

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月 5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 7年 9月 4日から 令和 7年 9月10日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 9月17日 午前10時00分 徳島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7年10月 8日 午前10時00分 徳島地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 7年 9月18日から 令和 7年 9月19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 8月 5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）
1～4	3,300,000 2,640,000	一括	660,000	139,977	0
1	390,000				
2	1,050,000				
3	60,000				
4	1,800,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|--|--|
| 1 | 所 在 | 徳島県鳴門市大麻町板東字宝蔵 | |
| | 地 番 | 6 4 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 7 1. 9 0平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 徳島県鳴門市大麻町板東字宝蔵 | |
| | 地 番 | 6 4 番 1 の 2 | |
| | 地 目 | 雑種地 | |
| | 地 積 | 4 5 9平方メートル | |
| | (現況) | | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| 3 | 所 在 | 徳島県鳴門市大麻町板東字宝蔵 | |
| | 地 番 | 6 4 番 3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 7. 7 6平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 徳島県鳴門市大麻町板東字宝蔵 6 4 番地 1 | |
| | 家屋 番号 | 6 4 番 1 の 1 | |
| | 種 類 | 居宅・店舗 | |
| | 構 造 | 木造スレート瓦葺 2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 8 4. 3 9平方メートル
2階 5 4. 7 2平方メートル | |
| | (現況) | | |



物 件 目 録

構 造 木・鉄筋コンクリート造陸屋根・瓦・スレート葺2階
建

床 面 積 1階 約227平方メートル
2階 約 68平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 約46平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 プロパン庫

構 造 鉄筋コンクリート造鋼板葺平家建

床 面 積 約8平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 便所

構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建

床 面 積 約1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 7 月 10 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 1 ～ 4】

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 1 ～ 4】

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 ～ 3】

・ 隣地（地番 6 3 番 1、地番 6 4 番 1 の 3）との境界が不明確である。

【物件番号 1 ～ 3】

・ 本件土地上に現存しない建物（家屋番号 6 4 番 1 の 2、同 6 4 番 1 の 3）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板東字宝蔵 | |
| | 地 番 | 6 4 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 7 1. 9 0平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 徳島県鳴門市大麻町板東字宝蔵 | |
| | 地 番 | 6 4 番 1 の 2 | |
| | 地 目 | 雑種地 | |
| | 地 積 | 4 5 9平方メートル | |
| | (現況) | | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| 3 | 所 在 | 徳島県鳴門市大麻町板東字宝蔵 | |
| | 地 番 | 6 4 番 3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 7. 7 6平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 徳島県鳴門市大麻町板東字宝蔵 6 4 番地 1 | |
| | 家屋 番号 | 6 4 番 1 の 1 | |
| | 種 類 | 居宅・店舗 | |
| | 構 造 | 木造スレート瓦葺 2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 8 4. 3 9平方メートル
2階 5 4. 7 2平方メートル | |
| | (現況) | | |



物 件 目 録

構 造 木・鉄筋コンクリート造陸屋根・瓦・スレート葺2階
建

床 面 積 1階 約227平方メートル
2階 約 68平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 約46平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 プロパン庫

構 造 鉄筋コンクリート造鋼板葺平家建

床 面 積 約8平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 便所

構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建

床 面 積 約1平方メートル



令和7年（ケ）第8号
令和7年3月19日受理
令和7年5月13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板東字宝蔵 |
| | 地 | 番 | 6 4 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 7 1 . 9 0 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 徳島県鳴門市大麻町板東字宝蔵 |
| | 地 | 番 | 6 4 番 1 の 2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 4 5 9 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 徳島県鳴門市大麻町板東字宝蔵 |
| | 地 | 番 | 6 4 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 7 . 7 6 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 徳島県鳴門市大麻町板東字宝蔵 6 4 番地 1 |
| | 家屋 | 番号 | 6 4 番 1 の 1 |
| | 種 | 類 | 居宅・店舗 |
| | 構 | 造 | 木造スレート瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 | 積 | 1 階 8 4 . 3 9 平方メートル |
| | | | 2 階 5 4 . 7 2 平方メートル |

(土地・建物用)

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1～3	
	現況地目	☒ 宅地 ☐ 公衆用道路 ☐	
	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	
	占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件土地上に下記建物を所有し、占有している。	
	下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある	
	その他の事項		
建物		物件4	
	種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☒ 種類: 木・鉄筋コンクリート造陸屋根・瓦・スレート葺2階建 ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 約227㎡ 2階 約68㎡	
	物件目録にない附属建物(☒ ある)	4-1 ☒ 種類: 物置 ☒ 構造: 木造スレート葺平家建 ☒ 床面積: 概測46㎡ 4-2 ☒ 種類: プロパン庫 ☒ 構造: 鉄筋コンクリート造鋼板葺平家建 ☒ 床面積: 概測8㎡ 4-3 ☒ 種類: 便所 ☒ 構造: コンクリートブロック造スレート葺平家建 ☒ 床面積: 概測1㎡	
	占有者・占有状況	☒ 建物所有者が本件建物を、 居宅・店舗(空家) として占有している。	
	上記以外の敷地	☒ ない	
	その他の事項	☐	
	執行官保管仮処分	☒ ない	
	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)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
C(亡Aの配偶者)	1 私は亡Aの配偶者になります。物件1～3土地、物件4建物に関するご質問には私がお答えします。 2 物件1～4では、もともと亡Aの母亡Bが米穀店をしていました。平成24年頃に亡Bが亡くなりましたが、その後は、私がこの米穀店を切り盛りしていくことになりました。この店では、米穀の他にもガス、灯油なども取り扱っていました。 3 この店は、最終的には今から約8年前に閉店しまして、それ以降現在までの約8年間は、空家の状態となっています。 4 物件1～3土地は、隣接地との間で境界に関する紛争はありません。また、物件1～4の土地・建物につき、他人との間での貸借関係などありません。 5 物件4建物につき、雨漏りやシロアリなどの被害は、特に気がついていないものではありません。
D(亡Aの子)	1 私は亡Aの子になりますが、太陽光発電パネル等設備に関して、私名義で借金があることが判明しました。これは亡Aが契約したもののようで、私自身が積極的に契約したものではありません。しかし、その借金は、私の方で支払いを済ませました。 2 判明して私が知った私名義の契約に関する借金は私が支払ったのですが、何ぶん私がよく知らない間に契約されていたものなので、その発電パネルが、どこの建物の屋根上に設置されたものであるのか、私にはよく分からない状況です。 3 上記の事情から、上記太陽光発電パネルが本件不動産上(物件1～4)に設置されているものなのか、あるいは、本件不動産とは異なる他の場所に設置されているものであるのか、私にはよく分かりません。 4 以上のとおりですので、本件不動産上(物件1～4)に設置されている太陽光発電パネルに関して、私としては、何の権利主張もするつもりはありません。私は、本件とは関わり合いたくなくと考えています。
E(亡A相続財産清算人)	1 私は亡Aの相続財産清算人を受命しております。なお、物件1～4の不動産自体の特性、経緯に関することは、Cなどの関係者から直接情報入手してください。

(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。その概要は、物件1～3土地の地上に物件4建物が建立されており、本件土地はその全体が上記建物の敷地となっている。

・ **〔物件4建物の床面積の不整合と、同建物の未登記附属建物の存在〕**

物件4建物は床面積が不動産登記上の記録と付合していない。それに加え、物件1～3土地には物件4建物の未登記の附属建物と認められる建物が複数存在する〔本報告書(2枚目)、評価書p2参照〕。そして、物件1～3土地には、上記以外に目的外建物は存在しない。

なお、上記未登記附属建物が物件4建物の附属建物と認められる要因としては、鳴門市役所での調査結果によれば、物件1～4内にある不動産の固定資産税はすべて亡Aが支払ってきたこと、亡Aの相続人は不存在となっており、Cの説明によれば親族やその近辺に物件1～3土地に存在する建物につき所有権を主張する者は誰もいないとの事実、そして、これに加え、各建物相互間の位置関係、相互利用関係等を総合考慮した結果などである。

・ **〔現存しない建物登記記録の存在〕**

他方、不動産登記上、現存しない建物登記(家屋番号64番1の2、同64番1の3)が存在し、これらの登記記録によれば、同建物は物件1土地をその敷地とする旨の記載がある。もっとも、これらいずれの建物も、総合的に見て現存する物件4建物の未登記附属建物〔本報告書(2枚目)、評価書p2参照〕とは異なる建物であると認められる。よって、上記登記記録に係る建物は現存しない。なお、これらの登記記録に係る建物の登記上の所有者は既に死亡しており、いずれも亡Aの父等に当たる。

【占有関係】(同条同項)

- ・ 物件1～3土地は、上記のとおり、物件4建物が存立するためにその敷地として使用され占有されている。また、物件4建物は所有者が空家の状態で占有している。
- ・ なお、上記占有関係の詳細は(2枚目)に記載のとおりである。

