

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 令和 7年 9月 17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 10月 8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 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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 徳島県鳴門市鳴門町土佐泊浦字黒山 246番地3

建物の名称 ロイヤルリゾートヴァンベール鳴門

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付13階建

床 面 積

1階	891.51平方メートル
2階	623.18平方メートル
3階	690.73平方メートル
4階	696.12平方メートル
5階	696.12平方メートル
6階	696.12平方メートル
7階	696.12平方メートル
8階	696.12平方メートル
9階	698.06平方メートル
10階	698.06平方メートル
11階	698.06平方メートル
12階	691.28平方メートル
13階	11.07平方メートル
地下1階	912.20平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 黒山 246番3の909

建物の名称 909

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 65.21平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 徳島県鳴門市鳴門町土佐泊浦字黒山246番3

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 3090.46平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 75万1219分の6842



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 7月 4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】

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】

本件債務者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

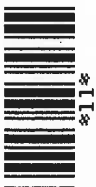
【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 徳島県鳴門市鳴門町土佐泊浦字黒山 246 番地 3

建物の名称 ロイヤルリゾートヴァンベール鳴門

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付13階建

床 面 積

1階	891.51平方メートル
2階	623.18平方メートル
3階	690.73平方メートル
4階	696.12平方メートル
5階	696.12平方メートル
6階	696.12平方メートル
7階	696.12平方メートル
8階	696.12平方メートル
9階	698.06平方メートル
10階	698.06平方メートル
11階	698.06平方メートル
12階	691.28平方メートル
13階	11.07平方メートル
地下1階	912.20平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 黒山 246 番 3 の 909

建物の名称 909

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 65.21平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 徳島県鳴門市鳴門町土佐泊浦字黒山 246 番 3

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 3090.46平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 75万1219分の6842



令和 7 年 (又) 第11 号
令和 7 年 4 月 2 4 日受理
令和 7 年 5 月 2 8 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 (一棟の建物の表示)

所 在 徳島県鳴門市鳴門町土佐泊浦字黒山 246 番地 3

建物の名称 ロイヤルリゾートヴァンペール鳴門

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 13 階建

床 面 積

1 階	891.51 平方メートル
2 階	623.18 平方メートル
3 階	690.73 平方メートル
4 階	696.12 平方メートル
5 階	696.12 平方メートル
6 階	696.12 平方メートル
7 階	696.12 平方メートル
8 階	696.12 平方メートル
9 階	698.06 平方メートル
10 階	698.06 平方メートル
11 階	698.06 平方メートル
12 階	691.28 平方メートル
13 階	11.07 平方メートル
地下 1 階	912.20 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 黒山 246 番 3 の 909

建物の名称 909

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 65.21 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 徳島県鳴門市鳴門町土佐泊浦字黒山 246 番 3

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 3090.46平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 75万1219分の6842

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)	
建物	物件1	
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: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者、 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅(空家) として所有し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	(以下は月額) (2025年4月28日現在) 管理費 17,400 円 修繕積立金 4,380 円 ☐ 滞納はない 駐車場料金 0 円 ☒ 滞納がある(合計) 376,521 円 トランクルーム使用料 2,600 円 (含: 遅延損害金) ☐ 不明	
管理会社等	ロイヤルリゾートヴァンパール鳴門管理組合法人(株式会社合人社計画研究所に管理委託)	
その他の事項		
敷地権	土地の符号1	
現況地目	☒ 宅地 ☐ ☐	
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	
敷地権の種類	☒ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ (符号)	
その他の事項	敷地権の割合 75万1219分の6842	
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	
敷地権以外の土地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」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

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
B(亡Aの元配偶者)	1 物件1建物(909号室)は元々亡Aの母親が所有していたもので、令和4年1月に亡Aの母親が死亡したことを原因に、亡Aが相続したものです。 2 なお、上記居室に居住してきた者に関してですが、元々同居室には亡Aの母親が居住していました。その後、亡Aの母親が死亡してからは、空家の状態になっています。 3 亡Aの母親が死亡してから後、亡Aが本件物件を売却しようとして、部屋内部を修繕したことがあります。しかし、売却できるまでの間に亡Aが死亡しましたので、売却できませんでした。その後、亡Aの相続人は不存在となり、現在でも売却されないままとなっています。 4 以上ですので、本件物件は、第三者に賃貸するような契約はなされていません。また、部屋内部に残置してある掃除機、その他の残置物は、今回の競売で落札された方において廃棄してもらってかまいません。
D(ロイヤルリゾートヴァンペール鳴門管理組合法人代表者)	1 当管理組合は法人格を取得しています。株式会社合人社計画研究所に管理委託しているので、細かいことは同社から情報入手してください。なお、当マンションの共用部分のうち、駐車場の一部とテニスコートについては、近隣地を借り受けた上共用の設備として利用しています。 2 また、当管理組合は総会決議によって「民泊」を目的とした専有部分の買受けは禁止されておりますので、この点、調査報告書に記載してくださいようお願いします。

(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建物は「ロイヤルリゾートヴァンペール鳴門」という名称の分譲マンションの1区画であり、9階909号室からなる専有部分と、共用設備から構成される。なお、本件建物に付随する敷地権は、徳島県鳴門市鳴門町土佐泊浦字黒山246番3(宅地：3090.46㎡)に係る所有権(敷地権の割合75万1219分の6842)である。本件マンションは登記上平成2年10月21日新築の物件である。

【占有関係】(同条同項)

- ・ 本件専有部分(9階909号室)は、亡A相続財産(特別代理人C)が空家の状態で占有している。なお、占有関係についての詳細は、(2枚目)に記載のとおりである。′

【土地の範囲・境界】

- ・ 本件マンションの敷地権の目的である土地については、法務局には不動産登記法第14条第1項の地図が備え置かれており、同地図には現地復元力がある。

【接道等】

- ・ 本件マンションの敷地権の目的である土地は、その南東側が幅員約11mの舗装県道及び幅員約4mの舗装市道に接面している。また、南西側では幅員約2.3～4mの舗装市道に接面している。

