令和　８年（ケ）第　　１１号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年　８月１２日
徳島地方裁判所民事部
裁判所書記官　山　口　貴　大

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　９月　３日から 令和　８年　９月　９日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年　９月１６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１０月　７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　９月１７日から 令和　８年　９月１８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８月１２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）
1～5	2,950,000 2,360,000	一括	590,000	138,492	0
1	710,000				
2	240,000				
3	390,000				
4	1,010,000				
5	600,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　１１号

物　件　目　録

１　所　　在　　徳島県鳴門市大麻町市場字東畑

　　地　　番　　５６番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５９３．２８平方メートル

２　所　　在　　徳島県鳴門市大麻町市場字東畑

　　地　　番　　５６番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０１．６５平方メートル

３　所　　在　　徳島県鳴門市大麻町市場字東畑　５６番地３

　　家屋　番号　　５６番３の２

　　種　　類　　倉庫

　　構　　造　　木造スレート葺平家建

　　床　面　積　　９９．７５平方メートル

４　所　　在　　徳島県鳴門市大麻町市場字東畑　５６番地３

　　家屋　番号　　５６番３の３

　　種　　類　　居宅・店舗

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根３階建

　　床　面　積　　１階　８６．６４平方メートル
　　２階　８６．６４平方メートル
　　３階　４０．３２平方メートル

（現況）

令和　８年（ケ）第　　１１号

物　件　目　録

種　　類　　居宅・倉庫

床　面　積　　１階　８６．６４平方メートル
２階　８６．６４平方メートル
３階　約５０．３２平方メートル

５　所　　在　　徳島県鳴門市大麻町市場字東畑　５６番地５

家屋　番号　　５６番５

種　　類　　倉庫

構　　造　　鉄骨コンクリートブロック造スレート葺平家建

床　面　積　　１２２．２１平方メートル

（現況）

種　　類　　倉庫・作業場

床　面　積　　約１７２．２１平方メートル

所　　在　　徳島県鳴門市大麻町市場字東畑５６番地３、５６番地５

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。

令和　8年（ケ）第　　11号

物　件　明　細　書

令和　8年　6月26日
徳島地方裁判所民事部
裁判所書記官　山　口　貴　大

1　不動産の表示

【物件番号1～5】

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

【物件番号1】

本件土地の一部につき，売却対象外の建物（家屋番号56番3）のために法定地上権が成立する。

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1，2，3，5】

本件所有者が占有している。

【物件番号4】

1階部分をドム有限会社が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。その余の部分につき，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。

令和　8年（ケ）第　　11号

物　件　目　録

1　所　　在　　徳島県鳴門市大麻町市場字東畑

　　地　　番　　５６番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５９３．２８平方メートル

2　所　　在　　徳島県鳴門市大麻町市場字東畑

　　地　　番　　５６番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０１．６５平方メートル

3　所　　在　　徳島県鳴門市大麻町市場字東畑　５６番地３

　　家屋　番号　　５６番３の２

　　種　　類　　倉庫

　　構　　造　　木造スレート葺平家建

　　床　面　積　　９９．７５平方メートル

4　所　　在　　徳島県鳴門市大麻町市場字東畑　５６番地３

　　家屋　番号　　５６番３の３

　　種　　類　　居宅・店舗

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根３階建

　　床　面　積　　１階　８６．６４平方メートル
　　２階　８６．６４平方メートル
　　３階　４０．３２平方メートル

（現況）

令和　８年（ケ）第　　１１号

物　件　目　録

種　　類　　居宅・倉庫

床　面　積　　１階　８６．６４平方メートル
２階　８６．６４平方メートル
３階　約５０．３２平方メートル

５　所　　在　　徳島県鳴門市大麻町市場字東畑　５６番地５

家屋　番号　　５６番５

種　　類　　倉庫

構　　造　　鉄骨コンクリートブロック造スレート葺平家建

床　面　積　　１２２．２１平方メートル

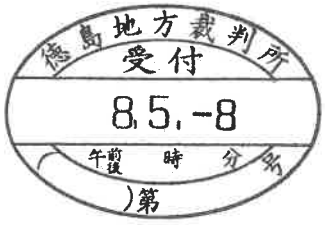
（現況）

種　　類　　倉庫・作業場

床　面　積　　約１７２．２１平方メートル

所　　在　　徳島県鳴門市大麻町市場字東畑５６番地３、５６番地５

令和8年（ケ）第11号
令和8年3月30日受理
令和8年5月8日提出



現況調査報告書

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

令和　８年（ケ）第　　１１号

物　件　目　録

１　所　　在　　徳島県鳴門市大麻町市場字東畑

　　地　　番　　５６番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５９３．２８平方メートル

２　所　　在　　徳島県鳴門市大麻町市場字東畑

　　地　　番　　５６番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０１．６５平方メートル

３　所　　在　　徳島県鳴門市大麻町市場字東畑　５６番地３

　　家屋　番号　　５６番３の２

　　種　　類　　倉庫

　　構　　造　　木造スレート葺平家建

　　床　面　積　　９９．７５平方メートル

４　所　　在　　徳島県鳴門市大麻町市場字東畑　５６番地３

　　家屋　番号　　５６番３の３

　　種　　類　　居宅・店舗

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根３階建

　　床　面　積　　１階　８６．６４平方メートル
　　２階　８６．６４平方メートル
　　３階　４０．３２平方メートル

５　所　　在　　徳島県鳴門市大麻町市場字東畑　５６番地５

令和　８年（ケ）第　　１１号

物　件　目　録

家屋　番号　　５６番５

種　　類　　倉庫

構　　造　　鉄骨コンクリートブロック造スレート葺平家建

床　面　積　　１２２．２１平方メートル

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(物件1,2)　□ 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；A　□ その他の者 上記の者が本件土地上に下記建物を所有し、占有している。 □ 「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	
建物		物件３、５
	種類、構造及び床面積の概略	物件５所在は「鳴門市大麻町市場字東畑５６番地３、５６番地５」である。 ■ 公簿上の記載と次の点が異なる　（ □ 物件３　■ 物件５ ） ■ 種類：　倉庫・作業場 □ 構造： ■ 床面積：　約172.21㎡
	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；A　□ その他の者 上記の者が本件3,5建物を倉庫として使用し、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	
	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		
土地		
	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　□ その他の者 □ 「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	
建物		物件４
	種類、構造及び床面積の概略	□ 公簿上の記載とほぼ同一である ■ 公簿上の記載と次の点が異なる ■ 種類：　居宅・倉庫 ■ 床面積：　１階 86.64㎡ ２階 86.64㎡ ３階約50.32㎡ 延 約223.60㎡
	物件目録にない附属建物	■ ない □ ある
	占有者及び占有状況	■ 建物所有者；A　■ その他の者；ドム有限会社 建物所有者が本件建物（2,3階）を居宅として使用し、占有している。 その他の者が本件建物（1階）を倉庫として使用し、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	
	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

占有者及び占有権原（物件４関係）

占有範囲	□全部　■一部（１階部分）
占有者	■ドム有限会社　□
占有状況	□敷地　□駐車場　□工場 □居宅　□事務所　□店舗　■倉庫　□物置

■関係人（■Ａ及びＣの陳述）

占有権原		□賃借権　■使用借権　□
占有開始時期		令和７年１０月２１日頃　～
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	建物所有者；Ａ
	借主	占有者；ドム有限会社
賃料・支払時期等		
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　□転貸等の禁止
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

（目的外建物用
〈単独〉）

目的外建物の概況（物件１関係）	
所在	徳島県鳴門市大麻町市場字東畑５６番地３
家屋番号	■ある（５６番３）　□
種類	■倉庫　■便所　□共同住宅　□工場　□事務所　□屋根
構造	コンクリートブロック造陸屋根平家建
床面積（概略）	36.76 ㎡（公簿）
所有者	■A　□
建築時期	■昭和３９年１月１０日
建築者	■B
その他の事項	

