

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 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 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	6,540,000 5,232,000		1,308,000	103,279	40,574
</					



IT

物 件 目 録

- 1 所 在 徳島市佐古八番町
- 地 番 佐 1 6 の 1 6 番 1
- 地 目 宅地
- 地 積 4 2 5 . 8 4 平方メートル
- (現況)
- 地 目 宅地・駐車場
- 共 有 者 A 持分 2 分の 1



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 1 9 日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 山 口 貴 大

1 不動産の表示

【物件番号 1】

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】

土地北側部分 (約 2 0 0 m²) は駐車場としてカルチャーセンター徳島及び株式会社姫野組が使用している。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。その余の部分につき、共有者 A が占有している。

亡 C 相続人ら (A、B を含む。) が共有の売却対象外建物 2 棟 (家屋番号佐 1 6 の 1 6 番の 1、佐 1 6 の 1 6 番の 3) が本件土地南側部分に存在する。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

土地北側部分 (約 2 0 0 m²) の駐車場につき、売却対象外の土地 (地番佐 1 6 - 1 7 - 1 番) を通行のため利用している。

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 徳島市佐古八番町
地 番 佐 1 6 の 1 6 番 1
地 目 宅地
地 積 4 2 5 . 8 4 平方メートル
(現況)
地 目 宅地・駐車場
共有者 A 持分 2 分の 1



令和8年（ヌ）第8号
令和8年3月31日受理
令和8年4月21日提出



現況調査報告書

徳島地方裁判所
執行官 池田周子

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 徳島市佐古八番町
地 番 佐16の16番1
地 目 宅地
地 積 425.84平方メートル
共有者 A 持分2分の1

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	なし
土 地	物件 1
現 況 地 目	☒ 宅地 ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林 （物件 ） ☐
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 ☐ 現況見取図のとおり
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所有（共有）者； A ☒ その他の者；株式会社 姫野組 ☒ 土地所有（共有）者が本件土地の南側に下記目的外建物を所有し，占有している。 ☒ その他の者が本件土地の北側を駐車場として使用し，占有している。 ☐ 上記の者が物件土地一体を休耕畑として所有し，占有している。 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
そ の 他 の 事 項	物件 1 土地は、土地所有（共有）者 A 持分を対象としたものである。
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ ある 保管開始日 平成 年 月 日
建 物 (目的外建物)	☐ ない ☒ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用 〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 一部 (概則:約200㎡)	
占有者		☒ カルチャーセンター徳島 ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ 工場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 物置	
■関係人 (■カルチャーセンター徳島担当者の陳述)			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成20年8月1日	
最初の 契約等	契約日	平成20年8月1日	
	期間	平成20年8月1日～平成21年7月31日	
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8年1月1日～令和8年12月31日	
契約等 当事者	貸主	■所有(共有)者A	
	借主	■占有者	
賃料・支払時期等		37,000 円/月をAの指定口座に振り込む。	
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 ☒ 転貸等の禁止	
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	

(占有関係用 (単独))

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 一部 (概則:約200㎡)	
占有者		☒ 株式会社姫野組 ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ 工場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 物置	
■関係人 (■カルチャーセンター徳島担当者、株式会社姫野組担当者の陳述)			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成20年8月1日	
最初の 契約等	契約日	平成20年8月1日	
	期間	平成20年8月1日～平成21年7月31日	
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8年1月1日～令和8年12月31日	
契約等 当事者	貸主	■所有(共有)者A、カルチャーセンター徳島	
	借主	■占有者	
賃料・支払時期等			
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		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(目的外建物用
〈単独〉)

目的外建物 1 の概況 (物件 1 関係)	
所 在	徳島市佐古八番町佐 1 6 - 1 6 - 1
家 屋 番 号	☒ ある (佐 1 6 の 1 6 番の 1) ☐
種 類	☒ 居宅 ☒ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 事務所 ☐ 屋根
構 造	鉄骨造陸屋根 2 階建
床 面 積 (概 略)	1 階 64.26 m ² (登記簿上) 2 階 58.59 m ² (登記簿上)
所 有 者	☒ 亡 C 相続人ら (A, B を含む) ☐
建 築 時 期	☒ 昭和 5 2 年 1 2 月 3 0 日
建 築 者	☒ 不明
そ の 他 の 事 項	

(注) チェック項目中の調査結果は, 「☒」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用
〈単独〉)

目的外建物 2 の概況 (物件 1 関係)	
所 在	徳島市佐古八番町佐 1 6 - 1 6 - 3
家 屋 番 号	☒ ある (佐 1 6 の 1 6 番の 3) ☐
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 事務所 ☐ 屋根
構 造	木造瓦葺 2 階建
床 面 積 (概 略)	1 階 47.93 m ² (登記簿上) 2 階 33.05 m ² (登記簿上)
所 有 者	☒ 亡 C 相続人ら (A, B を含む) ☐
建 築 時 期	☒ 昭和 3 4 年 2 月 2 7 日 (所有権保存登記)
建 築 者	☒ 不明
そ の 他 の 事 項	

