

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 山 口 貴 大

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

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 徳島市名東町三丁目 |
| | 地 番 | 4 6 4 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 8 . 9 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島市名東町三丁目 4 6 4 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 4 6 4 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 9 2 . 4 3 平方メートル
2階 5 7 . 2 8 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 5月 20日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 山 口 貴 大

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

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 | 徳島市名東町三丁目 |
| | 地 番 | 4 6 4 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 8 . 9 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島市名東町三丁目 4 6 4 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 4 6 4 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 9 2 . 4 3 平方メートル
2階 5 7 . 2 8 平方メートル |



令和8年（ケ）第8号
令和8年3月3日受理
令和8年3月27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 | 徳島市名東町三丁目 |
| | 地 番 | 4 6 4 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 8 . 9 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島市名東町三丁目 4 6 4 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 4 6 4 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 9 2 . 4 3 平方メートル
2階 5 7 . 2 8 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
B (物件所有者 A の息子)	<p>1 私は、本件物件所有者 A の息子で、現在物件2建物に居住しています。本件債務者法人「有限会社メガネのアズマ」の元代表で、物件所有者の父 A は入院中です。 物件2建物は新築時は平家で過去 2 回ほど、増築しています。</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 物件 2 建物につき、リース物件はありません。</p> <p>5 室外で犬 1 匹を飼っています。</p> <p>6 私は室内で電子たばこを吸います。</p> <p>7 室内天井に雨漏り跡があります。 シロアリを見たことはありませんが、たぶんシロアリ被害もあると思います。</p> <p>8 水道についてお尋ねですが、2箇月に 1 度、約 2,500 円を自動引落しで、若葉団地親和会簡易水道組合に支払っています。</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

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、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】

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。

【都市計画区別】

徳島市役所によると、物件1土地は、市街化区域である。

【接道】

同市役所によると、西側で幅員約4m舗装私道（登記簿上C所有）に接面する。

また、東側で幅員約5m舗装団地内道路（登記簿上徳島市所有）に各ほぼ等高に接面する。

その他の接面道路の状況は、評価人作成の評価書を参照されたい。

【上水道・下水道】

物件1土地の所在する場所には、下水道はない。

上水道については、関係人の陳述及び評価人作成の評価書特記事項欄を参照されたい。

【その他】

物件2建物（登記簿上昭和42年5月22日新築、昭和52年3月31日構造変更・増築、昭和57年5月10日増築）は築後約59年が経過しており、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、内装面は天井に雨漏り等によるシミや床の撓み等が確認された。

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

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3月3日 (火) 17:00 - 17:05	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3月3日 (火) 17:06 - 17:12	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3月9日 (月) 13:45 - 14:02	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和8年3月9日 (月) 14:40 - 14:47	徳島市役所	公法上の規制等調査
令和8年3月19日 (木) 10:05 - 11:05	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



