

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月12日

徳島地方裁判所民事部

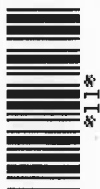
裁判所書記官 定 本 和 也

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

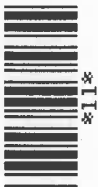
入札期間	令和 8年 9月 3日から 令和 8年 9月 9日まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月16日 午前10時00分 場 所 徳島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年10月 7日 午前10時00分 場 所 徳島地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8年 9月17日から 令和 8年 9月18日まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規 則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 8月12日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	10,750,000 8,600,000	一括	2,150,000	146,180	32,627
1	2,440,000				
2	2,170,000				
3	780,000				
4	2,470,000				
5	2,890,000				
備考	民事執行規則第 3 3 条の 3 による売却基準価額の変更				



物 件 目 録

- 1 所 在 徳島市末広三丁目
地 番 2番17
地 目 宅地
地 積 168.82平方メートル
- 2 所 在 徳島市末広三丁目 2番地17
家屋 番号 2番17の1
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 65.35平方メートル
2階 65.93平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 65.35平方メートル
2階 約72.47平方メートル
- 3 所 在 徳島市末広三丁目 2番地17、2番地21
家屋 番号 2番17の2
種 類 作業所・居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 42.78平方メートル
2階 39.10平方メートル
(現況)
種 類 作業所・物置
- 4 所 在 徳島市末広三丁目



令和 7年(ケ) 第

88号

令和 8年(ケ) 第

3号

物 件 目 録

地 番 2番21

地 目 宅地

地 積 170.99平方メートル

5 所 在 徳島市末広三丁目 2番地21

家屋 番号 2番21

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 103.68平方メートル
2階 135.32平方メートル

(現況)

種 類 作業所・物置

床 面 積 1階 103.68平方メートル
2階 約138.32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。

注 意 書

本件は2件の競売事件を併合した上で売却しており、**現況調査報告書**については、各競売事件において事件併合前に作成された資料が合冊されています。従って、これらの対照関係を、以下のとおり整理しています。ご注意ください。

物件対照表

併合後 物件番 号	地番・家屋番号等	令和7年(ケ)第88号 物件番号	令和8年(ケ)第 3号 物件番号
1	2番17	1	
2	家屋番号 2番17の1	2	
3	家屋番号 2番17の2	3	
4	2番21		1
5	家屋番号 2番21		2

物 件 明 細 書

令和 8年 5月 12日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 定 本 和 也

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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】

- ・1階北端の機械室（現況調査報告書15枚目）につき、有限会社伊川彫刻店が占有している。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3, 5】

有限会社伊川彫刻店が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 | 徳島市末広三丁目 |
| | 地 番 | 2番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 168.82平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島市末広三丁目 2番地17 |
| | 家屋 番号 | 2番17の1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 65.35平方メートル
2階 65.93平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 65.35平方メートル
2階 約72.47平方メートル |
| 3 | 所 在 | 徳島市末広三丁目 2番地17、2番地21 |
| | 家屋 番号 | 2番17の2 |
| | 種 類 | 作業所・居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 42.78平方メートル
2階 39.10平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 作業所・物置 |
| 4 | 所 在 | 徳島市末広三丁目 |



物 件 目 録

地 番 2 番 2 1
地 目 宅地
地 積 1 7 0 . 9 9 平方メートル

5 所 在 徳島市末広三丁目 2 番地 2 1

家屋 番号 2 番 2 1
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 1 0 3 . 6 8 平方メートル
2 階 1 3 5 . 3 2 平方メートル

(現況)

種 類 作業所・物置
床 面 積 1 階 1 0 3 . 6 8 平方メートル
2 階 約 1 3 8 . 3 2 平方メートル



令和7年(ケ)第88号
令和8年1月6日受理
令和8年1月22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 徳島市末広三丁目
 地 番 2番17
 地 目 宅地
 地 積 168.82平方メートル

- 2 所 在 徳島市末広三丁目 2番地17
 家屋 番号 2番17の1
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 65.35平方メートル
 2階 65.93平方メートル

- 3 所 在 徳島市末広三丁目 2番地17、2番地21
 家屋 番号 2番17の2
 種 類 作業所・居宅
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 42.78平方メートル
 2階 39.10平方メートル

(土地・建物用)

不動産の表示		「物件目録」のとおり					
住居表示		徳島市末広三丁目1番56号					
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、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」とおり					
	下記以外の建物（目的建物）	☐ ない ☒ ある(物件3)					
	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： 2階 概測72.47㎡					
	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	☒ 「その他の者」が、本件建物の一部を、機械室として使用し、占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原①」とおり ☒ 「建物所有者」が、本件建物を 居宅 として使用し、占有している。					
	上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）					
	その他の事項						
	執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 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)

(土地・建物用)

不動産の表示		「物件目録」のとおり					
住居表示							
土地							
	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(物件2)					
	その他の事項						
建物		物件3					
	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が異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☒ 種類：作業所・物置					
	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	☒ 「その他の者」が、作業所・物置として使用し、占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原②」のとおり ☐ 「建物所有者」が、 、占有している。					
	上記以外の敷地（目的外土地）	☐ ない ☒ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）					
	その他の事項						
	執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 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

(3 枚目)

(占有關係用〈单独〉)

[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

(4 枚目)

(占有關係用〈单独〉)

[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

(4-2 枚目)

目的外土地の概況		
所 在	徳島県徳島市末広三丁目	
地 番	2 番 2 1	
地 目	☒ 宅地 ☐ 雑種地	
地 積	170.99 平方メートル	
所 有 者	☒ B ☐ その他の者	
その他の事項	・上記目的外土地のうち、物件3建物がその敷地として利用している範囲は、同土地の北東部分の一部(「土地建物位置関係図」参照)のみである。 ・Bは、昭和57年10月15日に物件3建物(本件の地上建物)の所有権を取得した。	
☒ 関係人(B の陳述) / ☒ 不動産登記記録の要旨		
占有権原	☒ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権	
占有開始時期	昭和58年3月1日 (Bは、左記の日に本件目的外土地の所有権を取得した。)	
最初の契約等	契約日	年 月
	期 間	年 月 日 から ☐ 年 月 日まで (年間) ☐ 期間の定めなし
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期 間	年 月 日 から ☐ 年 月 日まで (年間) ☐ 期間の定めなし
契約等	貸主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()
当事者	借主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
地代・支払時期等	毎 金	円
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある	(金 円 分まで)
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある	(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)
特 約 等		
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある	
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()	
訴 訟 提 起 等	☐ ない [地方裁判所 支部 年()第 号 ☐ ある [☐ 係属中 ☐ 終局 ()	
そ の 他	・本件土地(目的外土地)と、物件3建物(地上建物)の所有者はいずれもBである。 ・以上から、物件3建物が、本件土地の一部をその敷地として利用するための土地の占有権原は所有権であると認められる。	
執行官の意見 ☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

(5 枚目)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (債務者会社代表者)	1 私(A)は、債務者会社(有限会社伊川彫刻店)の代表者をしています。また、Bは同会社の取締役をしています。 2 同会社は、物件3建物の1階を作業所、2階を物置として利用しています。同会社が同部分を使用することにつき、家族経営の会社でもあるので、B(建物所有者)との間で、特に賃料が発生するような契約はしていません。 3 また、同会社は令和7年9月から稼働していませんので、今は会社の動産類が少し置かれているだけです。 4 なお、同会社の主たる作業場は西隣の建物(目的外建物：家屋番号2番21)の中に置かれているので、物件3建物の中には会社の機械類はほとんど置いていません。 5 物件3建物の2階部分には、雨漏りが生じている部分があります(写真20、21、22)。その他には、特別大きな損傷部位として、気が付いているものはありません。 6 物件2建物の屋根上に設置されている太陽光発電設備や給湯器は私(A)が契約者となって設置したのですが、代金が支払えていないと思います。
B (所有者)	1 私(B)は物件1～3の所有者になります。物件3建物は債務者会社の作業所及び物置として使用していましたが、現在は会社の業務は停止しています。 2 なお、家族経営の会社であり、同会社が物件3建物を使用することについて、賃料が発生するような契約は締結していません。 3 物件2建物は、私が居宅として占有しており、家族とともに居住しています。 4 物件1土地につき、隣接地との間で境界に関する紛争は生じていません。また、物件1～3につき、債務者会社が占有している部分以外の部分については、第三者との間で貸借関係を締結している部分はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

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:登記上昭和43年1月新築)及び物件3建物(2階建:登記上昭和42年5月新築)が築造されている。
- ・ なお、物件3建物の一部(北西側)は、目的外土地(地番2番21)をもその敷地としている。

【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・3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Bによって居宅として占有されている。一方、物件3建物は、有限会社伊川彫刻店が作業所・物置として占有している。なお、これらの占有関係の詳細は(2～5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、法務局には不動産登記法第14条第1項の地図が存在し、同地図には現地復元力がある。また、現況目視上もその範囲は比較的明瞭である。

【接道等】

- ・ 物件1土地は、その南西側が舗装市道に接面しており、接面付近での幅員は約3.9m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おり、上記道路は建築基準法42条2項の道路に該当するからセットバックが求められる。

【土地の状況】

- ・ 物件1土地は、その全面が物件2・3建物の敷地として使用されており、同土地内には自動車を駐車させるだけのスペースは存在しない。
- ・ 物件1土地の南西部分は舗装市道に接面しているが、本件土地・建物の北西面、北東面、南東面はすべて建物及び第三者の所有地等に囲まれており、上記舗装市道の側以外の方向から、物件1～3の全景の写真を撮影することはできなかった。

【建物の状況】

- ・ [物件2建物について]

本件建物は登記上昭和43年新築の物件であるところ、新築後の経過年数相応の経年劣化が認められる。なお、本件調査は外観目視によるものであるところ、新築後の経過年数からして表面には判明しない損傷部位が生じている可能性があるため、この点注意を要する。

なお、物件2建物は改築され、その2階部分において物件3建物の2階部分との間に床が設けられ、お互いに行き来できる。そして、物件2建物と物件3建物との間には、屋根が設けられ2つの建物が一体利用できるような構造に改造されている(写真12)。

- ・ [物件3建物について]

本件建物は登記上昭和42年新築の物件であるところ、新築後の経過年数相応の経年劣化が認められる。なお、本件調査は外観目視によるものであるところ、新築後の経過年数からして表面には判明しない損傷部位が生じている可能性があるため、この点注意を要する。

なお、同建物の2階には、写真20、21、22に示す部分に雨漏り跡が確認された。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

また、下記【物件3建物の一部が、目的外土地をその敷地としている状況について】欄に記載のとおり、物件3建物は、目的外土地（地番2番21）上にある目的外建物(家屋番号：2番21)と1枚戸をはさみ、お互い行き来できる構造となっている(写真15、16)。

【物件3建物の一部が、目的外土地をその敷地としている状況について】

- ・ 物件3建物は、上記のとおり、物件1土地のほか、目的外土地（地番2番21）をもその敷地としている（「物件目録」「不動産登記簿」「土地建物位置関係図」参照）。買受人は、上記目的外土地（地番2番21）の使用権原につき同目的外土地の所有者と協議する必要があるので、この点注意を要する。
- ・ なお、物件3建物は、上記目的外土地(地番2番21)の地上に築造された目的外建物(家屋番号2番21)と、1階部分において、1枚戸をはさみ、お互い行き来できるような構造となっている。この点、買受人は、これら両建物間における当該部分の利用関係につき、上記目的外建物の所有者との間で協議する必要があるので、この点についても注意を要する。

【建物の附属設備について】

- ・ 物件2建物には太陽光発電設備、給湯器等が設置されているが、これらは割賦販売によるもので、未回収債権が残存するが、債権者である株式会社アプラス及び債権を管理をするアルファ債権回収株式会社の担当者によれば、上記機器の引き揚げの予定はないとの説明である。

(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1月6日（火） 9:00 — 9:10	当庁	徳島市役所に対し図面、航空写真などの資料請求書面作成及び送付
令和8年1月14日（水） 9:35 — 11:20	目的物件所在地	物件調査、聴取調査 (A B 立会)
令和8年1月19日（月） 16:35 — 16:55	目的物件所在地	建物接合部分の追加調査、写真撮影、聴取調査(A 立会)
令和8年1月21日（水） 9:27 — 9:36	徳島市役所	接道及び公法上の規制等の調査
令和8年1月21日（水） 14:47 — 14:54	携帯電話	アルファ債権回収株式会社
—		
—		
—		
—		
—		
—		
—		
(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

法第14条地図写し

(徳島市末広三丁目)

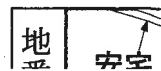
S=1/500

量成果



(座標値種別：測量成果)

