

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月14日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 鎌 田 絃 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 5月 7日から 令和 8年 5月13日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月20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 6月10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 5月21日から 令和 8年 5月22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 4月14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 徳島市川内町鶴島 377番地1

建物の名称 げんき家族・川内

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 川内町鶴島 377番1の203

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 68.75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 徳島市川内町鶴島377番1

地 目 宅地

地 積 1550.41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 38万1360分の6875



## 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 3月 5日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 住 友 建 二

---

---

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 徳島市川内町鶴島 377番地1

建物の名称 げんき家族・川内

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 川内町鶴島 377番1の203

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 68.75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 徳島市川内町鶴島377番1

地 目 宅地

地 積 1550.41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 38万1360分の6875

令和7年(ケ)第94号  
令和8年1月27日受理  
令和8年2月16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 (一棟の建物の表示)

所 在 徳島市川内町鶴島 377番地1

建物の名称 げんき家族・川内

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 川内町鶴島 377番1の203

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 68.75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 徳島市川内町鶴島377番1

地 目 宅地

地 積 1550.41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 38万1360分の6875

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)	
建 物	物件 1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない { 種類： <input type="checkbox"/> ある { 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅(空家) として所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況(現在の203号室)	(以下は月額) 管理費 11,000 円 修繕積立金 12,000 円 CATV使用料 880 円 水道料(基本料金:2か月毎) 1,296 円	(令和8年1月27日現在) <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある(合計) 円 <input type="checkbox"/> 不明 (含：遅延損害金)
管理会社等	げんき家族・川内 管理組合 (管理委託なし〔自主管理〕)	
その他の事項		
敷 地 権	土地の符号 1	
現 況 地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> (符号 )	
その他の事項	敷地権の割合 38万1360分の6875	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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
〔債務者兼所有者からの聴取調査について〕	<ul style="list-style-type: none"> <li>・債務者兼所有者は県外に居住しており、直接面談して聴取調査を実施することはできず、また、申立債権者から得た情報によっても債務者兼所有者に接することはできなかった。そこで、債務者兼所有者に対し書面による照会を行ったが何らの回答も得られない。</li> <li>・以上から、債務者兼所有者からの直接の聴取調査を実施することはできなかった。</li> </ul>
げんき家族・川内 管理組合事務担当者	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 債務者兼所有者は、現在物件1建物(203号室)に居住していません。室内には荷物も置いていないと思います。確か売却しようとしていたと聞いています。空室状態になったのは令和7年の5～6月頃からです。</li> <li>2 なお、現時点で管理費などの滞納は生じていません。</li> <li>3 本件マンションの1階には専有部分はなく、同階はすべて共有スペースとなっています。具体的には概ね、管理人室、ゲストルーム、及び小さな子供さんを預かる託児所のようなスペース(現在は託児所としては不使用)で構成されています。</li> <li>4 小さな子供さんを預かる託児所のようなスペースは現在は稼働しておらず、管理組合では託児所としては使用しない方針です。現在は、同スペースの一部を、管理組合の集会室として利用しています。</li> <li>5 ゲストルームについては、事前に予約(申込み)していただければ有料で利用することができます。</li> </ol>

(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建物は「げんき家族・川内」という名称の分譲マンションの1区画であり、2階203号室からなる専有部分と、共用設備から構成される。なお、本件建物に付随する敷地権は、徳島市川内町鶴島377番1(宅地:1550.41㎡)に係る所有権(敷地権の割合38万1360分の6875)である。本件マンションは登記上平成10年4月新築の物件である。

## 【占有関係】(同条同項)

- ・ 本件専有部分(2階203号室)は、債務者兼所有者が空家の状態で占有している。なお、占有関係についての詳細は、(2枚目)に記載のとおりである。

## 【土地の範囲・境界】

- ・ 本件マンションの敷地権の目的である土地については、法務局には不動産登記法第14条第1項の地図が備え置かれており、同地図には現地復元力がある。

## 【接道等】

- ・ 本件マンションの敷地権の目的である土地は、その南西側が舗装市道に接面しており、接面付近における幅員は約7.8mである。また、西側には建築基準法の道路には該当しない道が接している。

