

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 8 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 7 年 5 月 8 日から 令和 7 年 5 月 14 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 5 月 21 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 7 年 6 月 11 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 7 年 5 月 22 日から 令和 7 年 5 月 23 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 7 年 4 月 8 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	5,740,000 4,592,000	一括	1,148,000	68,304	16,300
1	2,540,000				
2	3,200,000				
	</				

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|---------------------------|----------------|
| 1 | 所 在 | 徳島県徳島市北田宮二丁目 | |
| | 地 番 | 3 3 1 番 2 2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 1 2. 5 4平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 徳島県徳島市北田宮二丁目 3 3 1 番地 2 2 | |
| | 家屋 番号 | 3 3 1 番 2 2 | |
| | 種 類 | 店舗・居宅 | |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 3 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 6 3. 7 7平方メートル |
| | | 2 階 | 5 9. 5 6平方メートル |
| | | 3 階 | 5 9. 5 6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。

物 件 明 細 書

令和 7年 3月12日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 篠 原 佑 実

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

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

・株式会社福村が東端部分を自動販売機の敷地として占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。

・コカ・コーラボトラーズジャパン株式会社が東端部分を自動販売機の敷地として占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号2】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

西辺の境界が不明確である。

《 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 徳島県徳島市北田宮二丁目
地 番 3 3 1 番 2 2
地 目 宅地
地 積 1 1 2 . 5 4 平方メートル

所有者 A

2 所 在 徳島県徳島市北田宮二丁目 3 3 1 番地 2 2
家屋 番号 3 3 1 番 2 2
種 類 店舗・居宅
構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
床 面 積 1 階 6 3 . 7 7 平方メートル
2 階 5 9 . 5 6 平方メートル
3 階 5 9 . 5 6 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 4
共有者 B 持分 5 分の 1

令和6年(ケ)第51号
令和6年11月27日受理
令和6年12月24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 所 在 徳島県徳島市北田宮二丁目
地 番 3 3 1 番 2 2
地 目 宅地
地 積 1 1 2 . 5 4 平方メートル

所有者 A

2 所 在 徳島県徳島市北田宮二丁目 3 3 1 番地 2 2
家屋 番号 3 3 1 番 2 2
種 類 店舗・居宅
構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
床 面 積 1 階 6 3 . 7 7 平方メートル
2 階 5 9 . 5 6 平方メートル
3 階 5 9 . 5 6 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 4
共有者 B 持分 5 分の 1

(土地・建物用)

不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		徳島市北田宮二丁目15番53号	
土地		物件1	
	現況地目	☒ 宅地 ☐ 公衆用道路 ☐	
	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」及び「その他の者」が、本件土地上に下記建物を所有している。 ☒ 「占有者及び占有権原」①のとおり ☒ 「その他の者」が、本件土地上に自動販売機を設置して占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原」②③のとおり	
	下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
	その他の事項		
建物		物件2	
	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) ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
	物件目録にない附属建物	☒ ない { ☐ 種類： ☐ ある { ☐ 構造： ☐ 床面積：	
	占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 店舗・居宅 として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
	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	本件建物は、A(持分5分の4)と、B(持分5分の1)の共有となっている。	
	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

(2 枚目)

(占有関係用〈单独〉)

[illegible]

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

(占有関係用〈单独〉)

占有者及び占有権原②			
占有範囲		■ 物件1土地の東端部分に設置の管理番号4220604の自動販売機の敷地部分	
占有者		■ 株式会社福村	
占有状況		☐ 敷地 ☒ 自動販売機の設置場所 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■ 関係人 (■ Cからの陳述 / 株式会社福村担当者の陳述)			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		■ 令和5年頃 ☐	
最初の契約等	契約日	■ 令和5年頃	
	期間	☐ ☒ 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	☐ ☐ 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		毎月 円 (限り 支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ なし ☐ ある (☐ 敷金 円) (☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 転貸を認める ☐	
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			
・占有者会社の担当者によれば、「ご指摘の自動販売機は内部の商品、現金を含め当社の管理物であり、本件土地上に設置させてもらっています。電気代を負担いただき、その対価として、売上金のうちから一定割合を収益金としてお支払いする仕組みです。自動販売機の撤去を希望される場合には当社にご連絡いただきたいと思います。なお、この契約は、自動販売機の設置、管理、収益に関する契約であり、土地自体の利用に関しては、賃料の支払いはなく、無料です。」との説明である。以上からすれば、物件1土地の利用権原は使用借権であると認められる。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

(占有關係用〈单独〉)

[illegible]

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
債務者破産管財人D	1 私は破産者A、破産者Bの破産管財人として選任を受けていましたところ、両名の所有に係る本件不動産(物件1・物件2)は、本年11月25日付けで、破産財団から放棄しています。 2 なお、本件物件に関する事項は、所有者本人らの方から直接聴取してください。 3 本件物件内には、たくさんの動産類が存在する模様です。
A(所有者)、B(所有者)	1 私たちはCとともに、物件2建物に居住しています。物件1・2上に置いているのは家族の物ばかりで、他人の物は置いていません。 2 物件1土地につき、隣接地との間で境界に関する紛争はありません。 3 室内で、犬1匹を飼っています。
C(A、Bの子)	1 物件1土地、物件2建物につき、他人との間での貸借関係はありません。ただし、道路に面した部分に置いてある自動販売機については、その契約関係は業者に確認してみてください。なお、南方付近にある2台の酒類関係の自動販売機は故障していて今は使用していないものです。 2 物件2建物では、もともと小売り酒屋を営んでいました。そして、今から約30年くらい前頃に、ヤマザキのYショップを始めました。それ以降は、Yショップと小売り酒屋と併存させて営業していました。 3 その後、約20年弱経った頃、売れ行きが減り、お店を閉めることになりました。ですから、お店を閉店してから10年以上は経過していると思います。 4 今から2～3年ほど前に、2階のお風呂付近のパイプに不具合があって、1階へ水が漏れたことがあります。その際、修理してもらったときに、2階の床材を切り取ってその部分から修理したので、修理した後、その部分には床材を貼り付けています。なお、1階の天井部分も天井材を剥がして故障箇所を探しましたが、その際に剥がした天井材は、今も剥がしたままになっています。

