

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月14日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 鎌 田 絃 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 5月 7日から 令和 8年 5月13日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月20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 6月10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 5月21日から 令和 8年 5月22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 4月14日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- 2 所 在 徳島県鳴門市鳴門町土佐泊浦字大毛
 地 番 198番5
 地 目 宅地
 地 積 707.09平方メートル
- 5 所 在 徳島県鳴門市鳴門町土佐泊浦字大毛 198番地5
 家屋 番号 198番5
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 134.45平方メートル
 2階 48.95平方メートル
- (現況)
 構 造 木造瓦葺2階建
- (附属建物)
 符 号 1
 種 類 便所・浴室・物置
 構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建
 床 面 積 19.73平方メートル
- 符 号 2
 種 類 倉庫
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 81.49平方メートル
 2階 33.95平方メートル

物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類	居宅
構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積	約20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 3月18日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 住 友 建 二

1 不動産の表示

【物件番号 2, 5】

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 5】

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

- 2 所 在 徳島県鳴門市鳴門町土佐泊浦字大毛
 地 番 198番5
 地 目 宅地
 地 積 707.09平方メートル
- 5 所 在 徳島県鳴門市鳴門町土佐泊浦字大毛 198番地5
 家屋 番号 198番5
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 134.45平方メートル
 2階 48.95平方メートル
- (現況)
- 構 造 木造瓦葺2階建
- (附属建物)
- 符 号 1
 種 類 便所・浴室・物置
 構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建
 床 面 積 19.73平方メートル
- 符 号 2
 種 類 倉庫
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 81.49平方メートル
 2階 33.95平方メートル

物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類	居宅
構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積	約20平方メートル

令和7年（ケ）第87号
令和8年1月28日受理
令和8年2月20日提出
（2分冊中の2）



現況調査報告書
（物件2、5）

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

- 2 所 在 徳島県鳴門市鳴門町土佐泊浦字大毛
 地 番 198番5
 地 目 宅地
 地 積 707.09平方メートル
- 5 所 在 徳島県鳴門市鳴門町土佐泊浦字大毛 198番地5
 家屋 番号 198番5
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 134.45平方メートル
 2階 48.95平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
 種 類 便所・浴室・物置
 構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建
 床 面 積 19.73平方メートル
- 符 号 2
 種 類 倉庫
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 81.49平方メートル
 2階 33.95平方メートル

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の長女) C (亡Aの二女)	<p>1 私達は、本件物件の元債務者兼所有者Aの娘です。父Aは、令和3年11月頃に亡くなり、私達姉妹は相続を放棄しています。 現在、物件5建物は空家です。</p> <p>2 物件2土地につき、隣接地との間での境界争いなどはありません。</p> <p>3 物件2土地、物件5建物につき、第三者との間での貸借関係はありません。</p> <p>4 物件5建物につき、リース物件はありません。 同建物のブロック塀に大毛福池自治会が設置している消火器（写真32）があります。</p> <p>5 物件5主たる建物内には、残置動産は殆ど残っていません。</p> <p>6 物件5建物につき、現在は滅失している建物があるのではないかと、いうことですが、詳細は分かりません。ただ、同附属建物のうちの2階建倉庫が建つ前に、居宅が建っていたような気がします。 主たる建物の周囲に位置する西側の同附属建物のうち、2階建倉庫は、亡Dの代から、糸わかめの倉庫兼乾燥室として使われており、そのままの状態で動産類が残置されています。他の附属建物（写真26,27）には、昔、亡叔母Eが住んでいたことがありました。</p> <p>7 雨漏りやシロアリ被害はありませんが、主たる建物1階の天井が板落ちしています。</p> <p>8 北側の水路（写真34）について、徴収金等の支払いはありません。</p>

(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2土地につき、法第14条第1項地図が備え付けられている。
同土地につき、現況面積は登記面積より約10%縄伸びの可能性がある。

【都市計画区別】

鳴門市役所によると、物件2土地は、市街化調整区域である。

【接道】

同市役所によると、物件2土地北東側は幅員約3.2～4.3m舗装市道（土佐泊浦大毛10号線）に接面し、建築基準法第42条第2項道路に該当する、とのことである。

【上水道・下水道】

物件2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2土地上に下記の建物登記が存するが現地調査及び関係人の陳述より、いずれも現存しないことを確認した。

所在；鳴門市鳴門町土佐泊浦字大毛198番地5

家屋番号；198番5の2

種類；居宅 構造；木造草葺平家建 床面積；76.03㎡ 登記簿上所有者；D
(附属建物) 符号；1

種類；物置 構造；木造瓦葺平家建 床面積；13.22㎡ 登記簿上所有者；D

・物件5建物（昭和49年3月1日 新築）は目視上、室内に経年劣化を認め、関係人の陳述のとおり、主たる建物1階天井に板落ち部分（写真8）を認めた。

・物件5主たる建物の西側に近接して存する現況居宅は、関係人の陳述や関連書類及び規模等を考慮した結果、物件5建物の附属建物（未登記）と解するのが相当である。

・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。

以上

(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1月28日 (水) 12:40 - 12:45	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1月28日 (水) 12:45 - 12:50	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2月4日 (水) 11:08 - 11:32	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和8年2月4日 (水) 11:59 - 12:05	鳴門市役所	公法上の規制等調査
令和8年2月10日 (火) 14:10 - 15:40	物件所在地	立入調査、評価人帯同
(特記事項)		
<p>■ 令和8年2月10日 目的物件は不在が予想されていたので、立会人を立ち合わせ臨場した。</p>		

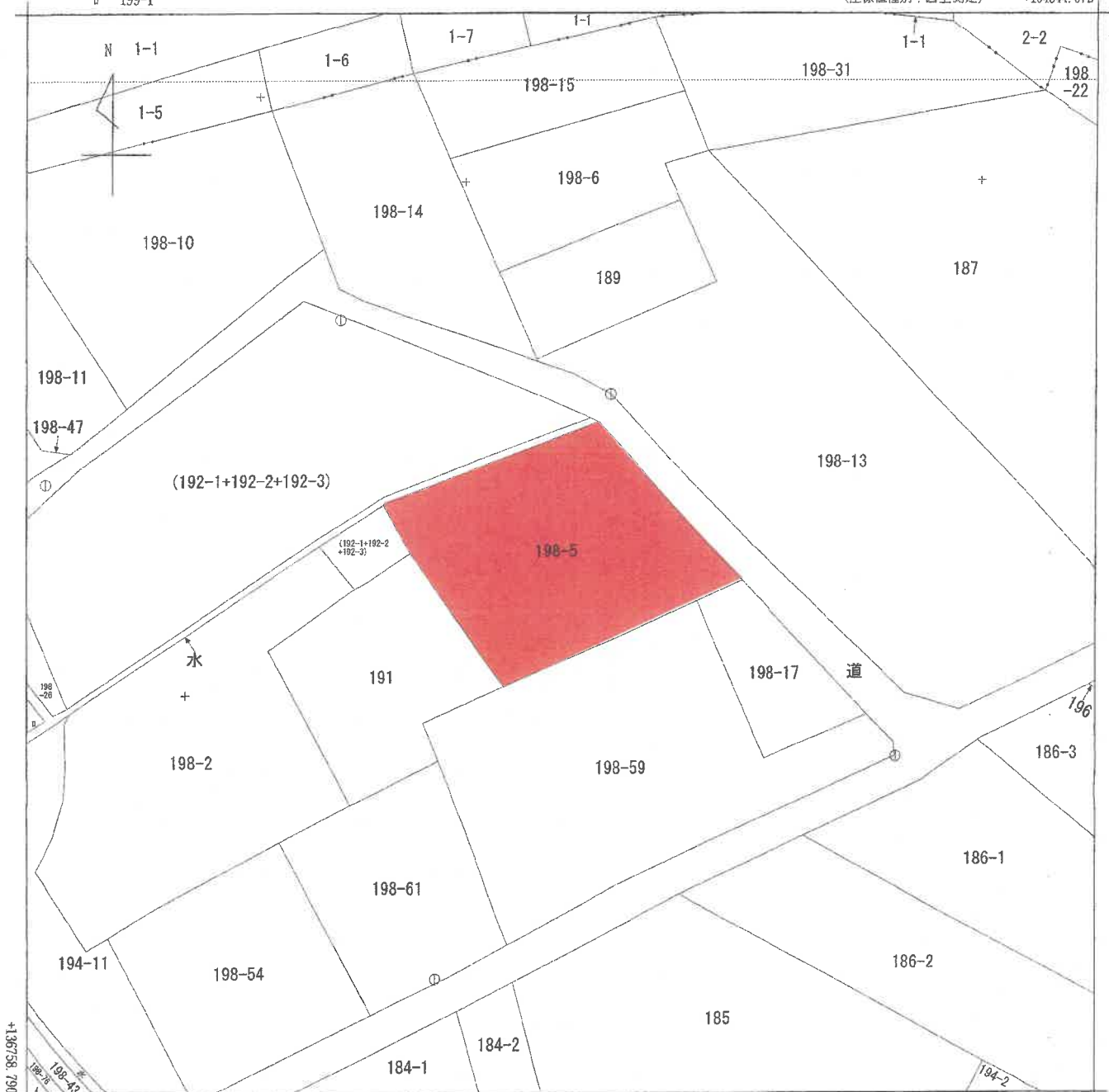
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

