

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 13 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 8 年 1 1 月 5 日から 令和 8 年 1 1 月 1 1 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 1 月 1 8 日 午前 1 0 時 0 0 分 徳島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 2 月 9 日 午前 1 0 時 0 0 分 徳島地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8 年 1 1 月 1 9 日から 令和 8 年 1 1 月 2 0 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 8 年 1 0 月 1 3 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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
5.	6,580,000 5,264,000		1,316,000	62,854	12,346



物 件 目 録

5	所	在	徳島市明神町三丁目
	地	番	7番2
	地	目	宅地
	地	積	252.13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 9月15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】

区画4～6の範囲（現況調査報告書7枚目の土地現況図の④～⑥）につき、有限会社双葉塾によって駐車場として使用されている。使用者の占有権原は買受人に対抗できない。その余の部分につき、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5】

南側に東西方向の開渠側溝が敷設され、側溝の東端に公共污水枡が設置され、それぞれ隣地所有者によって使用されている。いずれも、その利用にかかる権利関係は不明である。

《 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

5	所	在	徳島市明神町三丁目
	地	番	7番2
	地	目	宅地
	地	積	252.13平方メートル



令和8年（ケ）第38号

令和8年7月2日受理

令和8年7月24日提出

（2分冊中の2）



現況調査報告書

（物件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

5	所 在	徳島市明神町三丁目
	地 番	7 番 2
	地 目	宅地
	地 積	252.13 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 5
現 況 地 目	☒ 宅地 ☐ 雑種地 ☐ ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 山林 (物件)
形 状	☐ 公図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地現況図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所有者；赤松土建 (株) ☒ その他の者；(有) 双葉塾 ☐ 土地所有者が物件土地を田、宅地の状態で占有している。 ☐ 土地所有者が物件土地を宅地の状態で占有している。 ☒ その他の者が本件土地の区画 4～6 の範囲を駐車場・駐輪場として使用し、占有している ☒ 土地所有者が上記以外の部分を宅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	・北側境界について、公図と現況の不一致が認められる。 ・本件土地南側に幅約 50 cmの開渠側溝が敷設されている。この側溝には隣地からの落とし込みがある。 ・本件土地南東隅に徳島市下水道の公共汚水枡が存する。
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 ☒ 土地現況図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件5関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 一部 (物件5区画4～6の範囲)	
占有者		☒ (有)双葉塾 ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☒ 駐車場・駐輪場 ☐ ☐ 田 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 雑種地	
■関係人 (■A、Bの陳述/□提示文書 ())の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成29年3月1日	
最初の 契約等	契約日	平成29年3月1日	
	期間	平成29年3月1日 から 平成30年2月28日まで ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☒ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	令和8年3月1日 から 令和9年2月末日まで 1年間	
契約等 当事者	貸主	☒ 所有者；赤松土建（株）	
	借主	☒ 占有者；(有)双葉塾	
賃料・支払時期等		1区画につき7,000円/月	
敷金・保証金			
特約等			
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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
■ A (債務者兼所有者法人元代表者)	私は本件物件の所有者「赤松土建株式会社」の元代表者です。 物件5土地には（現在はありませんが）もとは社員の社宅がありました。現在、同土地の一部は駐車場、駐輪場として第三者に貸しています。現在までに賃料の滞納はありません。 開渠側溝や徳島市下水道の公共汚水枡について、気にしたことは一度もありません。汚水枡については、私の知りうる限り、臨家（地番;23-16）と地役権設定契約や対価を含む賃貸借契約はありません。
■ B	私は本件物件を賃借中の「有限会社双葉塾」の代表者です。区画4を駐車場として、区画5～6を駐輪場として、1区画につき7,000円/月で借りています。現在までに賃料の滞納はありません。
その他の事項	
■1【物件の状況】 本件受命物件の状況は土地現況図、添付した写真のとおりであり、その占有関係は2～3枚目に記載のとおりであると認めた。 ■2【土地の範囲・境界】 法務局には地図に準ずる図面が備え付けられている。 本件土地北側の境界について、公図と現況の不一致が認められる。 一步一間図及び土地明細図、評価人作成評価書4P「特記事項」を参照されたい。 ■3【接道】 本件土地の東辺は現況幅員約4.2m舗装市道にほぼ等高に接面する。（建築基準法第42条第1項第1号道路） ■4【上水道・下水道】 上水道、下水道の引込みは可能である。 ■5【その他】 ・ 本件土地南側に幅約50cmの開渠側溝が敷設されている。この側溝には隣地からの落とし込みがある。そのため、買受人には排水負担の可能性があると思われるので留意されたい。 ・ 本件土地南東隅に徳島市下水道の公共汚水枡が存し、臨家（地番;23-16）がそこへ接続している。汚水枡の管理は徳島市であることから、本件土地の買受人が撤去・移設することは不可である。買受人は汚水枡の撤去・移設について、徳島市と協議が必要になることに留意されたい。 ・ その他の物件の状況については、評価人作成評価書「特記事項」なども併せて参照されたい。 以上	

