

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 15 日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 鎌 田 絃 生

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8 年 2 月 5 日から 令和 8 年 2 月 12 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 2 月 18 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 8 年 3 月 11 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 8 年 2 月 19 日から 令和 8 年 2 月 20 日まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則 3.3 条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8 年 1 月 15 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）
1～3	5,080,000 4,064,000	一括	1,016,000	973,870	0
1	1,230,000				
2	1,100,000				
3	2,750,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 徳島県鳴門市大麻町東馬詰字参番越
 地 番 28 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1205.52 平方メートル

- 2 所 在 徳島県鳴門市大麻町東馬詰字参番越
 地 番 29 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1083.84 平方メートル

- 3 所 在 徳島県鳴門市大麻町東馬詰字参番越 28 番地 1、29 番地 1
 家屋 番号 28 番 1
 種 類 倉庫・作業所
 構 造 鉄骨造鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 714.00 平方メートル
 2 階 662.65 平方メートル
 (現況)
 種 類 倉庫・作業所・事務所
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 休憩所
 構 造 軽量鉄骨造鋼板ぶき平家建

物 件 目 録

床 面 積 132.86平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造膜材張平家建

床 面 積 225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12月17日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 鎌 田 絃 生

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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】

・小型船舶2艘分の敷地につきA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。

・上記以外につき、本件所有者が占有している。

【物件番号2、3】

・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

なし

《 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参番越
 地 番 28 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1205.52 平方メートル

- 2 所 在 徳島県鳴門市大麻町東馬詰字参番越
 地 番 29 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1083.84 平方メートル

- 3 所 在 徳島県鳴門市大麻町東馬詰字参番越 28 番地 1、29 番地 1
 家屋 番号 28 番 1
 種 類 倉庫・作業所
 構 造 鉄骨造鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 714.00 平方メートル
 2 階 662.65 平方メートル
 (現況)
 種 類 倉庫・作業所・事務所
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 休憩所
 構 造 軽量鉄骨造鋼板ぶき平家建

物 件 目 録

床 面 積 132.86平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造膜材張平家建

床 面 積 225平方メートル

令和7年（ケ）第50号
令和7年 9月 4 日受理
令和 7年10月 1 日提出
（2分冊中の1）



現況調査報告書

（物件1～3）

徳島地方裁判所
執行官 池 田 周 子

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 徳島県鳴門市大麻町東馬詰字参番越
 地 番 28 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1205.52 平方メートル

所有者 フォレストフィールド株式会社

2 所 在 徳島県鳴門市大麻町東馬詰字参番越
 地 番 29 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1083.84 平方メートル

所有者 フォレストフィールド株式会社

3 所 在 徳島県鳴門市大麻町東馬詰字参番越 28 番地 1、29 番地 1

家屋 番号 28 番 1

種 類 倉庫・作業所

構 造 鉄骨造鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 714.00 平方メートル
 2 階 662.65 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 休憩所

構 造 軽量鉄骨造鋼板ぶき平家建

物 件 目 録

床 面 積 132.86 平方メートル

所有者 フォレストフィールド株式会社

不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		未実施（住居表示未実施地区）	
土地		物件1、2	
現況地目	☒ 宅地 ☐ 雑種地 ☐		
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		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者法人フォレストフィールド（株） ☒ その他の者 A 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。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	同物件所有者法人には破産管財人 B が選任されている。		
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が異なる （ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物 ） ☒ 種類： 倉庫・作業所・事務所		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { ☒ 種類： 倉庫 ☒ 構造： 鉄骨造膜材張平家建 ☒ 床面積： 225㎡ }		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者法人フォレストフィールド（株） ☐ その他の者 上記の者が本件建物を空き倉庫として所有し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	同物件所有者法人には破産管財人 B が選任されている。		
執行官保管の仮処分	☒ 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

(占有關係用　　〈单独〉)

占有者及び占有権原（物件1 関係）			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 一部（小型船舶2 艘分）	
占有者		☒ A ☐	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 工場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 田	
☒ 関係人（ ☐ （占有者）Aの陳述／ ☒ 提示文書（船舶検査証書）の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		約10 年前～	
最初の 契約等	契約日		
	期間		
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		
契約等 当事者	貸主	☒ 所有者；フォレストフィールド株式会社	
	借主	☒ 占有者；A	
賃料・支払時期等		毎月金 ☐ 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 ☐	
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	

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (債務者会社元代表者)	1 私は「サカガワ電産株式会社」と「フォレストフィールド株式会社」の両法人の元代表者です。 「サカガワ電産株式会社」は事業会社で、ピーク時には150名前後の従業員がおり、家庭用・工業用電気器具部品（充電チャージャー等）の加工や組立をしていました。 「フォレストフィールド株式会社」は、資産管理会社で、平成20年7月25日に「サカガワ電機有限会社」を商号変更し、移行したことによって設立した法人です。現在は、両法人とも営業しておりません。 物件3建物は、現在、空き倉庫です。既に、動産処分会社が価値ある動産を搬出しましたので、残置物に価値ある物はないと思います。私にはどうすることもできないので、買受人様に、処分をお願いするしだいです。 2 物件1、2土地につき隣接地との間での境界争いはありません。 3 現在、物件1、2土地及び物件3建物を、誰かに貸したりしていません。 4 物件3建物内にリース物件はありません。 物件3建物に太陽光設備はありません。 物件3附属建物（休憩所）の室外機は、既に、取り外されています。 5 物件3建物の連結部分で、外部に設置されている大庇は、大雨時には雨漏りします。 6 物件1土地上の小型船舶2艘について、お尋ねですが、個人的趣味のための船ではなく、電動モーターの研究をするための船で、私の所有物です。法人所有としなかったのは、後で、売却し易くなると考えたからです。現在は、動かないので、搬出することもできません。 7 物件2土地上の巨大なテント倉庫（フレックスハウス）について、お尋ねですが、登記はしていません。所有者は、サカガワ電産株式会社ですが、個人的には、サカガワ電産株式会社とフォレストフィールド株式会社の関係性からしても、売却対象外建物とするのはおかしいと思います。同倉庫内は、物件3建物内と同じく、既に、動産処分会社が価値ある動産を搬出した後で、不要物の木材だけが残置されています。
B (弁護士)	1 私は、Aが代表を務めていたサカガワ電産株式会社とフォレストフィールド株式会社の破産管財人です。 お尋ねのテント倉庫（フレックスハウス）について、建築時の検査済証が、何故サカガワ電産株式会社で発行されているのか、は分かりませんが、同テント倉庫は固定資産減価償却内訳表によると、検査済証発行の2箇月後に、フォレストフィールド株式会社から支払いがされているので、フォレストフィールド株式会社の所有として取り扱っています。

その他の事項

【物件の状況・占有関係】

本件受命物件の状況は、土地建物位置関係図、間取図及び添付した写真のとおりであり、その占有関係は3枚目に記載のとおりであると認めた。

【土地の範囲・境界】

物件1、2土地につき、法第14条第1項地図が備え付けられている。

【都市計画区別】

鳴門市役所によると、物件1、2土地は市街化調整区域である。

【接道】

西側は幅員約12m舗装県道（徳島鳴門線）で建築基準法第42条第1項第1号道路に該当し、接面する。南西側は幅員約1.8～2.8m舗装（一部未舗装）市道（東馬詰東1号線）に接面し、建築基準法の道路に該当しない。

【上水道・下水道】

同市役所によると、物件1、2土地の所在する場所には、上水道はあるが、下水道設備は整っていない。

詳細については、評価人作成の評価書「供給処理施設」を参照されたい。

【その他】

本件建物（休憩所と未登記附属建物を含む）は、土地収用に伴う代替地上に建築が認められたものであり、当時の許可取得者以外の者が継続して建物を利用することは認められていない。この点につき、買受希望者は注意を要する。

本件建物（平成12年頃新築）は登記簿上、もとは平家建であり、平成20年5月2日に28-1と29-1を合体による所有権登記によって、「サカガワ電機有限会社」を所有者とし、同有限会社は、平成20年7月25日に「フォレストフィールド株式会社」に商号変更している。

テント倉庫（未登記）について、同倉庫と物件3主たる建物との関係性や「フォレストフィールド株式会社」と「サカガワ電産株式会社」の元代表者は、同一人物（A）であったことやA及び破産管財人Bの陳述等から、フォレストフィールド株式会社所有の附属建物と認定した。

目視上、物件3建物内は、1階事務所の床にタワミがみられ、床コンクリート面のクラックや内装の汚損等の経年劣化が認められた。また、Aによると、建物外部に設置された大庇は、大雨時などには雨漏りする、とのことである。

