令和　８年（ケ）第　　４８号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１０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１２月　３日から 令和　８年１２月　９日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１６日　午前１０時００分 徳島地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月　６日　午前１０時００分 徳島地方裁判所民事部
特別売却実施期間	令和　８年１２月１７日から 令和　８年１２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１１月１０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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	1,530,000 1,224,000		306,000	0	0
備考					

令和　8年（ケ）第　　48号

物　件　目　録

1　所　　在　徳島県吉野川市山川町川田

　　地　　番　９２４番１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　３１０．６７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□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。

令和８年(ケ)第４８号　（物件番号１）

注　意　書

本件は，物件番号１の土地のみの売却です。

本ファイルに綴られている「現況調査報告書」及び「評価書」には，物件番号２～４の土地建物に関する記載もされているので，ご注意ください。

徳島地方裁判所民事部不動産執行係

令和８年(ケ)第４８号

注　意　書

期間入札の公告２ページ目に記載されている令和８年度固定資産税（円）の額が「０円」となっていますが、買受により所有権が移転した場合には、課税額が見直される可能性があります。ご注意ください。

徳島地方裁判所民事部不動産執行係

令和　８年（ケ）第　　４８号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月１４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】
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。

令和　8年（ケ）第　　48号

物　件　目　録

1　所　　在　　徳島県吉野川市山川町川田

　　地　　番　　９２４番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３１０．６７平方メートル

令和8年（ケ）第48号
令和8年7月29日受理
令和8年8月28日提出
（２分冊中の１）



現況調査報告書

（物件１）

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

令和　8年（ケ）第　　48号

物　件　目　録

1　所　　在　　徳島県吉野川市山川町川田

　　地　　番　　９２４番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３１０．６７平方メートル

（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　）□休耕田 □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 ■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；亡Ａ相続人Ｂ　□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 ■上記の者が宅地の状態で占有している。 □上記の者が休耕田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	上記宅地上には廃材等、廃自動車、プレハブ倉庫（工作物）が存する。
執行官保管の仮処分	■ない □ある　地方裁判所　支部　平成　年（　）第　号 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

関係人の陳述等	
陳　述　者 （当事者等との関係）	陳述内容等
亡Ａ相続人Ｃ	1　私は、もともとの債務者だった父Ａの娘です。父Ａは既に亡くなり、相続人は母Ｂ、弟Ｄ、私の３人です。 ３人とも相続放棄はしていませんが、現在、物件1土地の管理をしているのは母Ｂです。 2　物件１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　物件１土地につき、第三者との間での貸借関係はありません。 同土地上には昔、鶏舎が建っていたので、名残りの崩れた廃材等が地上に残置されたままです。 お尋ねの普通自動車１台は、夫の自動車ですが、廃車の手続中です。 お尋ねのプレハブ倉庫は昔、親戚に貸していて、親戚が倉庫を「英会話＆英語塾」として使用していましたが、辞めた後、亡Ａに返却しています。 今でも、倉庫の外側壁面に「英会話＆英語塾」の張り紙をしたままです。 上記倉庫は同土地上に置いただけで、基礎工事などはしていませんので、建物であるという認識はありません。 4　物件１土地上にはサクランボや柿の木があって、毎年サクランボがよく実ります。

（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

【1】

物件1土地は、以下に記載の状況のほか関係人の陳述、土地建物位置関係図及び写真のとおりである。

物件1土地の占有状況は、Cの陳述及び土地の状況から2枚目記載のとおりである。

【2】

物件1土地は、宅地である。

【3】

北東側は幅員約12.5mの国道192号線に等高に接面する。

【4】

上水道・下水道はない。

【5】

付近の状況については、評価人作成の評価書第4 目的物件の位置・環境等を参照されたし。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

