

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 16 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 月 8 日から 令和 8 年 1 月 15 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 21 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 2 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 1 月 22 日から 令和 8 年 1 月 23 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 12 月 16 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 | 徳島県鳴門市大津町大代字戎野 | |
| | 地 番 | 240 番 106 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 176.21 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 徳島県鳴門市大津町大代字戎野 | |
| | 地 番 | 240 番 127 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 7.20 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 徳島県鳴門市大津町大代字戎野 240 番地 106 | |
| | 家屋 番号 | 240 番 106 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 71.21 平方メートル
2 階 33.12 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30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1～3】

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 徳島県鳴門市大津町大代字戎野
 地 番 240 番 106
 地 目 宅地
 地 積 176.21 平方メートル
- 2 所 在 徳島県鳴門市大津町大代字戎野
 地 番 240 番 127
 地 目 宅地
 地 積 7.20 平方メートル
- 3 所 在 徳島県鳴門市大津町大代字戎野 240 番地 106
 家屋 番号 240 番 106
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 71.21 平方メートル
 2 階 33.12 平方メートル



令和7年（ケ）第58号
令和7年9月25日受理
令和7年10月20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 | 徳島県鳴門市大津町大代字戎野 |
| | 地 番 | 240番106 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 176.21平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県鳴門市大津町大代字戎野 |
| | 地 番 | 240番127 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7.20平方メートル |
| 3 | 所 在 | 徳島県鳴門市大津町大代字戎野 240番地106 |
| | 家屋 番号 | 240番106 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 71.21平方メートル
2階 33.12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、2	
	現況地目	☒ 宅地(物件1、2) ☐ 公衆用道路	
	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 土地所有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		
建物		物件3	
	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 ） 床面積： 種類：	
	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 上記の者が本件建物を居宅として使用し、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		
	執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある	
	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)	私は、本件建物に単身で居住しています。 建物内で小型犬3匹、大型犬3匹を飼っています。 近隣の方と境界等で揉めた事はありません。 物件2土地は、亡父 B が物件1土地の購入後に購入した土地です。 私はたばこを吸います。 1階トイレと風呂の写真は撮らないでください。
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、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【都市計画区別】 鳴門市役所によると、物件1、2土地は市街化調整区域である。 ■3【土地の範囲・境界】 目視上、本件物件1、2土地の範囲は概ね明らかであると思われる。なお、法務局には法第14条第1項地図が備え付けられている。 ■4【接道】 北東側は幅員約4.4m舗装市道（大代戎野4号線）に接面し、建築基準法第42条第1項第1号道路に該当する。南東側は幅員約4.0m舗装道路に接面し、建築基準法道路に該当しない。 ■5【上水道・下水道】 上水道設備はあるが、公共下水道設備はない。 ■6【その他】 目視上、物件3建物（登記記録上;平成24年5月17日新築）は、各部屋が大量の動産類で埋め尽くされ、ペットの毛や内装材の汚れ、損傷・動物臭・カビの発生などが広範囲に及んでいた。 また、リビングの壁・天井等の広範囲に煙草のヤニによるものと思われる黄ばみが認められた。 その他の物件の状況については、評価人作成評価書「特記事項」なども併せて参照されたい。 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

