

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 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 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

- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 徳島県鳴門市撫養町立岩字七枚 |
| | 地 番 | 144番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 15.81平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県鳴門市撫養町立岩字七枚 |
| | 地 番 | 145番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 332.22平方メートル |
| 3 | 所 在 | 徳島県鳴門市撫養町立岩字七枚 145番地、144番地 |
| | 家屋 番号 | 145番 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 193.62平方メートル
2階 125.00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 7年12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3】

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立岩字七枚 |
| | 地 番 | 144番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 15.81平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県鳴門市撫養町立岩字七枚 |
| | 地 番 | 145番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 332.22平方メートル |
| 3 | 所 在 | 徳島県鳴門市撫養町立岩字七枚 145番地、144番地 |
| | 家屋 番号 | 145番 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 193.62平方メートル
2階 125.00平方メートル |

令和7年(ケ)第69号
令和7年10月15日受理
令和7年11月4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 | 徳島県鳴門市撫養町立岩字七枚 |
| | 地 番 | 144番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 15.81平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県鳴門市撫養町立岩字七枚 |
| | 地 番 | 145番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 332.22平方メートル |
| 3 | 所 在 | 徳島県鳴門市撫養町立岩字七枚 145番地、144番地 |
| | 家屋 番号 | 145番 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 193.62平方メートル
2階 125.00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(破産者A破産管財人)	<p>1 物件1～3の所有者は現在破産手続を行っており、私は同人の破産管財人に選任されています。</p> <p>2 物件1～3は現時点では破産財団に属しており、当職が破産管財人として管理しております。</p>
A(所有者)	<p>1 物件1・2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、本件土地、建物に関し、第三者との間での貸借関係はありません。</p> <p>2 天井に送風口(写真8、9)のある業務用エアコンは、リース物件になっています。</p> <p>3 物件3建物の2階部分にあるトイレとして設計されていた空間は、新築当初からトイレではなく、倉庫として利用しています。したがって、配管は引いていますが、便器は最初から設置しておりません(写真15)。</p> <p>4 また、上記のトイレ用に設計されていた部屋の南隣の空間の床上にも手洗い台を置くように設計されていて、そこにも同様に配管が来ています。しかし、これも同様に手洗い台は最初から設置しておりません。</p> <p>5 本件建物の1階入口の自動ドアは、電気を入れれば動きます。</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

(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、一体画地を形成する物件1、2土地の地上に店舗としての物件3建物(2階建)が築造されている。なお、物件3建物は登記上平成4年10月新築の物件である。

【占有関係】(同条同項)

- ・ 物件1、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、その所有者(本件調査時点においては破産管財人)によって店舗(空家)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、2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、2土地は、その西側が舗装市道に接面しており、接面付近における幅員は約16m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、2土地は、その全面が物件3建物の敷地として利用されているが、上記市道に接面する西端部分には、自動車数台が駐車できるスペースがある。

【建物の状況】

- ・ 物件3建物は、登記上平成4年新築の物件であるが、全体的に経過年数相応の経年劣化は認められる。なお、外見上目視できる範囲内においては、顕著な雨漏り跡は確認できなかった。
- ・ Aによれば、本件建物2階の構造上トイレとして設計されていたスペースは、配管は引いているが新築当初から倉庫として利用しており、便器を設置したことはないとの説明である(写真15)。また、上記トイレ用スペースの南隣の空間の床上にも手洗い台を設置するような設計としていて配管が引かれているが、上記と同様で、新築当初から手洗い台は設定していないとの説明である。
- ・ 写真8、9に示す業務用エアコン(室外機を含む)はリース物件であるところ、株式会社ビジネスパートナーの担当者によれば、上記リース物件は引き揚げる予定であるとの説明であった。
- ・ 本件建物の1階西側の入口には自動ドアが設置されているが、Aによれば、同自動ドアは電気を入れれば稼働するとの説明であった(本件見分時には入電されていなかった)。
- ・ 本件建物内部には、動産類が残置された状態となっている(写真4~7、10、13~15)。

