

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月16日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 鎌 田 紘 生

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 1月 8日から 令和 8年 1月 15日まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月 21日 午前 10時 00分 場 所 徳島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 2月 10日 午前 10時 00分 場 所 徳島地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8年 1月 22日から 令和 8年 1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 12月 16 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～10	10,330,000 8,264,000	一括	2,066,000	328,241	0
1	1,380,000				
2	2,040,000				
3	1,380,000				
4	1,700,000				
5	1,050,000				
6	1,400,000				
7	10,000				
8	10,000				
9	1,180,000				
10	180,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 徳島市川内町金岡
 地 番 12番2
 地 目 宅地
 地 積 323.66平方メートル

- 2 所 在 徳島市川内町金岡 12番地2
 家屋 番号 12番2
 種 類 居宅・事務所・作業所・倉庫
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 142.89平方メートル
 2階 134.40平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 約148平方メートル
 2階 134.40平方メートル
 所在 徳島市川内町金岡 12番地2、12番地3

- 3 所 在 徳島市川内町金岡
 地 番 12番3
 地 目 宅地
 地 積 323.31平方メートル

- 4 所 在 徳島市川内町金岡 12番地3
 家屋 番号 12番3
 種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

床 面 積 1階 98.52平方メートル
2階 41.57平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約108平方メートル
2階 41.57平方メートル

5 所 在 徳島市川内町金岡

地 番 12番7

地 目 雑種地

地 積 246平方メートル

(現況)

地 目 宅地

6 所 在 徳島市川内町金岡 12番地7

家屋 番号 12番7

種 類 倉庫・事務所

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 92.74平方メートル
2階 92.74平方メートル

(現況)

種 類 倉庫・居宅

7 所 在 徳島市川内町金岡

地 番 12番10

物 件 目 録

地 目 雑種地
 地 積 0.74平方メートル
 (現況)

地 目 公衆用道路

8 所 在 徳島市川内町金岡

地 番 12番16

地 目 用悪水路

地 積 3.31平方メートル

9 所 在 徳島市川内町金岡

地 番 16番6

地 目 宅地

地 積 124.12平方メートル

10 所 在 徳島市川内町金岡

地 番 15番5

地 目 雑種地

地 積 39平方メートル

(現況)

地 目 宅地

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11月19日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 鎌 田 絃 生

1 不動産の表示

【物件番号1～10】

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7】

地役権

範 囲 全部

要役地 徳島市川内町金岡14番7

設定日 昭和49年2月16日

目 的 通行

地役権者 有限会社ベルベ

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2、4、6】

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 所 在 徳島市川内町金岡
 地 番 1 2 番 2
 地 目 宅地
 地 積 3 2 3. 6 6 平方メートル

- 2 所 在 徳島市川内町金岡 1 2 番地 2
 家屋 番号 1 2 番 2
 種 類 居宅・事務所・作業所・倉庫
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 4 2. 8 9 平方メートル
 2 階 1 3 4. 4 0 平方メートル
 (現況)
 所 在 徳島市川内町金岡 1 2 番地 2、1 2 番地 3
 床 面 積 1 階 約 1 4 8 平方メートル
 2 階 1 3 4. 4 0 平方メートル

- 3 所 在 徳島市川内町金岡
 地 番 1 2 番 3
 地 目 宅地
 地 積 3 2 3. 3 1 平方メートル

- 4 所 在 徳島市川内町金岡 1 2 番地 3
 家屋 番号 1 2 番 3
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建

物 件 目 録

床 面 積 1階 98.52平方メートル
 2階 41.57平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約108平方メートル
 2階 41.57平方メートル

5 所 在 徳島市川内町金岡

地 番 12番7

地 目 雑種地

地 積 246平方メートル

(現況)

地 目 宅地

6 所 在 徳島市川内町金岡 12番地7

家屋 番号 12番7

種 類 倉庫・事務所

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 92.74平方メートル
 2階 92.74平方メートル

(現況)

種 類 倉庫・居宅

7 所 在 徳島市川内町金岡

地 番 12番10

地 目 雑種地

物 件 目 録

地 積 0.74 平方メートル
(現況)

地 目 公衆用道路

8 所 在 徳島市川内町金岡

地 番 12 番 16

地 目 用悪水路

地 積 3.31 平方メートル

9 所 在 徳島市川内町金岡

地 番 16 番 6

地 目 宅地

地 積 124.12 平方メートル

10 所 在 徳島市川内町金岡

地 番 15 番 5

地 目 雑種地

地 積 39 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

令和7年（ケ）第30号
令和7年6月16日受理
令和7年7月14日提出



現況調査報告書

徳島地方裁判所

執行官 池田周子

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 徳島市川内町金岡
 地 番 12番2
 地 目 宅地
 地 積 323.66平方メートル

- 2 所 在 徳島市川内町金岡 12番地2
 家屋 番号 12番2
 種 類 居宅・事務所・作業所・倉庫
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 142.89平方メートル
 2階 134.40平方メートル

- 3 所 在 徳島市川内町金岡
 地 番 12番3
 地 目 宅地
 地 積 323.31平方メートル

- 4 所 在 徳島市川内町金岡 12番地3
 家屋 番号 12番3
 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 98.52平方メートル
 2階 41.57平方メートル

- 5 所 在 徳島市川内町金岡

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 地 | 番 | 12番7 |
| 地 | 目 | 雑種地 |
| 地 | 積 | 246平方メートル |
| 6 | 所 在 | 徳島市川内町金岡 12番地7 |
| | 家屋 番号 | 12番7 |
| | 種 類 | 倉庫・事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 92.74平方メートル
2階 92.74平方メートル |
| 7 | 所 在 | 徳島市川内町金岡 |
| | 地 番 | 12番10 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 0.74平方メートル |
| 8 | 所 在 | 徳島市川内町金岡 |
| | 地 番 | 12番16 |
| | 地 目 | 用悪水路 |
| | 地 積 | 3.31平方メートル |
| 9 | 所 在 | 徳島市川内町金岡 |
| | 地 番 | 16番6 |
| | 地 目 | 宅地 |

物 件 目 録

	地	積	124.12平方メートル
10	所	在	徳島市川内町金岡
	地	番	15番5
	地	目	雑種地
	地	積	39平方メートル

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）	
土地	物件1, 3, 5, 7, 8, 9, 10	
現況地目	☒ 宅地(物件5,10) ☒ 公衆用道路（物件7）	
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; 株式会社オール・エクステリア ☐ その他の者 土地所有者が本件土地上に下記建物を所有し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」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, 4, 6	
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異なる （ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物 ） 床面積：1階 約148㎡（物件2），1階 約108㎡（物件4） 種類：倉庫・居宅（物件6）	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積： }	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者; 株式会社オール・エクステリア ☐ その他の者 上記の者が本件建物を空物件のまま動産類を残置した状態で占有している。 ☐ 「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	物件2所在は「徳島市川内町金岡12番地2, 12番地3」である。	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある	
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

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
コカ・コーラボトラーズ ジャパン（株） カスタマーコンタクトセン ター担当者	1 物件1敷地内の自動販売機についてですが、株式会社オール・エクステ リアと設置協定書を交わしています。 直近の契約期間は令和7年2月26日～令和8年2月25日までの1年契約で す。 株式会社オール・エクステリアへの報酬は、商品1つあたり販売手数料 の10%で、株式会社オール・エクステリアの口座に毎月末締め、翌月19 日に振り込んでいます。 株式会社オール・エクステリア代表者と連絡がとれず、困っていま す。このような状況になった以上、一旦自動販売機は引き上げ予定で すが、買受人が再度の設置を希望する場合は、検討させていただきたいと 思います。
（株）オリコビジネスリー ス担当者	1 お問合せの複合機はリース物件で、所有権は当社に帰属します。 株式会社オール・エクステリアと令和2年7月30日に契約を交わしており ます。契約期間は7年（84回）で、リース料は31,900円/月（消費税含む） です。 リース料に関しては、今後も株式会社オール・エクステリアに返還請 求させていただきます。
（株）オリエントコーポ レーション広島管理セン ター担当者	1 お問合せのリース物件である複合機の残元金は、令和7年7月4日時点で 871,200円です。
（株）P E E E S 本社担当 者	1 お問合せの複合機はリース物件で、私どもは複合機の保守・点検 （ネットワークサポート）を担当しております法人です。 株式会社オール・エクステリアと令和2年7月30日に契約を交わして おります。契約期間は7年（84回）で、リース料は5500円/月（消費税含 む）です。 株式会社オール・エクステリア代表者と連絡がとれず、困っていま す。
四国運輸局徳島運輸支局 担当者	1 お問合せの自動車（トラック）の所有者は阿波銀リース株式会社、使 用者は株式会社オール・エクステリアです。