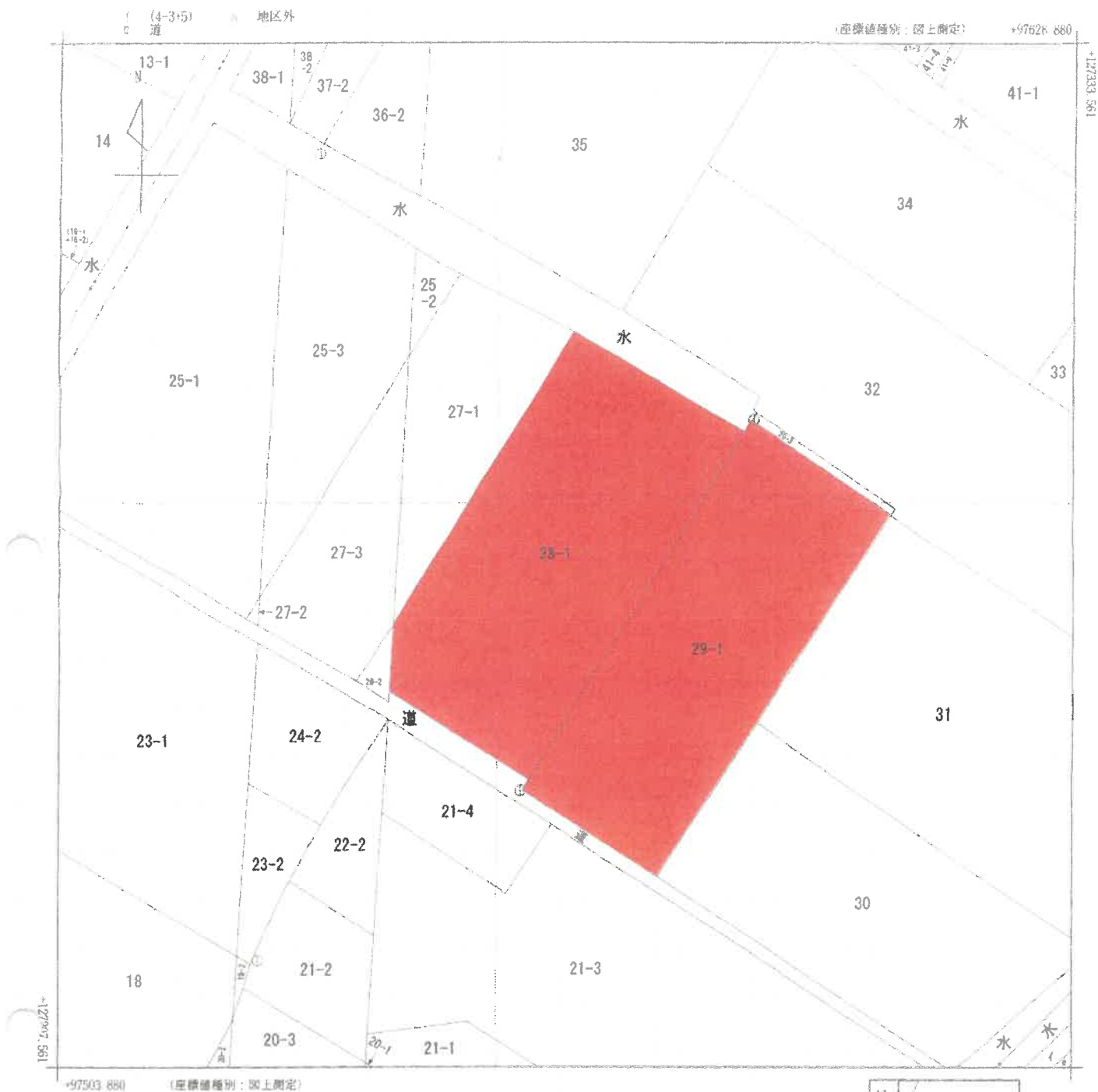
その他の目的物件に関する状況は、評価人作成の評価書（特記事項等）を参照されたい。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年9月4日（木） 19:50 — 19:55	当庁	法務局に対する公簿公図等交付請求書等作成準備
令和7年9月4日（木） 19:57 — 20:00	当庁（郵送）	家屋平面図、間取り図等交付申請書準備
令和7年9月17日（水） 14:12 — 14:38	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和7年9月17日（水） 14:58 — 15:10	鳴門市役所	公法上の規制等調査
令和7年9月18日（木） 11:45 — 11:55	法務局	閉鎖登記簿取得
令和7年9月19日（金） 10:30 — 13:02	物件所在地	立ち入り調査、評価人帯同
(特記事項) ■ 令和7年9月19日 目的物件は不在で施錠されていることが予想されたので、立会人を立ち合わせ臨場した。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



地番区域見出
 大麻町東馬詰
 字式番越
 大麻町東馬詰
 字参番越
 大麻町東馬詰
 字長岸塚

請求部	所在	鳴門市大麻町東馬詰字参番越				地番	28番1			
出力縮	1/500	精度分	甲三	座標系又は記号	Ⅳ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和50年3月				備付年月日(原図)	昭和57年2月27日		補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年9月8日

徳島地方務局

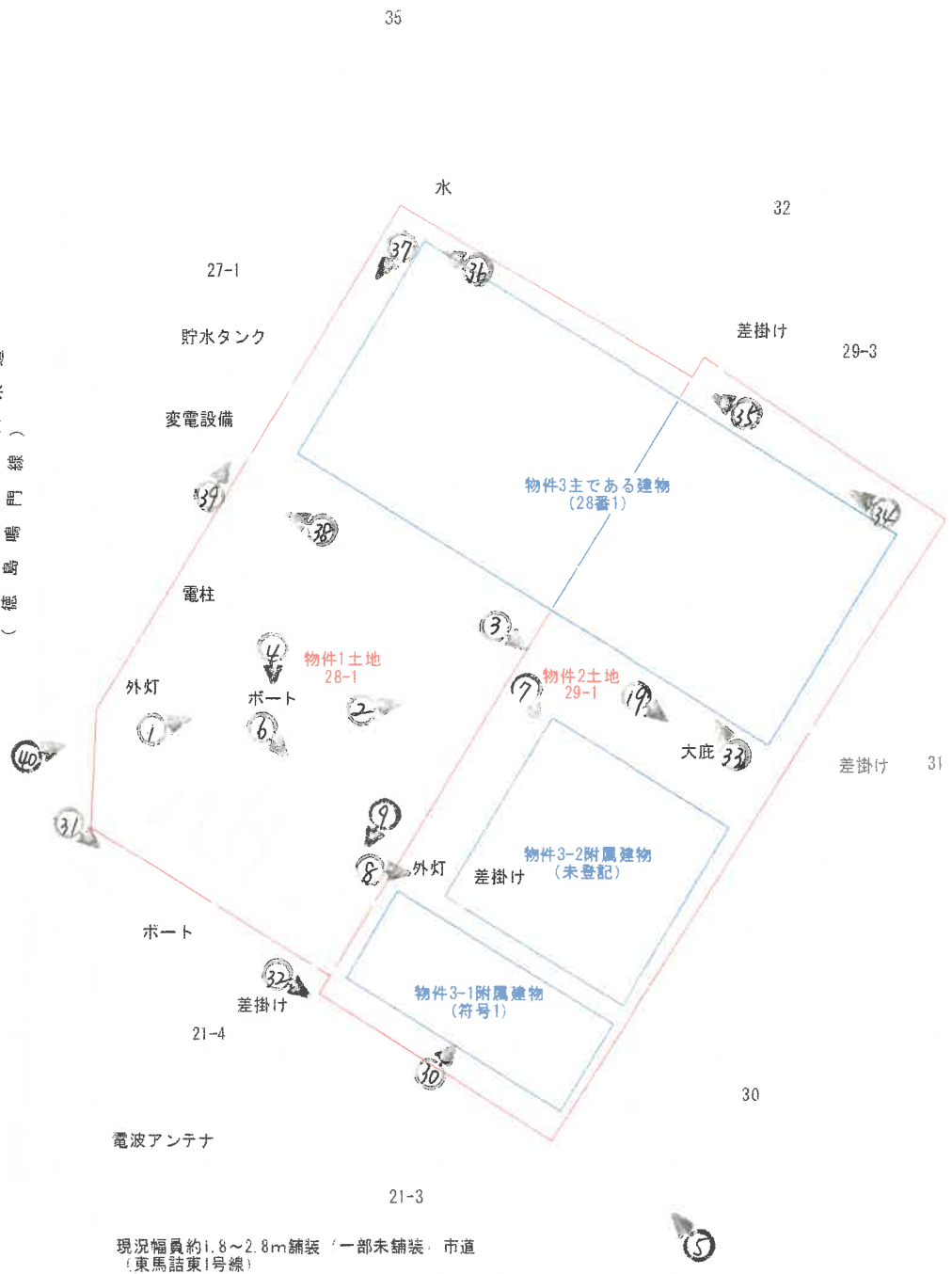
請求番号: 6-1

登記官

(1/1)

