

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 9 日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 住 友 建 二

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 10 月 9 日から 令和 7 年 10 月 16 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 22 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 11 月 12 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 10 月 23 日から 令和 7 年 10 月 24 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 9 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, 2	1, 380, 000 1, 104, 000	一括	276, 000	108, 197	0
1	1, 370, 000				
2	10, 000				

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-----------------|
| 1 | 所 | 在 | 徳島県鳴門市大麻町東馬詰字南開 |
| | 地 | 番 | 79番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1617.76平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 徳島県鳴門市大麻町東馬詰字南開 |
| | 地 | 番 | 79番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6.60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 7年 5月27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, 2】

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

【物件番号1, 2】

本件土地の一部につき、売却対象外の各未登記建物(①種類:居宅, 構造:木造瓦葺平家建, 床面積:約58平方メートル②種類:浴室・便所, 構造:コンクリートブロック造陸屋根平家建, 床面積:約16平方メートル③種類:物置, 構造:木造瓦葺平家建, 床面積:約29平方メートル④種類:畜舎, 構造:木造瓦葺平家建, 床面積:約32平方メートル⑤種類:畜舎, 構造:鉄骨造スレート葺平家建, 床面積:約120平方メートル)のための法定地上権の成否は不明であるが、これが成立するものとして売却基準価額が定められている。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

上記2欄記載の売却対象外建物の敷地部分につき、占有者は不明である。
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1, 2】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号79番)の登記が存在する。

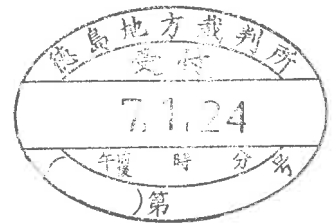
《 注 意 書 》

- 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

- | | | | |
|---|---|---|-----------------|
| 1 | 所 | 在 | 徳島県鳴門市大麻町東馬詰字南開 |
| | 地 | 番 | 79番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1617.76平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 徳島県鳴門市大麻町東馬詰字南開 |
| | 地 | 番 | 79番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6.60平方メートル |

令和6年（ケ）第61号
令和6年12月24日受理
令和7年1月24日提出



現況調査報告書

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

- | | | | |
|---|---|---|-----------------|
| 1 | 所 | 在 | 徳島県鳴門市大麻町東馬詰字南開 |
| | 地 | 番 | 79番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1617.76平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 徳島県鳴門市大麻町東馬詰字南開 |
| | 地 | 番 | 79番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6.60平方メートル |

(土地用)

不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		(住居表示未実施)	
土地		物件1・2	
現況地目	☒ 宅地 ☐ 公衆用道路 ☐ 原野 ☐ 雑種地 ☐ 山林 ☐ 休耕畑 ☐ 田		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐ 現況見取図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ その他の者 上記の者が、本件土地上の西側部分に「目的外建物の概況①～⑤」を所有することにより、同部分を占有している ☒ 占有者及び占有権原は、「目的外建物の概況①～⑤」に記載のとおり ☒ 土地所有者 ☒ 上記の者が、「その他の者」が占有している部分以外の部分を、宅地の状態で占有している。 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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①～⑤」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 ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(2 枚目)

