

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 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 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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 徳島市中前川町五丁目 1 番地 2 2 2

建物の名称 ダイアパレス中前川

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造ルーフ
ィング葺 12 階建

床 面 積

1 階	7 8 4. 9 9 平方メートル
2 階	7 3 9. 3 4 平方メートル
3 階	6 6 2. 2 8 平方メートル
4 階	5 7 9. 8 2 平方メートル
5 階	5 6 4. 5 8 平方メートル
6 階	5 6 4. 5 8 平方メートル
7 階	5 4 9. 2 5 平方メートル
8 階	3 0 6. 0 6 平方メートル
9 階	3 0 6. 0 6 平方メートル
10 階	2 7 4. 5 3 平方メートル
11 階	1 7 7. 8 9 平方メートル
12 階	1 7 7. 8 9 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中前川町五丁目 1 番 2 2 2 の 9 0 2

建物の名称 9 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 6 1. 9 5 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 徳島市中前川町五丁目 1 番 2 2 2

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 2924.60平方メートル

(現況)

地 積 2914.58平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の124



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 9 月 16 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】

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】

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 (一棟の建物の表示)

所 在 徳島市中前川町五丁目 1 番地 2 2 2

建物の名称 ダイアパレス中前川

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造ルーフィ
ング葺12階建

床 面 積	1階	2階	3階	4階	5階	6階	7階	8階	9階	10階	11階	12階
	784.99平方メートル	739.34平方メートル	662.28平方メートル	579.82平方メートル	564.58平方メートル	564.58平方メートル	549.25平方メートル	306.06平方メートル	306.06平方メートル	274.53平方メートル	177.89平方メートル	177.89平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中前川町五丁目 1番222の902

建物の名称 902

種 類 居 宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床面積 9階部分 61.95平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 徳島市中前川町五丁目1番222

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 2 9 2 4 . 6 0 平方メートル

(現況)

地 積 2 9 1 4 . 5 8 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

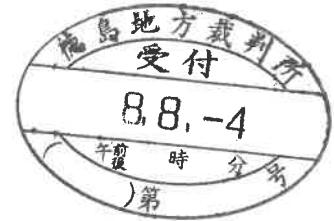
敷地権の割合 1 万分の 1 2 4



令和 8 年（ヌ）第12号

令和 8 年7月13日受理

令和 8 年8月 4 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 (一棟の建物の表示)

所 在 徳島市中前川町五丁目 1 番地 2 2 2

建物の名称 ダイアパレス中前川

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造ルーフィング葺 1 2 階建

床 面 積	1 階	7 8 4 . 9 9 平方メートル
	2 階	7 3 9 . 3 4 平方メートル
	3 階	6 6 2 . 2 8 平方メートル
	4 階	5 7 9 . 8 2 平方メートル
	5 階	5 6 4 . 5 8 平方メートル
	6 階	5 6 4 . 5 8 平方メートル
	7 階	5 4 9 . 2 5 平方メートル
	8 階	3 0 6 . 0 6 平方メートル
	9 階	3 0 6 . 0 6 平方メートル
	1 0 階	2 7 4 . 5 3 平方メートル
	1 1 階	1 7 7 . 8 9 平方メートル
	1 2 階	1 7 7 . 8 9 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中前川町五丁目 1 番 2 2 2 の 9 0 2

建物の名称 9 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 6 1 . 9 5 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 徳島市中前川町五丁目 1 番 2 2 2

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 2 9 2 4 . 6 0 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 万分の 1 2 4

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	未実施（住居表示未実施地区）		
建 物	物件1		
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： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者A ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として所有し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	管 理 費 11,600 円 修繕積立金 4,600 円	令和8年6月末日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある	計 0 円
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー 四国営業所		
その他の事項	・水道料金は別途請求される。 ・駐車場契約はなし。		
敷 地 権	符号1		
現 況 地 目	☒ 宅地（符号1） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号 ）		
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		
敷地権の種類	☒ 所有権（符号1） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）		
その他の事項	敷地権の割合 1 万分の 1 2 4		
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		
敷地権以外の土地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
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

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (本件債務者)	1 私は本件物件の所有者で、現在902号室に住んでいます。 裁判所の調査に協力する気はありません。 なぜ、皆さんは、よってたかって私をいじめるのか。 絶対に、室内には入れません。 それでも入ると言うなら、神が貴方達を罰するでしょう。
B (申立債権者代理人弁護士)	2 本件物件について、申立債権者はAに対して、漏水原因調査及び修繕工事を行うことの妨害をしてはならないこと等を命ずる判決を得ている。 したがって、本件については、所有権移転後に、漏水原因調査や修繕工事の協力をお願いすることになる可能性がある。また、原因調査の結果、漏水原因が共用部分ではなく専有部分にあることとなれば、申立債権者の費用をもって修繕することはできない。よって、その場合は、本件物件所有者に対し、自らの費用で修繕を行うよう求めることになる。

