

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月12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 6月 4日から 令和 8年 6月10日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月17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 7月 8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 6月18日から 令和 8年 6月19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 5月12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 | 所 在 | 徳島市名東町三丁目 |
| | 地 番 | 23番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 198.35平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島市名東町三丁目 23番地13 |
| | 家屋 番号 | 23番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 67.90平方メートル
2階 60.45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 3月16日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 鎌 田 紘 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 | 徳島市名東町三丁目 |
| | 地 番 | 23番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 198.35平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島市名東町三丁目 23番地13 |
| | 家屋 番号 | 23番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 67.90平方メートル
2階 60.45平方メートル |

令和7年（ケ）第100号
令和8年1月22日受理
令和8年2月17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

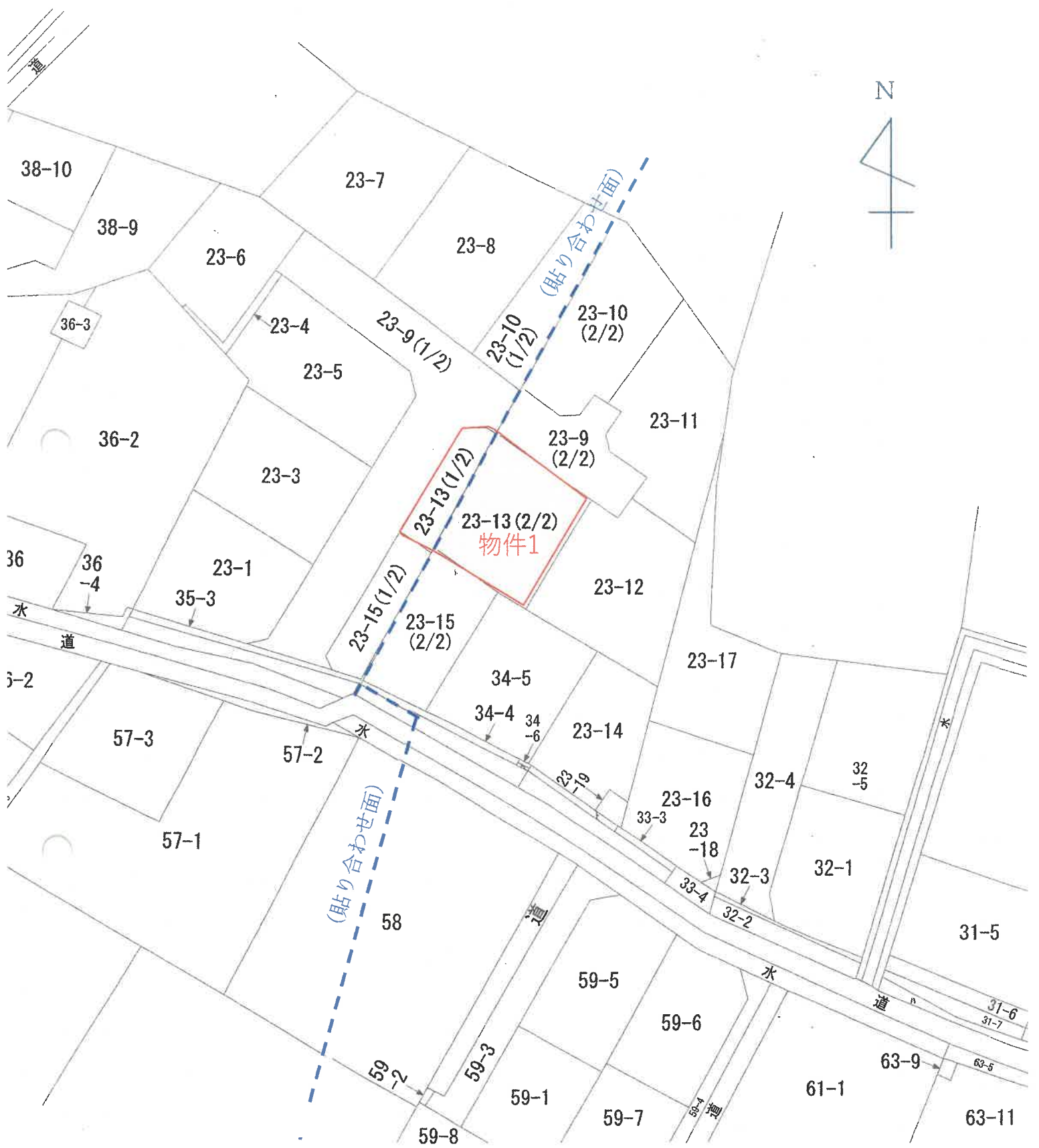
- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 徳島市名東町三丁目 |
| | 地 番 | 23番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 198.35平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島市名東町三丁目 23番地13 |
| | 家屋 番号 | 23番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 67.90平方メートル
2階 60.45平方メートル |

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■B(Aの母)	<p>私は、本件債務者兼所有者Aの母で、昨年9月頃まではAと物件2建物に居住していましたが、既に退去しています。現在物件2建物は空家で、息子Aとは連絡が取れません。</p> <p>同建物の公共料金(電気・水道代)は、退去時にAに頼まれて、私が払い続けています。</p>
その他の事項	
<p>■1【物件の状況】</p> <p>本件受命物件の状況は土地建物位置関係図、建物間取図、添付した写真のとおりであり、その占有関係は2枚目に記載のとおりであると認めた。</p> <p>■2【占有関係】</p> <p>物件2建物玄関先の郵便受けにA,B宛ての郵便物が投函されていた。</p> <p>外観調査時に郵便受けに照会書を差し置いたが、立入調査時にそのままの状態に残置されていた。</p> <p>立入調査したところ、同建物内の電気はつき、物件は空家であった。(残置動産なし)</p> <p>その他第三者が占有している徴表はなかった。</p> <p>B及び近隣住民の聞き取り等から、総合的に考慮し、空家の状態で債務者兼所有者Aが所有、占有しているものと判断した。</p> <p>■3【土地の範囲・境界】</p> <p>法務局には地図に準ずる図面が備え付けられている。</p> <p>■4【接道】</p> <p>物件1の西辺は幅員約6m舗装市道(名東3丁目24号線)に接面し、北辺は幅員約5m舗装市道(同号線)に接面する。(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当)</p> <p>■5【上水道・下水道】</p> <p>物件1土地上に上水道の引込みはあるが、公共下水道はない。</p> <p>(評価人作成評価書も併せて参照されたい。)</p> <p>■6【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・物件2建物(登記記録上;平成28年6月17日新築)について 同建物はオール電化住宅である。 現況調査時において、債務者兼所有者A及び第三者の居住実態はなく、残置動産もなかった。 ・太陽光発電システムについて 物件2建物屋根に据え置き型の太陽光パネル(写真23)が設置されていた。所有者は不明である。 設置時期は、室内のパワーコンディショナ(写真12)の製造年が平成28年であり、同建物の新築時期と同時期と推定される。(評価人作成評価書も併せて参照されたい。) ・同建物内の玄関に「ビ・ホームズ」と記された清掃済のチラシが置かれていた。 ・その他の物件の状況については、評価人作成評価書「特記事項」なども併せて参照されたい。 <p style="text-align: right;">以上</p>	