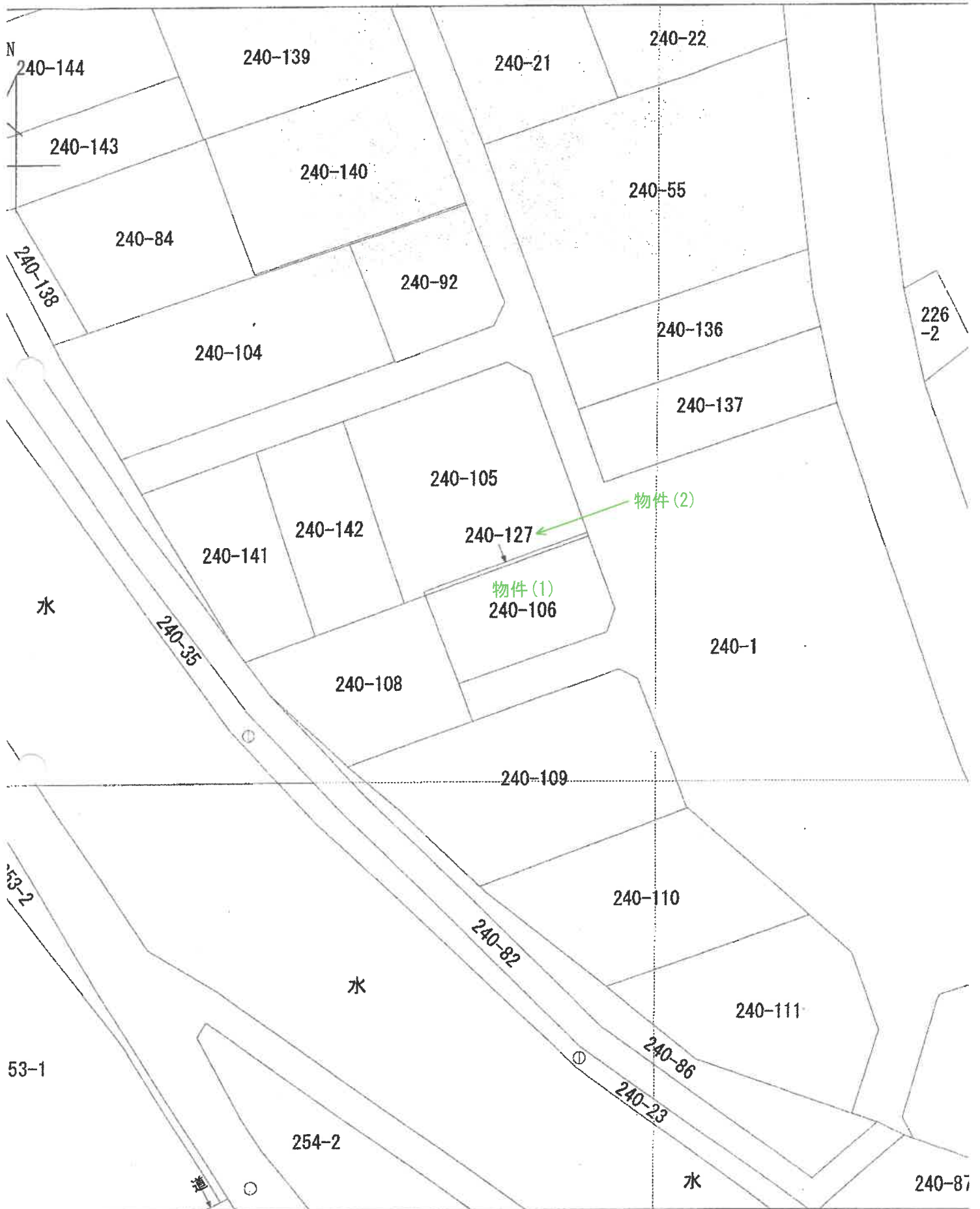
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年9月25日（木） 18:30 — 18:35	当庁	法務局に対する公簿公図等交付請求書等作成準備
令和7年9月25日（木） 18:35 — 18:40	当庁（郵送）	家屋平面図、間取り図等交付申請書準備
令和7年9月29日（月） 11:20 — 12:11	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和7年9月29日（月） 12:25 — 12:37	鳴門市役所	公法上の規制等調査