(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土地の地上に物件2建物(3階建)が建立され、戸建て住宅を形成している。物件2建物は、昭和62年6月新築の物件である。

【占有関係】(同条同項)

- ・ 物件1土地は物件2建物の敷地として占有され、物件2建物にはA、Bがその家族とともに居住し占有している。なお、物件1・2を通じその占有関係の詳細は(2～5枚目)に記載のとおりである。

【土地の範囲、境界】

- ・ 物件1土地については不動産登記法第14条第1項の地図は存在せず、法務局にあるのは「地図に準ずる図面」である。地積測量図は存在する。なお、本件土地は、その西辺付近の境界が判然としない。

【接道等】

- ・ 物件1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9.3mである。なお、本件土地は都市計画法上の市街化区域に位置している。

【土地の状況】

- ・ 物件1土地はその全面が物件2建物の敷地となっており、本件土地には自動車等を駐車させるスペースは存在しない。

【建物の状況】

- ・ 物件2建物は昭和62年新築の物件であり、全体的に経年劣化が顕著である。
- ・ Cによれば、今から約2～3年前に本件建物2階の風呂場付近の水道パイプの不具合により水漏れが発生し、その影響は1階北東角の天井部分にまで至ったとの説明である。写真14は修理のために床材を剥がした上修復した跡の状況であり、また、写真15は水漏れの修理のため天井材を剥がしたがそのままにしている状況であるとの説明である。
- ・ 本件建物2階の南西角の壁面部分には雨染み様の染みが認められる(写真11)。
- ・ 本件建物1階には業務用の冷蔵庫4台(写真5～8)が置かれているが、いずれも故障していて現在では物置代わりに使用しているとのことである。
- ・ 本件建物の各階には、大量の動産類が置かれている(写真3、4、10等)ので、この点注意を要する。
- ・ 建物内部で犬一匹が飼育されている。

【自動販売機の設置について】

- ・ 物件1土地の東側には自動販売機が4台設置されているが、そのうち南側付近にある機械(酒類販売用2台)は故障していて使用されていない物との説明である。
- ・ 上記自動販売機のうち、北方から2台目に設置されている機械(缶コーヒー販売用)は、株式会社福村が管理しているものであり、その詳細は(4枚目)に記載のとおりである。
- ・ 上記自動販売機のうち、北方から1台目に設置されている機械(缶コーヒー販売用)は、コカ・コーラボトラーズジャパン株式会社が管理しているものであり、その詳細は(5枚目)に記載のとおりである。

