

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月 9日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 篠原 佑実

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 6年 7月 4日から 令和 6年 7月 10日まで
開札期日	日 時 令和 6年 7月 17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 6年 8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 6年 7月 18日から 令和 6年 7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 3.3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 6年 4月 9日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- ☆17 所 在 徳島市川内町富久
地 番 89番1
地 目 田
地 積 2235平方メートル
- ☆18 所 在 徳島市川内町富久
地 番 89番2
地 目 田
地 積 1668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 6年 3月12日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 和田 彩 夏

1 不動産の表示

【物件番号17, 18】

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

【物件番号17, 18】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号17, 18】

Dが占有している。農地法3条の許可を受けていない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号17, 18】

- ・ Fが所有権を主張している。
- ・ 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。

物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|------------|
| 17 | 所 | 在 | 徳島市川内町富久 |
| | 地 | 番 | 89番1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 2235平方メートル |
| 18 | 所 | 在 | 徳島市川内町富久 |
| | 地 | 番 | 89番2 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 1668平方メートル |

令和5年(ケ)第66号
令和5年10月4日受理
令和5年12月4日提出
(全8分冊のうち第6冊)



現況調査報告書

(物件17、18)

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

17 所 在 徳島市川内町富久
地 番 89番1
地 目 田
地 積 2235平方メートル
所有者 A

18 所 在 徳島市川内町富久
地 番 89番2
地 目 田
地 積 1668平方メートル
所有者 A

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (所有者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 物件17、18土地は、Dに賃貸しており、れんこん田として使用されています。約40年くらい前から貸しています。 2 賃料は、年額7万8000円で、その年度の分を、その年内に支払ってもらっています。滞納はないです。 3 土地改良区から請求される賦課金は支払っており、滞納はないはずで す。なお、本件土地は、圃場整備された土地です。
E (占有者Dの配偶者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件土地の賃借関係は、概ねAの述べられたとおりです。 2 賃料は、毎年7万8000円で、その年度の分を、その年内に支払っています。
<p>本件の関係調査を終了して数日後、Aから本件土地は売却済みであり、売却代金も受領済みであるとの申告を受け、契約書等の提示を受けたので、その買受人とされるFから以下のとおり聴取調査を行った。 なお、(5枚目)【競売開始前の本件土地の売却について】参照のこと。</p>	
F (競売開始前における本件土地の購入者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 私は令和3年7月9日付けの売買契約により、物件17、18の土地を購入しております。売買代金は1,000万円ですが、すでに全額支払い済みです。正式に契約書も作成しています。 2 もっとも、本件土地に設定されている抵当権の抹消は行ってもらって いませんし、所有権移転登記も経っていません。 3 本件土地はこの度競売にかかっているとのことで、私が本件土地を抵 当権が付いたまま買い受けている理由について質問を受けましたが、そ の理由は以下のとおりです。 4 すなわち、Aはその頃新型コロナウイルスの影響で、資金繰りに困ってしま した。そこで私としては、コロナが終わればあいあい温泉も、元どおりの 軌道に戻ってくるであろうし、そうなれば銀行も抵当は外してくれると 思っていたからです。その時には、あいあい温泉が廃業になるなどと は、まったく考えていませんでした。

(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

【不動産の形状】

- ・ 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。
- ・ その概要としては、物件17、18の地目は「田」であるところ、現況はれんこん田として使用されている。

【占有関係】

- ・ 本件土地は、賃借人のDがれんこん田として利用しているが、その占有関係の詳細は(2・3枚目)に記載のとおりである。

【土地の範囲、境界】

- ・ 本件土地につき、法務局には地図(法第14条1項)国調法19-5指定が備え置かれており、同図面には現地還元力がある。また、現況目視上もその範囲は比較的明瞭である。

【接道等】

- ・ 本件土地は、その北側が舗装市道に接面しており、接面付近での幅員は、約5mである。また、南側には水路が存在する。

【農地法の適用】

- ・ 徳島市農業委員会への照会結果によれば、本件土地の現況は農地であり、原則として農地法3条のみの適用がある旨回答している。

【水利関係】

- ・ 川内土地改良区によれば、本件土地に対しては賦課金として1㎡当たり毎年4円の賦課金が課される。また、パイプライン利用料として1㎡当たり毎年4.5円の賦課金が課される。なお、滞納は発生していない。
- ・ 吉野川土地改良区によれば、本件土地に対しては毎年1㎡当たり2.02円の賦課金が課される。なお、滞納は発生していない。
- ・ 本件土地の北側中央付近には、取水バルブが設置されている。

