

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月12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 8年 4月 9日から 令和 8年 4月15日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月22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 5月13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 4月23日から 令和 8年 4月24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 3月12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吉永字西新 |
| | 地 番 | 88番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 87.96平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県鳴門市大津町吉永字西新 |
| | 地 番 | 88番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7.91平方メートル |
| 3 | 所 在 | 徳島県鳴門市大津町吉永字西新 88番地5、88番地9 |
| | 家屋 番号 | 88番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 40.99平方メートル
2階 23.18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 2月16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吉永字西新 |
| | 地 番 | 88番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 87.96平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県鳴門市大津町吉永字西新 |
| | 地 番 | 88番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7.91平方メートル |
| 3 | 所 在 | 徳島県鳴門市大津町吉永字西新 88番地5、88番地9 |
| | 家屋 番号 | 88番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 40.99平方メートル
2階 23.18平方メートル |

令和7年（ケ）第81号
令和7年12月 3日受理
令和7年12月26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吉永字西新 |
| | 地 番 | 88番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 87.96平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県鳴門市大津町吉永字西新 |
| | 地 番 | 88番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7.91平方メートル |
| 3 | 所 在 | 徳島県鳴門市大津町吉永字西新 88番地5、88番地9 |
| | 家屋 番号 | 88番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 40.99平方メートル
2階 23.18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	私は本件債務者兼所有者法人「有限会社大栄ハウス建工」代表者の妻です。同法人の代表者 A は入院中です。 物件について、私は何も知りませんし、分かりません。
■ A の友人	私は A の友人で、上記法人と同業者です。 物件3建物は現在空き家です。A は、同建物をリフォームして売却するつもりでしたが、令和5年に第三者から購入後、未だ手つかずのままです。
その他の事項	
<p>■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。</p> <p>■2【占有関係】 物件3建物の玄関脇に「大栄ハウス建工」の張り紙が落ちていた。 外観調査時に郵便受けに照会書を差し置いたが、立入調査時にそのままの状態で見捨てられていた。 立入調査したところ、物件3建物の電気はつかず、水道は止まった状態で、物件は空き家であった。 (大量の残置動産あり) その他第三者が占有している徴表はなかった。 関係人の陳述などから、総合的に考慮し、空き家の状態で債務者兼所有者法人が所有、占有しているものと判断した。</p> <p>■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。</p> <p>■4【接道】 南西側は現況幅員約4.0m舗装道路に接面する。(建築基準法第42条第1項第2号道路に該当) 北東側は現況幅員約1.2m舗装道路に接面する。(市道認定はなし。当該道路は建築基準法上の道路に該当しない)</p> <p>■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。</p> <p>■6【その他】 物件3建物(登記記録上;昭和54年6月19日新築)は目視上、内外装材の剥れや腐食・1階天井の崩落・台所床の亀裂・2階天井の雨漏り痕などが認められた。 また、特に、同建物1階と室内には大量の目的外動産が残置されていた。(添付写真及び評価人作成評価書「特記事項」も参照のこと)</p> <p style="text-align: right;">以上</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

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12月3日 (水) 13:00 - 13:10	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12月3日 (水) 13:10 - 13:15	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12月12日 (金) 10:30 - 11:10	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和7年12月12日 (金) 11:19 - 11:28	鳴門市役所	公法上の規制等調査
令和7年12月16日 (火) 9:41 - 11:07	物件所在地	立入調査、評価人帯同
(特記事項)		
<p>■ 令和7年12月16日</p> <p>目的物件は不在で施錠されていたので、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



法第14条地図写し

縮尺 1 : 500

所在 : 鳴門市大津町吉永字西新



(座標値種別 : 図上測定)