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳　述　者 （当事者等との関係）	陳述内容等
A（本件物件所有者）	1　私は、債務者法人「藤田商事株式会社」の元代表者で、本件物件の所有者です。現在、飼料や肥料の販売を主な業としていた藤田商事株式会社は営業しておりません。 同株式会社先代代表者の父Bは、平成26年3月頃に亡くなりました。 私は物件4建物の2,3階に家族4人で居住しています。 物件3,4,5建物の中に「藤田商事株式会社」の動産は一切ありません。 物件4建物1階のシーツを被せた動産類は、私が顧問を務めるドム有限会社の動産類で、置き場所がないので管財人弁護士Cの許可を得て、同建物の1階に置いています。 2　物件1,2土地につき、隣接地との間での境界争いなどはありません。 3　物件1,2土地、物件3～5建物につき、第三者との間での貸借関係はありません。 4　物件3～5建物につき、リース物件はありません。 5　シロアリ被害はありませんが、物件4建物内には雨漏り箇所があります。 6　物件3と4建物の間に存する売却対象外建物についてお尋ねですが、同売却対象外建物は、物件3～5建物より早い時期から建っており、物件4建物が建つ前に存していた建物と関連しています。 同売却対象外建物と物件１土地（敷地）の所有者は私です。 7　物件4建物3階西側の部屋は機械室です。中には灯油給湯器や洗濯機等を置いています。 同建物3階ベランダに、ロープで縛って置いている円筒形の動産は、電気温水器です。壊れているので、使用できません。 8　物件3,5建物（倉庫）は、アスベストが使用されている可能性があります。 9　西側と北側の水路について、徴収金等の支払いはありません。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

【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、間取り図及び添付した写真のとおりであり、その占有関係は3～5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、地図に準ずる図面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】

物件1,2土地西側は幅員約3.5～4.0ｍ舗装市道（7078市場4号線）に接面し、南側は幅員約2.0～2.7ｍ舗装市道（7076市場2号線）に接面する。（いずれも建築基準法第42条第2項道路に該当）

いずれもセットバックを要する。

（その他の事項については評価人作成評価書「接面道路の状況」「特記事項」等を参照されたい。）

【上水道・下水道】

物件1,2土地の所在する場所には、上水道の引込みはあるが、公共下水道設備は通っていない。

【その他】

・物件4建物（昭和48年3月31日新築）は目視上、関係人の陳述のとおり建物2階天井に複数の雨漏り箇所（写真24）を認めた。また2階廊下付近の天井に撓みがみられた他、全体的に劣化が認められた。

・物件3,5建物（物件5建物；昭和43年1月10日新築）は目視上、建物内に経年劣化を認めた。また物件3建物北西角の入口付近に壁の崩れ箇所（写真32）を、物件5建物東側天井及び床に板落ち部分（写真33～35）を認めた。

・物件4建物の南側に近接し、登記の存する平家建建物(倉庫・便所)は、関係人の陳述や関連書類及び規模等を考慮した結果、売却対象外建物と解するのが相当であると判断した。

・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

令和８年（ケ）第11号　　（調査経過用）

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3月30日　（月） 11:25 ― 11:30	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8年3月30日　（月） 11:31 ― 11:36	当庁（郵送）	家屋平面図、間取り図等交付申請書準備
令和8年4月6日　（月） 11:20 ― 11:50	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和8年4月6日　（月） 12:10 ― 12:19	鳴門市役所	公法上の規制等調査
令和8年4月13日　（月） 9:33 ― 12:15	物件所在地	立入調査、評価人帯同

（特記事項）

■　令和８年４月１３日

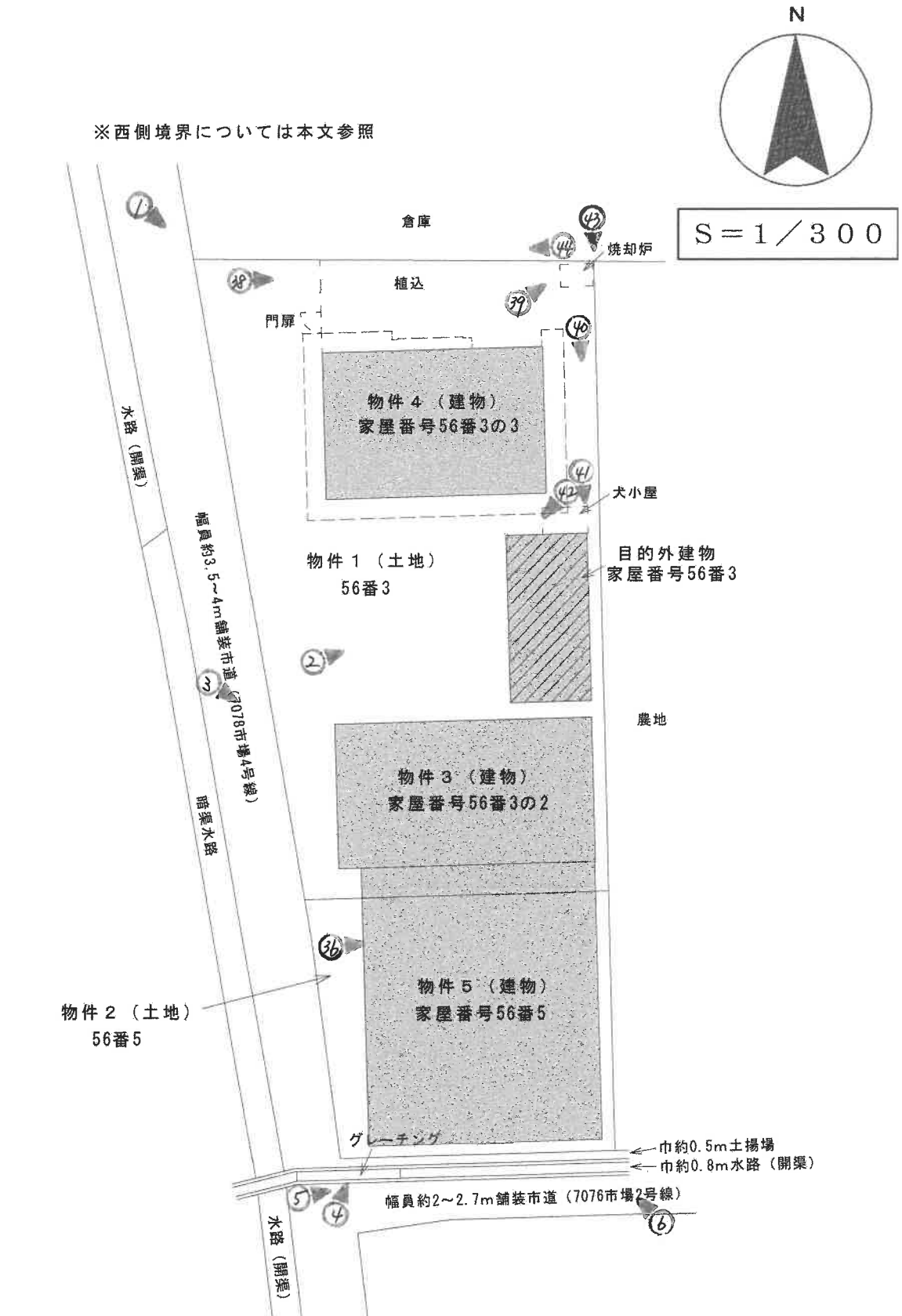
目的物件は不在であることが予想されたので，立会人を同行させて臨場した。

（注）　チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

土地公図写し

鳴門市大麻町市場字東畑

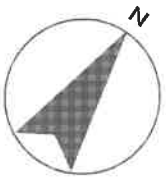
土地建物位置関係図



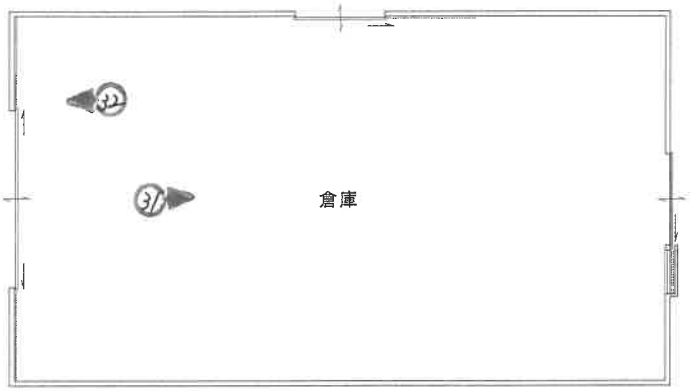
※当該図面は、現況概測に基づき作成したものであり、
敷地境界、建物位置、筆界等を確定するものではありません。

