

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 5 日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 定 本 和 也

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 9 月 4 日から 令和 7 年 9 月 10 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 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 7 年 10 月 8 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 9 月 18 日から 令和 7 年 9 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 8 月 5 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）
1～3	9,880,000 7,904,000	一括	1,976,000	317,834	0
1	2,500,000				-
2	3,390,000				
3	3,990,000				



物 件 目 録

1 所 在 徳島県吉野川市鴨島町上下島字野神ノ元
 地 番 128 番 20
 地 目 宅地
 地 積 295.83 平方メートル

2 所 在 徳島県吉野川市鴨島町上下島字野神ノ元
 地 番 128 番 7
 地 目 宅地
 地 積 222.73 平方メートル

3 所 在 徳島県吉野川市鴨島町上下島字野神ノ元
 128 番地 20、128 番地 7

家屋 番号 128 番 20

種 類 店舗・居宅・倉庫

構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 264.50 平方メートル
 2 階 260.15 平方メートル
 3 階 186.20 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 247.00 平方メートル
 2 階 260.15 平方メートル
 3 階 約 151.00 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 6月 4日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 定 本 和 也

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1】

(北側軒下雨除スペース及びその北側部分)

Eが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。

【物件番号2】

(物件3の敷地部分)

有限会社大石カメラが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

(物件3の敷地部分を除く部分)

転借人Eが占有している。転貸人(有限会社大石カメラ)の占有権限は使用借権と認められる。

【物件番号3】

(1階の北側賃貸部分(現況調査報告書の間取図参照))

Eが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

(1階の北側賃貸部分を除く部分及び2、3階)

A及びCが占有している。同人らの占有権原は使用借権と認められる。

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

1 所 在 徳島県吉野川市鴨島町上下島字野神ノ元
 地 番 128番20
 地 目 宅地
 地 積 295.83平方メートル

所有者 有限会社大石カメラ

2 所 在 徳島県吉野川市鴨島町上下島字野神ノ元
 地 番 128番7
 地 目 宅地
 地 積 222.73平方メートル

共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

3 所 在 徳島県吉野川市鴨島町上下島字野神ノ元
 128番地20、128番地7

家屋 番号 128番20

種 類 店舗・居宅・倉庫

構 造 鉄骨造陸屋根3階建

床 面 積 1階 264.50平方メートル
 2階 260.15平方メートル
 3階 186.20平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約247.00平方メートル
 2階 260.15平方メートル
 3階 約151.00平方メートル

所有者 有限会社大石カメラ



令和6年（ケ）第59号
令和6年12月24日受理
令和7年1月27日提出



現況調査報告書

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 徳島県吉野川市鴨島町上下島字野神ノ元
地 番 128番20
地 目 宅地
地 積 295.83平方メートル

所有者 有限会社大石カメラ

2 所 在 徳島県吉野川市鴨島町上下島字野神ノ元
地 番 128番7
地 目 宅地
地 積 222.73平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

3 所 在 徳島県吉野川市鴨島町上下島字野神ノ元
128番地20、128番地7

家屋 番号 128番20

種 類 店舗・居宅・倉庫

構 造 鉄骨造陸屋根3階建

床 面 積 1階 264.50平方メートル
2階 260.15平方メートル
3階 186.20平方メートル

所有者 有限会社大石カメラ

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	
	現況地目	☒ 宅地 ☐ 駐車場 ☐	
	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	☒ 土地所有者（有限会社大石カメラ） ☒ その他の者 賃借人;E 土地所有者が、自己所有の物件3を所有し、占有している。 賃借人Eが本件土地北側軒下の雨除スペース及びその北側部分を駐車場として、使用し、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		
建物		物件3	
	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 247㎡（概測） 2階 260.15㎡ 3階 151㎡（概測） 延 658.15㎡（概測）	
	物件目録にない附属建物	☒ ない	
	占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 A，物件1,3の代表者;C，賃借人;E 賃借人Eが本件建物1階北側賃貸部分を店舗として使用している。 物件2所有（共有）者であるA，物件1，3の代表者Cが本件建物1階北側賃貸部分を除く部分及び2～3階を住居として使用している。 ☒ 「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		
	執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある	
	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

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 2	
現況地目	☒ 宅地 ☐ 駐車場		
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	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 賃借人；E，有限会社大石カメラ 賃借人Eが、本件土地を駐車場として使用し、占有している。 有限会社大石カメラが、本件土地の北側一部について物件3を所有し、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	物件2土地は、共有者2名持分全部を対象としたものである。		
建 物			
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が異なる （ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物 ） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
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	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ☐ 「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			
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 }		
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		☐ 全部 ☒ 一部 (北側軒下の雨除スペース及びその北側部分)	
占有者		☒ Niko Kids English 代表者 E ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ ☐ 教室 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 田	
■関係人 (■ (有) 大石カメラ代表者 C, ■ E (賃借人) の陳述 / ■提示文書 (賃貸借契約書) の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐ 所有権	
占有開始時期		平成 29 年 12 月 1 日	
最初の 契約等	契約日	平成 29 年 9 月 5 日	
	期間	平成 29 年 12 月 1 日から 令和 4 年 11 月 30 日まで ☐ 期間の定めなし	
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	令和 5 年 1 月 1 日から令和 9 年 12 月 31 日 まで 5 年間 ☐ 期間の定めなし	
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		毎月 金 137,500 円 ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☒ ある ☒ 敷金 137,500 円 (現在の契約) ☐ 保証金 円	
特約等		☐	
その他		・物件 3 の賃貸借契約の附帯契約	
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		☐ 全部 ☒ 物件3 (北側一部の) 敷地利用の及ぶ範囲	
占有者		☒ 有限会社大石カメラ ☐	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 住居 ☐ 教室 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 田	
☒ 関係人 (☒ 所有 (共有) 者Aの陳述 / ☐ 提示文書 (賃貸借契約書) の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐ 所有権	
占有開始時期		昭和54年1月8日 (有限会社大石カメラの成立年月日)	
最初の契約等	契約日		
	期間	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	
現在の契約等	期間	年 月 日から 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☒ 所有 (共有) 者 ; A, B ☐ その他の者 ()	
	借主	☒ 占有者 ; 有限会社大石カメラ ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金 円 ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある ☐ 保証金 円	
特約等		☐	
その他		なお、使用借権の範囲は物件2の全てに及ぶ。	
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	☒ 全部 (但し、物件3の敷地部分を除く) ☐	
占有者	☒ Niko Kids English 代表者 E ☐	
占有状況	☐ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ ☐ 教室 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 田	
☒ 関係人 (☒ (有) 大石カメラ代表者 C, ☒ E (賃借人) の陳述 / ☒ 提示文書 (賃貸借契約書) の要旨		
占有権原	☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐ 所有権	
占有開始時期	平成 29 年 12 月 1 日	
最初の契約等	契約日	平成 29 年 9 月 5 日
	期間	平成 29 年 12 月 1 日から 令和 4 年 11 月 30 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	
現在の契約等	期間	令和 5 年 1 月 1 日から令和 9 年 12 月 31 日 まで 5 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☒ 使用借人 ; 有限会社大石カメラ
	借主	☒ 占有者 ; Niko Kids English 代表者 E
賃料・支払時期等	毎月 金 137,500 円 ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ☒ ある ☒ 敷金 137,500 円 (現在の契約) ☐ 保証金 円	
特約等	☐	
その他	・物件3の賃貸借契約の附帯契約	
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3 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 1階北側賃貸部分	
占有者		☒ Niko Kids English 代表者 E ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 事務所 ☒ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 田	
■関係人 (■(有) 大石カメラ代表者 C, ■E (賃借人) の陳述 / ■提示文書 (賃貸借契約書) の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐ 所有権	
占有開始時期		平成 29 年 12 月 1 日	
最初の 契約等	契約日	平成 29 年 9 月 5 日	
	期間	平成 29 年 12 月 1 日から 令和 4 年 11 月 30 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	
現在の 契約等	期間	令和 5 年 1 月 1 日から令和 9 年 12 月 31 日 まで 5 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	■所有者 ; 有限会社大石カメラ	
	借主	■占有者 ; Niko Kids English 代表者 E	
賃料・支払時期等		毎月 金 137,500 円 ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☒ ある ☒ 敷金 137,500 円 (現在の契約) ☐ 保証金 円	
特約等		☐	
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	
・敷金について、最初の契約は 200,000 円であったが、合意書によると令和 5 年 1 月 12 日の新規賃貸契約に至る解決金として、賃貸人 (有限会社大石カメラ) が受領することに賃貸人、賃借人 (E) 双方が合意した、とある。 ・重要事項説明書によると、最初の契約の仲介料は 108,000 円 (消費税込)、現在の契約の仲介料は 151,250 円 (消費税込) であり、それぞれ遼祐コーポレーションと MK プランニングコンサルタント (株) へ E から支払われている。			

