

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）
1～6	3,800,000 3,040,000	一括	760,000	426,399	86,041
1	270,000				
2	560,000				
3	850,000				
4	740,000				
5	1,340,000				
6	40,000				
	</				



物件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 徳島市鮎喰町二丁目 |
| | 地 番 | 1 5 9 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 4. 7 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島市鮎喰町二丁目 |
| | 地 番 | 1 6 0 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 6. 0 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 徳島市鮎喰町二丁目 1 6 0 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 6 0 番の 1 |
| | 種 類 | 倉庫・居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 5. 3 4 平方メートル
2 階 1 2 0. 5 3 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 約 1 5 7. 9 4 平方メートル
2 階 約 2 1 0. 5 0 平方メートル
3 階 約 1 6 2. 2 3 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 徳島市鮎喰町二丁目 |
| | 地 番 | 1 6 0 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |



物 件 目 録

地 積 316.16 平方メートル

5 所 在 徳島市鮎喰町二丁目160番地3、160番地4

家屋 番号 160番3

種 類 店舗

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床 面 積
 1階 57.75 平方メートル
 2階 284.10 平方メートル
 3階 10.01 平方メートル
 4階 45.13 平方メートル

6 所 在 徳島市鮎喰町二丁目

地 番 160番4

地 目 宅地

地 積 17.21 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。

物 件 明 細 書

令和 8年 2月24日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 鎌 田 紘 生

1 不動産の表示

【物件番号1～6】

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3】

・3階の一部(現況調査報告書17枚目の物件3建物間取図の黄色着色部分)につきB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。

・上記以外につき、本件所有者が占有している。

【物件番号5】

・ルーフ階(来客用駐車場)の南東端部分及び1階西側にある駐車場の中央部分につきB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。

・上記以外につき、本件所有者が占有している。

5 その他買受への参考となる事項

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 徳島市鮎喰町二丁目
地 番 159番2
地 目 宅地
地 積 224.79平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 徳島市鮎喰町二丁目
地 番 160番1
地 目 宅地
地 積 126.02平方メートル

所有者 A

- 3 所 在 徳島市鮎喰町二丁目160番地
家屋 番号 160番の1
種 類 倉庫・居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階 125.34平方メートル
2階 120.53平方メートル

(現況)

- 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
床 面 積 1階 約157.94平方メートル
2階 約210.50平方メートル
3階 約162.23平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

4 所 在 徳島市鮎喰町二丁目
地 番 160番3
地 目 宅地
地 積 316.16平方メートル

所有者 有限会社リトルマミイ企画

5 所 在 徳島市鮎喰町二丁目160番地3、160番地4
家屋 番号 160番3
種 類 店舗
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 57.75平方メートル
2階 284.10平方メートル
3階 10.01平方メートル
4階 45.13平方メートル

所有者 有限会社リトルマミイ企画

6 所 在 徳島市鮎喰町二丁目
地 番 160番4
地 目 宅地
地 積 17.21平方メートル

所有者 有限会社リトルマミイ企画

令和7年（ケ）第38号
令和7年7月17日受理
令和7年8月21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 徳島市鮎喰町二丁目
 地 番 159番2
 地 目 宅地
 地 積 224.79平方メートル
 所有者 A

- 2 所 在 徳島市鮎喰町二丁目
 地 番 160番1
 地 目 宅地
 地 積 126.02平方メートル
 所有者 A

- 3 所 在 徳島市鮎喰町二丁目160番地
 家屋 番号 160番の1
 種 類 倉庫・居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
 床 面 積 1階 125.34平方メートル
 2階 120.53平方メートル
 所有者 A

- 4 所 在 徳島市鮎喰町二丁目
 地 番 160番3
 地 目 宅地
 地 積 316.16平方メートル

物 件 目 録

所有者 有限会社リトルマミイ企画

5 所 在 徳島市鮎喰町二丁目160番地3、160番地4

家屋 番号 160番3

種 類 店舗

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床 面 積
1階 57.75平方メートル
2階 284.10平方メートル
3階 10.01平方メートル
4階 45.13平方メートル

所有者 有限会社リトルマミイ企画

6 所 在 徳島市鮎喰町二丁目

地 番 160番4

地 目 宅地

地 積 17.21平方メートル

所有者 有限会社リトルマミイ企画

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・2・4・6	
現況地目	☒ 宅地 ☐ 公衆用道路 ☐	
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 ☐ その他の者 上記の者が本件土地上に下記建物を所有し、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(目的建物)	☐ ない ☒ ある(物件5)	
その他の事項	現況面積については、(8枚目)【土地の範囲、境界】参照のこと	
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異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類： ☒ 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 ☒ 床面積：1階 約157.94㎡ 2階 約210.50㎡ 3階 約162.23㎡	
物件目録にない	☐ ある { ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
附属建物	☒ ない	
占有者及び占有状況	☒ 「その他の者」が、本件建物の3階の一部(黄色着色部分)を占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原①」のとおり ☒ 「建物所有者」が、上記以外の部分を倉庫・居宅として占有している。	
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

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			
現況地目	☐ 宅地 ☐ 公衆用道路 ☐		
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 ☐ その他の者 上記の者が本件土地上に下記建物を所有し、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(目的建物)	☐ ない ☒ ある(物件3)		
その他の事項	現況面積については、(8枚目)【土地の範囲、境界】参照のこと		
建物		物件5	
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) ☐ 所在： ☐ 種類： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない { ☐ 種類： ☐ ある { ☐ 構造： ☐ 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 「その他の者」が、本件建物の一部を駐車場として占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原②③」のとおり ☒ 「建物所有者」が、上記以外の部分を店舗として占有している。		
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〉)

占有者及び占有権原①									
占有範囲		■ 物件3建物の3階の一部(黄色で着色部分)							
占有者		■ B							
占有状況		☐ 敷地 ☐ 店舗 ☒ 居室 ☐ 事務所 ☐ 倉庫 ☐							
■ 関係人 (■ Aの陳述 / ☐ 提示の書類)									
占有権原		☐ 賃借権 ■ 使用借権 ☐							
占有開始時期		■ 平成8年頃							
最初の契約等	契約日	■ 平成8年頃							
	期間	年 月 日 から 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	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 円 ☐ 前払 ☐ 相殺 【支払時期】							
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 ☐							
その他 (執行官の意見)		☐							
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によれば、Bは、平成8年頃から本件建物に居住しており、B専用の居住部分は本件建物3階の黄色で着色した部屋であるとの説明である。また、Bは、Aの経営する債務者兼所有者会社の住込み従業員であり、家賃は受領していないとのことであった。提出された契約書類はない。 ・ 以上からすれば、Bの上記占有権原は、黙示による使用借権であると認められる。									

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

(占有關係用〈单独〉)

占有者及び占有権原②			
占有範囲		■ 物件 5 建物のルーフ階(来客用駐車場)の南東端部分	
占有者		■ B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 店舗 ☐ 居室 ☐ 事務所 ☐ 倉庫 ■ 駐車場(車検切れの自動車 1 台)	
■ 関係人 (■ A の陳述 / ☐ 提示の書類)			
占有権原		☐ 賃借権 ■ 使用借権 ☐	
占有開始時期		■ 不明	
最初の契約等	契約日	■ 不明	
	期間	年 月 日 から 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	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 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 ☐	
その他 (執行官の意見)		☐	
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 によれば、B は、債務者兼所有者会社の住込み従業員であるところ、上記占有範囲部分には、B が車検切れの自動車を残置した状態としている。 ・ 残置し始めた時期は判然としないが、住込み従業員がその所有する自動車を債務者兼所有者会社の所有する建物上〔ルーフ階(来客用駐車場)の南東端部分〕に残置することを債務者兼所有者会社は黙認しており、賃料の支払いもない。 ・ 以上からすれば、上記占有権原は黙示による使用借権であると認められる。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

(占有關係用〈单独〉)

占有者及び占有権原③			
占有範囲		■ 物件5建物の1階西側にある駐車場の中央部分	
占有者		■ B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 店舗 ☐ 居室 ☐ 事務所 ☐ 倉庫 ■ 駐車場(車検切れの自動車1台)	
■ 関係人 (■ Aの陳述 / ☐ 提示の書類)			
占有権原		☐ 賃借権 ■ 使用借権 ☐	
占有開始時期		■ 不明	
最初の契約等	契約日	■ 不明	
	期間	年 月 日 から 年間 ■ 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	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 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 ☐	
その他 (執行官の意見)		☐	
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によれば、Bは、債務者兼所有者会社の住込み従業員であるところ、上記占有範囲部分には、Bが車検切れの自動車を残置した状態としている。 ・ 残置し始めた時期は判然としないが、住込み従業員がその所有する自動車を債務者兼所有者会社の所有する建物内(1階駐車場内)に残置することを債務者兼所有者会社は黙認しており、賃料の支払いもない。 ・ 以上からすれば、上記占有権原は黙示による使用借権であると認められる。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 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、及び所有者)	1 私は物件1～3の所有者であり、また、物件4～6を所有する有限会社リトルマミイ企画の代表者でもあります。 2 本件土地については、隣接地との間で境界に関する紛争は生じていません。 3 物件3建物3階の1室〔間取図(概略)で黄色で着色した部分〕は、Bが居住するために利用しています。Bは平成8年頃から住込み従業員として居住しており、賃料はもらっていません。Bはトイレや風呂を自由に使えますが、特にBに貸している部屋としては、この部屋のみです。 4 Bは本日不在にしております。本日、Bはどうしても同席できませんので、私がBの代わりにご説明しますが、上記のとおりであって、内容に間違いはありません。また、本件土地・建物のうち、B以外の者に貸している部分はありません。 5 本件物件は、最初喫茶店として利用されていた建物を、児童図書や小物を販売する店舗として利用してきたものです。現在は店舗としては機能していませんが、ネット通販を通じて、現在でも営業を継続しております。従業員は一人のみ(B)です。 6 本件建物の内部には、在庫商品のほか、いろいろな動産類が置いてあります。本件土地・建物の中に置いてある動産類は、基本的に私の物ばかりですが、仮に本件土地・建物が競売で売却された際、本件物件内に置いてある動産類の中に他人の物が含まれていることが発見された場合は、私の方で返還すべきものか、廃棄していいものか、確認させていただきます。 7 また、本件土地上の、物件3建物の北側端付近には、簡易なプレハブ倉庫が置いてありますが、これは今から何十年も前に知り合いがちょっと置かせてと置いていったものです(写真5)。その後同人からは撤去してくれて構わないと言われましたが、まだ撤去していません。現在プレハブは雑草に覆われ荒れ果てた状態となっています。 8 なお、物件5建物の屋上駐車場と、1階駐車場には、それぞれ車検切れの自動車が1台ずつ置いてありますが、Bの所有物であり、必要があればいつでも退去させます。 9 本件建物には、雨漏りしている部分がいろいろあります。

(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

【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・2・4・6土地は全体として一体画地を形成しているところ、その地上には物件3建物(3階建)及び物件5建物(4階建)が築造されており、本件土地はその全面が上記2棟の建物の敷地となっている。
- ・ なお、土地・建物間の概ねの位置関係としては、物件2土地の地上部分に物件3建物が築造されており、また、物件4・6土地の地上部分に物件5建物が築造されている。
- ・ なお、物件3建物と物件5建物とは極めて近接した位置関係に併存しており、お互いに行き来できる構造となっている。
- ・ また、隣接する堤防上に道路が存在し、各建物は堤防に隣接して築造されている関係から、これらの建物への主な出入口(玄関)は、各建物の3階部分に存在する構造となっている。
- ・ 物件5建物のルーフ階は来客用の駐車場として設備されているほか、同建物の1階の西側部分は、本件土地の南西端に接面した坂路から進入した自動車を駐車させるための駐車場として設備されている(なお、上記「坂路」に関しては【接道等】を参照のこと)。