(注) チェック項目中の調査結果は, 「☒」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■カルチャーセンター 徳島 担当者	当法人は、本件土地所有（共有）者 A の亡父 C と契約し、物件1土地の北側を平成20年 8 月1日から賃料36,000円/月で借りています。 しかし、契約当初から当法人は管理しているだけで、実際に駐車場として使用しているのは（株）姫野組です。A も承知しています。 （株）姫野組から賃料等はもらっていません。
■株式会社姫野組 担当者	当社は、物件 1 土地の北側地につき、カルチャーセンター徳島に了解を頂き、役職員や来客用駐車場として無償で使用しています。
■A（本件債務者）	私は本件土地の所有（共有）者の 1 人で、債務者です。 同土地の他の所有（共有）者 B は妹で、父 C は亡くなっています。両親は離婚していますので、相続人は私達姉妹だけです。お金のかかることなので、売却対象外建物 1, 2 については相続登記をしていません。
その他の事項	
■1【物件の状況・占有関係】 本件受命物件の状況は土地建物位置関係図、関係人の陳述、添付した写真のとおりであり、その占有関係は2～4枚目に記載のとおりであると認めた。 ■2【都市計画区別】 徳島市役所によると、物件 1 土地は市街化区域である。 ■3【土地の範囲・境界】 法務局には地図に準ずる図面が備え付けられている。 ■4【接道】 物件1土地の南辺は幅員約24m舗装国道（192号線）に接面する。（建築基準法第42条第1項1号道路） 接道については、評価人作成評価書「特記事項」も併せて参照されたい。 ■5【その他】 物件 1 土地北側（露天駐車場）は、接面国道とは接面していないため東側隣接地（地番;佐16-17-1）から出入りしている。 同土地北西部に鉄柱(写真3)が設置されている。当該鉄柱は土地賃借人「カルチャーセンター徳島」が設置したものではなく、A が電線路等の引込みのために設置し、敷地利用料の収受もない、との陳述を得た。 その他の物件の状況については、評価人作成評価書「特記事項」等も併せて参照されたい。 以上	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

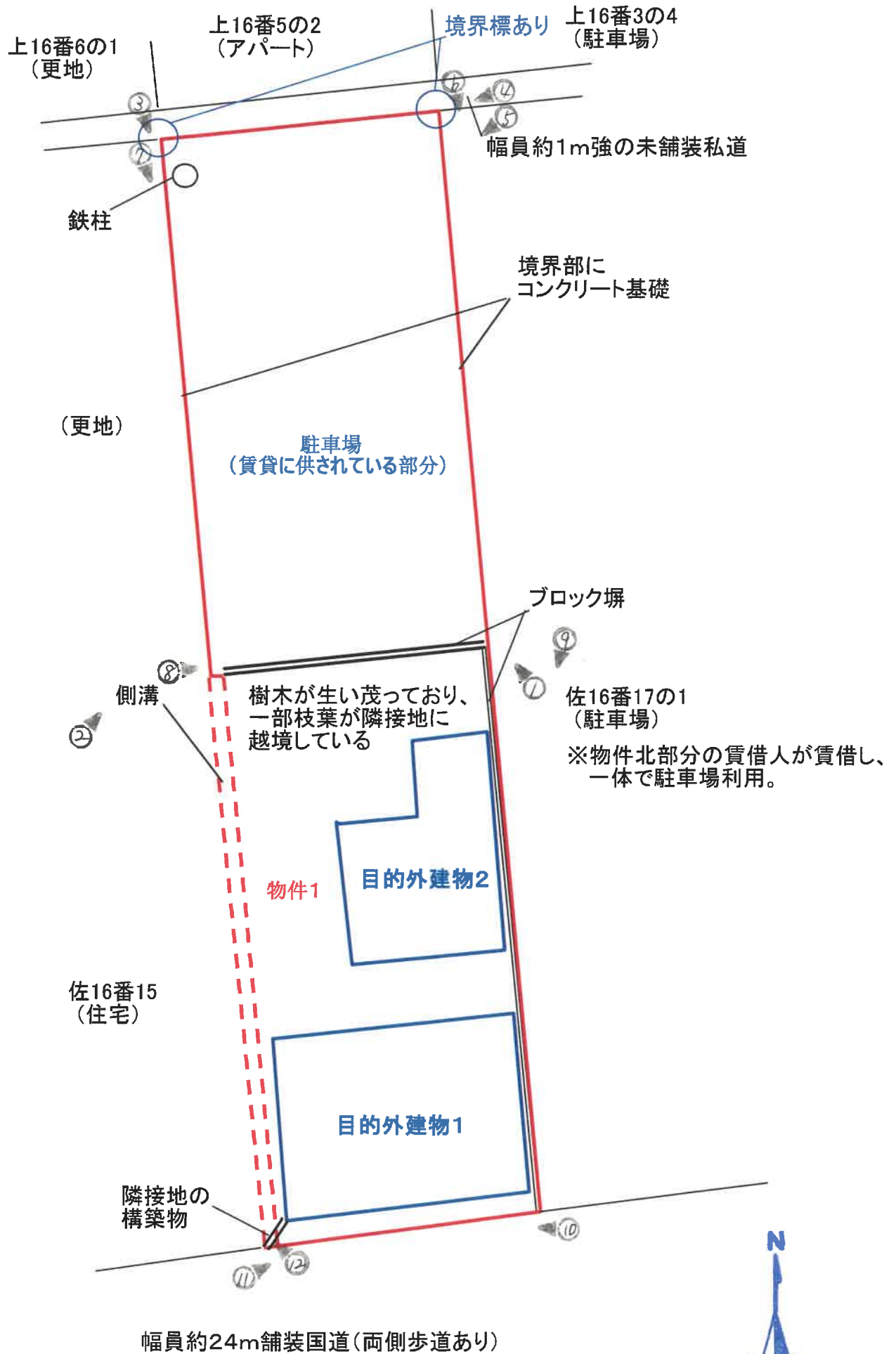
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年3月31日（火） 16:00 — 16:05	当庁	法務局に対する公簿公図等交付請求書等作成準備
令和8年3月31日（火） 16:06 — 16:11	当庁（郵送）	家屋平面図、間取り図等交付申請書準備
令和8年4月1日（水） 15:40 — 16:22	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和8年4月14日（火） 10:30 — 11:27	物件所在地	立入調査、評価人帯同
令和8年4月14日（火） 11:50 — 12:00	徳島市役所	公法上の規制等調査
(特記事項)		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



