

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月11日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 今 井 勇 太

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 7年 4月 3日から 令和 7年 4月 9日まで
開札期日	日 時 令和 7年 4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 7年 5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 7年 4月17日から 令和 7年 4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 7年 3月11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 6 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	16,000,000 12,800,000		3,200,000	278,661	0
備考					

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|---------------------|
| 1 | 所 | 在 | 徳島県吉野川市鴨島町知恵島字千田須賀東 |
| | 地 | 番 | 919番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1467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。」の口のチェックは、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 7年 2月19日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 今 井 勇 太

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

【物件番号1】

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 | 徳島県吉野川市鴨島町知恵島字千田須賀東 |
| | 地 | 番 | 919番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1467平方メートル |

令和6年（ケ）第54号
令和6年11月13日受理
令和6年12月3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 | 徳島県吉野川市鴨島町知恵島字千田須賀東 |
| | 地 | 番 | 919番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1467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	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 公衆用道路 <input type="checkbox"/> 山林 <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 現況見取図のとおり
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者A <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が宅地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> 上記の者が公衆用道路の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> 上記の者が山林の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> 「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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 保管開始日 平成 年 月 日
建物 (目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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
■B(債務者兼所有者の父)	<p>私は本件債務者兼所有者Aの父です。Aは仕事で忙しくしておりますので、代わりにお話しします。</p> <p>物件1土地は、今から5～6年前に、前所有者Cから買いました。ご覧のとおり雑種地で、購入以来、造成はしていません。東側近隣土地（地番：920番1, 920番2）との境界で、揉めることのないように、周囲をブロックの基礎で囲っております。その費用に40万円ほどかかりました。また、当時の詳細な平面図も提出いたしますので、参考にしてください。</p>
その他の事項	
<p>■1【物件の状況・占有関係】</p> <p>本件受命物件の状況は、現況見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枚目に記載のとおりであると認めた。</p> <p>■2【都市計画区別】</p> <p>吉野川市役所によると、物件1土地は、市街化区域である。</p> <p>■3【土地の範囲・境界】</p> <p>目視上、本件物件1土地の範囲は概ね明らかであると思われる。なお、法務局には法第14条第1項地図が備え付けられている。</p> <p>■4【接道】</p> <p>物件1北側は幅員約4.2m舗装市道（千田須賀1号線）で建築基準法第42条第1項第1号道路に該当し、ほぼ等高に接面する。同西側は幅員約1.2m未舗装里道（建築基準法適用外）にほぼ等高に接面する。</p> <p>■5【上水道・下水道】</p> <p>同市役所によると、上水道の引込みはないが、前面道路に口径150mmの本管がある。 下水道の引込みはないが、前面道路に口径250mmの本管がある、とのことである。</p> <p>■6【その他】</p> <p>本件物件1は、登記記録上、昭和44年4月11日に地番：919番，地目：畑から地番：919番1，919番2に分筆された経緯がある。</p> <p>同物件は、関係人の陳述のとおり、近隣土地との境をブロック基礎（写真1～4）で囲っており、境界プレート（写真5）も見受けられた。</p> <p>その他の物件に関する事項について、買受人は評価人作成の評価書 第3目的物件及び第4目的物件の位置・環境等特記事項を参照されたし。</p>	

