令和　７年（ケ）第　　９７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☆	1,870,000 1,496,000		374,000	3,206	0
備考	民事執行規則第３３条の３による売却基準価額の変更				

令和　7年（ケ）第　　97号

物　件　目　録

☆1　所　　在　　徳島県板野郡松茂町中喜来字境

　　地　　番　　24番1

　　地　　目　　田

　　地　　積　　1743平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　休耕地

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　7年（ケ）第　　97号

物　件　明　細　書

令和　8年　5月12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】
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
【物件番号1】
土地改良事業で賦課金の徴収が予定されている。

《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　7年（ケ）第　　97号

物　件　目　録

1　所　　在　徳島県板野郡松茂町中喜来字境

　　地　　番　２４番１

　　地　　目　田

　　地　　積　１７４３平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　休耕地

令和7年（ケ）第97号
令和8年1月21日受理
令和8年2月17日提出
（２分冊中の１）



現況調査報告書

（物件１）

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　７年（ケ）第　　９７号

物　件　目　録

１　所　　在　　徳島県板野郡松茂町中喜来字境

　　地　　番　　２４番１

　　地　　目　　田

　　地　　積　　１７４３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
現況地目	□宅地　□公衆用道路（物件　）■休耕地 □雑種地（物件　）□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 ■現況概略見取図のとおり
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 ■上記の者が本件土地一体を休耕地として所有し，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

（関係人の陳述等用）

関係人の陳述等	
陳　述　者 （当事者等との関係）	陳述内容等
A（債務者兼所有者）	1　本件物件1土地は、見てのとおりの休耕地です。昔はレンコンを作っていました。第三者に土地を貸したりしていません。 2　本件物件地は、父Ｂの死後、私が相続しました。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■1　本件物件1の土地は、以下に記載の状況のほか関係人の陳述、現況概略見取図及び写真のとおりであり、現況は休耕地である。

