

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 定 本 和 也

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 場 所	令和 8 年 5 月 20 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 8 年 6 月 10 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 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	910,000 728,000		182,000	15,860	3,115



物 件 目 録

1	所	在	徳島県徳島市大原町長尾
	地	番	34番5
	地	目	宅地
	地	積	109.62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 1月20日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 定 本 和 也

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

【物件番号1】

地番34番4を承役地とする地役権設定登記がある。

《 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。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 1 | 所 在 | 徳島県徳島市大原町長尾 |
| | 地 番 | 34番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 109.62平方メートル |



令和7年（ケ）第86号

令和7年12月17日受理

令和7年12月26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	徳島県徳島市大原町長尾
	地	番	34番5
	地	目	宅地
	地	積	109.62平方メートル

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	なし
土 地	物件 1
現 況 地 目	☒ 宅地 ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 田（物件） ☐ 雑種地 ☐ 山林 （物件 ） ☐ ☐
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 A ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者が宅地の状態で占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
そ の 他 の 事 項	
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ ある ☐ 保管開始日 平成 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 ☒ 現況見取図のとおり

(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
■ A (債務者兼所有者)	私は、本件物件1土地の所有者です。同土地は平成12年10月頃、前所有者から購入しました。ご覧の通り、雑草の生い茂った宅地です。
その他の事項	
■1【物件の状況・占有関係】 本件受命物件の状況は、土地建物位置関係図及び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。 ■2【土地の範囲・境界】 法務局には地図に準ずる図面が備え付けられている。 ■3【都市計画区別】 徳島市役所によると、物件1土地は市街化区域である。 ■4【接道】 北側は幅員約3.0mの舗装市道大原北中央線に接面する。(建築基準法第42条第2項道路) 要セットバック。 ■5【上水道・下水道】 同市によると、物件1土地の所在する場所には現況上、上水道の引込みはなく、公共下水道設備はなし、とのことである。 但し、上水道については、北側市道に40mmの個人代用管(みどり開発株式会社所有)がある。 個人代用管については、一時金や入会金が必要な場合もあるため、買受人は徳島市上下水道局及び上記所有法人に問合せされたい。(評価人作成の評価書も参照のこと) ■6【その他】 ・物件1土地北側について 同土地北側(地番;34-4)は登記簿上、(株)村上不動産の所有地(宅地)である。(写真;7,8) 物件1土地(要役地)には、登記簿上、平成12年8月31日に地番:34-4(所有者:株式会社村上不動産)を承役地とする地役権設定が存する。 ・物件1土地西側三角地について 同土地西側三角地(地番;34-9)は登記簿上、(株)村上不動産の所有地(宅地)である。(写真;3,4) ・物件1土地西側通路状部分について 同土地西側の通路状部分(地番;34-6)はBの所有地(宅地)である。(写真;5) 徳島市役所建設部道路維持課によると、物件1土地に接面する土地(地番;34-4)及び側溝も含めて、上記市道の道路区域に認定されている、とのことである。 その他の目的物件状況については、評価人作成の評価書特記事項等を参照されたい。 以上	

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年12月18日（木） 9:56 － 10:01	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7年12月18日（木） 10:01 － 10:08	当庁（郵送）	家屋平面図、間取り図等交付申請書準備
令和7年12月18日（木） 13:13 － 13:51	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和7年12月18日（木） 14:15 － 14:23	徳島市役所	公法上の規制等調査
令和7年12月22日（月） 10:30 － 11:10	物件所在地	立入調査、評価人帯同
(特記事項)		

（注） チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公図写

※法務局備付の公図を約70%に縮小

イ 38-51
53-2 ハ 水 38-70 ホ 38-75
34-11 ト 34-9
34-17 リ 34-15
34-16 ル 34-18
つつく



(注) 地図に準ずる図面は、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られている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出
大原町長尾

請求部	所在	徳島市大原町長尾				地番	34番5			
出力縮	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和48年8月5日				備付年月日(原図)			補事項		

