

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 12 日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 山 口 貴 大

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 8 年 9 月 3 日から 令和 8 年 9 月 9 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 16 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 10 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 8 年 9 月 17 日から 令和 8 年 9 月 18 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 8 年 8 月 12 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
9～14	22,540,000 18,032,000	一括	4,508,000	370,446	0
9	12,640,000				
10	6,080,000				
11	930,000				
12	550,000				
13	20,000				
14	2,320,000				



物 件 目 録

- | | | |
|----|-------|-------------------------------|
| 9 | 所 在 | 徳島県吉野川市鴨島町山路字東生福 |
| | 地 番 | 1 9 1 1 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 5 2 3. 0 0 平方メートル |
| 10 | 所 在 | 徳島県吉野川市鴨島町山路字東生福 1 9 1 1 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 9 1 1 番 3 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 0 2 4. 0 8 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 倉庫 |
| 11 | 所 在 | 徳島県吉野川市鴨島町山路字東生福 |
| | 地 番 | 1 9 1 1 番 9 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 5. 9 8 平方メートル |
| 12 | 所 在 | 徳島県吉野川市鴨島町山路字山ノ南 |
| | 地 番 | 1 9 2 1 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 5. 1 2 平方メートル |
| 13 | 所 在 | 徳島県吉野川市鴨島町山路字山ノ南 |



物 件 目 録

地 番 1921 番 10
地 目 宅地
地 積 8.52 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

14 所 在 徳島県吉野川市鴨島町山路字山ノ南

地 番 1922 番 2
地 目 雑種地
地 積 437 平方メートル

(現況)

地 目 宅地



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 8年 7月15日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 山 口 貴 大

1 不動産の表示

【物件番号9～14】

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9、12】

トーホー工業株式会社が物件10の敷地利用権の及ぶ範囲で占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。その余の部分につき、本件所有者が占有している。

【物件番号11】

トーホー工業株式会社が物件10の敷地利用権の及ぶ範囲で占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。本件土地の一部(約59㎡)につき、C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。同人所有の売却対象外建物(家屋番号1911番17)が本件土地上に存在する。その余の部分につき、本件所有者が占有している。

【物件番号13】

本件所有者が占有している。

【物件番号14】

トーホー工業株式会社が物件10の敷地利用権の及ぶ範囲で占有している。



同人の占有権原は使用借権と認められる。本件土地の一部（約40㎡）につき、D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。同人所有の売却対象外建物（家屋番号なし）が本件土地上に存在する。その余の部分につき、本件所有者が占有している。

【物件番号10】

トーホー工業株式会社が占有している。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。

5 その他買受への参考となる事項
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

- 9 所 在 徳島県吉野川市鴨島町山路字東生福
 地 番 1911番3
 地 目 宅地
 地 積 3523.00平方メートル
 所 有 者 A
- 10 所 在 徳島県吉野川市鴨島町山路字東生福 1911番地3
 家屋 番号 1911番3
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造スレート葺平家建
 床 面 積 1024.08平方メートル
 (現況)
 種 類 倉庫
 所 有 者 有限会社阿波スレート
- 11 所 在 徳島県吉野川市鴨島町山路字東生福
 地 番 1911番90
 地 目 宅地
 地 積 175.98平方メートル
 所 有 者 A
- 12 所 在 徳島県吉野川市鴨島町山路字山ノ南
 地 番 1921番2



物 件 目 録

地 目 宅地
 地 積 105.12 平方メートル
 所 有 者 A

13 所 在 徳島県吉野川市鴨島町山路字山ノ南

地 番 1921 番 10

地 目 宅地
 地 積 8.52 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地
 所 有 者 A

14 所 在 徳島県吉野川市鴨島町山路字山ノ南

地 番 1922 番 2

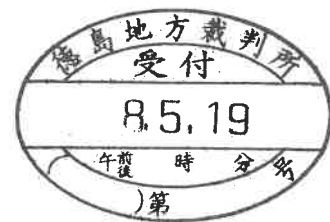
地 目 雑種地
 地 積 437 平方メートル

(現況)

地 目 宅地
 所 有 者 A



令和8年（ケ）第15号
令和8年4月15日受理
令和8年5月19日提出
（2分冊中の2）



現況調査報告書

（物件9～14）

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

9 所 在 徳島県吉野川市鴨島町山路字東生福
地 番 1911番3
地 目 宅地
地 積 3523.00平方メートル

所有者 A

10 所 在 徳島県吉野川市鴨島町山路字東生福 1911番地3
家屋 番号 1911番3
種 類 工場
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 1024.08平方メートル

所有者 有限会社阿波スレート

11 所 在 徳島県吉野川市鴨島町山路字東生福
地 番 1911番90
地 目 宅地
地 積 175.98平方メートル

所有者 A

12 所 在 徳島県吉野川市鴨島町山路字山ノ南
地 番 1921番2
地 目 宅地
地 積 105.12平方メートル



物 件 目 録

所有者 A

13 所 在 徳島県吉野川市鴨島町山路字山ノ南
地 番 1921番10
地 目 宅地
地 積 8.52平方メートル

所有者 A

14 所 在 徳島県吉野川市鴨島町山路字山ノ南
地 番 1922番2
地 目 雑種地
地 積 437平方メートル

所有者 A



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 9、11、12、14	
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A ☒ その他の者; トーホー工業(株),C,D トーホー工業(株)が物件9,12,14土地を下記建物の敷地利用の及ぶ範囲で占有している。 Cが物件11土地の一部(約59㎡)を占有し、Dが物件14土地の一部(約40㎡)を占有している。 土地所有者Aが本件土地上の上記以外の範囲を所有し、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 10	
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： 倉庫 ☐ 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; トーホー工業（株） 上記の者が本件建物を倉庫として使用し、占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
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		

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	なし
土地	物件 13
現況地目	☐ 宅地 ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 田（物件） ☒ 雑種地 ☐ 山林 （物件 ） ☐ ☐
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A ☐ 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 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 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の	☒ 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 ☒ 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

占有者及び占有権原 (物件 9,11,12,14 関係)		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 一部 (物件 10 の敷地利用権の及ぶ範囲)	
占有者	☒ トーホー工業株式会社 ☐	
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 工場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 物置	
関係人 (☒ A の陳述)		
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期	昭和 5 5 年 3 月 1 0 日 ~	
最初の 契約等	契約日	
	期間	
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	
契約等 当事者	貸主	☒ 所有者 A
	借主	☒ 占有者 トーホー工業株式会社
賃料・支払時期等		
敷金・礼金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 礼金)
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐ 転貸等の禁止
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

占有者及び占有権原 (物件 10 関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐ 一部	
占有者		☒ トーホー工業株式会社 ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 工場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☒ 倉庫 ☐ 物置	
関係人 (☒ A、 ☒ トーホー工業株式会社の陳述)			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和2年4月	
最初の 契約等	契約日	令和2年4月5日	
	期間	令和2年4月 ～ 令和4年4月	
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8年4月～令和10年4月	
契約等 当事者	貸主	☒ 所有者 (有) 阿波スレート	
	借主	☒ 占有者 トーホー工業株式会社	
賃料・支払時期等		170,000 円/月を A の指定口座に振り込む。	
敷金・礼金		☐ ない ☒ ある (☐ 敷金 円 ☒ 礼金 154,546 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐ 転貸等の禁止	
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	

占有者及び占有権原 (物件 11 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 一部 (約 59 m ²)	
占有者		☒ C ☐	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 工場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 物置	
関係人 (■Aの陳述)			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		昭和62年10月25日 (売却対象外建物新築年月日)	
最初の 契約等	契約日		
	期間		
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		
契約等 当事者	貸主	■所有者 A	
	借主	■占有者 C	
賃料・支払時期等			
敷金・礼金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 礼金)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐ 転貸等の禁止	
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	

