

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 13 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 11 月 5 日から 令和 8 年 11 月 11 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 18 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 12 月 9 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 11 月 19 日から 令和 8 年 11 月 20 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 10 月 13 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	2,450,000 1,960,000	一括	490,000	16,118	4,454
1	920,000				
2	210,000				
3	1,320,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 徳島市出来島本町三丁目
 地 番 22 番 10
 地 目 宅地
 地 積 38.05 平方メートル

- 2 所 在 徳島市出来島本町三丁目
 地 番 22 番 12
 地 目 宅地
 地 積 9.03 平方メートル

- 3 所 在 徳島市出来島本町三丁目 22 番地 10、22 番地 12
 家屋 番号 22 番 10
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 32.40 平方メートル
 2 階 16.20 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☐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 9月16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1～3】

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～3】

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。



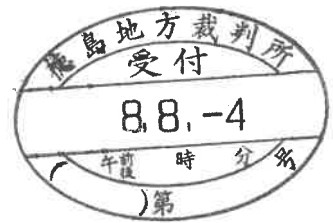
物 件 目 録

- 1 所 在 徳島市出来島本町三丁目
 地 番 22 番 10
 地 目 宅地
 地 積 38.05 平方メートル
 所有者 A

- 2 所 在 徳島市出来島本町三丁目
 地 番 22 番 12
 地 目 宅地
 地 積 9.03 平方メートル
 所有者 A

- 3 所 在 徳島市出来島本町三丁目 22 番地 10、22 番地 12
 家屋 番号 22 番 10
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 32.40 平方メートル
 2 階 16.20 平方メートル
 所有者 A

令和 8 年（ケ）第 39 号
令和 8 年 7 月 8 日受理
令和 8 年 8 月 3 日提出
（全 2 分冊のうち第 1 冊）



現況調査報告書

（物件 1 ～ 3）

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 徳島市出来島本町三丁目
地 番 22 番 10
地 目 宅地
地 積 38.05 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 徳島市出来島本町三丁目
地 番 22 番 12
地 目 宅地
地 積 9.03 平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 徳島市出来島本町三丁目 22 番地 10、22 番地 12
家屋 番号 22 番 10
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 32.40 平方メートル
2 階 16.20 平方メートル
所有者 A

(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					
	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、本件土地上に下記建物を所有して、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（目的建物）	☒ ない ☐ ある					
	その他の事項						
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) ☐ 床面積：					
	物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：					
	占有者及び占有状況	☒ 「建物所有者」が、居宅(空家)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					
	上記以外敷地の敷地（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
債務者兼所有者	1 物件1・2土地、物件3建物は、私が所有し占有しています。本件土地については、隣接地との間での境界に関する紛争は生じていません。また、本件物件に関し、他人との間での貸借関係はありません。 2 なお、物件3建物の中では私の家族が週に何日か学習塾として使用していますが、私の所有する建物を私の家族が使用しているだけであり、何の契約もしておらず、使用料をもらうこともありません。 3 本件建物は、内壁クロスが剥がれている部分があります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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・2土地の地上に物件3建物(2階建)が築造されている。なお、物件2建物は登記上昭和56年3月新築の物件である。

【占有関係】(同条同項)

- ・ 物件1・2土地(一体画地を形成)は、上記のとおり、その全面が物件3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、所有者によって占有されている。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。
- ・ なお、物件3建物は居宅の用には供されておらず空家であるが、週に何日かは所有者の家族によって学習塾として利用されている。この点、家族間において使用に関する特別な契約を締結しているわけではなく、利用形態やその規模、その他の事情を総合考慮して、上記利用する家族は、所有者の占有補助者とみるのが相当であると認めた。

【土地の範囲、境界】

- ・ 物件1・2土地につき、不動産登記法第14条第1項の地図は作成されておらず、法務局に備え付けられているのは「地図に準ずる図面」である(したがって、本件土地につき国土調査等は完了していない。)。もっとも、現況目視上その範囲は比較的明瞭である。

【接道等】

- ・ 物件1・2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5.8m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・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、本件土地上に自動車を駐車させるだけのスペースは存在しない。

【建物の状況】

- ・ 物件2建物は登記上昭和56年新築の物件であるところ、経年劣化が顕著に認められる。特に、写真8、9に示す部分では、内壁のクロス材が大きく剥がれている状況が確認できる。
- ・ なお、新築後の経過年数からして、外見目視による観察のみでは判明しない損傷部位が存在する可能性があるため、買受人はこの点注意を要する。
- ・ 1階浴室は、写真5に示すように物置の状態となっている。また、1階和室には、写真6に示すように学習塾として使用するための道具類が置かれている。その他の部屋には家財道具が置かれている。