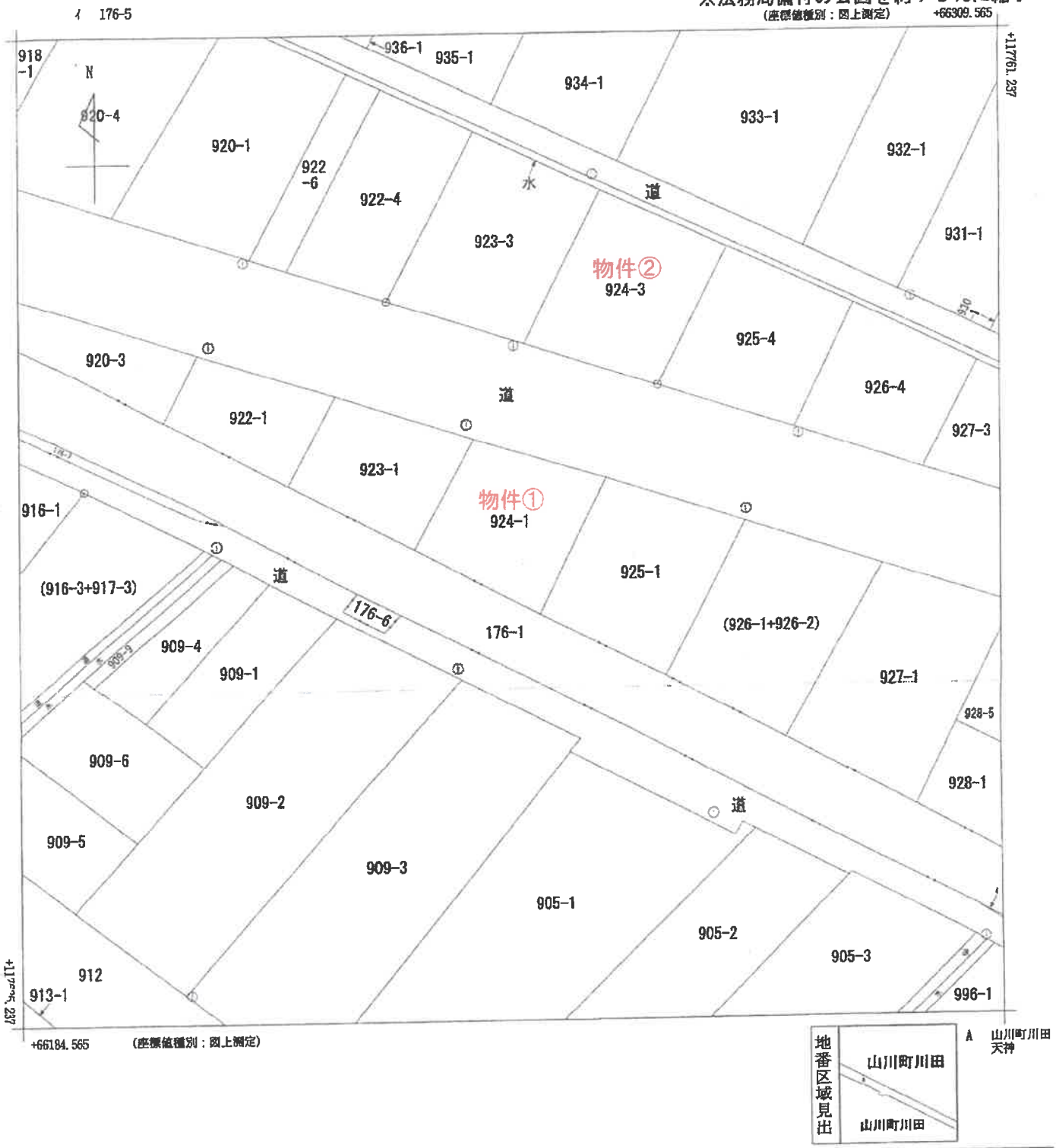
令和８年（ケ）第48号　①　（調査経過用）

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7月29日　(水) 15:10 ― 15:12	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7月29日　(水) 15:17 ― 15:19	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8月10日　(月) 11:20 ― 11:30	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和8年8月21日　(金) 13:05 ― 13:15	物件所在地	現況調査、評価人帯同
令和8年8月21日　(金) 14:45 ― 14:48	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

