

期 間 入 札 の 公 告

令和 6 年 4 月 9 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 7 月 4 日から 令和 6 年 7 月 10 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 6 年 7 月 17 日 午前 10 時 00 分 徳島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 6 年 8 月 7 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 7 月 18 日から 令和 6 年 7 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 6 年 4 月 9 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4年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5☆	1,260,000 1,008,000	一括	252,000	5,926	0
1	50,000				
2	340,000				
3	150,000				
4	590,000				
5	130,000				

物 件 目 録

- ☆1 所 在 徳島県鳴門市大麻町東馬詰字小中須
地 番 1 8 番 3
地 目 畑
地 積 1 7 1 平方メートル
(現況)
地 目 休耕畑
- ☆2 所 在 徳島県鳴門市大麻町東馬詰字小中須
地 番 2 3 番 2
地 目 畑
地 積 1 1 8 2 平方メートル
(現況)
地 目 休耕畑
- ☆3 所 在 徳島県鳴門市大麻町東馬詰字新開
地 番 3 9 番 2
地 目 畑
地 積 5 2 3 平方メートル
(現況)
地 目 休耕畑
- ☆4 所 在 徳島県鳴門市大麻町東馬詰字新開
地 番 3 9 番 3

物 件 目 録

地 目 畑

地 積 2065 平方メートル

(現況)

地 目 休耕畑

☆5 所 在 徳島県鳴門市大麻町東馬詰字新開

地 番 39 番 4

地 目 畑

地 積 462 平方メートル

(現況)

地 目 休耕畑

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 4月28日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 岩 城 譲

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～5】

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

- 1 所 在 徳島県鳴門市大麻町東馬詰字小中須
 地 番 18番3
 地 目 畑
 地 積 171平方メートル
 (現況)
 地 目 休耕畑
- 2 所 在 徳島県鳴門市大麻町東馬詰字小中須
 地 番 23番2
 地 目 畑
 地 積 1182平方メートル
 (現況)
 地 目 休耕畑
- 3 所 在 徳島県鳴門市大麻町東馬詰字新開
 地 番 39番2
 地 目 畑
 地 積 523平方メートル
 (現況)
 地 目 休耕畑
- 4 所 在 徳島県鳴門市大麻町東馬詰字新開
 地 番 39番3

物 件 目 録

地 目 畑

地 積 2065平方メートル

(現況)

地 目 休耕畑

5 所 在 徳島県鳴門市大麻町東馬詰字新開

地 番 39番4

地 目 畑

地 積 462平方メートル

(現況)

地 目 休耕畑

令和5年(ケ)第14号
令和5年3月16日受理
令和5年4月17日提出
(全2分冊のうち第1冊)



現況調査報告書

(物件1～5)

徳島地方裁判所
執行官 片山 隆雄

(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 徳島県鳴門市大麻町東馬詰字小中須

地 番 1 8 番 3

地 目 畑

地 積 1 7 1 平方メートル
- 2 所 在 徳島県鳴門市大麻町東馬詰字小中須

地 番 2 3 番 2

地 目 畑

地 積 1 1 8 2 平方メートル
- 3 所 在 徳島県鳴門市大麻町東馬詰字新開

地 番 3 9 番 2

地 目 畑

地 積 5 2 3 平方メートル
- 4 所 在 徳島県鳴門市大麻町東馬詰字新開

地 番 3 9 番 3

地 目 畑

地 積 2 0 6 5 平方メートル
- 5 所 在 徳島県鳴門市大麻町東馬詰字新開

地 番 3 9 番 4

地 目 畑

地 積 4 6 2 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1～5		
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 田 ☐ 雑種地 ☐ 山林(物件) ☒ 休耕畑 ☐		
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 ☒ 現況見取図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ 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 休耕畑 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 ☐ 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 ☒ 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

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (所有者会社元代表者)	1 物件1～5土地は、当社が所有し占有しています。地番は5つに分かれています。全体として1画地を形成する形で利用しています。 2 本件土地につき、隣地との間で境界争いはありません。なお、この地域では、各土地所有者の間において、お互い、境界線から30cm控えた位置から自分の土地の耕作を行うようにしている慣習があります。 3 本件土地の利用方法は、昨年（令和4年）の5月頃までは、主に大根を作っていました。それ以降は、休耕状態にしています。 4 本件土地には農業用の土や砂が埋まっているだけであり、コンクリート破片や木材などを埋めているようなところはありません。 5 本件土地は当社が自ら使っていただけであり、他人との間での貸借関係はありません。 6 本件土地を購入してから約10年ほど経ちますが、水利費など、水に関する賦課金を払ったことはありませんし、どこからも請求を受けたことがありません。 また、土地の中に井戸があるわけでもありません。水田ではなく畑ですので、特に水を引き込んだりはしていません。

(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】

- 1 本件受命物件の状況は、現況見取図 及び添付した写真のとおりであり、その占有関係は、2 枚目に記載のとおりであると認めた。
- 2 物件 1 ～ 5 土地は一体画地として利用されており、各土地の間の境界は現況上は判然としない。

