

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 令和 8年 9月 16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 10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 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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	5, 510, 000 4, 408, 000	一括	1, 102, 000	49, 907	0
1	870, 000				
2	4, 640, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 徳島県鳴門市鳴門町高島字山路 |
| | 地 番 | 283番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 180.58平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県鳴門市鳴門町高島字山路283番地7 |
| | 家屋 番号 | 283番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 79.49平方メートル
2階 64.59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 8 年 7 月 15 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, 2】

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, 2】

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

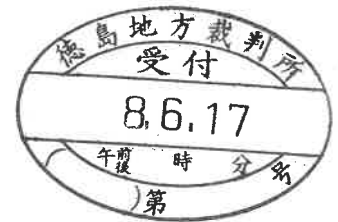
- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 徳島県鳴門市鳴門町高島字山路 |
| | 地 番 | 283 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 180.58 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県鳴門市鳴門町高島字山路 283 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 283 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 79.49 平方メートル
2 階 64.59 平方メートル |



令和8年（ケ）第26号

令和8年5月26日受理

令和8年6月17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

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 徳島県鳴門市鳴門町高島字山路 |
| | 地 番 | 283 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 180.58 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県鳴門市鳴門町高島字山路 283 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 283 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 79.49 平方メートル
2 階 64.59 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	
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 2	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる （ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物 ） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積： }	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者A ☐ その他の者 上記の者が本件建物を居宅として使用、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

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)	1 私は、物件1土地と2建物の所有者で、現在本件建物に家族3人で居住しています。 裁判所からの調査について、一切応じる気はありませんし、何で調査されなければならないのか、全くわかりません。 1階と2階の各1室は家族の部屋です。2室については、写真を撮ることを固く拒否します。 2 ペットは飼っていません。 3 雨漏りはありません。 4 室内でたばこを吸う者がいます。

(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

【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、建物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2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土地は、市街化区域である。

【接道】

同市役所によると、物件1土地南東側は幅員12m舗装市道（高島中島山路線）で、建築基準法第42条第1項第1号道路に該当する、とのことである。

【上水道・下水道】

物件1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1土地上に廃車（軽自動車）1台が存する。

物件2建物（平成12年11月26日新築）は目視上、室内に経年劣化が認められ、2階トイレは長期間使用されておらず、封水切れの状態にある。その他、たばこ臭や内装の汚損、損傷などが随所で認められた。

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。

(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5月26日 (火) 10:45 - 10:50	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5月26日 (火) 10:51 - 10:56	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5月26日 (火) 11:00 - 11:05	当庁(郵送)	期日指定通知発送
令和8年5月28日 (木) 11:58 - 12:15	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和8年5月28日 (木) 19:30 - 19:35	当庁(郵送)	鳴門警察署へ援助請求書発送
令和8年6月8日 (月) 13:03 - 13:54	物件所在地	立入調査、評価人帯同
令和8年6月8日 (月) 14:12 - 14:20	鳴門市役所	公法上の規制等調査
(特記事項) ■ 令和8年6月8日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行させて臨場した。 債務者兼所有者の抵抗排除のため警察官3名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



請求部	所在	鳴門市鳴門町高島字山路				地番	283番7			
出力縮	1/500	精度区分	甲一	座標系又は番号は記号	Ⅳ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)	平成10年2月27日		補事項		

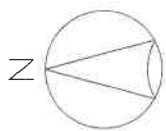
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年5月29日
徳島地方務局

請求番号：5-1
(1/1)

登記官

A3をA4に縮小



283-12

燃料タンク
ボイラー

283-8

283-11

物件2建物
(283番7)

物件1土地
(283-7)

プレハブ物置

283-6

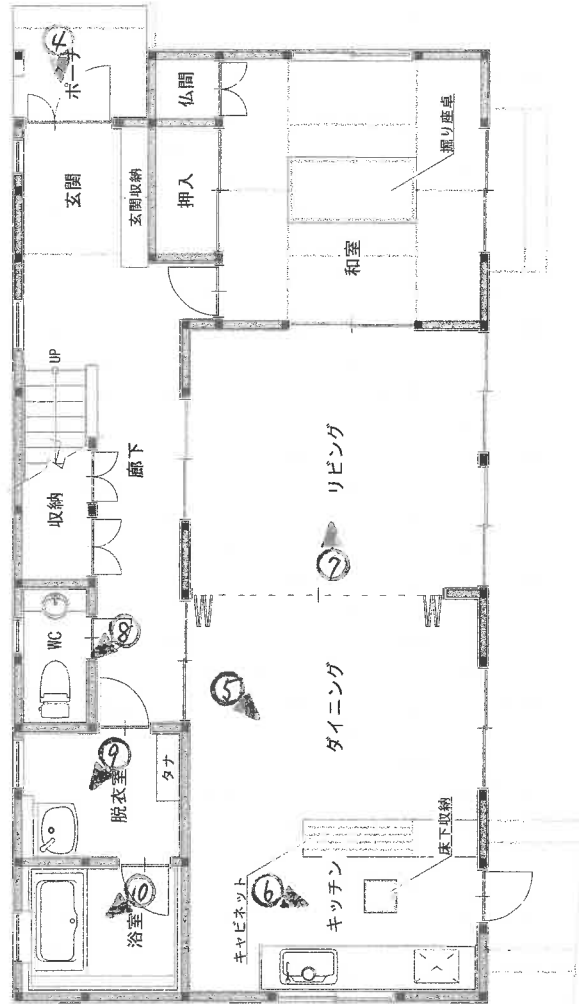
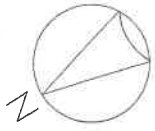
歩道

