

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月11日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 住 友 建 二

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12月 4日から 令和 7年12月10日まで
開札期日	日 時 令和 7年12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 8年 1月 7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12月18日から 令和 7年12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11月11日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- 2 所 在 徳島県吉野川市山川町石堂
 地 番 94番1
 地 目 宅地
 地 積 670.72平方メートル

- 3 所 在 徳島県吉野川市山川町石堂 94番地
 家屋 番号 94番
 種 類 居宅
 構 造 木造草葺平家建
 床 面 積 90.08平方メートル
 (現況)
 床 面 積 約113平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 34.71平方メートル
 (現況)
 不存在

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10月 9日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 住 友 建 二

1 不動産の表示

【物件番号2, 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

【物件番号2, 3】なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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

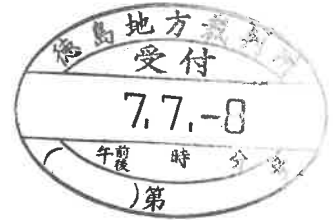
《 注 意 書 》

- 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

- 2 所 在 徳島県吉野川市山川町石堂
 地 番 94番1
 地 目 宅地
 地 積 670.72平方メートル
- 3 所 在 徳島県吉野川市山川町石堂 94番地
 家屋 番号 94番
 種 類 居宅
 構 造 木造草葺平家建
 床 面 積 90.08平方メートル
 (現況)
 床 面 積 約113平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 34.71平方メートル
 (現況)
 不存在

令和7年（ケ）第27号
令和7年6月12日受理
令和7年7月 8日提出



現況調査報告書 (物件 2, 3)

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

2 所 在 徳島県吉野川市山川町石堂
 地 番 94 番 1
 地 目 宅地
 地 積 670.72 平方メートル

3 所 在 徳島県吉野川市山川町石堂 94 番地
 家屋 番号 94 番
 種 類 居宅
 構 造 木造草葺平家建
 床 面 積 90.08 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 34.71 平方メートル

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 ☐ 雑種地 ☐		
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	☒ 土地所有者法人 ☐ その他の者 上記の者が本件土地上に下記建物を所有し、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			
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） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積： 約113㎡		
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	☒ 建物所有者法人 ☐ その他の者 上記の者が本建物を空家のまま動産類を残置した状態で占有している。 ☐ 「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 { 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		