間取り図

※概略図であり、現況と相違する場合がある。



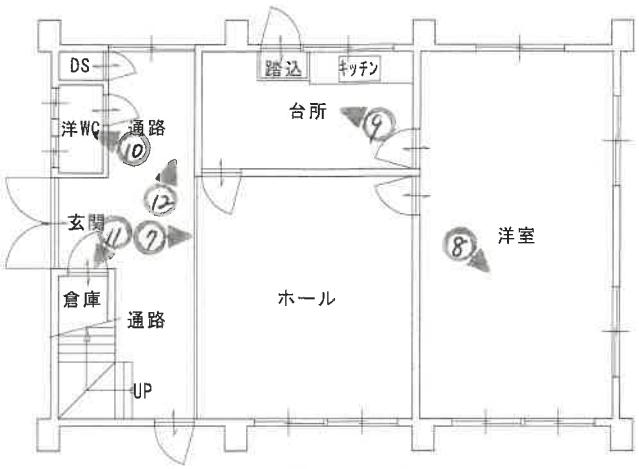
物件３　平面図



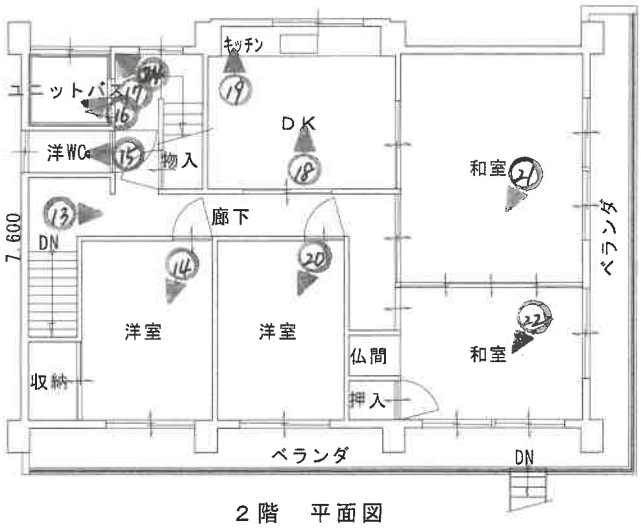
間取り図

※概略図であり、現況と相違する場合がある。

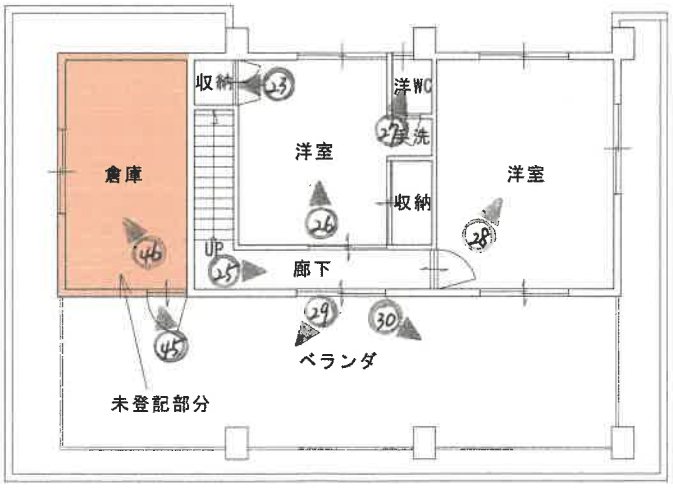
物件４



１階　平面図



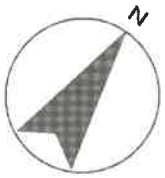
２階　平面図



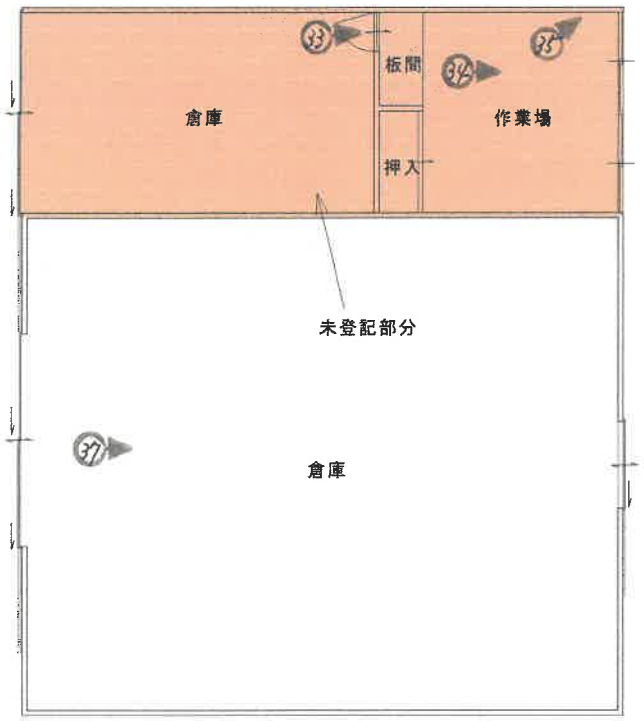
３階　平面図

間取り図

※概略図であり、現況と相違する場合がある。



物件５　平面図



登記年月日：昭和47年10月5日

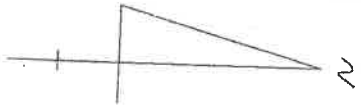
1001824

前56-3 後 新

地番	56-6 , 56-3
土地の所在	鳴門市大麻町市場字東畑

土地所在図 地積測量図

作製年月日 昭和四七年 九月弐九日



② 56-6

求積 1.33.70×1.70×$\frac{1}{2}$=28.645

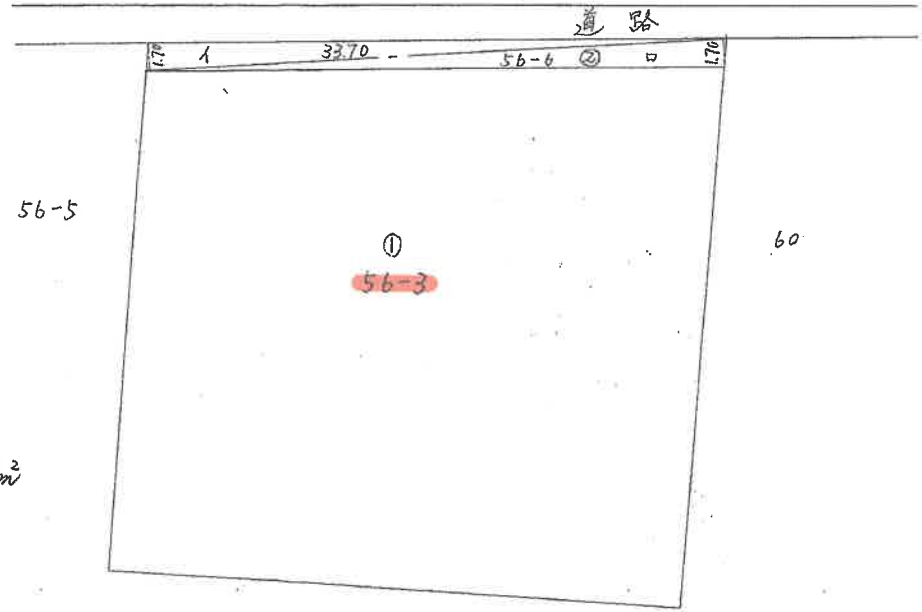
ロ.33.70×1.70×$\frac{1}{2}$=28.645

地積 57.29㎡

① 56-3

求積 650.57−②=593.28

地積 593.28㎡



昭和 ~~平成~~ 47年 10月5日

縮尺 1/300

目的物件 1

地積測量図写し

※70%に縮小

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25日 徳島地方法務局

登記官

[redacted]

