

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 住 友 建 二

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 7年12月 4日から 令和 7年12月10日まで
開札期日	日 時 令和 7年12月17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 1月 7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 7年12月18日から 令和 7年12月19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, 2	8, 120, 000 6, 496, 000	一括	1, 624, 000	47, 319	0
1	1, 860, 000				
2	6, 260, 000				

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|-------------------------|-------------|
| 1 | 所 在 | 徳島県鳴門市大麻町桧字西山田 | |
| | 地 番 | 1 番 9 3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 207.74平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 徳島県鳴門市大麻町桧字西山田 1 番地 9 3 | |
| | 家屋 番号 | 1 番 9 3 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 84.04平方メートル |
| | | 2階 | 65.63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10月 7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, 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

【物件番号1, 2】なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号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 | 徳島県鳴門市大麻町桧字西山田 |
| | 地 番 | 1 番 9 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 7 . 7 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県鳴門市大麻町桧字西山田 1 番地 9 3 |
| | 家屋 番号 | 1 番 9 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 8 4 . 0 4 平方メートル
2階 6 5 . 6 3 平方メートル |

令和7年（ケ）第25号
令和7年6月 5日受理
令和7年6月25日提出



現況調査報告書

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

- 1 所 在 徳島県鳴門市大麻町桧字西山田
 地 番 1 番 9 3
 地 目 宅地
 地 積 207.74 平方メートル

- 2 所 在 徳島県鳴門市大麻町桧字西山田 1 番地 9 3
 家屋 番号 1 番 9 3
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 84.04 平方メートル
 2 階 65.63 平方メートル

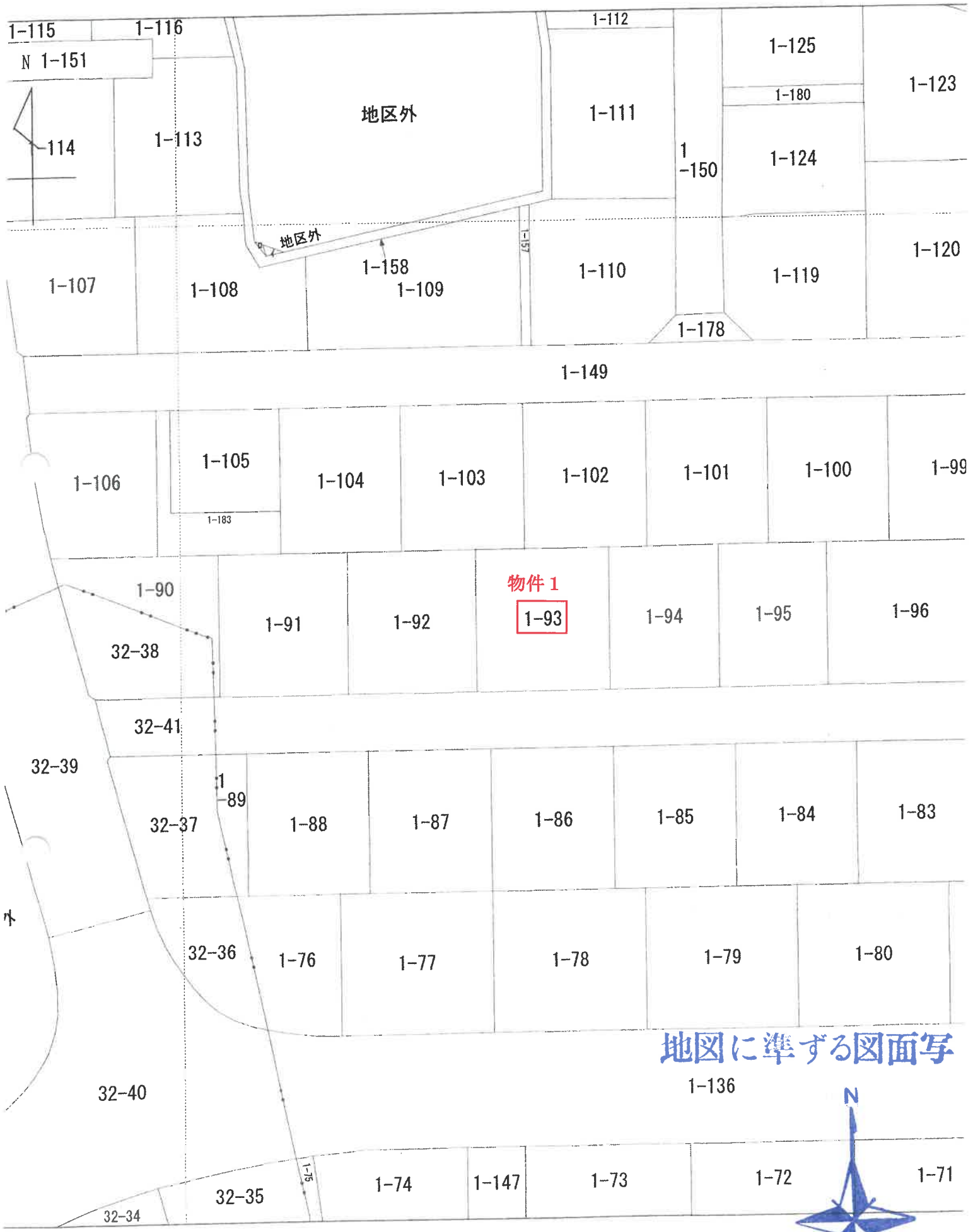
不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		未実施（住居表示未実施地区）	
土地		物件 1	
現況地目	☒ 宅地 ☐		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ ☒ 土地建物位置関係図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 A ☐ その他の者 上記の者が本件土地上に下記建物を所有し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	本件において、同物件所有者には破産管財人 B が選任されている。		
建物		物件 2	
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 ） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積： }		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 A ☐ その他の者 上記の者が本建物を空家のまま動産類を残置した状態で占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	本件において、同物件所有者には破産管財人 B が選任されている。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 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