令和7年10月6日（月） 13:25 — 14:51	物件所在地	立入調査、評価人帯同
（特記事項） ■ 令和7年10月6日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者を同伴して臨場した。		

（注） チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

法第14条地図写し

縮尺 1 : 500

所在：鳴門市大津町大代字戎野

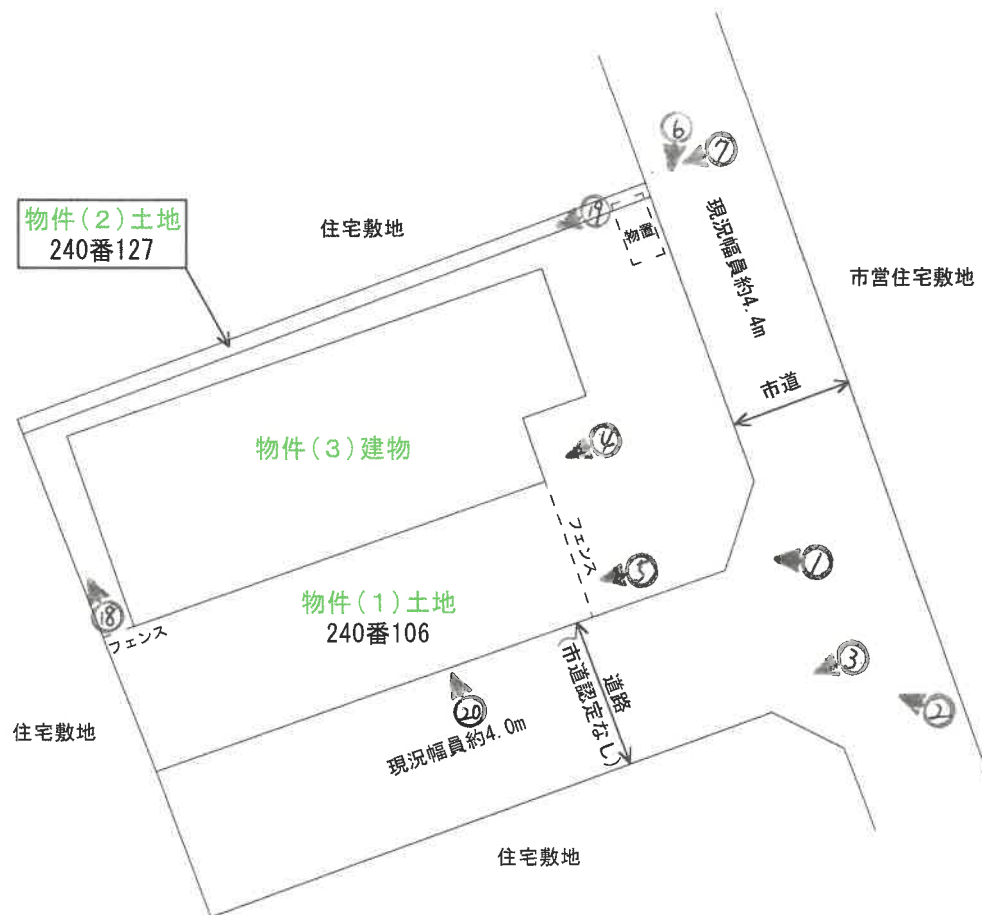


(座標値種別：図上測定)