地図写

※法務局備付の公図を約７０％に縮小



請求部分	所在	吉野川市山川町川田				地番	924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	

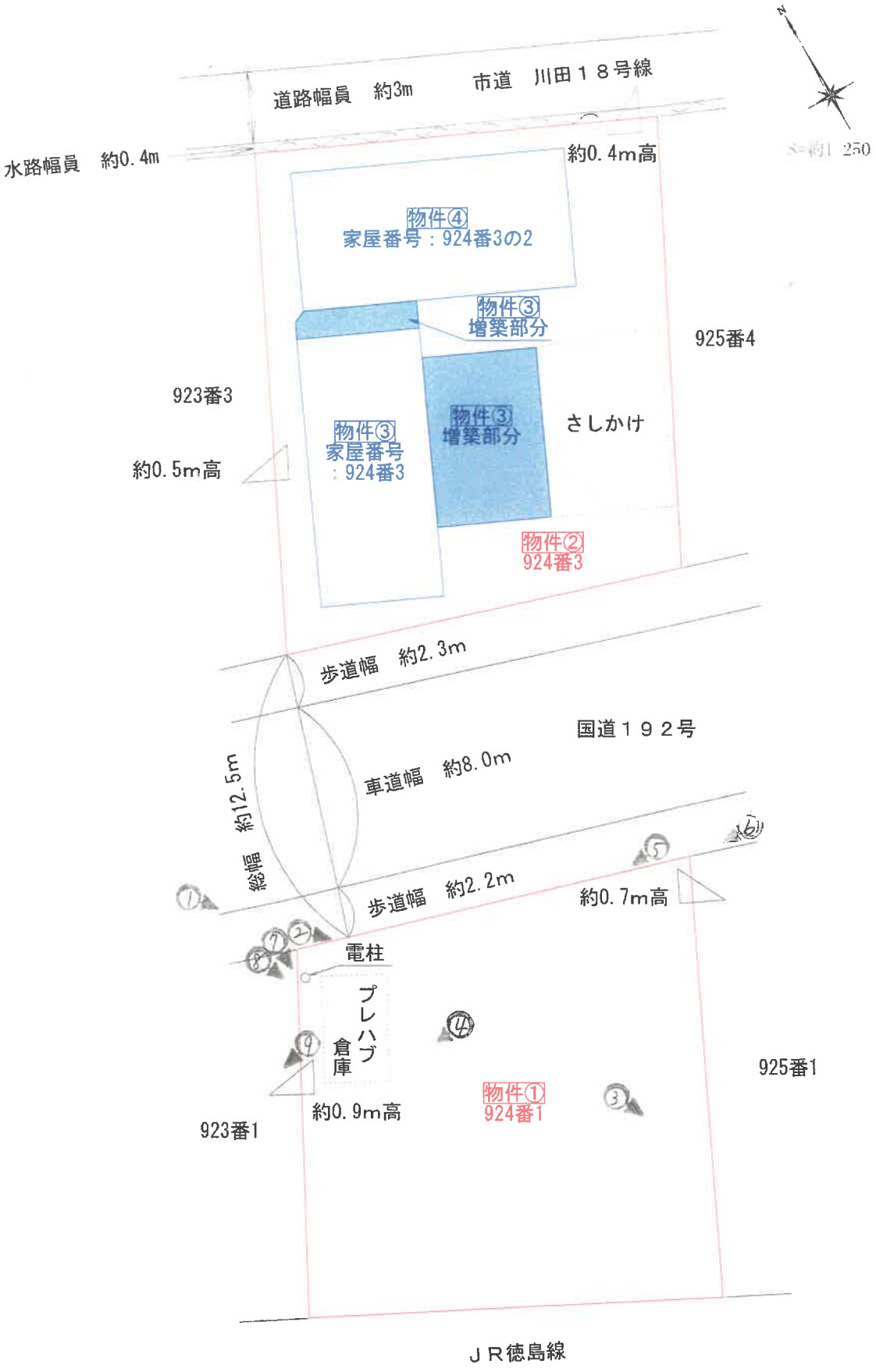
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年7月31日
徳島地方法務局
登記官 [redacted]

請求番号：5-1
(1/1)

