

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 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
3, 4	10, 160, 000 8, 128, 000	一括	2, 032, 000	93, 700	0
3	4, 080, 000				
4	6, 080, 000				

物 件 目 録

- 3 所 在 徳島県鳴門市撫養町黒崎字松島
 地 番 101 番
 地 目 宅地
 地 積 400.40 平方メートル
- 4 所 在 徳島県鳴門市撫養町黒崎字松島 101 番地
 家屋 番号 101 番
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 102.14 平方メートル
 2 階 77.39 平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄骨造鋼板葺平家建
 床 面 積 38.31 平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 物置
 構 造 木造鋼板葺平家建
 床 面 積 約 3 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 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3, 4】

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4】

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

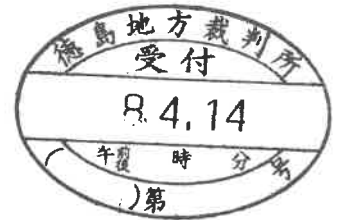
《 注 意 書 》

- 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

- 3 所 在 徳島県鳴門市撫養町黒崎字松島
 地 番 101 番
 地 目 宅地
 地 積 400.40 平方メートル
- 4 所 在 徳島県鳴門市撫養町黒崎字松島101番地
 家屋 番号 101 番
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 102.14 平方メートル
 2階 77.39 平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄骨造鋼板葺平家建
 床 面 積 38.31 平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 物置
 構 造 木造鋼板葺平家建
 床 面 積 約3 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2冊)



現況調査報告書

(物件3、4)

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

- 3 所 在 徳島県鳴門市撫養町黒崎字松島
 地 番 101 番
 地 目 宅地
 地 積 400.40 平方メートル
- 4 所 在 徳島県鳴門市撫養町黒崎字松島101番地
 家屋 番号 101 番
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 102.14 平方メートル
 2階 77.39 平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄骨造鋼板葺平家建
 床 面 積 38.31 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3	
	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異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 床面積：	
	物件目録にない附属建物(4-2)	☐ ない ☒ ある { ☒ 種類：物置 ☒ 構造：木造鋼板葺平家建 ☒ 床面積：約3㎡(概測)	
	占有者及び占有状況	☒ 「建物所有者」が、居宅・車庫・物置として、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

(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
所有者	1 不動産登記簿には昭和61年に物件4建物を新築し、私名義で所有権保存登記がされているとのことですが、そのとおり間違いありません。それ以降、本件建物は、私とその家族が居住し占有してきました。現在は私一人が居住しています。 2 物件3土地につき、隣接地との間で境界に関する紛争はありません。また、土地・建物を通じ、他人との間での貸借関係はありません。 3 建物の損傷部位で、特に大きなものはないと思いますが、年数が経っていますので劣化していると思います。建物の外壁につきひび割れが入っているのは知っています。 4 今から30年くらい前と思うのですが、小型犬や猫を飼育していたことがあり、一時期物件4建物の内部に入れていました。しかし、建物内部ではきちっと扱っていたので、建物の中には動物が原因で損傷している部分はそんなにはないと思います。その後、裏庭(北西角付近)に猫小屋を建て(未登記附属建物4-2)、猫は其中で飼育するようにしていました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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3土地の地上に物件4建物(2階建)が築造されている。なお、物件4建物は登記上昭和61年7月新築の物件である。
- ・ なお、物件4建物には登記された附属建物(符号1)があり、車庫として利用されている。また、物件1土地の北西端付近には未登記の附属建物(床面積約3㎡)があるが、約30年ほど前に猫のための小屋(猫小屋)として築造されたものである。同未登記附属建物は、猫がいなくなってから現在まで使われることなく放置された状態となっているとのことである。

【占有関係】(同条同項)

- ・ 物件3土地は、上記のとおり、その全面が物件4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4建物は、所有者によって居宅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3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3土地は、その東側が舗装市道に接面しており、接面付近での幅員は約6m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。
- ・ また、本件土地の北側には鳴門市の管理に係る水路を介し、舗装市道(幅員約8m)が存在する。

【土地の状況】

- ・ 物件3土地は、その全面が物件4建物の敷地となっており、同土地の四方は塀で囲まれている。したがって、敷地内に自動車を進入させることはできないが、物件4建物の附属建物符号1は「車庫」であり、同車庫内に自動車を収納することができる(写真20)。

