

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月10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 3月 5日から 令和 8年 3月11日まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月18日 午前10時00分 場 所 徳島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 4月 8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 3月19日から 令和 8年 3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 8年 2月10日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 徳島市勝占町原                          |
|   | 地 番   | 3番16                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 128.55平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 徳島市勝占町原 3番地16                    |
|   | 家屋 番号 | 3番16                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 62.27平方メートル<br>2階 63.17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 8年 1月16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, 2】

別紙物件目録記載のとおり

---

---

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

---

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

Cが南東端付近を占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号2】

本件共有者A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 徳島市勝占町原  
地 番 3番16  
地 目 宅地  
地 積 128.55平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 徳島市勝占町原 3番地16  
家屋 番号 3番16  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 62.27平方メートル  
2階 63.17平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

令和7年(ケ)第67号  
令和7年10月28日受理  
令和7年11月18日提出



## 現況調査報告書

徳島地方裁判所  
執行官 片山 隆雄

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 物 件 目 録

1. 所 在 徳島市勝占町原  
地 番 3番16  
地 目 宅地  
地 積 128.55平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1
2. 所 在 徳島市勝占町原 3番地16  
家屋 番号 3番16  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 62.27平方メートル  
2階 63.17平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1



(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 物件1土地の南東端付近(土地建物位置関係図で「放置車両」と表示した部分)
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> C
占有状況	<input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 自動車の保管場所として占有 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人 ( <input checked="" type="checkbox"/> A、B、Cの陳述 / <input type="checkbox"/> の提示に係る資料 )	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	<input checked="" type="checkbox"/> 不明(5年以上前から)
最初の契約等	契約日 <input checked="" type="checkbox"/> 同上 期間 年 月 日 から <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 令和 年 月 日 から 年 月 日まで ( 年間 ) <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) 借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	<input type="checkbox"/> 毎月 円 <input type="checkbox"/> 前払 <input type="checkbox"/> 相殺 <input type="checkbox"/> 【支払時期】
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 ) ( <input type="checkbox"/> 保証金 円 )
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/> ない
その他	<input type="checkbox"/>
執行官の意見 <input type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	
<p>・ABCの説明によれば、上記占有範囲に存在する自動車はBの配偶者Cの所有に係るものであるが、Cは使用しなくなった上記自動車を上記占有部分に残置し、同自動車の保管場所として使用している。</p> <p>・上記占有部分(物件1土地)はABの共有に係るものであるが、上記部分に上記自動車を無償にて残置させることにつきABは黙認している。</p> <p>・以上からすれば、Cの上記占有権原は黙示による使用借権であると認められる。</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

( 3 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
A(債務者兼所有者)	<p>1 物件1・2は、もともと私の両親が所有していたものですが、両親は順次亡くなりました。子は、私(A)と姉(B)ですが、Bは家庭を持ち別の場所で居住しているので、結局、この物件は私(A)が居住し、占有しています。</p> <p>2 不動産登記によれば物件1・2の所有名義は相続によりA Bの共有となっているとのご説明を今受けましたが、本当は、両親の死亡後は私(A)の単独名義にしようと思っていたのですが、債権者の代位登記で上記のような共有名義にされてしまったようです。</p> <p>3 以上のとおりで、本件物件には私(A)のみが居住しその内容は分かっていますので、ご質問に対しては私がお説明します。</p> <p>4 物件1土地について、隣接地との間での境界に関する紛争はありません。また、物件2建物につき、雨漏りはないと思います。シロアリ被害についてご質問を受けましたが、よく分かりませんがハネ蟻がいるのを見たことはあります。</p> <p>5 なお、物件2建物内で、以前小型犬や猫を飼っていたことがあります。今は飼っていませんが、飼っていた時にできた猫のひっかき傷などが建物の内部には残っています。</p> <p>6 また、物件2建物の2階の1部屋につき、畳が湿って腐食している部分があります。今は畳の上に荷物がいっぱい置いてあるので直接見ることはできません(写真10)。</p> <p>7 物件1土地の南東部分のカーポート内には身内(C)が使わなくなった自動車を置いたままにしています。5年以上置いたままであり、タイヤはパンクしています。Cは、必要があれば除けると言っていますので、物件1・2が売却された際には、私がCに除けてもらうように伝えます。</p>
B(債務者兼所有者)	<p>1 物件1・2には妹(A)が居住しています。不動産登記上A Bの共有名義になっているとのことですが、相続登記をしていなかったため、債権者が代位して相続登記をしたということをご説明を受け理解しました。</p> <p>2 物件1・2に関する質問についてAが答えた内容をお聞かせいただきましたが、概ねそのとおりです。</p> <p>3 物件1土地内に放置している自動車は、私の配偶者(C)のものですが、物件1・2が売却された際には除けるようにします。</p>
C(Bの配偶者)	<p>1 物件1土地内に残置しているご指摘の自動車は私のものです。必要な場合には除けます。</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

( 4 枚目)

## 執行官の意見

## 【不動産の形状】(民事執行法57条1項)

- ・ 本件受命物件の形状は、添付した図面及び写真のとおりである。
- ・ その概要は、物件1土地の地上に物件2建物(2階建)が築造されている。なお、物件2建物は登記上平成4年7月新築の物件である。

## 【占有関係】(同条同項)

- ・ 物件1土地は、上記のとおり、その全面が物件2建物が存立するためにその敷地として使用され、占有されている。
- ・ 物件2建物は、A(共有持分権者:持分2分の1)が住居として占有している。なお、その占有関係の詳細は(2、3枚目)に記載のとおりである。

## 【土地の範囲、境界】

- ・ 物件1土地については不動産登記法第14条第1項の地図は存在せず、法務局に備え置かれているのは「地図に準ずる図面」「地積測量図」である。現況目視上、土地の範囲は比較的明瞭である。