【マンションの名称・管理に関する事項】

- ・ 物件1建物は「ロイヤルリゾートヴァンペール鳴門」との名称のリゾート型分譲マンション(総戸数129戸)の909号室及びその共用設備である。本件マンションの管理組合は「ロイヤルリゾートヴァンペール鳴門管理組合法人」であり、株式会社合人社計画研究所に管理委託されている。′
- ・ 本件マンションには管理清掃員6名が置かれている。業務日は「月・火・水・木・金・土・日」であり、業務時間は(日～木)9：00～18：00(金・土)9：00～20：00)である。
- ・ 本件マンションは、管理費勘定繰越額として37,835,433円(2025年4月30日時点)、修繕積立金勘定繰越額として136,927,684円(2025年4月30日時点)を保有している。なお、管理組合によれば、近年予定されている工事としては正面玄関の改修工事、屋上外壁防水工事などがある。
- ・ また、管理組合によれば、管理組合の通常総会によって本件マンションの専有部分を住宅宿泊事業に使用してはならないこととする旨の決議がなされており、いわゆる「民泊」として本件物件を購入することが禁止されている。′

【共用設備について】

- ・ 本件マンションは、エレベータ1基が設置されている。′
- ・ 本件マンションは、総区画数76台分の駐車場(敷地内56台、敷地外20台)が存在する。使用者選定方法は予約順となっており、使用料金は月額2000円である。なお、2025年4月23日時点においては空き区画はない。また、909号室に関して保有している区画はない。
- ・ 本件マンションは、上記のほか、駐輪場・バイク置場・トランクルームを備えているが、これらの空き状況、利用料金、使用者選定方法などの詳細については、同マンションの管理組合に問い合わせる必要がある。
- ・ 本件マンションには共用設備として、カフェテリア(写真10)、卓球室(写真11)、サウナ(写真12)、トレーニングジム(写真13)、ゲストルーム(写真14)、プール(写真15)、テニスコート(写真16)などが存在する。これらの利用方法についても、管理組合に問い合わせる必要がある。′

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- ・ なお、土地建物位置関係図に「倉庫(未登記附属建物)」とあるのはプロパン庫である。
- ・ また、管理組合によれば、駐車場の一部とテニスコートは、借り受けた近隣地上に設置されているとの説明である。

【専有部分の状況】

- ・ 本件専有部分(909号室)は、内部の壁が取り除かれた、いわゆるワンルームの状態となっている(写真2、3)。また、Bの説明によれば、本件居室は、令和4年に亡Aの母親が死亡した後、売却することを目的に内壁などの修繕工事が行われたとのことである。'
- ・ 本件居室は、海岸(紀伊水道)に隣接する位置に建設されたリゾートマンションの9階の一室であるが、同部屋からの眺望は写真8に示すとおりである。
- ・ 本件居室は、令和4年以降に内壁等の修繕を行ったとのことであるが、外観目視上、フローリングの一部に変色、キズ等の損傷があるものの、その他に、顕著な損傷部位は確認できなかった。
- ・ なお、本件居室への入口ドアの外側には、ドアノブ付近・郵便受け付近に錆び(写真9)を確認することができる。'

〔なお、写真10～14については、図面上、写真撮影方向の表示を省略している。〕

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

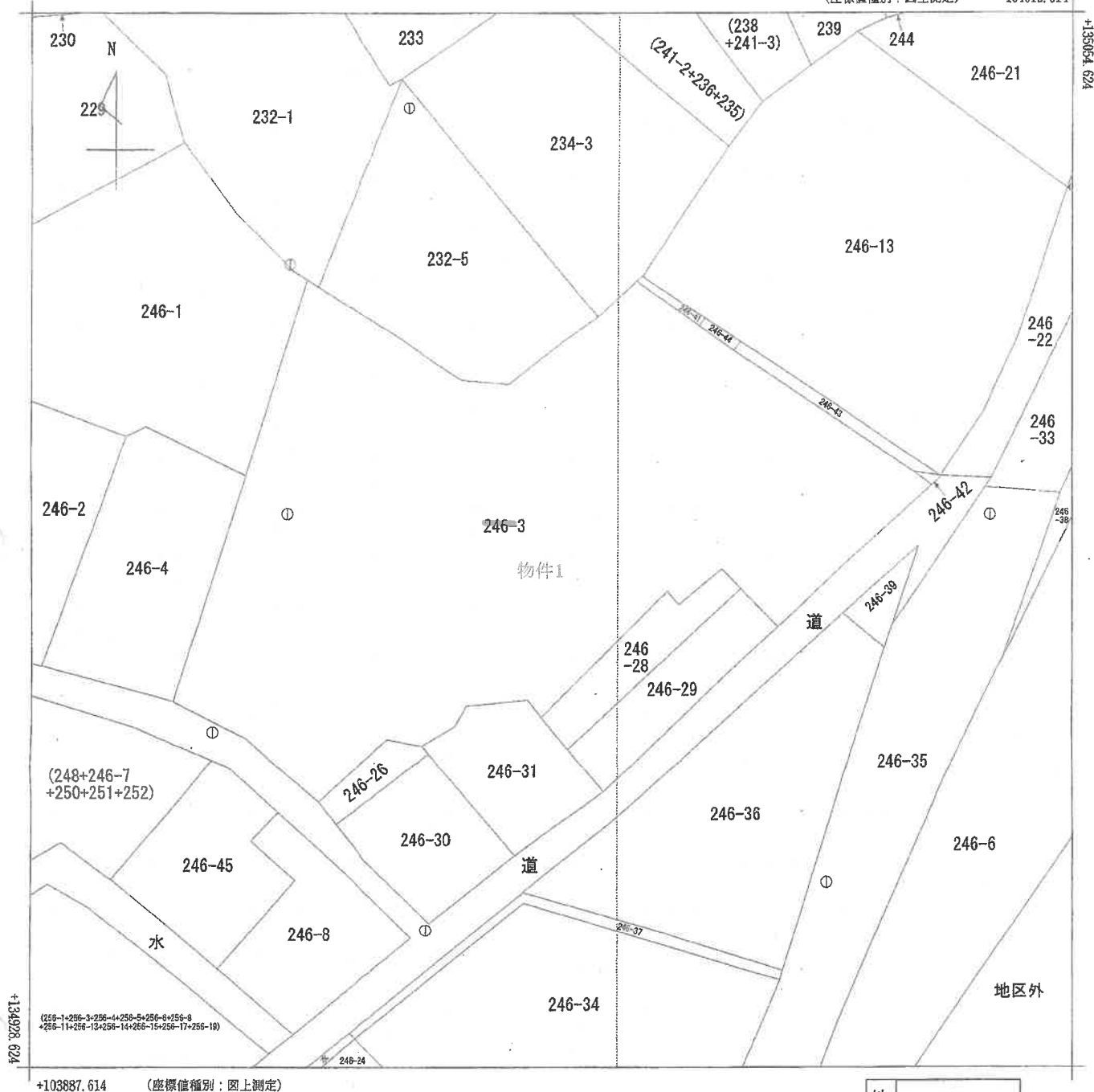
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年4月24日（木） 8:30 — 8:40	当庁	鳴門市役所に対し図面、航空写真などの資料請求書面作成及び送付
令和7年4月28日（月） 8:30 — 8:40	当庁	法務局に対する公簿関係の交付請求書等作成準備
令和7年4月28日（月） 12:30 — 12:38	法務局	公簿関係の閲覧調査
令和7年5月2日（金） 14:10 — 15:00	目的物件所在地	現場確認、管理人から聴取調査、写真撮影
令和7年5月9日（金） 10:00 — 11:50	目的物件所在地	立入調査(立会証人立会)
令和7年5月12日（月） 12:55 — 13:13	株式会社合人社計画研究所徳島営業所	聴取調査、資料の確認
令和7年5月12日（月） 17:47 — 18:01	携帯電話	Bから聴取調査
令和7年5月21日（水） 13:05 — 13:20	当庁執行官室	Dから聴取調査
令和7年5月27日（火） 13:30 — 13:43	鳴門市役所	接道、公法上の規制その他の調査
—		
—		
—		
(特記事項)		
なお、令和7年5月9日の立入調査の際には立会証人を立ち会わせた上調査を実施した。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

