

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

3 所 在 徳島県小松島市中郷町字県前
地 番 125番1
地 目 宅地
地 積 140.92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 8年 5月 21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3】

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3】

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

【物件番号3】

隣地（地番125番3）との境界が不明確である。

《 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

3 所 在 徳島県小松島市中郷町字県前
地 番 1 2 5 番 1
地 目 宅地
地 積 1 4 0 . 9 2 平方メートル



令和8年(又)第7号
令和8年3月24日受理
令和8年4月21日提出
(全2分冊のうち第2冊)



現況調査報告書

(物件3)

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

3	所	在	徳島県小松島市中郷町字県前
	地	番	125番1
	地	目	宅地
	地	積	140.92平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件3		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 田	<input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 山林(物件)	<input type="checkbox"/> 原野 <input type="checkbox"/> 休耕地
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <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		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、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"/> 上記の者が宅地(空地)の状態、占有している。 <input type="checkbox"/> <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 <input type="checkbox"/> ある	<input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> 保管開始日 令和 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 type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり		

(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)	<ol style="list-style-type: none"> 1 私は、物件3土地の所有者です。現在は私の名義になっていますが、親族から、名義の移転を受けたものです。 2 本件土地には建物もなく、何の用途にも使用されないままとなっています。 3 本件土地について隣接地との間で境界に関する紛争はありません。ただし、本件土地の北側に隣接する目的外土地(地番125番3)との境界につきご質問を受けましたが、はっきりしたことは知りません。 4 本件土地につき、他人との間での貸借関係はありません。
近隣地居住者	<ol style="list-style-type: none"> 1 地番125番1の土地(物件3土地)と、地番125番3の土地(目的外土地)との境界についてご質問を受けましたが、詳しいことは何も知りません。この土地は、かなり前から現状と同様に、何にも使われずに放置されています。 2 これらの土地の境界について詳しいことを知っている人は、たぶん誰もいないのではないかと考えています。

(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

【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。
- ・ その概要は、物件3土地は宅地であるところ、現況は更地の状態であり、雑草が生え、何の用途にも使用されていない状態である。

【占有関係】(同条同項)

- ・ 物件3土地は、債務者が宅地(空地)の状態に占有している。なお、占有関係の詳細は(2枚目)に記載のとおりである。

【土地の範囲、境界】

- ・ 物件3土地については現地復元力のある不動産登記法第14条1項の地図が存在しない。そこで、現存する他の図面、及び登記記録の記載、債務者等の説明などを参考に総合考慮した上、本件土地の範囲は添付の「現況見取図」のとおりであると認めた。

【接道等】

- ・ 物件3土地は、その西側が幅員約6.3mの舗装市道(建築基準法42条1項1号)に接面している。また同土地の南側は幅員約2.2mの舗装市道に接面しているが、同道路は建築基準法42条2項道路に該当しセットバックが求められる。なお、本件土地は都市計画法上の市街化区域に位置している。

【土地の状況】

- ・ 物件3土地(地番125番1)の範囲は添付の「現況見取図」のとおりと認められるが、同土地の北側には目的外土地(地番125番3)が隣接している。ところが、両土地の間にはその境界を徴表する外形は何ら存在しない上、両土地につき現地復元力を有する地図(法14条1項地図)も存在しない。
- ・ また、債務者に確認するも明確な現場指示はできず、近隣居住者に確認するも同じく詳しいことは何も明確にはならなかった。
- ・ さらに、上記目的外土地(地番125番3)の登記記録上の所有者はBであるところ、同人は昭和34年に死亡しており同人の相続人も明らかではなく、上記土地の現在の所有者から聴取調査を実施することはできなかった。
- ・ 以上から、物件3土地と目的外土地(地番125番3)との境界が判然としない。よってこの点につき、買受人は注意を要する。

(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8年3月24日 (火) 9:35 - 9:40	当庁	小松島市役所に対し函面、航空写真などの資料請求書面作成及び送付
令和8年4月1日 (水) 14:13 - 14:38	目的物件所在地	現場確認、債務者から聴取調査
令和8年4月10日 (金) 14:40 - 15:15	目的物件所在地	立入調査、聴取調査 (債務者立会)
令和8年4月10日 (金) 16:21 - 16:29	小松島市役所	接道、公法上の規制その他の調査
令和8年4月10日 (金) 16:40 - 16:55	目的物件所在地	近隣地居住者から聴取調査
—		
—		
—		
—		
—		
—		
—		
(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

公図写し

(小松島市中郷町字県前)

1-3 ハ 121-7 ホ 125-5 ト 131-11 リ 131-9 ル 141-9
2-2 ニ 122-5 ヘ 131-10 チ 131-7 ス 132-2 つ づく

物件 3

(6 枚目)