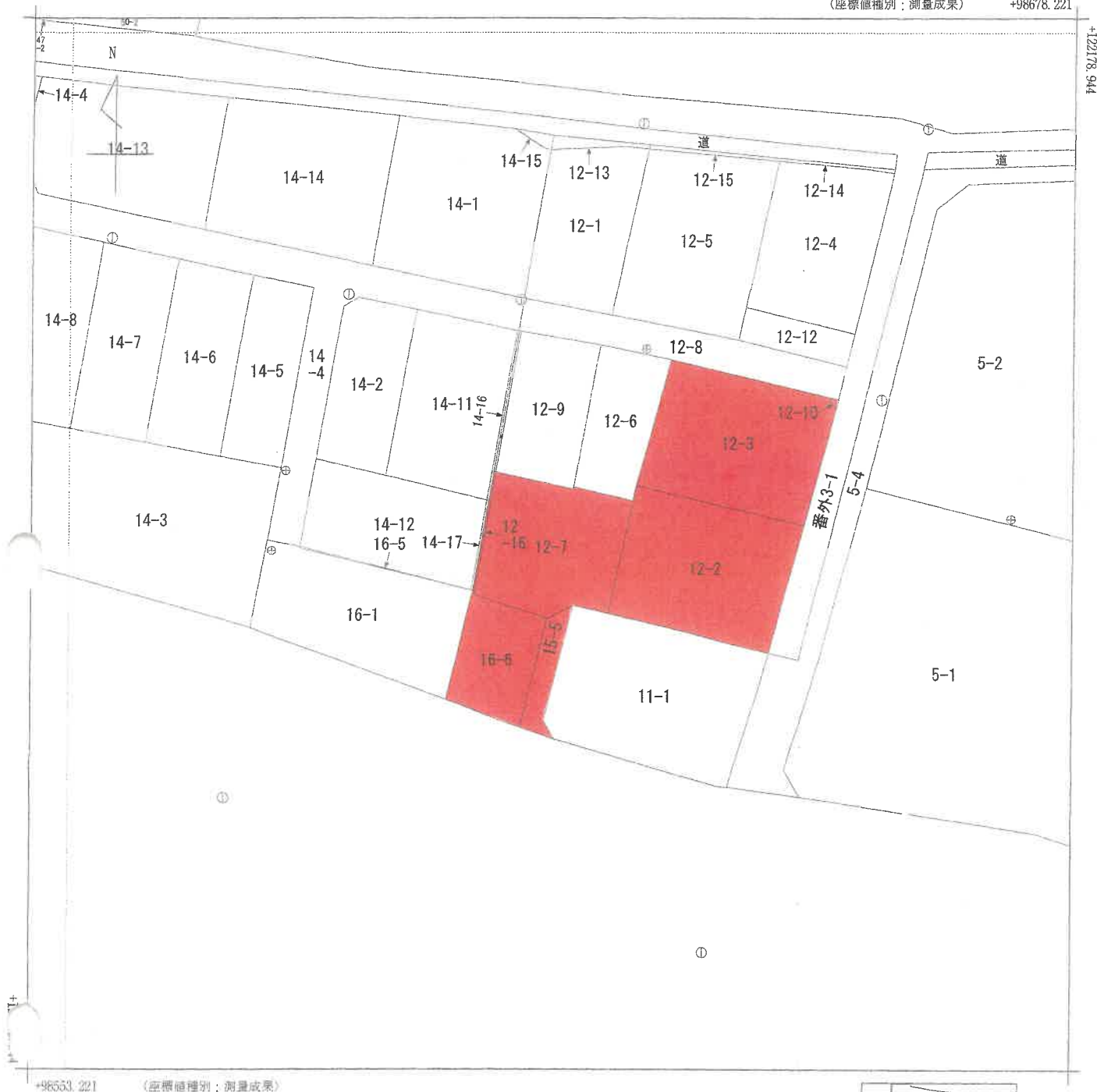
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
■(近隣住民)	私は本件物件の近隣に住む者です。 物件2建物の人を見なくなって3～4年は経つと思います。建物は全て空家です。敷地内の雑草や（とげのある）草木に大変迷惑しています。
その他の事項	
■1【物件の状況】 本件受命物件の状況は土地建物位置関係図、建物間取図、添付した写真のとおりであり、その占有関係は4枚目に記載のとおりであると認めた。 ■2【占有関係】 物件2建物の玄関先に債務者兼所有者法人の「建設業許可票」が掲げられていた。 外観調査時に郵便受けに照会書を差し置いたが、立入調査時にそのままの状態に残置されていた。 立入調査したところ、物件2建物以外の電気はつかず、全ての物件は空物件であった。（建築資材等の大量残置動産あり）その他第三者が占有している徴表はなかった。 近隣住民の陳述などから、総合的に考慮し、空物件の状態で動産類を残置したまま債務者兼所有者法人が所有、占有しているものと判断した。 ■3【土地の範囲・境界】 目視上、本件物件1,3,5,7～10土地の範囲は概ね明らかであると思われる。なお、法務局には法第14条第1項地図が備え付けられている。 ■4【接道】 物件1,3,7の各東辺は幅員約6m舗装市道（鈴江西・金岡線）に接面し、物件3,7の各北辺は幅員約4m舗装市道（金岡3号線）に接面する。（建築基準法第42条第1項第1号道路に該当する。） 物件9,10の各南辺は幅員約3m舗装河川管理道に接面する。（建築基準法上の道路に該当しない。） ■5【上水道・下水道】 上水道設備はあるが、公共下水道設備はない。 ■6【その他】 物件1土地上にトラックと廃車のバイク（写真1,2,5）が存し、同土地東端にコカ・コーラボトラーズジャパン（株）所有の自動販売機（写真4）が設置されていた。 登記簿上（昭和46年2月16日）物件7土地（承役地）には地番:14-7（所有者:有限会社ベルベ）を要役地とする最先の地役権設定が存する。物件7土地（承役地）の買受人は、この点に注意を要する。 物件2建物（登記記録上;平成3年8月16日新築）2階事務所内に、リース物件であるコニカミノルタ製複合機1台（写真13）有り。 物件4建物（登記記録上;昭和49年12月30日新築）2階東側バルコニー床面の排水が機能しておらず、常時雨水が滞留しているようである。（写真39） 目視上、物件2,4,6建物内は複数の居室で雨漏り痕が認められ、内装材の剝れや腐食・崩落・カビの発生などが広範囲に及んでいる。 物件2建物の2階と物件6建物2階は、外部に設置された連絡用渡り廊下で、相互の建物を行き来できるようになっていた。（写真14） 現況調査時において、債務者兼所有者法人の営業実態はなく、事務所内カレンダー等から令和6年2月頃は営業していたものと推測する。 その他の物件の状況については、評価人作成評価書「特記事項」なども併せて参照されたい。	

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6月16日（月） 18:00 — 18:05	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6月16日（月） 19:00 — 19:10	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6月17日（火） 10:15 — 10:25	法務局	公図公簿などの閲覧調査
令和7年6月23日（月） 11:00 — 12:04	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和7年7月1日（火） 10:00 — 12:45	物件所在地	立入調査、評価人帯同
令和7年7月1日（火） 13:30 — 13:55	徳島市役所	公法上の規制等調査
令和7年7月1日（火） 16:20 — 16:30	当庁（電話）	コカコーラボトラーズジャパンベンディング（株）へ自動販売機について問合せ
令和7年7月1日（火） 16:30 — 16:40	当庁（郵送）	四国運輸局徳島運輸支局へ 車両照会を依頼
令和7年7月1日（火） 16:40 — 16:48	当庁（電話）	（株）オリコビジネスリースへ複合機について問合せ
(特記事項)		
■ 令和7年7月1日 目的物件は不在で施錠が予想されたので、立会人を立会わせ、解錠技術者を同伴して臨場した。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



+98653.221

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出

川内町金岡

請求部分	所在地 徳島市川内町金岡					地番 12番7				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅳ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

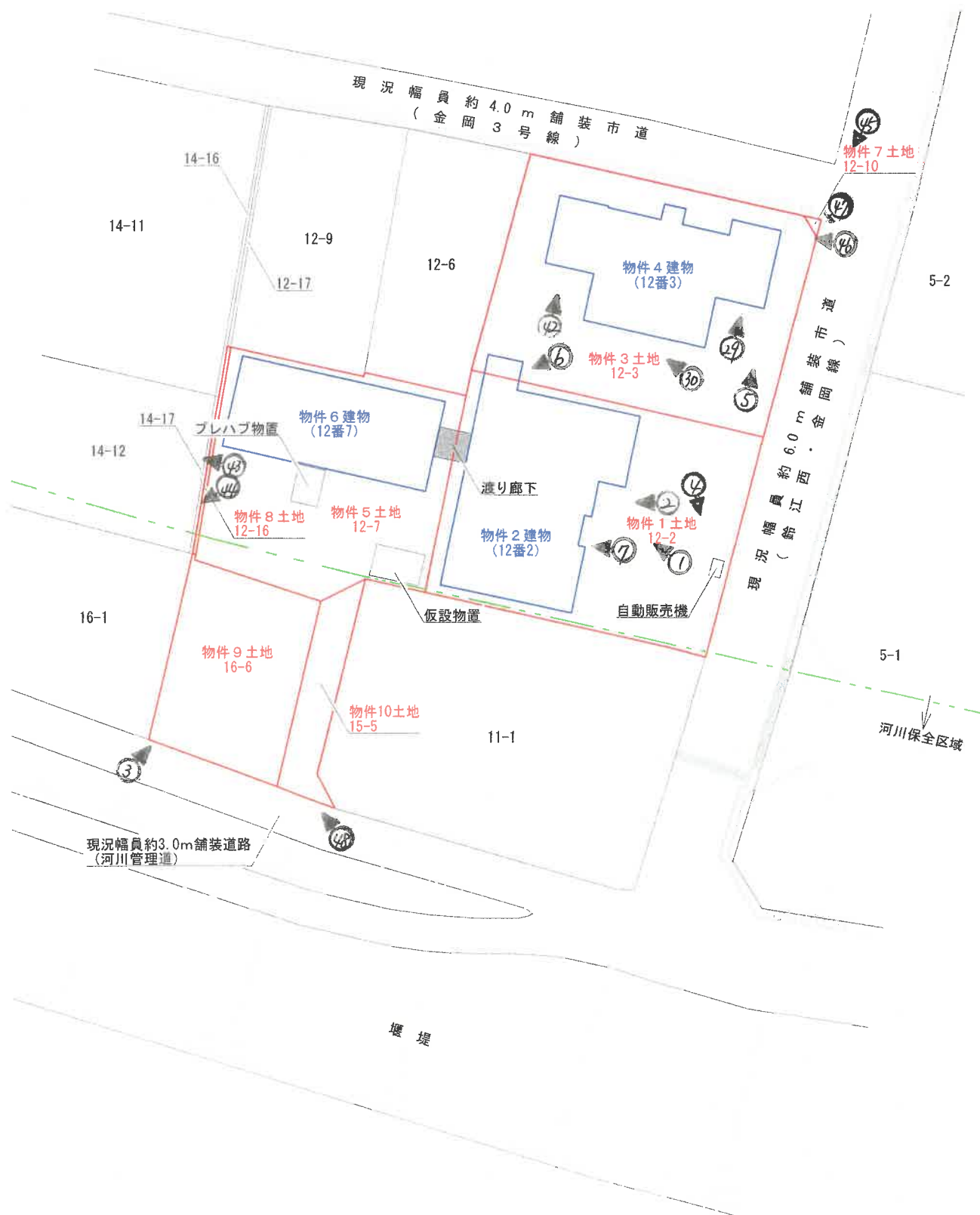
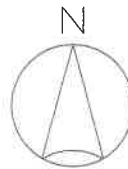
令和7年6月17日
徳島地方方法務局

請求番号：4-3

登記官

(1/1)