(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22日 (木) 12:30 - 12:35	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1月22日 (木) 12:36 - 12:41	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1月23日 (金) 10:45 - 11:05	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和8年1月23日 (金) 11:35 - 11:42	徳島市役所	公法上の規制等調査
令和8年1月29日 (木) 9:25 - 9:30	当庁 (郵送)	期日指定通知発送
令和8年2月5日 (木) 11:00 - 11:53	物件所在地	立入調査、評価人帯同
(特記事項)		
<p>■ 令和8年2月5日</p> <p>目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、開錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



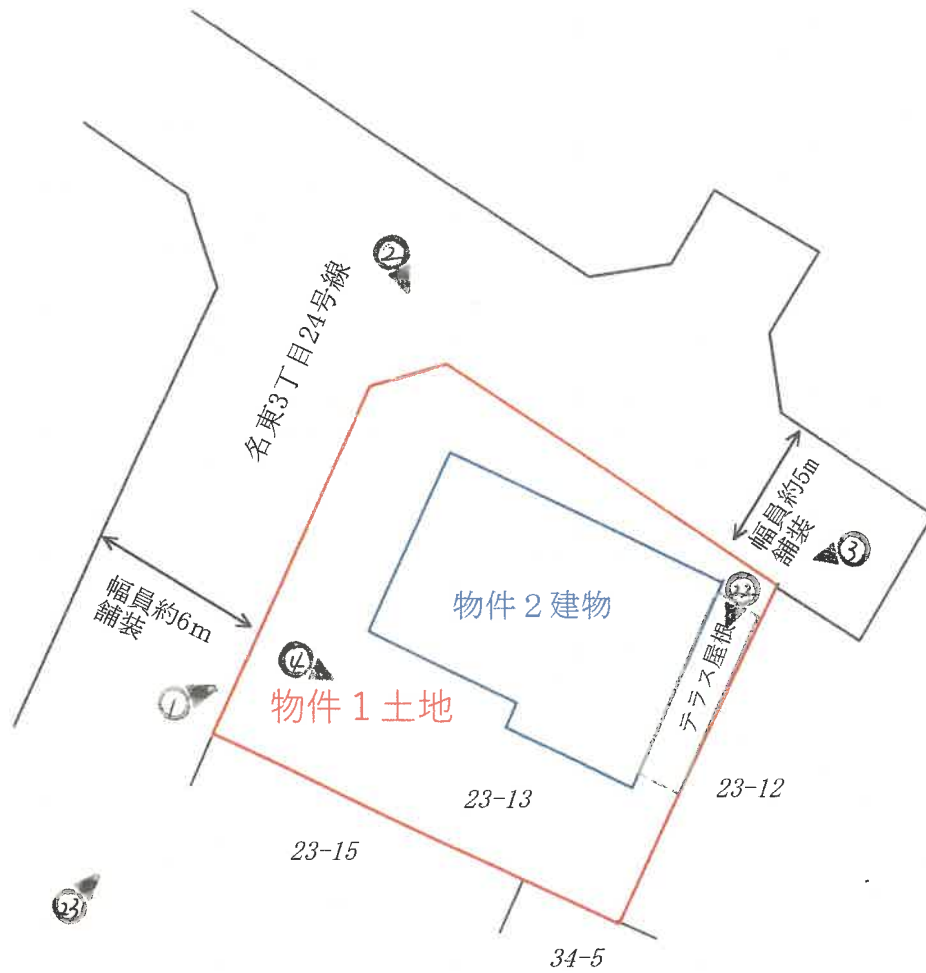
公 図 写

[旧土地台帳附属地図合成図]

土地建物位置関係図

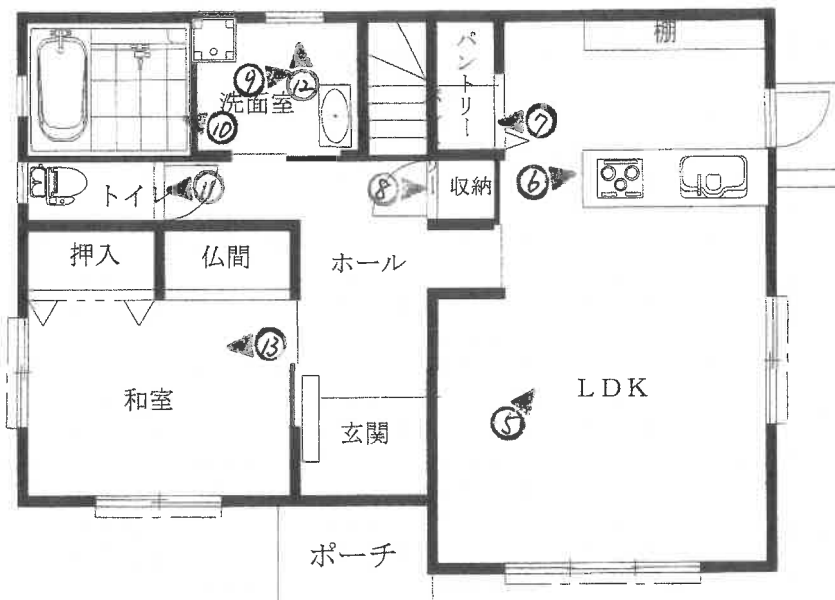
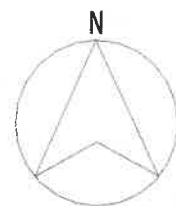


