

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 12 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 8 年 9 月 3 日から 令和 8 年 9 月 9 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 16 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 10 月 7 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 9 月 17 日から 令和 8 年 9 月 18 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 8 月 12 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 | 徳島市上八万町西山 |
| | 地 番 | 135番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 226.62平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島市上八万町西山 135番地 |
| | 家屋 番号 | 135番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 60.45平方メートル
2階 62.93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 7 月 1 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, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

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 | 徳島市上八万町西山 |
| | 地 番 | 1 3 5 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 6 . 6 2平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島市上八万町西山 1 3 5 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 3 5 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 0 . 4 5平方メートル
2階 6 2 . 9 3平方メートル |



令和 8 年（ケ）第 1 4 号
令和 8 年 4 月 1 5 日受理
令和 8 年 5 月 2 0 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 | 徳島市上八万町西山 |
| | 地 番 | 135番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 226.62平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島市上八万町西山 135番地 |
| | 家屋 番号 | 135番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 60.45平方メートル
2階 62.93平方メートル |

(土地・建物用)

不動産の表示		「物件目録」のとおり					
住居表示		(住居表示未実施)					
土地		物件1					
	現況地目	☒ 宅地 ☐ 公衆用道路 ☐ 畑 ☐ 田 ☐					
	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」が、本件土地上に下記建物を所有して、占有している。 ☐ 「その他の者」が、 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（目的建物）	☒ ない ☐ ある					
	その他の事項						
建物		物件2					
	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：					
	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」が、居宅(空家)として、占有している。 ☐ 「その他の者」が、 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	2階の洋室(北東側・南西側)2室にロフトが設置されている(北東側につき、写真19、南西側につき、写真17)。					
	執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある 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

(2 枚目)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
債務者兼所有者	1 私は物件1土地、物件2建物の所有者ですが、現在は、空家の状態となっています。令和8年2月頃までは、私と家族が居住していましたが、それ以降は空家の状態で私が占有しています。 2 物件1土地は業者が宅地造成したものですから、隣接地との間で境界に関する紛争はありません。また、現在、物件1・2を通じて、他人との間での貸借関係はありません。 3 数年前に小型犬一匹と、猫を、室内で飼っていたことがあります。それぞれ飼っていたのは長期間ではありませんが、家の中には動物が傷つけた部分があります(写真12、13、15)。 4 雨漏りや、シロアリ被害などの被害はないと思っています。

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18年4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、債務者兼所有者によって居宅(空家)として占有されている。なお、その占有関係の詳細は(2枚目)に記載のとおりである。

【土地の範囲、境界】

- ・ 物件1土地につき、法務局には現地復元力を有する地図(不動産登記法第14条第1項の地図)は存在しないが、地積測量図、地図に準ずる図面が存在する。なお、現況目視上は、本件土地の範囲は比較的明瞭である。

【接道等】

- ・ 物件1土地は、その北側が舗装市道に接面しており、接面付近での幅員は約6mである。なお、本件土地は、都市計画法上の市街化調整区域に位置している。

【土地の状況】

- ・ 物件1土地は、その全面が物件2建物の敷地として利用されている。物件1土地は、住宅造成させた住宅地群の中の一區画である。本件土地の北東端部分には、自動車を2台分程度を駐車させるだけの駐車スペースがある。また、南側は裏庭としての空間がある(写真3、4)。

【建物の状況】

- ・ 物件2建物は登記上平成18年新築の物件であるところ、相応の経年劣化が認められる。内壁のクロス材は多数の部分において年数経過による糊剤の浮き上がりと思われる染みが見られる(写真8)。
- ・ 写真10に示す部分では、洗濯機を置いていた裏側の床、壁面につき、劣化が顕著に認められる。また、写真15に示す部分では、動物による引っかき傷が認められ、写真12、13に示す部分では動物による引っかき傷を養生テープ等で補修した状況が認められる。

(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8年4月15日（水） 8:40 — 8:50	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8年4月21日（火） 9:55 — 10:50	目的物件所在地	物件調査、聴取調査 （債務者兼所有者立会）
令和8年4月21日（火） 11:56 — 12:09	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