物件 1

464-3

地図に準ずる図面写

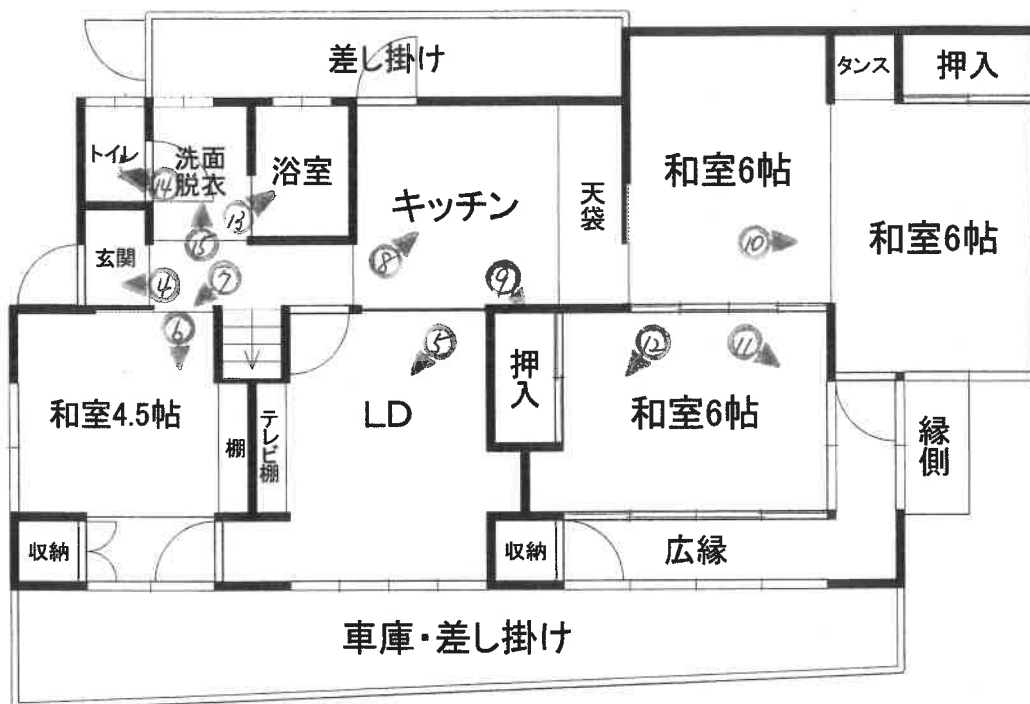


縮尺不明

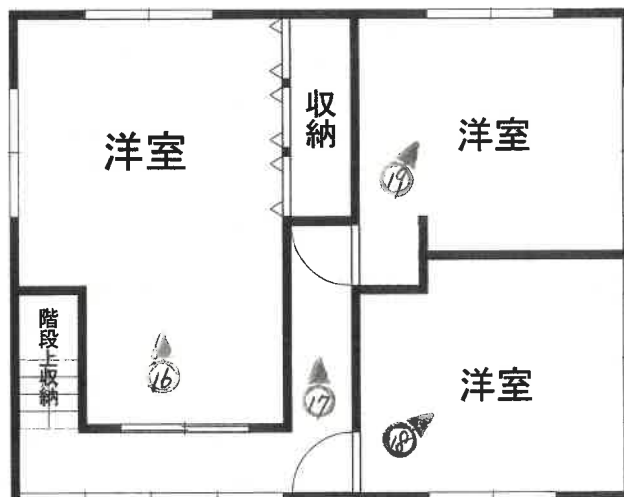


(注) 概略図であり、現況を正確に測量したものではありません。

1階



2階



間 取 図

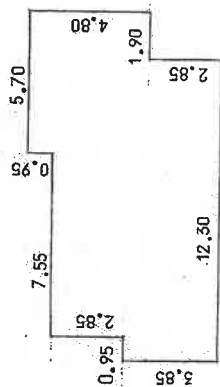


(注) 概略図であり、現況を正確に測量したものではありません。

建物各階平面図

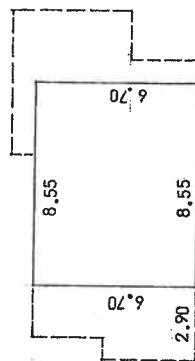
家屋番号 464.
 建物の所在 徳島市名東町三丁目464番地3

1階

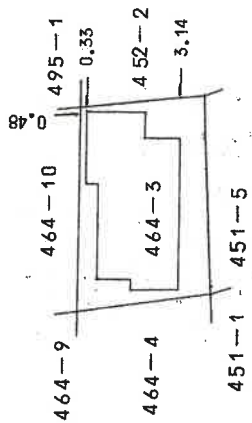
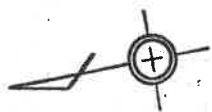


$$\begin{aligned}
 &0.95 \times 3.85 = 3.6575 \\
 &7.55 \times (2.85+3.85) = 50.5850 \\
 &(5.70-1.90) \times (4.80+2.85) = 29.0700 \\
 &1.90 \times 4.80 = 9.1200 \\
 &92.4325 \\
 &92.43 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$

2階



$$\begin{aligned}
 &8.55 \times 6.70 = 57.2850 \\
 &57.28 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$



