

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 4月 8日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 今 井 勇 太

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 7年 5月 8日から 令和 7年 5月 14日まで
開札期日	日 時 令和 7年 5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 7年 6月 11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 7年 5月 22日から 令和 7年 5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 4月 8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）
6～11	9,300,000 7,440,000	一括	1,860,000	196,695	38,635
6	290,000				
7	1,740,000				
8	2,160,000				
9	4,470,000				
10	550,000				
11	90,000				

物 件 目 録

- | | | | |
|-----|----|-----|---|
| 6 | 所 | 在 | 徳島市南沖洲五丁目 |
| | 地 | 番 | 1 8 8 番 1 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 5 . 6 6 平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 徳島市南沖洲五丁目 |
| | 地 | 番 | 1 8 8 番 1 8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 1 2 . 7 3 平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 徳島市南沖洲五丁目 1 8 8 番地 1 8、1 8 8 番地 1
1、1 8 8 番地 6 |
| | 家屋 | 番号 | 1 8 8 番 1 8 |
| | 種 | 類 | 作業所・居宅・倉庫 |
| | 構 | 造 | 鉄骨・木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1 階 | 1 8 8 . 0 3 平方メートル |
| | | 2 階 | 1 1 8 . 7 3 平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 徳島市南沖洲五丁目 |
| | 地 | 番 | 1 8 8 番 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 0 4 . 1 8 平方メートル |
| 1 0 | 所 | 在 | 徳島市南沖洲五丁目 1 8 8 番地 6 |

物 件 目 録

家屋 番号 1 8 8 番 6
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 1 7 3 . 1 2 平方メートル

1 1 所 在 徳島市南沖洲五丁目
地 番 1 8 8 番 1 5
地 目 公衆用道路
地 積 6 6 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。」の口のチェックは、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11月25日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 今 井 勇 太

1 不動産の表示

【物件番号6～11】

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6～11】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号8, 10】

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

6 所 在 徳島市南沖洲五丁目
地 番 188 番 11
地 目 宅地
地 積 35.66 平方メートル

所有者 赤池食品株式会社

7 所 在 徳島市南沖洲五丁目
地 番 188 番 18
地 目 宅地
地 積 212.73 平方メートル

所有者 赤池食品株式会社

8 所 在 徳島市南沖洲五丁目 188 番地 18、188 番地 1
1、188 番地 6

家屋 番号 188 番 18

種 類 作業所・居宅・倉庫

構 造 鉄骨・木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 188.03 平方メートル
2 階 118.73 平方メートル

所有者 赤池食品株式会社

9 所 在 徳島市南沖洲五丁目
地 番 188 番 6
地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 304.18平方メートル

所有者 A

10 所 在 徳島市南沖洲五丁目 188番地6

家屋 番号 188番6

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 173.12平方メートル

所有者 A

11 所 在 徳島市南沖洲五丁目

地 番 188番15

地 目 公衆用道路

地 積 66平方メートル

所有者 A

令和6年（ケ）第7号
令和6年 3月12日受理
令和 6年 4月16日提出
(全2分冊中の2)



現況調査報告書 (物件6～11)

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

6 所 在 徳島市南沖洲五丁目

地 番 1 8 8 番 1 1

地 目 宅地

地 積 3 5 . 6 6 平方メートル

所有者 赤池食品株式会社

7 所 在 徳島市南沖洲五丁目

地 番 1 8 8 番 1 8

地 目 宅地

地 積 2 1 2 . 7 3 平方メートル

所有者 赤池食品株式会社

8 所 在 徳島市南沖洲五丁目 1 8 8 番地 1 8、1 8 8 番地 1
1、1 8 8 番地 6

家屋 番号 1 8 8 番 1 8

種 類 作業所・居宅・倉庫

構 造 鉄骨・木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 1 8 8 . 0 3 平方メートル
2 階 1 1 8 . 7 3 平方メートル

所有者 赤池食品株式会社

9 所 在 徳島市南沖洲五丁目

地 番 1 8 8 番 6

地 目 宅地

地 積 3 0 4 . 1 8 平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

10 所 在 徳島市南沖洲五丁目 188番地6

家屋 番号 188番6

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 173.12平方メートル

所有者 A

11 所 在 徳島市南沖洲五丁目

地 番 188番15

地 目 公衆用道路

地 積 66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6、7	
	現況地目	☒ 宅地 ☐ 雑種地 ☐	
	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(Aが代表者であった法人) ☐ その他の者 上記の者が本件土地上に下記建物を所有している。 ☐ 「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、同物件所有者法人には破産管財人Bが選任されている。	
建物		物件8	
	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が異なる （ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物 ） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 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(Aが代表者であった法人) ☐ その他の者 上記の者が本件建物1階を空倉庫，作業所として、建物2階を空家として所有し占有している。 ☐ 「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、同物件所有者法人には破産管財人B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

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9	
現況地目	☒ 宅地 ☐ 雑種地 ☐	
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A ☐ その他の者 上記の者が本件土地上に下記建物を所有している。 ☐ 「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Aには破産管財人Bが選任されている。	
建物	物件10	
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 ） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 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A ☐ その他の者 上記の者が本件建物を空き倉庫として所有し、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Aには破産管財人B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

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	なし		
土 地	物件 11		
現 況 地 目	☐ 宅地 ☒ 公衆用道路 ☐ 休耕田 ☐ 雑種地 ☐ 山林 ☐ 用悪水路 ☐		
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 ☐ 現況見取図のとおり		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所有者 A ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に，目的外動産を所有している。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し，占有している。 ☒ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
そ の 他 の 事 項			
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある ☐ 保管開始日 平成 年 月 日		
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）		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 公図のとおり		

(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
A (所有者兼債務者会社代表であつた者)	1 私は、赤池食品株式会社の代表であつた者です。 赤池食品株式会社は、食料品（主に生麺）、調味料、食品添加剤の製造・販売をしていた会社で、ピーク時には工場に、社員50人程がいた頃もありましたが、令和5年4月28日をもって営業を終了しております。 物件8、10建物は、現在空家です。物件8建物は、もとはテント屋さんで、物件10建物は、もとは建築資材の倉庫だった建物を買いました。 物件8建物は、昭和62年頃増築しました。（写真3） 2 物件8建物の2階天井は、雨が漏ります。（写真20） 同様に、物件10建物天井には穴の開いた箇所がありますので、雨が漏ります。（写真21） 3 物件6、7、9、11土地について境界争いはありません。 4 物件6、7、9、11土地及び物件8、10建物を誰かに貸したりしていません。 5 買受人の方には、物件8、10建物内にある動産類の処分をお願いする次第です。 6 物件8建物敷地内の電柱使用料についてお尋ねですが、少額でしたので、帳簿上「小口現金」で処理し、受領していました。
B（弁護士）	1 私は、Aが代表であつた所有者法人の破産管財人です。 当該不動産は破産財団から放棄しています。
四国電力送配電株式会社 徳島支社担当者	1 関係人の陳述のとおり、電柱使用料の支払がありますので、回答書を提出いたします。電柱使用料は年1回の支払で、本件の場合は、使用料の支払期間は終了しています。電柱1本につき1500円/月をお支払いしていました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

【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、間取り図及び添付した写真のとおりであり、その占有関係は3～5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6、7、9、11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6、7、9、11土地は市街化区域である。

【接道】

同市役所によると、物件6、7、9土地は、それぞれ幅員約6mアスファルト舗装臨港道路（沖洲埠頭線）に接面し、物件11土地は、建築基準法第42条第1項第2号道路に該当する、とのことである。詳細については、評価人作成の評価書P4、6を参照されたし。

【上水道・下水道】

同市役所によると、物件6、7、9土地の所在する場所には、上水道はあるが、下水道設備は通っていない、とのことである。詳細については、評価人作成の評価書P5、6を参照されたし。

【その他】

物件8建物敷地内に電柱（写真22）があることを確認したため、四国電力送配電株式会社徳島支社へ電柱使用料について照会を申請したところ「物件6、7土地；電柱使用料 有、電柱番号 ヒガシバリ24S1、受領者 赤池食品株式会社、受領期間 平成2年～令和5年」との回答を得た。

物件8：登記簿上昭和54年4月30日新築、昭和62年月日不詳変更、増築、物件10：登記簿上昭和54年3月10日新築は目視上、相当の経年劣化が認められた。特に、物件8建物の外観は、つる系植物の枯れたつるが巻き付いた状態で、建物内増築部分の天井にも垂れ下がっていた。（写真1、2、4）

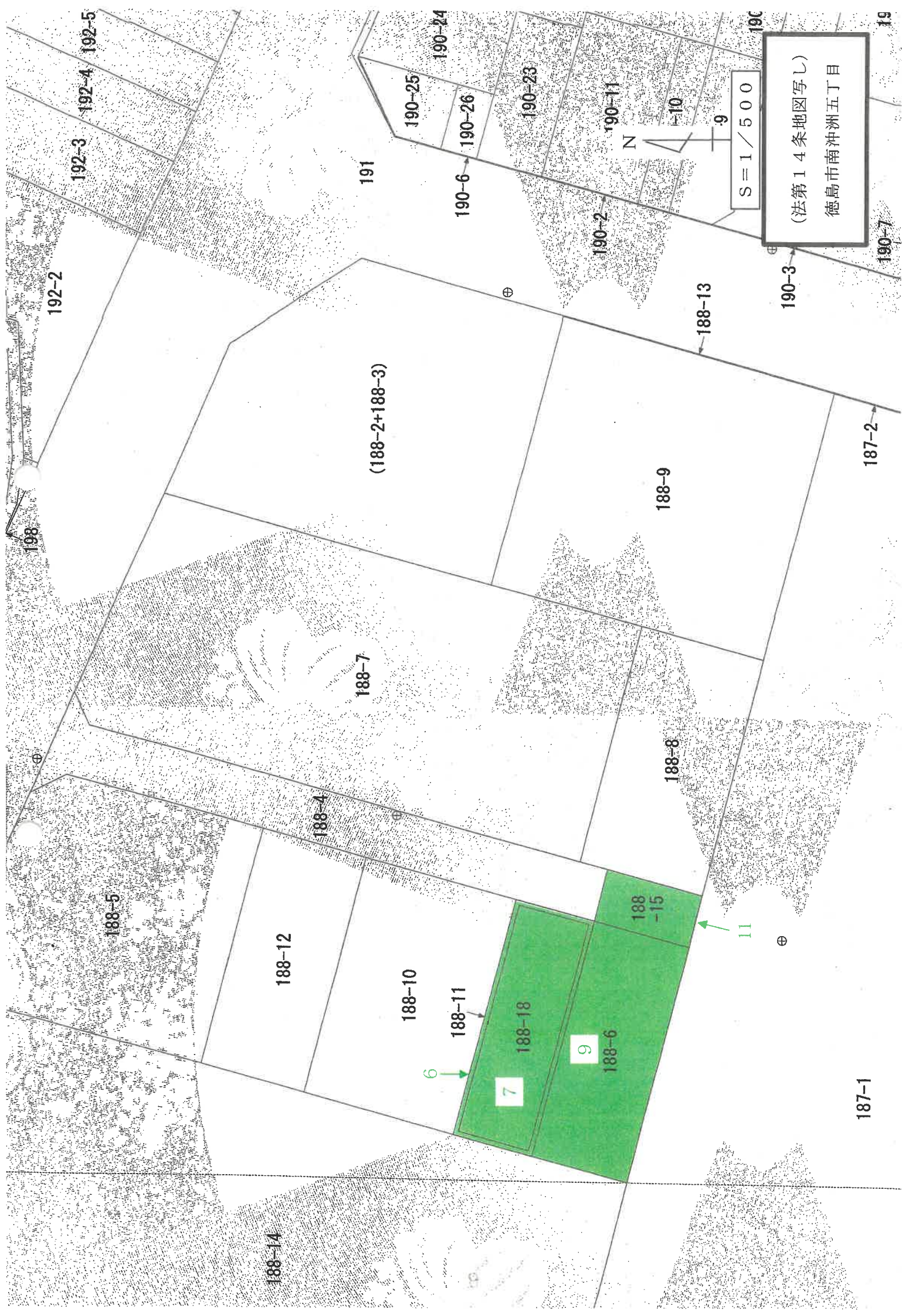
物件6、7、9（一体画地）の前面道路（地番：188-4）は臨港道路であるが、民間法人所有地（登記簿上所有者：株式会社こばと土地）である。よって、通行・建物建築・供給処理施設利用等につき一定の制約が課されるおそれがあると推測する。

