

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 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 1 0 月 1 日から 令和 8 年 1 0 月 7 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 0 月 1 4 日 午前 1 0 時 0 0 分 徳島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 1 月 4 日 午前 1 0 時 0 0 分 徳島地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8 年 1 0 月 1 5 日から 令和 8 年 1 0 月 1 6 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 3 3 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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	9, 860, 000 7, 888, 000	一括	1, 972, 000	82, 823	18, 502
1	2, 140, 000				
2	7, 720, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 徳島市八万町夷山 |
| | 地 番 | 9 7 番 1 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 6 . 6 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島市八万町夷山 9 7 番地 1 8 |
| | 家屋 番号 | 9 7 番 1 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2 . 7 9 平方メートル
2 階 4 8 . 4 4 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 8月19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, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

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

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



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 徳島市八万町夷山 |
| | 地 番 | 9 7 番 1 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 6 . 6 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島市八万町夷山 9 7 番地 1 8 |
| | 家屋 番号 | 9 7 番 1 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2 . 7 9 平方メートル
2 階 4 8 . 4 4 平方メートル |



令和8年（ケ）第41号
令和8年7月14日受理
令和8年8月13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 | 徳島市八万町夷山 |
| | 地 番 | 97番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 136.65平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島市八万町夷山 97番地18 |
| | 家屋 番号 | 97番18 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.79平方メートル
2階 48.44平方メートル |

[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)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
債務者兼所有者	1 物件1土地、物件2建物は、私の所有であり、私が占有しています。現在は空家状態となっていますが、建物内部には家財道具を置いたままになっています。 2 物件1土地は、宅地造成された区画を購入していますので、隣接地との間での境界に関する紛争はありません。物件1・2とも、上記のとおり私が占有しており、他人との間での貸借関係はありません。 3 物件2建物の内部で、小型犬一匹を飼育していました。犬がいた関係で室内に損傷がありませんかとのことですが、目立った損傷はないと思っています。同居していた子供による、壁面などの損傷があります。 4 本件建物の屋根いっばいに太陽光発電パネルが設置されていますが、この住宅自体が太陽光発電パネル付き住宅として建築してもらったものなので、建物本体とともに買い取ったものです。太陽光発電設備についての書類を確認したいとの申し出を受けていますが、書類関係はまったく残っていません。また、太陽光発電設備に関する機材は、建物内部に取り付けられているものは何もあります。 5 電気給湯器については、リース物件だと思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 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)が築造されている。なお、物件2建物は登記上平成25年11月新築の物件である。

【占有関係】(同条同項)

- ・ 物件1土地は、上記のとおり、その全面が物件2建物が存立するため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、債務者兼所有者によって居宅(空家)として占有されている。なお、その占有関係の詳細は(2枚目)に記載のとおりである。

【土地の範囲、境界】

- ・ 物件1土地につき、法務局には不動産登記法第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、その東側、南側が舗装市道に接面しており、接面付近での幅員は東側が約4.4mであり、南側が約4.4mである。また、本件土地の北側は私人名義の公衆用道路(建築基準法42条1項3号)に接面しており、同道路の幅員は約4.3mである。なお、本件土地は、都市計画法上の市街化区域に位置している。

【土地の状況】

- ・ 物件1土地はその全面が物件2建物の敷地となっているが、本件土地の南側部分には自動車を駐車させるだけのスペースがある(写真1)。
- ・ 写真3に示す部分には、自転車その他の家財道具が残置されたままとなっている。

【建物の状況】

- ・ 物件2建物は登記上平成25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は認められる。
- ・ 室内で小型犬一匹を飼育していたとの説明であるが、外見上は動物による引っかき傷などの顕著な損傷は見当たらなかった。
- ・ 写真5に示す部分は和室であるが、畳が取り払われている。写真6に示す流し台及びその付近は、汚れがこびり付いた状態となっている。写真7に示す浴室は汚れがこびり付いた状態となっている。写真10に示す便器は、汚れがこびり付いた状態となっている。写真13、14に示す部分では、内壁クロス of 損傷が確認できる。
- ・ 写真15に示す部分にはロフトがあり、写真16に示す部分には屋根裏収納がある。

【建物の附属設備について】

- ・ 物件2建物の屋上には太陽光発電パネルが設置されている。債務者兼所有者によれば太陽光発電設備付き住宅として建築したものであり同設備は建物と一体となって購入した旨の説明であった。ただし、契約書や図面などの権利関係を確認できる資料の提示を求めたが現時点では一切の書類はないとの説明であった。また、建物内部には同設備の周辺機器が見当たらなかった。建物外部には同設備の周辺機器と思料される機材が存在したが、権利関係についてまでは明らかとはならなかった。
よって、買受人はこの点につき注意を要する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