これは地図に準ずる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11月11日

岡山地方法務局

整理番号: H07065-1

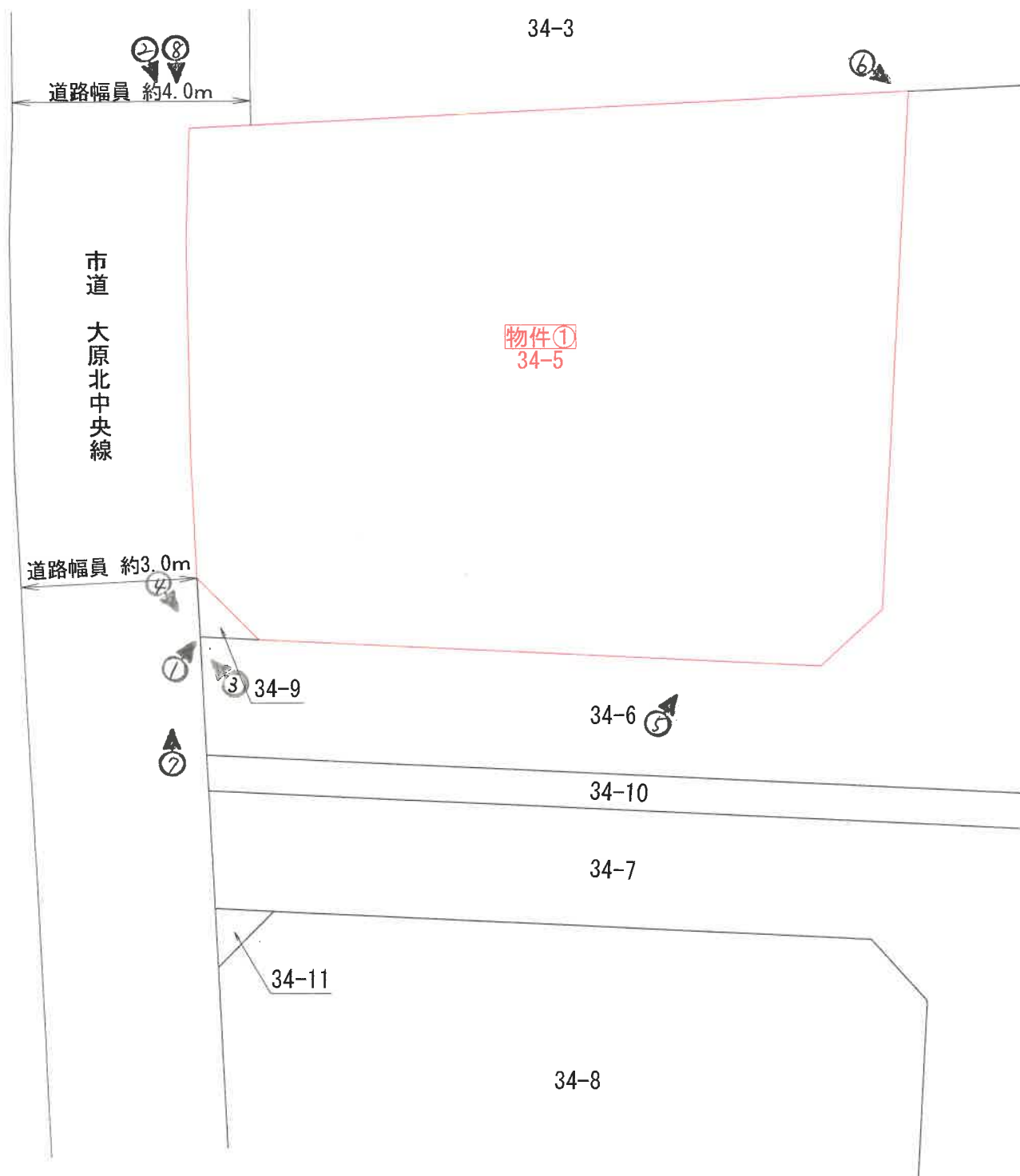
登記官

(1/2)

現況見取図



S=約1/100



※ 当該図面は現地概測等に基づき作成したものであり、実測図ではありません。

登記年月日：平成11年11月21日

これは図面に記載されている内容を確認した書面である。
(徳島地方方法務局署)