関係人Aによると、物件9、11土地南辺に付設されているブロック塀北面には、隣接する工場方面へ伸びるパイプが付設されている、とのことであったが、利用用途や接続経路等については不明である。（写真18、19）

その他の目的物件に関する状況は、評価人作成の評価書（P9、10特記事項）を参照されたい。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年3月12日（火） 9:55 — 10:00	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6年3月13日（水） 13:55 — 14:00	法務局	公図公簿などの閲覧調査
令和6年3月22日（金） 11:15 — 12:29	物件所在地	物件確認、接道外観等調査
令和6年3月28日（木） 9:30 — 12:08	物件所在地	立入調査、評価人帯同
令和6年3月29日（金） 14:55 — 15:05	徳島市役所	公法上の規制等調査
(特記事項)		

（注） チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



土地建物位置関係図



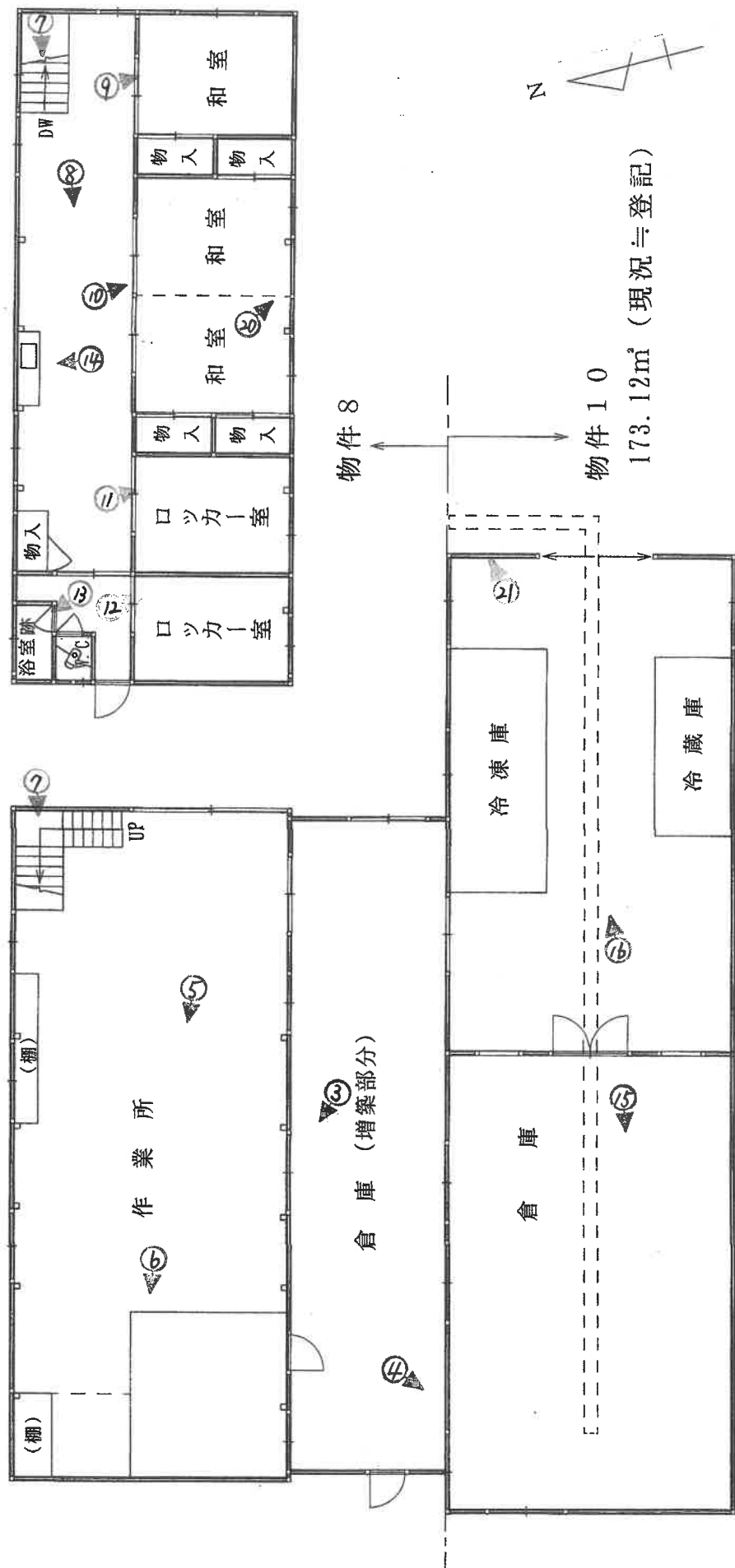
※ 図中における土地、建物及び工作物や接面道路等の形状、規模、位置関係の他、筆界、縮尺等については、現地踏査結果並びに法第14条地図、地積測量図、建物図面等を基に概ね推定したものであり、確定的ではなく現況と相違する場合がある。

物件 8

1 階 188.03m² (現況≒登記)

[従来部分 : 118.73m², 増築部分 : 69.30m²]

2 階 118.73m² (現況≒登記)

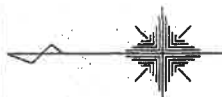


間取り図

土地の所在 徳島市南沖洲五丁目

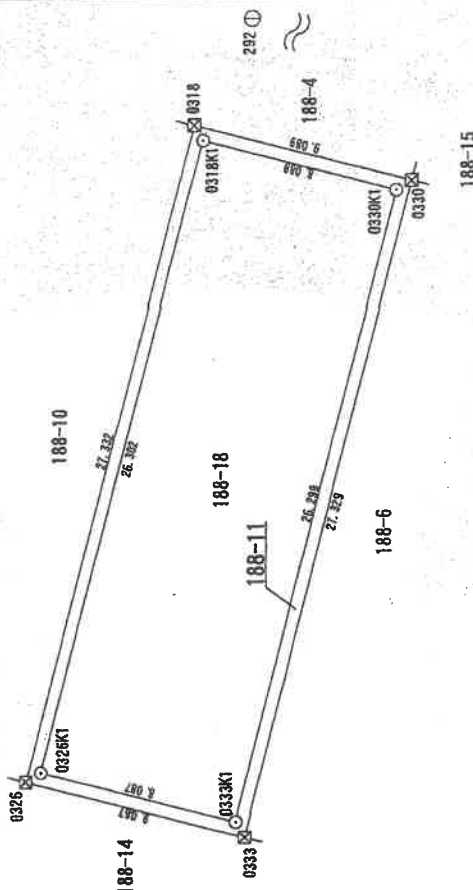
〔目的物件6〕

※ 81%に縮小



地 番	188-11			
	測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
	0318	117924.972	99956.497	-1563619.482571
	0330	117916.173	99954.217	-195310.540018
	0333	117923.018	99927.759	1563169.934037
	0326	117931.816	99930.035	195263.288390
	0326K1	117931.203	99930.408	-124313.427552
	0333K1	117923.373	99928.383	-1440667.497711
	0330K1	117916.786	99953.844	124342.581936
	0318K1	117924.617	99955.873	1441063.821041
			倍 面 積	-71.322448
			面 積	35.6612240
			地 積	35.66㎡

点 名	X座標	Y座標	距離	角度
基準点P1 292	117938.551	99965.635		
基準点P2 301	117894.778	99952.402		
0318	117924.972	99956.497	P1 16.367 P2 30.470	213-56-19 7-43-25
0330	117916.173	99954.217	P1 25.123 P2 21.472	207-01-56 4-50-56
0333	117923.018	99927.759	P1 40.937 P2 37.480	247-42-05 318-53-28
0326	117931.816	99930.035	P1 36.231 P2 43.268	259-17-14 328-52-21
0326K1	117931.203	99930.408	P1 35.985 P2 42.550	258-13-03 328-52-33
0333K1	117923.373	99928.383	P1 40.225 P2 37.344	247-49-55 319-58-14
0330K1	117916.786	99953.844	P1 24.754 P2 22.055	208-26-46 3-44-56
0318K1	117924.617	99955.873	P1 17.013 P2 30.040	215-00-53 6-38-06
301	117894.778	99952.402	P1 45.730 P2 0.000	196-49-14 0-00-00



境界点	境界線の種類
△	金属プレート線
⊕	金 属 錠
⊙	界 界 点
⊖	計算点
⊗	プラスチック杭
⊘	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
▽	街区多角点断点
⊙	3級基準点
⊗	4級基準点

301 ①

(単位:メートル)

測量年月日 平成24年11月5日
図様系 世界測地系 IV (4) 系

作業機関

計画機関

徳島地方法務局
(不動産登記法第14条第1項地図作成作業)
(平成24年12月30日作成)