町 田 (藤 田 三 郎 中 蔵 約 12 畝 中 蔵 田 3 畝 田 田) 邸 跡

265ほか

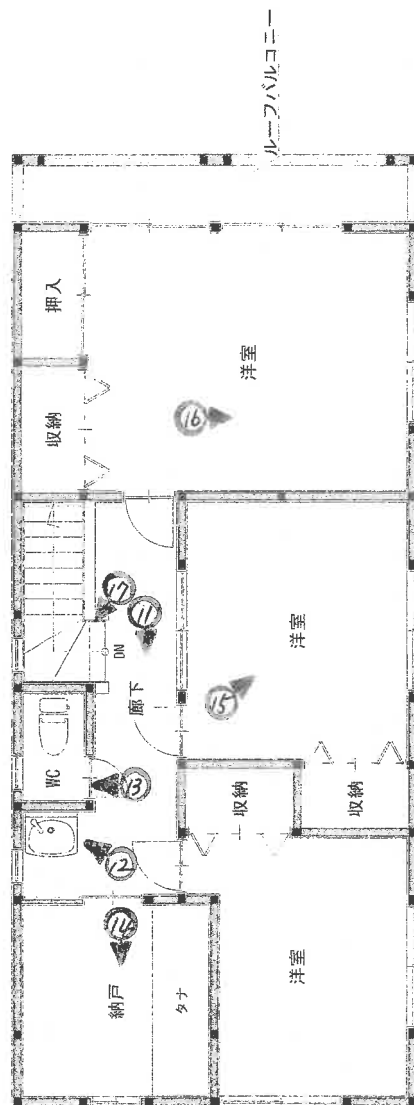
土地建物位置関係図

※ 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。



1 階

建物間取図



2 階

建 物 間 取 図

登記年月日：平成11年10月14日

1024855

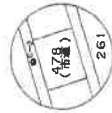
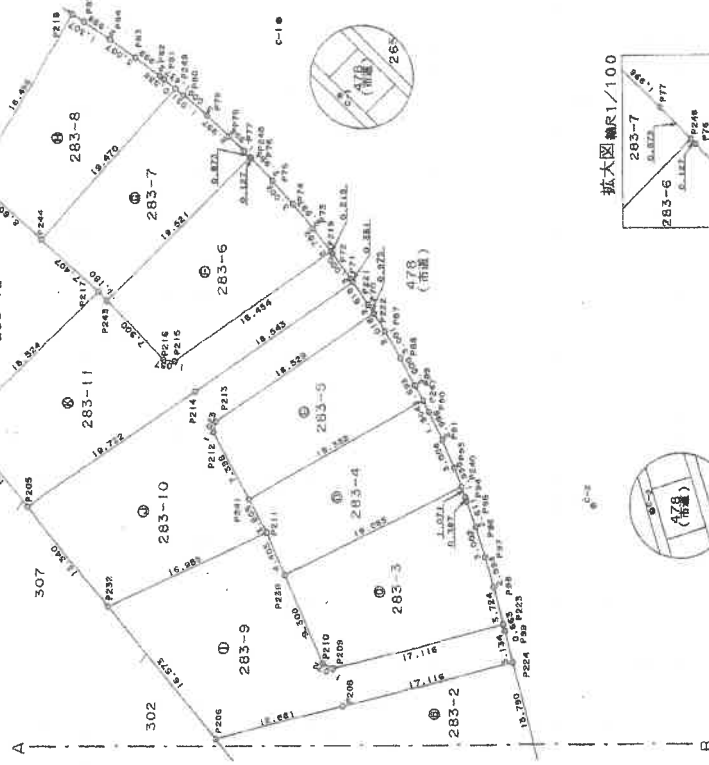
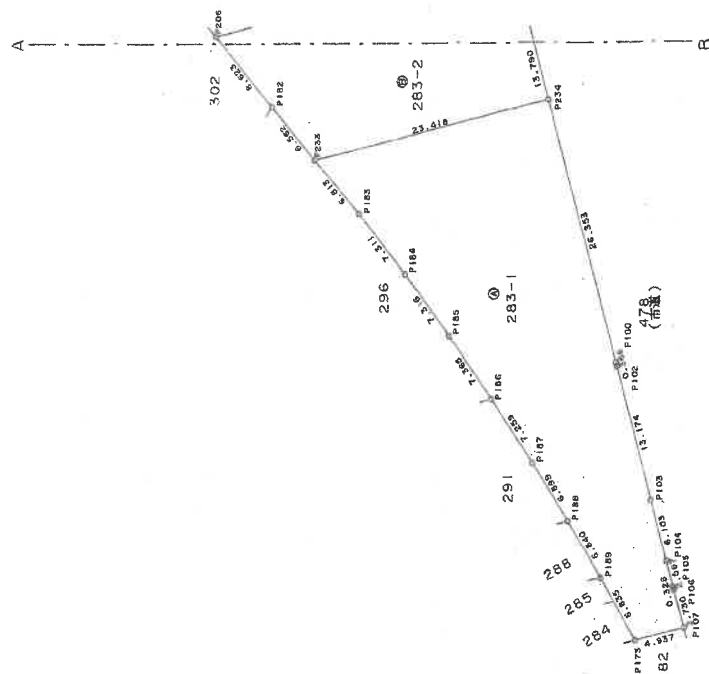
後新

地積測量図

4-1

地番 283-1-12

土地の所在 鳴門市鳴門町高島字山路



昭和 平成 11 年 10 月 14 日

申請人

縮尺 1/500

11 年 10 月 12 日

作製者

土地家屋調査士

徳島県土地家屋調査士会用紙

登記年月日：平成11年10月14日

1024856

1枚目と同様

地積測量図

4-2

番 283-1-12

鳴門市鳴門町高島字山路

土地の所在

2 / 4

座標求積表

地番 測点	② 283-1 Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
P107	134172.870	101619.764	-298660.486396
P106	134174.454	101623.141	174588.556238
P105	134174.588	101623.440	121541.634240
P104	134175.650	101625.777	361584.514566
P103	134178.146	101631.346	802684.370708
P102	134183.548	101643.362	564323.945824
P100	134183.698	101643.696	1113709.977072
P234	134194.505	101667.731	3270345.903077
P233	134215.865	101658.132	1630419.773020
P183	134210.740	101653.643	-1064415.295853
P184	134205.394	101648.656	-1074222.996608
P185	134200.172	101643.533	-1082112.210083
P186	134195.043	101638.247	-1021667.658844
P187	134190.120	101632.913	-943153.432640
P188	134185.763	101627.957	-858451.352779
P189	134181.673	101623.112	-850585.447440
P173	134177.393	101617.782	-894541.334946
		倍面積	1388.459156
		地積	694.2295780

地番 測点	② 283-2 Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
P234	134194.505	101667.731	-1597200.054010
P224	134200.155	101660.311	2162130.133104
P208	134215.769	101673.300	2761446.828000
P206	134227.315	101668.105	510983.895730
P182	134220.795	101662.463	-1164035.201350
P233	134215.865	101658.132	-2672592.290280
		倍面積	733.311194
		地積	366.6555970

地番 測点	② 283-3 Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
P239	134223.425	101684.864	1056404.052096
P210	134218.352	101677.069	-620331.797969
P209	134217.324	101676.763	-1692104.689846
P223	134201.710	101683.775	-1433537.859950
P98	134203.226	101687.177	285944.341724
P97	134204.522	101689.876	274562.665200
P96	134205.926	101692.530	274061.368350
P95	134207.217	101694.799	150915.081716
P94	134207.410	101695.135	75864.570710
P240	134207.963	101696.032	1628662.272780
		倍面積	440.004811
		地積	220.0024055

