令和　８年（ケ）第　　１８号
令和　８年（ケ）第　　３１号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１０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　９年　２月　４日から 令和　９年　２月１０日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　９年　２月１７日　午前１０時００分 徳島地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　３月１０日　午前１０時００分 徳島地方裁判所民事部
特別売却実施期間	令和　９年　２月１８日から 令和　９年　２月１９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１１月１０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）
1～5, 8～10 ☆	3, 300, 000 2, 640, 000	一括	660, 000	54, 162	0
1	180, 000				
2	220, 000				
3	170, 000				
4	830, 000				
5	190, 000				
8	870, 000				
9	50, 000				
10	790, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　１８号
令和　８年（ケ）第　　３１号

物　件　目　録

☆１　所　　在　　徳島県美馬市脇町字小星
　　地　　番　　４２７番１
　　地　　目　　田
　　地　　積　　５３６平方メートル
　　（現況）
　　地　　目　　田、一部宅地、一部墓地

☆２　所　　在　　徳島県美馬市脇町字小星
　　地　　番　　４２７番２
　　地　　目　　畑
　　地　　積　　２８１平方メートル
　　（現況）
　　地　　目　　田、宅地

☆３　所　　在　　徳島県美馬市脇町字小星
　　地　　番　　４２７番３
　　地　　目　　田
　　地　　積　　４９８平方メートル

☆４　所　　在　　徳島県美馬市脇町字小星
　　地　　番　　４２８番１
　　地　　目　　田
　　地　　積　　５８０平方メートル

令和　８年（ケ）第　　１８号
令和　８年（ケ）第　　３１号

物　件　目　録

（現況）

地　　目　　宅地、一部畑、一部水路

☆５　所　　在　　徳島県美馬市脇町字小星

地　　番　　４２８番２

地　　目　　畑

地　　積　　９５平方メートル

（現況）

地　　目　　宅地、一部畑、一部水路

８　所　　在　　徳島県美馬市脇町字小星

地　　番　　４２７番４

地　　目　　宅地

地　　積　　６０２．４７平方メートル

（現況）

地　　目　　宅地、一部畑、一部水路

９　所　　在　　徳島県美馬市脇町字小星

地　　番　　４２７番５

地　　目　　雑種地

地　　積　　４１平方メートル

（現況）

地　　目　　宅地

令和　８年（ケ）第　　１８号
令和　８年（ケ）第　　３１号

物　件　目　録

１０　所　　在　　徳島県美馬市脇町字小星　４２７番地４

家屋　番号　　４２７番４

種　　類　　居宅

構　　造　　木造スレート葺２階建

床　面　積　　１階　９２．９８平方メートル
２階　３２．０１平方メートル

（現況）

床　面　積　　約１０８．５０平方メートル
約　２８平方メートル

（附属建物）

符　　号　　１

種　　類　　居宅

構　　造　　木造スレート葺平家建

床　面　積　　２４．４６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。

令和８年（ケ）第　　１８号
令和８年（ケ）第　　３１号

注　意　書

本件は２件の競売事件を併合した上で売却しており、各競売事件において事件併合前に作成された資料が合冊されています。従って、各物件に付された物件番号などが各資料間で異なっており、これらの対照関係を、以下のとおり整理しています。ご注意ください。

物件対照表

所在　　徳島県美馬市脇町字小星

併合後物件番号	地番・家屋番号等	令和８年（ケ）第１８号物件番号	令和８年（ケ）第３１号物件番号
1	４２７番１	1	
2	４２７番２	2	1
3	４２７番３	3	
4	４２８番１	4	
5	４２８番２	5	
8	４２７番４		2
9	４２７番５		3
10	家屋番号４２７番４		4

令和　８年（ケ）第　　１８号
令和　８年（ケ）第　　３１号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月２２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１～５，８～１０】

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。

【物件番号３】

Ｄが占有している。農地法３条の許可を受けていない。

【物件番号４】

本件所有者及びＣが占有している。Ｃの占有権原は使用借権と認められる。本件所有者の所有にかかる売却対象外建物（①作業場、鉄骨造平家建、約７５平方メートル、②倉庫、鉄骨造平家建、約３５平方メートル）が本件土地上に存在する。

【物件番号５】

本件所有者が占有している。

【物件番号８、１０】

本件所有者及びＣが占有している。Ｃの占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号９】

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。

令和　８年（ケ）第　　１８号
令和　８年（ケ）第　　３１号

物　件　目　録

１　所　　在　　徳島県美馬市脇町字小星
　　地　　番　　４２７番１
　　地　　目　　田
　　地　　積　　５３６平方メートル
　　(現況)
　　地　　目　　田、一部宅地、一部墓地

２　所　　在　　徳島県美馬市脇町字小星
　　地　　番　　４２７番２
　　地　　目　　畑
　　地　　積　　２８１平方メートル
　　(現況)
　　地　　目　　田、宅地

３　所　　在　　徳島県美馬市脇町字小星
　　地　　番　　４２７番３
　　地　　目　　田
　　地　　積　　４９８平方メートル

４　所　　在　　徳島県美馬市脇町字小星
　　地　　番　　４２８番１
　　地　　目　　田
　　地　　積　　５８０平方メートル

令和　８年（ケ）第　　１８号
令和　８年（ケ）第　　３１号

物　件　目　録

(現況)

地　　目　宅地、一部畑、一部水路

５　所　　在　徳島県美馬市脇町字小星

地　　番　４２８番２

地　　目　畑

地　　積　９５平方メートル

(現況)

地　　目　宅地、一部畑、一部水路

８　所　　在　徳島県美馬市脇町字小星

地　　番　４２７番４

地　　目　宅地

地　　積　６０２．４７平方メートル

(現況)

地　　目　宅地、一部畑、一部水路

９　所　　在　徳島県美馬市脇町字小星

地　　番　４２７番５

地　　目　雑種地

地　　積　４１平方メートル

(現況)

地　　目　宅地

令和　８年（ケ）第　　１８号
令和　８年（ケ）第　　３１号

物　件　目　録

１０　所　　在　　徳島県美馬市脇町字小星　４２７番地４

家屋　番号　　４２７番４

種　　類　　居宅

構　　造　　木造スレート葺２階建

床　面　積　　１階　９２．９８平方メートル
２階　３２．０１平方メートル

（現況）

床　面　積　　約１０８．５０平方メートル
約　２８平方メートル

（附属建物）

符　　号　　１

種　　類　　居宅

構　　造　　木造スレート葺平家建

床　面　積　　２４．４６平方メートル

令和８年（ケ）第18号
令和８年４月22日受理
令和８年６月２日提出
（４分冊中の１）



現況調査報告書

（物件１～３）

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

令和　８年（ケ）第　　１８号

物　件　目　録

１　所　　在　　徳島県美馬市脇町字小星

　　地　　番　　４２７番１

　　地　　目　　田

　　地　　積　　５３６平方メートル

２　所　　在　　徳島県美馬市脇町字小星

　　地　　番　　４２７番２

　　地　　目　　畑

　　地　　積　　２８１平方メートル

３　所　　在　　徳島県美馬市脇町字小星

　　地　　番　　４２７番３

　　地　　目　　田

　　地　　積　　４９８平方メートル

（土地用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	なし
土地	物件１～３
現況地目	■田、宅地（物件 2）　■田、一部宅地、一部墓地（物件 1） □雑種地　□山林　（物件　）■田（物件 3） □
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D ■その他の者が物件 3 土地を使用し，占有している。 ■土地所有者が物件 2 土地を田、宅地の状態で占有している。 ■土地所有者が物件 1 土地を田、一部宅地、一部墓地の状態で占有している。 □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。 ■「占有者及び占有権原」のとおり □
その他の事項	墓地部分につき、第三者の占有はないと認めた。
執行官保管の仮処分	■ない □ある　地方裁判所　支部　平成　年（　）第　号 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

占有者及び占有権原（物件３関係）

占有範囲	■全部　□一部
占有者	■ D　□
占有状況	□敷地　□駐車場　□ ■田　□事務所　□店舗　□倉庫　□雑種地

■関係人（■Aの陳述／□提示文書（　　）の要旨

占有権原		□賃借権　■使用借権　□
占有開始時期		令和７年12月末頃～
最初の契約等	契約日	令和　年　月　日
	期間	令和　年　月　日　から　令和　年　月　日まで □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	令和　年　月　日　から　令和　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者　□その他の者（　　）
	借主	■占有者　□その他の者（　　）
賃料・支払時期等		
敷金・保証金		
特約等		
その他		
執行官の意見		■上記のとおり　□下記のとおり　□「執行官の意見」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（物件所有者）	1　本件物件３土地は、債務者で息子Ｃの友人Ｄに貸しています。Ｄは同土地の一部でブロッコリーを作っています。農地法の許可は得ていません。 同土地を貸しているからと言って、賃料はもらっていません。 物件２土地につき、第三者との間での貸借関係はありません。 2　物件２土地は田と宅地が混在しています。宅地部分は北東側奥の私が居住する売却対象外建物への通行経路です。 同土地の一部は50年程前から一部を宅地として利用しています。 3　物件１土地の一部に墓がありますが、無縁であり、誰のものかは不明です。第三者が立ち入ったり、参ったりしている様子はありません。 4　物件１～３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。

（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　物件1～3土地は、以下に記載の状況のほか関係人の陳述、現況見取図及び写真のとおりである。

2　本件において、法務局備付の法第14条地図が存する。
物件1～3土地は、主に田として利用されているが、一部に墓地や宅地が混在している。
物件2南東側土地は隣接する目的外土地イ（地番;427-4）目的外土地ロ（地番;427-5）と一体的に利用され、住宅敷地を構成している。（当該宅地利用に係る農地転用許可は未収得である。）

3　付近の状況及び接面道路の状況については、評価人作成の評価書第４ 目的物件の位置・環境等を参照されたし。

4　物件1～3土地の占有状況は、Ａの陳述及び土地の状況から2～3枚目記載のとおりである。

5　吉野川北岸地区土地改良区担当者によると
「物件1～3土地の賦課金として、年１回の維持管理費を徴収させていただいています。物件1土地については1,822円/年、物件２土地については955円/年、物件３土地については1,693円/年です。現時点のＡの滞納額は物件1土地については3,644円、物件２土地については1,910円、物件３土地については3,386円です。基本的にＡの滞納額は新所有者に承継されませんが、買受人の所有権移転時における維持管理費の金額については、当土地改良区まで問合せ願いたい」とのことである。

6　脇町地区土地改良区（西部地区）担当者によると
現時点のＡの賦課金未収額（平成25年～令和8年）は物件1～３土地の合計で101,499円です。基本的にＡの滞納額は新所有者に承継されませんが、買受人の所有権移転時における年間必要経費の金額については、当土地改良区まで問合せ願いたい」とのことである。

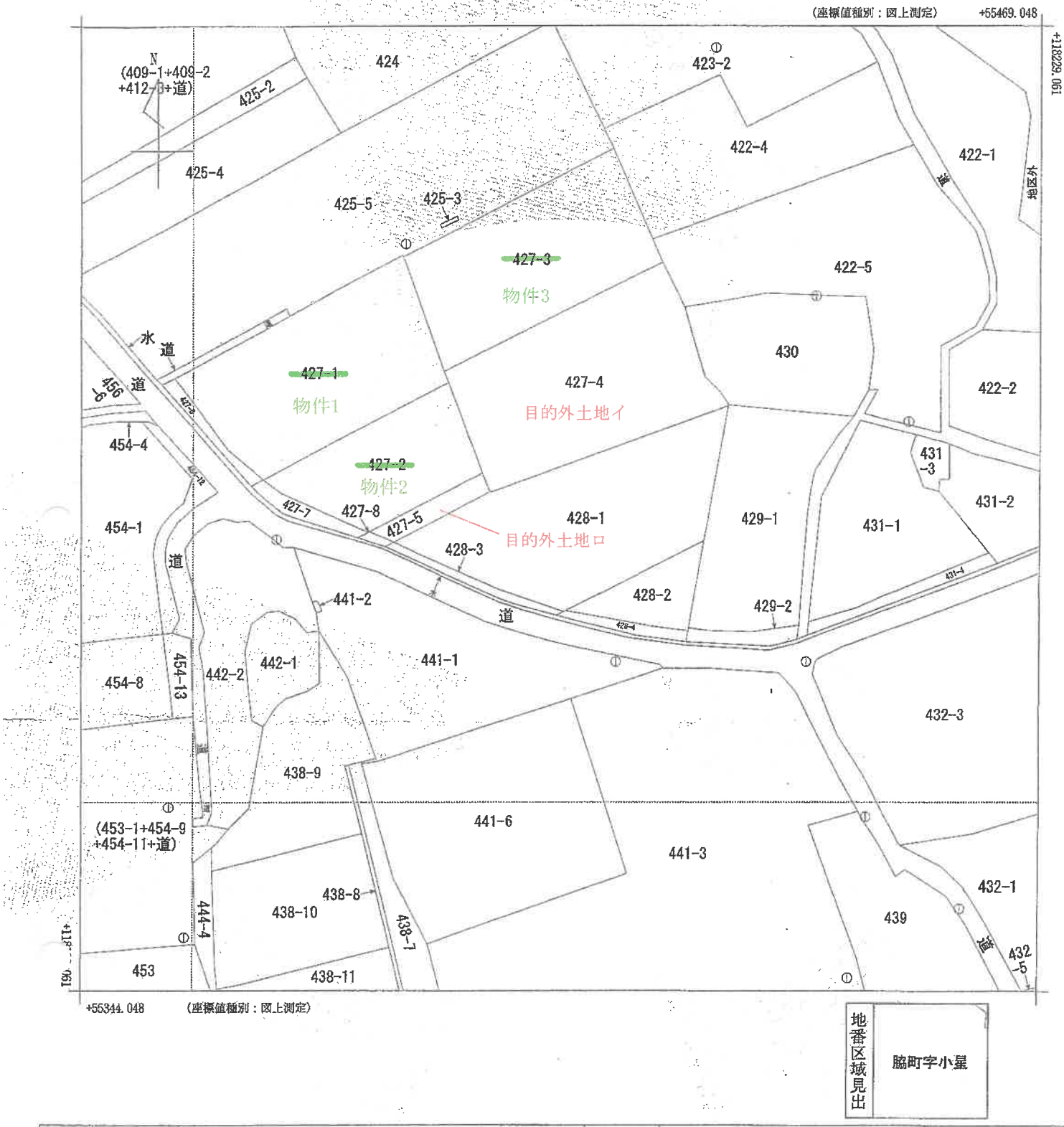
7　【美馬市農業委員会の「農地等の現況に係る照会に対する回答」】
（1）現況地目；物件1，物件3：田　　物件2：畑、宅地
（2）買受適格証明書の要否；物件1，　物件2，　物件3：要
（3）地上権，永小作権，質権等の有無；物件1，物件2，　物件3：無
（4）農地法3条，5条等の適用の有無；物件1，物件2，物件3：適用あり