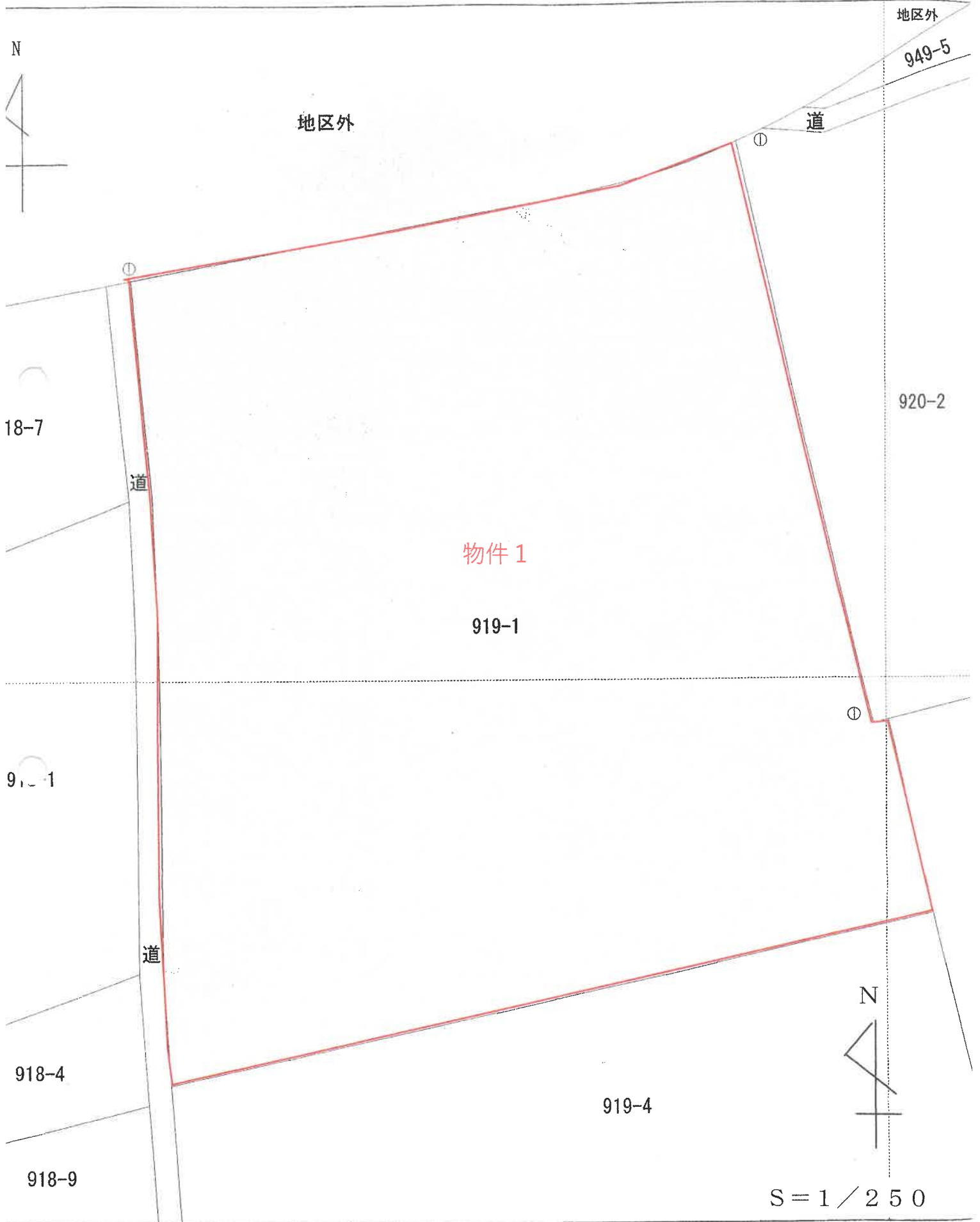
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年11月13日 (水) 9:50 - 10:00	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6年11月13日 (水) 11:30 - 12:00	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和6年11月13日 (水) 16:00 - 16:05	当庁 (郵送)	家屋平面図、間取り図等交付申請書準備
令和6年11月14日 (木) 13:45 - 14:00	法務局	公図公簿などの閲覧調査
令和6年11月15日 (金) 13:50 - 14:10	吉野川市役所	公法上の規制等調査
令和6年11月21日 (木) 13:00 - 13:30	物件所在地	立入調査、評価人帯同
(特記事項)		

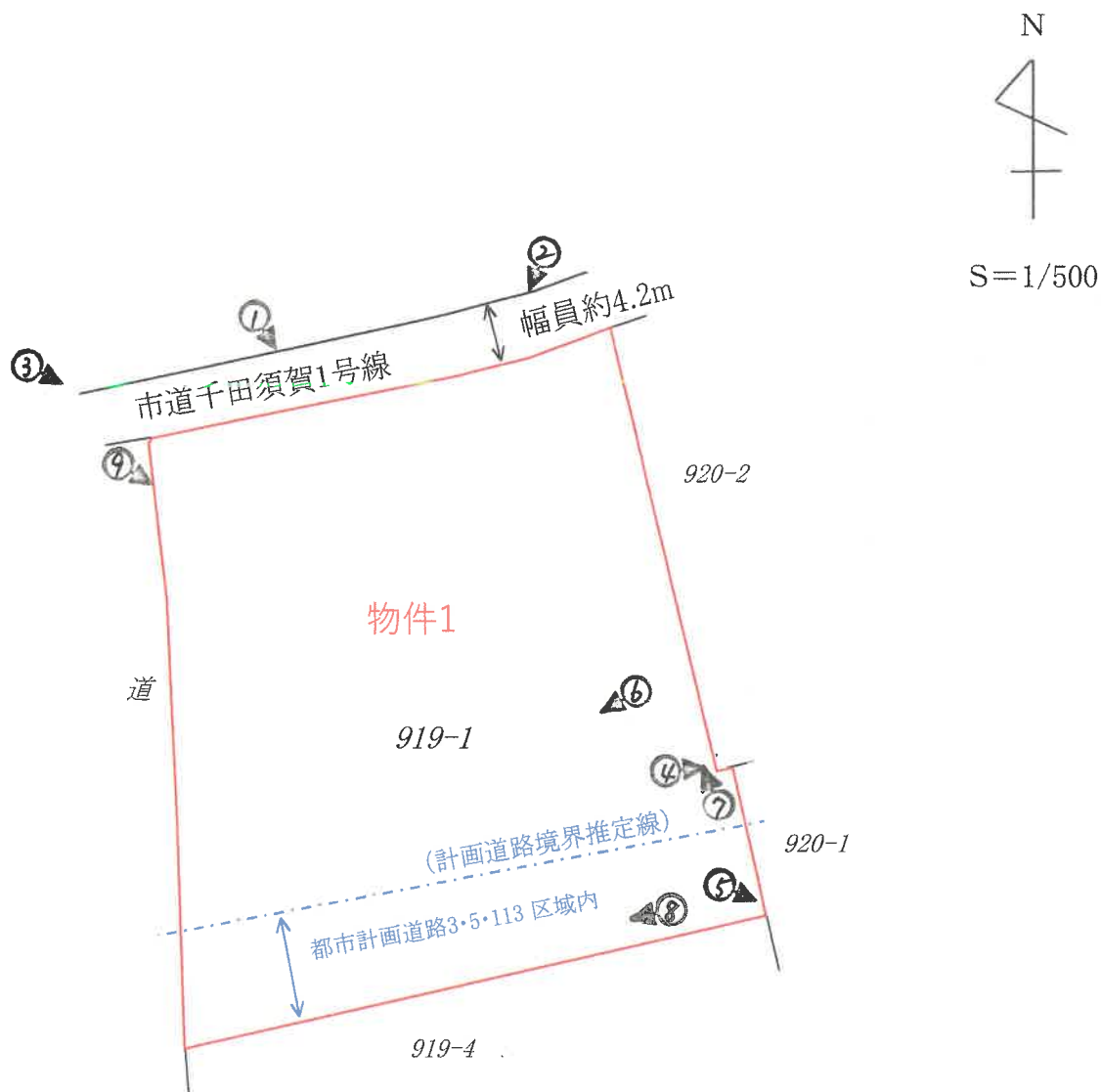
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 図 写
(法14条地図)

