

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 1 0 日から 令和 7 年 7 月 1 6 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 7 月 2 3 日 午前 1 0 時 0 0 分 徳島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 8 月 1 3 日 午前 1 0 時 0 0 分 徳島地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 7 月 2 4 日から 令和 7 年 7 月 2 5 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 3 3 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 1 7 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）
8	2,110,000 1,688,000		422,000	29,486	0

物 件 目 録

8 所 在 徳島県吉野川市山川町湯立
地 番 262番
地 目 田
地 積 477平方メートル
(現況)
地 目 雑種地

徳島地方裁判所からのお知らせ（入札時の注意点）

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

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

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

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

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

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

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

物 件 明 細 書

令和 7年 5月22日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 鎌 田 紘 生

1 不動産の表示

【物件番号8】

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8】

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

【物件番号8】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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

8 所 在 徳島県吉野川市山川町湯立

地 番 262番

地 目 田

地 積 477平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

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5冊）



現況調査報告書

（物件8）

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

8 所 在 徳島県吉野川市山川町湯立

地 番 262番

地 目 田

地 積 477平方メートル

所有者 A

(土地用)

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8					
	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　雑種地　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

(2 枚目)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A(所有者)	1 物件8土地は私の所有ですが、今は何にも利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也没有ありません。 3 地上に置いてある電話ボックス程度の工作物ですが、あれは農機具入れで私のものです。 4 本件土地は、私が購入する前の所有者の時代に土建業者に貸されていたことがあり、その土建業者は本件土地をガラ(コンクリート片、木片など)置場として利用していました。その当時はガラが地上に丸く盛り上がる程度に置かれていたこともありましたが、ですから、現時点においても、地中にはガラが埋まっている可能性があります。 5 本件土地では、農業はまったく行っていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

【不動産の形状】(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8土地は登記上「田」であるが、現況は田として使用されておらず、雑種地の状態と認められる。

【占有関係】(同条同項)

- ・ 物件8土地は、所有者が雑種地の状態で占有しており、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8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8土地は、その東側が舗装市道に接面しており、接面付近での幅員約2.6m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8土地は、添付した各写真に示すように雑草・雑木が生い茂った状態となっている。
- ・ 本件土地には物置としての電話ボックス程度の動産が置かれている。
- ・ 所有者によれば、本件土地は、同人が購入する以前の所有者の時代に土建業者に貸されていたとのことであり、同土建業者は本件土地をガラ(コンクリート片、木片など)置場として利用していたとの説明である。その当時はガラが地上に丸く盛り上がる程度に置かれていたこともあり、現時点においても、地中にはガラが埋まっている可能性があるとの説明である。この点、買受人は注意を要する。

