

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 徳島県小松島市中郷町字豊ノ本
地 番 100番13
地 目 宅地
地 積 198.35平方メートル
- 2 所 在 徳島県小松島市中郷町字豊ノ本 100番地13
家屋 番号 100番13
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 80.39平方メートル
2階 32.73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 7年10月14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2】

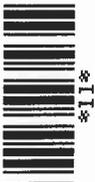
本件債務者が占有している。

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。

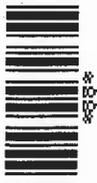


5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- 1 所 在 徳島県小松島市中郷町字豊ノ本
地 番 100番13
地 目 宅地
地 積 198.35平方メートル
- 2 所 在 徳島県小松島市中郷町字豊ノ本 100番地13
家屋 番号 100番13
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 80.39平方メートル
2階 32.73平方メートル



令和7年（又）第22号
令和7年9月18日受理
令和7年10月7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 | 徳島県小松島市中郷町字豊ノ本 |
| | 地 番 | 100番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 198.35平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県小松島市中郷町字豊ノ本 100番地13 |
| | 家屋 番号 | 100番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 80.39平方メートル
2階 32.73平方メートル |

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (本件債務者)	<p>1 私は、物件1土地と2建物の所有者で、現在本件建物に単身で住んでいます。</p> <p>物件2建物の北側及び東側は水路ですが、大雨時などに浸水したことはありません。水利組合や土地改良区に賦課金を請求されたこともありません。</p> <p>2 物件1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。</p> <p>3 物件1土地、物件2建物につき、第三者との間での貸借関係はありません。</p> <p>4 本件物件につき、敷地内エコキュートと台所のIHクッキングヒーターはリース物件です。</p> <p>5 物件2建物2階は、特に動産類が多くございます。</p> <p>私が退去する場合は、不要物を処分できませんので、買受人様に処分をお願いします。</p> <p>6 ペットは飼っていませんが、物件周辺には、イタチ等の小動物が出ます。</p> <p>室内でたばこを吸う者はいません。</p> <p>7 雨漏りはしません。</p> <p>室内の壁の汚れが目立ちます。</p> <p>シロアリについては、5年に1回駆除しています。</p>
四国エナジーサービス (株) 徳島支店	<p>1 Aの陳述のとおり、エコキュートとIHクッキングヒーターは、当社のリース物件です。買受人様におかれましては、名義変更にも応じますが、1度ご連絡ください。</p>

(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)

執行官の意見

【物件の状況・占有関係】

本件受命物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間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・利用状況】

物件1土地につき、地図に準ずる図面が備え付けられている。

西側は舗装私道及び隣接宅地、北側及び東側は水路、南側はJR牟岐線の鉄道用地である。

【都市計画区別】

小松島市役所によると、物件1土地は、市街化区域である。

【接道】

物件1土地西側が幅員約4mの舗装私道に概ね等高に接面する。(建築基準法第42条第1項第2号開発道路)