2　本件土地は市街化調整区域にあり、転用等については農地法、農振法、都市計画法等の公法規制に特に注意を要する。

本件土地と隣接地の範囲としては、目視上、境界プレート等で区分されていることは窺える。

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り、その他に第三者の占有を示すものは認められない。

5　【松茂町農業委員会の「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：田

（2）買受適格証明書の要否；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；適用あり

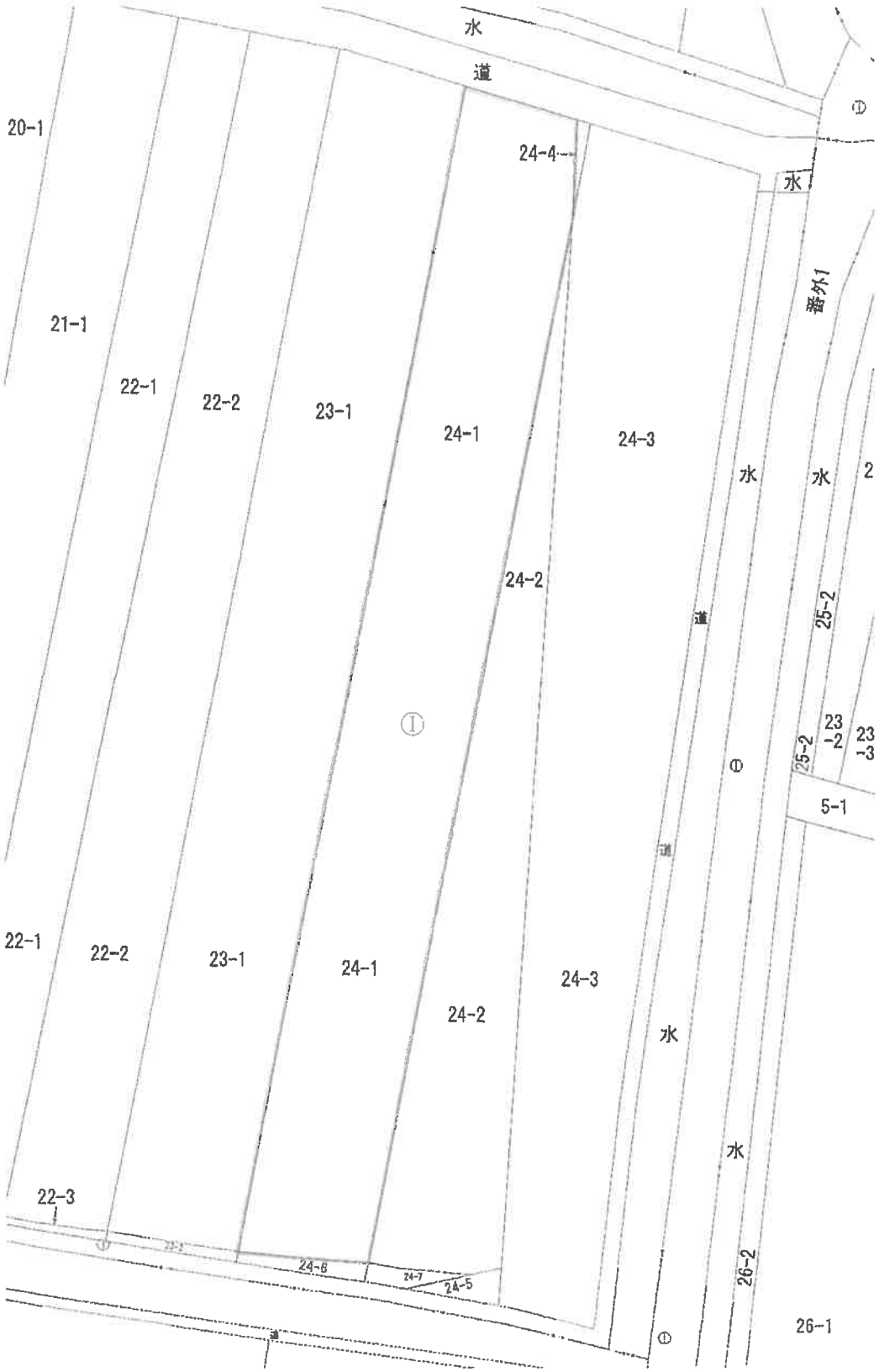
6　吉野川下流域土地改良区によると、物件1土地は賦課金対象地で、3,520円/年が必要になる、とのことである。調査時点において、Ａの滞納はない。

また農地転用等の場合、地区除外金（決済金42円/㎡、手数料2,200円/件）が必要になる、とのことである。

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1月21日（水） 15:30 ― 15:33	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1月21日（水） 15:34 ― 15:39	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1月26日（月） 11:25 ― 11:55	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和8年1月26日（月） 12:35 ― 12:40	松茂町役場	公法上の規制等調査
令和8年2月2日（月） 15:00 ― 15:33	物件所在地	立入調査、評価人帯同
令和8年2月13日（金） 16:30 ― 16:35	当庁（電話）	賦課金について吉野川下流域土地改良区へ聴取
（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