地番 測点	② 283-4 Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
P241	134228.052	101691.390	1291867.418560
P211	134225.827	101688.554	-470512.939356
P239	134223.425	101684.864	-1816498.410496
P240	134207.963	101696.052	-1471135.088232
P93	134208.959	101697.705	269600.615955
P91	134210.614	101700.213	343645.019727
P90	134212.338	101702.663	255171.981467
P247	134213.123	101703.703	1598171.988942
		倍面積	330.586565
		地積	165.2932825

地番 測点	② 283-5 Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
P241	134228.052	101691.390	-1982677.030830
P247	134213.123	101703.703	-1414495.101324
P89	134214.144	101705.054	293113.965628
P88	134216.005	101707.406	387912.046484
P87	134217.958	101709.685	336150.508925
P222	134219.310	101711.184	1494983.286400
P213	134232.558	101698.231	1353603.454610
P212	134232.620	101697.209	-458247.823754
		倍面積	343.506139
		地積	171.7530695

作製者

土地家屋調査士

11年10月12日
（自作製）

申請人

縮尺

徳島県土地家屋調査士会用紙

(2/4)

請求番号：5-2

A3をA4に縮小

登記年月日：平成11年10月14日

令和8年5月29日 徳島地方方法務局

登記官

1024857

1枚目と同様

地番 283-1-12

地積測量図

4-3

土地の所在 鳴門市鳴門町高島字山路

3/4

地番	測点	283-9	$(X_{n+1} - X_n)Y_n$	$(X_{n+1} - X_n)Y_n$
P224	134200.155	101680.311	-1457892.299118	
P99	134201.431	101683.173	158117.334015	
P223	134201.710	101683.775	1616060.236075	
P209	134217.324	101676.763	1621104.689846	
P210	134218.352	101677.069	620331.797969	
P239	134223.425	101684.864	760094.358400	
P211	134225.827	101686.554	1669319.302464	
P232	134239.841	101678.957	151298.288016	
P206	134227.315	101668.105	-2447354.623560	
P208	134215.769	101673.300	-2761446.828000	
		倍面積	632.256107	
		面積	316.1280535	
		地積	316.12	m ²

地番	測点	283-10	$(X_{n+1} - X_n)Y_n$	$(X_{n+1} - X_n)Y_n$
P222	134219.310	101711.184	-1280238.673008	
P70	134219.971	101711.901	252957.497787	
P221	134221.797	101713.777	1534454.039822	
P214	134235.057	101700.816	2783551.333920	
P205	134249.167	101687.037	486470.785008	
P232	134239.841	101678.957	-2373186.856380	
P211	134225.827	101688.554	-1198806.363106	
P241	134228.052	101691.390	690789.612270	
P212	134232.620	101697.209	458247.623754	
P213	134232.558	101698.231	-1353803.454610	
		倍面積	635.545457	
		面積	317.7727285	
		地積	317.77	m ²

地番	測点	283-11	$(X_{n+1} - X_n)Y_n$	$(X_{n+1} - X_n)Y_n$
P221	134221.797	101713.777	-1321465.390784	
P71	134222.065	101714.048	246493.138304	
P21	134224.220	101716.135	235371.136390	
P219	134224.379	101716.286	1358522.719816	
P215	134237.576	101703.387	1449578.374911	
P216	134238.632	101703.336	756876.226512	
P243	134245.018	101707.986	746434.909254	
P217	134245.971	101708.681	1198555.096904	
P250	134256.802	101693.653	325012.914988	
P205	134249.167	101687.037	-2211184.619565	
P214	134235.057	101700.816	-2783551.333920	
		倍面積	583.168810	
		面積	291.5844050	
		地積	291.58	m ²

地番	測点	283-6	$(X_{n+1} - X_n)Y_n$	$(X_{n+1} - X_n)Y_n$
P243	134245.018	101707.986	512608.249440	
P216	134238.632	101703.336	-756876.226512	
P215	134237.576	101703.387	-1449578.374911	
P219	134224.379	101716.286	1132610.844610	
P73	134226.441	101718.154	441863.660976	
P74	134228.723	101720.095	472082.960895	
P75	134231.082	101721.953	484806.827996	
P76	134233.489	101723.741	255326.589910	
P248	134233.592	101723.815	1172773.863135	
		倍面積	596.706321	
		面積	198.3531605	
		地積	198.35	m ²

地番	測点	283-7	$(X_{n+1} - X_n)Y_n$	$(X_{n+1} - X_n)Y_n$
P244	134252.231	101712.640	412343.042560	
P217	134245.971	101708.681	-733824.716053	
P243	134245.018	101707.986	-1259043.158694	
P248	134233.592	101723.815	-1090174.125355	
P77	134234.301	101724.325	238950.439425	
P78	134235.941	101725.462	421957.216376	
P79	134238.449	101727.102	516570.223956	
P80	134241.019	101728.650	352794.958200	
P249	134241.917	101729.155	1140987.285860	
		倍面積	361.166275	
		面積	180.5831375	
		地積	180.58	m ²

地番	測点	283-8	$(X_{n+1} - X_n)Y_n$	$(X_{n+1} - X_n)Y_n$
P244	134252.231	101712.640	-1788311.636480	
P249	134241.917	101729.155	-921767.873455	
P81	134243.170	101729.859	174975.357480	
P82	134243.637	101730.120	317601.434640	
P83	134246.292	101731.515	545993.041005	
P84	134249.004	101732.813	554850.762102	
P85	134251.746	101734.026	401442.466596	
P218	134252.950	101734.536	788747.857608	
P204	134259.499	101717.238	-73134.694122	
		倍面積	596.715374	
		面積	198.3576870	
		地積	198.35	m ²

作製者

土地家屋調査士

申請人

縮尺

111012
年 月 日 (作製)

徳島県土地家屋調査士会印

(3/4)

請求番号：5-2

A3をA4に縮小

登記年月日：平成11年10月14日

1024858

1枚目と同様

地番 283-1~12

地積測量図

4-4

土地の所在 鳴門市鳴門町高島宇山路

4/4

引照点表

P1	C-1	X座標		P2	C-2	Y座標	
		X座標	Y座標			X座標	Y座標
		134235.123	101737.228			134194.970	101696.422
境界点		P1	P2	境界点		P1	P2
		P184	92.811			P184	46.890
		P185	106.083			P185	58.175
		P186	119.093			P186	69.081
		P206	69.367			P206	42.989
		P209	62.495			P209	29.769
		P210	61.946			P210	30.352
		P212	40.022			P212	37.658
		P213	39.001			P213	37.632
		P215	34.133			P215	43.172
		P216	34.337			P216	44.206
		P218	20.009			P218	69.386