【都市計画上の区域区分・接道】

- 1 物件 1 ～ 5 土地は、都市計画法上の市街化調整区域に該当する。
- 2 本件土地の北東側には市道東馬詰堤外 4 号線（幅員約 3.0m）が存在し、本件土地はこれに接面している。また、本件土地の南西側には市道東馬詰堤外 5 号線（幅員約 2.5m）が存在し、本件土地はこれに接面している。

【土地の範囲】

物件 1 ～ 5 土地につき、法務局には法第 14 条 1 項地図が備え付けられている。

【農地法の適用】

鳴門市農業委員会への照会結果によれば、物件 1 ～ 5 土地の現況は農地であり、農地法 3 条、5 条等の適用がある旨回答している。

【水利関係】

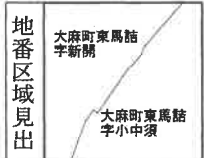
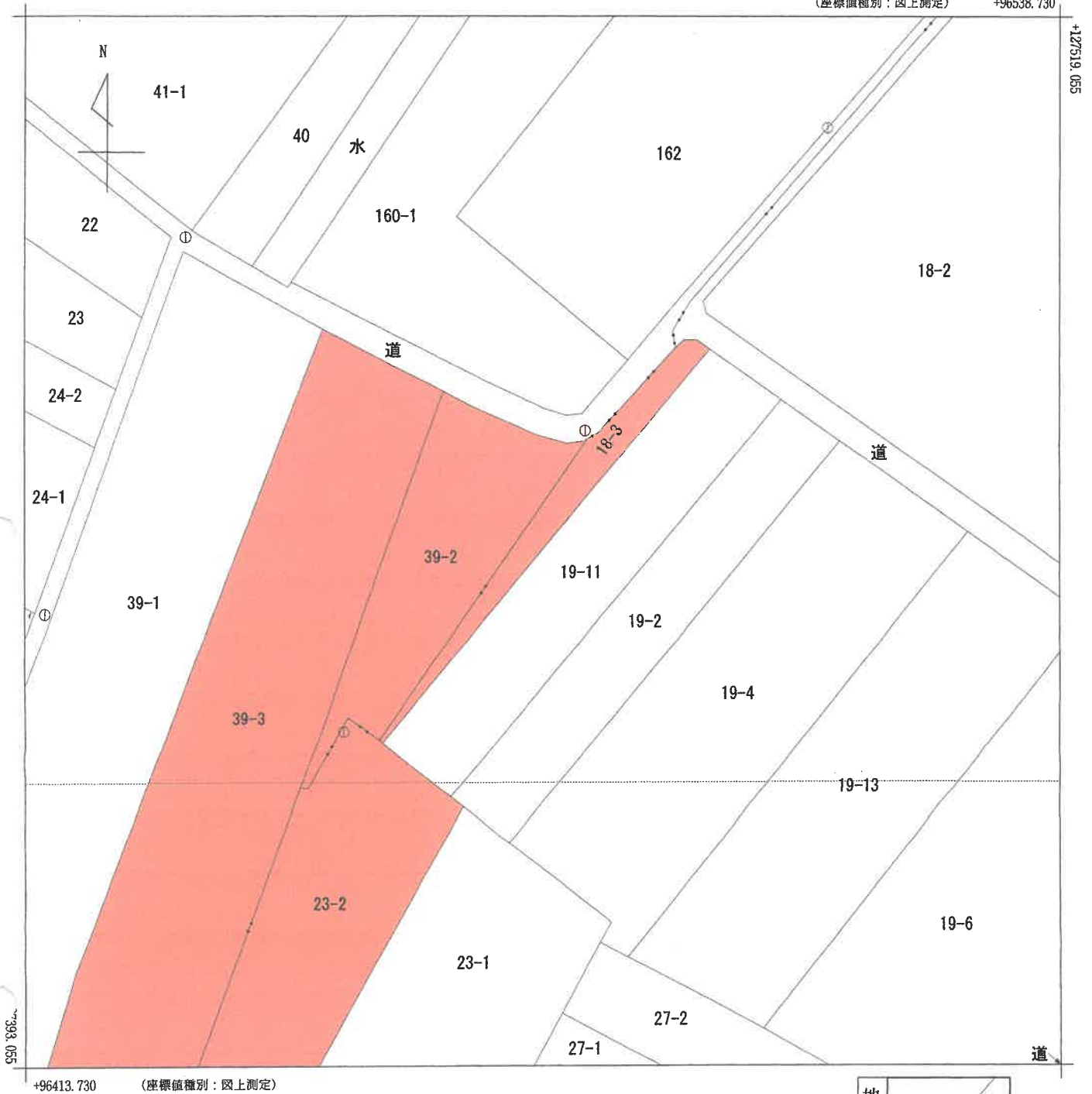
- 1 吉野川土地改良区によれば、物件 1 ～ 5 土地は台帳に登録がなく、賦課金は課されていないとのことである。
- 2 吉野川下流域土地改良区によれば、物件 1 ～ 5 土地は台帳に登録はされているものの、賦課金は課されていないとのことである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年3月17日（金） 8:30 — 8:35	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5年3月17日（金） 14:10 — 14:15	法務局	公図公簿などの閲覧調査
令和5年4月6日（木） 11:35 — 11:45	鳴門市役所	公法上の規制、接道その他の調査
令和5年4月6日（木） 13:00 — 13:55	目的物件所在地	立入調査（債務者兼所有者会社元代表者立会） 評価人同行
令和5年4月6日（木） 15:14 — 15:17	吉野川土地改良区	賦課金等の調査
令和5年4月6日（木） 15:20 — 15:25	携帯電話	吉野川下流域土地改良区への賦課金等の聴取調査
—		
—		
—		
—		
—		
—		
(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)



