

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

4	所	在	徳島県阿南市橘町袴傍示
	地	番	143番
	地	目	山林
	地	積	6519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 5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4】

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4】

本件所有者が占有している。

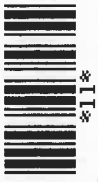
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号4】

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

4 所 在 徳島県阿南市橘町袴傍示
地 番 143番
地 目 山林
地 積 6519平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



令和7年（ケ）第31号
令和7年6月26日受理
令和7年7月24日提出



現況調査報告書
(物件4)

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

4 所 在 徳島県阿南市橘町袴傍示
地 番 143番
地 目 山林
地 積 6519平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	なし
土地	物件4
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 田(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地 <input checked="" 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"/> 現況見取り図のとおり
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有(共有)者A,B <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"/> 上記の者が山林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	<ul style="list-style-type: none"> ・物件4土地は、共有者2名持分全部を対象としたものである。 ・現況面積は、登記面積より2～3割小さい縮みの可能性がある。但し、境界が不分明で、正確な現況面積を測定することはできない。 ・執行官の意見のとおり
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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"/> 現況見取り図のとおり

(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
D (亡Cの兄)	<p>1 私は、有限会社マルシマの代表者だったCの兄です。 Cは令和4年10月20日に死亡しました。 本件土地の所有（共有）者は、亡Cの娘夫婦A,Bですが、彼らは相続しただけなので、物件のことを聞かれても場所すら分からないはずで す。 私も、A,Bよりは詳しいですが、明確に境界を指示できませんし、境界付近まで行くのは無理です。山中は殆どが竹林ですが、地番92-4との境には杉の木があったと思います。 「今日人が来る」と聞いて、昨日、道を作るために草を刈りました。</p> <p>2 山への登り口付近に放置されている動産類は不法投棄物で、この付近に来る度に増えている気がします。（写真1,2）</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

- 1 本件物件4土地は、以下に記載の状況のほか関係人の陳述、土地公図写し、土地現況見取り図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件4土地は一体となっており、登記簿上の地目は山林である。
山中は雑草や竹林が繁茂した状況になっている。(添付写真参照)
- 3 物件4土地と各隣接地との境界が判然としない。そのため公図及び参考資料から推測するしかなく、専門家による測量が必要であると思われる。
なお、接面する道路はない。
- 4 阿南市役所によると、本件土地は市街化調整区域である、とのことである。
なお、法務局には地図に準ずる図面が備え付けられている。
- 5 物件4土地へ行く間に、徳島県が設置しているアルミ合金製片開式ゲートを通らねばならず、「津波等の防災のため、開けたら閉めて下さい」と書かれている。(写真5,6)
- 6 その他の物件状況については、評価人作成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

