

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月11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 2月 5日から 令和 8年 2月 12日まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月 18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 3月 11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 2月 19日から 令和 8年 2月 20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 7年11月11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 徳島県鳴門市北灘町折野字桜井
地 番 22番
地 目 田
地 積 413平方メートル
(現況)
地 目 雑種地



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 7年 9月 3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】

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】

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

【物件番号1】

- ・隣地（地番24番7、23番1、22番2等）との境界が不明確である。
- ・地籍図上筆界未定である。
- ・売却対象外の土地（地番24番7、同24番2、同23番1）を通行のため無償で利用している。
- ・本件土地の一部は、売却対象外の土地（地番18番、100番2）への通行のため無償で利用されている。

《 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 徳島県鳴門市北灘町折野字桜井
地 番 22番
地 目 田
地 積 413平方メートル
(現況)
地 目 雑種地



令和7年（ケ）第22号
令和7年6月3日受理
令和7年7月11日提出
（全3分冊のうち第1冊）



現況調査報告書

（物件1）

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 徳島県鳴門市北灘町折野字桜井
地 番 22番
地 目 田
地 積 413平方メートル
所有者 A

(土地用)

[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
A (所有者)	1 私は、物件1土地を所有するものですが、その他にも、この近辺にくつか土地(目的外土地)を所有しています。 2 ところで、物件1土地を含め、これら一体の土地は、そもそも私たちの先代が持っていたものですが、時が経ち、相続などを介して、現在のようなそれぞれの所有関係となっています。そういう経緯から、これら一体の土地に関しては、我々親族間では、お互いに制限なく、それぞれが自由に通行してきましたので、いちいち誰の名義になったからといって、通行に関する契約を交わしているわけではありません。つまり、お互いの暗黙の了解として、それぞれがこれらの土地を通行しています。 3 私は、物件1土地の西側に存在する土地(地番18番)に居住していますが、以上の経緯から、私の居住地(地番18番)に自動車を進入させるために、物件1土地、及び目的外土地(地番23番1、同24番2、同24番7)を通行しています。 4 また、私は、本件土地の南側にある目的外土地(地番100番2)をDに貸していて、Dが同土地に進入するために本件土地を通行することを許諾しています。土地の貸与、通行の双方について無償です。
C (物件4、5所有者Bの姉)	1 Bは仕事の関係でどうしても同席することができません。私は、本件につき事情を知っていますので、私が代わりにお答えします。 2 物件1土地は、目的外土地(地番23番1、同24番2、同24番7)に隣接しています。 3 ところで、物件1土地、及び上記目的外土地は、もともと我々の先代が所有していた土地であり、相続などを介して現在のような所有関係になっています。 4 そして、これらの土地は、先代の時代から我々親族がお互いに利用してきたもので、これらの土地を通行することにつき、互いに契約をしているわけではなく、当然のこととしてお互いに利用してきました。 5 よって、Aがその居宅(地番18番)へ進入するため、Aの所有する物件1土地のほか、上記目的外土地(地番23番1、同24番2、同24番7)を通行することについても、特に通行に関する契約を締結しているわけではなく、当然のこととして許諾しています。 6 また、Aは、同人が所有する目的外土地(地番100番2)をDに貸していて、Dが同土地に進入するため物件1土地、及び上記目的外土地(地番23番1、同24番2、同24番7)を通行することにつき、Aが許諾しているとのことですが、Bとしては、Aが行っていることでありますし、特に反対もせず黙認しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
D(目的外土地(地番 1 0 0 番 2)の借地人)	1 私は、物件 1 土地、及び目的外土地(地番 2 3 番 1、同 2 4 番 2、同 2 4 番 7)などの、これら土地の南側に位置する目的外土地(地番 1 0 0 番 2：所有者 A)を、自らが営む建設業での業務上の必要から借り受けています。無償であり、契約書は作っていません。 2 そして、借り受けている目的外土地(地番 1 0 0 番 2)に入るためには、物件 1 土地、及び目的外土地(地番 2 3 番 1、同 2 4 番 2、同 2 4 番 7)を通過する必要がありますが、その土地部分を通行することについても、目的外土地(地番 1 0 0 番 2)を借りるのと同時に、A から許諾を受けています。この点も無償で、契約書は作っていません