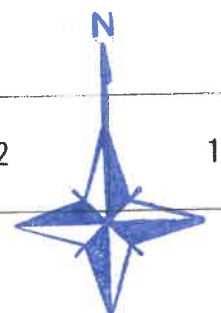
関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (債務者兼所有者)	現在物件2建物は空家です。同建物はモデルルームとして購入後、約2年くらい居住しただけです。平成25年頃に、約500万円をかけて風呂、壁紙、外壁、太陽光発電システム等のリフォームをしました。 所有物である太陽光発電システムは、10年以上経過しているので、今でも売電していますが、せいぜい2,000～3,000円/月しかありません。 リフォーム後、風呂は使用していません。 土地の範囲・境界について、近隣の方と揉めたりしていません。 室内でペットを飼ったことはありません。私は煙草を吸いません。 1階台所の自動ドアが壊れていますが、買受人が大和ハウス工業（株）と連絡をとるなら、保証は延長されると思います。2階の窓（写真18）も壊れています。各部屋のドア枠付近に経年とともに撓み（写真13）が現れています。リフォーム業者からは「不良品だ」と言われました。 下水の処理費として町内会費5,100円+振込手数料/月を支払っています。建物内の残置動産については、買受人が決まるまでに搬出予定で
その他の事項	
■1【物件の状況】 本件受命物件の状況は土地建物位置関係図、建物間取図、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。 ■2【占有関係】 玄関ドア付近に表札有り。 外観調査時に玄関前郵便受けに照会書を差置いたが、立入調査時にそのままの状態に残置されていた。立入調査したところ、空家であった。（ブルーシートに覆われた少量の残置動産あり） その他第三者が占有している徴表はなかった。 Aの陳述から、空家の状態で室内に動産類を残置したまま債務者兼所有者Aが所有、占有しているものと判断した。 ■3【土地の範囲・境界】 目視上、本件物件1土地の範囲は概ね明らかであると思われる。 なお、法務局には地図に準ずる図面が備え付けられている。 ■4【接道】 物件1土地南側で幅員約6m舗装市道（リュウネの森18号線）に、等高から約0.7m高く接面する。（建築基準法第42条第1項第1号道路に該当） ■5【上水道・下水道】 鳴門市役所によると上水道の引込み、下水道はある、とのことである。 ■6【その他】 物件1土地は南向傾斜の山腹の造成地のため、北側隣接地は物件地より約1m高い。 リュウネの森建築協定については評価人作成評価書（物件1）特記事項を参照されたい。 物件2建物は登記記録上、平成10年10月1日新築である。同建物内は残置動産も少なく、経過年数相応の劣化が認められるものの比較的綺麗な状態で、関係人陳述以外の不具合箇所は見受けられなかった。	

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5日（木） 9:50 — 10:00	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7年6月5日（木） 16:00 — 16:05	当庁（郵送）	家屋平面図、間取り図等交付申請書準備
令和7年6月6日（金） 13:45 — 14:00	法務局	公図公簿などの閲覧調査
令和7年6月8日（日） 9:50 — 10:30	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和7年6月16日（月） 15:30 — 16:24	物件所在地	立入調査、評価人帯同
令和7年6月16日（月） 16:50 — 17:08	鳴門市役所	公法上の規制等調査
(特記事項)		
■令和7年6月16日		
目的物件は不在であると予想されたので、立会人を同行させて臨場した。		

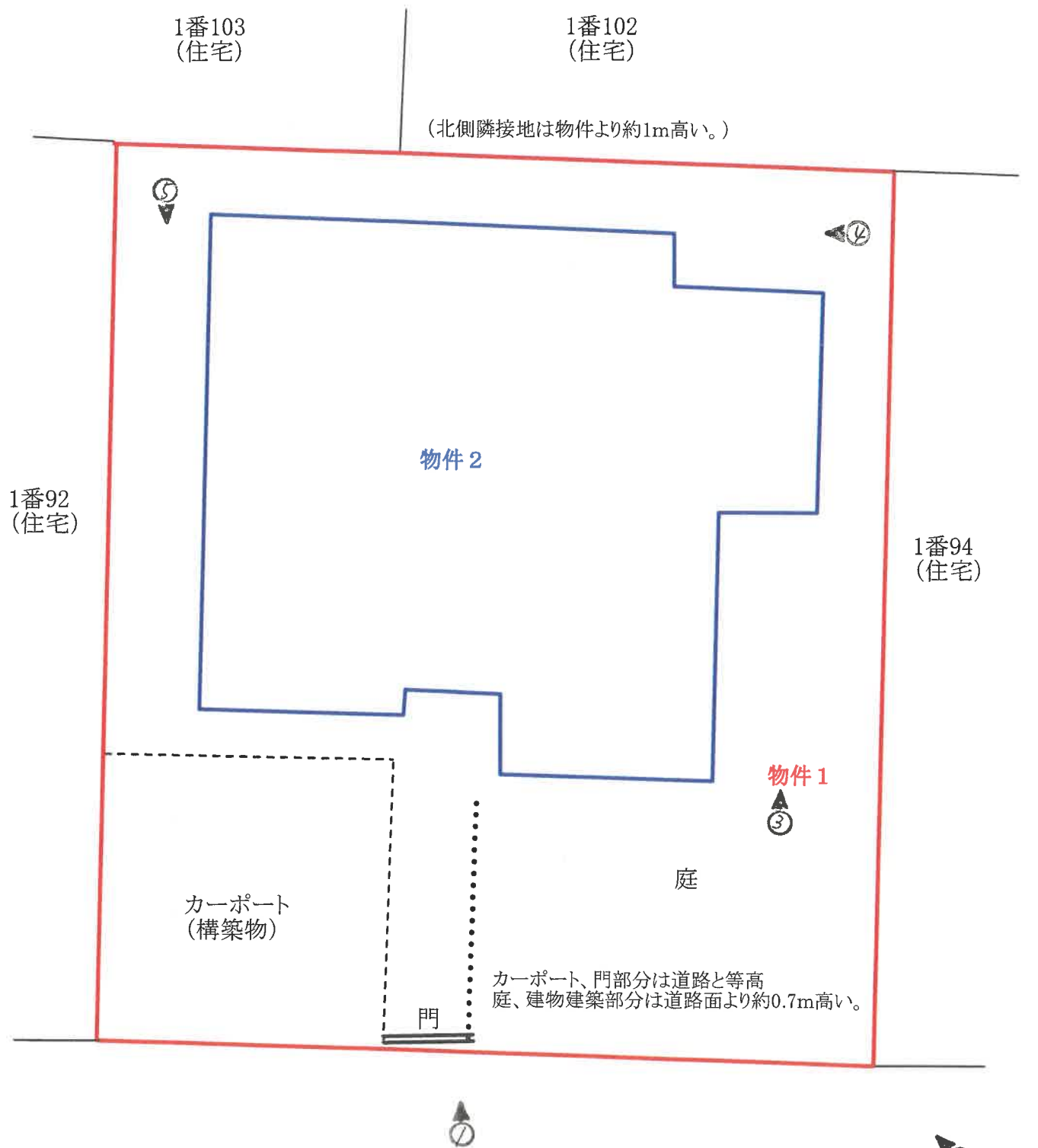
（注） チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