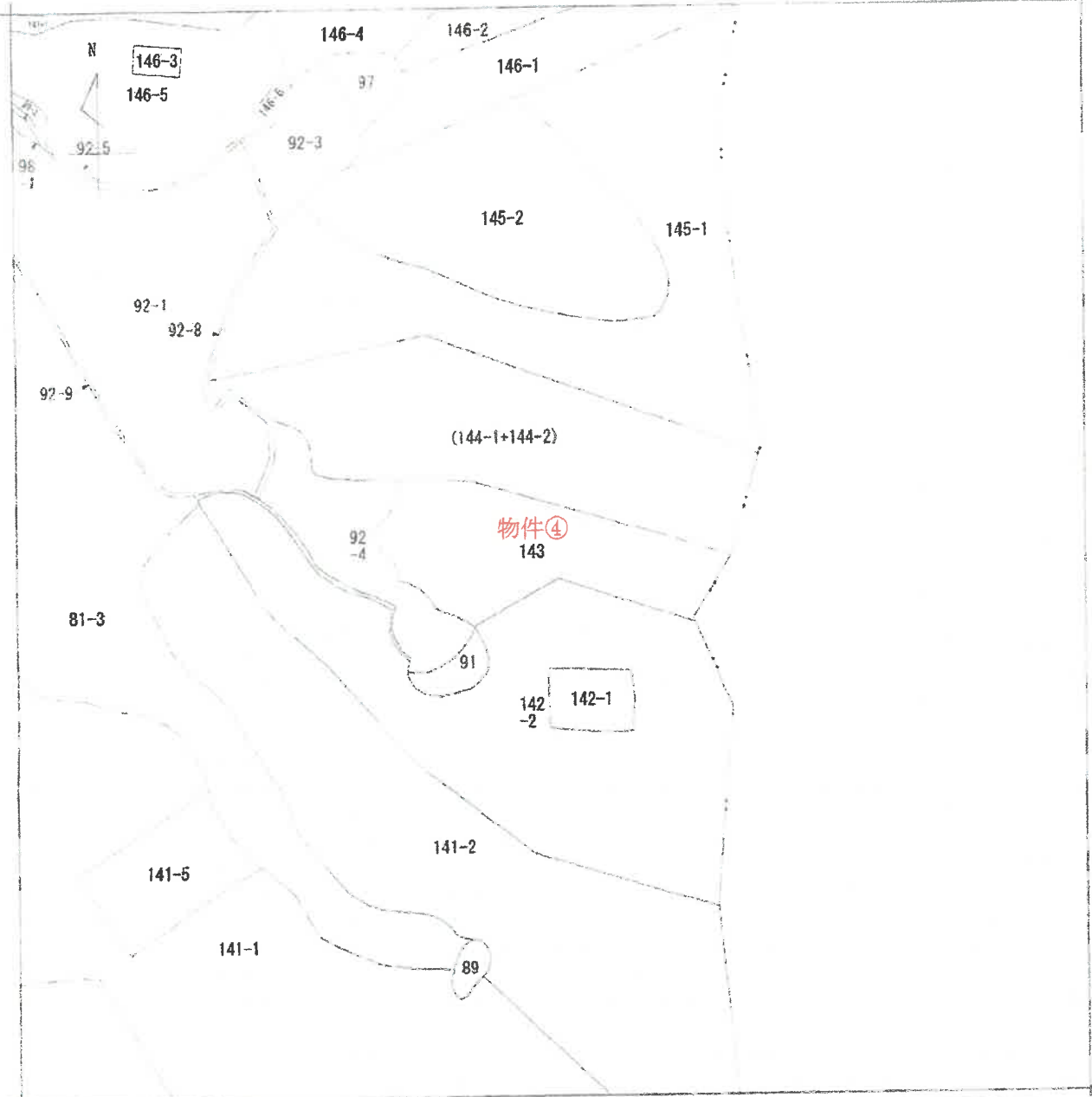
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年6月26日 (木) 16:48 - 16:53	当庁	法務局に対する公簿公図等交付請求書等作成準備
令和7年6月26日 (木) 16:53 - 16:55	当庁 (郵送)	図面等交付申請書準備
令和7年6月27日 (金) 10:55 - 11:00	法務局	公図公簿などの閲覧調査
令和7年7月10日 (木) 11:55 - 12:05	阿南市役所	公法上の規制, 境界等調査
令和7年7月16日 (水) 10:30 - 11:35	物件所在地	立入調査、評価人帯同
(特記事項)		

(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

1 98-3



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区畫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。

地番区域見出し
橋町袴傍示

請求部分	所在 阿南市橋町袴傍示			地番	143番		
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	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			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(徳島地方法務局阿南支局管轄)