(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7年10月15日 (水) 8:30 - 8:40	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7年10月24日 (金) 9:20 - 10:25	目的物件所在地	物件外観調査、聴取調査 (A立会)
令和7年10月24日 (金) 10:36 - 10:47	携帯電話	株式会社ビジネスパートナー担当者
令和7年10月24日 (金) 11:02 - 11:18	鳴門市役所	接道及び公法上の規制等の調査
令和7年10月27日 (月) 9:44 - 9:49	携帯電話	Bから聴取調査
—		
—		
—		
—		
—		
—		
—		
—		
(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14条地図写し

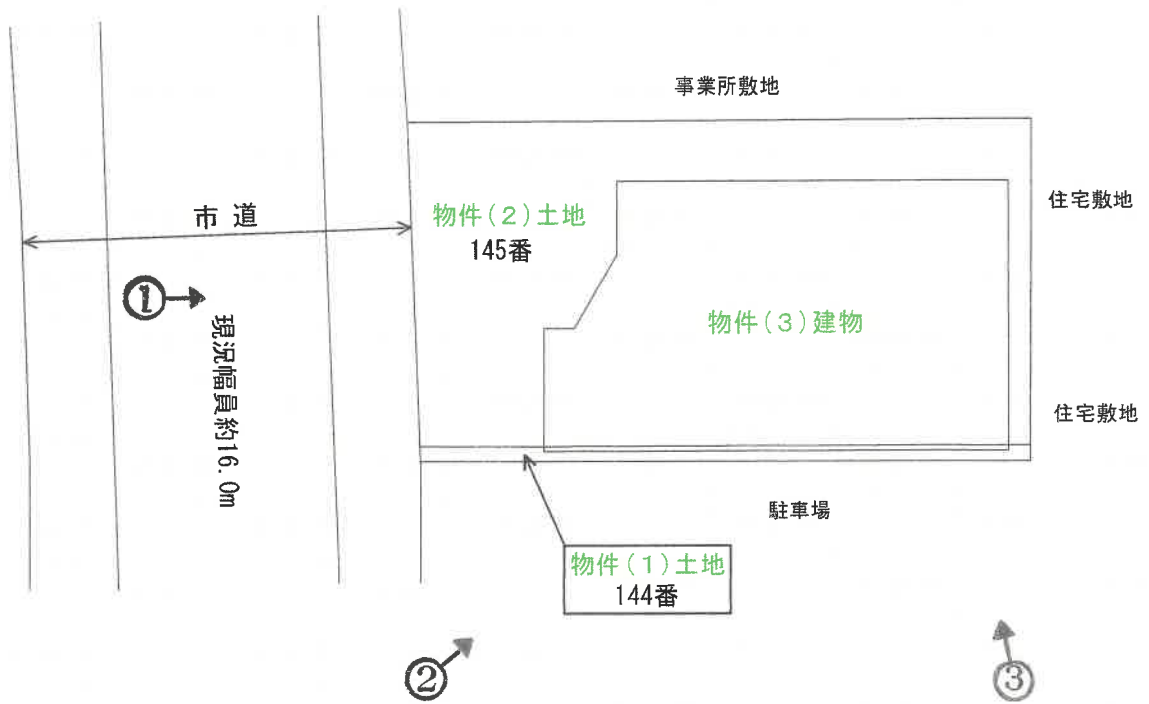
縮尺 1 : 500

所在：鳴門市撫養町立岩字七枚



土地建物位置関係図

縮尺 1 : 300



当該図面は土地建物の位置関係図等の概略を示したものであり、実測図ではありません。

1



2



3



4



(11 枚目)

5



6



(12 枚目)

