

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月11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12月 4日から 令和 7年12月10日まで
開札期日	日 時 令和 7年12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 8年 1月 7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12月18日から 令和 7年12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11月11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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
2～7	8,080,000 6,464,000	一括	1,616,000	346,320	0
2	2,670,000				
3	890,000				
4	1,130,000				
5	1,760,000				
6	1,170,000				
7	460,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|--|--|
| 2 | 所 在 | 徳島県鳴門市北灘町折野字桜井 | |
| | 地 番 | 23 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1196.00 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 徳島県鳴門市北灘町折野字桜井 23 番地 1 | |
| | 家屋 番号 | 23 番 1 | |
| | 種 類 | 倉庫 | |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 297.60 平方メートル
2 階 187.07 平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 徳島県鳴門市北灘町折野字桜井 | |
| | 地 番 | 24 番 2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 581.00 平方メートル | |
| 5 | 所 在 | 徳島県鳴門市北灘町折野字桜井 24 番地 2 | |
| | 家屋 番号 | 24 番 2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 160.97 平方メートル
2 階 106.70 平方メートル | |
| 6 | 所 在 | 徳島県鳴門市北灘町折野字桜井 | |



物 件 目 録

地 番 24番7

地 目 雑種地

地 積 766平方メートル

(現況)

地 目 宅地

7 所 在 徳島県鳴門市北灘町折野字桜井 24番地7

家屋 番号 24番7

種 類 事務所

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 92.95平方メートル
2階 92.95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 9月 3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2～7】

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3, 7】

桜井建設株式会社が占有している。

【物件番号5】

Bが占有している。

【物件番号2, 4, 6】

本件土地(一体画地としての物件番号2, 4, 6)につき、

- ・物件3及び7の各敷地部分につき、桜井建設株式会社が占有している。物件4にかかる占有権原は使用借権と認められる。
- ・物件番号5の敷地部分につき、Bが占有している。物件2及び6にかかる占有権原は使用借権と認められる。
- ・上記各建物の敷地部分を除く部分につき、本件土地の各所有者が占有している。

【物件番号6】

北辺付近の国道に接する部分(現況調査報告書の写真31)につき、徳島県が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。



5 その他買受への参考となる事項

【物件番号 2, 4, 6】

- ・隣地（地番 2 2 番、物件 2, 4, 6 相互間も含む。）との境界が不明確である。
- ・地籍図上筆界未定である。
- ・本件土地（一体画地としての物件番号 2, 4, 6）の一部は、売却対象外の土地（地番 1 8 番、1 0 0 番 2）への通行のため無償で利用されている。

《 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

2 所 在 徳島県鳴門市北灘町折野字桜井

地 番 23 番 1

地 目 宅地

地 積 1196.00 平方メートル

共有者 桜井建設株式会社 持分 1196 分の 478

共有者 A 持分 1196 分の 718

3 所 在 徳島県鳴門市北灘町折野字桜井 23 番地 1

家屋 番号 23 番 1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 297.60 平方メートル

2 階 187.07 平方メートル

所有者 桜井建設株式会社

4 所 在 徳島県鳴門市北灘町折野字桜井

地 番 24 番 2

地 目 宅地

地 積 581.00 平方メートル

所有者 B

5 所 在 徳島県鳴門市北灘町折野字桜井 24 番地 2

家屋 番号 24 番 2

種 類 居宅



11

物 件 目 録

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 160.97平方メートル
2階 106.70平方メートル

所有者 B

6 所 在 徳島県鳴門市北灘町折野字桜井

地 番 24番7

地 目 雑種地

地 積 766平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 桜井建設株式会社

7 所 在 徳島県鳴門市北灘町折野字桜井 24番地7

家屋 番号 24番7

種 類 事務所

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 92.95平方メートル
2階 92.95平方メートル

所有者 桜井建設株式会社



令和7年(ケ)第22号
令和7年6月3日受理
令和7年7月11日提出
(全3分冊のうち第2冊)



現況調査報告書

(物件2～7)

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

2 所 在 徳島県鳴門市北灘町折野字桜井

地 番 23 番 1

地 目 宅地

地 積 1196.00 平方メートル

共有者 桜井建設株式会社 持分 1196 分の 478

共有者 A 持分 1196 分の 718

3 所 在 徳島県鳴門市北灘町折野字桜井 23 番地 1

家屋 番号 23 番 1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 297.60 平方メートル
2 階 187.07 平方メートル

所有者 桜井建設株式会社

4 所 在 徳島県鳴門市北灘町折野字桜井

地 番 24 番 2

地 目 宅地

地 積 581.00 平方メートル

所有者 B

物 件 目 録

5 所 在 徳島県鳴門市北灘町折野字桜井 24 番地 2

家屋 番号 24 番 2

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 160.97 平方メートル
2 階 106.70 平方メートル

所有者 B

6 所 在 徳島県鳴門市北灘町折野字桜井

地 番 24 番 7

地 目 雑種地

地 積 766 平方メートル

所有者 桜井建設株式会社

7 所 在 徳島県鳴門市北灘町折野字桜井 24 番地 7

家屋 番号 24 番 7

種 類 事務所

構 造 鉄骨造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 92.95 平方メートル
2 階 92.95 平方メートル

所有者 桜井建設株式会社

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2土地(共有者桜井建設株式会社〔以下「桜井建設」という。〕及びA)、物件4土地(所有者B)、物件6土地(所有者桜井建設)で、一体画地を形成	
現況地目	☒ 宅地 ☐ 公衆用道路 ☐		
形状	☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐ 地積測量図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 下記建物所有者(桜井建設)が、本件土地(一体画地)の一部を、同建物の敷地として占有している。 ☒ 同人の所有部分は、所有権に基づき占有されている。 ☒ 本件土地(一体画地)のうち、同人の所有部分以外の部分の使用権原については、「占有者及び占有権原①」のとおり ☒ 物件5・7の各建物所有者が、本件土地(一体画地)の一部を、これらの各建物の、それぞれの敷地として占有している。 ☒ 「その他の者」が、本件土地の一部を 防災看板の敷地 として占有している。 ☒ 占有者、占有範囲、占有権原等は「占有者及び占有権原④」のとおり ☒ 本件土地(一体画地)のうち、上記以外の部分を、本件土地の各所有者らが宅地(コンクリート敷)の状態で占有している。		
下記以外の建物	☒ ある(物件5、7) ☐ ない		
その他の事項	☒ 物件2・4・6は、全体として一体画地(一枚地)を形成している。		
建物		物件3	
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) ☐ 所在: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない { ☐ 種類: ☐ ある { ☐ 構造: ☐ 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者(桜井建設) ☐ その他の者 上記の者が本件建物を 倉庫 として占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
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		
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

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2土地(共有者桜井建設株式会社及びA)、物件4土地(所有者B)、物件6土地(所有者桜井建設)で、一体画地を形成	
	現況地目	☒ 宅地 ☐ 公衆用道路 ☐	
	形状	☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐ 地積測量図のとおり	
	占有者及び占有状況	☒ 下記建物所有者(B)が、本件土地(一体画地)の一部を、同建物の敷地として占有している。 ☒ 同人の所有部分は、所有権に基づき占有されている。 ☒ 本件土地(一体画地)のうち、同人の所有部分以外の部分の使用権原については、「占有者及び占有権原②」のとおり ☒ 物件3・7の各建物所有者が、本件土地(一体画地)の一部を、これらの各建物の、それぞれの敷地として占有している。 ☒ 「その他の者」が、本件土地の一部を 防災看板の敷地 として占有している。 ☒ 占有者、占有範囲、占有権原等は「占有者及び占有権原④」のとおり ☒ 本件土地(一体画地)のうち、上記以外の部分を、本件土地の各所有者らが宅地(コンクリート敷)の状態で占有している。	
	下記以外の建物	☒ ある(物件3、7) ☐ ない	
	その他の事項	☒ 物件2・4・6は、全体として一体画地(一枚地)を形成している。	
建物		物件5	
	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) ☐ 所在: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
	物件目録にない附属建物	☒ ない { ☐ 種類: ☐ ある { ☐ 構造: ☐ 床面積:	
	占有者及び占有状況	☒ 建物所有者(B) ☐ その他の者 上記の者が本件建物を 居宅 として占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
	上記以外の敷地	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
	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	
	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

(土地・建物用)

[illegible]

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原①		
占有範囲	■ 物件4土地のうち、物件3建物の敷地部分	
占有者	■ 桜井建設	
占有状況	■ 敷地 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■ 関係人 (■ A、Cの陳述 / ☐ 提出の資料)		
占有権原	☐ 賃借権 ■ 使用借権 ☐	
占有開始時期	■ 昭和60年3月31日(物件3建物の新築日)	
最初の契約等	契約日	
	期間	年 月 日 から 年 月 日まで (年間) ☐ 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 年 月 日 から 年 月 日まで (年間) ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■ 所有者
	借主	■ 占有者
賃料・支払時期等	毎月 円 (前月末日 限り 翌月分 支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円) (☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ■ ない	
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 ・所有者は、占有者に対して、上記占有範囲を無償で貸与(黙示による使用貸借)している。 ・なお、物件3建物は、概ね物件2土地の地上に存在しているものと認められるが、物件2・4・6土地は全体として一体画地(一枚地)として利用されており、また、これらの土地相互間の境界は判然としていない。 ・以上から、物件3建物の所有者が、本件土地(一体画地)のうち、自ら共有(又は所有)する物件2土地(及び物件6土地)の範囲を超える部分を同建物の敷地として利用している場合が考えられ、その場合の同部分の占有権原については、上記のとおりであると認めた。 ・また、物件2土地は桜井建設とAとの共有に係るものであるが、桜井建設は同土地を共有持分権に基づいて占有している(民法249条1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

(5 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原②		
占有範囲	■ 物件2・6土地のうち、物件5建物の敷地部分	
占有者	■ B	
占有状況	■ 敷地 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■ 関係人 (■ Cの陳述 / ☐ 提出の資料)		
占有権原	☐ 賃借権 ■ 使用借権 ☐	
占有開始時期	■ 平成9年11月30日(物件5建物の新築日)	
最初の契約等	契約日	
	期間	年 月 日 から 年 月 日まで (年間) ☐ 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 年 月 日 から 年 月 日まで (年間) ☐ 期間の定めなし
契約等	貸主	■ 所有者
当事者	借主	■ 占有者
賃料・支払時期等	毎月 円 (前月末日 限り 翌月分 支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円) (☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ■ ない	
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 ・所有者は、占有者に対して、上記占有範囲を無償で貸与(黙示による使用貸借)している。 ・なお、物件5建物は、概ね物件4土地の地上に存在しているものと認められるが、物件2・4・6土地は全体として一体画地(一枚地)として利用されており、また、これらの土地相互間の境界は判然としていない。 ・以上から、物件5建物の所有者が、本件土地(一体画地)のうち、自ら所有する物件4土地の範囲を超える部分を同建物の敷地として利用している場合が考えられ、その場合の同部分の占有権原については、上記のとおりであると認めた。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原③		
占有範囲	■ 物件4土地のうち、物件7建物の敷地部分	
占有者	■ 桜井建設	
占有状況	■ 敷地 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■ 関係人 (■ A、Cの陳述 / ☐ 提出の資料)		
占有権原	☐ 賃借権 ■ 使用借権 ☐	
占有開始時期	■ 平成1年1月19日(物件7建物の新築日)	
最初の契約等	契約日	
	期間	年 月 日 から 年 月 日まで (年間) ☐ 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 年 月 日 から 年 月 日まで (年間) ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■ 所有者
	借主	■ 占有者
賃料・支払時期等	毎月 円 (前月末日 限り 翌月分 支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円) (☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ■ ない	
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 ・所有者は、占有者に対して、上記占有範囲を無償で貸与(黙示による使用貸借)している。 ・なお、物件7建物は、概ね物件6土地の地上に存在しているものと認められるが、物件2・4・6土地は全体として一体画地(一枚地)として利用されており、また、これらの土地相互間の境界は判然としていない。 ・以上から、物件7建物の所有者が、本件土地(一体画地)のうち、自ら所有(又は共有)する物件6土地(及び物件2土地)の範囲を超える部分を同建物の敷地として利用している場合が考えられ、その場合の同部分の占有権原については、上記のとおりであると認めた。 ・また、物件2土地は桜井建設とAとの共有に係るものであるが、桜井建設は同土地を共有持分権に基づいて占有している(民法249条1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