S = 1/250

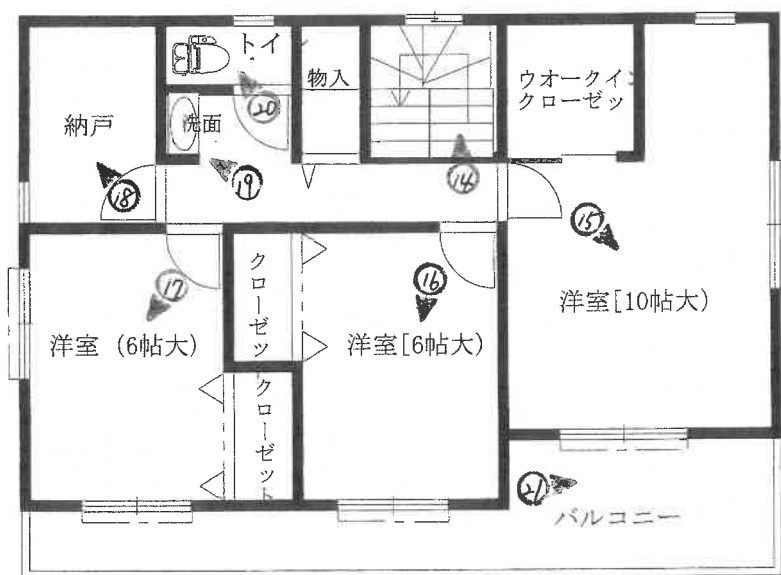


建物間取図

1階



2階



登記年月日：平成27年11月6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 1 月 22 日 徳島地方事務所 登記官

地積測量図

地番 23-1, 23-3~23-18

土地の所在 徳島市名東町三丁目

境界標

H141C385,C37,C48,C52,C54,C55,C57,K5,K6,...金属プレート

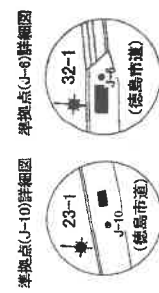
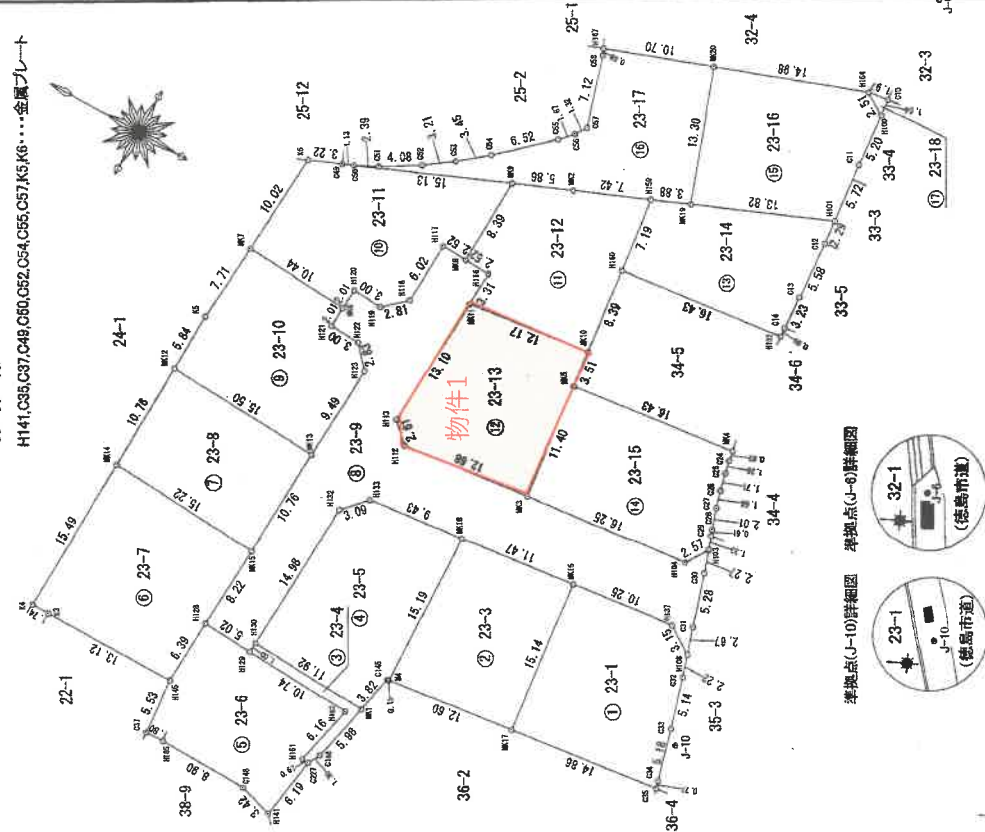
求積表

地番	① 23-1	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	距離
C35	117697.332	91905.984	302364.446908	0.77	
C34	117697.541	91906.727	674289.212389	5.18	
C33	117698.954	91911.713	1167026.726542	5.14	
C32	117700.403	91916.650	229081.659732	2.22	
H108	117701.100	91918.757	446204.670100	3.15	
H137	117703.760	91920.441	50948.024320	10.25	
MK16	117713.934	91919.189	-1916735.987322	15.14	
MK17	117712.083	91904.158	-1554388.056015	14.86	
合計面積			-409.131346		
合計地積			204.566730	204.56 m ²	

地番	② 23-3	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	距離
M4	117724.597	91902.610	-160468.396223	12.60	
MK17	117712.083	91904.158	1951586.624057	15.14	
MK16	117713.934	91919.189	1604323.206486	11.47	
MK18	117725.319	91917.787	-1951768.063701	15.19	
合計面積			-384.629381		
合計地積			182.3146905	182.31 m ²	

地番	③ 23-4	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	距離
H130	117737.416	91899.389	-54983.373272	1.00	
H129	117737.462	91898.386	-174694.856146	10.74	
H162	117726.732	91897.906	-767931.472836	6.16	
H161	117727.959	91891.853	-714726.439069	0.67	
G27	117727.292	91891.835	133149.567252	1.30	
G146	117726.701	91882.994	826705.987618	5.88	
MK1	117725.509	91888.853	752854.650055	11.92	
合計面積			-35.756418		
合計地積			17.6782900	17.67 m ²	

地番	④ 23-5	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	距離
M4	117724.597	91902.610	178825.098465	15.19	
MK18	117725.319	91917.787	1651097.598975	9.43	
H133	117734.676	91916.635	-404300.873394	3.09	
H132	117736.767	91914.353	-2030488.263682	14.98	
H130	117737.416	91899.389	-1824923.948000	11.92	
MK1	117725.509	91898.853	377074.805327	3.82	
C145	117724.736	91902.582	442291.833152	0.15	
合計面積			-429.772147		
合計地積			214.8660735	214.86 m ²	



