

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月11日

徳島地方裁判所民事部

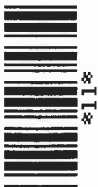
裁判所書記官 定 本 和 也

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 7年12月 4日から<br>令和 7年12月10日まで                                                                                              |
| 開札期日                                                               | 日 時 令和 7年12月17日 午前10時00分<br>場 所 徳島地方裁判所売却場                                                                                  |
| 売却決定<br>期日                                                         | 日 時 令和 8年 1月 7日 午前10時00分<br>場 所 徳島地方裁判所民事部                                                                                  |
| 特別売却<br>実施期間                                                       | 令和 7年12月18日から<br>令和 7年12月19日まで                                                                                              |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                   | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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11月11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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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    | 9,800,000<br>7,840,000 |          | 1,960,000  | 95,737   | 19,684   |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 徳島市沖浜東三丁目 60番地

建物の名称 アルファステイツ沖浜

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 沖浜東三丁目 60番の204

建物の名称 204号

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 69.79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 徳島市沖浜東三丁目60番

地 目 宅地

地 積 1281.96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 479883分の7418



## 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10月17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

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 (一棟の建物の表示)

所 在 徳島市沖浜東三丁目 60番地

建物の名称 アルファステイツ沖浜

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 沖浜東三丁目 60番の204

建物の名称 204号

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 69.79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 徳島市沖浜東三丁目60番

地 目 宅地

地 積 1281.96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 479883分の7418



令和7年（ケ）第55号  
令和7年9月16日受理  
令和7年10月9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 (一棟の建物の表示)

所 在 徳島市沖浜東三丁目 60番地

建物の名称 アルファステイツ沖浜

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 沖浜東三丁目 60番の204

建物の名称 204号

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 69.79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 徳島市沖浜東三丁目60番

地 目 宅地

地 積 1281.96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 479883分の7418

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                        |  |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 不動産の表示          | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                        |  |
| 住居表示            | 未実施（住居表示未実施地区）                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                        |  |
| 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<br><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）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積： |                                                                                                                                        |  |
| 物件目録にない附属建物     | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                        |  |
| 占有者及び占有状況       | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 A <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を 居宅 として所有し、占有している。<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                        |                                                                                                                                        |  |
| 管理費等の状況         | （以下は月額）<br>管 理 費 10,010 円<br>修繕積立金 10,800 円<br>水道料金 実費<br>その他（引落手数料） 88 円                                                                                                                                                                                    | 令和 7 年 9 月 19 日現在<br><input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない<br><input type="checkbox"/> 滞納がある<br>計 円<br><input type="checkbox"/> 不明 |  |
| 管理費等照会先         | 株式会社穴吹ハウジングサービス、アルファステイツ沖浜管理組合                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                        |  |
| その他の事項          | 駐車場料金は、未契約のためなし。<br>本件において、同物件所有者には破産管財人Cが選任されている。                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                        |  |
| 敷 地 権           | 符号 1                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                        |  |
| 現 況 地 目         | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（符号 1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（符号 ） <input type="checkbox"/> （符号 ）                                                                                                                                              |                                                                                                                                        |  |
| 形 状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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（符号 1） <input type="checkbox"/> 地上権（符号 ） <input type="checkbox"/> 賃借権（符号 ）<br><input type="checkbox"/> （符号 ）                                                                                                          |                                                                                                                                        |  |
| その他の事項          | 敷地権の割合 4 7 9 8 8 3 分の 7 4 1 8                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                        |  |
| 執行官保管の仮処分       | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号<br><input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 保管開始日 平成 年 月 日                                                                                                   |                                                                                                                                        |  |
| 敷地権以外の土地（目的外土地） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| A (債務者兼所有者)         | <p>1 私は本件物件の所有者です。<br/>現在、同物件に、妻Bと居住しています。<br/>同物件は、備え付けの家具付きモデルルームを購入しました。</p> <p>2 室内の動産類の搬出が未だですが、買受人様にご迷惑がかからないように搬出する予定です。</p>                                                                                                                                                          |
| B (Aの妻)             | <p>1 駐車場については、屋外機械式駐車場を入れて、全室分をまかなっているはずですが、公平性に配慮して、2年に1回、入替抽選があったと思います。</p> <p>2 室内の不具合箇所については、浴室の乾燥暖房機が火災・発火の危険の可能性があり、無償点検の案内が届いています。<br/>台所付近のコンセントスイッチ (写真19) が、一旦押すと、もどらなくなることがあります。<br/>玄関シューズボックス下の足元を照らすライト (写真12) は、とても便利です。</p> <p>3 約10年前に壁紙を張替えました。</p> <p>4 たばこを吸う者はいません。</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

## 執行官の意見

- 本件受命物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況等から2枚目記載のとおり認めた。
- 本件物件は平成15年2月5日新築で、地上15階の「アルファステイツ沖浜」と称するマンションの2階「204号室」である。
- 総戸数は66戸、エレベーター1基、敷地上には一棟の共同住宅の他、駐輪場（自転車・バイク）、屋外平面駐車場と屋外機械式駐車場が存する。
- 管理組合の名称は「アルファステイツ沖浜管理組合」、管理会社の名称は「株式会社穴吹ハウジングサービス」であり、管理員は日勤（土・日・祝祭日、管理員の有給休暇を除く）で、平日午前9時から午後6時（休憩1時間を含む）まで管理員室を執務場所としている。

### 1 敷地について

本件物件は都市計画区域内の市街化区域に位置している。敷地権の目的である符号1土地が一体となって、一棟の建物である分譲マンション「アルファステイツ沖浜」の敷地として利用されている。

### 2 区分所有建物について

Aの所有する204号室は、現況床面積69.79㎡であり、目視上、室内は経年相当の劣化が認められ、動産類にはシートやシーツが被せられた状態だった。陳述によると、約10年前に壁紙をリフォームした、とのことである。

### 3 その他

駐車場について管理組合が提出した回答書によると、屋内台数17台、屋外台数49台を共有している。（現時点で空きがあるが、埋まってしまうおそれもあるため、買受希望者は、管理組合まで問合せしていただきたい、とのこと。入替抽選については、関係人Bの陳述のとおりであり、次回抽選は2027年4月とのことである。）

使用料金（月額） 1,900円～15,000円

同回答書によると、令和7年8月31日現在の修繕積立金総額は、25,423,694円であり、大規模修繕の予定は無い、とのことである。

管理費等について、管理規約第25条により、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても請求することができる旨の定めがある。