[redacted]

地図整理番号：M37459

登記年月日：昭和48年4月17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8年2月25日　徳島地方法務局

登記官

[redacted]

[redacted]

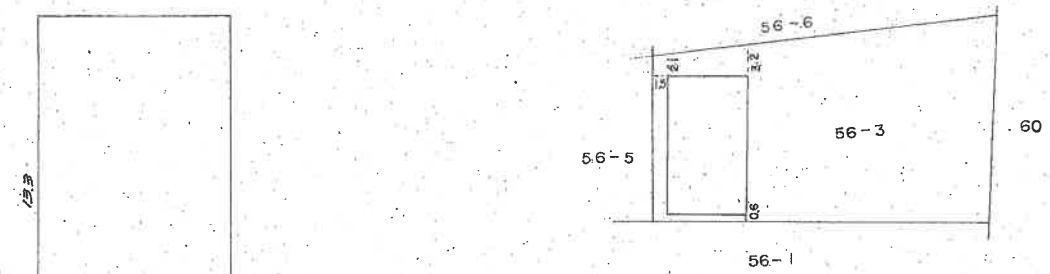
5000585

建物図面
各階平面図

家屋番号	~~5 5 2 番~~ 56-3-2
建物の所在	鳴門市大麻町市場字東畑５６番地３

作製年月日　昭和48年4月3日

[redacted]



15.30×7.50=99.75㎡

昭和 ~~平成~~ 48年4月17日

縮尺	1/200	1/500

（日調連15）

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

※70%に縮小

建物図面及び各階平面図写し

目的物件３

地図整理番号：M37461

16

登記年月日：昭和48年6月1日

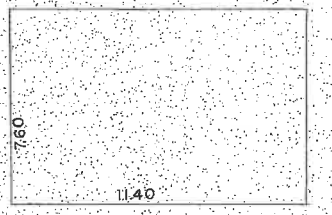
5000586

建物図面
各階平面図

家屋番号	56番3の3
建物の所在	鳴門市大麻町市場字東畑56番地3

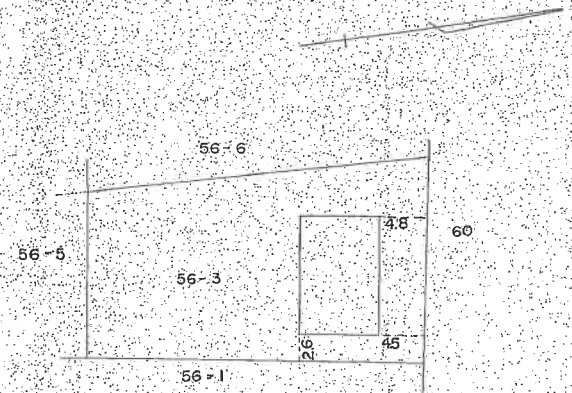
[redacted]

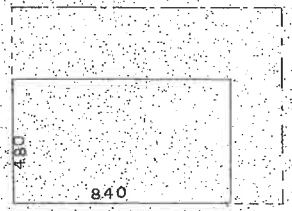
作製年月日 昭和48年5月28日



1・2階同型

7.60×11.40=86.64㎡





3階

4.8×8.40=40.32㎡

昭和 平成 48年 6月 1日

縮尺	1/200	1/500

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）（日調連15）

建物図面及び各階平面図写し

※70%に縮小

目的物件 4

[redacted]

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25日 徳島地方法務局

登記官 [redacted]

地図整理番号：M37462

17

登記年月日：昭和43年1月26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8年2月25日　徳島地方法務局　登記官

建物図面及び各階平面図写し

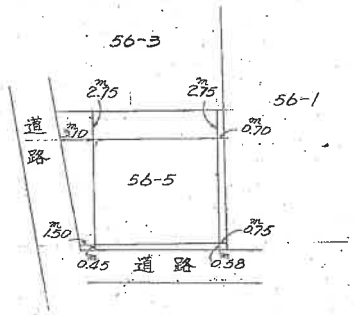
目的物件5

※70%に縮小

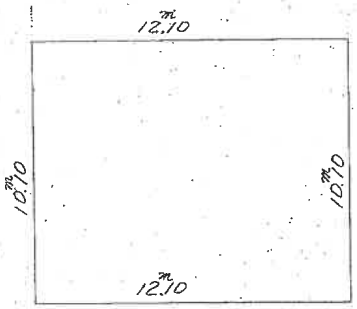
5000587

家屋番号	56-1
建物の所在	鳴門市大麻町市場字東畑五拾六番地五

建物図面



各階平面図



床面積 12.10m × 10.10m = 122.21㎡

作製年月日　昭和弐拾参年壱月拾日

[redacted]

昭和/平成 43年1月26日

縮尺　1/500　1/200

土地家屋調査士　川原正昭　川原睦久　合同事務所用紙

地図整理番号：M37463

[redacted]

[redacted]

1

受命物件の状況

2

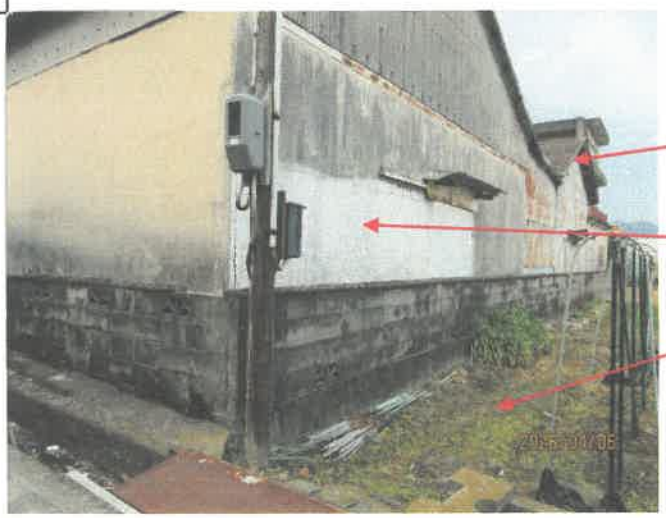
3

受命物件の状況

4

5

6



物件４　１階

7

8

9

10

物件４　１階

トイレ

11

12

壁紙の剝れ

13

物件４　２階

14

15

物件４　２階

トイレ

16

物件４　２階
風呂

17

18

物件４　２階
台所

19

物件４　２階

20

21

22

物件４　２階

23

階段下収納スペース

24

25

物件４　３階

26

27

物件４　３階

トイレ

28

物件４　３階

29

物件４　３階

ベランダ

壊れた電気温水器

30

31

物件３（倉庫）

32

33

物件5（作業場）

34

物件5（作業場）

35

36

物件５（倉庫　屋根部分）

37

物件５（倉庫）

38

39

使われてない焼却炉

40

物件４

41

使われてない犬小屋

42

売却対象外建物

使われてない犬小屋

43

44

45

物件４

未登記部分（倉庫）

46

物件４

未登記部分（倉庫）

令和 8 年（ケ）第 11 号

令和 8 年 4 月 13 日現地調査
令和 8 年 4 月 22 日評　　価

徳島地方裁判所 御中

評　　価　　書

評価人　不動産鑑定士
朝　日　　正　之

第１　評価額

一　　括　　価　　格	
金　2,950,000　円	
内　　訳　　価　　格	
物件１(土地)	金　710,000　円
物件２(土地)	金　240,000　円
物件３(建物)	金　390,000　円
物件４(建物)	金　1,010,000　円
物件５(建物)	金　600,000　円