4 246-19

(座標値種別：図上測定)

+104012.614



+103887.614

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出
鳴門市土佐泊浦字黒山

請求部	所在	鳴門市鳴門町土佐泊浦字黒山				地番	246番3			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅳ	分類	地図(法第14条第1項)			種類 地籍図
作成年月日	昭和46年3月			備付年月日(原図)	昭和45年11月			補記事項		

A 3 → A 4 に縮小

請求番号：10-1
(1/1)

公用

(7 枚目)

登記年月日：昭和63年11月11日

1026511

後 新

前246-3

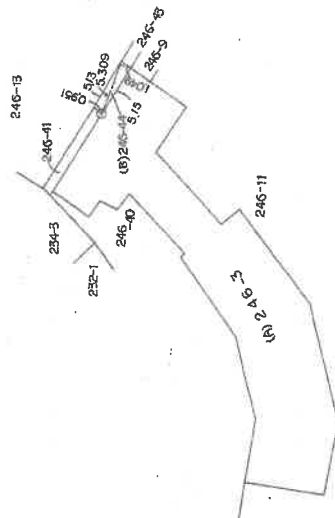
地 積 測 量 図

番 246-44, 246-3

土地の所在 鳴門市鳴門町土佐泊浦字黒山

チハツ (B)246-44
チハツ 5.309 X 1.049 = 5.569141
チハツ 5.309 X 0.951 = 5.048859
チハツ 1/2 10.618000
チハツ 5.3090000
チハツ 5.30 M²

チハツ (A)246-3
チハツ 5.3090000
チハツ 5.3090000
チハツ 320.6910000
チハツ 320 M²



不動境界標識

○コンクリート杭

A 3 → A 4 に縮小

昭和 63 年 11 月 11 日
平成

作製者

申請人

縮尺 1/500

鳴門市土地家屋調査士会

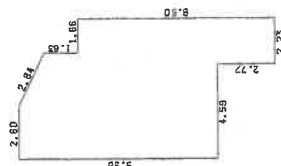
登記年月日：平成2年11月6日

各階平面図 5013791

建物図面

家屋番号 土佐泊浦字黒山
246番3-909

建物の所在 鳴門市鳴門町土佐泊浦字黒山246番地3



求積表

9.58 X 2.80	=	24.9080
(9.58 + 8.63) X 1.99 X 1/2	=	18.11895
(11.40 + 11.13) X 0.57 X 1/2	=	6.42105
9.50 X 1.86	=	15.7700
合計		65.21800
床面積		65.21 m ²