【土地の範囲、境界】

- ・ 物件1～3土地につき、法務局に存在するのは「地図に準ずる図面」であり、不動産登記法第14条第1項の地図は存在しない。
- ・ なお、物件4建物の北西端部分の一部が、その西側に隣接する目的外土地(地番63番1)に越境している可能性がある(「土地建物位置関係図」参照)。
- ・ また、物件1～3土地(一体画地を形成)の南端部分と、目的外土地(地番64番1の3)の位置関係が判然としない(評価書p6「特記事項」参照)。

【接道等】

- ・ 物件1～3土地は、その北側及び南側が舗装市道に接面しており、接面付近での幅員は、北側が約5mであり、南側が約3mである。なお、本件土地は、都市計画法上の市街化区域に位置している。

【土地の状況】

- ・ 物件1～3土地は、その全面が物件4建物(未登記附属建物を含む)の敷地となっている。その北側では接面道路いっぱいまで接近した位置に建てられており、南側では若干の庭地が存在する。

【建物の状況】

- ・ 本件建物は主である建物のほか、複数の未登記附属建物で構成されており、全体的に経年劣化は顕著である。
- ・ 写真6、7、9等に示すように、建物内には多くの家財道具が残置されたままとなっている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- ・ 写真10に示す部分(タイル式浴室)は、汚れが目立っている。また、写真20に示す部分には、雨染みや壁面の剥がれが認められる。
- ・ その他、全体的な外見観察からして、表面には現れない部分において建物の不具合、損傷が生じている可能性が想定される。

【相続財産清算人】

- ・ 物件1～4は亡Aの所有であったが、同人は令和5年8月24日死亡したところその相続人が不存在となったことから、Eが亡Aの相続財産清算人として選任されている。