## 【接道等】

- ・ 物件1土地は、その北東辺及び南東辺が舗装市道に接面しており、接面付近での幅員はいずれも約4mである。なお、本件土地は、都市計画法上の市街化区域に位置している。
- ・ なお、本件土地の西辺は、水路に接面している(「土地建物位置関係図」参照)。

## 【土地の状況】

- ・ 物件1土地はその全面が物件2建物として使用されているが、同土地の南東部分には自動車1台分程度のカーポートが存在する。なお、同カーポート内には使用されていない(パンクしている)自動車が1台存在するが、同自動車は、B(債務者兼所有者)の配偶者が使用しなくなった自動車を放置しているものである。ABCによれば、物件1・2が売却された際など、必要が生ずれば同自動車は除去させるとの説明をしている。

## 【建物の状況】

- ・ 物件2建物は平成4年新築の物件であり、相応の経年劣化が顕著に認められる。特に、内壁の壁材の劣化、損傷等が顕著である。なお、上記は外観目視上の観察結果であり、新築後の経過年数を考慮すれば、その他にも劣化、損傷が存在する可能性が高いので、買受人はこの点特に注意を要する。
- ・ Aによれば、写真10に示す部屋の畳材の一部は、湿って腐食しているとの説明である。また、本件建物内部のいくつかの場所には猫等の動物のひっかき傷と思われる傷跡が存在した。
- ・ 本件建物の1階北西辺の外壁に設置されたガス給湯器から顕著な水漏れを発見した(写真12)。この点、安全性の面からも直ちに修繕する必要がある旨Aに伝えた。
- ・ 本件建物の南西端外壁に設置された庇が腐食し、穴が開いた状態である(写真3)。また、同建物の南西側外壁には蔦(植物)が巻き付いた状態となった(写真3)。
- ・ 本件建物内には、大量の家財道具が残置されたままとなっており、この点注意を要する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年10月28日（火） 8:30 - 8:40	当庁	徳島市役所に対し図面、航空写真などの資料請求書面作成及び送付
令和7年11月14日（金） 14:55 - 16:10	目的物件所在地	立入調査(A立会) 外観調査、聴取調査
令和7年11月15日（土） 17:12 - 17:45	Bの住所地	B、Cから聴取調査
令和7年11月17日（月） 13:30 - 13:40	徳島市役所	接道、公法上の規制その他の調査
—		
—		
—		
—		
—		
—		
—		
—		
(特記事項) なし		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	徳島市勝占町原		地番	3番16			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和21年		備付年月日(原図)		補記事項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年10月28日  
 徳島地方務局

請求番号：34-1  
 (1/1)

登記官

( 7 枚目)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成2年12月12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10月28日 徳島地方方法務局 登記官

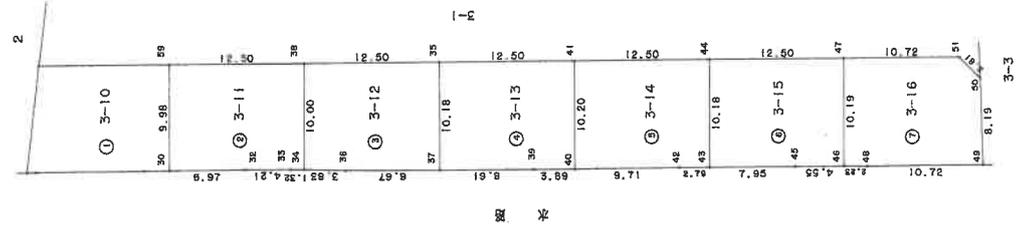
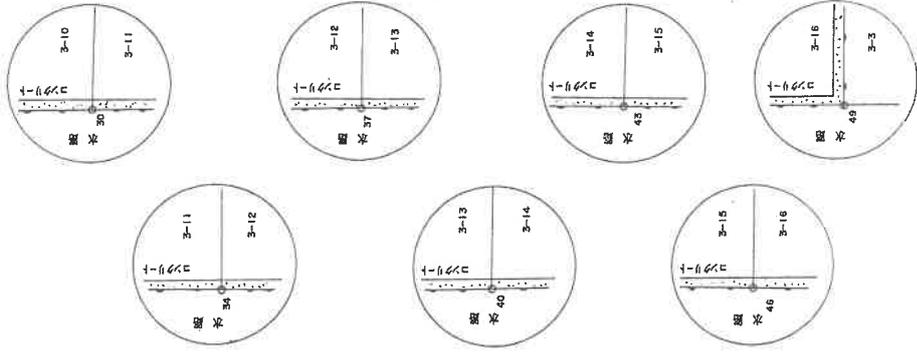
( 8 枚目)

新 3-10 後、新  
地積測量図  
1/2

/013621

土地の所在  
徳島市勝占町原

境界線  
30.34, 37.40, 43.46, 空圖版  
不  
49.コソツカニ上壁の断面図



昭和2年12月12日  
平成

作製者	徳島県土地家屋調査士会 土地家屋調査士
申請人	徳島県土地家屋調査士会 土地家屋調査士
縮尺	1/500

(平成2年12月10日作成)

徳島県土地家屋調査士会 用紙

登記年月日：平成2年12月12日

公用

/013622

2/2

地積測量図

地番 3-10  
3-11, 3-12, 3-13  
3-14, 3-15, 3-16

土地の所在 徳島市勝占町原

座標求積表

地番	Xn	Yn	$\sum(Xn-1)Yn$
30	134.377	81.994	-736.962072
31	127.566	83.561	-910.898461
32	123.476	84.473	-456.661038
33	122.180	84.739	76.773534
34	124.582	94.489	1360.074866
35	136.574	91.732	916.861340
59			249.187969
		積面積	124.59 ㎡