請求部	所在	鳴門市大麻町東馬詰字小中須				地番	18番3			
出力縮	1/500	精度区分	甲三	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	昭和50年3月			備付年月日(原図)	昭和57年2月27日			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。

(徳島地方法務局管轄)

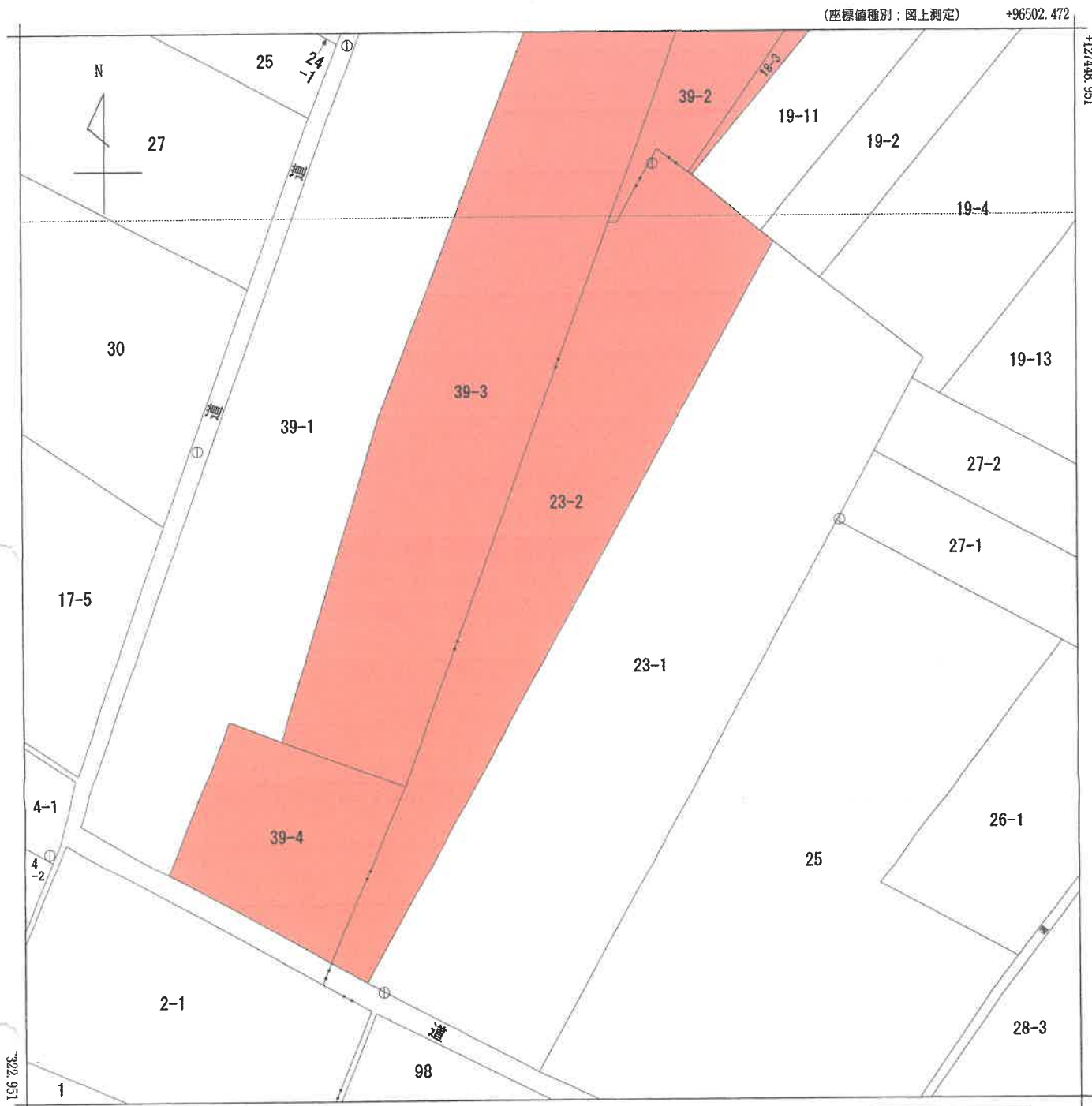
令和5年2月1日
福岡法務局

請求番号：40-1
(1/1)