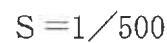
執行官の意見

- ・ また、本件建物には給湯器として、「エコキュート」及びこれに接続された「ヒートアップユニット」が存在し、同物件はリース物件であると思料された。そこで、四電エネルギーサービス株式会社の担当者に確認したところ、「同物件、及びこれに関連する周辺機器は当社の所有物でありリース物件です。買受人が同物件につき継続使用を希望される場合には名義書換手続をすることができますが、仮に継続使用を希望されない場合には、これらの物件は引き揚げさせていただきます。」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8年7月14日（火） 8:30 — 8:40	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7月30日（木） 9:40 — 10:45	目的物件所在地	物件調査、聴取調査 (債務者兼所有者立会)
令和8年7月30日（木） 11:18 — 11:24	携帯電話	四国エナジーサービス株式会社から聴取調査
令和8年7月30日（木） 15:01 — 15:15	徳島市役所	接道、公法上の規制その他の調査
—		
—		
—		
—		
—		
—		
—		
—		
(特記事項) なし		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



登記年月日：平成17年10月24日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和 8 年 7 月 14 日 徳島地方広務局

登記官

(8 枚目)

請求番号：14-2

3005868

座標求積表

地番	①	97-12							
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	Yn	距離				
66	115973.806	96164.310	773387.941715	7.97					
2330-492	115981.728	96151.846	1033920.800038	2.79					
2330-491	115984.513	96151.968	453356.529120	2.52					
2330-490	115986.443	96150.203	179704.729407	12.78					
2330-489	115986.382	96137.424	87581.193264	0.97					
2330-487	115987.354	96137.450	141706.801300	7.87					
K12	115987.856	96129.594	-35279.560998	0.87					
K20	115986.987	96129.620	-429891.660640	3.60					
K19	115983.384	96129.709	-653393.632073	3.23					
K18	115980.190	96129.209	-663772.188145	3.85					
K17	115976.479	96128.172	-520726.307724	2.09					
K16	115974.773	96126.961	-272616.061396	1.68					
63	115973.643	96125.714	-97375.348282	26.17					
計面積					603.035586				
地積					301.5177930				
坪数					301.51				
坪数					91.20				

地番	②	97-17							
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	Yn	距離				
80	115986.491	96164.263	1217631.898106	6.01					
2330-495	115986.468	96156.258	-182700.690200	2.80					
2330-494	115984.591	96156.182	-473857.664896	3.06					
2330-493	115981.540	96155.926	-275294.416138	4.08					
2330-492	115981.728	96151.846	-748061.361880	7.97					
66	115973.760	96151.879	-761715.185438	12.43					
79	115973.806	96164.310	1224267.830610	12.69					
計面積					270.410164				
地積					135.2050820				
坪数					135.20				
坪数					40.89				

地番	③	97-18							
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	Yn	距離				
79	115973.806	96164.310	-1216959.343050	8.24					
27	115973.836	96172.549	192240.925451	2.99					
28	115975.805	96174.800	255728.793200	0.70					
31	115976.495	96174.897	654277.824291	6.15					
29	115982.608	96175.597	775175.311820	1.99					
30	115984.555	96175.999	377202.268078	2.55					
32	115986.530	96174.386	186193.611296	10.12					
80	115986.491	96164.263	-1223594.082412	12.69					
計面積					273.308674				
地積					136.6543370				
坪数					136.65				
坪数					41.33				
總計					573.3772120				

作製者

平成17年10月18日(作製)

徳島県土地家屋調査士会用紙

申請人

縮尺

1/500

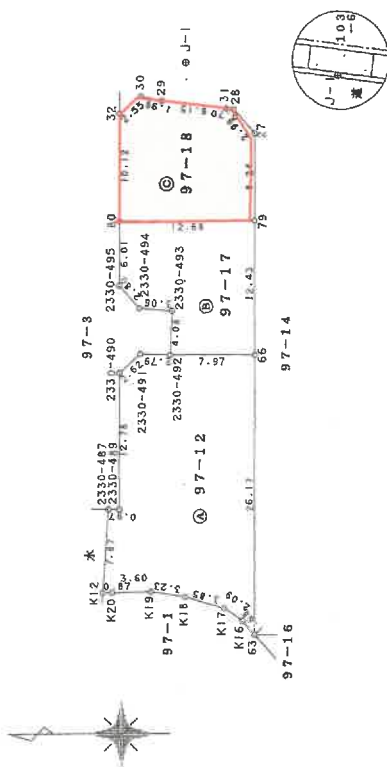
平成17年10月24日 登記

新 様 97-12

地番 97-12, 97-17, 97-18

土地の所在 徳島市八万町夷山

地積測量図



●J-2

準拠点
J-1 コンクリート製橋上にある基点
J-2 コンクリート製橋上にある基点

参照点表

P	J-1	X座標	Y座標
P 1	J-1	115980.298	96179.104
P 2	J-2	115954.121	96126.347

境界点	P	1	2	距離
28	2330-492	27.30	37.58	6.22
31	2330-491	27.46	39.75	5.67
29	2330-490	29.55	40.17	4.20
30	2330-489	42.12	34.11	5.27
32	2330-487	42.25	35.04	7.82
K12	50.08	33.89	16.08	49.85
K20	49.93	33.03	21.74	45.44
K19	49.49	29.46	23.32	42.64
K18	49.90	26.23	23.21	40.33
K17	51.07	22.43		
K16	52.43	20.66		
63	53.80	19.53		
66	28.00	32.21		
79	16.16	42.76		
27	9.20	50.23		

