

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月12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 4月 9日から 令和 8年 4月15日まで	
開札期日	日 時	令和 8年 4月22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 5月13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 4月23日から 令和 8年 4月24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 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 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 徳島市鮎喰町一丁目 |
| | 地 | 番 | 207番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 112.19平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 徳島市鮎喰町一丁目 |
| | 地 | 番 | 207番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 29.95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。

物 件 明 細 書

令和 8年 2月18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1, 2】

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, 2】

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1, 2】

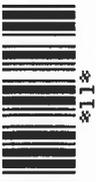
隣地(地番206番)との境界が不明確である。

【物件番号1, 2】

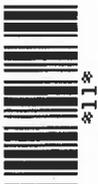
本件土地上に現存しない建物(家屋番号207番の1、207番の2)の登記が存在する。

《 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

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 徳島市鮎喰町一丁目 |
| | 地 | 番 | 207番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 112.19平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 徳島市鮎喰町一丁目 |
| | 地 | 番 | 207番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 29.95平方メートル |



令和7年（ケ）第93号
令和8年1月15日受理
令和8年1月30日提出



現況調査報告書

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

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 徳島市鮎喰町一丁目 |
| | 地 | 番 | 207番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 112.19平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 徳島市鮎喰町一丁目 |
| | 地 | 番 | 207番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 29.95平方メートル |

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、2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1、2） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 田（物件） <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 山林 （物件 ） <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A <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が宅地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
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
建物 （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
■ A(債務者兼所有者)	<p>私は、本件土地の所有者ですが、同土地は平成24年8月頃、前所有者の亡父Bから相続しました。相続後3回くらいしか現地を訪問しておらず、同土地のことは分かりません。ご覧の通り、雑草の生い茂った宅地です。</p> <p>ご質問の件ですが、確かに私が小学生の低学年の頃、同土地に建物が建っていました。同土地中に何か埋まっているか、までは分かりません。</p>
その他の事項	
<p>■1【物件の状況・占有関係】</p> <p>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。</p> <p>■2【土地の範囲・境界】</p> <p>法務局には地図に準ずる図面が備え付けられている。</p> <p>■3【都市計画区別】</p> <p>徳島市役所によると、物件1、2土地は市街化区域である。</p> <p>■4【接道】</p> <p>北側は現況幅員約4.5mの舗装市道（庄・鮎喰北2号線）に接面する。（建築基準法第42条第1項1号道路）</p> <p>■5【上水道・下水道】</p> <p>同市によると、物件1、2土地の所在する場所には、上水道及び公共下水道の引込みはなし、とのことである。</p> <p>■6【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本件土地南側について <p>隣接地との境界が不明瞭である。</p> <p>南側隣地上の売却対象外建物の軒の一部が、本件土地上に若干越境している可能性を有する。</p> <p>(写真;7)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・物件1土地上の建物登記について <p>本件土地上には登記簿上、下記建物登記が残存する。</p> <p>①家屋番号；207-1 種類；居宅 構造；木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積；33.05㎡ 所有者；C</p> <p>②家屋番号；207-2 種類；居宅 構造；木造瓦葺2階建 床面積；合計60.32㎡ 所有者；D</p> <p>その他の目的物件状況については、評価人作成の評価書特記事項等を参照されたい。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>	

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1月15日 (木) 15:40 - 15:45	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1月15日 (木) 15:45 - 15:50	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1月16日 (金) 11:28 - 11:52	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和8年1月16日 (金) 12:09 - 12:17	徳島市役所	公法上の規制等調査
令和8年1月23日 (金) 13:10 - 13:55	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

土地公図写し

所在：徳島市鮎喰町1丁目



この図面は、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たもので、土地の位置及び形状の正確さを記載した図面です。

地番 鮎喰

現況見取図

縮尺 1 : 200



当該図面は土地の位置関係図等の概略を示したものであり、実測図ではありません。

1

受命物件の状況



売却対象外建物

物件1

2

受命物件の状況



目的外動産

物件2

3



4



売却対象外建物

境界ブロック

5



売却対象外建物

物件1

売却対象外建物

6



売却対象外建物

境界ブロック

物件1

7



売却対象外建物

8



売却対象外建物

目的外動産

9



物件1 入口付近

令和7年(ケ) 第 93 号
令和8年 1月23日 現地調査
令和8年 1月30日 評 価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士
岡 田 健 二

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,760,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,180,000 円
物件2 (土地)	金 580,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2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合計価格である。
- 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。

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 地目 地積	徳島市鮎喰町一丁目 207番1 宅地 112.19 m ²	
2	所在地 地目 地積	徳島市鮎喰町一丁目 207番2 宅地 29.95 m ²	
番号	特記事項		
1・2	2筆が一体で利用されている。		

