

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月11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 7年12月 4日から 令和 7年12月10日まで
開札期日	日 時 令和 7年12月17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 1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 7年12月18日から 令和 7年12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 7年11月11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

8	所	在	徳島県鳴門市北灘町大須字長浜
	地	番	30番1
	地	目	宅地
	地	積	244.62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。

物 件 明 細 書

令和 7年 9月 3日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 定 本 和 也

1 不動産の表示

【物件番号8】

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8】

北端付近の国道に近接した部分（現況調査報告書の写真4のとおり）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。

その余の部分につき、本件所有者が占有している。

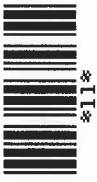
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号8】

地籍図上筆界未定である。

《 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

8	所	在	徳島県鳴門市北灘町大須字長浜
	地	番	30番1
	地	目	宅地
	地	積	244.62平方メートル



令和7年(ケ)第22号
令和7年6月3日受理
令和7年7月11日提出
(全3分冊のうち第3冊)



現況調査報告書

(物件8)

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

8 所 在 徳島県鳴門市北灘町大須字長浜
地 番 30番1
地 目 宅地
地 積 244.62平方メートル
所有者 A

(土地用)

[illegible]

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(2 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原①		
占有範囲	■ 物件8土地の北端付近の国道に近接した部分(写真4のとおり)	
占有者	■ C	
占有状況	☐ 敷地 ■ 敷地(町内会の分別ごみ集積場の敷地) ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■ 関係人 (■ A、Cの陳述 / ☐ 提出の書面)		
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	■ 不明
	期間	年 月 日 から 年 月 日まで (年間) ■ 期間の定めなし
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 年 月 日 から 年 月 日まで (年間) ☐ 期間の定めなし
契約等	貸主	■ 所有者 ☐ その他の者 ()
当事者	借主	■ 占有者 ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 円 (前月末日 限り 翌月分 支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円) (☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ■ ない	
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 ・ A、Cによれば、本件土地のうち北端付近の国道に近接した部分(写真4のとおり)を、この近辺の住民で構成する長浜地区町内会が、分別ごみ集積場用地として借り受けた。 ・ 同町内会は8戸の世帯で構成されるが、社団性はなく、現在はCが代表者として同町内会のために個人で借り受けている。借り受けた時期は不明である。 ・ 借り受けることにつき、書面はなく、無償で借り受けた。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原②			
占有範囲		■ 物件8土地の北端付近の国道に近接した部分(写真4のとおり)	
占有者		■ C	
占有状況		☐ 敷地 ■ 敷地(町内会のための連絡掲示板の敷地) ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■ 関係人 (■ A、B、Cの陳述 / ☐ 提出の書面)			
占有権原		☐ 賃借権 ■ 使用借権 ☐	
占有開始時期		■ 平成26年9月10日	
最初の契約等	契約日	■ (上記占有開始日と同じ頃)	
	期間	年 月 日 から 年 月 日まで (年間) ■ 期間の定めなし	
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 年 月 日 から 年 月 日まで (年間) ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	■ 所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	■ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎月 円 (前月末日 限り 翌月分 支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)		
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円) (☐ 保証金 円)		
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ■ ない		
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 ・ A、B、Cによれば、本件土地のうち北端付近の国道に近接した部分(写真4のとおり)を、CはAから、この近辺の住民で構成する町内会のために、連絡掲示板の敷地として借り受けた。 ・ すなわち、B(鳴門市北灘地区自治振興会の現在の会長)によれば、同自治振興会は鳴門市長に対し、平成26年7月頃補助金交付申請をし、これにより交流促進・安心安全推進事業として自立式屋外掲示板(引き戸式)を調達した上、平成26年9月10日付けで長浜地区町内会へ交付した。 ・ 同町内会は8戸の世帯で構成されるが、社団性はなく、Cが代表者として同町内会のために個人名で上記掲示板を受領し、Aから本件土地の一部を借り受けた上、同掲示板を本件土地上に設置した。 ・ 上記土地部分を借り受けることにつき、書面はなく、無償で借り受けた。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