昭和57年5月2日
 平成

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

1

受命物件の状況



2

受命物件の状況



3



4



玄関付近

5



物件2 1階

6



7



物件2 1階

雨漏り跡

8



9



10



物件2 1階

11



12



13



1階 風呂

14



1階 トイレ

15



16



物件 2 2階

17



18



19



物件2 2階

20



21



22



23



24



25



物件 2

26



物件 2 玄関

27



令和8年(ケ)第8号
令和8年3月19日 現地調査
令和8年3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
小河 伸 洋

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 1 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 4 6 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 1, 6 9 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1及び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。
- 3 物件1の内訳価格は、物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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	徳島市名東町三丁目 464番3 宅地 168.92㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	徳島市名東町三丁目464番地3 464番3 居宅 木造スレート葺2階建 1階 92.43㎡ 2階 57.28㎡ 延149.71㎡	
番号	特記事項		
1	<ul style="list-style-type: none"> ・管轄法務局において法14条地図は備付されていないが、地積測量図が備付されており、これを基に現地確認を行った。物件1土地及び隣接地は、現況でもコンクリートブロック塀により明瞭に周囲と区分けされており、規模・形状等が確認資料と概ね一致することから、登記記載とほぼ同じと確認した。 		
2	<ul style="list-style-type: none"> ・物件建物についても法務局備付の建物図面と概ね一致することから、登記記載とほぼ同じと確認した。 		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	J R徳島線「鮎喰」駅南西方約3.1km バス停「名東住宅前」北西方約200m (何れも道路距離・バス停は添付位置図参照)	
付近の状況	物件の所在する地域は徳島市中心部から西方郊外に位置する、中小規模一般住宅が多い住宅地域である。利便施設等への接近性は良好な郊外住宅地として熟成度の高い地域であり、今後も現況を維持して推移すると予測するが、人口減少下において他圏域との競合も激しく、地価水準は下落基調が継続している。当該地域における標準的な画地として、間口約12m、奥行約15m、規模約180㎡の長方形中間画地、一般住宅としての利用を想定した。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 60% 200% 指定なし 立地適正化計画「居住促進区域」
画地条件(規模, 形状等)	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	登記記載(168.92㎡)とほぼ同じ。 西側間口約11m、奥行約16m ほぼ長方形 概ね平坦 二方路地※「接面道路の状況」欄参照 概ね等高 特になし
接面道路の状況	西側で幅員約4m舗装私道(個人所有・4m以上は建築基準法第42条第1項第3号適用、4m未満は同条第2項適用道路)に接面する。また東側で幅員約5m舗装団地内道路(徳島市所有、市営名東三丁目団地内の道路・同法外道路)に、各ほぼ等高に接面する。なお、西側私道は物件の北方で行き止まりである。	
土地の利用状況	物件2建物の敷地として利用されている。周囲は低層の戸建住宅が多い住宅地域であるが、東側隣接地は公営住宅団地で、3階建の共同住宅が建ち並んでいる。 目的外建物: なし	
供給処理施設	上水道 特記事項欄参照 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	該当しない	
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は不明であり、具体的には専門業者による調査が必要である。	

(次頁に続く)

<p>土壌汚染の有無</p>	<p>過去の地歴調査及び現況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。</p>
<p>ハザードマップ</p>	<p>徳島市ハザードマップによると鮎喰川の洪水浸水想定区域に該当する。</p>
<p>特記事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・上水道は、立会者によれば周辺自治会等により構成される簡易水道組合が運営する簡易水道を利用しており、2ヶ月毎に当該組合に利用料を支払っているとのことであり、本物件については既存の上水道供給設備は徳島市が運営する公営水道ではないことに留意のこと。市の公営水道については、物件の東側道路内に市本管（150mm）が埋設されているが、徳島市上下水道局によれば、当該本管は隣接する市営住宅への供給用のものであり、当該管への取付の可否は上下水道局と協議する必要があるとのこと。

2 建物の概況及び利用状況 (物件2)