(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1土地は、その北側、北東側、東側に存在する目的外土地(地番24番7、同24番2、同23番1)と隣接した位置にある。
- ・ 本件土地にはコンクリートが敷き詰められ、雑種地としての現況を有している。

【占有関係】(同条同項)

- ・ 物件1土地は、Aによって雑種地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土地については法第14条1項地図は存在せず、法務局に備え置かれているのは「地図に準ずる図面(公図)」であり、同図面には現地復元力はない。
- ・ そして、物件1土地は、上記目的外土地(地番24番7、同24番2、同23番1)と一体的にコンクリートが敷き詰められ利用されており、相互の位置関係(境界)は極めて判然としない。
- ・ 加えて、物件1土地(地番22番)の西側には公図上「無番地」の土地があり(地番22番と地番18番との間：公図参照)、物件1土地と、上記無番地の土地との境界も極めて判然としない。
- ・ また、物件1土地の南側に隣接する目的外土地(地番22番2)との間の位置関係(境界)も極めて判然としない。
- ・ また、公図では、物件1土地と地番23番1土地の間、及び地番24番7土地と地番24番2土地との間には、北西から南東へ走る水路が存することになっているが、現況ではコンクリートが敷き詰められ、同部分に水路の現況はない。
- ・ 以上のとおりであり、物件1土地の範囲は、その四方を囲む各土地との境界が極めて判然としないことから、買受人は、この点特に注意を要する。

【接道、通行権について】

- ・ 物件1土地に接面する道路は確認できない。なお、本件土地の西側付近には公図上里道が存在するものと推定されるが、同里道と本件土地の間には上記「無番地」の土地が介在している。
- ・ 一方、「関係人の陳述等」欄に記載されたA、Cの陳述によれば、物件1土地に進入するためには、上記目的外土地(地番24番7、同24番2、同23番1)を通行している実態があるから、現実に通の用に供されている上記目的外土地(地番24番7、同24番2、同23番1)の上に、物件1土地のための通行権が発生するか否かが問題となる。
- ・ この点、各土地に付されている地番の状況、各土地の位置関係、利用状況、過去からの利用に関する経緯、その他の諸般の事情を総合考慮しても、現況調査には権利確定作用がない以上、民法上、慣習上、合意によるものを含め、通行権の発生の有無については即断できない。
- ・ 以上から、買受人は、物件1土地への進入路を確保するため、近隣地所有者らと協議する必要がある、この点につき特に注意を要する。
- ・ なお、本件土地は都市計画法上の都市計画区域には位置していない。

【土地の状況】

- ・ 物件1土地はコンクリートが敷き詰められた雑種地の現況を有している。同土地は、地番18番(所有者A)及び近隣地(目的外土地：地番100番2)の借受人らによって通行の用に供されている。

(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

【農業委員会への照会回答と売却単位について】

- ・ 物件1土地は上記のような現況を有しているが、本件土地について鳴門市農業委員会に照会した回答結果によれば、同農業委員会は、本件土地は非農地であるものの「農地法の適用がある」旨回答している。以上の回答結果を前提にすれば、民事執行法上、本件土地は「農地」として扱わなければならない、買受人の資格につき農地法上の制限を受ける。
- ・ なお、本件競売事件における物件2～7(地番23番1、同24番2、同24番7の土地及び土地上の建物)は、物件1土地と隣接しており、本来これらはすべて一括売却に付するのが相当な位置関係にある。もっとも、物件1～7を一括売却とした場合、これら物件の全体が農地法上の適格証明を取得できる者しか買受けすることができなくなる。
- ・ 以上から、物件2～7の有益な売却可能性の確保、物件1と物件2～7との経済的バランス、相互の位置関係、その他諸般の事情を総合勘案し、評価人と協議の上、物件1土地は単独の売却単位とするのが相当であると判断した。