7



8

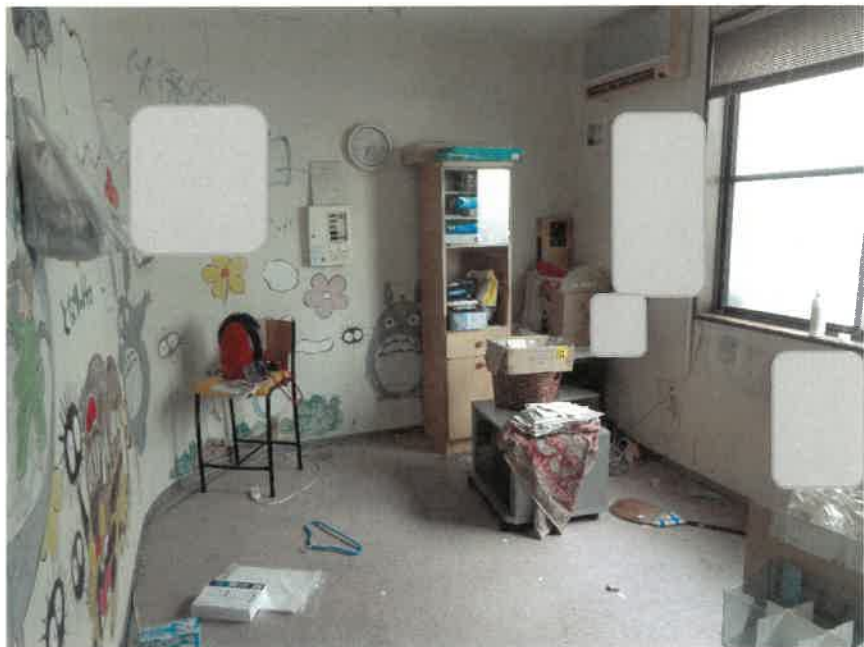


(13 枚目)

9



10



(14 枚目)

11



12



(15 枚目)

13



14



(16 枚目)

15



16



(17 枚目)

令和7年(ケ) 第 69 号
令和7年10月24日 現地調査
令和7年11月 4日 評 価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士
岡 田 健 二

第1 評価額

一 括 価 格	
金 12,050,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 210,000 円
物件2 (土地)	金 4,550,000 円
物件3 (建物)	金 7,290,000 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、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き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。

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	鳴門市撫養町立岩字七枚 144番 宅地 15.81 m ²	
2	所在地 地目 地積	鳴門市撫養町立岩字七枚 145番 宅地 332.22 m ²	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	鳴門市撫養町立岩字七枚 145番地、144番地 145番 店舗 鉄骨造陸屋根2階建 1階 193.62 m ² 2階 125.00 m ² 延 318.62 m ²	
番号	特記事項		
1・2	物件3の敷地として一体利用されている。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況および利用状況等（物件1及び2 一体地）

位置・交通	JR鳴門線「鳴門」駅の南東方・道路距離約1.2km 最寄バス停「合同庁舎前」に近接。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	付近は土地区画整理済で区画整然としており、幹線道路沿いには店舗や事業所、住宅等が混在し、背後は閑静な住宅地域を形成している。	
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% － 立地適正化計画：都市機能誘導区域、 居住促進区域外
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	348.03㎡ 約13.8m・約25.0m ほぼ長方形 概ね平坦 中間画地 概ね等高 特になし
接面道路の状況	・西側現況幅員約16.0m舗装市道「運動公園」線（建築基準法第42条第1項1号道路に該当）に接面。	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・物件1、2土地は一体で物件3建物の敷地に供されている。 ・隣地の状況：西側 市道を介して店舗敷地 北側 事業所敷地 東側 住宅敷地 南側 駐車場 ・目的外建物：あり なし <p style="text-align: right;">(別添「土地建物位置関係図」参照)</p>	

供給処理施設	上水道 あり 都市ガス なし 下水道 なし (西側前面道路にφ200mm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	・鳴門市洪水・高潮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288番）の所有名義は鳴門市である。 ・敷地の西端に駐車スペースを設けている。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