１　一括価格は、物件１乃至５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１、２の内訳価格は物件３乃至５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乃至５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きを取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

現況欄に記載がない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所在等	登記	現況
1	所在	鳴門市大麻町市場字東畑	
	地番	56番3	
	地目	宅地	
	地積	593.28㎡	
2	所在	鳴門市大麻町市場字東畑	
	地番	56番5	
	地目	宅地	
	地積	201.65㎡	
3	所在	鳴門市大麻町市場字東畑56番地3	
	家屋番号	56番3の2	
	種類	倉庫	
	構造	木造スレート葺平家建	
	床面積	99.75㎡	
4	所在	鳴門市大麻町市場字東畑56番地3	
	家屋番号	56番3の3	
	種類	居宅・店舗	居宅・倉庫
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建	
	床面積	1階　86.64㎡ 2階　86.64㎡ 3階　40.32㎡ 延　213.60㎡	1階　86.64㎡ 2階　86.64㎡ 3階　約50.32㎡ 延　約223.60㎡
5	所在	鳴門市大麻町市場字東畑56番地5	鳴門市大麻町市場字東畑56番地3、56番地5
	家屋番号	56番5	
	種類	倉庫	倉庫・作業場
	構造	鉄骨コンクリートブロック造スレート葺平家建	
	床面積	122.21㎡	約172.21㎡

番号	特　　記　　事　　項
1, 2	目的外建物が存する。概要は以下のとおりである。 （目的外建物） 所　　在：鳴門市大麻町市場字東畑56番地3 家屋番号：56番3 種　　類：倉庫・便所 構　　造：コンクリートブロック造陸屋根平家建 床 面 積：36.76㎡（公簿） 建築時期：昭和39年1月10日 所 有 者：目的物件所有者と同じ
3, 5	特になし
4	1階部分を所有者が顧問を務める法人が使用貸借により占有している。

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及び２一体地)

位置・交通	JR高徳線「勝瑞」駅の北東方・道路距離約1.3km 最寄バス停「勝瑞駅北」の北東方・道路距離約1.2km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	目的物件は、旧吉野川北岸を走行する県道北側背後の農家集落地域に存する。付近は、農地のなかに農家住宅、一般住宅、事業所等が散在する住宅地域である。	
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	市街化調整区域
	用途地域	なし
	建ぺい率	70%
	容積率	200%
	防火規制	—
	その他の規制	—
画地条件	地積	794.93㎡
	間口・奥行	約47m・約17m
	形状	台形
	地勢	概ね平坦
	街路接面状況	角地
	街路との高低差	概ね等高
	その他	特になし
接面道路の状況	・西辺が幅員約3.5～4.0m舗装市道（7078市場4号線・建築基準法第42条第2項道路）に接面（※）。 ・南辺が幅員約2.0～2.7m舗装市道（7076市場2号線・建築基準法第42条第2項道路）に接面（目的物件側に幅約0.5mの土揚場と幅約0.8mの開渠水路（一部グレーチング）が介在(※)）。 ※いずれもセットバックを要する。（道路中心線から2m後退した位置が道路境界線とみなされる。具体的には所官庁への確認を要する。）接面市道と目的物件の関係については、後記特記事項参照。	
土地の利用状況等	・物件3乃至5・目的外建物の敷地等として利用されている。 ・隣地の状況：北側･･･倉庫 南側･･･市道（間に土揚場・水路介在）を介して住宅 東側･･･農地 西側･･･市道・水路を介して農地、住宅 ・目的外建物：あり (別添「土地建物位置関係図」参照)	
供給処理施設	上水道	あり　(西側道路に口径75㎜の本管あり)
	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	目的土地上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	・市の担当部局（農林水産課）での聴取によると、西側市道の向かい及び南側に存する水路は市場土地改良区管理の水路であるとのことである。 ・市の担当部局（土木課）保管の道路台帳では、敷地の北西角の台帳上の幅員は4.0mで、現況幅員と概ね一致している一方、西側中央部分の台帳上の幅員は1.8m、南西角の台帳上の幅員は1.91mとなっており、それぞれ現況幅員が約3.5mで台帳と現況に相違がある。接面する市道の土地（目的外土地56番6）の所有名義は鳴門市であり、公図・地積測量図等から道路敷地の中に目的物件が含まれていると考えられるが、官民境界の確定は行われておらず、道路管理者による境界確認も得られていないため、道路敷地の範囲および面積を確定することはできず、この点、買受希望者は留意を要する。また、セットバックの条件について県の担当部局（東部県土整備局〈徳島庁舎〉建築指導担当）との協議が必要である。 ・市街化調整区域内での開発行為や建築行為については、都市計画法に基づく許可を要する。物件１・２土地については一般住宅、一定の兼用住宅であれば建築が可能な土地である可能性が高いが、実際の建築行為にあたっては諸官庁への確認を要する。

2　建物の概況及び利用状況（物件３乃至５）

区　　分	物件３（家屋番号56番3の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）：不詳 昭和47年9月20日主たる建物に変更 昭和48年3月20日増築 経過年数：不詳 経済的残存耐用年数：ほぼ満了しているものと認められる。
仕　　様	構　造：木造 屋　根：スレート葺 外　壁：波板スレート等 内　壁：土壁等 天　井：― 床　：土間コンクリート 設　備：電気等 その他：―
床面積（現況）	概測により登記面積と概ね同じと認定した。（延99.75㎡）
現況用途等	現況用途：倉庫 間取り：別添「間取り図」参照
品　　等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
有害物質使用の有無	アスベスト含有建材（成形板等）が使用されているか否かについては不明であり、詳細については専門機関による調査を要する。
特記事項	・家屋台帳の記載によれば、当該建物の建築年は昭和元年とされており、昭和28年6月3日に保存登記が行われている。 ・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ていないので、正常に作動するかどうかは不明である。 ・県の担当部局（東部県土整備局〈徳島庁舎〉建築指導担当）での聴取によると、物件３建物は昭和47年10月11日付で改築時に建築確認を了しているとのことである。 ・北西角の建物入り口付近の内壁（土壁）が崩落している。

区　　分	物件４（家屋番号56番3の3）
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48年3月31日新築 経　過　年　数：53年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了しているものと認められる。 3階西側に未登記部分があるが、所有者によると建築時期は不明であるとのことである。
仕　　様	構　　造：鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 屋　　根：陸屋根 外　　壁：リシン吹付等 内　　壁：クロス等 天　　井：クロス等 床　　：カーペット、畳、板張り等 設　　備：電気、給排水、衛生等 そ の 他：ベランダ等
床面積（現況）	約223.60㎡（登記部分213.60㎡(公簿)＋未登記部分約10㎡（概測)）
現況用途等	現況用途：居宅・倉庫 間 取 り：別添「間取り図」参照
品　　等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
有害物質使用の有無	アスベスト含有建材（成形板等）が使用されているか否かについては不明であり、詳細については専門機関による調査を要する。
特記事項	・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ていないので、正常に作動するかどうかは不明である。 ・県の担当部局（東部県土整備局〈徳島庁舎〉建築指導担当）での聴取によると、物件４建物は昭和47年10月11日付で改築時に建築確認を了しているとのことである。 ・天井に雨漏り箇所が複数みられ、特に2階廊下付近の天井に撓みがみられる等、全体的に劣化が認められる。一部改修が行われているものの、部分的な改修に止まっており、仕上げ材が破損している箇所が複数見受けられる。

