

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 鎌 田 紘 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 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 1 6 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 0 月 7 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 7 日から 令和 8 年 9 月 1 8 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 8 月 1 2 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, 2	2, 410, 000 1, 928, 000	一括	482, 000	118, 085	0
1	930, 000				
2	1, 480, 000				

物 件 目 録

1 所 在 徳島県鳴門市撫養町小桑島字前浜
 地 番 47番
 地 目 宅地
 地 積 134.67平方メートル

2（一棟の建物の表示）

所 在 徳島県鳴門市撫養町小桑島字前浜46番地、44番地、
 45番地、47番地、48番地、49番地
 構 造 鉄骨造陸屋根3階建
 床 面 積 1階 966.34平方メートル
 2階 1021.92平方メートル
 3階 955.26平方メートル

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 前浜46番4
 種 類 店舗・倉庫
 構 造 鉄骨造陸屋根3階建
 床 面 積 1階 100.62平方メートル
 2階 105.87平方メートル
 3階 111.44平方メートル

（現況）

種 類 店舗・事務所・倉庫
 床 面 積 1階 約100平方メートル
 2階 約88平方メートル
 3階 111.44平方メートル

徳島地方裁判所からのお知らせ（入札時の注意点）

第1 この物件では、入札時に入札書ごとに次の各書面を提出する必要があります。

- 1 暴力団員等に該当しない旨の陳述書
- 2 住民票（入札人が個人の場合）又は資格証明書（入札人が法人の場合）
- 3 宅地建物取引業の免許証の写し（入札人が宅地建物取引業者の場合）

◆ 上記1及び2の各書面は、入札時に提出がないと無効になります。また、記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

◆ 入札書及び上記1の書面の書式は、BITのトップ画面の右にある「ダウンロード」からダウンロードすることができるほか、徳島地方裁判所の執行官室で配布を受けられます。各書面の記入方法は、各書面の注意書欄に記載されていますので、よくお読みください。

第2 入札時に提出する暴力団員等に該当しない旨の陳述書の「陳述」欄「☐自己の計算において・・・ありません。」の☐のチェックは、入札者が他人から資金の提供を受けて入札に参加する場合など「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者」がいる場合のみチェックするものです。

チェックを入れた場合には、陳述書欄外の注意書8を参照の上、必ず別紙も添付してください。不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

◆ その他入札に関してご不明な点は、徳島地方裁判所執行官室にお問合せください。

物 件 明 細 書

令和 8年 5月26日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 鎌 田 紘 生

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 徳島県鳴門市撫養町小桑島字前浜
 地 番 47番
 地 目 宅地
 地 積 134.67平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 徳島県鳴門市撫養町小桑島字前浜46番地、44番地、
 45番地、47番地、48番地、49番地
 構 造 鉄骨造陸屋根3階建
 床 面 積 1階 966.34平方メートル
 2階 1021.92平方メートル
 3階 955.26平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 前浜46番4
 種 類 店舗・倉庫
 構 造 鉄骨造陸屋根3階建
 床 面 積 1階 100.62平方メートル
 2階 105.87平方メートル
 3階 111.44平方メートル

(現況)

種 類 店舗・事務所・倉庫
 床 面 積 1階 約100平方メートル
 2階 約88平方メートル
 3階 111.44平方メートル

令和8年（ケ）第10号
令和8年3月19日受理
令和8年4月14日提出
(全2分冊のうち第1冊)



現況調査報告書

(物件1、2)

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 所 在 徳島県鳴門市撫養町小桑島字前浜
 地 番 47 番
 地 目 宅地
 地 積 134.67 平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 徳島県鳴門市撫養町小桑島字前浜 46 番地、44 番地、
 45 番地、47 番地、48 番地、49 番地
 構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
 床 面 積 1 階 966.34 平方メートル
 2 階 1021.92 平方メートル
 3 階 955.26 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 前浜 46 番 4
 種 類 店舗・倉庫
 構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
 床 面 積 1 階 100.62 平方メートル
 2 階 105.87 平方メートル
 3 階 111.44 平方メートル

(土地・建物用)

不動産の表示		「物件目録」のとおり					
住居表示		(住居表示未実施)					
土地		物件1					
	現況地目	☒ 宅地 ☐ 公衆用道路 ☐ 畑 ☐ 田 ☐					
	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」が、本件土地上に下記建物を所有して、占有している。 ☐ 「その他の者」が、 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(目的建物)	☒ ない ☐ ある					
	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 (☐ 一棟の建物 ☒ 専有部分) ☒ 種 類 : 店舗・事務所・倉庫 ☒ 床面積 : 1階 約100㎡(概測) 2階 約88㎡(概測)					
	物件目録にない附属建物	☒ ない { ☐ 種 類 : ☐ ある { ☐ 構 造 : ☐ 床面積 :					
	占有者及び占有状況	☒ 「建物所有者」が、店舗・事務所・倉庫として、占有している。 ☐ 「その他の者」が、 占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり					
	上記以外敷地(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

(2 枚目)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (債務者会社兼所有者 会社代表者)	1 不動産登記記録によれば物件2 建物は昭和54年に新築された旨の記録があるとのことですが、そのとおり本件建物はその頃新築し、お菓子のコトブキ鳴門店の店舗として利用してきました。 2 本件建物の登記は区分所有の方式になっているとのこと指摘ですが、そのとおり数件の店舗がそれぞれの専有部分を有し、全体として一棟の建物となっています。 3 管理組合に関するご質問を受けましたが、本件建物が新築された当初は管理組合を作っており、組合を運営していました。ところが、その後、今から約20年くらい前頃だと思うのですが、組合を消滅させるというか、組合という活動をやめてしまいました。したがって、今は管理組合は存在しません。 4 管理組合が存在しなくなってからは、お互いにお金を集めるのをやめたわけで、現在では、他の専有部分所有者との間で、こちらがお金を支払ったり、逆にお金を集金したり、そういうことは何もしていません。 5 なお、本件建物は区分所有建物として全体として一棟の建物となっておりますので、上水道・浄化槽・配電に関する設備が、お互いの建物の内部で入り組んでいます。ただし、現在では公共下水道が通っており、浄化槽に関する設備自体はありません。 6 本件建物の2階に、入口のない部屋のような空間が存在するとのこと指摘ですが、これは部屋ではありません。というのは、最初新築した直後には、1階店舗内であってお客さんから見える部分に螺旋階段のような階段があったのですが、その部分を改造し、1階と2階との間に天井板をはり、1階の天井部分には照明器具を設置しました。その際、2階のその部分には人が歩けるような床材は敷きませんでした。そこで、2階のその部分に人が入ることがないように、入口のない空間を作って囲ったのです。 その工事は、私の記憶としては、新築後、4～5年経った頃に行ったように思います。 7 本件建物には、雨漏りなどで傷んでいる部分があると思います。