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 ①	
所在地	■ 徳島県鳴門市大麻町東馬詰字南開 79番1、79番2
家屋番号	■ なし
種類	■ 居宅 □ 浴室・便所 □ 物置 □ 畜舎 □
構造	木造瓦葺平家建
床面積(概略)	概測約58㎡
所有者	□ 土地所有者 □ その他の者 () ■ 不明
建築時期	■ 不明 □
建築者	■ 不明 □ その他の者 () □ 不明
その他の事項	【上記目的外建物とは異なる建物(現存しない)の登記記録の存在について】 ・ 法務局の不動産登記記録によれば、「鳴門市大麻町東馬詰字南開79番地」を所在地とする居宅(家屋番号79番)の登記が存在し、同居宅には物置2個、蚕室、便所、畜舎など5つの附属建物が附属している旨の記載があるが、同建物は現存しない。そして、種類、床面積その他総合的観点から判断し、上記登記記録に係る建物と、本件目的外建物との間には同一性が認められない。 【現存する本件目的外建物の、本件土地に対する占有権原について】 ・ 本件目的外建物は、所有者・建築時期・建築者も不明であることから、同目的外建物が本件土地上に存在することに係る占有権原についても、同様に不明である。 【現存する本件目的外建物の所有者について】 ・ もっとも、鳴門市役所での調査によれば、本件土地上に存する建物に関する固定資産税の納税者はすべて土地所有者と同一となっていることからして、上記目的外建物は、いずれも本件土地所有者の所有に属する可能性がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 ②	
所在地	■ 徳島県鳴門市大麻町東馬詰字南開 79番1、79番2
家屋番号	■ なし
種類	☐ 居宅 ■ 浴室・便所 ☐ 物置 ☐ 畜舎 ☐
構造	コンクリートブロック造陸屋根平家建
床面積(概略)	概測約16㎡
所有者	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 () ■ 不明
建築時期	■ 不明 ☐
建築者	■ 不明 ☐ その他の者 () ☐ 不明
その他の事項	【上記目的外建物とは異なる建物(現存しない)の登記記録の存在について】 ・ 法務局の不動産登記記録によれば、「鳴門市大麻町東馬詰字南開79番地」を所在地とする居宅(家屋番号79番)の登記が存在し、同居宅には物置2個、蚕室、便所、畜舎など5つの附属建物が附属している旨の記載があるが、同建物は現存しない。そして、種類、床面積その他総合的観点から判断し、上記登記記録に係る建物と、本件目的外建物との間には同一性が認められない。 【現存する本件目的外建物の、本件土地に対する占有権原について】 ・ 本件目的外建物は、所有者・建築時期・建築者も不明であることから、同目的外建物が本件土地上に存在することに係る占有権原についても、同様に不明である。 【現存する本件目的外建物の所有者について】 ・ もっとも、鳴門市役所での調査によれば、本件土地上に存する建物に関する固定資産税の納税者はすべて土地所有者と同一となっていることからして、上記目的外建物は、いずれも本件土地所有者の所有に属する可能性がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 ③	
所在地	■ 徳島県鳴門市大麻町東馬詰字南開 79番1、79番2
家屋番号	■ なし
種類	☐ 居宅 ☐ 浴室・便所 ■ 物置 ☐ 畜舎 ☐
構造	木造瓦葺平家建
床面積(概略)	概測約29㎡
所有者	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 () ■ 不明
建築時期	■ 不明 ☐
建築者	■ 不明 ☐ その他の者 () ☐ 不明
その他の事項	【上記目的外建物とは異なる建物(現存しない)の登記記録の存在について】 ・ 法務局の不動産登記記録によれば、「鳴門市大麻町東馬詰字南開79番地」を所在地とする居宅(家屋番号79番)の登記が存在し、同居宅には物置2個、蚕室、便所、畜舎など5つの附属建物が附属している旨の記載があるが、同建物は現存しない。そして、種類、床面積その他総合的観点から判断し、上記登記記録に係る建物と、本件目的外建物との間には同一性が認められない。 【現存する本件目的外建物の、本件土地に対する占有権原について】 ・ 本件目的外建物は、所有者・建築時期・建築者も不明であることから、同目的外建物が本件土地上に存在することに係る占有権原についても、同様に不明である。 【現存する本件目的外建物の所有者について】 ・ もっとも、鳴門市役所での調査によれば、本件土地上に存する建物に関する固定資産税の納税者はすべて土地所有者と同一となっていることからして、上記目的外建物は、いずれも本件土地所有者の所有に属する可能性がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 ④	
所在地	■ 徳島県鳴門市大麻町東馬詰字南開 79番1、79番2
家屋番号	■ なし
種類	☐ 居宅 ☐ 浴室・便所 ☐ 物置 ■ 畜舎 ☐
構造	木造瓦葺平家建
床面積(概略)	概測約32㎡
所有者	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 () ■ 不明
建築時期	■ 不明 ☐
建築者	■ 不明 ☐ その他の者 () ☐ 不明
その他の事項	【上記目的外建物とは異なる建物(現存しない)の登記記録の存在について】 ・ 法務局の不動産登記記録によれば、「鳴門市大麻町東馬詰字南開79番地」を所在地とする居宅(家屋番号79番)の登記が存在し、同居宅には物置2個、蚕室、便所、畜舎など5つの附属建物が附属している旨の記載があるが、同建物は現存しない。そして、種類、床面積その他総合的観点から判断し、上記登記記録に係る建物と、本件目的外建物との間には同一性が認められない。 【現存する本件目的外建物の、本件土地に対する占有権原について】 ・ 本件目的外建物は、所有者・建築時期・建築者も不明であることから、同目的外建物が本件土地上に存在することに係る占有権原についても、同様に不明である。 【現存する本件目的外建物の所有者について】 ・ もっとも、鳴門市役所での調査によれば、本件土地上に存する建物に関する固定資産税の納税者はすべて土地所有者と同一となっていることからして、上記目的外建物は、いずれも本件土地所有者の所有に属する可能性がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 ⑤	
所 在	■ 徳島県鳴門市大麻町東馬詰字南開 79番1、79番2
家 屋 番 号	■ なし
種 類	☐ 居宅 ☐ 浴室・便所 ☐ 物置 ■ 畜舎 ☐
構 造	鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 (概 略)	概測約120㎡
所 有 者	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 () ■ 不明
建 築 時 期	■ 不明 ☐
建 築 者	■ 不明 ☐ その他の者 () ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	【上記目的外建物とは異なる建物(現存しない)の登記記録の存在について】 ・ 法務局の不動産登記記録によれば、「鳴門市大麻町東馬詰字南開79番地」を所在地とする居宅(家屋番号79番)の登記が存在し、同居宅には物置2個、蚕室、便所、畜舎など5つの附属建物が附属している旨の記載があるが、同建物は現存しない。そして、種類、床面積その他総合的観点から判断し、上記登記記録に係る建物と、本件目的外建物との間には同一性が認められない。 【現存する本件目的外建物の、本件土地に対する占有権原について】 ・ 本件目的外建物は、所有者・建築時期・建築者も不明であることから、同目的外建物が本件土地上に存在することに係る占有権原についても、同様に不明である。 【現存する本件目的外建物の所有者について】 ・ もっとも、鳴門市役所での調査によれば、本件土地上に存する建物に関する固定資産税の納税者はすべて土地所有者と同一となっていることからして、上記目的外建物は、いずれも本件土地所有者の所有に属する可能性がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
所有者株式会社シーグ ラン担当者	1 物件1・2土地については、不動産登記簿によれば、平成28年頃に既に根抵当権が設定登記されている状態で、令和2年頃に当社が売買で所有権を取得している旨の記録があるとのことですが、そのとおり間違いありません。根抵当権の債務者となっている人物(A)と当社との間との関係において、このように所有権を取得することとなりました。 2 現時点においては、当社としては、本件物件を売却されることについて依存はありません。なお、当社から本件物件までは遠方になり、再々行くことができませんし、本件物件につき、詳しいことは知り得ていませんので調査してください。現在は誰も住んでいないはずです。 3 また、当社が本件物件の所有権を取得するまでの本件物件に関することは詳しいことは知りません。現在、A(債務者)とは連絡がとれず、当社としてはAの行方が分からない状態となっています。
近隣地居住者(複数人)	1 物件1・2土地及びその地上建物は、数年もの間誰も住んでいない状態になっています。
A(債務者)からの聴取調 査について	〔物件1・2土地の占有関係につき詳細を知る者に接することができないところ、不動産登記簿の記載によれば、「本件実行に係る根抵当権における債務者(A：県外在住)は、本件土地の従前の所有者であったところ、後に同人の所有権登記が売買無効を原因として抹消されている経緯が記録されていることから、何らかの経緯を知っているものと考え、同人に対して書面による照会をこころみましたが、回答を得ることはできなかった。〕