占有者及び占有権原 (物件3 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 1階北側賃貸部分を除く部分及び2～3階部分	
占有者		☒ A, C ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☒ 住居 ☐ ☐ 教室 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 田	
☒ 関係人 (☒ A, ☒ Cの陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐ 所有権	
占有開始時期		昭和60年6月30日～ (物件3の新築年月日)	
最初の 契約等	契約日		
	期間	から 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	
現在の 契約等	期間	から まで ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金 ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円) ☐ 保証金 円)	
特約等		☐	
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	

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (本件所有（共有）者)	1 私は物件2土地の所有（共有）者で、Cの母です。同土地の所有（共有）者のBは娘で、Cの妹です。 物件1、2土地につき、隣接地との間での境界争いなどはありません。 物件1、物件3建物（1階以外）につき、第三者との間での貸借関係はありません。 債務者会社の「有限会社大石カメラ」は、事実上廃業して約15年になります。景気が良かった頃は、365日休みなく亡夫Dも私も働いていたので、家で休む暇などありませんでした。 物件3建物の2～3階には私とCしか住んでいませんが、2階にはBの物も残置されていますし、私は車の運転ができませんので、物を捨てに行けません。部屋を倉庫代わりにしているような有様で、階段にまで物を置いています。（写真43）室内には、同建物を建てた当時の凝った細工等がございます（写真36,37,38） 2 私やCが「有限会社大石カメラ」に対し賃料を支払ったことはありません。 物件3建物内にリース物件や第三者の動産はありません。 3 同建物はオール電化住宅です。 エコキュートは（リースではなく）所有物です。 4 同建物1階と物件2をEに貸しています。 5 昔、物件3建物内でゴールデンレトリバーとラブラドルを飼っていたことがあり、大型犬が室内を駆け回っていました。
C (債務者会社代表者)	1 私は債務者会社「有限会社大石カメラ」の代表者で、物件3建物の2～3階に母Aと住んでいます。物件2土地の所有（共有）者のBは妹です。 もともと同法人は物件3建物の1階で、亡父Dがカメラの販売等をしていたので、1階には倉庫もあります。今は、1階の店舗だった部分を子供英会話教室「Niko Kids English徳島鴨島校」代表者Eに貸しています。 物件2土地上に、自動車（写真2）が1台止まっているとのことですが、それはNiko Kids Englishの車だと思います。
E (Niko Kids English徳島鴨島校代表者)	1 私はNiko Kids English徳島鴨島校の代表者で、物件3建物1階の賃借人です。同建物の1階で子供向け英会話教室を営んでいます。 賃貸借契約書は、最初と更新後（現在）の物がございます。賃貸借物件には店舗前及び裏面駐車場（地番128-7,4区画）も含まれます。 何年か前の台風の時に2階からと思われる水漏れ（写真11）がありました。Aに報告し、修理してもらいましたので、今は漏れていませんが、本格的な防水工事をしたわけではなく、将来的に漏らないとは言えません。

F (Niko Kids English
徳島鴨島校スタッフ)

1 裏面駐車場（地番128-7）の1区画に駐車している自動車（写真2）の所有者は、私です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

【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、間取図及び添付した写真のとおりであり、その占有関係は2～6-2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】

吉野川市役所によると、物件1, 2土地は、市街化区域である。

【接道】

北側で幅員約16m舗装国道（192号、両側歩道、建築基準法第42条第1項）に、西側で幅員約6.5m舗装市道（野神ノ元・北門線、歩道なし、建築基準法第42条第1項）に各概ね等高に接面する。

【上水道・下水道】

同市役所によると、物件1, 2土地の所在する場所には、上水道・公共下水道の引込みあり、とのことである。

【その他】

物件2南側地中には上水管及び地番；128-21の下水管が埋設されていると思われる。（配置等は土地建物位置関係図を参照されたい。）

物件3建物（登記簿上；昭和60年6月30日新築）の1階部分の内北側部分（契約書上；約123㎡とされている。）、1階店舗前及び物件2の裏面駐車場（4区画）は、Niko Kids English徳島鴨島校の店舗及び駐車場としてEが賃借している。賃貸部分について、目視上不具合箇所はないように見えたが、現況時のスタッフの陳述によると、店舗内天井に雨漏りがあり、Aに修理をお願いした、との陳述を得た。（写真11）

物件3建物の2階室内には、生活用品や衣服等の大量の目的外動産が存在する。

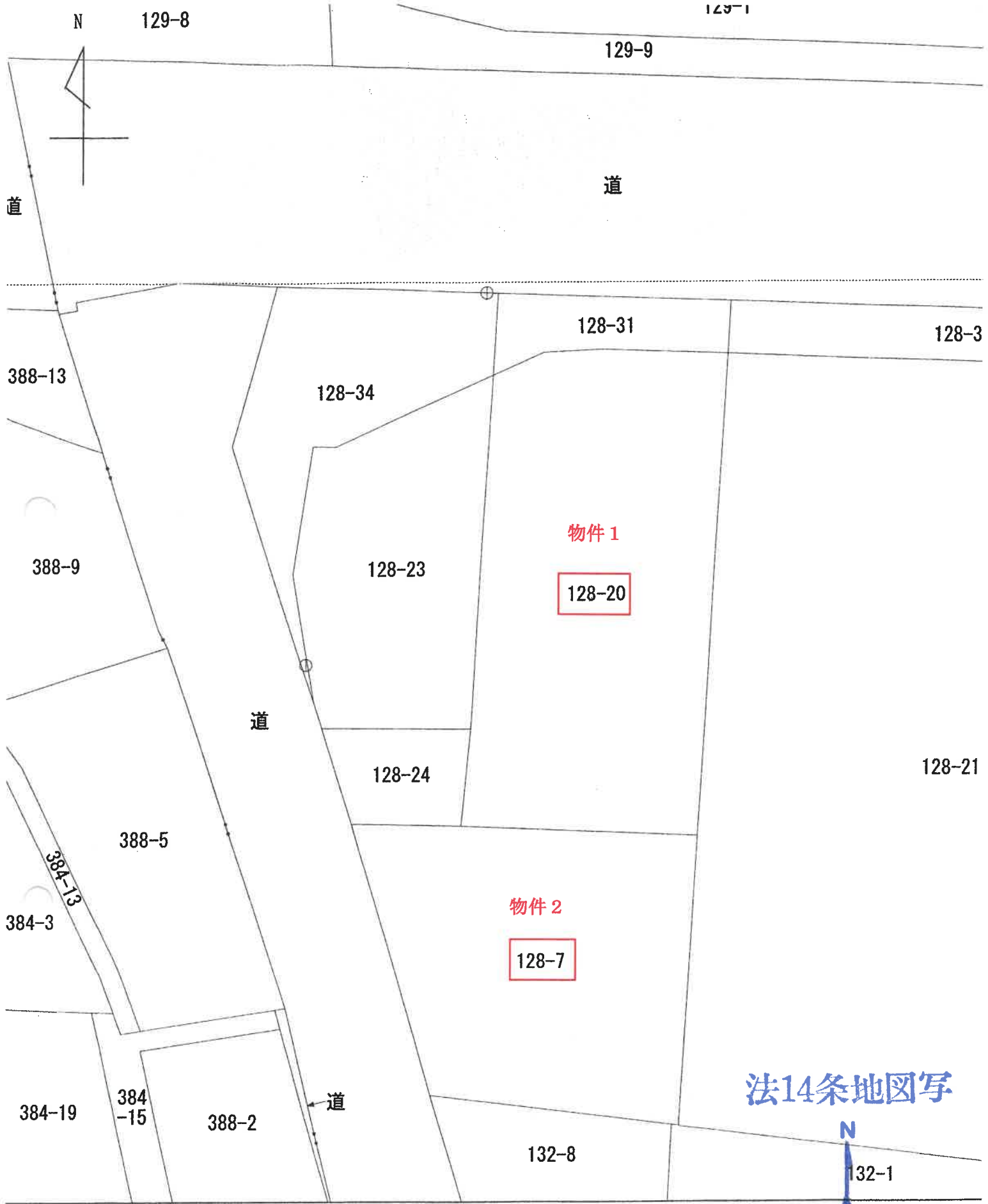
目的外土地（写真2）上には同建物本体は建築されていないが、附属設備（地下水ポンプ・空調室外機等）が存し、地中には、現在は使用していない浄化槽が埋まっている。（配置等は土地建物位置関係図を参照されたい。）