8　本件物件1～3（現況見取り図※２）に水路が存するが、同水路は周辺農地の灌漑等のために古くから使用されている。
その他の物件1～3の事項については、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4月22日　(水) 11:32　－　11:33	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4月22日　(水) 11:34　－　11:35	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4月24日　(金) 10:25　－　10:38	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和8年4月24日　(金) 11:45　－　11:49	美馬市役所	公法上の規制等調査
令和8年5月14日　(木) 10:40　－　11:13	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



地番区域見出	脇町字小星

請求部分	所在	美馬市脇町字小星			地番	428番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	Ⅳ	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和57年10月			備付年月日(原図)	昭和59年5月15日	補記事項			

これは地図に記録されている事項を証明した書面である。

(徳島地方法務局美馬支局管轄)

令和8年4月22日

徳島地方法務局

登記官 [redacted]

請求番号：6-4

(1/1)

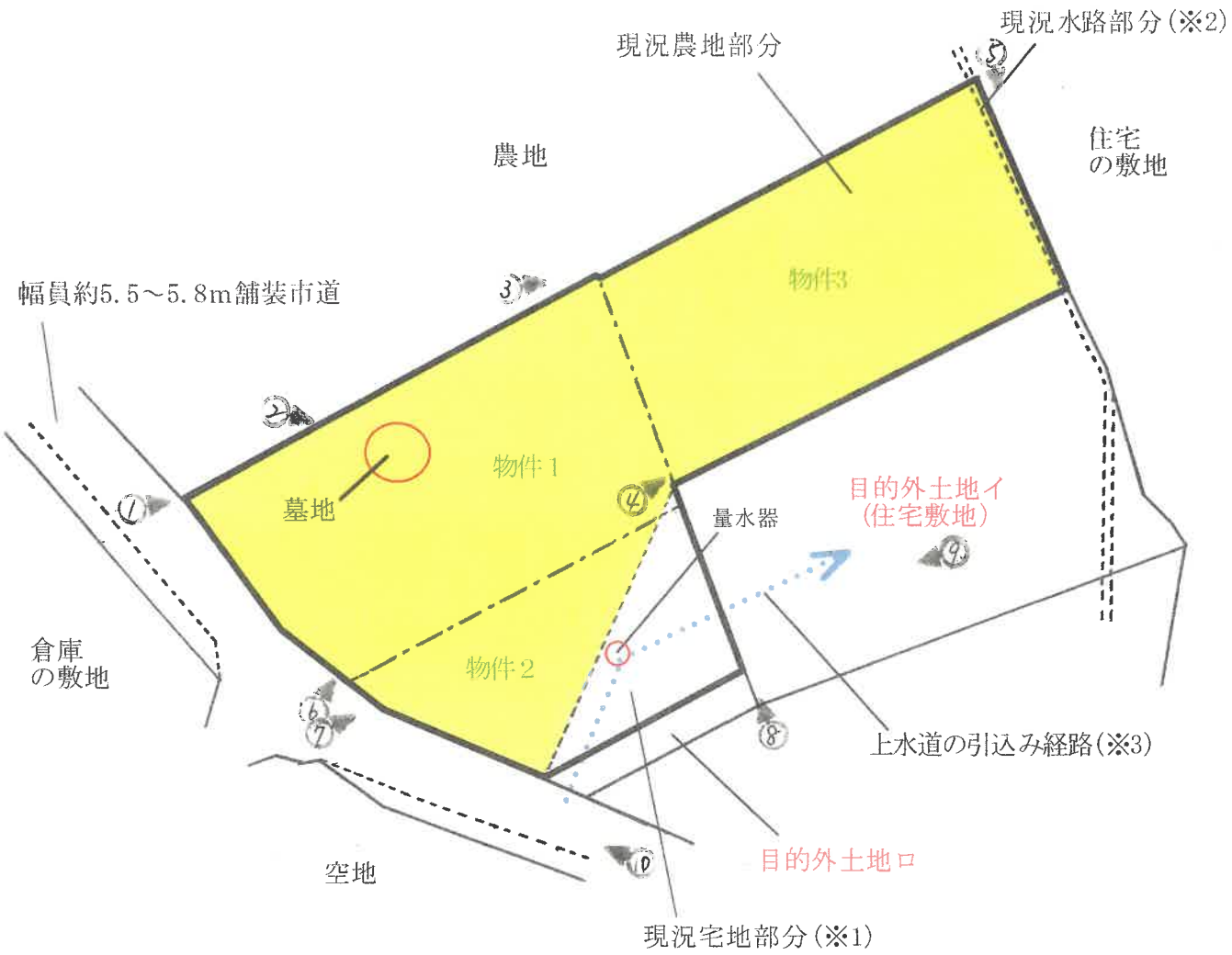
A3→A4に縮小

公用

現況見取り図

N

S≒1／500



※1：現況宅地部分は、東側及び南東側に隣接する目的外土地イ（427番4、登記地目：宅地、物件1～3と同一人の所有）及び目的外土地ロ（427番5、登記地目：雑種地、物件1～3と同一人の所有）と一体的に利用され、住宅敷地を構成している。また、現況農地部分とは擁壁により区画されており、農地側の地盤面は宅地部分より1m程度高い位置にある。

※2：物件3の北東端部は、周辺農地の灌漑等のために共同利用されている小幅な農業用水路の一部である可能性が高い。ただし、当該水路の全部又は一部が物件3内に存するか否かは不明であり、確定的には詳細な境界立会が必要である。

※3：関係人の陳述に基づけば、目的外土地イに給水するために引き込まれた上水道の給水管が、物件2の現況宅地部分の地中を経由している可能性が高い。なお、少なくとも物件2内には、当該上水道に係る量水器が設置されている。

（注）当該図面は、現況概測に基づき作成したものであり、境界、建物の位置等を確定するものではありません。

1 受命物件の状況



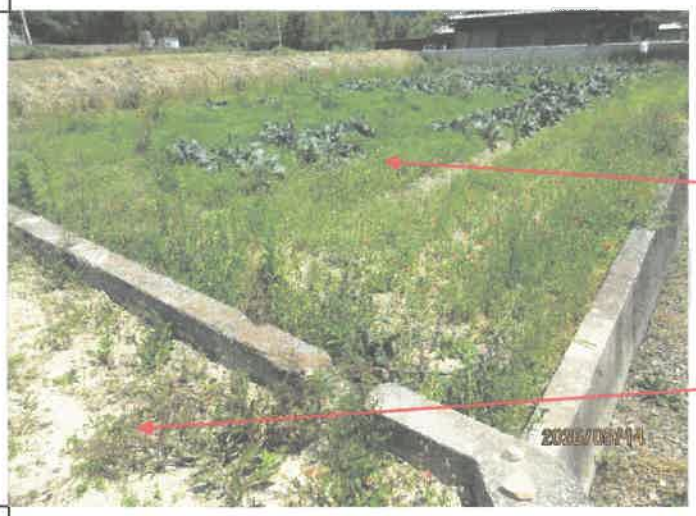
2 受命物件の状況



3 受命物件の状況



4



5



6



7



物件 2

8



9



10



令和８年（ケ）第18号
令和８年４月22日受理
令和８年６月２日提出
（４分冊中の２）



現況調査報告書

（物件４、５）

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

令和　８年（ケ）第　　１８号

物　件　目　録

４　所　　在　　徳島県美馬市脇町字小星

　　地　　番　　４２８番１

　　地　　目　　田

　　地　　積　　５８０平方メートル

５　所　　在　　徳島県美馬市脇町字小星

　　地　　番　　４２８番２

　　地　　目　　畑

　　地　　積　　９５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４、５
現況地目	■宅地、畑、水路　　□公衆用道路（物件　　）□田 □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　大林自動車ことC ■上記の者が物件 4,5 土地を宅地、畑、水路の状態で占有している。 ■その他の者が目的外建物イ・ロを使用し，本件土地に自動車等を置いて占有している □上記の者が更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	
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　　■土地建物位置関係図のとおり

占有者及び占有権原（物件４関係）

占有範囲	□全部　■一部（目的外建物イ・ロの敷地利用権の及ぶ範囲）
占有者	■　大林自動車ことC　□
占有状況	■敷地　□駐車場　□ □田　□事務所　□店舗　□倉庫　□雑種地

■関係人（■Aの陳述／□提示文書（　　）の要旨

占有権原		□賃借権　■使用借権　□
占有開始時期		不明
最初の契約等	契約日	令和　年　月　日
	期間	令和　年　月　日　から　令和　年　月　日まで □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	令和　年　月　日　から　令和　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者　A
	借主	■占有者　大林自動車ことC
賃料・支払時期等		
敷金・保証金		
特約等		
その他		

執行官の意見	■上記のとおり　□下記のとおり　□「執行官の意見」のとおり

（目的外建物用
〈単独〉）

目的外建物イの概況（物件４関係）

所在	徳島県美馬市脇町字小星４２８－１
家屋番号	□ある　　■ない（未登記）
種類	□居宅　□店舗　□共同住宅　■作業場　□倉庫　□屋根
構造	鉄骨造平家建
床面積（概略）	約７５㎡
所有者	■A　　□
建築時期	■遅くとも昭和４８年以降
建築者	■亡B
その他の事項	B死亡により、平成１９年９月２６日にAが相続した。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（目的外建物用
〈単独〉）

目的外建物ロの概況（物件４関係）	
所在	徳島県美馬市脇町字小星４２８－１
家屋番号	□ある　　■ない（未登記）
種類	□居宅　□店舗　□共同住宅　□工場　■倉庫　□屋根
構造	鉄骨造平家建
床面積（概略）	約３５㎡
所有者	■A　　□
建築時期	■遅くとも昭和４８年以降
建築者	■亡B
その他の事項	B死亡により、平成１９年９月２６日にAが相続した。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳　述　者 （当事者等との関係）	陳述内容等
A（物件所有者）	1　本件物件４土地上には私が所有する未登記の売却対象外建物が２棟建っています。 2　物件４、５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が、同土地と近隣地との境は分かりません。 3　本件土地の大半は50年程前から宅地として利用しています。

（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

■１　本件物件4,5土地は、以下に記載の状況のほか関係人の陳述、土地建物位置関係図及び写真のとおりである。

２　本件において、法務局備付の法第14条地図が存する。

各土地の範囲及び北側、東側の隣接目的外土地との境界は、目視上、区分されていることは窺えるものの、外見上の境界が判然としない。

各土地の大半部分は50年程前から宅地として利用されている。（但し、当該宅地利用に係る農地転用許可は未収得である。）

３　付近の状況及び接面道路の状況については、評価人作成の評価書第４ 目的物件の位置・環境等を参照されたし。

４　物件4,5の土地の占有状況は、Ａの陳述及び土地の状況から2枚目記載のとおりである。

５　吉野川北岸地区土地改良区担当者によると

「物件4,5土地の賦課金として、年１回の維持管理費を徴収させていただいています。物件4土地については1,972円/年、物件5土地については290円/年です。現時点のＡの滞納額は物件4土地については3,944円、物件5土地については580円です。基本的にＡの滞納額は新所有者に承継されませんが、買受人の所有権移転時における維持管理費の金額については、当土地改良区まで問合せ願いたい」とのことである。