地番区

土地建物位置関係図

縮尺 1 : 200

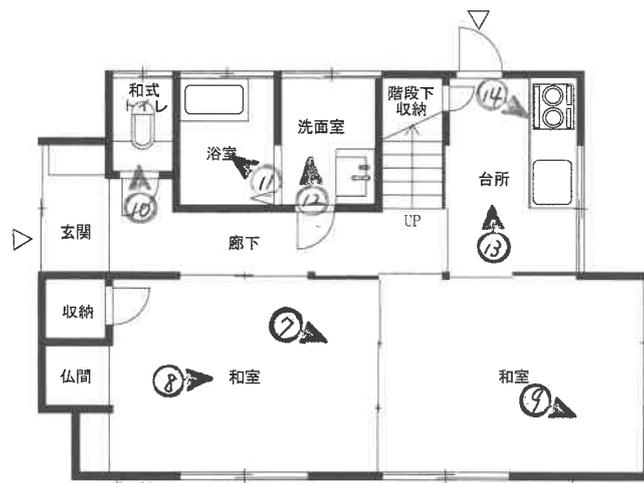


当該図面は土地建物の位置関係図等の概略を示したものであり、実測図ではありません。

間取図 (概略)



2階平面図



1階平面図

(長源集)

後新 地積測量図

前番	88-2
地番	88-3 ~ 88-6
土地の所在	嶋門市大津町吉永字西新

1015524

登記年月日：昭和54年1月23日

④ 88-3

$$\begin{aligned} \wedge & 14.9 \times 15 = 19.85 \\ \square & 15.9 \times 90 = 143.10 \\ \wedge & 15.9 \times 7.8 = 124.02 \\ \text{計} & 284.97 \\ \text{=除} & 142.485 \\ \text{地積} & 142.485\text{㎡} \end{aligned}$$

⑤ 88-4

$$\begin{aligned} \wedge & 18.5 \times 9.07 = 167.785 \\ \square & 18.5 \times 8.8 = 162.800 \\ \text{計} & 330.585 \\ \text{=除} & 165.2925 \\ \text{地積} & 165.29\text{㎡} \end{aligned}$$

⑥ 88-5

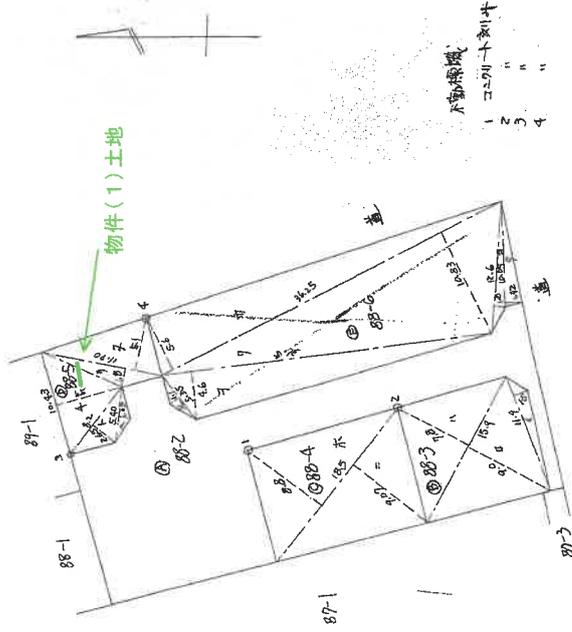
$$\begin{aligned} \wedge & 5.4 \times 1.05 = 5.67 \\ \square & 8.2 \times 2.65 = 21.73 \\ \square & 10.43 \times 6.5 = 67.795 \\ \square & 11.7 \times 1.8 = 21.06 \\ \square & 11.7 \times 5.1 = 59.67 \\ \text{計} & 175.925 \\ \text{=除} & 87.9625 \\ \text{地積} & 87.96\text{㎡} \end{aligned}$$

⑦ 88-6

$$\begin{aligned} \square & 5.35 \times 1.1 = 5.885 \\ \square & 7.15 \times 4.6 = 144.9 \\ \square & 7.3625 \times 10.83 = 392.9875 \\ \square & 7.625 \times 5.6 = 263.10 \\ \square & 12.6 \times 1.0 = 12.40 \\ \square & 10.05 \times 1.72 = 19.286 \\ \text{計} & 776.2585 \\ \text{=除} & 388.12925 \\ \text{地積} & 388.12\text{㎡} \end{aligned}$$

⑧ 88-Z

$$\begin{aligned} & 1206.14 - ((\text{④}) + (\text{⑤}) + (\text{⑥}) + (\text{⑦})) \\ & = 422.26575 \\ \text{地積} & 422.26\text{㎡} \end{aligned}$$



昭和54年1月23日

申請人		縮尺	1/500
-----	--	----	-------

作製者	
-----	--

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A3をA4サイズに縮小(約70%)