(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

- 本件受命物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況等から3枚目記載のとおり認めた。
- 本件物件は平成1年5月6日新築で、地上12階の「ダイアパレス中前川」と称するマンションの9階「902号室」である。
- 総戸数は73戸、エレベーター 1基、敷地上には一棟の共同住宅の他、駐輪場、バイク置場、ゴミ置場等の工作物が存する。
- 管理組合の名称は「ダイアパレス中前川管理組合」であり、管理人は2名で、土曜日を含む平日の午前8時30分から午後5時まで、昼休み以外管理人室に駐在している。
- 1 都市計画区分・接面道路について
- 物件1土地は市街化区域である。
- 同土地東側は幅員約6m舗装市道（中前川5-8号線）で、建築基準法第42条第1項第1号道路に該当する。
- 同土地西側は幅員約4m舗装市道（中前川5-9号線）で、建築基準法第42条第2項道路に該当する。
- 2 敷地等について
- 本件物件は敷地権の目的である符号1土地が一体となって、一棟の建物である分譲マンション「ダイアパレス中前川」の敷地として利用されている。
- （付近の状況は評価人作成評価書「目的物件の位置・環境等」を参照されたい。）
- 3 区分所有建物について
- Aの所有する902号室は目視上、経年相当の劣化が認められ、各部屋の破損等は見受けられなかったが、洗面所天井の換気口がフィルターで覆われ、洗面所床のマット上に不自然な洗面器が置かれていた。本件当号室は、下の階の号室の水漏れ原因の可能性が指摘されており、買受人は所有権移転後、調査協力を依頼される可能性がある。
- 玄関近くのビニールクロスには、キズと思われる損傷が見られた。
- リフォームがなされた形跡は見受けられなかった。
- 4 その他
- 土地登記簿によれば、敷地権土地には錯誤記載（令和7年3月3日）があり、登記地積が2,924.60㎡→2,914.58㎡に変更されている。
- 管理会社が提出した回答書によると、全73戸で敷地内駐車場総区画数は59台である。
- ・ 部屋所有者；1台分の駐車料金（月額）6,000円～12,000円
- 同回答書によると、令和7年5月31日時点の修繕積立金総額は、37,142,568円である。
- 1～2年先頃に大規模修繕の予定有り。
- 管理規約により、管理費等について、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても請求することができる旨の定めがある。
- また、ペットの飼育について、区分所有者及び占有者は専有部分、共有部分の如何を問わず、犬・猫等の動物を飼育してはならない、との定めがある。
- 買受人は、所有権取得時点での詳細な管理費等金額について、管理組合に確認されたい。

以上

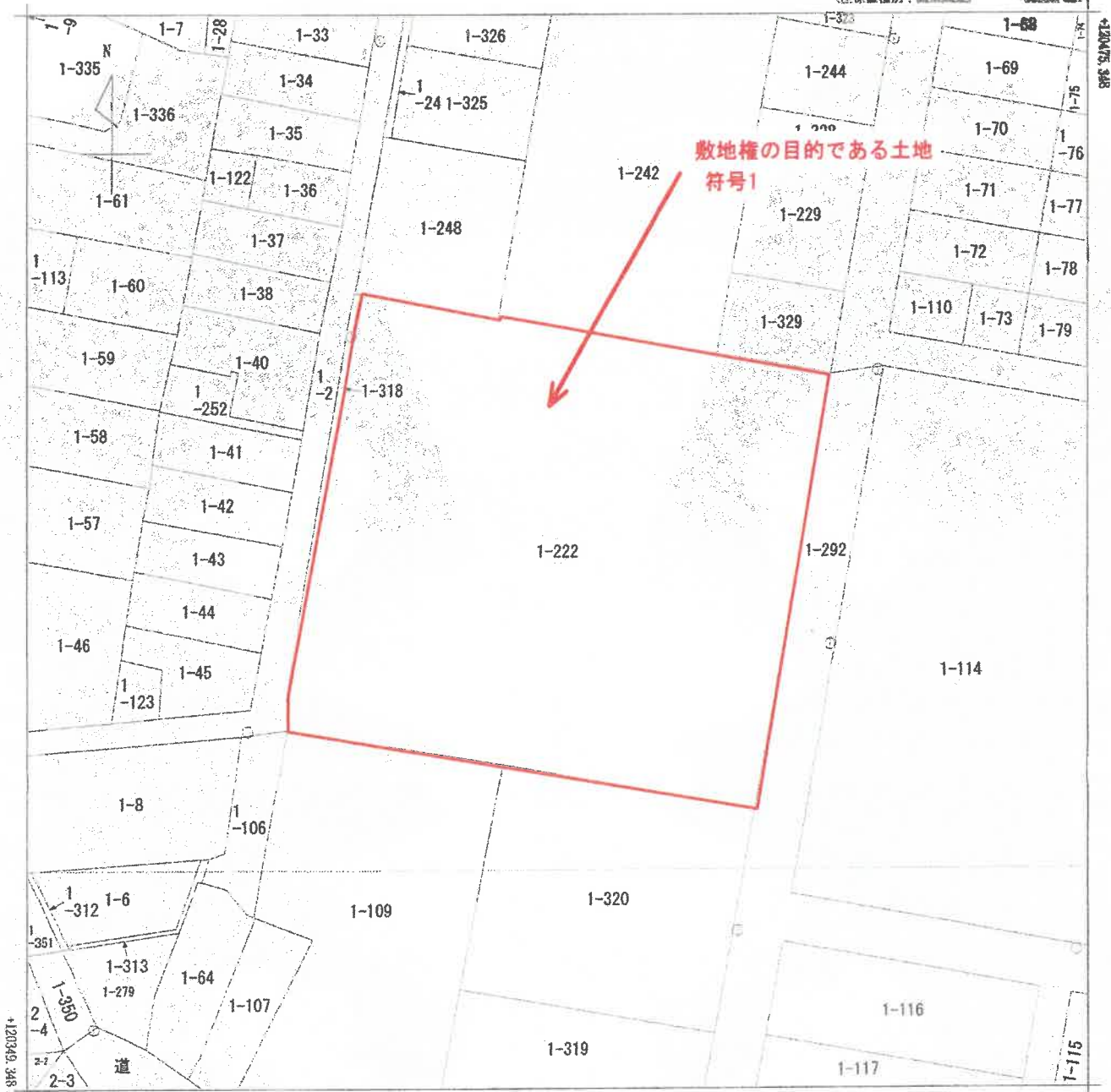
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年7月13日 (月) 15:00 - 15:05	当庁	法務局に対する公簿公図等交付請求書等作成準備
令和8年7月13日 (月) 15:06 - 15:11	当庁(郵送)	家屋平面図、間取り図等交付申請書準備
令和8年7月17日 (金) 10:44 - 11:36	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和8年7月17日 (金) 17:44 - 17:49	当庁(郵送)	徳島中央警察署へ援助請求依頼書を発送
令和8年7月29日 (水) 12:55 - 13:20	物件所在地	立入調査、評価人帯同
令和8年7月29日 (水) 13:32 - 13:39	徳島市役所	公法上の規制等調査
(特記事項) ■ 令和8年7月29日 目的物件は不在で施錠されている可能性があったので、立会人及び解錠技術者を同行させて臨場した。 債務者兼所有者の抵抗排除のため警察官3名を同行させて臨場した。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

