

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 9 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 7 年 10 月 9 日から 令和 7 年 10 月 16 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 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 7 年 11 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 7 年 10 月 23 日から 令和 7 年 10 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 7 年 9 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）
1～5	17,750,000 14,200,000	一括	3,550,000	865,880	170,082
1	3,210,000				
2	8,130,000				
3	2,530,000				
4	270,000				
5	3,610,000				
	</				

物 件 目 録

- 1 所 在 徳島市南沖洲五丁目
地 番 1 8 8 番 8
地 目 宅地
地 積 3 9 2 . 6 5 平方メートル
- 2 所 在 徳島市南沖洲五丁目
地 番 1 8 8 番 9
地 目 宅地
地 積 9 9 2 . 2 6 平方メートル
- 3 所 在 徳島市南沖洲五丁目 1 8 8 番地 9、1 8 8 番地 8
家屋 番号 1 8 8 番 9
種 類 工場
構 造 鉄骨造鋼板葺 4 階建
床 面 積 1 階 3 4 6 . 6 4 平方メートル
2 階 5 1 7 . 8 8 平方メートル
3 階 5 4 6 . 2 4 平方メートル
4 階 5 5 . 7 2 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 3 4 6 . 6 4 平方メートル
2 階 5 6 3 . 2 4 平方メートル
3 階 5 4 6 . 2 4 平方メートル
4 階 8 1 . 7 2 平方メートル

(工場抵当法第 2 条の適用を受ける機械器具等の目録は別紙のとおり)

- 4 所 在 徳島市南沖洲五丁目 1 8 8 番地 9

物 件 目 録

家屋 番号	188番9の2
種 類	店舗
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	99.27平方メートル
5 所 在	徳島市南沖洲五丁目
地 番	188番2
地 目	宅地
地 積	396.79平方メートル

機械・器具等目録

※工場抵当法第3条による登記なし

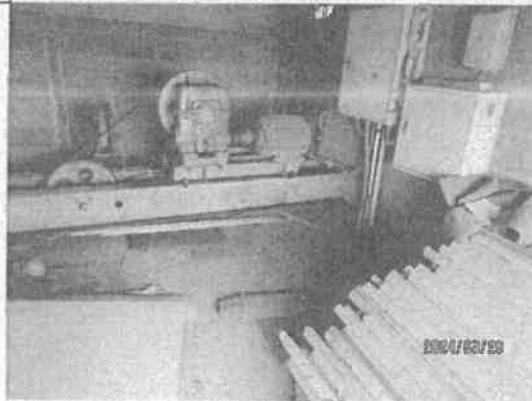
物件番号3

番号	名称 (数量)	設置時期	備考 (用途等)
1	冷凍（蔵）庫（1）	不明	製品を冷凍（蔵）する
2	不明 写真2の機械（1）	〃	不明
3	ミキサー（1）	〃	麵生地を混ぜる
4	ミキサー（1）	〃	麵生地を混ぜる
5	コンベア式乾燥設備（1）	〃	製品の移動に使う
6	割水タンク（2）	〃	製品に混ぜる水を保管する
7	不明 写真7の機械（1）	〃	不明

2



7



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 3月12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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3, 4】

本件所有者が占有している。

【物件番号5】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号5】

隣地(地番188番3)との境界が不明確である。

《 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 徳島市南沖洲五丁目
地 番 188 番 8
地 目 宅地
地 積 392.65 平方メートル

所有者 A

2 所 在 徳島市南沖洲五丁目
地 番 188 番 9
地 目 宅地
地 積 992.26 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 5

共有者 B 持分 10 分の 5

3 所 在 徳島市南沖洲五丁目 188 番地 9、188 番地 8

家屋 番号 188 番 9

種 類 工場

構 造 鉄骨造鋼板葺 4 階建

床 面 積
1 階 346.64 平方メートル
2 階 517.88 平方メートル
3 階 546.24 平方メートル
4 階 55.72 平方メートル

(現況)

床 面 積
1 階 346.64 平方メートル
2 階 563.24 平方メートル
3 階 546.24 平方メートル
4 階 81.72 平方メートル

物 件 目 録

所有者 赤池食品株式会社

(工場抵当法第2条の適用を受ける機械器具等の目録は別紙のとおり)

4 所 在 徳島市南沖洲五丁目 188番地9

家屋 番号 188番9の2

種 類 店舗

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 99.27平方メートル

所有者 A

5 所 在 徳島市南沖洲五丁目

地 番 188番2

地 目 宅地

地 積 396.79平方メートル

共有者 A 持分20分の10

共有者 B 持分20分の10

機械・器具等目録

※工場抵当法第3条による登記なし

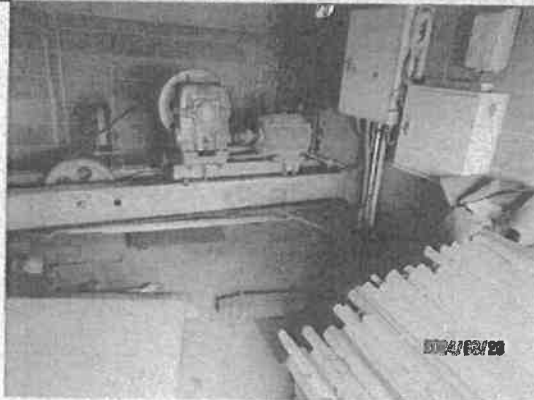
物件番号3

番号	名称 (数量)	設置時期	備考 (用途等)
1	冷凍（蔵）庫（1）	不明	製品を冷凍（蔵）する
2	不明 写真2の機械（1）	〃	不明
3	ミキサー（1）	〃	麵生地を混ぜる
4	ミキサー（1）	〃	麵生地を混ぜる
5	コンベア式乾燥設備（1）	〃	製品の移動に使う
6	割水タンク（2）	〃	製品に混ぜる水を保管する
7	不明 写真7の機械（1）	〃	不明

2



7



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1)



現況調査報告書 (物件1～5)

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 徳島市南沖洲五丁目
地 番 1 8 8 番 8
地 目 宅地
地 積 3 9 2 . 6 5 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 徳島市南沖洲五丁目
地 番 1 8 8 番 9
地 目 宅地
地 積 9 9 2 . 2 6 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 分の 5
共有者 B 持分 1 0 分の 5
- 3 所 在 徳島市南沖洲五丁目 1 8 8 番地 9、1 8 8 番地 8
家屋 番号 1 8 8 番 9
種 類 工場
構 造 鉄骨造鋼板葺 4 階建
床 面 積 1 階 3 4 6 . 6 4 平方メートル
2 階 5 1 7 . 8 8 平方メートル
3 階 5 4 6 . 2 4 平方メートル
4 階 5 5 . 7 2 平方メートル
所有者 赤池食品株式会社
- 4 所 在 徳島市南沖洲五丁目 1 8 8 番地 9
家屋 番号 1 8 8 番 9 の 2

物 件 目 録

種 類 店舗

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 99.27平方メートル

所有者 A

5 所 在 徳島市南沖洲五丁目

地 番 188番2

地 目 宅地

地 積 396.79平方メートル

共有者 A 持分20分の10

共有者 B 持分20分の10

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1、2、5	
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（共有）者A、B ☒ 赤池食品株式会社 赤池食品株式会社が物件1、2土地上に物件3建物を所有し、占有している。 土地所有者Aが物件2土地上に物件4建物を所有し、占有している。 土地所有（共有）者A、Bが物件5土地を更地の状態で所有し、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	同物件所有(共有)者Aには破産管財人Cが選任されている。 物件2、5は、共有者2名分全部を対象としたものである。		
建物		物件3、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 （ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☒ 床面積： 1階 346.64㎡ （物件3） 2階 563.24㎡（概則） 3階 546.24㎡ 4階 81.72㎡（概則） 延 1,537.84㎡（概則）		
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	☒ 赤池食品株式会社 ☒ A 赤池食品株式会社が本件建物（物件3）を空き工場として所有し、占有している。 Aが本件建物（物件4）を空き店舗として所有し、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	同物件所有者法人と所有者Aには破産管財人Cが選任されている。		
執行官保管の仮処分	☒ ない		
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		

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		■物件3の敷地利用が及ぶ範囲 ☐	
占有者		■債務者 (赤池食品株式会社) ☐	
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) 赤池食品株式会社代表者であった A の陳述) の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		昭和54年11月頃～	
最初の 契約等	契約日	不明	
	期間	昭和54年11月頃～令和5年4月28日	
更新の種類別		■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	ない (契約解除)	
契約等 当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		昭和61年頃～平成3年頃迄 約800,000円/月, それ以外は 約150,000円/月 ■当月払 (毎月27日又は末日に当月分が支払われる。) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある (☐ 敷金 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ■ない	
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	

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)			
占有範囲		■物件 3 の敷地利用が及ぶ範囲 ☐	■物件 4 の敷地利用が及ぶ範囲 ☐
占有者		■債務者兼所有者 (赤池食品株式会社)	■所有 (共有) 者 A ☐
占有状況		☐ 敷地 ■工場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ■店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述 (■債務者会社代表者だった A)	■陳述 (■所有 (共有) 者 A)
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ■使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		昭和 54 年 11 月頃	昭和 54 年 12 月 1 日～ (登記簿上の新築日付)
最初の契約等	契約日	不明	不明
	期間	昭和 54 年 11 月頃～ ■令和 5 年 4 月 28 日まで ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 年 月 日まで ☐ 期間の定めなし
更新の種別		■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■ない (契約解除)	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他 ()	■所有 (共有) 者 B ☐ その他 ()
当事者	借主	■占有者 ☐ その他 ()	■占有者 A ☐ その他 ()
賃料・支払時期		昭和 61 年頃～平成 3 年頃迄 約 800,000 円/月 それ以外は 約 150,000 円/月 毎月 27 日又は末日に当月分が支払われる。 ■当月払 ☐ 相殺	毎月 円 (毎限り 分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある ☐ 金 円	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある ☐ 金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ■ない	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		・物件 2 土地は共有者 A, B の 2 名分全部を対象としたものである。	・物件 2 土地は共有者 A, B の 2 名分全部を対象としたものである。
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	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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（共有）者兼債務者会社代表者だった者)	1 私は、赤池食品株式会社の代表者だった者です。 赤池食品株式会社は、物件3工場で食料品（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、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4で、飲食店「めん処あかいけ」（写真2～5）を経営していましたが、営業は終了し、現在は空き店舗です。 2 物件1、2土地につき隣接地との間での境界争いはありません。 しかし、物件5土地につき北側隣地との境界が不分明です。約5年前に法務局の方が筆界確定に来られましたが、北側隣地所有者が納得せず、境界が確定しませんでした。以来ずっとそのままですが、法的紛争はありません。 3 現在、物件1、2、5土地、物件3、4建物とも誰かに貸したりしていません。しかし、物件3工場内の守衛室には昔、10年程、住み込みの守衛が居住していました。室内に守衛の動産はありません。書籍等は、退去後に私が運びこみました。（写真38） 守衛室内に、工場内の火災が一目でわかる火災報知器（写真40）がありますが、麺を蒸す時の湯気に反応し、鳴ってしまうことがありました。 4 物件3、4建物内にリース物件はありませんが、C弁護士の間接保有物件として、物件3工場内の（高濃度アルコールの入った）ドラム缶2缶（写真48）だけは貸与物です。1缶は210ℓなのですが、1缶は満杯で、もう1缶には半分以下の量のアルコールが入っています。使用目的は、麺を日持ちさせるために、生麺に練りこむためで、酒をつくるためではありません。国の許可を必要とし、法律で3缶以上は置けないことになっています。 物件3工場内は、社用車や殆どの機械器具類の搬出を終えています。しかし、3階のミキサー（写真46、47）、コンベア式の乾燥設備（写真49）、青色の割水タンク（写真50）は、年代もので重く、搬出できていません。価値はないと思います。私が把握している限り、工場内で使えるのは、ボイラと空調ぐらいです。 物件2土地にトラックの荷台（写真9）を置いています。中身は、書物とPCです。 買受人の方には、物件3工場内に限らず、本件物件内にある動産類の処分をお願いする次第です。 5 物件3工場内の電気400個は、全てLEDに交換しています。 物件3工場の3階は、雨漏りします。 6 物件3工場敷地地下に油庫（写真14）がありましたが、ボイラを重油焚きから都市ガスに変更した際に消防局へ廃止届を出しました。現在は、砂で埋めていますので、使えないはずですが。

	7 物件3工場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。 8 物件3工場の敷地使用料について、赤池食品株式会社と私との間で賃貸借契約を締結していました。賃料はバブル期で80万/月、それ以外は15万/月を受領していました。妻Bの分も私がまとめて受領していました。契約書を作成しましたが、紛失したので提出できません。 物件4店舗の敷地使用料について、家族なので、私と妻Bとの間に賃貸借関係はありません。
C (弁護士)	1 私は、Aが代表者であっ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。 工場内の高濃度アルコールの入ったドラム缶(写真48)は貸与物であり、所有者の日本アルコール販売株式会社四国支店から返還を請求されていますが、中の高濃度アルコールを処分する必要があることから、現在、経済産業省と協議中です。
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。
四国経済産業局 アルコール室担当者	1 上記破産管財人の陳述内容については承知しています。 現時点で、当局は破産管財人から廃棄届が提出されるのを待っている状態です。廃棄届の提出確認後、届に記載されている日に当局担当者が現場に立ち会います。根拠法令はアルコール事業法です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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1、2、5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、2、5土地は市街化区域である。

【接道】

同市役所によると、物件1、2、5土地東側は幅員約14mアスファルト舗装臨港道路（沖洲埠頭線）に接面し、建築基準法第42条第1項第3号道路に該当する。西側は幅員約6mアスファルト舗装臨港道路（沖洲埠頭線）に接面し、建築基準法第42条第1項第2号道路に該当する。

詳細については、評価人作成の評価書P4を参照されたい。

【上水道・下水道】

同市役所によると、物件1、2、5土地の所在する場所には、上水道はあるが、下水道設備は整っていない。但し、接続は可能とのことである。

詳細については、評価人作成の評価書P5を参照されたい。

【その他】

物件3工場敷地内に電柱（写真60）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2土地；電柱使用料 有、電柱番号 ヒガシバリ26S2、受領者A、受領期間 平成27年～令和5年」との回答を得た。

昭和60年頃、増築されたとみられる物件3工場（登記簿上：昭和54年10月12日新築）・物件4店舗（登記簿上：昭和54年12月1日新築）は目視上、工場内や天井等に経年劣化が認められた。

また、関係人の陳述のとおり、同工場敷地内に地下タンク貯蔵所（写真14）があったことを確認したため、徳島市消防本部予防課危険物係へ危険物施設照会を申請したところ「タンク内は、残油を抜き取りし、洗浄後に水張りを行った」との回答があり、買受人に対しては「当該地下タンク貯蔵所は、廃止されているため継続使用はできません。また、廃止時に危険性排除のため水を充填しているため、地下埋蔵タンクを撤去する必要はありません」との回答を得た。