(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

【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。
- ・ その概要としては、物件1土地の地上に物件2建物(3階建)が築造されている。もっとも、本件土地建物は「縦割り型の区分所有建物及びその敷地」であるところ、敷地には敷地権の設定はなされていない。
- ・ この点、本件物件は区分所有建物6戸で一棟の建物を構成しているが、図面等の資料と現況とを照らし合わせれば、物件1土地の地上に物件2建物が存在していると認めることができる。
なお、物件2建物は登記上昭和54年新築の物件である。

【占有関係】(同条同項)

- ・ 物件1土地は、上記のとおり、その全面が物件2建物が存立するためにその敷地として使用され、占有されている。
- ・ 物件2建物は、所有者によって店舗・事務所・倉庫として占有されている。なお、その占有関係の詳細は(2枚目)に記載のとおりである。

【土地の範囲、境界】

- ・ 物件1土地につき、法務局には不動産登記法第14条第1項の地図が存在し、同地図には現地復元力がある。また、現況目視上もその範囲は比較的明瞭である。

【接道等】

- ・ 物件1土地は、その西側が舗装市道に接面しており、接面付近での幅員は約22mである。なお、本件土地は、都市計画法上の市街化区域に位置している。

【土地の状況】

- ・ 物件1土地は、その全面が物件2建物の敷地となっており、同土地には自動車を駐車させるだけのスペースはない。

【建物の状況】

- ・ 物件2建物は登記上昭和54年新築の物件であるところ、全体的に経年劣化が顕著に認められる。本件建物には、昇降機が設置されている(写真8、14、23)。
- ・ 本件建物は区分所有建物であり、その構造上、一棟の建物を全体として機能させるべく、上水道・浄化槽・配電に関する各設備が配置されており、本件土地・建物内においても、他の専有部分との間で行き来する給排水管や配電線が存在する可能性がある。なお、公共下水道の設置により浄化槽は廃止されているが、排水管などは残置されている可能性がある。
- ・ 写真11に示す部分は、「関係人の陳述等」6において所有者が述べている、2階に存在し入口がなく使用されていない空間(屋根裏)である。ただし、入口は設けられていないが小さな小窓があり、同写真は同小窓を介して撮影したものである。
- ・ 写真16に示す部分では、壁面クロスの剥がれが認められる。また、写真21、27に示す部分では、雨染み跡と思われる状況が確認できる。また、写真26に示す部分は、雨漏り跡と史料されるが天井板が抜け落ちている。
- ・ 本件建物の3階の壁面にはクロス材が貼られておらず、コンクリートブロックがむき出しとなっている(写真17、18、19、22、23)。
- ・ 建物内の目的外動産として、写真7、9に示すように業務用冷蔵庫が多数存在する。また、写真10、15、17、18、20、25に示すように、多数の目的外動産が置かれている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- ・ 陸屋根となった屋上部分では、写真28に示すように風雨による劣化が顕著に認められる。また、物件2建物の東端外側部分に設置されている螺旋階段は老朽化しており、錆が目立つ(写真6)。

【管理組合について】

- ・ 所有者によれば、本件建物の新築当初には管理組合が存在し、同組合は本件区分所有建物全体の管理のため機能していたが、今から約20年ほど前に消滅したとのことである。管理組合が存在していた最後の頃には、一棟の建物全体の外壁の塗装工事をしたことがあるとの説明である。
- ・ また、現在では管理組合が存在しない上、区分所有者間での支払いや集金は、何も行われていないとの説明である。
- ・ この点、買受人は、一棟の建物全体としての今後の管理方法の在り方につき、他の区分所有者の意向等を確認することが望ましい。

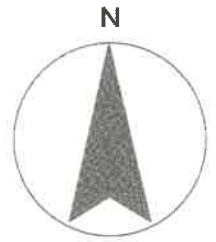
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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3月19日（木） 13:05 — 13:10	当庁	鳴門市役所に対し図面、航空写真などの資料請求書面作成及び送付
令和8年3月30日（月） 10:42 — 10:56	鳴門市役所	接道、公法上の規制その他の調査
令和8年3月31日（火） 14:50 — 16:59	目的物件所在地	立入調査、聴取調査 （A立会）
—		
—		
—		
—		
—		
—		
—		
—		
—		
（特記事項） なし		