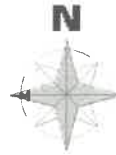
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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7月2日（木） 16:04 － 16:06	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7月2日（木） 16:11 － 16:13	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7月9日（木） 13:04 － 13:45	物件所在地(明神町)	物件確認、外観写真撮影
令和8年7月9日（木） 14:01 － 14:06	徳島市役所	公法上の規制等調査
令和8年7月13日（月） 10:34 － 10:45	物件所在地(明神町)	立入調査
令和8年7月15日（水） 14:55 － 15:23	徳島市役所	一步一間図、土地明細図取得
(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

土地公図写し

所在: 徳島市明神町三丁目

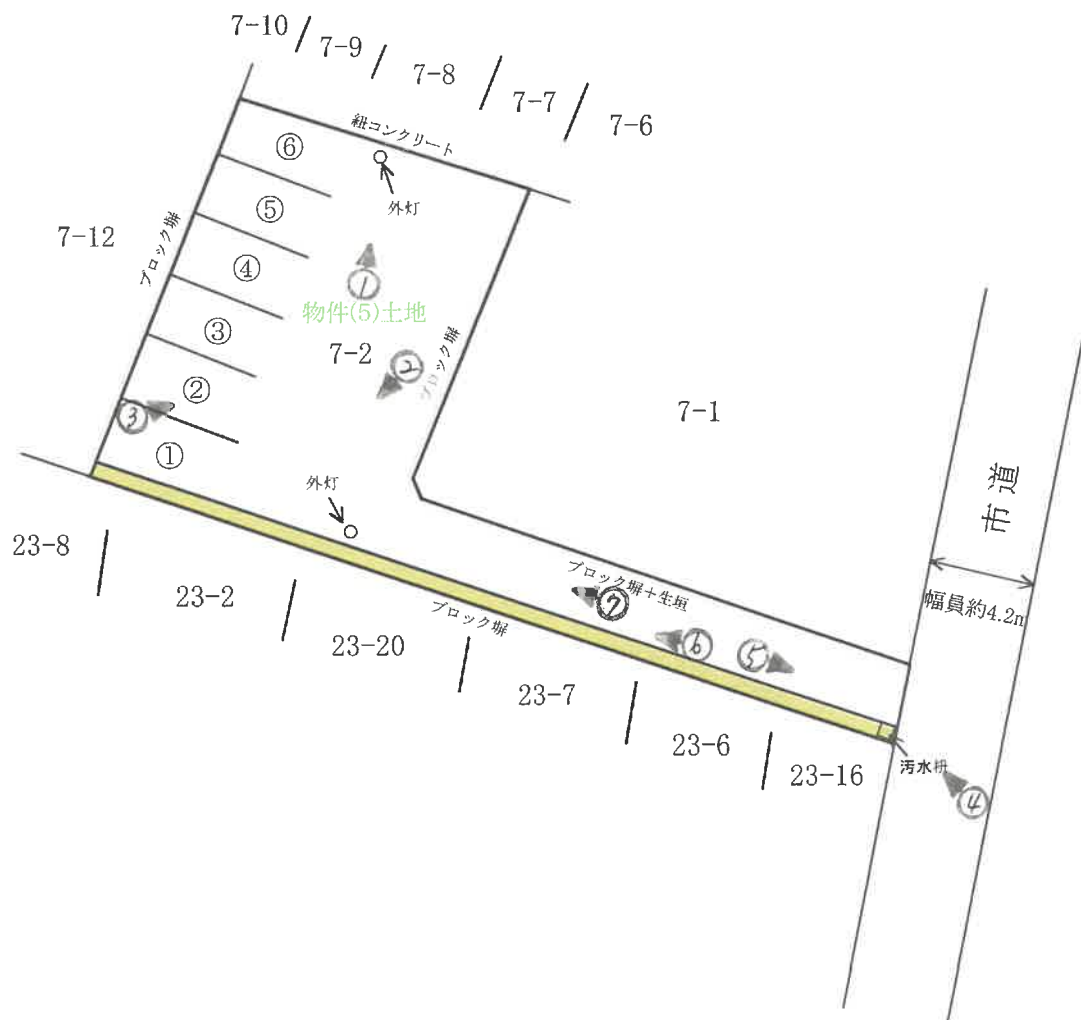




土地現況図

物件(5)

縮尺 1:300



■ ... 開渠水路

○内の数字は駐車場番号

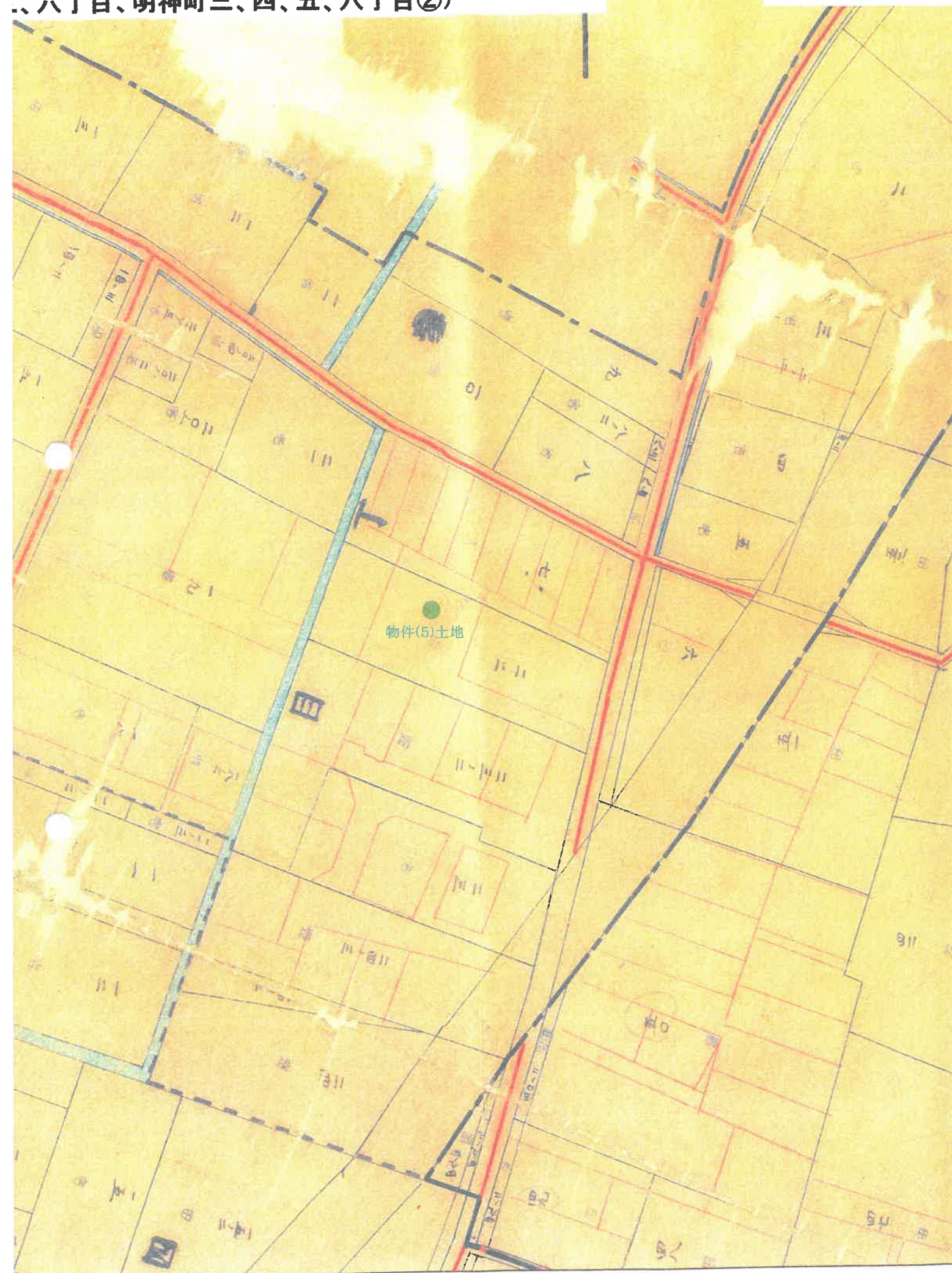
当該図面は土地建物の位置関係等の概略を示した
ものであり、実測図ではありません。



