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）
2	2,140,000 1,712,000		428,000	21,816	0
備考					

令和　８年（ケ）第　　３２号

物　件　目　録

２　所　　在　　徳島市国府町北岩延字稲ノ川

　　地　　番　　１番１

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　１９８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。

令和８年(ケ)第４８号　（物件番号２）

注　意　書

本件は，物件番号２の土地のみの売却です。

「現況調査報告書」及び「評価書」には，物件番号１，３，４の土地建物（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】

本件土地の北東端部分につき，有限会社大島包装産業が占有している。同法人の占有権原は使用借権と認められる。

本件土地の南東端の自動車１台分の面積部分につき，Ｃが駐車場として使用している。使用者の占有権原は買受人に対抗できない。

その余の部分につき，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２】

本件土地の一部は，売却対象外の土地（地番１番２）への通行のため利用されている。

《　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

２　所　　在　徳島市国府町北岩延字稲ノ川

　　地　　番　１番１

　　地　　目　雑種地

　　地　　積　１９８平方メートル

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２冊）



現況調査報告書

（物件２）

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

２　所　　在　　徳島市国府町北岩延字稲ノ川

　　地　　番　　１番１

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　１９８平方メートル

　　所有者　Ｂ

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２
現況地目	□ 宅地　□ 公衆用道路(物件　　)　□ 原野 ■ 雑種地　□ 山林(物件　　)　□ 休耕地 □ 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 ■ 現況見取図のとおり
占有者及び占有状況	□ 土地所有者　■ その他の者((看板関係)及び(駐車場関係)) ■ 上記の者が、本件土地の一部を、 ■ 看板及びその支柱の設置場所として、占有している(看板関係)。 ■ 自動車の駐車場として、占有している(駐車場関係)。 ■ 占有者・占有範囲・占有権原は、 「占有者及び占有権原(看板関係)、同(駐車場関係)」のとおり ■ 上記以外の部分を、土地所有者が、雑種地の状態で占有している。
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
建物（目的外建物）	■ ない □ ある（詳細は「目的外建物の概況」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

占有者及び占有権原(看板関係)		
占有範囲		■ 物件２土地の北東端部分(写真２)
占有者		■ 有限会社大島包装産業
占有状況		□ 敷地　□ 駐車場　■ 看板及びその支柱の設置場所 □ 居宅　□ 事務所　□ 店舗　□ 倉庫　□
■ 関係人（ ■ A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		■ 不詳(債務者会社成立の日(昭和55年4月1日)から何年も経ってから)
最初の契約等	契約日	■ 不詳
	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		□ なし　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によれば、自らが代表者を務める有限会社大島包装産業(債務者会社)の看板の設置場所として利用しているが、賃料の支払いやその定めはないとのことであり、上記の占有権原は使用借権であると認められる。

・占有開始時期について、Aによれば、上記会社が成立してから何年も経過した時から占有しているが、正確な時期は定かではないとの説明である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原(駐車場関係)		
占有範囲		■ 物件２土地の南東端の自動車１台分の面積部分(写真１)
占有者		■ C
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 / ） の要旨)		
占有権原		■ 賃借権　□ 使用借権　□ 不明
占有開始時期		■ 不詳(約5年程度前から〔令和3年頃〕)
最初の契約等	契約日	■ 不詳
	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		■ 年額　1万　円　(　手渡しによる　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の説明によれば、「同土地部分を気にせずに使ってくれればいいと言ってあげたら丁寧にお金を支払ってくる。」とのことであり、賃料と思料される金銭の授受があることから占有権原は賃借権であると認めた。

・もっとも、書面のやりとりはなく口頭での合意に基づくものであり、対抗要件も有しない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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）及びB（所有者）	1　物件２土地につき、隣接地との間で境界に関する紛争は生じていません。なお、本件土地の中には墓地があり、その所有者はＢです。墓地の中にある墓石は、自分たちの家の先祖のお墓です。 2　同土地の北東端部分にある看板は、債務者会社の看板です。看板を同土地内に設置するにつき、地代は払っておらず無料で置いています。 3　同土地の南東端部分は雑草が生えていますが、自動車１台分を置くスペースとしてＣに貸しています。善意で貸しているのですが、Ｃはきっちりお金を払ってくれているので、年に一度１万円もらっています。