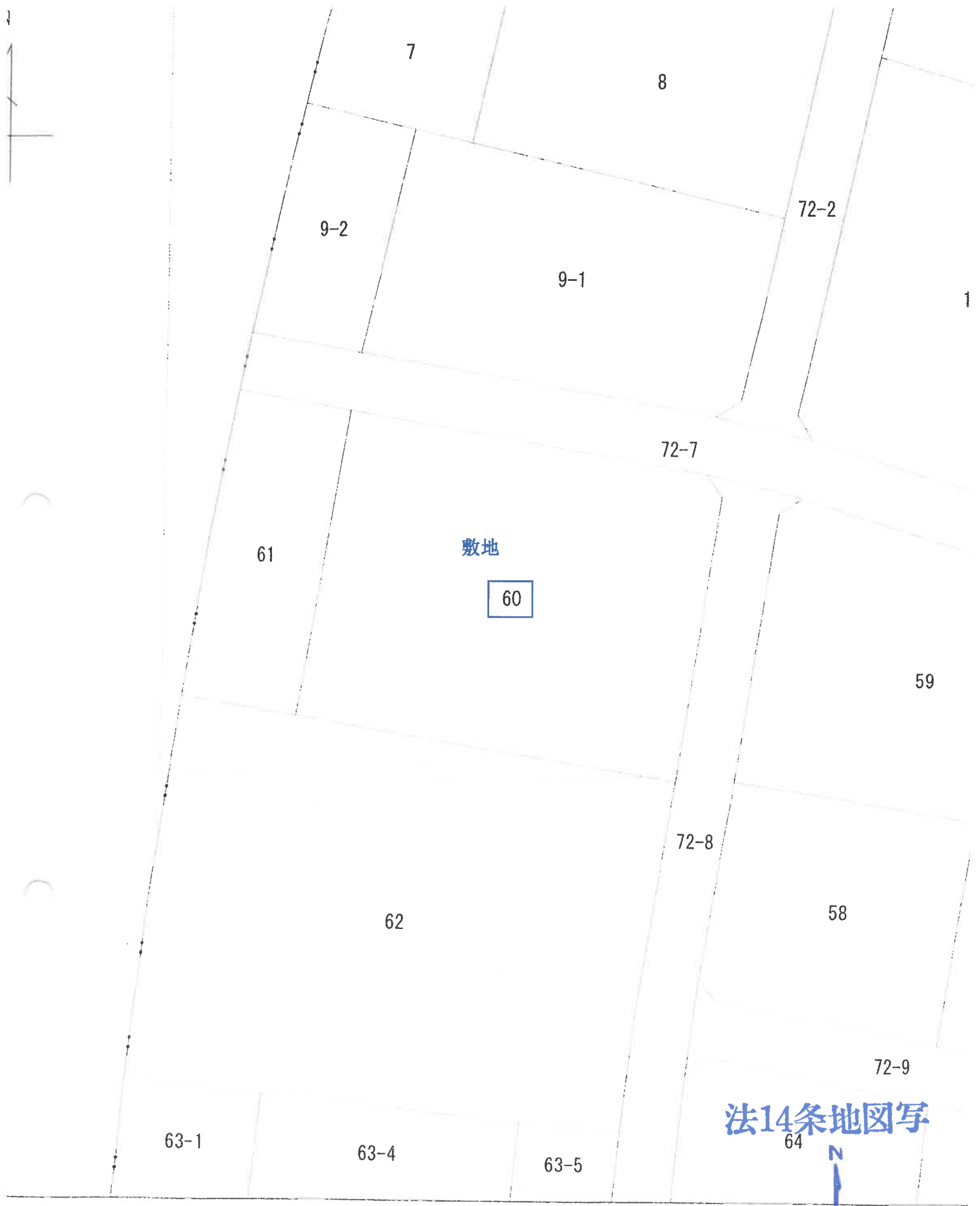
買受人は、所有権取得時点での詳細な管理費等金額について、管理組合に確認されたい。

その他の物件についての状況は、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9月16日（火）<br>15:00 — 15:10 | 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9月16日（火）<br>15:10 — 15:15 | 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9月24日（水）<br>12:53 — 13:15 | 物件所在地  | 物件確認、外観写真撮影            |
| 令和7年9月24日（水）<br>13:52 — 14:12 | 徳島市役所  | 公法上の規制等調査              |
| 令和7年9月29日（月）<br>15:42 — 16:46 | 物件所在地  | 立入調査、評価人帯同             |
|                               |        |                        |
|                               |        |                        |
|                               |        |                        |
|                               |        |                        |
|                               |        |                        |
|                               |        |                        |
|                               |        |                        |
| (特記事項)                        |        |                        |

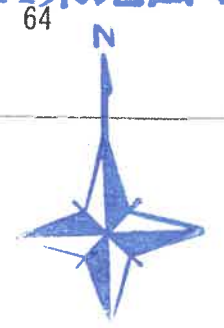
（注） チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



敷地

60

法14条地図写



S=1:500

(座標値種別：図上測定)

9番1外(店舗駐車場)

10番  
(店舗駐車場)

幅員6m市道

国道55号

61番  
(店舗ビル)

機械式  
駐車場

機械式  
駐車場

機械式  
駐車場

機械式  
駐車場

ミニ  
置場

一棟の建物

物件1  
(2階部分)

