

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月 9日  
 徳島地方裁判所民事部  
 裁判所書記官 定 本 和 也

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 7月 2日から 令和 8年 7月 8日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月15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 8月 5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 7月16日から 令和 8年 7月17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 6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 目 録

2 所 在 徳島県板野郡上板町七條字一里山ノ上  
地 番 13番21  
地 目 宅地  
地 積 115.66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。



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 徳島県板野郡上板町七條字一里山ノ上  
地 番 13番21  
地 目 宅地  
地 積 115.66平方メートル



令和7年（ケ）第15号

令和7年4月21日受理

令和7年5月19日提出



## 現況調査報告書

(物件2)

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 徳島県板野郡上板町七條字一里山ノ上  
地 番 13番21  
地 目 宅地  
地 積 115.66平方メートル

所有者 亡A相続財産

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	なし
<b>土地</b>	物件2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 公衆用道路 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地(物件 ) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 現況見取図のとおり
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(亡A相続財産) <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が公衆用道路の状態に占有している。 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が動産類を残置したまま宅地の状態に占有している。 <input type="checkbox"/> 上記の者が山林の状態に占有している。 <input type="checkbox"/> 「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	<input checked="" type="checkbox"/> ない                      地方裁判所                      支部                      平成                      年( )                      第                      号 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 保管開始日                      平成                      年                      月                      日
<b>建物</b> (目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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
B (亡Aの息子)	<ol style="list-style-type: none"><li>1 物件2土地上の動産は「丁子設備工業所」の代表者だった亡Aが持ち込んだ便器等の産業廃棄物です。現在までに不思議と、近隣住民から苦情が出たことはありません。</li><li>2 物件2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。</li></ol>
四国電力送配電株式会社 徳島支社担当者	<ol style="list-style-type: none"><li>1 物件2敷地内電柱につき、2001年～2023年の間、3,000円/年を亡Aの口座に振り込んでいました。 2024年度分については、口座が凍結されているので、支払いができておりません。今後、電柱使用料を供託する予定です。</li></ol>

その他の事項

【物件の状況・占有関係】

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。

【土地の範囲・境界】

物件2土地につき、法第14条1項の地図が備え付けられている。

【都市計画区別】

上板町役場によると、物件2土地は、都市計画区域外とのことである。

【接道】

北東側は幅員約4m舗装私道（町道認定なし）に接面する。

同土地の接道については、評価人作成評価書接面道路の状況も併せて参照されたい。

【その他】

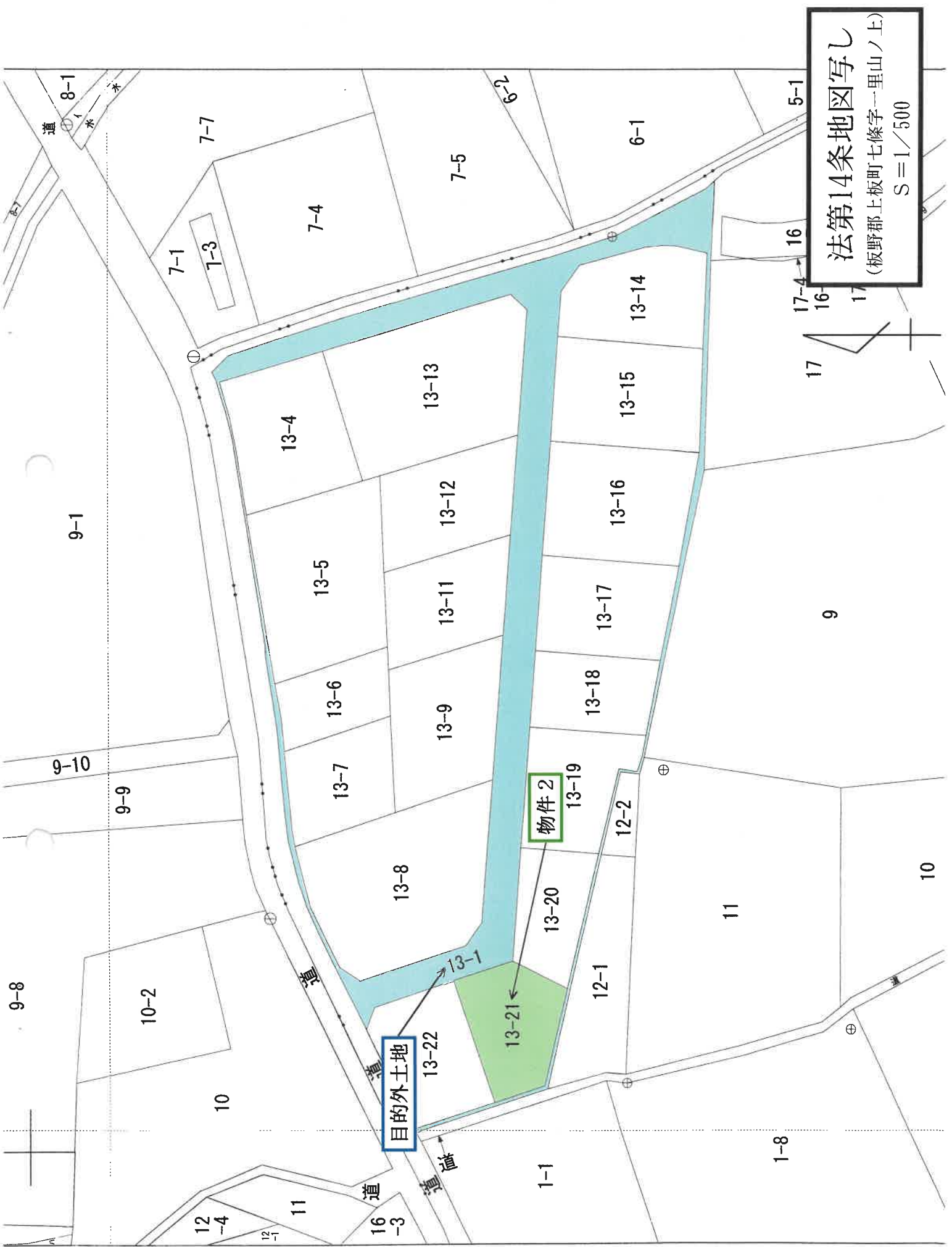
本件土地には「丁子設備工業所」の代表者だった亡Aが持ち込んだ便器等の産業廃棄物が、そのままの状態、残置されている。