前町 東富田)



六丁目、明神町三、四、五、六丁目②)



1

受命物件の状況



外灯

2

受命物件の状況



外灯

3



売却対象外建物
(地番；7-1)

4



5



公共污水枡

6



開渠側溝

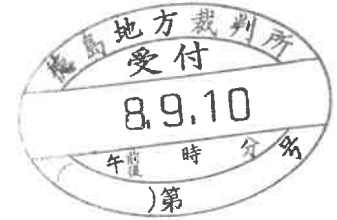
7



売却対象外建物
(地番; 7-1)

令和8年（ケ）第38号
令和8年8月21日受理
令和8年9月10日提出

現況調査報告書 (補充)



1. 不動産の表示 別紙物件目録記載のとおり
2. 調査依頼の日時 調査の経過に記載のとおり
3. 調査依頼の方法 調査の経過に記載のとおり
4. 調査結果等

■関係者の陳述（物件5南側側溝及び南東隅公共污水枡の近隣土地所有者C～G）

- ・令和8年8月31日（月）15時5分
C（地番23-8所有者）；側溝は使っていません。使ったこともありません。
- ・令和8年9月4日（金）15時16分
D（地番23-2所有者）；側溝は使っていません。使ったこともありません。
- ・令和8年9月2日（水）13時58分
E（地番23-20所有者）；側溝は使っていません。使ったこともありません。
- ・令和8年9月1日（火）16時46分
F（地番23-6, 7所有者）；台所と風呂の排水に側溝を使用しています。
- ・令和8年8月31日（月）16時13分
G（地番23-16所有者）；側溝自体は使っていませんが、側溝より地下の地中には排水管が埋まっていると思いますよ。おっしゃるとおり、うちは公共污水枡を使用していますので、なくなると困ります。公共污水枡については、過去に市から売却の話がありましたが、断った経緯があります。

■調査の経過

令和8年8月31日（月）（当庁・郵送）地番23-8, 地番23-2, 地番23-20, 地番23-7, 地番23-6, 地番23-16の各所有者C～Gに「ご通知」を送し、上記の陳述を得た。

