

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 8 日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 鎌 田 紘 生

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8 年 10 月 1 日から 令和 8 年 10 月 7 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 14 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 11 月 4 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 10 月 15 日から 令和 8 年 10 月 16 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 9 月 8 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）
1～4	3,590,000 2,872,000	一括	718,000	78,602	19,047
1	350,000				
2	500,000				
3	740,000				
4	2,000,000				
					</

物 件 目 録

- 1 所 在 徳島市南庄町二丁目
 地 番 43番2
 地 目 宅地
 地 積 42.00平方メートル

- 2 所 在 徳島市南庄町二丁目
 地 番 43番6
 地 目 宅地
 地 積 58.91平方メートル

- 3 所 在 徳島市南庄町二丁目
 地 番 43番7
 地 目 宅地
 地 積 87.97平方メートル

- 4 所 在 徳島市南庄町二丁目 43番地7、43番地6、43番地2
 家屋 番号 43番7
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
 床 面 積 1階 74.00平方メートル
 2階 50.54平方メートル
 (現況)
 所 在 徳島市南庄町二丁目43番地7、43番地6

物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 約5.25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19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1～4】

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、4】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

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

5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

- 1 所 在 徳島市南庄町二丁目
 地 番 43 番 2
 地 目 宅地
 地 積 42.00 平方メートル

- 2 所 在 徳島市南庄町二丁目
 地 番 43 番 6
 地 目 宅地
 地 積 58.91 平方メートル

- 3 所 在 徳島市南庄町二丁目
 地 番 43 番 7
 地 目 宅地
 地 積 87.97 平方メートル

- 4 所 在 徳島市南庄町二丁目 43 番地 7、43 番地 6、43 番地 2
 家屋 番号 43 番 7
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 74.00 平方メートル
 2 階 50.54 平方メートル
 (現 況)
 所 在 徳島市南庄町二丁目 43 番地 7、43 番地 6

物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 約 5.25 平方メートル

令和7年（ケ）第80号
令和7年12月9日受理
令和7年12月24日提出



現況調査報告書

徳島地方裁判所
執行官 片山 隆雄

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 徳島市南庄町二丁目 |
| | 地 番 | 4 3 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 2. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島市南庄町二丁目 |
| | 地 番 | 4 3 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 8. 9 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 徳島市南庄町二丁目 |
| | 地 番 | 4 3 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 7. 9 7 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 徳島市南庄町二丁目 4 3 番地 7、4 3 番地 6、4 3 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 4 3 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 4. 0 0 平方メートル
2 階 5 0. 5 4 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		(住居表示未実施)	
土地		物件1・2・3	
	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、本件土地のうち物件2、3部分に下記建物を所有し、物件1部分は当該建物を利用するための敷地として、それぞれ占有している。 ☐ 「その他の者」が、 占有している。	
	下記以外の建物(目的建物)	☒ ない ☐ ある	
	その他の事項	物件4建物が現実には所在するのは物件2・3土地部分である。	
建物		物件4	
	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： 徳島市南庄町二丁目43番地7、43番地6	
	物件目録にない附属建物(未登記)	☐ ない ☒ ある { ☒ 種 類： 物置 ☒ 構 造： コンクリートブロック造陸屋根平家建 ☒ 床面積： 5.25㎡(概測)	
	占有者及び占有状況	☒ 「建物所有者」が、居宅として、占有している。 ☐ 「その他の者」が、物置として 占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
	上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
	その他の事項		
	執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
	土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(2 枚目)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A(所有者)	1 不動産登記簿によれば、物件1～4は私が平成26年に相続で取得した旨の記録があるとのこと説明ですが、そのとおりで現在も私が所有しております。本件居宅は私が占有し、家族と一緒に居住しています。 2 物件1～3土地について、隣接地との間で境界に関する紛争はありません。また、本件土地及び物件4建物につき、第三者との間での貸借関係はありません。 3 物件4建物の2階には、雨漏りが生じている部屋があります(写真18)。雨漏りの補修は何回かしましたが、直らない状況です。今から10年くらい前に屋根の防水シートの補修工事をし、その後は改修工事はしていません。なお、今まで外壁の塗り直しはしていません。 4 本件建物の内部については基本的に改修工事はしていませんが、1階ホール及びの廊下の床面については今から4～5年前にリフォームしました。本件建物につき、シロアリ被害はないと思っています。 5 本件建物内において、猫2匹を飼育しています。 6 電気温水器は、レンタル品だったと思います。 7 本件土地の南西端付近にある倉庫(未登記附属建物：写真5)は父親が建てたものですが、私の記憶では、物件4建物が建築されてから、5年ないし10年くらい後から建築されたと思います。

(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、一体画地を形成する物件1～3土地の地上に物件4建物(2階建)が築造され一戸の戸建て住宅を形成している。なお、物件4建物は登記上昭和50年5月新築の物件である。
- ・ 本件土地は嵩上げされており、その地盤面は隣接地よりもやや高い(評価書p4参照)。

【占有関係】(同条同項)

- ・ 物件1～3土地は、上記のとおり、その全面が物件4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4建物は、Aが居宅として使用し占有している。なお、これらの占有関係の詳細は(2枚目)に記載のとおりである。

【土地の範囲、境界】

- ・ 物件1～3土地につき不動産登記法第14条第1項の地図は存在せず、法務局に備え置かれているのは「地図に準ずる図面」である。
- ・ なお、現況目視上、本件土地の範囲は比較的明瞭であるが、現況における地積としては公簿地積よりもやや広いものと推認される。

【接道等】

- ・ 物件1～3土地は、その東側が舗装市道に接面しており、接面付近での幅員は約6.0m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、公図上本件土地と上記市道との間には水路が記載されているが、上記水路の上部は舗装され同水路は上記市道の一部をなしている。

【土地の状況】

- ・ 物件1～3土地は一体画地を形成し、その全面が物件4建物の敷地として使用されている。
- ・ 本件土地の北東端部分には庭園が造られている(写真4)。また、本件土地の南東部分には、自動車を駐車させることができるスペースが存在する(写真1)。

【建物の状況】

- ・ 物件4建物は登記上昭和50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、本件調査は外観観察に基づくものであり、新築後の経過年数からして外部から判明しない建物の損傷部位が存する場合があるので、この点買受人は注意を要する。
- ・ 建物外壁において、写真7、8、9に示す部分にコンクリートの損傷部位を認めた。建物内部においては、写真14に示す部分(浴室)にはカビ等による汚れが顕著に認められた。また、写真18に示す部分には、雨染み跡と思料される痕跡が認められた。また、写真19に示す部分においては、内壁及び畳の顕著な劣化状況が認められた。

【電気温水器について】

- ・ 物件4建物に設置されている電気温水器は四国電力株式会社のレンタル品であると認められるところ、同社の担当者によれば、本件土地・建物が競売で売却された場合には上記電気温水器は引き揚げる予定であるとの説明であった。