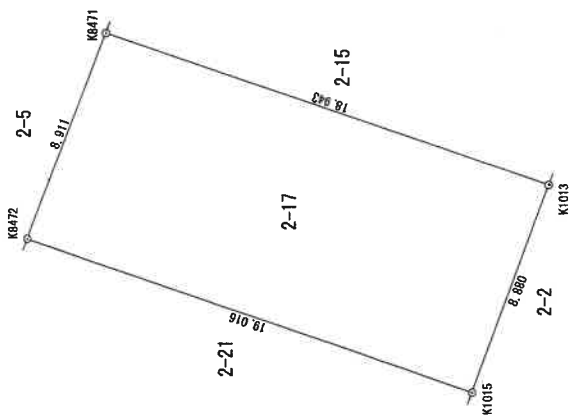
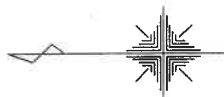
(10 枚目)



地番	境界点	2-17		境界線種別	座標値種別	備考
		X座標(Xn)	Y座標(Yn)			
	K1015	118994.956	99286.192	金属板	実測値	
	K8472	119012.893	99292.509		計算	
	K8471	119009.753	99300.849		計算	
	K1013	118991.895	99294.528	マーキング	実測値	
	K1015	118994.956	99286.192	金属板	実測値	
計算方法				$2F = \sum \{Y_n(X_{n+1} - X_{n-1})\}$		
倍面積				-337.642829		
面積 (㎡)				168.8214145		
地積				168.82 ㎡		

測量の基準		基準点の名称及び座標値		
測地系	点種別	座標変換	点名	X座標 Y座標 標高 標識
世界	街区三角点	無	362011009A	118719.439 98498.441 2.850 金属標
世界	街区三角点	無	362011010A	118568.246 99398.581 1.100 金属標
世界	街区三角点	無	362011011A	118402.338 99834.793 1.930 金属標
世界	街区三角点	無	362011015A	118220.669 99849.759 2.010 金属標
世界	街区多角点	無	3620110818	118762.177 99932.033 1.107 金属標
世界	街区多角点	無	3620110826	118484.589 99683.148 2.230 金属標
世界	街区多角点	無	3620110827	118314.235 99667.654 2.763 金属標
世界	街区多角点	無	3620110829	118768.039 99568.710 0.648 金属標
世界	街区多角点	無	3620110831	118901.731 99173.678 0.689 金属標
世界	街区多角点	無	3620110832	118648.656 99481.522 0.565 金属標
世界	街区多角点	無	3620110833	118559.715 99543.171 1.528 金属標
世界	街区多角点	無	3620110834	118404.714 99518.537 1.677 金属標
世界	街区多角点	無	3620110835	118245.279 99477.339 3.556 金属標
世界	街区多角点	無	3620110837	118690.892 99295.619 0.990 金属標
世界	街区多角点	無	3620110838	118532.877 99261.723 1.181 金属標
世界	街区多角点	無	3620110839	118392.223 99334.965 1.466 金属標
世界	街区多角点	無	3620110842	118724.823 99145.796 0.536 金属標
世界	街区多角点	無	3620110856	118340.387 98724.073 2.011 金属標
世界	街区多角点	無	3620110857	118799.453 98787.763 0.101 金属標
世界	街区多角点	無	3620110859	118465.535 98623.928 1.998 金属標
世界	街区多角点	無	3620110860	118619.978 98587.696 2.541 金属標
世界	3級基準点	無	3-001	118832.488 99356.478 0.459 金属標
世界	3級基準点	無	3-002	118652.296 98750.744 0.433 金属標
世界	3級基準点	無	3-003	118609.932 99704.234 1.088 金属標
世界	3級基準点	無	3-004	118509.289 99035.938 0.980 金属標

測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	IV系
縮尺係数	1.000021
測量年月日	平成29年10月20日

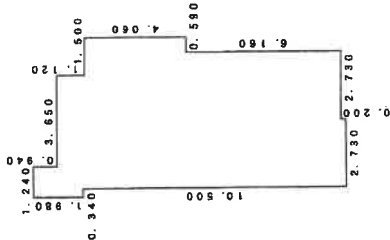


物件1土地

B 4 → A 4 に縮小



1階

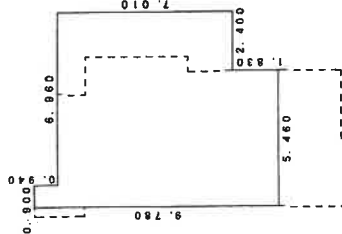


求積表

1.240 × 0.940	=	1.1656
4.890 × 1.040	=	5.0856
4.550 × 0.080	=	0.3640
5.460 × 10.220	=	55.8012
0.590 × 4.060	=	2.3954
2.730 × 0.200	=	0.5460
計		65.3578

床面積 65.35 ㎡

2階



求積表

0.900 × 0.940	=	0.8460
7.860 × 7.010	=	55.0986
5.460 × 1.830	=	9.9918
計		65.9364

床面積 65.93 ㎡



2-5

2-17

2-21

2-15

0.43

2-2

物件2建物

B4→A4に縮小

単位はメートル

報告番号1800154

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

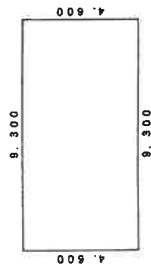
各階平面図

家屋番号 2番17の2

建物図面

建物の所在 徳島市末広三丁目2番地17、2番地21

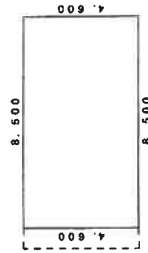
1階



求積表

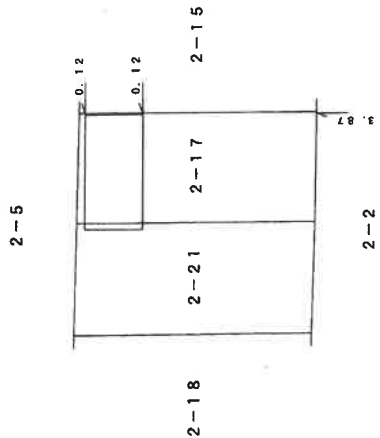
床面積 42.78 m²

2階



求積表

床面積 39.10 m²



物件3建物

単位はメートル

B4→A4に縮小

報告書番号1800154

作成者

申請人

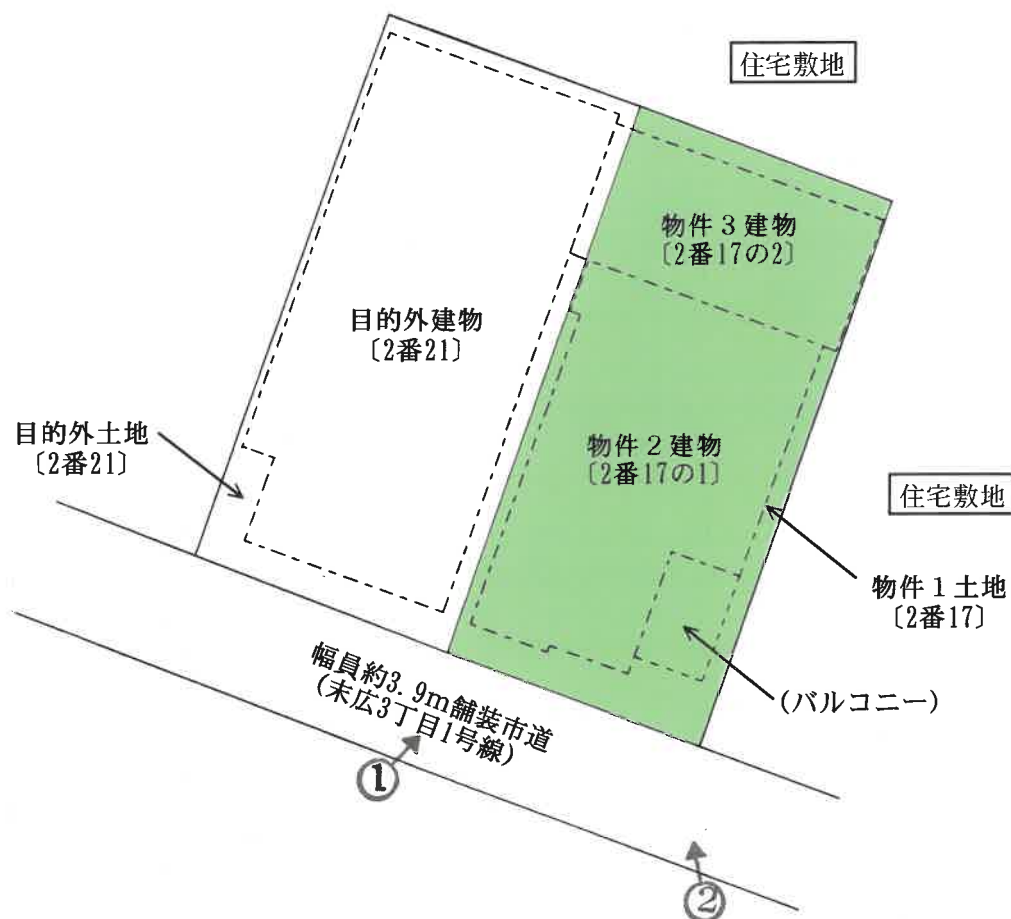
縮尺 1/250

縮尺 1/500



土地建物 位置関係図

S ≒ 1/250



—登記記載事項—

目的外土地
地番 2番21
地目 宅地
地積 170.99㎡
所有者 物件所有者と同じ

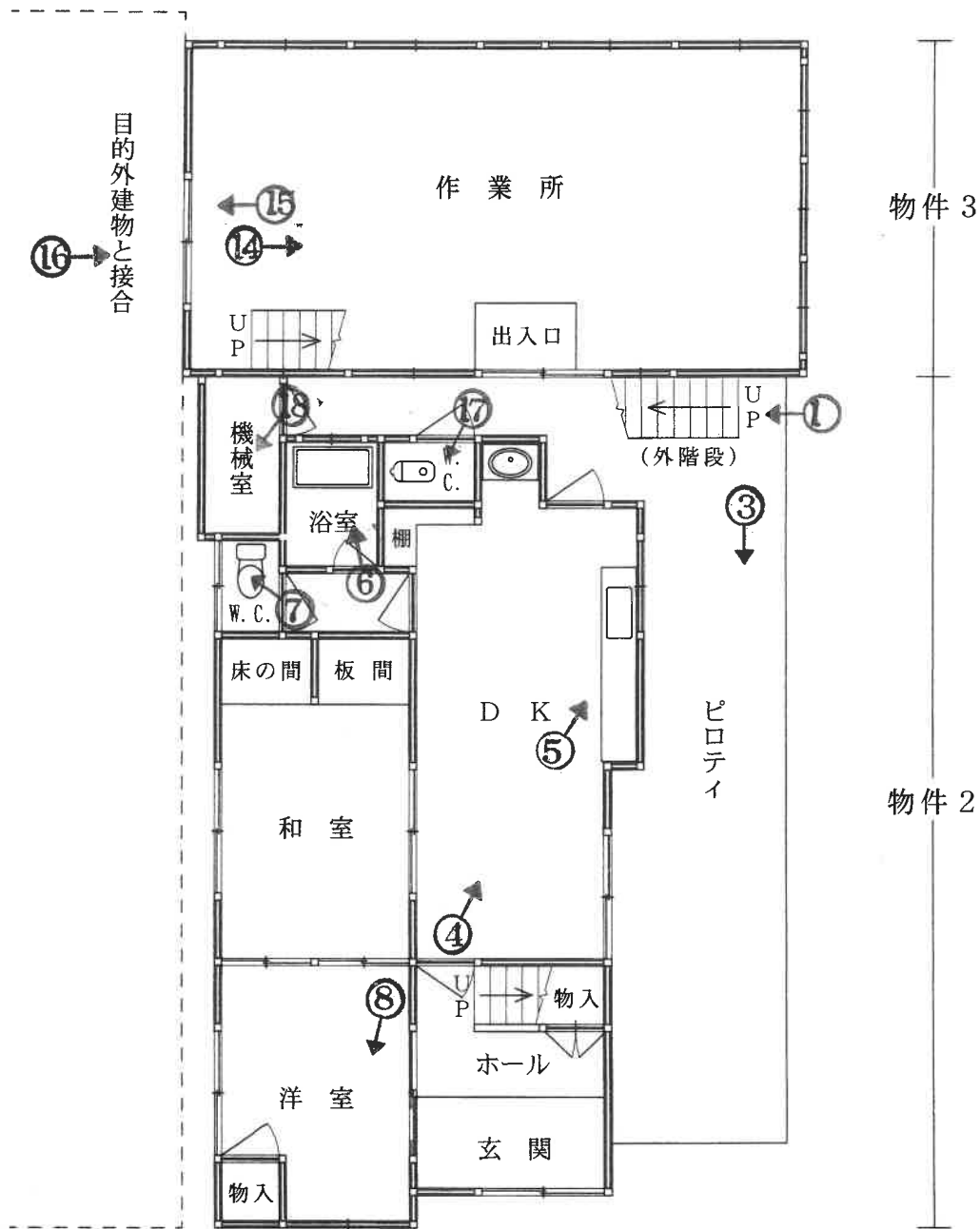
目的外建物
所在 2番地21
家屋番号 2番21
種類 倉庫
構造 鉄骨造陸屋根 2階建
床面積 1階103.68㎡、2階135.32㎡
建築時期 昭和48年7月12日 新築
所有者 物件所有者と同じ