令和7年1月22日

徳島地方法務局

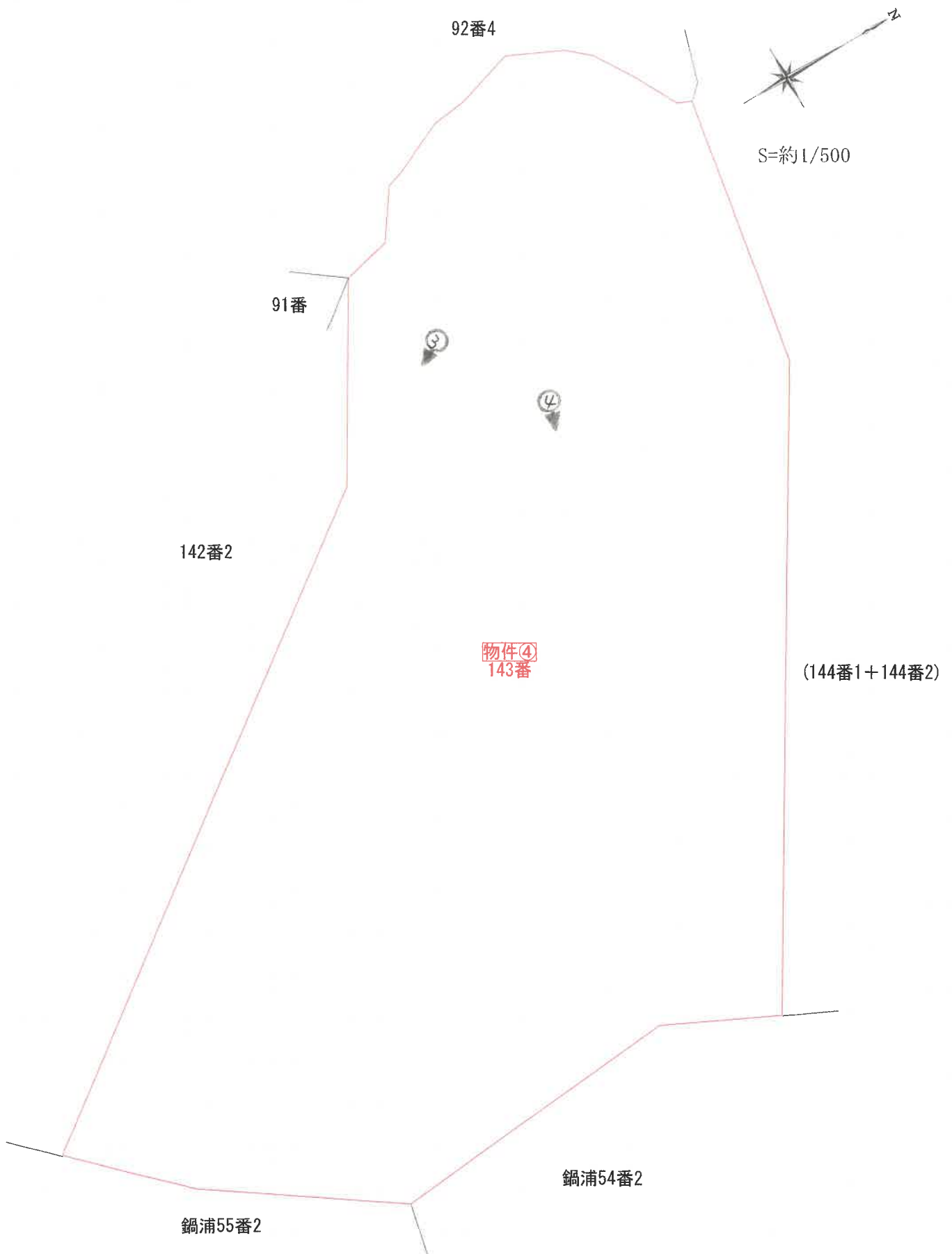
請求番号: 10-2

登記官

(1/1)