【目的外建物について】

- ・ 本件土地には目的外建物はないものと推測される。もっとも、本件土地の南方の隣接地上に築造された倉庫等(写真4)が存在する可能性がある(評価書p4「土地の利用状況」参照)。この点、本件土地の範囲や、本件土地の四方における境界が極めて判然としないものであることから、買受人は特に注意を要する。

(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7年6月3日 (火) 12:04 - 12:07	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6月11日 (水) 13:09 - 13:12	当庁	法務局に対する公簿関係の交付請求書等作成準備
令和7年6月11日 (水) 14:59 - 15:03	法務局	公簿関係の閲覧調査
令和7年6月16日 (月) 12:20 - 12:24	法務局	公簿関係の閲覧調査(通行権に関して近隣する土地情報の追加調査)
令和7年6月19日 (木) 12:00 - 12:50	目的物件所在地	物件調査、聴取調査(A、C) 現場から携帯電話で聴取調査(D)
令和7年6月19日 (木) 14:11 - 14:20	鳴門市役所	接道、公法上の規制その他の調査
—		
—		
—		
—		
—		
—		
(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

(土地公図写し)
鳴門市北灘町折野字桜井



本図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

土地建物位置関係図



S ≒ 1 / 5 0 0



□ : 目的物件1 (土地) 概略範囲

※ 図中における土地，建物及び工作物や接面道路，公園上の水等の形状，規模，位置関係の他、筆界，縮尺等については、現地踏査結果並びに公図，建物図面等を基に概ね推定したものであり、確定的ではなく現況と相違する場合がある。

1

物件1 土地付近



物件1 土地と、これを囲む隣接地との境界は極めて判然としない。

2

物件1 土地付近



物件1 土地と、これを囲む隣接地との境界は極めて判然としない。

3

物件1 土地付近



物件1 土地と、これを囲む隣接地との境界は極めて判然としない。

4



令和 7 年 (ケ) 第 22 号

(3分冊の内の①)

令和 7 年 6 月 19 日 現地調査

令和 7 年 7 月 9 日 評 価



徳島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

村 上 幸 二 郎

第1．評価額

評 価 額	
1 (土地)	金 5 8 0 , 0 0 0 円

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、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	所在地目地積所有者	鳴門市北灘町折野字桜井 22 番 田 413 m ² A	雑種地
番号	特記事項		
1	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1）

