令和　８年（ケ）第　　１８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　８年１２月　３日から 令和　８年１２月　９日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１６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　１月　６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　８年１２月１７日から 令和　８年１２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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
7	1,020,000 816,000		204,000	10,682	0
備考					

令和　８年（ケ）第　　１８号

物　件　目　録

７　所　　在　　徳島県美馬市脇町字小星

　　地　　番　　４３１番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３４２．０３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

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７】
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７】
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

物　件　目　録

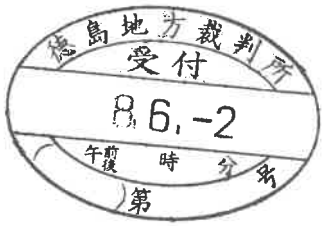
７　所　　在　　徳島県美馬市脇町字小星

　　地　　番　　４３１番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３４２．０３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４）



現況調査報告書

（物件７）

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

7　所　　在　　徳島県美馬市脇町字小星

　　地　　番　　４３１番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３４２．０３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７
現況地目	■宅地　□公衆用道路（物件　）□畑 □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 ■上記の者が本件土地を宅地の状態で占有している。 □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 □「占有者及び占有権原」のとおり □
その他の事項	北東側に隣接目的外土地（地番；431-3）と一体となった現況墓地部分が存しており、本件土地内にも墓石の一部が配置されている。
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

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７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７土地内の北東一隅に先祖の墓があります。 同土地北側（地番;431-3）は、売却対象外土地です。 同土地東側（地番;431-2）は、売却対象外土地です。 3　物件７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

(執行官の意見用)

執行官の意見

■1　物件7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り、宅地である。

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7土地の範囲としては、目視上、区分されていることは窺えるものの、周辺地との境界は判然としない。

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7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　関係人の陳述のとおり、物件7土地の北東隅一角に墓地部分があり、本件土地内にも墓石の一部が存する。