縮尺 1/500

申請人

平成27年10月2日作成

徳島県土地家屋調査士会

作成者

徳島県土地家屋調査士会

登記年月日：平成27年11月6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1月22日 徳島地方方法務局 登記官

地積測量図

地番 23-1, 23-3~23-18

土地の所在 徳島市名東町三丁目

地番	② 23-11	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	距離
NO	117737.811	91943.365	294697.740933	15.13	
NO9	117761.752	91943.479	-746016.334604	1.13	
C49	117762.798	91943.038	-200533.014694	3.22	
K6	117755.769	91941.776	-1325576.691633	10.02	
NO7	117755.484	91931.781	-1235143.760478	10.46	
NO6	117746.049	91931.287	178032.026058	3.00	
H120	117745.960	91931.293	219478.469440	2.01	
H19	117742.960	91933.151	206892.123680	2.81	
H18	117740.884	91935.051	932036.837744	6.02	
H17	117740.632	91941.067	697813.244600	2.52	
NO3	117738.114	91940.976	976900.869372	8.39	
合計面積			-431.489750		
合計地積			215.748750	m ²	

地番	① 23-12	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	距離
NO10	117723.656	91939.073	1195764.029576	8.39	
H160	117724.691	91947.398	1820023.698260	7.19	
NO5	117725.698	91954.533	500998.212864	7.42	
NO2	117732.407	91951.646	-608441.079376	5.86	
NO9	117737.811	91949.365	-1256392.443370	8.39	
NO8	117738.114	91940.976	-998419.286720	2.52	
H116	117736.592	91940.865	-400163.272208	3.31	
NO11	117735.740	91937.577	-213337.160890	12.17	
合計面積			-357.360654		
合計地積			178.6904270	m ²	

地番	③ 23-13	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	距離
NO3	117721.635	91924.270	1615433.181955	11.40	
NO5	117723.227	91935.595	1742558.629281	3.51	
NO10	117723.656	91939.073	234505.522752	12.17	
H113	117735.740	91937.577	-1716940.294420	13.10	
H112	117736.255	91924.490	-1780156.471126	2.61	
H12	117734.418	91922.712	-25901.571860	12.68	
合計面積			-386.706517		
合計地積			188.3527685	m ²	

地番	④ 23-14	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	距離
H101	117709.256	91961.394	-361955.982200	13.82	
NO19	117721.994	91955.036	-807660.006834	3.86	
H159	117725.568	91954.533	-1016813.456384	7.19	
H160	117724.691	91947.398	-601926.293953	16.43	
H102	117708.377	91949.420	343590.752463	0.90	
C14	117708.445	91950.317	485782.752515	3.23	
C13	117708.649	91953.547	1035129.893306	5.58	
G12	117709.032	91959.111	923662.741034	2.29	
合計面積			-320.146653		
合計地積			160.0874915	m ²	

地番	⑤ 23-15	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	距離
NO3	117721.835	91924.270	-1094932.068530	16.25	
H104	117705.705	91926.267	491892.141195	2.57	
H103	117704.334	91928.449	406078.952300	1.33	
C29	117704.755	91929.717	217871.501505	0.61	
C28	117704.949	91930.300	293320.732908	2.01	
C27	117705.585	91932.209	411669.547500	1.66	
C26	117706.063	91932.809	363250.941128	1.71	
C25	117706.471	91935.465	340760.233545	1.26	
C24	117706.745	91935.695	251857.020810	0.92	
NO4	117706.923	91937.603	-130654.694530	16.43	
NO5	117723.227	91935.595	-156903.785591	11.40	
合計面積			-389.457760		
合計地積			194.2288600	m ²	

地番	⑥ 23-16	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	距離
NO19	117721.994	91955.036	-842418.589064	13.82	
H101	117709.256	91961.394	1301993.534536	5.72	
C11	117709.608	91967.092	1279741.032576	5.20	
H100	117710.299	91972.266	789119.083666	2.51	
H164	117712.411	91973.626	-637418.319276	14.98	
NO20	117726.502	91965.550	-2070893.170180	13.30	
合計面積			-393.417942		
合計地積			196.7069710	m ²	

作成者 XXXXXXXXXX 申請人 XXXXXXXXXX 縮尺 1/

土地家屋調査士 徳島県土地家屋調査士会 平成27年10月2日作成

登記年月日：平成28年6月21日

公用

各階平面図

建物図面

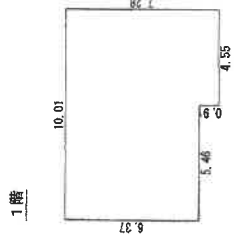
家屋番号	23-13
建物の所在	徳島市名東町三丁目23番地13

1階

求積表

4.55 x 0.91 = 4.1405
 10.01 x 6.37 = 63.7637
 計 67.9042

床面積 67.90 m²

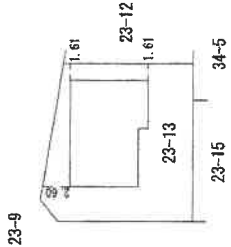
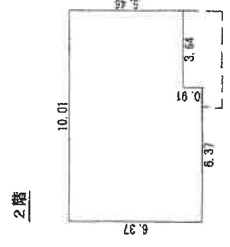


2階

求積表

3.64 x 5.45 = 19.8744
 6.37 x 6.37 = 40.5769
 計 60.4513

床面積 60.45 m²



作成者	土地家屋	縮尺	1/250	申請人	[Redacted]	縮尺	1/500
			3年6月17日(作成)				

徳島県土地家屋調査士会用品

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1月22日 徳島地方支務局

登記官

請求番号：49-3

1

受命物件の状況



2

受命物件の状況



3

電気給湯器
(エコキュート)