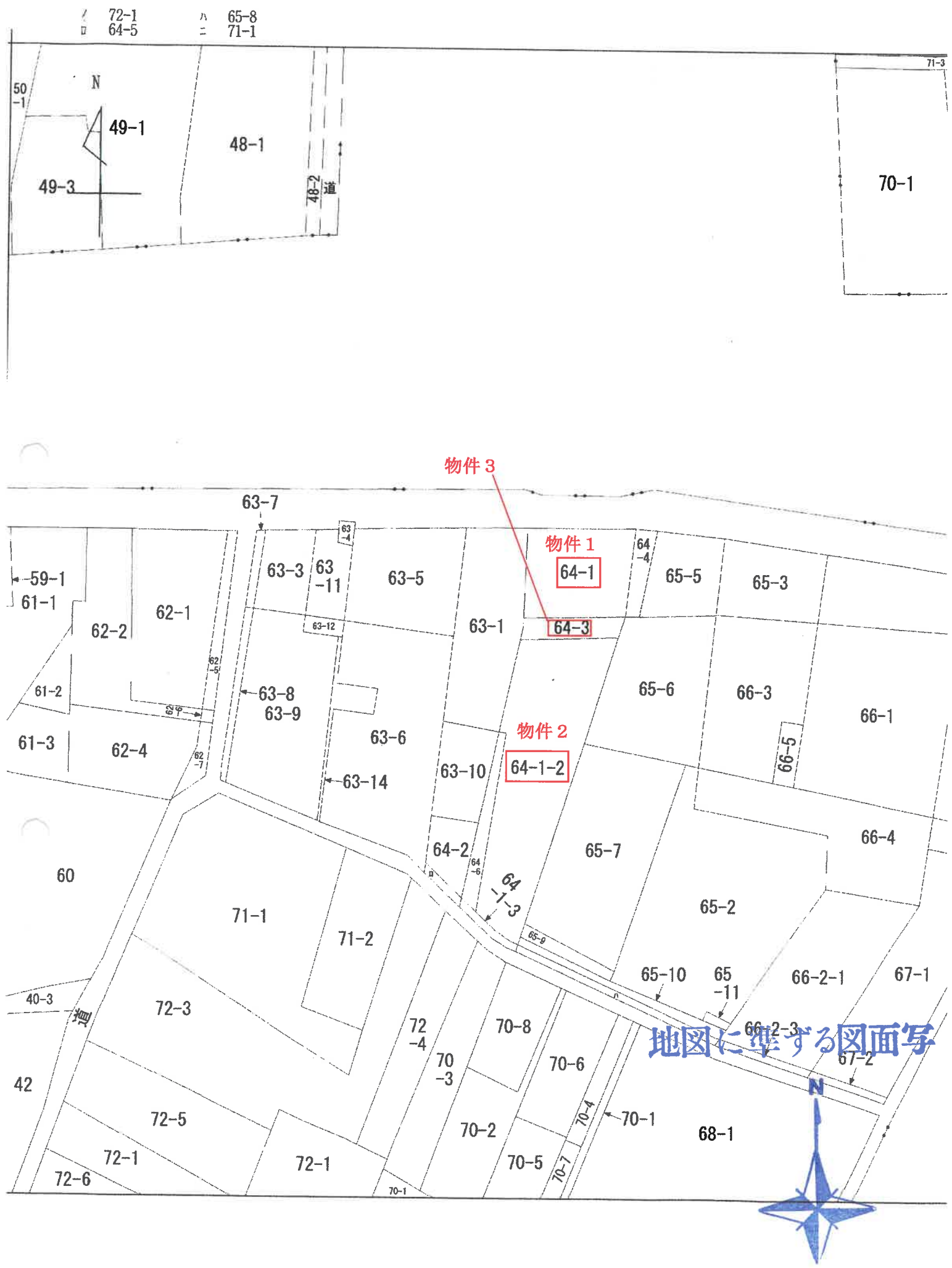
【屋根上の太陽光発電パネルについて】

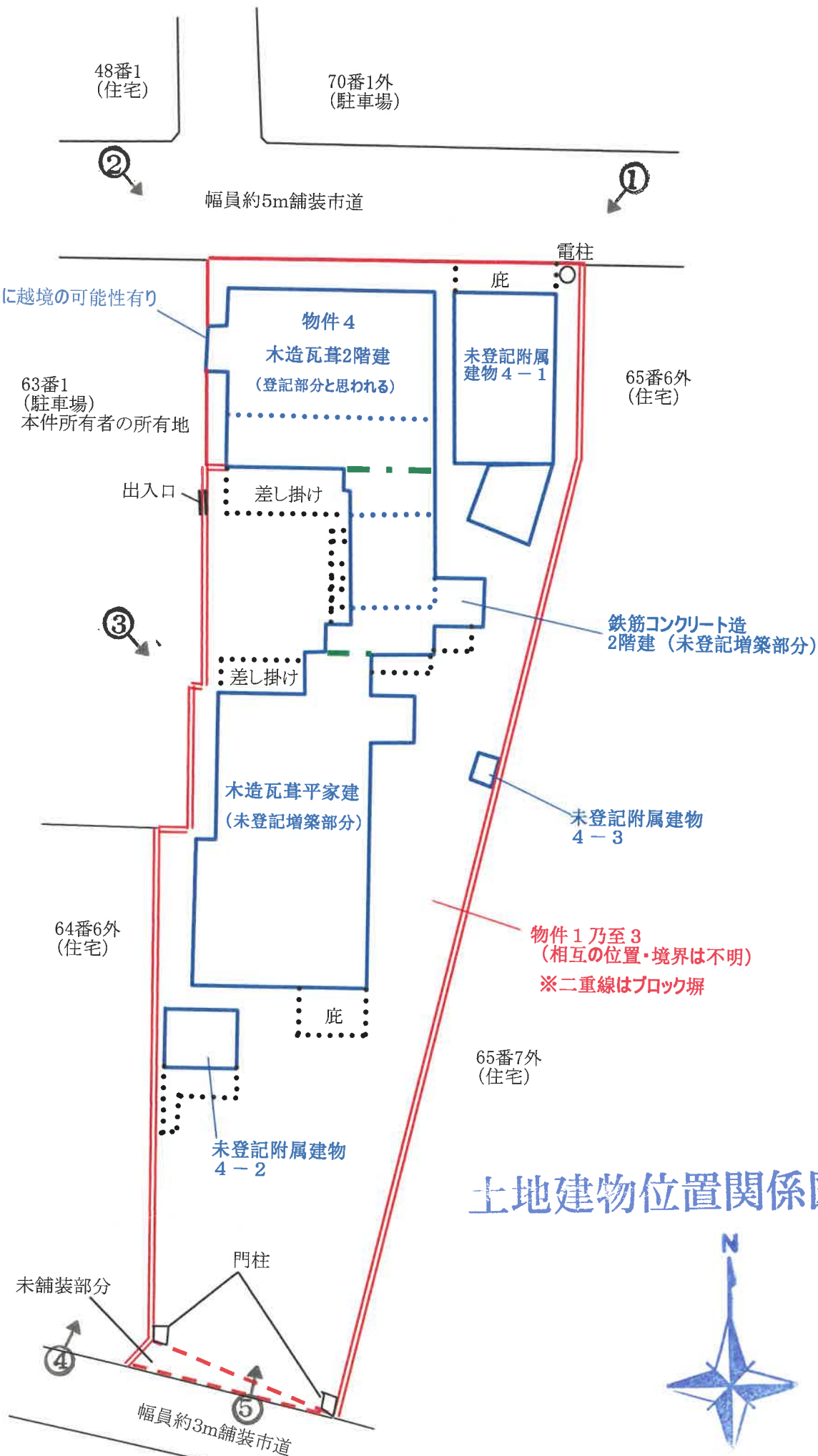
- ・ 物件4建物(未登記附属建物を含む)の屋根上には太陽光発電パネルが2基存在するが、これに関しCに確認したところによれば、その設置に関する契約関係その他すべての事項について、亡Aが生前に独断で行ってきたものであり、同人以外にはその詳細を知る者は誰もいないとの説明であった。
- ・ そこで、上記機器に関し、四国電力送配電株式会社に確認したところ、同社の担当者によれば2基のうち北側に設置されているパネルに関しては、現在継続中の売電契約は存在しない。一方、南側に設置されているパネルに関してはD名義の売電契約が現在も残っている。もっとも、これについても、ここ数年の間売電実績がなく(つまり月額0円)、ブレーカーを落とすなどの措置がなされている可能性がある、との説明であった。
- ・ また、上記に関して株式会社アプラスが設備納入に関する未回収債権を有していることが判明したところ、同社の担当者によれば、代金未払いを理由に上記機材を引き上げる予定はないとの説明であった。ただし、亡Aは複数の発電パネルを、複数の場所に、複数の会社から、納入していたようであり、本件建物上に存在するパネルが、株式会社アプラスが債権を有する物件のみであるのか、あるいは、株式会社アプラスではなく他の会社が債権を有する物件が含まれるのか、調査の結果からは判明しなかった。よって、買受人はこの点に注意を要する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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3月19日（水） 8:30 — 8:40	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7年3月24日（月） 9:00 — 9:10	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7年3月24日（月） 13:45 — 14:25	法務局	公簿関係の閲覧調査
令和7年3月26日（水） 14:50 — 15:00	法務局	登記官に対し公図の訂正に関する上申手続（∵公図に誤記を発見したため）
令和7年4月4日（金） 9:35 — 11:40	目的物件所在地	立入調査（C立会） 外観調査、聴取調査、写真撮影
令和7年4月4日（金） 13:30 — 14:00	鳴門市役所	接道、公法上の規制その他の調査
令和7年4月18日（金） 10:50 — 11:25	鳴門市役所	固定資産税納税者の変遷に関する聴取調査（未登記附属建物の所有者に関する調査）
令和7年4月19日（土） 9:33 — 9:51	携帯電話	Cから聴取調査（追加）
令和7年4月30日（水） 13:00 — 13:05	携帯電話	Dから聴取調査
令和7年5月1日（木） 9:58 — 10:03	携帯電話	Eから聴取調査
令和7年5月1日（木） 15:05 — 15:12	法務局	訂正された公図の交付申請手続
令和7年5月2日（金） 15:30 — 15:50	鳴門市役所	相続関係についての閲覧調査（追加） （未登記附属建物の所有者に関する調査）
令和7年5月7日（水） 16:00 — 16:35	相続財産清算人E事務所	聴取調査（追加）
令和7年5月8日（木） 15:30 — 16:00	四国電力送配電株式会社徳島支店	太陽光発電設備の売電契約に関する聴取調査
（特記事項） ・令和7年4月4日の目的物件調査では解錠できない部屋が存在する可能性があったので解錠技術者を同行したが、使用しなかった。 ・本件は公図に関し誤記と史料される表記部分を発見したため、登記官に対し職権訂正を上申（R7.3.26）した上、結果として訂正された公図を取得（R7.5.1）し本報告書の資料として添付した。		

（注） チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

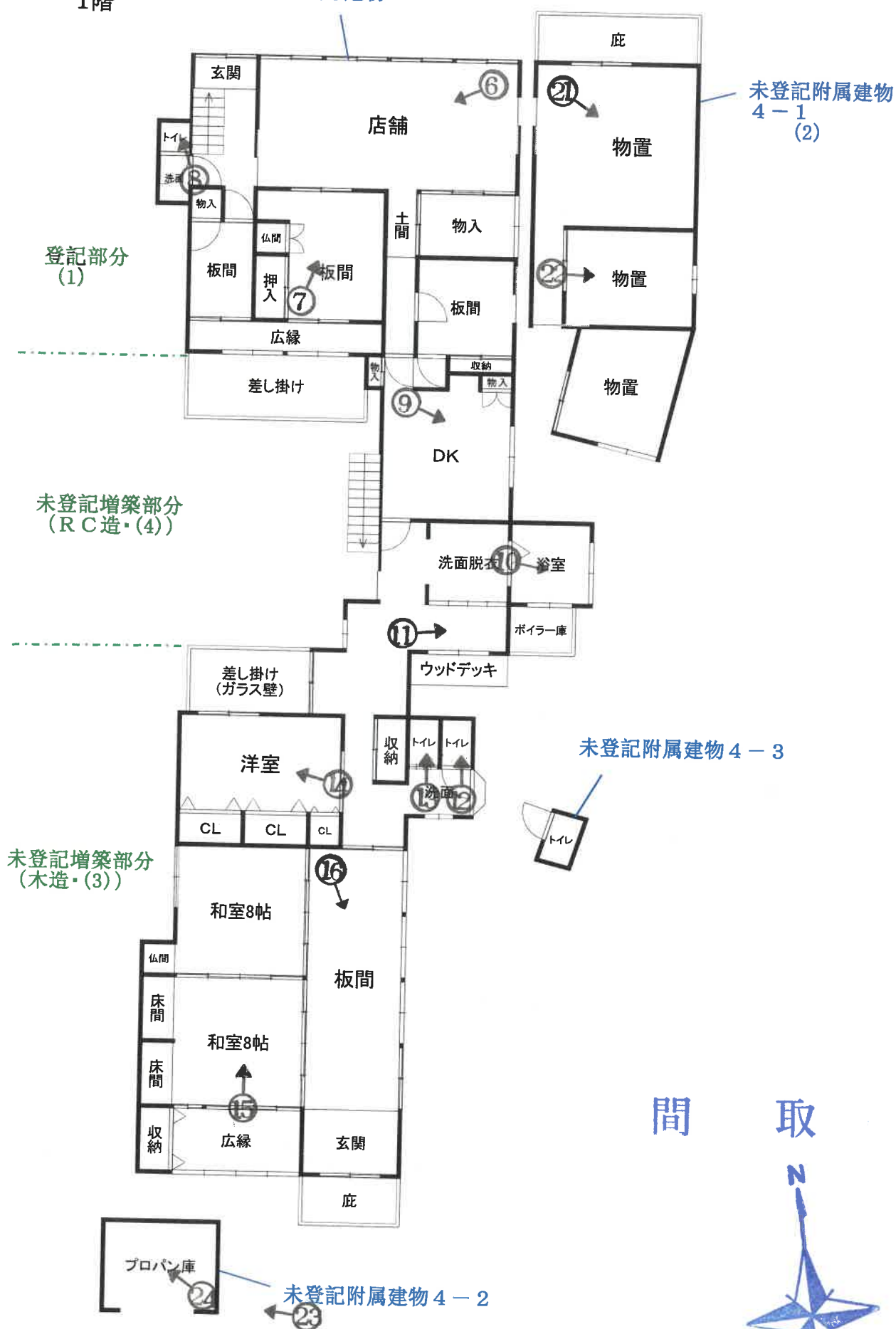




(注) 概略図であり、現況を正確に測量したものではありません。
また赤枠部分は囲障等による現況の物件土地の範囲を図示したものであり、
物件の正確な境界を特定したものではありません。