その他の物件の概況、利用状況等については、評価人作成評価書の特記事項等を参照されたい。

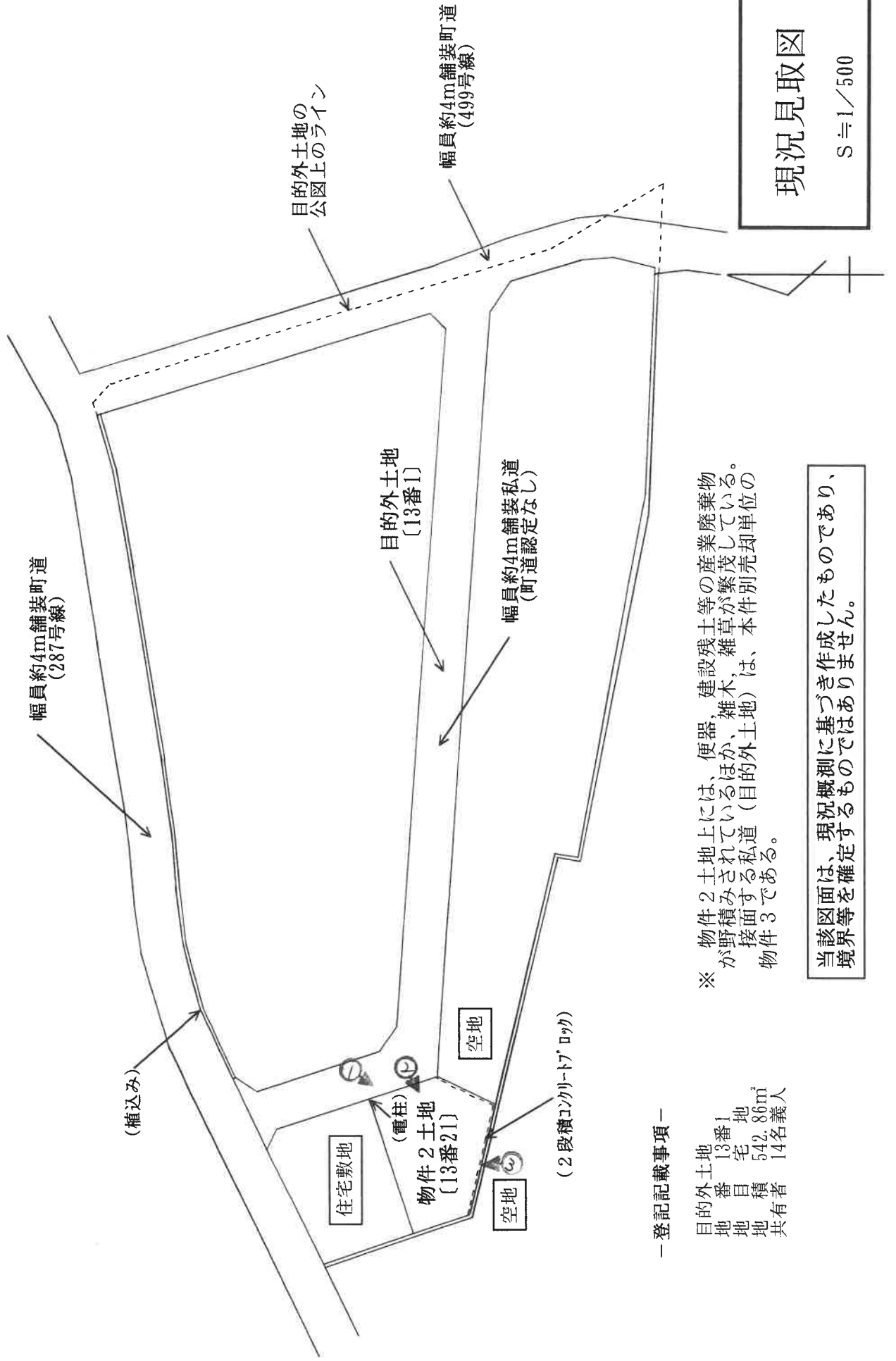
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年4月21日（月） 9:50 - 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4月21日（月） 16:00 - 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4月22日（火） 13:45 - 14:00	法務局	公図公簿などの閲覧調査
令和7年4月28日（月） 10:10 - 11:10	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和7年4月28日（月） 16:10 - 16:20	当庁（郵送）	電柱使用料について照会文書発送
令和7年5月2日（金） 13:30 - 13:55	上板町役場	公法上の規制等調査
令和7年5月8日（木） 10:00 - 11:00	物件所在地	立入調査、評価人帯同
(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



