

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 9 月 3 日から 令和 8 年 9 月 9 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 16 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 10 月 7 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 9 月 17 日から 令和 8 年 9 月 18 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）
1	440,000 352,000		88,000	11,466	0



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|----------------|
| 1 | 所 | 在 | 徳島県鳴門市大麻町市場字砂原 |
| | 地 | 番 | 28番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 240.85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】

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】

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

1	所	在	徳島県鳴門市大麻町市場字砂原
	地	番	2 8 番 1
	地	目	宅地
	地	積	2 4 0 . 8 5 平方メートル



令和8年（ケ）第4号

令和8年2月19日受理

令和8年3月13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 | 徳島県鳴門市大麻町市場字砂原 |
| | 地 番 | 2 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 0 . 8 5 平方メートル |

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	なし
土 地	物件 1
現 況 地 目	☒ 宅地 ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 田（物件） ☐ 雑種地 ☐ 山林 （物件 ） ☐ ☐
形 状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☒ 現況見取図のとおり
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所有者A ☐ その他の者 ☐ 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 ☐ 上記の者が駐車場として使用し，占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者が宅地の状態で占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
そ の 他 の 事 項	現況調査上、本件土地は登記地積よりやや縄伸びしていると推測される。
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ ある ☐ 保管開始日 平成 年 月 日
建 物 (目的外建物)	☒ ない ☐ 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	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 現況見取図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