地番	Xn	Yn	$\sum(Xn-1)Yn$
34	122.180	84.739	-505.383396
36	118.419	85.469	-1045.371339
37	109.949	87.312	-543.604512
35	112.192	97.244	1403.522652
38	124.382	94.489	943.756132
		積面積	252.919537
		地積	126.4597685
		地積	126.45 ㎡

地番	Xn	Yn	$\sum(Xn-1)Yn$
37	109.949	87.312	-929.872800
39	101.542	89.182	-1037.574490
40	97.754	90.032	-138.860184
41	100.000	100.000	1443.800000
35	112.192	97.244	987.805586
		積面積	294.575082
		地積	127.4865410
		地積	127.48 ㎡

地番	Xn	Yn	$\sum(Xn-1)Yn$
40	97.754	90.052	-1054.869128
42	88.286	92.203	-1123.585758
43	85.568	92.822	-44.461738
44	87.807	102.755	1482.960160
41	100.000	100.000	994.700000
		積面積	254.743536
		地積	127.3717680
		地積	127.37 ㎡

座標求積表

地番	Xn	Yn	$\sum(Xn-1)Yn$
3-15	85.568	92.822	-927.291780
43	77.817	94.587	-1193.019530
46	73.378	95.570	-210.445140
47	75.615	105.510	1522.403790
44	87.807	102.755	1022.720515
		積面積	254.371855
		地積	127.1859275
		地積	127.18 ㎡

地番	Xn	Yn	$\sum(Xn-1)Yn$
3-16	73.378	95.570	-422.228260
46	71.197	96.042	-1213.490670
49	60.743	98.429	-827.295745
50	62.792	106.360	470.111200
51	65.163	107.872	1383.242656
47	75.615	105.510	866.764650
		積面積	257.103831
		地積	128.5519155
		地積	128.55 ㎡

地番	Xn	Yn	$\sum(Xn-1)Yn$
3-10	887.14156	761.6499050	125.4916550
		積面積	125.49 ㎡
		地積	125.49 ㎡

作製者

土地家屋調査士

徳島県土地家屋調査士会 用紙

平成2年12月10日作製

申請人

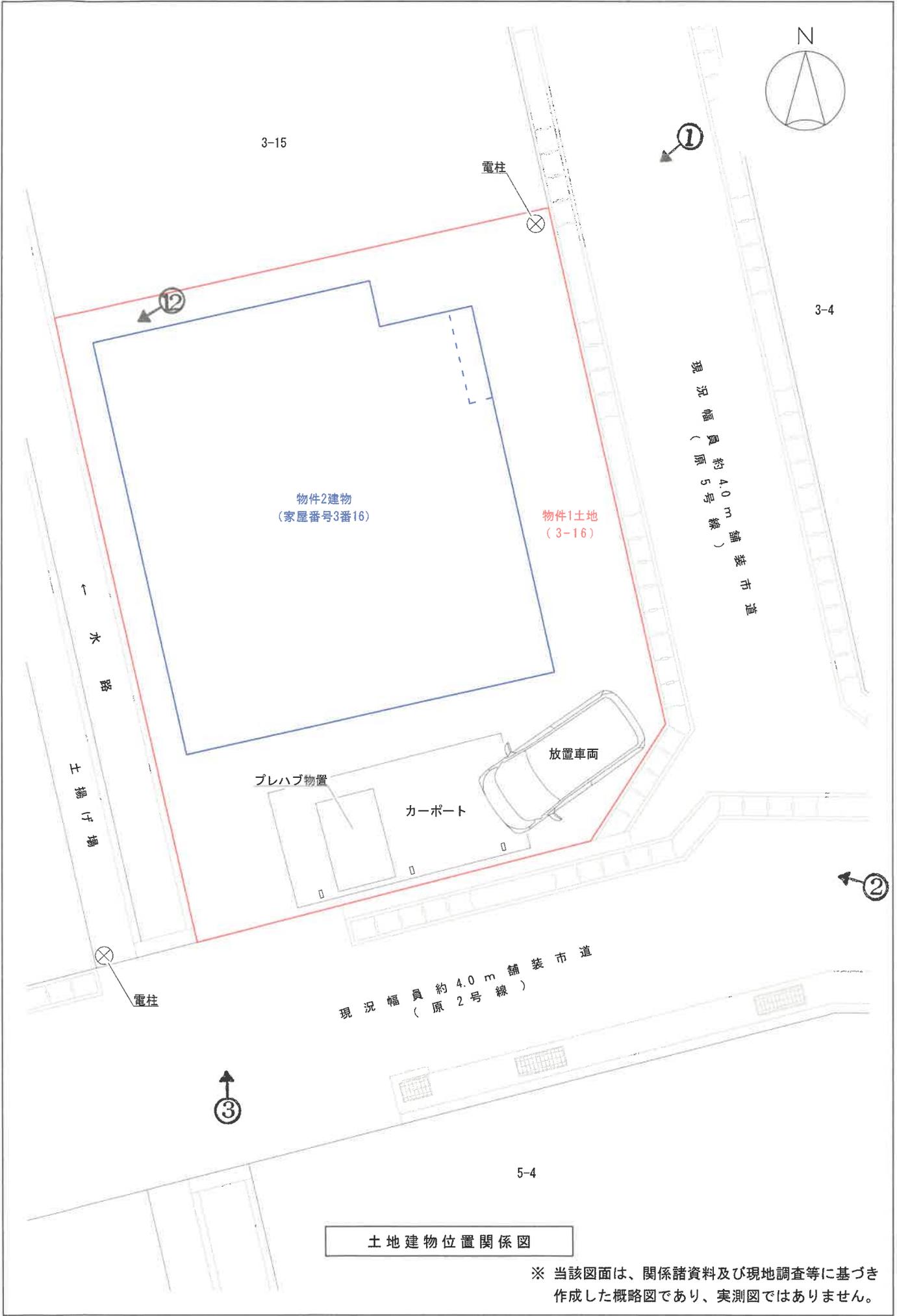
縮尺

請求番号：34-2

(2/2)