地図に準ずる図面写



S=1:500



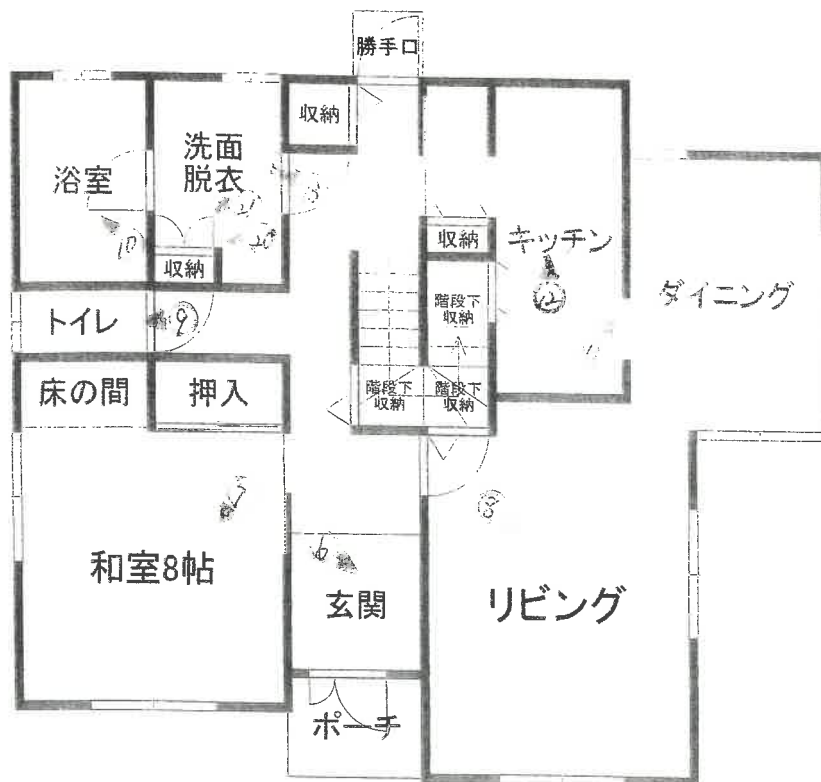
土地建物位置関係図

幅員約6m舗装市道



(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。

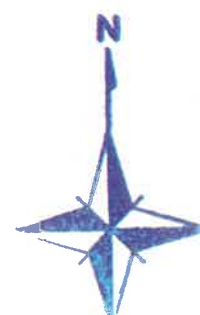
1階



2階



間 取 図

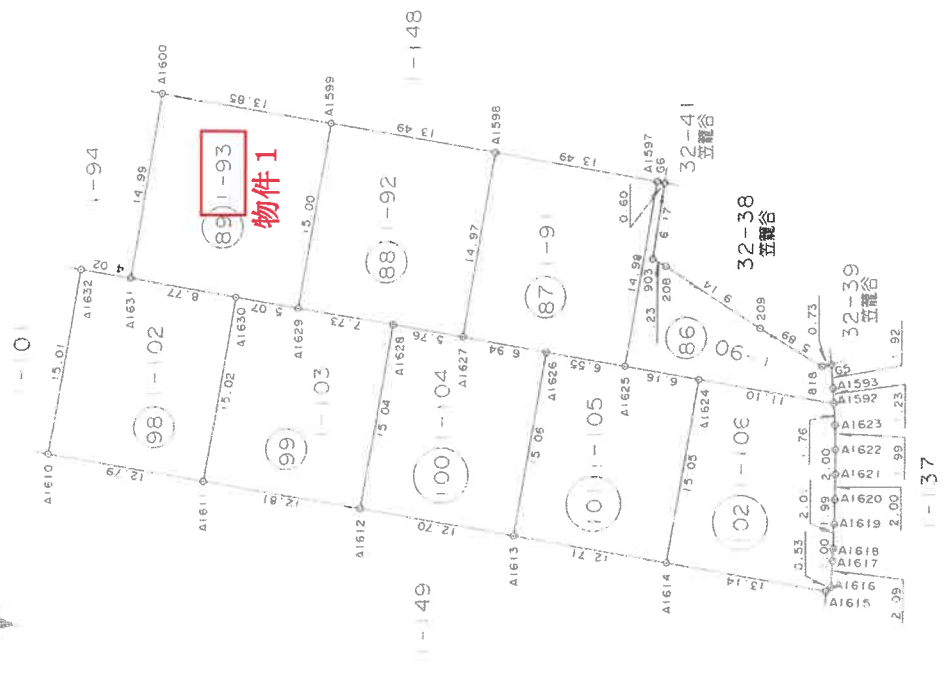


(注) 概略図であり、現況を正確に測量したものではありません。

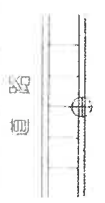
地積測量図

地番	6-178
土地の所在	鳴門市大麻町檜字西山田

28/40



境界標の種類
△1610, △1611, △1612, △1613, △1614
△1592, △1597, △1598, △1599, △1600



二重溝に對面溝天端に金屬標設置

製者	申請人	縮尺	500
----	-----	----	-----

地籍図 + 地家屋調査士会用紙

1007:63

地積測量図

地番

1-6-1278

土地の所在 鳴門市大塚町檜字西山田

照 求 積 表

地番 測点	② Xn	② Yn	(Xn-1 - Xn-1)Yn
A 627	28665.967	9 637 447	-1374 70 087553
A 598	28650.887	9 637 485	-1369223 313325
A 599	28650.922	9 630 982	378221 600262
A 629	28665.928	9 630.947	37 65 490908
A 628	28665.886	9 623 212	5589 015932
		色 面 積	404 674360
		色 面 積	202 3371800
		地 積	202 33 m ²

物件 1

地番 測点	③ Xn	③ Yn	(Xn-1 - Xn-1)Yn
A 629	28665.928	9 630 947	-1375655.407311
A 599	28650.922	9 630 982	-371349.276612
A 600	28650.962	9 644 833	377971.708988
A 631	28665.958	9 644 797	1372197 545481
A 630	28665.935	9 636 027	2749.080810
		色 面 積	415.489736
		色 面 積	207.7448680
		地 積	207 74 m ²

地番 測点	⑥ Xn	⑥ Yn	(Xn-1 - Xn-1)Yn
A 633	28666.007	9 656 320	1373378.298880
A 632	28665.976	9 648 824	-4490.792376
A 631	28665.958	9 644 797	-375954.982158
A 600	28650.962	9 644.833	-1371556.570678
A 601	28650.992	9 656 357	378969.891065
		色 面 積	345.844733
		色 面 積	172 9223665
		地 積	172 92 m ²

地番 測点	⑦ Xn	⑦ Yn	(Xn-1 - Xn-1)Yn
A 601	28650.992	9 656 357	-1373287.196931
A 602	28651.024	9 667 863	1380243.01319
A 635	28666.049	9 667 831	1376209.146803