敷地

機械式  
駐車場

幅員6m市道

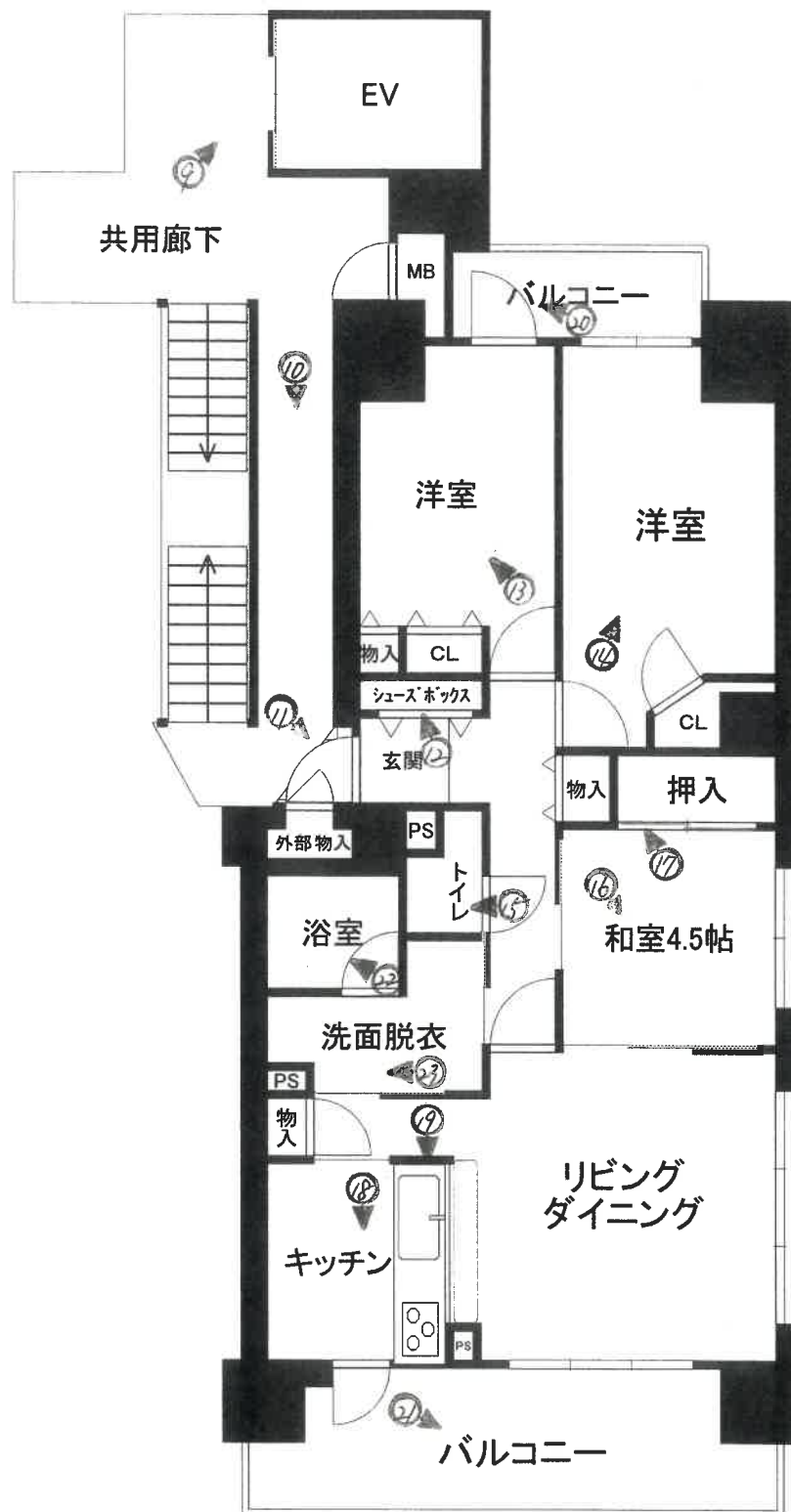
59番  
(アパート)

62番  
(店舗)

# 土地建物位置関係図

(注) 概略図であり、現況を正確に測量したものではありません。





## 間 取 図

(注) 概略図であり、現況を正確に測量したものではありません。



土地の所在  
徳島市沖浜東3丁目

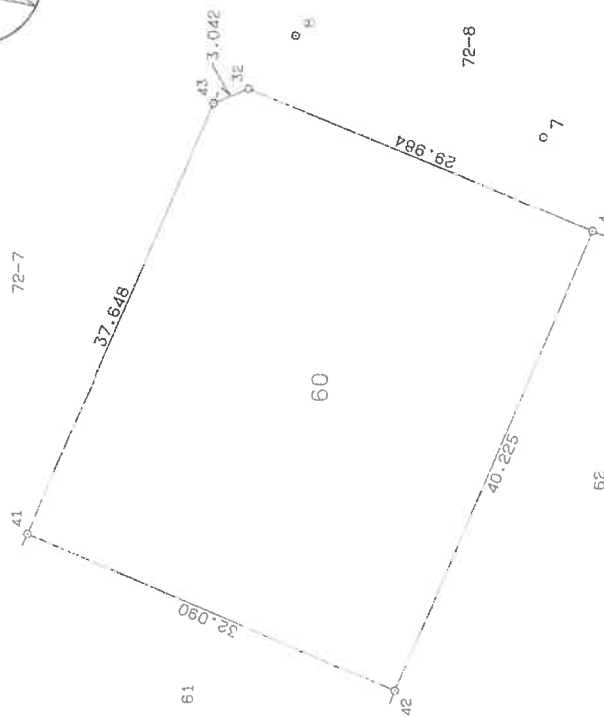
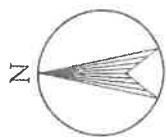
座標求積表

| 地番  | NO | 標識  | X            | Y                 | 辺長      | 測線             |
|-----|----|-----|--------------|-------------------|---------|----------------|
| 60  | 41 | (標) | 118.656      | 57.998            |         |                |
|     | 42 | (標) | 89.095       | 45.510            | 32.090  | 41-42          |
|     | 4  | (標) | 73.416       | 82.554            | 40.225  | 42-4           |
|     | 32 | (標) | 101.186      | 93.864            | 29.984  | 4-32           |
|     | 43 | (標) | 103.984      | 92.670            | 3.042   | 32-43          |
|     | 41 | (標) | 118.656      | 57.998            | 37.648  | 43-41          |
| 倍面積 |    |     | 2563.9354440 |                   |         |                |
| 面積  |    |     | 1281.9677220 | m <sup>2</sup> 地積 | 1281.96 | m <sup>2</sup> |

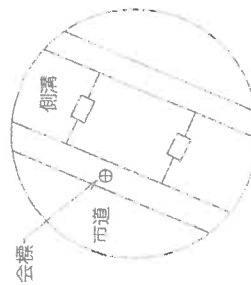
※使用機種名 JEC GEO STATION システム  
※公式  $A=1/2\sum(X_2-Y_1)(Y_1+Y_2)$

| 準拠点    |     | 観測点       |        |
|--------|-----|-----------|--------|
| 点名及び種類 |     | X         | Y      |
| 7 (会標) |     | 77.547    | 90.028 |
| 8 (会標) |     | 97.424    | 98.116 |
| 角度及び距離 |     |           |        |
| 器械点    | 視準点 | 角度        | 距離     |
| 7      | 8   | 0-00-00   | 21.459 |
|        | 41  | 299-56-05 | 52.114 |
|        | 42  | 262-24-02 | 45.991 |
|        | 4   | 218-55-42 | 8.539  |
|        | 32  | 347-04-33 | 23.948 |
|        | 43  | 343-33-56 | 26.568 |

| 準拠点    |     | 観測点       |        |
|--------|-----|-----------|--------|
| 点名及び種類 |     | X         | Y      |
| 8 (会標) |     | 97.424    | 98.116 |
| 7 (会標) |     | 77.547    | 90.028 |
| 角度及び距離 |     |           |        |
| 器械点    | 視準点 | 角度        | 距離     |
| 8      | 7   | 0-00-00   | 21.459 |
|        | 41  | 95-44-53  | 45.389 |
|        | 42  | 58-51-42  | 53.261 |
|        | 4   | 10-48-35  | 28.610 |
|        | 32  | 109-21-35 | 5.677  |
|        | 43  | 118-09-35 | 8.525  |

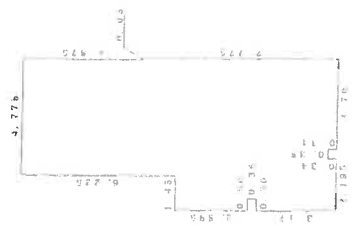


準拠点 7, 8 (共通)