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

物件 3 建物

1 階 42.78m² (現況≡公簿)

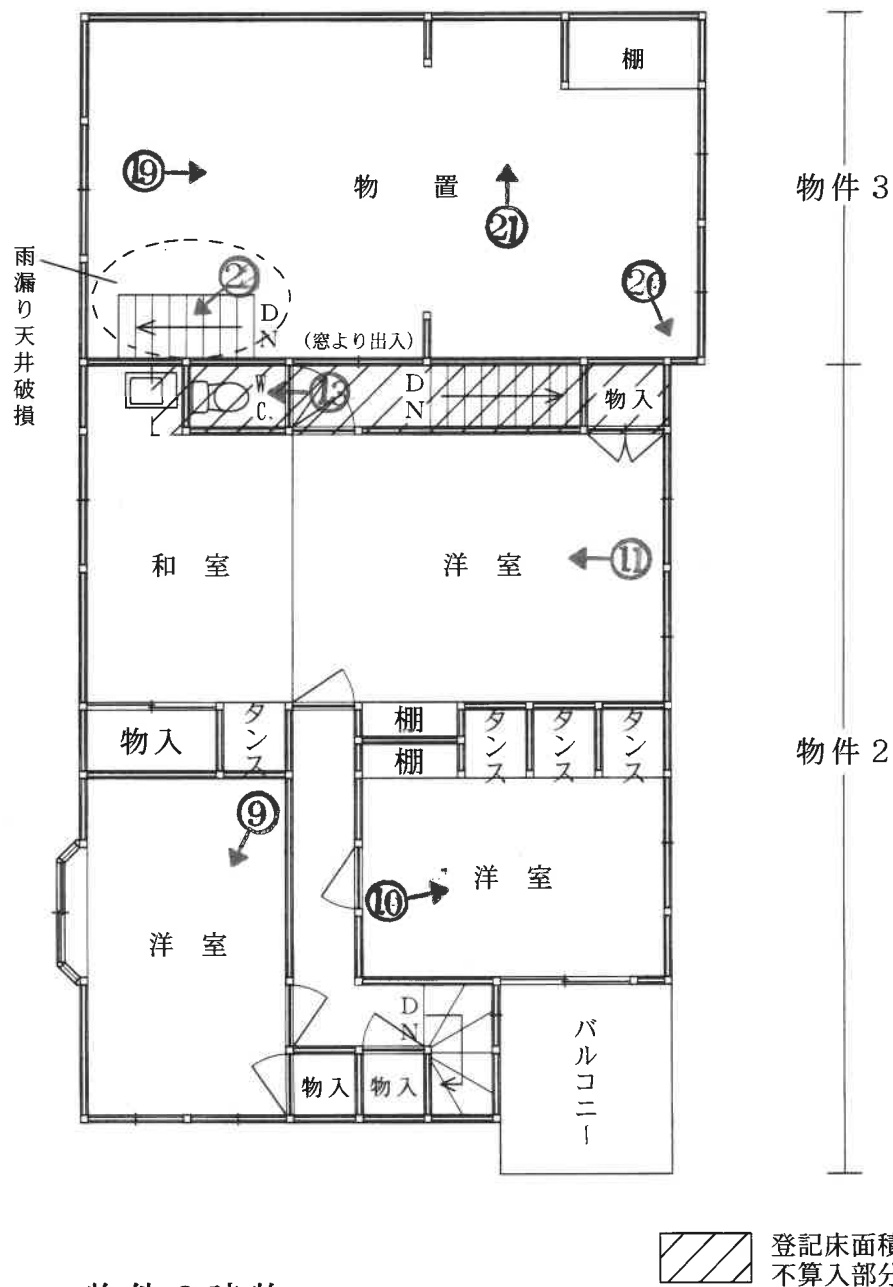


物件 2 建物

1 階 65.35m² (現況≡公簿)

建物間取り図

2階39.10m²（現況≡公簿）



2階概測72.47m² (公簿65.93m²)

1



2



3



4



5



6



7



8



(20 枚目)

9



10



(21 枚目)

11



12



(22 枚目)

13



14



(23 枚目)

15



16



(24 枚目)

17



18



(25 枚目)

19



20



(26 枚目)

21



22



(27 枚目)

令和8年（ケ）第3号
令和8年2月25日受理
令和8年3月25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 | 徳島市末広三丁目 |
| | 地 番 | 2 番 2 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 0 . 9 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島市末広三丁目 2 番地 2 1 |
| | 家屋 番号 | 2 番 2 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 3 . 6 8 平方メートル
2 階 1 3 5 . 3 2 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)

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (目的外建物b)	
所 在	☒ 徳島市末広三丁目 2番地17、2番地21
家 屋 番 号	☒ 2 番 1 7 の 2
種 類	☒ 作業所 ☒ 居宅 ☐ 共同住宅 ☐
構 造	軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 (概 略)	1 階 42.78㎡ 2 階 39.10㎡
所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和42年5月15日新築 (昭和53年月日不詳増築) ☐
建 築 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	上記目的外建物と、物件1土地の所有者は共にBであるから、上記目的外建物が物件1土地上に存在することによる、上記目的外建物の、物件1土地に対する使用権原は所有権と認められる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原		
占有範囲	☒ 物件2建物の全部	
占有者	☒ 有限会社伊川彫刻店	
占有状況	☒ 作業所 ☒ 物置 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人 (☒ A、Bの陳述 / ☐ の提示に係る資料)		
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期	☒ 昭和47年1月27日(有限会社伊川彫刻店の会社成立の年月日)	
最初の契約等	契約日	☒ 同上
	期間	年 月 日 から ☒ 期間の定めなし
更新の種類	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 年 月 日 から 年 月 日まで (年間) ☐ 期間の定めなし
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 円 [【支払時期】 ☐ 前払 ☐ 相殺	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円) (☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐ ない	
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		
・ A及びBによれば、上記占有者(有限会社伊川彫刻店)は家族経営に係る会社であり上記占有に関しては賃料は発生させていないとの説明である。 ・ 以上からすれば、上記占有者の占有権原は使用借権であると認められる。なお、使用借人が破産手続を開始しても直ちに使用借権は消滅しない。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (債務者会社〔破産会社〕の元代表者)	1 私(A)は、債務者会社(有限会社伊川彫刻店)の代表者をしていました。また、Bは同会社の取締役をしていました。同会社は、その後破産手続開始決定を受けました。 2 同会社は、物件2建物を作業場及び物置として利用していました。同会社が同部分を使用することにつき、同会社は家族経営だということもあって、B(建物所有者)との間で、特に賃料が発生するような契約はしていませんでした。 3 物件2建物には雨漏り跡が確認できる部分があります(写真11、15、16)。その他、建築後年数が経っているので経年劣化が生じています。 4 物件2建物の屋根上に設置されている太陽光発電設備は私(A)が契約者となって設置したのですが、代金が支払えていないと思います。なお、物件2建物の東隣にはBが所有する建物(目的外建物a：2番17の1)があり、同建物の屋根上にも太陽光発電設備が設置されています。これらの設備は、共に私が契約して設置したものであり、一体として利用されていて、これら設備の共通のパワーコンディショナーは、上記東側の目的外建物aの東側に設置されています。 5 また、上水道や電気の引込みについても、いずれも東隣の隣地(上記目的外建物が存する土地)上に一旦引き込んだものを、分岐させて物件1・2の方へ引き込んでいます。 6 物件2建物内には、木材板の厚みをそろえたり板の表面を磨いたりする機械や集塵機(木の粉くずを集める)が置いてあり、これらは上記会社の物ですが、引き取り手を探したところ、ほんの数万円の値打ちは付くということですが、搬出費用の方が高くなり、結果としては買取りできないとの説明でした。
B (所有者)	1 私(B)は物件1・2の所有者になります。物件2建物は今まで債務者会社の作業場及び物置として使用されてきました。 2 なお、家族経営の会社であり、同会社が物件2建物を使用することについて、賃料が発生するような契約は締結していませんでした。 3 物件1土地については、隣接地との間で境界に関する紛争は生じていません。また、物件1・2につき、債務者会社が占有している部分以外の部分については、第三者との間で貸借関係を締結している部分はありません。
債権者徳島県信用保証協会担当者	1 物件2建物内に置かれている木工関係の機械数台に関してご質問を受けましたが、当協会としましては、担保価値として把握しているのはあくまで土地と建物であり、機械類については担保価値を把握しておりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 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
C (債務者会社破産管財人)	2 また、鉄製の機械であり搬出費用も必要となるとのことであり、残置されるとかえって買受希望者が減る可能性もあり、当協会としては、破産管財人においてできるだけ処分していただきたいと考えております。 1 債務者会社は、令和8年2月12日付けで破産手続開始決定を受けましたが、当職は、それと同時に、同会社の破産管財人を受命しております。なお、物件2建物内にある木工の機械類数点については、抵当権者の意向を確認しながら適切に処理していきたいと考えております。

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:登記上昭和48年7月新築)が築造され、全体として木彫品制作の作業所・物置を形成している。
- ・ なお、物件1土地の一部(北東端部分)は、その東側に築造された目的外建物b(家屋番号2番17の2)の敷地の一部となっている(「土地建物位置関係図」参照)。

【占有関係】(同条同項)

- ・ 物件1土地は、そのほぼ全面が物件2建物が存立するための敷地として同建物の所有者によって占有されているが、同土地の一部(北東端部分)は、目的外建物b(家屋番号2番17の2)の敷地の一部として同建物の所有者によって占有されている(「土地建物位置関係図」参照)。
- ・ 物件2建物は、債務者会社が作業場・物置として占有している。なお、これらの占有関係の詳細は(2～4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、法務局には不動産登記法第14条第1項の地図が存在し、同地図には現地復元力がある。また、現況目視上もその範囲は比較的明瞭である。

【接道等】

- ・ 物件1土地は、その南西側が舗装市道に接面しており、接面付近での幅員は約3.9m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おり、上記道路は建築基準法42条2項の道路に該当するからセットバックが求められる。

【土地の状況】

- ・ 物件1土地は、概ねその全面が物件2建物等の敷地として使用されているが、物件2建物の1階の南西端部分がピロティとなっており、同部分に自動車を駐車させることができる。
- ・ 物件1土地の南西部分は舗装市道に接面しているが、本件土地・建物の北西面、北東面、南東面はすべて建物及び第三者の所有地等に囲まれており、上記舗装市道の側以外の方向から、物件1・2の全景の写真を撮影することはできなかった。

【建物の状況】

- ・ [物件2建物について]
本件建物は登記上昭和48年新築の物件であるところ、新築後の経過年数相応の経年劣化が認められる。なお、本件調査は外観目視によるものであるところ、新築後の経過年数からして表面には判明しない損傷部位が生じている可能性があるので、この点注意を要する。
- ・ また、下記【目的外建物b(家屋番号2番17の2)の一部が、物件1土地をその敷地としている状況について】欄に記載のとおり、物件2建物は、目的外土地(地番2番17)上にある目的外建物b(家屋番号2番17の2)と1枚戸をはさみ、お互い行き来できる構造となっている(写真6、7)。

(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

【目的外建物b(家屋番号2番17の2)の一部が、物件1土地をその敷地としている状況について】

- ・ 目的外建物b(家屋番号2番17の2)は、上記のとおり、目的外土地(地番2番17)のほか、物件1土地の一部をもその敷地としている（「物件目録」「不動産登記簿」「土地建物位置関係図」参照）。買受人は、上記目的外建物b(家屋番号2番17の2)の、物件1土地の一部に対する使用権原につき、同目的外建物の所有者と協議する必要があるので、この点注意を要する。
- ・ なお、物件2建物は、上記目的外建物b(家屋番号2番17の2)と、1階部分において、1枚戸をはさみ、お互い行き来できるような構造となっている。この点、買受人は、これら両建物間における当該部分の利用関係につき、上記目的外建物bの所有者との間で協議する必要があるので、この点についても注意を要する。