■執行官の意見；上記各土地所有者の陳述から鑑みると、本件物件5南側側溝及び南東隅公共污水枡の占有について、権利関係や権限等の詳細は不明である。

徳島地方裁判所

執行官 池田 周子

物 件 目 録

5	所	在	徳島市明神町三丁目
	地	番	7 番 2
	地	目	宅地
	地	積	252.13 平方メートル



※11※

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7月2日 (木) 16:04 - 16:06	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7月2日 (木) 16:11 - 16:13	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7月9日 (木) 13:04 - 13:45	物件所在地(明神町)	物件確認、外観写真撮影
令和8年7月9日 (木) 14:01 - 14:06	徳島市役所	公法上の規制等調査
令和8年7月13日 (月) 10:34 - 10:45	物件所在地(明神町)	立入調査
令和8年7月15日 (水) 14:55 - 15:23	徳島市役所	一步一間図、土地明細図取得
令和8年8月31日 (月) 8:15 - 8:23	当庁(郵送)	本件土地の近隣土地所有者に通知文を発送
(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

令和8年（ケ）第 38 号
（2分冊の内の②）
令和8年7月13日現地調査
令和8年7月21日 評 価

徳島地方裁判所民事部 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士
阿 部 宏 士

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件5(土地)	金 6, 5 8 0, 0 0 0 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
5	所在地 地目 地積	徳島市明神町三丁目 7番2 宅地 252.13 m ²	
番号	特記事項		
	※1 北側の境界について公図と現況の不一致が認められる。 ※2 敷地の南側に幅約50cmの開渠側溝が敷設されており、この側溝には隣地からの排水の落とし込みがある。また、この側溝の東端（物件5の南東隅）に徳島市の下水道の公共汚水枡が設置されており、隣家（23番16）がそこへ接続している（後添「土地現況図」参照）。		

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5）

位置・交通	J R 牟岐線「阿波富田」駅南西方・道路距離約470m付近に位置する。国道55号まで約330m、最寄りバス停「富田小学校前」の南西方・約200m。（別添「位置図」参照）	
付近の状況	徳島市中心街の南外縁に位置する戦前からの既成住宅地。一般住宅やアパート等が密集するが、戦災復興事業（区画整理）の対象外であったため、当時の狭隘な街路や隅切り未整備の交差点がほぼそのまま残るなど、街路条件に難がある。	
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	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 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	252.13㎡（登記地積） 約3.2m・約33.9m 不整形（旗竿地） 概ね平坦 中間画地 等高 特になし
接面道路の状況	東側が現況幅員約4.2m舗装市道（建築基準法第42条1項1号の道路）にほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況	地表面全体がアスファルト舗装された駐車場（自動車5台分）であり、引込みポール型の外灯が2つ設置されている。また、敷地の南側に排水側溝と公共污水枡が敷設されている（別添「土地現況図」参照）。 隣接不動産の状況は、東側市道を挟んで住宅・線路、北・南・西側いずれも戸建住宅に囲まれている。	
供給処理施設	水道 引込み可（前面φ100mm配水管有） 下水道 引込み可（前面φ250mm下水管有） ガス配管 あり（前面φ50mm低圧本管有）	