【農業委員会の照会回答】

- ・ 吉野川市農業委員会への照会結果によれば、同農業委員会は物件8土地は「農地ではない」との回答をしており、農地法上の規定の適用はない。

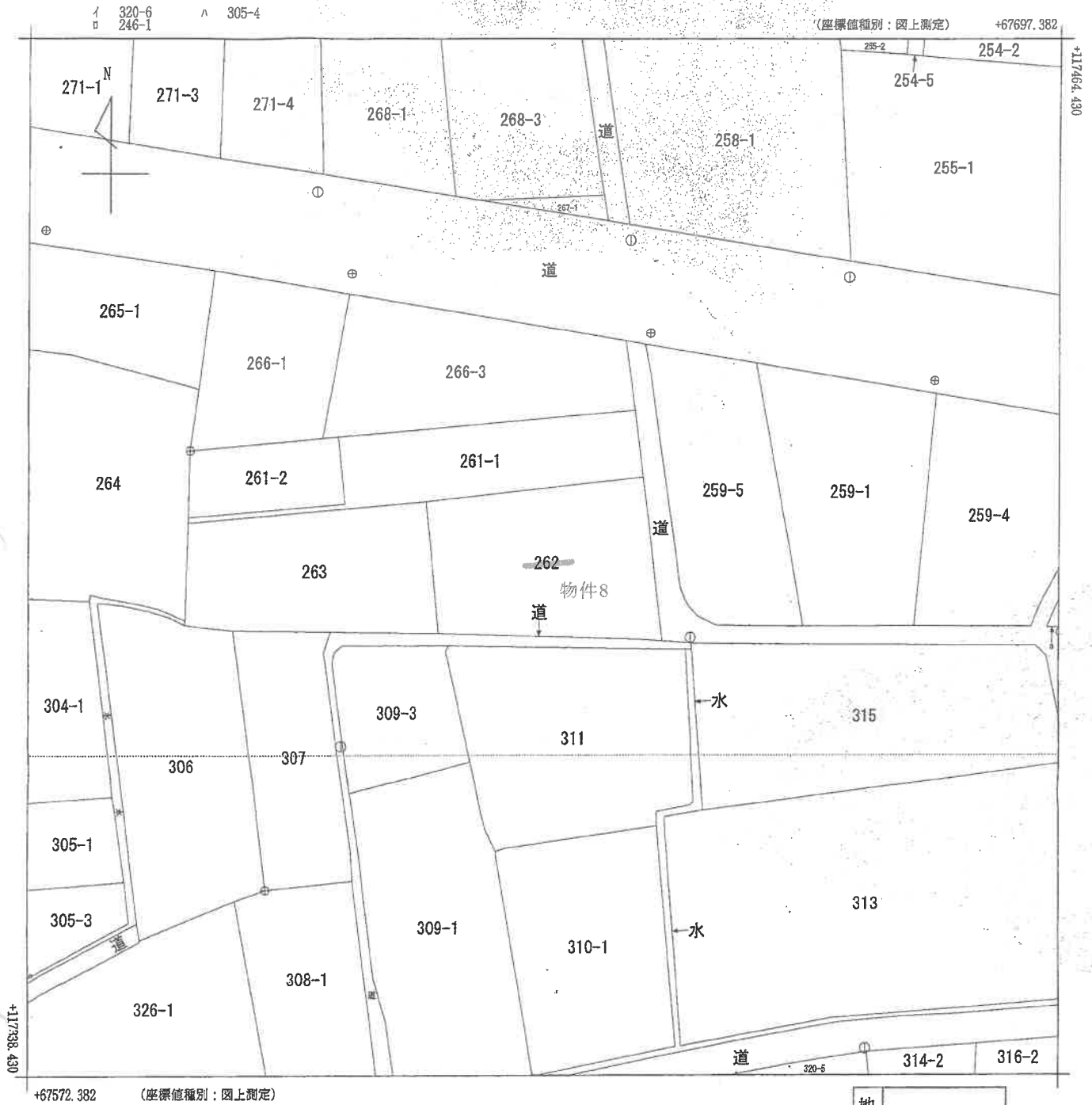
【破産財団からの放棄】

- ・ 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12月23日破産裁判所の許可を得た上、物件8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） 8:46 — 8:50	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） 13:28 — 13:31	携帯電話	A から聴取調査
令和7年1月28日（火） 15:25 — 15:30	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17日（月） 14:40 — 14:45	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 部分	所在	吉野川市山川町湯立				地番	262番			
出力 縮尺	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)			補事 記項		

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
徳島地方務局

請求番号: 5-5
(1/1)