(7 枚目)

(占有關係用〈单独〉)

占有者及び占有権原④									
占有範囲		■ 物件6土地の北辺付近(物件6土地上)の国道に接する部分(写真31)							
占有者		■ 徳島県県土整備部東部県土整備局							
占有状況		☐ 敷地 ☒ 防災看板の敷地 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐							
■ 関係人 (■ C、占有者の担当者の陳述 / ☐ 提出の資料)									
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐							
占有開始時期		■ 不明							
最初の 契約等	契約日	■ 不明							
	期間	年 月 日 から 年 月 日まで (年間) ■ 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 年 月 日 から 年 月 日まで (年間) ☐ 期間の定めなし							
契約等 当事者	貸主	■ 所有者(一体画地のうち、物件6土地部分の所有者桜井建設)							
	借主	■ 占有者							
賃料・支払時期等		毎月 円 (前月末日 限り 翌月分 支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)							
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円) (☐ 保証金 円)							
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☒ ない							
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									
・所有者は、占有者に対して、上記占有範囲を無償で貸与している。 ・Cによれば、上記占有に関する事項については、詳しいことは分からなかった。 ・徳島県県土整備部東部県土整備局の担当者によれば、上記看板設置に関しては何らの資料が保管されておらず詳細は不明であるが、本件看板が徳島県の管理、保有するものであることは確かであるとの説明である。なお、土地使用料は支払われていないとの回答を得た。 ・以上から、契約内容の詳細は不明であるが、上記占有権原は使用借権であると認めた。									

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(8 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 (物件 4、5 所有者 B の姉)	1 B は仕事の関係でどうしても同席することができません。私は、本件につき事情を知っていますので、私が代わりにお答えします。B は、桜井建設株式会社の元代表者です。 2 ところで、物件 2、4、6 土地は、もともと我々の先代が所有していた土地であり、相続などを介して現在のような所有関係になっています。そして、これらの土地は、先代の時代から我々親族がお互いに利用してきたもので、これらの土地を通行することにつき、互いに契約をしているわけではなく、当然のこととしてお互いに利用してきました。 3 また、A の居宅は本件土地の西方付近にあります。A がその居宅(地番 18 番)へ進入するため、本件土地のうち同人の所有名義となっていない土地を通行することについても、特に通行に関する契約を締結しているわけではなく、当然のこととして許諾しています。 4 更に、A は、同人が所有する目的外土地(地番 100 番 2)を D に貸していて、D が同土地に進入するためには本件土地を通行する必要があることから、A は D に対して、本件土地を通行することを許諾していますが、B としては、同許諾は A が行っていることでありますし、特に反対もせず黙認しています。
A (物件 2 の共有者)	1 私は、本件土地の近辺にいくつか土地(目的外土地)を所有しています。 2 ところで、本件土地を含め、これら一体の土地は、そもそも私たちの先代が持っていたものですが、時が経ち、相続などを介して、現在のようなそれぞれの所有関係となっています。そういう経緯から、これら一体の土地に関しては、我々親族間では、お互いに制限なく、それぞれが自由に通行してきましたので、いちいち誰の名義になったからといって、通行に関する契約を交わしているわけではありません。つまり、お互いの暗黙の了解として、それぞれがこれらの土地を通行しています。 3 私は、本件土地の西側付近に存在する土地(地番 18 番)に居住していますが、以上の経緯から、私の居住地(地番 18 番)に自動車を進入させるために、本件土地を通行しています。 4 また、私は、本件土地の南側にある目的外土地(地番 100 番 2)を D に貸していて、D が同土地に進入するために本件土地を通行することを許諾しています。同土地の貸与と、本件土地の通行に関しては、ともに契約書は作成しておらず、また、無償です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
D(目的外土地(地番100番2)の使用借人)	1 私は、本件土地の南側に位置する目的外土地(地番100番2:所有者A)を、自らが営む建設業での業務上の必要から借り受けています。無償であり、契約書は作っていません。 2 そして、借り受けている目的外土地(地番100番2)に入るためには、本件土地を通過する必要がありますが、その土地部分を通行することについても、目的外土地(地番100番2)を借りるのと同時に、Aから許諾を受けています。この点も無償で、契約書は作っていません

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(10 枚目)

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2、4、6土地は全体として一体画地(一枚地)を形成しており、その地上に物件3建物(2階建倉庫)、物件5建物(2階建居宅)、物件7建物(2階建事務所)が築造されている。
- ・ 一体画地(一枚地)を形成している本件土地のうち、建物が築造されていない部分は、コンクリートが敷き詰められた状態となっている。

【占有関係】(同条同項)

- ・ 物件2、4、6土地は、上記のとおり、物件3、5、7建物が存立するためにその敷地として使用し占有されているほか、その他の部分は、所有者によって宅地として占有されている。
- ・ 物件3建物は、桜井建設株式会社(以下「桜井建設」という。)によって占有されており、物件5建物はBによって占有されており、物件7建物は桜井建設によって占有されている。なお、その占有関係の詳細は(2～8枚目)に記載のとおりである。

【土地の範囲、境界】

- ・ 物件2、4、6土地については法第14条1項地図は存在せず、法務局に備え置かれているのは「地図に準ずる図面」であり同図面には現地復元力はない。
- ・ 本件土地は一体画地(一枚地)を形成し、その地上に3棟の建物が存在するが、建物が築造されていない部分はすべてコンクリートが敷き詰められており、各土地相互間の境界が判然としない。また、目的外土地(地番22)との間の境界も判然としない。

【接道等】

- ・ 物件2、4、6土地は、その北側が舗装国道に接面しており、接面付近における上記国道の幅員は約10～13mである。なお、本件土地は、都市計画法上の都市計画区域には位置していない。
- ・ また、本件土地の西側(北半分の部分)には、舗装公道が存在し、その幅員は約1.8mである。

【土地の状況】

- ・ 物件2、4、6土地は、建物が築造されている部分を除き、全面的にコンクリートが敷き詰められた状態となっている。
- ・ 物件2土地の西辺付近、及び物件4土地と物件6土地との間の部分には、公図上は水路が存在するが、同部分はコンクリートが敷き詰められた状態となっており、水路の状況は確認できない。

【建物の状況】

- ・ 〔物件3建物(倉庫)について〕

本件建物は昭和60年頃新築の物件と見られ、全体的に経年劣化が認められる。外壁の汚れ、傷みが見られる。なお、内部には、建設・建築関係に用いられる資材等が多数残置されており、買受人は、この点注意を要する(写真8～11)。

- ・ 〔物件5建物(居宅)について〕

本件建物は平成9年頃新築の物件と見られるが、相応の経年劣化が見られる。内壁等の損傷部位が確認された(写真27)。

- ・ 〔物件7建物(事務所)について〕

本件建物は平成1年頃新築の物件と見られるが、全体的に経年劣化は顕著である。内壁、天井、床には汚れが見られる。また、内壁の壁紙が剥がれている部分を確認された(写真37)。なお、内部には多量の事務機器や建築業関連物品が残置されており、買受人は、この点注意を要する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

【通行権の負担の有無について】

- ・ 「関係人の陳述等」欄に記載されたA、C、Dの陳述によれば、本件土地は、その西側に存在する目的外土地(地番18)に居住するAや、本件土地の南側に位置する目的外土地(地番100番2)の借受人Dによって通行の用に供されている。そこで、本件土地が、上記通行に関して、通行権の負担を受けるのか否かが問題となる。
- ・ この点、各土地に付されている地番の状況、各土地の位置関係、利用状況、過去からの利用に関する経緯、その他の諸般の事情を総合考慮しても、現況調査には権利確定作用がない以上、民法上、慣習上、合意によるものを含め、通行権の負担の有無については即断できない。よって、買受人は、この点につき特に注意を要する。

【公図上存する水路について】

- ・ 前ページ【土地の状況】にも記載したとおり、物件2土地の西辺付近、及び物件4土地と物件6土地との間の部分には、公図上は水路が存在するが、現況では確認できない。この点、かつて水路として利用されていた土地(法定外公共物)が埋め立てられ本件土地と一体として利用されている可能性があることから、買受人はこの点注意を要する。

【防災関係の掲示板の存在】

- ・ 物件6土地の北辺付近(写真31)には、「土石流危険溪流 桜井谷(徳島県)」「桜井谷 砂防指定地(鳴門土木事務所)」と記載された鉄製の看板が存在する。そこで、徳島県県土整備部東部県土整備局において確認したところ、同局担当者によれば、同看板は県の管理、保有するものには違いはないと考えられるが、設置した当時の資料が存在しておらず、設置経緯については何ら説明できないとの回答を得た。
- ・ 以上から、買受人は上記看板につき、上記事務所の担当者に確認の上、その取扱いにつき協議することが望ましい。

【地上に存する残置動産類について】

- ・ A及びCによれば、本件土地上に残置されている物置やその他資材などの動産類はすべて桜井建設の所有する物であり、他人の物は置いていないとの説明である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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6月3日 (火) 12:00 - 12:04	当庁	鳴門市役所に対し函面、航空写真などの資料請求書面作成及び送付
令和7年6月11日 (水) 13:05 - 13:09	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6月11日 (水) 14:55 - 14:59	法務局	公簿関係の閲覧調査
令和7年6月16日 (月) 12:15 - 12:20	法務局	公簿関係の閲覧調査(通行権に関して近隣する土地情報の追加調査)
令和7年6月19日 (木) 9:46 - 12:00	目的物件所在地	物件調査、聴取調査(A、C) 現場から携帯電話で聴取調査(D)
令和7年6月19日 (木) 14:01 - 14:11	鳴門市役所	接道、公法上の規制その他の調査
令和7年7月1日 (火) 15:15 - 15:40	徳島県県土整備部東部県土整備局(鳴門事務所)	防災関係の掲示板について聴取調査
—		
—		
—		
—		
—		
(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

(土地公図写し)
鳴門市北灘町折野字桜井



他図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

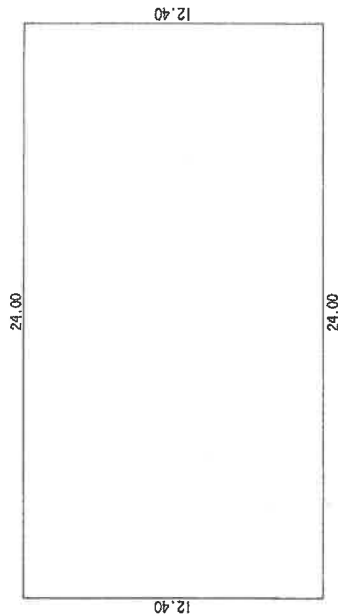
各階平面図 5007499

家屋番号 23番1

建物図面

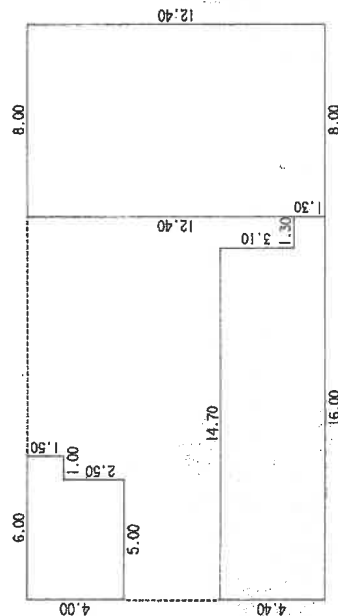
建物の所在 福岡市北瀬田折野字桜井23番地1

1階



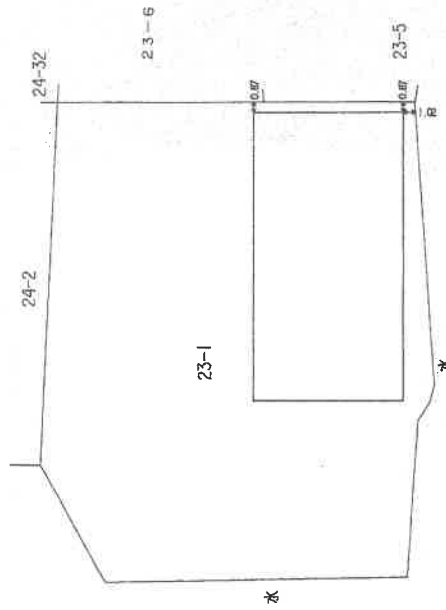
求積表	
24.00 x 12.40	= 297.6000
合計	297.6000
床面積	297.60 ㎡