縮尺

1/250

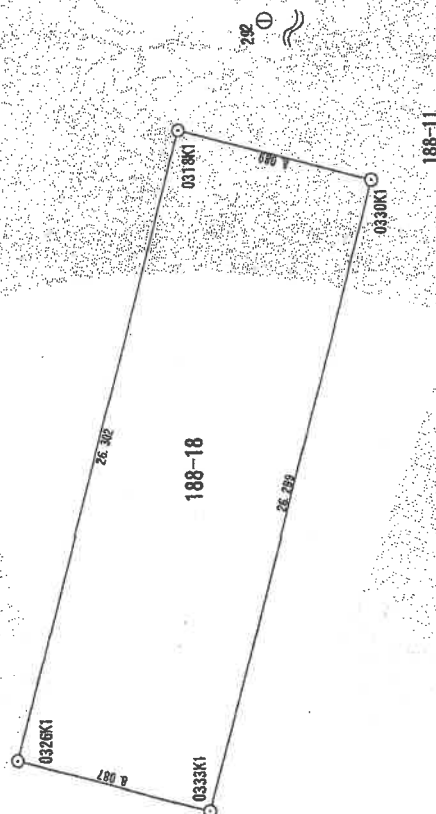
土地の所在 徳島市南洲五丁目

〔目的物件 7〕

※ 81%に縮小

地番	188-18			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	
0318K1	117924.617	99955.873	-1441063.821041	
0330K1	117916.786	99953.844	-124342.581936	
0333K1	117923.373	99928.383	1440667.497711	
0326K1	117931.203	99930.408	124313.427552	
		倍面積	-425.477714	
		面積	212.7388570	
		地積	212.73㎡	

188-11



境界点	境界線の種類
⊗	金属プレート標
⊕	金属板
⊙	境界点
⊖	計算点
⊗	プラスチック杭
⊕	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
⊙	街区多角点跡点
⊖	3級基準点
⊗	4級基準点

(単位:メートル)

点名	X座標	Y座標	距離	角度
基準点P1 292	117938.551	99965.635		
基準点P2 301	117894.778	99952.402		
点名	X座標	Y座標	距離	角度
0318K1	117924.617	99955.873	P1 17.013	215-00-53
			P2 30.040	6-38-06
0330K1	117916.786	99953.844	P1 24.754	208-26-46
			P2 22.055	3-44-56
0333K1	117923.373	99928.383	P1 40.225	247-49-55
			P2 37.344	319-58-14
0326K1	117931.203	99930.408	P1 35.985	258-13-03
			P2 42.550	328-52-33
301	117894.778	99952.402	P1 45.730	196-49-14
			P2 0.000	0-00-00

測量年月日 平成24年11月 5日
座標系

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)
(平成 24年 12月 30日作成)

縮尺

1/250

地 積 測 量 図

地 番 188-6

土地の所在 徳島市南沖洲五丁目

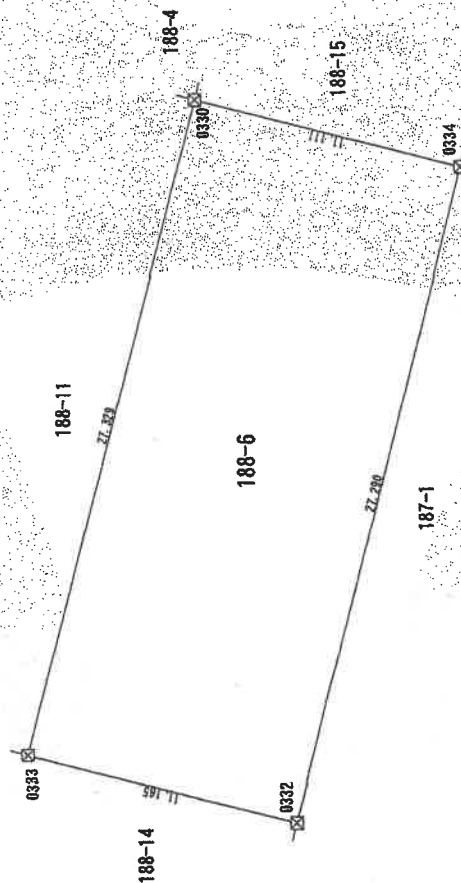
〔目的物件 9〕

※ 81%に縮小

地番	188-6			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	
0330	117916.173	99954.217	-1759294.173417	
0334	117905.417	99951.429	-397107.027417	
0332	117912.200	99924.995	1758779.836995	
0333	117923.018	99927.759	397012.986507	
		倍面積	-608.377332	
		面積	304.1886660	
		地積	304.18㎡	

点 名	X座標	Y座標	距離	角度
基準点P1 301	117894.778	99952.402		
基準点P2 297	117908.454	99898.952		
点 名	X座標	Y座標	距離	角度
0330	117916.173	99954.217	P1 21.472 P2 55.801	4-50-56 82-02-56
0334	117905.417	99951.429	P1 10.683 P2 52.565	354-46-28 93-18-44
0332	117912.200	99924.995	P1 32.476 P2 26.311	302-26-35 81-48-53
0333	117923.018	99927.759	P1 37.480 P2 32.279	318-53-28 63-10-48
297	117908.454	99898.952	P1 55.172 P2 0.000	284-21-08 0-00-00

297
①



境界点	境界線の種類
⊗	金属プレート標
⊕	金属標
○	境界点
⊙	計算点
⊗	プラスチック杭
⊕	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
▽	街区多角点動点
①	3級基準点
②	4級基準点

301
①

測量年月日 平成24年11月 5日
座標系

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)
(平成 24年 12月 30日作成)

縮尺 1/250

(単位:メートル)

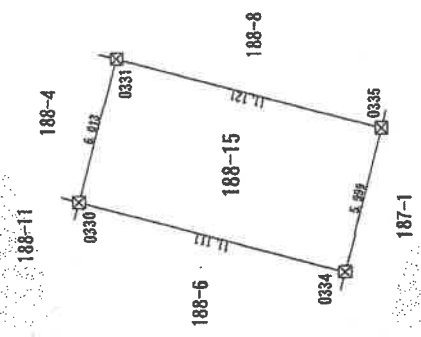
土地の所在 徳島市南沖洲五丁目

〔目的物件11〕

※ 81%に縮小

地番		188-15	
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
0331	117914.703	99960.048	-122271.1. 307136
0335	117903.941	99957.244	-928202.967784
0334	117905.417	99951.429	1222605.879528
0330	117916.173	99954.217	928174.859062
		倍面積	-133.536330
		面積	66.7681650
		地積	66.76㎡

点 名	X座標	Y座標	距離	角度
基準点P1 301	117894.778	99952.402		
基準点P2 292	117938.551	99965.635		
点 名	X座標	Y座標	距離	角度
0331	117914.703	99960.048	P1 21.342 P2 24.494	20-59-38 193-11-07
0335	117903.941	99957.244	P1 10.364 P2 35.613	27-51-12 193-37-41
0334	117905.417	99951.429	P1 10.683 P2 36.051	354-46-28 203-12-25
0330	117916.173	99954.217	P1 21.472 P2 25.123	4-50-56 207-01-56
292	117938.551	99965.635	P1 45.730 P2 0.000	16-49-14 0-00-00



境界点	境界線の種類
図	金属プレート線
⊕	金 属 界 点
○	計 算 点
△	プラスチック杭
田	コンクリート杭
窓	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
▽	街区多角点前点
○	3級基準点
○	4級基準点

測量年月日 平成24年11月 5日
座標系

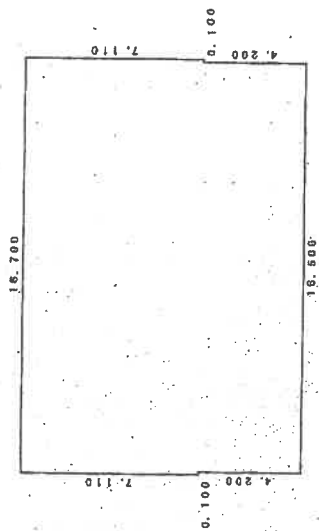
作業機関

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
(平成 24年 12月 30日作成)

(単位:メートル)

建物の所在 徳島市南沖洲五丁目188番地18、188番地11、188番地6

1階

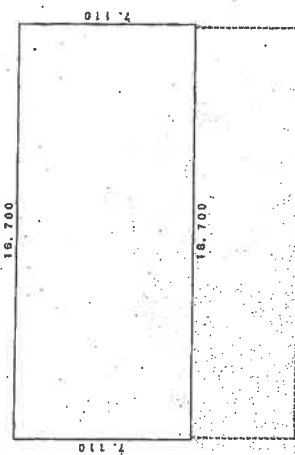


求積表

16.700 × 7.110 = 118.7370
16.500 × 4.200 = 69.3000
計 188.0370

床面積 188.03 m²

2階



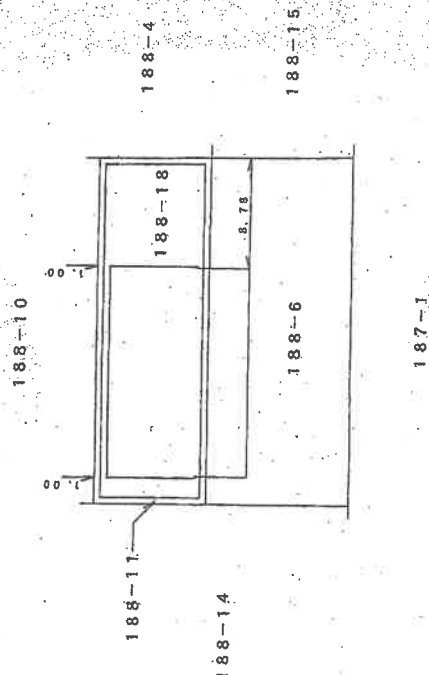
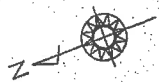
求積表