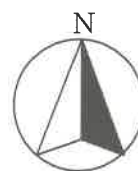
登記官

A 3 → A 4 に縮小

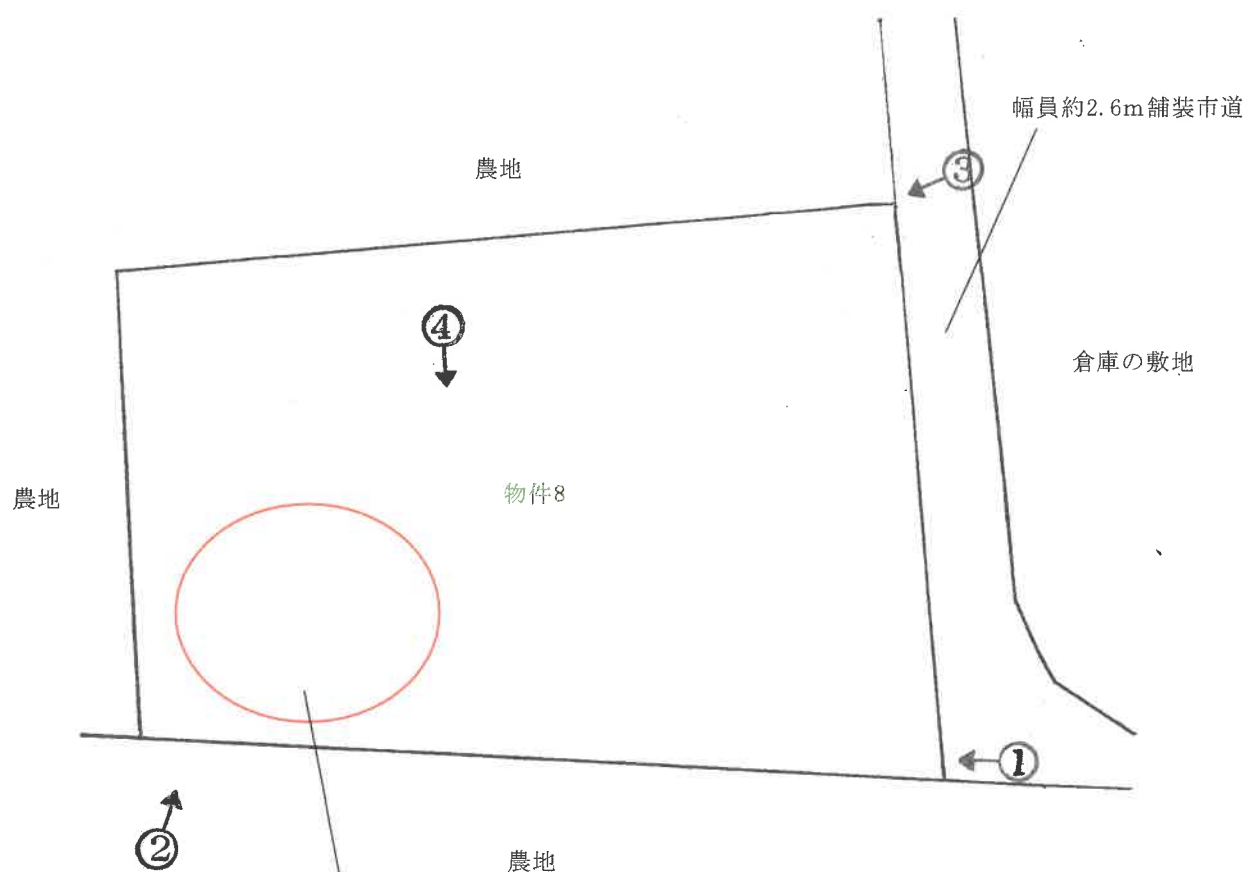
公用

(6 枚目)

現況見取図



S ≡ 1 / 2 5 0



若干土砂が盛られており、少なくとも地表付近には
ゴミ類がやや混入しているような状況が窺われる。

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

1



2



3



4



(9 枚目)

令和 6 年（ケ）第 60 号
（5分冊のうち⑤）
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 2,110,000 円	
内訳価格	
物件8(土地)	金 2,110,000 円

- 1 一括価格は、物件8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
8	所 在 地 番 地 目 地 積	徳島県吉野川市山川町湯立 262番 田 477m ²	雑種地
番号	特 記 事 項		
	◇ 南西側部分は若干土砂が盛られているが、外観目視の限り、少なくとも地表付近にはゴミ類がやや混入しているような状況が窺われる。関係人の陳述によれば、物件8は以前に土建業者の資材置き場として利用され、コンクリート片や木片等の瓦礫が山積みになっていた履歴があるとのことである。また、現在も地中には当該瓦礫等が混入している可能性があるとのことであるため、買受希望者はこの点留意すべきである。		

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8)

位 置 ・ 交 通	JR徳島線「阿波山川」駅の北西方・道路距離約400m (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、農地が多い中に、一般住宅、農家住宅等が見られる状況である。	
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 : 477㎡ 間口・奥行 : 約20m・約26.5m 形 状 : ほぼ台形 地 勢 : 大半はほぼ平坦であるが、南西側はやや起伏がある(若干土砂が盛られている) 街路接面状況 : 中間画地 街路との高低 : ほぼ等高～約0.5m高い そ の 他 : 特になし	
接面道路の状況	東辺が幅員約2.6m舗装市道(北島1号線)に接面する。	
土地の利用状況 等	当物件の利用状況: 空地 隣地の状況: 北側…農地 南側…農地 西側…農地 東側…道路を介して倉庫 そ の 他: 特になし	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 なし 都 市 ガ ス なし 下 水 道 あり(引込なし)	(前面道路に本管なし)
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	南西側部分は若干土砂が盛られているが、外観目視の限り、少なくとも地表付近にはゴミ類がやや混入しているような状況が窺われる。関係人の陳述によれば、物件8は以前に土建業者の資材置き場として利用され、コンクリート片や木片等の瓦礫が山積みになっていた履歴があるとのことである。また、現在も地中には当該瓦礫等が混入している可能性があるとのことであるため、買受希望者はこの点留意すべきである。	