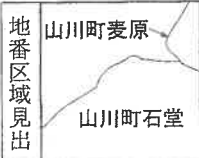
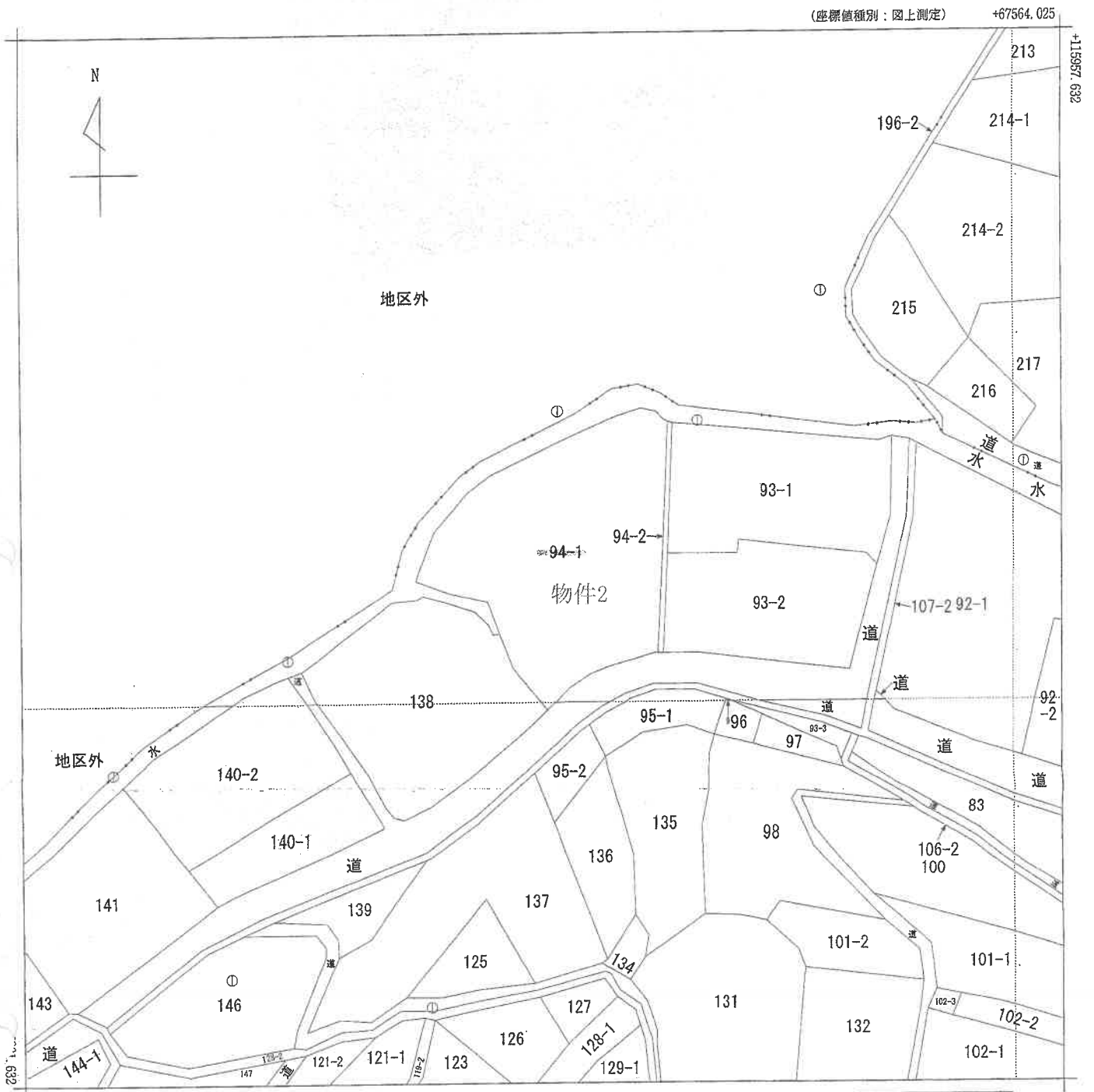
(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(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 (債務者兼所有者法人代表者)	私は一般社団法人徳島空き家相談室協会の代表者で、当協会は現在も営業しています。 物件3建物は、現在、空家です。 敷地内にあった電柱を（現在電柱の位置する）敷地外に移動させるために、プレハブ小屋を壊しました。 附属建物の物置については、現在も存しているか否か、分かりません。しかし、壊したプレハブ小屋が同物置ではありません。
その他の事項	
■1【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及び添付した写真のとおりであり、その占有関係は2～3枚目に記載のとおりであると認めた。 ■2【土地の範囲・境界】 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【都市計画区別】 吉野川市役所によると、物件2土地は都市計画区域外である。 ■4【接道】 南辺が幅員約3.5m舗装市道（川東・迎坂線）に接面する。 ■5【上水道・下水道】 同市役所によると、物件2土地の所在する場所には、上水道の引込みはあるが、公共下水道設備はなし、とのことである。（評価人作成評価書「供給処理施設」も併せて参照されたい。） ■6【その他】 物件3建物は老朽化が著しく、建物内は天井板の崩落・床の撓み及び沈下等が複数箇所で見られた。 また、同建物北側物入（写真13,16）と南側物置（写真17）内へは、解錠し立入ったが、北西側に位置する未登記増築部分においては、台所奥に扉はなく、立入ることができなかった。増築部分や時期は、不明である。 現況調査時において、目視上、物件3-1の附属建物は確認できず、関係人の陳述から総合的に判断した結果、既に取り壊されて現存しないと推測される。 その他の目的物件状況については、評価人作成の評価書特記事項等を参照されたい。 以上	

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6月12日（木） 9:55 — 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7年6月12日（木） 16:02 — 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7年6月13日（金） 12:50 — 13:00	法務局	公図公簿などの閲覧調査
令和7年6月21日（土） 10:30 — 11:00	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和7年6月24日（火） 10:15 — 11:37	物件所在地	立入調査、評価人帯同
令和7年6月24日（火） 11:53 — 12:00	吉野川市役所	公法上の規制等調査
(特記事項)		
■ 令和7年6月24日		
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



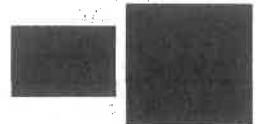
請求部	所在	吉野川市山川町石堂				地番	94番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	Ⅳ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