A3をA4に縮小



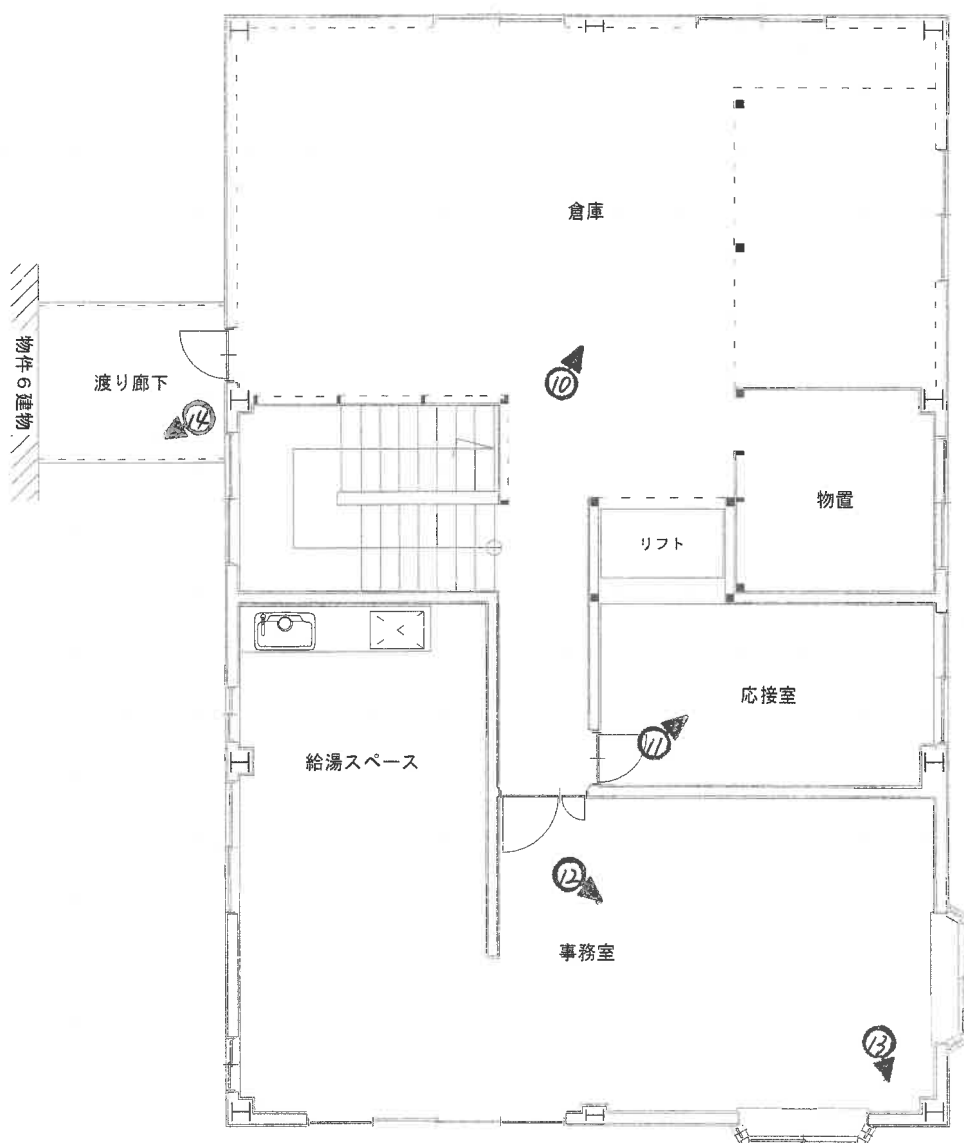
土地建物位置関係図

※ 当該図面は、関係諸資料及び現地調査等に基づき作成した概略図であり、実測図ではありません。



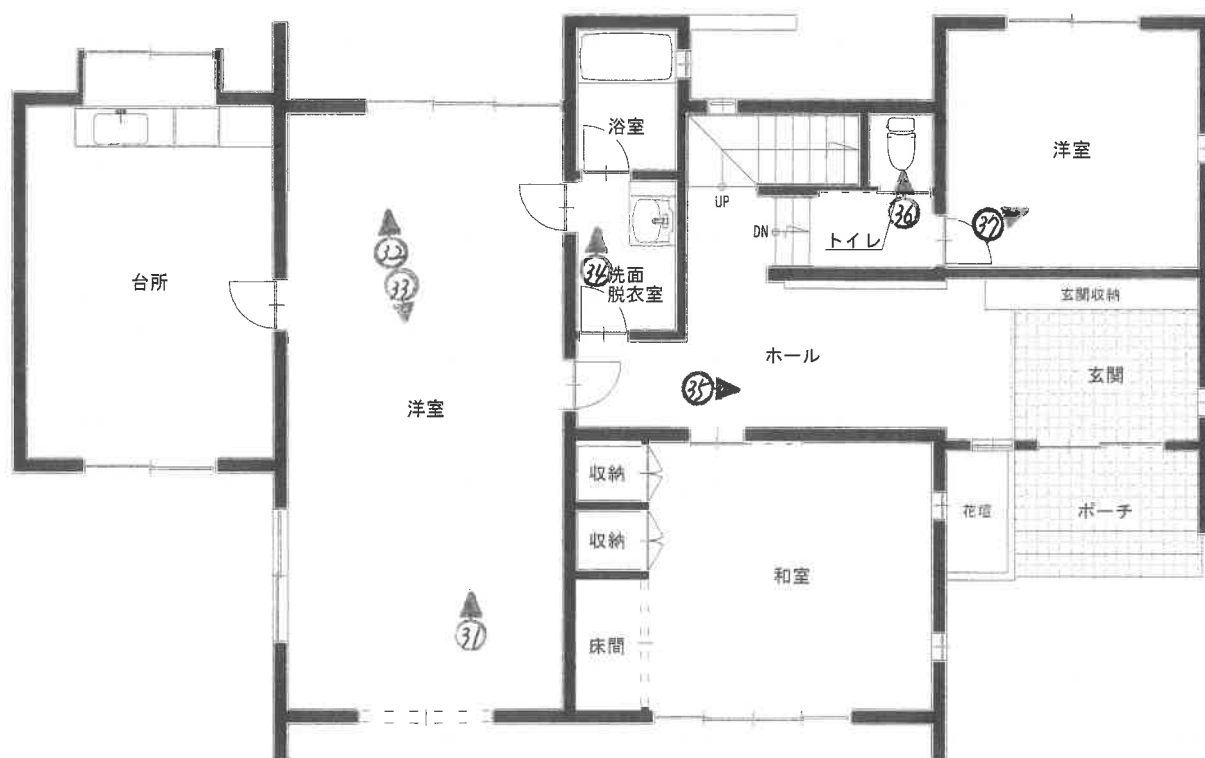
1 階

物件 2 建物間取図



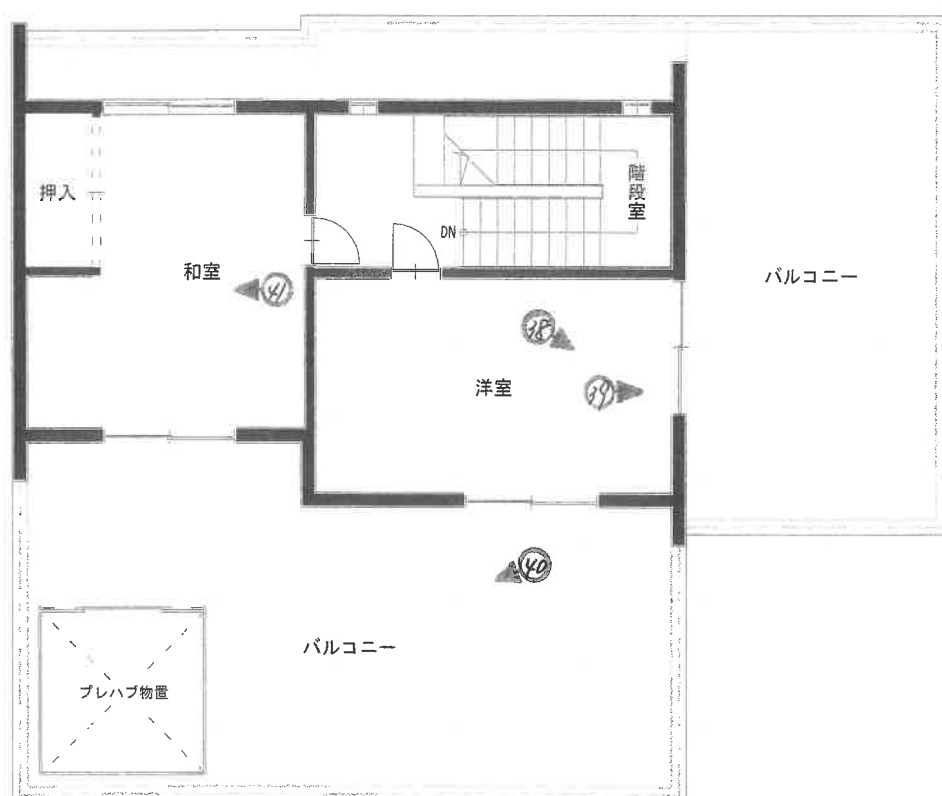
2 階

物件2建物間取図



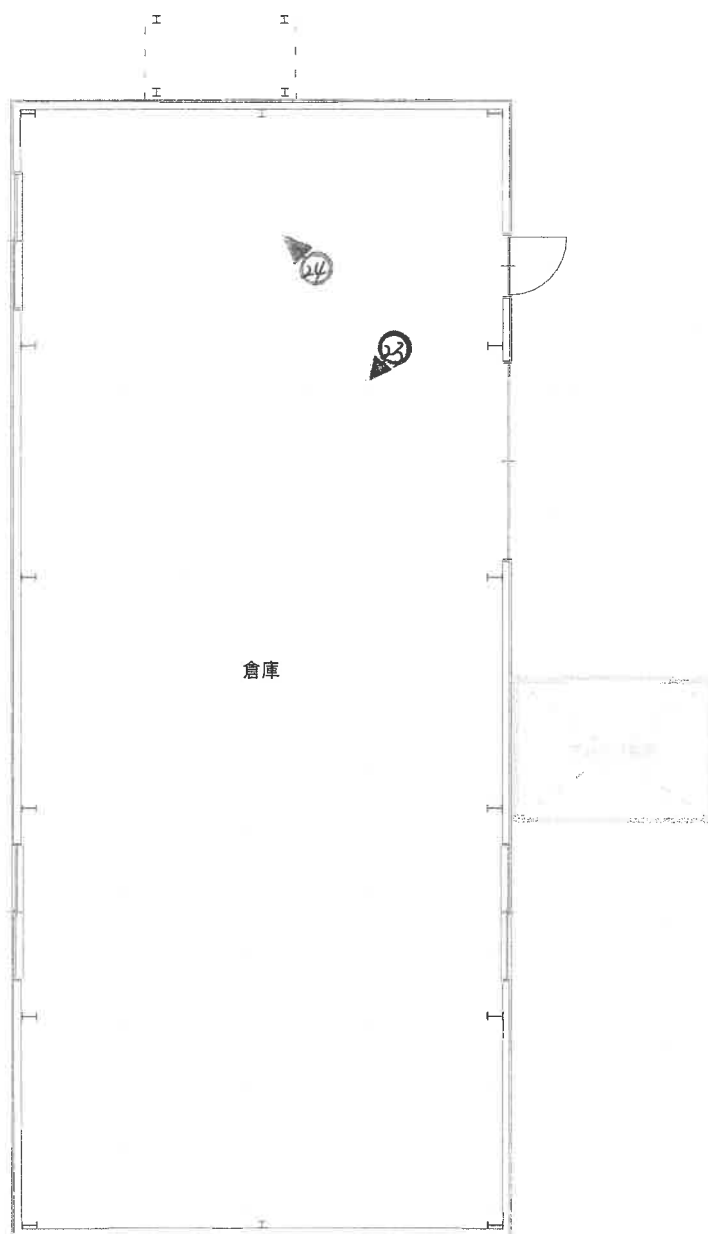
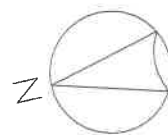
1 階

物件 4 建物間取図



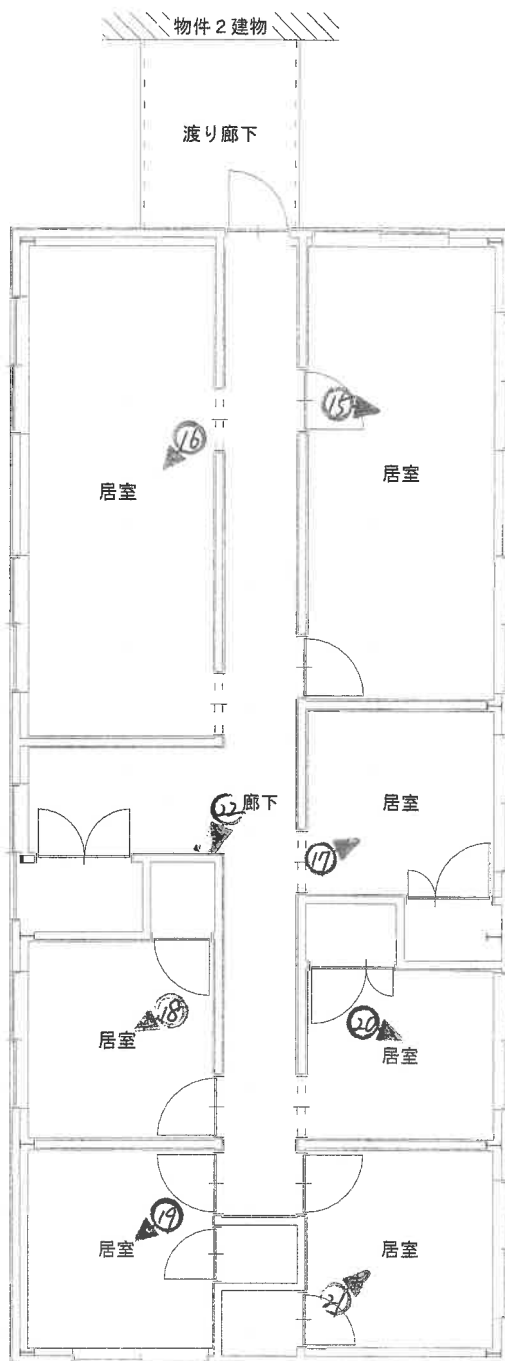
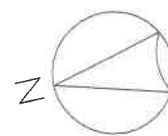
2 階

物件 4 建物間取図



1 階

物件 6 建物間取図



2 階

物件 6 建物間取図

登記年月日：平成8年12月19日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年6月17日 徳島地方裁判所

