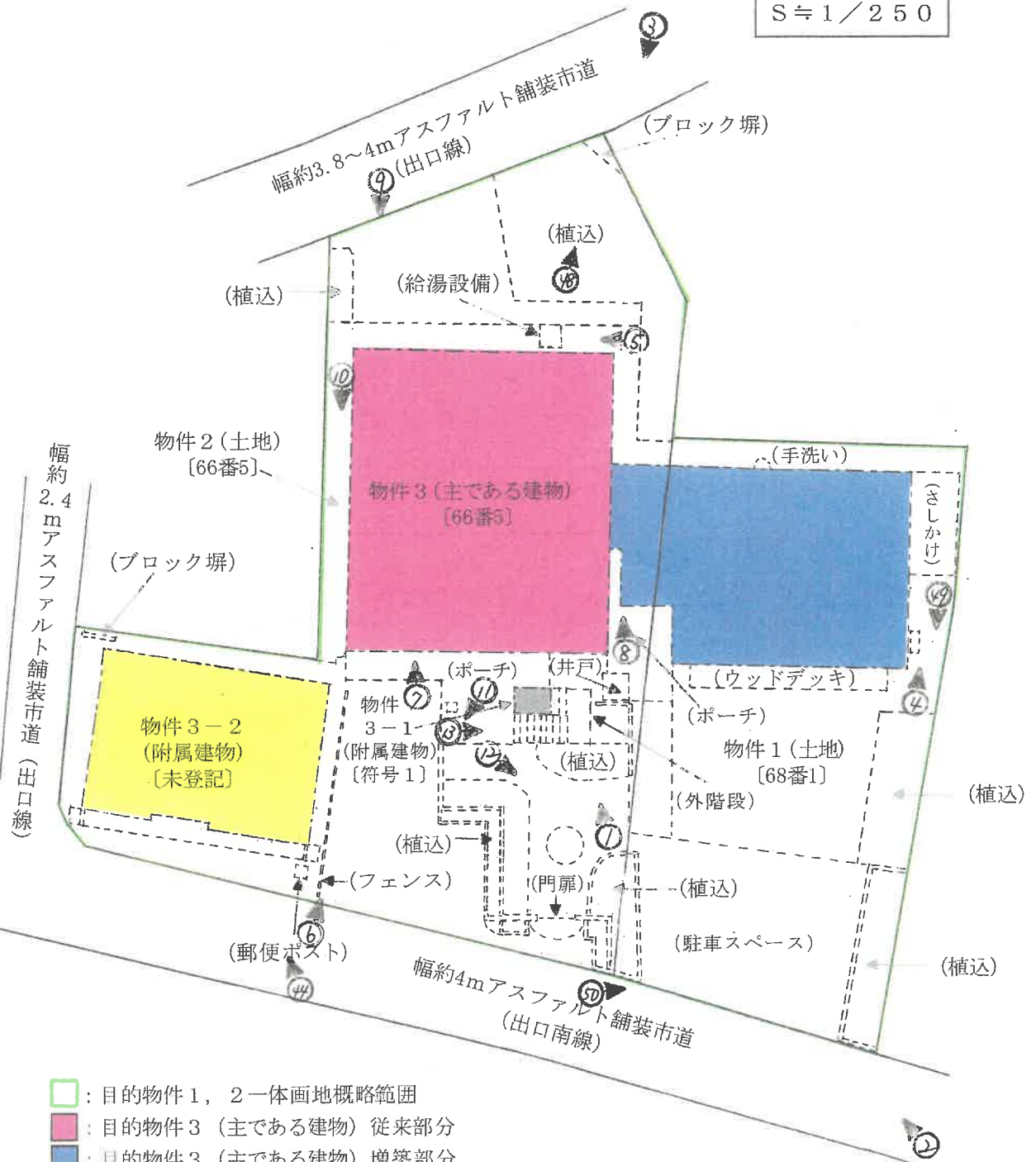
地番区域

国府町佐野塚
字出口

土地建物位置関係図



S ≒ 1 / 250

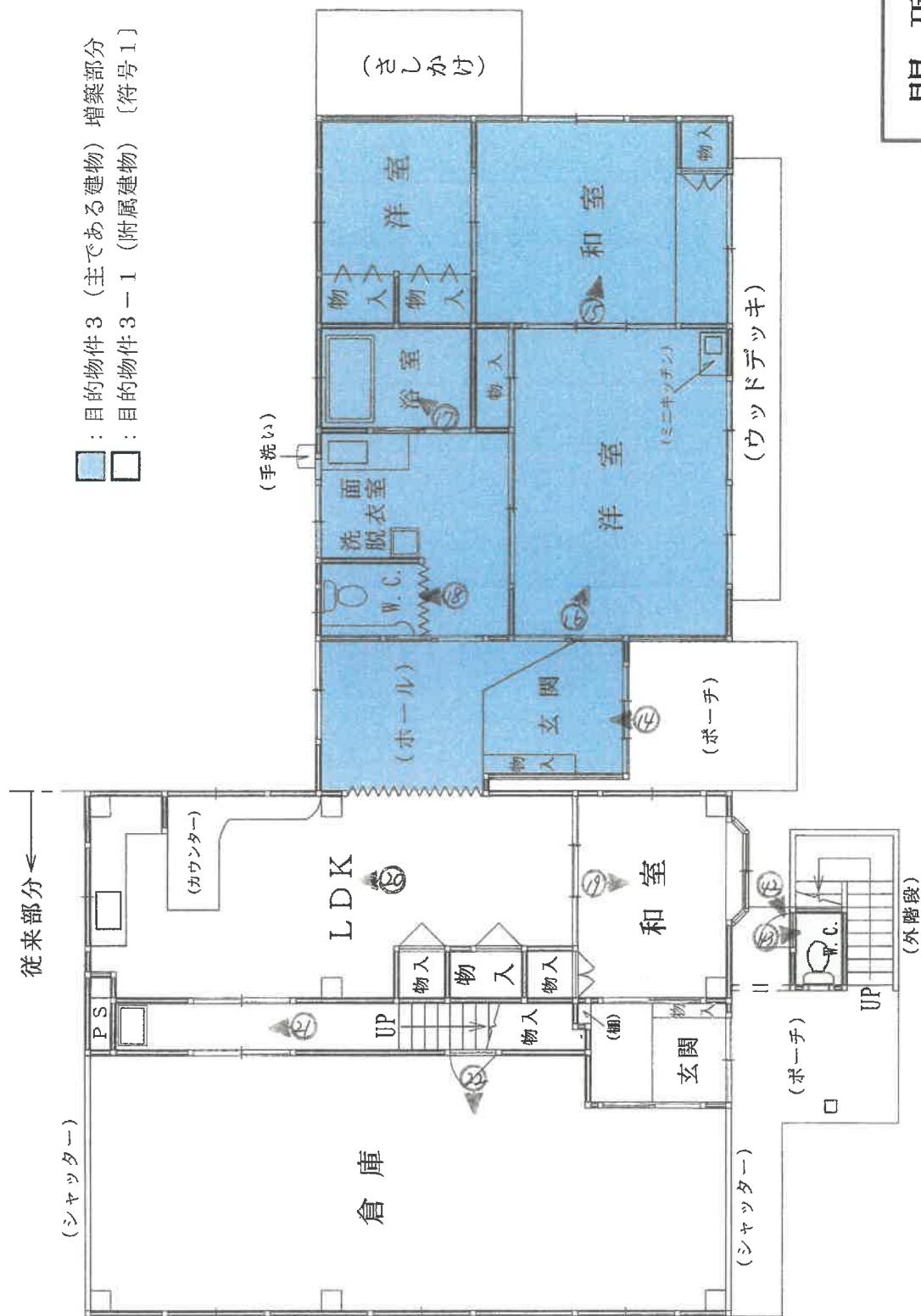


- : 目的物件 1, 2 一体画地概略範囲
- : 目的物件 3 (主である建物) 従来部分
- : 目的物件 3 (主である建物) 増築部分
- : 目的物件 3-1 (附属建物) [符号 1]
- : 目的物件 3-2 (附属建物) [未登記]

※ 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 3 (主である建物) 1階 概測 214.80㎡ [従来部分：124.80㎡ (現況≒登記)，増築部分：90㎡ (概測)]