1階

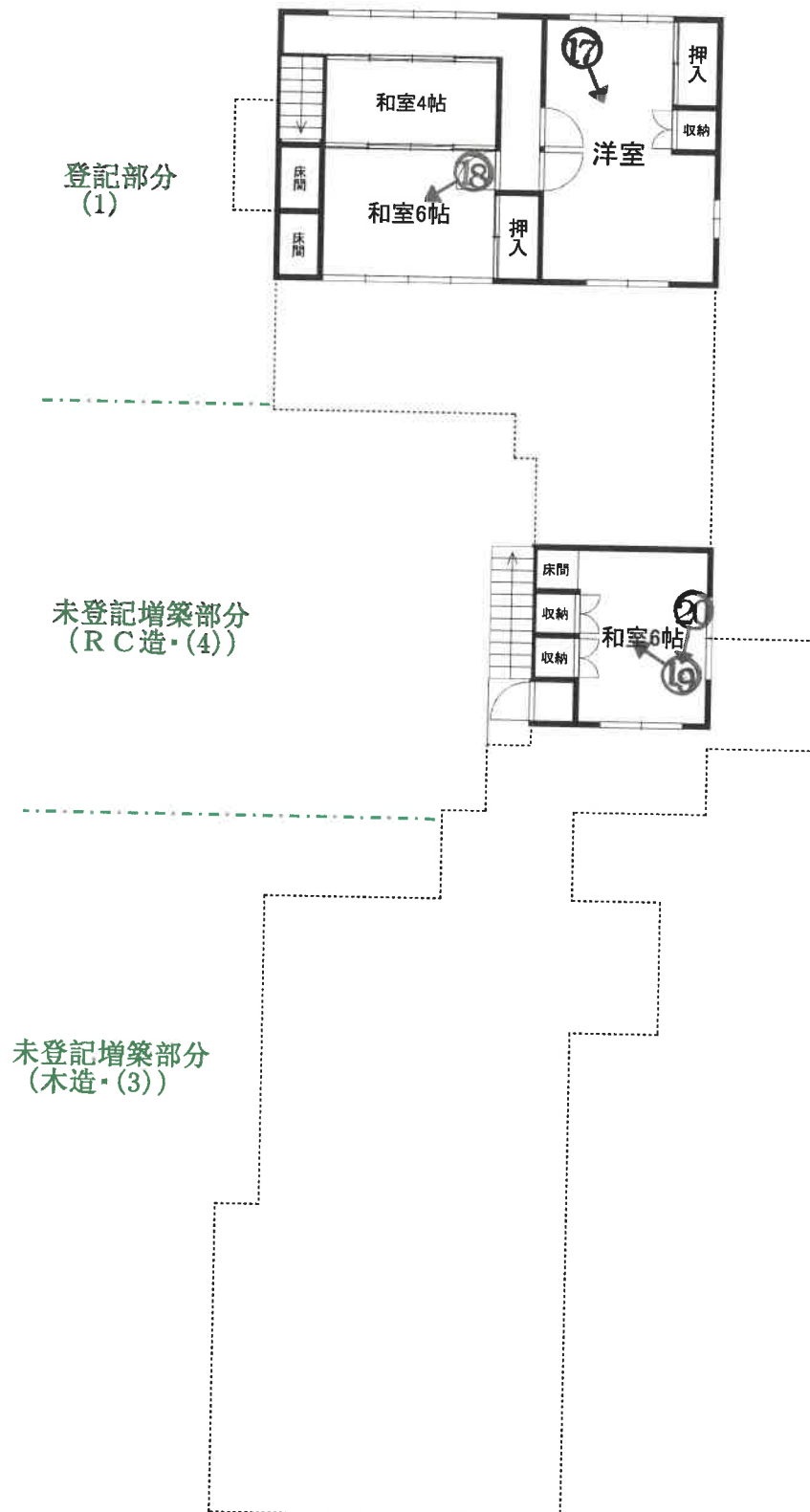
主である建物



問 取 図



※注 概略図であり、現況を正確に測量したものではありません。



間 取 図



※注 概略図であり、現況を正確に測量したものではありません。
(10 枚目)

1



2



3



4



5



6



(13 枚目)

7



8



9



10



(15 枚目)

11



12



(16 枚目)

13



14



(17 枚目)

15



16



(18 枚目)

17



18



(19 枚目)

19



20



(20 枚目)

21



22



(21 枚目)

23



24



(22 枚目)

令和7年(ケ)第8号
令和7年4月4日 現地調査
令和7年5月12日 評価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士
小 河 伸 洋

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 3 0 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3 9 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1, 0 5 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 6 0, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 1, 8 0 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1 乃至 4 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 乃至 3 の内訳価格は、物件 4 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 4 の価格は当該土地利用権等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 5 8 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
1	所 在 地 番 地 目 地 積	徳島県鳴門市大麻町板東字宝蔵 64番1 宅地 171.90㎡	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	徳島県鳴門市大麻町板東字宝蔵 64番1の2 雑種地 459㎡	宅地
3	所 在 地 番 地 目 地 積	徳島県鳴門市大麻町板東字宝蔵 64番3 宅地 27.76㎡	
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	徳島県鳴門市大麻町板東字宝蔵64番地1 64番1の1 居宅・店舗 木造スレート葺2階建 1階 84.39㎡ 2階 54.72㎡ 延139.11㎡	特記事項欄参照 木・鉄筋コンクリート 造陸屋根・瓦・ スレート葺2階 建 1階概測227㎡ 2階概測 68㎡ 延概測295㎡
4-1 〔上記物件4 の未登記附属 建物〕	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(未登記)	物置 木造スレート葺平家 建 概測46㎡
4-2 〔上記物件4 の未登記附属 建物〕	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(未登記)	プロパン庫 鉄筋コンクリート造鋼 板葺平家建 概測8㎡
4-3 〔上記物件4 の未登記附属 建物〕	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(未登記)	便所 コンクリートブロック造ス レート葺平家建 概測1㎡

番号	特 記 事 項
1 乃至 3	・ 物件土地周辺においては管轄法務局において法14条地図が備付されていない。また地積測量図や物件4の建物図面もないことから、地図に準ずる図面における隣接地・道路との位置関係を基に、ブロック塀等の囲障により囲まれている範囲をもって物件1乃至3一体地の範囲を添付「土地建物位置関係図」のとおり確認した。但し、西側隣接地63番1は本件土地と同一所有者の土地であること及び南側に鳴門市所有の土地（64番1の3）が存することもあり、「土地建物位置関係図」はあくまで現況の状態を図示したものに過ぎず、正確な物件の範囲の確定は境界確定手続きが必要である。
4	・ 現況で物件1乃至3一体地上に存する建物は添付「土地建物位置関係図」のとおり（数量は巻尺計測による概測）であるが、上記のとおり管轄法務局に本物件の建物図面は備付されていない。また登記では物件土地上に物件4の他に以下の建物登記が存する。 ①家屋番号：64番1の2 種類・構造：居宅・木造草葺平家建 床面積：46.28㎡ ②①の附属建物符号1 種類・構造：炊事場・木造瓦葺平家建 床面積：9.91㎡ ③①の附属建物符号2 種類・構造：物置・木造瓦葺平家建 床面積：33.05㎡ ④家屋番号：64番1の3 種類・構造：物置・木造瓦葺平家建 床面積：33.05㎡ 上記の建物所有者は何れも目的物件の所有者履歴によれば現所有者の直系尊属である人物（何れも故人）で、登記記録からも現存することが不明な相当古い建物であることは明らかである。 また、鳴門市の固定資産税課税台帳には物件土地上において以下の建物が登録されている。 (1)種類・構造：居宅兼店舗・木造スレート葺2階建 床面積：139.11㎡ 建築年次：昭和39年 (2)種類・構造：工場・木造瓦葺平家建 床面積：33.05㎡ 建築年次：昭和15年 (3)種類・構造：居宅・木造瓦葺平家建 床面積：115.94㎡ 建築年次：平成8年 (4)種類・構造：居宅・コンクリートブロック造陸屋根2階建 床面積：41.51㎡ 建築年次：昭和42年 上記のうち(1)は物件4（課税台帳に家屋番号の比定あり）で、台帳上の所有者も本件所有者（相続財産）である。 (2)乃至(4)の課税台帳上の所有者は、物件1乃至4の現所有者の前の所有者（現所有者の母親・故人）である。なお、上記(2)乃至(4)は課税台帳に家屋番号の比定はない（未登記建物）。 （次頁に続く）

- ・以上の建物と現況建物を照合すれば、このうち西側建物の北部分は構造・床面積からも物件4に比定できる（上記(1)）。
- ・西側建物は上記照合した物件4登記部分から南部分に鉄筋コンクリート造陸屋根2階建、更にその南側に木造瓦葺平家建の建物が増築されており、構造及び現況から推定する築年数によりコンクリート造部分は上記(4)に、木造平家建部分は上記(3)に明瞭に比定できる。また、徳島県東部県土整備局にて当該建物の建築計画概要書も確認でき、建築主は申請当時の物件4所有者で、物件4である北側部分から通り抜け可能で一体で利用されていた模様であることから、何れも物件4の未登記増築部分と確認した。
- ・東側建物は構造・床面積・建築年次から上記(2)に比定できる。立会人によれば物件4とともに附属の物置として利用されていた模様であり、課税台帳上の所有者と物件4の所有権移転履歴及び関係人の陳述によれば、上記の未登記増築部分と同様に物件4に付随して権利移動及び納税が行われていたと認められることから、物件4の未登記附属建物（番号4－1）と判断した。
- ・物件上にはその他に2棟の建物（番号4－2及び4－3）が存するが、構造・種類・規模が何れも上記①乃至④に該当しないことから上記①乃至④は何れも現況では存在を特定できず、確認不能と判断した。なお、4－2及び4－3は関係人の陳述及び用途等を勘案して物件4の未登記附属建物と確認した。

