

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月 9日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 篠原 佑実

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 6年 5月 9日から 令和 6年 5月 15日まで	
開札期日	日 時	令和 6年 5月 22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 6年 6月 12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 6年 5月 23日から 令和 6年 5月 24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 6年 4月 9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 5 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
10	19,290,000 15,432,000		3,858,000	303,703	0
備考					

物 件 目 録

10 所 在 徳島市川内町平石若宮
地 番 190番1
地 目 田
地 積 2195平方メートル
(現況)
地 目 雑種地

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 6年 3月 5日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 和田 彩 夏

1 不動産の表示

【物件番号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10】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号10】

本件債務者有限会社洲浜興産が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号10】

- ・ 本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。
- ・ 土地改良事業で賦課金の徴収が予定されている。

《 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

10 所 在 徳島市川内町平石若宮
地 番 190番1
地 目 田
地 積 2195平方メートル
(現況)
地 目 雑種地

令和5年(ケ)第66号
令和5年10月4日受理
令和5年12月4日提出
(全8分冊のうち第2冊)



現況調査報告書

(物件10)

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

10 所 在 徳島市川内町平石若宮
地 番 190番1
地 目 田
地 積 2195平方メートル
所有者 A

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10											
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>											
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 現況見取図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 現況見取図のとおり											
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者が、駐車場として使用している。 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>											
その他の事項												
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding: 0 5px;">支部</td> <td style="padding: 0 5px;">令和</td> <td style="padding: 0 5px;">年()第</td> <td style="padding: 0 5px;">号</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">保管開始日</td> <td style="padding: 0 5px;">令和</td> <td style="padding: 0 5px;">年</td> <td style="padding: 0 5px;">月</td> <td style="padding: 0 5px;">日</td> </tr> </table>		地方裁判所	支部	令和	年()第	号	保管開始日	令和	年	月	日
地方裁判所	支部	令和	年()第	号								
保管開始日	令和	年	月	日								
建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)											
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 現況見取図のとおり											

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原(物件10関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者会社
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■ 関係人 (<input checked="" type="checkbox"/> Aの陳述)	
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"/> 平成14年3月頃
最初の契約等	契約日 <input checked="" type="checkbox"/> 不詳 期間 年 月 日 から 年 月 日まで (年間) <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	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 円 (前月末日 限り 翌月分 支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> ない
その他	
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	
上記土地の所有者は債務者会社の代表者であり、同社が本件土地を利用することにつき特別な契約もなされておらず賃料の支払いもないことから、本件土地の使用権原は使用借権であると認めた。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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 (所有者)	<ol style="list-style-type: none">1 本件土地は、その北西側にある「あいあい温泉」の駐車場として利用してきたものです。今は、同温泉が廃業したことにより、現実には利用されていません。2 本件土地につき近隣地との間で境界に関する紛争はありませんし、他人との間での貸借関係もありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

【不動産の形状】

- ・ 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10土地は、登記上の面積で約2195㎡を有する舗装された駐車場であり、その北西側に位置するあいあい温泉の駐車場として利用されてきたものである。

【占有関係】

- ・ 本件物件は債務者会社が駐車場の状態で占有しているが、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】

- ・ 本件土地につき、法務局には地図(法第14条1項)が備え置かれており、同図面には現地復元力がある。また、現況目視上もその範囲は比較的明瞭である。

【接道等】

- ・ 本件土地は、その北西側が舗装県道に接面しており、接面付近での幅員は約4.5m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。