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6月13日
徳島地方務局

請求番号：4-1
(1/1)

登記官

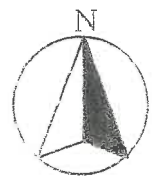
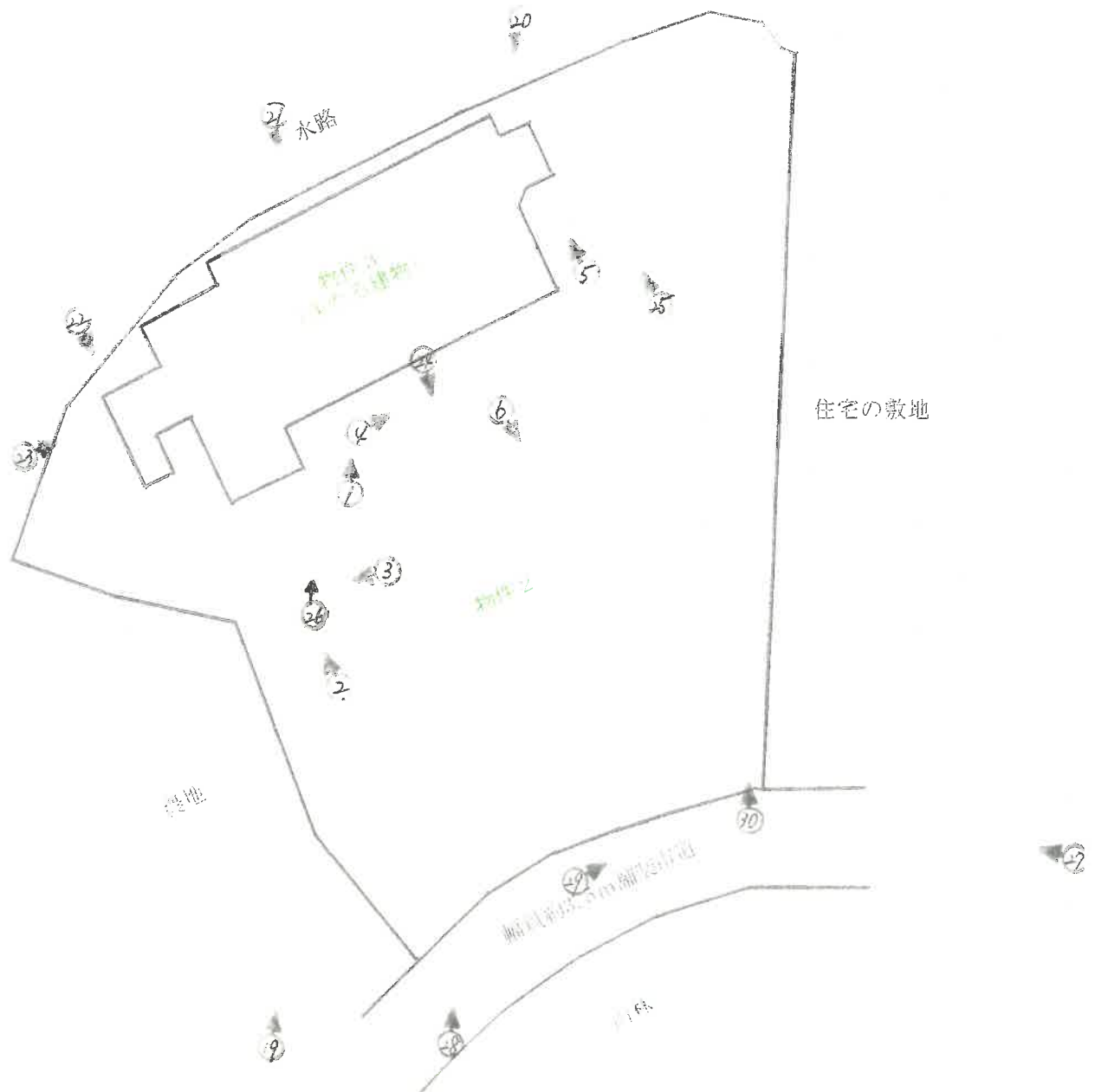