198-50
199-1

(座標値種別：図上測定)

+104544.672

+136884.790



+104419.672 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出
鳴門町土佐泊浦
字福池
鳴門町土佐泊浦
字大毛

A 鳴門町土佐泊浦字福池

請求部	所在	鳴門市鳴門町土佐泊浦字大毛				地番	198番5			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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	昭和45年3月			備付年月日(原図)	昭和44年11月			補記事項		

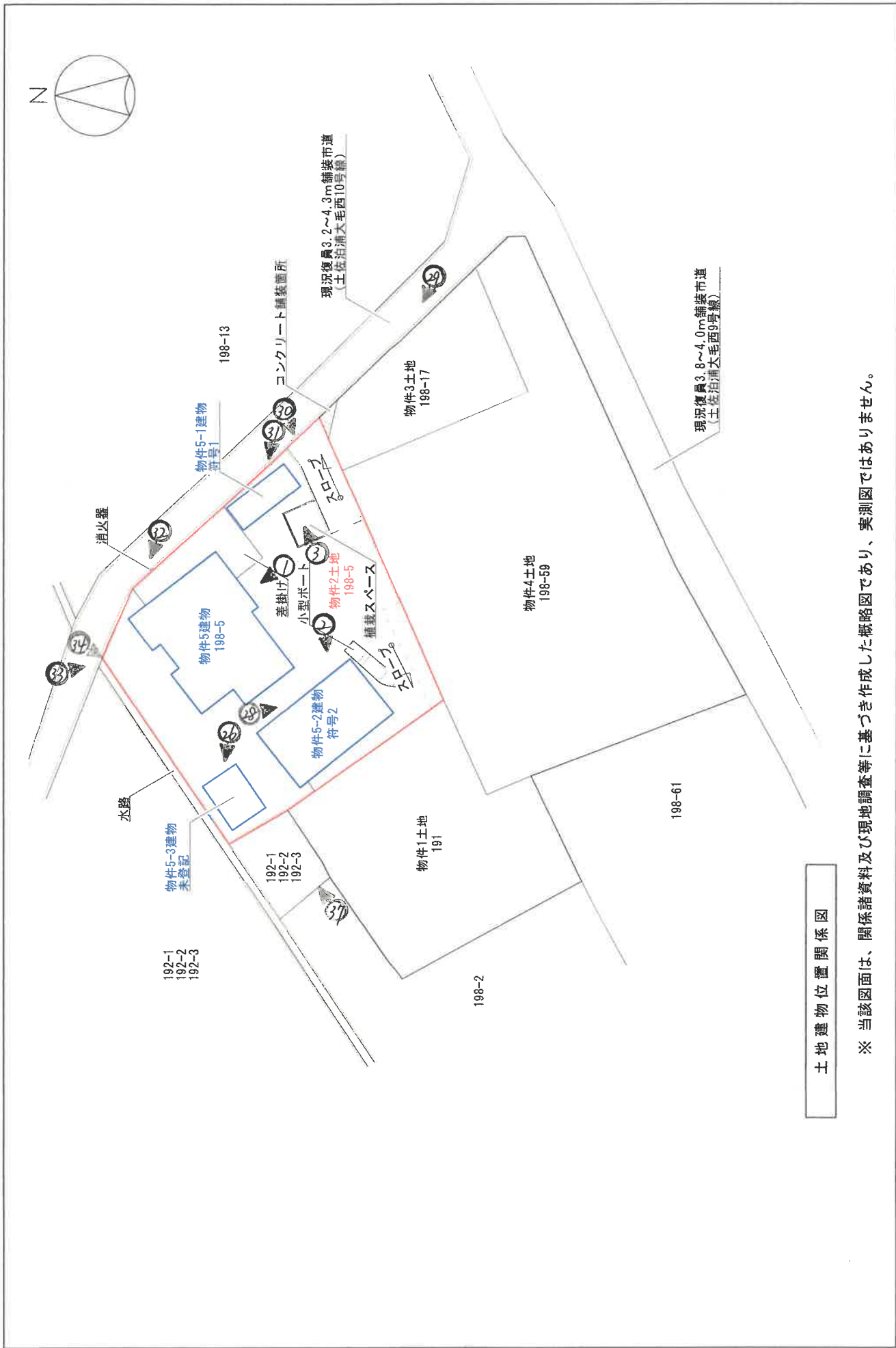
これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和8年1月30日
徳島地方務局

請求番号：3-2
(1/1)

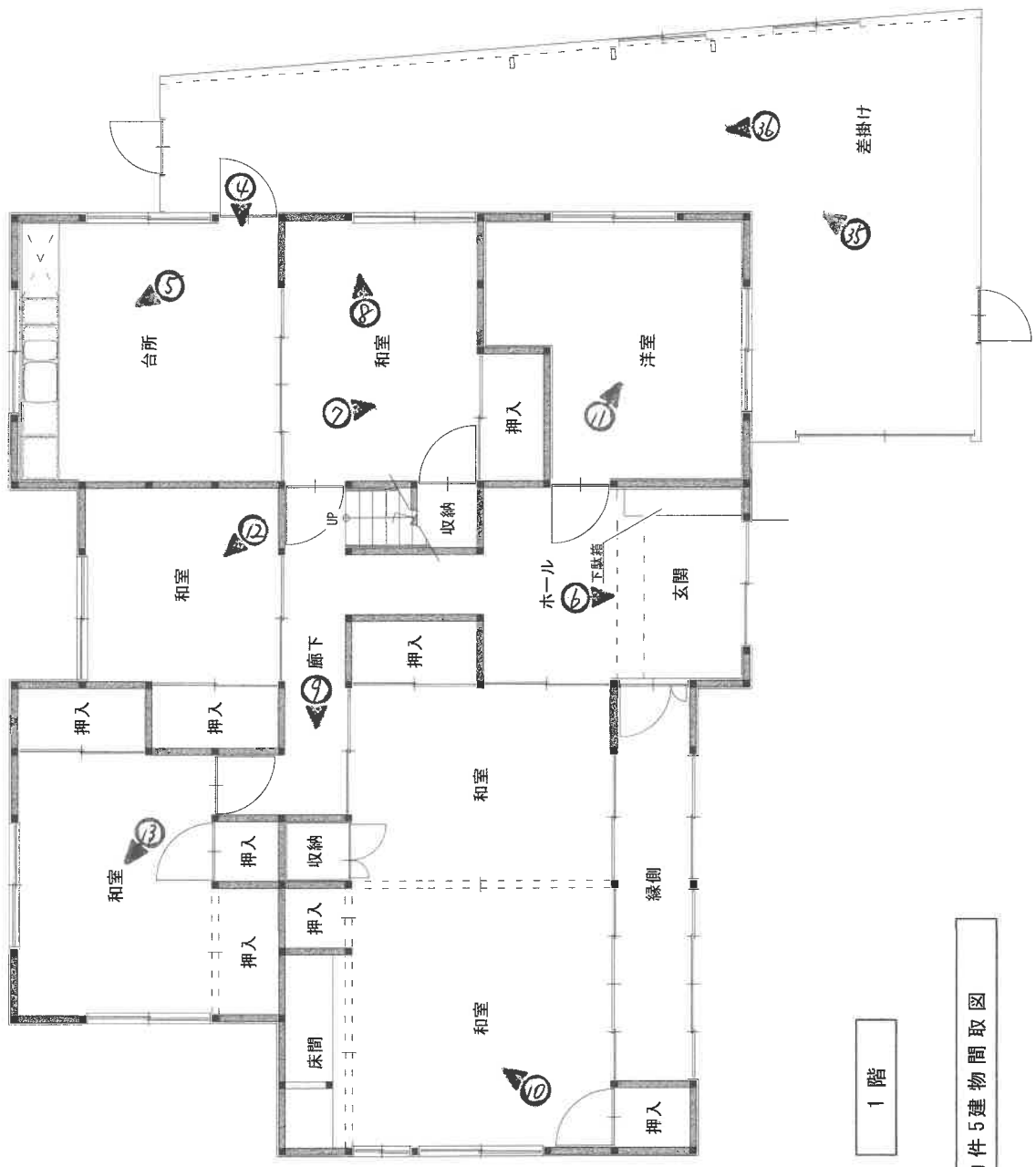
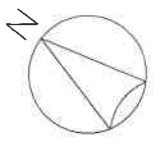
登記官

