

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 11 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 12 月 4 日から 令和 7 年 12 月 10 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 17 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 1 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 7 年 12 月 18 日から 令和 7 年 12 月 19 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 11 月 11 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	1,320,000 1,056,000		264,000	32,283	6,341

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------|
| 1 | 所 | 在 | 徳島市住吉四丁目 |
| | 地 | 番 | 493番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 57.16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 7年10月 9日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 住 友 建 二

1 不動産の表示

【物件番号1】

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

なし

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	徳島市住吉四丁目
	地	番	493番1
	地	目	宅地
	地	積	57.16平方メートル

令和7年（ケ）第27号

令和7年6月12日受理

令和7年7月 8日提出



現況調査報告書 (物件1)

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	徳島市住吉四丁目
	地	番	493番1
	地	目	宅地
	地	積	57.16平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	なし		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地 ☐ 公衆用道路 ☐ 山林 ☐ 雑種地（物件 ） ☐ ☐ ☐		
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	☒ 土地所有者法人 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が公衆用道路の状態で占有している。 ☐ 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。 ☐ 上記の者が山林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の	☒ 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 ☒ 現況見取図のとおり		

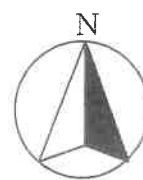
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (債務者兼所有者法人代表者)	私は一般社団法人徳島空き家相談室協会の代表者で、当協会は現在も営業しています。 物件1土地は、前所有者から私共が譲り受け、当協会が令和2年6月頃に買いました。同土地は、周囲の隣地が売れた後の残地です。 同土地上に不法投棄が多かったので、時々草を刈りに来ていましたが、体調が悪くなったせいで、なかなか来られません。
その他の事項	
■1【物件の状況・占有関係】 本件受命物件の状況は、現況見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2枚目に記載のとおりであると認めた。 ■2【土地の範囲・境界】 法務局には法第14条第1項地図が備え付けられている。 ■3【都市計画区別】 徳島市役所によると、物件1土地は 市街化区域である。 ■4【接道】 北東側は幅員約21m舗装県道（沖ノ洲埠頭線）で建築基準法第42条第1項第1号道路に該当する。 東側は幅員約3.3～3.8m舗装市道（住吉4丁目中央線）で建築基準法第42条第2項道路に該当する。 要セットバック。 ■5【上水道・下水道】 物件1土地の所在する場所には、上水道の引込みはあるが、公共下水道の引込みはなし、とのことである。 ■6【その他】 その他の目的物件状況については、評価人作成の評価書の特記事項等を参照されたし。 以上	