公用

土地建物位置関係図



※　当該図面は現地概測等に基づき作成したものであり、実測図ではありません。

1

受命物件の状況



2

受命物件の状況



3



4



プレハブ倉庫

5



電柱

プレハブ倉庫

普通自動車

6



売却対象外土地

7


プレハブ倉庫
電柱

8

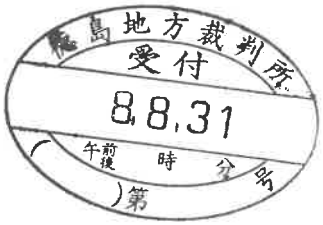

この付近を掘る
ときは必ず
下記へご連絡ください
連絡番号
シコクムシコ
0120-459625
(立会等無料)
2026/08/10

9


2026/08/10

令和８年（　ケ　）第　４８　号
（二分冊のうちの①）
令和８年　８月２１日　現地調査
令和８年　８月３１日　評　　価

徳島地方裁判所　御中



評　価　書

（物件１）

評価人　不動産鑑定士
上　垣　　小　織　　印

（発行番号　LB競２０２６－１１１①号）

第１．　評価額

物件１（土地）	金１，５３０，０００円也

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	徳島県吉野川市山川町川田 924番1 宅地 310.67㎡	
番号	特記事項		

第４．目的物件の位置・環境等

１　物件１土地の概況及び利用状況等

位置・交通 （道路距離）	JR 徳島線「阿波山川」駅の北西方約 1.7 ㎞	
付近の状況	対象不動産は吉野川市山川町川田の国道 192 号沿い商業地域の一画に位置する。周辺は郊外の国道沿いに低層店舗、事業所、住宅、農地等が混在する。商業地域としての店舗連担性や繁華性は劣り地域の変化に乏しく、衰退傾向にあり需要は弱い。	
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 ------- ------- ------- ------- -------
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	310.67 ㎡ 約 17.7m・約 18m 台形 粗造成、雑草木が生い茂っている状態 中間画地 概ね等高 --------
接面道路の状況	北東側が幅員約 12.5mの国道 192 号に等高接面する。	
土地の利用状況	・北東側は上記国道と接面。 ・南東及び北西側は隣接農地より約 0.6～0.7m高く接面。 ・南西側はＪＲ徳島線の線路敷と接面。 ・地上にはプレハブ倉庫（工作物）、廃材、廃車１台が残置されている。詳細は現況調査報告書参照。 ・国道に接面する一部を除いて、物件土地の南側は雑草木等が生い茂り進入が困難な状態にある。	
供給処理施設	上水道・・・なし ガス配管・・なし 下水道・・・なし	
周知の埋蔵文化財包蔵地の指定	なし	
地下埋設物の有無	目的土地上には雑草木が生い茂り、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	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	徳島県水防・防災情報マップによると、対象物件の存する近隣地域は洪水浸水想定区域及び家屋倒壊等氾濫想定区域に該当する。	
特記事項	特になし	

第５．評価額算出の過程

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	準建付減価 エ	市場性修正 オ	競売市場修正 カ	評価額（円・万円未満切捨）ア×イ×ウ×エ×オ×カ≒キ
1	14,300	0.722	310.67		0.80	0.60	1,530,000

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)5-3

基準価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
28,900円/㎡	×	97.7／100	×	100／100	×	100／198.0	≒	14,300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：なし

