

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 住 友 建 二

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 場 所	令和 8 年 1 月 21 日 午前 10 時 00 分 徳島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 2 月 10 日 午前 10 時 00 分 徳島地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8 年 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）
1～4	16,820,000 13,456,000	一括	3,364,000	378,866	74,419
1	10,190,000				
2	170,000				
3	2,930,000				
4	3,530,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 徳島市西新浜町一丁目
 地 番 107 番 1
 地 目 宅地
 地 積 576.25 平方メートル

- 2 所 在 徳島市西新浜町一丁目
 地 番 107 番 4
 地 目 公衆用道路
 地 積 9.95 平方メートル

- 3 所 在 徳島市西新浜町一丁目
 地 番 108 番 2
 地 目 宅地
 地 積 331.53 平方メートル

- 4 所 在 徳島市西新浜町一丁目 108 番地 2
 家屋 番号 108 番 2
 種 類 倉庫
 構 造 鉄骨造スレート葺 3 階建
 床 面 積 1 階 156.20 平方メートル
 2 階 156.20 平方メートル
 3 階 156.20 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11月19日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 住 友 建 二

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

南側部分が駐車場として使用されている。使用者Dの占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号4】

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

《 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 徳島市西新浜町一丁目
地 番 107番1
地 目 宅地
地 積 576.25平方メートル

- 2 所 在 徳島市西新浜町一丁目
地 番 107番4
地 目 公衆用道路
地 積 9.95平方メートル

- 3 所 在 徳島市西新浜町一丁目
地 番 108番2
地 目 宅地
地 積 331.53平方メートル

- 4 所 在 徳島市西新浜町一丁目108番地2
家屋 番号 108番2
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造スレート葺3階建
床 面 積 1階 156.20平方メートル
2階 156.20平方メートル
3階 156.20平方メートル

令和7年（ケ）第52号
令和7年8月26日受理
令和7年9月24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 | 徳島市西新浜町一丁目 |
| | 地 番 | 107 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 576.25 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島市西新浜町一丁目 |
| | 地 番 | 107 番 4 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 9.95 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 徳島市西新浜町一丁目 |
| | 地 番 | 108 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 331.53 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 徳島市西新浜町一丁目 108 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 108 番 2 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 156.20 平方メートル
2 階 156.20 平方メートル
3 階 156.20 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	非表示	
土地	物件1、2、3	
現況地目	☒ 宅地（物件1、3） ☒ 公衆用道路（物件2） ☐	
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；（有）キョーエイ通商 ☒ その他の者；D その他の者が物件1土地南側部分を駐車場として賃借している。 土地所有者が上記以外の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	本件において、同物件所有者には破産管財人Eが選任されている。	
建物	物件4	
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 (☐) ☐ 種類： ☐ 床面積 ☐ 構造：	
物件目録にない附属建物	☒ ない { ☐ 種類： ☐ ある { ☐ 構造： ☐ 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者；（有）キョーエイ通商 ☐ その他の者 建物所有者が本件建物を空き倉庫として、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	本件において、同物件所有者には破産管財人Eが選任されている。	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 一部 (南側部分)	
占有者		☒ D ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ 工場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 田	
☒ 関係人 (☐ (占有者) ☒ B の陳述 / ☒ 提示文書 (駐車場賃貸借契約書) の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成 23 年 2 月 25 日～	
最初の 契約等	契約日		
	期間		
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間		
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月金 ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
B (債務者会社元代表者Aの父)	1 私は本件債務者会社「有限会社キョーエイ通商」の元代表者Aの父です。 有限会社キョーエイ通商は主として、住宅設備資材等を扱っていた法人で、私の代から営業していましたが、息子Aの代になった現在は、営業しておりません。 物件4 倉庫内は、1 階に残置されたままの資材等があるくらいで、2～3 階には殆ど物はありません。 不要な残置物は残したままにしておくので、買受人様に処分をお願いしたく思います。 2 物件4 倉庫内にリース物件はありません。 3 物件4 倉庫南側の電柱は、物件3の敷地外にあります。 4 私と妻Cが、物件1 土地を所有していた頃から、一部を駐車場として、Dに貸しています。 賃料について、賃借した当時は3,000円/1台で、9,000円（3台分）を頂いていましたが、土地の広さとして、車10台分くらいはあるので、現在は3,500円/1台で、35,000円を頂いています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

執行官の意見

【物件の状況・占有関係】

本件受命物件の状況は、土地建物位置関係図及び添付した写真のとおりであり、その占有関係は2～3枚目に記載のとおりであると認めた。

【土地の範囲・境界】

物件1～3土地につき、法第14条第1項地図が備え付けられている。

【都市計画区別】

徳島市役所によると、物件1～3土地は、市街化区域である、とのことである。

【接道】

西側は幅員約5.9mの舗装市道（西新浜中央本線）で、北側は幅員約4m舗装私道である。

その他の接道状況については、評価人作成評価書「接面道路の状況」を併せて参照されたい。

【上水道・下水道】

上水道については、本件物件への引込みは可能であるが、物件1～3土地の所在する場所には公共下水道設備は通っていない、とのことである。

上水道の引込みについては、評価人作成評価書「供給処理施設」を併せて参照されたい。

【その他】

徳島市によると、物件東側の公図上の水路と里道、物件南側の公図上の里道については、いずれも徳島市が所有する法定外公共物であり、物件東側の公図上の水路については、東側の公図上の里道と一体となっており、水路扱いではなく、里道扱いとなっている、とのことである。

物件4建物（倉庫）は、登記簿によると、平成6年8月29日新築である。同建物内の不具合については、目視上、雨漏り等の欠陥もなく、特に気になる点は認められなかった。

同建物（倉庫）の1階部分の庇及び1階部分に設けられた差し掛けの支柱が、南側公図上の里道に越境している他、これらの一部については、さらに南側の共同住宅の敷地にも越境している可能性がある。

以上

(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)

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8月26日（火） 8:45 — 8:55	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8月26日（火） 8:55 — 9:00	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1日（月） 14:01 — 14:31	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和7年9月9日（火） 9:35 — 10:36	物件所在地	立入調査、評価人帯同
令和7年9月9日（火） 13:00 — 13:10	徳島市役所	公法上の規制等調査
（特記事項） ■ 令和7年9月9日 目的物件は不在であることが予想されていたので、立会人を立ち会わせて臨場した。		

