

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 13 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 6 月 5 日から 令和 7 年 6 月 11 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 18 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 7 年 7 月 9 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 7 年 6 月 19 日から 令和 7 年 6 月 20 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 5 月 13 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	2, 090, 000 1, 672, 000	一括	418, 000	25, 808	0
1	890, 000				
2	1, 200, 000				

物 件 目 録

1 所 在 徳島市多家良町野上
 地 番 21 番
 地 目 宅地
 地 積 386.77 平方メートル

2 所 在 徳島市多家良町野上 21 番地
 家屋 番号 21 番の 1
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 71.29 平方メートル
 2 階 27.69 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫・居宅
 構 造 鉄骨造陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 約 50 平方メートル
 2 階 約 50 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 納屋
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 約 20 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 台所・倉庫
 構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

物 件 目 録

床 面 積 約18平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 浴室

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 約3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 4月10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

【物件番号1】

- ・ 本件土地の一部は通路として利用されている。
- ・ 本件土地上に現存しない建物（家屋番号21番1の1、同21番の2）の登記が存在する。

《 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 徳島市多家良町野上
 地 番 21 番
 地 目 宅地
 地 積 386.77 平方メートル

2 所 在 徳島市多家良町野上 21 番地
 家屋 番号 21 番の1
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
 床 面 積 1階 71.29 平方メートル
 2階 27.69 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫・居宅
 構 造 鉄骨造陸屋根2階建
 床 面 積 1階 約50 平方メートル
 2階 約50 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 納屋
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 約20 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 台所・倉庫
 構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

物 件 目 録

床 面 積 約18平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 浴室

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 約3平方メートル

令和6年(ヌ)第20号
令和6年12月10日受理
令和7年1月21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 | 徳島市多家良町野上 |
| | 地 番 | 21 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 386.77 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島市多家良町野上 21 番地 |
| | 家屋 番号 | 21 番の1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 71.29 平方メートル
2階 27.69 平方メートル |

(土地・建物用)

[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

(2 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
近隣地居住者(その1)	1 ここは(物件1・2)、債務者のお宅ですが、今は空家になっています。空き家になってから、もう4～5年は経つと思います。
債務者からの聴取調査について	【債務者の占有の事実の確認について】 ・本件は強制競売の原因となる債務名義は公示送達によって処理されている事案であり、目的物件において、債務者の居住の事実は確認できなかった。 ・そこで、ライフライン調査を実施したところ、①徳島市上下水道局の担当者によれば、本件物件（物件1・2）は、そもそも上水道の引込みがなされていない物件であることが判明した。この点、近隣地居住者の話によれば、この近辺では自前のポンプ設備により井戸水をくみ上げている家屋が多いとのことであった。 - 次に②四国電力株式会社カスタマーセンター料金事務チームの担当者によれば、本件物件については、従前債務者との間で電力供給に係る契約が存在したが、2021年9月21日をもって契約解除されており、解除日以降の契約の実績はないとの説明であった。 ・以上のとおり、ライフライン調査の結果からすれば、現在、債務者が本件物件において居住している事実を確認できる資料には接することはできなかった。 ・もっとも、郵便受けや室内には債務者宛の郵便物が集積している状況や、平成25年5月16日以降、債務者は本件物件所在地に住民登録をしており、その後は異動がない。また、居宅内外の状況を客観的に観察した結果、債務者以外の者が占有している事実を徴憑すべき事情は、確認できなかった。 - 以上からすれば、本件物件は、債務者が、空家の状態で占有しているものと認めるのが相当である。
近隣地居住者(その2)	1 もう何十年も前のことになりますが、債務者家の、以前の代の方の時代と思いますが、この部分(土地建物位置関係図中、点線で囲まれた部分：写真7、8)を、周辺住民のために、通行できるようにしてくれました。この部分は、債務者家の土地(物件1土地)の一部になります。 2 というのは、この土地の西側にある市道と、東側にある里道とは、この部分で、お互いに直接行き来できる状態ではなかったので、直接行き来できる方が便利であることから、債務者家が通行できるようにしてくれました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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(含：附属建物)が建立され、戸建て住宅を形成している。物件2建物は、不動産登記上は昭和40年3月新築の物件だと記録されている。

【占有関係】(同条同項)

- ・ 物件1土地は、その全面が物件2建物(主である建物、及び附属建物No.1～4)の敷地として占有されており、物件2建物は債務者が空家の状態で占有している。
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土地につき法務局に存在するのは「地図に準ずる図面」であり、地積測量図も存在しない。
なお、物件1土地より西側一帯の地域には不動産登記法14条1項の地図が存在する。

【接道等】

- ・ 物件1土地は、その北側が未舗装市道に接面しており、接面付近での幅員は約1.5mである。また、その西側及び南側が舗装市道に接面しており、西側及び南側の接面付近での幅員は約4m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。
- ・ また、本件土地の東側には里道(幅員約1.8m)が存在する。

【土地の状況】

- ・ 物件1土地は、その東側付近には勝浦川及びその堤防が存在し、同土地の西側には田園等の農地群が広がっている。本件土地は、現地概測に抛れば、登記数量上の面積よりも大きいものとなっている(評価書p3、5参照)。

【現存しない建物の登記】

- ・ 法務局の登記記録によれば、物件1土地上には、現存しない建物の登記記録(家屋番号21番1の1、同21番の2、)が存在する。この点については、各建物の相互の位置関係、構造、床面積などを総合考慮し、評価人と協議の上、現存する建物と、上記登記記録に係る建物とは異なるものであると判断した。

【建物の状況】

- ・ 物件2建物は登記記録によれば昭和40年新築の物件であり、経年劣化が顕著に認められる。なお、築年数が相当経過している上、長期にわたって空家となっていること等から、外見目視では判明しない建物の損傷が生じている可能性もあり、注意を要する。
- ・ 物件2建物は、主である建物のほか、4個の未登記附属建物によって構成されている。
- ・ 本件建物の「主である建物」の2階部分ベランダと、「附属建物No.1」の2階部分ベランダは連結しており、互いに行き来可能な状態となっている。
- ・ 物件2 附属建物No.1の東側壁面が敷地ぎりぎり一杯に建てられているため、同建物の2階部分ベランダや2階部分の庇等が、東側に存在する里道に越境している可能性がある(写真5)。