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及び関係人の陳述によれば、目的物件は従来農地であった土地が造成された後、資材置き場（コンクリート片、木片等の瓦礫置き場等）として利用されてきた履歴を有するが、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、詳細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8の範囲を特定した。 イ. その他 ◇ 物件8の公簿地目は田であるが、農地法の適用状況等に関する吉野川市農業委員会からの主な回答は次のとおりである。 ・ 現況が農地等であるか：農地ではない ・ 買受適格証明の要否：不要 ・ 転用許可の有無：平成17年9月26日付で転用許可済 （転用目的：駐車場） ・ 農地法3条、5条等の適用の有無：無

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

《物件8(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/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	土地価格(円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
8	12,500	0.74	477	4,412,000

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
 $14,400\text{円}/\text{㎡} \times 99.1 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 114 = 12,500\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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+4%、環境条件+10% 計(相乗積) +14%

イ 個 別 格 差 : 上水道0.95、規模0.88、形状0.99、地勢0.90 計(相乗積) 0.74

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
8	4,412,000			0.80	0.60	2,110,000
一括価格(合計)						2,110,000

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、瓦礫混入の可能性等により、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8の南方約1.2km (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

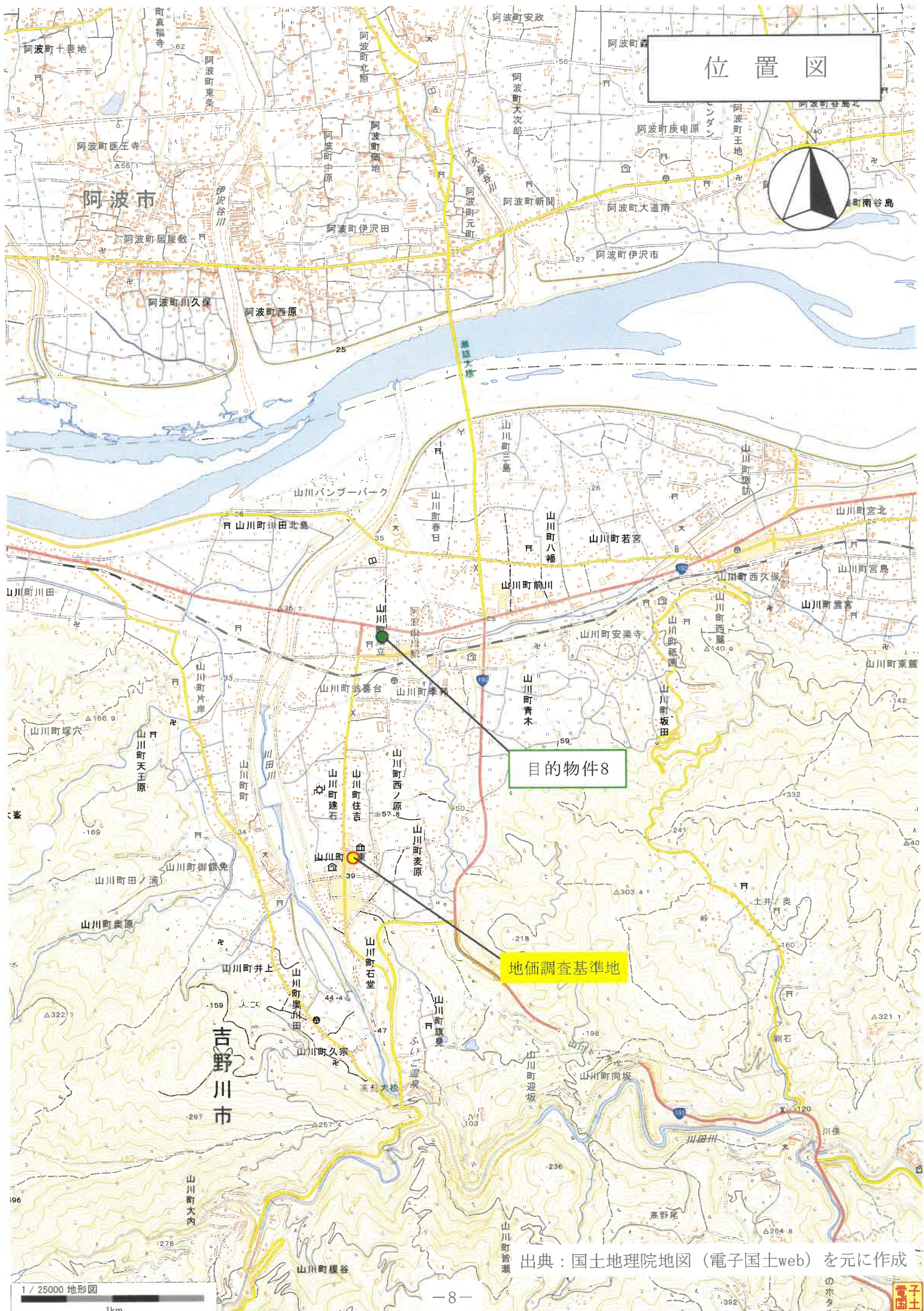
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外