A 634	28666.037	9 661 625	-3849.788250
A 633	28666.007	9 656 320	378969 334400
		色 面 積	345 840413
		色 面 積	172 9202065
		地 積	172 92 m ²

地番 測点	② Xn	② Yn	(Xn-1 - Xn-1)Yn
A 637	28666.105	9 685.408	1375464.490816
A 636	28666.063	9 674 411	-5133 767016
A 635	28666.049	9 667 831	-378592.510409
A 602	28651.024	9 667 863	-373917.930644
A 603	28651.061	9 685.439	1382708.105559
		色 面 積	528.388306
		色 面 積	264 941530
		地 積	264 19 m ²

地番 測点	③ Xn	③ Yn	(Xn-1 - Xn-1)Yn
A 603	28651.061	9 685.439	-137638 810268
A 604	28651.093	9 700 261	1384032.039273
A 605	28666 154	9 700 230	377245.754370
A 638	28666 112	9 687 234	-4492 674466
A 637	28666.105	9 685 408	-1379957.075808
		色 面 積	446 233101
		色 面 積	223.1165505
		地 積	223.11 m ²

地番 測点	⑥ Xn	⑥ Yn	(Xn-1 - Xn-1)Yn
A 608-1	28666.170	9 1687 194	-1390711.358592
A 638	28666.112	9 1687 234	-376775.505744
A 605	28666 154	9 700.230	525983.527430
A 608	28682.753	9 700.150	1506266.663900
A 608-7	28682 580	9 1699.094	-46124.644282
A 608-6	28682 250	9 1697.108	-59694.817308
A 608 5	28681 929	9 1695.126	-55475 551230
A 608-4	28681 645	9 1693 132	-46855.190452
A 608-3	28681 418	9 1691 126	-33467 260990
A 608-2	28681 280	9 1689 134	-22738.905232
		色 面 積	406 957500
		色 面 積	203 4787500
		地 積	203 47 m ²

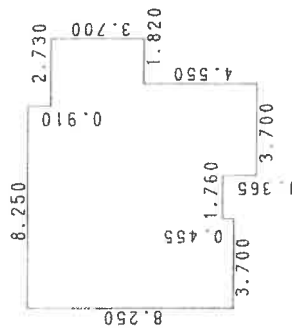
作製者

申請人

縮尺

建物の所在 鳴門市大塚町松野山田1番地93

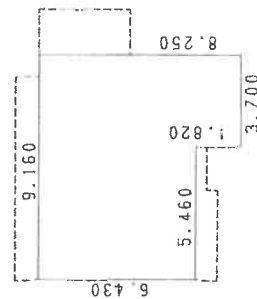
1 階



求積表

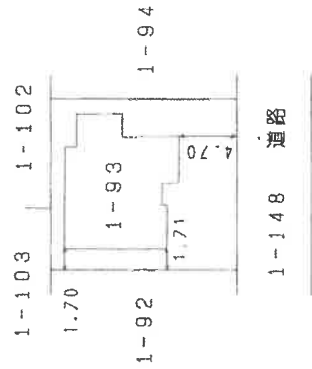
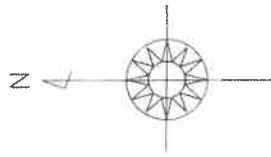
8.250 X 3.700	=	30.525000
7.795 X 1.760	=	13.719200
9.160 X 2.790	=	25.556400
8.250 X 0.910	=	7.507500
3.700 X 1.820	=	6.734000
合計		84.042100
床面積		84.04 m ²