【上水道・下水道】

物件1土地の所在する場所には、上水道の引込みはあるが、公共下水道設備は通っていない。

【その他】

物件1土地は徳島県によると、洪水浸水想定区域及び高潮浸水想定区域に指定されている。

同土地西側の舗装私道(地番;100-1)につき、登記上、Aの夫であるBが持分3分の1を所有している。

物件2建物(昭和63年1月24日新築)は、目視上、室内に経年劣化が認められ、関係人の陳述のとおり、1階壁紙の汚れが目立つ状態であった。

その他の目的物件に関する状況は、評価人作成の評価書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

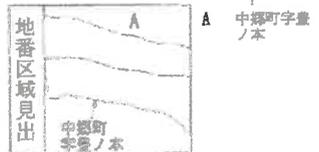
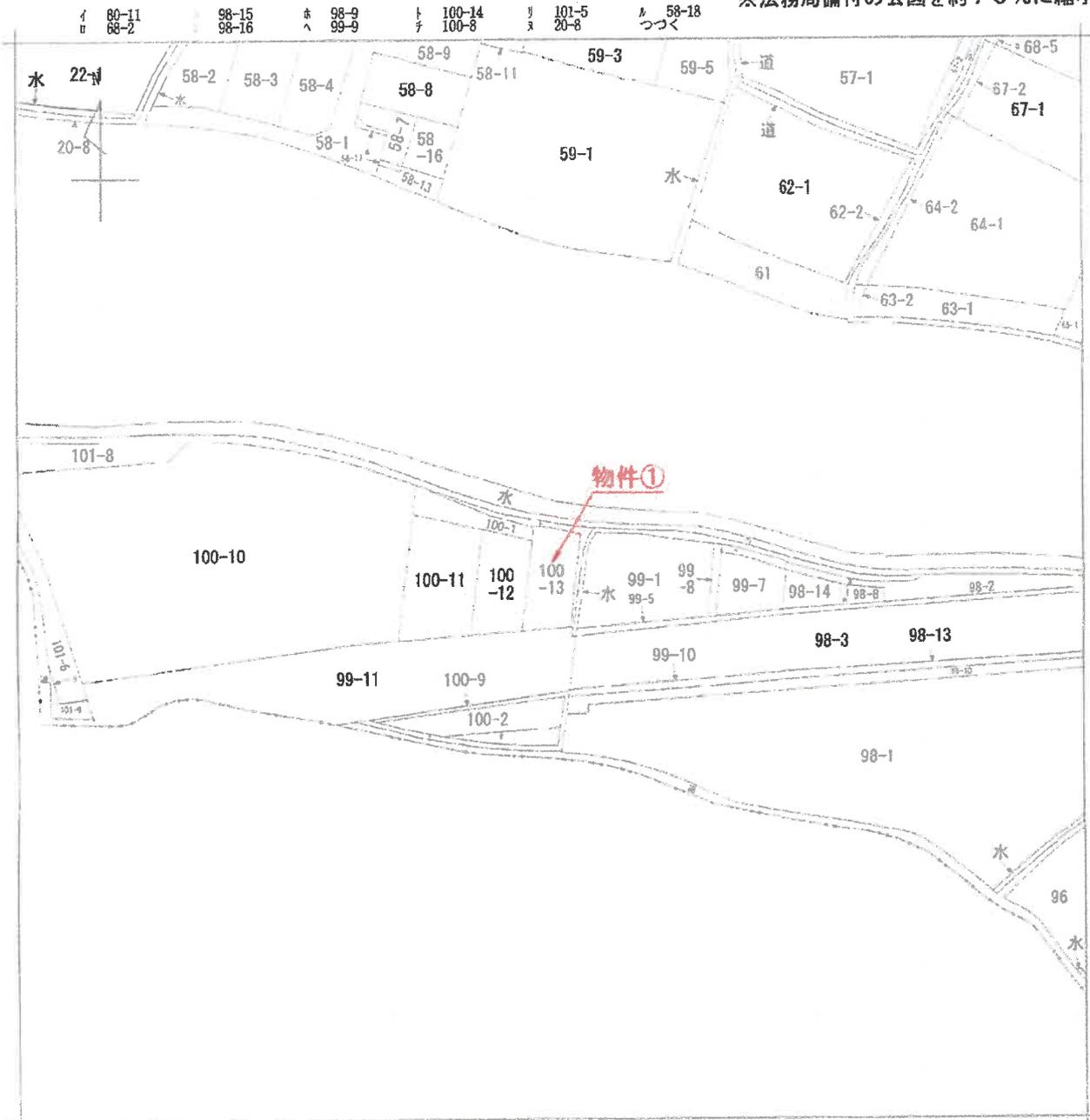
(4 枚目)

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9月18日（木） 17:45 - 17:55	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9月18日（木） 17:55 - 18:00	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9月22日（月） 9:42 - 10:25	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和7年9月22日（月） 11:20 - 11:32	小松島市役所	公法上の規制等調査
令和7年9月30日（火） 10:35 - 11:15	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

公 図 写

※法務局備付の公図を約70%に縮小



請求部分	所在 小松島市中郷町字豊ノ本			地番	100番13	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日	備付年月日(原図)			補事項	種類 旧土地台帳附属地図	

請求番号：14-1
(1/2)