A3をA4に縮小



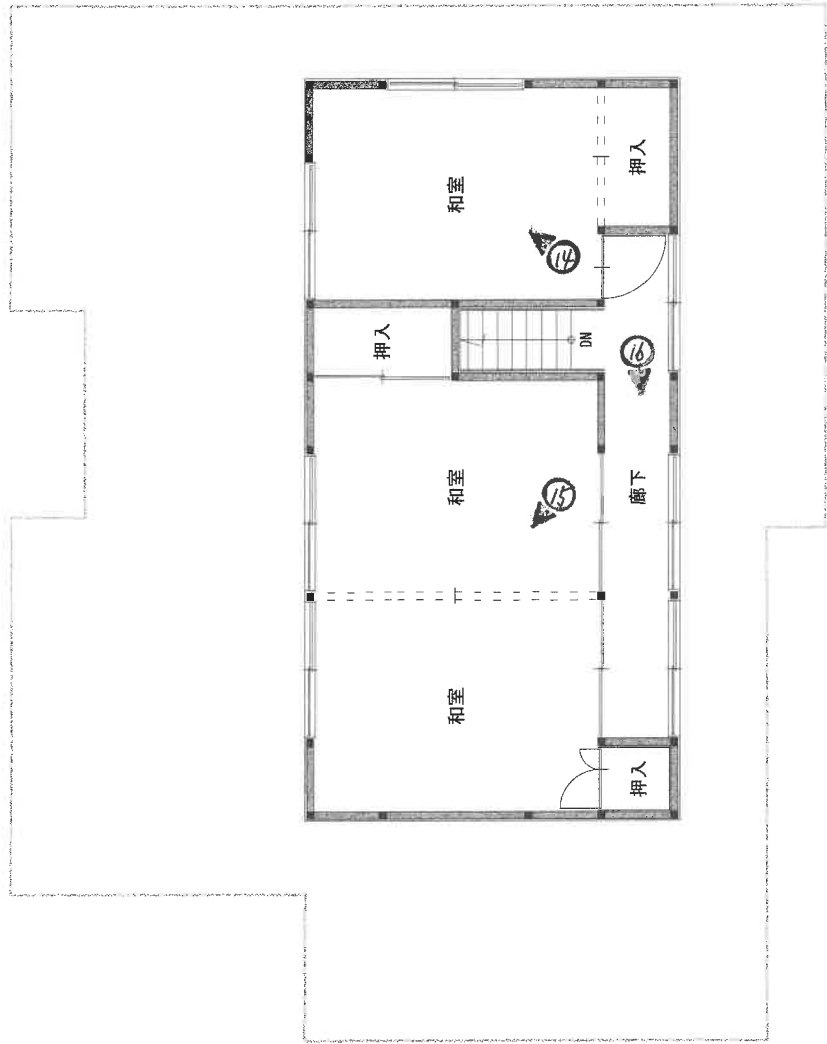
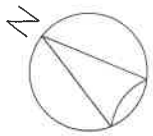
土地建物位置関係図

※ 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。



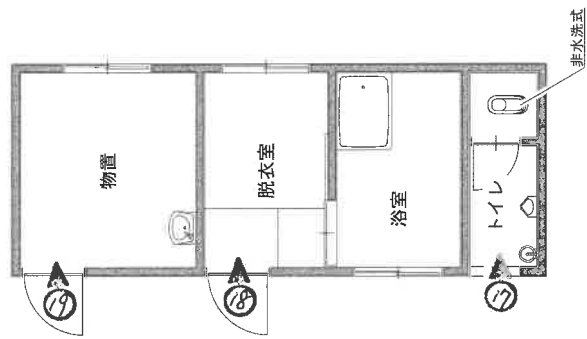
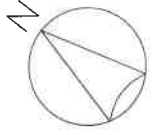
1 階

物件 5 建物間取図

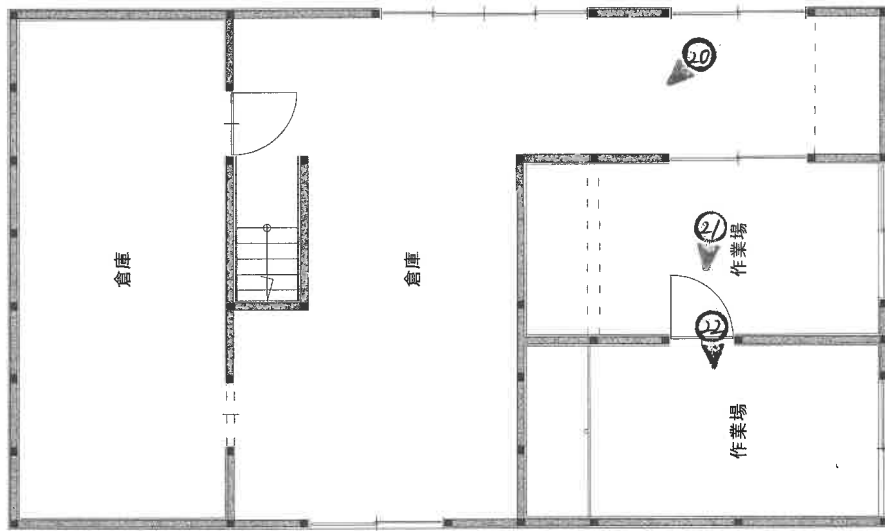
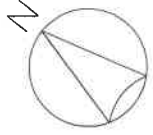


2 階

物件 5 建物間取図

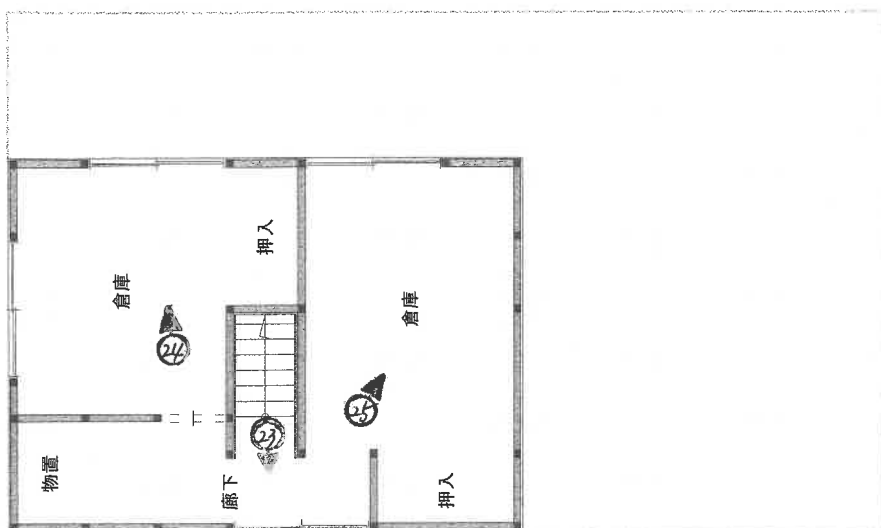
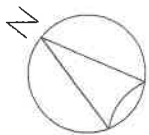


物件 5-1 建物間取図



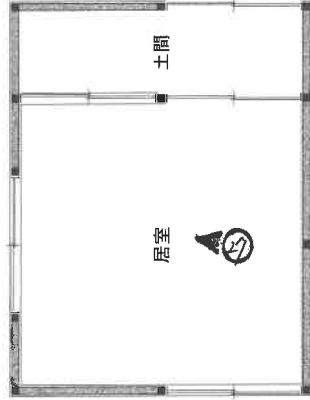
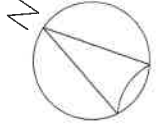
1 階