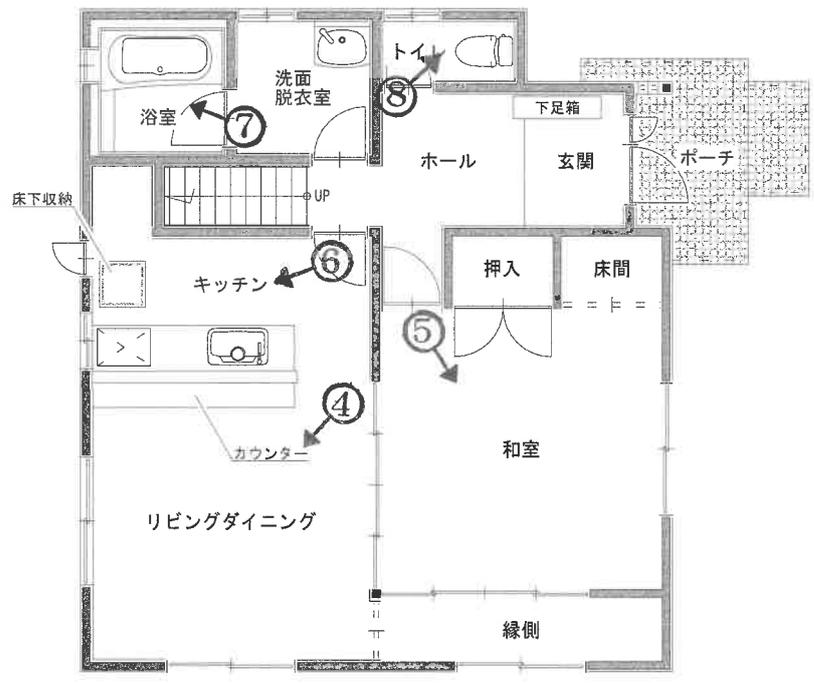
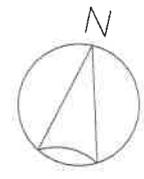
A3をA4に縮小





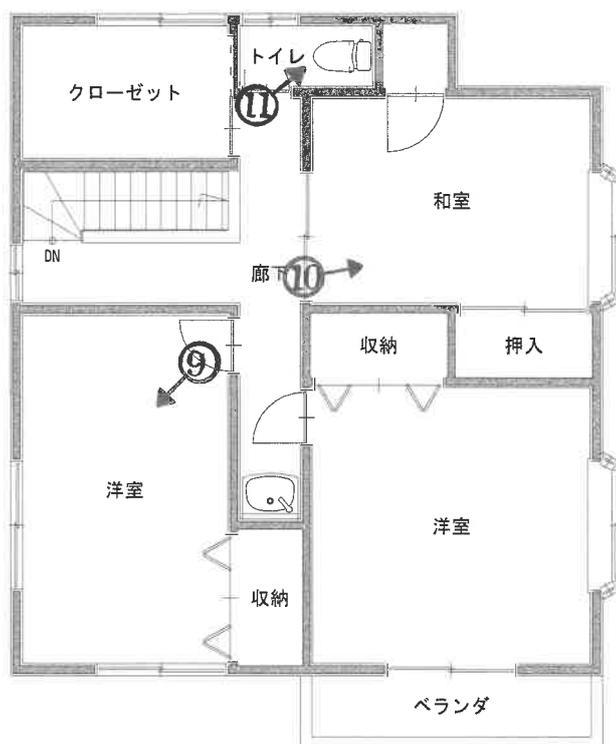
土地建物位置関係図

※ 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

建物間取図



2 階

建 物 間 取 図

1



2

放置された自動車



3

藁が巻き付いた部分

庇が腐食し穴が開いた部分



4



5



6



7



8



( 17 枚目)

9



10



11



12

水漏れしている部分



副本

令和 7 年 (ケ) 第 67 号  
令和 7 年 11 月 14 日 現地調査  
令和 7 年 11 月 18 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 3, 570, 000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 580, 000 円
物件2 (建物)	金 1, 990, 000 円

- 1 一括価格は、物件1、2各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

## 第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。  
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

### 第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じである。

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積 共有者	徳島市勝占町原 3番16 宅地 128.55m <sup>2</sup> A 持分2分の1 B 持分2分の1	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 共有者	徳島市勝占町原 3番地16 3番16 居宅 木造スレート葺2階建 1階 62.27m <sup>2</sup> 2階 63.17m <sup>2</sup> A 持分2分の1 B 持分2分の1	

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	JR牟岐線「地藏橋」駅の南東方・道路距離約450m 最寄りバス停「勝占町」の北西方・ " 約250m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	近隣地域は、徳島市南東部の勝占地区（勝占町）にあって、県道宮倉徳島線の西側背後に形成された住宅団地の一角に位置する。一帯は中小規模一般住宅が建ち並ぶなかに空地も散見され、西近傍を鉄路（JR牟岐線）が走る。 地域内街路の線形や幅員にやや難があるものの、生活関連施設は概ね近距離にあって利便性は比較的高い。徳島・小松島両市方面へのアクセス性も良好であり、一帯の地価は底堅く推移している。 現在のところ地域要因に特段の変動要素はみあたらず、今後も現況の様相を維持しつつ推移すると予測する。	
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	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 60% 200% ———— ————
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	128.55㎡（公簿面積、地積測量済） 間口（北東側）約12.5m、奥行約10m ほぼ長方形 概ね平坦 角地 北東側道路とは概ね等高、南東側道路より等高～約0.3m高い 特になし
接面道路の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・北東側幅員約4.0m舗装市道原5号線（建築基準法第42条第1項第1号道路に該当）に接面。</li> <li>・南東側幅員約4.0m舗装市道原2号線（建築基準法第42条第1項第1号道路に該当）に接面。</li> </ul>	
土地の利用状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・主として物件2建物（居宅）の敷地（宅地）として利用されている。</li> <li>・北東端付近に電柱が、南東側にプレハブ物置（動産）及びカーポートがそれぞれ存する。 (別添「土地建物位置関係図」参照)</li> </ul>	

