

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月 9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 8年 7月 2日から 令和 8年 7月 8日まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 8年 7月 15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 8月 5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 8年 7月 16日から 令和 8年 7月 17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 8年 6月 9日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 | |



物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 徳島県鳴門市撫養町木津字東小沖 798番地3
建物の名称 リッチ・ド・鳴門2

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 撫養町木津字東小沖 798番3の204
建物の名称 204号
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 2階部分 72.43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 徳島県鳴門市撫養町木津字東小沖798番地3
地 目 宅地
地 積 2597.53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 353987分の7738



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 8年 4月 30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】

本件所有者A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】

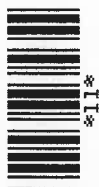
管理費等の滞納あり。

《 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 徳島県鳴門市撫養町木津字東小沖 798番地3

建物の名称 リッチ・ド・鳴門2

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 撫養町木津字東小沖 798番3の204

建物の名称 204号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 72.43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 徳島県鳴門市撫養町木津字東小沖798番地3

地 目 宅地

地 積 2597.53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 353987分の7738

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和7年(ケ)第99号
令和8年2月18日受理
令和8年3月16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 徳島県鳴門市撫養町木津字東小沖 798番地3

建物の名称 リッチ・ド・鳴門2

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 撫養町木津字東小沖 798番3の204

建物の名称 204号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 72.43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 徳島県鳴門市撫養町木津字東小沖798番地3

地 目 宅地

地 積 2597.53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 353987分の7738

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

| | | |
|-----------------|--|---|
| 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 | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積： | |
| 物件目録にない附属建物 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類： 構造： 床面積： | |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(A) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「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) | (2026年1月末時点) |
| | 管理費 12,000 円 修繕積立金 12,000 円 駐車場料金 (1台は不要) 円 水道料 (使用分) 円 | <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 管理費 300,000 円 修繕積立金 300,000 円 駐車場料金 0 円 水道料 12,654 円 ※OA機器の不具合により、現在、遅延損害金の算出ができないとの回答 |
| 管理会社等 | リッチ・de・鳴門II管理組合(株式会社穴吹ハウジングサービスに管理委託) | |
| その他の事項 | | |
| 敷地権 | 土地の符号1 | |
| 現況地目 | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | |
| 形 状 | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり | |
| 敷地権の種類 | <input checked="" type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> (符号) | |
| その他の事項 | 敷地権の割合 353987分の7738 | |
| 執行官保管の仮処分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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 | <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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 |
| A(債務者兼所有者) | <p>〔当職からの質問〕</p> <p>当職からの郵便や差置きによる事務連絡にはご返答いただけませんでした が、ここに居住されているということで間違いございませんでしょうか。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 確かに私はここに居住しています。お手紙にはお返事をしていません が、ここに住んでいます。犬や猫も飼っていませんし、私一人で住んで います。 2 私は今体調が悪く、ご覧のとおりいつも寝ている状態です。この建物 には雨漏りなど特に悪い状態の部分はないと思っています。 |
| 〔債務者兼所有者Bからの 聴取調査について〕 | <p>・本件目的物件にはAのみが居住しており、B(債務者兼所有者)は県外に居 住している。そこで、同人に対しては事務連絡書面を送付したが何らの回答 が得られない。よって、同人からの直接の聴取調査は実施できなかった。</p> |
| リッチ・de・鳴門II管理 組合の管理人 | <ol style="list-style-type: none"> 1 このマンションでは、駐車場は敷地内の区画と、敷地外の区画とがあ りますが、敷地内区画については1区画分は無料となっています。すな わち、本件マンションは総戸数45となっていますが、敷地内には45 区画の駐車場があり、マンションに居住している方は、1戸につき1区 画は無料で駐車できるようになっているのです。 2 また、敷地外駐車場として21台分の区画がありますが、同駐車場の 抽選方法は「くじ引き」となっており、駐車料金は1台あたり月額5,000 円です。 3 共用スペースとしては、1階に集会室、管理事務室、共用トイレがあ ります。 |

(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「リッチ・de・鳴門II」という名称の分譲マンションの1区画であり、8階建てマンション2階の204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、徳島県鳴門市撫養町木津字東小沖798番3(宅地：2597.53㎡)に係る所有権(敷地権の割合353987分の7738)である。本件マンションは登記上平成7年3月16日新築の物件である。

【占有関係】(同条同項)

- ・ 本件専有部分(2階204号室)は、A(債務者兼所有者)が居住し占有している。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。なお、AとBとは共有持分権者(各2分の1)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、その北西側及び南西側が舗装市道に接面しており、接面付近における各道路の幅員は、北西側が約4.0～5.0mであり、南西側が約5.0～6.5mである。
なお、その東側は幅員約7.0mの舗装道路に接面しているが、同道路は市道認定されていないが、建築基準法42条1項2号の道路に該当する。

【マンションの名称・管理に関する事項】

- ・ 物件1建物は「リッチ・de・鳴門II」との名称の分譲マンション(総戸数45戸)の204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「リッチ・de・鳴門II管理組合」であり、株式会社穴吹ハウジングサービスに管理委託されている。
- ・ 本件マンションには管理人が置かれており(管理事務室あり)、業務形態は日勤(月～土曜日の午後1時～午後4時30分)となっている。
- ・ 本件マンションには共用設備として1階管理事務室、集会室(写真9)、共用トイレがある。
- ・ 本件マンションは、現時点での修繕積立金として総額65,801,417円(2025年12月31日時点)が積み立てられている。
なお、管理組合によれば、近年予定されている大規模修繕工事はないとの説明である。

【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(写真8)。
- ・ 本件マンションは、敷地内駐車場として45台分(入居者1戸につき1区画は無料)が存在するほか、敷地外駐車場として21台分(月額5,000円：使用者選定方法は「くじ引き」)が存在する。
- ・ 本件マンションは、上記のほか、駐輪場等を備えているが、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(写真6)。

【専有部分の状況】

- ・ 本件専有部分(204号室)はAが占有しており、同人の家財道具が置かれている。
- ・ 写真16に示す部分には、床材の劣化が認められる。

[なお、写真8～9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8年2月19日 (木) 11:15 - 11:25 | 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8年2月24日 (火) 15:20 - 15:41 | 目的物件所在地 | 外観調査、聴取調査(管理人) |
| 令和8年2月26日 (木) 13:50 - 14:10 | 目的物件所在地 | 債務者兼所有者の居住に関する追加聴取調査(管理人) |
| 令和8年3月3日 (火) 15:05 - 16:35 | 目的物件所在地 | 立入調査、聴取調査(A、管理組合担当者) |
| 令和8年3月9日 (月) 16:15 - 16:35 | 鳴門市役所 | 接道及び公法上の規制等の調査 |
| 令和8年3月9日 (月) 16:53 - 17:16 | 目的物件所在地 | 外観調査(補充調査) |
| — | | |
| — | | |
| — | | |
| — | | |
| — | | |
| — | | |
| (特記事項) 令和8年3月3日の立入調査には、解錠技術者、立会証人を同行した。 | | |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