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)	1 私は物件8土地の所有者ですが、同土地は、近隣の町内会の分別ごみ集積場として利用させてあげています。 2 また、本件土地は、上記とは別に、地域の掲示板の置き場所としても利用させています。 3 これらは、どれも、口約束で土地を利用させているもので、契約書はありません。また、賃料はなく、無償です。 4 本件土地上には、以前、市バスのバス停の置き場所として利用させていましたが、現在はバス停は撤去されているはずです。
C (長浜地区町内会長)	1 私は、物件8土地の周辺住民で作っている長浜地区町内会(8戸の世帯で構成)の会長をしています。本町内会は、本件土地の一部を町内会の分別ごみ集積場用地として借り受けています。契約書は作成しておらず、無償で借り受けています。 2 また、これとは別に、鳴門市北灘地区自治振興会のお世話により地域のための連絡掲示板を作ってもらい、同掲示板を受領しました。その掲示板も、本件土地の上に設置させてもらっています。これについても契約書は作成しておらず、無償です。
徳島バス株式会社担当者	1 当社が運航するバスの停留所が物件8土地内にあり、当社が同土地を借り受けているのではないかとのご質問ですが、当社が同土地を借り受けている事実はありません。 2 当社のご指摘の土地付近に確かに停留所を設置していますが、同停留所はあくまで国道上にあり、国道の利用に関しては正式な許可を受けています。 3 同停留所の表示板は、国道上にあったものを、誰かが本件土地上に移動させた可能性があります。したがって、当社が本件土地を借り受けている事実はございません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

執行官の意見

【不動産の形状】(民事執行法57条1項)

- ・ 本件受命物件の形状は、添付した図面及び写真のとおりである。
- ・ その概要として、物件8土地は一枚の宅地(更地)であり、地上に建物は存在しない。

【占有関係】(同条同項)

- ・ 物件8土地の一部は、①分別ごみ集積場の敷地、②連絡掲示板の敷地として占有されており、その余の部分は、所有者が宅地(更地)として占有している。
- ・ なお、占有関係の詳細は(2～4枚目)に記載のとおりである。

【土地の範囲、境界】

- ・ 物件8土地については法第14条1項地図は存在せず、法務局に備え置かれているのは「地図に準ずる図面」であり同図面には現地復元力がない。
- ・ 本件土地と、その西側・東側の隣地との間には障壁等の境界を示す表象物はなく、外観目視上、各隣地との境界が判然としない。また、本件土地と、その南側に隣接する市道との境界が判然としない。

【接道等】

- ・ 物件8土地は、その北側が舗装国道に接面し、接面付近における同国道の幅員は約10mである。また、本件土地の南側が舗装市道に接面し、接面付近における同市道の幅員は約2.7mである。なお、本件土地は、都市計画法上の都市計画区域には位置していない。

【土地の状況】

- ・ 物件8土地は、上記のとおり、分別ごみ集積場、及び連絡掲示板の敷地として利用されている。
- ・ 本件土地のうち、上記以外の部分は、同土地の北側に存在する国道と、同土地の南側に存在する市道との間の、抜け道(通路)として一般車両によって通行されている。
- ・ 本件土地と北側の国道との境界付近に存在するバス停は、本来は国道上にあるべきものである。

