

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 13 日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 定 本 和 也

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 1 月 5 日から 令和 8 年 1 1 月 1 1 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 1 1 月 1 8 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 2 月 9 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 1 1 月 1 9 日から 令和 8 年 1 1 月 2 0 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 1 0 月 1 3 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	4, 280, 000 3, 424, 000	一括	856, 000	68, 161	0
1	1, 810, 000				
2	2, 470, 000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 徳島県鳴門市鳴門町高島字中島
地 番 387 番
地 目 宅地
地 積 626.76 平方メートル
- 2 所 在 徳島県鳴門市鳴門町高島字中島 387 番地
家屋 番号 387 番
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 117.32 平方メートル
2階 46.93 平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 車庫
構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積 約20 平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 倉庫
構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建
床 面 積 約13 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 9 月 16 日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 定 本 和 也

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中島
地 番 387 番
地 目 宅地
地 積 626.76 平方メートル

- 2 所 在 徳島県鳴門市鳴門町高島字中島 387 番地
家屋 番号 387 番
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 117.32 平方メートル
2階 46.93 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 車庫
構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積 約20 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 倉庫
構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建
床 面 積 約13 平方メートル



令和8年（ヌ）第14号

令和8年7月22日受理

令和8年8月21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 | 徳島県鳴門市鳴門町高島字中島 |
| | 地 番 | 3 8 7 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 2 6 . 7 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県鳴門市鳴門町高島字中島 3 8 7 番地 |
| | 家屋 番号 | 3 8 7 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 7 . 3 2 平方メートル
2 階 4 6 . 9 3 平方メートル |

(土地・建物用)

[illegible]

(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
債務者	〔債務者に対する聴取調査について〕 ・ 債務者に対する聴取調査を実施するため複数回にわたり訪問したが不在であり、その際、事務連絡書面を入れた封書を目に付きやすいところに差し置いたが返答がない。さらに複数回にわたり郵送でも事務連絡書面を送付したが返答がない。また、本件物件の所有関係や他人との間での貸借関係の有無等に関する質問書面も送付していたが、何らの回答がない。以上から、債務者からの直接の聴取調査は実施することができなかった。 ・ なお、本件建物の内部では、裁判所などから配達された郵便物を開封しないままにしている状況が確認された。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

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1土地の地上に物件2建物(未登記附属建物2-1、2-2を含む)が築造されている。なお、物件2建物(主である建物)は、登記上昭和57年4月新築の物件である。

【占有関係】(同条同項)

- ・ 物件1土地は、物件2建物(未登記附属建物2-1、同2-2を含む)の敷地として債務者により占有されているほか、同土地の北側部分は菜園スペース・駐車スペースとして債務者により占有されている。
- ・ 物件2建物(未登記附属建物2-1、同2-2を含む)は、債務者により居宅・車庫・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。
- ・ なお、本件債務者に対しては、「関係人の陳述等」欄に記載のとおり直接の面談や聴取調査を実施することができなかったが、近隣者からの聴取内容からすれば債務者は本件家屋に居住するものと認められる。そして、鳴門市企業局水道事業課(ライフライン調査)によれば本件建物につき現在上水道の供給契約を締結しているのは債務者である。また、本件土地建物内外の状況からすれば、本件土地建物につき債務者以外の者が占有していると認めるに足りる徴表は見当たらなかった。

【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、その東側及び南側が舗装市道に接面しており、接面付近での幅員は東側が約8.0mであり、南側が約6.0m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土地の概況としては、「土地建物位置関係図」に表示したとおりである。なお、北側の菜園スペースと、南側の居宅敷地部分とは、その間に設置されたブロック塀により仕切られているが、同ブロック塀には出入口が設けられ、相互に行き来できる構造となっている。