(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12月9日（火） 9:15 — 9:25	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7年12月18日（木） 9:50 — 10:40	目的物件所在地	物件観察調査、聴取調査 （A立会）
令和7年12月18日（木） 11:17 — 11:27	徳島市役所	接道、公法上の規制その他の調査
令和7年12月22日（月） 15:26 — 15:37	四国電力株式会社	電気温水器の取扱いにつき確認調査
—		
—		
—		
—		
—		
—		
—		
—		
—		
（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

3市 様

前地土積地測所図
43-2

後新

3019001

43~4

83-2, 4

徳島市南庄町入丁目

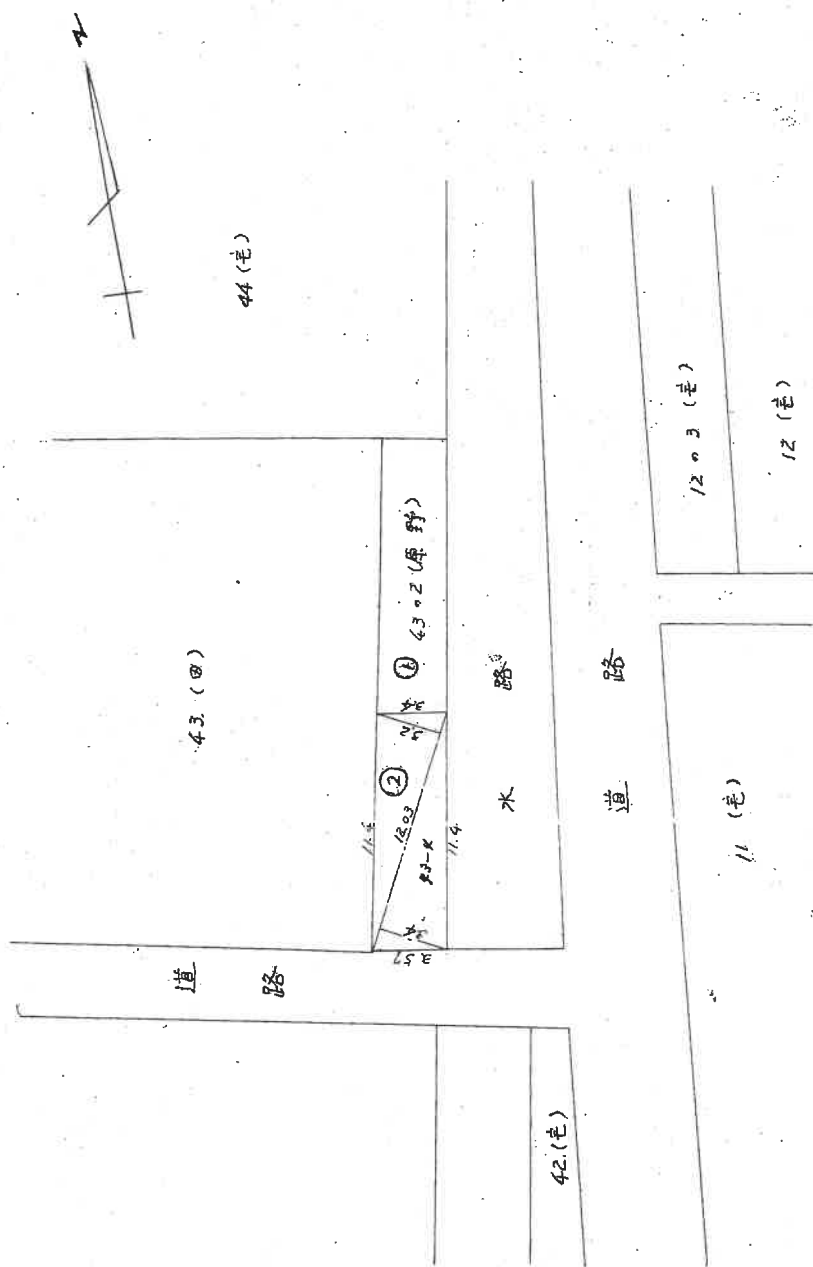
土地の所在

昭和三十九年四月一日

製作年月日

製作者

申請人



$$12.03 \times (34 + 32) \times \frac{1}{2} \times 0.3025 = 12.0089475$$

地積 12.坪

物件1土地

B4→A4に縮小

2019.4.21

後新	43-1	地積測量図
地番	43-5 43-6	2019002
土地の所在	徳島市南庄町2丁目	

昭和四九年九月九日	製作年月日
製作者	
申請人	

② $15.00 \times (4.10 + 4.40) \times \frac{1}{2} = 63.75$

地積 63.75 m²

③ $12.70 \times (4.30 + 4.30) \times \frac{1}{2} = 68.91$

地積 68.91 m²

物件2土地
B4→A4に縮小

2019.12.13

3019003

43-7 後新

前 43-7

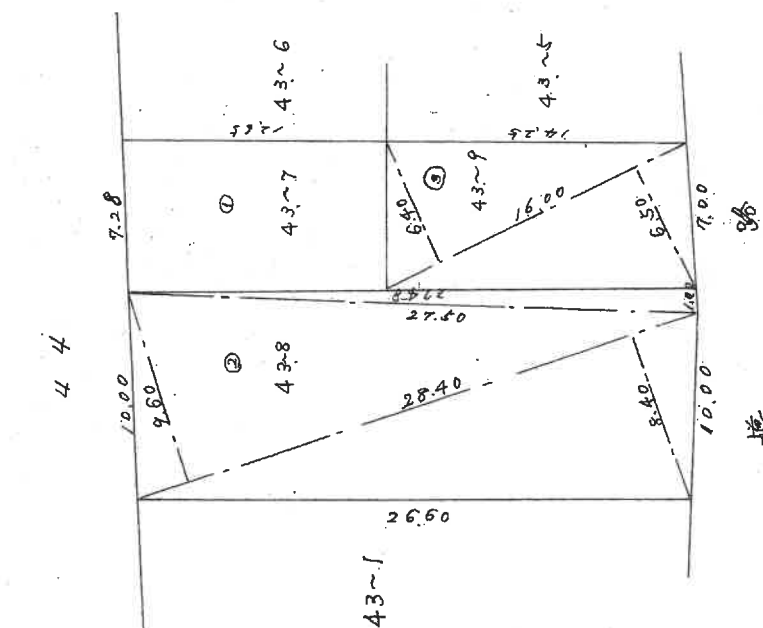
地番	43-8 43-9
土地の所在	徳島市 [] Z丁目

土地積測量図

昭和43年7月12日
製作年月日

製作者
[]

申請人
[]