	<p>・周辺の利用状況としては概ね戸建住宅となっており、西側では水路に接する。</p>
供給処理施設	<p>上水道 あり（両前面道路に口径50～100mmの本管あり） 都市ガス なし（両前面道路に本管なし） 下水道 なし（両前面道路に本管なし）</p>
周知の埋蔵文化財包蔵地の指定	<p>該当しない</p>
地下埋設物の有無	<p>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。</p>
土壌汚染の有無	<p>過去の地歴調査（昭和45年及び同55年の住宅地図並びに登記簿等で確認）及び現地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。</p>
ハザードマップ	<p>徳島市洪水・高潮ハザードマップ及び同地震・津波防災マップによると、目的土地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いずれにも該当する。</p>
特記事項	<p>① 南東側に設置されているカーポートは、屋根材がほぼ全面に亘って破損している。</p> <p>② 南東端付近には、使用されていない（パンクしている。）車両1台が存する。その敷地占有権原は使用借権と推認される。立会人の陳述によると、当該車両はBの配偶者であるCが所有するものであるが、同人が使用しなくなったため、残置している。本件土地建物が売却された際など、必要が生じた場合に当該車両は除去することのこと。 また、建物の周囲は雑草が生い茂るほか、廃家電（洗濯機）や園芸用品等が放置されている。</p>

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3番16）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日：平成4年7月31日新築（登記記載） 経 過 年 数：約33年 経済的残存耐用年数：満了している
仕 様	構 造：木造 屋 根：化粧スレート 外 壁：サイディング 内 壁：ビニールクロス、タイル等 天 井：ビニールクロス、プリント合板等 床：フローリング、タタミ等 設 備：電気、給排水、衛生設備等
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：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並びに関係人の陳述等は以下のとおり。  <ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁北西面に設置されているガス給湯器から常時水漏れが発生している。</li> <li>・関係人によると、白アリ被害が発生しているかは定かではないが、時折室内で羽アリを見かけることがあるとのこと。</li> <li>・以前、室内で小型犬や猫を飼育していたとのことであり、内装仕上げ材の随所に引っ掻き傷が見受けられた。</li> </ul>

- ・関係人によると、2階和室のタタミの一部が湿って腐食しているとのこと。
- ・南西端付近の庇が一部腐食し穴が開いている。
- ・浴室には広範囲に亘ってカビが発生している。
- ・その他、建具の開閉不良や設備類の破損、内装仕上材の汚損や損傷、外壁仕上材の目地切れや白化等が随所で認められ、劣化の進行がやや顕著である。
- ・調査日時点において建物内には大量の家財道具類が残置されていた。

② 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（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	47,400	1.03	128.55	0.90	5,648,000

#### ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地 価 公 示： 徳島-17

公示価格等                      時点修正                      標準化補正                      地域格差                      標準画地価格  
 $50,600\text{円}/\text{m}^2 \times 100.2/100 \times 100/100 \times 100/107 = 47,400\text{円}/\text{m}^2$

◇ 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1.00（幅員±0%、系統及び連続性±0%）、  
 交通接近条件1.02（駅、学校、商業施設等との接近性+2.0%）、  
 環境条件1.05（居住環境+5.0%）、  
 行政的条件1.00、  
 より相乗積1.07

イ 個 別 格 差： 画地条件1.03（角地+3.0%）

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（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、物件1土地上のカーポートについては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	195,000	125.44	0.03	734,000

ウ 現 価 率： 建物等の現況より現価率を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 土地利用権等価格

物件番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	5,648,000	0.50	法定地上権	2,824,000

イ 土地利用権等割合 : 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を50%と査定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	市場性 修正 ウ	競売市 場修正 エ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ
1	5,648,000	-2,824,000	0.80	0.70	1,580,000
2	734,000	+2,824,000	0.80	0.70	1,990,000
一括価格 (合計)					3,570,000

ウ 市場性修正 : 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考慮したが、目的建物の保守管理不良に伴う大規模修繕コスト負担が発生する可能性が高いこと、その他、家財道具等の残置リスクをも考慮すると、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。