A3をA4に縮小

道 県 装 舗 線)
12 m 門 鳴
員 約 島
幅 (徳
現 況



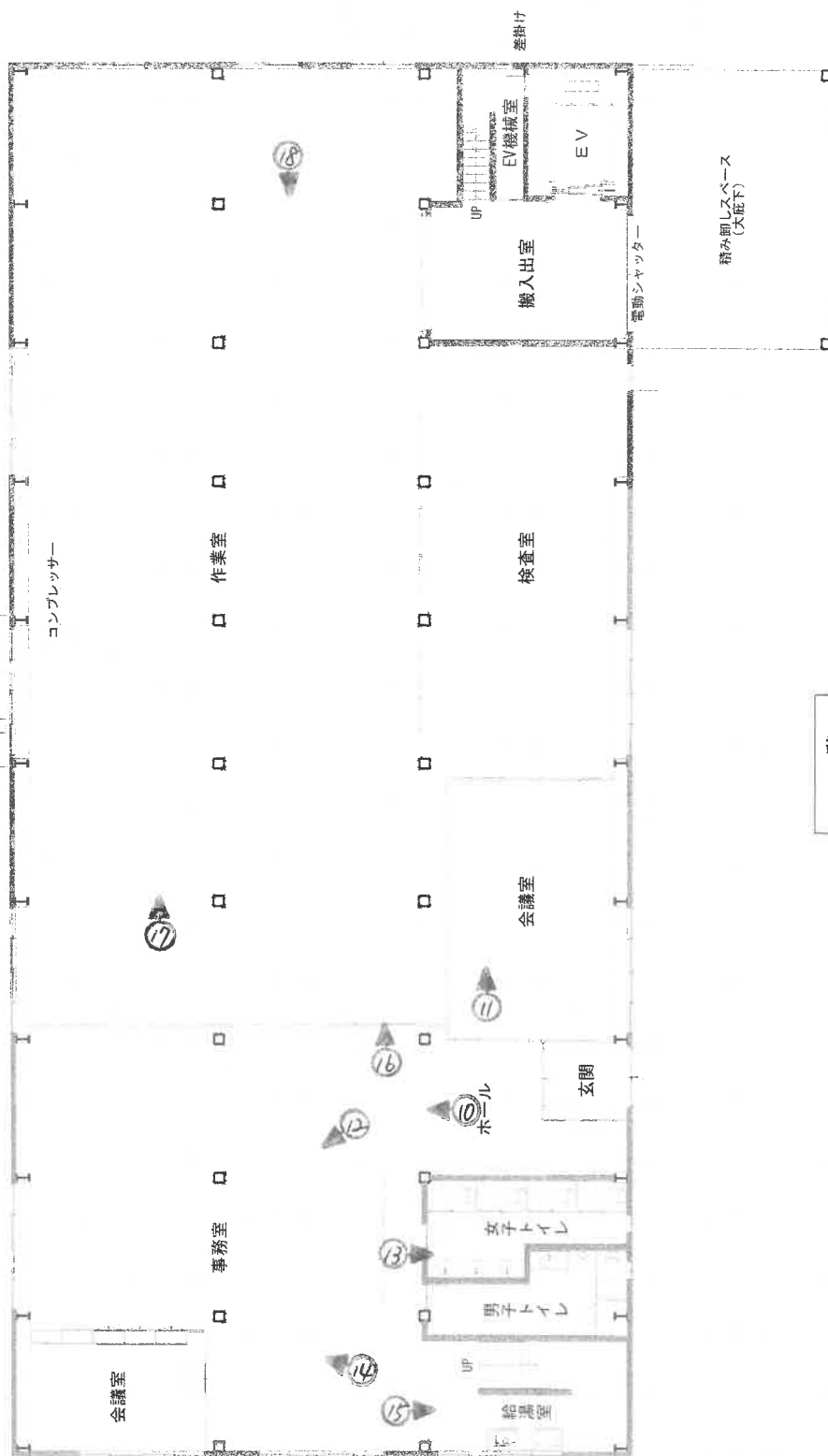
土地建物位置関係図

※ 当該図面は、関係諸資料及び現地調査等に基づき作成した概略図であり、実測図ではありません。

差掛け

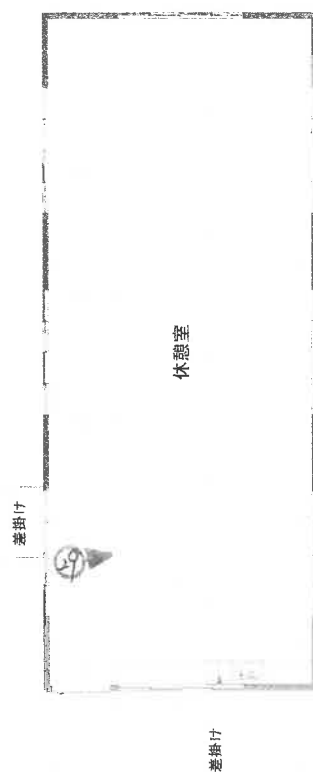
コンプレッサー
エアタンク

コンプレッサー



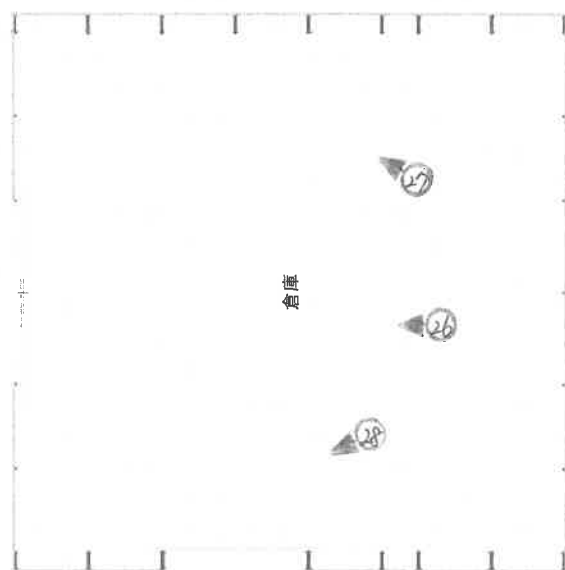
1 階

物件 3 建物 間取図



物件 3 - 1 建物間取図

物件 3 - 2 建物間取図



これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年9月8日 徳島地方方法務局

登記官

請求番号: 6-2

103818

新 後 册 25

海 經

28-2,-1

土地の所在 陽門市大麻町三番地

昭和54年3月12日

(四) 28—2 求積

$$9.8 \times 4.1 = 40.18$$

計	40.18
---	-------

2楼 20.09

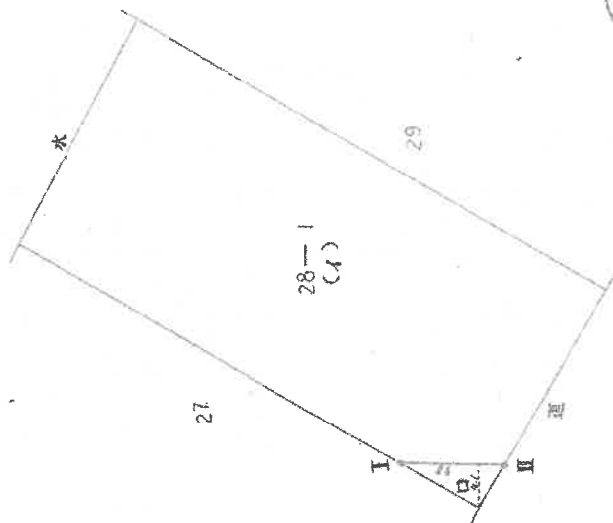
(4) 求積 $122.61^2 - 20.09^2 = 1205.52^2$

地積 (口) 20^坪

(4) 1205

不動標識 I --- J 丁卯丁杭

II-...ゴソクリト杭



著 者

(1944年1月20日作製)

申請人	代理人	代位者	代理人

500
—
500

物件 1

A3をA4に縮小

登記年月日：平成4年11月10日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年9月8日 陸奥地方裁務局

1003819

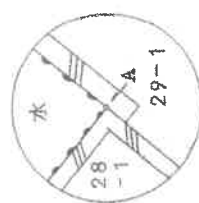
後新

地積測量図

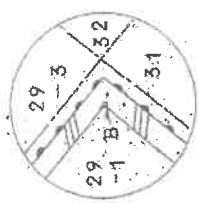
地番 29番3, 29-1

土地の所在 偏門市大森田東馬路等三番越

昭和44年11月10日
平成



準拠点A部詳細図



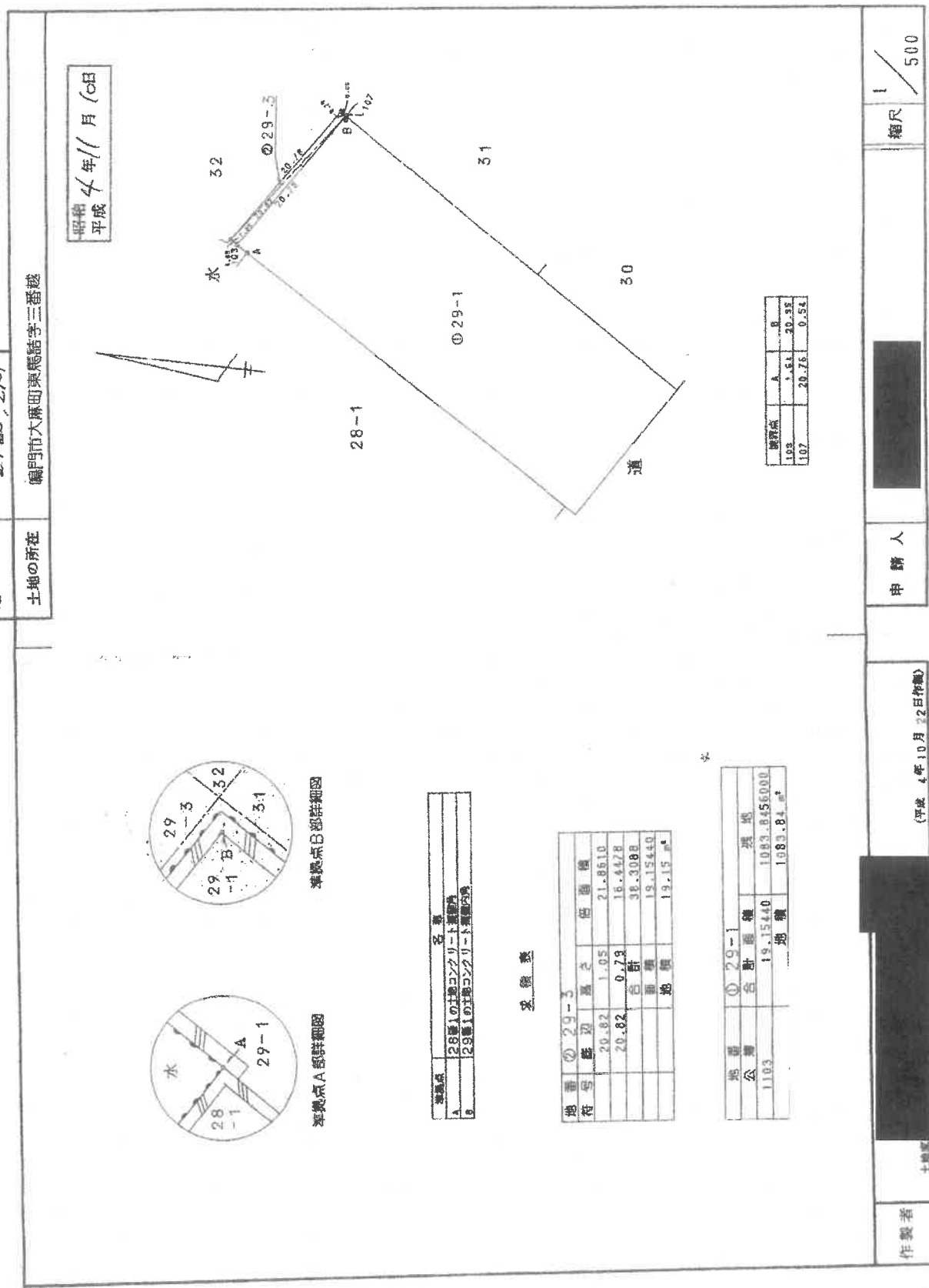
準拠点B部詳細図

準拠点	名	裏
A	28番1の土地コングリート道路	
B	29番10の土地コングリート道路	

求積表

地番	② 29-3
符号	陸辺 長さ 面積
	20.82 1.05 21.8510
	20.82 0.79 16.4478
	合計 38.3088
	面積 19.15440
	地積 19.15