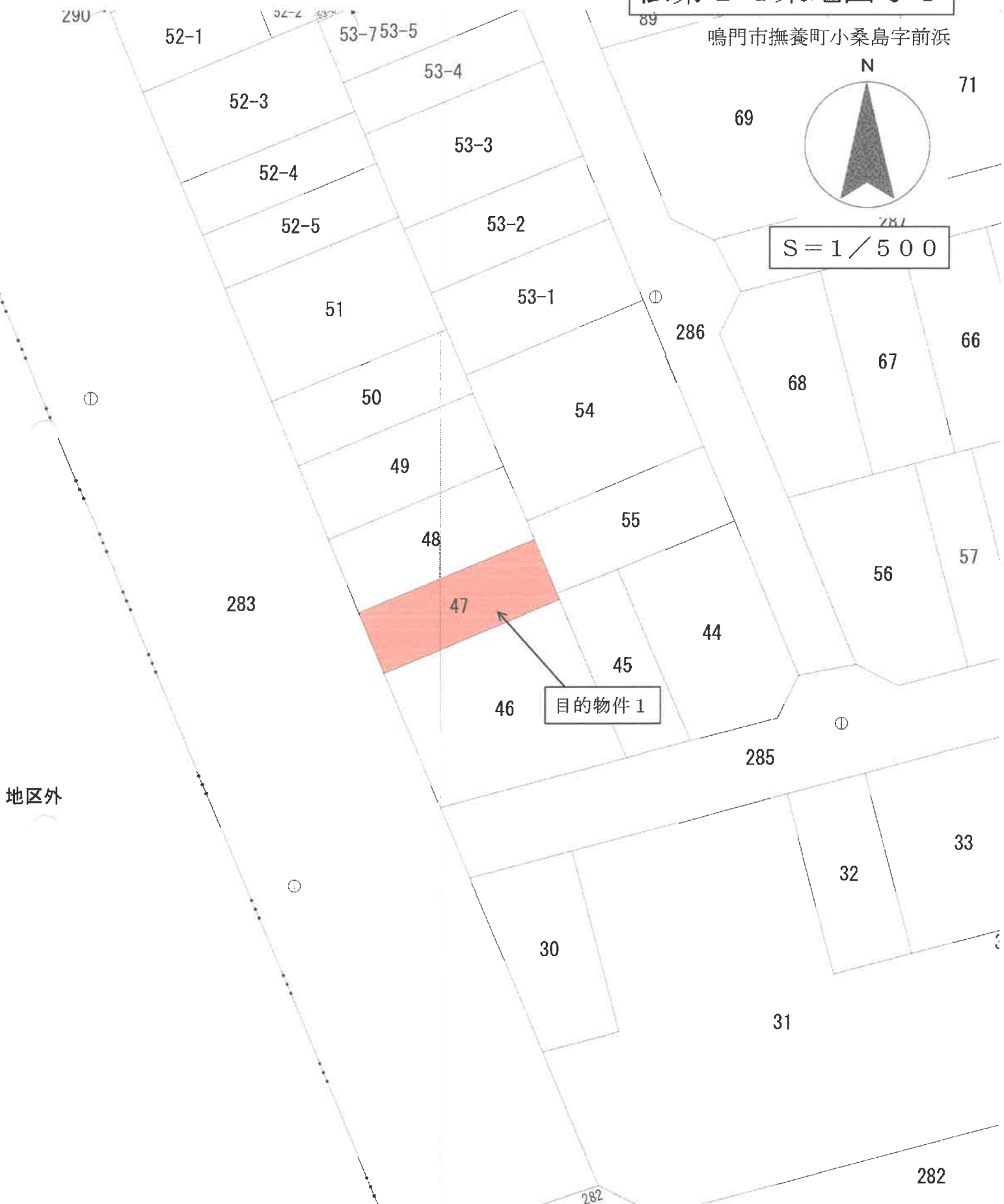
（注） チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

法第14条地図写し

鳴門市撫養町小桑島字前浜



S = 1 / 5 0 0



地区外

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6日 徳島地方方法務局

例如

地图整理番号: K37389

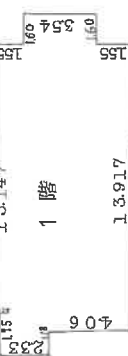
各階平面図 5018848

5018848

建 物 面 圖

家屋番号

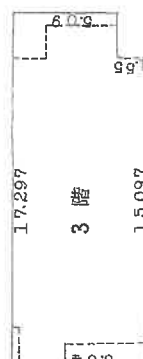
建築物の所在
鳴門市撫養町小桑島字前浜 9番地 1、1番地 3、番外 5番地 2、番外 6番地 1



1階求積

$$\begin{array}{r} 0.25 \times 13.147 = 3.28675 \\ 2.33 \times (1.96 + 13.147) = 35.17601 \\ 4.06 \times 13.917 = 56.50302 \\ 3.54 \times 1.60 = 5.664 \\ \hline \text{計} = 100.62978 \end{array}$$


2階求積

$$\begin{aligned} 258 \times 16997 &= 4385226 \\ 406 \times 13917 &= 5650302 \\ (509 - 258) \times 220 &= 5522 \\ \text{計} &= 10587728 \end{aligned}$$


3 階求積

$$\begin{array}{r} 17.297 \times 5.09 = 88.04173 \\ 15.097 \times 1.55 = 23.40035 \\ \hline \text{計} = 111.44208 \end{array}$$