【土地の状況】

- ・ 本件土地には、一面に水がはられ、れんこん栽培が行われている。

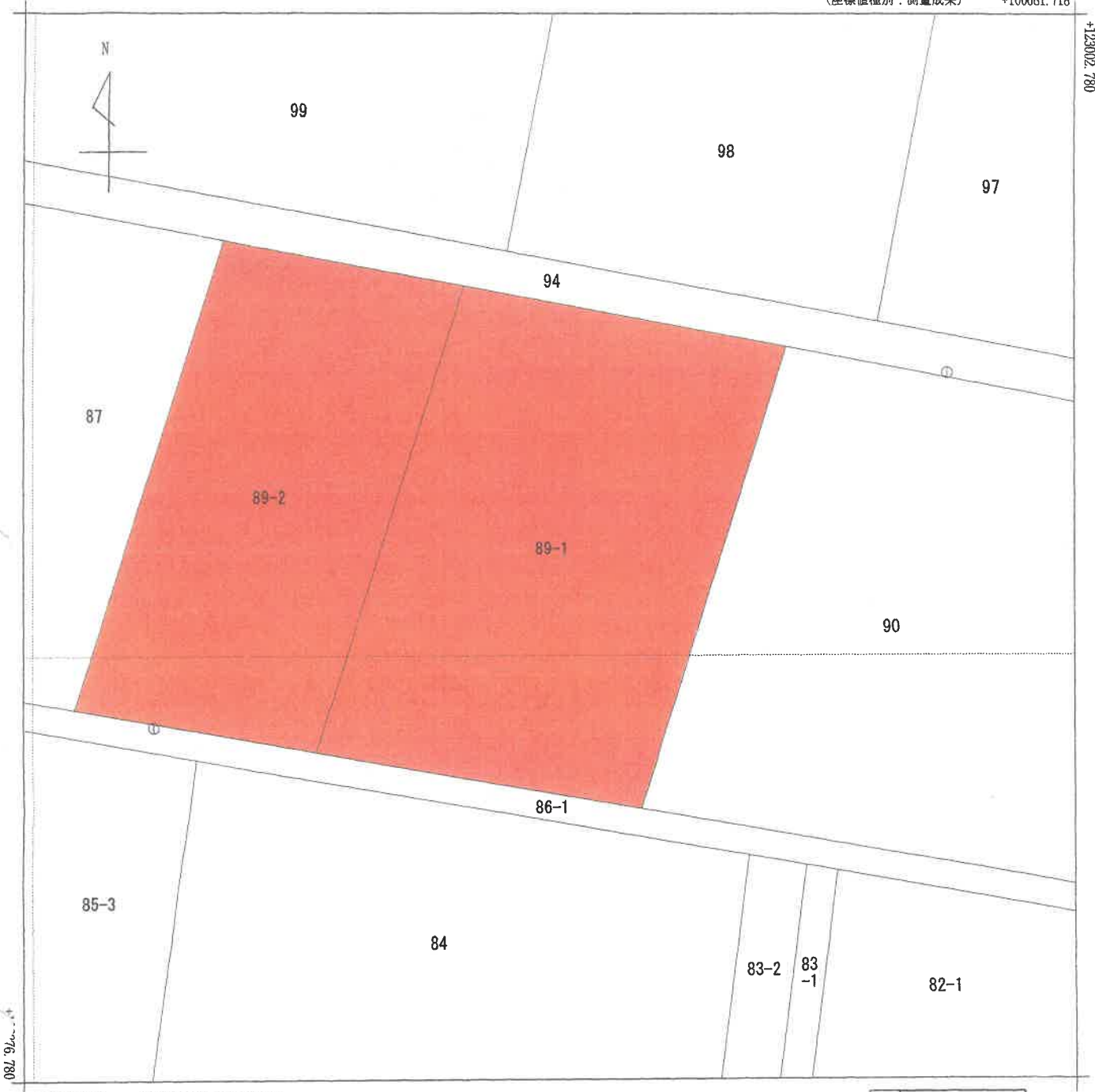
【競売開始前の本件土地の売却について】

- ・ 本件土地に関しては、現地調査及びAからの聴取調査終了後、数日経った頃になってAから連絡が入り、同土地は本件競売開始前の、未だあいあい温泉が営業を続けている頃に他人に売却済みである旨の報告を受け、売買契約書及び代金の支払いに関する資料の提示を受けた。
- ・ そこで、上記売買の買受人Fから聴取調査を行い、同売買の内容に関し追加調査を行ったが、その調査結果は以下のとおりである。
- ・ すなわち、AはFに対して令和3年7月9日付けで物件17、18の土地を1000万円で売却しており、契約書も作成の上、代金の全額を受け取っている。
- ・ しかしながら、同土地に設定された抵当権設定登記は抹消されておらず、Fへの所有権移転登記もなされてはいない。
- ・ 以上からすれば、上記売買は、本件土地に設定された抵当権には何ら対抗できず、本件競売手続に対し何らの影響を与えるものではない。

(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5年10月4日 (水) 8:30 - 8:40	当庁	徳島市役所に対し函面、航空写真などの資料請求書面作成及び送付
令和5年10月4日 (水) 8:50 - 9:10	当庁	法務局に対する公簿関係の交付請求書等作成準備
令和5年10月4日 (水) 13:30 - 13:40	法務局	公簿関係の閲覧調査
令和5年10月18日 (水) 15:45 - 16:20	徳島市役所	公法上の規制、接道その他の調査
令和5年10月19日 (木) 9:05 - 12:30	目的物件所在地(午前の部)	立入調査、A立会 評価人同行
令和5年10月19日 (木) 13:10 - 15:35	目的物件所在地(午後の部)	立入調査、A立会 評価人同行
令和5年10月20日 (金) 9:35 - 9:40	携帯電話	耕作者Dの配偶者Eから聴取調査
令和5年10月20日 (金) 13:00 - 13:10	川内土地改良区	賦課金に関する調査
令和5年10月20日 (金) 13:35 - 13:40	吉野川土地改良区	賦課金に関する調査
令和5年11月24日 (金) 18:05 - 18:40	携帯電話	Fから売買契約に関する聴取調査
—		
—		
(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



+100556.718 (座標値種別：測量成果)

地番 区域見出	川内町富久
------------	-------

請求分	所在	徳島市川内町富久			地番	89番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IV	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地改良所在図
作成年月日	平成9年3月			備付年月日(原図)	平成10年1月12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。