複写機により作成

昭和50年10月4日
平成

製作年月日
昭和五拾年九月五五日

製作者氏名

上ハ牙面山
52-2

上ハ牙面山
52-2

下町六へう

縮尺 1/2000

残地計算

全地 52-15 11892.391
→ 130455.940 6932.0 1965
52-15 49603.7133

下町盛谷 5

地籍番号 32-15 130 ~ 200 201 ~ 300
301 ~ 400 401 ~ 609
土地の所在 徳島市上ハ牙町面山
所在地 図主 図測 図

地 番 32-15

土地の所在 徳島市上八万町西山

残地計算

5-35045 1089123.591

130	225	2081	191	242	20035
131	226	7349	192	242	6025
132	226	9479	193	242	1610
133	226	62885	194	242	3303
134	226	62885	195	242	5502
135	226	62885	196	242	6504
136	226	7357	197	242	4400
137	225	6313	198	242	6655
138	225	4881	199	242	6680
139	226	9500	200	242	6680
140	226	9500	201	242	6680
141	226	84255	202	242	6680
142	227	1625	203	242	6680
143	227	4056	204	242	6680
144	227	4056	205	242	6680
145	225	7659	206	242	6680
146	225	94425	207	242	6680
147	227	26875	208	242	6680
148	227	4056	209	242	6680
149	226	9444	210	242	6680
150	226	9500	211	242	6680
151	226	9444	212	242	6680
152	227	4056	213	242	6680
153	225	4687	214	242	6680
154	225	73035	215	242	6680
155	226	84255	216	242	6680
156	226	9448	217	242	6680
157	226	9448	218	242	6680
158	227	4056	219	242	6680
159	226	9447	220	242	6680
160	227	4056	221	242	6680
161	225	43015	222	242	6680
162	229	4765	223	242	6680
163	231	4607	224	242	6680
164	232	4250	225	242	6680
165	238	4786	226	242	6680
166	243	8436	227	242	6680
167	245	37845	228	242	6680
168	238	54015	229	242	6680
169	242	7405	230	242	6680
170	243	10155	231	242	6680
171	242	8808	232	242	6680
172	242	8809	233	242	6680
173	238	7305	234	242	6680
174	238	3983	235	242	6680
175	242	88015	236	242	6680
176	243	2114	237	242	6680
177	243	1005	238	242	6680
178	242	9407	239	242	6680
179	243	2114	240	242	6680
180	243	2114	241	242	6680

283	244	2349	334	253	37825
284	280	5235	335	253	4820
285	326	1666	336	254	9744
286	326	8385	337	255	4820
287	226	7320	338	257	44725
288	286	9470	339	263	7820
289	287	10556	340	269	8702
290	268	9702	341	269	53585
291	217	1243	342	248	9768
292	218	9275	343	261	8144
293	249	2385	344	269	2380
294	248	8582	345	261	3264
295	218	4485	346	250	8892
296	264	1005	347	280	8892
297	262	8896	348	250	8892
298	263	1025	349	257	2502
299	263	1012	350	226	8945
300	237	13845	351	232	5740
301	239	0718	352	233	0130
302	242	8895	353	232	5722
303	242	8895	354	249	7175
304	242	5500	355	244	3643
305	242	4405	356	225	9581
306	238	6470	357	245	7778
307	246	5310	358	245	9473
308	238	3896	359	245	5436
309	236	9878	360	230	8847
310	238	3833	361	139	46285
311	237	58805	362	352	8125
312	244	3225	363	278	1030
313	246	3940	364	272	9245
314	238	6530	365	259	44105
315	237	9471	366	280	1687
316	237	9465	367	265	4335
317	237	82725	368	228	4438
318	240	2811	369	230	4575
319	218	4363	370	227	8850
320	227	5896	371	230	0500
321	276	85405	372	230	1575
322	224	40725	373	230	1570
323	226	3400	374	228	0825
324	225	7125	375	227	9788
325	240	3670	376	229	9435
326	250	7325	377	229	8355
327	254	4570	378	230	26455
328	255	7140	379	229	7286
329	255	15405	380	229	6245
330	255	7140	381	227	8790
331	259	9686	382	220	08105
332	256	8640	383	222	81625
333	255	7181	384	222	81625

385	223	10264
386	222	7210
387	222	8148
388	221	03555
389	226	3125
390	224	2760
391	224	2765
392	224	888
393	224	08365
394	224	08365
395	226	8448
396	227	3578
397	229	9425
398	229	6725
399	229	6336
400	230	04945
401	230	0448
402	228	3871
403	227	12875
404	230	0500
405	227	8350
406	230	47865
407	230	4772
408	230	3710
409	222	81625
410	222	81625
411	222	81625
412	222	81625
413	222	81625
414	222	81625
415	222	81625