床面積

1階	10
2階	105.87m ²
3階	111.44m ²

昭和54年9月21日

繪製

縮尺	$\frac{1}{250}$
----	-----------------

人 證 申

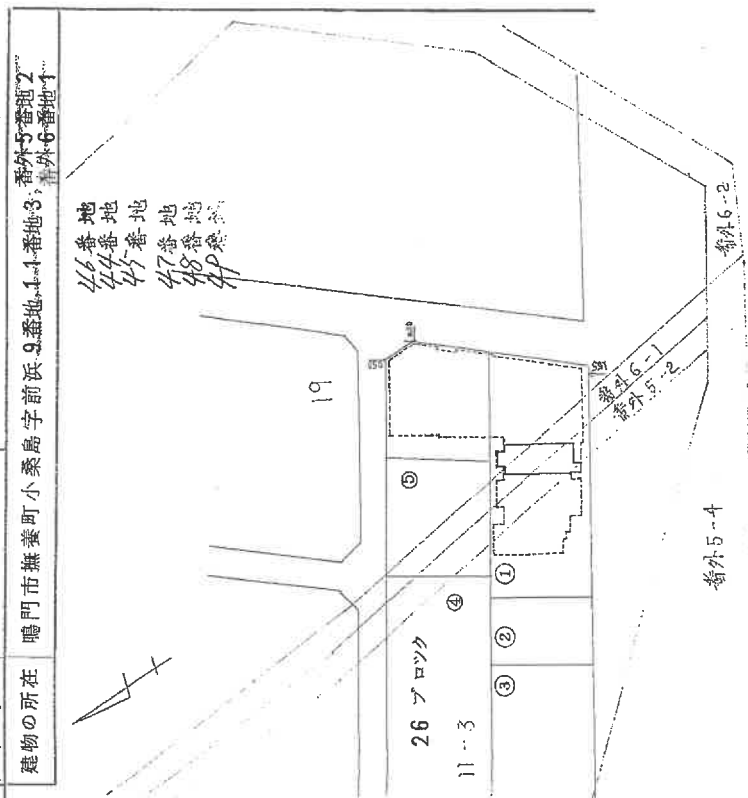
縮尺 $1/1,000$

徳島県土地家屋調査士会用紙

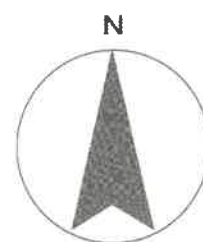
建物図面及び各階平面図写し

※70%に縮小

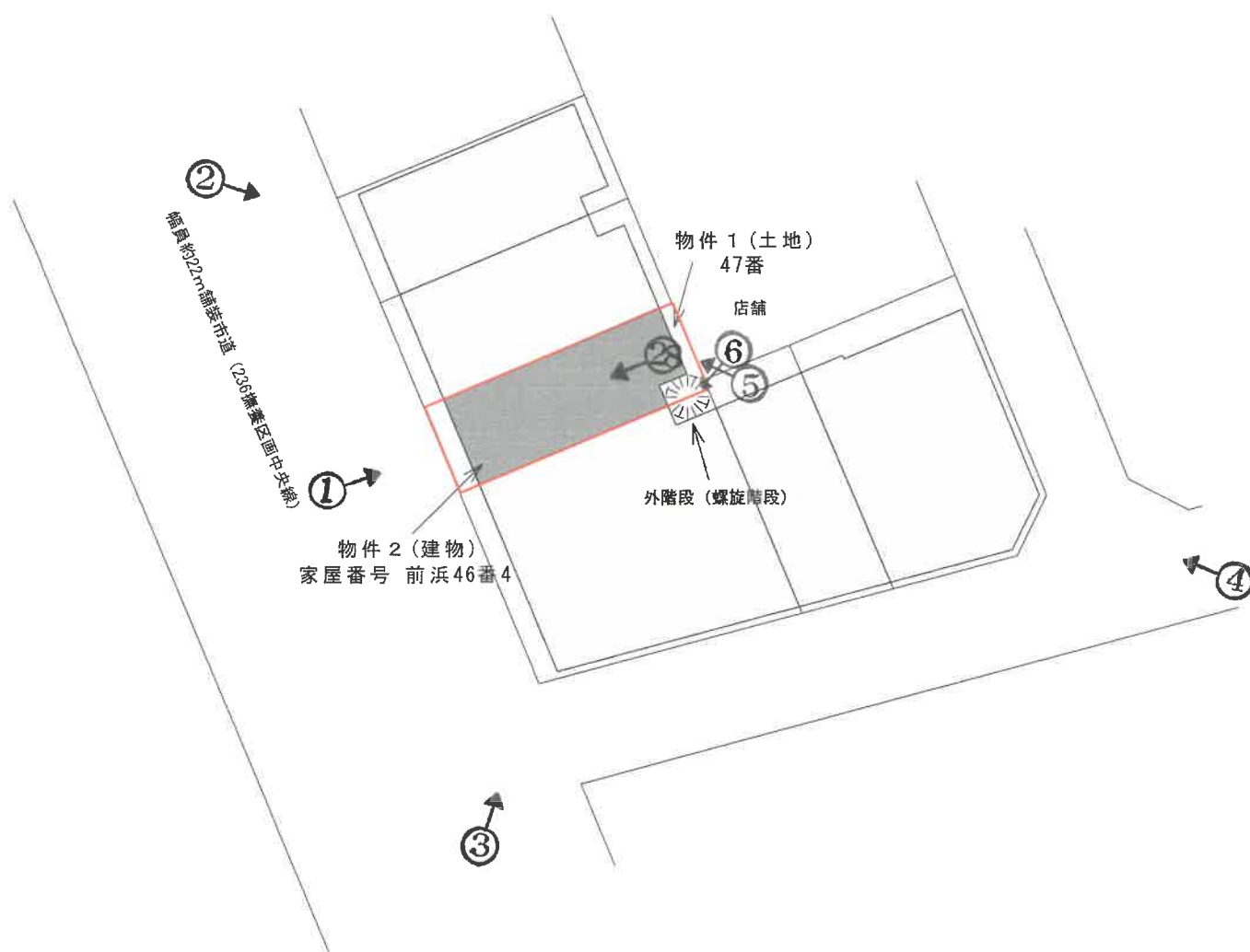
目的物件 2



土地建物位置関係図



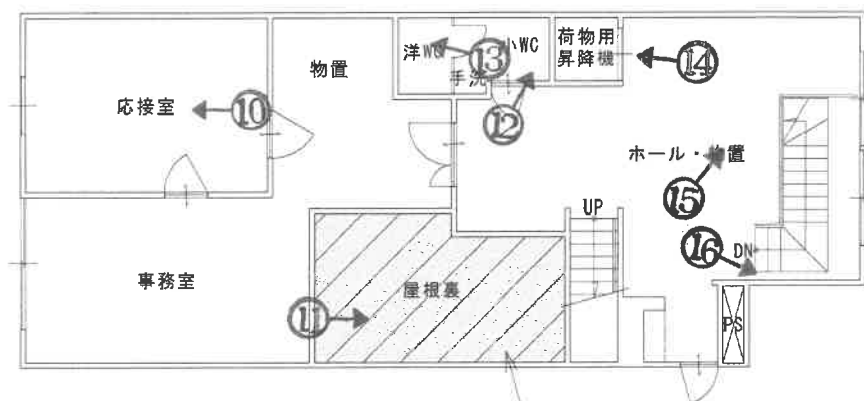
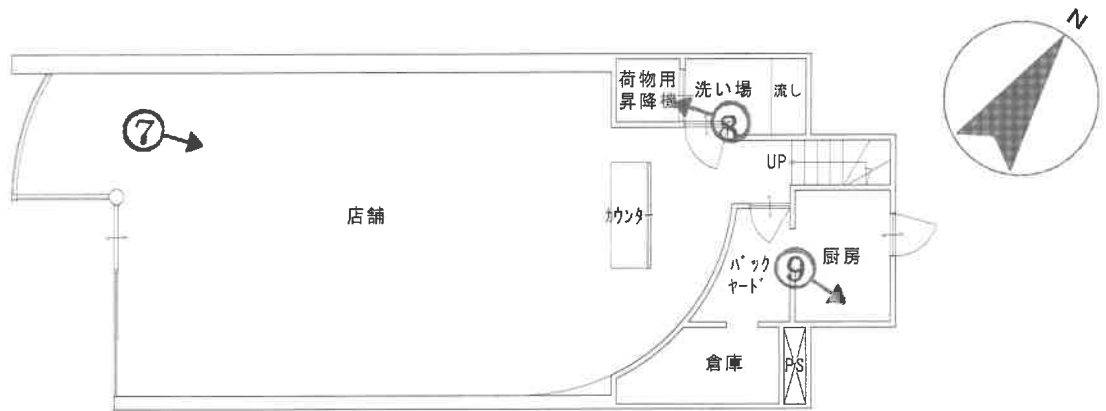
S = 1 / 5 0 0



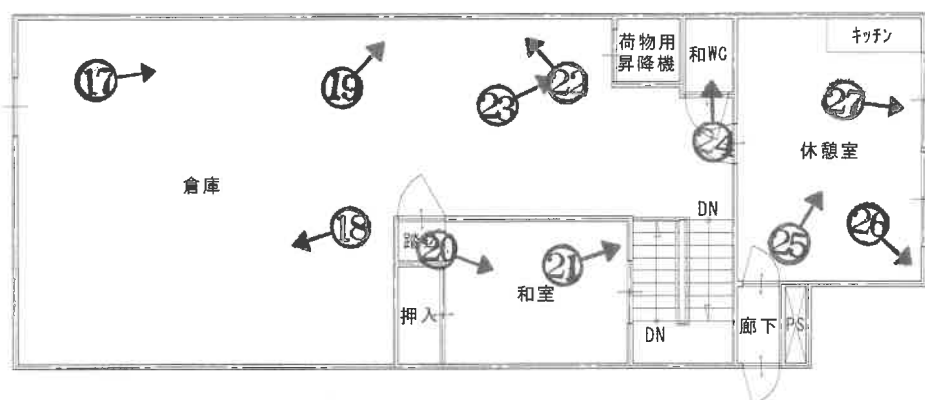
※当該図面は、現況概測に基づき作成したものであり、敷地境界、建物位置、筆界等を確定するものではありません。

間取り図

※概略図であり、現況と相違する場合があります。



床面積不算入



1



物件2建物 (一棟の建物)

2

物件2建物 (専有部分) : 売却対象



3



物件2建物（一棟の建物）

物件2建物（専有部分）※売却対象

4



5



6



(13 枚目)

7



8



(14 枚目)

9



10



(15 枚目)

11

2階のうち、壁で囲われ入口がなく、使用されていない空間



12



(16 枚目)

13



14



(17 枚目)

15



16



(18 枚目)

17



18



(19 枚目)

19



20



(20 枚目)

21



22



(21 枚目)

23



24



(22 枚目)

25



26



(23 枚目)

27



28