区 分	主である建物 (家屋番号464番3)
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 : 昭和42年5月22日新築、昭和52年3月31日 構造変更・増築、昭和57年5月10日増築 (何れも登記記載) 経過年数 : 新築後約59年、最終増築後約44年 経済的残存耐用年数 : 満了
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート (セメント瓦) 葺 外 壁 : 亜鉛メッキ鋼板張り等 内 壁 : ジュラク、合板等 天 井 : 合板、ボード等 床 : タタミ、寄木等 設 備 : 電気、給水等
床面積(現況)	1階92.43㎡、2階57.28㎡、延149.71㎡ (登記記載と同じ)
現況用途等	階層 2階建 現況用途 居宅 間取り (別添間取図を参照)
品 等	中位
保守管理の状態	劣る (特記事項欄参照)
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり。
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否かについては不明であり、詳細については専門機関による調査を要する。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の状態確認は目視可能な範囲のものであり、設備については、競売手続において建物に付随する各種付帯設備の動作確認ができないので、正常に作動するか否かは不明である。 ・立会者によれば、新築時は平家建であり、最初の増築時に2階を増築し、最後の増築時に1階北東部分 (2階より出ている部分) を増築したとのことである。 ・新築後約59年が経過した建物であり、外装面は経年相応の劣化が認められるほか、内装面は雨漏り等によるシミや床の撓み等の損傷が確認された。

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/㎡)	個別 格差	地 積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1	36,300	1.01	168.92	0.90	5,574,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 徳島-21

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$42,100\text{円}/\text{m}^2 \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/115.5 = 36,300\text{円}/\text{m}^2$

◇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：必要なし

◇地域格差：街路条件+10%、環境条件+5%（相乗値）

イ 個別格差：二方路+1%

ウ 地 積：登記数量

エ 建付減価：地上建物の状況、配置等を勘案して、建付減価を査定した。

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、消費税等の課税も考慮したうえ、標準的な建築費に比準して求め、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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
2	150,000	149.71	0.02	449,000

ウ 現価率

物件建物は経済的耐用年数を満了しており、経過年数・維持管理の状態の程度を考慮のうえ、現価率（残価率）を上記のとおり査定した。

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、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	5,574,000	0.50	法定地上権	2,787,000

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) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	5,574,000	-2,787,000	/	0.75	0.70	1,460,000
2	449,000	+2,787,000	1.00	0.75	0.70	1,690,000
一括価格 (合計)						3,150,000

ウ占有減価修正：必要なし。

エ市場性修正：この種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、上水道は地域運営の簡易水道を利用していること、本件建物は経済的耐用年数を満了し、現状の老朽化の程度が大きいこと等市場性が劣ることから、当該要因を考慮して所要の補正を行った。