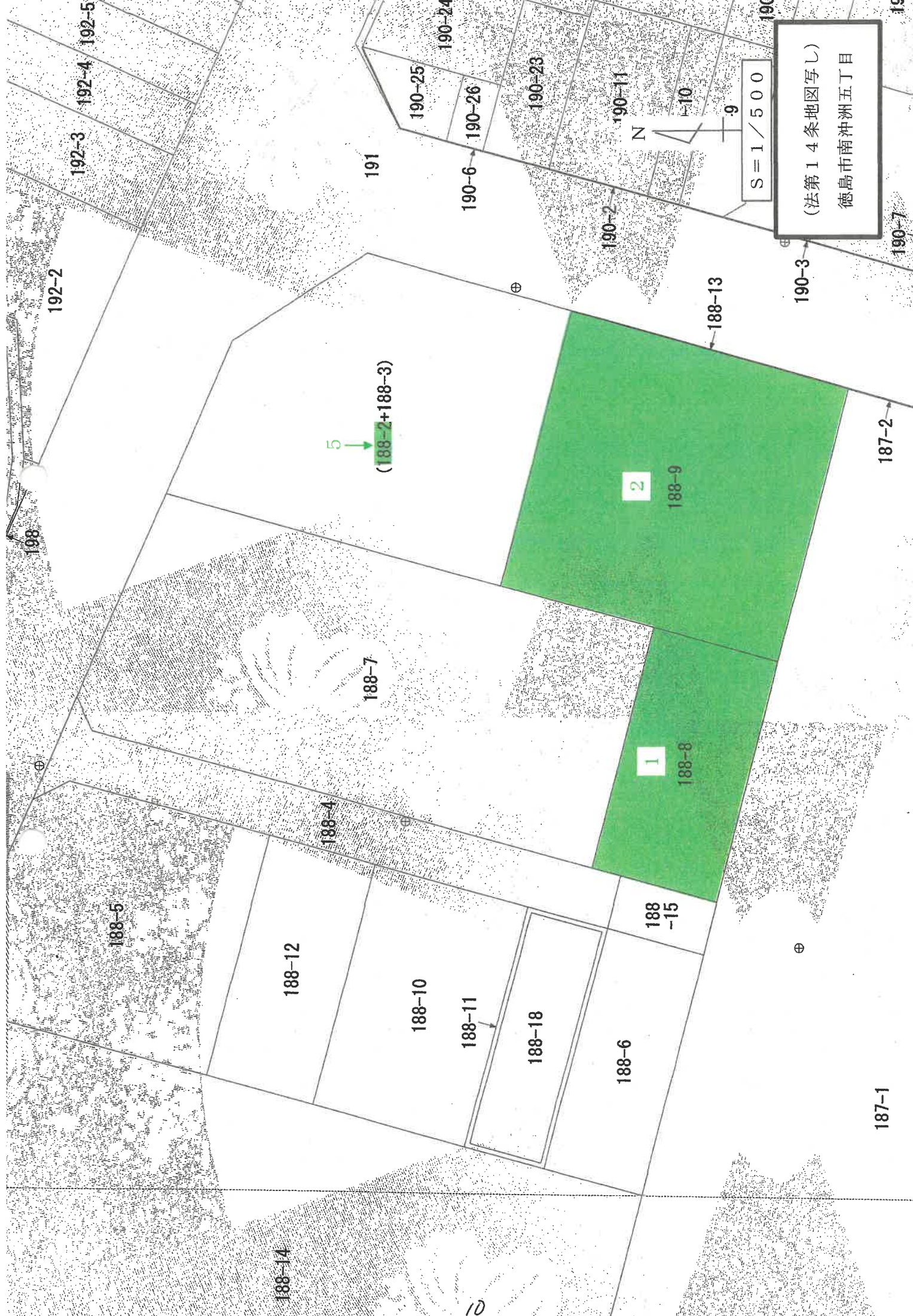
関係人Aによると、物件1、2、5土地南辺に付設されているブロック塀北面には物件3工場から伸びるパイプが、西方物件の方向へ付設されているとのことであったが、利用用途や接続経路等については不明である。また、物件5土地につき北側隣地との境界が不分明である。

その他の目的物件に関する状況は、評価人作成の評価書（P6、8、9特記事項）を参照されたい。

(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6年3月12日（火） 9:50 — 9:55	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6年3月12日（火） 16:00 — 16:05	当庁	家屋平面図、間取り図等交付申請書準備
令和6年3月13日（水） 13:45 — 13:55	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28日（木） 13:00 — 13:17	当庁	徳島市消防本部に対する危険物施設関係書類申請準備
令和6年3月28日（木） 13:20 — 13:37	当庁	四国電力送配電（株）徳島支社に対する電柱使用料申請準備
令和6年3月29日（金） 14:40 — 14:55	徳島市役所	公法上の規制等調査
令和6年4月1日（月） 14:00 — 14:10	当庁（電話）	四国経済産業局 アルコール室
（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



(法第14条地図写し)
徳島市南沖洲五丁目

S = 1 / 500

N

5
(188-2+188-3)

2

188-9

1

188-8

188-12

188-10

188-11

188-18

188-6

188-15

188-14

188-7

188-4

188-5

192-3

192-4

192-5

190-25

190-26

190-23

190-11

190-10

190-9

190-8

190-3

190-7

187-1

187-2

188-13

土地建物位置関係図

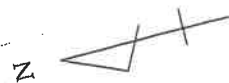
S ≒ 1 / 500



- : 目的物件1, 2, 5 一体画地概略範囲
- : 目的物件6, 7, 9 一体画地概略範囲
- : 目的物件11 概略範囲
- : 目的物件3 (従来部分)
- : 目的物件3 (増築部分)
- : 目的物件4, 10 (建物)
- : 目的物件8 (従来部分)
- : 目的物件8 (増築部分)

※ 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ります。

問取の因

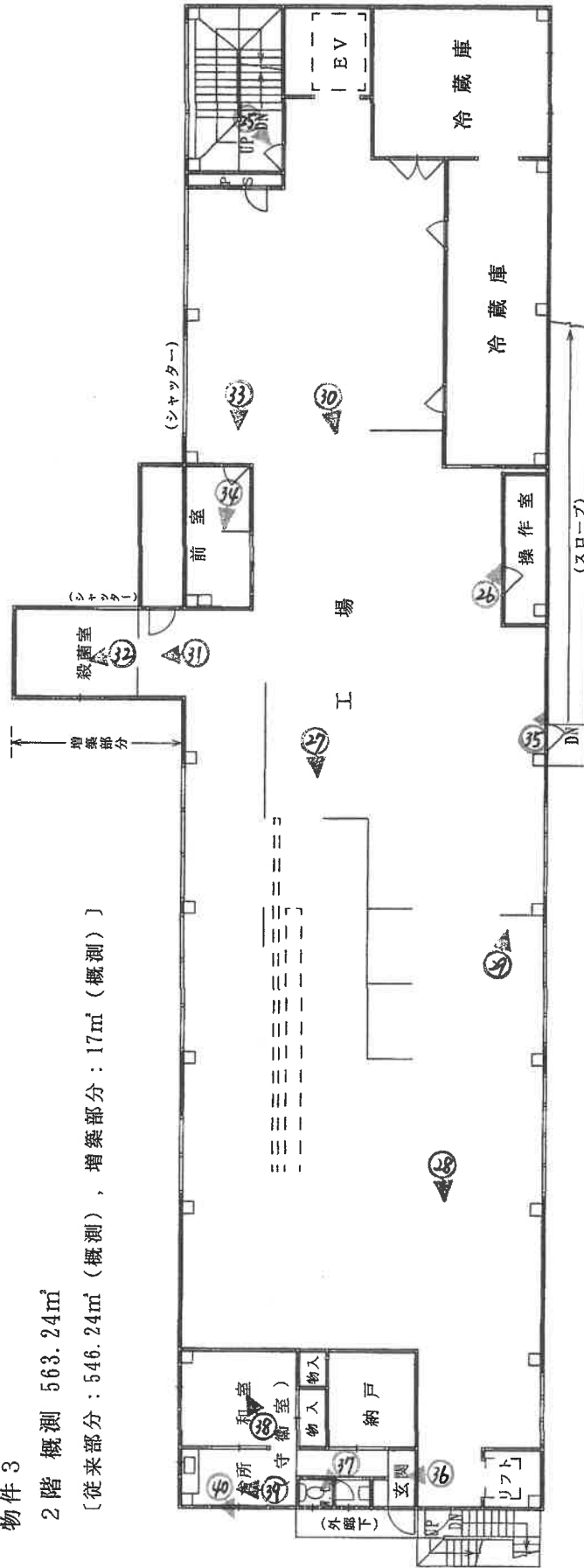


1階 346.64m² (現況≡登記)

物件 3

2階 概測 563.24㎡

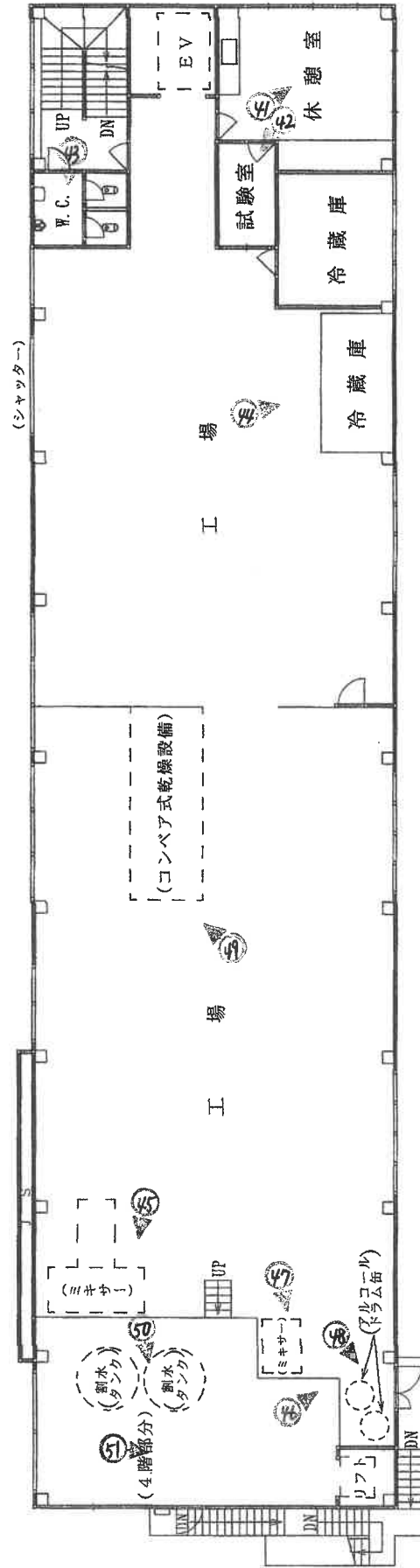
[従来部分：546.24㎡(概測)，増築部分：17㎡(概測)]



間取り図

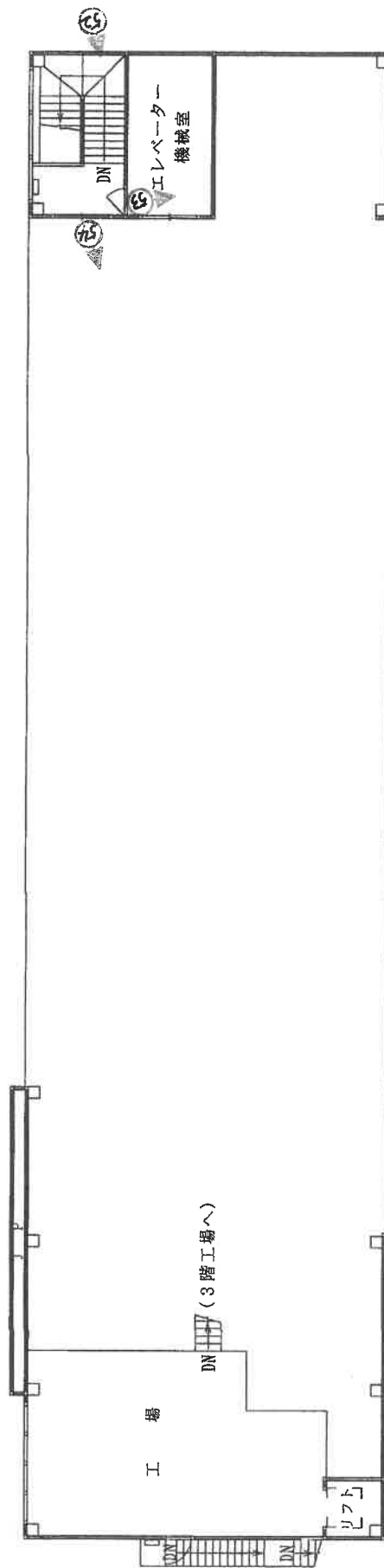
物件 3

3 階 546.24m² (現況ニ登記)



間取り図

物件 3
4 階 概測 81.72m²



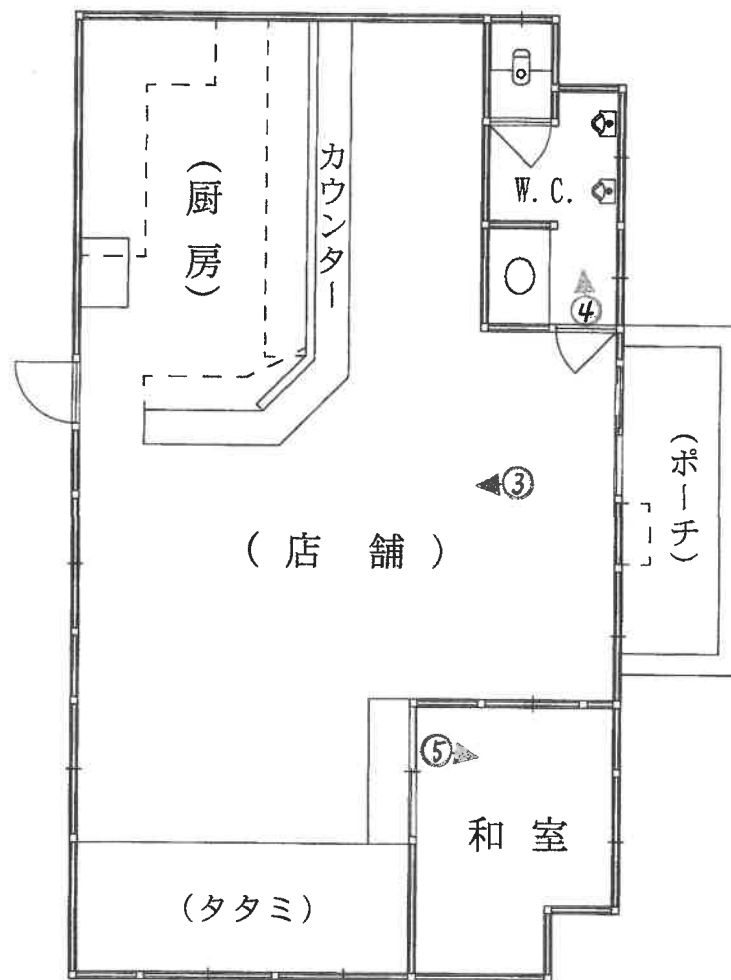
間取り図

間取り図



物件 4

99.27m² (現況≒登記)

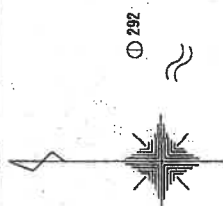


土地の所在 徳島市南沖洲五丁目

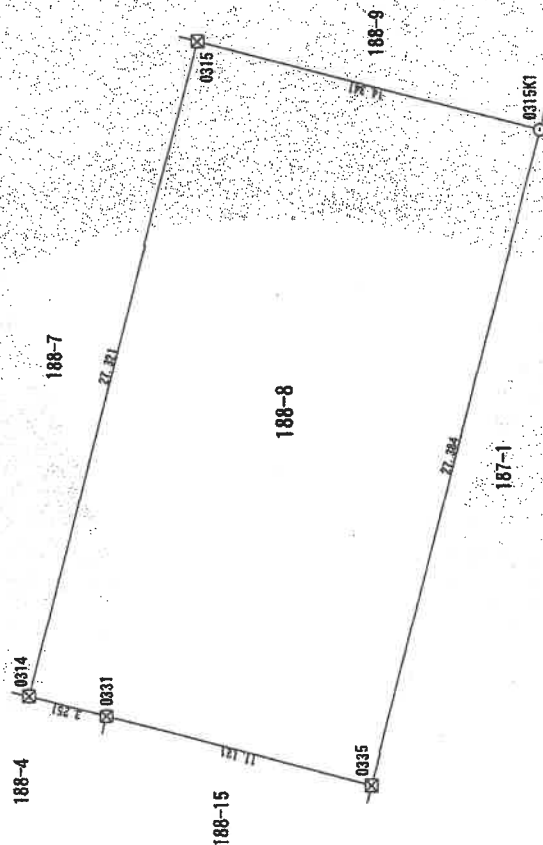
地 番	測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
188-8	0315	117911.033	99987.313	-2071437.163421
	0315K1	117897.136	99983.769	-709094.889748
	0335	117903.941	99957.244	1755948.905348
	0331	117914.703	99960.048	1390644.187776
	0314	117917.853	99960.856	-368856.341520
			倍 面 積	-785.301565
			地 積	392.6507825
				392.65㎡