法第14条地図写し  
 (板野郡上板町七條字一里山ノ上)  
 S=1/500



現況見取図  
S ≒ 1/500

※ 物件2土地には、便器、建設残土等の産業廃棄物が野積みされているほか、雑木、雑草が繁茂している。接面する私道（目的外土地）は、本件別売却単位の物件3である。

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

— 登記記載事項 —

目的外土地	13番1地	86m <sup>2</sup>
地目	住宅	542.86m <sup>2</sup>
地積	共有者	14名

4020719

新 様 13-1 前

地積測量図  
所在地  
地積測量図

番 13-14, 13-15, 13-16, 13-17, 13-18  
13-19, 13-20, 13-21, 13-22, 13-1

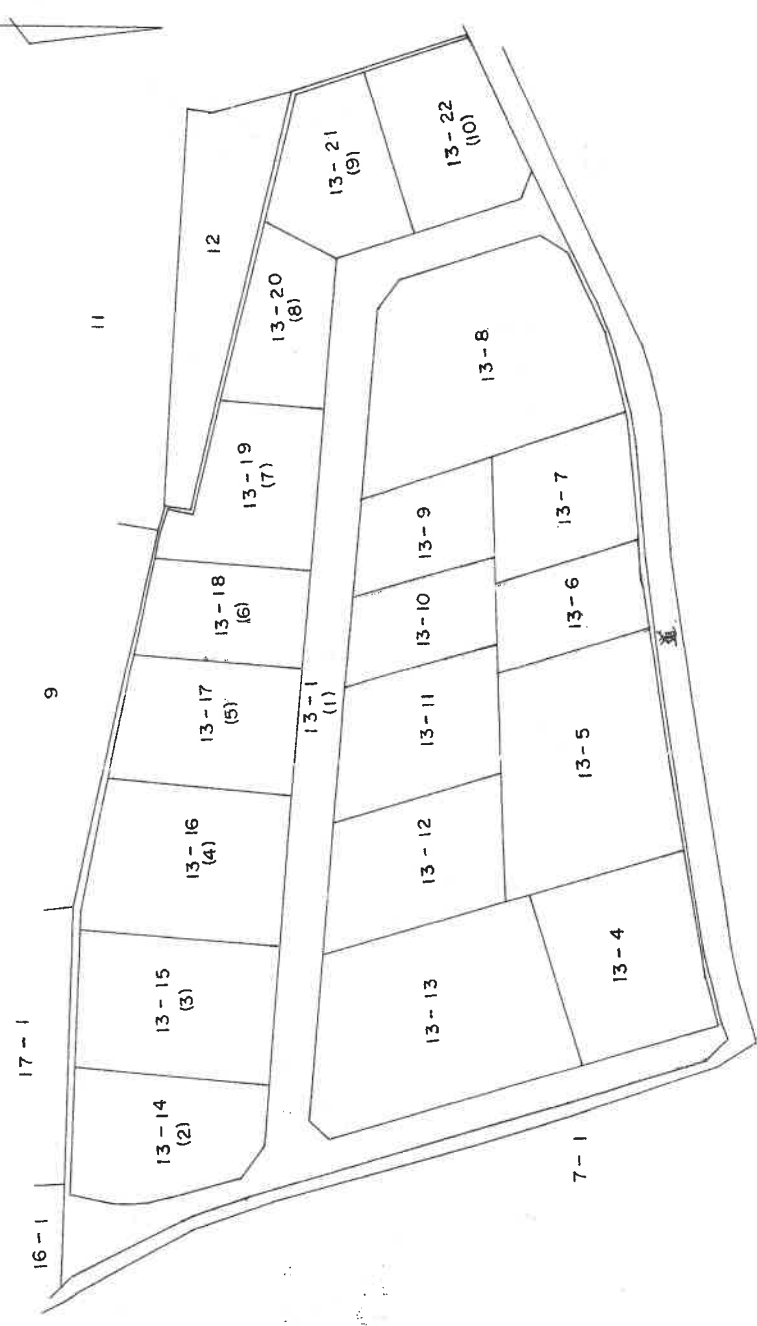
土地の所在 板野郡上板町七條字一里山ノ上

1/2

昭和 52 年 9 月 13 日  
作製年 月 日

作製者

申請人



物件 2 土地

B4 → A4 に縮小

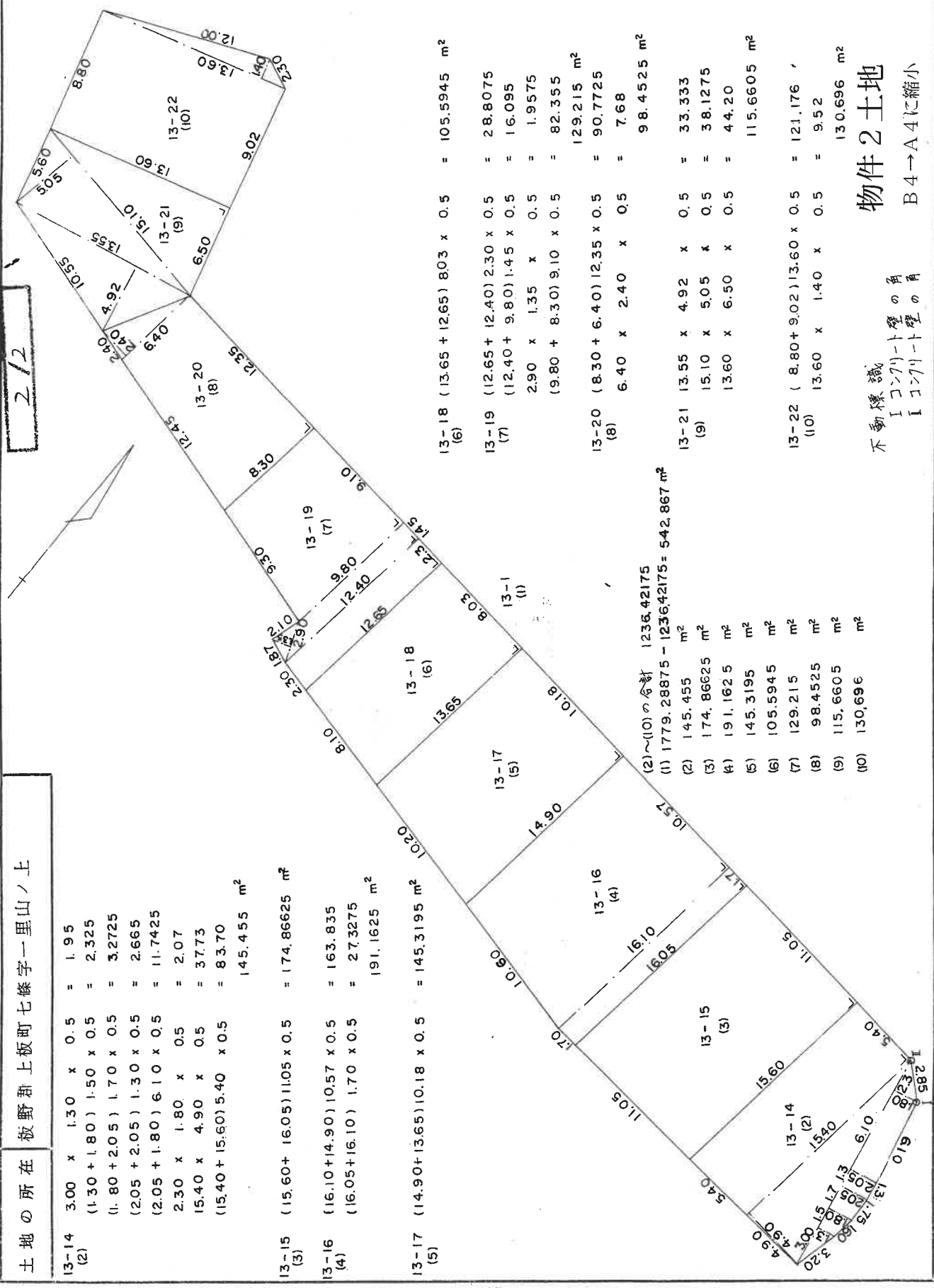
昭和 52 年 9 月 24 日

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

1枚目と同様

地積測量図



昭和 52 年 9 月 13 日  
製 年 月 日

作 製 者  
[Redacted]

申 請 人  
[Redacted]

地 番	土地の所在	面積 (m²)
13-14 (2)	3.00 x 1.30 x 0.5 = 1.95 (1.30 + 1.80) 1.50 x 0.5 = 2.325 (1.80 + 2.05) 1.70 x 0.5 = 3.2725 (2.05 + 2.05) 1.30 x 0.5 = 2.665 (2.05 + 1.80) 6.10 x 0.5 = 11.7425 2.30 x 1.80 x 0.5 = 2.07 15.40 x 4.90 x 0.5 = 37.73 (15.40 + 15.60) 5.40 x 0.5 = 8.370 145.455 m²	174.86625
13-15 (3)	(15.60 + 16.05) 11.05 x 0.5 = 174.86625 m²	
13-16 (4)	(16.10 + 14.90) 10.57 x 0.5 = 163.835 (16.05 + 16.10) 1.70 x 0.5 = 27.3275 191.1625 m²	
13-17 (5)	(14.90 + 13.65) 10.18 x 0.5 = 145.3195 m²	

13-18 (6)	13.65	8.03	8.03 x 0.5 = 105.5945 m²
13-19 (7)	9.80	2.30	2.30 x 0.5 = 28.8075
13-20 (8)	12.40	9.10	(12.40 + 9.80) 1.45 x 0.5 = 16.095 2.90 x 1.35 x 0.5 = 1.9575 (9.80 + 8.30) 9.10 x 0.5 = 82.355 129.215 m²
13-21 (9)	13.55	4.92	13.55 x 4.92 x 0.5 = 33.333 15.10 x 5.05 x 0.5 = 38.1275 13.60 x 6.50 x 0.5 = 44.20 115.6605 m²
13-22 (10)	13.60	1.40	(8.80 + 9.02) 13.60 x 0.5 = 121.176 13.60 x 1.40 x 0.5 = 9.52 130.696 m²

不動産鑑定  
I コンクリート壁の角  
I コンクリート壁の角

物件 2 土地  
B4 → A4 に縮小

1

受命物件の状況



電柱

便器等の産業廃棄物

2



物件2

3