縮 尺 1/

215-15

01C195

地番

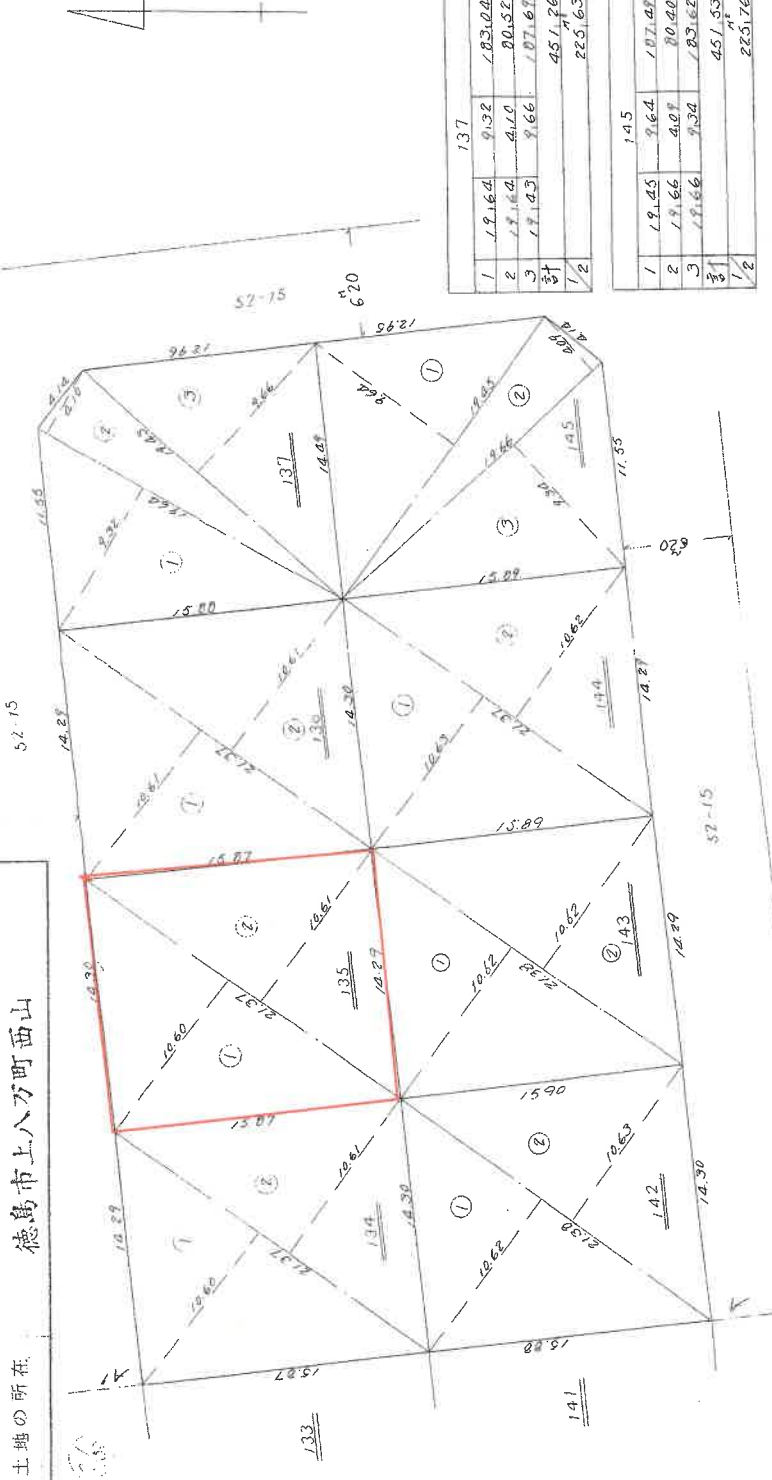
134 135 137
142 143 144 145

土地の所在

徳島市上八万町西山

地積測量図

S2-15



昭和五拾年九月五日

作製者

[Redacted]

137	
1	19.64 9.32 183.0428
2	19.64 4.10 80.5240
3	19.43 9.66 107.6730
計	451.2666
1/2	225.6373