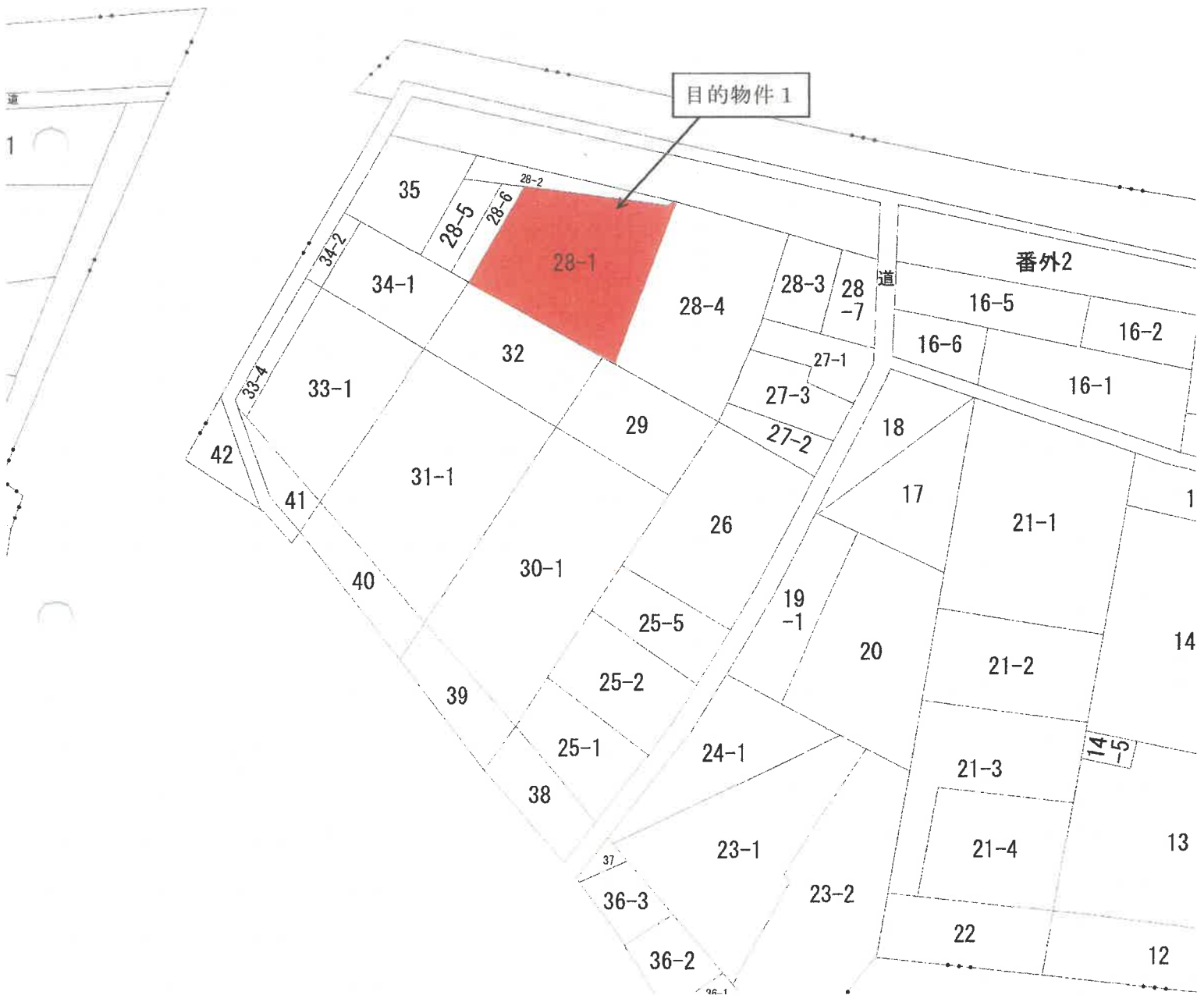
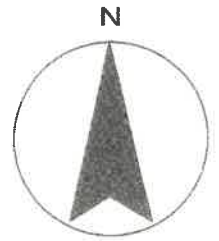
関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (本件所有者)	私は、物件1土地の所有者です。同土地は平成26年3月頃、亡父 B から相続しました。ご覧の通り、雑草の茂った更地で、高低差があります。 約50年前頃には、同土地上に倉庫が建っていたので、未だにコンクリート基礎が残っています。
その他の事項	
■1【物件の状況・占有関係】 本件受命物件の状況は、土地建物位置関係図及び添付した写真のとおりであり、その占有関係は2枚目に記載のとおりであると認めた。 ■2【土地の範囲・境界】 法務局には地図に準ずる図面が備え付けられている。 ■3【都市計画区別】 鳴門市役所によると、物件1土地は市街化調整区域である。 ■4【接道】 北側は幅員約13.5mの舗装県道（北島池谷停車場線）に接面する。（建築基準法第42条第1項第1号道路） ■5【上水道・下水道】 同市によると、物件1土地の所在する場所には現況上、上水道の引込みはなく、公共下水道設備はなし、とのことである。（但し、上水道において引込み可能。） ■6【その他】 公図上の目的外土地（地番;28-2）は、法務局によると、登記簿上存在しない土地である、とのことであるが、東部県土整備局管理担当によると、当該目的外土地も含めて県道認定がされている、との回答を得た。（写真3参照） 物件1土地内は雑草が繁茂しているため、地表面を部分的にしか確認することができず、高低差があり、道路との接面部分と同土地中央部を除いては下り傾斜地となっており、東辺、南辺、西辺については道路面よりも最大で2m程度低い部分が存する。（写真2,7参照） その他の目的物件状況については、評価人作成の評価書特記事項等を参照されたい。 以上	

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2月19日（木） 12:30 — 12:35	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2月19日（木） 12:35 — 12:40	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2月25日（水） 12:15 — 12:28	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和8年3月5日（木） 10:35 — 11:20	物件所在地	立入調査、評価人帯同
令和8年3月5日（木） 11:42 — 11:50	鳴門市役所	公法上の規制等調査
(特記事項)		

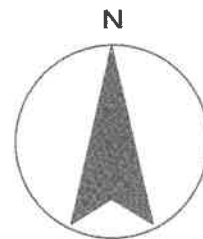
（注） チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地公図写し