〔目的物件1〕

※ 81%に縮小



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		
0315	117911.033	99987.313	P1 38.510 P2 35.031	65-01-58 141-46-11
0315K1	117897.136	99983.769	P1 31.456 P2 45.211	85-42-03 156-21-12
0335	117903.941	99957.244	P1 10.364 P2 35.613	27-51-12 193-37-41
0331	117914.703	99960.048	P1 21.342 P2 24.494	20-59-38 193-11-07
0314	117917.853	99960.856	P1 24.575 P2 21.243	20-07-17 193-00-05
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
①	金属プレート標
②	金 属 釘
③	界 点
④	計 算 点
⑤	プラスチック杭
⑥	コンクリート杭
⑦	鉄 杭
⑧	石 杭
⑨	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
①	4級基準点

測量年月日 平成24年11月 5日
図録系 世界測地系 N(4)系

(単位:メートル)

作 業 機 関

計 画 機 関

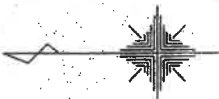
徳島地方方法務局
(不動産登記法第14条第1項地図作成作業)
(平成 24年 12月 30日作成)

縮 尺 1/250

土地の所在 徳島市南沖洲五丁目

〔目的物件 2〕

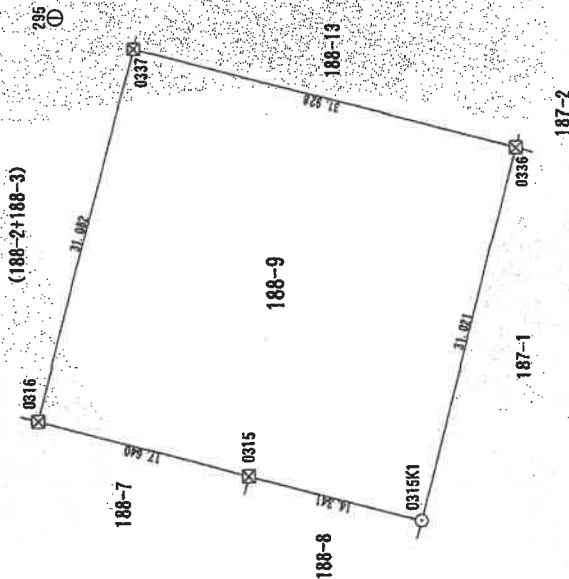
※ 81%に縮小



292 ①

地番	188-9			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	
0337	117920.351	100021.766	-3870642.300668	
0336	117889.428	100013.818	-2321820.784870	
0315K1	117897.136	99983.769	2160149.329245	
0315	117911.033	99987.313	3098606.829870	
0316	117928.126	99991.672	931722.399696	
		倍面積	-1984.526727	
		面積	992.263635	
		地積	992.26㎡	

点 名	X座標	Y座標	距離	角度
基準点P1 295	117926.667	100024.299		
基準点P2 292	117938.551	99965.635		
0337	117920.351	100021.766	P1 6.805 P2 59.008	201-51-11 107-57-53
0336	117889.428	100013.818	P1 38.686 P2 68.809	195-43-10 135-33-13
0315K1	117897.136	99983.769	P1 50.147 P2 45.211	233-55-20 156-21-12
0315	117911.033	99987.313	P1 40.155 P2 35.031	247-05-10 141-46-11
0316	117928.126	99991.672	P1 32.660 P2 28.046	272-33-38 111-49-15
292	117938.551	99965.635	P1 59.856 P2 0.000	281-27-07 0-00-00



境界点	境界線の種類
図	金属プレート標
⊕	金 属 錐
⊙	算 界 点
⊖	計 算 点
⊗	プラスチック杭
田	コンクリート杭
⊗	鉄 杭
□	石 杭
田	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
①	4級基準点

測量年月日 平成24年11月 5日
座標系 北緯東経 44° 17' 48"

(単位:メートル)

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

1/500

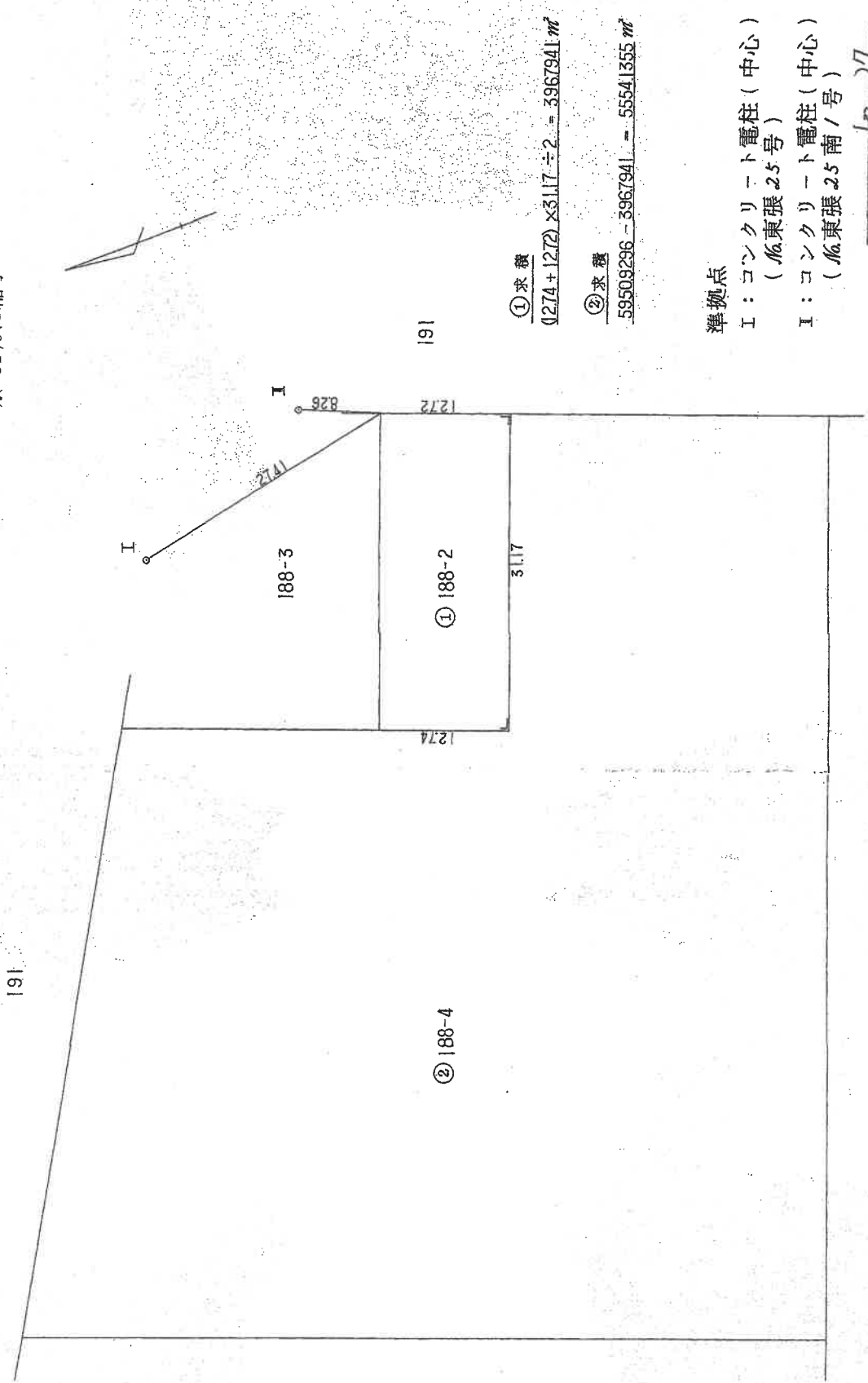
前 188-2 後 新

3018028

地 積 測 量 図

地 番	188-2 188-4
土地の所在	徳島市南沖洲五丁目

188-3-1
〔目的物件5〕
※ 81%に縮小



① 求 積
 $(12.74 + 12.72) \times 31.17 \div 2 = 396.7941 \text{ m}^2$
② 求 積
 $59509296 - 3967941 = 55541355 \text{ m}^2$

準拠点
I : コンクリート電柱 (中心)
 (16 東張 25 号)
I : コンクリート電柱 (中心)
 (16 東張 25 南 / 号)

昭和 53 年 7 月 27 日
平成 5 年 7 月 27 日

作 製 者	申請人	縮 尺	500
-------	-----	-----	-----

昭和 53 年 10 月 26 日 (作製)

015281

各階平面図

188-9

家屋番号

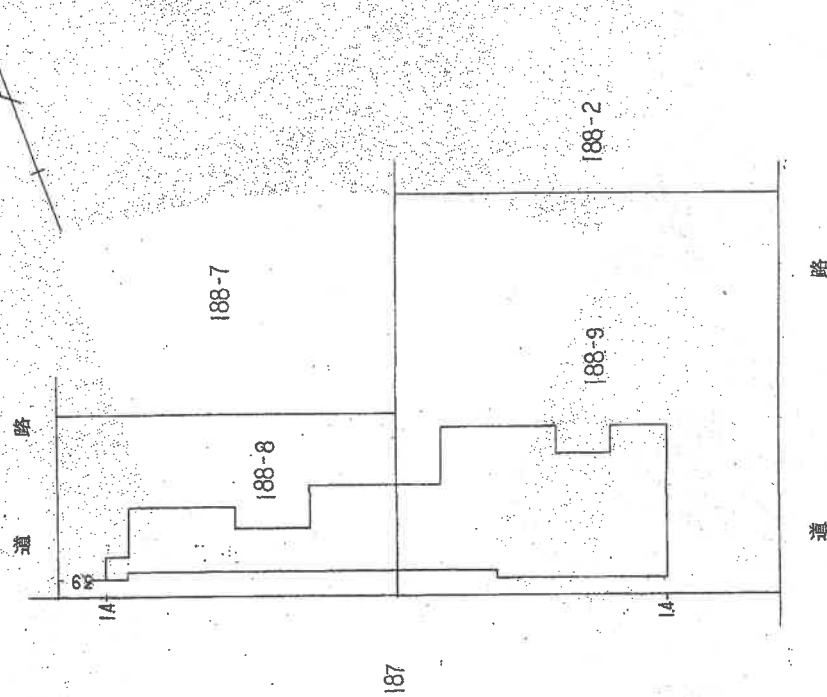
建物図面 1/3

徳島市南沖洲五丁目188-9, 188-8

建物の所在

〔目的物件3〕

※ 81%に縮小



昭和54年10月16日
平成

作製者

54年10月12日作製

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/500

015282

各階平面図

家屋番号 188-9

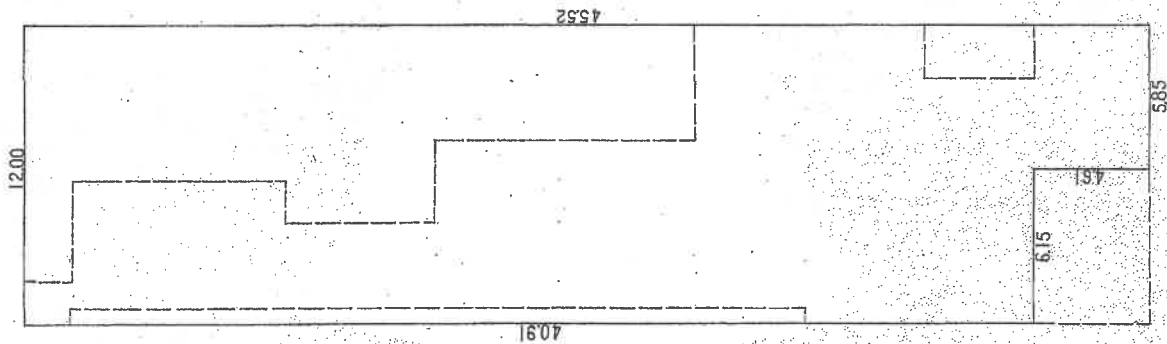
建築物各階平面図

2/3

建物の所在 徳島市南沖洲五丁目188-9, 188-8

〔目的物件3〕

※ 81%に縮小



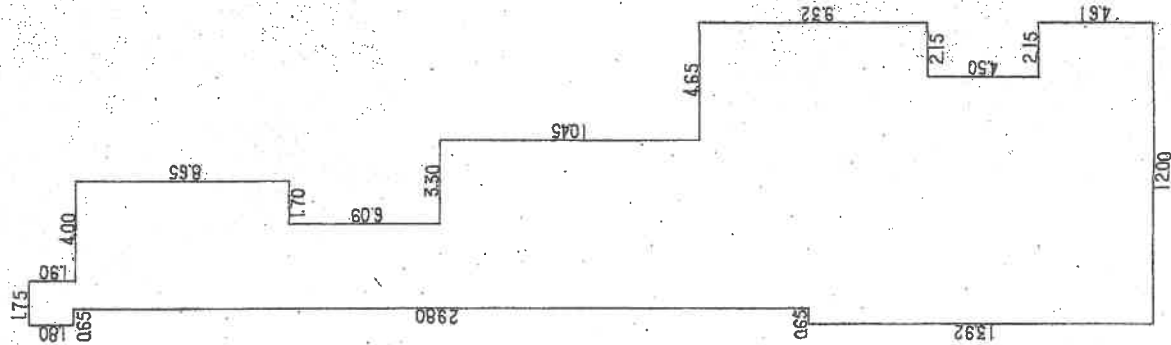
2 階

4552 × 585	=	2662920
4091 × 615	=	2515965
計		5178885
床面積		51788㎡

1/2

1 階

190 × 175	=	33250
865 × 575	=	497375
609 × 405	=	246645
1045 × 735	=	768075
1843 × 1200	=	2211600
⊖2980 × 065	=	193700
⊖450 × 215	=	96750
計		3466495
床面積		34664㎡



作製者

54年 10月 12日(作製)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

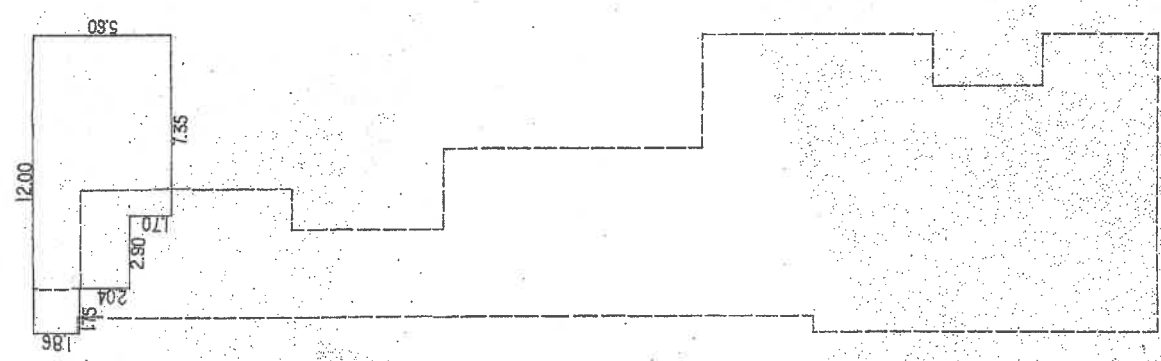
1/250

家屋番号 18.-9

建物の所在 徳島市南沖洲五丁目188-9, 188-8

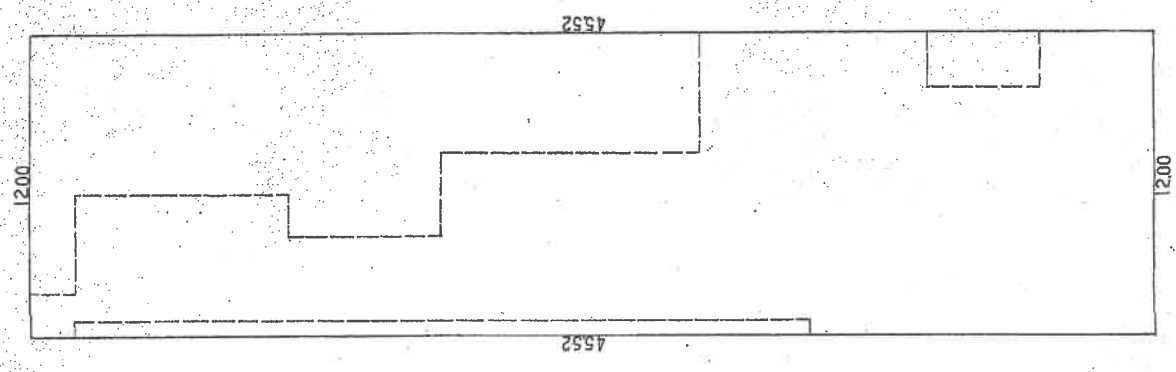
〔目的物件3〕

※ 81%に縮小



4 階	560 × 735	=	411600
	390 × 290	=	113100
	186 × 175	=	32550
計			557250
床面積			5572 m ²