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。

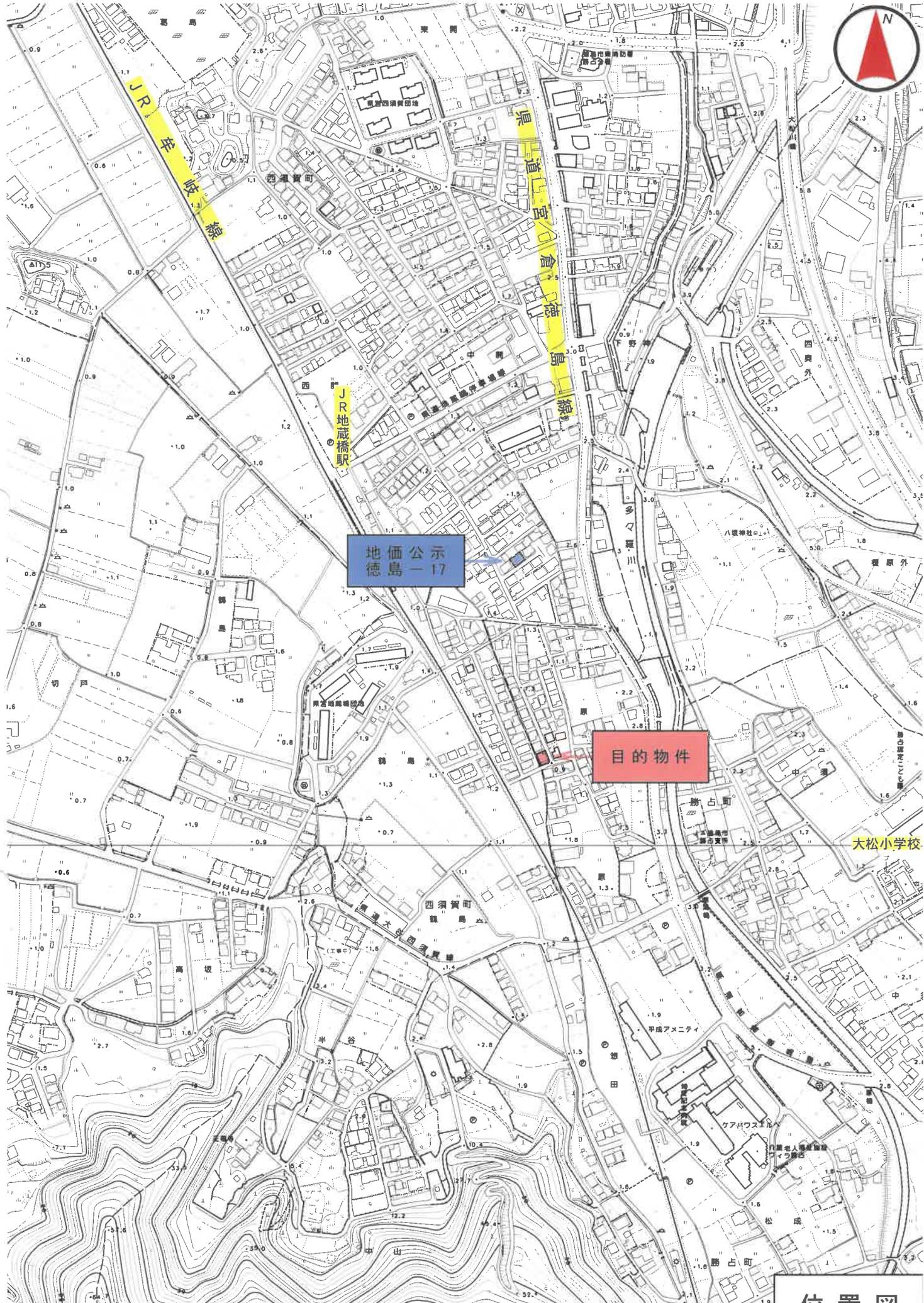
## 第6 参考価格資料

地価公示価格	【徳島－17】
所 在	徳島市西須賀町中開46番16
価 格	50,600円/㎡
位 置	J R牟岐線地蔵橋駅の南東方約270m 地蔵橋バス停まで約440m
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積 ・ 形 状	132㎡ (1.5 : 1)
利用の現況	住宅 W2
供給処理施設	水道
接 面 街 路	南東側 幅員4m 市道
用途指定等	第一種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%、容積率200%)
地域の概要	中小規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

## 第7 附属資料

- 1 位置図 (出典：徳島市役所 令和6年編集 縮尺5千分の1「地形図」合成図)
- 2 土地公図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物図面及び各階平面図写し
- 6 建物間取図

以 上



目的物件

地価公示  
徳島一17

位置図

出典：徳島市役所 令和6年編集 縮尺5千分の1「地形図」合成図



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求分	所在		徳島市勝占町原		地番	3番16	
出尺縮	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和21年			備付年月日(原図)			補記事項

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年10月28日  
 徳島地方法務局

請求番号：34-1  
 (1/1)

登記官



A3をA4に縮小

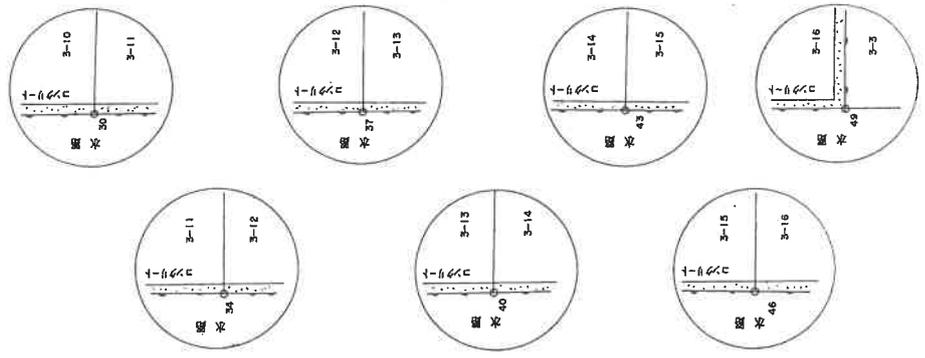
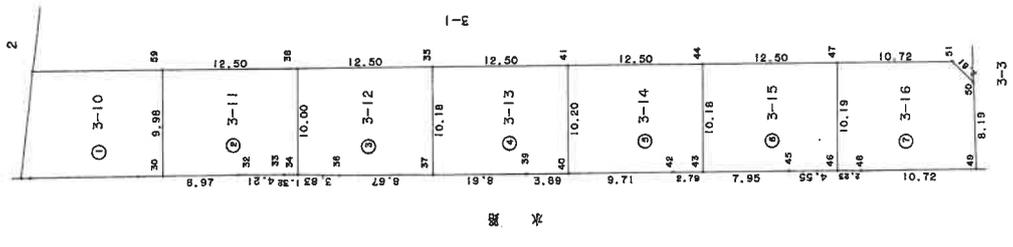
登記年月日：平成2年12月12日