地番	Q	283-12	Xn	Yn	(Xn+1) - Xn-1	Yn
P217			134245.971	101708.681	-464910.380851	
P244			134252.231	101712.640	1375968.593920	
P204			134259.499	101717.236	945360.009972	
P228			134261.525	101711.871	478961.200539	
P227			134264.208	101700.072	-480329.440056	
P250			134256.802	101693.653	-1854587.149761	
			総面積		462.833763	
			地積		231.4168815	
			地積		231.41	m ²

総計 3552.1299860

境界標
P173、P205、P211、P217、P227、P232、P233
P239、P241、P243、P244、P250---コンクリート擁壁に金属プレート
P103、P104、P105、P107、P204、P219、P221、P222
P223、P224、P234、P240、P247、P248、P249---側溝に金属プレート
準拠点
C-1、C-2---側溝に金属鉄

111012
年 月 日 (作製)

作製者
土地家屋調査士

申請人

縮尺

徳島県土地家屋調査士会館

登記年月日：平成12年11月30日

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5月29日 徳島地方方法務局

登記官

請求番号：5-3

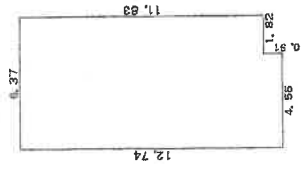
各階平面図

家屋番号 283番7

建物図面

建物の所在 鳴門市鳴門町高島字山路283番地7

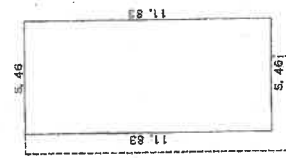
1階



求積表

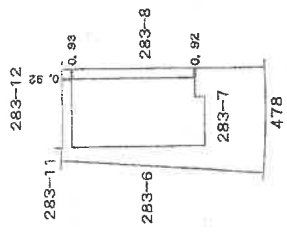
$4.55 \times 12.74 = 57.9670$
 $1.82 \times 11.83 = 21.5306$
合計 79.4976
床面積 79.49 ㎡

2階



求積表

$5.46 \times 11.83 = 64.5918$
床面積 64.59 ㎡



昭和 平成12年11月30日

作製者

申請人

縮尺

500

縮尺

250

年11月28日(作製)

平成12.11.30

徳島県土地家屋調査士会

A3をA4に縮小

1

受命物件の状況



2

受命物件の状況



物件 2

売却対象外土地

3



4



5



物件 2 1 階

6



7



物件2 1階

8



1階 トイレ

9



10



11



物件 2 2 階

12



13



物件 2 2 階
トイレ

14



15



16



物件2 2階

17



18



ボイラー

燃料タンク

境界ブロック

19



物件 2

境界ブロック

20



工作物
(プレハブ物置)

境界ブロック

21



物件 2

境界ブロック

副 本

令和 8 年 (ケ) 第 26 号
令和 8 年 6 月 8 日現地調査
令和 8 年 6 月 15 日評 価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士

森 脇 英 正

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5, 510, 000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 870, 000 円
物件 2 (建物)	金 4, 640, 000 円

- 1 一括価格は、物件 1、2 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 の内訳価格は物件 2 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 2 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	徳島県鳴門市鳴門町高島字山路 2 8 3 番 7 宅地 1 8 0 . 5 8 m ²	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	徳島県鳴門市鳴門町高島字山路 2 8 3 番地 7 2 8 3 番 7 居宅 木造スレート葺 2 階建 1 階 7 9 . 4 9 m ² 2 階 6 4 . 5 9 m ²	

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	J R 鳴門線「鳴門」駅の北西方・道路距離約4.8km 最寄りバス停「高島北」の北東方・ " 約800m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	近隣地域は鳴門市島嶼部の高島地区にあって、県道鳴門公園線北側背後に形成された住宅地域の一角に位置する。 一帯は中規模の一般住宅やアパートが建ち並ぶほか、空地も多く見受けられる。 当地区は、平成初頭にほぼ全域で区画整理が実施されているが、近隣地域付近は、低山地とウチノ海に挟まれた地形的な制約から、画地の配置や街路の線形がやや不均衡となっている。 近傍には大学や総合公園が整備され文化的な環境度は高いが、最寄りスーパーは海峡対岸の撫養地区にあり、利便性にやや見劣りする。 現在のところ地域要因に特段の変動要素はみあたらず、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	市街化区域 第一種住居地域 60% 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	180.58㎡（登記面積、地積測量済み） 間口（南東側）約9.9m 奥行（北東辺）約19.5m ほぼ台形状 概ね平坦 中間画地 概ね等高 特になし
接面道路の状況	南東側幅員12m舗装市道高島中島山路線（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	・主として物件2建物（居宅）の敷地（宅地）として利用されている。 (別添「土地建物位置関係図」参照) ・周辺の土地利用状況としては、北東側は空地、南東側は道路を経て原野、その外は概ね戸建住宅となっている。	

供給処理施設	上水道 あり（前面道路に口径100mmの本管あり） 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（昭和55年の住宅地図、登記簿等で確認）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	鳴門市が公表する土砂災害・洪水ハザードマップ、高潮ハザードマップ、津波避難マップによると、目的土地は高潮浸水想定区域、津波災害警戒区域にそれぞれ該当する。
特記事項	① 目的土地内には廃車両（軽自動車）が1台存する。

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	主である建物（家屋番号283番7）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日：平成12年11月26日新築（登記記載） 経 過 年 数：約25年 経済的残存耐用年数：5年程度
仕 様	構 造：木造 屋 根：セラミック瓦 外 壁：防火サイディング 内 壁：ビニールクロス、プリント合板等 天 井：ビニールクロス、プリント合板等 床：フローリング、タタミ、クッションフロア等 設 備：電気、給排水、衛生、空調換気設備等
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：居宅 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	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	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。 ・2階のトイレは長期間使用されておらず、封水切れの状況にある。 ・その他、タバコ臭や内装の汚損、損傷等、経過年数相応の劣化が随所で認められた。 ・建物内には多量の生活動産類が残置されていた。 ② 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（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	16,200	0.95	180.58	0.90	2,501,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地 価 公 示： 鳴門－5

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $18,600\text{円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/115 = 16,200\text{円/㎡}$

◇ 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0.96（幅員－5.0％、系統及び連続性＋1.0％）、
 交通接近条件1.04（学校、商業施設等との接近性＋4.0％）、
 環境条件1.15（居住環境等＋15.0％）、
 行政的条件1.00、
 より相乗積1.15