公用

公 図 写

※法務局備付の公図を約70%に縮小

水
道

登記年月日：昭和56年3月30日

4013828

地積測量図

前/100-1 後 新
地 番 100-1, 100-11, 100-12, 100-13
土地の所在 小松島市中郷町字盤の本

法務局備付の図面を約70%に縮小

物件①
地積測量図写

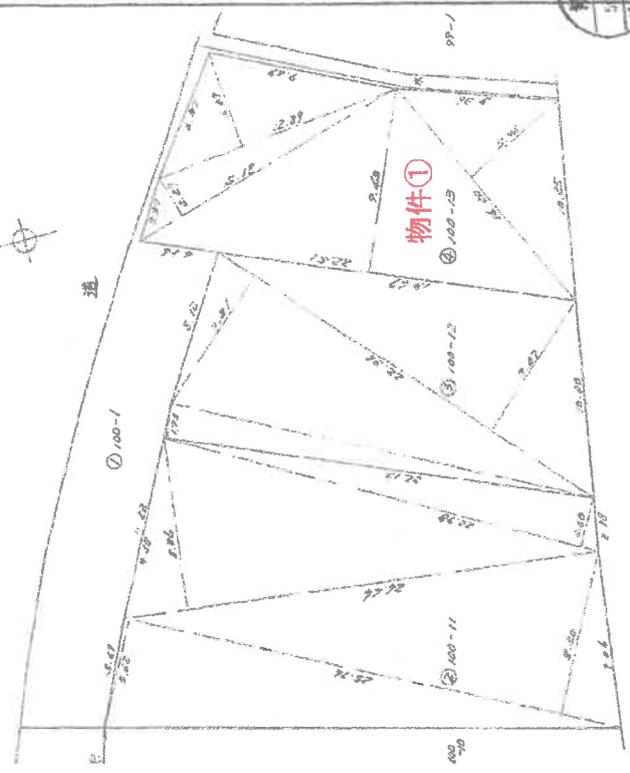
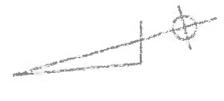


図 録

昭和56年3月30日
平成

縮尺 1/250

申請人

符地番	求 積 表	地 積
① 100-1	$843.531 - 918.1475 = 125.99725$ $(5.42 + 5.402) \times 25.76 \times \frac{1}{2} = 188.2776$ $24.44 \times 8.86 \times \frac{1}{2} = 108.2672$ $22.78 \times 2.40 \times \frac{1}{2} = 29.8740$ 合 計 321.4208	125.99725
② 100-11	$22.13 \times 1.79 \times \frac{1}{2} = 19.14245$ $(7.81 + 7.872) \times 22.86 \times \frac{1}{2} = 179.2224$ 合 計 198.36485	321.4208
③ 100-12	$22.51 \times 9.43 \times \frac{1}{2} = 106.13465$ $15.18 \times 2.27 \times \frac{1}{2} = 17.2293$ $12.87 \times 5.07 \times \frac{1}{2} = 32.47615$ $16.20 \times 5.96 \times \frac{1}{2} = 48.3160$ 合 計 198.3561	198.36485
物件① 100-13		198.3561

不動産鑑定士 P 220201に訂正された資料を転記した。

徳島県土地家屋調査士会川版

作成者

登記年月日：昭和63年2月4日

009673

各階平面図

家屋番号 100番13

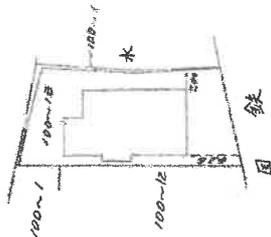
建物の所在 小松島市中郷町字壘ノ本100番地13

各階平面図



1階床敷

1.90	×	3.50	=	7.41000
10.50	×	0.72	=	7.12000
0.60	×	2.70	=	1.70000
床面積				8.23000 m ²



2階床敷

0.00	×	0.72	=	0.00000
床面積				0.00000 m ²

作製者

徳島県土地家屋調査士会館製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

昭和63年2月4日

※法務局備付の図面を約70%に縮小

物件②

建物図面写

1

受命物件の状況



2

受命物件の状況



3

玄関



4



エコキュート

5



6



物件 2

7



売却対象外建物
物件 2

8



9



物件 2

10



1階

11



12



13



1階 台所

14



1階 風呂

15



1階 トイレ

16



17



18



2階 和室

19



2階 洋室

20



21



1階 玄関付近

22



物件2

23



令和7年（又）第 22 号
令和7年 9月30日 現地調査
令和7年10月 3日 評 価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士
上 垣 小 織 印

(発行番号 LB競2025-110号)

第1. 評価額

一括価格	
金2,730,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金1,170,000円也
物件2 (建物)	金1,560,000円也