法第14条地図写し

※法務局備付の図面を約70%に縮小

(座標値種別：測量成果)



地番区域見出し
中前川町5丁目

請求部	所在	徳島市中前川町五丁目				地番	1番222			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は記号	Ⅳ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	令和7年1月31日				備付年月日(原図)	令和7年3月5日		補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年4月15日
徳島地方法務局
登記官

請求番号：14-1
(1/1)



土地建物位置関係図

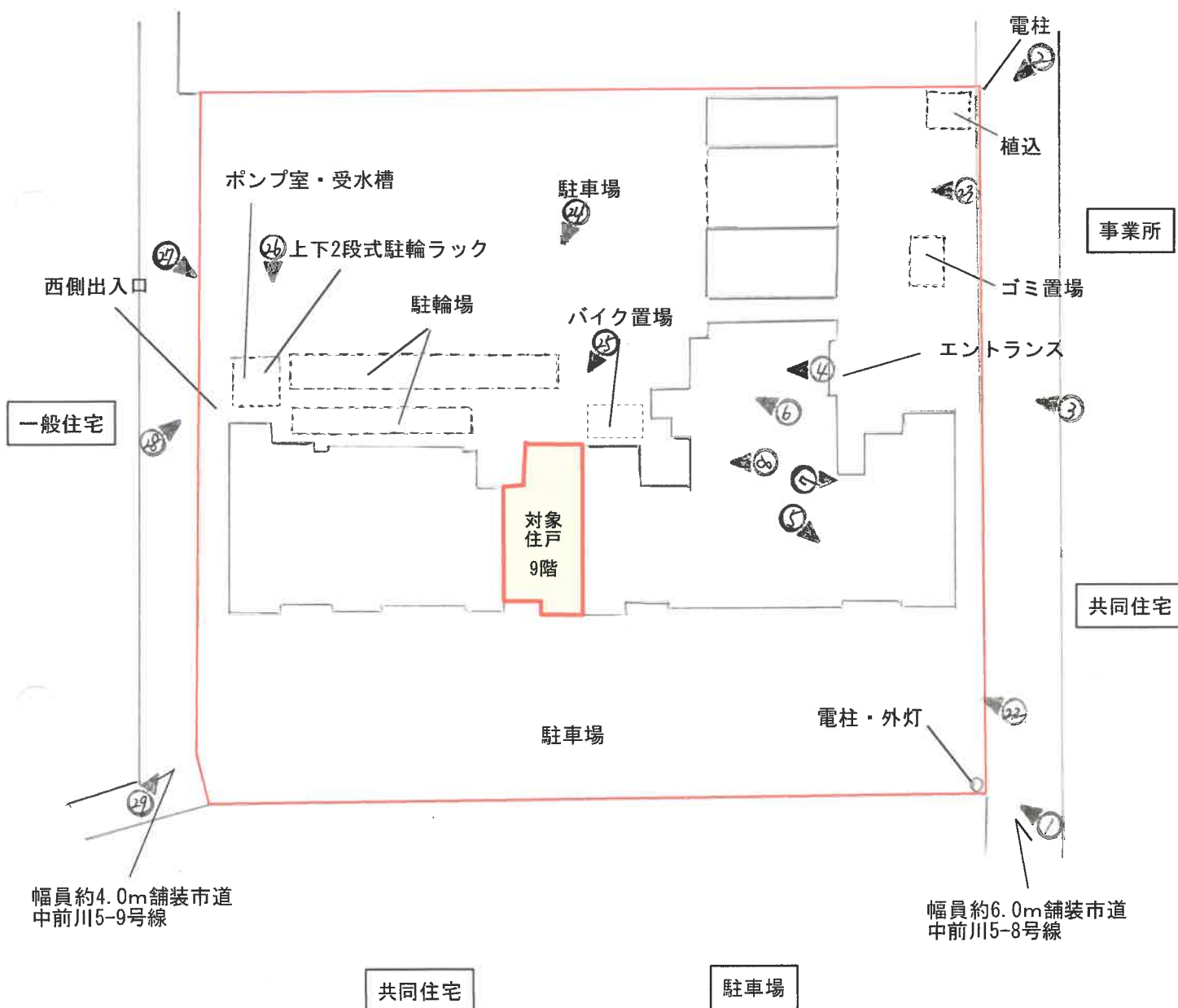
縮尺1 : 420



一般住宅

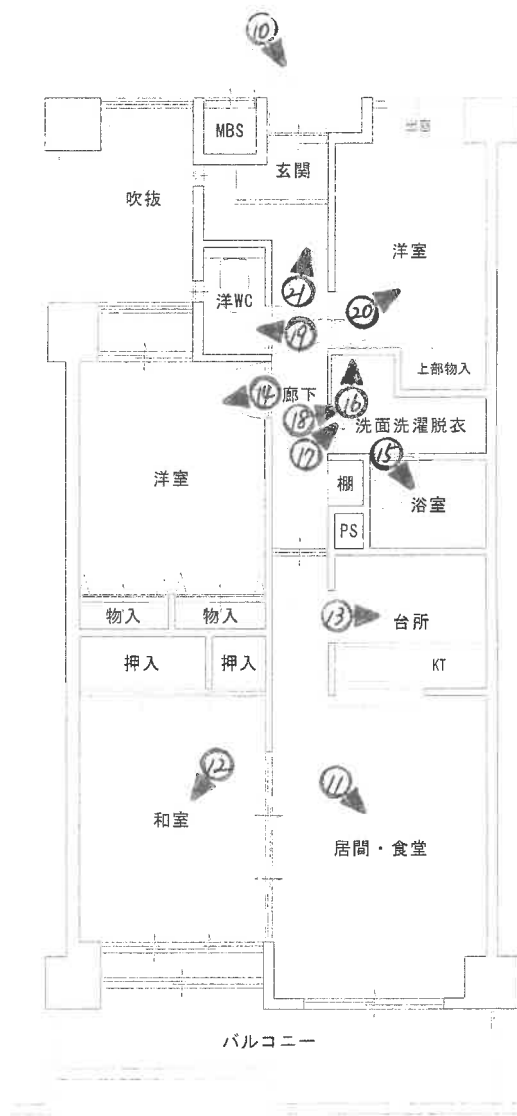
事業所

一般住宅



※土地建物の位置関係等を示した概略図であり実測図ではありません。

間取り図



平面図

※概略図であり、現況と相違する場合がある。

8000874

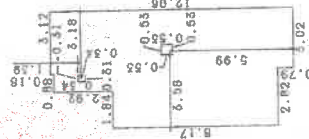
各階平面圖

圖物類

中前川町5丁目
1番222の902

徳島市中前川町5丁目1番地222

部分對象專有

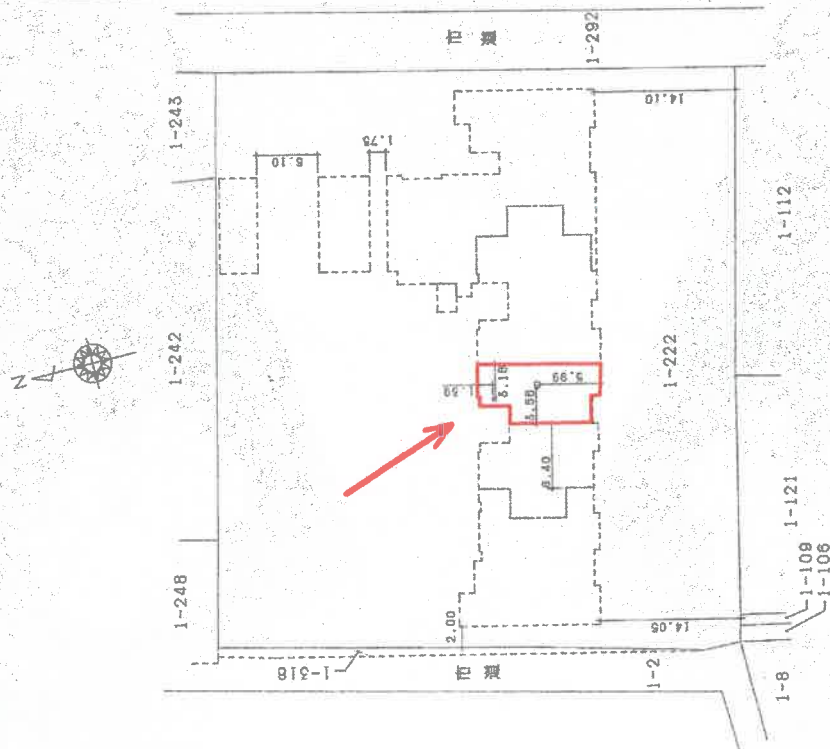


求積表

0.88	x	3.92	=	2.5996
5.12	x	5.10	=	9.5720
15.64	x	8.17	=	47.7128