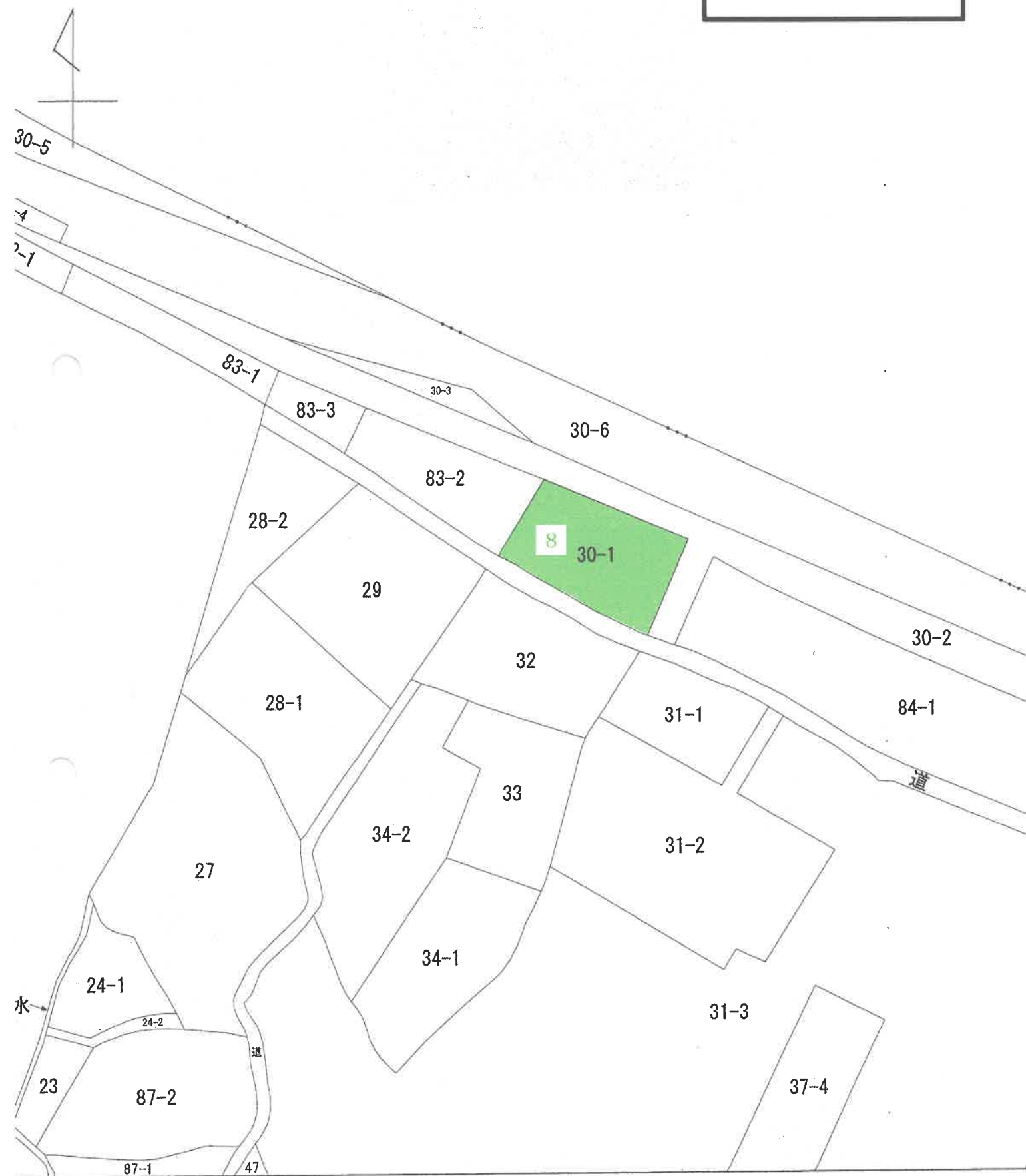
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年6月3日（火） 12:07 ― 12:10	当庁	鳴門市役所に対し図面、航空写真などの資料請求書面作成及び送付
令和7年6月11日（水） 13:12 ― 13:15	当庁	法務局に対する公簿関係の交付請求書等作成準備
令和7年6月11日（水） 15:03 ― 15:07	法務局	公簿関係の閲覧調査
令和7年6月19日（木） 12:59 ― 13:10	目的物件所在地	物件調査、聴取調査(売却単位2/3の現地調査時に聴取り(A口頭)、(C携帯電話)
令和7年6月19日（木） 14:20 ― 14:29	鳴門市役所	接道、公法上の規制その他の調査
令和7年7月1日（火） 16:05 ― 16:25	Bの所在地(鳴門市内)	Bから聴取調査、資料の確認調査
―		
―		
―		
―		
―		
―		
―		
(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