③ 未積

$$28.40 \times (9.60 + 8.40) \times \frac{1}{2} = 255.600$$

$$27.50 \times 1.00 \times \frac{1}{2} = 13.750$$

$$\text{計} \quad 269.350$$

$$\text{土地積} \quad 269.35 \text{ m}^2$$

③ 未積

$$16.00 \times (6.40 + 6.50) \times \frac{1}{2} = 103.200$$

$$\text{土地積} \quad 103.20 \text{ m}^2$$

物件3土地

B4→A4に縮小

N/A, 7.28

縮尺

1/300m

徳島県土地家屋調査士会 用紙

建 物 平 面 圖

43 ~ 7

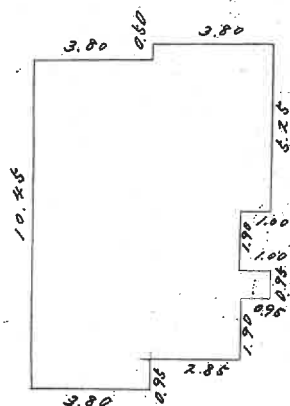
德島市南庄町又丁国女子番地不
女子番地
女子番地
女子番地

昭和五拾年六月六日

Hand-drawn floor plan of a building. The plan is divided into several rectangular sections. Dimensions are written in Japanese characters and numbers. The overall width is 43m (43m). The overall depth is 100m (100m). The plan includes a central corridor and several rooms. The area of the building is calculated as 43m x 100m = 4300m². The area of the surrounding land is calculated as 43m x 100m = 4300m². The total area is 4300m² + 4300m² = 8600m². The plan is labeled with '43m' and '100m' at the top and bottom. The area is labeled with '4300m²' and '8600m²'.



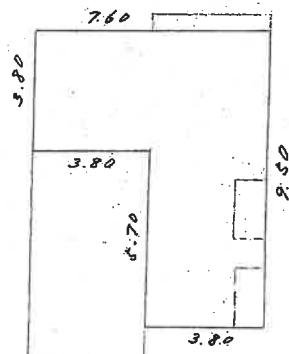
踏



3.80	$\times 0.95$	=	3.6100
6.65	$\times 1.90$	=	12.6350
7.60	$\times 0.95$	=	7.2200
6.60	$\times 1.90$	=	12.5400
7.60	$\times 4.75$	=	36.1000
3.80	$\times 0.50$	=	1.9000
			<u>74.0050</u>
			74.00m ²

床面積

2. 階



3.80	$\times$ 3.80	=	14.4400
3.80	$\times$ 9.50	=	36.1000
		$\frac{1}{2}$	50.5400
床面積			50.54 m ²

床面積

物件4建物

$B4 \rightarrow A4$ に縮小

尺縮

 $\frac{1}{500}$

1/2000

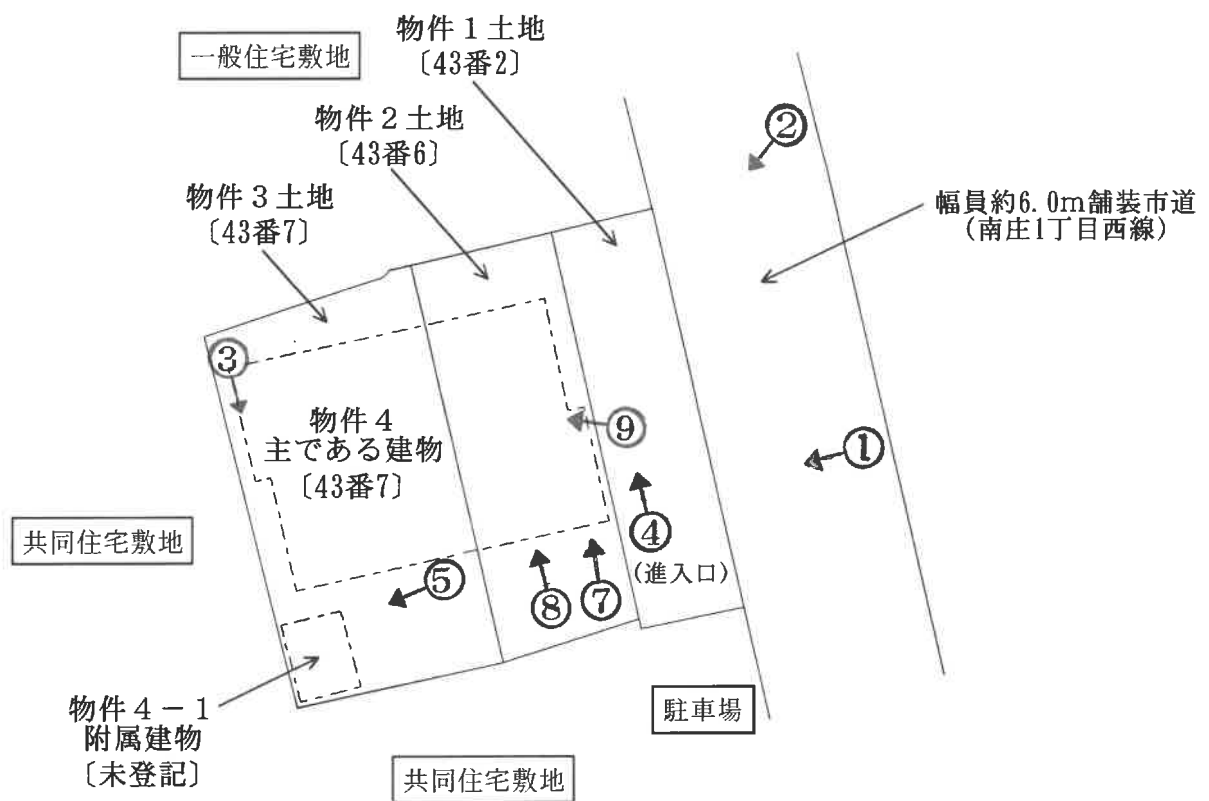
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和50年6月9日



土地建物 位置関係図

S ≒ 1/250



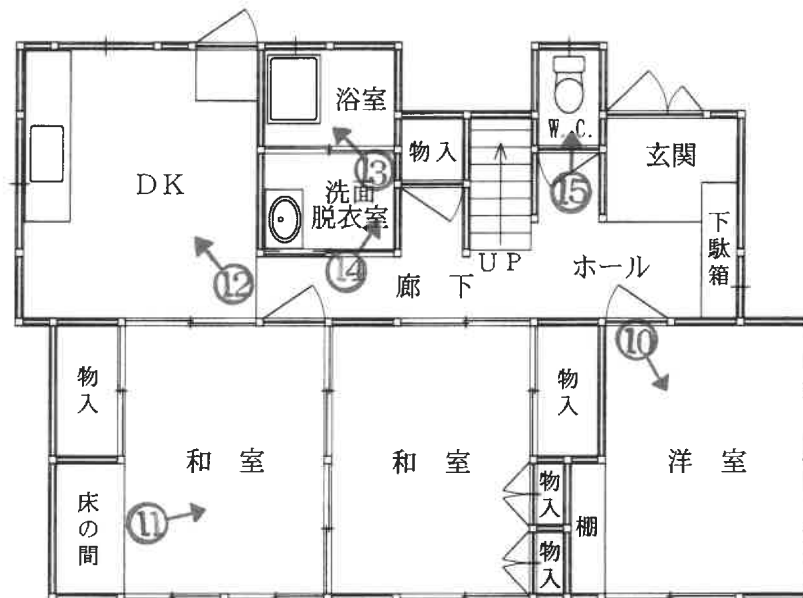
※ 物件土地は嵩上げされており、地盤面は隣接地より高い。
道路面に対して、進入口部分は等高であるが、この部分以外は
約0.8m高い。また、三方とも隣接地より約0.8～1.0m高い。