【占有関係】(同条同項)

- ・ 物件1・2・4・6土地は、上記のとおり、物件3・5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3建物は、Bがその一部を占有しており、その他の部分をAが占有している。また、物件5建物は、債務者兼所有者会社が占有している。
- ・ なお、これらの占有関係の詳細は(2～6枚目)に記載のとおりである。

【土地の範囲、境界】

- ・ 物件1・2・4・6土地につき、法務局に存在するのは「地図に準ずる図面」であり、不動産登記法第14条第1項の地図は存在しない。
- ・ 本件土地のうち、物件1土地部分の現況上の面積は、登記面積の約40%程度であると見込まれ、また、物件2土地部分の現況上の面積は、登記面積の約220%程度であると見込まれる。
〔登記面積と現況面積との対比は、評価書p2を参照のこと〕
もっとも、物件1・2・4・6土地の全体の現況面積は、登記面積の合計とほぼ近似していると推定される。
- ・ 本件土地の北辺部分の現況は、「地図に準ずる図面」とは異なっているが、本件土地及びその北側に隣接する売却対象外の土地のそれぞれの利用状況からすれば、「土地建物位置関係図」に示した形状が現実の現況に合致する。この点、Aの説明によれば、本件土地につき、隣接地との間の境界に関する紛争は存在しないとの説明であった。
- ・ また、念のため北側隣接地の所有者(株式会社タイシン)の代表者に確認したところ、同人によれば公図(地図に準ずる図面)の表示が、実際の現況とは異なっていることは認識しているが、境界に関する紛争は生じていないとの説明であった。
- ・ なお、本件土地の北辺部分の現況は写真5に示すとおりであり、同付近の土地・建物全体が雑草に覆われた状態となっており、目視上、土地の境界を徴表する形状物は確認できなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

【接道等】

- ・ 物件1・2・4・6土地は一体画地を形成し、その北西側が鮎喰川の堤防敷(幅約8～10m)を介して舗装市道に接面し、同市道の接面付近での幅員は約8.7m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。
- ・ なお、本件土地の南西端部分が、その南西側に存在する坂路に接しているが、同坂路は道路法上の道路ではなく、また、建築基準法上の道路にも該当しない(写真10)。また、坂路として堤防法面を利用することにつき、法律上必要な行政上の許可は得られていない。
- ・ また、物件1土地に該当する部分の北側端部分には、その西側の堤防敷から下りるための階段が設置されているが、その設置に関して、法律上必要な行政上の許可は得られていない(写真42)。

【土地の状況】

- ・ 本件土地・建物は鮎喰川堤防に隣接した位置に存在しており、本件土地へ進入するためには同堤防上に存在する徳島市道から直接進入する必要があるが、本件土地と同市道との間には上記堤防敷が存在している(写真6、7)。
- ・ そこで、徳島県県土整備部東部県土整備局徳島庁舎河川・砂防管理担当において、下記事項につき確認調査した。同事務所担当者によれば、以下の事実が判明した。
- ・ 河川堤防の法面を通行の用に供する場合には、県知事による占用許可を得る必要がある。本件土地の北西側に存在する徳島市道から本件土地に進入するためには、上記堤防敷を通行する必要があるところ、同堤防敷は堤防の法面が埋め立てられたものである。そして、上記担当者によれば、上記法面に関し、これを利用するための河川管理者への占用許可申請が行われた記録がない。仮に占用許可が得られた場合、占用料の支払義務が生ずる。
- ・ また、河川堤防の法尻から10間(約18m)の区域内は河川保全区域(河川法55条)とされており、同区域内において土地の掘削その他土地の形状を変更する行為や、工作物の新築又は改築をする行為は、河川管理者の許可に基づいて行わなければならない。そして、本件土地・建物の一部(敷地部分にして約80%の部分)は河川保全区域内に存在していると思料されるところ、土地の埋立てや建物の建築に関する許可申請が行われた記録がない。
- ・ 以上から、買受人は、上記につき徳島県の担当部署に確認して適切な措置をとる必要がある。

【建物の状況】

- ・ 物件3建物は登記上昭和42年3月新築の物件であり、物件5建物は登記上昭和57年3月新築の物件であるところ、いずれの建物も経年劣化が顕著に認められる。
- ・ 物件3建物は新築時は2階建であったものが、後に改造され現況では3階建の構造となっている。
- ・ 建物には雨漏りの状況が確認できる部分があり(写真22、23、29)、天井クロスの剥がれも確認できる(写真24、26)。また、歩くと床がボコボコ凹む部分が複数箇所確認された。
- ・ 各建物内には大量の材料、小物類、商品などの動産類が残置されており(写真11～13、15～21、30～34)、買受人はこの点につき注意を要する。
- ・ なお、物件5建物のルーフ階にある来客用駐車場部分と、同建物1階西側の駐車場部分には、それぞれ車検切れの自動車が出1台ずつ残置されているが、Aによれば両車両ともBの所有物であり、必要があればいつでも退去させますとの説明であった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

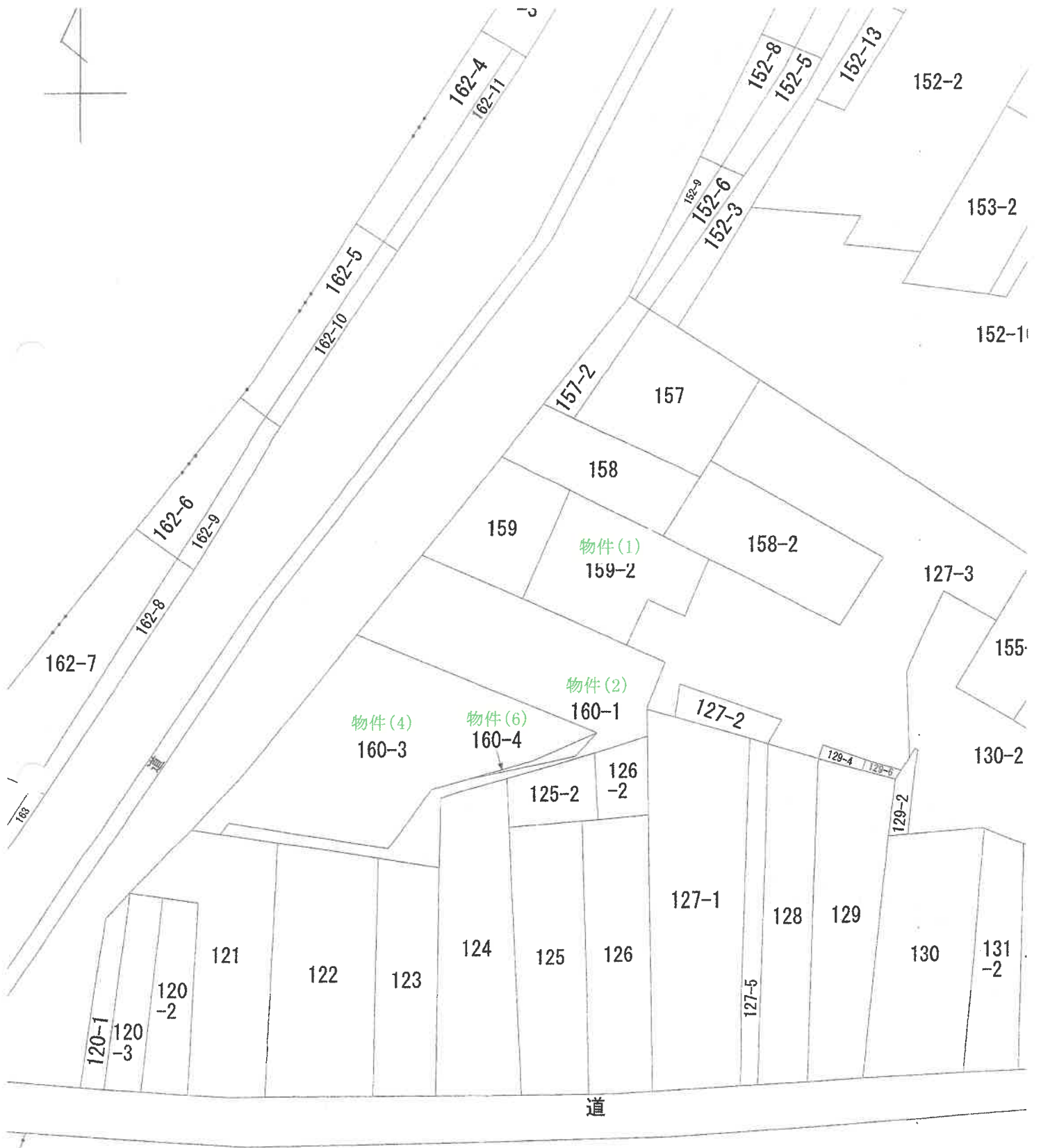
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年7月17日 (木) 14:10 - 14:20	当庁	徳島市役所に対し図面、航空写真などの資料請求書面作成及び送付
令和7年7月18日 (金) 11:05 - 11:15	当庁	法務局に対する公簿関係の交付請求書等作成準備
令和7年7月18日 (金) 15:28 - 15:36	法務局	公簿関係の閲覧調査
令和7年7月30日 (水) 13:00 - 16:10	目的物件所在地	立入調査(A立会) 物件外観調査、聴取調査(含：近隣地)
令和7年7月31日 (木) 13:12 - 13:50	徳島県東部県土整備局徳島庁舎 河川・砂防管理担当	河川法面等の使用に関する聴取調査
令和7年7月31日 (木) 14:15 - 14:30	徳島市役所	接道、公法上の規制その他の調査
令和7年8月19日 (火) 13:20 - 13:31	目的物件所在地	補充確認(河川法面に設置された階段等)
—		
—		
—		
—		
—		
(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



土地公図写し

所在: 徳島市鮎喰町2丁目



登記年月日：昭和56年11月27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7年7月18日 徳島地方方法務局

