

期 間 入 札 の 公 告

令和 6 年 3 月 12 日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 篠 原 佑 実

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 6 年 6 月 13 日から 令和 6 年 6 月 19 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 6 年 6 月 26 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 6 年 7 月 17 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 6 年 6 月 27 日から 令和 6 年 6 月 28 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 6 年 3 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3年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
4☆	320,000 256,000		64,000	1,930	0
備考					



物 件 目 録

☆4 所 在 徳島県板野郡上板町神宅字東角

地 番 6番1

地 目 田

地 積 957平方メートル

(現況)

地 目 畑



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 5年 8月17日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 篠 原 佑 実

1 不動産の表示

【物件番号4】

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4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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

【物件番号4】

- ・ 東辺以外の境界が不明確である。
- ・ 土地改良事業で賦課金の徴収が予定されている。

《 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

4 所 在 徳島県板野郡上板町神宅字東角
地 番 6 番 1
地 目 田
地 積 9 5 7 平方メートル
(現況)
地 目 畑



令和4年(ケ)第25号
令和4年6月22日受理
令和4年7月20日提出
(全5分冊中の2)

現況調査報告書

(物 件 4)

徳島地方裁判所

執行官 井 口 真 一

(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

4	所	在	徳島県板野郡上板町神宅字東角
	地	番	6 番 1
	地	目	田
	地	積	9 5 7 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 4			
現 況 地 目	■農地（物件 4 ・現況：畑）			
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 ☒ 土地現況図のとおり			
占 有 者 及 び 占 有 状 況	■土地所有者（相続財産管理人） ■上記の者が物件 4 土地を、畑として管理占有している。 なお、具体的な占有状況等は、以下のとおり 物件 4 土地：南側部分にミカンの幼木が植えられている。 全体的に雑草が繁茂している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
そ の 他 の 事 項	下記土地改良区での調査によれば、物件 4 土地につき、次の水利費等の負担がある。 【上板町北岸用水土地改良区】 ・経常賦課金： 賦課金額 6,699円（年間）・滞納金 0円 ・ポンプ電力料： 1,761円（令和3年度実績）・滞納金 0円 ・組合費： 287円 【吉野川北岸土地改良区】 ・経常賦課金： 賦課金額 3,253円（年間）・滞納金 0円 ※ なお、いずれも令和 3 年度より賦課猶予されている。 競売手続により物件 4 土地を取得した新所有者は、上記賦課金等の負担が生じる。			
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			
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
☒ B (被相続人亡Aの妻)	1 私は本件被相続人Aの妻です。 夫は令和3年8月に亡くなりました。 2 物件4土地にミカンを植えましたが、収穫はしていません。 物件4土地に関し、第三者との貸借関係はありません。 3 取水柵は、土地毎に設けられています。
☒ C (相続財産管理人)	1 私は亡A相続財産管理人をしている弁護士です。 2 物件4土地について、相続財産管理人として管理占有しています。

(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



- 1 本件受命物件（物件４土地）の占有関係は、関係人らの陳述及び現況等から２枚目記載のとおり認めた。
- 2 上板町役場での調査によると、物件４土地は都市計画区域外に存在している。
東側を小幅水路を介して現況幅員約４mの舗装町道に接面している。
- 3 物件４土地の範囲について、東辺以外は現況上やや不明確であるが、平成１１年頃に国土調査が実施されており、法務局には法１４条１項地図（国調法１９－５指定）が備え付けられている。
- 4 上板町役場建設課での調査によると、物件４土地の東側の上記水路は、町管理の水路ではありません、よって占有使用許可申請も不要です、とのことであった。
- 5 取水枡が設けられており、灌漑用水の利便性が高いと思われる。
- 6 物件４土地の占有状況等は先述のとおり、土地の状態はやや荒れている。
- 7 「農地等の現況に係る照会」に対する上板町農業委員会の回答は、次のとおり
 - (1) 土地の現況：農地
 - (2) 買受適格証明書の要否：要
 - (3) 地上権等、使用及び収益を目的とする権利に関する許可の有無：無
 - (4) 農地法３条、５条等の適用有無：適用あり

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

(調査経過用)