地番	① 29-1
公簿	合計 面積 地積
1103	19.15440 1983.8456000
	地積 1983.84



面積	A	B
103	1.51	20.35
107	20.75	0.54

申請人

(平成4年10月2日作製)

作製者

土地家屋調査士 宮田 隆

縮尺 1/500

物件2 A3をA4に縮小

登記年月日：平成21年6月24日

各階平面図

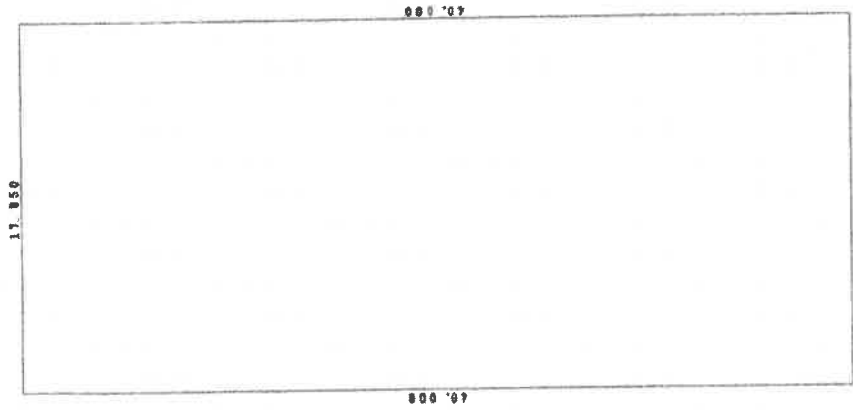
91C0050

家屋番号 28番1

建物図面

建物の所在 鴨門市大塚町東馬路字参番越28番地}・29番地1

主たる建物
1階



求積表

40.000 × 17.850 = 714.000000
床面積 714.00㎡

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

地籍No. 99999999 徳島県土地家屋調査士会利用紙 平成20年5月

平成20年5月28日登記

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

昭和7年9月00日

德島地方方法務局

登記官

請求番号: 6-3

區面階各

28番1

面
区
物
建

鷓鴣門市大麻町東馬詰字參番越28番地1・29番地1

建物の所在

主たる建物
2階

2/2

一、**時空附屬建築物**

求續發

18.200 × 7.900 = 132.86000
床面積 132.86^m²

表續求

36,050	×	12.850	-	643,192.500
3,950	×	4.850	-	1,575.00
合計				652,650.000
減価償却				62,650

作成者

2020年5月1日

電話No. 0350503 模島屋土地家屋敷金士全用紙

人中

尺 250

縮尺 1/250

物件3 A3をA4に縮小

1

受命物件の状況



2

受命物件の状況



3



4



5



6



7



未登記附属建物
(テント倉庫)

8



9



10



物件3 1階

11



1階 会議室

12



1階 事務室

13



1階 トイレ

14



会議室

15



16



1 階 製造部

17



18



19



雨漏り箇所

20



物件3 2階 製造

21



2階 男子トイレ

22



2階 女子トイレ

23



2階 倉庫

24



エレベーター

25



26



未登記附属建物
(テント倉庫内)

27



未登記附属建物
(テント倉庫内)

28



未登記附属建物
(テント倉庫内)

29



物件3 附属建物
休憩所

30



31



32



33



34



35



36



37



貯水タンク

38



高電圧変電設備
(キュービクル)

39



物件3



副 本

令和 7 年 (ケ) 第 50 号
(2分冊のうちの①)

令和 7 年 9 月 19 日現地調査

令和 7 年 9 月 26 日評 価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

(物件 1 ～ 3 関連)

評価人 不動産鑑定士

森 脇 英 正

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5, 080, 000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 230, 000 円
物件 2 (土地)	金 1, 100, 000 円
物件 3 (建物)	金 2, 750, 000 円

- 1 一括価格は、物件 1 ～ 3 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 の内訳価格は物件 3 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 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58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じである。

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積 所 有 者	徳島県鳴門市大麻町東馬詰字参 番越 28番1 宅地 1205.52m ² フォレストフィールド株式会社	
2	所 在 地 番 地 目 地 積 所 有 者	徳島県鳴門市大麻町東馬詰字参 番越 29番1 宅地 1083.84m ² フォレストフィールド株式会社	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	徳島県鳴門市大麻町東馬詰字参 番越 28番地1、29番地1 28番1 倉庫・作業所 鉄骨造鋼板ぶき2階建 1階 714.00m ² 2階 662.65m ²	倉庫・作業所・事務所
3-1 【上記物件 3の附属 建物】	符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 休憩所 軽量鉄骨造鋼板ぶき平家建 132.86m ²	
3-2 【上記物件 3の附属 建物】	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(未登記)	—— 倉庫 鉄骨造膜材張平家建 225m ²
	所 有 者	フォレストフィールド株式会社	
番 号	特 記 事 項		
3、3-1、3-2	目的物件は土地収用に伴う代替地上に建築が認められたものであり、当時の許可取得者以外の者が継続して建物を利用することは認められていない。（詳細は6ページ「特記事項」③を参照のこと。）		

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）

位 置 ・ 交 通	J R 高德線「勝瑞」駅の北東方・道路距離約4.7km 最寄バス停「太郎八須」の北東方・ " 約860m 徳島自動車道「松茂スマートインターチェンジ」の西方・ " 約850m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	近隣地域は鳴門市大麻町の南東端（東馬詰）、板野郡北島町との行政境付近にあって、県道徳島鳴門線を軸に形成された工業地域の一角に位置する。 一帯は資材置場のほかに倉庫や作業所がみられ、周辺には農地が広がる。また、隣接する北島町側には工場や物流センターが集まる中規模の工業団地が形成されている。 高速道路インターチェンジからのアクセス性に優れた地域であるが、都市計画法上の制約により工業地域としてのさらなる広がりはみられず、今後も現況の様相を維持しつつ推移すると予測する。	
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	2,289.36㎡（2筆登記面積合計、国土調査済） 間口（西側）約8.5m、奥行約40m ほぼ整形 概ね平坦 角地 概ね等高 特になし
接面道路の状況	・ 西側幅員約12m舗装県道徳島鳴門線（建築基準法第42条第1項第1号道路に該当）に接面。 ・ 南西側幅員約1.8～2.8m舗装（一部未舗装）市道東馬詰東1号線（建築基準法の道路に該当しない）に接面。	
土地の利用状況	・ 物件1及び物件2の2筆の土地が地続きとなって一団の画地（以下「一団地」という。）を形成し、主として物件3建物（倉庫・作業所・事務所、休憩所等）の敷地（宅地）として利用されている。	

	・一団地の南西端付近にはプレジャーモーターボート2隻（動産）が残置されている。 （別添「土地建物位置関係図」参照） ・周辺の利用状況としては、北西側は重機・資材置場、北東側は農地、南東側は資材置場及び農地、南西側は携帯電話会社のアンテナ塔及び事業所である。
供給処理施設	上水道 あり（前面道路に口径40mmの本管（※）あり） ※ 北島町施工の区域外本管 都市ガス なし（前面道路に本管なし） 下水道 なし（前面道路に本管なし）
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り、それ以外の範囲もほぼ全てアスファルト舗装が施されているため、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	現地外観調査及び立会人の陳述からは汚染の端緒は特に認められなかったが、過去の地歴調査（昭和45年及び同55年の住宅地図、登記簿、関係諸資料等で確認）によると、物件3の主である建物は新築当初自動車修理工場の用途で利用されていた（後記6ページ「特記事項」②参照）ようである。 以上を勘案すると、土壌汚染の可能性を完全に否定することはできないが、確定的には専門業者による調査が必要である。 本件評価においては、土壌汚染が存する可能性に対するリスク、心理的嫌悪感、調査費用発生の可能性等を総合的に勘案し、後記のとおり補正を行った。
ハザードマップ	鳴門市ハザードマップによると、目的土地は洪水浸水想定区域、高潮浸水想定区域、津波災害警戒区域に該当する。
特記事項	市街化調整区域内における開発行為には各種制約がある。また、令和4年度より浸水等の災害リスクの高いエリアでの開発行為が厳格化されていることから、開発計画等に関して事前に担当部局で協議を行うことが望ましい。

