

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 8 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 1 0 月 1 日から 令和 8 年 1 0 月 7 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 0 月 1 4 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 1 月 4 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 0 月 1 5 日から 令和 8 年 1 0 月 1 6 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 9 月 8 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）
1～3	3,880,000 3,104,000	一括	776,000	248,162	0
1	1,430,000				
2	900,000				
3	1,550,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 徳島県鳴門市大麻町板東字東山田
 地 番 70 番 1
 地 目 宅地
 地 積 173.06 平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地 (駐車場)
- 2 所 在 徳島県鳴門市大麻町板東字東山田
 地 番 70 番 2
 地 目 宅地
 地 積 242.47 平方メートル
- 3 所 在 徳島県鳴門市大麻町板東字東山田 70 番地 2
 家屋 番号 70 番 2
 種 類 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 120.69 平方メートル
 2 階 120.69 平方メートル
 3 階 120.69 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 鉄骨造スレートぶき平家建
 床 面 積 47.52 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 8月24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1～3】

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】

駐車場として社会福祉法人板東ゆたか会が使用している。使用者の占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

【物件番号3】

本件建物屋上の一部につき、携帯電話の基地局設備の残置物置場として、K D I 株式会社が占有している。同法人の賃借権は抵当権に後れる。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。



11

物 件 目 録

- 1 所 在 徳島県鳴門市大麻町板東字東山田
 地 番 70 番 1
 地 目 宅地
 地 積 173.06 平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地 (駐車場)

- 2 所 在 徳島県鳴門市大麻町板東字東山田
 地 番 70 番 2
 地 目 宅地
 地 積 242.47 平方メートル

- 3 所 在 徳島県鳴門市大麻町板東字東山田 70 番地 2
 家屋 番号 70 番 2
 種 類 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 120.69 平方メートル
 2 階 120.69 平方メートル
 3 階 120.69 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 鉄骨造スレートぶき平家建
 床 面 積 47.52 平方メートル



令和8年（ケ）第17号
令和8年4月27日受理
令和8年6月29日提出



現況調査報告書

徳島地方裁判所
執行官 片山 隆雄

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 徳島県鳴門市大麻町板東字東山田
 地 番 70 番 1
 地 目 宅地
 地 積 173.06 平方メートル

- 2 所 在 徳島県鳴門市大麻町板東字東山田
 地 番 70 番 2
 地 目 宅地
 地 積 242.47 平方メートル

- 3 所 在 徳島県鳴門市大麻町板東字東山田 70 番地 2
 家屋 番号 70 番 2
 種 類 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 120.69 平方メートル
 2 階 120.69 平方メートル
 3 階 120.69 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 鉄骨造スレートぶき平家建
 床 面 積 47.52 平方メートル

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、2	
現況地目	☒ 宅地(物件2) ☐ 畑 ☐ 田 ☒ 雑種地(物件1) ☐ ☐		
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	☒ 物件1土地部分を、 「その他の者」が、駐車場として、占有している。 ☒ 詳細は「占有者及び占有権原(物件1関係)」のとおり ☒ 物件2土地部分を、 「土地所有者」が、本件土地上下に下記建物を所有して、占有している。		
下記以外の建物	☒ ない ☐ ある		
その他の事項	☒ 物件1、2土地は一体画地を形成しているが、物件2土地部分には物件3建物が存在し、一方、物件1土地部分は駐車場(雑種地)として利用されている。		
建物		物件3	
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 (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 床面積：		
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	☒ 物件3「間取図」に、「携帯基地局設備の残置物」と記載した部分を、 「その他の者」が、携帯基地局設備の残置物置場として、占有している。 ☒ 詳細は「占有者及び占有権原(物件3関係)」のとおり ☒ 物件3のうち、上記以外の部分を、 「建物所有者」が、居宅・倉庫・物置(いずれも空家)として、占有している。		
上記以外の敷地	☒ ない ☐ ある		
その他の事項	☐		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある [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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原(物件1関係)			
占有範囲		■ 物件1の全体	
占有者		■ 社会福祉法人板東ゆたか会	
占有状況		■ 駐車場 ☐ ☐ 敷地 ☐ 事務所 ☐ 倉庫 ☐	
■ 関係人 (■ C、上記占有者の担当者の陳述 / ■ 左記担当者の提示に係る資料)			
占有権原		■ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		■ 平成27年4月1日	
最初の契約等	契約日	■ 同上	
	期間	平成 27 年 4 月 1 日 から 1 年間 ☐ 期間の定めなし	
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	令和 8 年 4 月 1 日 から 令和 9 年 3 月 31 日まで (1 年間) ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	■ 所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	■ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		■ 毎月 2 万 円 ☐ 前払 ☐ 相殺 【支払時期】 当月分を前月末日までに預金口座に振込	
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 ■ ない	
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 ・上記賃貸借契約は、物件1土地の全体を借り上げるものであり、特定の自動車につき駐車区画を限定するものでなく、また、駐車台数についても制限する特約はない。 ・なお、土地賃貸借契約書における目的土地として同書面には物件2土地の所在地、面積が記載されているが、これは誤記であり、賃貸借の目的とされているのは物件1土地である。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原(物件3関係)			
占有範囲	■ 物件3建物屋上の写真29に示す部分(見取図:塔屋(屋上))参照		
占有者	■ KDDI株式会社		
占有状況	■ 携帯電話の基地局設備の一部の残置場所として ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 倉庫 ☐		
■ 関係人 (■ C、占有者会社担当者の陳述 / ■ 左記担当者の提示に係る資料)			
占有権原	■ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占有開始時期	■ 平成25年10月15日		
最初の契約等	契約日	■ 平成25年10月15日	
	期間	平成 25 年 10 月 15 日 から 平成 35 年 10 月 14 日 ☐ 期間の定めなし	
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	令和 5 年 10 月 15 日 から 令和 10 年 10 月 14 日まで (5 年間) ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	■ 所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	■ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等	■ 毎月 15,000 円 【支払時期】 ☐ 前払 当月分を前月末日までに預金口座に振込 ☐ 相殺		
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 ■ ない		
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 ・ KDDI 株式会社の担当者によれば、令和5年10月12日以降ビル自体が停電しており基地局としては稼働できず、また、同年9月以降は賃料も支払っていないとの説明である。 ・ 以上のとおり、上記占有範囲は、賃貸人が死亡し相続人が不存在となった関係から、2年以上もの間、契約当事者双方ともが債務の履行を行っていない状態となりそのまま放置されている。もっとも、賃貸借契約の終了事由に該当する事実は確認できない。 ・ この点上記担当者によれば、近日中に、残置されている機材を撤去する予定とのことであり、またCによれば、今後正式に解除手続を行う予定であるとの説明であった。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 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
B(亡Aの配偶者)	1 私は亡Aの配偶者になります。本日は、物件1～3の件に関するご質問には、私がお答えします。 2 物件1～3の件については、私は詳しいことはよく分かりませんが、土地に関しては、隣接地との間で紛争などは生じていないと思います。 3 これらの土地・建物は亡Aの所有でしたが、同人は亡くなって相続人がいなくなり、相続財産法人とされていることは知っています。 4 物件3建物の状態として、雨漏りやその他の損傷の有無については、私はよく分かりません。 5 なお、2階部分で、一時猫を飼っていたことがあるというのは知っています。
C(亡A相続財産清算人)	1 私は亡Aの相続財産清算人を受任しております。本件物件自体のこれまでの経緯などについては、亡Aの親族などに直接確認してください。 2 本件建物の屋上に置かれている太陽光発電パネルについてのご質問ですが、詳しいことは分かりませんので業者その他の関係者から直接確認してみてください。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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土地は舗装された駐車場としての形状を有している。
- ・ また、物件2土地は、その地上に物件3建物(3階建:附属建物を含む)が築造されている。
 なお、物件3建物は登記記録によれば、主である建物は昭和52年に、また附属建物は昭和58年に、それぞれ新築された旨の記載がある。

【占有関係】(同条同項)

- ・ 物件1土地は、駐車場として賃貸されており、その占有者は「占有者及び占有権原(物件1関係)」に記載のとおりである。
- ・ 物件2土地は、上記のとおり、その全面が物件3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3建物は、所有者(相続財産)によって空家の状態で占有されているが、屋上の一部はKDDI株式会社が、携帯電話の基地局として利用していた際の附属設備を残置させることにより占有している。
- ・ これらの占有関係の詳細は(2～4枚目)に記載のとおりである。

【土地の範囲、境界】

- ・ 物件1、2土地につき法務局に備え置かれているのは地図に準ずる図面であり、不動産登記法14条1項地図は存在しない。もっとも、現況目視上はその範囲は比較的明瞭である。

【接道等】

- ・ 物件1土地は、その南側及び西側がそれぞれ舗装市道に接面しており、接面付近での幅員は南側において約5m、西側において約4m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土地部分は駐車場として利用されている(写真3、5)。なお、同土地の南西角部分は令和7年に分筆されその一部が鳴門市道として取り込まれたため、現在は丸まった形状をしている。なお、同土地は、全面的に駐車場として第三者へ賃貸されている。
- ・ 物件2土地部分は、その全面が物件3建物の敷地として利用されている。なお、上水道の引込みに関しては、鳴門市道下に埋設された本管からまず物件1土地内に引き込まれ、同部分を経由して物件2土地内に引き込まれている。