イ 個 別 格 差： 画地条件0.95（間口－5.0％）

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 2（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
2	220,000	144.08	0.17	5,389,000

ウ 現 価 率 :

- ・ 耐用年数に基づく方法（経済的全耐用年数30年、経過年数25年、経済的残存耐用年数5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-10%と査定。）を併用して下記のとおり査定した。
- ・ 現価率＝耐用年数に基づく方法による現価率×観察減価法による現価率

$$= \{3.0\% + (1 - 3.0\%) \times 5\text{年} / (25\text{年} + 5\text{年})\} \times (1 - 10\%)$$

$$= 0.17$$

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	2,501,000	0.50	法定地上権	1,251,000

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	2,501,000	-1,251,000	1.00	0.70	870,000
2	5,389,000	+1,251,000	1.00	0.70	4,640,000
一括価格（合計）					5,510,000

ウ 市場性修正：なし

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

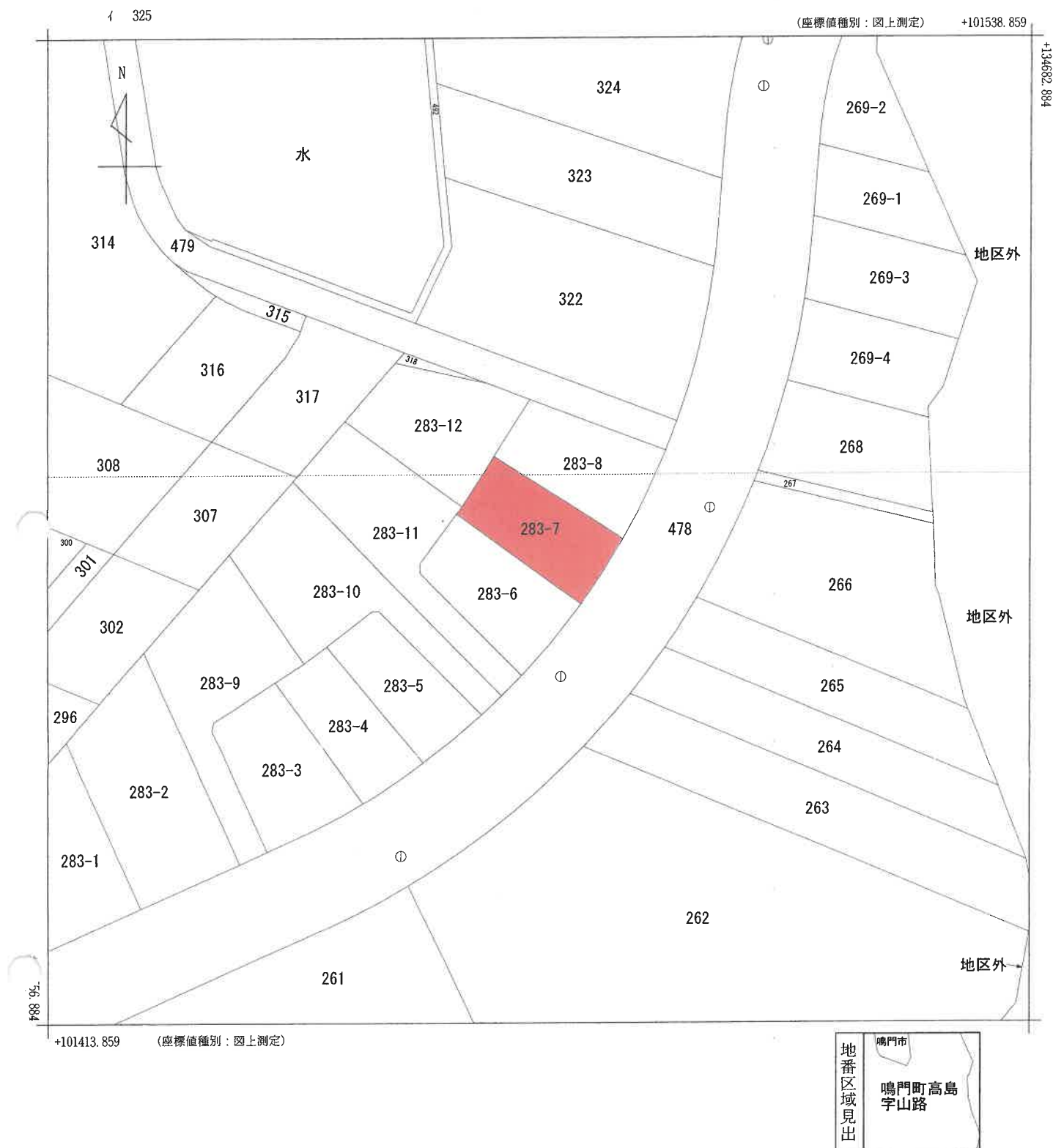
地価公示価格	【鳴門－5】
所 在	鳴門市鳴門町高島字中島318番
価 格	18,600円/㎡
位 置	J R 鳴門線鳴門駅の北西方約4.4km 高島渡船場バス停まで約300m
価 格 時 点	令和8年1月1日
地 積 ・ 形 状	227㎡（1：1）
利用の現況	住宅 L S 2
供給処理施設	水道
接 面 街 路	南側 幅員6m 市道
用途指定等	第一種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）
地域の概要	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

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





請 求 部 分	所 在	鳴門市鳴門町高島字山路					地 番	283番7		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲一	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					備 付 年 月 日 (原 図)	平成10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8年5月29日

徳島地方方法務局

登記官

請求番号：5-1
(1/1)

