

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	4,070,000 3,256,000	一括	814,000	32,082	0
1	1,980,000				
2	2,090,000				
			</		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 徳島県鳴門市大津町木津野字四丁野 |
| | 地 番 | 32番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 119.07平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県鳴門市大津町木津野字四丁野 32番地8 |
| | 家屋 番号 | 32番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.16平方メートル
2階 55.06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10月10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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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木津野字四丁野 |
| | 地 番 | 32番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 119.07平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県鳴門市大津町木津野字四丁野 32番地8 |
| | 家屋 番号 | 32番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.16平方メートル
2階 55.06平方メートル |

令和7年（ケ）第32号
令和7年6月19日受理
令和7年7月14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木津野字四丁野 |
| | 地 番 | 32番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 119.07平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県鳴門市大津町木津野字四丁野 32番地8 |
| | 家屋 番号 | 32番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.16平方メートル
2階 55.06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 ☐ 雑種地 ☐	
	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		
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居宅として使用している。 ☐ 「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 { 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

(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 (債務者兼所有者)	1 私は、本件建物に単身で居住しています。 2 物件1土地につき、隣接地との間での境界争いなどはありません。 3 物件2建物内の動産は、全て私の所有物で、リース物件はありません。 4 物件1土地は、平成21年10月頃に母Bから相続し、物件2建物は、平成7年10月16日に建て替えました。 5 物件2建物の不具合箇所ですが、1階風呂の水が出る方のパッキンが壊れていて、使えません。(写真10)風呂場入り口の扉が閉まりきらず、隙間が空きます。(写真11) 2階トイレの温水便座から液垂れがしたので、外したままにしていますが、トイレは普通に使えます。(写真14) 雨漏りなどはありません。 6 物件1土地上の自動車の所有者は、私です。(写真1,2,19) 7 ペットは猫1匹です。 私は室内で、電子たばこを吸います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

執行官の意見

【物件の状況・占有関係】

本件受命物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び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。

【土地の範囲・境界】

物件1土地につき、法第14条1項の地図が備え付けられている。

【都市計画区別】

鳴門市役所によると、物件1土地は、市街化調整区域である。

【接道】

物件1土地西側は幅員約4.2m舗装市道（木津野四丁野南1号線）で、建築基準法第42条第1項第1号道路に該当する。

【上水道・下水道】

同市役所によると、物件1土地の所在する場所には、上水道の引込みはあるが、公共下水道設備は通っていない、とのことである。

【その他】

物件1土地は都市計画法上の市街化調整区域に所在するが、評価人によると、同法上の「条例宅地」の要件を満たす蓋然性が高い、とのことである。

物件2建物（平成7年10月16日 新築）は、築後約30年が経過していることから、目視上、室内やバルコニー等に相当の経年劣化が認められ、室内のクロスには、ペットの猫によるひっかき傷が認められた。

また、債務者兼所有者 A によると、現在同建物の2階は殆ど使用していない、とのことだった。

その他の物件の状況については、評価人作成の評価書「特記事項」等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

(4 枚目)

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19日（木） 16:20 — 16:30	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19日（木） 16:40 — 16:45	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20日（金） 10:55 — 11:05	法務局	公図公簿などの閲覧調査
令和7年6月26日（木） 11:30 — 12:00	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和7年6月30日（月） 10:25 — 11:22	物件所在地	立入調査、評価人帯同
令和7年6月30日（月） 11:40 — 12:00	鳴門市役所	公法上の規制等調査
(特記事項)		

（注） チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



+100552.870

(座標値種別：図上測定)

物件1 土地

A3をA4に縮小

地番区域見出

大津町木津野字四丁野

已登記図外併録不取費大

請求分	所在	鳴門市大津町木津野字四丁野				地番	32番8		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IV	分類	地図(法第14条第1項)		種類 地籍図
作成年月日	昭和43年2月			備付年月日(原図)	昭和42年11月			補記事項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年6月20日

