

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月14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11月 6日から 令和 7年11月12日まで
開札期日	日 時 令和 7年11月19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12月10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11月20日から 令和 7年11月21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10月14日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



[illegible]

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------------|
| 1 | 所 | 在 | 徳島県吉野川市鴨島町鴨島字知恵島境 |
| | 地 | 番 | 乙884番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 350.99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 9月17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】

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】

C及び有限会社深見製材所が占有している。Cの占有権原は買受人に対抗できない。有限会社深見製材所の占有権原は使用借権と認められる。C所有の売却対象外建物（家屋番号：未登記、種類：トレーニング室、構造：鉄骨・木造鋼板葺平家建、床面積：約75平方メートル）が本件土地上に存在する。

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鴨島字知恵島境

地 番 乙884番1

地 目 宅地

地 積 350.99平方メートル

共有者 A 持分18分の12

共有者 B 持分18分の2

共有者 C 持分18分の2

共有者 D 持分18分の1

共有者 E 持分18分の1



令和7年（ケ）第39号
令和7年7月17日受理
令和7年8月21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鴨島字知恵島境
地 番 乙884番1
地 目 宅地
地 積 350.99平方メートル
- 共有者 A 持分18分の12
共有者 B 持分18分の2
共有者 C 持分18分の2
共有者 D 持分18分の1
共有者 E 持分18分の1

(土地用)

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（物件 ） □農地（物件 ） □駐車場 □山林 （物件 ） □ □雑種地
形 状	■公図写のとおり □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 □土地現況図のとおり
占 有 者 及 び 占 有 状 況	■C ■有限会社深見製材所 ■C が本件土地の一部に目的外建物を所有し、占有している。 ■有限会社深見製材所がトレーニング室を除く部分の土地上に、焼却炉 2 基、コンテナ、資材等を置いて占有している。 □その他の者が本土地の一部を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。 ■「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 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

占有者及び占有権原 (物件1 関係)		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 一部	
占有者	☐ 債務者 ☒ 有限会社深見製材所	
占有状況	☒ 焼却炉、資材等置き場 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 雑種地	
■関係人 (■Aの陳述)		
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期	遅くとも平成22年頃～	
最初の 契約等	契約日	
	期間	から ☐ 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 ☐ 期間の定めなし
	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		
敷金・保証金		
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

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用
〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件 1 関係)	
所 在	徳島県吉野川市鴨島町鴨島字知恵島境乙 8 8 4 - 1
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ トレーニング室
構 造	鉄骨・木造鋼板葺平家建
床 面 積 (概 略)	約 75 m ² (トレーニング室)
所 有 者	☒ C ☐
建 築 時 期	☒ 令和 2 年頃
建 築 者	☒ C
そ の 他 の 事 項	・トレーニング室を覆うように、屋根、鉄骨の柱及び周壁 (ただし、2 面のみ) があ るところ、これらの設置時期は、平成 22 年頃で、設置者は不明である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (物件1所有者)	1 私は「有限会社深見製材所」の代表者だった者で、本件土地の所有者です。その他の所有者は妻B、子C、弟D,Eです。 2 本件土地への水道の引込みはありません。 3 本件土地上にあるのは、焼却炉2基とコンテナと資材ですが、買受人様で処分をお願いします。 4 本件土地は、もとは更地でしたが、5年くらい前に、子Cがトレーニングルームを建築しました。 室内にはトレーニング機器が数台あります。 電気はとおっています。 同目的外建物の登記はしていません。 5 本件土地上にある四国電力の電柱使用料（1,500/年）を頂いております。
F (弁護士)	私は「有限会社深見製材所」の破産管財人です。 物件1上の動産については、搬出費用等を考慮するとマイナス査定ですので、放棄する予定です。