2階



求積表	
1.30 x 1.30	= 1.6900
4.40 x 14.70	= 64.6800
12.40 x 8.00	= 99.2000
1.50 x 1.00	= 1.5000
4.00 x 5.00	= 20.0000
合計	187.0700
床面積	187.07 ㎡

〔目的物件3〕
※ 81%に縮小



作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

月 17日(作製)

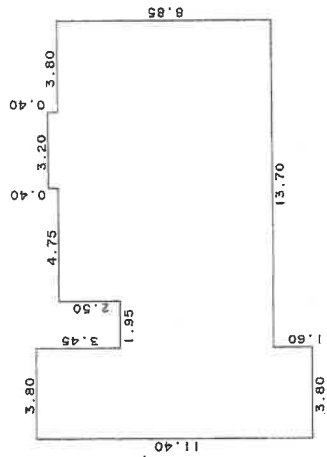
各階平面図 5007502

家屋番号 24番2

建物図面

建物の所在 鳴門市北灘町折野字桜井24番地2

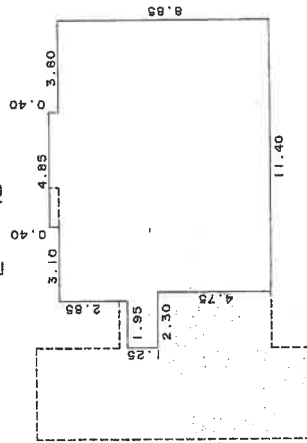
1 階



求積表

11.40 X 3.80 =	43.3200
6.35 X 1.95 =	12.3825
8.85 X 4.75 =	42.0375
9.25 X 3.20 =	29.6000
8.85 X 3.80 =	33.6300
合計	160.9700
床面積	160.97 ㎡

2 階

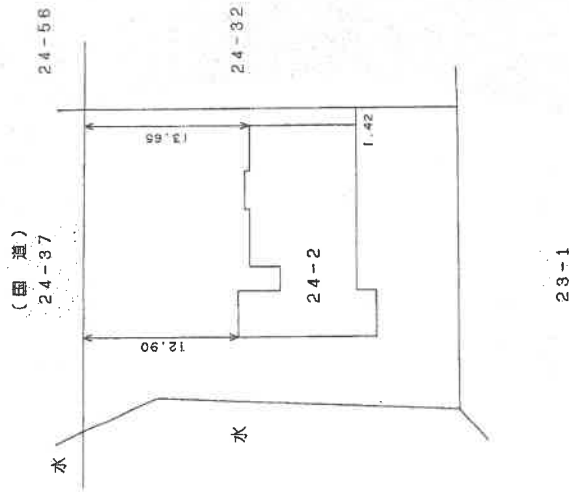
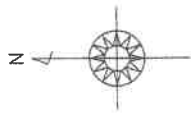


求積表

0.40 X 4.85 =	1.9400
2.85 X 11.75 =	33.4875
1.25 X 13.70 =	17.1250
4.75 X 11.40 =	54.1500
合計	106.7025
床面積	106.70 ㎡

〔目的物件5〕

※ 81%に縮小



昭和9年12月8日
平成

作製者

月 7日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

各階平面図 5007504

建物図面

24番7

家屋番号

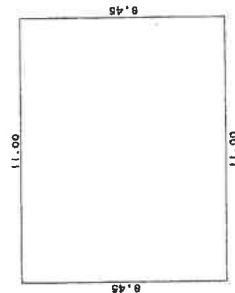
鳴門市北灘町折野字桜井24番地7

建物の所在

〔目的物件7〕

※ 81%に縮小

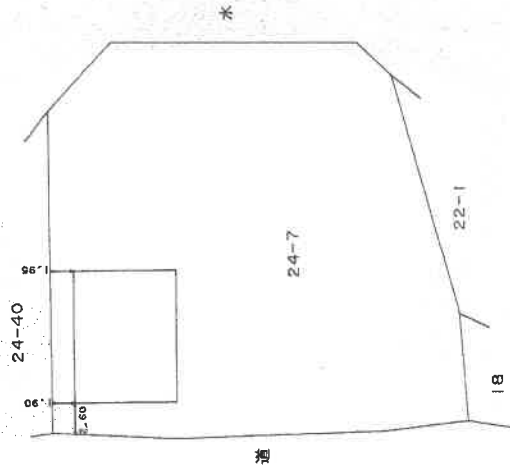
1~2階
(各階同型)



求積表

$$8.45 \times 11.00 = 92.9500$$

床面積 92.95 m²



昭和11年7月15日
平成

昭和11年7月16日
平成

作製者

縮尺

1/250

申請人

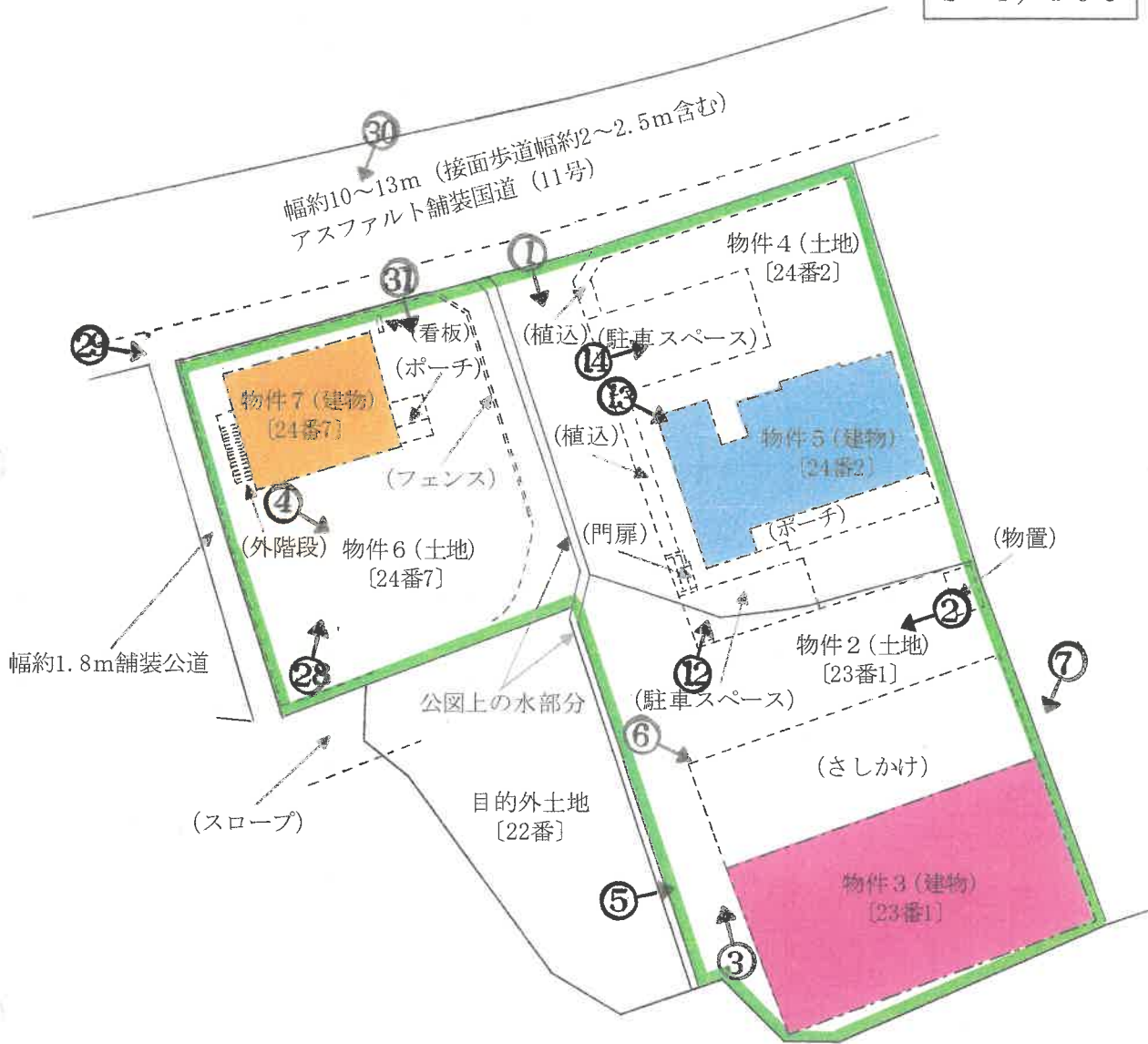
縮尺

1/500

土地建物位置関係図



S ≒ 1 / 500

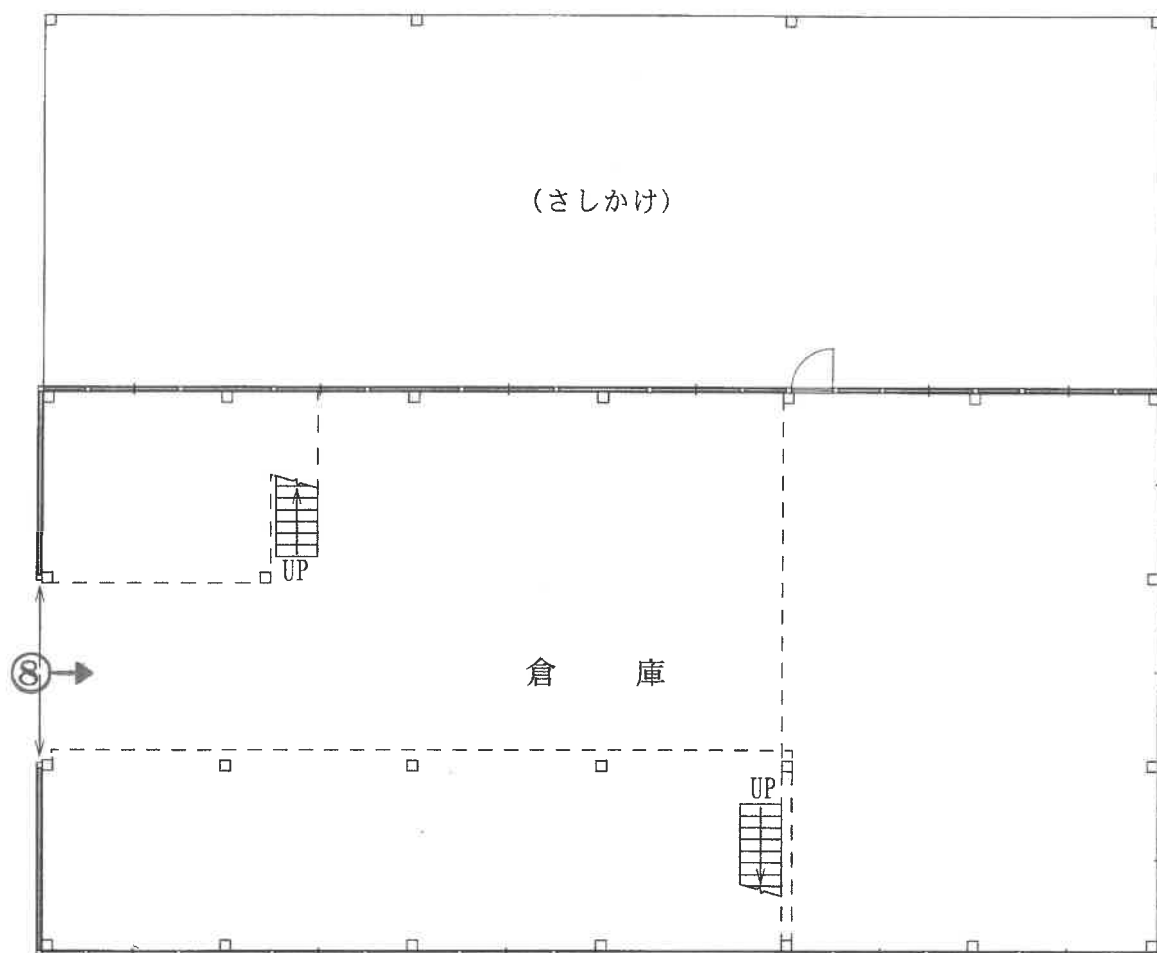


- : 目的物件2, 4, 6一体画地概略範囲
- : 目的物件3 (建物)
- : 目的物件5 (建物)
- : 目的物件7 (建物)