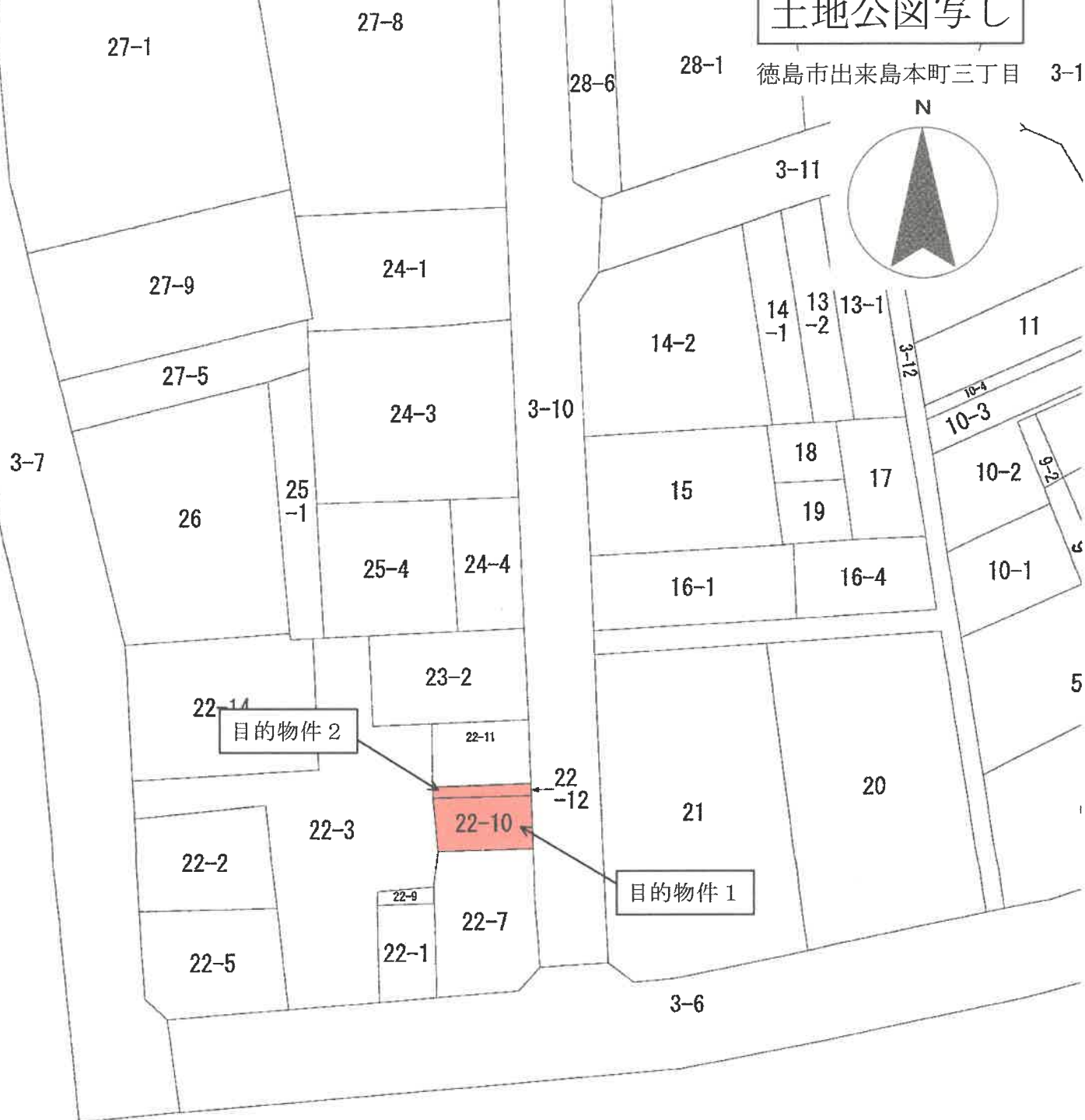
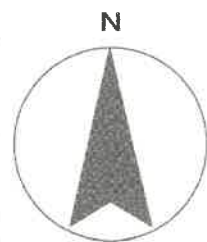
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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8日（水） 8:35 — 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23日（木） 10:05 — 10:40	目的物件所在地	物件調査、聴取調査 （A立会）
令和8年7月23日（木） 13:10 — 13:18	徳島市役所	接道及び公法上の規制等の調査
—		
—		
—		
—		
—		
—		
—		
—		
—		
（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

土地公図写し

徳島市出来島本町三丁目 3-1



登記年月日：平成20年8月12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6月15日 徳島地方方法務局

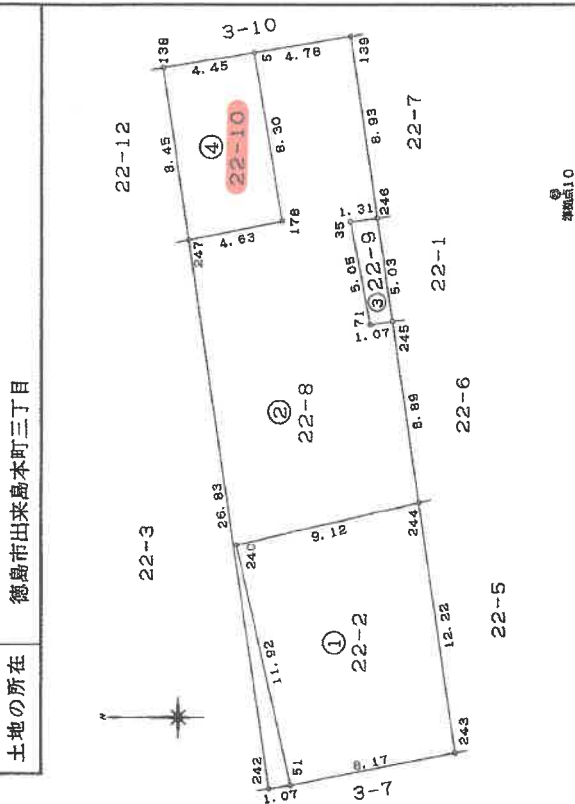
登記官

(7 枚目)

地積測量図

地番 22-2、22-8、
22-9、22-10

土地の所在 徳島市出来島本町三丁目



※70%に縮小

地積10

地積234



地積測量図写し

縮尺 1/250

申請人

(平成20年7月23日作成)