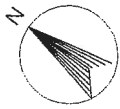
公用

5

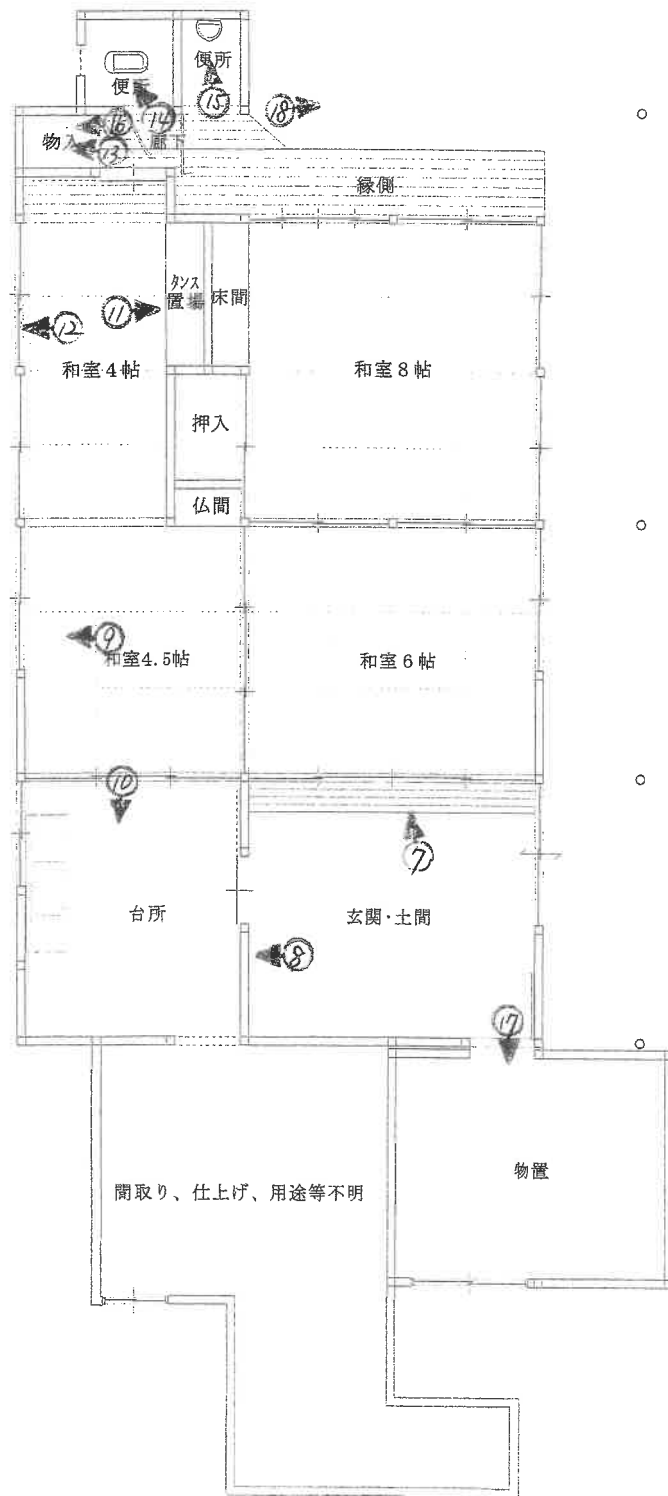
土地建物 位置関係図

(注) 物件3の附属建物・符号1(物置)は現存しないと思われる


$$3 \div 1,250$$




建物間取り図



1

受命物件の状況



2



崩壊した建物跡

境界ブロック

3



崩壊した建物跡

4



5



6



7



8



9



10



台所

流し台

11



12



13



14



トイレ

15



トイレ

16



17



18



19



物件3

20



物件3

21



22



23



24



玄関前 軒下の様子

蜂の巣

25



26



物件3

工作物（動産）

27



物件3

28



物件3

29



30



令和 7 年 (ケ) 第 27 号
(2分冊のうち②)
令和 7 年 6 月 24 日 現 地 調 査
令和 7 年 7 月 4 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 2,430,000 円	
内 訳 価 格	
物件2(土地)	金 1,210,000 円
物件3(建物)	金 1,220,000 円

- 1 一括価格は、物件2・3の各不動産について、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。
- 3 物件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
2	所 在 地 番 地 目 地 積	徳島県吉野川市山川町石堂 94番1 宅地 670.72㎡	
3 〔主たる 建物〕	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	徳島県吉野川市山川町石堂 94番地 94番 居宅 木造草葺平家建 90.08㎡	約113㎡
3-1 〔物件3の 附属建物〕	符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 物置 木造瓦葺平家建 34.71㎡	現存しない
番号	特 記 事 項		
	◇ 物件3の主たる建物は未登記増築がなされており（増築部分、増築時期等の詳細は不明）、現況床面積は約113㎡となっている。 ◇ 物件3-1の附属建物は、既に取り壊されて現存しないと思われる。		

