

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 17 日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 鎌 田 紘 生

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 7 月 10 日から 令和 7 年 7 月 16 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 23 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 8 月 13 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 7 月 24 日から 令和 7 年 7 月 25 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 6 月 17 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
6	3,460,000 2,768,000		692,000	94,693	0
			</		

物 件 目 録

6	所	在	徳島県吉野川市山川町湯立
	地	番	167番2
	地	目	宅地
	地	積	894.45平方メートル

徳島地方裁判所からのお知らせ（入札時の注意点）

第1 この物件では、入札時に入札書ごとに次の各書面を提出する必要があります。

- 1 暴力団員等に該当しない旨の陳述書
- 2 住民票（入札人が個人の場合）又は資格証明書（入札人が法人の場合）
- 3 宅地建物取引業の免許証の写し（入札人が宅地建物取引業者の場合）

◆ 上記1及び2の各書面は、**入札時に提出がないと無効**になります。また、**記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。**

◆ 入札書及び上記1の書面の書式は、BITのトップ画面の右にある「ダウンロード」からダウンロードすることができるほか、徳島地方裁判所の執行官室で配布を受けられます。各書面の記入方法は、各書面の注意書欄に記載されていますので、よくお読みください。

第2 入札時に提出する暴力団員等に該当しない旨の陳述書の「陳述」欄「☐自己の計算において・・・ありません。」の☐のチェックは、入札者が他人から資金の提供を受けて入札に参加する場合など「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者」がいる場合のみチェックするものです。

チェックを入れた場合には、陳述書欄外の注意書8を参照の上、必ず別紙も添付してください。**不備があった場合、入札が無効になる場合があります。**

◆ その他入札に関してご不明な点は、徳島地方裁判所執行官室にお問合せください。

物 件 明 細 書

令和 7年 5月22日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 鎌 田 絃 生

1 不動産の表示

【物件番号6】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

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	徳島県吉野川市山川町湯立
	地	番	167番2
	地	目	宅地
	地	積	894.45平方メートル

令和 6 年（ケ）第60号
令和 7 年 1 月 9 日受理
令和 7 年 2 月27日提出
（全 5 分冊のうち第 3 冊）



現況調査報告書

（物件 6）

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

6 所 在 徳島県吉野川市山川町湯立
地 番 1 6 7 番 2
地 目 宅地
地 積 8 9 4 . 4 5 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		(住居表示未実施)	
土地		物件 6	
現況地目	☒ 宅地 ☐ 公衆用道路 ☐ 原野 ☐ 雑種地 ☐ 山林 ☐ 休耕畑 ☐ 田		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☒ 現況見取図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、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 宅地 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 ☐ ある [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)	☒ 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 ☐ 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

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)	1 物件6土地は私が所有しており、現在は何にも使用せずそのままにしています。 2 本件土地につき、隣接地との間で境界に関する紛争はありません。また、他人との間での貸借関係ありません。 3 有限会社蔵本運送が営業をしていた際には、この土地にトラックを駐車させていました。 4 本件土地内には、トラックに給油するために設置した石油タンクや、これに関連する設備が設置されています。詳しいことについては、消防署に確認してください。 5 なお、本件土地には立水栓があると思いますが、引き込まれていた上水道は昨年に廃止しており現在は使用できません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

執行官の意見

【不動産の形状】(民事執行法57条1項)

- ・ 本件受命物件の形状は、添付した図面及び写真のとおりである。
- ・ その概要は、物件6土地は債務者会社(破産者有限会社蔵本運送)のトラック置場、及びトラックへの燃料給油設備として利用されていたものである。
- ・ 上記の給油設備については、現在も本件土地内に存在し、その詳細は下記【燃料給油設備について】に記載のとおりである。

【占有関係】(同条同項)