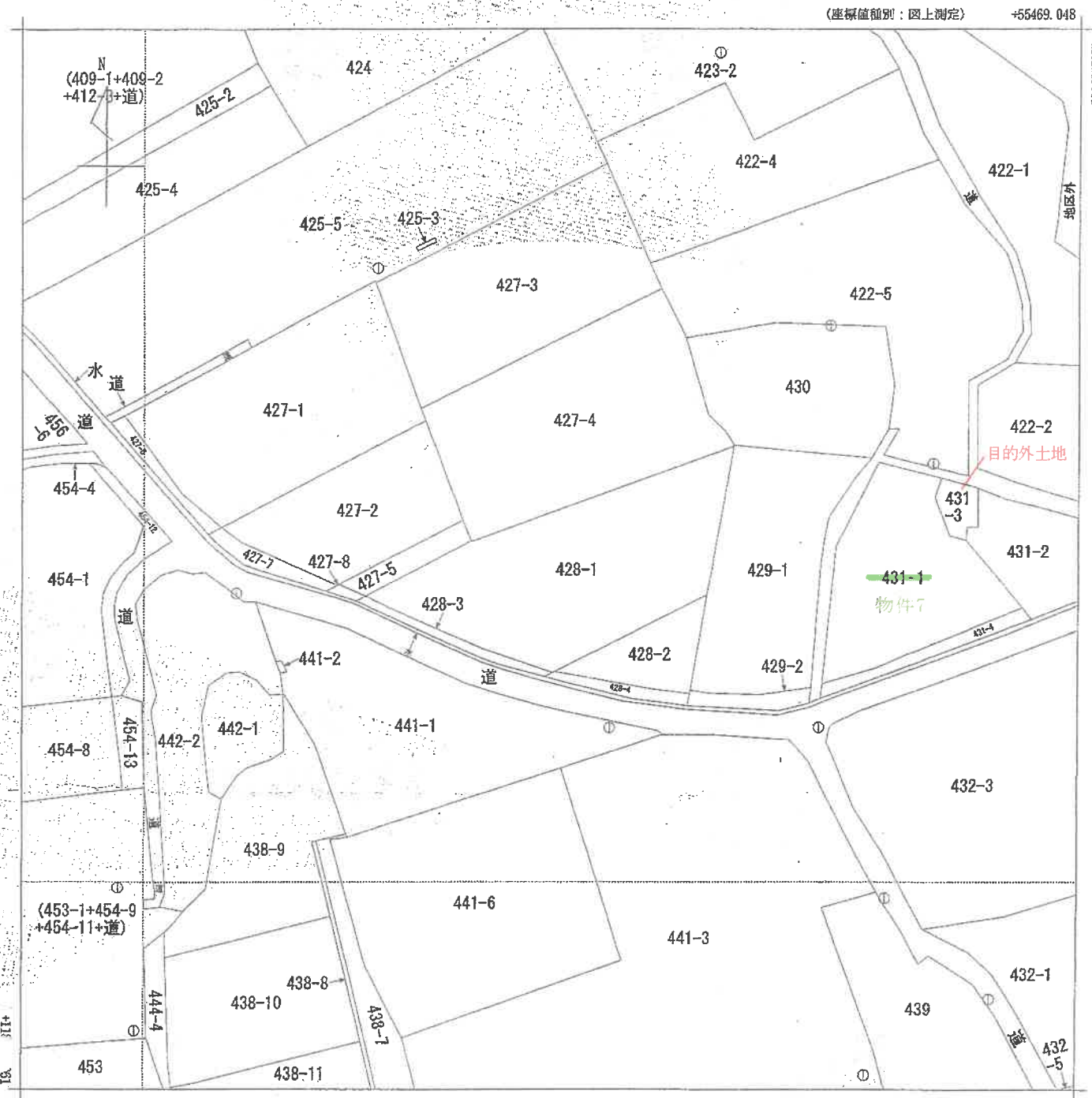
6　その他の物件７の事項については、評価書特記事項等を参照されたい。

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

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) 11:46　－　11:47	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) 11:48　－　11:49	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) 11:10　－　11:23	物件所在地	物件確認
令和8年4月24日　(金) 12:00　－　12:03	美馬市役所	公法上の規制等調査
令和8年5月14日　(木) 12:21　－　12:53	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



請求部分	所在	美馬市脇町字小屋			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4月22日

徳島地方法務局

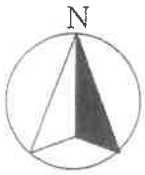
請求番号：6-4　　登記官 [redacted]

(1/1)