登記年月日：平成2年11月6日

1029768

前 798-2 様 新 798-3

地積測量図

地番 798 番 8

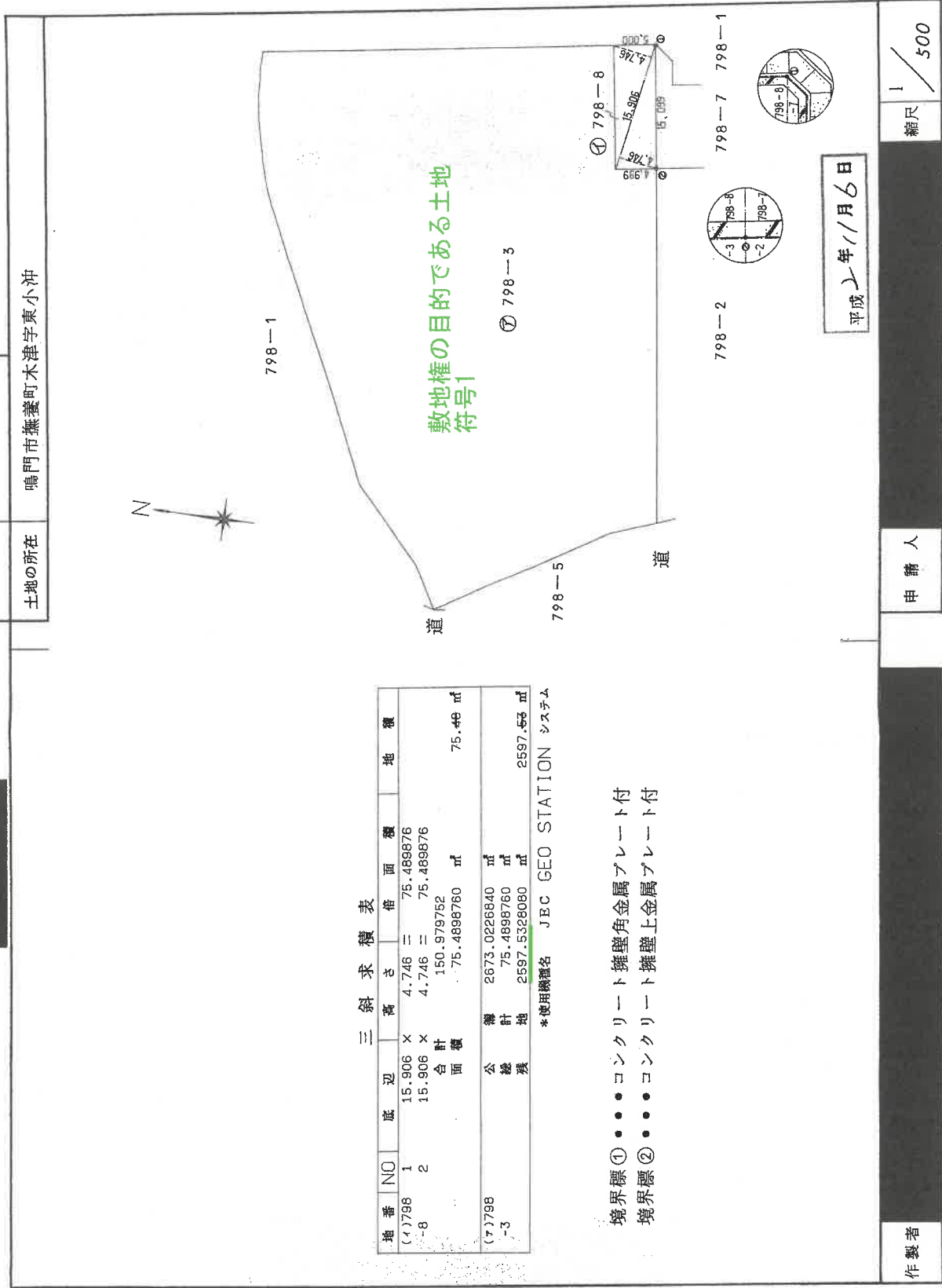
土地の所在 鳴門市撫養町木津字東小沖

三斜求積表

| 地番 NO | 底辺 | 高さ | 倍面積 | 地積 |
|--------------|--------------------------|--------------------|------------------------|-----------|
| (7)798 -8 | 1 15.906 X 2 15.906 X | 4.746 = 4.746 = | 75.489876 75.489876 | |
| | 合計 | 150.979752 | | 75.49 ㎡ |
| (7)798 -3 | 公積 | 2673.0226840 ㎡ | | |
| | 総計 | 75.4898760 ㎡ | | 2597.53 ㎡ |
| | 残地 | 2597.5326800 ㎡ | | |

*使用線種名 JEC GEO STATION システム

境界標①・・・コンクリート擁壁角金属プレート付
境界標②・・・コンクリート擁壁上金属プレート付



申請者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

徳島県土地家屋調査士会用品

請求番号：19-2

A3をA4サイズに縮小(約70%)

