

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 5月 7日から 令和 8年 5月13日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月20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 6月10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 5月21日から 令和 8年 5月22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

- 4 所 在 徳島県板野郡上板町神宅字釣井窪
地 番 19番
地 目 宅地
地 積 391.27平方メートル
- 5 所 在 徳島県板野郡上板町神宅字釣井窪 19番地
家屋 番号 19番
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 121.12平方メートル
(現況)
種 類 居宅・車庫
床 面 積 149.92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12月18日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 住 友 建 二

1 不動産の表示

【物件番号4, 5】

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5】

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

- 4 所 在 徳島県板野郡上板町神宅字釣井窪
地 番 19番
地 目 宅地
地 積 391.27平方メートル
- 5 所 在 徳島県板野郡上板町神宅字釣井窪 19番地
家屋 番号 19番
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 121.12平方メートル
(現況)
種 類 居宅・車庫
床 面 積 149.92平方メートル

令和7年（ケ）第54号
令和7年9月3日受理
令和7年9月30日提出
(3分冊中の3)



現況調査報告書

(物件4、5)

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

4 所 在 徳島県板野郡上板町神宅字釣井窪
地 番 19番
地 目 宅地
地 積 391.27平方メートル

5 所 在 徳島県板野郡上板町神宅字釣井窪 19番地
家屋 番号 19番
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 121.12平方メートル

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)	<p>1 私は、本件物件所有者で、現在、物件5建物に単身で居住しております。以前は、妻Bも一緒に住んでいましたが、健康上の理由で、今は同建物には住んでいませんし、同建物に戻ってくる可能性もないと思います。</p> <p>敷地内の家庭用ヒートポンプ電気温水器は、妻Bの所有物です。 敷地内の井戸は、現在も使用しています。 敷地内には、昔の土葬の墓石の一部が点在しています。</p> <p>2 物件4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。</p> <p>3 物件4土地、物件5建物につき、第三者との間での貸借関係はありません。</p> <p>4 物件5建物につき、リース物件はありません。</p> <p>5 物件5建物はオール電化住宅ではありません。</p> <p>6 ペットは飼っていません。</p> <p>7 大雨時などに、仏壇のある物件5建物1階天井から、雨が漏ります。</p> <p>8 車庫（未登記増築部分）の軽自動車は、私の所有物です。</p> <p>9 私は、弁護士Cに債務整理を委任しています。</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

(3 枚目)

執行官の意見

【物件の状況・占有関係】

本件受命物件の状況は、土地建物位置関係図、間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。

【土地の範囲・境界】

物件4土地につき、法第14条第1項地図が備え付けられている。

【都市計画区別】

上板町役場によると、物件4土地は、都市計画区域外である。

【接道】

同役場によると、北側は現況幅員約4.8m舗装町道にほぼ等高に接面する、とのことである。

【上水道・下水道】

物件4土地の所在する場所には、上水道の引込みはあるが、公共下水道設備は通っていない。

【その他】

物件5建物（昭和49年築年数不詳、昭和57年7月10日増築）内は、目視上、経年による物理的な損耗に加えて、1階和室天井に雨漏り痕があり、その他、複数個所で床の軋みが認められた。

その他の目的物件に関する状況は、評価人作成の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

(4 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9月3日 (水) 20:12 - 20:16	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9月3日 (水) 20:16 - 20:18	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9月9日 (火) 11:40 - 11:55	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和7年9月18日 (木) 14:03 - 14:33	物件所在地	立入調査、評価人帯同
令和7年9月18日 (木) 14:53 - 14:57	上板町役場	公法上の規制等調査
(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