145	
1	19.43 9.64 107.4280
2	19.66 4.07 80.4074
3	19.66 9.34 183.6244
計	451.5310
1/2	225.7655

143	
1	21.38 10.62 227.0556
2	21.38 10.62 227.0556
計	454.1112
1/2	227.0556

136	
1	21.37 10.61 226.7357
2	21.37 10.61 226.7357
計	453.4714
1/2	226.7357

134	
1	21.37 10.60 226.5220
2	21.37 10.61 226.7357
計	453.2577
1/2	226.6288

135	
1	21.37 10.60 226.5220
2	21.37 10.61 226.7357
計	453.2577
1/2	226.6288

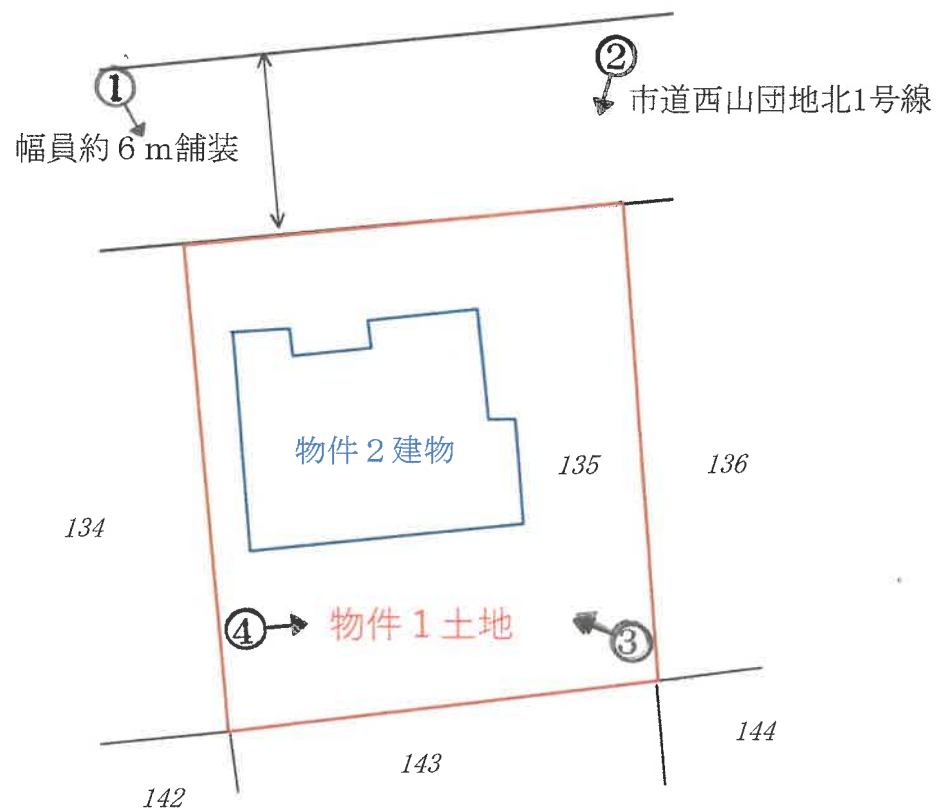
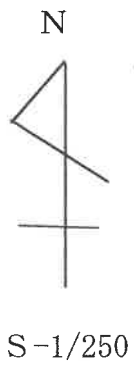
144	
1	21.37 10.63 227.1691
2	21.37 10.62 226.7494
計	453.9185
1/2	226.9592