地

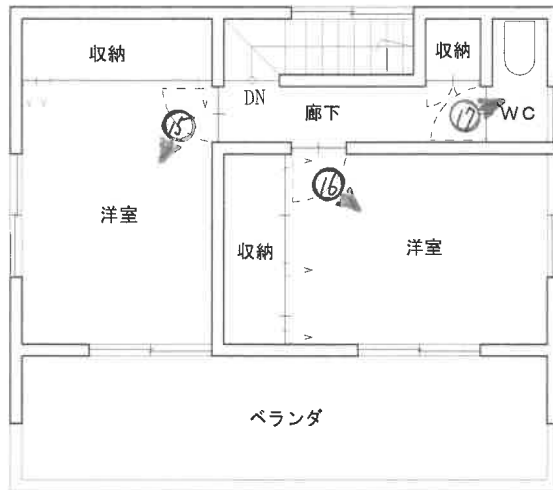
土地建物位置関係図

縮尺 1 : 200

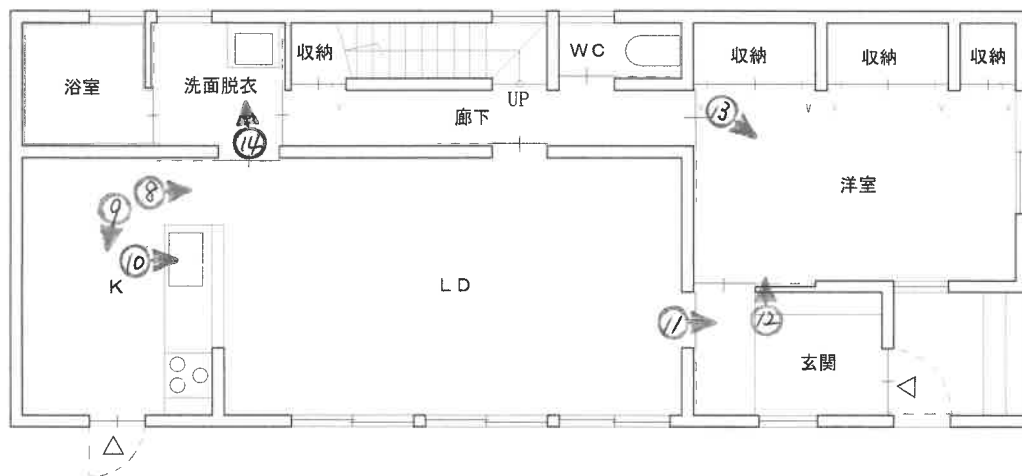


当該図面は土地建物の位置関係図等の概略を示したものであり、実測図ではありません。

間取図 (概略)



2階平面図



1階平面図

物件（１）土地

登記年月日：昭和49年11月7日

1011305

前 240-1 後 240-1

番 240-106, 240-1

土地の所在 鹿児島県 鳴門市大津町大代字成野

求 積	
(B) 240-106	
ア	$19.2 \times 8.3 = 159.36$
イ	$19.7 \times 2.6 = 51.22$
ウ	$19.7 \times 7.2 = 141.84$
エ	$8.62 \times 2 \times \frac{1}{2} = 8.62$
オ	176
カ	212

(A) 240-1
5588.24 - (B) = 5562.03

地積

(B) 176.31 m^2

(A) 5562.03 m^2

土地積測量図



昭和49年11月7日

作製年月日
昭和49年11月7日

作製者

申請人

物件（１）土地

縮尺 1 : 500

北

縮尺 1 : 500

A3をA4サイズに
縮小(約70%)

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7年9月26日 鹿児島県庁

登記官

請求番号：4-3

物件(2) 土地

1011313

1011313

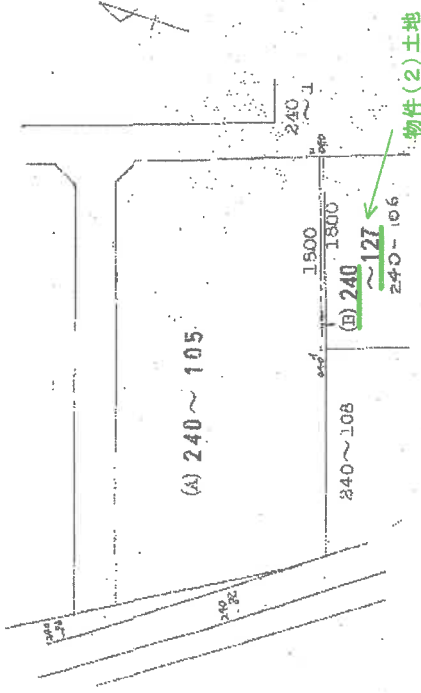
地積測量図

240~105

240~127

土地の所在 昭門市大津町大代字我野

土地不動産登記簿(昭門市大津町大代字我野)



