

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 鎌 田 紘 生

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, 2	14, 340, 000 11, 472, 000	一括	2, 868, 000	185, 470	52, 789
1	2, 420, 000				
2	11, 920, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 徳島市住吉六丁目 |
| | 地 番 | 1 3 5 番 4 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 0 . 0 1 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 徳島市住吉六丁目 1 3 5 番地 4 6 |
| | 家屋 番号 | 1 3 5 番 4 6 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 6 . 2 6 平方メートル
2 階 8 6 . 2 6 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 9月28日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 鎌 田 絃 生

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

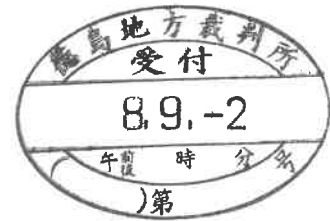
《 注 意 書 》

- 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 | 徳島市住吉六丁目 |
| | 地 番 | 1 3 5 番 4 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 0 . 0 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島市住吉六丁目 1 3 5 番地 4 6 |
| | 家屋 番号 | 1 3 5 番 4 6 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 6 . 2 6 平方メートル
2 階 8 6 . 2 6 平方メートル |

令和8年（ケ）第50号
令和8年7月30日受理
令和8年9月2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 | 徳島市住吉六丁目 |
| | 地 番 | 1 3 5 番 4 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 0 . 0 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島市住吉六丁目 1 3 5 番地 4 6 |
| | 家屋 番号 | 1 3 5 番 4 6 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 6 . 2 6 平方メートル
2 階 8 6 . 2 6 平方メートル |

(土地・建物用)

不動産の表示		「物件目録」のとおり					
住居表示		徳島市住吉六丁目５－３４（１０１、１０２、２０１、２０２）					
土地		物件１					
	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（目的外建物）	☒ ない ☐ ある					
	その他の事項						
建物		物件２					
	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、共同住宅用建物(空室)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
A (債務者会社兼所有者 会社元代表者)	1 物件 1 土地、物件 2 建物は、破産者株式会社キャトルセゾン(債務者会社兼所有者会社)が所有しています。 2 本件建物は令和 7 年度に新築されたもので、特に故障箇所はないと思います。 3 物件 1 土地については、隣接地との間で境界に関する紛争はありませんし、物件 1 土地、物件 2 建物とも、他人との間に貸借関係はありません。
B (債務者会社兼所有者 会社の破産管財人)	1 債務者会社兼所有者会社である株式会社キャトルセゾンは令和 8 年 3 月 2 6 日に破産手続開始決定を受け、当職が破産管財人として受任しております。 2 現時点においては、物件 1・2 は、破産財団から放棄していません。なお、物件自体についての詳細は、A から聴き取ってください。

(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建物は登記上令和7年2月新築の物件であり、〔101〕〔102〕〔201〕〔202〕の4つの居室がある。

【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、所有者(調査時点では破産管財人)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。

【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土地の南東側には舗装市道(住吉6丁目5号線：幅員約4.5m)が存在するが、本件土地と同市道とは接面していない。他方、本件土地の南東側は未舗装の河川・砂防管理道路(所有者:徳島県)に接面しているところ、同河川・砂防管理道路は、その南端において上記舗装市道に直結している(「土地建物位置関係図」参照)。
- ・ この点、徳島市建築指導課によれば、物件1土地は、上記河川・砂防管理道路を介することで建築基準法43条2項2号による許可がなされているとのことである。
- ・ なお、上記河川・砂防管理道路は未舗装であるが、同道路の舗装処理を含め、同道路の使用の可否については、徳島県土整備事務所河川・砂防管理担当に確認する必要がある。

【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。同土地は「土地建物位置関係図」に示すように細長い形状をしているが、同土地には、写真1、2に示すようにコンクリートが敷き詰められている。

【建物の状況】

- ・ 物件2建物は登記上令和7年新築の物件であり、外観目視上、建物内外において特に大きな損傷部位は発見できなかった。もっとも、以下の点につき不具合を認めた。
- ・ 〔建物の不具合箇所〕
本件建物にある4つの居室へ入室するための入口ドアの状況は写真27に示すとおりであるが、各部屋の入口ドアを開閉したところ、写真28に示すように開閉時ドアの上部が、庇の下部に接触する。これは、ドアの設置位置と、庇の設置位置とが接近していることが原因であると思料される。

(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30日（木） 8:35 — 8:45	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8月20日（木） 9:35 — 11:05	目的物件所在地	物件調査、聴取調査 (A、立会人の立会)
令和8年9月1日（火） 13:08 — 13:24	徳島市上下水道局庁舎	公共下水道の位置関係の調査
令和8年9月1日（火） 13:53 — 14:01	目的物件所在地	河川・砂防管理道路部分の調査(追加)
令和8年9月1日（火） 14:23 — 14:37	徳島県土整備事務所 河川・砂防管理担当	河川・砂防管理道路の使用に関する調査
令和8年9月1日（火） 15:01 — 15:35	徳島市役所	接道、公法上の規制その他の調査 建築確認関係調査、住居表示調査
—		
—		
—		
—		
—		
—		
(特記事項)		
令和 8 年 8 月 2 0 日の立入調査は、A が立ち会わなかった時間帯は立会人を立ち会わせて実施した。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 水
135-23