登記年月日：平成25年11月22日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和8年7月14日 徳島地方務局

登記官

請求番号：14-3

各階平面図

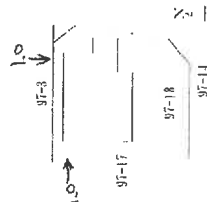
家屋番号 97番18

建物図面

建物の所在 徳島市八万町夷山97番地18

1階床面積
6.370 × 6.370 = 40.5769
1.820 × 5.005 = 9.1091
1.365 × 2.275 = 3.1054
合計 52.79m²

2階床面積
5.460 × 6.370 = 34.7802
2.730 × 5.005 = 13.6637
合計 48.44m²



作製者

申請人

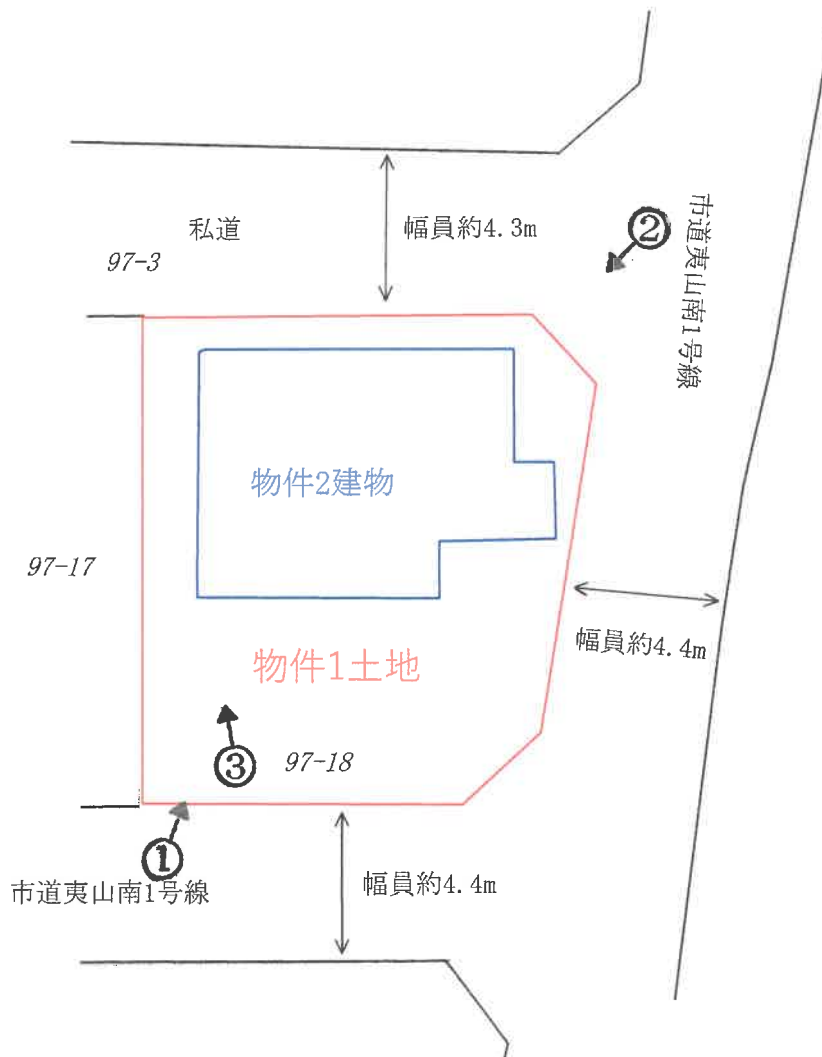
縮尺 1/250

縮尺 1/500

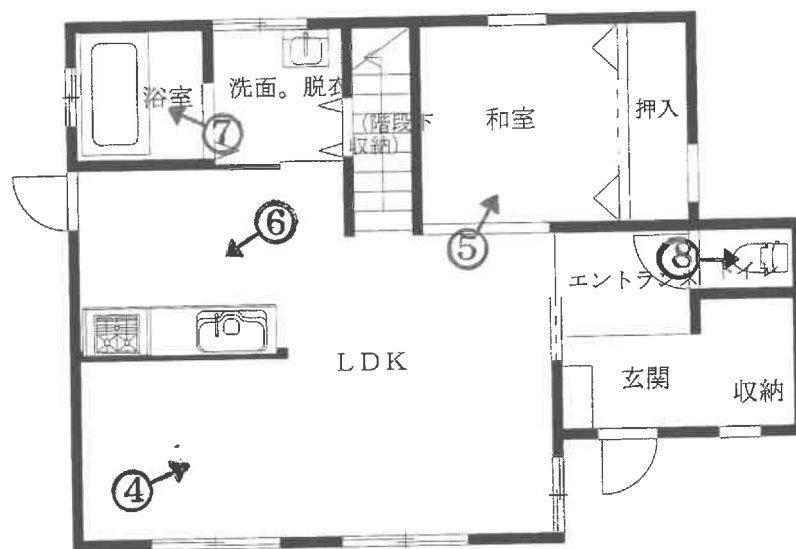
土地建物位置関係図



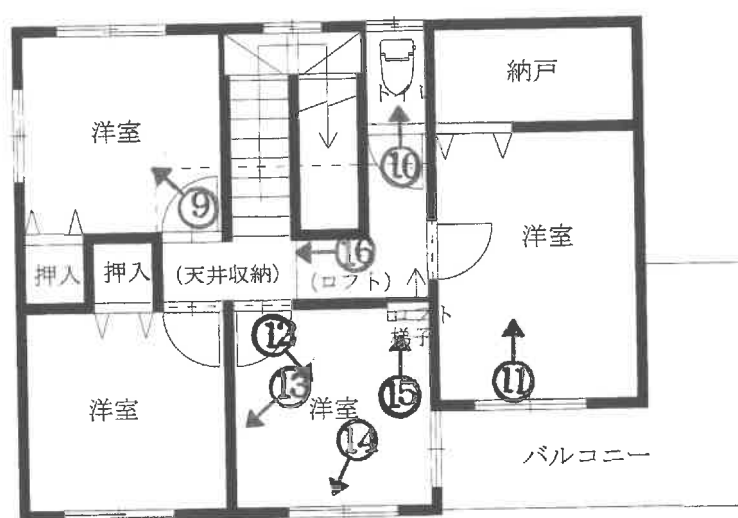
S = 1 / 200



建 物 間 取 図



1 階



2 階

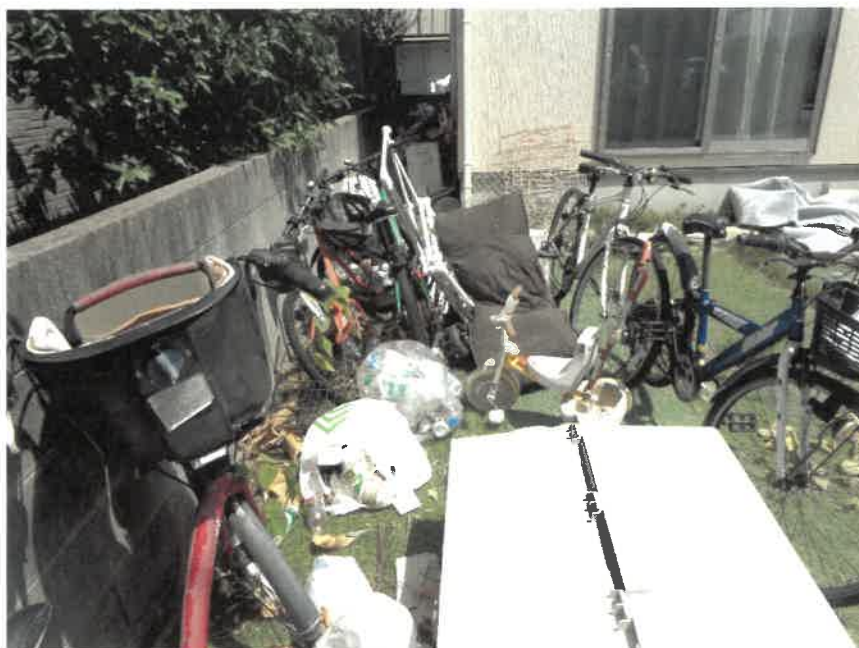
1



2



3



4



5



6



(14 枚目)

7



8



(15 枚目)

9



10



(16 枚目)

11



12



(17 枚目)

13



14



(18 枚目)

15



16



(19 枚目)

令和 8 年（ケ）第 41 号

令和8年7月30日 現地調査

令和8年8月7日 評価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士

富 永 守

第1 評価額

一括価格	
金 9,860,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 2,140,000 円
物件2(建物)	金 7,720,000 円