地図に準ずる図面

縮尺不明



土地建物位置関係図

(注) 概略図であり、現況を正確に測量したものではありません。

2011659
-011621

前16の16

利
佐16の16-1
16-2

土地積測量図
土地積測量図

地

土地の所在 徳島市佐八番町

⑧ 求 積

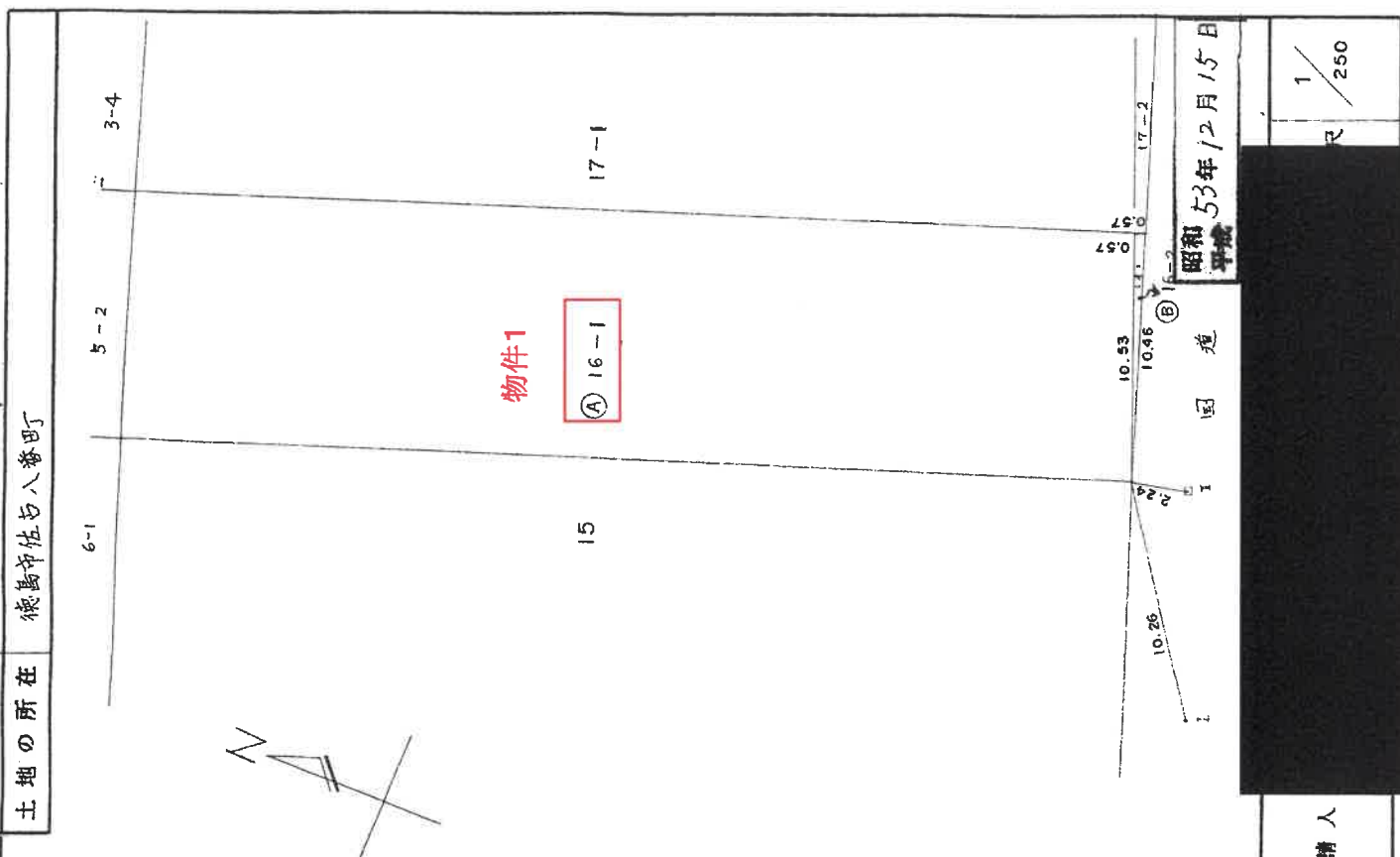
$$\begin{aligned} (1) & 10.53 \times 0.57 = 6.0021 \\ \text{計} & = 6.0021 \text{ m}^2 \\ 1/2 & = 3.00105 \end{aligned}$$