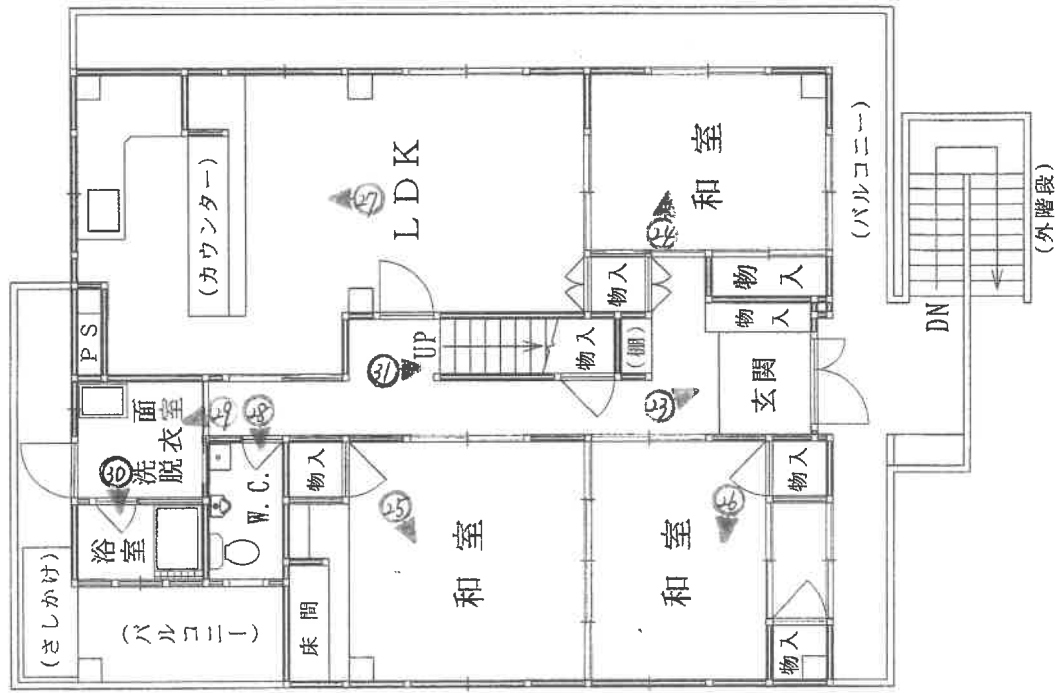
物件 3-1 (附属建物) [符号 1] 1.65㎡ (現況≒登記)



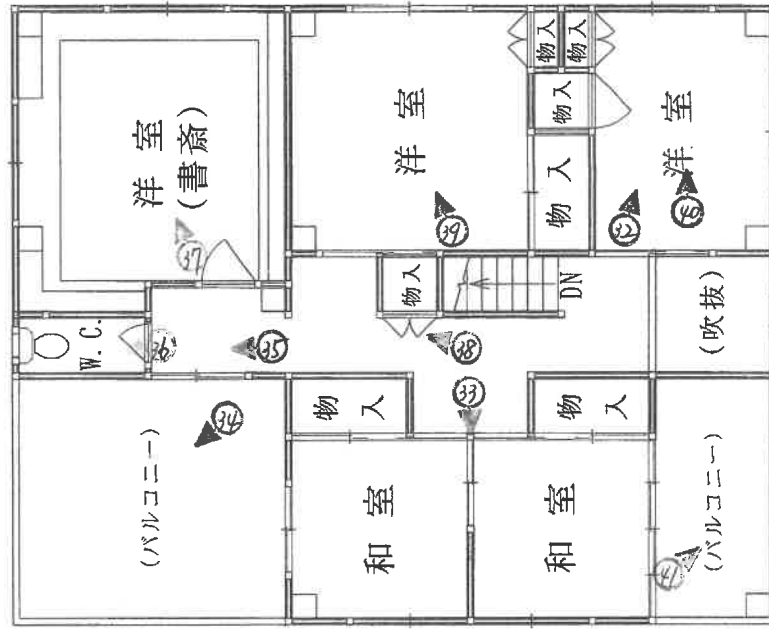
間取り図

物件3（主である建物）

2階 118.10㎡（現況≡登記）



3階 95.98㎡（現況≡登記）

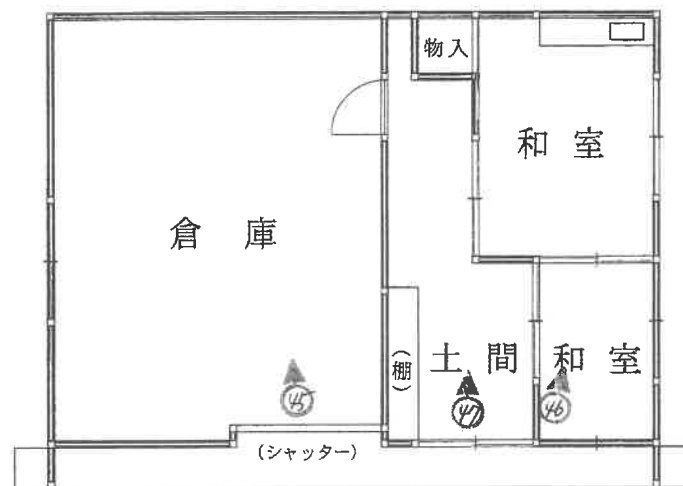


間取り図

間取り図



物件 3 - 2 (附属建物) [未登記] 概測 60m²



7002157

各階平面図

建物図面

各階平面図

家屋番号

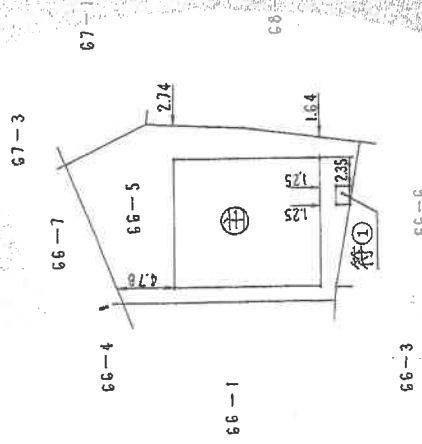
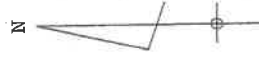
66-5

