令和　８年（ケ）第　　３２号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１０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１２月　３日から 令和　８年１２月　９日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１６日　午前１０時００分 徳島地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月　６日　午前１０時００分 徳島地方裁判所民事部
特別売却実施期間	令和　８年１２月１７日から 令和　８年１２月１８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１１月１０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, 4	4, 150, 000 3, 320, 000	一括	830, 000	68, 597	0
1	1, 770, 000				
3	560, 000				
4	1, 820, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　３２号

物　件　目　録

１　所　　在　　徳島市国府町北岩延字稲ノ川

　　地　　番　　１番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７８．５０平方メートル

３　所　　在　　徳島市国府町北岩延字稲ノ川

　　地　　番　　１番６

　　地　　目　　田

　　地　　積　　５７平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　宅地

４　所　　在　　徳島市国府町北岩延字稲ノ川　１番地３、１番地１

　　家屋　番号　　１番３

　　種　　類　　倉庫

　　構　　造　　鉄骨造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　６９．８５平方メートル
　　２階　６９．８５平方メートル

　　(現況)

　　種　　類　　倉庫・事務所

　　所　　在　　徳島市国府町北岩延字稲ノ川　１番地３、１番地６

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。

令和８年(ケ)第３２号　（物件番号１，３，４）

注　意　書

本件は，物件番号１，３，４の土地建物の売却です。

本ファイルに綴られている「現況調査報告書」及び「評価書」には，物件番号２の土地（隣接地）に関する記載もされているので，ご注意ください。

徳島地方裁判所民事部不動産執行係

令和　8年（ケ）第　　32号

物　件　明　細　書

令和　8年10月21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1，3，4】

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】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号4】

有限会社大島包装産業が占有している。同法人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。

5　その他買受けの参考となる事項

【物件番号3】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《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。

令和　８年（ケ）第　　３２号

物　件　目　録

１　所　　在　　徳島市国府町北岩延字稲ノ川

　　地　　番　　１番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７８．５０平方メートル

　　所有者　Ｂ

３　所　　在　　徳島市国府町北岩延字稲ノ川

　　地　　番　　１番６

　　地　　目　　田

　　地　　積　　５７平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　宅地

　　所有者　Ｂ

４　所　　在　　徳島市国府町北岩延字稲ノ川　１番地３、１番地１

　　家屋　番号　　１番３

　　種　　類　　倉庫

　　構　　造　　鉄骨造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　６９．８５平方メートル
　　２階　６９．８５平方メートル

　　(現況)

　　種　　類　　倉庫・事務所

　　所　　在　　徳島市国府町北岩延字稲ノ川　１番地３、１番地６

令和　8年（ケ）第　　32号

物　件　目　録

所有者　A

令和８年（ケ）第３２号
令和８年６月２５日受理
令和８年８月１３日提出
（全３分冊のうち第１冊）



現況調査報告書

（物件１、３、４）

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

令和　８年（ケ）第　　３２号

物　件　目　録

１　所　　在　　徳島市国府町北岩延字稲ノ川

　　地　　番　　１番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７８．５０平方メートル

　　所有者　B

３　所　　在　　徳島市国府町北岩延字稲ノ川

　　地　　番　　１番６

　　地　　目　　田

　　地　　積　　５７平方メートル

　　所有者　B

４　所　　在　　徳島市国府町北岩延字稲ノ川　１番地３、１番地１

　　家屋　番号　　１番３

　　種　　類　　倉庫

　　構　　造　　鉄骨造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　６９．８５平方メートル
　　２階　６９．８５平方メートル

　　所有者　A

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、３
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、本件土地上に下記建物を所有して、占有している。 ■ 「占有者及び占有権原(土地関係)」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４
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が異なる　（ □ 主たる建物　□ 附属建物 ） ■ 所在：　徳島市国府町北岩延字稲ノ川1番地3、1番地6 ■ 種類：　倉庫・事務所
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	■ 「その他の者」が、倉庫・事務所として、占有している。 ■ 「占有者及び占有権原(建物関係)」のとおり □ 「建物所有者」が、　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

占有者及び占有権原(土地関係)		
占有範囲		■ 物件１、３土地の全部
占有者		■ A
占有状況		■ 敷地　□ 駐車場　□ □ 居宅　□ 事務所　□ 店舗　□ 倉庫　□
■ 関係人（ ■ A、Bの陳述　/　）の要旨）		
占有権原		□ 賃借権　■ 使用借権　□ 不明
占有開始時期		■ 平成6年2月15日(物件４建物の新築年月日)
最初の契約等	契約日	■ 不詳(上記占有開始の頃)
	期間	年　月　日　から　年　月　日まで （　年間） ■ 期間の定めなし
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	年　月　日　から　年　月　日まで （　年間） □ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■ 所有者　□ その他の者　（　）
	借主	■ 占有者　□ その他の者　（　）
賃料・支払時期等		□ 月額　円　（　限り　支払） □ 前払　（　分　円） □ 相殺　（　分　円）
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　■ なし
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

・A、Bによれば、上記土地(占有範囲)上に物件４建物を存続させるについて、賃料の支払いはなくその定めもない。以上からすれば、上記占有権原は黙示による使用借権と認められる。

・また、本件土地上にある物件４建物を利用するためには本件土地の全体を利用する必要があるから、上記建物を利用する者は本件土地の全範囲を利用できるものとする黙示の合意がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原(建物関係)		
占有範囲		■ 物件４建物の全部
占有者		■ 有限会社大島包装産業
占有状況		□ 敷地　□ 駐車場　□ □ 居宅　■ 事務所　□ 店舗　■ 倉庫　□
■ 関係人（ ■ Aの陳述 / Aの提示に係る書面 ）の要旨)		
占有権原		■ 賃借権　□ 使用借権　□ 不明
占有開始時期		■ 平成25年1月1日から
最初の契約等	契約日	平成 24 年 12 月 25 日
	期間	平成 25 年 1 月 1 日 から 平成 26 年 6 月 30 日まで (1年半) □ 期間の定めなし
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 7 月 1 日 から 令和 9 年 6 月 30 日まで (1 年間) □ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■ 所有者　□ その他の者 ( )
	借主	■ 占有者　□ その他の者 ( )
賃料・支払時期等		■ 月額 15万 円 (毎月末日 限り 当月分 支払) □ 前払 (分 円) □ 相殺 (分 円)
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　■ なし
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

・Aによれば、自らが代表者を務める有限会社大島包装産業の倉庫・事務所として利用して占有し、同会社は、Aに対し、月額15万円の賃料を支払っているとの説明である。

・なお、上記占有会社は債務者会社である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳　述　者 （当事者等との関係）	陳述内容等
A（債務者会社代表者、物件４の所有者）及びB（物件１、３の所有者）	1　物件１、３土地はBの所有であり、物件４建物はAの所有です。物件１、３土地について、隣接地との間で境界に関する紛争は生じていません。 2　物件３土地は登記記録では田になっているとのことですが、現状ではご覧のとおり物件４建物の敷地となっています。 3　物件４建物の１階部分は、倉庫として使用しています。また、同建物の２階は事務所などを置いています。この建物は債務者会社が賃借しており、同会社は賃料を毎月支払っています。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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、３土地(一体画地を形成)の地上に物件４建物（２階建）が築造されている。なお、物件４建物は登記上平成6年2月新築の物件である。