建築時期及び 経済的残存耐用 年数	建築年月日(登記記載)：平成4年10月7日新築 経 過 年 数：約33年 経済的残存耐用年数：約 2年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：陸屋根・シート防水等 外 壁：サイディング等 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス等 床：長尺シート、塩ビタイル等 設 備：電気、給排水衛生等 その他：自動ドア、火災報知器、ベランダ等
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318.62㎡)
現況用途等	現況用途：店舗 間取り：別添「間取図」参照
品 等	普通程度
保守管理の状態	普通程度
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
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	<ul style="list-style-type: none"> ・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ないので、正常に作動するか否かは不明である。 ・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3建物は建築確認を了しているが、検査済は受けていないとのことである。 ・物件所有者の陳述によると、顕著な雨漏りはなく、シロアリの被害は確認していないとのことである。 ・店舗の1階天井に業務用エアコンが2台埋め込まれており、物件3建物の北側に室外機を1台設置しているが、いずれもリース物件である。 ・2階に建築当初、トイレと手洗いを計画していたが、設備器具は設置しておらず、配管が露出のままである。 ・外壁については、経年劣化によるチョーキング現象が出ている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、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/㎡) 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	52,300	0.95	15.81	0.92	723,000
2	52,300	0.95	332.22	0.92	15,186,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 鳴門(県)-5

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 47,100 \text{ 円/㎡} & \times 99.9/100 & \times 100/100 & \times 100/90 & = & 52,300 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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: 標準的 1.00

◇ 地域格差: 街路条件0.92、交通接近条件1.00、環境条件0.98、行政的条件1.00 相乗積0.90

イ 個別格差: 規模0.95

ウ 地 積: 登記数量による。

エ 建付減価: 0.92 (建物と敷地との適応の状態等を考慮。)

② 物件3（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/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物自体の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
3	220,000	318.62	0.06	4,206,000

ウ 現価率:

- ・ 耐用年数に基づく方法(定額法)と観察減価法を併用して次のとおり査定。

経過年数33年、経済的残存耐用年数2年、残価率3%

観察減価法(経年減価以外の物件建物固有の減価分)による補正 ▲30%

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 0.03 + (1 - 0.03) \times \text{経済的残存耐用年数} 2 \text{年} / (\text{経過年数} 33 \text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 2 \text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価} 0.3) = 0.06$$

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	723,000	0.50	法定地上権	362,000
2	15,186,000	0.50	法定地上権	7,593,000

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3建物が有する土地利用権の及ぶ範囲を物件1及び2の土地全体と判定した。当該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
1	723,000	- 362,000		1.00	0.60	210,000
2	15,186,000	- 7,593,000		1.00	0.60	4,550,000
3	4,206,000	+ 7,955,000	1.0	1.00	0.60	7,290,000
一括価格 (合計)						12,050,000

ウ 占有減価修正: 特にない(買受人の引き受けとなる建物の占有はないため)。

エ 市場性修正: 特にない。

オ 競売市場修正: 第2「評価の条件」記載後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〈鳴門(県)-5〉

所	在	：	鳴門市撫養町立岩字六枚135番		
価	格	：	47,100 円/㎡		
位	置	：	林崎小学校の南方約620m(直線距離)に位置する。		
価	格	時	点	：	令和7年7月1日
地	積	：	233 ㎡		
供給処理施設	設	：	水道		
接面街	路	：	北6.0m市道		
用途指定	等	：	市街化区域 第一種住居地域 建ぺい率 60%、容積率 200%		
地域の概要	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