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8年2月19日 徳島地方庁

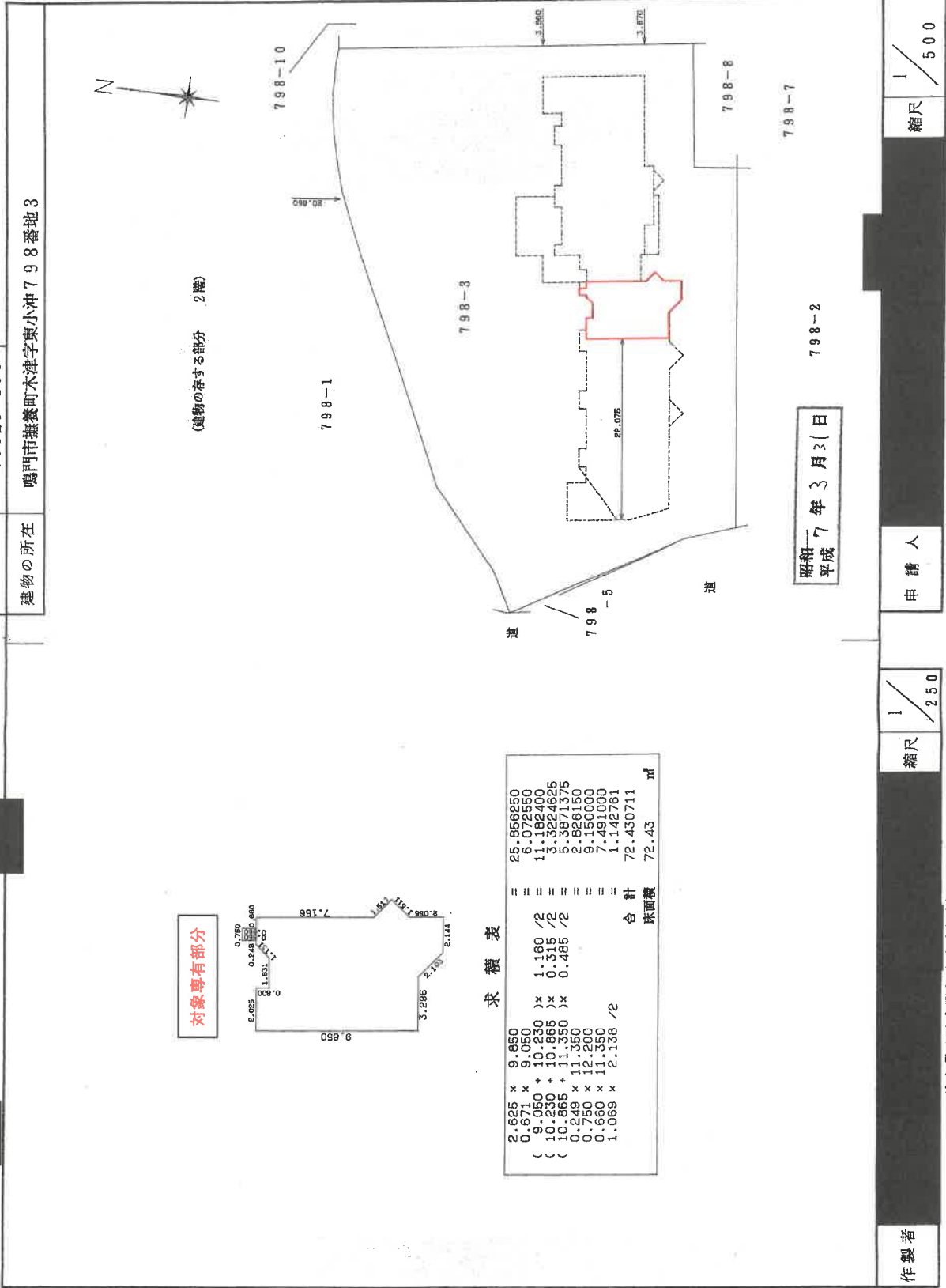
登記官

登記年月日：平成7年3月31日

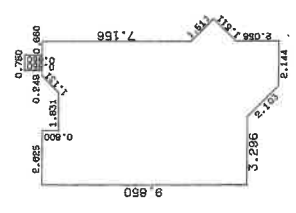
各階平面図 5016543

建物図面

千葉県
木津字 寛小沖
798番3の204
建物の所在
鳴門市撫養町木津字東小沖798番地3



対象専有部分



求積表

| | |
|---------------------------------|-----------|
| 2.625 x 9.850 | 25.856250 |
| 0.671 x 9.850 | 6.072550 |
| (9.710 + 10.530) x 1.160 / 2 | 11.162400 |
| (10.465 + 11.350) x 0.585 / 2 | 5.3224625 |
| 0.280 x 11.350 | 3.178000 |
| 0.580 x 11.350 | 6.583000 |
| 0.680 x 11.350 | 7.718000 |
| 1.069 x 2.138 / 2 | 1.142761 |
| 合計 | 72.430711 |
| 床面積 | 72.43 |

作製者

申請人

昭和7年3月31日
平成

縮尺 1/500

徳島県土地家屋調査士会用紙

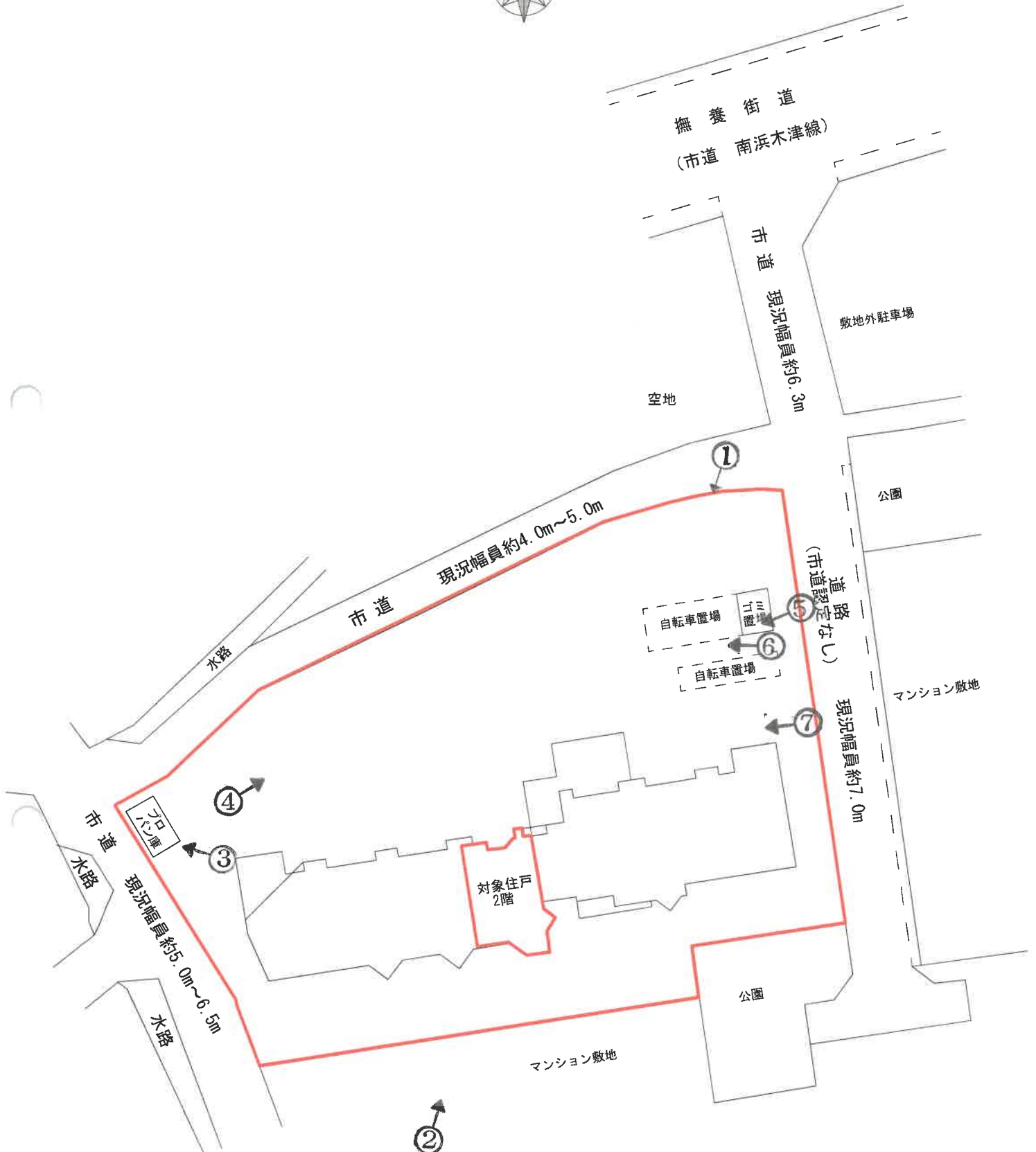
請求番号：19-3

A3をA4サイズに縮小(約70%)

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8年2月19日 徳島地方検察局 登記官

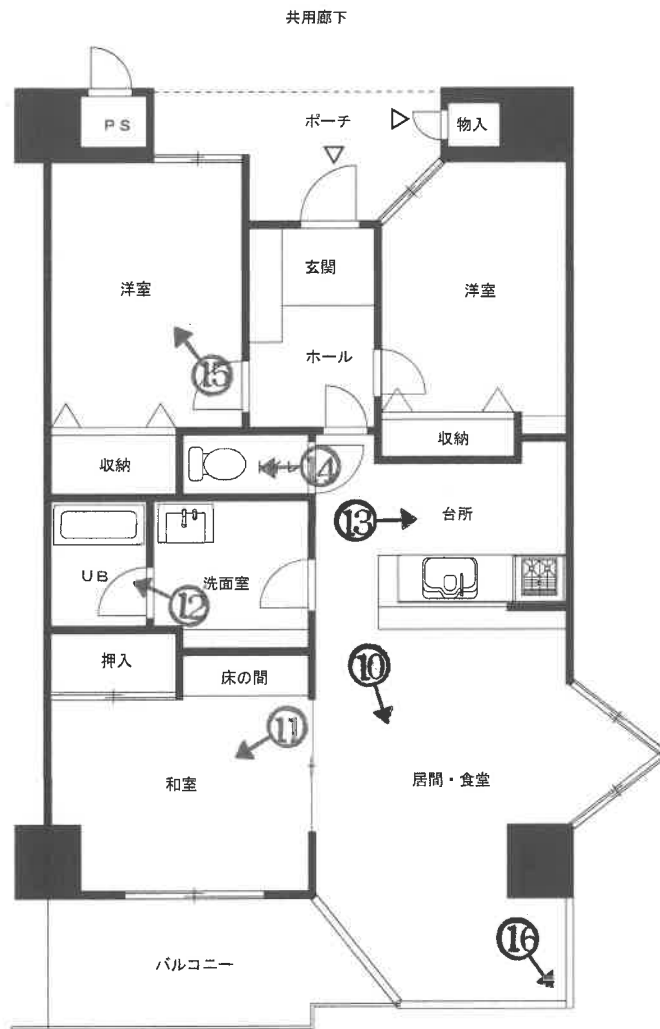
土地建物位置関係図

縮尺 1 : 500



当該図面は土地建物の位置関係図等の概略を示したものであり、実測図ではありません。

間取図 (概略)