16.700 × 7.110 = 118.7370
16.700 × 7.110 = 118.7370
計 237.4740

床面積 237.47 m²

〔目的物件8〕

※ 81%に縮小



単位はメートル

作成者

1月17日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

015279

各階平面図

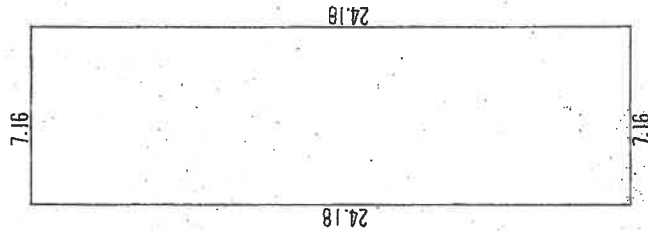
家屋番号 188-6

建物各階平面図

建物の所在 徳島市南沖洲五丁目188番地6

〔目的物件10〕

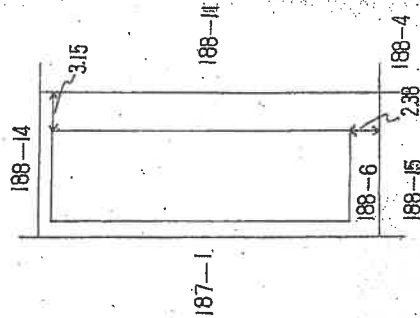
※ 81%に縮小



求積表

$$7.160 \times 24.180 = 173.128800$$

床面積 173.128800
173.12 ㎡



昭和59年7月17日

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

1

受命物件の状況



物件10

物件8

2



物件8
入り口付近

物件8
増築部分

3



物件8
増築部分内

4



物件8 天井の様子

5



物件8 1階

6



物件8 1階

7



8



物件8 2階

9



物件8 2階

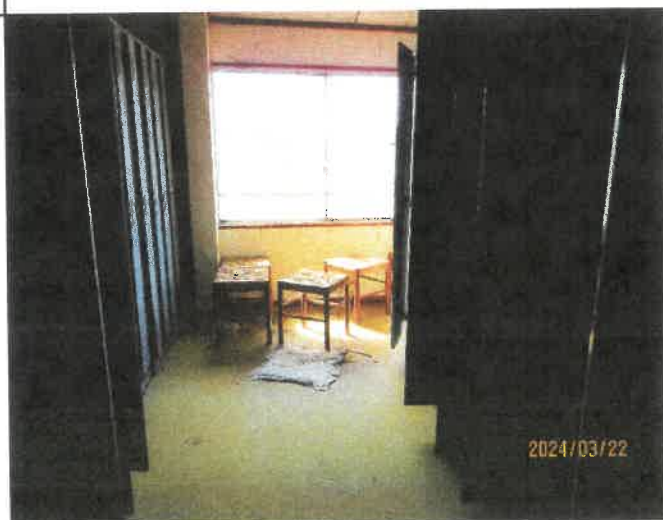
10



物件8 2階

麺を入れるラック

11



物件8 2階

ロッカー室

12



物件8 2階

ロッカー室

13



物件8 2階
浴室跡

14



物件8 2階
台所付近

15



物件10 内部の様子

16



冷凍庫

冷蔵庫

17



物件8

物件6

18



物件10

19



物件11

20



物件8

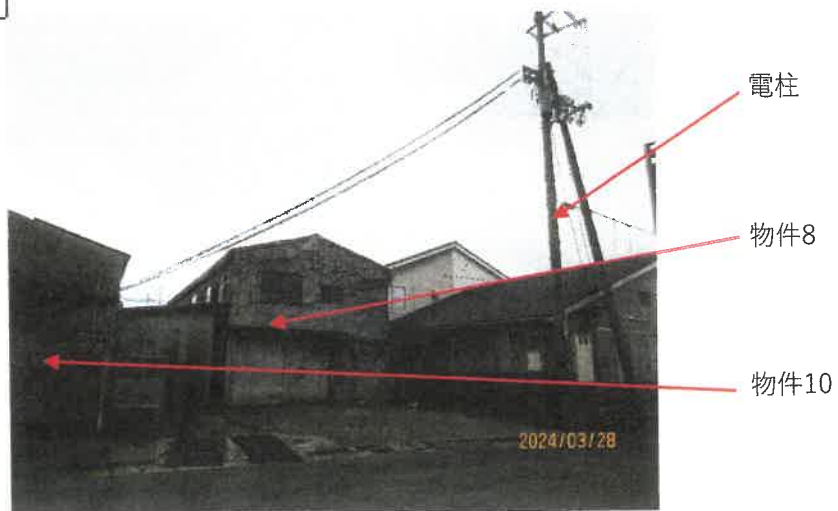
2階天井の様子

21



物件10

天井がない部分





令和 6 年 (ケ) 第 7 号

(2分冊の内の②)

令和 6 年 3 月 28 日 現地調査

令和 6 年 4 月 11 日 評 価

徳島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

村 上 幸 二 郎

第1. 評価額

一 括 価 格	
金9,300,000円	
内 訳 価 格	
物件6（土地）	金290,000円
物件7（土地）	金1,740,000円
物件8（建物）	金2,160,000円
物件9（土地）	金4,470,000円
物件10（建物）	金550,000円
物件11（土地）	金90,000円

※1 一括価格は、物件6～11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6, 7, 9の内訳価格は物件8, 10のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件8, 10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。

- 5 物件6，7，9（土地）については宅地として一体的な利用が合理的と認められる為、これらを一体画地と捉えることとした。

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
6 (土地)	所在地番 地目 地積 所有者	徳島市南沖洲五丁目 188番11 宅地 35.66 m ² 赤池食品株式会社	
7 (土地)	所在地番 地目 地積 所有者	徳島市南沖洲五丁目 188番18 宅地 212.73 m ² 赤池食品株式会社	
8 (建物)	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	徳島市南沖洲五丁目 188番地 18, 188番地 11, 188番地 6 188番18 作業所・居宅・倉庫 鉄骨・木造スレートぶき2階建 1階 188.03 m ² 2階 118.73 m ² 延 306.76 m ² 赤池食品株式会社	
9 (土地)	所在地番 地目 地積 所有者	徳島市南沖洲五丁目 188番6 宅地 304.18 m ² A	
10 (建物)	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	徳島市南沖洲五丁目 188番地 6 188番6 倉庫 鉄骨造スレート葺平家建 173.12 m ² A	
11 (土地)	所在地番 地目 地積 所有者	徳島市南沖洲五丁目 188番15 公衆用道路 66 m ² A	
物件6, 7, 9地積合計		552.57 m ²	
番号	特記事項		
6～11	特になし		

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

土地、建物及び工作物、接面道路等の形状、規模、位置関係等については、現地踏査結果並びに法第14条地図、地積測量図、建物図面等を基に概ね推定したものであり確定的なものではない。

① 物件6, 7, 9 (一体画地)

位 置 ・ 交 通	J R 牟岐線「阿波富田」駅の南東方・道路距離 約 3.4 km 最寄バス停「南沖洲五丁目」の南西方・道路距離 約 200m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件は、徳島市中心市街地東方臨海部、新町川北方の南沖洲地区を中心部から東方マリンターミナル方面へ縦貫する幹線道から接続された臨港道路沿いに位置する。新町川、沖洲川に画されたエリアで東方の徳島沖洲 I.C.に近距離の立地にある。フェリーターミナル近傍にもあるが、高速道路整備に伴い海路利用者はかなり減少した。周辺は従来より中小規模の工場、事業所等が集在する環境を呈する。	
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 工業地域 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	552.57 m ² 約 20m ・ 約 27m 長方形状 概ね平坦 中間画地 概ね等高 特になし
接面道路の状況	● 東側南半部及び北半部はそれぞれ幅員約 6mアスファルト舗装臨港道路(沖洲埠頭線)〔物件11(土地)及び188番4(登記地目:公衆用道路, 登記地積:393 m², 登記上の所有者:民間法人)〕に接面する。尚、徳島市 都市建設部 建築指導課によれば、物件11(土地)及び188番4は建築基準法第42条第1項第2号道路に該当することである。 ● 東側道路は南方で行き止まり。また、北方約 60mで幹線道〔臨港道路(福島～沖洲線)〕に接続する。	

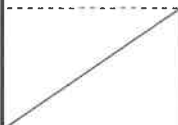
土地の利用状況	● 一体画地は物件 8, 10 (建物) 等の敷地として利用されている。 ● 北辺及び西辺が事業所敷地, 南辺がトラクターミナル敷地にそれぞれ隣接する。 ● 一体画地北東端付近に電柱が存する。 ● 土地占有状況については現況調査報告書のとおり。 (別添土地建物位置関係図参照) 〔目的外建物 あり <u>なし</u>〕
供給処理施設	上水道 あり〔徳島市 上下水道局 水道整備課によると、東側接面街路下に口径 50 mm の民間法人所有 (188 番 4 土地所有者) の上水道管 (代用管) が埋設されており、当管より物件 6, 7, 9 (土地) 内に引き込みが為されているとのことである。尚、引込み経路等は不明。〕 都市ガス なし〔四国ガス株式会社 徳島支店によると、接面街路下に本管はないとのことである。〕 下水道 なし〔徳島市 上下水道局 下水道整備課によると、東側接面街路下に本管は存していないとのことである。〕 ※ 上記供給処理施設が「あり」の場合でも、直ちに使用可能であることを確定的に保証するものではない。
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	一体画地上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	過去の地歴調査及び現地調査の結果から地上建物は作業所, 居宅, 倉庫であり、目的土地に土壌汚染が存する可能性は不明であり、確定的には専門業者による調査が必要である。
ハザードマップ	徳島市洪水・高潮ハザードマップによると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 9, 11 (土地) 南辺に付設されているブロック塀北面には東方の物件 3 (建物) 方向へ伸びるパイプが付設されている。(利用用途や接続経路等については不明)

② 物件 1 1

位 置 ・ 交 通	① 物件 6, 7, 9 (一体画地) と同じ	
付 近 の 状 況		
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 工業地域 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	66 m ² 約 6m ・ 約 11m 長方形状 概ね平坦 中間画地 概ね等高 特になし
接面道路の状況	● 徳島市 都市建設部 建築指導課によれば、物件 1 1 (土地) は北側隣接する 188 番 4 と併せて幅員約 6m アスファルト舗装臨港道路 (沖洲埠頭線) [建築基準法第 4 2 条第 1 項第 2 号道路に該当] とのことである。 ● 南方は行き止まり。	
土地の利用状況	● 舗装された公衆用道路として利用されている。 ● 南方付近には廃材等が多数残置されている。 (別添土地建物位置関係図参照) 〔目的外建物 あり <u>なし</u>〕	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 引込可〔徳島市 上下水道局 水道整備課によると、北側接面街路下に口径 50 mm の民間法人所有 (188 番 4 土地所有者) の上水道管 (代用管) が埋設されているが、当管の物件 1 1 (土地) 下の存否は不明。〕 都市ガス なし〔四国ガス株式会社 徳島支店によると、北側接面街路下に本管はないとのことである。〕 下 水 道 なし〔徳島市 上下水道局 下水道整備課によると、北側接面街路下に本管は存していないとのことである。〕 ※ 上記供給処理施設が「あり」の場合でも、直ちに使用可能であることを確定的に保証するものではない。	