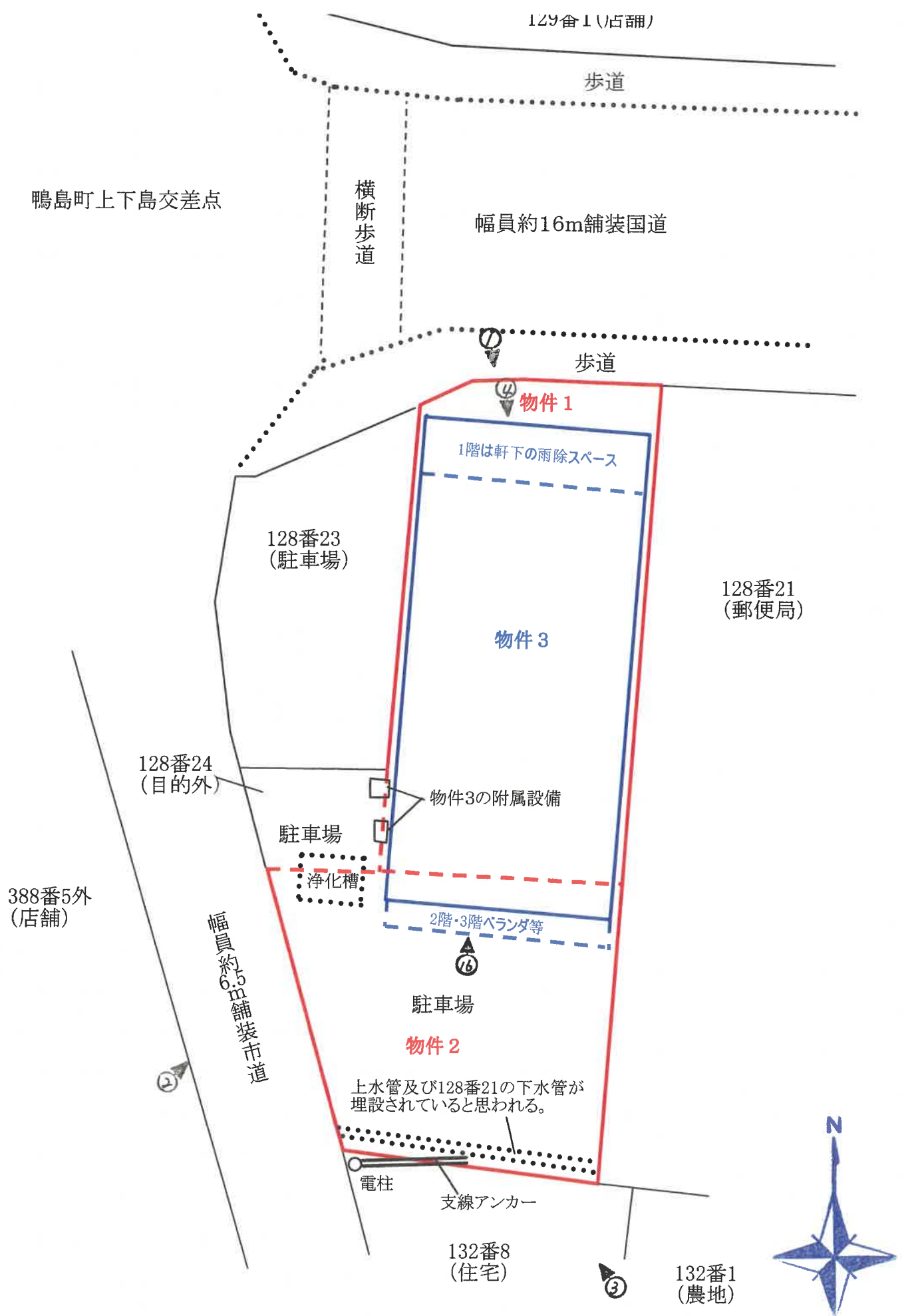
その他の目的物件に関する状況は、評価人作成の評価書（P 2,4～5特記事項）を参照されたい。

(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12月24日（火） 9:50 — 10:00	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12月24日（火） 16:00 — 16:05	当庁（郵送）	家屋平面図、間取り図等交付申請書準備
令和6年12月27日（金） 13:45 — 14:00	法務局	公図公簿などの閲覧調査
令和7年1月6日（月） 13:45 — 13:50	当庁（郵送）	現況調査期日指定通知書発送（2名分）
令和7年1月7日（火） 15:20 — 15:30	当庁（郵送）	現況調査期日指定通知書発送 （Niko Kids English 2箇所分）
令和7年1月8日（水） 10:30 — 11:30	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和7年1月10日（金） 14:50 — 15:10	吉野川市役所	公法上の規制等調査
令和7年1月16日（木） 11:15 — 12:46	物件所在地	立入調査、評価人帯同
（特記事項） 令和7年1月16日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人を同行させて臨場した。		