ハ 135-12

(法第14条地図写し)

(座標値

徳島市住吉六丁目

N

N

S = 1 / 500



+99598.170

(座標値種別：測量成果)

[目的物件 1]

※81%に縮小

求積表

地 帶	① 135-39	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO					
2535	120161.	361	99630.759	-12.111	-1455274.24307
2533	120159.	118	99626.073	-0.891	-107061.77146
2532	120150.	967	99629.819	19.046	2285395.18702
K4	120144.	032	99645.118	19.276	2315896.35083
K3	120151.	447	99649.144	1.824	219156.23932
X122	120152.	651	99646.943	-10.960	-1316873.05496
2536	120157.	388	99638.184	-16.184	-1944626.715739
			合 計		-388.50970
			合 計	地 帶	
					194.25485
					194.25 呎

地 帶	② 135-46		Yn	Yn+1-Yn-1	Xn-1 (Yn+1-Yn-1)
	NO	Xn			
	K3	120151. 447	99649. 144	-10. 538	-1266755. 94848
	K4	120144. 032	99648. 119	22. 986	2761630. 71955
	2542	120131. 766	99672. 130	31. 101	37368218. 05336
	2541	120136. 437	99676. 230	-1. 241	-149089. 31831
	2540	120139. 453	99670. 899	-11. 861	-1424974. 05503
	2539	120143. 084	99664. 339	-15. 232	-1830019. 45458
	2538	120147. 882	99665. 657	-15. 215	-1828050. 02463
				合計	-440. 02503
				合計	220. 01251
				面積	220. 01 ㎡

座標リスト

点 名	X座標	Y座標	備 考
117	120.56.136	98617.722	4級基準点
161	120.13.108	98676.042	4級基準点

引照点	X座標	Y座標	距離	方向角
117	120156.136	98617.722	64.27	294° 51' 51"
161	120129.109	98676.042	64.27	114° 51' 51"

引照点	境界点	距	樁	引照点	境界点	距	樁
117	2535	14.04	161	2535	56.59		
117	2533	8.86	161	2533	58.28		
117	2532	13.20	161	2532	51.08		
117	K4	29.95	161	K4	34.33		
117	2542	59.61	161	2542	4.72		
117	2541	61.72	161	2541	7.33		
117	2540	55.72	161	2540	11.55		
117	2539	48.42	161	2539	18.21		
117	2538	38.82	161	2538	27.71		
117	K3	31.76	161	K3	34.96		
117	X122	29.42	161	X122	47.42		
117	2536	20.50	161	2536	47.25		

境界点	境界線の種類
田	コンクリート杭
◎	石杭
◎	プラスチック杭
□	金属掘
◎	金属杭
◎	金属杭

《世界測地系 四国IV系》 令和5年8月4日 測量

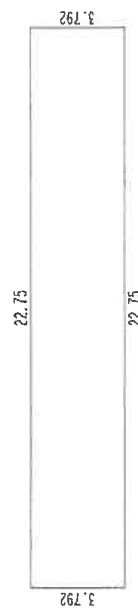
報告書番号2300103

建物の所在 徳島市住吉六丁目135番地46

〔目的物件2〕

※ 81%に縮小

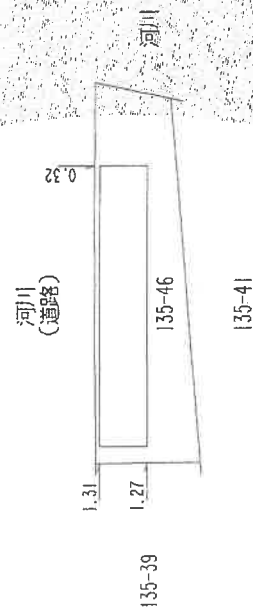
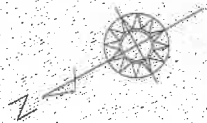
1階2階(各階同型)



面積表

$$22.75 \times 3.792 = 86.26800$$

床面積 86.26 m²



(単位: m)
No.2500068

作成者

(令和7年3月26日作成)