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2)

位 置 ・ 交 通	JR徳島線「阿波山川」駅の南方・道路距離約1,700m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件は、吉野川市山川町石堂地区に形成される既成住宅地域の一画である。付近は、一般住宅、農家住宅等を主に事業所等がやや混在する状況である。	
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 指定なし - - なし 敷地全体が地すべり防止区域に、南半部が土砂災害警戒区域に含まれる。また、南端の一部が土砂災害特別警戒区域に含まれる可能性がある。
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	670.72㎡ 約15.6m・約25～30m 台形状不整形 南側は北向き緩傾斜、残余は概ね平坦 中間画地 1.3m低く接面する 南半部を中心に、敷地内には雑木草等が繁茂しており、相応の整地を要する。
接 面 道 路 の 状 況	南辺が幅員約3.5m舗装市道（川東・迎坂線）に接面する。	
土地の利用状況等	当物件の利用状況：物件3の敷地 隣地の状況：北側…水路 南側…道路を介して山林 東側…住宅の敷地 西側…農地 そ の 他：特になし	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり(引込あり) (前面道路に口径100mmの給水管あり) 都 市 ガ ス なし(LPガス利用) 下 水 道 なし (注) 市水道課からの回答によれば、上水道は北方背後の水路側から敷地内に引き込まれているとのことであるが、現在は中止中のため、再開栓には手数料(計4,500円)が必要とのことである。	
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	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	登記資料、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、目的物件は従来住宅敷地として利用されているものと思料される。以上、本件調査の範囲では、土壌汚染が存在する可能性は低いと推察されるが、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おいて、南半部が土砂災害警戒区域に含まれているほか、南端の一部が土砂災害特別警戒区域に含まれる可能性がある（徳島県告示第202、203号 急傾斜地の崩壊）。
特 記 事 項	◇物件2に係る土地の範囲について 法務局備付の法第14条地図等との照合及びこれに基づく現況概測によって物件2の範囲を特定した。周縁は道路、水路、塀等で画されており、支配範囲は概ね明瞭である。

2 建物の概況及び利用状況(物件3)

区 分	主たる建物（家屋番号94番）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：建築年月日不詳 経過年数：60年以上※ 経済的残存耐用年数：0年 ※建築年月日に関して具体的な登記記載は存しないが、他の登記記載内容や現況目視の限り、少なくとも60年以上は経過しているものと推測される。
仕 様	構 造：木造（一部鉄骨造） 屋 根：草葺、亜鉛メッキ鋼板葺、瓦葺、スレート葺等 外 壁：土壁等 内 壁：合板、繊維壁等 天 井：合板等 床：畳等 設 備：電気、給排水、衛生等 そ の 他：特になし
床面積（現況）	未登記増築がなされており（増築部分、増築時期等の詳細は不明）、現況床面積は約113㎡となっている。
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：別添「間取図」参照
品 等	劣る
保守管理の状況	相当に劣る
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	◇外部にはツタ等で覆われた箇所が存するほか、内部は天井板の崩落、床の撓み及び沈下、内壁の崩れ等が随所で認められるなど、全体的に損傷が著しい状態にある。 ◇建物に付随する各種付帯設備については競売手続きにおいて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。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件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 格 イ	地 積 ウ (㎡)	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ=オ
2	11,300	0.66	670.72	0.90	4,502,000

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
 $14,400\text{円}/\text{㎡} \times 98.6 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 126 = 11,300\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : 接近条件+1%、環境条件+25% 計(相乗積) +26%

イ 個 別 格 差 : 規模0.85、形状0.93、高低差0.95、地勢0.95、要整地0.97、
 地すべり・土砂法区域指定0.95 計(相乗積) 0.66

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

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上、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	—	約113	—	10,000

ウ 現価率

朽廃状態に近い建物では経済価値は認められない。本件では備忘価格として、10,000円を計上することとした。

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、さら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。

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
2	4,502,000	0.50	法定地上権	2,251,000