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	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	・土壌汚染の可能性について、詳細は不明である。汚染の有無の詳細に関しては、別途、専門調査機関による調査を要する。
ハザードマップ	・徳島市洪水・高潮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	※1 北側の境界について次のとおり公図と現況の不一致が認められる。 ・現在の公図上、物件5土地の北側には無地番の区画が存在する。東西にそれぞれ隣接する目的外土地（7番1及び7番12）の北側にも同様に無地番の区画が描かれており、3つの無地番区画が東西方向に帯状に連続しているが、現況において、これらの位置に独立した土地の存在を窺わせる境界標・囲障・利用区分等は認められない。 ・一歩一間図を調査したところ、無地番区画に相当する位置に、里道・水路・畦畔などの官有地は描かれていない。 ・土地明細図を調査したところ、現在の公図において物件5土地及び上記目的外土地2筆の北側筆界として描かれている線に相当する線は黒色で描かれている一方、他の枝地番区画の筆界線は全て赤色で描かれており、黒色線は筆界線とは性質を異にする線である可能性が窺われる。 ・徳島市資産税課の土地地番図を調査したところ、同図は土地明細図の赤色線を引き継ぐ形で調製されており、黒色線は引き継がれていない。 以上を総合すると、物件5土地北側の無地番の区画は、旧図から現在の公図に移記される際に、本来筆界線として移記すべきでない黒色線が赤色線とともに移記されたことにより生じたものである可能性が認められる。無地番区画が3筆にわたり連続して現れていることも、個別の登記漏れではなく図面調製上の要因によることと整合する。

なお、公図の訂正（無地番区画の消除）には更に詳細な調査等を要し、土地家屋調査士等の登記専門家への依頼など、買受人に費用負担が生じる可能性が極めて高い。また、以上の所見は推測を含むものであり、脱落地（登記漏れ）の可能性を完全に排除できるものではない点について注意を要する。

※ 2 敷地内に設置された開渠側溝と公共污水枡について

・敷地の南側に東西方向の開渠側溝が敷設されているが、この側溝には南側の隣接地から塩ビ管を通じて排水の落とし込みが確認できる。この通水の権利関係の詳細は不明であるが、この側溝には、隣地の排水負担（相隣関係上の承水義務）がある可能性があるもので注意を要する。

・上記の側溝の東端に公共污水枡が設置されている。徳島市下水道整備課で調査したところ、現在この公共污水枡には南側隣家（23番16の土地）からの排水接続があり、下水道設備として利用されている。本件枡は物件5内に存するものの、管理主体は徳島市であり、土地の所有者が独自に撤去・移設することはできない。枡の移設については徳島市との協議・承認が必要となる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 更地価格（物件5）

目的土地の更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	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
5	70,200	0.62	252.13		10,974,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

なお、標準画地は対象物件付近で幅員約4.2mの舗装市道に接面する200㎡程度の整形中間画地を想定した。

地価調査基準地 徳島(県)-17

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $63,200 \text{ 円/㎡} \times 100 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 90 = 70,200 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 0.94、環境条件 0.98 相乗積0.90

イ 個別格差: 形状(旗竿地) 0.70、公図と現況の不一致 0.95、側溝・汚水枡等の負担 0.93 相乗積 0.62

ウ 地積: 登記数量による。

※ 外灯等の土地に定着した工作物の価値は上記土地価格に含めて評定した。

2 評価額の判定

前記により求めた更地価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ) ア	占有 減価 イ	市場性修正 ウ	競売市場修正 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
5	10,974,000	1.00	1.00	0.60	6,580,000

イ 占有減価 買受人の引受けとなる占有はないので、減価不要と判断した。

ウ 市場性修正: 特にない

エ 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 0.6を乗じた。

第6 参考価格資料

地価調査基準地〈徳島(県)－17〉

所在・地番	徳島市沖浜町北畑468番3
公示価格	63,200 円/㎡
地積	165 ㎡
価格時点	令和7年7月1日
位置	JR「二軒屋駅」より道路距離約 580mに位置する。
供給処理施設	水道 ガス
道	路：北3.8m市道
用途指定等	市街化区域 第一種住居地域 建ぺい率 60%、容積率 200%
周辺の利用状況	一般住宅、マンション等が混在する古くからの住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図 (1/10,000)
- 2 土地公図写し
- 3 一步一間図写し
- 4 土地明細図写し
- 5 徳島市土地地番図
- 6 土地現況図

以 上

位置図



土地公図写し

所在: 徳島市明神町三丁目



(町 東富田)