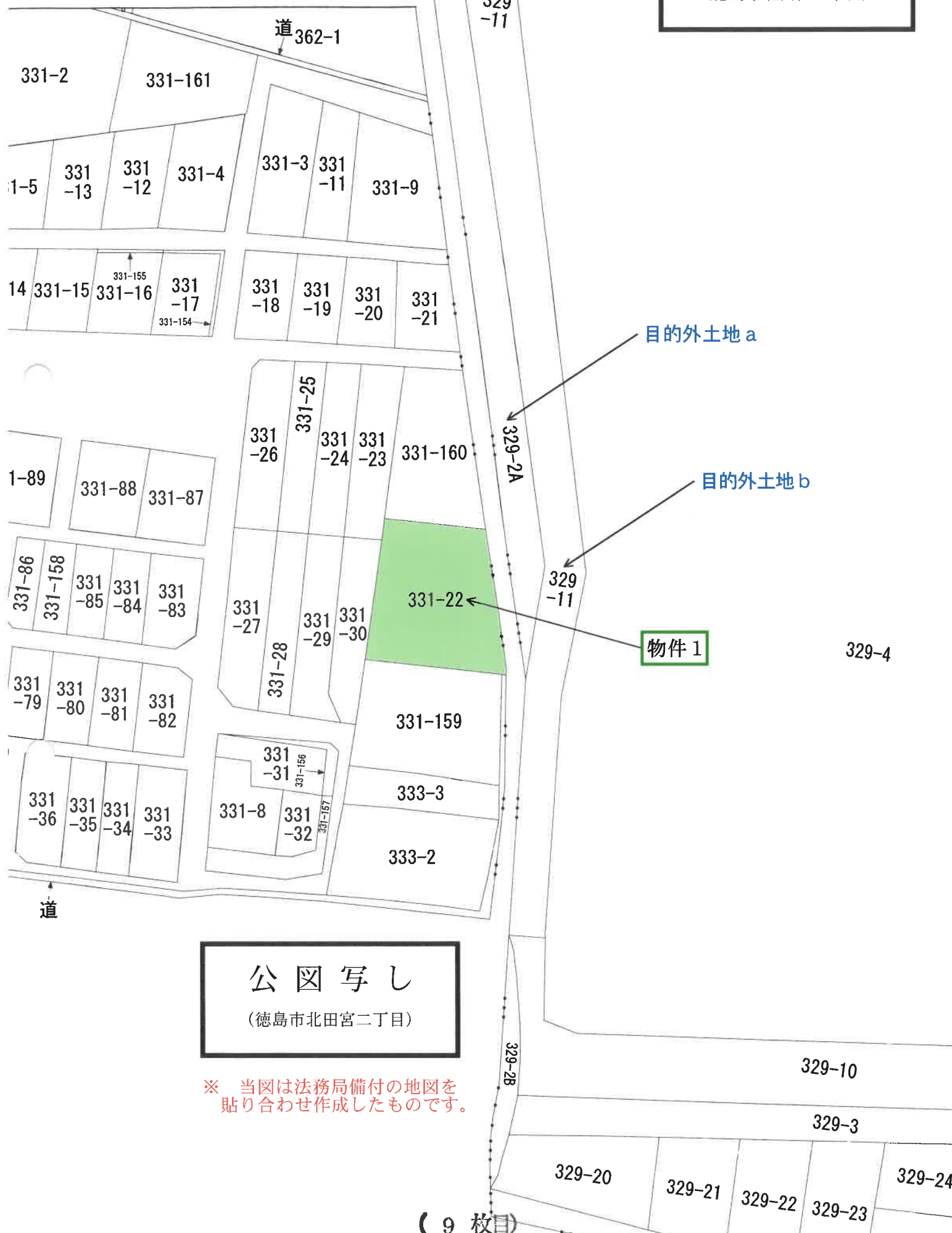
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年11月27日（水） 17:20 — 17:30	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6年11月28日（木） 8:10 — 8:20	当庁	法務局に対する公簿関係の交付請求書等作成準備
令和6年11月28日（木） 12:50 — 13:00	法務局	公簿関係の閲覧調査
令和6年12月2日（月） 10:21 — 10:25	携帯電話	Dから聴取調査
令和6年12月11日（水） 9:40 — 9:45	目的物件所在地	物件調査、聴取調査(A、B、C)
令和6年12月11日（水） 11:40 — 11:50	徳島市役所	接道、公法上の規制その他の調査
令和6年12月17日（火） 11:10 — 11:18	コカ・コーラボトラーズジャパン株式会社徳島支店	土地占有権原の聴取調査
令和6年12月17日（火） 13:05 — 13:12	株式会社福村	土地占有権原の聴取調査
令和6年12月17日（火） 14:35 — 14:42	携帯電話	株式会社福村担当者から聴取調査(追加調査)
令和6年12月18日（水） 11:00 — 11:06	携帯電話	コカ・コーラボトラーズジャパン株式会社担当者から聴取調査(追加調査)
—		
—		
(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

公 図 写 し

(徳島市北田宮一丁目)



公 図 写 し

(徳島市北田宮二丁目)

※ 当図は法務局備付の地図を
貼り合わせ作成したものです。

028025

後 附

地 番

331~22

地 積 測 量 図

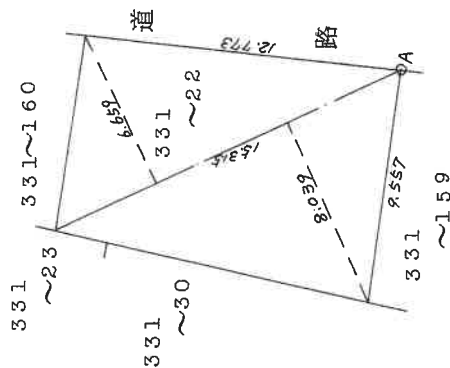
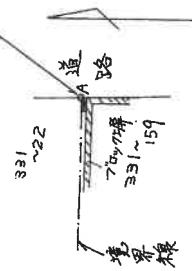
土地の所在 徳島市北田宮2丁目

求 積

$$15.315 \times (6.659 + 8.039) \div 2 = 112.549935$$

地 積 112.54 m²

不動標識④—331~159の土地のコンクリート基礎北東角



物件 1 土地

B4→A4に縮小

作製者

申請人

(昭和58年12月14日作製)

縮尺 1/250

6023749

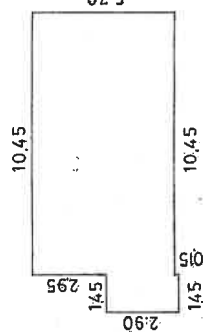
各階平面図

家屋番号 331番2.2

建物図面

建物の所在 徳島市北田宮二丁目331番地2.2

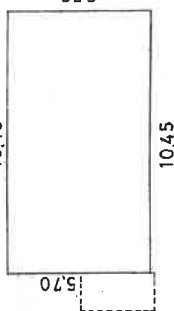
1 階



求積表

イ	1.45	X	2.90	=	4.2050
ロ	10.45	X	5.70	=	59.5650
					合計 63.7700
					床面積 63.77 m ²