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。

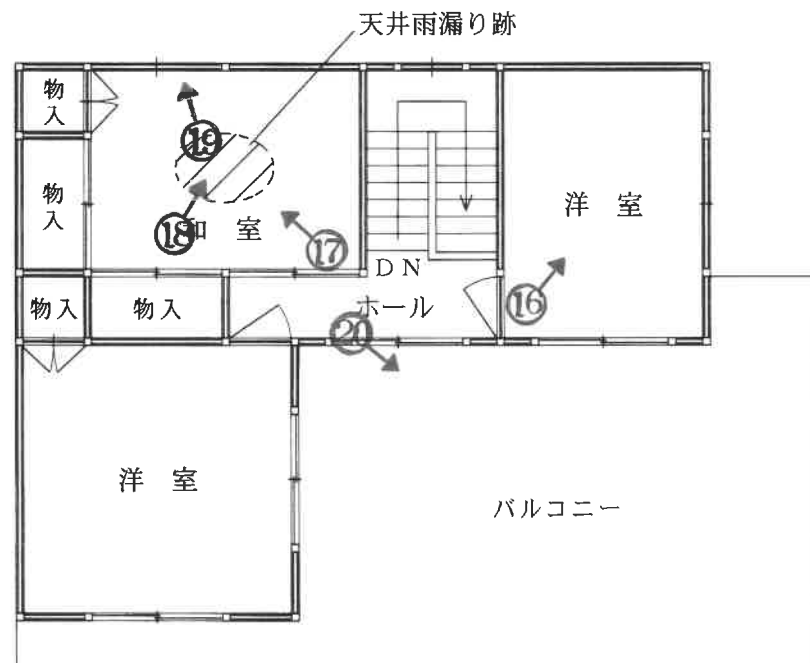
建物間取り図

物件 4 主である建物

1 階 74.00m² (現況≒公簿)



2 階 50.54m² (現況≒公簿)



物件 4 - 1 附属建物

[未登記]

5.25m² (概測)



1



2



3



4



5



6



(15 枚目)

7



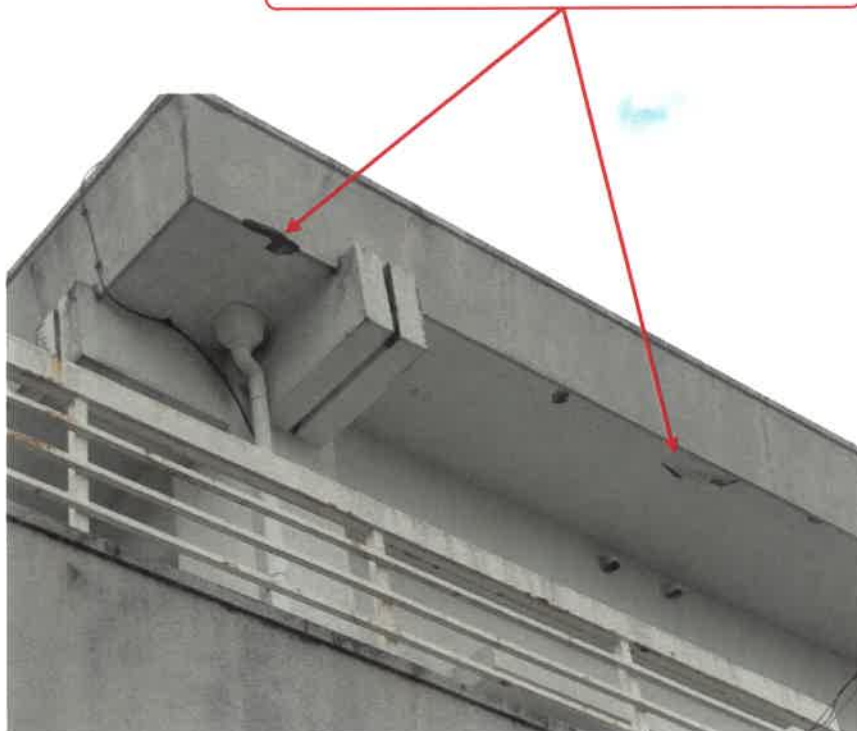
外壁のコンクリートが損傷している部分

8



9

外壁のコンクリートが損傷している部分



10



(17 枚目)

11



12



13



14

内壁がカビ等で汚れている状況



15



16



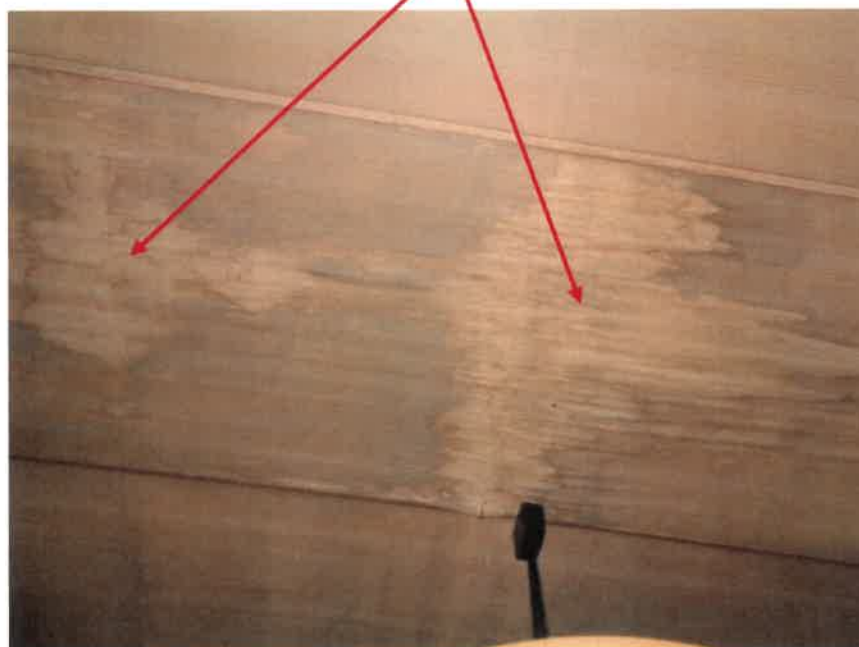
(20 枚目)

17



18

雨染み跡とした指示された部分



19

内壁、畳が劣化している状況



20



(22 枚目)