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	目的土地はアスファルト舗装されており、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	過去の地歴調査及び現地調査の結果から隣接土地は工場、倉庫等として利用されており、目的土地に土壌汚染が存する可能性は不明であり、確定的には専門業者による調査が必要である。
ハザードマップ	徳島市洪水・高潮ハザードマップによると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	特になし

2 建物の概況及び利用状況等（物件 8， 10）

区 分	物件 8（家屋番号：188 番 18）		
	範 囲	従来部分 （北半部）	増築部分 （1 階南半部）
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日 （登記記載による）	昭和 54 年 4 月 30 日 新築	昭和 62 年月日不詳 増築
	推定経過年数	45 年	37 年
	経済的残存 耐用年数	満了しているものと認められる。	
仕 様	構 造	鉄骨造スレート葺 2 階建	木造スレート葺平家建 ※ 当増築部分南辺は南方隣 接する物件 1 0（建物）の 北面を共用している。
	屋 根	スレート葺	
	外 壁	鋼板葺ほか	
	内 壁	アラワシ、板張りほか	
	天 井	アラワシ、板張りほか	
	床	モルタル、板張り、タタミほか	
	設 備	電気、給排水設備等	
	そ の 他	— ※ 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、正常作動を保証す るものではない。	
床 面 積	1 階 188.03 m ² （現況≒登記） 2 階 118.73 m ² （現況≒登記） 延 306.76 m ² （現況≒登記）		
		1 階 118.73 m ² （登記） 2 階 118.73 m ² （登記） 延 237.46 m ²	1 階部分 69.30 m ² （登記）
現 況 用 途 等	現 況 用 途	作業所・居宅・倉庫（1 階：作業所，倉庫，2 階：居宅）	
	間 取 り	別添「間取り図」参照	
品 等	総 合	やや劣る	
	使 用 資 材	やや劣る	
	施 工	やや劣る	
保守管理の状態	劣 る ※ 建物全体がかなり老朽化しており、外壁には汚れ、破損，サビや 植物のつるが多く貼り付いている状況，内壁には汚れ，サビ，破損、 床にも汚れ，クラックが認められる他、天井には剥がれ箇所や雨漏 り跡が見られる。また、建具も損傷が著しい。		

建物の利用状況	● 作業所・居宅・倉庫として利用されていたが、現在は非稼働と見られる。 ● 建物内部には大量のコンテナ、ダンボール類ほかロッカー、机、椅子等多くの動産類が残置されている。 ● 建物占有状況については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	● 昭和 54 年 4 月新築，昭和 62 年増築であり、大部分は耐震基準を満たしていない可能性があると推定されるが、確定的には専門機関による調査を要する。 ● 徳島市都市建設部建築指導課によれば、物件 8（昭和 54 年新築，昭和 62 年増築）の建築計画概要書はいずれも見当たらないとのことである。

区 分	物件 10 (家屋番号 : 188 番 6)
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) : 昭和 54 年 3 月 10 日 新築
	推 定 経 過 年 数 : 45 年
	経済的残存耐用年数 : 満了しているものと認められる。
仕 様	構 造 : 鉄骨造スレート葺平家建
	屋 根 : スレート葺
	外 壁 : スレートほか
	内 壁 : アラワシほか
	天 井 : アラワシほか
	床 : モルタルほか
	設 備 : 電気設備等
	そ の 他 : ー ※ 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。
床 面 積	173.12 m ² (現況≒登記)
現 況 用 途 等	現 況 用 途 : 倉 庫
	間 取 り : 別添「間取り図」参照
品 等	総 合 : 普 通
	使用資材 : 普 通
	施 工 : 普 通
保守管理の状態	劣 る ※ 建物全体にわたりかなり老朽化しており、外壁、内壁、天井、床には汚れや破損等が認められる。天井の一部は欠損している。
建物の利用状況	● 倉庫として利用されていたが、現在は非稼働と見られる。 ● 建物内部に冷凍庫、冷蔵庫が残置されている。 ● 建物占有状況については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	● 登記上昭和 54 年新築であり、耐震基準を満たしていない可能性があるが、確定的には専門機関による調査を要する。 ● 徳島市都市建設部建築指導課によれば、物件 10 (昭和 54 年新築)の建築計画概要書は見当たらないとのことである。

第5. 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件6, 7, 9 (一体画地)

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
6, 7, 9 一体画地	49,500	0.765	552.57	0.90	18,832,000 (≒34,081 円/㎡)

従って、各土地毎の建付地価格は次のとおりとなる。

物件番号	建付地単価 (円/㎡) カ	地積 (㎡) キ	建付地価格 (円) カ×キ=ク
6	34,081	35.66	1,215,000
7		212.73	7,250,000
9		304.18	10,367,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 徳島 9-3

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 31,700 \text{ 円/㎡} & \times 99.9/100 & \times 100/100 & \times 100/64 & = 49,500 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

- ◇ 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：ほぼ標準的画地と認められるため 1.00
- ◇ 地域格差：街路条件 0.870 (−13.0%)，交通・接近条件 0.740 (−26.0%)
より相乗積 0.64

イ 個別格差：地域の標準画地価格に対し、目的物件自体が有する個別的な要因による格差率を以下のとおり 0.765 と査定した。

$$\text{街路条件：} 0.765 \left[\begin{array}{l} \text{内訳…系統・連続性 } 0.900 \text{ (−10.0\%, ※1),} \\ \text{前面道路の性格 } 0.850 \text{ (−15.0\%, ※2)} \end{array} \right]$$

- ※1 物件6, 7, 9 (一体画地) の前面道路は南方が行止りであり、系統・連続性が劣ることにより利用効率低下が認められる。従って、目的物件の現況利用状況や北方幹線道との位置関係等も考慮し、これによる減価率を標準画地価格の 10% と査定した。

※2 物件6, 7, 9(一体画地)の前面道路は臨港道路であるが、民間法人所有地であり建物建築や供給処理施設利用等につき一定の制約が課される可能性が認められる。従って、当前面道路の性格の他、目的物件の現況利用状況や地域の特性等も考慮した上で、これによる減価率を標準画地価格の15%と査定した。

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 1 1

目的土地の更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	更地価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
1 1	49,500	0.050	66	163,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 徳島 9-3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $31,700 \text{ 円/㎡} \times 99.9/100 \times 100/100 \times 100/64 = 49,500 \text{ 円/㎡}$

- ◇ 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：ほぼ標準的画地と認められるため 1.00
- ◇ 地域格差：街路条件 0.870（－13.0％），交通・接近条件 0.740（－26.0％）より相乗積 0.64

イ 個別格差：地域の標準画地価格に対し、目的物件自体が有する個別的な要因による格差率を以下のとおり 0.050 と査定した。

画地条件：0.050〔内訳…現況舗装道路 0.050（－95.0％，※）〕

※ 物件 1 1（土地）は現況舗装臨港道路であり、宅地として利用するにあたって実質上制約が課された土地といえ、かなりの減価が認められる。従って、個別格差率を道路の性格，舗装の程度，周辺土地の状況や現況利用状況等から宅地への用途転換の可能性等を鑑み、標準画地価格の 5％と査定した。

ウ 地 積：登記数量による。

③ 物件 8, 10 (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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
8 〔建物〕	90,000	306.76	0.01	276,000
10 〔建物〕	70,000	173.12	0.01	121,000

ウ 現価率

物件 8, 10 (建物) とも経済的耐用年数を満了しているものと認められることから、構造、用途、規模、現状等を鑑み現価率を査定した。

尚、物件 8 (建物) の増築部分については、延床面積に対しやや小規模で構造も木造である他、既に経済的耐用年数を満了していると認められ、従来部分とともにかなり老朽化が進んでいる状況にある。従って、従来部分と併せて現価率を査定した。

(i) 物件 8 〔建物〕について

推定経過年数：45 年 (増築部分：37 年)、

経済的残存耐用年数：従来部分、増築部分とも満了、 現価率 1%

(ii) 物件 10 〔建物〕について

推定経過年数：45 年、 経済的残存耐用年数：満了、 現価率 1%

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) (1㉑ク) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
6 (土地)	1,215,000	0.5	法定地上権 〔8 (建物)〕	608,000 a (※1)
7 (土地)	7,250,000	0.5	法定地上権 〔8 (建物)〕	3,625,000 b (※2)
a, b 合 計				4,233,000 c (※3)
9 (土地)	10,367,000	0.1	敷地占有利益 〔10 (建物)〕	1,037,000 d (※4)

※1 a：物件6（土地）価格から控除する土地利用権等価格

※2 b：物件7（土地）価格から控除する土地利用権等価格

※3 c：物件8（建物）価格に加算する土地利用権等価格

※4 d：物件9（土地）価格から控除し、物件10（建物）
価格に加算する土地利用権等価格

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を物件8（建物）については法定地上権、物件10（建物）については敷地占有利益と判定し、その割合を相応する建付地価格に対し、それぞれ上記のとおり査定した。

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, 1③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
6	1,215,000	－608,000	1.00	0.80	0.60	290,000
7	7,250,000	－3,625,000	1.00	0.80	0.60	1,740,000
8	276,000	＋4,233,000	1.00	0.80	0.60	2,160,000
9	10,367,000	－1,037,000	1.00	0.80	0.60	4,470,000
10	121,000	＋1,037,000	1.00	0.80	0.60	550,000
11	163,000		1.00	1.00	0.60	90,000
一 括 価 格 (合計)						9,300,000

ウ 占有減価修正：現在において特に考慮すべき占有は認められないため、当該減価は必要ないものとした。

エ 市場性修正：土地の価格形成に影響を与える要因のうち、概ね街路、交通・接近、環境条件及び公法規制以外のもので、一般市場において考慮すべき土地固有の特殊性からくる要因に対する修正である。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、以下の点から不動産に対する需要が更に限定されることを考慮に入れる必要があるものと判断した。目的物件6～10について徳島市東方臨海部にあつて、経済的耐用年数を満了したと認められる中規模倉庫等が存する。建物内には大量のコンテナ類や冷凍、冷蔵庫が残置されており、これらのこと等から市場性が劣ると判断されるので、目的物件の現況利用や周辺地域の状況等も考慮して所要の修正を行った。