【建物の附属設備について】

- ・ 物件2建物には太陽光発電設備等が設置されているが、これらは割賦販売によるもので、未回収債権が残存するが、債権者である株式会社アプラス及び債権を管理をするアルファ債権回収株式会社の担当者によれば、上記機器の引き揚げの予定はないとの説明である。
- ・ また、給排水及び電気の引込みに関しては、一旦、物件1・2の南東側に隣接する目的外土地(地番2番17)上に引込みがなされた上で、これらが分岐され物件1・2方面へ引き込まれている。この点、買受人は、上記分岐方式による引込みを解消し、物件1・2への単独による引込みを確保する必要があり、そのための手続が必要となるので注意を要する。

【室内の残置物について】

- ・ 物件1・2内に存する動産類は債務者会社(破産会社)の所有物であるところ、これらの処理については「関係人の陳述等」欄に記載のとおりである。

(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2月25日（水） 15:15 — 15:25	当庁	徳島市役所に対し図面、航空写真などの資料請求書面作成及び送付
令和8年3月6日（金） 9:45 — 10:45	目的物件所在地	物件見分調査、聴取調査 （A、B立会）
令和8年3月18日（水） 9:05 — 9:14	携帯電話	債権者徳島県信用保証協会担当者から聴取調査
令和8年3月18日（水） 9:21 — 9:27	携帯電話	破産管財人Cから聴取調査
—		
—		
—		
—		
—		
—		
—		
—		
（特記事項） なし		

（注） チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

道

法第14条地図写し

(徳島市末広三丁目)

S=1/500

測量成果

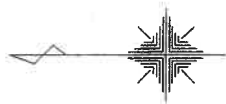


(座標値種別：測量成果)

(10 枚目)

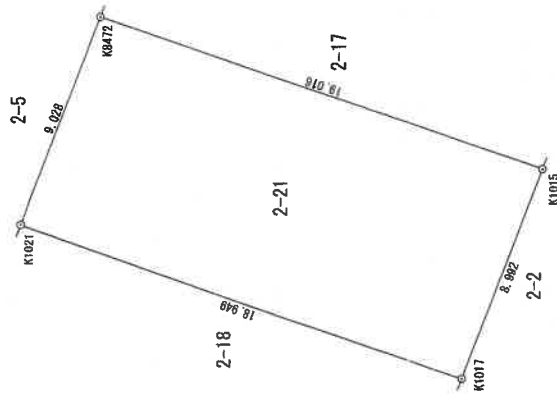
地
平
空

地 番		2-21		X座標(X m)		Y座標(Y m)		点間距離		境界線種別		座標値種別		備 考
地 界	K1017	118998.188	99277.800	18.949	金属鉄	実測値								
	K1021	119016.074	99284.059	9.028	マーキング	実測値								
	K8472	119012.893	99292.509			計算								
	K1015	118994.956	99286.192	19.016	金属鉄	実測値								
	K1017	118998.188	99277.800	8.992	金属鉄	実測値								
計 算 方 法														$2F = \sum [Y_n(X_{n+1} - X_{n-1})]$
倍 面 積														-341.990427
面 積 (㎡)														170.9952135
地 積														170.99 ㎡



測量の基準		基準点の名称及び座標値					
測地系	点種別	座標変換	点名	X座標	Y座標	標高	補説
世界	街区三角点	無	362011009A	118719.439	98498.441	2.850	金属標
世界	街区三角点	無	362011010A	118568.246	99398.581	1.100	金属標
世界	街区三角点	無	362011011A	118402.338	99834.793	1.930	金属標
世界	街区三角点	無	362011015A	118220.669	98849.759	2.010	金属標
世界	街区多角点	無	3620110818	118762.177	99932.033	1.107	金属標
世界	街区多角点	無	3620110826	118484.589	99683.148	2.230	金属標
世界	街区多角点	無	3620110827	118314.235	99667.654	2.763	金属標
世界	街区多角点	無	3620110829	118768.039	99568.710	0.648	金属標
世界	街区多角点	無	3620110831	118901.731	99173.678	0.689	金属標
世界	街区多角点	無	3620110832	118648.656	99481.522	0.565	金属標
世界	街区多角点	無	3620110833	118559.715	99543.171	1.528	金属標
世界	街区多角点	無	3620110834	118404.714	99518.537	1.677	金属標
世界	街区多角点	無	3620110835	118245.279	99477.339	3.556	金属標
世界	街区多角点	無	3620110837	118690.892	99295.619	0.990	金属標
世界	街区多角点	無	3620110838	118532.877	99261.723	1.181	金属標
世界	街区多角点	無	3620110839	118392.223	99334.965	1.466	金属標
世界	街区多角点	無	3620110842	118724.823	99145.796	0.536	金属標
世界	街区多角点	無	3620110856	118340.387	98724.073	2.011	金属標
世界	街区多角点	無	3620110857	118799.453	98787.763	0.101	金属標
世界	街区多角点	無	3620110859	118465.535	98623.928	1.998	金属標
世界	街区多角点	無	3620110860	118619.978	98587.696	2.541	金属標
世界	3級基準点	無	3-001	118832.488	99356.478	0.459	金属標
世界	3級基準点	無	3-002	118652.296	98750.744	0.433	金属標
世界	3級基準点	無	3-003	118609.932	99704.234	1.088	金属標
世界	3級基準点	無	3-004	118509.289	99035.938	0.980	金属標

測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	IV系
縮尺係数	1.000021
測量年月日	平成29年10月20日



物件1土地

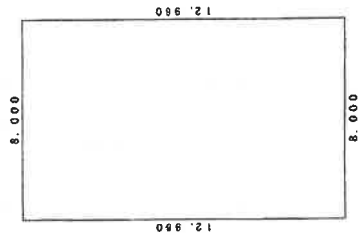
B 4 → A 4 に縮小

各階平面図

建物図面

家屋番号	2番21
建物の所在	徳島市末広三丁目2番地21

1階

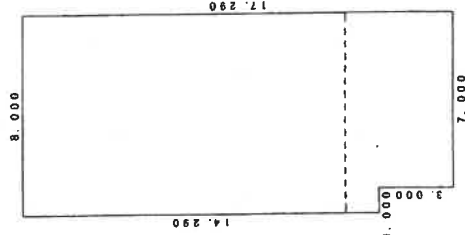


求積表

$$8.000 \times 12.960 = 103.6800$$

床面積 103.68 m²

2階



求積表

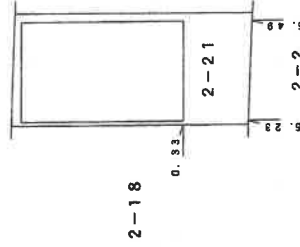
$$\begin{aligned} 7.000 \times 3.000 &= 21.0000 \\ 8.000 \times 14.290 &= 114.3200 \end{aligned}$$

計 135.3200

床面積 135.32 m²



2-5



2-17

物件2建物

単位はメートル

B4→A4に縮小

報告書番号1800154

作成者

申請人

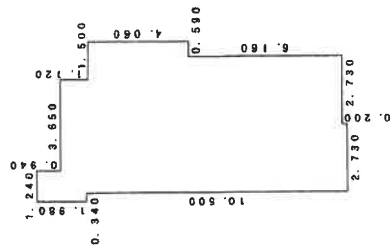
縮尺 1/250

縮尺 1/500

家屋番号 2番17の1

建物の所在 徳島市末広三丁目2番地17

1階

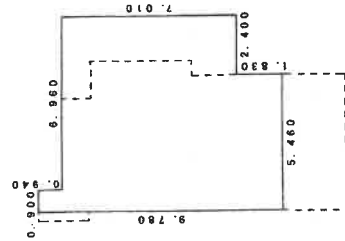


求積表

1.240	×	0.940	=	1.1656
4.890	×	1.040	=	5.0856
4.550	×	0.080	=	0.3640
5.460	×	10.220	=	55.8012
0.590	×	4.060	=	2.3954
2.730	×	0.200	=	0.5460
計				65.3578

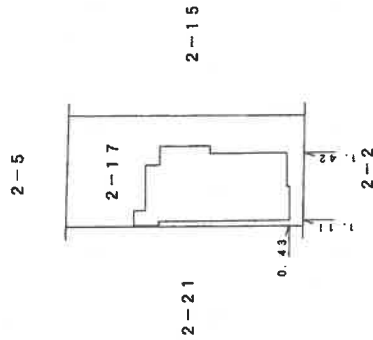
床面積 65.35 m²

2階



求積表

0.900	×	0.940	=	0.8460
7.860	×	7.010	=	55.0986
5.460	×	1.830	=	9.9918
計				65.9364

床面積 65.93 m²

目的外建物 a

B 4 → A 4 に縮小

単位はメートル

報告書番号1800154

作成者

縮尺 1/250

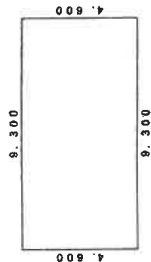
申請人

縮尺 1/500

家屋番号 2番17の2

建物の所在 徳島市末広三丁目2番地17、2番地21

1階

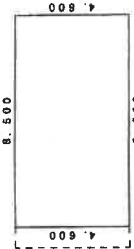


求積表

$$8,300 \times 4,600 = 42,7800$$

床面積 42.78 m²

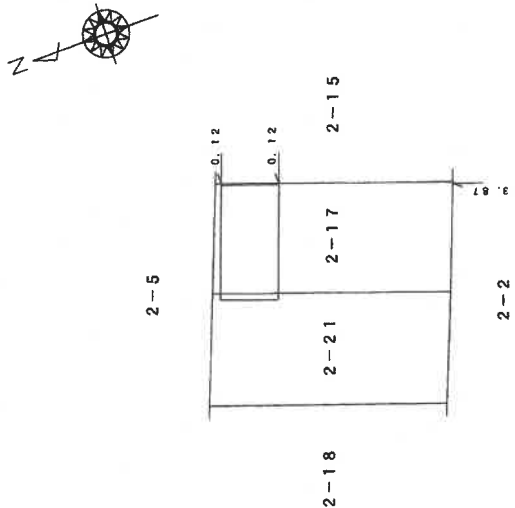
2階



求積表

$$8,500 \times 4,600 = 39,1000$$

床面積 39.10 m²



目的外建物b

単位はメートル

B4→A4に縮小

報告書番号1800154

作成者

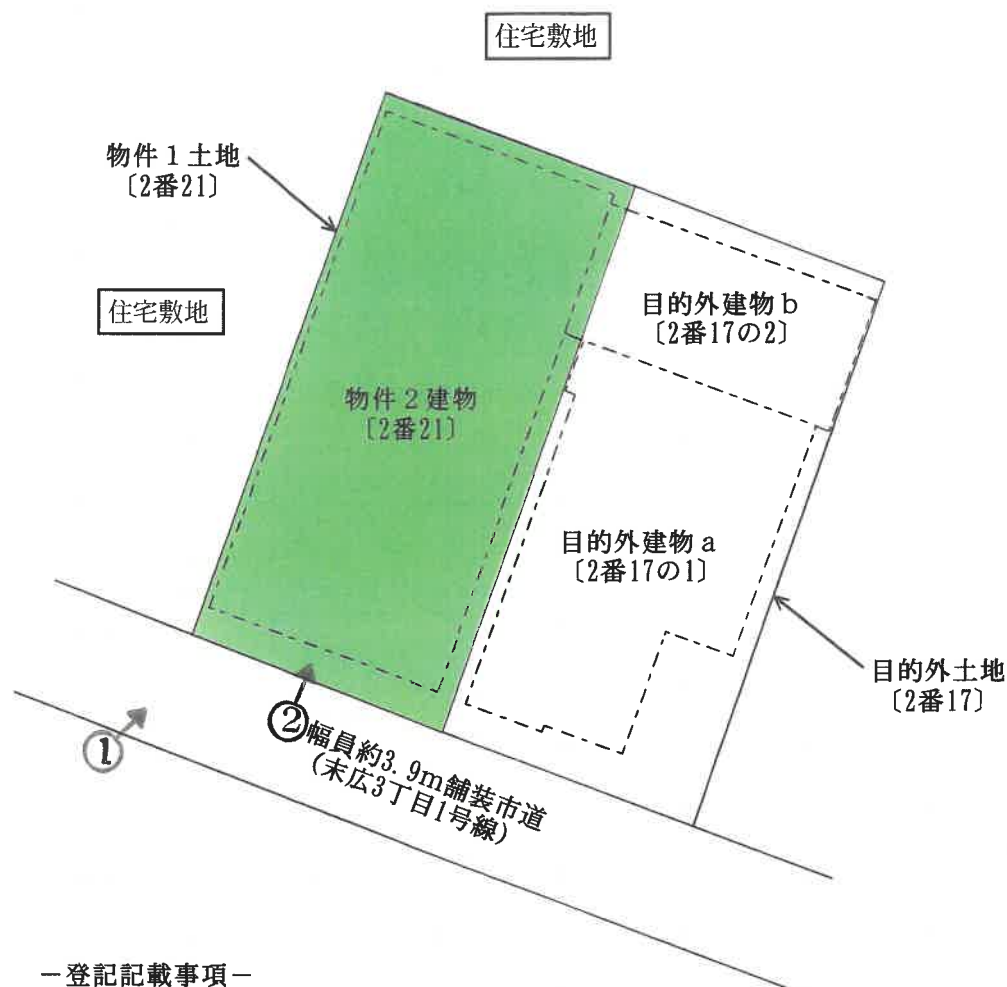
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物 位置関係図