$$\textcircled{A} \quad 428.85 - 3.00105 = 425.84895$$

地積 ① 425.84895

② 3.00105

準 拠 点 I コンクリート電柱中心
II 市下水集水井盖中心



作製者

(昭和53年 11 月 29 日作製)

申請人

地積測量図(残地)

1



物件1
北側露天駐車場

2



物件1
北側露天駐車場

売却対象外土地

3



鉄柱

物件1

売却対象外土地

4



物件1
北側露天駐車場

5



物件1
北側露天駐車場

6



物件1
北側露天駐車場

東側隣接地
(地番;佐16-17-1)

7



物件1
北側露天駐車場

売却対象外土地

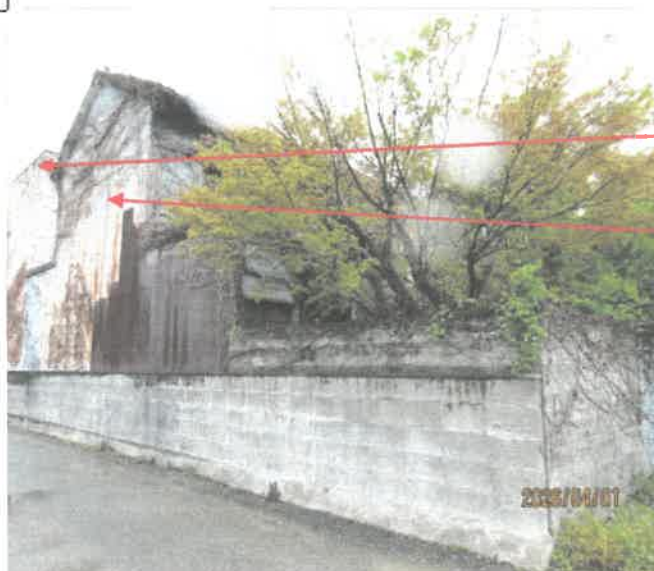
8



物件1
北側露天駐車場

売却対象外土地

9



売却対象外建物1

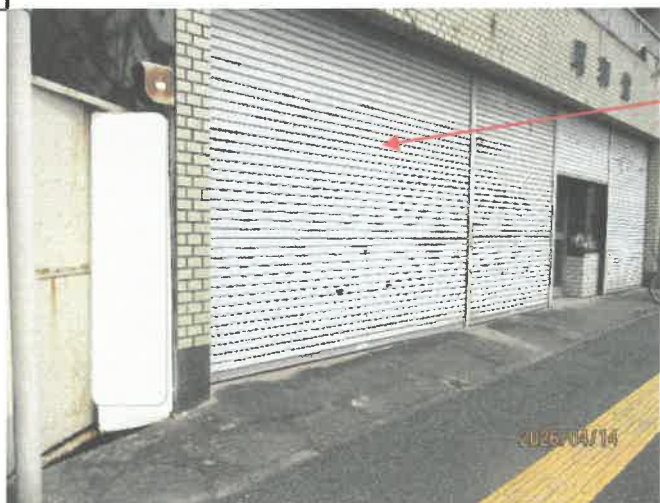
売却対象外建物2

10



売却対象外建物1

11



売却対象外建物1

12



令和8年(ヌ)第8号
令和8年4月14日 現地調査
令和8年4月27日 評価

徳島地方裁判所 御中



評価書

評価人 不動産鑑定士
小河 伸 洋

第1 評価額

物件番号	評価額
物件 1	金 6, 5 4 0, 0 0 0 円

- 1 上記評価額は本件目的である物件1の共有持分（2分の1）の価格である。
- 2 物件1の評価額は、目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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
1	所在地 地積	徳島市佐古八番町 佐16の16番1 宅地 425.84㎡ ※本件目的は持分2分の1のみ	宅地・駐車場
番号	特記事項		
1	・管轄法務局において法14条地図は備付されていないため、地図に準ずる図面及び地積測量図（残地）並びに下記目的外建物1の建物図面を基に現地確認を行った。物件1土地は、現況でもブロック塀やコンクリート基礎により周囲と区分けされており、規模・形状等は確認資料と概ね一致することから、登記記載とほぼ同じと確認した。但し、現地で境界を示す標は北東端と北西端にあるのみで、部分的に確認資料と異なり境界が不明瞭な箇所も認められたことから、境界の詳細な特定は境界確定手続きが必要と思われる。 ・物件土地には以下の目的外建物（既登記）が存する。 目的外建物1 所 在：徳島市佐古八番町佐16の16番地 家屋番号：佐16の16番の1 種類、構造：店舗・居宅、鉄骨造陸屋根2階建 床面積：1階64.26㎡、2階58.59㎡、延122.85㎡ 新築年月日：昭和52年12月30日 目的外建物2 所 在：徳島市佐古八番町佐16の16番地 家屋番号：佐16の16番の3 種類、構造：居宅、木造瓦葺2階建 床面積：1階47.93㎡、2階33.05㎡、延80.98㎡ 新築年月日：昭和34年2月27日所有権保存登記 ※上記の記載は何れも登記記載による。外観のみの調査によるが、構造・床面積は現況も概ね一致を確認した。 ・物件土地の目的外の共有持分、目的外建物の所有者・物件土地に対する権原等の詳細は「現況調査報告書」を参照のこと。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	J R徳島線「蔵本」駅南東方約400m バス停「佐古八番町」西方約100m (何れも道路距離・添付位置図参照)	