【建物の状況】

- ・ 物件3建物は、附属建物を含め、新築後の経過年数からして相応の経年劣化が認められる。外見目視上、特に劣化が顕著な部分は以下のとおりである。
- ・ 写真19、20に示す部分では、床が劣化しめくれあがっている。写真21に示す部分では、ドアのはめ込みガラスが損傷している。写真24に示す部分では、ふすま紙が劣化しめくれている。写真25、26に示す部分では、雨漏り跡と思料される痕跡が認められる。写真27に示す部分では、内壁の土壁がくち落ちている。写真28に示す部分では、天井材に雨漏り跡が認められる。
- ・ また、各写真に示すように、本件建物の内部には動産類が多数残置された状態となっている。

(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

【携帯電話の基地局について】

- ・ 物件3建物の屋上に設置された携帯電話基地局設備については、第1回臨場調査後にCから上記設備は撤去されたとの情報を得た。そこで、第2回臨場調査を行い現地で確認調査をしたが、第1回臨場調査時と比べ、一部の機材は残置されていた(写真29)。

KDDI株式会社の担当者によれば、残置されている機材は同社のものであって、同社は近日中に残置された機材を撤去する予定であるとの説明であり、Cによれば同場所の賃貸借契約解除の手続をなす予定であるとのことであった。

【太陽光発電パネルについて】

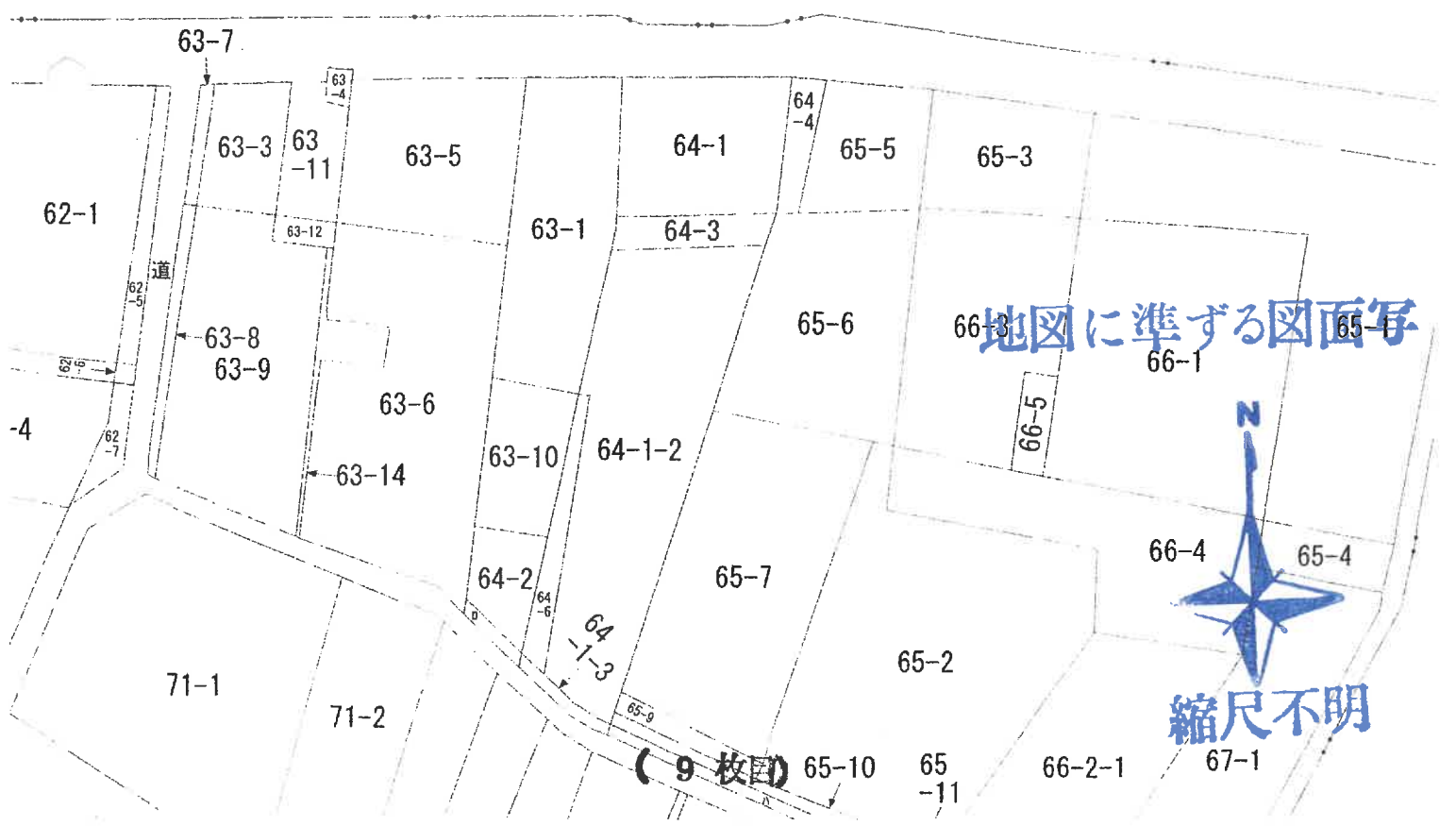
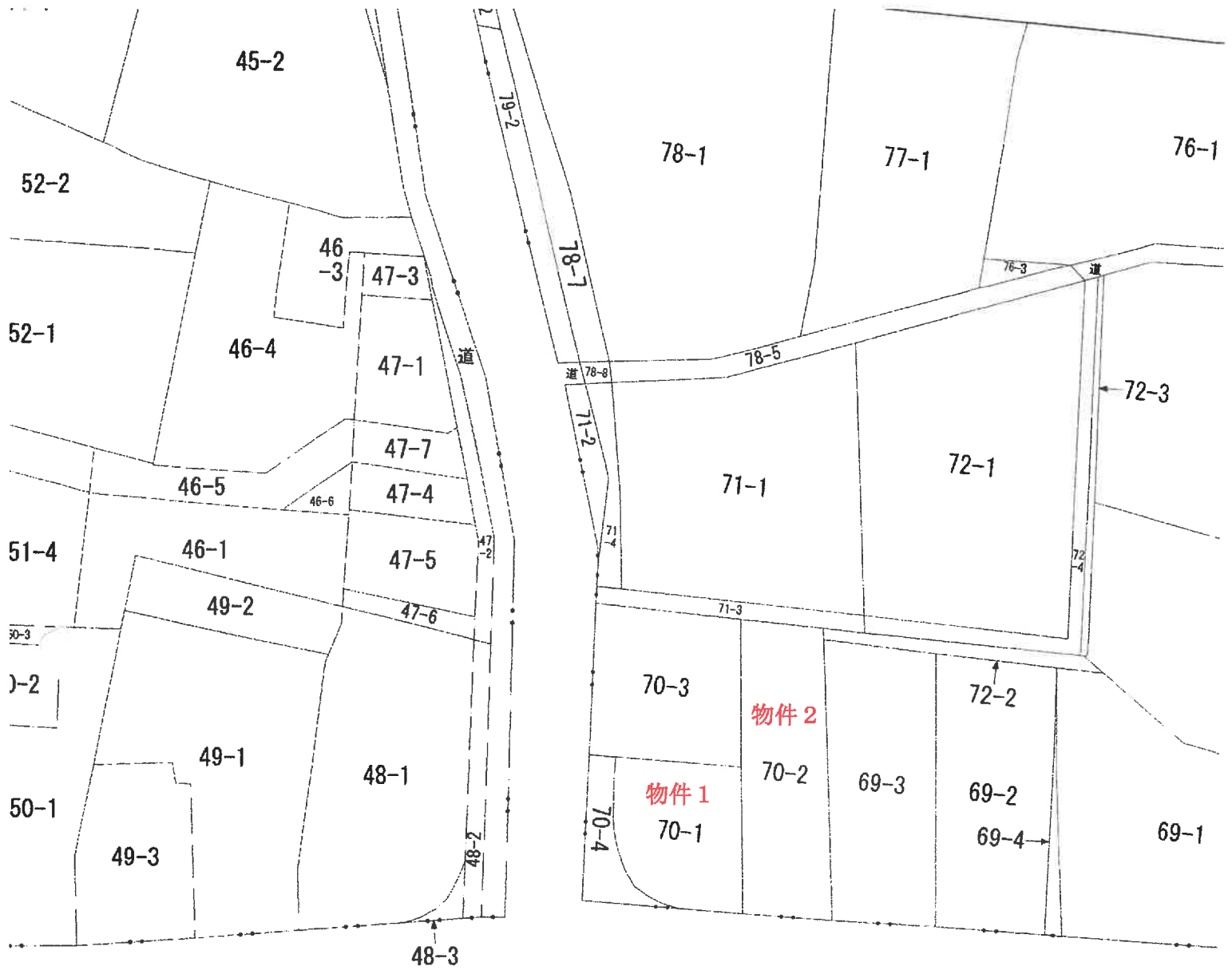
- ・ 本件建物の屋上には太陽光発電パネルが設置されているが(写真30)、亡Aは既に死亡している上、関係者に確認しても、同機材の所有者が誰にあるかが明らかとはならなかった。