縮尺

1/250

申請人

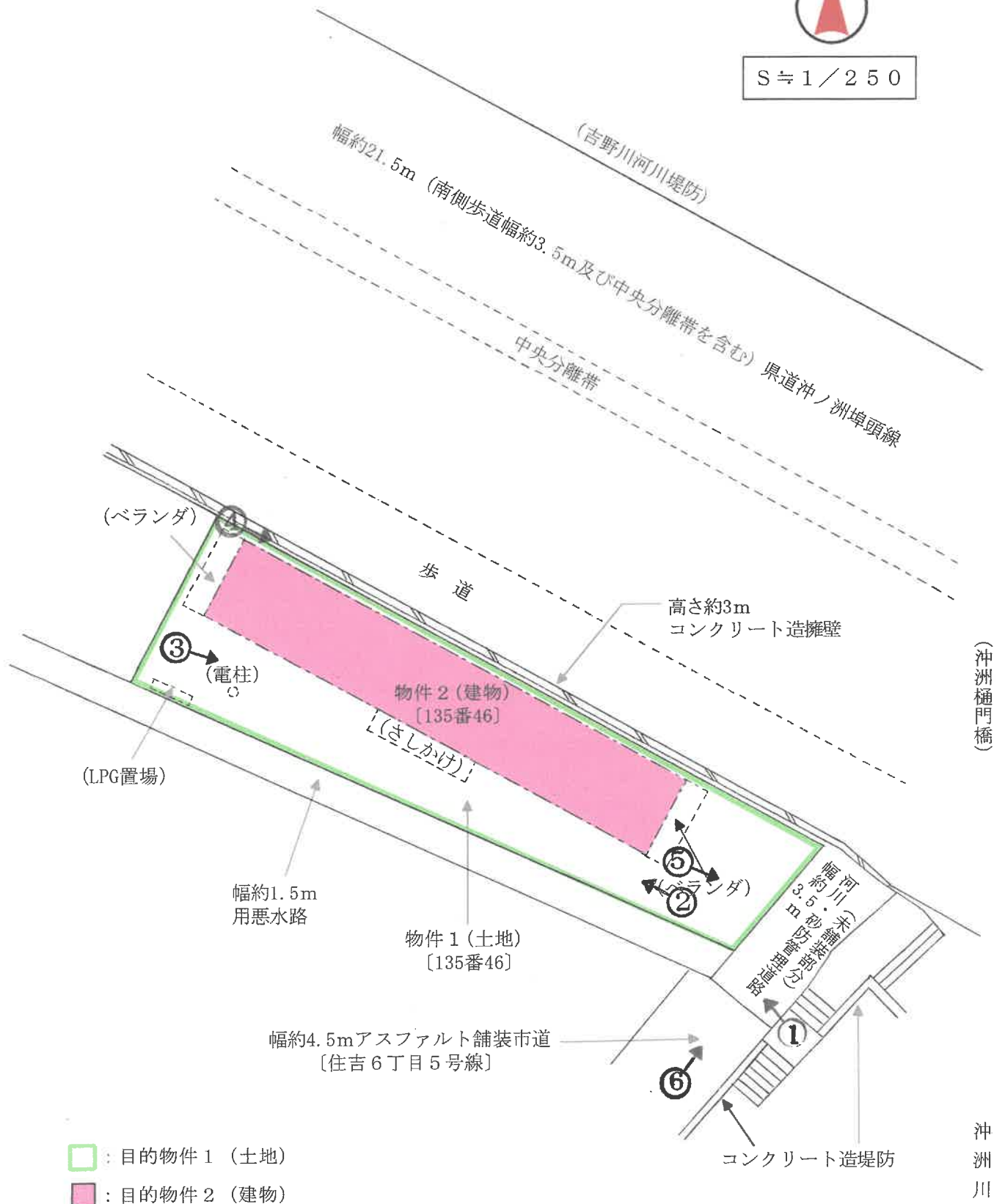
縮尺

1/500

土地建物位置関係図



S ≒ 1 / 250



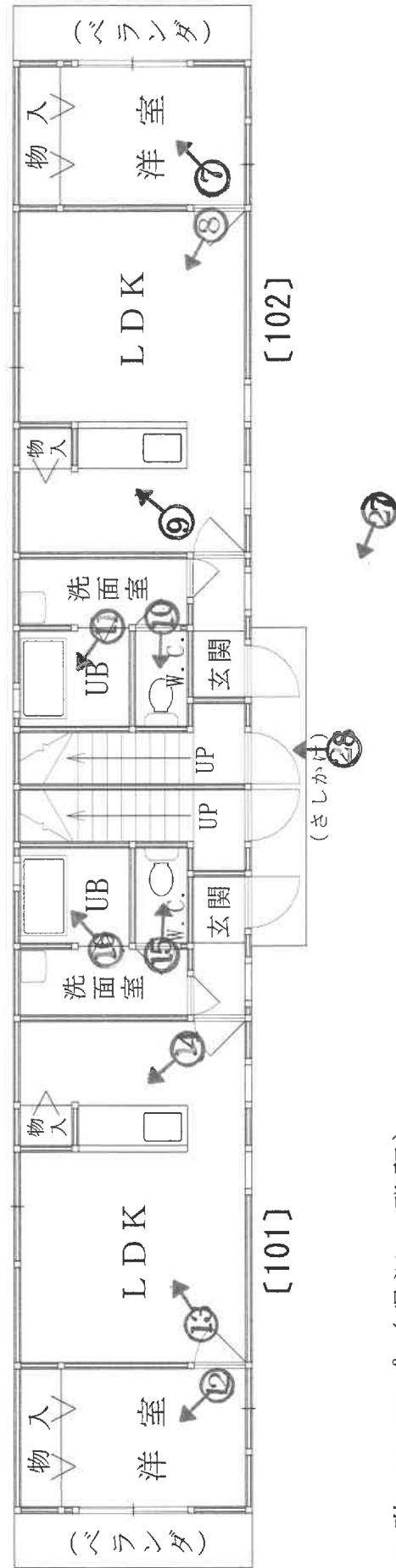
□ : 目的物件 1 (土地)

■ : 目的物件 2 (建物)