2 階



求積表

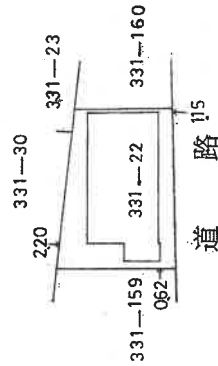
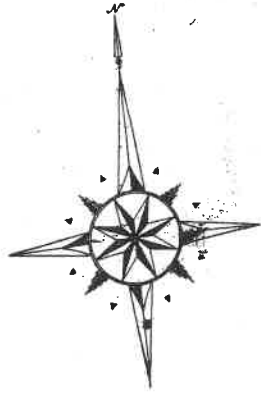
イ	10.45	X	5.70	=	59.5650
					床面積 59.56 m ²

3 階



求積表

イ	10.45	X	5.70	=	59.5650
					床面積 59.56 m ²



物件2建物

B4→A4に縮小

昭和62年8月29日
平成

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺

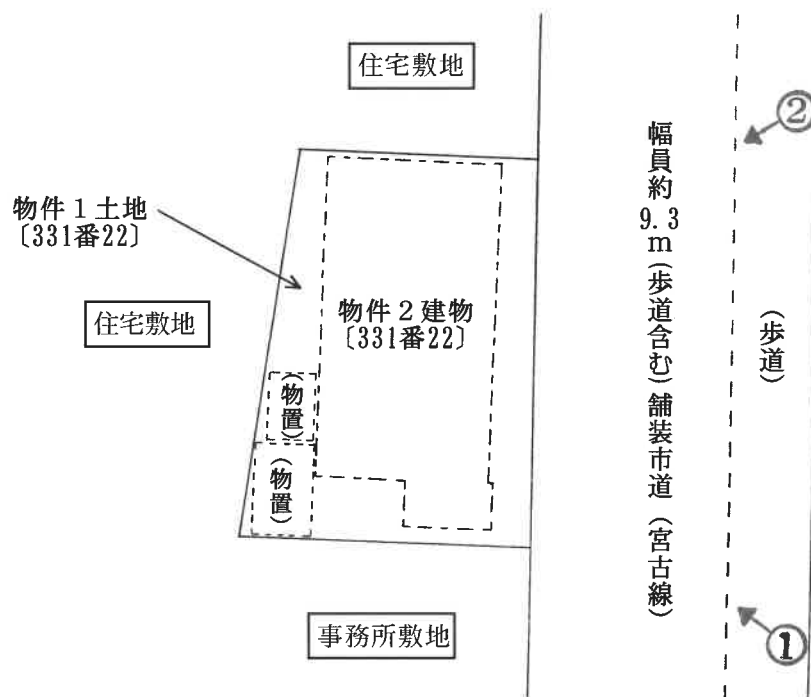
(昭和62年6月26日作成)

1/500



土地建物 位置関係図

S ≒ 1/250



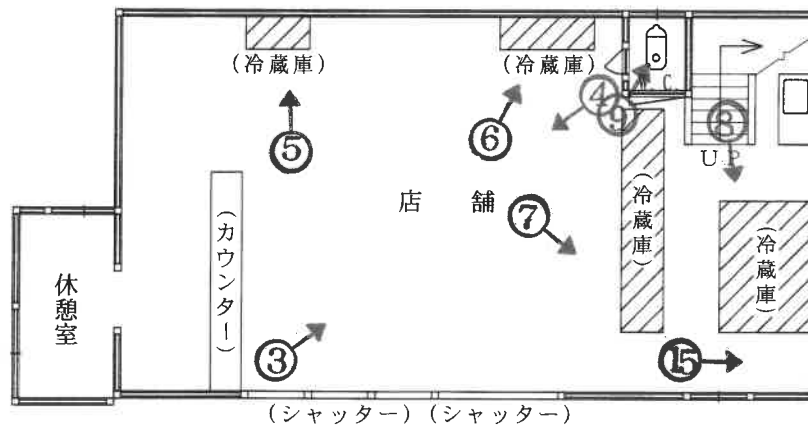
当該図面は、現況概測に基づき作成したものであり、
境界、建物の位置等を確定するものではありません。

建物間取り図

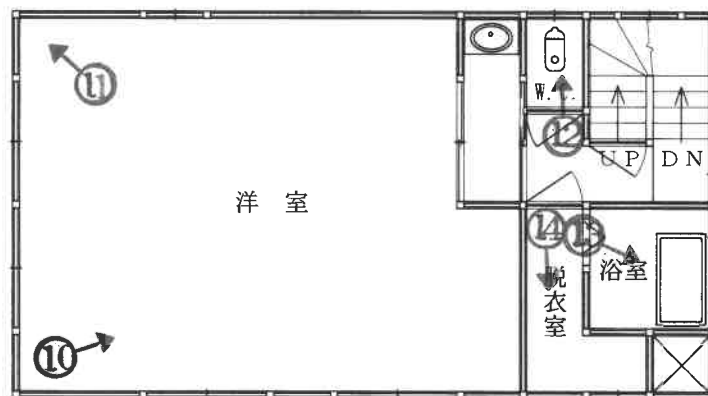


物件 2 建物

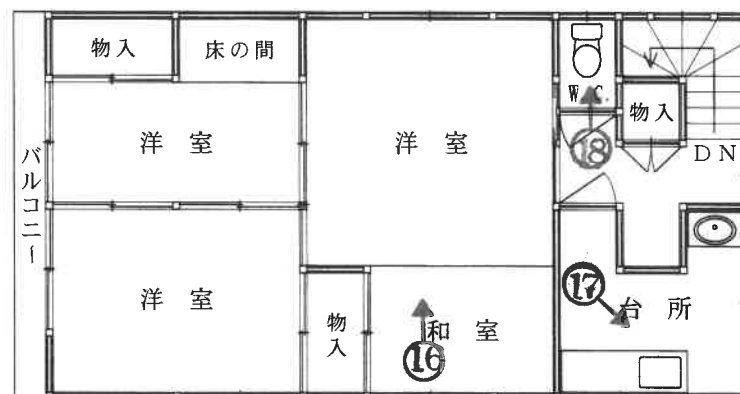
1 階 63.77m² (現況≡公簿)