登記官

請求番号：33-6

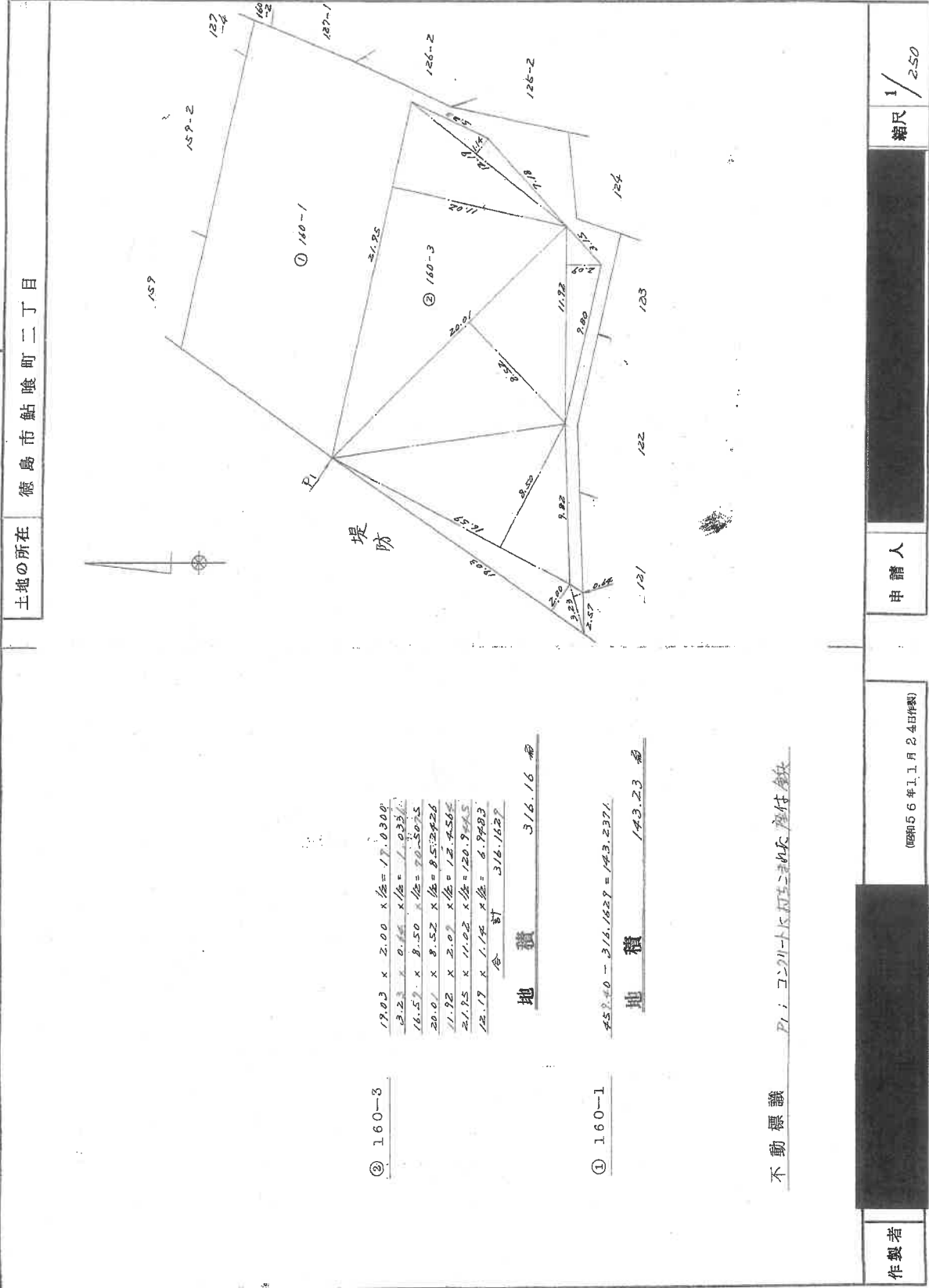
0000778

前160←→後新

地 番 160-3, 160-1

土地の所在 徳島市鮎喰町二丁目

地 積 測 量 図



作製者

(昭和56年11月24日作成)

申請人

縮尺 1/250

徳島県土地家屋調査士会館

A3をA4サイズ
に縮小(約70%)

公用

登記年月日：昭和57年4月15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7年7月18日 徳島地方方法務局

登記官

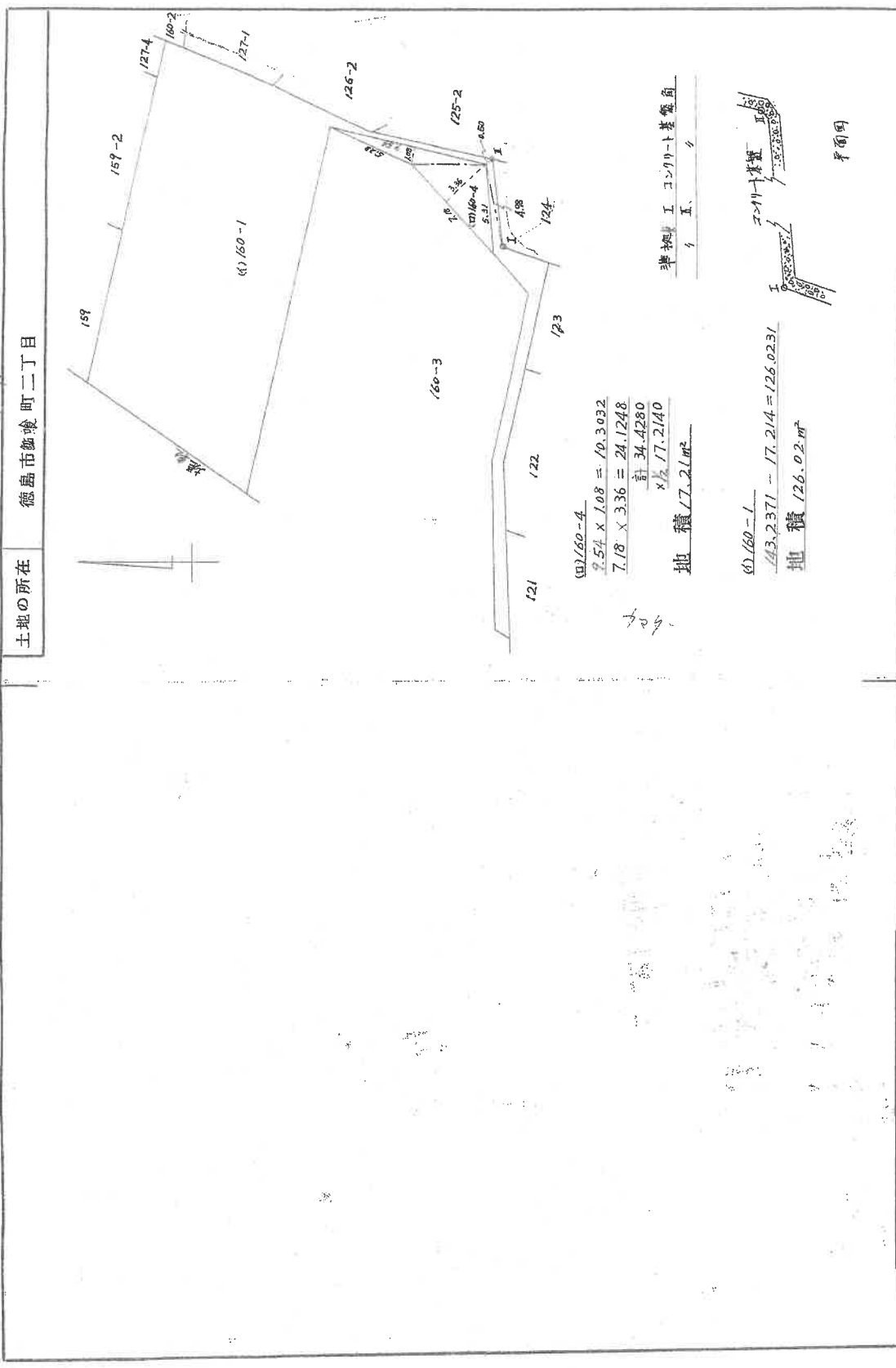
1000779

前/66-後 新

地積測量図

地番 160番4/60-1

土地の所在 徳島市御喰町二丁目



製作者	申請人	縮尺	m
徳島県土地家屋調査士会		1/250	

A3をA4サイズに縮小(約70%)

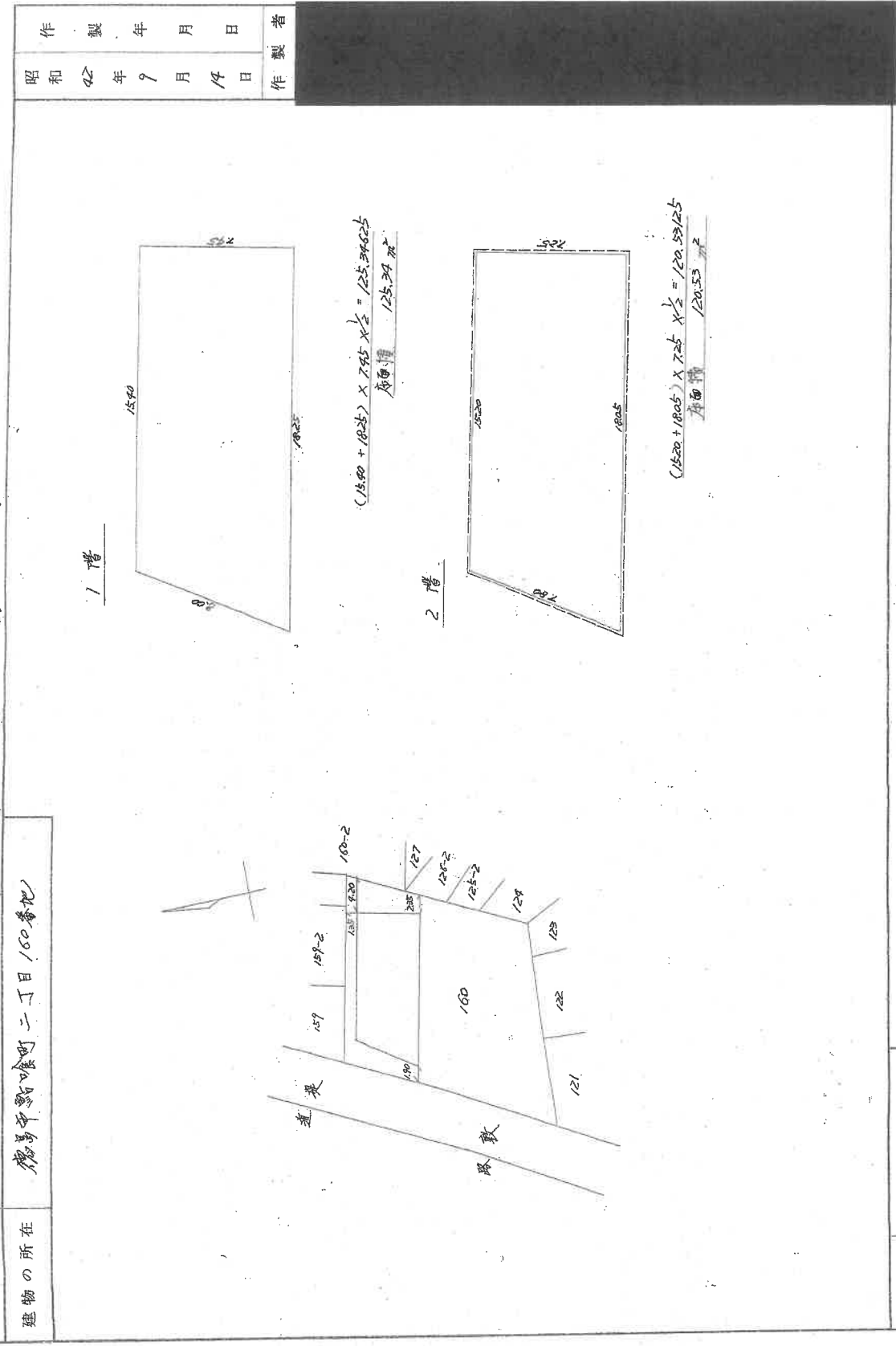
公用

登記年月日：昭和42年9月18日

6000989

家屋番号	160N
建物の所在	徳島市新倉町二丁目160番地

各階平面図



縮尺	1/500
----	-------

A3をA4サイズに縮小(約70%)

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和42年9月18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7年7月18日 徳島地方方法務局

登記官

請求番号：33-8

公用

登記年月日：昭和57年4月20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7年7月18日 徳島地方検察庁

登記官

(15枚目)