5.02	x	0.79	=	2.3658
5.53	x	0.53	=	-0.2809
0.51	x	0.54	=	-0.1034
合計				61.9539
床面積				61.95m ²

建物図面及び各階平面図写し

※法務局備付の図面を約70%に縮小



建築物の存する部分 9階

昭和十五年五月九日

人語

氏環

招舞作

請求番号: 14-2

1

受命物件の状況



2

受命物件の状況



3



エントランス

4



5



6



エレベーター

7



8



管理人室

エレベーター

9



9階

10



902号室

11



12



和室

13



台所

14



15



風呂

16



17



洗面所 天井

18



洗面所 床

洗面器

19



トイレ

20



21



壁紙の剥れ

22



23



24



25



バイク置き場

駐輪場

26



ポンプ室・受水槽

上下2段式駐輪ラック

27



ポンプ室・受水槽

上下2段式駐輪ラック

28

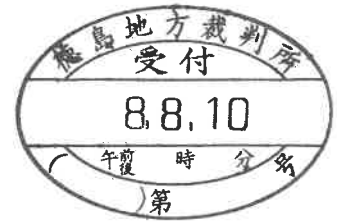


29



令和 8 年（又）第 12 号
令和 8 年 7 月 29 日現地調査
令和 8 年 8 月 6 日評 価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士
相 澤 貴 之

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 7,080,000 円

(評価額は滞納管理費等を控除した後の価額である。)