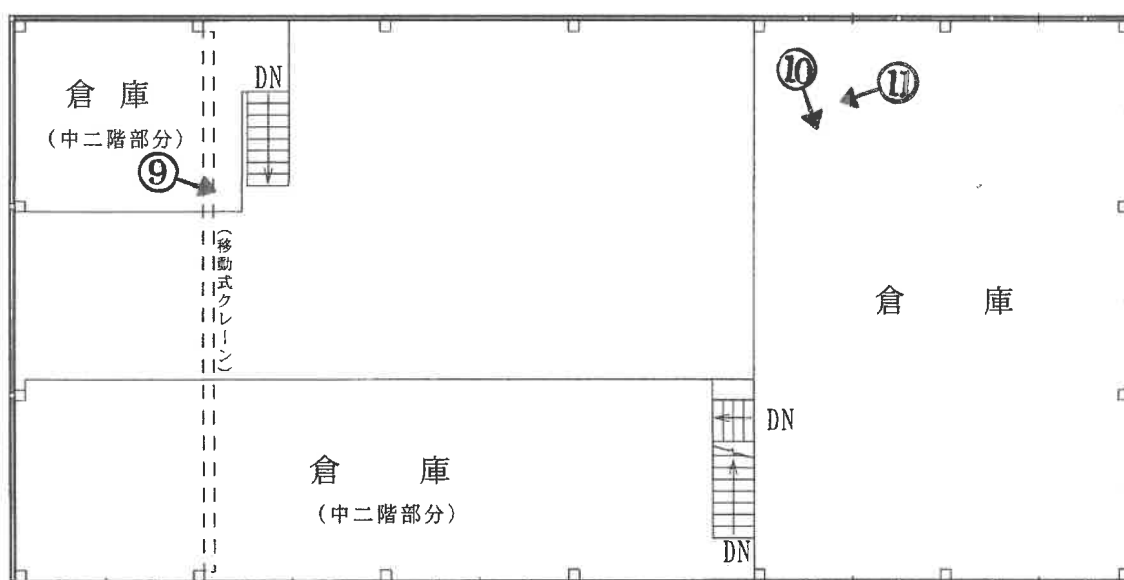
※ 図中における土地、建物及び工作物や接面道路、公図上の水等の形状、規模、位置関係の他、筆界、縮尺等については、現地踏査結果並びに公図、建物図面等を基に概ね推定したものであり、確定的ではなく現況と相違する場合がある。

物件 3

1 階 297.60m² (現況≒登記)



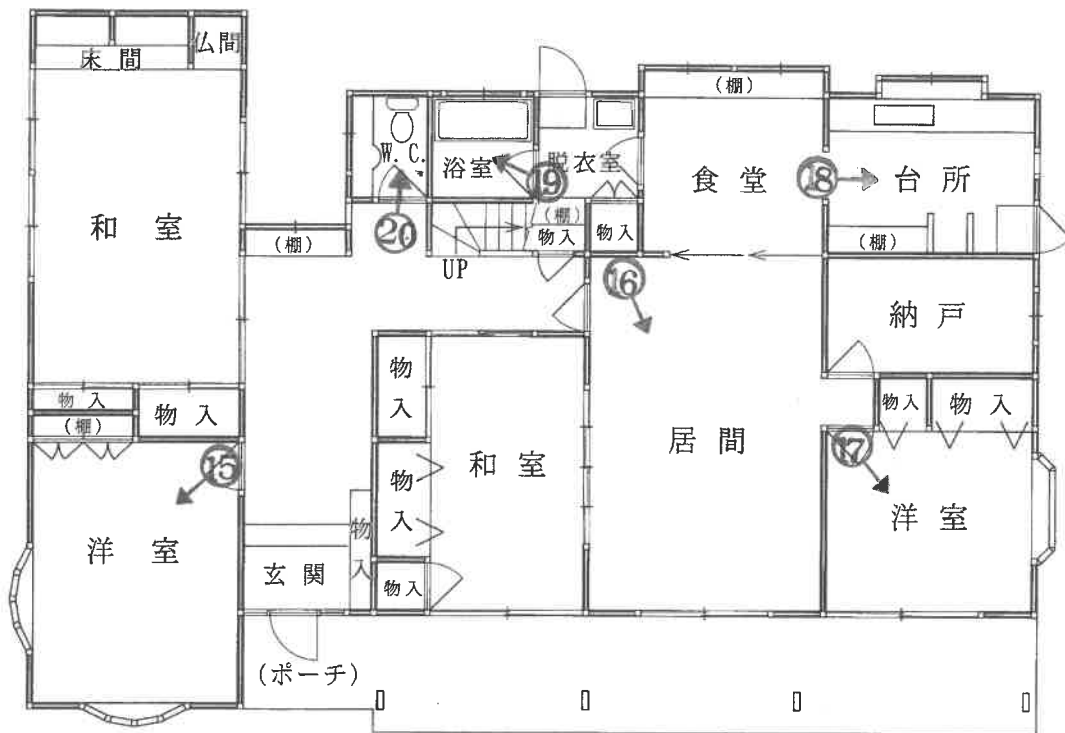
2 階 187.07m² (現況≒登記)



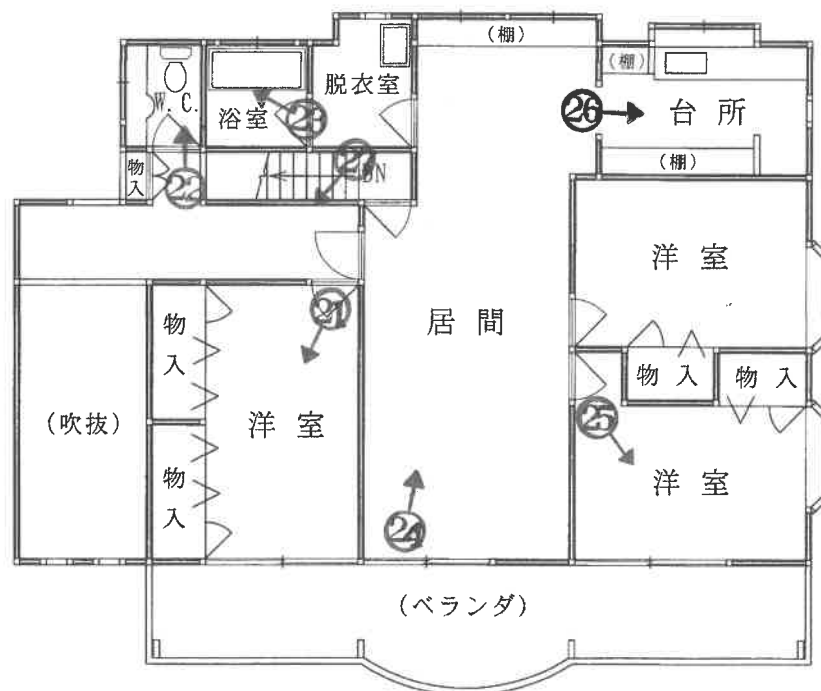
間取り図

物件 5

1 階 160.97m² (現況≒登記)



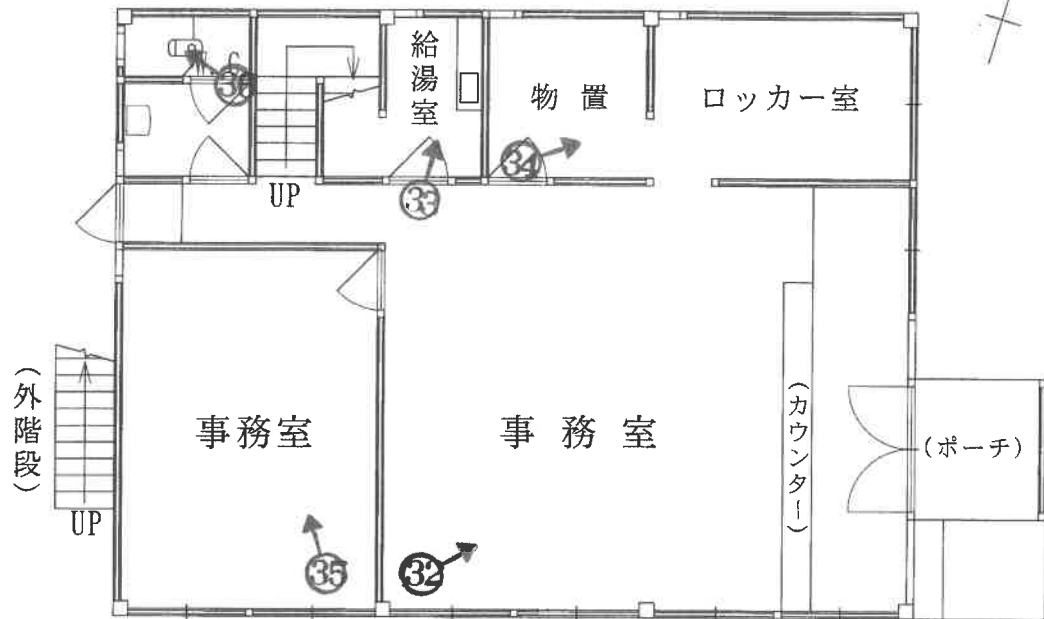
2 階 106.70m² (現況≒登記)



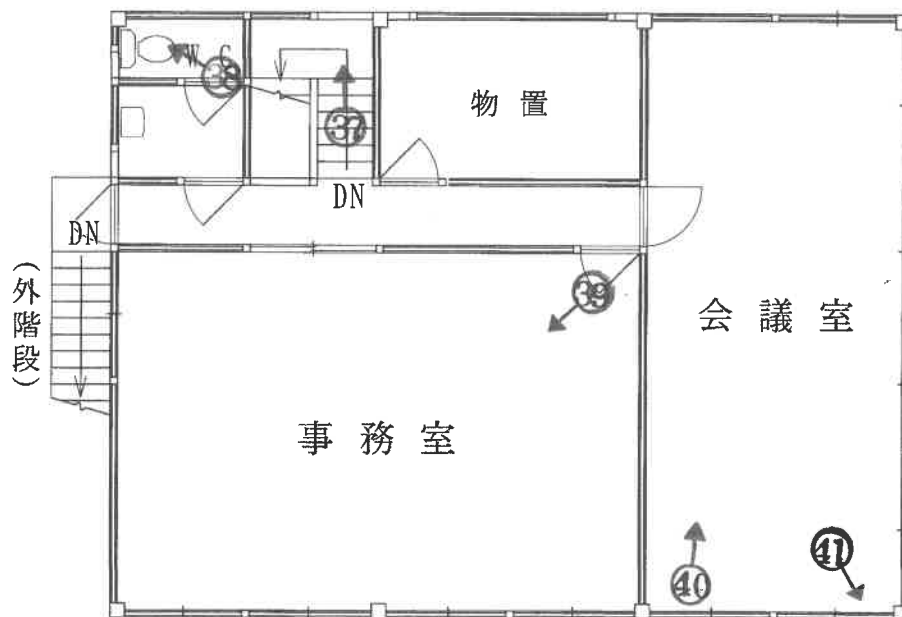
間取り図

物件 7

1 階 92.95m² (現況≒登記)



2 階 92.95m² (現況≒登記)



1

写真1以降、土地外観を示す



2



3



4



5

写真 5 以降、物件 3 建物等を示す



6



7



8



9



10



(26 枚目)

11



12

写真12以降、物件 5 建物等を示す



13



14



15



16



17



18



19



20



(31 枚目)