6000990

各階平面図

160番3

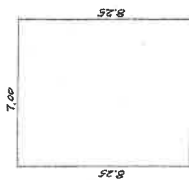
建物図面図

家屋番号

建物の所在

徳島市御喰町二丁目160番地3・160番地4

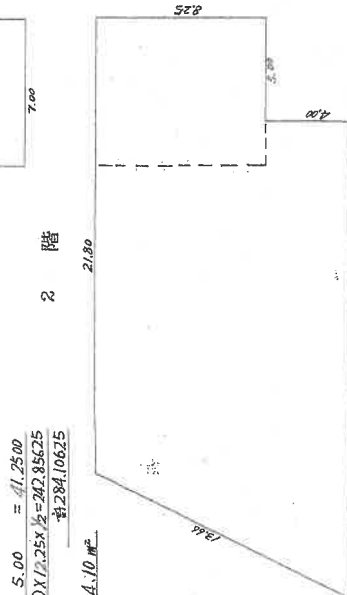
1 階



$$8.25 \times 7.00 = 57.7500$$

床面積 57.75 m^2

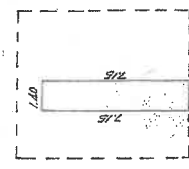
2 階



$$21.80 \times 12.85 = 280.1300$$

床面積 280.13 m^2

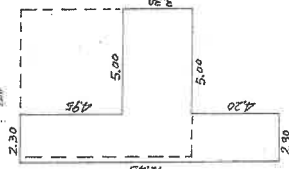
3 階



$$7.15 \times 1.40 = 10.0100$$

床面積 10.01 m^2

4 階

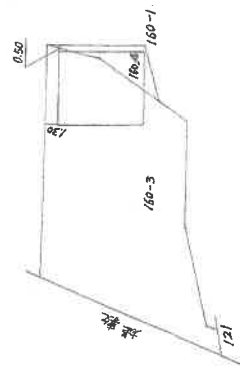


$$12.45 \times 2.30 = 28.6350$$

$$3.30 \times 5.00 = 16.5000$$

合計 45.1350

床面積 45.13 m^2



昭和57年4月20日
平成

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

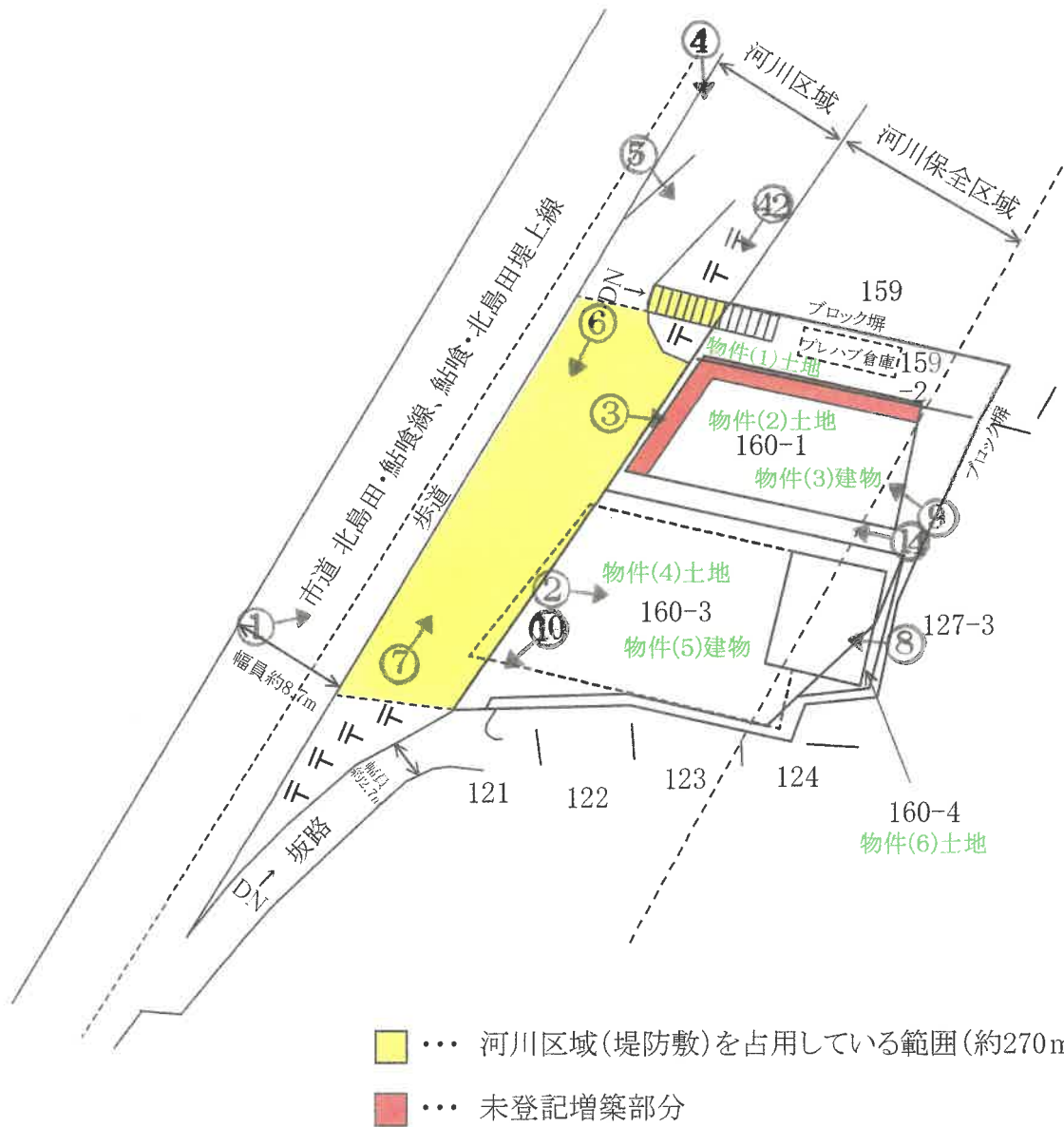
徳島県土地家屋調査士会 用紙

A3をA4サイズ
に縮小(約70%)

請求番号：33-9

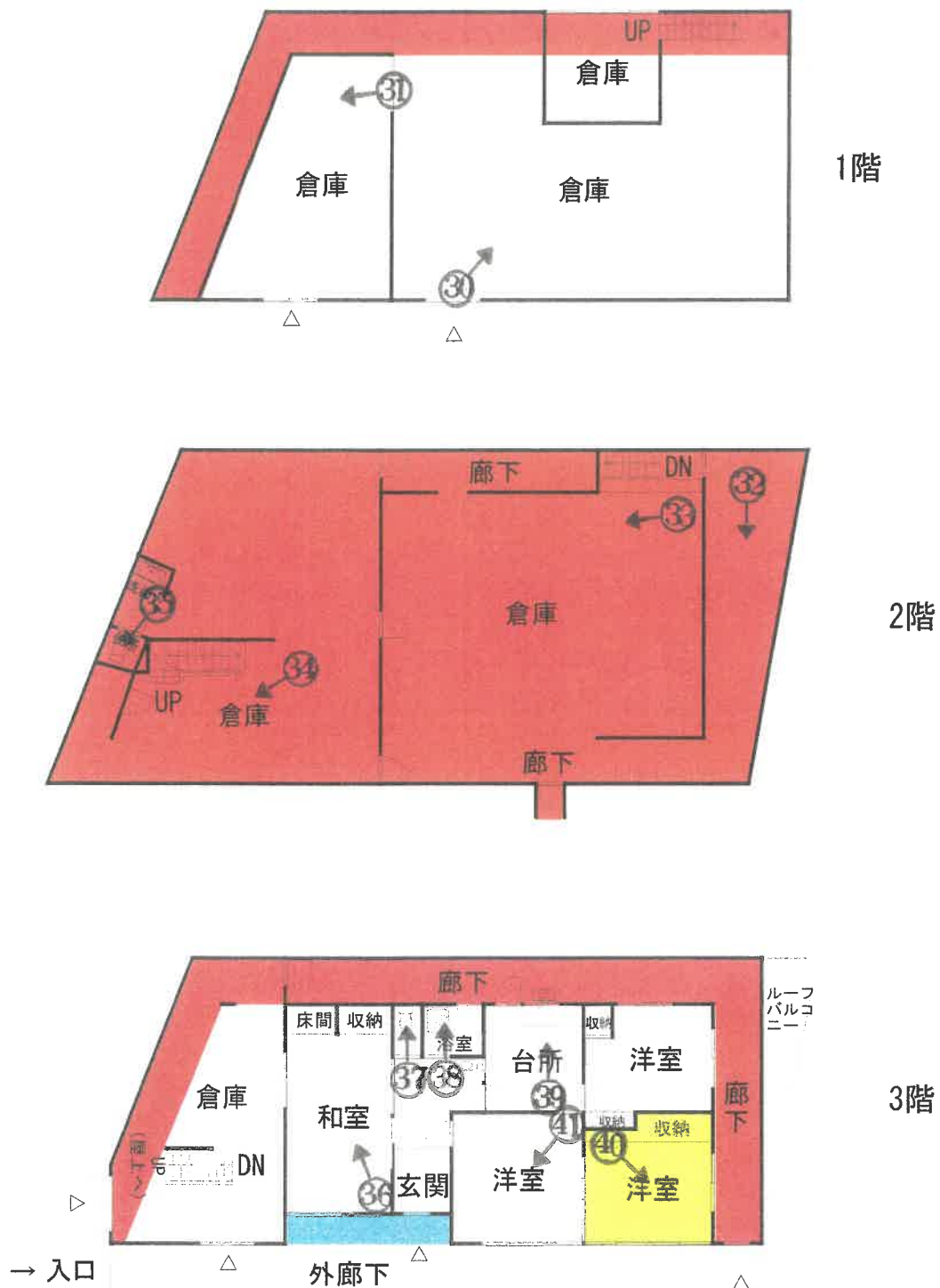
土地建物位置関係図

縮尺 1 : 500



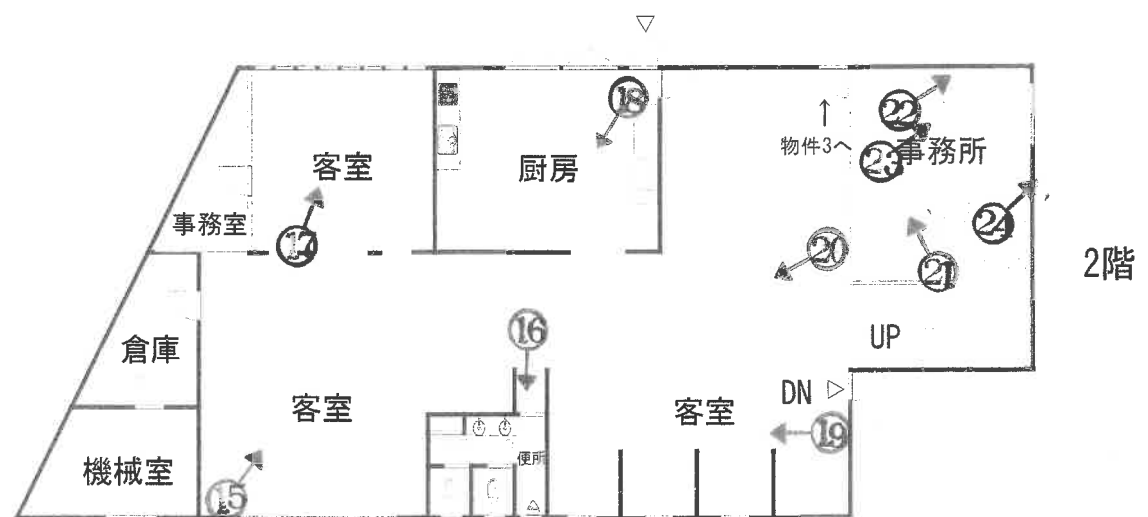
間取図(概略)

物件(3)建物



...	未登記増築部分	1階	約	32.6㎡	...	減築部分	約	4.6㎡
		2階	約	210.5㎡				
		3階	約	46.3㎡				
		合計	約	289.4㎡				
...	第三者が無償で居住使用している範囲							