1. 一括価格は、上記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。
3. 物件土地の内訳価格は物件建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件建物の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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取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 地地	在番 目積 徳島県小松島市中郷町字豊ノ本 100番13 宅地 198.35 m ²	
2	所家屋番 種号 構類 床面積	在号 類 造 積 徳島県小松島市中郷町字豊ノ本 100番地 13 100番13 居宅 木造スレート葺2階建 1階 80.39 m ² 2階 32.73 m ²	
番号	特記事項		
	とくになし		

第4. 目的物件の位置・環境等

1 物件1土地の概況及び利用状況等

位置・交通 (道路距離)	JR 牟岐線「中田」駅の東方約 550m 「中田八幡神社前」バス停の南西方約 400m	
付近の状況	対象不動産の存する近隣地域は小松島市中心市街地近郊、中田駅東方の住宅地域に所在する。南側のJR 牟岐線と北側の水路に挟まれた一画に位置し、周辺は一般住宅のほか、田や公営住宅等が多く見られる。	
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	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% ----- -----
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	198.35 m ² 約4m・約22m 略長方形 概ね平坦 中間画地 概ね等高 -----
接面道路の状況	西側が幅員約4mの舗装私道に概ね等高接面する(建築基準法第42条第1項第2号開発道路)	
土地の利用状況	・西側は上記私道及び隣接宅地、北側及び東側は水路、南側はJR 牟岐線の鉄道用地と接面する。 ・物件2建物の敷地となっている。	
供給処理施設	上水道・・・あり(前面道路に20mmの本管あり) ガス配管・・・なし 下水道・・・なし	
周知の埋蔵文化財包蔵地の指定	無し	
地下埋設物の有無	目的土地には既存の建物があるため、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	・徳島県水防・防災情報マップによると、対象物件は洪水浸水想定区域及び高潮浸水想定区域に指定されている。	
特記事項	特になし	

2 建物の概況及び利用状況

(物件2)

区分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：昭和63年1月24日新築 経過年数：約37年 経済的残存耐用年数：満了している
仕様	構造：木造2階建 屋根：スレート葺 外壁：サイディング等 内壁：クロス、塗、合板、吹付等 天井：石膏ボード、合板等 床：フローリング、畳等 設備：電気、給排水 その他：エコキュート、IHクッキングヒーター
床面積（現況）	第3 目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：別添「間取図」参照
品等	総合：普通 仕様資材：普通 施工：普通
保守管理の状態	経年相応の劣化が認められる。
建物の利用状況	所有者が居宅として占有使用している。
有害物質使用の有無	アスベスト含有建材（成形板等）が使用されているかどうかは不明であり、詳細については専門機関による詳細調査を要する。
特記事項	エコキュート及びIHクッキングヒーターについてはリース契約。詳細は現況調査報告書参照。

第5. 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付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	建付地価格 (円・千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	18,800	0.95	198.35	0.95	3,365,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 小松島-6

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 39,700 \text{ 円/㎡} & \times 99.6/100 & \times 100/100 & \times 100/210.0 & \div & 18,800 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：なし

◇地域格差：街路条件 100/105、接近条件 100/100、環境条件 100/200、行政条件 100/100
相乗積 100/210.0

イ 個別格差：間口狭小 0.95

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応性、環境との適合性を勘案。

② 物件2（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円・千円未満四捨五入) ア×イ×ウ÷エ
2	165,000	113.12	0.03	560,000

ア 再調達原価：さしかけ等は再調達原価に内包して査定した。

ウ 現価率：耐用年数を満了していると判断し、現価率3%として査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さら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。

①土地利用権等価格

物件番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	3,365,000	0.50	法定地上権	1,682,500

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を50%と査定した。

②内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②エ) ア	土地利用権等価格の控除及び加算 (円) (2①ウ) 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	3,365,000	-1,682,500	---	1.00	0.70	1,170,000
2	560,000	+1,682,500	1.00	1.00	0.70	1,560,000
一括価格 (合計)						2,730,000

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

1 地価公示標準地：小松島-6

所 在 小松島市神田瀬町字北大地 39 番 3 「神田瀬町 5-49-15」
 価 格 39,700 円/m²
 位 置 JR 牟岐線南小松島駅の北西方約 1.2 km
 価 格 時 点 令和 7 年 1 月 1 日
 地 積 198 m²
 供給処理施設 水道
 接 面 街 路 北東側 幅員 6m 道路
 用途指定等 第 1 種住居地域 (60, 200)
 地域の概要 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