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

区 分	主である建物（家屋番号28番1）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日：平成12年頃新築（登記記載なし） ※ 観察及び関係諸資料による。 平成20年5月2日合体（登記記載） 経 過 年 数：新築後約25年、合体後約17年 経済的残存耐用年数：約18年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：ガルバリウム鋼板製折板等 外 壁：角リブガルバリウム鋼板等 内 壁：プラスターボード、タイル等 天 井：ジプトーン等 床：カラーモルタル、タイル等 設 備：電気、給排水、衛生、換気設備、火災報知器、天井カセットエアコン、エレベーター（最大積載重量等不詳）等
床面積（現況）	「第3 目的物件」記載のとおり
現況用途等	現況用途：倉庫・作業所・事務所 間 取 り：別添「建物間取図」のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	普通
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	① 調査日時点において目視可能な範囲で確認した損傷及び維持管理の状況並びに関係人の陳述等は以下のとおり。 ・1階事務室の床にタワミがみられる。 ・その他、床コンクリート面のクラックや内装の汚損等、経過年数相応の劣化が認められる。 ・建物内には資材や廃材類が多数残置されている。

- ・立会人によると、目的建物の外部に設置された大庇は、荒天時に雨漏りが発生することのこと。

- ② 登記によると、目的建物は当初28番1及び29番1の2棟の建物であったようである。関係諸資料によると、当該2棟はいずれも平成12年頃に自動車修理工場として建築された平家建の工場であり、平成20年5月頃に合棟、増築されて現在の物件3建物の状況になったものと推察される。
- なお、県の担当部局（東部県土整備局徳島建築指導担当）に確認した目的建物に関する建築計画概要書の記載内容は以下のとおり。

番 号	H19第89号
年 月 日	平成19年12月12日
主要用途	工場(自動車修理工場を除く)携帯電話用充電器製作
工事種別	増築
敷地面積	2,308.73㎡
建築面積	(申請部分) 65.88㎡ + (申請以外の部分) 667.12㎡ = (合計) 733.00㎡
延べ面積	(申請部分) 735.14㎡ + (申請以外の部分) 660.42㎡ = (合計) 1,395.56㎡
許 可 等	都市計画法43条許可 第3661号 平成19年8月3日

また、目的建物は平成20年2月4日付けにて完了検査（検査済証番号：第99号）を受けている。

- ③ 目的建物が市街化調整区域内に立地していることから、許可根拠について県の担当部局（県東部県土整備局徳島建築指導担当）にて確認したところ、目的建物（後記の附属建物を含む）は、土地収用に伴う代替地上に建築が許可されたものであり、当時の許可取得者以外の第三者が継続して利用することは認められないとのことである。したがって、本件建物の買受人は目的建物を取り壊したうえで、更地の状態で使用するか、或いは改めて開発等の許可申請を行う必要がある点に留意されたい。詳細については上記担当部局に確認のこと。
- ④ 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。

3 建物の概況及び利用状況等（物件3-1）

区 分	附属建物（符号1）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日：平成20年5月2日新築（登記記載） 経 過 年 数：約17年 経済的残存耐用年数：約8年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 屋 根：折板 外 壁：角波カラー鋼板 内 壁：ビニールクロス 天 井：ジプトーン 床：塩ビシート 設 備：電気、給排水設備等
床面積（現況）	「第3 目的物件」記載のとおり
現況用途等	現況用途：休憩所 間 取 り：別添「建物間取図」のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	普通
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	① 調査日時点において目視可能な範囲で確認したが、外壁の損傷や汚損等の経過年数相応の劣化を除き、特段の損傷は認められなかった。 ② 県の担当部局（東部県土整備局徳島建築指導担当）に確認したところ、目的建物に関する建築計画概要書は備え付けられていなかった。 ③ 本件建物と主である建物との関係性や建築時期、関係人の陳述等から、本件建物も第三者による継続利用は認められないであろうと推認されるため、買受人は前ページ「特記事項」③に記載した内容と同様の対応を行う必要がある点に留意されたい。

- ④ 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。

4 建物の概況及び利用状況等（物件3-2）

区 分	附属建物（未登記）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日：平成20年3月頃新築（検査済証による） 経 過 年 数：約17年 経済的残存耐用年数：約3年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：ガラス繊維膜材 外 壁：ガラス繊維膜材 内 壁：外壁裏地現し 天 井：ガラス繊維シート 床：コンクリート 設 備：電気、換気設備
床面積（現況）	「第3 目的物件」記載のとおり
現況用途等	現況用途：倉庫 間 取 り：別添「建物間取図」のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	普通
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	① 調査日時点において目視可能な範囲で確認した損傷及び維持管理の状況並びに関係人の陳述等は以下のとおり。 ・床面には設備撤去後の複数の基礎跡（アンカーボルト剥き出し）がみられる。 ・床コンクリート面のクラックや内外装の汚損等、経過年数相応の劣化が全体的に認められる。 ・建物内には資材や廃材類が多数残置されている。 ② 本件建物は未登記であるが、その所有者は、関連資料や本件債務者会社の破産管財人の陳述より、フォレストフィールド株式会社であり、また、現況用途、周辺の目的建物との位置関係、建築計画概要書の内容、関係人の陳述等を総合的に勘案した結果、物件3の附属建物として扱うことが相当と判断した。

- ③ 県の担当部局（東部県土整備局徳島建築指導担当）に確認した本件建物に関する建築計画概要書の記載内容は以下のとおり。

番 号	第154号
年 月 日	平成20年3月5日
主要用途	倉庫業を営まない倉庫
工事種別	増築
敷地面積	2,308.73㎡
建築面積	(申請部分) 225.00㎡+ (申請以外の部分) 733.00㎡ = (合計) 958.00㎡
延べ面積	(申請部分) 225.00㎡+ (申請以外の部分) 1,395.56㎡ = (合計) 1,620.56㎡
許 可 等	都市計画法43条許可 第3661号 平成19年8月3日

また、本件建物は平成20年4月17日付けにて完了検査（検査済証番号：第5号）を受けている。

- ④ 本件建物と主である建物との関係性や関係人の陳述等から、本件建物も第三者による継続利用は認められないであろうと推認されるため、買受人は6ページ「特記事項」③に記載した内容と同様の対応を行う必要がある点に留意されたい。
- ⑤ 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。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2（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/㎡) ア	一団地としての 個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	14,000	0.90	1,205.52	0.90	13,671,000
2			1,083.84	0.90	12,291,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地 価 公 示：北島9-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $22,100\text{円/㎡} \times 102.5/100 \times 100/100 \times 100/162 = 14,000\text{円/㎡}$

◇ 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：なし

◇ 地 域 格 差：街路条件0.98（幅員-2.0%、系統及び連続性±0%）、
 交通接近条件1.00（幹線道路、インターチェンジ等への接近性±0%）、
 環境条件1.10（操業環境+10.0%）、
 行政的條件1.50（用途地域+50.0%）
 より相乗積1.62

イ 一団地として
 の 個 別 格 差：画地条件0.90（間口狭小-10.0%、角地等±0.0%）

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 物件 3（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向、消費税等の課税も考慮したうえで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（差掛け等を含む）の価額を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額 (円) ア×イ×ウ＝エ
3	145,000	1,376.65	0.01	1,996,000
3-1	150,000	132.86	0.01	199,000
3-2	45,000	225.00	0.01	101,000
建物価額合計				2,296,000

ウ 現価率

◇ 物件 3（主である建物）

- ・ 経済的な残存耐用年数は18年程度と推認されるが、法規制の面で第三者による継続利用が認められないことを考慮し、建物の現況より現価率を1％と査定した。

◇ 物件 3-1（附属建物）

- ・ 経済的な残存耐用年数は8年程度と推認されるが、主である建物と同様、第三者による継続利用が認められないことを考慮し、建物の現況より現価率を1％と査定した。

◇ 物件 3-2（附属建物）

- ・ 経済的な残存耐用年数は3年程度と推認されるが、主である建物と同様、第三者による継続利用が認められないことを考慮し、建物の現況より現価率を1％と査定した。

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、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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	13,671,000	0.50	法定地上権	6,836,000
2	12,291,000	0.50	〃	6,146,000
土地利用権等価格合計				12,982,000

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オ、1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	市場性 修正 ウ	競売市 場修正 エ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ
1	13,671,000	-6,836,000	0.30	0.60	1,230,000
2	12,291,000	-6,146,000	0.30	0.60	1,100,000
3	2,296,000	+12,982,000	0.30	0.60	2,750,000
一括価格 (合計)					5,080,000

ウ 市場性修正 : 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、目的物件は現況のまま第三者による継続利用が不可能であること、更には廃材や船舶などの動産類が残置されていることや土壌汚染の可能性をも考慮すると、なお市場性が劣ると判断されるので、所要の修正を行った。