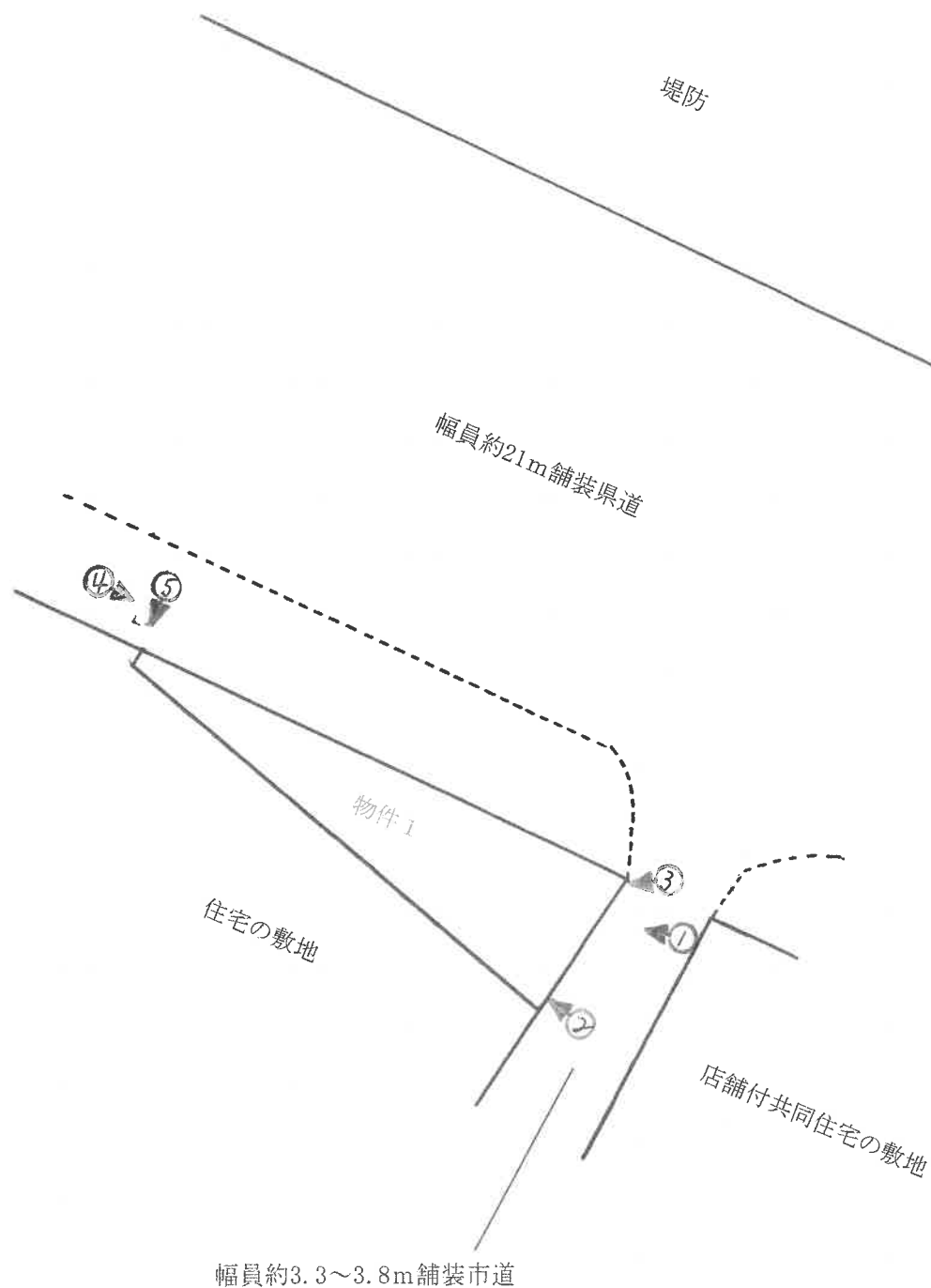
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年6月12日（木） 9:50 — 9:55	当庁	法務局に対する公簿公図等交付請求書等作成準備
令和7年6月12日（木） 16:00 — 16:02	当庁（郵送）	家屋平面図、間取り図等交付申請書準備
令和7年6月13日（金） 12:45 — 12:50	法務局	公図公簿などの閲覧調査
令和7年6月15日（日） 10:55 — 11:10	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和7年6月20日（金） 10:30 — 10:40	物件所在地	立入調査、評価人帯同
(特記事項)		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