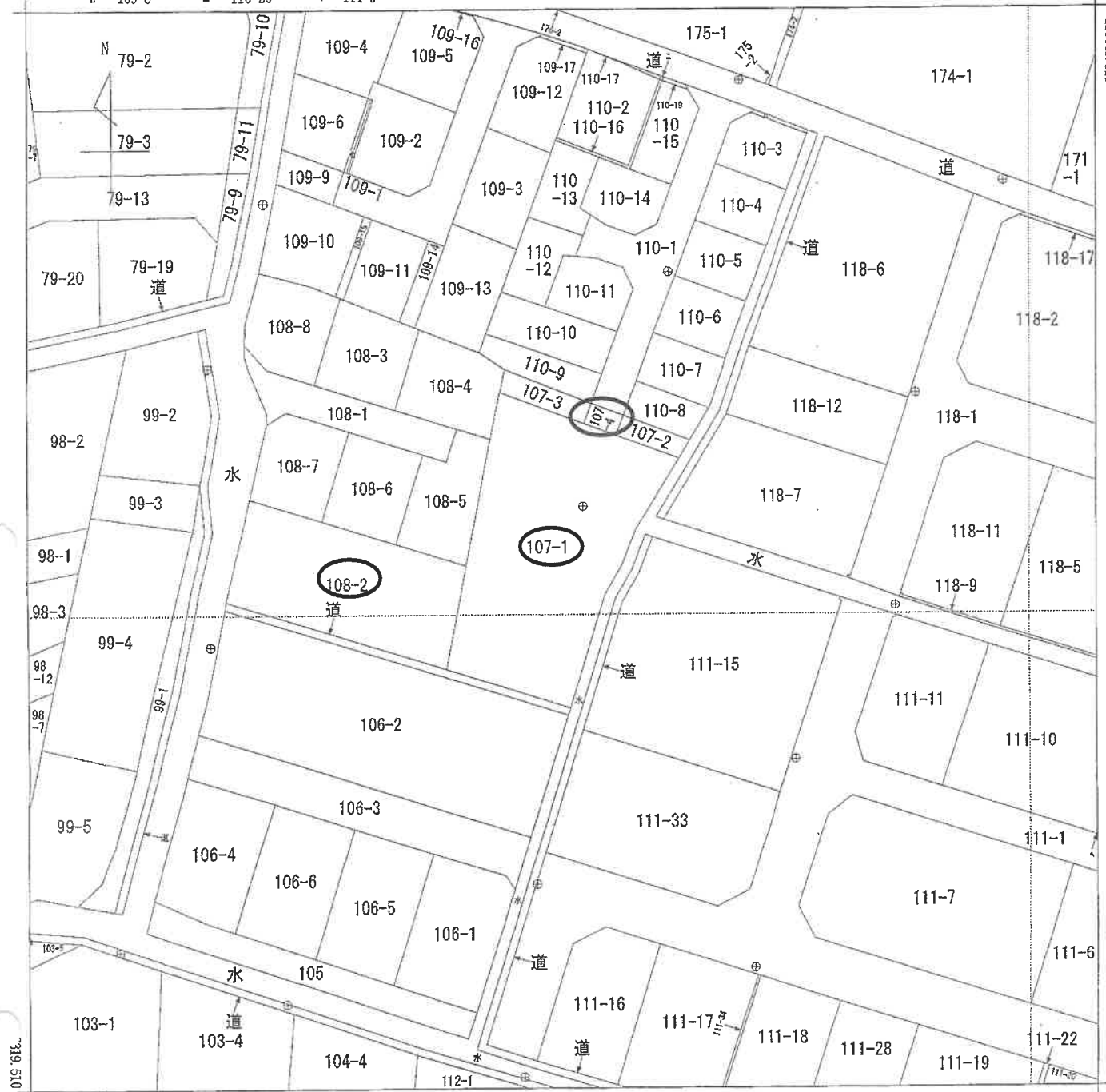
（注） チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 109-7 ハ 110-18 ホ 100-3
ロ 109-8 ニ 110-20 ヘ 111-9

(座標値種別：測量成果)

+98182.812

+116445.510



+98057.812

(座標値種別：測量成果)

地番
区域見出

西新浜町1丁目

物件1 土地・物件2 土地・物件3 土地

A3をA4に縮小

請 求 部 分	所 在		徳島市西新浜町一丁目				地 番		107番1							
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分		甲二		座標系 番号又は 記号		Ⅳ		分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図	
作 成 年 月 日		平成28年1月29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8月29日
徳島地方務局

請求番号：4-1
(1/1)

登記官

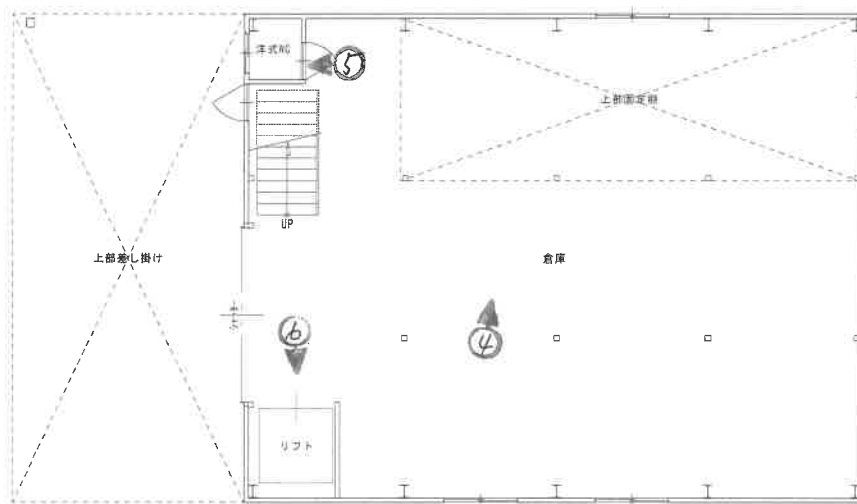
公用



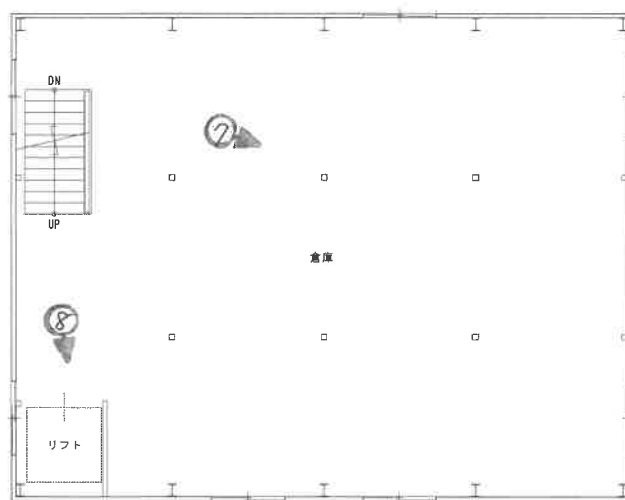
土地建物位置関係図



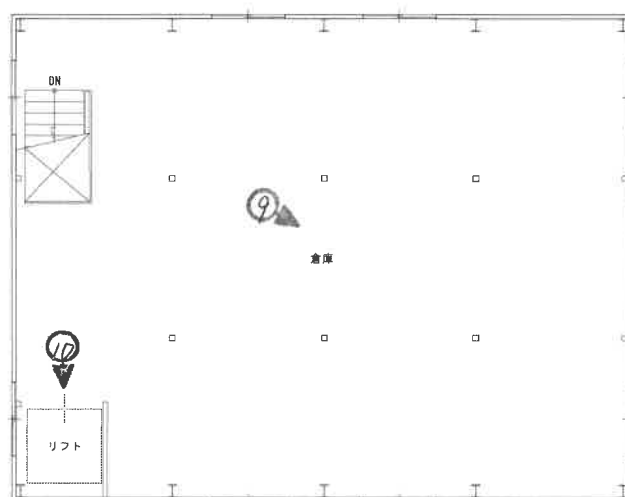
※御注意 当該図面は現地概測に基づき作成したものであり、境界等を確定するものではありません。



1階部分



2階部分



3階部分

建物間取図
 物件4 建物
 家屋番号:108番2



※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。

登記年月日：平成28年2月17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8月29日 徳島地方方法務局

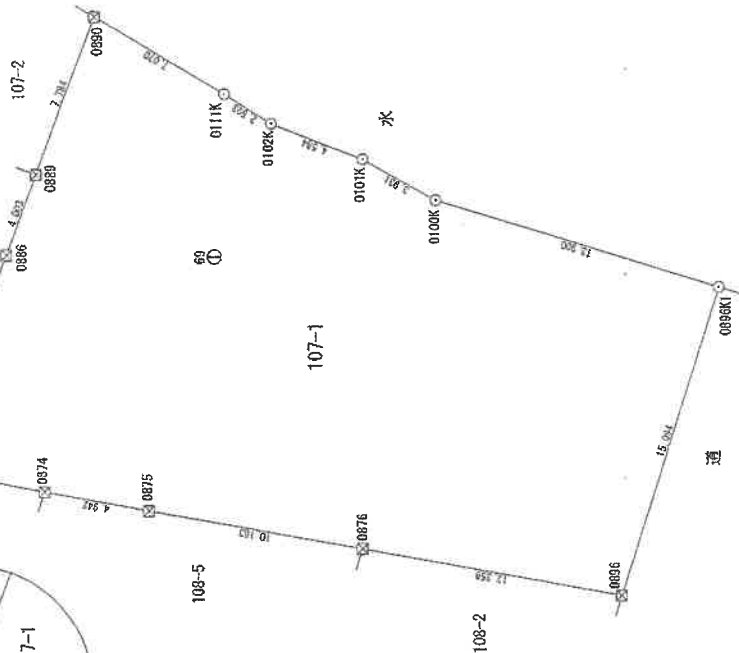
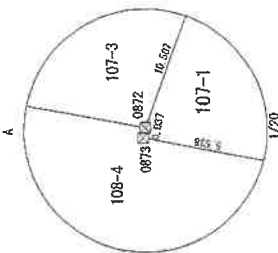
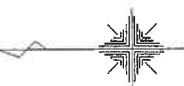
登記官