（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。

・　その概要として、物件２土地は雑草が生い茂った雑種地であり、下記の占有状況を除き、大部分は特別な用途には利用されていない。

・　なお、本件土地の内部には、次の目的外土地(地番１番２)が存在している。

〔目的外土地の表示〕

所　在：　徳島市国府町北岩延字稲ノ川

地　番：　1番2

地　目：　墓地

地　積：　39㎡

【占有関係】（同条同項）

・　物件２土地の北東端部分は、債務者会社によって看板の設置場所として占有されている。また、同土地の南東端部分の自動車１台分の面積部分は、Ｃによって駐車場として占有されている。

・　本件土地のうち、上記以外の部分は、所有者が雑種地として占有している。

【土地の範囲、境界】

・　物件２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。

・　なお、本件土地は現況確認によれば縄伸びがあり、その実測面積は、公簿地積に比べ大きく上回るものと推認される。

【接道等】

・　物件２土地は、その東側が舗装市道に接面しており、接面付近における同道路の幅員は約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。

【通行権の負担について】

・　上記のとおり、本件土地の中には目的外土地(地番１番２：墓地)が存在するところ、同土地は公道には接しておらず、同土地から公道に至るためには本件土地の一部を通行する必要がある。

・　この点、同一人の所有に属する数筆の土地の一部が担保権の実行としての競売により袋地が生じた場合に該当することから、本件土地(物件２土地)は、上記目的外土地(地番１番２)のために、通行権の負担を受けることになる(民法213条2項)。

(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２）　　（調査経過用）

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) 16:14　ー　16:17	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) 10:30　ー　11:05	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) 11:40　ー　11:50	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) 12:57　ー　13:00	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16年8月31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

（9枚目）

2001377

前 1-1 後 新

地番	1-1 1-7
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	② 1-7			
NO.	X	Y	DMD	倍面積
113	98.331	99.826	0.075	0.128775
90	100.048	99.901	0.236	0.373352
21	101.630	99.987	0.420	1.351560
22	104.848	100.085	0.556	3.228692
23	110.655	100.123	0.653	4.531820
24	117.595	100.182	0.739	4.257379
25	123.356	100.209	0.834	8.371692
26	133.394	100.277	0.928	2.441568
P114	136.025	100.303	-17.825	5.151425
P115	135.736	81.524	-36.076	1236.540976
111	101.460	82.052	-27.135	40.702500
3	99.960	90.465	-11.789	14.276479
4	98.749	97.398	-2.428	1.014904
			合計	1322.371122
			合計面積	661.1855610
			地積	661.18 ㎡

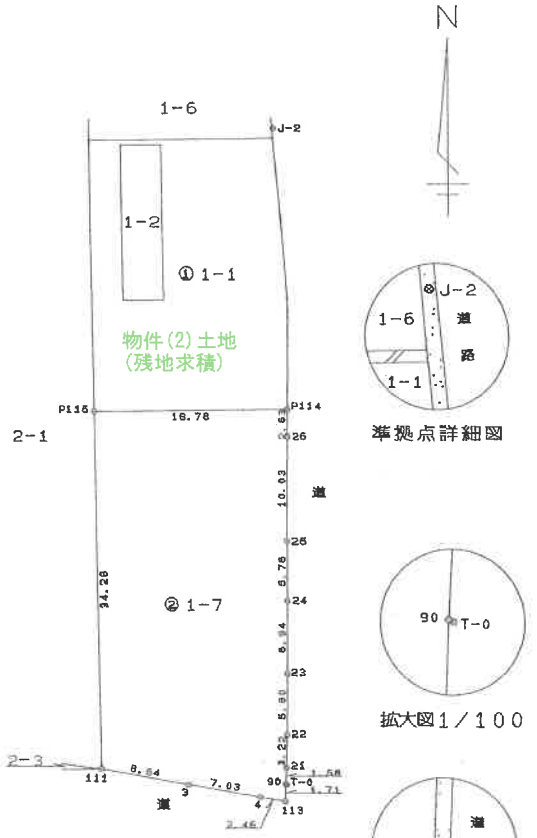
地番	① 1-1	
公簿	合計面積	残地
859.9279255	661.1855610	198.7423645
	地積	198.74 ㎡