(土地公図写し)
鳴門市北灘町大須字長浜

N



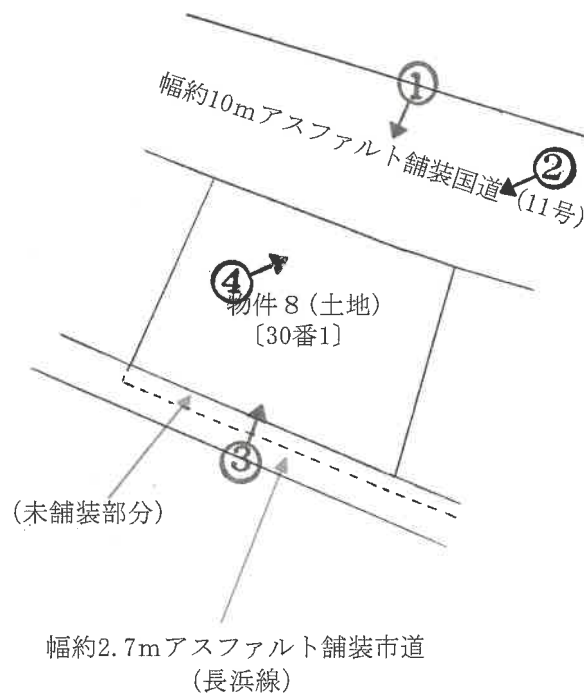
地番区域

1に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

現況見取図



S ≒ 1 / 500



※ 図中における土地及び接面道路等の形状，規模，位置関係の他、筆界，縮尺等については、現地踏査結果並びに公図等を基に概ね推定したものであり、確定的ではなく現況と相違する場合がある。

1



2



3



4



令和 7 年 (ケ) 第 22 号

(3分冊の内の③)

令和 7 年 6 月 19 日 現地調査

令和 7 年 7 月 9 日 評 価



徳島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

村 上 幸 二 郎

第1．評価額

評 価 額	
8 (土地)	金 5 9 0 , 0 0 0 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、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。

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
8	所在 地番 地目 地積 所有者	鳴門市北灘町大須字長浜 30番1 宅地 244.62 m ² A	
番号	特記事項		
8	特になし		

第4. 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件8）

土地及び接面道路等の形状、規模、位置関係の他、筆界等については、現地踏査結果並びに公図等を基に概ね推定したものであり、確定的なものではない。

位 置 ・ 交 通	J R 高徳線「讃岐相生」駅の南東方・道路距離 約 2 km 最寄バス停「長浜」に近接 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件の存する地域は鳴門市北西端の香川県境に近い北灘町大須地区にあって東西に縦貫する基幹国道 11 号沿線に位置する。当国道を介し北方前面に瀬戸内海播磨灘海岸堤防が存し、南方背後の丘陵地とに挟まれた平野部にある。周辺は農地も多い中、中小規模一般住宅や農家住宅が点在する従来からの小集落の一角にある。眺望・景観には優れるものの日照・通風にやや劣り、公法上は瀬戸内海国立公園 第2種特別地域に属している。市中心部からはかなり距離をおくとともに、小中学校再編等がかつて校区であった北灘西小学校や北灘中学校は閉校となっている等現在、町勢は縮小傾向にあり生活利便性は劣る。また、当国道の自動車交通量は依然多いが商業的要素は未熟成な立地にある。	
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 — — — — 高潮浸水想定区域 (後記 ハザードマップ欄 参照) 瀬戸内海国立公園 第2種特別地域
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	244.62 m ² 約 18m ・ 約 14m 長方形状 概ね平坦 二方路 南側、北側：概ね等高 特に東辺、西辺、南辺の画地境界は不分明である。
接面道路の状況	● 北側幅員約 10mアスファルト舗装国道 (11 号) に接面。 ● 南側幅員約 2.7mアスファルト舗装 (一部未舗装) 市道 (長浜線) に接面。 [鳴門市都市建設部土木課備付道路台帳では認定幅員は約 2.7mであるが、目的物件南辺は一部が未舗装であり道路境界は不分明である。]	