図上測



現況見取図



※都市計画道路の位置は、吉野川市都市計画住宅課への聴取をもとに線引きしたが、計画段階のものであり、事業化に際して位置が変更される可能性もある。

登記年月日：平成17年1月24日

公用

前 919-1

後 新

1205352

地積測量図

地番 919番4.919-1

土地の所在 吉野川市鴨島町知恵島字千田須賀東

測 +964-2
+964-3
+965-1



920-2

①919-1

物件1

18.80

920-1

40.51

②919-4

43.72

番外33番1

座標求積表

地番	② 919-4	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
測点					
39	119453.985	78962.840	-1405384.826128	9.10	
22	119444.910	78963.498	-1497528.674197	9.91	
1	119435.020	78964.118	-39324.130764	43.72	
2	119444.412	79006.818	2187544.972046	18.80	
40	119462.708	79002.500	756276.859043	40.61	
		積面積	1584.200000		
		面積	792.1000000		
		地積	792.10	m ²	

残地番	① 919-1	合計
公積	2259.5092045	792.1000000
残地		1467.4092045
地積		1467.40
		m ²

昭和17年1月24日
平成

境界線の種類 金原標
境界点 1、2、22、39、40

製作者

(平成17年1月7日作製)

申請人

縮尺 1/500

平成17年1月24日登記

徳島県土地家屋調査士会館

請求番号：4-2

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6年11月14日 徳島地方方法務局 登記官

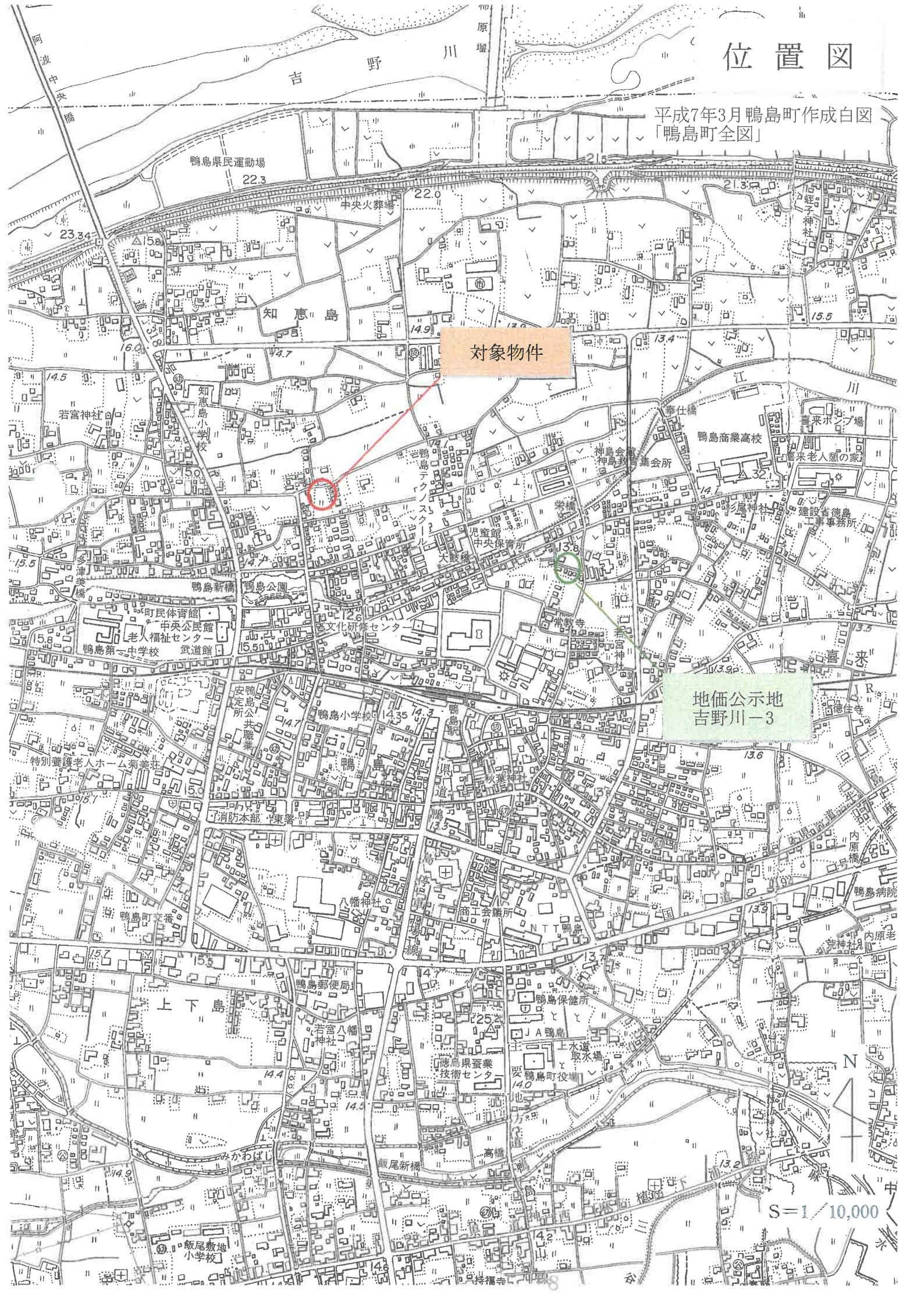
位置図

平成7年3月鴨島町作成白図
「鴨島町全図」

対象物件

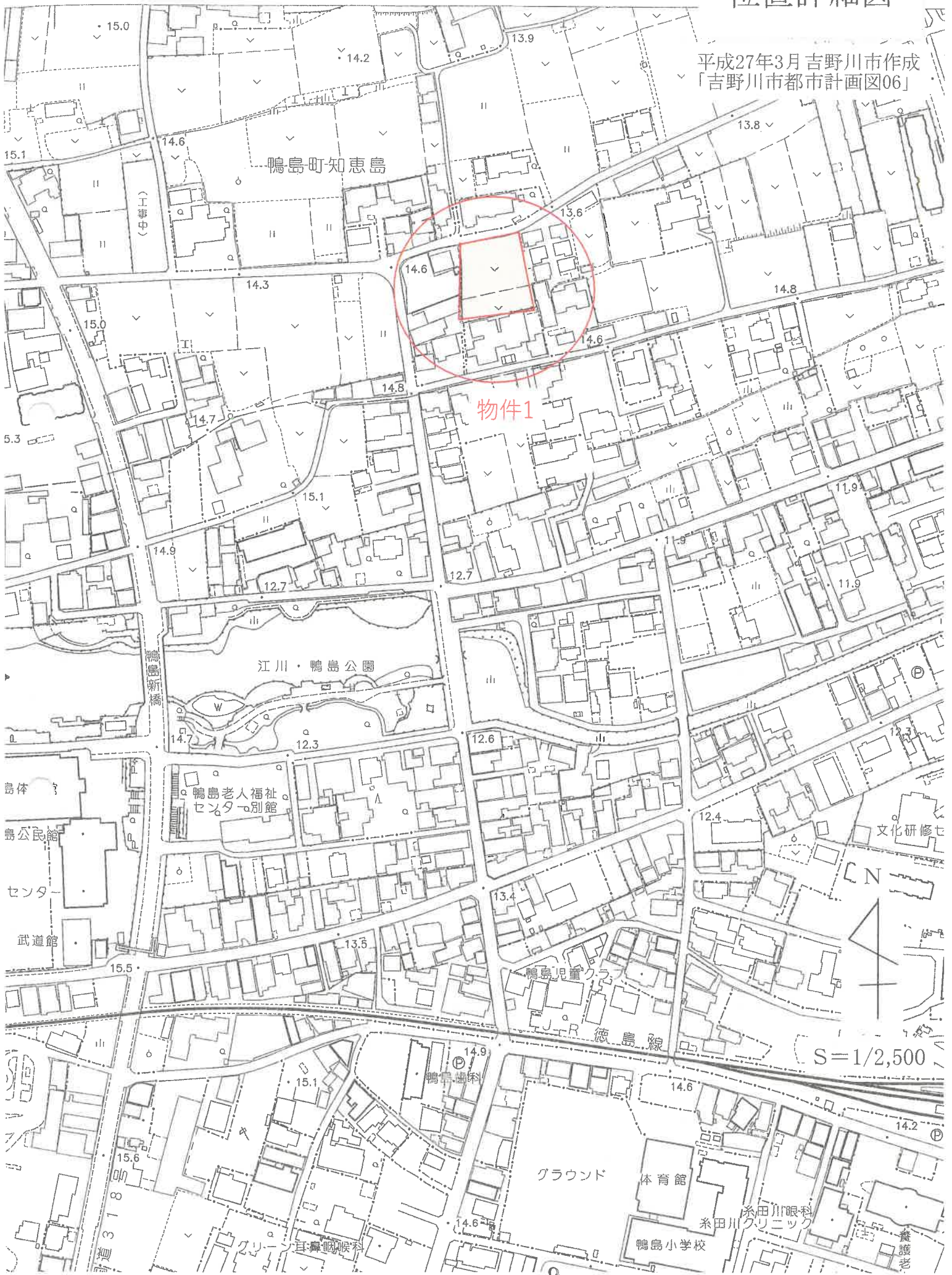
地価公示地
吉野川-3

S=1/10,000



位置詳細図

平成27年3月吉野川市作成
「吉野川市都市計画図06」



物件1

S=1/2,500

1

受命物件の状況



ロープ

2



3



4



ブロックの基礎

5



境界プレート

6



7



地番：920-1

8



地番：919-4

9



平成 6 年（ケ）第 54 号

平成 6 年 11 月 21 日 現地調査

平成 6 年 12 月 2 日 評価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士

富 永 守

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件1(土地)	金 16,000,000 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