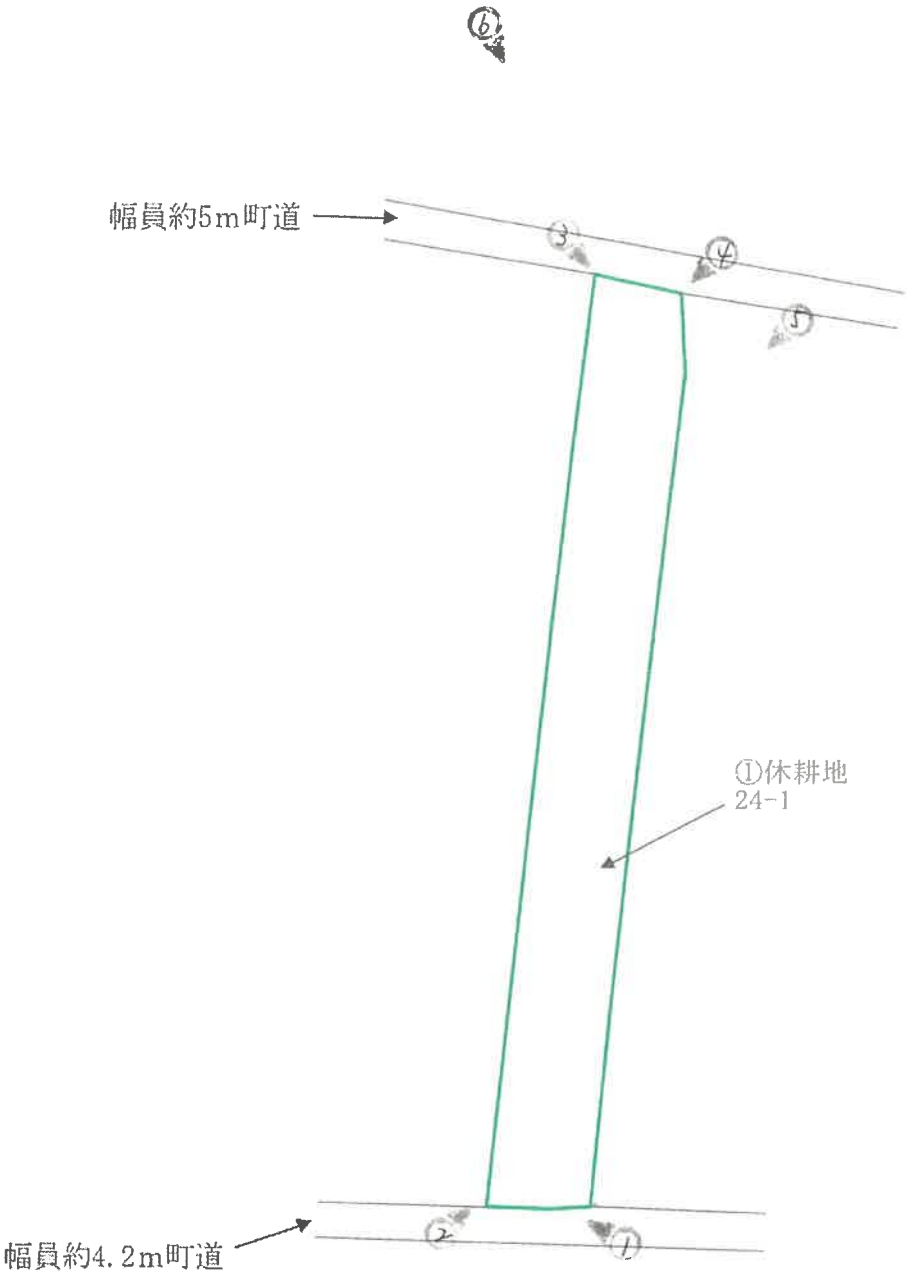


N

〈土地公図写し・合成縮小図〉

※この図面は公図を合成・縮小して作成したものである。

板野郡松茂町中喜来字境



～現況概略見取図～

注）現況及び公図等資料から推測される概略的な位置関係を図示したものであり、隣地境界，建物位置，筆界等を明示したものではありません。

N

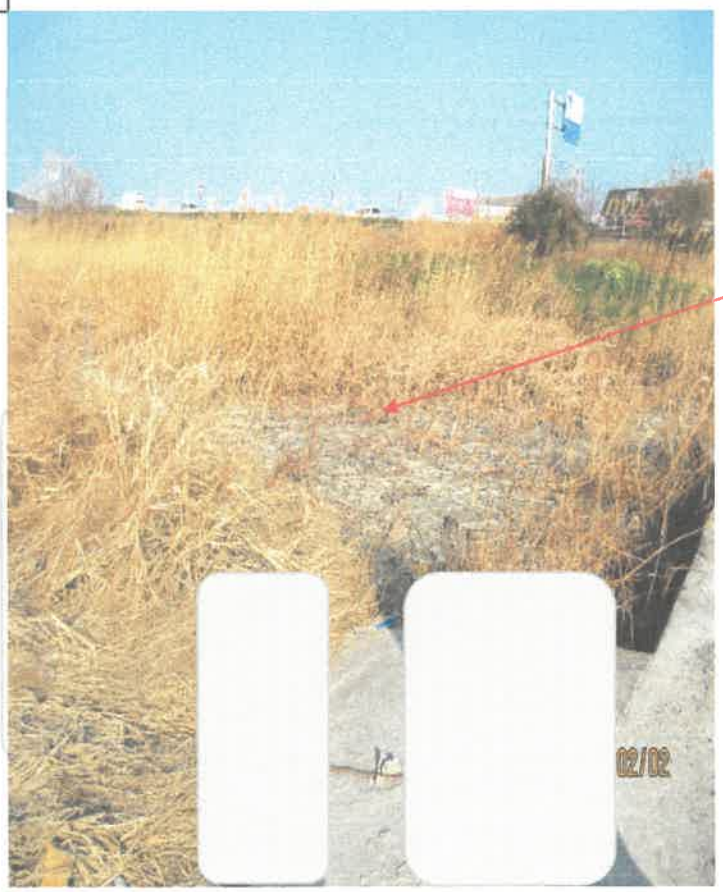
1／1000

1

受命物件の状況



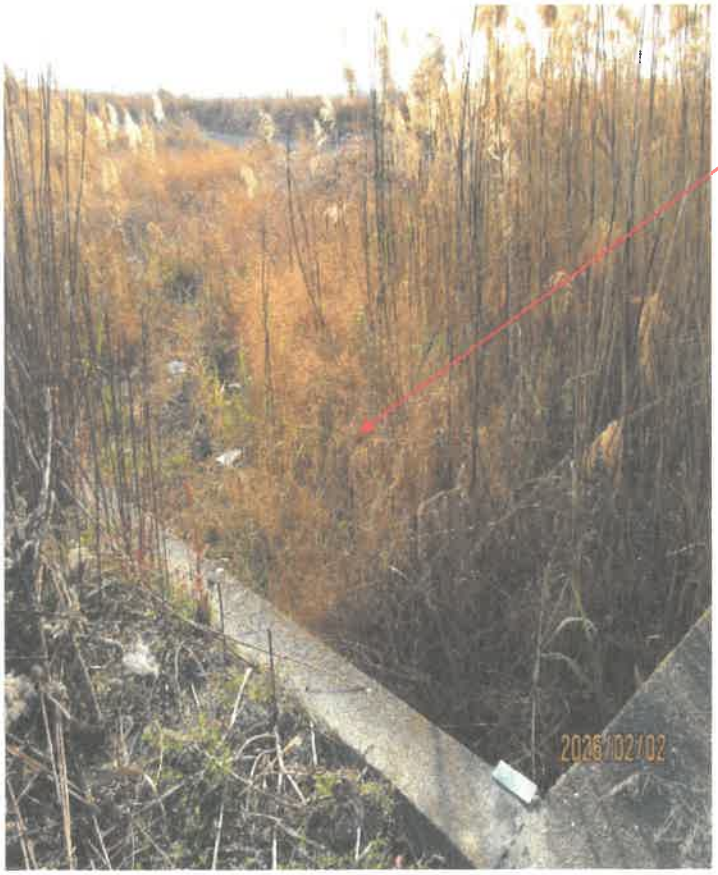
2



3



4



5



6



令和7年（ケ）第　97 号
令和8年2月2日 現地調査
令和8年2月18日　評　価
２分冊の内１

徳島地方裁判所　御中



評　　価　　書

評価人　　不動産鑑定士
瀬　嶋　宏　典

第１　評価額

評　　価　　額	
物件１	金　　2,670,000　　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	徳島県板野郡松茂町中喜来字境	
	地　　番	24番1	
	地　　目	田	休耕地
	地　　積	1,743　㎡	