また、当職が株式会社アプラス、株式会社オリエントコーポレーション、株式会社オリコプロダクトファイナンスが上記機材に関する権利を有する可能性があると考え確認したが、いずれの会社からもその所有権に関しては判然とした情報は得られなかった。以上から、上記機材の所有権が誰に帰属するのか判明していない。買受人は、この点につき注意を要する。

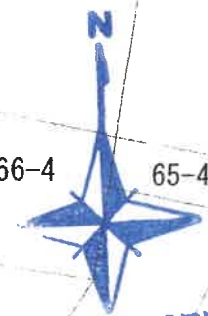
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年4月27日 (月) 10:15 — 10:25	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5月18日 (月) 9:45 — 12:46	目的物件所在地	物件調査、聴取調査 (B立会い)
令和8年5月18日 (月) 13:21 — 13:34	鳴門市役所	接道、公法上の規制その他の調査
令和8年5月18日 (月) 14:46 — 15:08	社会福祉法人板東ゆたか会	賃貸借契約に関する聴取調査
令和8年6月6日 (土) 12:13 — 12:22	当庁(電話)	Cから聴取調査
令和8年6月15日 (月) 13:20 — 13:40	目的物件所在地	携帯電話基地局設備の撤去状況の確認調査 (立会人立会い)
—		
—		
—		
—		
—		
—		
—		
(特記事項) ・令和8年5月18日の現地調査においては立会人を同行したが、Bが立会したため立会人は使用しなかった。なお、上記臨場時には一部施錠を解錠する必要が生じたため解錠技術者を呼び出し利用した。 ・令和8年6月15日の現地調査においては立会人を立ち会わせた上手順を実施した。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



地図に準ずる図面写



縮尺不明

(9枚目)

物件1 求積表

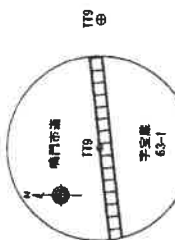
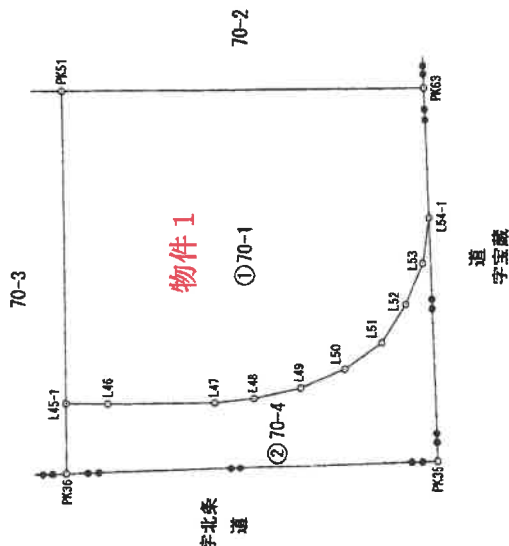
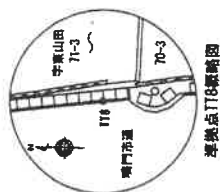
NO	Xn	Yn	Xn - (Yn+1 - Yn-1)	距離
PK63	128386.809	92983.327	641035.337337	14.63
PK51	128401.440	92983.093	-1658736.568800	12.66
L45-1	128401.123	92970.432	-1626970.620533	1.67
L46	128396.445	92970.422	11812.748940	4.30
L47	128395.148	92970.524	37234.592340	1.60
L48	128393.550	92970.712	81144.723600	1.94
L49	128391.680	92971.156	158820.483420	1.95
L50	128389.878	92971.949	241116.190884	1.83
L51	128388.403	92973.034	341256.375174	1.84
L52	128387.440	92974.607	415846.918160	1.79
L53	128386.780	92976.273	448456.022540	1.84
L54-1	128386.542	92978.100	905938.667268	5.23
合計			-346.138670	
合計面積			173.0693350	m ²

NO	Xn	Yn	Xn - (Yn+1 - Yn-1)	距離
PK36	128401.052	92967.681	-278245.079684	15.02
PK35	128386.039	92968.265	1350492.744241	9.84
L54-1	128386.542	92978.100	1026119.428336	1.84
L53	128386.780	92976.273	-448456.022540	1.79
L62	128387.440	92974.607	-415846.918160	1.84
L51	128388.403	92973.034	-341256.375174	1.83
L50	128389.878	92971.949	-241116.190884	1.95
L49	128391.680	92971.156	-158820.483420	1.84
L48	128393.550	92970.712	-81144.723600	1.60
L47	128395.148	92970.524	-37234.592340	4.30
L46	128396.445	92970.422	-11812.748940	1.67
L45-1	128401.123	92970.432	-364787.590443	2.85
合計			-107.552608	
合計面積			53.7763040	m ²

合計面積 226.8456390 m²

引継点	境界点	距離
TT8	PK63	35.29
TT8	PK51	23.43
TT8	L45-1	17.08
TT8	L46	18.71
TT8	L47	22.03
TT8	L48	24.64
TT8	L49	26.48
TT8	L50	28.38
TT8	L51	30.05
TT8	L52	31.38
TT8	L53	32.49
TT8	L54-1	33.32
TT8	PK36	16.87
TT8	PK35	31.70

引継点	境界点	距離
TT9	PK63	20.39
TT9	PK51	27.98
TT9	L45-1	20.97
TT9	L46	19.39
TT9	L47	15.47
TT9	L48	14.14
TT9	L49	12.79
TT9	L50	11.92
TT9	L51	11.75
TT9	L52	12.53
TT9	L53	13.72
TT9	L54-1	15.33
TT9	PK36	20.16
TT9	PK35	6.60



引継点	名称	X座標	Y座標
TT8	御清上に全風街設置	128417.873	92966.196
TT9	御清上に全風街設置	128381.268	92963.706

境界点T18概略図

任意座標系 令和7年7月30日測量

作成者

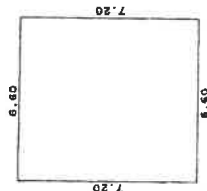
令和7年9月7日作成

嘱託者

縮尺 1/250

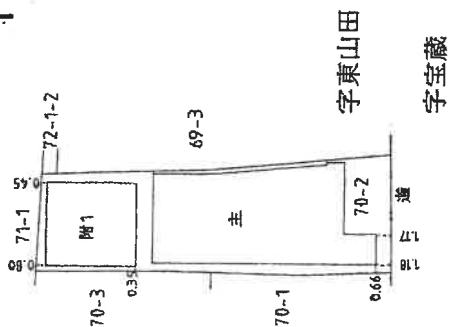
2 / 2

(附1)