エ 競売市場修正 : 第2 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

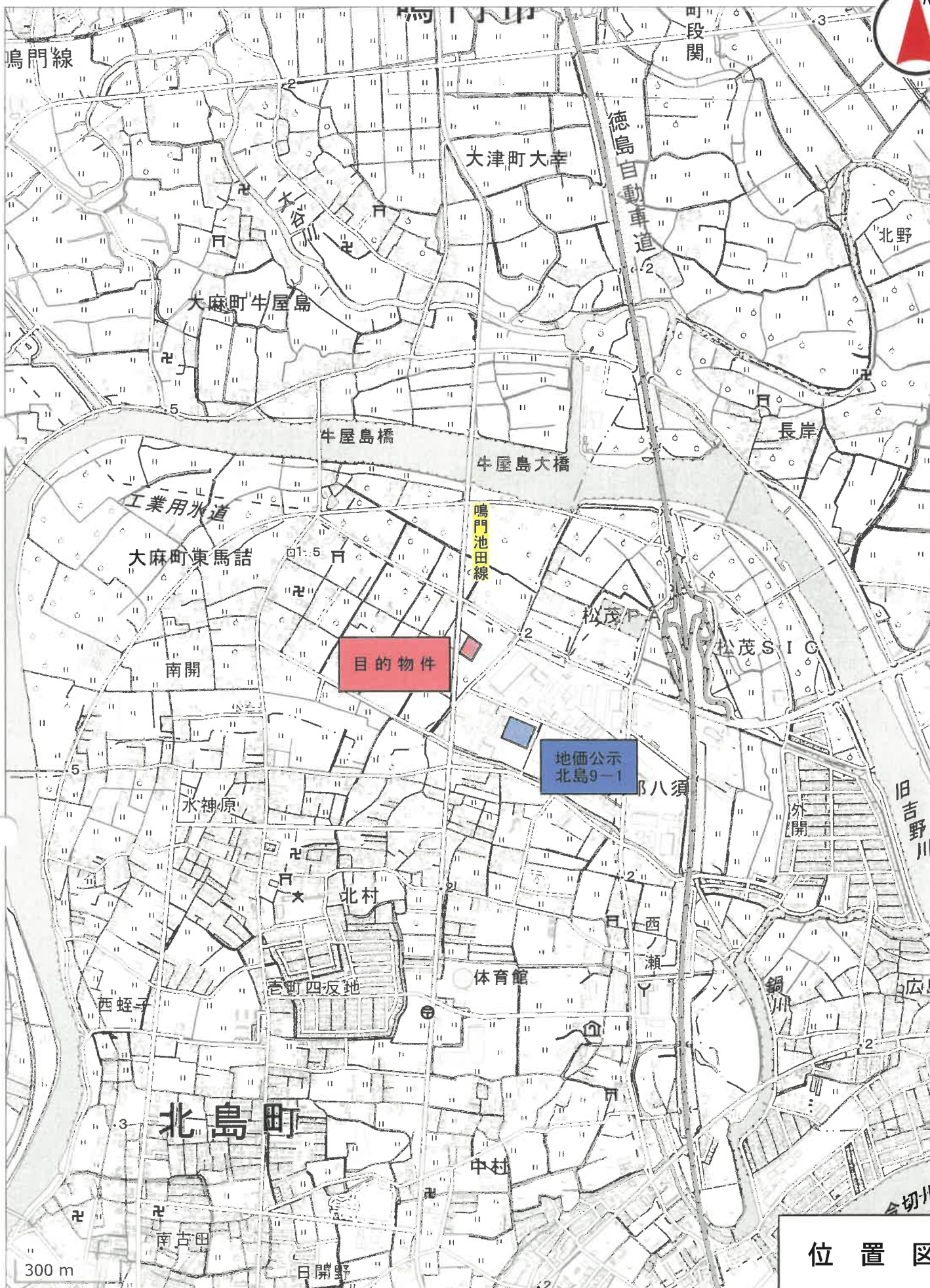
第6 参考価格資料

地価公示価格	【北島9-1】
所 在	板野郡北島町北村字鍋井2番4
価 格	22,100円/㎡
位 置	松茂スマートICの西方約720m 太郎八須バス停まで約950m
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積 ・ 形 状	7,198㎡（1：1）
利 用 の 現 況	工場
供 給 処 理 施 設	水道
接 面 街 路	北東側 幅員9m 町道
用 途 指 定 等	工業専用地域（建ぺい率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要	工場、倉庫等の建ち並ぶICに近い工業団地

第7 附属資料

- 1 位置図（出典：国土地理院編集 縮尺不明「地理院地図」）
- 2 土地公図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物図面及び各階平面図写し
- 6 建物間取図

以 上

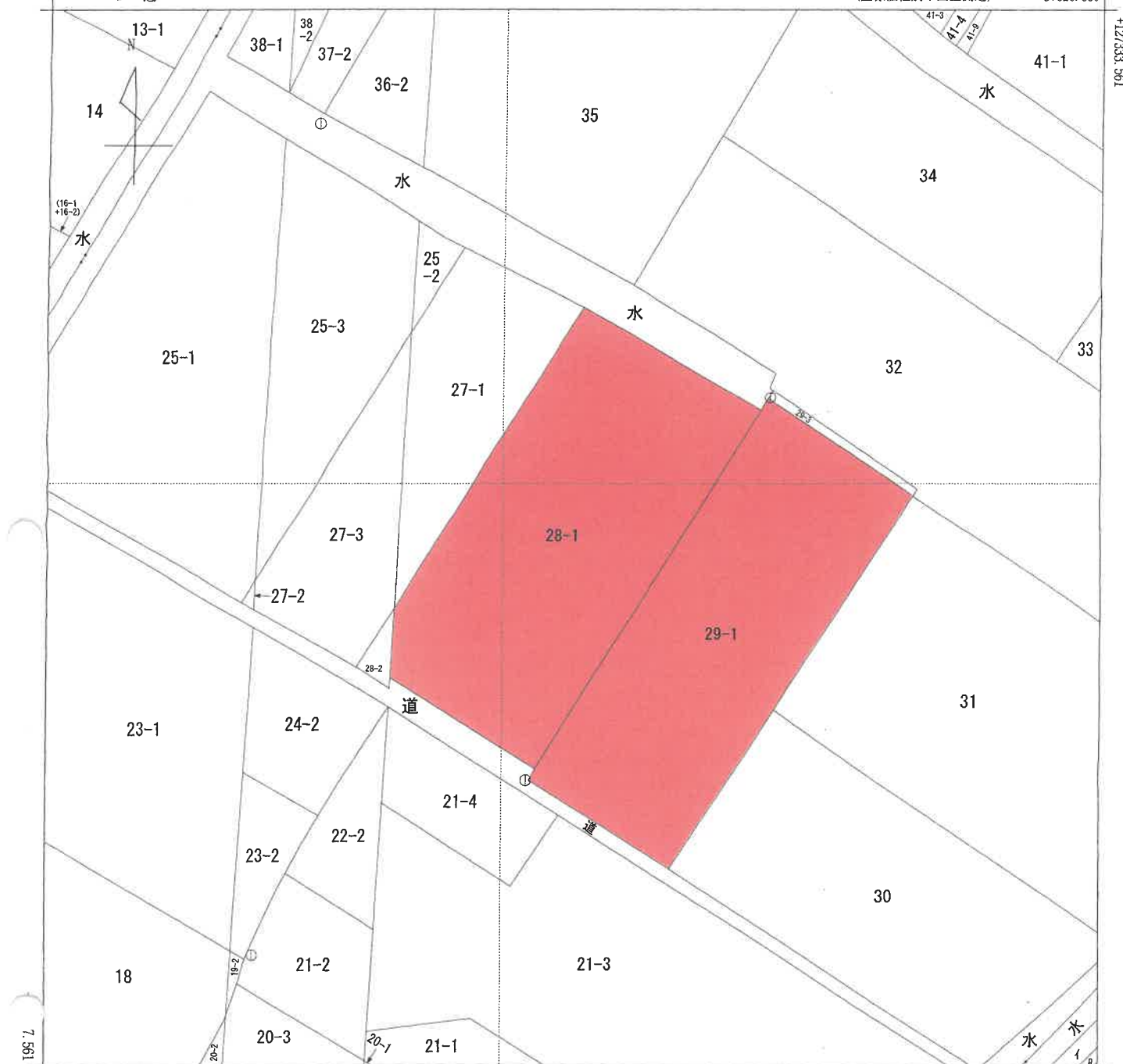


位置図

イ (4-3+5) ハ 地区外
道

(座標値種別：図上測定)

+97628.880



+97503.880

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出
大麻町東馬詰
字式番越
大麻町東馬詰
字参番越
大麻町東馬詰
字長岸堺

請 求 部 分	所 在 鳴門市大麻町東馬詰字参番越					地 番		28番1		
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50年3月				備 付 年 月 日 (原 図)	昭和57年2月27日		補 記 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年9月8日

徳島地方法務局

請求番号：6-1
(1/1)

登記官

登記年月日：昭和54年3月12日

1003818

地積測量図
25-4
25-1
25-2

新後

土地の所在 豊門市大蔵町東三番地
番 28-2, 21

昭和54年3月12日
平嶋

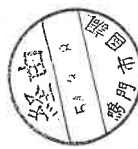
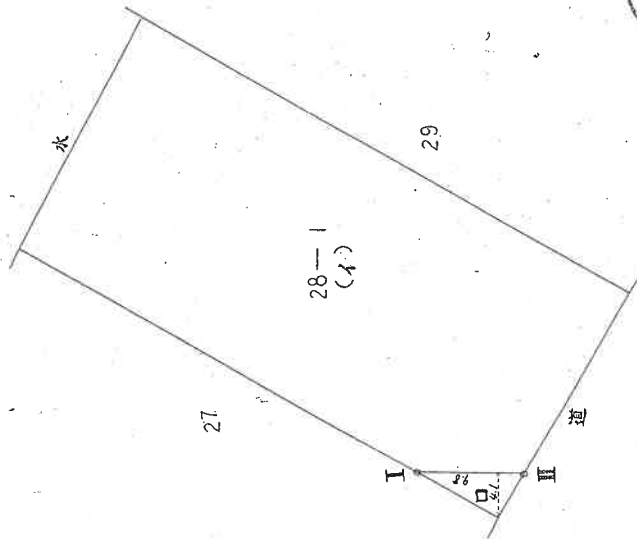
(口) 28-2 求 積

9.8 × 4.1 = 40.18
計 40.18
2除 20.09

(イ) 求 積 12256^{m²} - 20.09^{m²} = 1205.52^{m²}

地 積 (口) 20^{m²}
(イ) 1205^{m²}

不動標識 I ----- コンクリート杭
II ----- コンクリート杭



作 製 者

(54 年 / 月 30 日作製)

申請人
被代位者
代位者
代理人

縮 尺 1 / 500

物件 1 A3をA4に縮小

登記年月日：平成4年11月10日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年9月8日 徳島地方裁判所