第４　目的物件の位置・環境等

１　対象土地の概況及び利用状況等（物件１）

位置・交通	ＪＲ鳴門線「教会前」駅の南方・約2ｋｍ（道路距離） 最寄バス停「中喜来北」の北西方・約170m（道路距離） （別添「位置図」参照）
付近の状況	旧吉野川北岸、国道11号西方の農耕エリアにあり、農地が広がる土地利用状況を呈する。農業用水路、農道が整備され、元々耕作環境に適した土地柄であるが、後継者不足等、農業経営は総じて厳しい状況にあり、衰退傾向で推移している。
主な公法上の規制等	都市計画区分　市街化調整区域 用途地域　― 建ぺい率　70% 容積率　200% 農振法上の規制　農業振興地域、農用地区域内 その他の規制　―
画地等条件（規模，形状等）	地積　：登記面積を採用した。 形状　：ほぼ長方形 南北約127m程度，東西約14m程度 高低差　：接面道路より約0.3～1.0m低位。 その他　：管理の程度は普通程度である。
自然的条件	地勢　：ほぼ平坦 日照　：良好 灌漑　：普通 排水　：普通 土壌の状態　：普通 耕作の難易　：普通
接面道路の状況	北辺　：幅員約5m舗装町道に接面。 （松茂10号線） 南辺　：幅員約4.2m舗装町道に接面。 （中喜来7号線） ※上記幅員はいずれも現況での概測による。
土地の利用状況及び隣地の状況等	・現況は、休耕地となっている。 ※占有者の状況等については、執行官作成の「現況調査報告書」を参照
周知の埋蔵文化財包蔵地の指定	松茂町歴史民俗資料館担当者に確認したところ、その範囲には含まれていないとのこと。
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ができず、詳細不明であり、専門機関による調査によらなければ確定できない。
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が特に高い利用用途は認められないものの、確定的には専門機関による調査が必要である。

ハザードマップ	目的土地は、松茂町ハザードマップによると洪水・高潮浸水想定区域に該当する。
特記事項	・ 松茂町農業委員会から回答書がある。概要は以下。 ・現況：田 ・買受適格証明書の要否：要 ・転用許可の有無：無 ・権利に関する許可の有無：無 ・農地法３条，５条等：適用あり
	・ 吉野川下流域土地改良区によると、目的土地は賦課金対象地であるとのこと。（賦課金年額:3,520円）令和8年2月5日時点において滞納無しとのこと。また、農地転用等の場合には地区除外金（決済金単価：42円／㎡，手数料1件につき2,200円）が必要とのこと。
	・ 松茂町役場建設課担当者によると、目的土地南側24-6（所有：板野郡松茂町）は町道であり、道路区域に含まれているとのこと。
	・ 市街化調整区域にあり、転用等については、農地法，農振法，都市計画法等の公法規制に特に注意を要する。
	・ 昭和55年当時の住宅地図及び登記記載等から、目的土地は当時から農地等として利用されていた土地と推測される。

第５　評価額算出の過程

物件１（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/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	占有減価修正 エ	市場性修正 オ	競売市場修正 カ	その他の控除減価(賦課金等) キ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ×キ
1	4,300	0.85	1,743	1.00	0.70	0.60	－	2,670,000

ア 標 準 価 格 ：　郊外の農耕エリアの農地の価格水準等を参考として査定した。

イ 個 別 格 差 ：　画地等条件0.85

ウ 地　　積 ：　登記面積を採用。

エ 占有減価修正 ：　特に要しない。

オ 市 場 性 修 正 ：　市街化調整区域に存すること、対象物件に関する諸状況、農地の新規需要はかなり小さいこと、さらに地域における土地取引の実態や想定される需要者の状況等を総合的に勘案すると、市場性にかなり劣る面があると判断した。