(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

【土地の一部が通路として利用されている事実について】

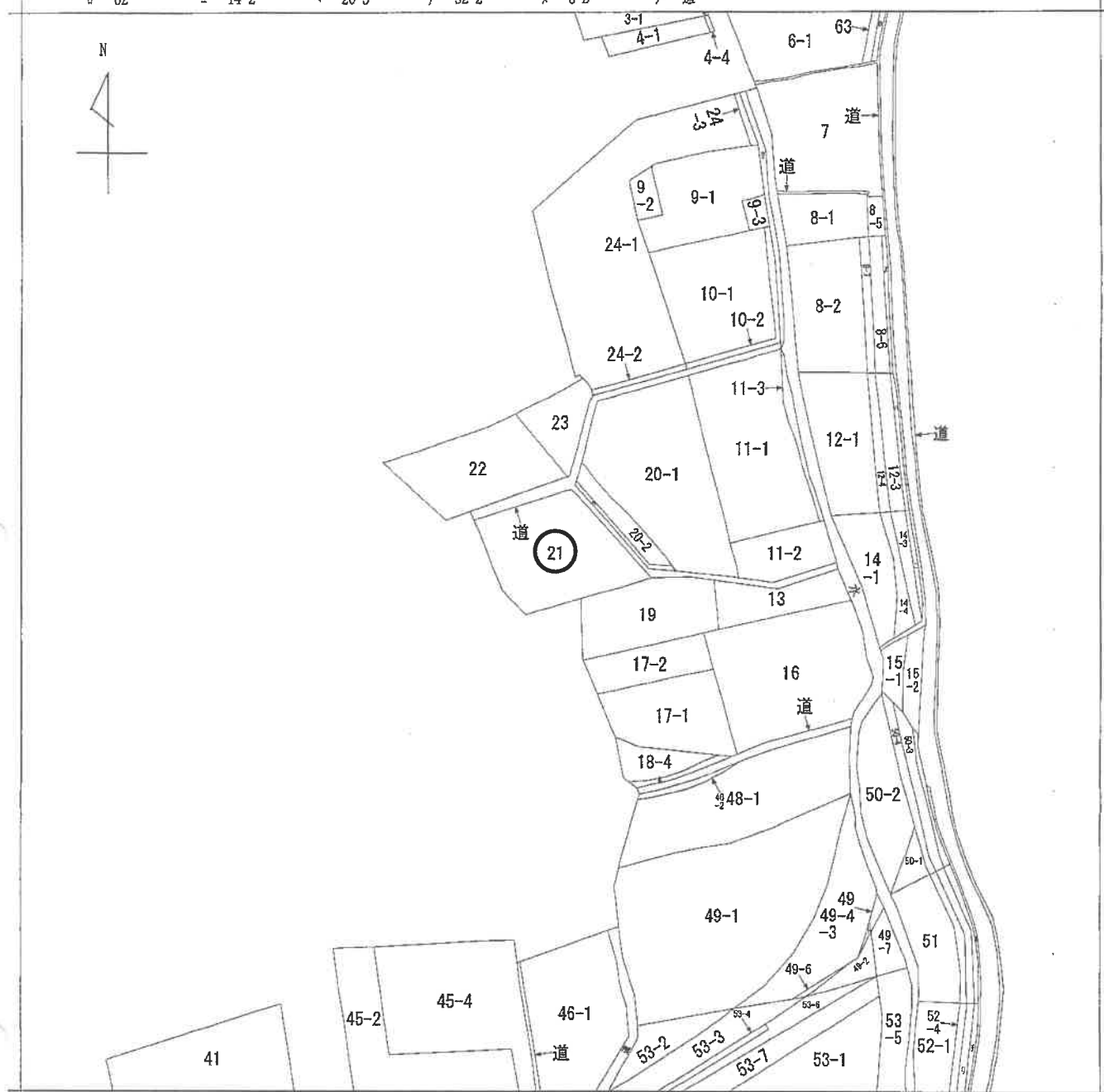
- ・ 物件 1 土地の南東付近の一部(土地建物位置関係図中、点線で囲まれた部分：写真 7、8)が、事実上、周辺住民のため通行の用に供されている。
- ・ なお、上記通行については、不動産登記上、要益権等の設定や、分筆登記等もなされていない。この点、近隣地居住者の説明や、通路として利用されている土地部分の状況などを総合勘案すれば、上記通行は事実上のものであり、法律上の根拠を有するものではない(なお、長年通路として利用されている事実があるが、そもそも通路の開設は同土地所有者によってなされたものであり、利用者の手によって開設されたものではない以上時効取得の問題も生じないと考えられる。)。もっとも、買受人は、上記土地部分が通行の用に供されている点に注意しておく必要がある。

(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12月10日 (火) 12:00 - 12:10	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12月11日 (水) 16:35 - 17:00	目的物件所在地	物件外見観察調査、近隣者からの聴取調査
令和6年12月12日 (木) 14:10 - 14:20	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12月12日 (木) 15:50 - 16:20	法務局	公簿関係の閲覧調査、及び目的物件と隣接する地域の公図関係の閲覧調査
令和6年12月17日 (火) 11:45 - 12:00	徳島市上下水道局(別庁舎)	ライフラインに係る聴取調査
令和6年12月20日 (金) 9:40 - 11:30	目的物件所在地	物件立入調査(建物内部調査を含む) 近隣者からの聴取調査
令和6年12月20日 (金) 12:30 - 12:40	徳島市役所	接道、公法上の規制その他の調査
令和7年1月15日 (水) 11:10 - 11:20	目的物件所在地	通行の用に供されている土地部分に係る追加調査
—		
—		
—		
—		
(特記事項)		
なお、令和6年12月20日の目的物件所在地では立会人を立ち会わせた上、解錠技術者をして建物を解錠させ調査を実施した。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 3-3 62 ハ 12-2 14-2 ホ 18-5 20-3 ト 49-5 52-2 リ 52-3 8-2 ル 道



(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。



A 多家良町野上
B 多家良町野上

物件1 土地

A3をA4に縮小

請 求 部	所 在	徳島市多家良町野上				地 番	21番		
出 縮	力 尺	縮尺不明	精 度 分	座 標 系 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 年 月 日	昭和48年8月5日				備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 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。

令和6年12月12日
徳島地方法務局

請求番号：39-1
(1/1)

登記官

(7 枚目)

公用

これは図面に記録されている内容を証明した畫面である。
令和6年12月12日 徳島地方方法務局

令和6年12月12日

徳島地方法務局

2019.01.14

請求番号: 39-2

7023849

号 番 图 家

21 ~ 1

建築物の所在
多摩市松島野上 21

面
圖
物
建

作 製 年 月 日

昭和四十六年 九月 九日

著 製 作

人請申

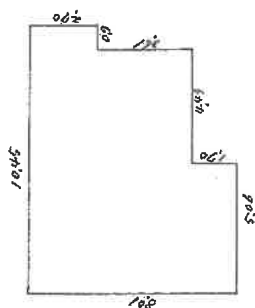
昭和40年7月1日

德籍土地家屋調查會所用

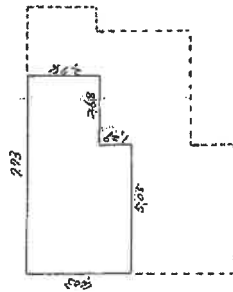
2007/1	2007/1	1	1
--------	--------	---	---