（残地求積）

準拠点	名称	X座標	Y座標
T-0	金属鋲	100.000	100.000
J-2		162.941	99.002

準拠点	境界点	距離
T-0	113	1.678
T-0	90	0.110
T-0	21	1.630
T-0	22	4.849
T-0	23	10.656
T-0	24	17.596
T-0	25	23.357
T-0	26	33.395
T-0	P114	36.026
T-0	P115	40.230
T-0	111	18.007
T-0	3	9.535
T-0	4	2.887

準拠点	境界点	距離
J-2	113	64.615
J-2	90	62.899
J-2	21	61.319
J-2	22	58.103
J-2	23	52.298
J-2	24	45.361
J-2	25	39.603
J-2	26	29.574
J-2	P114	26.947
J-2	P115	32.336
J-2	111	63.775
J-2	3	63.557
J-2	4	64.212



昭和 平成 16年 8月31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

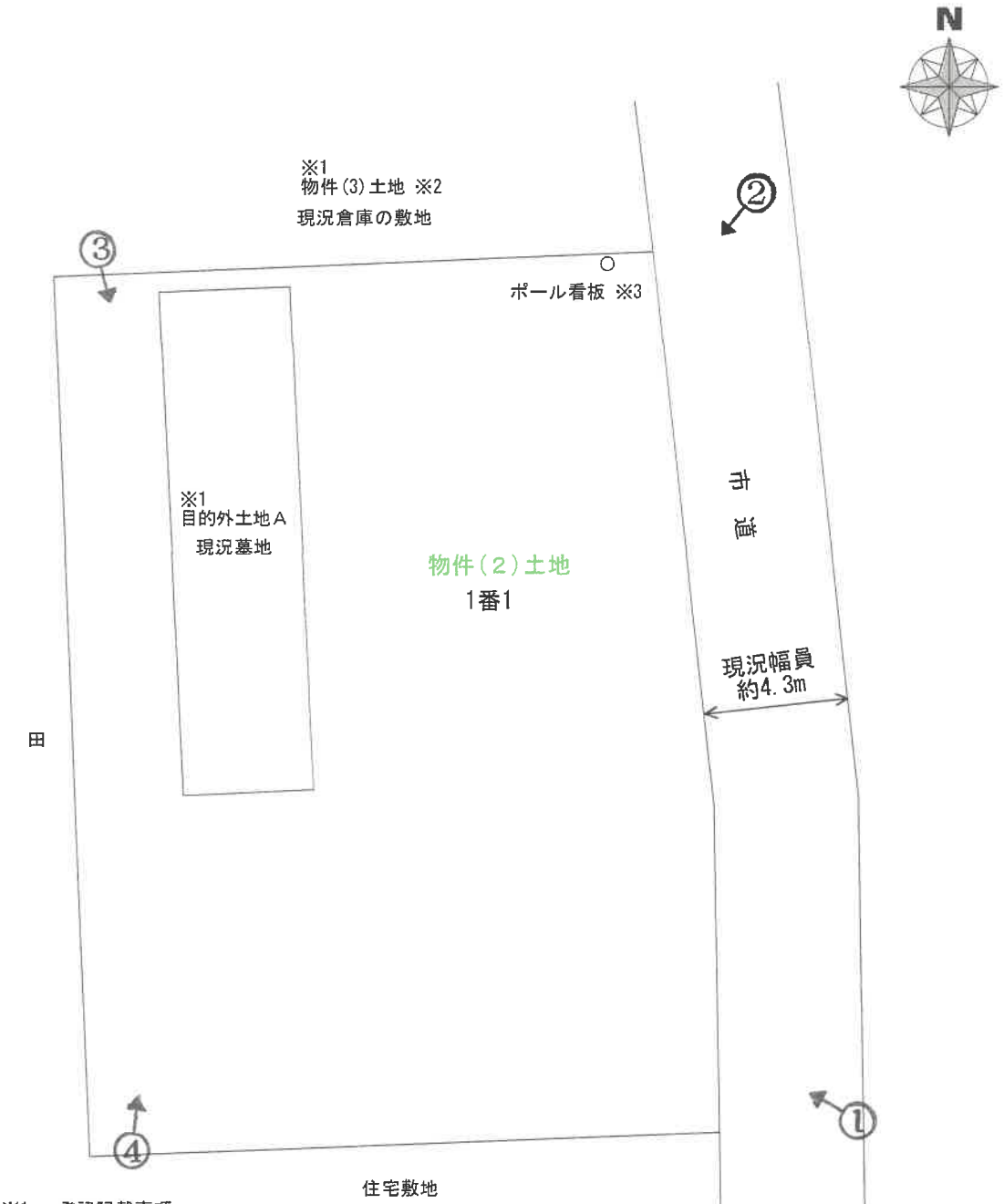
請求番号：3-6

A3をA4サイズに
縮小（約70%）

物件（2）土地

現況見取図

縮尺 1：200



※1 -登記記載事項-

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

物件(3)土地
地　番：1番6
地　目：田
地　積：57㎡
所有者：物件(2)土地所有者と同じ

※2　物件（3）土地は売却対象外である。

※3　物件（2）土地の北東隅に北側隣接地上の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。

1

自動車１台分を駐車させている部分



2

債務者会社の看板及びその支柱



3

目的外土地(地番１番２)

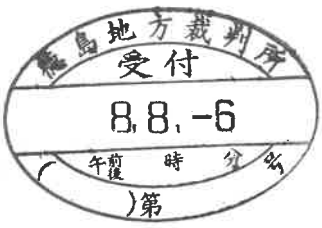


4



令和８（ケ）　第　３２　号
（３分冊の内の②）
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2）

評価人　　不動産鑑定士
岡　田　健　二

第１　評価額

物件番号	評　価　額
物件２（土地）	金　　２，１４０，０００　円

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
2	所在 地番 地目 地積	徳島市国府町北岩延字稲ノ川 1番1 雑種地 198 ㎡	

番号	特記事項
2	物件２土地内に以下の目的外土地Ｂがある。なお、目的外土地Ｂの所有名義は物件２土地と同じである。 ［目的外土地Ｂ］ 所　在：徳島市国府町北岩延字稲ノ川 地　番：1番2 地　目：墓地 地　積：39 ㎡ （別途「現況見取図」参照）