土地の利用状況	● 現在は更地の状態（未舗装）である。 ● 画地の一部が鳴門市のごみ集積場及び町内会の連絡掲示板の敷地として利用されている。 ● 東辺は雑木地を介し発電用ソーラーパネル設置場に、西辺が住宅地に、それぞれ隣接する。 ● 東辺及び西辺付近には雑木、雑草等が繁茂する。 ● 占有状況については現況調査報告書のとおり。 （別添土地建物位置関係図参照） 〔目的外建物 あり <u>なし</u> 〕
供給処理施設	上水道 引込可〔鳴門市 企業局 水道事業課によると、北辺接面国道下に上水道管は存しておらず、南辺接面市道下に口径 100 mmの本管が埋設されているが、目的物件内には引き込みが為されていないとのことである。〕 都市ガス なし〔接面街路下に本管なし。〕 下水道 なし〔接面街路下に本管なし。〕 ※ 上記供給処理施設が「あり」の場合でも、直ちに使用可能であることを確定的に保証するものではない。
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	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、現在は一部がごみ集積場敷地として利用されている等、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	鳴門市高潮ハザードマップによると高潮浸水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

1 基礎となる価格

物件8（土地）

目的土地の更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	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
8	5,000	1.020	244.62		1,248,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地域の特性の類似する地価公示地等は周辺近傍には存しないことから、取引事例等を参考にするとともに公法規制等も踏まえた上で査定した。

イ 個別格差：地域の標準画地価格に対し、目的物件自体が有する個別的な要因による格差率を以下のとおり 1.020 と査定した。

画地条件：1.020〔内訳…二方路 1.020（+2.0%，※）〕

※ 二方路であることによる土地利用効率の上昇の程度を、背面道の幅員，舗装，高低差の他、道路の性格，連続性や現況等を考慮して、標準画地価格の2%と査定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：更地につき考慮しない。

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	占有減価 修 正 イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ
8	1,248,000	1.00	0.80	0.60	590,000

イ 占有減価修正：現在において特に考慮すべき占有は認められないため、当該減価は必要ないものとした。

ウ 市場性修正：価格形成に影響を与える要因のうち、概ね街路、交通・接近、環境条件及び公法規制以外のもので、一般市場において考慮すべき固有の特殊性からくる要因に対する修正である。この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を十分考慮したが、以下の点から不動産に対する需要が更に限定されることを考慮に入れる必要があるものと判断した。目的物件は、都心から離れた市北西端郊外部に位置する他、筆界が不分明であること等から需要減が認められる。従って、目的物件の規模、現況利用状況や地域の特性等を考慮し所要の修正を行った。