令和 7年 (ケ) 第 80 号

令和 7年12月18日 現地調査

令和 7年12月24日 評 価

徳島地方裁判所 御中



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 7, 3 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 土地	金 7 2 0, 0 0 0 円
物件 2 土地	金 1, 0 1 0, 0 0 0 円
物件 3 土地	金 1, 5 1 0, 0 0 0 円
物件 4 建物	金 4, 0 9 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～4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1～3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

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

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きを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	徳島市南庄町二丁目 4 3 番 2 宅 地 42.00 m ²	
物件2 土地	所 在 地 番 地 目 地 積	徳島市南庄町二丁目 4 3 番 6 宅 地 58.91 m ²	
物件3 土地	所 在 地 番 地 目 地 積	徳島市南庄町二丁目 4 3 番 7 宅 地 87.97 m ²	
物件4 主である 建物	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	徳島市南庄町二丁目 4 3 番地 7、4 3 番地 6、4 3 番地 2 4 3 番 7 居 宅 鉄筋コンクリート造陸屋根 2階建 1階 74.00 m ² 2階 50.54 m ² 延 124.54 m ²	徳島市南庄町二丁目 4 3 番地 7、4 3 番地 6
物件4-1 附属建物	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(未登記)	— 物 置 コンクリートブロック造陸屋根 平家建 5.25 m ² (概測)
番 号	特 記 事 項		
1～4	物件1，2，3土地は、物件4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 188.88 m ² 〕		

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1～3一体画地）

位 置 ・ 交 通	位 置：徳島大学病院の南西方約 450m（概測直線距離） 交 通：J R 徳島線「蔵本駅」へ約 1,160m（以下道路距離） 最寄店舗（スーパー）へ約 1,030m 徳島市役所加茂名支所へ約 1,240m 加茂名小学校へ約 1,290m 加茂名中学校へ約 300m [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、共同住宅等が多い住宅地域である。国道 192 号の背後に位置し、一定範囲内に商業施設等が存しており、生活利便性はまずまずである。住環境については、旧来からの一般住宅、共同住宅等が多い既成住宅地域であり、やや遜色が認められる。	
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 第一種中高層住居専用地域 60% 200% なし 土砂災害警戒区域（土石流）
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	188.88 m ² （公簿地積合計） 約 13.5m・約 15.2m ほぼ長方形 ほぼ平坦地 中間画地 等高から約 0.8m高い 特になし
接 面 道 路 の 状 況	東側：幅員約 6.0m舗装市道（南庄 1 丁目西線、建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路に該当）に接面する。	
土 地 の 利 用 状 況	・物件 4 建物の敷地等として利用されている。 ・隣地の状況：西側 共同住宅敷地 南側 共同住宅敷地、駐車場 北側 一般住宅敷地 ・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） ※東側市道に上水道本管 100mm あり。 都市ガス：なし 下水道：なし
周知の埋蔵文化財包蔵地の指定	該当する
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, 55 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	・一体面地の現況における利用範囲（別添土地建物位置関係図の範囲）を前提とした場合、その地積は公簿地積合計を僅かに上回るものと推認される。 ・物件土地は嵩上げされており、地盤面は隣接地より高い。道路面に対して、進入口部分は等高であるが、この部分以外は約 0.8m 高い。また、三方とも隣接地より約 0.8～1.0m 高い。 ・接面する市道（水路を含む）の現況幅員は約 6.0m であり、認定幅員 5.74m と概ね符合している。

2. 建物の概況及び利用状況等（物件4）

区 分	物件4主である建物〔43番7〕
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50年5月20日 新築 経過年数 51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：鉄筋コンクリート造2階建 屋 根：陸屋根 外 壁：吹き付けタイル，磁器質タイル 内 壁：板張り，土壁，ジュラク壁ほか 天 井：化粧ボード，板張りほか 床：板張り，フローリング，タタミほか 設 備：電気，水道，浄化槽ほか そ の 他：バルコニーほか
床面積（現況）	1階 74.00 m ² 、2階 50.54 m ² 、延 124.54 m ² （各階とも現況≡公簿）
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	やや劣る
建物の利用状況	住居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	・ 建築確認申請済である。なお、建築当時において、完了検査制度はなかった。 ・ 1階ホール及び廊下の床面にリフォームが行われている。所有者によると、4～5年前施工したとのことである。 ・ 1階浴室の汚れが目立つ状況にある。 ・ 2階和室天井に雨漏り跡を確認した。所有者によると、10年前頃補修を行ったとのことである。 ・ 外壁にチョーキング現象が認められる。 ・ 軒天の一部が腐食しており、鉄筋が露出している。

区 分	物件 4 - 1 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（所有者聴取） 昭和 5 5 ～ 6 0 年 新 築 経 過 年 数 4 1 ～ 4 6 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：コンクリートブロック造平家建 屋 根：陸屋根 外 壁：モルタル吹き付け 内 壁：モルタル 天 井：モルタル 床：モルタル 設 備：－ そ の 他：－
床面積（現況）	5.25 m ² （概測）
現 況 用 途 等	現況用途：物 置 間 取 り：別添「建物間取り図」参照
品 等	総 合：やや優る 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	物置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	未登記につき構造は、規模、用途等より推定したものである。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1～3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/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	一体としての 建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1～3 一体画地	60,700	1.00	188.88	0.90	10,319,000

ア. 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 徳島－11

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $68,000 \text{ 円/㎡} \times 99.9/100 \times 100/100 \times 100/112 = 60,700 \text{ 円/㎡}$

◇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 100/102, 接近条件 100/100, 環境条件 100/110,
 行政的条件 100/100, その他の条件 100/100 より
 相乗積 100/112

イ. 個別格差

地域の標準画地価格に対し、物件1自体が有する個別的な要因による修正である。

ほぼ標準的画地につき 1.00

ウ. 地積

公簿地積を採用した。

エ. 建付減価

建付減価率を 10%と判定した。

物件 番号	一体としての 建付地価格 (円) オ	地積 (㎡) カ	建付地価格 (円) オ×カ=キ
1 土地	10,319,000	42.00/188.88	2,295,000
2 土地		58.91/188.88	3,218,000
3 土地		87.97/188.88	4,806,000

② 物件 4 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/㎡)	現況延床 面積 (㎡)	残価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
4主である 建物	210,000	124.54	0.05	1,308,000
4-1 附属建物	120,000	5.25	0.05	32,000
物件 4 建物 (合計)				1,340,000

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		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1 土地	2,295,000	0.50	法定地上権	1,148,000
2 土地	3,218,000	0.50	法定地上権	1,609,000
3 土地	4,806,000	0.50	法定地上権	2,403,000
物件 4 建物に加算する土地利用権等価格 (合計)				5,160,000