昭和 13 年 4 月 4 日  
平成

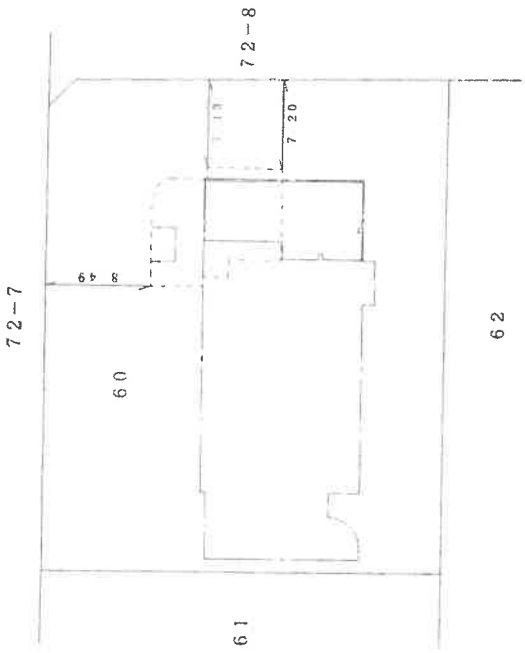
建物の所在  
徳島市沖浜東三丁目60番地



求積表

|       |   |       |   |         |
|-------|---|-------|---|---------|
| 4.775 | × | 4.875 | = | 23.2781 |
| 4.825 | × | 1.350 | = | 6.5138  |
| 5.775 | × | 6.085 | = | 35.1409 |
| 0.500 | × | 2.895 | = | 1.4475  |
| 0.500 | × | 2.830 | = | 1.4150  |
| 3.700 | × | 0.340 | = | 1.2580  |
| 2.195 | × | 0.340 | = | 0.7463  |
| 計     |   |       |   | 69.7996 |

床面積 69.79 m²



建物の存する部分 2階

作製者

申請人

縮尺

1/250

5日作製)

縮尺

1/500

1

受命物件の状況



2



3



4



物件 1

5



物件 1

6



7



8



管理人室

9



エレベーター



10



11



玄関ドア

12



玄関  
シューズボックス下の  
足元ライト

13



14



15



16



17



18





19



スイッチを押すと、  
もどらなくなる場合がある。

20



21



22



ひび割れ箇所

23



24



令和7年（ケ）第55号  
令和7年9月29日 現地調査  
令和7年10月8日 評価



徳島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
小 河 伸 洋

## 第1 評価額

| 物件番号 | 評価額         |
|------|-------------|
| 1    | 金9,800,000円 |

## 第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却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    | <p>所在<br/>建物の名称</p> <p>家屋番号<br/>建物の名称<br/>種類<br/>構造<br/>床面積</p> <p>土地の符号<br/>所在及び地番<br/>地目<br/>地積</p> <p>土地の符号<br/>敷地権の種類<br/>敷地権の割合</p> | <p>(一棟の建物の表示)</p> <p>徳島市沖浜東三丁目60番地<br/>アルファステイツ沖浜</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>沖浜東三丁目 60番の204<br/>204号<br/>居宅<br/>鉄骨鉄筋コンクリート造1階建<br/>2階部分 69.79㎡</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>1<br/>徳島市沖浜東三丁目60番<br/>宅地<br/>1,281.96㎡</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>1<br/>所有権<br/>479,883分の7,418</p> |    |
| 特記事項 |                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                               |    |
| 1    | <p>・管轄法務局備付の地図及び建物図面等を確認資料として現況を照合した結果、一棟の建物及び専有部分並びに敷地権の目的である土地について、概ね登記記載のとおりと確認した。</p> <p>・その他については「現況調査報告書」を参照のこと。</p>               |                                                                                                                                                                                                                                                                               |    |

## 第4 目的物件の位置・環境等

### 1 敷地の概況、利用状況等

|                                                                 |                                                                                                                                                                                          |                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | J R 牟岐線「二軒屋」駅南東方約1.1 k m（道路距離）<br>「沖須賀橋」バス停北方約270m（同 上）<br>〔別添位置図参照〕                                                                                                                     |                                                                                |
| 付 近 の 状 況                                                       | 受命物件の存する近隣地域は、徳島市中心市街地のやや南方外縁に位置し、幹線道路背後で店舗、事業所、共同住宅等が混在する地域である。幹線道路直背後に位置する区画整理済みの地域であり、利便施設等の配置も良好で生活利便性は高い。マンションに関しては中心市街地の人気エリアとの競合もあるが、利便性に大きな見劣りは認められないことから、今後も同様なあり方で推移するものと予測する。 |                                                                                |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>（道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制） | 都 市 計 画 区 分<br>用 途 地 域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>そ の 他 の 規 制                                                                                                                       | 市街化区域<br>商業地域<br>80%<br>400%<br>指定なし<br>立地適正化計画「中心都市機能誘導区域」                    |
| 画 地 条 件 （規<br>模， 形 状 等）                                         | 規 模<br>形 状<br>間口・奥行<br>敷地権割合<br>接 面 状 況                                                                                                                                                  | 1,281.96㎡（登記記載とほぼ同じ）<br>長方形<br>東側間口約32m×奥行約40m<br>479,883分の7,418<br>等高かつ平坦（角地） |
| 接 面 道 路                                                         | 東側で幅員約6m舗装市道（沖浜東2号線、建築基準法第42条第1項第1号適用道路）に、北側で幅員約6m舗装市道（沖浜東5号線、同上）に各等高に接面する。                                                                                                              |                                                                                |
| 土地の利用状況<br>及び隣地の状況                                              | 一棟の共同住宅（アルファステイツ沖浜・総戸数66戸）の敷地として利用されている（土地には一棟の建物のほかに附属の機械式駐車場・ゴミ置場等の構築物が存する）。周囲は東側及び西側は中層のビル・共同住宅等、南側は家電量販店、北側は店舗（遊技場）駐車場である。                                                           |                                                                                |
| 供 給 処 理 施 設                                                     | 上 水 道 有（北側市道内本管100mmから引込済）<br>ガ ス 配 管 有<br>下 水 道 無                                                                                                                                       |                                                                                |
| 周知の埋蔵文化<br>財包蔵地の指定                                              | 該当しない                                                                                                                                                                                    |                                                                                |

（次頁に続く）

|          |                                                                            |
|----------|----------------------------------------------------------------------------|
| 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は不明であり、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  | 過去の地歴調査及び現況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  | 徳島市洪水・高潮ハザードマップによると洪水浸水想定区域及び高潮浸水想定区域に該当する。                                |
| 特 記 事 項  | 特になし                                                                       |