1



2



(11 枚目)

3



4



(12 枚目)

5



6



(13 枚目)

7



8



(14 枚目)

9



10



(15 枚目)

11



12



(16 枚目)

13



14



(17 枚目)

15



16



(18 枚目)

令和7年(ケ)第99号
令和8年2月18日受理
令和8年3月16日提出
令和8年4月27日補充



現況調査報告書(補充)

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 徳島県鳴門市撫養町木津字東小沖 798番地3

建物の名称 リッチ・ド・鳴門2

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 撫養町木津字東小沖 798番3の204

建物の名称 204号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 72.43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 徳島県鳴門市撫養町木津字東小沖798番地3

地 目 宅地

地 積 2597.53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 353987分の7738

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

執行官の意見

本件につき現況調査報告書は既に提出(令和8年3月16日)しているところ、物件1建物の管理費等の状況について令和8年4月14日付けで管理組合から追加回答があった。

そこで、本件建物(マンション)の管理費等につき、下記のとおり補充して報告する。

1 管理費 月額1万2000円

2 修繕積立金 月額1万2000円

(ただし、管理組合の議事録によれば、令和8年5月からは1万4000円に、令和11年5月からは1万6000円に、それぞれ増額されるとの記載がある。)

3 管理費・修繕積立金・水道料の滞納額

令和6年1月～令和8年4月まで

滞納額 68万7794円

(ただし、令和8年4月分の2万4954円を含む。)

遅延損害金(利率14.5%) 10万7018円

(ただし、令和8年4月14日の現在額である。)

なお、上記については水道料を含むものであり、管理組合によれば管理費・修繕積立金・水道料の滞納額(損害金を含む。)については、買受人に請求するとのことであり、この点注意を要する。

令和7年(ケ)第 99 号
令和8年 3月 3日 現地調査
令和8年 3月13日 評価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士
岡 田 健 二

第1 評価額

| 物件番号 | 評 価 額 |
|------|---------------------|
| 物件1 | 金 4, 1 8 0, 0 0 0 円 |

(評価額は滞納管理費等を控除した後の価額である。)

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、瑕疵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。

| 番号 | 所在等 | 登記 | 現況 |
|---------------------------|----------------------------------|--|----|
| 1 | (一棟の建物の表示) | | |
| | 所在 建物の名称 構造 | 鳴門市撫養町木津字東小沖 798番地3 リッチ・ド・鳴門2 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根 8階建 | |
| | 床面積 | 1階 618.99 m ² 2階 573.74 m ² 3階 571.02 m ² 4階、5階 各565.28 m ² 6階 419.95 m ² 7階 347.03 m ² 8階 266.85 m ² (合計床面積 3,928.14 m ²) | |
| | (専有部分の建物の表示) | | |
| | 家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積 | 撫養町木津字東小沖 798番3の204 204号 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 2階部分 72.43 m ² | |
| (敷地権の表示) | | | |
| 土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合 | 1 所有権 353987分の7738 | | |
| 番号 | 特記事項 | | |
| 1 | 本件建物には、管理費等の滞納が認められる（詳細は7頁に記載） | | |

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況および利用状況等（物件1）

| | | |
|--------------------------------------|---|--|
| 位置・交通 | JR鳴門線「金比羅前」駅の南西方・道路距離約540m。 最寄バス停「金刀比羅前」の南西方・道路距離約160m。 (別添「位置図」参照) | |
| 付近の状況 | 付近は主要地方道「鳴門池田」線北側背後に位置しており、撫養街道沿いにマンションや一般住宅、店舗、事業所等が混在して見られる。マンションは3棟が独立して建っており、物件1は西側の棟に属する。 | |
| 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 | 市街化区域 第一種住居地域 60% 200% なし 立地適正化計画：居住促進区域外 |
| 画地条件 | 地積 間口・奥行 形状 地勢 街路接面状況 街路との高低差 その他 | 2,597.53㎡ 約43.0m・約60.0m ほぼ台形 概ね平坦 三方路地 東側：概ね等高 北西側：約0m～1.1m高い 南西側：約1.1m程度高い 特になし |
| 接面道路の状況 | <ul style="list-style-type: none"> ・東側現況幅員約7.0m舗装道路(市道認定なし(地番：798番10※1)、建築基準法第42条第1項2号道路に該当)に接面。 ・北西側現況幅員約4.0m～5.0m舗装市道「木津東小沖1号」線(建築基準法第42条第1項1号道路に該当)に接面。 ・南西側現況幅員約5.0m～6.5m舗装市道「木津東小沖1号」線(建築基準法第42条第1項1号道路に該当)に接面。 | |

| | |
|----------------|---|
| 土地の利用状況等 | <ul style="list-style-type: none"> ・一棟の建物（リッチ de 鳴門 II）の敷地及び付随する駐車場等として利用されている。 また、北東側の市道を介した隣接地はマンション住民用の駐車場（敷地外駐車場）として利用されている。 ・隣地の状況：東側 道路を介してマンション敷地 北西側 市道を介して未利用地 南西側 市道及び水路を介して住宅敷地 南側 マンション敷地 ・目的外建物：あり なし (別添「土地建物位置関係図」参照) |
| 供給処理施設 | <p>上水道 あり（引込あり） 都市ガス なし 下水道 なし</p> |
| 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 | 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、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 | 鳴門市洪水・高潮ハザードマップによると洪水浸水想定区域及び高潮浸水想定区域に該当する。 |
| 特記事項 | ※1 目的外土地798番10の所有者は法人名義（開発申請者、地目：公衆用道路、地積：416㎡）である。 |

2 建物の概況及び利用状況

(1) 一棟の建物の概要

| | |
|-------------------------|--|
| マンション名 | リッチ de 鳴門 II |
| 建物の用途 | 共同住宅（総戸数45戸） |
| 建築時期及び 経済的残存耐用 年数 | 建築年月日：平成7年3月16日新築（登記記載） 経過年数：約31年 経済的残存耐用年数：約14年 |
| 構造 | 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根8階建 |
| 仕様 | 屋根：シート防水保護塗料塗 外壁：吹付タイル その他：廊下床 長尺シート張、軒天 リシン吹付 |
| 設備等 | エレベーター：有（9人乗り 1基） 駐車場：45台（敷地内：月額 0円） 21台（敷地外・月額5,000円） 集会室：1階にあり その他：管理事務室、共用トイレ、駐輪場、ゴミ置場等 |
| 建物の品等 | 使用資材：普通 施工：普通 |
| 管理の形態等 | 管理組合：あり 名称：「リッチ de 鳴門 II」管理組合 管理方式：委託管理 管理会社：株式会社穴吹 ハウジングサービス 管理形態：管理員 月曜日～土曜日 午後1:00～午後4:30 |
| 管理の状況 | 普通 |
| 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 | ・組合管理の積立金の状況（管理組合からの回答書より） 令和7年12月31日時点の修繕積立金の総額65,801,417円 大規模修繕の予定：なし |