A3→A4に縮小

21.9

区分した建物

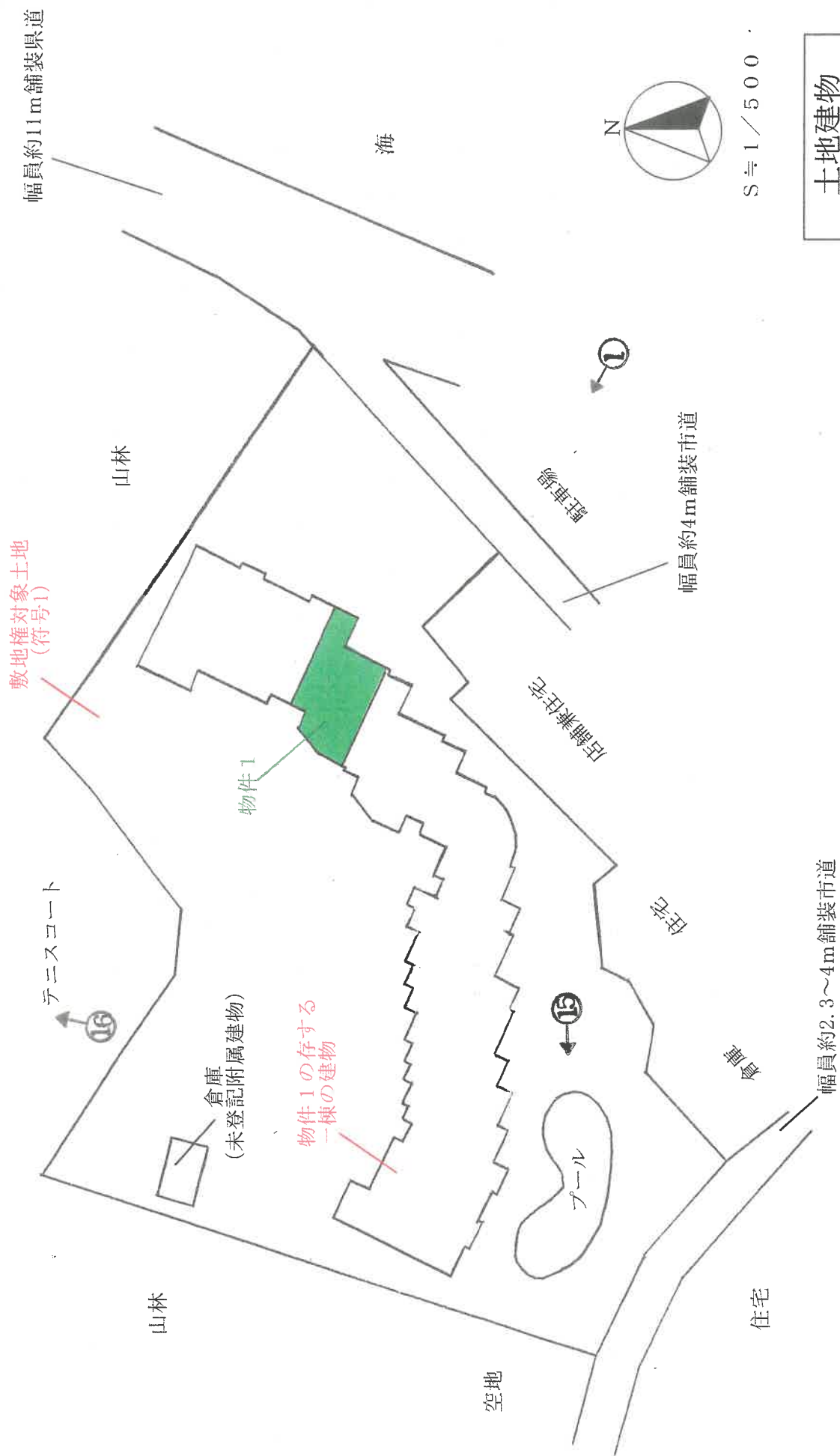
建物の存する部分 9 階

作製者

申請人

縮尺

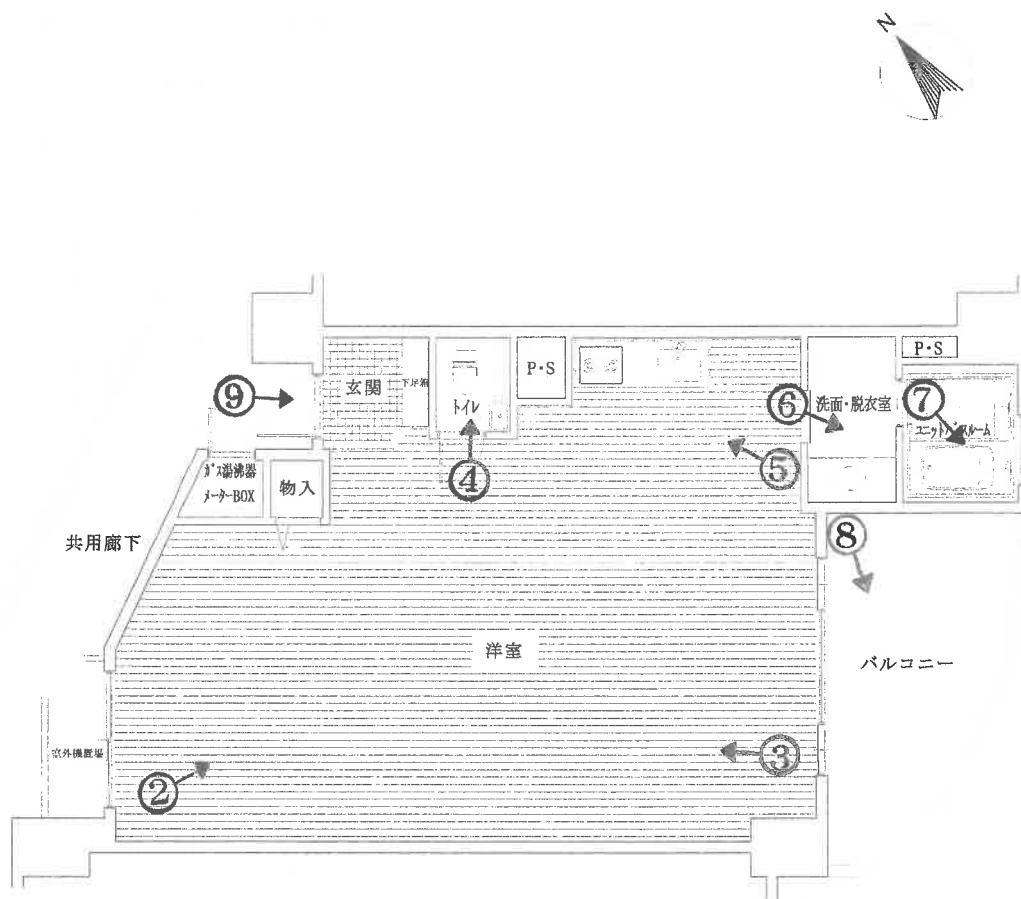
1/500



土地建物
位置関係図

※当該図面は、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。

建物間取り図



平面図 S=1/100

建物の存する部分 9階

1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



(17 枚目)

13



14



15



16



(19 枚目)

令和 7 年 (又) 第 11 号
令和 7 年 5 月 9 日現地調査
令和 7 年 5 月 23 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1	金 2,960,000 円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却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、ほぼ登記簿と同じである。

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	(一棟の建物の表示) 所 在 徳島県鳴門市鳴門町土佐泊浦字黒山 246番地3 建 物 の 名 称 ロイヤルリゾートヴァンベール鳴門 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 黒山 246番3の909 建 物 の 名 称 909 種 類 居宅 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 床 面 積 9階部分 65.21㎡ (敷地権の目的である土地の表示) 土 地 の 符 号 1 所 在 及 び 地 番 徳島県鳴門市鳴門町土佐泊浦字黒山 246番3 地 目 宅地 地 積 3,090.46㎡ (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 1 敷 地 権 の 種 類 所有権 敷 地 権 の 割 合 75万1219分の6842		
番号	特 記 事 項		
	管理組合によると、同組合の総会決議によって、当マンションでは専有部分を住宅宿泊事業に使用してはならないこととされており、いわゆる「民泊」として使用するための購入が禁止されているとのことである。		

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)