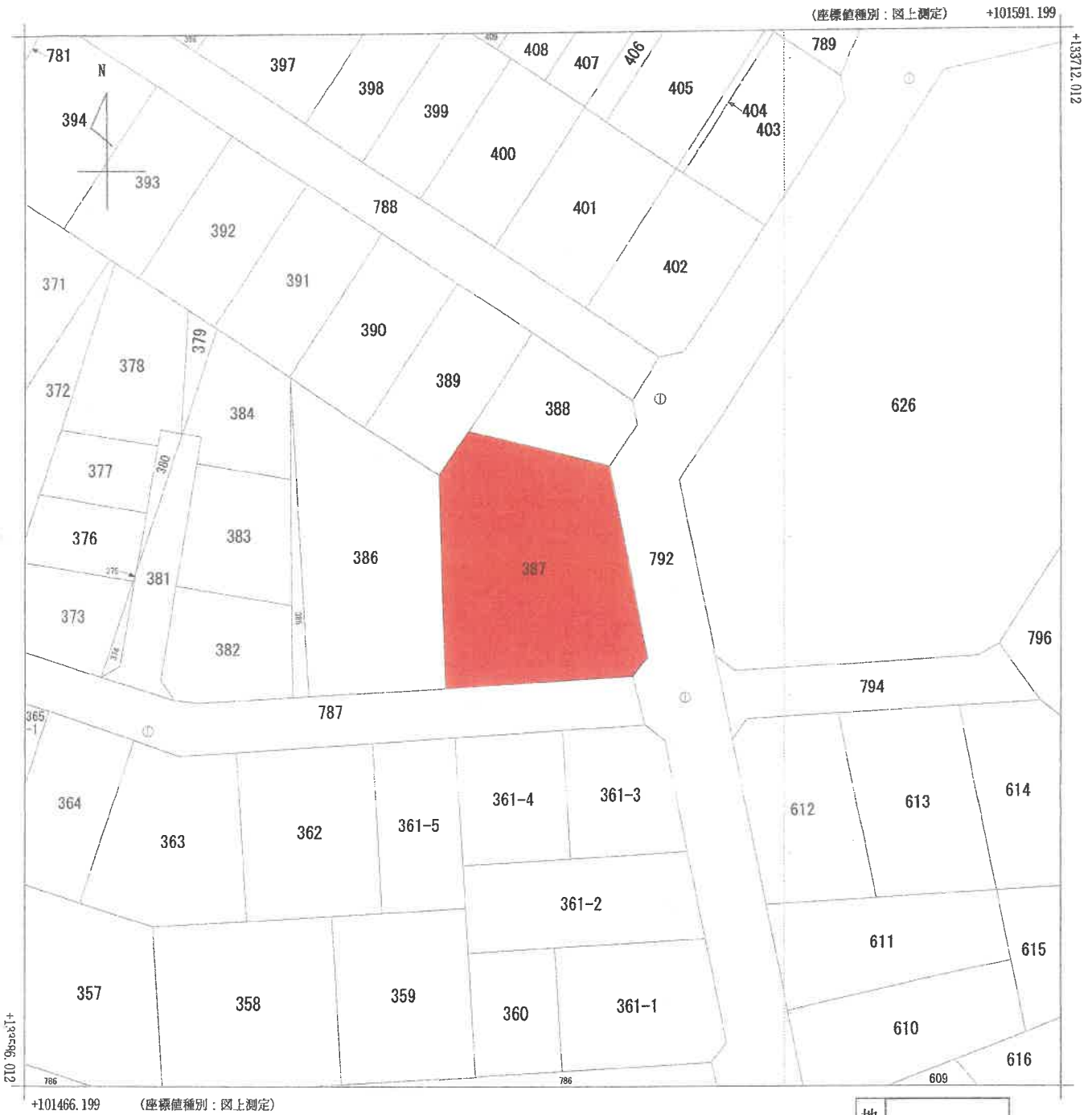
【建物の状況】

- ・ 物件2建物(主である建物)は登記上昭和57年新築の物件であるところ、新築後の経過年数相応の経年劣化が認められる。
- ・ 本件建物の内部(含：附属建物2-1、同2-2)には、多くの家財道具が置かれている(写真9、10、14～16、19、20)。写真12に示すトイレでは、汚れがこびり付いた状態となっている。写真17に示す部分では雨染みが認められる。附属建物2-2の天井材は一部崩落している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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7月22日 (水) 8:40 — 8:50	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7月29日 (水) 17:38 — 17:53	目的物件所在地	物件外観調査(不在) 事務連絡文書の差置
令和8年8月5日 (水) 14:06 — 14:12	目的物件所在地	物件外観調査(不在) 事務連絡文書の差置
令和8年8月6日 (木) 10:00 — 11:30	目的物件所在地	立入調査 (立会証人による立会)
令和8年8月6日 (木) 12:43 — 12:56	鳴門市企業局水道事業課	ライフライン調査
令和8年8月6日 (木) 13:17 — 13:27	鳴門市役所	接道、公法上の規制その他の調査
—		
—		
—		
—		
—		
—		
(特記事項) 令和8年8月6日の立入調査には、立会証人及び解錠技術者を同行した上調査を実施した。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

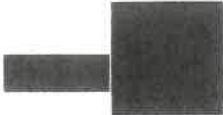


請求部	所在	鳴門市鳴門町高島字中島				地番	387番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	IV	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)	平成10年2月27日		補事項		

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7月22日
徳島地方方法務局
登記官

請求番号：6-1
(1/1)



A3をA4に縮小

登記年月日：平成24年11月30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7月22日 徳島地方方法務局

(7 枚目)