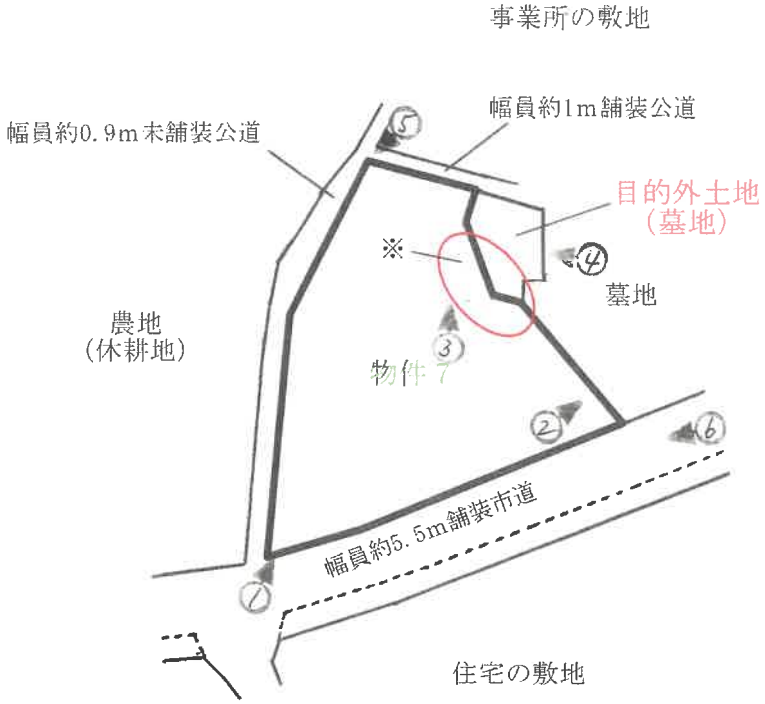
A3→A4に縮小

公用

現況見取り図



S≒1／500



※北東側には隣接目的外土地（431番3、墓地、物件7と同一人の所有）と一体となった現況墓地部分が存しており、物件7内にも墓石の一部が配置されている。

（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

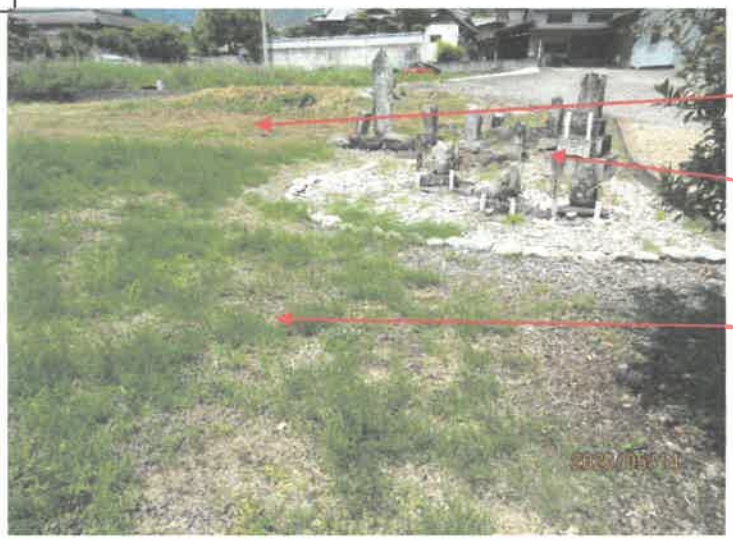
受命物件の状況



2



3



4



売却対象外土地
（墓地）

売却対象外土地
（地番；431-2）

5



物件７

地番;429-1と物件7の
境界付近

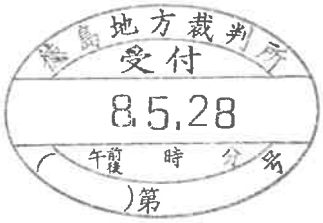
6



物件７

令和 8 年（ケ）第 18 号
（4分冊のうち④）
令和 8 年 5 月 14 日現地調査
令和 8 年 5 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

第１　評価額

一　　括　　価　　格	
金　1,020,000　円	
内　　訳　　価　　格	
物件７（土地）	金　1,020,000　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
7	所在	徳島県美馬市脇町字小星	
	地番	431番1	
	地目	宅地	
	地積	342.03㎡	
番号	特記事項		
	北東側に隣接目的外土地（431番3、墓地、物件7と同一人の所有）と一体となった現況墓地部分が存しており、物件7内にも墓石の一部が配置されている。		

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７)