カ 競売市場修正 ：　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 ：　特に要しない。

第６　附属資料

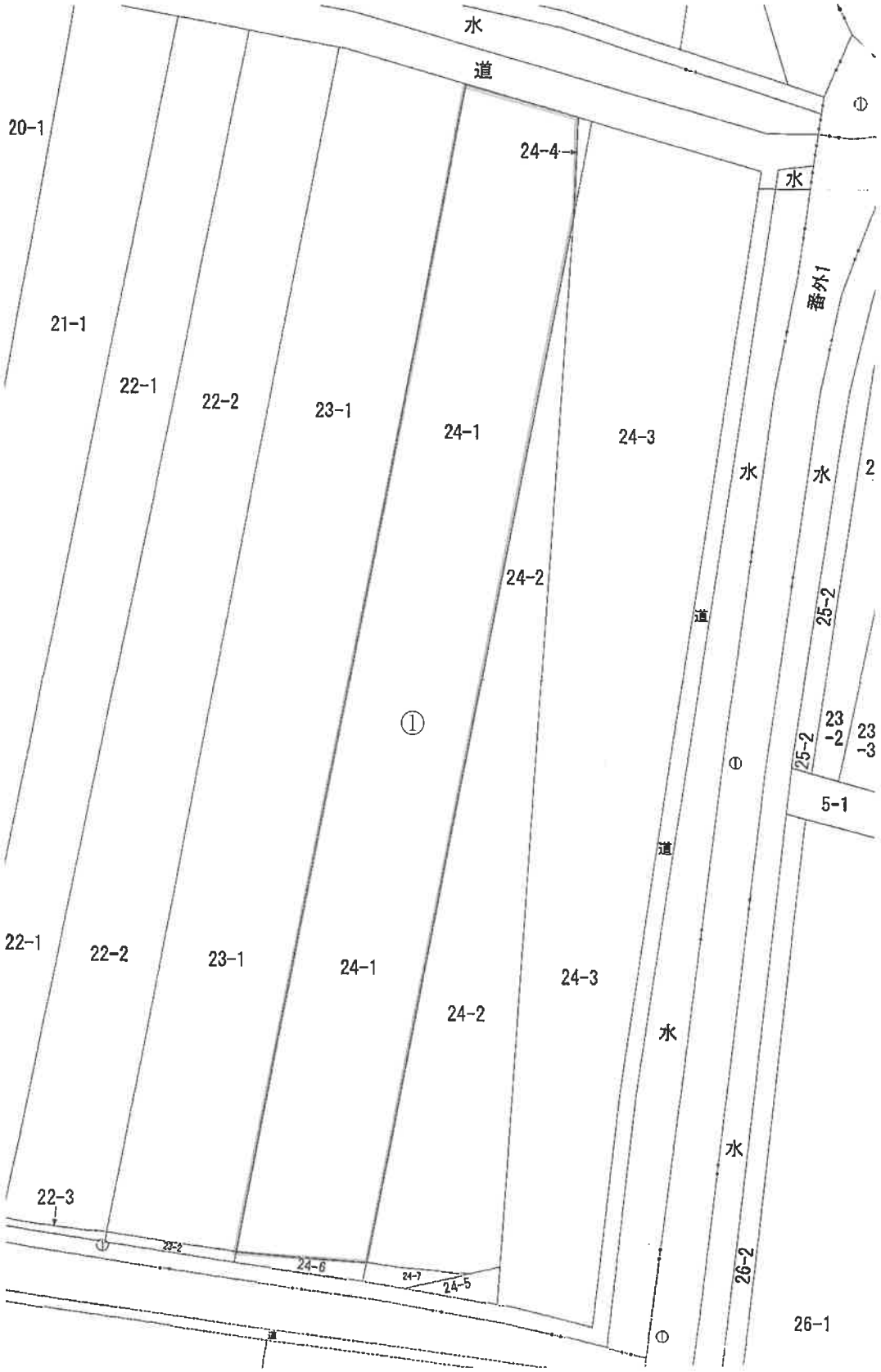
１　位置図
２　土地公図写し
３　現況概略見取図

以　上

位置図



（出典：松茂町役場 平成24年3月作製　縮尺1万分の1『白図』）