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8

地価調査基準地

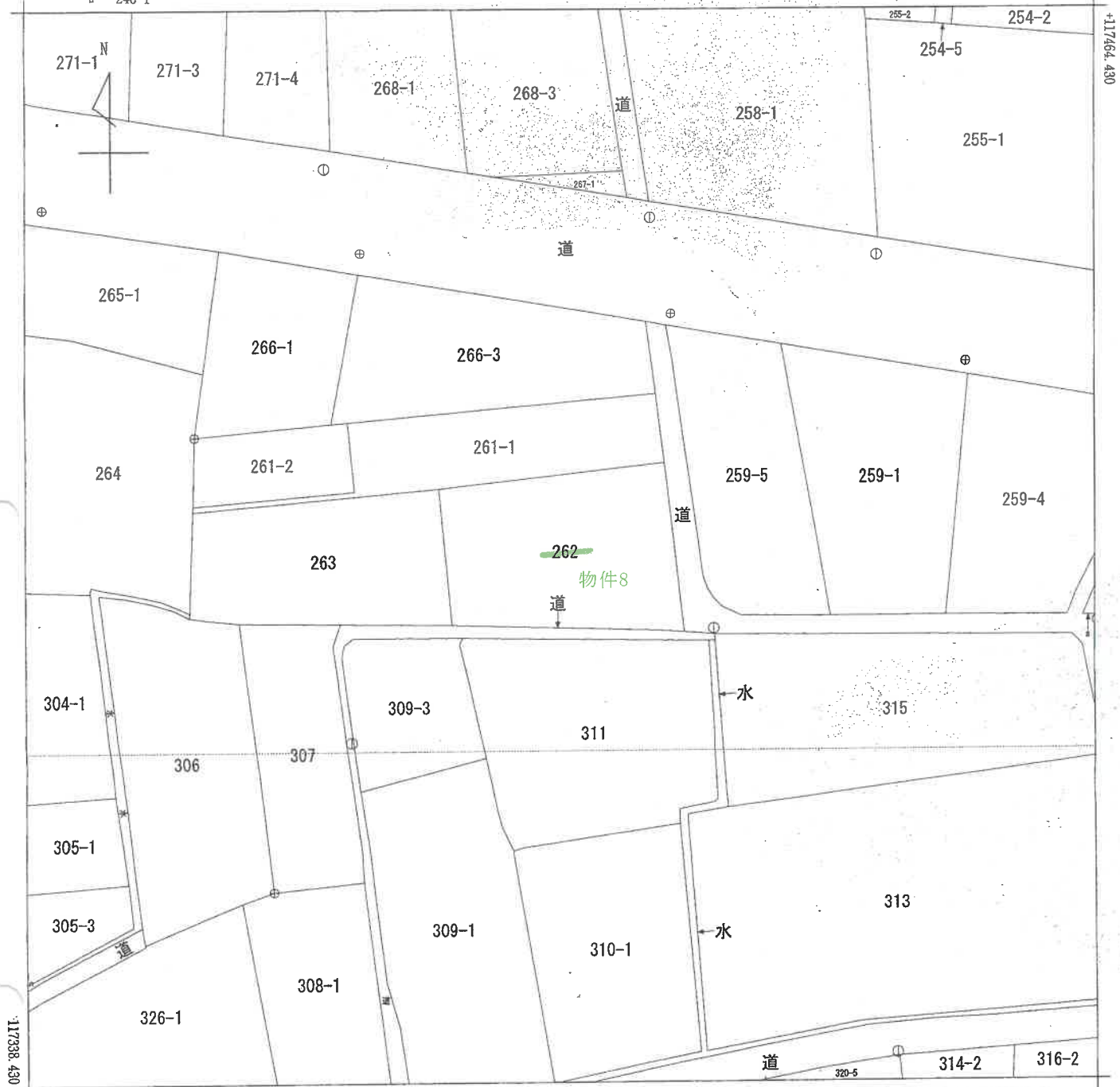
出典：国土地理院地図（電子国土web）を元に作成

イ 320-6
□ 246-1

△ 305-4

(座標値種別：図上測定)