## 【マンションの名称・管理に関する事項】

- ・ 物件1建物は「げんき家族・川内」との名称の分譲マンション(総戸数52戸)の203号室及びその共用設備である。本件マンションの管理組合は「げんき家族・川内 管理組合」であり、他に管理委託することなく自主管理されている。
- ・ 本件マンションには管理人室があり管理人が常駐として置かれている(ただし、午後1時～午後7時の間)。

## 【共用設備について】

- ・ 本件マンションは、エレベータ1基(写真8)が設置されている。
- ・ 本件マンションは、総区画数96台分の駐車場(内借地部分74台)が存在する。使用者選定方法は先着順となっている。使用料金は1台目は4000円で、2台目からは1台につき5000円が必要となっている。現在、203号室分として貸与されている区画はない。※写真3、4参照
- ・ 本件マンションの1階部分には共用スペースとしてゲストルーム(写真10)、集会所(従前託児所として利用されていた空間を集会所として利用している)としてのスペース(写真9)がある。上記のうち、ゲストルームについては使用料金や予約の取り方について管理組合に問い合わせる必要がある。
- ・ なお、上記の従前託児所として利用されていた空間(写真9)については、管理組合では現時点において託児所として利用する予定はないとの説明である。
- ・ 地下には駐輪場が設けられている(写真7)。その使用料金や申込方法については管理組合に問い合わせる必要がある。
- ・ また、写真5に示す部分にはゴミ置場(その西側にはプロパン庫)が設置され、写真6に示す部分にはバイク置場が設置されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

【大規模修繕について】

- ・ 管理組合によれば、令和10年以降に外壁工事、インターホンリニューアル等の工事が予定されている。なお、現時点での修繕積立金の総額は36,661,346円である。

【専有部分の状況】

- ・ 写真11～20に示すとおり、本件目的建物(203号室)は空室となっている上、債務者兼所有者とは連絡が取れず、書面照会による回答も得られていない。もっとも、不動産登記簿の記載、管理組合の担当者の説明、その他の資料を総合すれば、本件物件は債務者兼所有者が空家のまま占有しているものと認めることができる。
- ・ 写真20に示す部分には、窓ガラスの亀裂が見られる。また、写真19に示す部分には壁面クロスの亀裂が見られ、写真17、18に示す部分には壁面クロスの汚れ、凹みが見られる。

【その他の参考事項】

- ・ 本件マンションでは、調査日時より約7年前頃に、本件売却対象の居室(203号室)ではなく、同部屋よりも上階の位置から転落することによる不自然死があったとの情報がある。

[なお、写真7～10については、図面上、写真撮影方向の表示を省略している。]