4



玄関

5



物件2建物 1階

6



7



物件2建物 1階

8



9



10



物件2建物 1階
風呂

11



1階 トイレ

12



運転中の
パワーコンディショナ

13



物件2建物 1階

14



15



物件2建物 2階

16

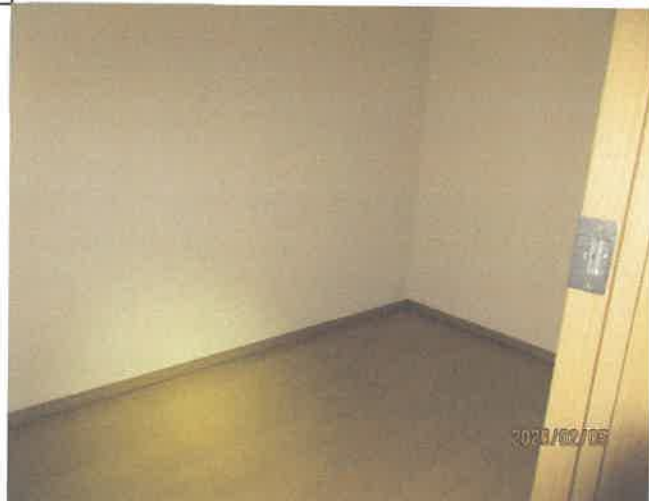


物件2建物 2階

17



18



19



20



2階 トイレ

21



2階 ベランダ

22



アルミ製
ポリカーボネート屋根の
テラス

23



太陽光パネル

令和 7 年（ケ）第 100 号

令和 8 年 2 月 5 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

富 永 守

第1 評価額

一 括 価 格	
金 13,910,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 2,470,000 円
物件2(建物)	金 11,440,000 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、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地番 地目 地積	徳島市名東町3丁目 23番13 宅地 198.35㎡	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	徳島市名東町3丁目23番地13 23番13 居宅 木造スレートぶき2階建 128.35㎡	
番号	特記事項		
	物件2建物には、太陽光発電システムが設置されているが、詳細が不明であり、評価対象外とした。		

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	JR徳島線「鮎喰」駅の南西方・道路距離約3.2km 最寄バス停「名東三丁目」の東方・同約300m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅のほかアパート、農家住宅等が混在する住宅地域である。名東地区は鮎喰川右岸で北部は平地がひろがるが、南端は四国山地が控え山際の住宅地もみられる。周辺は農地が多く残る農家集落であったが、徳島市中心部へのアクセスが良好で、公法上市街化区域に指定されたため、高度成長期に急速に市街化が進んだ一方で、街路の整備が遅れ、雑然とした街並みが形成されている。名東地区は開発余地が残るため宅地供給が多く供給過多の状態が続いており、特に幹線道路へのアクセスが劣る地域においては、地価の下方調整がより進むものと思われる。	
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1種中高層住居専用地域 60% 200% なし 徳島市立地適正化計画：居住促進区域
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	198.35㎡ 約15m・約15m ほぼ台形 (但し、北西端に角切り部分がある) 概ね平坦 角地 ほぼ等高に接面
接面道路の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・西側：幅員約6m舗装市道名東3丁目24号線（建築基準法第42条第1項第1号道路に該当）に接面。 ・北側：幅員約5m舗装市道名東3丁目24号線（建築基準法第42条第1項第1号道路に該当）に接面。 	
土地の利用状況等	評価対象地は、物件2建物の敷地に利用されている。物件2建物は、対象地と同一人の所有である。 目的外建物は所在しない。	

供給処理施設	上水道あり(引込あり) (前面道路及び側道に口径50mmの代用管あり) 都市ガスなし (オール電化住宅のためガスの利用なし) 下水道なし
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	土地登記及び外観上から、目的土地に現況施設以外の地下埋設物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。
土壌汚染の有無	過去の地歴調査から、土壌汚染の可能性は小さいものと思われるが、確定的には専門業者による調査が必要と思われる。
ハザードマップ	徳島市のハザードマップによると、洪水、高潮、津波による浸水は想定されていない。
特記事項	評価対象地が所在する住宅団地は、平成27年6月26日に都市計画法29条による開発許可(徳市開第022号)を受け開発された。開発行為に関する工事検査済証の交付は平成27年11月17日(徳市開第022号)である。

2 建物の概況及び利用状況(物件2)

区 分	主である建物
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28年6月17日 新築 経過年数 : 9年 経済的残存耐用年数 : 21年
仕 様	構 造 : 木造平家建 屋 根 : スレート葺 外 壁 : 防火サイディング外 内 壁 : ビニールクロス外 天 井 : ビニールクロス外 床 : フローリング外 設 備 : 電気、水道、給湯器(エコキュート・タンク容量 : 460L)、合併浄化槽 そ の 他 : オール電化住宅
床面積(現況)	128.35㎡
現況用途等	現況用途 : 居宅 間取り : 別添「建物間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	空家で家財道具は搬出済である。第三者による占有の状況は認められない。
有害物質使用の有無	建築時期から、アスベスト含有建材(成形板等)が使用されている可能性は低い。

<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・以下のとおり、太陽光発電システムが設置されている。 設置場所：屋根に据え置き型を目視で確認 所 有 者：不明 設置時期：屋内に設置されている集中型パワーコンディショナの製造年が平成28年であり、建物新築と同時期と推定される。 発電容量：定格出力5.5KW 稼働状況：調査時には稼働していることを確認
	<ul style="list-style-type: none"> ・対象建物の東側にアルミ製ポリカーボネート屋根のテラスが設置されている。 ・対象建物は、建築基準法第6条及び第6条の2による建築確認申請が行われており、平成28年2月12日に確認済証が交付(第1174号)され、工事完了後の平成28年6月20日に完了検査済証が交付(第1174号)されている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (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	37,800	1.05	198.35	0.90	7,085,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準等)

地価公示 [徳島(県)-21]

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 42,900\text{円}/\text{m}^2 & \times 97.9 / 100 & \times 100 / 100 & \times 100 / 111 & = & 37,800\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 時点修正 : 地価調査価格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(-1)、交通接近条件(+2)、環境条件(+10) (各条件相乗積)

イ 個別格差 : 画地条件(角地+5)

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。

② 物件2 (建物)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向等を考慮した上、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	建物の価格(円) ア×イ×ウ=エ
2	175,000	128.35	0.57	12,803,000

ウ 現価率(定額法)

耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用。

経過年数9年、経済的残存年数21年、残価率3%

観察減価(経年減価以外の物件建物固有の減価分)による補正 ▲20%と査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ 3\% + (1 - 3\%) \times (21\text{年} / (21\text{年} + 9\text{年})) \} \times (1 - 20\%) \\ &= 0.57 \end{aligned}$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1土地については土地利用権等価格を控除し、物件2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	7,085,000	0.50	法定地上権	3,543,000

イ 土地利用権等割合： 第一順位の抵当権設定時において土地建物所有者が同一人であり、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。