(2) 専有部分の概要

| | |
|------------------------|---|
| 構 造 | 鉄筋コンクリート造1階建 |
| 位 置 | 2階(204号室) : 東端から4戸目(中間住戸) 主要開口部の方位 : 南向き |
| 床 面 積 | 72.43 m ² (登記面積) |
| 間 取 り | 3LDK、物入、バルコニー 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、畳、クッションフロア等 内 壁 : ビニールクロス等 設 備 : 電気、給排水衛生等 そ の 他 : 物入、バルコニー |
| 保守管理の状態 | 普通 |
| 管 理 費 等 | 管 理 費 : 12,000円 (月額) 修繕積立金 : 12,000円 (月額) 駐車場使用料 : 0円 (1台は不要) 水道料金 : 実費 そ の 他 : なし (月額合計 : 24,000円) 滞 納 額 : 300,000円 管理費 300,000円 修繕積立金 12,654円 水道料金 計 612,654円 (令和8年1月末現在) 遅延損害金 : 不明 ※1 |
| 専 有 部 分 の 利 用 状 況 等 | 現況調査報告書記載のとおり。 |
| 特 記 事 項 | ・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。 ・居間のFIX窓近くの床が日焼け等による劣化が見られる。 ※1 管理会社回答によると、滞納額の遅延損害金については、OA機器不具合のため、現在算出できないとのこと。 |

第5 評価額算出の過程

I. 積算価格の試算

建物の積算価格に、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、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 |
|---------------------|------------------|----------|-------------------------|
| 330,000 | 72.43 | 0.27 | 6,454,000 |

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と観察減価法を併用。

経過年数31年、経済的残存耐用年数14年、残価率3%

観察減価法(保守管理の状況及び中古マンションの市場性による補正) ▲20%と査定した。

現価率 = {残価率0.03% + (1-0.03) × (経済的残存耐用年数14年 / 経過年数31年 + 経済的残存耐用年数14年)} × (1 - 観察減価0.2) = 0.27

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 |
|----------------------|---------------|-----------------|-----------|-------------------------|-------------------------|
| 23,600 | 0.72 | 2,597.53 | 1.00 | $\frac{7,738}{353,987}$ | 965,000 |

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 鳴門(県)-3

公示価格等 36,200 円/㎡ × 時点修正 99.8 / 100 × 標準化補正 100 / 100 × 地域格差 100 / 153 = 23,600 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：標準的 1.00

◇ 地 域 格 差：街路条件0.98、交通接近条件1.04、環境条件1.50、行政的条件1.00 相乗積1.53

イ 個 別 格 差：規模0.70、三方路1.05、形状0.98 相乗積0.72

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：敷地と建物の適合の状態等から補正不要と判断した。

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) [I . 1 . エ] ア | 敷地権価格 (円) [I . 2 . カ] イ | 個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ | 積算価格 (円) (ア+イ)×ウ=エ |
|-----------------------------------|------------------------------------|---------------------------|--------------------------|
| 6,454,000 | 965,000 | 0.98 | 7,271,000 |

ウ 個別格差

| | | | |
|-----------------|---------|------|-------------|
| 階層別格差率 | 2階 / 8階 | 0.98 | (3階部分=1.00) |
| 位置別格差率 | 南向・中間部屋 | 1.00 | (中間部屋=1.00) |
| その他(品等程度等) | 特になし | 1.00 | |
| 個別格差率(上記評点の相乗積) | | 0.98 | |

II. 収益価格の試算

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) ア×イ÷ウ×エ=オ |
|-------------|----------------|-----------|----------------|--------------------------|
| 780,000 | 1.00 | 12.0 % | 1.00 | 6,500,000 |

ア 総 収 益：地域の賃貸事例等から月額賃料を査定し、次のとおり把握した。

$$\begin{array}{ccc} \text{月額査定賃料} & & \text{年間総収益} \\ 65,000 \text{ 円} & \times 12 \text{ ヶ月} & = 780,000 \text{ 円} \end{array}$$

イ 家賃等補正：特にない。

ウ 粗 利 回 り：近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益の安定性等を勘案し査定した。

エ その他補正：特に必要ないものと認められる。

Ⅲ. 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格及び収益価格が下記のとおり算定され、これら試算価格を調整して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

本件においては、基本的に自用目的の不動産と考えられることから、積算価格にウエイトをおくとともに収益価格を関連づけて下記のとおり調整後の価格を求めた。

| | 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 | 7,271,000 | 1.00 | 7,271,000 |
| ② 収益価格 | — | | 6,500,000 |
| ③調整後の価格 | 7,117,000 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：修正の必要がない。

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 |
|--------------------|----------------|-----------------|-----------------------|------------------------|---------------------|
| 7,117,000 | 1.00 | 0.70 | 0.84 | 1.00 | 4,180,000 |

イ 市場性修正：特になし。

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

地価調査基準地(鳴門(県)-3)

| | | | |
|--------|---|---|----------|
| 所 | 在 | 鳴門市大津町木津野字藪の内37番3 | |
| 価 | 格 | 36,200 円/m ² | |
| 位 | 置 | 鳴門市第一小学校の北西方約190m(直線距離)に位置する。 | |
| 価 | 時 | 点 | 令和7年7月1日 |
| 地 | 積 | 165 m ² | |
| 供給処理施設 | 設 | 水道 | |
| 接面街 | 路 | 西4.0m市道 | |
| 用途指定 | 等 | 市街化区域 第一種中高層住居専用地域 建ぺい率 60%、容積率 200% | |
| 地域の概 | 要 | 中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域 | |