142	
1	21.30 10.62 227.0556
2	21.38 10.63 227.2694
計	454.3250
1/2	227.1625

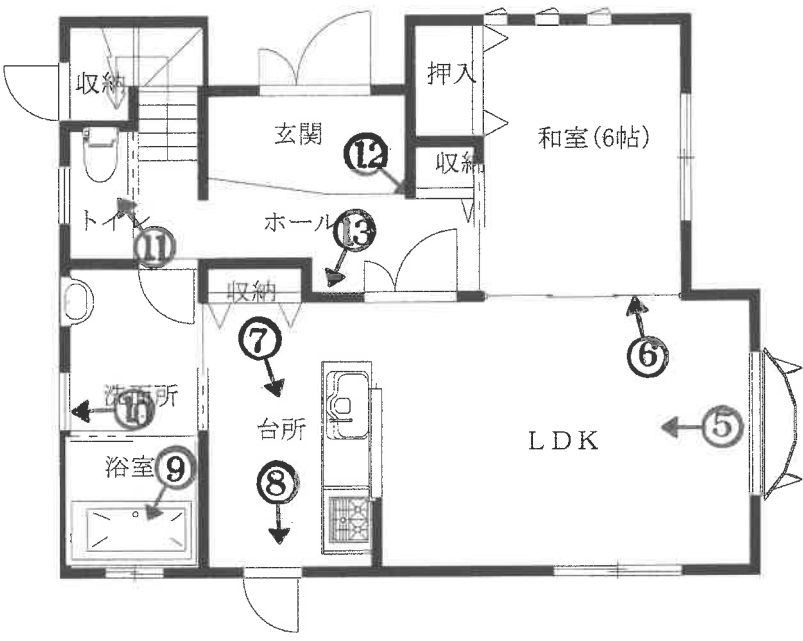
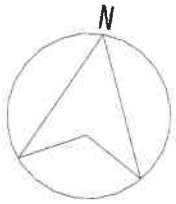
縮尺 1/300

昭和五拾年十月四日

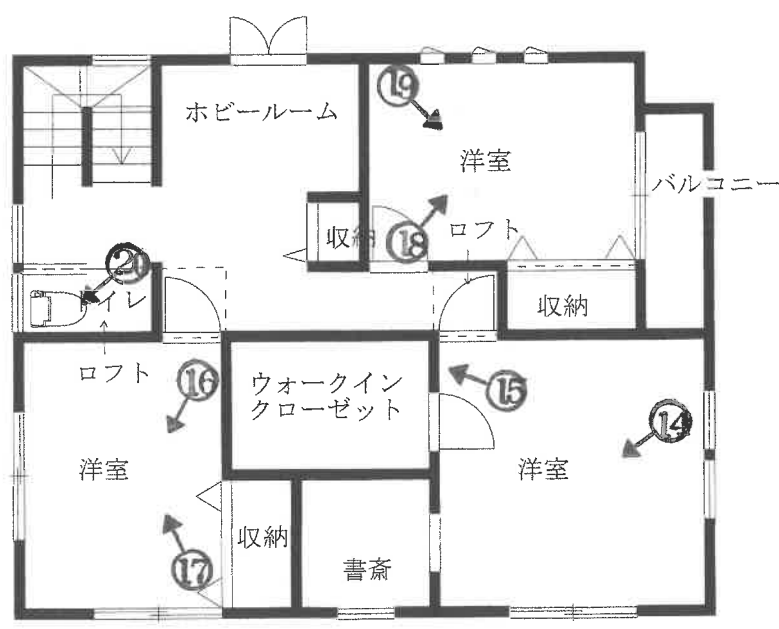
土地建物位置関係図



建 物 間 取 図



1階



2階

1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



(17 枚目)

11



12



13



14



(19 枚目)

15



16



(20 枚目)

17



18



(21 枚目)

19



20



(22 枚目)

令和 8 年（ケ）第 14 号

令和8年4月21日 現地調査

令和8年5月13日 評 価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士

富 永 守

第1 評価額

一括価格	
金 8,950,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 2,490,000 円
物件2(建物)	金 6,460,000 円

- 1 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 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きを取らなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	徳島市上八万町西山 135番 宅地 226.62㎡	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	徳島市上八万町西山135番地 135番 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 60.45㎡ 2階 62.93㎡	
番号	特 記 事 項		
	床面積に含まれないが、2階の洋室（北東側・南西側）2室にロフトが設置されている。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等(物件1)

