

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月14日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 鎌 田 紘 生

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 7月 2日から 令和 8年 7月 8日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月15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 8年 8月 5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 8年 7月16日から 令和 8年 7月17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 4月14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

☆3 所 在 徳島県阿南市新野町宇井谷
地 番 476番
地 目 田
地 積 2444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 8年 3月12日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 鎌 田 紘 生

1 不動産の表示

【物件番号3】

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3】

農事組合法人しげともが占有している。同人の賃借権は、対抗要件を有していない。なお、農業経営基盤強化促進法に基づき、使用貸借権の設定を受けている。

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

3 所 在 徳島県阿南市新野町字井谷
地 番 476番
地 目 田
地 積 2444平方メートル

令和7年（ケ）第43号
令和7年8月4日受理
令和7年9月16日提出
（2分冊中の2）



現況調査報告書

（物件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

物 件 目 録

3 所 在 徳島県阿南市新野町宇井谷
地 番 476番
地 目 田
地 積 2444平方メートル

占有者及び占有権原 (物件3関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 一部
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 農事組合法人しげとも <input type="checkbox"/>
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 雑種地
■関係人 (■Bの陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 ()) の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成28年頃～
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 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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
B (本件土地所有者の妻)	<p>1 物件3土地は見てのとおりので、「農事組合法人しげとも」に本件土地所有者である夫Aが、土地を貸して、米を作ってもらっています。土地を賃借したのは、平成28年頃からです。</p> <p>「農事組合法人しげとも」から地代(借地料)として15,000円~18,000円/年を頂いています。地代(借地料)が、年度によって増減するのは、米の収入の多い年と少ない年があるからだと思います。</p>
A (本件土地所有者)	<p>1 この地域一帯は、水資源が豊富なため、土地改良区等に取水や排水料支払の必要はありません。</p> <p>2 本件土地へは、用水路(写真5)から水を入れています。中にブロックがあるでしょう。ブロックによって、自然に水の流れができています。</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

執行官の意見

- 1 本件物件3土地は、以下に記載の状況のほか関係人の陳述、現況見取り図及び写真のとおりであり、現時点で、耕作している田である。
- 2 各土地の範囲としては、目視上、区分されていることを窺うことができ、当該支配範囲は概ね明瞭である。
- 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 【阿南市農業委員会の「農地等の現況に係る照会に対する回答」】
- (1) 現況地目：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；有 使用貸借権
 - (4) 農地法3条，5条等の適用の有無；適用あり
- 同委員会によれば、物件3に関し、買受適格証明書の発行は本件使用貸借権者に限定されない、とのことである。