６　脇町地区土地改良区（西部地区）担当者によると

現時点のＡの未収賦課金額（平成25年～令和8年）は物件4,5土地の合計で49,945円です。基本的にＡの滞納額は新所有者に承継されませんが、買受人の所有権移転時における年間必要経費の金額については、当土地改良区まで問合せ願いたい」とのことである。

７　【美馬市農業委員会の「農地等の現況に係る照会に対する回答」】

（1）現況地目；物件4，物件5：宅地

（2）買受適格証明書の要否；物件4，物件5：要

（3）地上権，永小作権，質権等の有無；物件4，物件5：無

（4）農地法3条，5条等の適用の有無；物件4，物件5：適用あり

８　本件物件4,5東側に水路が存するが、同水路は周辺農地の灌漑等のために古くから使用されている。

その他の物件4,5の事項については、評価書特記事項等を参照されたい。

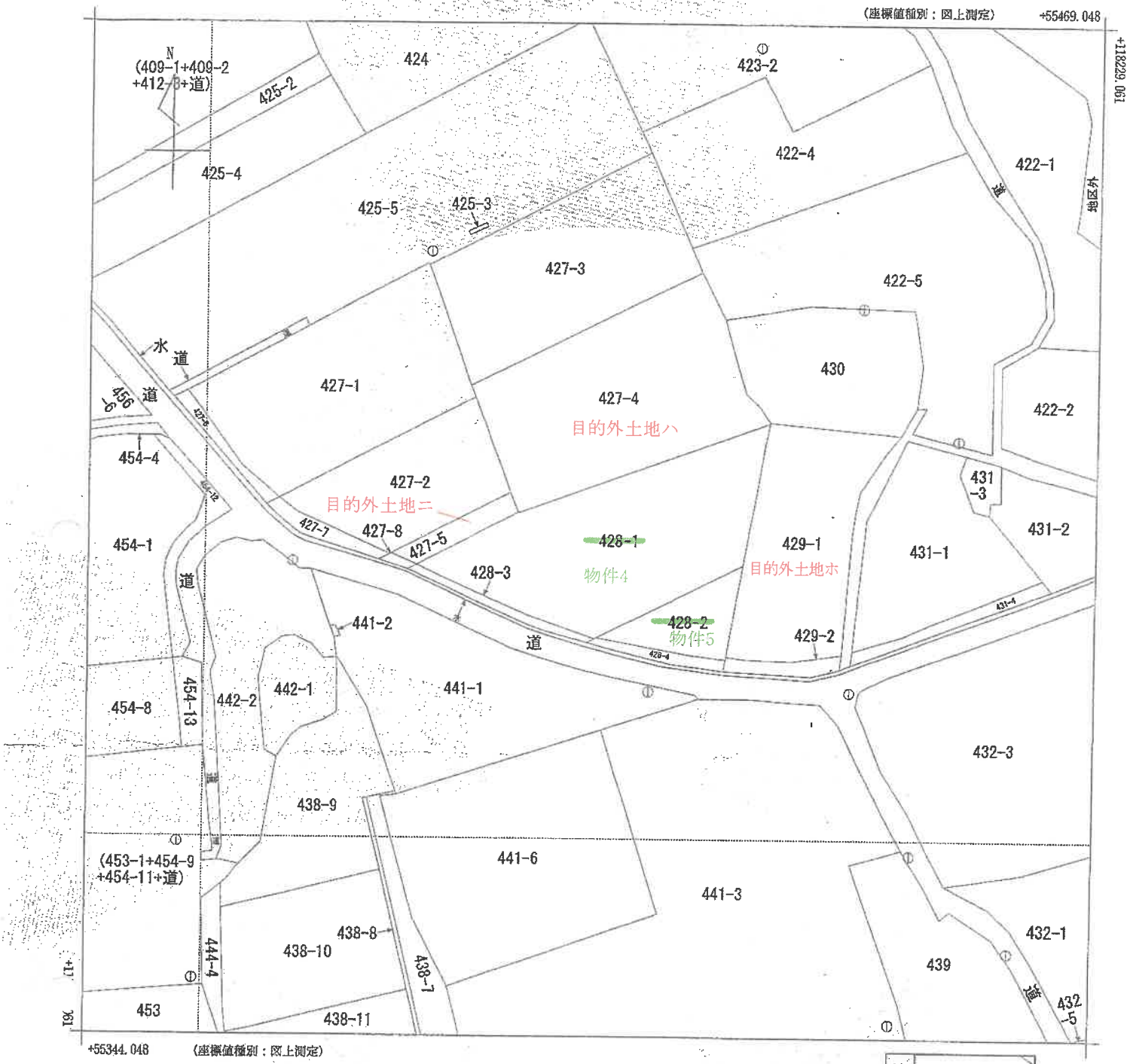
以上

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和８年（ケ）第18号　　②　　（調査経過用）

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4月22日　(水) 11:36 ― 11:38	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4月22日　(水) 11:39 ― 11:41	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4月24日　(金) 10:39 ― 10:55	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和8年4月24日　(金) 11:50 ― 11:55	美馬市役所	公法上の規制等調査
令和8年5月14日　(木) 11:14 ― 11:47	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



地番区域見出	脇町字小星

請求部分	所在	美馬市脇町字小星			地番	428番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	Ⅳ	分類	地図(法第１４条第１項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和57年10月			備付年月日(原図)	昭和59年5月15日	補記事項			

－7－

これは地図に記録されている事項を証明した書面である。

(徳島地方法務局美馬支局管轄)

令和8年4月22日

徳島地方法務局

登記官 [redacted]

請求番号：6-4

(1/1)

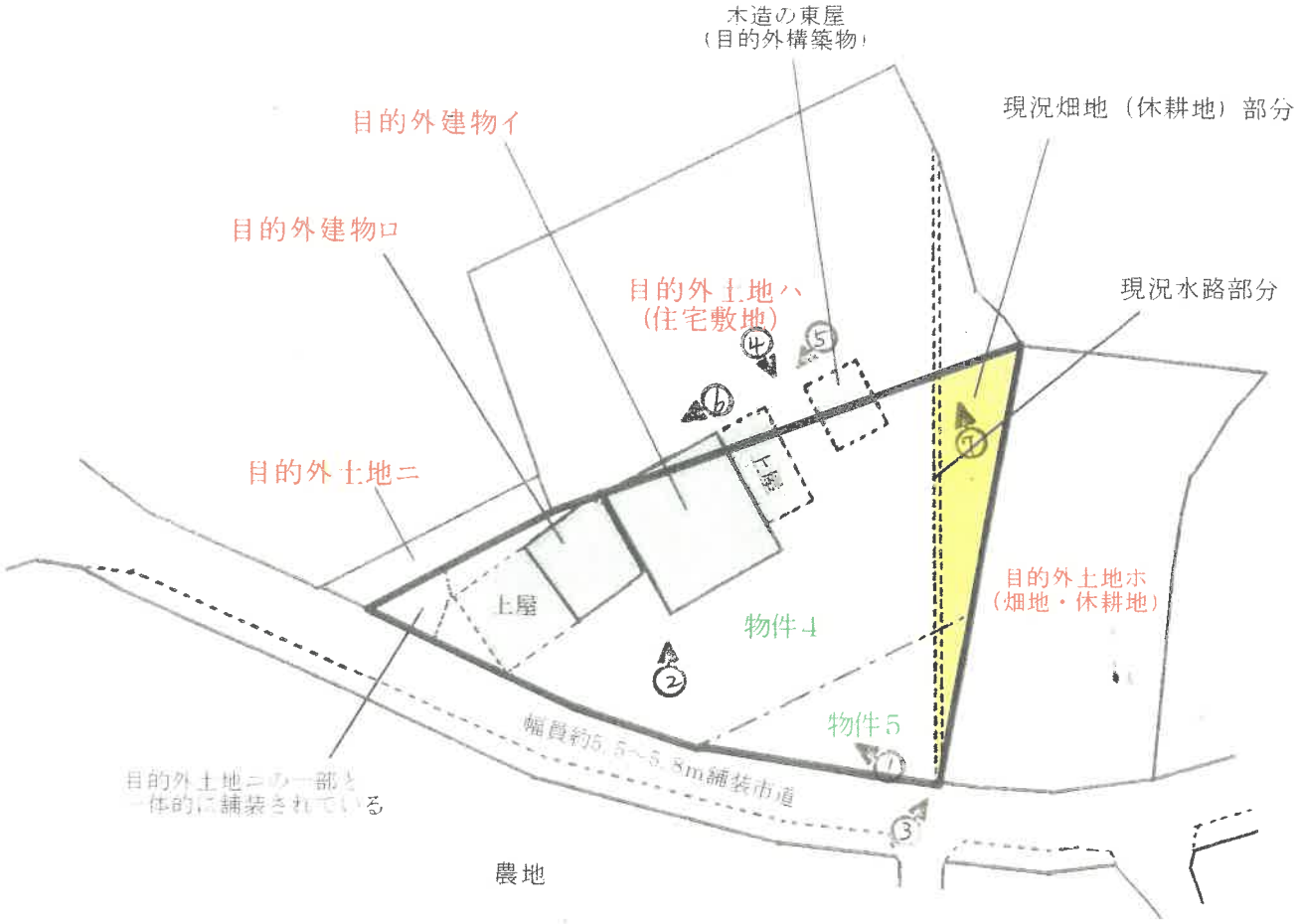
A３→A４に縮小

公用

土地建物
位置関係図

N

S＝1／500



※1：物件4・5の大半は現況宅地であり、地上には未登記の目的外建物2棟（イ：鉄骨造平家建作業場 約75㎡、ロ：鉄骨造平家建倉庫 約35㎡、何れも物件4・5と同一人の所有）や目的外構築物が配置されている。また、物件4・5は、北隣の目的外土地ハ（427番4、登記地目：宅地、物件4・5と同一人の所有）及び目的外土地ニ（427番5、登記地目：雑種地、物件4・5と同一人の所有）による住宅敷地と連続して利用されており、外見上も相応の一団性を呈している。さらに、現況概測の範囲では、上記目的外建物等が物件4と目的外土地ハとに跨って配置されている可能性が高いと思料される。

※2：物件4・5の東端部には、周辺農地の灌漑等のために共同利用されている小幅な農業用水路の一部が存するほか、東隣の目的外土地ホ（429番1、登記地目：田、物件4・5と同一人の所有）との外見上の一団性を呈する現況畑地（休耕地）部分が存している。なお、当該現況水路部分及び現況畑地（休耕地）部分は、西側の現況宅地部分よりも地盤面が1～1.5m程度低い位置に存する

（注）当該図面は、現況概測に基づき作成したものであり、境界、建物の位置等を確定するものではありません。

1

受命物件の状況



2

受命物件の状況



3



4


目的外構築物
売却対象外建物イ

5


目的外構築物
売却対象外建物イ

6


売却対象外建物イ
売却対象外土地ニ
売却対象外土地ハ

7



売却対象外土地
（地番；430）

物件４,5と
目的外土地ホの
境付近

令和8年（ケ）第31号
令和8年6月17日受理
令和8年7月14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

令和　8年（ケ）第　　31号

物　件　目　録

1　所　　在　　徳島県美馬市脇町字小星

　　地　　番　　427番2

　　地　　目　　畑

　　地　　積　　281平方メートル

2　所　　在　　徳島県美馬市脇町字小星

　　地　　番　　427番4

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　602．47平方メートル

3　所　　在　　徳島県美馬市脇町字小星

　　地　　番　　427番5

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　41平方メートル

4　所　　在　　徳島県美馬市脇町字小星　427番地4

　　家屋　番号　　427番4

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺2階建

　　床　面　積　　1階　92．98平方メートル
　　2階　32．01平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　1

　　種　　類　　居宅

令和　８年（ケ）第　　３１号

物　件　目　録

構　　造　　木造スレート葺平家建

床　面　積　　２４．４６平方メートル

（土地用）

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、３
現況地目	■田、宅地（物件１）　□公衆用道路（物件　）■宅地（物件３） □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 ■土地所有者が物件１土地を田、宅地の状態で占有している。 ■土地所有者が物件３土地を宅地の状態で占有している。 □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。 □「占有者及び占有権原」のとおり □
その他の事項	
執行官保管の仮処分	■ない □ある［地方裁判所　支部　平成　年（　）第　号 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　■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

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	未実施（住居表示未実施地区）
土地	物件2
現況地目	■ 宅地・一部畑・一部水路　□ 雑種地　□
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
占有者及び占有状況	■ 土地所有者A　■ その他の者　大林自動車ことC 土地所有者が本件土地上に下記建物を所有し、その他の者が同建物を使用し、占有している。 ■ 「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物（目的外建物）	■ ない □ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
その他の事項	
建物	物件4
種類、構造及び床面積の概略	□ 公簿上の記載とほぼ同一である ■ 公簿上の記載と次の点が異なる　（ ■ 主たる建物　□ 附属建物 ） ■ 床面積：　1階　約108.50㎡ □　2階　約　28㎡ □　延　約136.50㎡
物件目録にない附属建物	■ ない □ ある　□ 種類： □ 構造： □ 床面積：
占有者及び占有状況	■ 建物所有者A　■ その他の者　大林自動車ことC 建物所有者及びその他の者が本件建物を居宅として使用し、占有している。 ■ 「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地（目的外土地）	■ ない □ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
その他の事項	
執行官保管の仮処分	■ ない □ ある　地方裁判所　支部　令和　年（　）第　号 保管開始日　令和　年　月　日
土地建物の位置関係	□ 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