物件 5-2 建物間取図



2 階

物件 5-2 建物間取図



物件5-3建物間取図

建築物図面

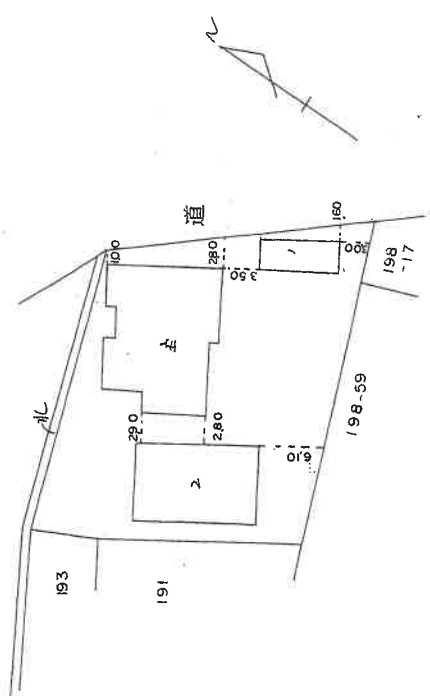
1/2

家屋番号 198番5

建築物の所在 鳴門市鳴門町土佐泊浦字大毛198番地5

各階平面図 5013522

1/3



昭和62年2月2日
平成

製作者	縮尺 1/500	申請人	縮尺 1/500
2月9日(作製)			

徳島県土地家屋調査士会 徳島県土地家屋調査士会 徳島県土地家屋調査士会 徳島県土地家屋調査士会 徳島県土地家屋調査士会 徳島県土地家屋調査士会 徳島県土地家屋調査士会 徳島県土地家屋調査士会 徳島県土地家屋調査士会 徳島県土地家屋調査士会

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1月30日 徳島地方方法務局

登記官

14
18

令和8年1月30日 徳島地方方法務局 登記官

登記官

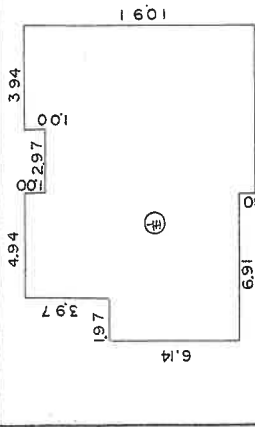
請求番号：3-5

各階平面図 5013523

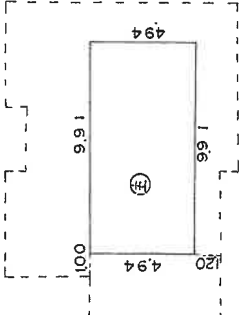
建築物平面図

家屋番号 198番5

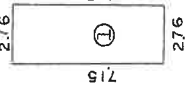
建築物の所在 鳴門市鳴門町土泊浦字大毛198番地5



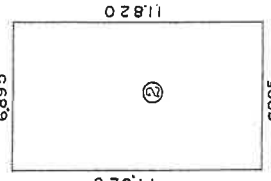
① 階
 330
 6.14 X 1.97= 12.0958
 10.11 X 4.94= 49.9434
 9.91 X 2.97= 29.4327
 10.91 X 3.94= 42.9854
 コウガイ 134.4573
 134.45 M²



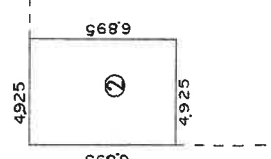
② 階
 330
 9.91 X 4.94= 48.9554
 コウガイ 48.9554
 48.95 M²



③ 階
 330
 2.76 X 7.15= 19.7340
 コウガイ 19.7340
 19.73 M²



④ 階
 330
 6.895 X 11.820= 81.498900
 コウガイ 81.498900
 81.49 M²



⑤ 階
 330
 4.925 X 6.895= 33.957875
 コウガイ 33.957875
 33.95 M²

2 / 2

作製者

縮尺 1 / 250

申請人

縮尺 1 / 250

徳島県土地家屋調査士会用品紙 2月9日(作製)

A3をA4に縮小

1

受命物件の状況



物件5
主たる建物

2

受命物件の状況



物件5
符号2

物件5
主たる建物

小型ボート

3



物件5
符号1

花壇

4



物件5主たる建物
1階

5



6



7



物件5主たる建物
1階

8



写真7の天井部分

9



10



物件5主たる建物
1階

11



12



13



物件5主たる建物
1階

14



物件5主たる建物
2階

15



物件5主たる建物
2階

16



物件5主たる建物
2階

17



物件5附属建物
符号1

18



物件5附属建物
符号1

19



物件5附属建物
符号1

20



物件5附属建物
符号2 1階

21



22



物件5附属建物
符号2 1階

23



物件5附属建物
符号2 2階

24



物件5附属建物
符号2 2階

25



物件5附属建物
符号2 2階

26



未登記附属建物
外観

27



未登記附属建物
室内

28



物件5
符号2 外観

29



物件5
附属建物 符号1

三角形のコンクリート
舗装箇所

30



物件5
附属建物 符号1

三角形のコンクリート
舗装箇所

31



32



消火器

33



34



物件5

未登記附属建物

水路

35



36



37



物件5 符号2

未登記附属建物

副本

令和 7 年 (ケ) 第 87 号
(2分冊のうちの②)

令和 8 年 2 月 10 日現地調査

令和 8 年 2 月 17 日評 価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

(物件 2、5 関係)

評価人 不動産鑑定士

森脇 英正

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 430, 000 円	
内 訳 価 格	
物件 2 (土地)	金 1, 290, 000 円
物件 5 (建物)	金 2, 140, 000 円

- 1 一括価格は、物件 2、5 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 5 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 5 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
2	所在 地番 地目 地積	徳島県鳴門市鳴門町土佐泊浦 字大毛 198番5 宅地 707.09m ²	登記地積より約10%程度縄 伸びの可能性あり。
5	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	徳島県鳴門市鳴門町土佐泊浦 字大毛 198番地5 198番5 居宅 木造スレート葺2階建 1階 134.45m ² 2階 48.95m ²	木造瓦葺2階建
5-1 【上記物 件5の附 属建物】	符号 種類 構造 床面積	1 便所・浴室・物置 コンクリートブロック造 スレート葺平家建 19.73m ²	
5-2 【上記物 件5の附 属建物】	符号 種類 構造 床面積	2 倉庫 木造スレート葺2階建 1階 81.49m ² 2階 33.95m ²	
5-3 【上記物 件5の附 属建物】	符号 種類 構造 床面積	(未登記)	— 居宅 木造スレート葺平家建 約20m 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2）

位置・交通	JR鳴門線「鳴門」駅の北東方・道路距離約7.9km 「網千島」バス停の北西方・同約300m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	近隣地域は鳴門市北東の大毛島にあって、県道鳴門公園線の背後地に形成された村落（土佐泊浦地区）の一角に位置する。 上記県道沿い一帯は、大鳴門橋を望む風光明媚な海岸線となっており、リゾートホテルやマンション、美術館等が立地している。 一方、その背後地帯は農地が広がる中に農家住宅が散在する農村集落が広がっており、近隣地域は地区の北東にある千鳥浜海岸から程近い位置にある。 比較的地縁性の強い集落であり、公法上の制約や市街地へのアクセス条件に見劣りすることもあって宅地に対する市場人気は低調であり、保守的な土地利用形態が今後も続くものと予測される。	
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	市街化調整区域 — 70% 200% — 瀬戸内海国立公園普通地域
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 その他	登記地積（昭和48年11月の国土調査による地積）は707.09㎡となっているが、現況宅地として視認し得る範囲（地上に存する建物の位置や本件土地の北側に隣接する水路の線形等から推認した占有範囲）は、登記面積より約10%広い可能性がある。 間口（北東側）約32m、奥行（南東側）約30m ほぼ整形 概ね平坦 中間画地 道路面及び隣接地より約1m高くなっており、本件土地の南東部の両側には、出入り用のスロープが施されている。 特になし
接面道路の状況	北東側幅員約3.2~4.3m舗装市道土佐泊浦大毛10号線（建築基準法第42条第2項道路に該当）に接面。	
土地の利用状況	・主として物件5建物（居宅ほか）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） ・周辺の利用状況としては、主に農地となっている。	