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1乃至3一体地）

位 置 ・ 交 通	J R 高徳線「板東」駅北西方約270m バス停「板東駅東」西方約400m (何れも道路距離・添付位置図参照)	
付 近 の 状 況	物件の所在する地域はJ R板東駅近くに位置し、一般住宅・店舗併用住宅等が建ち並ぶ既成の商住混在地域を形成している。当該地域は古くから四国霊場一番札所である霊山寺の門前町的性格を有する近隣商業地域であったが、周辺エリアの人口減少・高齢化等の影響により衰退傾向は否めず、今後も需要は縮小傾向が続くものと予測する。当該地域における標準的な画地として幅員5m市道に接面する間口15m、奥行20m、規模300㎡の長方形中間画地を想定した。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 近隣商業地域※特記事項欄参照 80%※特記事項欄参照 200% 指定なし 立地適正化計画「居住誘導区域」
画地条件（規 模，形状等）	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	添付「土地建物位置関係図」に図示した物件の範囲は登記記載（計658.66㎡）はあると思われる。 間口約17m、奥行約50m やや不整形 概ね平坦 二方路地※特記事項欄参照 概ね等高 特になし
接面道路の状況	北側で幅員約5m舗装市道（板東中央線、建築基準法第42条第1項第1号適用道路）に、南側で幅員約3m舗装市道（板東農協南線、同条第2項適用道路※特記事項欄参照）に各ほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況	物件4建物の敷地として利用されている。周囲は北側、西側は駐車場であるが、北側市道沿いは住宅や店舗併用住宅等が建ち並ぶ既成集落地域である。 目的外建物：なし	
供給処理施設	上 水 道 あり（北側前面道路内本管100mmから引込済み） ガ ス 配 管 なし 下 水 道 なし	
周知の埋蔵文化 財包蔵地の指定	徳島県遺跡地図によれば包蔵地（板東鼻塚遺跡・古墳～中世期の集落跡）に該当する。	
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は不明であり、具体的には専門業者による調査が必要である。	

（次頁に続く）

土壌汚染の有無	過去の地歴調査及び現況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	鳴門市ハザードマップによると、ため池（林谷池）の浸水想定区域に該当する。
特 記 事 項	・用途地域は、物件一体地の北側部分は上記のと通りの指定だが、南側部分は第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）に指定されている。従って、用途規制等は過半が存する近隣商業地域が適用されるが、建蔽率は存する面積比により加重平均した率が適用される。 ・南側市道舗装部分と物件上の門柱を結ぶ線との間に未舗装部分が存する（添付「土地建物位置関係図」参照）。鳴門市土木課備付の道路台帳によれば当該未舗装部分は市道区域に含まれていないが、添付「地図に準ずる図面」のとおり物件南側に地番64番1の3（鳴門市所有の公衆用道路）が存しており、門柱の位置から未舗装部分が物件に含まれるか否か特定できず、正式な確認は市道との境界確定手続きが必要である。

2 建物の概況及び利用状況 (物件4)

区 分	主である建物（家屋番号64番1の1）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 : 不詳（昭和39年3月31日所有権保存登記、固定資産税課税台帳によれば、昭和42年、平成8年に増築） 経過年数 : 不明（上記によれば新築後61年以上） 経済的残存耐用年数 : 満了（未登記増築部分も含む）
仕 様	構 造 : 木・鉄筋コンクリート造 屋 根 : セメント瓦・防水コンクリート等 外 壁 : 板張・亜鉛メッキ鋼板・リシン吹付等 内 壁 : クロス・ジュラク等 天 井 : クロス・ボード・合板等 床 : タタミ・板張・土間等 設 備 : 電気、給水等
床面積(現況)	1階概測227㎡、2階概測68㎡、延概測295㎡ 内北側木造2階建部分（登記部分） : 1階概測84㎡、2階概測54㎡、延138㎡ 中央鉄筋コンクリート造2階建部分（課税台帳上は昭和42年築、建築確認は昭和51年改築） : 1階概測28㎡、2階概測14㎡、延42㎡ 南側木造平家建部分（課税台帳上は平成8年築、建築確認は平成6年築） : 概測115㎡
現 況 用 途 等	階層 2階建 現況用途 居宅・店舗 間取り (別添間取図を参照)
品 等	中位
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり。
有害物質使用の有無	アスベスト含有建材（成形板等）が使用されているか否かについては不明であり、詳細については専門機関による調査を要する。
特 記 事 項	・建物の状態確認は目視可能な範囲のものであり、設備については、競売手続において建物に付随する各種付帯設備の動作確認ができないので、正常に作動するか否かは不明である。 ・上記床面積（現況）欄記載のとおり、本物件は構造の異なる3つの部分により構成されており、現況の外観及び床面積から北側部分が登記部分と判断され、後に中央部分、南側部分の順に増築（未登記）されたものと思われる。 ・中央部分の2階には外階段のみが出入り可能である（添付「間取図」参照）。 （次頁に続く）

	・北側及び中央部分是新築後相当期間が経過し、床の撓み等が認められるほか、増築部分の連結部は雨漏り等があり、内外装共に物理的劣化が認められる。南側部分は北側・中央部分に比べ劣化の程度は低いものの、長期間空き家で放置されており保守管理状況は劣る。 ・太陽光発電システムあり 設置場所：屋根据え置き型ソーラーパネル（北側及び南側建物屋根に設置）、建物1階北端の西側側面に1基、同南端の西側側面に2基のパワーコンディショナーを確認） 所 有 者：不明※ 設置時期：不明※ 発電容量：不明（確認したパワコンには、それぞれ定格出力5.9 k wと記載あり） 稼働状況：北側は調査時には稼働していない模様。 ※太陽光発電設備は物件上に複数契約ある模様であり、各契約とパネル設備の照合は困難な状況にある（詳細は「現況調査報告書」を参照されたい）。評価にあたっては各建物に設置されている設備を含めて再調達原価の算定を行うものの、上記照合が困難な状況及び現況調査報告書記載の契約の状況を勘案して、建物の減価及び市場性減価を考慮した。 ・物件4の北西端部付近は土地の境界部にブロック塀がなく、「第4目的物件特記事項」欄記載のとおり、西側隣接地（63番1・目的外）も同一所有者で土地境界が不明なことから、物件4の北西端部が僅かに目的外土地に越境している可能性がある。 ・その他詳細は「現況調査報告書」も参照のこと。
--	--

区 分	未登記附属建物（４－１）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 : 不明（固定資産税課税台帳上は昭和15年築） 経過年数 : 不明（上記によれば85年） 経済的残存耐用年数 : 満了
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦 外 壁 : 板張り 内 壁 : 板張り 天 井 : 板張り 床 : 土間 設 備 : 電気等
床面積(現況)	概測46㎡
現 況 用 途 等	階層 平家建 現況用途 物置 間取り (別添間取図を参照)
品 等	下位
保守管理の状態	相当劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり。
有害物質使用の有無	アスベスト含有建材（成形板等）が使用されているか否かについては不明であり、詳細については専門機関による調査を要する。
特 記 事 項	・ 建物の状態確認は目視可能な範囲のものであり、設備については、競売手続において建物に付随する各種付帯設備の動作確認ができないので、正常に作動するか否かは不明である。 ・ 新築後相当期間が経過しており、内外装共に相当な劣化が認められる。

区 分	未登記附属建物（４－２）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 : 不明 経過年数 : 不明 経済的残存耐用年数 : 満了
仕 様	構 造 : 鉄筋コンクリート造 屋 根 : 波型鋼板 外 壁 : モルタル 内 壁 : モルタル 天 井 : 鋼板 床 : 土間 設 備 : 電気等
床面積(現況)	概測8㎡
現 況 用 途 等	階層 平家建 現況用途 プロパン庫 間取り (別添間取図を参照)
品 等	下位
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり。
有害物質使用の有無	アスベスト含有建材（成形板等）が使用されているか否かについては不明であり、詳細については専門機関による調査を要する。
特 記 事 項	・建物の状態確認は目視可能な範囲のものであり、設備については、競売手続において建物に付随する各種付帯設備の動作確認ができないので、正常に作動するか否かは不明である。