登記官

(6 枚目)

A3をA4に縮小



地籍区域見玉
大麻町東馬話字新所
大麻町東馬話
字小中須

請求部	所在	鳴門市大麻町東馬話字小中須				地番	23番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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	昭和50年3月			備付年月日(原図)	昭和57年2月27日			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。

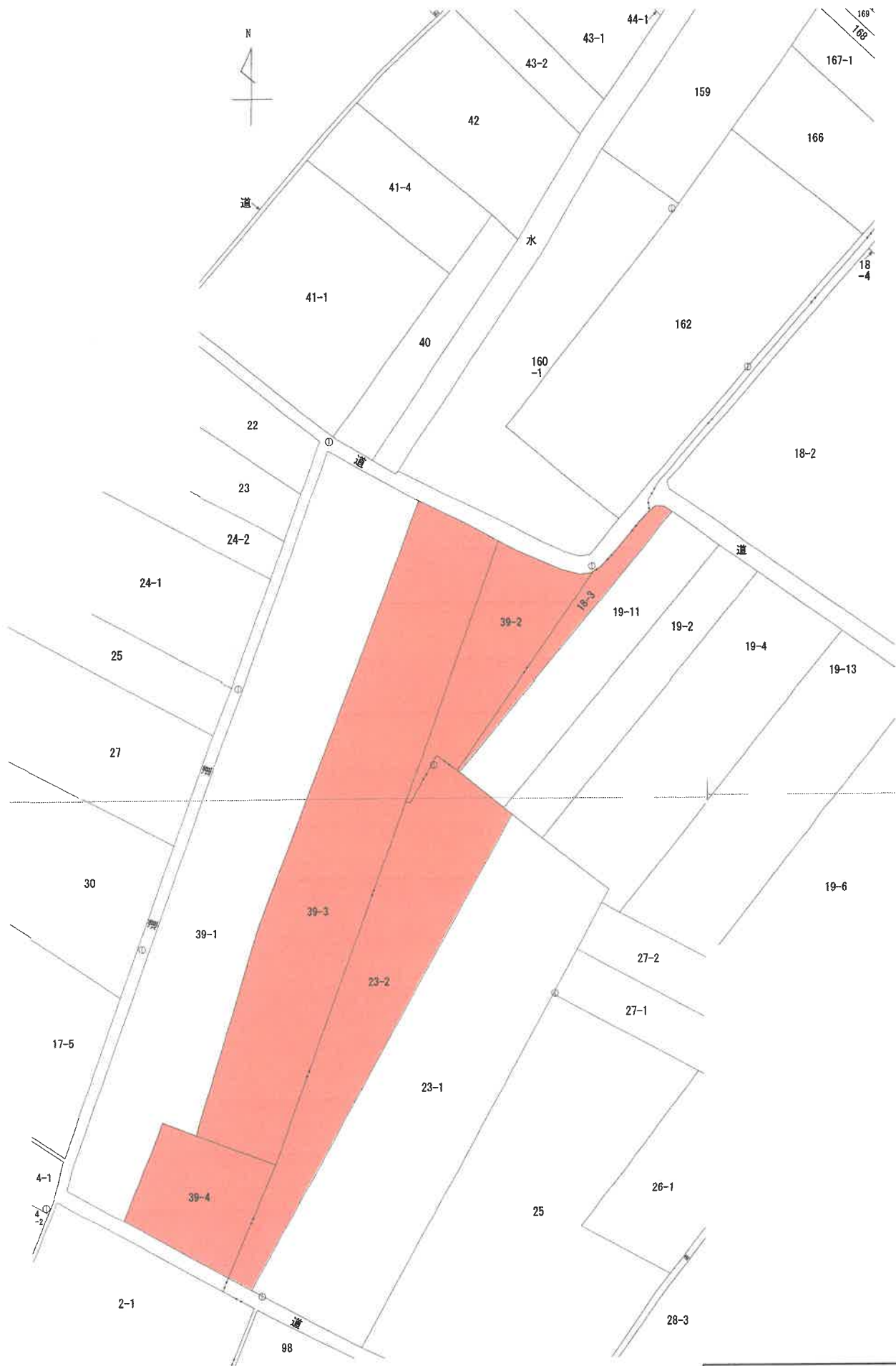
(徳島地方法務局管轄)
令和5年2月1日
福岡法務局

請求番号：40-2
(1/1)