21



22



23



24



25

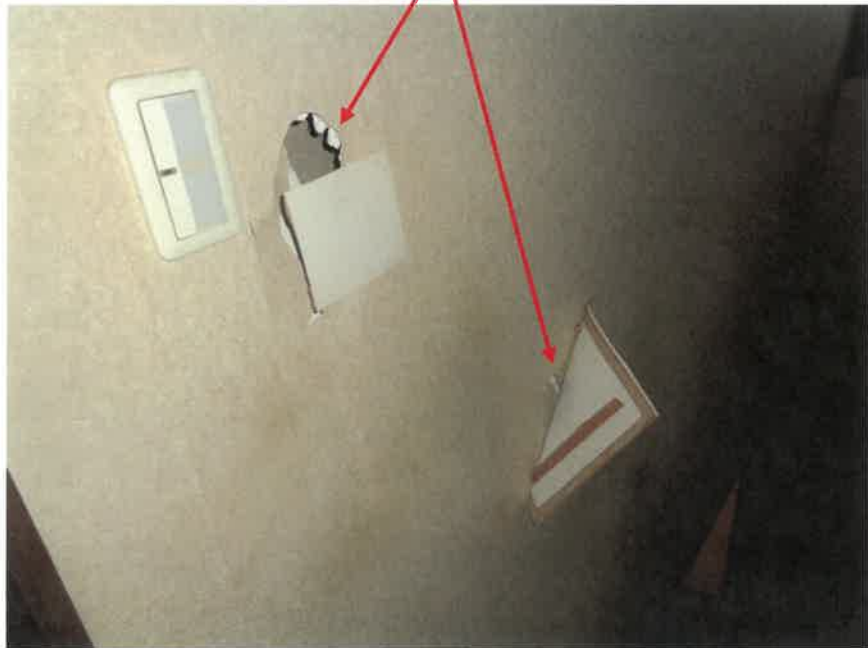


26



27

壁面が陥没穴がある状況



28

写真28降、物件7 建物等を示す



29



30



31

防災関係の掲示板（徳島県の管理物）



32



33



34



35



36



(39 枚目)

37

内壁の壁紙が剥がれている状況



38



(40 枚目)

39



40



(41 枚目)

雨漏り跡が確認できる状況



令和 7 年 (ケ) 第 22 号

(3分冊の内の②)

令和 7 年 6 月 19 日 現地調査

令和 7 年 7 月 9 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8,080,000円	
内 訳 価 格	
物件2（土地）	金2,670,000円
物件3（建物）	金890,000円
物件4（土地）	金1,130,000円
物件5（建物）	金1,760,000円
物件6（土地）	金1,170,000円
物件7（建物）	金460,000円

※1 一括価格は、物件2～7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2, 4, 6の内訳価格は物件3, 5, 7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3, 5, 7の価格は相応する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2, 4, 6（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
2 (土地)	所在地目地積共有者	鳴門市北灘町折野字桜井 23 番 1 宅 地 1,196.00 m ² 桜井建設株式会社 (持分 1196 分の 478) A (持分 1196 分の 718)	
3 (建物)	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	鳴門市北灘町折野字桜井 23 番地 1 23 番 1 倉 庫 鉄骨造スレート葺 2 階建 1 階 297.60 m ² 2 階 187.07 m ² 延 484.67 m ² 桜井建設株式会社	
4 (土地)	所在地目地積所有者	鳴門市北灘町折野字桜井 24 番 2 宅 地 581.00 m ² B	
5 (建物)	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	鳴門市北灘町折野字桜井 24 番地 2 24 番 2 居 宅 木造スレート葺 2 階建 1 階 160.97 m ² 2 階 106.70 m ² 延 267.67 m ² B	

番号	所在等	登記	現況
6 (土地)	所在地番 地目 地積 所有者	鳴門市北灘町折野字桜井 24 番 7 雑種地 766 m ² 桜井建設株式会社	宅 地
7 (建物)	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	鳴門市北灘町折野字桜井 24 番地 7 24 番 7 事務所 鉄骨造陸屋根 2 階建 1 階 92.95 m ² 2 階 92.95 m ² 延 185.90 m ² 桜井建設株式会社	
物件 2, 4, 6 地積合計			2,543.00 m ²
番 号	特 記 事 項		
2～7	特になし		

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2，4，6）

土地，建物及び工作物や接面道路，公図上の水等の形状，規模，位置関係の他、筆界等については、現地踏査結果並びに公図，建物図面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 高德線「讃岐相生」駅の南東方・道路距離 約 4.6 km 最寄バス停「桜井」の西方・道路距離 約 210m (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北西方の北灘町折野地区の西端付近にあって東西に縦貫する基幹国道 11 号沿線に位置する。当国道北方近傍に瀬戸内海播磨灘海岸堤防が存し、南方背後の丘陵地とに挟まれた平野部にある。周辺は農地も多い中、中小規模一般住宅や農家住宅等が散在する従来からの集落の一角にある。眺望・景観には優れるものの日照・通風にやや劣り、市中心部からはかなり距離をおくとともに、小中学校再編等がかつて校区であった北灘西小学校や北灘中学校は閉校となっている等現在、町勢は縮小傾向にあり生活利便性は劣る。また、当国道の自動車交通量は依然多いが商業的要素は未熟成な立地にある。	
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 — — — — 土砂災害警戒区域，高潮浸水想定区域 (後記 ハザードマップ欄 参照)
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	2,543.00 m ² (登記面積合計) 約 50m・約 26～58mと推定 不整形状 (L字型) と推定 概ね平坦 角地 北側：ほぼ等高～約 0.5m高い， 西側：約 -0.5～+0.5mの高低差と推定 ● 特に南側と西側南半部境界が不分明である。 ● 公図上、一体画地北半部のほぼ中央部に水部分が介在している。
接面道路の状況	● 北側幅員約 10～13m (接面歩道幅約 2～2.5m含む) アスファルト舗装国道 (11 号) に接面。 ● 西側北半部幅員約 1.8m舗装公道に接面。	

土地の利用状況	● 物件 3, 5, 7 (建物) の敷地及び駐車スペース等として利用されている。主に一体画地北方中央付近から南方にかけてアスファルトまたはコンクリート舗装が施されている。尚、南方近傍山麓部 (100 番 2 付近) に存する事業所地からトラック等の車輛が一体画地の一部 (ほぼ中央部) を介して北方国道へ頻繁に通行していると推定される。また、一体画地の西端及び目的外土地 (登記地番: 22 番) の北方付近と推定される部分には高低差約 0.5m のスロープが存し西側公道や南西方に近接する住宅の住人等により通路として利用され、これを介して一体画地の一部が通行の用に供されていると推定される。 ● 東辺が農地及び空地に隣接する。また公図上、一体画地北方中央付近から西辺南半部に水部分が存し当水路を介し目的外土地 (登記地番: 22 番) が存する。南辺には公図上 22 番 2 (登記地目: ため池, 登記地積: 386 m², 登記上の所有者: 鳴門市) が存するが、現況ではいずれの筆界も不分明で現況では水路, ため池とも確認できない。また 22 番 2 付近には高さ約 5m 程度の石垣が築造されている。旧公図によれば西方近傍にため池が存していることから、一体画地西方及び南方周辺にはかつて堤等ため池関連の施設が存していたものと推定される。 ● 北辺東半部付近と北方中央部付近に植込部分が存する。 ● 東辺隣接地との境界付近にコンクリート造擁壁 (東辺南方一部は金属製フェンス) が敷設されている。また、北辺西半部付近, 西辺北半部付近, 北方中央部付近にも金属製フェンスが敷設されている。 ● 一体画地の北端付近に桜井建設 (株) ほか、徳島県防災関連の看板が設置されている。 ● 一体画地の東辺中央付近に物置が存する。 ● 占有状況及び一体画地上の通行権等に関する事項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) 〕														
供給処理施設	上水道 あり〔鳴門市 企業局 水道事業課によると、北辺接面国道南側下に口径 100 mm の本管が埋設されており、この上水道管から各建物に引き込みが為されているとのことである。但し、配管経路は不明である。〕 都市ガス なし〔接面街路下に本管なし。〕 下水道 なし〔接面街路下に本管なし。尚、浄化槽は存するが当物件の排水経路については不明である。〕 ※ 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に土壌汚染が存する可能性は低いと推定されるが、これまで事業所敷地の一部として利用されていると推定されること等から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・砂防情報マップによると次の土砂災害警戒区域に該当する。 <table><tr><td>告示番号</td><td>自然現象の種類</td><td>箇所番号</td><td>箇所名</td></tr><tr><td rowspan="3">徳島県告示 第 789, 790 号</td><td>土石流</td><td>2-15</td><td>西桜井谷</td></tr><tr><td>土石流</td><td>2-16</td><td>中桜井谷</td></tr><tr><td>急傾斜地の崩壊</td><td>Ⅱ-4311</td><td>桜井 (3)</td></tr></table> ● 鳴門市高潮ハザードマップによると高潮浸水想定区域に該当する。	告示番号	自然現象の種類	箇所番号	箇所名	徳島県告示 第 789, 790 号	土石流	2-15	西桜井谷	土石流	2-16	中桜井谷	急傾斜地の崩壊	Ⅱ-4311	桜井 (3)
告示番号	自然現象の種類	箇所番号	箇所名												
徳島県告示 第 789, 790 号	土石流	2-15	西桜井谷												
	土石流	2-16	中桜井谷												
	急傾斜地の崩壊	Ⅱ-4311	桜井 (3)												
特記事項	特になし														

2 建物の概況及び利用状況等（物件3，5，7）

区 分	物件3：建物（家屋番号：23番1）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）： 昭和60年3月31日 新築 経 過 年 数： 40年 経済的残存耐用年数： 概ね満了しているものと認められる。
仕 様	構 造： 鉄骨造スレート葺2階建 屋 根： 波型スレート葺 外 壁： 波型スレート葺 内 壁： アラワシ 天 井： アラワシ 床： モルタル、板張り 設 備： 電気、給水設備等 そ の 他： さしかけ、移動式クレーン（1基）ほか ※ 競売手続きにおいて建物に付随する各種付帯設備等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。
床 面 積	1階 297.60 m ² （現況≒登記） 2階 187.07 m ² （現況≒登記） 延 484.67 m ² （現況≒登記） ※ 2階の一部は中二階構造となっている。
現 況 用 途 等	現況用途： 倉庫 間 取 り： 別添「間取り図」参照
品 等	総 合： 普 通 使用資材： 普 通 施 工： 普 通
保守管理の状態	劣 る ※ 建物全体が老朽化しており、外壁に汚れや色落ち、一部に破損箇所が見受けられる。
建物の利用状況	● 倉庫として利用されている。 ● 建物内には簡易な棚が多数設置されており、北方さしかけ下部と併せ多量の建設関連資材等が残置されている。 ● 建物占有状況については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	● 昭和60年3月 新築の中規模倉庫であり耐震基準は満たされているか不明であり、確定的には専門機関による調査を要する。 ● 徳島県 県土整備部 東部県土整備局 徳島庁舎 建築指導担当によると、当該建物の建築計画概要書は存しているが、検査済証については備付けられていないとのことである。

区 分	物件 5 : 建物 (家屋番号 : 24 番 2)
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 9 年 11 月 30 日 新築 経 過 年 数 : 28 年 経済的残存耐用年数 : 2 年
仕 様	構 造 : 木造スレート葺 2 階建 屋 根 : スレート葺 外 壁 : サイディングほか 内 壁 : クロス貼, 板張りほか 天 井 : クロス貼, 板張りほか 床 : フローリング, タタミほか 設 備 : 電気, 給排水設備等 そ の 他 : 2 階ベランダ, ポーチほか ※ 競売手続きにおいて建物に付随する各種付帯設備等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。
床 面 積	1 階 160.97 m ² (現況≒登記) 2 階 106.70 m ² (現況≒登記) 延 267.67 m ² (現況≒登記)
現 況 用 途 等	現況用途 : 居 宅 間 取 り : 別添「間取り図」参照
品 等	総 合 : 普 通 使用資材 : 普 通 施 工 : 普 通
保守管理の状態	普 通 ※ 概ね経年劣化による老朽化が進んでいるが、内壁や天井の一部に損傷が見受けられる。
建物の利用状況	● 居宅として利用されている。 ● 建物占有状況については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	● 平成 9 年 11 月 新築であり耐震基準は満たされていると推測されるが、確定的には専門機関による調査を要する。 ● 徳島県 県土整備部 東部県土整備局 徳島庁舎 建築指導担当によると、当該建物の建築計画概要書は存しているが、検査済証については備付けられていないとのことである。