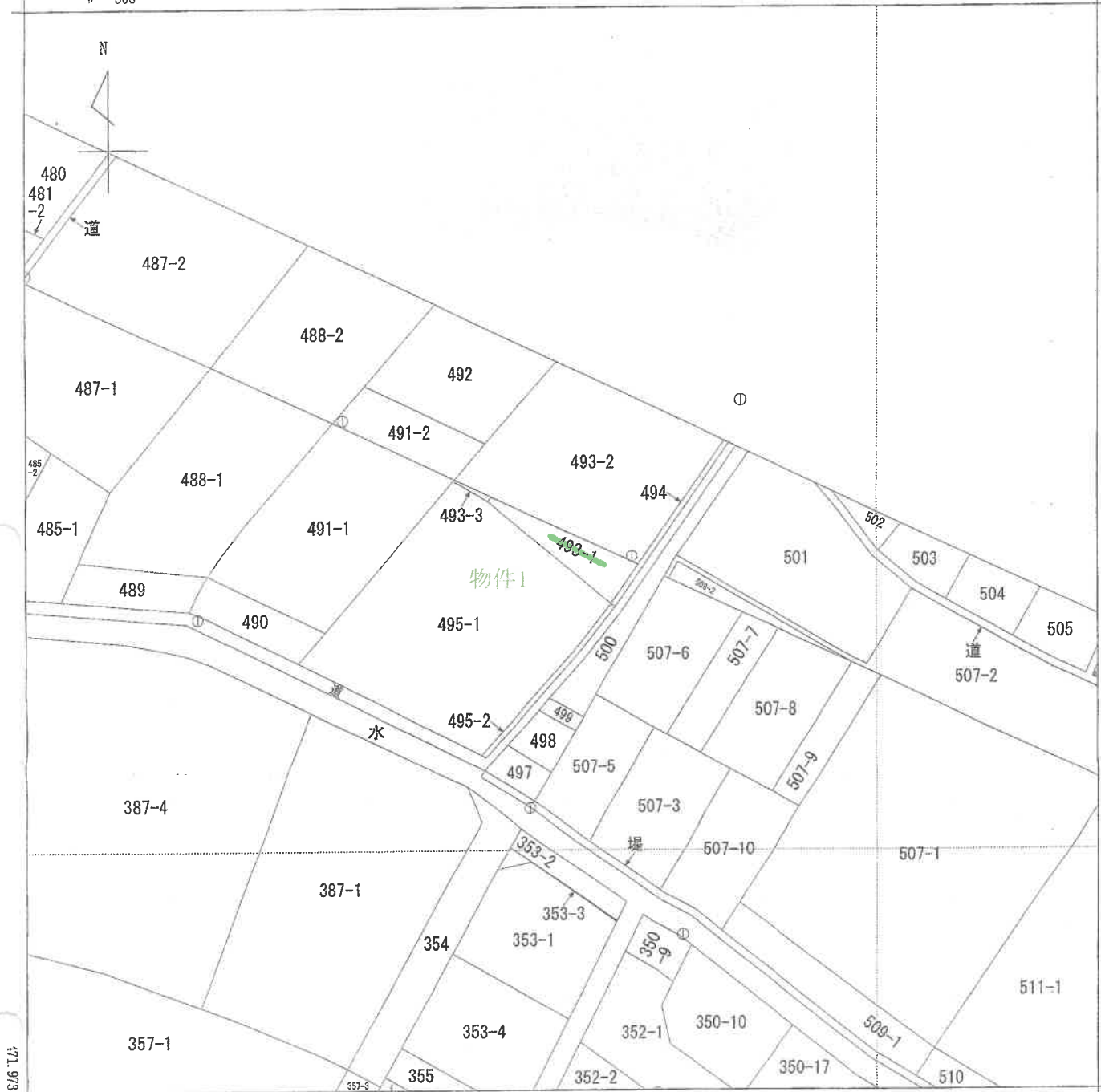
現況見取り図



S ≒ 1 / 2 5 0

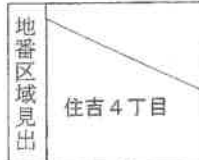


※当該図面は、現況概測に基づき作成したものであり、境界、建物の位置等を確定するものではありません。



+98775.836

(座標値種別：測量成果)



請求部	所在	徳島市住吉四丁目				地番	493番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅳ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	令和4年12月31日			備付年月日(原図)	令和5年2月24日			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7年6月13日
徳島地方方法務局

請求番号：4-3
(1/1)

登記官



公用

登記年月日：令和5年2月17日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年6月13日 徳島地方税務局 登記官

地 積 測 量 図

地 番 493-1

土地の所在 徳島市住吉四丁目

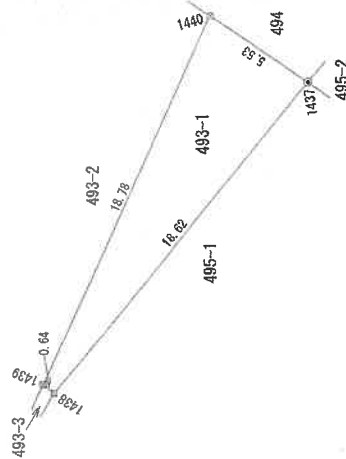
求積表

地番・境界点名	X座標	Y座標	辺長 (m)	境界線種別
1437 境界点1	120528.758	98843.900	18.62	金属板
1438	120540.985	98829.502	0.64	金属プレート
1439	120541.187	98830.021	18.78	金属プレート
1440	120533.290	98847.070	5.53	金属プレート
積面積			114.3357770	
面 積			57.1678885	
地 積			57.16	m ²