2 階



求積表

6.430 X 5.460	=	35.107800
8.250 X 3.700	=	30.525000
合計		65.632800
床面積		65.63 m ²



昭和11年7月27日
平成

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

1

受命物件の状況



2

受命物件の状況



3



4



5



6



太陽光発電の
スマートメーター

7



1階和室

8



9



1階トイレ

10



1階風呂

11



1階台所

12



1階台所
床下収納

13



木枠の撓み

14



2階

15



2階トイレ

16



2階

17



18



2階

窓の故障箇所

19



2階廊下

20



1階
洗面所床下収納

21



1階
太陽光発電の
パワーコンディショナ

令和7年(ケ)第25号
令和7年6月16日 現地調査
令和7年7月1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8,120,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,860,000円
物件2（建物）	金6,260,000円

- 1 一括価格は、物件1及び2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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地積	徳島県鳴門市大麻町桧字西山田 1番93 宅地 207.74㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	徳島県鳴門市大麻町桧字西山田1番地93 1番93 居宅 軽量鉄骨造スレート葺2階建 1階 84.04㎡ 2階 65.63㎡ 延149.67㎡	
番号	特記事項		
1	・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が、地図に準ずる図面は分譲地全体の地積測量図を基に加筆されたもので、現地再現度の精度は比較的高い。従って当該図面及び地積測量図を基に現地確認を行った。物件1と周囲の隣接地とは、現況でも囲障等により明瞭に区分けされており、規模・形状等が確認資料と概ね一致することから、ほぼ登記記載と同じと確認した。		
2	・法務局備付の建物図面等と照合のうえ、概ね登記のとおりと確認した。 ・その他については「現況調査報告書」も参照のこと。		

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）

位 置 ・ 交 通	J R 高徳線「板東」駅北西方約2.0k m（道路距離） 「二番札所前」バス停北方約440m（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鳴門市西部郊外、県道背後の山麓部に造成された大規模分譲住宅団地（リュウネの森）内に位置し、中規模一般住宅を中心とする区画整然とした閑静な住宅地域を形成している。幹線県道に近く道路アクセスは良好であるが、学校、スーパー等の利便施設とは距離を有しているため、やや市場競争力に劣り依然更地が残るが、長年の地価下落により底値感も出始めており、価格は安定しつつある。当該地域における標準的な画地として、間口17m、奥行15m、規模約250㎡の長方形中間画地、一般住宅としての利用を想定した。	
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	市街化調整区域 指定なし 60%（建築協定による） 200% 指定なし 「リュウネの森」建築協定 立地適正化計画「居住誘導区域外」
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（207.74㎡）とほぼ同じ。 間口約13.8m、奥行約15m ほぼ正方形 概ね平坦（カーポートと敷地部分に段差あり） 中間画地 カーポート部分は等高、他は約0.7m高い 特になし
接面道路の状況	南側で幅員約6m舗装市道（リュウネの森18号線・建築基準法第42条第1項第1号適用道路）に、等高～約0.7m高く接面する。	
土地の利用状況	物件2建物の敷地として利用されており、周囲は物件土地建物と同規模程度の低層の住宅が建ち並んでいる。 目的外建物：なし（他にカーポートあり）	
供給処理施設	上 水 道 あり（南側前面道路内本管75mmから引込済み） ガ ス 配 管 なし 下 水 道 あり（但し、特記事項欄参照）	
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（カサゴ溜池・1号池）の浸水想定区域に含まれている。
特記事項	・下水道は団地内の集中処理浄化槽に接続しており、下水道の処理負担金は自治会費と合わせて徴収されている（月額5,100円＋振込手数料）。 ・リューネの森建築協定について ……物件は当該協定におけるA区域に位置しており、以下の主な規制が適用される。 ①敷地について：敷地面積は165㎡以上。原則として敷地の分割、形状、地盤面の高さの変更は不可。 ②建築可能建物：個人一戸建専用住宅、兼用住宅（設計事務所、学習塾・音楽教室等、アトリエ・製作工房等）で居住用部分が床面積の50%以上あること、獣医院を除く診療所。 ③建物の階数：物件土地は2以下に指定（但し、小屋裏利用の3階建で3階の床面積が2階の床面積の1/2以下であればこの限りでない） ④建物の高さ：10m以下 ⑤外壁の後退距離：1m以上 ⑥その他：公道に面する部分に緑化ゾーンを設ける。 ・南向傾斜の山腹の造成地であるため、北側隣接地は物件より約1m高い。

2 建物の概況及び利用状況 (物件2)

区 分	主である建物（家屋番号1番93）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 : 平成10年10月1日新築（登記記載） 経過年数 : 約27年 経済的残存耐用年数 : 約8年
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : スレート瓦 外 壁 : サイディング 内 壁 : クロス等 天 井 : クロス、合板等 床 : フローリング、タタミ等 設 備 : 電気、給水、太陽光発電システム等
床面積(現況)	1階84.04㎡、2階65.63㎡、延149.67㎡
現 況 用 途 等	階層 2階建 現況用途 居宅 間取り (別添間取図を参照)
品 等	中位
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	・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。 ・立会者によれば、販売会社のモデルルームを購入したとのこと。新築後約27年経過しているが雨漏り・シロアリ等の被害はないとのことである（2階の開き窓の閉まりが悪い箇所・内装の部分的劣化あり）。平成25年頃に外壁・浴室・和室をリフォームしたとのこと。その他大きな物理的損傷は確認されなかったが、普段は空き家状態であり保守管理の状態はやや劣ると判断した。 ・太陽光発電システムあり（オール電化住宅ではない） 設置場所：屋根据え置き型ソーラーパネル、建物1階洗面脱衣室壁面にパワーコンディショナー 所 有 者：建物所有者と同じ 設置時期：平成25年頃（新築以後に後付け） 発電容量：不明 稼働状況：調査時には稼働していることを確認。 太陽光発電システムについては上記のとおり確認し、建物の再調達原価に含めて評価を行った。ただし動作についてはこれを保証するものではない。 ・上記についての詳細、関係人の陳述は現況調査報告書も参照のこと。

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/㎡)	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	25,900	1.00	207.74	0.99	5,327,000

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
 $22,200\text{円}/\text{㎡} \times 99.6/100 \times 100/100 \times 100/85.4 = 25,900\text{円}/\text{㎡}$