登記官

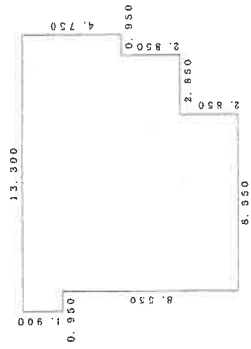
請求番号：6-2

各階平面図

建物図面

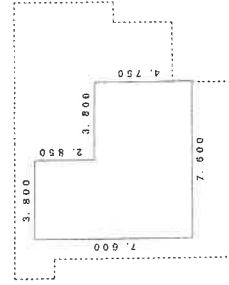
家屋番号 387番

建物の所在 鳴門市鳴門町高島字中島387番地



求積表

1	13.300 x 1.900 =	25.270000
2	12.350 x 2.850 =	35.197500
3	11.400 x 2.850 =	32.490000
4	8.550 x 2.850 =	24.367500
合計		117.325000
床面積		117.32㎡



求積表

1	3.800 x 2.850 =	10.830000
2	7.600 x 4.750 =	36.100000
合計		46.930000
床面積		46.93㎡



389 388

387

386

792

2.10

0.10 0.10

787

作成者

土地家屋調査士

縮尺 1/250

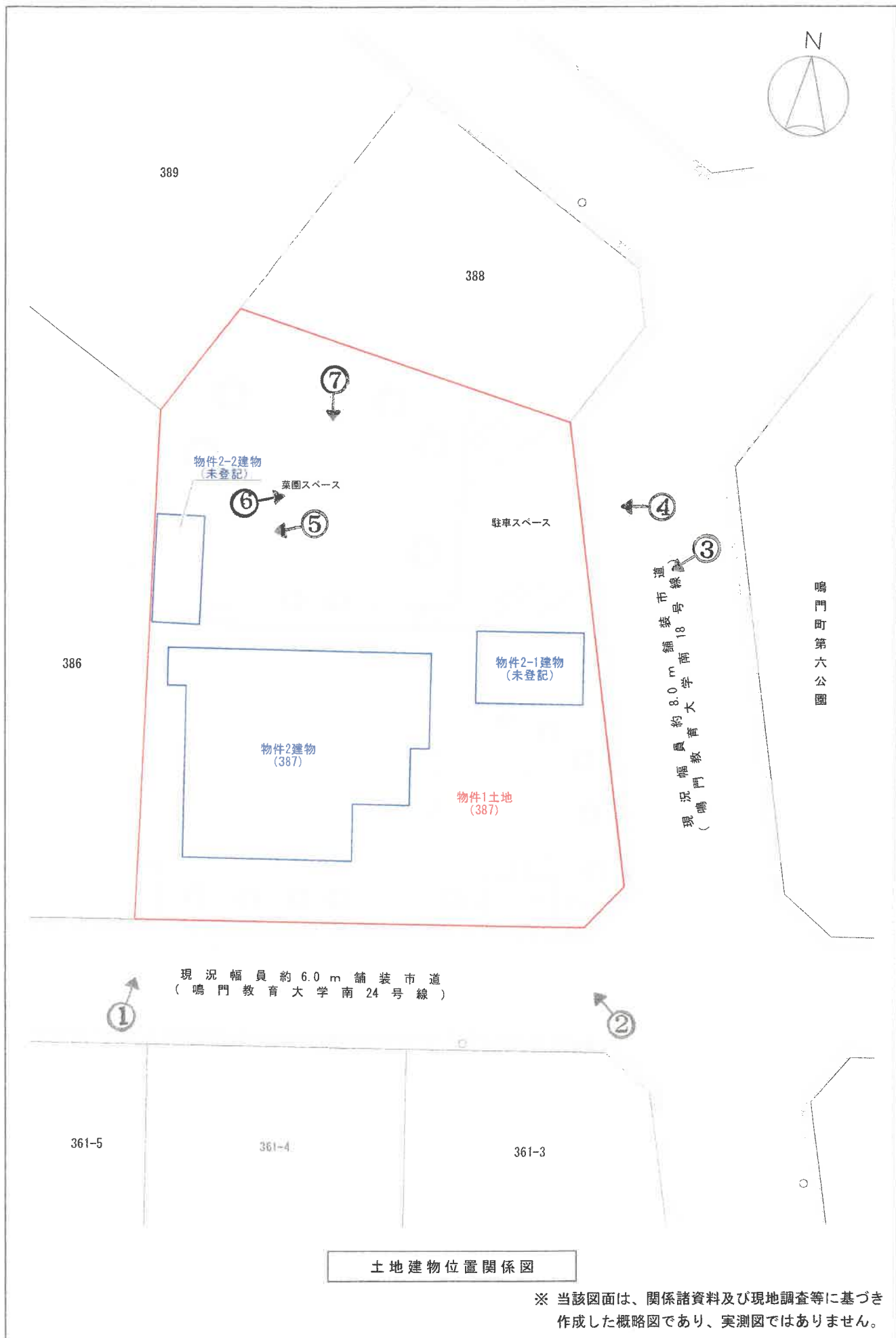
申請人

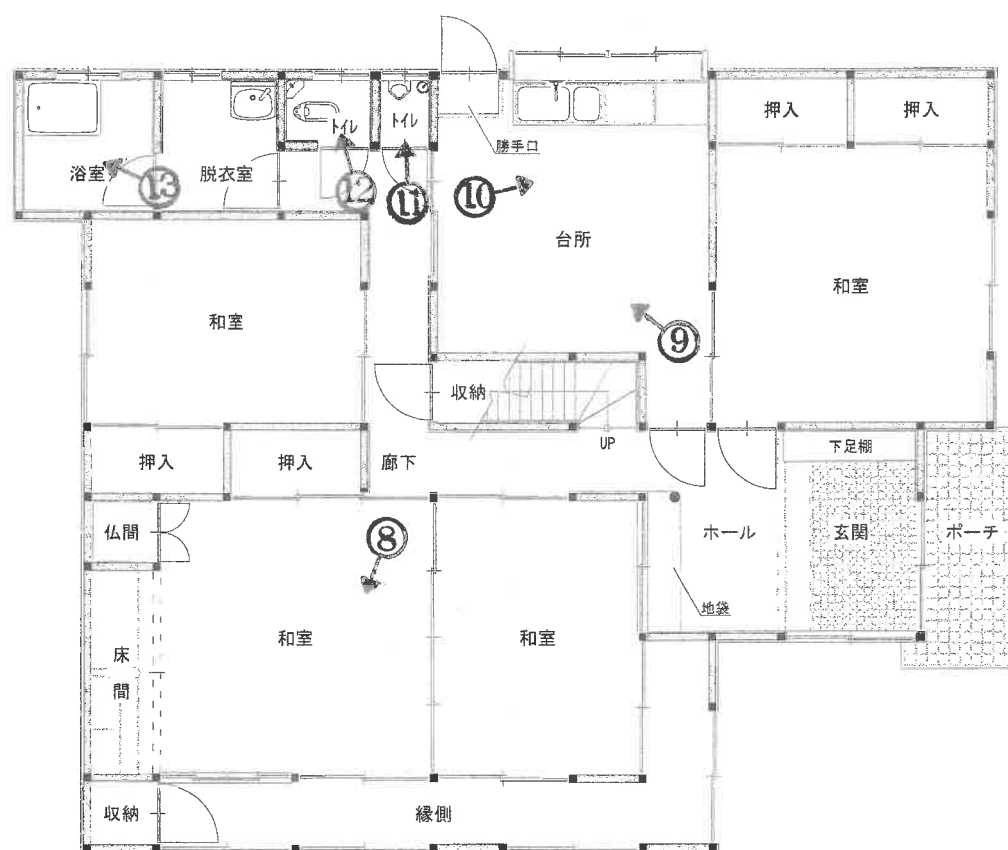
縮尺 1/500

4年11月12日作成

徳島県土地家屋調査士会用紙

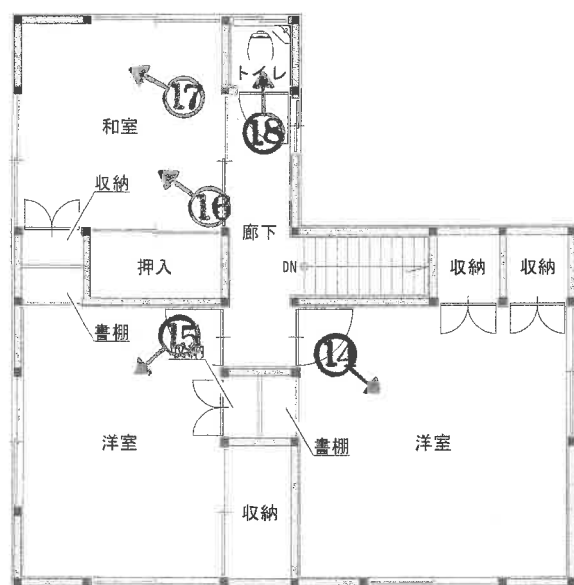
A3をA4に縮小





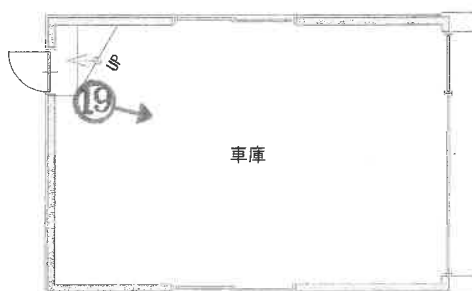
1 階

物件 2 建物間取図

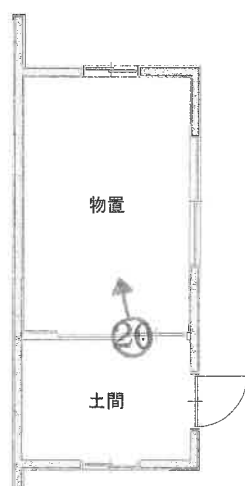
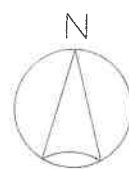