- 1 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は、物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の価格は、当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きを取らなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	徳島市八万町夷山 97番18 宅地 136.65m ²	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	徳島市八万町夷山 97番地18 97番18 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 52.79m ² 2階 48.44m ²	
番号	特 記 事 項		
	物件2建物には、屋根に太陽光発電システムが設置されているが、詳細が不明であり、評価対象外とした。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等(物件1)

位 置 ・ 交 通	J R 牟岐線「文化の森」駅の 西方・道路距離約440m 最寄バス停「法花大橋」の北西方・同約290m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅のほかアパート等が混在する住宅地域である。かつては農地が多く残る農家集落であったが、徳島市中心部へのアクセスが良好で、公法上市街化区域に指定されたため、高度成長期に急速に市街化が進んだ一方で、街路の整備が遅れ、雑然とした街並みが形成されている。当地域は、幹線道路へのアクセス道路がやや劣るが、利便性が概ね良好であり宅地需要は堅調である。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% なし 徳島市立地適正化計画：居住促進区域
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 街 路 接 面 状 況 街路との高低差	136.65m ² 約11m・約12.6m ほぼ台形 (南東端及び北東端に角切りがある) 概ね平坦 三方路 ほぼ等高に接面
接面道路の状況	・ 南側：幅員約4.4m舗装市道夷山南1号線（建築基準法第42条第1項第1号道路に該当）に接面。 ・ 東側：幅員約4.4m舗装市道夷山南1号線（建築基準法第42条第1項第1号道路に該当）に接面。 ・ 北側：幅員約4.3m舗装私道（建築基準法第42条1項3号）に接面。	
土 地 の 利 用 状 況 等	評価対象地は、物件2建物の敷地に利用されている。物件2建物は、対象地と同一人の所有である。 目的外建物は所在しない。	