【占有関係】（同条同項）

・　物件１、３土地は、上記のとおり、その全面が物件４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４建物は、その全部を債務者会社が占有している。なお、その占有関係の詳細は（２～４枚目）に記載のとおりである。

【土地の範囲、境界】

・　物件１、３土地には法第１４条１項の地図は存在せず、法務局に備え置かれているのは「地図に準ずる図面」である。したがって、本件土地については国土調査等が完了していない。

【接道等】

・　物件１、３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4.3mである。なお、本件土地は、都市計画法上の市街化調整区域に位置している。

【土地の状況】

・　物件１、３土地は一体画地を形成しているところ、同土地はその全面が物件４建物の敷地として利用されている。東側部分には自動車を駐車させるだけのスペースがある。

・　物件３土地の登記上の地目は「田」であるが、写真1、2に示すとおり、同土地は物件４建物の敷地及びコンクリート敷きとなっており、現況上、農地としては利用されていない。

【建物の状況】

・　物件4建物は登記上平成6年新築の物件であるところ、建築後経過年数相応の経年劣化が認められる。建築後の経過年数からして、外見上に現れない部分で損傷が生じている場合があるので、この点注意を要する。外部のサイディングには波打ちなどの劣化がある。

・　本件建物は農業用倉庫として築造されているが、２階部分は別の用途に利用されている。なお、１階部分には、農業用の動産(乾燥機、もみすり機)が置かれている(写真5)。

【本件土地の農地可能性について】

・　徳島市農業委員会への照会回答によれば、同農業委員会は物件３土地については非農地であり農地法３条、５条の適用は「ない」と回答している。

（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6月25日　(木) 16:10　ー　16:14	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9日　(木) 9:45　ー　10:30	目的物件所在地(第１回)	物件調査、聴取調査 (Ａ、Ｂ立会)
令和8年7月9日　(木) 11:25　ー　11:40	目的物件所在地(第２回)	物件調査、聴取調査 (外観のみ追加調査)
令和8年7月9日　(木) 12:54　ー　12:57	徳島市役所	接道及び公法上の規制等の調査
ー		
ー		
ー		
ー		
ー		
ー		
ー		
ー		

(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

所在：徳島市国府町北岩延字稲ノ川



ずる図面は，土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間，これに代わるものとして備え付け
る図面で，土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
した部分は，閉鎖された部分です。

地番区

公用

登記年月日：平成5年11月24日

2001375

前 1-3　　新

地積測量図

地番	1-3 1-5
土地の所在	徳島市国府町北岩延字稲ノ川

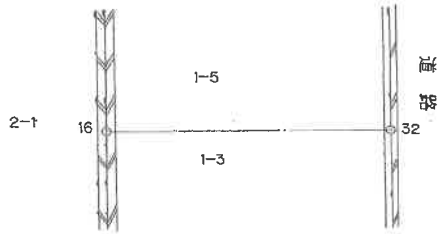
求積表

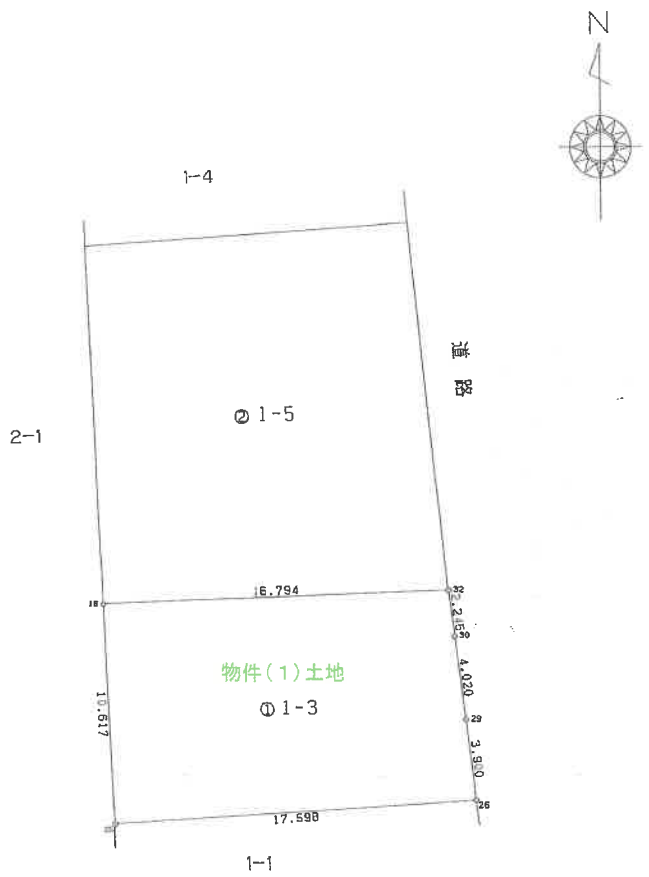
地番	① 1-3					
NO.	X	Y	DX	DY	DMD	倍面積
16	-13.417	-15.883	-0.675	-16.780	-16.780	11.326500
25	-24.025	-15.451	-10.608	0.432	-33.128	351.421824
26	-22.835	2.107	1.190	17.558	-15.138	-18.014220
29	-18.962	1.648	3.873	-0.459	1.961	7.594953
30	-14.971	1.167	3.991	-0.481	1.021	4.074811
32	-12.742	0.897	2.229	-0.270	0.270	0.601830
					合計	357.005698
					面積	178.5028490
					地積	178.50 ㎡

地番	② 1-5	
公簿	合計面積	残地
462.23895	178.5028490	283.7361010
	地積	283.73 ㎡

境界標

5，32――コンクリート側壁金属鋲打設





昭和/平成 5 年 11 月 24 日

作製者	[redacted]	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

徳島県土地家屋調査士会用紙

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26日　徳島地方法務局　登記官

[redacted]