- ・ 物件6土地は、現在は所有者によって空地の状態で占有されており、その占有関係の詳細は(2枚目)に記載のとおりである。

【土地の範囲、境界】

- ・ 物件6土地につき、法務局には不動産登記法第14条第1項の地図が存在し、同地図には現地復元力がある。また、現況目視上においても本件土地の範囲は比較的明瞭である。

【接道等】

- ・ 物件6土地は、その東側が舗装市道に接面しており、接面付近での幅員は約4.6mである。なお、本件土地は、都市計画法上の都市計画区域には位置していない。

【土地の状況】

- ・ 物件6土地は現況見取図に示す形状をしており、南側付近には石油タンク及び給油設備が設置されている。また、西側付近には上屋が設けられている。

【燃料給油設備について】

- ・ 現況見取図に「給油設備」「地下貯蔵タンクの埋設位置」と表示した部分には、これらの設備が設置されている。同設備につき、所轄する消防署(徳島中央広域連合消防本部)に問い合わせたところ、以下の点が判明した。
- ・ 上記給油設備(給油取扱所)の設置は消防法の許可を受けたものであるが(昭和59年12月14日付け、阿北消指令第829号)、所轄の消防署は以下のとおり回答しており、買受人は、これらの点に注意を要する。

・ ①〔許認可の有効期限について〕

現在、地下タンクが1基埋設されている。令和7年2月末日に流出防止対策(高い埋設から40年)に該当し、継続するには、常時監視設備の設置、電気防食、内面ライニングのいずれかの措置が必要である。現在、措置は行われていない。措置を行えば使用可能である。また、その他の設備に関しても維持管理の状況によっては、追加の工事が必要な場合がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