◇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▲6%、環境条件▲10%、行政条件+1%（相乗値）

イ 個別格差：必要なし

ウ 地 積：登記数量

エ 建付減価：地上建物の状況、配置等を勘案して、建付減価を査定した。

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、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)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
2	210,000	149.67	0.20	6,286,000

ウ 現価率

耐用年数に基づく方法（定額法、経済的全耐用年数35年、経過年数27年、経済的残存耐用年数8年、残価率3%）と観察減価法（経年減価以外の物件建物固有の減価分を▲20%と査定）を併用して、下記のとおり査定した。

・現価率＝{残価率3%＋(1－0.03)×(経済的残存耐用年数8年／(経過年数27年＋経済的残存耐用年数8年))}×(1－観察減価20%)＝0.20

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
1	5,327,000	0.50	法定地上権	2,664,000

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	5,327,000	-2,664,000		1.00	0.70	1,860,000
2	6,286,000	+2,664,000	1.00	1.00	0.70	6,260,000
一括価格 (合計)						8,120,000

ウ占有減価修正：必要なし。

エ市場性修正：必要なし。

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。

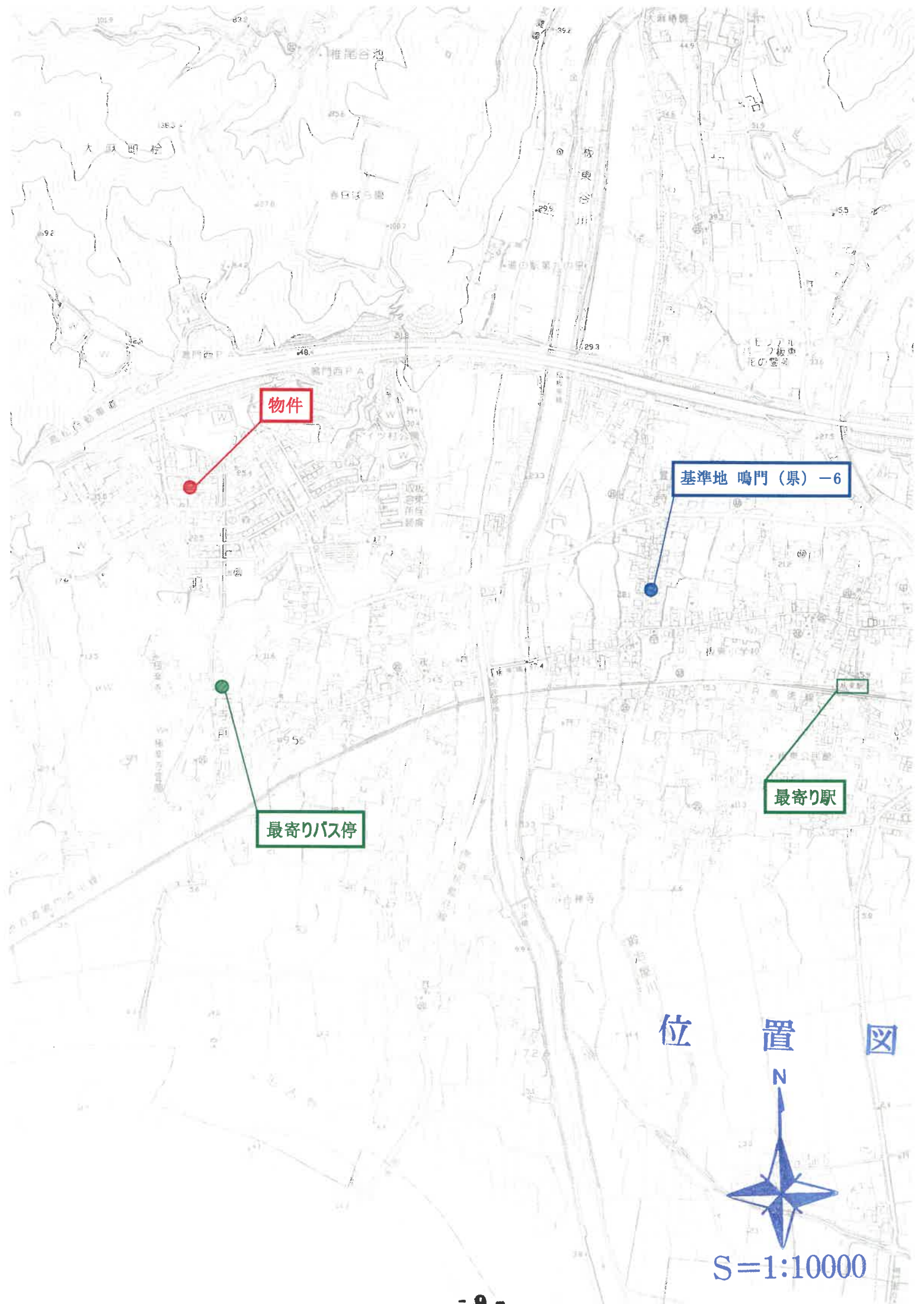
第6 参考価格資料

- 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：22,200円／㎡
位 置：J R 高徳線「板東」駅の北西方道路距離約700m
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：148㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：西側4m市道
用途指定等：市街化区域・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 建物図面写及び各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上