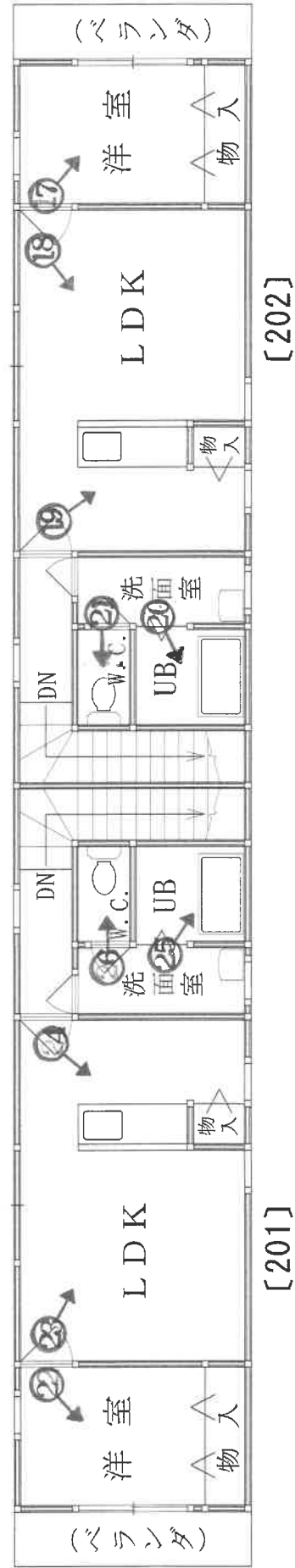
※ 図中における土地、建物及び工作物や道路等の形状、規模、位置関係の他、筆界、縮尺等については、現地踏査結果並びに法第14条地図、地積測量図、建物図面等を基に概ね推定したものであり、確定的ではなく現況と相違する場合がある。

物件 2

1 階 86.26㎡ (現況÷登記)



2 階 86.26㎡ (現況÷登記)



※図中における居室内の仕様、寸法、建具、設備等については内部踏査並びに建物図面等による概略であり、現況と相異なる場合がある。

間取り図

1



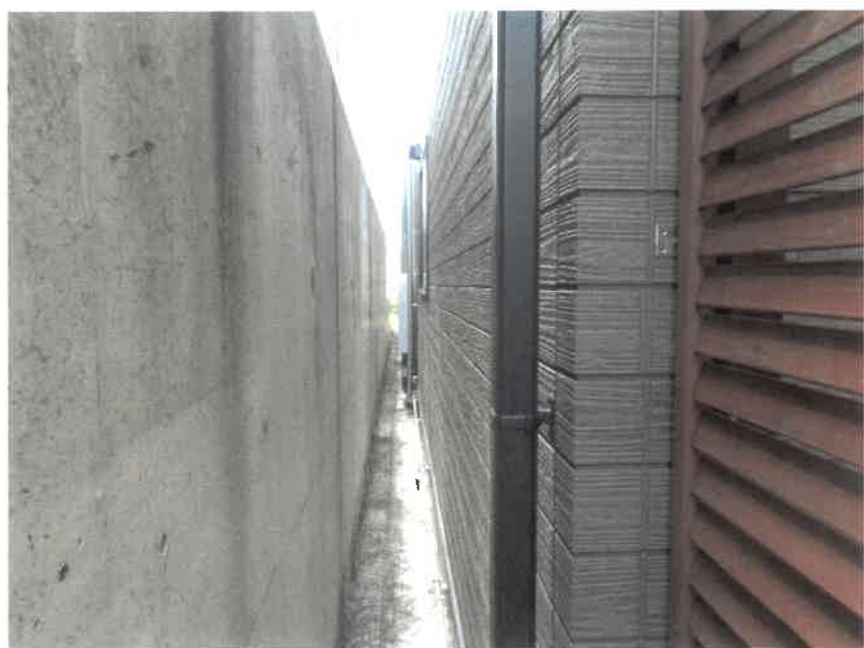
2



3



4



(12 枚目)

5



6



7



8



(14 枚目)

9



10



(15 枚目)

11



12



(16 枚目)

13



14



(17 枚目)

15



16



(18 枚目)

17



18



(19 枚目)

19



20



(20 枚目)

21



22



(21 枚目)

23



24



(22 枚目)

25



26



(23 枚目)

27



28

ドアを開閉するとドアの上部が庇に接触する



(24 枚目)

令和 8 年 (ケ) 第 50 号
令和 8 年 8 月 20 日 現地調査
令和 8 年 9 月 3 日 評 価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士

村 上 幸 二 郎

第1. 評価額

一 括 価 格	
金 14,340,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,420,000円
物件2（建物）	金 11,920,000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の内訳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 (土地)	所在地 地番 地目 地積 所有者	徳島市住吉六丁目 135 番 46 宅 地 220.01 m ² 株式会社キャトルセゾン	
2 (建物)	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	同 所 135 番地 46 135 番 46 共同住宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1 階 86.26 m ² 2 階 86.26 m ² 延 172.52 m ² 株式会社キャトルセゾン	
番号	特 記 事 項		
1, 2	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）

土地、建物及び工作物や道路等の形状、規模、位置関係等については、現地踏査結果並びに法第14条地図、地積測量図、建物図面等を基に概ね推定したものであり確定的なものではない。