請求番号：8-3

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12月4日 徳島地方方法務局 登記官

公用

登記年月日：昭和54年6月8日

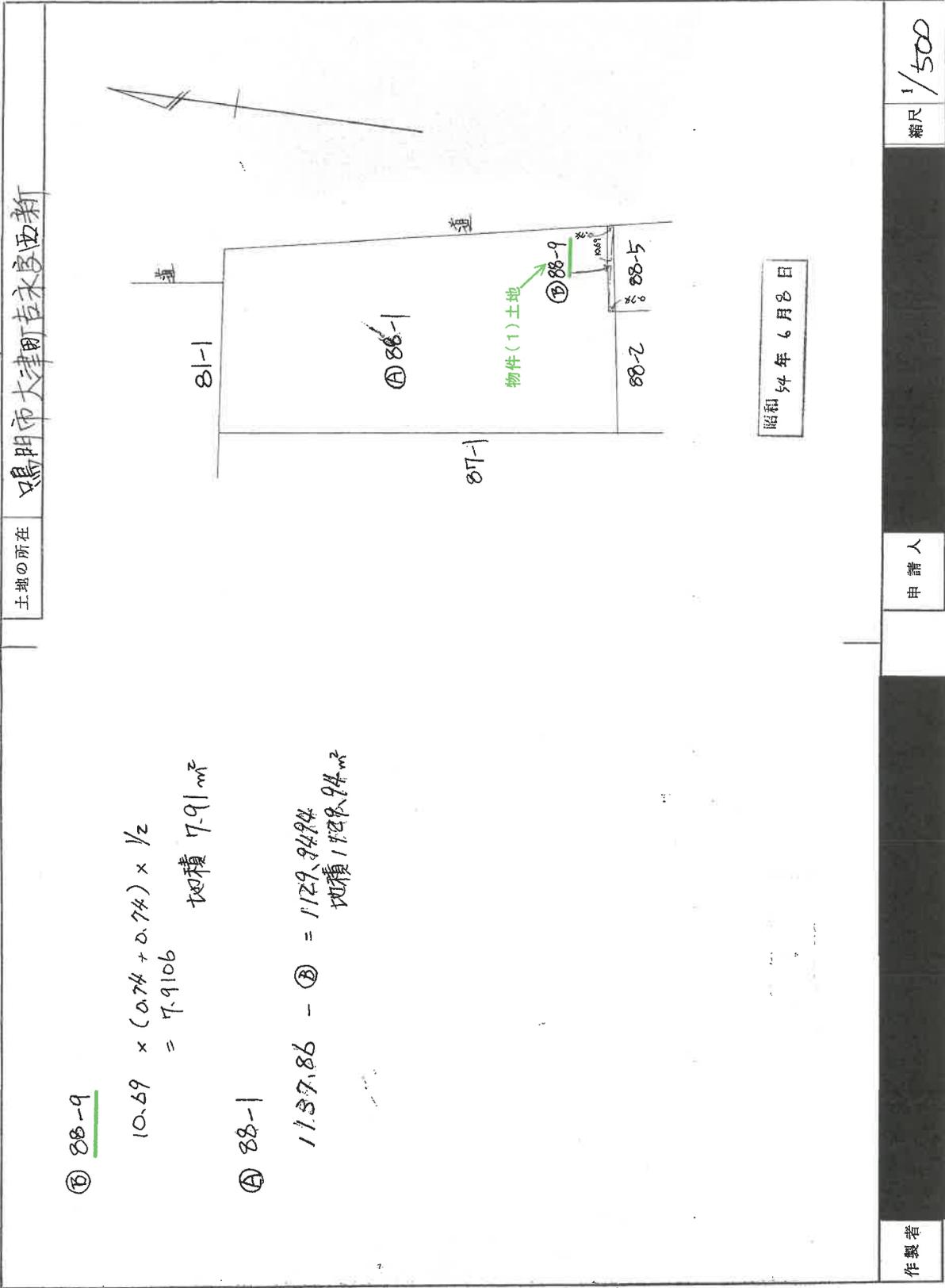
1015527

前地番 88-1

新地番 88-188-9

地積測量図

鳥羽市大津町吉永宮西新



㊦ 88-9

$$10.69 \times (0.74 + 0.74) \times \frac{1}{2} = 7.9106$$

地積 7.91 m²

㊦ 88-1

$$11.37.86 - ㊦ = 1129.9494$$

地積 1129.94 m²

昭和54年6月8日

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：8-4

A3をA4サイズに縮小(約70%)