境界ブロックと思われる。

令和 7年 (ケ) 第 15 号  
(2分冊の内の②)

令和 7年 5月 8日 現地調査

令和 7年 5月 19日 評 価

徳島地方裁判所 御中



# 評 価 書

〔物件2〕

評価人 不動産鑑定士

澤 嶋 鉄 哉

## 第1 評価額

評 価 額	
物件2土地	金340,000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
物件2 土地	所 在 地 番 地 目 地 積	板野郡上板町七條字一里山ノ上 13番21 宅 地 115.66 m <sup>2</sup>	
番 号	特 記 事 項		
2	目的外土地（私道、後記特記事項参照）に接面している。		

## 第4 目的物件の位置・環境等

### 土地の概況及び利用状況等（物件2）

位置・交通	位置：上板中学校の北西方約 400m（概測直線距離） 交通：JR 高徳線「板野駅」へ約 6,310m（以下道路距離） 最寄店舗（スーパー）へ約 3,690m 上板町役場へ約 700m 神宅小学校へ約 1,260m 上板中学校へ約 500m （別添位置図参照）	
付近の状況	目的物件の存する地域は、周辺に農地が多い中、中小規模一般住宅が多い住宅地域である。域内の幹線道路である県道鳴門池田線の背後に位置するが、スーパー等の施設には遠く、生活利便性に遜色が認められる。このような立地条件下、近年、周辺において宅地開発の進展は認められず、市場人気は弱含みである。	
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 — — — — —
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	115.66 m <sup>2</sup> （公簿） 約 6.5m・約 13.6m 不整形 ほぼ平坦地 中間画地 ほぼ等高 特になし
接面道路の状況	北東側：幅員約 4m舗装私道（町道認定なし、後記特記事項参照）に接面する。	

土地の利用状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 便器, 建設残土等の産業廃棄物が野積みされているほか、雑木, 雑草等が繁茂している。</li> <li>・ 北東端部に電柱が存する。</li> <li>・ 隣地の状況：東側 空地 南側 空地 北側 住宅敷地</li> <li>・ 目的外建物：あり (なし)</li> </ul> <p style="text-align: right;">〔別添土地建物位置関係図参照〕</p>
供給処理施設	<p>上水道：なし（前面私道に上水道本管が存し引込は可能。） 都市ガス：なし 下水道：なし</p>
周知の埋蔵文化財包蔵地の指定	<p>該当しない</p>
地下埋設物の有無	<p>現地調査において地下埋設物の存否を確認することはできず詳細不明である。具体的には専門業者による調査を要する。</p>
土壌汚染の有無	<p>昭和 50, 60 年の住宅地図及び土地の登記履歴調査によると、従前畑であった土地が住宅地開発され現在に至る。周辺は農地, 住宅敷地等としての利用が継続されているものと認められる。以上より、土壌汚染されている可能性は低いものと推察されるが不明である。</p>
ハザードマップ	<p>上板町作成のハザードマップによると、その範囲に該当しない。</p>
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 接面する私道（目的外土地）の概要は次のとおり。なお、この土地は、本件別売却単位の物件 3 である。</li> <li>—登記記載事項—</li> <li><b>目的外土地</b></li> <li>所在 板野郡上板町七條字一里山ノ上</li> <li>地番 13 番 1</li> <li>地目 宅地</li> <li>地積 542.86 m<sup>2</sup></li> <li>共有者 14 名義人</li> </ul>