求積表

$7.20 \times 6.60 = 47.5200$	
床面積	47.5200
	47.52 m ²



作製者

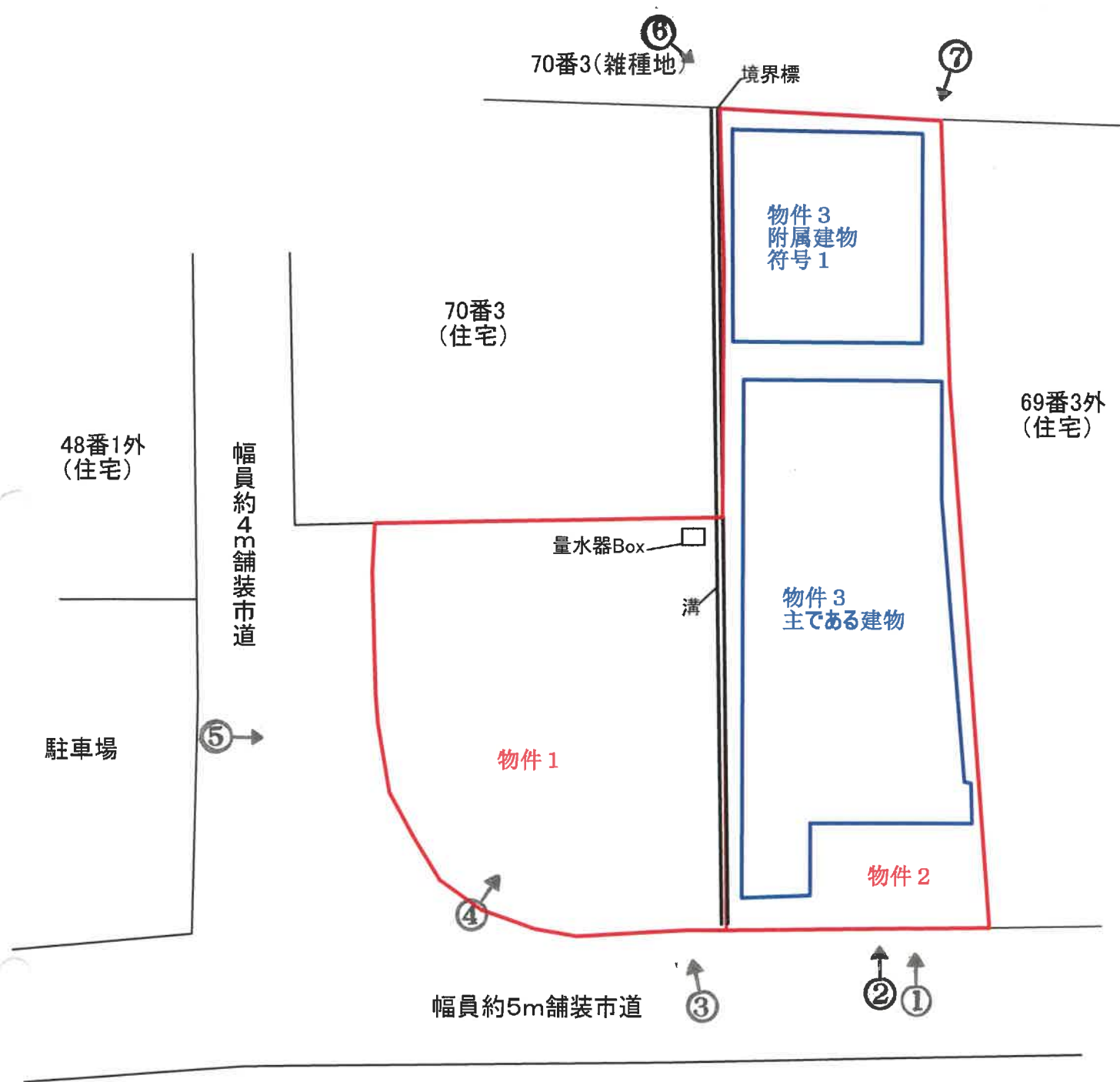
縮尺

1 / 250

申請人

縮尺

1 / 500

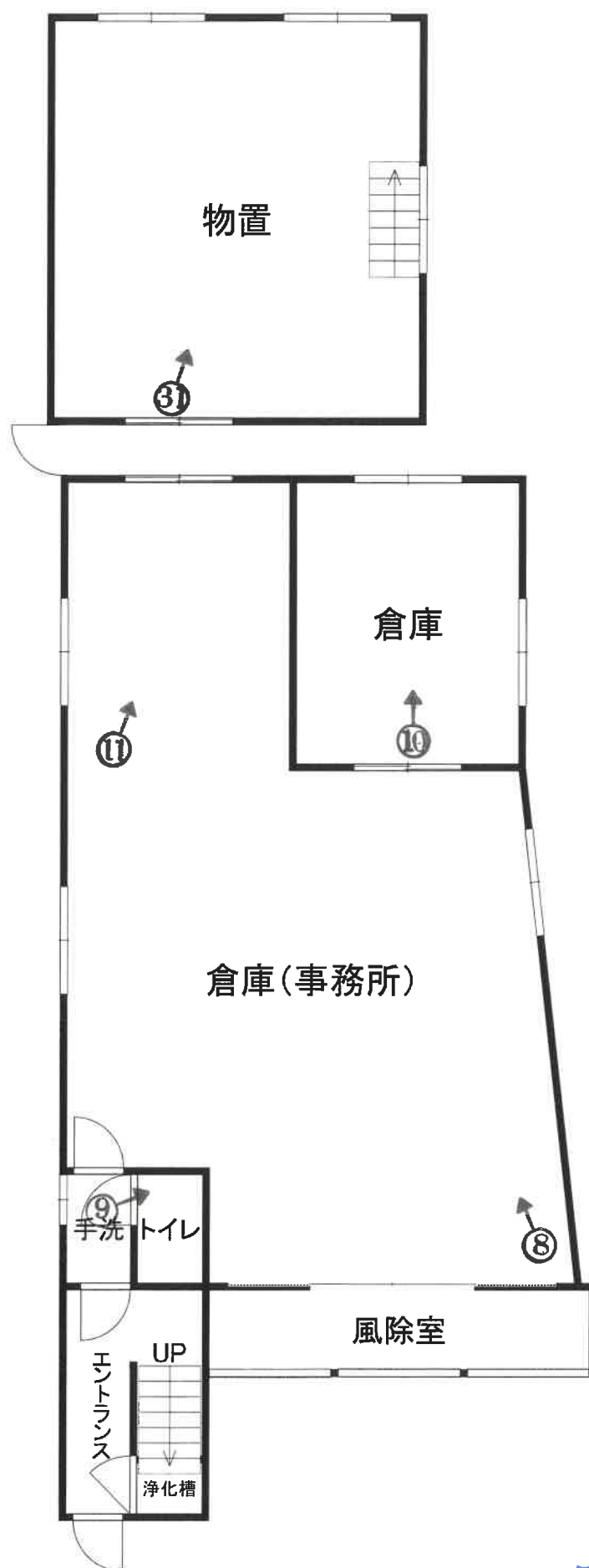


土地建物位置関係図

(13 枚目)

(注) 概略図であり、現況を正確に測量したものではありません。

1階



附属建物符号1

主である建物



間 取 図

(14 枚目)

(注) 概略図であり、現況を正確に測量したものではありません。

2階



附属建物符号1



主である建物

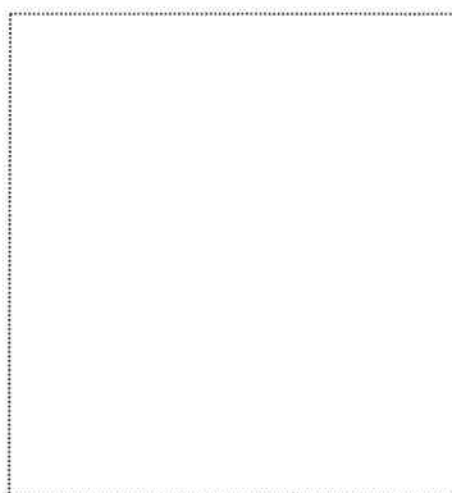


間 取 図

(15 枚目)

(注) 概略図であり、現況を正確に測量したものではありません。

3階



附属建物符号1



主である建物



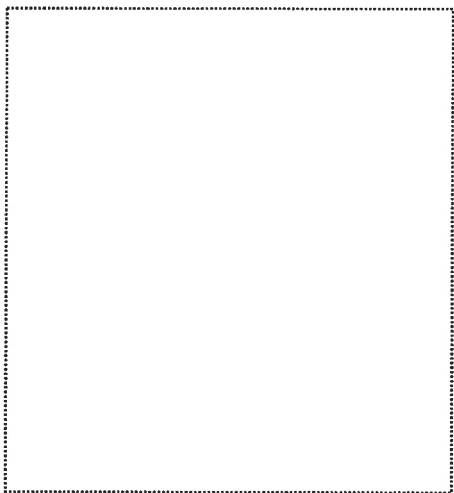
間 取 図

(16枚目)

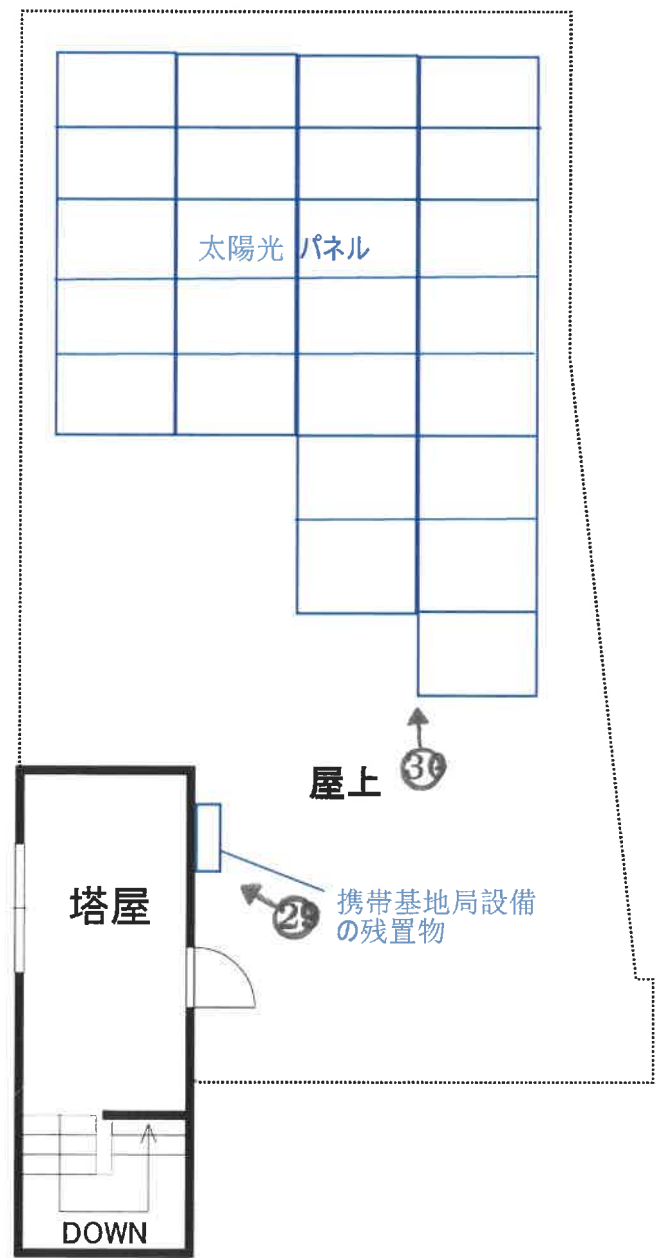
(注) 概略図であり、現況を正確に測量したものではありません。

塔屋(屋上)