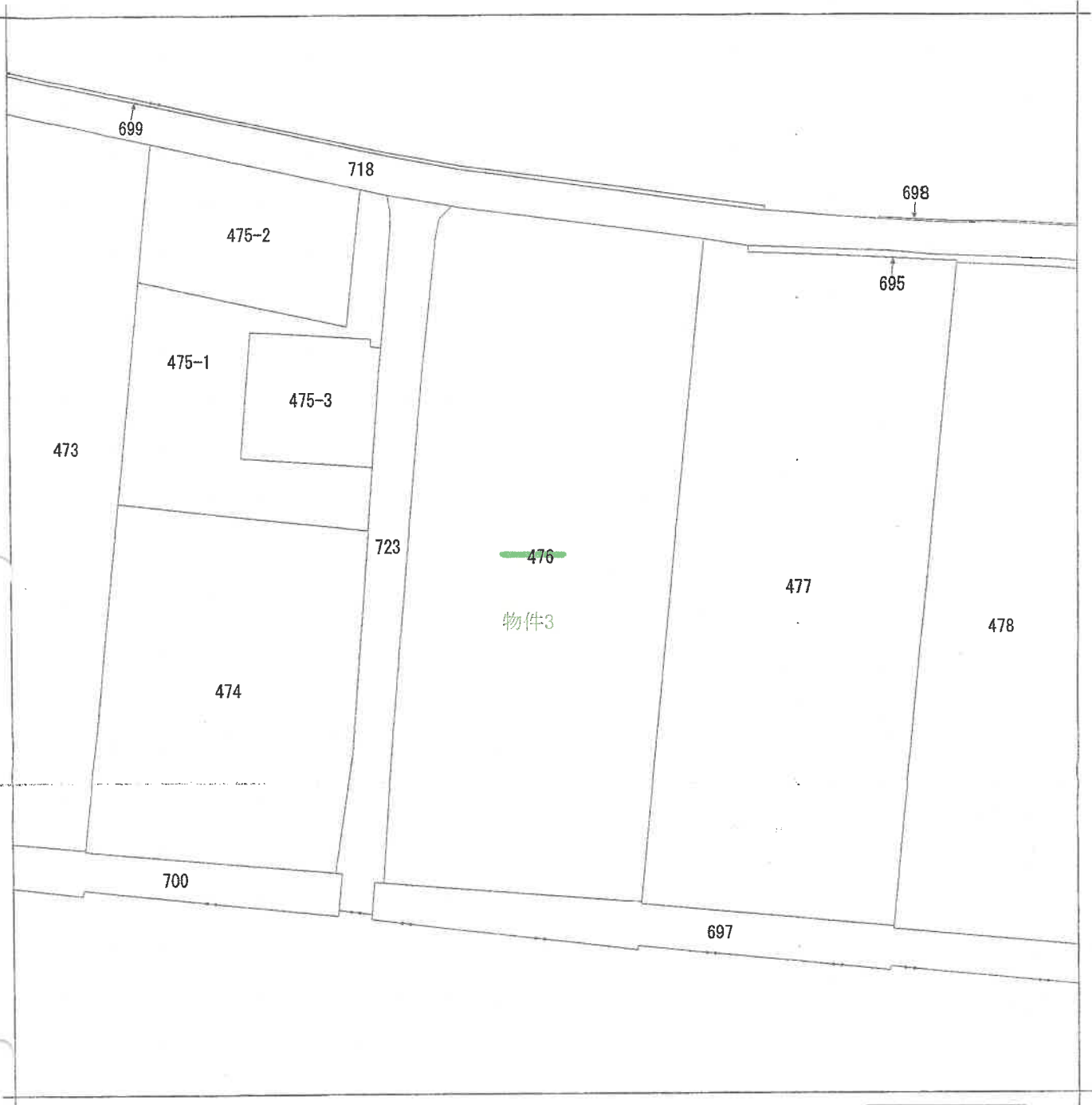
以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

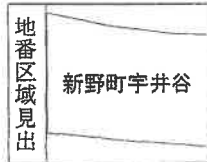
(5 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年8月5日 (火) 19:45 - 19:50	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7年8月5日 (火) 19:53 - 19:55	当庁 (郵送)	家屋平面図、間取り図等交付申請書準備
令和7年8月27日 (水) 12:40 - 13:01	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



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部分	所在	阿南市新野町字井谷			地番	476番		
出縮	力尺	1/500	精度区	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面	種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和50年11月6日			備付年月日 (原図)		補事項	方位不明	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(徳島地方務局阿南支局管轄)

令和7年7月10日

徳島地方務局

地図整理番号：M36324

登記官

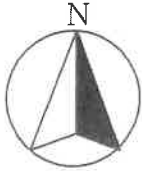


A 3 → A 4 に縮小

現況見取り図

幅員約3.2~3.5m舗装市道

山林



S ≒ 1 / 500

住宅の敷地

物件3

農地

水路

幅員約3.6~4.5m舗装市道

(注) 当該図面は、法務局備付の諸資料との照合、関係人の陳述及び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



5



令和 7 年 (ケ) 第 43 号
(2分冊のうちの②)
令和 7 年 8 月 27 日 現地調査
令和 7 年 9 月 10 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