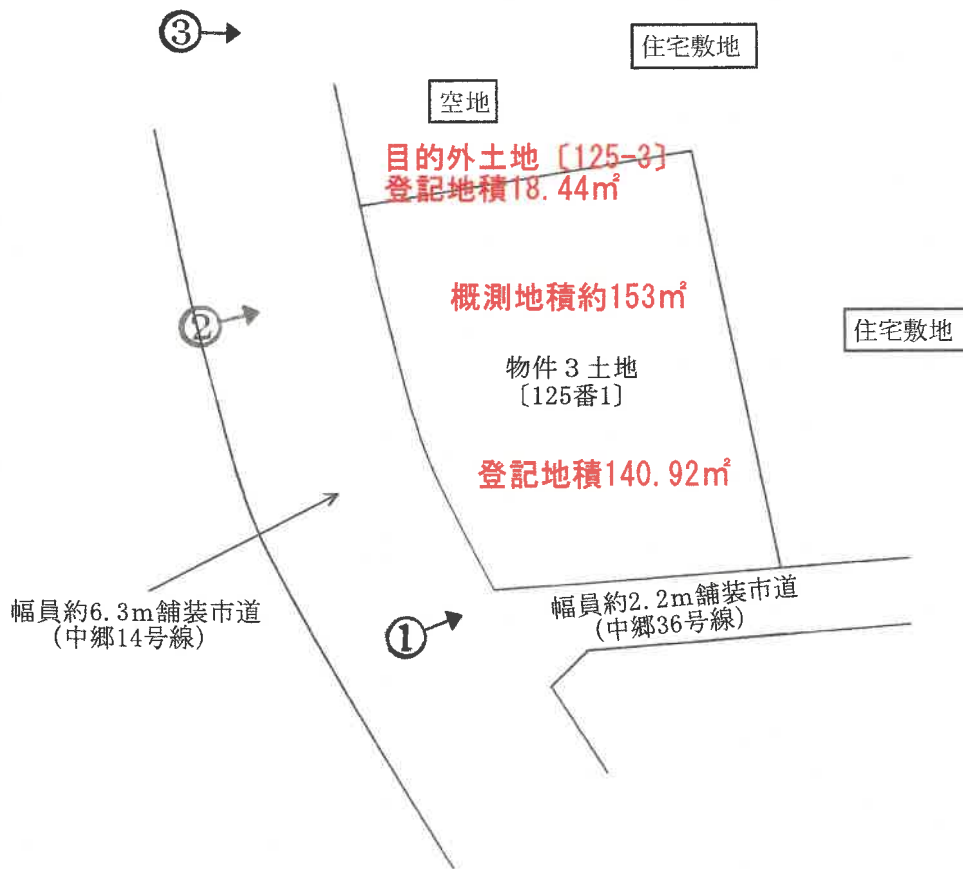
面積 ± 地の区画を明確にし、不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付け

地





現況見取図
S ≒ 1/250



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。

1



2



3

物件3土地



令和 8年 (ヌ) 第 7 号
(2分冊の内の②)

令和 8年 4月10日 現地調査

令和 8年 4月20日 評 価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

〔物件3〕

評価人 不動産鑑定士

澤 嶋 鉄 哉

第1 評価額

評 価 額	
物件3土地	金1,200,000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3 土地	所 在	小松島市中郷町字県前	
	地 番	125番1	
	地 目	宅 地	
	地 積	140.92 m ²	
番 号	特 記 事 項		
3	特にない		

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3）

位置・交通	<p>位置：JR牟岐線「中田駅」の南東方約400m（概測直線距離） 交通：JR牟岐線「中田駅」へ約670m（以下道路距離） 最寄店舗（スーパー）へ約450m 小松島市役所へ約1,870m 千代小学校へ約1,080m 小松島中学校へ約660m</p> <p style="text-align: right;">〔別添位置図参照〕</p>	
付近の状況	<p>目的物件の存する地域は、一般住宅等が多い既成住宅地域である。街路は広く、市中心部に比較的近く、利便性は良好といえる。しかしながら、これまで宅地開発等の進展は殆ど見られず、旧来からの利用状況に留まっており、市場人気は低く、地価水準は低位なレベルを示す。</p>	
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% なし -
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	140.92㎡（公簿） 約13.8m・約11.5m ほぼ長方形 ほぼ平坦地 角地 約0.3m高い 特になし
接面道路の状況	<p>西側：幅員約6.3m舗装市道（中郷14号線、建築基準法第42条1項1号道路に該当）に接面する。 南側：幅員約2.2m舗装市道（中郷36号線、建築基準法第42条2項道路に該当）に接面する。セットバックを要し、道路中心線からの水平距離が2m後退した位置が道路境界線とみなされる。</p>	

