

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月12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11月 5日から 令和 8年11月11日まで
開札期日	日 時 令和 8年11月18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12月 9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11月19日から 令和 8年11月20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 8月12日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
4☆	480,000 384,000		96,000	1,362	0
			</		



物 件 目 録

☆4 所 在 徳島県板野郡上板町鍛冶屋原字西北原
地 番 15番1
地 目 畑
地 積 1106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 4日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 住 友 建 二

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

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

4	所	在	徳島県板野郡上板町鍛冶屋原字西北原
	地	番	1 5 番 1
	地	目	畑
	地	積	1 1 0 6 平方メートル

令和7年（ケ）第56号
令和7年9月17日受理
令和7年10月15日提出
（全3分冊のうち第2冊）



現況調査報告書

（物件4）

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

4 所 在 徳島県板野郡上板町鍛冶屋原字西北原

地 番 15番1

地 目 畑

地 積 1106平方メートル

所有者 B

(2 枚目)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
B(所有者)	1 物件4土地では、私が以前ナスを作っていましたが、今からちょうど1年半前からは、耕作していない状態です。 2 本件土地には、ほぼ全面的に、マルチを敷き詰めた状態です。マルチは、ナス用のものです。
C(亡Aの配偶者)	1 物件4土地はもともと亡Aが所有していたものですが、この土地につき隣接地との間で境界に関する紛争はありません。
上板町北岸用水土地改良区の担当者	1 物件4土地は、当土地改良区が管轄する区域にありますが、本件土地は受益地としては登録されていません。したがって、賦課金などは課されていません。

(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4土地の登記地目は「畑」であり、現況においても畑の形状をしているが、現時点では耕作はされていない。

【占有関係】(同条同項)

- ・ 物件4土地は、所有者が畑の状態で所有し、占有している。なお、これら占有関係の詳細は(2枚目)に記載のとおりである。

【土地の範囲、境界】

- ・ 物件4土地につき、法務局には不動産登記法第14条第1項の地図が存在し、同地図には現地復元力がある。また、現況においても本件土地の範囲は概ね明瞭ではある。
- ・ もっとも、本件土地の南辺と目的外土地(地番15番2)とが接する部分や、本件土地の南東角付近における隣接地との相互間の位置関係が、上記地図に照らし目視上判然としない(写真4、5)。

【接道等】

- ・ 物件4土地は、その西側が舗装町道に接面しており、接面付近における同道路の幅員は約3mである。なお、本件土地は、都市計画法上の都市計画区域には位置していない。

【土地の状況】

- ・ 物件4土地は、現時点では、耕作はされていない状態である。なお、Bによれば、本件土地には全面的にマルチ(農業用マルチシート)が敷き詰められているとの説明である。
- ・ 本件土地の西側に接面する町道から本件土地に進入するために、コンクリート製のスロープが設けられている(写真2)。
- ・ 本件土地内の西辺部分であって、目的外土地(地番15番2)の北側付近に廃棄物(マッサージチェア等)が残置されている(写真6)。
- ・ 本件土地の北西付近には工作物(ハウス骨組)があり、同土地の西側中央付近には工作物(焼却場)があり、同付近にはマルチシートが放置されている(現況見取図、写真2参照)。

【農業委員会の照会回答】

- ・ 上板町農業委員会への照会結果によれば、同農業委員会は物件4土地につき「農地である」と回答しており、買受けに関する農地法上の規定の適用があるとの説明である。

【水利関係】

- ・ 物件4土地を所轄する上板町北岸用水土地改良区の担当者によれば、本件土地が所在する地域は同土地改良区が管轄している地区であるが、本件土地は受益地としては登録されておらず、賦課金は課されていないとの説明であった。

(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9月18日（木） 8:43 — 8:46	当庁	上板町役場に対し図面、航空写真などの資料請求書面作成及び送付
令和7年9月29日（月） 13:04 — 13:08	上板町役場	接道、公法上の規制その他の調査
令和7年9月29日（月） 15:20 — 15:50	目的物件所在地	物件調査、聴取調査 (B・C立会)
令和7年9月29日（月） 16:30 — 16:37	上板町北岸用水土地改良区	水利費等の調査
令和7年10月8日（水） 15:33 — 15:35	携帯電話	D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