物件(5)建物
1, 2階

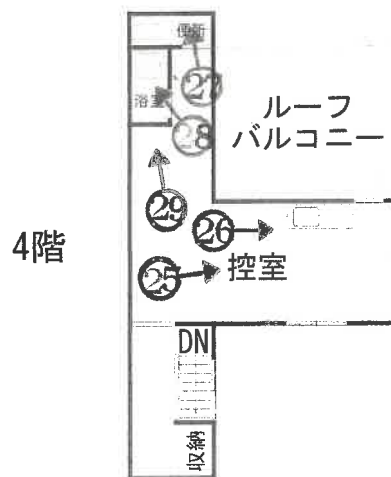
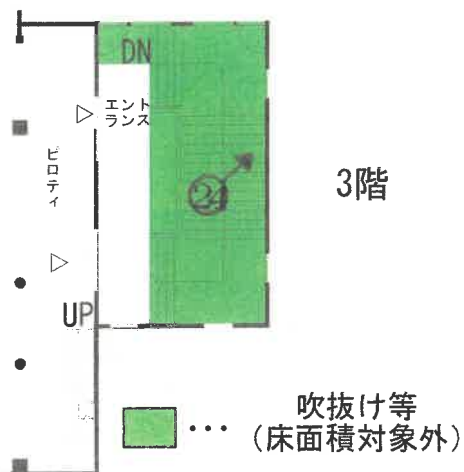


間取図(概略)

物件(5)建物
3, 4階



ルーフ階
(来客用駐車場)



1

物件 5 建物ルーフ階の駐車場



物件 3 建物

物件 5 建物

2



3



4



(21 枚目)

5



簡易なプレハブ倉庫

6



鮎喰川の堤防敷

7

鮎喰川の堤防敷

物件3建物

物件5建物

鮎喰川堤防上の舗装市道



8



9



10



(24 枚目)

11



12



(25 枚目)

13



14



(26 枚目)

15



16



(27 枚目)

17



18



(28 枚目)

19



20



(29 枚目)

21



22



(30 枚目)

23



24



(31 枚目)

25



26



(32 枚目)

27



28



(33 枚目)

29



30



(34 枚目)

31



32



(35 枚目)

33



34



(36 枚目)

35



36



(37 枚目)

37



38



(38 枚目)

39



40



(39 枚目)

41



42

雑草に覆われた状態であり階段は確認できない



(40 枚目)

令和7年(ケ)第 38 号
令和7年7月30日 現地調査
令和7年8月19日 評価

徳島地方裁判所民事部 御中



評価書

評価人 不動産鑑定士
阿部宏士

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7, 7 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 5 6 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 1, 1 4 0, 0 0 0 円
物件3 (建物)	金 1, 7 3 0, 0 0 0 円
物件4 (土地)	金 1, 5 0 0, 0 0 0 円
物件5 (建物)	金 2, 7 4 0, 0 0 0 円
物件6 (土地)	金 8 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1ないし6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 土地の内訳価格は建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、建物の価格は当該土地利用権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。

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 地目 地積	徳島市鮎喰町二丁目 159番2 宅地 224.79 m ²	現況は登記面積の40%程度（机上概測約89m ² ）と見込まれる。
2	所在地 地目 地積	徳島市鮎喰町二丁目 160番1 宅地 126.02 m ²	現況は登記面積の220%程度（机上概測約280m ² ）と見込まれる。
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	徳島市鮎喰町二丁目 160番地 160番の1 倉庫・居宅 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 1階 125.34 m ² 2階 120.53 m ² 〔合計 245.87 m ² 〕	新築時は2階建であったが、1階部分を2層に分割・増築し、現況は3階建となっている。 現況床面積は次のとおり 1階 約 157.94m ² 2階 約 210.50m ² 3階 約 162.23m ² 〔合計 約 530.67m ² 〕
4	所在地 地目 地積	徳島市鮎喰町二丁目 160番3 宅地 316.16 m ²	
5	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	徳島市鮎喰町二丁目 160番地3、 160番地4 160番3 店舗 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 1階 57.75 m ² 2階 284.10 m ² 3階 10.01 m ² 4階 45.13 m ² 〔合計 396.99 m ² 〕	

番号	所 在 等	登 記	現 況
6	所 在 地 番 地 目 地 積	徳島市鮎喰町二丁目 160番4 宅地 17.21 m ²	
番号	特 記 事 項		
	・ 物件1土地は、現況の位置・範囲が公図の記載と相違している。地上には西側の堤上道路から下りる階段が築造されており、中央付近にプレハブ倉庫が設置されている。 ・ 本件の各土地は鮎喰川堤防の東側に位置する一団の土地を形成している。土地と建物の位置関係の大略は、物件2の土地上に物件3建物が建っており、物件4及び6の土地上に物件5建物が建っている。 ・ 物件1、2及び4の各土地は西側が鮎喰川の河川区域に隣接しており、この河川区域との境界から約18mの範囲（敷地全体の約80%）が河川保全区域に指定されている。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況および利用状況等（物件1、2、4、6）

位置・交通	J R徳島線「鮎喰」駅南西方・道路距離約800m付近にあつて、鮎喰川右岸堤防上を走る市道沿いに位置する。国道192号まで約160mで各方面へのアクセスは良好である。最寄りバス停「上鮎喰」の北方・約250m。（別添「位置図」参照）	
付近の状況	鮎喰川の東側の堤内地にあたり、住宅や事業所が建ち並んでいる。接面する市道は鮎喰川の堤防上を走行し、南方約160mの地点で国道192号と交差するため自動車の交通量が多い。	
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1種住居地域 60% 200% なし 河川保全区域（全体の約80%が含まれる、※1）
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	684.18㎡（登記地積、※2） 約35.5m・約24m ほぼ整形 敷地内はほぼ平坦 二方路 概ね等高 平均地盤面は堤防上の接面道路より約5m低い。
接面道路の状況	北西側が現況幅員約8.7m舗装市道に幅約8～10m堤防敷を介して接面する（※3）。敷地の南西隅部分が堤防法面に築造された幅員約2.7mの舗装坂路の終端に接面するほか、物件1土地には堤防法面を跨いで階段が設置されている（※4）。	
土地の利用状況	各土地は一団の土地を形成しているが、土地と建物の位置関係の大略は、物件2が物件3建物の敷地として、物件4及び6が物件5の建物の敷地として利用されており、物件1の上には簡易なプレハブ倉庫が設置されている。堤防上の接面道路と敷地の地盤面とは約5mの高低差があるため、各建物の主な出入り口は3階部分に設けられている。（別添「土地建物位置関係図」参照） 隣接不動産の状況は、北西側が堤防敷（市道）、北側雑種地、東側事業所、南側住宅である。	

供給処理施設	水 道 あり (※5) 下 水 道 なし ガス配管 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	目的土地には敷地ほぼ一杯に既存の建物が建っているため、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	・登記記録や過去の住宅地図等による地歴調査、現地調査の結果から土壌汚染が存する可能性は低いものと推定されるが、汚染等の有無の詳細に関しては、専門調査機関による調査を要する。
ハザードマップ	・徳島市洪水・高潮ハザードマップによると、洪水浸水想定区域に該当する。
特 記 事 項	※1 敷地の大半が河川保全区域内に位置しているが、物件3及び5の各建物の建築に際して必要な河川法に基づく許可が出された記録はないとのことである（担当窓口：徳島県東部県土整備局徳島庁舎河川・砂防管理担当）。 なお、各建物とも鉄筋コンクリート造であるにも拘わらず、西側の河川区域との境界ぎりぎりのところに建てられていることから、基礎等の地中構造物の位置・深度等が河川保全区域の許可基準に抵触している可能性が疑われる。 ※2 表記のとおり、物件1土地に縄縮み、物件2土地に縄伸びが認められるが、物件1、2、4及び6の全体の現況面積は、4筆の登記面積の合計とほぼ近似するものと推定される。 （登記地積合計684.18㎡、全体の机上概測702.37㎡） ※3 接面市道は建築基準法42条1項1号の道路である。市道との間に介在する堤防敷は元は堤防の法面であったが、物件5の建築とほぼ同時期に埋め立てられており、現況は各建物の3階部分が市道と等高に接面して出入りできるようになっている。この堤防法面の埋立・占用について河川法に基づく許可が出された記録はない。買受人は河川管理者に占用の許可を受けて占用料を支払う必要がある。堤防の占用面積は机上概測で約270㎡である。（担当窓口：徳島県東部県土整備局徳島庁舎河川・砂防管理担当）。

特 記 事 項	※4 敷地の南西隅部分が接面する坂路及び物件1土地の進入階段は、いずれも堤防の法面に築造されており河川区域内に存するが、これらの築造・利用に関して河川法に基づく許可が出された記録はない（担当窓口：徳島県東部県土整備局徳島庁舎河川・砂防管理担当）。なお、当該坂路は道路法上の道路ではなく、建築基準法上の道路にも該当しない（担当窓口：徳島市道路維持課、建築指導課）。 ※5 徳島市水道局によると、上水道は南方の主要市道（庄・鮎喰本線）に敷設されている配水管からφ20mmの給水管が取り出され堤防法面の坂路を経由して敷地内に引き込まれている。物件3建物にφ13mm、物件5建物にφ20mmのメーターがそれぞれ設置されているが、物件5の水栓は閉栓されているとのこと。所有者の陳述によると、物件5については物件4土地内に設けた打ち込み井戸から地下水をポンプアップして利用しているとのことである。 ・物件3及び物件5の各建物の現況の建築面積の合計及び物件1、2、4、6の敷地全体の面積に対する使用容積率はおおよ次のとおりであり、基準建ぺい率（60％）を超過している可能性が高い。 （物件3の2階） （物件5の2階） （建築面積の合計） 約210.50㎡ + 284.10㎡ = 約494.60㎡ （建築面積合計） （登記地積合計） （現況の使用建ぺい率） 約494.60㎡ ÷ 684.18㎡ × 100 ≒ 72.3％
----------------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存耐用 年数	建築年月日：昭和42年3月30日新築（登記記載） 経 過 年 数：約58年 経済的残存耐用年数：－
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造陸屋根3階建（※1） 屋 根：陸屋根 外 壁：窯業系サイディング、吹付タイル等 内 壁：木板、タイル、クロス等 天 井：石膏ボード等 床：フローリング、CFシート、コンクリート三和土等 設 備：電気、給排水衛生等（※2） その他：なし
床面積（現況）	前記のとおり、昭和42年の新築時には2階建であったが、1階が木材倉庫であり階高が高かったため、昭和58年頃に1階部分を2層に分割して3階建に増改築されており、現況は1階に約32.6㎡、2階に約210.5㎡の各増築部分、3階に約46.3㎡の増築部分と4.6㎡の減築が認められる。なお、物件5建物とは内部で行き来できるように2階部分が廊下で繋がられている。 以上より、物件3の現況床面積は、1階約157.94㎡、2階約210.50㎡、3階約162.23㎡、合計床面積約530.67㎡である。
現況用途等	現況用途 倉庫・居宅 間取り 後添間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	劣る（※3）
建物の利用状況	後添の間取図に記載したとおり、3階居宅部分の南東角に位置する洋室を第三者が無償で借り受けて居住使用している。 その他は現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	※1 前記のとおり、飛散性ないし準飛散性のアスベスト含有材（成形板等を含む）が使用されているか否かについては不明であり、別途、専門調査機関による調査を要する。 ※2 競売手続きにおいては、各種付帯設備の動作確認ができないため、正常に動作するか否かは不明である。

	※3 内外装に劣化が進んだ箇所が散見されるが、経過年数に応じて適宜必要な再塗装等の修繕は行われていない。 ・徳島市建築指導課で建築確認について調査したところ、新築時の建築確認の記録は昭和42年頃と古いため保存されておらず、昭和58年頃の増改築については、建築確認申請を受け付けた記録が存在しない。 大規模な増改築が行われているが、増改築について必要な建築確認申請を行っておらず、前記のとおり、とりわけ建ぺい率を超過している可能性が高い。また、河川保全区域内にあるにも拘わらず河川法上の必要な許可を得ていない。このように建築基準法や河川法に違反している可能性が高い建築物である。
--	---