令和7年11月11日

岡山地方方法務局

登記官

整理番号：H07065-2

(008148

新 34-5~34-11

番 34-5~34-11

地 積 測 量 図

土地の所在 徳島市大原町長尾

測量者 渡部 登雄

物件①

点番	X	Y	X(n)-X(n-1)	Y(n)-Y(n-1)	Yn
816	20,288	-17,415	-17,415	-17,415	-17,415
817	23,536	-25,738	-17,415	-8,323	-25,738
818	26,784	-34,061	-17,415	-8,323	-34,061
819	30,032	-42,384	-17,415	-8,323	-42,384
820	33,280	-50,707	-17,415	-8,323	-50,707
821	36,528	-59,030	-17,415	-8,323	-59,030
822	39,776	-67,353	-17,415	-8,323	-67,353
823	43,024	-75,676	-17,415	-8,323	-75,676
824	46,272	-84,000	-17,415	-8,323	-84,000
825	49,520	-92,323	-17,415	-8,323	-92,323
826	52,768	-100,646	-17,415	-8,323	-100,646
827	56,016	-108,969	-17,415	-8,323	-108,969
828	59,264	-117,292	-17,415	-8,323	-117,292
829	62,512	-125,615	-17,415	-8,323	-125,615
830	65,760	-133,938	-17,415	-8,323	-133,938
831	69,008	-142,261	-17,415	-8,323	-142,261
832	72,256	-150,584	-17,415	-8,323	-150,584
833	75,504	-158,907	-17,415	-8,323	-158,907
834	78,752	-167,230	-17,415	-8,323	-167,230
835	82,000	-175,553	-17,415	-8,323	-175,553
836	85,248	-183,876	-17,415	-8,323	-183,876
837	88,496	-192,199	-17,415	-8,323	-192,199
838	91,744	-200,522	-17,415	-8,323	-200,522
839	94,992	-208,845	-17,415	-8,323	-208,845
840	98,240	-217,168	-17,415	-8,323	-217,168
841	101,488	-225,491	-17,415	-8,323	-225,491
842	104,736	-233,814	-17,415	-8,323	-233,814
843	107,984	-242,137	-17,415	-8,323	-242,137
844	111,232	-250,460	-17,415	-8,323	-250,460
845	114,480	-258,783	-17,415	-8,323	-258,783
846	117,728	-267,106	-17,415	-8,323	-267,106
847	120,976	-275,429	-17,415	-8,323	-275,429
848	124,224	-283,752	-17,415	-8,323	-283,752
849	127,472	-292,075	-17,415	-8,323	-292,075
850	130,720	-300,398	-17,415	-8,323	-300,398
851	133,968	-308,721	-17,415	-8,323	-308,721
852	137,216	-317,044	-17,415	-8,323	-317,044
853	140,464	-325,367	-17,415	-8,323	-325,367
854	143,712	-333,690	-17,415	-8,323	-333,690
855	146,960	-342,013	-17,415	-8,323	-342,013
856	150,208	-350,336	-17,415	-8,323	-350,336
857	153,456	-358,659	-17,415	-8,323	-358,659
858	156,704	-366,982	-17,415	-8,323	-366,982
859	159,952	-375,305	-17,415	-8,323	-375,305
860	163,200	-383,628	-17,415	-8,323	-383,628
861	166,448	-391,951	-17,415	-8,323	-391,951
862	169,696	-400,274	-17,415	-8,323	-400,274
863	172,944	-408,597	-17,415	-8,323	-408,597
864	176,192	-416,920	-17,415	-8,323	-416,920
865	179,440	-425,243	-17,415	-8,323	-425,243
866	182,688	-433,566	-17,415	-8,323	-433,566
867	185,936	-441,889	-17,415	-8,323	-441,889
868	189,184	-450,212	-17,415	-8,323	-450,212
869	192,432	-458,535	-17,415	-8,323	-458,535
870	195,680	-466,858	-17,415	-8,323	-466,858
871	198,928	-475,181	-17,415	-8,323	-475,181
872	202,176	-483,504	-17,415	-8,323	-483,504
873	205,424	-491,827	-17,415	-8,323	-491,827
874	208,672	-500,150	-17,415	-8,323	-500,150
875	211,920	-508,473	-17,415	-8,323	-508,473
876	215,168	-516,796	-17,415	-8,323	-516,796
877	218,416	-525,119	-17,415	-8,323	-525,119
878	221,664	-533,442	-17,415	-8,323	-533,442
879	224,912	-541,765	-17,415	-8,323	-541,765
880	228,160	-550,088	-17,415	-8,323	-550,088
881	231,408	-558,411	-17,415	-8,323	-558,411
882	234,656	-566,734	-17,415	-8,323	-566,734
883	237,904	-575,057	-17,415	-8,323	-575,057
884	241,152	-583,380	-17,415	-8,323	-583,380
885	244,400	-591,703	-17,415	-8,323	-591,703
886	247,648	-600,026	-17,415	-8,323	-600,026
887	250,896	-608,349	-17,415	-8,323	-608,349
888	254,144	-616,672	-17,415	-8,323	-616,672
889	257,392	-624,995	-17,415	-8,323	-624,995
890	260,640	-633,318	-17,415	-8,323	-633,318
891	263,888	-641,641	-17,415	-8,323	-641,641
892	267,136	-649,964	-17,415	-8,323	-649,964
893	270,384	-658,287	-17,415	-8,323	-658,287
894	273,632	-666,610	-17,415	-8,323	-666,610
895	276,880	-674,933	-17,415	-8,323	-674,933
896	280,128	-683,256	-17,415	-8,323	-683,256
897	283,376	-691,579	-17,415	-8,323	-691,579
898	286,624	-699,902	-17,415	-8,323	-699,902
899	289,872	-708,225	-17,415	-8,323	-708,225
900	293,120	-716,548	-17,415	-8,323	-716,548
901	296,368	-724,871	-17,415	-8,323	-724,871
902	299,616	-733,194	-17,415	-8,323	-733,194
903	302,864	-741,517	-17,415	-8,323	-741,517
904	306,112	-749,840	-17,415	-8,323	-749,840