法第14条地図写し

(板野郡上板町鍛冶屋原字西北原)

S=1/500

区外



(座標値種別：図上測定)

(6 枚目)

地

地番 15-2, 15-1
土地の所在 板野郡上板町鍛冶屋原字西北原

座標求積表

地番	②	15-2				
測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1}) Y _n			
1	248.46	207.79	-2992.1760			
2	233.27	206.05	-4302.3240			
3	227.58	231.15	-998.5680			
4	228.95	231.45	1057.7265			
5	232.15	213.20	3991.1040			
6	247.67	214.96	3505.9976			
		倍面積	261.7601			
		面積	130.88005			
		地積	130			㎡

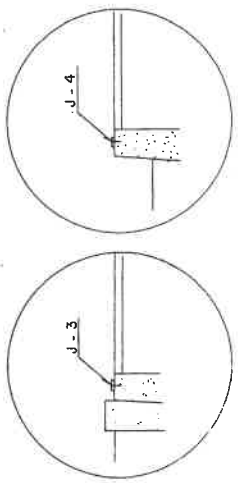
残地番	①	15-1				
公簿	1237	繰計	130.88005			
		残地	1106.11995			
		地積	1106			㎡

境界点番号	境界点座標
1.2.3.4.	コンクリート壁プレート板矢印
準拠点番号	準拠点座標
J-3, J-4.	コンクリート道路壁プレート板中心

引照点表

P 1	J-3	X座標	240.06	Y座標	203.66	境界点	P 1	距離	2
P 2	J-4	X座標	250.80	Y座標	204.87	6	12.39	20.42	10.56