・ ②〔今後、保有する者に対して課される事項〕

✓継続して使用する場合は、上記措置に加え、タンク及び配管の漏れの検査が必要である。また、使用しない場合には、以下の廃止処置が必要である。

✓タンク全ての残油の抜き取り

✓タンクの洗浄、配管洗浄

✓タンク掘りおこし撤去

✓掘りおこさない場合は、水若しくは砂入れ

✓計量器等設備の撤去

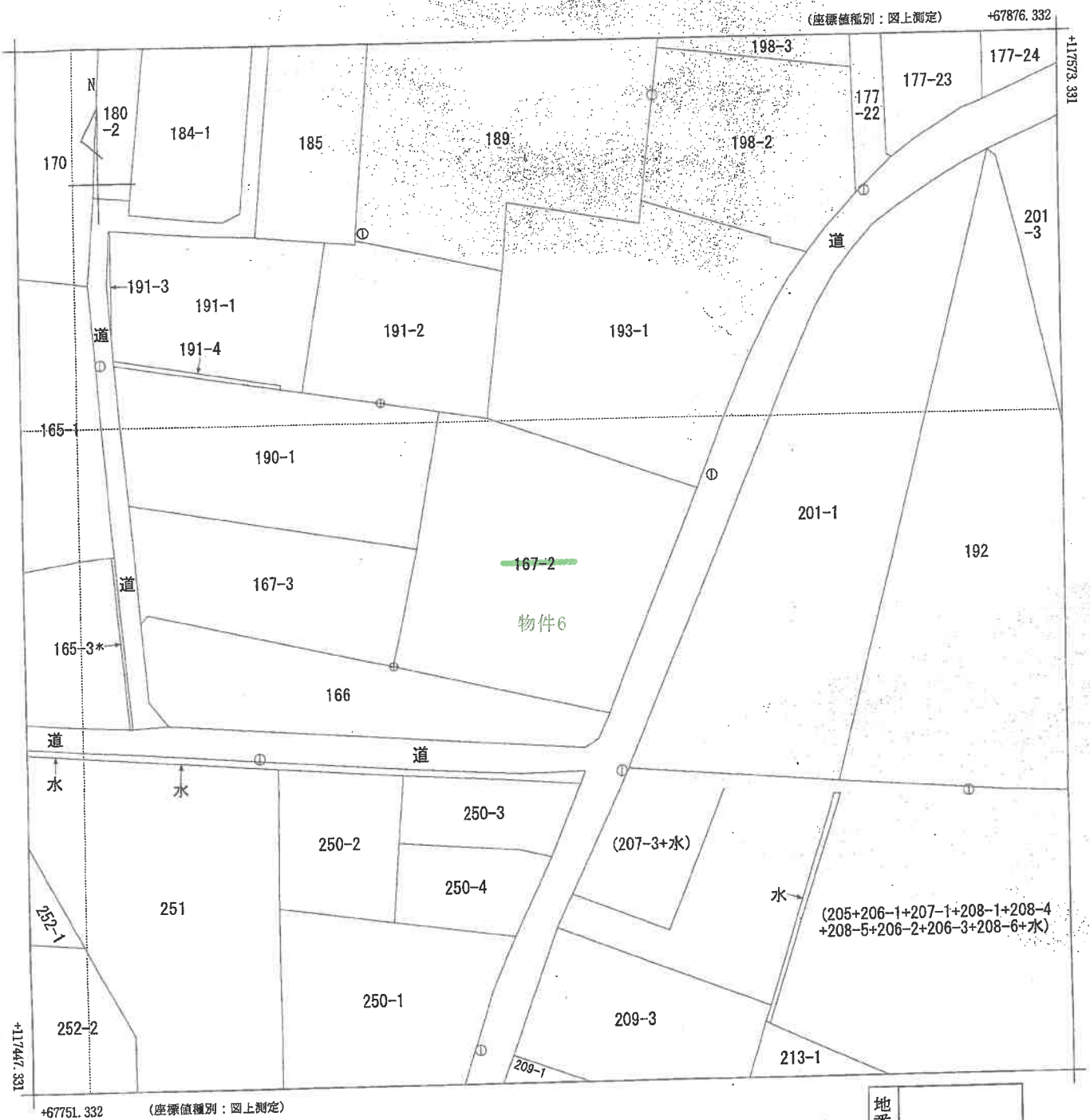
【破産財団からの放棄】

- ・ 本件債務者である有限会社蔵本運送、及び本件所有者である A は共に破産手続開始決定を受けており現在管財業務係属中であるが、同破産管財人は、令和 6 年 1 2 月 2 3 日破産裁判所の許可を得た上、物件 6 につき破産財団から放棄している。

(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7年1月14日 (火) 8:38 — 8:42	当庁	吉野川市役所に対し図面、航空写真などの 資料請求書面作成及び送付
令和7年1月16日 (木) 13:22 — 13:25	携帯電話	A から聴取調査
令和7年1月28日 (火) 15:00 — 15:05	目的物件所在地	現地確認、外観調査、写真撮影
令和7年2月7日 (金) 12:20 — 12:55	徳島中央広域連合消防本部	給油取扱所の許認可、留意事項の確認調査
令和7年2月17日 (月) 14:30 — 14:35	吉野川市役所	接道、公法上の規制その他の調査
—		
—		
—		
—		
—		
—		
—		
(特記事項) なし		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



請求分	所在	吉野川市山川町湯立				地番	167番2			
出力尺	1/500	精度区分	甲三	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7年1月10日
徳島地方方法務局
登記官

請求番号：5-3
(1/1)