(※ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当って参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。)

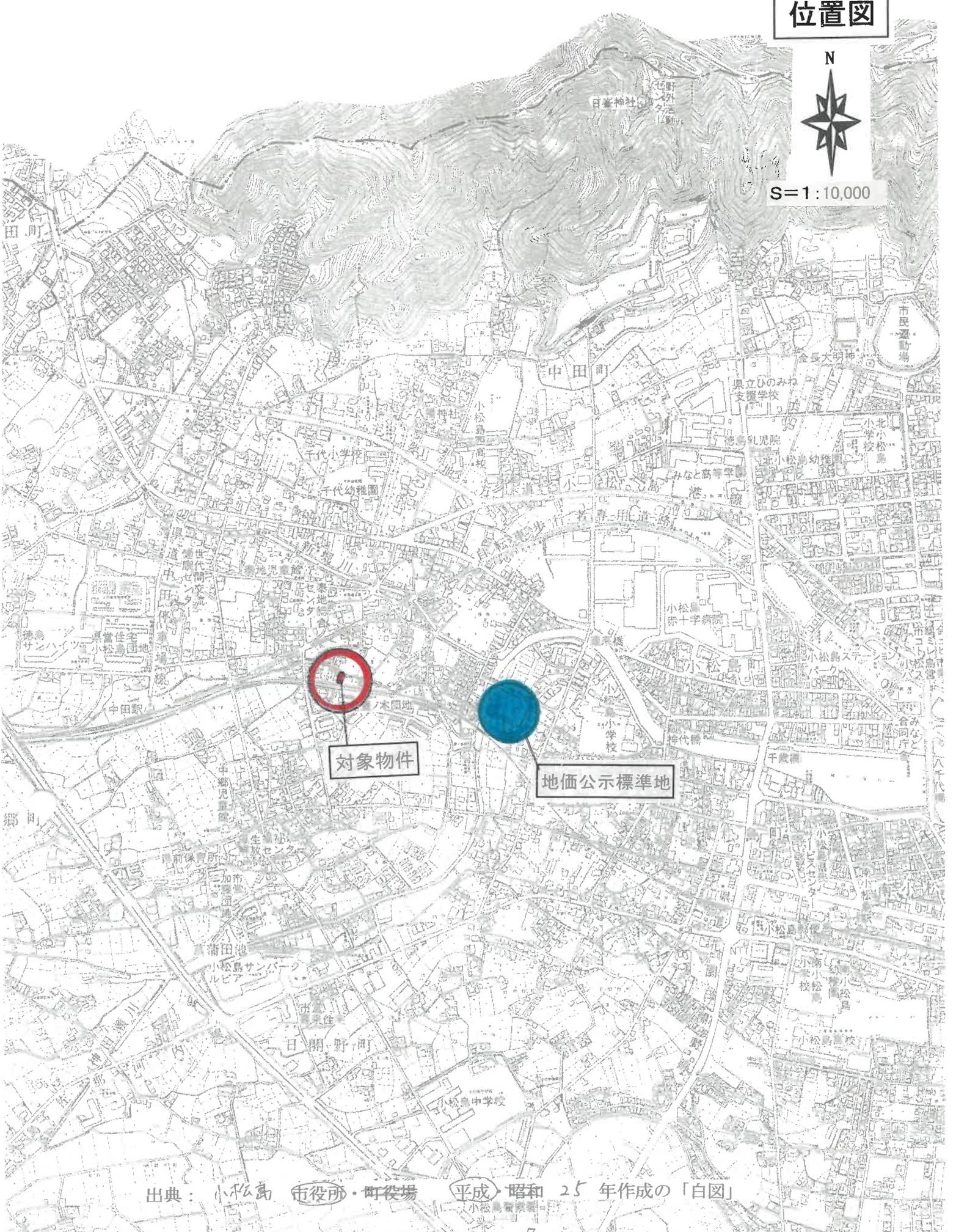
第7. 付属資料

- 1.位置図 2.公図写 3.地積測量図写 4.建物図面写 5.土地建物位置関係図
6.間取図

位置図



S=1:10,000



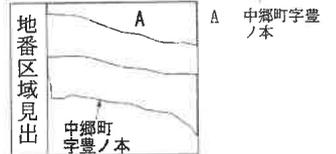