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

地価公示価格〔徳島9－3〕

所 在：徳島市論田町新開 66 番 61 外

価 格：31,700 円／m²

位 置：論田小学校の北東方約 1,400m（概測直線距離）に位置する。

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：363 m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：東側 幅員 8m市道

用 途 指 定 等：準工業地域（建ぺい率 60％、容積率 200％）

地 域 の 概 要：工場，営業所，倉庫等が建ち並ぶ工業地域

第7．附属資料

(1) 位 置 図

【出典：徳島市役所 測量成果 縮尺1万分の1〔国土地理院長助言（助言番号）平24 四公第83号〕】

(2) 法第14条地図写し

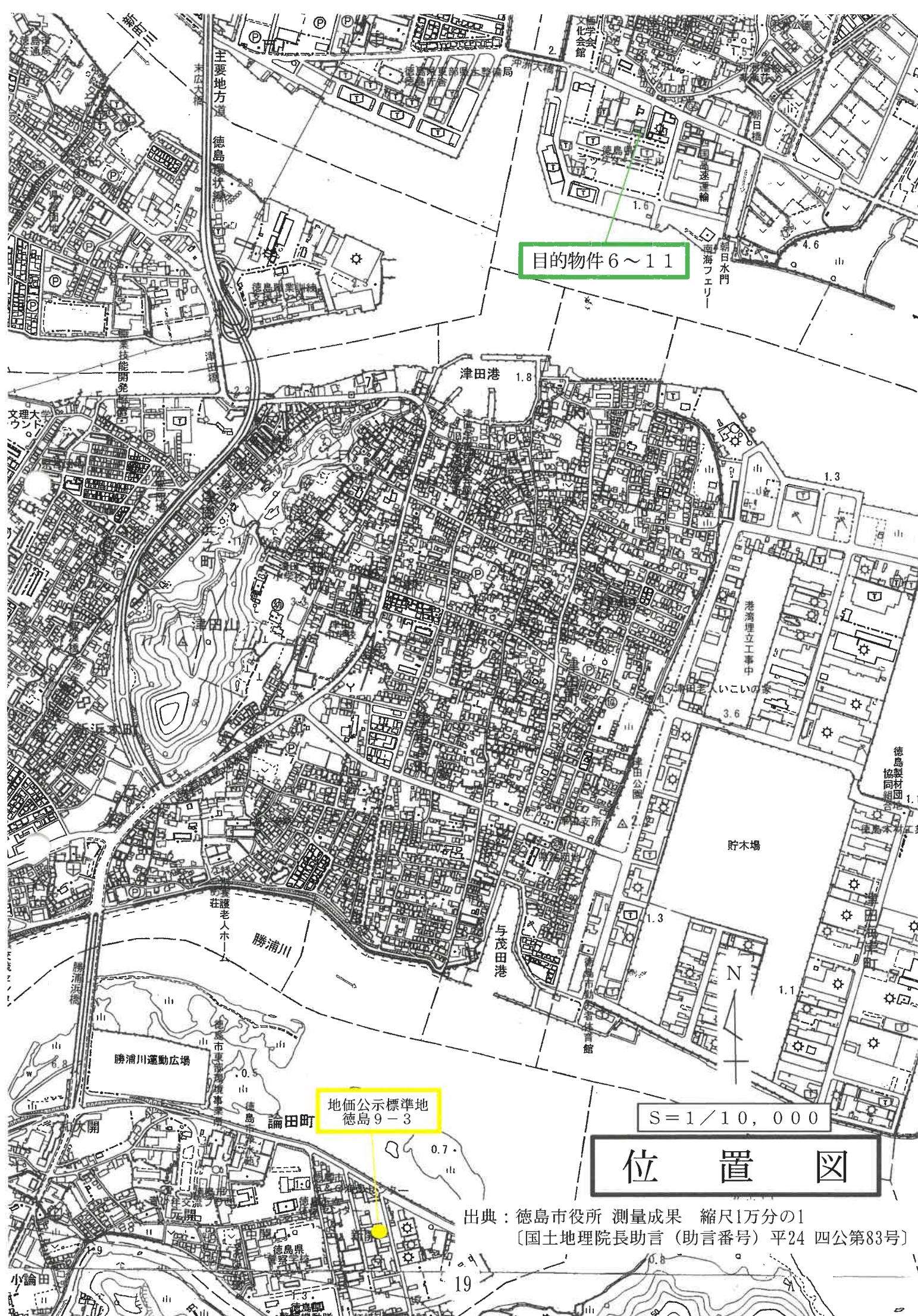
(3) 地積測量図写し

(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) 間取り図

以 上



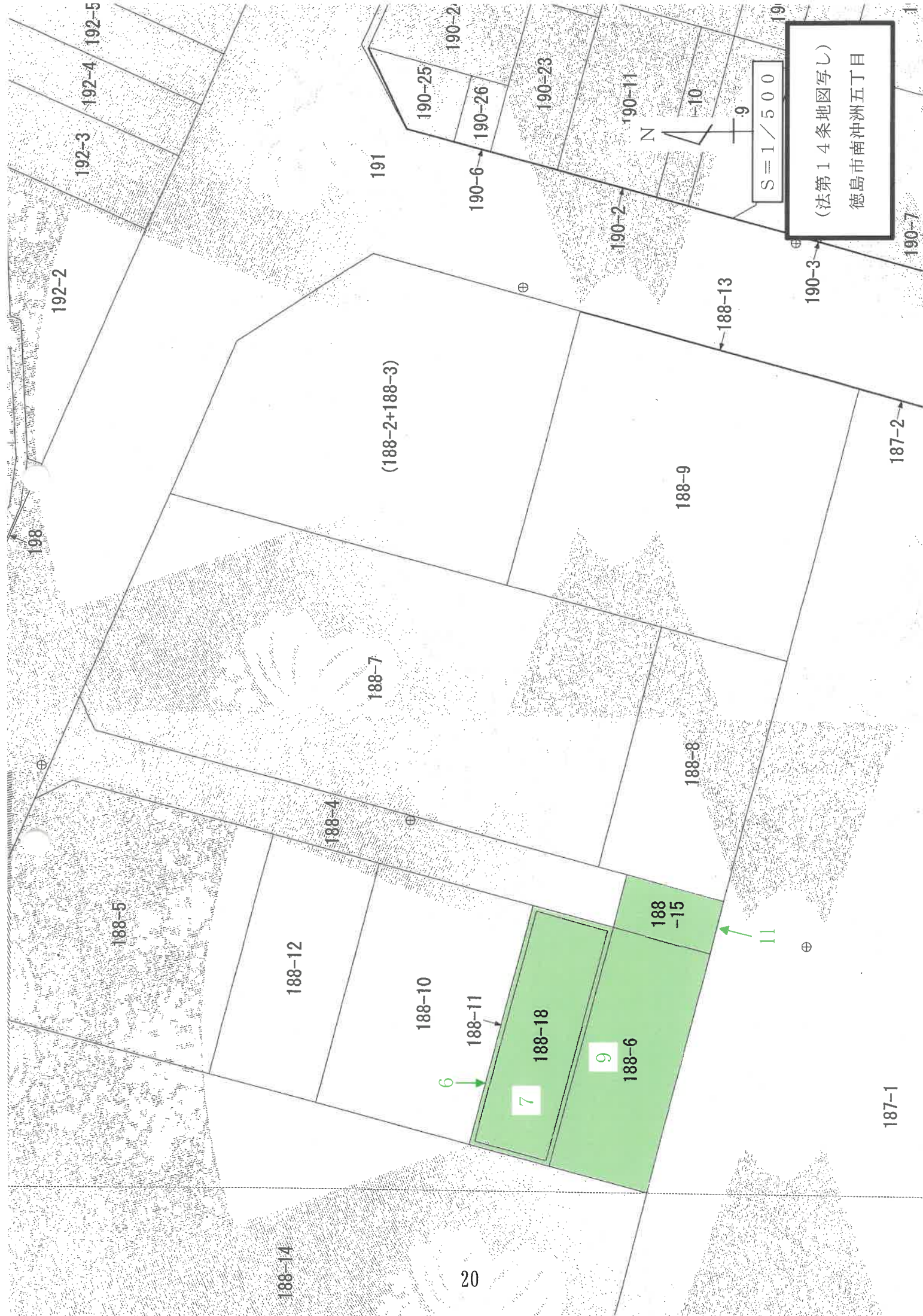
目的物件 6～11

地価公示標準地
徳島9-3

S=1/10,000

位置図

出典：徳島市役所 測量成果 縮尺1万分の1
〔国土地理院長助言（助言番号）平24 四公第83号〕



(法第14条地図写し)
徳島市南沖洲五丁目

S=1/500

N

地 番 188-11

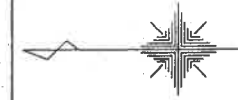
土地の所在 徳島市南沖洲五丁目

地 番 188-11

土地の所在 徳島市南沖洲五丁目

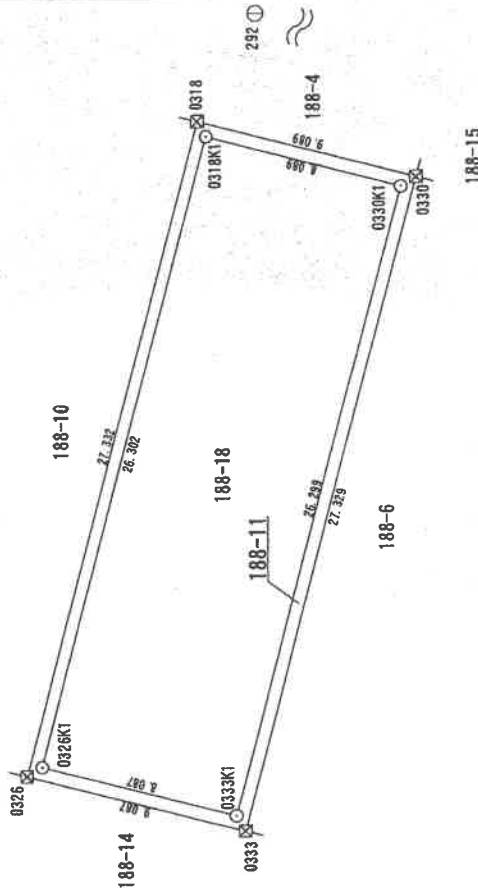
〔目的物件6〕

※ 81%に縮小



地 番	188-11			
測 点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_{n-1}) Y_n$	
0318	117924.972	99956.497	-1563619.482571	
0330	117916.173	99954.217	-195310.540018	
0333	117923.018	99927.759	1563169.934037	
0326	117931.816	99930.035	195263.288390	
0326K1	117931.203	99930.408	-124313.427552	
0333K1	117923.373	99928.383	-1440667.497711	
0330K1	117916.786	99953.844	124342.581936	
0318K1	117924.617	99955.873	1441063.821041	
		倍 面 積	-71.322448	
		面 積	35.6612240	
		地 積	35.66m	