(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】(民事執行法57条1項)

- ・ 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、物件1・2土地はその周辺に田園等の農地が点在する地域に位置しており、登記地積1600㎡を超える比較的広い宅地(なお、現況地積は登記地積より約7%程度小さいと推定される)であり、全体として一画地を形成している。
- ・ なお、本件は物件1・2土地のみが売却の対象であり、地上に存在する建物(目的外建物1～5)は売却の対象とはなっていないので、この点注意を要する。

【占有関係】(同条同項)

- ・ 物件1・2土地は、およそその全体が目的外建物(3～7枚目)の敷地として占有されている。そして、物件1・2土地及び地上の目的外建物(3～7枚目)を通じ、全体として空家となっている。なお、占有関係及び目的外建物の詳細は(2～7枚目)に記載のとおりである。

【土地の範囲、境界】

- ・ 物件1・2土地につき、法務局には地図(法第14条1項)が備え置かれており、同図面には現地復元力がある。なお、現況目視上もその範囲は比較的明瞭である。

【接道等】

- ・ 物件1・2土地は、その南側が市道東馬詰西5号線(幅員約2.4～2.6m)に接面している。本件土地は、都市計画法上の市街化調整区域に位置している。

【土地の状況】

- ・ 物件1・2土地はその大部分が雑木、雑草に覆われており、これら植物に行く手を阻まれ進入し難い状態である。本件土地への進入口は南東側の舗装市道に接面した付近だと思われるが、同部分は雑草に覆われ、これら雑草を取り除かなければ土地内部へは入れない状況であった。
- ・ 本件土地のうち、上記目的外建物が存在する位置は同土地の西端付近であり、同土地の東側部分は雑木・雑草に覆われた状態となっている。
- ・ また、上記雑木、雑草は本件土地上に存在する目的外建物を全面的に囲むように接着して生育しており、上記目的外建物は全体的に見渡すことができない状態であった。
- ・ 本件土地上に生育する中高樹木の枝木の一部が、本件土地の南側に隣接する舗装市道(市道東馬詰西5号線)に越境している。