イ 土地利用権等割合

建物の規模、位置等を総合的に勘案して、物件3が有する敷地利用権の及ぶ範囲を物件2全体と認定した。このうえで、物件2上に法定地上権が成立する場合の割合を建付地価格に対して50%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) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格 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
2	4,502,000	-2,251,000		0.90	0.60	1,210,000
3	10,000	+2,251,000	1.00	0.90	0.60	1,220,000
一括価格(合計)						2,430,000

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、朽廃状態に近い老朽建物の存在等の理由により、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1の北方約340m(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 : 北側幅員約3.3m市道

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 土地建物位置関係図
- 4 間取り図

以 上

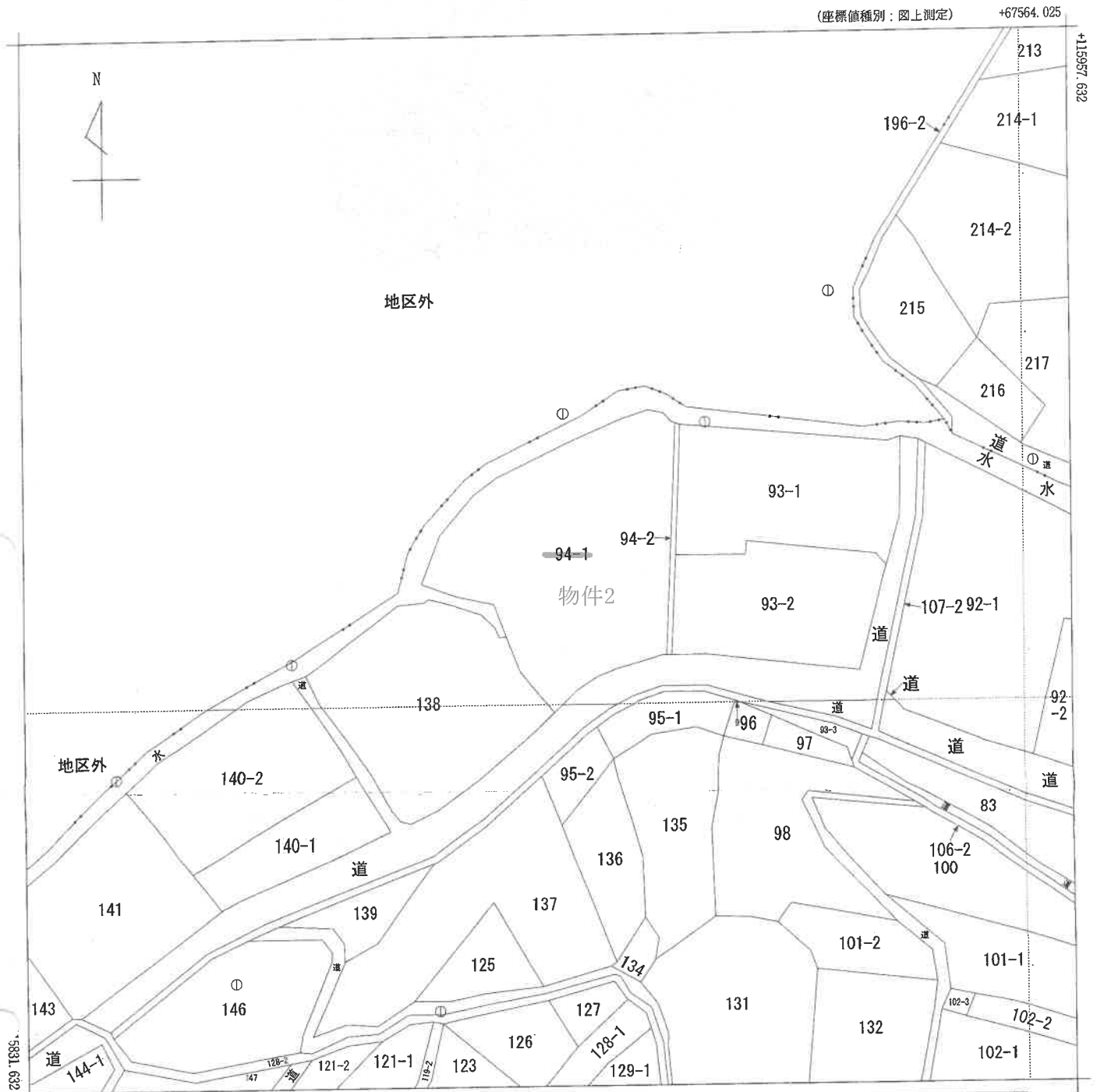


位置図

目的物件2.3

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



請求部	所在	吉野川市山川町石堂					地番	94番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	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6月13日
徳島地方法務局