## 第5 評価額算出の過程

### 1. 基礎となる価格

#### 物件2土地

#### 土地価格

目的土地の土地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	建付減価	土地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
2 土地	12,300	0.68	115.66	—	967,000

#### ア. 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 上板（県）－1

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ 13,600 \text{円/㎡} \times 99.6/100 \times 100/100 \times 100/110 = 12,300 \text{円/㎡}$$

◇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：ほぼ標準的画地と判断した。

◇地域格差：街路条件 100/100，接近条件 100/105，環境条件 100/105，  
行政的條件 100/100，その他の条件 100/100 より  
相乗積 100/110

#### イ. 個別格差

地域の標準画地価格に対し、物件2自体が有する個別的な要因による修正である。

環境条件（上水道－10）0.90、画地条件（形状 0.95）、  
その他の条件（私道に接面－20）0.80 より  
相乗積 0.68

#### ウ. 地積

公簿地積を採用した。

#### エ. 建付減価

土地のみにつき考慮外。

## 2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	基礎となる 価 格 (円) [1.オ] ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) 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) 〔万円未満切捨〕 = (ア±イ) ×ウ×エ×オ
2 土地	967,000		1.00	(1-0.4)	0.6	340,000

### ウ. 占有減価修正

特に必要ないものと認められる。

### エ. 市場性修正

都市部以外のエリアでは不動産市場における需要の競合度は一般的に低く、このことは競売市場においてもマイナス要因として作用するものと考えられる。また、本物件は、私道に接面していること、産業廃棄物等が残置される可能性があること等が需要の減退に繋がるものと判断される。以上より、これらを総合的に勘案し減価を40%程度考慮することとした。

### 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

地価調査基準地価格	上板（県）－1
所 在	板野郡上板町七條字大辻1番9
価 格	13,600 円／㎡
位 置	松島小学校の北東方約150m
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	392 ㎡
供給処理施設	水道
接 面 街 路	西4m町道
用途指定等	都市計画区域外
地域の概要	一般住宅のほかに農地もみられる既成住宅地域