登記官

請求番号：4-8

1021042

国調査施行前の測量図

新 検 査 前 16-1

地 積 測 量 図

地 番	16-1, 16-5, 16-6
土地の所在	徳島市川内町金岡

境界点	境界線の種類
76, 77, 257, 264	コンクリートに国調査線
K1, K3	コンクリートに金属線



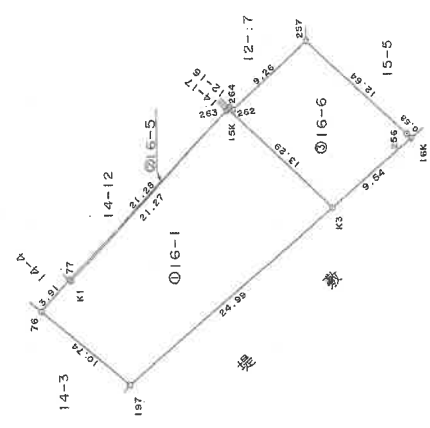
座標求積表

地番	① 16-1	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
測点					
1	121738.571	98827.488	525616.508192	0.17	
77	121738.744	98827.519	-94479.108164	3.91	
76	121739.527	98823.683	-966396.796057	10.74	
197	121728.965	98821.735	-1889669.216870	24.99	
3	121720.405	98845.223	431162.862726	13.29	
15K	121733.327	98840.334	1283051.375320	0.22	
263	121733.385	98848.119	518359.556036	21.27	
倍面積			603.377711		
地積			301.688556		
地積			301.68	m ²	

地番	② 16-5	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
測点					
7	121738.744	98827.519	512519.513534	0.17	
K1	121738.571	98827.488	-529616.508192	21.27	
263	121733.385	98848.119	17100.724587	21.28	
倍面積			3.729929		
地積			1.8649645		
地積			1.86	m ²	

地番	③ 16-6	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
測点					
15K	121733.327	98848.334	-1271584.968576	13.29	
3	121720.405	98845.223	-1600403.005595	9.54	
16K	121717.156	98854.194	-267104.032188	0.58	
256	121717.703	98854.330	1271464.392460	12.64	
257	121729.998	98837.290	1501147.948650	9.26	
262	121732.888	98848.486	323333.397706	0.38	
264	121733.269	98848.550	43394.513450	0.22	
倍面積			248.245909		
地積			124.1239545		
地積			124.12	m ²	

総計 427.676745



参照点表

P	点	距離	
		P1	P2
126-2	X座標	121699.998	
	Y座標	98876.152	
126-4	X座標	121723.366	
	Y座標	98767.583	
境界点			
15K		51.490	61.363
16K		34.903	86.835
197		66.930	54.441
256		35.267	86.932
262		51.039	81.461
263		51.655	81.157



作製者

申請人

縮尺 1/500

(平成8年12月12日作製)

徳島県土地家屋調査士会

物件 9

A3をA4に縮小

登記年月日：平成3年9月4日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年6月17日 徳島地方方法務局

登記官

建物図面

各階平面図

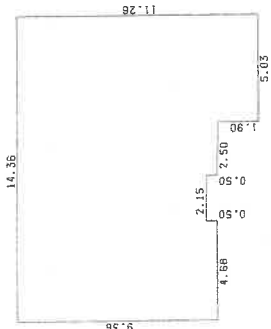
家屋番号

12番2

建物の所在

徳島市川内町金岡12番地2

1 階

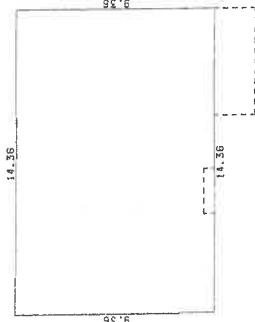


求積表

9.36 X 4.68 = 43.8048
8.86 X 2.15 = 19.0490
9.36 X 2.50 = 23.4000
11.26 X 5.03 = 56.6378

合計 142.8916
床面積 142.89 ㎡

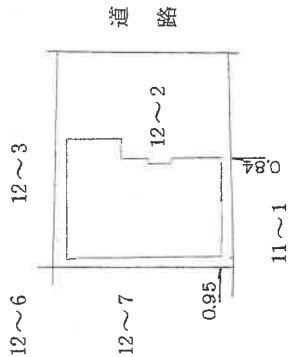
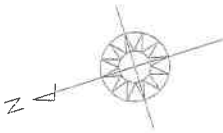
2 階



求積表

9.36 X 14.36 = 134.4096
134.4096

床面積 134.40 ㎡



昭和3年9月4日
平成

作製者

土地家屋調査士

徳島県土地家屋調査士会 用紙

31 日作製

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

物件 2

A3をA4に縮小

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7年6月17日 徳島地方方法務局

令和7年6月17日

徳島地方法務局

食品質

請求番号：4-10

面
因
物
建

3番12

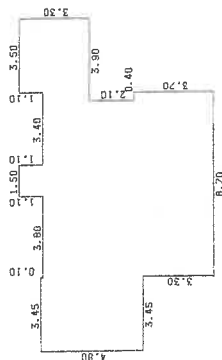
鳴
番
屋
家

徳島市川内町金岡12番地3

各階平面圖

6014582

隨 1

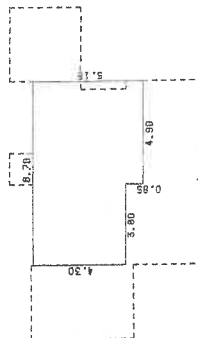


求積表

4.80	X	3.45	=	16.5600
8.00	X	3.80	=	30.4000
9.10	X	1.50	=	13.6500
8.00	X	3.00	=	24.0000
2.20	X	0.40	=	0.8800
3.30	X	3.50	=	11.5500
3.70	X	0.40	=	1.4800

合計	98.5200
床面積	98.52 m ²

25



表積求

4.30 X 3.80	=	16.3400
5.15 X 4.90	=	25.2350
合計		41.5750
床面積		41.57 m ²

昭和 62 年 6 月 18 日

人請母

尺蠖

作者

縮尺 1/500

德島県土地家屋調査士会館

物件4 A3をA4に縮小

登記年月日：昭和51年10月28日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年6月17日 徳島地方方法務局

登記官

請求番号：4-11

3014535

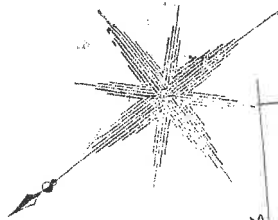
家屋番号

12~7

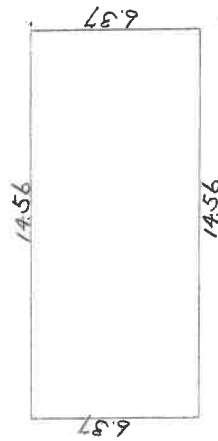
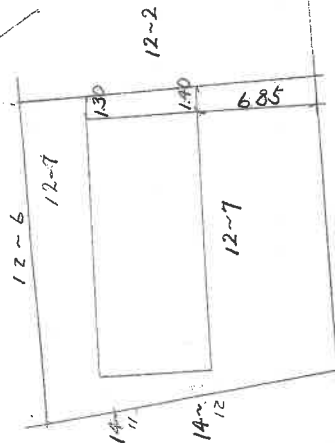
建物の所在

徳島市川内町金岡 12~7

建築物平面図



$$14.56 \times 6.37 = 92.747$$
$$92.74 \text{ m}^2$$



$$14.56 \times 6.37 = 92.747$$
$$92.74 \text{ m}^2$$

昭和51年拾月式七日

作製者

土地家

申請人

昭和51年10月28日

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

物件 6

A3をA4に縮小

縮尺 1/200 1/300

1

受命物件の状況



物件2

物件4

2

受命物件の状況



物件2

3

受命物件の状況



物件6

物件2

プレハブ物置（動産）

仮設物置（動産）

大量の建築資材等（動産）

4



5



6



境界ブロック

7



物件2 1階
玄関付近

8



9



10



物件2 2階

11



12



13



14



物件2

物件6

15



物件6 2階

16



物件6 2階

17



18



19



物件6 2階

20



21



22



物件6 2階

23



物件6 1階

24



25



物件2 玄関

26



床がない。

27



床がない。

28



物件2 1階

29



物件4 1階

玄関が冷蔵庫で塞がっている。

30



物件4 1階

31



物件4 1階

32



天井の穴

33



床の雨漏り痕

34



物件4 1階
浴室
洗面脱衣室

35



36



37



物件4 1階

38



物件4 2階

39



40



物件2

プレハブ物置 (動産)

41



物件4 2階

42



43



物件8

44



物件8

45



物件7

46



47



48



売却対象外土地
(地番; 11-1)

物件10

副 本

令和 7 年 (ケ) 第 30 号
令和 7 年 7 月 1 日現地調査
令和 7 年 7 月 9 日評 価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士

森脇 英正

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10, 330, 000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 380, 000 円
物件 2 (建物)	金 2, 040, 000 円
物件 3 (土地)	金 1, 380, 000 円
物件 4 (建物)	金 1, 700, 000 円
物件 5 (土地)	金 1, 050, 000 円
物件 6 (建物)	金 1, 400, 000 円
物件 7 (土地)	金 10, 000 円
物件 8 (土地)	金 10, 000 円
物件 9 (土地)	金 1, 180, 000 円
物件10 (土地)	金 180, 000 円

- 1 一括価格は、物件 1 ～10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、3、5、10の内訳価格は物件 2、4、6 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、4、6 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である。

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	徳島市川内町金岡 1 2 番 2 宅地 3 2 3 . 6 6 m ²	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	徳島市川内町金岡 1 2 番地 2 1 2 番 2 居宅・事務所・作業所・倉庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 1 4 2 . 8 9 m ² 2階 1 3 4 . 4 0 m ²	同所 12番地 2、12番地 3 1階 約 1 4 8 m ²
3	所 在 地 番 地 目 地 積	徳島市川内町金岡 1 2 番 3 宅地 3 2 3 . 3 1 m ²	
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	徳島市川内町金岡 1 2 番地 3 1 2 番 3 居宅 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 1階 9 8 . 5 2 m ² 2階 4 1 . 5 7 m ²	1階 約 1 0 8 m ²
5	所 在 地 番 地 目 地 積	徳島市川内町金岡 1 2 番 7 雑種地 2 4 6 m ²	宅地
6	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	徳島市川内町金岡 1 2 番地 7 1 2 番 7 倉庫・事務所 鉄骨造スレート葺2階建 1階 9 2 . 7 4 m ² 2階 9 2 . 7 4 m ²	倉庫・居宅

7	所 地 地 地	在 番 目 積	徳島市川内町金岡 1 2 番 1 0 雑種地 0 . 7 4 m ²	公衆用道路
8	所 地 地 地	在 番 目 積	徳島市川内町金岡 1 2 番 1 6 用悪水路 3 . 3 1 m ²	
9	所 地 地 地	在 番 目 積	徳島市川内町金岡 1 6 番 6 宅地 1 2 4 . 1 2 m ²	
10	所 地 地 地	在 番 目 積	徳島市川内町金岡 1 5 番 5 雑種地 3 9 m ²	宅地

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、3、5、7～10）

位 置 ・ 交 通	J R 高徳線「徳島」駅の北東方・道路距離約4.1km 最寄バス停「鈴江」の北西方・ " 約400m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	近隣地域は徳島市北部の川内地区にあって、一級河川吉野川の北岸堤防背後に形成された住宅地域の一角に位置する。 一帯は中規模一般住宅やマンションを主としつつ、事業所や小工場等も混在する。 比較的古くから宅地化が進んだ地域であるが、生活関連施設との接近性や災害リスクの面でやや競争力を欠いており、当地域の宅地に対する需要はやや低調である。 近隣で改堤工事が進捗中であるが、当地域に特段の変動要素はみあたらず、当面は現況の様相を維持しつつ推移するものと予測する。	
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% 河川保全区域（下記特記事項①参照）
画 地 条 件	目的土地は現況宅地部分〔物件1、3、5、9、10一体地（以下「一体地」という。）〕、現況公衆用道路部分（物件7）、現況水路部分（物件8）の3つの画地に大別されることから、それぞれの画地条件を以下に記載する。 (一体地) 地 積：1,056.09m²（登記面積合計、国土調査済み） 間口・奥行：間口（東側）約30m、奥行約13.5～37.5m 形 状：不整形状 地 勢：概ね平坦 街路接面状況：三方路地 街路との高低：概ね等高 (物件7土地) 地 積：0.74m²（登記面積、国土調査済み） 間口・奥行：間口（東側）約1m、奥行約1m 形 状：三角形状 地 勢：概ね平坦	