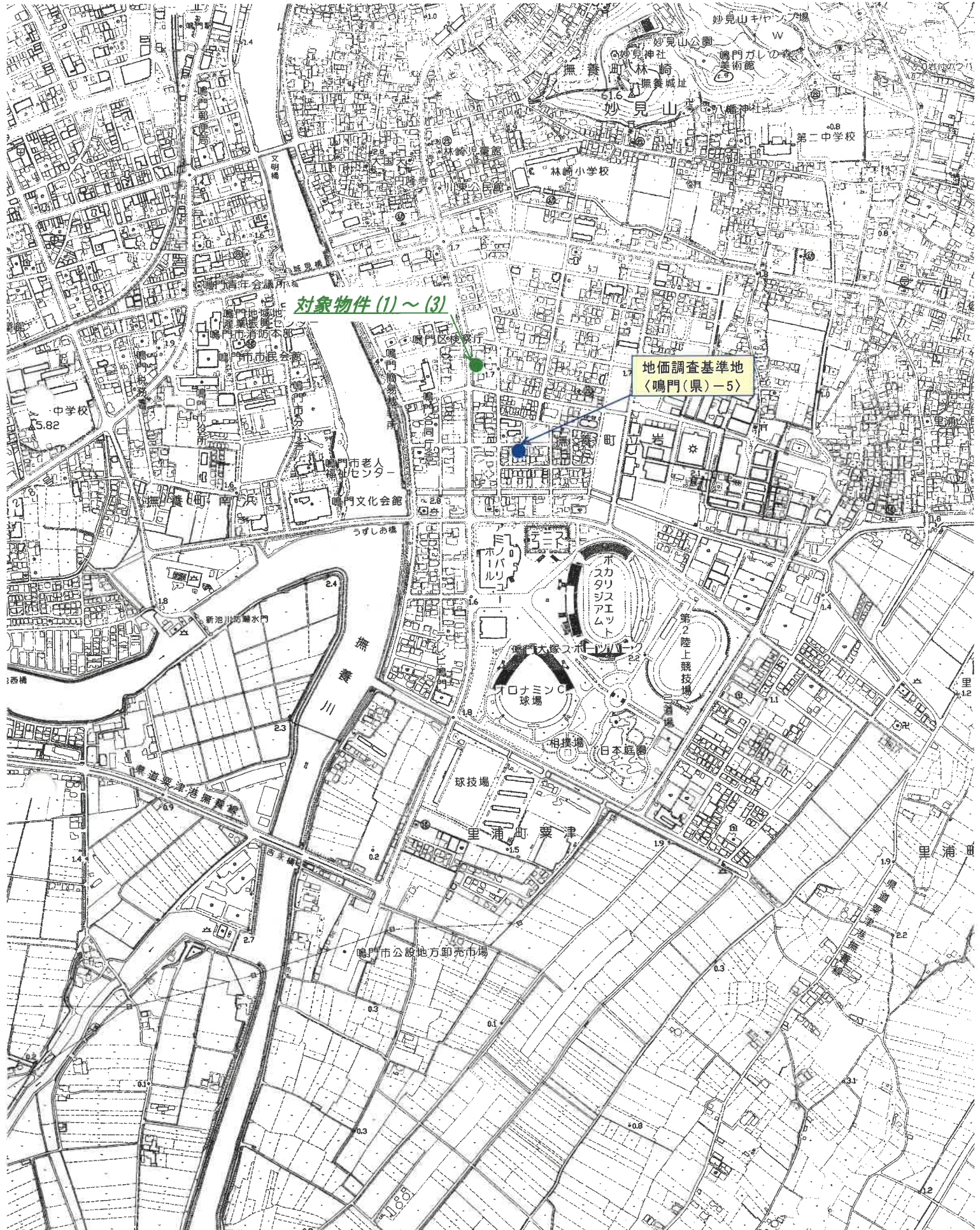
- 1 位置図（出典：鳴門市 平成24年3月編集 縮尺1万分の1「白図」）
- 2 法第14条地図写し
- 3 建物図面及び各階平面図写し
- 4 土地建物位置関係図
- 5 間取図