建物の所在

徳島市国府町佐野塚字出口66番地5

〔目的物件3, 3-1〕

※ 81%に縮小



作製者

5月22日(作製)

縮尺

申請人

縮尺

1/500

7002158

各階平面図

建物図面

家屋番号

66-5

各階平面図

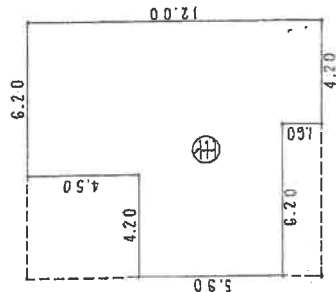
建物の所在

徳島市国府町佐野塚字出口66番地5

3 階

〔目的物件3, 3-1〕

※ 81%に縮小



※ 1カマセ ※

6.200 X 4.500 = 27.900000
10.400 X 5.900 = 61.360000
4.200 X 1.600 = 6.720000
キイ = 95.980000
床面積 95.98 m²

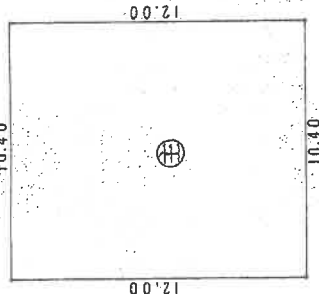
附属建物符号①



※ 1カマセ ※

1.500 X 1.100 = 1.650000
キイ = 1.650000
床面積 1.65 m²

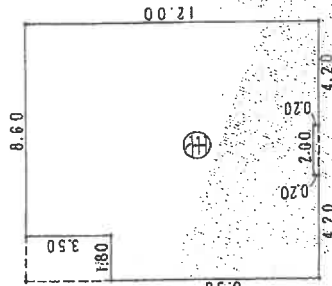
1 階



※ 1カマセ ※

10.400 X 12.000 = 124.800000
キイ = 124.800000
床面積 124.80 m²

2 階



※ 1カマセ ※

8.600 X 3.500 = 30.100000
10.400 X 8.300 = 86.320000
4.200 X 0.200 = 0.840000
4.200 X 0.200 = 0.840000
キイ = 118.100000
床面積 118.10 m²

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

5.月22日(作製)

1

受命物件の状況



2



物件3

NTT柱

東側平家（増築部分）

コンテナ

3



物件3

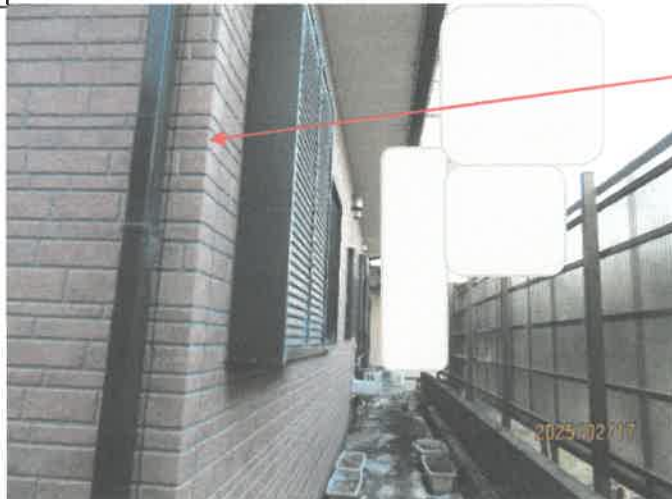
NTT柱

4



物件3 増築部分

5



物件3

6



物件3

物件2

建築資材が散乱している

7



物件3 1階 (倉庫)

8



物件3

物件3
増築部分

9



物件3

浄化槽

物件2

10



物件3

11



井戸

12



コンテナ

物件1

13



物件3

外階段

14



建築資材が散乱している

15



16



17



18



19



20



21



22



物件3 1階 倉庫内

23



物件3 2階 玄関付近

24



物件3 2階

25



物件3 2階

26



27



物件3 2階台所

28



物件3 2階トイレ

29



30



物件3 2階風呂

31



階段（3階へ）

32



物件3 3階

33



34



バルコニーの様子

35

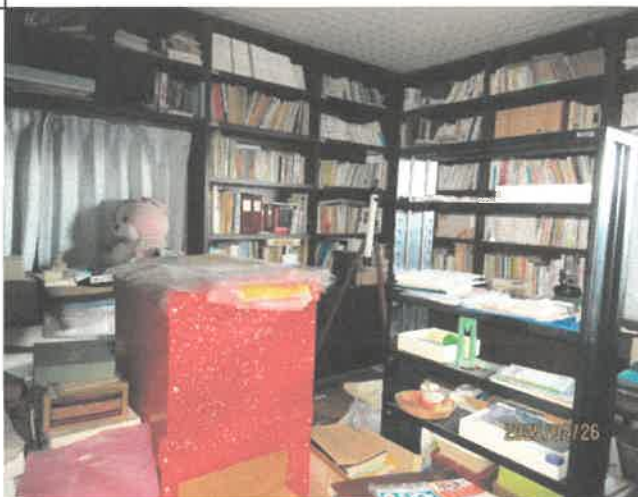


36



物件3 3階トイレ

37



物件3 3階

38



床染み痕

39



40



物件3 3階

41



バルコニーの様子

42



物件3 附属建物（便所）入口

43



物件3 附属建物（便所）

44



物件3

未登記附属建物

郵便ポスト

45



未登記附属建物（倉庫内）

46



未登記附属建物（倉庫内）

47



未登記附属建物（倉庫内）

48



49



境界ブロック

50



建築資材等（動産）

令和 7 年 (又) 第 1 号
令和 7 年 2 月 26 日 現地調査
令和 7 年 3 月 10 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 4, 9 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 4 7 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 8 5 0, 0 0 0 円
物件 3, 3 - 1, 3 - 2 (建物)	金 3, 6 6 0, 0 0 0 円