土地及び接面道路、公図上の水等の形状、規模、位置関係の他、筆界等については、現地踏査結果並びに公図等を基に概ね推定したものであり、確定的なものではない。

位 置 ・ 交 通	J R 高德線「讃岐相生」駅の南東方・道路距離 約 4.6 km 最寄バス停「桜井」の西方・道路距離 約 240m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件の存する地域は鳴門市北西方の北灘町折野地区の西端付近にあって東西に縦貫する基幹国道 11 号沿線直近背後に位置する。当国道北方近傍には瀬戸内海播磨灘海岸堤防が存し、南方背後の丘陵地とに挟まれた平野部にある。周辺は農地も多い中、中小規模一般住宅や農家住宅等が散在する従来からの集落の一角にある。眺望・景観には優れるものの日照・通風にやや劣り、市中心部からはかなり距離をおくとともに、小中学校再編等がかつて校区であった北灘西小学校や北灘中学校は閉校となっている等現在、町勢は縮小傾向にあり生活利便性は劣る。また、当国道の自動車交通量は依然多いが商業的要素は未熟成な立地にある。	
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 農 振 法 上 の 規 制 そ の 他 の 規 制	都市計画区域外 — — — — 鳴門市農業委員会によれば、物件1は農用地区域外と のことである。 土砂災害警戒区域、高潮浸水想定区域 (後記 ハザードマップ欄 参照)
画 地 条 件 (規模, 形状等)	地 形 高 低 そ の 他	積 状 差 — 画地境界が不分明である
自 然 的 条 件 (環 境 条 件)	地 勢 日 照 灌 漑 排 水 土 壌 の 良 否 (地盤の状態) 耕 作 の 難 易	画地大半は概ね平坦地と推定される やや劣る 普 通 普 通 劣 る (周辺土地とあわせて物件1画地全体がアスファルト またはコンクリート舗装されていると推定される現 況雑種地) 劣 る
接面道路の状況	● 無道路地 ● 約 30m北方に幅約 10～13m (接面歩道幅約 2～2.5m含む) アスファルト舗装国道 (11 号) が存する。また西方近傍には幅約 1.8mの公図上の道部分が存すると推定される。実際には東方及び北方の目的物件2 (23 番 1), 物件4 (24 番 2), 物件6 (24 番 7) の一部を介して北方国道 11 号へ、または画地北方と物件6 (土地) 南方付近と推定される部分に高低差約 0.5m のスロープが存し、これを介し西方の公道から当国道へ連絡している。	

土地の利用状況	● 画地全体が事業所の一部として利用されていると推定される。 ● 公図上、東辺には水部分が存し、これを介し物件 2（23 番 1）に、北辺が物件 6（24 番 7）に、南辺が 22 番 2（登記地目：ため池，登記地積：386 m²，登記上の所有者：鳴門市）に、それぞれ隣接する。また公図上、西辺は地番未記載地が存する。いずれも現況では目的物件の位置，筆界等は不分明である。 ● 南方近傍山麓部（100 番 2 付近）に存する事業所地からトラック等の車輛が目的物件の一部を介して北方国道へ頻繁に通行していると推定される。また、画地北方付近の前記スロープが南西方に近接する住宅の住人等により通路として利用され、これを介して目的物件の一部が通行の用に供されていると推定される。 ● 占有状況及び農業委員会による許可の要否の他、画地上の通行権等に関する事項については現況調査報告書のとおり。 (別添土地建物位置関係図参照) 〔目的外建物 あり <u>なし</u>〕と推定される。 但し、画地南方付近に隣接地に築造された倉庫等の一部が存する可能性がある。														
供給処理施設	上水道 なし〔鳴門市 企業局 水道事業課によると、北辺接面国道南側下に口径 100 mmの本管が埋設されているが、目的物件内には引き込みが為されていないとのことである。〕 都市ガス なし〔接面街路下に本管なし。〕 下水道 なし〔接面街路下に本管なし。〕 ※ 上記供給処理施設が「あり」の場合でも、直ちに使用可能であることを確定的に保証するものではない。														
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	現地調査において画地全体が舗装されており、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、これまで事業所敷地の一部として利用されていると推定されること等から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	● 徳島県水防・砂防情報マップによると次の土砂災害警戒区域に該当する。 <table><tr><td>告示番号</td><td>自然現象の種類</td><td>箇所番号</td><td>箇所名</td></tr><tr><td rowspan="3">徳島県告示 第 789, 790 号</td><td>土石流</td><td>2-15</td><td>西桜井谷</td></tr><tr><td>土石流</td><td>2-16</td><td>中桜井谷</td></tr><tr><td>急傾斜地の崩壊</td><td>Ⅱ-4311</td><td>桜井 (3)</td></tr></table> ● 鳴門市高潮ハザードマップによると高潮浸水想定区域に該当する。	告示番号	自然現象の種類	箇所番号	箇所名	徳島県告示 第 789, 790 号	土石流	2-15	西桜井谷	土石流	2-16	中桜井谷	急傾斜地の崩壊	Ⅱ-4311	桜井 (3)
告示番号	自然現象の種類	箇所番号	箇所名												
徳島県告示 第 789, 790 号	土石流	2-15	西桜井谷												
	土石流	2-16	中桜井谷												
	急傾斜地の崩壊	Ⅱ-4311	桜井 (3)												
特記事項	特になし														