(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

- 1 本件物件1土地は、以下に記載の状況のほか関係人の陳述、物件見取図及び添付写真のとおりである。
- 2 吉野川市役所によると、物件1は市街化区域である、とのことである。
物件1は、西側が幅員約5.7m舗装市道（鴨島大北3号線）にほぼ等高に接面し、建築基準法第42条第1項第1号道路に該当する。
南側が幅員約4m舗装市道（鴨島知恵島境5号線）にほぼ等高に接面し、建築基準法第42条第1項第1号道路に該当する。
なお、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 同市役所によると、本件土地に上水道及び下水道はある、とのことである。
その他の供給処理施設については、評価人作成評価書「供給処理施設」を参照されたい。
- 4 物件1土地上に有限会社深見製材所の目的外動産である焼却炉2基、コンテナ、資材等を認めた。
同土地には屋根付き木材置き場とその内部に建設されたトレーニング室が所在する。屋根付き木材置き場は、添付写真のように鉄骨造の柱がコンクリート基礎に定着しているが、簡易な構造で、当該部分のみでは外気遮断性、用途などから建物とは認定し難い。
一方、トレーニング室は、添付写真のように鉄骨・木造鋼板葺平家建の簡易な構造であるが、土地に定着し、外気遮断性もある。当該部分は、屋根を共有しており、構造上切り離すことができない。（関係人の陳述によると未登記である。）
トレーニング室を工作物と認定するか、目的外建物と認定するかについて考慮するに、建築物に付随している事務所等は建築物として取り扱う場合もあり、本件において①外気分断性②定着性③用途性④取引性等を考慮した場合、工作物とは言いきれない可能性が高い。
なお、本件トレーニング室について、独立した建物として登記できるか否かについては、法務局表示登記担当に相談する必要があると思慮する。
おって、トレーニング室を覆うように存在する屋根、鉄骨の柱及び周壁があり、これとトレーニング室を含めた全体が建物と判断される可能性もある。この場合、建物の種類は「倉庫・トレーニング室」となると考えられる。
また、トレーニング室は抵当権設定後に建築されていることから、土地利用権を買受人に対抗できないものと思われる。

以上

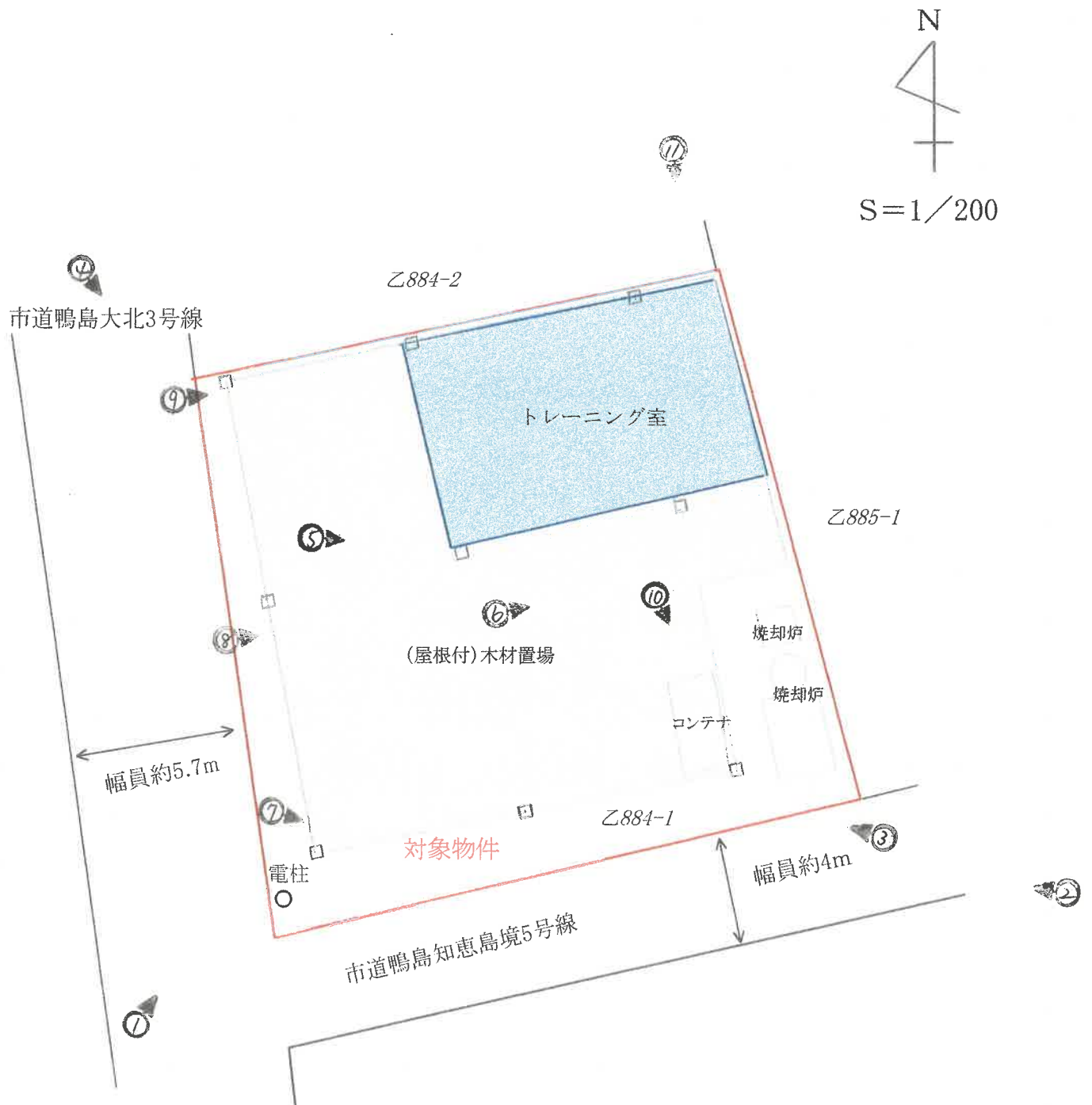
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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7月17日（木） 16:30 — 16:40	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7月17日（木） 16:45 — 16:50	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7月18日（金） 12:35 — 12:42	法務局	公図公簿などの閲覧調査
令和7年7月28日（月） 11:15 — 12:00	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和7年7月28日（月） 18:00 — 18:07	当庁（郵送）	電柱使用料について照会書発送
令和7年8月6日（水） 10:55 — 11:35	物件所在地	立入調査、評価人帯同
令和7年8月6日（水） 12:05 — 12:20	吉野川市役所	公法上の規制等調査
(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 図