公式 $A = (1/2) \sum X_n \times (Y_{n+1} - Y_{n-1})$

境界点座標値

境界点名	X座標	Y座標	種別	積込係数
134	120504.793	98834.442	四級基準点	1.000020
19	120550.088	98812.526	四級基準点	1.000020



(単位：m)
座標系 世界測地系IV (4) 系
測量年月日：令和4年12月31日

境界点	境界点の種別
●	金属板
×	金属プレート

作成者

計画機

縮尺 1/250

1

受命物件の状況



物件1

2



3



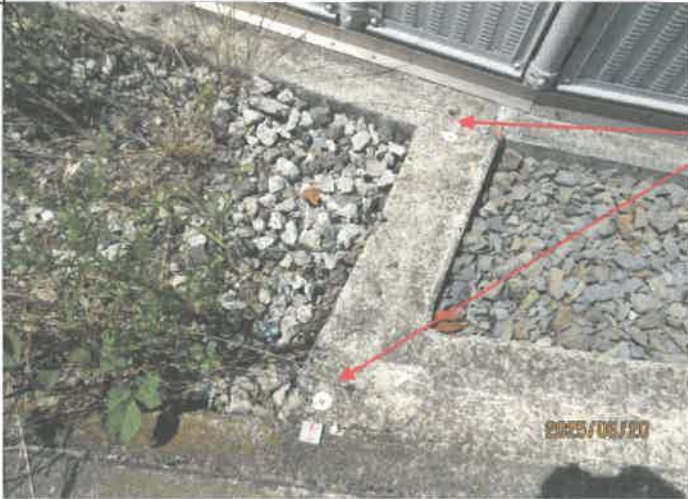
4



物件1

売却対象外土地

5



境界プレート

令和 7 年（ケ）第 27 号

（2分冊のうち①）

令和 7 年 6 月 20 日現地調査

令和 7 年 7 月 4 日評 価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士

阿 部 祐 一 郎

第1 評価額

一括価格	
金 1,320,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,320,000 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。

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	徳島県徳島市住吉四丁目 493番1 宅地 57.16㎡	
番号	特 記 事 項		
	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)

位 置 ・ 交 通	JR徳島線「徳島」駅の北東方・道路距離約3,110m 最寄バス停「住吉四丁目」の北東方・道路距離約570m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件は徳島市住吉4丁目に位置し、吉野川南岸堤防付近を走行する広幅県道沿いに存する。周辺は、一般住宅、共同住宅、店舗、事業所等が混在する状況である。	
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 準住居地域 60% 200% なし 特になし
画 地 条 件	地 積 : 57.16㎡ 間 口 ・ 奥 行 : 約18.8m ・ 約0.6～5.5m 形 状 : ほぼ三角形 地 勢 : 西半部はほぼ平坦、東半部は東向き乃至南東向きの緩傾斜。 街路接面状況 : 角地 街路との高低 : ほぼ等高 そ の 他 : 特になし	
接面道路の状況	・北東辺が幅員約21m舗装県道(沖ノ洲埠頭線、建築基準法第42条第1項第1号道路に該当)に接面。 ・東辺が幅員約3.3～3.8m舗装市道(住吉4丁目中央線、建築基準法第42条第2項道路に該当)に接面。要セットバック(道路中心線から2メートル後退した位置が道路境界線とみなされる、具体的には所管庁への確認を要する)	
土地の利用状況 等	当物件の利用状況: 空地 隣地の状況: 北東側…道路を介して堤防 南西側…住宅の敷地 南東側…道路を介して店舗付共同住宅の敷地 そ の 他: 特になし	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり(引込あり) (前面道路に口径200mmの給水管あり) 都 市 ガ ス なし 下 水 道 あり(引込なし) (注) 市下水道課からの回答によれば、接面道路には下水管が存するが、実際に当該下水管からの引込みが可能か否かについては具体的な調査が必要とのことである。	
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	外観目視の限り、基礎杭の頭やコンクリート基礎の露頭部分などは認められず、目的土地にその他の地下埋設物が存する可能性は低いと推定されるが、詳細不明であり、確定的には専門業者による調査が必要である。	