付 近 の 状 況	物件の所在する地域は徳島市中心部から西方近郊の国道192号沿いに位置する、店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ路線商業地域である。中心部近郊の幹線道路沿いに位置する古くからの商業地域であり、駅や病院、大学にも近いことから共同住宅も多く混在しており、今後も現況を維持して推移すると予測する。当該地域における標準的な画地として、間口約15m、奥行約26m、規模約390㎡の長方形中間画地、店舗又は事務所ビルとしての利用を想定した。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 商業地域 80% 400% 指定なし 立地適正化計画「地域都市機能誘導区域」 南側国道は都市計画道路であるが整備済。
画地条件（規 模、形状等）	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	登記記載（425.84㎡）とほぼ同じと思われる。 間口約10m、奥行約42m ほぼ長方形 概ね平坦 中間画地※「特記事項」欄参照 概ね等高 特になし
接面道路の状況	南側で幅員約24m舗装国道（192号・建築基準法第42条第1項第1号適用道路）に接面する。 ※その他の道路について「特記事項」欄を参照。	
土地の利用状況	物件の南側部分は「第3目的物件 特記事項」欄記載の目的外建物の敷地として利用されている。北側部分は露天駐車場として賃貸に供している（賃貸契約の詳細は「現況調査報告書」を参照のこと）。なお、駐車場部分は接面国道とは直接接面していないため、東側隣接地（佐16の17番1）から出入りしている（目的物件の賃借人が隣接地も賃借し、一体で利用）。駐車場の賃貸借契約書では賃借部分の面積は記載されていないが、建物敷地部分との境にブロック塀があり、当該境での概測による駐車場の利用面積は約200㎡である。目的外建物：「第3目的物件 特記事項」欄記載のとおり。	
供給処理施設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	南側接面道路内本管150mmから引込済 あり あり
周知の埋蔵文化 財包蔵地の指定	該当しない	

（次頁に続く）

地下埋設物の有無	目的土地には既存の建物があるため、現地調査において地下埋設物の存否を確認することができず詳細は不明であり、具体的には専門業者による調査が必要である。
土壌汚染の有無	過去の地歴調査及び現況調査の結果から目的土地に土壌汚染が存する可能性は低いと推定されるが、確定的には専門業者による調査が必要である。
ハザードマップ	徳島市ハザードマップによると吉野川の洪水浸水想定区域及び高潮浸水想定区域に該当する。
特記事項	・ 物件土地北側には現況で幅員約1m強の未舗装道路が存する。法務局備付の地図に準ずる図面には当該道路に該当する里道等はなく、また当該未舗装道路と物件との境界部に境界を示すと思われる標が存することから、当該未舗装道路は北側隣接地の一部（私道）と判断した。 ・ 駐車場として賃貸されている物件北西端に鉄柱が設置されている。立会者によれば、当該鉄柱は土地賃借人が設置したものではなく、以前に電線路等の引込のために所有者側にて設置したものであるとのこと。現在は鉄柱のみで引込線はなく、また敷地料等の受け取りもないとのこと。