占有者及び占有権原 (物件 14 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 一部 (約 40 m ²)	
占有者		☒ D ☐	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 工場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 物置	
関係人 (■Aの陳述)			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		不明	
最初の 契約等	契約日		
	期間		
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		
契約等 当事者	貸主	■所有者 A	
	借主	■占有者 D	
賃料・支払時期等			
敷金・礼金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 礼金)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐ 転貸等の禁止	
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	

目的外建物の概況 (物件 11,14 関係)		
A	所 在	吉野川市鴨島町山路字東生福 1 9 1 1 - 1 7、1 9 1 1 - 9 0
	家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ あり (家屋番号 ; 1911-17)
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 作業所
	構 造	鉄骨造スレート葺平家建
	床面積 (概略)	1 3 5 . 9 0 m ²
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 ; C ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和 6 2 年 1 0 月 2 5 日 ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 ; C ☐ 不明
	その他の事項	土地の占有範囲 ; 本件土地の北側約 59 m ²
B	所 在	吉野川市鴨島町山路字東生福 1 9 2 1 - 6、1 9 2 2 - 2
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 ☐
	構 造	木造瓦葺 2 階建
	床面積 (概略)	1 階 約 43 m ² 2 階 約 43 m ²
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 ; D ☐ 不明
	建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 ; D ☐ 不明
	その他の事項	土地の占有範囲 ; 本件土地の東側約 40 m ²

(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 (本件所有者)	1 私は、本件土地の所有者で、本件建物を所有する（有）阿波スレートの代表者です。 現在、本件土地の所有者は私ですが、本件建物は、トーホー工業（株）に倉庫として、170,000円/月で貸しています。 2 本件土地につき、隣接地との間での境界争いなどはありません。 3 本件土地のうち、場所の離れた物件13土地は残地で、どこにあるのか、詳細は分かりません。 4 本件建物につき、リース物件はありません。 5 本件建物につき、雨漏りはないと思います。 6 本件建物（倉庫）につき、トーホー工業株式会社から敷地利用料はいただいていません。 西側と東側の売却対象外建物が本件土地上に跨っているとのことですが、どちらの建物所有者からも敷地利用料はいただいていません。
B (トーホー工業（株）担当者)	1 本件建物については、Aの言うとおりです。 倉庫内に、ブロッコリーを入れる発泡スチロールの容器を収納しています。

(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

【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（概略）及び添付した写真のとおりであり、その占有関係は3～8枚目に記載のとおりであると認めた。

【土地の範囲・境界】

本件土地につき、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、本件土地は、都市計画区域内・市街化調整区域である。

【接道】

同市役所によると、本件土地北側は幅員約6.2m舗装県道で、建築基準法第42条第1項第1号道路に該当する、とのことである。

【上水道・下水道】

本件土地の所在する場所には、上水道の引込みはあるが、公共下水道設備は通っていない。

【その他】

物件9土地は、南東側の約15%が切り土による法面と切り残しの山林となっている。

物件13土地は、物件9,11,12,14の一団地とは離れた位置にある飛地であるが、接道がなく単独での有効利用は困難な狭小地である。（土地の概況については評価書特記事項や写真を参照されたい。）

物件10建物（昭和55年3月10日新築）は、関係人の陳述のとおり、トーヨー工業（株）が倉庫として賃借し、自社製品である発泡スチロール容器を収納する状態で使用している。

本件一団地西側と東側の各売却対象外建物A,Bの軒や庇、外壁の一部が物件11,14土地上に越境している。（土地建物位置関係図参照）

その他の目的物件に関する状況は、評価人作成の評価書を参照されたい。

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

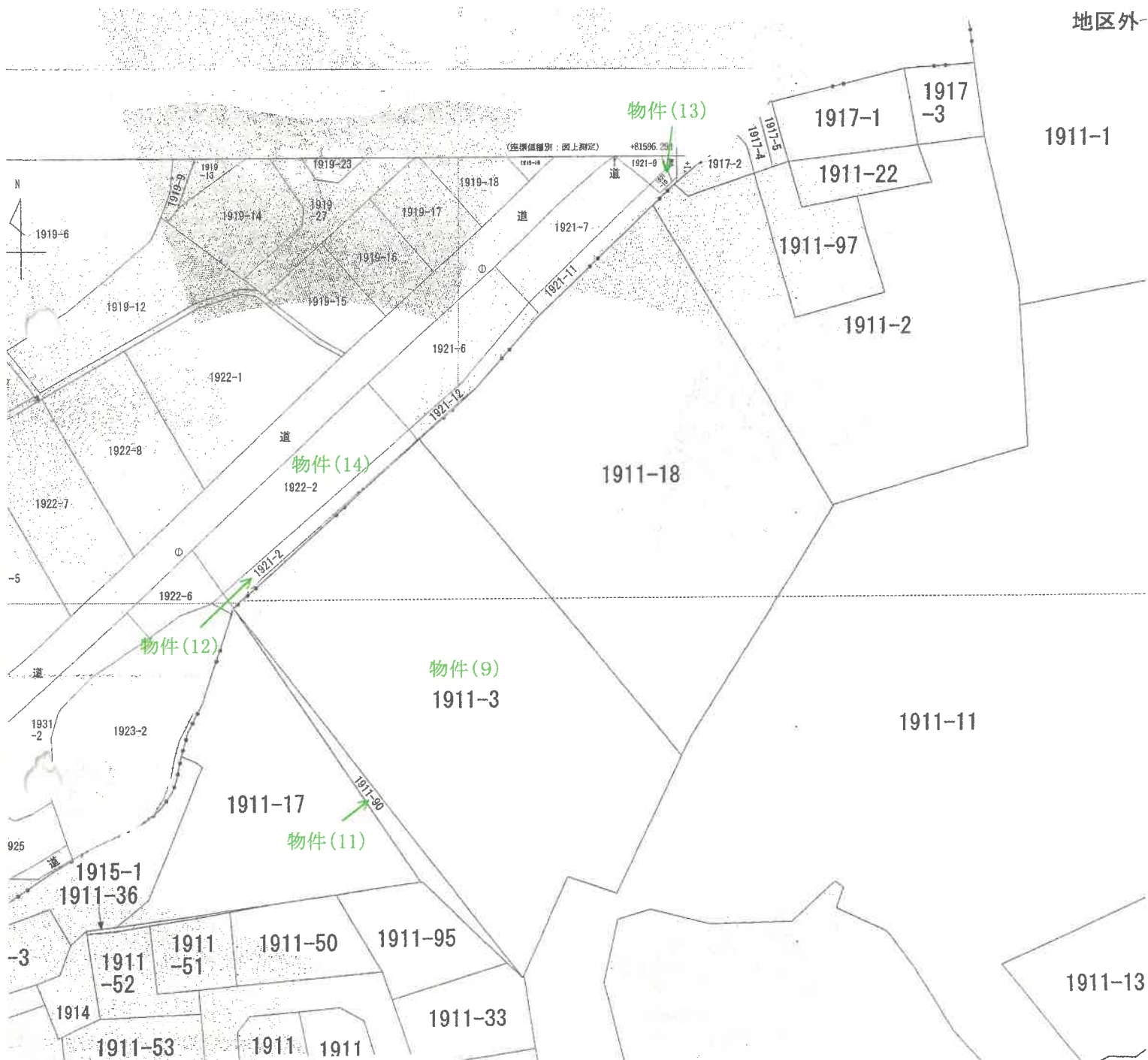
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年4月15日 (水) 13:29 - 13:39	当庁	法務局に対する公簿公図等交付請求書等作成準備
令和8年4月15日 (水) 13:40 - 13:47	当庁（郵送）	家屋平面図、間取り図等交付申請書準備
令和8年4月21日 (火) 11:15 - 12:00	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和8年5月8日 (金) 10:16 - 11:17	物件所在地	立入検査、評価人帯同
令和8年5月8日 (金) 11:30 - 11:41	吉野川市役所	公法上の規制等調査
(特記事項)		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