区 分	物件 7 : 建物 (家屋番号 : 24 番 7)
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 1 年 1 月 19 日 新築 経 過 年 数 : 36 年 経済的残存耐用年数 : 概ね満了しているものと認められる。
仕 様	構 造 : 鉄骨造陸屋根 2 階建 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : サイディングほか 内 壁 : クロス貼, 合板ほか 天 井 : 合板ほか 床 : ビニールタイルほか 設 備 : 電気, 給排水設備等 そ の 他 : 外階段, ポーチほか ※ 競売手続きにおいて建物に付随する各種付帯設備等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。
床 面 積	1 階 92.95 m ² (現況≒登記) 2 階 92.95 m ² (現況≒登記) 延 185.90 m ² (現況≒登記)
現 況 用 途 等	現 況 用 途 : 事務所 間 取 り : 別添「間取り図」参照
品 等	総 合 : 普 通 使用資材 : 普 通 施 工 : 普 通
保守管理の状態	劣 る ※ 建物全体が老朽化しており、外壁のほか内壁, 天井, 床に汚れが見受けられる。また、建物内部には多量の事務機器や建設関連物品が残置されている。
建物の利用状況	● 事務所 (建設関連) として利用されてきたが、現在は営業していない。 ● 建物占有状況については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	● 平成 1 年 1 月 新築であり耐震基準は満たされていると推測されるが、確定的には専門機関による調査を要する。 ● 徳島県 県土整備部 東部県土整備局 徳島庁舎 建築指導担当によると、当該建物の建築計画概要書は存しているが、検査済証については備付けられていないとのことである。

第5. 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件2, 4, 6 (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/m) 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
2, 4, 6	11,000	0.598	2,543.00	0.90	15,055,000 (≒5,920 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/m) カ	地 積 (㎡) キ	建 付 地 価 格 (円) カ×キ=ク
2	5,920	1,196.00	7,080,000
4		581.00	3,440,000
6		766	4,535,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地域の特性の類似する地価公示地等は周辺近傍には存しないことから、取引事例等を参考に査定した。

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な要因による格差率を以下のとおり 0.598 と査定した。

$$\text{画地条件：} 0.598 \left[\begin{array}{l} \text{内訳… 地積 } 0.700 \text{ (} -30.0\%, ※1 \text{),} \\ \text{形状 } 0.950 \text{ (} -5.0\%, ※2 \text{),} \\ \text{水路介在 } 0.900 \text{ (} -10.0\%, ※3 \text{)} \end{array} \right]$$

※1 地域内標準的画地面積に対し、目的物件は面積が過大であり単価と総額との関連より生ずる需要の減退が認められる。従って、これによる減価率を現況利用状況や地域の特性等を考慮し標準画地価格の 30%と査定した。

※2 形状が不整形画地と推定されることによる土地利用効率の低下等に伴う減価率を、規模、間口・奥行の関係の他、現況利用状況や地域の特性等も考慮して標準画地価格の 5%と査定した。

※3 公図上、一体画地北半部のほぼ中央部に水部分が介在しており、利用効率低下の可能性が認められる。従って、これによる減価率を規模、公図上の水部分の位置、現況利用状況等を考慮し標準画地価格の 10%と査定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：各建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

②物件 3, 5, 7 (建物)

建物自体の価格

当該建物の再調達原価に減価修正を行って、建物価格を判定した。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
3	70,000	484.67	0.01	339,000
5	180,000	267.67	0.07	3,373,000
7	150,000	185.90	0.02	558,000

ウ 現価率

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して下記のとおり査定した。

(i) 物件 3 (建物) について

経過年数 40 年、 経済的残存耐用年数：概ね満了、 現価率 1%

(ii) 物件 5 (建物) について

耐用年数に基づく方法（定額法，経済的全耐用年数 30 年，経過年数 28 年，経済的残存耐用年数 2 年，残価率 3%）と観察減価法（経年減価以外の物件建物固有の減価分を－30%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{耐用年数に基づく方法による現価率} \times \text{観察減価法による現価率} \\
 &= \{ \text{残価率 (3\%)} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数}) \} \\
 &\quad \times (1 - \text{観察減価率}) \\
 &= \{ 3\% + (1 - 3\%) \times (2 \text{ 年} / 30 \text{ 年}) \} \times (1 - 0.30) = 0.07
 \end{aligned}$$

(ii) 物件 7 (建物) について

経過年数 36 年、 経済的残存耐用年数：概ね満了、 現価率 2%

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) (1㉠ク) ア	土地利用権等割合 イ		土地範囲 割 合 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2 (土地)	7,080,000	0.1	使用借権 〔3 (建物)〕	$\frac{297.60 \text{ m}^2}{551.52 \text{ m}^2}$	382,000 1 a
		0.1	使用借権 〔5 (建物)〕	$\frac{160.97 \text{ m}^2}{551.52 \text{ m}^2}$	207,000 1 b
		0.1	使用借権 〔7 (建物)〕	$\frac{92.95 \text{ m}^2}{551.52 \text{ m}^2}$	119,000 1 c
	1 a, 1 b, 1 c 小 計				708,000 1 d (※1)
4 (土地)	3,440,000	0.1	使用借権 〔3 (建物)〕	$\frac{297.60 \text{ m}^2}{551.52 \text{ m}^2}$	186,000 2 a
		0.5	法定地上権 〔5 (建物)〕	$\frac{160.97 \text{ m}^2}{551.52 \text{ m}^2}$	502,000 2 b
		0.1	使用借権 〔7 (建物)〕	$\frac{92.95 \text{ m}^2}{551.52 \text{ m}^2}$	58,000 2 c
	2 a, 2 b, 2 c 小 計				746,000 2 d (※2)
6 (土地)	4,535,000	0.5	法定地上権 〔3 (建物)〕	$\frac{297.60 \text{ m}^2}{551.52 \text{ m}^2}$	1,224,000 3 a
		0.1	使用借権 〔5 (建物)〕	$\frac{160.97 \text{ m}^2}{551.52 \text{ m}^2}$	132,000 3 b
		0.5	法定地上権 〔7 (建物)〕	$\frac{92.95 \text{ m}^2}{551.52 \text{ m}^2}$	382,000 3 c
	3 a, 3 b, 3 c 小 計				1,738,000 3 d (※3)
1 a, 2 a, 3 a		合 計		1,792,000 e (※4)	
1 b, 2 b, 3 b		合 計		841,000 f (※5)	
1 c, 2 c, 3 c		合 計		559,000 g (※6)	

※1 1 d : 物件 2 (土地) 価格から控除する土地利用権等価格

※2 2 d : 物件 4 (土地) 価格から控除する土地利用権等価格

※3 3 d : 物件 6 (土地) 価格から控除する土地利用権等価格

※4 e : 物件 3 (建物) 価格に加算する土地利用権等価格

※5 f : 物件 5 (建物) 価格に加算する土地利用権等価格

※6 g : 物件 7 (建物) 価格に加算する土地利用権等価格

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を上記のとおり判定し、その割合を各建付地価格
に対し使用借権:10%, 法定地上権:50%とそれぞれ査定した。

ウ 土地範囲割合

それぞれの建物が有する土地利用権等の範囲割合を各建物の建築面積（登記面積
を採用した）で比例按分して求めた。

－ 各建物の建築面積 －

(i) 物件3（建物）建築面積：297.60 m²（登記）

(ii) 物件5（建物）建築面積：160.97 m²（登記）

(iii) 物件7（建物）建築面積：92.95 m²（登記）

(iv) 物件3， 5， 7（建物）建築面積合計

(i) + (ii) + (iii) = 551.52 m²（登記合計）

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, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①エ) 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
2	7,080,000	－708,000	1.00	0.70	0.60	2,670,000
3	339,000	＋1,792,000	1.00	0.70	0.60	890,000
4	3,440,000	－746,000	1.00	0.70	0.60	1,130,000
5	3,373,000	＋841,000	1.00	0.70	0.60	1,760,000
6	4,535,000	－1,738,000	1.00	0.70	0.60	1,170,000
7	558,000	＋559,000	1.00	0.70	0.60	460,000
一 括 価 格 (合計)						8,080,000

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土地固有の特殊性からくる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。目的物件は都心から離れた市北西方郊外部に位置する他、筆界が不分明である中規模の倉庫、居宅、事務所とその敷地で建設資材等も多く存する。また、一体画地の一部を車輛が通行していると推定される等、これらにより市場性がかなり劣るものと認められる。従って、地域の特性等も考慮した上で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．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) 土地公図写し
- (3) 旧公図写し
- (4) 建物図面及び各階平面図写し
- (5) 土地建物位置関係図
- (6) 間取り図

以 上

位置図

N

折野漁港

S=1/10,000

目的物件 2~7

北灘町折野

友池

中池

グランドイノベーションゴルフクラブ 36

新公民館

出典：鳴門市役所 平成24年3月編纂
縮尺1万分の1「白図」

(土地公図写し)

鳴門市北灘町折野字桜井



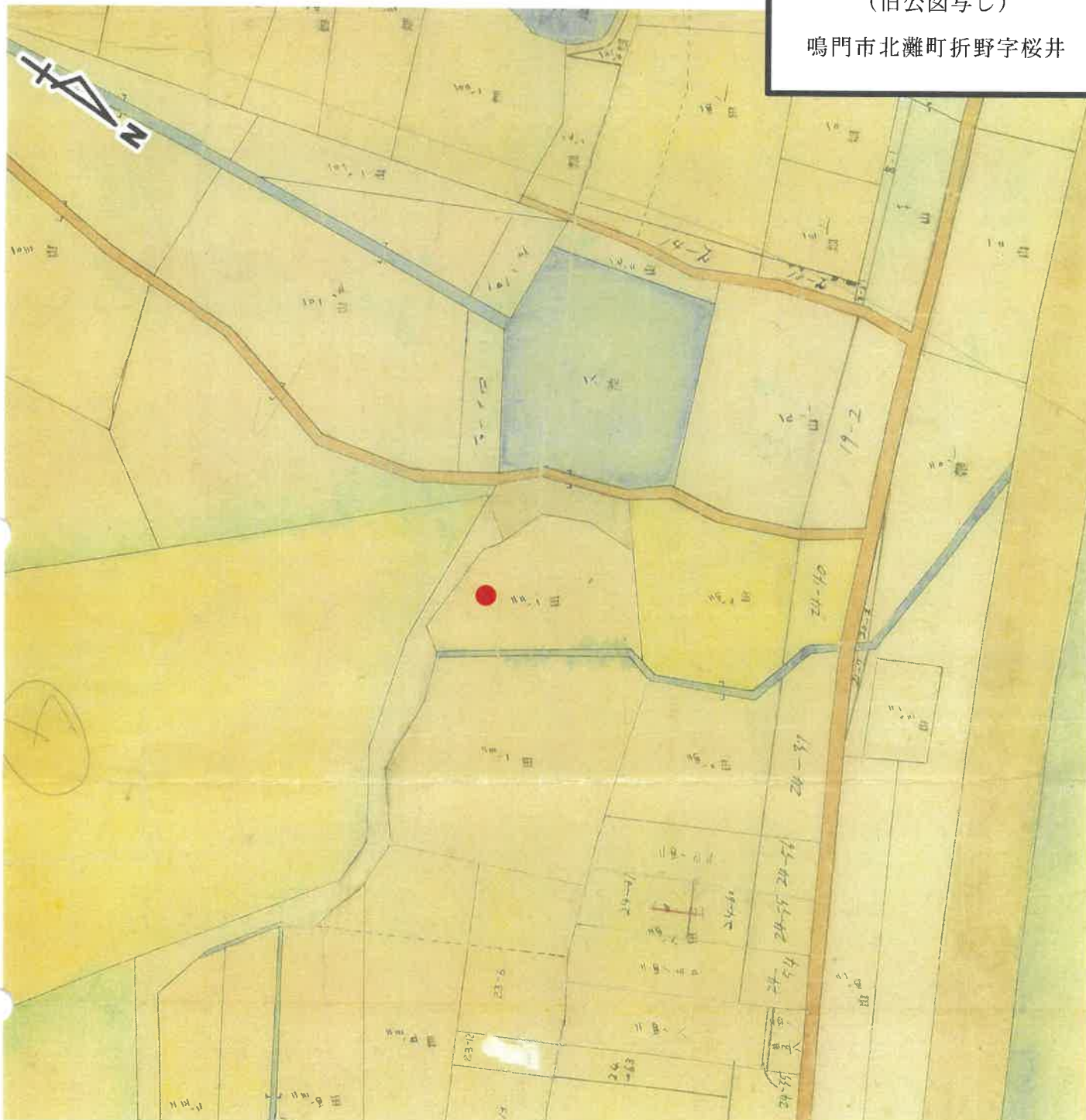
図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。 17