供給処理施設	上水道 あり（前面道路に本管なし）※下記特記事項①参照。 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	本件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	昭和45年、同55年頃の住宅地図及び登記等によると、目的土地は従前より住宅等の敷地として利用されてきたようである。また、徳島県環境管理課で確認したところ、有害物質使用特定施設の届出等はなかった。一方、後述の目的建物（附属建物；符号2）内の一角に残置されているディーゼルオイル缶から油脂漏れが確認できたことから、土壌汚染の可能性を完全に否定することはできないが、確定的には専門業者による調査が必要である。 本件評価においては、土壌汚染が存する可能性に対するリスク、心理的嫌悪感、調査費用発生の可能性等を総合的に勘案し、後記のとおり補正を行った。
ハザードマップ	鳴門市ハザードマップによると、目的地は高潮浸水想定区域及び津波災害警戒区域に該当する。
特記事項	<p>① 鳴門市水道事業課によると、目的地への上水道は、目的地の南東約30mの市道に敷設された口径50ミリの本管から同13ミリの私設管を分岐させて供給されているとのことである。</p> <p>② 現地目視調査によると、目的土地からの生活排水は、北西側から排水管を伝って隣接する物件1土地（2分冊のうちの①参照）の地中へ放流しているようであるが、詳細については不明である。</p> <p>③ 目的地南東側の市道との接続部付近に三角形のコンクリート舗装が施された隅切りが存するが、これは物件3土地（2分冊のうちの①参照）の一部であることに留意する必要がある。（別添「土地建物位置関係図」参照）</p> <p>④ 目的土地の南西端付近には、小型ボートが残置されたままとなっている。</p> <p>⑤ 目的土地北東辺上に築造されているブロック塀の一角には、自治会の消火器が設置されている。</p> <p>⑥ 先述の通り、目的土地の現況地積は登記地積より約10%広い可能性があるが、確定的には地積測量を要する。</p>

- ⑦ 目的土地に下記の建物登記があるが、現地調査及び関係人の陳述より、いずれも現存しないことを確認した。

所 在；鳴門市鳴門町土佐泊浦字大毛198番地5

家屋番号；198番5の2

種 類；居宅

構 造；木造草葺平家建

床 面 積；76.03㎡

(附属建物)

符 号；1

構 造；木造瓦葺平家建

種 類；物置

床 面 積；13.22㎡

- ⑧ 市街化調整区域内での建築（増改築も含む）や開発行為については、原則として都市計画法に基づき県知事の許可を要することから、事前に担当部局（徳島県東部県土整備局建築指導担当）へ確認することが望ましい。

2 建物の概況及び利用状況等（物件5）

区 分	主である建物（家屋番号198番5）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日： 昭和49年3月1日新築（登記記載） 経 過 年 数： 約52年 経済的残存耐用年数： 0年
仕 様	構 造： 木造 屋 根： 瓦葺 外 壁： プリント合板、角波カラー鋼板等 内 壁： 繊維壁、タイル、プリント合板等 天 井： 杉合板、石膏ボード等 床： フローリング、タタミ、塩ビシート等 設 備： 電気設備、給排水設備
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」参照
品 等	普通
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	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を確認したところ、以下の損傷等箇所が認められた。 (1) 玄関や一部の居室の天井に雨染みのようなものが見受けられた。 (2) 建物内外の随所で、仕上げ材の剥離や腐食、建具類の破損が認められた。 (3) 外部差掛けの床土間（コンクリート）に顕著な亀裂が認められた。 (4) その他全体的に経過年数相応の劣化が認められた。 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。

3 建物の概況及び利用状況等（物件5-1）

区 分	附属建物（符号1）
建築時期及び経済的残存耐用年数	<p>建 築 年 月 日： 昭和49年頃新築（現地目視調査及び関連書類による）</p> <p>経 過 年 数： 約52年</p> <p>経済的残存耐用年数： 0年</p>
仕 様	<p>構 造： コンクリートブロック造</p> <p>屋 根： 化粧スレート葺</p> <p>外 壁： 吹付塗装</p> <p>内 壁： モルタル塗、吹付塗装、タイル</p> <p>天 井： 石膏ボード、モルタル塗</p> <p>床： モルタル塗、フローリング、タイル</p> <p>設 備： 電気設備、給排水設備、衛生設備</p>
床面積（現況）	「第3 目的物件」記載のとおり
現況用途等	<p>現況用途： 便所、浴室、物置</p> <p>間取り： 別添「建物間取図」参照</p>
品 等	普通
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	<p>吹付塗装材等にアスベストが含有されている可能性があるが、確定的には専門業者による調査が必要である。</p> <p>本件評価においては、アスベストが存する可能性に対するリスク、心理的嫌悪感、調査費用発生の可能性等を総合的に勘案し、後記のとおり補正を行った。</p>
特 記 事 項	<p>① 調査日時点において目視可能な範囲を確認したところ、以下の損傷等箇所が認められた。</p> <p>(1) 建物内外の随所で、仕上げ材等の剥離や腐食、建具類の破損が認められた。</p> <p>(2) その他全体的に経過年数相応の劣化が認められた。</p> <p>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。</p>

4 建物の概況及び利用状況等（物件5-2）

区 分	附属建物（符号2）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日： 昭和56年10月1日新築（登記記載） 経 過 年 数： 約44年 経済的残存耐用年数： 0年
仕 様	構 造： 木造 屋 根： 化粧スレート葺 外 壁： 角波カラー鋼板 内 壁： 角波カラー鋼板、プリント合板、コンパネ、荒土壁 天 井： 角波カラー鋼板、石膏ボード、杉合板等 床 設 備： タタミ、フローリング、コンパネ、荒板、土間コン 設 備： 電気設備
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： 倉庫 間取り： 別添「建物間取図」参照
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	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を確認したところ、以下の損傷等箇所が認められた。 (1) 建物内外の随所で、仕上げ材等の剥離や腐食、建具類の破損が顕著に認められた。 (2) その他全体的に経過年数相応の劣化が認められた。 ② 本件建物は、外観上は一般住宅のようにみえる。関係人の陳述によると、当初は住宅用途で建築していたが、途中でワカメの倉庫兼乾燥室としての用途に変更されたとのことである。 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。

5 建物の概況及び利用状況等（物件5-3）

区 分	附属建物（未登記）
建築時期及び経済的残存耐用年数	<p>建 築 年 月 日： 昭和49年頃新築（現地目視調査及び関連書類による）</p> <p>経 過 年 数： 約52年</p> <p>経済的残存耐用年数： 0年</p>
仕 様	<p>構 造： 木造</p> <p>屋 根： 化粧スレート葺</p> <p>外 壁： カラートタン</p> <p>内 壁： ビニールクロス、荒土壁</p> <p>天 井： ビニールクロス、屋根下地現し</p> <p>床： 塩ビシート</p> <p>設 備： 電気設備</p>
床面積（現況）	「第3 目的物件」記載のとおり
現況用途等	<p>現況用途： 居宅</p> <p>間取り： 別添「建物間取図」参照</p>
品 等	劣る
保守管理の状態	相当に劣る
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	<p>① 本件建物は、物件5主である建物の西側に近接して存する現況居宅である。関係人の陳述や関連書類並びに規模等を勘案した結果、本件建物は物件5建物の附属建物と解するのが相当であると判断した。</p> <p>② 調査日時点において目視可能な範囲を確認したところ、本件建物は全体的に物理的損傷や機能的陳腐化が顕著であり、倒壊の恐れもある。</p> <p>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。</p>

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件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/m ²) ア	個別格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
2	11,300	0.86	707.09	0.90	6,184,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示： 鳴門-2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 13,600\text{円/m}^2 & \times & 100.0/100 & \times & 100/100 & \times & 100/120 & = & 11,300\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇ 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1.05（幅員+4.0%、系統連続性+1.0%）、
交通接近条件1.04（公共施設、商業施設への接近性+4.0%）、
環境条件1.10（居住環境等+10.0%）、
行政的条件1.00、
より相乗積1.20

イ 個別格差： 画地条件0.90（地積-10.0%）、
環境条件0.95（排水の状況-5.0%）、
より相乗積0.86

ウ 地積： 登記数量による。（3ページ「画地条件」欄に記載のとおり、目的土地は登記面積より広い可能性があるが、国土調査済みであることを考慮し、評価においては登記面積を採用することとした。）

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 5 (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。

なお、物件 5 建物の南東外部に設置された差掛けについては、経済価値に乏しく、ゼロ査定とした。

物件番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
5	270,000	183.40	0.03	1,486,000
5-1	180,000	19.73	0.03	107,000
5-2	170,000	115.44	0.02	392,000
5-3	150,000	20	0.01	30,000
物件 5 合計				2,015,000

ウ 現 価 率 :