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 (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 (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：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% 防火規制：なし その他の規制：特になし
画地条件	地積：342.03㎡ 間口・奥行：約25m・最大約22m 形状：ほぼ三角形 地勢：ほぼ平坦 街路接面状況：三方路 街路との高低：約0～1.2m高い その他：特になし
接面道路の状況	・南辺が幅員約5.5m（幅員約1.5m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。 ・北辺が幅員約1m舗装公道（市道認定無し、建築基準法上の道路には該当しない）に接面。 ・西辺が幅員約0.9m未舗装公道（市道認定無し、建築基準法上の道路には該当しない）に接面。
土地の利用状況等	当物件の利用状況：空地 隣地の状況：北東側…墓地 南側…道路を介して住宅の敷地 西側…道路を介して休耕地 北側…道路を介して事業所の敷地 その他：特になし
供給処理施設	上水道：あり(引込なし)　(前面道路に口径50㎜の給水管あり) 都市ガス：なし 下水道：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、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ず、目的土地にその他の地下埋設物が存する可能性は低いと推定されるが、詳細不明であり、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、目的物件は従来農地乃至空地であるものと思料される。以上、本件調査の範囲では、土壌汚染が存在する可能性は低いと推察されるが、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	◇ 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物件7の範囲を特定した。北西辺、北辺及び南辺は道路及び擁壁等によって画されているが、東辺は隣接地と地続きで、外見上の筆界が判然としない。 ◇ 北東側には隣接目的外土地（431番3、墓地、物件7と同一人の所有）と一体となった現況墓地部分が存しており、物件7内にも墓石の一部が配置されている。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

《物件７（土地）》

目的土地の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	土地価格（円） ア×イ×ウ＝エ
7	7,900	0.74	342.03	2,000,000

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
10,600円／㎡	×	98.3 ／ 100	×	100 ／ 100	×	100 ／ 132	＝	7,900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 ： 必要なし。

◇ 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 ： 上水道0.93、形状0.80、三方路1.00　　計（相乗積）　0.74

ウ　地　　積 ： 登記数量による。

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。

《内訳価格及び一括価格》

物件番号	基礎となる価格（円）（1エ）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）（ア＋イ）×ウ×エ×オ
7	2,000,000			0.85	0.60	1,020,000
一括価格（合計）						1,020,000

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、現況墓地部分の存在等の理由により、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：10,600円／㎡
位　　置：物件7の東方約1.7km（直線距離）
価格時点：令和7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