現況見取り図



※ 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。

1

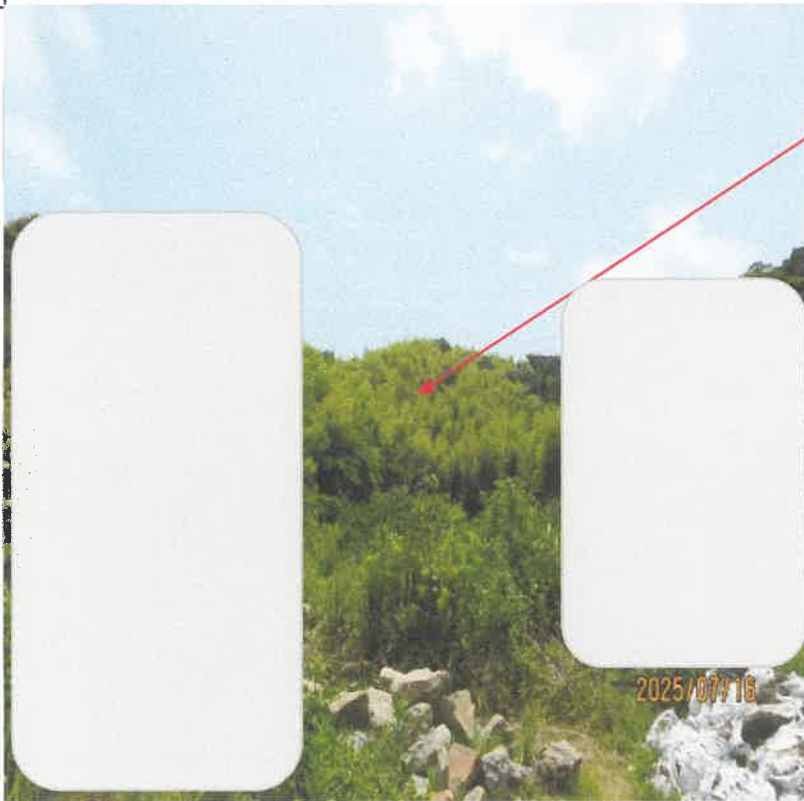
受命物件の状況

北西方向から南東に位置する物件を撮影した。



物件4

2



物件4

3



4



5



物件4への入り口

6



徳島県が設置している
物件に通ずる袴傍示2号線
つきあたりに位置するゲート

令和7年（ケ）第 31 号
令和7年 7月16日 現地調査
令和7年 7月23日 評価
（二分冊のうちの②）

徳島地方裁判所 御中



評価書 (物件4)

評価人 不動産鑑定士
上 垣 小 織 印

(発行番号 L 競2025-106②号)

第1. 評価額

物件4(土地)	金280,000円也
---------	------------

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
4	所在地 地積 共有者	徳島県阿南市橘町袴傍示 143番 山林 6,519 m ² 共有者 A (持分 2分の1) 共有者 B (持分 2分の1)	現況地積については下記参照
番号	特記事項		
	現況面積は登記面積より約2～3割前後小さい縄縮みの可能性がある。ただし境界が不分明で、正確な現況面積を測定することは困難であることから、評価に当たっては登記面積を採用し、個別的要因にて減価を行う。		

