

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 令和 8 年 1 0 月 1 4 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 1 月 4 日 午前 1 0 時 0 0 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 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）
1～3	22,550,000 18,040,000	一括	4,510,000	366,728	77,076
1	3,170,000				
2	850,000				
3	18,530,000				
			</		



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|----------------------------|---------------|--|
| 1 | 所 在 | 徳島県徳島市蔵本町三丁目 | | |
| | 地 番 | 10 番 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 208.99 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 徳島県徳島市蔵本町三丁目 | | |
| | 地 番 | 10 番 2 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 56.59 平方メートル | | |
| 3 | 所 在 | 徳島県徳島市蔵本町三丁目 10 番地、10 番地 2 | | |
| | 家屋 番号 | 10 番 | | |
| | 種 類 | 共同住宅 | | |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 177.80 平方メートル | |
| | | 2 階 | 173.04 平方メートル | |
| | | 3 階 | 173.04 平方メートル | |
| | | 4 階 | 98.07 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 ～ 3】

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

【物件番号 3】

賃借権

範 囲	2 D 号室
賃借人	B
期 限	令和 8 年 10 月 29 日まで
賃 料	月額 32000 円
敷 金	なし
保証金	なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

賃借権

範 囲	2 F 号室
賃借人	C
期 限	令和 8 年 11 月 24 日まで
賃 料	月額 29000 円
敷 金	29000 円
保証金	なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】



- ・ 3 A号室はDが、4 D号室はEが、各占有している。同人らの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・ 2 D号室、2 F号室、3 A号室、4 D号室を除く部分につき、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

【物件番号1】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号10番の2）の登記が存在する。

《 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 徳島県徳島市蔵本町三丁目
 地 番 10 番
 地 目 宅地
 地 積 208.99 平方メートル

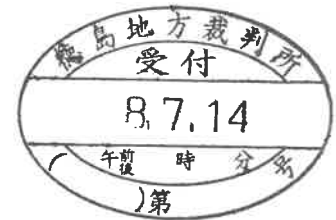
- 2 所 在 徳島県徳島市蔵本町三丁目
 地 番 10 番 2
 地 目 宅地
 地 積 56.59 平方メートル

- 3 所 在 徳島県徳島市蔵本町三丁目 10 番地、10 番地 2
 家屋 番号 10 番
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
 床 面 積

1 階	177.80 平方メートル
2 階	173.04 平方メートル
3 階	173.04 平方メートル
4 階	98.07 平方メートル



令和8年（ケ）第23号
令和8年5月26日受理
令和8年7月14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 | 徳島県徳島市蔵本町三丁目 | | |
| | 地 番 | 10 番 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 208.99 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 徳島県徳島市蔵本町三丁目 | | |
| | 地 番 | 10 番 2 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 56.59 平方メートル | | |
| 3 | 所 在 | 徳島県徳島市蔵本町三丁目 10 番地、10 番地 2 | | |
| | 家屋 番号 | 10 番 | | |
| | 種 類 | 共同住宅 | | |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 177.80 平方メートル | |
| | | 2 階 | 173.04 平方メートル | |
| | | 3 階 | 173.04 平方メートル | |
| | | 4 階 | 98.07 平方メートル | |

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	
	現況地目	☒ 宅地 ☐ 公衆用道路 ☐	
	形状	☐ 公図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 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 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」のとおり	
	下記以外の建物	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）	
	その他の事項	☒ 法務局には、物件１土地を敷地とする現存しない建物(家屋番号10番の2)の登記記録が残存している。	
	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： ☐ 床面積： ☐ 構造：	
	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 ☒ 上記の者が、居室として占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☒ 建物所有者 ☒ 上記以外の部分を、建物所有者が、共同住宅用建物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

(2 枚目)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見等					
	占有者		占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約その他の事項
3	☐ 全部 ☒ 2 D号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平 18.10.30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 32,000 円	(共益費用月額 0 円)
	B		自 令 7.10.30 至 令 8.10.29				☐ 敷 ☐ 保 0 円	
3	☐ 全部 ☒ 2 F号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平 24.11.25	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 29,000 円	(共益費用月額 0 円)
	C		自 令 6.11.25 至 令 8.11.24				☒ 敷 ☐ 保 29,000 円	
3	☐ 全部 ☒ 3 A号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 3.3.28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 25,000 円	(共益費用月額 0 円)
	D		自 令 7.3.28 至 令 9.3.37				☐ 敷 ☐ 保 0 円	
3	☐ 全部 ☒ 4 D号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 6.9.24	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 21,500 円	(共益費用月額 2,000 円)
	E		自 令 6.9.24 至 令 8.9.23				☐ 敷 ☐ 保 0 円	

【本件共同住宅の居室と、入居状況について】

・本件共同住宅は、

- 1階に 「1 B」「1 C」「1 D」「1 E」「1 F」「1 G」の6室、
 2階に「2 A」「2 B」「2 C」「2 D」「2 E」「2 F」「2 G」「2 H」の8室、
 3階に「3 A」「3 B」「3 C」「3 D」「3 E」「3 F」「3 G」「3 H」の8室、
 4階に「4 A」「4 B」「4 C」「4 D」の4室、 合計26室

を有する建物であるところ、上記の中で、居住者（賃借人）が入っているのは上記4室のみである。

【契約当事者について】

- ・現在居住中の占有者のうち、B、Cについては、本件建物の前所有者が賃貸人として原賃貸借契約が締結されているところ、所有権の移転により、契約上の地位も現在の所有者に移転したものと認められる。
- ・なお、Dについては、当初所有者から日本管理センター株式会社が借り上げた上、上記占有者に転貸されていたが、現時点では転貸関係は解消され、現在の所有者が直接の貸主となっている。
- ・また、Eについては、現在の所有者が賃貸人として賃貸借契約が締結されている。

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(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)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A(債務者兼所有者)	1 私は、確かに物件1～3を所有しています。詳しいことは管理会社から直接聴き取ってください。 なお、徳島名西警察署から電話連絡が入り、本件マンションに車が接触する事故にあったという話を聞きました。
本件建物を管理する管理会社担当者	1 居室(3A)については当初転貸借となっていたものが、現在では所有者が直接の賃貸人となる契約となっています。また、契約の更新種別に関し、現在入居されている4名については、当初の契約書では合意更新と記載されているものも含め、全員とも自動更新ということで取り扱っています。
居住者ら	1 一部の居住者からは、天井から雨漏りが生じています。その他、天井材に穴が空いています。などの陳述があった。 2 その他の居住者からは、建物設備自体について格別大きな損傷等の指摘はなかった。

(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

【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土地(一体画地)の地上に物件3建物(4階建)が築造され、賃貸用共同住宅(名称:ワークマンション)を形成している。物件3建物は、不動産登記上昭和60年2月新築の物件である。

【占有関係】(同条同項)

- ・ 物件1・2土地は、物件3建物の敷地として利用され、同建物の所有者によって占有されている。
- ・ 物件3建物には26室の居室があるが、そのうちの22室は空室であり、その他の居室を4名の居住者が占有している。物件1～3を通じその占有関係の詳細は(2・3枚目)に記載のとおりである。したがって、本件建物のうち、上記占有者が占有している部分以外の居室(空室)及び共用部分は、所有者によって賃貸用建物として占有されている。
- ・ なお、契約書に記載された内容と、現行の契約内容とが異なる点については、管理会社の担当者から直接聴き取る方法によってその内容を特定した。

【土地の範囲、境界】

- ・ 物件1・2土地につき法務局に備え置かれているのは「地図に準ずる図面」であり、同図面には現地復元力はない。もっとも、現況目視上は、本件土地の範囲は比較的明瞭である。

【接道等】

- ・ 物件1・2土地は、その北側及び西側が舗装市道に接面しており、同道路の接面付近における幅員は北側が約4.2mであり、西側が約3.8mである。なお、西側についてはセットバックを必要とする。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・2土地は、その全面が物件3建物の敷地として利用されており、自動車を駐車させるだけのスペースはない。