供給処理施設	上水道 あり(引込あり) 南側及び東側の市道に、口径50mmの市の管理する代用管が埋設されている。なお、北側私道(対象地の所在する住宅団地外の道路)には、口径25mmの個人管が2本埋設されており、当該道路の北面の既存の住宅が利用している。 都市ガス あり(引込なし) 四国ガス(株)の都市ガス管が南側市道(口径50ミリ)及び東側市道(口径75mm)に埋設されているが、対象建物はオール電化であり利用していない。 下水道 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	土地登記及び外観上から、目的土地に現況施設以外の地下埋設物が存する可能性は低いと推定されるが、確定的には専門業者による調査が必要である。
土壌汚染の有無	過去の地歴調査から、土壌汚染の可能性は小さいものと思われるが、確定的には専門業者による調査が必要と思われる。
ハザードマップ	徳島市のハザードマップによると、洪水、高潮、津波による浸水は想定されていない。
特記事項	対象地が所在する住宅団地は、平成17年6月10に都市計画法上の開発許可(徳土第26号)を取得し、検査済証の交付は平成17年10月27日(徳土第26号)である。

2 建物の概況及び利用状況(物件2)

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(登記記載) : 平成25年11月14日 新築 経 過 年 数 : 12 年 経済的残存耐用年数 : 18 年
仕 様	構 造 : 木造平家建 屋 根 : スレート葺 外 壁 : 防火サイディング外 内 壁 : ビニールクロス外 天 井 : ビニールクロス外 床 : フローリング外 設 備 : 電気、水道、給湯器(エコキュート・タンク容量460L)、合併浄化槽、24時間換気システム、太陽光発電設備 外 そ の 他 : オール電化住宅
床面積(現況)	1 階 : 52.79㎡ 2 階 : 48.44㎡ 合 計 : 101.23㎡
現況用途等	現況用途 : 居宅 間 取 り : 別添「建物間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	劣る ※建物の外部は経年相応の状態であるが、建物の内部は壁クロスの汚れ、損傷、床のフローリングの傷みのほか、浴室、トイレ、キッチンの汚れが目立つ。また、和室の畳が撤去されている。
建物の利用状況	空家であるが家財道具の多くが残置されている。第三者による占有の状況は認められない。
有害物質使用の有無	石綿含有製品の譲渡、提供又は使用が原則全面禁止された平成18年9月以降の建築であるため、アスベスト含有建材(成形板等)が使用されている可能性は低いものと思われる。

特 記 事 項	・太陽光発電システムの設置状況は下記のとおりで、当該設備に関する契約書類、図面等が得られなかったため、外観のみによる。 設置場所 : 対象建物の屋上にソーラーパネルが、建物の北側壁面にパワーコンディショナーが設置されている。 所 有 者 : 不明 設置時期 : 不明 発電容量 : 不明 なお、パネルの設置面積及び接続する機器等から、家庭用としては発電容量が大きいものと推定されるが、詳細は不明である。 稼働状況 : 不明 ・対象建物は、建築基準法第6条及び第6条の2による建築確認申請が行われており、平成25年7月11日に確認済証が交付(第149号)され、工事完了後の平成25年11月19日に完了検査済証が交付(第0267号)されている。 ・2階の南側の中間部屋にロフトがあり、ロフトの北端には小窓が設置されている。 ・2階の廊下の天井に屋根裏収納への昇降扉があり、当該収納の北端には小窓が設置されている。 ・給湯設備であるエコキュート関連機器は、四電エナジーサービス(株)の所有するリース物件である。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1(土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建 付 減 価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	52,300	1.06	136.65	0.90	6,818,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準等)

地価公示 [徳島 - 42]

地価公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $68,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 130 = 52,300\text{円}/\text{㎡}$

◇ 時点修正 : 地価調査価格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 : なし

◇ 地域格差 : 交通接近条件(△4)、環境条件(+35) (各条件相乗積)

イ 個別格差 : 画地条件 (三方路+6)

ウ 地積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件2(建物)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向等を考慮した上、標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ=エ
2	190,000	101.23	0.46	8,848,000

ウ 現価率(定額法)

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用。

経過年数12年、経済的残存年数18年、残価率3%

観察減価(経年減価以外の物件建物固有の減価分)による補正 ▲25%と査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ 3\% + (1 - 3\%) \times (18\text{年} / (18\text{年} + 12\text{年})) \} \times (1 - 25\%) \\ &= 0.46 \end{aligned}$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1土地については土地利用権等価格を控除し、物件2建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ＝ウ
1	6,818,000	0.50	法定地上権	3,409,000

イ 土地利用権等割合： 第一順位の抵当権設定時において土地建物所有者が同一人であり、土地利用権等を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	6,818,000	-3,409,000		0.90	0.70	2,140,000
2	8,848,000	+3,409,000	1.00	0.90	0.70	7,720,000
一括価格(合計)						9,860,000