(b) 240~127 求積
1800X0.40=720

(a) 787.75 - (b) = 780.53

地積 (a) 780.53 m²
(A) 720 m²

昭和57年2月26日
落成

作製者

申請人

縮尺 1/500

徳島県土地家屋調査士会刊紙

請求番号: 4-4

A3をA4サイズに
縮小(約70%)

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7年9月26日

徳島県庁法務局

登記官

公用

登記年月日：平成24年5月29日

公用

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
令和7年9月26日 徳島地方支務局

各階平面図

建物図面

家屋番号 240-106

建物の所在 鳴門市大津町大代字式野240番地106

1階

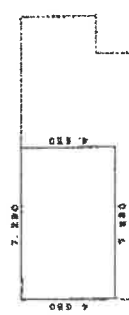


床面積

1. 320	×	3. 640	=	9. 6240
11. 880	×	6. 460	=	64. 5812
計				74. 2056

床面積 74. 21 m²

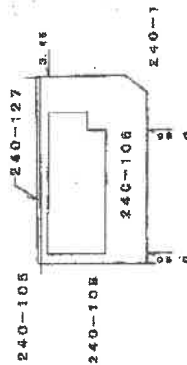
2階



床面積

7. 250	×	4. 050	=	29. 3625
--------	---	--------	---	----------

床面積 29. 36 m²



単位はメートル

報告書番号 1200273

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

徳島県土地家屋調査士会

A3をA4サイズに
縮小(約70%)

1

受命物件の状況



2



3



4



玄関付近の様子

5



6

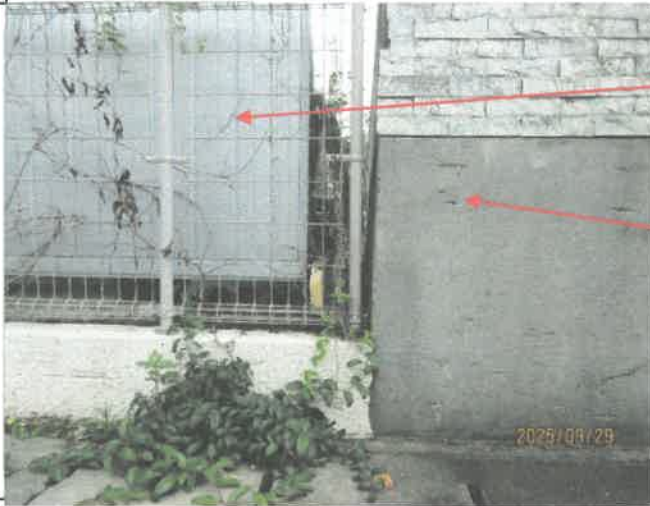


物件3

プレハブ物置

売却対象外建物

7



プレハブ物置

売却対象外建物

8



物件3建物 1階

9



勝手口

10



台所

11



12



13



14



15



物件3 2階

16



物件3 2階

17



物件3 2階
トイレ

18



売却対象外建物

物件3

19



物件3

物件2 (地番:240-127)

20



勝手口

令和7年(ケ) 第 58 号
令和7年10月 6日 現地調査
令和7年10月16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 7, 1 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1, 1 2 0, 0 0 0 円
物件2（土地）	金 4 0, 0 0 0 円
物件3（建物）	金 6, 0 2 0, 0 0 0 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	鳴門市大津町大代字戎野 240番106 宅地 176.21 m ²	
2	所在地 地目 地積	鳴門市大津町大代字戎野 240番127 宅地 7.20 m ²	
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	鳴門市大津町大代字戎野 240番地106 240番106 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 71.21 m ² 2階 33.12 m ² 延 104.33 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	J R鳴門線「教会前」駅の南西方・道路距離約1.4km 最寄バス停「大代」の南東方・道路距離約860m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	付近は県道鳴門池田線の南側背後に位置し、一般住宅の他に市営住宅や農家住宅等が見られる既成住宅地域である。まとまった集落が形成されているものの、市街化調整区域で周辺には農地も多く残っているため発展性は低い。	
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% － 立地適正化計画：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	183.41㎡ 約10.5m・約18.0m ほぼ長方形 概ね平坦 角地 概ね等高 特になし
接面道路の状況	・北東側現況幅員約4.4m舗装市道「大代戎野4号」線（建築基準法第42条第1項1号道路に該当）に接面。 ・南東側現況幅員約4.0m舗装道路[市道認定なし（地番：240番1※1）、当該道路は建築基準法上の道路に該当しない]に接面。	

土地の利用状況等	・ 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：北東側 市道を介して市営住宅敷地 南東側 道路を介して住宅敷地 南西側 住宅敷地 北西側 住宅敷地 ・ 目的外建物：あり <u>なし</u> (別添「土地建物位置関係図」参照)
供給処理施設	上水道 あり (北東側前面道路にφ75mmの本管あり) 都市ガス なし 下水道 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	※1 目的外土地240番1の所有者は鳴門市（地目：宅地、地積：3,924.98㎡）である。 ・ 徳島県東部県土整備局〈徳島庁舎〉建築指導担当によれば、物件2建物の建築にあたって、物件1土地は既存建築物の建替として扱われた経緯が認められる（物件2土地は含まれない）。 また、条例宅地としての許可要件も備えていることから、物件1、2土地一体については、建替等が可能な土地である可能性が高いが、実際の建築行為にあたっては諸官庁への確認を要する。 ・ 庭に荷物やゴミが多数放置されている。