イ. 土地利用権等割合

物件 4 建物が有する土地利用権等の及ぶ範囲を建物の規模、位置、建ぺい率等を総合的に勘案して、物件 1～3 土地全体と認定した。この上で、物件 1～3 土地上に法定地上権が成立する場合の割合を建付地価格に対し 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) 〔1.①オ, 1.②キ〕 ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) 〔2.①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) 〔万円未満切捨〕 = (ア±イ) ×ウ×エ×オ
1 土地	2,295,000	－1,148,000	1.00	(1－0.1)	0.7	720,000
2 土地	3,218,000	－1,609,000	1.00	(1－0.1)	0.7	1,010,000
3 土地	4,806,000	－2,403,000	1.00	(1－0.1)	0.7	1,510,000
4 建物	1,340,000	＋5,160,000	1.00	(1－0.1)	0.7	4,090,000
一 括 価 格 (合 計)						7,330,000

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、経済的耐用年数をほぼ満了している
建物が存することによる需要の減退が認められることから、市場性への影響
を勘案し、減価を10％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 1

所 在	徳島市南庄町 2 丁目 48 番 3
価 格	68,000 円／㎡
位 置	徳島大学病院の南西方約 500m（概測直線距離）
価 格 時 点	令和 7 年 1 月 1 日
地 積	198 ㎡
供給処理施設	水道、ガス
接 面 街 路	北 7.9m市道
用 途 指 定 等	第一種中高層住居専用地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）
地 域 の 概 要	一般住宅の中にアパートが見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

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. 公図写し
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

地価公示標準地
徳島-11

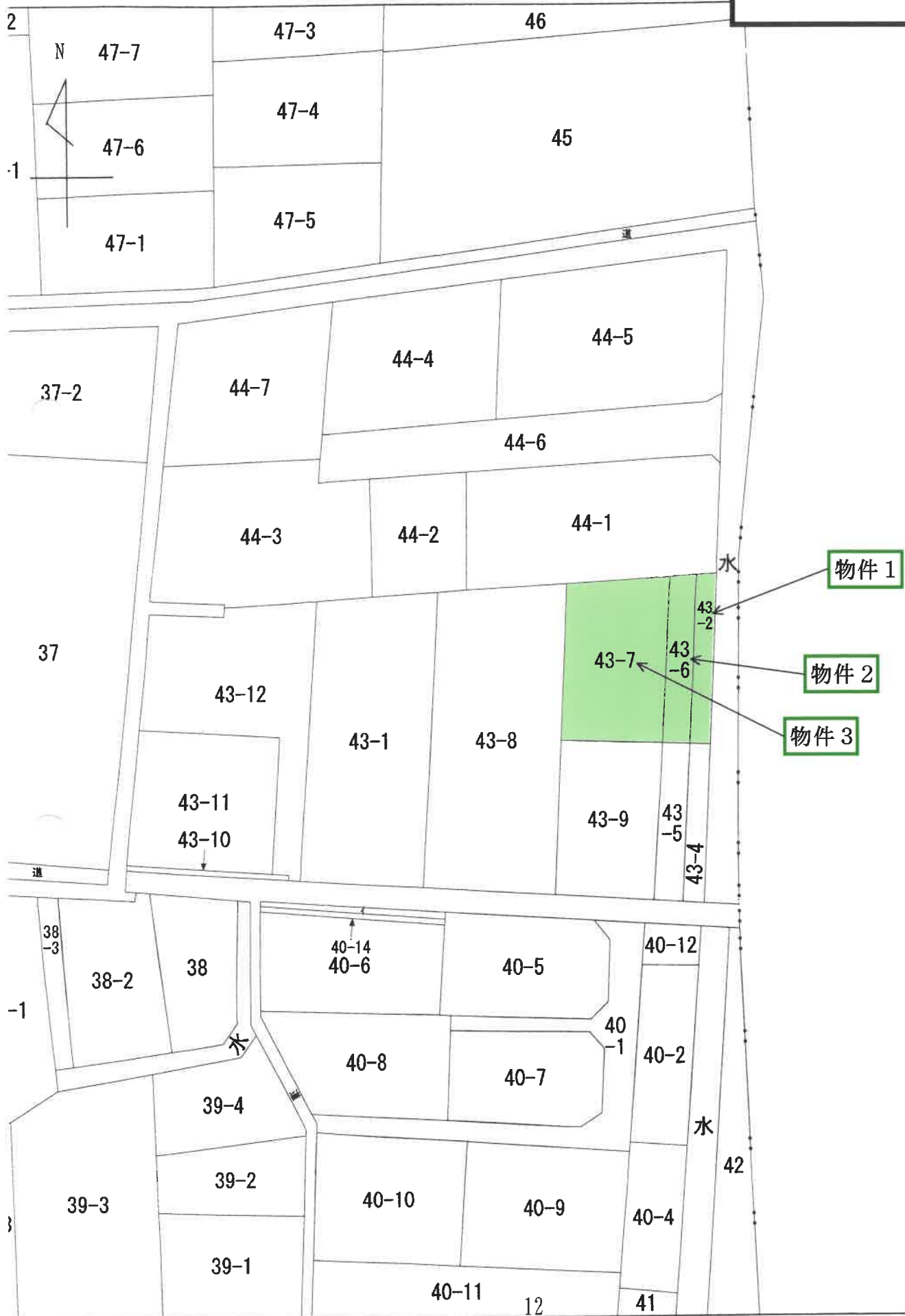
目的物件1~4

出典 徳島市 平成10年12月編集 縮尺1万分の1「白図」

公図写し

(徳島市南庄町二丁目)