区　　分	物件５（家屋番号56番5）
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43年1月10日新築 経　過　年　数：58年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了しているものと認められる。 北側に未登記部分があるが、所有者によると建築時期は不明であるとのことである。
仕　　様	構　　造：鉄骨コンクリートブロック造 屋　　根：スレート葺 外　　壁：モルタル 内　　壁：板張り等 天　　井：石膏ボード等 床　　：土間コンクリート、板張り等 設　　備：電気等 そ の 他：－
床面積（現況）	約172.21㎡（登記部分122.21㎡(公簿）＋未登記部分約50㎡（概測)）
現況用途等	現況用途：倉庫・作業場 間 取 り：別添「間取り図」参照
品　　等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
有害物質使用の有無	アスベスト含有建材（成形板等）が使用されているか否かについては不明であり、詳細については専門機関による調査を要する。
特記事項	・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ていないので、正常に作動するかどうかは不明である。 ・未登記部分は作業場は北東角の天井部分が崩落しているほか、床が抜け落ちている箇所が見受けられる。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①物件１及び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	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	9,450	0.95	593.28	0.9	4,794,000
2	9,450	0.95	201.65	0.9	1,629,000

ア　標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示　　鳴門-11

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
16,100円／㎡	× 99.8 ／ 100	× 100 ／ 100	× 100 ／ 170	＝ 9,450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：標準的であり格差なし
◇ 地域格差：街路条件＋8%、接近条件＋5%、環境条件＋50%、行政的条件±0%
計(相乗積)　＋70%

イ　個別格差：物件１及び２を一体地として査定した。
規模－5%、形状－1%、角地＋1%　計(相乗積)　－5%

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乃至５(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上、標準的な建築費に比準して求め、これに現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件番号	再調達原価(円／㎡) ア	現況延床面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ＝エ
3	100,000	99.75	0.05	499,000
4	240,000	223.60	0.05	2,683,000
5	120,000	172.21	0.03	620,000
３，４，５　合計				3,802,000

ウ　現価率
建物の現況を勘案し、上記のとおり査定した。

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		土地範囲割合 ウ	土地利用権等価格(円) ア×イ×ウ＝エ
1	4,794,000	0.50	法定地上権(物件3建物)	0.2523	605,000
		0.50	法定地上権(物件4建物)	0.2191	525,000
		0.50	法定地上権(物件5建物)	0.4356	1,044,000
		0.50	法定地上権(目的外建物)	0.0930	223,000
	物件１土地より控除する土地利用権等価格（合計）				2,397,000
2	1,629,000	0.50	法定地上権(物件3建物)	0.2523	205,000
		0.50	法定地上権(物件4建物)	0.2191	178,000
		0.50	法定地上権(物件5建物)	0.4356	355,000
		0.50	法定地上権(目的外建物)	0.0930	76,000
	物件２土地より控除する土地利用権等価格（合計）				814,000
物件３建物に加算する土地利用権等価格の合計					810,000
物件４建物に加算する土地利用権等価格の合計					703,000
物件５建物に加算する土地利用権等価格の合計					1,399,000

イ 土地利用権等割合　建物の規模、位置等を総合的に勘案して、物件3乃至5並びに目的外建物が有する土地利用権等の及ぶ範囲を物件1・2全体と認定した。このうえで、物件1・2土地上に法定地上権が成立する場合の割合を建付地価格に対して50％と査定した。

ウ 土地範囲割合：土地利用権の及ぶ範囲を各床面積により按分することとした。

	面積①(㎡)	土地範囲割合①÷②
物件3の床面積	99.75	0.2523
物件4の床面積	86.64	0.2191
物件5の床面積	172.21	0.4356
目的外建物の床面積	36.76	0.0930
合計②	395.36	1.0000

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
1	4,794,000	-2,397,000		0.50	0.60	710,000
2	1,629,000	-814,000		0.50	0.60	240,000
3	499,000	+810,000	1.00	0.50	0.60	390,000
4	2,683,000	+703,000	1.00	0.50	0.60	1,010,000
5	620,000	+1,399,000	1.00	0.50	0.60	600,000
一括価格(合計)						2,950,000

ウ 占有減価修正 ： 特にない。

エ 市場性修正 ： 建物は相当の築年が経過した汎用性の劣る老朽化した物件で、経済的残存耐用年数を満了している。アスベスト含有建材使用の使用可能性が否定できず、解体又は修繕に多額の費用が見込まれるほか、目的物件上には目的外建物が存すること、市道との境界が不分明であること、需要の乏しい郊外に所在すること等の理由により、なお市場性が劣ると判断されるので、上記の修正を行った。

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　参考価格資料

地価公示価格　（鳴門－１１）

所　　在：鳴門市大麻町池谷字長田9番6外
価　　格：　16,100　円／㎡
位　　置：堀江北小学校の南西方約1.1km（直線距離）
価格時点：令和8年1月1日
地　　積：388㎡
供給処理施設：水道
接面街路：南東側5.2m県道
用途指定等：市街化調整区域(建ぺい率70％、容積率200％)
地域の概要：一般住宅の中に作業場等が見られる住宅地域

第７　附属資料

1　位置図（出典：国土地理院地図を加工して作成）
2　土地公図写し
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　間取り図