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24年5月17日新築 経 過 年 数：約13年 経済的残存耐用年数：約17年
仕 様	構 造：木造 屋 根：ガルバリウム鋼板葺 外 壁：ガルバリウム鋼板等 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス等 床 ：フローリング等 設 備：電気、給排水衛生等 その他：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104.33㎡)
現況用途等	現況用途：居宅 間 取 り：別添「間取図」参照
品 等	普通程度
保守管理の状態	劣る
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	・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建物は建築確認及び検査済を了しているとのことである。 ・物件所有者の陳述によると、雨漏りやシロアリの被害は確認していないとのことである。 ・建物内のリビングで犬6匹（大型犬3匹、小型犬3匹）が飼育されており、ペットによるものと思われる汚れや内装材の損傷、動物臭、カビの発生等が広範囲に見られる。 ・リビングの壁・天井等の広範囲に煙草のヤニによる黄ばみが見られる。 ・1階の玄関・洋室・廊下、2階の洋室・廊下等に床が隠れるほどの大量の荷物やゴミが置かれている。
---------	---

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 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	20,300	1.03	176.21	0.97	3,574,000
2	20,300	1.03	7.20	0.97	146,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 鳴門(県)ー7

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $26,800 \text{ 円/㎡} \times 99.9/100 \times 100/100 \times 100/132 = 20,300 \text{ 円/㎡}$

◇ 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: 標準的 1.00

◇ 地域格差: 街路条件1.05、交通接近条件1.05、環境条件1.20、行政的条件1.00 相乗積1.32

イ 個別格差: 角地1.03

ウ 地 積: 登記数量による。

エ 建付減価: 0.97 (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	180,000	104.33	0.41	7,700,000

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13年、経済的残存耐用年数17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%

現価率 = {残価率0.03 + (1 - 0.03) × 経済的残存耐用年数17年 / (経過年数13年 + 経済的残存耐用年数17年)} × (1 - 観察減価0.3) = 0.41

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	3,574,000	0.50	法定地上権	1,787,000
2	146,000	0.50	法定地上権	73,000

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	3,574,000	－ 1,787,000		0.90	0.70	1,120,000
2	146,000	－ 73,000		0.90	0.70	40,000
3	7,700,000	＋ 1,860,000	1.0	0.90	0.70	6,020,000
一括価格 (合計)						7,180,000

ウ 占有減価修正: 特になし(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: 周辺地域における不動産市場動向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、買受人の負担になりそうな残置物が相当多いこと等の理由により、なお市場性が劣ると判断されるので、上記の修正を行った。

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)-7〉

所	在：	鳴門市大麻町姫田字庄塚10番	
価	格：	26,800 円/㎡	
位	置：	大津西小学校の南西方約470m(直線距離)に位置する。	
価	時	点：	令和7年7月1日
地	積：	302 ㎡	
供給処理施設	設：	水道	
接面街路	路：	南東12.0m市道	
用途指定等	等：	市街化調整区域 建ぺい率 70%、容積率 200%	
地域の概要	要：	一般住宅、農家住宅等が混在する住宅地域	

第7 附属資料

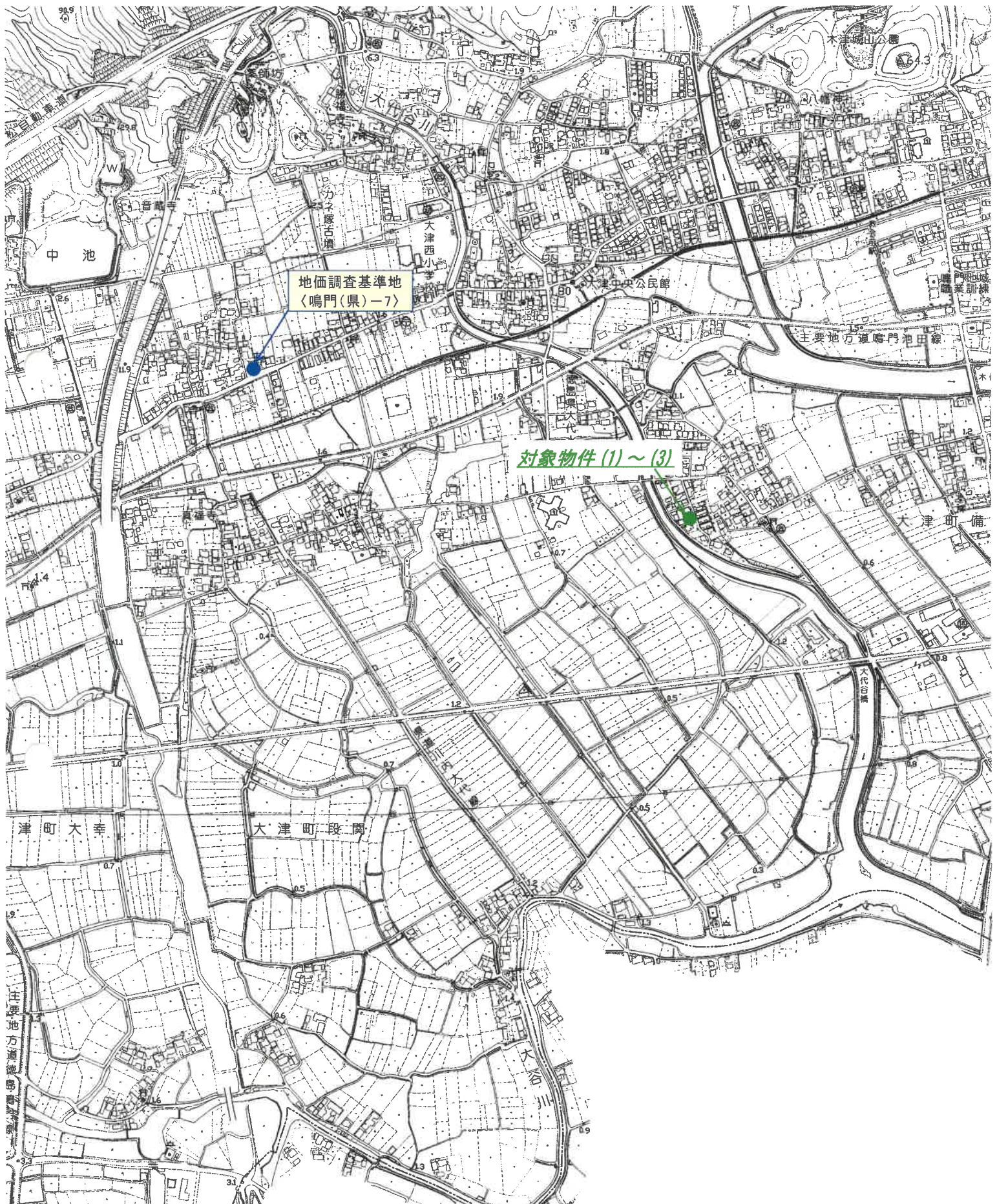
- 1 位置図（出典：鳴門市 平成24年3月編集 縮尺1万分の1「白図」）
- 2 法第14条地図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 建物図面及び各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図