作成者

徳島県土地家屋調査士会

座標求積表

地番	N	O	座標	X	Y	面積
①	22-2	51	(座標)	120126.154	96347.734	8.17 51 - 243
		243	(座標)	120118.137	96344.309	12.22 243 - 244
		244	(座標)	120118.935	96361.405	9.12 244 - 240
		240	(座標)	120128.885	96358.358	11.92 240 - 51
			倍面積	208.6165860 m ²		104.30 m ²
		坪	31.5532			
②	22-8	242	(座標)	120127.217	96347.569	1.07 242 - 51
		51	(座標)	120126.154	96347.734	11.92 51 - 240
		240	(座標)	120128.825	96359.359	8.12 240 - 244
		244	(座標)	120118.935	96361.405	8.89 244 - 245
		245	(座標)	120121.243	96370.204	1.07 245 - 71
		71	(座標)	120122.311	96370.055	5.05 71 - 35
		35	(座標)	120123.291	96375.012	1.31 35 - 246
		246	(座標)	120121.964	96375.188	8.93 246 - 139
		139	(座標)	120123.297	96384.024	4.78 139 - 5
		5	(座標)	120126.018	96383.223	6.30 5 - 178
		178	(座標)	120126.628	96375.034	4.63 178 - 247
		247	(座標)	120131.166	96374.117	28.83 247 - 242
		倍面積	353.8740230 m ²		176.93 m ²	
		面積	176.9370115 m ²			
		坪	53.5234			
③	22-8	71	(座標)	120122.311	96370.055	1.07 71 - 245
		245	(座標)	120121.243	96370.204	5.03 245 - 246
		246	(座標)	120121.684	96375.188	1.31 246 - 35
		35	(座標)	120123.291	96375.012	5.05 35 - 71
		倍面積	12.0846000 m ²		6.04 m ²	
		面積	6.0423000 m ²			
		坪	1.8277			
④	22-10	247	(座標)	120131.166	96374.117	4.63 247 - 178
		178	(座標)	120126.628	96375.034	9.30 178 - 5
		5	(座標)	120128.018	96383.223	4.45 5 - 138
		138	(座標)	120132.410	96382.478	8.45 138 - 247
		倍面積	76.1028160 m ²		38.05 m ²	
		面積	38.0514080 m ²			
		坪	11.8105			

準拠点リスト

点名	X	Y	名称
1001	120105.780	96489.188	所収多角形座標20A76
1002	118908.874	96642.412	所収多角形座標20A63
10	120113.395	96376.343	特種コンクリート上の座標
234	120108.802	96353.147	コンクリート版の座標

境界点	座標	距離	面積
247	10 17.90	243	10 27.44
243	30.87	234	10 37
178	10 13.29	244	10 16.30
234	28.41	234	14.10
5	10 16.16	240	10 22.84
234	35.85	234	21.23
138	10 19.97	242	10 31.92
234	37.84	234	19.52
51	10 31.32	10	9.96
234	16.46	234	21.28

請求番号：26-2

登記年月日：平成20年8月12日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

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6月15日 徳島地方裁判所

登記官

(8 枚目)

請求番号：26-3

(1/2)

地積測量図

地番	22-3, 22-11, 22-12
土地の所在	徳島市出来島本町三丁目

地積測量図									
地番	N	O	座	X	Y	座	座	座	座
①	22-3	241	(	120138.986	96345.788	11.00	241	-	242
	242	(	120127.217	96347.569	36.83	242	-	247	
	247	(	120131.186	96374.117	0.98	247	-	172	
	172	(	120132.112	96373.988	5.25	172	-	170	
	170	(	120137.295	96373.078	4.11	170	-	64	
	64	(	120136.592	96368.028	4.75	64	-	133	
	133	(	120135.778	96364.948	5.48	133	-	140	
	140	(	120141.174	96363.496	17.87	140	-	241	
			座面積	521.1364710㎡					
			座面積	250.562355㎡					
			座面積	78.8218					
②	22-11	170	(	120137.295	96373.078	5.25	170	-	172
	172	(	120132.112	96373.926	8.48	172	-	158	
	158	(	120133.564	96382.282	5.25	158	-	85	
	85	(	120138.742	96381.404	6.45	85	-	170	
			座面積	98.829380㎡					
			座面積	44.4814690㎡					
			座面積	13.4495					
③	22-12	172	(	120132.112	96373.926	0.96	172	-	247
	247	(	120131.166	96374.117	6.45	247	-	138	
	138	(	120132.410	96382.478	1.17	138	-	158	
	158	(	120133.564	96382.282	8.48	158	-	172	
			座面積	18.0745280㎡					
			座面積	9.0372630㎡					
			座面積	2.7337					

境界点リスト									
点	名	X	Y	座	座	座	座	座	座
1001	120105.780	96455.158	前庄多分地積20A76						
1002	119505.674	96542.412	前庄多分地積20A76						
10	120113.395	96376.343	徳島市出来島本町三丁目						
234	120108.502	96353.147	コンクリート道の内側の境界線						

境界点	座標	座標	座標
10	24.12	10	39.65
170	234.35.01	241	294.31.06
172	10.18.87	242	10.31.92
158	234.31.45	247	234.19.52
95	10.21.02	64	10.24.32
247	234.36.43	133	234.32.26
138	10.25.54	140	10.25.39
241	234.41.38	247	234.29.48
172	10.17.90	140	10.30.60
138	234.30.87	241	234.34.27