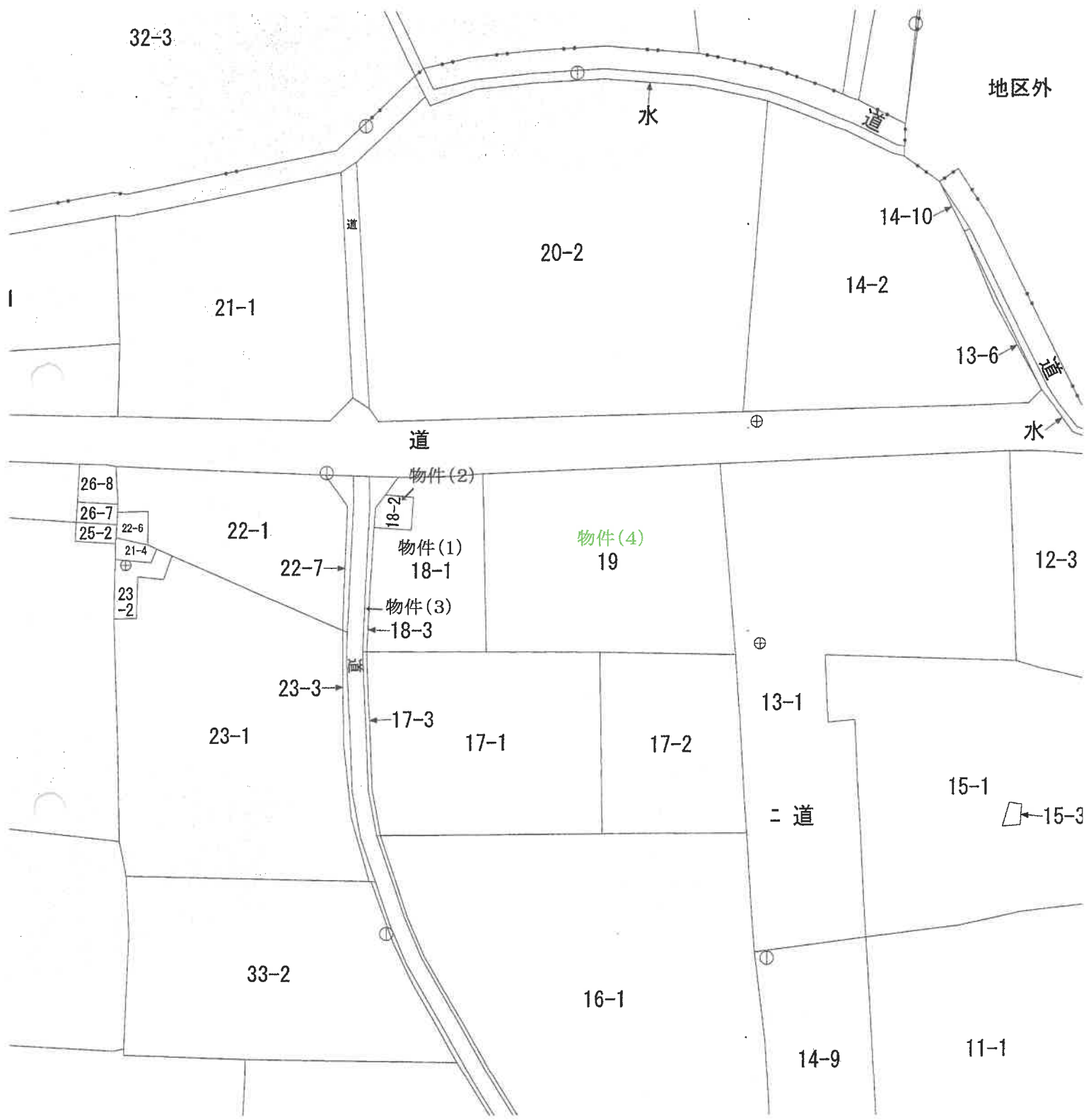


法第14条地図写し

縮尺 1:500

物件(4)

所在: 板野郡上板町神宅字釣井窪



土地建物位置関係図

物件(4)(5)