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	7,085,000	-3,543,000		1.00	0.70	2,470,000
2	12,803,000	+3,543,000	1.00	1.00	0.70	11,440,000
一括価格(合計)						13,910,000

ウ 占有減価修正： なし

エ 市場性修正： 特になし

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。

なお、上記のとおり、太陽光発電システムは、所有者等が不明であり、評価対象外とした。

第6 参考価格資料

地価公示価格 「徳島-21」

所 在 : 徳島市名東町3丁目563番4外

価 格 : 42,900円/m²

位 置 : JR徳島線「鮎喰」駅の南西方約2.9km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 225m²

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 東側幅員6m私道

用 途 指 定 等 : 第1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: 徳島市作成白図「徳島市全図5」 縮尺1/10,000)
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面及び各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上

位置図

徳島市作成白図
「徳島市全図5」

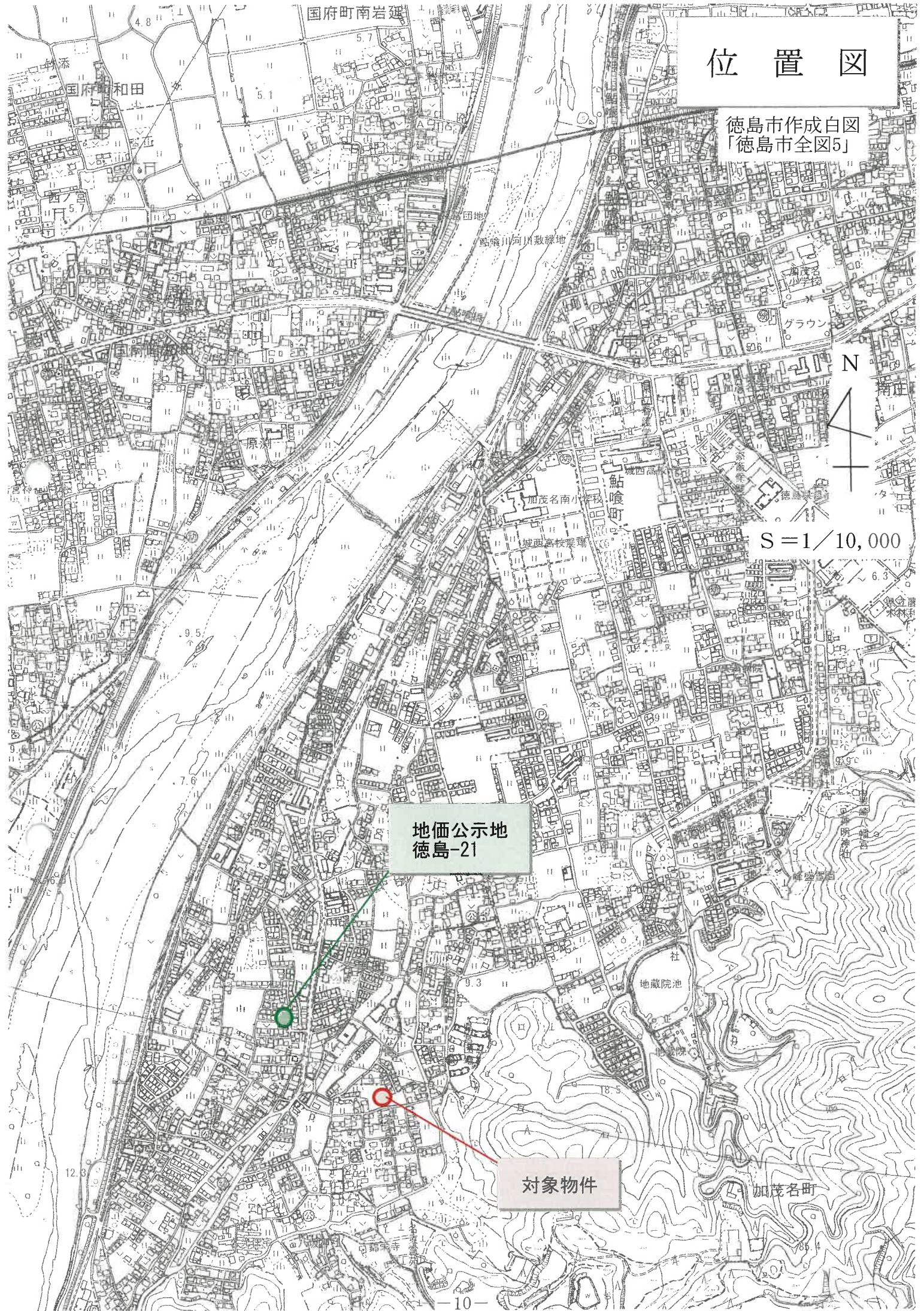
N



S=1/10,000

地価公示地
徳島-21

対象物件



登記年月日：平成27年11月6日

地積測量図

地番 23-1, 23-3~23-18

土地の所在 徳島市名東町三丁目

求積表

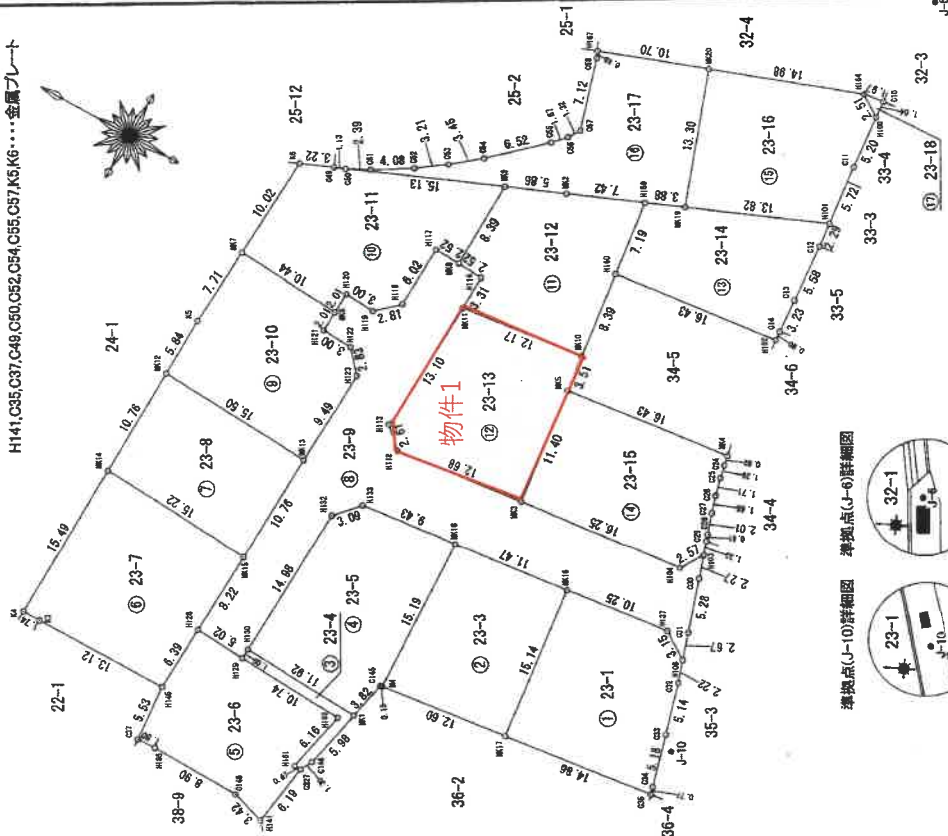
Table 1: Area calculation for plot 23-1. Columns include NO, Xn, Yn, Xn - (Yn-1 - Yn-1), and 距離. Total area is 204.566730 m².