地積測量図

地番 107-1

土地の所在 徳島市西新浜町一丁目

地番	107-1			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
0890	116393.262	98133.859	-862105.951315	
0111K	116387.196	98130.226	-810653.796986	
0102K	116385.001	98128.845	-634991.755995	
0101K	116380.725	98127.192	-755677.505592	
0100K	116377.300	98125.262	-1639182.501710	
0895K1	116364.020	98121.155	-865203.319685	
0896	116368.573	98106.764	1638088.638508	
0876	116380.717	98109.064	2171938.458832	
0875	116390.711	98110.913	1436947.058050	
0874	116395.567	98111.834	1009472.660026	
0873	116401.000	98112.910	532262.536750	
0872	116400.992	98112.947	-358014.143603	
0886	116397.351	98122.803	-491693.365833	
0889	116395.981	98126.565	-401239.524285	
			-1152.512838	
		倍面積	576.2564190	
		地積	576.25	m ²



基準点	基準点の種類
●	街区三角点
○	御芝多角点
△	3級基準点
◇	4級基準点
△	4等三角点

境界点	境界線の種類
図	金属プレート類
田	金 属 板
田	界 界 点
○	計 算 点
田	アラスチック杭
田	コンクリート杭
田	鉄 杭
田	石 杭
田	木 杭

P1	69	X座標	116387.685	Y座標	98122.707
P2	67	X座標	116371.292	Y座標	98079.005
境界点	P	点間距離	離		
0890	12.46	59.09			
0111K	7.53	53.63			
0102K	6.69	51.69			
0101K	8.27	49.10			
0100K	10.69	46.64			
0895K1	23.71	42.77			
0896	24.88	27.89			
0876	15.31	31.50			
0875	12.17	37.35			
0874	13.42	40.82			
0873	16.53	45.07			
0872	16.50	45.10			
0886	9.66	50.96			
0889	9.14	53.58			

物件1 土地

A3をA4に縮小

測量年月日 平成27年11月11日

座標系 世界測地系 IV (4) 系

作業機関

徳島地方方法務局

(不動産登記法第14条第1項地図作成作業)

計画機関

縮尺

250

(単位：メートル)

登記年月日：平成28年2月17日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年8月29日 徳島地方方法務局

登記官

請求番号：4-4

地番 107-4 地積測量図

土地の所在 徳島市西新浜町一丁目

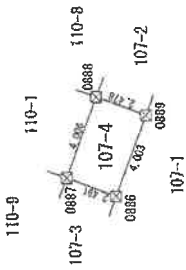
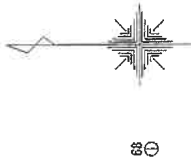
地番	107-4	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
測点				
0888		116398.307	98127.420	-363954.600780
0889		116395.981	98126.555	-93808.996140
0886		116397.351	98122.803	363937.476327
0887		116399.690	98123.660	93806.218960
			倍面積	-19.901633
			面積	9.9508165
			地積	9.95 m ²

P1	69	X座標	116387.685
		Y座標	98122.707
P2	68	X座標	116415.052
		Y座標	98132.627

境界点	点間距離	P1	P2
0888	11.62	17.53	
0889	9.14	20.01	
0886	9.66	20.24	
0887	12.04	17.78	

境界点	境界線の種類
0888	金属プレート線
0889	金属界点
0886	計算点
0887	プラスチック杭
0888	コンクリート杭
0889	鉄杭
0886	石杭
0887	木杭

基準点	基準点の種類
0888	街区三角点
0889	街区多角点
0886	街区多角点
0887	3級基準点
0888	4級基準点
0889	4等三角点



68 ①

物件2 土地
A3をA4に縮小

測量年月日 平成27年11月11日
測量系 世界測地系 IV (4) 系

(単位：メートル)

作業機関 徳島地方方法務局 (不動産登記法第14条第1項地図作成作業) (平成27年12月28日作成)
縮尺 1/250

登記年月日：平成28年2月17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8月29日 徳島地方方法務局

登記官

地積測量図

地番	108-2
土地の所在	徳島市西新浜町一丁目

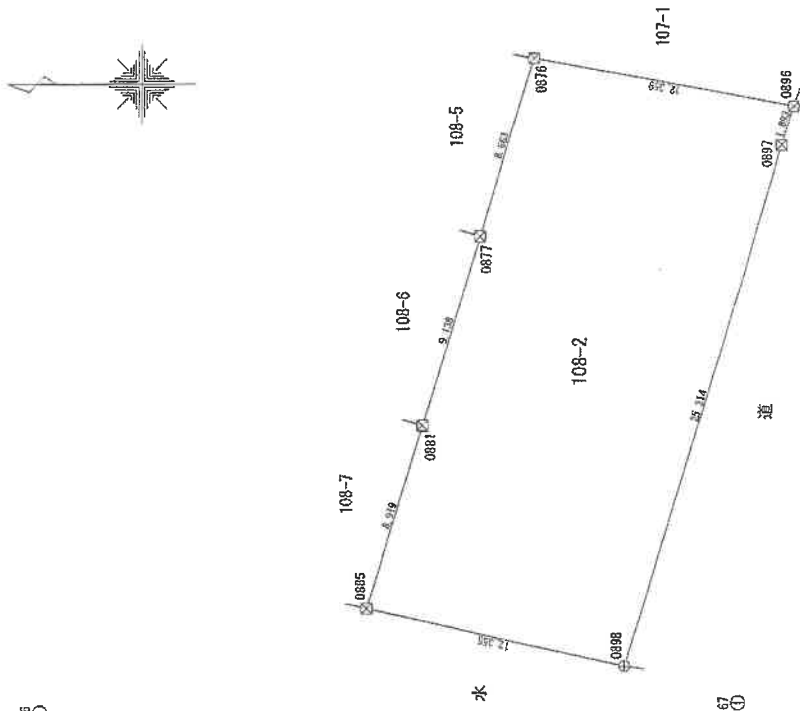
地番	108-2			
測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n - 1)Y_n$	
0876	116380.717	98109.064	-1441810.804544	
0896	116368.573	98106.764	-1135193.366244	
0897	116369.146	98104.959	782190.838107	
0898	116376.546	98080.750	1906591.699250	
0885	116388.585	98083.528	923358.332592	
0881	116385.960	98092.052	-521457.348432	
0877	116383.269	98100.785	-514342.415755	
		倍面積	-663.065026	
		面積	331.5325130	
		地積	331.53	m ²

P1	67	X座標	116371.292
P2	66	Y座標	98079.005
		X座標	116403.852
		Y座標	98078.720

境界点	点間距離	P1	P2
0876	31.50	38.15	
0896	27.89	45.06	
0897	26.04	43.50	
0898	5.53	27.38	
0885	17.87	16.00	
0881	19.63	22.31	
0877	24.85	30.17	

境界点	境界点の種類
④	金属プレート標
⑤	鉄釘
⑥	鉄釘
⑦	鉄釘
⑧	鉄釘
⑨	鉄釘
⑩	鉄釘
⑪	鉄釘
⑫	鉄釘

境界点	境界点の種類
⑬	鉄釘
⑭	鉄釘
⑮	鉄釘
⑯	鉄釘
⑰	鉄釘
⑱	鉄釘
⑲	鉄釘
⑳	鉄釘



物件3 土地

A3をA4に縮小

測量年月日	平成27年11月11日
経緯系	世界測地系 IV (4) 系

(単位：メートル)