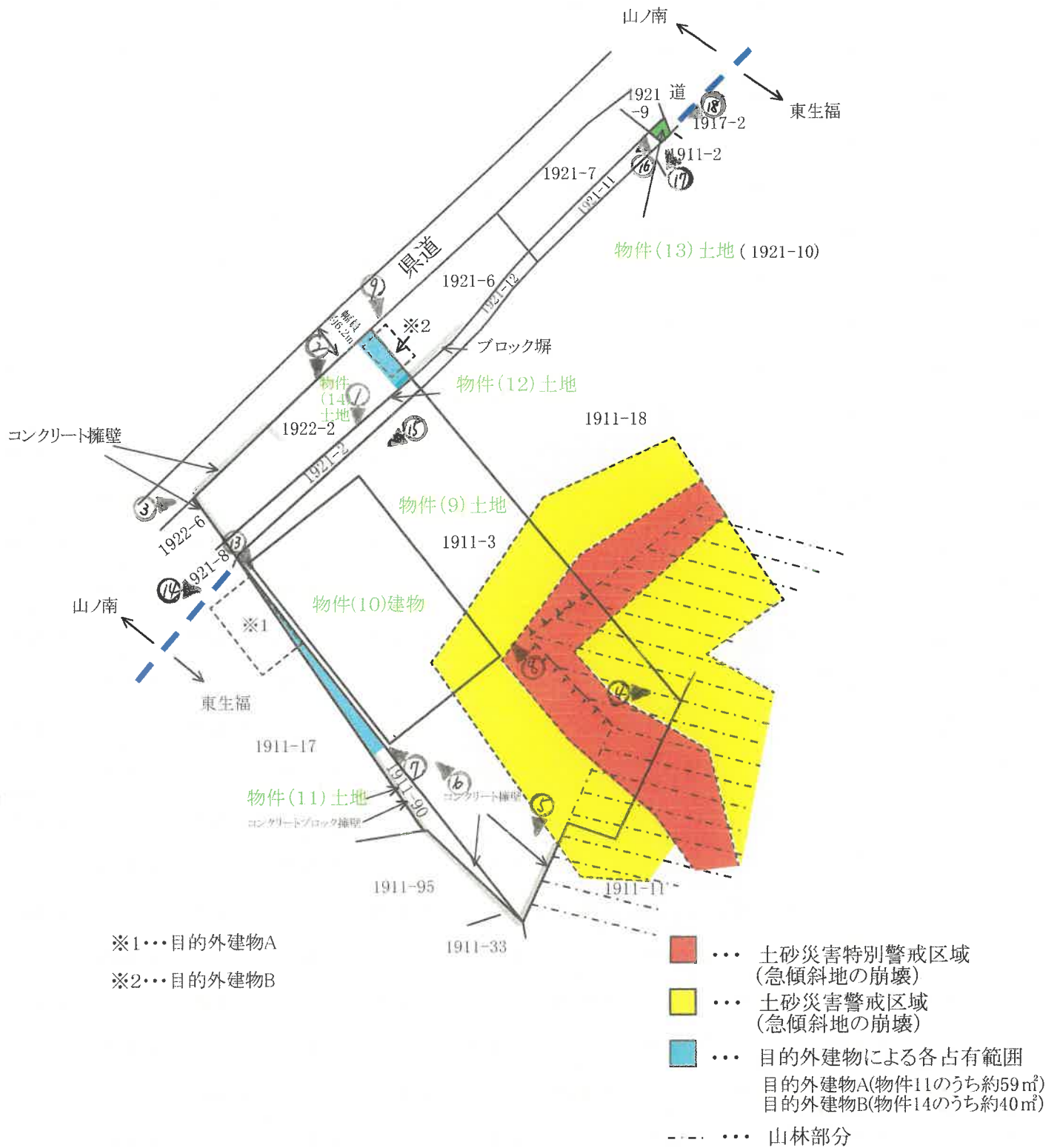
所在：吉野川市鴨島町山路

縮尺1:500の地図1枚（山ノ南）を50%に縮小し、1:1,000の地図1枚（東生福）と合成した。



土地建物位置関係図

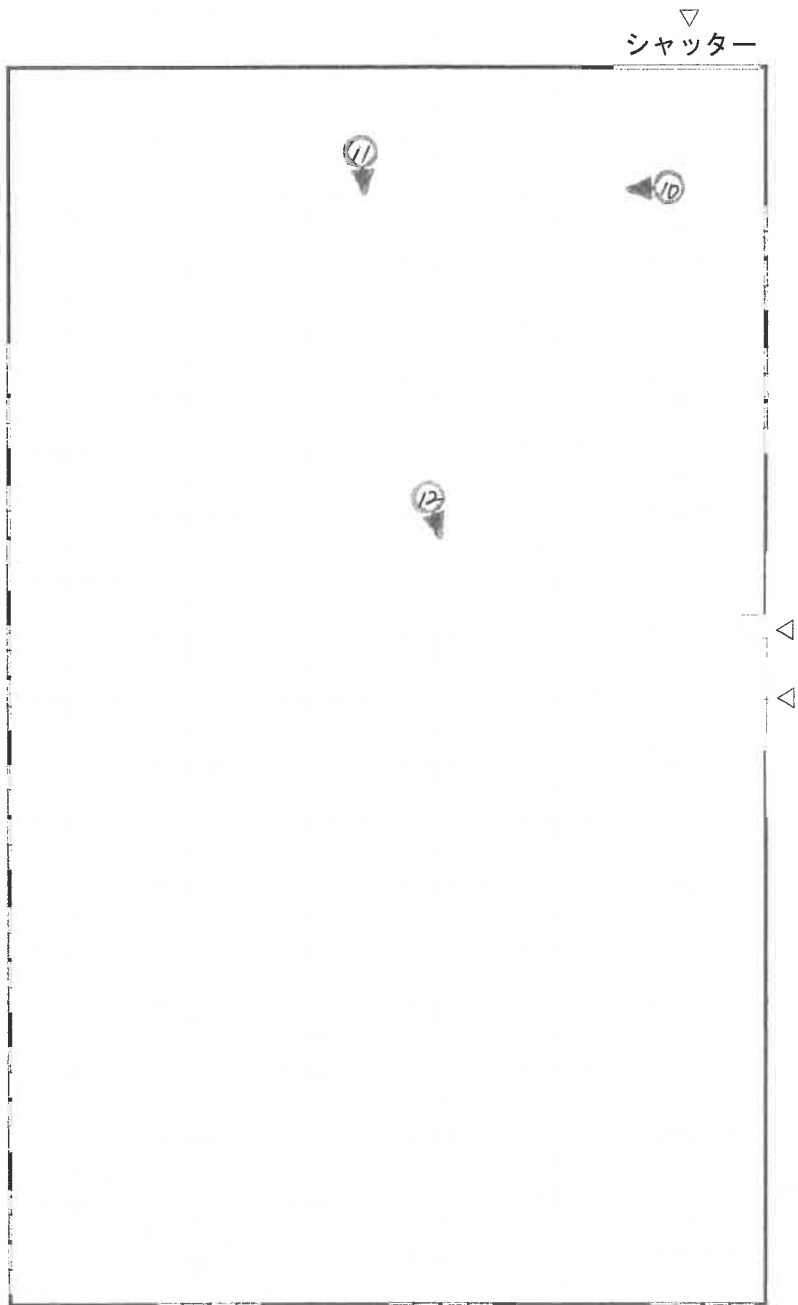
縮尺 1 : 1,000



当該図面は土地建物の位置関係等の概略を示したものであり、実測図ではありません。

間取図(概略)