物件番号	評 価 額
物件3	金 1,170,000 円

(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
3	所在 地番 地目 地積	徳島県阿南市新野町宇井谷 476番 田 2,444㎡	
特記事項			
特になし			

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3)

位置・交通	JR牟岐線「新野」駅の北西方・道路距離約1,930m 最寄バス停「東町口」の北東方・道路距離約1,130m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	目的物件は阿南市新野町宇井谷地区に位置する。付近は、住宅も散在する中、農地が広がる状況である。	
主な公法上の規制等	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 農振法上の規制 その他の規制	都市計画区域外 — — — 農業振興地域、農用地区域 特になし
画地条件 (規模、形状等)	地積 形状 その他	2,444㎡ ほぼ長方形 特になし
自然的条件	地勢 日照 灌漑 排水 土壌の状態 耕作の難易	平坦 普通 普通 普通 普通 普通
接面道路	西辺が幅員約3.6～4.5m舗装市道(宇井谷大歳2号線)に、北辺が幅員約3.2～3.5m舗装市道(宇井谷線)にそれぞれ接面する。	
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。 隣接は住宅、農地及び山林である。	
特記事項	<p>ア. 物件3の範囲について</p> <p>◇ 物件3には実測図が存しないため、法務局備付の公図等諸資料との照合、関係人の陳述及び現況概測に基づき物件3の範囲を特定した。この限りにおいて、周縁は道路、水路及び畦畔にて画されており、当該支配範囲は概ね明瞭である。</p> <p>イ. その他</p> <p>◇ 関係人の陳述によれば、物件3に関し、土地改良区等に取水や排水料の支払いはないとのことである。なお、詳細は現況調査報告書を参照されたい。</p> <p>◇ 本件農地等の現況に係る照会に対し、阿南市農業委員会からの主な回答は次のとおり。なお、同委員会へのヒアリングによれば、物件3に関し、買受適格証明の発行は本件使用貸借権者に限定されないとのことである。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 現況が農地等であるか：農地である ・ 買受適格証明の要否：必要 ・ 地上権等の権利に関する許可の有無：有 (内容：使用貸借権、H29.1.1許可、期間H29.1.1～R8.12.31) ・ 農地法3条、5条等の適用の有無：有 	

第5 評価額算出の過程

《物件3(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/㎡)	個別 格差	地 積 (㎡)	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)	評 価 額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ	ア×イ×ウ×エ×オ ×カ×キ=ク
3	1,000	1.00	2,444	1.00	0.80	0.6	1.00	1,170,000

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：必要なし

ウ 地 積：登記数量による。

エ 占有減価修正：必要なし。

オ 市場性修正：一般市場において考慮すべき物件固有の特殊性による修正である。
本件物件は農地であり、売買においては農業委員会の許可を要すること、需要が限定されていること等を考慮した。