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

|                     |                                                                                                              |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| マンション名              | アルファステイツ沖浜                                                                                                   |
| 建物の用途               | 共同住宅（総戸数66戸）                                                                                                 |
| 建築時期及び<br>経済的残存耐用年数 | 建築年月日（登記記載）平成15年2月5日<br>経済的全耐用年数 50年<br>経済的残存耐用年数 約27年                                                       |
| 構造                  | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根15階建                                                                                           |
| 仕様                  | 基本構造……鉄骨鉄筋コンクリート造<br>屋根……陸屋根<br>外壁……タイル貼等                                                                    |
| 設備                  | エレベーター9人乗1基<br>駐車場：敷地内平面（建物1階部分含む）6台及び機械式駐車場60台の計66台<br>駐輪場：自転車・バイク                                          |
| 建物の品等               | 使用資材 普通<br>施工 普通                                                                                             |
| 管理の形態等              | 管理組合 有 名称：アルファステイツ沖浜管理組合<br>管理方式 委託管理<br>管理会社 （株）穴吹ハウジングサービス<br>管理形態 管理人・有<br>管理人室・有、日勤（祝祭日を除く月～金：午前9時～午後6時） |
| 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                | 管理組合の積立金総額：25,423,694円※令和7年8月31日現在の金額（滞納者分を除く）<br>大規模修繕の予定：無<br>負担決議された工事負担金：無<br>エントランス部のオートロック：有           |



(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階部分の東端に位置（開口部は南・東・北）                                                                                                                                  |
| 現 況 床 面 積           | 69.79㎡（登記記載数量）                                                                                                                                         |
| 間 取 り               | 専有部分：3LDK<br>専用使用の認められた共用部分：バルコニー（南・北）、外部物入<br>詳細は添付「間取図」参照。                                                                                           |
| 仕 様                 | 天 井 クロス貼等<br>床 フローリング、タタミ等<br>内 壁 クロス等<br>設 備 電気、給・排水設備等                                                                                               |
| 維 持 管 理 の 状 態       | やや劣る（室内は雨漏りや過度な損傷等は見受けられなかった。立会者によれば10年程前に壁紙の取替を行ったとのことであるが、内壁の凹み・浴槽外側のひび・床の汚れ等が認められた。その他設備の状況については「現況調査報告書」も参照のこと）。                                   |
| 管 理 費 等             | 管理費 月額10,010円<br>修繕積立金 月額10,800円<br>駐車料 月額1,900～15,000円（本物件は現在駐車場契約はなし。買受後の駐車場使用の申込等については「現況調査報告書」を参照のこと。）<br>水道料 実費<br>滞納額等 なし<br>※上記は令和7年9月19日時点のもの。 |
| 専 有 部 分 の 利 用 状 況 等 | 現況調査報告書の記載のとおり。                                                                                                                                        |
| 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             | ・建物の状態確認は目視可能な範囲のものであり、設備については、競売手続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、正常に作動するか否かは不明である。                                                                     |

## 第5 評価額算出の過程

### I. 積算価格の試算

建物の積算価格に、敷地権価格を加算して、本件建物の価格を評価した。

#### 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/㎡)<br>ア | 専有面積 (㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格 (円)<br>ア×イ×ウ=エ |
|------------------|---------------|----------|----------------------|
| 380,000          | 69.79         | 0.44     | 11,669,000           |

ア 再調達原価：消費税を含む。

イ 専有面積：登記記載数量による。

ウ 現価率

- ・経済的全耐用年数50年、経過年数23年、経済的残存耐用年数27年、残価率3%とした耐用年数に基づく方法（定額法）と観察減価法（経年減価以外の物件固有の減価分を▲20%と査定）を併用し、現価率を0.44と査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 3\% + (1 - 0.03) \times (\text{経済的残存耐用年数} 27 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 50 \text{年}) \} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価} 0.2) = 0.44 \end{aligned}$$

#### 2 敷地権価格

敷地権の目的である一体土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

| 符号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>補正率<br>エ | 敷地権割合<br>オ    | 敷地権価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ=カ |
|----|----------------------|---------------|-----------------|------------------|---------------|-----------------------------|
| 1  | 128,000              | 1.02          | 1,281.96        | 1.00             | 7,418/479,883 | 2,587,000                   |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 徳島（県）－18

$$\begin{aligned} &\text{公示地価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ &131,000 \text{ 円/㎡} \times 100.2/100 \times 100/100 \times 100/102.9 = 128,000 \text{ 円/㎡} \end{aligned}$$

◇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：……環境条件+5%、行政条件▲2%（相乗値）

イ 個別格差：……角地+2%（相乗値）

ウ 地積：……登記数量による。

エ 建付減価補正率：……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）

#### （1）敷地権付建物の価格

| 建物価格<br>(円)<br>(1 エ)<br>ア | 敷地権価格<br>(円)<br>(2 カ)<br>イ | 個 別<br>格 差<br>(階層・位置・品等程度)<br>ウ | 敷地権付建物の価格<br>(円)<br>(ア+イ)×ウ=エ |
|---------------------------|----------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| 11,669,000                | 2,587,000                  | 0.99                            | 14,113,000                    |

ウ 個別格差……位置（東南角部屋）＋3%、階層▲4%（相乗値）

※標準階層・位置を3階の南開口のみの部屋として比較

## 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。

なお、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<br>(円)<br>ア | 家賃等補正<br>イ | 粗利回り<br>ウ | その他補正<br>エ | 収益価格<br>(円)<br>ア×イ÷ウ×エ=オ |
|-----------------|------------|-----------|------------|--------------------------|
| 1,320,000       | 1.00       | 10.0%     | 1.00       | 13,200,000               |

ア 総収益：周辺における同等な居住用賃貸不動産の賃貸事例を基に月額支払賃料を想定し、以下のとおり計上した。

$$\begin{array}{rcl} \text{月額支払賃料} & & \text{総収益} \\ 110,000\text{円} & \times & 12\text{ヶ月} = 1,320,000\text{円} \end{array}$$

イ 家賃等補正：特にない

ウ 粗利回り：一般市場における収益物件の標準的な還元利回り（粗賃料利回り・償却率・経費率含む）を基準に対象物件の個別性を勘案し計上した。

エ その他の補正：特にない

### Ⅲ 評価額の決定

#### 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、収益価格における総収益は想定であることから、積算価格を標準に収益価格も参酌のうえ、以下のとおり調整した。

|         | 占有減価修正前の<br>試算価格<br>(円)<br>ア | 占有減価修正<br>イ | 試算価格<br>(円)<br>ア×イ＝ウ |
|---------|------------------------------|-------------|----------------------|
| ①積算価格   | 14,113,000                   | 1.00        | 14,113,000           |
| ②収益価格   | —                            |             | 13,200,000           |
| ③調整後の価格 |                              |             | 14,000,000           |