【建物の状況】

- ・ 物件4建物は登記上昭和61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。外壁のうち写真9、10に示す部分には外壁材にクラックが入っている状況が認められる。
- ・ また、写真11に示す部分では外壁柱の塗装が劣化し剥がれている状況が確認できる。シーリング材は全体的に劣化している。写真8に示す部分では、物件3土地を囲む塀の東端部分に設けられた入口門扉のドアの表面がかなり劣化している状況が確認できる。
- ・ 動物を建物内部で飼育したことがあるとの説明であるが、現況目視上、そのことを原因とした格別大きな損傷部位は確認できなかった。また、顕著な雨漏り跡も確認できなかった。
- ・ なお、本件建物の内部には所有者やその家族の家財道具が多数存在するので、買受人はこの点注意を要する。また、未登記附属建物4-2(所有者によれば猫小屋)は、屋根の仕上げ材が損傷している。

【物件3土地の北側に設置された水路上の床板橋について】

- ・ 物件3土地の北側に隣接し鳴門市が管理する水路には、写真4に示す床板橋が架けられている。この点、鳴門市役所の担当者によれば、同床板橋を設置することにつき上記水路の占用許可の申請は出されていないとの説明であった。この点、買受人は、上記床板橋を存在させることの可否につき、鳴門市役所の担当部署に確認することが望ましい。

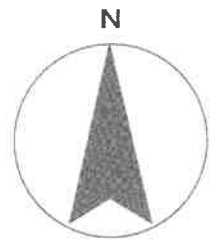
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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） 13:10 — 13:15	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） 8:45 — 10:11	目的物件所在地	立入調査、聴取調査 （所有者立会）
令和8年3月30日（月） 10:26 — 10:42	鳴門市役所	接道、公法上の規制その他の調査 水路の利用に関する聴取調査
—		
—		
—		
—		
—		
—		
—		
—		
—		
（特記事項） なし		

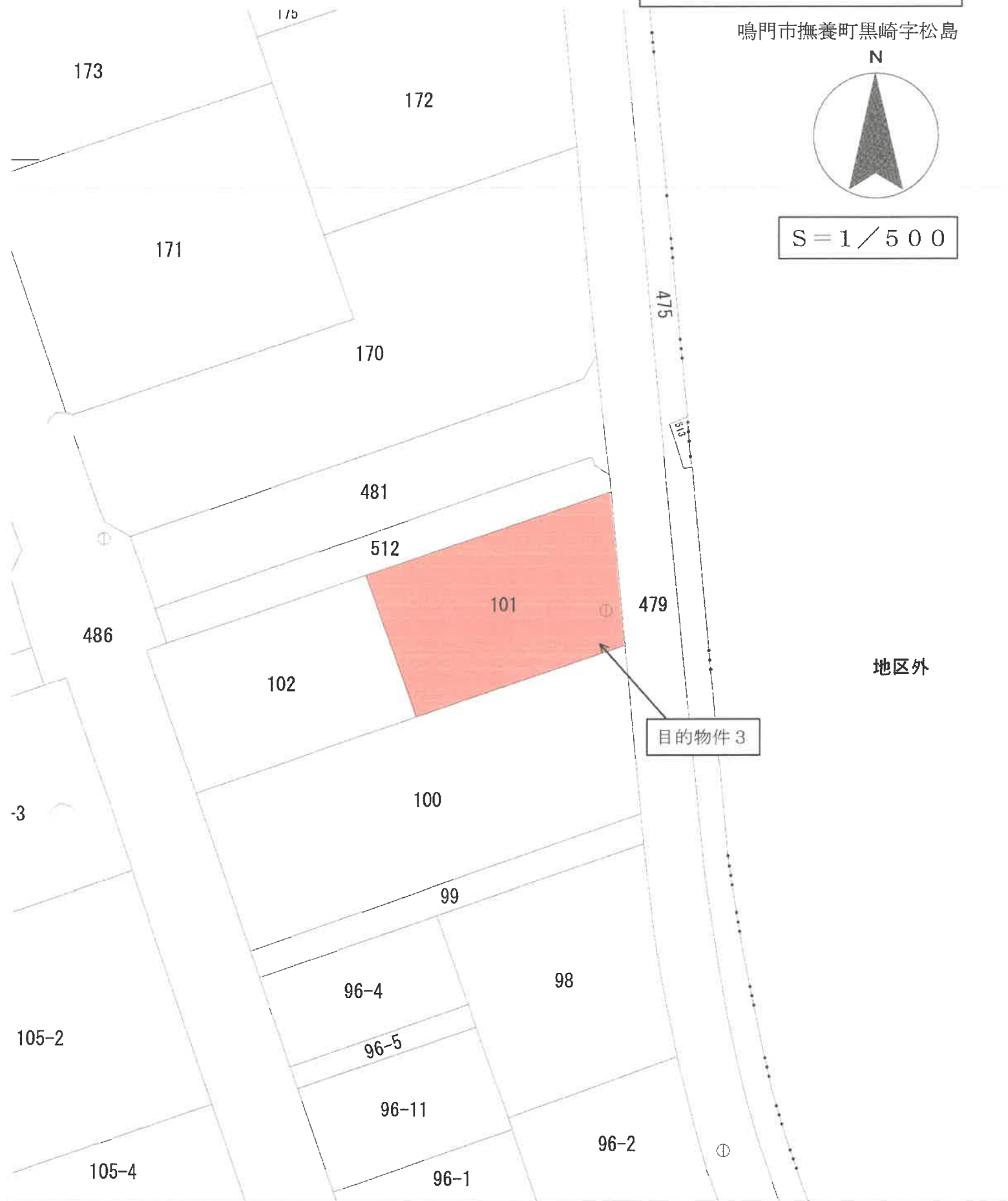
（注） チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