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２土地）

位置・交通	ＪＲ徳島線「府中」駅の北東方・道路距離約1.8km 最寄バス停「北岩延」の南西方・道路距離約250m。 (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	198㎡（登記地積、縄伸びあり　※２） 約26.3m・約18.3m ほぼ整形 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２土地は雑草が繁茂した雑種地の状態であり、一部占有を除き、大部分は特別な用途には利用されていない。※３ 　なお、前記の通り、物件２土地内に目的外土地Ａが介在している。※４ ・隣地の状況：東側　市道を介して田、雑種地 南側　住宅敷地 西側　田 北側　倉庫の敷地　※５ ・目的外建物：あり　(なし) (別添「現況見取図」参照)
供給処理施設	上 水 道　なし　※※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	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）に位置しているため、対象地を宅地利用するためには、都市計画法上の許可が必要である。なお、登記簿地目の履歴等から、本件対象地は、都市計画法第34条第11号並びに徳島市都市計画法施行条例第5条及び第6条の規定による「条例宅地制度」の許可要件を充たしていないとの見解を得た。（担当窓口：徳島市都市建設部建築指導課開発担当） ※２　物件２土地は地積測量図に基づき登記されているが、残地求積であるため、現況を確認したところ、縄伸びにより公簿地積を大きく上回るものと推認される。 ※３　物件２土地の北東隅に北側隣接地上の建物占有法人のポール看板が設置されている（詳細は「現況調査報告書」、別添「現況見取図」参照）。 物件２土地の南東端部分に自動車１台分のスペースを第三者個人に貸している（詳細は「現況調査報告書」参照）。 ※４　物件所有者の陳述によると、目的外土地Ａ（墓地）上の墓石については、全て先祖のものとのことである。 また、目的外土地Ａは公道に接続していないため、公道に至るためには、物件２土地の一部を通行する必要がある。そのため物件２土地は、目的外土地Ａのために、公道に至るための他の土地の通行権（囲繞地通行権）の負担を要することとなる（詳細は「現況調査報告書」、別添「現況見取図」参照）。 ※５　北側隣地（物件３土地）の所有者は物件２土地所有者と同じである。（別添「現況見取図」参照）

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

物件２（土地）

目的土地の土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	土地価格（円） ア×イ×ウ×エ=オ
2 土地	31,300	0.72	198	－	4,462,000