オ競売市場修正：前記「第2 評価の条件」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

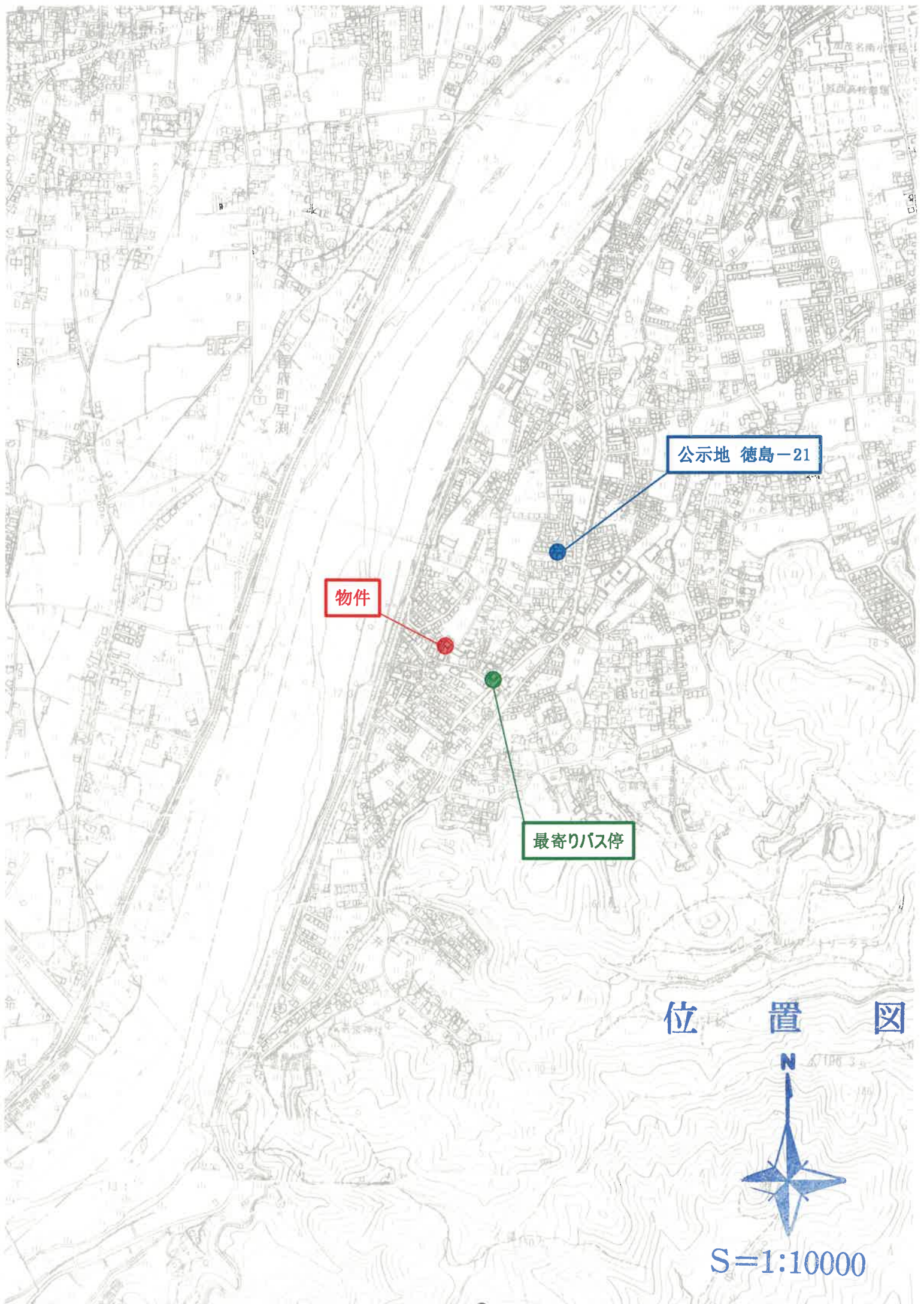
1 地価公示価格（徳島-21）

所 在：徳島市名東町3丁目563番4外
価 格：42,100円／m²
位 置：J R 徳島線「鮎喰」駅の南西方道路距離約2.9 k m
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：225m²
供給処理施設：水道
接 面 街 路：東側6m私道
用途指定等：市街化区域・第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図（出典：徳島市役所発行「徳島市全図5」縮尺1万分の1 平成24年承認分）
- 2 地図に準ずる図面写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面写及び各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上