附属建物符号 1



主である建物



間 取 図

(17 枚目)

(注) 概略図であり、現況を正確に測量したものではありません。

1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



(22 枚目)

11



12



(23 枚目)

13



14



(24 枚目)

15



16



(25 枚目)

17



18



(26 枚目)

19



20



(27 枚目)

21



22



(28 枚目)

23



24



(29 枚目)

25



26



(30 枚目)

27



28



(31 枚目)

29



30



(32 枚目)

31



32



(33 枚目)

令和8年(ケ)第17号
令和8年5月18日 現地調査
令和8年6月26日 評価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士
小 河 伸 洋

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 8 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 4 3 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 9 0 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 1, 5 5 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1 乃至 3 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 2 の内訳価格は、物件 3 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 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 5 8 条 4 項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 地 地 地 目 積	徳島県鳴門市大麻町板東字東山田 70番1 宅地 173.06㎡	雑種地（駐車場）
2	所 在 地 地 地 地 目 積	徳島県鳴門市大麻町板東字東山田 70番2 宅地 242.47㎡	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	徳島県鳴門市大麻町板東字東山田70 番地2 70番2 居宅・倉庫 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 1階120.69㎡ 2階120.69㎡ 3階120.69㎡ 延362.07㎡	
3-1 〔上記物件3 の附属建物〕	符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 物置 鉄骨造スレートぶき平家建 47.52㎡	
番号	特 記 事 項		
1乃至3	・ 物件土地周辺においては管轄法務局において法14条地図が備付されていないため、物件1の地積測量図や物件3の建物図面により現況と照合した。物件1は西側道路の拡幅に伴って令和7年に分筆されており、概ね一致。物件2も境界標は北西端部のみであったが、他の境界部も囲障等により区分されており、概ね一致を確認し、外周の巻尺計測により概ね登記数量はあるものと判断した。 物件3建物についても確認資料と現況を照合の結果、概ね登記のとおりと確認した。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象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	J R 高徳線「板東」駅北西方約270m バス停「板東駅東」西方約400m (何れも道路距離・添付位置図参照)	
付 近 の 状 況	物件の所在する地域は J R 板東駅近くに位置し、一般住宅・店舗併用住宅等が建ち並ぶ既成の商住混在地域を形成している。当該地域は古くから四国霊場一番札所である霊山寺の門前町的性格を有する近隣商業地域であったが、周辺エリアの人口減少・高齢化等の影響により衰退傾向は否めず、今後も需要は縮小傾向が続くものと予測する。当該地域における標準的な画地として幅員5m市道に接面する間口15m、奥行20m、規模300㎡の長方形中間画地を想定した。	
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 蔽 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% 200% 指定なし 立地適正化計画「居住誘導区域」
画地条件（規 模、形状等）	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	登記記載（計415.53㎡）はあると思われる。 南側間口約21m、奥行約29m 不整形 概ね平坦 角地 概ね等高 特になし
接面道路の状況	南側で幅員約5m舗装市道（板東中央線、建築基準法第42条第1項第1号適用道路）に、西側で幅員約4m舗装市道（板東保育所西線、同上、但し調査日時点では工事中）に各ほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況	物件1は月極駐車場として賃貸に供されている（契約・利用等の詳細は「現況調査報告書」を参照のこと）。物件2は物件3建物の敷地として利用されている。周囲は東側、北西側は住宅、北側は樹木が繁った未利用地（鳴門市所有）が存する。 目的外建物：なし	
供給処理施設	上 水 道 あり（西側前面道路内本管75mmから引込済み）※特記 事項欄参照 ガ ス 配 管 なし 下 水 道 なし	
周知の埋蔵文化 財包蔵地の指定	徳島県遺跡地図によれば包蔵地（板東鼻塚遺跡・古墳～中世期の集落跡）に該当する。	
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は不明であり、具体的には専門業者による調査が必要である。	

（次頁に続く）

土壌汚染の有無	過去の地歴調査及び現況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、ため池（林谷池）の浸水想定区域に該当する。
特 記 事 項	・鳴門市水道事業課での聴取によれば、上水道は物件南側市道内にも市の本管が埋設されているが、物件への引込は西側市道内本管から物件１の北端部付近を経由して物件３建物に接続されているとのこと。量水器メータボックスは物件１に存している。

2 建物の概況及び利用状況 (物件3)

区 分	主である建物（家屋番号70番2）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 : 昭和52年7月10日（登記記載） 経過年数 : 49年 経済的残存耐用年数 : 満了
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造 屋 根：シート防水 外 壁：タイル貼り・リシン吹付等 内 壁：板張り・ジュラック等 天 井：ボード・合板等 床 : ビニルシート・タタミ・合板・土間等 設 備：電気、給水等
床面積(現況)	1階～3階各120.69㎡、延362.07㎡ その他に屋上塔屋が存する。
現 況 用 途 等	階層 3階建 現況用途 1階倉庫（事務所仕様）、2階・3階居宅（各階独立） 間取り（別添間取図を参照）
品 等	中位
保守管理の状態	劣る（空家として放置されており、現況の状態でも居宅部分の床面の撓み等傷みが大きい）
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	・建物の状態確認は目視可能な範囲のものであり、設備については、競売手続において建物に付随する各種付帯設備の動作確認ができないので、正常に作動するか否かは不明である。 ・太陽光発電システムあり 設置場所：屋上に据え置き型ソーラーパネル。建物1階西側側面にパワーコンディショナーを確認） 所 有 者：不明※ 設置時期：不明※（確認したパワコンには製造年2017年と記載） 発電容量：不明（上記パワコンには定格出力5.9kwと記載） 稼働状況：調査時には稼働していない模様。 ※太陽光発電設備は他の不動産と合わせて複数契約ある模様であり、各契約とパネル設備の照合は困難な状況にある（詳細は「現況調査報告書」を参照されたい）。評価にあたっては設置されている太陽光発電設備は再調達原価の算定にあたっては考慮外とした。 ・屋上塔屋壁面に携帯電話基地局設備の残置物が存する（当該設備の詳細は「現況調査報告書」を参照のこと）。 ・塔屋上に上水道タンク及びポールが存する。 ・その他詳細は「現況調査報告書」も参照のこと。

区 分	附属建物（符号1）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 : 昭和58年1月31日（登記記載） 経過年数 : 43年 経済的残存耐用年数 : 満了
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : セメント瓦（スレート葺） 外 壁 : 亜鉛メッキ鋼板張り 内 壁 : 合板等 天 井 : 合板等 床 : モルタル 設 備 : 電気等
床面積（現況）	47.52㎡
現 況 用 途 等	階層 平家建 現況用途 物置 間取り （別添間取図を参照）
品 等	下位
保守管理の状態	相当劣る
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	・ 建物の状態確認は目視可能な範囲のものであり、設備については、競売手続において建物に付随する各種付帯設備の動作確認ができないので、正常に作動するか否かは不明である。 ・ 平家建建物であるが、屋根裏物置スペースも設置されている（添付「間取図」参照）。 ・ 新築後相当期間が経過し、また空家として放置されているため、内外装共に相当な劣化が認められる。

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/㎡)	個別 格差	地 積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1	22,900	0.86	173.06	—	3,408,000
2	22,900	0.86	242.47	0.90	4,298,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 鳴門（県）－6

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $22,100\text{円}/\text{㎡} \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/96 = 22,900\text{円}/\text{㎡}$

◇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：必要なし

◇地域格差：街路条件▲2%、接近条件▲1%、行政条件▲1%（相乗値）

イ 個別格差：（物件1及び2を一体地として判定）

角地＋2%、形状▲3%、奥行逡減▲10%、規模過大▲3%（相乗積）

ウ 地 積：登記数量

エ 建付減価：物件2については、地上建物の状況、配置等により土地の最有効使用が阻害されている程度を勘案（建物の老朽化による取壊の必要性等の市場性減価要因は後述の市場性減価にて別途勘案する）して、建付減価を査定した。

② 物件3（建物）

目的建物の再調達原価（太陽光設備は含まない）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、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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
3	200,000	362.07	0.02	1,448,000
3-1	100,000	47.52	0.02	95,000
合 計				1,543,000

ウ 現価率

物件各建物は何れも経済的耐用年数を満了しており、現況から残価率を上記のとおりと判断した。

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、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
2	4,298,000	0.50	法定地上権	2,149,000