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/㎡)	個別 格差	地 積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1	111,000	0.90	425.84	0.90	38,287,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 徳島5-10

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $111,000\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 111,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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：必要なし

◇地域格差：必要なし

イ 個別格差：奥行長大▲10%

ウ 地 積：登記数量

エ 建付減価：地上建物の状況、配置等を勘案して、建付減価を査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、目的外建物の土地利用権等価格を控除し、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	38,287,000	0.05	敷地占有利益	1,914,000

イ 土地利用権等割合

目的外建物の土地利用権等割合を権利関係等を勘案して、その敷地として占有している部分の10%と判断。これを物件全体の地積から駐車場部分を除いて以下のとおり割合を判定した。

目的外建物の

敷地占有利益 物件1の地積 駐車場面積 物件1の地積
 $10\% \times \{ (425.84\text{㎡} - \text{約}200\text{㎡}) \div 425.84\text{㎡} \} = 5\%$

② 評価額

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ) ア	土地利用権価格 の控除 (円) (2①ウ) イ	占有減 価修正 ウ	評 価 持 分 エ	市場性 修 正 オ	競売市 場修正 カ	評価額 (円) (ア－イ)×ウ×エ×オ×カ
1	38,287,000	1,914,000		1/2	0.60	0.60	6,540,000

ウ占有減価修正：必要なし。

エ市場性修正：この種不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を十分考慮したが、目的物件は目的外建物が存する敷地の土地のみであり且つ共有持分のみが対象であること、土地の一部の境界がやや不明瞭なこと等市場性が劣ることから、当該要因を考慮して所要の補正を行った。

オ競売市場修正：前記「第2 評価の条件」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

1 地価公示価格（徳島5－10）

所 在：徳島市佐古四番町607番外「佐古四番町6－18」

価 格：111,000円／㎡

位 置：J R 高徳線「佐古」駅の南西方道路距離約900m

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：392㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北側30m国道

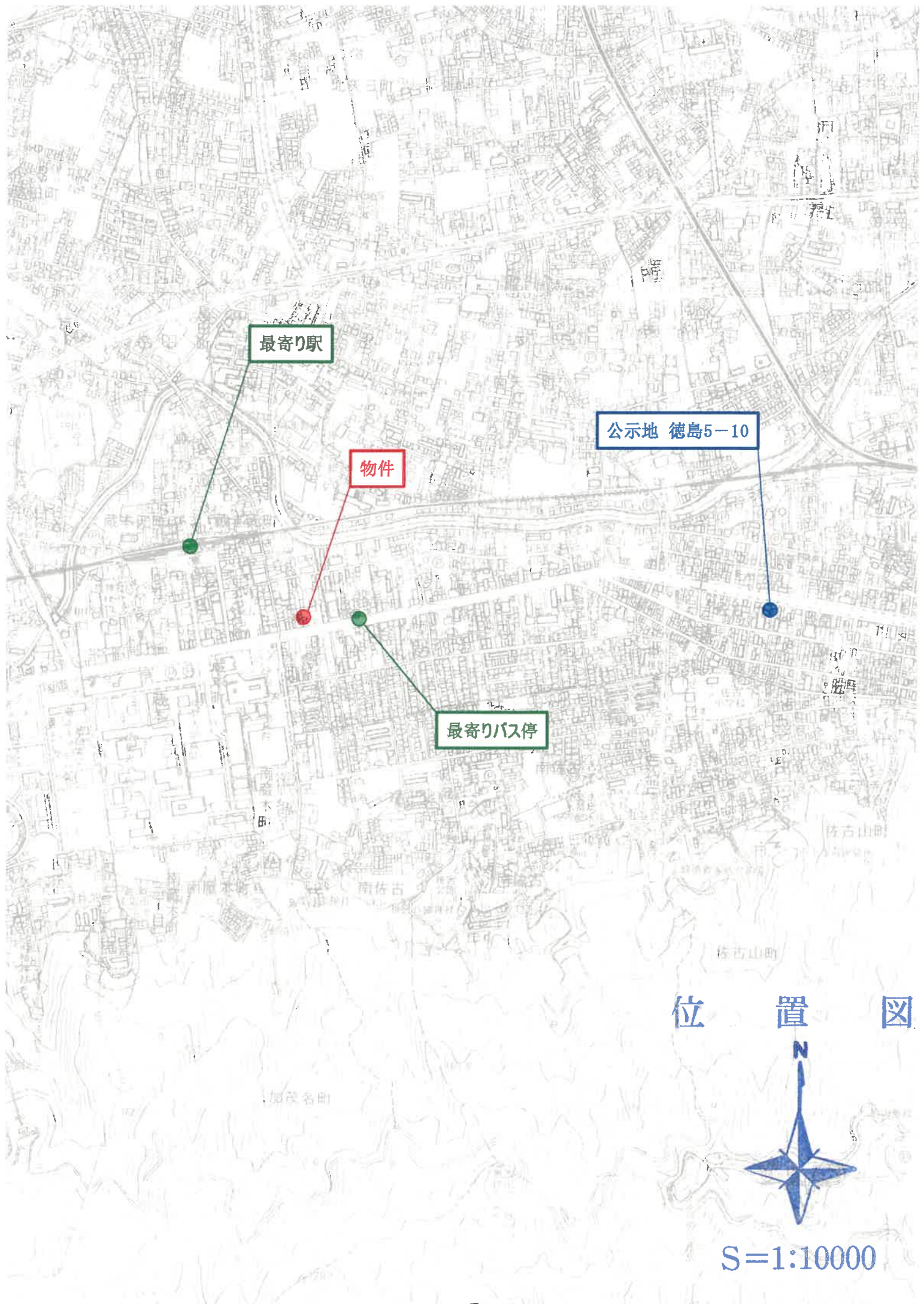
用 途 指 定 等：市街化区域・商業地域（建蔽率80%、容積率400%）、準防火地域