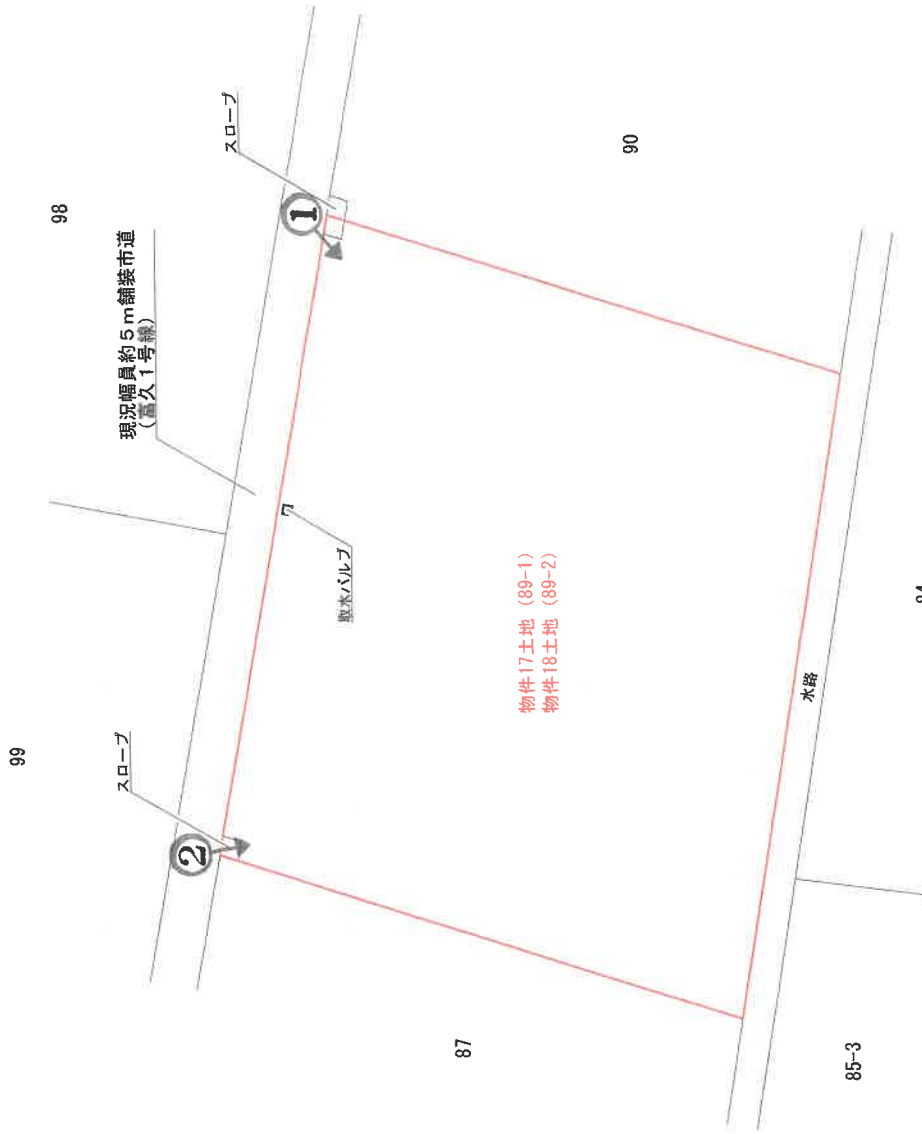
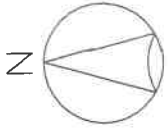
令和5年10月4日
徳島地方法務局

請求番号：31-4
(1/1)

登記官

(7 枚目)

A3をA4に縮小



現況見取図

※ 当該図面は、関係諸資料及び現地調査等に基づき作成した概略図であり、
実測図ではありません。

1



物件17、18土地

2



(9 枚目)

副 本

令和5年（ケ）第 66 号
（8分冊のうちの⑥）
令和5年10月19日現地調査
令和5年11月29日評 価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

（物件 17、18 関係）

評価人 不動産鑑定士

森 脇 英 正

第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,110,000円	
内 訳 価 格	
物件17(土地)	金 6,360,000円
物件18(土地)	金 4,750,000円

- 1 一括価格は、物件17、18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 評価額は賦課金等引受債務相当額を控除した後の価額である。

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事前に物件に自由には立ち入ることができないこと、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
17	所在地 地目 地積 所有者	徳島市川内町富久 89番1 田 2235m ² A	
18	所在地 地目 地積 所有者	徳島市川内町富久 89番2 田 1668m ² A	

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17、18）

位置・交通	J R 高徳線「徳島」駅の北東方約6.9km（道路距離） J A 徳島川内支所集出荷場 約2.4km（ " ）									