物件(10)建物



登記年月日：昭和55年11月21日

1201551

前 911-17

後 新

地 番 1911-1790

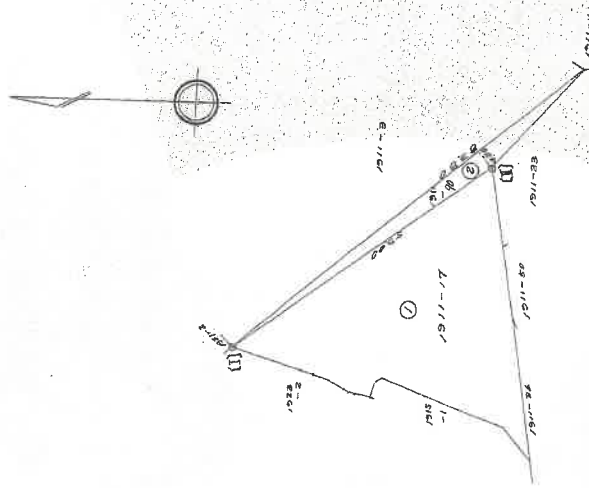
吉野川市鴨島町

土地の所在 本植物園町小路字東生物

地 積 測 量 図

前積表
 $8380 \text{ m}^2, 420 \text{ m}^2 = 35436 \text{ m}^2$
 12170.58 m^2
 175 m^2

$1489.28 \text{ m}^2 - ② 175.58 \text{ m}^2 = ① 1313.30 \text{ m}^2$



不動産登記簿第 110110 号 吉野川市鴨島町

昭和55年11月21日
平成

作 製 者

徳島県土地家屋調査士会用紙

申 請 人

[Redacted]

縮尺 1/1000

A3をA4サイズに縮小(約70%)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 令和8年3月9日 徳島地方裁判所

登記官

अथवा

新

平成15年2月19日登記

登記年月日：昭和55年11月20日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年3月9日

徳島地方方法務局

登記官

地図整理番号：M37556

徳島県土地家屋調査士会館

1201585

前 1922-2 後 新

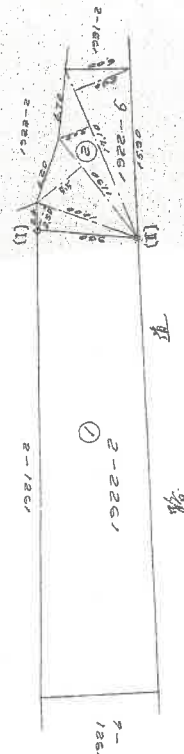
地 積 測 量 図

地 番	1922-2-6
土地の所在	吉野川市徳島町 麻植部切山跡字小・南

求積表

10.00 ^m × 25.00 ^m	=	250.00 ^m ²
11.50 ^m × 5.50 ^m	=	63.25 ^m ²
17.10 ^m × (30.00 + 5.00)	=	1038.00 ^m ²
		計 2340.99 ^m ²
		117 ^m ²

$$554.55^{\text{m}^2} - ② 117.045^{\text{m}^2} = ① 437.505^{\text{m}^2}$$



不動標識 ①・②……プラスチック製角柱ヤ

昭和55年(11月20日)

作製者

[Redacted]

申請人

[Redacted]

縮尺

1/500^m

A3をA4サイズに縮小(約70%)

物件(14)土地
(残地、求積なし)

登記年月日：昭和55年4月25日

1300580 2100580
各 階 平 面 図

建 物 各 階 平 面 図

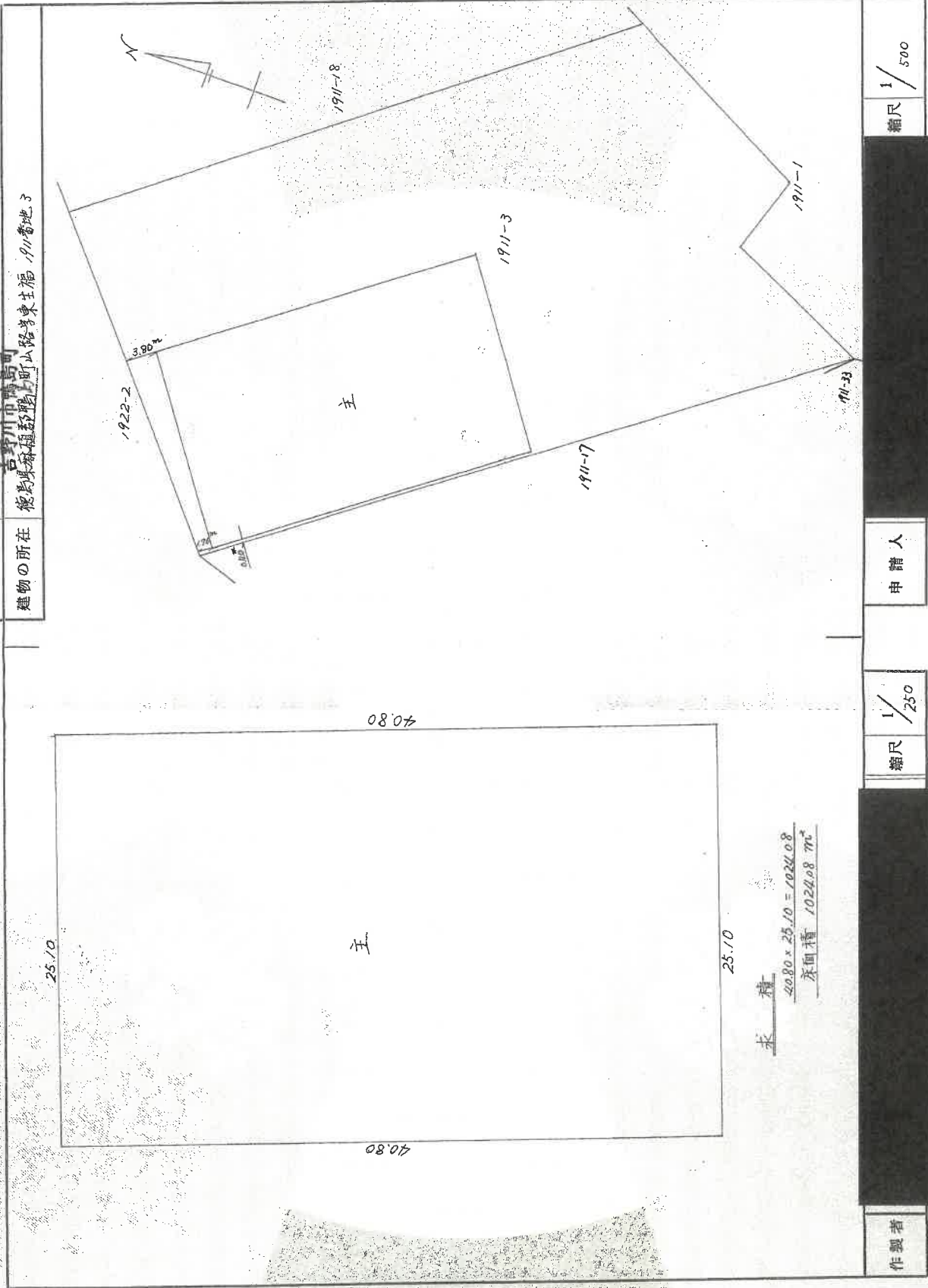
家屋番号

1911-3

建物の所在
徳島県徳島市上町山崎東主福 1911番地3

古野川市島町

徳島県徳島市上町山崎東主福 1911番地3



A3をA4サイズ
に縮小(約70%)

053-7-23

これは図面に記録されている内容を証明した書面である
令和8年3月9日 徳島地方裁判所

登記官

1

受命物件の状況



2

受命物件の状況



3



物件10

鉄柱

コンクリート
擁壁

4



5



境界ブロック

6



物件10

境界ブロック

7



売却対象外建物 A

物件10

8



物件10

9



売却対象外建物 B

物件10

10



物件10
倉庫内

11



12



13



売却対象外建物 A

14



物件10

売却対象外建物 A

15



16



物件13付近

17



物件13付近

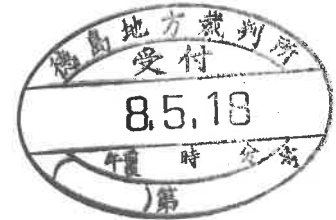
18



令和8年(ケ)第15号
(2分冊の内の②)