縮尺 1 : 500



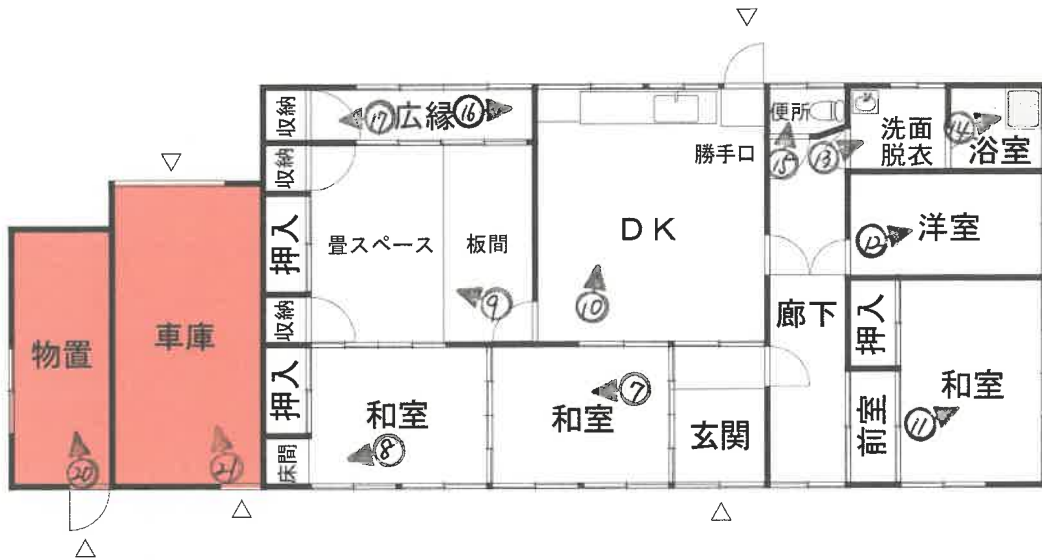
■ … 未登記増築部分


当該図面は土地建物の位置関係等の概略を示したものであり、実測図ではありません。



間取図(概略)