鳴門市大麻町市場字砂原

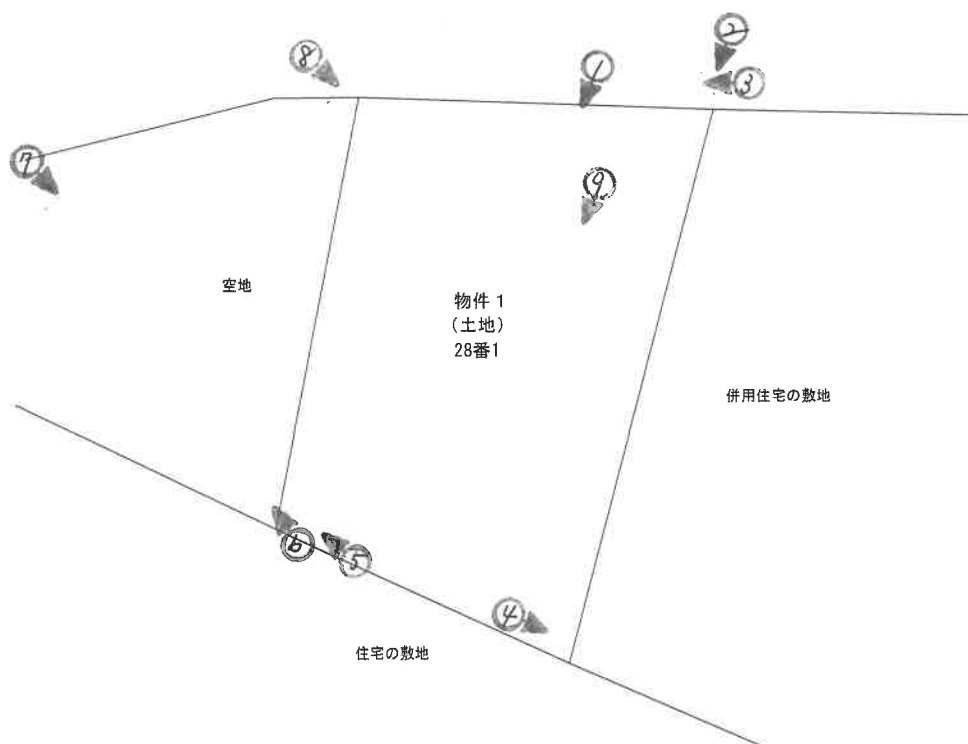


現況見取図



S = 1 / 3 0 0

幅員約13.5m舗装県道（北島池谷停車場線）



※当該図面は、現況概測に基づき作成したものであり、敷地境界、筆界等を確定するものではありません。

目的物件 1

地積測量図写し

※70%に縮小

登記年月日：昭和48年6月4日

1001726

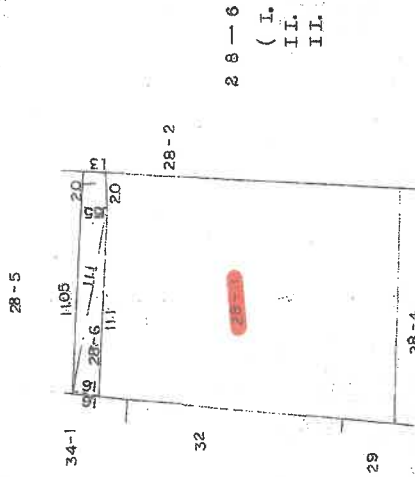
前28-1後新

番 28-6, 28-1

土地の所在 鴨門市大森町字砂原

市場

作製年月日
昭和48年5月28日



昭和48年6月4日
平城

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300 1/

(日 録 通 10)

公用

これは図面に記載されている内容を証明した書面である
令和8年2月19日 徳島地方方法務局 登記官

登記官

請求番号：35-2

1

受命物件の状況



2

受命物件の状況



売却対象外建物

境界ブロック

3

物件 1



4



売却対象外建物

境界のポール

5



6



7



物件1

8



物件1

9



倉庫跡の
コンクリート基礎

令和 8 年 (ケ) 第 4 号

令和 8 年 3 月 5 日現地調査

令和 8 年 3 月 10 日評 価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士

朝 日 正 之

第1 評価額

物件1 (土地)	金 630,000 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

現況欄に記載が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 番 地 目 地 積	鳴門市大麻町市場字砂原 28番1 宅地 240.85m ²	
番号	特 記 事 項		
1	特になし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等(物件1)