905	309,360	-758,163	-17,415	-8,323	-758,163
906	312,608	-766,486	-17,415	-8,323	-766,486
907	315,856	-774,809	-17,415	-8,323	-774,809
908	319,104	-783,132	-17,415	-8,323	-783,132
909	322,352	-791,455	-17,415	-8,323	-791,455
910	325,600	-799,778	-17,415	-8,323	-799,778
911	328,848	-808,101	-17,415	-8,323	-808,101
912	332,096	-816,424	-17,415	-8,323	-816,424
913	335,344	-824,747	-17,415	-8,323	-824,747
914	338,592	-833,070	-17,415	-8,323	-833,070
915	341,840	-841,393	-17,415	-8,323	-841,393
916	345,088	-849,716	-17,415	-8,323	-849,716
917	348,336	-858,039	-17,415	-8,323	-858,039
918	351,584	-866,362	-17,415	-8,323	-866,362
919	354,832	-874,685	-17,415	-8,323	-874,685
920	358,080	-883,008	-17,415	-8,323	-883,008
921	361,328	-891,331	-17,415	-8,323	-891,331
922	364,576	-899,654	-17,415	-8,323	-899,654
923	367,824	-907,977	-17,415	-8,323	-907,977
924	371,072	-916,300	-17,415	-8,323	-916,300
925	374,320	-924,623	-17,415	-8,323	-924,623
926	377,568	-932,946	-17,415	-8,323	-932,946
927	380,816	-941,269	-17,415	-8,323	-941,269
928	384,064	-949,592	-17,415	-8,323	-949,592
929	387,312	-957,915	-17,415	-8,323	-957,915
930	390,560	-966,238	-17,415	-8,323	-966,238
931	393,808	-974,561	-17,415	-8,323	-974,561
932	397,056	-982,884	-17,415	-8,323	-982,884
933	400,304	-991,207	-17,415	-8,323	-991,207
934	403,552	-999,530	-17,415	-8,323	-999,530
935	406,800	-1007,853	-17,415	-8,323	-1007,853
936	410,048	-1016,176	-17,415	-8,323	-1016,176
937	413,296	-1024,499	-17,415	-8,323	-1024,499
938	416,544	-1032,822	-17,415	-8,323	-1032,822
939	419,792	-1041,145	-17,415	-8,323	-1041,145
940	423,040	-1049,468	-17,415	-8,323	-1049,468
941	426,288	-1057,791	-17,415	-8,323	-1057,791
942	429,536	-1066,114	-17,415	-8,323	-1066,114
943	432,784	-1074,437	-17,415	-8,323	-1074,437
944	436,032	-1082,760	-17,415	-8,323	-1082,760
945	439,280	-1091,083	-17,415	-8,323	-1091,083
946	442,528	-1099,406	-17,415	-8,323	-1099,406
947	445,776	-1107,729	-17,415	-8,323	-1107,729
948	449,024	-1116,052	-17,415	-8,323	-1116,052
949	452,272	-1124,375	-17,415	-8,323	-1124,375
950	455,520	-1132,698	-17,415	-8,323	-1132,698
951	458,768	-1141,021	-17,415	-8,323	-1141,021
952	462,016	-1149,344	-17,415	-8,323	-1149,344
953	465,264	-1157,667	-17,415	-8,323	-1157,667
954	468,512	-1165,990	-17,415	-8,323	-1165,990
955	471,760	-1174,313	-17,415	-8,323	-1174,313
956	475,008	-1182,636	-17,415	-8,323	-1182,636
957	478,256	-1190,959	-17,415	-8,323	-1190,959
958	481,504	-1199,282	-17,415	-8,323	-1199,282
959	484,752	-1207,605	-17,415	-8,323	-1207,605
960	488,000	-1215,928	-17,415	-8,323	-1215,928
961	491,248	-1224,251	-17,415	-8,323	-1224,251
962	494,496	-1232,574	-17,415	-8,323	-1232,574
963	497,744	-1240,897	-17,415	-8,323	-1240,897
964	500,992	-1249,220	-17,415	-8,323	-1249,220
965	504,240	-1257,543	-17,415	-8,323	-1257,543
966	507,488	-1265,866	-17,415	-8,323	-1265,866
967	510,736	-1274,189	-17,415	-8,323	-1274,189
968	513,984	-1282,512	-17,415	-8,323	-1282,512
969	517,232	-1290,835	-17,415	-8,323	-1290,835
970	520,480	-1299,158	-17,415	-8,323	-1299,158
971	523,728	-1307,481	-17,415	-8,323	-1307,481
972	526,976	-1315,804	-17,415	-8,323	-1315,804
973	530,224	-1324,127	-17,415	-8,323	-1324,127
974	533,472	-1332,450	-17,415	-8,323	-1332,450
975	536,720	-1340,773	-17,415	-8,323	-1340,773
976	539,968	-1349,096	-17,415	-8,323	-1349,096
977	543,216	-1357,419	-17,415	-8,323	-1357,419
978	546,464	-1365,742	-17,415	-8,323	-1365,742
979	549,712	-1374,065	-17,415	-8,323	-1374,065
980	552,960	-1382,388	-17,415	-8,323	-1382,388
981	556,208	-1390,711	-17,415	-8,323	-1390,711
982	559,456	-1399,034	-17,415	-8,323	-1399,034
983	562,704	-1407,357	-17,415	-8,323	-1407,357
984	565,952	-1415,680	-17,415	-8,323	-1415,680
985	569,200	-1424,003	-17,415	-8,323	-1424,003
986	572,448	-1432,326	-17,415	-8,323	-1432,326
987	575,696	-1440,649	-17,415	-8,323	-1440,649
988	578,944	-1448,972	-17,415	-8,323	-1448,972
989	582,192	-1457,295	-17,415	-8,323	-1457,295
990	585,440	-1465,618	-17,415	-8,323	-1465,618
991	588,688	-1473,941	-17,415	-8,323	-1473,941
992	591,936	-1482,264	-17,415	-8,323	-1482,264
993	595,184	-1490,587	-17,415		