（注） チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

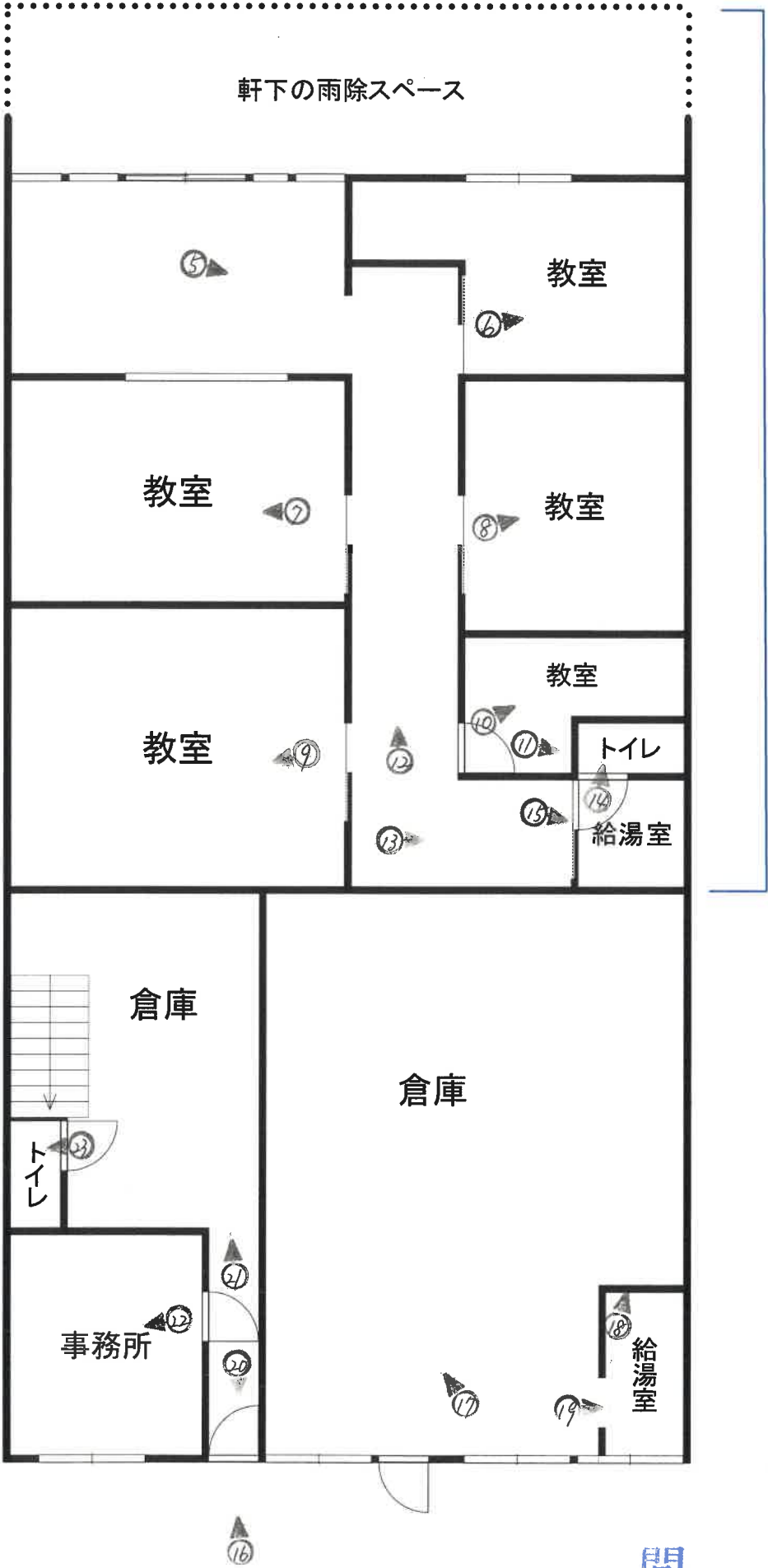




土地建物位置関係図

※注 概略図であり、現況を正確に測量したものではありません。

1階

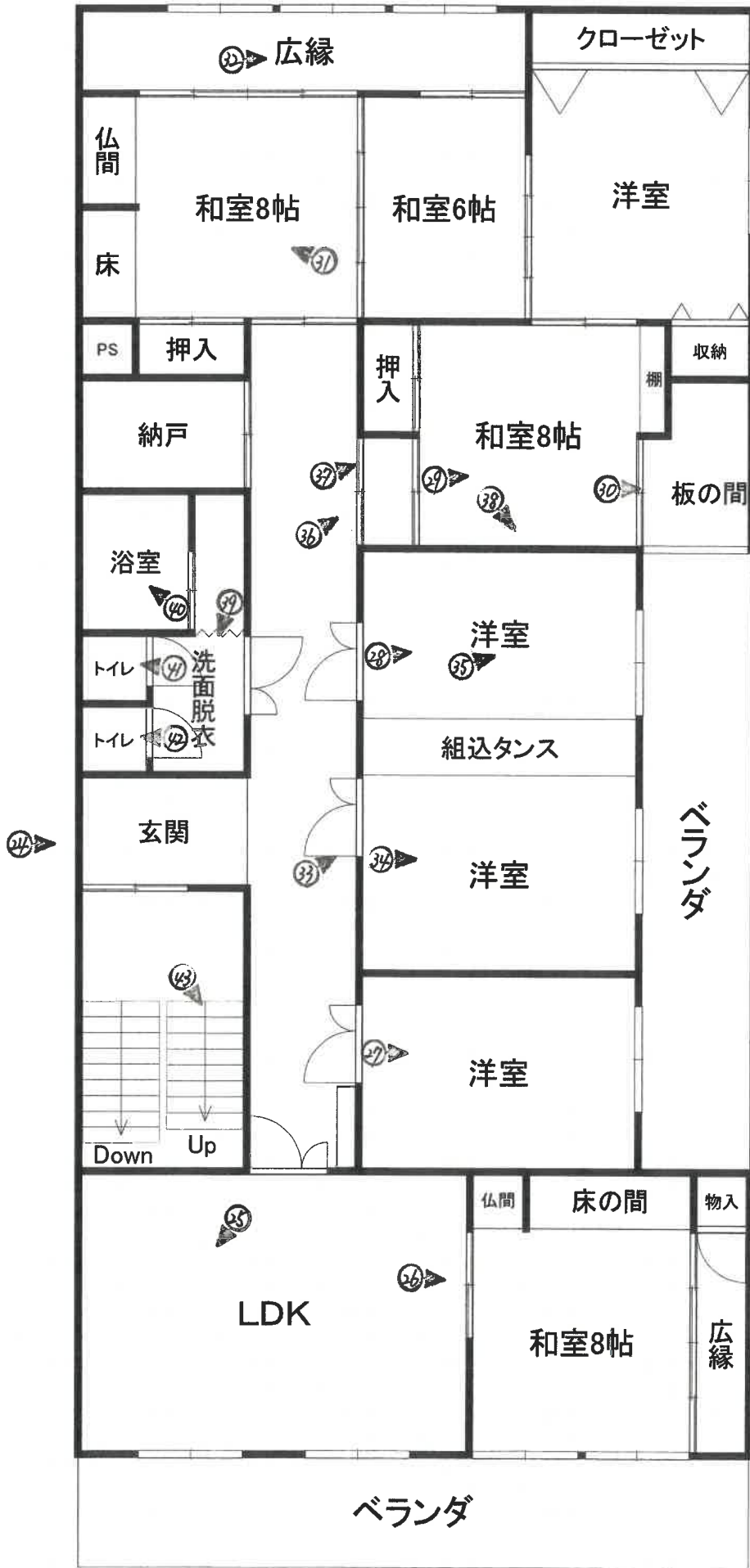


賃貸部分

間 取 図

※注 概略図であり、現況を正確に測量したものではありません。

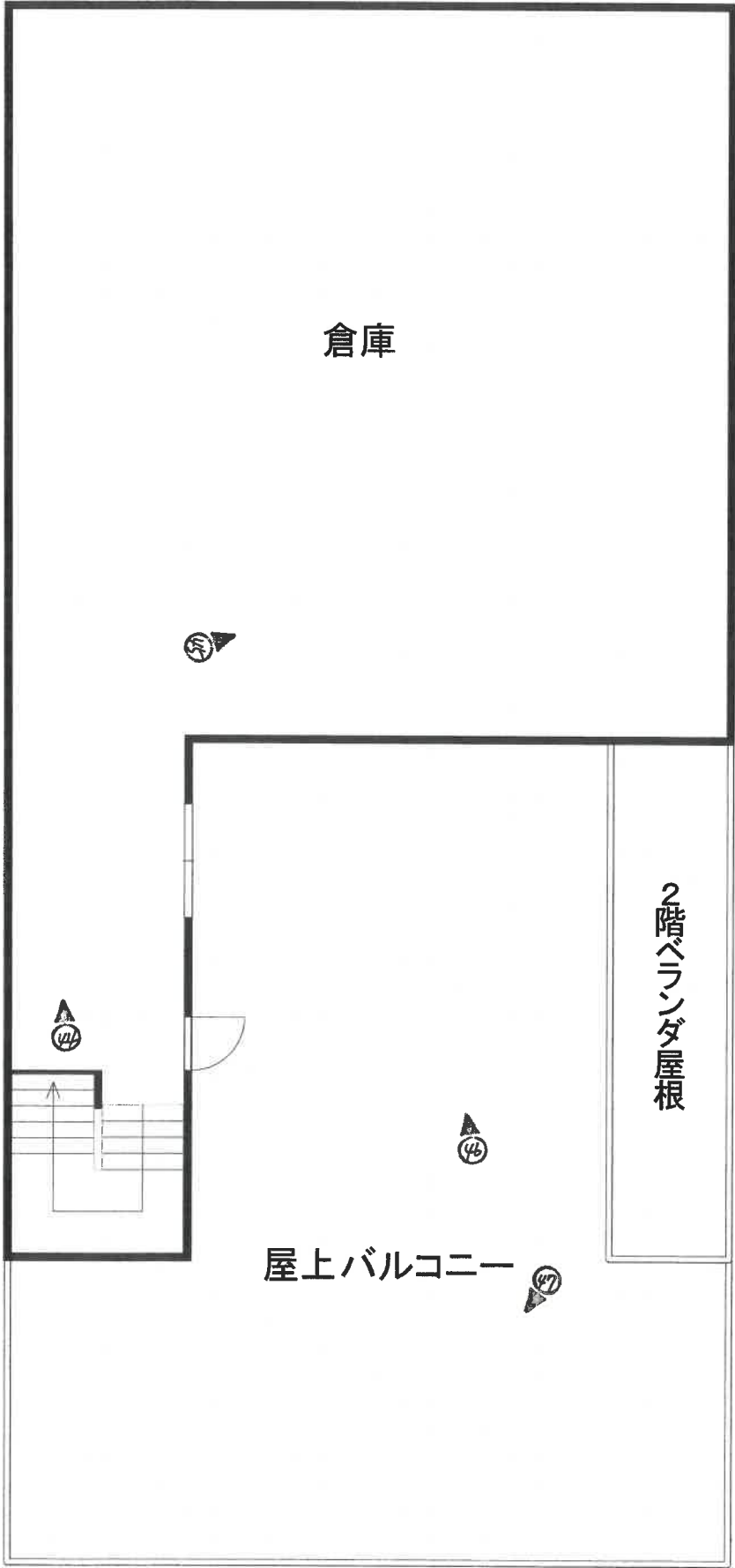
2階



間 取 図

※注 概略図であり、現況を正確に測量したものではありません。

3階



間 取 図

※注 概略図であり、現況を正確に測量したものではありません。

1203381

地番 128-20 28-31

地積測量図

土地の所在 吉野川市鴨島町上下島字野神ノ元

求積表

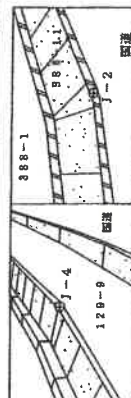
地番	① 128-20					
NO	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離		
K2257	118420.256	78945.520	-446681.205632	18.27		
13-2695	118402.018	78944.391	-192876.887322	5.01		
13-K17	118397.032	78943.891	1384416.495176	12.20		
13-K18	118396.522	78956.084	1623689.902708	24.86		
K2260	118421.336	78957.605	-593764.578704	6.54		
HR13	118421.572	78951.070	-1118136.482824	2.91		
SHR10	118421.426	78948.163	-657238.914300	2.89		
合計			-591.670898			
合計面積			295.8354490			
地積			295.83	m ²		

地番	② 128-31					
NO	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離		
K2260	118421.336	78957.605	793422.951200	2.69		
13-2690	118424.020	78957.770	-1400482.460520	12.00		
13-2691	118424.438	78945.779	-1450699.365500	4.19		
K2257	118420.256	78945.520	282313.890304	2.89		
SHR10	118421.426	78948.163	657238.914300	2.91		
HR13	118421.572	78951.070	1118136.482824	6.54		
合計			-69.587392			
合計面積			34.7936960			
地積			34.79	m ²		

総計面積 330.6291450 m²

～準拠点～

名	X座標	Y座標	明示方法
J-4	118436.940	78945.046	真 儀 板
J-2	118438.436	78906.083	真 儀 板



～準拠点～

引照点	境界点	距離	引照点	境界点	距離
J-4	K2257	16.69	J-2	K2257	43.43
J-4	13-2695	34.96	J-2	13-2695	52.86
J-4	13-K17	39.97	J-2	13-K17	56.07
J-4	13-K18	41.65	J-2	13-K18	65.24
J-4	K2260	19.42	J-2	K2260	54.29
J-4	HR13	16.17	J-2	HR13	48.04
J-4	SHR10	15.66	J-2	SHR10	45.39
J-4	13-2690	17.45	J-2	13-2690	53.66
J-4	13-2691	12.50	J-2	13-2691	42.09