カ 競売市場修正：評価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)：必要なし。

第6 附属資料

- 1 位置図
- 2 土地公図写し
- 3 現況見取図

以 上

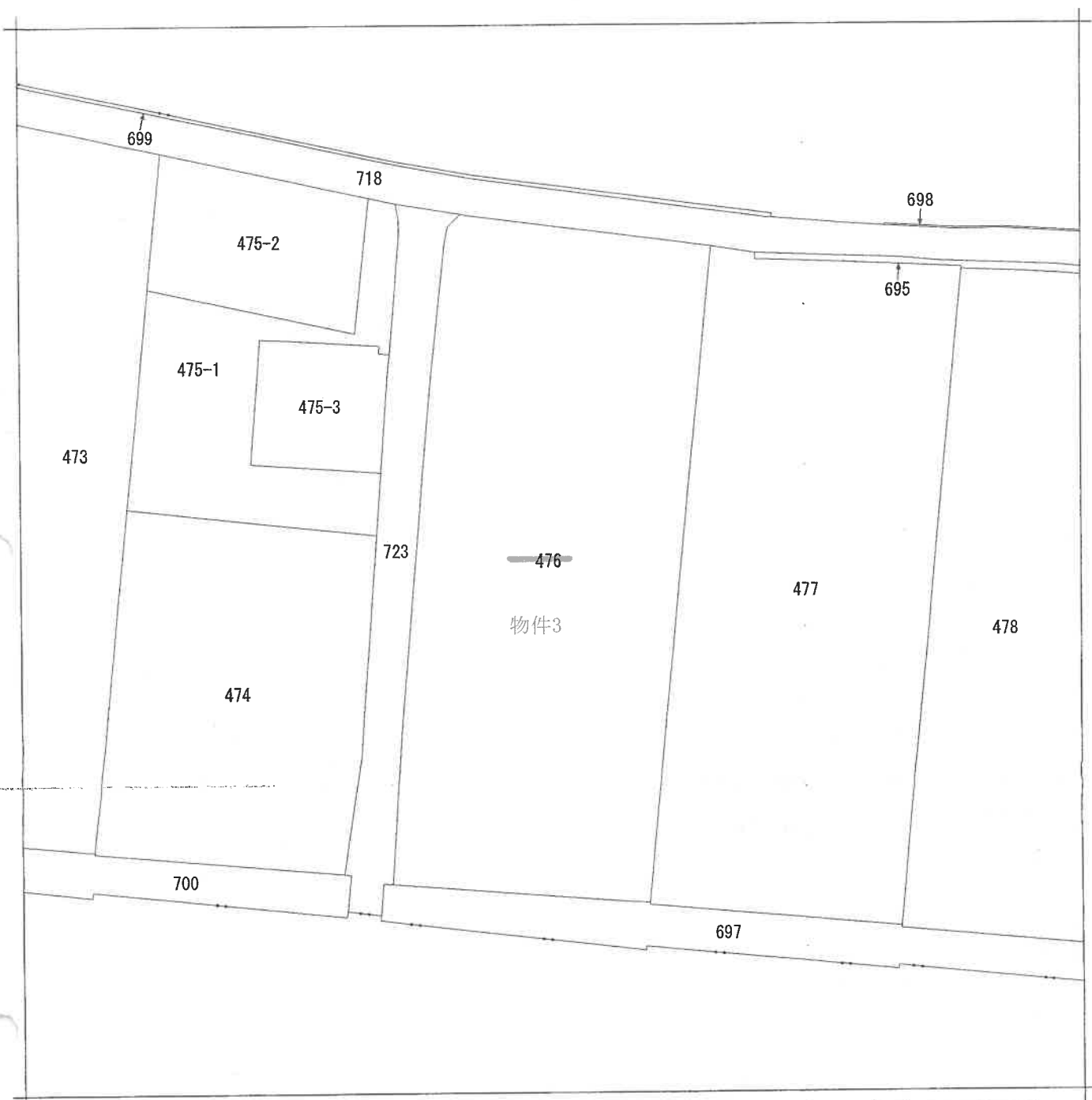
位置図

阿南市

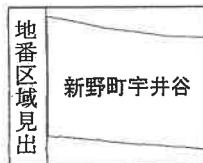


目的物件3

出典：国土地理院地図（電子国土web）を元に作成



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部分	所在	阿南市新野町字井谷		地番	476番	
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日	昭和50年11月6日		備付年月日(原図)		補記事項	方位不明
						種類 土地改良所在図

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

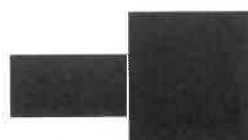
(徳島地方法務局阿南支局管轄)