登記官

1003819

新 後

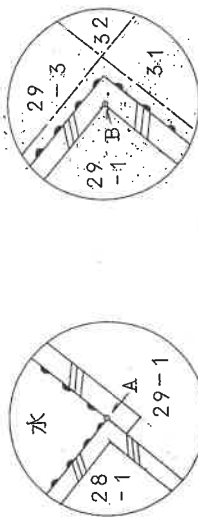
前29

地 積 測 量 図

地 番 29番3, 29-1

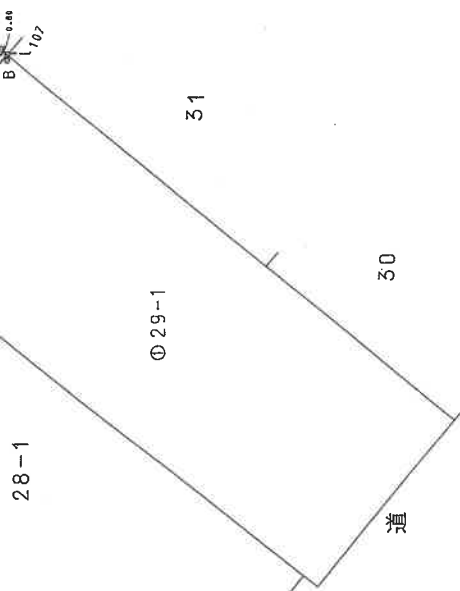
土地の所在 鳴門市大塚町東馬詰字三番越

昭和44年11月10日
平成



準拠点A部詳細図

準拠点B部詳細図



準拠点	名 称
A	28番1の土地コンクリート擁壁内角
B	29番1の土地コンクリート擁壁内角

求 積 表

地 番	② 29-3	底 辺	高 さ	倍 面 積
符 号		20.82	1.05	21.8610
		20.82	0.79	16.4478
		合 計		38.3088
		面 積		19.15440
		地 積		19.15 m ²

地 番	① 29-1	合 計 面 積	残 地
公 簿		19.15440	1083.8456000
1103		地 積	1083.84 m ²

境界点	A	B
103	1.64	20.35
107	20.76	0.54

作製者

土地家

(平成 4年 10月 22日作製)

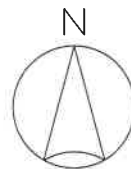
申請人

縮尺

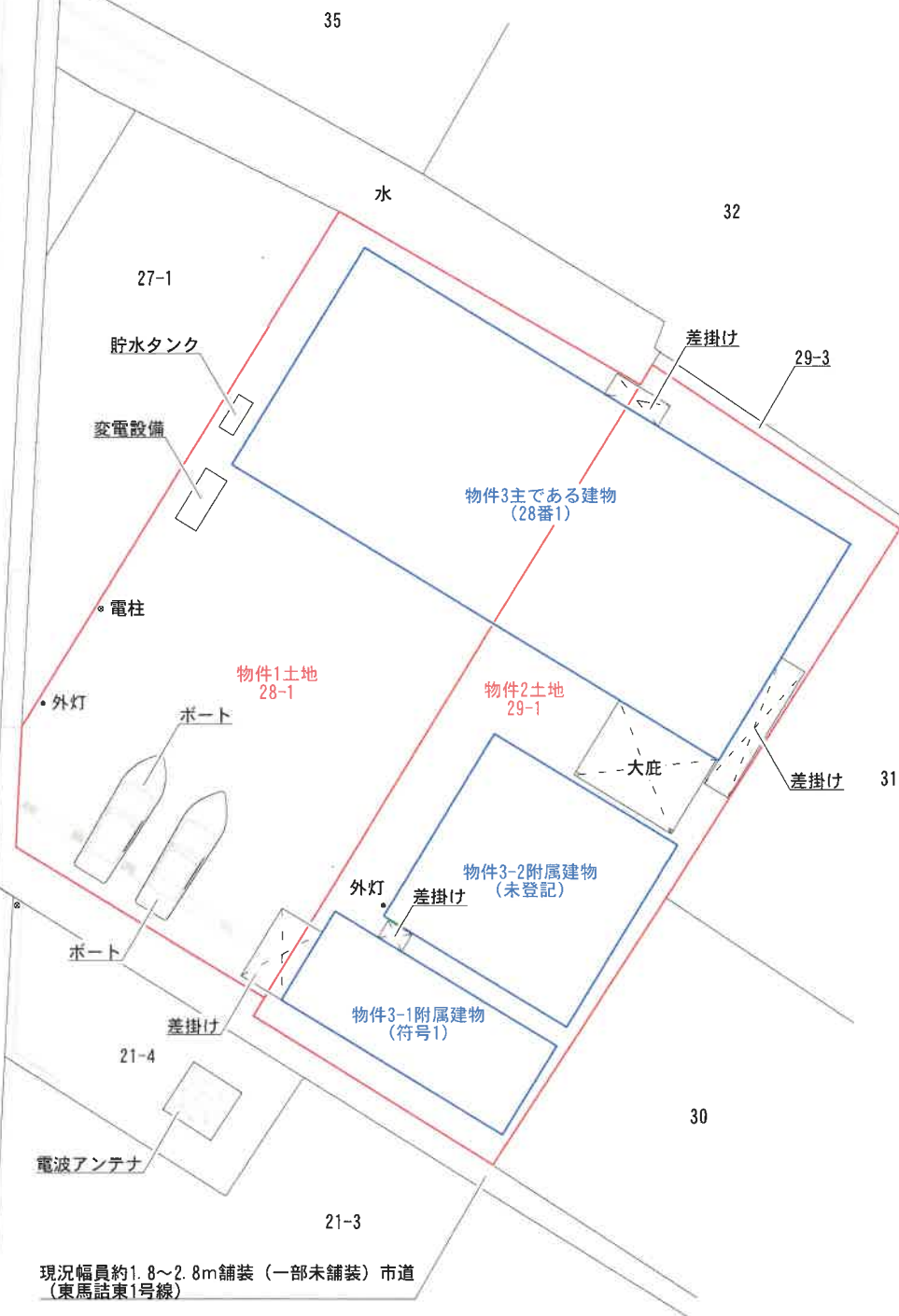
1/500

物件 2 A3をA4に縮小

徳島県土地家屋調査士会館



現況幅員約12m舗装県道
(徳島鳴門線)



土地建物位置関係図

※ 当該図面は、関係諸資料及び現地調査等に基づき作成した概略図であり、実測図ではありません。

登記年月日：平成21年6月24日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年9月8日 徳島地方方法務局