ウ 占有減価修正： なし

エ 市場性修正： 家財道具が残置されているため処分費用等を要する可能性があること、設備関係の詳細が不明であること、建物内部の清掃状態が劣ること等を考量して査定。

オ 競売市場修正： 「第2 評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価公示価格 「徳島－42」

所 在 : 徳島市八万町夷山282番2

価 格 : 68,000円/㎡

位 置 : JR牟岐線「文化の森」駅の北西方約980m

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 168㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 南西側幅員5m市道

用 途 指 定 等 : 第2種中高層住居専用地域 (建ぺい率60 %、容積率 200 %)

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図 (出典: 徳島市作成白図「徳島市全図5」 縮尺 1 / 10,000)
- 3 公図写 (法14条地図)
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面及び各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上

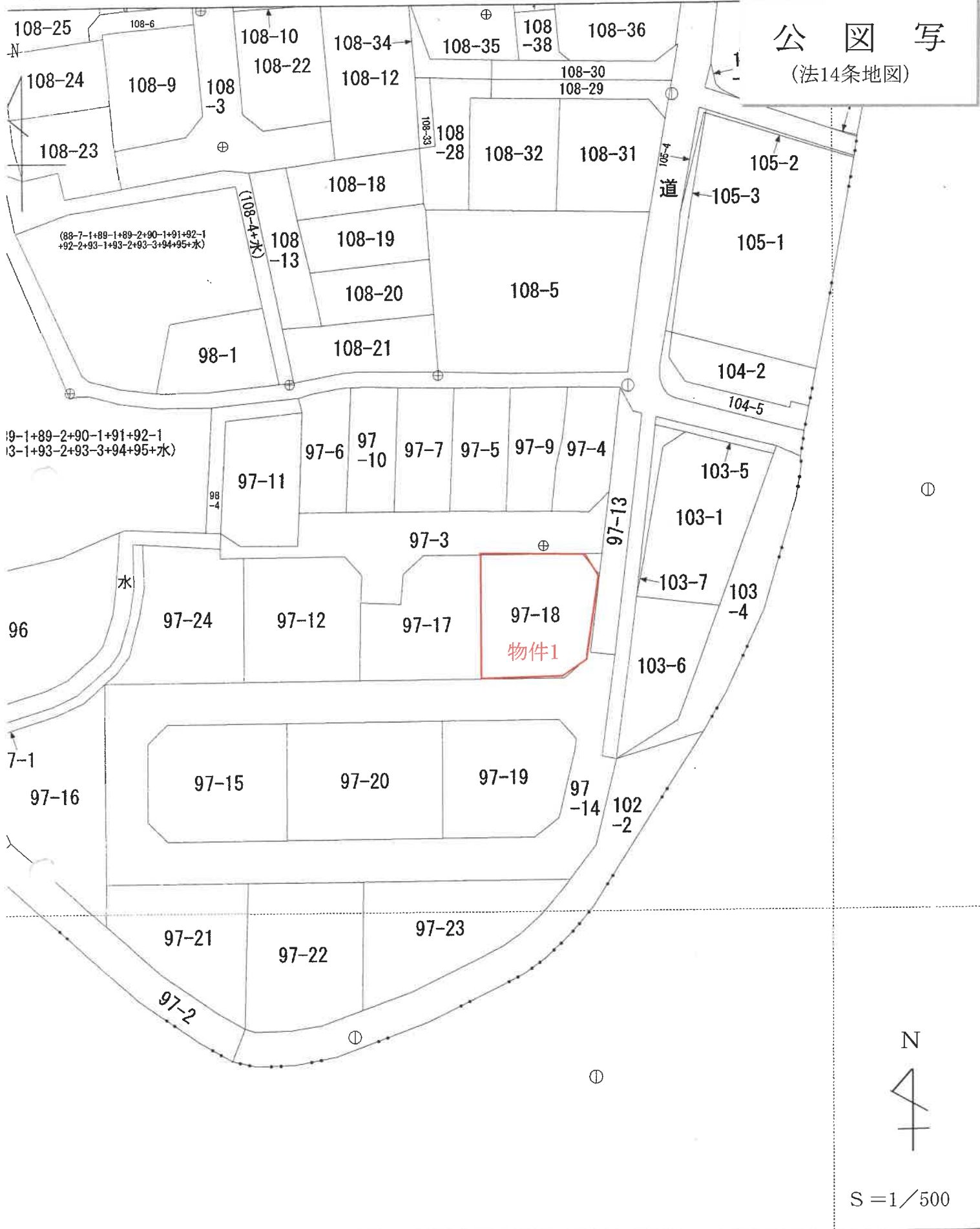
位置図

徳島市作成白図
「徳島市全図5」

地価公示
徳島-42

対象物件

外 S=1/10,000



(座標値種別：測量成果)