第4. 目的物件の位置・環境等

1 物件4土地の概況及び利用状況等

位置・交通	JR 牟岐線「阿波福井」駅の北東方 6 km、「福井大原」バス停の北東方約 2.7 km (いずれも道路距離)		
付近の状況	対象不動産の存する近隣地域は阿南市橘町の南東端、小勝島に至る半島に所在する。周辺が海に囲まれた半島の中央を、小勝島の橘湾火力発電所に渡る県道小勝島公園線が整備されている。やや切り立った雑木林を中心に、北側沿岸部には農家住宅、農地等が点在する。橘町は阿南市中心部からは離れた南方郊外部に所在し、地形上津波災害等が懸念され、阿南市の中でも人口減少や地価の下落が大きく進行している。対象物件はやや標高が高く津波災害等のリスクは少ないが、対象物件に至るまでの周辺道路は水没等のリスクがあるものと推定される。		
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 森林法 自然公園法 保安林 開発許可 その他の規制	市街化調整区域 地域森林計画対象民有林 ----- ----- ----- -----	
画地条件	地積 形状 その他	現況は登記面積 6,519 m ² より 2～3割小さい可能性がある。 やや不整形地 -----	
自然的条件	気温 風 方位 傾斜の位置	普通 普通 概ね西向 山腹	乾湿 標高 傾斜 地味 普通 約 10m～50m 約 30度 普通
道路条件及び交通 接近条件等	接面道路 接道位置 搬出条件 交通接近条件	無し 無道路。北西方約 200mに幅員約 2.5～2.8m前後の市道「袴傍示 2 号線」あり。 人力 国道 55 号まで約 2.7 km	
土地の利用状況	ほぼ竹林。境界付近に杉が数本植えられている。		
立木	樹種・林齢 成長性・形質 撫育の状況	主に孟宗竹 やや密生 比較的近年まで手入れはされていた様子だが現在は放置されている。	
地下埋設物の有無	物件土地は現況竹林で、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物件土地に土壌汚染が存在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	阿南市ハザードマップ及び徳島県水防・防災情報マップによると、物件土地は特段のリスク表記は無かった。		
特記事項	その他詳細は現況調査報告書参照。		

第5. 評価額算出の過程

物件4 (土地)

当該地域の地価水準を考量し、対象近隣地域における標準価格を査定し、次に目的物件の個別的価格形成要因を分析した結果、下記のとおり査定した。なお、本件地上の立木については、竹が主であり市場価値は無いと判断した。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	準建付減価 エ	市場性修正 オ	競売市場修正 カ	評価額 (円・万円未満切捨) ア×イ×ウ×エ×オ× カ÷キ
4	132	0.70	6,519		0.80	0.60	280,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 徳島(林)-6

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 193 \text{ 円/㎡} & \times 99.5/100 & \times 100/100 & \times 100/145.2 & \div & 132 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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 100/110、接近条件 100/110、宅地化条件 100/120、相乗積 100/145.2

イ 個別格差：縄縮み 0.70

ウ 地積：登記数量による。

オ 市場性修正：林地の取引は殆ど無く市場が未成熟であること、境界が不分明であること等による市場性減価を考慮した。

カ 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 地価調査基準地：徳島(林)-6

所在	阿南市学原町下水田 71 番 1
価格	193,000 円/10 アール
最寄駅及び距離	JR 牟岐線阿南駅の南東方約 1 km
価格時点	令和 6 年 7 月 1 日
地積	7,408 ㎡
利用の現況	雑木林地
搬出地点の道路の状況	農道 4 m
公法上の規制	市街化調整区域、地森林
周辺土地の利用現況	標高 100m、約 25 度の東向き傾斜で雑木が多い自然林地域

(※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た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.公図写し 3.現況見取図