2 階 59.56m² (現況≡公簿)



3 階 59.56m² (現況≡公簿)



1



2



3



4



5



故障し物置として利用されている業務用冷蔵庫

6



7



故障し物置として利用されている業務用冷蔵庫

8



9



10



(18 枚目)

11

雨染み様の染みが認められる状況



12



13



14

水漏れ修理のため床材を剥がし修復した状況



15

水漏れの修理のため天井材を剥がしたままの状況



16



17



18



令和 6年 (ケ) 第 51 号
令和 6年12月11日 現地調査
令和 6年12月23日 評 価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士

澤 嶋 鉄 哉

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5, 7 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 土地	金 2, 5 4 0, 0 0 0 円
物件 2 建物	金 3, 2 0 0, 0 0 0 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 6 1 条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 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 5 8 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
物件1 土地	所 在 地 番 地 目 地 積	徳島市北田宮二丁目 3 3 1 番 2 2 宅 地 112.54 m ²	
物件2 建物	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	徳島市北田宮二丁目 3 3 1 番地 2 2 3 3 1 番 2 2 店舗・居宅 鉄骨造陸屋根3階建 1階 63.77 m ² 2階 59.56 m ² 3階 59.56 m ² 延 182.89 m ²	
番 号	特 記 事 項		
1、2	物件1土地は単独所有であるが、物件2建物は共有（持分5分の4が物件1所有者と同じ、持分5分の1が他の共有者）である。		

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	位 置：城ノ内中等教育学校の西方至近（概測直線距離） 交 通：J R 高徳線「佐古駅」へ約 1,730m（以下道路距離） 最寄店舗（スーパー）へ約 1,300m 徳島市役所加茂支所へ約 2,070m 千松小学校へ約 1,380m 城西中学校へ約 2,300m [別添位置図参照]	
付 近 の 状 況	目的物件の存する地域は、住宅、小売店舗等が見られる住商混在の地域である。幅員は広いが、地区内の幹線道路である県道徳島鴨島線より距離をおくほか、街路の対面が学校であることから、環境面にはあまり恵まれていない。	
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	市街化区域 第一種住居地域 60% 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 そ の 他	112.54 m ² （公簿） 約 12.7m・約 8.8m ほぼ長方形 平坦地 中間画地 ほぼ等高 特になし
接 面 道 路 の 状 況	東側：幅員約 9.3m（歩道含む）舗装市道（宮古線、建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路に該当）に接面する。	

土地の利用状況	・物件2建物の敷地等として利用されている。 ・隣地の状況：西側 住宅敷地 南側 事務所敷地 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：あり 都市ガス：あり 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はできず詳細不明である。具体的には専門業者による調査を要する。														
土壌汚染の有無	昭和45、55年の住宅地図及び土地の登記履歴調査によると、従来より住宅敷地として利用されてきたものと認められ、周辺も住宅敷地等として利用されてきたものと認められる。以上より、土壌汚染されている可能性は低いものと推察されるが不明である。														
ハザードマップ	徳島市が作成するハザードマップによると、洪水・高潮の浸水想定区域に該当する。														
特記事項	・接面する目的外土地a、b（市道敷）の概要は次のとおり。 <table border="0"> <tr> <td colspan="2">—登記記載事項—</td> </tr> <tr> <td>目的外土地a</td> <td>目的外土地b</td> </tr> <tr> <td>所在 北田宮一丁目</td> <td>所在 北田宮一丁目</td> </tr> <tr> <td>地番 329番2</td> <td>地番 329番11</td> </tr> <tr> <td>地目 宅地</td> <td>地目 宅地</td> </tr> <tr> <td>地積 1120.66㎡</td> <td>地積 680.75㎡</td> </tr> <tr> <td>所有者 徳島市</td> <td>所有者 徳島市</td> </tr> </table> ・西辺境界付近は判然としない。	—登記記載事項—		目的外土地a	目的外土地b	所在 北田宮一丁目	所在 北田宮一丁目	地番 329番2	地番 329番11	地目 宅地	地目 宅地	地積 1120.66㎡	地積 680.75㎡	所有者 徳島市	所有者 徳島市
—登記記載事項—															
目的外土地a	目的外土地b														
所在 北田宮一丁目	所在 北田宮一丁目														
地番 329番2	地番 329番11														
地目 宅地	地目 宅地														
地積 1120.66㎡	地積 680.75㎡														
所有者 徳島市	所有者 徳島市														