## 第7 附属資料の表示

1. 受命物件の位置図（出典：上板町 平成6年3月編纂，縮尺1万分の1「白図」）
2. 法第14条地図写し
3. 地積測量図写し
4. 現況見取図

以 上

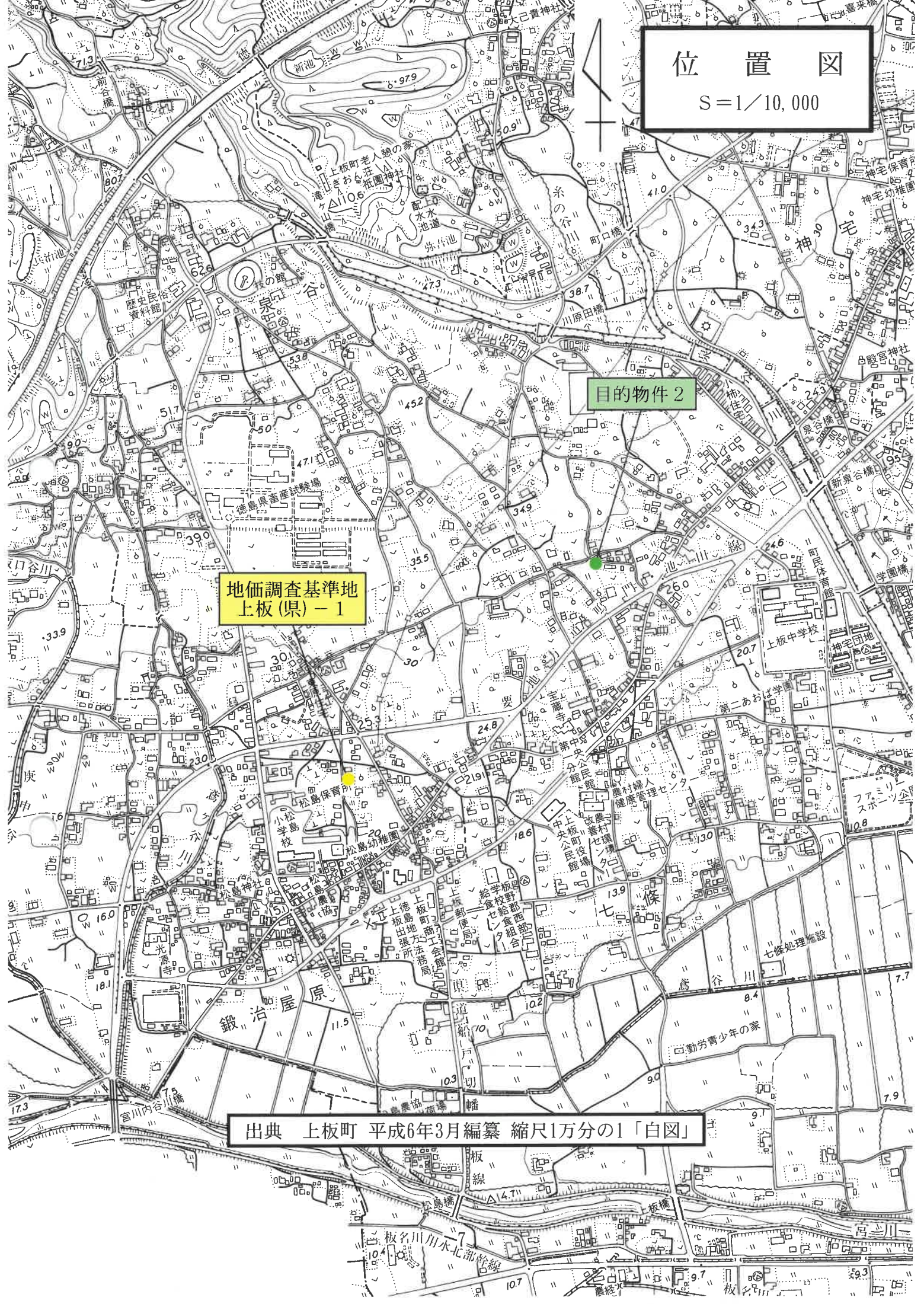
# 位置図

S=1/10,000

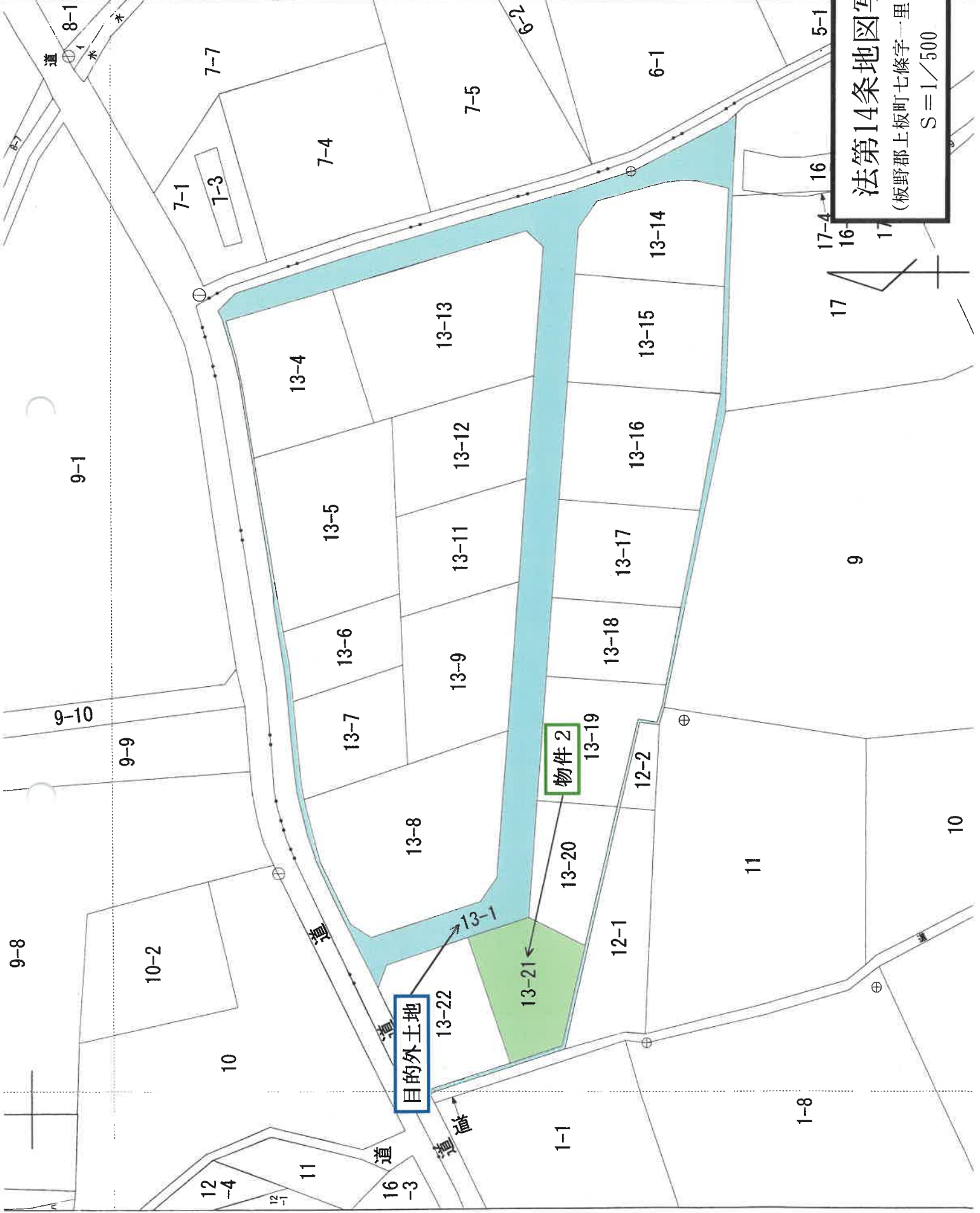
目的物件 2

地価調査基準地  
上板(県) - 1

出典 上板町 平成6年3月編纂 縮尺1万分の1「白図」



法第14条地図写し  
(板野郡上板町七條字一里山ノ上)  
S=1/500



4020719

新 13-1 丁目

地積測量図

所在地

番  
13-14, 13-15, 13-16, 13-17, 13-18  