A3→A4に縮小

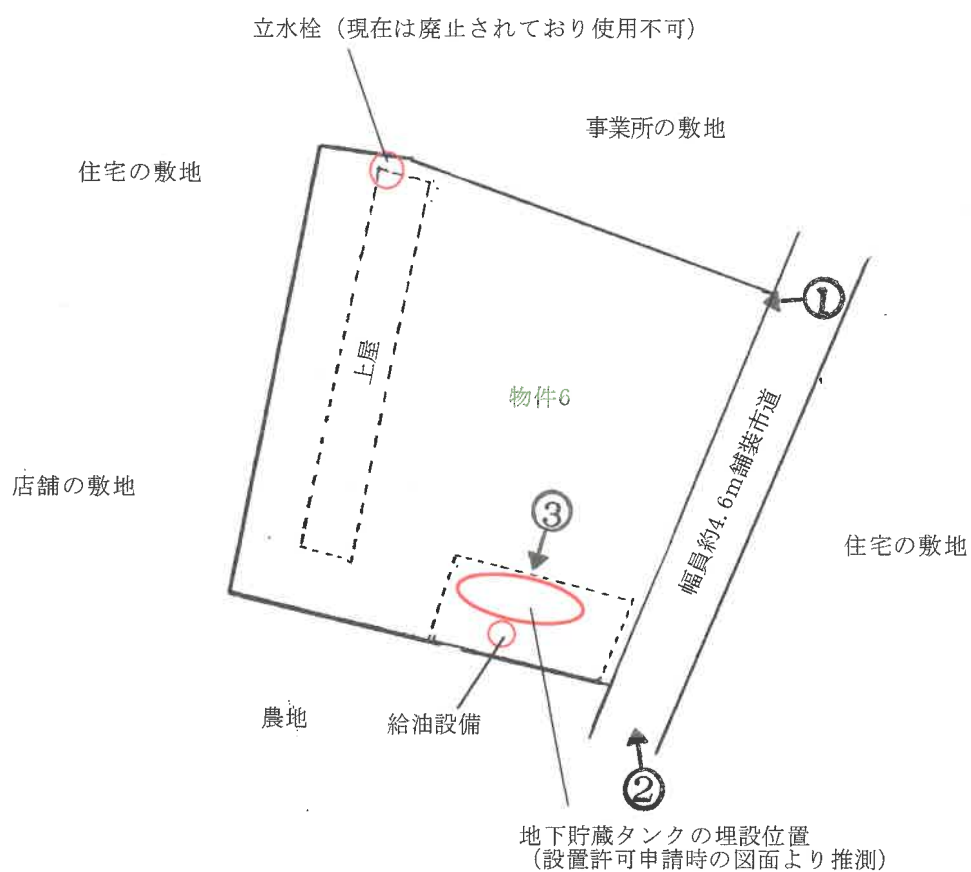
公用

(7枚目)

現況見取図



S ≡ 1 / 500



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

1



2



地下貯蔵タンクが埋設されている部分



令和 6 年（ケ）第 60 号
(5分冊のうちの③)

令和 7 年 1 月 29 日現地調査

令和 7 年 2 月 26 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 3,460,000 円	
内訳価格	
物件6(土地)	金 3,460,000 円

- 1 一括価格は、物件6の不動産について、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。

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
6	所在 地番 地目 地積	徳島県吉野川市山川町湯立 167番2 宅地 894.45㎡	
番号	特記事項		
	◇物件6の南東側には給油設備が設置されており、当該付近に9.6kℓの地下貯蔵タンクが埋設されている。 ◇当該給油設備（給油取扱所）の設置は消防法上の許可を受けたものであるが（昭和59年12月14日付、阿北消指令第829号）、現在の状況に関する徳島中央広域連合消防本部からの回答は下記のとおりであり、買受希望者はこの点留意すべきである。 ① 許認可の有効期限について 現在、地下タンクが1基埋設されている。令和7年2月末日に流出防止対策（高い埋設から40年）に該当し、継続するには、常時監視設備設置、電気防食、内面ライニングのいずれかの措置が必要である。現在、措置は行われていない。措置を行えば使用可能である。また、その他の設備に関しても維持管理の状況によっては追加の工事が必要な場合もある。 ② 今後、保有する者に対して課される事項 ・ 継続して使用する場合は、上記措置に加えタンク及び配管の漏れの検査が必要である。また、使用しない場合には、以下の廃止処置が必要である。 ・ タンク全ての残油の抜き取り。 ・ タンクの洗浄、配管洗浄。 ・ タンク掘りおこし撤去。 ・ 掘りおこさない場合は、水若しくは砂入れ。 ・ 計量器等設備の撤去。		