付近の状況	<p>目的物件は、徳島市川内町の富久地区にあって、一級河川今切川河口部の右岸背後に形成された田地地域の一角に位置する。一帯は、主としてレンコン田が広がるなかに畑地がところどころ介在し、農家住宅や農作業小屋、老健施設等が点在する。</p> <p>当地域は、ほ場整備事業によって拓かれた農耕地帯であり、農道や用排水路、パイプライン等の農業インフラが整然と配されている。近年は、地域の南方近縁で徳島自動車道の延伸工事と並行して沿線街路も再整備されており、周辺部へのアクセスも更に向上した。</p> <p>以降は地域に格別の変動要因は見受けられず、今後も現在の様相を維持しつつ推移していくと予測される。</p>									
主な公法上の規制等	都市計画区分 用途地域 農振法上の規制 その他の規制	市街化調整区域 —— 農業振興地域、農用地区域 特になし								
画地条件 (規模、形状等)	<p>物件17、18の2筆が地続きとなって一体のほ場（以下「一体地」という。）を形成し、且つ一体的に利用されていることから、一体地としての画地条件を以下に記載する。</p> <table border="1" data-bbox="520 1361 1465 1565"> <tr> <td>規模</td> <td>3,903㎡（2筆公簿面積合計、換地処分済み）</td> </tr> <tr> <td>形状</td> <td>長方形</td> </tr> <tr> <td>高低差</td> <td>接面農道より約0.4m低い</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>特になし</td> </tr> </table>		規模	3,903㎡（2筆公簿面積合計、換地処分済み）	形状	長方形	高低差	接面農道より約0.4m低い	その他	特になし
規模	3,903㎡（2筆公簿面積合計、換地処分済み）									
形状	長方形									
高低差	接面農道より約0.4m低い									
その他	特になし									
自然的条件	地勢 日照 かんがい 排水 土壌の状態 耕作の難易 その他	概ね平坦 特段の阻害要因は認められない。 普通（一体地の北側中央付近に農業用水の取水バルブが設置されている。） 普通（南辺で水路に接する。） 普通 普通 ほ場整備地内								