作成者

申請人

(平成20年7月22日作成)

縮尺 1/250

目的物件 2

地積測量図写し

※70%に縮小

A

登記年月日：平成20年10月8日

令和8年6月15日
徳島地方法律局

登記官

(9 枚目)

各階平面図		建物図面	
家屋番号	22番10	建物図面	徳島市出来島本町三丁目22番地10、22番地12
作成者		申請人	縮尺 1/250
徳島県土地家屋調査士会用紙		平成20年10月8日 登記	

※70%に縮小

目的物件 3

1階

2階

求積表

求積表

22-11

22-12

22-10

3-10

22-8

22-3

0.79

0.79

0.62

7.20

4.50

7.20

4.50

7.20

4.50

3.60

0.90

3.60

0.90

7.20

4.50

32.4000

32.40㎡

16.2000

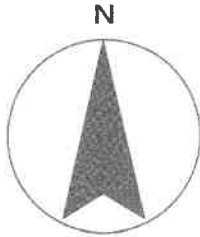
16.20㎡

縮尺 1/500

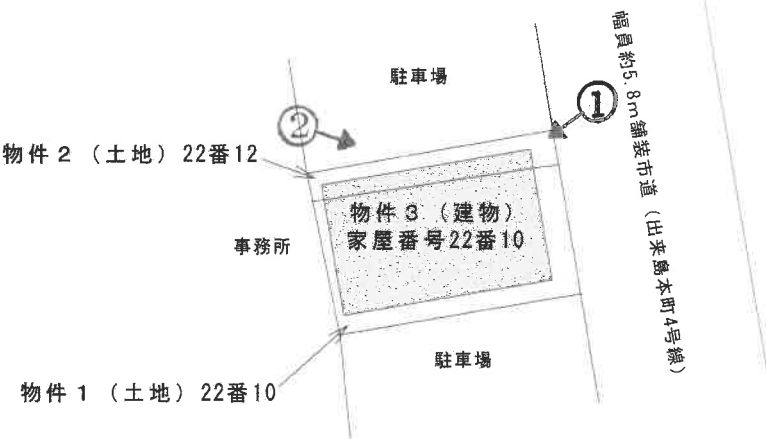
北

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。

土地建物位置関係図



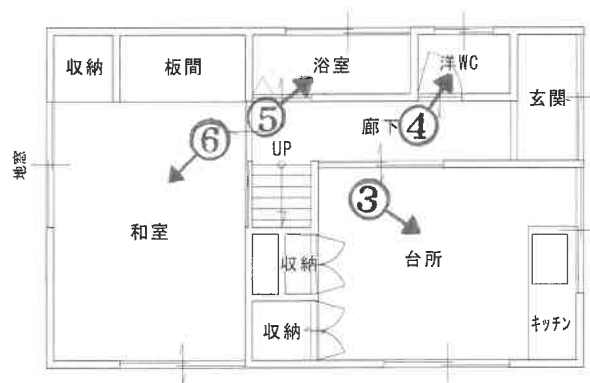
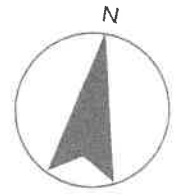
S = 1 / 2 5 0



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

間取り図

※概略図であり、現況と相違する場合がある。



1 階 平 面 図



2 階 平 面 図

1



2



3



4



(13 枚目)

5



6



(14 枚目)

7



8



(15 枚目)



令和 8 年（ケ）第 39 号
（2分冊のうちの①）
令和 8 年 7 月 23 日現地調査
令和 7 年 8 月 3 日評 価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

（物件 1 ～ 3 関係）

評価人 不動産鑑定士
朝 日 正 之

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,450,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 920,000 円
物件2 (土地)	金 210,000 円
物件3 (建物)	金 1,320,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至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、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

現況欄に記載が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	徳島市出来島本町三丁目 22番10 宅地 38.05m ²	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	徳島市出来島本町三丁目 22番12 宅地 9.03m ²	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	徳島市出来島本町三丁目22番地 10、22番地12 22番10 居宅 木造スレート葺2階建 1階 32.40m ² 2階 16.20m ² 延 48.60m ²	
番号	特 記 事 項		
1・2	物件3の敷地として一体利用されている。		

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及び2一体地)

位 置 ・ 交 通	JR高德線ほか「徳島」駅の北西方・道路距離約900m 最寄バス停「南出来島」の北西方・道路距離約350m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件は、徳島中心地・内町地区の北西部に存する。付近は、住宅、店舗、工場等が混在する住宅地域である。	
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 準工業地域 60% 200% — 特別用途地区（大規模集客施設制限地区）、立地適 正化計画：中心都市機能誘導区域
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 そ の 他	47.08㎡ 約5.6m・約8.4m ほぼ長方形 概ね平坦 中間画地 概ね等高 特になし
接面道路の状況	・東辺が幅員約5.8m舗装市道（出来島本町4号線・建築基準法第42 条第1項第1号道路）に接面。	
土地の利用状況 等	・物件3建物の敷地等として利用されている。 ・隣地の状況：北側・・・駐車場 南側・・・駐車場 東側・・・市道を介して住宅の敷地 西側・・・事務所 ・目的外建物：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(※) 都 市 ガ ス なし(引込可) 下 水 道 あり ※目的物件への上水道の供給は、前面市道の約10m南方に敷設され た口径75mmの上水道本管から、私設管を介して引き込まれている。	
周知の埋蔵文化 財包蔵地の指定	市の担当部局（教育委員会社会教育課文化財係）での聴取によ ると、物件は周知の埋蔵文化財包蔵地（名称：徳島城下町跡（出来 島）・時代：近世・種別：武家屋敷跡）に指定されている。	
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地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	徳島市洪水・高潮ハザードマップによると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	四国ガス株式会社によると、前面道路に本管が敷設されているが、引込はないとのことである。