計画機関	徳島地方方法務局 (不動産登記法第14条第1項地図作成作業)
縮尺	1/250

作業機関

登記年月日：平成6年9月1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8月29日 徳島地方事務局

登記官

8002018

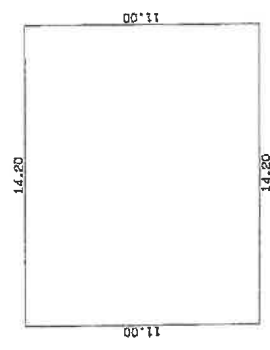
各 階 平 面 図

家 屋 番 号 108-2

建 物 図 面

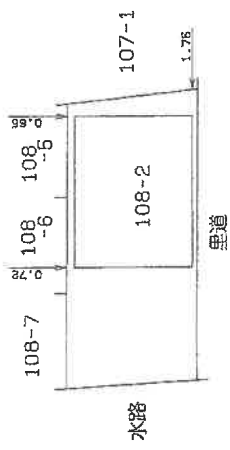
建物の所在 徳島市西新浜町1丁目108番地2

1.2.3階 (各階同型)



求 積 表

11.00 x 14.20 =	156.2000
合 計	156.2000
床面積	156.20 m ²



物件4 建物

A3をA4に縮小

昭和6年9月1日 平成

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

徳島県土地家屋調査士会用紙

1

受命物件の状況



2

受命物件の状況



3



4



物件4 倉庫 1階

5



6



リフト

7



物件4 倉庫 2階

8



物件4 倉庫 3階

9



10



物件4 倉庫 3階
リフト

11



物件2
公衆用道路

12



13



14



物件1土地

物件4

15



物件1土地と公園上の里道の
境界付近の様子

16



物件1土地（南側）

17



物件1土地と公図上の水路の
境界付近の様子

18



19



20



水路

令和 7 年 (ケ) 第 52 号
令和 7 年 9 月 9 日現地調査
令和 7 年 9 月 24 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 16,820,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 10,190,000 円
物件 2 (土地)	金 170,000 円
物件 3 (土地)	金 2,930,000 円
物件 4 (建物)	金 3,530,000 円

- 1 一括価格は、物件 1, 2, 3, 4 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, 2, 3 の内訳価格は物件 4 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 4 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 地目 地積	徳島市西新浜町一丁目 107 番 1 宅地 576.25 m ²	
2	所在地 地目 地積	徳島市西新浜町一丁目 107 番 4 公衆用道路 9.95 m ²	
3	所在地 地目 地積	徳島市西新浜町一丁目 108 番 2 宅地 331.53 m ²	
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	徳島市西新浜町一丁目 108 番 地 2 108 番 2 倉庫 鉄骨造スレート葺 3 階建 1 階 156.20 m ² 2 階 156.20 m ² 3 階 156.20 m ² 計 468.60 m ²	
番号	特記事項		
1, 2, 3	・物件 1 土地及び物件 2 土地は一体となって利用されている。なお、物件 4 建物(倉庫)の敷地として利用されている物件 3 土地とは高低差の無い地続きの状態である。3 頁から記載のとおり、物件 1, 2, 3 一体画地として評価対象とした理由については、5～6 頁記載の特記事項を参照されたい。(別添土地建物位置関係図参照) ・物件 1 土地の南側部分が駐車場として賃貸借に供されている。(現況調査報告書記載のとおり)		
4	・現地調査において確認及び聴取したところに拠れば、物件 4 建物(倉庫)の 1 階部分の庇及び 1 階部分に設けられた差し掛けの支柱が明瞭な形で南側の公図上の里道に越境している他、これらの一部についてはさらに南側の共同住宅の敷地にも越境している可能性がある。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1, 2, 3 一体画地）

位 置 ・ 交 通	・ JR 牟岐線「文化の森」駅 東方 道路距離約 2.2km ・ 徳島バス 西新浜町バス停 北西方 道路距離約 430m ・ 徳島市役所の南東方約 2.9km(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、中小規模一般住宅の他、共同住宅等が混在する住宅地域である。最寄り商業施設への接近性としては、マルナカ徳島店までの道路距離が約 450m程度である。また、津田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 1.9km 程度となる。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	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% — 立地適正化計画上の居住促進区域
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	917.73 m ² (物件1, 2, 3 の登記数量合計) 約 12.4m(西側)・約 43m(東西) 逆 L 字型画地 概ね平坦 二方路 西側：概ね等高から約 0.6m高位 北側：概ね等高 特になし
接面道路の状況	西側：幅員約 5.9m程度の舗装市道(西新浜中央本線) 北側：幅員約 4m舗装私道 ※上記西側市道については、幅員 4m以上の市道であるため、建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号道路に該当する。また、上記北側私道については、徳島市担当部署に照会したところに拠れば、建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号道路(いわゆる位置指定道路・昭和 55 年 4 月 23 日指定)に該当する旨の回答が得られたが、物件2 土地とその北側の目的外土地 110 番 1(登記上の地目は公衆用道路・地積は 194 m ² ・所有者は丸の内建設株式会社)が接続する部分より手前の部分までが位置指定道路となっており、物件2 土地自体は直接位置指定道路に接続しない扱いとなるとのことであった。従って、上記画地条件の街路	

	接面状況としては一応のところは二方路としたものの、物件 1, 2, 3 一体画地については、建築基準法上の道路に接面するのは西側のみということになる。
土地の利用状況	・物件 1 土地及び物件 2 土地は一体となって利用されている。更地の状態ではあるものの、上記のとおり、物件 1 土地の南側部分が駐車場として賃貸借に供されている。 ・物件 3 土地は物件 4 建物(倉庫)の敷地として利用されている。 ・なお、上記のとおり、物件 1 土地及び物件 2 土地と物件 3 土地は、高低差の無い地続きの状態である。 ・隣地の状況：東側→公図上の水路と公図上の里道を介して共同住宅・住宅、西側→上記市道・住宅、南側→公図上の里道を介して共同住宅、北側→上記私道・住宅 ・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、上記西側市道に 100mm の本管が埋設されているが、物件 1, 2, 3 一体画地については引込やメーター設置がなされていない状態である旨の回答を得た。なお、物件 4 建物(倉庫)には別添建物間取図に記載のとおり、1 階部分に洋式 WC が設けられており、建物外部に水道のバルブ弁も見られたが、地下水利用等如何様な形で利水されているかについては判然としない。また、上記北側私道にも 40mm の個人管が埋設されているが、開発された分譲地用のものであり、給水戸数等の関係から、当該個人管からの引込は困難である旨の回答も得られた。 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には該当しない。
地下埋設物の有無	目的土地には既存の建物があること等から、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が、当時から主に宅地として利用されていた模様ではあるが、詳細についてはやや判然としない。結論として、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及び高潮浸水想定区域に該当する。
特記事項	・物件 1 土地及び物件 2 土地は一体となって利用されている。なお、物件 4 建物(倉庫)の敷地として利用されている物件 3 土地とは高低差の無い地続きの状態である。3 頁から記載のとおり、物件 1, 2, 3 一体画地として評価対象とした理由は以下のとおり。 ①上記のとおり、北側私道については、徳島市担当部署に照会したところに拠れば、建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号道路(いわゆる位置指定道路・昭和 55 年 4 月 23 日指定)に該当する旨の回答が得られたが、物件 2 土地とその北側の目的外土地 110 番 1(登記上の地目は公衆用道路・地積は 194 m²・所有者は丸の内建設株式会社)が接続する部分より手前の部分までが位置指定道路となっており、物件 2 土地自体は直接位置指定道路に接続しない扱いとなるとのことであった。従って、物件 1 土地及び物件 2 土地を物件 3 土地から切り離してしまうと、物件 1 土地及び物件 2 土地については建築基準法上の道路に接面しない状態となり、市場性が大きく毀損される結果となる。(別添土地建物位置関係図参照) ②また、上記のとおり、北側私道については、徳島市担当部署に照会したところに拠れば、40mm の個人管が埋設されているが、開発された分譲地用のものであり、給水戸数等の関係から、当該個人管からの引込は困難である旨の回答が得られた。従って、物件 1 土地及び物件 2 土地を物件 3 土地から切り離してしまうと、物件 1 土地及び物件 2 土地について上水道の引込を行う場合、約 40m 程度北方を東西に走る市道(西新浜 1 丁目本線)に埋設された 100mm の本管から公図上の水路と公図上の里道を通して引込を行うのが引込距離最短と考えられるが、このケースにおいても引込距離は少なくとも約 50m 程度となることが見込まれ、徳島市担当部署に照会したところ、引込距離が少なくとも約 50m 程度となると、管理の面から、公図上の水路と公図上の里道の占用許可を出すのは難しい旨の回答が得られたこと等から、この場合においても、物件 1 土地及び物件 2 土地について、その市場性が大きく毀損される結果となる。 ③因みに、物件 1, 2, 3 一体画地として評価対象とした場合においても、物件 4 建物(倉庫)が物件 3 土地の南北土地境界に対して 1m 未満とかなりタイトに建築されているため、現時点においても物件 1 土地については建築基準法上の接道義務(建築基準法上の道路に対して 2m 巾の接道確保)が満たされないため、建物の建築は不可であ