※1 一括価格は、物件1, 2, 3, 3-1, 3-2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, 2の内訳価格は物件3, 3-1, 3-2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3, 3-1, 3-2の価格は相応する当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2．評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。
- 5 物件1，2（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、これらを一体面地と捉えることとした。

第3. 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1 (土地)	所 在 地 番 地 目 地 積 所 有 者	徳島市国府町佐野塚字出口 68 番 1 宅 地 273.60 m ² A	
2 (土地)	所 在 地 番 地 目 地 積 所 有 者	同 所 66 番 5 宅 地 496.49 m ² A	
物件 1, 2 地積合計		770.09 m ²	
3 (主である建物)	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 所 有 者	徳島市国府町佐野塚字出口 66 番地 5 66 番 5 居宅・倉庫 鉄骨造スレート葺 3 階建 1 階 124.80 m ² 2 階 118.10 m ² 3 階 95.98 m ² 延 338.88 m ² A	徳島市国府町佐野塚字出口 66 番地 5、68 番地 1 鉄骨造（一部木造）スレート葺 3 階建 1 階 214.80 m ² （概測） 2 階 118.10 m ² （登記） 3 階 95.98 m ² （登記） 延 428.88 m ² （登記及び概測合計）
3-1 〔上記建物3の 附属建物〕	符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 便 所 鉄筋コンクリート造 コンクリート屋根平家建 1.65 m ²	
3-2 〔上記建物3の 附属建物〕	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(未 登 記)	倉 庫 木造スレート葺平家建 60 m ² （概測）
番 号	特 記 事 項		
1, 2, 3, 3-1, 3-2	特になし		

第4. 目的物件の位置・環境等

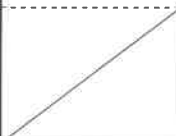
1 土地の概況及び利用状況等（物件1，2）

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	JR徳島線「石井」駅の北東方・道路距離 約 5.6 km 最寄バス停「第十」の北東方・道路距離 約 1 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件の存する地域は市中心市街地西方郊外国府町の北西端部、吉野川南岸堤防背後の佐野塚地区にあって、名西郡石井町との境界付近に位置する。公法上、市街化調整区域に属し西方石井町，吉野川市方面へ至る幹線県道徳島鴨島線が南方に存するものの、市中心部や当県道沿いの商業施設等からは距離を置く。地域内街路も概ね狭幅で周辺は農地が多い中に中小規模住宅等が散在する環境を呈する。	
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	市街化調整区域 — 70% 200% — —
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	770.09 m ² 約 33m・約 32m 不整形状 概ね平坦 三方路 南側，北側：概ね等高 西側：約 0.1～0.2m程度低い 特になし
接面道路の状況	● 南側幅員約 4mアスファルト舗装市道（出口南線）〔建築基準法第42条第1項第1号道路に該当〕に接面。 ● 西側幅員約 2.4mアスファルト舗装市道（出口線）〔建築基準法第42条第2項道路に該当〕に接面。 (セッバックを要することに留意されたい) ● 北側幅員約 3.8～4mアスファルト舗装市道（出口線）〔建築基準法第42条第2項道路に該当〕に接面。 (セッバックを要することに留意されたい)	

土地の利用状況	● 物件 3, 3-1, 3-2 (建物) の敷地等として利用されている。 ● 東辺及び西辺北半部が住宅地にそれぞれ隣接する。 ● 東辺, 西辺, 北辺境界付近にコンクリートブロック塀がそれぞれ存する。当コンクリートブロックは一部破損が見受けられ改修を要する可能性がある。 ● 画地南東方に植込, 門扉, 駐車スペースが存する。また, 画地北方にも植込が存する。植込には中高樹木が植栽されているが, 一部隣接地にはみ出している可能性がある。 ● 画地南西方の物件 3-2 (附属建物) 東方にフェンスが存し, 同建物の南東方に郵便ポストが存する。 ● 物件 3 (主である建物) 南方に井戸が存する。 ● 画地南東方には多数の建築資材や動産類等が残置されている。その他, コンテナ 1 基が存する。(現況調査報告書参照) ● 物件 1, 2 (土地) の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、南側接面市道下に口径 150 mm, 西側及び北側接面市道下に口径 75 mmの上水道本管が埋設されており、北側の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。尚、上水道引き込み管の建物への配管経路は不明である。〕 都市ガス なし〔各接面市道下に本管なし〕 下水道 なし〔徳島市 上下水道局 下水道整備課によると、各接面市道下に本管は存していないとのことである。画地北方に浄化槽が存するが、排水経路等は不明。〕 ※ 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3，3-1，3-2）

区分	物件3：主である建物（家屋番号：66番5）		
	範囲	従来部分（西半部）	増築部分（1階東半部）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 （登記等記載による）	昭和61年5月5日 新築	平成21年頃 増築と推定
	推定経過年数	39年	約16年
	推定経済的残存耐用年数	1年	約14年
仕様	構造	鉄骨造スレート葺3階建	木造スレート葺平家建
	屋根	スレート葺	スレート葺
	外壁	サイディングほか	サイディングほか
	内壁	クロス貼ほか	クロス貼ほか
	天井	板張りほか	板張り，クロス貼ほか
	床	フローリング，タタミ，モルタルほか	フローリング，タタミほか
	設備その他	電気，給排水設備等 バルコニー，外階段，ポーチ，ウッドデッキ，さしかけほか ※ 競売手続きにおいて建物に付随する各種付帯設備等の動作確認ができないので，正常に作動するか否かは不明である。	電気設備ほか
床面積		1階 214.80㎡（概測） 2階 118.10㎡（現況≒登記） 3階 95.98㎡（現況≒登記） 延 428.88㎡（登記及び概測合計）	
		1階 124.80㎡（登記） 2階 118.10㎡（登記） 3階 95.98㎡（登記） 延 338.88㎡（登記合計）	90㎡（概測）
現況用途等	現況用途：居宅・倉庫 間取り：別添「間取り図」参照		居宅 別添「間取り図」参照
品等	総合：普通 使用資材：普通 施工：普通		
保守管理の状態	やや劣る ※ 全体的に経年劣化が進んでいる。建物内部では従来部分の2階天井に複数の雨漏り箇所が認められる。また、従来部分の浴室はカビで覆われている。		
建物の利用状況	● 居宅・倉庫として利用されている。 ● 建物内の居宅部分には生活用品等が，1階倉庫部分には建築資材や動産類等が多数残置されている。 ● 建物占有状況については現況調査報告書のとおり。		
有害物質使用の有無	アスベスト含有建材（成形板等）が使用されているか否かについては不明であり，詳細については専門機関による調査を要する。		
特記事項	● 従来部分は昭和61年5月新築で増築部分は平成21年頃増築と推定されるが，耐震基準の可否については不明である。 ● 徳島市 都市建設部 建築指導課によると，増築部分について建築計画概要書（平成20年9月2日受付 第213号）は備え付けられているが，建築後の検査を受けていないとのことである。		