物件

基準地 鳴門（県）-6

最寄りバス停

最寄り駅

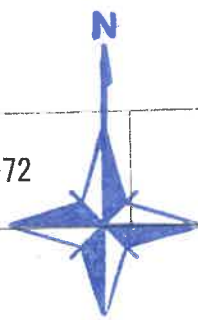
位置図



S=1:10000



地図に準ずる図面写



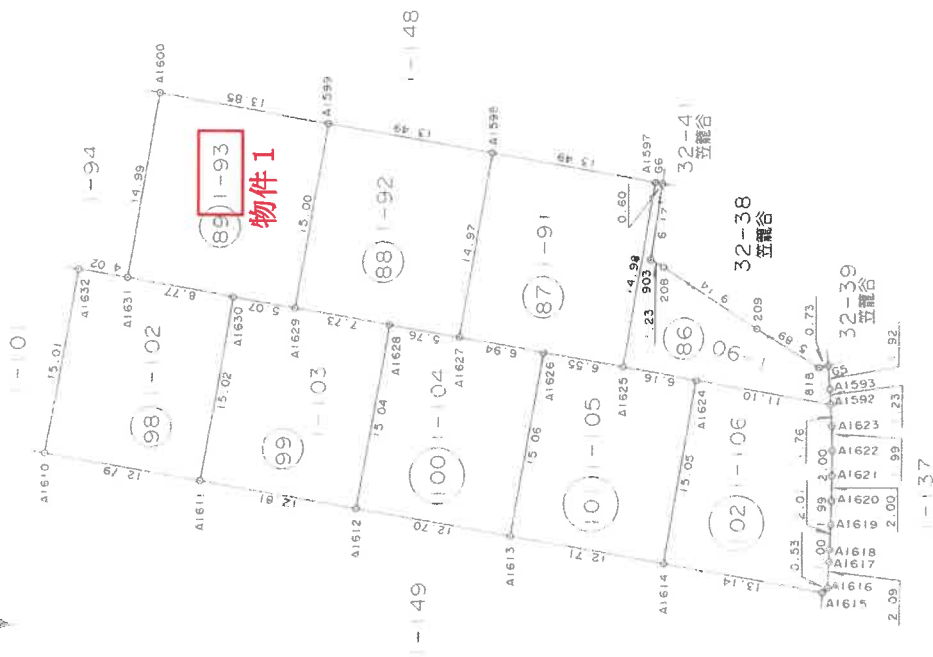
S=1:500

地積測量圖

1000

地 畧

鳴門市大麻町檜字西山田



糧食の標準

[illegible]

25
26



體設標標金屬下礦製創獨

五、

人請申

循良

500

00
7
0
2
3

$$\frac{14}{34}$$

物件 1

地 番 号	-94	X_n	Y_n	$[X_{n+1} - X_n]Y_n$
A.1633	28666.007	91656.320		373378.298880
A.1632	28665.976	91648.824		-4490.792376
A.1631	28665.958	91644.797		-375954.982158
A.1600	28650.962	91644.833		371556.570678
A.601	28650.992	91656.357		378989.891065
		总 面 積	345.844733	
		72.9223665		
		地 面 積		72.92 m ²

三變如

人
書
田

民

宋王公十梅齋題咏卷十

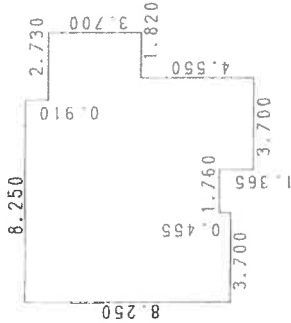
各階平面図

家屋番号 1番9

建物図面

建物の所在 鳴門市大麻町松字西山田1番地93

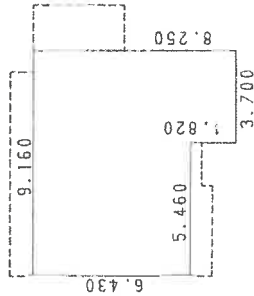
1 階



求積表

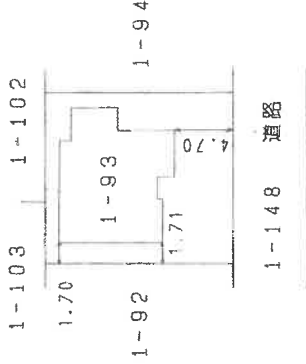
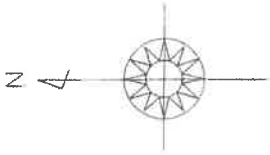
8.250	x	3.700	=	30.525000
7.795	x	1.760	=	13.719200
9.160	x	2.790	=	25.556400
8.250	x	0.910	=	7.507500
3.700	x	1.820	=	6.734000
合計				84.042100
床面積				84.04 m ²

2 階



求積表

6.430	x	5.460	=	35.107800
8.250	x	3.700	=	30.525000
合計				65.632800
床面積				65.63 m ²