番号	所在等	登記	現況
1	所在 地番 地目 地積	徳島県吉野川市鴨島町知恵島字 千田須賀東 919番1 雑種地 1,467m ²	ほぼ登記記載と同じ
番号	特記事項		
	対象地の南端部において、都市計画道路予定地を含む。		

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	J R徳島線「鴨島」駅の北西方・道路距離約770m 最寄バス停「鴨島駅前」の北西方・約780 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、アパート、事業所等のほか農地も残る住宅地域である。鴨島地区の中心市街地の北方近郊に位置し、利便施設等への接近性は概ね良好である。鴨島地区は全般的に宅地需要が弱い、当地域周辺においては宅地分譲もみられる。	
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	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% なし 吉野川市立地適正化計画：居住誘導区域
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	1,467㎡ 約33m・約41m ほぼ台形 概ね平坦 中間画地 概ね等高
接面道路の状況	・北側：幅員約4.2m舗装市道千田須賀1号線（建築基準法第42条第1項第1号道路に該当）にほぼ等高に接面。 ※西側において、幅員約1.2mの未舗装里道（建築基準法適用外）にほぼ等高に接面するが、現況では通行の用に利用されておらず、雑草等が生い茂っている。	
土地の利用状況等	未利用地で、対象地上に目的外物件は存在しない。	
供給処理施設	上水道あり(引込なし) 都市ガスなし 下水道あり(引込なし)	(前面道路に口径150mmの本管あり) (LPガス利用) (前面道路に口径250mm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	土地登記及び外観上から、目的土地に地下埋設物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。	
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	吉野川市のハザードマップによると、吉野川洪水（外水氾濫）における洪水浸水想定区域（浸水の深さ5m～10m）に指定されている。また、内水氾濫ハザードマップにおいて内水氾濫危険区域（H16年実績）に指定されている。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・対象地の南端部で全体地の約20%が、都市計画道路3・5・113（喜来知恵島線・幅員約12m）の計画区域に含まれている（吉野川市都市計画住宅課への聴取による：現況見取図参照）。 ・当該計画区域内に建物を建築する際は、都市計画法53条による建築制限があり、市長の許可を要するほか、建物は撤去が容易な構造（木造、鉄骨、コンクリートブロック造で2階建以下）とする必要がある。 ・当該道路は、吉野川市が施行予定であるが、都市計画決定後において事業化の動きはみられず、将来的には計画が見直される可能性もある。

第5 評価額算出の過程

目的物件の評価額を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格 差	地 積 (㎡)	準建付 減価	市場性 修正	競売市場 修正	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア×イ×ウ×エ ×オ×カ=キ
1	30,300	0.60	1,467.00		1.00	0.60	16,000,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

[地価公示価格：吉野川-3]

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 34,400\text{円}/\text{m}^2 & \times 99.5 & / 100 \times 100 & / 100 \times 100 & / 113 & = 30,300\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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：なし

◇地 域 格 差：条件毎の相乗積による。

$$\begin{array}{cccccc} \text{交通接近条件} & \text{街路条件} & \text{環境条件} & \text{行政的条件} & \text{相乗積} & \\ 100 / 100 & \times 100 / 100 & \times 113 / 100 & \times 100 / 100 & = & 113 / 100 \end{array}$$

イ 個 別 格 差：各条件毎の相乗積(画地条件は同一要因内においても相乗積)による。

$$\begin{array}{cccccc} \text{街路条件} & \text{交通接近条件} & \text{環境条件} & \text{画地条件} & \text{行政的条件} & \text{相乗積} \\ 100 / 100 & \times 100 / 100 & \times 100 / 100 & \times 61 / 100 & \times 98 / 100 & = 60 / 100 \end{array}$$

(内訳)画地条件0.61(規模大0.65、整地等を要する0.94)

その他条件0.98(都市計画道路の区域含む0.98)

ウ 地 積：登記数量による。

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。

第6 参考価格資料

地価公示価格 (吉野川 - 3)

所 在 : 吉野川市鴨島町喜来字宮北467番22

価 格 : 34,400円/m²

位 置 : JR徳島線「鴨島駅」の北東方約650m

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 198m²

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 南 西 側 幅員約4m市道

用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域 (建ぺい率60 %、容積率 200 %)

地 域 の 概 要 : 農地も残る中で新旧一般住宅が混在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 位置詳細図
- 3 公図写 (法14条地図)
- 4 地積測量図写
- 5 現況見取図