接 面 道 路	北側で幅員約5m舗装市道（富久1号線）に接する。
土地の利用状況及び隣地の状況等	<p>① 現在賃貸に供されており、賃借人が田地（レンコン田）として占有、耕作している。賃貸借の内容等詳細については現況調査報告書を参照のこと。</p> <p>② 本件土地の周囲は、主としてレンコン田となっている。</p>
特 記 事 項	<p>① 本件土地の登記地目がいずれも「田」であるため、執行裁判所が徳島市農業委員会に農地等の現況に係る照会を行ったところ、主に以下の回答があった。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 現況地目：いずれも田 ・ 買受適格証明の要否：いずれも必要 ・ 使用及び収益を目的とする権利に関する許可の有無 ：いずれもなし ・ 農地法3条、5条等の適用の有無：いずれも適用あり (原則3条のみ可) <p>② 本件物件の賦課金等に関する管轄土地改良区への照会に対する回答は以下のとおりである。</p> <p>(川内土地改良区)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 賦課金は1㎡あたり年額4円を徴収している。 ・ 上記賦課金のほかにパイプライン利用料として1㎡あたり年額4.5円を徴収している。 ・ 現在のところ滞納はない。 <p>(吉野川土地改良区)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 賦課金は1㎡あたり年額2.02円を徴収している。 ・ 現在のところ滞納はない。 <p>③ 本件物件の北東端及び北西端の2箇所公道との出入り用のスロープが設置されているが、その施設占用について市の担当部局（道路維持課）に照会を行ったところ、以下の回答があった。</p>

- ・当該スロープは、いずれもその一部が接面農道（市道）の一角を占用して設置されている。
- ・市道上に構築物を設置する場合、占用使用許可が必要であるが、当該両スロープはいずれも許可を得た形跡はないため、改めて占用許可を取得する必要がある。
- ・占用使用料は免除（0円）される。

- ④ 関係人の陳述によると、本件土地は本件競売開始前の令和3年7月9日付けで、第三者に売却済みであるとのことであるが、抵当権設定登記は抹消されておらず、所有権移転登記もなされていない。
- ⑤ 徳島市洪水・高潮ハザードマップによると、近隣周辺は洪水浸水想定区域及び高潮浸水想定区域に該当する。

第5 評価額算出の過程

物件17、18（土地）

当該地域の地価水準を考慮し、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/m ²)	個別 格差	地積 (m ²)	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)	係争減 価修正	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ ×オ×カ×キ×ク
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ	ク	
17	5,000	1.00	2,235	1.00	1.00	0.60	1.00	0.95	6,360,000
18			1,668	1.00	1.00	0.60	1.00	0.95	4,750,000
一括価格（合計）									11,110,000