ア 占有減価修正前の試算価格：①積算価格は前記Ⅰ．３．（１）エより

イ 占有減価修正：必要ないものと判断した。

ウ 試算価格：②収益価格は前記Ⅱ．オより

#### 2 評価額の決定

前記１．③調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正等を施して、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<br>(円)<br>(１③)<br>ア | 市場性<br>修正率<br>イ | 競売市場<br>修正率<br>ウ | 滞納管理費<br>等相当額の<br>減価<br>エ | その他の<br>控除減価<br>オ | 評価額<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|----------------------------|-----------------|------------------|---------------------------|-------------------|-------------------------|
| 14,000,000                 | 1.00            | 0.70             | 1.00                      | 1.00              | 9,800,000               |

イ 市場性修正率：必要なし

ウ 競売市場修正率：第２の評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考量のうえ、競売市場修正率として0.7を乗じた。

エ 滞納管理費等相当額の減価：必要なし

オ その他の控除減価：必要なし

## 第6 参考価格資料

### 1 地価調査価格（徳島（県）－18）

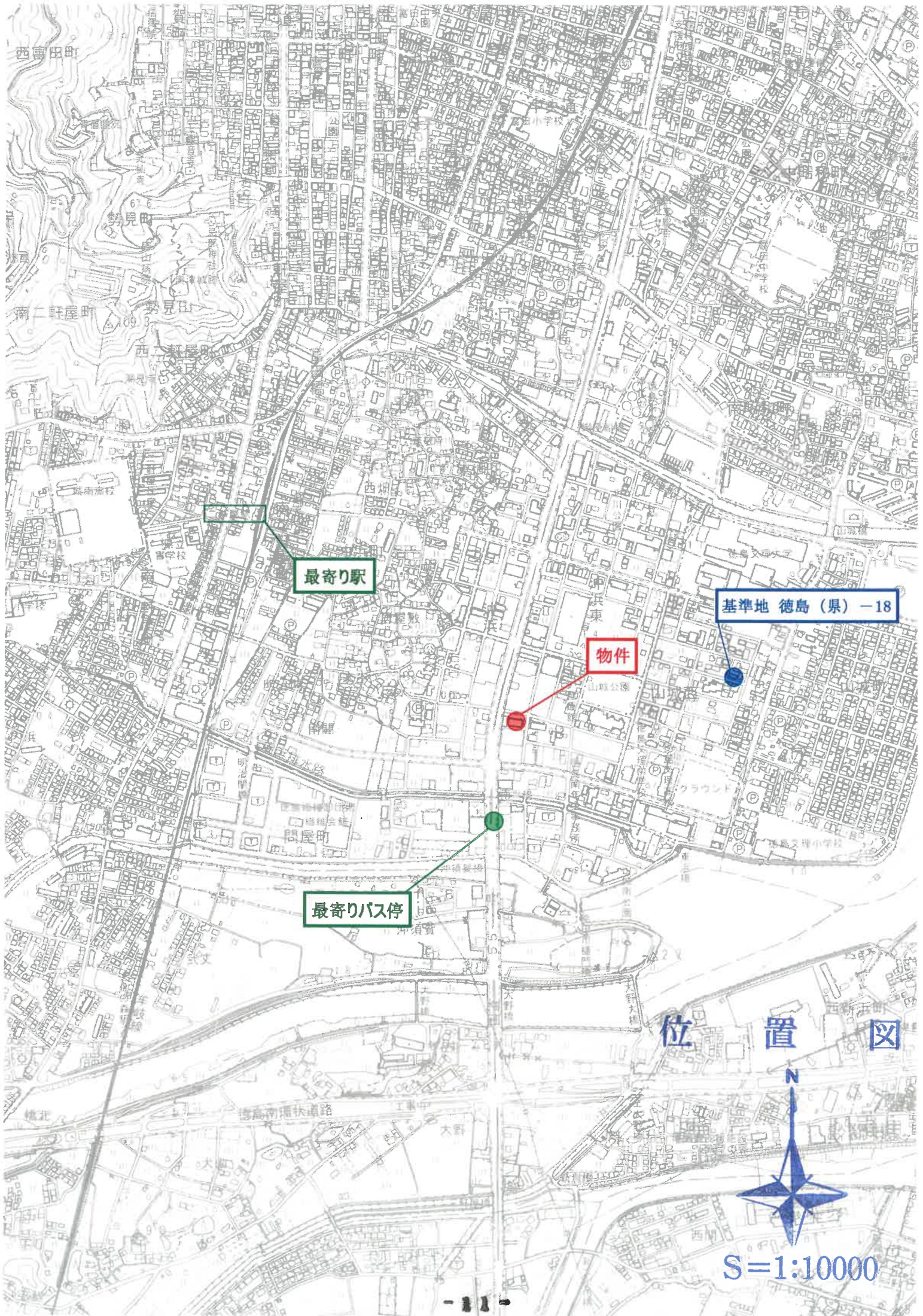
所 在：徳島市山城西2丁目72番3  
価 格：131,000円／ $\text{m}^2$   
位 置：JR牟岐線「二軒屋」駅の南東方道路距離約2.1kmに位置する。  
価 格 時 点：令和7年7月1日  
地 積：329 $\text{m}^2$   
供給処理施設：水道、ガス  
接 面 街 路：南側6m市道に接面  
用 途 指 定 等：第1種住居地域（建蔽率60%，容積率300%）  
地 域 の 概 要：中規模一般住宅、マンション等が混在する国道背後の住宅地域

## 第7 附属資料の表示

- 1 位置図（出典：徳島市役所発行縮尺1万分の1「徳島市全図2」平成24年調製）
- 2 法14条地図写
- 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 間取図