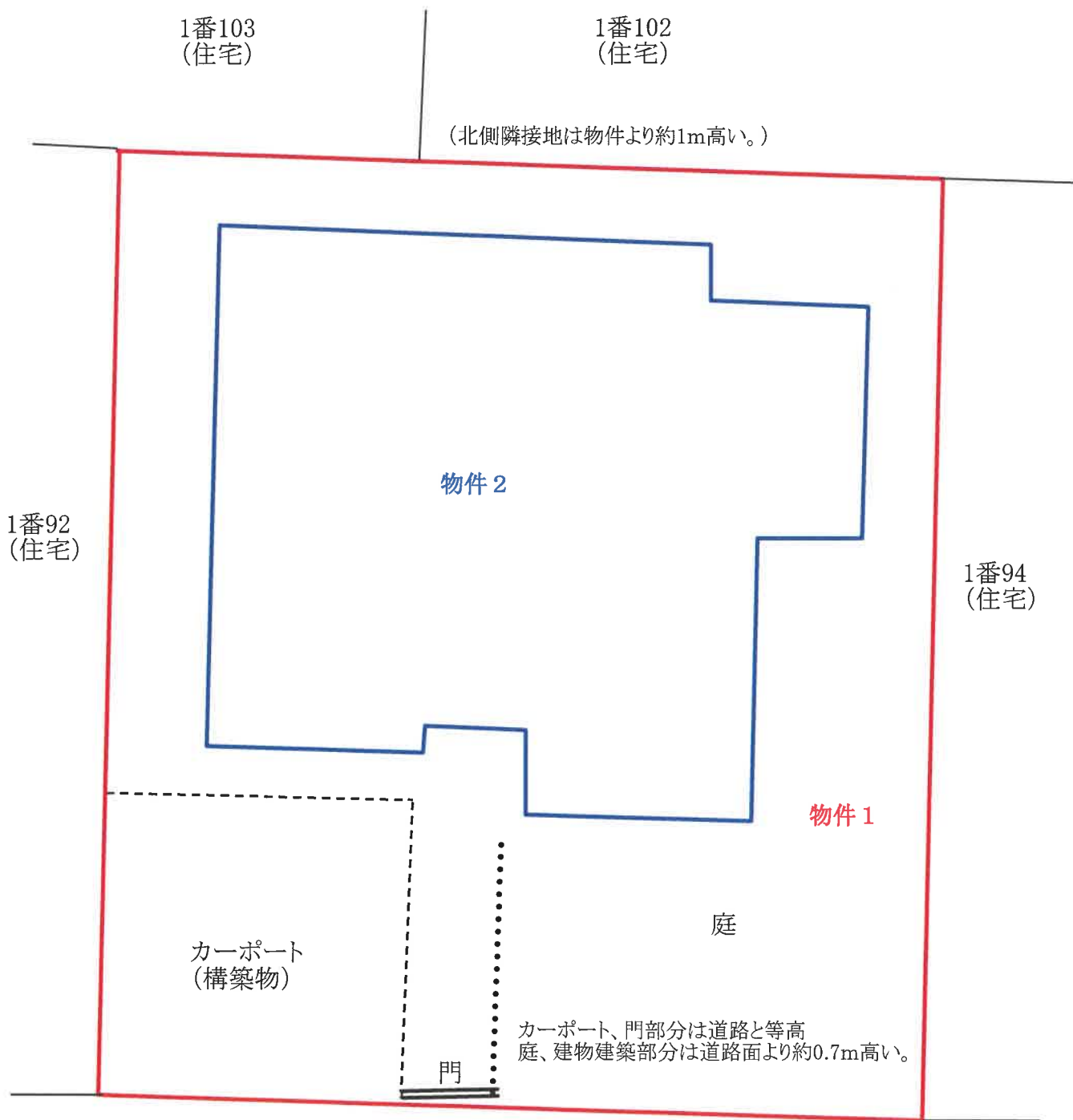
図面 11 年 7 月 27 日
平成

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500



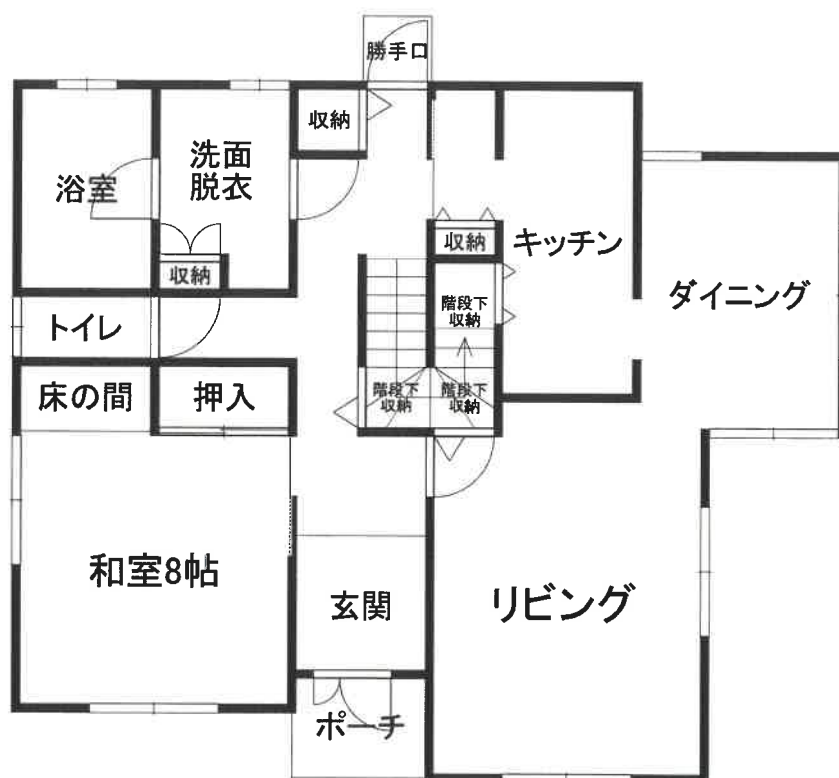
土地建物位置関係図

幅員約6m舗装市道

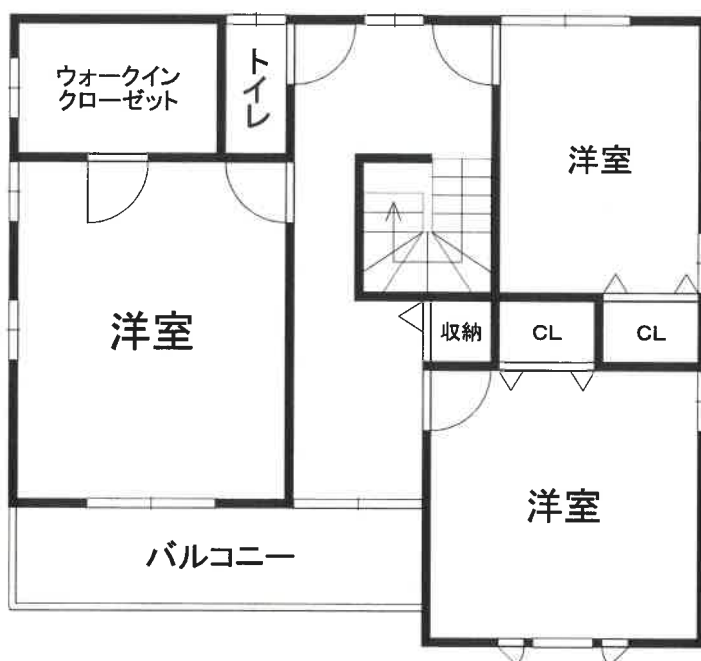


(注) 概略図であり、現況を正確に測量したものではありません。

1階



2階



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。