

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 1 0 月 9 日から 令和 7 年 1 0 月 1 6 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 1 0 月 2 2 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 1 1 月 1 2 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 1 0 月 2 3 日から 令和 7 年 1 0 月 2 4 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）
7☆	360,000 288,000		72,000	1,444	0

物 件 目 録

☆7	所	在	徳島県吉野川市山川町湯立
	地	番	135番
	地	目	田
	地	積	836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 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7】

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7】

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7】

水利組合による水利費の徴収が予定されている。

《 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

7	所	在	徳島県吉野川市山川町湯立
	地	番	135番
	地	目	田
	地	積	836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4冊）



現況調査報告書

（物件7）

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

7 所 在 徳島県吉野川市山川町湯立
地 番 135番
地 目 田
地 積 836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7					
	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　　休耕地　　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7土地は田であり、私が所有しています。稲作は何年も行っていません。最後の頃は、ブロッコリーを作っていました。 2 以前には他人に耕作させていたことがありますが、今は誰にも貸していません。私が休耕状態で所有しています。 3 隣接地との間で境界に関する紛争はありません。
B(水利組合代表者)	1 物件7土地については、「湯立第五水利組合」が水利関係のお世話をしており、私が同組合の代表者です。 2 物件7土地は、今は荒地状態となっています。所有者は、誰にも貸していないと思います。 3 物件7土地に関しては、水利費として年額1,250円が必要となります。もともとは2,510円でしたが、令和6年度から不耕作地に関しては金額を下げるということになり、今は上記のとおり1,250円となりました。 4 この水利費の計算方法ですが、1000㎡につき3,000円という金額にしており、物件7土地は登記上836㎡なので、その割合を乗じて算出していたわけです。もっとも、令和6年度からは減額されています。 5 会計年度は毎年4月1日から翌年の3月31日までの1年間です。水利費の支払期限ですが、期限として約款に定めている期日はありませんが、会計事務の関係から、少なくとも5月中には納めてもらうような運用をしています。なお、物件7土地について、滞納はありません。 6 また、仮に当水利組合をやめる場合には、田に設置されている出水口に蓋をする取扱いになります。その際、脱退金として5万円を納付していただくことになっています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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7土地は登記上「田」であり、現況における形状は休耕田と認められる。

【占有関係】(同条同項)

- ・ 物件7土地は、所有者が不耕作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7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7土地は、その南側が舗装市道に接面しており、接面付近での幅員約3.9m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7土地は、添付した各写真に示すように雑草が生い茂った状態となっている。
- ・ 写真3に示す部分には、出水口が存在する。

【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7土地は「農地である」と回答しており、農地法上の規定の適用がある。

【水利関係】

- ・ 物件7土地を管轄する水利組合は「湯立第五水利組合」であり、同組合の代表者によれば、本件土地には年額にして1,250円の水利費が必要となる。また、同組合を脱退する場合には脱退金として5万円が必要となる。(上記に関する詳細は、「関係人の陳述等」(3枚目)のB(水利組合代表者)の陳述欄を参照のこと)