以 上



位置図

S=1:10,000

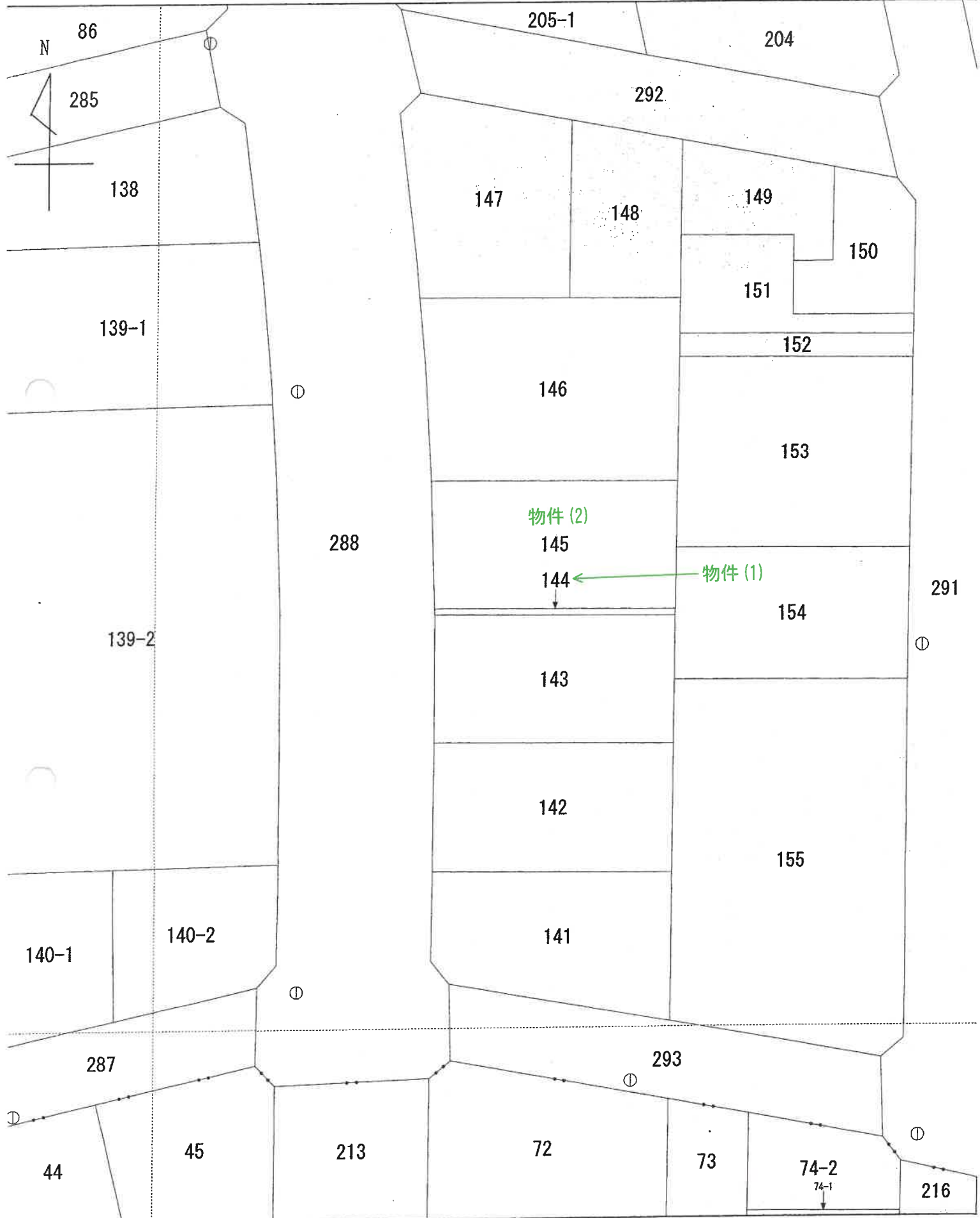


(出典:鳴門市 平成24年3月編集 縮尺1万分の1「白図」)