2/2



3 階	4552 × 1200	=	5462400
床面積			54624 m ²

作製者

54年10月12日作製

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/250

015284

各階平面図

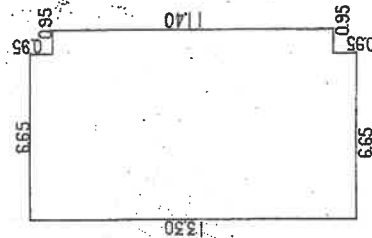
建物図面

家屋番号 188-9の2

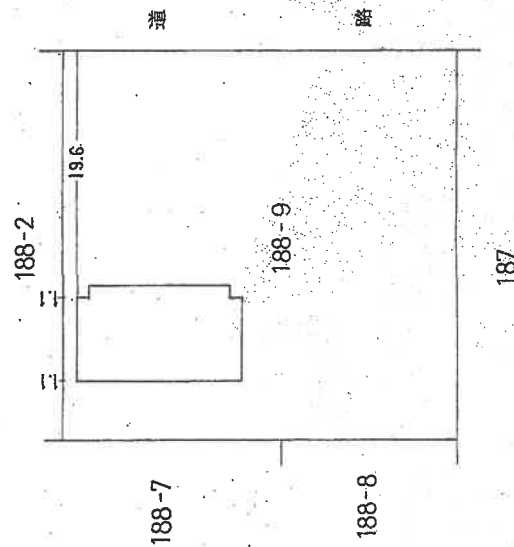
建物の所在 徳島市南沖洲五丁目188-9

〔目的物件4〕

※ 81%に縮小



6.65×13.30 = 88.4450
0.95×11.40 = 10.8300
計 99.2750
床面積 99.27㎡



昭和55年3月4日
平換

作製者

昭和55年3月1日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

〔目的物件5〕

(1) 平成25年2月15日
本図面は法務局地図作成実施前提出図面である。

1

受命物件の状況



物件3

物件4

2



物件4

入り口付近

3



物件4

店舗内

4



物件4内トイレ

5



物件4店舗内

6



物件3工場
入り口付近

7



8

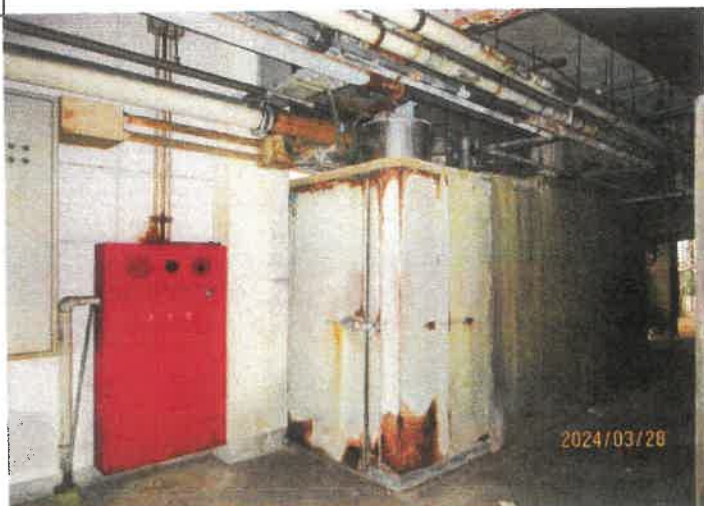


9



トラックの荷台部分

10



11



12



13



守衛室への外階段

14



地下タンク貯蔵所の
名残

15



16



物件3 1階
事務所の様子

17



社長室

18



19



会議室

20



21



22



物件3 1階 (トイレ)

23



24



25



物件3 2階

26



27



28



物件3 2階

29



物件3 2階
冷凍庫

30



物件3 2階

つり天井

31



物件3 2階
増築部分
(殺菌室)

32



33



34



物件3 2階

35



36



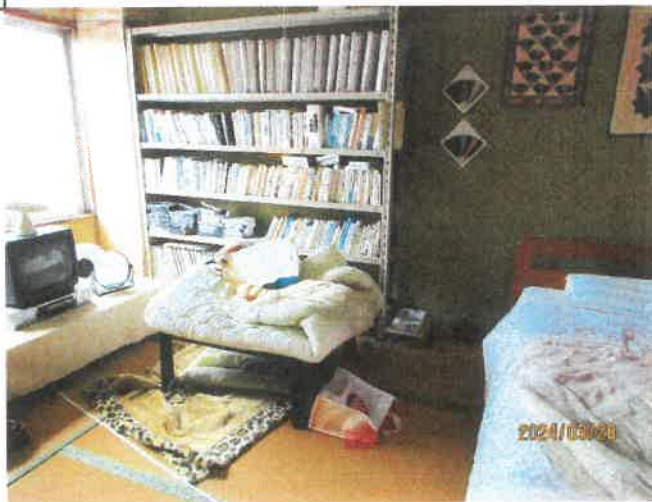
物件3 守衛室

37



物件3 守衛室

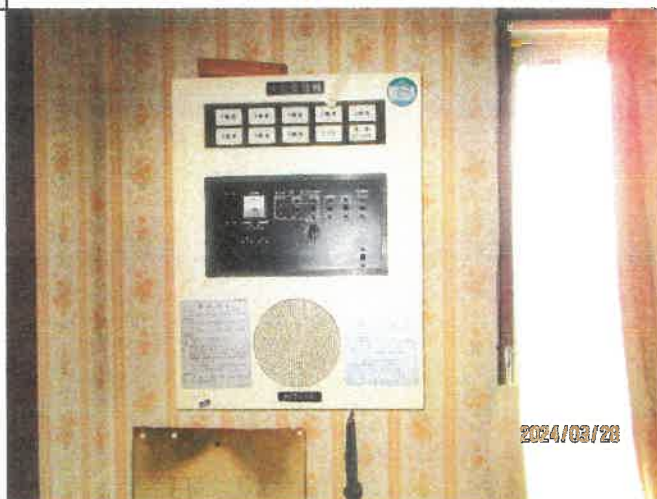
38



39



40



物件3 守衛室
火災報知器

41



物件3 3階
休憩室

42



43



物件3 3階

44



45



46



物件3 3階
ミキサー

47



ミキサー

48



高濃度アルコールの
入ったドラム缶

49



物件3 3階
コンベア式乾燥設備

50



割水タンク

51



写真50の上部分

52



53



物件3 4階

54



物件3 工場屋根

55



56



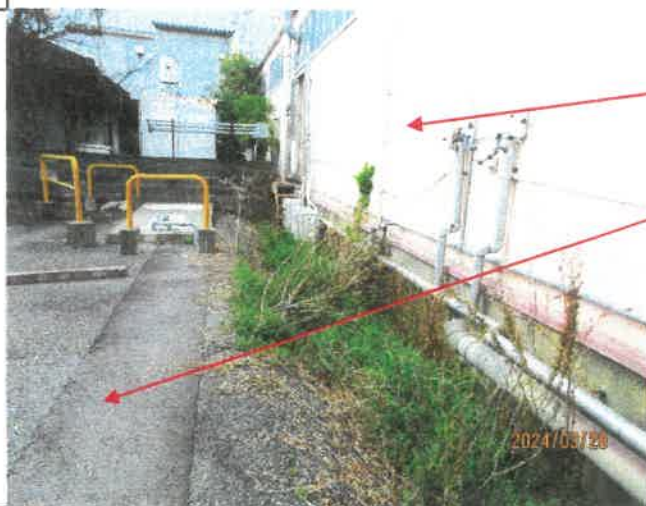
キュービクル

57



物件5

58



売却対象外建物

物件5

59



物件5

売却対象外建物

60



令和6年（ケ）第7号
令和6年 12月16日受理
令和6年 12月25日提出



現況調査報告書

(本件物件に備え付けた機械・器具
その他工場に供する物の補充調査)

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

3 所 在 徳島市南沖洲五丁目 188 番地 9、188 番地 8

家屋 番号 188 番 9

種 類 工場

構 造 鉄骨造鋼板葺 4 階建

床 面 積	1 階	3 4 6 . 6 4 平方メートル
	2 階	5 1 7 . 8 8 平方メートル
	3 階	5 4 6 . 2 4 平方メートル
	4 階	5 5 . 7 2 平方メートル

所有者 赤池食品株式会社

現況調査報告書 (補充)

1. 不動産の表示 別紙物件目録記載のとおり
2. 調査依頼の日時 調査の経過に記載のとおり
3. 調査依頼の場所 調査の経過に記載のとおり
4. 調査結果等

■関係者の陳述

(株式会社 近畿商事)

工場内機械・器具類につきまして、物件を確認させていただいたところ、製品としての価値はなく、スクラップにしても作業費が上回るため、無価値物として査定させていただきました。

目録番号7の機械につきましては、製品ではなく何かの機械類の一部のように思われますが、何に接続されていた機械なのか不明なため、現段階では機械名の特定ができません、との陳述を得た。

■調査の経過

令和6年12月18日（水） 午後2時34分（当庁），電話，メールにて株式会社近畿商事担当者へ機械・器具の査定について相談。

令和6年12月18日（水） 午後7時10分（当庁），株式会社近畿商事担当者から電話，メールにて価格査定書等受領。

徳島地方裁判所

執行官 池田 周子

物件番号3

番号	名称 (数量)	設置時期	備考 (用途等)	評価額 ※1
1	冷凍（蔵）庫（1）	不明	製品を冷凍（蔵）する	
2	不明 写真2の機械（1）	〃	不明	
3	ミキサー（1）	〃	麺生地を混ぜる	
4	ミキサー（1）	〃	麺生地を混ぜる	
5	コンベア式乾燥設備（1）	〃	製品の移動に使う	
6	割水タンク（2）	〃	製品に混ぜる水を保管する	
7	不明 写真7の機械（1）	〃	不明	
☐ 小計 ☐ 合計		価額金 円		

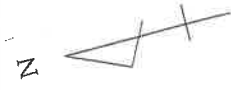
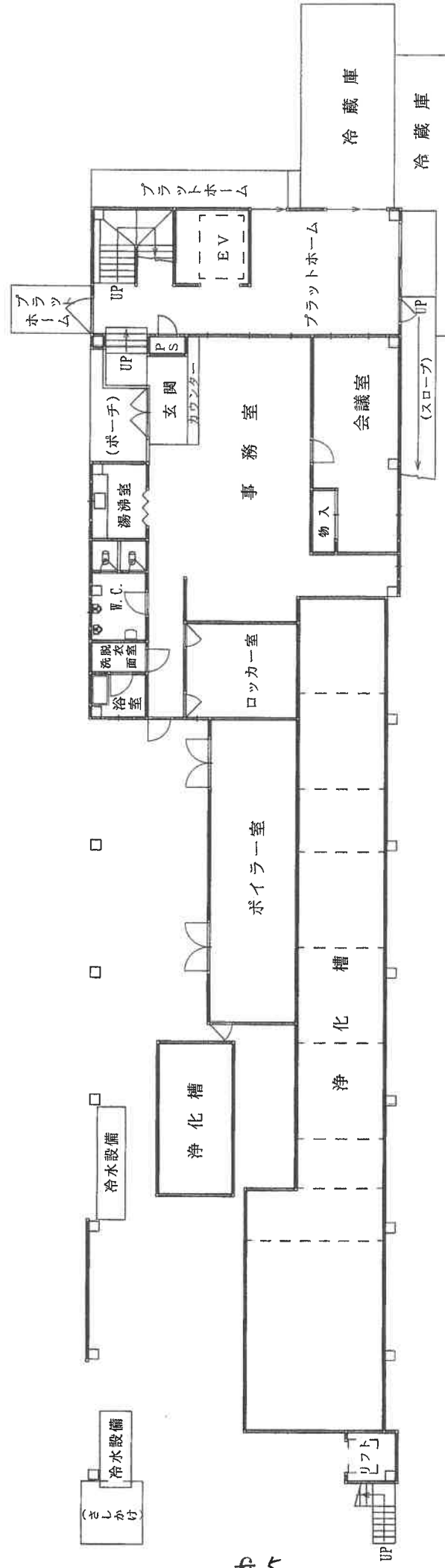
※1 評価額については、評価人提出資料を参照されたい。

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（共有）者兼債務者会社代表者だった者)	1 現状で物件3工場内に残置されている機械・器具類は、年代もので重く、搬出費用のことを考えて、搬出に至っておりません。 機械・器具類を購入当時の固定資産台帳がないので、機械の名称は分からない物もございます。が、耐用年数はとくに過ぎ、価値はないと思います。 買受人の方には、本件物件内にある動産類の処分をお願いする次第です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物件 3

1 階 346.64m² (現況≒登記)