以 上

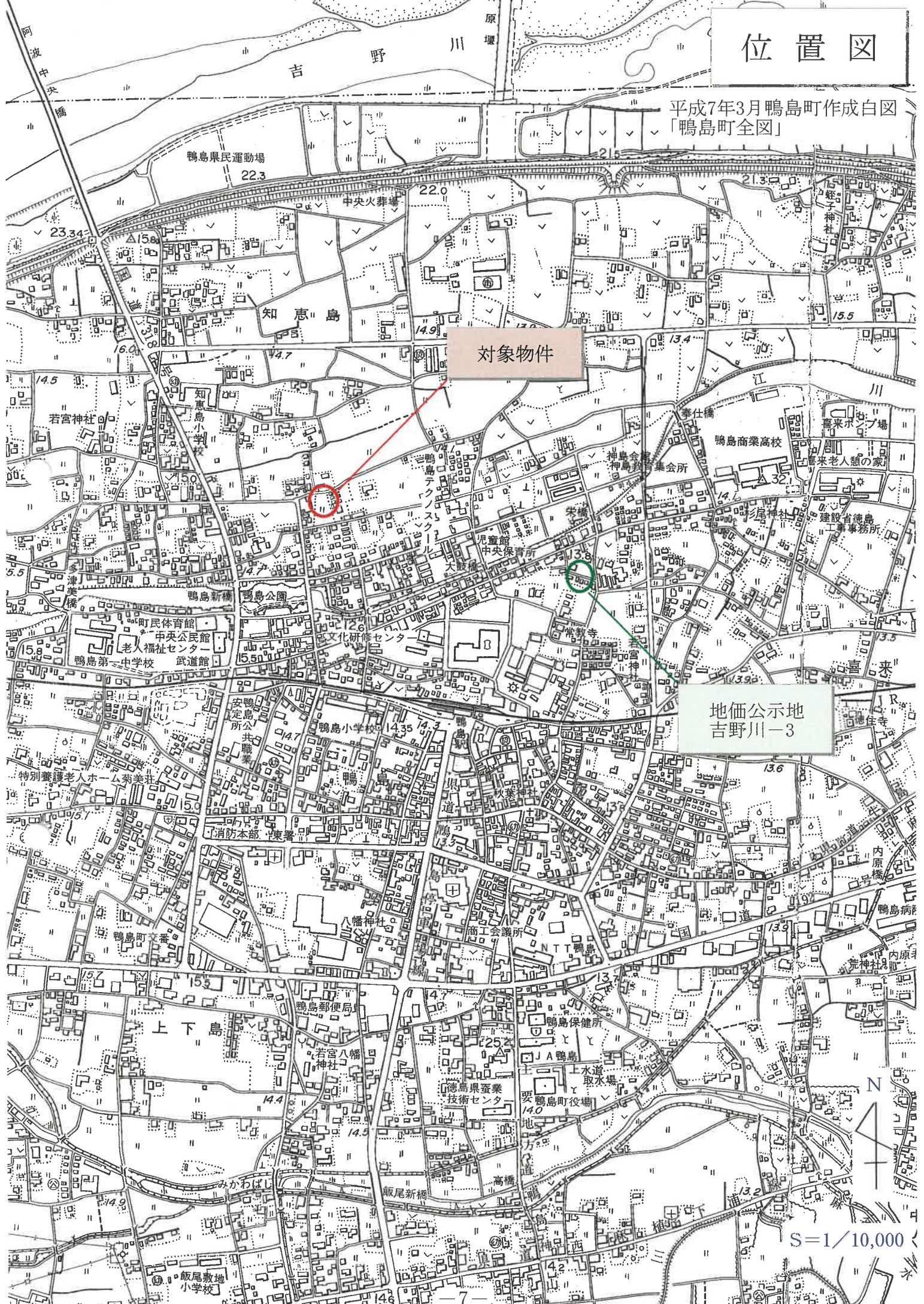
位置図

平成7年3月鴨島町作成白図
「鴨島町全図」

対象物件

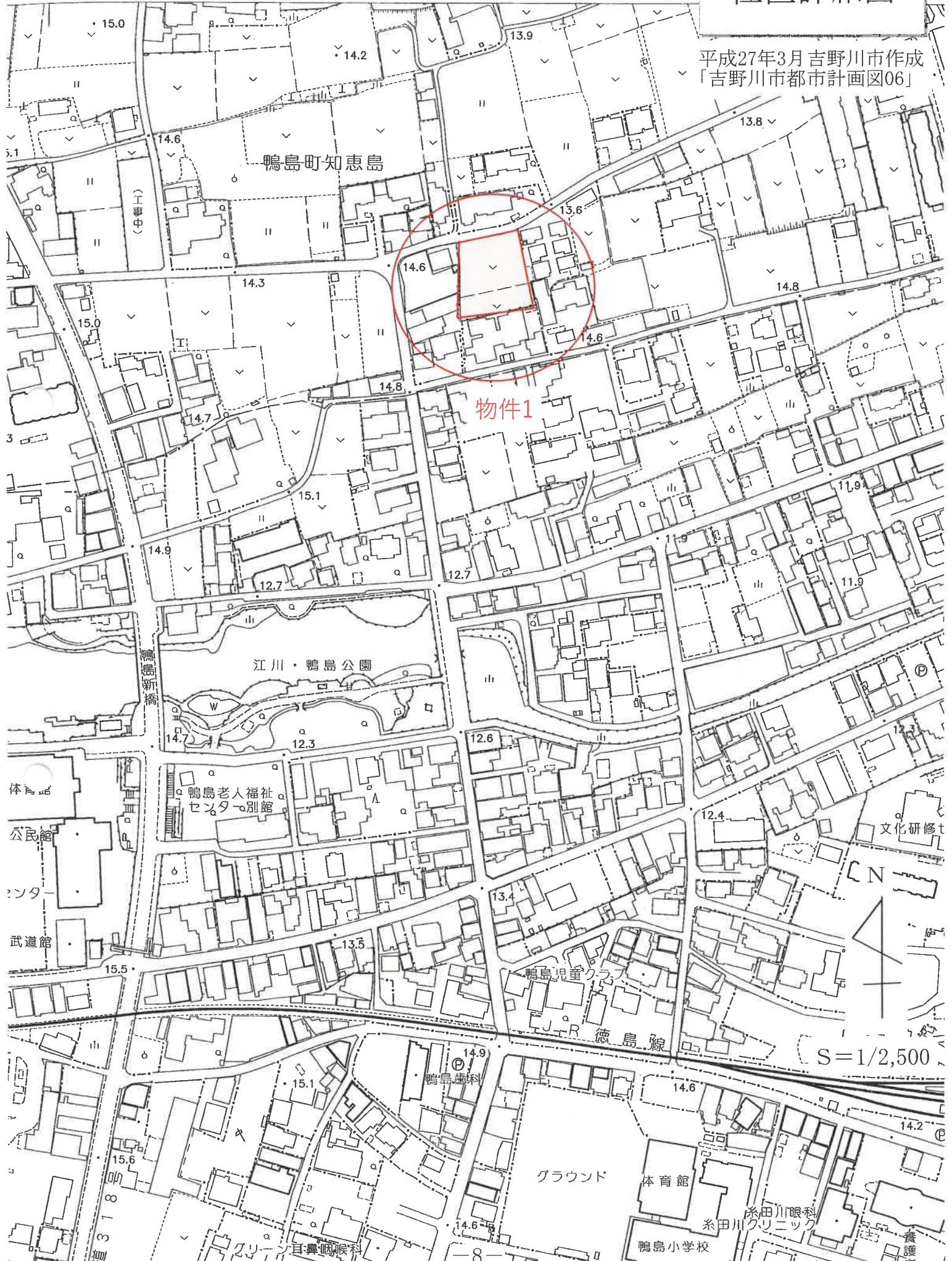
地価公示地
吉野川-3

S=1/10,000



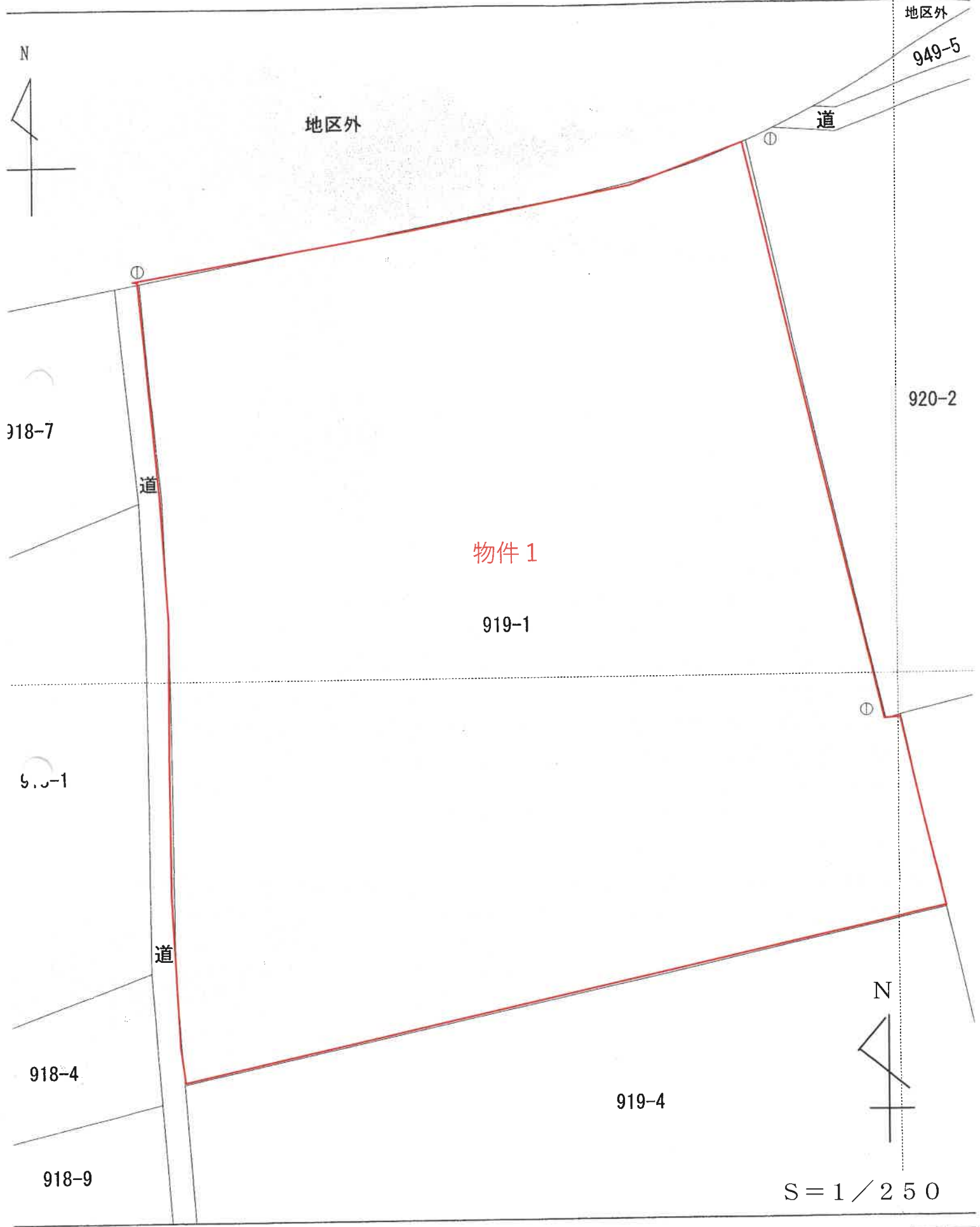
位置詳細図

平成27年3月吉野川市作成
「吉野川市都市計画図06」



公 図 写
(法14条地図)

図上



登記年月日：平成17年1月24日

公用

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6年11月14日 徳島地方事務所 登記官

1205352

前 919-1 後 新