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
1	3,408,000	—		0.70	0.60	1,430,000
2	4,298,000	-2,149,000		0.70	0.60	900,000
3	1,543,000	+2,149,000	1.00	0.70	0.60	1,550,000
一括価格 (合計)						3,880,000

ウ占有減価修正：必要なし。

エ市場性修正：この種不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の各土地建物について個別的要因等を十分考慮したが、目的物件に設置されている太陽光設備について所有者等の確定が困難なこと、建物の築年数も相当期間経過していることから傷みが大きく、取壊・補修等に相当の費用が必要であること等の市場性減退事由が認められることから、当該要因を考慮して所要の補正を行った。

オ競売市場修正：前記「第2 評価の条件」記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

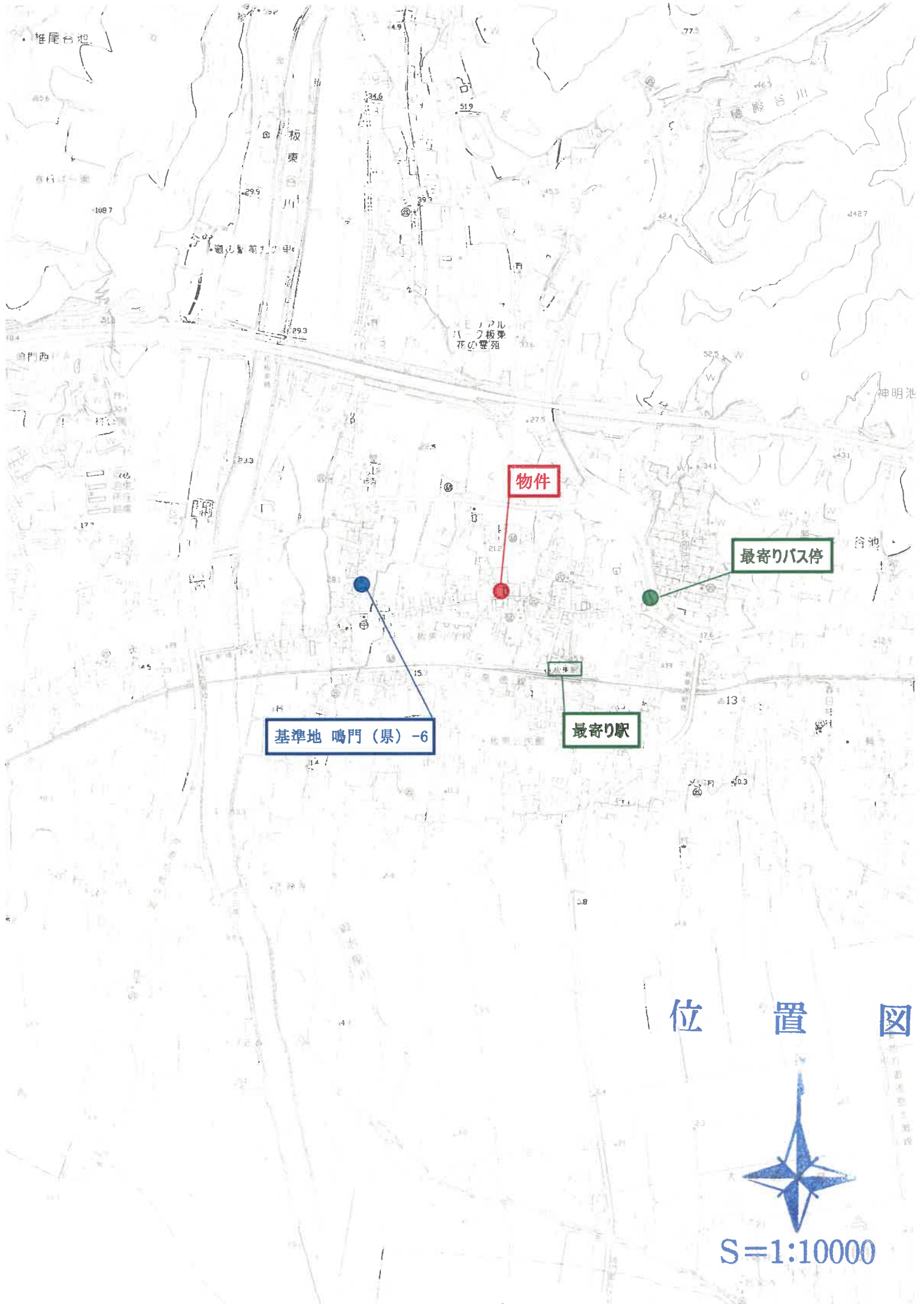
第6 参考価格資料

- 1 地価調査価格（鳴門（県）－6）
所 在：鳴門市大麻町板東字北条83番8
価 格：22,100円／m²
位 置：J R 高德線「板東」駅の北西方道路距離約700m
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：148m²
供給処理施設：水道
接 面 街 路：西側4m市道
用途指定等：第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：中小規模一般住宅、店舗、民宿等が混在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図（出典：鳴門市役所発行「鳴門市全図 3」縮尺1万分の1 平成24年3月作成）
- 2 地図に準ずる図面写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面及び各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