第5. 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件1（土地）

目的土地の更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	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	11,000	0.360	413		1,635,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地域の特性の類似する地価公示地等は周辺近傍には存しないことから、取引事例等を参考に査定した。

イ 個別格差：地域の標準画地価格に対し、目的物件自体が有する個別的な要因による格差率を以下のとおり 0.360 と査定した。

環境条件：0.800〔内訳…地盤の状態 0.800（－20.0%，※1）〕

画地条件：0.450〔内訳…形状 0.900（－10.0%，※2），
無道路地 0.500（－50.0%，※3）〕

※1 画地全体がアスファルトまたはコンクリート舗装と推定される現況雑種地であることで、土地利用にあたって阻害要因となる可能性が認められる。これによる減価率を規模や現況利用状況等を考慮して標準画地価格の20%と査定した。

※2 形状が不整形画地と推定されることによる土地利用効率の低下等に伴う減価率を、規模、現況利用状況や地域の特性等も考慮して標準画地価格の10%と査定した。

※3 無道路地と推定されることにより相当程度の土地利用効率の低下が認められる。これによる減価率を周辺道路の種類や位置関係の他、隣接土地の現況利用状況等を考慮し、標準画地価格の50%と査定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：更地につき考慮しない。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	基礎となる 価 格 (円) 〔1オ〕 ア	占有減価 修 正 イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ
1	1,635,000	1.00	0.60	0.60	580,000

イ 占有減価修正：現在において特に考慮すべき占有は認められないため、当該減価は必要ないものとした。

ウ 市場性修正：価格形成に影響を与える要因のうち、概ね街路、交通・接近、環境条件及び公法規制以外のもので、一般市場において考慮すべき固有の特殊性からくる要因に対する修正である。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、以下の点から不動産に対する需要が更に限定されることを考慮に入れる必要があるものと判断した。目的物件は都心から離れた市北西方郊外部に位置する他、筆界が不分明であるとともに画地の一部を車輛が通行していると推定される。また、登記地目が田であること等からこれらによりかなりの需要減が認められる。従って、目的物件の規模、現況利用状況や地域の特性等を考慮し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等を考慮した。

第6．附属資料

- (1) 位 置 図（出典：鳴門市役所 平成24年3月編纂 縮尺1万分の1「白図」）
- (2) 土地公図写し
- (3) 旧公図写し
- (4) 土地建物位置関係図

以 上

位置図

N

折野漁港

S=1/10,000

目的物件 1

北灘町折野

反池

中池

カランダール門ゴルフクラブ36

公民館

出典：鳴門市役所 平成24年3月編纂
縮尺1万分の1「白図」

(土地公図写し)
鳴門市北灘町折野字桜井



※ この図面は、法務局備付の旧公図の写しを縮小したものです。

(旧公図写し)