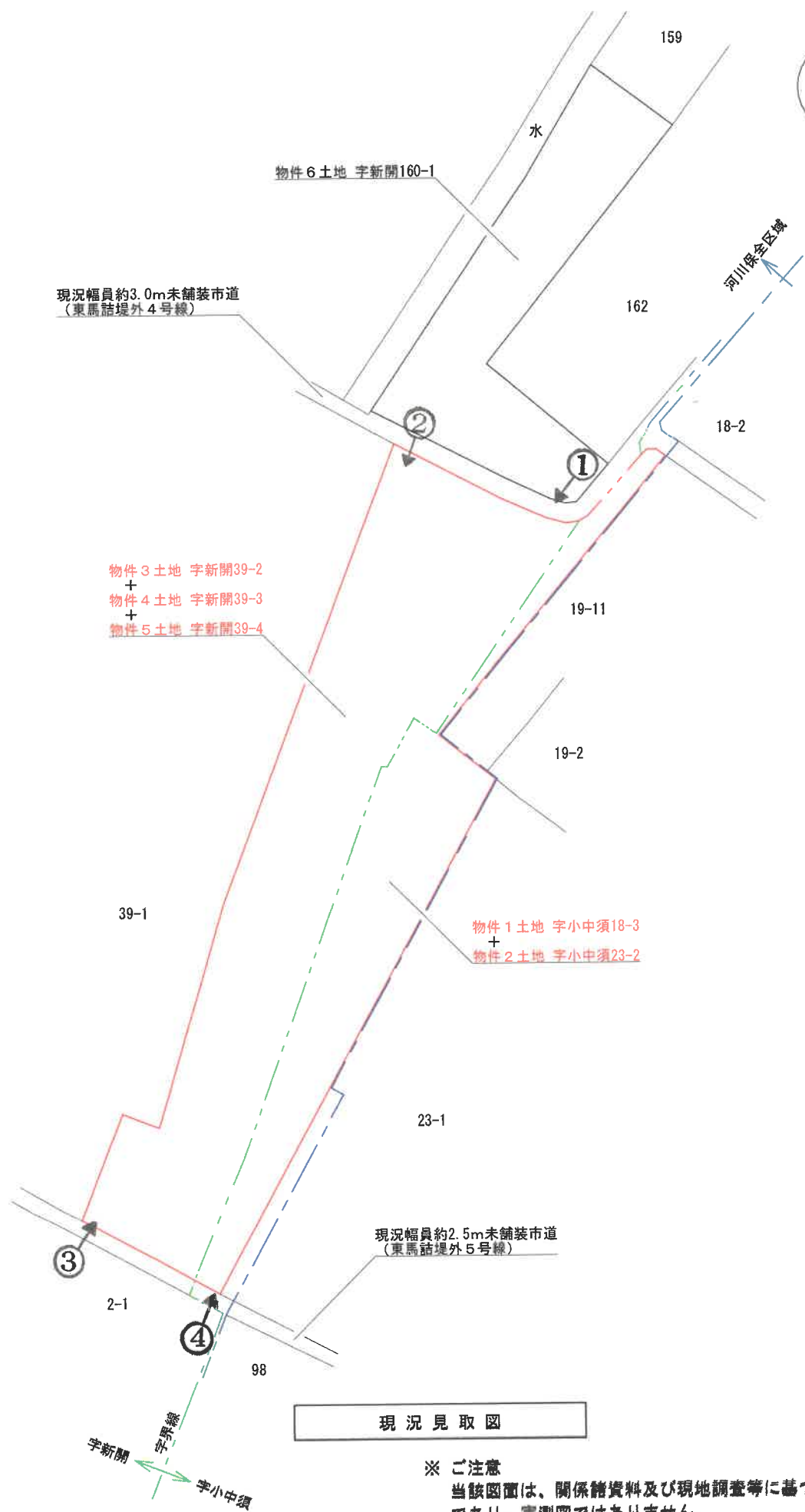
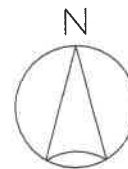
登記官

(7 枚目)

A3をA4に縮小



土地公図（合成図）写し
 鳴門市大麻町東馬詰字小中須
 鳴門市大麻町東馬詰字新開
 縮尺 1/500 (A3をA4に縮小)



現況見取図

※ ご注意
当該図面は、関係諸資料及び現地調査等に基づき作成した概略図
であり、実測図ではありません。

1



物件1～5土地

2



3



物件1～5土地

4



副 本

令和5年（ケ）第 14 号
（2分冊のうちの①）

令和5年 4 月 6 日現地調査
令和5年 4 月 17 日評 価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

（ 物 件 1 ～ 5 関 係 ）

評価人 不動産鑑定士

森 脇 英 正

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 530, 000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 140, 000 円
物件 2 (土地)	金 950, 000 円
物件 3 (土地)	金 420, 000 円
物件 4 (土地)	金 1, 650, 000 円
物件 5 (土地)	金 370, 000 円

- 1 一括価格は、物件 1 ～ 5 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 評価額は賦課金等引受債務相当額を控除した後の価額である。

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事前に物件に自由には立ち入ることができないこと、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
1	所 在 地 番 地 目 地 積	徳島県鳴門市大麻町東馬詰字小中須 1 8 番 3 畑 1 7 1 m ²	休耕畑
2	所 在 地 番 地 目 地 積	徳島県鳴門市大麻町東馬詰字小中須 2 3 番 2 畑 1 1 8 2 m ²	休耕畑
3	所 在 地 番 地 目 地 積	徳島県鳴門市大麻町東馬詰字新開 3 9 番 2 畑 5 2 3 m ²	休耕畑
4	所 在 地 番 地 目 地 積	徳島県鳴門市大麻町東馬詰字新開 3 9 番 3 畑 2 0 6 5 m ²	休耕畑
5	所 在 地 番 地 目 地 積	徳島県鳴門市大麻町東馬詰字新開 3 9 番 4 畑 4 6 2 m ²	休耕畑