令和7年7月10日

徳島地方法務局

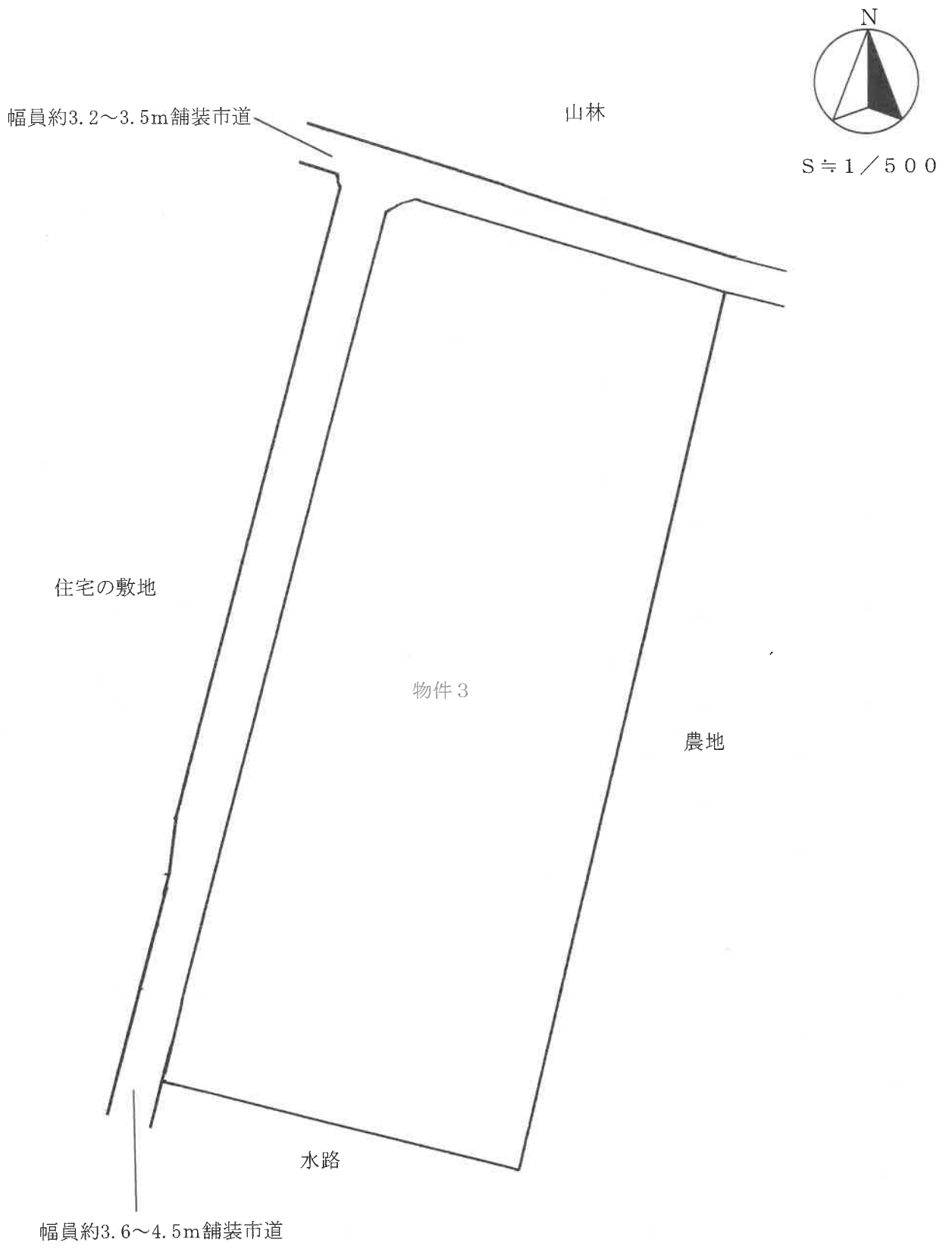
地図整理番号：M36324

登記官



A 3 → A 4 に縮小

現況見取り図



(注) 当該図面は、法務局備付の諸資料との照合、関係人の陳述及び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。