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、ほぼ登記簿と同じである。

番号	所 在 等	登 記	現 況	
1	(一 棟 の 建 物 の 表 示)			
	所 在 建 物 の 名 称 構 造 床 面 積	徳島市中前川町五丁目1番地222 ダイアパレス中前川 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造ルーフイング葺12階建 1階 784.99㎡ 2階 739.34㎡ 3階 662.28㎡ 4階 579.82㎡ 5階 564.58㎡ 6階 564.58㎡ 7階 549.25㎡ 8階 306.06㎡ 9階 306.06㎡ 10階 274.53㎡ 11階 177.89㎡ 12階 177.89㎡ 延 5,687.27㎡		
	(専 有 部 分 の 建 物 の 表 示)			
	家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積	中前川町五丁目1番222の902 902 居宅 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 9階部分 61.95㎡		
	(敷 地 権 の 目 的 で あ る 土 地 の 表 示)			
	土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 地 積	1 徳島市中前川町五丁目1番222 宅地 2,924.60㎡	2,914.58㎡	
	(敷 地 権 の 表 示)			
	土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	1 所有権 1万分の124		
	番号	特 記 事 項		
	1	・特になし		

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 高徳線「徳島」駅の北西方・約1.2 k m（道路距離） 最寄バス停「三ツ合橋東」の北方・約150m（道路距離） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	付近は、共同住宅、事業所、一般住宅等が建ち並ぶ混在住宅地域が形成されている。中心市街地にも近接しており生活利便性は良好な地域である。小学校区について人気があるエリアであり、富裕層等からの選好性が高いことから、昨今の地価動向は緩やかな上昇傾向が続いている。	
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 準工業地域 60% 200% なし ・ 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 差 そ の 他	敷地権土地（符号1）：2,914.58㎡（登記数量） ※特記参照 間口（東側）：約52m・奥行約56m 長方形 概ね平坦 二方路地 ・ 東側市道とは概ね等高 ・ 西側市道よりも約0.5m程度高い 敷地権割合：1万分の124
接面道路の状況	・ 東側幅員約6.0m舗装市道：中前川5-8号線（建築基準法第42条第1項第1号道路） ・ 西側幅員約4.0m舗装市道：中前川5-9号線（建築基準法第42条第2項道路）	
土 地 の 利 用 状 況 等	・ 敷地権が設定された物件土地：符号1（1番222）上には1棟の共同住宅、ポンプ室（受水槽）、駐輪場、バイク置場、ゴミ置場、電柱、外灯等が存する。 ・ 隣地の状況 - 東側：市道、共同住宅、事業所 - 西側：市道、一般住宅 - 南側：共同住宅、駐車場 - 北側：事業所、一般住宅	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり 都 市 ガ ス あり 下 水 道 あり	（東側市道に口径150mmの本管あり） （東側市道に口径100mmの本管あり） （東側市道に口径500mmの本管あり）

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	物件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等が存在する可能性は低いと思われるが、現地での土壌調査は行っておらず、汚染の有無について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	徳島県水防・砂防情報マップ及び国土地理院「重ねるハザードマップ」等において公開されている防災情報について、対象物件が該当するものは以下のとおり。 ・洪水浸水想定区域 ・高潮浸水想定区域
特記事項	・土地全部事項証明書によれば、敷地権土地（符号1・1番222）は令和7年3月3日の錯誤、地図作成によって、登記地積が2,924.60㎡→2,914.58㎡に変更されている。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	ダイアパレス中前川
建 物 の 用 途	共同住宅 (住戸戸数73戸)
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1年5月6日 新築 経 過 年 数 : 約 37 年 経済的残存耐用年数 : 約 13 年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造 ルーフィング葺12階建
仕 様	基本構造 : 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造 屋 根 : ルーフィング葺 外 壁 : タイル貼り、一部吹き付けタイル
設 備 等	エレベーター : 有 (1基) 駐車場 : 59 台 (敷地内) 0 台 (敷地外) 集会室 : 有 その他 : 管理人室、管理事務所、電気室、オート ロック、メールコーナー等
建 物 の 品 等	使用資材 普通 施 工 普通
管 理 の 形 態 等	管理組合 : 有 名称 : ダイアパレス中前川管理組合 管理方式 : 委託管理 管理会社 : (株)東急コミュニティー四国営業所 管理形態 : 管理人・あり (管理人室・あり 日勤)
管 理 の 状 況	普通
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	・組合管理の積立金の状況(管理組合からの回答書より) 調査日時点の修繕積立金の総額 : 37, 142, 568円 (2026年5月31日時点) 大規模修繕の予定 : あり (1年～2年先)

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
位 置	9階(902号室)：西端から2戸目（中間住戸） 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	61.95㎡（登記面積）
間 取 り	別添「間取図」参照
仕 様	天 井：ビニールクロス等 床：フローリング、タタミ等 内 壁：ビニールクロス等 設 備：電気、給排水衛生設備等
保守管理の状態	室内は内装クロス等の汚れ、一部破損箇所等あり。キッチンの水廻りにはやや使用感がある。居室全体としては経年相当の劣化具合と判断する。
管 理 費 等	管 理 費： 11,600 円(月額) 修繕積立金： 4,600 円(月額) 駐 車 場： - 円（契約なし） 水 道 料： - 円（別途請求） そ の 他： - 円（なし） 滞 納 額： 0 円（調査日時点で滞納なし）
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書の記載のとおり。
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ないので、正常に作動するかどうかは不明である。 ・調査日現在、居住中であることから室内には家具や日用品等が多数存する。 ・対象物件1は直下の居室（802号室）で発生した水漏れ原因の可能性が指摘されている。買受人は所有権移転後、漏水原因の調査協力を依頼される可能性がある。申立債権者代理人弁護士からの回答によれば、原因調査の結果、漏水の原因が共用部分ではなく専有部分にあることとなれば、本件物件所有者に対して自らの費用で修繕を行うよう求めることになる。

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

1 建物の価格

目的建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮して求め、これに耐用年数に基づく方法並びに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。

再調達原価(円/㎡) ア	専有面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ = エ
400,000	61.95	0.23	5,699,000