位 置 ・ 交 通	J R 牟岐線「文化の森」駅の 西方・道路距離約6.2 k m 最寄バス停「しらさぎ台北口」の北東方・同約450m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域である。当地域は、昭和50年頃から順次開発された総開発面積8.67haの大規模住宅団地「しらさぎ台」内に所在し、対象不動産は当該団地の北東端部に位置する。団地内はインフラが整備され住環境が良好であるが、市中心部への接近条件が劣り、また利便施設が少ないため、住宅地域として熟成するまでに長期間を要した。近時は、南環状道路の整備が進んでおり、中心部への道路アクセスが徐々に改善されつつある。当地域は、土砂災害のほか河川による洪水、津波被害が想定されておらず、防災面では安全性の高い地域といえる。	
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	市街化調整区域
	用 途 地 域	指定なし
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 の 規 制	しらさぎ台地域地区計画「住宅専用地区」
画 地 条 件	地 積	226.62㎡
	間 口 ・ 奥 行	約14.3m・約15.9m
	形 状	長方形
	地 勢	概ね平坦 (道路側の北端部分と建物敷地とは段差がある。)
	街路接面状況	中間画地
	街路との高低差	道路側の駐車場部分は等高であるが、建物敷地部分は約0.6m高く造成されている。
接面道路の状況	北側：幅員約6m舗装市道西山団地北1号線（建築基準法第42条第1項第1号道路に該当）に接面。	
土 地 の 利 用 状 況 等	評価対象地は、物件2建物の敷地に利用されている。物件2建物は、対象地と同一人の所有である。 目的外建物は所在しない。	

供給処理施設	上水道あり(引込あり) (前面道路より口径20mm管で引き込み済) 都市ガスなし (団地内の集中プロパンガス(簡易ガス)利用) 下水道あり(引込あり) (汚水は口径150mm管で引込済, 雨水管は口径200mm管で引込済)
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	土地登記及び外観上から、目的土地に現況施設以外の地下埋設物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。
土壌汚染の有無	過去の地歴調査から、土壌汚染の可能性は小さいものと思われるが、確定的には専門業者による調査が必要と思われる。
ハザードマップ	徳島市のハザードマップによると、高台地に所在し、洪水、高潮、津波による浸水は想定されていない。
特記事項	評価対象地が所在する住宅団地は、市街化調整区域内に所在するが、昭和48年6月13日に都市計画法34条第10号イ(大規模開発)により開発許可(住第2047号)を受け、工区毎に順次開発された。

2 建物の概況及び利用状況(物件2)

区 分	主である建物
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18年4月12日 新築 経 過 年 数 : 20 年 経済的残存耐用年数 : 10 年
仕 様	構 造 : 木造2階建(2×4工法) 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : タイル貼外 内 壁 : ビニールクロス貼外 天 井 : ビニールクロス、化粧合板外 床 : フローリング、畳外 設 備 : 電気、給排水、ガス給湯器
床面積(現況)	1 階 : 60.45㎡ 2 階 : 62.93㎡ 合 計 : 123.38㎡
現況用途等	現況用途 : 居宅 間 取 り : 別添「建物間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	空家で家財道具は搬出済である。第三者による占有の状況は認められない。
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	・対象建物は、建築基準法第6条及び第6条の2による建築確認申請が行われており、平成17年7月13日に確認済証が交付(第396号)され、工事完了後の平成18年2月9日に完了検査済証が交付(第396号)されている。 ・前記のとおり、2階の洋室(北東側・南西側)2室にロフトが設置されている。 ・室内において、犬及び猫を飼育していた時期があり、壁等に引っ掻き傷がある。

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	34,200	1.00	226.62	0.92	7,130,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準等)

地価公示 [徳島(県)-21]

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 27,000\text{円/㎡} \times 100.0 & / 100 \times 100 & / 100 \times 100 & / 79 & = 34,200\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正 : 地価調査価格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 : 交通接近条件(+5)、環境条件(-25) (各条件相乗積)

イ 個別格差 : なし

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等を考慮した上、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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ=エ
2	184,000	123.38	0.25	5,675,000

ウ 現価率(定額法)

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用。

経過年数20年、経済的残存年数10年、残価率3%

観察減価(経年減価以外の物件建物固有の減価分)による補正 ▲30%と査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ 3\% + (1 - 3\%) \times (10\text{年} / (10\text{年} + 20\text{年})) \} \times (1 - 30\%) \\ &= 0.25 \end{aligned}$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1土地については土地利用権等価格を控除し、物件2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	7,130,000	0.50	法定地上権	3,565,000

イ 土地利用権等割合： 第一順位の抵当権設定時において土地建物所有者が同一人であり、土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を50%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評価額(円) (ア+イ)×ウ ×エ×オ
1	7,130,000	-3,565,000		1.00	0.70	2,490,000
2	5,675,000	+3,565,000	1.00	1.00	0.70	6,460,000
一括価格(合計)						8,950,000