1

受命物件の状況



売却対象外建物

2



物件1

境界ブロック

売却対象外土地

3



西側三角地

地番;34-9

4



西側三角地
地番;34-9

5



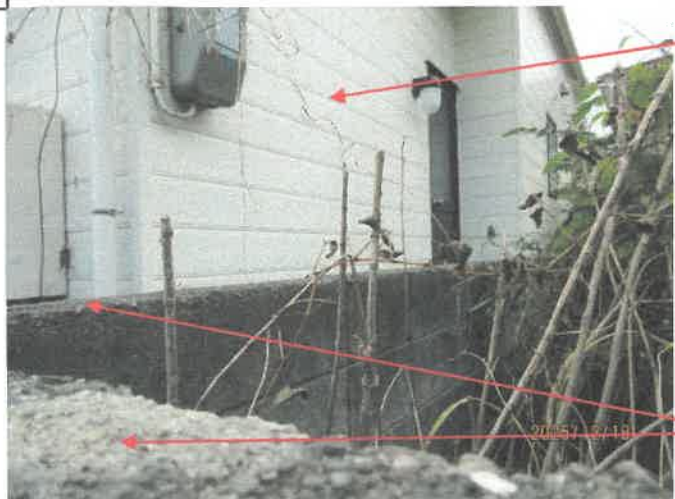
売却対象外建物

物件1

境界ブロック

売却対象外土地
(地番; 34-6、
登記簿上所有者B)

6



売却対象外建物

境界ブロック

7



物件1

8



物件1



令和7年（ケ）第 86 号
令和7年12月22日 現地調査
令和7年12月26日 評 価

徳島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

上 垣 小 織 印

（発行番号 L 競2025-113号）

第1. 評価額

物件1(土地)	金1,300,000円也
---------	--------------

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）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 在番 目積	徳島県徳島市大原町長尾 34番5 宅地 109.62 m ²	
番号	特 記 事 項		
	とくになし		

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

位置・交通 (道路距離)	JR 牟岐線「中田」駅の北方約 3.2 km 「論田」バス停の東方約 0.9 km	
付近の状況	対象不動産は徳島市南東端の大原町に位置し、山際に開発された住宅地域の一面に所在する。近隣地域は北側前面に山林が迫り、近隣地域に至る道は山際の道で一部が隘路となっており、水路を挟んだ南方の区画整然とした大神子団地とは地域的に分断された環境となっている。 周辺の大原町及び論田町は経年の住宅団地のほか新規の分譲地も見られるなど供給過剰気味で、徳島市内の中では地価の回復が遅れており、その中であって街路条件等周辺環境に劣る近隣地域は市場競争力に劣る。	
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種低層住居専用地域 60% 100% ----- 高度地区(高さ制限 10m)
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	109.62 m ² 約 7.6m・約 12.2m 略長方形 概ね平坦 中間画地 等高 -----
接面道路の状況	・北側が現況幅員約 3.0mの舗装市道大原北中央線に接面する(建築基準法第 42 条第 2 項道路)。要セットバック。 ・公図上、物件 1 が北側で接面する目的外土地 34 番 4 (宅地、28.08 m²、所有者：(株)村上不動産)は物件 1 土地を要役地とする通行地役権が設定されている。徳島市都市建設部道路維持課で確認したところ、当該土地及び側溝も含めて上記市道の道路区域に認定されている。 ・西側隣接の角切り及び通路状部分は他人地であり角地ではない。	
土地の利用状況	・北側は上記市道と接面し、東・南・西側は隣接宅地と接面する。 ・物件 1 は現況更地で雑草に覆われている。	
供給処理施設	・上水道：引込なし。但し北側市道に 40 mmの個人代用管(みどり開発(株)所有)あり。徳島市上下水道局での聴き取りによると、20 mmの引込権が存するものと見込まれるが、確定的には、入会金等一時金の要否も併せて上下水道局及び同法人に確認のこと。 ・ガス配管：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	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	従前は住宅の敷地として利用されていた。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	徳島市ハザードマップ及び徳島県水防・防災情報マップによると ・土砂災害警戒区域に該当(徳島県告示第 230, 231 号：急傾斜地の崩壊) ・洪水浸水想定区域及び高潮浸水想定区域に該当	
特記事項	とくになし	