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原（物件４関係）

占有範囲	■全部　□一部
占有者	■　大林自動車ことC　□
占有状況	■居宅　□駐車場　□ □田　□事務所　□店舗　□倉庫　□雑種地

■関係人（■Aの陳述／□提示文書（　　）の要旨

占有権原		□賃借権　■使用借権　□
占有開始時期		平成19年9月頃～
最初の契約等	契約日	令和　年　月　日
	期間	令和　年　月　日　から　令和　年　月　日まで □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	令和　年　月　日　から　令和　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者　A
	借主	■占有者　大林自動車ことC
賃料・支払時期等		
敷金・保証金		
特約等		
その他		

執行官の意見	■上記のとおり　□下記のとおり　□「執行官の意見」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）	1　私は本件不動産の所有者で、物件4建物に家族5人で住んでいます。 債務者で息子のＣはたばこを吸うので、孫らのことを考え、夫Bが亡くなった頃から同建物の附属建物を寝室として使用しています。 2　物件１～３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。 3　物件１～３土地、物件４建物につき、第三者との間での貸借関係はありません。 4　物件４建物につき、リース物件はありません。 5　孫らが昆虫を飼っています。 室内でたばこを吸う者はいます。 6　物件４建物の１階天井に雨漏り箇所があります。 白アリはいるかもしれません。 同建物の屋根の黒いシートで覆われた箇所が雨漏りします。 7　物件2北西端に井戸があります。井戸の水はポンプで吸い上げ、目的外建物イで使用しています。

（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

【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、建物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2～4枚目に記載のとおりであると認めた。

【土地の範囲・境界】

本件において、法務局備付の法第14条地図が存する。

物件1南東側土地は、隣接する物件2・物件3土地と一体的に利用され、住宅敷地を構成している。（当該宅地利用に係る農地転用許可は未収得である。）

【都市計画区別】

美馬市役所によると、物件１～３土地は、非線引都市計画区域である。

【接道】

南西側は幅員約5.5～5.8ｍ舗装市道（脇町9号線）に接面し、建築基準法第42条第１項第１号道路に該当する。

【上水道・下水道】

上水道・下水道の状況については、評価人作成の評価書「供給処理施設」を参照されたし。

【その他】

・吉野川北岸地区土地改良区担当者によると

「物件1土地の賦課金として、年１回の維持管理費を徴収させていただいています。同土地については955円/年です。現時点のＡの滞納額は1,910円です。

基本的にＡの滞納額は新所有者に承継されませんが、買受人の所有権移転時における維持管理費の金額については、当土地改良区まで問合せ願いたい」とのことである。

・脇町地区土地改良区（西部地区）担当者によると

「現時点のＡの賦課金未収額（平成25年～令和8年）は物件1土地と近隣地（地番;427-1及び427-3）の合計で101,499円です。

基本的にＡの滞納額は新所有者に承継されませんが、買受人の所有権移転時における年間必要経費の金額については、当土地改良区まで問合せ願いたい」とのことである。

・美馬市農業委員会の「農地等の現況に係る照会に対する回答」

（1）現況地目；物件１：畑、宅地

（2）買受適格証明書の要否；物件1：要

（3）地上権，永小作権，質権等の有無；物件1：無

（4）農地法3条，5条等の適用の有無；物件1：適用あり

・未登記 目的外建物イ・ロ（いずれもＡ所有）や目的外構築物が物件2と目的外土地ハとに跨って存している可能性がある。

・物件4建物（築年数不詳）は、未登記増築がなされており、現況延床面積は3Ｐのとおりである。

・目視上、1階リビングや洗面所の天井に雨漏り跡があり、腐食によって天井の化粧ボードが撓んでいる箇所が存する。なお、2階の天井に、包装紙で簡易補修された箇所が存する。

・同建物附属建物（平成3年12月25日新築）は強いたばこ臭が存し、クロスや襖の変色、床に軋み等の経年劣化が認められた。

・本件物件1～３東側に現況水路部分が存在するが、同水路は周辺農地の灌漑等のために古くから使用されている。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和８年（ケ）第31号　　（調査経過用）

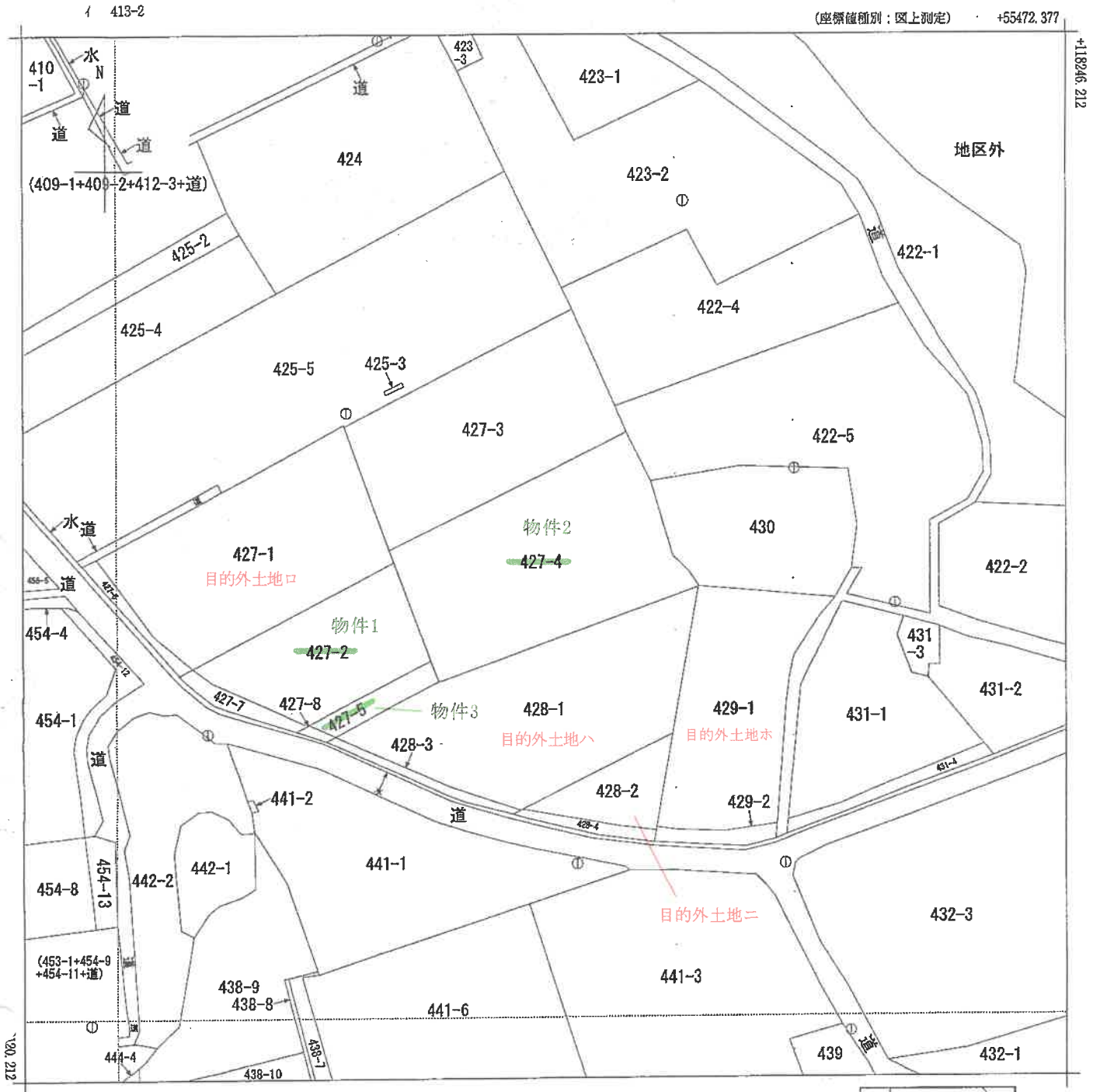
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年6月17日　(水) 15:30 ー 15:35	当庁	法務局に対する公簿公図等交付請求書等作成準備
令和8年6月17日　(水) 15:36 ー 15:41	当庁（郵送）	家屋平面図、間取り図等交付申請書準備
令和8年7月1日　(水) 10:30 ー 11:55	物件所在地	立入調査、評価人帯同
令和8年7月1日　(水) 12:45 ー 12:55	美馬市役所	公法上の規制等調査

（特記事項）

■　令和8年7月1日

目的物件は不在が予想されたので，立会人を同行させて臨場した。

（注）　チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり



請求部分	所在	美馬市脇町字小星					地番	427番4			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	Ⅳ	分類	地図(法第１４条第１項)		種類	地籍図	
作成年月日	昭和57年10月			備付年月日(原図)	昭和59年5月15日			補記事項			

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(徳島地方法務局美馬支局管轄)

令和8年6月18日

徳島地方法務局

登記官 [redacted]

請求番号：2-2

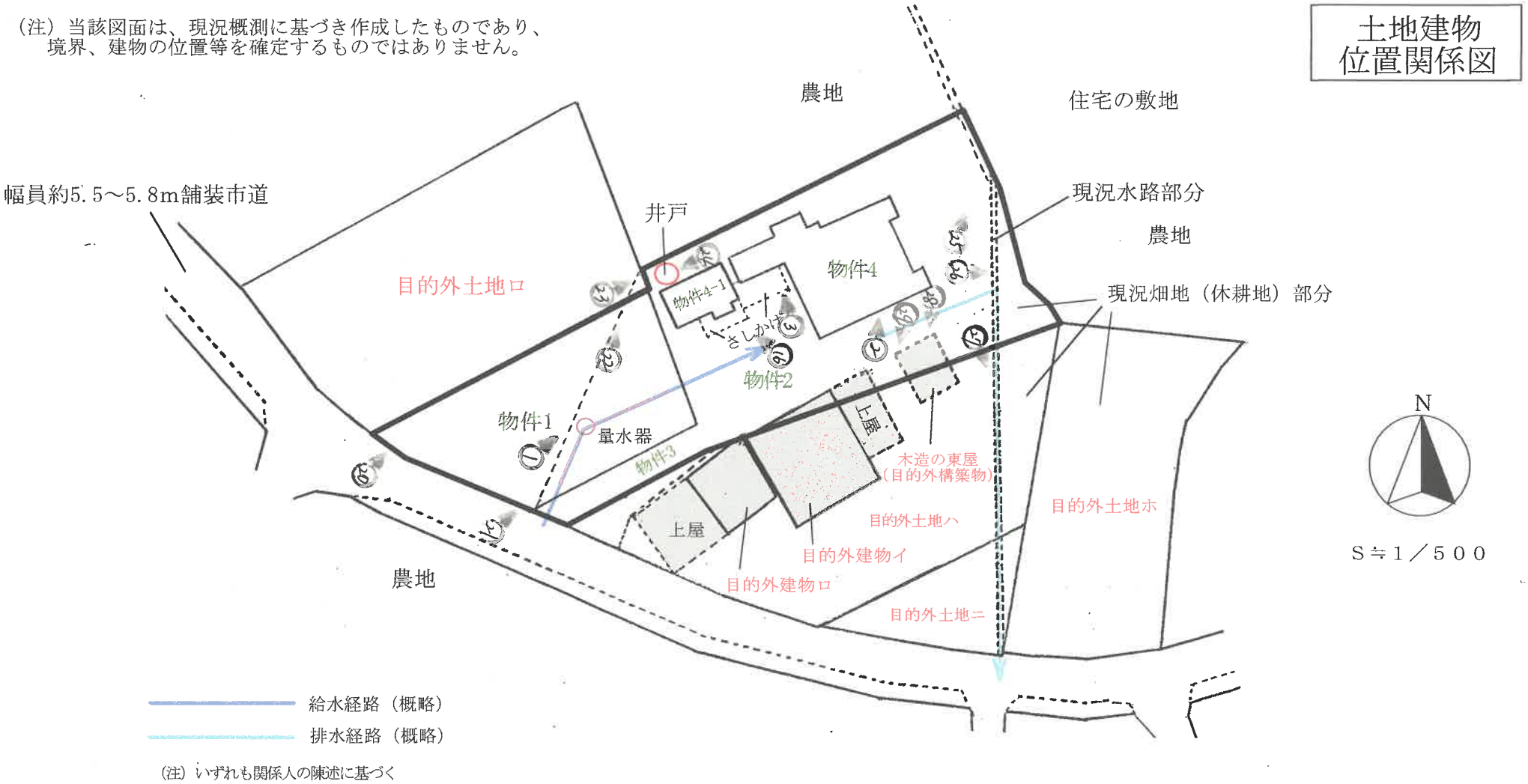
(1/1)