2 階

物件 2 建物間取図



物件 2-1 建物間取図



物件 2-2建物間取図

1



2



3



4



5



6



(15 枚目)

7



8



9



10



(17 枚目)

11



12



(18 枚目)

13



14



(19 枚目)

15



16



(20 枚目)

17



18



(21 枚目)

19



20



(22 枚目)

副 本

令和 8 年 (ヌ) 第 14 号
令和 8 年 8 月 6 日現地調査
令和 8 年 8 月 19 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 4, 280, 000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 810, 000 円
物件 2 (建物)	金 2, 470, 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中島 3 8 7 番 宅地 6 2 6 . 7 6 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中島 3 8 7 番地 3 8 7 番 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 1 1 7 . 3 2 m ² 2階 4 6 . 9 3 m ²	
2-1 【上記物件2の 附属建物】	符 号 種 類 構 造 床 面 積	 未登記	— 車庫 コンクリートブロック造 陸屋根平家建 約20m ²
2-2 【 ” 】	符 号 種 類 構 造 床 面 積	 未登記	— 倉庫 コンクリートブロック造 スレート葺平家建 約13m 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4.3km 最寄りバス停「鳴門教育大学前」の南西方・〃約350m (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、島内幹線市道横山高島線の北西背後に形成された住宅団地の一角に位置する。一帯は中規模の一般住宅やアパートが建ち並ぶなかに飲食店や事業所も混在するほか、空地も見受けられる。 平成初頭の区画整理事業によって形成された地域であり、全体的に整然とした街並みが広がる。近傍には大学や総合公園が整備され、文化的な環境度も高い。一方で、最寄りスーパーは海峡対岸の撫養地区にあり、利便性の面でやや競争力を欠いた地域と窺える。 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	626.76㎡（登記面積、国土調査済み） 間口（南側）約23m 奥行（最大）約30.5m ほぼ整形状 駐車スペースと居宅の敷地部分とで約0.5mの 高低差が認められるが、各地盤面は概ね平坦 地勢となっている。 角地 街路面と概ね等高乃至約0.5m高い 特になし
接面道路の状況	・ 南側幅員約6.0m舗装市道鳴門教育大学南24号線（建築基準法第42条第1項1号道路に該当）に接面。 ・ 東側幅員約8.0m舗装市道鳴門教育大学南18号線（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	・ 本件土地の南側過半は居宅及び車庫の敷地として、北東側はコンクリート舗装され駐車スペースとして、北西側は菜園地及び倉庫の敷地として、それぞれ利用されている。 ・ 居宅敷地部分の東から南側にかけて庭木や庭石が配置されている。 ・ 菜園スペースには複数の果樹が植えられている。 (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、北及び西側は空地、南側は道路を経て戸建住宅、東側は道路を経て公園となっている。
供給処理施設	上水道 あり（両前面道路に口径100～150mmの本管あり） 都市ガス なし（両前面道路に本管なし） 下水道 なし（両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45年及び同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	特になし

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387番）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日： 昭和57年4月日不詳新築（登記記載） 経 過 年 数： 約44年 経済的残存耐用年数： 満了している
仕 様	構 造： 木造 屋 根： 和瓦 外 壁： ボード面リシン吹付け 内 壁： じゅらく、布クロス、プリント合板、タイル等 天 井： 杉合板、石膏ボード、ビニールクロス、網代クロス、バスリブ等 床： タタミ、塩ビシート、フローリング、タイル等 設 備： 電気、給排水、衛生設備等
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	普通程度
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	本件建物の外壁材に使用されている吹付け材にアスベストが含有されている可能性があるため、解体などの際には注意が必要である。
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は以下のとおり。 ・ 2階和室の天井に雨漏り跡と思われる小規模なシミがみられる。 ・ 床面の撓み、建具や衛生設備等の変色、汚損等、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や生活ゴミが残置されたままとなっている。

- 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。

3 建物の概況及び利用状況等（物件2-1）

区 分	附属建物（未登記）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日：昭和57年頃新築（現地観察による推測） 経 過 年 数：約44年 経済的残存耐用年数：満了している
仕 様	構 造：コンクリートブロック造 屋 根：陸屋根 外 壁：モルタル塗り 内 壁：コンクリートブロック現し 天 井：モルタル塗り 床：コンクリート 設 備：電気設備
床面積（現況）	約20m ² （概測）
現況用途等	現況用途：車庫 間 取 り：別添「建物間取図」のとおり
品 等	やや劣る
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は以下のとおり。 ・内装の汚損や外装の軽微な損傷等、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や生活ゴミが残置されていた。 ② 本件建物は、物件2主である建物の北東側に隣接して建築された現況車庫である。主である建物との位置関係や現況用途等を勘案した結果、本件建物は物件2建物の附属建物と解するのが相当であると判断した。