第5. 評価額算出の過程

目的物件の評価額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	準建 付減 価 エ	市場性 修 正 オ	競売 市場修 正 カ	評価額 (円・万円未満切捨) ア×イ×ウ×エ×オ ×カ÷キ
1	23,000	0.96	109.62		0.90	0.60	1,300,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 徳島(県)-7

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $38,600 \text{ 円/㎡} \times 99.6/100 \times 100/100 \times 100/166.9 \div 23,000 \text{ 円/㎡}$

◇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：なし

◇地域格差：街路条件 100/107、接近条件 100/104、環境条件 100/150、行政条件 100/100、
 相乗積 100/166.9

イ 個別格差：供給処理施設 0.99、要セットバック 0.97、相乗積 0.96

ウ 地積：登記数量による。

オ 市場性修正：現況更地で周辺地域の競合する住宅と比較して市場性に相当劣ることから市場性減価を計上した。

カ 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

1 地価調査基準地：徳島(県)-7

所	在	徳島市大原町長尾 38 番 48
価	格	38,600 円/㎡
位	置	JR 牟岐線中田駅の北方約 2.7 km
価	格	令和 7 年 7 月 1 日
地	積	210 ㎡
供	給	水道、ガス
接	面	北側 幅員 4m 市道
用	途	第 1 種低層住居専用地域 (60, 100)
地	域	中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の閑静な住宅地域

(※ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当って参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。)

第7. 付属資料

1.位置図 2.地図写 3.地積測量図写 4.現況見取図

以 上

位置図



S=1:10,000

対象物件

地価調査基準地

小松島市

出典：徳島 市役所・町役場 平成 昭和 26 年作成の「白図」

※法務局備付の公図を約70%に縮小

地番区域見出



大原町長尾

請求部	所在	徳島市大原町長尾				地番	34番5	
出力縮	縮尺不明	精度区	座標系 番号又 は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和48年8月5日			備付年月日 (原図)			補記事項	

(1/2)

登記年月日：平成11年11月21日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(徳島地方法律局筆庫)

令和7年11月11日 岡山地方法律局

登記官

整理番号：H07065-2

008148

前34-4後新

地積測量図

番 34-5~34-11

土地の所在 徳島市大原町長尾

座標変換表

物件①

座標	X	Y	X	Y	X	Y	X	Y
34-5	20.268	-17.416	34-6	25.989004	-17.416	34-7	25.989004	-17.416
B16	23.038	-25.795	B16	23.038	-25.795	B16	23.038	-25.795
B5	11.060	-28.631	B5	11.060	-28.631	B5	11.060	-28.631
9	9.544	-28.933	9	9.544	-28.933	9	9.544	-28.933
B9	9.164	-21.048	B9	9.164	-21.048	B9	9.164	-21.048
B10	9.905	-19.745	B10	9.905	-19.745	B10	9.905	-19.745
B14	19.019	-16.774	B14	19.019	-16.774	B14	19.019	-16.774
座標	X	Y	座標	X	Y	座標	X	Y
34-5	20.268	-17.416	34-6	25.989004	-17.416	34-7	25.989004	-17.416
B16	23.038	-25.795	B16	23.038	-25.795	B16	23.038	-25.795
B5	11.060	-28.631	B5	11.060	-28.631	B5	11.060	-28.631
9	9.544	-28.933	9	9.544	-28.933	9	9.544	-28.933
B9	9.164	-21.048	B9	9.164	-21.048	B9	9.164	-21.048
B10	9.905	-19.745	B10	9.905	-19.745	B10	9.905	-19.745
B14	19.019	-16.774	B14	19.019	-16.774	B14	19.019	-16.774

座標	X	Y	X	Y	X	Y	X	Y
34-6	27.265	-17.418	34-7	27.265	-17.418	34-8	27.265	-17.418
K16	27.265	-17.418	K16	27.265	-17.418	K16	27.265	-17.418
B16	27.265	-17.418	B16	27.265	-17.418	B16	27.265	-17.418
B5	27.038	-25.795	B5	27.038	-25.795	B5	27.038	-25.795
10	11.060	-28.631	10	11.060	-28.631	10	11.060	-28.631
9	9.544	-28.933	9	9.544	-28.933	9	9.544	-28.933
B9	9.164	-21.048	B9	9.164	-21.048	B9	9.164	-21.048
B10	9.905	-19.745	B10	9.905	-19.745	B10	9.905	-19.745
B14	19.019	-16.774	B14	19.019	-16.774	B14	19.019	-16.774