登記官

各階平面図

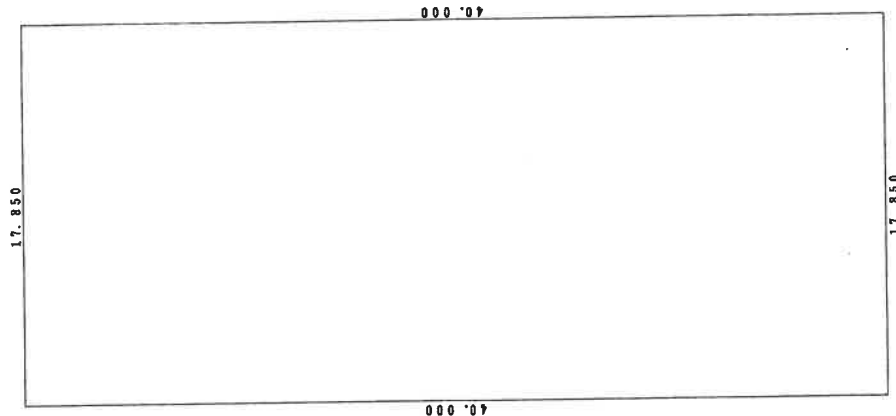
91C00UJ0

家屋番号 28番1

建物図面

建物の所在 鳴門市大麻町東馬詰字参番越28番地1・29番地1

主たる建物
1階



1/2

求積表

40.000 × 17.850 = 714.000000
床面積 714.00㎡

作成者

平成20年5月

徳島県土地家屋調査士会 用紙

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成20年5月28日登記

登記年月日：平成21年6月24日

公用

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年9月8日 徳島地方支務局

登記官

9100051

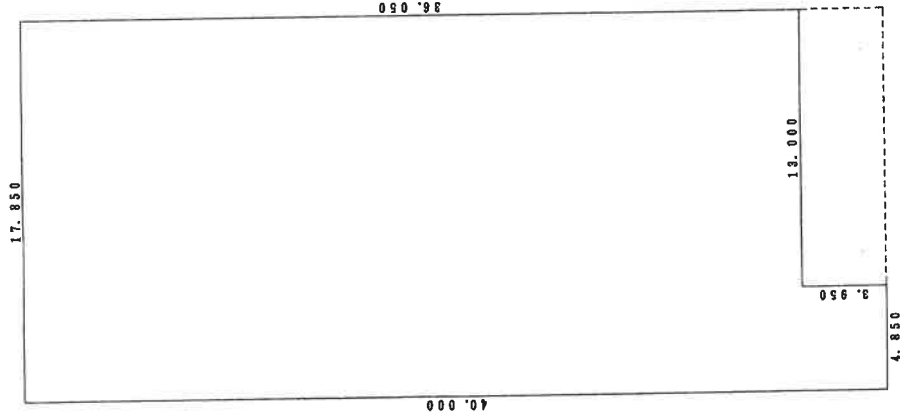
各階平面図

家屋番号 28番1

建物図面

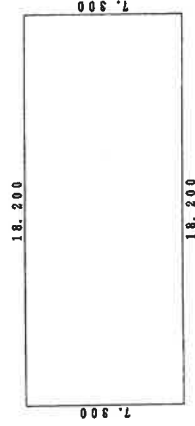
建物の所在 鳴門市大麻町東馬詰字参番越28番地1・29番地1

主たる建物
2階



2/2

附属建物 符号 1



求積表

18.200 × 7.300 = 132.860000
床面積 132.86㎡

求積表

36.050 × 17.850 = 643.492500
3.950 × 4.850 = 19.157500
合計 662.650000
床面積 662.65㎡

作成者

成20年5月12日

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

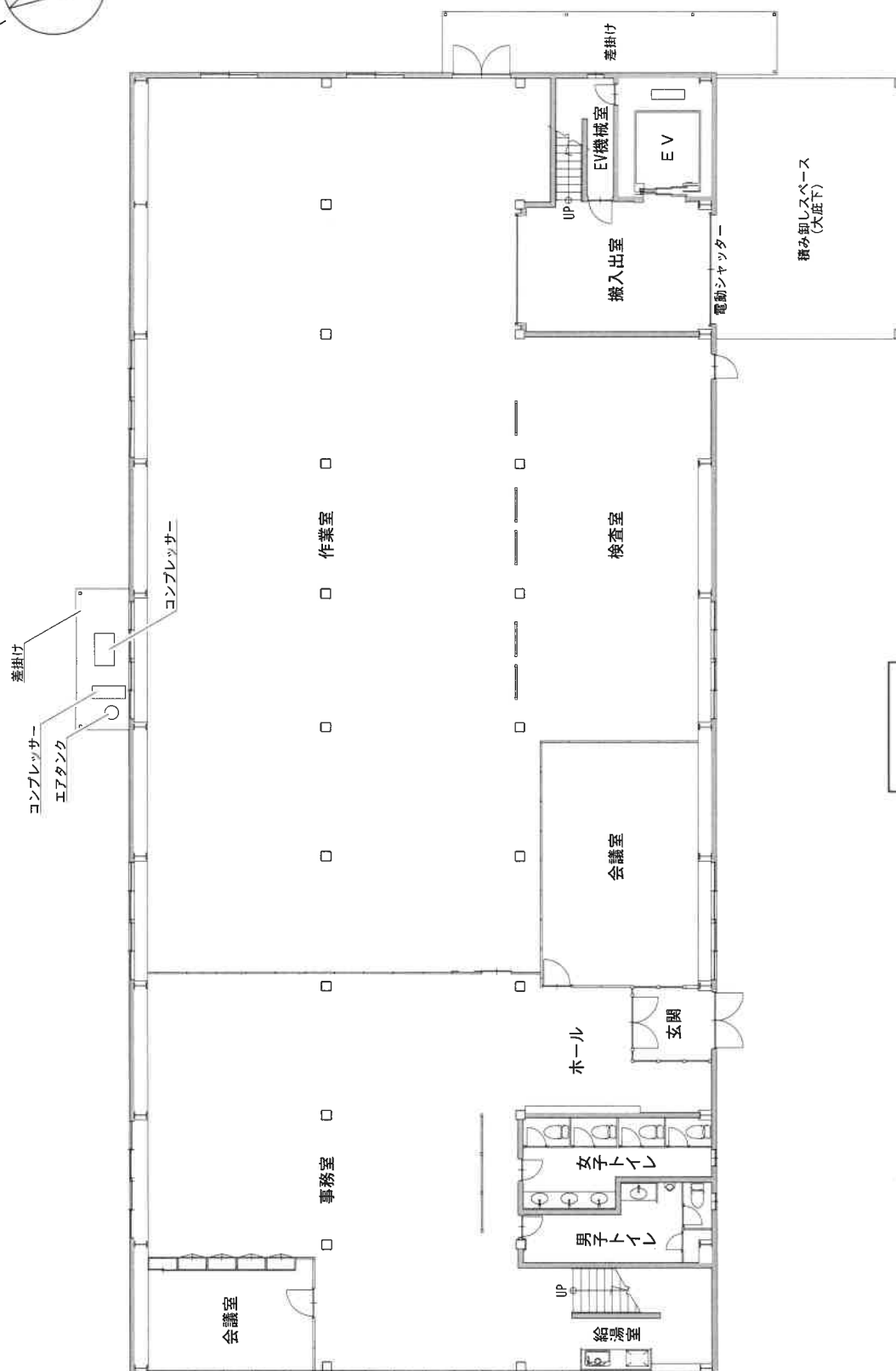
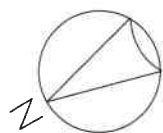
徳島県土地家屋調査士会用紙

請求番号：6-3

(2/2)

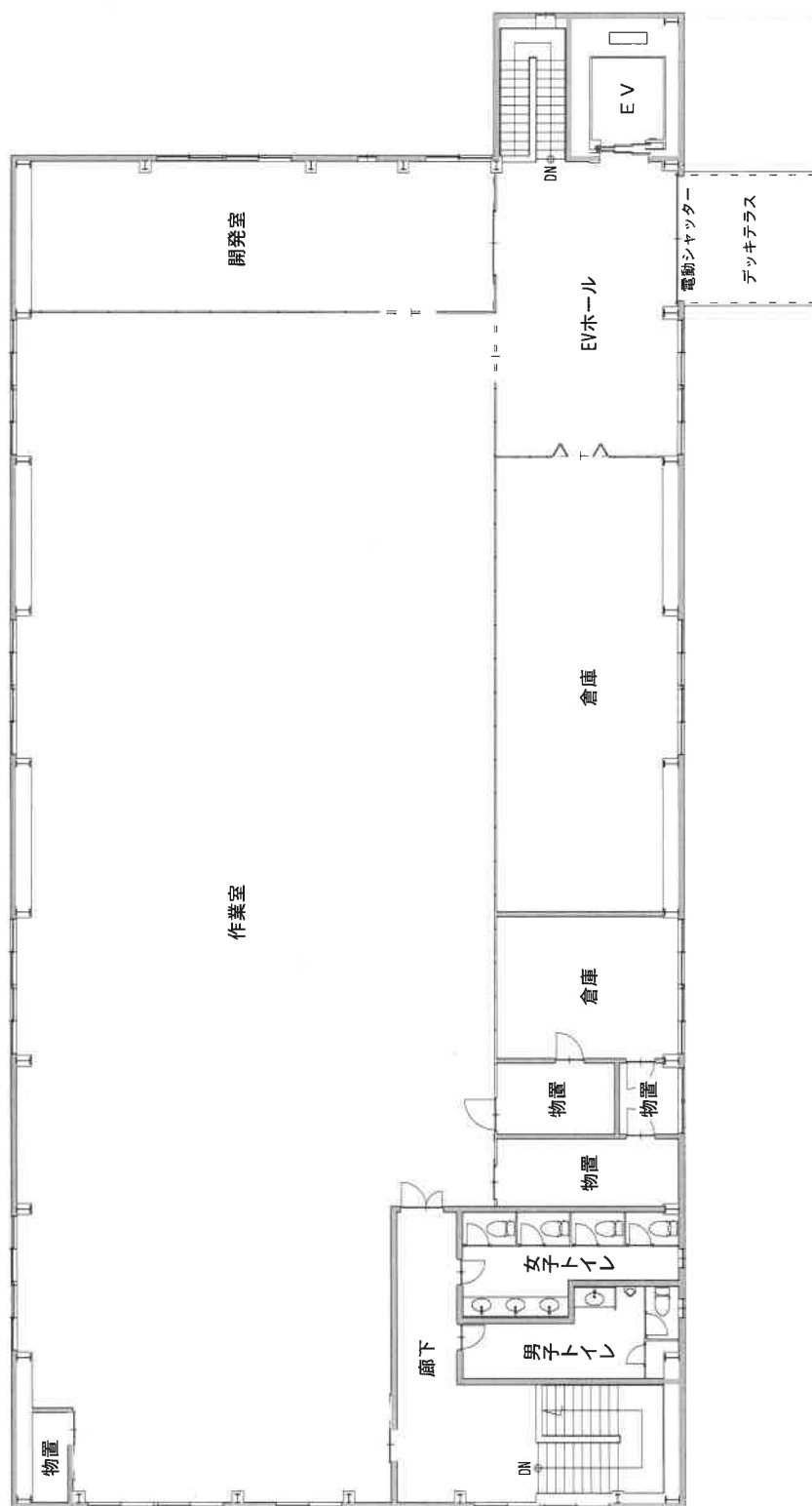
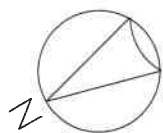
物件 3

A3をA4に縮小



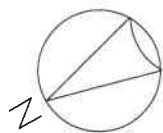
1 階

物件 3 建物間取図

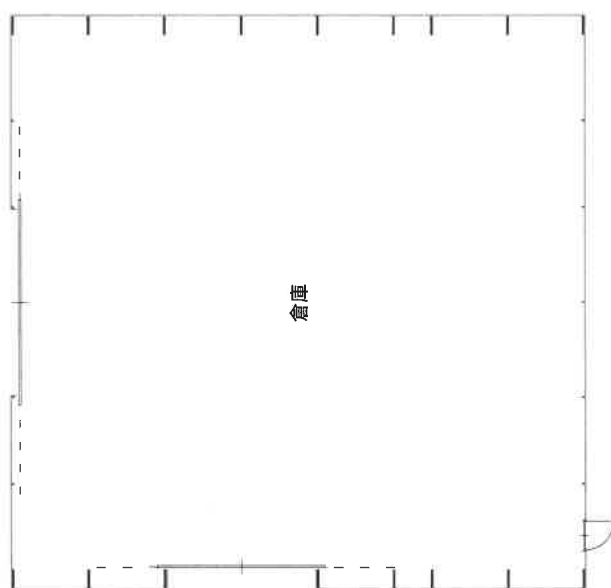
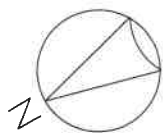


2 階

物件 3 建物間取図



物件 3 - 1 建物間取図



物件 3 - 2 建物間取図