S ≒ 1/250



—登記記載事項—

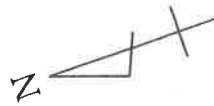
目的外土地
地番 2番17
地目 宅地
地積 168.82㎡
所有者 物件所有者と同じ

目的外建物 a
所在 2番地17
家屋番号 2番17の1
種類 居宅
構造 木造スレート葺2階建
床面積 1階65.35㎡、2階65.93㎡
建築時期 昭和43年1月18日 新築
昭和48年月日不詳 増築
所有者 物件所有者と同じ

目的外建物 b
所在 2番地17、2番地21
家屋番号 2番17の2
種類 作業所・居宅
構造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
床面積 1階42.78㎡、2階39.10㎡
建築時期 昭和42年5月15日 新築
昭和53年月日不詳 増築
所有者 物件所有者と同じ

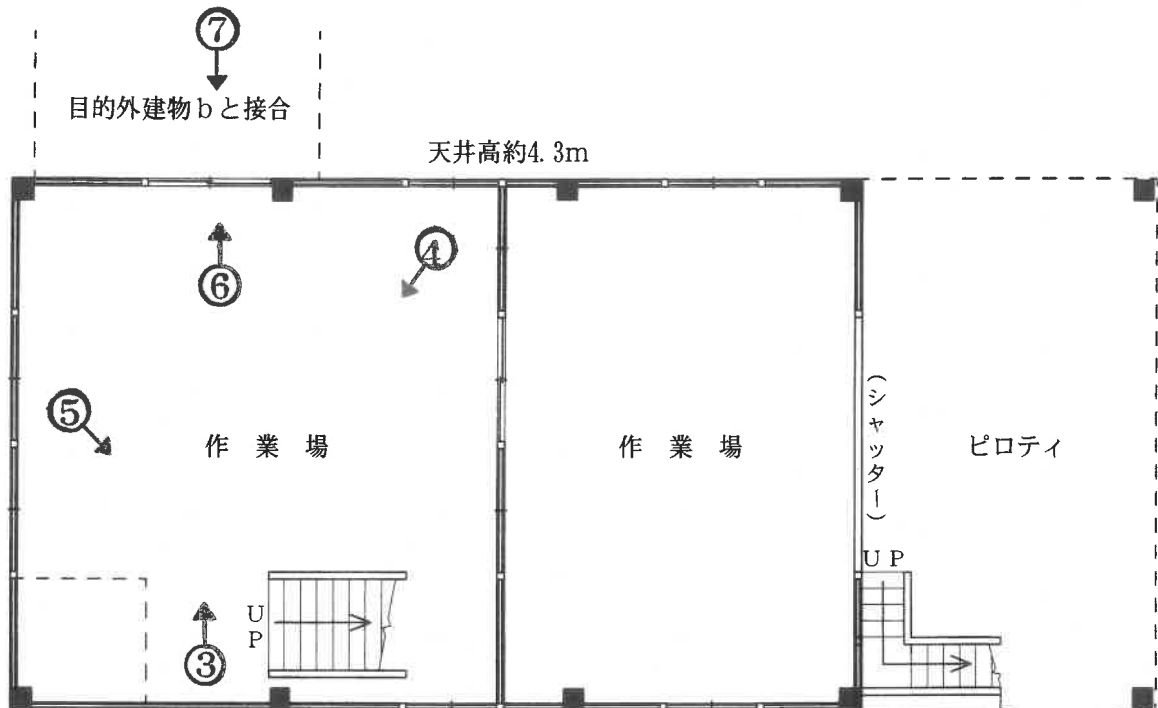
当該図面は、現況概測に基づき作成したものであり、境界、建物の位置等を確定するものではありません。

建物間取り図

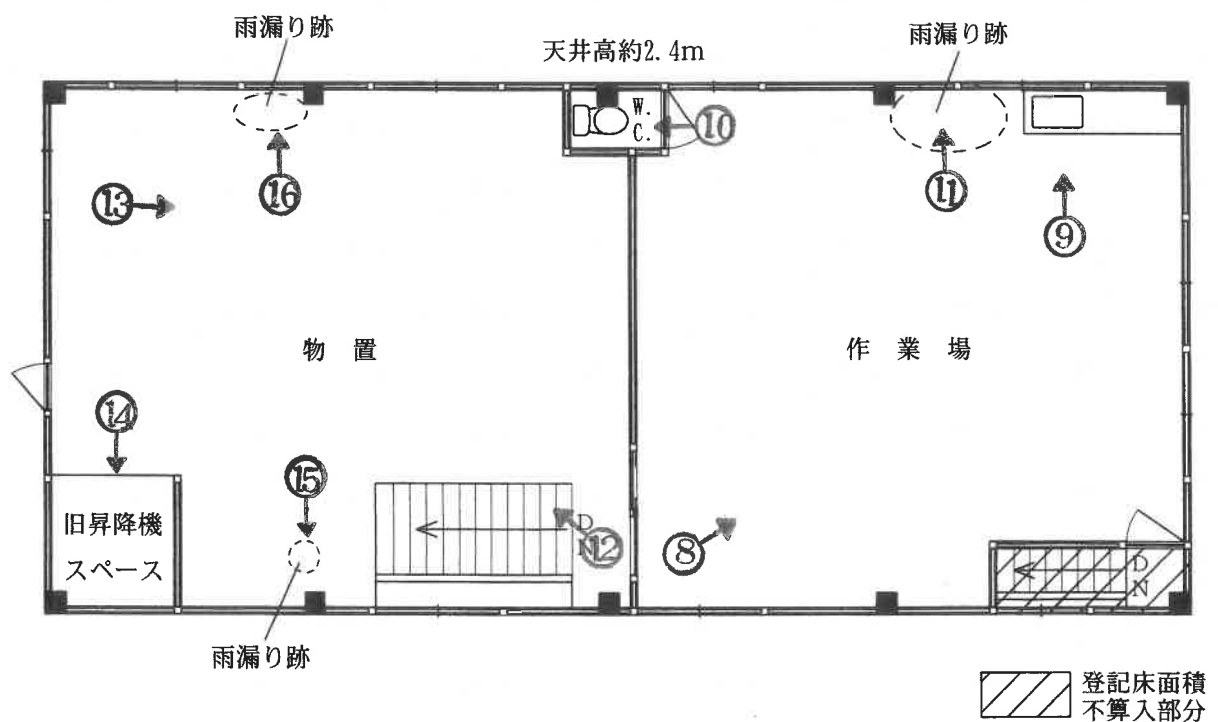


物件 2 建物

1 階 103.68m² (現況≒公簿)



2 階 概測138.32m² (公簿135.32m²)



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



(21 枚目)

11



12



(22 枚目)

13



14



(23 枚目)

15



16



(24 枚目)

令和 7年 (ケ) 第 88 号
令和 8年 (ケ) 第 3 号
令和 8年 4月 6日 評 価

徳島地方裁判所 御中



補 充 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

澤 嶋 鉄 哉

第1 評価額

一 括 価 格	
金 15,360,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 土地	金 3,490,000 円
物件2 建物	金 3,100,000 円
物件3 建物	金 1,110,000 円
物件4 土地	金 3,530,000 円
物件5 建物	金 4,130,000 円

- 1 一括価格は、物件1～5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、4の内訳価格は物件2、3、5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、3、5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
物件1 土地	所 在 地 番 地 目 地 積	徳島市末広三丁目 2番17 宅 地 168.82 m ²	
物件2 建物	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	徳島市末広三丁目2番地17 2番17の1 居 宅 木造スレート葺2階建 1階 65.35 m ² 2階 65.93 m ² 延 131.28 m ²	1階 65.35 m ² 2階 72.47 m ² (概測) 延 137.82 m ²
物件3 建物	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	徳島市末広三丁目2番地17、 2番地21 2番17の2 作業所・居宅 軽量鉄骨造スレート葺2階建 1階 42.78 m ² 2階 39.10 m ² 延 81.88 m ²	作業所・物置
物件4 土地	所 在 地 番 地 目 地 積	徳島市末広三丁目 2番21 宅 地 170.99 m ²	
物件5 建物	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	徳島市末広三丁目2番地21 2番21 倉 庫 鉄骨造陸屋根2階建 1階 103.68 m ² 2階 135.32 m ² 延 239.00 m ²	作業所・物置 1階 103.68 m ² 2階 138.32 m ² (概測) 延 242.00 m ²
番 号	特 記 事 項		
1～5	・物件1，4土地は、物件2，3，5建物の敷地等として一体的に利用されている。〔公簿地積合計 339.81 m²〕 ・物件3，5建物は、所有者が取締役を務める法人が使用借権にて占有している。また、物件2建物のうち1階機械室を同法人が使用借権にて占有している。		

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1，4一体画地）

位 置 ・ 交 通	位 置：城東中学校の南西方約 210m（直線距離） 交 通：J R 高德線「徳島駅」へ約 3,400m（以下道路距離） 最寄店舗（スーパー）へ約 300m 徳島市役所へ約 3,100m 福島小学校へ約 950m 城東中学校へ約 460m 〔別添位置図参照〕	
付 近 の 状 況	目的物件の存する地域は、一般住宅、共同住宅、事業所等が混在する既成住宅地域である。幅員は広くないが、地区内の幹線道路である県道徳島環状線へのアクセス性に優るとともにスーパー等に近く利便性は良好である。一方、住環境はやや雑多な利用状況に留まっている。	
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 —
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	339.81 m ² （公簿地積合計） 約 17.9m・約 19.0m 正方形 平坦地 中間画地 ほぼ等高 特になし
接 面 道 路 の 状 況	南西側：幅員約 3.9m舗装市道（末広 3 丁目 1 号線、建築基準法第 42 条 2 項道路に該当）に接面する。セットバックを要し、道路中心線からの水平距離が 2m後退した位置が道路境界線とみなされる。	

土地の利用状況	・物件 2, 3, 5 建物の敷地等として利用されている。 ・隣地の状況：東側 住宅敷地 西側 住宅敷地 北側 住宅敷地 ・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：あり（メーター13mm） ※前面市道に上水道本管 75mm あり。 都市ガス：なし（引込可） 下水道：なし（接続可）
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	現地調査において地下埋設物の存否を確認することはできず詳細不明である。具体的には専門業者による調査を要する。
土壌汚染の有無	昭和 45 年の住宅地図及び土地の登記履歴調査によると、従来より住宅敷地、作業所敷地等として利用されてきたものと認められ、周辺も住宅敷地等として利用されてきたものと認められる。以上より、土壌汚染されている可能性は低いものと推察される。
ハザードマップ	徳島市が作成するハザードマップによると、洪水、高潮の浸水想定区域に該当する。
特記事項	接面市道の底地〔1 番 12、2 番 2〕の所有者は徳島市である。