【目的外建物の状況】

- ・ 物件1・2土地上に存在する目的外建物は、経年劣化が極めて顕著である。特に、目的外建物3、4は、屋根部分が朽ちており朽廃状態であると認めた。
- ・ 目的外建物のうち南西付近に存在する目的外建物5は、その西端部分の一部が、物件1・2土地の西側に隣接する目的外土地(地番80番1)に越境して建てられている可能性がある。

【現存しない建物登記の存在】

- ・ 「鳴門市大麻町東馬詰字南開79番地」を所在地として、現存しない建物(家屋番号79番)の登記記録が存在する。

【不自然死に係る新聞報道記事について】

- ・ 当職が新聞社において過去の新聞記事を読覧調査した結果によれば、本件不動産と思われる土地において、昭和60年頃に不自然死が発生し大きく報道された旨の新聞記事が複数存在することを確認した。

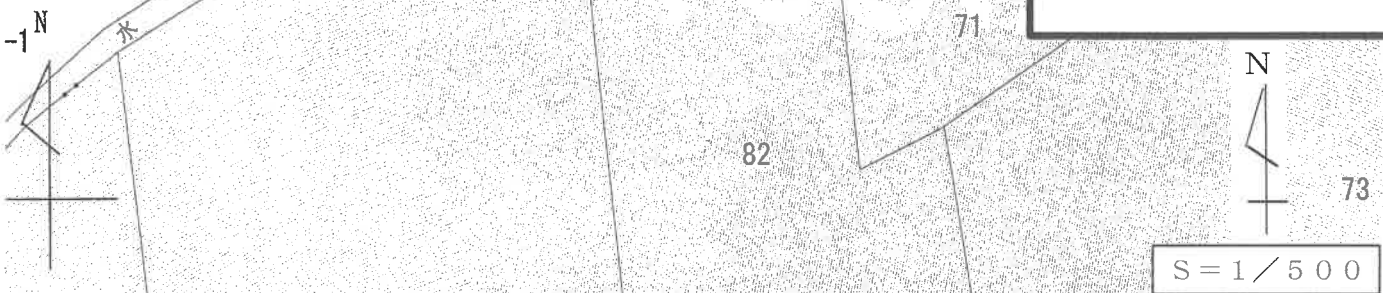
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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12月24日（火） 16:50 — 17:00	当庁	鳴門市役所に対し図面、航空写真などの資料請求書面作成及び送付
令和6年12月27日（金） 10:00 — 10:10	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6年12月27日（金） 13:25 — 13:35	法務局	公簿関係の閲覧調査
令和7年1月6日（月） 13:30 — 14:10	目的物件所在地	物件外観調査、近隣地居住者からの聴取調査
令和7年1月7日（火） 9:09 — 9:23	携帯電話	所有者株式会社シーグラン担当者から聴取調査
令和7年1月15日（水） 14:10 — 14:30	徳島新聞社	過去の新聞記事の閲覧調査
令和7年1月17日（金） 9:45 — 11:25	目的物件所在地	目的物件の立入調査
令和7年1月17日（金） 12:15 — 12:25	鳴門市役所	接道、公法上の規制その他の調査
令和7年1月17日（金） 12:57 — 13:07	目的物件所在地	近隣地居住者からの聴取調査（追加）
—		
—		
—		
（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