3 建物の概況及び利用状況（物件5）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存耐用 年数	建築年月日：昭和57年3月17日新築（登記記載） 経 過 年 数：約43年 経済的残存耐用年数：約2年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造（※1） 屋 根：陸屋根 外 壁：吹付塗装等 内 壁：クロス、タイル等 天 井：石膏ボード等 床：フローリング等 設 備：電気、給排水衛生等（※2） その他：なし
床面積（現況）	現地で照合したところ、現況の床面積は登記とほぼ合致しており、1階57.75㎡、2階284.10㎡、3階10.01㎡、4階45.13㎡、合計床面積396.99 ㎡である。
現 況 用 途 等	現況用途 店舗（※3） 間取り 後添間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	劣る（※4）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	※1 飛散性ないし準飛散性のアスベスト含有材（成形板等を含む）が使用されているか否かについては不明であり、別途、専門調査機関による調査を要する。 ※2 競売手続きにおいては、各種付帯設備の動作確認ができないため、正常に動作するか否かは不明である。 ※3 ドライブインの喫茶店として新築されたが、平成8年2月に本件債務者が取得してからは、雑貨洋品販売、パソコン教室等の用途で使用されてきた。堤防との高低差を利用して建てられたやや複雑な構造の建物であり、3階エントランス前面の2階ルーフ階が来客用駐車場、1階倉庫の西側が敷地南西隅が接面する坂路から出入りする下駄履きの駐車場となっている。

特 記 事 項	※4 内外装に劣化が進んだ箇所が散見されるが、経過年数に応じて適宜必要な再塗装等の修繕は行われていない。2階東側の事務所スペース付近において雨漏りが頻発している。 ・徳島市建築指導課で建築確認について調査したところ、下記の記録を確認した。 確認通知：第1556号 昭和56年12月2日 完了検査：番号なし 昭和57年3月10日 ・河川保全区域内にあるにも拘わらず河川法上の必要な許可を得ていない点や、現況において建ぺい率を超過している可能性が認められる点は、物件3建物と同じである。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1及び2、4、6）

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	42,000	0.22	224.79	0.90	1,869,000
2	42,000	1.60	126.02	0.90	7,622,000
4	42,000	0.84	316.16	0.90	10,039,000
6	42,000	0.84	17.21	0.90	546,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

標準的画地として、堤防上の市道から直接乗り入れが可能な規模400㎡程度の整形地を想定し次のとおり求めた。

地価公示 徳島-22

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 52,600 \text{ 円/㎡} & \times & 99.9 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 125 & = & 42,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 1.00

◇ 地域格差： 街路条件 0.95、交通接近条件 1.05、環境条件 1.25 相乗積1.25

イ 個別格差： 〈物件1〉

接道状況(階段) 0.70、縄縮みの可能性 0.40、河川保全区域 0.80 相乗積0.22

〈物件2〉

縄伸びの可能性※ 2.00、河川保全区域 0.80 相乗積1.60

※ 縄伸びの可能性は、現況の面積及び地積更正の可能性等を勘案して査定

〈物件4,6〉

二方路(坂路接面あり) 1.05、河川保全区域 0.80 相乗積0.84

ウ 地積： 登記数量による

エ 建付減価補正率： 0.90 (中古建物等の存在による減価を考慮。)

② 建物価格（物件3及び5）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した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	建物自体の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
3	185,000	530.67	0.02	1,963,000

ウ 現価率:

- ・ 物件3は新築後約58年が経過しており、中古建物としての経済的残存耐用年数は既に満了している。物理的な損傷が進んでいるほか、意匠・機能面における経済的減価も大きいことから、2%の現価率を査定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物自体の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
5	220,000	396.99	0.044	3,843,000

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次のとおり査定。

経過年数43年、経済的残存耐用年数2年、残価率3%

観察減価法(保守管理の状況、経年減価以外の対象建物固有の減価を考慮)による補正▲40%

現価率 = {残価率0.03 + (1 - 0.03) × 経済的残存耐用年数2年 / (経過年数43年 + 経済的残存耐用年数2年)} × (1 - 観察減価0.4) = 0.044

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	
2	7,622,000	0.50	法定地上権	3,811,000	物件3付随 3,811,000
4	10,039,000	0.50	法定地上権	5,020,000	物件5付随合計 5,293,000
6	546,000	0.50	法定地上権	273,000	

イ 土地利用権等割合：物件3建物の敷土地利用権は物件2全体に及び、物件5建物の敷土地利用権は物件4及び6の全体に及ぶ。敷土地利用権はいずれも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	1,869,000			0.50	0.60	560,000
2	7,622,000	－ 3,811,000		0.50	0.60	1,140,000
3	1,963,000	＋ 3,811,000	1.0	0.50	0.60	1,730,000
4	10,039,000	－ 5,020,000		0.50	0.60	1,500,000
5	3,843,000	＋ 5,293,000	1.0	0.50	0.60	2,740,000
6	546,000	－ 273,000		0.50	0.60	80,000
一括価格（合計）						7,750,000

ウ 占有減価修正 特になし(買受人の引き受けとなる建物の占有はないため)。

エ 市場性修正： 引き受けとなる建物の占有はないが、建物内部に大量の什器類や動産、廃棄物等が存在しており、これらの処分費用が買受人にとって事実上の負担となる可能性があること、必要な河川法上の許可を取得せずに造成・建築が行われている可能性が高いこと、建築基準法に違反している可能性が高いこと等を考慮し、市場性修正率として 0.5 を乗じた。

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を反映させるため、競売市場修正率として 0.6 を乗じた。

第6 参考価格資料

地価公示地〈徳島-22〉

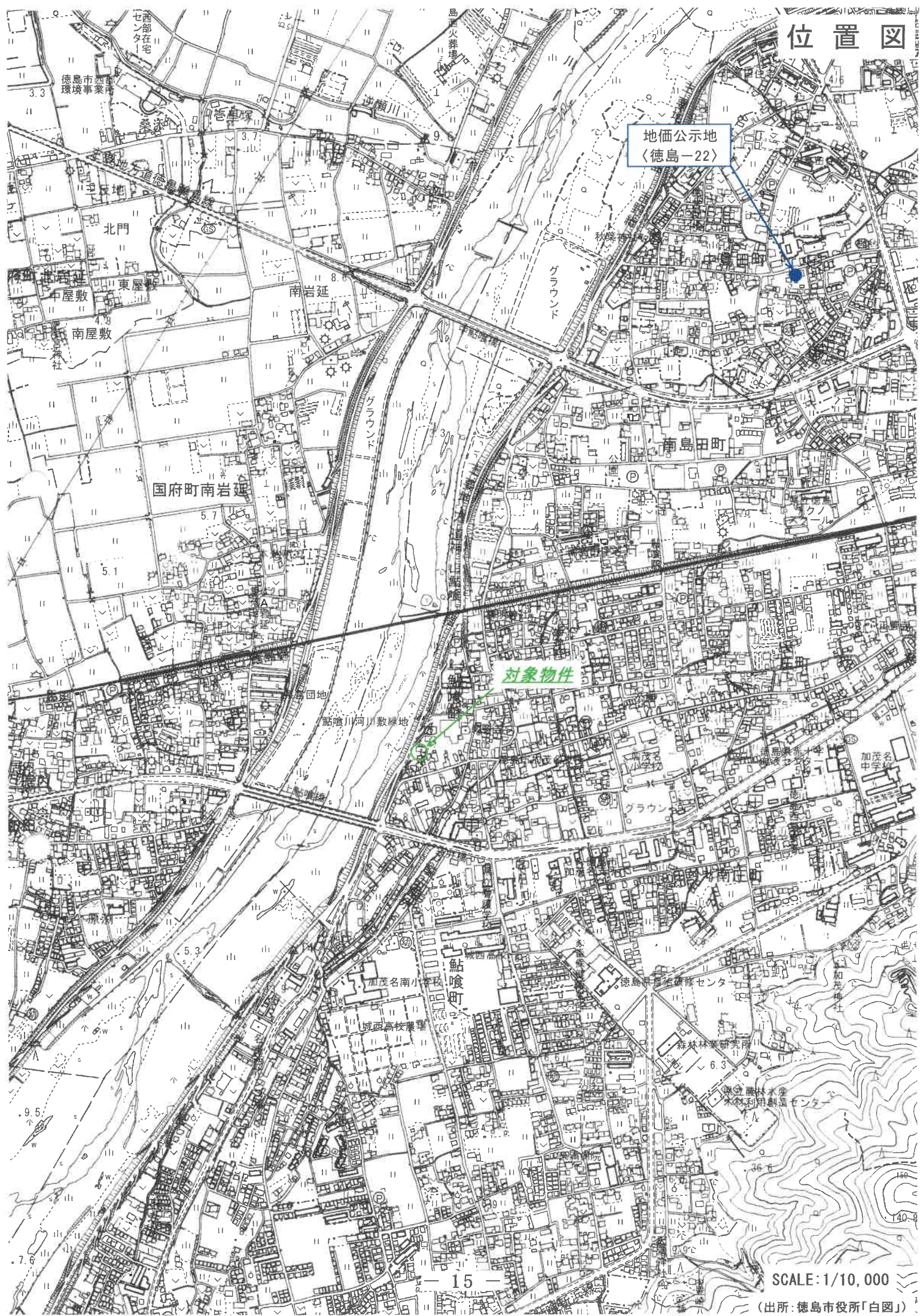
所 在 ・ 地	番 : 徳島市中島田町3丁目39番3
公 示 価	格 : 52,600 円/㎡
地	積 : 185 ㎡
価 格 時	点 : 令和7年1月1日
位	置 : JR「蔵本駅」より道路距離約 1,100mに位置する。
供 給 処 理 施	設 : 水道
道	路 : 北5.5m 市道
用 途 指 定	等 : 市街化区域 第一種住居地域 建ぺい率 60%、容積率 200%
周 辺 の 利 用 状 況 :	一般住宅のほかマンション等が混在する住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図 (1/10,000)
- 2 土地公図写し
- 3 地積測量図
- 3 建物図面・各階平面図写し
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