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6)

位 置 ・ 交 通	JR徳島線「阿波山川」駅の北東方・道路距離約290m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件は吉野川市山川町湯立地区に位置する。付近は、一般住宅、農家住宅、事業所等が集在する状況である。	
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	都市計画区域外 － － － なし 特になし
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	894.45㎡ 約29m・約26.6～32m ほぼ台形 平坦 中間画地 等高 特になし
接面道路の状況	東辺が幅員約4.6m舗装市道（三島・湯立線）に接面する。	
土地の利用状況 等	当物件の利用状況：給油取扱所、空地 隣地の状況：北側…事業所 南側…農地 西側…店舗、住宅 東側…道路を介して住宅 そ の 他：特になし	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり(引込なし) ※前面道路に口径75mmの本管あり 都 市 ガ ス なし 下 水 道 なし (注) 市水道課からの回答によれば、従来引き込まれていた上水道は令和6年5月に廃止されているため、使用する場合は改めて前面市道本管からの引込工事を行う必要があるとのことである。	
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	南東側に給油設備が設置されており、当該付近に9.6kℓの地下貯蔵タンクが埋設されている。なお、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、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50年及び同60年の住宅地図等に基づく地歴調査によれば、目的物件の従前の用途は住宅敷地であったが、現在は南東側に給油設備が設置されており（地下貯蔵タンクあり）、運送業に付随した給油取扱所として利用されてきたものと思料される。当該利用状況からすると土壌汚染が存在する可能性を否定できないが、本件調査の範囲では、当該土壌汚染の存否に関する具体的な事実関係は不明であり、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	吉野川市ハザードマップによると洪水浸水想定区域に該当する。
特 記 事 項	ア. 物件の範囲及び現況について ◇ 本件においては、法務局備付の法第14条地図が存するため、当該資料との照合及び現況概測に基づき物件の範囲を特定した。 イ. 給油設備及び地下貯蔵タンクの存在について ◇ 物件6の南東側には給油設備が設置されており、当該付近に9.6klの地下貯蔵タンクが埋設されている。 ◇ 当該給油設備（給油取扱所）の設置は消防法上の許可を受けたものであるが（昭和59年12月14日付、阿北消指令第829号）、現在の状況に関する徳島中央広域連合消防本部からの回答は下記のとおりであり、買受希望者はこの点留意すべきである。 ① 許認可の有効期限について 現在、地下タンクが1基埋設されている。令和7年2月末日に流出防止対策（高い 埋設から40年）に該当し、継続するには、常時監視設備設置、電気防食、内面ライニングのいずれかの措置が必要である。現在、措置は行われていない。措置を行えば使用可能である。また、その他の設備に関しても維持管理の状況によっては追加の工事が必要な場合もある。 ② 今後、保有する者に対して課される事項 ・ 継続して使用する場合は、上記措置に加えタンク及び配管の漏れの検査が必要である。また、使用しない場合には、以下の廃止処置が必要である。 ・ タンク全ての残油の抜き取り。 ・ タンクの洗浄、配管洗浄。 ・ タンク掘りおこし撤去。 ・ 掘りおこさない場合は、水若しくは砂入れ。 ・ 計量器等設備の撤去。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

《物件6(土地)》

目的土地の準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 格 別 差 イ	地 積 (㎡) ウ	準建付減価 エ	準建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ=オ
6	16,600	0.72	894.45	0.90	9,621,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 吉野川(県)-2

公示価格等

時点修正

標準化補正

地域格差

標準画地価格

$$14,400\text{円/㎡} \times 99.1 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 86 = 16,600\text{円/㎡}$$