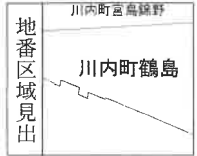
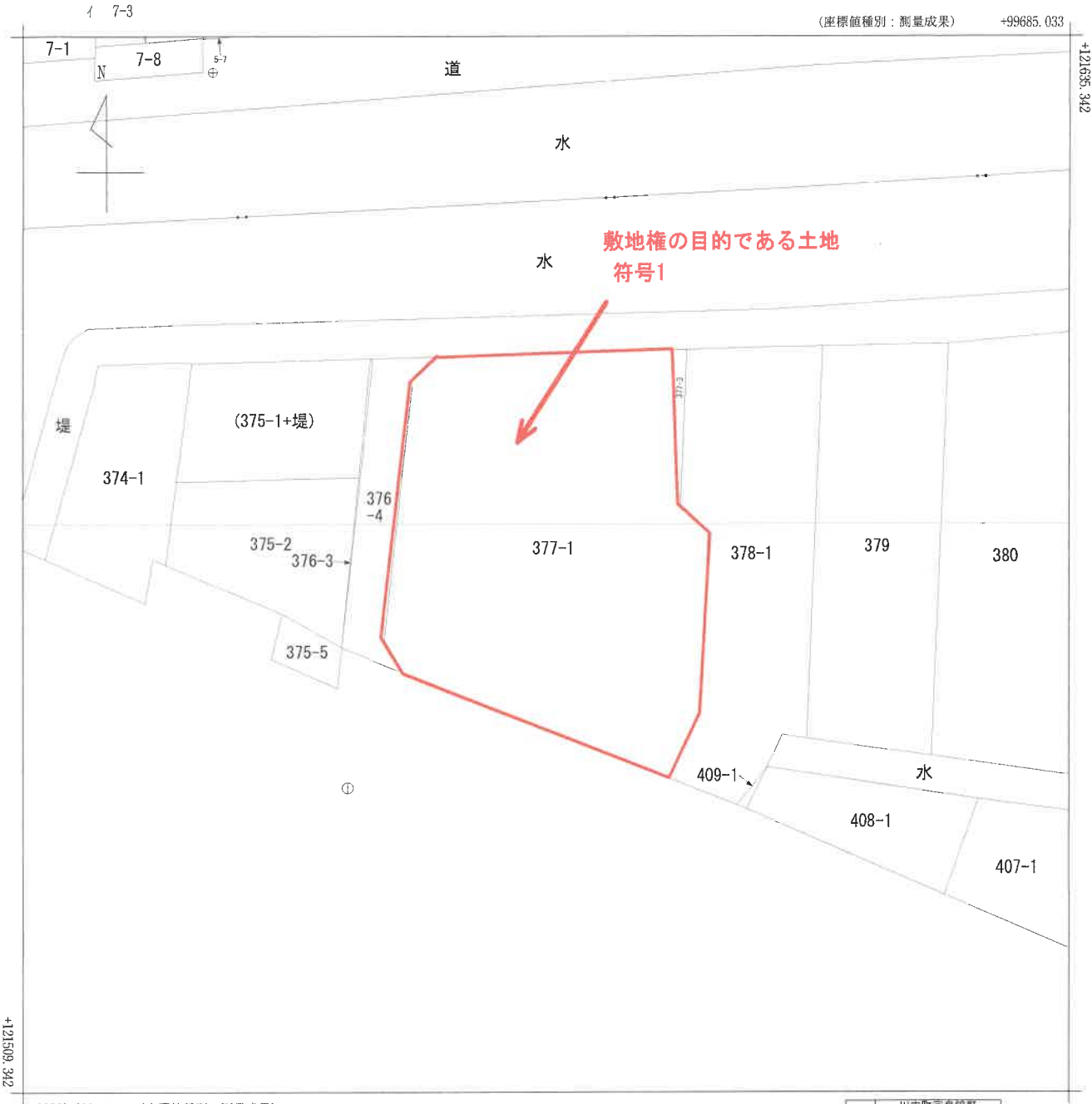
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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1月27日 (火) 8:40 - 8:50	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1月27日 (火) 11:20 - 11:35	目的物件所在地	外観調査、写真撮影、管理組合の特定調査
令和8年1月27日 (火) 13:15 - 13:27	目的物件所在地	管理組合担当者から聴取調査(占有関係)
令和8年1月27日 (火) 13:52 - 14:06	徳島市役所	接道、公法上の規制その他の調査
令和8年1月30日 (金) 14:53 - 15:25	目的物件所在地	管理組合担当者から聴取調査(追加調査)
令和8年2月10日 (火) 13:50 - 15:45	目的物件所在地	立入調査(立会人の立会)
—		
—		
—		
—		
—		
—		
(特記事項) 令和8年2月10日の立入調査には、解錠技術者及び立会人を同行した。		

(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



請求部	所在	徳島市川内町鶴島				地番	377番1			
出力縮尺	1/500	精度区	甲三	座標系又は番号は記号	IV	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

# 建物図面写し

※法務局備付の図面を約70%に縮小

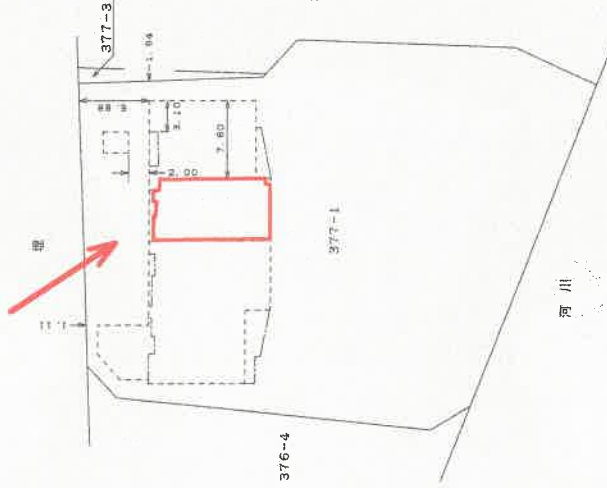
## 建物図面

家屋番号  
川内町鶴島  
377番1の203

建物の所在  
徳島市川内町鶴島377番地1



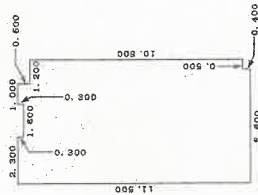
建物の存する部分 2階部分



## 各階平面図

6018564

対象専有部分



### 求積表

2.300 x 0.300	=	0.690000
1.000 x 0.300	=	0.300000
4.900 x 0.300	=	1.470000
6.100 x 10.500	=	64.050000
5.600 x 0.400	=	2.240000
合計		68.750000
床面積		68.75㎡