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1及び2 一体地）

位置・交通	J R徳島線「鮎喰」駅の南西方・道路距離約420m 最寄バス停「鮎喰町一丁目」の北方・道路距離約580m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	付近は国道192号の北側背後に位置し、一般住宅が多く建ち並ぶ既存住宅地域である。鮎喰駅や最寄小学校に近い古くからの住宅地域で狭隘道路が多く、一般住宅を中心に密集度が高い。	
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	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% － 立地適正化計画：居住促進区域内
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	142.14㎡ 約11.0m・約12.8m ほぼ長方形 概ね平坦 中間画地 概ね等高 特になし
接面道路の状況	・北側現況幅員約4.5m舗装市道「庄・鮎喰北2号」線（建築基準法第42条第1項1号道路に該当）に接面。	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・物件1、2土地は一体で空地の状態であり、西寄部分の地表面は雑草が繁茂している。 ・隣地の状況：北側 市道を介して住宅敷地 東側 住宅敷地 南側 住宅敷地 西側 住宅敷地 ・目的外建物：あり なし <p style="text-align: right;">(別添「現況見取図」参照)</p>	

供給処理施設	上水道 なし (北側前面道路にφ100mmの本管あり ※1) 都市ガス なし 下水道 なし
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、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	・徳島市洪水・高潮ハザードマップによると洪水浸水想定区域に該当する。
特記事項	<p>※1 徳島市上下水道局お客さまセンター給水装置係担当によれば、物件1には、φ13mmの水道メーターの権利はあるものの、前面道路の水道本管から物件1内に引き込まれているかどうかは不明とのことである。</p> <p>・南側隣接地との境界が不明瞭であり、現況概測の限り、南側隣接地上の建物の軒の一部が物件1及び2土地に若干越境している可能性を有するが、本件調査の範囲では、具体的な事実関係を特定できるまでには至っていない。</p> <p>・物件1土地に下記の建物登記が残っている。</p> <p>①所在：徳島市鮎喰町一丁目207番地 家屋番号：207番の1 種類：居宅 構造：木造垂鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：33.05㎡ 所有者：C</p> <p>②所在：徳島市鮎喰町一丁目207番地 家屋番号：207番の2 種類：居宅 構造：木造瓦葺2階建 床面積：1階40.49㎡、2階19.83㎡ 所有者：D</p>

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件1、2（土地）

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/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1 土地	34,100	0.95	112.19	—	3,634,000
2 土地	34,100	0.95	29.95	—	970,000
一括価格(合計)					4,604,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 徳島-22

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $52,600 \text{ 円/㎡} \times 99.8 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 154 = 34,100 \text{ 円/㎡}$

◇ 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: 標準的 1.00

◇ 地域格差: 街路条件1.05、交通接近条件1.05、環境条件1.40、行政的条件1.00 相乗積1.54

イ 個別格差: 水道0.95

ウ 地積: 登記数量による。

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
1 土地	3,634,000		1.00	1.00	0.60	2,180,000
2 土地	970,000		1.00	1.00	0.60	580,000
一括価格(合計)						2,760,000

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: 特に必要ないものと認められる。

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

地価公示標準地〈徳島-22〉

所	在	： 徳島市中島田町3丁目39番3	
価	格	： 52,600 円/㎡	
位	置	： 加茂名小学校の北東方約1.1km(直線距離)に位置する。	
価	時	点	： 令和7年1月1日
地	積	： 185 ㎡	
供	設	： 水道	
給	施	： 水道	
処	路	： 北5.5m市道	
理	街	： 北5.5m市道	
施	等	： 市街化区域 第一種住居地域	
接	等	： 市街化区域 第一種住居地域	
面	等	： 市街化区域 第一種住居地域	
街	等	： 市街化区域 第一種住居地域	
路	等	： 市街化区域 第一種住居地域	
北	等	： 市街化区域 第一種住居地域	
5.5	等	： 市街化区域 第一種住居地域	
m	等	： 市街化区域 第一種住居地域	
市	等	： 市街化区域 第一種住居地域	
道	等	： 市街化区域 第一種住居地域	
用	等	： 市街化区域 第一種住居地域	
途	等	： 市街化区域 第一種住居地域	
指	等	： 市街化区域 第一種住居地域	
定	等	： 市街化区域 第一種住居地域	
等	等	： 市街化区域 第一種住居地域	
市	等	： 市街化区域 第一種住居地域	
街	等	： 市街化区域 第一種住居地域	
化	等	： 市街化区域 第一種住居地域	
区	等	： 市街化区域 第一種住居地域	
域	等	： 市街化区域 第一種住居地域	
第	等	： 市街化区域 第一種住居地域	
一	等	： 市街化区域 第一種住居地域	
種	等	： 市街化区域 第一種住居地域	
住	等	： 市街化区域 第一種住居地域	
居	等	： 市街化区域 第一種住居地域	
地	等	： 市街化区域 第一種住居地域	
域	等	： 市街化区域 第一種住居地域	
の	等	： 市街化区域 第一種住居地域	
概	等	： 市街化区域 第一種住居地域	
要	等	： 市街化区域 第一種住居地域	