以　上

地理院地図
GSI Maps

位置図

※出典：国土地理院地図を加工して作成

土地公図写し

鳴門市大麻町市場字東畑

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25日　徳島地方法務局　登記官

1001824

前56-3　後　新

土地所在図
地積測量図

地番	56-6 , 56-3
土地の所在	鳴門市大麻町市場字東畑

作製年月日　昭和四七年　九月弐九日

目的物件 1　地積測量図写し

※70%に縮小

② 56-6

求積 1.33.70×1.70×$\frac{1}{2}$=28.645

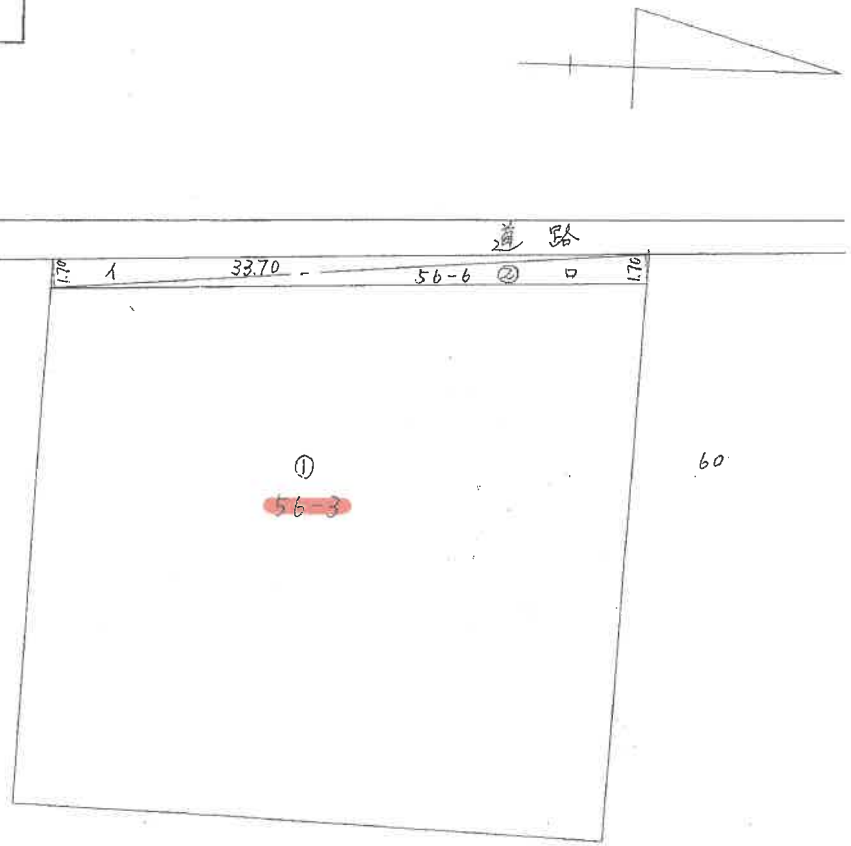
ロ 33.70×1.70×$\frac{1}{2}$=28.645

地積 57.29㎡

① 56-3

求積 650.57−②=593.28

地積 593.28㎡



昭和 47年 10月5日

縮尺　1/300

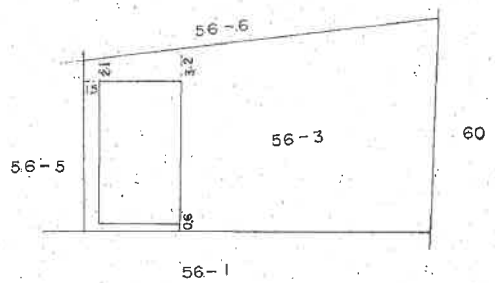
登記年月日：昭和48年4月17日

5000585

建物図面
各階平面図

家屋番号	~~56-3番~~ 56-3-2
建物の所在	鳴門市大麻町市場字東畑56番地3

13.30×7.50=99.75㎡



昭和 / 平成 48年4月17日

縮尺	1/200	1/500

（日調連15）

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

作製年月日 昭和48年4月3日

[redacted]

※70%に縮小

目的物件 3

建物図面及び各階平面図写し

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25日 徳島地方法務局

登記官 [redacted]

[redacted]

地図整理番号：M37461

登記年月日：昭和48年6月1日

5000586

建物図面及び各階平面図写し

※70％に縮小

目的物件 4

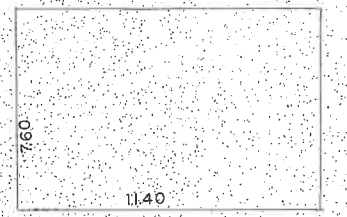
[redacted]

作製年月日 昭和48年5月28日

[redacted]

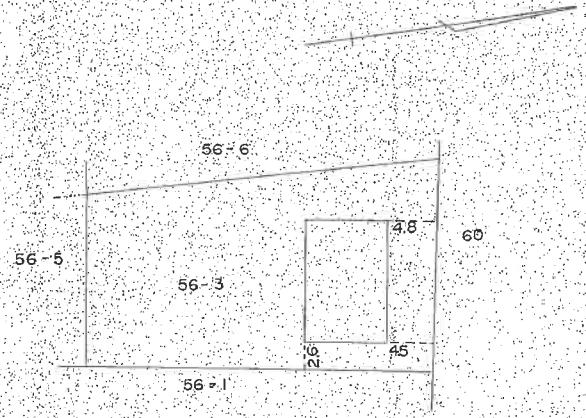
家屋番号	56番3の3
建物の所在	鳴門市大麻町市場字東畑56番地3

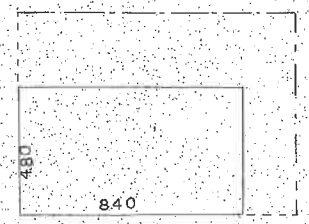
建物図面及び各階平面図



1階同型

7．60×11．40=86．64㎡





3階

4．8×8．40=40．32㎡

昭和/平成 48年 6月 1日

縮尺	1/200	1/500

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）（日調連15）

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25日　徳島地方法務局

登記官 [redacted]