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 円/㎡	× 99.8 ／100 ×	100／ 100	×100／ 95 =	31,300 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：　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：　縄伸び(※)1.90、目的外土地(墓地)介在0.60、一般住宅の制限0.70、水道無0.90　相乗積0.72

※　縄伸びについては、現況の面積のほか、地積更正の可能性等を勘案して査定。

ウ　地積：　登記数量による。

エ　建付減価：　土地のみにつき考慮外。

２　評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

物件番号	基礎となる価格（円） [1.オ] ア	土地利用権等価格の控除及び加算（円） 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
2 土地	4,462,000		1.00	0.80	0.60	2,140,000

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：　需要の乏しい郊外エリアに所在すること、土地の現況から汎用性に欠けること、公道に至るための他の土地の通行権の負担があ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」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〈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

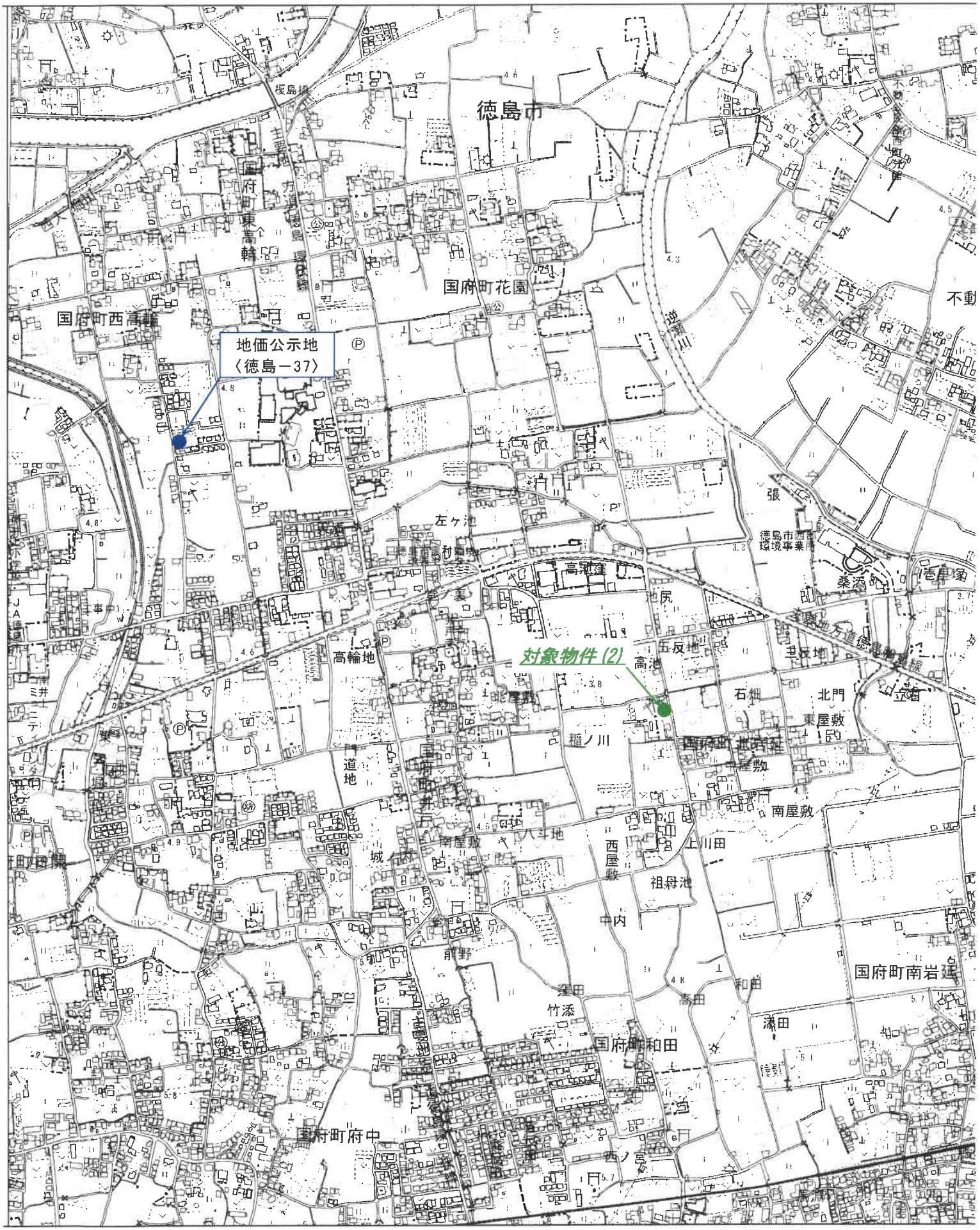
３　地積測量図写し

４　現況見取図

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16年8月31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