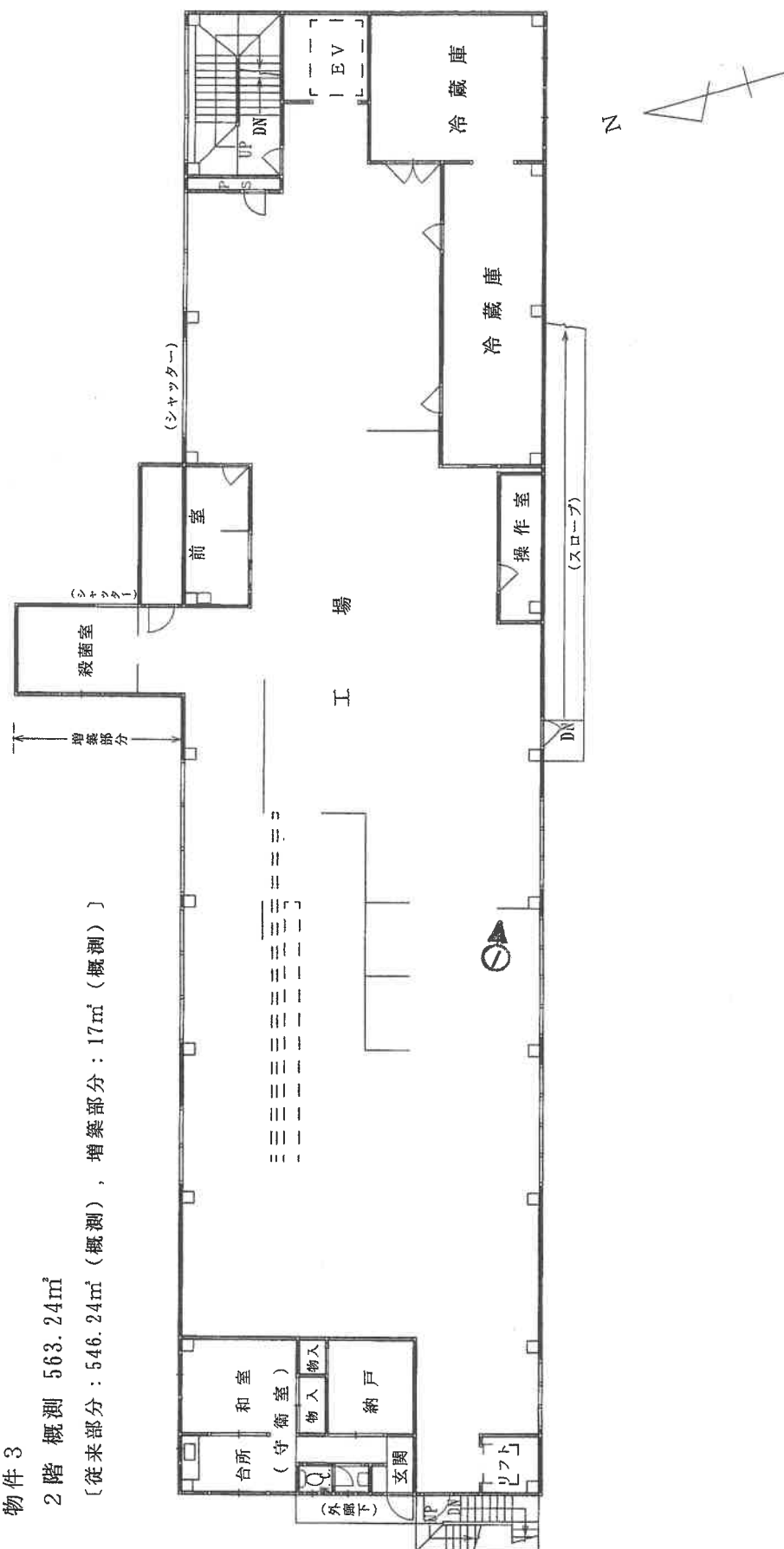


間取り図

物件 3

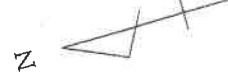
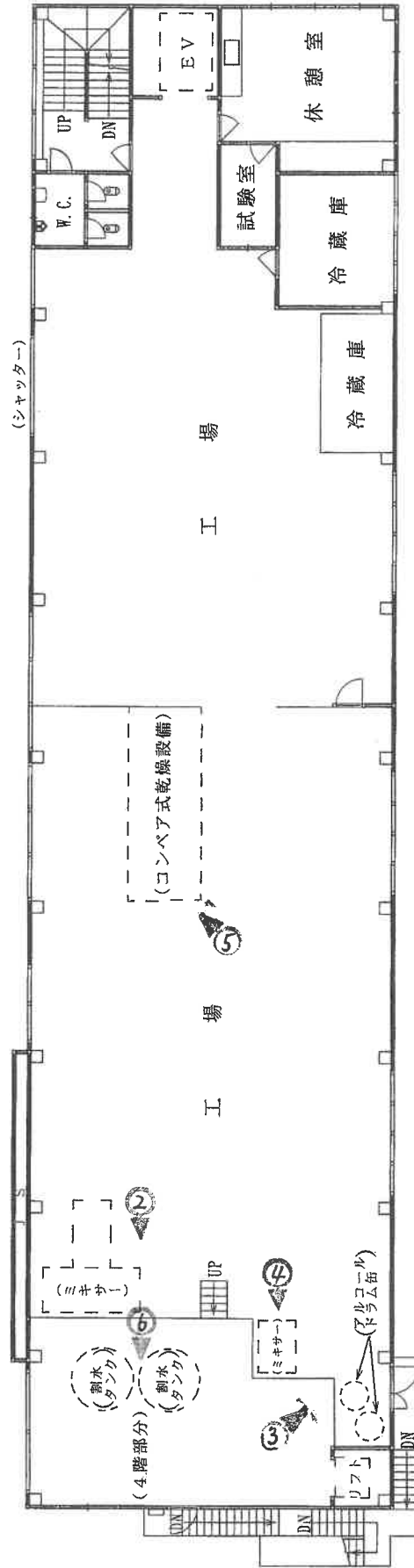
2階概測 563.24m²

〔從來部分：546.24m²（概測），増築部分：17m²（概測）〕



物件 3

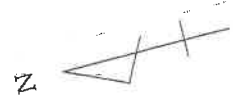
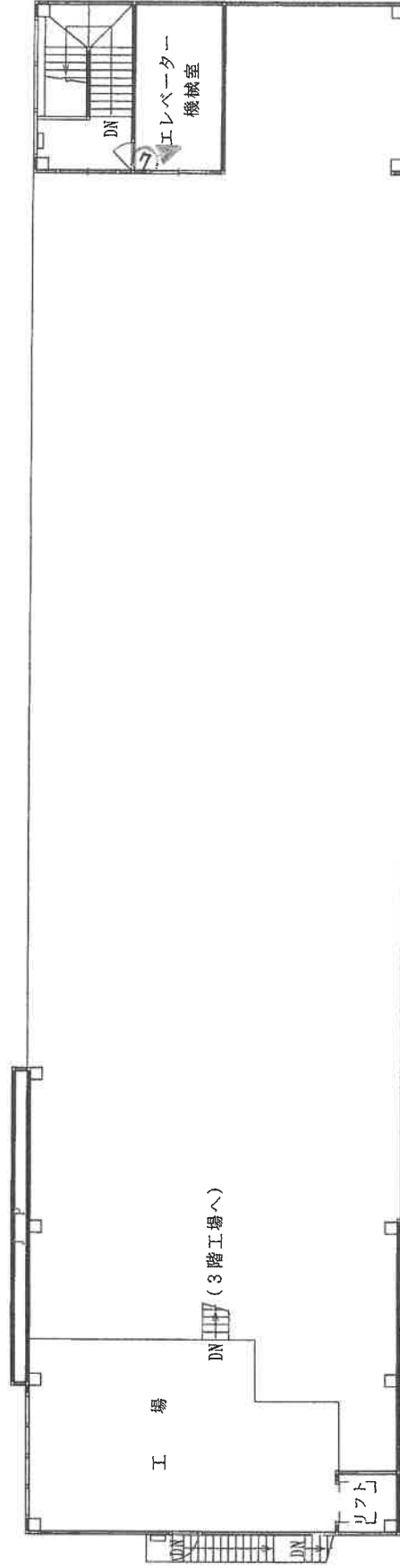
3階 546.24㎡ (現況≒登記)



間取り図

物件 3

4 階 概測 81.72m²



間取り図

1



物件3 2階
冷蔵（凍）庫

2



物件3 3階

3



物件3 3階
ミキサー

4



物件3 3階
ミキサー

5



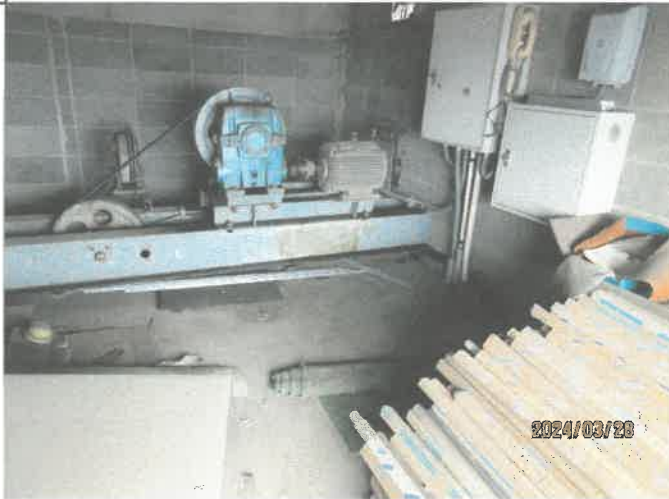
物件3 3階
コンベア式乾燥設備

6



物件3 3階
割水タンク

7



物件3 4階



令和 6 年 (ケ) 第 7 号

(2分冊の内の①)

令和 6 年 3 月 28 日 現地調査

令和 6 年 4 月 10 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 3 6 , 2 1 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 6 , 5 6 0 , 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1 6 , 5 8 0 , 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 5 , 1 7 0 , 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 5 4 0 , 0 0 0 円
物件 5 (土地)	金 7 , 3 6 0 , 0 0 0 円

- ※1 一括価格は、物件1～5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1，2の内訳価格は物件3，4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3，4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1，2，5（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
1 (土地)	所在地番 地目 地積 所有者	徳島市南沖洲五丁目 188番8 宅地 392.65 m ² A	
2 (土地)	所在地番 地目 地積 共有者	徳島市南沖洲五丁目 188番9 宅地 992.26 m ² A 持分10分の5 B 持分10分の5	
3 (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9, 188番地8 188番9 工場 鉄骨造鋼板葺4階建 1階 346.64 m ² 2階 517.88 m ² 3階 546.24 m ² 4階 55.72 m ² 延 1,466.48 m ² 赤池食品株式会社	1階 346.64 m ² (登記) 2階 563.24 m ² (概測) 3階 546.24 m ² (登記) 4階 81.72 m ² (概測) 延 1,537.84 m ² (登記及び概測合計)
4 (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9 188番9の2 店舗 木造瓦葺平家建 99.27 m ² A	
5 (土地)	所在地番 地目 地積 共有者	徳島市南沖洲五丁目 188番2 宅地 396.79 m ² A 持分20分の10 B 持分20分の10	
物件1, 2, 5地積合計		1,781.70 m ²	
番 号	特 記 事 項		
1～5	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（物件1，2，5一体画地）

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。

位 置 ・ 交 通	J R 牟岐線「阿波富田」駅の南東方・道路距離 約 3.5 km 最寄バス停「南沖洲五丁目」の南西方・道路距離 約 100m (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背後に位置する。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	1,781.70 m ² 約 44m ・ 約 58m 不整形状 (L字型) 概ね平坦 二方路 概ね等高 特になし
接面道路の状況	● 東側幅員約 14mアスファルト舗装臨港道路（沖洲埠頭線）に接面。 ● 西側幅員約 6mアスファルト舗装臨港道路（沖洲埠頭線）〔物件1 1 及び登記地番 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。尚、当道路は南方が行止り。 ※ 徳島市 都市建設部 建築指導課によれば、東側臨港道路は建築基準法第42条第1項第3号道路に、西側臨港道路は同法第42条第1項第2号道路に該当するとのことである。	

土地の利用状況	● 一体画地は物件 3, 4 (建物) 及び駐車場等の敷地として利用されている。 ● 北辺, 西辺北方が事業所敷地に、南辺はトラックターミナル敷地にそれぞれ隣接する。 ● 一体画地のうち物件 2 (土地) の北東方はアスファルト舗装されている他、南東端付近に電柱が、北東端に看板が存する。また、西辺付近には変電設備やトラックの荷台が残置されている。 ● 一体画地のうち物件 5 (土地) は大部分がアスファルト舗装されている。南西端にコンクリート造土台、北東端には植込みが存する。また、物件 2 (土地) との境界西半部付近にブロック塀が存する。 〔画地境界等については後記特記事項参照〕 ● 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 150 mmの上水道本管が埋設されており、当本管より物件 2 (土地) 内に引き込みが為されているとのことであるが、画地内の引込み経路等は不明。また、西側接面街路下には口径 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) が埋設されているとのことである。〕 都市ガス 引込可〔四国ガス株式会社 徳島支店によると、一体画地北東端付近の東側接面街路下に利用可能な口径 100 mmのガス管本管 (中圧管) が埋設されており、業務用ならば接続可能とのことである。尚、債務者会社元代表者聴取によれば、物件 3 (建物) 内のボイラーについてのみ都市ガスを利用していたとのことであるが、一体画地内の引込み経路等は不明。〕 下水道 接続可〔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が埋設されているが、現時点では下水道本管に接続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	目的土地には既存の建物がある他、アスファルト舗装されていること等から現地外観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。尚、債務者会社元代表者によれば物件3（建物）1階下及び北方下に浄化槽や廃オイルタンク（詳細は現況調査報告書のとおり）が埋設されている他、物件5（土地）付近下には東側道路への排水管等が埋設されているとのことである。
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製麺関連工場及び店舗で、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	● 法務局備付の法第14条地図では物件5（土地）と目的外土地（登記地番：188番3，登記地目：宅地，登記地積：661.22㎡）との筆界が未定となっているが、地積測量図（平成25年2月15日 法務局地図作成実施前提出図面）が存する。また、北方隣接地とはブロック塀で画されている他、南方の物件2（土地）との境界までの距離、前面道路からの奥行きが当地積測量図に示す画地と概ね一致し、概測面積も登記数量と概ね合致することから、現状の支配範囲をもって物件5（土地）の範囲と推定した。 ● 一体画地（土地）南辺に付設されているブロック塀北面には物件3（建物）から伸びるパイプが西方の物件6，7，9方向へ付設されている。（利用用途や接続経路等については不明）

2 建物の概況及び利用状況等（物件 3， 4）

区 分	物件 3（家屋番号：188 番 9）		
	範 囲	従来部分 （南方大半部）	増築推定部分 （2 階 北辺中央部）
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 10 月 12 日 新築	昭和 60 年頃 増築と推定
	推定経過年数	44 年	約 39 年と推定
	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	
	屋 根	鋼板葺	
	外 壁	鋼板葺	
	内 壁	板張り，モルタル， コンクリートブロックほか	板張り
	天 井	板張りほか	板張り
	床	モルタルほか	モルタル
	設 備	電気，給水設備，浄化槽， 変電設備（建物 3 北側）， エレベーター，リフトほか	電気設備ほか
	そ の 他	プラットフォーム，外階段，スロープほか ※ 競売手続きにおいて建物に付随する各種付帯設備 （器械・器具類含む）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 346.64 m ² （現況≒登記） 2 階 563.24 m ² （概測） 3 階 546.24 m ² （現況≒登記） 4 階 81.72 m ² （概測） 延 1,537.84 m ² （登記及び概測合計）	
		1 階 346.64 m ² （登記） 2 階 546.24 m ² （概測） 3 階 546.24 m ² （登記） 4 階 81.72 m ² （概測） 延 1,520.84 m ² （登記及び概測合計）	2 階 17 m ² （概測）
現 況 用 途 等	現 況 用 途	工 場	殺菌室等
	間 取 り	別添「間取り図」参照 ※ 建物図面と現況との照合により、登記上の 4 階部分の うち西半部は 3 階西方に付設された中 2 階状デッキ部 分に相当すると推定される。また、1 階南東方外部に中 規模の冷蔵庫が設置され内部から搬入可能となっている。	
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 ※ 建物全体が老朽化しており、外壁全体に汚れ、サビが見られ一部破損も確認できる。内壁、床には汚れ、クラックや破損箇所が認められる。また、天井は剥がれや一部鉄骨の露出の他、雨漏り箇所が見受けられる。
建物の利用状況	● 工場（製麺関連）として利用されていたが、現在は稼働していない。 ● 1階西半部にはコンクリート造浄化槽（債務者会社元代表者によれば、一部平成10年頃増設とのこと）が付設されている。また、各階に大部分は老朽化した器械・器具類（ボイラー、冷水設備、コンベア式乾燥設備、割水タンク、ミキサー、冷蔵庫等）や事務機器類等ほか動産類が多数残置されている。 ● 建物及び器械・器具類の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。 ● 物件3（建物）3階部分に高濃度アルコールの入ったドラム缶2缶が存する（詳細は現況調査報告書のとおり）。
特記事項	● 昭和54年10月新築、昭和60年頃増築であり、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3（昭和54年新築）の建築計画概要書（昭和54. 5. 28受付 第293号）は存するが、検査済証はないとのことである。