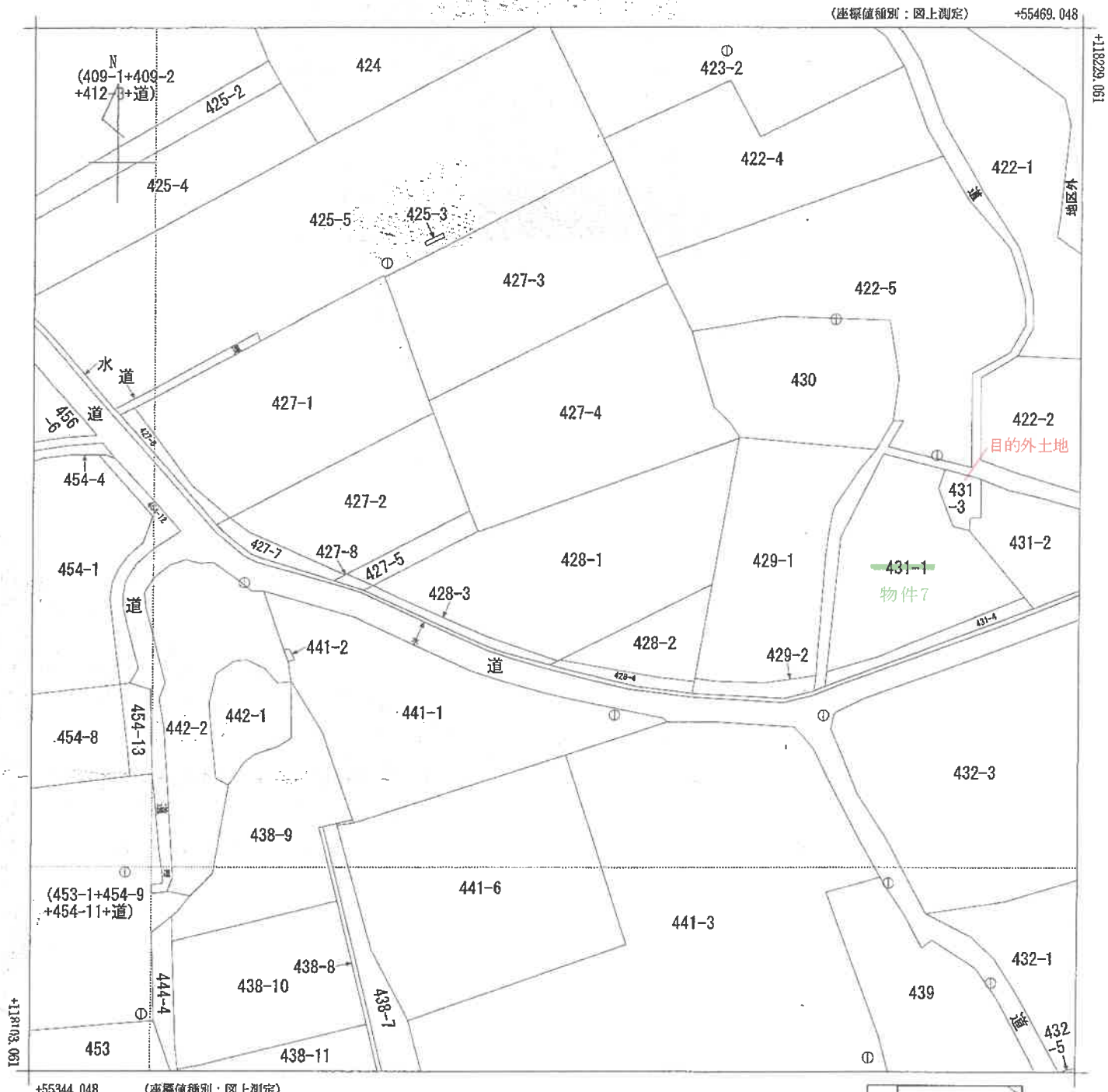
１　位置図
２　法第１４条地図写し
３　現況見取り図

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	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)

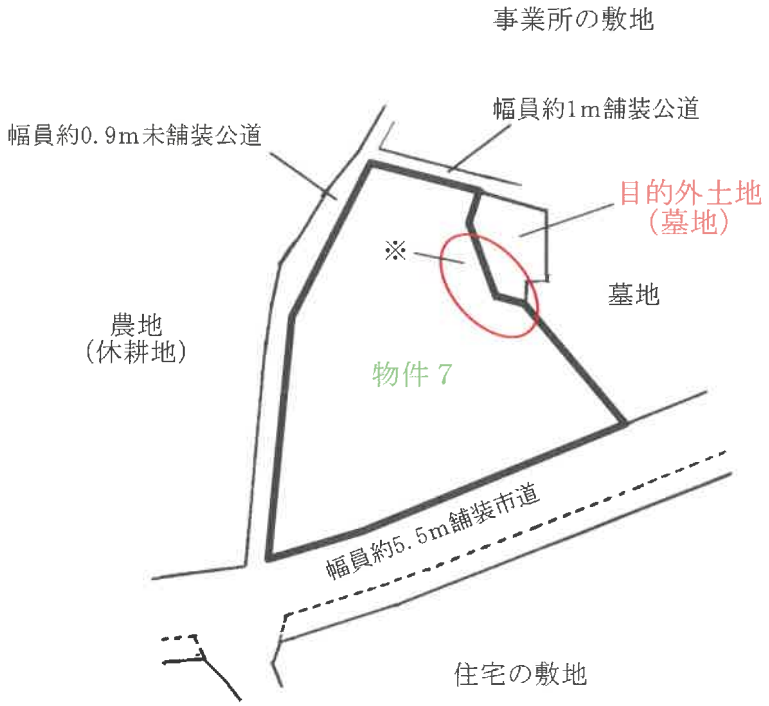
A３→A４に縮小

公用

現況見取り図

N

S≒1／500



※北東側には隣接目的外土地（431番3、墓地、物件7と同一人の所有）と一体となった現況墓地部分が存しており、物件7内にも墓石の一部が配置されている。

（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。