1024855

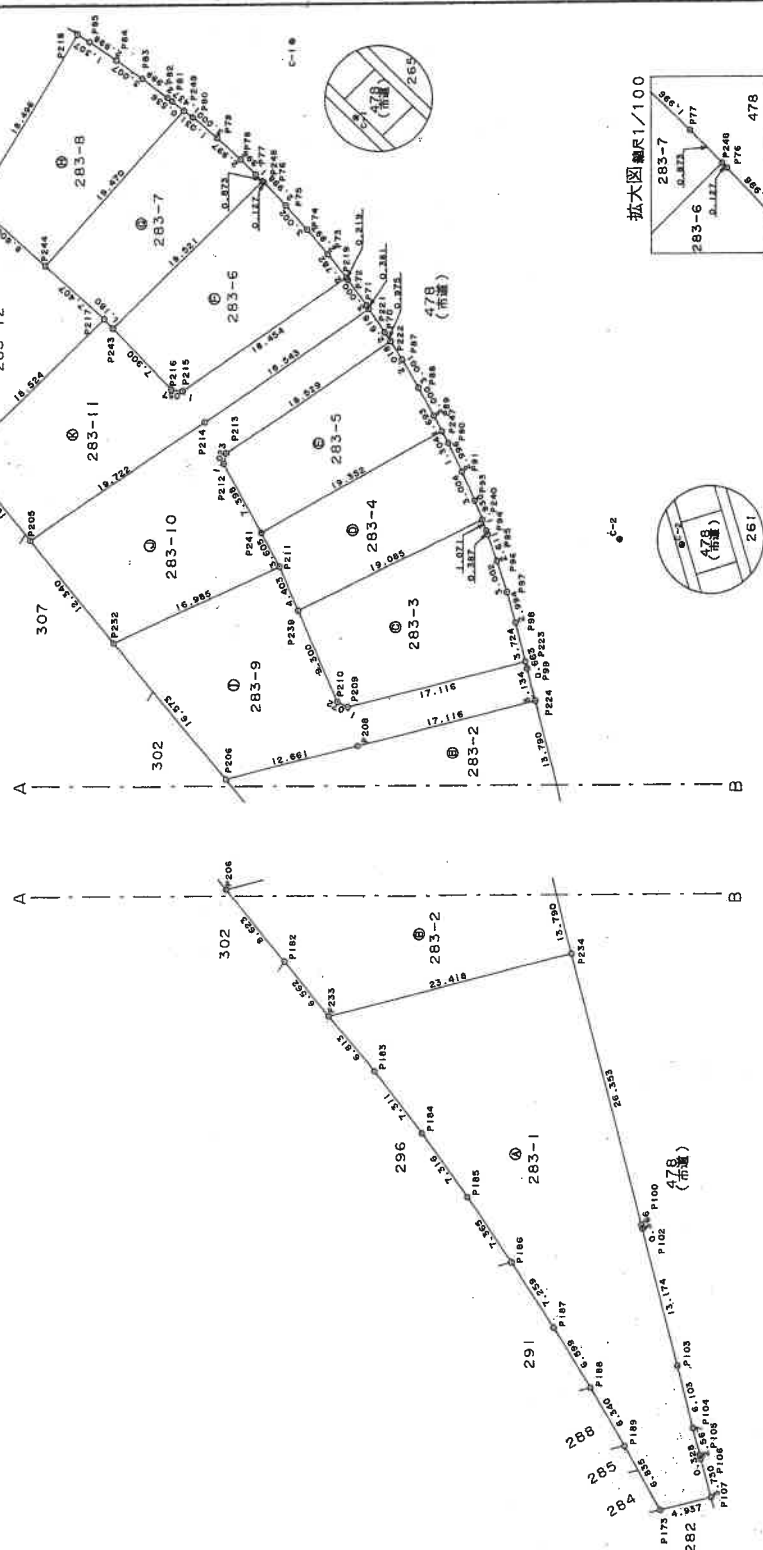
前 283

新
優

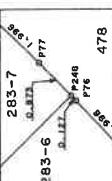
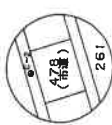
地積測量図

④

鳴門市鳴門町高島字山崎



拡大図 縮尺1/100



昭和十一年十月十九日

人請申

11912 (製作)

作者

土地家屋調査士

德島県土地家屋調査士会用紙

縮尺 500

500

A3をA4に縮小

登記年月日：平成11年10月14日

令和8年5月29日 徳島地方法務局

1024856

1枚目と同様

地 番 283-1~12

土地の所在 鳴門市鳴門町高島字山路

座 標 求 積 表

地 番	② 283-1				
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
P107	134172.870	101619.764	-298660.486396		
P106	134174.454	101623.141	174588.556238		
P105	134174.588	101623.440	121541.634240		
P104	134175.650	101625.777	361584.514566		
P103	134178.146	101631.346	802684.370708		
P102	134183.548	101643.362	564323.945824		
P100	134183.698	101643.696	1113709.977072		
P234	134194.505	101667.731	3270345.903077		
P233	134215.865	101658.132	1650419.773020		
P183	134210.740	101653.643	-1064415.295853		
P184	134205.394	101648.656	-1074222.996608		
P185	134200.172	101643.533	-1052112.210083		
P186	134195.043	101638.247	-1021667.658844		
P187	134190.120	101632.913	-943153.432640		
P188	134185.763	101627.957	-858451.352779		
P189	134181.673	101623.112	-850585.447440		
P173	134177.393	101617.782	-894541.334946		
		倍 面 積	1388.459156		
		地 面 積	694.2295780		
		地	694.22	m	

地 番	② 283-2				
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
P234	134194.505	101667.731	-1597200.054010		
P224	134200.155	101680.311	2162130.133104		
P208	134215.769	101673.300	2761446.828000		
P206	134227.315	101668.105	510983.895730		
P182	134220.795	101662.463	-1164035.201350		
P233	134215.865	101658.132	-2672592.290280		
		倍 面 積	733.311194		
		地 面 積	366.6555970		
		地	366.65	m	

地 番	② 283-3				
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
P239	134223.425	101684.864	1056404.052096		
P210	134218.352	101677.069	-620331.797969		
P209	134217.324	101676.763	-1692104.689846		
P223	134201.710	101683.775	-1433537.859950		
P98	134203.226	101687.177	285944.341724		
P97	134204.522	101689.876	274562.663200		
P96	134205.926	101692.530	274061.368350		
P95	134207.217	101694.799	150915.081716		
P94	134207.410	101695.135	75864.570710		
P240	134207.963	101696.052	1628662.272780		
		倍 面 積	440.004811		
		地 面 積	220.0024055		
		地	220.00	m	

地 番	② 283-4				
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
P241	134228.052	101691.390	1291887.418560		
P211	134225.827	101688.554	-470512.939358		
P239	134223.425	101684.864	-1816498.410496		
P240	134207.963	101696.052	-1471135.088232		
P93	134208.959	101697.705	269600.615955		
P91	134210.614	101700.213	343645.019727		
P90	134212.338	101702.663	255171.981467		
P247	134213.123	101703.703	1598171.988942		
		倍 面 積	330.586565		
		地 面 積	165.2932825		
		地	165.29	m	

地 番	② 283-5				
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
P241	134228.052	101691.390	-1982677.030830		
P247	134213.123	101703.703	-1414495.101324		
P89	134214.144	101705.054	293113.965628		
P88	134216.005	101707.406	387912.046484		
P87	134217.958	101709.685	336150.508925		
P222	134219.310	101711.184	1484983.286400		
P213	134232.558	101698.231	1353603.454610		
P212	134232.620	101697.209	-458247.623754		
		倍 面 積	343.506139		
		地 面 積	171.7530695		
		地	171.75	m	