位 置 ・ 交 通	JR鳴門線「鳴門」駅の北東方・道路距離約6km 最寄バス停「黒山」の北方・約290m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件は、鳴門市鳴門町土佐泊浦地区の北東部に位置する。付近は、店舗、宿泊施設等が多くみられる海岸沿いの県道沿接地域である。	
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	市街化調整区域 指定なし 70% 200% なし 瀬戸内海国立公園第2種特別地域・普通地域
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	3,090.46㎡ 約15m・約70m 不整形 やや起伏あり 二方路 約2～4m 特になし
接面道路の状況	◇南東辺が幅員約11m舗装県道（鳴門公園線、建築基準法第42条第1項第1号道路に該当）乃至幅員約4m舗装市道（土佐泊浦高砂黒山線、建築基準法第42条第1項第1号道路に該当）に接面。 ◇南西辺が幅員約2.3～4m舗装市道（土佐泊浦黒山北山手線、建築基準法第42条第2項道路に該当）接面。要セットバック（道路中心線から2メートル後退した位置が道路境界線とみなされる、具体的には所管庁への確認を要する）。	
土地の利用状況 等	当物件の利用状況：区分所有マンション（ロイヤルリゾートヴァンベール鳴門）の敷地として利用されている。 隣地の状況：北側…山林 南側…店舗兼住宅、住宅、倉庫 東側…道路を介して海浜 西側…空地乃至山林 そ の 他：特になし	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり 都 市 ガ ス なし 下 水 道 なし	
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	登記事項証明書等に基づく地歴調査によれば、主として山林であった土地に宅地造成がなされ、現在のマンション敷地として利用されてきているものと推測される。以上、本件調査の範囲では、土壌汚染が存する可能性は少ないものと考えられるが、確定的には専門業者による土壌調査を要する。
ハザードマップ	市ハザードマップにおいて特に区域指定はされていない。
特 記 事 項	特になし

2 建物の概況

(1)一棟の建物の概要

マンション名	ロイヤルリゾートヴァンベール鳴門
建物の用途	共同住宅 (総戸数129戸)
建築時期及び 経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)：平成2年10月21日新築 経過年数：約35年 経済的残存耐用年数：約10年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付13階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル張り等
設備等	エレベーター：有(1基) 駐車場：敷地内56台、敷地外20台 集会場：有 その他：屋外プール、テニスコート(敷地外)、カフェテリア、サウナルーム、トレーニングジム、ゲストルーム等
建物の品等	やや高い
管理の形態等	管理組合：有(ロイヤルリゾートヴァンベール鳴門管理組合法人) 管理方式：委託管理 管理会社：株式会社合人社計画研究所 管理形態：管理人日勤(9:00～18:00ほか、管理人室有)
管理の状況	普通
特記事項	◇管理組合の積立金総額：174,763,117円 (2025年4月30日現在、同組合からの回答による) ◇大規模修繕の予定は無い。ただし、正面玄関の改修工事、屋上外壁防水工事等が近年予定されている。 ◇駐車場使用料は月額2,000円/台。ただし、2025年4月23日時点において空き区画はない。なお、本件目的物件(専有部分)に関して保有している区画はない。 ◇敷地北西端に未登記附属建物(コンクリートブロック造鋼板葺平家建倉庫、約17㎡、平成2年頃の建築と推定される)が存している。なお、簡易小建物である当建物の構造、経過期間等を考慮し、市場価値は認められないものと判断した。

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	
位	置	9階(909号室) 主要開口部の方位　：南東向き	
床	面	積	公簿床面積に同じ
間	取	り	別添「間取図」参照
仕	様	天　　井　：ビニールクロス等 床　　：フローリング等 内　　壁　：ビニールクロス等 設　　備　：電気、給排水、衛生等	
保守管理の状況		普通程度	
管　理　費　等		管　理　費　：　17,400　円(月額) 修繕積立金　：　　4,380　円(月額) トランクルーム使用料　：　　2,600　円(月額) 滞　　納　　額　：　376,521　円(遅延損害金含む、2025年4月28日現在)	
専　有　部　分　の 利　用　状　況　等		現況調査報告書に記載のとおり	
特　記　事　項		◇玄関ドアに錆が発生している。 ◇内部は東側窓際のフローリングに変色やキズ等の損傷が一部見られるが、その他は全体的に概ね綺麗な状態である。 ◇競売手続き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。 ◇管理組合によると、同組合の総会決議によって、当マンションでは専有部分を住宅宿泊事業に使用してはならないこととされており、いわゆる「民泊」として使用するための購入が禁止されているとのことである。	

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

1 建物の価格

目的建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮して求め、これに耐用年数に基づく方法並びに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。

再調達原価(円/㎡) ア	専有面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ = エ
400,000	65.21	0.16	4,173,000

ア 再調達原価：消費税等を含む。

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現 価 率：

耐用年数に基づく方法（経過年数35年、経済的残存年数10年、残価率3%による定額法）と観察減価法（経年減価以外の物件建物固有の減価分等を考慮して▲35%の観察減価を認定）とを併用して、現価率を下記のとおり査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{3\% + (1 - 3\%) \times (10\text{年} / (35\text{年} + 10\text{年}))\} \times (1 - 35\%) \\ &= 0.16 \end{aligned}$$

2 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地 価格(円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
21,500	0.60	3,090.46	1.00	6842 / 751219	363,000

ア 標準画地価格：

地価公示価格 鳴門-2

公示価格等

時点修正

標準化補正

地域格差

標準画地価格

$$13,600\text{円/㎡} \times 99.7 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 63 = 21,500\text{円/㎡}$$

◇ 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：必要なし。

◇ 地 域 格 差：街路条件▲10%、環境条件▲30% 計(相乗積) ▲37%

イ 個 別 格 差：規模0.70、形状・地勢0.85、二方路1.01 計(相乗積) 0.60

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：必要なし。

オ 敷 地 権 割 合：登記上の敷地権割合による。

3 積算価格(敷地権付建物の価格)

建物価格(円) ア	敷地権価格(円) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	積算価格(円) (ア+イ)×ウ=エ
4,173,000	363,000	1.10	4,990,000

ウ 個 別 格 差：階層 +10

Ⅱ 収益価格の試算（直接還元法による）

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

尚、想定した賃料その他の賃貸条件は、評価時点現在の当該地域における標準的な賃料及び実績賃料等を参考に査定したものであるが、競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであり、必ずしもこの想定賃貸条件に付合する内容が、実現するものとは限らない。

総収益（円） ア	家賃等 補 正 イ	粗利回り ウ	その他 補 正 エ	収益価格（円） $\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ} = \text{オ}$
504,000	1.00	0.120	1.00	4,200,000

ア 総 収 益：近隣の賃貸事例等を参考に査定した。

イ 家 賃 等 補 正：特にない。

ウ 粗 利 回 り：目的物件の種類、地域の実情等を考慮して査定した。

エ そ の 他 補 正：特にない。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

前記のとおり積算価格と収益価格が求められたが、収益価格は賃料や利回り等の流動的要素を有しており、積算価格に比して相対的規範性は劣るものと思料される。よって、本件においては、収益価格は検証程度に止め、積算価格を標準に調整後の価格を査定した。