以 上





最寄り駅

基準地 徳島（県）-18

物件

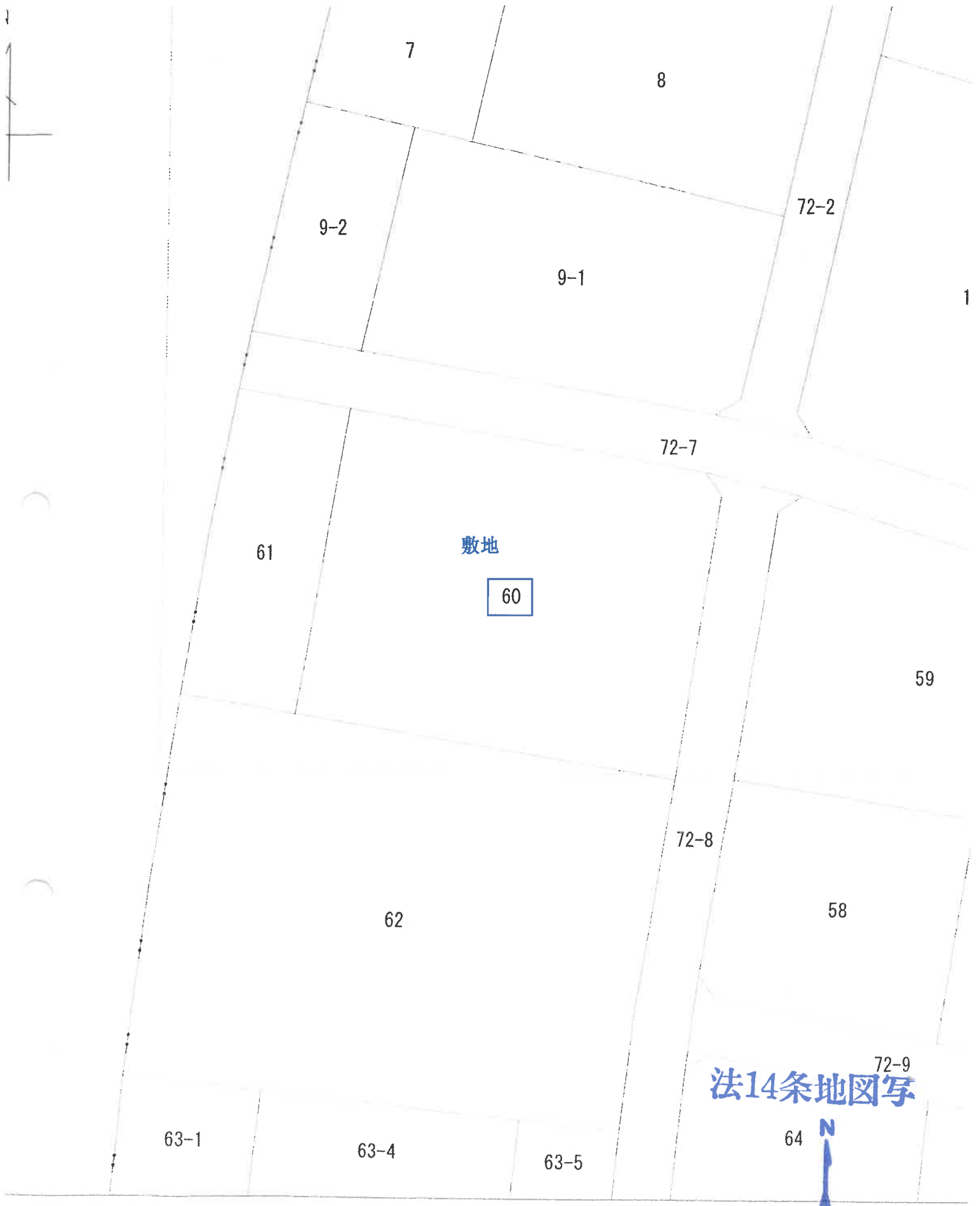
最寄りバス停

位置図



S=1:10000





(座標値種別：図上測定)

法14条地図<sup>72-9</sup>写



S=1:500

土地の所在 徳島市沖浜東3丁目

座標求積表

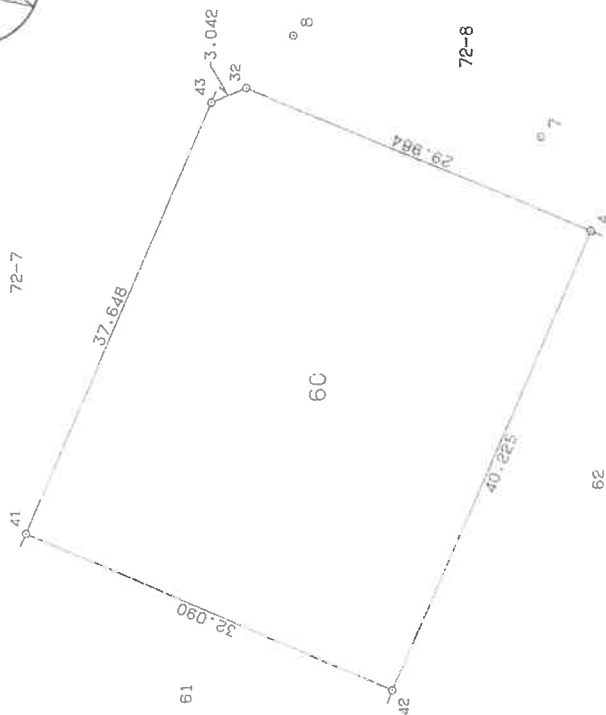
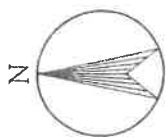
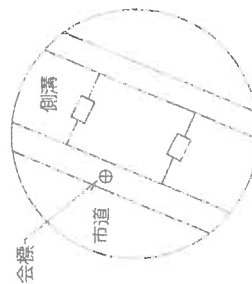
| 地番  | NO | 標識   | X            | Y      | 辺長                     | 測線     |
|-----|----|------|--------------|--------|------------------------|--------|
| 60  | 41 | (会標) | 118.656      | 57.998 |                        |        |
|     | 42 | (会標) | 89.095       | 45.510 | 32.090                 | 41- 42 |
|     | 4  | (会標) | 73.416       | 82.554 | 40.225                 | 42- 4  |
|     | 32 | (会標) | 101.186      | 93.864 | 29.984                 | 4- 32  |
|     | 43 | (会標) | 103.984      | 92.670 | 3.042                  | 32- 43 |
|     | 41 | (会標) | 118.656      | 57.998 | 37.648                 | 43- 41 |
| 倍面積 |    |      | 2563.9354440 |        | 1281.96 m <sup>2</sup> |        |
| 面積  |    |      | 1281.9677220 |        | m <sup>2</sup> 地積      |        |

\*使用機種名 JEC GEO STATION システム  
\*公式  $A=1/2\sum(X2-X1)(Y1+Y2)$

| 点名及び種類 |      | 座標点       |                |
|--------|------|-----------|----------------|
|        |      | X         | Y              |
| 7      | (会標) | 77.547    | 90.028         |
| 8      | (会標) | 97.424    | 98.116         |
| 器械点    |      | 角度及び距離    |                |
|        |      | 視準点       | 距離             |
| 7      |      | 8         | 0-00-00 21.459 |
|        | 41   | 299-56-05 | 52.114         |
|        | 42   | 262-24-02 | 45.991         |
|        | 4    | 218-55-42 | 8.539          |
|        | 32   | 347-04-33 | 23.948         |
|        | 43   | 343-33-56 | 26.568         |

| 点名及び種類 |      | 座標点       |                |
|--------|------|-----------|----------------|
|        |      | X         | Y              |
| 8      | (会標) | 97.424    | 98.116         |
| 7      | (会標) | 77.547    | 90.028         |
| 器械点    |      | 角度及び距離    |                |
|        |      | 視準点       | 距離             |
| 8      |      | 7         | 0-00-00 21.459 |
|        | 41   | 95-44-53  | 45.389         |
|        | 42   | 58-51-42  | 53.261         |
|        | 4    | 10-48-35  | 28.610         |
|        | 32   | 109-21-35 | 5.677          |
|        | 43   | 118-09-35 | 8.525          |

準拠点 7, 8 (共通)