◇ 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 : 標準的であり格差なし。

◇ 地 域 格 差 : 街路条件▲9%、環境条件▲5% 計(相乗積) ▲14%

イ 個 別 格 差 : 上水道0.97、規模0.75、形状0.99 計(相乗積) 0.72

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 準建付減価 : 構築物と敷地との適応の状態等を考慮。

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
6	9,621,000			0.60	0.60	3,460,000
一括価格(合計)						3,460,000

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、旧給油取扱所に係る地下貯蔵タンクが存在及びこれに基づく土壌汚染の可能性等により、なお市場性が相当に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

地価調査価格 吉野川(県)-2

所 在 : 吉野川市山川町川東125番

価 格 : 14,400円/㎡

位 置 : 物件6の南方約1.4km (直線距離)

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 590㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 北側幅員3.3m市道に接面

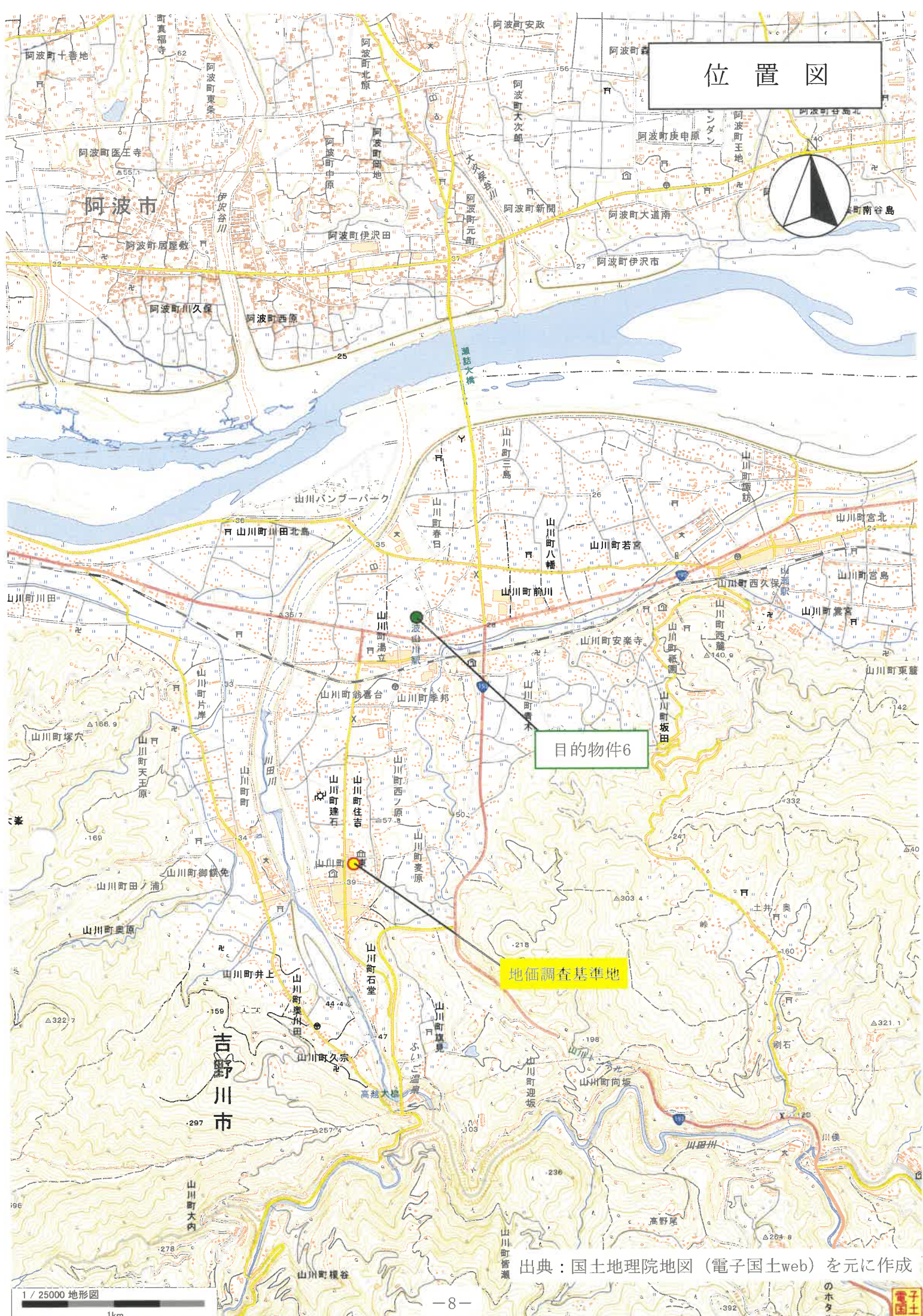
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅、事業所等が混在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 法第14条地図写し
- 3 現況見取図