物件(5)建物



 ... 未登記増築部分 約 28.8㎡

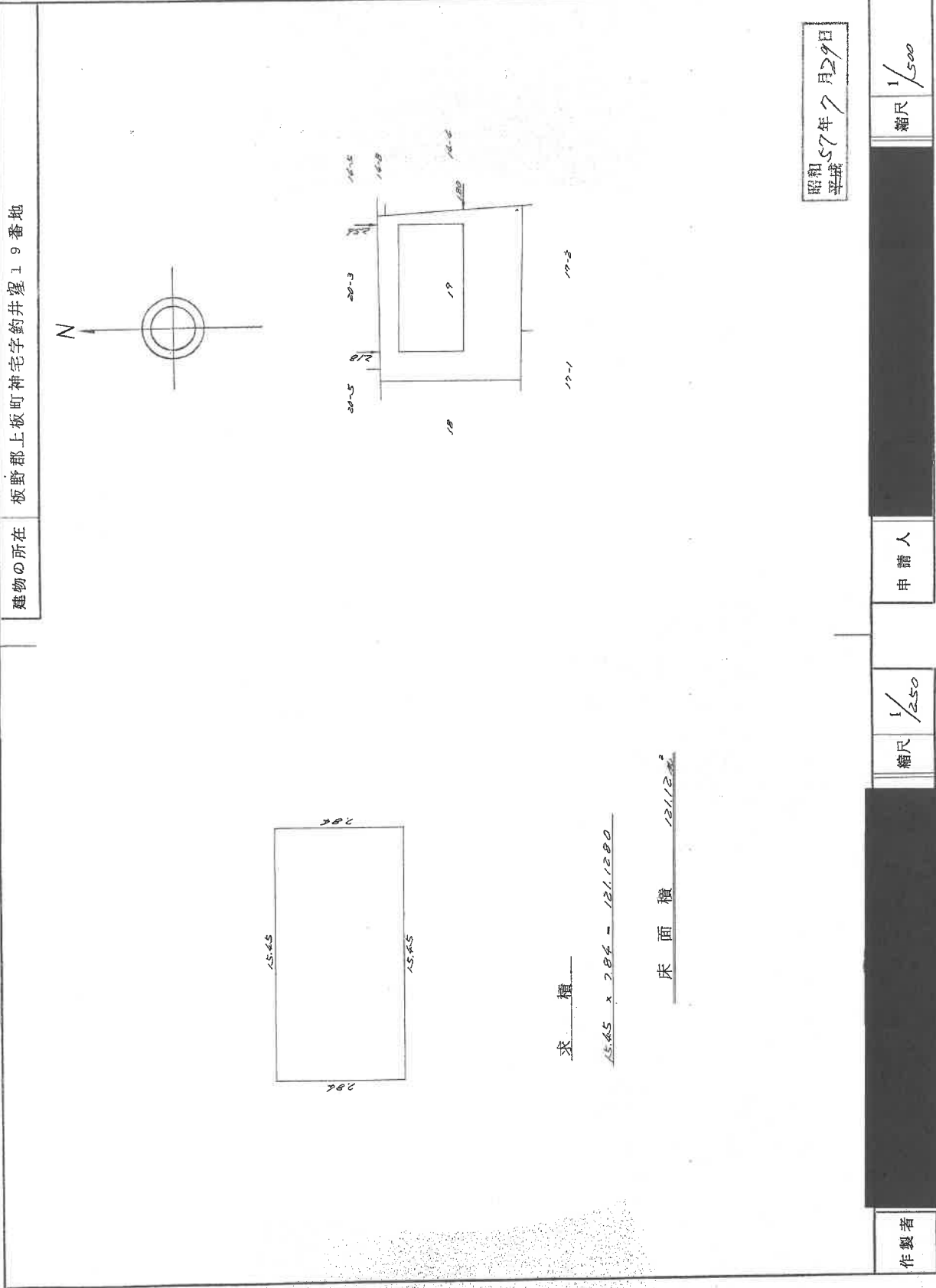
登記年月日：昭和57年7月29日

公用

各階平面図 8004835 建物各階平面図

家屋番号 1919

建物の所在 板野郡上板町神宅字釣井窪19番地



作製者

申請人

縮尺 1/500

A3をA4サイズに縮小(約70%)

徳島県土地家屋調査士会

請求番号：3-4

1

受命物件の状況



2

受命物件の状況



3



4



5



井戸

6



崩れかけた小屋
工作物（動産）

7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



墓石の名残り

19



墓石の名残り

20



物置の中

21



車庫の中

22



23



ヒートポンプ式電気温水器

令和7年(ケ)第 54号
(3分冊の内の③)
令和7年9月18日現地調査
令和7年9月30日評 価

徳島地方裁判所民事部 御中



評 価 書 (物件4、5)

評価人 不動産鑑定士
阿 部 宏 士

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,760,000 円	
内 訳 価 格	
物件4 (土地)	金 1,230,000 円
物件5 (建物)	金 1,530,000 円

- 1 一括価格は、物件4及び5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合計価格である。
- 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 土地の内訳価格は建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、建物の価格は当該土地利用権付建物としての価格である。

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
4	所在地 地目 地積	板野郡上板町神宅字釣井窪 19番 宅地 391.27 m ²	
5	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	板野郡上板町神宅字釣井窪 19番地 19番 居宅 木造スレート葺平家建 121.12 m ²	居宅・車庫 約28.8m ² の増築部分があり 現況床面積は次のとおり 約149.92 m ²
番号	特記事項		
	なし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況および利用状況等（物件4）

位置・交通	JR高徳線「板野」駅西方・道路距離約5.8km付近の平野部に位置する。県道鳴門池田線まで約140m、最寄りバス停「神宅」の南東方・約230m。（別添「位置図」参照）	
付近の状況	阿讃山系南麓の扇状地上にあり、農地が見られるなかに農家や一般の住宅が散在する。主要県道まで近距離にあり、自動車利用の利便性は良好である。	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域外 指定なし — — なし なし
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 その他	391.27㎡（登記、※1） 約22.2m・約17.0m ほぼ長方形 ほぼ平坦 中間画地 概ね等高 特になし
接面道路の状況	北側が現況幅員約4.8m舗装町道にほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況	物件4土地の上に物件5建物が建っている。敷地のほぼ中央南側に井戸があり、この井戸水は風呂、洗濯等に使用されている（別添「土地建物位置関係図」参照） 隣接不動産の状況は、北側町道を挟んで住宅、東側・南側各住宅、西側畑（物件1）である。	
供給処理施設	水道あり（前面φ50mm配水管より給水管引込済） 下水道なし ガス配管なし	
周知の埋蔵文化財包蔵地の指定	上板町教育委員会によると、次の埋蔵文化財包蔵地に含まれる。 〔遺跡番号:405-34、種類:散布地、年代:古墳時代〕	