- ◇ 物件 5
建物等の現況より現価率を 3 % と判断した。
- ◇ 物件 5-1
建物等の現況より現価率を 3 % と判断した。
- ◇ 物件 5-2
建物等の現況より現価率を 2 % と判断した。
- ◇ 物件 5-3
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
2	6,184,000	0.50	法定地上権	3,092,000

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ホ、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
2	6,184,000	-3,092,000	0.60	0.70	1,290,000
5	2,015,000	+3,092,000	0.60	0.70	2,140,000
一括価格 (合計)					3,430,000

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充分考慮したが、目的物件は地縁性の強い村落地区に存する複合不動産であること、動産（小型ボート）の処分や老朽化した建物の解体に伴う負担が生じる可能性が高いこと、さらには土壤汚染やアスベストの可能性を否定できないこと、以上を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。

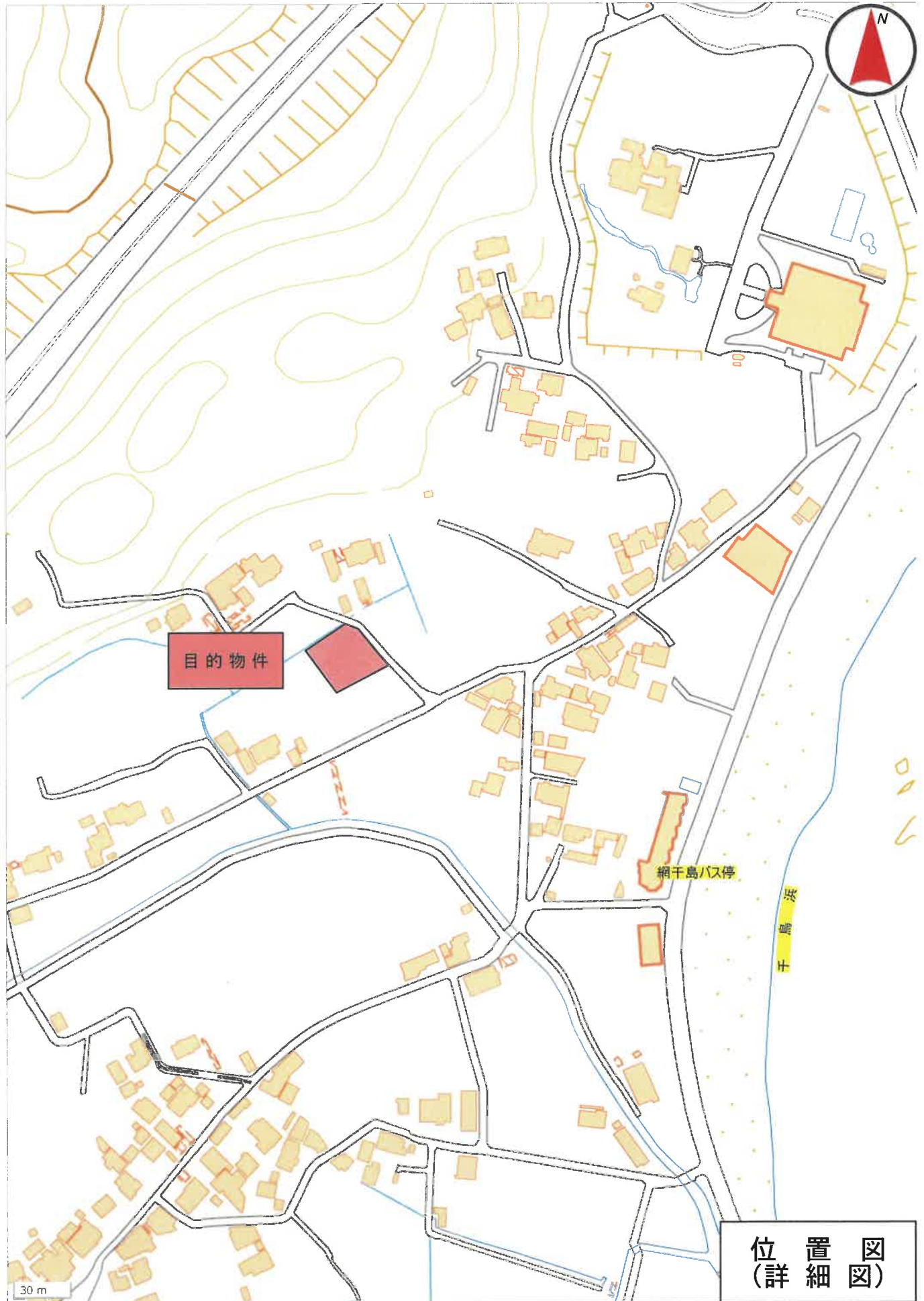
第6 参考価格資料

地価公示価格	【鳴門－2】
所在	鳴門市鳴門町土佐泊浦字黒山256番20
価格	13,600円/m ²
位置	J R鳴門線鳴門駅の北東方約5.5km
価格時点	令和7年1月1日
地積・形状	280m ² (1:1.2)
利用の現況	住宅 W2
供給処理施設	水道
接面街路	南東側 幅員5.3m 市道
用途指定等	市街化調整区域 (建ぺい率70%、容積率200%)
地域の概要	一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域

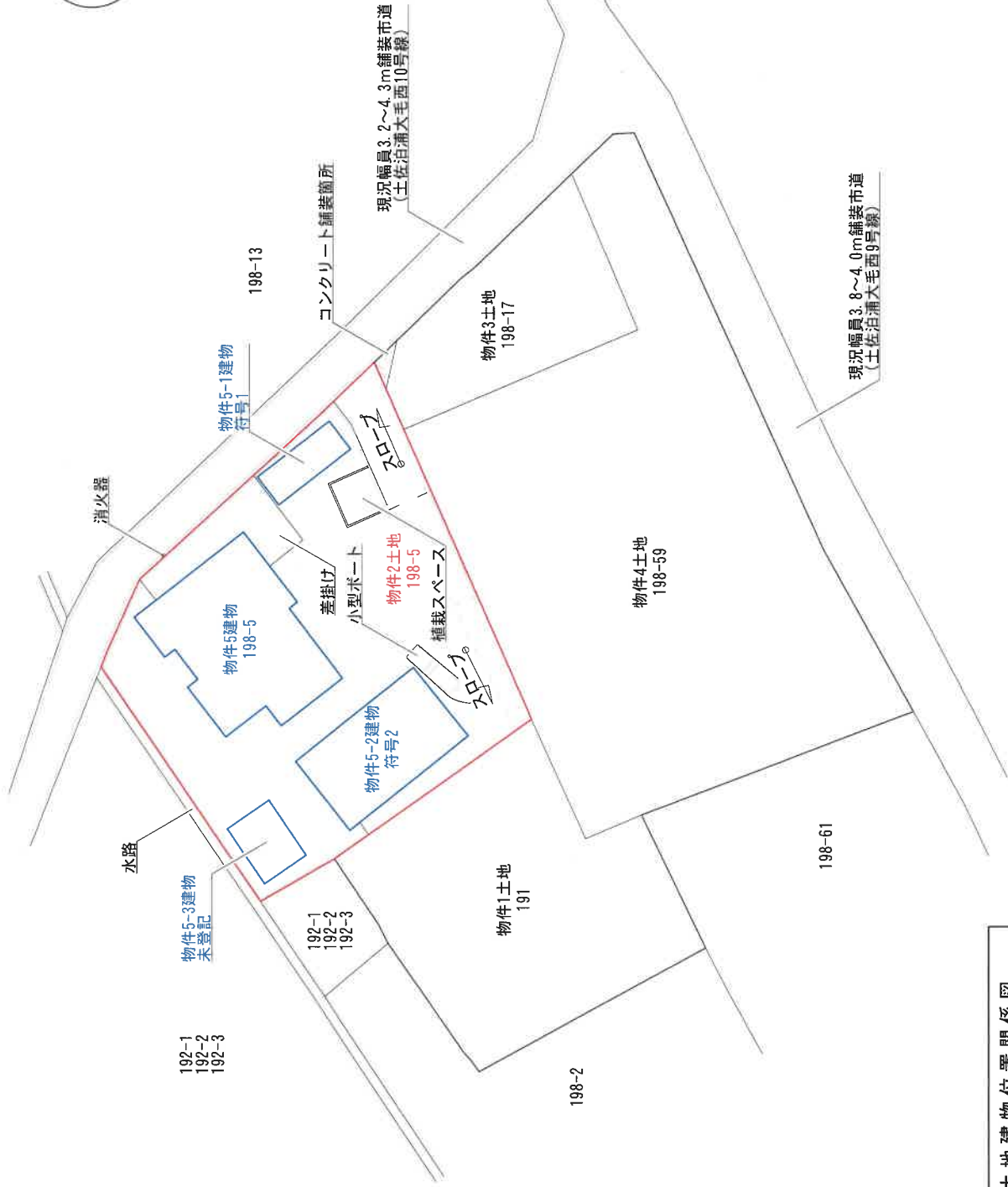
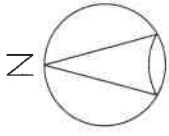
第7 附属資料