	街路接面状況 北及び東側市道と連続している 街路との高低：概ね等高 (物件8土地) 地 積：3.31m² (公簿面積、国土調査済み) 間口・奥行：巾約0.2m、長さ約14.7m 形 状：長狭面地 地 勢：不詳 街路接面状況：接面道路なし 街路との高低：———
接面道路の状況	・物件1、3、7の各東辺が幅員約6m舗装市道鈴江西・金岡線（建築基準法第42条第1項第1号道路に該当）に接面。 ・物件3、7の各北辺が幅員約4m舗装市道金岡3号線（建築基準法第42条第1項第1号道路に該当）に接面。 ・物件9、10の各南辺が幅員約3.0m舗装河川管理道（建築基準法上の道路には該当しない）に接面。
土地の利用状況	・上記一体地のうち、物件1、5、10が主として物件2、6の各建物の敷地（宅地）として利用されている。 ・上記一体地のうち、物件3の大半が物件4建物の敷地（宅地）として利用されているが、南西端の一角（物件3土地の約3%程度）は、物件2建物の一部の敷地として利用されている。 ・物件7土地は接面街路（市道）と一体でアスファルト舗装され、公衆用道路として利用されている。なお、物件7土地の全部に、地番14番7（所有者；有限会社ベルベ）を要役地とする通行目的の地役権登記が設定されており、当該権利は引き続き買受人の負担となることに留意する必要がある。 ・物件8土地は隣接する14番17、14番16、12番17（いずれも本件の目的外土地）と一体で水路として利用されている。 ・物件9土地は資材、廃材等置場として利用されている。（別添「土地建物位置関係図」参照） ・一体地内には大量の廃材類や建築資材、残土のほか、物置、トラック（リース物件）、損壊した原付バイク等が残置されたままとなっている。 ・周辺の利用状況としては、東側はマンション、西側は事業所及び漆器工場、南側は露天の駐車場及び河川堤防、北側は戸建住宅、倉庫となっている。
供給処理施設	上水道 あり（北側道路全面及び東側道路の一部に各口径100mmの本管あり） 都市ガス なし（前面道路に本管なし） 下水道 なし（前面道路に本管なし）

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	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	地歴調査（昭和45年及び同55年の住宅地図並びに登録簿で確認）によると、目的土地の西方近傍には古くから工場が存するが、製造過程で土壌汚染を誘発するような溶剤類が使用されているかは不明である。一方、現地目視調査によると、目的物件内には廃材や建材、残土が大量に積み上げられており、なかには下層にどのようなものが放置されているのか見通せない箇所もあった。 以上の状況を勘案すると土壌汚染の可能性を完全に否定することはできないが、確定的には専門業者による調査が必要である。 本件評価においては、土壌汚染が存する可能性に対するリスク、心理的嫌悪感、調査費用発生の可能性等を総合的に勘案し、後記のとおり補正を行った。
ハザードマップ	徳島市洪水・高潮ハザードマップ及び地震・津波防災マップによると、目的物件は洪水浸水想定区域、高潮浸水想定区域、津波災害警戒区域のほか、家屋倒壊等想定氾濫区域（洪水氾濫）にも該当する。
特記事項	① 国の担当部局（徳島河川国道事務所河川占用調整課）によると、吉野川堤防北面の法尻から北へ20mまでの範囲は河川保全区域に指定されており、土地の掘削、盛土又は切土その他土地の形状を変更する行為や工作物の新築又は改築を行う場合には河川管理者（国土交通大臣）の許可を受けなければならない（河川法第55条第1項）とのことである。詳細については上記担当部局に確認のこと。 ② 物件1土地の東端付近に飲料の自動販売機が1基設置されているが、これは飲料メーカーの所有物である。 ③ 市街化調整区域内での建築や開発行為については、原則として都市計画法に基づき県知事の許可を要することから、新築、建替え、増改築を行う際には、事前に担当部局（徳島市建築指導課）へ確認することが望ましい。

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	主である建物（家屋番号12番2）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日：平成3年8月16日新築（登記記載） 平成3年頃（※）増築（未登記） ※ 観察及び関係諸資料による。 経 過 年 数：約34年 経済的残存耐用年数：満了している
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：折板 外 壁：鋼板サイディング 内 壁：ビニールクロス、タイル、樹脂塗料、外壁裏地現し等 天 井：ビニールクロス、硬質塩ビパネル、屋根裏地現し等 床：コンクリート、フロアタイル等 設 備：電気、給排水、衛生設備等
床面積（現況）	1階 約148㎡ 2階 134.40㎡ 延べ 約282.40㎡
現況用途等	現況用途：居宅・事務所・作業所・倉庫 間取り：別添「建物間取図」のとおり
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	① 調査日時点において目視可能な範囲で確認した損傷及び維持管理の状況等は以下のとおり。 ・ 1階洋室2室とDKの床は床組みのみで下地と仕上げ材は施工されていない。

- ・ 1階洋室2室の内壁に雨ジミがみられる。
- ・ 1階倉庫の天井に雨漏り跡と思われるシミやタワミがみられる。
- ・ 1階作業場の一角は、床コンクリート面が剥離した状態にある。
- ・ その他、建物の随所に破損や汚損等経過年数以上の劣化が認められる。
- ・ 建物内には大量の建築資材や廃材、動産類が残置されたままとなっている。

② 本件建物の2階と、その西側に存する物件6建物の2階との間には連絡用の渡り廊下が設置されている。

③ 本件建物の2階に残置されている複合機はリース物件である。

④ 市の担当部局（徳島市建築指導課）にて確認した本件建物に関する建築計画概要書の記載内容は以下のとおりである。

番 号	第454号
年 月 日	平成3年7月12日
地名地番	徳島市川内町金岡12-2、12-3の一部
主要用途	住宅兼作業場
敷地面積	367.12㎡
延べ面積	289.05㎡
そ の 他	既存住宅（平成3年6月20日、住第3513号）

⑤ 競売手続きにおいて建物に付随する各種付帯設備等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。

3 建物の概況及び利用状況等（物件4）

区 分	主である建物（家屋番号12番3）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日： 昭和49年12月30日新築（登記記載） 年月日不詳増築（未登記） 経 過 年 数： 約50年 経済的残存耐用年数： 満了している
仕 様	構 造： 鉄筋コンクリート造 屋 根： 陸屋根 外 壁： 吹付タイル 内 壁： ビニールクロス、キッチンパネル等 天 井： ビニールクロス、杉合板等 床： フローリング、カーペット、成形木質ボード、タイル等 設 備： 電気、給排水、衛生設備等
床面積（現況）	1階 約108㎡ 2階 41.57㎡ 延べ 約149.57㎡
現況用途等	現況用途： 居宅 間 取 り： 別添「建物間取図」のとおり
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	① 調査日時点において目視可能な範囲で確認した損傷及び維持管理の状況等は以下のとおり。 ・ 1階の随所で外建具が外されたままとなっている。 ・ 複数の居室で雨漏り跡がみられ、内装材のハガレや腐食、崩落、カビの発生等が広範囲に及んでいる。 ・ 東側バルコニー床面の排水が機能しておらず、常時雨水が滞留しているようである。

- ・ 南側バルコニー上には、劣化が著しいプレハブ物置が残り地されている。
- ・ 内外装共に経過年数以上の劣化が認められる。
- ・ 建物内には大量の建築資材や廃材、動産類が残り置されたままとなっている。

② 市の担当部局（徳島市建築指導課）に確認した本件建物に関する建築計画概要書の記載内容は以下のとおりである。

番 号	第1197号
年 月 日	昭和49年 8 月21日
地名地番	徳島市川内町金岡12-3
主要用途	住宅
敷地面積	328.700㎡
延べ面積	143.623㎡
そ の 他	_____

③ 競売手続きにおいて建物に付随する各種付帯設備等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。

4 建物の概況及び利用状況等（物件6）

区 分	主である建物（家屋番号12番7）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日：昭和51年1月10日新築（登記記載） 経 過 年 数：約49年 経済的残存耐用年数：満了している
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：大波スレート 外 壁：小波スレート 内 壁：外壁裏地現し、プリント合板等 天 井：上部床下地現し、ロックウール繊維板等 床：コンクリート、成形木質ボード等 設 備：電気設備等
床面積（現況）	「第3 目的物件」記載のとおり
現況用途等	現況用途：倉庫・居宅 間 取 り：別添「建物間取図」のとおり
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
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	① 調査日時点において目視可能な範囲で確認した損傷及び維持管理の状況等は以下のとおり。 ・2階の複数の居室で雨漏り跡がみられ、内装材のハガレや腐食、崩落、カビの発生等が広範囲に及んでいる。 ・内外装共に経過年数以上の劣化が見受けられる。 ・建物内には大量の動産類や建築資材、廃材等が残置されたままとなっている。 ② 本件建物自体には階段が設置されておらず、2階への動線は、東側の物件2建物の2階を経由し、外部に設置された連絡用の渡り廊下のみとなっている。

- ③ 市の担当部局（徳島市建築指導課）に確認した本件建物に関する建築計画概要書の記載内容は以下のとおりであるが、建築当時の敷地（物件 5、10 土地）のみでは建築基準法上の道路に接していないため、建て替えや増改築等を行う際には、事前に担当部局（徳島市建築指導課）へ確認することが望ましい。

番 号	第2272号
年 月 日	昭和50年10月15日
地名地番	徳島市川内町金岡12の7、15の5
主要用途	物置及び事務所
敷地面積	309.41m ²
延べ面積	185.50m ²
そ の 他	_____

- ④ 競売手続きにおいて建物に付随する各種付帯設備等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

1 基礎となる価格

① 物件1、3、5、7～10（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ＝オ
1	37,400	0.85	323.66	0.90	9,260,000
3			323.31	0.90	9,250,000
5			246	0.90	7,038,000
9			124.12	—	3,946,000
10			39	—	1,240,000
7		0.10	0.74	—	3,000
8		0.10	3.31	—	12,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地 価 調 査： 徳島（県）－21

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $42,100\text{円/㎡} \times 98.6/100 \times 100/100 \times 100/111 = 37,400\text{円/㎡}$

◇ 時 点 修 正： 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標 準 化 補 正： なし

◇ 地 域 格 差： 街路条件0.98（幅員－2.0％、系統及び連続性±0％）、
 交通接近条件1.03（学校、商業施設等への接近性＋3.0％）、
 環境条件1.10（居住環境＋10.0％）、
 より相乗積1.11

イ 個 別 格 差： （物件1、3、5、9、10一体地）

画地条件0.88（規模－10.0％、形状－5.0％、三方路地＋3.0％）、
 その他0.97（河川保全区域－3.0％）、
 より相乗積0.85

（物件7）

画地条件0.10（現況公衆用道路及び通行地役権設定－90.0％）

（物件8）

画地条件0.10（現況水路－90.0％）

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建 付 減 価： 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件 2、4、6（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うえで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。

なお、建物周囲に存する物置については、いずれも経済価値に乏しく、ゼロ査定とした。

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	240,000	282.40	0.03	2,033,000
4	270,000	149.57	0.03	1,212,000
6	95,000	185.48	0.03	529,000

ウ 現 価 率 : 建物の現況より現価率をいずれも 3 % 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、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

①-1 物件2建物の土地利用権等価格

土地利用権等は物件1の全部及び物件3の一部に及ぶと判定。

物件番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等 が及ぶ範囲 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ=エ
1	9,260,000	0.50	法定地上権	1.00	4,630,000
3	9,250,000	0.50	法定地上権	0.03	139,000
物件2建物の土地利用権等価格合計					4,769,000