登記官

公用

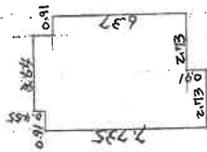
(底源納)

建物各階平面図

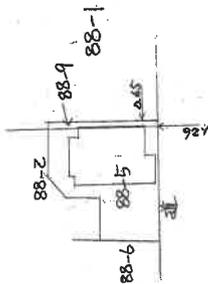
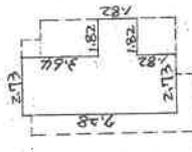
家屋番号	88-5
建物の所在	鳥羽市大津町古永宮西新 88-5, 88-9

各階平面図 5006657

(1階)
 $8.19 \times 5.46 = 44.7174$
 $0.455 \times 0.91 = 0.41405$
 $0.91 \times 0.91 = 0.8281$
 $0.91 \times 2.13 = 2.4843$
 計 40.99095
 床積 40.99 m²



(2階)
 $2.13 \times 7.28 = 19.8744$
 $1.82 \times 1.82 = 3.3124$
 計 23.1868
 床積 23.18 m²



昭和54年6月20日
平成

縮尺 1/500

縮尺 1/250

申請人

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(日調準12)

A3をA4サイズに縮小(約70%)

請求番号: 8-5

登記年月日: 昭和54年6月20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7年12月4日 徳島地方方法務局 登記官

1

受命物件の状況



2

受命物件の状況



3



物件3

目的外動産

境界ブロック

目的外土地
(地番;88-2)