2 建物の概況及び利用状況 (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56年3月31日新築 経過年数 : 45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 : 木造 屋根 : スレート葺 外壁 : カラー鋼板 内壁 : ビニルクロス等 天井 : 化粧石膏ボード、化粧合板張り等 床 : フローリング、畳等 設備 : 電気、給排水、衛生等 その他 : -
床面積(現況)	概測により登記面積と概ね同じと認定した。(48.60㎡)
現況用途等	現況用途 : 居宅 間取り : 別添「間取図」参照
品等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
有害物質使用の有無	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	・競売手続きにおいて建物に付随する各種付帯設備の動作確認ができていないので、正常に作動するかどうかは不明である。 ・市の担当部局(建築指導課建築指導担当)によれば、物件3建物は建築確認を取得済みであるが、検査済は受けていないとのことである。 ・2階壁面は、内壁仕上げ材のクロスの剥離及び破損が認められる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1及び2 (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 格 イ 別 差	地 積 ウ (㎡)	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	103,000	0.79	38.05	0.9	2,787,000
2	103,000	0.79	9.03	0.9	661,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 徳島-31

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $116,000\text{円}/\text{㎡} \times 101.1 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 114 = 103,000\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : 標準的であり格差なし

◇ 地 域 格 差 : 街路条件+2%、接近条件+2%、環境条件+10%、行政的条件±0%
 計 (相乗積) +14%

イ 個 別 格 差 : 物件1及び2を一体地として査定した。

間口・奥行の関係-7%、地積-15%

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3 (建物)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向、消費税等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
3	180,000	48.60	0.03	262,000

ウ 現価率 (定額法)

建物の現況を勘案し、現価率を3%と査定した。

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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	2,787,000	0.50	法定地上権	1,394,000
2	661,000	0.50	法定地上権	331,000

イ 土地利用権等割合 建物の規模、位置等を総合的に勘案して、物件3建物が有する土地利用権等の及ぶ範囲を物件1及び2の土地全体と認定した。このうえで、物件1及び2の土地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て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	2,787,000	-1,394,000		0.95	0.70	920,000
2	661,000	-331,000		0.95	0.70	210,000
3	262,000	+1,725,000	1.00	0.95	0.70	1,320,000
一括価格 (合計)						2,450,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：建物は相当の築年が経過した老朽化が進んだ物件であり、経済的残存耐用年数をほぼ満了している。解体又は修繕に費用が見込まれる等の理由により、なお市場性が劣ると判断されるので、上記の修正を行った。

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

地価公示価格（徳島－31）

所 在：徳島市出来島本町2丁目27番2
価 格：116,000 円／m²
位 置：内町小学校の北西方約570m（直線距離）
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：132m²
供給処理施設：水道、下水、都市ガス
接 面 街 路：南東側7.8m市道
用 途 指 定 等：準工業地域（建ぺい率60％、容積率200％）
地 域 の 概 要：住宅、店舗、工場等が混在する住宅地域

第7 附属資料

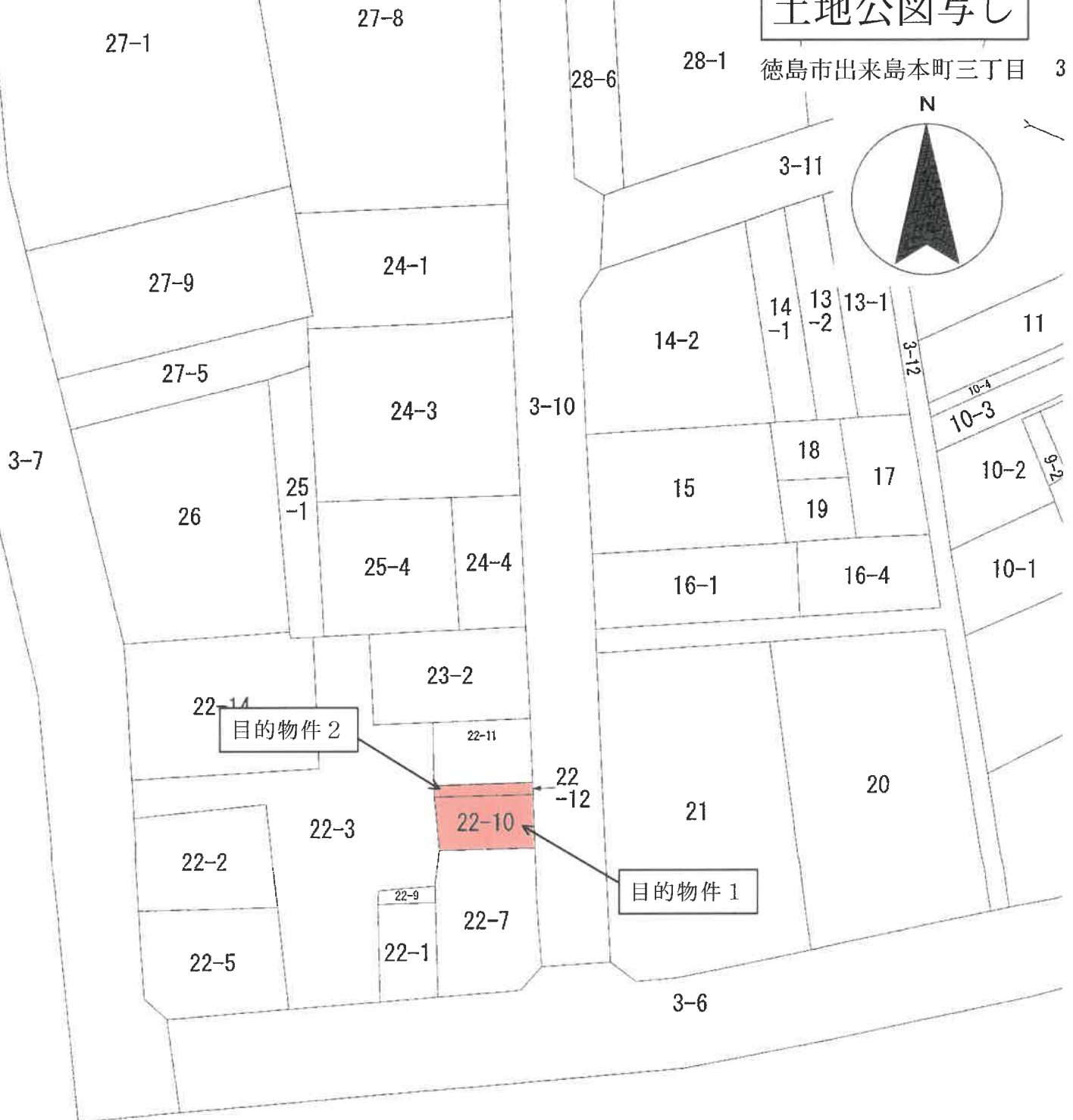
- 1 位置図（出典：国土地理院地図を加工して作成）
- 2 土地公図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 建物図面及び各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取り図