+67697.382



+67572.382

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出

山川町湯立

請求部	所在	吉野川市山川町湯立				地番	262番			
出力縮	1/500	精度区分	甲三	座標系又は番号	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

徳島地方税務局

登記官

請求番号：5-5
(1/1)

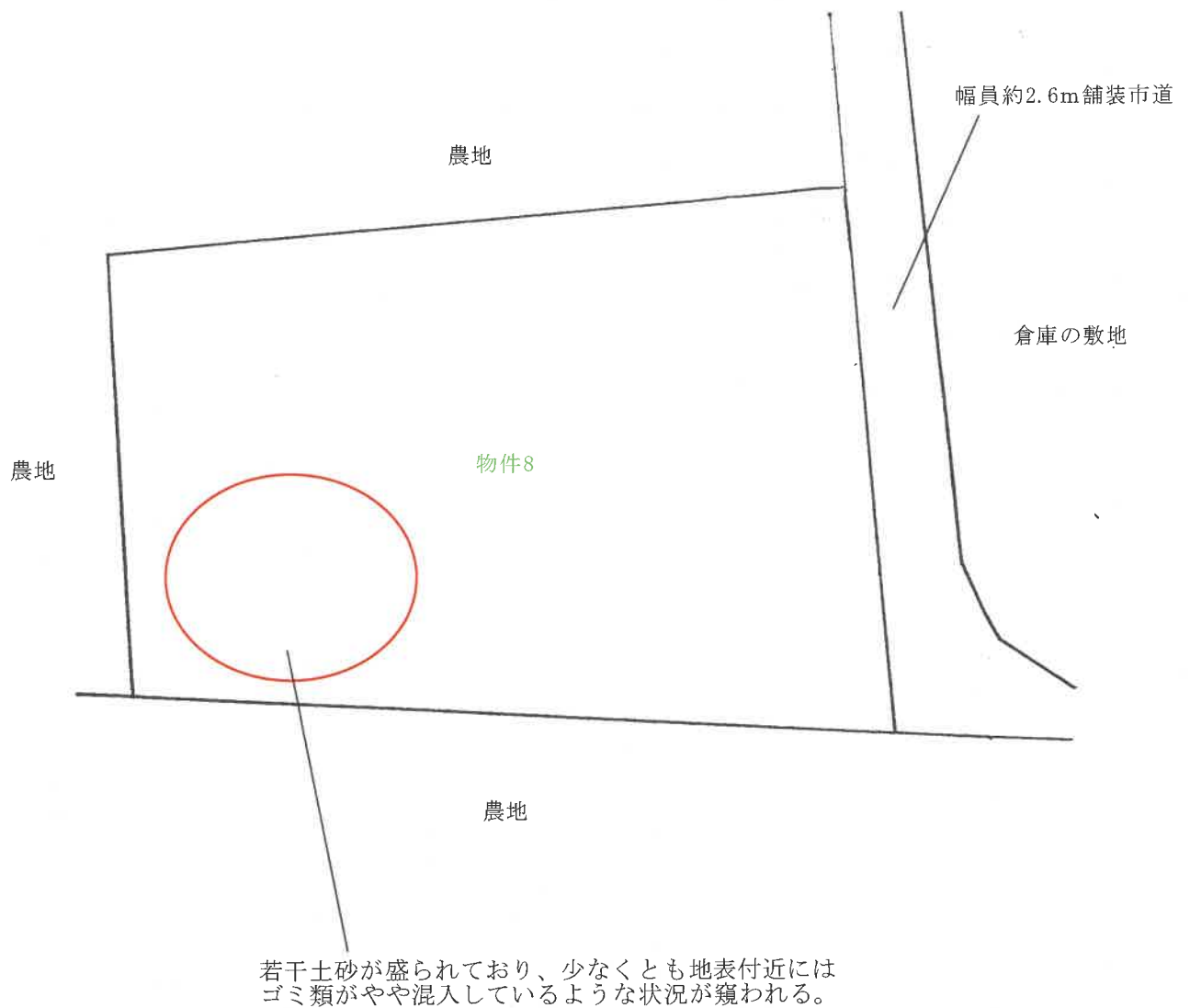
A 3 → A 4 に縮小

公用

現況見取図



S ≒ 1 / 250



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