地下埋設物の有無	目的土地には既存の建物があるため、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、具体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	登記記録や過去の住宅地図等による地歴調査、現地調査の結果から土壌汚染が存する可能性は低いものと推定されるが、汚染等の有無の詳細に関しては専門調査機関による調査を要する。
ハザードマップ	該当無し
特記事項	※1 国土調査による測量登記を了しており、全体の現況面積と登記面積はほぼ一致するものと思料される。

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存耐用 年数	建築年月日：昭和49年月日不詳新築（固定資産公課証明書記載） 昭和57年7月10日増築（登記記載） 経 過 年 数：約51年 経済的残存耐用年数：－
仕 様	構 造：木造（※1） 屋 根：スレート葺 外 壁：トタン葺き等 内 壁：合板、聚楽壁等 天 井：合板、石膏ボード等 床：畳、フローリング等 設 備：電気、給排水衛生等（※2）
床面積（現況）	約28.8㎡の増築があり、合計床面積約149.92㎡である。
現況用途等	現況用途 居宅・車庫 間取り 後添間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	劣る（※3）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	※1 飛散性ないし準飛散性のアスベスト含有材（成形板等を含む）が使用されているか否かについては不明であり、別途、専門調査機関による調査を要する。 ※2 競売手続きにおいては、各種付帯設備の動作確認ができな いため、正常に動作するか否かは不明である。 ※3 経年による物理的な損耗に加えて、雨漏り、床の軋みが複 数箇所で見られるほか、南西端の和室で雨漏りが生じている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件4）

目的土地の建付地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	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
4	11,300	1.00	391.27	0.80	3,537,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 上板(県)-1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $13,500 \text{ 円/㎡} \times 99.8 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 119 = 11,300 \text{ 円/㎡}$

◇ 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: 標準的 1.00

◇ 地域格差: 街路条件 0.98、交通接近条件 1.10、環境条件 1.10 相乗積1.19

イ 個別格差: ほぼ標準的 1.00

ウ 地積: 登記数量による

エ 建付減価補正率: 0.80 (中古建物の存在による減価を考慮。)

② 建物価格（物件5）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物自体の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
5	140,000	149.92	0.02	420,000

ウ 現価率:

- ・ 物件5は新築後約51年が経過しており、中古建物としての経済的残存耐用年数は既に満了している。物理的な損傷が進んでいるほか、意匠・機能面における経済的減価も大きいことから、2%の現価率を査定した。

※ 建物の周囲に設置されている差し掛け等の附属工作物の経済価値は上記に含めて評定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さら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。

① 土地利用権等価格

物件番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
4	3,537,000	0.50	法定地上権	1,769,000

イ 土地利用権等割合：物件4土地の全部に物件5建物の敷地利用権が及ぶ。権利の種類を法定地上権と判断し、その割合を50%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) 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
4	3,537,000	- 1,769,000	/	1.00	0.70	1,230,000
5	420,000	+ 1,769,000	1.0	1.00	0.70	1,530,000
一括価格 (合計)						2,760,000

ウ 占有減価修正 特にない(買受人の引き受けとなる建物の占有はないため)。

エ 市場性修正： 特にない。

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を反映させるため、競売市場修正率として0.7を乗じた。

第6 参考価格資料

地価調査基準地〈上板(県)－1〉

所在・地番	板野郡上板町七條字大辻1番9
公示価格	13,500 円/㎡
地積	392 ㎡
価格時点	令和7年7月1日
位置	JR「板野駅」より道路距離約 7,100mに位置する。
供給処理施設	水道
道路	路：西4m町道
用途指定等	都市計画区域外
周辺の利用状況	一般住宅のほかに農地も見られる既成住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図 (1/10,000)
- 2 法第14条地図写し
- 3 建物図面・各階平面図写し
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以 上



(出所: 国土地理院「地形図」)

登記年月日：昭和57年7月29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7年9月4日 徳島地方支庁