区 分	未登記附属建物（４－３）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 : 不明 経過年数 : 不明（主である建物登記部分以上経過） 経済的残存耐用年数 : 満了
仕 様	構 造：コンクリートブロック造 屋 根：波型スレート 外 壁：吹付 内 壁：吹付 天 井：スレート 床 : 土間 設 備：不明
床面積（現況）	概測1㎡
現 況 用 途 等	階層 平家建 現況用途 便所 間取り （別添間取図を参照）
品 等	下位
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり。
有害物質使用の有無	アスベスト含有建材（成形板等）が使用されているか否かについては不明であり、詳細については専門機関による調査を要する。
特 記 事 項	・建物の状態確認は目視可能な範囲のものであり、設備については、競売手続において建物に付随する各種付帯設備の動作確認ができないので、正常に作動するか否かは不明である。 ・新築後相当期間が経過しており、内外装共に相当な劣化が認められる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1乃至3（土地）

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/㎡)	個別 格差	地 積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1	23,100	0.74	171.90	0.90	2,645,000
2	23,100	0.74	459	0.90	7,062,000
3	23,100	0.74	27.76	0.90	427,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 鳴門（県）－6

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $22,200\text{円}/\text{㎡} \times 99.7/100 \times 100/100 \times 100/96 = 23,100\text{円}/\text{㎡}$

◇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：必要なし

◇地域格差：街路条件▲2%、接近条件▲1%、行政条件▲1%（相乗値）

イ 個別格差：（物件1乃至3を一体地として判定）

形状▲2%、奥行逡減▲20%、規模過大▲5%（相乗積）

※南側道路との境界が不明であるが、二方路地の増価とセットバックによる減価は相殺になることから考慮せず。最終的な土地の範囲の確定には道路を含め隣接地との境界確定が必要なことは後述の市場性減価にて考慮する。

ウ 地 積：登記数量

エ 建付減価：地上建物の状況、配置等により土地の最有効使用が阻害されている程度を勘案（建物の老朽化による取壊の必要性等の市場性減価要因は後述の市場性減価にて別途勘案する）して、建付減価を査定した。

② 物件 4（建物）

目的建物の再調達原価（太陽光設備含む）を、建物建築費の推移動向、消費税等の課税も考慮したうえ、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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
4	(北部分) 140,000	約138	0.01	193,000
	(中央部分) 180,000	約42	0.01	76,000
	(南部分) 180,000	約115	0.03	621,000
4-1	70,000	約46	0.01	32,000
4-2	120,000	約8	0.01	10,000
4-3	70,000	約1	0.01	1,000
合 計				933,000

ウ 現価率

物件各建物は何れも経済的耐用年数を満了しており、現況から残価率を上記のとおりと判断した。

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、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
1	2,645,000	0.50	法定地上権	1,323,000
2	7,062,000	0.50	法定地上権	3,531,000
3	427,000	0.50	法定地上権	214,000
物件 4 の土地利用権等価格計				5,068,000

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	2,645,000	-1,323,000		0.50	0.60	390,000
2	7,062,000	-3,531,000		0.50	0.60	1,050,000
3	427,000	-214,000		0.50	0.60	60,000
4	933,000	+5,068,000	1.00	0.50	0.60	1,800,000
一括価格 (合計)						3,300,000

ウ占有減価修正：必要なし。

エ市場性修正：この種不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の各土地建物について個別的要因等を十分考慮したが、物件土地の隣接地との正確な境界に関する確認資料が乏しく、正確な範囲の確定には境界確定手続きが必要なこと、目的物件に設置されている太陽光設備について所有者等の確定が困難なこと、建物の築年数も相当期間経過していることから傷みが大きく、取壊・補修等に相当の費用が必要であること等の市場性減退事由が認められることから、当該要因を考慮して所要の補正を行った。

オ競売市場修正：前記「第2 評価の条件」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

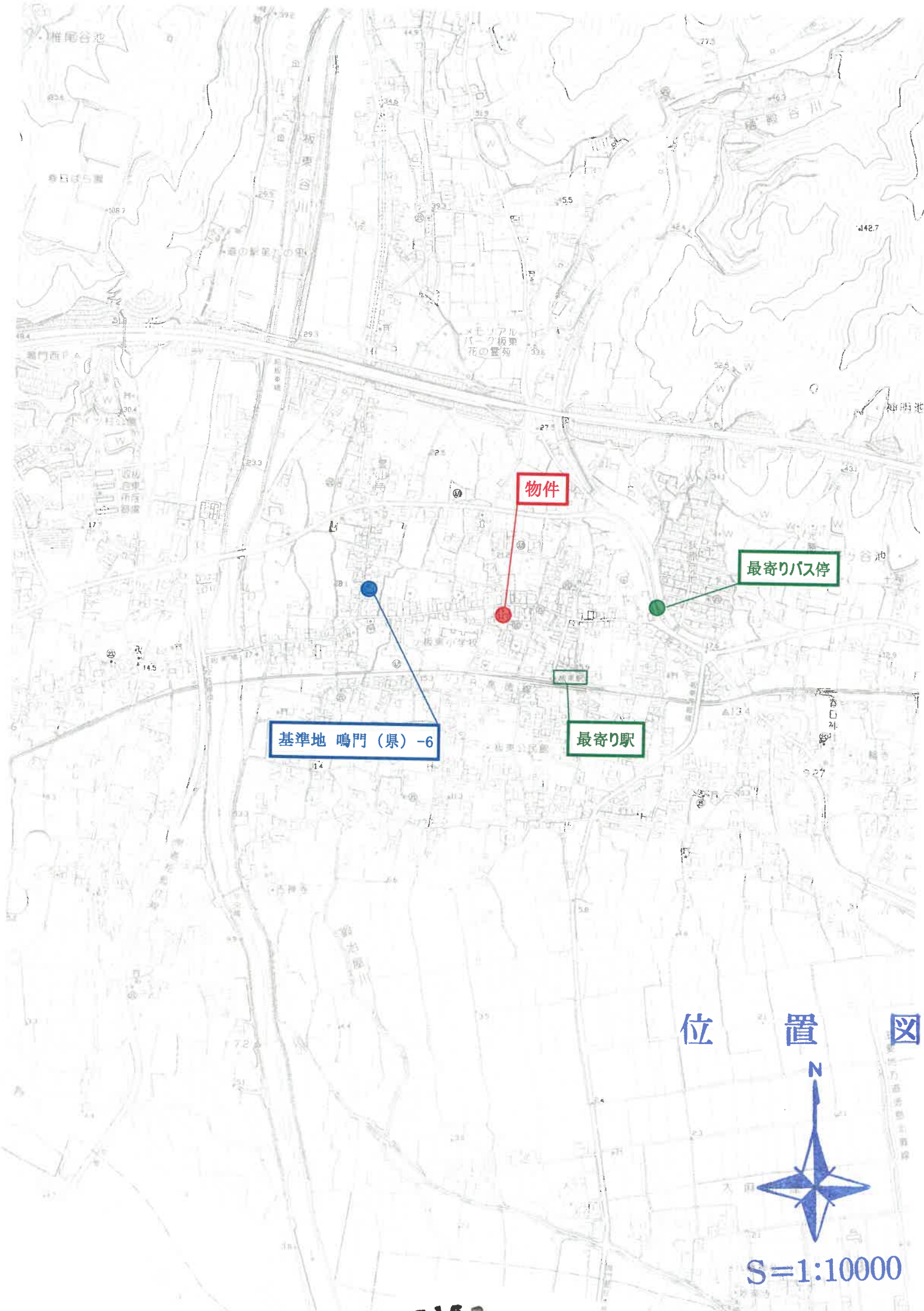
1 地価調査価格（鳴門（県）－6）

所 在：鳴門市大麻町板東字北条83番8
 価 格：22,200円／㎡
 位 置：J R 高德線「板東」駅の北西方道路距離約700m
 価 格 時 点：令和6年7月1日
 地 積：148㎡
 供給処理施設：水道
 接 面 街 路：北側4m市道
 用途指定等：第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
 地域 の 概 要：中小規模一般住宅、店舗、民宿等が混在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図（出典：鳴門市役所発行「鳴門市全図 3」縮尺1万分の1 平成24年3月作成）
- 2 地図に準ずる図面写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物間取図