区 分	物件 3 - 1 : 附属建物 (符号 1)
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 (登記記載) : 昭和 61 年 5 月 5 日 新築 推 定 経 過 年 数 : 39 年 経済的残存耐用年数 : 1 年
仕 様	構 造 : 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根平家建 [物件 3 (主である建物) の外階段下に存する] 屋 根 : コンクリート屋根 外 壁 : コンクリート 内 壁 : タイル貼 天 井 : モルタル 床 : モルタル 設 備 : 電気, 給排水設備等 そ の 他 : - ※ 競売手続きにおいて建物に付随する各種付帯設備等の動作確認ができないので、正常に作動するか否かは不明である。
床 面 積	1.65 m ²
現 況 用 途 等	現 況 用 途 : 便 所 間 取 り : 別添「間取り図」参照
品 等	総 合 : 普 通 使用資材 : 普 通 施 工 : 普 通
保守管理の状態	劣 る 建物全体が老朽化している。内壁には汚れが認められる。
建物の利用状況	● 便所として利用されている。 ● 建物占有状況については現況調査報告書のとおり。
有害物質使用の有無	アスベスト含有建材 (成形板等) が使用されているか否かについては不明であり、詳細については専門機関による調査を要する。
特 記 事 項	● 昭和 61 年 5 月新築であるが、耐震基準の可否については不明である。 ● 徳島市 都市建設部 建築指導課によると、建築計画概要書は見当たらないとのことである。

区 分	物件 3-2 : 附属建物 (未登記)
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) : 不詳
	推定経過年数 : 不詳
	経済的残存耐用年数 : 満了しているものと認められる。
仕 様	構 造 : 木造スレート葺平家建
	屋 根 : スレート葺
	外 壁 : サイディングほか
	内 壁 : クロス貼ほか
	天 井 : 板張りほか
	床 : 板張り, タタミ, モルタルほか
	設 備 : 電気, 給排水設備等
	そ の 他 : - ※ 競売手続きにおいて建物に付随する各種付帯設備等の動作確認ができないので、正常に作動するか否かは不明である。
床 面 積	60 m ² (概測)
現 況 用 途 等	現 況 用 途 : 倉 庫
	間 取 り : 別添「間取り図」参照
品 等	総 合 : やや劣る
	使用資材 : やや劣る
	施 工 : やや劣る
保守管理の状態	劣 る 建物全体がかなり老朽化している。内壁には汚れ、損傷が認められる。
建物の利用状況	● 倉庫として利用されている。 ● 建物内には建築資材等が散乱している。 ● 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	● 建築時期不詳であり、耐震基準の可否については不明である。 ● 徳島市 都市建設部 建築指導課によると、建築計画概要書は見当たらないとのことである。

第5. 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2 (一体画地)

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 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1, 2	14,000	0.700	770.09	0.90	6,792,000 (≒8,820 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
1	8,820	273.60	2,413,000
2		496.49	4,379,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地域の特性の類似する地価公示地等は周辺近傍には存しないことから、取引事例等を参考に査定した。

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 0.700 と査定した。

$$\text{画地条件：} 0.700 \left[\begin{array}{l} \text{内訳…地積 } 0.800 \text{ (} -20.0\%, \text{ ※1)} \\ \text{形状 } 0.850 \text{ (} -15.0\%, \text{ ※2)} \\ \text{三方路 } 1.030 \text{ (+} 3.0\%, \text{ ※3)} \end{array} \right]$$

※1 地域内標準的画地面積に対し、目的物件は面積が過大と認められ、単価と総額との関連より生ずる需要の減退等を鑑み、これによる減価率を目的物件の存する地域の特性等も考慮した上で、標準画地価格の 20% と査定した。

※2 当該物件の形状が不整形であることによる土地利用効率の低下に伴う減価率を、間口・奥行の関係の他、規模、現況利用状況等も考慮して標準画地価格の 15% と査定した。

※3 三方路であることによる土地利用効率の上昇の程度を、側道及び背面道の幅員や系統の他、道路の性格、高低差や現況利用状況等を考慮して、標準画地価格の 3% と査定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：各建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件 3, 3-1, 3-2 (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
3 〔主である建物〕	従来部分 (西半部)	170,000	338.88	0.03	1,728,000
	増築部分 (東半部)	150,000	90	0.31	4,185,000
3-1 〔附属建物 (符号 1)〕		180,000	1.65	0.03	9,000
3-2 〔附属建物 (未登記)〕		120,000	60	0.01	72,000
3, 3-1, 3-2 合 計					5,994,000

ウ 現価率

耐用年数に基づく方法 (定額法) と観察減価法を併用して下記のとおり査定した。

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

(i) 物件 3 〔主である建物〕 従来部分について

$$\begin{aligned} &\text{推定経過年数 39 年、 経済的残存耐用年数：1 年、 残価率 3\%} \\ &\text{観察減価 (経年減価以外の物件建物固有の減価分) を -40\% と査定} \\ \text{現価率} &= \{ 3\% + (1 - 3\%) \times (1 \text{ 年} / 40 \text{ 年}) \} \times (1 - 0.40) \approx 0.03 \end{aligned}$$

(ii) 物件 3 〔主である建物〕 増築部分について

$$\begin{aligned} &\text{推定経過年数 16 年、 経済的残存耐用年数：14 年、 残価率 3\%} \\ &\text{観察減価 (経年減価以外の物件建物固有の減価分) を -35\% と査定} \\ \text{現価率} &= \{ 3\% + (1 - 3\%) \times (14 \text{ 年} / 30 \text{ 年}) \} \times (1 - 0.35) \approx 0.31 \end{aligned}$$

(iii) 物件 3-1 〔附属建物 (符号 1)〕 について

$$\begin{aligned} &\text{推定経過年数 39 年、 経済的残存耐用年数：1 年、 残価率 3\%} \\ &\text{観察減価 (経年減価以外の物件建物固有の減価分) を -40\% と査定} \\ \text{現価率} &= \{ 3\% + (1 - 3\%) \times (1 \text{ 年} / 40 \text{ 年}) \} \times (1 - 0.40) \approx 0.03 \end{aligned}$$

(iv) 物件 3-2 〔附属建物 (未登記)〕 について

$$\text{推定経過年数 不詳、 経済的残存耐用年数：ほぼ満了、 現価率 1\%}$$

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) 〔前記1①クより〕 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ÷ウ
1 (土地)	2,413,000	0.5	法定地上権	1,207,000 ^a (※1)
2 (土地)	4,379,000			2,190,000 ^b (※2)
a, b 合 計				3,397,000 ^c (※3)