Ａ３→Ａ４に縮小

公用

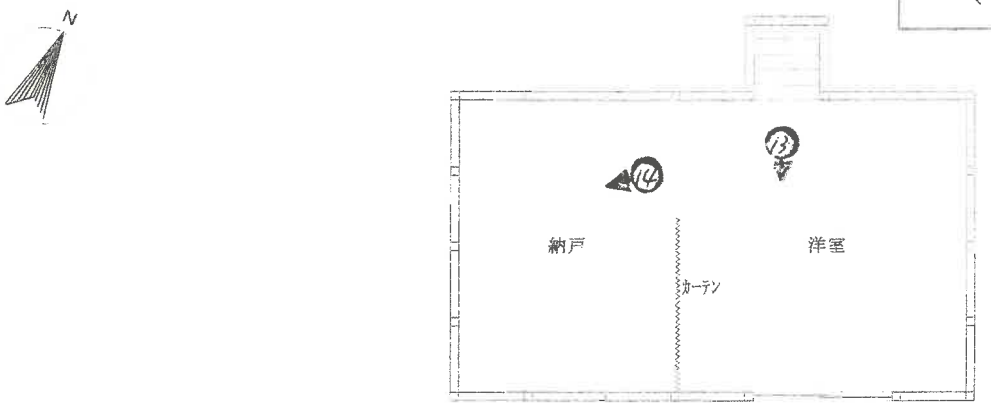
（注）当該図面は、現況概測に基づき作成したものであり、
境界、建物の位置等を確定するものではありません。

土地建物位置関係図

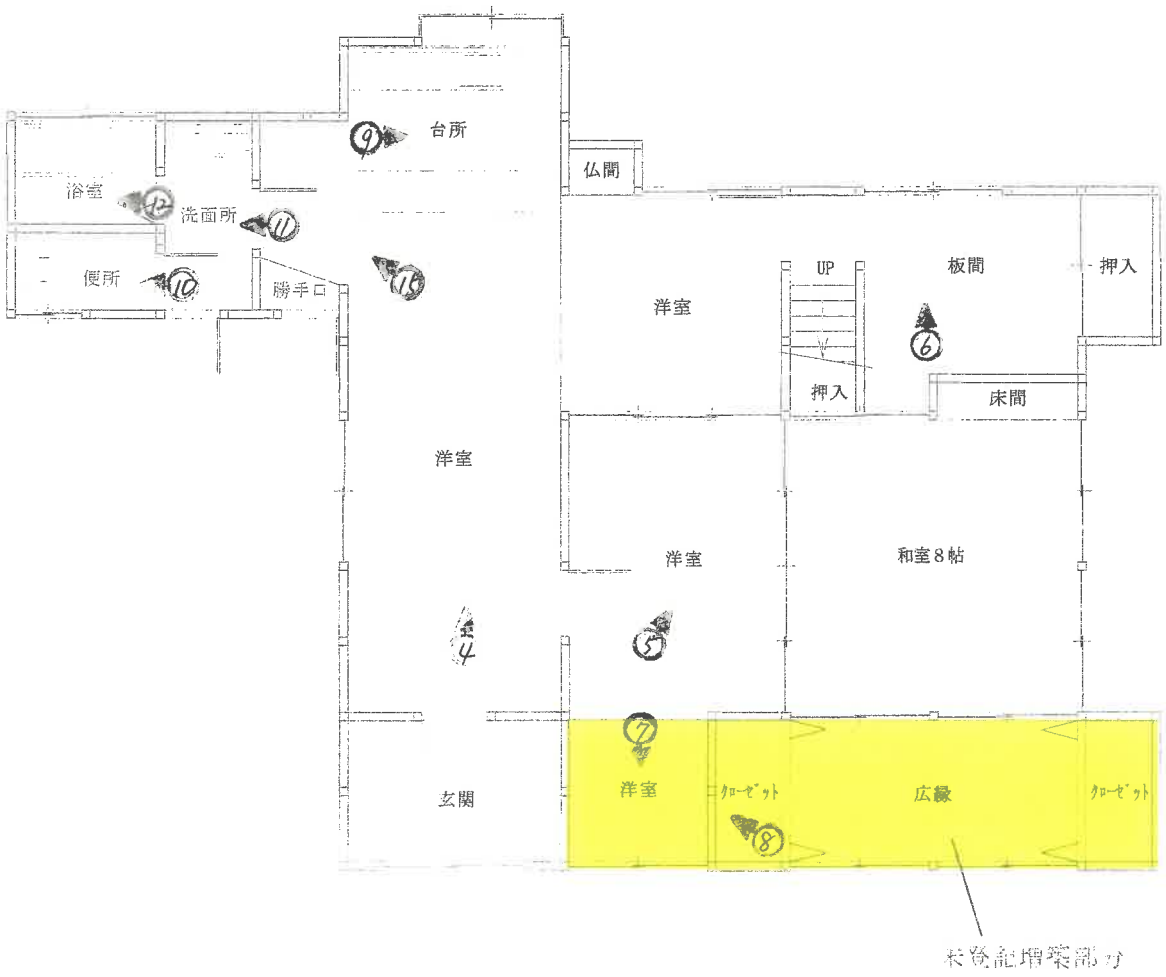


（注）いずれも関係人の陳述に基づく

建物間取り図（物件4）



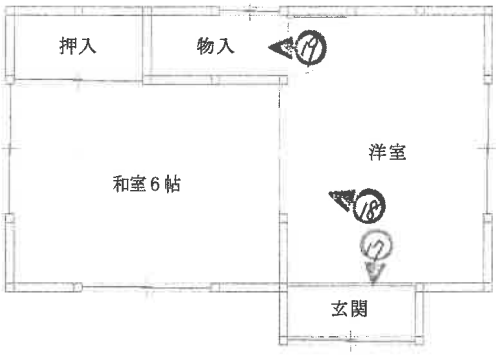
2階平面図　S=1/100



1階平面図　S=1/100

建物間取り図
（物件4-1）





1 階 平 面 図	S=1/100

公用

登記年月日：平成5年7月7日

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。
（徳島地方法務局美馬支局管轄）
令和8年6月18日　徳島地方法務局

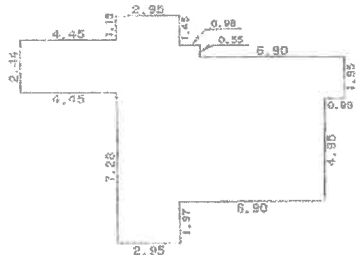
登記官

2209759　各階平面図

家屋番号	427番4
建物の所在	美馬市~~美馬郡脇町~~字小星427番地4

建物図面

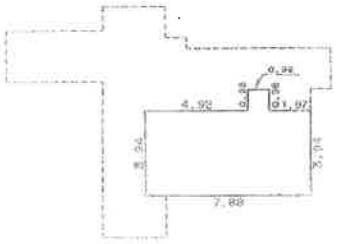
（主）1階



求積表

2.44	×	4.45	=	10.8580
10.87	×	2.95	=	32.0665
7.45	×	0.98	=	7.3010
6.90	×	5.92	=	40.8480
1.95	×	0.98	=	1.9110
合計				92.9845
床面積				92.98 ㎡

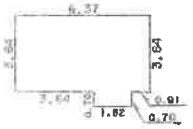
（主）2階



求積表

0.98	×	0.99	=	0.9702
3.94	×	7.88	=	31.0472
合計				32.0174
床面積				32.01 ㎡

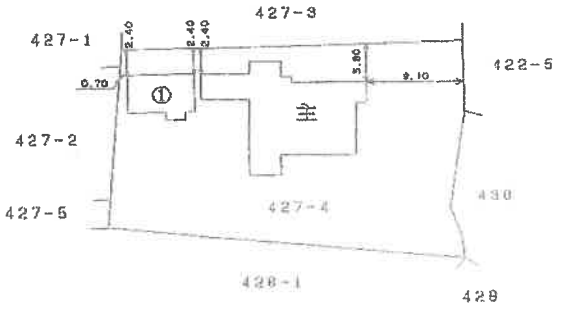
（附1）



求積表

3.64	×	6.37	=	23.1868
0.70	×	1.82	=	1.2740
合計				24.4608
床面積				24.46 ㎡





作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

平成 5 年 7 月 7 日

1/500

請求番号：26

/2

1

受命物件の状況



2

受命物件の状況



3



4



物件4（居宅）１階

5



6



7



物件4（居宅）１階

8



9



台所

10



1階　トイレ

11



12



1階　風呂

13



物件4（居宅）２階

14



15



1階　天井

雨漏り補修跡

16



物件４附属建物

物件４

17



物件４附属建物内

18



19



物件４

附属建物内

20



物件４

附属建物

物件１

21



物件４

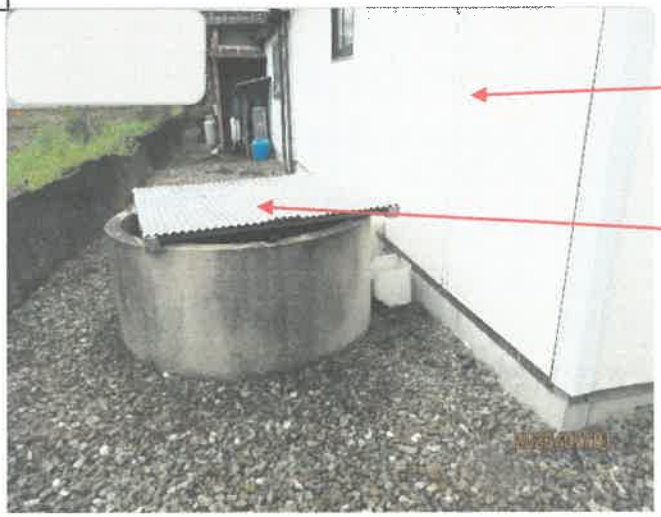
目的外外建物口

物件3

22



23



物件４

附属建物

井戸

24



井戸の下部

25



26



27



28



29



令和 8 年（ケ）第 18 号
令和 8 年（ケ）第 31 号
令和 8 年 5 月 14 日現地調査
令和 8 年 7 月 1 日現地調査
令和 8 年 9 月 28 日評　　価

徳島地方裁判所 御中



評　　価　　書

評価人　不動産鑑定士
阿　部　祐　一　郎

本件補充評価書は、既提出の令和8年(ケ)第18号の評価書（ただし4分冊のうちの①②）及び令和8年(ケ)第31号の評価書に関し、補充評価命令に基づき、各評価書記載の不動産を一括売却する場合の評価額を求めるものである。

第１　評価額

一　括　価　格	
金　3,300,000　円	
内　訳　価　格	
物件1(土地)	金　180,000　円
物件2(土地)	金　220,000　円
物件3(土地)	金　170,000　円
物件4(土地)	金　830,000　円
物件5(土地)	金　190,000　円
物件8(土地)	金　870,000　円
物件9(土地)	金　50,000　円
物件10(建物)	金　790,000　円

1　一括価格は、物件1～5、8～10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2・4・8・9内訳価格は、物件10及び目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件10の価格は、当該土地利用権等付建物としての価格である。

4　物件1・2・3・4・5の内訳価格は、賦課金等引受債務相当額を控除した後の価格である。

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 地番 地目 地積	徳島県美馬市脇町字小星 427番1 田 536㎡	田、一部宅地、一部墓地
2	所在 地番 地目 地積	徳島県美馬市脇町字小星 427番2 畑 281㎡	田、宅地
3	所在 地番 地目 地積	徳島県美馬市脇町字小星 427番3 田 498㎡	
4	所在 地番 地目 地積	徳島県美馬市脇町字小星 428番1 田 580㎡	宅地、一部畑、一部水路
5	所在 地番 地目 地積	徳島県美馬市脇町字小星 428番2 畑 95㎡	宅地、一部畑、一部水路
8	所在 地番 地目 地積	徳島県美馬市脇町字小星 427番4 宅地 602.47㎡	宅地、一部畑、一部水路
9	所在 地番 地目 地積	徳島県美馬市脇町字小星 427番5 雑種地 41㎡	宅地
10 （主たる建物）	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	徳島県美馬市脇町字小星427番地4 427番4 居宅 木造スレート葺2階建 1階　92.98㎡ 2階　32.01㎡ 延　124.99㎡	 1階　約108.50㎡ 2階　約 28　㎡ 延　約136.50㎡
10-1 （物件10の附属建物）	符号 種類 構造 床面積	1 居宅 木造スレート葺平家建 24.46㎡	