ウ 占有減価修正： なし

エ 市場性修正： 特になし

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

地価公示価格 「徳島－35」

所 在 : 徳島市上八万上中筋557番18

価 格 : 27,000円/㎡

位 置 : JR牟岐線「文化の森」駅の南西方約3.9km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 189㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 南側幅員6m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 : 一般住宅が多い周囲に農地も見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図 (出典：徳島市作成白図「徳島市全図1・4」 縮尺 1／10,000)
- 2 公図写
- 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 建物間取図

以 上

位置図

徳島市作成白図
「徳島市全図1・4」

対象物件

地価公示
徳島-35

N

S=1/10,000



図上測定)

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及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出

上八万町西山

101C195

地番 134, 135, 137

土地の所在 徳島市上八万町西山

地積測量図

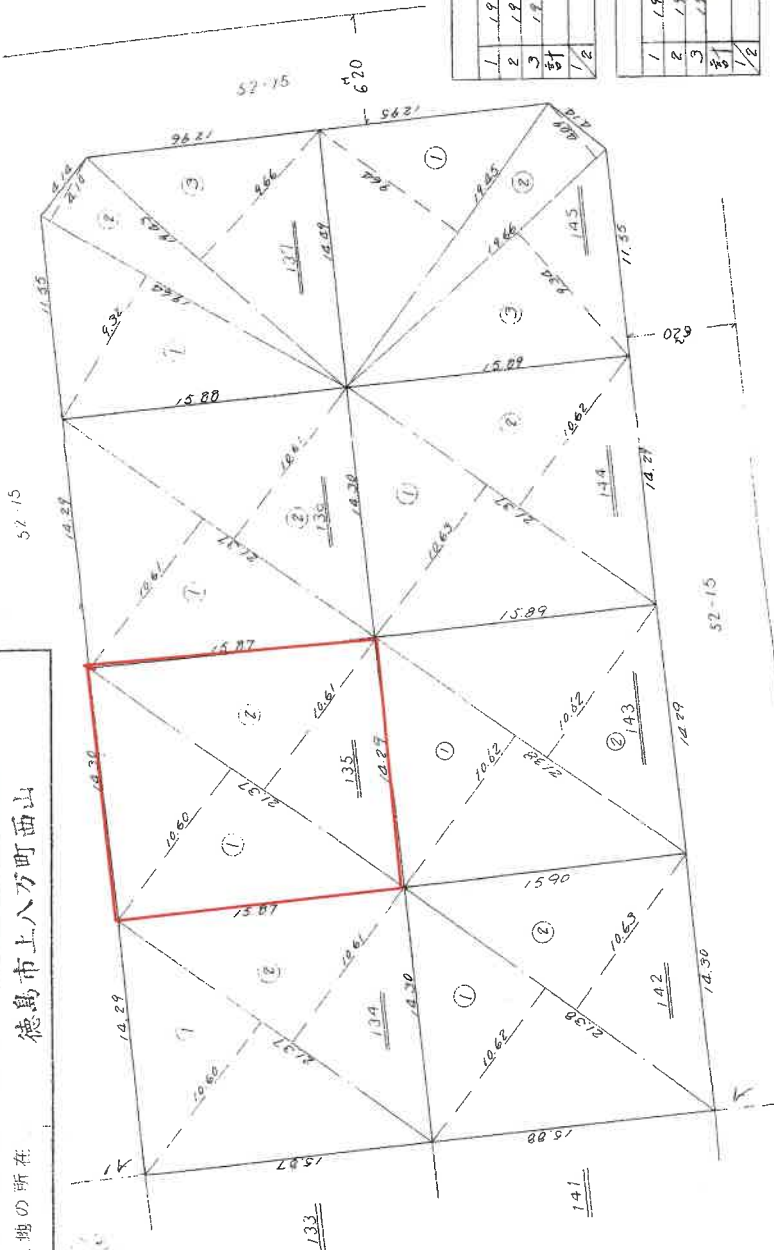
土地の所在 徳島市上八万町西山

52-15

作製年月日

昭和五拾年九月五日

作製者



137		
1	19.64	9.32
2	19.64	4.10
3	19.43	9.66
計	451.8626	
1/2	225.9313	

145		
1	19.45	9.64
2	19.66	4.09
3	19.66	9.34
計	451.5319	
1/2	225.76	

143		
1	21.37	10.62
2	21.37	10.62
計	454.112	
1/2	227.056	

136		
1	21.37	10.61
2	21.37	10.61
計	453.4714	
1/2	226.7357	

134		
1	21.37	10.60
2	21.37	10.61
計	453.2577	
1/2	226.6288	