地番区域

※ この図面は、法務局備付の旧公図の写しを縮小したものです。

(旧公図写し)

鳴門市北灘町折野字桜井



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

請求 部分	所在	徳島県 鳴門市 北灘町折野 字桜井	地番	22番1			
縮尺	1/600	補記事項					

これは閉鎖された地図に準ずる図面の写しである。

令和7年6月11日

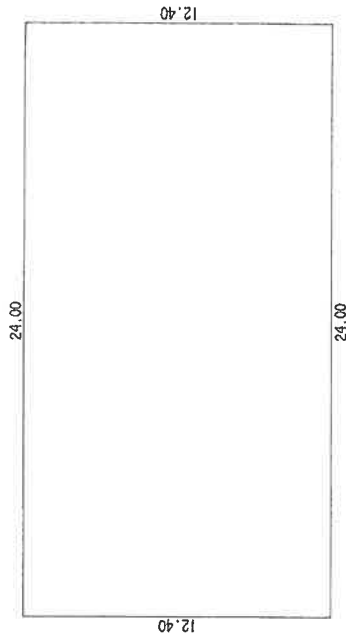
徳島地方法務局登記部門

登記官

家屋番号 23番

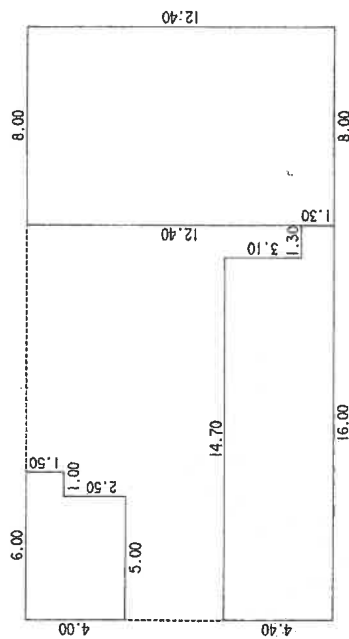
建物の所在 鳴門市北灘町折野字桜井23番地1

1階



求積表	
24.00 x 12.40	= 297.6000
合計	297.6000
床面積	297.60 m ²

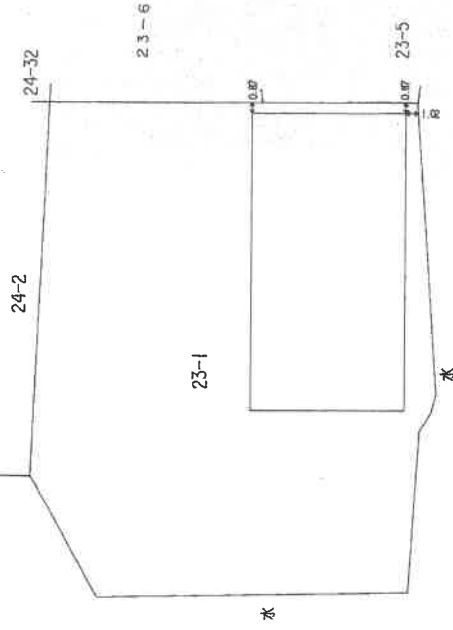
2階



求積表	
1.30 x 1.30	= 1.6900
4.40 x 14.70	= 64.6800
12.40 x 8.00	= 99.2000
1.50 x 1.00	= 1.5000
4.00 x 5.00	= 20.0000
合計	187.0700
床面積	187.07 m ²

〔目的物件3〕

※ 81%に縮小



作製者

月 17日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

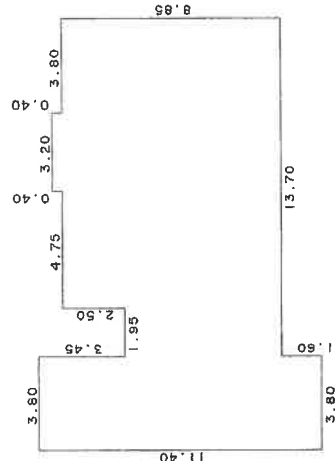
各階平面図

家屋番号 24番2

建物図面

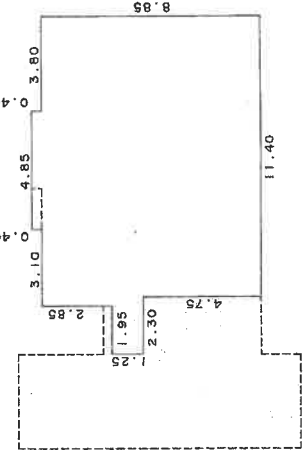
建物の所在 鳴門市北灘町折野字桜井24番地2

1 階



求積表

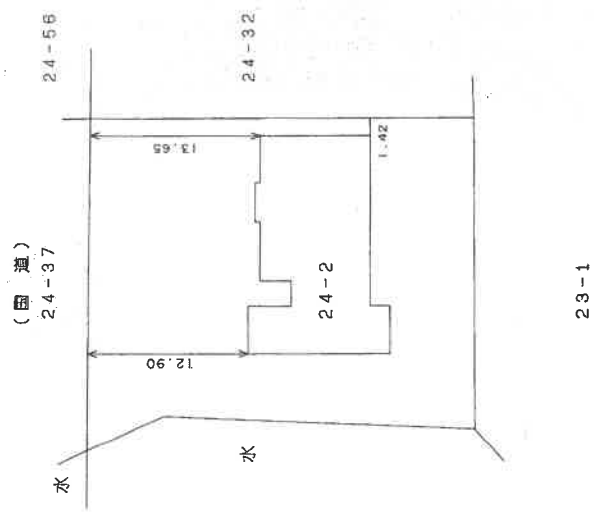
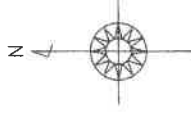
2 階



求積表

〔目的物件5〕

※ 81%に縮小



昭和9年12月8日
平成

作製者

月 7日(製)

縮尺 1/250

申請人

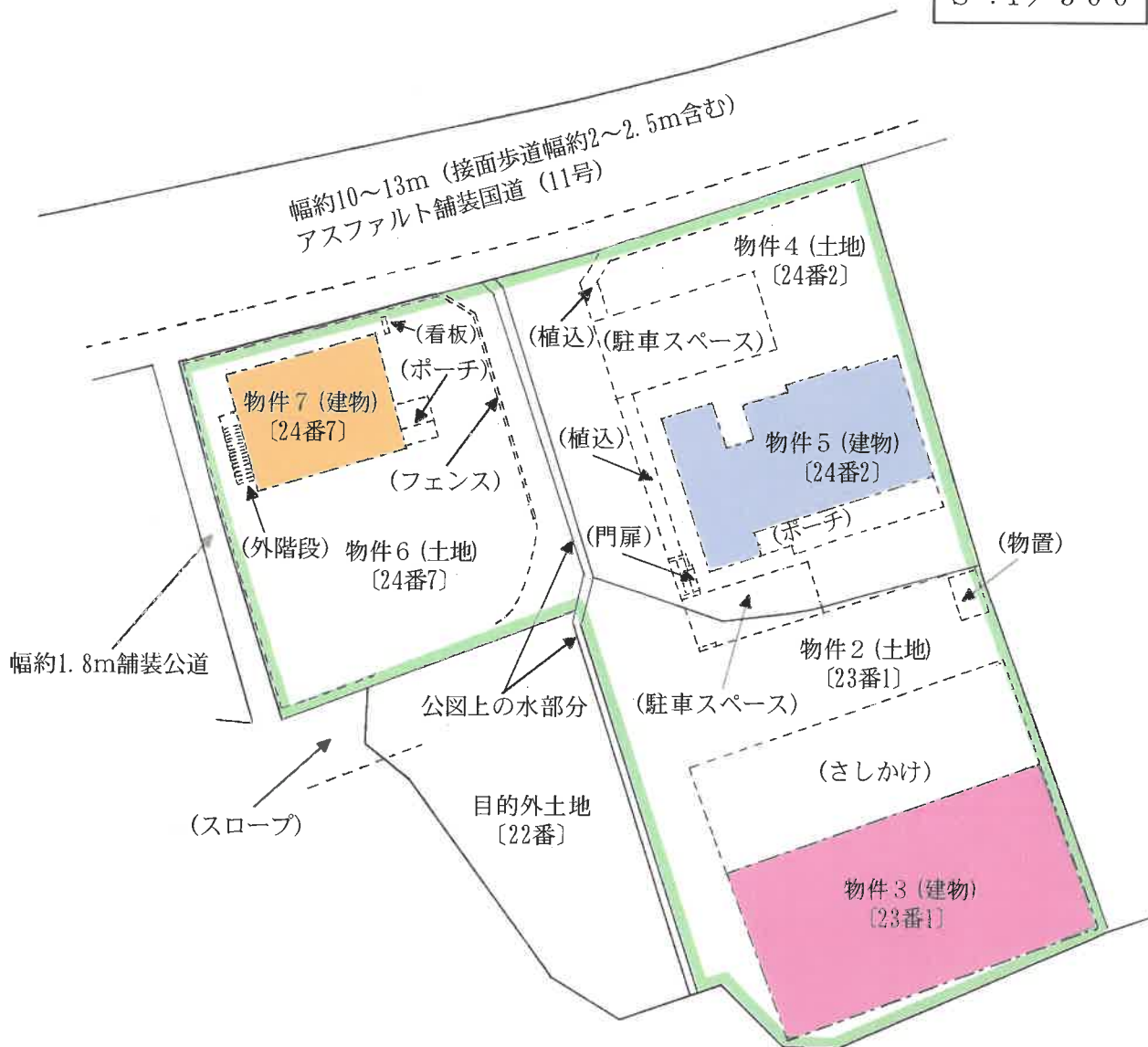
縮尺

1/500

土地建物位置関係図



S ≒ 1 / 5 0 0



- : 目的物件2, 4, 6 一体画地概略範囲
- : 目的物件3 (建物)
- : 目的物件5 (建物)
- : 目的物件7 (建物)