位 置 ・ 交 通	J R 高德線「徳島」駅の北東方・道路距離 約 3.8 km 最寄バス停「城東大橋」の北方・道路距離 約 520m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件の存する地域は、徳島市中心市街地の北東端、吉野川河口南岸堤防に並走する県道沖ノ洲埠頭線直近背後の住宅地域に位置し、公法上は市街化区域 第一種住居地域に属する。県道徳島環状線や県道沖ノ洲徳島本町線はじめ徳島南部自動車道 徳島沖洲 I.C.にも近距離にあって各方面へのアクセスは良好であるとともに商業施設にも近い立地にある。しかし、市中心部にはやや距離をおき地域内街路は行き止まりや狭幅な箇所も見られる他、東方直近に沖洲川が流れ、これに架設された沖洲樋門橋西詰直下において北方直近には高さ約 3mコンクリート造の連続擁壁が築造されている。	
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 第一種住居地域 60% 200% — 洪水浸水想定区域、高潮浸水想定区域 (後記 ハザードマップ欄 参照)
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	220.01 m ² 約 6m・約 30m 台形状 概ね平坦 中間画地 (※ 詳細は下記接面道路の状況 参照) — 特になし
接面道路の状況	● 南東側が幅約 3.5m未舗装の河川・砂防管理道路〔建築基準法の道路ではない〕に接面。尚、徳島市 都市整備部 建築指導課によれば当該未舗装河川・砂防管理道路のうち南端部において幅約 2mを確保して物件1（土地）と南東側近傍の幅約 4.5mアスファルト舗装市道（住吉6丁目5号線）〔建築基準法第42条第1項第1号道路に該当〕までの間を接続する旨の建築基準法第43条第2項第2号の許可を得ているとのことである。徳島県 県土整備部 徳島県土整備事務所 河川・砂防管理担当によると、画地南東辺より南東側は河川区域に該当し未舗装河川・砂防管理道路は徳島県所有地とのことである。 ● 北東側には幅約 21.5m（南側歩道幅約 3.5m及び中央分離帯を含む）アスファルト舗装県道（沖ノ洲埠頭線）が存するが高さ約 3mのコンクリート擁壁を介しており、物件1（土地）へ直接進入はできない。	

土地の利用状況	● 物件2建物（共同住宅）等の敷地として利用されている。画地全体がコンクリート舗装されている。 ● 画地東端にスペースは存するが、隣接地の状況及び接道関係等より実質的に駐車は困難である。 ● 北西辺が一般住宅敷地に、南西辺が幅約1.5m用悪水路を介して一般住宅敷地及び駐車場敷地にそれぞれ隣接する。 ● 物件1（土地）の西端付近にLPガス置場及び電柱1本が存する。尚、当該電柱への引込み電線が隣接する住宅地及び用悪水路上に架かっている可能性がある。 ● 物件1（土地）占有状況については現況調査報告書のとおり。 （別添土地建物位置関係図参照） 〔目的外建物 あり <u>なし</u>〕
供給処理施設	上水道 あり〔徳島市 上下水道局 水道整備課によると、南東側市道下に口径50mmの上水道本管が埋設されており、当本管より未舗装部分（河川・砂防管理道路）下を介して物件土地内に引き込みが為されているとのことである。尚、画地内の引き込み経路等は不明。〕 都市ガス なし〔四国ガス株式会社徳島支店によると、南東側市道下にガス管が埋設されているが、物件土地内に引き込みは為されていないとのことである。〕 下水道 あり〔徳島市 上下水道局 下水道整備課によると、南東側市道下に口径150mmの下水道管が埋設されており、当管から未舗装部分（河川・砂防管理道路）下を介して物件土地内に引き込みが為されているとのことである。尚、画地内の引き込み経路等は不明。〕 ※ 上記供給処理施設が「あり」の場合でも、直ちに使用可能であることを確定的に保証するものではない。
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	目的土地には既存の建物及び舗装等が存するため、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	北辺に存する県道（沖ノ洲埠頭線）の北側は吉野川南岸河川堤防（土盛）及び河川敷が存する。

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	建 物（家屋番号：135 番 46）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）： 令和7年2月28日 新築 経 過 年 数： 2年 経済的残存耐用年数： 28年
仕 様	構 造： 木造2階建 屋 根： 合金メッキ鋼板葺 外 壁： サイディング貼ほか 内 壁： クロス貼ほか 天 井： クロス貼ほか 床： フローリングほか 設 備： 電気、給排水設備等 そ の 他： ペランダ、さしかけほか ※ 競売手続きにおいて建物に付随する各種付帯設備等の動作確認ができないので、正常に作動するか否かは不明である。
床 面 積	1 階 86.26 m ² （現況≒登記） 2 階 86.26 m ² （現況≒登記） 延 172.52 m ² （登記合計）
現 況 用 途 等	現 況 用 途： 共同住宅 室 数： 各階2室（1階：1LDK2室、2階：1LDK2室）全4室 間 取 り： 別添「間取り図」参照 そ の 他： 駐車場：無 エレベーター：無
品 等	総 合： 普 通 使用資材： 普 通 施 工： 普 通 ～ やや劣る ※ 1階入口扉が開閉時に上部さしかけと接触する。
保守管理の状態	普 通
建物の利用状況	● 賃貸用共同住宅として築造されたが新規入居前の状態である。 ● 占有状況等については、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	● 登記上令和7年2月新築であり、耐震基準を満たしているものと推定されるが、確定的には専門機関による調査を要する。 ● 徳島市 都市建設部 建築指導課によると、建築計画概要書（R6.5.23 第41号）が存し、検査済（R7.2.28 第165号）とのことである。