以 上



物件

最寄りバス停

基準地 鳴門 (県) -6

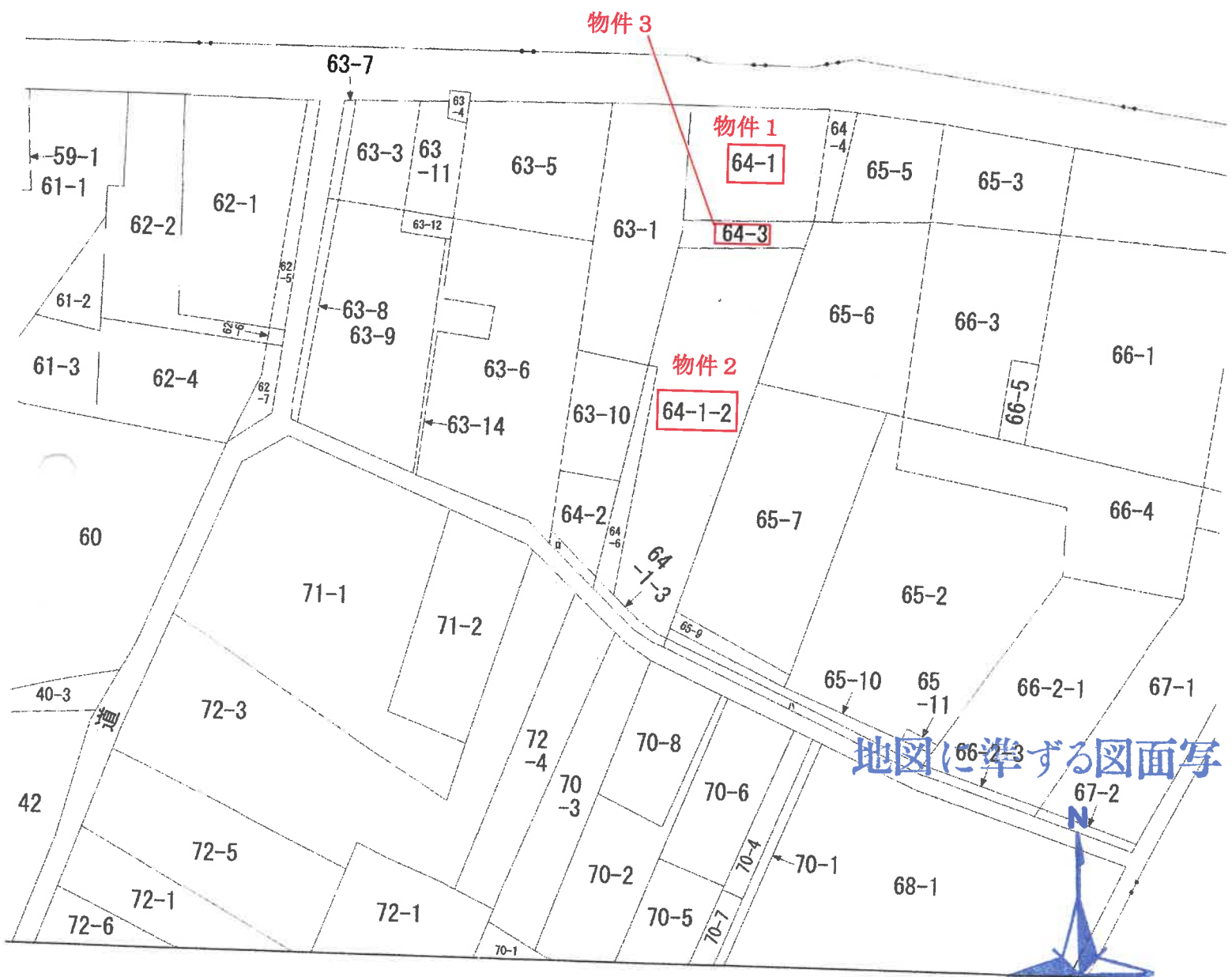
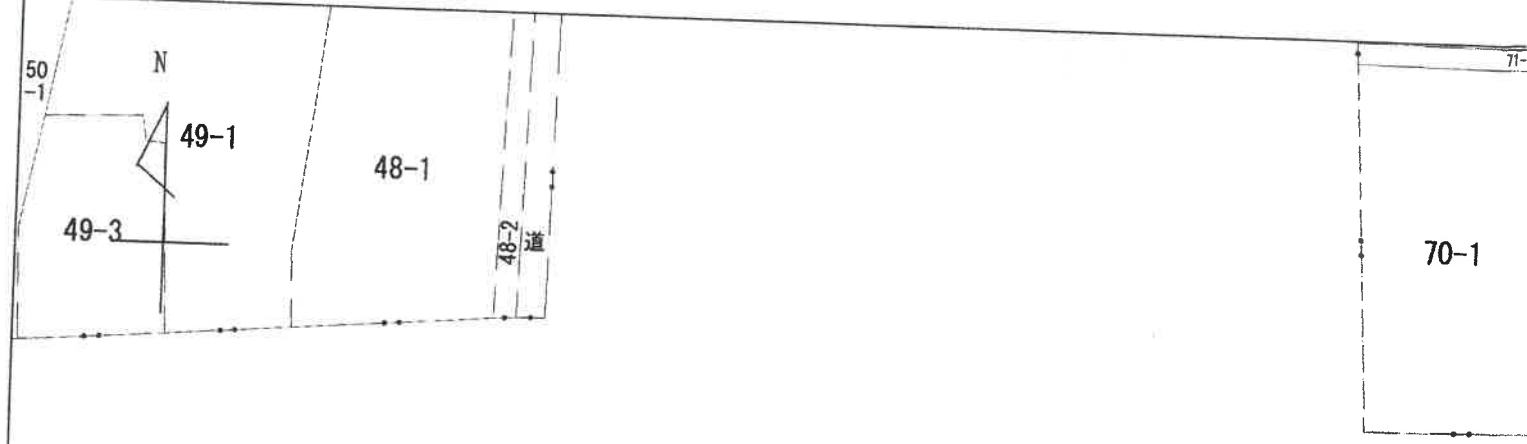
最寄り駅