第4 目的物件の位置や環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1～5）

位 置 ・ 交 通	J R 鳴門線「阿波大谷」駅の南東方約3.0km（道路距離） J A 徳島北東馬詰集出荷場 約950m（ ” ） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	目的物件は、鳴門市南部の堀江地区にあって、一級河川旧吉野川の右岸背後に拓かれた畑地地域の一角に位置する。一帯は、主として畑地が広がるなかに農業用倉庫や農作業小屋が点在する。 当地域は、かつて河道であったところが開墾されてできた農業地帯であり、主に梨などが栽培されている。地域内には巾2～3m程度の未舗装農道が配されているが、やや曲折が多く線形に見劣りする。灌漑施設はほとんど整備されておらず、各ほ場が各自で井戸を掘削して灌水している。 地域に格別の変動要因は見受けられず、今後も現況同様に推移していくと予測される。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等	都市計画区分 用途地域 農振法上の規制 その他の規制	市街化調整区域 —— 農業振興地域、農用地区域 河川保全区域（※ 下記特記事項③参照）
画 地 条 件 （規模、形状等）	物件1～5の5筆が地続きで一体のほ場（以下「一体地」という。）を形成しており、現況において各土地間の境界は判然としない。したがって、一体地としての画地条件を以下に記載する。 規 模 形 状 高 低 そ の 他	4,403㎡（5筆公簿面積合計、国土調査済み） 不整形 接面農道より等高乃至約0.2m高い 南西端及び北東端付近が一部潰れ地となっている。（下記土地の利用状況②参照）
自 然 的 条 件	地 勢 日 照 灌 漑 ・ 排 水 土 壌 の 状 態 耕 作 の 難 易	概ね平坦 特段の阻害要因は認められない。 劣る（送水管や用排水路はいずれも整備されていない。） 普通（砂地） 普通

接 面 道 路	・ 一体地の北東側が幅員約3.0m未舗装市道（東馬詰堤外4号線）に接する。 ・ 一体地の南西側が幅員約2.5m未舗装市道（東馬詰堤外5号線）に接する。
土地の利用状況及び隣地の状況等	① 本件物件所有者会社が占有している。立会人（当該所有者会社の元代表者；以下同じ）の陳述によると、昨年（令和4年）の5月頃までは、主にダイコンを栽培していたが、以降は耕作していないとのことであり、現況は雑草が繁茂し休耕畑の状態にある。 ② 一体地の南西端及び北東端の一角（一体地全体の5%程度）には土砂が投入され、農作業時の駐車スペースとして利用されている。 ③ 本件土地の周囲は主として畑地〔北東側の農道を経た先は本件物件6（別冊参照）〕となっている。
特 記 事 項	① 本件物件1～5各土地の登記地目がいずれも畑であるため、執行裁判所が鳴門市農業委員会に農地等の現況に係る照会を行ったところ、主に以下の回答があった。 （物件1～5共通） ・ 現況地目：農地（畑） ・ 買受適格証明の要否：必要 ・ 転用許可等の有無：該当なし ・ 使用及び収益を目的とする権利に関する許可の有無：なし ・ 農地法3条、5条等の適用の有無：適用あり ② 立会人の陳述によると、本件土地を購入してから約10年ほど経つが、水利費など賦課金は一度も払ったことはなく、請求されたこともないとのこと。また、吉野川及び吉野川下流域の各土地改良区によると、本件土地に賦課金は課されていないとのことである。 ③ 河川法に基づく指定状況に関して管轄の徳島河川国道事務所河川占用調整課に確認したところ、本件土地全体が旧吉野川の河川保全区域に該当しており、土地の掘削または切り盛り土等土地の形状の変更や工作物等を新築する場合、河川管理者（国土交通大臣）の許可が必要であるとの回答があった。詳細については上記担当部局に確認のこと。

- ④ 立会人の陳述によると、本件土地につき隣接地との間で境界争いはない。ただ、この地域では、各土地所有者間において、お互い、境界線から30センチほど控えた位置から自身の土地の耕作を行うようにしている慣習があるとのことである。
- ⑤ 鳴門市が提供する洪水及び高潮の各ハザードマップによると、近隣周辺は洪水浸水想定区域（吉野川、旧吉野川）及び高潮浸水想定区域にそれぞれ該当する。

第5 評価額算出の過程

物件1～5（土地）

当該地域の地価水準を考慮し、対象地域における標準価格を査定し、次に目的物件の個別的な価格形成要因を分析した結果に、占有減価修正、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに、その他の控除減価（賦課金等）を考慮して評価額を求めた。