番号	特　　記　　事　　項
	◇目的物件の範囲について ・本件においては、法務局備付の法第14条地図が存するため、当該資料との照合及び現況概測に基づき目的物件の範囲を特定した。北西側及び南側は、法地、擁壁又は道路によってそれぞれ画されているが、東側は、総じて隣接目的外土地との外見上の筆界が判然としない。 ◇物件1～3の現況について ・物件1の南東端部と物件2南東側の現況は宅地であり、物件4・5・8・9と一体的に利用され、住宅及び事業所敷地を構成している。なお、関係人の陳述によれば、50年程前から物件1・2の各一部は宅地として利用しているとのことであるが、当該宅地利用に係る農地転用許可は未取得である。 ・上記を除く大半部の現況は農地である（現況宅地部分とは擁壁で区画されており、農地側の地盤面は宅地部分より1m程度高い位置にある）。ただし、一部に野菜類の作付けがみられるものの、大部分は休耕に伴い雑草が繁茂している現況である。 ・物件1の北側中央部には、石積みにより構築された現況墓地部分が存する。債務者兼所有者の陳述によれば、当該墓地は旧来より存在するものの、自身とは無縁であり、その由来その他の詳細については不明とのことである。 ・物件3の北東端部は、周辺農地の灌漑等のために共同利用されている小幅な農業用水路の一部である可能性が高い。ただし、当該水路の全部又は一部が物件3内に存するか否かは不明であり、確定的には詳細な境界立会が必要である。 ◇物件4・5・8・9の現況について ・物件4・5・8の大半部及び9の現況は宅地であり、物件10及び未登記目的外建物2棟（イ：鉄骨造平家建作業場 約75㎡、ロ：鉄骨造平家建倉庫 約35㎡、何れも目的物件と同一人の所有）の敷地として利用されている。 ・関係人の陳述によれば、50年程前から物件4・5の大半部は宅地として利用しているとのことであるが、当該宅地利用に係る農地転用許可は未取得である。 ・物件4・5・8の東端部には、周辺農地の灌漑等のために共同利用されている水路の一部が存するほか、東隣の目的外土地（429番1、登記地目：田、目的物件と同一人の所有）との一団性を呈する現況畑地（休耕地）部分が存している。なお、当該水路は物件3北東端の水路と連続しており、一体の水路として機能している。 ・排水は、物件8内に設置された浄化槽から上記東側の水路を通じて南側の市道側溝へ放流されている。

第４　目的物件の位置や環境等

１　対象土地の概況及び利用状況等（物件1～3のうち現況農地部分）

位置・交通	JR徳島線「小島」駅の北西方約2.4km（道路距離） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	目的物件は美馬市脇町西部の高台に位置する小星地区に存する。周辺は、農地が多い中、一般住宅、農家住宅、事業所等が点在する状況である。	
主な公法上の規制等	都市計画区分	非線引都市計画区域
	用途地域	用途指定なし
	建ぺい率	70%
	容積率	200%
	農振法上の規制	農業振興地域、農用地区域（ただし、物件2の現況宅地部分は農用地除外地）
	その他の規制	地域計画区域
画地条件（規模、形状等）	地積	約1,199㎡（現況宅地部分を除く）
	形状	不整形
	その他	特記事項参照
自然的条件	地勢	ほぼ平坦
	日照	普通
	灌漑	普通
	排水	普通
	土壌の状態	やや劣る（大半は休耕地、雑草が繁茂）
	耕作の難易	普通
接面道路	南西辺が幅員約5.5～5.8m（幅員約1.5～1.8m歩道を含む）舗装市道（脇町9号線、建築基準法第42条第1項第1号道路に該当）に接面する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	土地利用状況の詳細については、現況調査報告書を参照。 隣接は農地及び住宅の敷地である。	
特記事項	ア．物件の現況について ◇ 物件1の北側中央部には、石積みにより構築された現況墓地部分が存する。債務者兼所有者の陳述によれば、当該墓地は旧来より存在するものの、自身とは無縁であり、その由来その他の詳細については不明とのことである。 ◇ 物件1と物件3との間には段差があり（物件3が物件1よりも低い位置にある）、コンクリート擁壁が施されている。なお、関係人の陳述によれば、物件3は物件1を通じて灌漑を行っているとのことである（物件1の北東部に物件3への落水口が存する）。 ◇ 物件3の北東端部は、周辺農地の灌漑等のために共同利用されている小幅な農業用水路の一部である可能性が高い。ただし、当該水路の全部又は一部が物件3内に存するか否かは不明であり、確定的には詳細な境界立会が必要である。	

特記事項（続き）	イ．その他 ◇「吉野川北岸地区土地改良区」からの回答によれば、物件1～3に関して賦課金に係る8,940円の滞納が存するとのことである。また、「脇町土地改良区」からの回答によれば、物件1～3に関して賦課金に係る101,499円の滞納が存するとのことである。なお、賦課金等の詳細は現況調査報告書を参照されたい。 ◇物件1～3の現況に係る照会に対し、美馬市農業委員会からの主な回答は次のとおり。 《物件1》 ・現況が農地等であるか：農地 ・買受適格証明の要否：必要 ・転用許可について：許可を得る必要がない案件である ・地上権等の権利に関する許可の有無：無 ・農地法3条、5条等の適用の有無：適用あり 《物件2》 ・現況が農地等であるか：農地及び非農地 ・買受適格証明の要否：必要 ・転用許可について：許可を得ることが必要であるが、許可を得ていない ・原状回復命令が発せられる見込みの有無 ：原状回復命令を行わない（ただし買受適格証明願の提出が必要である旨留意されたい。） ・地上権等の権利に関する許可の有無：無 ・農地法3条、5条等の適用の有無：適用あり 《物件3》 ・現況が農地等であるか：農地 ・買受適格証明の要否：必要 ・転用許可について：許可を得る必要がない案件である ・地上権等の権利に関する許可の有無：無 ・農地法3条、5条等の適用の有無：適用あり

（物件1・2の現況宅地部分及び物件4・5・8・9）

位置・交通	JR徳島線「小島」駅の北西方・道路距離約2.4km バス便なし	
付近の状況	目的物件は美馬市脇町西部の高台に位置する小星地区に存する。周辺は、農地が多い中、一般住宅、農家住宅、事業所等が点在する状況である。	
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	非線引都市計画区域 用途指定なし 70% 200% なし 物件1部分：地域計画区域、農用地区域 物件2・4・5部分：地域計画区域、農用地区域外 ※農地法の適用は特記事項参照
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	約1,434.47㎡（物件1・2の現況農地部分を除く） 約42m・約23.5～47.5m ほぼ台形 ほぼ平坦 中間画地 約0～1m高い 東端部に現況水路部分及び現況畑（休耕地）が存する（後記特記事項参照）。なお、当該現況水路部分の一部と現況畑地（休耕地）部分とは、西側の現況宅地部分よりも 地盤面が約1～1.8m低い位置に存する。
接面道路の状況	南辺が幅員約5.5～5.8m（幅員約1.5～1.8m歩道を含む）舗装市道（脇町9号線、建築基準法第42条第1項第1号道路に該当）に接面。	
土地の利用状況等	当物件の利用状況：物件10及び目的外建物の敷地（一部畑・水路） 隣地の状況：北側…農地 南側…道路を介して農地 東側…農地（休耕地）、住宅の敷地 西側…道路を介して農地 その他：特になし	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり（引込あり）　※前面道路に口径50mmの本管あり なし（LPガス利用） 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	外観目視の限り、東側の畑地部分については基礎杭の頭やコンクリート基礎の露頭部分などは認められないが、現況宅地部分は、目的土地上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不明である。何れにしても、確定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	昭和53年の住宅地図等に基づく地歴調査によれば、目的物件は従来住宅及び事業所（自動車修理業）の敷地として利用されてきているものと思料されるが、本件調査の範囲では、当該土壌汚染の存否に関する具体的な事実関係は不明であり、確定的には専門業者による土壌調査を要する。
ハザードマップ	美馬市ハザードマップによると、ため池決壊による浸水想定区域に該当する。
特記事項	ア．物件の現況について ・物件1の南東端部、物件2南東側の一部、物件4・5・8の大半部及び物件9は一体的に利用され、住宅及び事業所敷地を構成している。なお、関係人の陳述によれば、50年程前から物件1・2の各一部及び物件4・5の大半部は宅地として利用しているとのことであるが、何れも当該宅地利用に係る農地転用許可は未取得である。 ・地上には、物件10のほか、未登記の目的外建物2棟（イ：鉄骨造平家建作業場 約75㎡、ロ：鉄骨造平家建倉庫 約35㎡、何れも目的物件と同一人の所有）が存している。 ・物件4・5・8の東端部には、周辺農地の灌漑等のために共同利用されている水路の一部が存するほか、東隣の目的外土地（429番1、登記地目：田、目的物件と同一人の所有）との一団性を呈する現況畑地（休耕地）部分が存している。なお、当該水路は物件3北東端の水路と連続しており、一体の水路として機能している。 イ．その他 ・排水は、物件8内に設置された浄化槽から上記水路を通じて南側の市道側溝へ放流されている。 ・給水は、南側の市道から市上水道が引き込まれているほか、同じく当該市道から土地改良区による農業用水道の引込みもなされている。また、敷地北西端付近には井戸が存している。関係人の陳述によれば、当該農業用水道と井戸については物件4付近への給水に使用しているとのことである。 ・「吉野川北岸地区土地改良区」からの回答によれば、物件4・5に関して賦課金に係る4,524円の滞納が存するとのことである。また、「脇町土地改良区」からの回答によれば、物件4・5に関して賦課金に係る49,945円の滞納が存するとのことである。なお、賦課金等の詳細は現況調査報告書を参照されたい。 ・物件4・5の現況に係る照会に対し、美馬市農業委員会からの主な回答は次のとおり。 《物件4》 ・現況が農地等であるか：非農地 ・買受適格証明の要否：必要 ・転用許可について：許可を得ることが必要であるが、許可を得ていない ・原状回復命令が発せられる見込みの有無 ：原状回復命令を行わない（ただし買受適格証明願の提出が必要である旨留意されたい。） ・地上権等の権利に関する許可の有無：無 ・農地法3条、5条等の適用の有無：適用あり

特記事項 （続き）	《物件5》 ・現況が農地等であるか：非農地 ・買受適格証明の要否：必要 ・転用許可について：許可を得ることが必要であるが、許可を得ていない ・原状回復命令が発せられる見込みの有無 ：原状回復命令を行わない（ただし買受適格証明願の提出が必要である旨留意されたい。） ・地上権等の権利に関する許可の有無：無 ・農地法3条、5条等の適用の有無：適用あり

2　建物の概況及び利用状況(物件10)

区　　分	主たる建物（家屋番号427番4）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：建築年月日不詳、平成3年12月25日増築 経過年数：100年近く 経済的残存耐用年数：0年 ※建築年月日は不詳であるが、外観目視、関係人の陳述等からして、当初建築からは100年近くの期間が経過しているものと推定される。なお、関係人の陳述によれば、1階の未登記増築時期は約20～30年前とのことである。
仕　　様	構　　造：木造 屋　　根：スレート葺 外　　壁：金属系サイディング、防火サイディング、土壁等 内　　壁：合板、ビニールクロス等 天　　井：化粧ボード、合板等 床　　：フローリング、カーペット、畳、板張等 設　　備：電気、給排水、衛生等
床面積（現況）	未登記増築がなされており、現況延床面積は約136.50㎡である。なお、2階部分は登記面積より小さいと思われるが（法務局備付の建物図面よりも一部の辺長が短い）、原因は不明である。
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：別添「間取図」参照
品　　等	普通
保守管理の状態	やや劣る
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	◇外部はスレート瓦の劣化、サイディングの錆び等の経年劣化が全体的に認められる。 ◇内部は各所で床の撓みや軋みが生じている。また、壁及び天井のクロス、合板等の変色や汚損（落書きを含む）等、全体的に使用に伴う経年劣化が認められる。なお、2階の天井には包装紙で簡易補修された箇所が存している。 ◇1階リビングや洗面所の天井に雨漏り跡があり、腐食によって天井の化粧ボードが撓んでいる箇所も存している。 ◇関係人の陳述によれば、1階北西部の屋根付近から雨漏りが生じているとのことである。この雨漏りにより直下の台所床が腐食して抜け落ちたため、昨年に当該床の張り替えが行われている。しかし、屋根についてはシートを被せた応急処置のみが施されており、雨漏りの修繕は実施されていないとのことである。 ◇築年数および全体的な保守状況からすると、上記部分以外にも雨漏りが存する可能性が否定できないほか、シロアリ被害が生じている可能性も否定できない。買受希望者はこの点留意する必要がある。 ◇その他建物付随の各種付帯設備については競売手続きにおいて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。

（物件10－１）

区　　分	物件10の附属建物（符号1）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成3年12月25日新築 経過年数：35年 経済的残存耐用年数：0年
仕　　様	構　　造：木造 屋　　根：スレート葺 外　　壁：金属系サイディング等 内　　壁：ビニールクロス等 天　　井：合板等 床　　：フローリング、畳等 設　　備：電気等
床面積（現況）	公簿床面積に同じ（増改築はない）
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：別添「間取図」参照
品　　等	普通
保守管理の状態	普通
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	◇内部はクロスや襖の変色、床の撓み等の経年劣化が認められる。 ◇室内には強いたばこ臭が残存している。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

① 物件1～3のうち現況農地部分（土地）

目的土地の価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準価格（円／㎡） ア	個別格差 イ	地積（㎡） ウ	土地価格（円） ア×イ×ウ＝エ
1農	1,200	0.81	約535	520,000
2農	1,200	0.81	約166	161,000
3	1,200	0.81	498	484,000

ア　標準価格：取引事例等を参考に、収益性等も考慮して査定した。
イ　個別格差：形状0.94、土壌の状態0.97、画地内段差0.95、墓地介在0.95、一部現況水路0.99　計(相乗積)　0.81
ウ　地積：物件1農及び物件2農は現況概測、物件3は登記数量に基づく。