(法第14条地図写し)
鳴門市大麻町東馬詰字南開

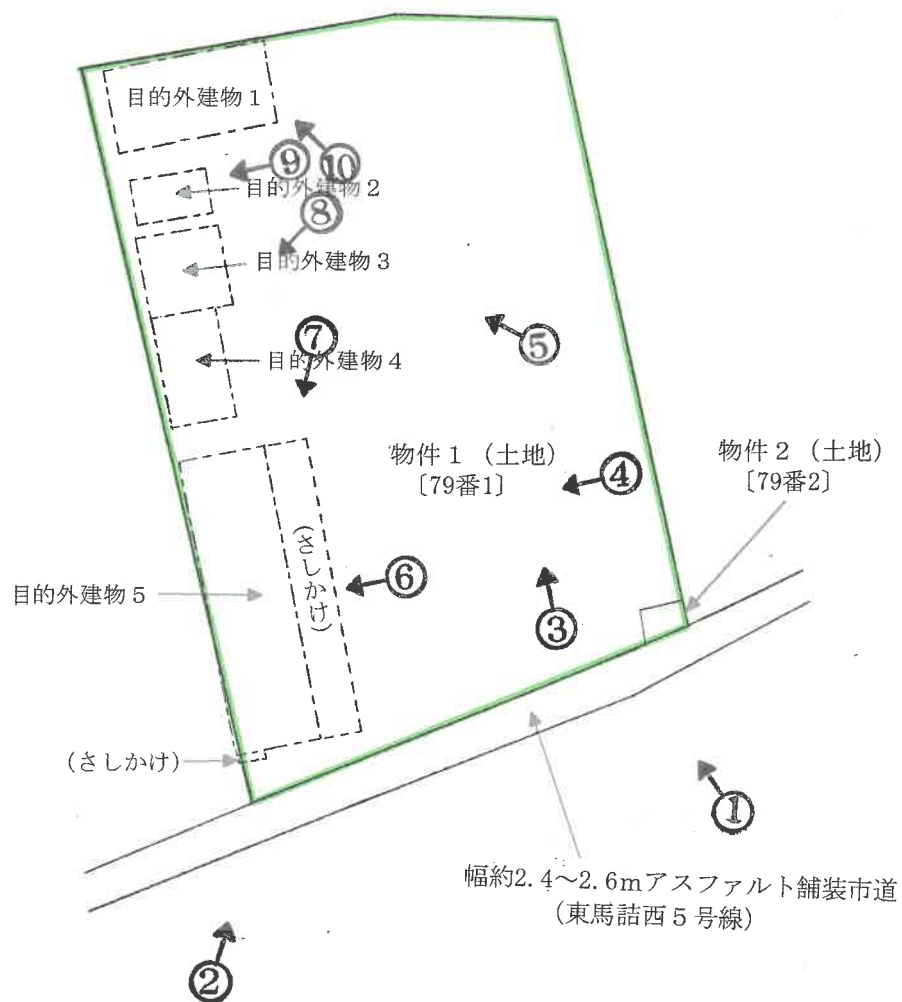
上測定



土地建物位置関係図



S ≒ 1 / 5 0 0



□: 目的物件 1, 2 一体画地概略範囲

※ 図中における土地、建物及び工作物や接面道路等の形状、規模、位置関係の他、筆界、縮尺等については、現地踏査結果並びに法第14条地図等を基に概ね推定したものであり、確定的ではなく現況と相違する場合がある。

1

物件 1・2 土地

市道東馬詰西 5 号線



2

目的外建物 5

物件 1・2 土地

市道東馬詰西 5 号線

目的外土地 (地番 8 0 番 1)



3



4



(14 枚目)

5

目的外建物 4、3、2、1



6

目的外建物 5



7

目的外建物 5、4、3



8

目的外建物 4、3



9

目的外建物 2



10

目的外建物 1



令和 6 年 (ケ) 第 61 号

令和 7 年 1 月 17 日 現地調査

令和 7 年 1 月 24 日 評 価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士

村 上 幸 二 郎

第1. 評価額

一括価格	
金1,380,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,370,000円
物件2（土地）	金10,000円

- ※1 一括価格は、物件1、2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 物件1、2の評価額はそれぞれ目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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。
- 5 物件1，2（土地）については宅地として一体的な利用が合理的と認められる為、これらを一体画地と捉えることとした。

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
1 (土地)	所在地目地積所有者	鳴門市大麻町東馬詰字南開 79 番 1 宅 地 1,617.76 m ² 株式会社 シーグラン	
2 (土地)	所在地目地積所有者	鳴門市大麻町東馬詰字南開 79 番 2 宅 地 6.60 m ² 株式会社 シーグラン	
物件 1, 2 地積合計		1,624.36 m ²	
番 号	特 記 事 項		
1, 2	一体画地の現況地積合計は登記地積合計より約 120 m ² 程度小さいと推定される。		