調 査 の 経 過			(物件 1 ～ 1 2)
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等	
令和4年6月22日 (水) 13：30－14：10	当庁	法務局に対する公簿公図等交付申請書等作成準備	
令和4年6月22日 (水) 15：00－15：30	徳島地方法務局	公簿公図等閲覧等調査	
令和4年6月23日 (木) 9：40－9：50	当庁（電話）	申立債権者担当者から聴き取り調査	
令和4年6月23日 (木) 11：05－11：30	物件所在地	物件確認、接道外観等調査、写真撮影、Bと面談	
令和4年6月23日 (木) 11：35－11：55	上板町役場	資料収集、公法上の規制等調査	
令和4年6月29日 (水) 13：15－15：40	物件所在地	立入調査、写真撮影、Bと面談、評価人同行	
令和4年7月1日 (金) 16：40－17：00	当庁	土地改良区に対する照会書作成及び発送 (R4. 7. 6及びR4. 7. 7回答書到着)	
令和4年7月11日 (月) 9：10－9：55	上板町役場	建設課において水路管理及び床板設置等に関する追加 聴き取り調査	
令和4年7月11日 (月) 10：05－10：45	物件所在地	物件（農地）上の利用状況等追加調査 物件（全物件）の写真追加撮影	
令和4年7月11日 (月) 13：45－13：50	当庁（電話）	相続財産管理人から聴き取り調査	
(特記事項) なし			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

法第14条地図写し

縮尺 1:500

所在：板野郡上板町神宅字東角

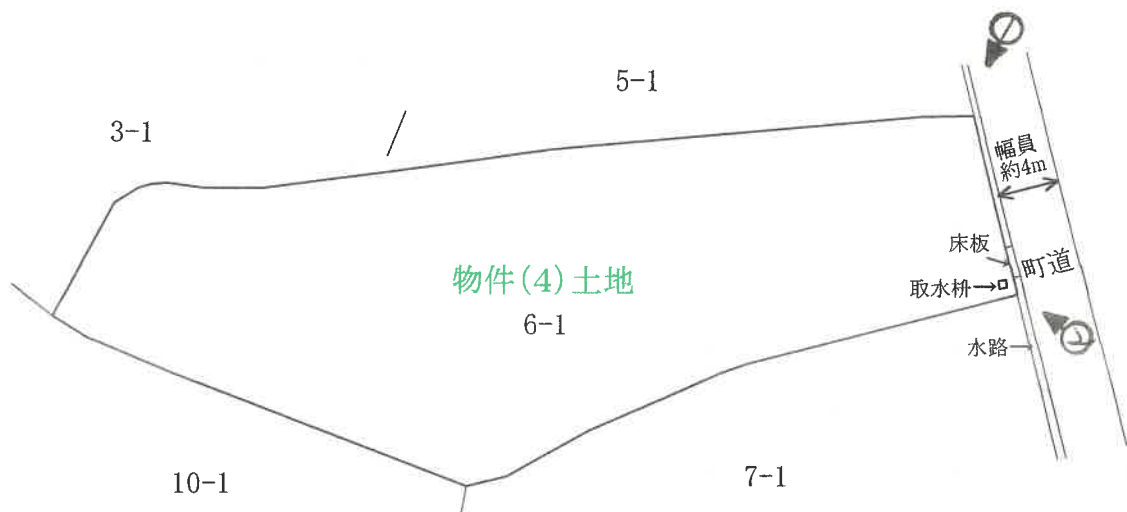




土地現況図

物件(4)

縮尺 1 : 500



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。

●○は写真撮影方向及び番号を示す。

(7 枚目)

1



受命物件（物件4）の状況

2

物件4 土地



受命物件（物件4）の状況

令和4年(ケ)第 25 号
(5分冊の内の②)

令和4年6月29日 現地調査

令和4年7月20日 評 価

徳島地方裁判所民事部 御中



評 価 書(物件4)

評価人 不動産鑑定士

阿 部 宏 士 印

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件4	金 320,000 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	登記簿上	現 況
4	所 在 地 番 地 目 地 積	板野郡上板町神宅字東角 6番1 田 957 m ²	畑
	特 記 事 項		
	・ 南半にミカンの幼木が植えられているが、全体的にやや荒れており雑草が繁茂している。		

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4)

位 置 ・ 交 通	J R 高徳線「板野」駅西方・道路距離約7.1km付近にあって、阿讃山系南麓に位置する。県道鳴門池田線まで約1.2km、最寄りバス停「神宅」の北西方・約1.3km。（別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	阿讃山系から押し出された扇状地の扇頂付近で、南向き緩傾斜地勢に水田や果樹畑が広がり、所々に農家等の住宅が散在する。	
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 農振法上の規制 その他の規制	都市計画区域外 農用地区域 農地転用許可基準上の区分：第1種農地（※1）
画 地 条 件	規 模 957.00m ² （登記地積、※2） 間 口 約12m 奥 行 約63m 形 状 不整形 接面道路との関係 中間画地	
自 然 的 条 件	地 勢 日 照 灌 漑 ・ 排 水 土 壌 の 状 態 耕 作 の 難 易	画地内平坦 普通 優る（※3） 普通 普通
接面道路の状況	東側現況幅員約4m舗装町道に水路を挟んでほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況	・ 南半にミカンの幼木が植えられているが、全体的にやや荒れており雑草が繁茂している。（別添「土地現況図」参照） ・ 隣接不動産の状況は、北・西側田、南側田・畑、東側町道を挟んで住宅・畑である。	