	るが、将来において物件 4 建物(倉庫)を取り壊すこと等により、建物敷地としての利用が十分に見込めるものとなる。(別添土地建物位置関係図参照) ④以上より、本件においては、物件 1, 2, 3 一体画地として評価対象とした次第である。 ・物件 1 土地の南側部分が駐車場として賃貸借に供されている。(現況調査報告書記載のとおり) ・物件東側の公図上の水路と公図上の里道、物件南側の公図上の里道については、徳島市担当部署に照会したところに抛れば、いずれも徳島市が所有する法定外公共物である。ただし、物件東側の公図上の水路については、その南北部分は現況も水路の形態が無く、その東側の公図上の里道と渾然一体となっており、徳島市担当部署に照会したところでも、水路扱いではなく、里道扱いとなっている旨の回答を得た。 ・徳島市担当部署に照会したところに抛れば、物件南側の共同住宅については、上記の物件から約 40m 程度北方を東西に走る市道(西新浜 1 丁目本線)に埋設された 100mm の本管から、物件東側の公図上の水路と公図上の里道を通して上水道の引込がなされている模様であるが、引込管が物件東側の公図上の水路と公図上の里道の範囲におさまっているか、物件内を通っているかについては判然としない旨の回答を得た。従って、物件東端部分について掘削等を行う場合には特に注意を要する。
--	--

2 建物の概況及び利用状況（物件 4）

区 分	主である建物(家屋番号：108 番 2)
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)：平成 6 年 8 月 29 日新築 経過年数：約 31 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：スレート葺 外 壁：スレート 内 壁：スレート 天 井：コンクリートパネル等 床：土間コンクリート、コンクリートパネル 設 備：トイレ その他：リフト有り
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：3 階建 現況用途：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	普通
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	・現地調査において確認及び聴取したところに拠れば、物件の 1 階部分の底及び 1 階部分に設けられた差し掛けの支柱が明瞭な形で南側の公図上の里道に越境している他、これらの一部についてはさらに南側の共同住宅の敷地にも越境している可能性がある。 ・現地調査において確認したところに拠れば、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。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①物件1, 2, 3 (土地)

(1) 物件1, 2, 3一体画地の建付地価格

物件1, 2, 3一体画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/㎡)	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, 2, 3	67,800	0.69	917.73	0.70	30,053,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示地 徳島-15

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 67,800 \text{ 円/㎡} & \times & 100.0 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & = & 67,800 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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0.98、環境条件1.02、計(相乗積)1.00

イ 個別格差：画地条件0.69、計(相乗積)0.69

ウ 地積：物件1, 2, 3の登記数量合計による。

エ 建付減価：老朽建物の存在

(2) 物件1, 2, 3各々の建付地価格

上記で求めた一体画地の建付地価格を各物件の面積比で按分し、物件1, 2, 3各々の建付地価格を求めた。

物件 番号	建付地価格(一体画地) (円)	地積 (㎡)	建付地価格 (円)
	オ	カ	オ×カ=キ
1	30,053,000	576.25 / 917.73	18,871,000
2		9.95 / 917.73	326,000
3		331.53 / 917.73	10,857,000

② 物件4 (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
4	80,000	468.60	0.03	1,125,000

ウ 現価率

建物の現況より、現価率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(2)キ〕 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	18,871,000			
2	326,000			
3	10,857,000	0.50	法定地上権	5,429,000
土地利用権等価格合計				5,429,000

イ 土地利用権等割合

物件3 土地については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。なお、物件1 土地及び物件2 土地については、担保権設定の経緯等から、土地利用権等の負担は特に無いものとした。

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) 〔1①(2)キ、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	18,871,000			0.90	0.60	10,190,000
2	326,000			0.90	0.60	170,000
3	10,857,000	-5,429,000		0.90	0.60	2,930,000
4	1,125,000	+5,429,000	1.00	0.90	0.60	3,530,000
一括価格(合計)						16,820,000

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正： 物件南側の共同住宅の上水道引込管が物件東側の公園上の水路と公園上の里道の範囲におさまっているか、物件内を通っているかについて判断としない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 徳島ー15

所 在：徳島市西新浜町1丁目111番9

住 居 表 示：西新浜町1ー3ー79

価 格：67,800 円／m²

位 置：JR 牟岐線「文化の森」駅の東方約 2.4km(道路距離)に位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：330 m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南側 4m 市道

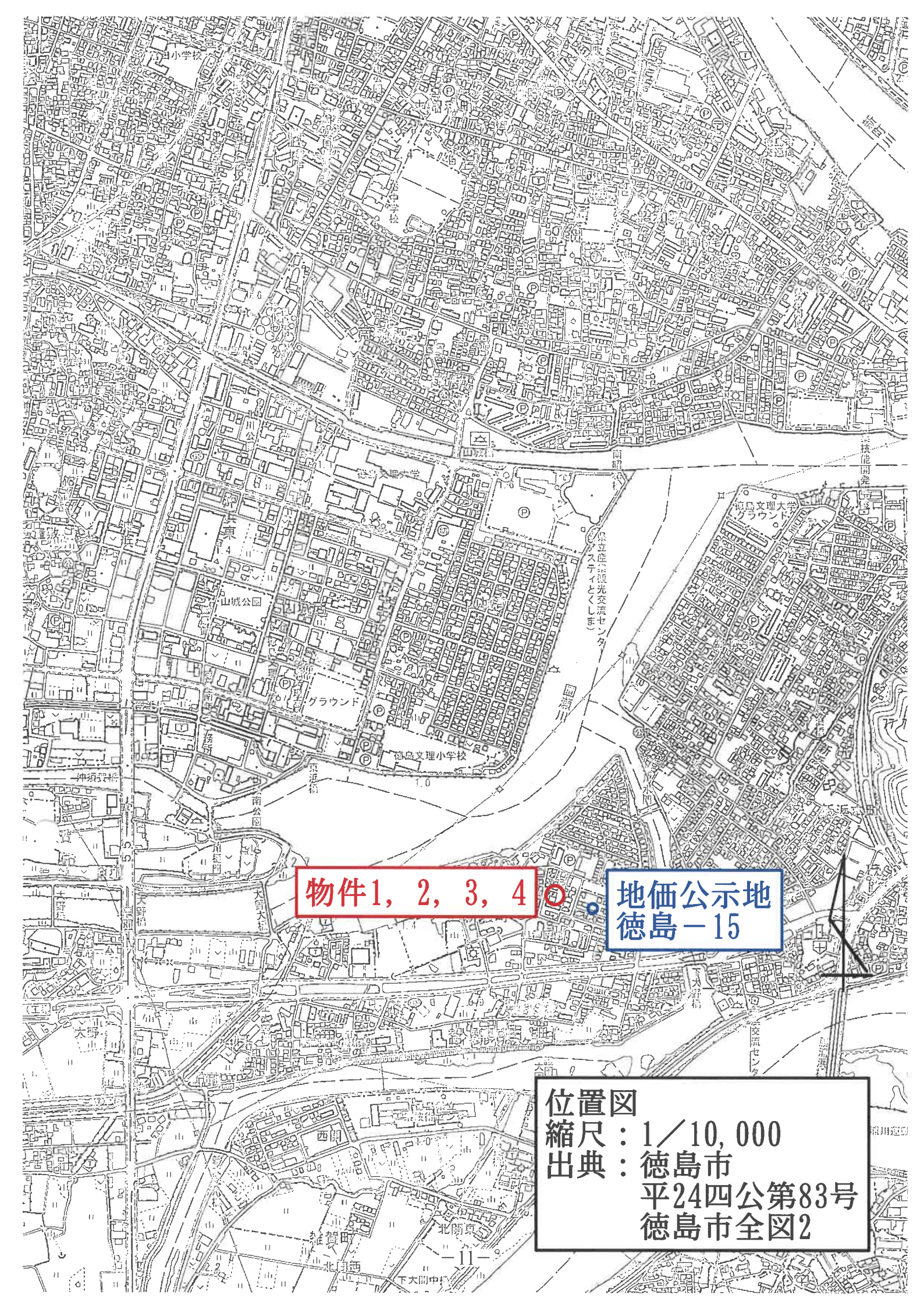
用 途 指 定 等：市街化区域・第1種住居地域(建蔽率 60%、容積率 200%)