- ③ 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。

4 建物の概況及び利用状況等（物件2-2）

区 分	附属建物（未登記）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日： 昭和57年頃新築（現地観察による推測） 経 過 年 数： 約44年 経済的残存耐用年数： 満了している
仕 様	構 造： コンクリートブロック造 屋 根： 波形スレート 外 壁： モルタル塗り 内 壁： ビニールクロス、コンクリートブロック現し等 天 井： 石膏ボード、屋根裏地現し等 床： 不詳、コンクリート等 設 備： 電気設備等
床面積（現況）	約13m ² （概測）
現況用途等	現況用途： 倉庫 間 取 り： 別添「建物間取図」のとおり
品 等	劣る
保守管理の状態	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	本件建物の屋根材に使用されているスレート板にアスベストが含有されている可能性があるため、解体などの際には注意が必要である。
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は以下のとおり。 ・倉庫の天井材が一部崩落している。 ・その他、内装の汚損や外装の損傷等が目立ち、劣化の進行度合いが顕著である。 ・建物内には多量の生活動産類や生活ゴミが残置されている。 ② 本件建物は、物件2主である建物の北西側に隣接して建築された現況倉庫である。

主である建物との位置関係や現況用途等を勘案した結果、本件建物は物件２建物の附属建物と解するのが相当であると判断した。

- ③ 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	18,200	0.72	626.76	0.90	7,392,000

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 18,600円/㎡ × 時点修正 100.0/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/102 = 標準画地価格 18,200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1.00（幅員±0.0％、系統及び連続性±0.0％）、
交通接近条件1.02（学校、商業施設等との接近性+2.0％）、
環境条件1.00（居住環境等±0.0％）、
行政的条件1.00、
より相乗積1.02

イ 個 別 格 差： 画地条件0.72（規模－30.0％、角地+3.0％）

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、建物の価額を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額 (円) ア×イ×ウ＝エ
2	260,000	164.25	0.03	1,281,000
2-1	75,000	20	0.03	45,000
2-2	160,000	13	0.01	21,000
物件 2 合計				1,347,000

ウ 現 価 率 :

◇ 物件 2 建物等の現況より現価率を 3 % と判断した。

◇ 物件 2-1 建物等の現況より現価率を 3 % と判断した。

◇ 物件 2-2 建物等の現況より現価率を 1 % 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、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	7,392,000	0.50	法定地上権	3,696,000

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ウ、1②イ) 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	7,392,000	-3,696,000	0.70	0.70	1,810,000
2	1,347,000	+3,696,000	0.70	0.70	2,470,000
一括価格（合計）					4,280,000

ウ 市場性修正：この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を十分考慮したが、目的物件が存する近隣一帯の不動産市場がやや供給過多で市場滞留期間が長期に及ぶ可能性が高いこと、近い将来に建物の修繕や解体に伴うコスト負担（アスベスト含有リスクも考慮）が生じる可能性が高いこと、更には建物内外の動産類の処分費用をも考慮すると、なお市場性が劣ると判断されるので、所要の修正を行った。