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1，2一体画地）

土地，建物及び工作物や接面道路等の形状，規模，位置関係等については，現地踏査結果並びに法第14条地図等を基に概ね推定したものであり確定的なものではない。

位 置 ・ 交 通	J R 鳴門線「立道」駅の南西方・道路距離 約 2.4 km 最寄バス停「馬詰」の西方・道路距離 約 130m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件の存する地域は、鳴門市大麻町の南東端付近、旧吉野川右岸の北島町境至近に位置する。東方近傍には南方の北島町と鳴門市を結ぶ県道徳島鳴門線及びその旧街道も配され各方面へのアクセス性は比較的良好である。しかし、公共・文教施設や商業施設等に距離をおくとともに、地域内街路は狭小な部分も多い他、公法上、市街化調整区域に属し周辺は農地が多く見られる中、農家住宅等が散見される環境を呈する。	
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	市街化調整区域 － 70% 200% － －
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	1,624.36 m ² (登記地積合計) ※ 現況地積は上記登記地積合計より約 120 m ² 程度小さいと推定される。 約 32m・約 47m 長方形状 概ね平坦 中間画地 (一方路) 概ね等高 特になし
接面道路の状況	南側幅員約 2.4～2.6mアスファルト舗装市道 (東馬詰西 5 号線) に接面。 ※ 徳島県 東部県土整備局 徳島庁舎 建築指導担当によれば、南側接面市道は建築基準法第 4 2 条第 2 項道路に該当するとのことである。	

土地の利用状況	● 下記目的外建物の敷地等となっている。また、一体画地の大部分には雑草、灌木等がかなり繁茂する状況である。 ● 東辺が住宅地に、西辺及び北辺が農地にそれぞれ隣接する。尚、西辺は隣接地より約 1m 高い。 ● 画地南東端付近において南辺に約 5m、東辺に約 15m にわたり高さ約 0.4m 程度の石積みが存する。 ● 画地南辺付近に植生する中高樹木の枝木の一部が市道側へはみ出している可能性がある。 ● 北辺西半部に長さ約 22m、高さ約 1m 程度の石垣が、北辺東端部には長さ約 10m、高さ約 0.8m 程度のコンクリートブロック塀が存する。 ● 物件 1, 2 (一体画地) の占有状況並びに各目的外建物の所有者については現況調査報告書のとおり。 (別添土地建物位置関係図参照) [目的外建物 あり なし] ・ 目的外建物 1 - 所 在：物件 1 北西端部付近 - 種 類：居 宅 - 構 造：木造瓦葺平家建 - 床 面 積：58 m² (概測) - 建築等時期：不 詳 ・ 目的外建物 2 - 所 在：物件 1 北西端部付近 - 種 類：浴室・便所 - 構 造：コンクリートブロック造陸屋根平家建 - 床 面 積：16 m² (概測) - 建築等時期：不 詳 ・ 目的外建物 3 - 所 在：物件 1 西方中央部付近 - 種 類：物 置 - 構 造：木造瓦葺平家建 - 床 面 積：29 m² (概測) - 建築等時期：不 詳 ・ 目的外建物 4 - 所 在：物件 1 西方中央部付近 - 種 類：畜 舎 - 構 造：木造瓦葺平家建 - 床 面 積：32 m² (概測) - 建築等時期：不 詳 ・ 目的外建物 5 - 所 在：物件 1 南西端付近 - 種 類：畜 舎 - 構 造：鉄骨造スレート葺平家建 - 床 面 積：120 m² (概測) - 建築等時期：不 詳
---------	--

土地の利用状況 (つづき)	目的物件1(土地)上の建物登記は下記のとおりであるが、前記目的外建物との対応関係については不明である。上記各建物は全て老朽化が著しく特に目的外建物3,4は朽廃していると認められる。また、目的外建物5の一部は西方隣接地へはみ出している可能性があると推定される。 ー 建物登記記載事項 ー 〔主である建物〕 所 在：鳴門市大麻町東馬詰字南開79番地 家屋番号：79番 種 類：居 宅 構 造：木造草葺平家建 床 面 積：91.73㎡ 建築等時期：不詳 所 有 者：株式会社シーグラン 〔附属建物〕 符 号：1 種 類：物 置 構 造：木造瓦葺平家建 床 面 積：92.56㎡ 建築等時期：年月日不詳 新築 符 号：2 種 類：物 置 構 造：木造瓦葺平家建 床 面 積：29.75㎡ 建築等時期：年月日不詳 新築 符 号：3 種 類：蚕 室 構 造：木造瓦葺平家建 床 面 積：41.32㎡ 建築等時期：年月日不詳 新築 符 号：4 種 類：便 所 構 造：木造瓦葺平家建 床 面 積：6.61㎡ 建築等時期：年月日不詳 新築 符 号：5 種 類：畜 舎 構 造：木造瓦葺平家建 床 面 積：33.05㎡ 建築等時期：年月日不詳 新築
供給処理施設	上水道 あり〔鳴門市 企業局 水道事業課によれば、接面市道下に口径100mmの本管が埋設されており、当該上水道管より敷地内に引込まれているとのことである。〕 都市ガス なし〔接面街路下に本管なし〕 下水道 なし〔鳴門市 経済建設部 下水道課によれば、接面市道下に下水道管は存していないとのことである。〕 ※ 上記供給処理施設が「あり」の場合でも、直ちに使用可能であることを確定的に保証するものではない。