区 分	物件 4（家屋番号：188 番 9 の 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）： 昭和 54 年 12 月 1 日 新築
	推 定 経 過 年 数： 44 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： 木造瓦葺平家建
	屋 根： 瓦葺
	外 壁： サイディングほか
	内 壁： クロス貼ほか
	天 井： クロス貼ほか
	床： モルタル，タイル貼ほか
	設 備： 電気，給排水設備等
	そ の 他： ポーチほか ※ 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	99.27 m ² （現況≒登記）
現 況 用 途 等	現 況 用 途： 店 舗
	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，傷み等が認められる。
建物の利用状況	● 店舗として利用されていたが、現在は営業していない。 ● 建物内部に厨房器具や机，椅子等が残置されている。 ● 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 4（昭和 54 年新築）の建築計画概要書（昭和 54. 9. 28 受付 第 1696 号）は存するが、検査済証は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1, 2, 5 (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
1, 2, 5 一体画地	49,500	0.772	1,781.70	0.90	61,277,000 (≒34,392 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
1	34,392	392.65	13,504,000
2		992.26	34,126,000
5		396.79	13,647,000

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

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

- ◇ 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 0.772 と査定した。

$$\text{画地条件} : 0.772 \left[\begin{array}{l} \text{内訳…地積 } 0.900 \text{ (−10.0\%, ※1),} \\ \text{形状 } 0.850 \text{ (−15.0\%, ※2),} \\ \text{二方路 } 1.010 \text{ (+1.0\%, ※3)} \end{array} \right]$$

- ※1 地域内標準的画地面積に対し、物件1, 2, 5 (一体画地) は面積が過大で単価と総額との関連より生ずる需要の減退等による減価が認められる。従って、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10%と査定した。

※2 地域内標準的画地に対し、物件1, 2, 5(一体画地)は不整形(L字型)であり土地利用効率の低下に伴う減価が認められる。従って、当減価率を、規模や現況での利用状況の他、間口・奥行の関係や周辺地域の特性等も考慮して標準画地価格の15%と査定した。

※3 二方路であることによる土地利用効率の上昇の程度を、背面道の幅員や系統の他、道路の性格や現況利用状況等を考慮して、標準画地価格の1%と査定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物等と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件 3， 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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
3 〔建物〕	180,000	1,537.84	0.02	5,536,000
4 〔建物〕	150,000	99.27	0.02	298,000

ウ 現価率

物件 3， 4（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 3（建物）については、増築部分を有するが延床面積に比し狭小であり、既にかかなりの築年数を経過していることから従来部分と併せて査定した。

（i）物件 3〔建物〕について

推定経過年数：44 年（増築部分：39 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 2%

（ii）物件 4〔建物〕について

推定経過年数：44 年、 経済的残存耐用年数：満了、 現価率 2%

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) (1①ク) ア	土地利用権等割合 イ		土地範囲 割 合 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
1 (土地)	13,504,000	0.1	借 地 権 〔 3 (建物)〕	$\frac{563.24 \text{ m}^2}{662.51 \text{ m}^2}$	1,148,000 1 a
		0.1	使用借権 〔 4 (建物)〕	$\frac{99.27 \text{ m}^2}{662.51 \text{ m}^2}$	202,000 1 b
	1 a, 1 b 小 計				1,350,000 1 c (※1)
2 (土地)	34,126,000	0.1	借 地 権 〔 3 (建物)〕	$\frac{563.24 \text{ m}^2}{662.51 \text{ m}^2}$	2,901,000 2 a
		0.1	使用借権 〔 4 (建物)〕	$\frac{99.27 \text{ m}^2}{662.51 \text{ m}^2}$	511,000 2 b
	2 a, 2 b 小 計				3,412,000 2 c (※2)
1 a, 2 a 合 計					4,049,000 d (※3)
1 b, 2 b 合 計					713,000 e (※4)

※1 1 c : 物件 1 (土地) 価格から控除する土地利用権等価格

※2 2 c : 物件 2 (土地) 価格から控除する土地利用権等価格

※3 d : 物件 3 (建物) 価格に加算する土地利用権等価格

※4 e : 物件 4 (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 3 (建物) については借地権、物件 4 (建物) については使用借権と判定し、その割合を相応する建付地価格に対し権利の態様及び対抗力等を考慮し、それぞれ上記のとおり査定した。

ウ 土地範囲割合

それぞれの建物が有する土地利用権等の範囲割合を各建物の建築面積で比例按分して求めた。

－ 各建物の建築面積 －

(i) 物件 3 (建物) 建築面積 : 563.24 m^2 (概測)

(ii) 物件 4 (建物) 建築面積 : 99.27 m^2 (登記)

(iii) 物件 3, 4 (建物) 建築面積合計

(i) + (ii) = 662.51 m^2 (登記及び概測合計)

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エ) 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	13,504,000	－1,350,000	1.00	0.90	0.60	6,560,000
2	34,126,000	－3,412,000	1.00	0.90	0.60	16,580,000
3	5,536,000	＋4,049,000	1.00	0.90	0.60	5,170,000
4	298,000	＋713,000	1.00	0.90	0.60	540,000
5	13,647,000		1.00	0.90	0.60	7,360,000
一 括 価 格 (合計)						36,210,000

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。各目的物件は徳島市東方臨海部にあって、経済的耐用年数を満了したと認められる中規模工場や店舗を含む建物が存する。建物内には老朽化した設備や器械・器具類等が多数存している他、浄化槽、オイルタンク、排水管等も地下に埋設されていると推定される。また、一体画地（土地）の一部は筆界未定となっている。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/㎡

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 ㎡

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

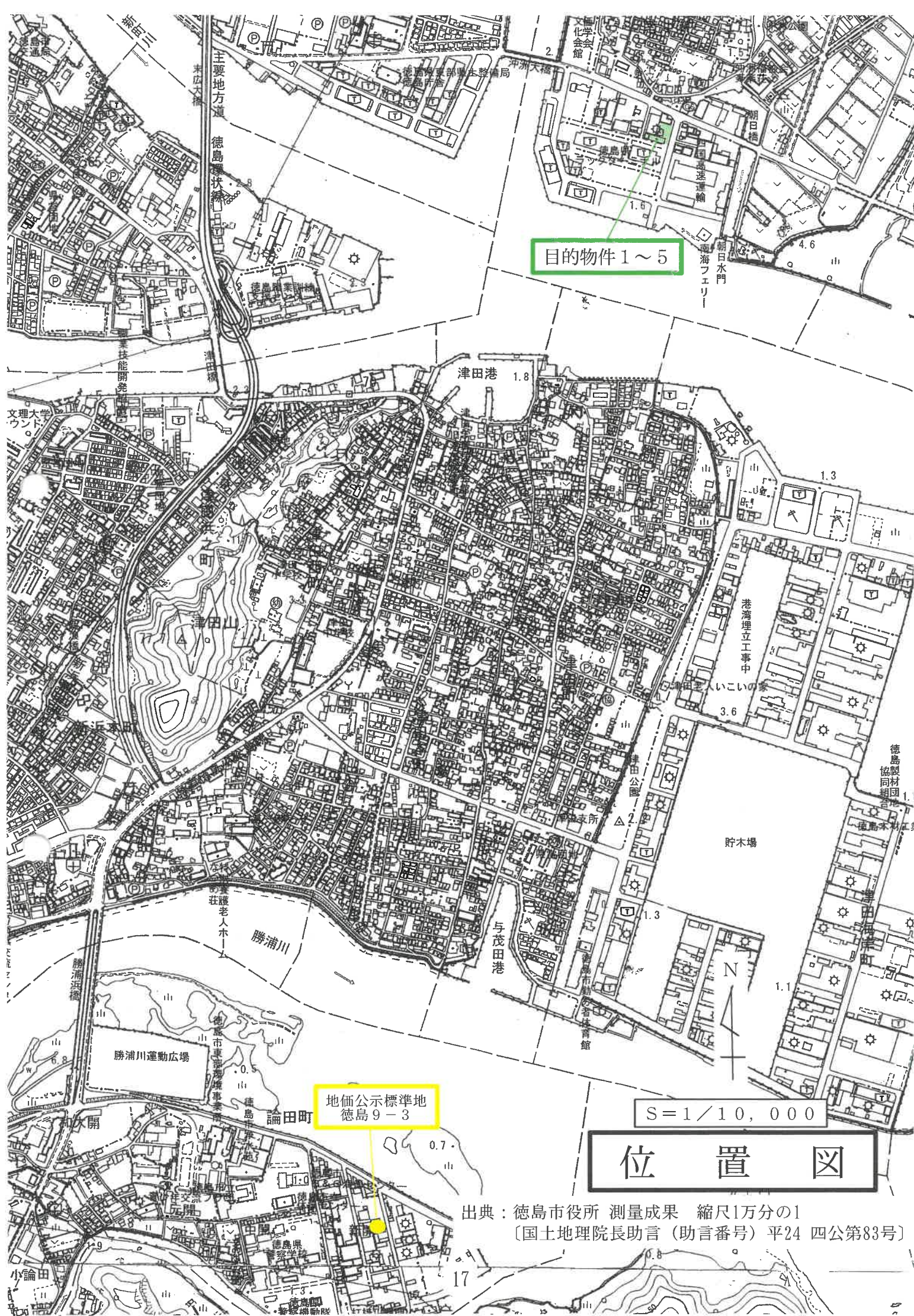
(3) 地積測量図写し

(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 1~5

地価公示標準地
徳島9-3

S=1/10,000

位置図

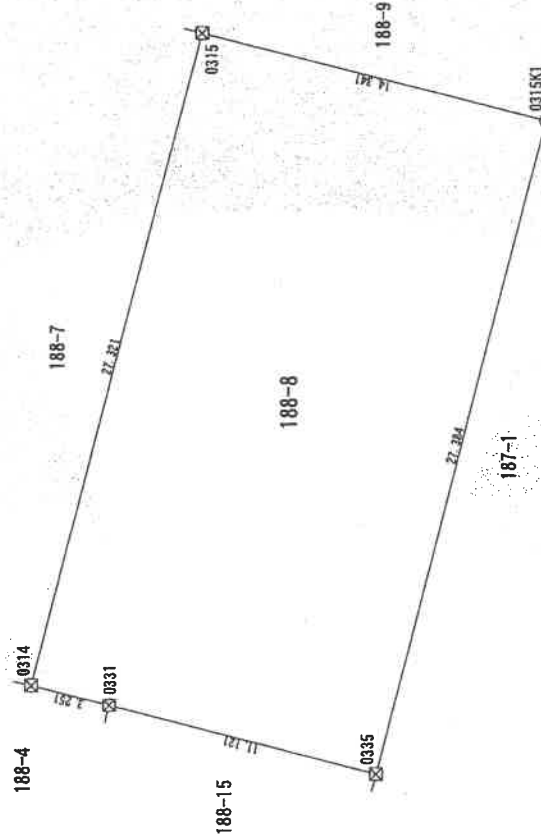
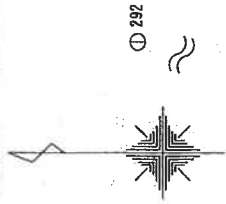
出典：徳島市役所 測量成果 縮尺1万分の1
〔国土地理院長助言（助言番号）平24 四公第83号〕

土地の所在 徳島市南沖洲五丁目

地番 188-8			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
0315	117911.033	99987.313	-2071437.163421
0315K1	117897.136	99983.769	-709084.889748
0335	117903.941	99957.244	1755948.905348
0331	117914.703	99960.048	1390644.187776
0314	117917.853	99960.856	-366856.341520
倍面積			-785.301565
面積			392.6507825
地積			392.65㎡

〔目的物件1〕

※ 81%に縮小



301
①

境界点	境界線の種類
☒	金属プレート標
⊕	金属釘
⊙	算点
⊖	計界点
⊗	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
●	街区多角点節点
○	3級基準点
⊙	4級基準点

(単位:メートル)

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)
(平成 24年 12月 30日作成)

縮尺

1/250

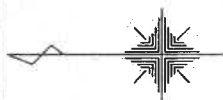
土地の所在 徳島市南沖洲五丁目

〔目的物件2〕

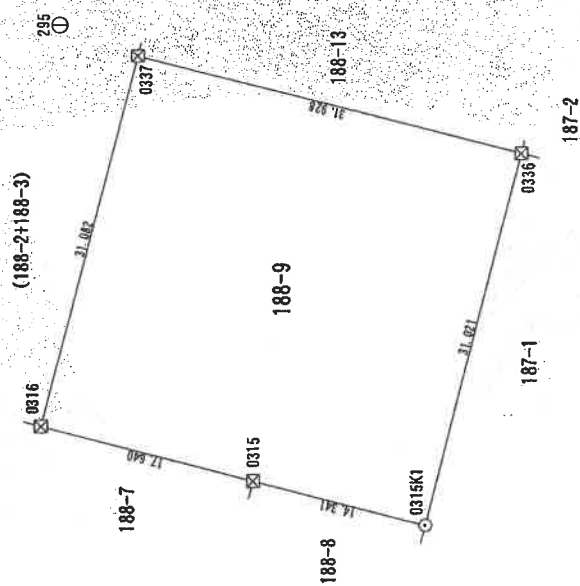
※ 81%に縮小

地 番	188-9			
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	
0337	117920.351	100021.766	-3870642.300668	
0336	117889.428	100013.818	-2321820.784870	
0315K1	117897.136	99983.769	2160149.329245	
0315	117911.033	99987.313	3098606.829870	
0316	117928.126	99991.672	931722.399696	
		倍 面 積	-1984.526727	
		面 積	992.263635	
		地 積	992.26m ²	

	点名	X座標	Y座標		
基準点P1	295	117926.667	100024.299		
基準点P2	292	117938.551	99965.635		
	点名	X座標	Y座標	距離	角度
0337		117920.351	P1	6.805	201-51-11
			P2	59.008	107-57-53
0336		117889.428	P1	38.686	195-43-10
			P2	68.809	135-33-13
0315K1		117897.136	P1	50.147	233-55-20
			P2	45.211	156-21-12
0315		117911.033	P1	40.155	247-05-10
			P2	35.031	141-46-11
0316		117928.126	P1	32.660	272-33-38
			P2	28.046	111-49-15
292		117938.551	P1	59.856	281-27-07
			P2	0.000	0-00-00



292
①



境界点	境界線の種類
⊕	金属プレート標
⊙	金 属 旗
⊖	算 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
●	街区多角点節点
▽	3級基準点
⊙	4級基準点

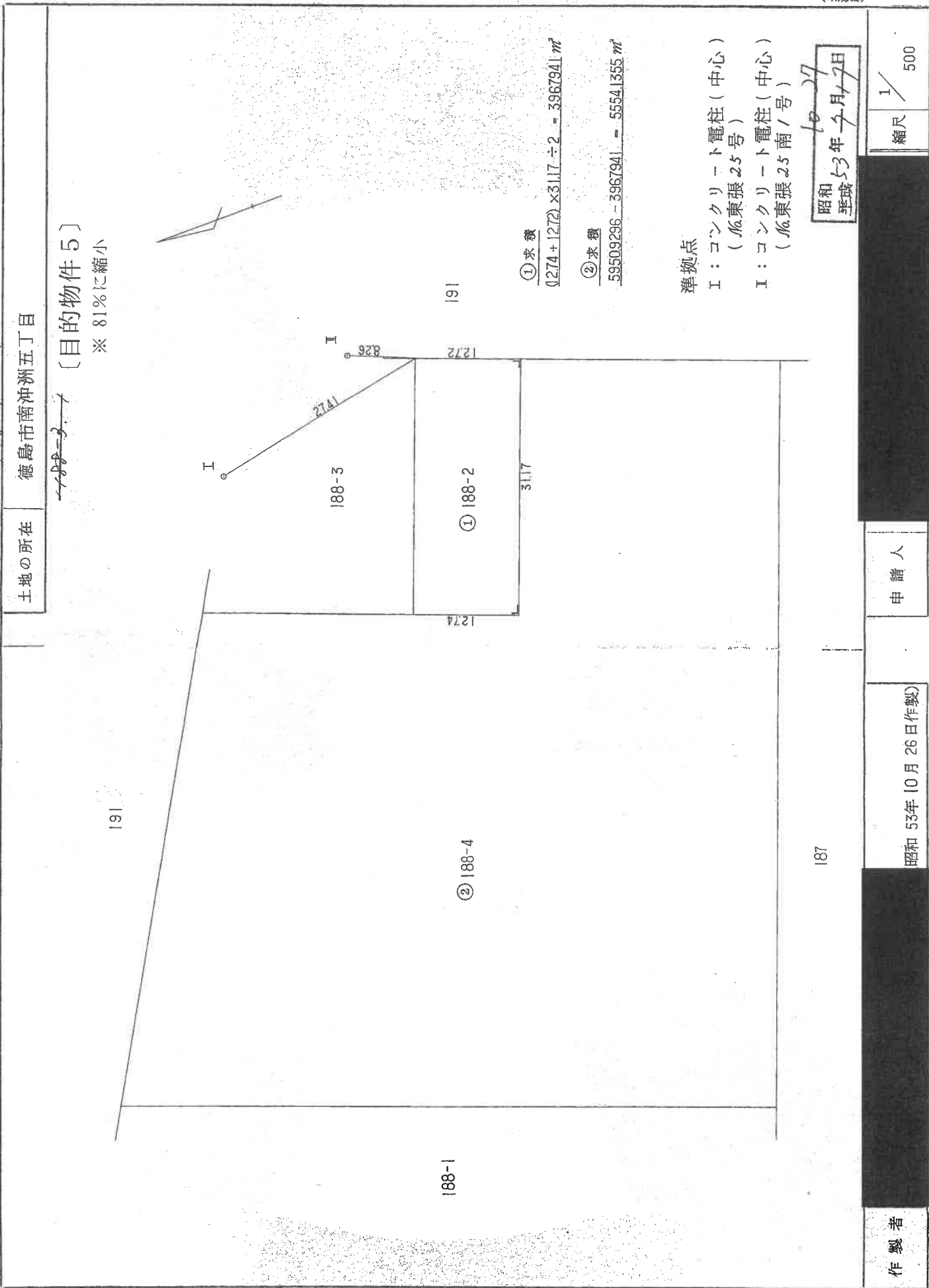
(単位:メートル)