第7 付属資料の表示

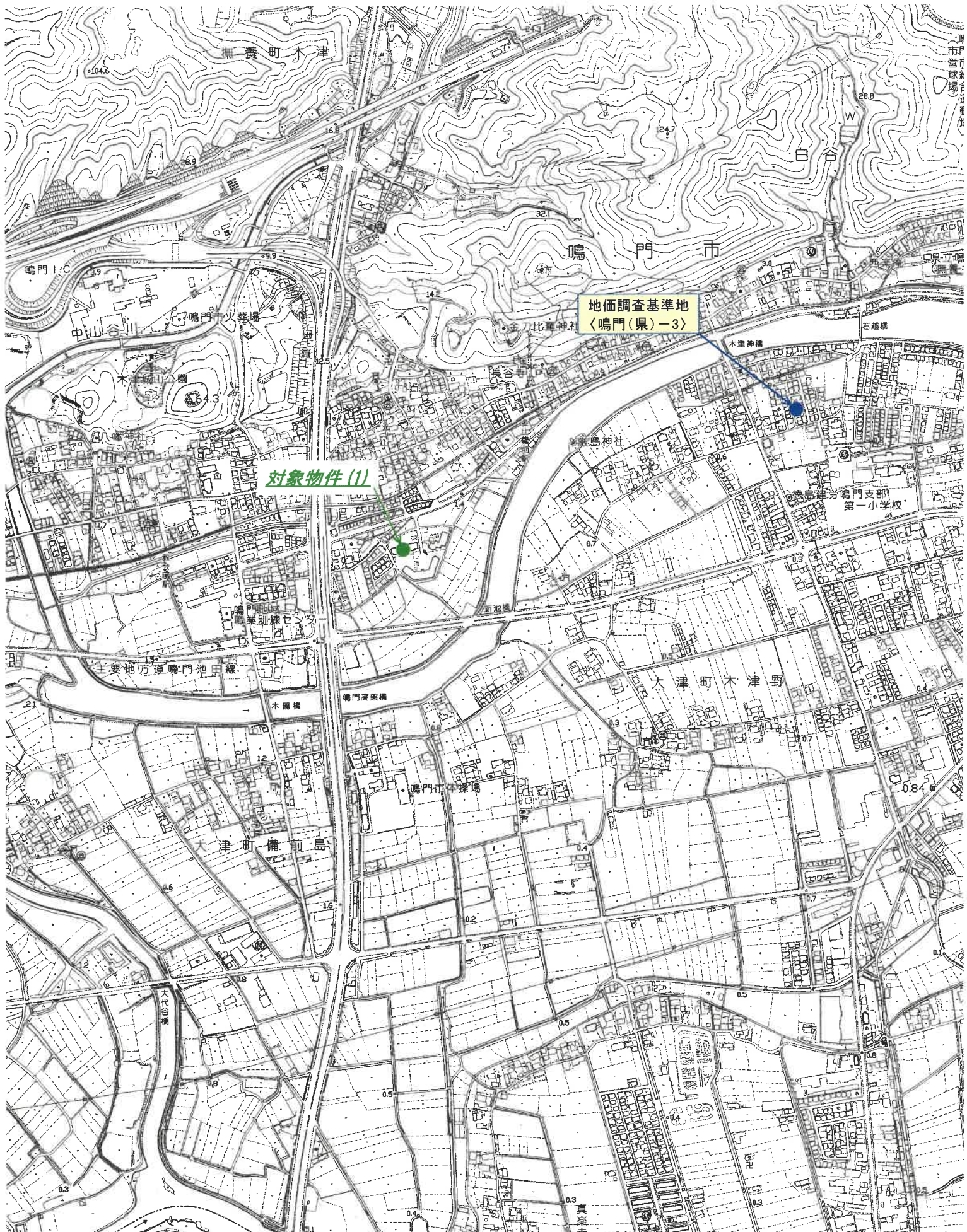
- 1 位置図 (1/10,000)
- 2 法第14条地図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 建物図面及び各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図

以 上



位置図

S=1:10,000



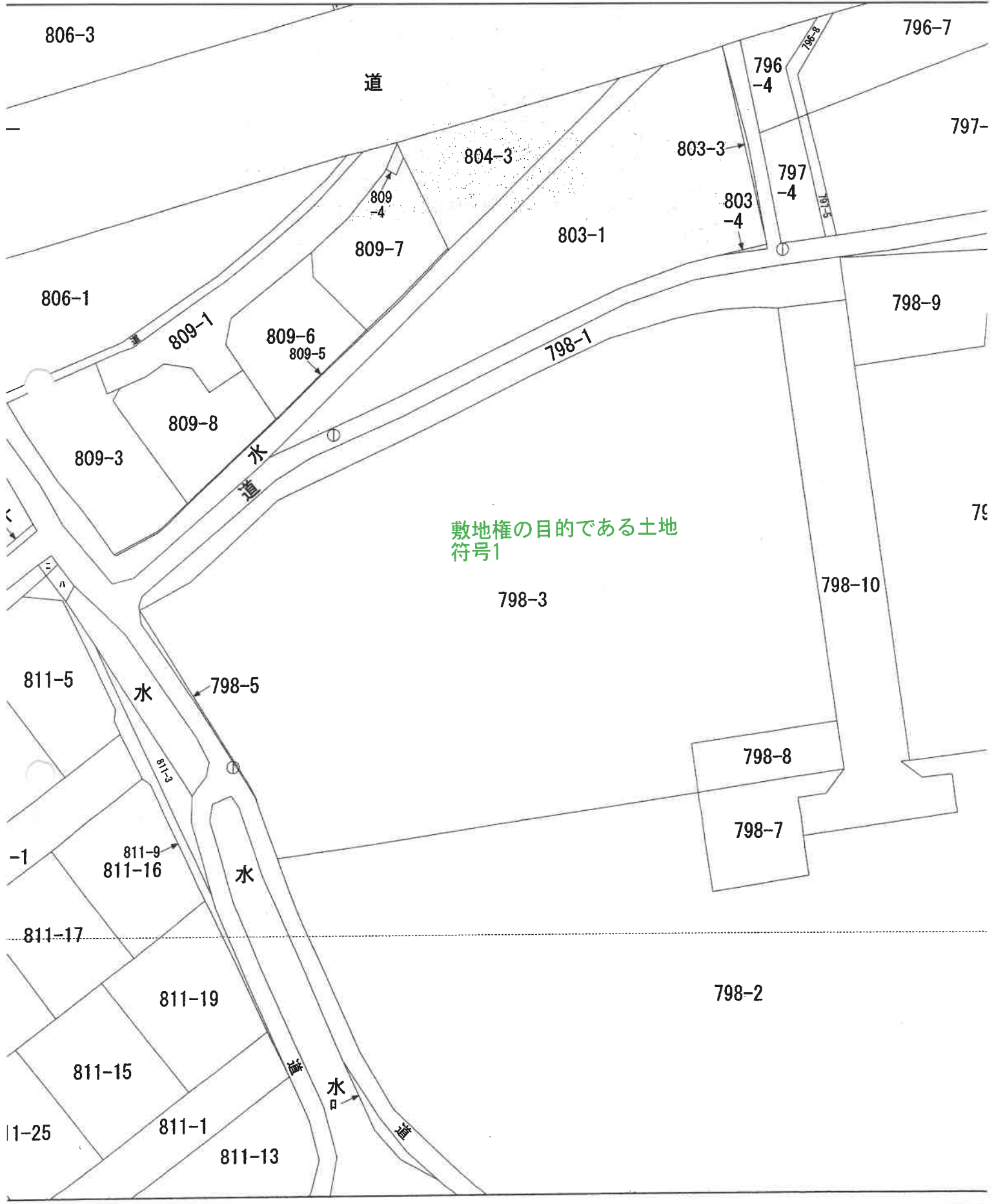
(出典:鳴門市 平成24年3月編集 縮尺1万分の「白図」)