地番区域見出
八万

登記年月日：平成17年10月24日

令和8年7月14日 徳島地方務局

3005868

前 97-12- 新 地番 97-12, 97-18

地積測量図

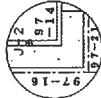
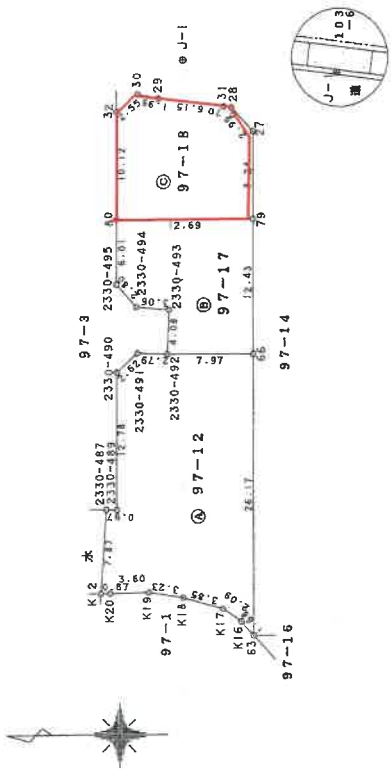
土地の所在 徳島市八万町夷山

座標求積表

地番	番	④	97-12	Xn	Yn	(Xn+1) - Xn-1	Yn	距離
66				115973.760	96151.879	77387.941715		7.97
2330-492				115981.728	96151.846	433920.800038		2.79
2330-491				115984.513	96151.968	453356.329120		2.62
2330-490				115986.443	96150.203	179704.729407		12.78
2330-489				115986.382	96137.424	87581.193264		0.97
2330-487				115987.354	96137.450	141706.601300		7.87
K12				115987.856	96129.594	-35279.560998		0.87
K20				115986.987	96129.620	-429891.660640		3.60
K19				115983.384	96129.709	-653393.632073		3.23
K18				115980.190	96129.209	-663772.188145		3.85
K17				115976.479	96128.172	-520726.307724		2.09
K16				115974.773	96126.961	-272616.061396		1.68
63				115973.643	96125.714	-97375.348282		26.17
				総面積		603.035586		
				面積		301.5177930		
				坪数		301.51	㎡	
				地積		91.20		

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)	距離
80	115986.491	96164.263	1217631.898106		6.01
2330-495	115986.468	96158.258	-182700.690200		2.80
2330-494	115984.591	96156.182	-473857.664896		3.06
2330-493	115981.540	96155.926	-275284.416138		4.08
2330-492	115981.728	96151.846	-748061.361880		7.97
66	115973.760	96151.879	-761715.185438		12.43
79	115973.806	96164.310	1224267.830610		12.69
		総面積	270.410164		
		面積	135.2050820		
		地積	135.20	m ²	
		坪数	40.89		

地番	測点	97-15 X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1}) Y _n	距	雑
79		115973.806	96164.310	-1216959.343050		8.24
27		115973.836	96172.549	192248.925451		2.99
28		115975.805	96174.600	255728.793200		0.70
31		115976.495	96174.897	654277.824291		6.15
29		115982.608	96175.597	775175.311820		1.99
30		115984.555	96175.999	377202.268078		2.55
32		115986.530	96174.386	186193.611296		10.12
80		115986.491	96164.263	-1223594.082412		12.69
			総面積	273.308674		
			面積	136.6543370		
			地積	136.65	m ²	
			坪数	41.33		



97-12

測量点
J-1 コンクリート擁壁上に導線点明示板付金属板
J-2 コンクリート擁壁上に導線点明示板付金属板

境界点表

P 1 J-1	X座標	Y座標
P 1 J-1	115980.298	96179.104
P 2 J-2	X座標	Y座標
P 2 J-2	115954.121	96126.347

境界点	P 1	P 2
28	6.22	53.08
31	5.57	53.46
29	4.20	56.90
30	5.27	58.24
32	7.82	57.95
80	16.08	49.85
2330-495	21.74	45.44
2330-494	23.32	42.64
2330-493	23.21	40.33

作製者

平成17年10月18日(作製)