以 上



位置図

目的物件6

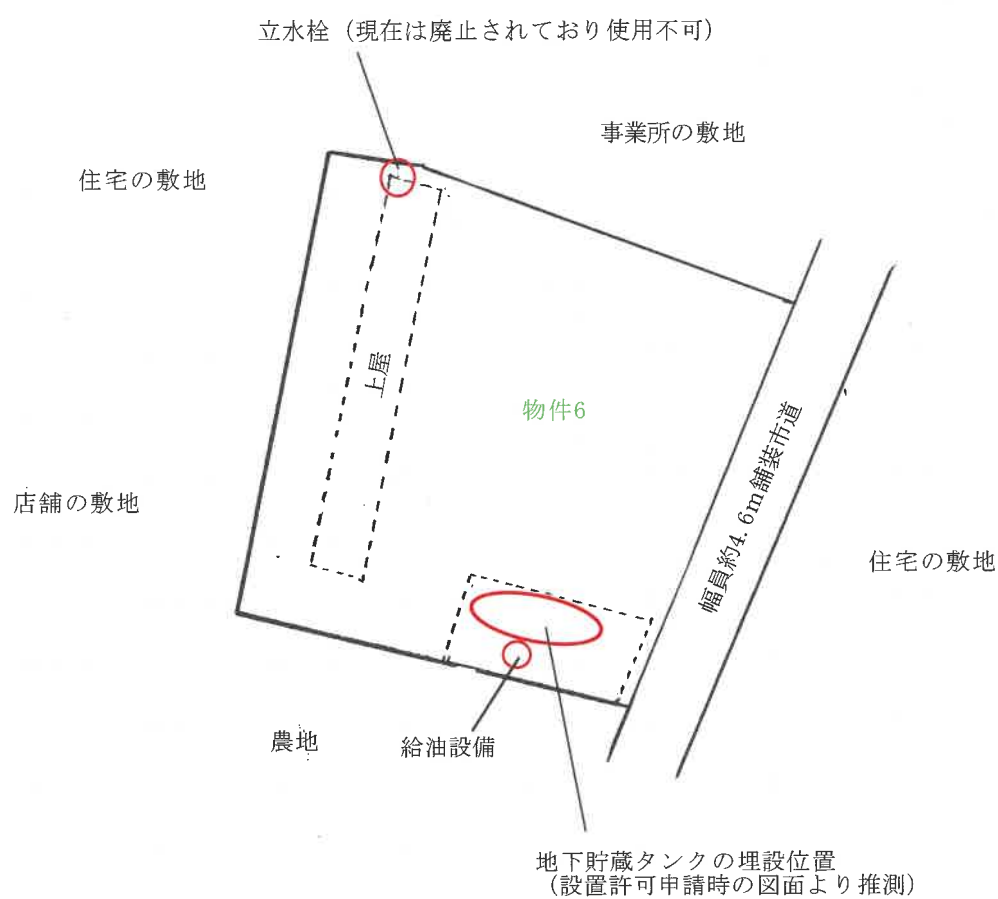
地価調査基準地

出典：国土地理院地図（電子国土web）を元に作成

現況見取図



S ≒ 1 / 500



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