昭和  
平成  
10年4月16日

縮尺  
1 / 500

申請人

縮尺  
1 / 250

作製者

登記年月日：平成10年4月16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。

(徳島地方法務局管轄)

令和7年12月1日

東京法務局中野出張所

登記号

( 8 枚目)

請求番号：43-2

土地建物位置関係図

縮尺1 : 350



宮島江湖川

河川区域内の通路部分 (幅約4.5m)

電柱

電気室  
1階

受水槽・ポンプ室  
地下1階

2階部分

河川管理道路  
(徳島県管理)  
幅員5.0m

対象住戸  
2階

事務所兼共同住宅

敷地外駐車場

バイク置場

電柱

外灯

プロパン庫

ゴミ置場

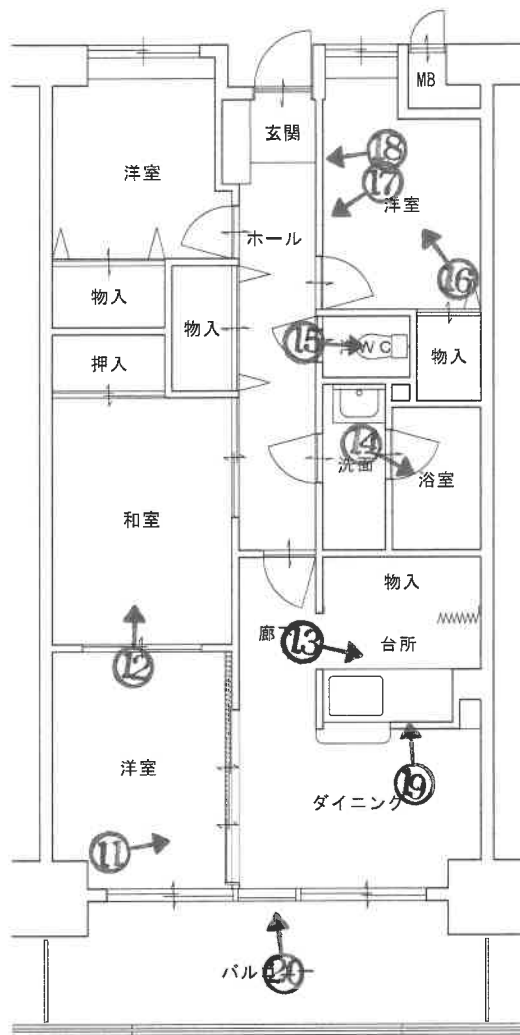
幅員約7.8m舗装市道 (小松海水浴場支線)

堤 (法面)

幅員約6.2m~12m舗装市道 (小松海水浴場線)

※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。

1



2



3



4



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)