【建物の状況】

- ・ 物件3建物は登記上昭和60年新築の物件であり、経年劣化が顕著である。特に、以下に示す部分では雨漏りその他の損傷・劣化状況が確認できる
- ・ すなわち、写真8に示す部分では南側1階のエントランスの床面に雨漏りにより天井から落ちた水が溜まっている。写真9に示す部分では雨漏りの影響で天井材が損傷している。写真10に示す部分では天井が陥没している。写真11に示す部分では雨水の吹き降りにより床材が劣化している。写真12、13に示す部分では窓ガラスにひび割れが入っている。
- ・ また、写真7に示す部分は、自動車が衝突し損傷したとして指示説明を受けた部分である。
- ・ 本件調査は外観目視によるものであるところ、建築後の経過年数からして、外見上判明しない損傷が生じている可能性が高いので、買受人は注意する必要がある。

【調査期間中の建物の損傷に関する事項】

- ・ 本件調査を実施している期間内に、本件建物に対して自動車が接触する事故があった旨の情報を得た。そこで、管轄する警察署(徳島名西警察署)に照会したところ、以下の事情が判明した。
- ・ すなわち、令和8年7月4日(土)午前10時45分頃、本件建物の西側道路に面した壁面に自動車が衝突し、本件建物の外壁の一部に損傷が生じたというものであった(写真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

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5月26日 (火) 9:25 — 9:35	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6月2日 (火) 13:59 — 14:03	アパマンショップ関係(常三島店)	賃貸借関係に関する聴取調査
令和8年6月8日 (月) 13:22 — 13:29	アパマンショップ関係(常三島店)	賃貸借関係に関する追加調査(資料確認)
令和8年6月12日 (金) 14:44 — 15:06	目的物件所在地	聴取調査 賃借人への協力依頼書面の配布
令和8年6月25日 (木) 12:40 — 13:16	目的物件所在地	物件調査 聴取調査
令和8年6月26日 (金) 10:06 — 10:13	アパマンショップ関係(沖浜店)	賃貸借関係に関する聴取調査(追加分)
令和8年6月27日 (土) 13:20 — 15:15	目的物件所在地	物件調査 (立会人の立会)
令和8年7月3日 (金) 11:43 — 11:59	徳島市役所	接道及び公法上の規制等の調査
令和8年7月7日 (火) 11:40 — 13:15	目的物件所在地	物件調査 (立会人の立会)
令和8年7月13日 (月) 13:52 — 14:12	目的物件所在地	物件調査 (立会人の立会)
—		
—		
(特記事項) ・令和8年6月27日(土)の臨場調査には立会人を同行した。 ・令和8年7月7日(火)の臨場調査には、解錠技術者及び立会人を同行した。 ・令和8年7月13日(月)の臨場調査には、解錠技術者及び立会人を同行した。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公図写し

(徳島市蔵本町三丁目)

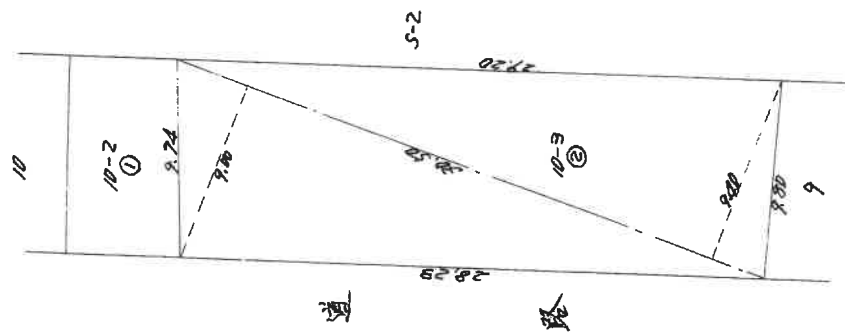
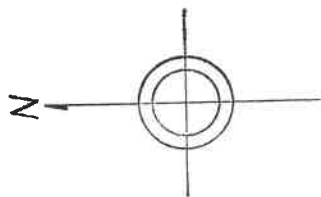


(7 枚目)

地

地積測量圖

徳島市蔵本町3丁目



② 求積計算

$$\begin{array}{r} 30.50 \times 9.00 \times \frac{1}{2} = 137.2500 \\ 30.50 \times 9.00 \times \frac{1}{2} = 143.3500 \\ \hline \text{計 } 280.6000 \text{ m}^2 \end{array}$$

物件2土地

B4→A4に縮小

552.4.22

$$\frac{1}{300}$$

(日本土地家屋調査士会連合会(紙))

申請人

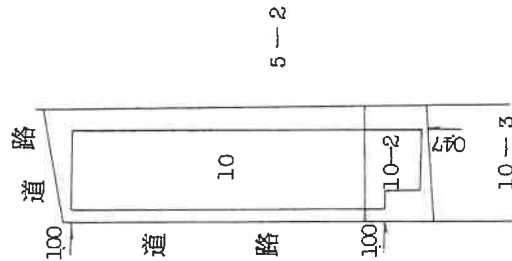
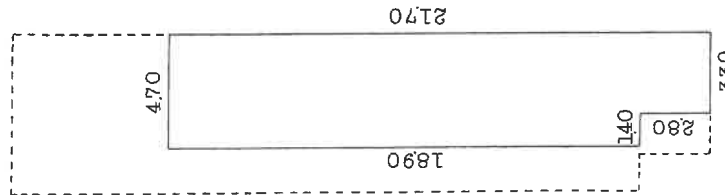
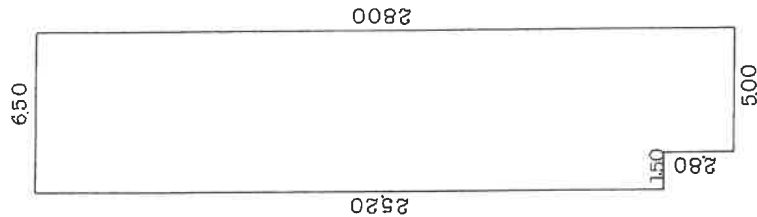
家屋番号 / 0

建物の所在 徳島市蔵本町三丁目 / 0 番地, / 0 番地 2

2 階 3 階
(各階同型)