地 域 の 概 要：中小規模の店舗、医院等が建ち並ぶ商業地域

第7 附属資料

- 1 位置図（出典：徳島市役所発行「徳島市全図5」縮尺1万分の1 平成24年承認分）
- 2 地図に準ずる図面写
- 3 地積測量図（残地）写
- 4 土地建物位置関係図

以 上



位置図



S=1:10000

2011659
011621

前記16の16

後
佐16の16-1

16-2

土地積測量図
土地積測量図

土地の所在 徳島市佐八番町

⑧ 求 積

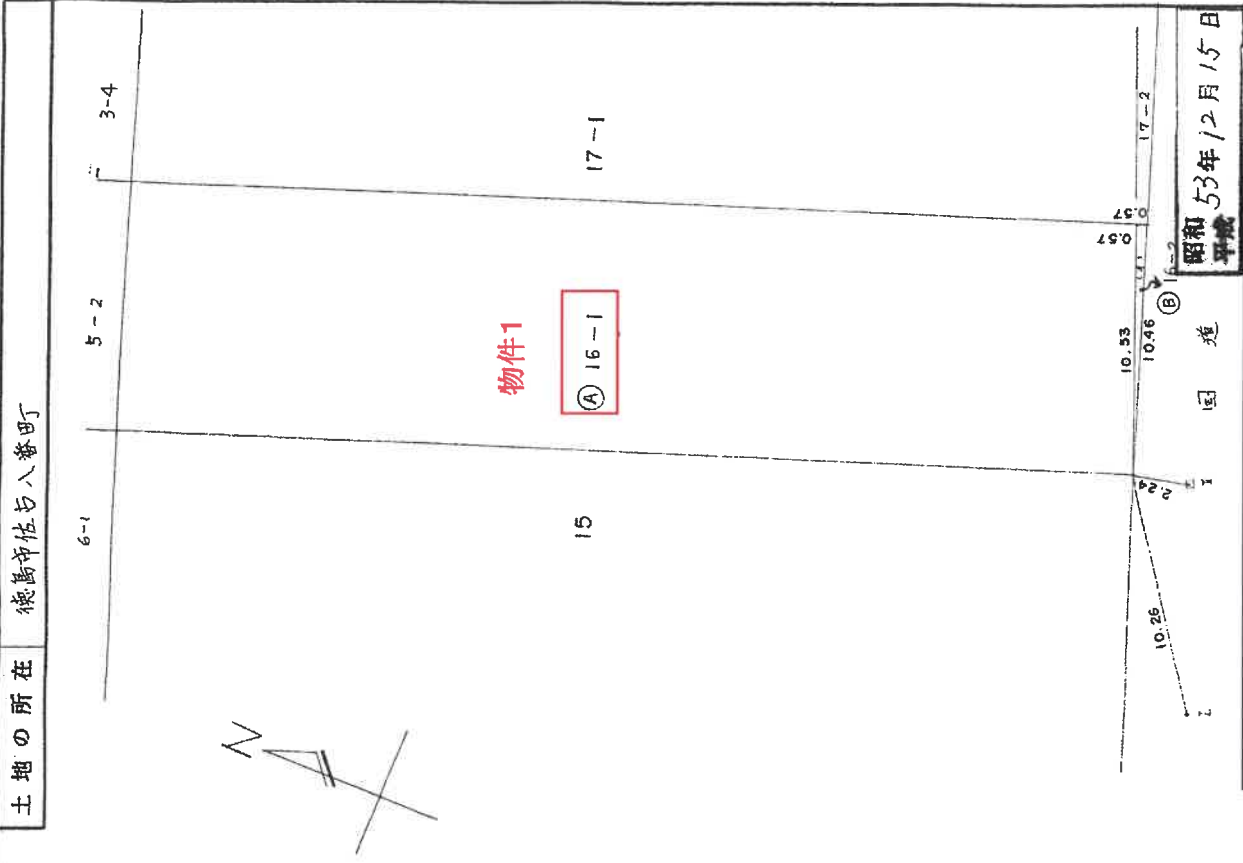
(1) $10.53 \times 0.57 = 6.0021$
計 $= 6.0021 \text{ m}^2$
1/2 $= 3.00105$