エ 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．附属資料

- (1) 位 置 図（出典：鳴門市役所 平成 24 年 3 月編纂 縮尺 1 万分の 1 「白図」）
- (2) 土地公図写し
- (3) 現況見取図

以 上

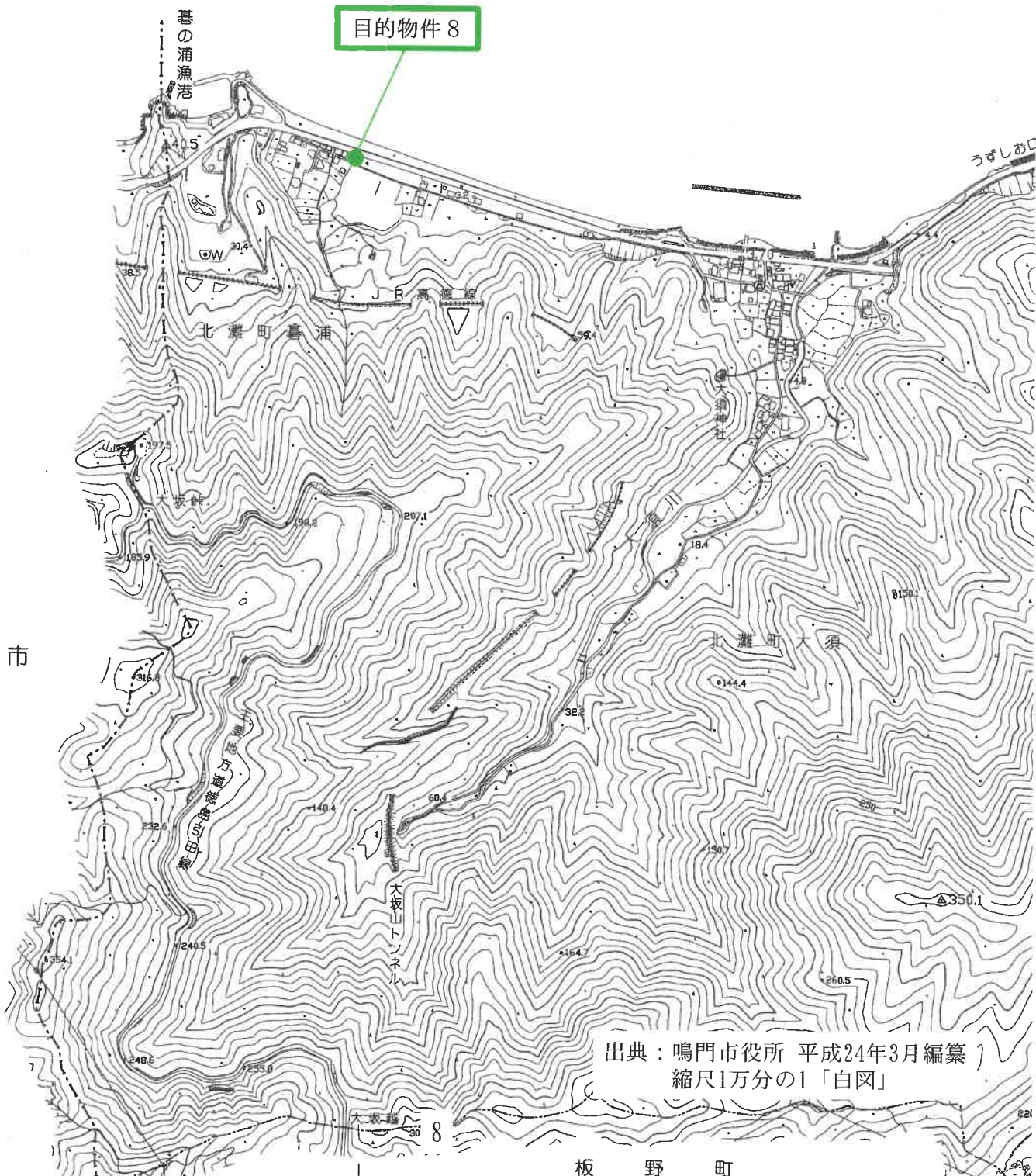
位置図

N



S=1/10,000

目的物件 8



東かがわ市

出典：鳴門市役所 平成24年3月編纂
縮尺1万分の1「白図」

板野町

(土地公図写し)
鳴門市北灘町大須字長浜

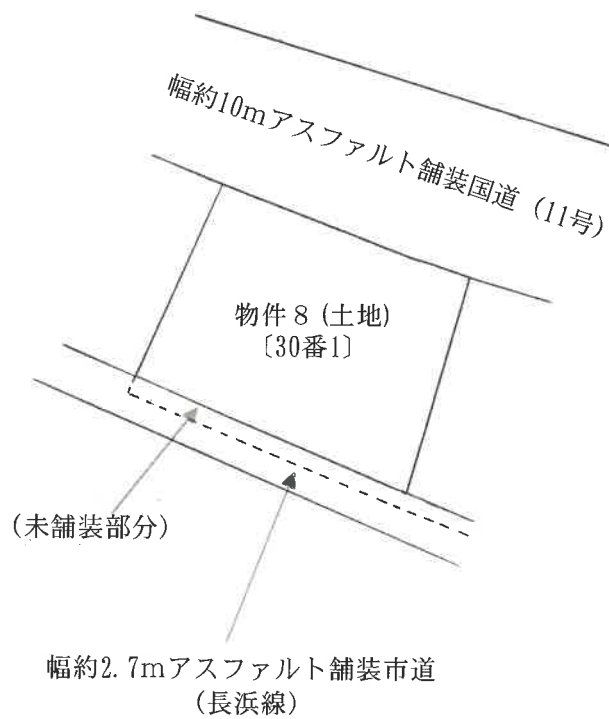


標準する図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が提出されるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

現 況 見 取 図



S ≒ 1 / 5 0 0



※ 図中における土地及び接面道路等の形状，規模，位置関係の他、筆界，縮尺等については、現地踏査結果並びに公図等を基に概ね推定したものであり、確定的ではなく現況と相違する場合がある。