地積測量図

地番 919番4.919-1
 土地の所在 吉野川市鴨島町知恵島字千田須賀東

遺
 +954-2
 +964-3
 +965-1



座標求積表

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
39	119453.985	78962.840	-1405384.826128	9.10
22	119444.910	78963.498	-1487528.674197	9.91
1	119435.020	78964.118	-39324.130764	43.72
2	119444.412	79006.818	2187544.972046	18.80
40	119462.708	79002.500	756276.859043	40.61
		倍面積	1584.200000	
		面積	792.1000000	
		地積	792.10 m ²	

地番	面積	地積
919-1	2259.5092045	792.1000000
公積		1467.4092045
		1467.40 m ²

昭和17年1月24日
 平成

境界線の種類
 境界点 1, 2, 22, 39, 40

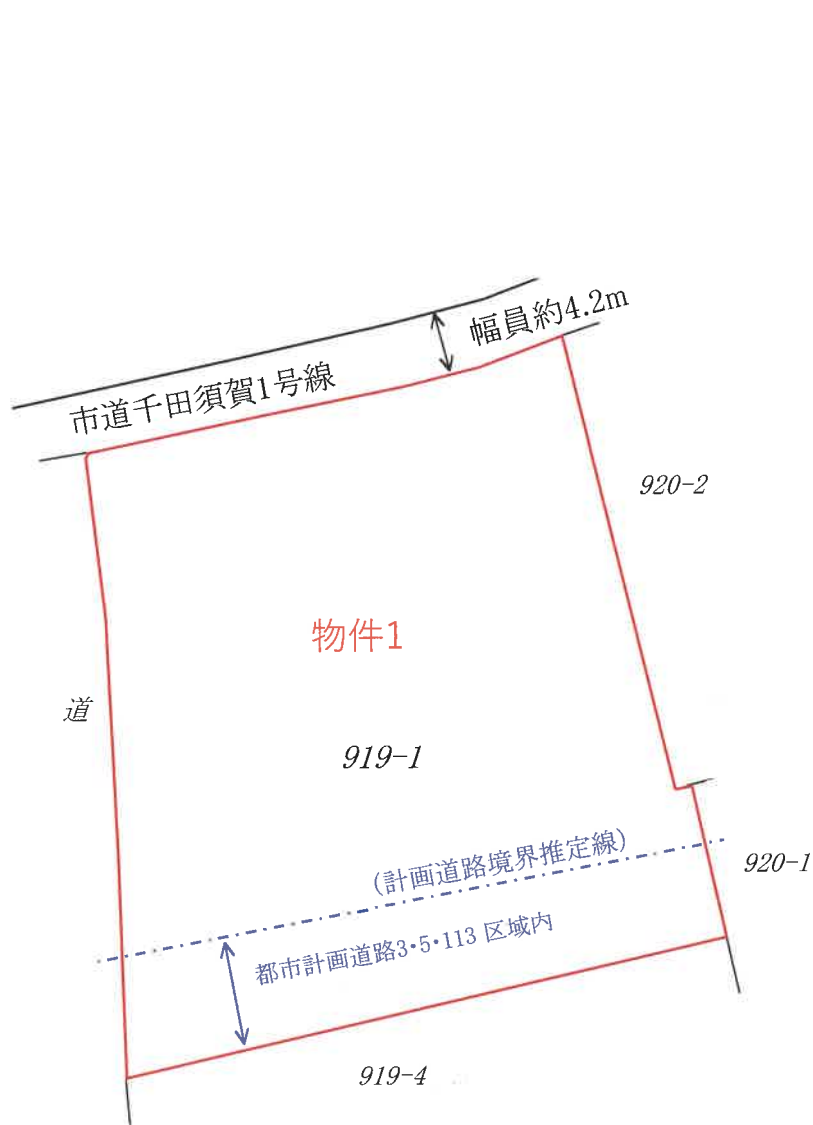
申請人 [Redacted] 縮尺 1/500

製作者 [Redacted] (平成17年1月7日作製)

平成17年1月24日登記

徳島県土地家屋調査士会 用紙

現況見取図



※都市計画道路の位置は、吉野川市都市計画住宅課への聴取をもとに線引きしたが、計画段階のものであり、事業化に際して位置が変更される可能性もある。