1 階

4 階



$6.50 \times 25.20 = 163.80$
 $5.00 \times 2.80 = 14.00$
合計 177.80
床面積 • 177.80㎡

$6.50 \times 25.20 = 163.80$
 $3.30 \times 2.80 = 9.24$
合計 173.04
床面積 • 173.04㎡

$4.70 \times 18.90 = 88.83$
 $3.30 \times 2.80 = 9.24$
合計 98.07
床面積 • 98.07㎡

物件 3 建物

B 4 → A 4 に縮小

昭和 60 年 2 月 20 日
平成

作製者

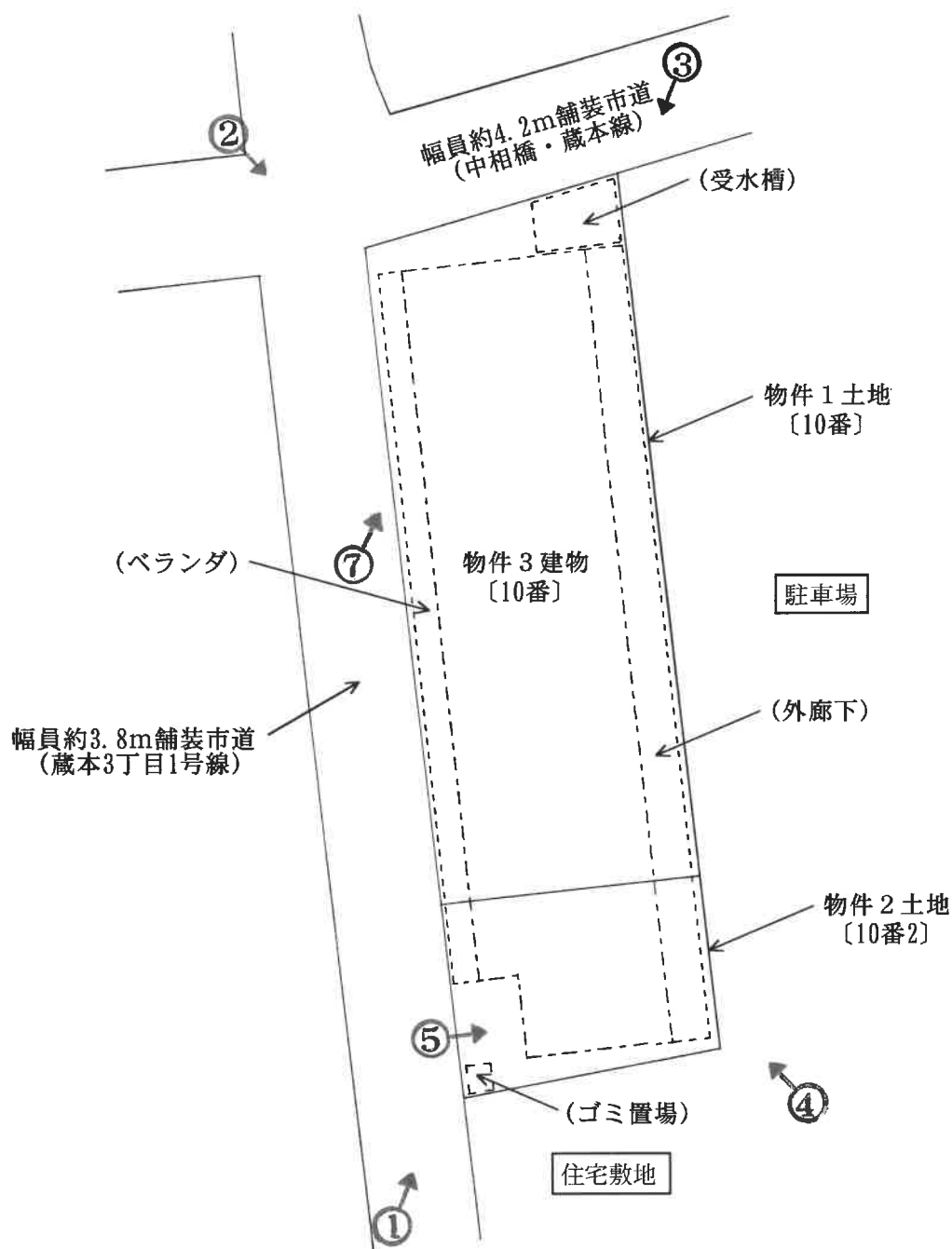
縮尺 1 / 250

申請人

縮尺 1 / 500

土地建物 位置関係図

S ≒ 1/250

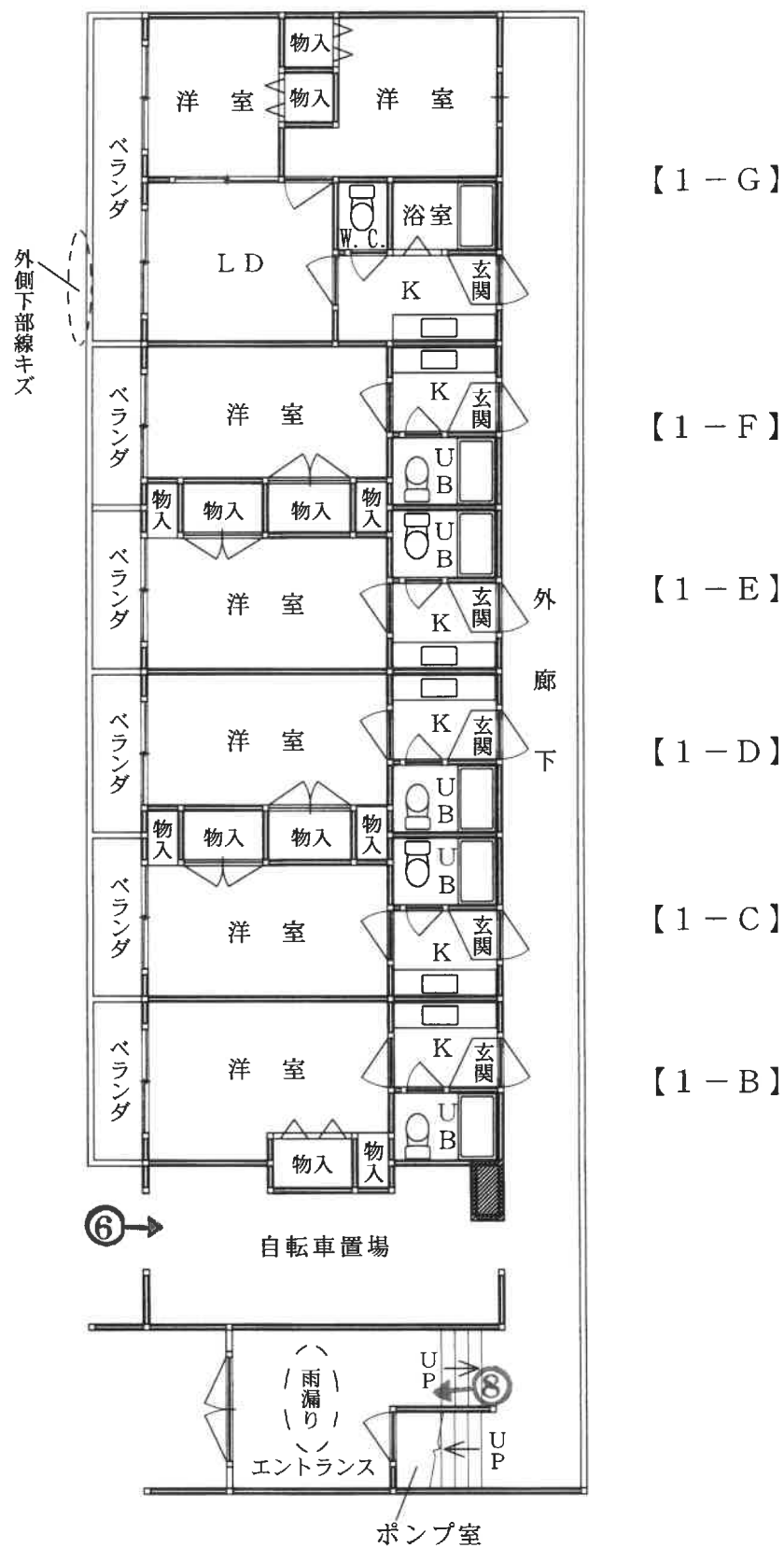


当該図面は、現況概測に基づき作成したものであり、境界、建物の位置等を確定するものではありません。

建物間取り図

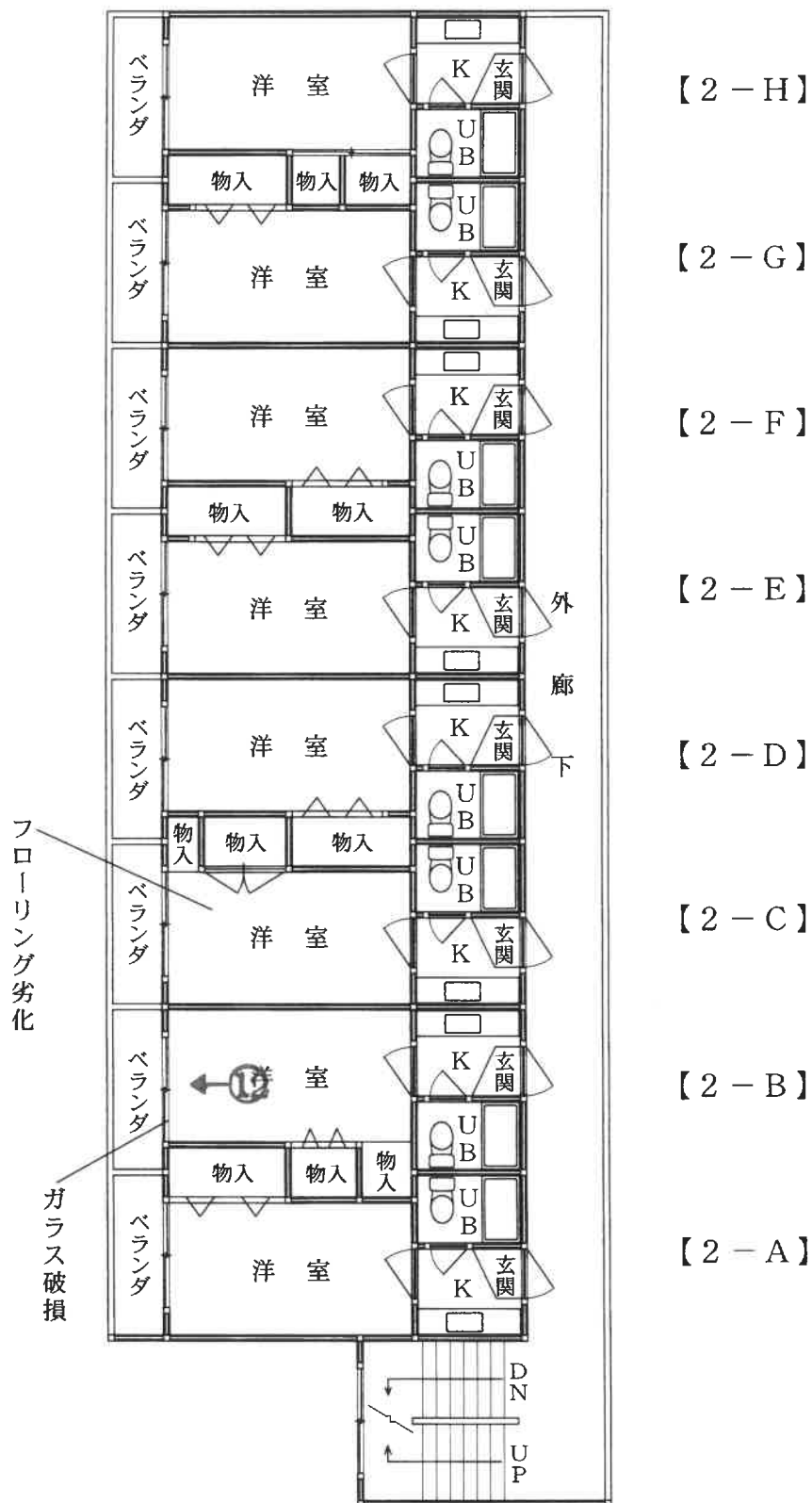
物件 3 建物

1 階 177.80m² (現況≡公簿)