物件

公示地 徳島-21

最寄りバス停

位置図

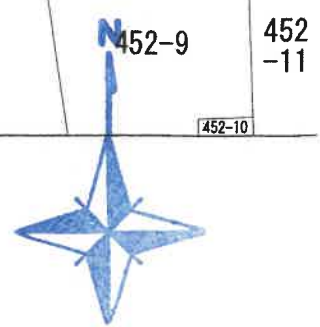


S=1:10000



物件 1
464-3

地図に準ずる図面写



縮尺不明

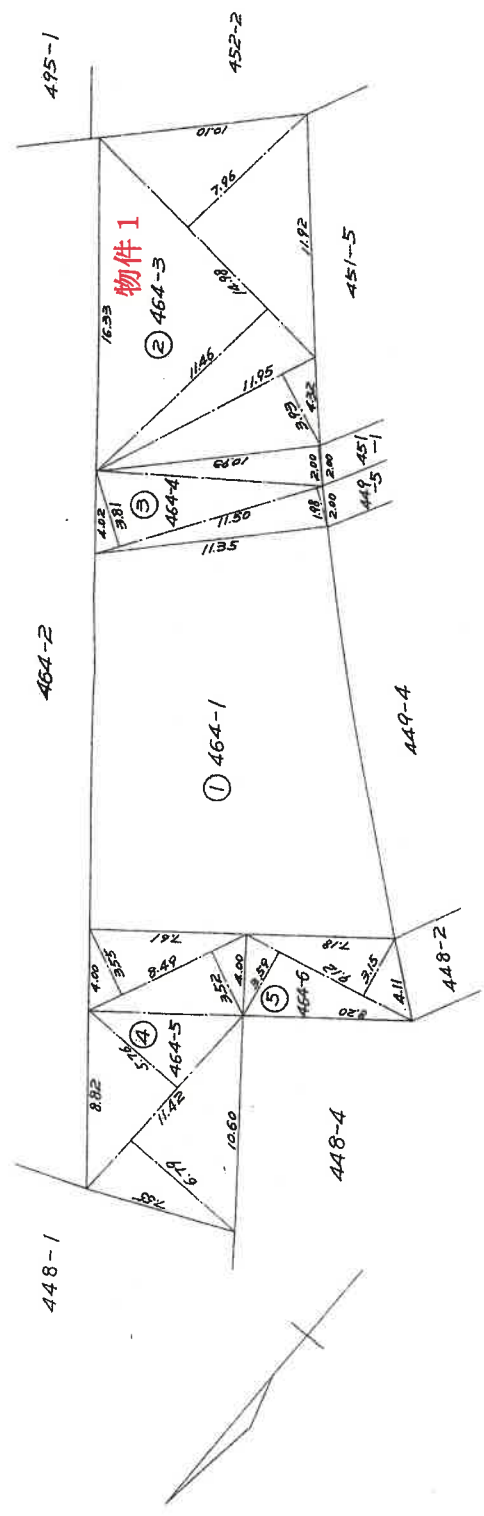
前464-1後 新 3028012

地番 464-3・464-4・464-5・464-6
 土地の所在 鹿島市名東町三丁目

地積測量図

昭和 年 月 日
 作製者

作製年 月 日
 申請人



④求積 $11.42 \times (6.79 + 5.76) \times \frac{1}{2} = 71.66050$
 $8.49 \times (3.52 + 3.55) \times \frac{1}{2} = 30.01215$
 計 101.67265
 地積 / 畝歩 30.755976625

②求積 $14.98 \times (7.96 + 11.46) \times \frac{1}{2} = 145.45580$
 $11.95 \times 3.93 \times \frac{1}{2} = 23.48175$
 計 168.93755
 地積 / 畝歩 51.103608875

⑤求積 $9.12 \times (3.59 + 3.15) \times \frac{1}{2} = 30.7344$
 $30.7344 \times 0.3025 = 9.297156$
 地積 9歩

③求積 $10.93 \times 2.00 \times \frac{1}{2} = 10.9300$
 $11.50 \times (3.81 + 1.98) \times \frac{1}{2} = 33.2925$
 計 44.2225
 地積 / 畝歩 13.37700625

縮尺 1/300 m

昭和 平成 年 月 日

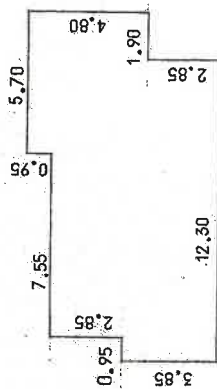
建物階平面図

各階平面図

家屋番号 464

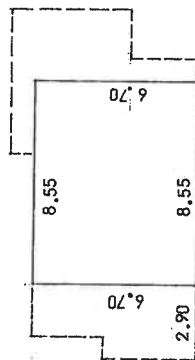
建物の所在 徳島市名東町三丁目4-6-4番地3

1階

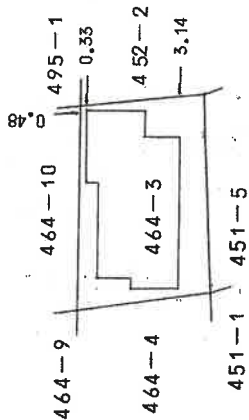
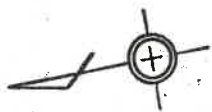