物件2建物（専有部分）の屋上



令和 8 年（ケ）第 10 号
（2分冊のうちの①）
令和 8 年 3 月 31 日現地調査
令和 8 年 4 月 9 日評 価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

（物件 1， 2 関係）

評価人 不動産鑑定士
朝 日 正 之

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,450,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,330,000 円
物件2 (建物)	金 2,120,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2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 地番 地目 地積	鳴門市撫養町小桑島字前浜 47番 宅地 134.67m ²	
2	(一棟の建物の表示) 所在 構造 床面積	鳴門市撫養町小桑島字前浜46番地、44番地、45番地、47番地、48番地、49番地 鉄骨造陸屋根3階建 1階 966.34m ² 2階 1,021.92m ² 3階 955.26m ² 延 2,943.52m ²	
	(専有部分の建物の表示) 家屋番号 種類 構造 床面積	前浜46番4 店舗・倉庫 鉄骨造陸屋根3階建 1階 100.62m ² 2階 105.87m ² 3階 111.44m ² 延 317.93m ²	店舗・事務所・倉庫 1階 約100m ² (概測) 2階 約 88m ² (概測) 3階 111.44m ² 延 299.44m ²
番号	特記事項		
1, 2	・本件は「縦割り型の区分所有建物及びその敷地」であり、敷地権の設定はなく、敷地が分有（所有権：物件1土地）となっている。 ・区分所有建物6戸で一棟の建物を構成しており、建物図面などの資料や現況等からみて物件1土地上に物件2建物が存していると判断した。		