【土地改良区の課金について】

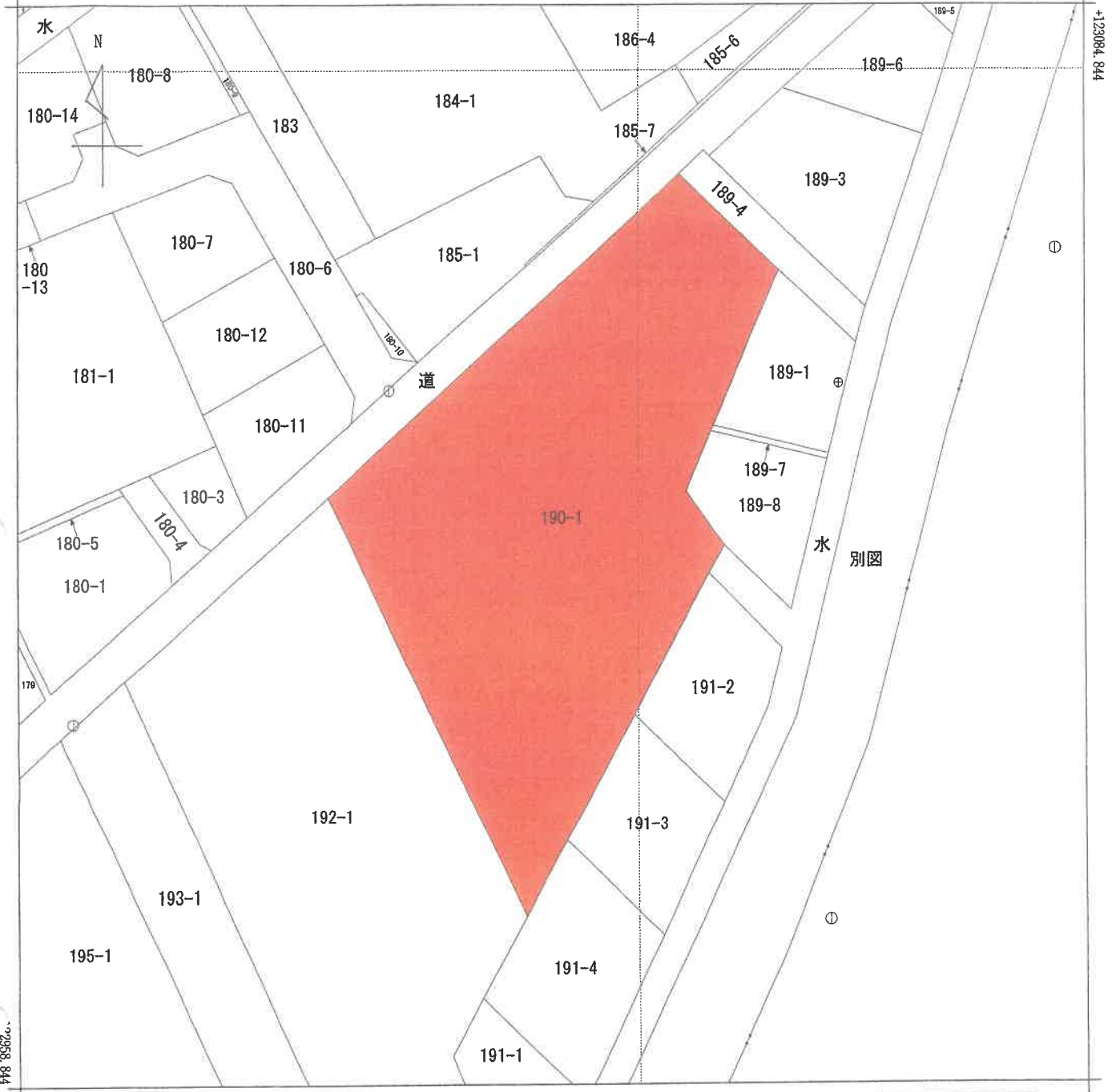
- ・ 本件土地は登記地目が「田」であるが、上記のとおり現況は駐車場であり、徳島市農業委員会の照会回答でも非農地扱いとされている。

もともと、川内土地改良区及び吉野川土地改良区においては、受益地として登録されており一定の課金がなされている。受益地から解除するには上記土地改良区に問い合わせ手続をとる必要がある。