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 1/500



〔目的物件5〕

(1) 平成25年2月15日
本図面は法務局地図作成実施前提出図面である。

015281

各階平面図

家屋番号

188-9

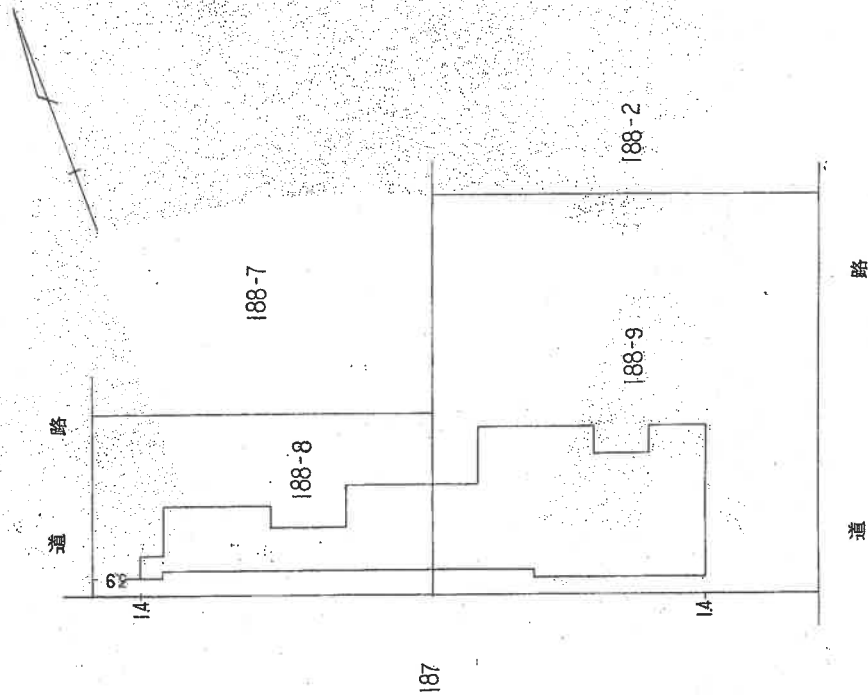
建物図面図
各階平面図
1/3

建物の所在

徳島市南沖洲五丁目188-9, 188-8

〔目的物件3〕

※ 81%に縮小



昭和54年10月16日
平成

作製者

54年10月12日作製

縮尺

1/

申請人

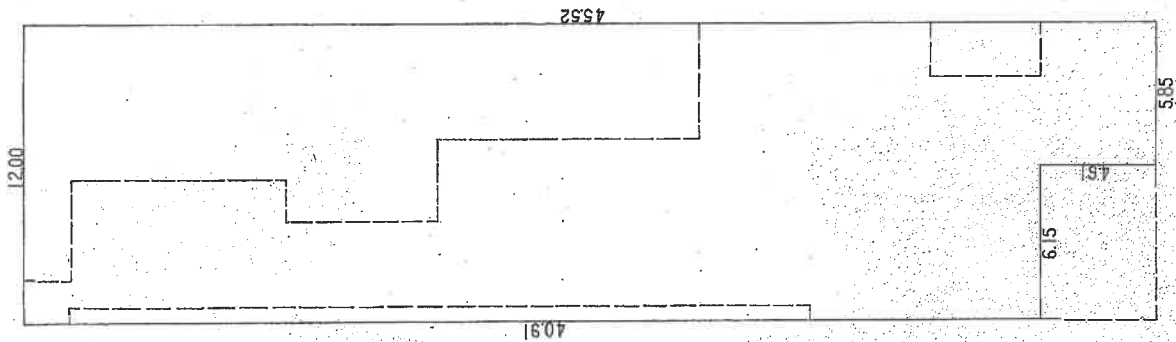
縮尺

1/500

建物の所在 徳島市南沖洲五丁目188-9, 188-8

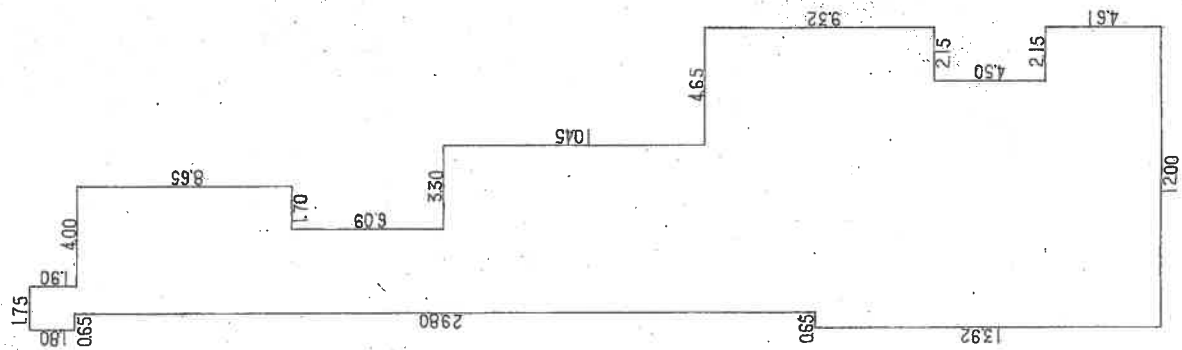
〔目的物件3〕

※ 81%に縮小



1 / 2

1 階	
190 × 175	= 33250
865 × 575	= 497375
609 × 405	= 246645
1045 × 735	= 768075
1843 × 1200	= 2211600
⊖ 2980 × 065	= 193700
⊖ 450 × 215	= 96750
計	3466495
床面積	34664 m ²



家屋番号

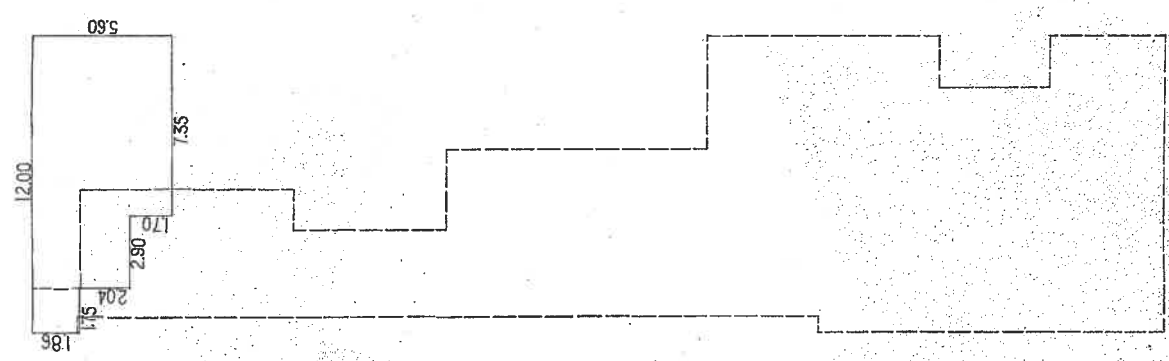
188-9

建物の所在

徳島市南沖洲五丁目188-9; 188-8

〔目的物件3〕

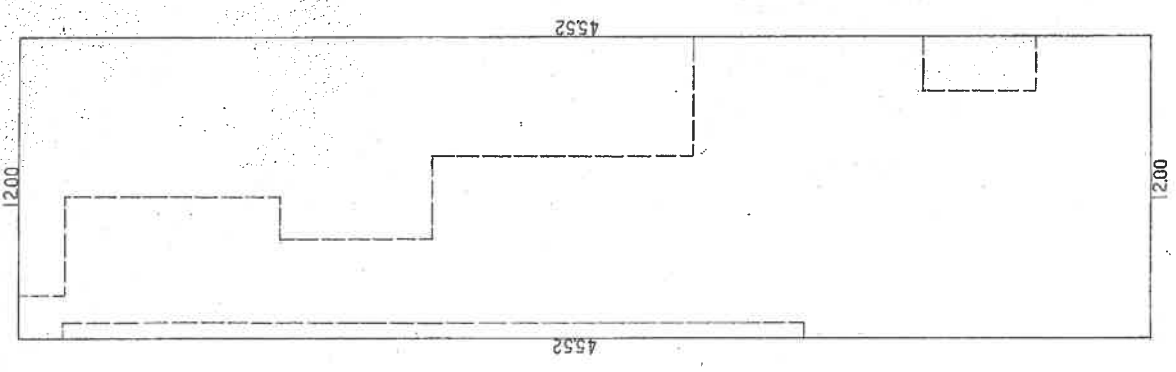
※ 81%に縮小



4 階

560 × 735	=	411600
390 × 290	=	113100
186 × 175	=	32550
計		557250
床面積		55.72 m ²

2 / 2



3 階

4552 × 1200	=	5462400
床面積		546.24 m ²

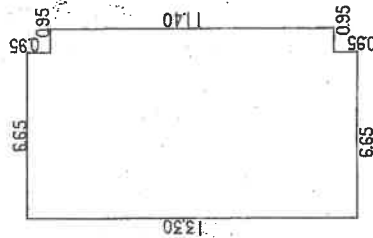
188-9の2

家屋番号

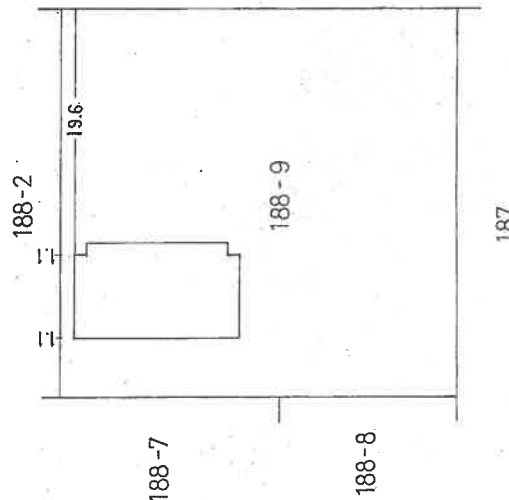
建物の所在 徳島市南沖洲五丁目188-9

〔目的物件4〕

※ 81%に縮小



$6.65 \times 13.30 = 88.4450$
 $0.95 \times 11.40 = 10.8300$
 計 99.2750
 床面積 99.27 m^2



昭和55年3月4日
平成

作製者

和 55年 3月 1日 (作製)

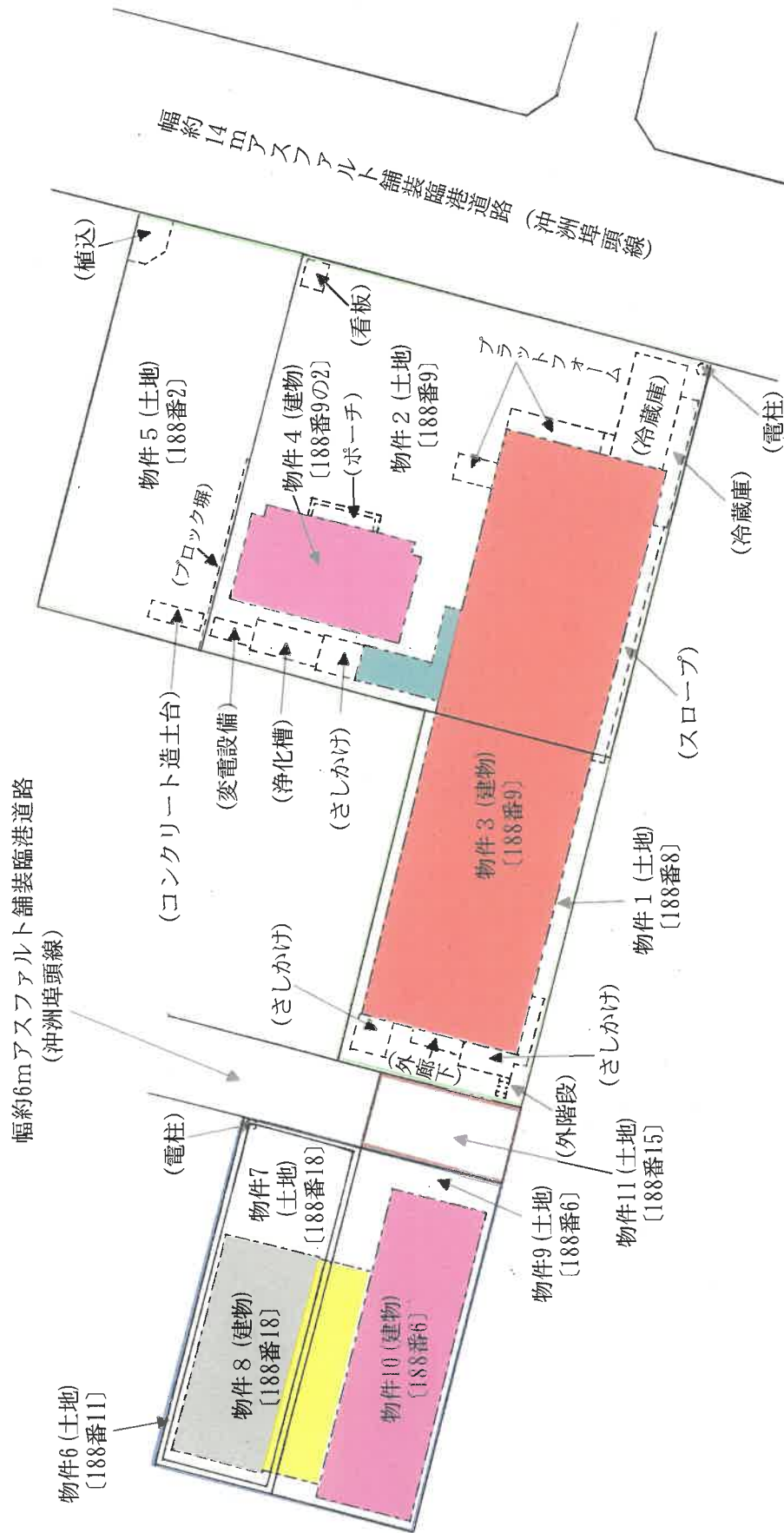
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