物件2主である建物

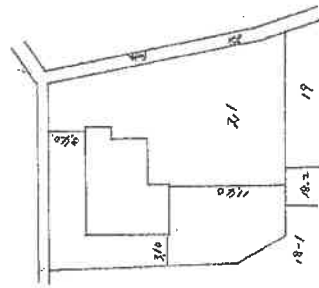
A3をA4に縮小

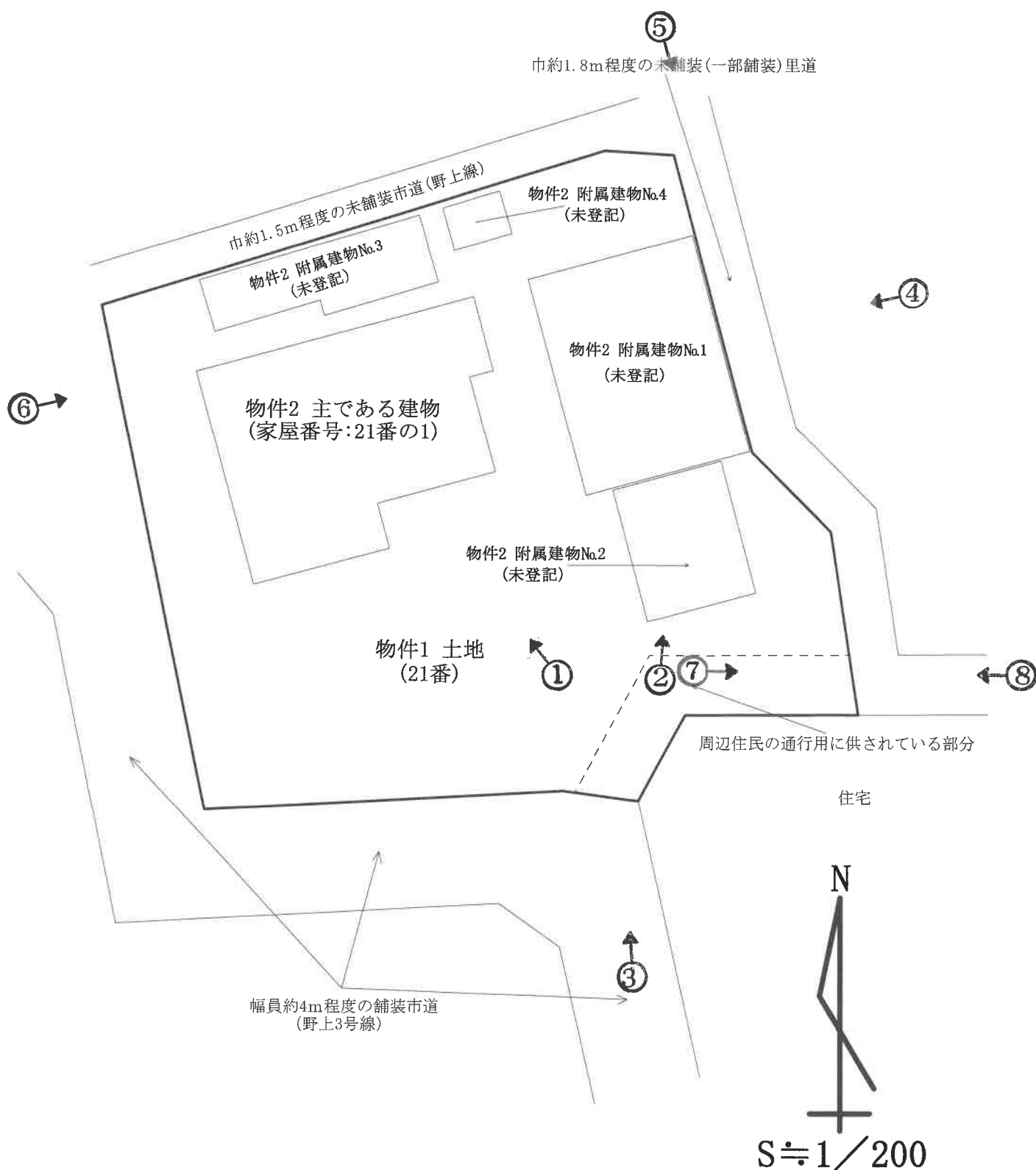


5,06 x 8,01 = 40,5306 m ²	
4,49 x 6,31 = 28,3319 m ²	
2,70 x 0,90 = 2,43 m ²	
合計	71,2925 m ²
木留積	71,29 m ²



4.555	5.555	5.555	5.555
2.68	2.68	2.68	2.68
合計	27.6947	27.6947	27.6947
表面積	27.69	27.69	27.69

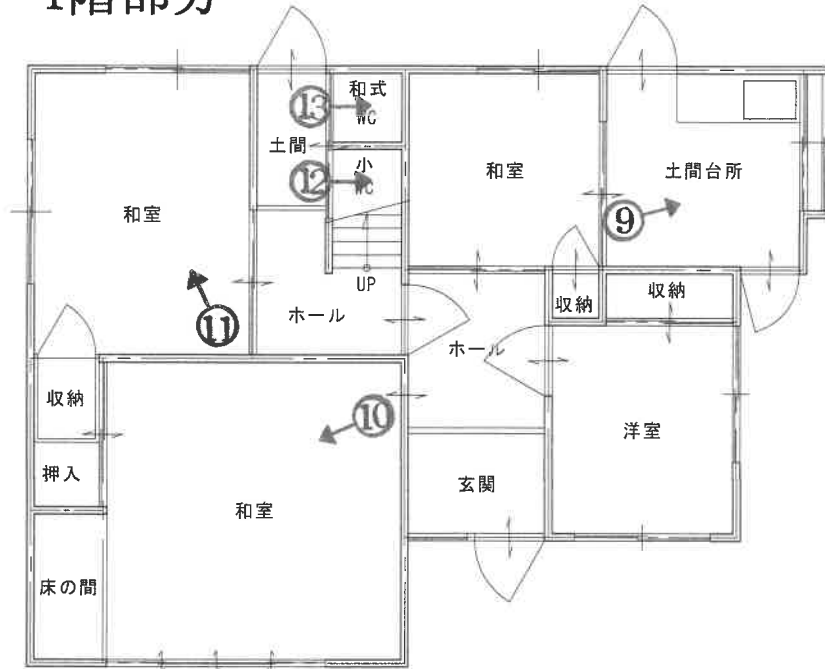




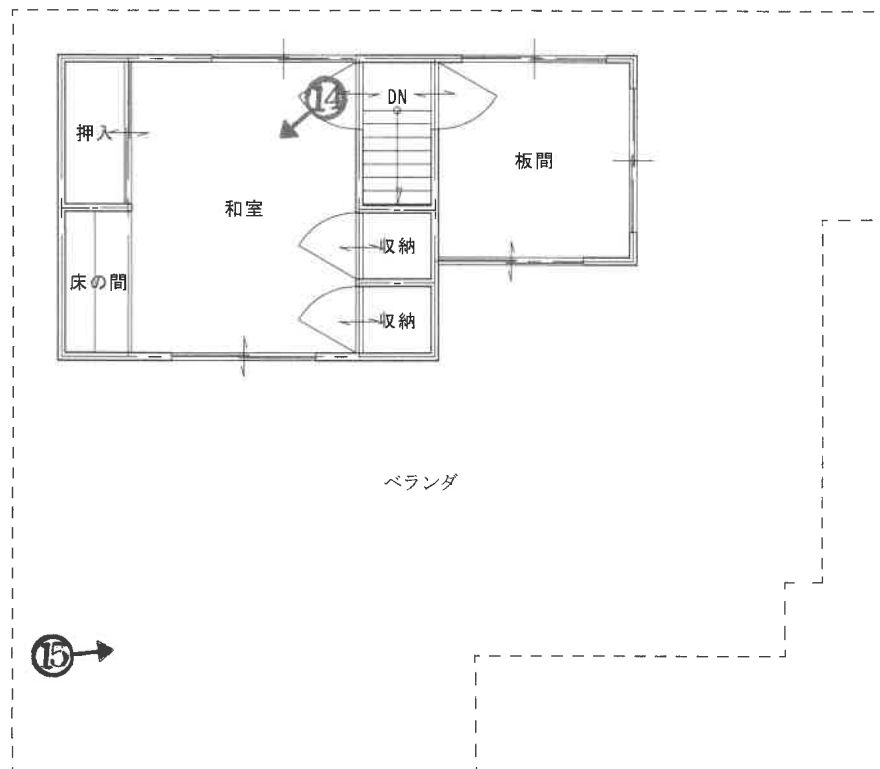
土地建物位置関係図

※御注意 当該図面は現地概測に基づき作成したものであり、境界等を確定するものではありません。

1階部分



2階部分

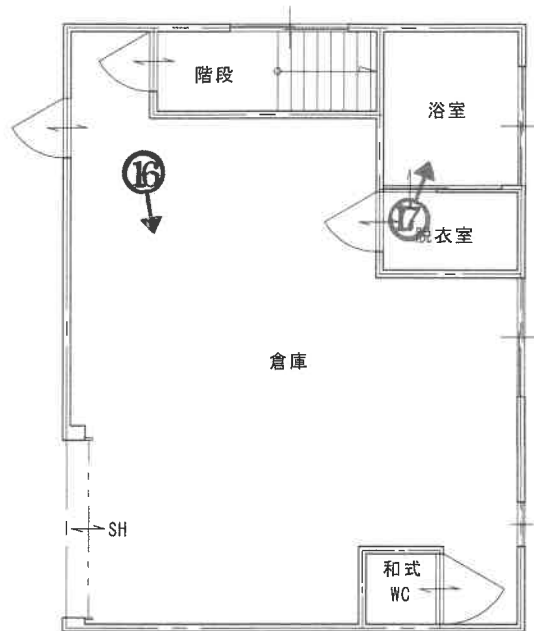


建物間取図
(物件2 主である建物)
(家屋番号:21番の1)