- 1 位置図 (出典: 国土地理院編集 縮尺不詳「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



位置図
(詳細図)



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：昭和62年2月24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1月30日 徳島地方務局 登記官

登記官

建築物図面
各階平面図

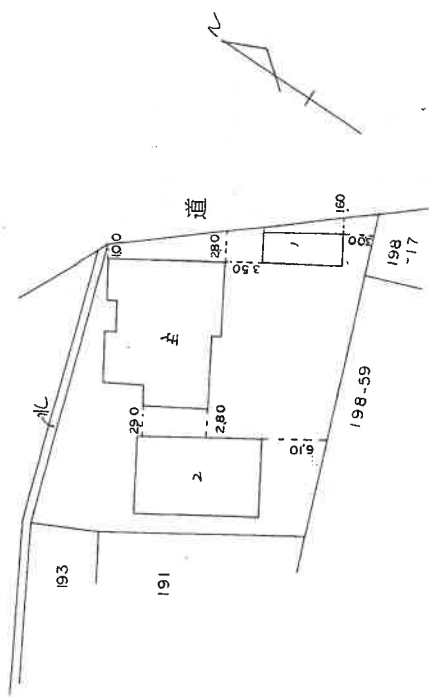
1/2

家屋番号 198番5

建築物の所在 鳴門市鳴門町土佐泊瀬字大毛198番地5

1/3

各階平面図 5013522



昭和62年2月24日
平成

作製者	縮尺 1/500	申請人	縮尺 1/500
	2月9日(作製)		

徳島県土地家屋調査士会 徳島県土地家屋調査士会 徳島県土地家屋調査士会 徳島県土地家屋調査士会 徳島県土地家屋調査士会 徳島県土地家屋調査士会 徳島県土地家屋調査士会 徳島県土地家屋調査士会 徳島県土地家屋調査士会 徳島県土地家屋調査士会

登記年月日：昭和62年2月24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1月30日 徳島地方方法務局 登記官

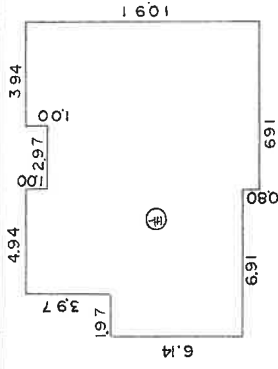
登記官

各階平面図 5013523

家屋番号 198番5

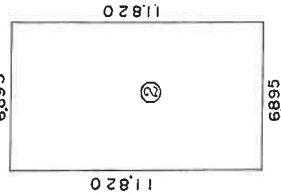
建築物各階平面図

建築物の所在 鳴門市鳴門町土佐泊浦字大毛198番地5

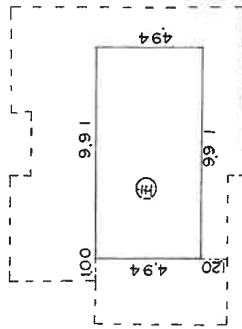


① 1階
 30 7.15 X 7.15 = 51.0225 M²
 コウガイ 7.15 X 7.15 = 51.0225 M²
 コカメヤキ 7.15 X 7.15 = 51.0225 M²

② 1階
 30 2.76 X 7.15 = 19.7340 M²
 コウガイ 2.76 X 7.15 = 19.7340 M²
 コカメヤキ 2.76 X 7.15 = 19.7340 M²

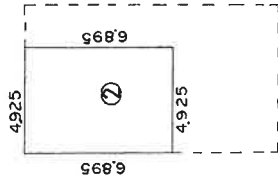


③ 2階
 30 6.895 X 11.820 = 81.498900 M²
 コウガイ 6.895 X 11.820 = 81.498900 M²
 コカメヤキ 6.895 X 11.820 = 81.498900 M²



④ 2階
 30 9.91 X 4.94 = 48.9554 M²
 コウガイ 9.91 X 4.94 = 48.9554 M²
 コカメヤキ 9.91 X 4.94 = 48.9554 M²

⑤ 2階
 30 4.925 X 6.895 = 33.957875 M²
 コウガイ 4.925 X 6.895 = 33.957875 M²
 コカメヤキ 4.925 X 6.895 = 33.957875 M²



製作者

2月9日(作製)

縮尺 1/250

申請人

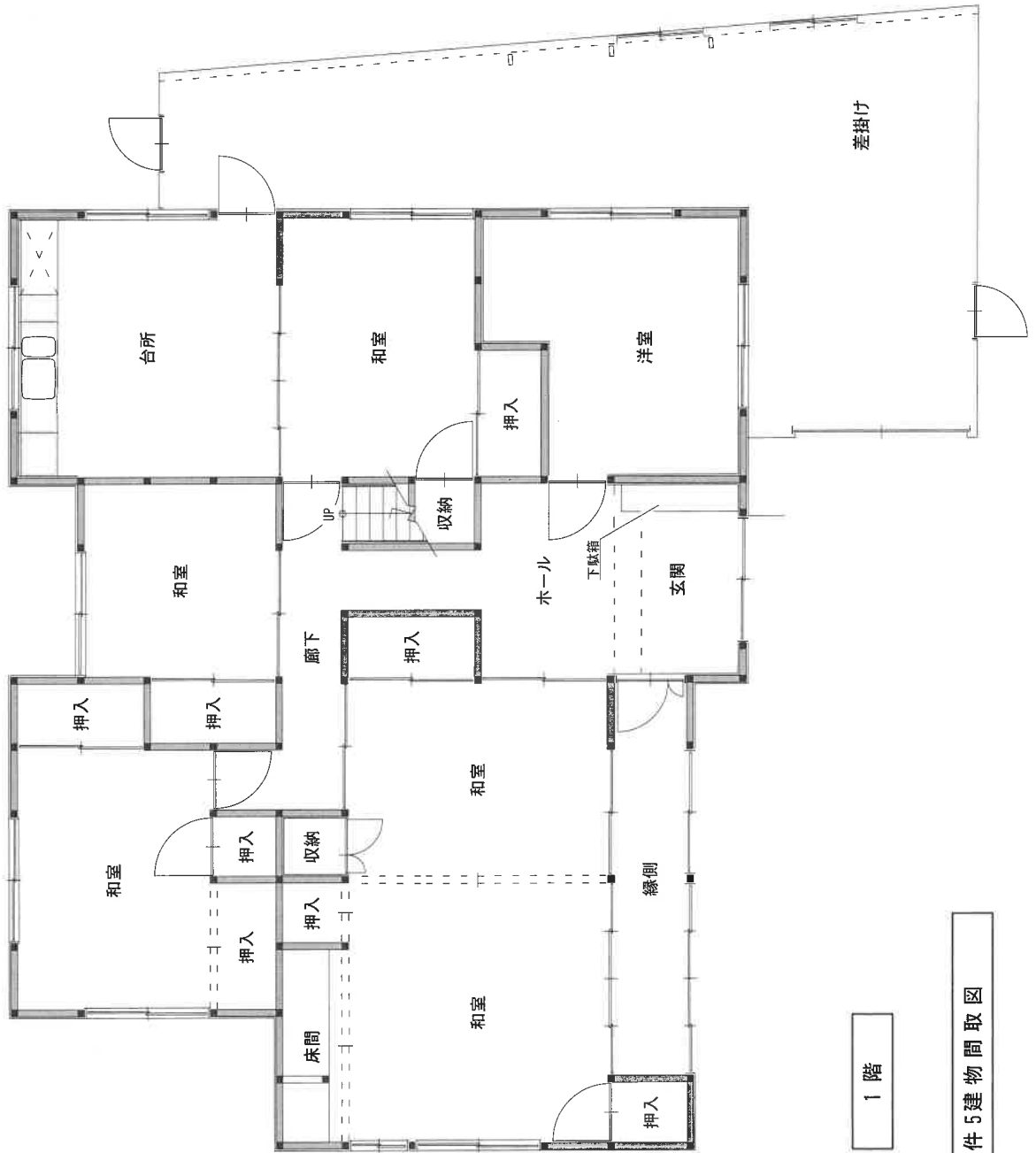
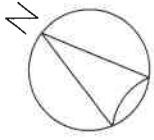
縮尺 1/250