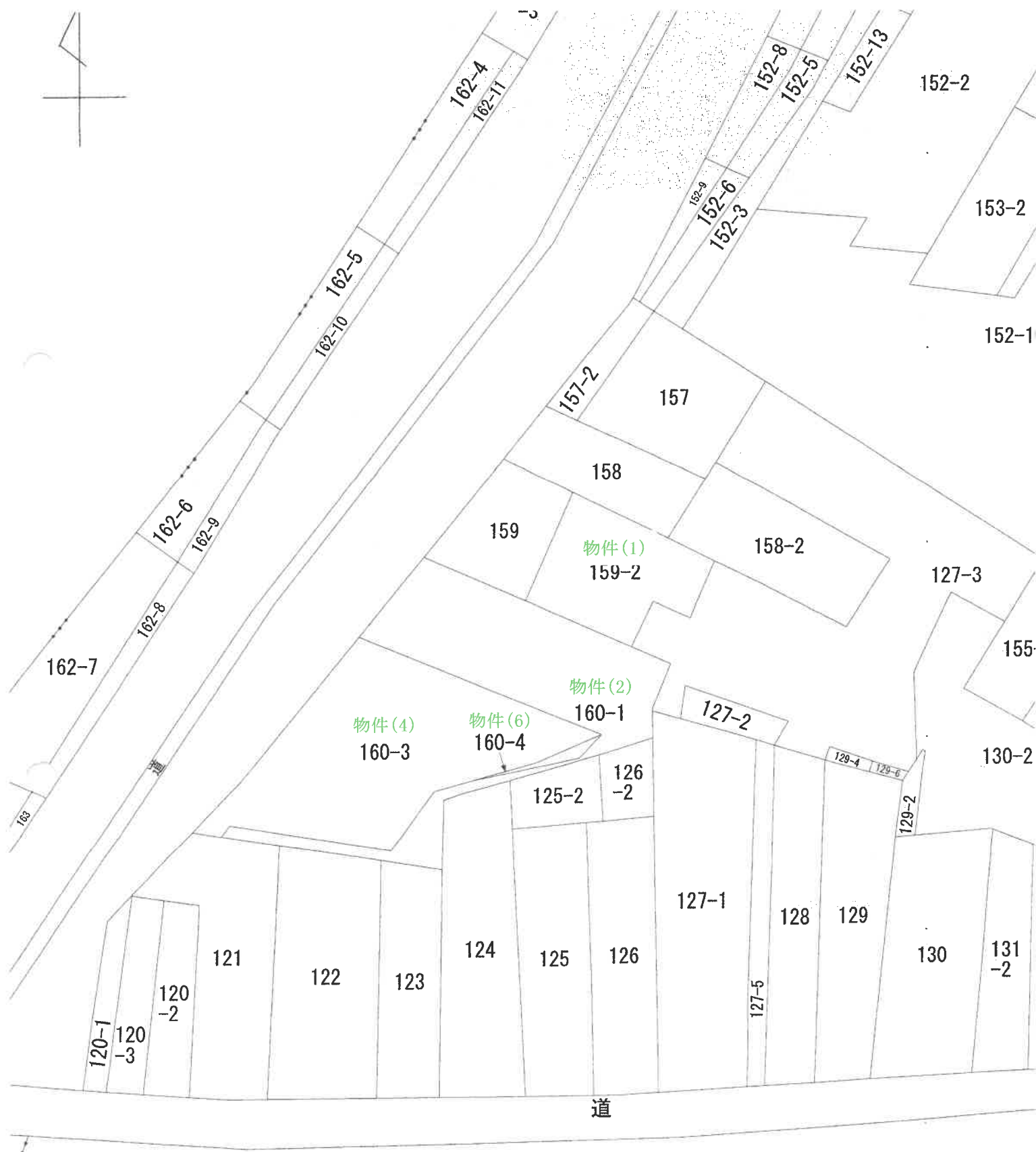
以 上

位置図



土地公図写し

所在: 徳島市鮎喰町2丁目



登記年月日：昭和56年11月27日

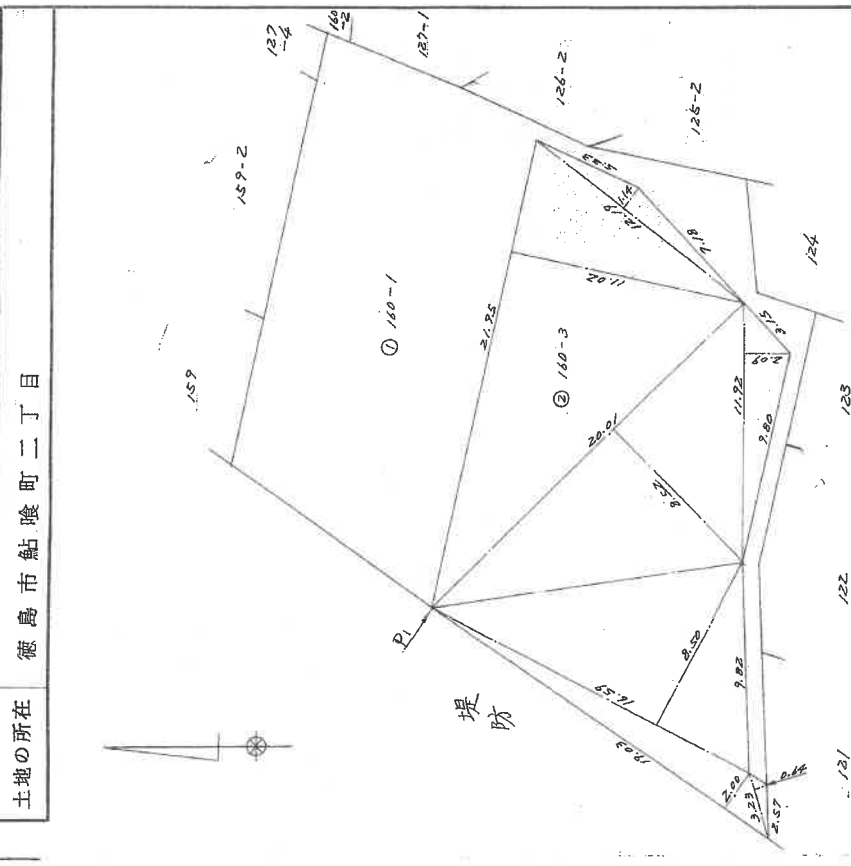
公用

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7年7月18日 徳島地方裁判所

000778

前160-3後
160-3, 160-1

地 番 徳島市鮎喰町二丁目



② 160-3
 $19.03 \times 2.00 \times \frac{1}{2} = 19.0300$
 $2.23 \times 0.64 \times \frac{1}{2} = 1.0236$
 $16.57 \times 8.50 \times \frac{1}{2} = 70.5075$
 $20.01 \times 8.52 \times \frac{1}{2} = 85.2924$
 $11.72 \times 2.07 \times \frac{1}{2} = 12.4561$
 $21.75 \times 11.02 \times \frac{1}{2} = 120.9445$
 $12.17 \times 1.17 \times \frac{1}{2} = 6.9483$
合 計 316.1629

地 積 316.16 ㎡

① 160-1
 $459.40 - 316.1629 = 143.2371$

地 積 143.23 ㎡

不動標識 P1: コンクリート打込まれた埋付鉄

作製者

(昭和56年11月24日作成)

申請人

縮尺 1/250

徳島県土地家屋調査士会館

S56.11.27

A3をA4サイズに縮小(約70%)

登記年月日：昭和57年4月15日

公用

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7年7月18日 徳島県方法務局 登記官

1000779

前/66-後 新

地番

160番4/60-1

地積測量図

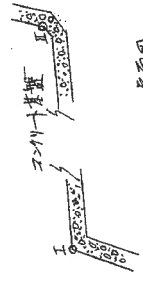
土地の所在 徳島市徳島二丁目



60-4
 $9.54 \times 7.08 = 10.3032$
 $7.18 \times 3.36 = 24.1248$
 $\frac{1}{2} \times 34.4280$
 $\times 17.2140$
 地積 7.21㎡

60-1
 $143.2371 - 17.214 = 126.0231$
 地積 126.02㎡

準拠 I コンクリート基礎面



平面図

作製者

(昭和57年4月1日作成)

申請人

縮尺 1/250

徳島県土地家屋調査士会

557.4.15

請求番号：33-5

A3をA4サイズに縮小(約70%)

登記年月日：昭和42年9月18日

6000989

家屋番号	160-1
建物の所在	徳島市野喰町二丁目160番地

各階平面図

製作年月日
昭和42年9月14日

製作者

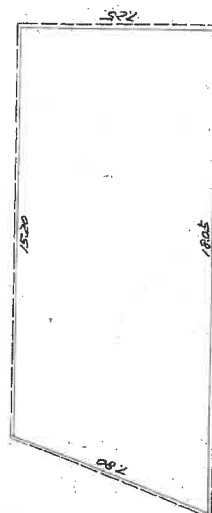
1階



$$(15.40 + 10.25) \times 7.95 \times \frac{1}{2} = 125.34 \text{ m}^2$$

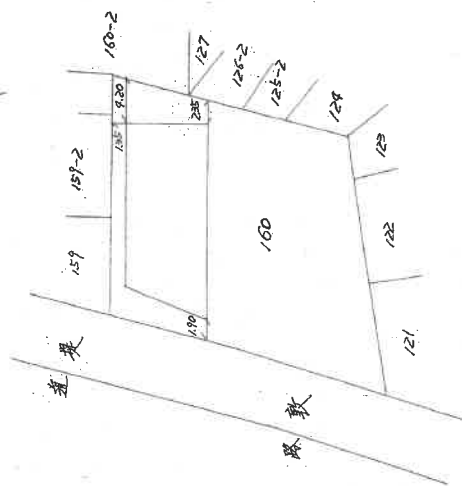
床面積 125.34 m²

2階



$$(15.20 + 10.25) \times 7.25 \times \frac{1}{2} = 120.53 \text{ m}^2$$

床面積 120.53 m²



(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和42年9月18日
平成

縮尺 1/300

A3をA4サイズに縮小(約70%)

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7年7月18日 徳島地方法務局

登記官

登記年月日：昭和57年4月20日

公用

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7年7月18日 徳島地方方法務局 登記官

6000990

各階平面図

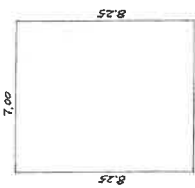
160番3

建物図面

家屋番号

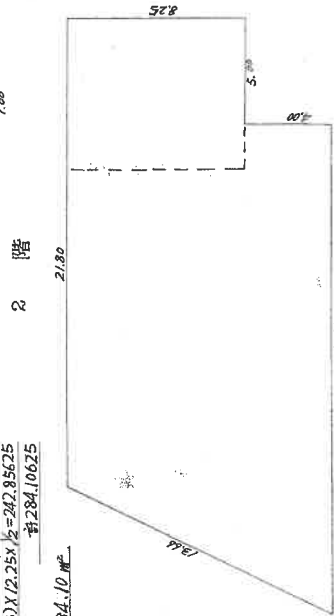
建物の所在 徳島市御喰町二丁目160番地3・160番地4

1 階



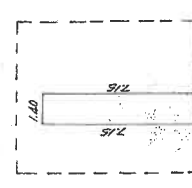
$8.25 \times 7.00 = 57.7500$
床面積 57.75 m^2

2 階



$8.25 \times 5.00 = 41.2500$
 $(6.80 + 22.85) \times (2.25 \times 2) = 242.85625$
計 284.10625
床面積 284.10 m^2

3 階

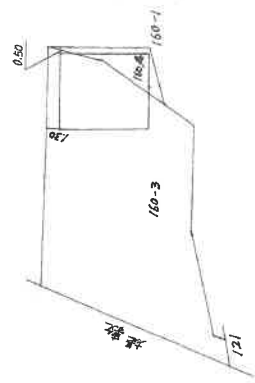


$7.15 \times 1.40 = 10.0100$
床面積 10.01 m^2

4 階



$12.45 \times 2.30 = 28.6350$
 $3.30 \times 5.00 = 16.5000$
計 45.1350
床面積 45.13 m^2