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

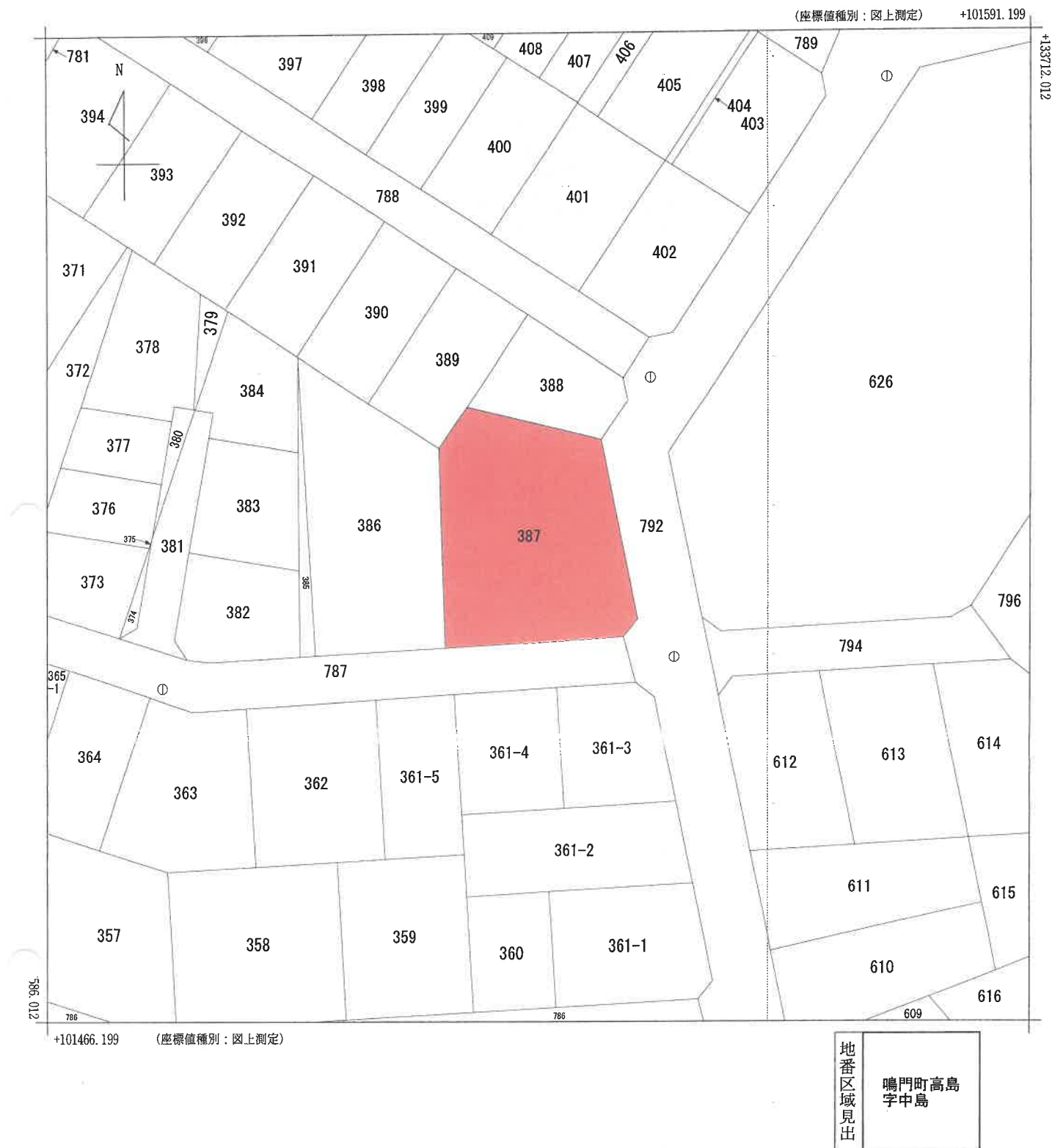
地価公示価格	【鳴門－5】
所 在	鳴門市鳴門町高島字中島318番
価 格	18,600円/㎡
位 置	J R 鳴門線鳴門駅の北西方約4.4km 高島渡船場バス停まで約300m
価 格 時 点	令和8年1月1日
地 積 ・ 形 状	227㎡（1：1）
利用の現況	住宅 L S 2
供給処理施設	水道
接 面 街 路	南側 幅員6m 市道
用途指定等	第一種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）
地域の概要	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

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 土地建物位置関係図
- 4 建物図面及び各階平面図写し
- 5 建物間取図

以 上





請求部	所在	鳴門市鳴門町高島字中島				地番	387番			
出力縮	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	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7月22日
徳島地方法務局

請求番号：6-1
(1/1)

登記官



389

388

物件2-2建物
(未登記)

菜園スペース

駐車スペース

386

物件2-1建物
(未登記)

物件2建物
(387)

物件1土地
(387)

道
(鳴門教育大学南18号線)
舗装約8.0m幅員現況

鳴門町第六公園

道
(鳴門教育大学南24号線)
舗装6.0m幅員現況

361-5

361-4

361-3

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24年11月30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7月22日 徳島地方方法務局

登記官

請求番号：6-2

建物図面

各階平面図

家屋番号	387番
建物の所在	鳴門市鳴門町高島字中島387番地

作成者 土地家屋調査士会 徳島県土地家屋調査士会 4年11月12日作成	縮尺 1/250	申請人 [Redacted]	縮尺 1/500
--	-------------	-------------------	-------------