(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5年10月4日 (水) 8:30 - 8:40	当庁	徳島市役所に対し函面、航空写真などの資料請求書面作成及び送付
令和5年10月4日 (水) 8:50 - 9:10	当庁	法務局に対する公簿関係の交付請求書等作成準備
令和5年10月4日 (水) 13:30 - 13:40	法務局	公簿関係の閲覧調査
令和5年10月18日 (水) 15:45 - 16:20	徳島市役所	公法上の規制、接道その他の調査
令和5年10月19日 (木) 9:05 - 12:30	目的物件所在地(午前の部)	立入調査、A立会 評価人同行
令和5年10月19日 (木) 13:10 - 15:35	目的物件所在地(午後の部)	立入調査、A立会 評価人同行
令和5年10月20日 (金) 13:00 - 13:10	川内土地改良区	賦課金に関する調査
令和5年10月20日 (金) 13:35 - 13:40	吉野川土地改良区	賦課金に関する調査
—		
—		
—		
—		
(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



地番区域見出
川内町
平石若宮

請求部	所在	徳島市川内町平石若宮				地番	190番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系又は記号	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。

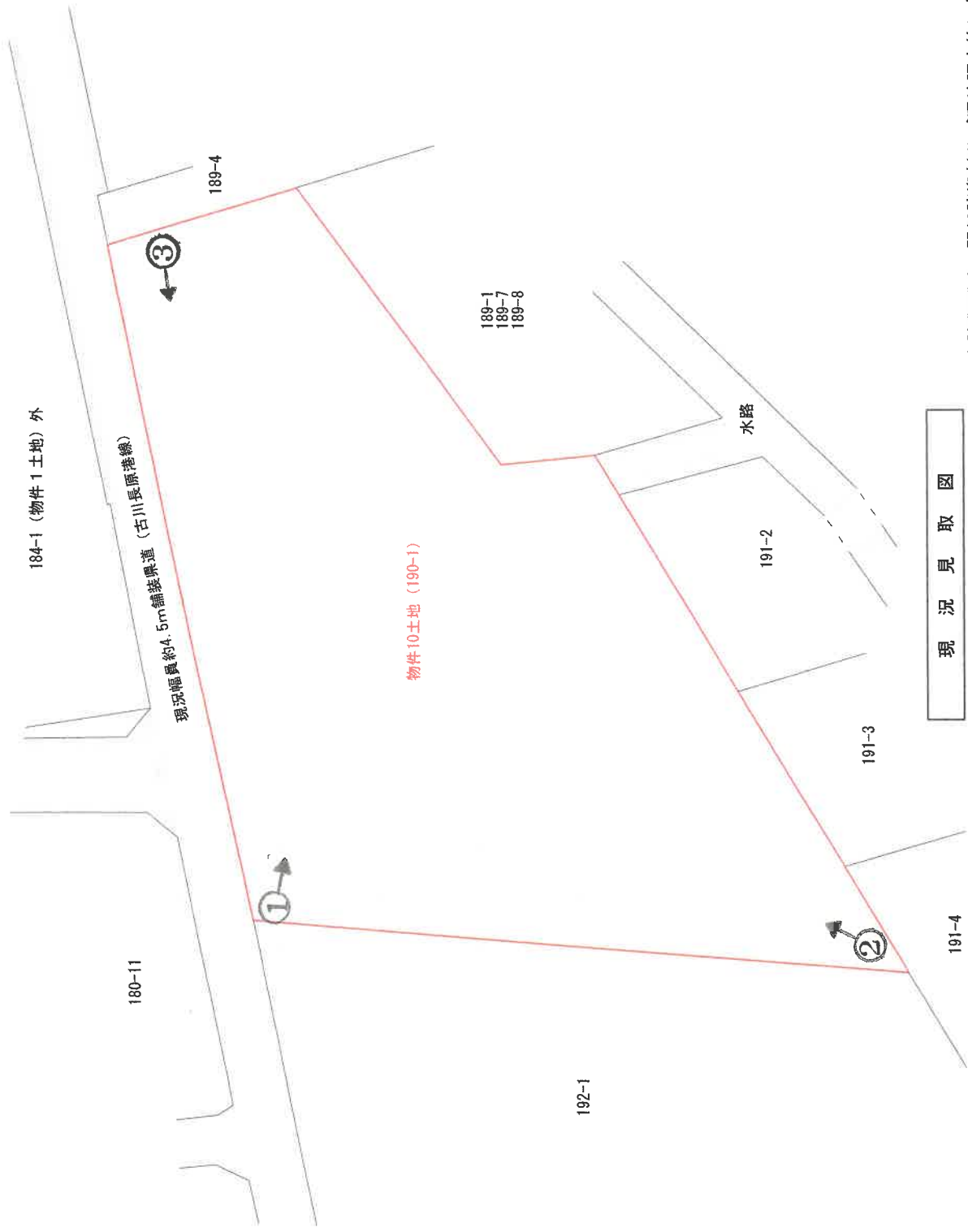
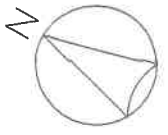
令和5年10月4日
徳島地方法務局