2001377

前(一)　仮　新

地番	1-1-7
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	② 1-7			
NO.	X	Y	DMD	倍面積
113	98.331	99.826	0.075	0.128775
90	100.048	99.901	0.236	0.373352
21	101.630	99.987	0.420	1.351560
22	104.848	100.085	0.556	3.228692
23	110.655	100.123	0.653	4.531820
24	117.595	100.182	0.739	4.257379
25	123.356	100.209	0.834	8.371692
26	133.394	100.277	0.928	2.441568
P114	136.025	100.303	-17.825	5.151425
P115	135.736	81.524	-36.076	1236.540976
111	101.450	82.052	-27.135	40.702500
3	99.960	90.465	-11.789	14.276479
4	98.749	97.398	-2.428	1.014904
			合計	1322.371122
			合計面積	661.1855610
			地積	661.18 ㎡

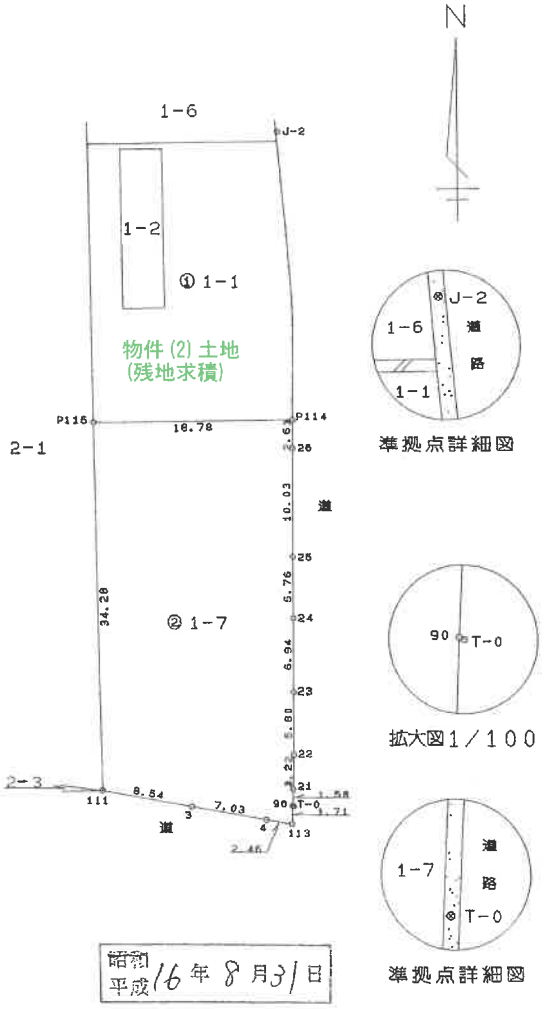
地番	① 1-1	
公簿	合計面積	残地
859.9279255	661.1855610	198.7423645
	地積	198.74 ㎡

(残地求積)

準拠点	名称	X座標	Y座標
T-0	金属鋲	100.000	100.000
J-2		162.941	99.002

準拠点	境界点	距離
T-0	113	1.678
T-0	90	0.110
T-0	21	1.630
T-0	22	4.849
T-0	23	10.656
T-0	24	17.596
T-0	25	23.357
T-0	26	33.395
T-0	P114	36.026
T-0	P115	40.230
T-0	111	18.007
T-0	3	9.535
T-0	4	2.887

準拠点	境界点	距離
J-2	113	64.615
J-2	90	62.899
J-2	21	61.319
J-2	22	58.103
J-2	23	52.298
J-2	24	45.361
J-2	25	39.603
J-2	26	29.574
J-2	P114	26.947
J-2	P115	32.336
J-2	111	63.775
J-2	3	63.557
J-2	4	64.212