徳島地方法務局

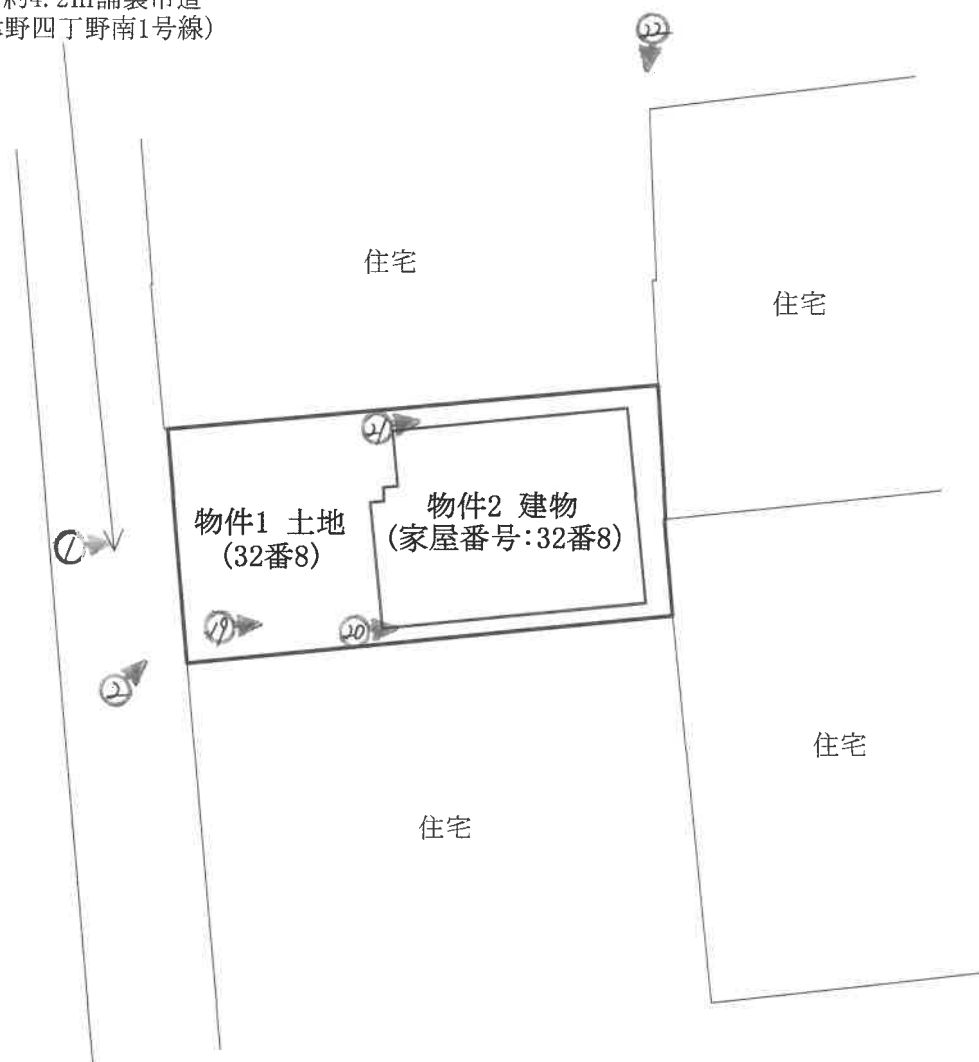
請求番号：4-1

登記官

(1/1)

公用

幅員約4.2m舗装市道
(木津野四丁野南1号線)