以 上



土地公図写し

徳島市出来島本町三丁目 3

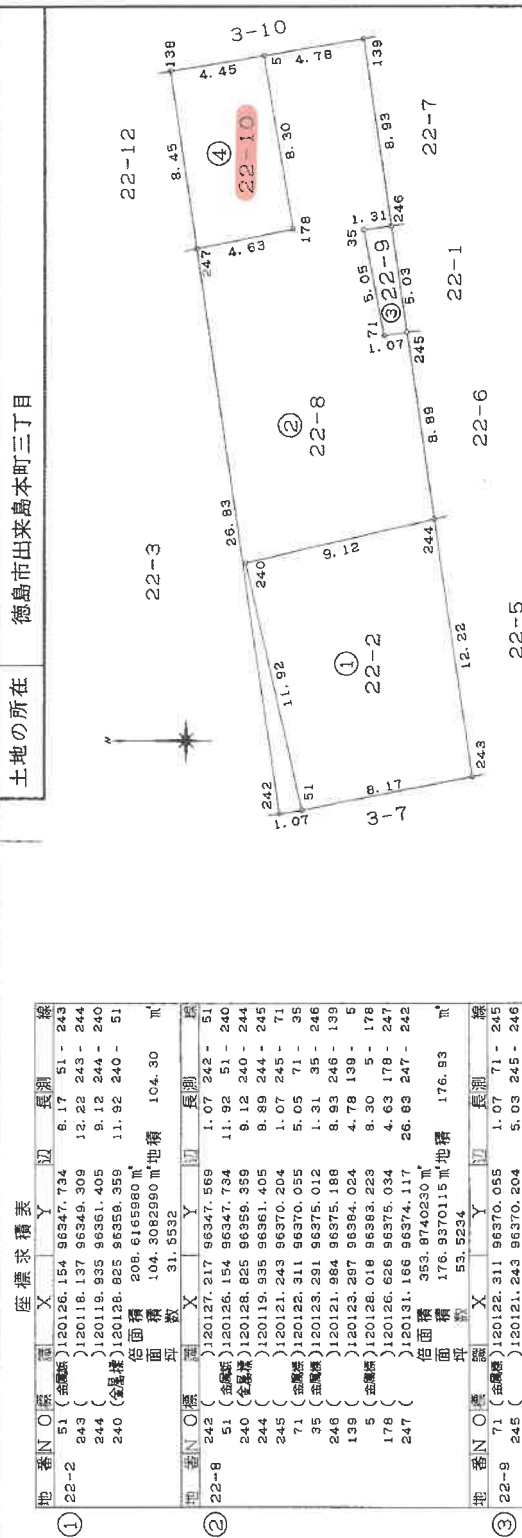


これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年6月15日 徳島地方方法務局 登記官

地積測量図

地番 22-2、22-8、
22-9、22-10

土地の所在 徳島市出来島本町三丁目



②
地積点10

③
地積点234



縮尺 1/250

座標求積表

地番	N	O	座標	X	Y	辺	長	測	線
①	22-2	51	(金屋敷)	120126.154	96347.734	6.17	51 - 243		
	243		(金屋敷)	120118.137	96349.309	12.22	243 - 244		
	244		(金屋敷)	120119.935	96361.405	9.12	244 - 240		
	240		(金屋敷)	120128.825	96359.359	11.92	240 - 51		
			総面積	208.6165980㎡					
			倍面積	104.3082990㎡	地積	104.30	㎡		
			坪数	31.5532					
②	22-8	242	(金屋敷)	120127.217	96347.569	1.07	242 - 51		
	51		(金屋敷)	120126.154	96347.734	11.92	51 - 240		
	240		(金屋敷)	120128.825	96359.359	9.12	240 - 244		
	244		(金屋敷)	120119.935	96361.405	8.89	244 - 245		
	245		(金屋敷)	120121.243	96370.204	1.07	245 - 71		
	71		(金屋敷)	120122.311	96370.055	5.05	71 - 35		
	35		(金屋敷)	120123.291	96375.012	1.31	35 - 246		
	246		(金屋敷)	120121.984	96375.188	8.93	246 - 139		
	139		(金屋敷)	120123.287	96384.024	4.78	139 - 5		
	5		(金屋敷)	120128.018	96383.223	8.30	5 - 178		
	178		(金屋敷)	120126.626	96375.034	4.63	178 - 247		
	247		(金屋敷)	120131.166	96374.117	26.83	247 - 242		
			倍面積	353.8740230㎡	地積	176.83	㎡		
			坪数	176.9370115㎡	地積	176.83	㎡		
			坪数	53.5234					
③	22-9	71	(金屋敷)	120122.311	96370.055	1.07	71 - 245		
	245		(金屋敷)	120121.243	96370.204	5.03	245 - 246		
	246		(金屋敷)	120121.984	96375.188	1.31	246 - 35		
	35		(金屋敷)	120123.291	96375.012	5.05	35 - 71		
			倍面積	12.0846000㎡	地積	6.04	㎡		
			坪数	6.0423000㎡	地積	6.04	㎡		
			坪数	1.8277					