令和 7 年 (ケ) 第 94 号  
令和 8 年 2 月 10 日 現地調査  
令和 8 年 2 月 16 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 4,810,000 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	徳島市川内町鶴島377番地1	
	建 物 の 名 称	げんき家族・川内	
	構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1階付15階建	
	床 面 積	1階 335.61m <sup>2</sup> 2階～14階 各319.50m <sup>2</sup> 15階 23.69m <sup>2</sup> 地下1階 189.75m <sup>2</sup> 延 4,702.55m <sup>2</sup>	
		( 専 有 部 分 の 建 物 の 表 示 )	
	家 屋 番 号	川内町鶴島377番1の203	
	建 物 の 名 称	203	
	種 類	居宅	
	構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	
床 面 積	2階部分 68.75m <sup>2</sup>		
	( 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	徳島市川内町鶴島377番1		
地 目	宅地		
地 積	1,550.41m <sup>2</sup>		
	( 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	38万1360分の6875		
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」駅の北東方・約5.5km (道路距離) 最寄バス停「鶴島」の南東方・約450m (道路距離) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	付近は吉野川北岸に位置しており、共同住宅、事業所、住宅のほか、太陽光発電施設、未利用地(雑種地)等も見られる住宅地域が形成されている。吉野川と宮島江湖川に挟まれた市街化調整区域内の住宅地域であることから建物等の建ち並びはまばらで熟成度はやや低位である。	
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	市街化調整区域 なし 70% 200% なし —
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):1,550.41㎡(登記数量) 間口約34m・奥行約45m 略台形 概ね平坦 角地 南西側:約0m~1.5m程度高い 西側:約1.5m~2.0m程度高い 敷地権割合:38万1360分の6875
接面道路の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・南西側幅員約7.8m舗装市道:小松海水浴場支線(建築基準法第42条第1項第1号道路)</li> <li>・西側幅員約5.0m舗装道路(河川管理用道路:徳島県管理)(建築基準法上の道路に該当しない)</li> </ul>	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地権が設定された物件土地:符号1(377番1)上には1棟の共同住宅、LPガス貯蔵施設、ゴミ置場、駐車場、バイク置場、受水槽、電柱、外灯等が存する。</li> <li>また、東側隣接地はマンション住民用の駐車場(敷地外駐車場)として利用されている。「別添土地建物位置関係図参照」</li> <li>・隣地の状況:東側:敷地外駐車場(住民用) 西側:道路、事務所兼共同住宅 南側:市道、吉野川の堤 北側:通路、宮島江湖川</li> </ul>	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり(引込あり) (特記事項参照) なし (前面道路に本管なし) なし (前面道路に本管なし)

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	過去の航空写真（昭和47年、昭和56年）、住宅地図（昭和55年、平成8年）等によれば物件土地は住宅地の一部であった様子だが建物自体は見受けられない。徳島市環境部環境保全課によれば、対象地上で水質汚濁防止法に係る特定施設の届出があるのは現在の共同住宅で使用している浄化槽施設のみで、他に有害性を有する施設の記録は見受けられない。 よって、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（一部）
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現在の建築形態規制は建ぺい率70%、容積率200%であるが、対象物件の建築当時（平成10年4月13日）は容積率は400%であった。平成16年5月17日から現行基準に変更されていることから、対象物件を含む1棟全体は「既存不適格建築物」に該当する。合法的に建築されているものの、将来的に再建築を実施する場合には現行基準への適合が求められるため、現在と同規模のマンションを建築可能かどうかは徳島市建築指導課との協議を要する。</li> <li>・上水道の本管は対象地が接続する道路には埋設されておらず、対象地の北東方約120m程度（直線距離）に位置する市道に埋設された150mm本管から75mmで引き込まれている。</li> <li>・東側隣接地の所有者は民間法人であり、マンション住民用の駐車場（敷地外駐車場）として借り上げて利用されている。</li> <li>・物件土地の敷地境界よりも北側は徳島県が管理する河川区域（宮島江湖川）である。対象地の北側には河川区域内に位置する通路（幅員約4.5mコンクリート舗装）がある。</li> <li>・物件土地の敷地境界よりも南西側は国が管理する吉野川河川区域である（南西側市道は河川区域内に位置する）。また、敷地境界（河川区域の境界）より北方20m以内の範囲は河川保全区域に指定されており、対象地の一部が該当している。</li> </ul>

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	げんき家族・川内
建物の用途	共同住宅 (住戸戸数52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10年4月13日 新築 経過年数 : 約 28 年 経済的残存耐用年数 : 約 17 年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付15階建
仕様	基本構造 : 鉄骨鉄筋コンクリート造 屋根 : 陸屋根 外壁 : タイル貼り及び吹き付けタイル
設備等	エレベーター : 有 ( 1基 ) 駐車場 : 22 台 ( 敷地内 ) 74 台 ( 敷地外・借地部分 ) 集会室 : 1階にあり (旧託児所) 管理人室、駐輪場(地下)、ゲストルーム、 その他 : 事務所、共用トイレ、ランドリー、宅配ボックス等
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 : げんき家族川内管理組合 管理方式 : 自主管理 管理会社 : - 管理形態 : 管理人・あり (管理人室・あり 常駐)
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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 : 36,661,346円 大規模修繕の予定 : あり (内容) 外壁工事、インターホンリニューアル等 (時期) 令和10年以降</li> <li>・本件マンションでは以前に、対象住戸(2階 : 203号室)よりも上層階から転落することによる不自然死があったとの情報がある。※対象住戸(203号室)ではない。</li> </ul>