作成者

(平成19年 4月 18日作成)

申請人

縮尺 1/250

報告書 No. 0800509

昭和20年1月24日
平成

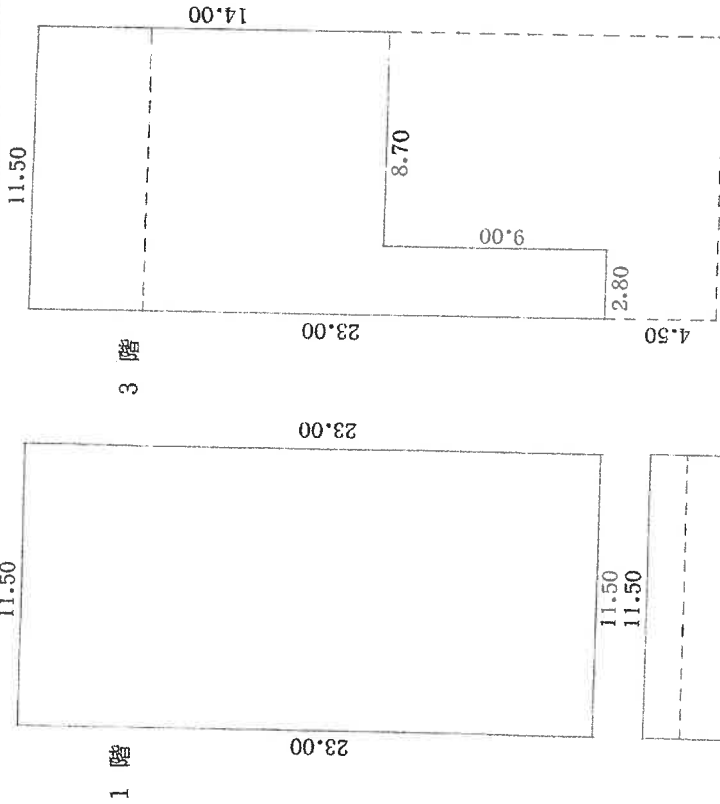
各階平面図 1301071

建物図面 各階平面図

家屋番号 128番20

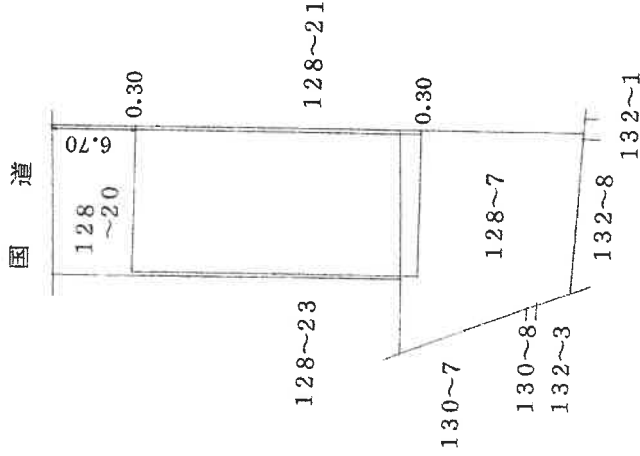
建物の所在

麻植郡鴨島町上下島字野神ノ元 128番地20、128番地7
古野川市鴨島町



求積	1 階	11.50 × 23.00 = 264.5000
	2 階	11.50 × 9.20 = 105.8000
		9.50 × 10.80 = 102.6000
		11.50 × 4.50 = 51.7500
	計	260.1500
	3 階	11.50 × 14.00 = 161.0000
		2.80 × 9.00 = 25.2000
	計	186.2000

床面積	1 階	264.50 m ²
	2 階	260.15 m ²
	3 階	186.20 m ²



昭和60年7月10日

申請人

縮尺 1/250

昭和60年7月6日作成

製作者

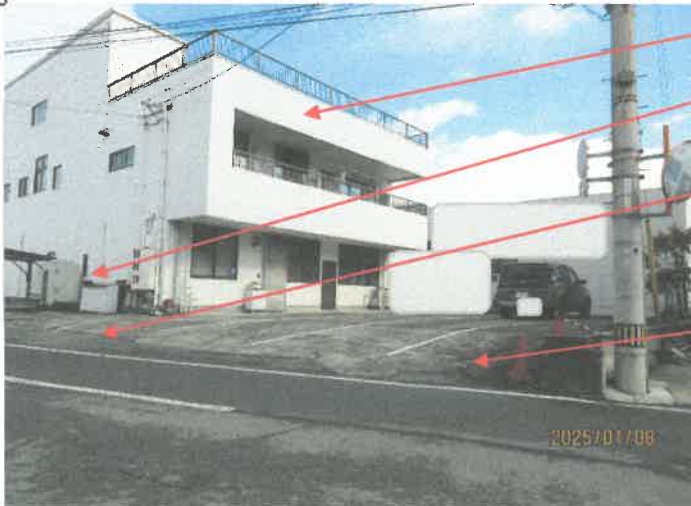
用紙

1

受命物件の状況



2



- 物件3
- 地下水ポンプ、室外機等
(動産)
- 目的外土地
(地番:128-24)
- 物件2

3



物件3

4



物件3 1階

5



6



7



8



9



10



11



水漏れがあった箇所

12



13



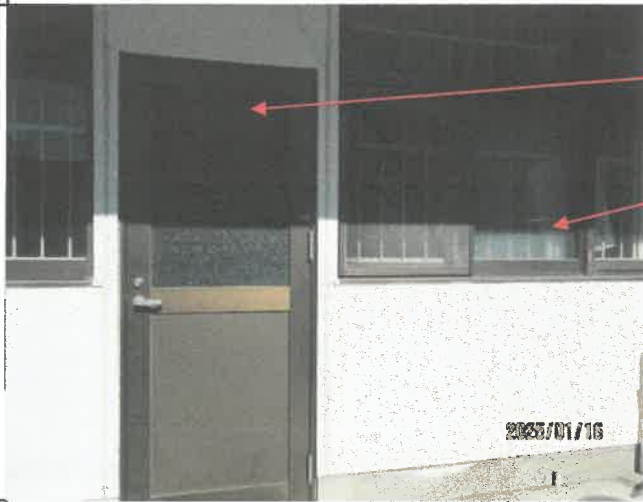
14



15



16



物件3の入り口

倉庫

17



倉庫内

18



倉庫内トイレ

19



倉庫内台所

20



21



22



23



1階トイレ

24



2階玄関

25



2階

台所

26



27



28



29



30



31



仏壇

32



33



扉あり

34

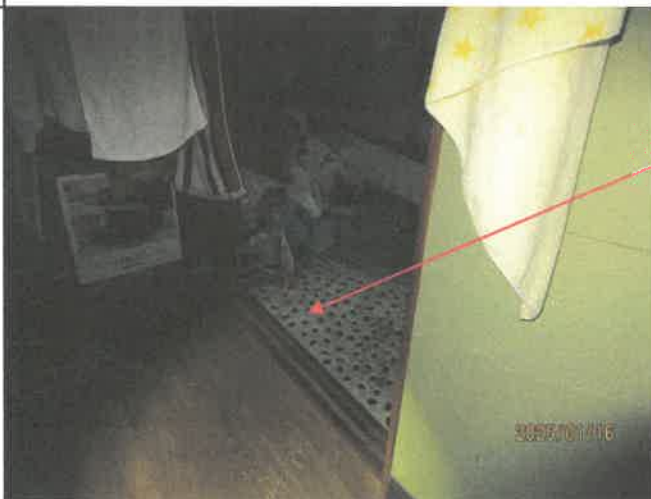


35



写真28の天井

36



石畳

37



38



彫刻欄間

39



40



2階風呂

41



2階トイレ (和式)

42



2階トイレ (洋式)