請求番号：33-2
(1/1)

登記官

(7 枚目)

A3をA4に縮小



現況幅員約4.5m舗装農道 (古川長原巻線)

※ 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



2



3



副 本

令和 5 年 (ケ) 第 66 号
(8分冊のうちの②)

令和 5 年10月19日現地調査
令和 5 年11月10日評 価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

(物 件 10 関 係)

評価人 不動産鑑定士

森 脇 英 正

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件10(土地)	金 19, 290, 000 円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却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
10	所在地目積所有者	徳島市川内町平石若宮 190番1 田 2195㎡ A	雑種地

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10）

位置・交通	J R 高徳線「徳島」駅の北東方・道路距離約6.8km 最寄バス停「あいあい温泉前」の南西方・〃 約120m	
付近の状況	近隣地域は徳島市北部の川内町にあって、県道219号（古川長原港線）を軸に形成された村落地区（平石若宮）の一角に位置する。一帯は一般住宅のほかに事業所や農地等がみられる。当地域は徳島東環状バイパスや徳島 I C などからのアクセスが比較的良好であることから、至近には物流センターや各種事業所が集積する流通団地が拓かれている。一方で、中心市街地や各種生活関連施設との接近条件に見劣りするほか、公法上の制約もあって、新たな宅地開発の動きは少ない。現在のところ地域要因に特段の変化は認められず、今後も現況の環境を維持しつつ推移していくものと予測する。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別の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% _____ _____
画地条件	<ul style="list-style-type: none"> ・間口（北西側）約55.5m、奥行約16m（北東側）～54m（南西側）、規模2,195㎡（公簿面積、国土調査済み）のやや不整形画地。 ・概ね平坦地勢。 	
接面道路の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・北西側が現況幅員約4.5m舗装県道古川長原港線（建築基準法第42条第1項第1号道路に該当）に概ね等高接面。 ・中間画地 	
土地の利用状況	<ul style="list-style-type: none"> ・地上に建物等はなく、全体がアスファルトで舗装され、露天の駐車場の状況にある。関係人によると、かつては本件土地の北西向かいの公衆浴場〔本件物件1～9（8分冊のうちの①）参照〕の駐車場として利用（占有者は本件の債務者会社）されていたとのことである。 別添「現況見取図」参照 ・周辺の利用状況としては、北西側は道路を経て公衆浴場兼住宅〔本件物件1～9（8分冊のうちの①）参照〕、戸建住宅、南東側は戸建住宅、飲食店等、北東側は倉庫、南西側は露天駐車場となっている。 	