※1 a : 物件1 (土地) 価格から控除する土地利用権等価格

※2 b : 物件2 (土地) 価格から控除する土地利用権等価格

※3 c : 物件3, 3-1, 3-2 (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 : 土地利用権等は法定地上権と認められ、その割合を建付地価格
に対し 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ク, 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 (土地)	2,413,000	-1,207,000		0.65	0.60	470,000
2 (土地)	4,379,000	-2,190,000		0.65	0.60	850,000
3, 3-1, 3-2 (建物)	5,994,000	+3,397,000	1.00	0.65	0.60	3,660,000
一 括 価 格 (合計)						4,980,000

ウ 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。

エ 市場性修正：土地の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土地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。目的物件は都心部から離れた市北西端郊外部に位置する他、目的物件土地上並びに建物内に多数の建築資材等が存すること等から需要減が相当程度認められる。従って、目的物件の規模、現状等を考慮し所要の修正を行った。

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．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) 法第14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

N

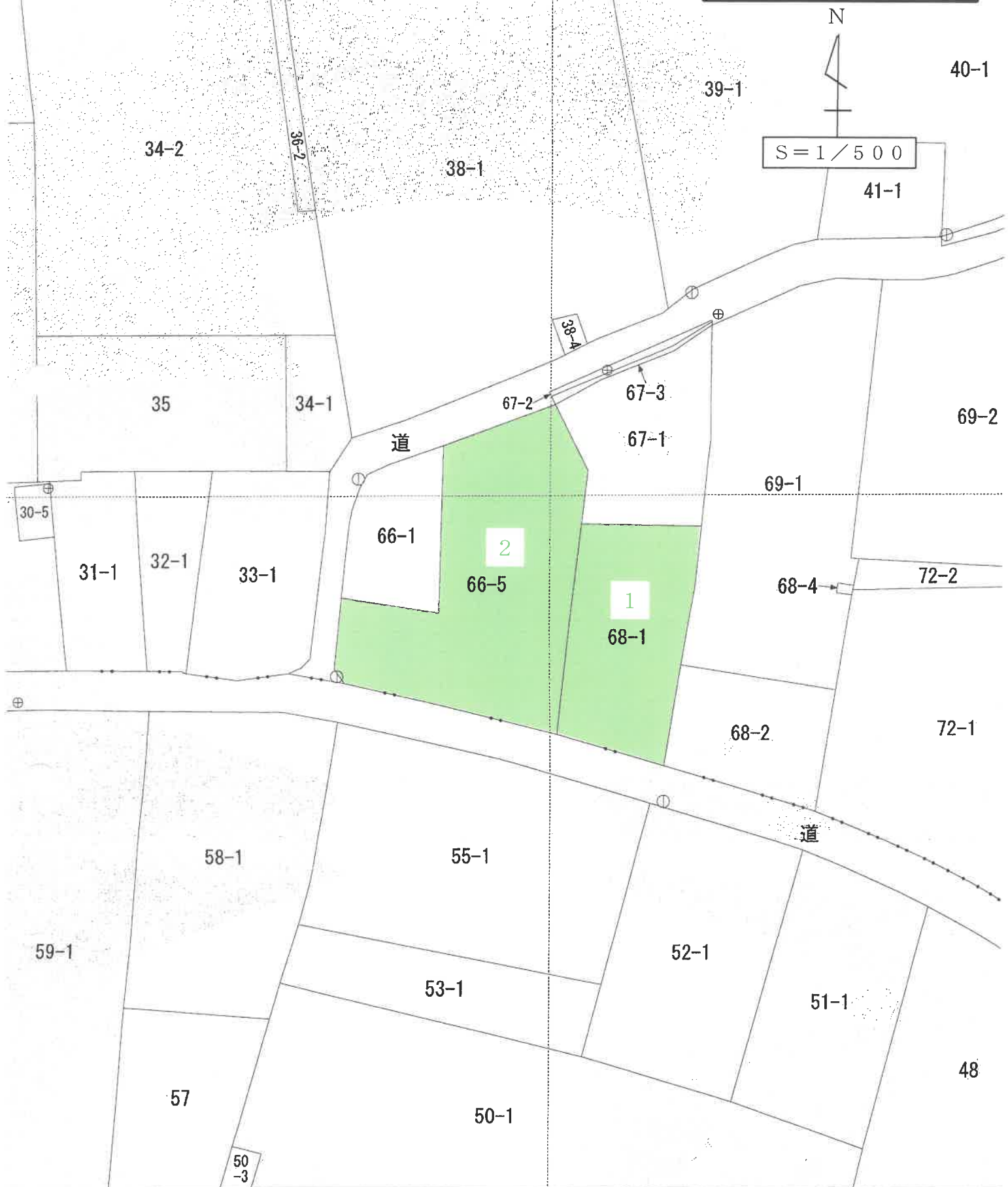
S=1/10,000

目的物件1~3-2

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〕

観音堂

(法第14条地図写し)
徳島市国府町佐野塚字出口



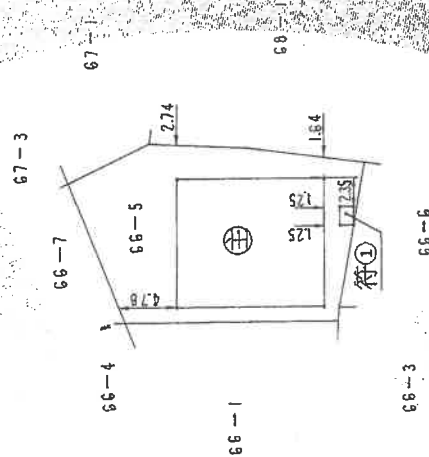
(票値種別：測量成果)

家屋番号 66-5

建物の所在 徳島市国府町佐野塚字出口66番地5

〔目的物件3, 3-1〕

※ 81%に縮小



作製者

縮尺

申請人

縮尺

1/500

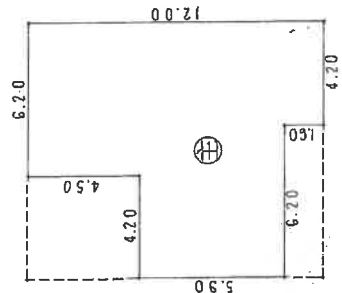
3 階

[目的物件 3, 3-1]