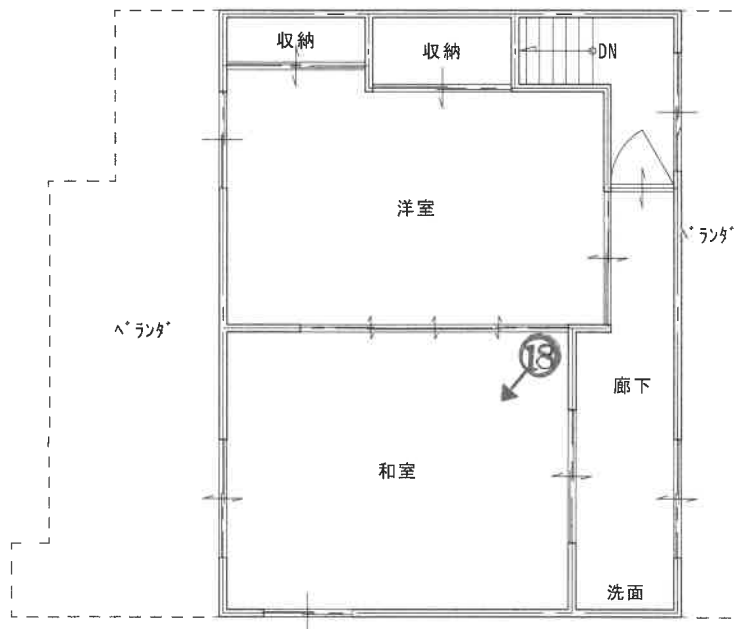
※御注意 当該図面は現地概測に基づき作成した簡略図面です。



1階部分



2階部分

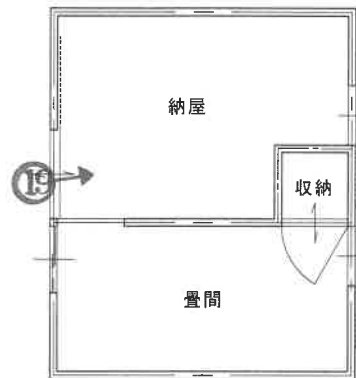


建物間取図
(物件2 附属建物No.1)
(未登記)

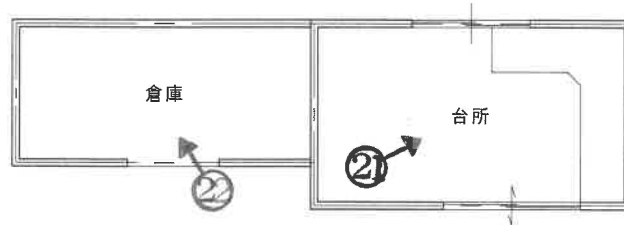
※御注意 当該図面は現地概測に基づき作成した簡略図面です。



物件2 附属建物No.2



物件2 附属建物No.3



物件2 附属建物No.4



建物間取図
(物件2 附属建物No.2～No.4)
(未登記)

※御注意 当該図面は現地概測に基づき作成した簡略図面です。

1



2



3



4



5

隣接する里道上に越境している可能性がある部分



6



7



8



9



10



(17 枚目)

11



12



(18 枚目)

13



14



(19 枚目)

15



16



17



18



19



20



(22 枚目)

21



22



(23 枚目)

令和 6 年 (ヌ) 第 20 号
令和 6 年 12 月 20 日現地調査
令和 7 年 1 月 14 日評価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士
西 岡 聖 記

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,090,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 890,000 円
物件 2 (建物)	金 1,200,000 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 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 番 地 目 地 積	徳島市多家良町野上 21 番 宅地 386.77 m ²	
2 【主である 建物】	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	徳島市多家良町野上 21 番地 21 番の 1 居宅 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建 1 階 71.29 m ² 2 階 27.69 m ² 計 98.98 m ²	
2-1 【上記物件 2 の附属建物】	符 号 種 類 構 造 床 面 積		未登記・本件における表示はNo.1 倉庫・居宅 鉄骨造陸屋根 2 階建 1 階 概測約 50 m ² 2 階 概測約 50 m ² 計 概測約 100 m ²
2-2 【上記物件 2 の附属建物】	符 号 種 類 構 造 床 面 積		未登記・本件における表示はNo.2 納屋 木造瓦葺平家建 概測約 20 m ²
2-3 【上記物件 2 の附属建物】	符 号 種 類 構 造 床 面 積		未登記・本件における表示はNo.3 台所・倉庫 コンクリートブロック造陸屋根平家建 概測約 18 m ²
2-4 【上記物件 2 の附属建物】	符 号 種 類 構 造 床 面 積		未登記・本件における表示はNo.4 浴室 コンクリートブロック造陸屋根平家建 概測約 3 m ²

番号	特記事項
1	・物件 1 土地には、物件 2 主である建物及び物件 2 附属建物No.1～No.4 が存する。(別添土地建物位置関係図参照) ・物件 1 土地の登記数量 386.77 m²に比し、上記物件 2 主である建物及び物件 2 附属建物No.1～No.4 の敷地として現況利用されている範囲の面積は、現地概測に拠れば、約 25%程度大きいものと推定される。(詳細は 5 頁記載の特記事項参照) ・物件 1 土地の南東部分の一部が周辺住民の通行用に供されている。
2	・物件 2 主である建物以外にも、登記がなされている建物が複数あるが、構造等から見て、現存する建物とは異なり、単に登記が残っているだけのものと推定される。 ・物件 2 主である建物及び物件 2 附属建物No.1～No.4 については、何れも全体として老朽化等が目立つ状況となっている。 ・物件 2 主である建物の 2 階部分ベランダと物件 2 附属建物No.1 の 2 階部分ベランダが連結しており、互いに行き来可能な状況となっている。

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	・ JR 牟岐線「地蔵橋」駅 南西方 道路距離約 5.0km ・ 徳島バス 下宮井バス停 南東方 道路距離約 750m ・ 野上橋西詰の南西方約 380m(直線距離)の地点に位置する。 (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	付近は、勝浦川西岸堤防上を走る県道新浜勝浦線の西方背後に、農地が広がる中に、旧来からの農家住宅等が見られる住宅地域である。宮井小学校の通学区域に指定されており、通学距離(道路距離)は約 1.5km 程度となる。特段の発展要因も見当たらないことから、当面は概ね現状のまま推移するものと判断される。	
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	市街化調整区域 — 70% 200% — 立地適正化計画上の居住促進区域外
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	386.77 m ² (物件1の登記数量) 約 16m(南側)・約 22m(南北中間) ほぼ台形画地 概ね平坦 準角地 ※下記北側市道及び東側里道については利用価値が殆ど無いため、上記のとおり準角地として取り扱った。 下記接面道路から全体として約 1m 程度高位特になし
接面道路の状況	南側…幅員約 4m 程度の舗装市道(野上3号線) 西側…幅員約 4m 程度の舗装市道(野上3号線) 北側…巾約 1.5m 程度の未舗装市道(野上線) 東側…巾約 1.8m 程度の未舗装(一部舗装)里道 ※上記南側市道及び西側市道については、徳島市担当部署に照会したところに拠れば、幅員 4m 以上で認定されており、建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号道路として取り扱われる旨の回答も得られた。また、上記北側市道及び東側里道については、建築基準法上の道路には該当しない模様である。	

土地の利用状況	・物件 2 主である建物(居宅)及び物件 2 附属建物No.1～No.4 の敷地として利用されている。 ・隣地の状況：東側→上記里道、西側→上記市道、南側→上記市道・住宅、北側→上記市道 ・目的外建物： あり なし
供給処理施設	上 水 道：なし(引込可)…徳島市担当部署に照会したところに拠れば、上記南側市道及び西側市道に 75mm の本管が埋設されているが、物件については当該本管からの引込がなされていない旨の回答を得た。物件自体は地下水利用がなされている模様である。 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	徳島県遺跡地図(平成 18 年 3 月 徳島県教育委員会)に拠れば、物件は周知の埋蔵文化財包蔵地(種類：散布地・年代：古代、中世)に該当する模様である。
地下埋設物の有無	目的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	昭和 45 年及び同 55 年当時の住宅地図を確認したところに拠れば、現在の宅地として利用されている形跡が窺われるが、土壌汚染については専門調査機関の調査を行わないと判断できない。
ハザードマップ	徳島県水防・砂防情報マップに拠れば、物件は洪水浸水想定区域に該当する。
特 記 事 項	・物件上には、物件 2 主である建物及び物件 2 附属建物No.1～No.4 が存する。(別添土地建物位置関係図参照) ・物件の登記数量 386.77 m²に比し、上記物件 2 主である建物及び物件 2 附属建物No.1～No.4 の敷地として現況利用されている範囲の面積は、現地概測に拠れば、約 25%程度大きいものと推定されるが、本件においては評価の安全性の観点から、上記画地条件欄に記載のとおり、物件の登記数量 386.77 m²を採用することとした。なお、上記画地条件欄の間口・奥行等については、現況利用範囲に係るものを記載しており、評価額算出過程においても、現況利用範囲を基にして、その後で登記数量を採用していることに留意されたい。 ・物件の南東部分の一部が周辺住民の通行用に供されている。