請求番号：4-1
(1/1)

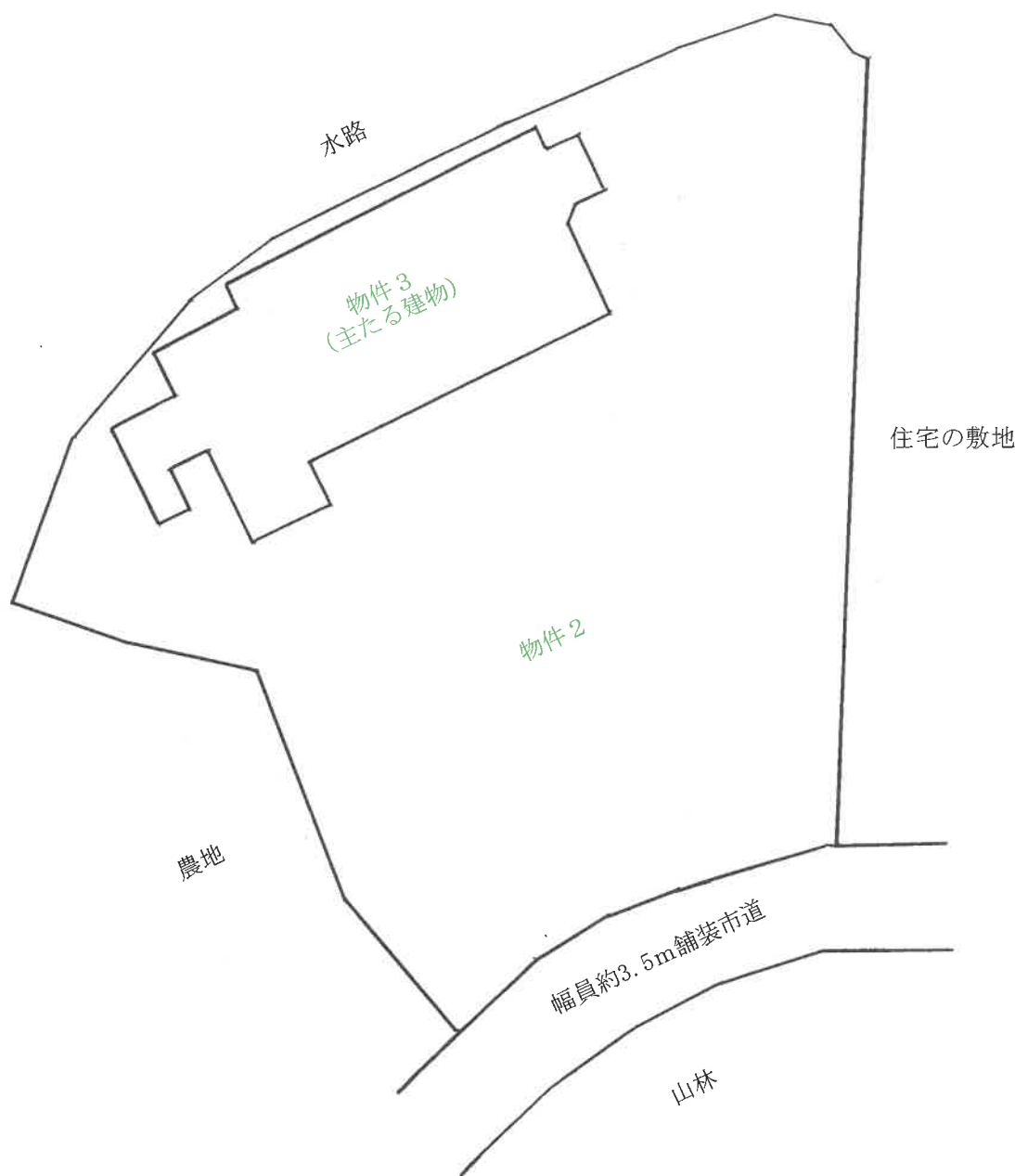
登記官

土地建物 位置関係図

(注) 物件3の附属建物・符号1（物置）は現存しないと思われる。

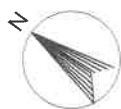


S ≡ 1 / 2 5 0



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

建物間取り図



平面図

S=1/100