法第 1 4 条地図写し

鳴門市撫養町黒崎字松島



S = 1 / 5 0 0



登記年月日：昭和61年8月4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2月6日 徳島地方裁判所

登記官

徳島県土地家屋調査士会館

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

昭和61年8月4日
平成

目的物件 4

※70%に縮小

建物図面及び各階平面図写し

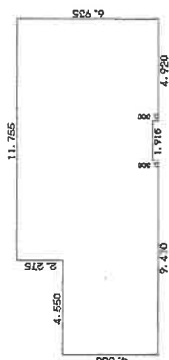
各階平面図 5017855

建物図面
各階平面図

家屋番号 84番5の2 101

建物の所在 鳴門市撫養町黒崎字松島84番地5、番外21番地 101

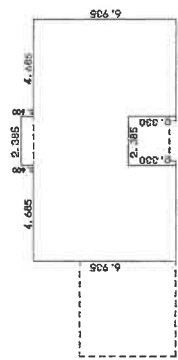
(主)1階



求積表

4.660 X 4.550	=	21.203000
6.935 X 4.920	=	34.120200
6.635 X 1.915	=	12.706025
6.935 X 4.920	=	34.120200
合計		102.149425
床面積		102.14 ㎡

(主)2階

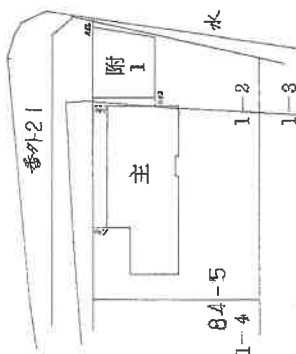
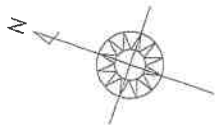


求積表

6.935 X 4.685	=	32.490475
5.205 X 2.385	=	12.413925
6.935 X 4.685	=	32.490475
合計		77.394875
床面積		77.39 ㎡

中水尾川土地区画整理事業

40プロット 1-2 ロット



登記年月日：昭和61年8月4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2月6日 徳島地方方法務局

登記者

地図整理番号：M37387

(2/2)

各 階 平 面 図
5017856

家屋番号
84番502 101

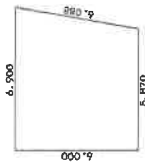
建物の所在

鳴門市撫養町黒崎松島84番地5-番外21番地 101

建 物 図 面
各 階 平 面 図

2 / 2

(附 1)