(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	2階(203号室)：東端から2戸目 (中間住戸) 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	68.75㎡ (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、化粧石膏ボード等 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、給排水設備、ケーブルTV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。コンロやレンジフードは錆等が見られ、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： 11,000 円(月額) 修繕積立金： 12,000 円(月額) 駐 車 場： 0 円 (契約なし) 水 道 料： 1,296 円 (2ヶ月毎に支払う基本料金) そ の 他： 880 円 (ケーブルテレビ使用料) 滞 納 額： 0 円 (調査日時時点で滞納なし)
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・対象住戸は調査日時点では空室である。管理人によれば、空室状態になったのは令和7年の5～6月頃からとのこと。</li> <li>・リビングがある南向き主要開口部の窓ガラスは一部に亀裂がある様子。ビニールテープ等で応急処置が施されている。</li> <li>・管理組合からの回答書によれば、駐車場を契約する場合、1台目は月額4,000円、2台目から月額5,000円である。その他、バイク置場：月額500円、駐輪場：月額100円、となっている。</li> <li>・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。</li> </ul>

## 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
320,000	68.75	0.32	7,040,000

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45年、経過年数28年、経済的残存用年数17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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{3\% + (1 - 3\%) \times (17\text{年} / (28\text{年} + 17\text{年}))\} \times (1 - 20\%) \\ &= 0.32 \end{aligned}$$

#### 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
27,800	0.79	1,550.41	1.00	$\frac{6,875}{381,360}$	614,000

ア 標準画地価格：

地価調査 徳島(県)-21

$$\begin{aligned} &\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ &41,500\text{円}/\text{㎡} \times 99.2 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 148 = 27,800\text{円}/\text{㎡} \end{aligned}$$

◇ 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%)、交通接近条件1.03(+3%)、環境条件1.50(+50%)  
計1.48 (相乗積)

イ 個 別 格 差：規模0.8(▲20%)、形状0.98(▲2%)、角地1.01(+1%)、計0.79 (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
7,040,000	614,000	0.98	7,501,000

ウ 個 別 格 差：階層0.98 (▲2)、計0.98 (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
744,000	1.00	12.0%	1.00	6,200,000

ア 総 収 益：周辺における同種類品の賃貸用不動産の賃料水準を参考に査定した。  
62,000円（月額支払賃料）× 12ヶ月 = 744,000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	7,501,000	1.00	7,501,000
② 収益価格	—		6,200,000
③調整後の価格	7,240,000 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
7,240,000	0.95	0.70	1.00	1.00	4,810,000

イ 市場性修正：対象住戸ではないものの、同棟内での不自然死の情報があることから、不動産市場における一般的な買い手心理等を勘案して市場性減価を▲5%と判定した。

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)-21 )

所 在 : 徳島県徳島市川内町松岡13番26  
価 格 : 41,500 円/㎡  
位 置 : 川内南小学校の東方約500m (直線距離)  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 128㎡  
供給処理施設 : 水道  
接 面 街 路 : 西側4.0m 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 : 一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