（9枚目）

請求番号：3-5

A3をA4サイズに
縮小（約70%）

物件（1）土地

公用

登記年月日：平成9年2月4日

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26日　徳島地方法務局

登記官

（10枚目）

2001376

前 1-1 後 新

地積測量図

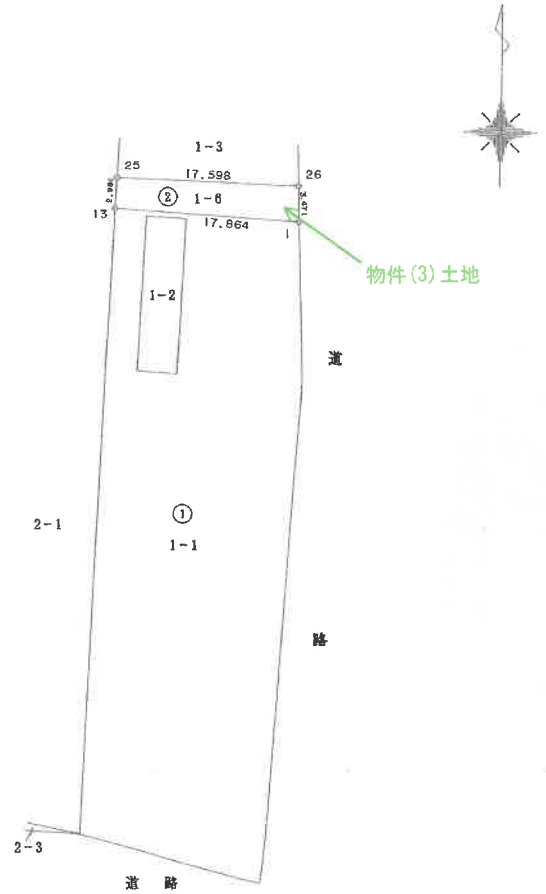
地番	1-1 1-6
土地の所在	徳島市国府町北岩延字稲ノ川

座標求積表

地番	② 1-6			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1) Yn	距離
25	63.929	67.697	143.246852	2.986
13	66.906	67.927	294.327691	17.864
1	68.262	50.114	−106.041224	3.471
26	64.790	50.120	−217.169960	17.598
		倍面積	114.363359	
		面積	57.1816795	
		地積	57.18 ㎡	
		坪数	17.29	