2. 建物の概況及び利用状況等（物件2）

建築時期及び 経済的残存耐用 年数	建築年月日（登記記載） 昭和62年6月15日 新築 経過年数 38年 経済的残存耐用年数 2年
仕 様	構 造：鉄骨造3階建 屋 根：陸屋根 外 壁：サイディング、一部タイル 内 壁：クロス貼り、石膏ボード、土壁ほか 天 井：クロス貼り、石膏ボード、板張りほか 床：ビニル床シート、タタミ、板張りほか 設 備：電気、水道、ガス、浄化槽ほか そ の 他：バルコニーほか
床面積（現況）	1階 63.77 m ² 、2階 59.56 m ² 、3階 59.56 m ² 、 延 182.89 m ² （各階とも現況≡公簿）
現 況 用 途 等	現況用途：店舗・居宅 間 取 り：別添「建物間取り図」参照
品 等	総 合：普 通 使用資材：やや劣る 施 工：普 通
保守管理の状態	劣 る
建物の利用状況	住居として利用されている。 〔現況調査報告書参照〕
有害物質使用の有 無	物件建物に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	・ 建築確認申請はなされているが、完了検査は未了である。 ・ 1階天井の一部、2階内壁の一部に破損箇所が認められる。 ・ 2階内壁の一部に雨染みが認められる。 ・ 3階天井の一部に雨染みがあり、防水機能が低下している可能性が認められる。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1土地

建付地価格

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	83,800	1.00	112.54	0.90	8,488,000

ア. 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 徳島ー32

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $83,600 \text{ 円/㎡} \times 100.2/100 \times 100/100 \times 100/100 = 83,800 \text{ 円/㎡}$

◇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：ほぼ標準的画地と判断した。

◇地域格差：街路条件 100/94，接近条件 100/106，環境条件 100/100，
 行政的條件 100/100，その他の条件 100/100 より
 相乗積 100/100

イ. 個別格差

地域の標準画地価格に対し、物件1自体が有する個別的な要因による修正である。

ほぼ標準的画地につき 1.00

ウ. 地積

公簿地積を採用した。

エ. 建付減価

建付減価率を 10%と判定した。

② 物件 2 建物

建物の価格

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向、消費税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に基づく減価修正を乗じて、建物価格を判定した。

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 建物	150,000	182.89	0.04	1,097,000

ウ. 現価率

耐用年数に基づく方法（定額法、経済的全耐用年数 40 年、経過年数 38 年、経済的残存耐用年数 2 年、残価率 3%）と観察減価法（経年減価以外の物件建物固有の減価分を 50%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{耐用年数に基づく方法による現価率} \times \text{観察減価による現価率} \\
 &= \{ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} / (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数})) \} \\
 &\quad \times (1 - \text{観察減価率}) \\
 &= \{ 3\% + (1 - 3\%) \times (2\text{年} / (38\text{年} + 2\text{年})) \} \times (1 - 50\%) \\
 &= 0.08 \times 0.50 = 0.04
 \end{aligned}$$

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) 〔1.①オ〕 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	8,488,000	0.50	法定地上権	4,244,000

イ. 土地利用権等割合

物件 2 建物が有する土地利用権等の及ぶ範囲を建物の規模、位置、建ぺい率等を総合的に勘案して、物件 1 土地全体と認定した。この上で、物件 1 土地上に法定地上権が成立する場合の割合を建付地価格に対し 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) 〔1.①オ, 1.②エ〕 ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) 〔2.①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) 〔万円未満切捨〕 = (ア±イ) ×ウ×エ×オ
1 土地	8,488,000	－4,244,000	1.00	1.00	0.6	2,540,000
2 建物	1,097,000	＋4,244,000	1.00	1.00	0.6	3,200,000
一 括 価 格 (合 計)						5,740,000