令和8年5月8日 現地調査
令和8年5月18日 評 価

徳島地方裁判所民事部 御中



評 価 書(物件9～14)

評価人 不動産鑑定士
阿 部 宏 士

第1 評価額

一 括 価 格	
金 22,540,000 円	
内 訳 価 格	
物件9 (土地)	金 12,640,000 円
物件10 (建物)	金 6,080,000 円
物件11 (土地)	金 930,000 円
物件12 (土地)	金 550,000 円
物件13 (土地)	金 20,000 円
物件14 (土地)	金 2,320,000 円

- 1 一括価格は、物件9ないし14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 土地の内訳価格は建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、建物の価格は当該土地利用権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き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。

(以下余白)

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
9	所在地 地目 地積	吉野川市鴨島町山路字東生福 1911番3 宅地 3,523.00 m ²	
10	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	吉野川市鴨島町山路字東生福 1911番地3 1911番3 工場 鉄骨造スレート葺平家建 1,024.08 m ²	倉庫
11	所在地 地目 地積	吉野川市鴨島町山路字東生福 1911番90 宅地 175.98 m ²	
12	所在地 地目 地積	吉野川市鴨島町山路字山ノ南 1921番2 宅地 105.12 m ²	
13	所在地 地目 地積	吉野川市鴨島町山路字山ノ南 1921番10 宅地 8.52 m ²	雑種地

番号	所 在 等	登 記	現 況
14	所 在 地 番 地 目 地 積	吉野川市鴨島町山路字山ノ南 1922番2 雑種地 437.00 m ²	宅地
番号	特 記 事 項		
	・ 物件 9、11、12、14 の各土地は一団の土地を形成しており、おおよそ物件 10 建物の敷地として利用されている。〔土地合計面積 4,241.10m²〕 ・ 物件 13 土地は上記一団地とは離れた位置にある飛地であるが、接道がなく、単独での有効利用が困難な狭小地である。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況および利用状況等（物件9及び11・12・14、物件13）

位置・交通	JR徳島線「麻植塚」駅南東方・道路距離約1.7km付近の県道西麻植下浦線沿いに位置する。国道192号まで約1.5km、最寄りバス停「鴨島東中学校前」の南東方・約1.3km。（後添「位置図」参照）	
付近の状況	吉野川市東部、四国山系の丘陵端部にあって切土造成によって平坦化された土地が多い地域。市街化調整区域に指定されており、県道沿いに一般住宅や農地のほか、店舗、事業所等が見られる。	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域内・市街化調整区域（※1） 指定なし 70% 200% なし 土砂災害特別警戒区域を一部含む
〔以下、物件9及び11・12・14の一団地について記述〕		
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	4,241.10㎡（登記地積、※2） 約21.4m・約37.5m 不整形 概ね平坦だが、南東部に切り土によって生じた法面と切り残しの山林を含む。 中間画地 県道に対して等高ないし約1.3m高い。 特にない（物件13については特記事項に記載）
接面道路の状況	北側が現況幅員約6.2m舗装県道（建築基準法第42条1項1号の道路）に接面する。	
土地の利用状況	対象の一団地は、おおよそ物件10建物の敷地として利用されている。物件9土地は南東側の約15%が切り土による法面と切り残しの山林となっている。 このほか、西側と東側に次の目的外建物による占有がある。 〔西側-目的外建物A〕 家屋番号：1911番17 種類・構造：作業所・鉄骨造スレート葺平家建 床面積：135.90㎡ 土地の占有範囲：物件11土地の北側約59㎡	

	〔東側-目的外建物B〕 家屋番号：未登記 種類・構造：倉庫・居宅・木造瓦葺2階建 床面積：1階 約43㎡、2階 約43㎡ 土地の占有範囲：物件14土地の東側約40㎡ （後添「土地建物位置関係図」参照） 隣接不動産の状況は、東側住宅、雑種地、西側事業所、南側住宅、山林、北側県道を挟んで事業所である。
供給処理施設	水道 あり （口径13mmのメーターあり） 下水道 なし ガス配管 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	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	・登記記録や過去の住宅地図等による地歴調査、現地調査の結果から土壌汚染が存する可能性は低いものと推定されるが、汚染等の有無の詳細に関しては、専門調査機関による調査を要する。
ハザードマップ	・物件9土地の南東部に土砂災害特別警戒区域（急傾斜）及び同警戒区域の指定がある。土砂災害特別警戒区域に指定された範囲については建物の構造等に制約が課せられる。（徳島県告示第202, 203号、後添「土地建物位置関係図」参照）
特記事項	※1 市街化調整区域に指定されているが、物件9、11、12及び14の各土地は、都市計画法第34条2号の工場（当該市街化調整区域内で産出する原料を使用して行う粘土瓦製造業）の敷地として同法第43条第1項の建築許可を受けている（昭和54年2月21日付川土第19号）。 ※2 付近は国土調査による測量登記を経ており、各物件土地の現況の面積は登記面積とほぼ一致するものと思われる。

特 記 事 項	【物件 1 3 について】 物件 1 3 土地は上記一団地とは離れた位置にあるが、接道がなく、単独での有効利用が困難な狭小地であるため、単独での売却は困難である。（後添「土地建物位置関係図」参照） 物件 1 3 の概況は次のとおりである。 県道から南東側に約8m離れた無道路の土地で、地勢は県道より約3m高く、切り土によって生じた平坦面の一角を占めている。北ないし西側は切り土の法面に近接し、東ないし南側は平坦な栗畑に隣接するものと推定されるが、隣接地との境界は判然としない。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件10）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存耐用 年数	建築年月日：昭和55年3月10日新築（登記記載） 経 過 年 数：約46年 経済的残存耐用年数：約4年
仕 様	構 造：鉄骨造（※1） 屋 根：波スレート葺 外 壁：カラー鋼板等 内 壁：なし 天 井：なし 床：コンクリート三和土 設 備：電気等（※2） その他：なし
床面積（現況）	登記のとおり、1,024.08㎡である。
現況用途等	現況用途 倉庫 間取り 後添間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	トーヨー工業株式会社が倉庫として賃借し、自社製品である発泡スチロール製の容器を収納する状態で使用している。その他詳細については現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	※1 飛散性ないし準飛散性のアスベスト含有材（成形板等を含む）が使用されているか否かについては不明であり、別途、専門調査機関による調査を要する。 ※2 競売手続きにおいては、各種付帯設備の動作確認ができないため、正常に動作するか否かは不明である。 ・吉野川県土整備事務所建築指導担当で建築確認及び開発許可について調査したところ、下記の記録を確認した。 確認通知：第1036号 昭和54年2月27日 完了検査：未受検 都市計画法43条建築許可：土地の特記事項（※1）のとおり 都市計画法第34条第2号の工場として建築許可を得ており、現況の倉庫として建て替えることは困難であると思料される。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件9、11、12、13、14）

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
9	17,100	0.54	3,523.00	0.90	29,278,000
11	17,100	0.80	175.98	0.90	2,167,000
12	17,100	0.80	105.12	0.90	1,294,000
13	17,100	0.34	8.52		50,000
14	17,100	0.80	437.00	0.90	5,380,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

なお、標準画地は対象物件付近で幅員約6.2mの舗装県道に接面する700㎡程度の整形中間画地を想定した。

地価調査 吉野川-6

公示価格 14,500 円/㎡ × 時点修正 99.0 / 100 × 標準化補正 100 / 100 × 地域格差 100 / 84 = 標準画地価格 17,100 円/㎡