1階

2階

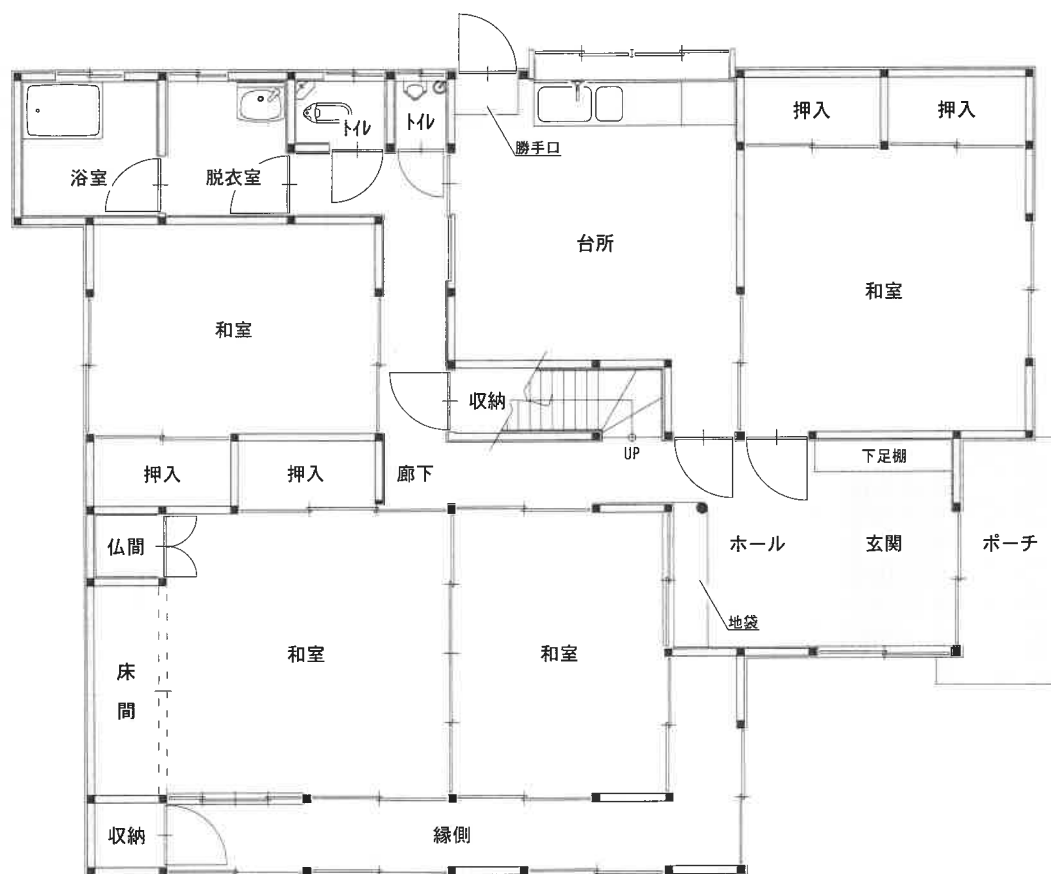
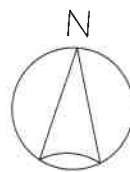
求積表

1	13.300 × 1.900 =	25.270000
2	12.350 × 2.850 =	35.197500
3	11.400 × 2.850 =	32.490000
4	8.550 × 2.850 =	24.367500
合計		117.325000
床面積		117.32㎡

求積表

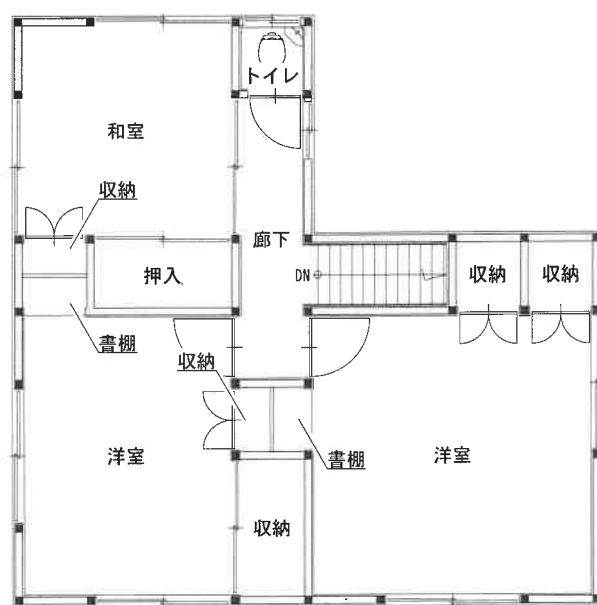
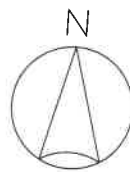
1	3.800 × 2.850 =	10.830000
2	7.600 × 4.750 =	36.100000
合計		46.930000
床面積		46.93㎡

A3をA4に縮小



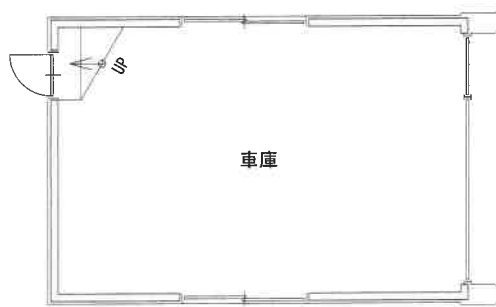
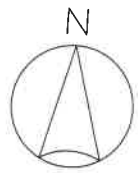
1 階

物件 2 建物間取図

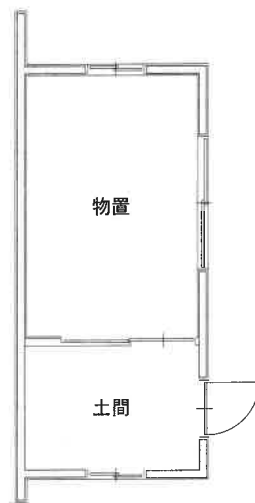
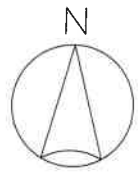


2 階

物件 2 建物間取図



物件 2-1 建物間取図



物件 2-2建物間取図