2. 建物の概況及び利用状況等（物件2，3，5）

区 分	物件2建物〔2番17の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43年1月18日 新築 昭和48年月日不詳 増築 経過年数 新築より58年、増築より53年 経済的残存耐用年数 ほぼ満了しているものと認められる。
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディング，鋼板 内 壁：クロス貼り，土壁ほか 天 井：クロス貼り，板張り，化粧ボードほか 床：タタミ，フローリング，板張りほか 設 備：電気，水道，浄化槽ほか そ の 他：ピロティ，外階段，バルコニーほか
床面積（現況）	1階 65.35 m ² （現況≡公簿）、2階概測 72.47 m ² （公簿 65.93 m ² ）、 延 137.82 m ²
現 況 用 途 等	現況用途：居 宅 間 取 り：別添「建物間取り図」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	普 通
建物の利用状況	住居等として利用されている。 〔現況調査報告書参照〕
有害物質使用の有 無	物件建物に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	・ 建築確認申請の存在を確認することはできなかった。 ・ 2階北側一部（概測 6.54 m²）は登記床面積に算入されていない。 ・ オール電化住宅仕様となっている。 ・ 太陽光発電システムがある。 - 設置場所：屋根に据え置き型（航空写真で確認） 建物東側壁面にパワーコンディショナー - 所 有 者：割賦販売契約を締結している法人 - 設置時期：不明 - 発電容量：不明 - 稼働状況：調査時には稼働していることを確認 ・ 太陽光発電システムについては上記のとおり確認した。そして、評価においては対象外とした。なお、割賦販売契約法人への照会によると、当該設備を引き上げる予定はないとの回答であった。 ・ 1階北端にある機械室は、西側に隣接する物件5建物（木工製品加工業）のための木くず集塵機が設置され利用されている。 ・ 建築面積を 95.98 m²（概測）と認定した。 ・ 物件建物（3棟）は、基準建ぺい率 60%を超えているものと認められる。
---------	--

区 分	物件 3 建物〔2 番 1 7 の 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） 昭和 4 2 年 5 月 1 5 日 新築 昭和 5 3 年月日不詳 増築 経過年数 新築より 5 9 年、増築より 4 8 年 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：軽量鉄骨造 2 階建 屋 根：スレート葺 外 壁：鋼板 内 壁：現し、板張り 天 井：現し、板張り 床：コンパネ、板張り 設 備：電気 そ の 他：—
床面積（現況）	1 階 42.78 m ² 、2 階 39.10 m ² 、延 81.88 m ² （各階とも現況≡公簿）
現 況 用 途 等	現況用途：作業所・物置 間 取 り：別添「建物間取り図」参照
品 等	総 合：劣 る 使用資材：劣 る 施 工：普 通
保守管理の状態	かなり劣る
建物の利用状況	作業所等として利用されている。 〔現況調査報告書参照〕
有害物質使用の有 無	物件建物に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	・ 建築確認申請の存在を確認することはできなかった。 ・ 1 階西側が隣接する建物 5 建物に接合している。 ・ 1 階北東端内部に躯体補強のための鉄製支持柱が設置されている。 ・ 2 階階段上部天井が雨漏りにより破損している。 ・ 建築面積を 42.78 m²と認定した。

区 分	物件 5 建物〔2 番 2 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 4 8 年 7 月 1 2 日 新築 経過年数 5 3 年 経済的残存耐用年数 ほぼ満了しているものと認められる。
仕 様	構 造 : 鉄骨造 2 階建 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : 鋼板, スレート 内 壁 : 現し, プリント合板ほか 天 井 : 現し, 化粧ボードほか 床 : コンクリート, フローリング, カーペットほか 設 備 : 電気, 水道（特記事項参照） そ の 他 : ピロティほか
床面積（現況）	1 階 103.68 m ² （現況≡公簿）、2 階概測 138.32 m ² （公簿 135.32 m ² ）、 延 242.00 m ²
現 況 用 途 等	現況用途：作業所・物置 間 取 り：別添「建物間取り図」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
建物の利用状況	作業所等として利用されている。 〔現況調査報告書参照〕
有害物質使用の有 無	物件建物に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	・ 建築確認申請の存在を確認することはできなかった。 ・ 1 階北東側が隣接する物件 3 建物に接合している。 ・ 2 階天井に雨漏り跡 3 箇所を確認した。 ・ 天井高は 1 階約 4.3m、2 階約 2.4mである。 ・ 太陽光発電システムがある。 設置場所：屋根に据え置き型（航空写真で確認） パワーコンディショナーは、物件 2 建物の東側壁面に設置されている。 - 所 有 者：割賦販売契約を締結している法人 - 設置時期：不明 - 発電容量：不明 - 稼働状況：調査時には稼働していることを確認 ・ 太陽光発電システムについては上記のとおり確認した。そして、評価においては対象外とした。なお、割賦販売契約法人への照会によると、当該設備を引き上げる予定はないとの回答であった。 ・ 当該建物の給排水、電気は物件 2 建物からの分岐によるものであり、単独で契約はなされていない。また、太陽光発電システムも同様な利用状況にある。 ・ 建築面積を 138.32 m²（概測）と認定した。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1、4土地

建付地価格

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	建付減価	一体としての 建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1, 4 一体画地	78,000	0.98	339.81	0.95	24,676,000

ア. 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 徳島-13

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $78,000 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/100 = 78,000 \text{ 円/㎡}$

◇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：ほぼ標準的画地と判断した。

◇地域格差：街路条件 100/101, 接近条件 100/99, 環境条件 100/100,
 行政的條件 100/100, その他の条件 100/100 より
 相乗積 100/100

イ. 個別格差

地域の標準画地価格に対し、一体画地自体が有する個別的な要因による修正である。

画地条件 (規模 0.98)

ウ. 地積

公簿地積合計を採用した。

エ. 建付減価

建付減価率を5%と判定した。

物件 番号	一体としての 建付地価格 (円)	地積 (㎡)	建付地価格 (円)
	オ	カ	オ×カ=キ
1 土地	24,676,000	168.82/339.81	12,259,000
4 土地		170.99/339.81	12,417,000

② 物件 2、3、5 建物

建物の価格

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向、消費税等の課税も考慮した上、標準的な建築費に比準して求め、これに残価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積 (㎡) イ	残価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2 建物	170,000	137.82	0.05	1,171,000
3 建物	70,000	81.88	0.01	57,000
5 建物	90,000	242.00	0.05	1,089,000

ウ. 残価率

建物の用途、保守管理の状態等を総合的に勘案して、残価率を上記のとおり査定した。

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) 〔1.①キ〕 ア	土地利用権等割合 イ		土地範囲割合 (㎡) ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ=エ	
1 土地	12,259,000	0.50	法定地上権 〔物件2〕	95.98/277.08	2,123,000	〔1A〕
		0.50	法定地上権 〔物件3〕	42.78/277.08	946,000	〔1B〕
		0.50	法定地上権 〔物件5〕	138.32/277.08	3,060,000	〔1C〕
	物件1土地より控除する土地利用権等価格（合計）					6,129,000
4 土地	12,417,000	0.50	法定地上権 〔物件2〕	95.98/277.08	2,151,000	〔4A〕
		0.50	法定地上権 〔物件3〕	42.78/277.08	959,000	〔4B〕
		0.50	法定地上権 〔物件5〕	138.32/277.08	3,099,000	〔4C〕
	物件4土地より控除する土地利用権等価格（合計）					6,209,000
物件2建物に加算する土地利用権等価格〔〔1A〕+〔4A〕合計〕					4,274,000	
物件3建物に加算する土地利用権等価格〔〔1B〕+〔4B〕合計〕					1,905,000	
物件5建物に加算する土地利用権等価格〔〔1C〕+〔4C〕合計〕					6,159,000	

イ. 土地利用権等割合

各物件建物が有する土地利用権の及ぶ範囲を建物の規模、位置、地域の標準的な敷地面積及び建ぺい率等を総合的に勘案し、一体画地全体と認定した。この上で、法定地上権が成立する場合の割合を建付地価格に対し50%と査定した。

ウ. 土地範囲割合

各土地について各物件建物が有する土地利用権の及ぶ範囲を各建築面積により按分することとした。

- (i) 物件2の建築面積：95.98㎡
- (ii) 物件3の建築面積：42.78㎡
- (iii) 物件5の建築面積：138.32㎡
- (iv) 上記(i)～(iii)合計：95.98㎡+42.78㎡+138.32㎡=277.08㎡

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価 格 (円) 〔1.①キ, 1.②エ〕 ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) 〔2.①エ〕 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) 〔万円未満切捨〕 = (ア±イ) ×ウ×エ×オ
1 土地	12,259,000	-6,129,000	1.00	(1-0.05)	0.6	3,490,000
2 建物	1,171,000	+4,274,000	1.00	(1-0.05)	0.6	3,100,000
3 建物	57,000	+1,905,000	1.00	(1-0.05)	0.6	1,110,000
4 土地	12,417,000	-6,209,000	1.00	(1-0.05)	0.6	3,530,000
5 建物	1,089,000	+6,159,000	1.00	(1-0.05)	0.6	4,130,000
一 括 価 格 (合 計)						15,360,000

ウ. 占有減価修正
特に必要ないものと認められる。

エ. 市場性修正
本件複合不動産（土地・建物）は、居宅と作業所等より構成される複合的な利用状況にあること、いずれも経済的耐用年数をほぼ満了していること等が需要の減退に繋がるものと判断されることから、減価を 5%程度考慮することとした。

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

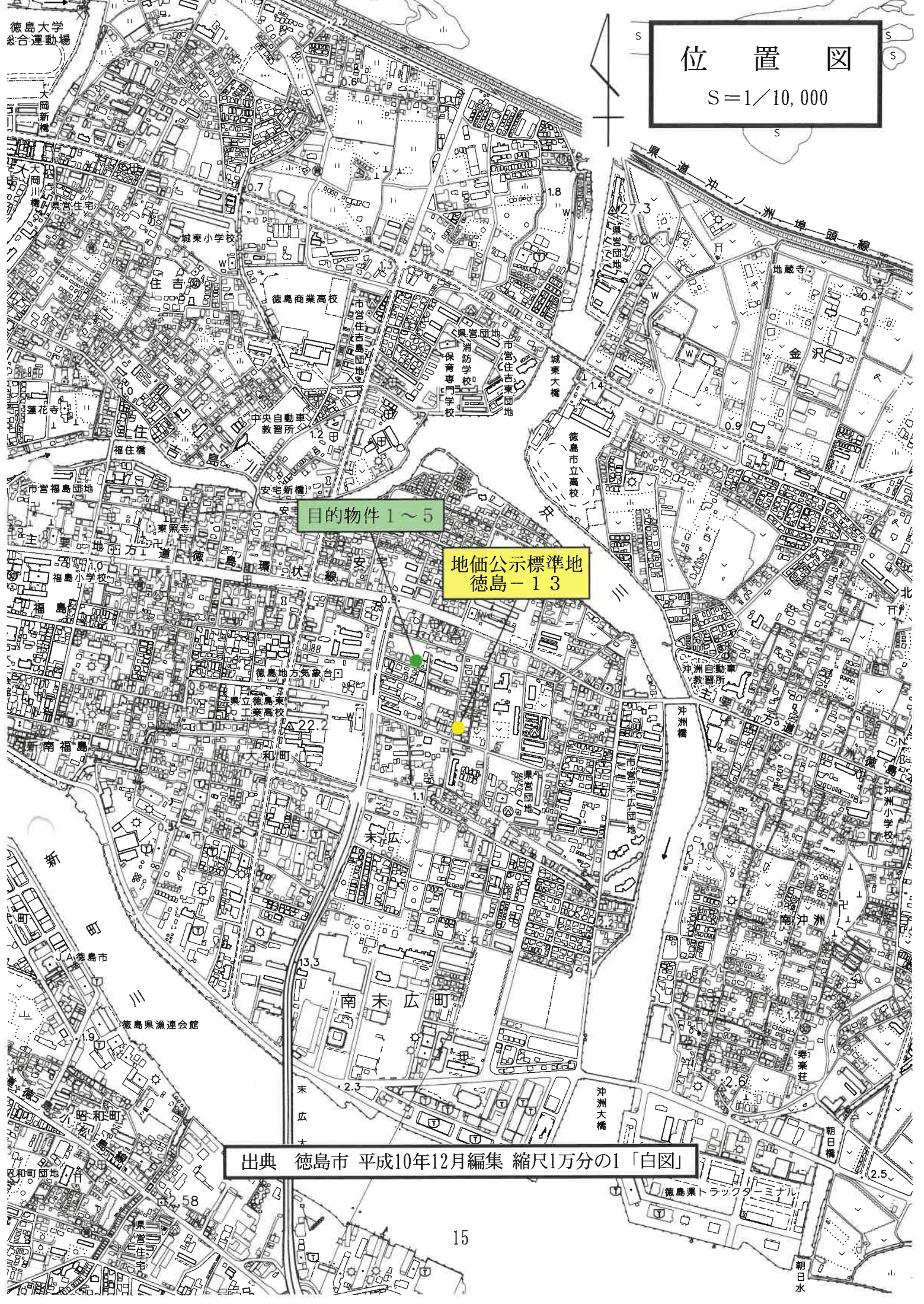
地価公示標準地価格 徳島ー 1 3

所 在	徳島市末広3丁目83番「末広3-5-36」
価 格	78,000 円/㎡
位 置	城東中学校の南西方約 240m（直線距離）
価 格 時 点	令和 8 年 1 月 1 日
地 積	165 ㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
接 面 街 路	西 4m市道
用途指定等	第一種住居地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）
地域の概要	中小規模住宅、小工場等が混在する既成住宅地域