	占有減価修正前の 試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試算価格(円) ア×イ = ウ
① 積 算 価 格	4,990,000	1.00	4,990,000
② 収 益 価 格	—		4,200,000
③調整後の価格	4,990,000 円		

ア 占有減価修正前の試算価格：①積算価格は前記Ⅰ.3.エより

イ 占有減価修正：特になし。

ウ 試 算 価 格：②収益価格は前記Ⅱ.オより

2 評価額の判定

前記1.③調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

調整後の 価格(円) ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 減価(敷金等) オ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ×オ
4,990,000	1.00	0.70	0.85	1.00	2,960,000

イ 市 場 性 修 正：必要なし。

ウ 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。

エ 滞納管理費等相当額の減価：代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を競売市場修正後の価格で除した割合として控除する。

オ その他の控除減価(敷金等)：特になし。

第6 参考価格資料

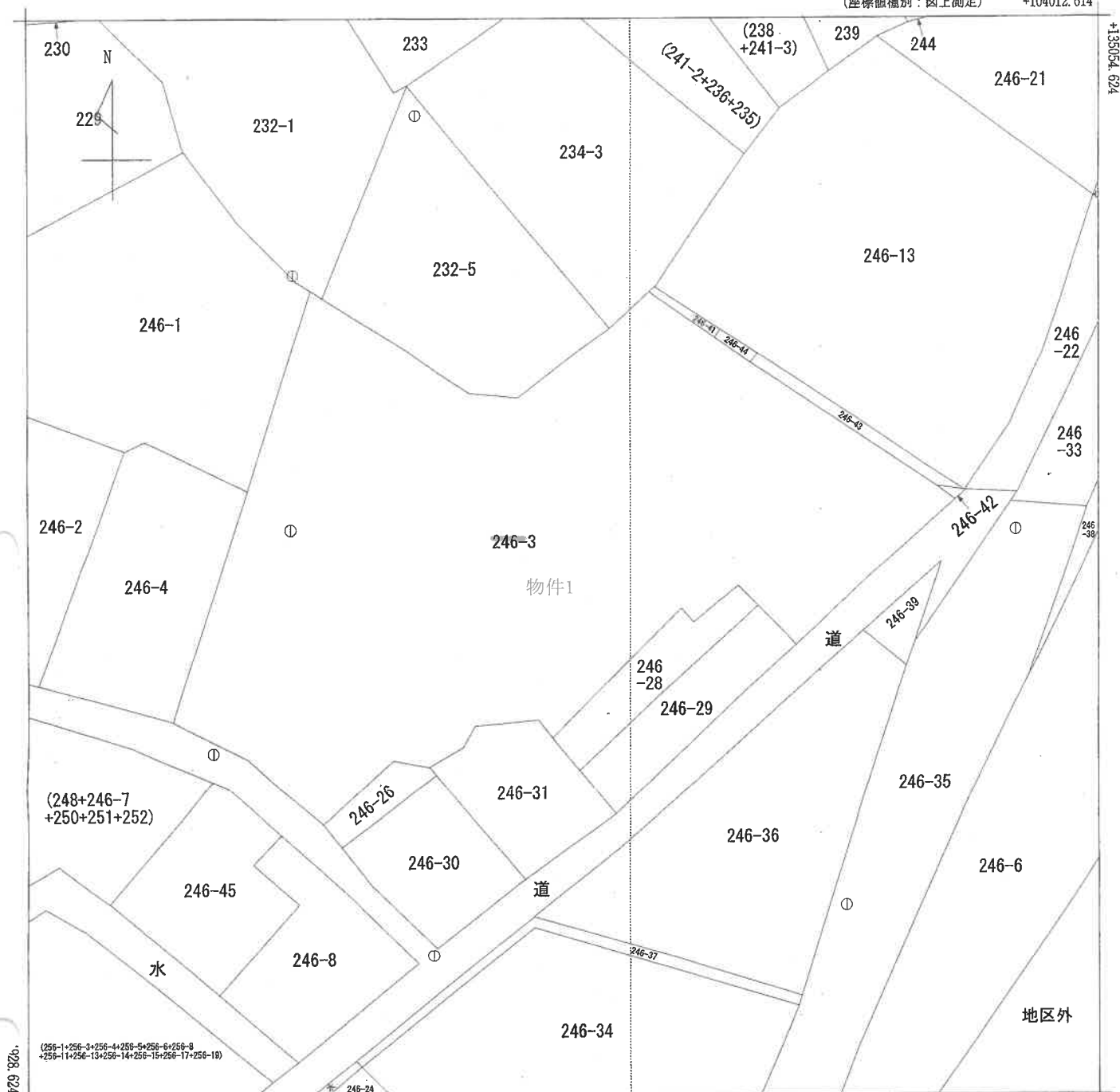
地価公示価格 鳴門-2

所 在：鳴門市鳴門町土佐泊浦字黒山256番20
価 格：13,600円／㎡
位 置：物件1の南西方約140m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：280㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：南東側幅員約5.3m市道
用 途 指 定 等：市街化調整地域
（指定建ぺい率70%、指定容積率200%）
地 域 の 概 要：一般住宅と農家住宅等が混在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 法第14条地図写し
- 3 建物図面及び各階平面図写し
- 4 土地建物位置関係図
- 5 間取り図

以 上



地番区域見出

鳴門町土佐泊浦
字黒山

請 求 部 分	所 在 鳴門市鳴門町土佐泊浦字黒山					地 番	246番3			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲 三	座 標 系 番 号 又 は 記 号	Ⅳ	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和46年3月				備 付 年 月 日 (原図)	昭和45年11月		補 記 事 項		

A 3 $\rightarrow$ A 4 に縮小

登記年月日：昭和63年11月11日

1026511

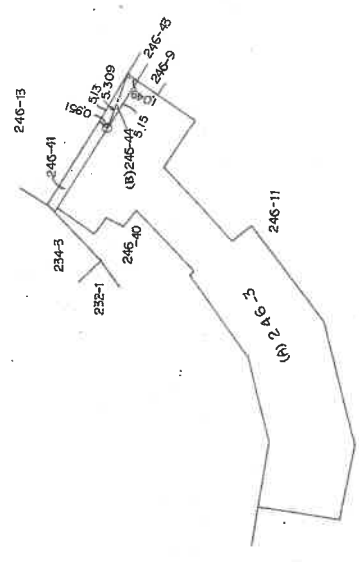
前246-3 後 新

地 積 測 量 図

地 番	246-44, 246-3
土地の所在	嶋門市嶋門町土佐泊浦字黒山

チハツン (B)246-44
チハツン 5.309 X 1.049 = 5.569141
チハツン 5.309 X 0.951 = 5.048859
チハツン 5.309 X 1/2 = 10.618000
チハツン 5.3090000
チハツン 5.30 M²