地図整理番号：M37462

登記年月日：昭和43年1月26日

5000587

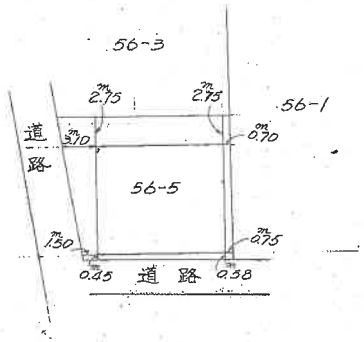
建物図面及び各階平面図

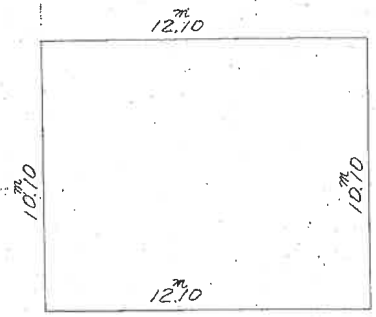
目的物件 5

※70％に縮小

家屋番号	6-4
建物の所在	鳴門市大麻町市場字東畑五拾六番地五

作製年月日 昭和四拾参年壱月拾日





床面積 12.10 × 10.10 = 122.21

昭和 43年 1月 26日
平成

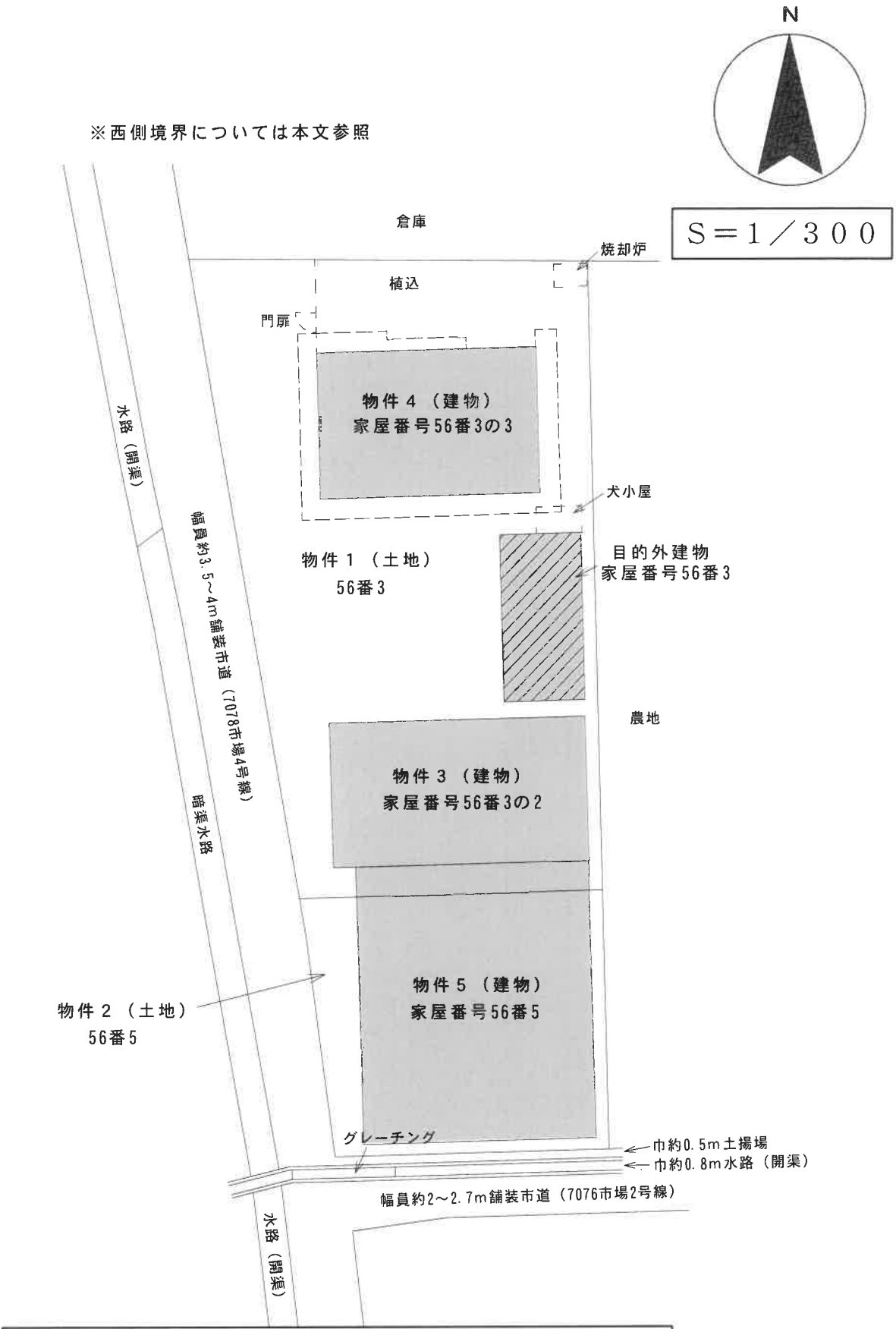
縮尺	1/500 m	1/200 m

土地家屋調査士 川原正昭 川原睦久 合同事務所用紙

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25日 徳島地方法務局 登記官

地図整理番号：M37463

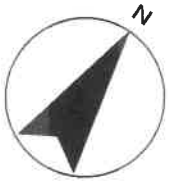
土地建物位置関係図



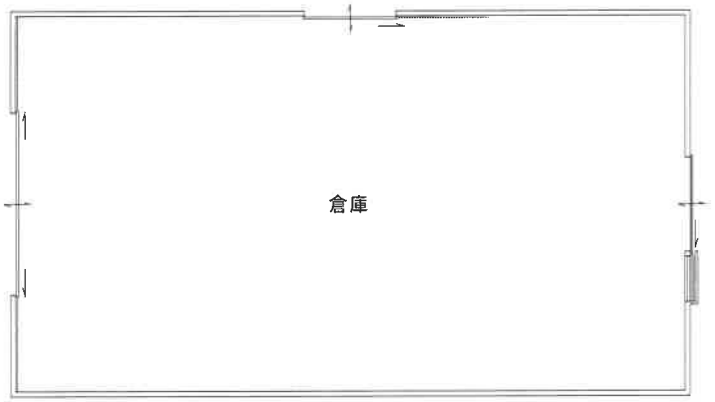
※当該図面は、現況概測に基づき作成したものであり、
敷地境界、建物位置、筆界等を確定するものではありません。

間取り図

※概略図であり、現況と相違する場合がある。



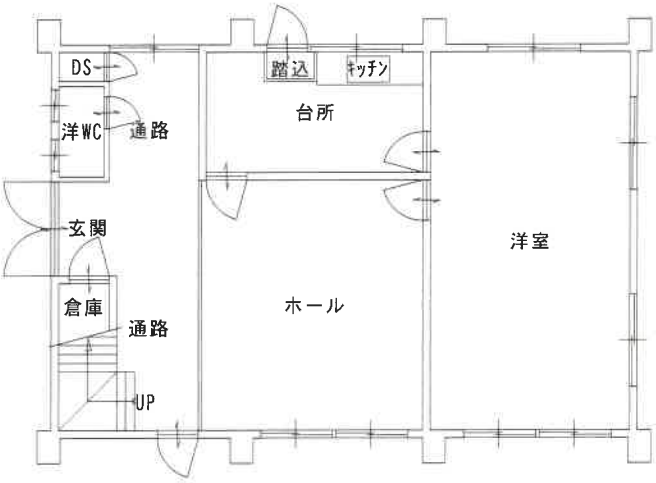
物件３　平面図



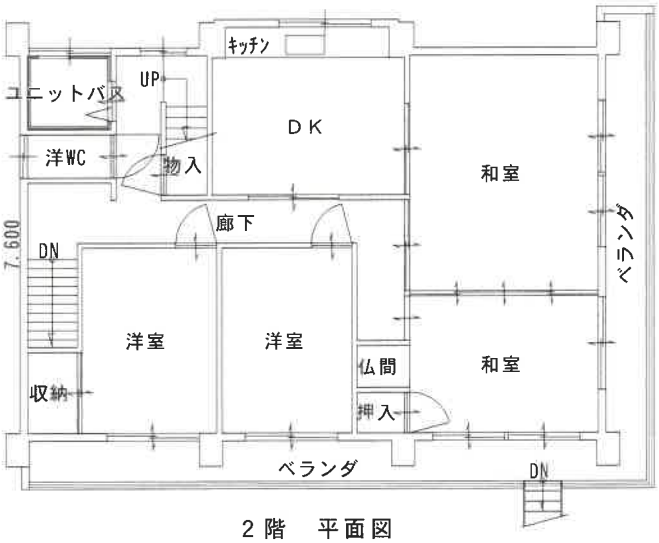
間取り図

※概略図であり、現況と相違する場合がある。

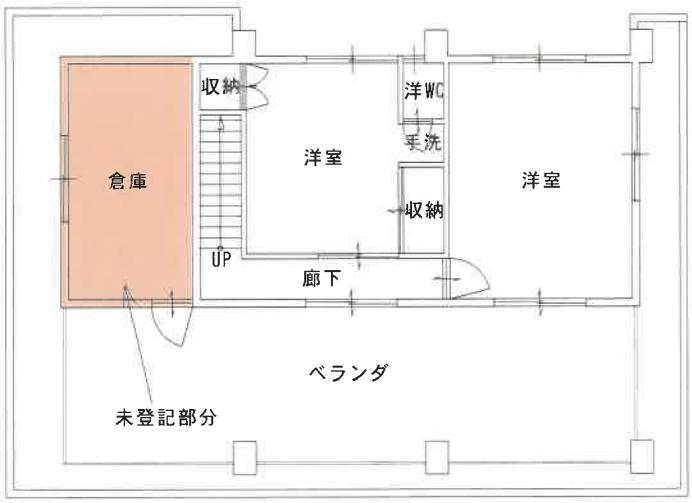
物件４



１階　平面図



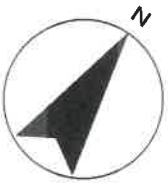
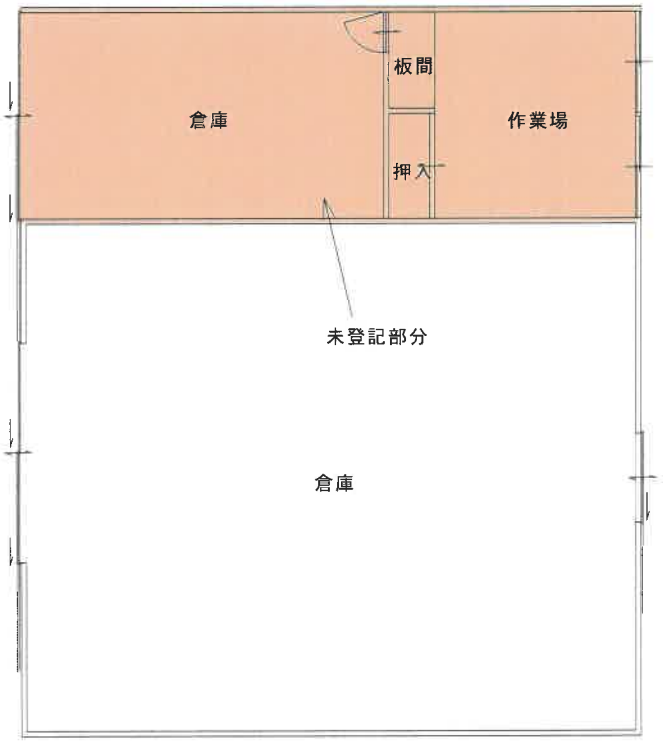
２階　平面図



３階　平面図

間取り図

※概略図であり、現況と相違する場合がある。



物件５　平面図