物件(5)土地

、六丁目、明神町三、四、五、六丁目②)



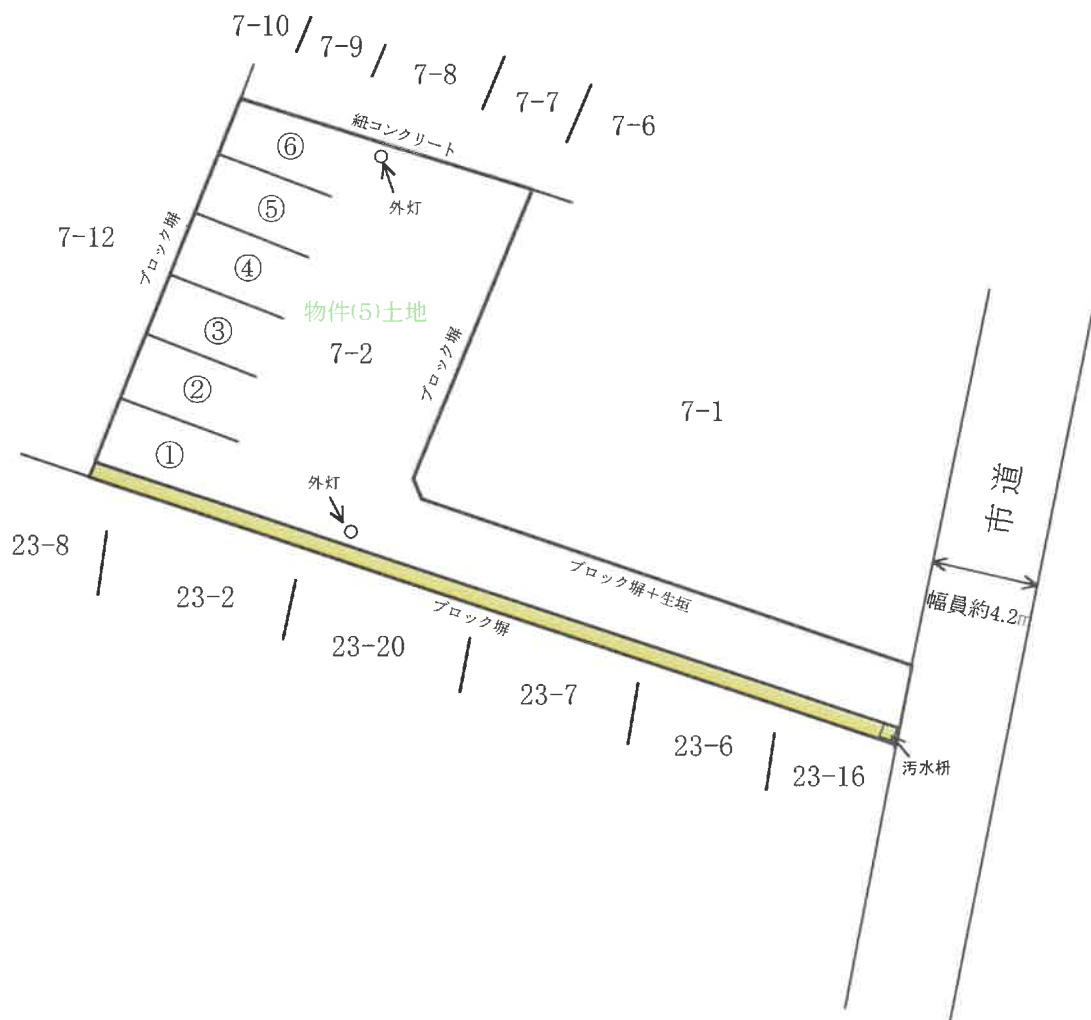




土地現況図

物件(5)

縮尺 1:300



■ ... 開渠水路

○内の数字は駐車場番号

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。