残地番	① 1-1		
公簿	917.109605	総計	57.1816795
		残地	859.9279255
		地積	859.92 ㎡

境界標	名称
1	道路コンクリート肩に金標
13	コンクリート個壁角に金標
25	コンクリート個壁に金属鋲
26	道路コンクリート肩に金属鋲



昭和 平成 9年 2月 4日

作製者	[redacted]	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

徳島県土地家屋調査士会用紙

請求番号：3-7

A3をA4サイズに
縮小（約70%）

物件（1）土地

公用

登記年月日：平成7年10月24日

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26日　徳島地方法務局

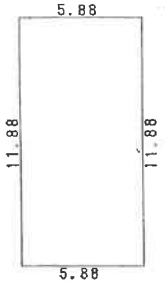
登記官

（11枚目）

7001224

各階平面図

1階～2階
（各階同型）



求積表

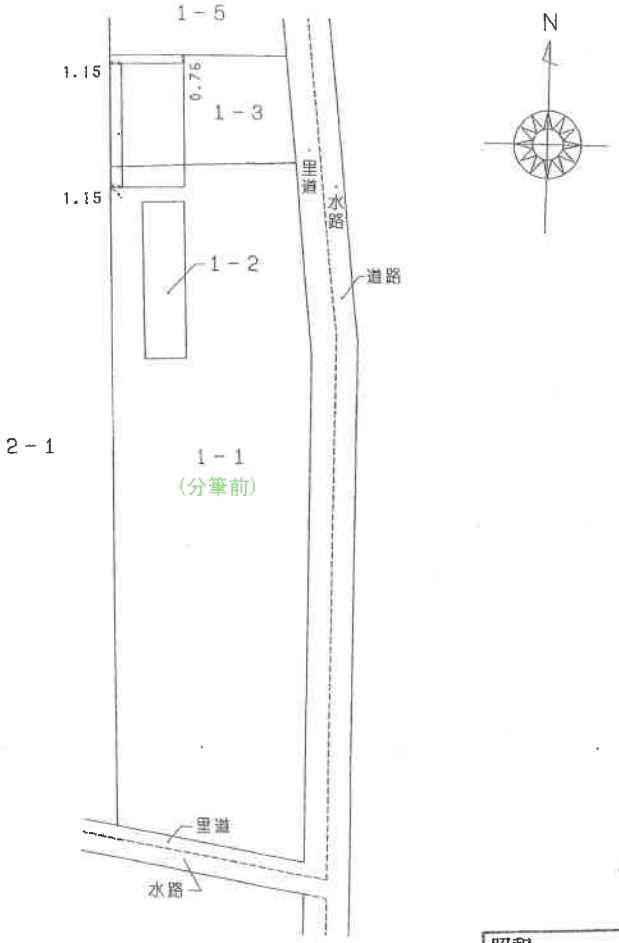
11.88 X 5.88 = 69.8544

69.8544

床面積 69.85 ㎡

建物図面

家屋番号	1番3
建物の所在	徳島市国府町北岩延字稲ノ川1番地3・1番地1



昭和
平成 7年10月24日

作製者 [redacted]　縮尺 1/250

申請人 [redacted]　縮尺 1/500

徳島県土地家屋調査士会用紙

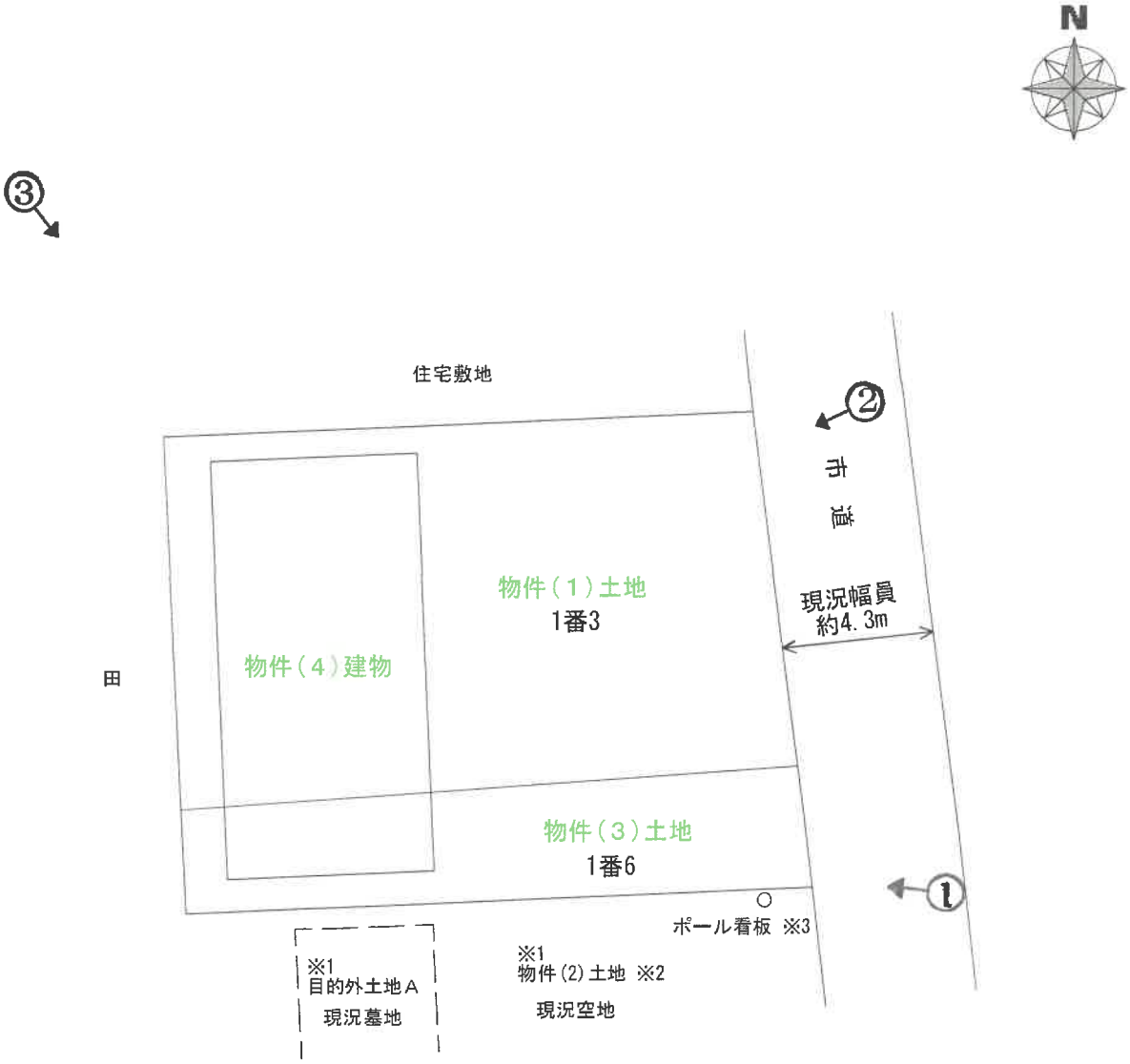
請求番号：3-9

物件（4）建物

A3をA4サイズに
縮小（約70%）

土地建物位置関係図

縮尺 1：200



※1　-登記記載事項-

物件(2)土地
地　番：1番1
地　目：雑種地
地　積：198㎡
所有者：物件(1)(3)土地所有者と同じ

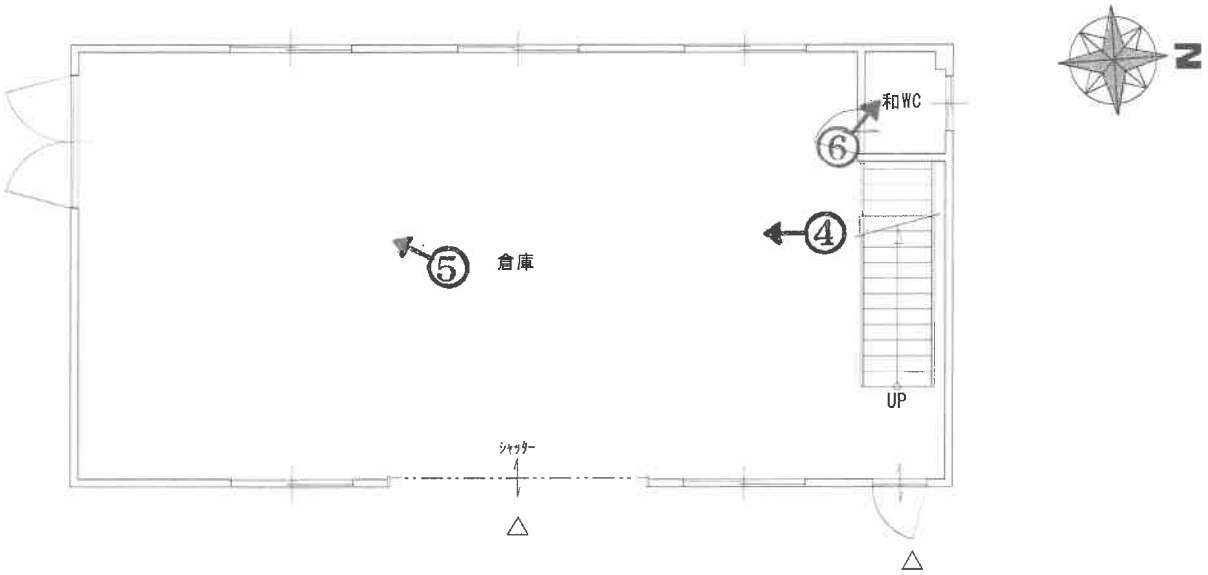
目的外土地Ａ
地　番：1番2
地　目：墓地
地　積：39㎡
所有者：物件(1)(3)土地所有者と同じ

※2　物件(2)土地は売却対象外である。

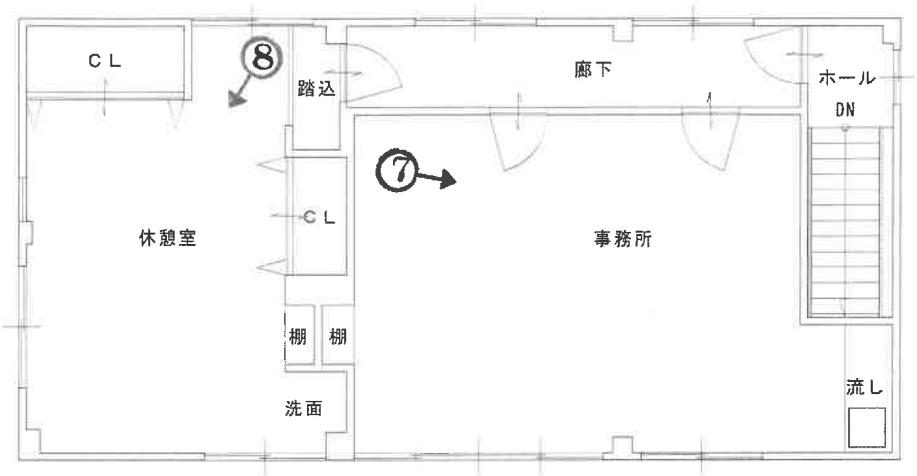
※3　物件(2)土地の北東隅に物件(4)建物占有法人のポール看板が設置されている。

当該図面は土地建物の位置関係図等の概略を示したものであり、実測図ではありません。

間取図（概略）



1階平面図



2階平面図

1



2



3

物件４建物



4



5



6



7



8



令和８年（ケ）　第　３２　号
（３分冊の内の①）
令和８年７月　９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（物件1、3、4）

評価人　　不動産鑑定士
岡　田　健　二

第１　評価額

一　括　価　格	
金　　４，１５０，０００　円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　　１，７７０，０００　円
物件３（土地）	金　　５６０，０００　円
物件４（建物）	金　　１，８２０，０００　円

１　一括価格は、物件１、３、４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、３の内訳価格は物件４のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件４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 地番 地目 地積	徳島市国府町北岩延字稲ノ川 1番3 宅地 178.50 ㎡	
3	所在 地番 地目 地積	徳島市国府町北岩延字稲ノ川 1番6 田 57 ㎡	 宅地
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	徳島市国府町北岩延字稲ノ川 1番地3、1番地1 1番3 倉庫 鉄骨造スレート葺2階建 1階　69.85 ㎡ 2階　69.85 ㎡ 延　139.70 ㎡	 1番地3、1番地6 倉庫・事務所