地積測量図

前3-10 3-10 後新  
 地番 3-11, 3-12, 3-13  
 3-14, 3-15, 3-16  
 土地の所在 徳島市勝占町原

/013621

境界線  
 30.34.37.40.43.46. 宗廟跡  
 不動産  
 49.コソクリート敷の面積



昭和2年12月12日 平成

製作者	徳島県土地家屋調査士会 土地家屋調査士
申請人	徳島県土地家屋調査士会 土地家屋調査士
縮尺	1/500

平成2年12月10日作成

徳島県土地家屋調査士会

/013622

2/2

地積測量図

3-10

番 3-11, 3-12, 3-13  
3-14, 3-15, 3-16

土地の所在 徳島市勝占町原

座標求積表

地番	Xn	Yn	Xn-1	Yn-1
30	134.377	81.994	-736.962072	
32	127.586	83.561	-910.898461	
33	125.476	84.473	-456.661038	
34	122.180	84.739	76.773534	
38	124.382	94.489	1360.074666	
59	136.574	91.732	916.861340	
		合計	249.187969	
		面積	124.59	㎡

地番	Xn	Yn	Xn-1	Yn-1
34	122.180	84.739	-505.383596	
36	118.418	85.469	-1045.371359	
37	109.949	87.312	-543.604512	
35	112.192	97.244	1403.522652	
38	124.382	94.489	943.756132	
		合計	252.919537	
		面積	126.4597685	㎡

地番	Xn	Yn	Xn-1	Yn-1
37	109.949	87.312	-929.872800	
39	101.342	88.182	-1087.574490	
40	97.754	90.052	-138.860184	
41	100.000	100.000	1443.800000	
35	112.192	97.244	967.480556	
		合計	254.975082	
		面積	127.4865410	㎡

地番	Xn	Yn	Xn-1	Yn-1
40	97.754	90.052	-1054.869128	
42	88.286	92.203	-1123.585758	
43	85.568	92.822	-44.461738	
44	87.807	102.755	1482.960160	
41	100.000	100.000	994.700000	
		合計	254.743536	
		面積	127.3717680	㎡

座標求積表

地番	Xn	Yn	Xn-1	Yn-1
43	85.568	92.822	-927.291780	
45	77.817	94.587	-1153.015530	
46	73.378	95.570	-210.445140	
47	75.615	105.510	1522.403790	
44	87.807	102.755	1022.720515	
		合計	254.371855	
		面積	127.1859275	㎡

地番	Xn	Yn	Xn-1	Yn-1
46	73.378	95.570	-422.228260	
48	71.197	96.042	-1213.490670	
49	60.743	98.429	-827.295745	
50	62.792	106.360	470.111200	
51	65.163	107.872	1363.242856	
47	75.615	105.510	866.764650	
		合計	257.103831	
		面積	128.5519155	㎡

地番	Xn	Yn	Xn-1	Yn-1
公	887.14156			
市				761.6499050
地				125.4916550
積				125.49
㎡				

製作者

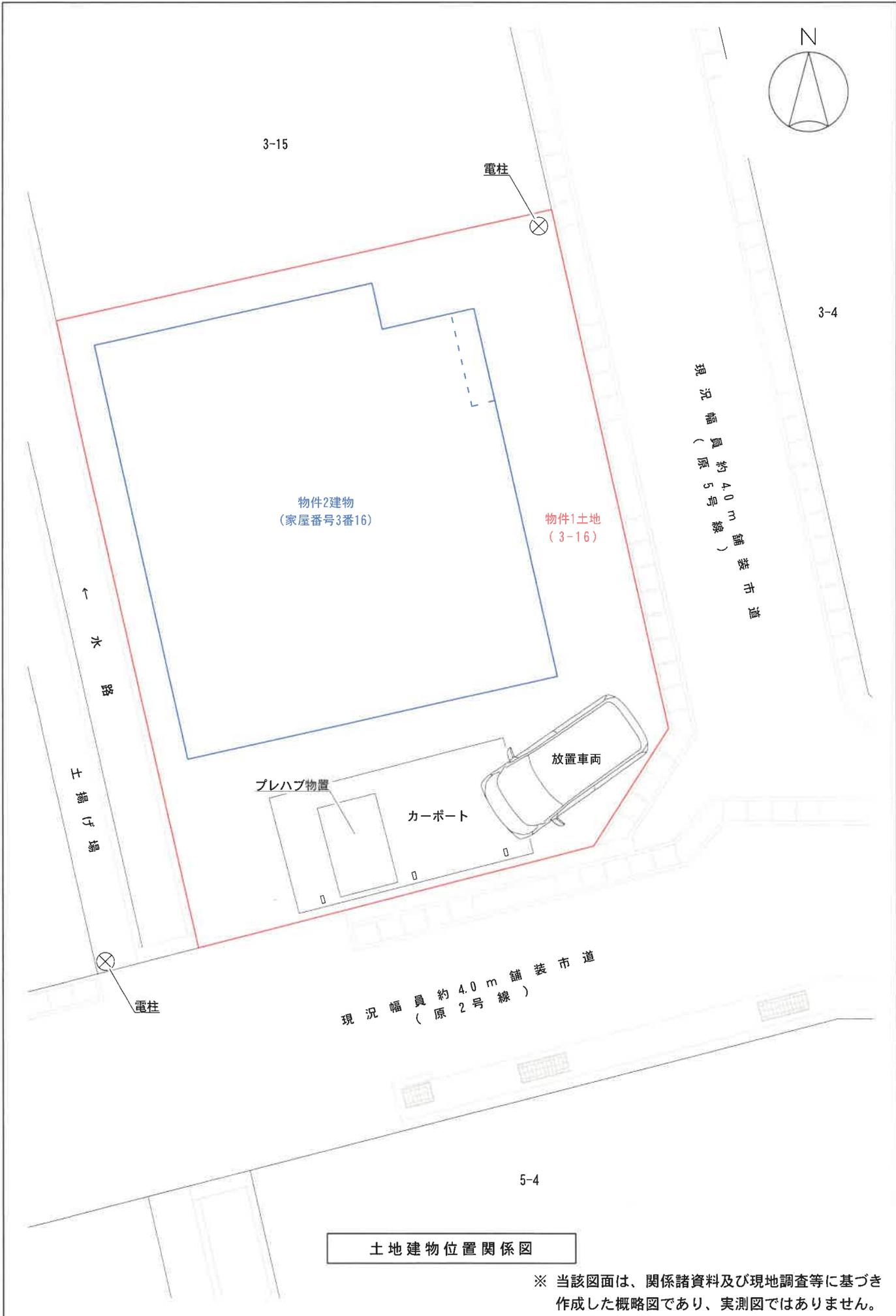
土庫家屋調査士

徳島県土地家屋調査士会用品

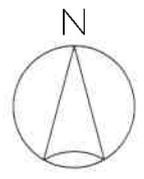
平成 2 年 12 月 10 日(作製)