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。

ウ 土地利用権等
が及ぶ範囲 : 建物の現況より判定した。

①-2 物件4建物の土地利用権等価格

土地利用権等は物件3の大半に及ぶと判定。

物件番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等 が及ぶ範囲 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ=エ
3	9,250,000	0.50	法定地上権	0.97	4,486,000

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。

ウ 土地利用権等
が及ぶ範囲 : 建物の現況より判定した。

①-3 物件 6 建物の土地利用権等価格

土地利用権等は物件 5 及び物件 10 の各全部に及ぶと判定。

物件番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等 が及ぶ範囲 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
5	7,038,000	0.50	法定地上権	1.00	3,519,000
10	1,240,000	0.50	法定地上権	1.00	620,000
物件 6 建物の土地利用権等価格合計					4,139,000

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。

ウ 土地利用権等
が及ぶ範囲 : 建物の現況より判定した。

①-4 物件 3 土地に対する土地利用権等価格合計

$$\begin{array}{rcccl} \text{①-1 イ} & & \text{①-2 イ} & & \\ 139,000\text{円} & + & 4,486,000\text{円} & = & 4,625,000\text{円} \end{array}$$

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) (1①ホ、1②イ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①-1～①-3イ、 ①-4) イ	市場性 修正 ウ	競売市 場修正 エ	評価額 ※ (円) (ア+イ) × ウ × エ
1	9,260,000	－4,630,000	0.50	0.60	1,380,000
2	2,033,000	＋4,769,000	0.50	0.60	2,040,000
3	9,250,000	－4,625,000	0.50	0.60	1,380,000
4	1,212,000	＋4,486,000	0.50	0.60	1,700,000
5	7,038,000	－3,519,000	0.50	0.60	1,050,000
6	529,000	＋4,139,000	0.50	0.60	1,400,000
7	3,000	――	1.00	0.60	10,000
8	12,000	――	1.00	0.60	10,000
9	3,946,000	――	0.50	0.60	1,180,000
10	1,240,000	－620,000	0.50	0.60	180,000
一括価格（合計）					10,330,000

※ 評価計算結果が10,000円未満となる場合は、一律10,000円とした。

ウ 市場性修正：（物件1～6、9、10）

この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を十分に考慮したが、目的物件は市街化調整区域内に存する複合用途不動産であり、市場滞留期間が長期に及ぶ可能性が高いこと、動産や廃材等残置物の撤去コスト、建物の修繕又は建て替え費用等が相当嵩む可能性が高いこと、さらには土壤汚染リスク等をも勘案すると、なお市場性が劣ると判断されるので、所要の修正を行った。

（物件7、8）

修正なし

エ 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を考慮した。

第6 参考価格資料

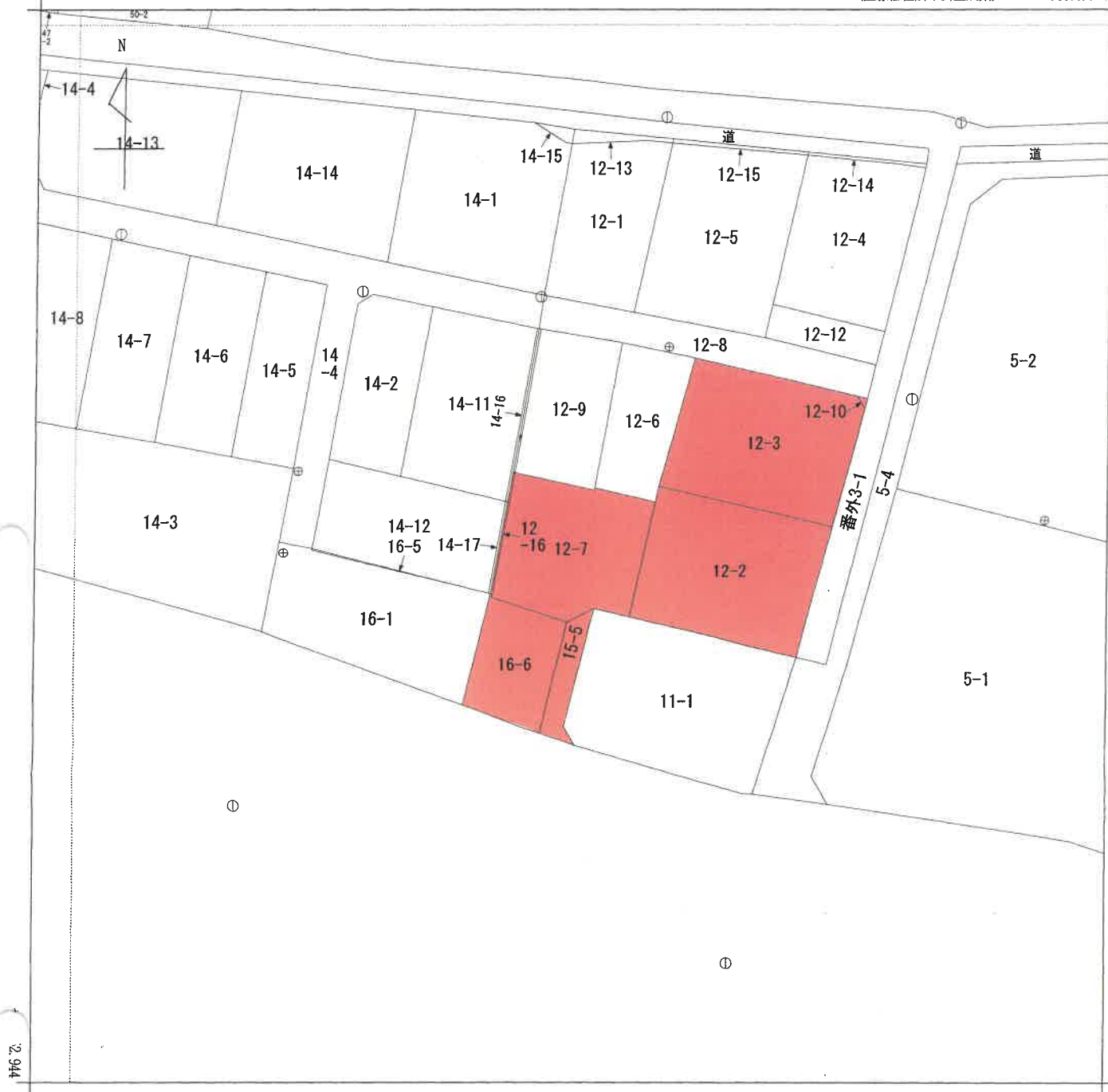
地価調査価格	【徳島（県）－21】
所 在	徳島市川内町松岡13番26
価 格	42,100円/㎡
位 置	J R 高徳線徳島駅の北東方約5.5km 宮島金比羅前バス停まで約180m
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積 ・ 形 状	128㎡（1：1.2）
利用の現況	住宅 W2
供給処理施設	水道
接 面 街 路	西側 幅員4m 市道
用途指定等	市街化調整区域（建ぺい率70%、容積率200%）
地域 の 概 要	一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図（出典：国土地理院編集 縮尺不明「地理院地図」）
- 2 土地公図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 建物図面及び各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上





+98553.221

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出

川内町金岡

請求部	所在	徳島市川内町金岡				地番	12番7			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は番号	IV	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年6月17日

徳島地方法務局

請求番号：4-3

登記官

(1/1)

登記年月日：平成3年9月4日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年6月17日 徳島地方方法務局

登記官

請求番号：4-9

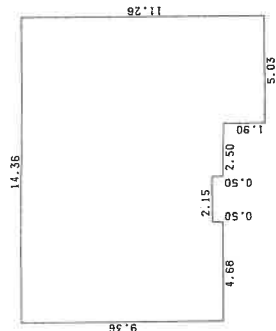
建物図面

各階平面図

家屋番号 12番2

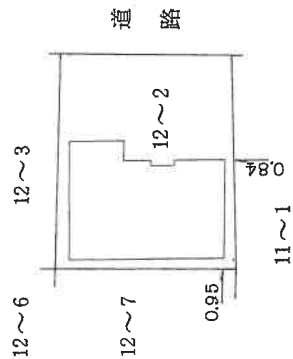
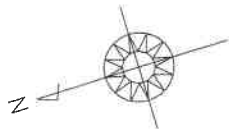
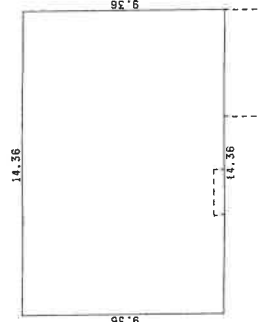
建物の所在 徳島市川内町金岡12番地2

1 階



2 階

2 階



昭和3年9月4日
平成

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

31日作製

作製者

土地家屋調査士

徳島県土地家屋調査士会

物件 2

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和62年6月18日

公用

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7年6月17日 徳島地方方法務局

登記官

請求番号：4-10

物件 4 A3をA4に縮小

建物図面

各階平面図

6014582

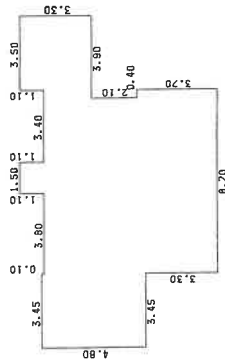
12番3

家屋番号

徳島市川内町金岡12番地3

建物の所在

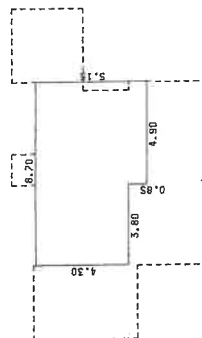
1 階



求積表

4.80 X 3.45	= 16.5600
8.00 X 3.80	= 30.4000
9.10 X 1.50	= 13.6500
8.00 X 3.00	= 24.0000
2.20 X 0.40	= 0.8800
3.30 X 3.50	= 11.5500
3.70 X 0.40	= 1.4800
合計	98.5200
床面積	98.52 m ²