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

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 2・縮尺 1 万分の 1・「白図」)
- 2 公図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上



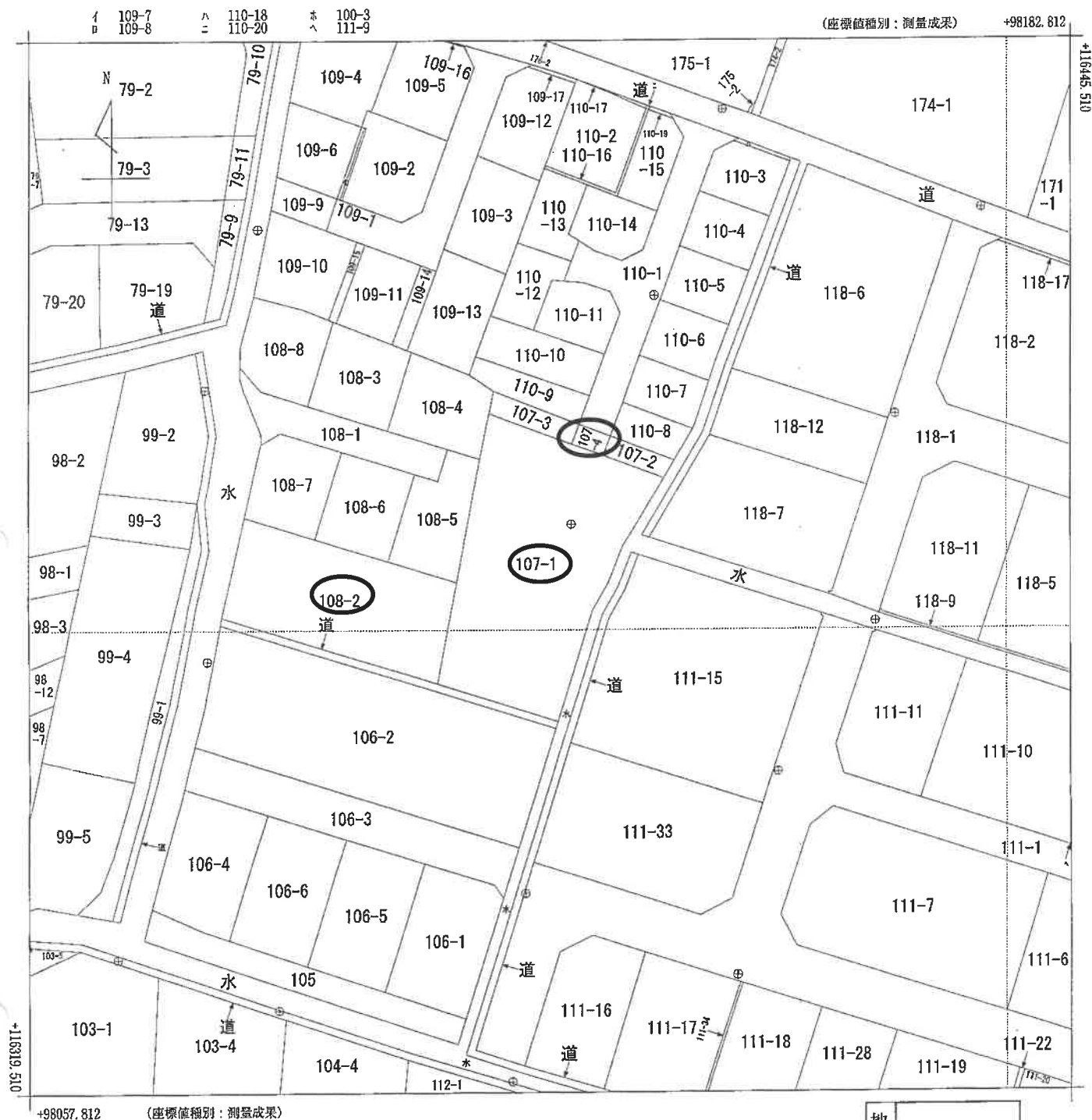
物件1, 2, 3, 4

地価公示地
徳島-15

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2



物件1 土地・物件2 土地・物件3 土地

A3をA4に縮小

地番区域見出

西新浜町1丁目

請求部	所在	徳島市西新浜町一丁目				地番	107番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅳ	分類	地図(法第14条第1項)		種類 法務局作成地図
作成年月日	平成28年1月29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8月29日
徳島地方法務局

請求番号：4-1
(1/1)

登記官

-12-

公用

登記年月日：平成28年2月17日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年8月29日 徳島地方方法務局

登記官

地積測量図

地番 107-1

土地の所在 徳島市西新浜町一丁目

地番	107-1				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
0890	116393.262	98133.859	-862105.951315		
0111K	116387.196	98130.226	-810653.796986		
0102K	116385.001	98128.845	-634991.755995		
0101K	116380.725	98127.192	-755677.505592		
0100K	116377.300	98125.262	-1639182.501710		
0896K1	116364.020	98121.155	-855303.319685		
0896	116368.573	98106.764	1638088.638508		
0876	116380.717	98109.064	2171938.458832		
0875	116390.711	98110.913	1456947.058050		
0874	116395.567	98111.834	1009472.660026		
0873	116401.000	98112.910	532262.536750		
0872	116400.992	98112.947	-358014.143603		
0886	116397.351	98122.803	-491693.365833		
0889	116395.981	98126.565	-401239.524285		
		倍面積	-1152.512838		
		面積	576.2564190		
		地積	576.25		m ²