第7 附属資料

- 1 位置図（出典：徳島市 令和6年編集 縮尺1万分の1「白図」）
- 2 土地公図写し
- 3 現況見取図

以 上



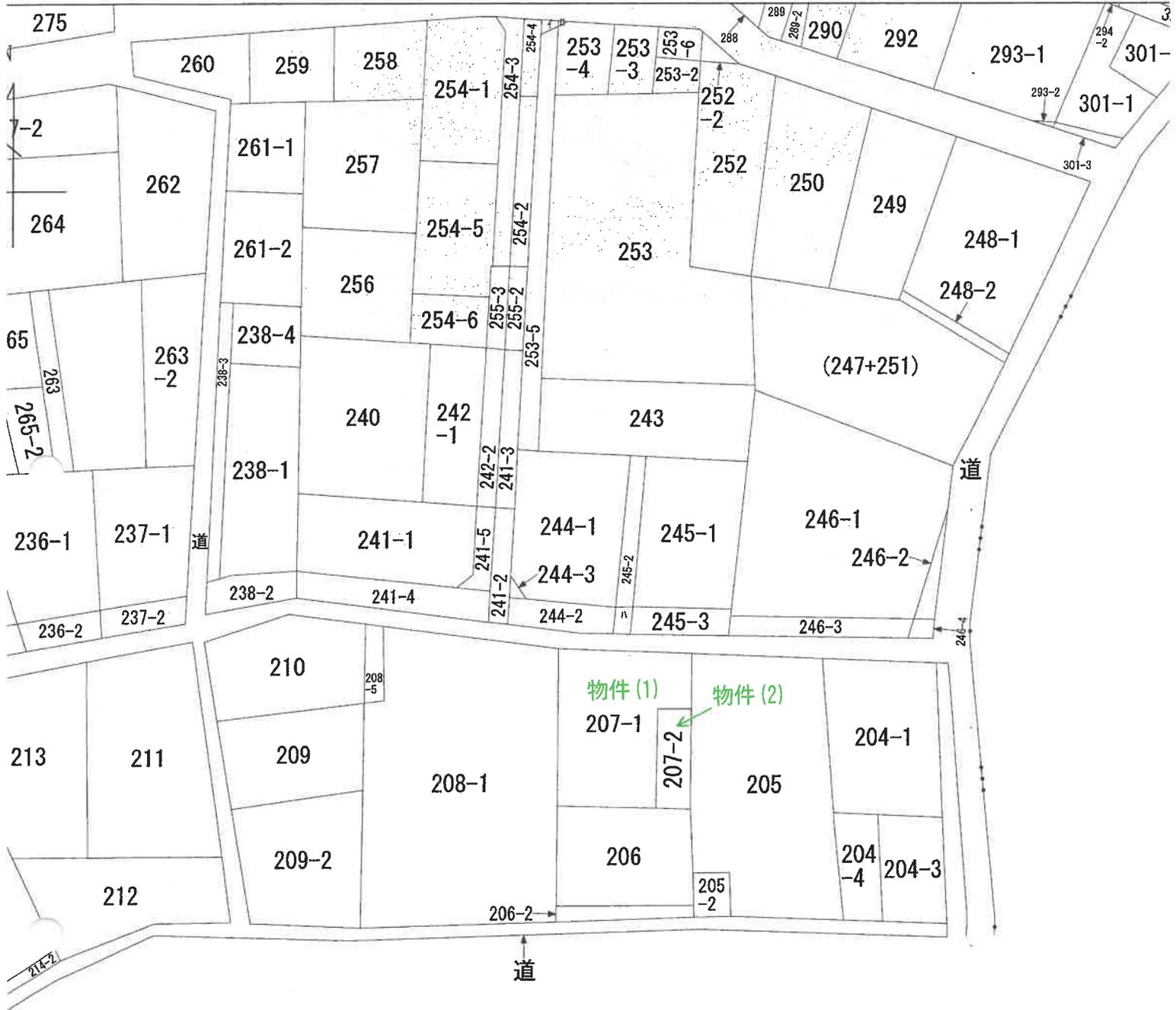
位置図

S=1:10,000



土地公図写し

所在：徳島市鮎喰町1丁目



現況見取図

縮尺 1 : 200



当該図面は土地の位置関係図等の概略を示したものであり、実測図ではありません。