チハツン (A)246-3
チハツン 320.0000000
チハツン 5.3090000
チハツン 320.6910000
チハツン 320 M²



不動境界標識
○ コンクリート杭

A 3 → A 4 に縮小	昭和63年11月11日
---------------	-------------

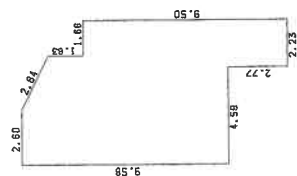
作製者	申請人	縮尺	1/500
-----	-----	----	-------

徳島県土地家屋調査士会印紙

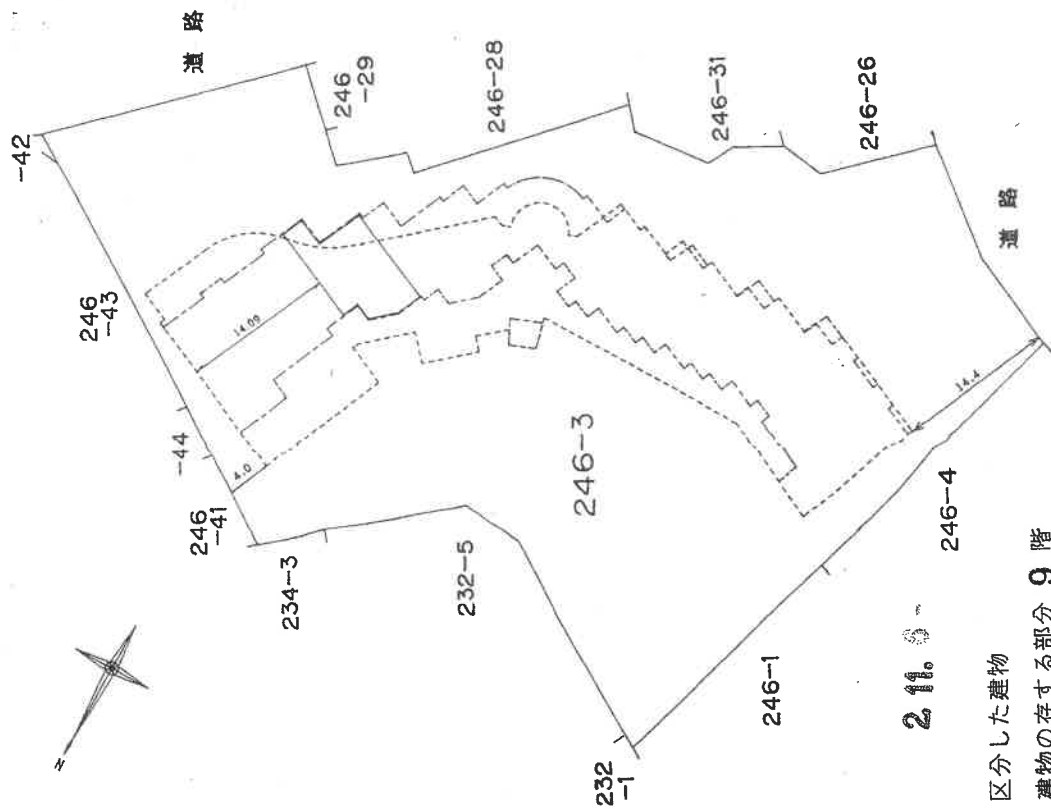
面
圖
物
建

家屋番号 土佐泊浦字黒山 246番3-909

鳴門市鳴門町土佐泊浦字黒山246番地3



求續表			
9.58	X	2.80	= 24.9080
{ 9.58	X	8.63	X 1/2 = 16.11895
{ 11.40	X	1.13	X 0.57 X 1/2 = 6.42105
9.50	X	1.66	= 15.7700
合 計			65.21800
床 面 積			65.21 m ²