◇地域格差：街路条件 100/100、接近条件 100/110、環境条件 100/180、行政条件 100/100、相乗積 100/198.0

イ　個別格差：供給処理施設 0.95、地盤地勢 0.80、線路隣接 0.95、相乗積 0.722

ウ　地積：登記数量による。

オ　市場性修正：地上に工作物や廃材等が残置されていることや、衰退傾向の吉野川市郊外に所在し有効需要が乏しいこと等を考慮して市場性減価を計上した。

カ　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

１　地価調査基準地：吉野川(県)5-3

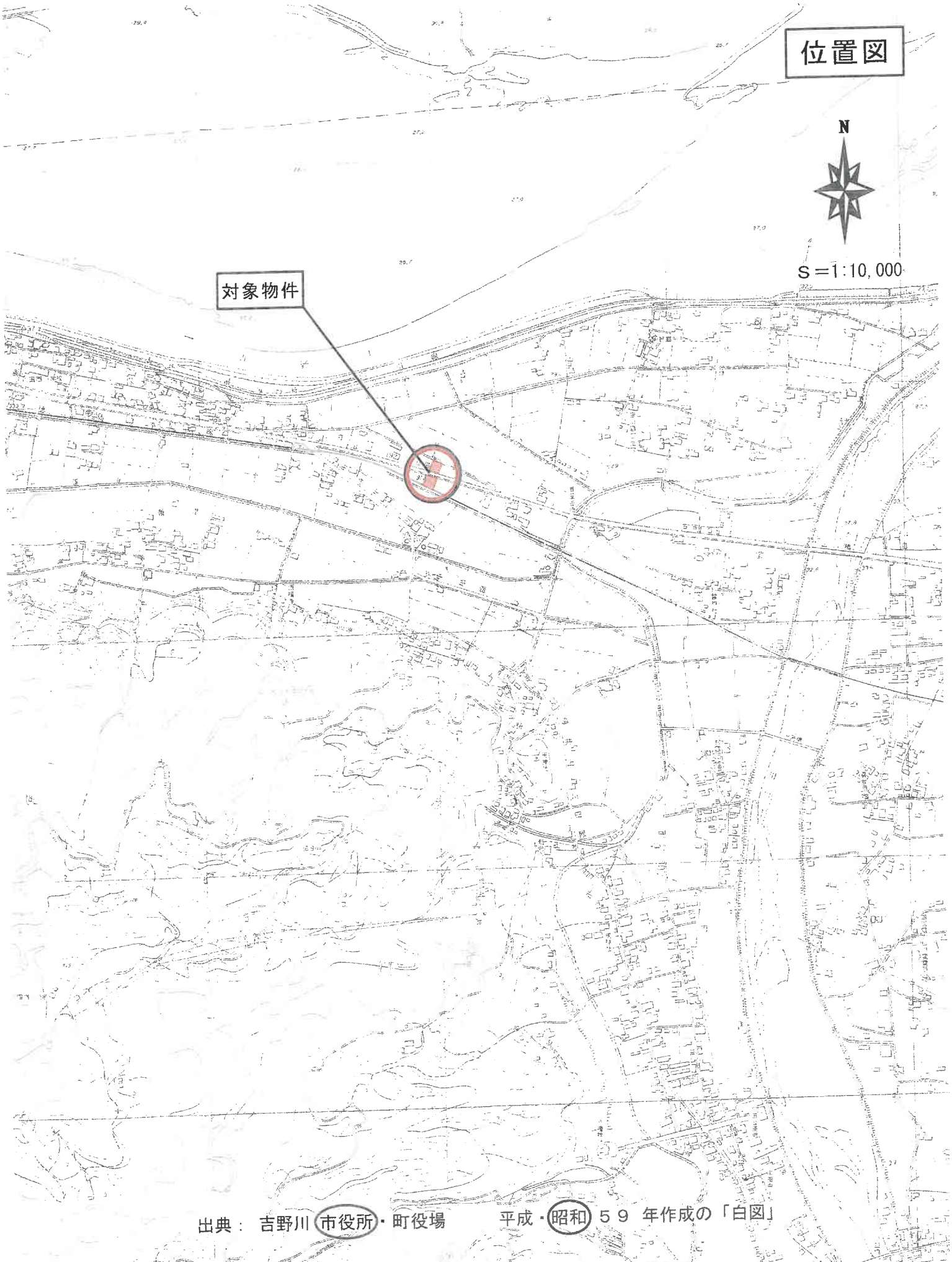
所在	吉野川市山川町前川 75 番 17
価格	28,900 円/㎡
位置	ＪＲ徳島線阿波山川駅の北東方約 1 km
価格時点	令和 7 年 7 月 1 日
地積	686 ㎡
供給処理施設	水道
接面街路	南側 幅員 12m国道
用途指定等	都市計画区域外
地域の概要	国道沿いに各種店舗等が建ち並ぶ路線商業地域

（※ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当って参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。）