法第14条地図写し

縮尺 1 : 500

所在：鳴門市撫養町立岩字七枚



登記年月日：平成4年10月8日

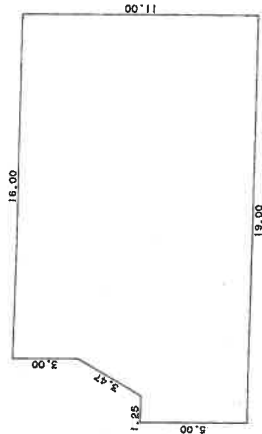
各階平面図 5021351

建物図面

家屋番号 145番

建物の所在 鳴門市撫養町立岩寺七枚145番地、144番地

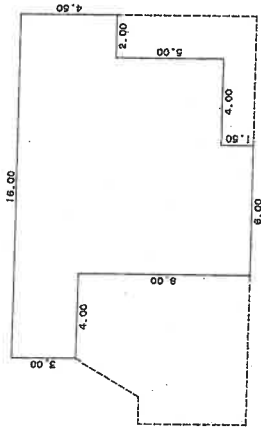
1 階



求積表

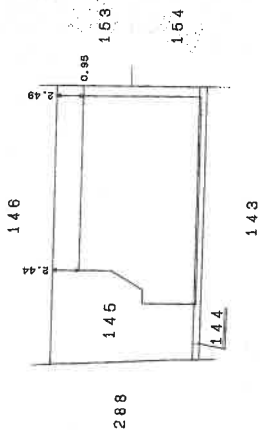
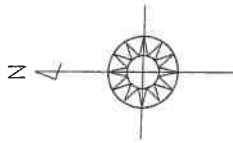
$$\begin{aligned} 5.00 \times 1.25 &= 6.2500 \\ (5.00 + 8.00) \times 1.75 \times 1/2 &= 11.3750 \\ 11.00 \times 16.00 &= 176.0000 \\ \hline \text{合 計} &193.6250 \\ \text{床面積} &193.62 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

2 階



求積表

$$\begin{aligned} 3.00 \times 4.00 &= 12.0000 \\ 11.00 \times 6.00 &= 66.0000 \\ 9.50 \times 4.00 &= 38.0000 \\ 4.50 \times 2.00 &= 9.0000 \\ \hline \text{合 計} &125.0000 \\ \text{床面積} &125.00 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