13-19, 13-20, 13-21, 13-22, 13-1

土地の所在  
板野郡上坂町七條字一里山ノ上

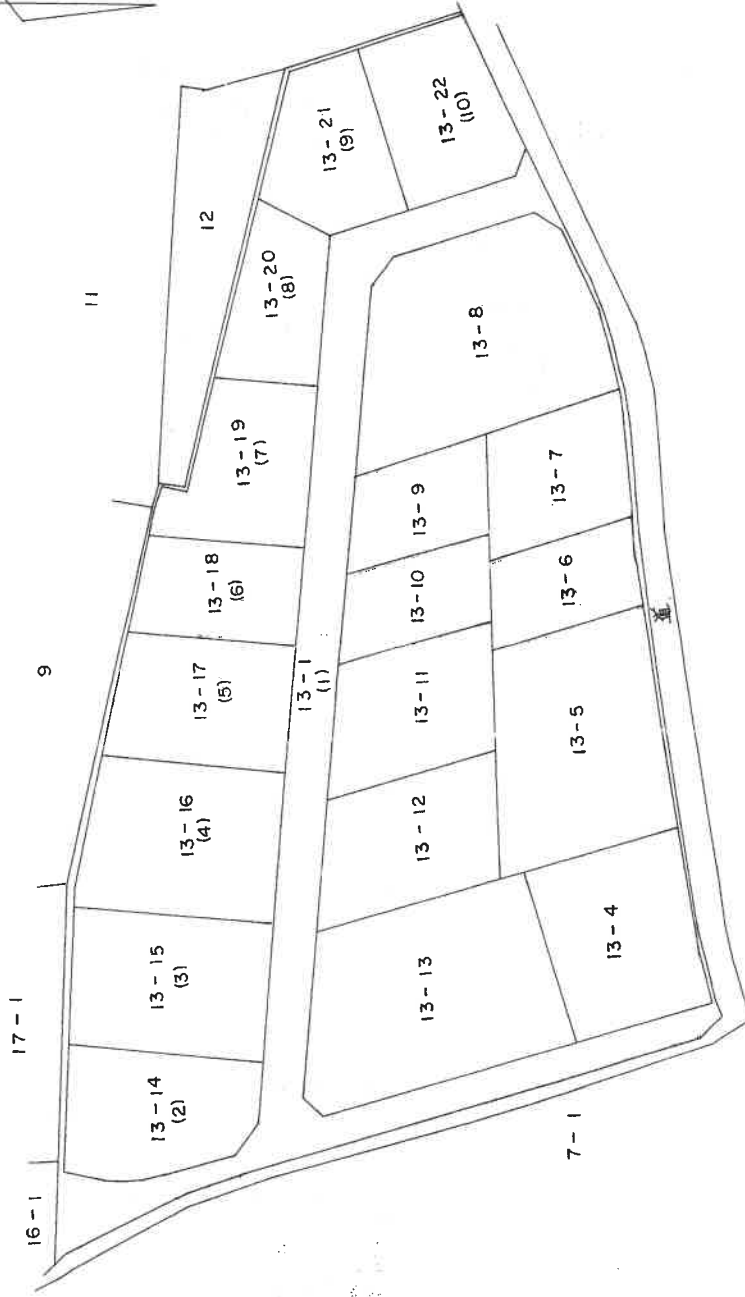
112

昭和 52 年 9 月 13 日 製作

製作者



申請人



物件 2 土地

B4→A4に縮小

昭和 52 年 9 月 24 日

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

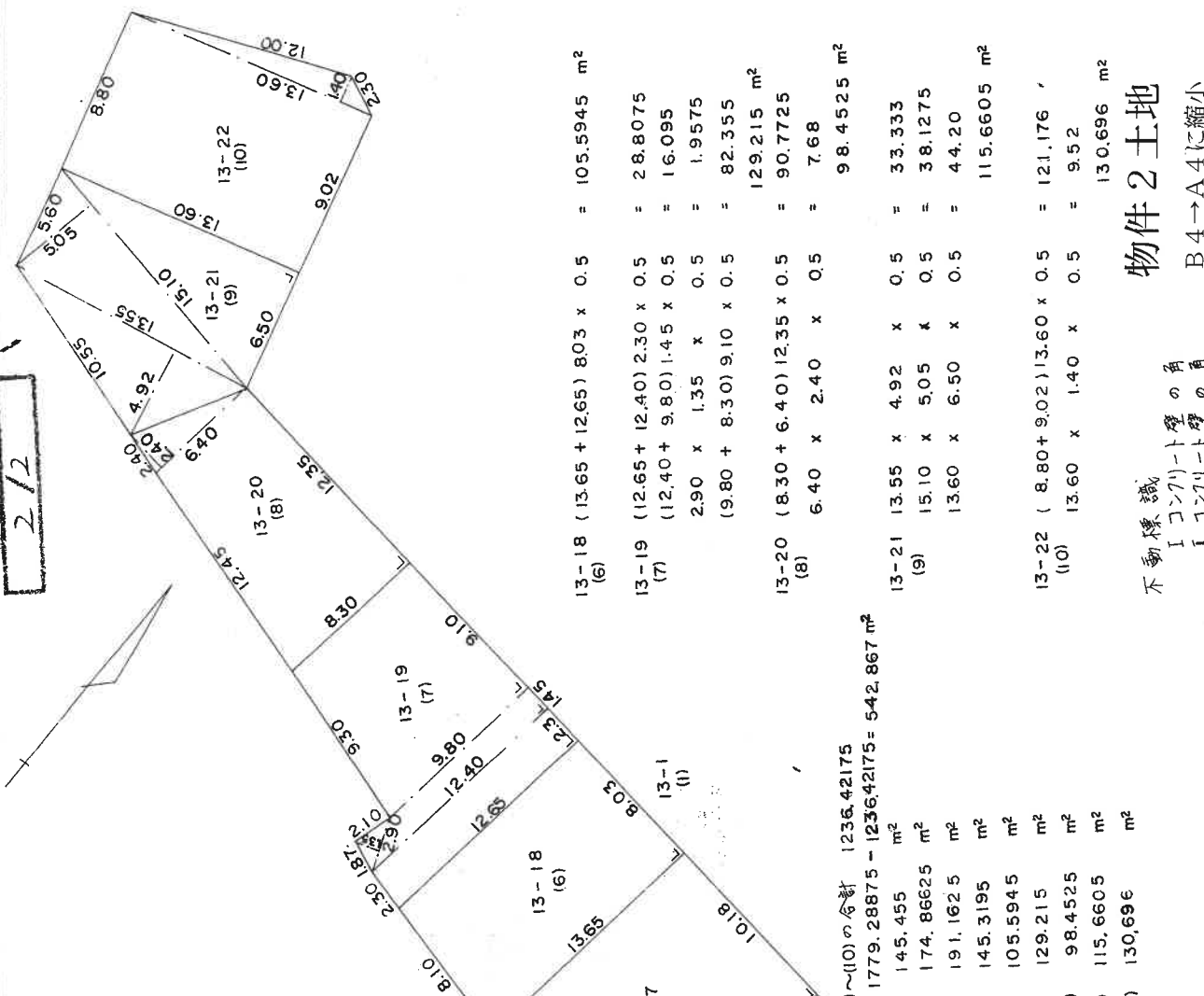
1枚目と同様

地積測量図

2/2

地番	13-14, 13-15, 13-16, 13-17, 13-18 13-19, 13-20, 13-21, 13-22
土地の所在	板野郡上板町七條字一里山ノ上