供給処理施設	上水道 あり（前面道路に口径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）
特記事項	<p>① 本件土地の所有者Aは本件土地を占有する債務者会社の代表者であり、同社が本件土地を利用することにつき特別な契約もなされておらず賃料の支払いもないことから、その占有権原については使用借権と解した。</p> <p>② 本件物件の登記地目が「田」であるため、執行裁判所が徳島市農業委員会に農地等の現況に係る照会を行ったところ、以下の回答があった。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 現況地目：雑種地 ・ 買受適格証明の要否：不要 ・ 使用及び収益を目的とする権利に関する許可の有無：なし ・ 農地法3条、5条等の適用の有無：適用なし ・ 転用許可等：許可を得ることが必要であるが許可を得ていない <p>なお、上記担当部局によると、当該土地の買い受け後、その登記地目を非農地（雑種地等）に変更するのであれば、原状回復命令を行う予定はないとのこと。</p> <p>③ 川内土地改良区及び吉野川土地改良区において本件土地は受益地として登録されており、一定の課金がなされている。受益地から解除するには、上記各土地改良区に問い合わせ手続をとる必要がある。</p> <p>④ 徳島市洪水・高潮ハザードマップによると、近隣周辺は洪水浸水想定区域及び高潮浸水想定区域に該当する。</p> <p>⑤ 土壌汚染等の可能性の調査 昭和45年及び同55年頃の住宅地図並びに登記、現況等によると、本件土地の従前は農地（田地）であり、平成中頃に造成されて以降、主に露天駐車場として利用されてきたものと推測される。 また、徳島市環境保全課で確認したところ、目的土地及びその近傍において特定有害物質使用特定施設の届出等は無かった。 以上の経緯や現地目視調査の限りにおいては、本件目的土地での土壌汚染の端緒は認められないが、現地での土壌調査は行われておらず、リスク及び有無とも不明である。</p>

また、地中埋設物についても、現地目視調査からは特に認められなかったが、確定的には専門業者による調査が必要である。

- ⑥ 市街化調整区域内での開発行為は各種制約がある。また、令和4年4月1日より浸水等の災害リスクの高いエリアでの開発行為が厳格化（但し、既存建物の同一用途での建て替えや増築を除く）されていることから、開発計画等に関して事前に担当部局で協議を行うことが望ましい。

第5 評価額算出の過程

目的物件の評価額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	占有減 価修正 エ	市場性 修正 オ	競売市 場修正 カ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
10	39,600	0.37	2,195		1.00	0.60	19,290,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示：徳島-40

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 44,400\text{円}/\text{㎡} & \times & 98.9/100 & \times & 100/100 & \times & 100/111 & = & 39,600\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 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：なし

◇ 地域格差：街路条件1.00、
交通接近条件1.01（幹線道路、商業施設等への接近性+1.0%）、
環境条件1.10（利用状況等+10.0%）、
より相乗積1.11

イ 個別格差：画地条件0.73（規模-25.0%、形状-3.0%）、
行政的条件0.50（開発制限-50.0%）、
より相乗積0.37

ウ 地積：登記数量による。

オ 市場性修正：なし

カ 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－40】
所 在	徳島市川内町平石古田263番4
価 格	44,400円/㎡
位 置	J R 高徳線徳島駅の北東方約6 km 川内中学前バス停まで約610m
価 格 時 点	令和5年1月1日
地 積 ・ 形 状	163㎡ (1 : 1.5)
供給処理施設	水道
接 面 街 路	西側 幅員4.2m 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	中小規模一般住宅が多い県道背後の住宅地域