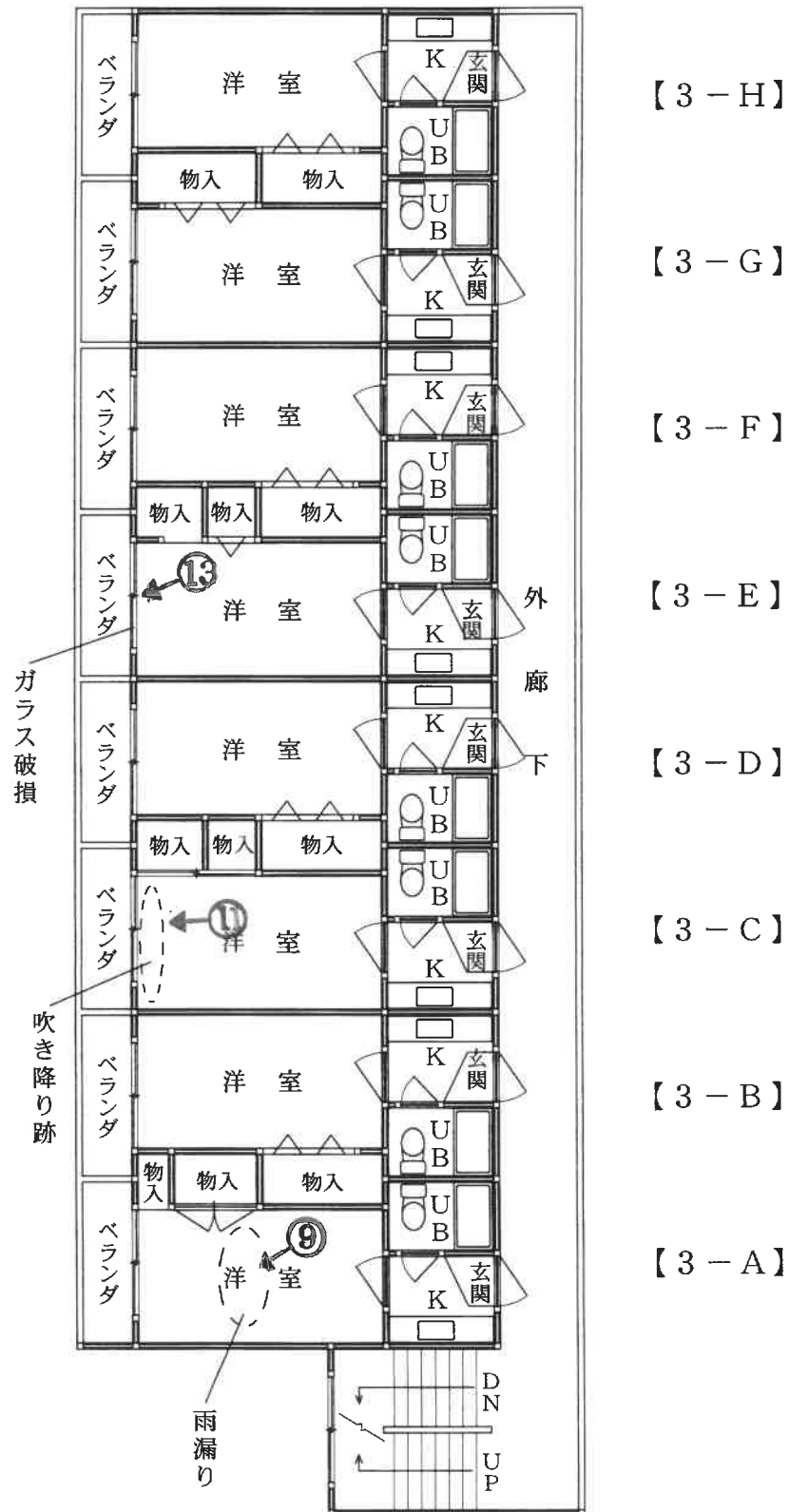
建物間取り図

2階173.04m²（現況≡公簿）



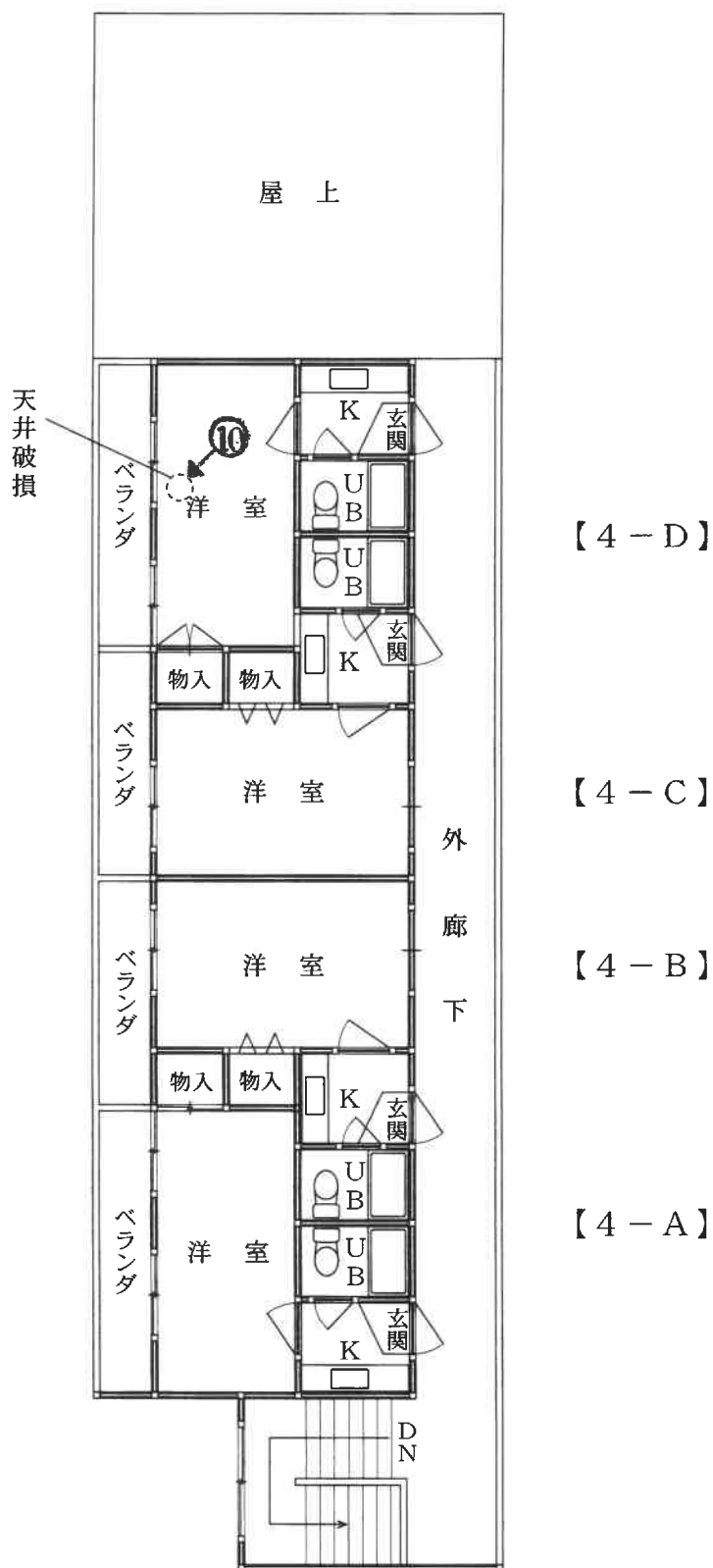
建物間取り図

3階173.04m²（現況≡公簿）



建物間取り図

4 階 98.07m² (現況≡公簿)



1



2



3



4



5



6



7

自動車が衝突し損傷したとされる部分



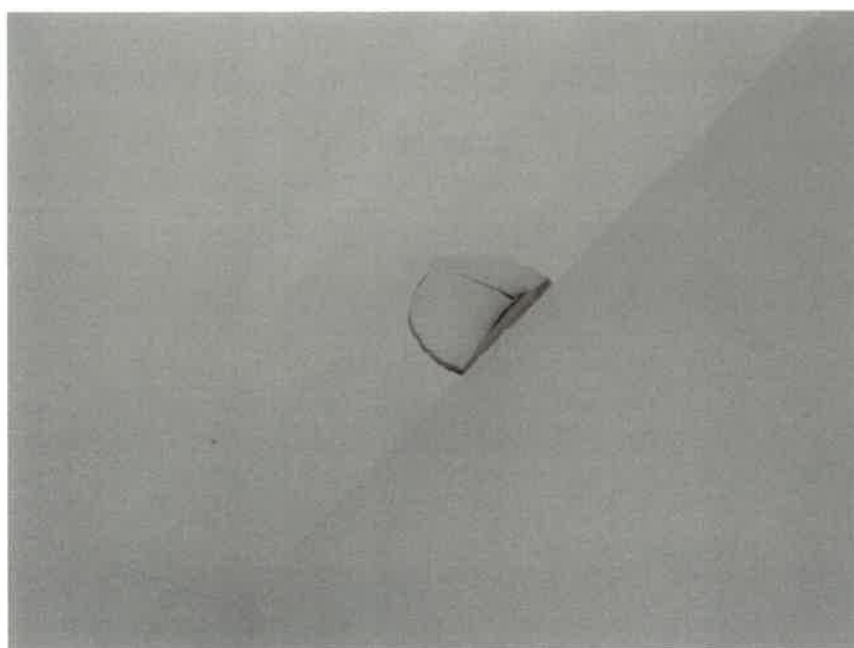
8



9



10



11



12



(20 枚目)

13



14

写真14～22は、図面で撮影位置の表示を省略



(21 枚目)

15



16



(22 枚目)

17



18



19



20



(24 枚目)

21



22



(25 枚目)

令和 8 年 (ケ) 第 23 号
令和 8 年 7 月 13 日 現地調査
令和 8 年 7 月 14 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 22, 550, 000 円	
内 訳 価 格	
物件1 土地	金 3, 170, 000 円
物件2 土地	金 850, 000 円
物件3 建物	金 18, 530, 000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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, 2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	徳島市蔵本町三丁目 10番 宅 地 208.99 m ²	
物件2 土地	所 在 地 番 地 目 地 積	徳島市蔵本町三丁目 10番2 宅 地 56.59 m ²	
物件3 建物	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	徳島市蔵本町三丁目 10番地、10番地2 10番 共同住宅 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 1階 177.80 m ² 2階 173.04 m ² 3階 173.04 m ² 4階 98.07 m ² 延 621.95 m ²	
番 号	特 記 事 項		
1～3	・物件1，2土地は、物件3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 265.58 m²〕 ・物件3建物は、賃貸用マンション（全26室）である。契約内容等詳細は、現況調査報告書を参照されたいが、その内容に照らし、買受人は返還債務（敷金 29,000 円）を引き継ぐことになる。なお、調査時点における入居は、4室（入居率 15.4%）であった。		

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1，2一体画地）