第７．付属資料

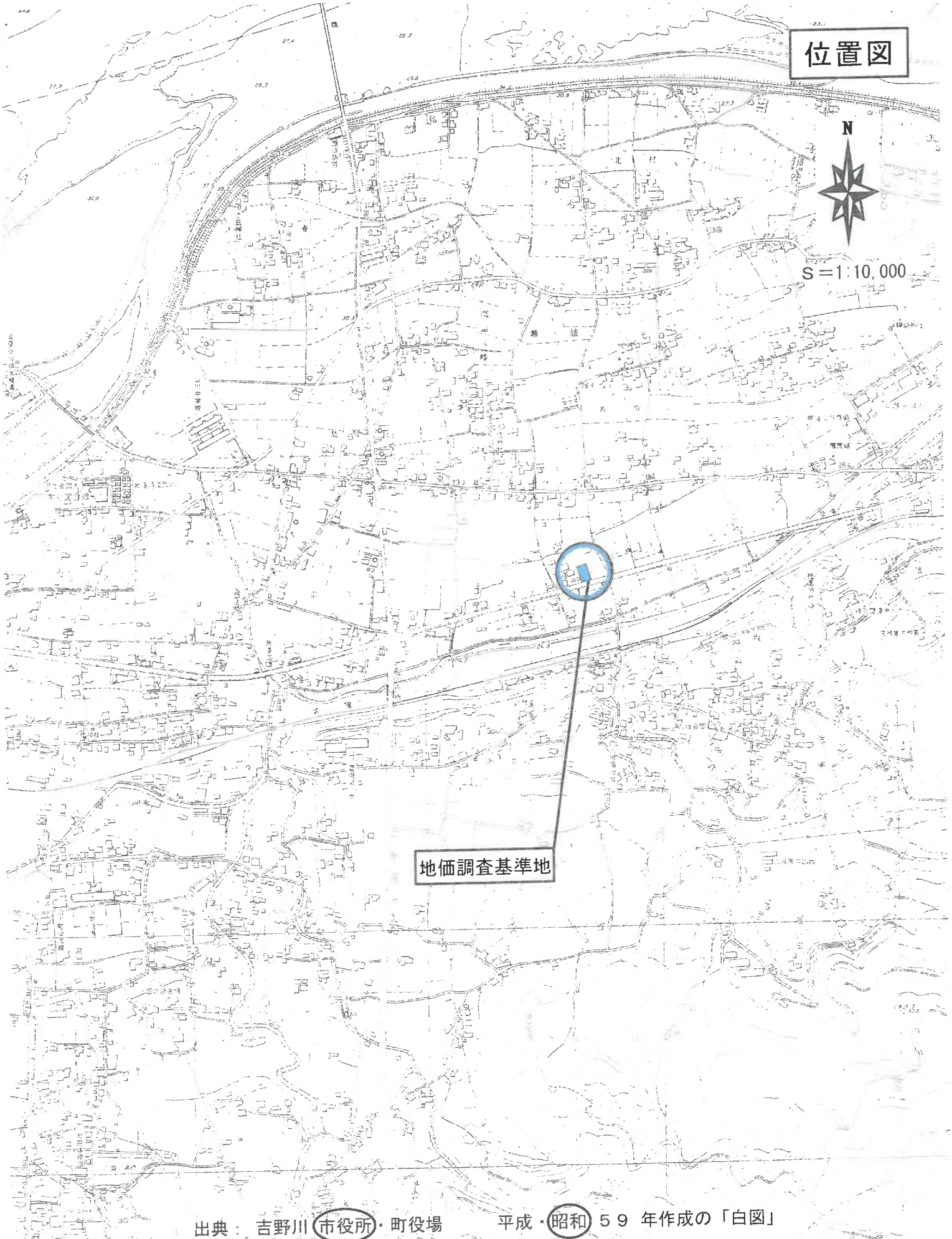
1.位置図　2.地図写　3.土地建物位置関係図

位置図



出典：　吉野川 (市役所)・町役場　　平成・(昭和) ５９ 年作成の「白図」

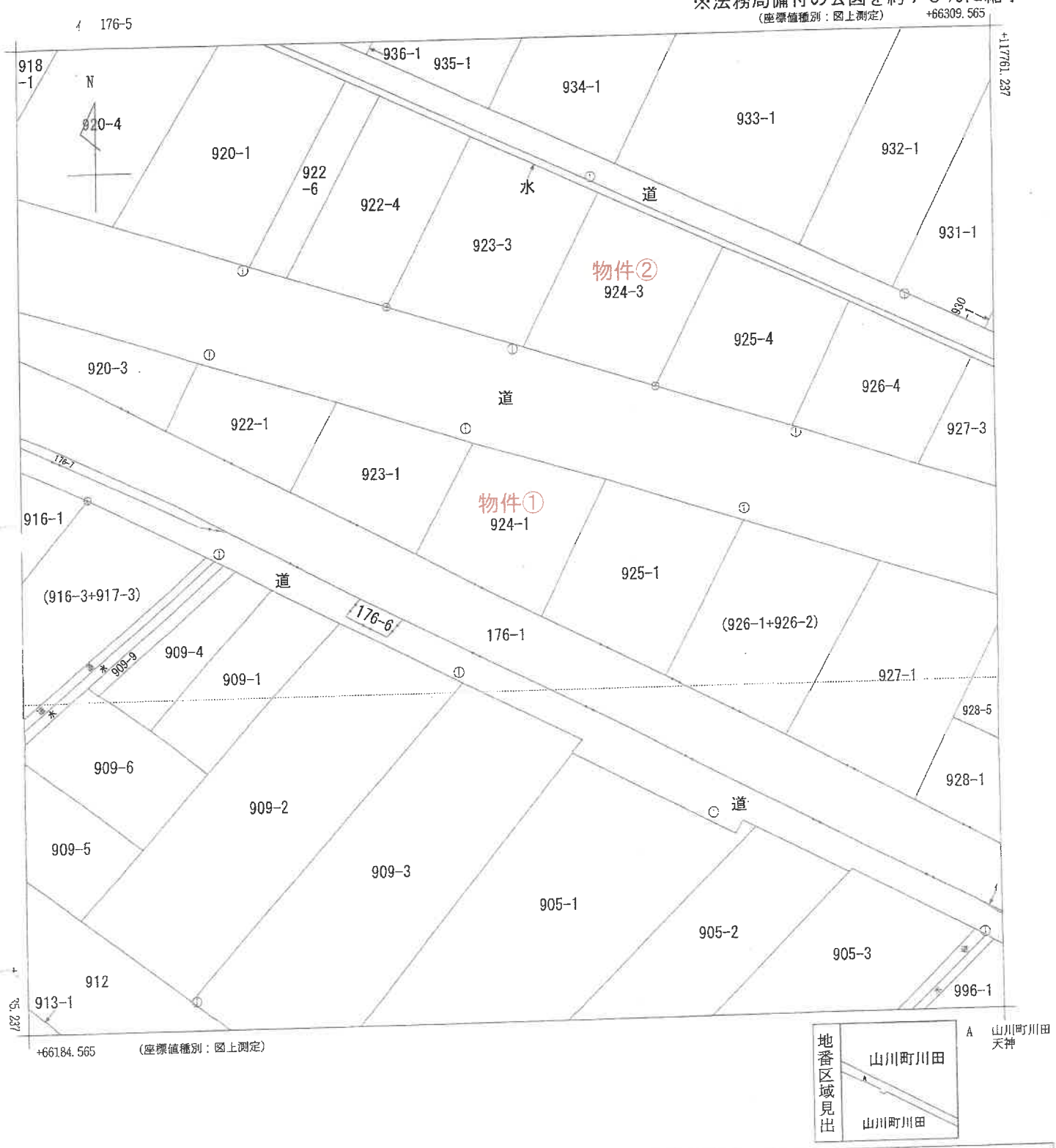
位置図