昭和57年4月20日
平成

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

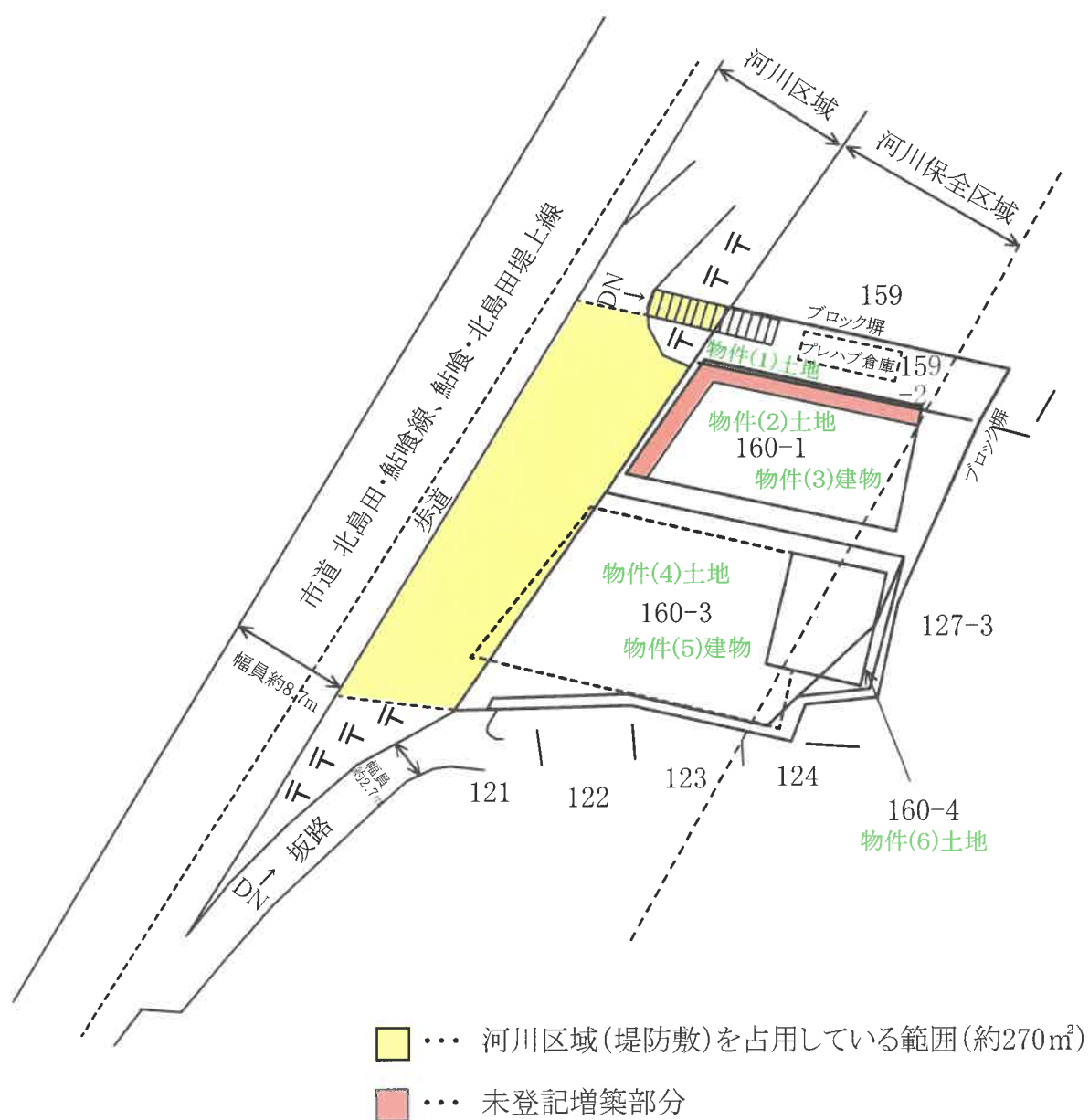
徳島県土地家屋調査士会用紙

A3をA4サイズ
に縮小(約70%)

土地建物位置関係図

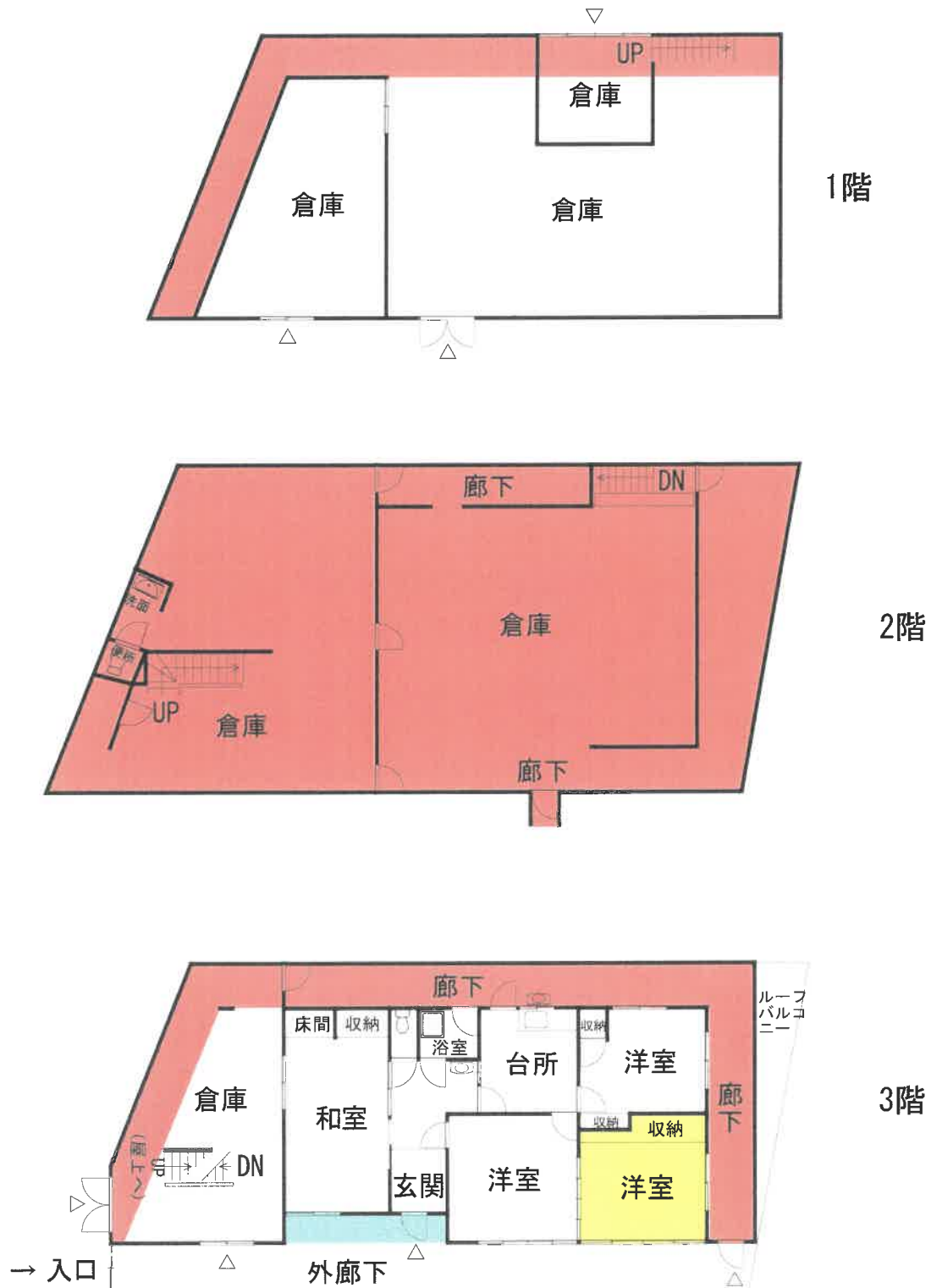


縮尺 1 : 500



間取図(概略)

物件(3)建物



… 未登記増築部分

1階	約	32.6㎡
2階	約	210.5㎡
3階	約	46.3㎡
合計	約	289.4㎡

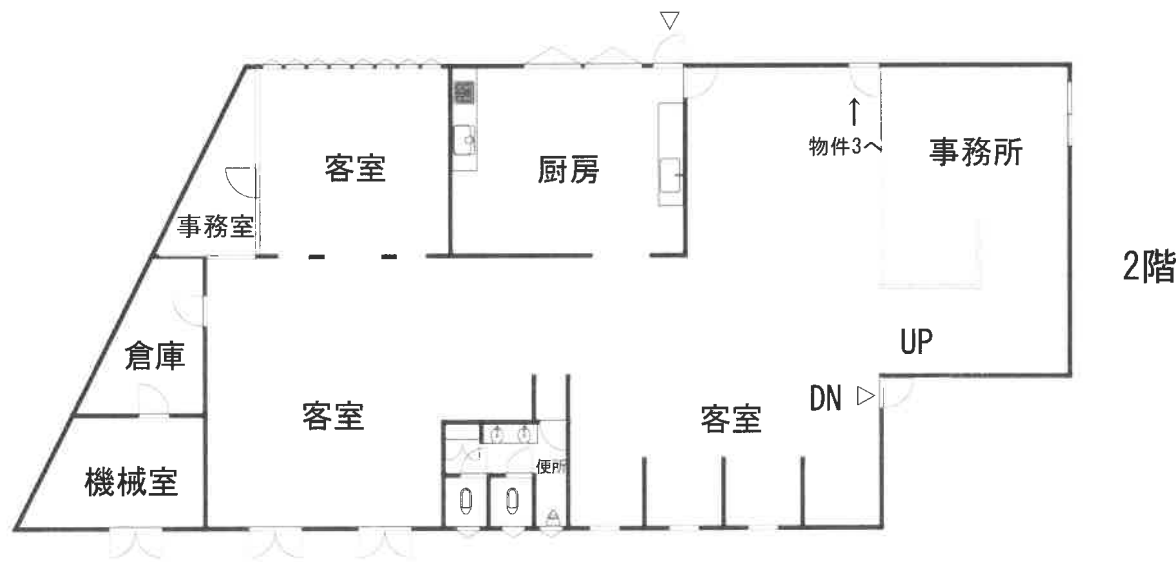
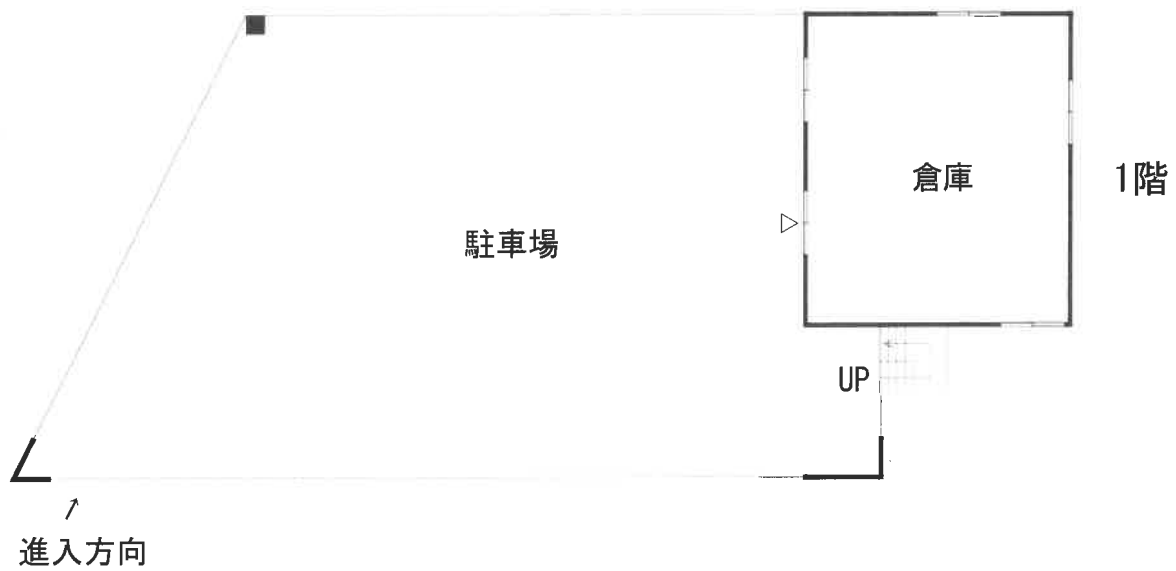
… 第三者が無償で居住使用している範囲

… 減築部分

約 4.6㎡

間取図(概略)

物件(5)建物
1, 2階



間取図(概略)

物件(5)建物
3, 4階