	・上記のとおり、物件は都市計画法上の市街化調整区域に所在するが、机上概測においては同法上のいわゆる「条例宅地」に該当するか否かが判然としないため、徳島市担当部署に照会したところによれば、徳島市が都市計画区域に編入された昭和 46 年 5 月以前から、現在の現況利用範囲において、物件 2 主である建物(居宅)等の敷地として利用されていたことが確認できるため、物件 2 主である建物(居宅)と同用途である居宅の建て替えであれば、現在の現況利用範囲において可能である旨の回答を得た。ただし、建て替えの場合、既存の建物を取り壊してしまう前に、固定資産税 課税証明書を徳島市担当部署に提出することにより、実際に建物が存在していたことの確認を受ける必要があることに注意を要する。 ・現地調査において確認したところによれば、物件周囲の上記南側市道等には、側溝や暗渠が特に設けられておらず、物件からの排水については、パイプによる東側里道等への落とし込みの他、旧来からの農家集落等で時折見かける地下浸透式も用いられている可能性がある。
--	--

2 建物の概況及び利用状況（物件 2）

区 分	主である建物(家屋番号：21 番の 1)
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 40 年 3 月 20 日新築 経過年数：約 60 年 経済的残存耐用年数：概ね満了しているものと判断される。
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造 屋 根：陸屋根 外 壁：吹付 内 壁：繊維壁、モルタル塗り等 天 井：板張り、モルタル塗り等 床 ：畳、板張り、土間コンクリート等 設 備：トイレ等 その他：－
床面積(現況)	第3 目的物件記載のとおり（増改築等：なし）
現況用途等	階層：2 階建 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	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
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	・物件については、上記のとおり経過年数が約 60 年であり、全体として老朽化等が目立つ状況となっている。雨漏り等の欠陥について、特に気になる点は認められなかったが、あくまでも外観目視可能な範囲によるものであり、多分に懸念される状況といえる。また、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ため、付帯設備が正常に作動するか否かは不明である。 ・物件の 2 階部分ベランダと物件 附属建物No.1 の 2 階部分ベランダが連結しており、互いに行き来可能な状況となっている。

区 分	附属建物(未登記・本件における表示はNo.1)
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：昭和 40 年頃(上記の主である建物と概ね同時期と推定) 経過年数：約 60 年 経済的残存耐用年数：概ね満了しているものと判断される。
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：陸屋根 外 壁：吹付、カラー鉄板 内 壁：板張り、繊維壁、ビニールクロス等 天 井：板張り、ビニールクロス等 床：畳、フローリング、土間コンクリート等 設 備：浴室、トイレ等 その他：－
床面積(現況)	第3 目的物件記載のとおり(増改築等：なし)
現況用途等	階層：2 階建 現況用途：倉庫・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	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
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	・物件については、上記のとおり経過年数が約 60 年であり、全体として老朽化等が目立つ状況となっている。雨漏り等の欠陥について、特に気になる点は認められなかったが、あくまでも外観目視可能な範囲によるものであり、多分に懸念される状況といえる。また、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ため、付帯設備が正常に作動するか否かは不明である。 ・物件の 2 階部分ベランダと物件 主である建物の 2 階部分ベランダが連結しており、互いに行き来可能な状況となっている。 ・別添土地建物位置関係図のとおり、物件はその東側外壁が敷地ぎりぎり一杯に建てられているため、別添建物間取図に記載の 2 階部分ベランダや 2 階部分の底等が、東側里道に越境している可能性がある。

区 分	附属建物(未登記・本件における表示はNo.2)
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：昭和 40 年頃(上記の主である建物と概ね同時期と推定) 経過年数：約 60 年 経済的残存耐用年数：概ね満了しているものと判断される。
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺 外 壁：漆喰壁等 内 壁：漆喰壁 天 井：板張り 床：土間コンクリート、畳 設 備：特になし その他：—
床面積(現況)	第3 目的物件記載のとおり(増改築等：なし)
現況用途等	階層：平家建 現況用途：納屋 間取り：別添建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
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	・物件については、上記のとおり経過年数が約 60 年であり、全体として老朽化等が目立つ状況となっており、上記の主である建物及び附属建物No.1と比較しても、その老朽化等の程度がさらに著しいものがある。 雨漏り等の欠陥について、特に気になる点は認められなかったが、あくまでも外観目視可能な範囲によるものであり、多分に懸念される状況といえる。

区 分	附属建物(未登記・本件における表示はNo.3)
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：昭和 40 年頃(上記の主である建物と概ね同時期と推定) 経過年数：約 60 年 経済的残存耐用年数：概ね満了しているものと判断される。
仕 様	構 造：コンクリートブロック造 屋 根：陸屋根 外 壁：コンクリートブロック 内 壁：コンクリートブロック、モルタル塗り 天 井：コンクリートブロック等 床 : 土間コンクリート 設 備：特になし その他：－
床面積(現況)	第3 目的物件記載のとおり(増改築等：なし)
現況用途等	階層：平家建 現況用途：台所・倉庫 間取り：別添建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
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	・物件については、上記のとおり経過年数が約 60 年であり、全体として老朽化等が目立つ状況となっており、上記の主である建物及び附属建物No.1と比較しても、その老朽化等の程度がさらに著しいものがある。 雨漏り等の欠陥について、特に気になる点は認められなかったが、あくまでも外観目視可能な範囲によるものであり、多分に懸念される状況といえる。

区 分	附属建物 (未登記・本件における表示はNo.4)
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：昭和 40 年頃(上記の主である建物と概ね同時期と推定) 経過年数：約 60 年 経済的残存耐用年数：概ね満了しているものと判断される。
仕 様	構 造：コンクリートブロック造 屋 根：陸屋根 外 壁：コンクリートブロック 内 壁：コンクリートブロック、モルタル塗り 天 井：コンクリートブロック 床 ：土間コンクリート 設 備：特になし その他：－
床面積(現況)	第3 目的物件記載のとおり（増改築等：なし）
現況用途等	階層：平家建 現況用途：浴室 間取り：別添建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
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	・物件については、上記のとおり経過年数が約 60 年であり、全体として老朽化等が目立つ状況となっており、上記の主である建物及び附属建物No.1 と比較しても、その老朽化等の程度がさらに著しいものがある。 雨漏り等の欠陥について、特に気になる点は認められなかったが、あくまでも外観目視可能な範囲によるものであり、多分に懸念される状況といえる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①物件1（土地）

物件1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/㎡)	個別 格差	地 積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1	18,800	1.01	386.77	0.50	3,672,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 徳島-34

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 21,200 \text{ 円/㎡} & \times & 99.1 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 112 & = & 18,800 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：不要1.00

◇地域格差：街路条件0.90、交通接近条件1.05、環境条件1.19、計（相乗積）1.12

イ 個別格差：画地条件1.01、計（相乗積）1.01

ウ 地積：物件1の登記数量による。

エ 建付減価：老朽建物の存在

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、消費税等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を乗じて、建物の価格を求めた。

物件番号		再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
		ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
2	主である建物 (家屋番号：21番の1)	150,000	98.98	0.02	297,000
	附属建物No.1	150,000	約100	0.02	300,000
	附属建物No.2	60,000	約20	0.01	12,000
	附属建物No.3	70,000	約18	0.01	13,000
	附属建物No.4	70,000	約3	0.01	2,000
	物件2（建物）計				624,000

ウ 現価率

<主である建物（家屋番号：21番の1）>

建物の現況より、現価率2%と判断した。

<附属建物No.1>

建物の現況より、現価率2%と判断した。

<附属建物No.2>

建物の現況より、現価率1%と判断した。

<附属建物No.3>

建物の現況より、現価率1%と判断した。

<附属建物No.4>

建物の現況より、現価率1%と判断した。

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、さらに競売市場性修正等を施して、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) 〔1①オ〕 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ＝ウ
1	3,672,000	0.50	法定地上権	1,836,000