特 記 事 項

※1 上板町農業委員会で調査したところ、農業公共投資の対象となった農地（高機能灌漑施設（送水パイプライン）の受益農地）であり、良好な営農条件を備えていることから、農地転用許可基準上の第1種農地に該当する。

※2 平成11年頃に国土調査による測量登記を了しており、現況の面積は登記面積とほぼ一致するものと思われる。

※3 送水パイプラインの取水升（バルブ）が各物件に設置されており、灌漑用水の利便性が高い。次の水利費等の負担がある。

物件	賦課徴収団体	賦課金種	年間賦課金額	滞納金 *
4	上板町北岸用水 土地改良区	経常賦課金	6,699 円 (7円/㎡)	0 円
		電力料	1,761 円 (R3年度実績)	0 円
		組合費	287 円 (0.3円/㎡)	0 円
		(合計)	8,747 円	0 円

物件	賦課徴収団体	賦課金種	年間賦課金額	滞納金 *
4	吉野川北岸 土地改良区	経常賦課金	3,253 円 (3.4円/㎡)	0 円

* いずれも令和3年度より賦課猶予の手続がとられており滞納金はない。競売により取得した新所有者には、上記の賦課金等の負担義務が生じる。

・ 周知の埋蔵文化財包蔵地指定：該当なし

・ 上板町防災マップによると、災害の想定区域に該当しない。

第5 評価額算定の過程

物件 番号	地域の標準的 な価格水準 (円/㎡)	個別 格差	地 積 (㎡)	市場性 修正率	競売市場 修正率	占有減 価率	評 価 額 (円) (ア×イ×ウ×エ×オ× カ≡)
4	600	1.05	957	0.90	0.60	1.00	320,000

* 評価額の端数処理は一万円未満切捨を原則とし、評価額が一万円未満の物件は切上げによる。

ア 地域の標準的な価格水準：

付近における農地の価格水準は市場価格等から判断して、車両走行可能な道路沿いの畑地で600円/㎡程度が標準的と認められる。

イ 個別格差：

果樹(ミカンの幼木)の価値を考慮

ウ 地積： 登記面積を採用

エ 市場性修正率：

従事者の高齢化、後継者難等の従来からの問題に加え、輸入作物との競争による収益性の低下が進んでおり、農地の流動性は近年目立って低下している。特に早期売却には困難を来すことが多いことを考量して、市場性修正率として0.9を採用した。

オ 競売市場修正率：

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の上、競売市場修正率として0.6を乗じた。

カ 占有減価率：

不要

第6 附属資料の表示

- 1 位置図（1／10,000）
- 2 法第14条地図写し
- 3 土地現況図

以 上

位置図



(出所: 国土地理院「地形図」)

法第14条地図写し

縮尺 1:500

所在：板野郡上板町神宅字東角

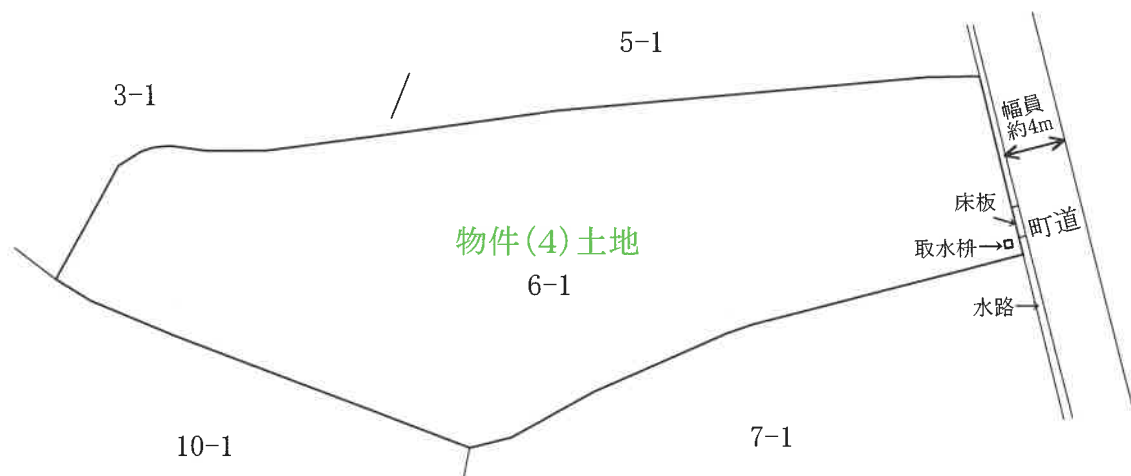




土地現況図

物件(4)

縮尺 1 : 500



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。