ア 標準価格：近傍類似地域における農地の地価水準を参考にして査定した。

イ 個別格差：なし

ウ 地積：登記数量による。

エ 占有減価修正：本件土地の賃借人は、本件競売手続きによる買受人に対抗できないことから、占有減価修正は不要と判断した。

オ 市場性修正：なし

カ 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。

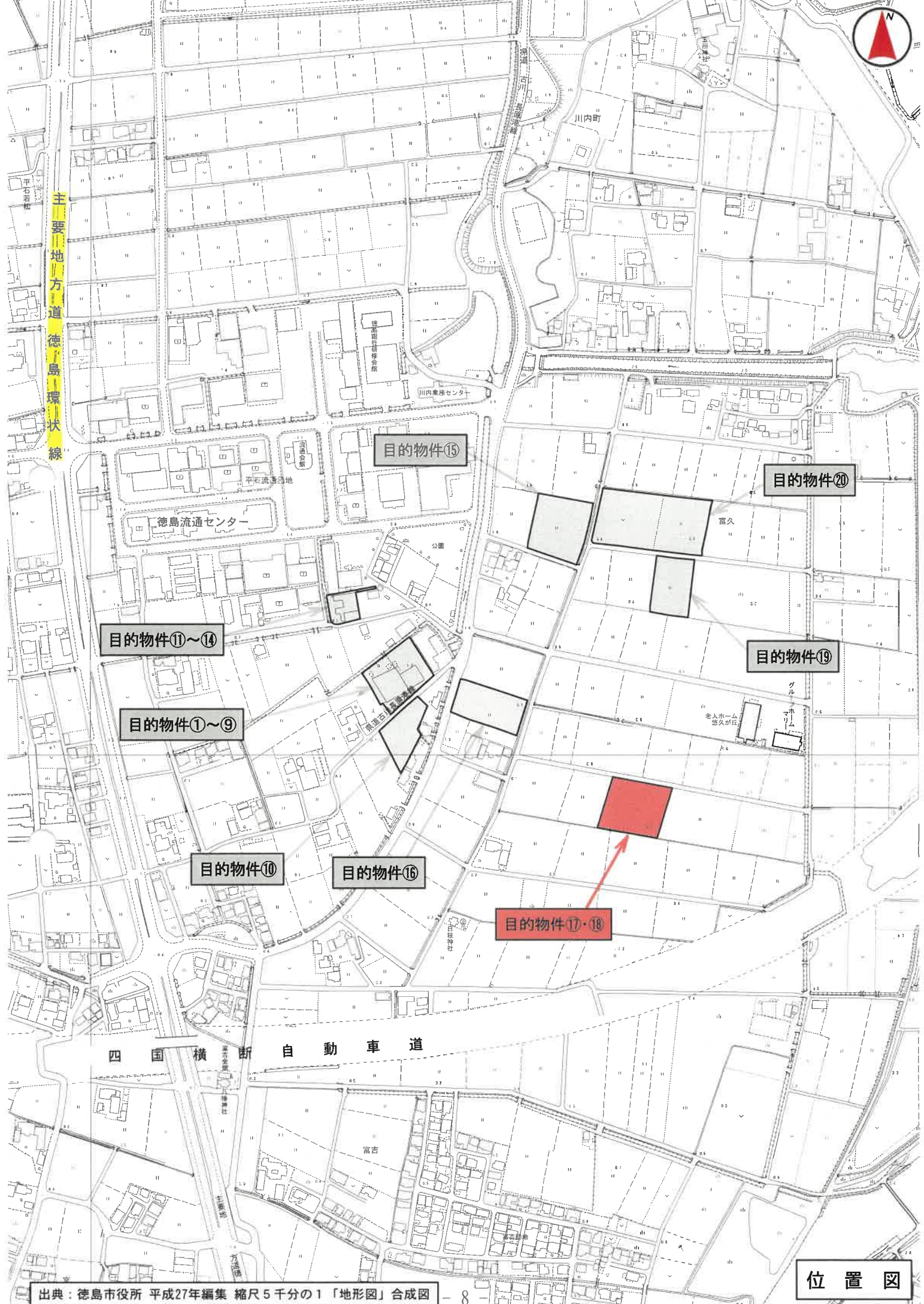
キ その他の控除減価（賦課金等）：なし

ク 係争減価修正：先述の本件物件の第三者への売却（5 ページ特記事項④参照）については、本件競売手続きによる買受人に何ら対抗できるものではないが、今後係争が生じるリスクを勘案し、所要の修正を行った。