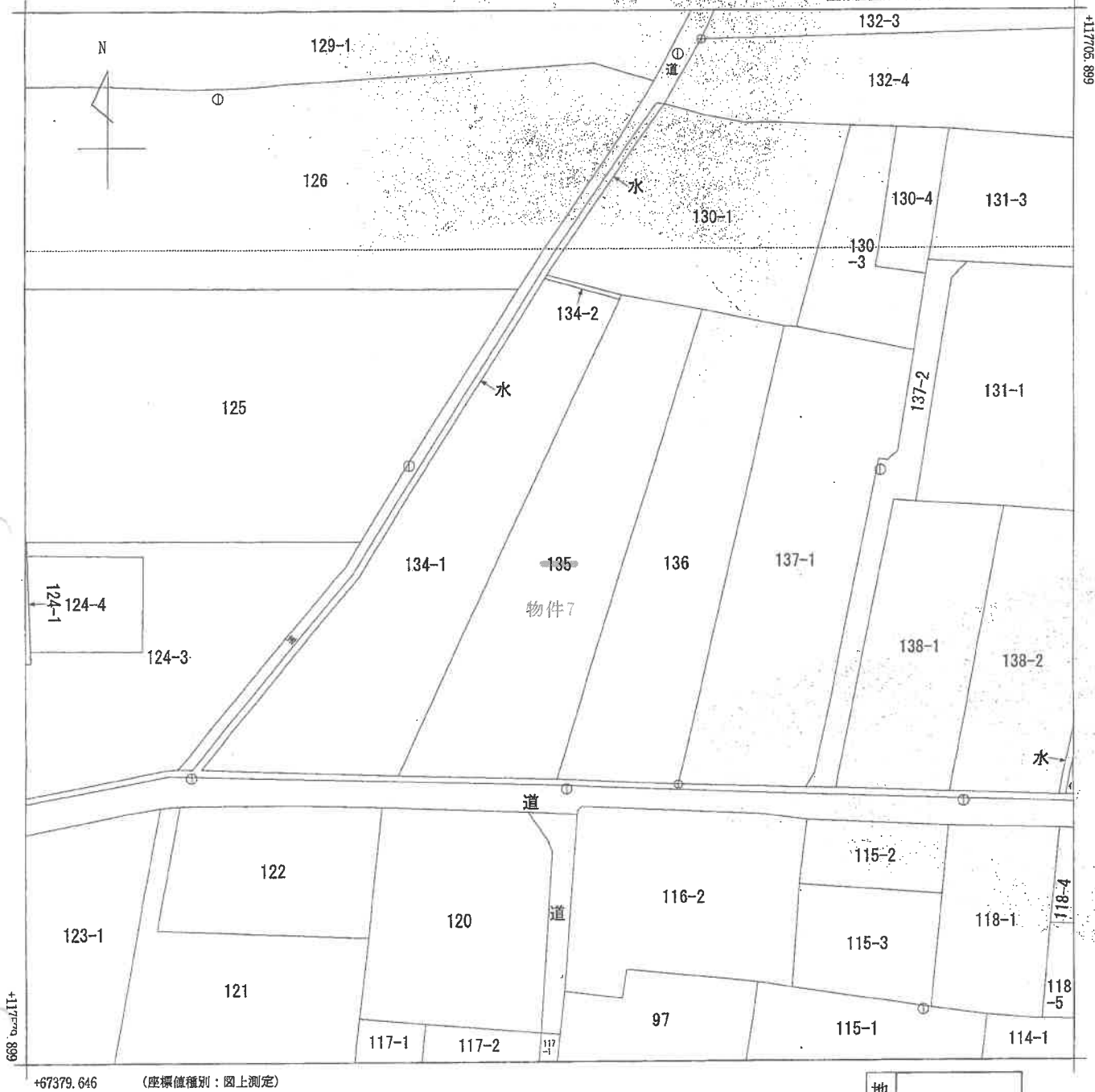
【破産財団からの放棄】

- ・ 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7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) 8:42 - 8:46	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) 13:25 - 13:28	携帯電話	A から聴取調査
令和7年1月28日 (火) 15:15 - 15:20	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10日 (月) 8:25 - 9:15	水利組合代表者宅	水利費等に関する聴取調査
令和7年2月17日 (月) 14:35 - 14:40	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



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	135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：5-4

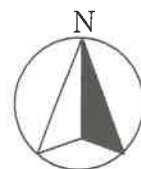
(1/1)