昭和 13 年 4 月 4 日  
平成

作製者

(平成 3 年 1 月 10 日作製)

申請人

縮尺

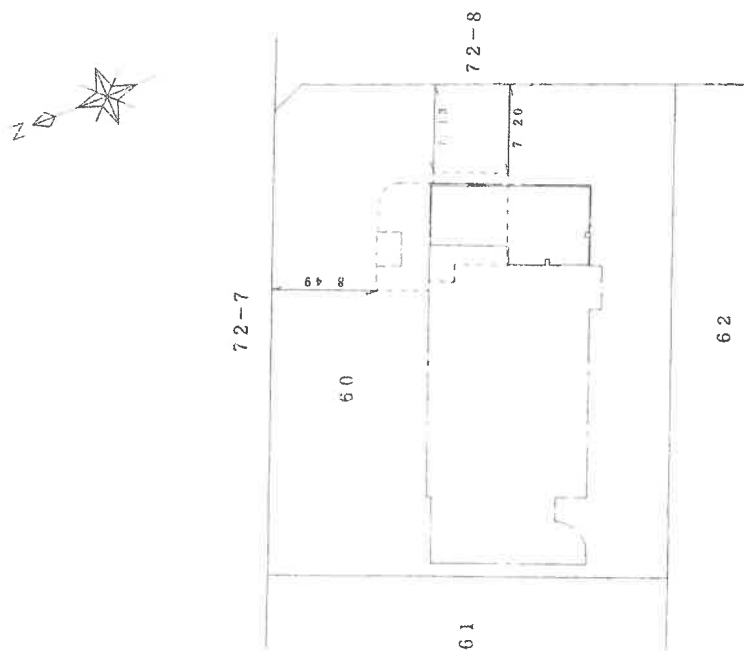
500



求積表

|         |    |       |   |       |
|---------|----|-------|---|-------|
| 23.2781 | =  | 4.875 | × | 4.775 |
| 6.5138  | =  | 1.350 | × | 4.825 |
| 35.1409 | =  | 6.085 | × | 5.775 |
| 1.4475  | =  | 2.895 | × | 0.500 |
| 1.4150  | =  | 2.830 | × | 0.500 |
| 1.2580  | =  | 0.340 | × | 3.700 |
| 0.7463  | =  | 0.340 | × | 2.195 |
| 69.7996 | at |       |   |       |

床面積 69.79 m<sup>2</sup>



建築物の存する部分

作者

人請申

5 日 作 製 )

縮尺 1/500

徳島県土地家屋調査士会用紙

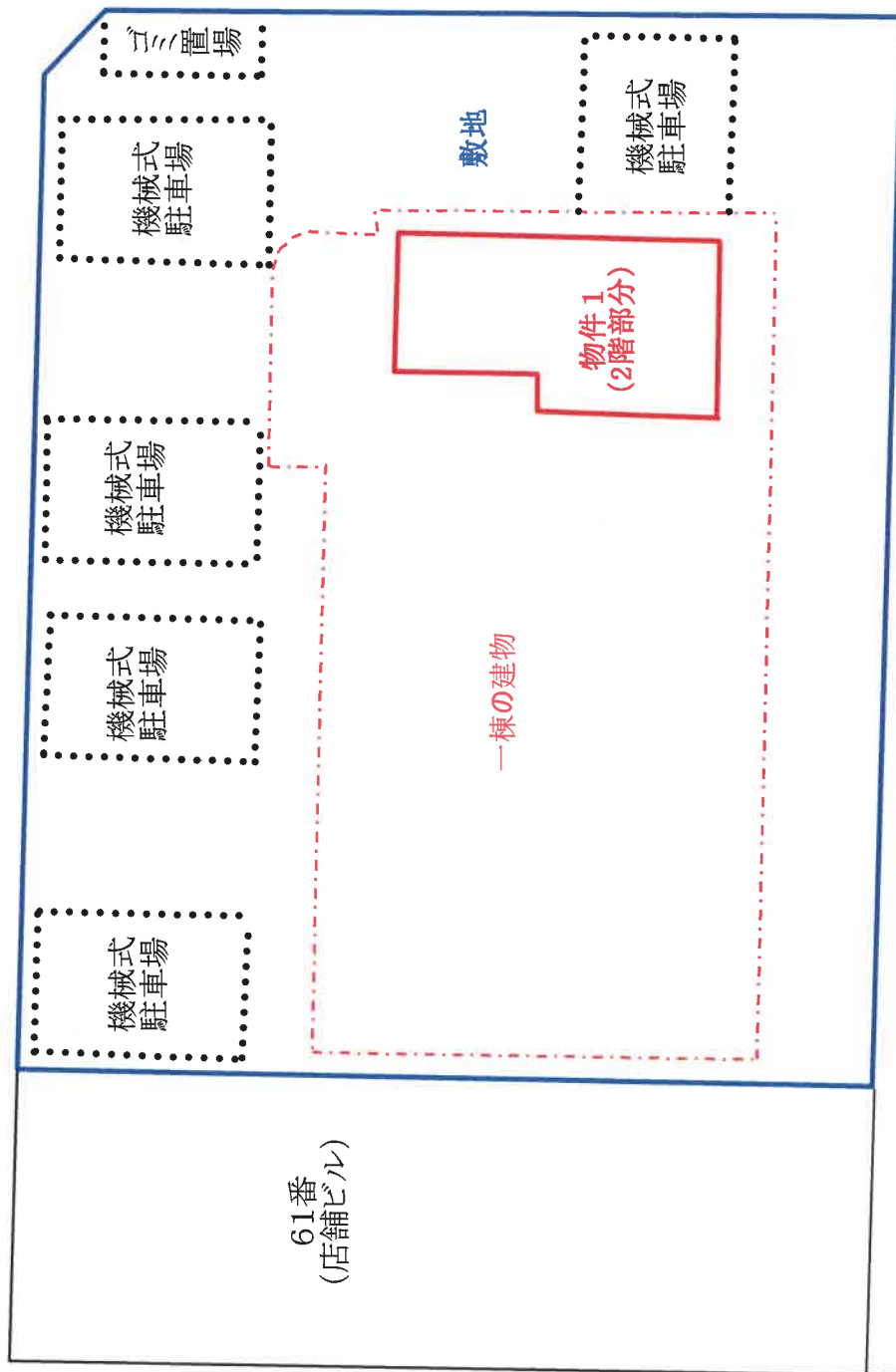
平成15年2月7日 登記

国道 55 号

9番1外 (店舗駐車場)

10番  
(店舗駐車場)

幅員6m市道



61番  
(店舗ビル)

59番  
(アパート)

幅員6m市道



62番  
(店舗)

## 土地建物位置関係図

(注) 概略図であり、現況を正確に測量したものではありません。



## 間 取 図

(注) 概略図であり、現況を正確に測量したものではありません。