◇ 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 1.00

◇ 地域格差： 街路条件 0.92、交通接近条件 1.01、環境条件 0.90 相乗積0.84

イ 個別格差： 〈物件9〉 規模 0.80、地勢 0.85、土砂災害特別警戒区域 0.80 相乗積0.54
 〈物件11、12、14〉 規模 0.80
 〈物件13〉 無道路地 0.70、規模 0.60、地勢 0.80 相乗積0.34

ウ 地積： 登記数量による

エ 建付減価補正率： 0.90 （中古建物の存在による減価を考慮。）

② 建物価格（物件10）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した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	建物自体の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
10	135,000	1024.08	0.065	8,986,000

ウ 現価率:

- ・耐用年数に基づく方法(定額法)と観察減価法を併用して次のとおり査定。

経過年数46年、経済的残存耐用年数4年、残価率3%

観察減価法(保守管理の状況、経年減価以外の対象建物固有の減価を考慮)による補正▲40%

現価率 = {残価率0.03 + (1 - 0.03) × 経済的残存耐用年数4年 / (経過年数46年 + 経済的残存耐用年数4年)} × (1 - 観察減価0.4) = 0.065

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		敷地占有率 ウ	土地利用権等価格 (円) ア × イ × ウ = エ	
9	29,278,000	0.10	使用貸借権 [物件10]	1.00	2,928,000	
11	2,167,000	0.10	使用貸借権 [物件10]	0.66	143,000	物件11負担合計 217,000
		0.10	使用貸借権 [目的外建物A]	0.34	74,000	
12	1,294,000	0.10	使用貸借権 [物件10]	1.00	129,000	
14	5,380,000	0.10	使用貸借権 [物件10]	0.91	490,000	物件14負担合計 538,000
		0.10	使用貸借権 [目的外建物B]	0.09	48,000	
物件10建物に加算する土地利用権等価格の合計					3,690,000	

イ 土地利用権等割合: 物件9、11、12、14の各土地は、それぞれ地上建物の敷地利用権を負担している。敷地利用権はいずれも使用貸借権であるため、権利割合を10%と査定。

- ウ 敷地占有率: 物件11及び14の各土地はそれぞれ目的外建物による一部占有があり、土地利用権等価格の算定には物件10建物と目的外建物への配分が必要となる。各建物の占有状況を調査の上、配分の基準となる敷地占有率を次のとおり判定した。

敷 地 占 有 率			
	物件10建物	目的外建物	(合計)
物件11	0.66	0.34	1.00
物件14	0.91	0.09	1.00

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エ) 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
9	29,278,000	－ 2,928,000		0.80	0.60	12,640,000
10	8,986,000	＋ 3,690,000	1.0	0.80	0.60	6,080,000
11	2,167,000	－ 217,000		0.80	0.60	930,000
12	1,294,000	－ 129,000		0.80	0.60	550,000
13	50,000			0.80	0.60	20,000
14	5,380,000	－ 538,000		0.80	0.60	2,320,000
一括価格 (合計)						22,540,000

- ウ 占有減価修正 特にない(買受人の引き受けとなる建物の占有はないため)。

- エ 市場性修正: [物件9ないし12及び14] 市街化調整区域に指定されているが、物件10建物は特定の業種(粘土瓦製造業)による使用を前提に工場として都市計画法上の許可を受けて建てられたものであり、今後の継続利用・改築等には法的なリスクが伴う点に注意が必要である。また、敷地の一部が土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域に指定されており、災害リスクによる市場性の低下が認められるほか、土地の一部に目的外建物による占有があることなどを考量し、市場性修正率として0.8を乗じた。

[物件13] 単独利用が困難な接道のない狭小地であり、現地の境界が判然としないなど管理にも困難が伴う土地であることから、市場性修正率として0.8を乗じた。

- 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を反映させるため、競売市場修正率として 0.6を乗じた。

第6 参考価格資料

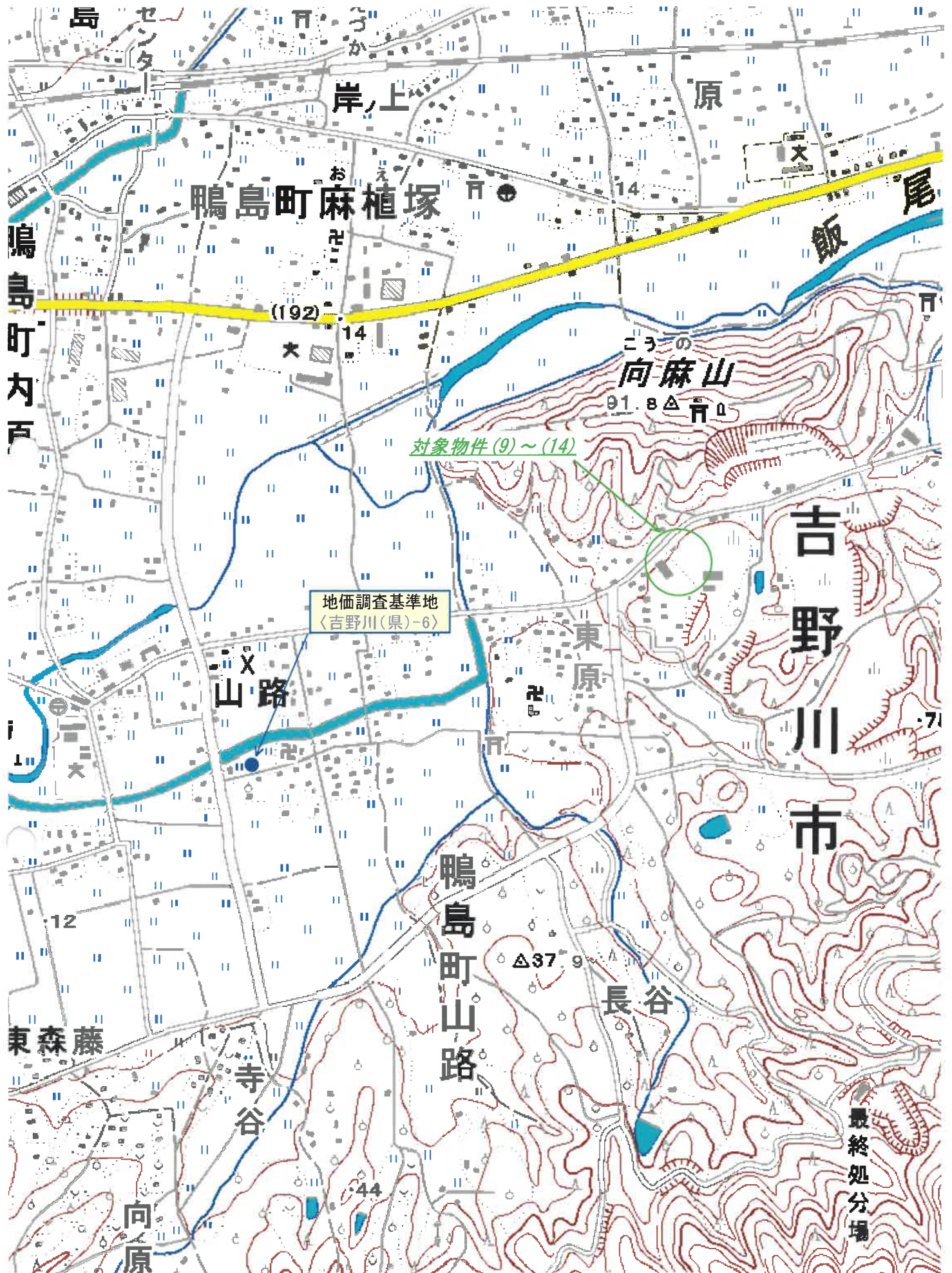
地価調査基準地〈吉野川(県)－6〉

所 在 ・ 地	番	： 吉野川市鴨島町山路十二キ1200番1
公 示 価	格	： 14,500 円/㎡
地	積	： 714 ㎡
価 格 時	点	： 令和7年7月1日
位	置	： JR「麻植塚駅」より道路距離約 1,800mに位置する。
供 給 処 理 施	設	： 水道 下水
道	路	： 南4.2m市道
用 途 指 定	等	： 市街化調整区域 建ぺい率 70%、容積率 200%
周 辺 の 利 用 状 況	： 農家住宅が多い古くからの住宅地域	