申請人

縮尺



3-15



電柱

3-4

現況幅員約4.0m舗装市道  
(原5号線)

物件2建物  
(家屋番号3番16)

物件1土地  
(3-16)

水路

土堀り場

プレハブ物置

カーポート

放置車両

電柱

現況幅員約4.0m舗装市道  
(原2号線)

5-4

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。

登記年月日：平成4年8月10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10月28日 徳島地方事務局 登記官

各階平面図

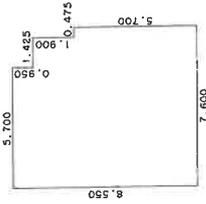
804

家屋番号 3-16

建物図面

建物の所在 徳島市勝占町原 3番地16

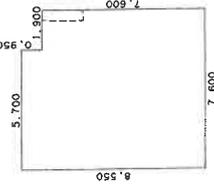
1階



求積表

8.550 X 5.700	=	48.735000
7.600 X 1.425	=	10.830000
5.700 X 0.475	=	2.707500
合計		62.272500
床面積		62.27 m <sup>2</sup>

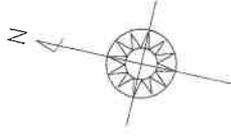
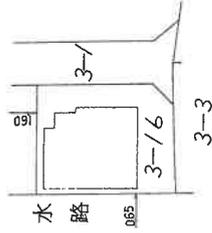
2階



求積表

8.550 X 5.700	=	48.735000
7.600 X 1.900	=	14.440000
合計		63.175000
床面積		63.17 m <sup>2</sup>

3-15



昭和4年8月10日  
平成

製作者

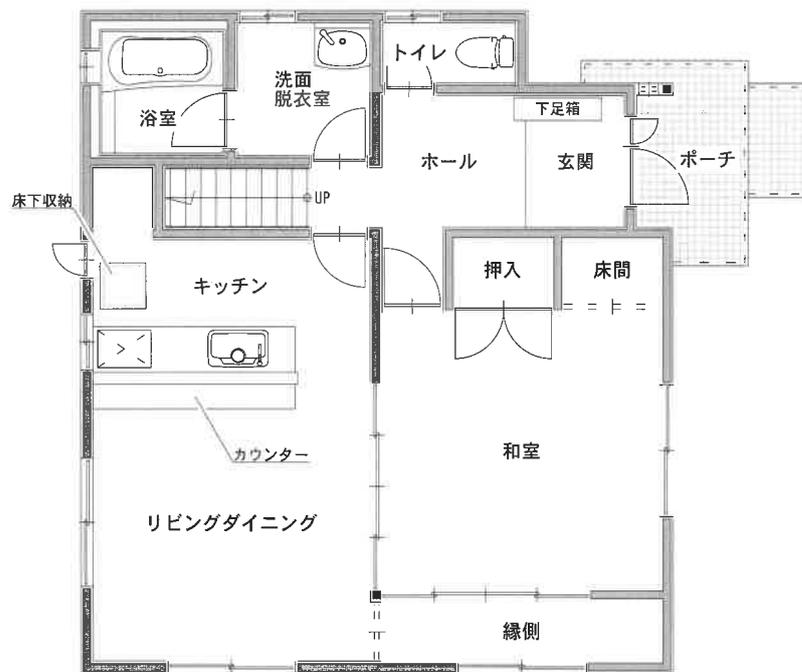
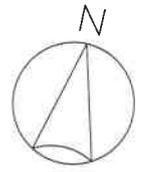
土地家屋調査士

徳島県土地家屋調査士会 用紙

縮尺 1/250

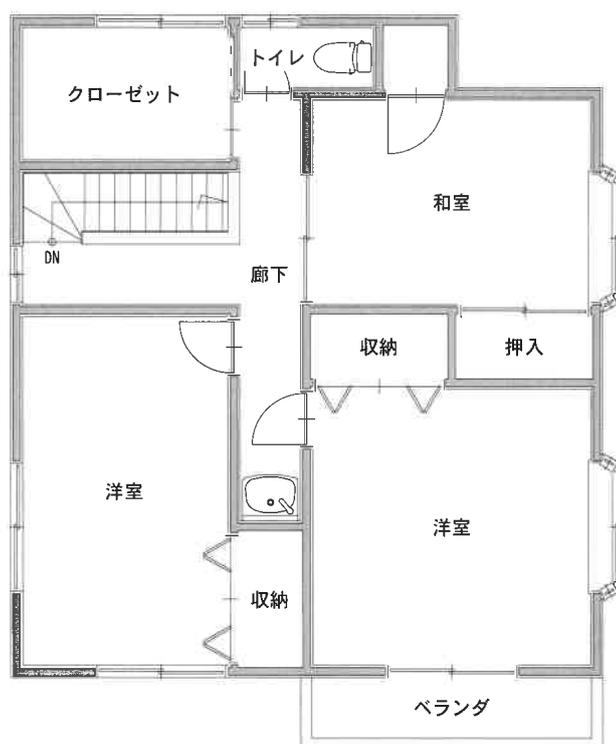
申請人

縮尺 1/500



1 階

建 物 間 取 図



2 階

建 物 間 取 図