13-14 (2)	3.00 x 1.30 x 0.5 = 1.95 (1.30 + 1.80) 1.50 x 0.5 = 2.325 (1.80 + 2.05) 1.70 x 0.5 = 3.2725 (2.05 + 2.05) 1.30 x 0.5 = 2.665 (2.05 + 1.80) 6.10 x 0.5 = 11.7425 2.30 x 1.80 x 0.5 = 2.07 15.40 x 4.90 x 0.5 = 37.73 (15.40 + 15.60) 5.40 x 0.5 = 83.70 145.455 m <sup>2</sup>
13-15 (3)	(15.60 + 16.05) 11.05 x 0.5 = 174.86625 m <sup>2</sup>
13-16 (4)	(16.10 + 14.90) 10.57 x 0.5 = 163.835 (16.05 + 16.10) 1.70 x 0.5 = 27.3275 191.1625 m <sup>2</sup>
13-17 (5)	(14.90 + 13.65) 10.18 x 0.5 = 145.3195 m <sup>2</sup>



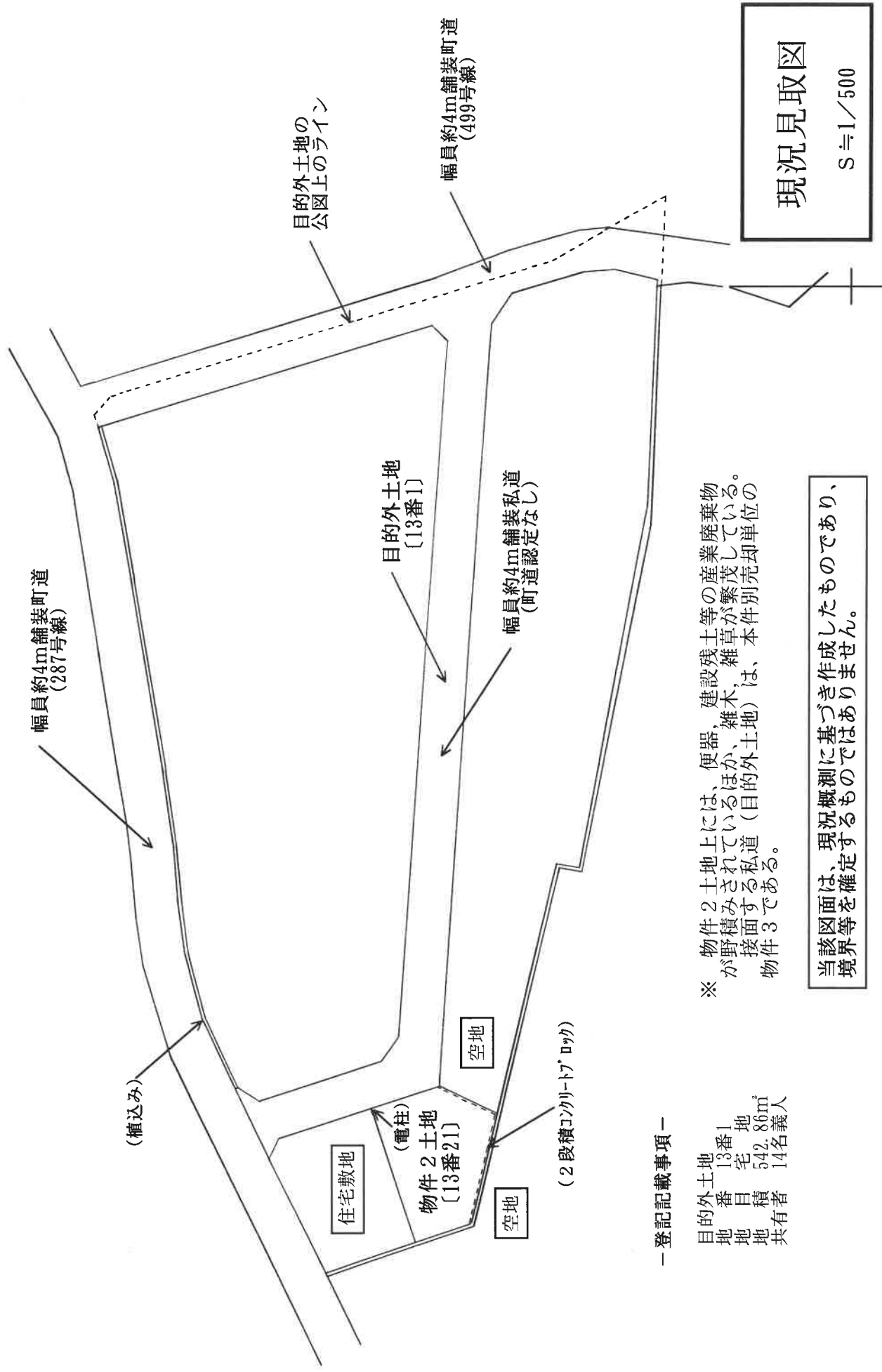
昭和 52 年 9 月 13 日  
作製者

作製者

申請人

不動産鑑定  
I コンクリート壁の角  
I コンクリート壁の角

物件2土地  
B4→A4に縮小



現況見取図  
S ≒ 1/500

※ 物件2土地には、便器、建設残土等の産業廃棄物が野積みされているほか、雑木、雑草が繁茂している。接面する私道（目的外土地）は、本件別売却単位の物件3である。

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

— 登記記載事項 —

目的外土地	13番1	地積	542.86㎡	共有者	14名
住宅敷地	物件2	土地	[13番21]		