位 置 ・ 交 通	位 置：徳島大学病院の北西方約 250m（概測直線距離） 交 通：J R 徳島線「蔵本駅」へ約 300m（以下道路距離） 最寄店舗（スーパー）へ約 1,000m 徳島市役所加茂支所へ約 1,300m 加茂名小学校へ約 1,180m 加茂名中学校へ約 770m 〔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。幅員は広くないが、幹線道路である国道 192 号へのアクセス性に優るとともに JR 駅等に近く利便性は良好である。一方、住環境は既成住宅地域として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 商業地域 80% 400% 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	265.58 m ² （公簿地積合計） 約 30.2m・約 9.2m ほぼ長方形 平坦地 角地 等高 特になし
接 面 道 路 の 状 況	西側：幅員約 3.8m舗装市道（蔵本 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。 北側：幅員約 4.2m舗装市道（中相橋・蔵本線、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 3 建物の敷地等として利用されている。 ・隣地の状況：東側 駐車場 南側 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40mm） ※西側市道に上水道本管 200mm あり。 北側市道に上水道本管 100mm あり。 都市ガス：あり 下水道：あり
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 55 年の住宅地図及び土地の登記履歴調査によると、住宅敷地等であった土地に現在の建物が建築された経緯にあるものと認められる。周辺も住宅敷地等の敷地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	・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（265.58㎡）をやや上回るものと推認される。参考として、物件3建物の建築計画概要書によると、その敷地面積が 288.23㎡と記載されている。 ・物件1，2土地は、公図上、白地（地番が付されていない国有地）に隣接しているが、この土地は市道敷と認められる。 ・物件1土地には下記の建物登記が残存している。 —登記記載事項— （主である建物） 所 在 徳島市蔵本町三丁目 10 番地 家屋番号 10 番の 2 種 類 居宅・店舗 構 造 木造瓦葺 2 階建 床 面 積 1 階 78.51㎡、2 階 57.85㎡ 建築時期 記載なし 所 有 者 第三者個人名義 （附属建物） 符 号 1 2 種 類 居宅・店舗 便所 構 造 木造瓦葺平家建 木造瓦葺平家建 床 面 積 12.39㎡ 6.61㎡ 建築時期 記載なし 記載なし