④	22-10	247	(金屋敷)	120131.166	96374.117	4.63	247 - 178		
	178		(金屋敷)	120126.626	96375.034	8.30	178 - 5		
	5		(金屋敷)	120128.018	96383.223	4.45	5 - 139		
	139		(金屋敷)	120132.410	96382.478	8.45	139 - 247		
			倍面積	76.1028160㎡	地積	38.05	㎡		
			坪数	38.0514080㎡	地積	38.05	㎡		
			坪数	11.5105					

点名	X	座標	Y	名称
1001	120105.780	96459.159		街区角点金屋敷20A76
1002	119908.874	96542.412		街区角点金屋敷20A63
10	120113.385	96376.343		街区コンクリート上の金屋敷
234	120108.502	96353.147		コンクリート面の街区付金屋敷

境界点	座標	距離
247	10 17.90	10 27.44
234	243 10.37	234 21.83
178	244 16.30	10 9.98
234	234 14.10	234 26.39
5	240 21.25	10 8.66
234	234 21.25	246 234 25.83
139	242 19.52	10 31.92
234	234 19.52	139 234 34.23
51	245 10.96	10 9.96
234	234 21.28	

作成者

申請人

(平成20年7月23日作成)

徳島県土地家屋調査士会利用紙

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 6 月 15 日 徳島地方法務局

登記官

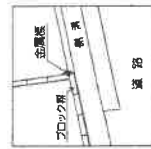
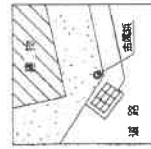
徳島県土地家屋調査士会館

(平成20年7月22日作成)

申請人

縮尺 1/250

作成者



境界点	地積点	距離
170	10	24.12
170	234	35.01
172	10	18.87
172	234	31.45
158	10	21.02
158	234	38.43
95	10	25.84
95	234	41.38
247	10	17.90
247	234	30.87
138	10	19.97
138	234	37.84

境界点	地積点	距離
241	10	39.65
241	234	31.06
242	10	31.92
242	234	19.52
64	10	24.32
64	234	32.26
133	10	25.39
133	234	29.48
140	10	30.60
140	234	34.27

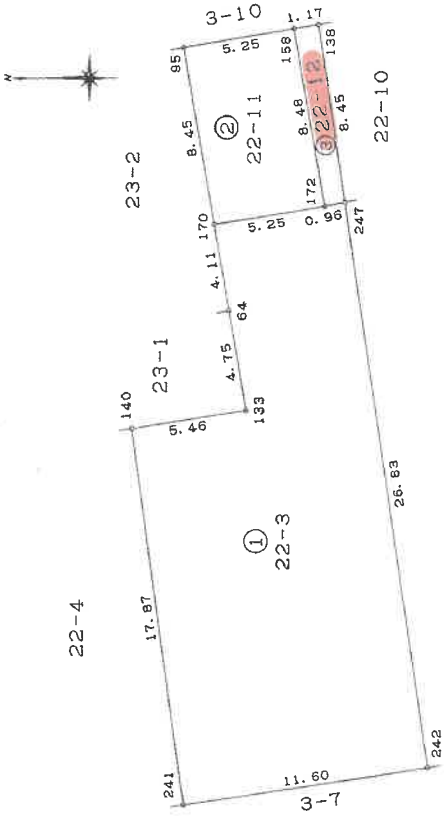
点	名	X	Y	地積点リスト	名	称
1001	120105	780	96499.159	10	234	市街地角地積測量20A76
1002	119508	674	96642.412	10	234	市街地角地積測量20A63
10	120113	395	96376.343	10	234	市街地角地積測量20A63
234	120108	502	96353.147	10	234	市街地角地積測量20A63