A 3 → A 4 に縮小

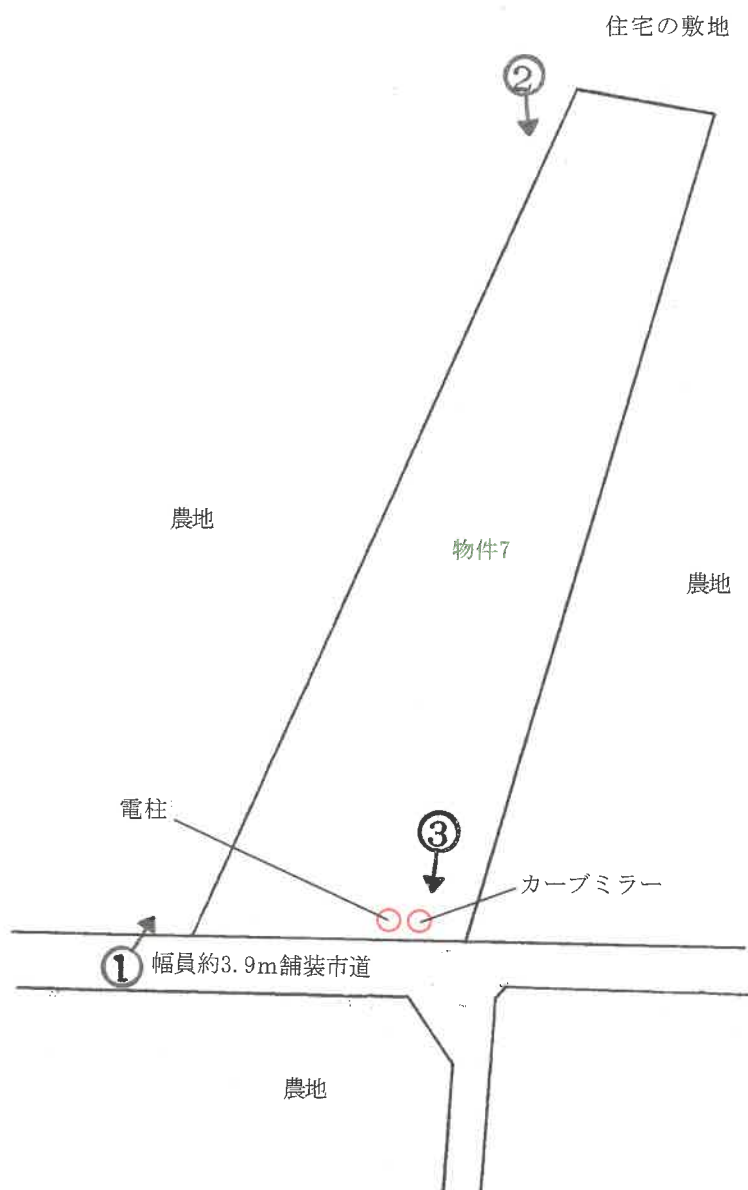
公用

(6 枚目)

現況見取図



S ≒ 1 / 5 0 0



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

1



2



3

出水口



令和 6 年 (ケ) 第 60 号
(5分冊のうちの④)
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

物件番号	評 価 額
物件7	金 360,000 円

(評価額は賦課金等引受債務相当額を控除した後の価額である。)

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
- 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
7	所 在	徳島県吉野川市山川町湯立	
	地 番	135番	
	地 目	田	
	地 積	836㎡	
特 記 事 項			
特になし			

第4 目的物件の位置や環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等(物件7)

位 置 ・ 交 通	J R徳島線「阿波山川」駅の北西方約620m（道路距離） (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、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	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 農振法上の規制 そ の 他 の 規 制	都市計画区域外 — — — 農業振興地域、農用地区域 特になし	
画 地 条 件 (規 模、形 状 等)	地 積 形 状 そ の 他	836㎡ ほぼ台形 休耕地であり、雑木草が繁茂している	
自 然 的 条 件	地 勢 日 照 灌 漑 排 水 土 壌 の 状 態 耕 作 の 難 易	平坦 普通 普通 普通 普通 普通	
接 面 道 路	南辺が約3.9m舗装市道（湯立7号線）に接面する。		
土 地 の 利 用 状 況 及 び 隣 地 の 状 況 等	土地利用状況の詳細については、現況調査報告書を参照。 隣接は農地及び住宅である。		
特 記 事 項	ア. 物件の範囲について ◇ 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7の範囲を特定した。 イ. その他 ◇ 管轄の水利組合は「湯立第五水利組合」であるが、当該水利費に係る滞納は存しない。なお、水利費等の詳細は現況調査報告書を参照されたい。 ◇ 本件農地等の現況に係る照会に対し、吉野川市農業委員会からの主な回答は次のとおり。 ・ 現況が農地等であるか：農地である ・ 買受適格証明の要否：必要 ・ 転用許可の有無：されていない ・ 地上権等の権利に関する許可の有無：無 ・ 農地法3条、5条等の適用の有無：有 ◇ 南東部の接面道路付近にカーブミラー及び電柱が設置されている。		

第5 評価額算出の過程

《物件7（土地）》

当該地域の地価水準を考量し、対象地域における標準価格を査定し、次に目的物件の個別的な価格形成要因を分析した結果に、占有減価修正、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに、その他の控除減価（賦課金等）を考慮して評価額を求めた。