④ $428.85 \sim 3.00105 = 425.84895$

地積 ④ 425.84895

⑤ 3.00105

準 拠 点 I コンクリート電柱中心
II 市下水集水軒蓋中心



昭和53年12月15日
昭和53年12月15日

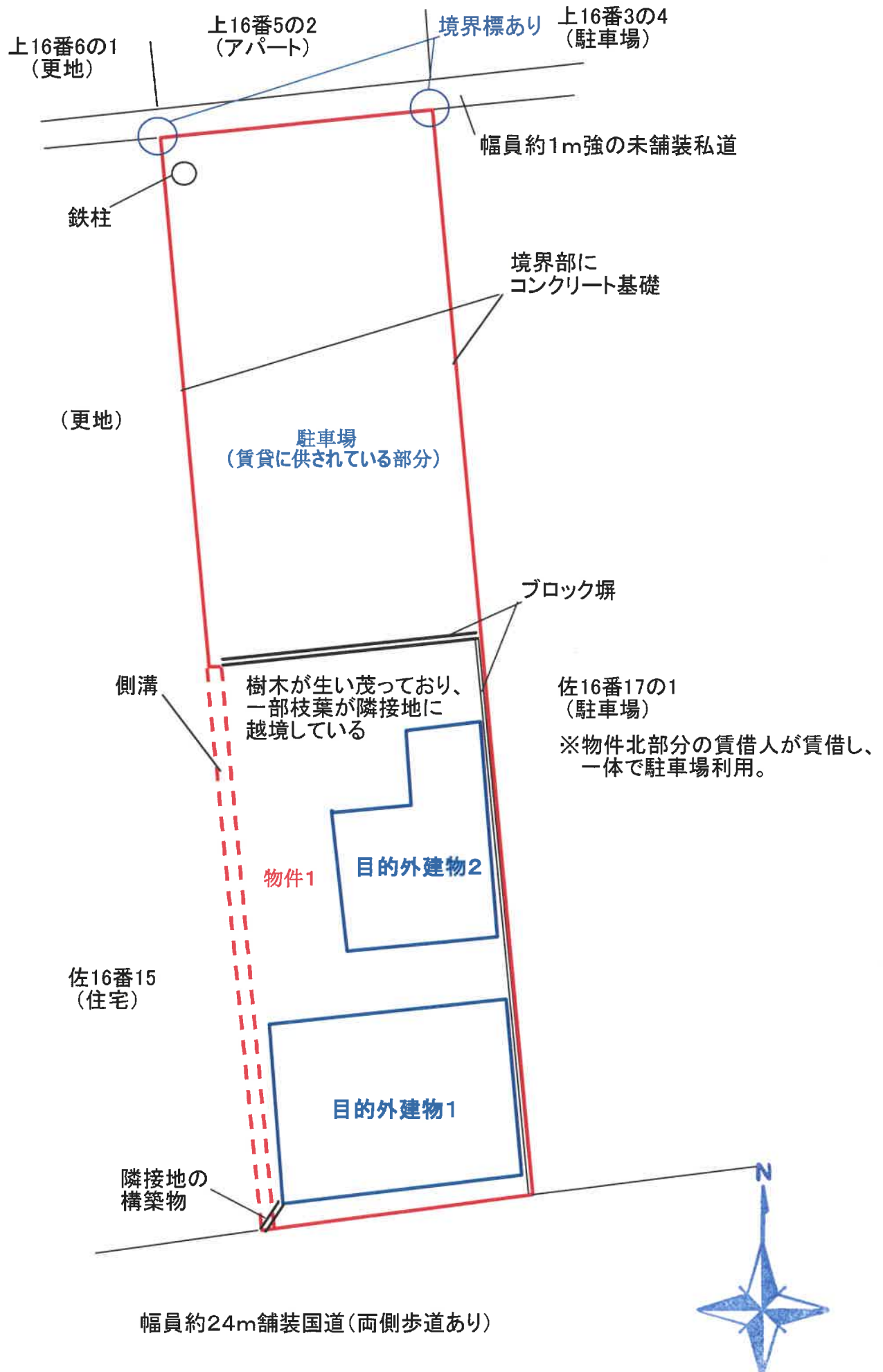
作製者

昭和53年11月29日作製

申請人

1/250

地積測量図(残地)



土地建物位置関係図

(注) 概略図であり、現況を正確に測量したものではありません。