$0.95 \times 3.85 = 3.6575$
 $7.55 \times (2.85+3.85) = 50.5850$
 $(5.70-1.90) \times (4.80+2.85) = 29.0700$
 $1.90 \times 4.80 = 9.1200$
 92.4325
 92.43 m^2

2階



$8.55 \times 6.70 = 57.2850$
 57.28 m^2



昭和57年5月12日
平成

作製者

申請人

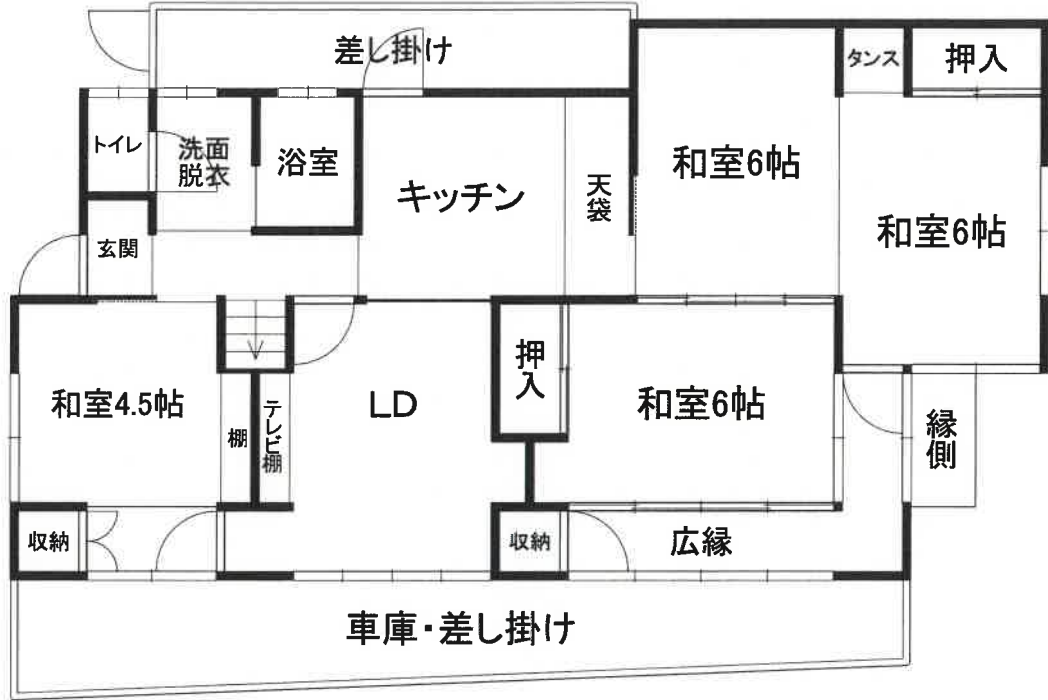
縮尺 1/250

縮尺 1/500

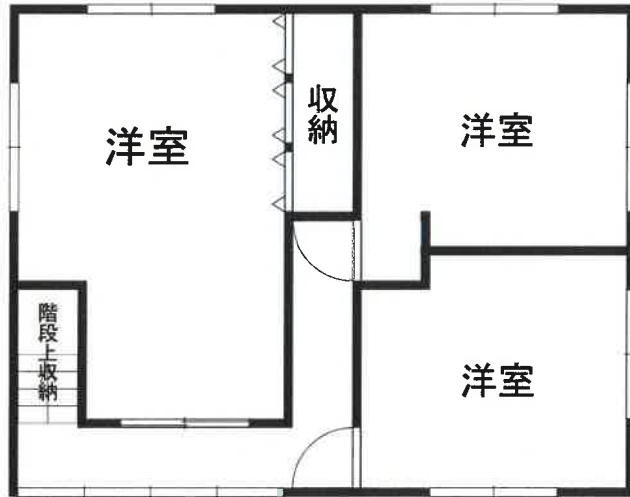


(注) 概略図であり、現況を正確に測量したものではありません。

1階



2階



間 取 図



(注) 概略図であり、現況を正確に測量したものではありません。