ア 再調達原価：消費税等を含む。

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現 価 率：

耐用年数に基づく方法（経済的全耐用年数50年、経過年数37年、経済的残存用年数13年による定額法）と観察減価法（経年減価以外の物件建物固有の減価分等を考慮して、観察減価を▲20%と判定）とを併用して、現価率を下記のとおり査定した。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \{3\% + (1 - 3\%) \times (13\text{年} / (37\text{年} + 13\text{年}))\} \times (1 - 20\%) \\ &= 0.23\end{aligned}$$

2 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地 価格(円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格(円) ア×イ×ウ×エ ×オ=カ
126,000	1.02	2,914.58	1.00	$\frac{124}{10,000}$	4,645,000

ア 標準画地価格：

地価調査 徳島(県)-13

$$\begin{aligned}\text{公示価格等} & \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ 118,000\text{円/㎡} & \times 102.2 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 96 = 126,000\text{円/㎡}\end{aligned}$$

◇ 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：なし

◇ 地 域 格 差：街路条件0.96(▲4%)、計0.96（相乗積）

イ 個 別 格 差：二方路地1.02(+2%)、計1.02（相乗積）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：必要なし

オ 敷 地 権 割 合：登記上の敷地権割合による。

3 積算価格(敷地権付建物の価格)

建物価格(円) ア	敷地権価格(円) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	積算価格(円) (ア+イ)×ウ=エ
5,699,000	4,645,000	1.05	10,861,000

ウ 個 別 格 差：階層1.05 (+5)、計1.05（相乗積）

Ⅱ 収益価格の試算（直接還元法による）

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

尚、想定した賃料その他の賃貸条件は、評価時点現在の当該地域における標準的な賃料及び実績賃料等を参考に査定したものであるが、競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであり、必ずしもこの想定賃貸条件に付合する内容が、実現するものとは限らない。

総収益（円） ア	家賃等 補 正 イ	粗利回り ウ	その他 補 正 エ	収益価格（円） ア×イ÷ウ×エ = オ
1,176,000	1.00	12.0%	1.00	9,800,000

ア 総 収 益：周辺における同種類別の賃貸用不動産の賃料水準を参考に査定した。
 $98,000\text{円（月額支払賃料）} \times 12\text{ヶ月} = 1,176,000\text{円}$

イ 家 賃 等 補 正：特になし。

ウ 粗 利 回 り：近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益の安定性等を勘案し査定した。

エ そ の 他 補 正：専有部分の維持管理の状況及び不具合箇所並びに賃料水準の持続妥当性等を勘案して査定した。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格及び収益価格が下記のとおり算定され、これら試算価格を調整して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

本件においては、基本的に自用目的の不動産と考えられることから、積算価重視し、収益価格を関連づけて、下記のとおり調整後の価格を求めた。

	占有減価修正前 の試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試算価格(円) ア×イ = ウ
① 積 算 価 格	10,861,000	1.00	10,861,000
② 収 益 価 格	—		9,800,000
③調整後の価格	10,648,000 円		

ア 占有減価修正前の試算価格：①積算価格は前記Ⅰ.3.エより

イ 占有減価修正：修正の必要がない。

ウ 試 算 価 格：②収益価格は前記Ⅱ.オより

2 評価額の判定

前記1.③調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

調整後の 価格(円) ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 減価(敷金等) オ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ×オ
10,648,000	0.95	0.70	1.00	1.00	7,080,000

イ 市 場 性 修 正：本件は直下の居室（802号室）で発生した水漏れ原因の可能性が指摘されている。評価時点では漏水原因は確定されておらず、修繕費用負担の有無及び修繕金額等は不明であるものの、直下の居室で発生した水漏れであることから、修繕費用負担の発生について一定の蓋然性が認められる。よって費用負担リスクを勘案して査定した。

ウ 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。

エ 滞納管理費等相当額の減価：特にない。

オ その他の控除減価(敷金等)：特にない。

第6 参考価格資料

地価調査価格 (徳島(県)-13)

所 在 : 徳島県徳島市中前川町5丁目1番289
価 格 : 118,000 円/㎡
位 置 : 徳島中学校の西方約400m (直線距離)
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 252㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水道
接 面 街 路 : 東側4.0m 市道
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅、共同住宅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 電子国土WEB)
- 2 法第14条地図写し
- 3 建物図面及び各階平面図写し
- 4 土地建物位置関係図
- 5 間取り図