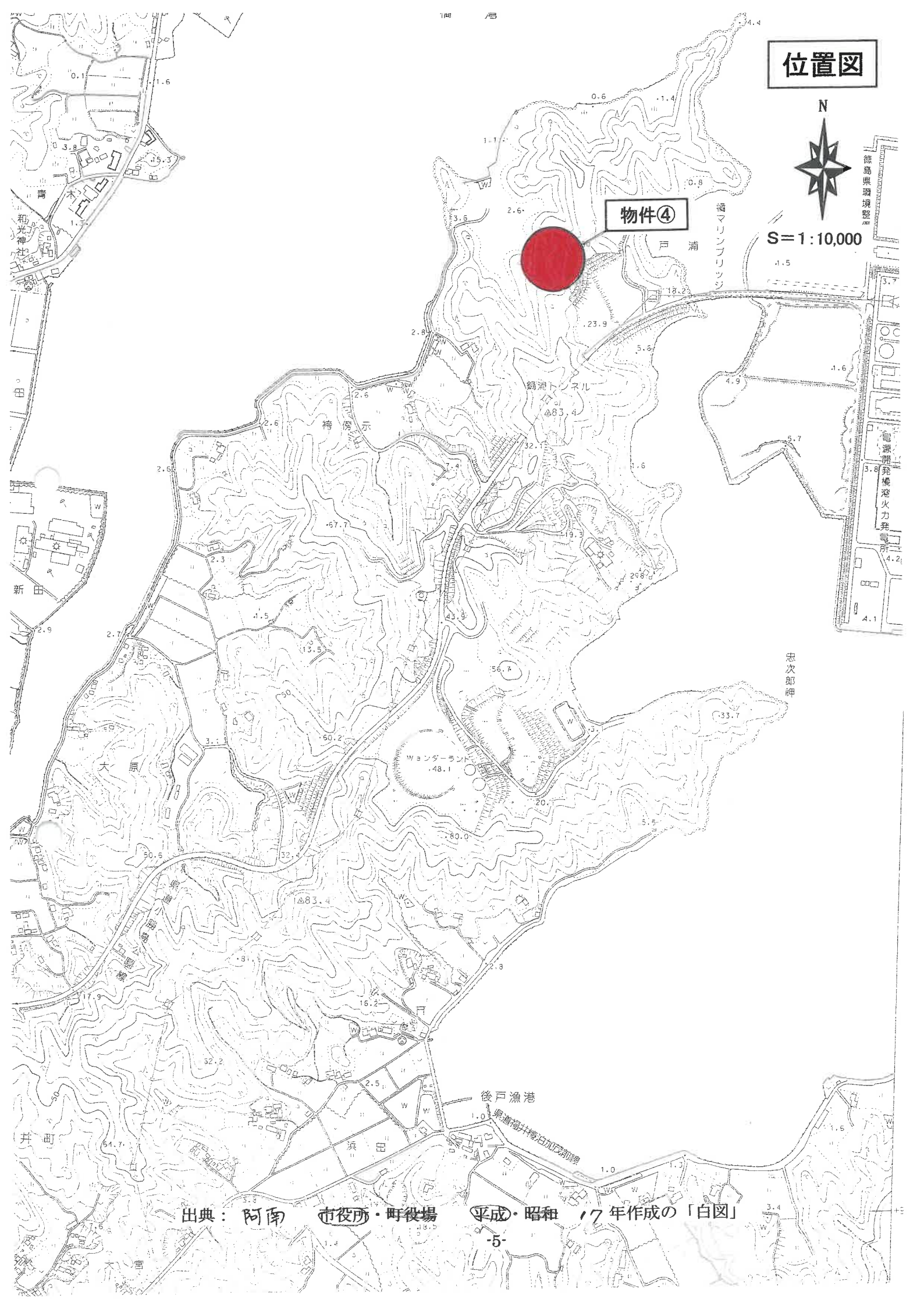
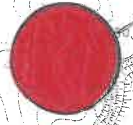
以上