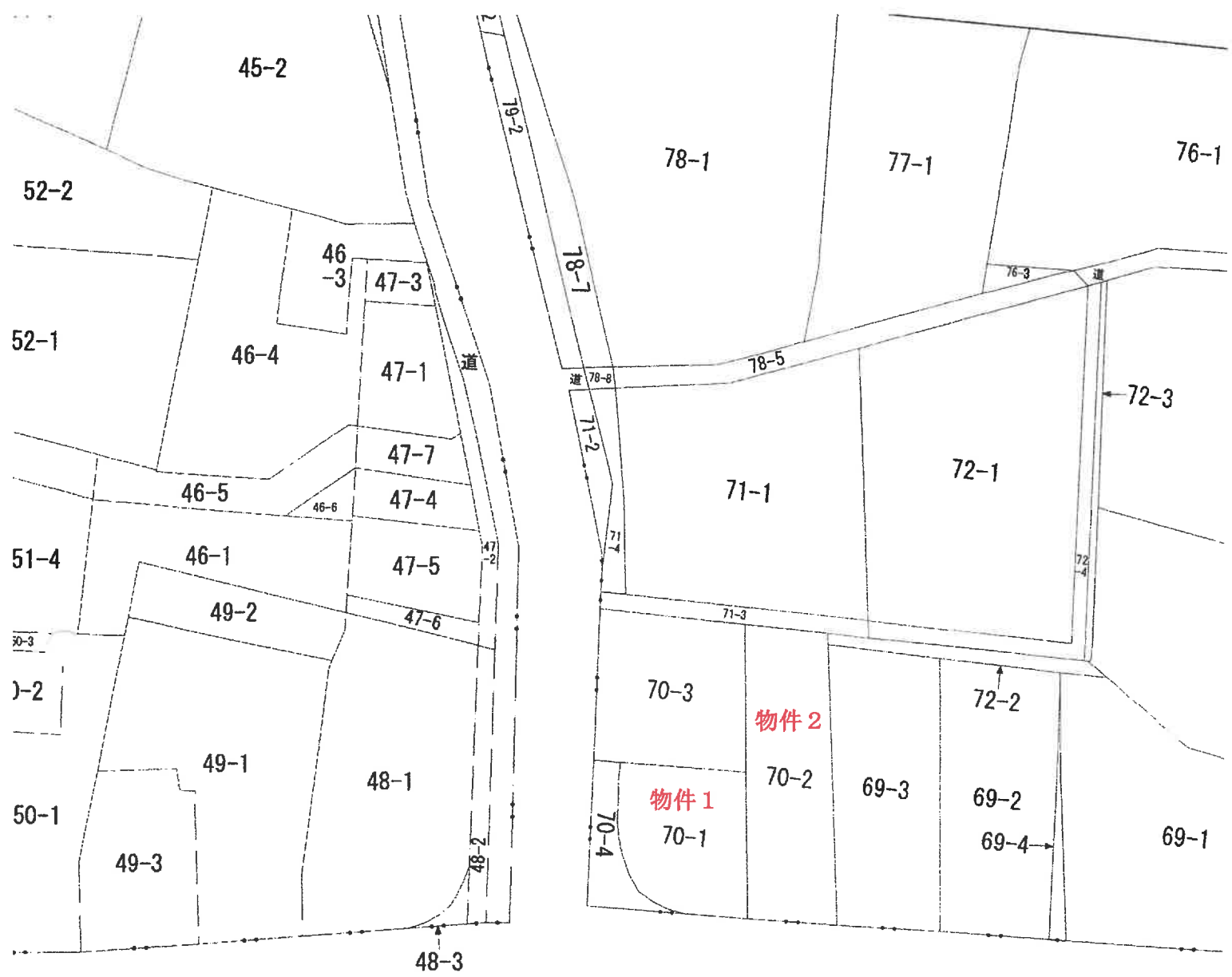
以 上



位置図



S=1:10000

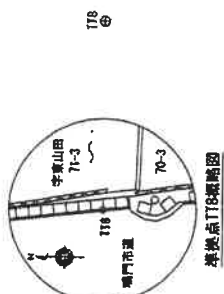


物件 1

求積表

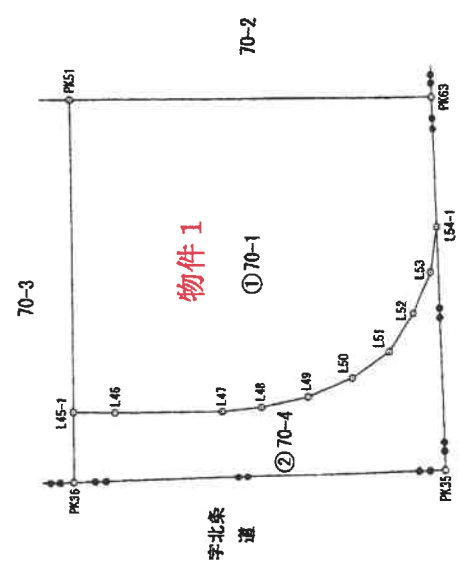
土地の所在
鳴門市大麻町板東字東山田

地 帶	①	70—1	Xn			Yn	Xn · (Yn+1—Yn-1)	距離
PK63		128386.809			92983.327		641035.337337	14.63
PK51		128401.440			92983.093		-1656736.568800	12.66
L45-1		128401.123			92970.432		-1626970.629533	1.67
L46		128399.445			92970.422		11812.748940	4.30
L47		128395.146			92970.524		37234.692340	1.94
L48		128393.550			92970.712		81144.723600	1.94
L49		128391.660			92971.156		158930.483430	1.95
L50		128389.678			92971.949		241116.190854	1.83
L51		128388.403			92973.034		341256.375174	1.84
L52		128387.440			92974.607		415846.018160	1.79
L53		128386.780			92975.273		448455.022540	1.84
L54-1		128386.542			92978.100		905638.667258	5.23
合 計							-346.138670	
合 計 面積							173.0693950	
地 積							173.06	



地 番	②	70-4	X_n	Y_n	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	距離
PK36			128401.052	92967.581	-278246.079684	15.02
PK36			129386.039	92968.265	1350492.749251	9.84
L54-1			128386.542	92976.100	1028119.428356	1.84
L53			128386.780	92976.273	-484456.022540	1.79
L52			128387.440	92974.607	-415646.918160	1.84
L51			128388.403	92973.034	-341256.375174	1.83
L50			128389.878	92971.949	-241116.190584	1.95
L49			128391.600	92971.156	-153820.483420	1.94
L48			128393.550	92970.712	-81144.723600	1.60
L47			128395.146	92970.524	-37234.592340	4.30
L46			128399.445	92970.432	-11812.748940	1.67
L45-1			128401.123	92970.432	-364787.590443	2.85
合 計				-107.552608		
合 計 面 積				53.7783040		
				53.77		m ²

総合計面積	226.8456390 m
-------	---------------



引照点	境界点	距离
Y78	PK63	35.20
Y78	PK51	22.43
Y78	PK45-1	17.08
Y78	L45	18.31
Y78	L47	22.93
Y78	L48	24.14
Y78	L49	26.48
Y78	L50	28.38
Y78	L51	30.05
Y78	L52	31.38
Y78	L53	32.49
Y78	L54-1	33.32
Y78	PK36	16.97
Y78	PK35	31.70

引照点	名 称	X 座 標	Y 座 標
IT6	御港上に金風坂設置	128417.573	92966.196
IT9	御港上に金風坂設置	128381.269	92963.705

作成者

令和7年9月7日作成

囑託者

縮尺 1/250

(表題部)

建物図面

各階平面図

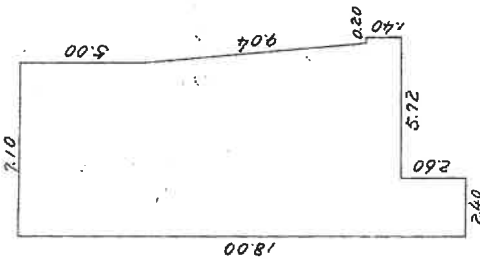
7-2

家屋番号

徳島県鳴門市大麻町板東字東山田70番地2

建物の所在

1. 2. 3 階 (各階同型)



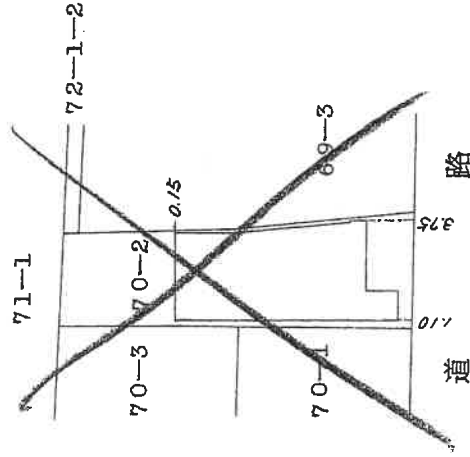
求積

$$\begin{array}{r} 7.10 \times 5.00 = 35.500 \\ (7.10 + 7.92) \times 9.00 \times \frac{1}{2} = 67.590 \\ 8.12 \times 1.40 = 11.368 \\ 2.40 \times 2.60 = 6.240 \\ \hline 120.698 \end{array}$$

床面積

120.69 m²

北



昭和54年10月17日
平成

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(図例 12)

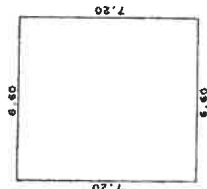
B 4判を縮小

建物の所在

鳴門市大麻町板東字東山田70番地2

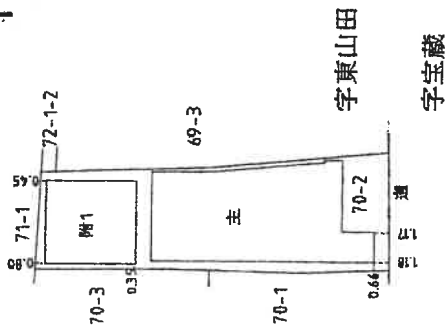
2 / 2

(附1)



求積表

7.20 X 6.60 = 47.5200	
床面積	47.5200
	47.52 m ²



作製者

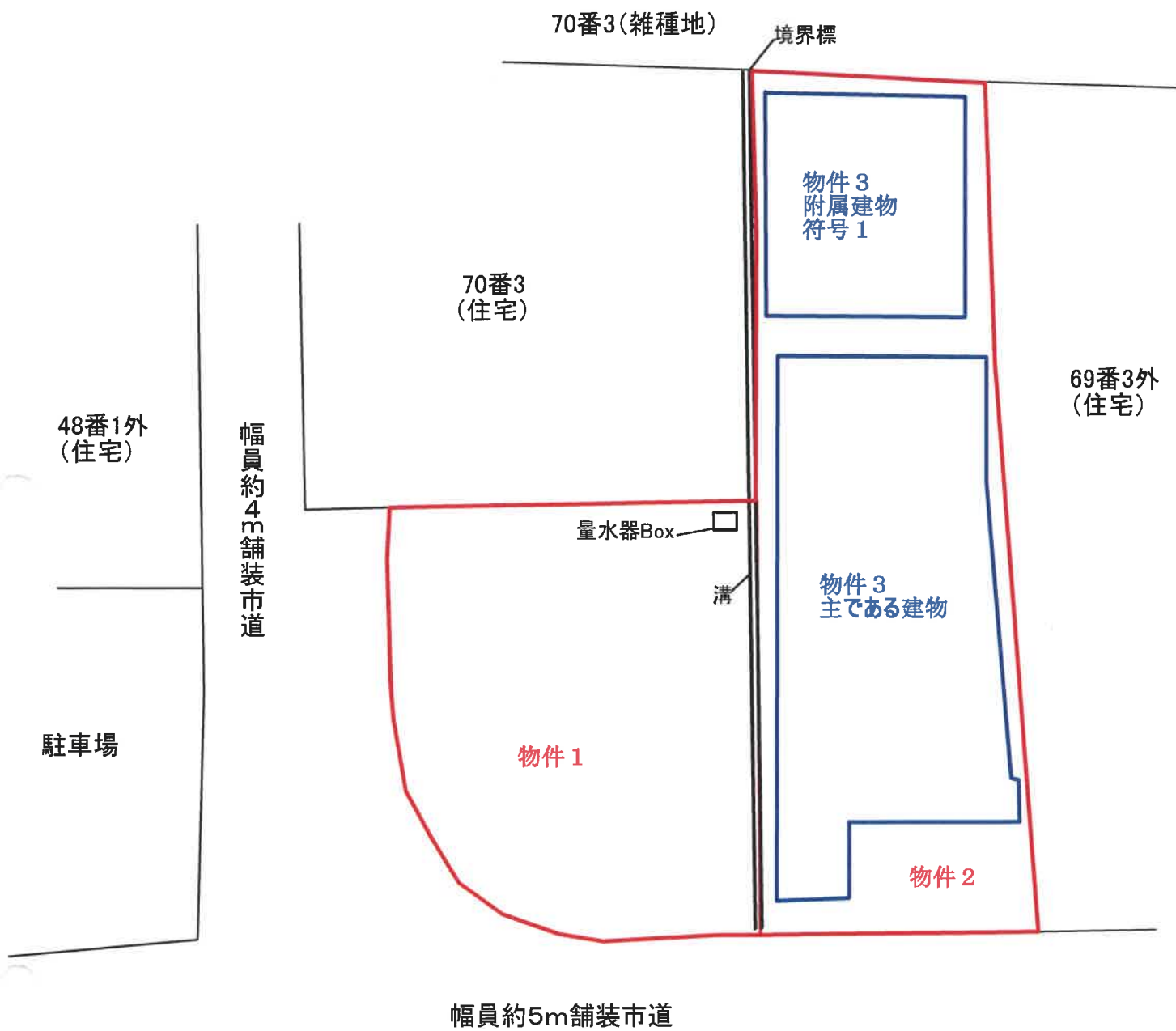
縮尺

1 / 250

申請人

縮尺

1 / 500



64番1外
(空店舗)