第7 附属資料の表示

- 1 位置図 (1/10,000)
- 2 法第14条地図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上

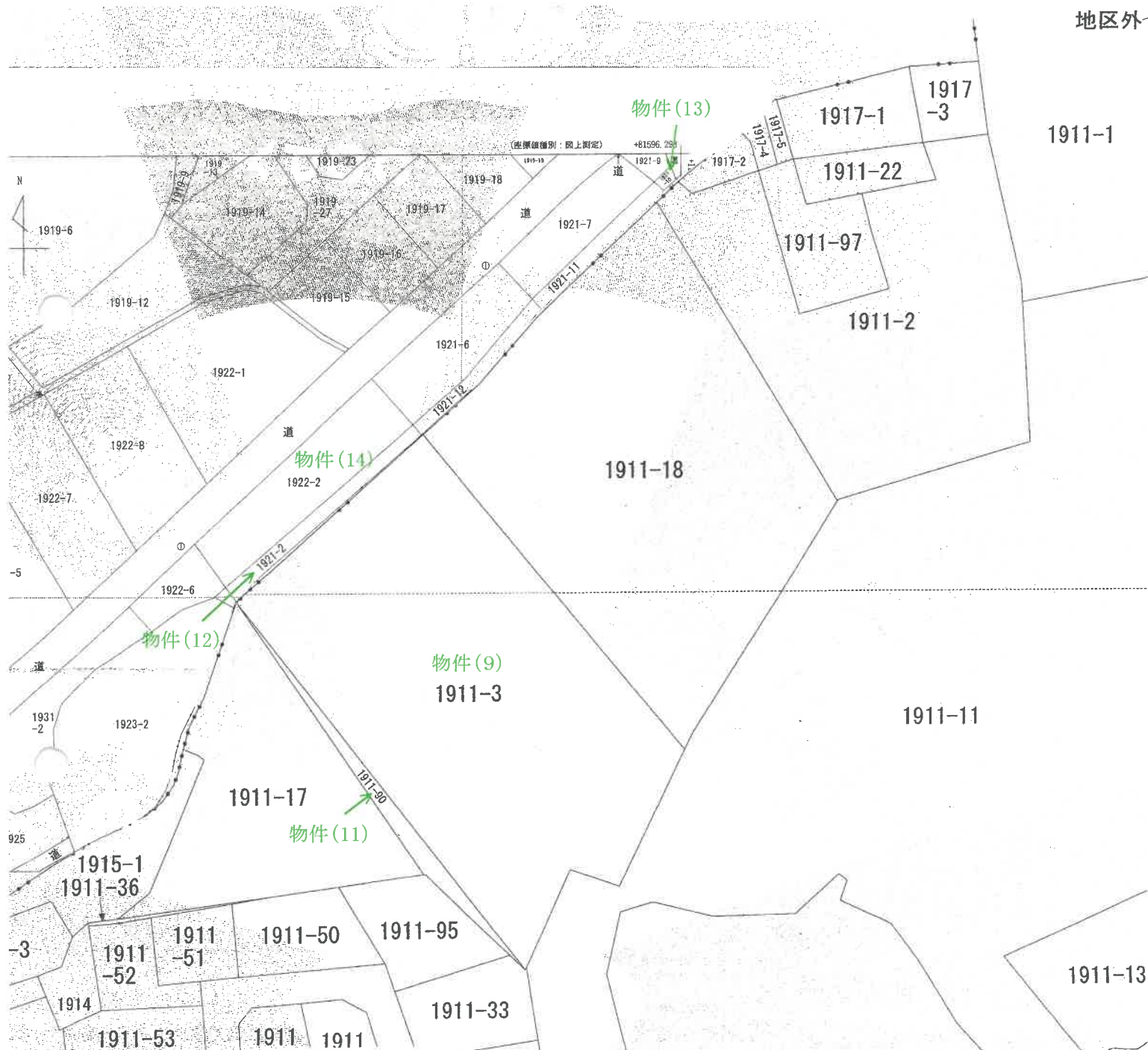




法第14条地図写し

所在：吉野川市鴨島町山路

縮尺1:500の地図1枚（山ノ南）を50%に縮小し、
1:1,000の地図1枚（東生福）と合成した。



登記年月日：昭和55年11月21日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年3月9日 徳島地方方法務局

登記簿

1201551

前(911-17

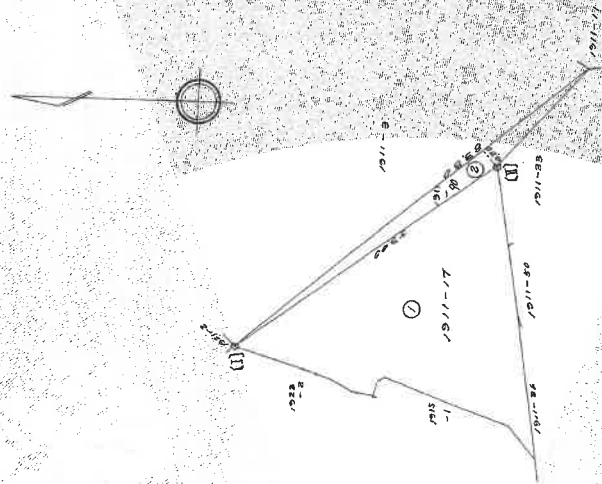
後新

地番 1911-1790

吉野川市勝島町

土地の所在 本指郡勝島町小路字東生駒

地積測量図



$$\begin{array}{r} 8380 \text{ m}^2 \\ 430 \text{ m} \times 195.58 \text{ m} \\ \hline 175 \text{ m} \end{array}$$

$$1489.28 - ② 195.58 \text{ m}^2 = ① 1313.30 \text{ m}^2$$

不動産鑑定士会
コンクリート研究所

昭和55年11月21日
平成

縮尺 1/1000

申請人

作製者

徳島県土地家屋調査士会用紙

地図整理番号：M37554

A3をA4サイズ
に縮小(約70%)

物件 (11) 土地

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

物件(14)土地
(残地、求積なし)

A3をA4サイズに縮小(約70%)

地图整理番号: M37556

其
中
有
一
種
名
曰
「
天
地
人
三
才
圖
」
其
中
有
一
種
名
曰
「
天
地
人
三
才
圖
」

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年3月9日 徳島地方法律局

令和8年3月9日

德昌地方志總局

細品知

— 17 —

新後

地積測量圖

1922-26

墨 池

土地の所在 麻植郡陽明山路字山・南

古野川市鴨島町

土地の所在

1201585

求積表

$1000 \times 250 = 2500$
 $1500 \times 550 = 8250$
 $1700 \times 305 = 518500$
 253400
 1217005
 117005