1

受命物件の状況



物件1

電柱

2



3



焼却炉

4



5



目的外建物

6



7



8



9



物件1とコンクリート基礎
の定着状況

10



焼却炉

コンテナ

11



令和 7 年（ケ）第 39 号

令和 7 年 8 月 6 日現地調査

令和 7 年 8 月 18 日評 価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士

富 永 守

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件1(土地)	金 3,430,000 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きを取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、ほぼ登記簿記載と同じ

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	徳島県吉野川市鴨島町鴨島字知恵島境 乙884番1 宅地 350.99㎡	同 左
番号	特 記 事 項		
	・対象地上には、製材所の屋根付き材木置き場とその内部に建築されたトレーニング室が所在し、目的外建物と認定される可能性を有する。 ・建物と認定された場合においても、当該敷地利用権を買受人に対抗できないものと思われる。 ・簡易な構造の構築物であり、建物登記が可能か否かは法務局の表示登記担当に確認を要する。詳細については、「第4 目的物件の位置・環境等」参照。		

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	J R徳島線「鴨島」駅の 北西方・道路距離約440m 最寄バス停「鴨島駅前」の北西方・同約440 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅、アパート、事業所等のほか農地も残る住宅地域である。鴨島地区の中心市街地の北方近郊に位置し、利便施設等への接近性は概ね良好である。鴨島地区は全般的に宅地需要が弱い、当地域周辺においては宅地分譲もみられる。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第1種中高層住居専用地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 の 規 制	吉野川市立地適正化計画：居住誘導区域
画 地 条 件	地 積	350.99㎡
	間 口 ・ 奥 行	約18.7m・約17.9～20m
	形 状	ほぼ台形
	地 勢	概ね平坦
	街 路 接 面 状 況	角地
	街路との高低差	概ね等高
接 面 道 路 の 状 況	・西側：幅員約5.7m舗装市道鴨島大北3号線（建築基準法第42条第1項第1号道路に該当）にほぼ等高に接面。 ・南側：幅員約4m舗装市道鴨島知恵島境5号線（建築基準法第42条第1項第1号道路に該当）にほぼ等高に接面。	
土地の利用状況等	・対象地は、共有者が隣接地で経営していた製材所の木材置場として利用されていたが、現在は未利用で、木材等が残置されている。 ・当該木材置場は屋根付きで、平成22年頃に建築され、柱が鉄骨、屋根及び外壁（北側全面と東側の過半の2面のみ）が波板鋼板張である。 ・令和2年頃に、共有者Cが当該施設の北東端部に目的外建物と認定される可能性があるトレーニング室を増設している。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり(引込なし)	(前面道路及び側道に口径75mmの本管あり)
	都 市 ガ ス なし	(LPガス利用)
	下 水 道 あり(引込なし)	(前面道路に本管あり、受益者負担金納付済)