第7 附属資料の表示

1. 受命物件の位置図（出典：徳島市 平成 10 年 12 月編集 縮尺 1 万分の 1「白図」）
2. 法第 14 条地図写し
3. 地積測量図写し
4. 建物図面・各階平面図写し
5. 土地建物位置関係図
6. 建物間取り図

以 上



位置図

S=1/10,000

目的物件 1~5

地価公示標準地
徳島-13

出典 徳島市 平成10年12月編集 縮尺1万分の1「白図」

道

法第14条地図写し

(徳島市末広三丁目)

S=1/500

量成果

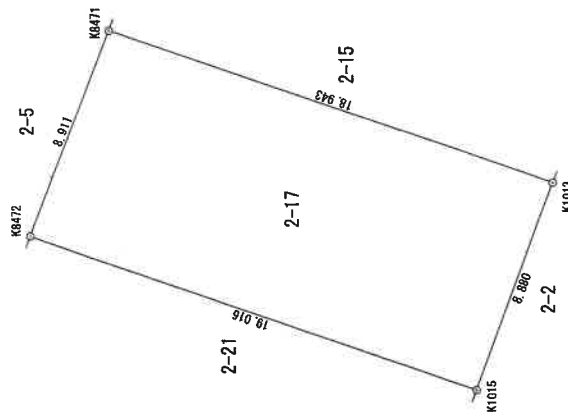
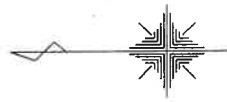


(座標値種別：測量成果)

地境番	2-17		境界線種類別	境界線種類別	座標値種類別	備考
	X座標(Xn)	Y座標(Yn)				
K1015	118994.956	99286.192	金属板	金属板	実測値	
K8472	119012.893	99292.509			計算	
K8471	119009.753	99300.849			計算	
K1013	118991.895	99294.528	マーキング	マーキング	実測値	
K1015	118994.956	99286.192	金属板	金属板	実測値	
計算方法					$2F = \sum \{Y_n(X_{n+1} - X_{n-1})\}$	
倍面積					-337.642829	
面積 (㎡)					168.8214145	
地積					168.82	㎡

測量の基準		基準点の名称及び座標値	
測地系	点種別	点名	座標値
世界	街区三角点	362011009A	118719.439
世界	街区三角点	362011010A	98498.441
世界	街区三角点	362011011A	99398.581
世界	街区三角点	362011015A	99834.793
世界	街区三角点	3620110818	98849.759
世界	街区三角点	3620110826	99932.033
世界	街区三角点	3620110827	99683.148
世界	街区三角点	3620110829	99667.654
世界	街区三角点	3620110831	99568.710
世界	街区三角点	3620110832	99173.678
世界	街区三角点	3620110833	99481.522
世界	街区三角点	3620110834	99543.171
世界	街区三角点	3620110835	99518.537
世界	街区三角点	3620110837	99295.619
世界	街区三角点	3620110838	99261.723
世界	街区三角点	3620110839	99334.965
世界	街区三角点	3620110842	99145.796
世界	街区三角点	3620110856	98724.073
世界	街区三角点	3620110857	98787.763
世界	街区三角点	3620110859	98623.928
世界	街区三角点	3620110860	98587.696
世界	3級基準点	3-001	99356.478
世界	3級基準点	3-002	98750.744
世界	3級基準点	3-003	99704.234
世界	3級基準点	3-004	99035.938

測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	IV系
縮尺係数	1.000021
測量年月日	平成29年10月20日



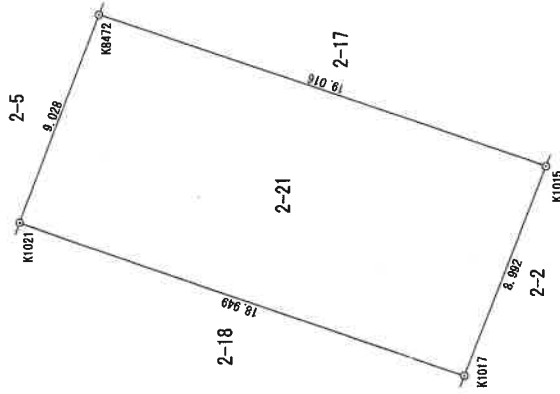
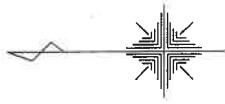
物件1土地

B4→A4に縮小

地境	番点	2-21		境界線種別	境界線種別	座標値種別	備考
		X座標(Xn)	Y座標(Yn)				
K1017		118998.188	99277.800	金属板	金属板	実測値	
K1021		119016.074	99284.059	マーキング	マーキング	実測値	
K8472		119012.893	99292.509			計算	
K1015		118994.956	99286.192	金属板	金属板	実測値	
K1017		118998.188	99277.800	金属板	金属板	実測値	
計算方法						$2f = \sum \{ (X_{n+1} - X_n - 1) \}$	
倍面積						-341.990427	
面積 (㎡)						170.9952135	
地積						170.99 ㎡	

測 量 の 基 準			基 準 点 の 名 称 及 び 座 標 値				
測地系	点 種 別	座 標 変 換	点 名	X座標	Y座標	標 高	標 識
世界	街区三角点	無	362011009A	118719.439	98498.441	2.850	金属板
世界	街区三角点	無	362011010A	118568.246	99398.581	1.100	金属板
世界	街区三角点	無	362011011A	118402.338	99834.793	1.930	金属板
世界	街区三角点	無	362011015A	118220.669	99849.759	2.010	金属板
世界	街区多角点	無	3620110818	118762.177	99932.033	1.107	金属板
世界	街区多角点	無	3620110826	118484.589	99683.148	2.230	金属板
世界	街区多角点	無	3620110827	118314.235	99667.654	2.763	金属板
世界	街区多角点	無	3620110829	118768.039	99568.710	0.648	金属板
世界	街区多角点	無	3620110831	118901.731	99173.678	0.689	金属板
世界	街区多角点	無	3620110832	118648.656	99481.522	0.565	金属板
世界	街区多角点	無	3620110833	118559.715	99543.171	1.528	金属板
世界	街区多角点	無	3620110834	118404.714	99518.537	1.677	金属板
世界	街区多角点	無	3620110835	118245.279	99477.339	3.556	金属板
世界	街区多角点	無	3620110837	118690.892	99295.619	0.990	金属板
世界	街区多角点	無	3620110838	118532.877	99261.723	1.181	金属板
世界	街区多角点	無	3620110839	118392.223	99334.965	1.466	金属板
世界	街区多角点	無	3620110842	118724.823	99145.796	0.536	金属板
世界	街区多角点	無	3620110856	118340.387	99724.073	2.011	金属板
世界	街区多角点	無	3620110857	118799.453	99787.763	0.101	金属板
世界	街区多角点	無	3620110859	118465.535	99623.928	1.998	金属板
世界	街区多角点	無	3620110860	118619.978	99587.696	2.541	金属板
世界	3級基準点	無	3-001	118832.488	99356.478	0.459	金属板
世界	3級基準点	無	3-002	118652.296	99750.744	0.433	金属板
世界	3級基準点	無	3-003	118609.932	99704.234	1.088	金属板
世界	3級基準点	無	3-004	118509.289	99035.938	0.980	金属板

測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	IV系
縮尺係数	1.000021
測量年月日	平成29年10月20日



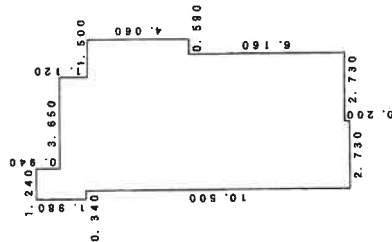
物件4土地

B4→A4に縮小

家屋番号 2番17の1

建物の所在 徳島市末広三丁目2番地17

1階

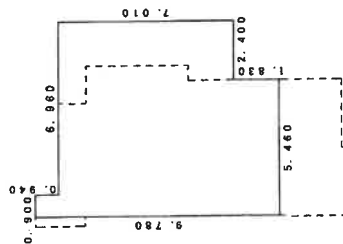


求積表

1.240	×	0.940	=	1.1656
4.890	×	1.040	=	5.0856
4.550	×	0.080	=	0.3640
5.460	×	10.220	=	55.8012
0.590	×	4.060	=	2.3954
2.730	×	0.200	=	0.5460
計				65.3578

床面積 65.35 m²

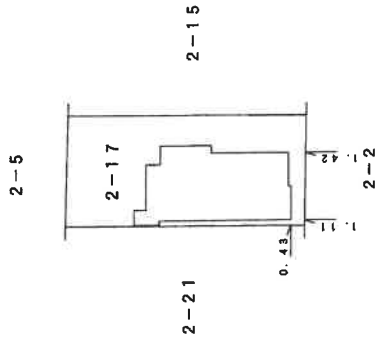
2階



求積表

0.900	×	0.940	=	0.8460
7.860	×	7.010	=	55.0986
5.460	×	1.830	=	9.9918
計				65.9364

床面積 65.93 m²



物件2建物

B4→A4に縮小

単位はメートル

報告番号1800154

作成者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

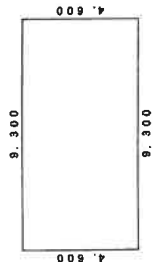
各階平面図

家屋番号 2番17の2

建物図面

建物の所在 徳島市末広三丁目2番地17、2番地21

1階



求積表

$$9,300 \times 4,600 = 42,7800$$

床面積 42.78 m²

2階



求積表

$$8,500 \times 4,600 = 39,1000$$

床面積 39.10 m²



2-5

0.12

0.12

2-18

2-21

2-17

2-15

3.87

2-2

物件3建物

単位はメートル

B4→A4に縮小

報告書番号1800154

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺

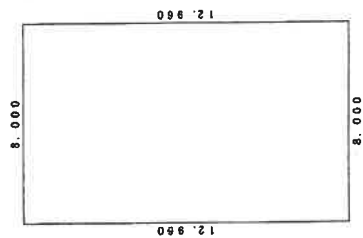
1/500

各階平面図

建物図面

家屋番号	2番21
建物の所在	徳島市末広三丁目2番地21

1階

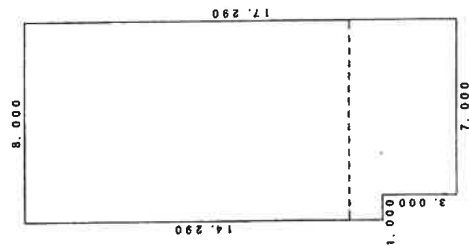


求積表

$$8.000 \times 12.960 = 103.6800$$

床面積 103.68 m²

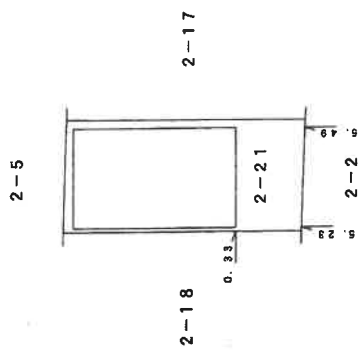
2階



求積表

$$\begin{aligned} 7.000 \times 3.000 &= 21.0000 \\ 8.000 \times 14.290 &= 114.3200 \\ \hline \text{計} &135.3200 \end{aligned}$$