P1	69	X座標	116387.685
P2	67	Y座標	98122.707
		X座標	116371.292
		Y座標	98079.005

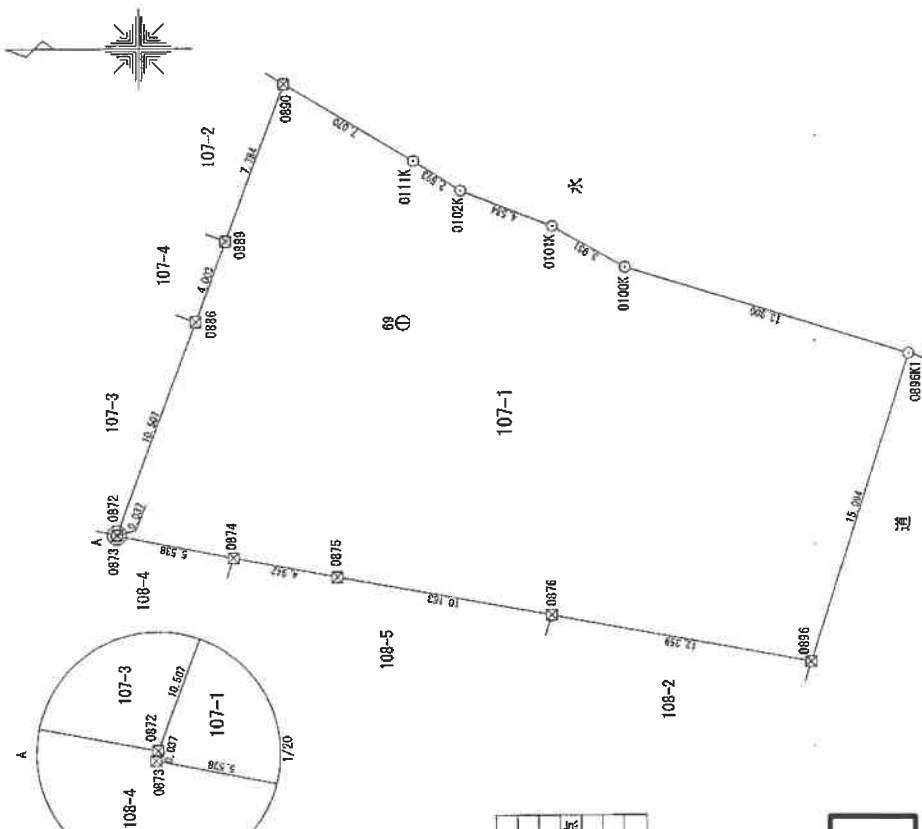
境界点	P	1	距離	P	2
0890		12.46	59.09		
0111K		7.53	53.63		
0102K		6.69	51.69		
0101K		8.27	49.10		
0100K		10.69	46.64		
0896K1		23.71	42.77		
0896		24.88	27.89		
0876		15.31	31.50		
0875		12.17	37.35		
0874		13.42	40.82		
0873		16.53	45.07		
0872		16.50	45.10		
0886		9.66	50.96		
0889		9.14	53.68		

境界点	境界線の種類
▽	金属プレート標
●	金網境界点
○	計算点
□	プラスチック杭
田	コンクリート杭
◇	鉄杭
□	石杭
■	木杭

基準点	基準点の種類
▽	街区三角点
●	街区多角点
○	街区多角点簡点
◇	3級基準点
□	4級基準点
△	4等三角点

物件1 土地

A3をA4に縮小



測量年月日 平成27年11月11日
座標系 世界測地系 IV (4) 系

作業機関

計画機関 徳島地方方法務局
(不動産登記法第14条第1項地図作成作業)
縮尺 1/250
(単位:メートル)
(平成 27年 12月 28日作成)

登記年月日：平成28年2月17日

令和7年8月29日 徳島地方方法務局
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。

登記官

地 積 測 量 図

地 番	107-4
土地の所在	徳島市西新浜町一丁目

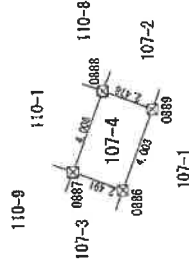
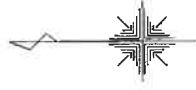
地番	107-4			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
0888	116398.307	98127.420	-363954.600780	
0889	116395.981	98126.565	-93808.996140	
0886	116397.351	98122.803	363937.476327	
0887	116399.690	98123.660	93806.218960	
		倍面積	-19.901633	
		面積	9.9508165	
		地積	9.95 m ²	

P 1	69	X 座標	116387.685
		Y 座標	98122.707
P 2	68	X 座標	116415.052
		Y 座標	98132.627

境界点	点 間 距 離
P 1	P 2
0888	11.62 17.53
0889	9.14 20.01
0886	9.66 20.24
0887	12.04 17.78

境界点	境界線の種類
①	金属プレート線
②	金属界 点
③	計 界 点
④	プラスチック杭
⑤	コンクリート杭
⑥	鉄 杭
⑦	石 杭
⑧	木 杭

基準点	基準点の種類
▼	街区三角点
●	街区多角点
▽	街区多角点節点
①	3級基準点
△	4級基準点
△	4等三角点



68 ①

物件2 土地

A3をA4に縮小

測量年月日	平成27年11月11日
座標系	世界測地系 IV (4) 系

(単位：メートル)

作業機関	徳島地方方法務局 (不動産登記法第14条第1項地図作成作業)
計画機関	(平成 27年 12月 28日作成)
縮尺	1 / 250

登記年月日：平成28年2月17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8月29日 徳島地方方法務局

登記官

地積測量図

地番 108-2

土地の所在 徳島市西新浜町一丁目

66 ①

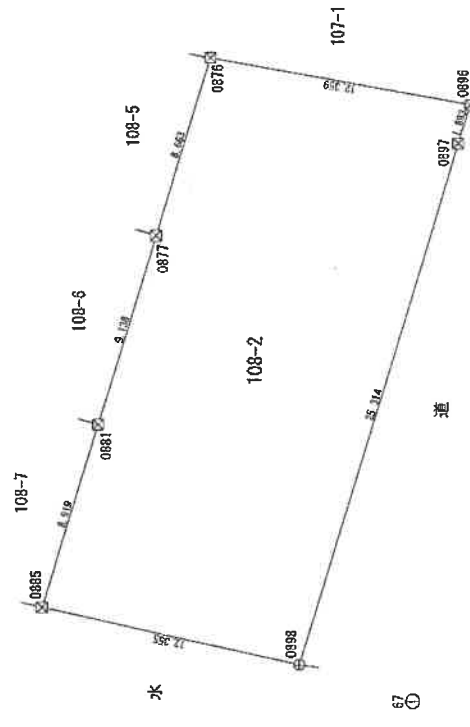
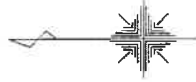
地番	108-2	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点				
0876		116380.717	98109.084	-1441810.804544
0896		116368.573	98106.764	-1135193.366244
0897		116369.146	98104.959	782190.838107
0898		116376.546	98080.750	1906591.699250
0885		116388.585	98083.528	923358.332592
0881		116385.960	98092.052	-521457.348432
0877		116383.269	98100.785	-514342.415755
			倍面積	-663.065026
			面積	331.5325130
			地積	331.53
				m

P1	67	X座標	116371.292
		Y座標	98079.005
P2	66	X座標	116403.852
		Y座標	98078.720

境界点	P	1	2	距離
0876		31.50	38.15	
0896		27.89	45.06	
0897		26.04	43.50	
0898		5.53	27.38	
0885		17.87	16.00	
0881		19.63	22.31	
0877		24.85	30.17	

境界点	境界線の種類
④	金属プレート標
⑤	金風属鉄
⑥	鉄
⑦	境界点
⑧	計算点
⑨	プラスチック杭
⑩	コンクリート杭
⑪	鉄杭
⑫	石杭
⑬	木杭

基礎点	基礎点の種類
▲	街区三角点
●	街区多角点
○	3級基準点
①	4級基準点
△	4等三角点



物件3 土地

A3をA4に縮小

(単位：メートル)

1 / 250

徳島地方方法務局
(不動産登記法第14条第1項地図作成作業)
計画機関 縮尺

測量年月日 平成27年11月11日
座標系 世界測地系 IV (4) 系

作業機関

(平成 27年 12月 28日作成)

登記年月日：平成6年9月1日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年8月29日 徳島地方事務所

登記官

8002018

各階平面図

108-2

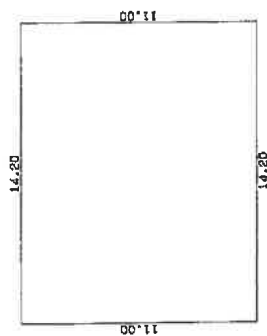
建物図面

徳島市西新浜町1丁目108番地2

建物の所在

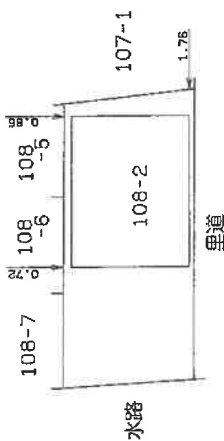
家屋番号

1, 2, 3階 (各階同型)