2. 建物の概況及び利用状況等（物件3）

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60年2月19日 新築 経過年数 41年 経済的残存耐用年数 9年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造4階建 屋 根：陸屋根 外 壁：タイル吹付けほか 内 壁：クロス貼りほか 天 井：クロス貼りほか 床：フローリング、ビニル床シートほか 設 備：電気、水道、ガスほか そ の 他：受水槽、屋上高架水槽、揚水ポンプ、ベランダ、自転車 置場、ゴミ置場ほか
床面積（現況）	1階 177.80 m ² 、2階 173.04 m ² 、3階 173.04 m ² 、4階 98.07 m ² 、 延 621.95 m ² （各階とも現況≒公簿）
現 況 用 途 等	現況用途：共同住宅 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	劣 る
建物の利用状況	賃貸用マンション（全26室、名称ワークマンション）として稼働 中である。 〔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。物件建物の用途、規模、構造、建築時期等から見て吹付け アスベスト等の使用を否定することはできない。
特 記 事 項	・ 建築確認申請はなされているが、完了検査は未了である。 ・ 1階ベランダ外側下部に交通事故による線キズを確認した。 ・ 1階エントランス、3階居室3-Aに雨漏り（防水機能の低下によ るものと推定される）を確認した。 ・ 2階居室2-B、3階居室3-Eに窓ガラスの破損を確認した。 ・ 2階居室2-Cにフローリングの劣化を確認した。 ・ 3階居室3-Cに吹き降り跡を確認した。 ・ 4階居室4-Dに天井の破損を確認した。 ・ 各室の状態には優劣があり一様でない。 ・ 各室に設置されている給湯器の動作確認は行っていない。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1, 2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, 2 一体画地	58,000	1.02	265.58	0.95	14,926,000

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
 $67,900 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/117 = 58,000 \text{ 円/㎡}$

◇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 100/108, 接近条件 100/96, 環境条件 100/115,
 行政的條件 100/98, その他の条件 100/100 より
 相乗積 100/117

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 (角地+2) 1.02

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) オ	地積 (㎡) カ	建付地価格 (円) オ×カ=キ
1 土地	14,926,000	208.99/265.58	11,746,000
2 土地		56.59/265.58	3,180,000

② 物件3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に基づく減価修正を乗じて、建物価格を判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
3 建物	240,000	621.95	0.18	26,868,000

ウ. 現価率

耐用年数に基づく方法（定額法、経済的全耐用年数 50 年、経過年数 41 年、経済的残存耐用年数 9 年、残価率 3%）と観察減価法（経年減価以外の物件建物固有の減価分を 10%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{耐用年数に基づく方法による現価率} \times \text{観察減価による現価率} \\
 &= \{ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} / (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数})) \} \\
 &\quad \times (1 - \text{観察減価率}) \\
 &= \{ 3\% + (1 - 3\%) \times (9\text{年} / (41\text{年} + 9\text{年})) \} \times (1 - 10\%) \\
 &= 0.20 \times 0.90 = 0.18
 \end{aligned}$$

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	11,746,000	0.50	法定地上権	5,873,000
2 土地	3,180,000	0.50	法定地上権	1,590,000
物件3建物に加算する土地利用権等価格（合計）				7,463,000

イ. 土地利用権等割合

物件3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1，2土地全体と認定した。この上で、物件1，2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キ, 1.②エ〕 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	11,746,000	－5,873,000	1.00	(1－0.1)	0.6	3,170,000
2 土地	3,180,000	－1,590,000	1.00	(1－0.1)	0.6	850,000
3 建物	26,868,000	＋7,463,000	1.00	(1－0.1)	0.6	18,530,000
一 括 価 格 (合 計)						22,550,000

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、建物の築年数が相当に経過した収益物件であること、現状では入居率が低いこと、維持管理に劣ること等が需要の減退に繋がるものと認められることから、市場性への影響を総合的に勘案し、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－ 1 1

所 在	徳島市南庄町 2 丁目 48 番 3
価 格	67,900 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 8 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8 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

目的物件 1~3

地価公示標準地
徳島-11

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

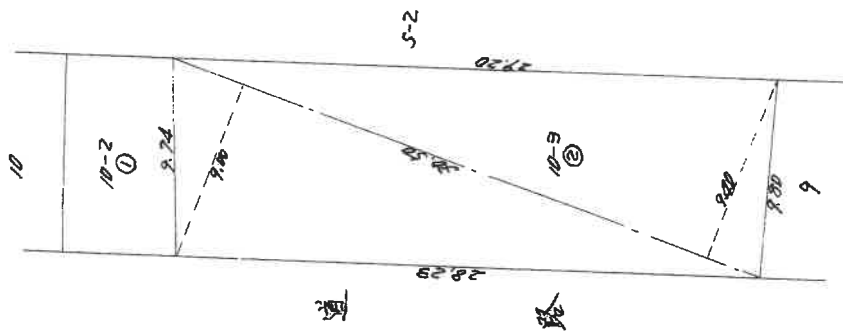
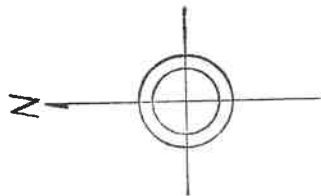
(徳島市蔵本町三丁目)



地 番	10-2, 10-3
土地の所在	徳島市蔵本町3丁目

作 製 者
昭和五十二年四月廿五日
作 製 者

申 請 人



② 求積計算

$$\begin{aligned} 30.50 \times 9.70 \times \frac{1}{2} &= 137.2500 \\ 30.50 \times 9.80 \times \frac{1}{2} &= 143.3500 \\ \text{計} &280.6000 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

物件2土地

B4→A4に縮小

252.4.22

6 026302

各 階 平 面 図

建 物 図 面

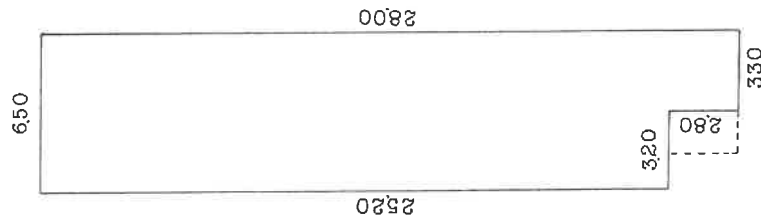
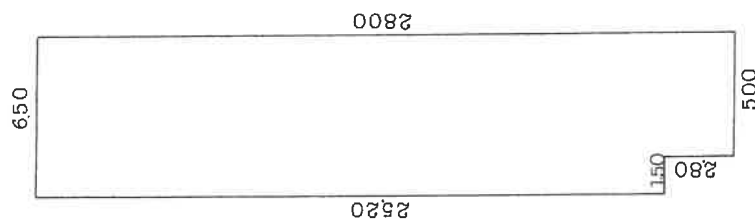
家 屋 番 号 / 〃

建物の所在 徳島市蔵本町三丁目10番地、10番地2

2 階 3 階
(各階同型)

/

4 階



$6.50 \times 2.520 = 16.380$
 $5.00 \times 2.80 = 14.00$
 合 計 177.80
 床 面 積 177.80㎡

$6.50 \times 2.520 = 16.380$
 $3.30 \times 2.80 = 9.24$
 合 計 173.04
 床 面 積 173.04㎡