点 名	X座標	Y座標	距離	角度
基準点P1 292	117938.551	99965.635		
基準点P2 301	117894.778	99952.402		
0318	117924.972	99956.497	P1 16.367 P2 30.470	213-56-19 7-43-25
0330	117916.173	99954.217	P1 25.123 P2 21.472	207-01-56 4-50-56
0333	117923.018	99927.759	P1 40.937 P2 37.480	247-42-05 318-53-28
0326	117931.816	99930.035	P1 36.231 P2 43.268	259-17-14 328-52-21
0326K1	117931.203	99930.408	P1 35.985 P2 42.550	258-13-03 328-52-33
0333K1	117923.373	99928.383	P1 40.225 P2 37.344	247-49-55 319-58-14
0330K1	117916.786	99953.844	P1 24.754 P2 22.055	208-26-46 3-44-56
0318K1	117924.617	99955.873	P1 17.013 P2 30.040	215-00-53 6-38-06
301	117894.778	99952.402	P1 45.730 P2 0.000	196-49-14 0-00-00



境界点	境界線の種類
図	金属プレート標
⊕	金 属 旗
○	計 算 点
⊙	ブラスチック杭
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
●	街区多角点節点
▽	3級基準点
⊙	4級基準点

測量年月日 平成24年11月5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)

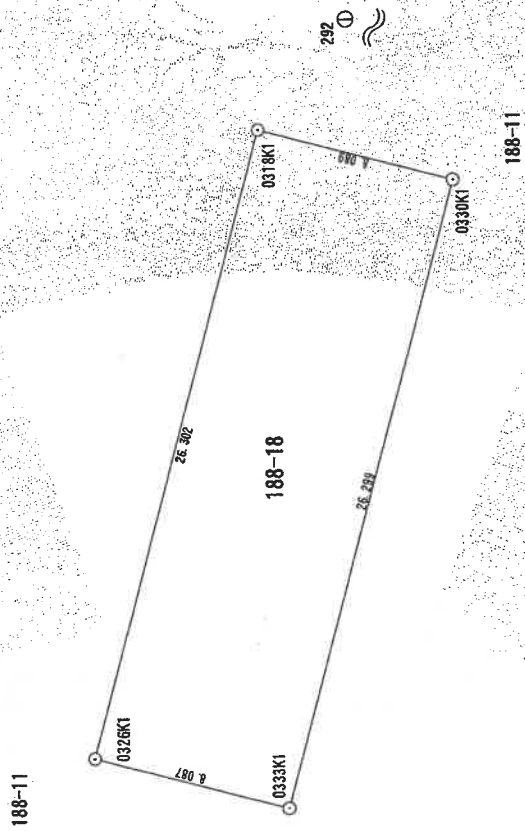
(平成 24年 12月 30日作成)

土地の所在 徳島市南沖洲五丁目

〔目的物件 7〕
※ 81%に縮小

地番	188-18			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	
0318K1	117924.617	99955.873	-1441063.821041	
0330K1	117916.786	99953.844	-124342.581936	
0333K1	117923.373	99928.383	1440667.497711	
0326K1	117931.203	99930.408	124313.427552	
		倍面積	-425.477714	
		面積	212.7388570	
		地積	212.73㎡	

点 名		X座標	Y座標	距離		角度
基準点P1 292		117938.551	99965.635			
基準点P2 301		117894.778	99952.402			
0318K1	X座標	117924.617	99955.873	P1	17.013	215-00-53
	Y座標			P2	30.040	6-38-06
0330K1	X座標	117916.786	99953.844	P1	24.754	208-26-46
	Y座標			P2	22.055	3-44-56
0333K1	X座標	117923.373	99928.383	P1	40.225	247-49-55
	Y座標			P2	37.344	319-58-14
0326K1	X座標	117931.203	99930.408	P1	35.985	258-13-03
	Y座標			P2	42.550	328-52-33
301	X座標	117894.778	99952.402	P1	45.730	196-49-14
	Y座標			P2	0.000	0-00-00



境界点の種類	境界点の種類
金属プレート標	基準点の種類
金属界点	街区三角点
計算点	街区多角点
プラスチック杭	街区多角点補点
コンクリート杭	3級基準点
鉄杭	4級基準点
石杭	
木杭	

境界点の種類	境界点の種類
金属プレート標	基準点の種類
金属界点	街区三角点
計算点	街区多角点
プラスチック杭	街区多角点補点
コンクリート杭	3級基準点
鉄杭	4級基準点
石杭	
木杭	

測量年月日 平成24年11月 5日
座標系

作業機関

計画機関 徳島地方公務局
(不動産登記法第14条第1項地図作成作業)
縮尺 1/250
(平成 24年 12月 30日作成)

(単位:メートル)

地 積 測 量 図

地 番 188-6

土地の所在 徳島市南沖洲五丁目

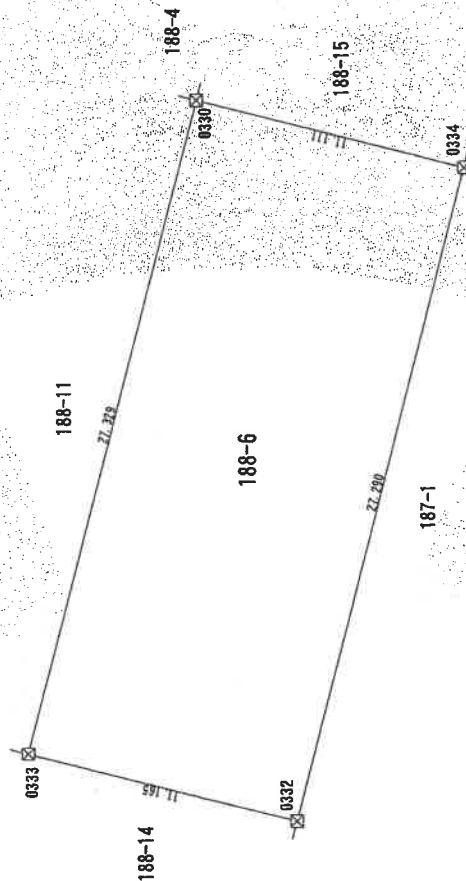
〔目的物件 9〕

※ 81%に縮小

地番	188-6			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	
0330	117916.173	99954.217	-1759294.173417	
0334	117905.417	99951.429	-397107.027417	
0332	117912.200	99924.995	1758779.836995	
0333	117923.018	99927.759	397012.986507	
		倍面積	-608.377332	
		地面積	304.1886660	
		地積	304.18㎡	

点 名	X座標	Y座標	距離	角度
基準点P1 301	117894.778	99952.402		
基準点P2 297	117908.454	99898.952		
点 名	X座標	Y座標	距離	角度
0330	117916.173	99954.217	P1 21.472 P2 55.801	4-50-56 82-02-56
0334	117905.417	99951.429	P1 10.683 P2 52.565	354-46-28 93-18-44
0332	117912.200	99924.995	P1 32.476 P2 26.311	302-26-35 81-48-53
0333	117923.018	99927.759	P1 37.480 P2 32.279	318-53-28 63-10-48
297	117908.454	99898.952	P1 55.172 P2 0.000	284-21-08 0-00-00

297
○



境界点	境界線の種類
⊗	金属プレート標
⊕	金 属 釘
⊖	算 界 点
○	プラスチック杭
⊗	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
●	街区多角点節点
▽	3級基準点
○	4級基準点

301
○

(単位:メートル)

測量年月日 平成24年11月 5日
座標系

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)
(平成 24年 12月 30日作成)

縮 尺

1 / 250

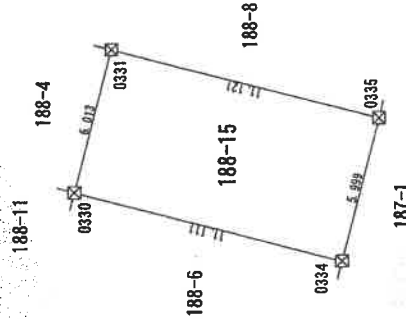
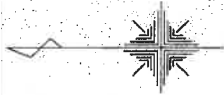
土地の所在 徳島市南沖洲五丁目

〔目的物件11〕

※ 81%に縮小

地 番	188-15			
測 点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_{n-1})Y_n$	
0331	117914.703	99960.048	-1222711.307136	
0335	117903.941	99957.244	-928202.967784	
0334	117905.417	99951.429	1222605.879528	
0330	117916.173	99954.217	928174.859062	
		倍 面 積	-133.536330	
		面 積	66.7681650	
		地 積	66.76㎡	

点名	X座標	Y座標	距離	角度
基準点P1 301	117894.778	99952.402		
基準点P2 292	117938.551	99965.635		
点名	X座標	Y座標	距離	角度
0331	117914.703	99960.048	P1 21.342 P2 24.494	20-59-38 193-11-07
0335	117903.941	99957.244	P1 10.364 P2 35.613	27-51-12 193-37-41
0334	117905.417	99951.429	P1 10.683 P2 36.051	354-46-28 203-12-25
0330	117916.173	99954.217	P1 21.472 P2 25.123	4-50-56 207-01-56
292	117938.551	99965.635	P1 45.730 P2 0.000	16-49-14 0-00-00



境界点	境界線の種類
図	金属プレート標
⊕	金 属 釘
⊙	算 界 点
⊠	計 算 点
田	プラスチック杭
図	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
▽	街区多角点前点
⊙	3級基準点
⊠	4級基準点

301
⊙

測量年月日 平成24年11月 5日

座標系

作業機関

計画機関

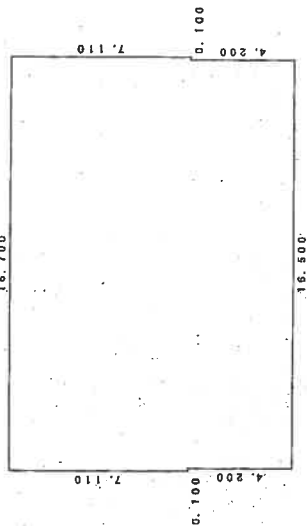
徳島地方方法務局
(不動産登記法第14条第1項地図作成作業)
(平成 24年 12月 30日作成)

縮尺

1 / 250

(単位：メートル)