作 製 者

土地家屋調査士

111012 日作製

申 請 人

縮 尺

徳島県土地家屋調査士会用紙

(2/4)

請求番号：5-2

A3をA4に縮小

登記年月日：平成11年10月14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5月29日 徳島地方方法務局

登記官

請求番号：5-2

(3/4)

1024857

1枚目と同様

地番 283-1-12

地積測量図

4-3

土地の所在 鳴門市鳴門町高島字山路

3/4

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
283-9	P224	134200.155	101680.311	-1457892.299118
	P99	134201.431	101683.173	158117.334015
	P223	134201.710	101683.775	1616060.236075
	P209	134217.324	101676.763	1692104.689846
	P210	134218.352	101677.069	620331.797969
	P239	134223.425	101684.864	760094.358400
	P211	134225.827	101688.554	1669319.302464
	P232	134239.841	101678.957	151298.288016
	P206	134227.315	101668.105	-2447354.623560
	P208	134215.769	101673.300	-2761446.828000
				倍面積
				632.256107
				地積
				316.12 m ²

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
283-10	P222	134219.310	101711.184	-1280238.673008
	P70	134219.971	101711.901	252957.497787
	P221	134221.797	101713.777	1534454.039822
	P214	134235.057	101700.816	2783551.333920
	P205	134249.167	101687.037	486470.785008
	P232	134239.841	101678.957	-2373186.856380
	P211	134225.827	101688.554	-1198806.363106
	P241	134228.052	101691.390	690789.612270
	P212	134232.620	101697.209	458247.623754
	P213	134232.558	101698.231	-1353603.454610
				倍面積
				635.545457
				地積
				317.77 m ²

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
283-11	P221	134221.797	101713.777	-1321465.390784
	P71	134222.065	101714.048	246453.138304
	P72	134224.220	101716.135	235371.136390
	P219	134224.379	101716.286	1358522.715816
	P215	134237.976	101703.367	1449578.374911
	P216	134238.632	101703.336	756876.226512
	P243	134245.018	101707.986	746434.909254
	P217	134245.971	101708.681	1198535.096904
	P250	134256.802	101693.653	325012.914988
	P205	134249.167	101687.037	-2211184.619565
	P214	134235.057	101700.816	-2783551.333920
				倍面積
				583.168810
				地積
				291.5844050

申請人

11年10月12日 作成

作製者

土地家屋調査士

徳島県土地家屋調査士会 用紙

縮尺

A3をA4に縮小

登記年月日：平成11年10月14日

1024858

1枚目と同様

地番 283-1-12

地積測量図

4-4

土地の所在 鳴門市鳴門町高島字山路

4/4

引照点表

P1 C-1	X座標		Y座標	
	X座標	Y座標	X座標	Y座標
P1 C-1	134233.123	101737.228	134194.970	101696.422
P2 C-2				
境界点	P1	P2	P1	P2
P184	92.811	48.890		
P186	106.053	58.175		
P188	119.093	69.081		
P206	69.367	42.989		
P209	62.495	29.769		
P210	61.946	30.352		
P212	40.022	37.658		
P213	39.001	37.632		
P215	34.133	43.172		
P216	34.337	44.206		
P218	20.009	69.386		

地番	Q 283-12	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
P217	134245.971	101708.681		-464910.380851
P244	134252.231	101712.640		1375968.593920
P204	134259.499	101717.238		945360.009972
P228	134261.525	101711.871		478961.200539
P227	134264.208	101700.072		-480329.440056
P250	134256.802	101693.653		-1854587.149761
倍面積				462.833763
面積				231.4168815
地積				231.41 m ²

総計 3352.1299860

境界標

P173、P205、P211、P217、P227、P232、P233
P239、P241、P243、P244、P250---コンクリート擁壁に金属プレート

P103、P104、P105、P107、P204、P219、P221、P222
P223、P224、P234、P240、P247、P248、P249---側溝に金属プレート