土壌汚染の有無	昭和45年及び同55年の住宅地図等に基づく地歴調査によれば、目的物件は従来空地乃至住宅敷地として利用されてきているものと思料される。以上、本件調査の範囲では、土壌汚染が存在する可能性は低いと推察されるが、確定的には専門業者による土壌調査を要する。
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、家屋倒壊等氾濫想定区域及び高潮浸水想定区域に該当する。
特 記 事 項	本件においては、法務局備付の法第14条地図及び地積測量図が存するため、当該資料との照合及び現況概測に基づき物件1の範囲を特定した。周縁は道路及び塀等によって画されているほか、境界プレートも設置されており、支配範囲は明瞭である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

《物件1（土地）》

目的土地の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	土地価格(円) ア×イ×ウ=エ
1	103,000	0.47	57.16	2,767,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 徳島5-14

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $106,000\text{円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 100 = 103,000\text{円/㎡}$

◇ 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：角地1.03

◇ 地域格差：必要なし。

イ 個別格差：規模0.85、形状0.60、地勢0.90、角地1.02 計(相乗積) 0.47

ウ 地 積：登記数量による。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

《内訳価格及び一括価格》

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) 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	2,767,000			0.80	0.60	1,320,000
一括価格(合計)						1,320,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：周辺地域における不動産市場動向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、単独利用が困難な带状地であること等の理由により、なお市場性が劣ると判断されるので、上記の修正を行った。

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5-14

所 在 : 徳島市住吉5丁目279番7

価 格 : 106,000円/㎡

位 置 : 物件1の南東方約360m (直線距離)

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 206㎡

供給処理施設 : 水道、ガス

接 面 街 路 : 北東側幅員21m県道に接面

用 途 指 定 等 : 市街化区域内準住居地域
(指定建ぺい率60%、指定容積率200%)

地 域 の 概 要 : 店舗、営業所等が増えつつある路線商業地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 法第14条地図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 現況見取図