位 置 ・ 交 通	JR高徳線「勝瑞」駅の北東方・道路距離約850m 最寄バス停「勝瑞駅北」の北方・道路距離約700m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件は、旧吉野川北岸を走行する県道沿いの農家集落地域に存する。付近は、県道沿いに一般住宅、農家住宅、ガソリンスタンドのほか、農地も多く残る住宅地域である。	
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	市街化調整区域 なし 70% 200% — —
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 街路接面状況 街路との高低差 そ の 他	240.85㎡ 約14m・約20m 略台形 傾斜地 中間画地 概ね等高 特になし
接面道路の状況	北側幅員約13.5m舗装県道（北島池谷停車場線・建築基準法第42条第1項第1号道路）に接面。	
土地の利用状況 等	・物件1土地は空地の状態である。 ・隣地の状況：北側…県道を介して住宅の敷地、農地 南側…住宅の敷地 東側…併用住宅の敷地 西側…空地 ・目的外建物：なし (別添「現況見取図」参照)	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 なし（引込可） 都 市 ガ ス なし 下 水 道 なし	（前面道路に口径100mmの本管あり）
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	目的土地は雑草が繁茂しているため、地表面を部分的にしか確認することができないが、昭和45年頃の住宅地図等の調査の限りにおいて建物等の存在は確認できなかった。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	鳴門市ハザードマップによると洪水浸水想定区域に該当する。	

特 記 事 項	・目的外土地28番2は、徳島地方法務局での聴取によると、登記上・台帳上存在しない土地であるとのことであるが、県の担当部局（東部県土整備局管理担当）での聴取によると、当該土地は県有地であり、当該部分も含めて県道認定がなされているとのことである。 ・市街化調整区域内での開発行為や建築行為については、都市計画法に基づく許可を要する。物件1土地については一般住宅、一定の兼用住宅であれば建築が可能な土地である可能性が高いが、実際の建築行為にあたっては諸官庁への確認を要する。 ・敷地内高低差があり、道路との接面部分と敷地の中央部分を除いては下り傾斜地となっており、東辺、南辺、西辺については道路面よりも最大で2m程度低い部分を含む。 ・立会人（所有者A）への聴取によると、50年ほど前に数年間だけ倉庫が建っていたとのことであり、敷地中央部分に当該建物の基礎と思われるコンクリート基礎が存する。 ・現況調査による限りにおいて、登記地積よりもやや縄伸びしていると推定される。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件1 (土地)

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/㎡) ア	個 格 イ 別 差	地 積 ウ (㎡)	建付減価 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	10,700	0.51	240.85	—	1,314,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 鳴門-11

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $16,200\text{円}/\text{㎡} \times 99.3 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 150 = 10,700\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : 格差なし

◇ 地域格差 : 街路条件-5%、接近条件+5%、環境条件+50%、行政的条件±0%
 計 (相乗積) +50%

イ 個別格差 : 地勢 (敷地内高低差) -40%、コンクリート基礎-10%、水道-10%、
 縄伸び+5% 計 (相乗積) -49%

ウ 地 積 : 登記数量による。

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
1	1,314,000		1.00	0.80	0.60	630,000

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 : 有効利用が困難な土地であり、需要の乏しい郊外に所在すること等の理由により、なお市場性が劣ると判断されるので、上記の修正を行った。

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 参考価格資料

地価公示価格 (鳴門-11)

所 在 : 鳴門市大麻町池谷字長田9番6外

価 格 : 16,200 円/㎡

位 置 : 堀江北小学校の南西方約1.1km (直線距離)

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 388 ㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 南東側5.2m県道

用 途 指 定 等 : 市街化調整区域 (建ぺい率70%、容積率200%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に作業場等が見られる住宅地域