求 積 求

$$(6.900 + 5.870) \times 6.000 \times 1/2 = 38.310000$$

38.310000

床 面 積

38.31 ㎡

※70%に縮小

目的物件 4

作製者

申請人

縮尺

1 /

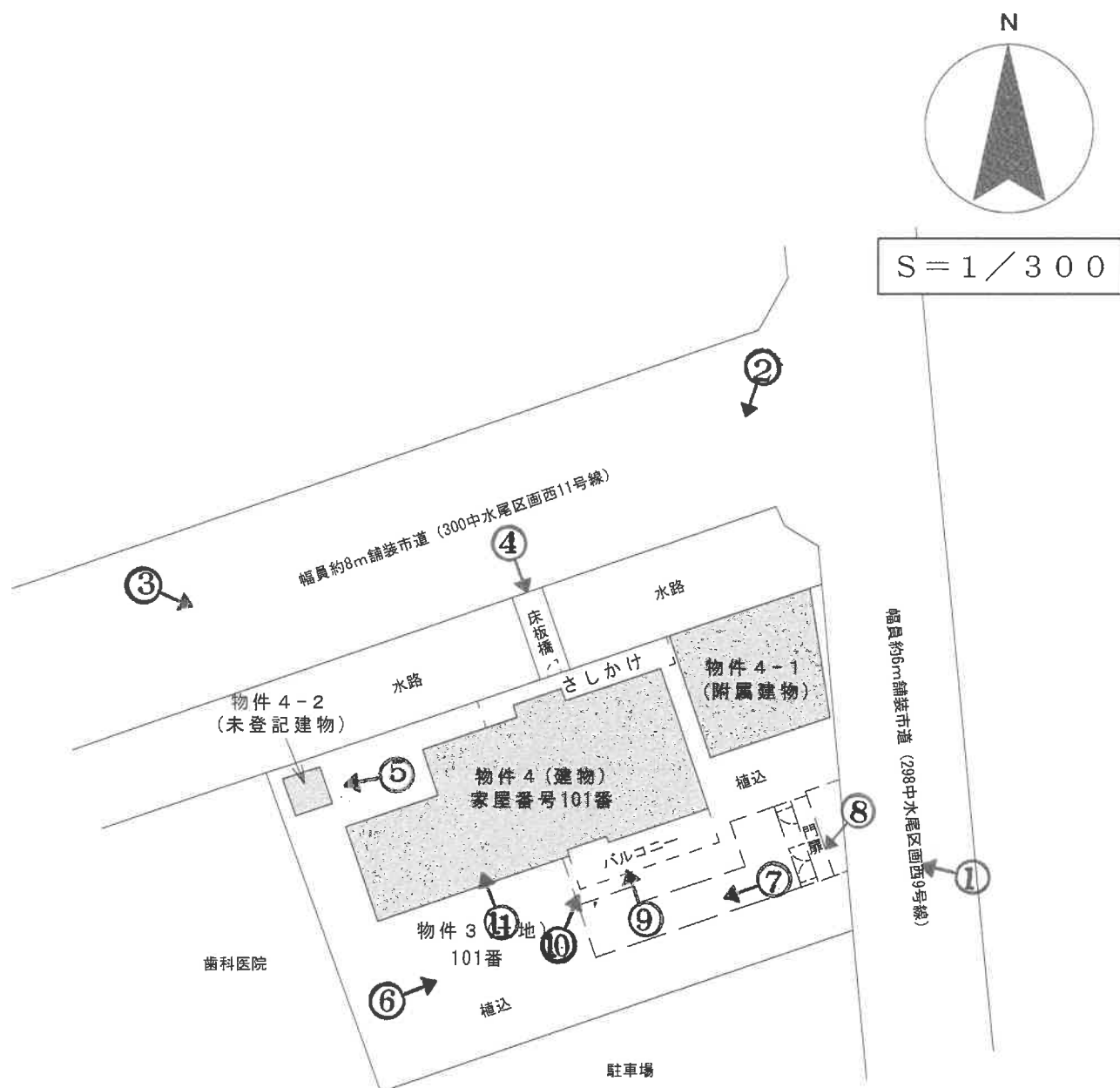
縮尺

1 / 250

徳島県土地家屋調査士会館

建物図面及び各階平面図写し

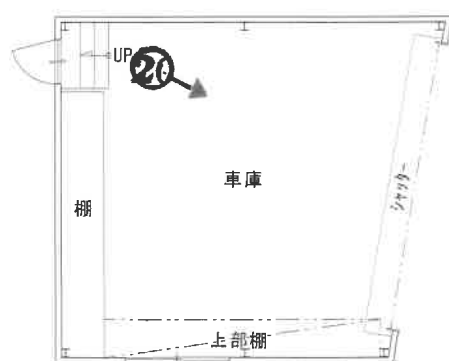
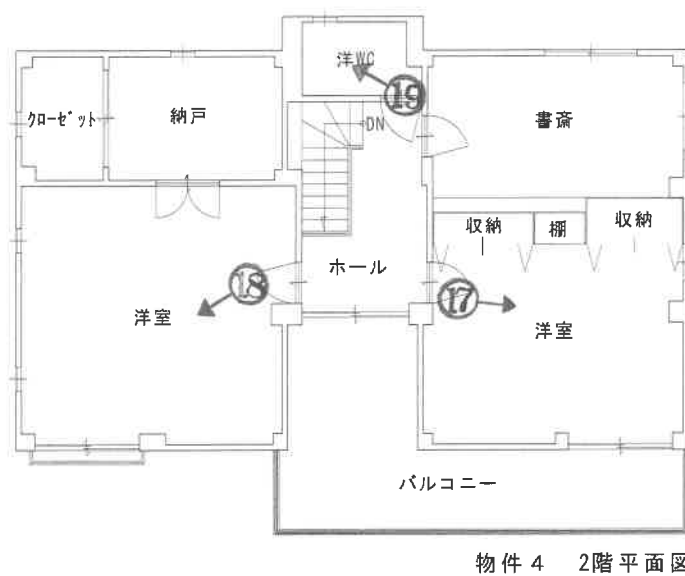
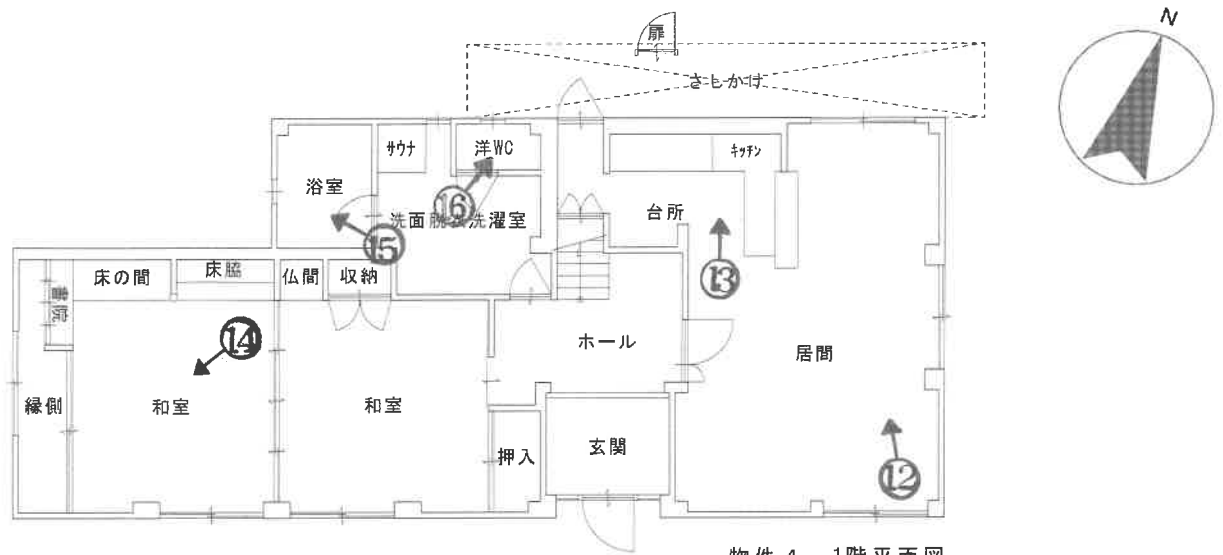
土地建物位置関係図