以 上



位置図

S=1:10,000

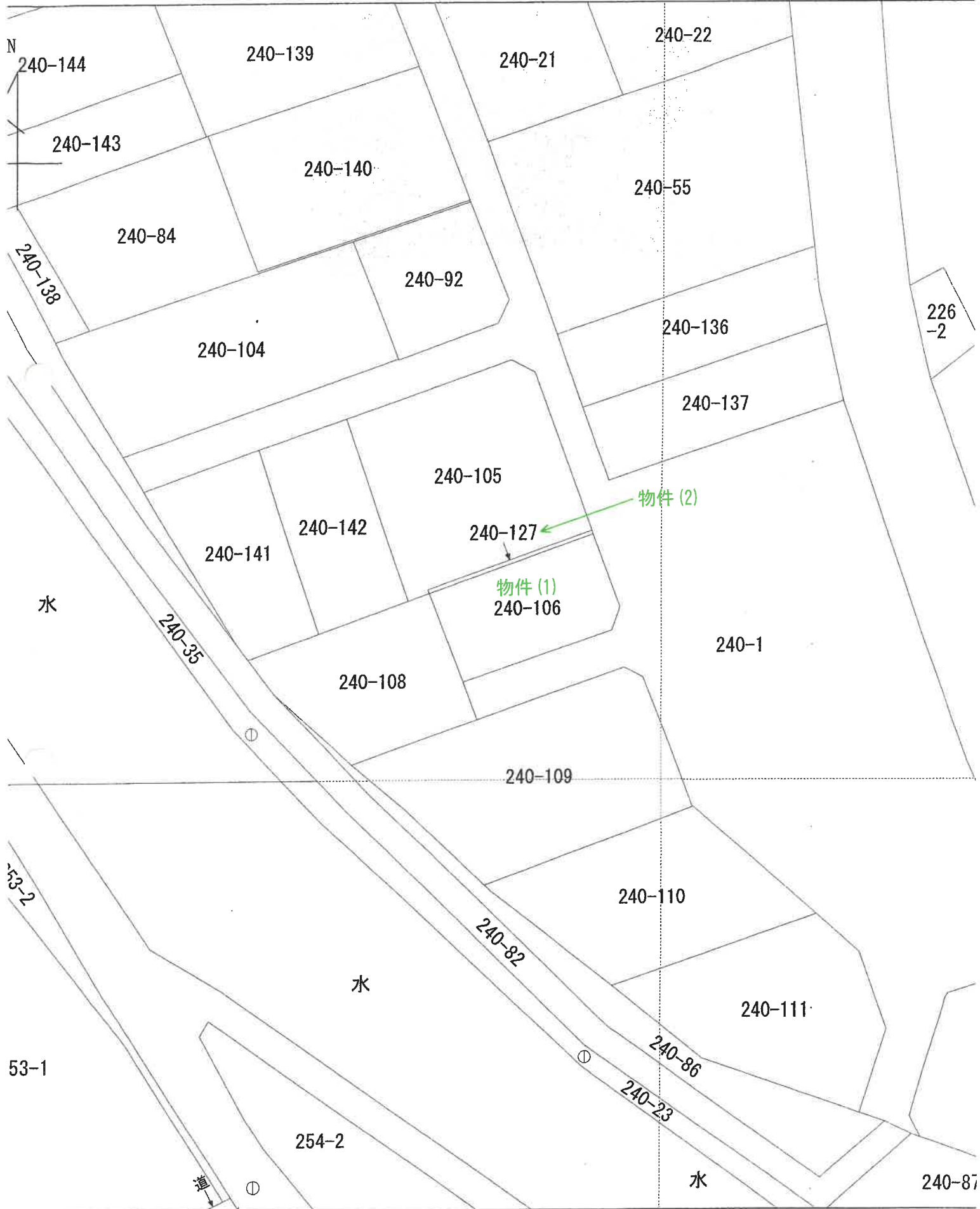




法第14条地図写し

縮尺 1 : 500

所在：鳴門市大津町大代字戎野



物件（１）土地

登記年月日：昭和49年11月7日

1011305

前 240-1 後 新

地 番	240-106, 240-1
土地の所在	徳島県 鳴門市大津町大代字成野

(B) 240-106
5538.24 - (B) = 5362.03

地積

(B) 176.21 m^2

(A) 5362.03 m^2

求 積	
ア	$19.2 \times 8.3 = 159.36$
イ	$19.7 \times 2.6 = 51.22$
ウ	$19.7 \times 7.2 = 141.84$
＝併	$35.2 \times 2 \times \frac{1}{2} = 176.21$
計	176.21 m^2



昭和49年11月7日
平成

作 製 年 月 日
昭和49年11月7日

作 製 者

申 請 人

物件（１）土地

縮尺 1 : 500

縮 尺 1 : 500

A3をA4サイズに
縮小(約70%)

登記年月日：昭和57年2月26日

1011313

前 240-105

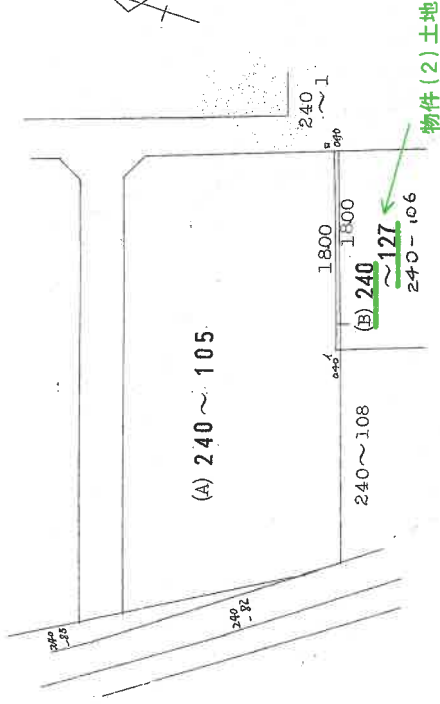
後 新

地 積 測 量 図

地 番 240～127,
540-105

土地の所在 鳴門市大津町大代字戎野

1. 口 不動産登記の権利の基礎となる関係



(B) 240～127 求積
 $1800 \times 0.40 = 7.20$

(A) 787.73 — (B) = 780.53

地 積
(B) 780.53 m^2
(A) 7.20 m^2

昭和 57 年 2 月 26 日
平成

作製者

申請人

縮尺 1/500

徳島県土地家屋調査士会用紙

請求番号：4-4

A3をA4サイズに
縮小(約70%)

物件 (2) 土地

登記年月日：平成24年5月29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7年9月26日 徳島地方支務局