申請人

縮尺 1/500

徳島県土地家屋調査士会用紙

平成17年10月24日 登記

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年7月14日 徳島地方法務局

登記官

各階平面図

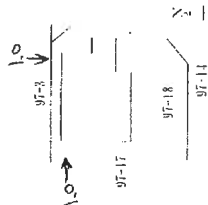
家屋番号 97番18

建物図面

建物の所在 徳島市八万町夷山97番地18

1階床面積
8.190
6.370
1.365
2.275
2.730
1.365
6.370
合計 52.79㎡

2階床面積
8.190
5.460
5.460
2.730
合計 48.44㎡



作製者

縮尺 1/250

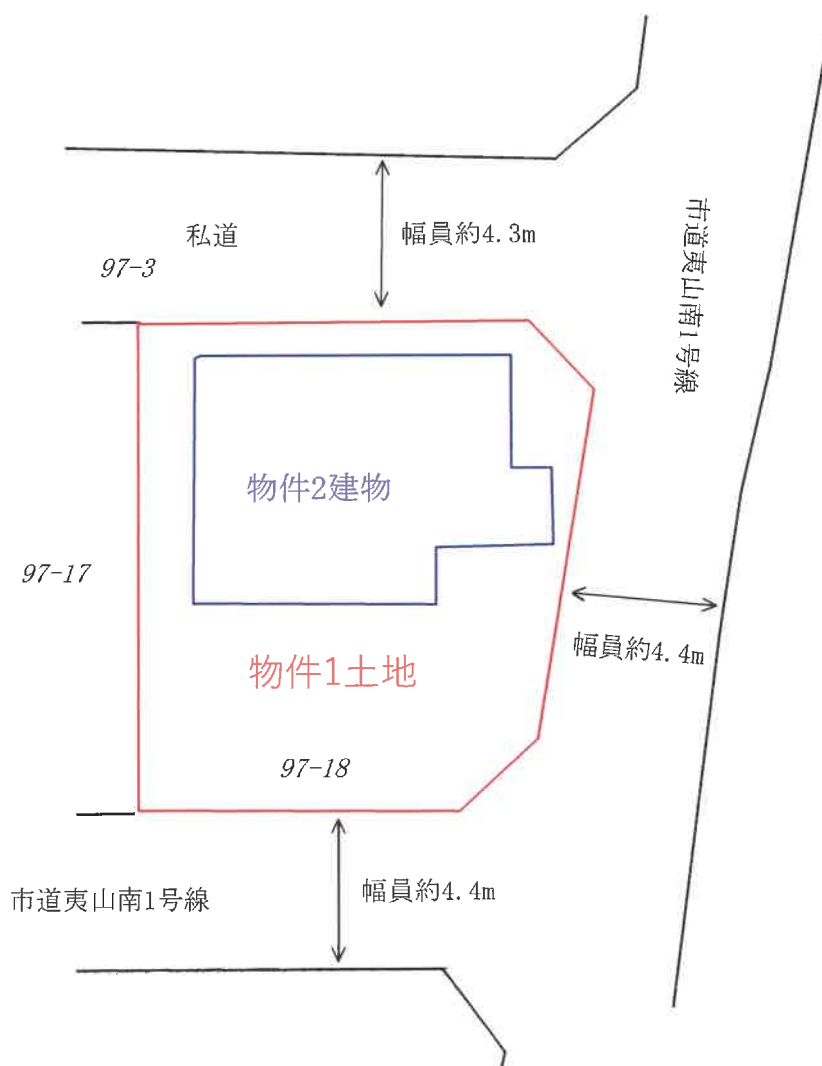
申請人

縮尺 1/500

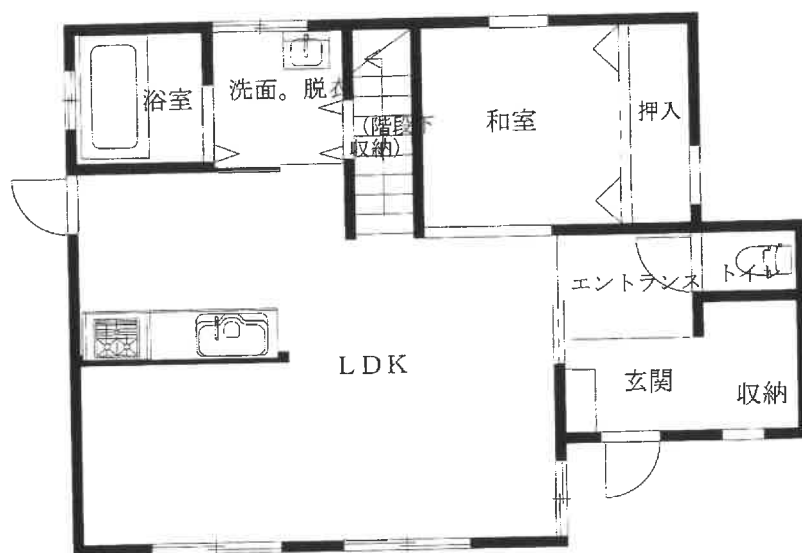
土地建物位置関係図



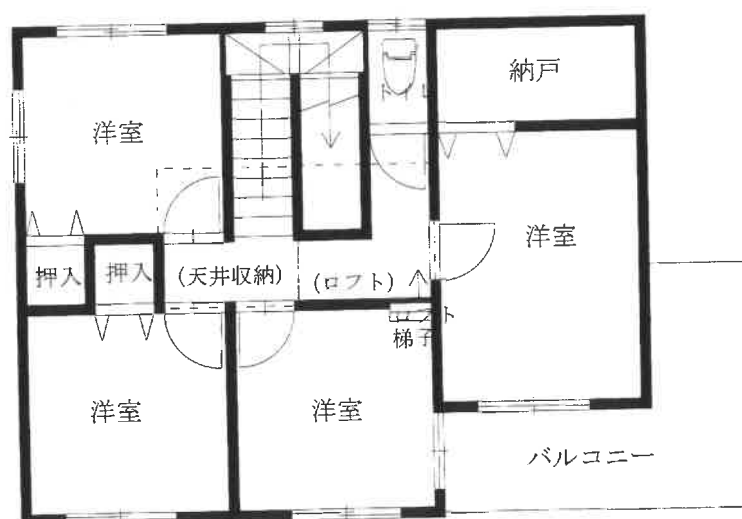
S = 1 / 200



建 物 間 取 図



1 階



2 階