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	JR鳴門線「鳴門」駅の南西方・道路距離約450m 最寄バス停「鳴門駅西」の北西方・道路距離約150m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件は、駅から徒歩圏内の近隣商業地域に存する。付近は、店舗、事業所のほか、戸建住宅、病院等も混在する商業地域である。	
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 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 近隣商業地域 80% 300% — 立地適正化計画：都市機能誘導区域
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	134.67㎡ 約6.8m・約20m 長方形 概ね平坦 中間画地 概ね等高 特になし
接面道路の状況	・西辺が幅員約22m舗装市道（236撫養区画中央線・建築基準法第42条第1項第1号道路）に接面。	
土地の利用状況 等	・物件2建物の敷地等として利用されている。 ・隣地の状況：北側・・・店舗（一棟の建物）の敷地 南側・・・店舗（一棟の建物）の敷地 東側・・・店舗の敷地 西側・・・市道を介して店舗の敷地 ・目的外建物：なし (別添「土地建物位置関係図」参照)	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり 都 市 ガ ス なし 下 水 道 あり	(西側道路に口径200mmの本管あり)
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	・接面する市道の土地（目的外土地283番）の所有名義は鳴門市である。 ・6筆の土地の上に一棟の建物が存している。	

2 建物の概況及び利用状況 (物件 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) : 昭和54年5月31日新築 経過年数 : 47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。
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : アスファルト防水等 外 壁 : 吹付タイル、波板等 内 壁 : ビニルクロス、あらわし等 天 井 : ビニルクロス、あらわし等 床 : Pタイル、畳等 設 備 : 電気、給排水、衛生等 そ の 他 : 荷物用昇降機等
床面積(現況)	1階 約100㎡(概測) 2階 約 88㎡(概測) 3階 111.44㎡ 延 299.44㎡
現況用途等	現況用途 : 店舗・事務所・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(県土整備局徳島庁舎建築指導担当)によると、物件2建物は一棟全体で建築確認を了している。 ・所有者によると、過去に存在した管理組合は現在は解散しており、費用の負担等もないとのことである。また、一棟全体の外壁塗装が20年程前に行われているとのことである。 ・新築後、4～5年後に専有部分の変更工事が行われたとのことであり、2階には屋根裏部屋があるなど、現況面積が登記面積と異なっている。 ・一部天井が崩落している箇所や仕上げ材が損傷している箇所が見受けられる。 ・共用部分に当たる外階段(螺旋階段)は錆が進行しており、劣化が著しい。

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

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 格 イ	地 積 ウ (㎡)	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	54,000	0.97	134.67	0.9	6,349,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 鳴門5-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $56,300\text{円}/\text{㎡} \times 99.7 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 102 = 54,000\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : 二方路地+2%

◇ 地 域 格 差 : 街路条件±0%、接近条件±0%、環境条件+2%、行政的条件±0%
 計 (相乗積) +2%

イ 個 別 格 差 : 間口・奥行の関係-3%

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
2	210,000	299.44	0.03	1,886,000

ウ 現価率

建物の現況を勘案し、現価率を3%と査定した。

2. 積算価格

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て、下記のとおり積算価格を求めた。

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	6,349,000	0.50	法定地上権	3,175,000

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2建物が有する土地利用権等の及ぶ範囲を物件1全体と認定した。このうえで、物件1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。

② 積算価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) 1. ①オ、1. ②エ ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) 2. ①ウ イ	積算価格 (円) ア±イ=ウ	価格 構成比 ウ÷エ=オ
1	6,349,000	-3,175,000	3,170,000	38.5%
2	1,886,000	+3,175,000	5,060,000	61.5%
積算価格 (合計) エ			8,230,000	100%

Ⅱ 収益価格の試算（直接還元法による）

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） $\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ} = \text{オ}$
840,000	1.00	0.150	1.00	5,600,000

ア 総 収 益：想定賃料を計上した。

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：特にない。

Ⅲ 評価額の決定

1. 試算価格の調整

	占有減価修正前 の試算価格（円） ア	占有減価率 イ	試算価格（円） $\text{ア} \times \text{イ} = \text{ウ}$
①積算価格	8,230,000	1.00	8,230,000
②収益価格	—		5,600,000
③調整後の価格	—		8,230,000

イ 占有減価修正：特にない。

③調整後の価格：①積算価格は、土地価格と建物価格を合算し試算したもので、不動産の費用性に着目した価格である。②収益価格は、対象物件の全部を賃貸借に供した場合に得られる総収益を粗利回りで還元して試算したもので、不動産の収益性に着目した価格である。本件では、収益価格は想定に基づくものであり、積算価格と比較すると相対的に規範性が劣るため、積算価格をもって調整後の価格を求めた。

2. 評価額の決定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施し、積算価格による構成比を勘案して、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	調整後の価格 1. ③ ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	その他の 控除 (円) エ	構成比 1. 2. ②オ オ	評価額 (円) (ア×イ×ウ ーエ) ×オ
1	8, 230, 000	0. 70	0. 60	0	38. 5%	1, 330, 000
2		0. 70	0. 60	0	61. 5%	2, 120, 000
一括価格 (合計)						3, 450, 000

イ 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なか、縦割り型の区分所有建物及びその敷地であるため単独での解体又は修繕が困難であるなどの理由により、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。

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 そ の 他 の 控 除 : 特にない。

オ 構 成 比 : 積算価格による構成比を採用した。

第6 参考価格資料

地価公示価格 (鳴門5-1)

所 在 : 鳴門市撫養町斎田字大堤226番
価 格 : 56,300 円/m²
位 置 : JR鳴門駅の南西方約340m (直線距離)
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 324m²
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南側18.0m市道、背面道
用 途 指 定 等 : 商業地域(建ぺい率80%、容積率400%)、防火地域
地 域 の 概 要 : 銀行、各種専門店等が建ち並ぶ既成商業地域

第7 附属資料

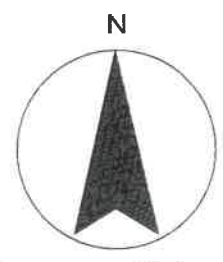
- 1 位置図 (出典 : 国土地理院地図を加工して作成)
- 2 法第14条地図写し
- 3 建物図面及び各階平面図写し
- 4 土地建物位置関係図
- 5 間取り図