物件 番号	標準価格 (円/㎡) ア	一 体 地 としての 個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	占有減 価修正 エ	市場性 修正 オ	競売市 場修正 カ	その他の 控除減価 賦課金等 キ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ ×オ×カ×キ
1	1, 500	0. 89	171	1. 00	1. 00	0. 60	1. 00	140, 000
2			1, 182	1. 00	1. 00	0. 60	1. 00	950, 000
3			523	1. 00	1. 00	0. 60	1. 00	420, 000
4			2, 065	1. 00	1. 00	0. 60	1. 00	1, 650, 000
5			462	1. 00	1. 00	0. 60	1. 00	370, 000
一括価格（合計）								3, 530, 000

ア 標準価格：近傍類似地域における農地の地価水準を参考にして査定した。

イ 一体地としての個別格差：自然的条件0.99（灌漑排水設備－1.0％）、
画地条件 0.91（形状－4.0％、潰れ地－5.0％）、
行政的条件0.99（河川保全区域－1.0％）、
より相乗積0.89

ウ 地 積：登記数量による。

エ 占有減価修正：なし（農地法に基づく利用権は設定されていない）

オ 市場性修正：なし

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。

キ その他の控除減価（賦課金等）：買受人の引受けとなるべき売却に至る間の賦課金等の滞納相当額等を調整後の価格で除した割合として控除する。

第6 附属資料の表示

- 1 位置図（出典：鳴門市役所 平成24年編集 縮尺1万分の1「白図」）
- 2 土地公図（合成図）写し
- 3 現況見取図

以 上



主要地方道 鳴門池田線

JR 阿波大谷駅

旧吉野川

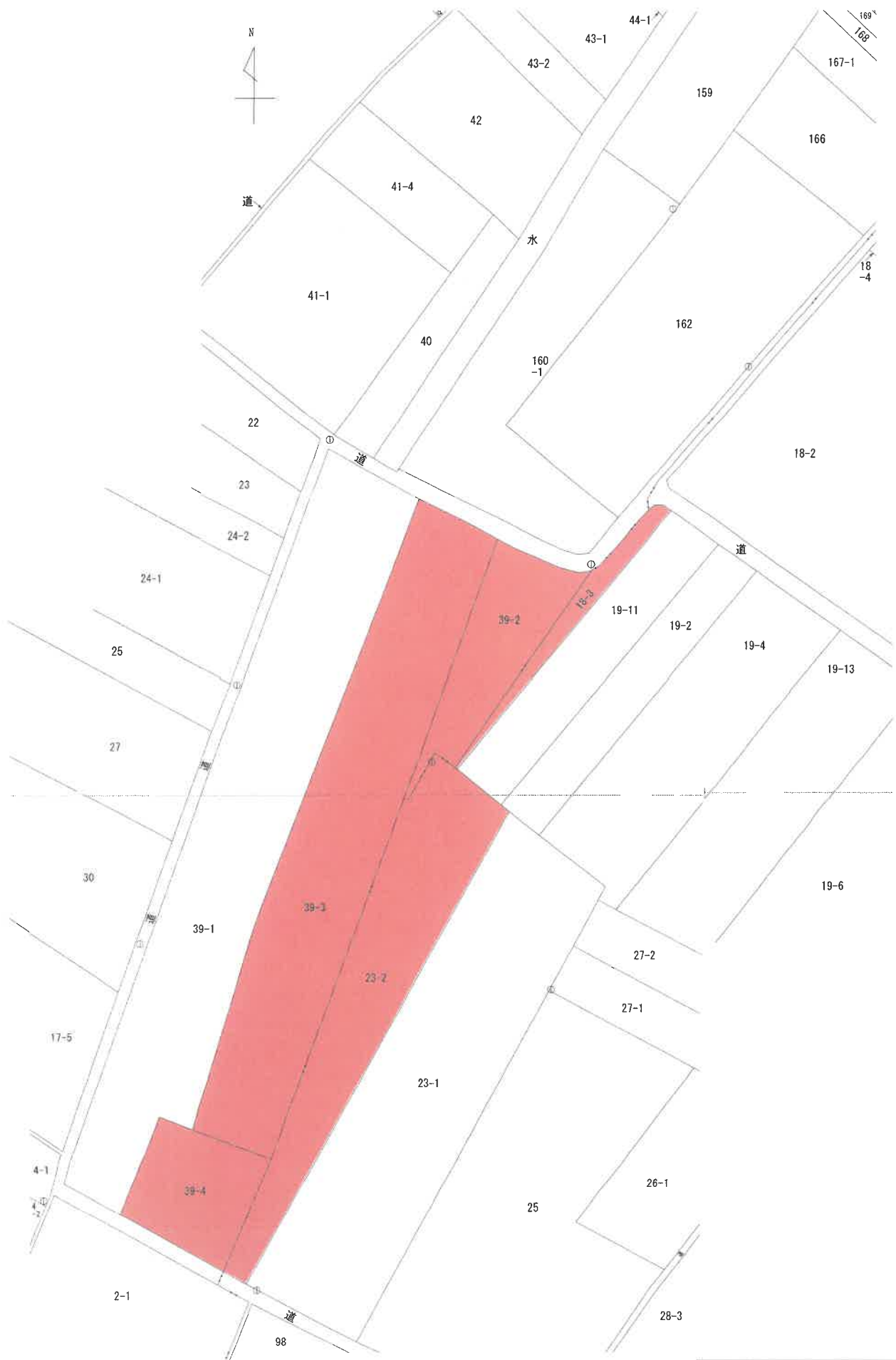
目的物件
(物件6)