※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ります。



1



2



3



4



5



6



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)

17



18



(19 枚目)

19



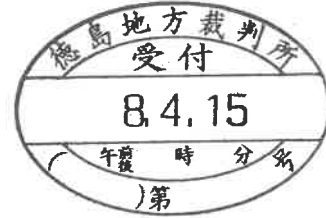
20



(20 枚目)

令和 8 年（ケ）第 10 号
（2分冊のうちの②）
令和 8 年 3 月 30 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 3， 4 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 14,510,000 円	
内訳価格	
物件3 (土地)	金 5,830,000 円
物件4 (建物)	金 8,680,000 円

- 1 一括価格は、物件3、4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3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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
3	所在地 地目 地積	鳴門市撫養町黒崎字松島 101番 宅地 400.40m ²	
4 【主である建物】	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	鳴門市撫養町黒崎字松島101番地 101番 居宅 軽量鉄骨造スレート葺2階建 1階 102.14m ² 2階 77.39m ² 延 179.53m ²	
4-1 【上記物件4の附属建物】	符号 種類 構造 床面積	1 車庫 鉄骨造鋼板葺平家建 38.31m ²	
4-2 【上記物件4の附属建物】	符号 種類 構造 床面積	(未登記)	— 物置 木造鋼板葺平家建 約3m ² （概測）
番号	特記事項		
3, 4, 4-1, 4-2	特になし		

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3)

位 置 ・ 交 通	JR鳴門線「鳴門」駅の北西方・道路距離約1.2km 最寄バス停「鳴門病院前」の北東方・道路距離約190m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件は、県道背後の住宅地域に存する。付近は、一般住宅を中心に歯科医院等もみられる区画整然とした住宅地域である。	
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 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1種中高層住居専用地域 60% 200% — 立地適正化計画：居住誘導区域
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	400.40㎡ 約16m・約25m 台形 概ね平坦 角地 概ね等高 特になし
接面道路の状況	・東辺が幅員約6.0m舗装市道(298中水尾区画西9号線・建築基準法第42条第1項第1号道路)に接面。 ・北辺が幅約4mの水路を介して幅員約8.0m舗装市道(300中水尾区画西11号線・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4建物の敷地等として利用されている。 ・隣地の状況：北側・・・水路・市道を介して空地 南側・・・駐車場 東側・・・市道を介して水路 西側・・・歯科医院 ・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	(東側道路に口径150mm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479番）の所有名義は鳴門市である。 ・ 敷地は全体的に東側接面部分より0.5m程度高い。 ・ 北側水路に幅約1.5mの床板橋が設置されているが、市の担当部局（下水道課）での聴取によると水路の占用許可の記録はないとのことである。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況 (物件 4)