番号	特記事項
1、3	物件４建物の敷地として一体利用されている。
3	物件３土地の登記地目は田であるが、徳島市農業委員会への紹介回答によれば、「非農地」であり、「買受適確証明書は不要」と回答している。
4	所有者が代表を務める法人が賃借権に基づき、平成25年1月1日より占有している(詳細は「現況調査報告書」参照)。なお、第一順位の抵当権の登記は平成8年11月6日に設定されている。

第４　目的物件の位置・環境等

１　対象土地の概況および利用状況等（物件１、３一体地）

位置・交通	ＪＲ徳島線「府中」駅の北東方・道路距離約1.9km 最寄バス停「北岩延」の南西方・道路距離約230m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	付近は主要地方道徳島鴨島線の南側背後に位置し、農家住宅や事業所、一般住宅等が見られる既成住宅地域である。一部集落は形成されているものの、市街化調整区域で周辺には農地も多く残っているため発展性は低い。	
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	市街化調整区域　※１ － 70％ 200％ － －
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	235.5㎡ 約13.6m・約17.3m 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	・東側現況幅員約4.3m舗装市道「石畑・中屋敷」線（建築基準法第42条第1項1号道路）に接面。	
土地の利用状況等	・物件１、３土地は物件４建物の敷地に供されている。 ・隣地の状況：東側　市道を介して田 南側　空地、墓地　※２ 西側　田 北側　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　なし（打ち込み井戸を利用）　※※１ 都市ガス　なし 下 水 道　なし ※※１　接面市道内には水道本管は敷設されておらず、引き込みは極めて困難である。
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	目的土地上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に該当する。

特記事項	※１　対象地は市街化調整区域内（線引時：昭和46年5月7日）に位置しているが、物件４建物は都市計画法第29条第2号に該当する「農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物」として建築許可不要の扱いを受けており、都市計画法上の許可は得ていない。対象不動産は利用者が限定される「制限付宅地」にあたるので、売買等により利用者が交替する場合には都市計画法第43条の許可等が必要となる。 　また、物件土地については、関係法規に照らせば、一部土地に制約を受けるものの、一般住宅又は兼用住宅としての利用を前提とした開発許可を受け得る公算が大きいものと認められる。（担当窓口：徳島市都市建設部建築指導課開発担当） ※２　南側隣地（物件２土地・目的外土地Ａ）の所有者は物件（1）(3)土地所有者と同じである。　(別添「土地建物位置関係図」参照) ・買受後に物件３土地の登記地目を変更する場合には、一定の手続きを要する。

2　建物の概況及び利用状況（物件４）

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6年2月15日新築 経　過　年　数：約32年 経済的残存耐用年数：約 8年
仕　様	構　造：鉄骨造 屋　根：スレート葺 外　壁：金属系サイディング等 1階部分　2階部分 内　壁：仕上げなし　ビニールクロス等 天　井：仕上げなし　ビニールクロス等 床　：土間コン　フローリング等 設　備：電気、給排水衛生等 その他：なし
床面積(現況)	概測により登記面積と概ね同じと認定した。（延139.70㎡）
現況用途等	現況用途：倉庫・事務所　※１ 間取り：別添「間取図」参照
品　等	普通程度
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
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ないので、正常に作動するか否かは不明である。 ・徳島市都市建設部建築指導課指導担当によると、物件４建物は建築確認を了しているが、検査済は受けていないとのことである。建築確認上の建物用途は農業用倉庫であるが、現況は1階部分を農業用倉庫として利用し、2階部分を別用途で利用している。 ・物件所有者の陳述によると、雨漏りやシロアリの被害は確認していないとのことである。 ・外壁については、仕上材のサイディングの一部に経年劣化等に伴う波打ちが見られる。 ・1階部分に農業用の動産（乾燥機、もみすり機）が置かれている（詳細は「現況調査報告書」参照）。 ※１　1階部分は農業用倉庫として利用し、2階部分は事務所として利用している。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　物件１、３（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	個別格差 イ	地積（㎡） ウ	建付減価 エ	建付地価格（円） ア×イ×ウ×エ=オ
1 土地	31,300	0.80	178.50	0.92	4,112,000
3 土地	31,300	0.80	57.00	0.92	1,313,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　徳島－37

公示価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
29,800	×	99.8 ／100	×	100／ 100	×100／ 95	=		31,300

◇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 1.00

◇地域格差：街路条件1.00、交通接近条件1.05、環境条件0.90、行政的条件1.00　相乗積0.95

イ　個別格差：水道無0.90、一部制限付宅地0.90、一部登記地目0.99　相乗積0.80

ウ　地　積：登記数量による。

エ　建付減価：　0.92　（建物と敷地との適応の状態等を考慮。）

②　物件４（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
4 建物	130,000	139.70	0.18	3,269,000

ウ　現価率：建物の現況より以下のとおり査定した。

・耐用年数に基づく方法（定額法）と観察減価法を併用して次のとおり査定。

経過年数32年、 経済的残存耐用年数8年、 残価率3%

観察減価法（経年減価以外の物件建物固有の減価分　）による補正　▲20%

現価率＝ {残価率0.03＋(1－0.03)× 経済的残存耐用年数8年／(経過年数32年＋経済的残存耐用年数8年)}×(1－観察減価0.2) = 0.18

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 土地	4,112,000	0.10	使用借権	411,000
3 土地	1,313,000	0.10	使用借権	131,000
土地利用権等価格（合計）				542,000

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4建物が有する土地利用権の及ぶ範囲を物件1及び3の土地全体と判定した。当該土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%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 土地	4,112,000	－ 411,000		0.80	0.60	1,770,000
3 土地	1,313,000	－ 131,000		0.80	0.60	560,000
4 建物	3,269,000	＋ 542,000	1.0	0.80	0.60	1,820,000
一括価格（合計）						4,150,000

ウ　占有減価修正：　特にない（買受人の引き受けとなる建物の占有はないため）。

エ　市場性修正：　目的物件は倉庫・事務所が混在する不動産であること、買受人が利用するに当たり都市計画法上の許可が必要であること、隣接地に土地所有者名義の墓地が存在すること、需要の乏しい郊外エリアに所在すること等の理由により、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」記載後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〈徳島-37〉

所	在	徳島市国府町西高輪字野神ノ本149番2
価	格	29,800 円/㎡
位	置	南井上小学校の北東方約390m(直線距離)に位置する。
価格時	点	令和8年1月1日
地	積	236 ㎡
供給処理施設		水道
接面街	路	西4.2m市道
用途指定	等	市街化調整区域 建ぺい率 70%、容積率 200%
地域の概	要	農家住宅、一般住宅等が混在する住宅地域