第7 附属資料

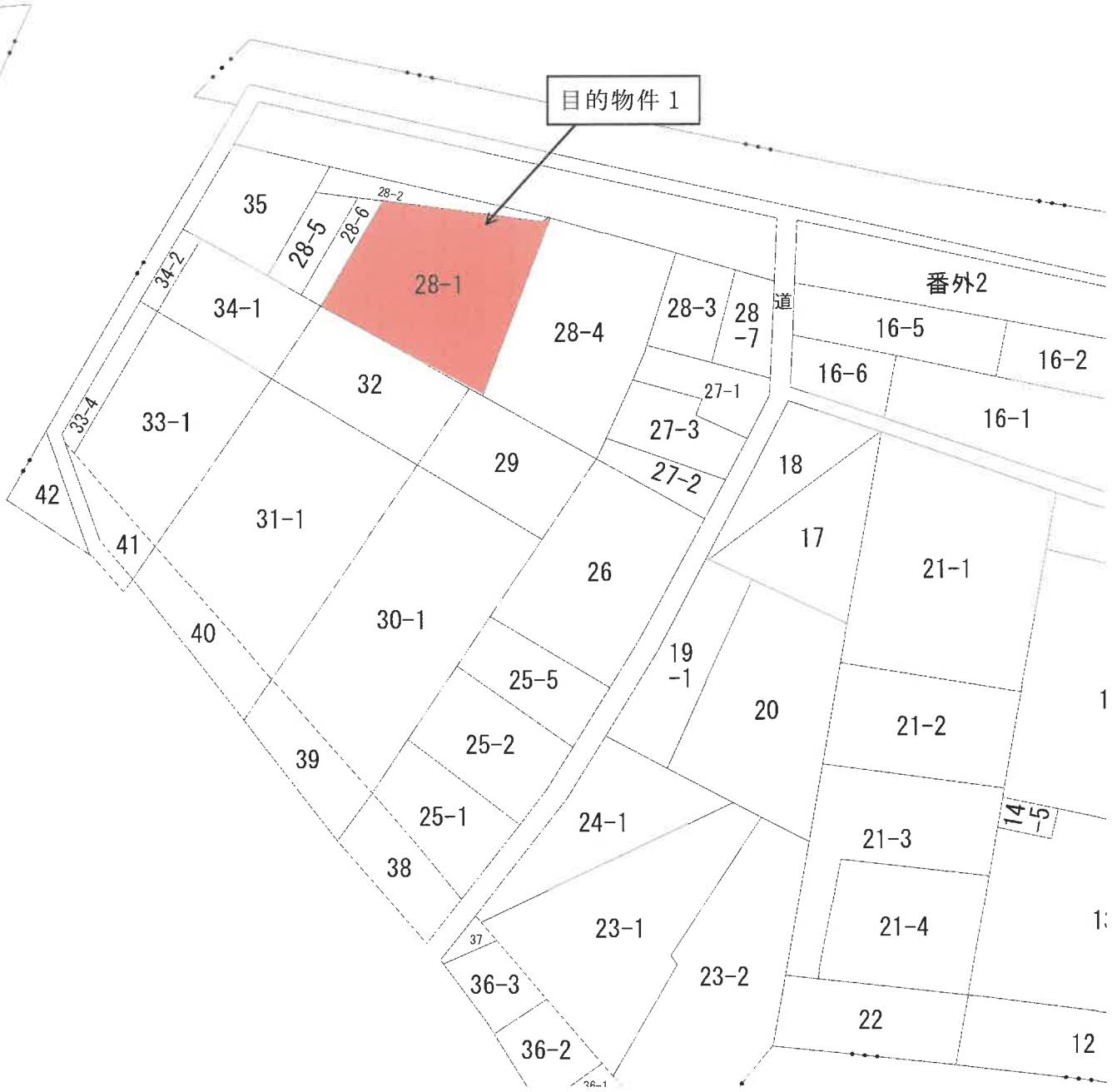
- 1 位置図
- 2 土地公図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 現況見取図