以 上



法第 1 4 条地図写し

鳴門市撫養町小桑島字前浜



S = 1 / 5 0 0



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6日 徳島地方方法務局

ଶ୍ରୀମତୀ ଶ୍ରୀ

地区管理番号: M37389

各階平面図 5018848

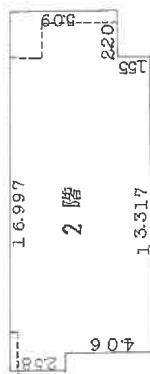
家庭番号 前浜 46-4

建筑物平面图

鳴門市撫養町小桑島字前浜 9. 番地 3, 番外 5. 番地 2, 番外 6. 番地 1



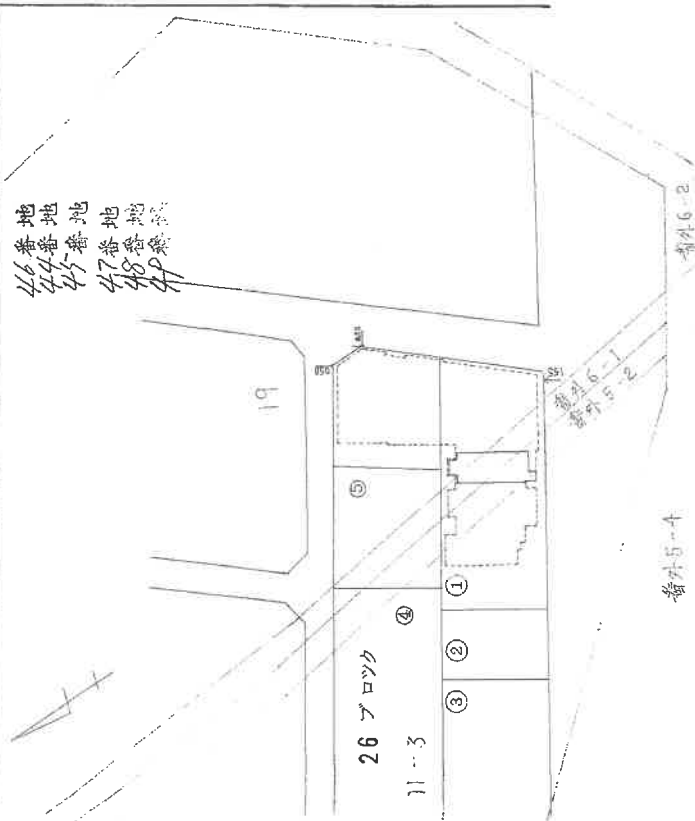
1階求積

$$\begin{array}{r} 0.25 \times 13.147 = 3.28675 \\ 2.3 \times (1.95 + 13.147) = 35.17601 \\ 4.06 \times 13.917 = 56.50302 \\ 3.54 \times 1.60 = 5.664 \\ \hline \text{計} = 100.62978 \end{array}$$


2階求積

$$\begin{aligned} 258 \times 16997 &= 4385226 \\ 406 \times 13917 &= 5650302 \\ (509-258) \times 220 &= 5522 \\ \text{計} &= 10587728 \end{aligned}$$


3 階求積

$$\begin{array}{r} 17.297 \times 5.09 = 88.04173 \\ 15.097 \times 1.55 = 23.40035 \\ \hline \text{計} = 111.44208 \end{array}$$