第７　附属資料

１　位置図（出典：徳島市 令和6年編集 縮尺1万分の1「白図」）

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

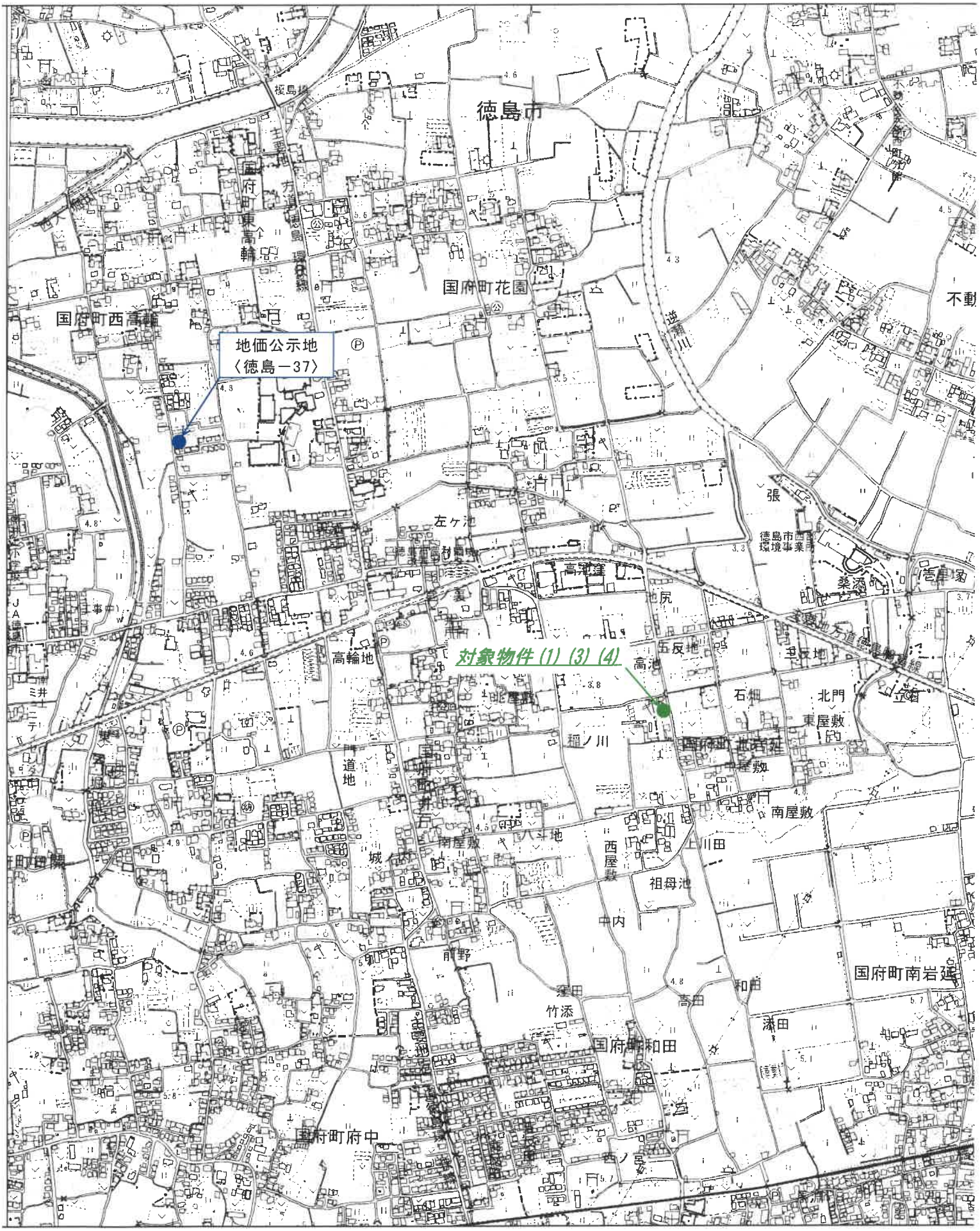
５　土地建物位置関係図

６　間取図

以　上

位置図

S=1:10,000



（出典：徳島市　令和6年編集　縮尺1万分の1「白図」）

土地公図写し

所在：徳島市国府町北岩延字稲ノ川



ずる図面は，土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間，これに代わるものとして備え付け
る図面で，土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
した部分は，閉鎖された部分です。

地番区

公用

登記年月日：平成5年11月24日

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26日　徳島地方法務局　登記官

2001375

前 1-3　後 新

地番	1-3 1-5
土地の所在	徳島市国府町北岩延字稲ノ川

地積測量図

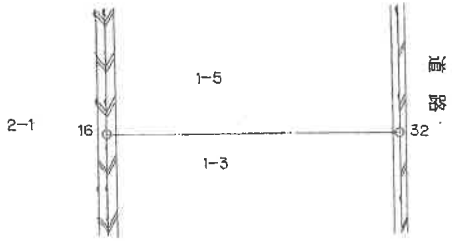
求積表

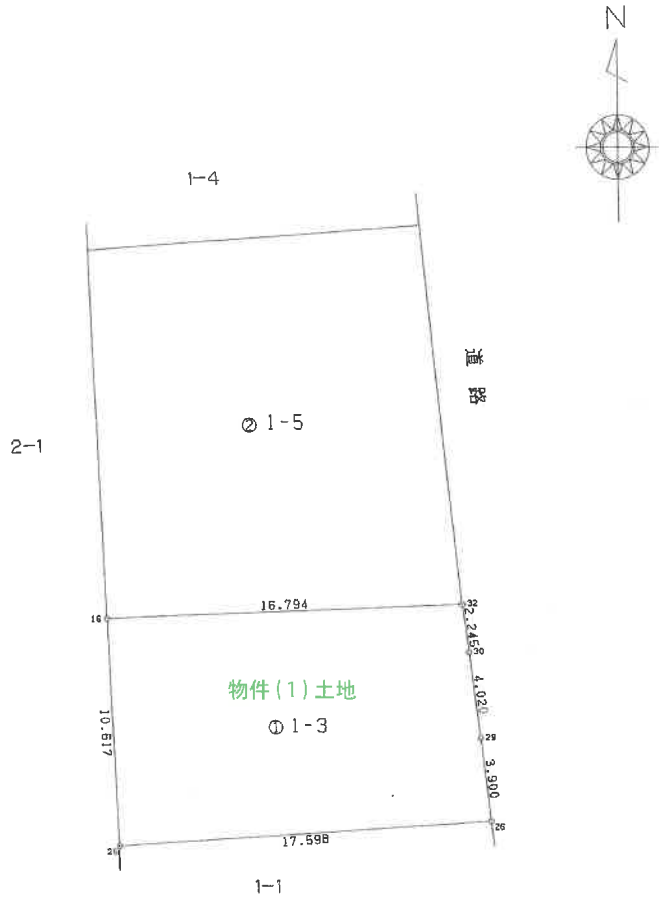
地番	① 1-3					
NO.	X	Y	DX	DY	DMD	倍面積
16	-13.417	-15.883	-0.675	-16.780	-16.780	11.326500
25	-24.025	-15.451	-10.608	0.432	-33.128	351.421824
26	-22.835	2.107	1.190	17.558	-15.130	-18.014220
29	-18.962	1.648	3.873	-0.459	1.961	7.594953
30	-14.971	1.167	3.991	-0.481	1.021	4.074811
32	-12.742	0.897	2.229	-0.270	0.270	0.601830
					合計	357.005698
					面積	178.5028490
					地積	178.50 ㎡