第6 附属資料の表示

- 1 位置図（出典：徳島市役所 平成27年編集 縮尺5千分の1「地形図」合成図）
- 2 土地公図写し
- 3 現況見取図

以 上



主要地方道徳島環状線

目的物件⑪～⑭

目的物件①～⑨

目的物件⑩

目的物件⑯

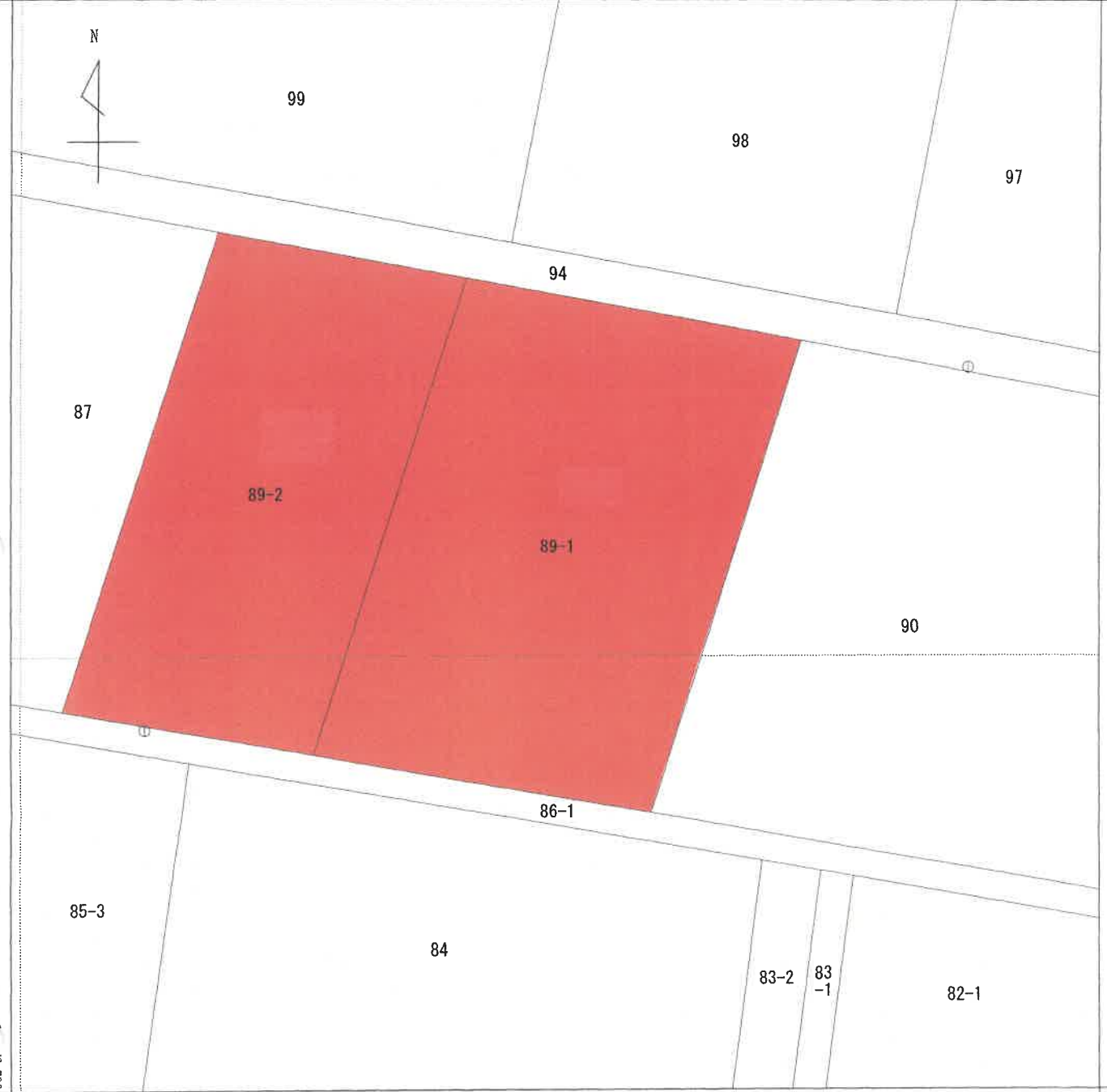
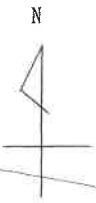
目的物件⑰