準拠点

C-1、C-2---側溝に金属板

作製者

土地家屋調査士

111012
年 月 日 作製

申請人

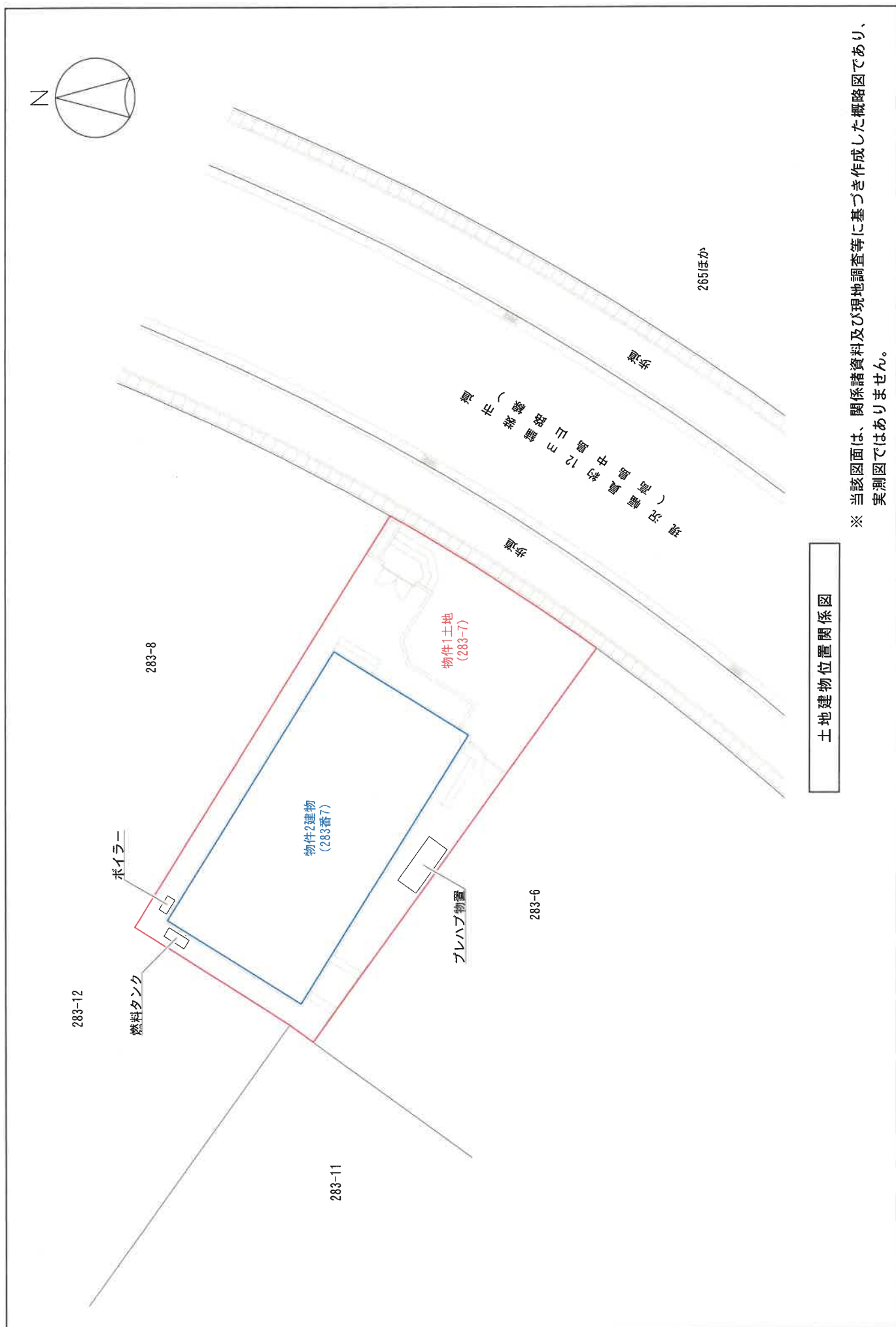
縮尺

徳島県土地家屋調査士会用紙

(4/4)

請求番号：5-2

A3をA4に縮小



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12年11月30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8年5月29日 徳島地方支務局 登記官

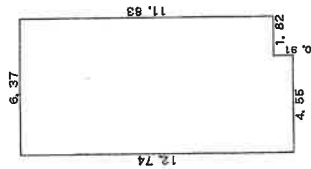
各階平面図 5013236

家屋番号 283番7

建物図面

建物の所在 鳴門市鳴門町高島字山路283番地7

1階

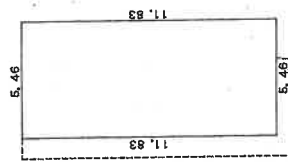


求積表

$4.55 \times 12.74 = 57.9670$
 $1.82 \times 11.83 = 21.5306$

合計 79.4976
床面積 79.49 m²

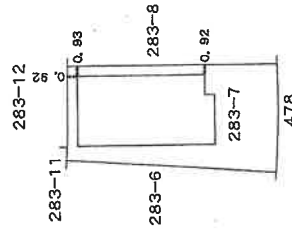
2階



求積表

$5.46 \times 11.83 = 64.5918$

床面積 64.59 m²



昭和 平成12年11月30日

作製者

縮尺 1/250

年11月28日(作製)

申請人

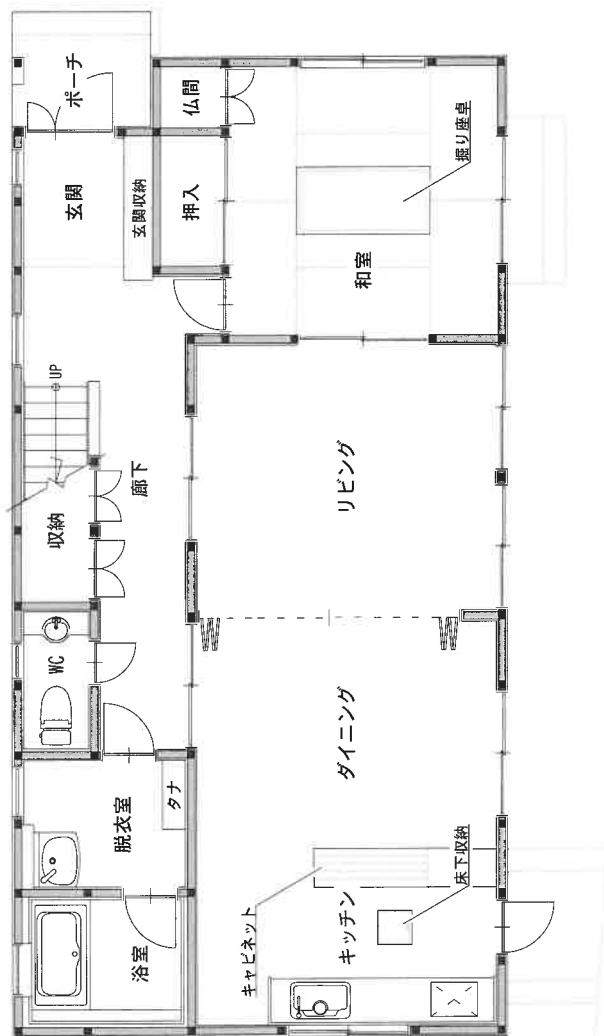
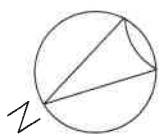
縮尺 1/500

平成12.11.30

徳島県土地家屋調査士会

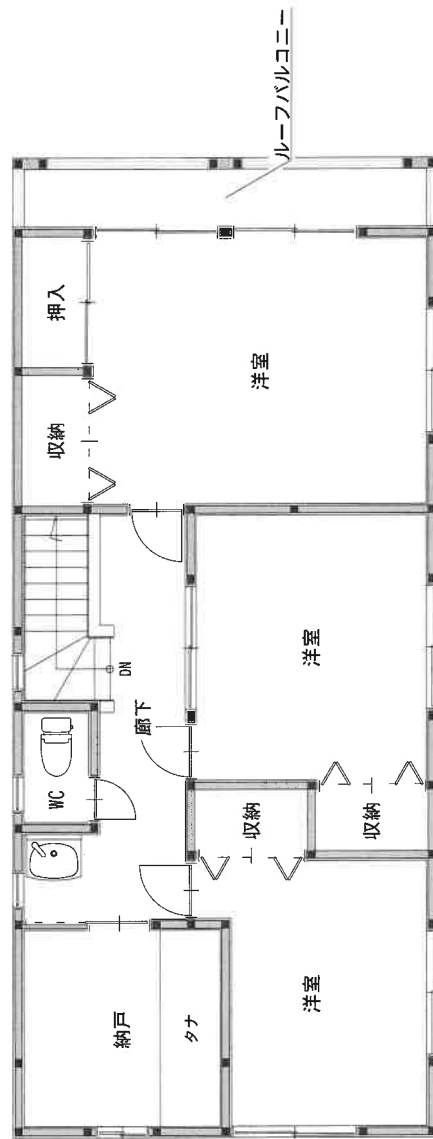
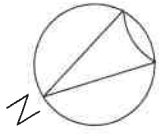
請求番号：5-3

A3をA4に縮小



1 階

建 物 間 取 図



2 階

建 物 間 取 図