法第14条地図写し

縮尺 1 : 500

所在：鳴門市撫養町木津字東小沖



(座標値種別：図上測定)

| | |
|-----|-----|
| 地番区 | 撫養町 |
|-----|-----|

公用

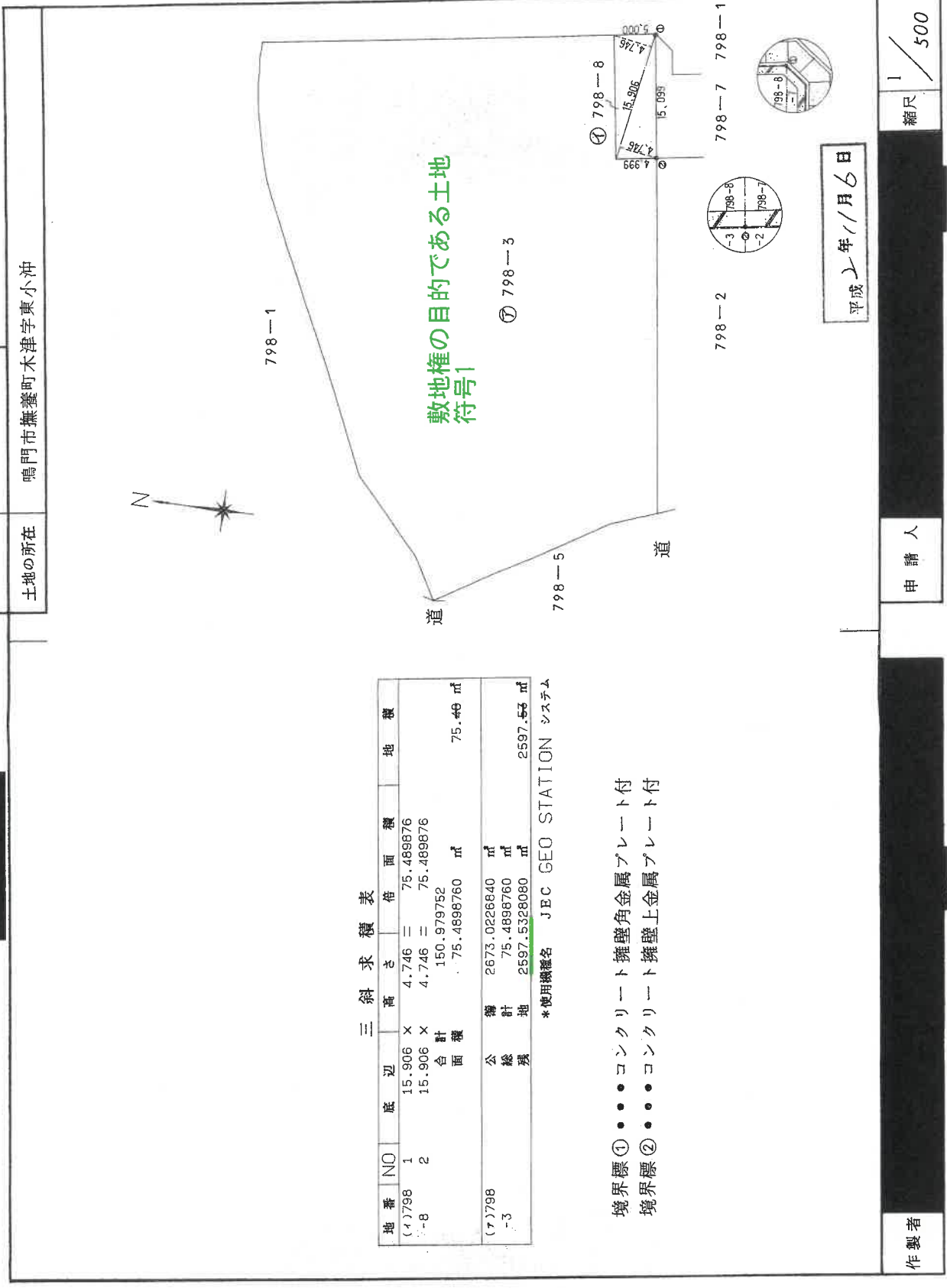
登記年月日：平成2年11月6日

1029768

前地番 798番8
新地番 798番8

地積測量図

土地の所在 鳴門市撫養町木津字東小沖



三斜求積表

| 地番 NO | 底辺 | 高さ | 倍面積 | 地積 |
|----------|----------|--------------|-----|--------------|
| (4)798-1 | 15.906 X | 4.746 | = | 75.489876 |
| (4)798-2 | 15.906 X | 4.746 | = | 75.489876 |
| 合計面積 | | 150.979752 | | 75.489876 |
| (7)798-3 | 公簿 | 2673.0226840 | ㎡ | |
| | 総計 | 75.4898760 | ㎡ | 2597.5328080 |
| | 残 | 2597.5328080 | ㎡ | 2597.5328080 |

*使用網羅名 JEC GEO STATION システム

境界標①コンクリート擁壁角金属プレート付
境界標②コンクリート擁壁上金属プレート付

作製者

申請人

縮尺 1/500

平成22年11月6日

徳島県土地家屋調査士会用品

登記官

登記年月日：平成7年3月31日

公用

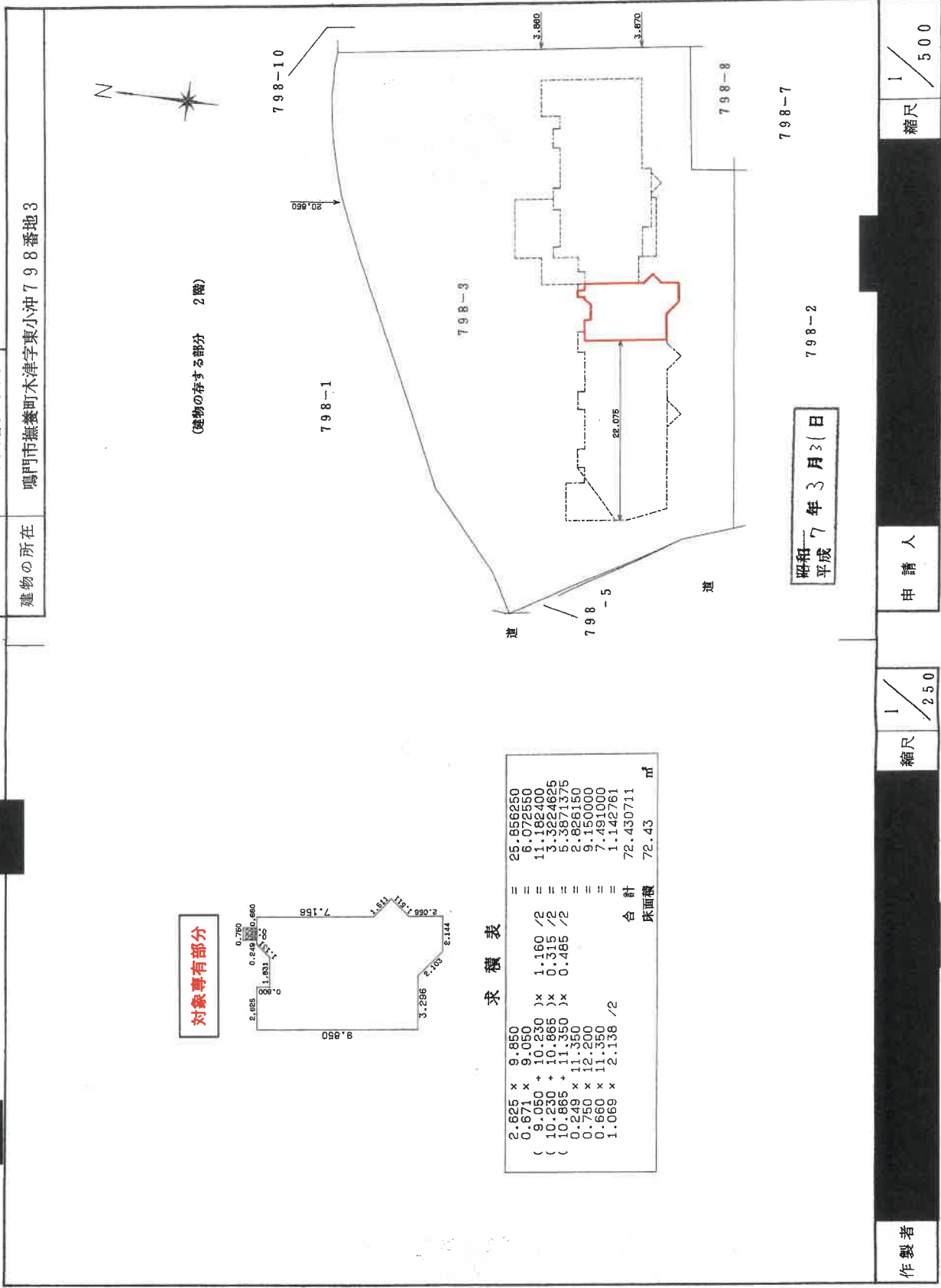
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 令和8年2月19日 徳島地方方法務局 登記官