鳴門市北灘町折野字桜井



(注)地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

請求 部分	所在	徳島県 鳴門市 北灘町折野 字桜井	地番	22番1			
縮尺	1/600	補記事項					

これは閉鎖された地図に準ずる図面の写しである。

令和7年6月11日

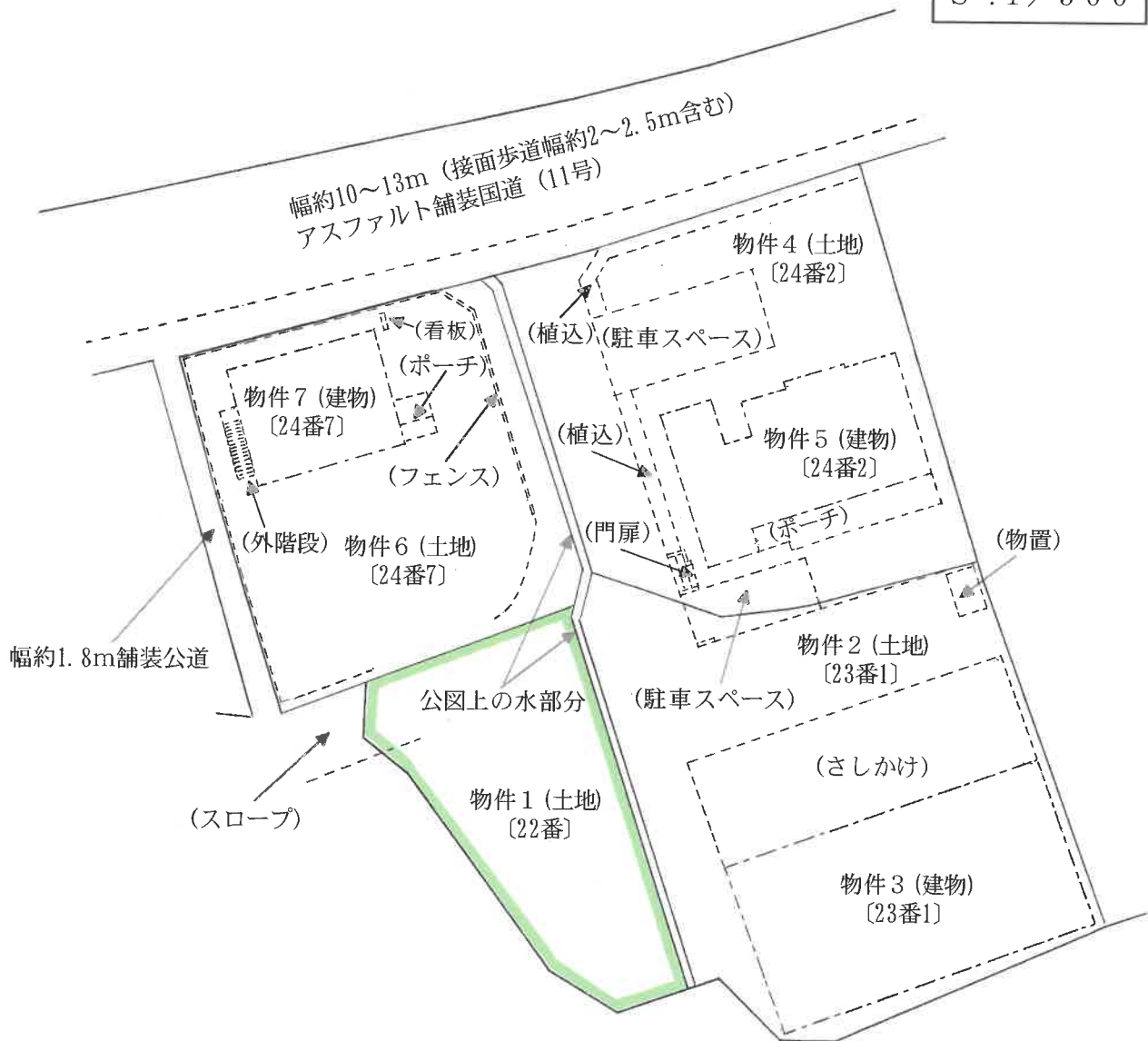
徳島地方法務局登記部門
登記官



土地建物位置関係図



S ≒ 1 / 500



□ : 目的物件1 (土地) 概略範囲

※ 図中における土地、建物及び工作物や接面道路、公園上の水等の形状、規模、位置関係の他、筆界、縮尺等については、現地踏査結果並びに公図、建物図面等を基に概ね推定したものであり、確定的ではなく現況と相違する場合がある。