地番	② 1-5	
公簿	合計面積	残地
462.23895	178.5028490	283.7361010
	地積	283.73 ㎡

境界標

5，32――コンクリート側壁金属鋲打設





昭和 平成 5 年 11 月 24 日

作製者	[redacted]	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

徳島県土地家屋調査士会用紙

請求番号：3-5

A3をA4サイズに
縮小（約70%）

物件（1）土地

公用

登記年月日：平成9年2月4日

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26日　徳島地方法務局　登記官 [redacted]

2001376

前 1-1 後 新

地積測量図

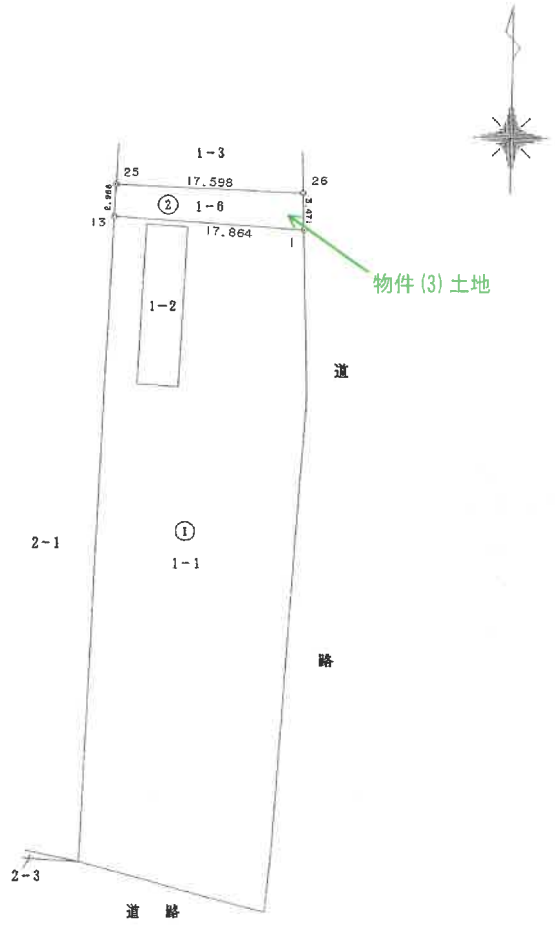
地番	1-1 1-6
土地の所在	徳島市国府町北岩延字稲ノ川

座標求積表

地番	② 1-6			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1) Yn	距離
25	63.929	67.697	143.246852	2.986
13	66.906	67.927	294.327691	17.864
1	68.262	50.114	-106.041224	3.471
26	64.790	50.120	-217.169960	17.598
		倍面積	114.363359	
		面積	57.1816795	
		地積	57.18 ㎡	
		坪数	17.29	

残地番	① 1-1		
公簿	917.109605	総計	57.1816795
		残地	859.9279255
		地積	859.92 ㎡

境界標	名称
1	道路コンクリート肩に金標
13	コンクリート側壁角に金標
25	コンクリート側壁に金属鋲
26	道路コンクリート肩に金属鋲



昭和 平成 9年2月4日

作製者	[redacted]	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

徳島県土地家屋調査士会用紙

請求番号：3-7

A3をA4サイズに縮小（約70%）

物件（1）土地

公用

登記年月日：平成7年10月24日

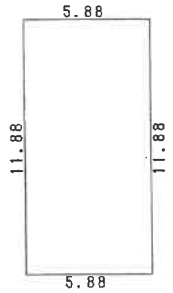
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年6月26日　徳島地方法務局　登記官

[redacted]