位置図



S=1:10,000

物件④



出典：阿南 市役所・町役場 平成・昭和 17年作成の「白図」

位置図



S=1:10,000

地価調査基準地

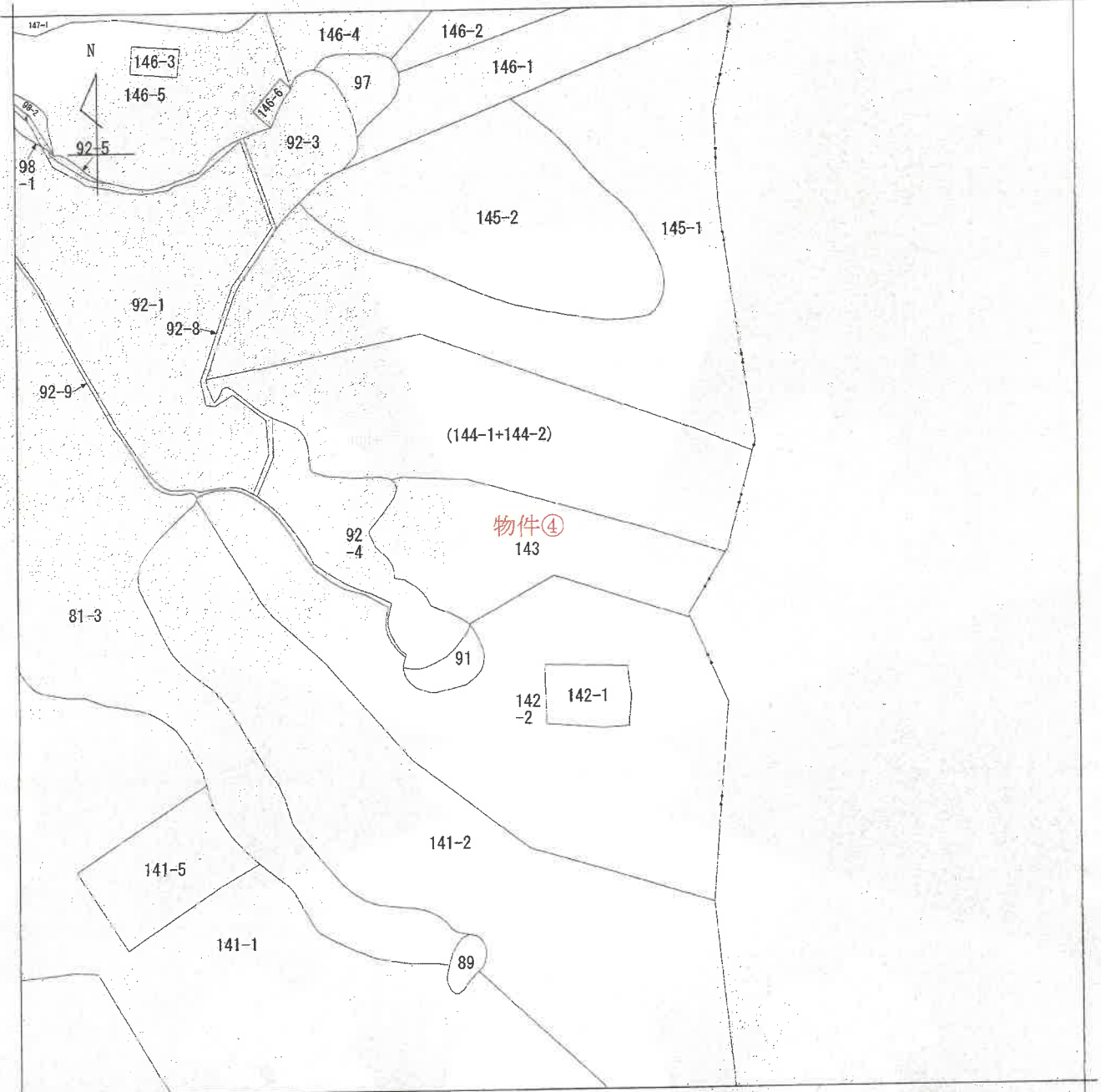


出典：阿南市役所・町役場 平成・昭和 年作成の「白図」

公 図 写

※法務局備付の公図を約70%に縮小

98-3



(注) 地図に準ずる図面は、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。

地番区域見出し
橋町
袴傍示

請求部分	所在 阿南市橋町袴傍示		地番 143番		
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	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	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(徳島地方法務局阿南支局管轄)