20

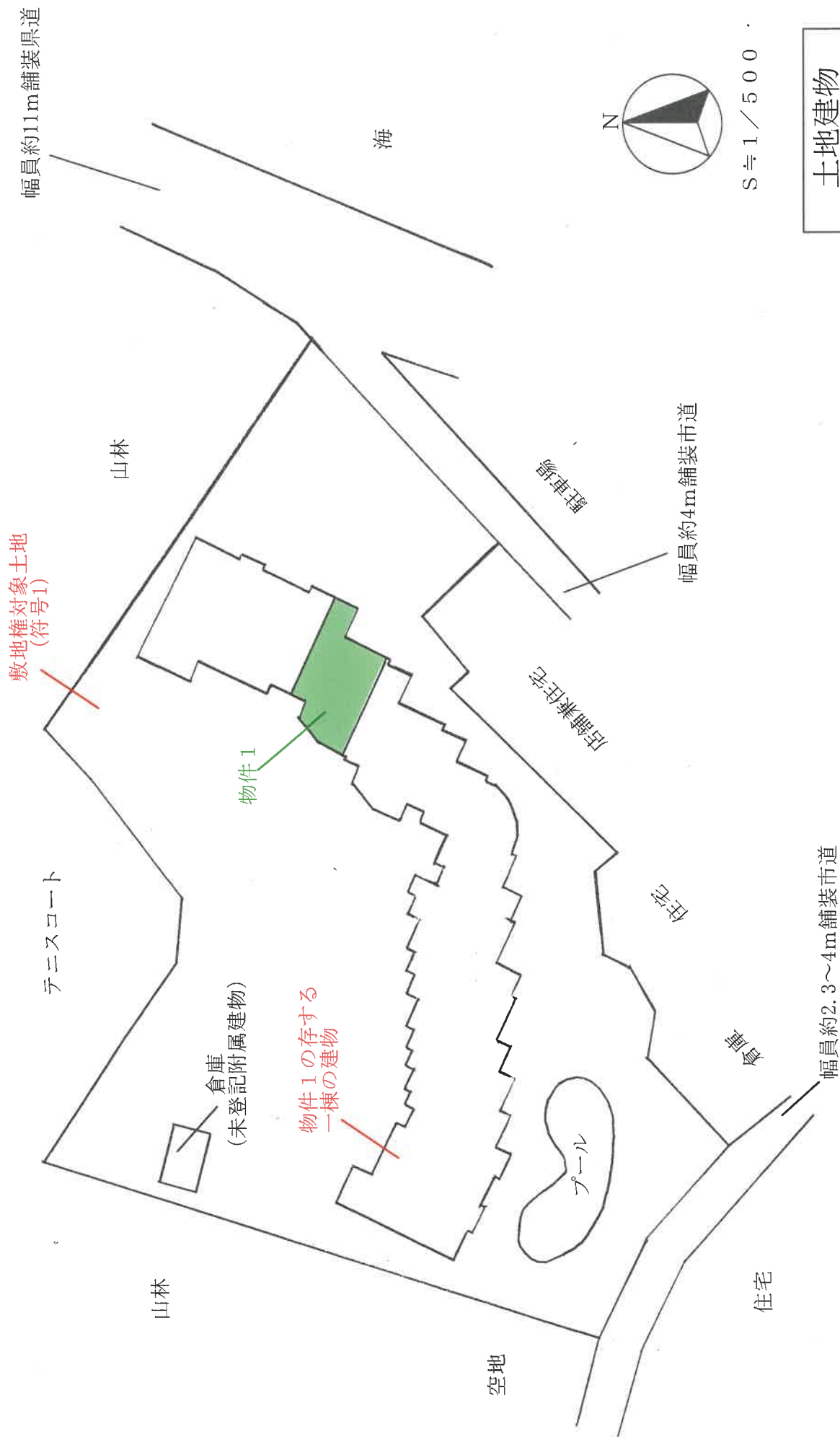
$A_3 \rightarrow A_4$ に縮小

区分した建物 9階

作者

人中請

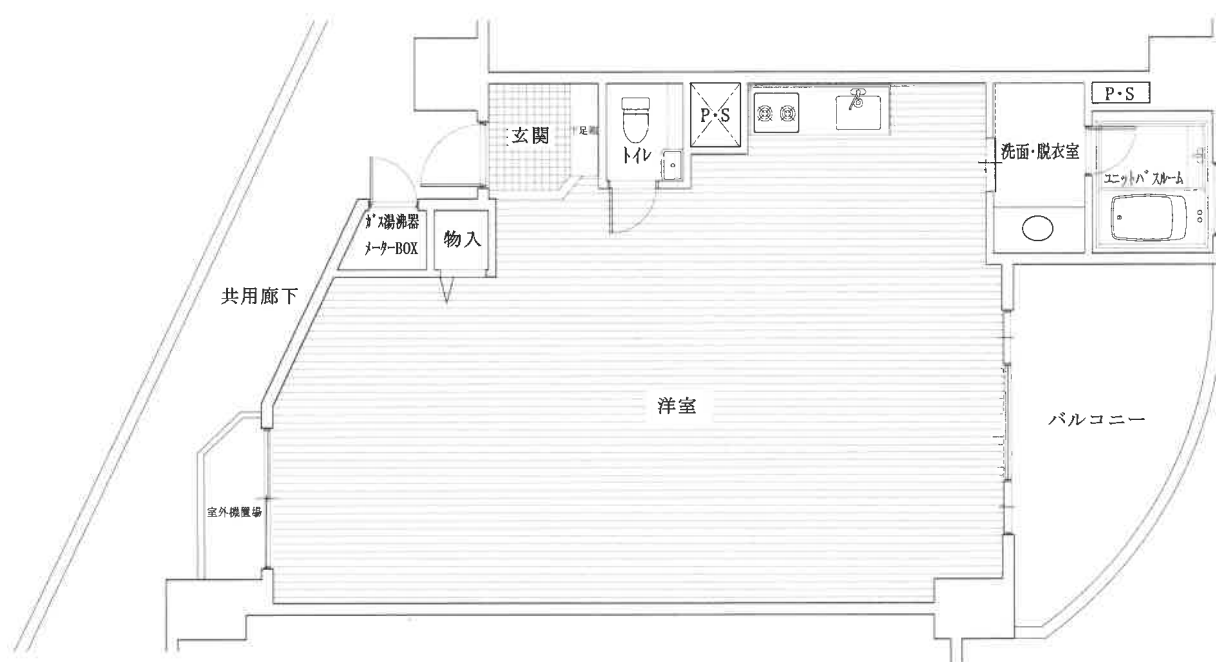
縮尺 $\frac{1}{500}$



土地建物
位置関係図

※当該図面は、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。

建物間取り図



平面図

S=1/100

建物の存する部分 9階

徳島地方裁判所 御中



評 価 書
〔補充書〕

評価人 不動産鑑定士
阿 部 祐 一 郎

先に提出しております令和7年(ヌ)第11号の評価書（令和7年5月23日評価、以下「原評価書」という）について、配当要求があったことを考慮した場合の評価額を示せば、次のとおりとなります。

記

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 3,350,000 円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却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、ほぼ登記簿と同じである。

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	(一棟の建物の表示) 所 在 徳島県鳴門市鳴門町土佐泊浦字黒山 246番地3 建 物 の 名 称 ロイヤルリゾートヴァンベール鳴門 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 黒山 246番3の909 建 物 の 名 称 909 種 類 居宅 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 床 面 積 9階部分 65.21㎡ (敷地権の目的である土地の表示) 土 地 の 符 号 1 所在及び地番 徳島県鳴門市鳴門町土佐泊浦字黒山 246番3 地 目 宅地 地 積 3,090.46㎡ (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 1 敷地権の種類 所有権 敷地権の割合 75万1219分の6842		
番号	特 記 事 項		
	原評価書P.2記載のとおり		

第4 目的物件の位置・環境等

原評価書P.3～P.6記載のとおり。

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

原評価書P.7記載のとおり。

II 収益価格の試算（直接還元法による）

原評価書P.8記載のとおり。

III 評価額の判定

1 試算価格の調整

原評価書P.9記載のとおり。

2 評価額の判定

前記1における調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

調整後の 価格(円) ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 減価(敷金等) オ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ×オ
4,990,000	1.00	0.70	0.96	1.00	3,350,000

イ 市 場 性 修 正 ： 必要なし。

ウ 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。

エ 滞納管理費等相当額の減価 ： 代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額（ただし、配当要求があったことを前提に補充評価命令が出されたことを考慮した相当額とする）を競売市場修正後の価格で除した割合として控除する。

オ その他の控除減価(敷金等) ： 特にない。

以 上