地番	N	O	地積	X	Y	地積	長	測
22-3	241	()	120138	686	96345.788	11.60	241 - 242	
	242	()	120127	217	96347.569	26.83	242 - 247	
	247	()	120131	166	96374.117	0.86	247 - 172	
	172	()	120132	112	96373.826	5.25	172 - 170	
	170	()	120137	295	96373.078	4.11	170 - 64	
	64	()	120136	582	96369.028	4.75	64 - 133	
	133	()	120135	778	96364.348	5.46	133 - 140	
	140	()	120141	174	96363.496	17.87	140 - 241	
			地面積	521	1364710	㎡	260.56	㎡
			坪數	78	8218			
地番	N	O	地積	X	Y	地積	長	測
22-11	170	()	120137	295	96373.078	5.25	170 - 172	
	172	()	120132	112	96373.826	8.48	172 - 158	
	158	(金線)	120133	564	96382.282	5.25	158 - 95	
	95	()	120138	742	96381.404	8.45	95 - 170	
			地面積	68	9229360	㎡	44.46	㎡
			坪數	44	4614690	㎡	44.46	㎡
			平均	13	4495			
地番	N	O	地積	X	Y	地積	長	測
22-12	172	()	120132	112	96373.826	0.86	172 - 247	
	247	()	120131	166	96374.117	8.45	247 - 138	
	138	()	120132	410	96382.478	1.17	138 - 158	
	158	(金線)	120133	564	96382.282	8.48	158 - 172	
			地面積	18	0745260	㎡	9.03	㎡
			坪數	9	0372630	㎡	9.03	㎡
			平均	2	7397			

地積測量図

地番 22-3, 22-11, 22-12

土地の所在 徳島市出来島本町三丁目



※70%に縮小

目的物件 2

地積測量図写し

區面平階各

面
图
物
建

22番10

呼番屋家

徳島市出来島本町三丁目22番地10、22番地12

證

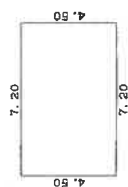
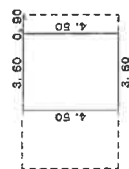


表 續 求

7.20	$\times$	4.50	=	32.4000
			床面積	32.40㎡

25



求積表

3.60	X	4.50	=	16.2000
			床面積	16.20㎡

作者

縮尺 1/250

人請申

$$\frac{1}{500}$$

徳島県土地家屋調査士会用紙

平成20年10月8日 第13回

【例 1】

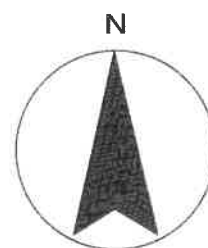
請求番号：26-5

建物図面及び各階平面図写し

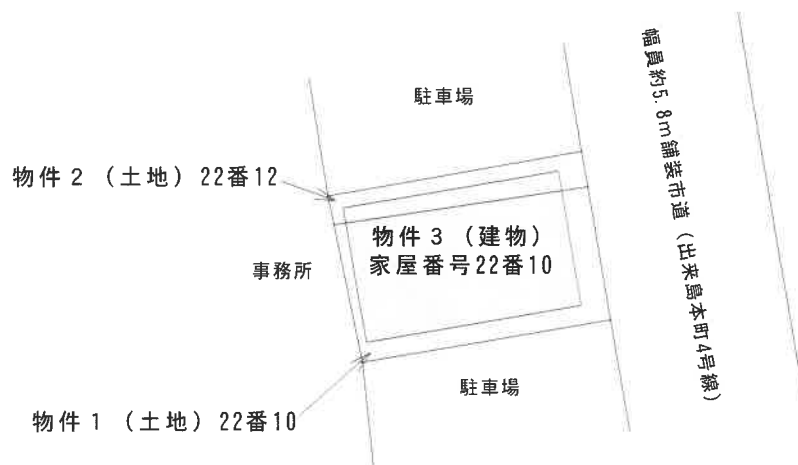
※70%に縮小

目的物件 3

土地建物位置関係図



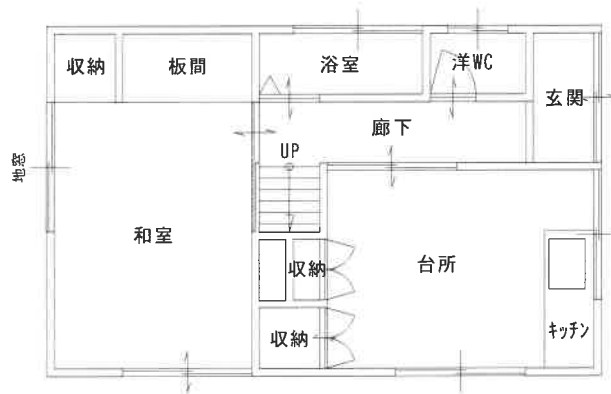
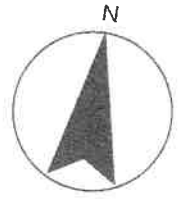
S = 1 / 2 5 0



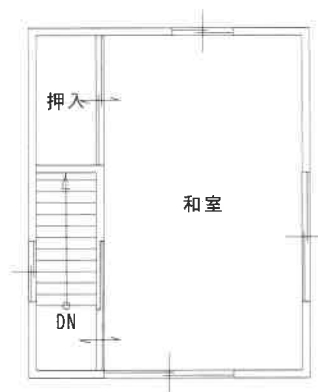
※当該図面は、現況概測に基づき作成したものであり、敷地境界、建物位置、筆界等を確定するものではありません。

間取り図

※概略図であり、現況と相違する場合がある。



1 階平面図



2 階平面図