40-13



に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付け

地

3市
徳島

前地積測所図
43-2 積地 量在

新設

3019001

43~4

番

徳島市南庄町2丁目

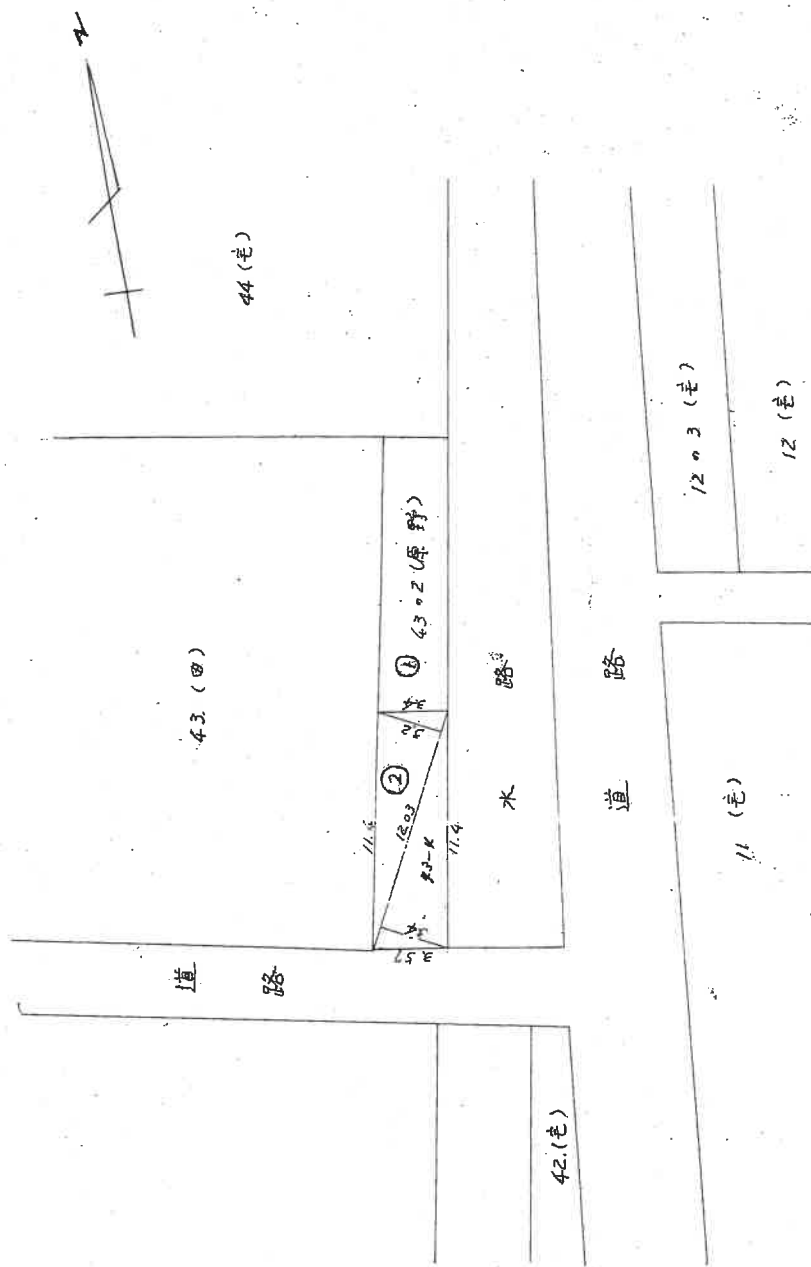
土地の所在

昭和三十一年四月一日

製作年月日

製作者

申請人



物件1土地

B4→A4に縮小

2019.4.21

縮尺

1/300 M

新後

237

地 番

番

43-5

43-6

地 3019002

土地の所在	德島市南庄町之丁目
-------	-----------

作 製 年 月 日

和四虎年虎亥月虎戌日

作者製

作者製

申請人

申請人

道

43-3

④ 4.3-1

44

路

物件2土地

B4→A4に縮小

✓ 8/12/13

縮尺

 $\frac{1}{m}$

(全)國土地家屋調査士會連合會(紙)

3019003

43-7 後新

前 43-7

土地積測量所

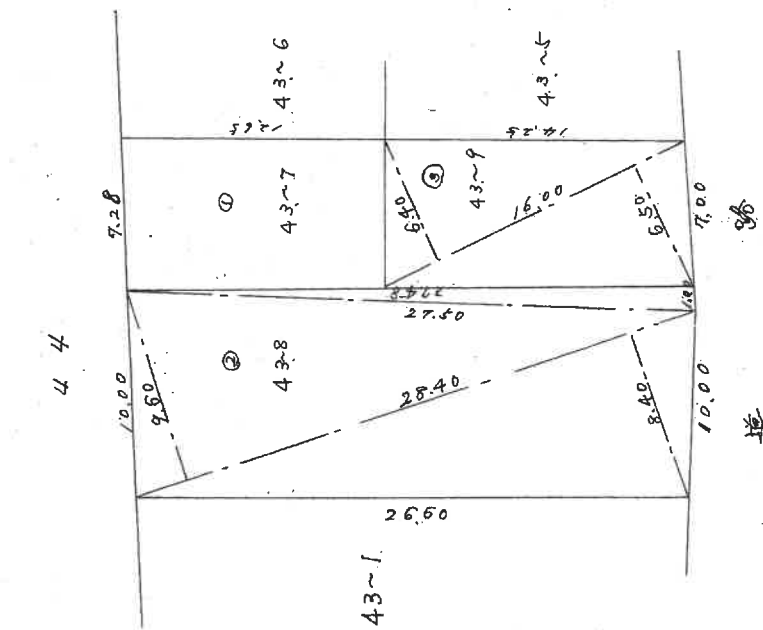
地番	43-8 43-9
土地の所在	徳島市 〇丁目

昭和 43 年 7 月 12 日

作製年月日

作製者

申請人



③ 本積

$28.40 \times (9.60 + 8.40) \times \frac{1}{2} = 254.600$
$29.50 \times 1.00 \times \frac{1}{2} = 13.750$
計
土地積
269.350

③ 本積

$16.00 \times (6.40 + 6.50) \times \frac{1}{2} = 103.200$
土地積
103.200

物件3土地

B4→A4に縮小

269.35

縮尺

1/300m

徳島県土地家屋調査士会用紙

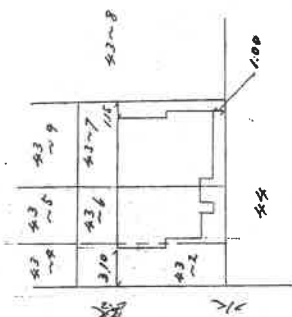
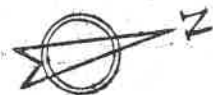
各建 階物 平面 圖面

432

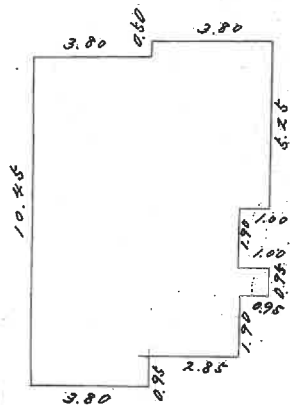
德島市南庄町丁目 女子番地 女子番地 女子番地 女子番地

作者

申請人

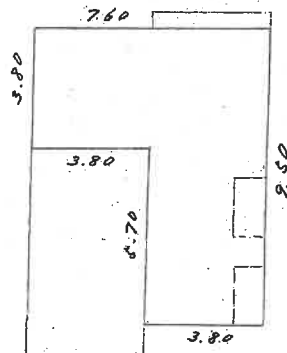


卷一



3.80	$\times 0.95$	=	3.6100
6.65	$\times 1.90$	=	12.6350
7.60	$\times 0.95$	=	7.2200
6.60	$\times 1.90$	=	12.5400
7.60	$\times 4.75$	=	36.1000
3.80	$\times 0.50$	=	1.9000
			計
			74.0050
			74.00m ²