135		
1	21.37	10.60
2	21.37	10.61
計	453.2577	
1/2	226.6288	

144		
1	21.37	10.63
2	21.37	10.62
計	454.112	
1/2	227.056	

142		
1	21.38	10.62
2	21.38	10.63
計	454.3250	
1/2	227.1625	

縮尺 1/300

昭和五拾年九月五日

複写機により作成

昭和50年10月4日
算出

製作年月日
昭和五拾年九月壹五日

製作者

図面
測量
所在
地
番
015884
徳島市上八万町四丁



下町係
5
対象物件

残地計算

公簿 52-15 1109,549.1
- 1/200 693,014.65
52-15 416,534.45

縮尺 1/2000

登記年月日：平成18年4月14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8年4月15日 徳島地方方法務局

登記官

請求番号：27-2

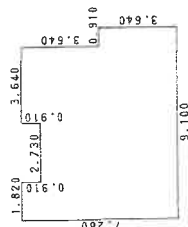
建物図面

135番

徳島市上八万町西山135番地

各階平面図

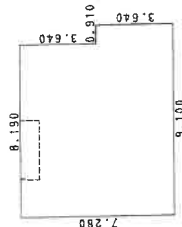
6011357



1 階

求積表

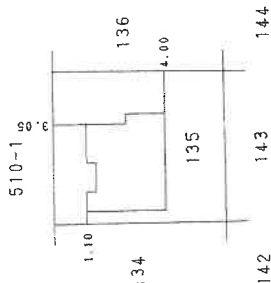
$0.910 \times 3.640 = 3.312400$
 $1.820 \times 1.820 = 3.315600$
 $2.730 \times 8.190 = 22.358700$
 $3.640 \times 9.100 = 33.124000$
 合計 60.451300
 床面積 60.45 m²



2 階

求積表

$3.640 \times 8.190 = 29.811600$
 $3.640 \times 9.100 = 33.124000$
 合計 62.935600
 床面積 62.93 m²



製作者

土地家屋調査士

平成18年4月12日(作製)

縮尺

1/250

申請人

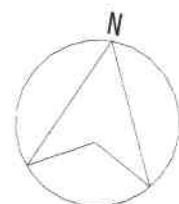
縮尺

1/500

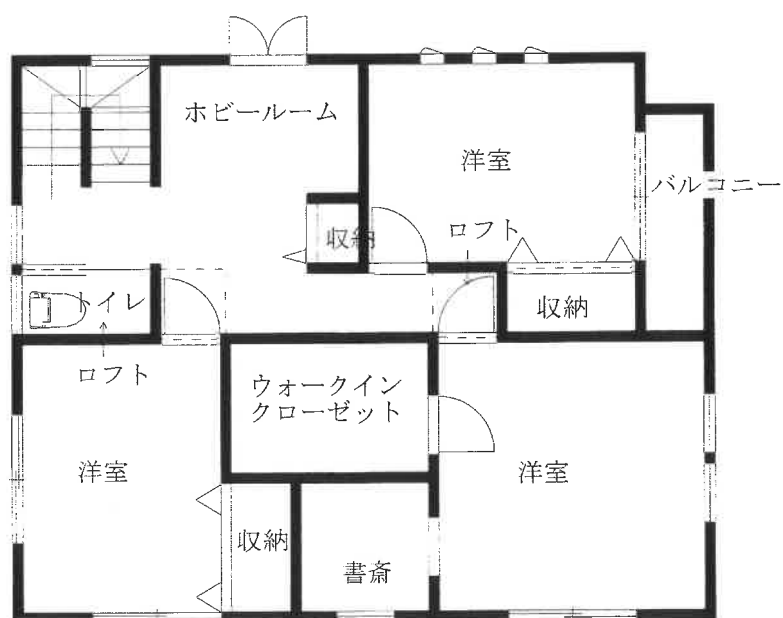
平成18年4月14日登記

徳島県土地家屋調査士会用紙

建 物 間 取 図

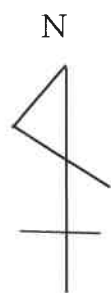


1階



2階

土地建物位置関係図



S-1/250