イ 土地利用権等割合

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	3,672,000	-1,836,000		0.70	0.70	890,000
2	624,000	+1,836,000	1.00	0.70	0.70	1,200,000
一括価格(合計)						2,090,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正： 物件2 附属建物No.1の東側外壁が敷地ぎりぎり一杯に建てられているため、別添建物間取図に記載の2階部分ベランダや2階部分の庇等が東側里道に越境している可能性があること等に対応する市場性の減退を考慮し、上記のとおり市場性修正を行った。

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

1 地価公示地 徳島－34

所 在：徳島市多家良町中筋 132 番 1

住 居 表 示：一

価 格：21,200 円／m²

位 置：JR 牟岐線「地蔵橋」駅の南方約 5.1km(道路距離)に位置する。

価 格 時 点：令和 6 年 1 月 1 日

地 積：323 m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：西側 3m 市道

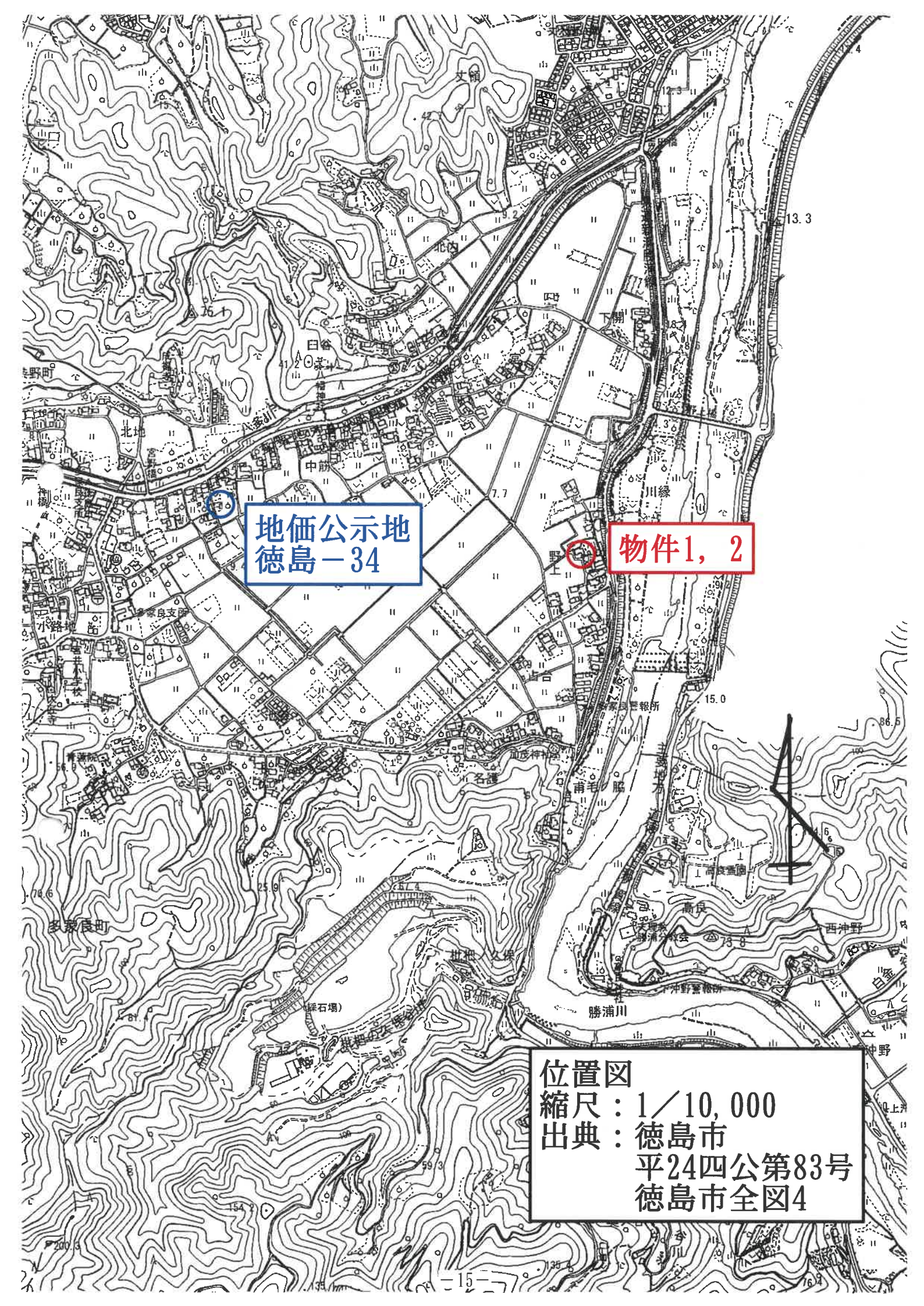
用 途 指 定 等：市街化調整区域(建蔽率 70%、容積率 200%)

地 域 の 概 要：農家住宅等のほかに農地が多い住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図(出典：徳島市・助言番号 平 24 四公第 83 号・徳島市全図 4・縮尺 1 万分の 1・「白図」)
- 2 公図写し
- 3 建物図面・各階平面図写し
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以 上