4



物件3

目的外動産

5



玄関

タイルの剥れ

6

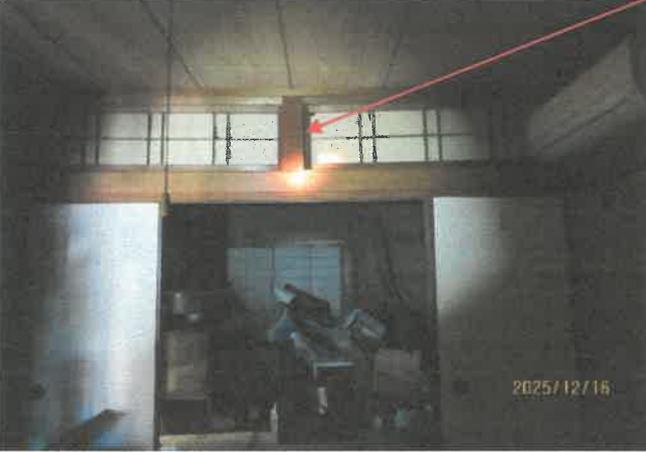


外壁の塗装剥がれ

7



8



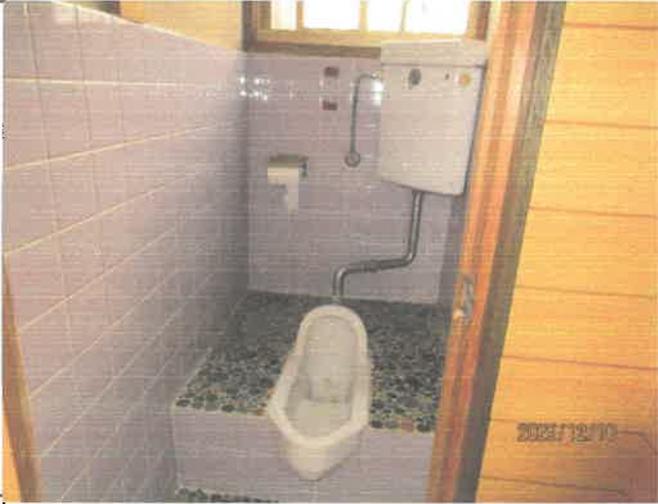
中央に傾いている。

9



1階 和室
天井の破損

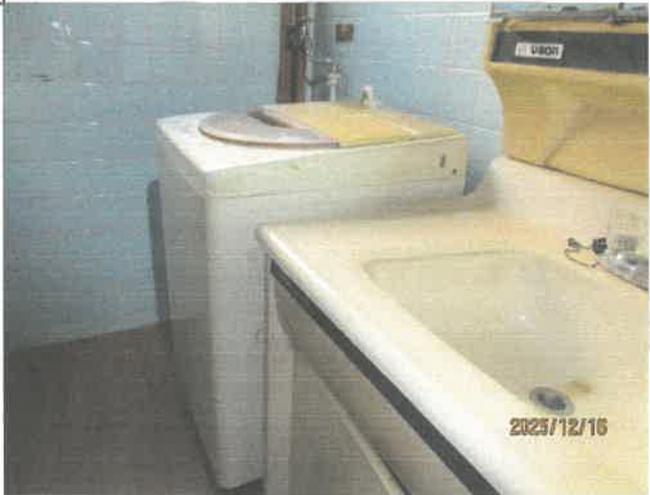
10



11



12



13



1階 台所

床板の亀裂

14



15



物件3 2階

16



写真15 天井の雨漏り跡

17



物件3 2階

18



写真17 天井の雨漏り跡

19



物件3

20



物件3

21



物件3

令和7年(ケ) 第 81号
令和7年12月16日 現地調査
令和7年12月26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 850,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 370,000 円
物件2 (土地)	金 30,000 円
物件3 (建物)	金 450,000 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	鳴門市大津町吉永字西新 88番5 宅地 87.96m ²	
2	所在地 地目 地積	鳴門市大津町吉永字西新 88番9 宅地 7.91 m ²	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	鳴門市大津町吉永字西新 88番地5、88番地9 88番5 居宅 木造スレート葺2階建 1階 40.99 m ² 2階 23.18 m ² 延 64.17 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「金比羅前」駅の南東方・道路距離約1.5km 最寄バス停「吉永南」の北方・道路距離約350m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	付近は国道28号の北側背後に位置し、一般住宅の他にアパートや事業所等が見られる既成住宅地域である。周辺には農地が残る中に宅地分譲等の開発も見られる。	
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	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 60% 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	95.87㎡ 約7.5m・約10.5m 不整形 概ね平坦 中間画地 概ね等高 特になし
接面道路の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・南西側現況幅員約4.0m舗装道路(市道認定なし(地番：88番2※1)、建築基準法第42条第1項2号道路)に接面。 ・北東側現況幅員約1.2m舗装道路(市道認定なし、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	<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：南西側 道路を介して住宅敷地 北西側 住宅敷地 北東側 道路を介して空地 南東側 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 (南西側前面道路に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88番2の所有者は鳴門市（地目：宅地、地積：250.78㎡）である。 ・ 敷地の南東部分にカーポートが設置されており、そこに建築廃材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)：昭和54年6月19日新築 経 過 年 数：約46年 経済的残存耐用年数：満了している
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：窯業系サイディング等 内 壁：じゅらく壁、プリント合板等 天 井：プリント合板等 床 ：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水衛生等 その他：なし
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64.17㎡)
現況用途等	現況用途：居宅 間 取 り：別添「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。

<p>特記事項</p>	<p>物件3建物について外部観察に当たり、多数の不具合や構造上の欠陥が推定される。具体的な内容は以下の通り。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・1階和室の天井材が捲られ、天井裏の構造上の梁が見える状態にあり、その見える梁には大きな割れが生じている。また1階和室の鴨居及び天井部分の中央付近が垂れてきており、建具の開閉が困難な状態である。上部の過重に耐えきれないか、地盤沈下等が生じている可能性が疑われる等、本件建物については構造的な欠陥が発生していることが推定される。 ・1階台所及び洗面室の床材が剥がれ、一部凹んでいる。 ・2階和室の天井の至る所に雨漏り跡と見られるシミを確認した。 ・外壁全体に経年劣化によるチョーキング現象が出ているほか、軒天の一部が剥がれ、破風や鼻隠し、軒天、雨戸等の木部の劣化等が広範囲に見られる。 ・玄関足下のタイルが割れている。 <p>・家の家財が大量に残っている他、外部から大量の不要物が持ち込まれて放置されている。</p> <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。 ・建築時期から判断して、昭和56年6月1日施行のいわゆる新耐震基準を充たしていない可能性が高い。 ・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。
-------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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	31,100	0.88	87.96	0.90	2,167,000
2	31,100	0.88	7.91	0.90	195,000