目的物件⑰・⑱

目的物件⑳

目的物件⑲

四国横断自動車道



+100556.718 (座標値種別：測量成果)

地番区域見出
川内町富久

請求部分	所在地 徳島市川内町富久				地番	89番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IV	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地改良所在図
作成年月日	平成9年3月			備付年月日(原図)	平成10年1月12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。

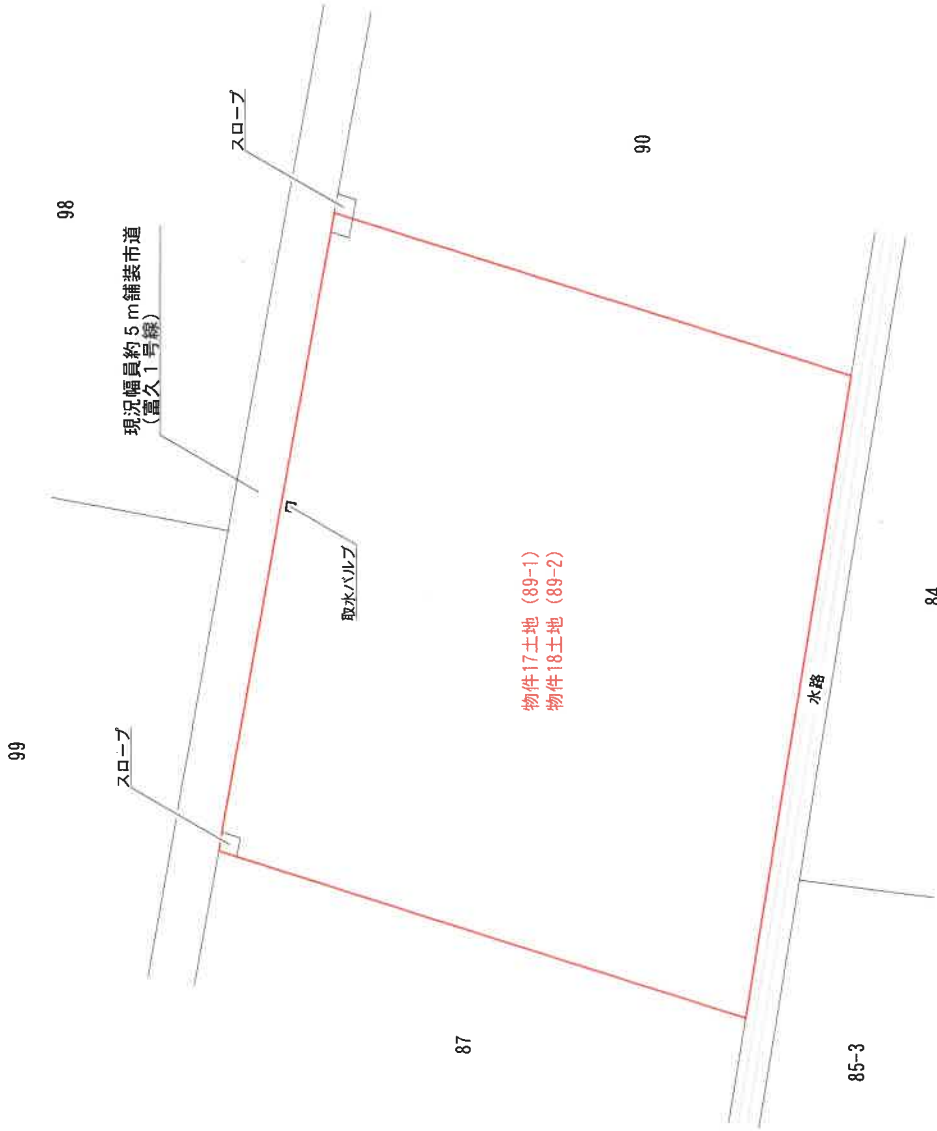
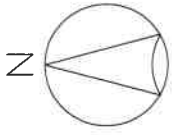
令和5年10月4日
徳島地方務局

請求番号：31-4
(1/1)

登記官



A3をA4に縮小



現況見取図

※ 当該図面は、関係諸資料及び現地調査等に基づき作成した概略図であり、
実測図ではありません。