43



3階へ上がる階段

44



3階

45



46



屋上

47



令和6年(ケ)第59号
令和7年1月16日 現地調査
令和7年1月27日 評価

徳島地方裁判所 御中



評価書

評価人 不動産鑑定士
小河 伸 洋

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9, 8 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 5 0 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 3, 3 9 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 3, 9 9 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1 乃至 3 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 及び 2 の内訳価格は、物件 3 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 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 5 8 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 地積	徳島県吉野川市鴨島町上下島字野神ノ元 128番20 宅地 295.83㎡	
2	所在地 地積	徳島県吉野川市鴨島町上下島字野神ノ元 128番7 宅地 222.73㎡	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	徳島県吉野川市鴨島町上下島字野神ノ元 128番地20、128番地7 128番20 店舗・居宅・倉庫 鉄骨造陸屋根3階建 1階264.50㎡ 2階260.15㎡ 3階186.20㎡ 延710.85㎡	1階概測247㎡ 2階260.15㎡ 3階概測151㎡ 延概測658.15㎡
番号	特記事項		
1, 2	・物件土地周辺においては管轄法務局において法14条地図が備付されており、これを基に現地確認を行った。下記以外の隣接地・道路とは囲障等により区分けされており、規模・形状等が確認資料と概ね一致することから、物件1及び2の範囲・地積は概ね登記のとおりと確認した（但し物件1及び2相互の境界は明瞭ではない）。 ・物件1及び2は西側で隣接する目的外土地128番24（本件所有者の親族が所有）と一体で利用されており、物件1及び2相互間同様に物件1及び2と目的外土地の境界も現況は明瞭ではない。目的外土地も物件3建物1階の賃借人が駐車場の一部として利用しているほか、目的外土地には物件3建物本体は建築されていないが、附属設備（地下水ポンプ・空調室外機等）が存する。また、地中には浄化槽（公共下水接続済みのため現在は使用していない）が存している（配置等は添付「土地建物位置関係図」を、その他賃貸借契約等権利関係の詳細は「現況調査報告書」を参照のこと）。		
3	・法務局備付の建物図面及び各階平面図を確認資料として現況と照合した結果、以下の相違が確認され、現況床面積を上記のとおり確認した（現況床面積は巻尺による概測である）。 ①1階北側部分は現在賃貸に供されているが、2階の軒下部分が登記の状態から約1.5m後退して改装されている。 ②3階は各階平面図では北端が1階より約4.5m、2階からは約3m突き出た形状であるが、現況の北端は2階と同じである。立会者によれば、北側国道拡幅による買収時（地番128番31の分筆は平成20年）に突き出た部分を現在の状態に減築したとのこと。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1及び2一体地）

位 置 ・ 交 通	J R 徳島線「鴨島」駅南西方約790m バス停「鴨島」西方約20m (何れも道路距離・添付位置図参照)	
付 近 の 状 況	物件の所在する地域は吉野川市中心部、国道192号沿いに位置する店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域である。近隣地域を含む当該国道沿いはスーパー等の量販店、郵便局や事務所ビルが建ち並ぶ県中央地域の中心商業地域であり、人口減少に伴う背後地縮小により商況は低下傾向にあるものの、今後も現況と同様なあり方で推移するものと思われる。当該地域における標準的な画地として、間口約15m、奥行約20m、規模約300㎡の長方形中間画地、店舗又は事業所ビルとしての利用を想定した。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 近隣商業地域※特記事項欄参照 80%※特記事項欄参照 200% 指定なし 立地適正化計画（都市機能誘導区域）
画地条件（規 模，形状等）	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	登記記載（計518.56㎡）と同じ。 北側間口約24m、奥行約80m（最大） 不整形 概ね平坦 二方路地 北側市道とはほぼ等高、西側市道とは敷地は0.3 ～0.4m程度高いが、接道部分は緩やかなスロー プ状で等高に接面する 特になし
接面道路の状況	北側で幅員約16m舗装国道（192号、両側歩道、建築基準法第42条 第1項適用道路）に、西側で幅員約6.5m舗装市道（野神ノ元・北門 線、歩道なし、同上）に各概ね等高に接面する。	
土地の利用状況	物件3建物の敷地として利用されている。周囲は国道沿いは店舗、 中低層ビルが建ち並んでおり、東側隣接地は郵便局である。西側市 道沿いは店舗のほか住宅も混在するほか、南東側に農地も存する。 目的外建物：なし	
供給処理施設	上 水 道	あり（西側市道内本管100mmから物件2地中をとおり 50mmの市所有分枝管から引込済） ※下記特記事項欄参照 ガ ス 配 管 なし 下 水 道 あり
周知の埋蔵文化 財包蔵地の指定	該当しない	

（次頁に続く）

地下埋設物の有無	目的土地には既存の建物があるため、現地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は不明であり、具体的には専門業者による調査が必要である。
土壌汚染の有無	過去の地歴調査及び現況調査の結果から目的土地に土壌汚染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。
ハザードマップ	吉野川市ハザードマップによると、物件周囲一帯は外水及び内水の氾濫危険区域に含まれている。
特 記 事 項	・ 物件北側の国道は都市計画道路であるが、物件付近は完了済みである。 ・ 用途地域は北側国道境界から30m以内は近隣商業地域（建蔽率80％、容積率200％）に指定されているが、30m以南は第1種住居地域（建蔽率60％、容積率200％）に指定されている。従って物件一体地は用途規制は過半が存する近隣商業地域の規制が適用されるが、基準建蔽率は面積按分による。 ・ 上記のとおり物件一体地南端部分に市所有の上水道分枝管（物件建物のほか東側隣接の郵便局に接続）するほか、立会者によれば東側隣接の郵便局の下水管が物件一体地南端を経由して西側市道内の公共枡に接続されているとのこと。

2 建物の概況及び利用状況 (物件3)

区 分	主である建物（家屋番号128番20）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 : 昭和60年6月30日新築（登記記載） 経過年数 : 約40年 経済的残存耐用年数 : 満了
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : 吹付タイル、金属系サイディング等 内 壁 : ビニルクロス等 天 井 : ビニルクロス、合板等 床 : フローリング、タタミ、ビニルシート等 設 備 : 電気、給水等
床面積(現況)	1階概測247㎡、2階260.15㎡、3階概測151㎡、延概測658.15㎡
現 況 用 途 等	階層 3階建 現況用途 店舗・居宅・倉庫 間取り (別添間取図を参照)
品 等	中位
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	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	・建物の状態確認は目視可能な範囲のものであり、設備については、競売手続において建物に付随する各種付帯設備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。 ・その他建物の過去の利用状況、関係人の陳述等は「現況調査報告書」を参照のこと。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1及び2（土地）

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	57,500	0.78	295.85	0.90	11,942,000
2	57,500	0.78	222.73	0.90	8,990,000

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）5-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $54,600\text{円}/\text{㎡} \times 99.0/100 \times 100/101 \times 100/93.1 = 57,500\text{円}/\text{㎡}$

◇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：二方路+1%

◇地域格差：接近条件▲2%、環境条件▲5%（相乗値）

イ 個別格差：物件1及び2を一体地として個別格差を判定した。

二方路+2%、奥行逋減▲15%、形状▲5%、その他（隣接地の下水管等が埋設）▲5%（相乗値）

ウ 地 積：登記数量

エ 建付減価：地上建物の状況、配置等を勘案して、建付減価を査定した。

② 物件3（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うえ、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	200,000	概測658.15	0.02	2,633,000

ウ 現価率

物件建物は経済的耐用年数を満了しており、現況から残価率を上記のとおりと判断した。

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、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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	11,942,000	0.50	法定地上権	5,971,000
2	8,990,000	0.10	使用借権	899,000
物件3の土地利用権等価格 計				6,870,000

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	土地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) 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	11,942,000	-5,971,000		0.70	0.60	2,500,000
2	8,990,000	-899,000		0.70	0.60	3,390,000
3	2,633,000	+6,870,000	1.00	0.70	0.60	3,990,000
一括価格 (合計)						9,880,000

ウ占有減価修正：必要なし。

エ市場性修正：この種不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の各土地建物について個別的要因等を十分考慮したが、物件は建物が元々自用の店舗・倉庫兼居宅で汎用性が乏しく、かつ経済的耐用年数を満了していること及び一部境界が不明瞭な箇所があり設備等が越境している可能性があること等の市場性減退事由が認められることから、当該要因を考慮して所要の補正を行った。