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	土地登記及び外観上から、目的土地に現況施設以外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	過去の地歴調査及び現地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	吉野川市のハザードマップによると、吉野川洪水（外水氾濫）における洪水浸水想定区域に指定されている。また、内水氾濫ハザードマップにおいて内水氾濫危険区域に指定されている。
特 記 事 項	・屋根付きの木材置き場は、鉄骨造の柱がコンクリートの独立基礎に定着しているが、屋根及び外壁は波板垂鉛鋼板等の簡易な構造で、当該部分のみでは外気遮断性、用途等から建物と認定される可能性は低いものと思われる。 一方、当該施設内に増設されたトレーニング室は鉄骨・木造鋼板葺平家建、床面積約75㎡で、構造は、既設の鉄骨造の構築物に接合された建物で、屋根及び外壁の一部について既設の構造物を流用している。簡易な構造であるが、壁、天井、床（土間コンクリート）で外部と遮断され、西側玄関にアルミ引戸が南側及び北側にアルミサッシの引き違い窓が設置されている。当該部分は、屋根を共用しており、構造上切り離すことが出来ないため、屋根で覆われた部分と一体で建物と認定される可能性もある。 なお、上記のとおり、抵当権設定時においては工作物の状態で、その後において建物と認定される要件を備えたものと推定される。また、債務者の陳述によると建物所有者と土地共所有者とは同一人ではない。 ・県の建築指導担当への聴取においては、当該建物についての建築確認申請の記録は確認出来なかった。 ・対象地の南東端付近に小型焼却炉が2基、小型のコンテナ1基、カットされた木材が平積みされている。 ・建物と認定された場合においても、建築基準法の用途制限から、建築可能な建物に該当しない可能性がある。 ・上記のとおり、対象地上の建物は簡易な構造であり、不動産登記が可能な建物であるか否かは、法務局の表示登記担当への確認を要する。

第5 評価額算出の過程

目的物件の評価額を次のとおり求めた。

1. 基礎となる価格

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個 別 格 差	地 積 (㎡)	建付 減価	基礎となる価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ (=ア×イ×ウ×エ)
1	31,800	0.95	350.99	1.00	10,600,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

[地価公示価格： 吉野川-3]

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 34,200\text{円/㎡} & \times & 99.6 & / & 100 & \times & 100 & / & 100 & \times & 100 & / & 107 & = & 31,800\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : なし

◇ 地 域 格 差 : 条件毎の相乗積による。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{交通接近条件} & & \text{街路条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{相乗積} \\ 100 & /100 & \times & 97 & /100 & \times & 110 & /100 & \times & 100 & /100 & = & 107 & /100 \end{array}$$

イ 個 別 格 差 : 各条件毎の相乗積(画地条件は同一要因内においても相乗積)による。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{街路条件} & & \text{交通接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{画地条件} & & \text{行政的条件} & & \text{相乗積} \\ 100 & /100 & \times & 100 & /100 & \times & 100 & /100 & \times & 95 & /100 & \times & 100 & /100 & = & 95 & /100 \end{array}$$

(内訳)画地条件95%(規模大0.90、角地1.05)

街路・交通接近・環境・行政的条件は格差なし

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : なし

2. 評価額の判定

本件においては、前記のとおり、建物と認定される可能性を有する目的外建物が所在するため、買受人に敷地利用権を対抗できないものの、明け渡し等に要する期間と費用等を考慮すると、土地利用上の障害が認められ、土地価格から一定の減額を行うことを要するものと思われる。よって、前記により求めた土地価格に土地利用権等価格を控除し、さらに市場性修正、競売市場修正を施して、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) ウ (=ア×イ)
1	10,600,000	0.10	敷地占有利益	1,060,000

イ 土地利用権等割合 目的外建物の土地利用権を敷地占有利益と判定し、土地価格から減額する割合を10%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア (= 1. オ)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ (=2. ①ウ)	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評価額(円) カ (= (ア+イ) × ウ×エ×オ)
1	10,600,000	－ 1,060,000		0.60	0.60	3,430,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：焼却炉、コンテナ、材木等の残置物の処分費用を要すること、また、目的外建物が所在することによる、市場性の減価の程度を考慮して査定した。

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 (吉野川－3)

所 在 : 吉野川市鴨島町喜来字宮北467番22

価 格 : 34,200円/㎡

位 置 : JR徳島線「鴨島駅」の北東方約650m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 198㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 南西側幅員4m市道

用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域 (建ぺい率60 %、容積率 200 %)