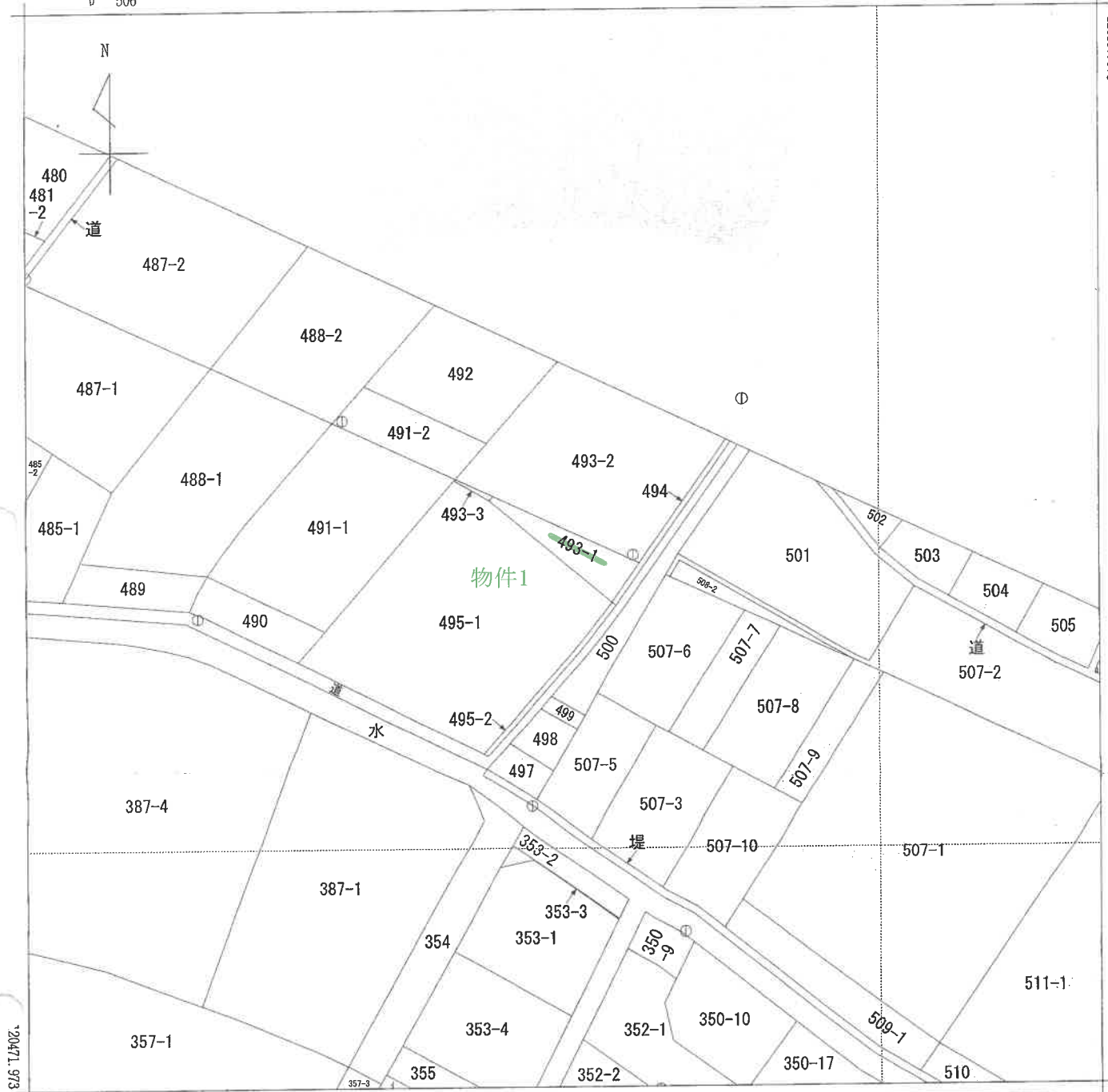
以 上

位置図



目的物件1

地価調査基準地



+98775.836

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出
住吉4丁目

請 求 部 分	所 在 徳島市住吉四丁目					地 番	493番1							
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分	甲二		座 標 系 番 号 又 は 記 号	IV		分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	法務局作成地図	
作 成 年 月 日	令和4年12月31日					備 付 年 月 日 (原 図)	令和5年2月24日					補 記 項 目		

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7年6月13日
徳島地方税務局

請求番号：4-3

登記官

(1/1)

登記年月日：令和5年2月17日

公用

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年6月13日 徳島地方方法務局

登記官

地 積 測 量 図

地 番 493-1

土地の所在 徳島市住吉四丁目

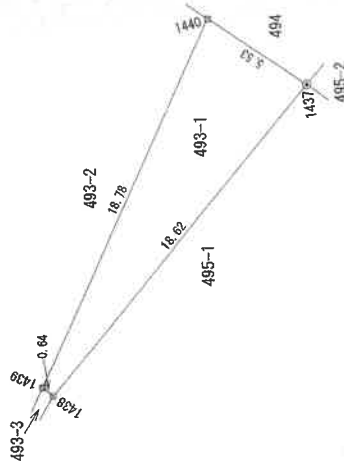
求積表

地番・493-1 境界点名	X座標	Y座標	辺長 (m)	境界点種別
1437	120528.758	98843.900	18.62	金属錠
1438	120540.695	98829.602	0.64	金属プレート標
1439	120541.187	98830.021	18.78	金属プレート標
1440	120533.290	98847.070	5.53	金属プレート標
地 積			114.335770	
面 積			57.167885	
地 積			57.16	m

公式 $A = (1/2) \sum X_n \times (Y_{n+1} - Y_{n-1})$

基準点座標値

基準点名	X座標	Y座標	種別	検出係数
134	120504.793	98834.442	四級基準点	1.000020
19	120550.088	98812.526	四級基準点	1.000020