Table 2: Area calculation for plot 23-3. Columns include NO, Xn, Yn, Xn - (Yn-1 - Yn-1), and 距離. Total area is 182.31 m².

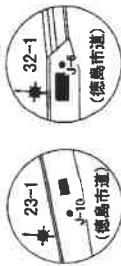
Table 3: Area calculation for plot 23-4. Columns include NO, Xn, Yn, Xn - (Yn-1 - Yn-1), and 距離. Total area is 17.87 m².

Table 4: Area calculation for plot 23-5. Columns include NO, Xn, Yn, Xn - (Yn-1 - Yn-1), and 距離. Total area is 214.58 m².

境界標 H141, C35, C37, C48, C50, C52, C54, C55, C57, K5, K6, ... 金属プレート



準拠点(J-10)詳細図 準拠点(J-6)詳細図



作成者

土地家屋調査士

平成27年10月21日作成

申請人

縮尺

500

徳島県土地家屋調査士会用品

登記年月日：平成27年11月6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1月22日 徳島地方事務局 登記官

地積測量図 (3/5)

23-1.23-3~23-18

土地の所在 徳島市名東町三丁目

地番	NO	Xn	Yn	Xn - (Yn+1 - Yn-1)	距離
⑤ 23-11					
KK9	H1757.811	9194.365	26467.74033		15.13
C50	H1751.752	9194.479	-745015.34604		1.13
C49	H1752.798	9194.038	-200531.014904		3.22
K6	H1755.769	9194.776	-1325576.691833		10.44
KK7	H1756.484	9193.781	-1235147.760676		10.44
KK6	H1746.049	9193.287	176032.026688		2.01
H120	H1745.960	9193.293	219478.469440		3.00
H119	H1742.860	9193.151	206922.133680		2.81
H118	H1740.894	9193.051	932036.837744		6.02
H117	H1740.632	9194.087	697813.244600		2.52
KK3	H1738.114	9194.976	976990.866972		6.39
合計			-431.489750		
合計面積			215.7448750		m ²
合計地積			215.74		m ²

地番	NO	Xn	Yn	Xn - (Yn+1 - Yn-1)	距離
⑥ 23-12					
KK10	H1773.656	9199.073	1156164.025576		8.39
H160	H1774.661	9194.398	182023.566260		7.19
H159	H1775.568	9194.333	500096.272694		7.42
KK2	H1772.407	9195.646	-609441.078376		5.86
KK9	H1773.811	9194.365	-1252622.443370		8.39
KK8	H1738.114	9194.976	-988419.206720		2.52
H16	H1736.592	9194.885	-400183.277208		3.31
KK11	H1735.740	9193.577	-213337.166880		12.17
合計			-357.360854		
合計面積			178.6804270		m ²
合計地積			178.68		m ²

地番	NO	Xn	Yn	Xn - (Yn+1 - Yn-1)	距離
⑦ 23-13					
KK3	H1772.835	91924.270	1515433.181955		11.40
KK5	H1773.227	91935.985	1742656.929281		3.51
KK10	H1773.656	91939.073	234505.522752		12.17
KK11	H1735.740	91937.577	-1716940.296420		13.10
H113	H1736.325	91924.400	-1750150.471125		2.61
H112	H1734.418	91922.712	-25901.571960		12.68
合計			-386.705517		
合計面積			198.3527585		m ²
合計地積			198.35		m ²

地番	NO	Xn	Yn	Xn - (Yn+1 - Yn-1)	距離
⑧ 23-14					
KK1	H1708.256	91961.394	-361955.982200		13.82
KK19	H1721.994	91956.036	-907660.909834		3.98
H199	H1725.588	91954.533	-1016913.466384		7.19
H180	H1724.681	91947.399	-801928.294653		16.43
H102	H1708.377	91949.420	343590.752463		0.90
G14	H1708.445	91950.317	488782.762515		3.23
G13	H1708.649	91953.547	1035129.859306		5.88
G12	H1708.032	91959.111	923662.744104		2.29
合計			-320.174983		
合計面積			160.0874815		m ²
合計地積			160.09		m ²

地番	NO	Xn	Yn	Xn - (Yn+1 - Yn-1)	距離
⑨ 23-15					
KK3	H1721.835	91924.270	-1096932.058330		16.25
H104	H1705.705	91926.267	491892.141195		2.57
H103	H1704.334	91928.448	406079.952300		1.33
G29	H1704.755	91929.717	217871.501605		0.61
G28	H1704.949	91930.300	293320.732808		2.01
G27	H1705.585	91932.209	411969.547600		1.66
G26	H1706.063	91933.900	363290.941128		1.71
G25	H1706.471	91935.465	340760.233545		1.26
G24	H1706.745	91936.695	251657.020810		0.82
KK4	H1706.923	91937.603	-130954.684530		16.43
KK5	H1723.227	91935.585	-1569603.785591		11.40
合計			-388.457760		
合計面積			194.2298600		m ²
合計地積			194.22		m ²

地番	NO	Xn	Yn	Xn - (Yn+1 - Yn-1)	距離
⑩ 23-16					
KK19	H1721.994	91966.036	-942418.590664		13.82
H101	H1706.256	91961.394	1301393.534356		5.72
C11	H1706.908	91967.092	1279741.032376		5.20
H100	H1710.299	91972.256	769119.083666		2.51
H164	H1719.411	91973.628	-437418.319276		14.98
KK20	H1725.502	91968.550	-2070808.170180		13.30
合計			-383.417942		
合計面積			196.7089710		m ²
合計地積			196.70		m ²