$$55495^{\text{th}} - (2) 117045^{\text{th}} = (1) 437905^{\text{th}}$$

不動標識 [I]o(I)o... プラスチック製の柱ヤ心

昭和55年(1)月20日

製作者

申請人

縮尺 $1/500^m$

登記年月日：昭和55年4月25日

1300580 2400580
各 階 平 面 図

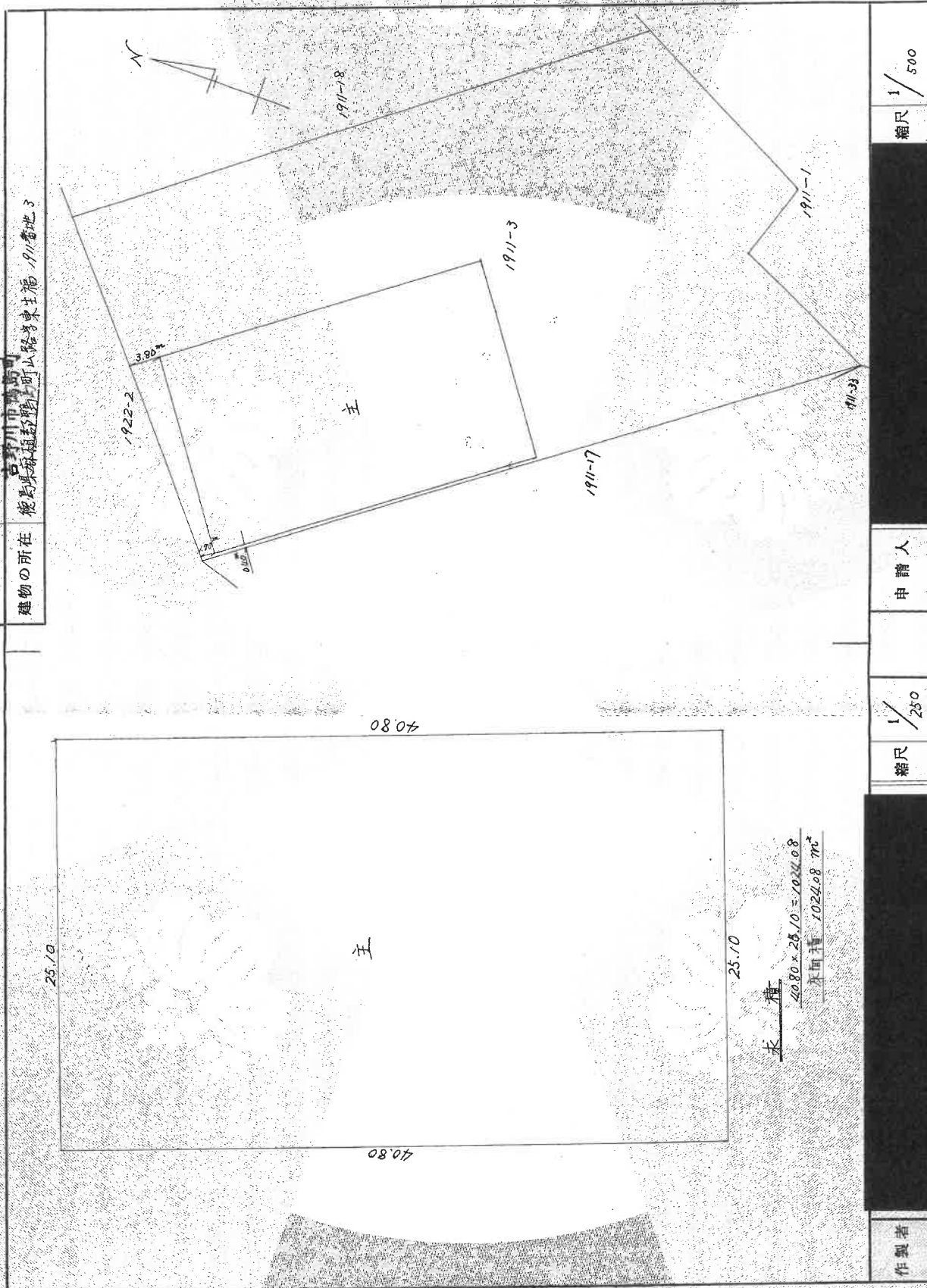
建 物 図 面 図
各 階 平 面 図

家 屋 番 号

1911-3

建物の所在

徳島県海部郡新田町山崎東主福 1911番地3



申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

徳島県土地家屋調査士会館蔵

A3をA4サイズに縮小(約70%)

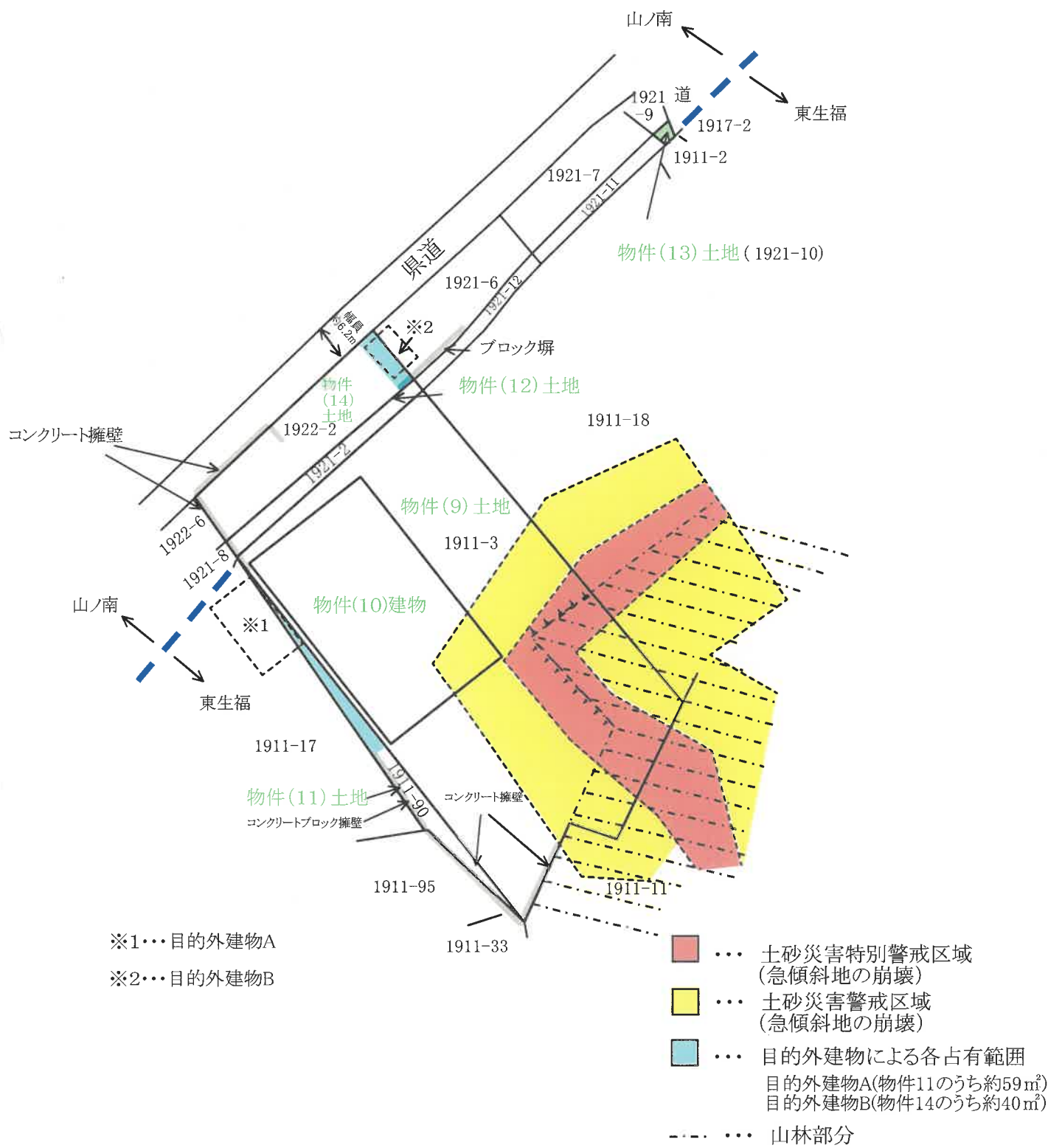
033-77-23

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年3月9日 徳島地方方法務局

登記簿

土地建物位置関係図

縮尺 1 : 1,000



当該図面は土地建物の位置関係等の概略を示したものであり、実測図ではありません。

間取図(概略)

物件(10)建物



▽
シャッター