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	目的土地には既存の建物等がある他、雑草等がかなり繁茂するため、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	過去の地歴調査及び現地調査の結果から目的土地周辺には農地が存する他、目的外建物の一部は畜舎等として利用されていたとのことであり、土壌汚染が存する可能性については、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	徳島県水防・砂防情報マップ及び鳴門市ハザードマップによると洪水浸水想定区域及び高潮浸水想定区域に該当する。
特記事項	● 上記目的外建物が有する土地利用権原については現況調査報告書のとおり。 ● 昭和 60 年頃に目的物件と思われる土地において不自然死が発生した旨の新聞記事が複数存することに留意されたい。 (現況調査報告書参照)

第5. 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2 (一体画地)

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 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1, 2 一体画地	10,100	0.625	1,624.36	0.90	9,228,000 (≒5,681 円/㎡)

従って、各土地毎の建付地価格は次のとおりとなる。

物件番号	建 付 地 単 価 (円/㎡) カ	地 積 (㎡) キ	建 付 地 価 格 (円) カ×キ=ク
1	5,681	1,617.76 ㎡	9,190,000
2		6.60 ㎡	38,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 鳴門-11

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $16,300 \text{ 円/㎡} \times 99.4/100 \times 100/100 \times 100/161 = 10,100 \text{ 円/㎡}$

- ◇ 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：ほぼ標準的画地と認められるため 1.00
- ◇ 地域格差：街路条件 1.080 (+8.0%)，交通・接近条件 1.150 (+15.0%)，
環境条件 1.300 (+30.0%) より相乗積 1.61

イ 個別格差：地域の標準画地価格に対し、目的物件自体が有する個別的な要因による格差率を以下のとおり 0.625 と査定した。

環境条件：0.850 [内訳…地勢・地質・地盤等 (-15.0%，※1)]

画地条件：0.736 [内訳…地積 0.800 (-20.0%，※2)，
その他 0.920 (-8.0%，※3)]

※1 一体画地の大部分に雑草、灌木等がかなり繁茂しており、宅地として利用するにあたり減価が認められる。従って、目的物件の現況や地域の特性等を考慮し、これによる減価率を標準画地価格の 15% と査定した。

※2 地域内標準的画地に対し、物件1, 2(一体画地)の面積が過大で単価と総額との関連より生ずる需要の減退等による減価が認められる。従って、目的物件の現況利用状況や地域の特性等も考慮した上で、これによる減価率を標準画地価格の20%と査定した。

※3 現況地積が登記地積より約120㎡程度小さい可能性が推定されることから、これによる減価率を現況の規模、形状、接面道路との位置関係、現況利用状況や周辺地域の特性等も考慮して、標準画地価格の8%と査定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地利用権等価格を控除し、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) (1①ク) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1 (土地)	9,190,000	0.5	法定地上権	4,595,000 ^a (※1)
2 (土地)	38,000	0.5	法定地上権	19,000 ^b (※2)

※1 a：物件1（土地）価格から控除する土地利用権等価格

※2 b：物件2（土地）価格から控除する土地利用権等価格

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を相応する建付地価格に対し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ク) 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
1	9,190,000	－4,595,000		0.50	0.60	1,370,000
2	38,000	－19,000		0.50	0.60	10,000
一 括 価 格 （合計）						1,380,000

ウ 占有減価修正：現在において特に考慮すべき占有は認められないため、当該減価は必要ないものとした。

エ 市場性修正：土地の価格形成に影響を与える要因のうち、概ね街路、交通・接近、環境条件及び公法規制以外のもので、一般市場において考慮すべき要因に対する修正である。この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を十分考慮したが、以下の点から不動産に対する需要が更に限定されることを考慮に入れる必要があるものと判断した。目的物件1，2一体画地上には目的外建物が存している。また目的物件内で過去に不自然死が発生した可能性もある。これらのことは不動産としての市場性がかなり劣る要因と判断されるので、目的物件の現況利用や各目的外建物の状況、周辺地域の特性等を鑑み所要の修正を行った。