徳島県土地家屋調査士会館

請求番号：3-5

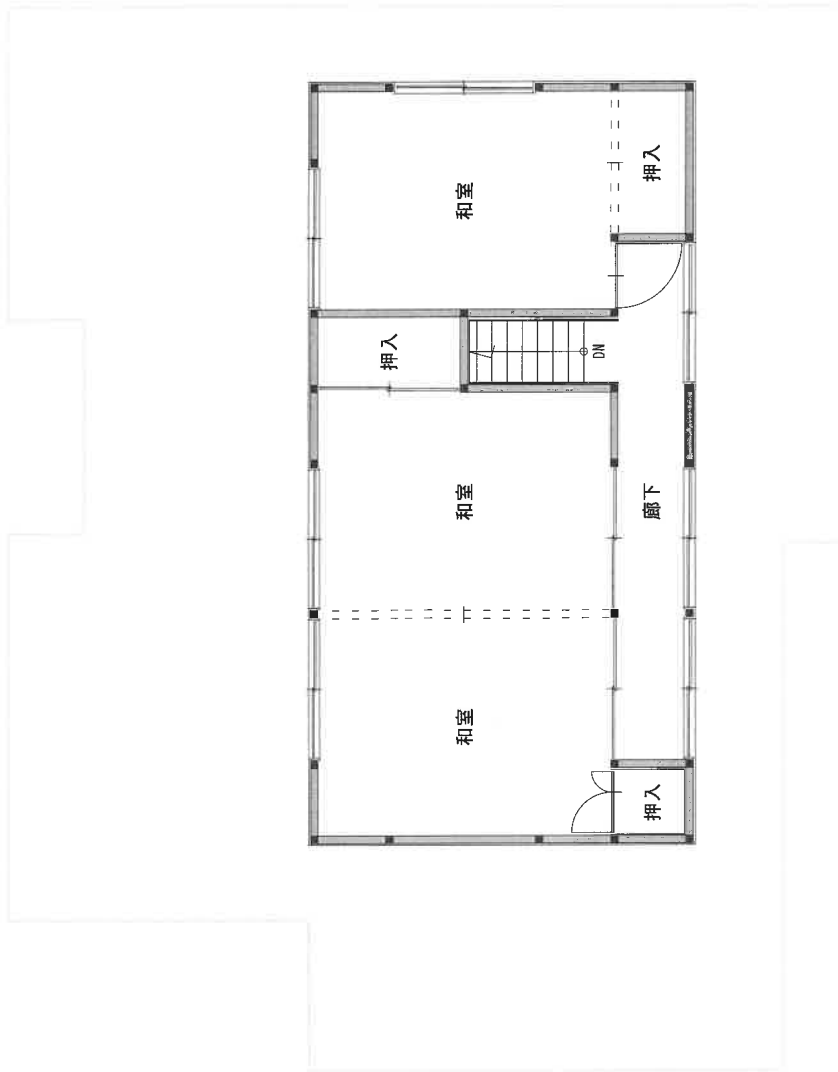
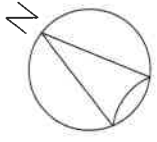
(2/2)

A3をA4に縮小



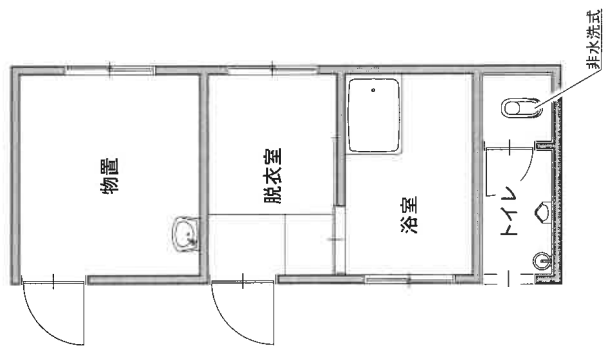
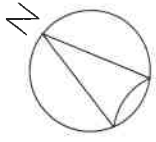
1階

物件5建物間取図

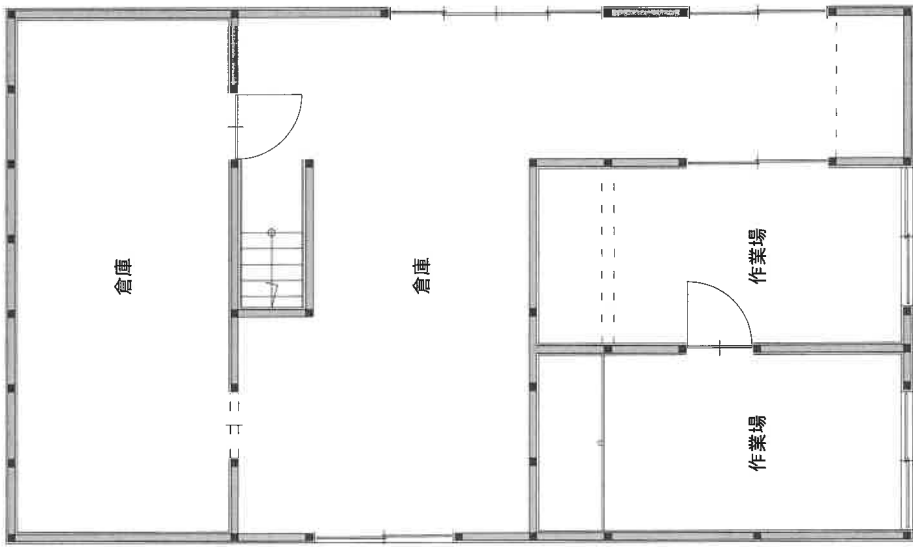
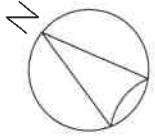


2 階

物件 5 建物 間取図

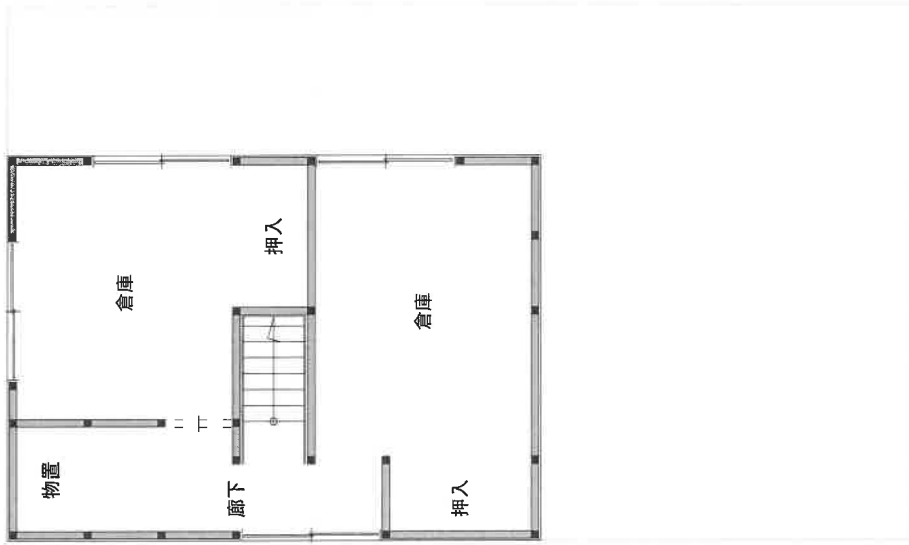
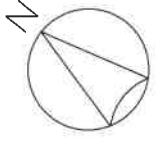


物件5-1建物間取図



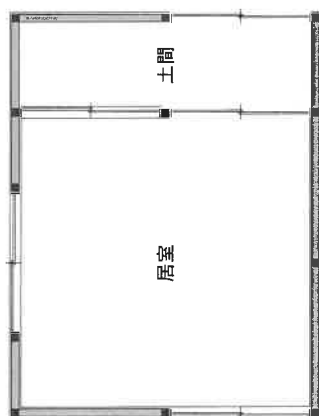
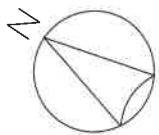
1 階

物件 5-2 建物間取図



2 階

物件 5-2 建物間取図



物件 5-3 建物間取図