座標	X	Y	X	Y	X	Y	X	Y
34-7	27.265	-17.418	34-8	27.265	-17.418	34-9	27.265	-17.418
K16	27.265	-17.418	K16	27.265	-17.418	K16	27.265	-17.418
B16	27.265	-17.418	B16	27.265	-17.418	B16	27.265	-17.418
B5	27.038	-25.795	B5	27.038	-25.795	B5	27.038	-25.795
10	11.060	-28.631	10	11.060	-28.631	10	11.060	-28.631
9	9.544	-28.933	9	9.544	-28.933	9	9.544	-28.933
B9	9.164	-21.048	B9	9.164	-21.048	B9	9.164	-21.048
B10	9.905	-19.745	B10	9.905	-19.745	B10	9.905	-19.745
B14	19.019	-16.774	B14	19.019	-16.774	B14	19.019	-16.774

座標	X	Y	X	Y	X	Y	X	Y
34-8	27.265	-17.418	34-9	27.265	-17.418	34-10	27.265	-17.418
K16	27.265	-17.418	K16	27.265	-17.418	K16	27.265	-17.418
B16	27.265	-17.418	B16	27.265	-17.418	B16	27.265	-17.418
B5	27.038	-25.795	B5	27.038	-25.795	B5	27.038	-25.795
10	11.060	-28.631	10	11.060	-28.631	10	11.060	-28.631
9	9.544	-28.933	9	9.544	-28.933	9	9.544	-28.933
B9	9.164	-21.048	B9	9.164	-21.048	B9	9.164	-21.048
B10	9.905	-19.745	B10	9.905	-19.745	B10	9.905	-19.745
B14	19.019	-16.774	B14	19.019	-16.774	B14	19.019	-16.774

座標	X	Y	X	Y	X	Y	X	Y
34-9	27.265	-17.418	34-10	27.265	-17.418	34-11	27.265	-17.418
K16	27.265	-17.418	K16	27.265	-17.418	K16	27.265	-17.418
B16	27.265	-17.418	B16	27.265	-17.418	B16	27.265	-17.418
B5	27.038	-25.795	B5	27.038	-25.795	B5	27.038	-25.795
10	11.060	-28.631	10	11.060	-28.631	10	11.060	-28.631
9	9.544	-28.933	9	9.544	-28.933	9	9.544	-28.933
B9	9.164	-21.048	B9	9.164	-21.048	B9	9.164	-21.048
B10	9.905	-19.745	B10	9.905	-19.745	B10	9.905	-19.745
B14	19.019	-16.774	B14	19.019	-16.774	B14	19.019	-16.774

座標	X	Y	X	Y	X	Y	X	Y
34-10	27.265	-17.418	34-11	27.265	-17.418	34-12	27.265	-17.418
K17	27.265	-17.418	K17	27.265	-17.418	K17	27.265	-17.418
B17	27.265	-17.418	B17	27.265	-17.418	B17	27.265	-17.418
11	11.060	-28.631	11	11.060	-28.631	11	11.060	-28.631
10	9.544	-28.933	10	9.544	-28.933	10	9.544	-28.933
B10	9.164	-21.048	B10	9.164	-21.048	B10	9.164	-21.048
B14	19.019	-16.774	B14	19.019	-16.774	B14	19.019	-16.774

座標	X	Y	X	Y	X	Y	X	Y
34-11	27.265	-17.418	34-12	27.265	-17.418	34-13	27.265	-17.418
K17	27.265	-17.418	K17	27.265	-17.418	K17	27.265	-17.418
B17	27.265	-17.418	B17	27.265	-17.418	B17	27.265	-17.418
11	11.060	-28.631	11	11.060	-28.631	11	11.060	-28.631
10	9.544	-28.933	10	9.544	-28.933	10	9.544	-28.933
B10	9.164	-21.048	B10	9.164	-21.048	B10	9.164	-21.048
B14	19.019	-16.774	B14	19.019	-16.774	B14	19.019	-16.774