登記官

各階平面図

家屋番号 240-106

建物図面

建物の所在 鳴門市大津町大代字戎野240番地106

1階

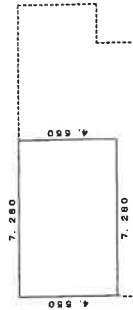


求積表

1. 820 x 3. 640 = 6. 6248
11. 830 x 5. 460 = 64. 5918
計 71. 2166

床面積 71. 21 m²

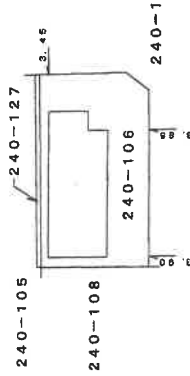
2階



求積表

7. 280 x 4. 560 = 33. 1240

床面積 33. 12 m²



単位はメートル

報告書番号 1200273

作成者

申請人

縮尺

1/250

縮尺

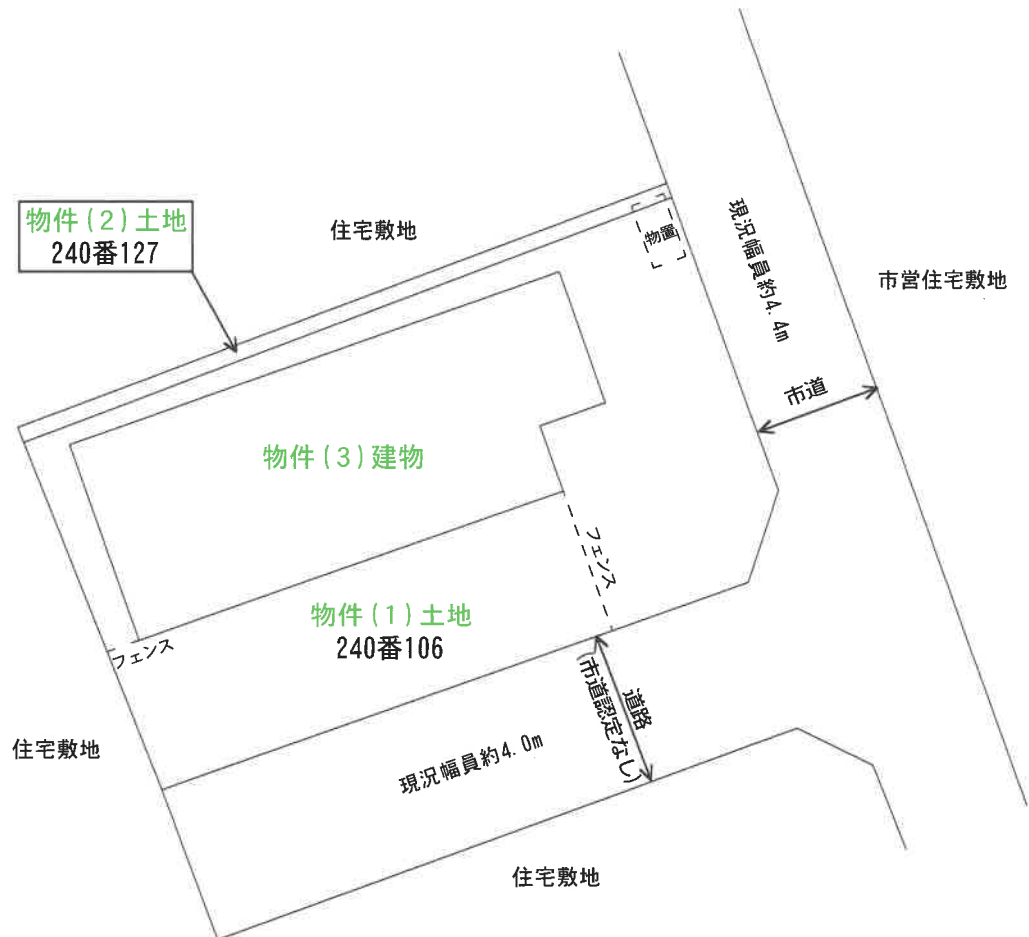
1/500

徳島県土地家屋調査士会用品

A3をA4サイズに
縮小(約70%)

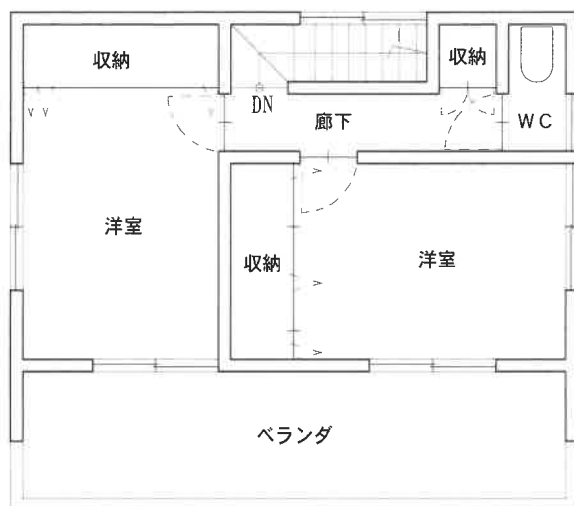
土地建物位置関係図

縮尺 1 : 200

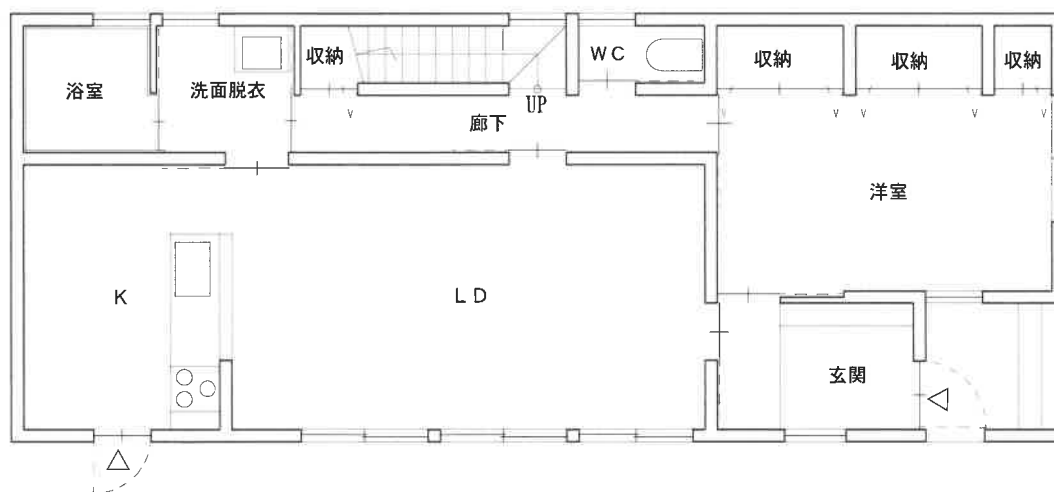


当該図面は土地建物の位置関係図等の概略を示したものであり、実測図ではありません。

間取図 (概略)



2階平面図



1階平面図