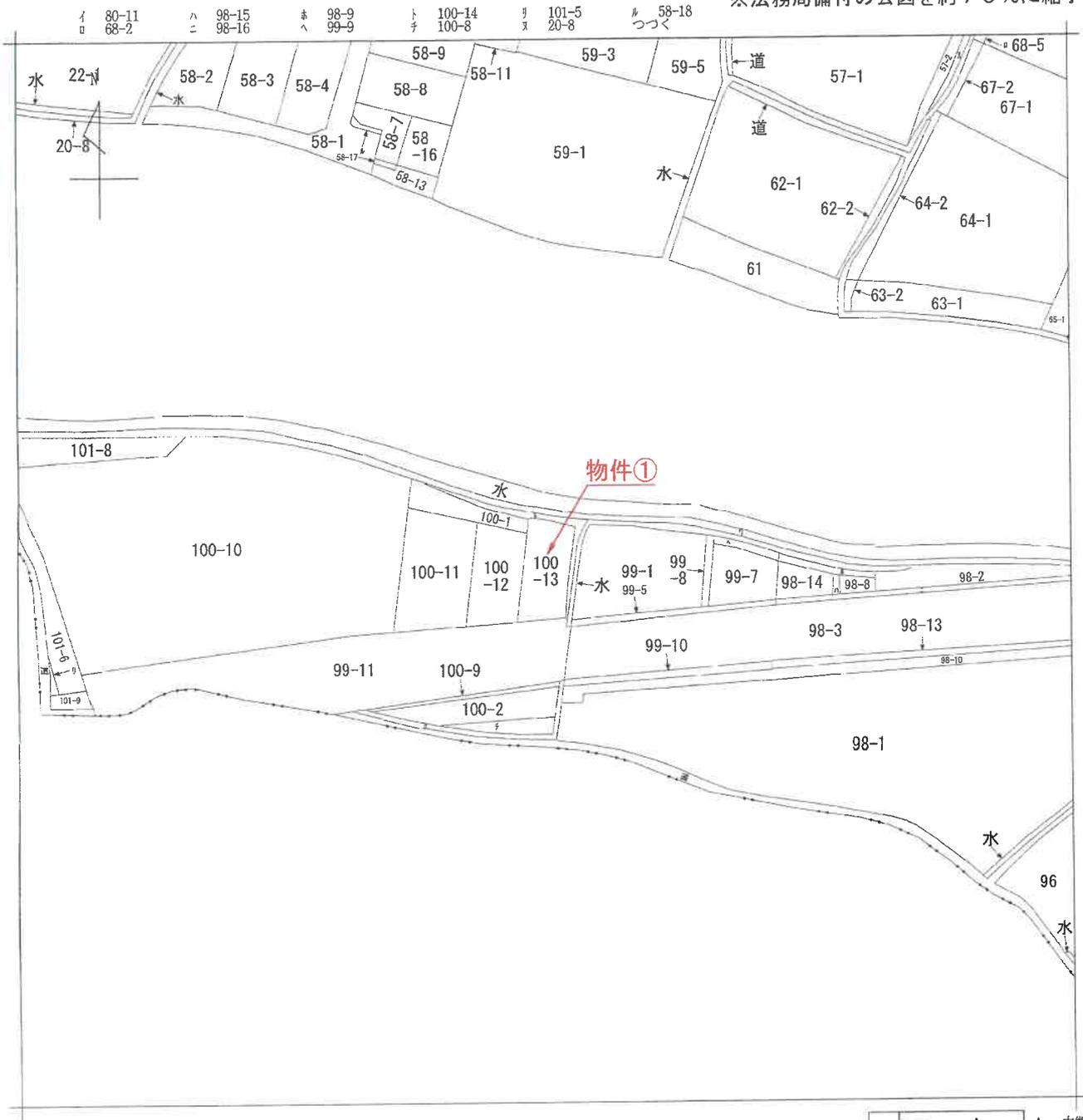
対象物件

地価公示標準地

出典：小松島市役所・町役場 平成・昭和 25 年作成の「白図」

公図写

※法務局備付の公図を約70%に縮小



請求部分	所在	小松島市中郷町字豊ノ本			地番	100番13		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系 番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日 (原図)			補記事項	