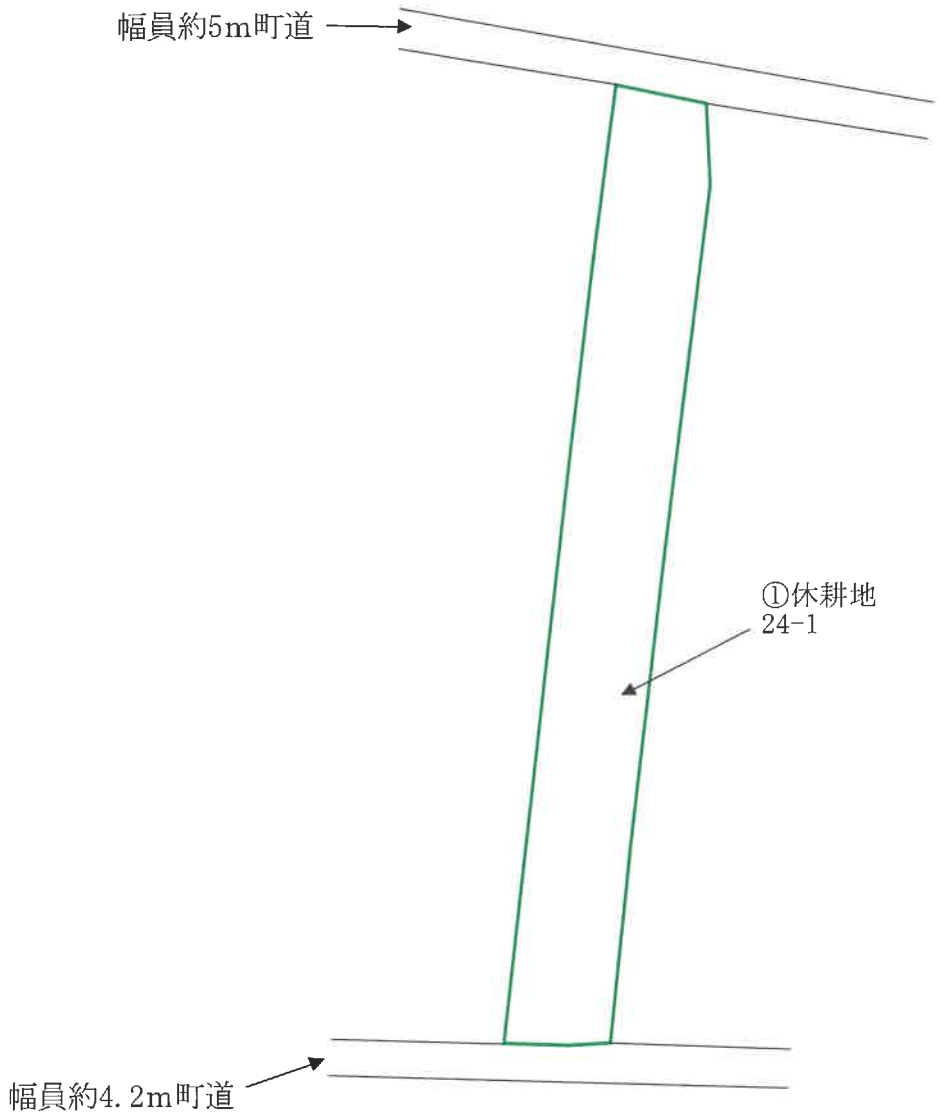


N

〈土地公図写し・合成縮小図〉

※この図面は公図を合成・縮小して作成したものである。

板野郡松茂町中喜来字境



～現況概略見取図～

注）現況及び公図等資料から推測される概略的な位置関係を図示したものであり、隣地境界，建物位置，筆界等を明示したものではありません。

N

1／1，000