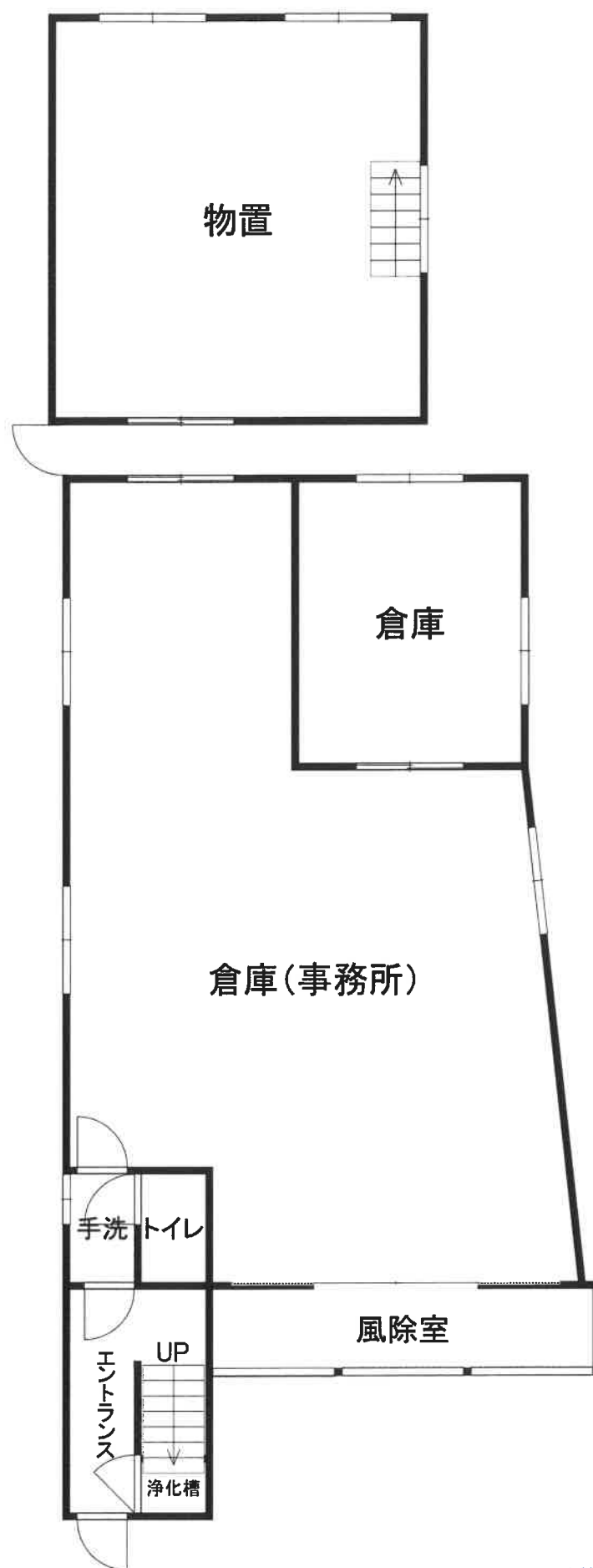
65番5外
(住宅)



土地建物位置関係図

(注) 概略図であり、現況を正確に測量したものではありません。

1階



附属建物符号1

主である建物



間 取 図

(注) 概略図であり、現況を正確に測量したものではありません。

2階



附属建物符号1



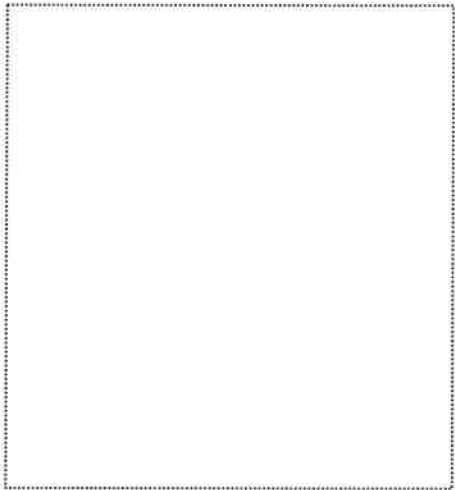
主である建物



間 取 図

(注) 概略図であり、現況を正確に測量したものではありません。

3階



附属建物符号1



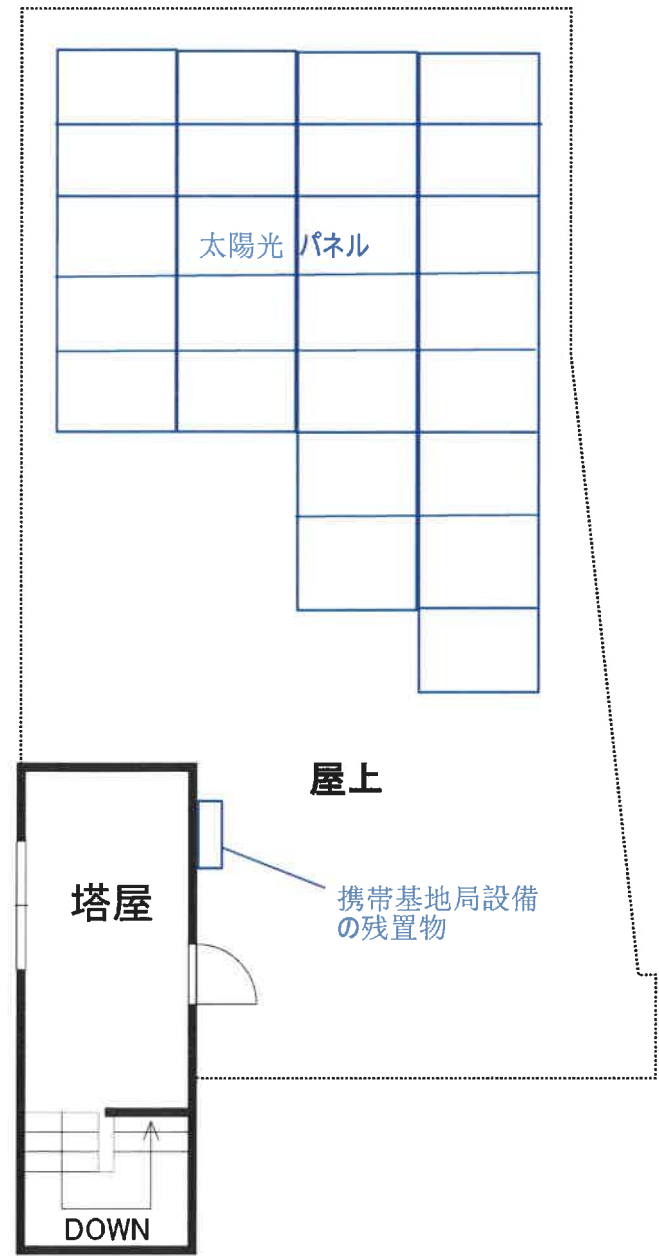
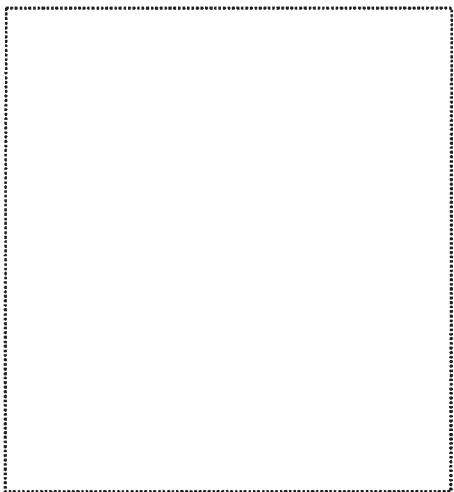
主である建物

間 取 図

(注) 概略図であり、現況を正確に測量したものではありません。

塔屋(屋上)

附属建物符号1



主である建物

間 取 図

(注) 概略図であり、現況を正確に測量したものではありません。