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
特に必要ないものと認められる。

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

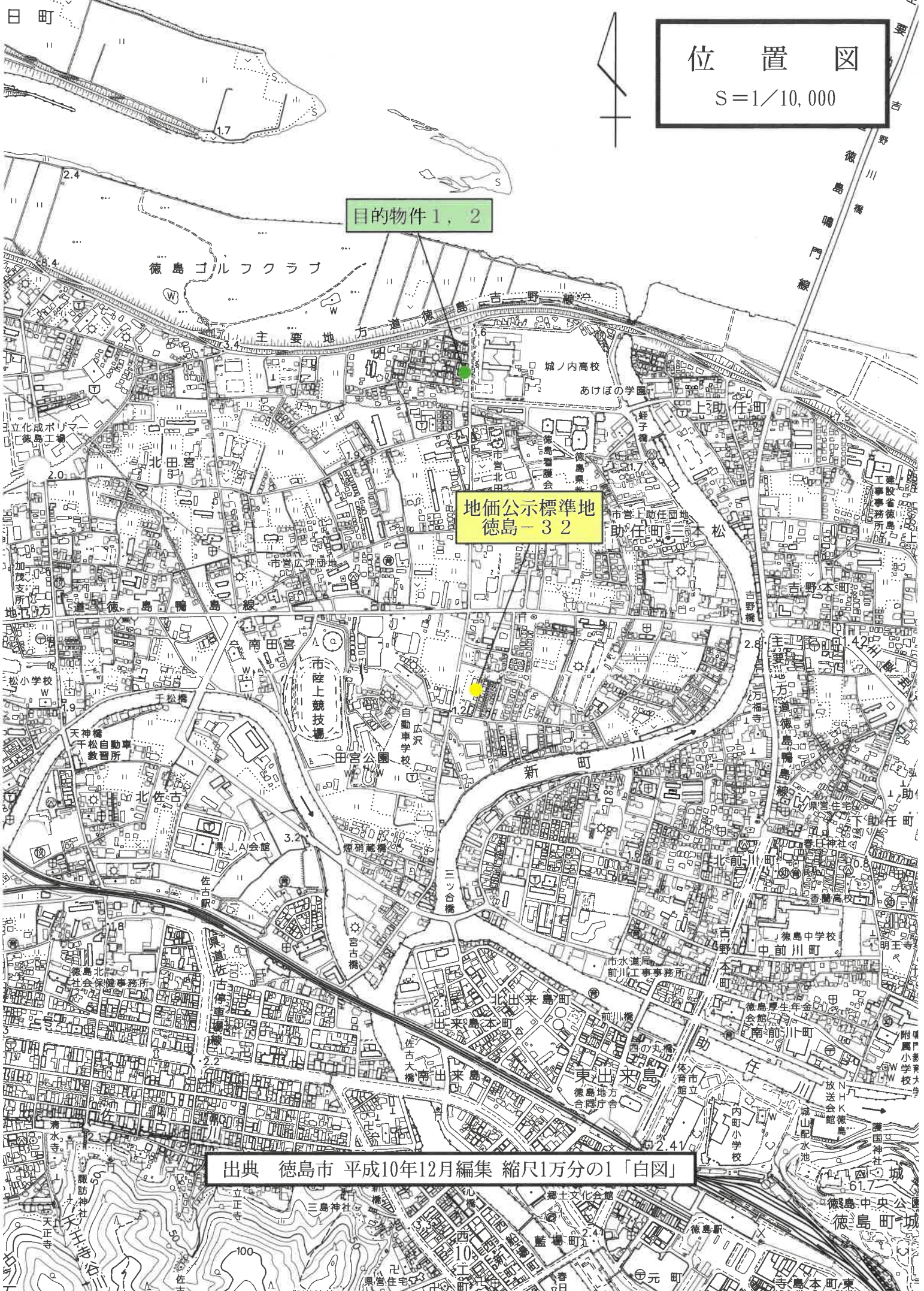
地価公示標準地価格 徳島－32

所 在	徳島市南田宮1丁目196番13「南田宮1-4-38」
価 格	83,600 円/㎡
位 置	徳島市陸上競技場の東方約350m
価 格 時 点	令和6年1月1日
地 積	162 ㎡
供給処理施設	水道
接 面 街 路	南東4m私道
用途指定等	準工業地域（建ぺい率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要	一般住宅のほかに倉庫等が混在する住宅地域

第7 附属資料の表示

1. 受命物件の位置図（出典：徳島市 平成10年12月編集 縮尺1万分の1「白図」）
2. 公図写し
3. 地積測量図写し
4. 建物図面・各階平面図写し
5. 土地建物位置関係図
6. 建物間取り図

以 上



位置図
S=1/10,000

目的物件 1, 2

地価公示標準地
徳島-32

出典 徳島市 平成10年12月編集 縮尺1万分の1「白図」

公 図 写 し

(徳島市北田宮一丁目)



公 図 写 し

(徳島市北田宮二丁目)

※ 当図は法務局備付の地図を
貼り合わせ作成したものです。

1028025

後

331~22

地

番

地積測量図

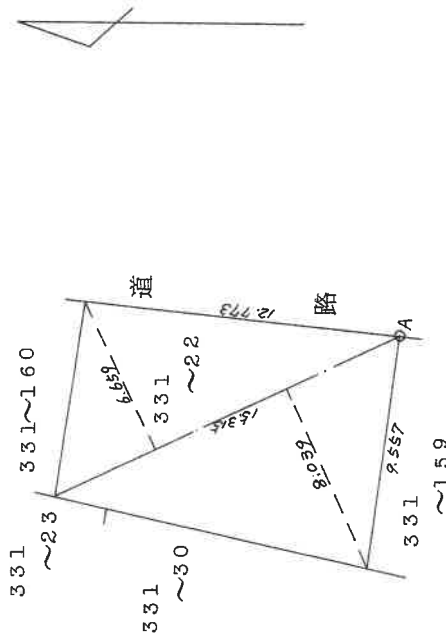
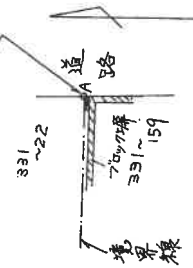
土地の所在 徳島市北田宮2丁目

求積

$15.315 \times (6.659 + 8.039) \div 2 = 112.549935$

地積 112.54 m²

不動標識⊙——331~159の土地のコンクリート基礎北東角



物件1土地

B4→A4に縮小

作製者

申請人

縮尺 1/250

(昭和58年12月14日作製)

6023749

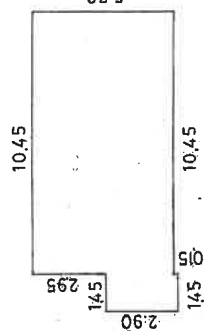
各階平面図

家屋番号 331番2.2

建物図面

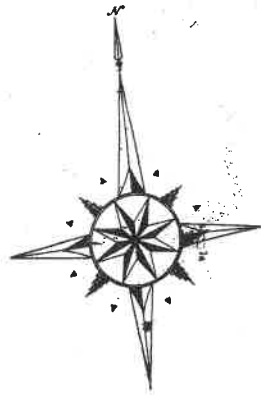
建物の所在 徳島市北田宮二丁目331番地2.2

1 階

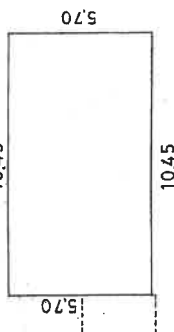


求積表

イ	1.45	X	2.90	=	4.2050
ロ	10.45	X	5.70	=	59.5650
					合計 63.7700
					床面積 63.77 m²