地価公示地
徳島-34

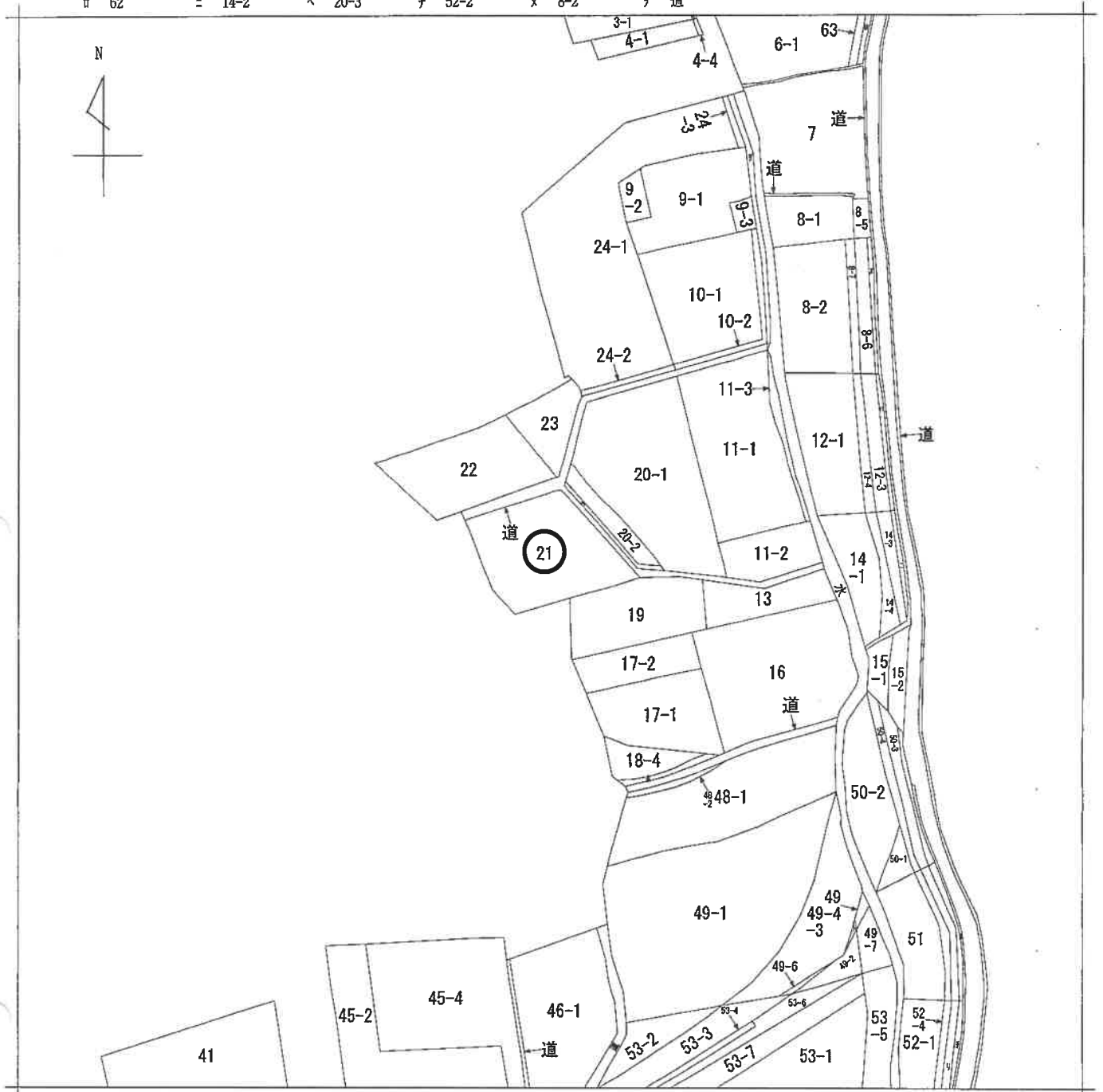
物件1, 2

位置図

縮尺：1/10,000

出典：徳島市
平24四公第83号
徳島市全図4

イ 3-3 62 ハ 12-2 14-2 ホ 18-5 20-3 ト 49-5 52-2 リ 52-3 8-2 ル 道



(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。



A 多家良町野上
B 多家良町野上

物件1 土地

A3をA4に縮小

請求部	所在	徳島市多家良町野上				地番	21番			
出力尺	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)	補記事項					

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。

令和6年12月12日
徳島地方務局

請求番号：39-1
(1/1)

登記官

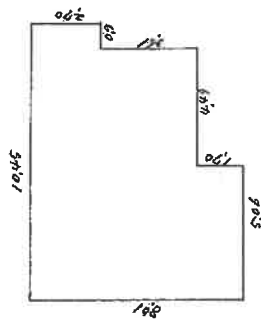
登記年月日：昭和40年7月11日

7023819

家屋番号	21-1
建物の所在	徳島市多喜良町野上 21

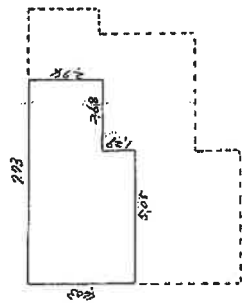
建築物平面図

1 階

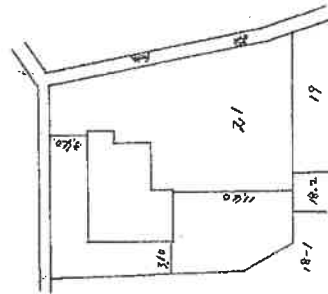
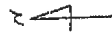


$4.06 \times 8.01 = 40.5306 \text{ m}^2$
$4.69 \times 6.31 = 28.3319 \text{ m}^2$
$2.70 \times 0.90 = 2.43 \text{ m}^2$
合計 71.2925 m^2
床面積 71.29 m^2

2 階



$4.03 \times 5.05 = 20.3515 \text{ m}^2$
$2.68 \times 2.74 = 7.3432 \text{ m}^2$
合計 27.6947 m^2
床面積 27.69 m^2