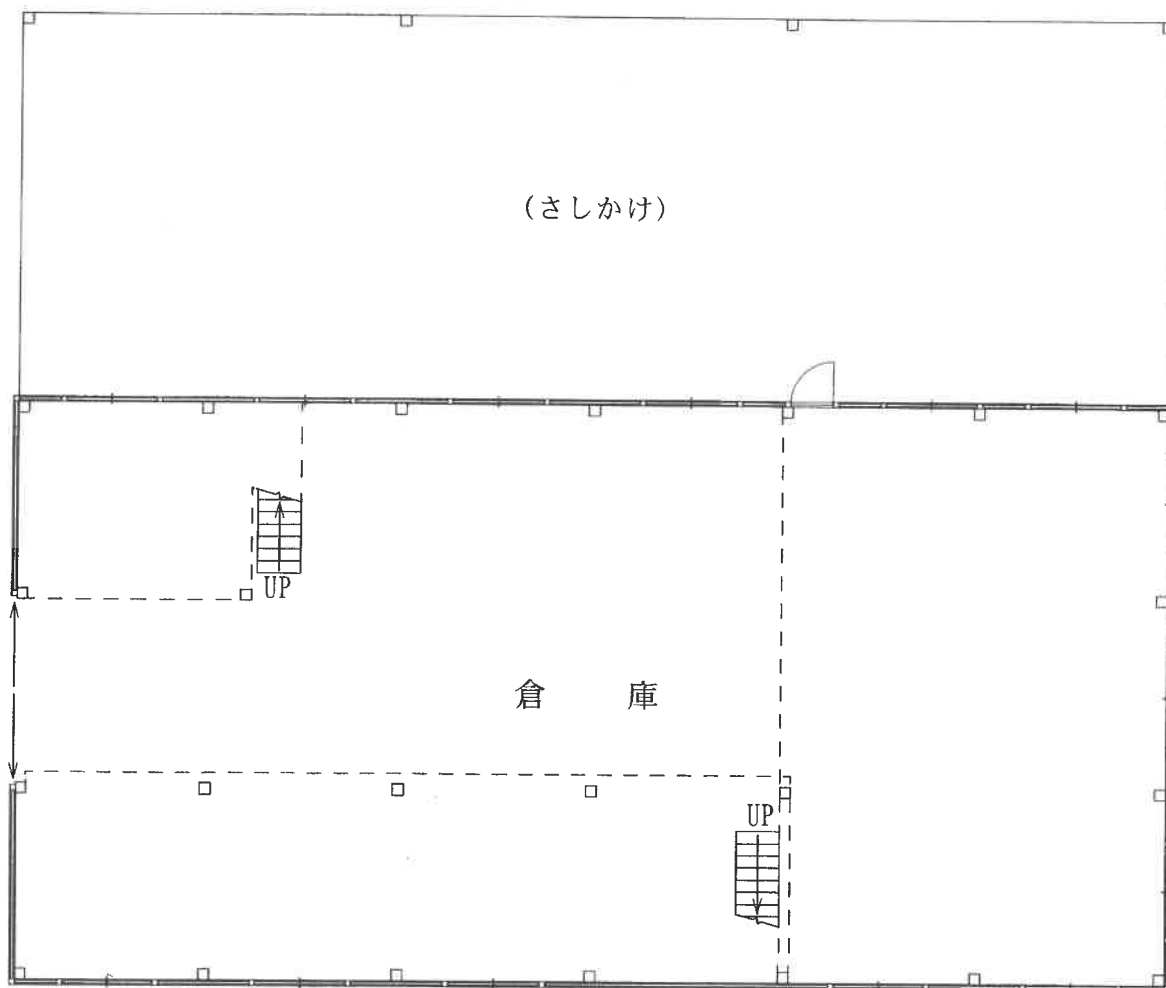
※ 図中における土地、建物及び工作物や接面道路、公図上の水等の形状、規模、位置関係の他、筆界、縮尺等については、現地踏査結果並びに公図、建物図面等を基に概ね推定したものであり、確定的ではなく現況と相違する場合がある。

物件 3

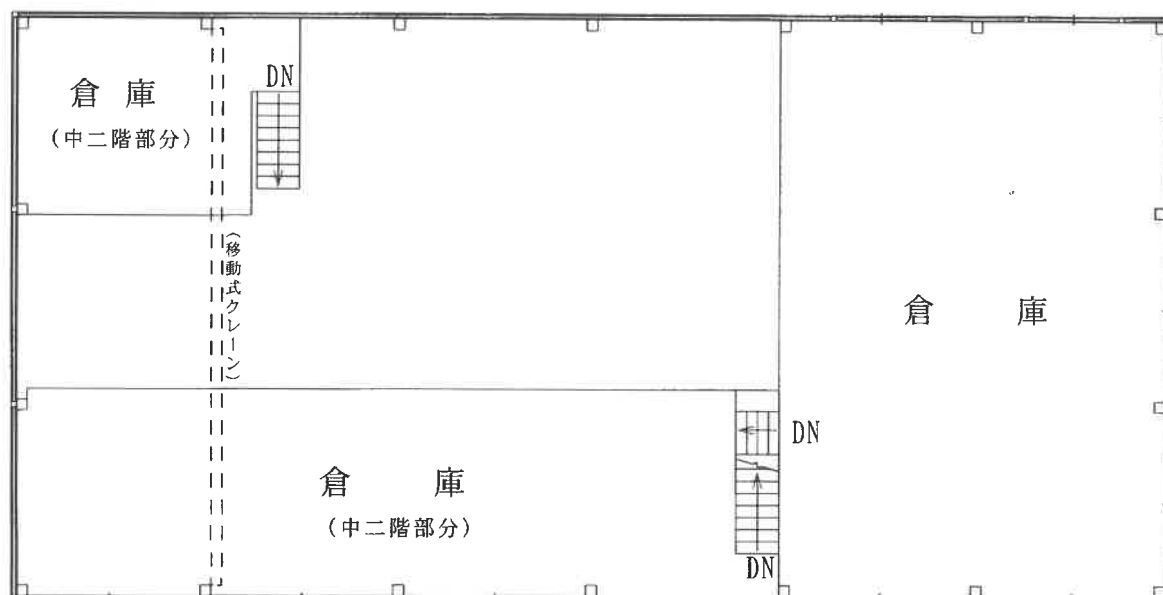
1 階 297.60m² (現況≒登記)



間取り図



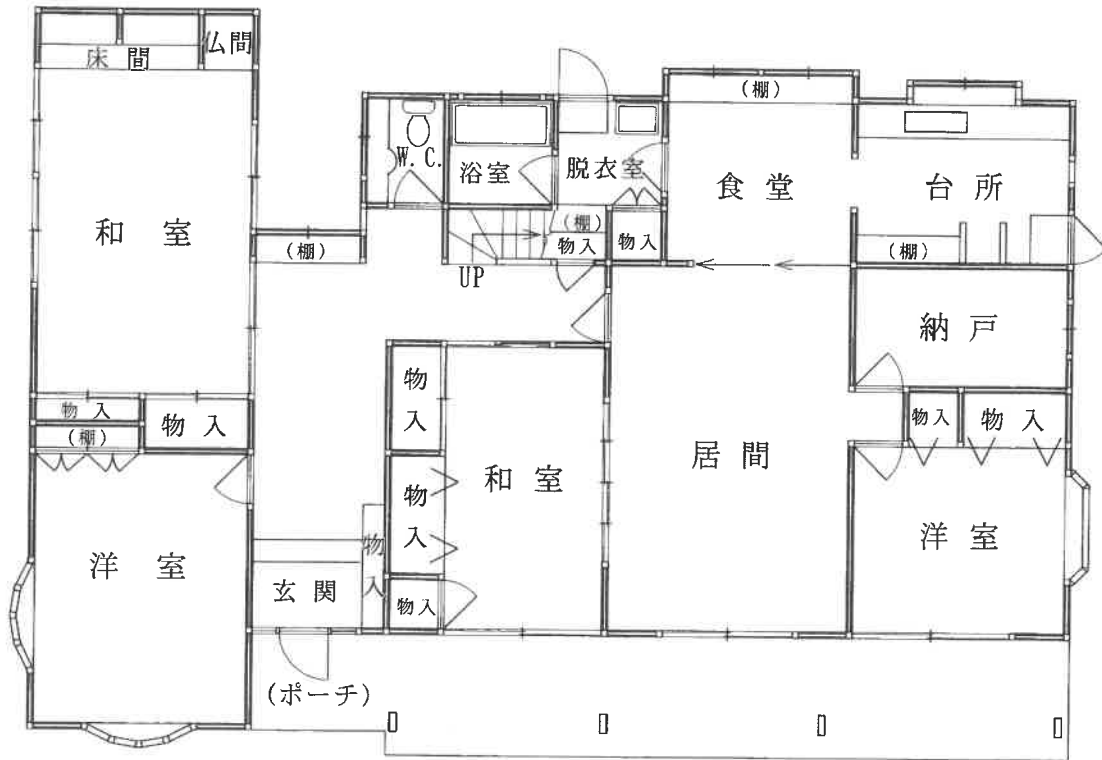
2 階 187.07m² (現況≒登記)



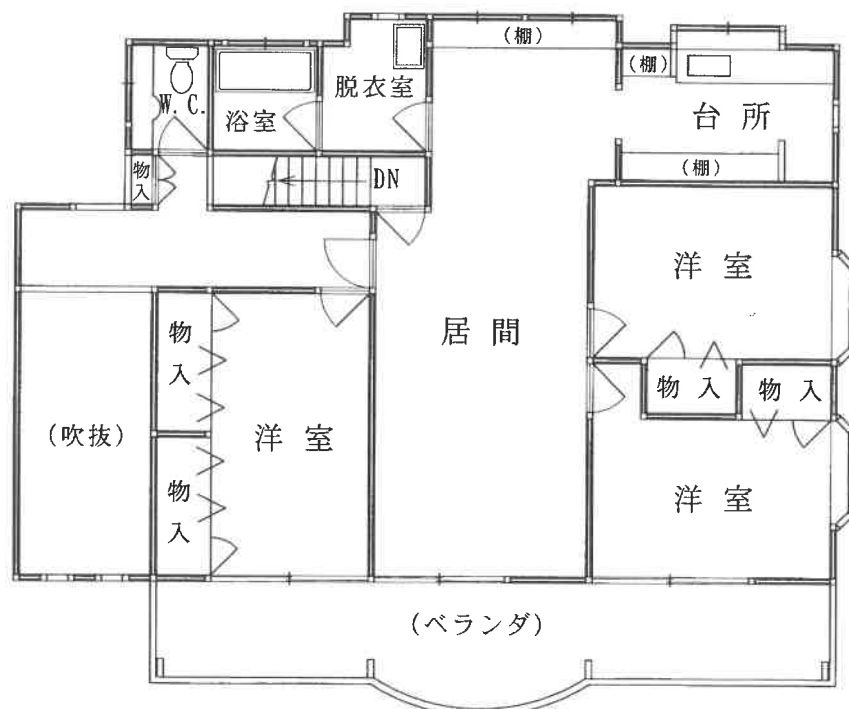
間取り図

物件 5

1 階 160.97m² (現況≡登記)



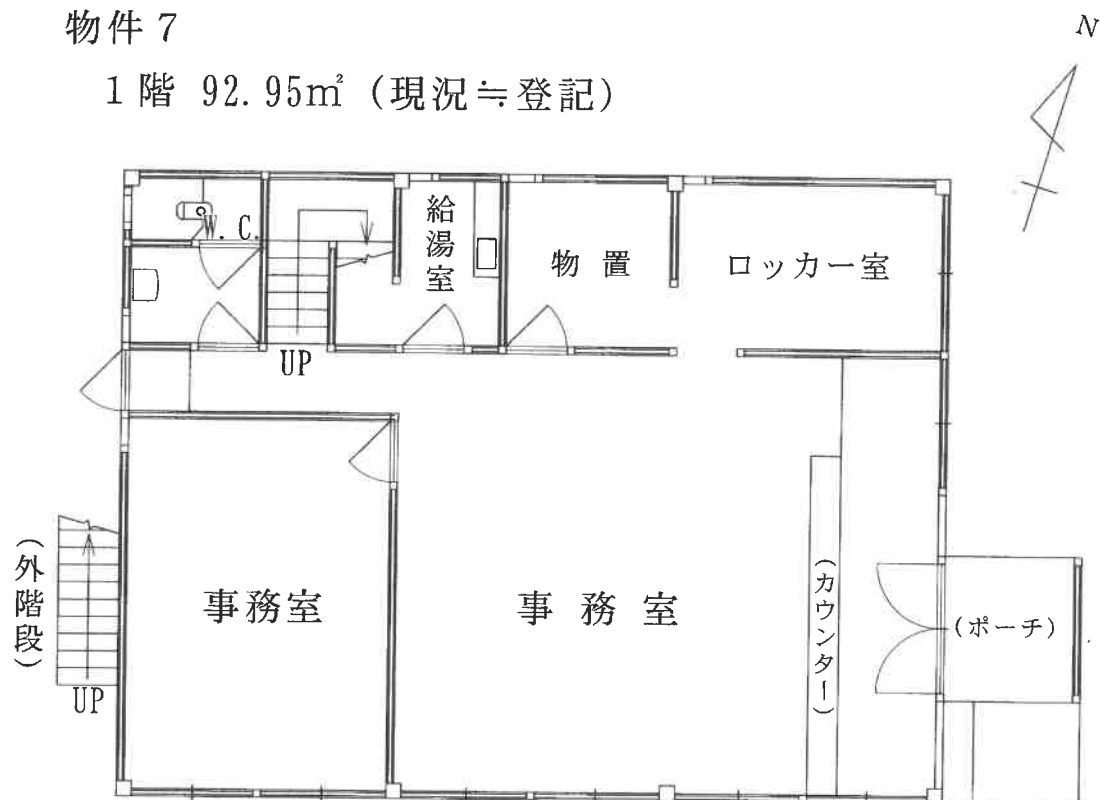
2 階 106.70m² (現況≡登記)



間取り図

物件 7

1 階 92.95m² (現況≡登記)



2 階 92.95m² (現況≡登記)