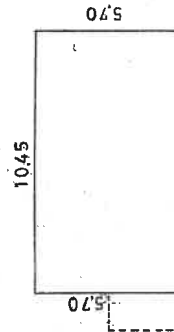
2 階



求積表

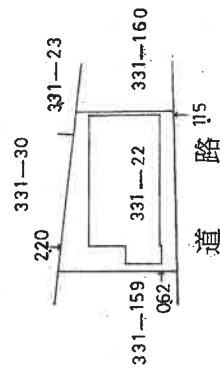
	10.45	X	5.70	=	59.5650
					床面積 59.56 m²

3 階



求積表

	10.45	X	5.70	=	59.5650
					床面積 59.56 m²



物件2建物

B4→A4に縮小

昭和62年8月29日
平成

作製者

申請人

縮尺 1/250

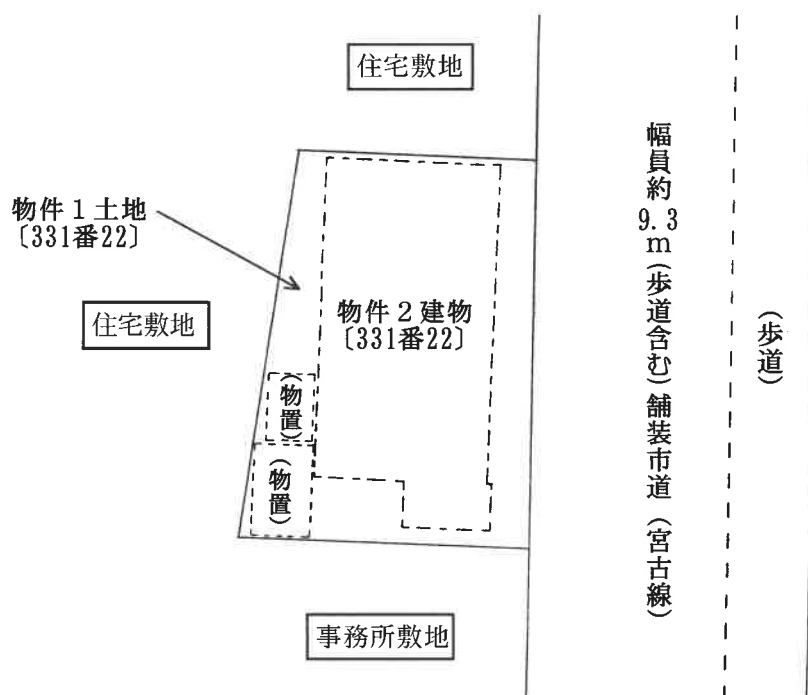
(昭和62年6月26日作成)

縮尺 1/500



土地建物 位置関係図

S ≒ 1/250



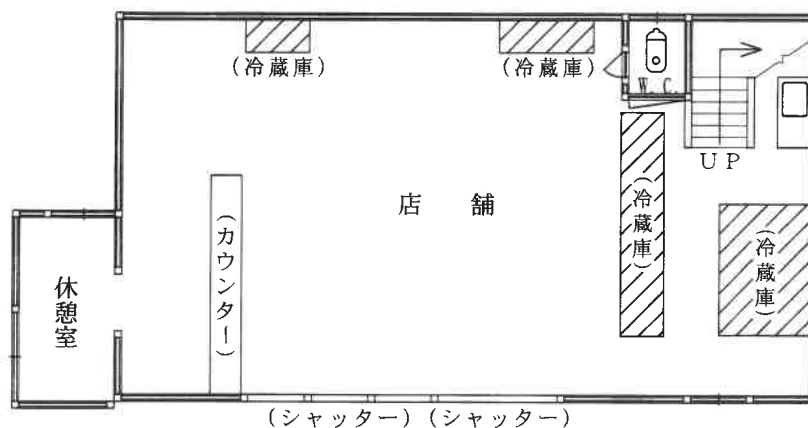
当該図面は、現況概測に基づき作成したものであり、境界、建物の位置等を確定するものではありません。

建物間取り図

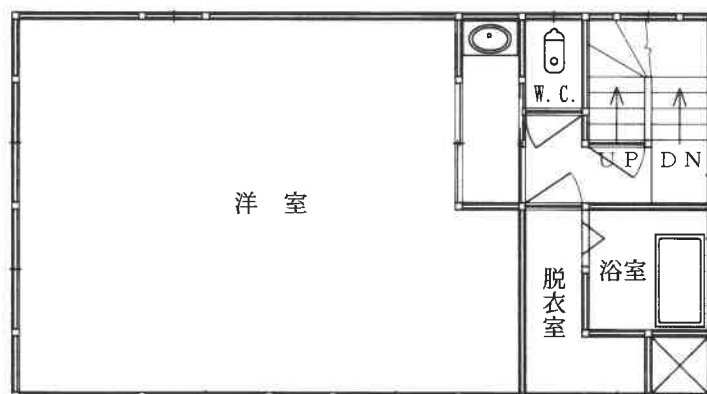


物件 2 建物

1 階 63.77m² (現況≡公簿)



2 階 59.56m² (現況≡公簿)



3 階 59.56m² (現況≡公簿)