7001224

各階平面図

1階～2階
（各階同型）



求積表

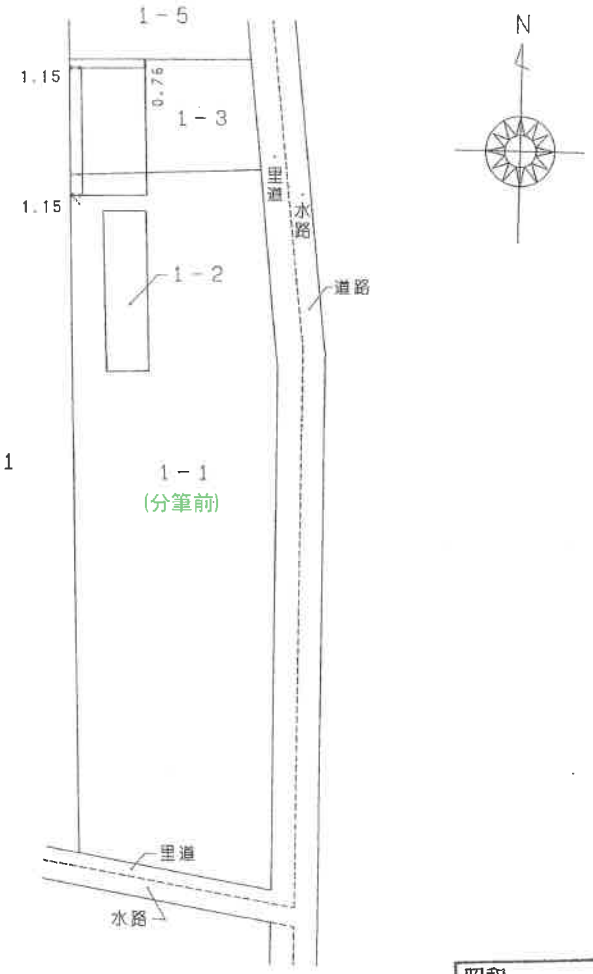
11.88 X 5.88 = 69.8544

69.8544

床面積 69.85 ㎡

家屋番号	1番3
建物の所在	徳島市国府町北岩延字稲ノ川1番地3・1番地1

建物図面



昭和
平成 7年10月24日

作製者 [redacted]　縮尺 1/250

申請人 [redacted]　縮尺 1/500

徳島県土地家屋調査士会用紙

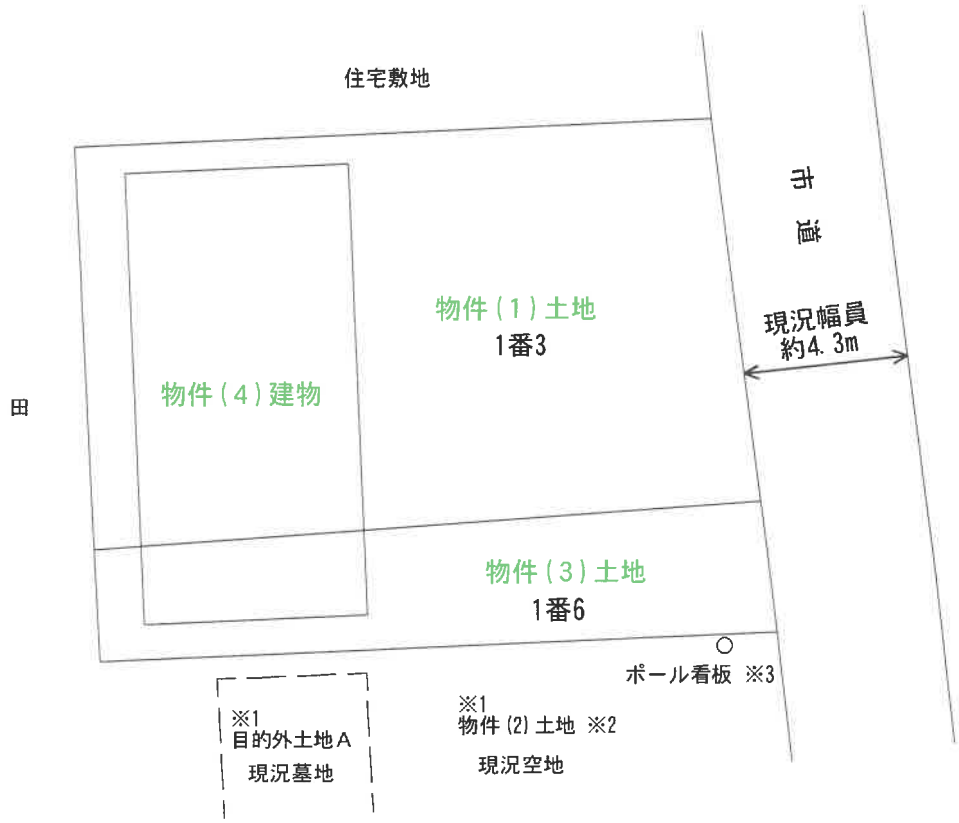
請求番号：3-9

A3をA4サイズに
縮小（約70%）

物件（4）建物

土地建物位置関係図

縮尺 1：200



※1　-登記記載事項-

物件(2)土地
地　番：1番1
地　目：雑種地
地　積：198㎡
所有者：物件(1)(3)土地所有者と同じ

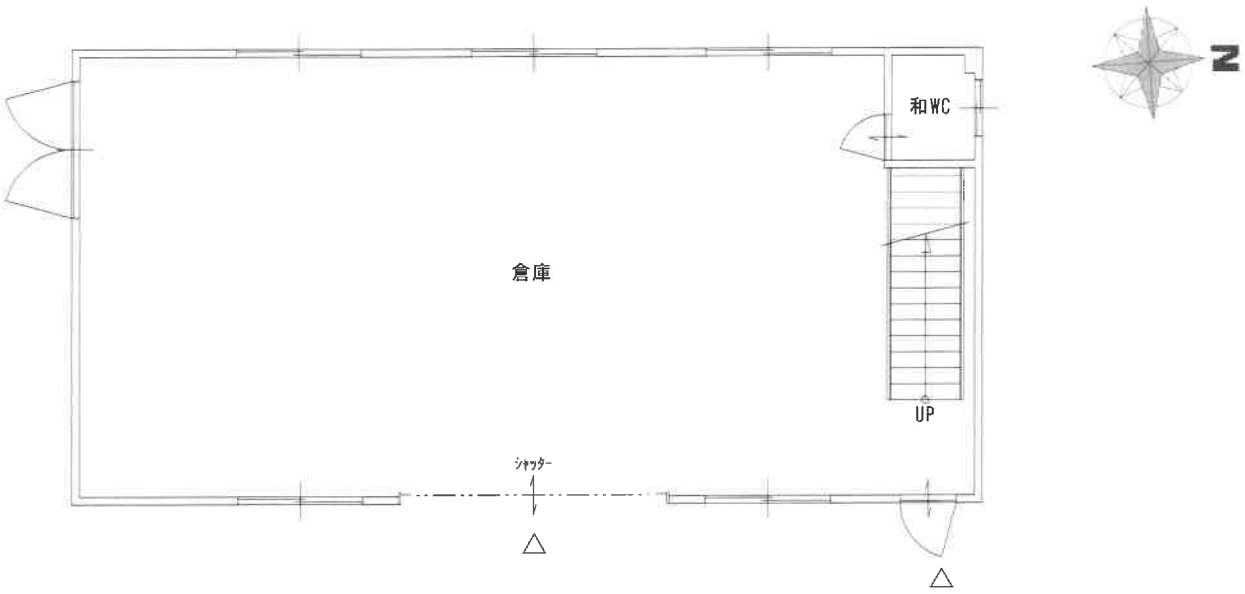
目的外土地A
地　番：1番2
地　目：墓地
地　積：39㎡
所有者：物件(1)(3)土地所有者と同じ

※2　物件(2)土地は売却対象外である。

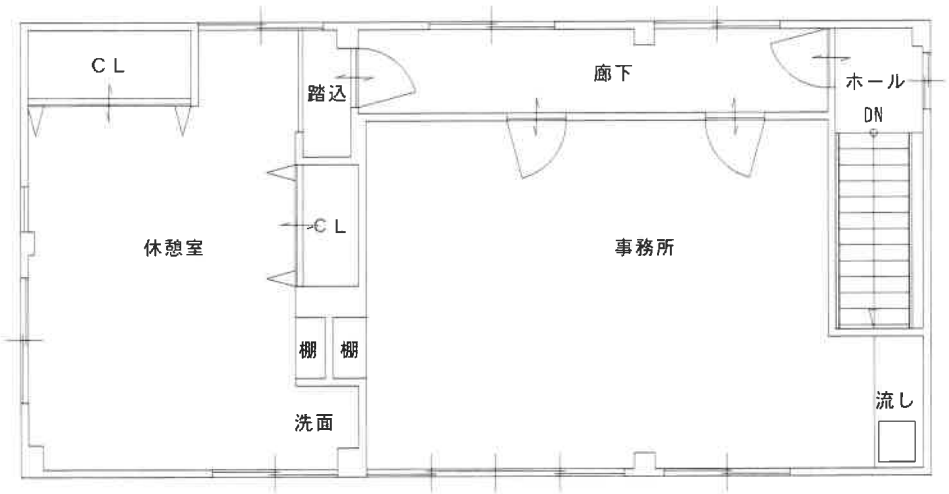
※3　物件(2)土地の北東隅に物件(4)建物占有法人のポール看板が設置されている。

当該図面は土地建物の位置関係図等の概略を示したものであり、実測図ではありません。

間取図（概略）



1階平面図



2階平面図