床面積 135.32 m²



物件5建物

B4→A4に縮小

単位はメートル

報告書番号1800154

作成者

縮尺 1/250

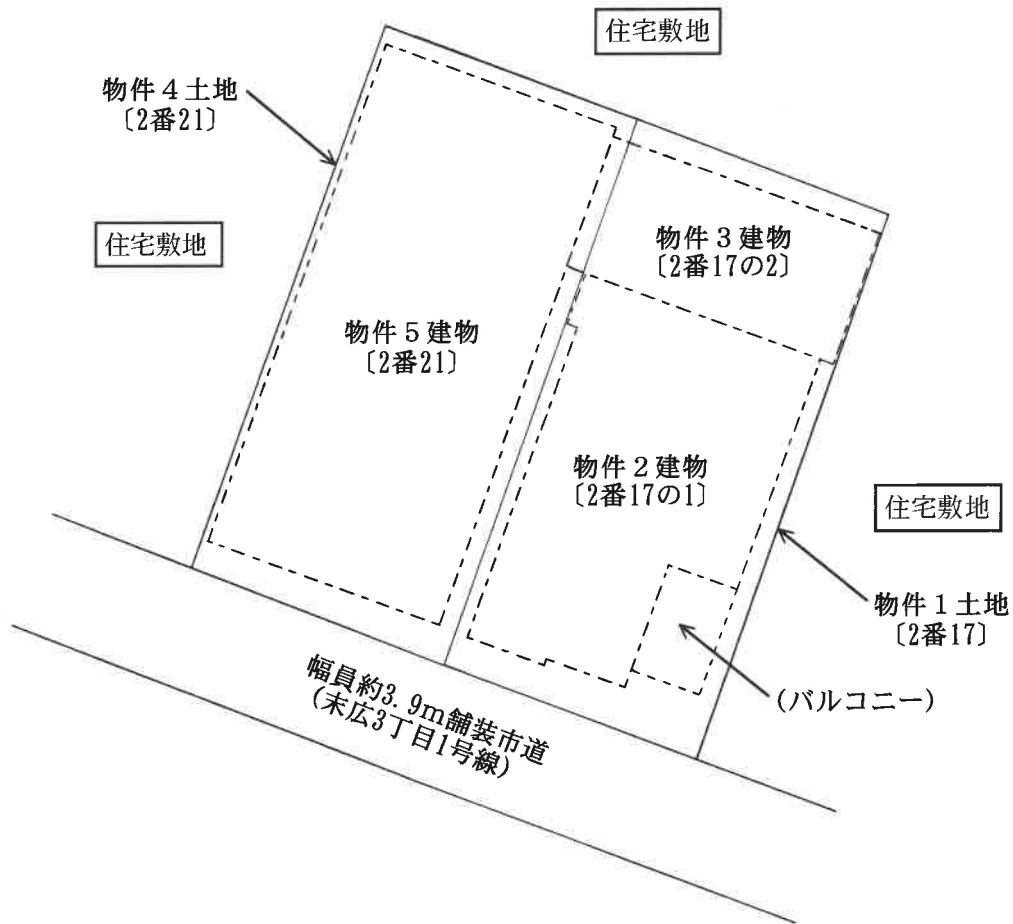
申請人

縮尺 1/500



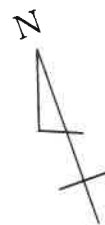
土地建物 位置関係図

S ≒ 1/250



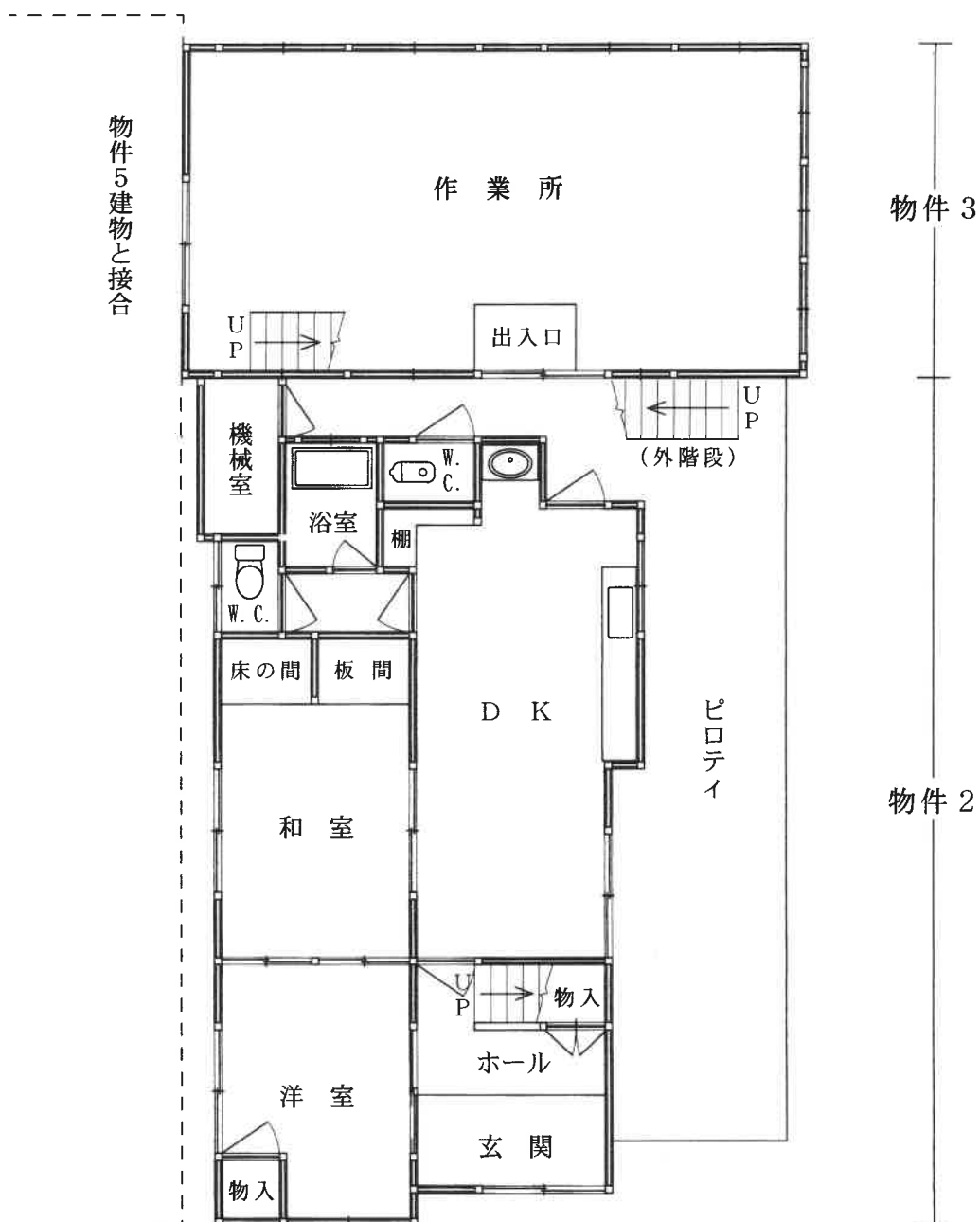
当該図面は、現況概測に基づき作成したものであり、境界、建物の位置等を確定するものではありません。

建物間取り図



物件 3 建物

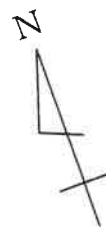
1 階 42.78m² (現況≡公簿)



物件 2 建物

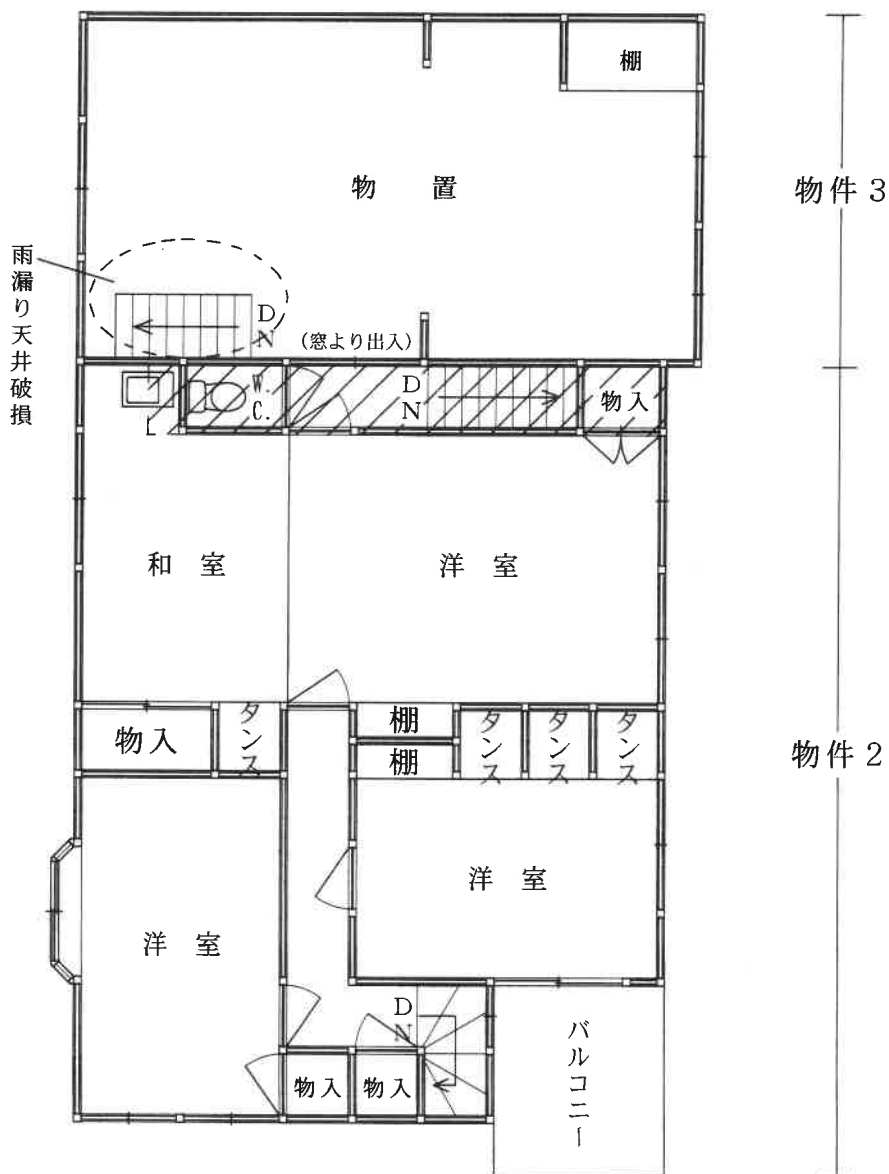
1 階 65.35m² (現況≡公簿)

建物間取り図



物件 3 建物

2 階 39.10m² (現況≒公簿)



物件 3

物件 2

登記床面積
不算入部分

物件 2 建物

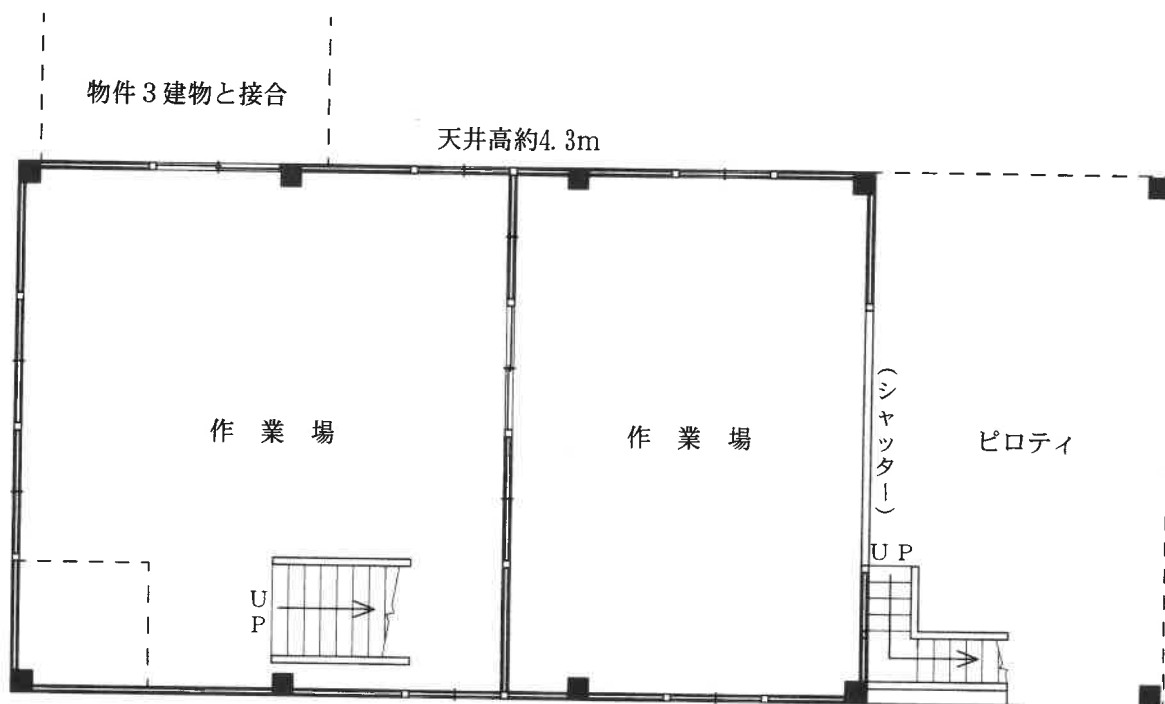
2 階 概測 72.47m² (公簿 65.93m²)

建物間取り図



物件 5 建物

1 階 103.68m² (現況≡公簿)



2 階 概測138.32m² (公簿135.32m²)