以 上



土地公図写し

鳴門市大麻町市場字砂原



目的物件 1

地積測量図写し

※70%に縮小

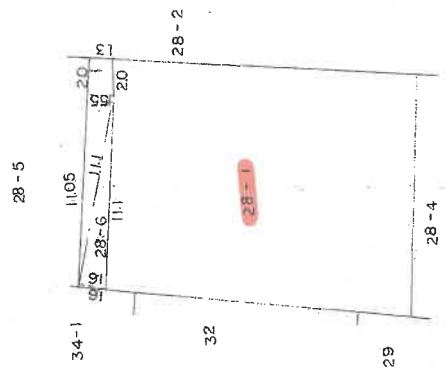
作	製	年	月	日
昭	和	48	年	5月28日

土地積測量所

1061726

前28-1後新

地番	28-6, 28-1
土地の所在	鳴門市大麻町字砂原 平場



昭和48年6月4日
平塚

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

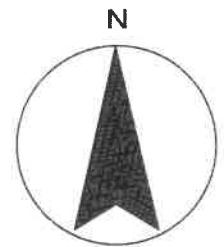
縮尺	1/300	1/
----	-------	----

(日 測 通 10)

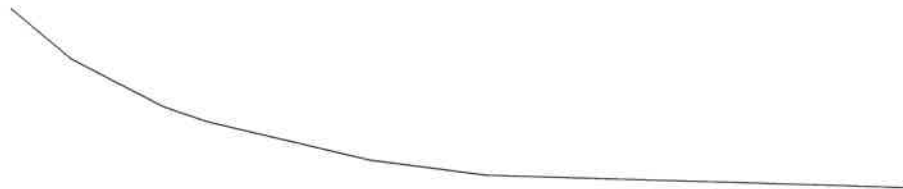
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年2月19日 徳島地方方法務局

登記官

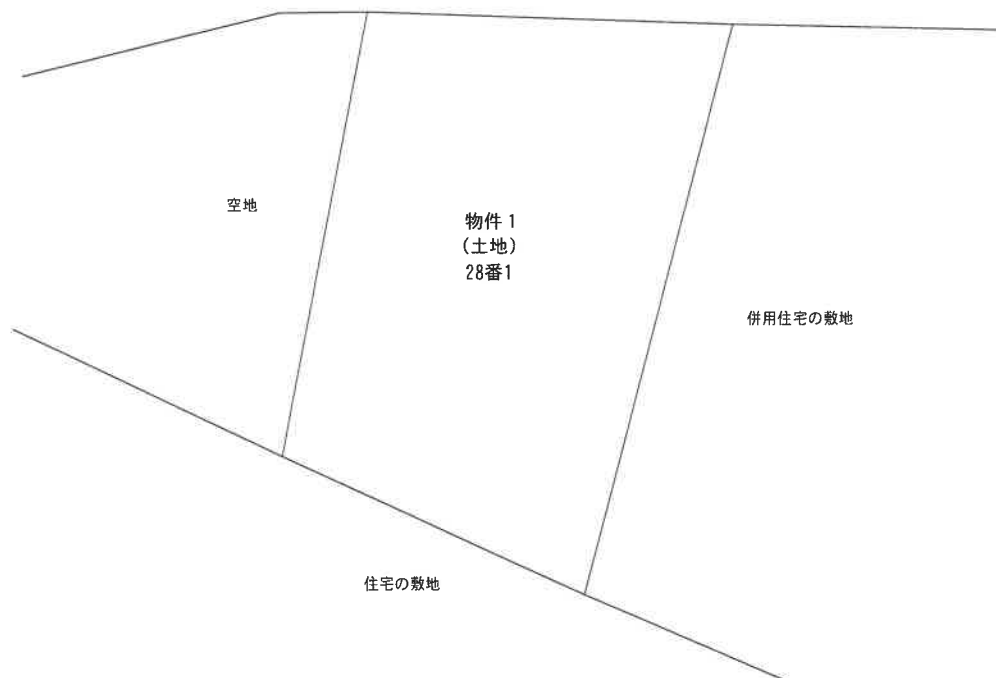
現況見取図



S = 1 / 3 0 0



幅員約13.5m舗装県道（北島池谷停車場線）



※当該図面は、現況概測に基づき作成したものであり、敷地境界、筆界等を確定するものではありません。