区 分	主である建物（家屋番号101番）
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61年7月24日新築 経 過 年 数：40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：軽量鉄骨造 屋 根：スレート葺 外 壁：ALC板等 内 壁：ビニルクロス、吹付タイル等 天 井：ビニルクロス、目透かし天井等 床：カーペット、フローリング、畳等 設 備：電気、給排水、衛生等 そ の 他：さしかけ等
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179.53㎡）
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：別添「間取り図」参照
品 等	やや上級
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
有害物質使用の有無	アスベスト含有建材（成形板等）が使用されているか否かについては不明であり、詳細については専門機関による調査を要する。
特記事項	・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。 ・徳島県東部県土整備局〈徳島庁舎〉建築指導担当によると、物件4建物は建築確認及び検査済を了しているとのことである。 ・所有者によると、大規模な修繕工事は行っていないとのことであり、外壁のシーリング材の劣化や、外壁材が破損している箇所が見受けられる。

区 分	附属建物符号1（4－1）
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61年7月24日新築 経過年数：40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：鋼板葺 外 壁：金属系サイディング等 内 壁：－ 天 井：－ 床：土間コンクリート 設 備：電気、給排水等 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38.31㎡）
現況用途等	現況用途：車庫 間取り：別添「間取り図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
有害物質使用の有無	アスベスト含有建材（成形板等）が使用されているか否かについては不明であり、詳細については専門機関による調査を要する。
特記事項	・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。 ・徳島県東部県土整備局〈徳島庁舎〉建築指導担当によると、物件4－1建物は建築確認及び検査済を了しているとのことである。

区 分	未登記建物（４－２）
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 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。所有者によると、30年以上前に建築したとのことである。
仕 様	構 造：木造 屋 根：鋼板葺 外 壁：金属系サイディング等 内 壁：－ 天 井：－ 床：土間コンクリート 設 備：－ そ の 他：－
床面積（現況）	約3㎡（概測）
現況用途等	現況用途：物置 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。 ・所有者によると、建物内にてペット（猫）を飼育していたとのことである。屋根の仕上げ材に大きな損傷がみられる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件3 (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
3	46,100	0.95	400.40	0.95	16,659,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 鳴門-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $46,100\text{円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 100 = 46,100\text{円/㎡}$

◇ 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 : 格差なし

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

イ 個 別 格 差 : 規模-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4 (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
4	270,000	179.53	0.08	3,878,000
4-1	100,000	38.31	0.05	192,000
4-2	150,000	3	0.03	14,000
4, 4-1, 4-2 合計				4,084,000

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		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
3	16,659,000	0.50	法定地上権	8,330,000

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4建物が有する土地利用権等の及ぶ範囲を物件3全体と認定した。このうえで、物件3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 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	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
3	16,659,000	-8,330,000		1.00	0.70	5,830,000
4	4,084,000	+8,330,000	1.00	1.00	0.70	8,680,000
一括価格 (合計)						14,510,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：特にない。

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

地価調査基準
地 価 格 (鳴門－2)

所 在：鳴門市撫養町大桑島字蛭子山116番3

価 格：46,100 円／㎡

位 置：桑島小学校の北西方約490m（直線距離）

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：264㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北側6.0m市道

用 途 指 定 等：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

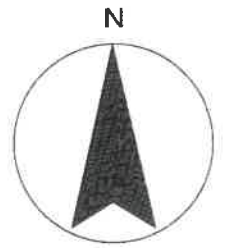
- 1 位置図（出典：国土地理院地図を加工して作成）
- 2 法第14条地図写し
- 3 建物図面及び各階平面図写し
- 4 土地建物位置関係図
- 5 間取り図

以 上



法第 1 4 条地図写し

鳴門市撫養町黒崎字松島



S = 1 / 5 0 0



登記年月日：昭和61年8月4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6日 徳島県地方検察庁

登記官

各階平面図

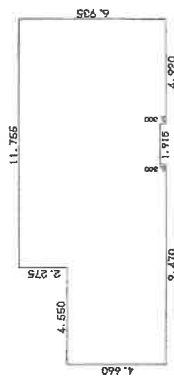
5017855

建物図面

家屋番号 84番5の2 101

建物の所在 鳴門市無養町黒崎字松島84番地の番地 101

(主)1階

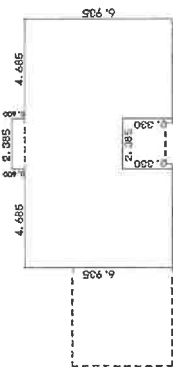


求積表

4.660 X 4.550	= 21.203000
6.935 X 4.920	= 34.120200
6.635 X 1.915	= 12.706025
6.935 X 4.920	= 34.120200

合計 102.149425
床面積 102.14 ㎡

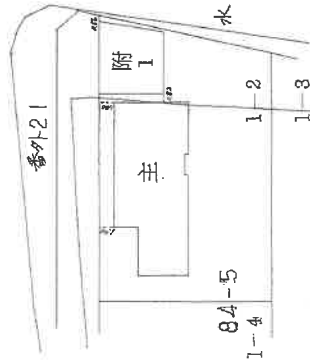
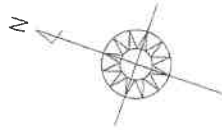
(主)2階