S=1/500

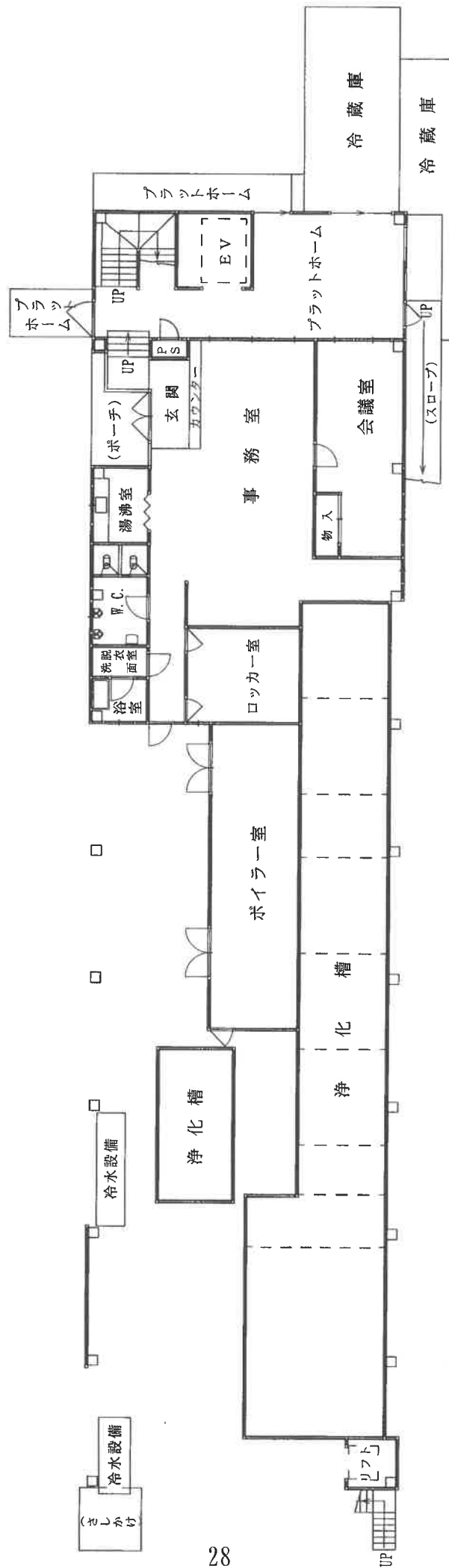


- : 目的物件1, 2, 5 一体画地概略範囲
- : 目的物件6, 7, 9 一体画地概略範囲
- : 目的物件11概略範囲
- : 目的物件3 (従来部分)
- : 目的物件3 (増築部分)
- : 目的物件4, 10 (建物)
- : 目的物件8 (従来部分)
- : 目的物件8 (増築部分)

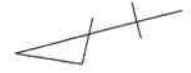
※ 図中における土地、建物及び工作物や接面道路等の形状、規模、位置関係の他、筆界、縮尺等については、現地踏査結果並びに法第14条地図、地積測量図、建物図面等を基に概ね推定したものであり、確定的ではなく現況と相違する場合がある。

物件 3

1 階 346.64m² (現況ニ登記)



N

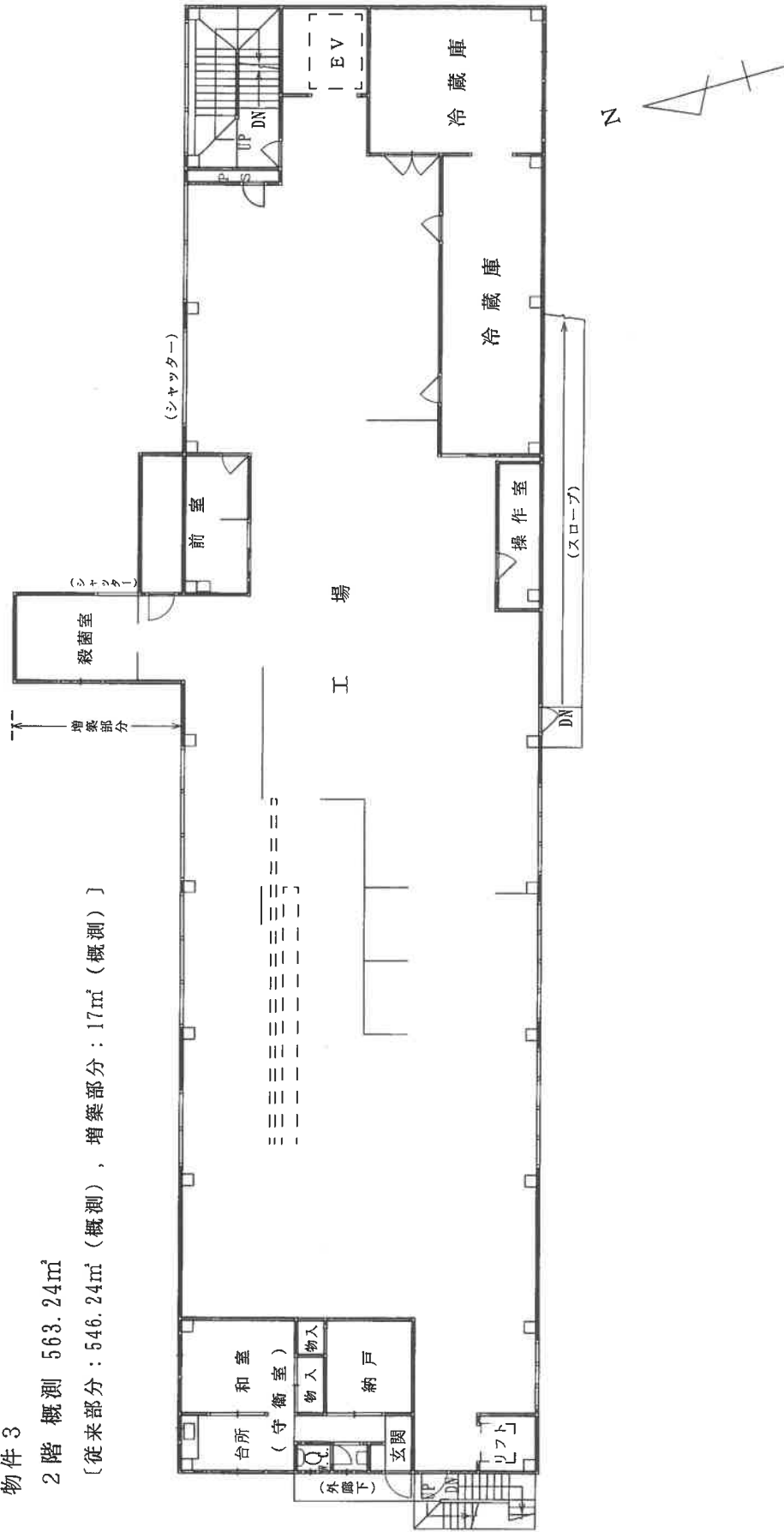


間取り図

物件 3

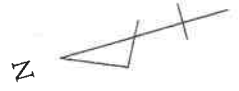
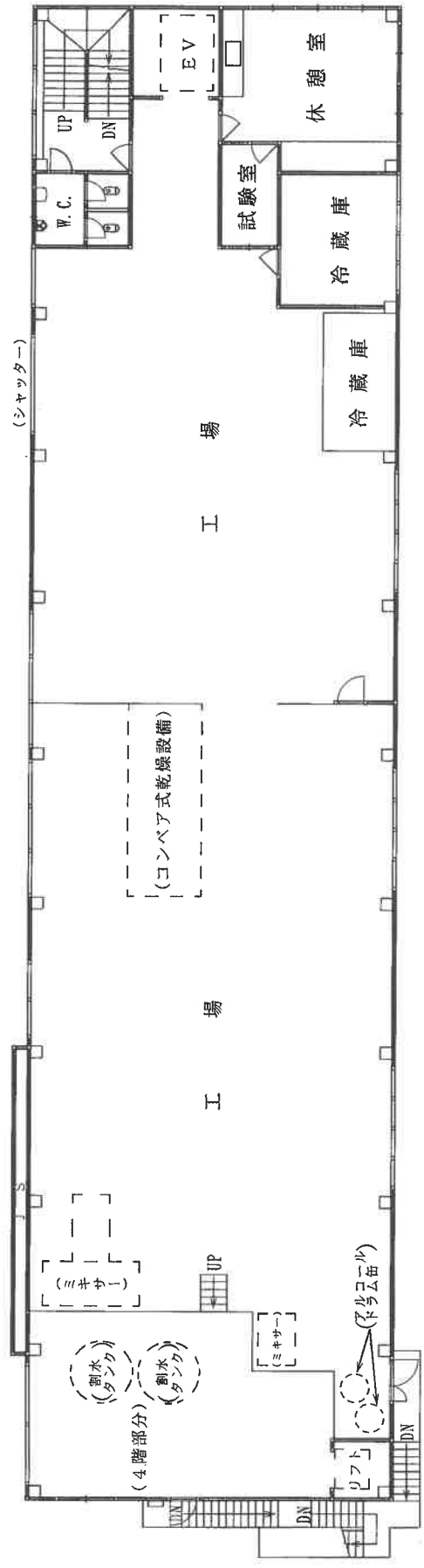
2 階 概測 563.24m²

[従来部分 : 546.24m² (概測) , 増築部分 : 17m² (概測)]



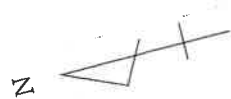
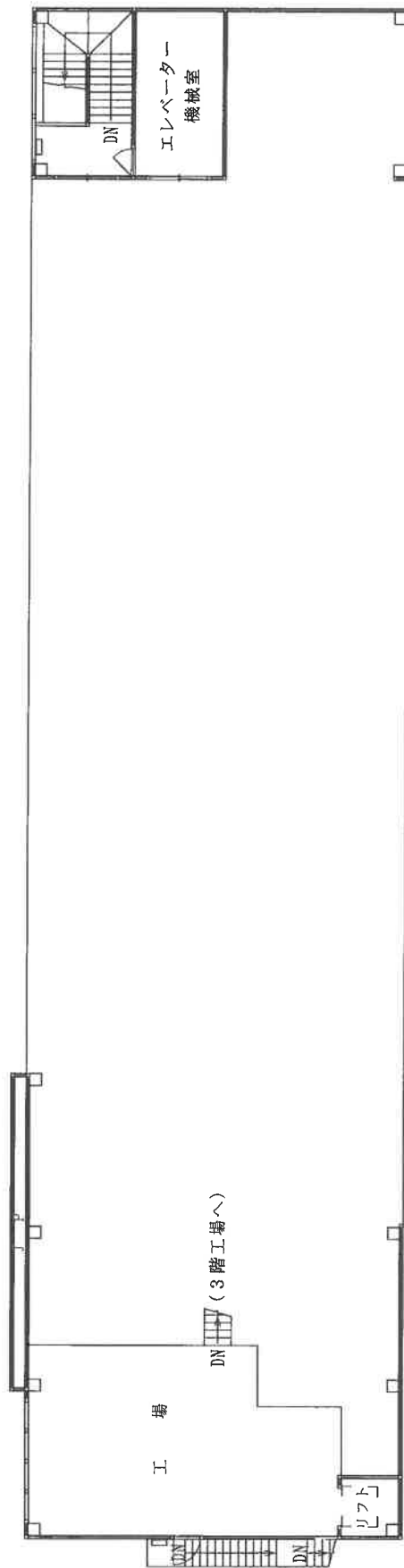
間取り図

物件 3
 3階 546.24㎡ (現況≒登記)



間取り図

物件 3
4 階 概測 81.72㎡



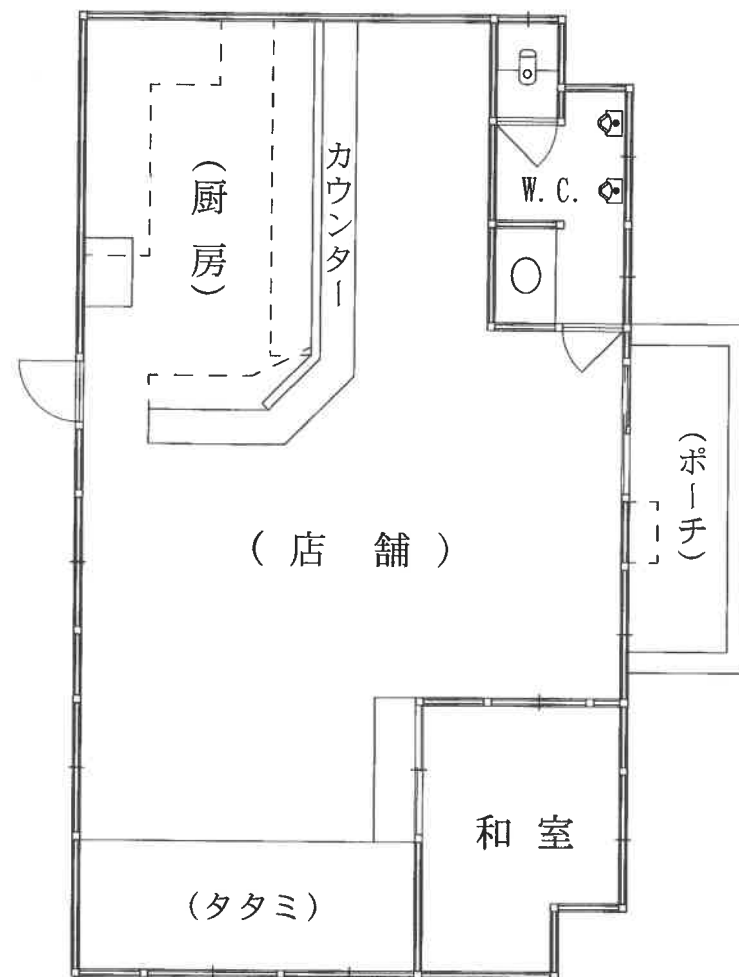
間取り図

間取り図



物件 4

99.27m² (現況≡登記)



令和 6 年 (ケ) 第 7 号
令和 7 年 2 月 12 日 評 価



徳島地方裁判所 御中

評 価 書
(補 充)

評価人 不動産鑑定士

村 上 幸 二 郎

第1. 本件評価書（補充）の要旨

本件は先に提出しております御庁令和6年（ケ）第7号（2分冊の内の①）〔令和6年4月10日評価〕における物件3（建物）に備え付けた機械，器具その他工場の用に供する物（機械，器具等）を評価する為、補充するものであります。

第2. 目的物件の表示並びに評価額

目的物件は現況調査報告書（補充）に基づき下記のとおりである。

機械， 器具等 の番号	名 称	数量	設置時期	備 考 (用途等)	評価額
1	冷凍（蔵）庫	1	不明	製品を冷凍（蔵）する	0円
2	不明 写真2の機械	1	〃	不明	0円
3	ミキサー	1	〃	麺生地を混ぜる	0円
4	ミキサー	1	〃	麺生地を混ぜる	0円
5	コンベア式乾燥設備	1	〃	製品の移動に使う	0円
6	割水タンク	2	〃	製品に混ぜる水を保管する	0円
7	不明 写真7の機械	1	〃	不明	0円
上記 機械，器具等の番号1～7 評価額合計					0円

第3．評価額算出の理由

標記機械，器具等につき物件3（建物）の現地調査時〔令和6年3月28日〕の外観目視による現状及び現況調査報告書における所有（共有）者兼債務者会社代表者だった者の陳述内容等から、いずれも経済的耐用年数を既に満了しているものと認められる。

また、中古の機械，器具取扱い専門業者への聴取によれば、いずれも無価値物との回答を得た。

以上を踏まえた上で、本件機械，器具等は物理的，機能的状況から、今後ある程度の期間にわたる作動可能性は低いと思われ、継続使用を前提とした残価分は認め難い。また、食品生産関連の工業用途に供されるもので特殊性が強く利用者が限定されることや、一定の処分費も要すること等を鑑みれば、市場での再販前提の買取りも難しく市場流通性は極めて低いといえる。これらを総合的に勘案し、標記機械，器具等1～7いずれも0円と判定した。

以　上