土地の利用状況	<ul style="list-style-type: none"> ・雑草等が繁茂し、特に利用されていない。 ・隣地の状況：東側 住宅敷地 北側 空地、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	<p>上水道：あり（メーター13mm、休栓中） ※西側市道、南側市道に上水道本管 75mm あり。</p> <p>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	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。
土壌汚染の有無	昭和 47, 55 年の住宅地図及び土地の登記履歴調査によると、従前住宅敷地として利用されていたものと認められ、周辺も住宅敷地等として利用されてきたものと認められる。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。
ハザードマップ	小松島市が作成するハザードマップによると、洪水、高潮の浸水想定区域に該当する。
特記事項	<p>・北辺境界は判然としない。別添現況見取図の範囲はコンクリート等で画された範囲を図示したものである。この範囲の概測面積は登記地積を充足している。しかしながら、概測面積より公図上北側に隣接する目的外土地〔125 番 3〕の登記地積を控除した場合には充足しないことになる。つまり、目的外土地が図中の北側実線の北側又は内側にあるのか、若しくは跨がっているのか、その位置の特定が困難な状況にある。なお、小松島市まちづくり課によると、当該エリアにおいて、かつて地籍調査の作業は実施されているが、調整がつかず、地図が作成されるに至っていないとのことである。</p> <p style="text-align: center;">—登記記載事項—</p> <p>目的外土地 地 番 125 番 3 地 目 宅地 地 積 18.44 m² 所有者 亡第三者個人名義</p>

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

物件3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
3 土地	16,000	0.99	140.92	—	2,232,000

ア. 標準画地価格

規準とすべき適切な地価公示地等が存しないため、周辺類似地域の取引事例及び精通者意見等を参考にして、上記のとおり査定した。

イ. 個別格差

地域の標準画地価格に対し、物件3自体が有する個別的な要因による修正である。

画地条件（角地 1.02、セットバック 0.97）より 0.99

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
3 土地	2,232,000		1.00	(1-0.1)	0.6	1,200,000

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
本件土地は境界の一部が判然としないことから、市場性への影響を勘案し、減価を10%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 附属資料の表示

1. 受命物件の位置図（出典：小松島市 平成8年3月調製，縮尺1万分の1「白図」）
2. 公図写し
3. 現況見取図

以 上

位置図

S=1/10,000

目的物件3

出典 小松島市 平成8年3月調製 縮尺1万分の1「白図」

公図写し

(小松島市中郷町字県前)

1-3 ハ 121-7 ホ 125-5 ト 131-11 リ 131-9 ル 141-9
2-2 ニ 122-5 ヘ 131-10 チ 131-7 ヌ 132-2 ヅ つづく

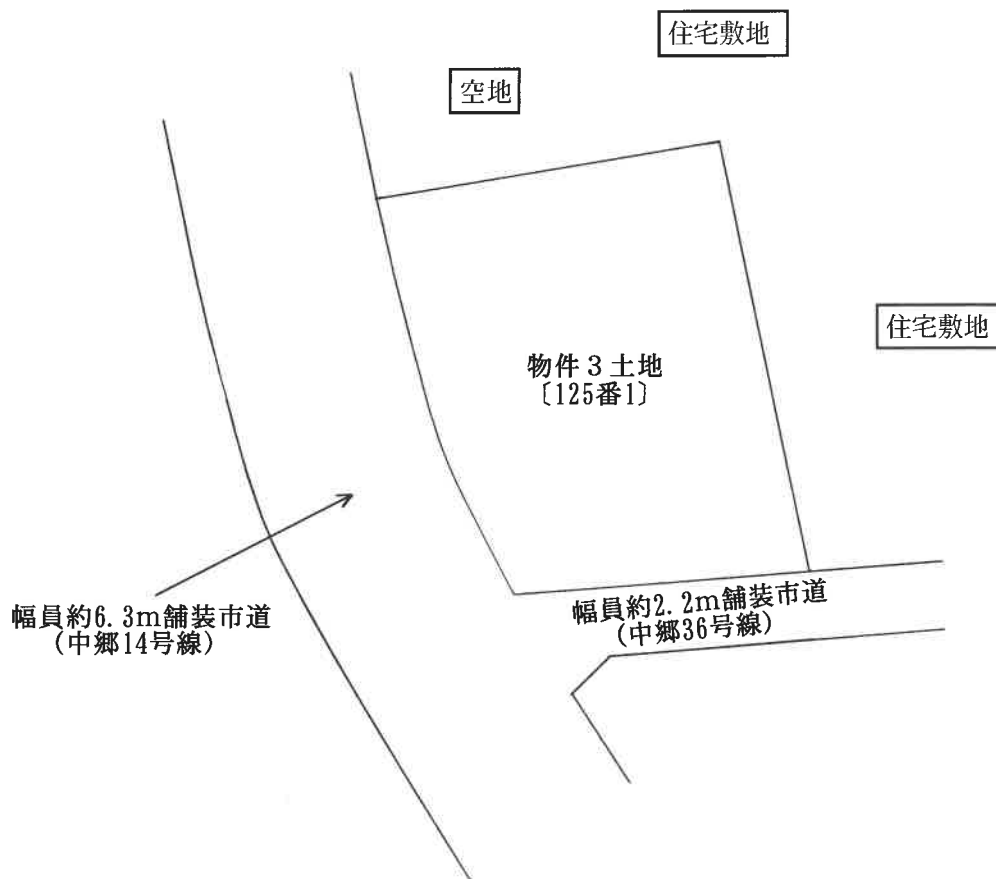
物件 3





現況見取図

S ≒ 1/250



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。