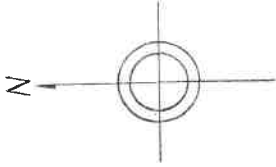
登記官

建物図面

各階平面図 8004835

家屋番号 1119

建物の所在 板野郡上板町神宅釣井塚19番地

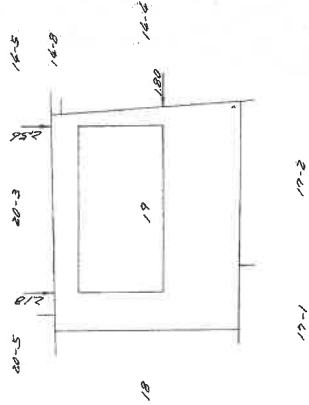


求 積

$15.45 \times 7.84 = 121.1280$

床 面 積

121.1280



昭和57年7月29日
平成

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

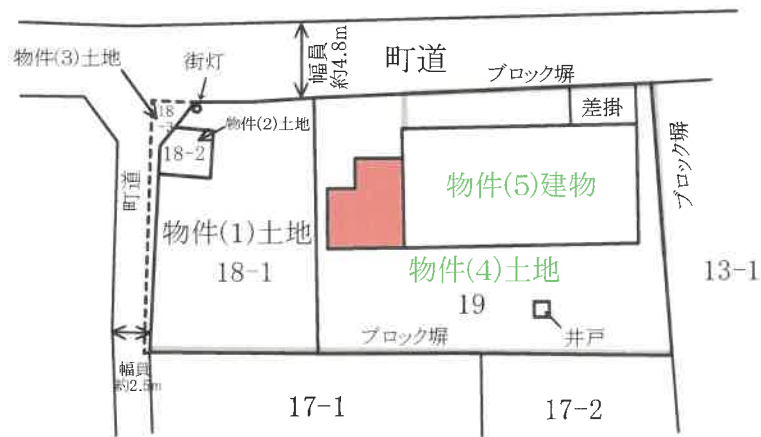
徳島県工地区画調整工営用紙


A3をA4サイズ
に縮小(約70%)

土地建物位置関係図

物件(4)(5)

縮尺 1 : 500



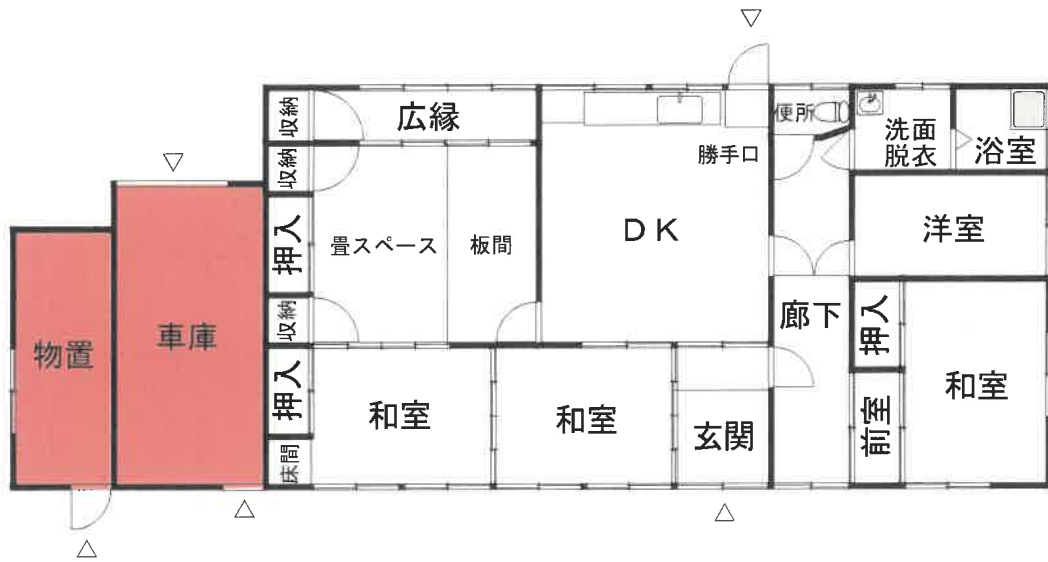
 ... 未登記増築部分


当該図面は土地建物の位置関係等の概略を示したものであり、実測図ではありません。



間取図(概略)

物件(5)建物



 ... 未登記増築部分 約 28.8㎡