物件2 主である建物

A3をA4に縮小

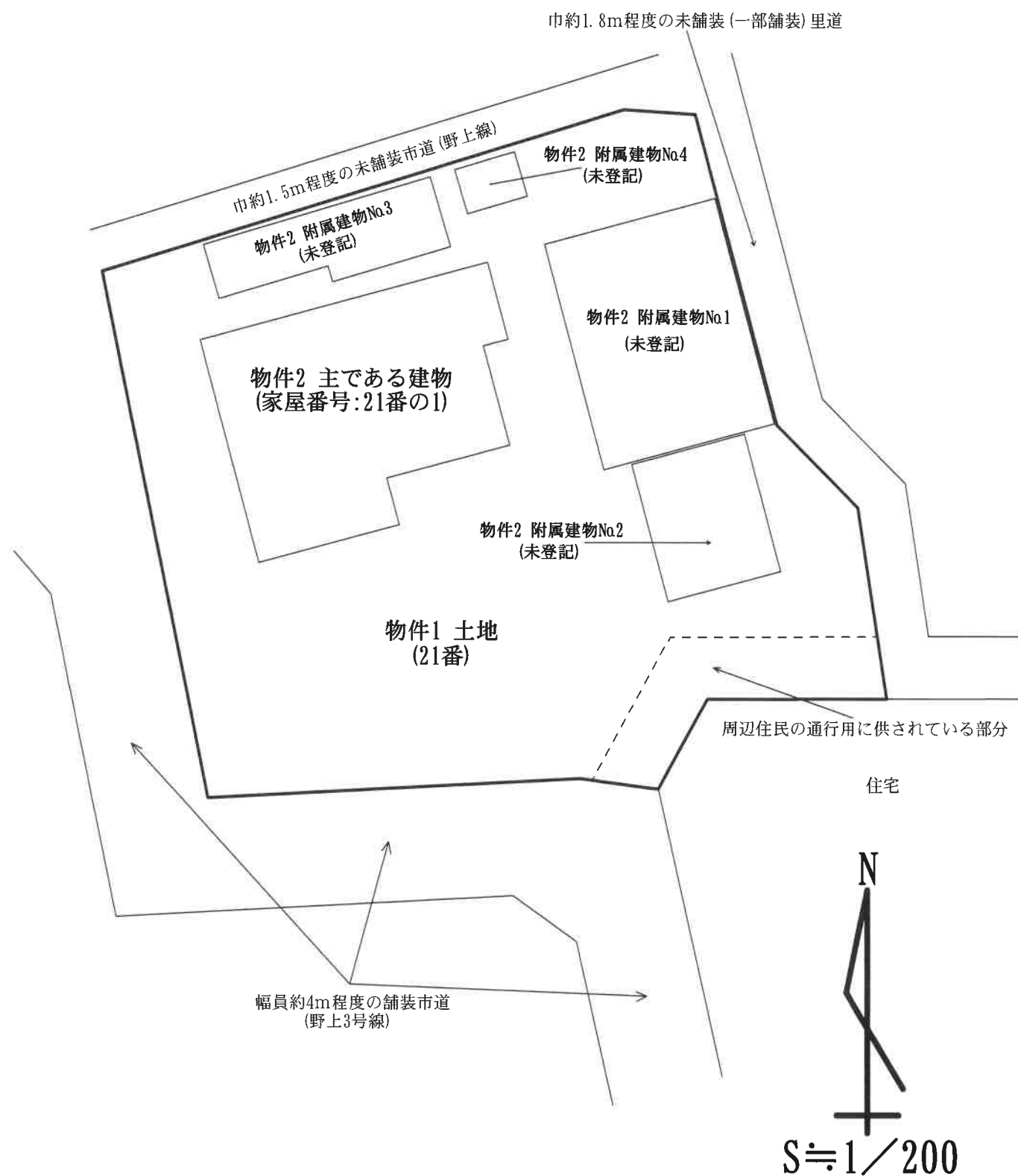
縮尺 1/200 1/600

徳島土地家屋調査士会 用紙

昭和40年7月1日
登録

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6年12月12日 徳島地方裁判所

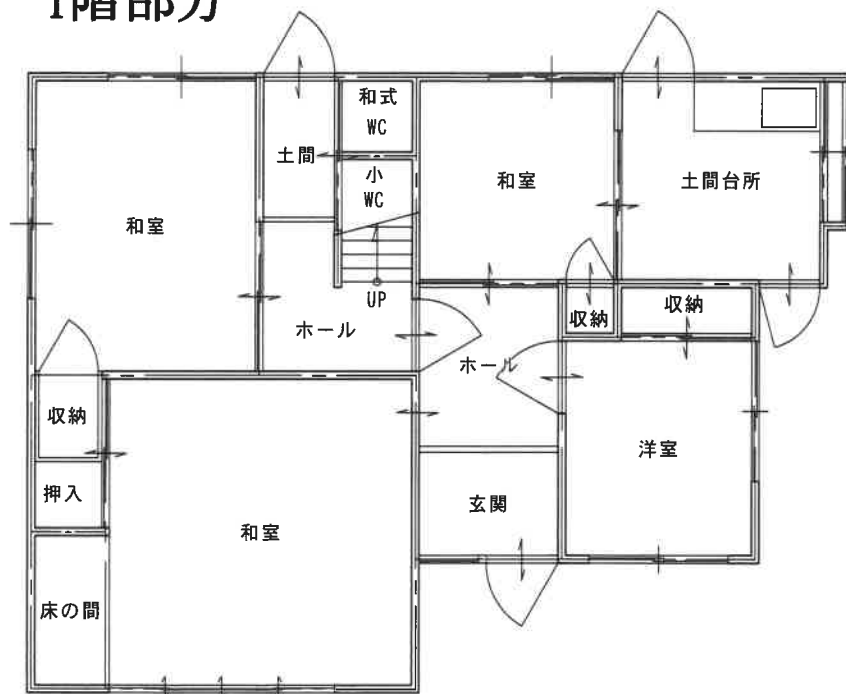
登記官



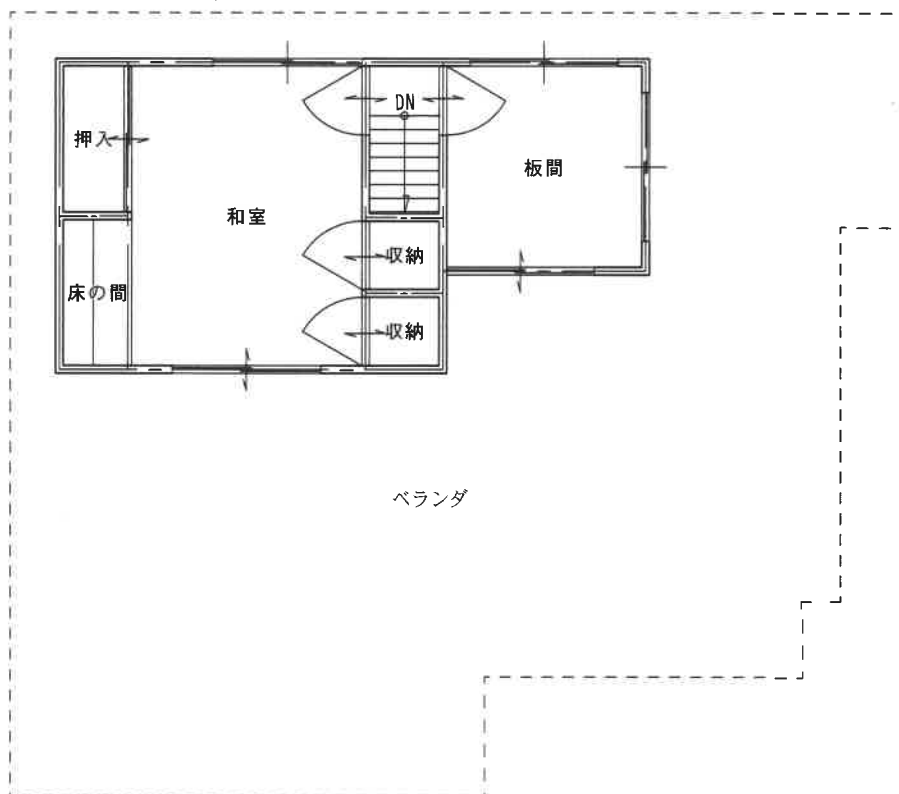
土地建物位置関係図

※御注意 当該図面は現地概測に基づき作成したものであり、境界等を確定するものではありません。

1階部分



2階部分



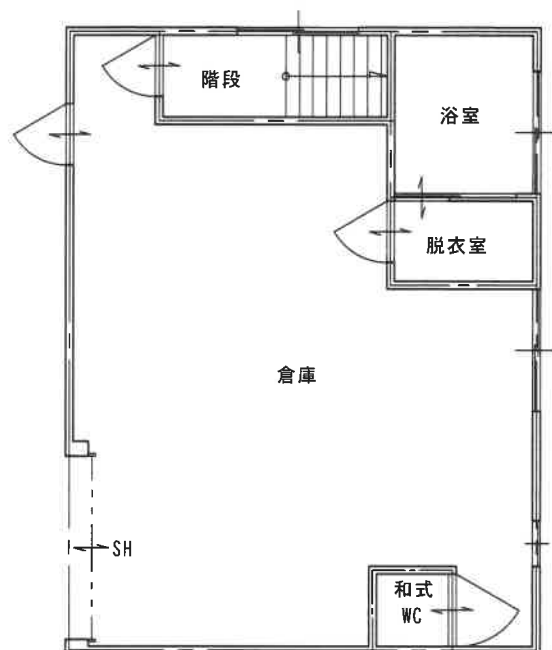
ベランダ

建物間取図
(物件2 主である建物)
(家屋番号:21番の1)

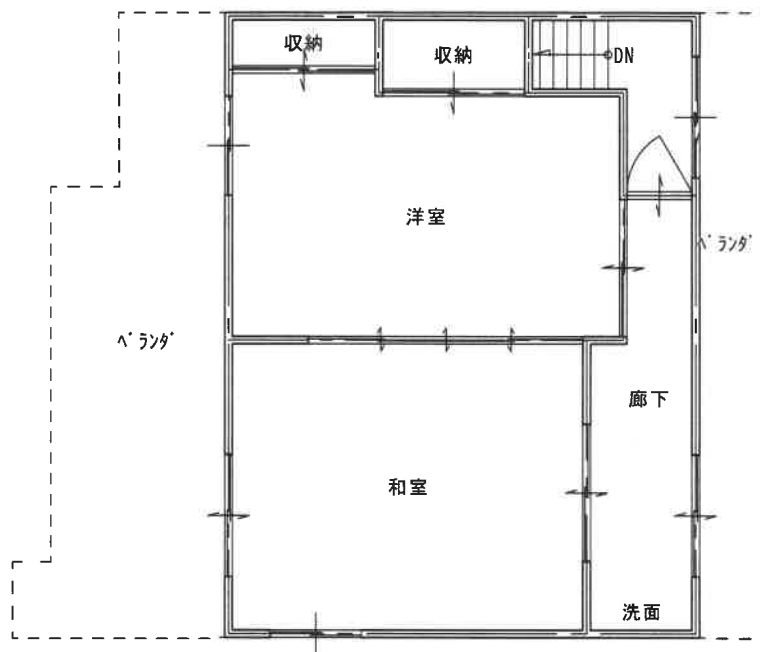
※御注意 当該図面は現地概測に基づき作成した簡略図面です。



1階部分



2階部分

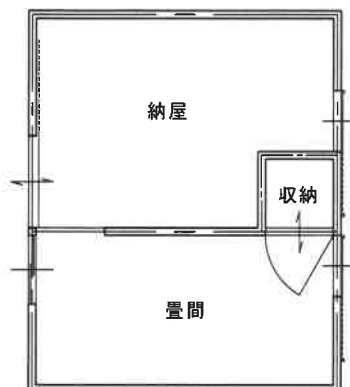


建物間取図
(物件2 附属建物No.1)
(未登記)

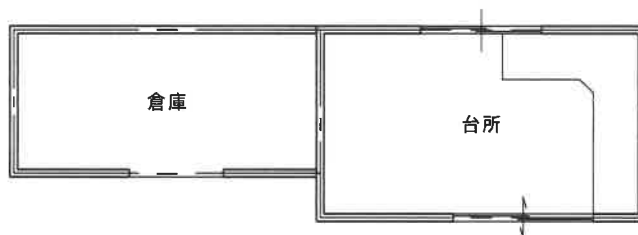
※御注意 当該図面は現地概測に基づき作成した簡略図面です。



物件2 附属建物No.2



物件2 附属建物No.3



物件2 附属建物No.4



建物間取図
(物件2 附属建物No.2～No.4)
(未登記)

※御注意 当該図面は現地概測に基づき作成した簡略図面です。