準拠点

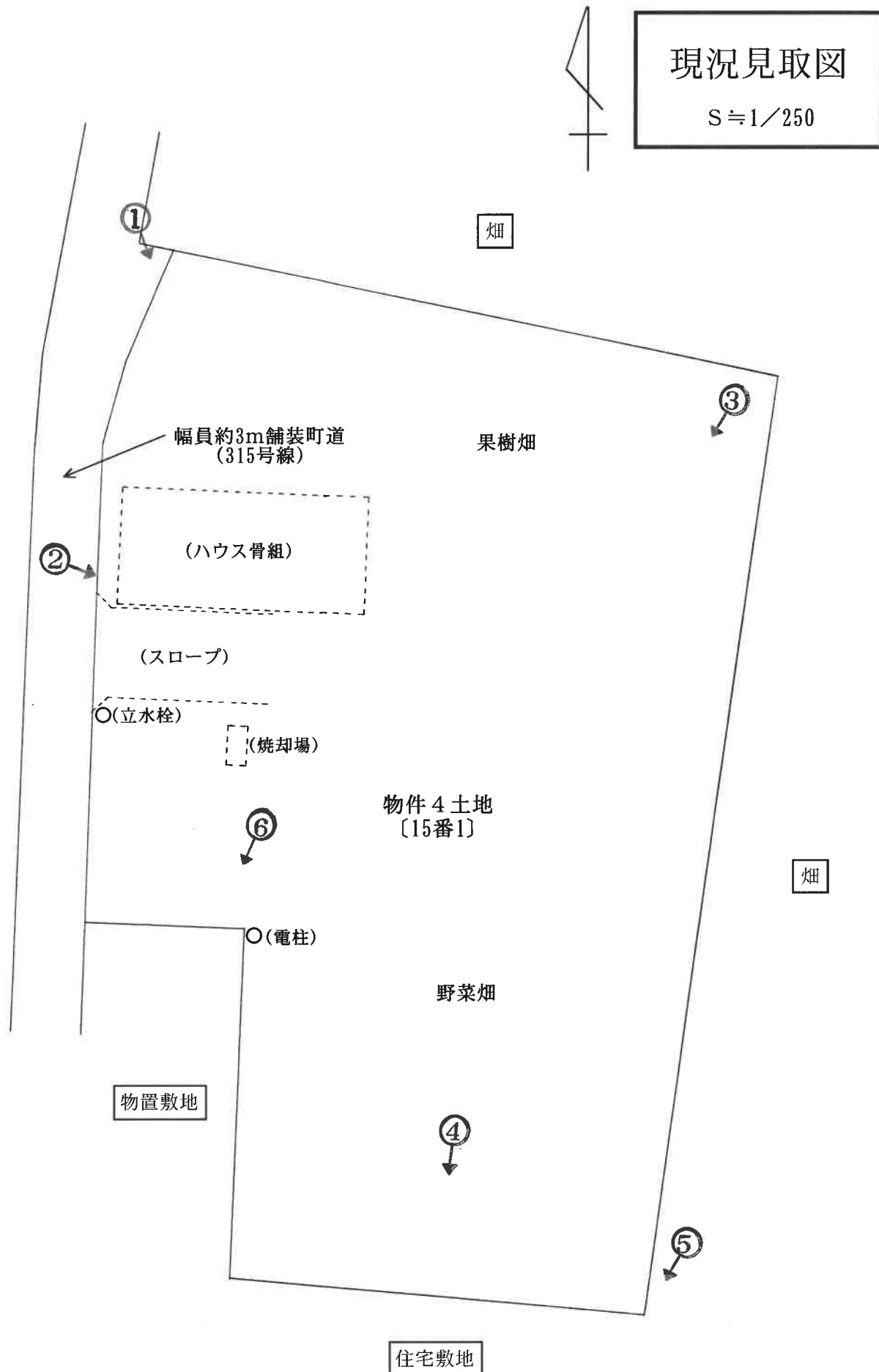


物件 4 土地
B 4 → A 4 に縮小

昭和 平成 10 年 1 月 8 日

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



4



(10 枚目)

5



6



(11 枚目)

令和 7年 (ケ) 第 56 号
(3分冊の内の②)

令和 7年 9月29日 現地調査

令和 7年10月14日 評 価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

〔物件4〕

評価人 不動産鑑定士

澤 嶋 鉄 哉

第1 評価額

評 価 額	
物件4土地	金690,000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、瑕疵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 4 土地	所 在	板野郡上板町鍛冶屋原字西北原	
	地 番	1 5 番 1	
	地 目	畑	
	地 積	1,106 m ²	
番 号	特 記 事 項		
4	上板町農業委員会への照会により、以下の回答を得ている。 ・ 買受人は買受適格証明書を要する。 ・ 転用許可は得られていない。 ・ 農業振興地域の整備に関する法律に規定される農用地区域に該当しない。 ・ 転用に係る農地法上の取り扱いは第 2 種農地に該当する。 上記のことを前提として、農地法第 3 条（農地をそのまま権利異動する）、または第 5 条（農地を転用目的で権利異動する）に係る買受適格証明書を得ることができる。		

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4）

位 置 ・ 交 通	位 置：松島小学校の南西方約 200m（概測直線距離） 交 通：J R 高徳線「板野駅」へ約 7,720m（以下道路距離） 上板町役場へ約 950m J A 松島集出荷場へ約 920m 最寄集落へ近接 〔別添位置図参照〕	
付 近 の 状 況	目的物件の存する地域は、集落に近い農地地域である。農道の状態等耕作利便性は普通程度といえるが、近年における収益性悪化や後継者不足等を背景として、農地に対する土地の需給動向は引き続き停滞している。また、当地域は集落には近いが、近傍一帯は農地が広がる環境にあり、宅地化の影響は小さいものと認められる。	
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 農振法上の規制 その他の規制	都市計画区域外 — — — — —
画 地 条 件 （規模、形状等）	地 形 高 低 そ の 他	積 状 1,106 m ² （公簿） ほぼ整形 接面道路に対して約 0.3m低い 特になし
自 然 的 条 件	地 勢 日 照 灌 漑 排 水 土 壌 の 状 態 耕 作 の 難 易	ほぼ平坦地 普 通 普 通 普 通 普 通 普 通
接 面 道 路	西側：幅員約 3m舗装町道（315 号線）に接面する。	