J A 東馬詰集出荷場

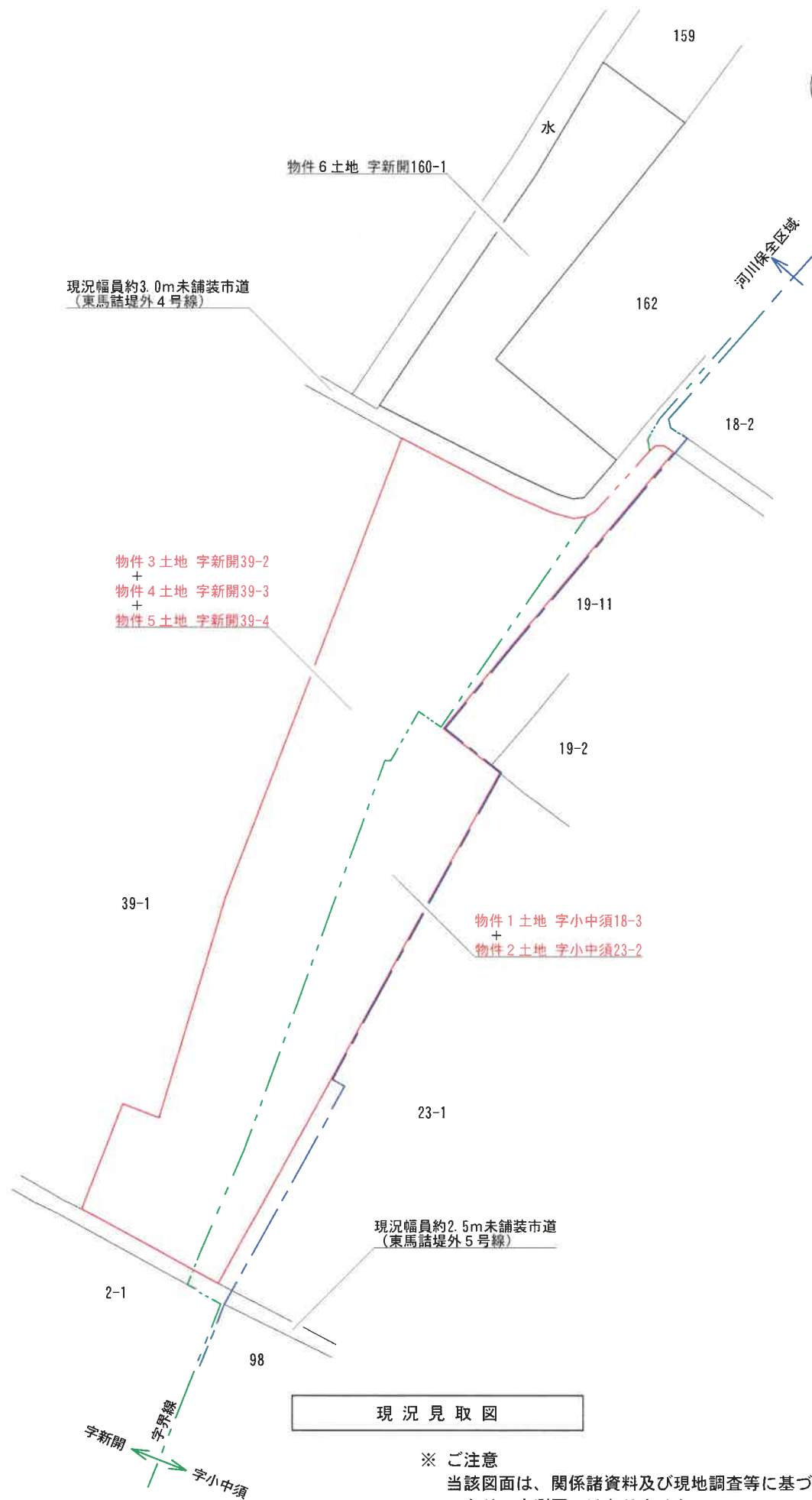
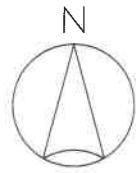
大馬町東馬詰

目的物件
(物件1~5)

位置図



土地公図（合成図）写し
 鳴門市大麻町東馬詰字小中須
 鳴門市大麻町東馬詰字新開
 縮尺 1/500 (A3をA4に縮小)



※ ご注意

当該図面は、関係諸資料及び現地調査等に基づき作成した概略図であり、実測図ではありません。