② 物件1・2の現況宅地部分及び物件4・5・8・9(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／㎡） ア	個別格差 イ	地積（㎡） ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ＝オ
1宅	7,800	0.81	約1	0.90	6,000
2宅-a	7,800	0.81	約62.93	0.90	358,000
2宅-b	7,800	0.81	約35.50	0.90	202,000
2宅-c	7,800	0.81	約16.57	0.90	94,000
4-a	7,800	0.81	317.41	0.90	1,805,000
4-b	7,800	0.81	179.04	0.90	1,018,000
4-c	7,800	0.81	83.55	0.90	475,000
5	7,800	0.81	95	0.90	540,000
8-a	7,800	0.81	329.70	0.90	1,875,000
8-b	7,800	0.81	185.98	0.90	1,058,000
8-c	7,800	0.81	86.79	0.90	494,000
9-a	7,800	0.81	22.44	0.90	128,000
9-b	7,800	0.81	12.66	0.90	72,000
9-c	7,800	0.81	5.90	0.90	34,000

（注）敷地利用権価格を査定する都合上、物件10及び目的外建物イ・ロの各建築面積比によって物件2宅・4・8・9の地積をそれぞれ按分し、物件10及び目的外建物イ・ロの各建物部分に対応する土地の地積をそれぞれ下記のとおり認定した。

《物件10及び目的外建物イ・ロの各建築面積》

◇物件10の建築面積：10主1階の現況面積約108.50㎡＋10-1の現況面積24.46㎡＝約132.96㎡

◇目的外建物イの建築面積：現況面積約75㎡

◇目的外建物ロの建築面積：現況面積約35㎡

《物件10及び目的外建物イ・ロに対応する各土地の地積相当分》

◇各土地のうち物件10に対応する地積相当分（枝番ａ）：
各土地地積×物件10建築面積／（物件10及び目的外建物イ・ロ建築面積の合計）

◇各土地のうち目的外建物イに対応する地積相当分（枝番ｂ）：
各土地地積×目的外建物イ建築面積／（物件10及び目的外建物イ・ロ建築面積の合計）

◇各土地のうち目的外建物ロに対応する地積相当分（枝番ｃ）：
各土地地積×目的外建物ロ建築面積／（物件10及び目的外建物イ・ロ建築面積の合計）

物件2宅-a：約115㎡×約132.96㎡／（約132.96㎡＋約75㎡＋約35㎡）≒62.93㎡
物件2宅-b：約115㎡×約75㎡／（約132.96㎡＋約75㎡＋約35㎡）≒35.50㎡
物件2宅-c：約115㎡×約35㎡／（約132.96㎡＋約75㎡＋約35㎡）≒16.57㎡
物件4-a：580㎡×約132.96㎡／（約132.96㎡＋約75㎡＋約35㎡）≒317.41㎡
物件4-b：580㎡×約75㎡／（約132.96㎡＋約75㎡＋約35㎡）≒179.04㎡
物件4-c：580㎡×約35㎡／（約132.96㎡＋約75㎡＋約35㎡）≒83.55㎡
物件8-a：602.47㎡×約132.96㎡／（約132.96㎡＋約75㎡＋約35㎡）≒329.70㎡
物件8-b：602.47㎡×約75㎡／（約132.96㎡＋約75㎡＋約35㎡）≒185.98㎡
物件8-c：602.47㎡×約35㎡／（約132.96㎡＋約75㎡＋約35㎡）≒86.79㎡
物件9-a：41㎡×約132.96㎡／（約132.96㎡＋約75㎡＋約35㎡）≒22.44㎡
物件9-b：41㎡×約75㎡／（約132.96㎡＋約75㎡＋約35㎡）≒12.66㎡
物件9-c：41㎡×約35㎡／（約132.96㎡＋約75㎡＋約35㎡）≒5.90㎡

※物件9について、端数処理により生じた元の地積に対する超過分は、便宜上、9-cより控除した。

ア　標準画地価格(公示価格等からの規準)
地価調査　美馬(県)-3

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
10,400円／㎡	×	99.5 ／ 100	×	100 ／ 100	×	100 ／ 132	＝	7,800円／㎡

◇ 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 ：標準的であり格差なし。
◇ 地 域 格 差 ：街路条件▲3%、接近条件＋5%、環境条件＋30%　　計(相乗積)　＋32%
イ　個 別 格 差 ：規模0.94、形状0.95、一部畑・水路0.93、農地転用許可未取得等0.98
計(相乗積)　0.81
ウ　地　　積 ：物件1宅及び物件2宅は現況概測、他は登記数量に基づく。
エ　建 付 減 価 ：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

③ 物件10(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上、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。

《主たる建物》

物件番号	再調達原価（円／㎡） ア	現況延床面積（㎡） イ	現　価　率 ウ	建物の価格（円） ア×イ×ウ＝エ
10	150,000	約136.50	0.01	205,000

ウ　現価率
既に経済的耐用年数を満了した老朽建物であり、保守管理状態をも考慮のうえ、1%の残存価値のみ認定することとした。

《附属建物》

物件番号	再調達原価（円／㎡） オ	現況延床面積（㎡） カ	現　価　率 キ	建物の価格（円） オ×カ×キ＝ク
10-1	180,000	24.46	0.02	88,000

キ　現価率
既に経済的耐用年数を満了した老朽建物であり、保守管理状態をも考慮のうえ、2%の残存価値のみ認定することとした。

《物件10の合計》

物件番号	主たる建物の価格（円） ケ	附属建物の価格（円） コ	合計価格（円） ケ＋コ＝サ
10	205,000	88,000	293,000

2　評価額の判定

前記により求めた価格から土地利用権等価格を控除し、さら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。

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		土地利用権の及ぶ範囲 ウ	土地利用権等価格(円) ア×イ×ウ＝エ
2宅-a	358,000	0.50	法定地上権	0.92	165,000
2宅-b	202,000	0.10	敷地占有利益	0.92	19,000
2宅-c	94,000	0.10	敷地占有利益	0.92	9,000
4-a	1,805,000	0.50	法定地上権	0.92	830,000
4-b	1,018,000	0.10	敷地占有利益	0.92	94,000
4-c	475,000	0.10	敷地占有利益	0.92	44,000
8-a	1,875,000	0.50	法定地上権	0.92	863,000
8-b	1,058,000	0.10	敷地占有利益	0.92	97,000
8-c	494,000	0.10	敷地占有利益	0.92	45,000
9-a	128,000	0.50	法定地上権	0.92	59,000
9-b	72,000	0.10	敷地占有利益	0.92	7,000
9-c	34,000	0.10	敷地占有利益	0.92	3,000

イ 土地利用権等割合

当該権利の態様等を考慮し、物件10に係る土地利用権等の割合を各建付地価格の50%、目的外建物イ・ロに係る土地利用権等の割合を各建付地価格の10%と査定した。

ウ 土地利用権の及ぶ範囲

土地利用権の及ぶ範囲については、物件10及び目的外建物の位置、現況宅地部分の面積を考慮のうえ物件2宅地部分・4・8・9のうち約92%の部分と認定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格(円) (1①エ、1②オ、1③サ) ア	土地利用権等価格の控除及び加算(円) (2①エ)イ	占有減価修正 ウ	市場性修正 エ	競売市場修正 オ	その他の控除減価 (賦課金等) カ	評価額(円) (ア+イ)×ウ×エ×オ×カ
1	526,000			0.60	0.60	1.00	180,000
2	815,000	-193,000		0.60	0.60	1.00	220,000
3	484,000			0.60	0.60	1.00	170,000
4	3,298,000	-968,000		0.60	0.60	1.00	830,000
5	540,000			0.60	0.60	1.00	190,000
8	3,427,000	-1,005,000		0.60	0.60		870,000
9	234,000	-69,000		0.60	0.60		50,000
10	293,000	+1,917,000		0.60	0.60		790,000
一括価格(合計)							3,300,000

ア 基礎となる価格 ：物件1・2は現況農地部分及び現況宅地部分の合計。また、物件2・4・8・9はそれぞれの枝番a～cの合計。

ウ 占有減価修正 ： 必要なし。

エ 市場性修正 ： 周辺地域における不動産市場動向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、老朽建物の存在、目的外建物の存在、売買に際し農業委員会の許可を要すること等により、なお市場性が相当に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。

カ その他の控除減価(賦課金等)：必要なし。

第６　参考価格資料

地価調査価格　美馬(県)-3

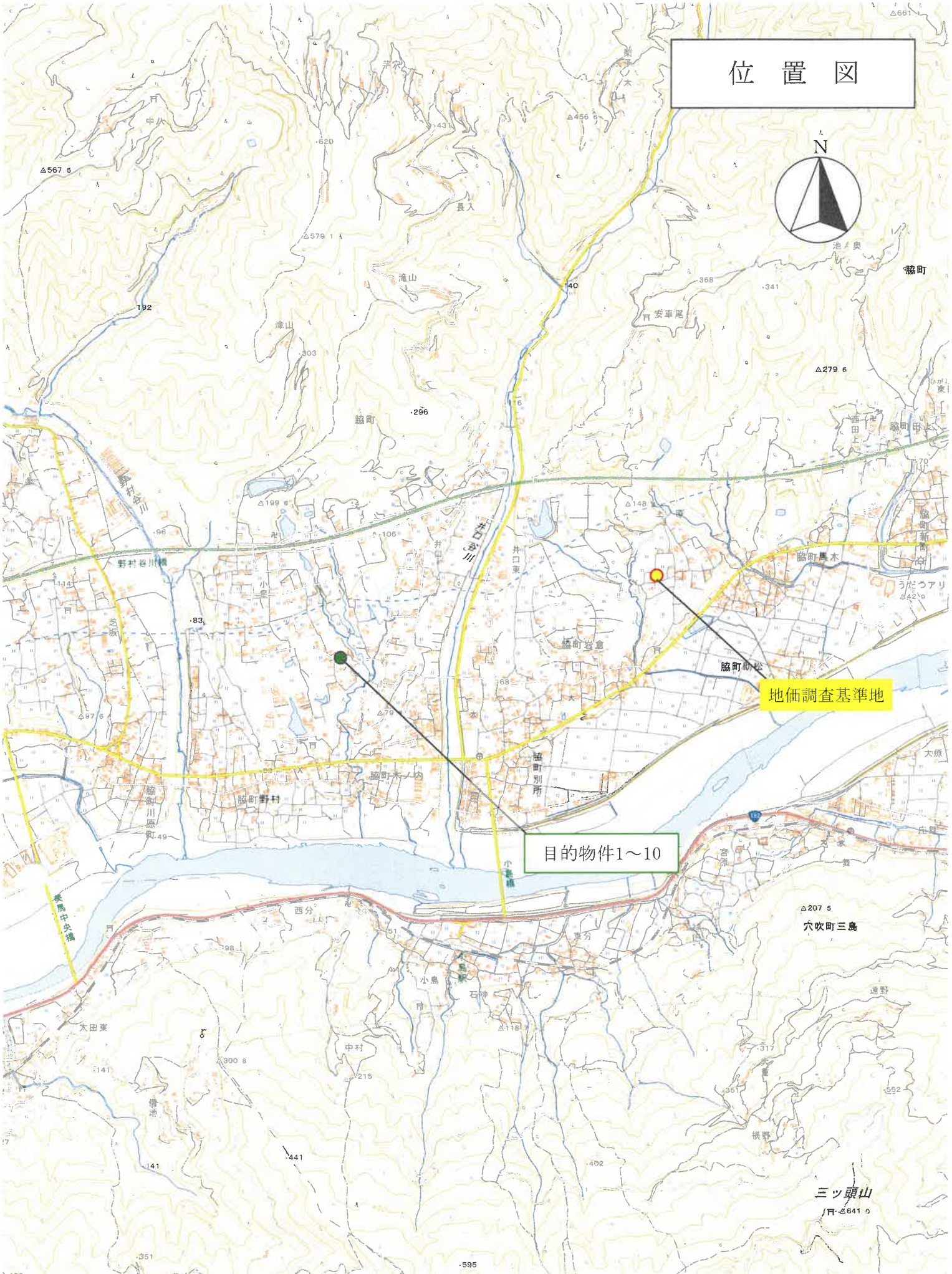
所　　在：美馬市脇町字上ノ原83番1
価　　格：10,400円／㎡
位　　置：物件2・3の東方約1.7km（直線距離）
価格時点：令和8年7月1日
地　　積：646㎡
供給処理施設：水道
接面街路：南側幅員3.6m市道に接面
用途指定等：非線引都市計画区域・用途指定なし
（指定建ぺい率70%、指定容積率200%）
地域の概要：中規模農家住宅、農地が混在する高台の住宅地域