1階

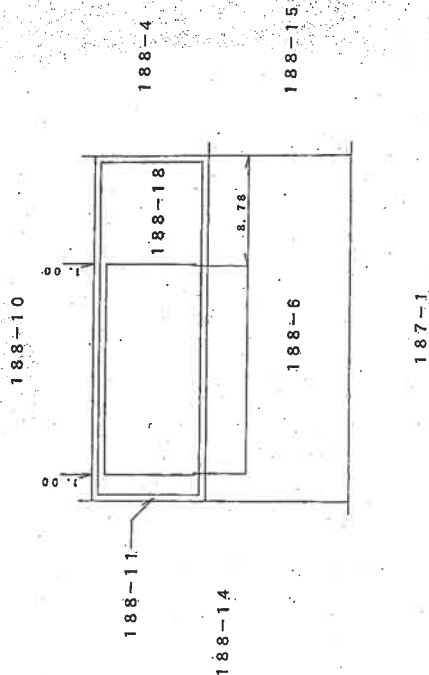
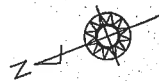


2階



〔目的物件8〕

※ 81%に縮小



単位はメートル

015279

各階平面図

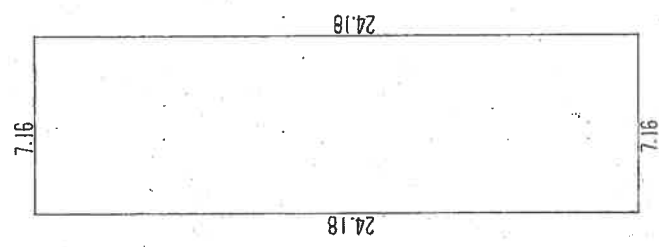
家屋番号 188-6

建物図面

建物の所在 徳島市南沖洲五丁目188番地6

〔目的物件10〕

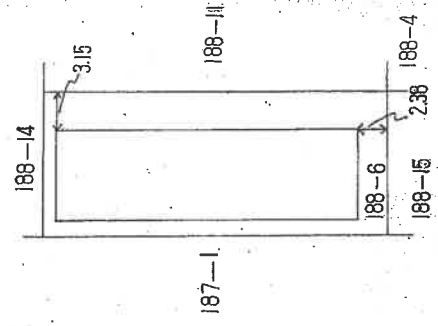
※ 81%に縮小



求積表

$7.160 \times 24.180 = 173.128800$

床面積 173.12 m^2



昭和59年7月17日
平成

作製者

2日作製

縮尺 1/250

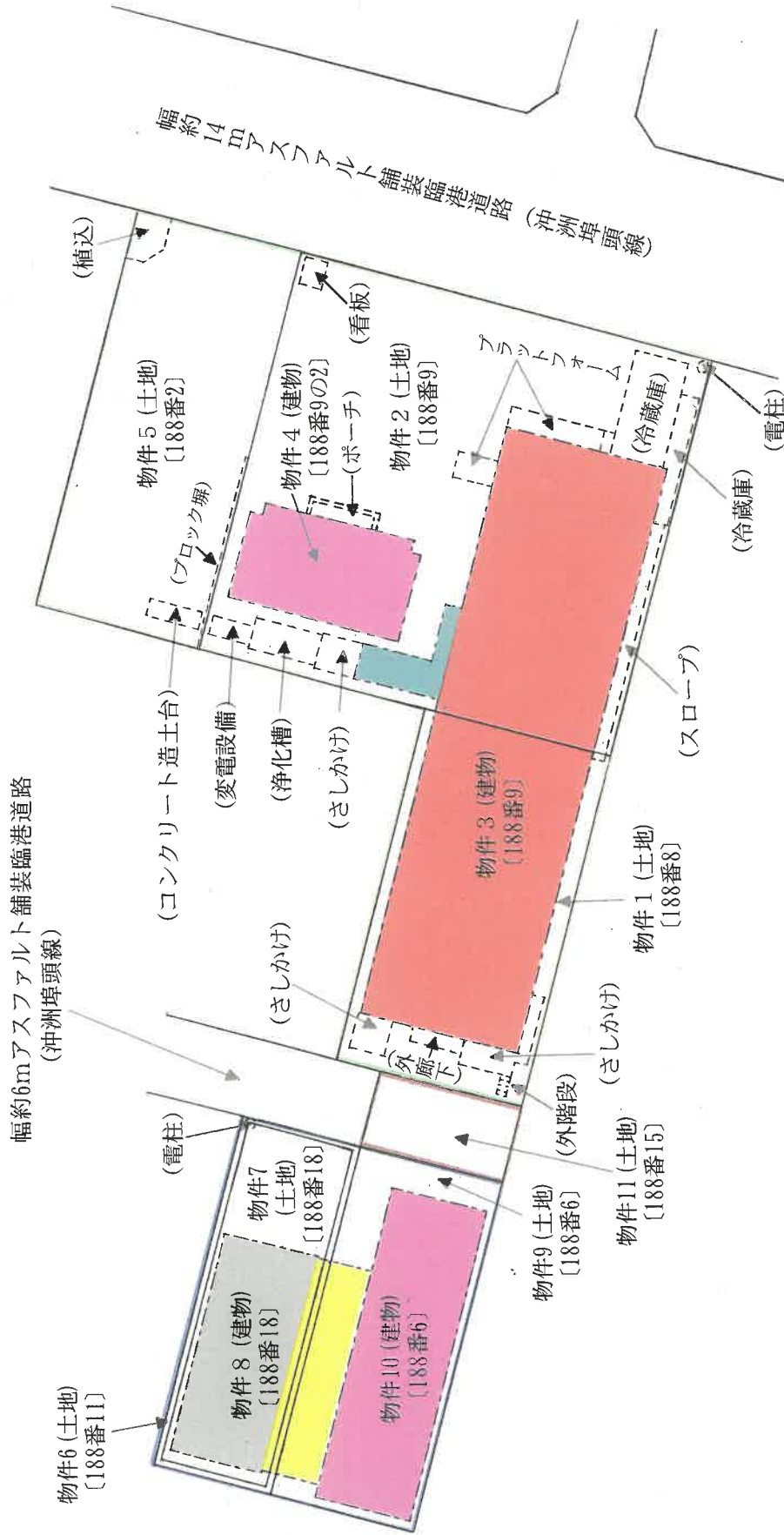
申請人

縮尺

1/500

土地建物位置関係図

S=1/500



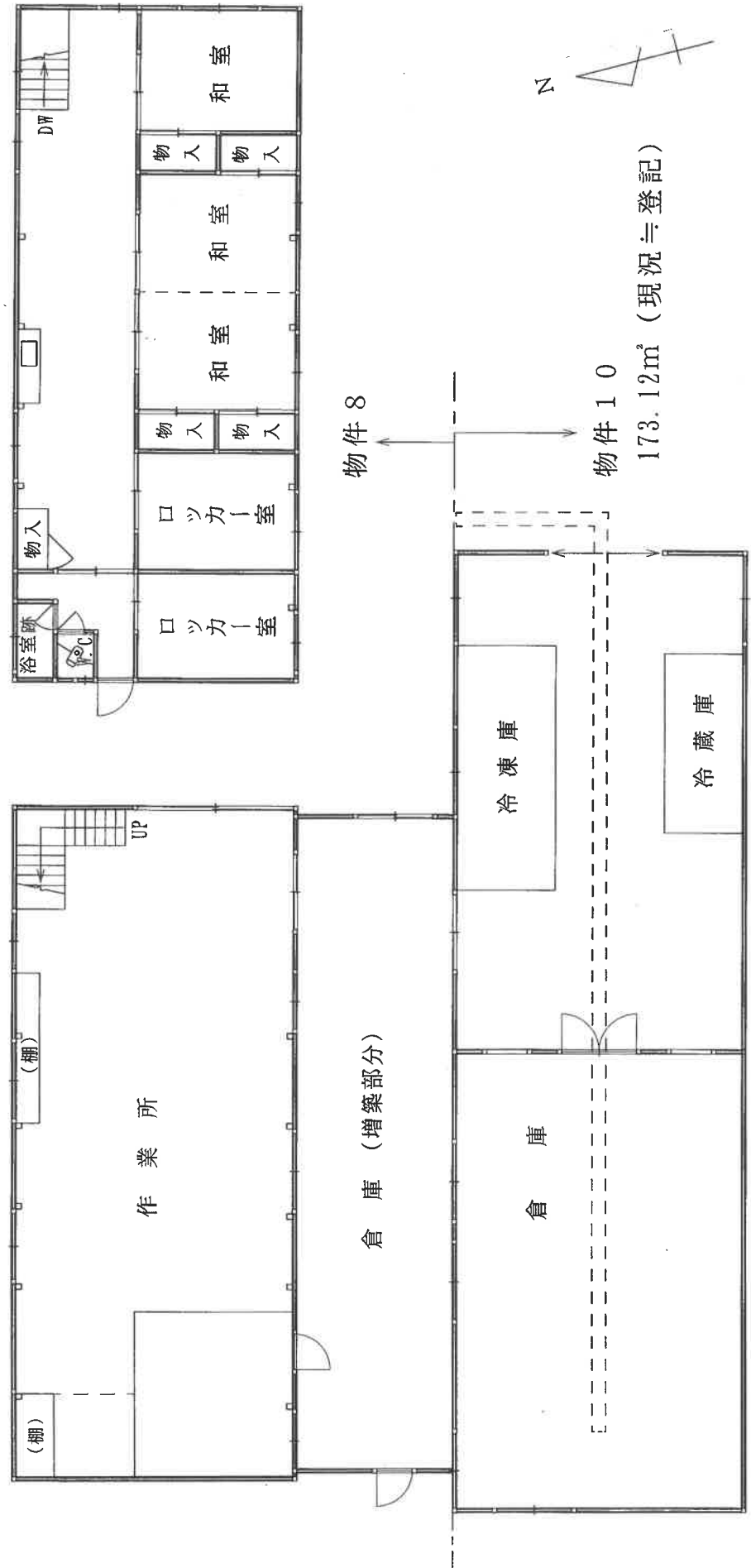
※ 図中における土地、建物及び工作物や接面道路等の形状、規模、位置関係の他、筆界、縮尺等については、現地踏査結果並びに法第14条地図、地積測量図、建物図面等を基に概ね推定したものであり、確定的ではなく現況と相違する場合がある。

物件 8

1 階 188.03㎡ (現況≒登記)

[従来部分 : 118.73㎡, 増築部分 : 69.30㎡]

2 階 118.73㎡ (現況≒登記)



間取り図