地 域 の 概 要 : 農地も残る中で新旧一般住宅が混在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 位置詳細図
- 3 公図写 (法14条地図)
- 4 現況見取図

以 上

位置図

平成7年3月鴨島町作成白図
「鴨島町全図」

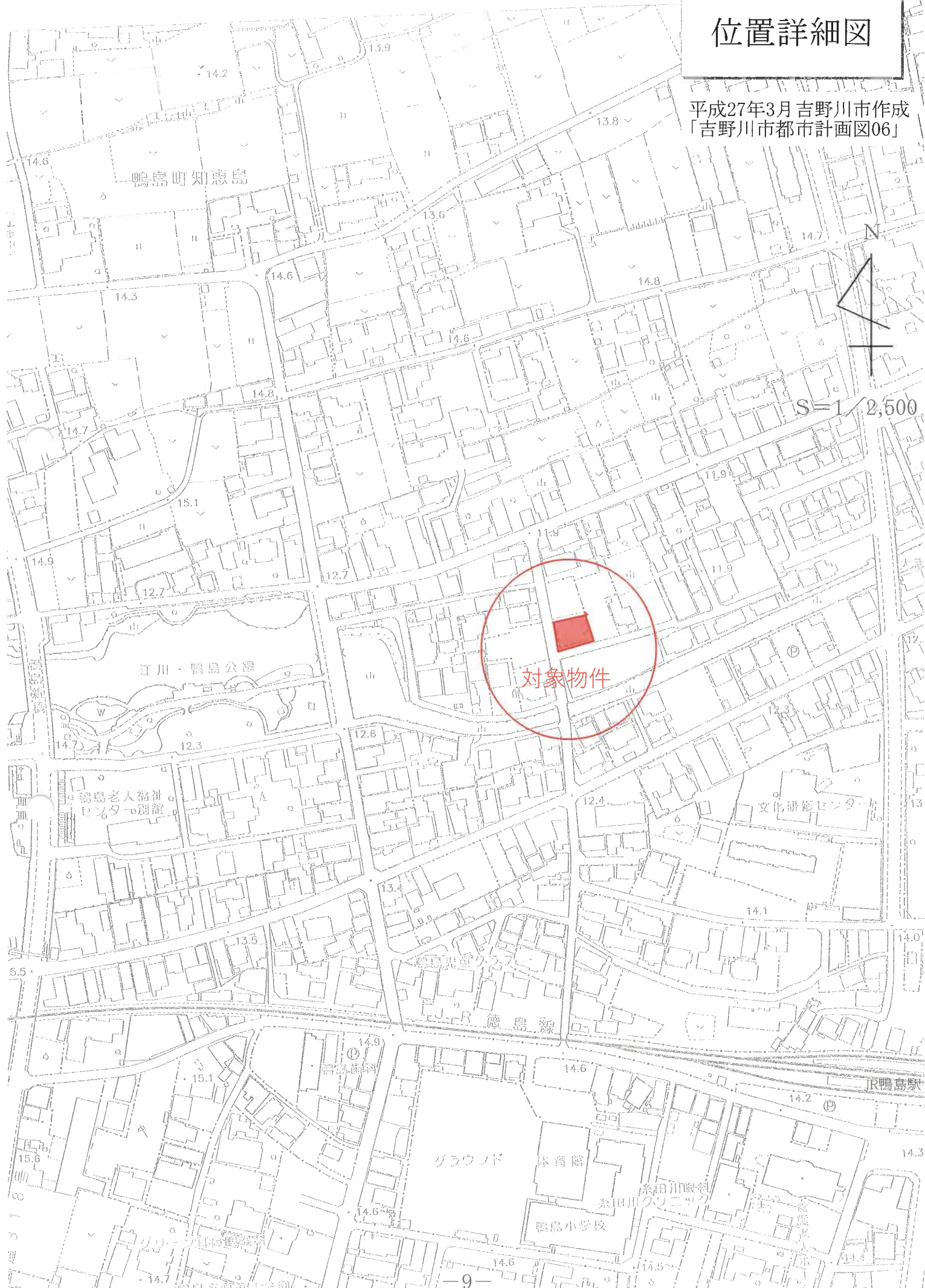
対象物件

地価公示地
吉野川-3

S=1/10,000

位置詳細図

平成27年3月吉野川市作成
「吉野川市都市計画図06」



対象物件

S=1/2,500



+119629.704

+78816.640

(座標値種別：測量成果)

現況見取図