2 階



求積表

4.30 X 3.80	= 16.3400
5.15 X 4.90	= 25.2350
合計	41.5750
床面積	41.57 m ²

昭和62年6月18日
平成

申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/250

作製者

徳島県土地家屋調査士会用品

登記年月日：昭和51年10月28日

公用

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7年6月17日 徳島地方公務局

登記官

3014585

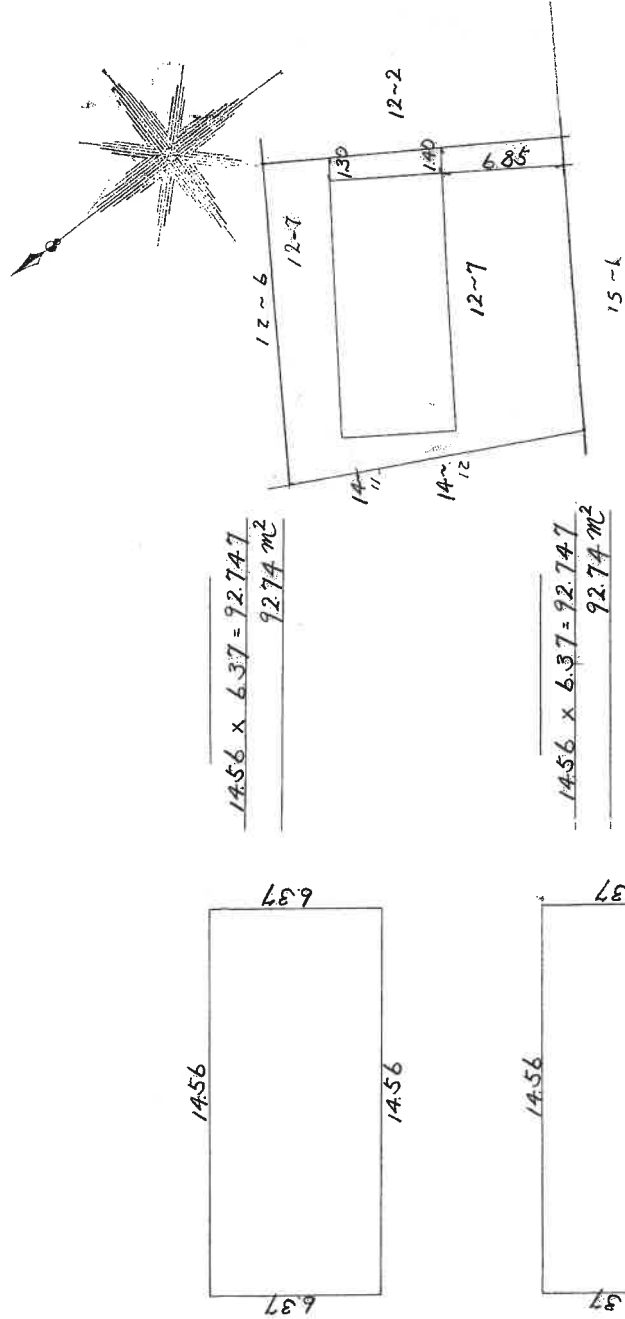
家屋番号

12~7

建物の所在

徳島市川内町金岡 12~7

建築物平面図



製作年月日
昭和51年拾月式七日

製作者

土地家屋調査士

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

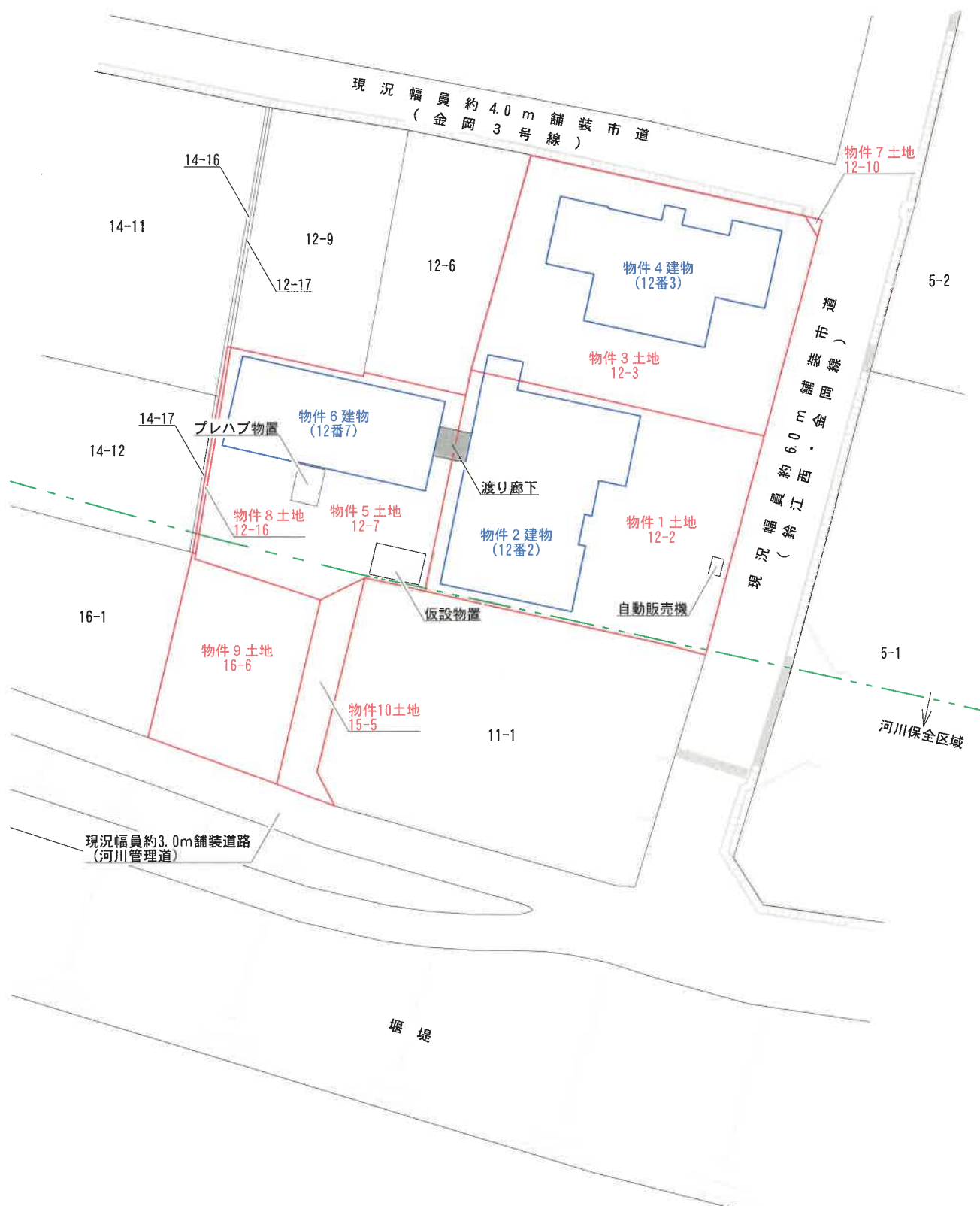
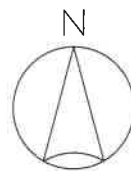
昭和51年10月28日
平成