昭和4年10月8日
平成

作製者

徳島県土地家屋調査士会 徳島支部

縮尺 1/250

申請人

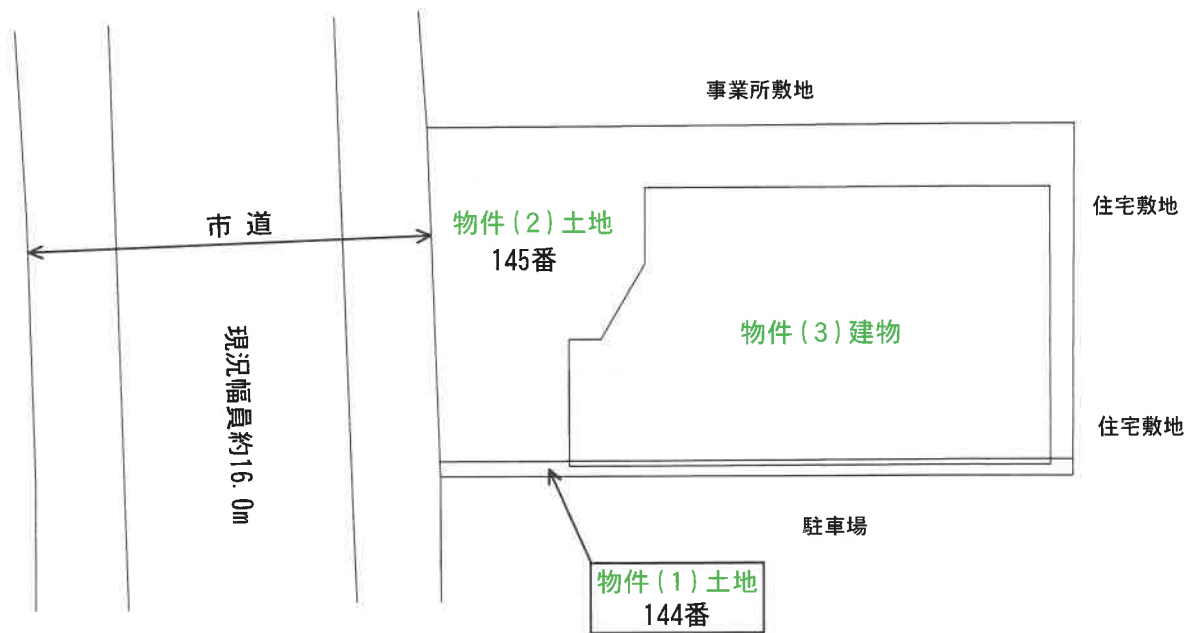
縮尺 1/500

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7年10月16日 徳島地方方法務局

登記官

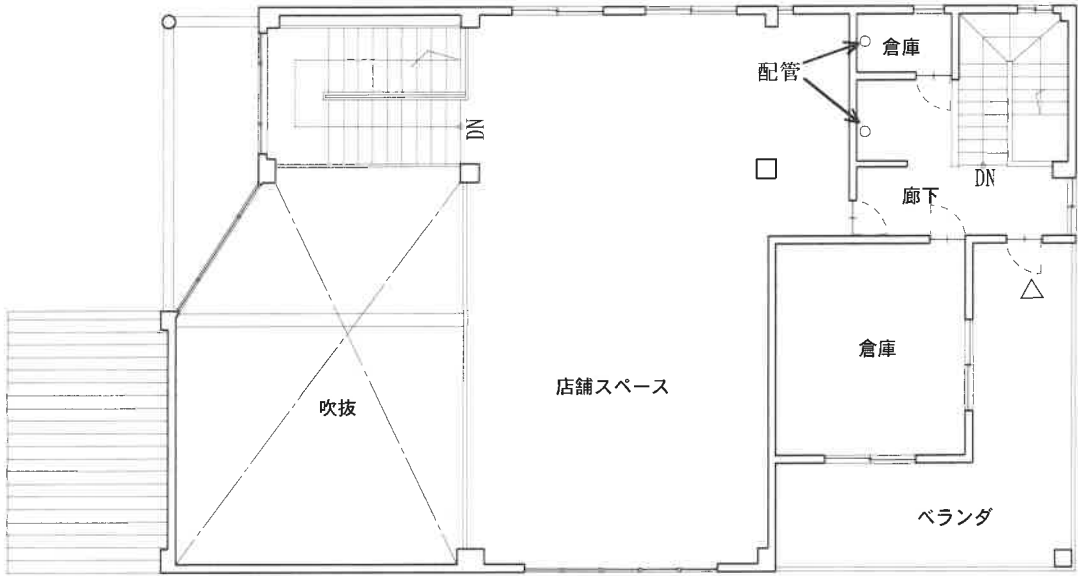
土地建物位置関係図

縮尺 1 : 300

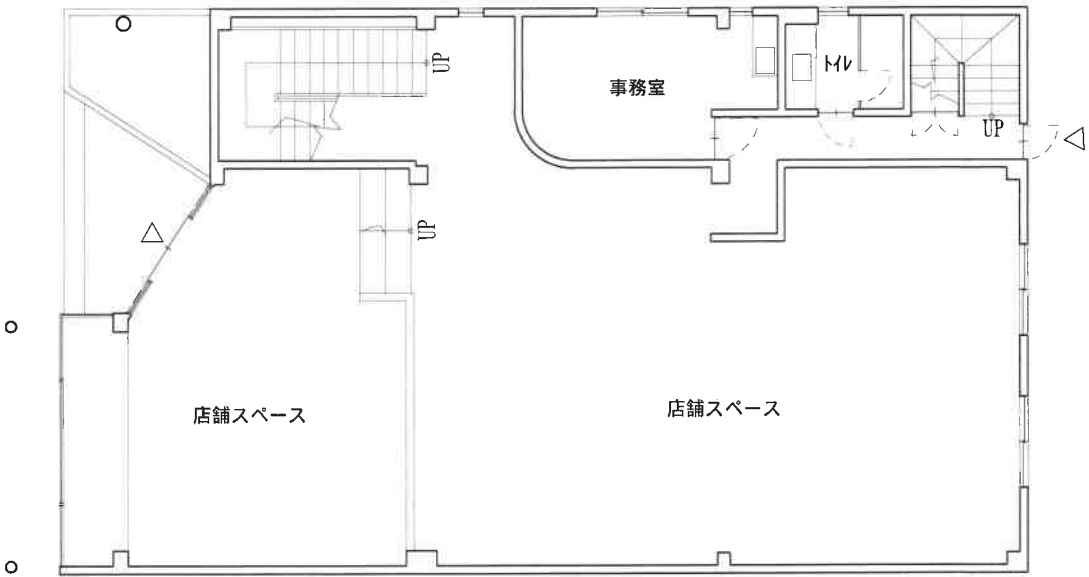


当該図面は土地建物の位置関係図等の概略を示したものであり、実測図ではありません。

間取図 (概略)



2階平面図



1階平面図