公 図 写

※法務局備付の公図を約70%に縮小

ヲ 水
リ 道

登記年月日：昭和58年3月30日

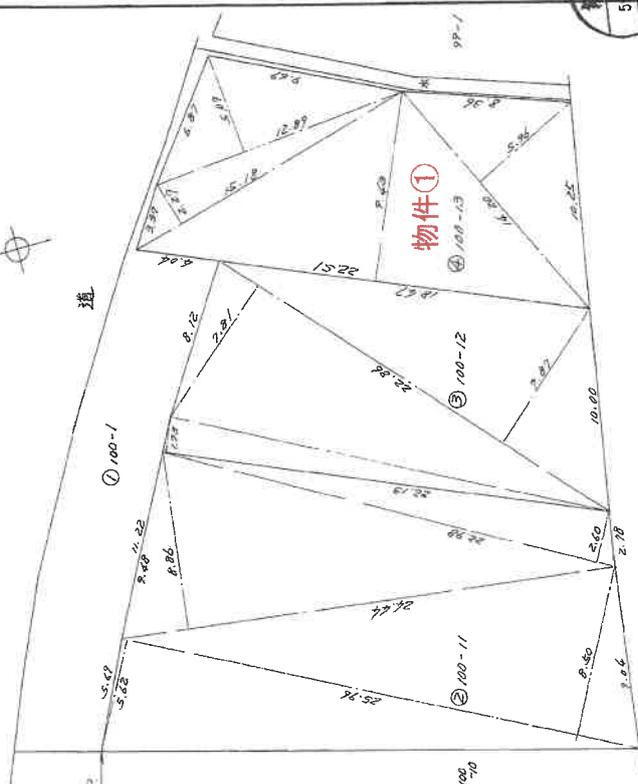
4013828

前番 100-1
後新 100-1, 100-11, 100-12, 100-13
地積測量図

土地の所在 小松島市中郷町字豊の本

符地番	求積表	地積
① 100-1	$8.63 \times 5.31 = 45.84$ $(5.62 + 8.50) \times 25.78 \times \frac{1}{2} = 103.2976$ $24.44 \times 8.86 \times \frac{1}{2} = 108.2692$ $22.98 \times 2.40 \times \frac{1}{2} = 27.8760$ 合計 321.4208	125.3876
② 100-11	$22.13 \times 1.93 \times \frac{1}{2} = 21.4265$ $(7.81 + 7.87) \times 22.88 \times \frac{1}{2} = 177.2224$ 合計 198.6489	321.4208
③ 100-12	$22.51 \times 7.65 \times \frac{1}{2} = 85.665$ $15.18 \times 2.27 \times \frac{1}{2} = 17.2293$ $12.89 \times 5.07 \times \frac{1}{2} = 32.67615$ $14.20 \times 5.26 \times \frac{1}{2} = 37.166$ 合計 172.63605	198.3660
④ 100-13		198.3660

不動産課 P. コンクリート研究所建設部



法務局備付の図面を約70%に縮小

物件①
地積測量図写

昭和56年3月30日
平成

縮尺 1/250

申請人

作製者

徳島県土地家屋調査士会用品

登記年月日：昭和63年2月4日

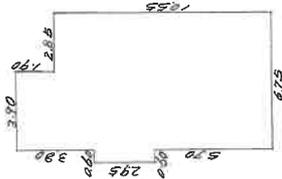
9009673

各階平面図

家屋番号 100番18

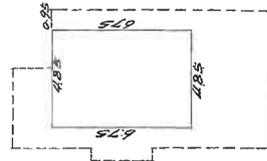
建物の所在 小松島市中郷町字豊ノ本100番地18

建物図面図



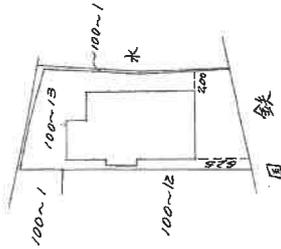
1階求積

1.90	x	3.70	=	7.41000
10.55	x	6.75	=	71.21250
0.60	x	2.95	=	1.77000
床面積				80.39250 m ²