## 第7 附属資料

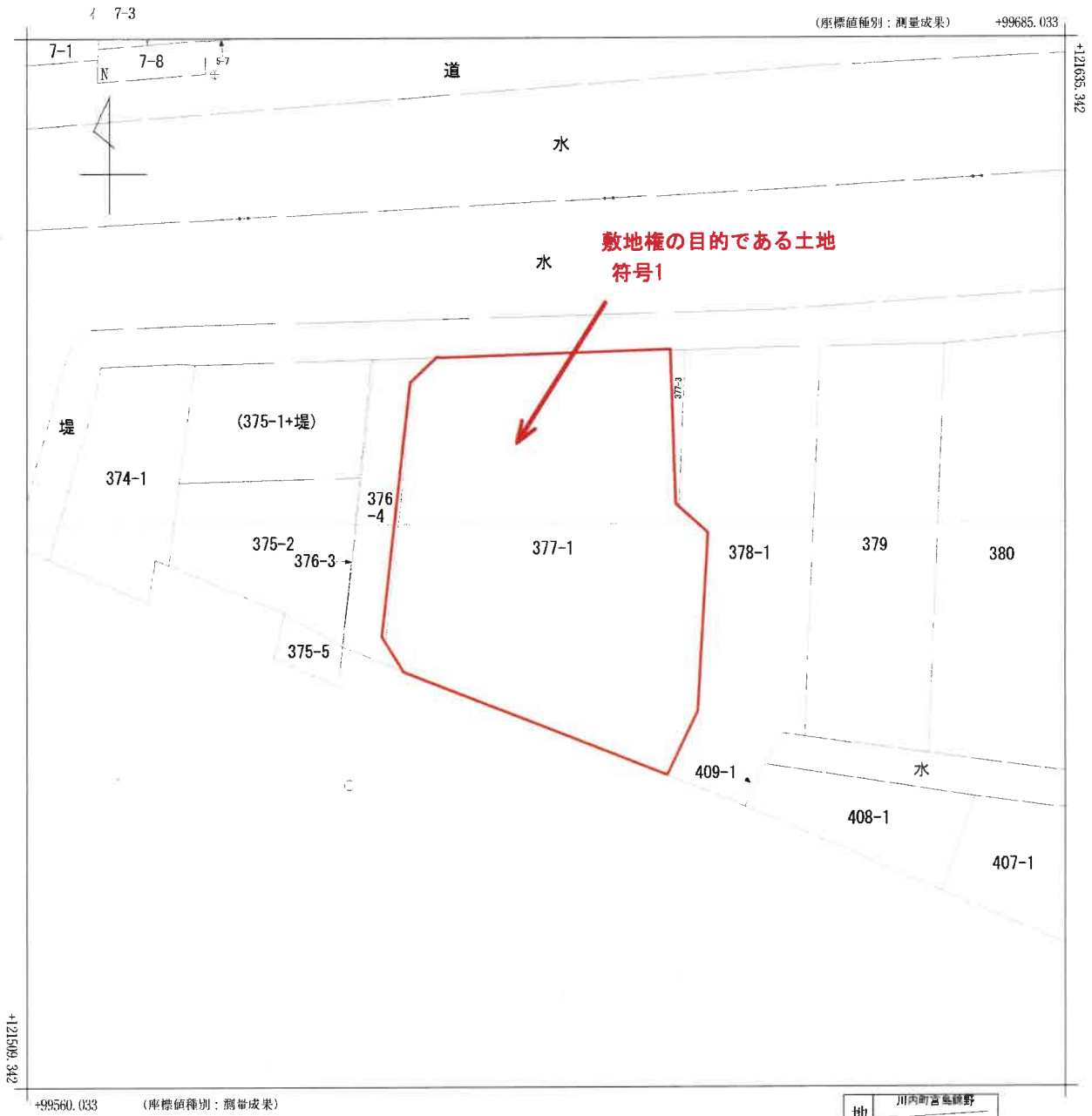
- 1 位置図 (出典: 国土地理院地図 電子国土WEB)
- 2 法第14条地図写し
- 3 建物図面及び各階平面図写し
- 4 土地建物位置関係図
- 5 間取り図

以 上



# 法第14条地図写し

※法務局備付の図面を約70%に縮小



川内町宮崎野  
川内町鶴島  
地番区域見出

請求部分	所在	徳島市川内町鶴島				地番	377番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は番号は記号	IV	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