※70%に縮小

目的物件 2

昭和54年9月21日

作者

縮尺 $1/250$

人
請
由

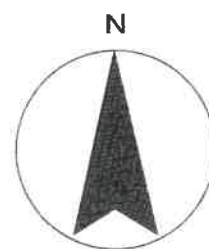
縮尺 $1/1,000$

床面積

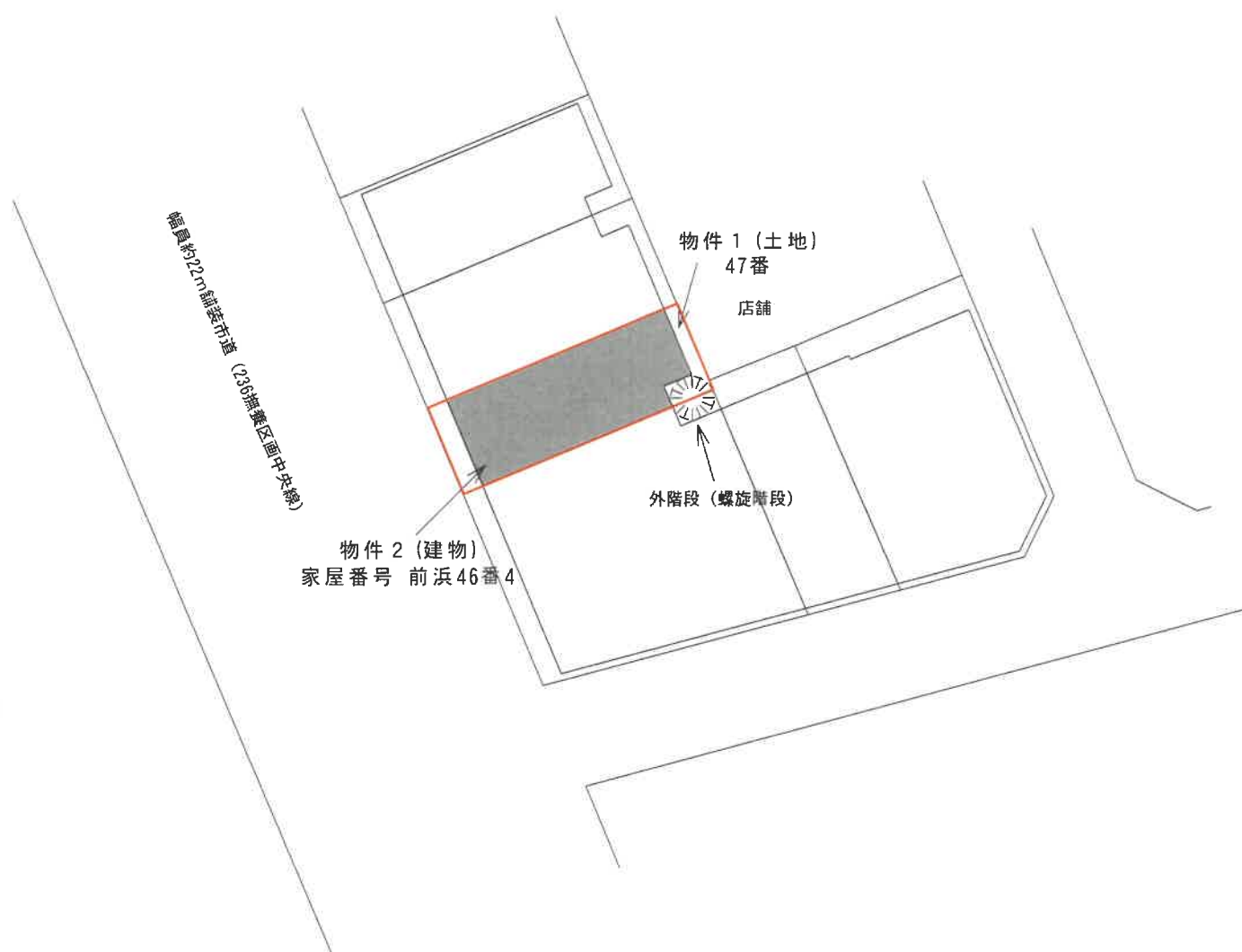
1階	10	
2階	105.87	m ²
3階	111.44	m ²

徳島県土地家屋調査士会用地紙

土地建物位置関係図



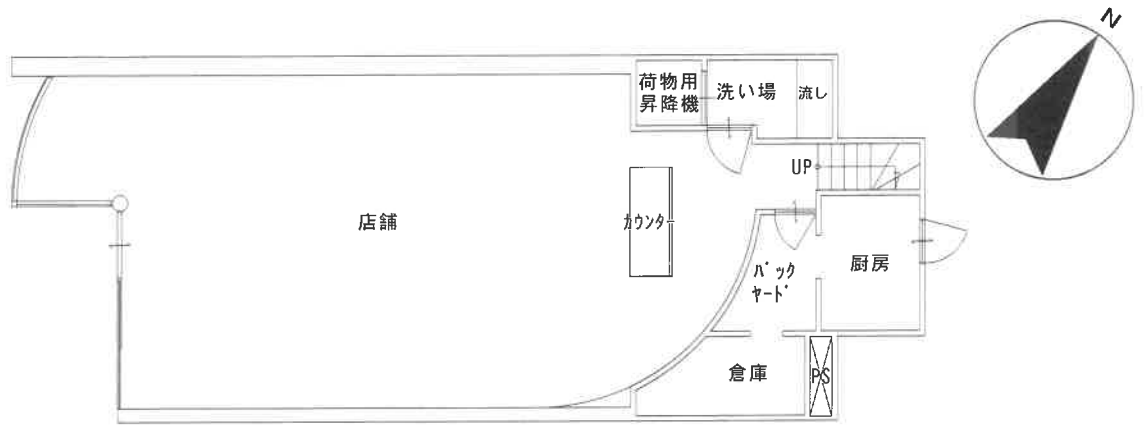
S = 1 / 5 0 0



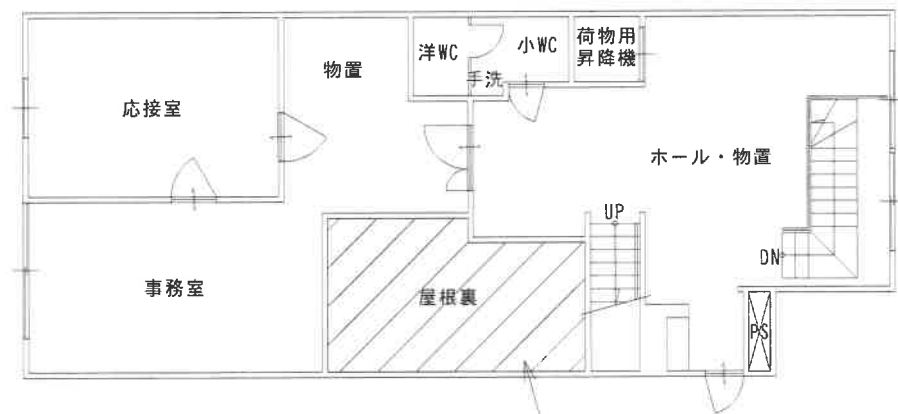
※当該図面は、現況概測に基づき作成したものであり、敷地境界、建物位置、筆界等を確定するものではありません。

間取り図

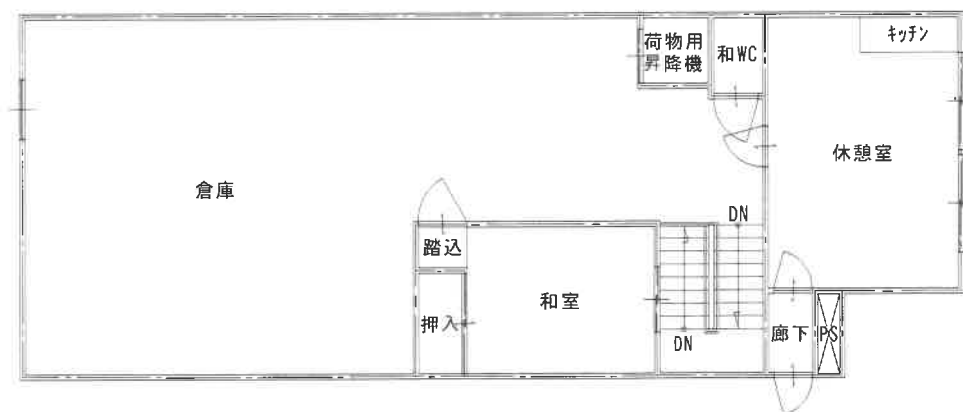
※概略図であり、現況と相違する場合がある。



1階 平面図



2階 平面図 床面積不算入



3階 平面図