縮尺 1/200 1/300

請求番号：4-11

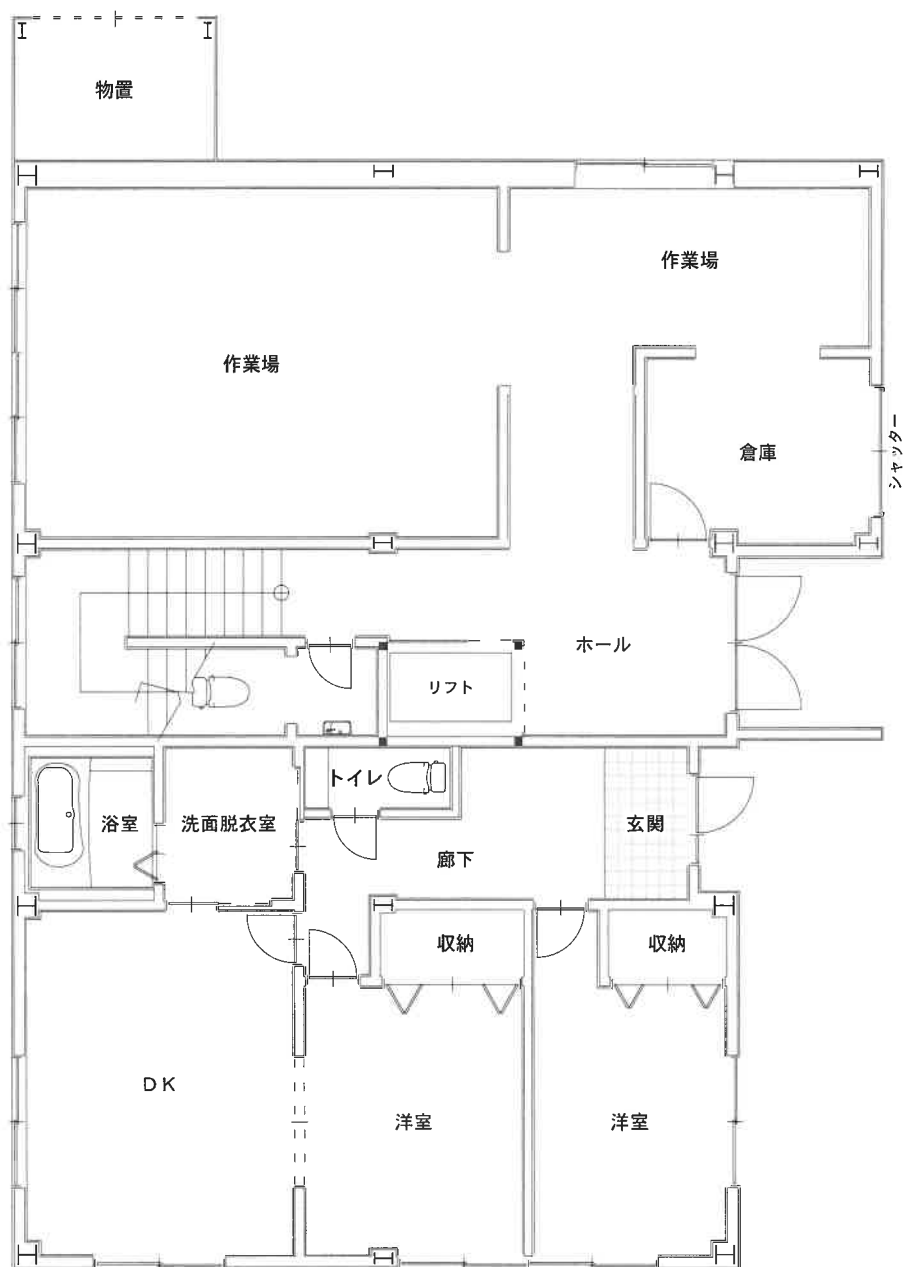
物件6

A3をA4に縮小



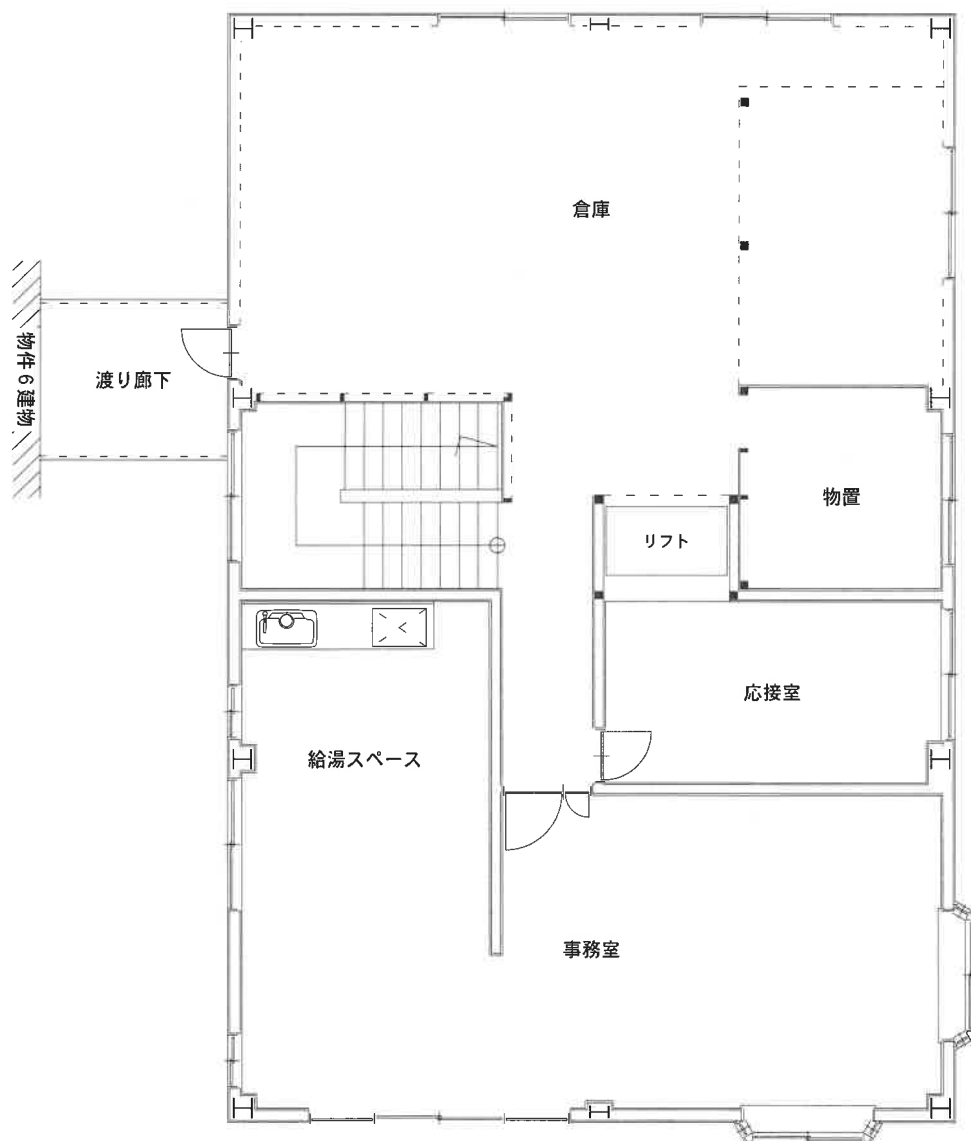
土地建物位置関係図

※ 当該図面は、関係諸資料及び現地調査等に基づき作成した概略図であり、実測図ではありません。



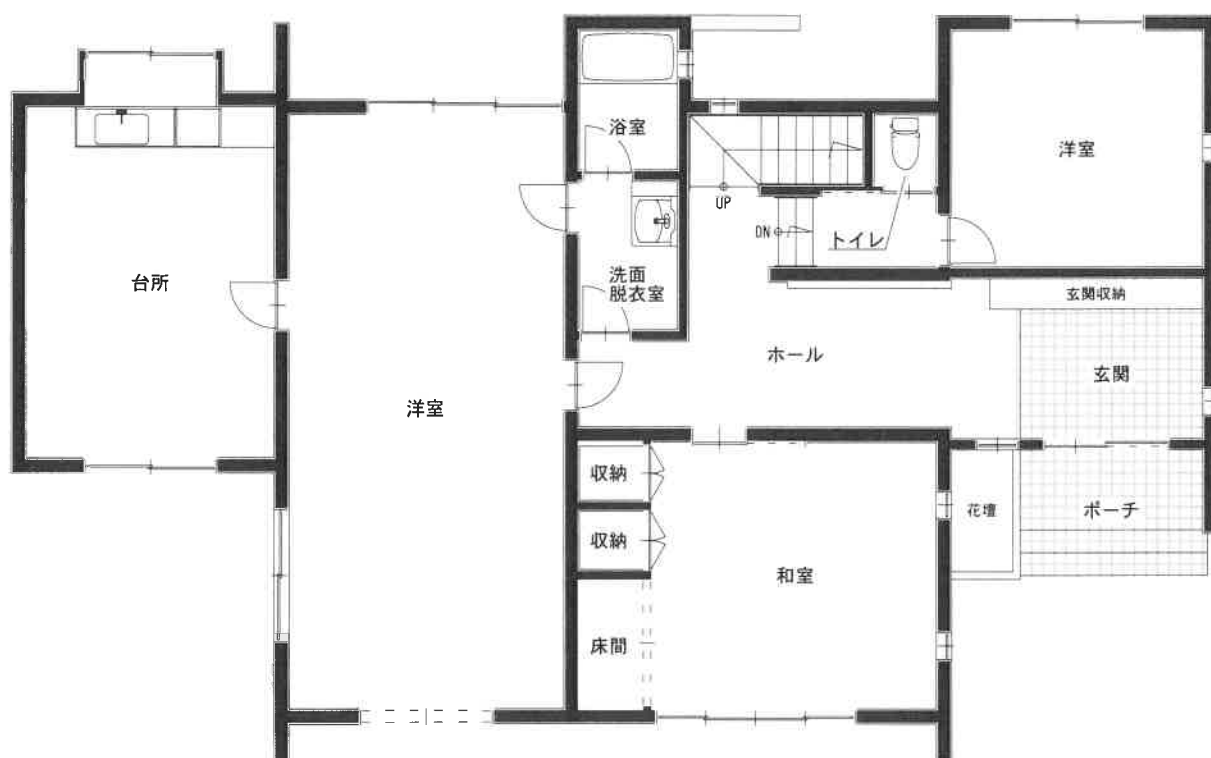
1 階

物件 2 建物間取図



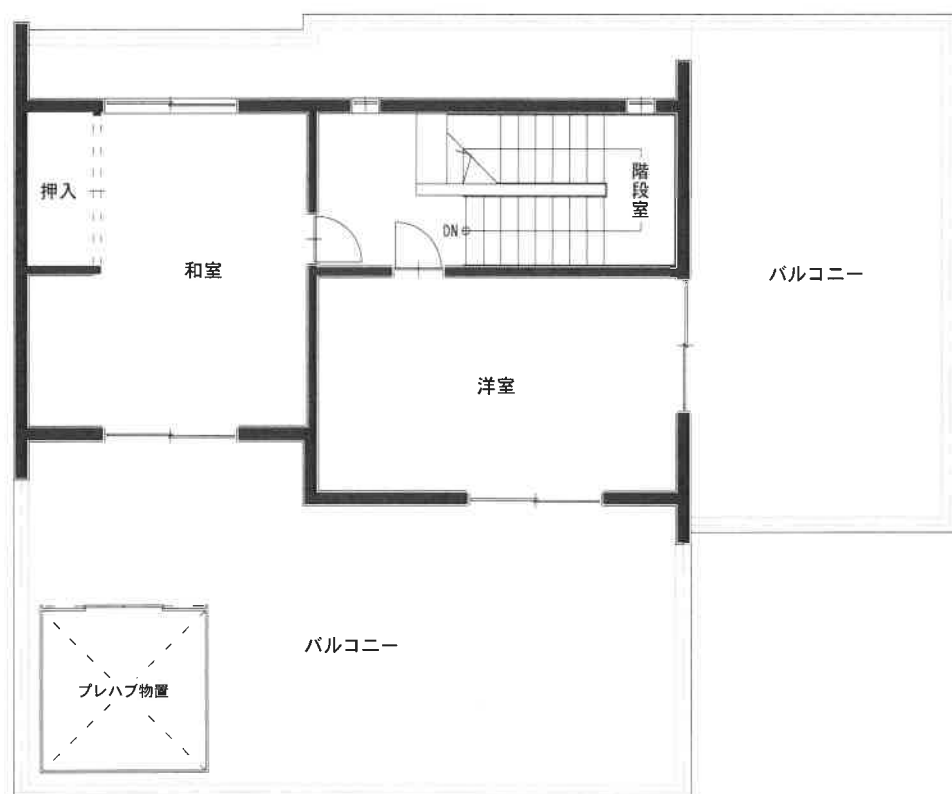
2 階

物件 2 建物間取図



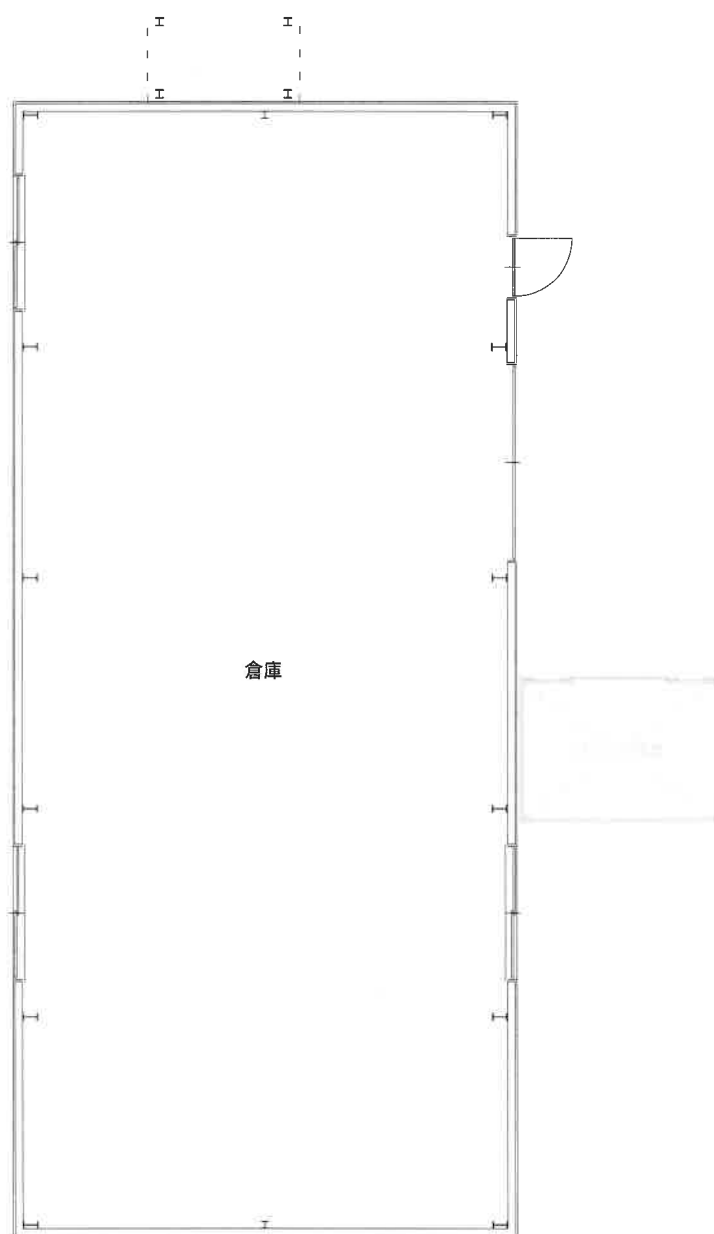
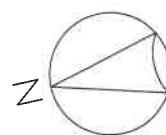
1 階

物件 4 建物間取図



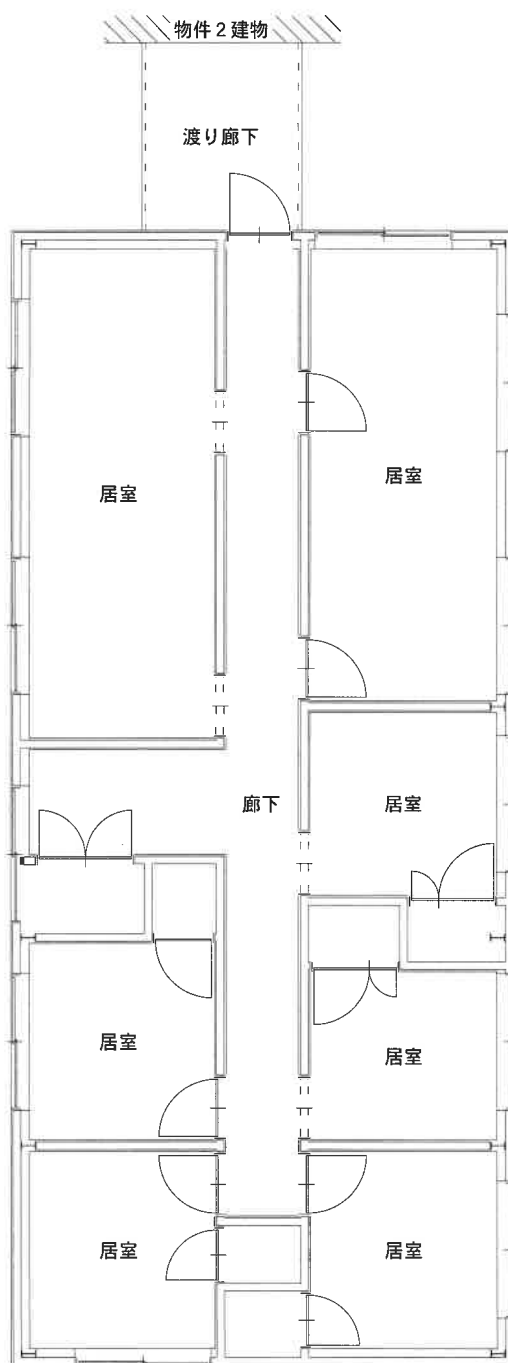
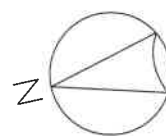
2 階

物件 4 建物間取図



1 階

物件 6 建物間取図



2 階

物件 6 建物間取図