土地の利用状況及び隣地の状況等	・野菜畑，果樹畑等として利用されている。 ・隣地の状況：東側 畑 南側 住宅敷地，物置敷地 北側 畑 ・目的外建物：あり (なし) 〔別添現況見取図参照〕
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 50, 60 年の住宅地図及び土地の登記履歴調査によると、従来より畑等として利用されてきたものと認められる。周辺は住宅敷地，畑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	上板町が作成するハザードマップによると、いずれの区域にも該当しない。
特記事項	・所轄する土地改良区によると、物件土地は受益地としての登録がなく、賦課金はないとのことである。 ・物件土地内に工作物（ハウス骨組，焼却場等）が存する。 ・物件土地内に野積みされた廃棄物（マッサージチェア，農業用マルチシート等）が残置されている。 ・町道側に存している立水栓について、関係者によると、上水道ではなく、地下水を利用しているとのことである。なお、接面する町道に上水道本管は存していない。

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、対象地域における標準価格を査定し、次に目的物件の個別的な価格形成要因を分析した結果に、占有減価修正、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに、その他の控除減価（賦課金等）を考慮して評価額を求めた。

物件 番号	標準価格 (円/㎡)	個 別 格 差	地 積 (㎡)	占有減価 修 正	市場性 修 正	競売市場 修 正	その他の 控除減価 (賦課金等)	評価額 (円) 〔万円未満切捨〕 ア×イ×ウ×エ ×オ×カ×キ=ク
4 土地	1,500	1.00	1,106	1.00	0.7	0.6	1.00	690,000

ア. 標準価格

農地の取引事例等を参考にして、上記のとおり査定した。なお、この単価は当該土地上に存する工作物等の経済価値を含むものである。

イ. 個別格差

地域の標準価格に対し、物件4自体が有する個別的な要因による修正である。
ほぼ標準的画地につき 1.00

ウ. 地 積

登記数量による。

エ. 占有減価修正

特に必要ないものと認められる。

オ. 市場性修正

一般市場において考慮すべき物件固有の特殊性による修正である。本件物件は農地であり、売買においては農業委員会の許可を要すること、需要が事実上限定されること、廃棄物が存していること等を考慮した。

カ. 競売市場修正

評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

キ. その他の控除減価（賦課金等）

買受人の引受けとなるべき売却に至る間の賦課金等の滞納相当額等を調整後の価格で除した割合として控除するものであるが、本件では必要ないものと認められる。

第6 附属資料の表示

1. 受命物件の位置図（出典：上板町 平成6年3月編纂，縮尺1万分の1「白図」）
2. 法第14条地図写し
3. 地積測量図写し
4. 現況見取図

以 上

位置図

S=1/10,000

目的物件 4

出典 上板町 平成6年3月編纂 縮尺1万分の1「白図」

法第14条地図写し
(板野郡上板町鍛冶屋原字西北原)
S=1/500

区外



(座標値種別：図上測定)

地

4017296

新 15 援 前

地 積 測 量 図

地 番 15-2, 15-1

土地の所在 板野郡上板町鍛冶屋原字西北原

座標求積表

地番	① 15-2				
測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _n)	(Y _{n+1} - Y _n)	
1	248.46	207.79	-2992.1760		
2	233.27	206.05	-4302.3240		
3	227.58	231.15	-998.5680		
4	228.95	231.45	1057.7265		
5	232.15	213.20	3991.1040		
6	247.67	214.96	3505.9976		
		倍面積	261.7601		
		面積	130.88005		
		地積	130		m ²

地番	① 15-1				
公簿		總計	地積	地積	
	1237		130.88005	1106.11995	
			1106		m ²

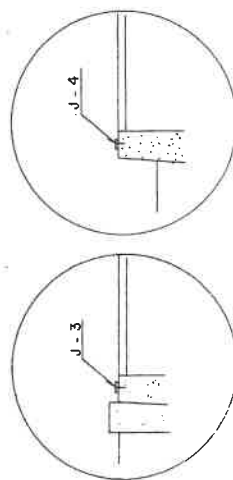
境界点番号	境界線
1, 2, 3, 4	コンクリート壁プレート板矢印

準拠点番号	準拠線
J-3, J-4	コンクリート道路壁プレート板中心

引張点表

P 1 J-3	X 座標	240.06	境界点	P 1	距離	2
	Y 座標	203.66				
P 2 J-4	X 座標	250.80	5	12.39	20.42	
	Y 座標	204.87	6	13.63	10.56	