$4.70 \times 1.890 = 8.883$
 $3.30 \times 2.80 = 9.24$
 合 計 98.07
 床 面 積 98.07㎡

物件3建物

B4→A4に縮小

昭和60年2月20日
平成

作製者

昭和60年2月19日作製

縮尺

1/250

申請人

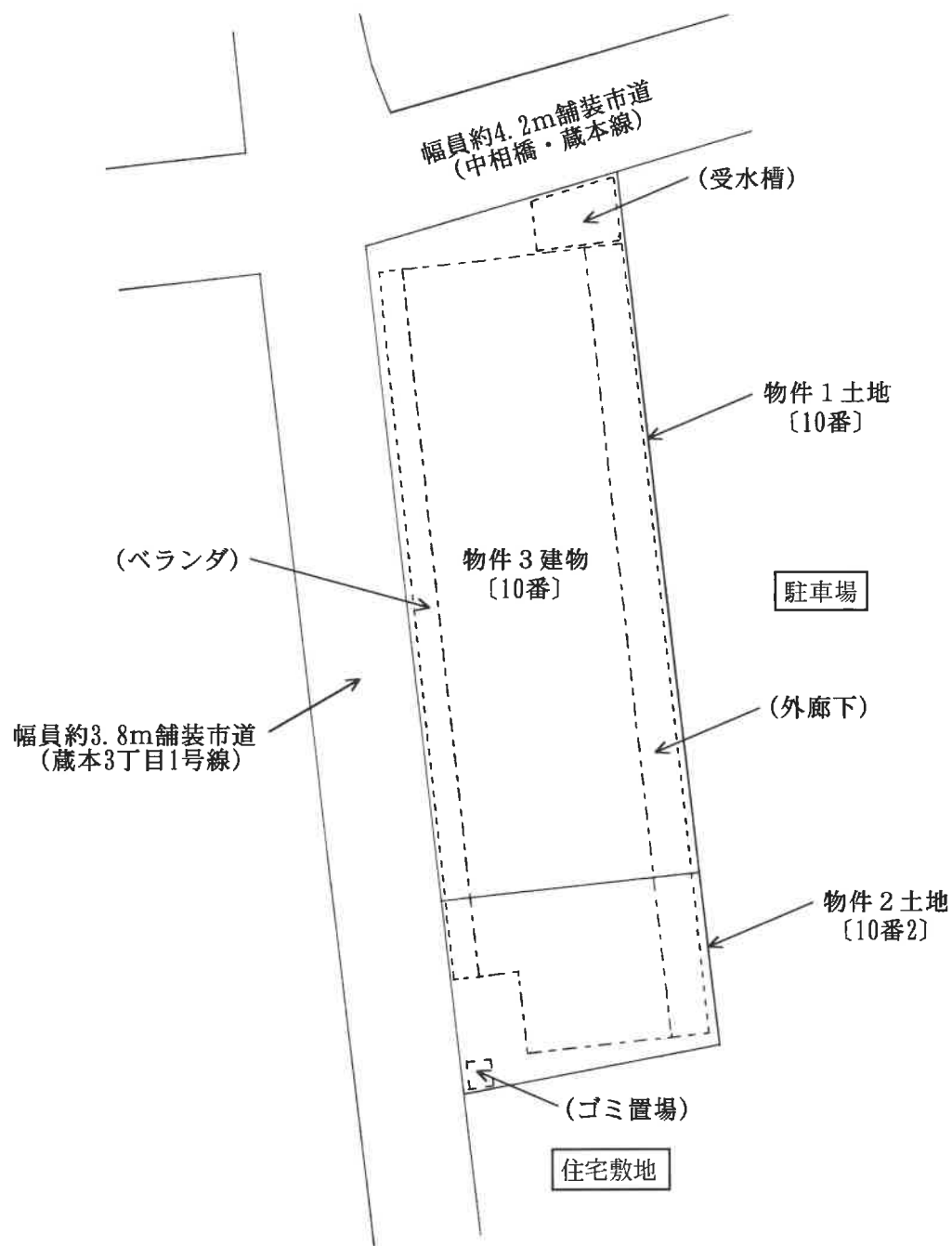
縮尺

1/500



土地建物 位置関係図

S ≒ 1/250

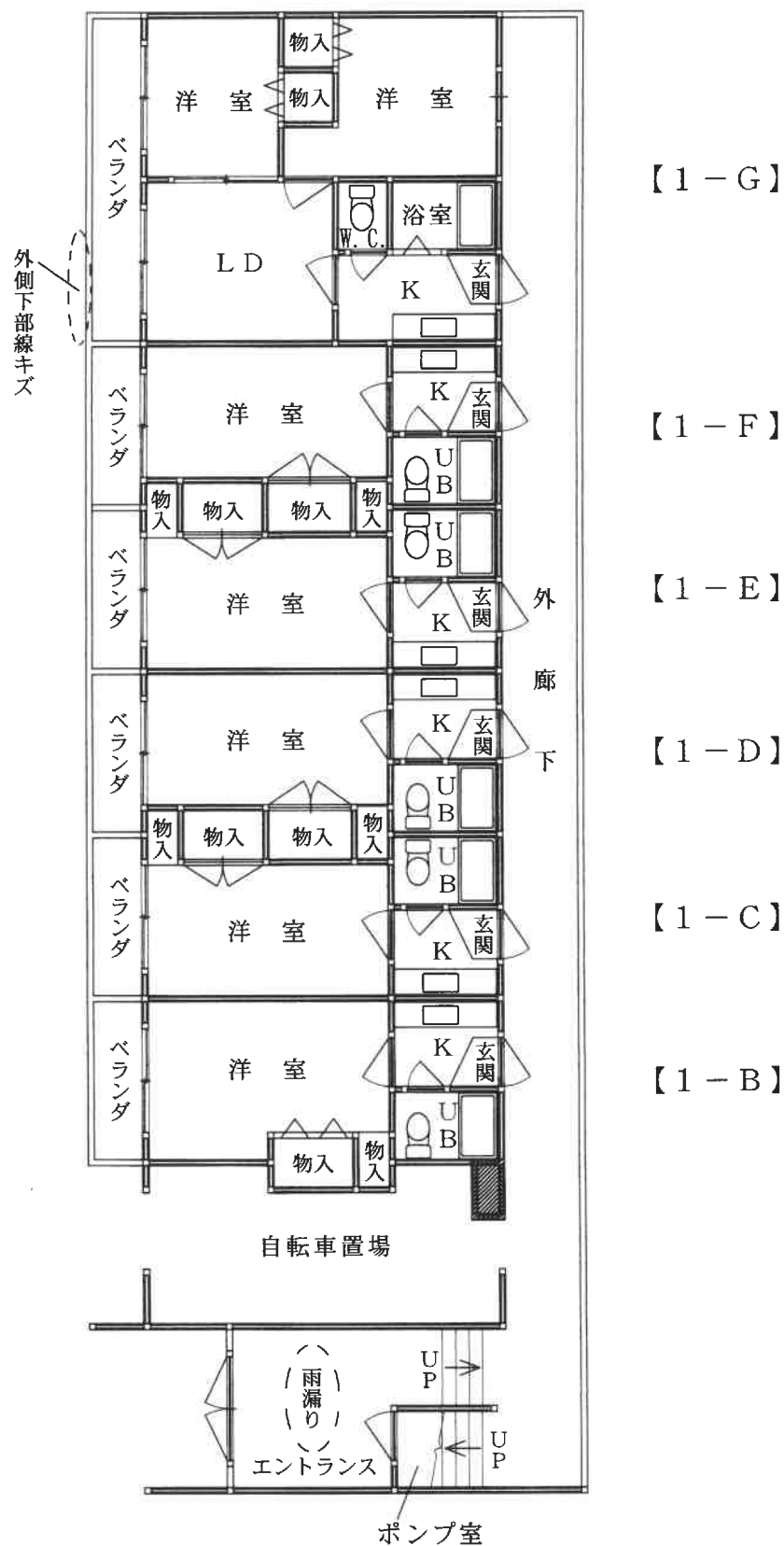