求積表

6.935 X 4.685	= 32.490475
5.205 X 2.385	= 12.413925
6.935 X 4.685	= 32.490475

合計 77.394875
床面積 77.39 ㎡



中水尾川土地区画整理事業

40プロック 1-2 ロット

※70%に縮小

目的物件 4

昭和61年8月4日
平成

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

徳島県土地家屋調査士会館

登記年月日：昭和61年8月4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6日 徳島地方方法務局

登記官

各 階 平 面 図
5017856

建 物 図 面
各 階 平 面 図

家屋番号

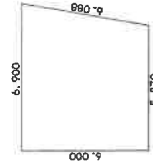
84番5の2 101

建物の所在

鳴門市撫養町黒崎字松島84番地5、番外21番地 101

2 / 2

(附1)



求積表

$$(6,000 + 5,870) \times 6,000 \times 1/2 = 38,310,000$$

床面積

38.31㎡

建物図面及び各階平面図写し

※70%に縮小

目的物件 4

縮尺 1/250

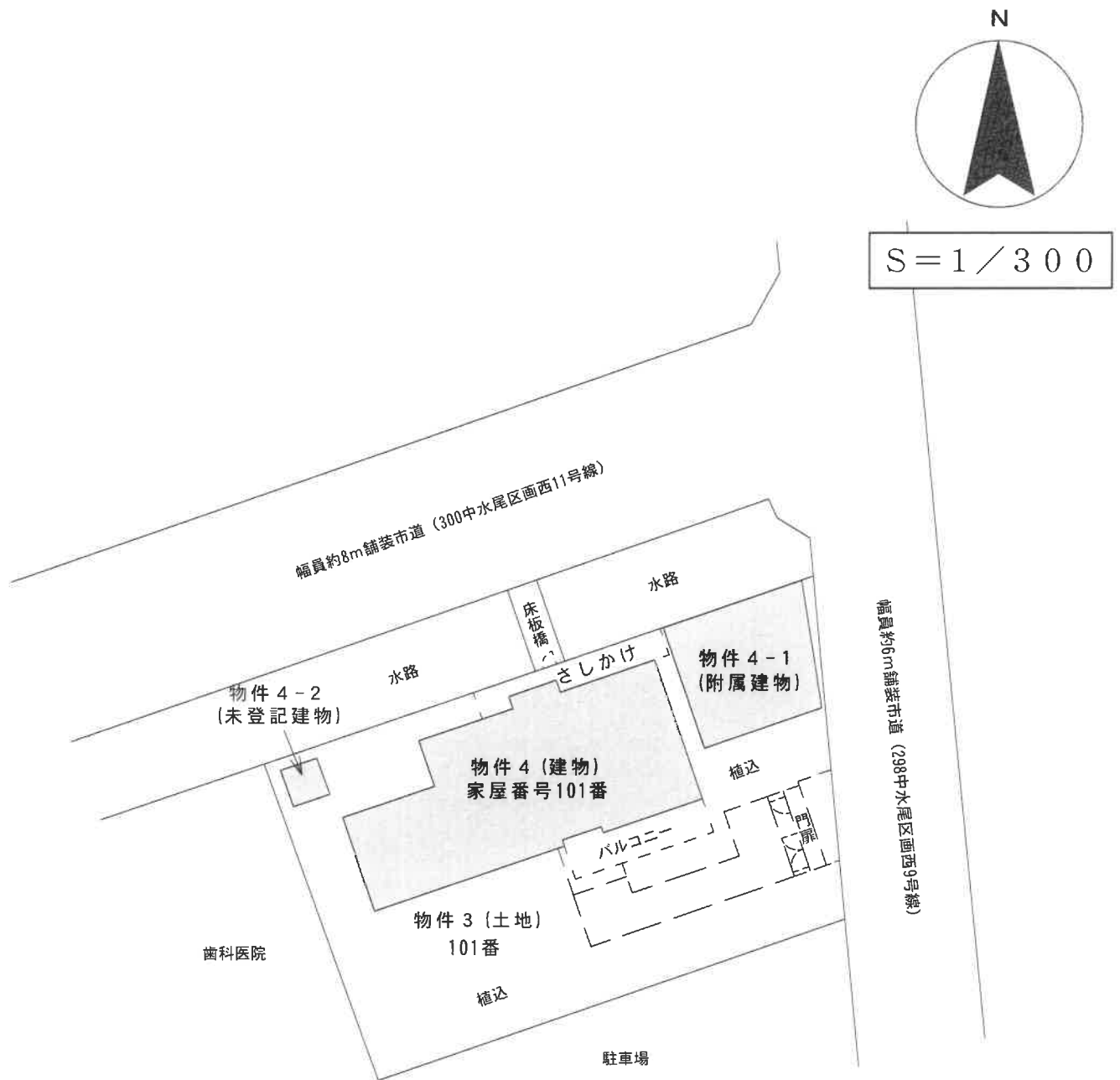
申請人

縮尺 1/

作製者

徳島県土地家屋調査士会館

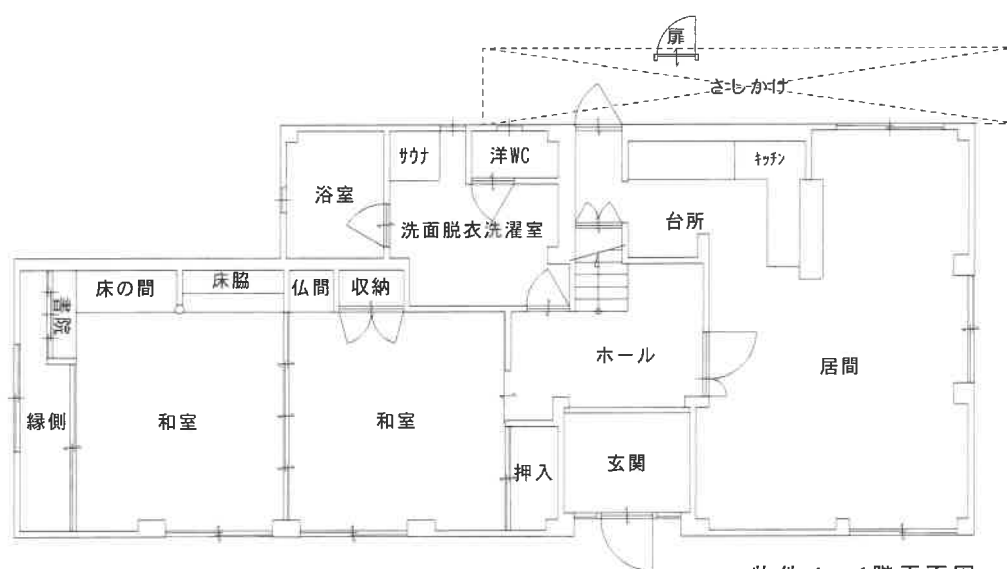
土地建物位置関係図



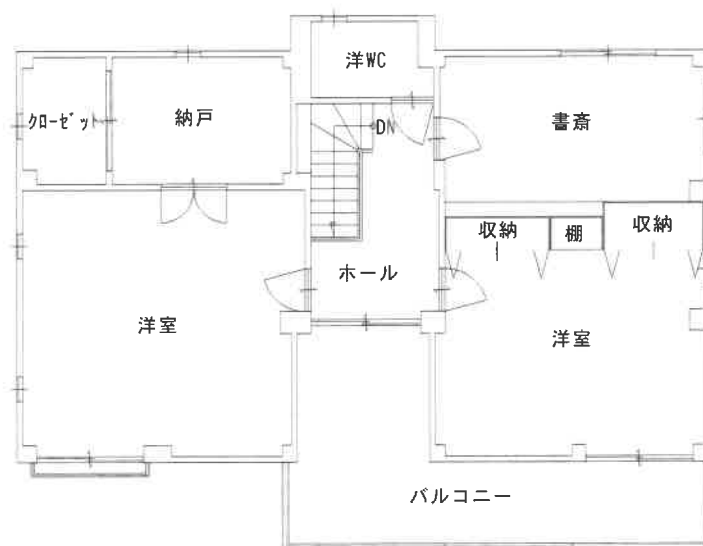
※当該図面は、現況概測に基づき作成したものであり、敷地境界、建物位置、筆界等を確定するものではありません。

間取り図

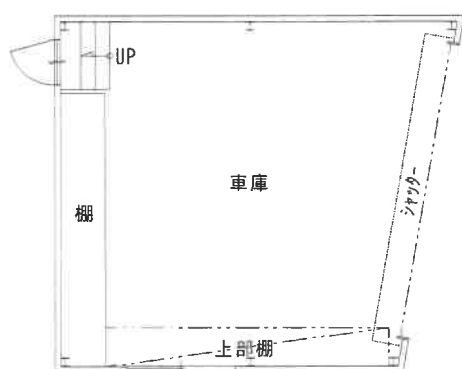
※概略図であり、現況と相違する場合があります。



物件 4 1階平面図



物件 4 2階平面図



物件 4 - 1 平面図



物件 4 - 2 平面図