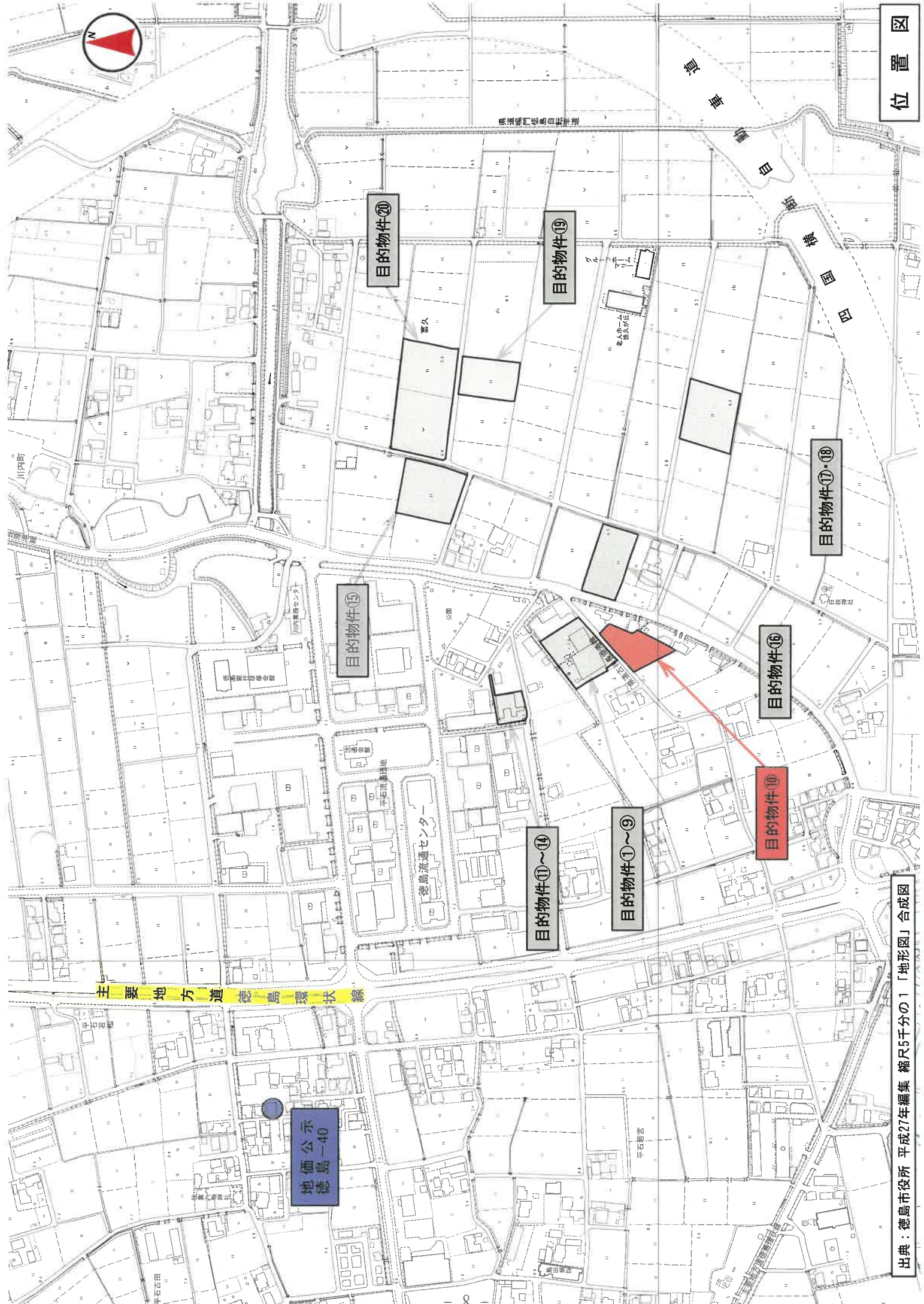
第7 附属資料

- 1 位置図 (出典：徳島市役所 平成27年編集 縮尺5千分の1「地形図」合成図)
- 2 土地公図写し
- 3 現況見取図

以 上



位置図





地番区域見出
川内町
平石若宮

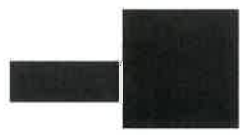
請求部	所在	徳島市川内町平石若宮				地番	190番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	IV	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

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。

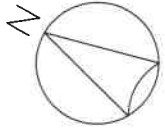
令和5年10月4日
徳島地方法務局

請求番号：33-2
(1/1)

登記官



A3をA4に縮小



184-1 (物件1土地) 外

現況幅員約4.5m舗装原道(古川長原港線)

189-4

物件10土地(190-1)

189-1
189-7
189-8

水路

191-2

191-3

191-4

192-1

180-11

現況見取図

※ 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。