以 上

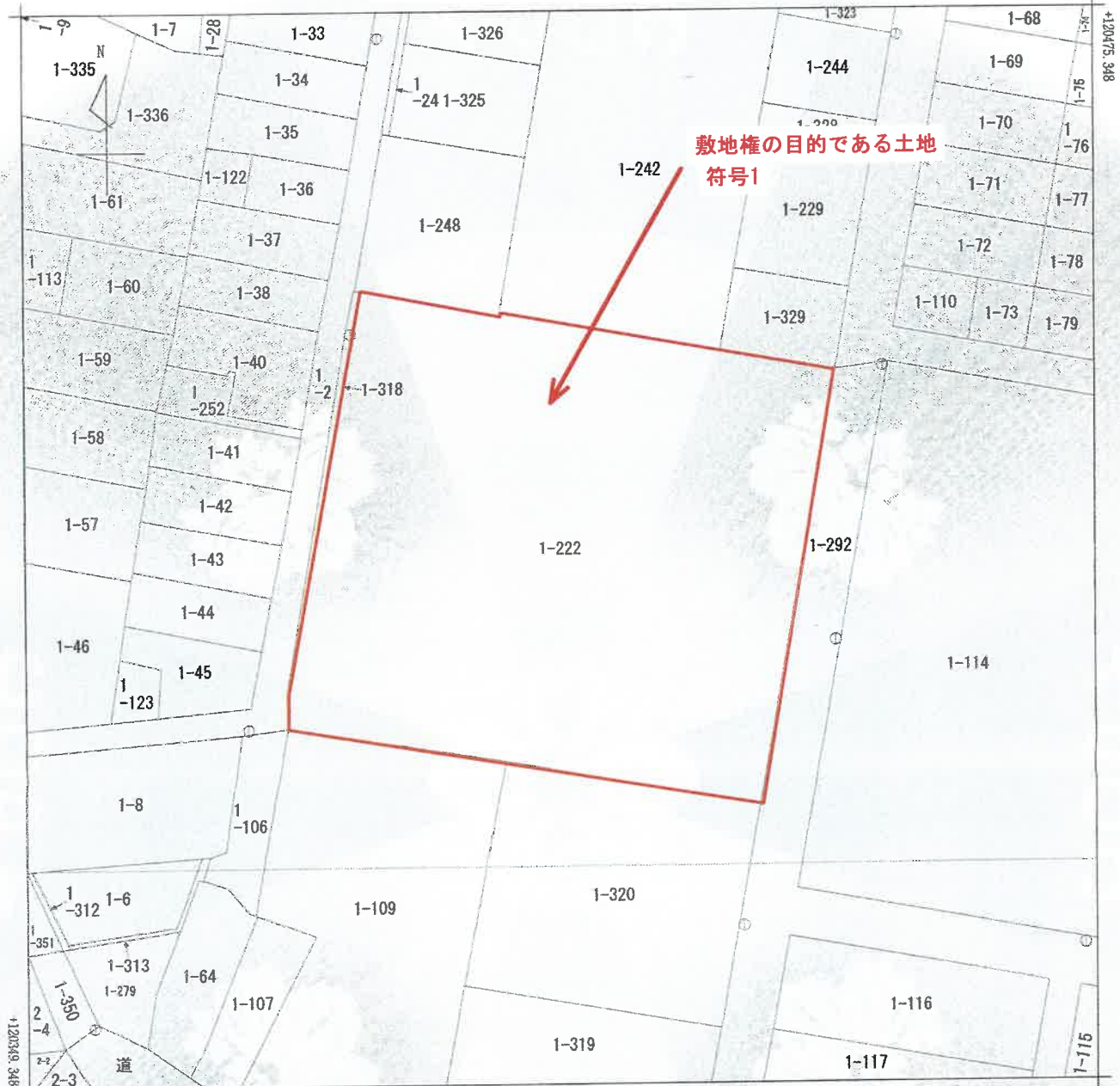


法第14条地図写し

※法務局備付の図面を約70%に縮小

(座標値種別：測量成果)

+96589.534



+96464.534

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出

中前川町5丁目

請求部	所在	徳島市中前川町五丁目				地番	1番222			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅳ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	令和7年1月31日			備付年月日(原図)	令和7年3月5日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年4月15日
徳島地方法務局

請求番号：14-1
(1/1)

登記官

登記年月日：平成15年5月29日

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。
令和8年4月15日 徳島地方裁量局

8000874

各階平面図

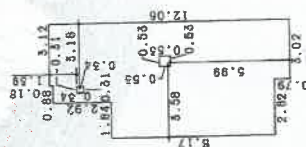
建物図

中前川5丁目
1番222の902

家屋番号

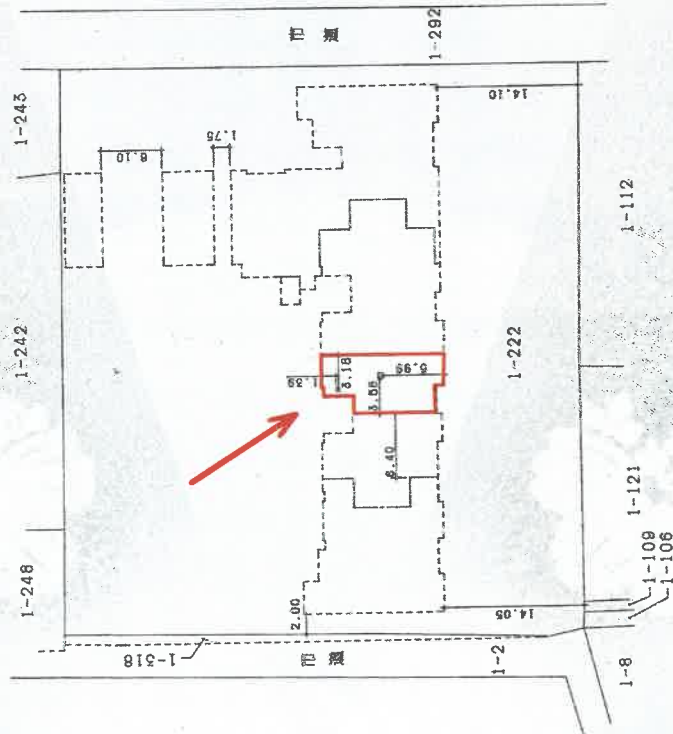
建物の所在
徳島市中前川5丁目1番地222

対象専有部分



求積表

0.88 x 2.92 =	2.5696
3.12 x 3.10 =	9.6720
5.84 x 8.17 =	47.7128
3.02 x 0.79 =	2.3858
0.66 x 0.55 =	-0.2809
0.61 x 0.54 =	-0.1054
合計	61.9539
床面積	61.95㎡