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3

$$\text{基準地価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$36,200 \text{ 円/㎡} \times 99.8/100 \times 100/100 \times 100/116 = 31,100 \text{ 円/㎡}$$

◇ 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1.02、交通接近条件1.03、環境条件1.10、行政的條件1.00 相乗積1.16

イ 個別格差: 形状0.98、規模0.90 相乗積0.88

ウ 地 積: 登記数量による。

エ 建付減価: 0.90 (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	64.17	0.01	116,000

ウ 現価率:

- ・ 現況を勘案し、現価率を1%と査定した。

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
1	2,167,000	0.50	法定地上権	1,084,000
2	195,000	0.50	法定地上権	98,000
土地利用権等価格(合計)				1,182,000

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	2,167,000	－ 1,084,000		0.50	0.70	370,000
2	195,000	－ 98,000		0.50	0.70	30,000
3	116,000	+ 1,182,000	1.0	0.50	0.70	450,000
一括価格(合計)						850,000

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：建物に多数の不具合や構造上の欠陥が推定されること、買受人の負担になりそうな残地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)-3)

所	在	鳴門市大津町木津野字藪の内37番3	
価	格	36,200 円/㎡	
位	置	鳴門市第一小学校の北西方約190m(直線距離)に位置する。	
価	時	点	令和7年7月1日
地	積	165 ㎡	
供給処理施設	設	水道	
接面街路	路	西4.0m市道	
用途指定	等	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 建ぺい率 60%、容積率 200%	
地域の概要	要	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	

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



(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：鳴門市大津町吉永字西新



(座標値種別：図上測定)

地番区

登記年月日：昭和54年1月23日

1015524

前地番 88-2 後新 88-2 88-6

地積測量図

土地の所在 鳴門市大津町吉永字西新

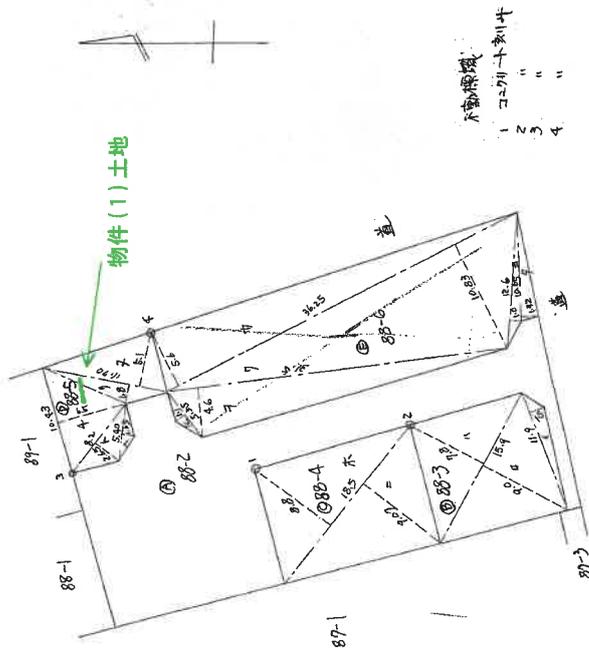
㊦ 88-3
 1 11.7 x 15 = 17.55
 2 15.9 x 9.0 = 143.10
 3 15.9 x 7.8 = 124.02
 計 264.67
 = 除 142.485
 地積 142.48㎡

㊧ 88-4
 = 18.5 x 9.7 = 180.795
 = 除 18.8 = 162.800
 計 370.595
 = 除 165.295
 地積 165.29㎡

㊨ 88-5
 1 5.4 x 1.05 = 5.67
 2 8.2 x 2.65 = 21.73
 3 10.43 x 6.5 = 67.795
 4 11.7 x 1.8 = 21.06
 5 11.7 x 5.1 = 59.67
 計 175.925
 = 除 87.9625
 地積 87.96㎡