作成者

申請人

縮尺 1/

平成27年10月2日作成

徳島県土地家屋調査士会 徳島県土地家屋調査士会 用紙

登記年月日：平成28年6月21日

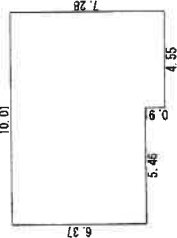
各階平面図

建物図面

家屋番号	23-13
建物の所在	徳島市名東町三丁目23番地13

1階

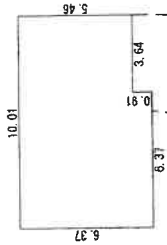
求積率
 $4.55 \times 0.91 = 4.1405$
 $10.01 \times 6.37 = 63.7637$
 計 67.9042



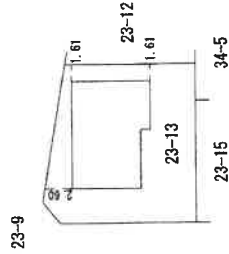
床面積 67.90 m²

2階

求積率
 $3.64 \times 5.46 = 19.8744$
 $6.37 \times 6.37 = 40.5769$
 計 60.4513



床面積 60.45 m²



作成者

土地家屋

3年6月17日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

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1月22日

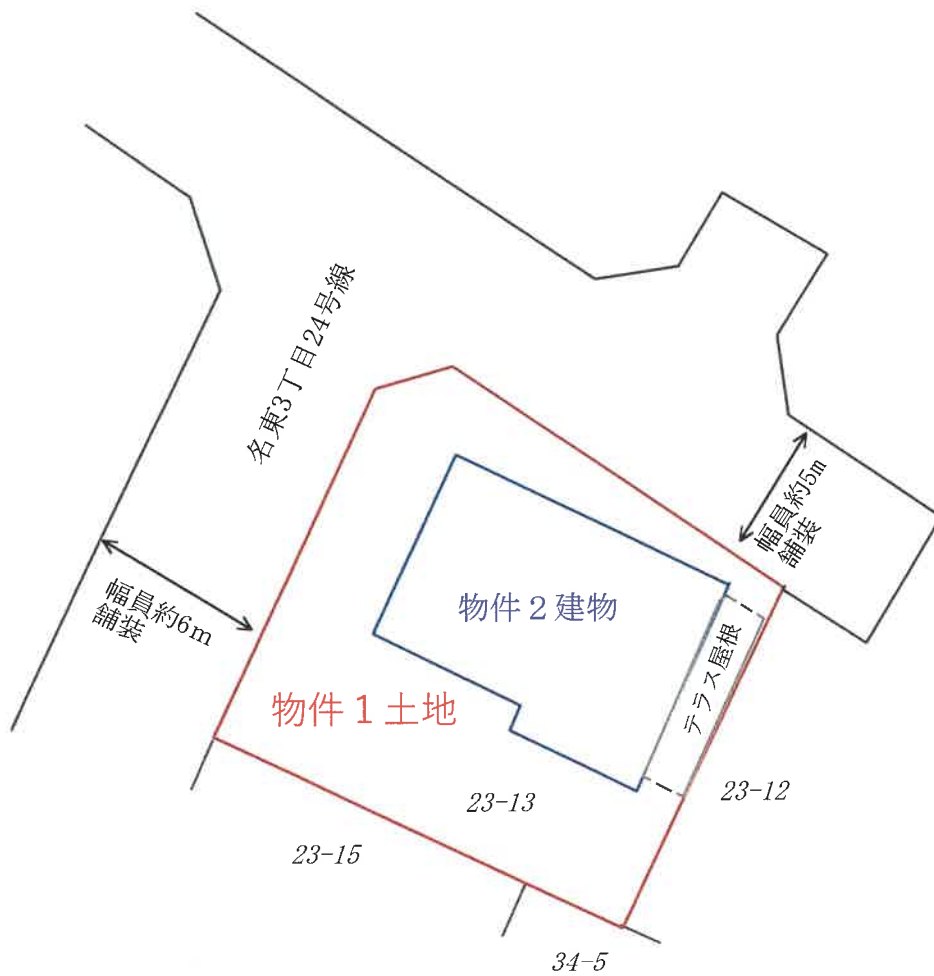
徳島地方支務局

登記官

土地建物位置関係図

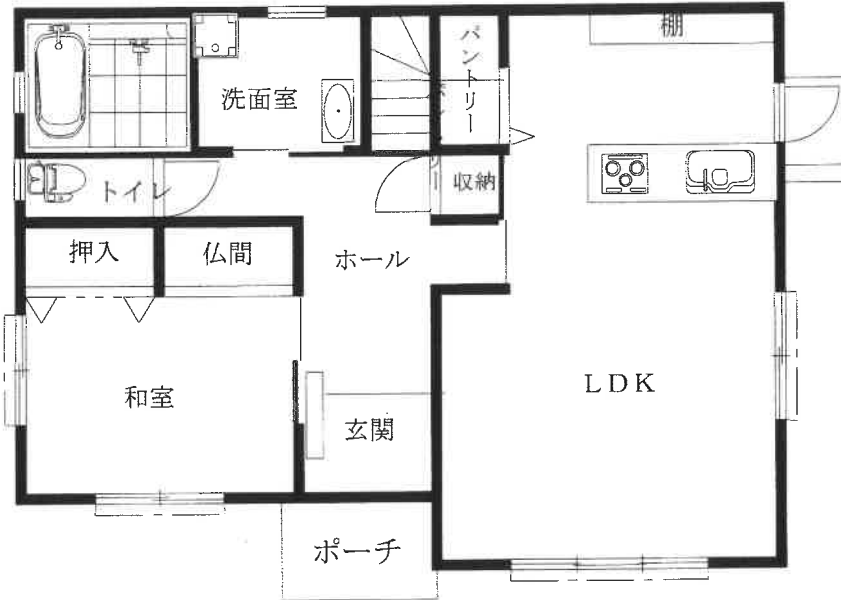
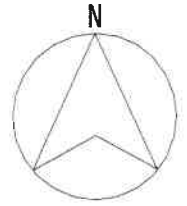


S = 1 / 250



建物間取図

1階



2階