第5. 評価額算出の過程

1 積算価格

(1) 基礎となる価格

a【物件1】(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/㎡)	個 格 差	地 積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1	69,100	0.630	220.01	0.90	8,620,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 徳島-24

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $60,200 \text{ 円/㎡} \times 99.9/100 \times 100/100 \times 100/87 = 69,100 \text{ 円/㎡}$

- ◇ 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：ほぼ標準的画地と認められるため 1.00
- ◇ 地域格差：街路条件 0.920（-8.0%）、環境条件 0.950（-5.0%）より相乗積 0.87

イ 個別格差：地域の標準画地価格に対し、目的物件自体が有する個別的な要因による格差率を以下のとおり 0.630 と査定した。

街路条件等：0.900〔内訳…接面道路 0.900（-10.0%、※1）〕

画地条件：0.700〔内訳…形状等（間口・奥行の関係含む）0.700（-30.0%、※2）〕
より 相乗積 0.630

※1 物件1は未舗装の河川・砂防管理道路に接面していることから、土地利用効率の低下とともに、建物建築に際して地域内標準的画地に比し手続き上の負担が存すること等による減価が認められる。従って、当減価率を接面道路の状況、舗装市道との距離、建築基準法上の許可内容等を鑑み標準画地価格の 10%と査定した。

※2 地域内標準的画地に対し、物件1は間口が狭小で長狭な台形状画地であり土地利用効率の低下に伴う減価が認められる。従って、当減価率を規模や間口・奥行の関係の他、現況利用状況、周辺地域の特性等も考慮して標準画地価格の 30%と査定した。

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。

b【物件2】(建物)

建物自体の価格

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	建物自体の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	150,000	172.52	0.65	16,821,000

ウ 現価率（定額法）

耐用年数に基づく方法（定額法，経済的全耐用年数 30 年，経過年数 2 年，経済的残存耐用年数 28 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－30%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{耐用年数に基づく方法による現価率} \times \text{観察減価法による現価率} \\
 &= \{ \text{残価率 (3\%)} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数}) \} \\
 &\quad \times (1 - \text{観察減価率}) \\
 &= \{ 3\% + (1 - 3\%) \times (28 \text{ 年} / 30 \text{ 年}) \} \times (1 - 0.30) \approx 0.65
 \end{aligned}$$

(2) 積算価格の査定

前記により求めた基礎となる価格に、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て、下記のとおり積算価格を求めた。

a 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) (1 (1) aオ) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	8,620,000	0.5	法定地上権	4,310,000

イ 土地利用権等割合：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。

b 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価 格 (円) 〔前記 1 (1) aオ, 1 (1) bエより〕 ア	土地利用権価格 の控除及び加算 (円) (上記 1 (2) aウより) イ	積 算 価 格 (円) ア+イ=ウ	構 成 比 エ
1 (土地)	8,620,000	- 4,310,000	4,310,000	16.9%
2 (建物)	16,821,000	+ 4,310,000	21,131,000	83.1%
一 括 価 格 (合 計)			25,441,000	100 %

2 収 益 価 格

本件建物は現在入居前の状態ではあるが、1棟全体が建物賃貸借に供されることを予定した収益物件であり、その機能性から資産価値を構成する重要な要素としての収益力を把握するために収益還元法を適用する。当該適用にあつては、総収益を還元利回り（粗利回り）で直接還元して求めた。

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。

物件 番号	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) $\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ} = \text{オ}$
2	3,120,000	1.00	14%	1.00	22,286,000

ア 総収益：建物の築年数、間取り、現状の他、駐車場の有無や地域の特性等を考慮するとともに、周辺地域での同程度の品等、規模等の収益物件での実際支払賃料を参考に収益性の将来動向等も鑑みて、総収益（年額）を上記のとおり査定した。

イ 家賃等補正：特に必要なし

ウ 粗利回り：市場利子率や目的物件の立地、建物の現状や補修繕の必要性の他、駐車場の有無に係る需要動向等も考慮した上で、収益物件としてのリスク、地域性等を総合的に勘案し、粗利回りを上記のとおり査定した。

エ その他補正：特になし

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

	占有減価修正前 試算価格 (円) ア	占有減価率 イ	試算価格 (円) ア×イ=ウ
①積算価格	25,441,000	1.00	25,441,000
②収益価格	22,286,000	1.00	22,286,000
③調整後の価格(※)	23,900,000 円		

イ 占有減価率：本件では特に必要なし。

※ ③ 調整後の価格：①積算価格は不動産の費用性に着目するとともに、土地・建物としての市場流通性等も加味した価格である。②収益価格は実際の賃貸状況及び周辺地域の支払い賃料等も参考にして求められたもので、想定要素が含まれているものの目的物件が賃貸用共同住宅として建築されており、収益物件としての本質的な価格として十分考慮すべき価格である。また、中心市街地外縁に位置し、一定の賃貸市場を有する地域性にあることから需要者は当該目的物件の収益性も十分考慮するものと考えられる。以上を踏えた上で、調整後の価格を上記のとおり査定した。

(2) 評価額の判定

前記で求めた調整後の価格に、競売市場修正等を施して、更にその他の控除減価(敷金等)を考慮して(一括)評価額を求めた。

調整後の価格 (円) 〔前記3(1)③〕 ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	その他の控除 減価(敷金等) エ	(一括) 評価額 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
23,900,000	1.00	0.6	1.00	14,340,000