㊩ 88-6
 1 5.35 x 1.1 = 5.885
 2 31.5 x 4.6 = 144.9
 3 36.25 x 10.83 = 392.5875
 4 36.25 x 5.6 = 203.0
 5 12.6 x 1.0 = 12.60
 6 10.05 x 1.72 = 17.286
 計 776.2585
 = 除 388.12925
 地積 388.12㎡

㊪ 88-2
 1206.114 - (㊦ + ㊧ + ㊨ + ㊩)
 = 422.26595
 地積 422.26㎡



昭和54年1月23日

(長源製)

縮尺	1/500
申請人	[Redacted]
製作者	[Redacted]

(日本土地家屋調査士会連合会専用紙)

A3をA4サイズに縮小(約70%)

請求番号：8-3

登記官

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12月4日 徳島地方務局

登記年月日：昭和54年6月8日

1015527

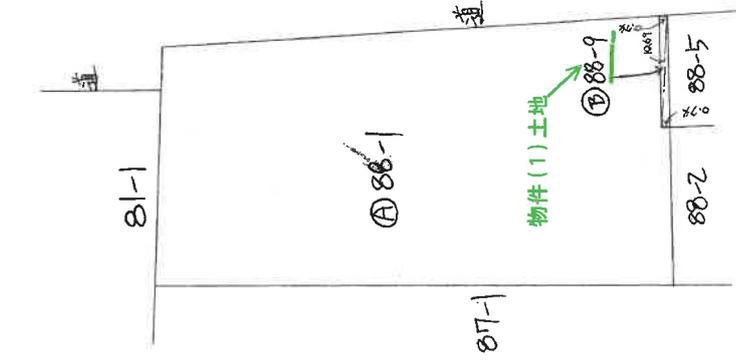
前地番 88-1 後新地番 88-9

地積測量図

鳥羽市大津町吉永宮西新

⑥ 88-9
 $10.69 \times (0.74 + 0.74) \times 1/2 = 7.9106$
 地積 7.91 m²

④ 88-1
 $11.87.86 - ⑥ = 1129.8494$
 地積 1129.84 m²



昭和54年6月8日

作製者

申請人

縮尺 1/500

徳島県土地家屋調査士会用紙

登記年月日：昭和54年6月20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7年12月4日 徳島地方方法務局 登記官

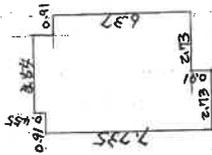
各階平面図 5006657

家屋番号 88~5

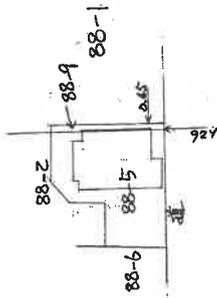
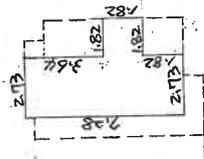
建物の所在 鳴門市大津町吉永宮西新 88~5, 88~9

建物各階平面図

(非積)
 ⊕ 8.19 × 5.46 = 44.7174
 ⊖ 0.455 × 0.91 = 0.41405
 ⊖ 0.91 × 0.91 = 0.8281
 ⊖ 0.91 × 2.73 = 2.4843
 計 40.99095
 面積 40.99 m²



(非積)
 2.73 × 7.28 = 19.8744
 1.82 × 1.82 = 3.3124
 計 23.1868
 床面積 23.18 m²



昭和54年6月20日
 平成

(長源納)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(日調規12)

A3をA4サイズに
 縮小(約70%)

請求番号：8-5

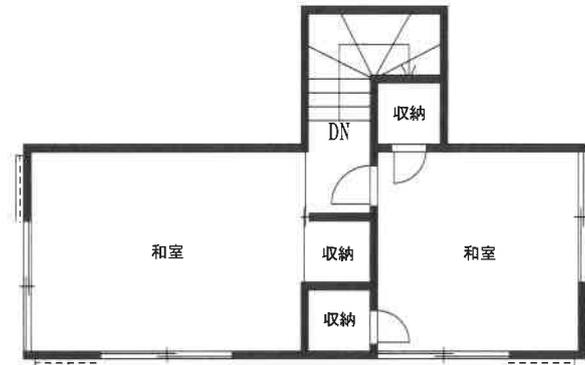
土地建物位置関係図

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