求積表

11.00 x 14.20 =	156.2000
合計	156.2000
床面積	156.20 m ²



物件4 建物

A3をA4に縮小

昭和6年9月1日

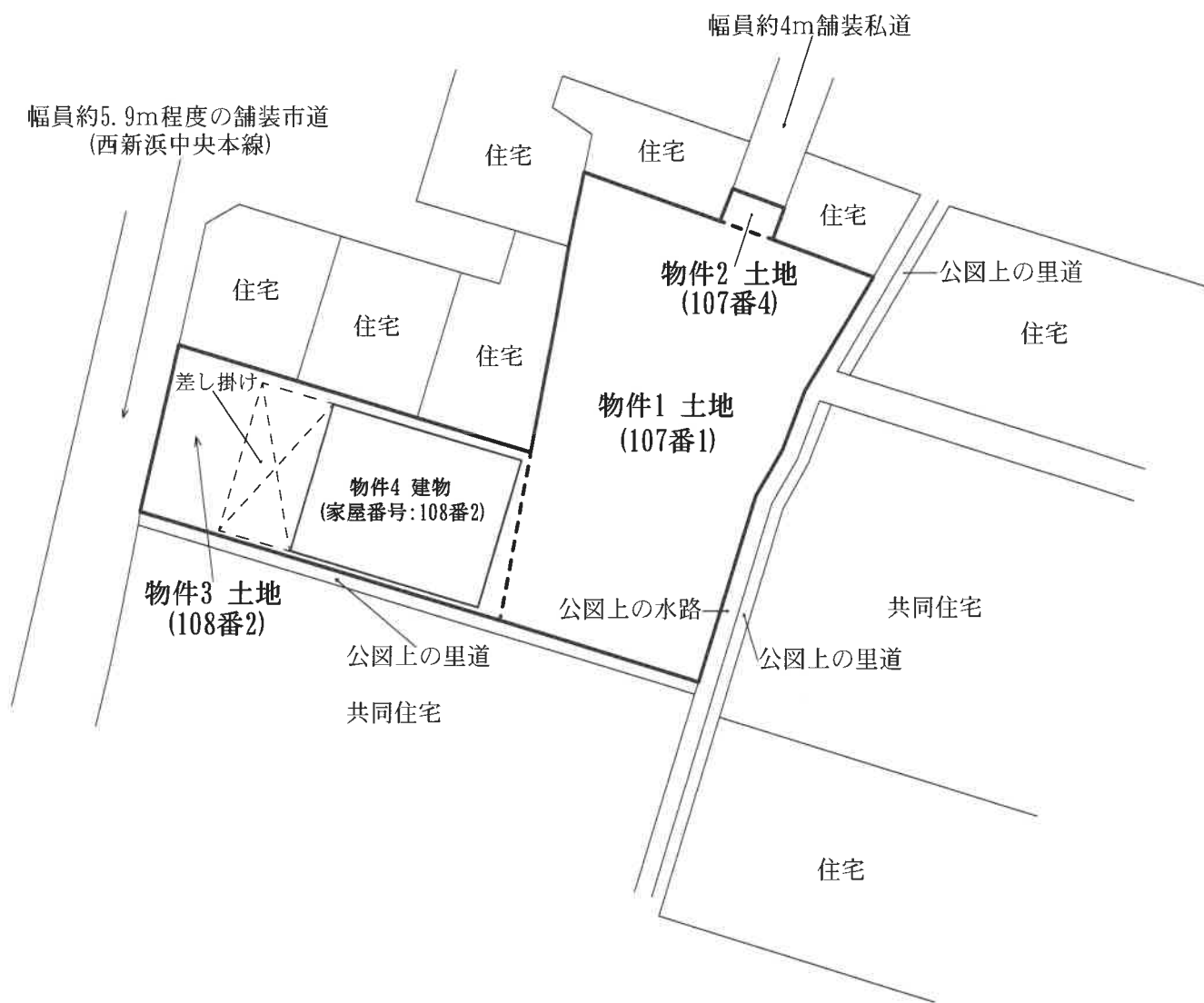
作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

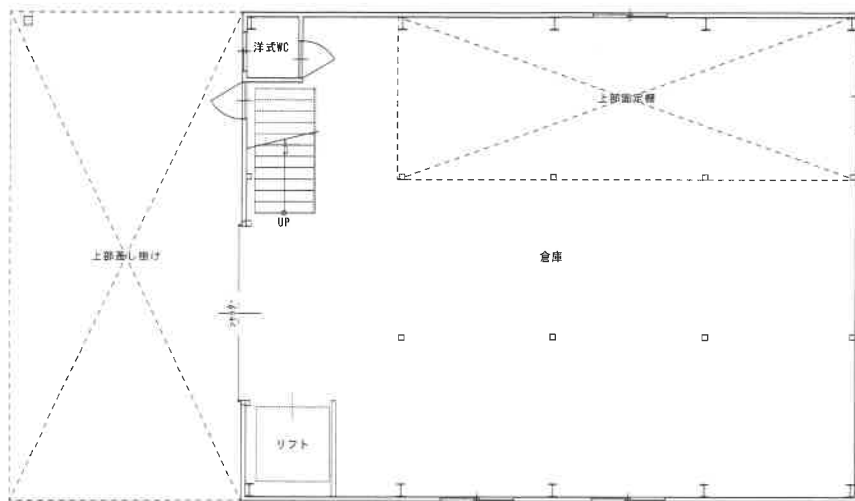
徳島県土地家屋調査士会用品



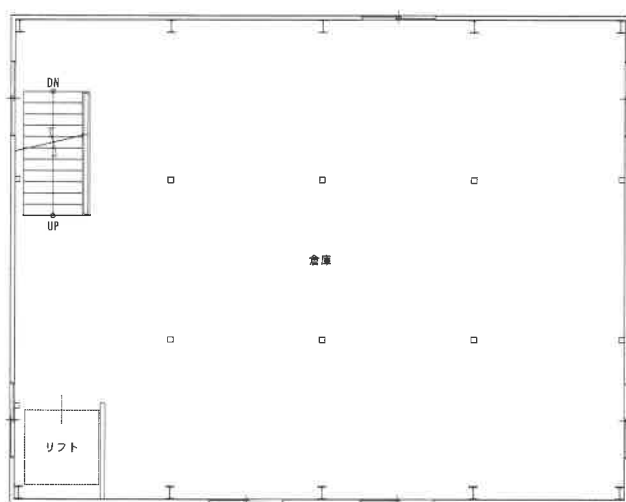
土地建物位置関係図



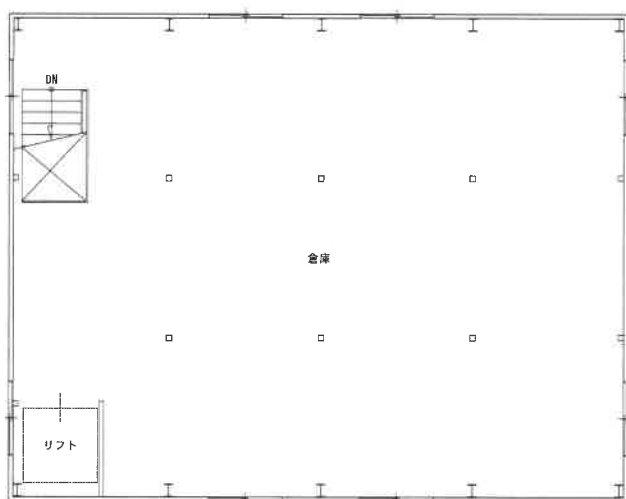
※御注意 当該図面は現地概測に基づき作成したものであり、境界等を確定するものではありません。



1階部分



2階部分



3階部分

建物間取図
物件4 建物
家屋番号:108番2



※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。