オ競売市場修正：前記「第2 評価の条件」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

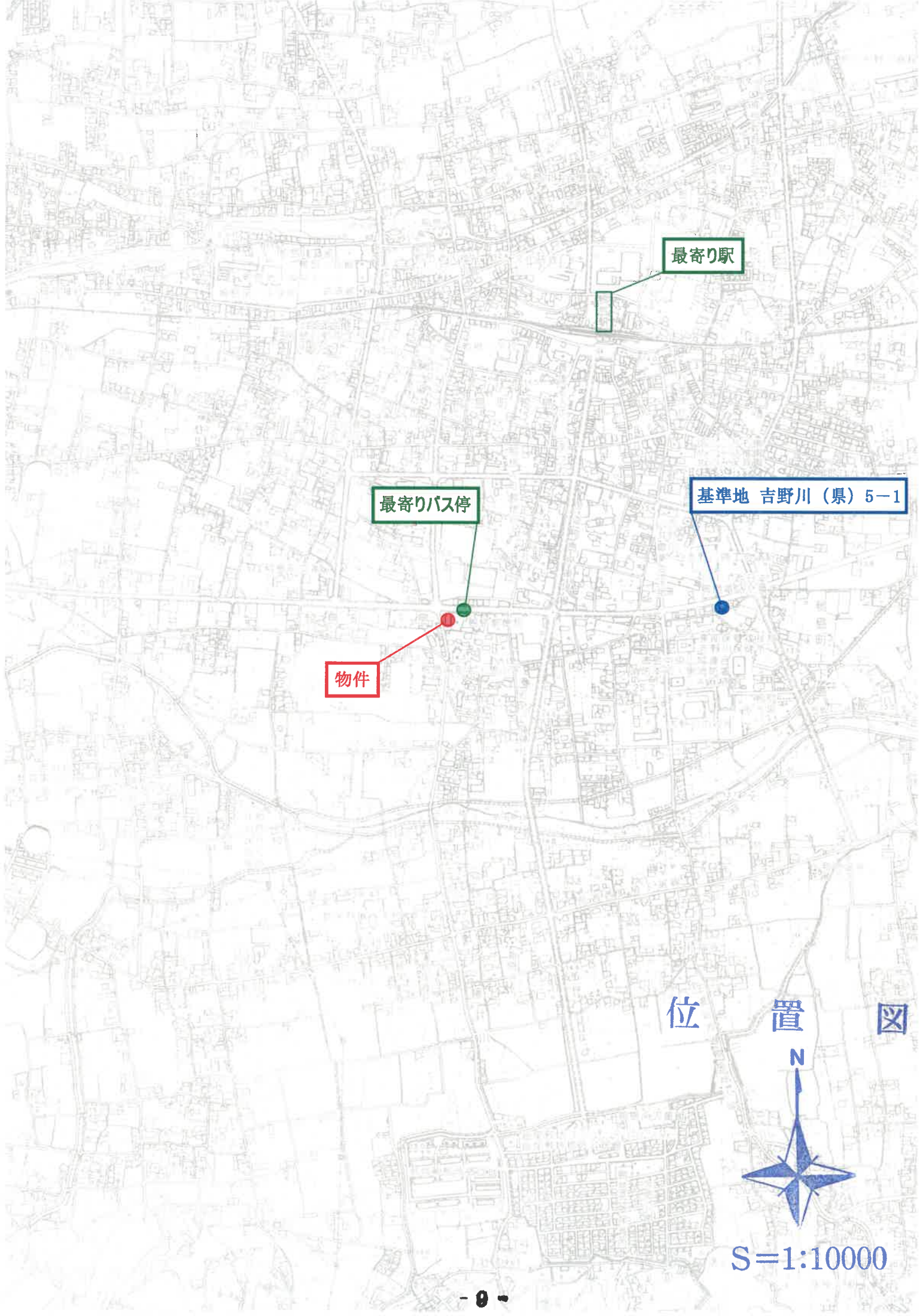
1 地価調査価格（吉野川（県）5-1）

所 在：吉野川市鴨島町鴨島字本郷155番5
価 格：54,600円／m²
位 置：J R 徳島線「鴨島」駅の南東方道路距離約900m
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：200m²
供給処理施設：水道
接 面 街 路：北側14.7m国道、背面道
用 途 指 定 等：市街化区域・近隣商業地域（建蔽率80%、容積率200%）
地 域 の 概 要：店舗、営業所等が建ち並ぶ路線商業地域

第7 附属資料

- 1 位置図（出典：吉野川市役所発行「吉野川市地形図1」縮尺1万分の1 平成27年3月測図分）
- 2 法14条地図写
- 3 建物図面写及び各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以 上



最寄り駅

最寄りバス停

基準地 吉野川 (県) 5-1

物件

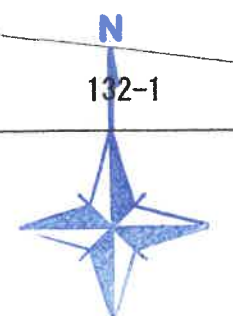
位置図



S=1:10000



法14条地図写



S=1:250

1203381

地積測量図

地番 128-2(28-31

土地の所在 吉野川市鶴島町上下島字野神ノ元

求積表

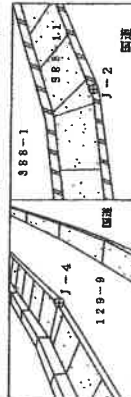
地番	① 128-20								
NO	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	X _{n+1} -Y _n	距離			
K2257	118420.256	78945.520	-446681.205632	18.27					
13-2695	118402.018	78944.391	-192876.887322	5.01					
13-K17	118397.032	78943.891	1384416.495176	12.20					
13-K18	118396.522	78956.084	1623669.902708	24.86					
K2260	118421.336	78957.605	-583764.578704	6.54					
HR13	118421.572	78951.070	-1118136.482824	2.91					
SHR10	118421.426	78948.163	-657238.914300	2.89					
合計			-591.670898						
合計面積			295.835490						
合計地積			295.83	m					

地番	② 128-31								
NO	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	X _{n+1} -Y _n	距離			
K2260	118421.336	78957.605	783422.951200	2.69					
13-2690	118424.020	78957.770	-1400482.460520	12.00					
13-2691	118424.438	78945.779	-1450699.365500	4.19					
K2257	118420.256	78945.520	282313.890304	2.89					
SHR10	118421.426	78948.163	657238.914300	2.91					
HR13	118421.572	78951.070	1118136.482824	6.54					
合計			-69.587392						
合計面積			34.7938960						
合計地積			34.79	m					

総合計面積 330.6291450 m

～準拠点～

名	称	X座標	Y座標	明示方法
J-4		118436.940	78946.046	真鍮板
J-2		118438.436	78906.083	真鍮板



～準拠点～

引照点	境界点	距離	引照点	境界点	距離
J-4	K2257	16.69	J-2	K2257	43.43
J-4	13-2695	34.96	J-2	13-2695	52.86
J-4	13-K17	39.97	J-2	13-K17	56.07
J-4	13-K18	41.65	J-2	13-K18	65.24
J-4	K2260	19.42	J-2	K2260	54.29
J-4	HR13	16.17	J-2	HR13	48.04
J-4	SHR10	15.66	J-2	SHR10	45.39
J-4	13-2690	17.45	J-2	13-2690	53.66
J-4	13-2691	12.50	J-2	13-2691	42.09

作成者

(平成19年 4月 18日作成)