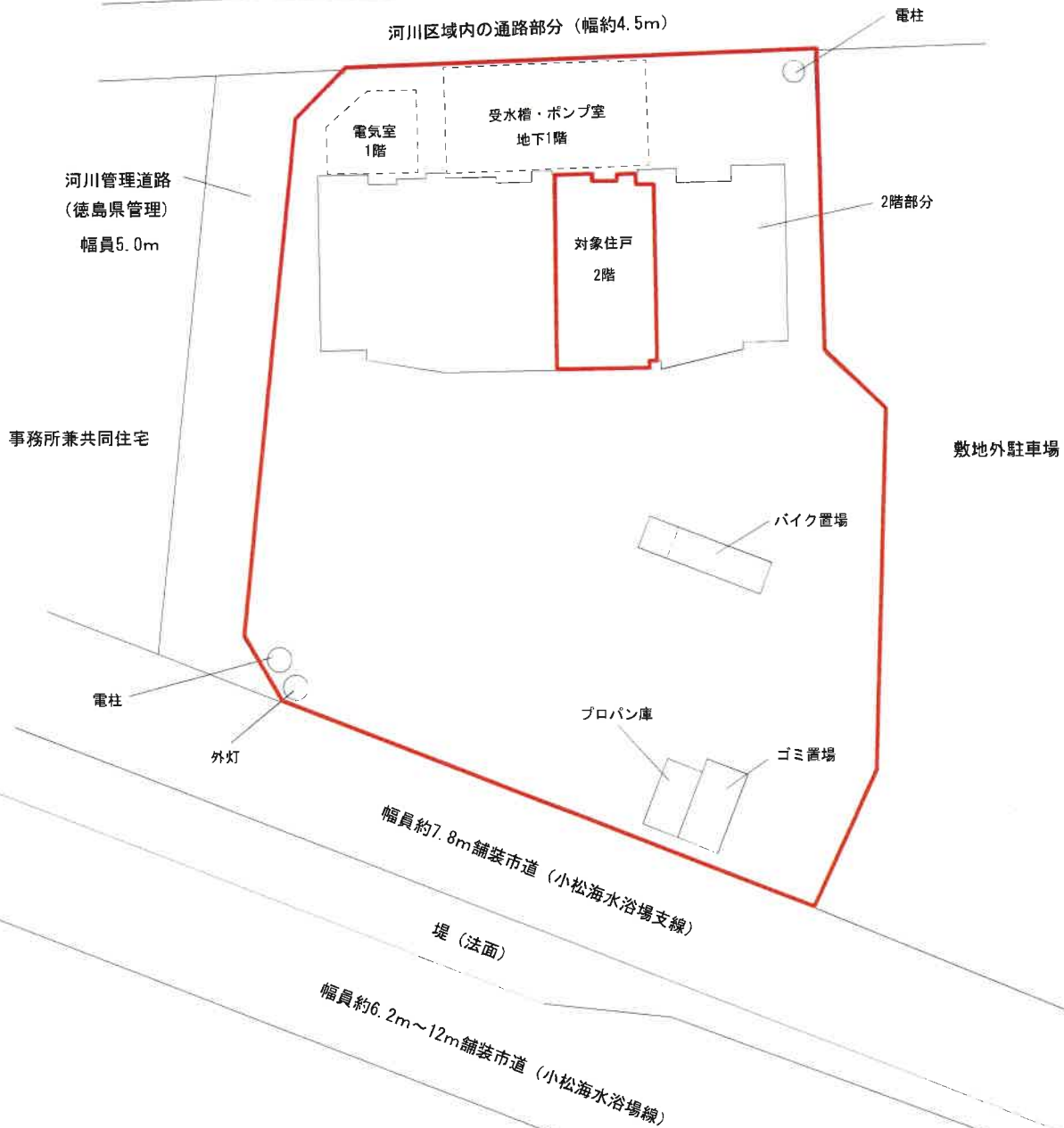


土地建物位置関係図

縮尺1 : 350

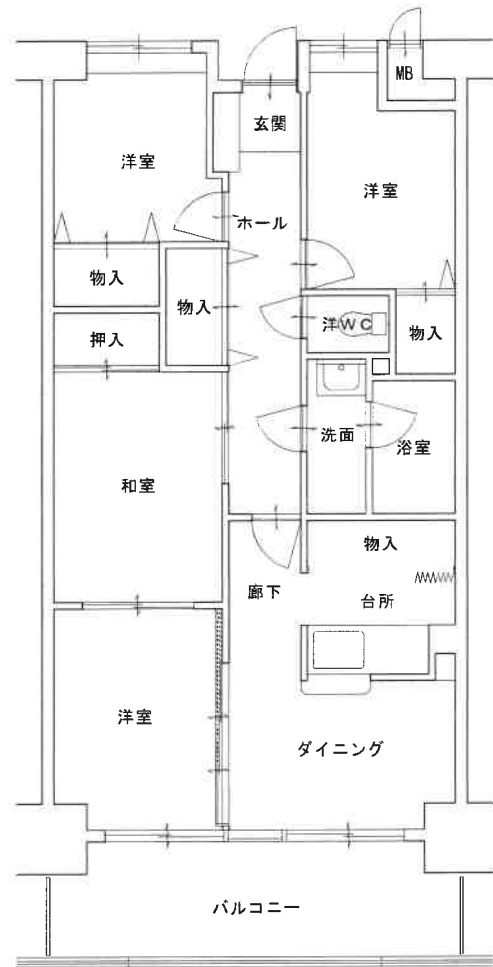


宮島江湖川



※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。