昭和/平成 16年 8月31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

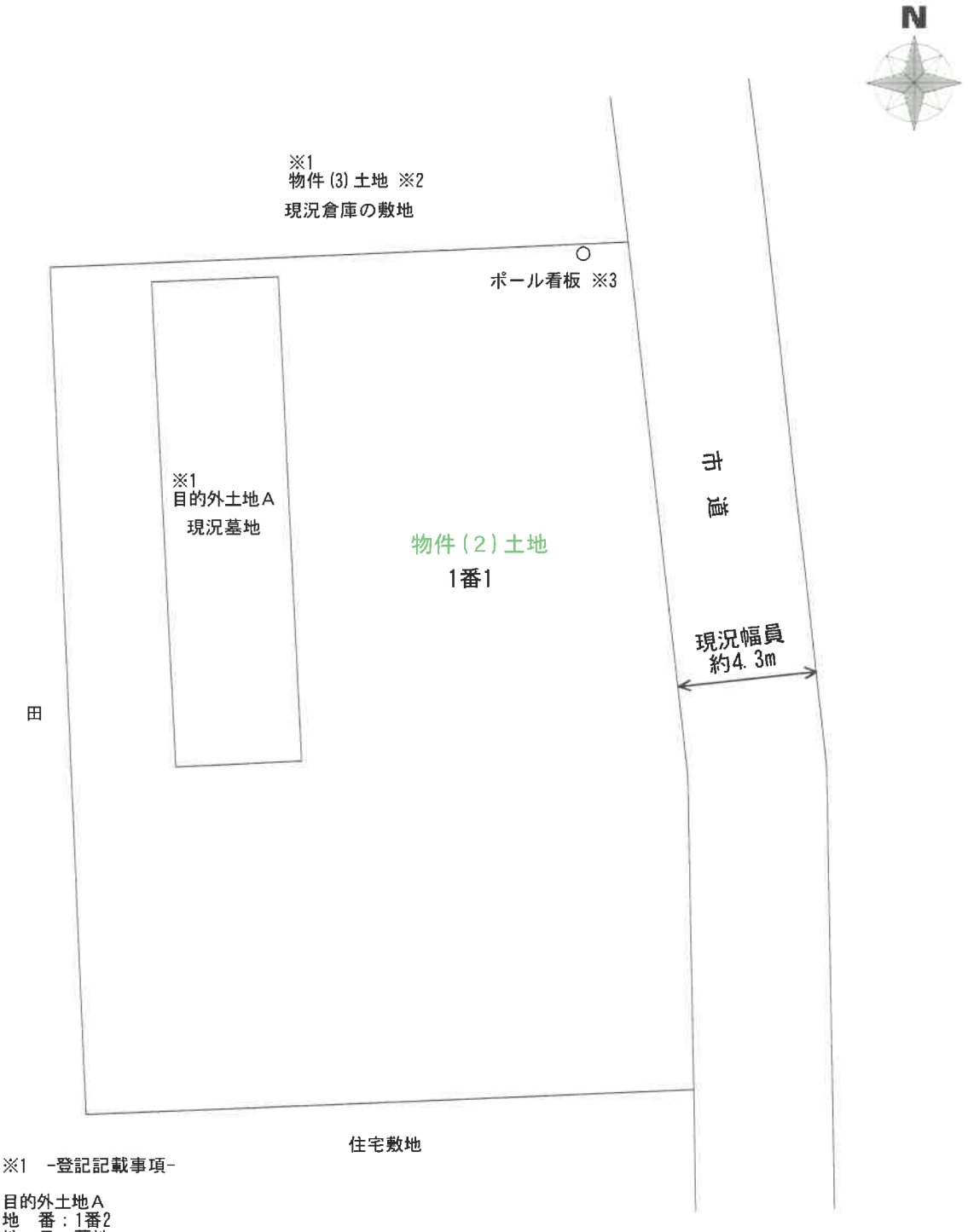
請求番号：3-6

A3をA4サイズに縮小(約70%)

物件(2)土地

現況見取図

縮尺 1：200



※1　-登記記載事項-

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

物件(3)土地
地　番：1番6
地　目：田
地　積：57㎡
所有者：物件(2)土地所有者と同じ

※2　物件（3）土地は売却対象外である。

※3　物件（2）土地の北東隅に北側隣接地上の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。