申請人

縮尺 1/250

報告書 No.0800509

昭和20年1月24日
平成

物件1

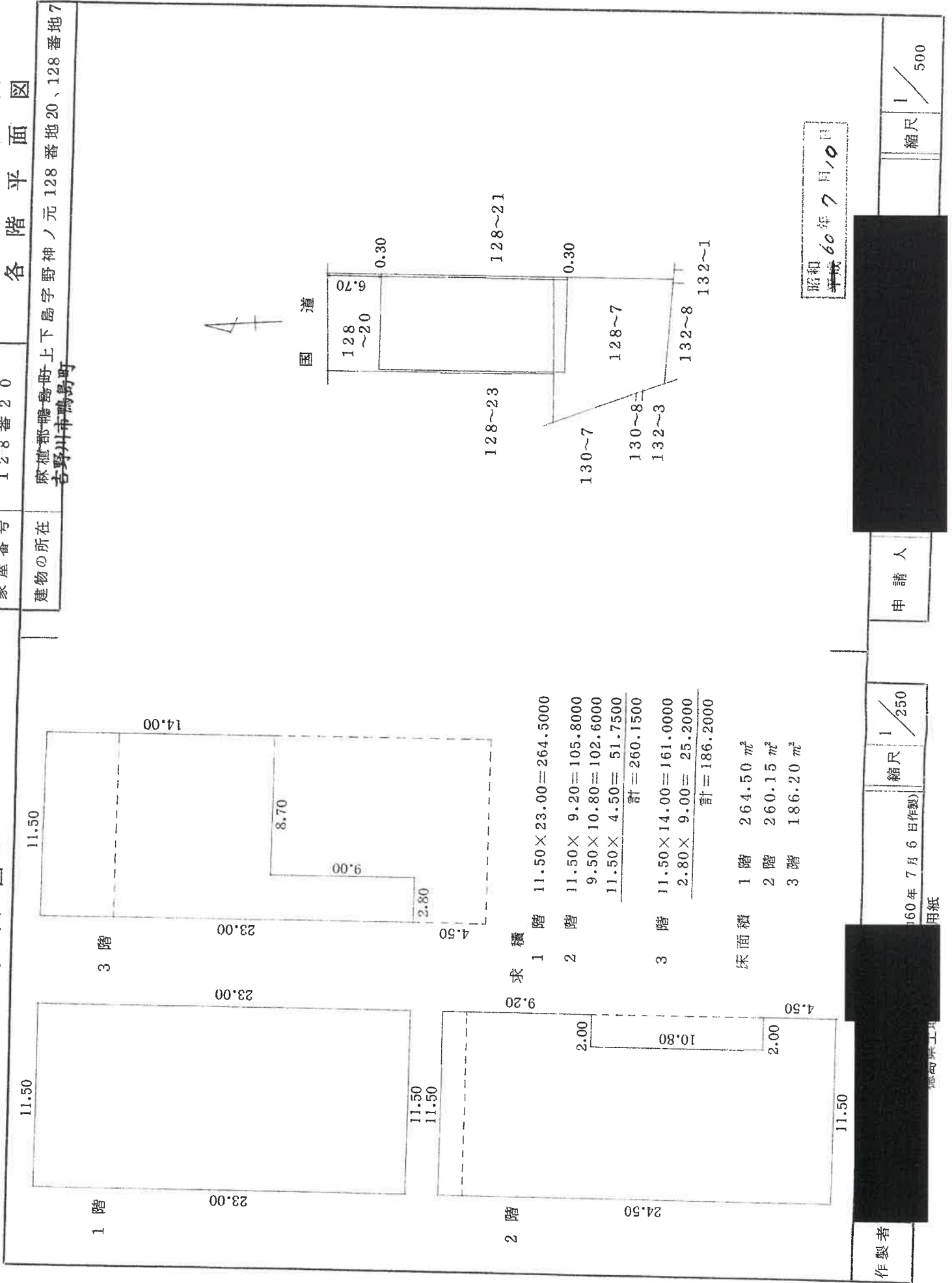
① 128-20

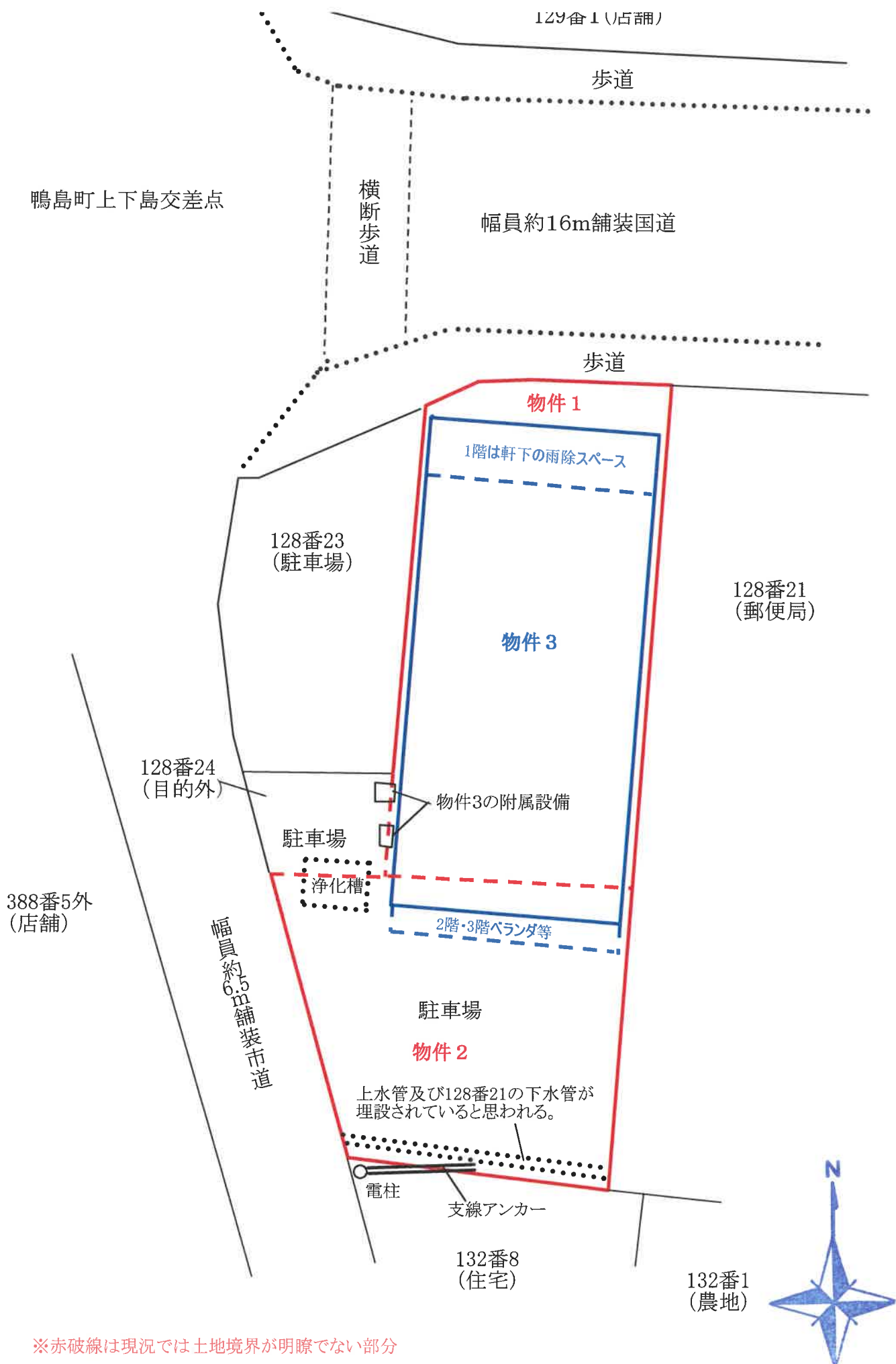


各階平面図 1301071

家屋番号	128番20
建物の所在	麻植郡鴨島町上下島字野神ノ元128番地20、128番地7 吉野川市鴨島町

建物図面
各階平面図





※赤破線は現況では土地境界が明瞭でない部分

土地建物位置関係図

※注 概略図であり、現況を正確に測量したものではありません。

1階



間 取 図

※注 概略図であり、現況を正確に測量したものではありません。

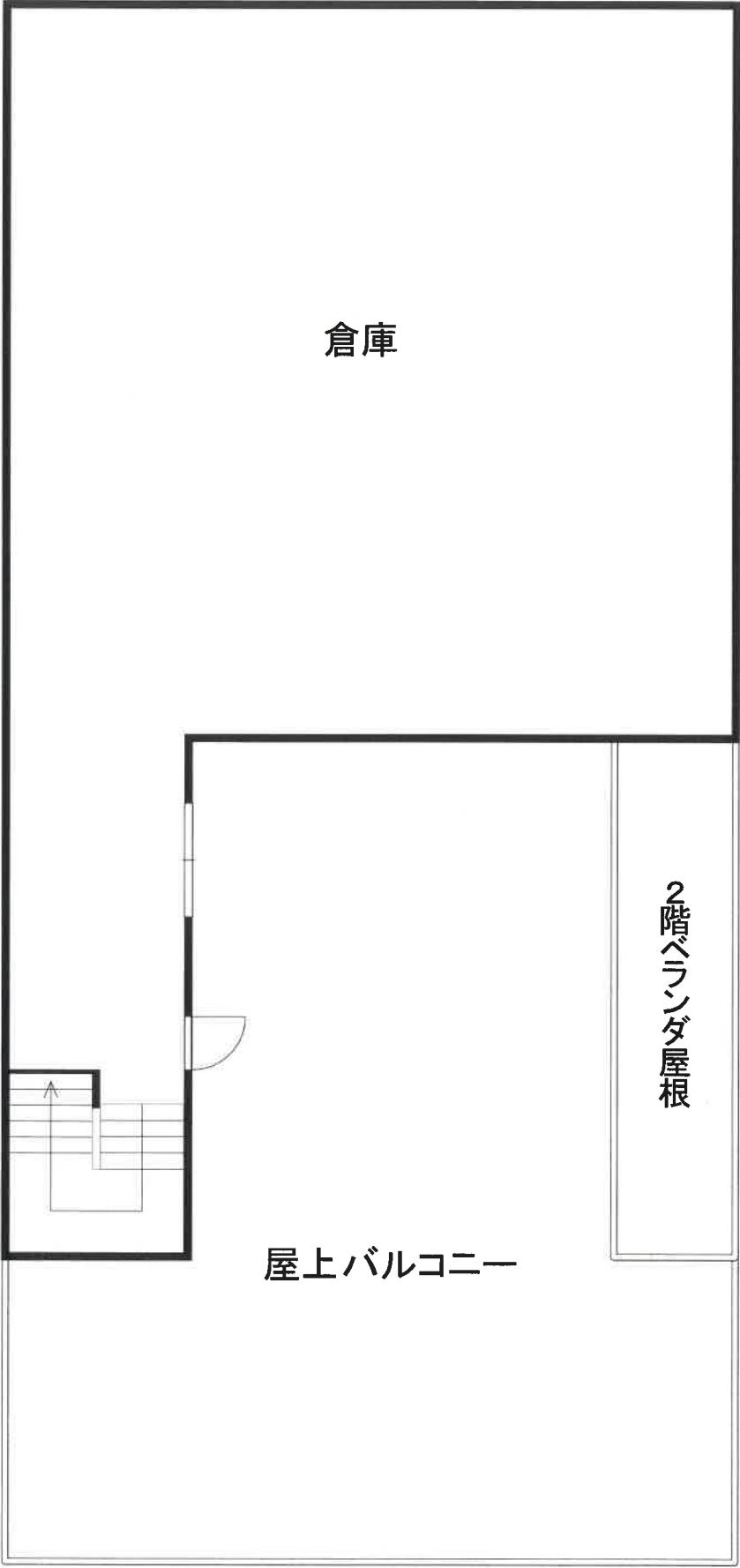
2階



間 取 図

※注 概略図であり、現況を正確に測量したものではありません。

3階



間 取 図

※注 概略図であり、現況を正確に測量したものではありません。
- 16 -