(単位: m)
座標系 世界測地系IV (4) 系
測量年月日: 令和4年12月31日

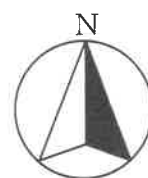
境界点 境界杭等の種類
● 金属錠
□ 金属プレート標

作成者

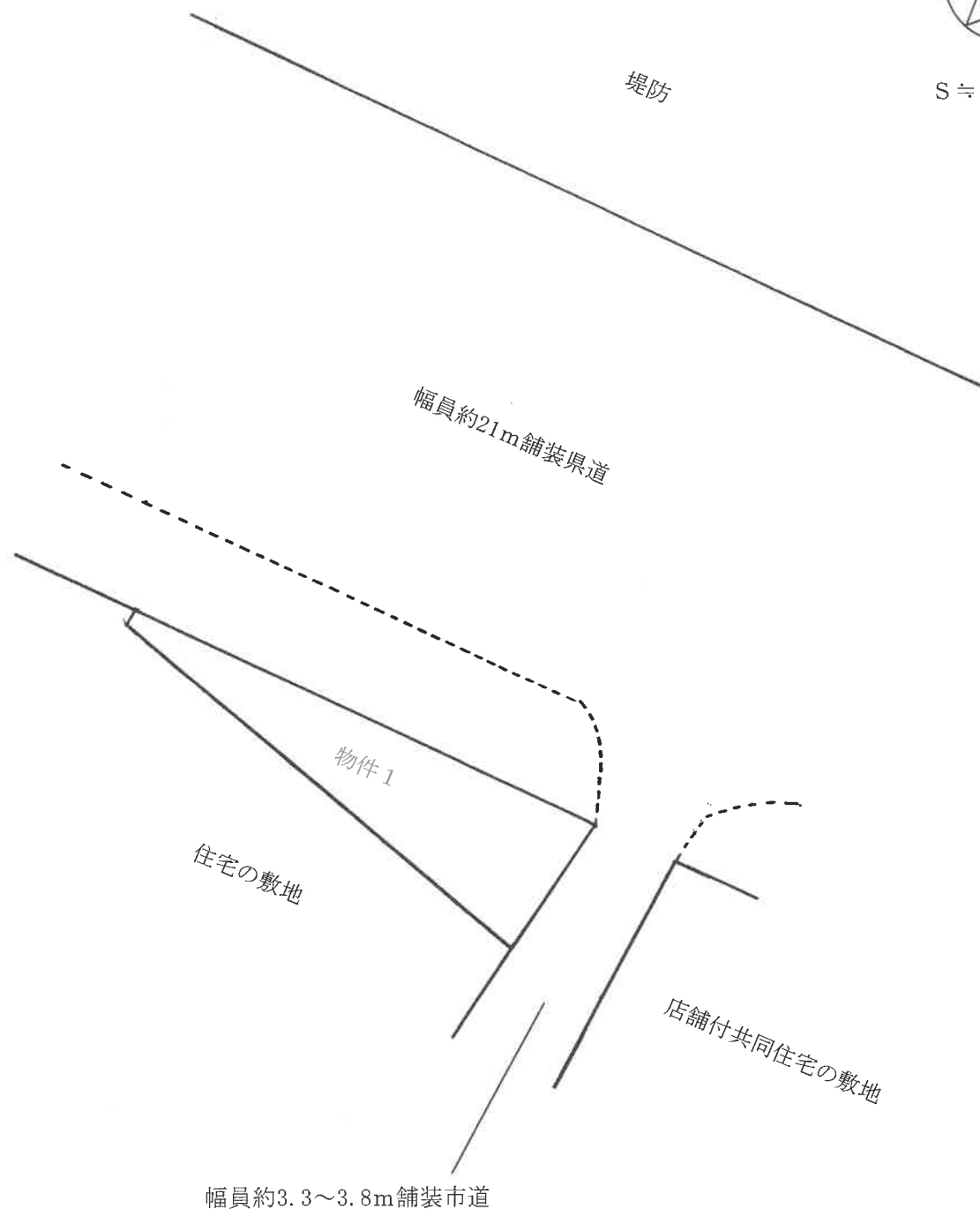
計画機

縮尺 1/250

現況見取り図



S ≒ 1 / 2 5 0



※当該図面は、現況概測に基づき作成したものであり、境界、建物の位置等を確定するものではありません。