23



3.80	x	3.80	=	14.4400
3.80	x	9.50	=	36.1000
合計				50.5400
床面積				50.54 m ²

物件4建物

B4→A4に縮小

 $\frac{1}{500}$

1/2 mo

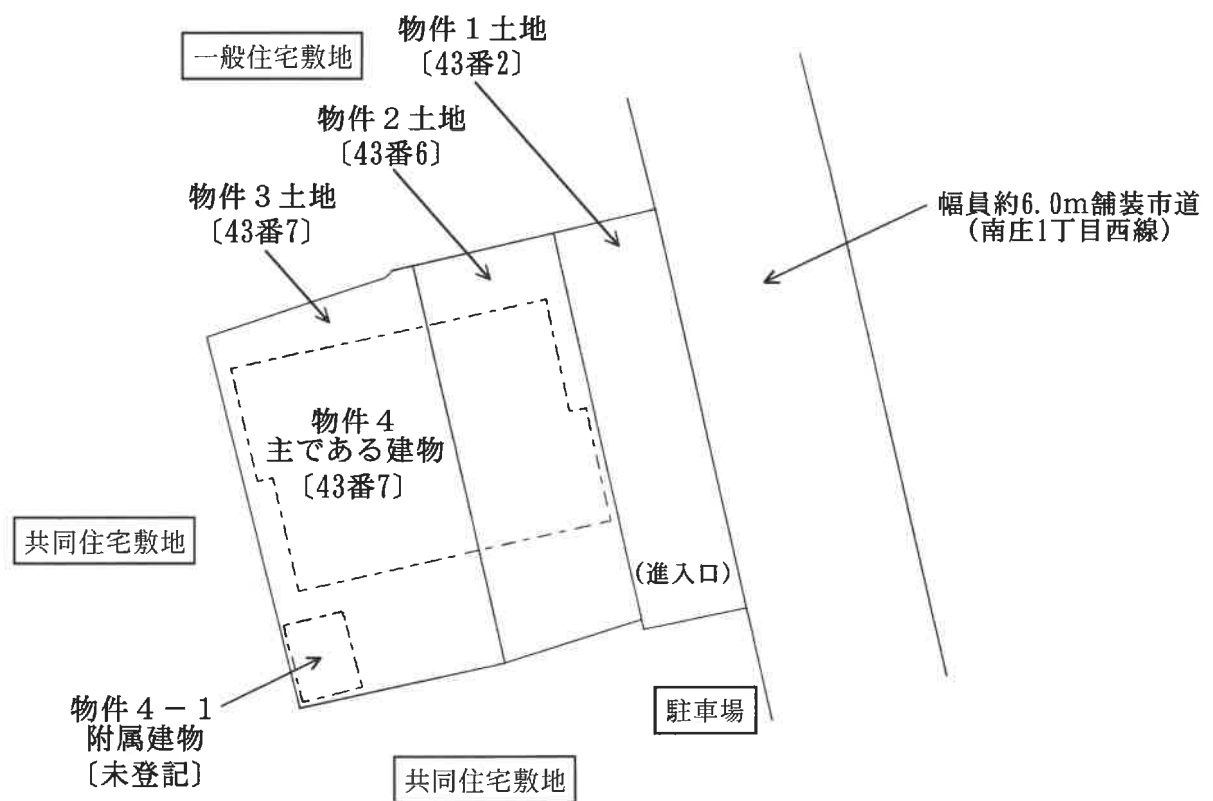
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和50年6月9日



土地建物 位置関係図

S ≒ 1/250



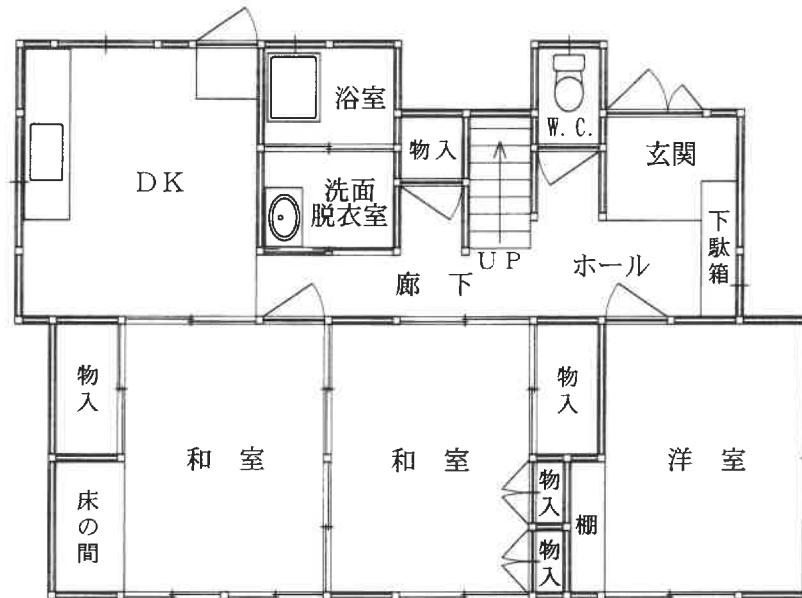
※ 物件土地は嵩上げされており、地盤面は隣接地より高い。
道路面に対して、進入口部分は等高であるが、この部分以外は
約0.8m高い。また、三方とも隣接地より約0.8～1.0m高い。

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。

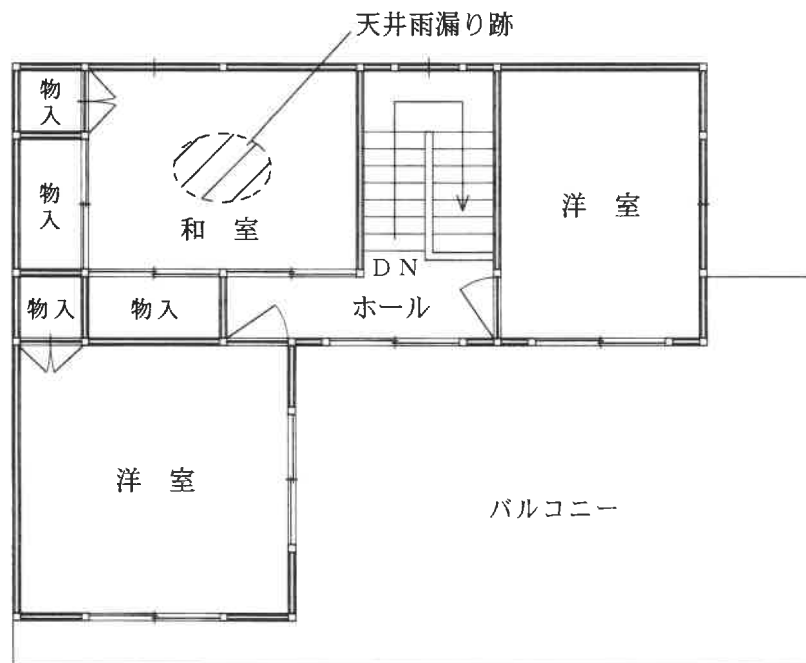
建物間取り図

物件4主である建物

1階74.00㎡（現況≒公簿）



2階50.54㎡（現況≒公簿）



物件4-1 附属建物

〔未登記〕

5.25㎡（概測）