各階平面図

家屋番号 5016543

建物図面

鳴門市撫養町木津字東小沖798番地3



求積表

| | | | |
|---------------------------------|---|-----------|---|
| 2.625 x 9.850 | = | 25.856250 | ㎡ |
| 0.671 x 9.050 | = | 6.072550 | |
| (9.050 + 10.230) x 1.160 / 2 | = | 11.182400 | |
| (10.230 + 10.865) x 0.315 / 2 | = | 3.3224625 | |
| (10.865 + 11.350) x 0.485 / 2 | = | 5.3871375 | |
| 0.249 x 11.350 | = | 2.826150 | |
| 0.750 x 12.200 | = | 9.150000 | |
| 0.660 x 11.350 | = | 7.491000 | |
| 1.069 x 2.138 / 2 | = | 1.142761 | |
| 合計 | = | 72.430711 | ㎡ |
| 床面積 | = | 72.43 | ㎡ |

昭和7年3月31日
平成

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

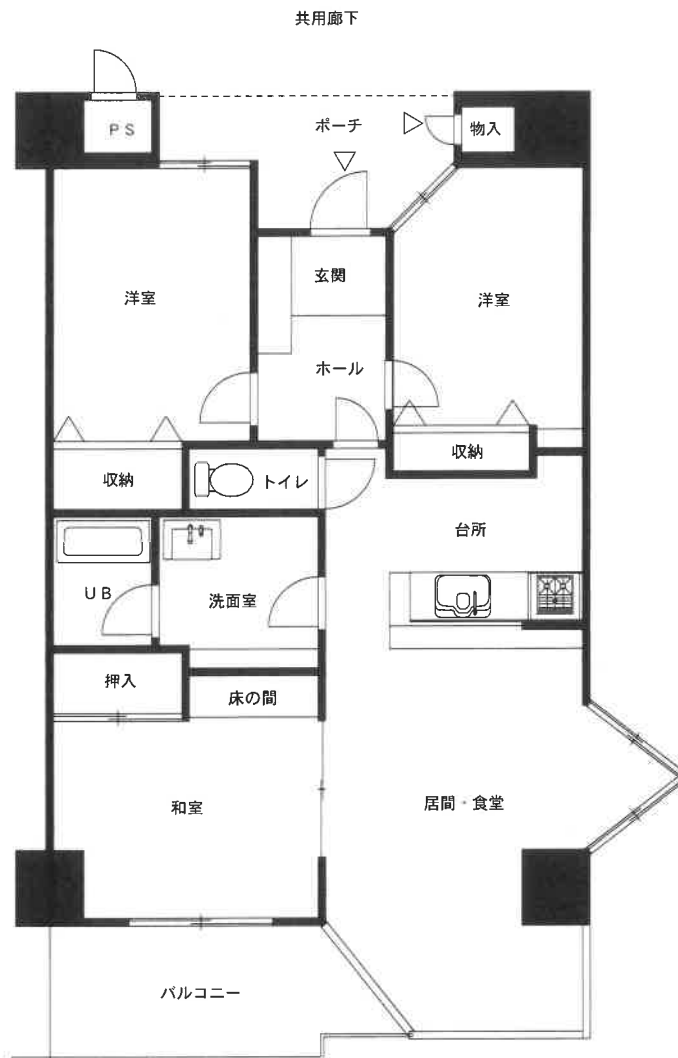
作製者

徳島県土地家屋調査士会用紙

A3をA4サイズに縮小(約70%)

請求番号：19-3

間取図 (概略)



令和7年(ケ)第 99 号
令和8年 4月27日 補充評価

徳島地方裁判所 御中



補 充 評 価 書

評価人 不動産鑑定士
岡 田 健 二

第1 補充評価額

| 物件番号 | 評 価 額 |
|------|---------------|
| 物件1 | 金 4,030,000 円 |

(評価額は滞納管理費等を控除した後の価額である。)

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、瑕疵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。

| 番号 | 所在等 | 登記 | 現況 |
|---------------------------|----------------------------------|--|----|
| 1 | (一棟の建物の表示) | | |
| | 所在 建物の名称 構造 | 鳴門市撫養町木津字東小沖 798番地3 リッチ・ド・鳴門2 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根 8階建 | |
| | 床面積 | 1階 618.99 m ² 2階 573.74 m ² 3階 571.02 m ² 4階、5階 各565.28 m ² 6階 419.95 m ² 7階 347.03 m ² 8階 266.85 m ² (合計床面積 3,928.14 m ²) | |
| | (専有部分の建物の表示) | | |
| | 家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積 | 撫養町木津字東小沖 798番3の204 204号 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 2階部分 72.43 m ² | |
| (敷地権の表示) | | | |
| 土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合 | 1 所有権 353987分の7738 | | |
| 番号 | 特記事項 | | |
| 1 | 本件建物には、管理費等の滞納が認められる（詳細は7頁に記載） | | |

補 充 事 項

本件につき評価書は既に提出（令和8年3月13日）しているところ、物件1建物の管理費等の状況について令和8年4月14日付けで管理組合から追加回答があった。

そのため、本件建物（マンション）の管理費等につき、評価書本文7頁の該当項目（管理費等・特記事項）について下記のとおり訂正する。

| | |
|----------------|--|
| <p>管 理 費 等</p> | <p>管 理 費： 12,000円（月額） 修繕積立金： 12,000円（月額） （ただし、管理組合の議事録によれば、令和8年5月からは14,000円に、令和11年5月からは16,000円に、それぞれ増額されるとの記載がある。） 駐車場使用料： 0円（1台は不要） 水道料金： 実費 そ の 他： なし （月額合計：24,000円） 滞 納 額： 計687,794円（令和6年1月～令和8年4月まで） 遅延損害金： 107,018円（令和8年4月14日現在） （利率14.5%）</p> <p>なお、上記については水道料を含むものであり、管理組合によれば管理費・修繕積立金・水道料の滞納額（遅延損害金を含む。）については、買受人に請求することであり、この点注意を要する。</p> |
| <p>特 記 事 項</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・居間のF I X窓近くの床が日焼け等による劣化が見られる。 <p>（※1 削除）</p> |

上記訂正により、次頁以下のとおり補充評価額を算出した。

Ⅲ. 補充評価額算出の過程

1 試算価格の調整

積算価格及び収益価格が下記のとおり算定され、これら試算価格を調整して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

本件においては、基本的に自用目的の不動産と考えられることから、積算価格にウエイトをおくとともに収益価格を関連づけて下記のとおり調整後の価格を求めた。

| | 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 | 7,271,000 | 1.00 | 7,271,000 |
| ② 収益価格 | — | | 6,500,000 |
| ③調整後の価格 | 7,117,000 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：修正の必要がない。

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 |
|--------------------|----------------|-----------------|-----------------------|------------------------|---------------------|
| 7,117,000 | 1.00 | 0.70 | 0.81 | 1.00 | 4,030,000 |

イ市場性修正：特になし。

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。

以上