準拠点



物件 4 土地

B 4 → A 4 に縮小

昭和 10 年 1 月 8 日
平成

作製者

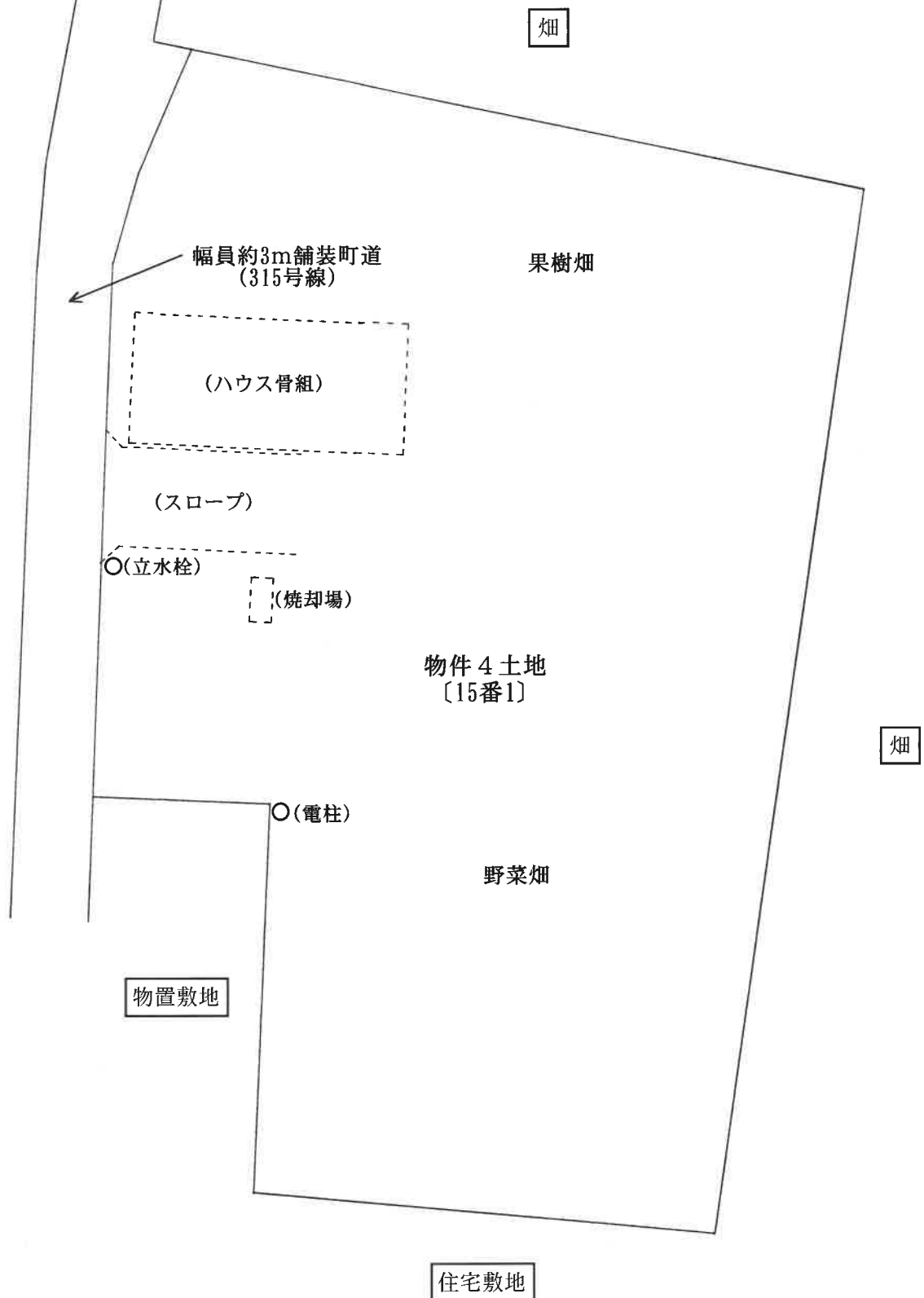
申請人

9 年 12 月 25 日 (作製)

縮尺 1/500

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。