イ 市場性修正：特になし

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 その他の控除減価(敷金等)：特になし

(3) 内訳価格の判定

前記で求めた評価額を、各物件の積算価格の構成比により、内訳価格を求めた。

物件 番号	(一括) 評価額 (円) 〔上記3 (2) オより〕 ア	構 成 比 〔前記1 (2) bエより〕 イ	評 価 額 (円) ア×イ=ウ
1 (土地)	14,340,000	0.169	2,420,000
2 (建物)		0.831	11,920,000
一 括 価 格 (合 計)			14,340,000

第6．参考価格資料

地価公示価格〔徳島－24〕

所 在 : 徳島市北沖洲1丁目25番31「北沖洲1－8－78－4」

価 格 : 60,200 円／㎡

位 置 : 沖洲小学校の北西方約750m（概測直線距離）に位置する。

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 182 ㎡

供給処理施設 : 水道, ガス, 下水

接 面 街 路 : 西側 幅員5m市道

用 途 指 定 等 : 第二種中高層住居専用地域（建ぺい率60％、容積率200％）

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7．附属資料

(1) 位 置 図

【出典：徳島市役所 測量成果 縮尺1万分の1（国土地理院長助言（助言番号）平24 四公第83号）】

(2) 法第14条地図写し

(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

位置図

N

目的物件 1, 2

S = 1 / 10, 000

地価公示標準地
徳島 - 24

双住下橋

北沖洲
島市立高校

城東中学校

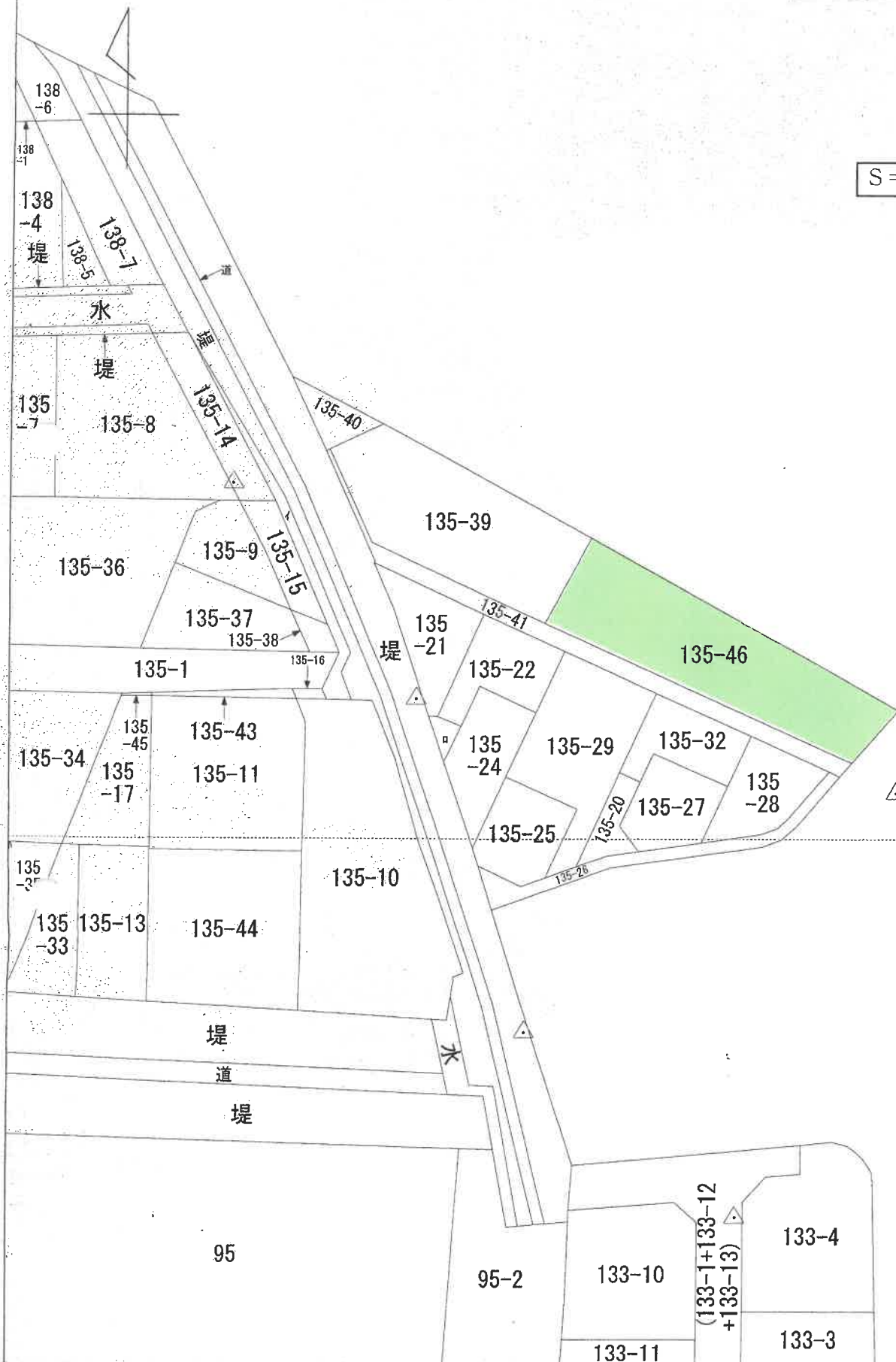
南本広

出典：徳島市役所 測量成果 縮尺1万分の1
〔国土地理院長助言（助言番号）平24 四公第83号〕

N

N

S = 1 / 500

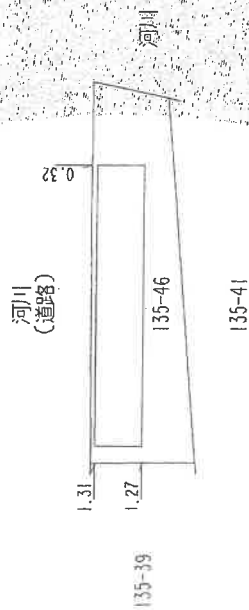
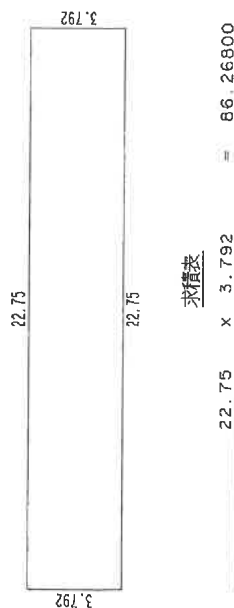


建物の所在 徳島市住吉六丁目135番地46

〔目的物件2〕

※ 81%に縮小

1階2階(各階同型)

(単位: m)
No.2500068

作成者

(令和7年3月26日 作成)

縮尺

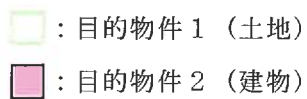
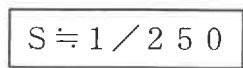
1/250

申請人

縮尺

1/500

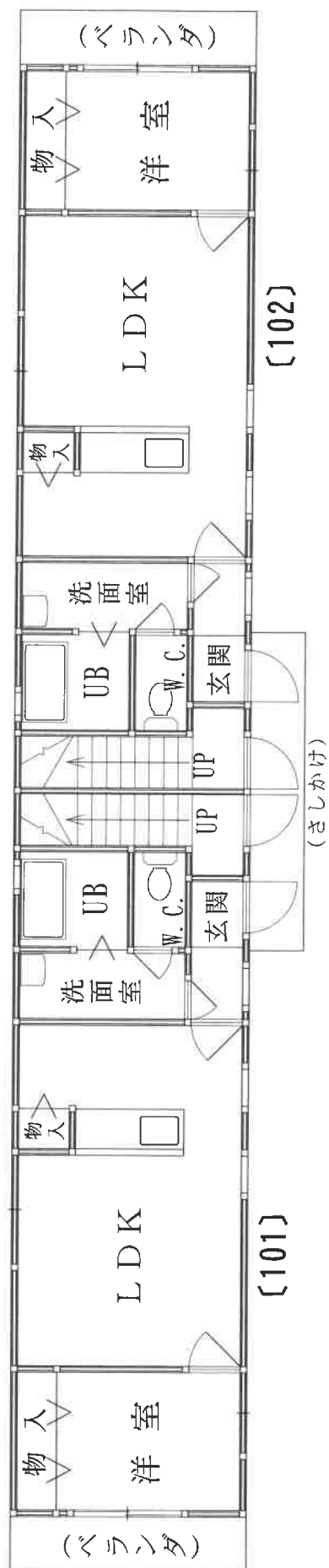
土地建物位置関係図



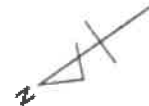
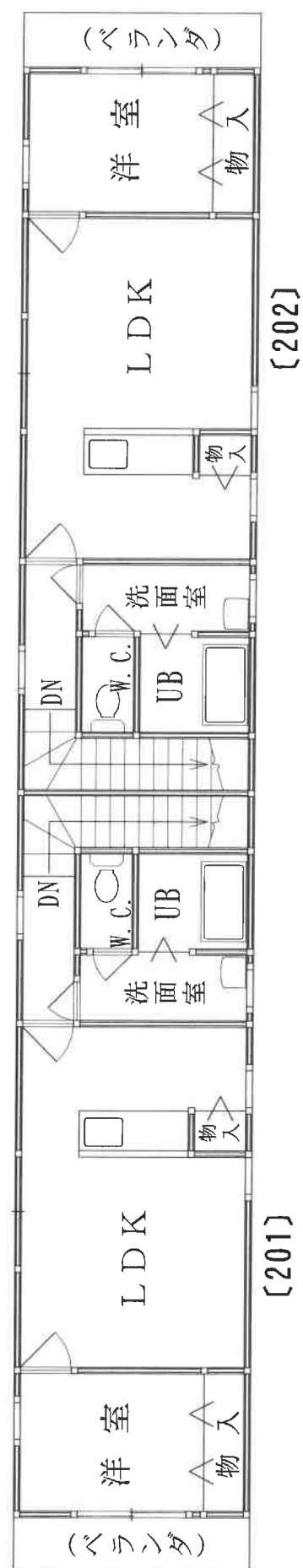
19

物件 2

1 階 86.26㎡ (現況≡登記)



2 階 86.26㎡ (現況≡登記)



※図中における居室内の仕様、寸法、建具、設備等については内部踏査並びに建物図面等による概略であり、現況と相異なる場合があります。

間取り図