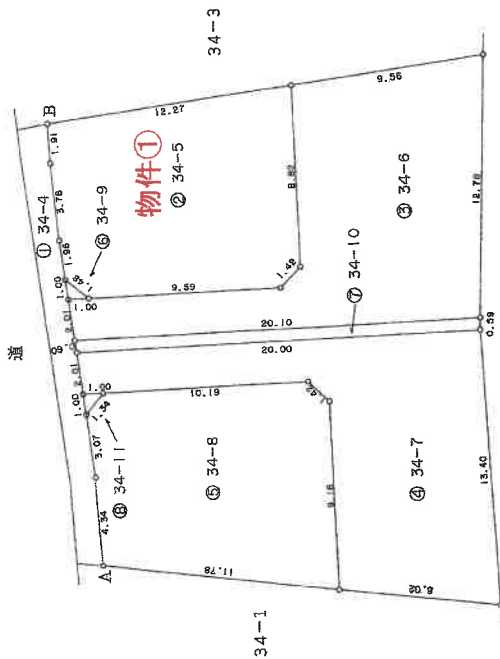
余計 491.3350165

地積 28.0824835
34-11 491.3350165 28.0824835
34-12 491.3350165 28.0824835

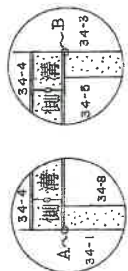
法務局備付の図面を約70%に縮小

物件①

地積測量図写



境界線



縮尺 1/250

申請人

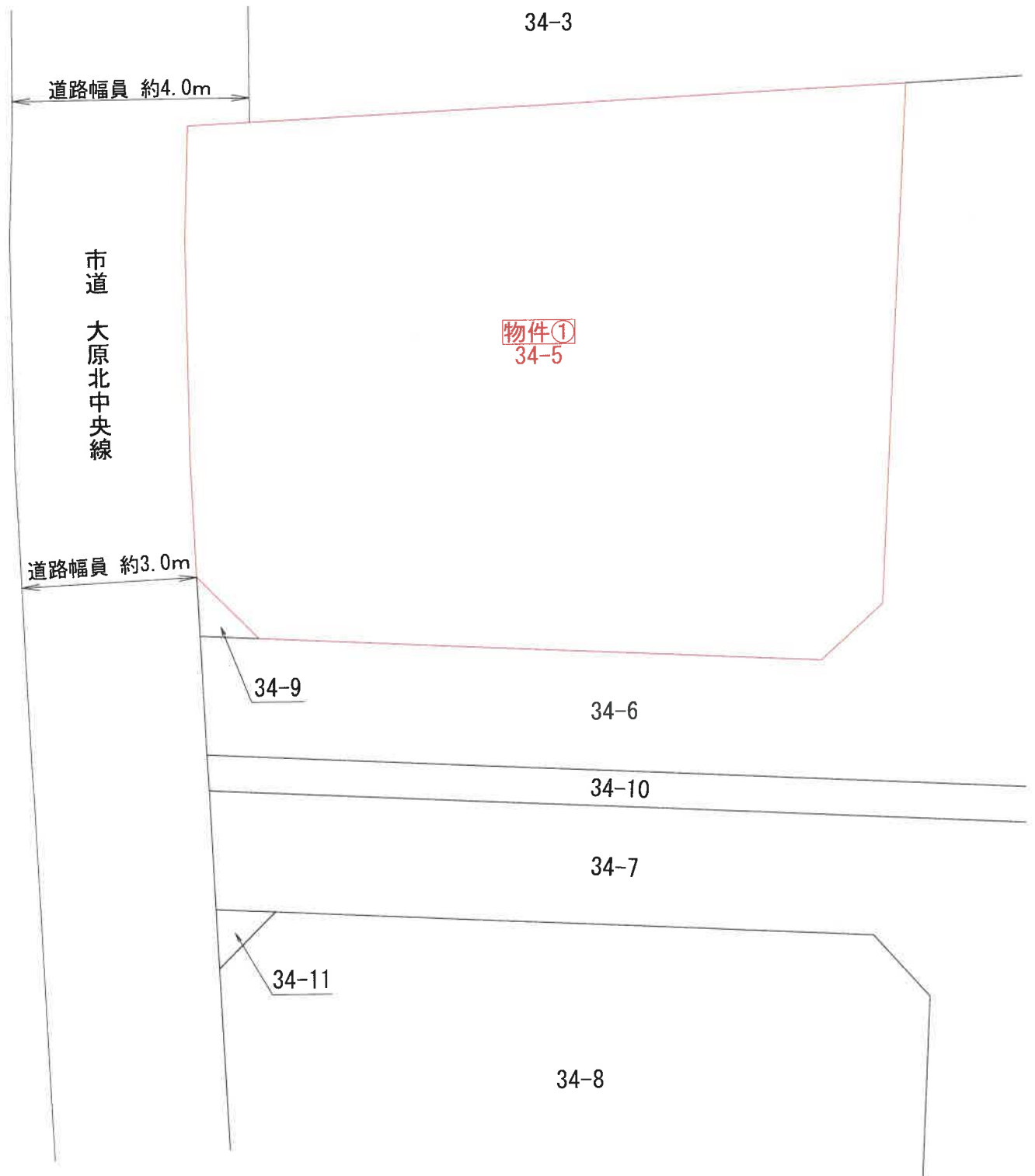
作製者

徳島県土地家屋調査士会用品

現況見取図



S = 約 1 / 100



※ 当該図面は現地概測等に基づき作成したものであり、実測図ではありません。