第７　附属資料

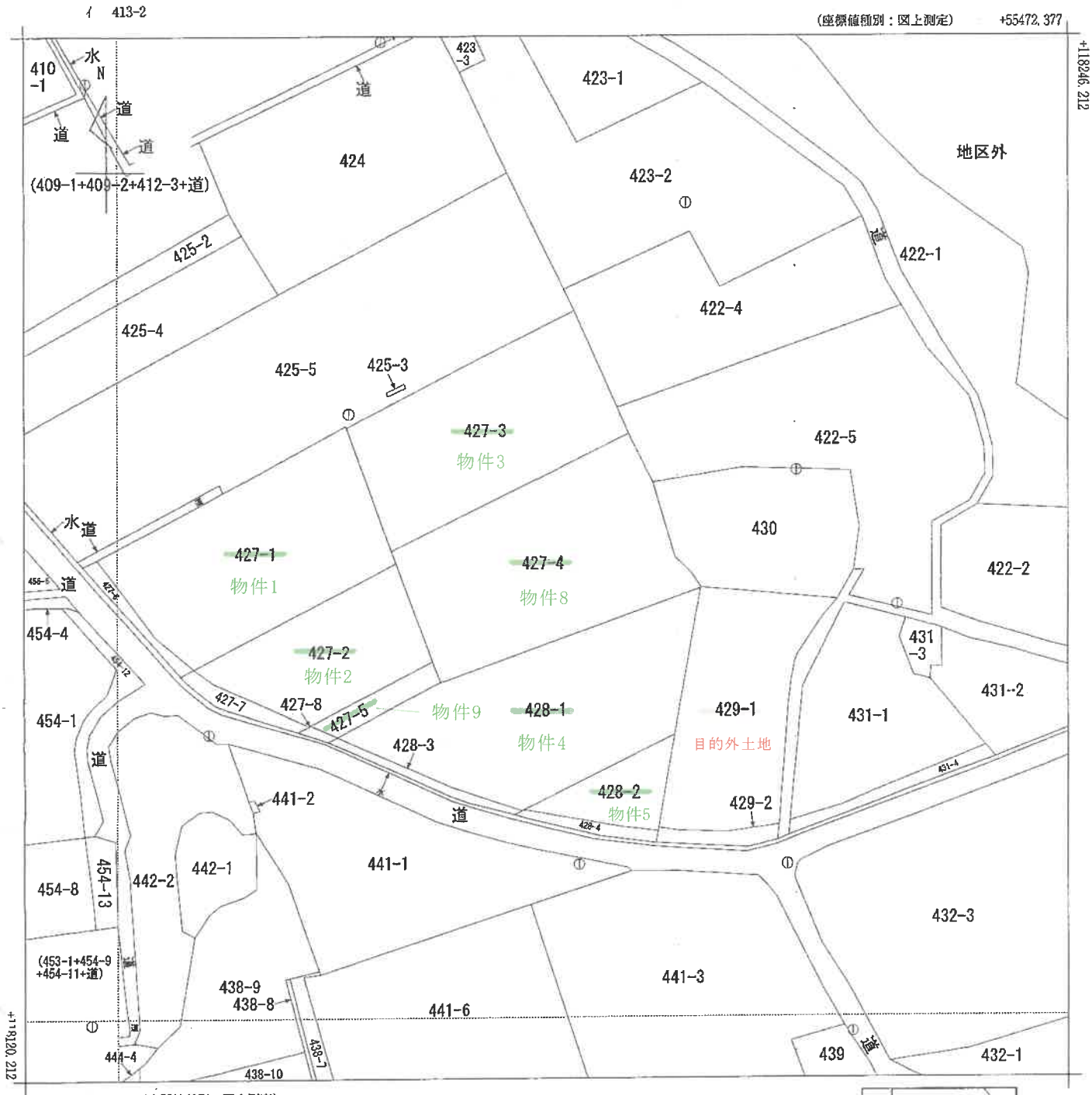
１　位置図
２　法第１４条地図写し
３　建物図面及び各階平面図写し
４　土地建物位置関係図
５　間取り図

以　上

位　置　図



出典：国土地理院地図（電子国土web）を元に作成



地番区域見出	脇町字小星

請求部分	所在	美馬市脇町字小星				地番	427番4		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	Ⅳ	分類	地図(法第１４条第１項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和57年10月			備付年月日(原図)	昭和59年5月15日	補記事項			

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(徳島地方法務局美馬支局管轄)

令和8年6月18日

徳島地方法務局

登記官 [redacted]

請求番号：2-2

(1/1)

Ａ３→Ａ４に縮小

公用

公用

登記年月日：平成5年7月7日

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。

（徳島地方法務局美馬支局管轄）

令和8年6月18日　徳島地方法務局

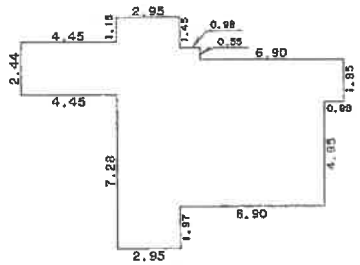
登記官

2209759　各階平面図

家屋番号	427番4
建物の所在	美馬市~~美馬郡脇町~~字小星427番地4

建物図面

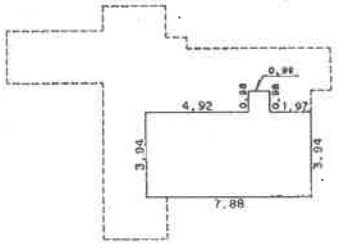
（主）1　階



求積表

2.44	X	4.45	=	10.8580
10.87	X	2.95	=	32.0665
7.45	X	0.98	=	7.3010
6.90	X	5.92	=	40.8480
1.95	X	0.98	=	1.9110
合　計				92.9845
床面積				92.98 ㎡

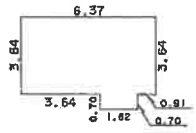
（主）2　階



求積表

0.98	X	0.99	=	0.9702
3.94	X	7.88	=	31.0472
合　計				32.0174
床面積				32.01 ㎡

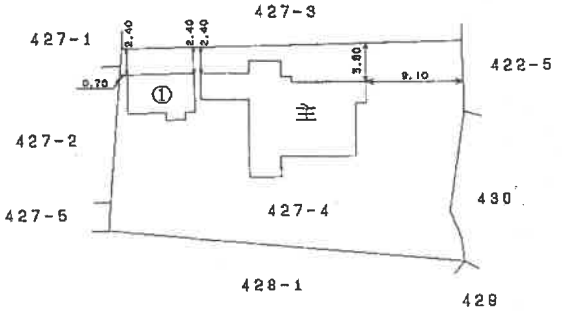
（附1）



求積表

3.64	X	6.37	=	23.1868
0.70	X	1.82	=	1.2740
合　計				24.4608
床面積				24.46 ㎡





作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

1/500

平成5年7月7日

[redacted]

[redacted]

請求番号：2-6

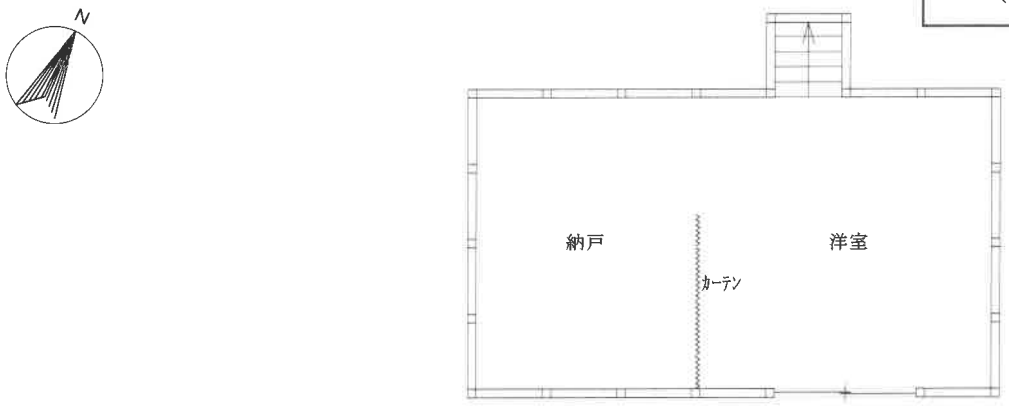
土地建物位置関係図



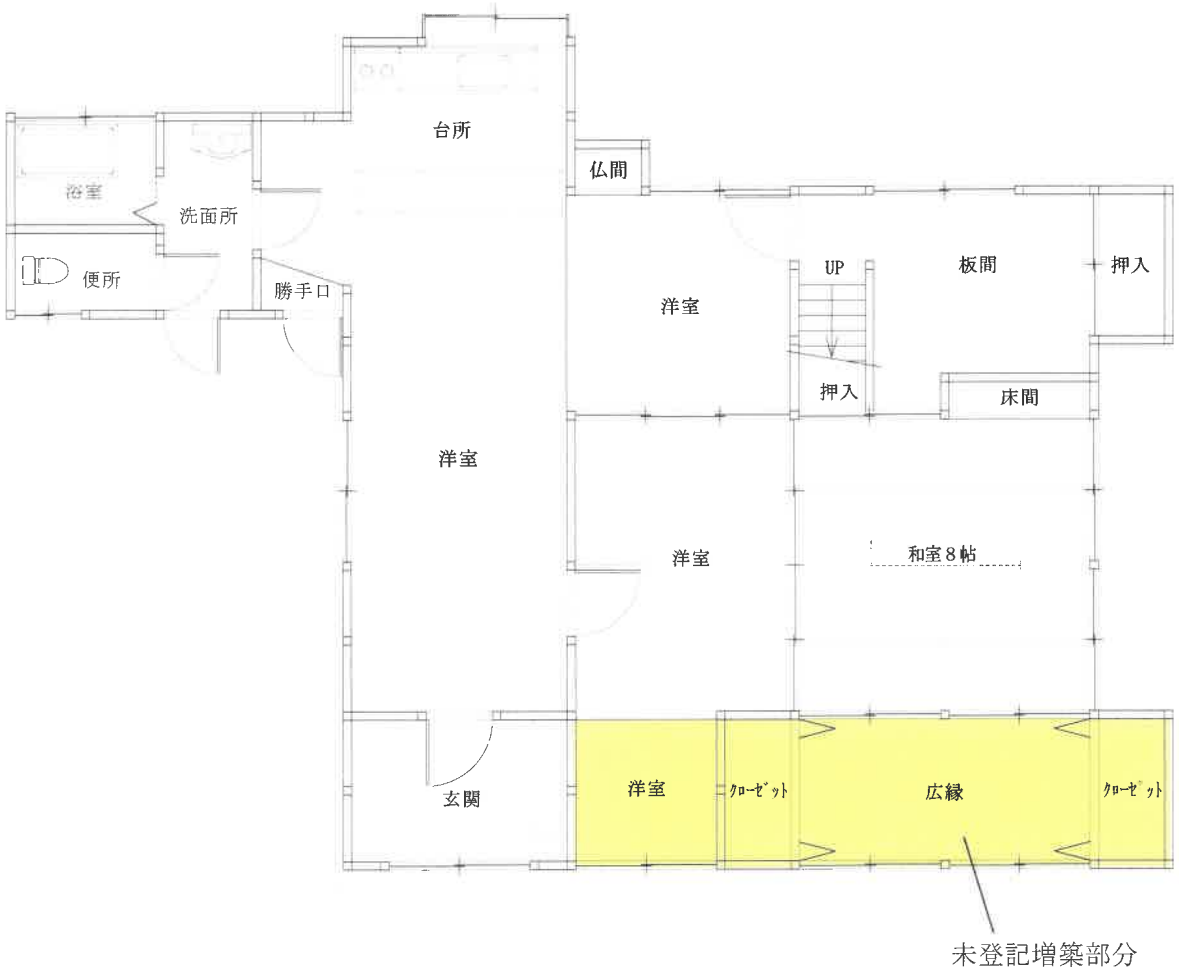
※1：物件1の南東端部、物件2南東側の一部、物件4・5・8の大半部及び物件9は一体的に利用され、住宅及び事業所敷地を構成している。
※2：上水道は南側の市道埋設管から引き込まれている。
※3：物件4・5・8の東端部には、周辺農地の灌漑等のために共同利用されている水路の一部が存するほか、東隣の目的外土地（429番1、登記地目：田、目的物件と同一人の所有）との一団性を呈する現況畑地（休耕地）部分が存している。また、物件3の北東端部も同じく水路の一部である可能性が高い（ただし、当該水路の全部又は一部が物件3内に存するか否かについては詳細不明）。
※4：排水は、物件8内に設置された浄化槽から上記水路を通じて南側の市道側溝へ放流されている。

（注）当該図面は、現況概測に基づき作成したものであり、境界、建物の位置等を確定するものではありません。

建物間取り図
(物件10)

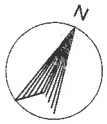


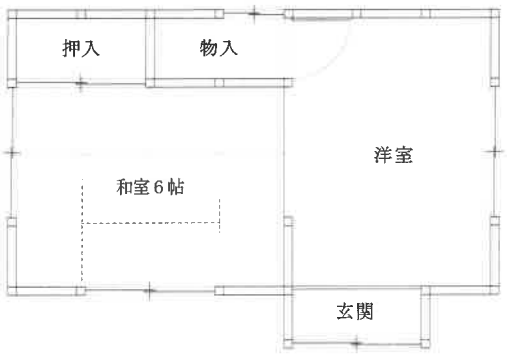
2階平面図	S=1/100



1階平面図	S=1/100

建物間取り図
（物件10-1）





１階平面図	S=1/100