※ 81%に縮小

1 階

2 階



※ 功 効 率 ※

6.200	X	4.500	=	27.900000
10.400	X	5.900	=	61.360000
4.200	X	1.600	=	6.720000
				キイ = 95.980000
				床面積 95.98 m ²

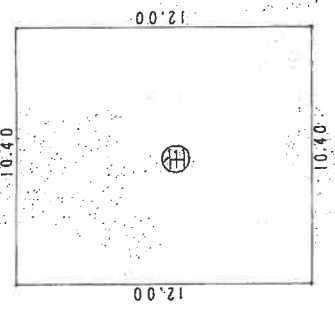
附属建物符号①



※ 功 効 率 ※

1.500	X	1.100	=	1.650000
				キイ = 1.650000
				床面積 1.65 m ²

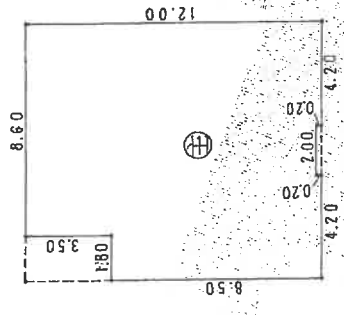
1 階



※ 功 効 率 ※

10.400	X	12.000	=	124.800000
				キイ = 124.800000
				床面積 124.80 m ²

2 階



※ 功 効 率 ※

8.600	X	3.500	=	30.100000
10.400	X	8.300	=	86.320000
4.200	X	0.200	=	0.840000
4.200	X	0.200	=	0.840000
				キイ = 118.100000
				床面積 118.10 m ²

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/250

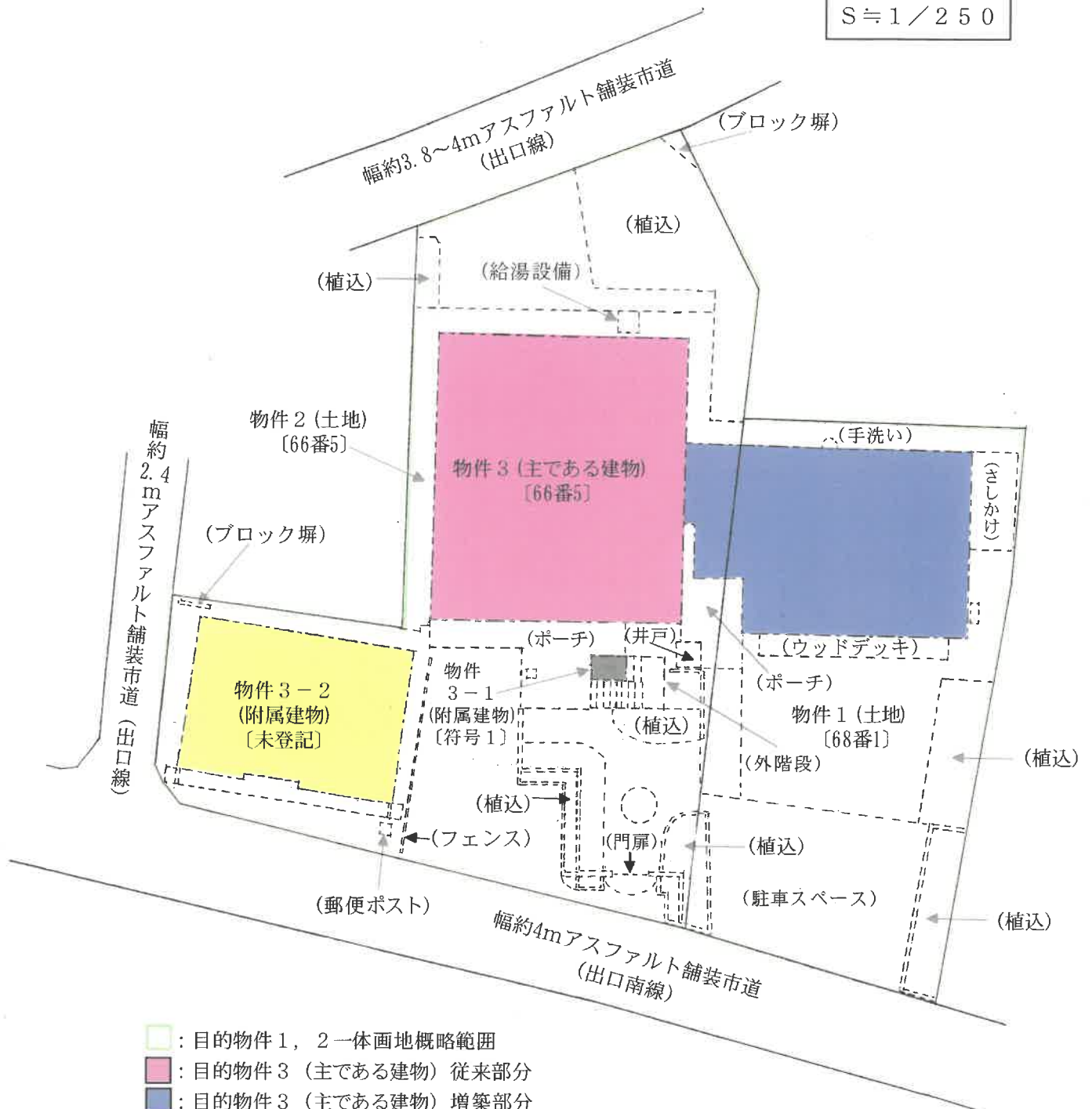
5月22日(作製)