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等を考慮した。

第6．参考価格資料

地価公示価格〔鳴門－11〕

所 在	鳴門市大麻町池谷字長田9番6外
価 格	16,300 円／㎡
位 置	J R 高德線池谷駅の北東方約 300m（概測直線距離）に位置する。
価 格 時 点	令和6年1月1日
地 積	388 ㎡
供給処理施設	水道
接 面 街 路	南東側 幅員 5.2m 県道
用 途 指 定 等	市街化調整区域（建ぺい率 70％、容積率 200％）
地 域 の 概 要	一般住宅の中に店舗，作業場等が見られる地域

第7．附属資料

- (1) 位 置 図（出典：鳴門市役所 平成24年3月編纂 縮尺1万分の1「白図」）
- (2) 法第14条地図写し
- (3) 土地建物位置関係図

以 上

位置図

N

S=1/10,000

目的物件 1, 2

出典：鳴門市役所 平成24年3月編纂
縮尺1万分の1「白図」

位置図

N

S=1/10,000

地価公示標準地
鳴門-11

大麻中学校

大麻町高畑

大麻町中馬

大麻町三俣

大麻町川崎

出典：鳴門市役所 平成24年3月編纂
縮尺1万分の1「白図」

(法第14条地図写し)
鳴門市大麻町東馬詰字南開

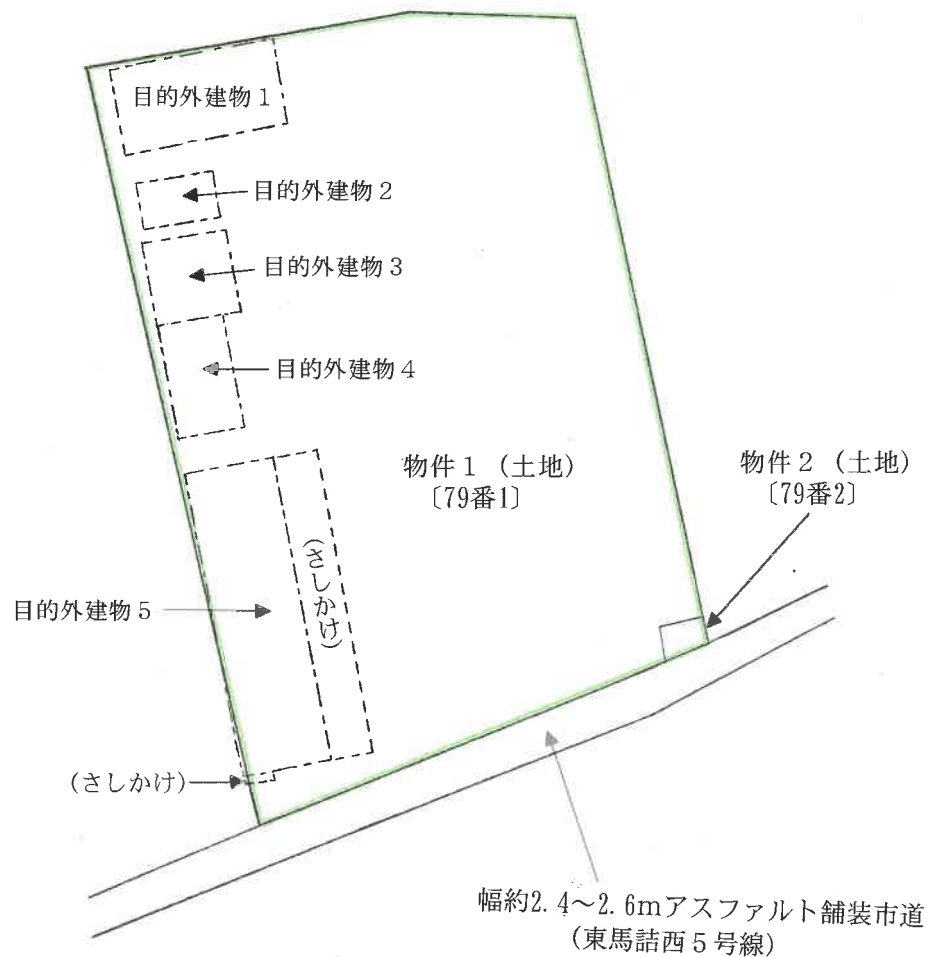
上源



土地建物位置関係図



S ≒ 1 / 5 0 0



 : 目的物件 1, 2 一体画地概略範囲

※ 図中における土地、建物及び工作物や接面道路等の形状、規模、位置関係の他、筆界、縮尺等については、現地踏査結果並びに法第14条地図等を基に概ね推定したものであり、確定的ではなく現況と相違する場合がある。