位置図

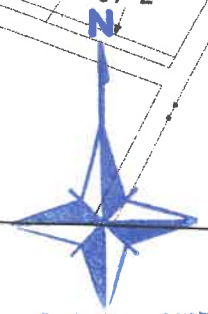


S=1:10000

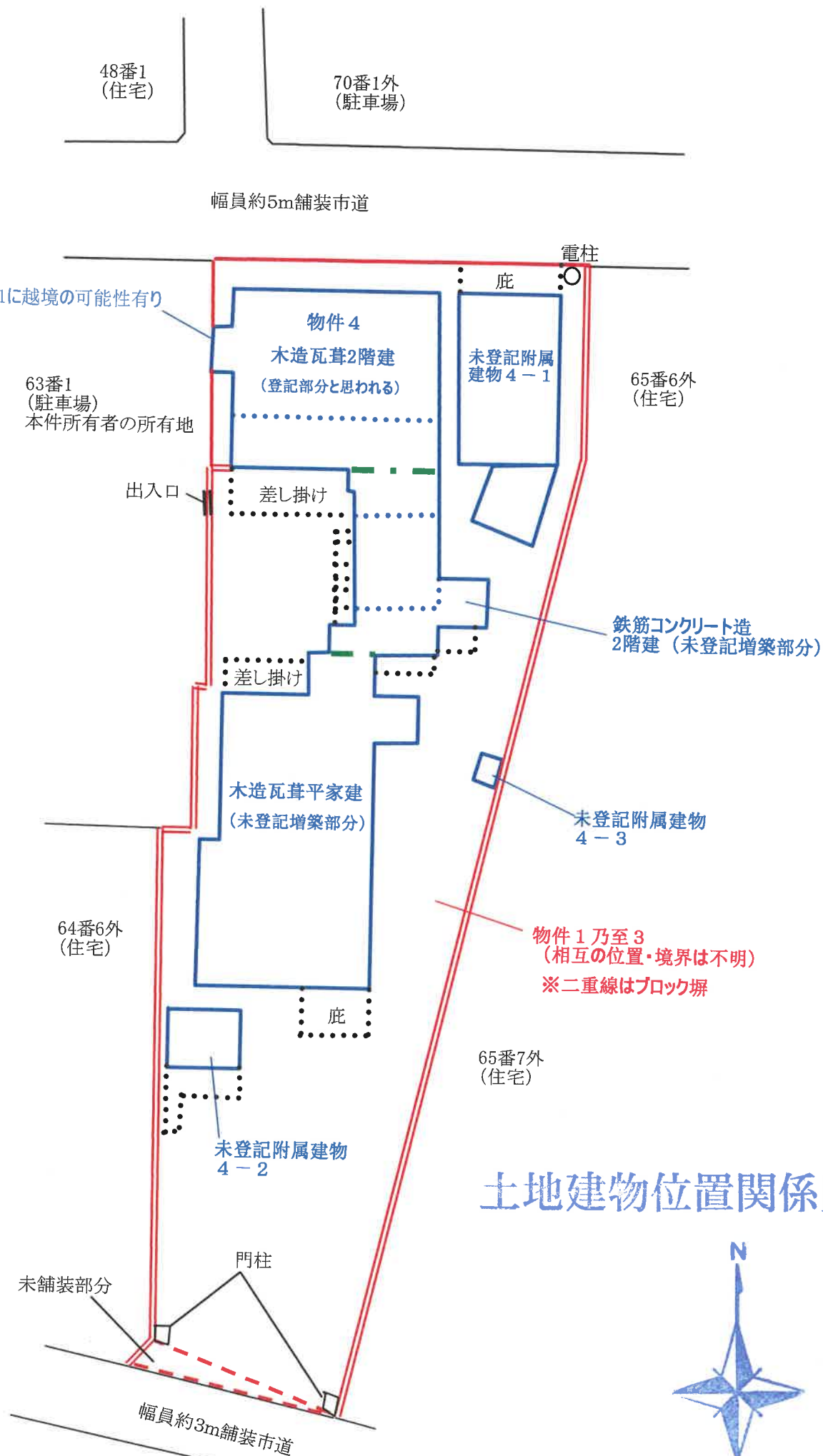
72-1
64-5 ハ 65-8
 ニ 71-1



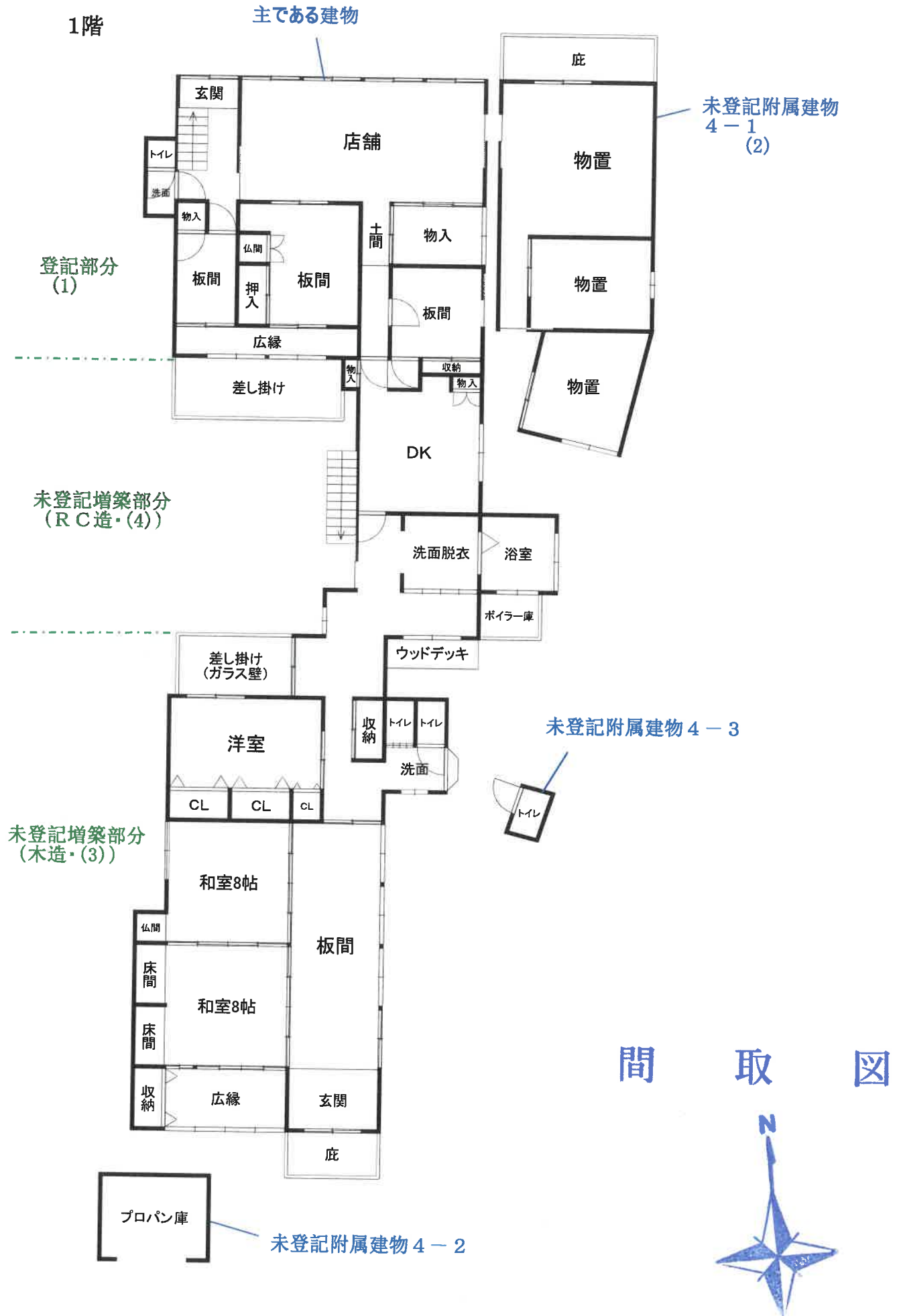
地図に準ずる図面写



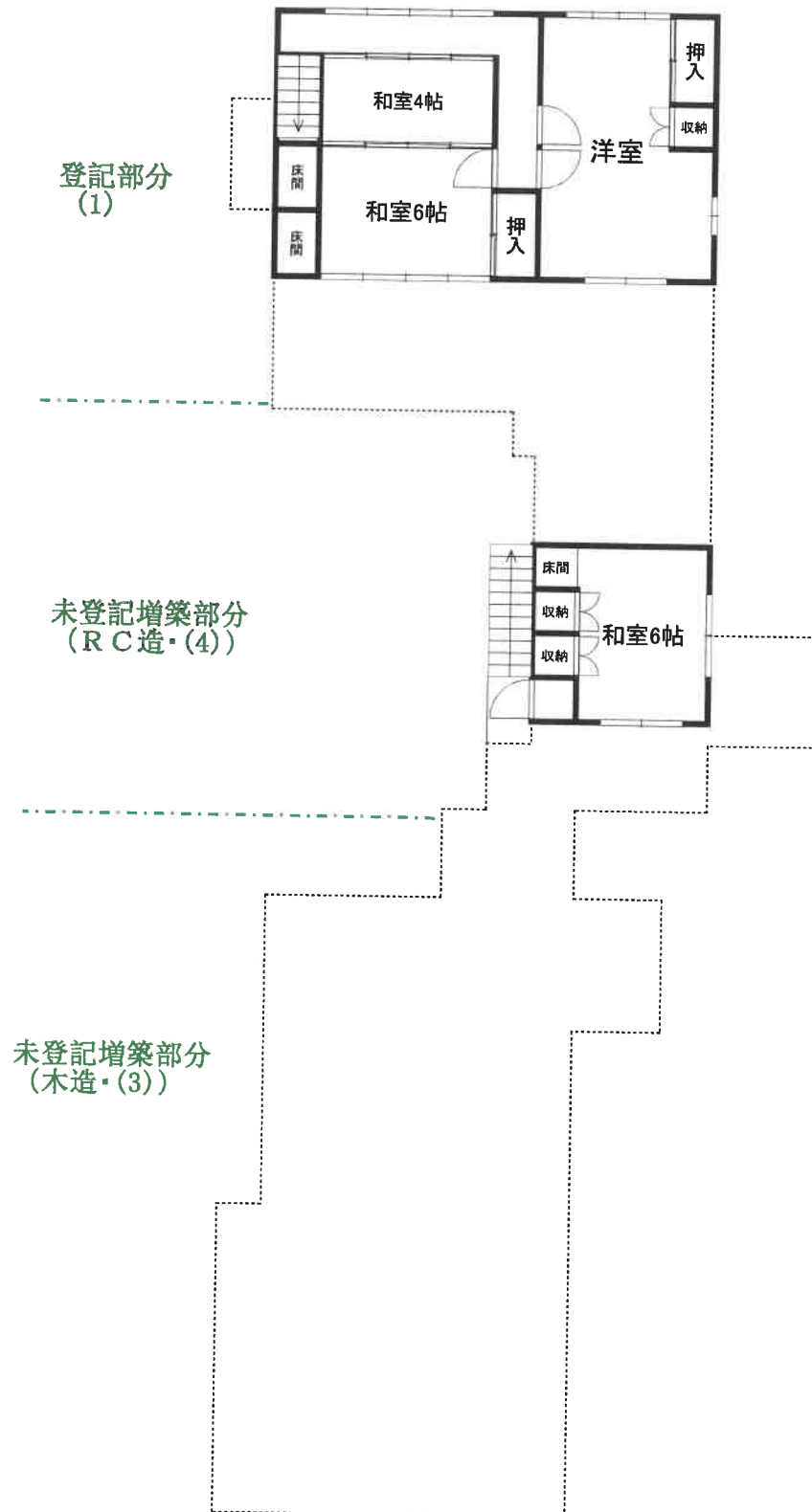
縮尺不明



(注) 概略図であり、現況を正確に測量したものではありません。
また赤枠部分は囲障等による現況の物件土地の範囲を図示したものであり、
物件の正確な境界を特定したものではありません。



※注 概略図であり、現況を正確に測量したものではありません。



間 取 図



※注 概略図であり、現況を正確に測量したものではありません。