出典：　吉野川 (市役所)・町役場　　平成・(昭和) ５９ 年作成の「白図」

地図写

※法務局備付の公図を約７０％に縮小



請求部分	所在	吉野川市山川町川田				地番	924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	

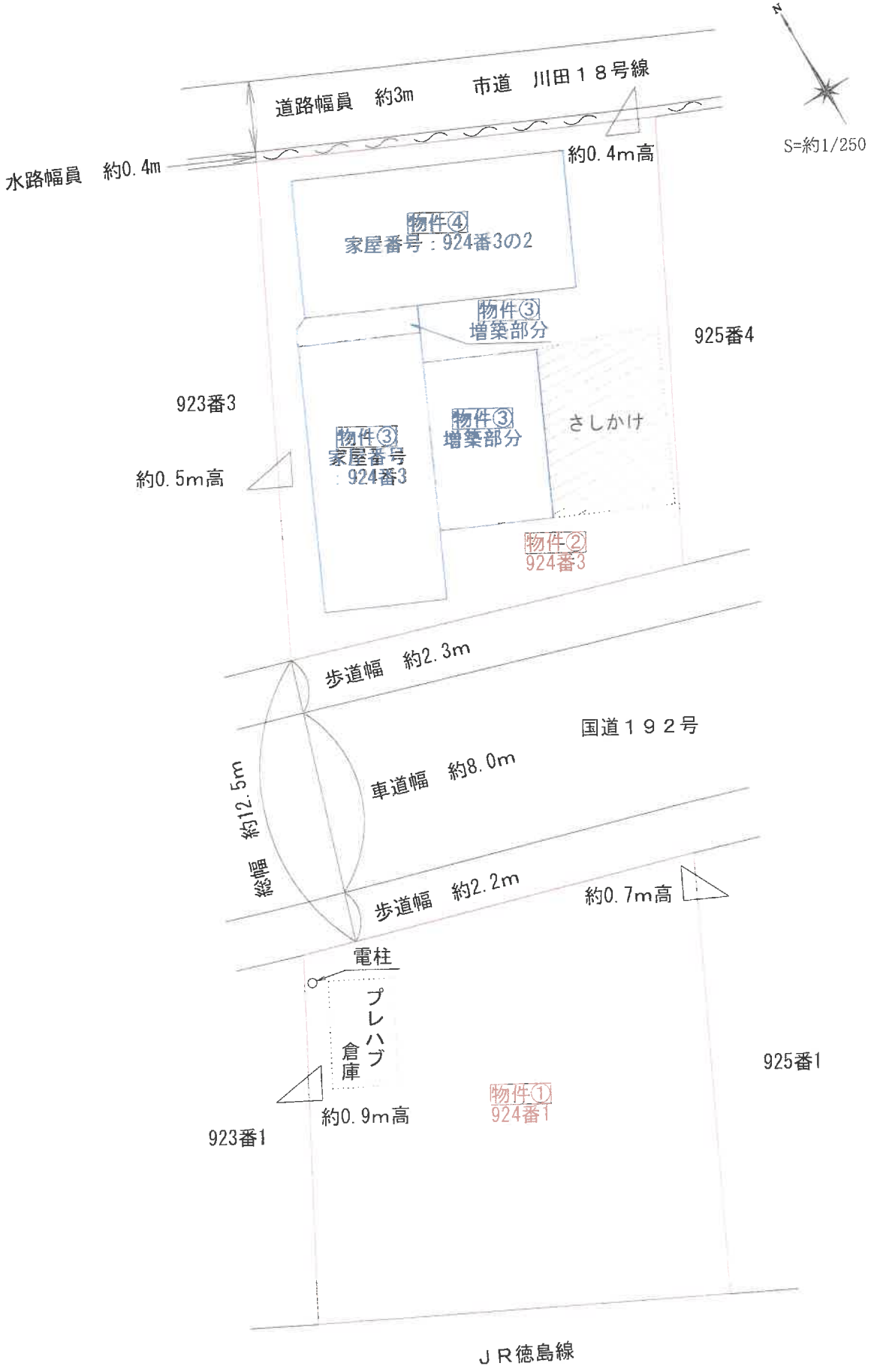
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年7月31日
徳島地方法務局
登記官 [redacted]

請求番号：5-1
(1/1)

公用

土地建物位置関係図



※　当該図面は現地概測等に基づき作成したものであり、実測図ではありません。