建物の存する部分 9階

昭和
平成
年5月9日

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

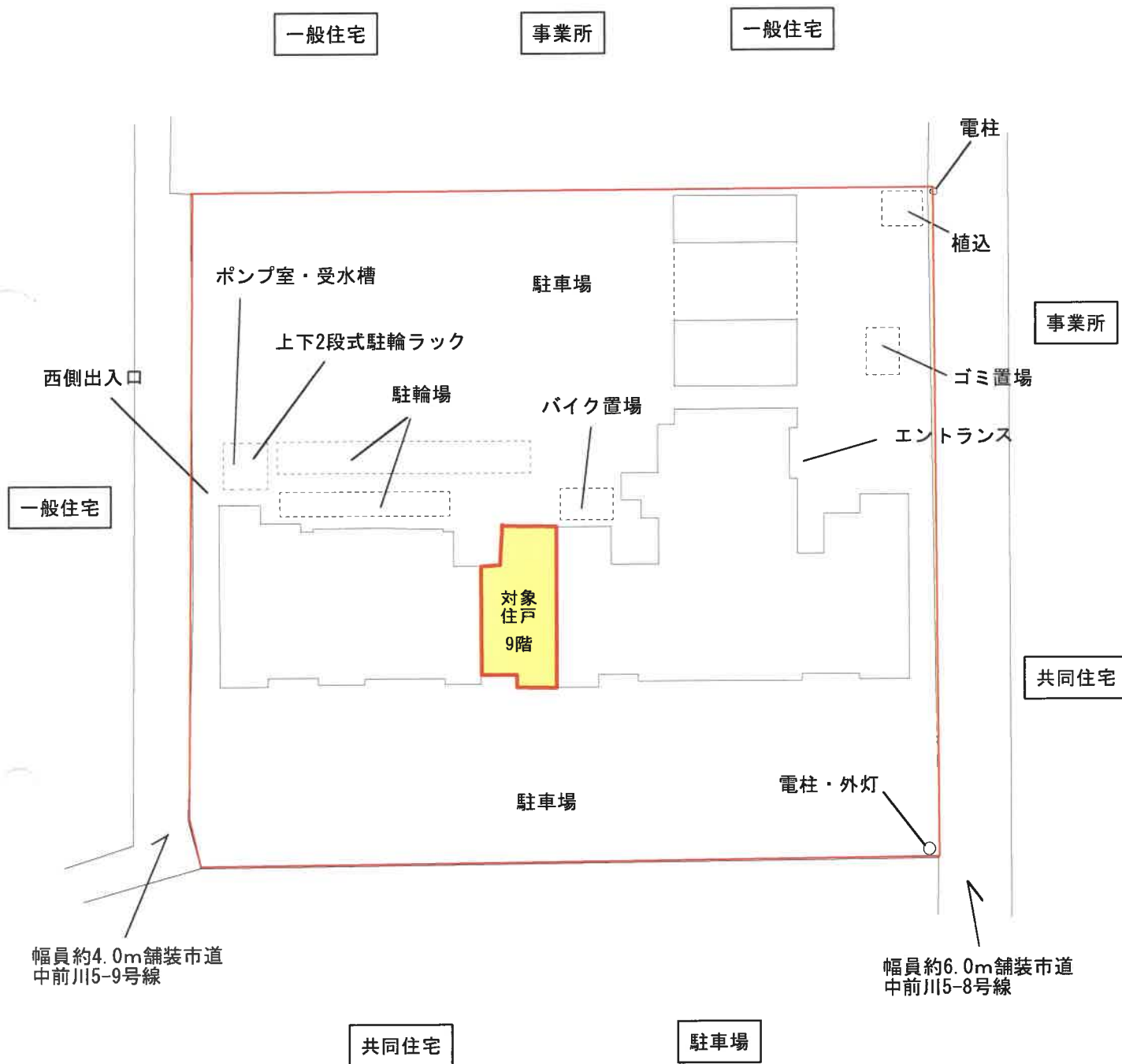
建物図面及び各階平面図写し

※法務局備付の図面を約70%に縮小

請求番号：14-2

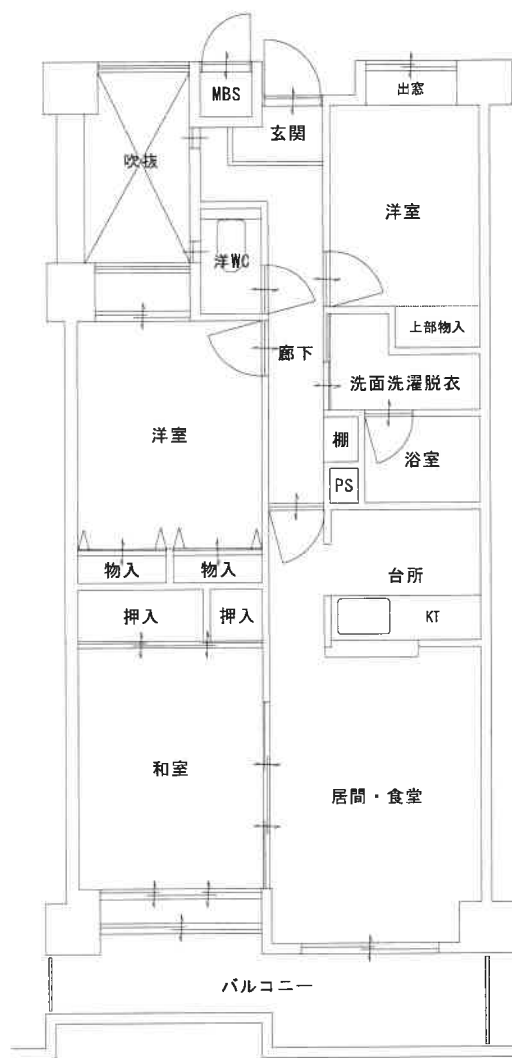
土地建物位置関係図

縮尺1 : 420



※土地建物の位置関係等を示した概略図であり実測図ではありません。

間取り図



※概略図であり、現況と相違する場合があります。