徳島県土地家屋調査士会用紙

土地建物位置関係図



S ≒ 1 / 250

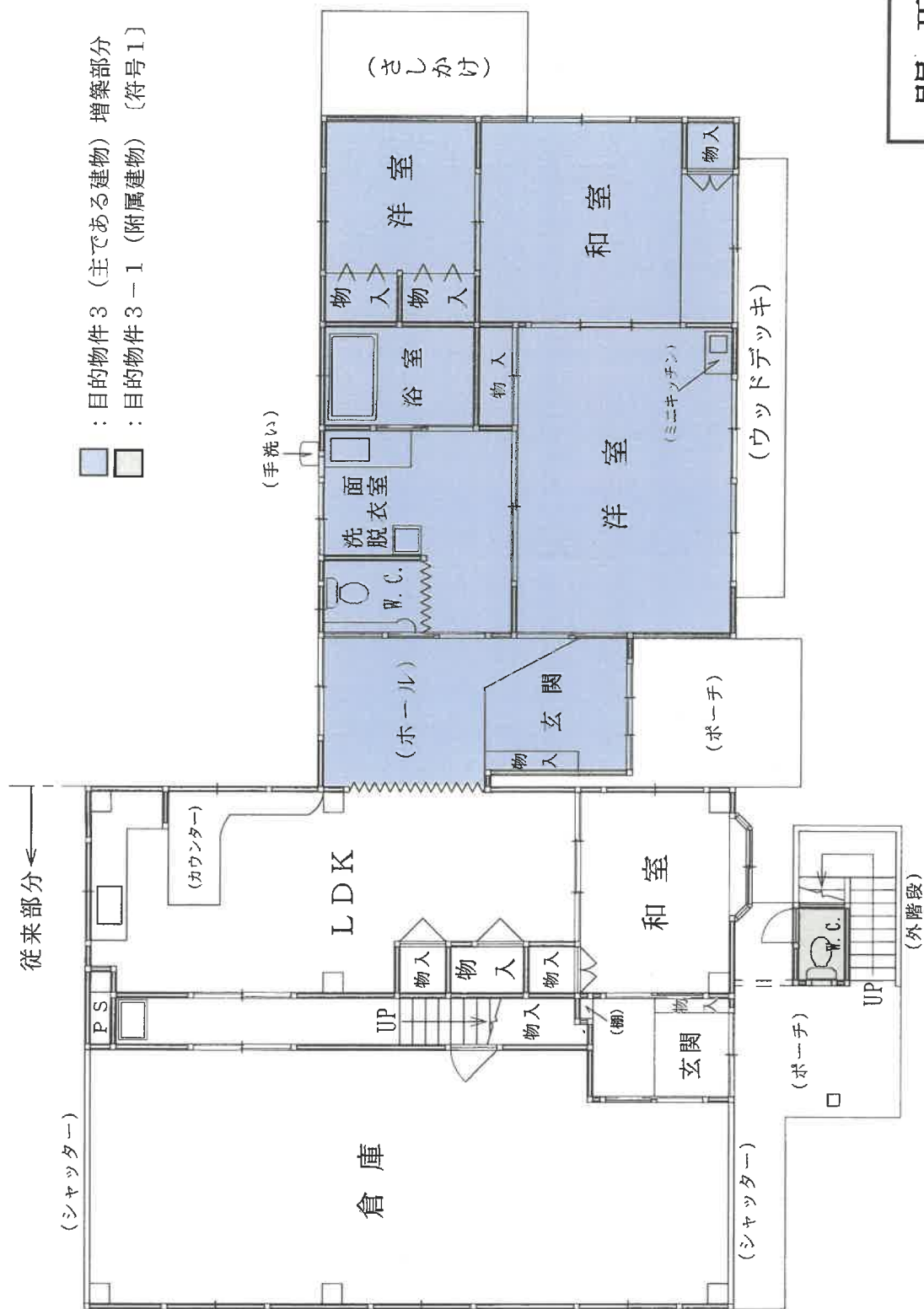


- : 目的物件 1, 2 一体画地概略範囲
- : 目的物件 3 (主である建物) 従来部分
- : 目的物件 3 (主である建物) 増築部分
- : 目的物件 3-1 (附属建物) [符号 1]
- : 目的物件 3-2 (附属建物) [未登記]

※ 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。

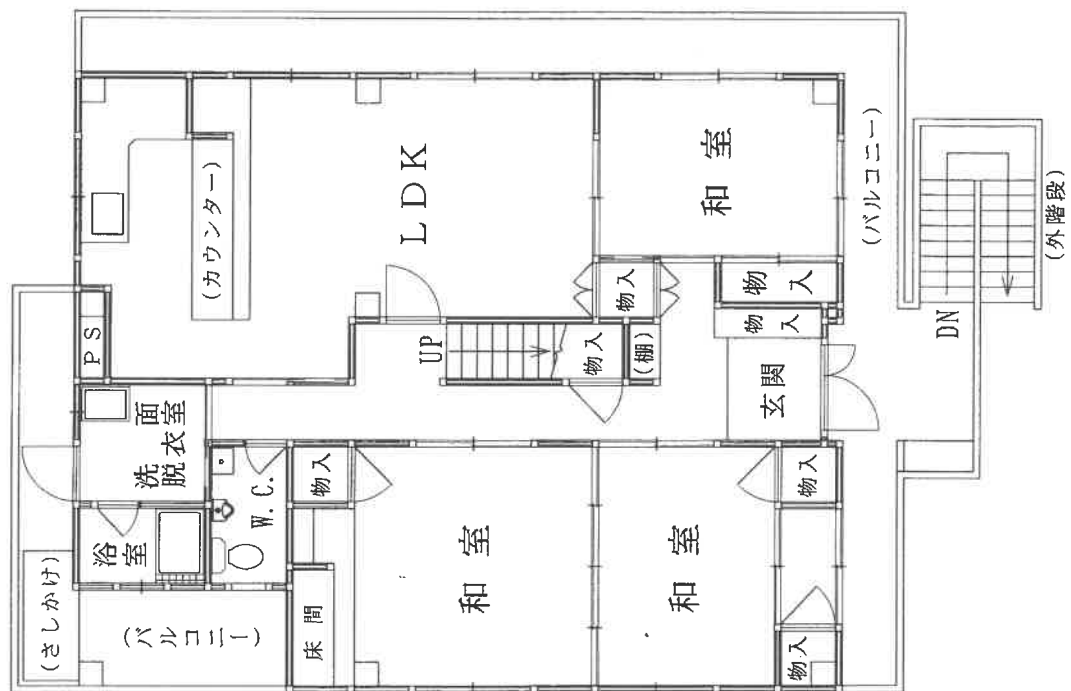
物件 3（主である建物） 1 階 概測 214.80㎡〔従来部分：124.80㎡（現況≒登記），増築部分：90㎡（概測）〕

物件 3－1（附属建物）〔符号 1〕 1.65㎡（現況≒登記）

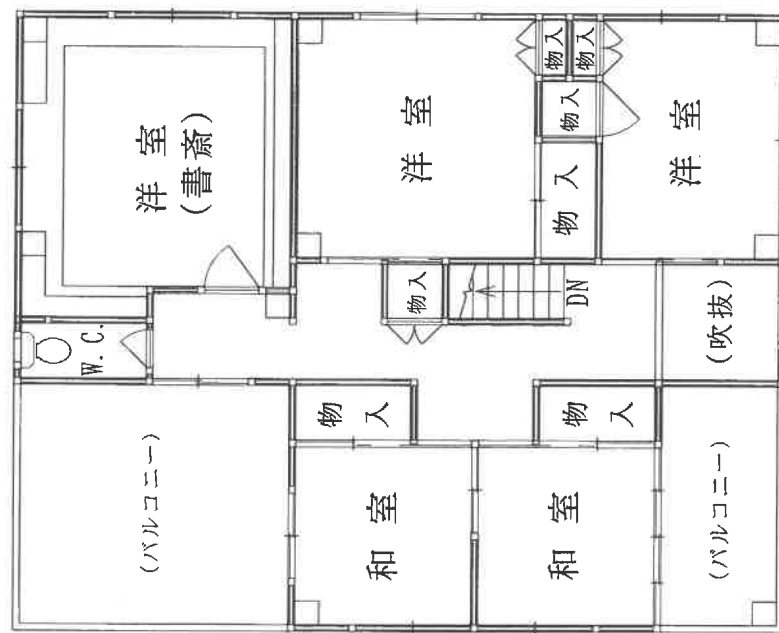


間取り図

2階 118.10m² (現況÷登記)



3階 95.98m² (現況÷登記)



問取の図

間取り図

N



物件 3 - 2 (附属建物) [未登記] 概測 60m²