令和7年1月22日

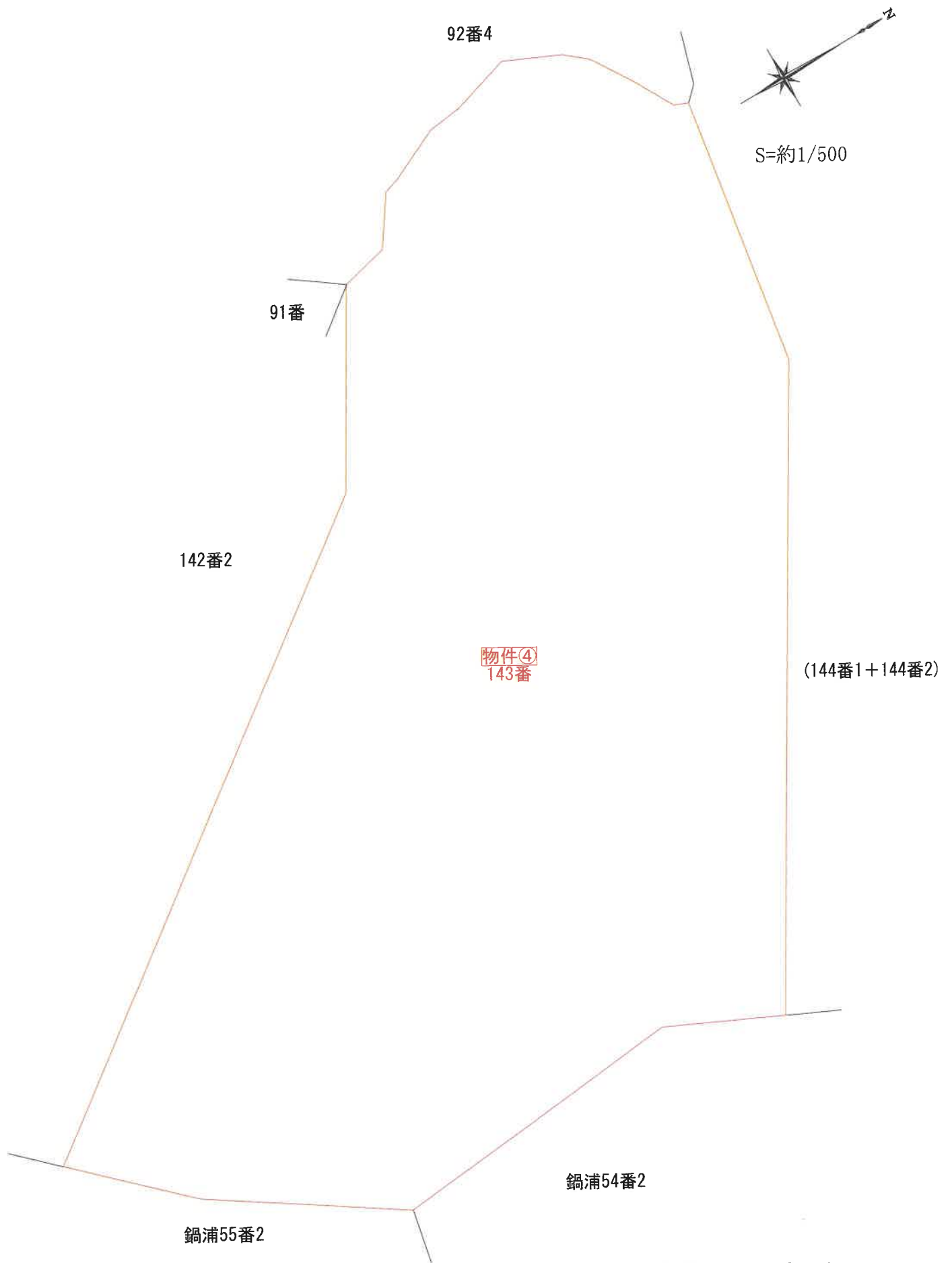
徳島地方法務局

請求番号: 10-2

登記官

(1/1)

現況見取り図



※ 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。

現況見取り図



S=約1/1000



出典：国土地理院「地理院地図」（林班図）を基に作成

編集加工責任者：(株)あおぞら総合コンサルタント 不動産鑑定士 上垣小織

※ 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。