2階求積

4.85	x	6.75	=	32.73750
床面積				32.73750 m ²



図録

※法務局備付の図面を約70%に縮小

物件②

建物図面写

縮尺 1/500

申請人

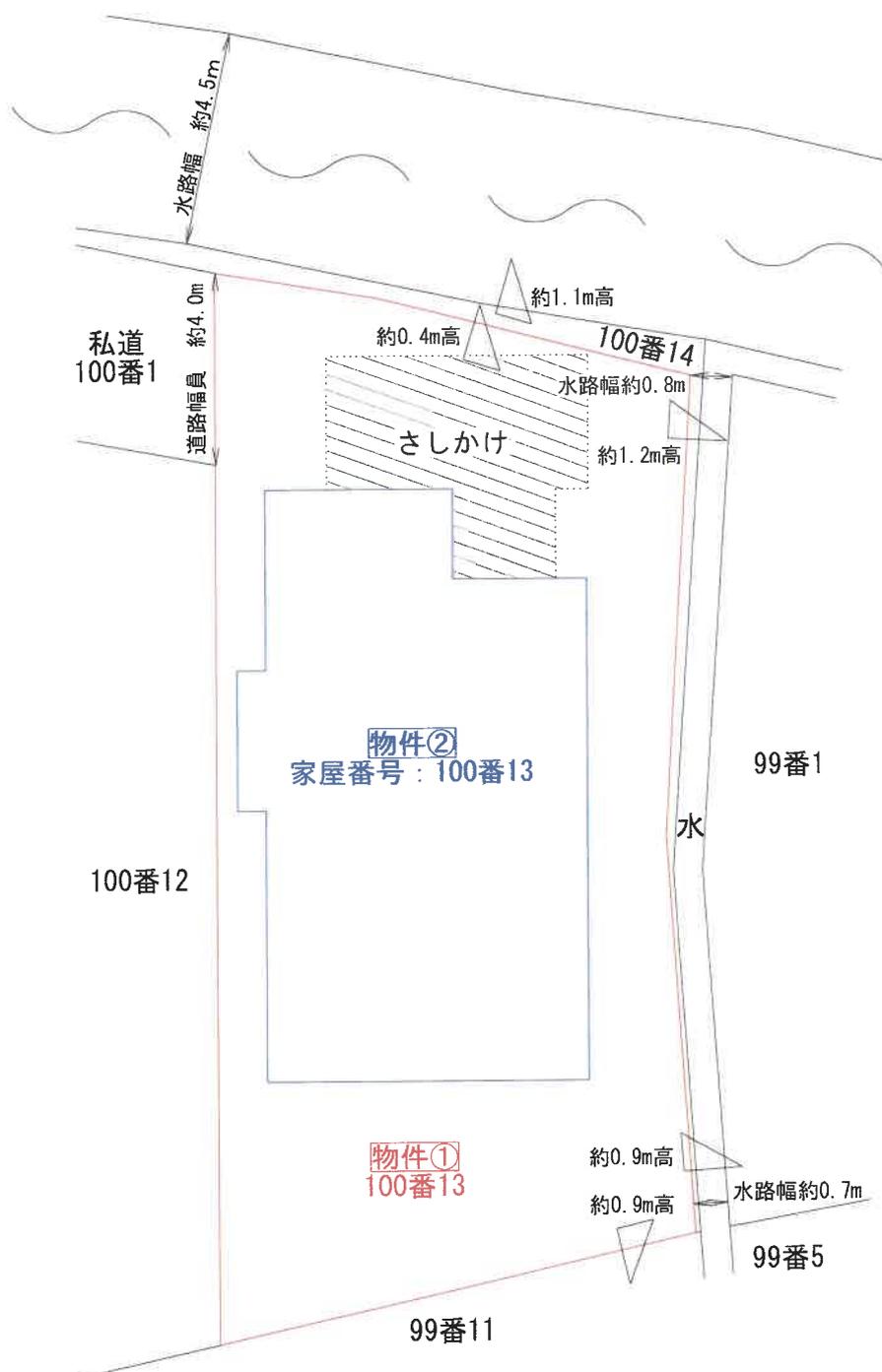
縮尺 1/250

作製者

徳島県土地家屋調査士会用紙

昭和63年2月4日

土地建物位置関係図



※ 当該図面は現地概測等に基づき作成したものであり、実測図ではありません。

物件②

家屋番号 100番13

間取図



S = 約 1 / 100

1階



2階