物件 番号	標準価格 (円/㎡)	個別 格差	地 積 (㎡)	占有減価 修 正	市場性 修 正	競売市場 修 正	その他の 控除減価 (賦課金等)	評 価 額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ	ア×イ×ウ×エ×オ ×カ×キ=ク
7	1,000	0.90	836	1.00	0.80	0.6	1.00	360,000

ア 標準価格：取引事例等を参考に、収益性等も考慮して査定した。

イ 個別格差：形状0.97，保守管理状態（休耕地）0.93 計(相乗積) 0.90

ウ 地 積：登記数量による。

エ 占有減価修正：必要なし。

オ 市場性修正：一般市場において考慮すべき物件固有の特殊性による修正である。
本件物件は農地であり、売買においては農業委員会の許可を要すること、需要が限定されていること等を考慮した。

カ 競売市場修正：評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

キ その他の控除減価(賦課金等)：買受人の引受けとなるべき売却に至る間の賦課金等の
滞納相当額等を調整後の価格で除した割合として控除
する。

第6 附属資料

- 1 位置図
- 2 法第14条地図写し
- 3 現況見取図

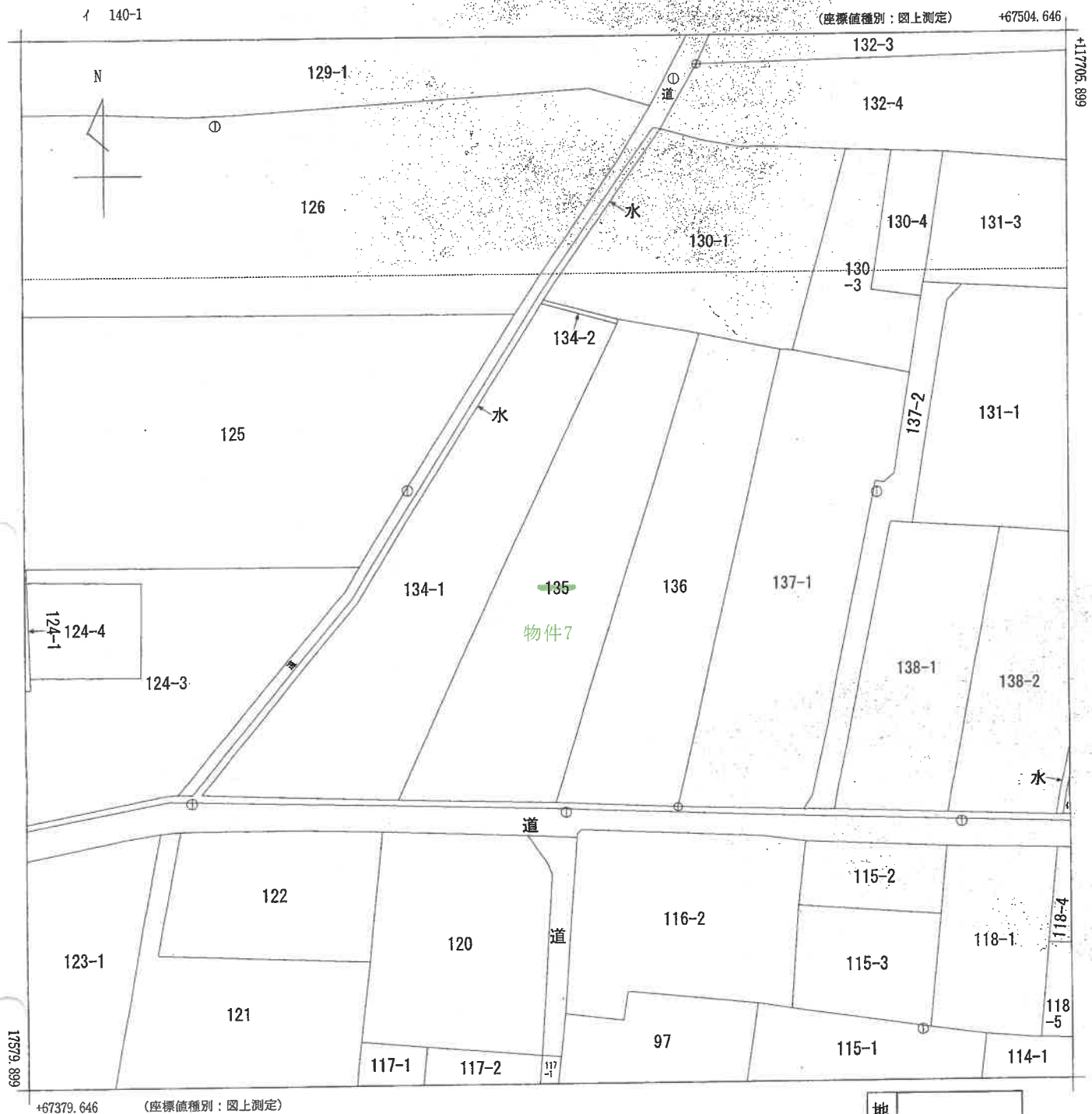
以 上

位置図



目的物件7

出典：国土地理院地図（電子国土web）を元に作成



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	135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
徳島地方法務局

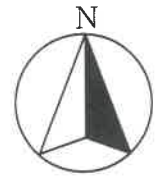
登記官

請求番号: 5-4
(1/1)

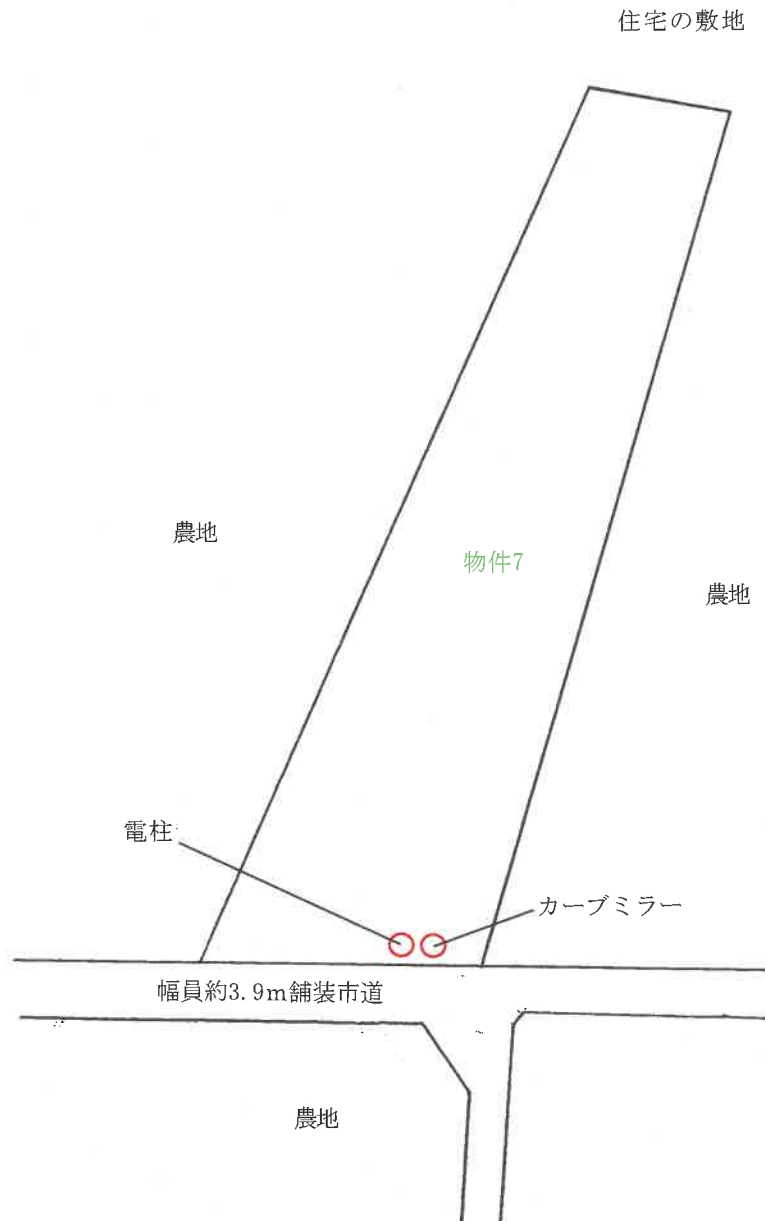
A 3 → A 4 に縮小

公用

現況見取図



S ≒ 1 / 5 0 0



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