当該図面は、現況概測に基づき作成したものであり、境界、建物の位置等を確定するものではありません。

建物間取り図

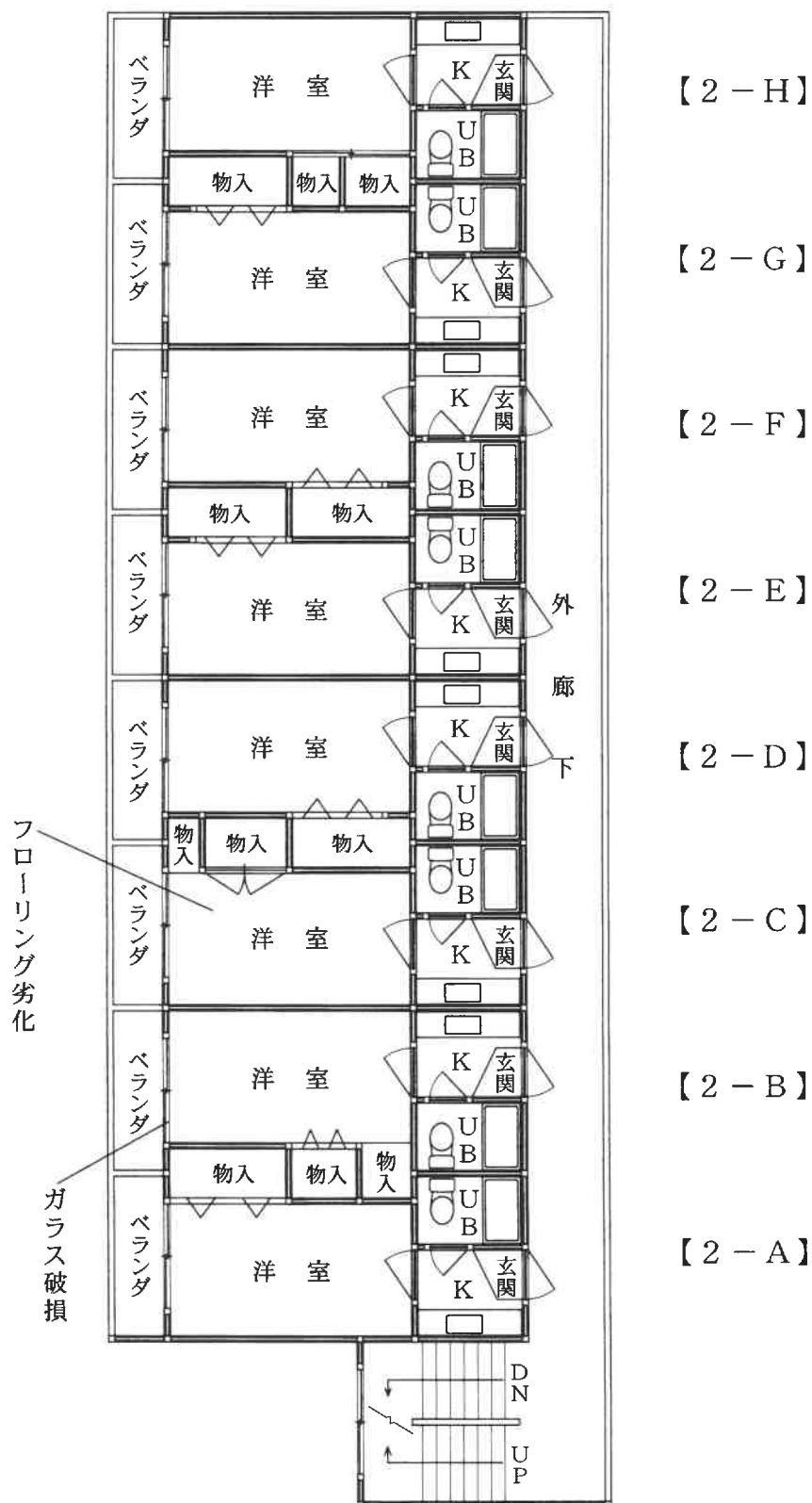
物件 3 建物

1 階 177.80m² (現況≡公簿)



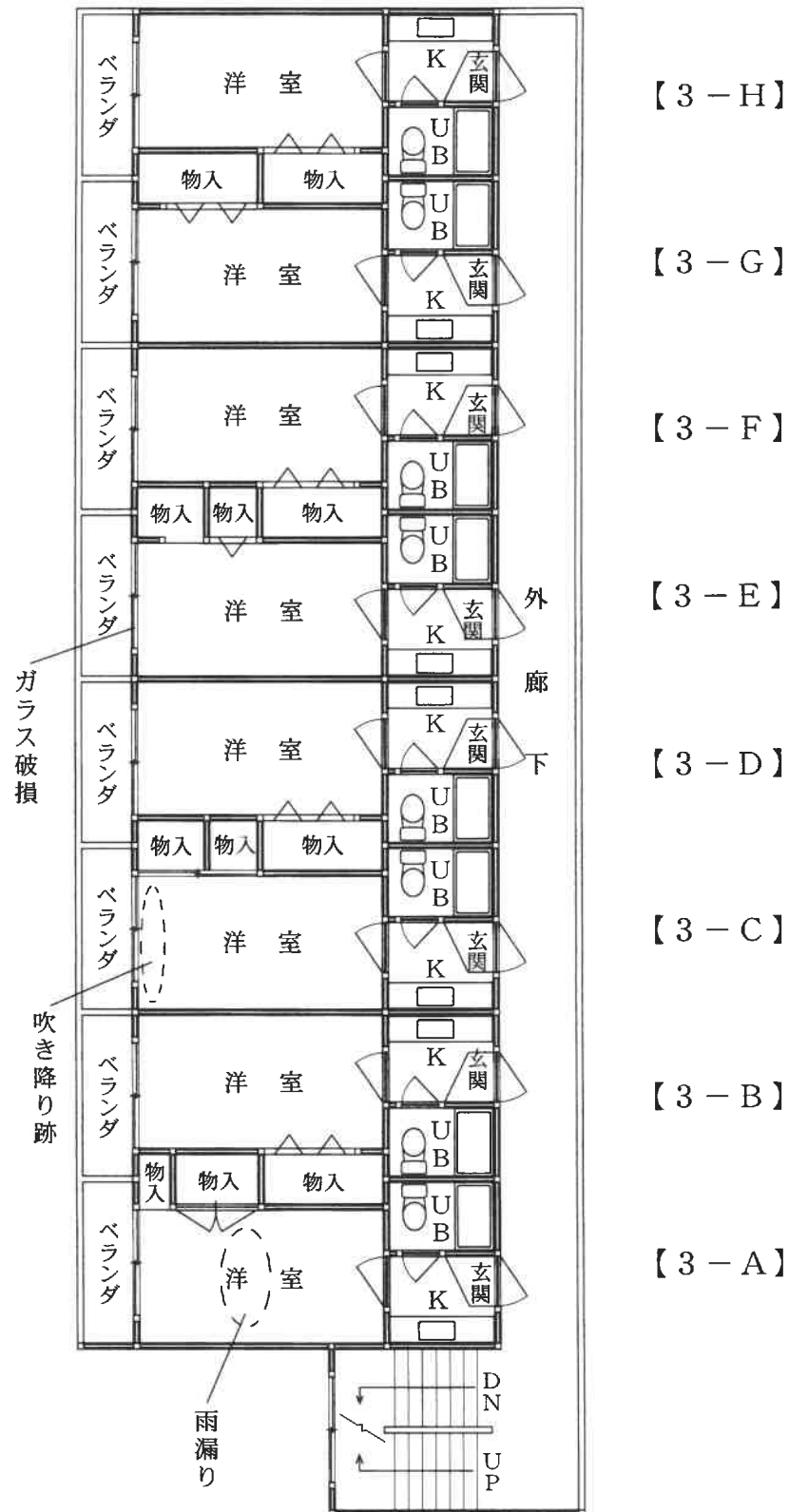
建物間取り図

2階173.04m²（現況≒公簿）



建物間取り図

3階173.04m²（現況≡公簿）



建物間取り図



4 階 98.07m² (現況≡公簿)