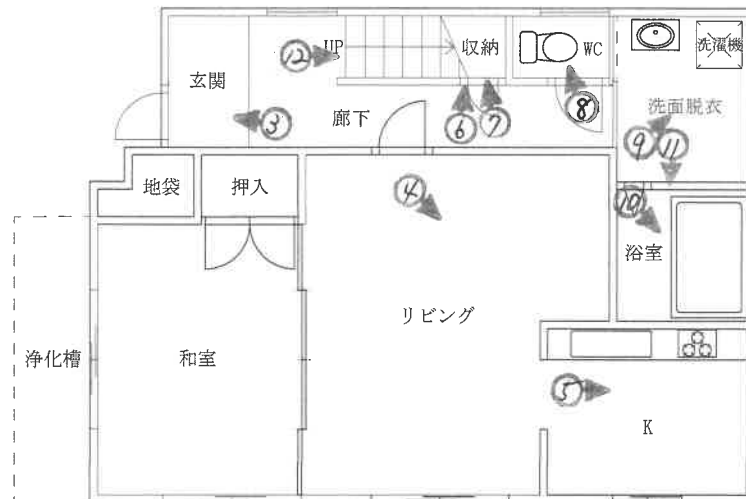


土地建物位置関係図

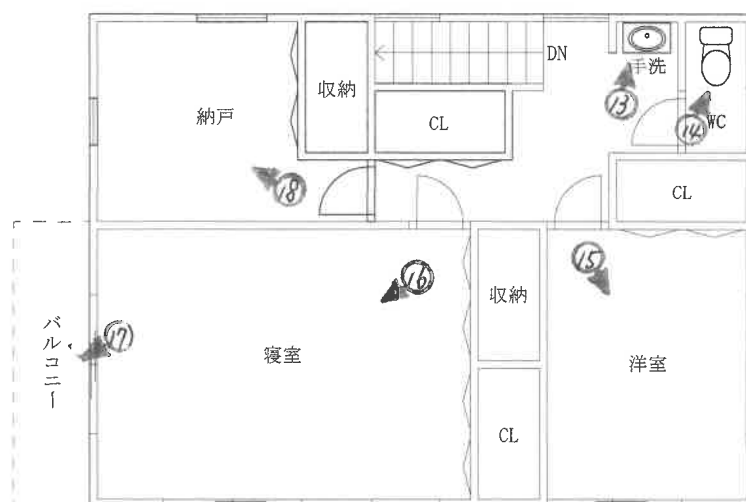


※御注意 当該図面は現地概測に基づき作成したものであり、境界等を確定するものではありません。

1階部分



2階部分



建物間取図
物件2 建物
家屋番号:32番8

※御注意 当該図面は現地概測に基づき作成した簡略図面です。

登記年月日：昭和47年11月7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6月20日 徳島地方方法務局

登記官

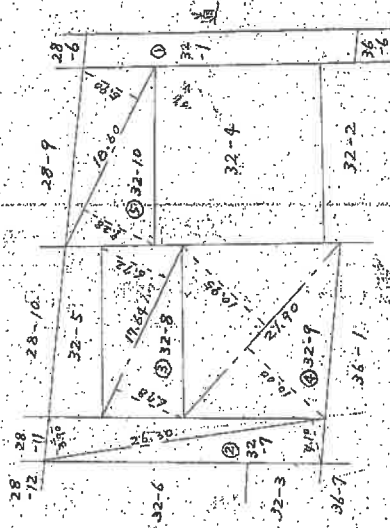
1012772

前 32-1/ 後 新32-1/

土地積測量図

地番	32-7, 32-8, 32-9, 32-10
----	-------------------------

土地の所在 徳島県大分郡大分町大字四丁野



北
② $26.30 \times (3.90 + 4.10) \div 2 = 105.20$
③ $17.64 \times (6.72 + 6.78) \div 2 = 119.070$
④ $21.90 \times (10.95 + 10.00) \div 2 = 229.4025$
⑤ $18.60 \times (5.90 + 7.28) \div 2 = 132.576$
① $422.91 - (105.20 + 119.07 + 229.4025 + 132.576) = 46.6635$

地積

② 32-7 105.20 m²
③ 32-8 119.07 m²
④ 32-9 229.40 m²
⑤ 32-10 132.57 m²
① 32-1 46.66 m²

物件1 土地

A3をA4に縮小

昭和47年11月7日
平成

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮尺	1/500	1/
----	-------	----

(日 測 速 10)

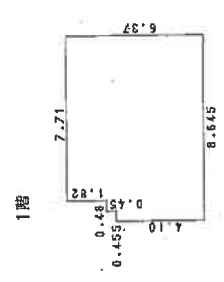
登記年月日：平成7年10月23日

各階平面図 5004789

建物図面

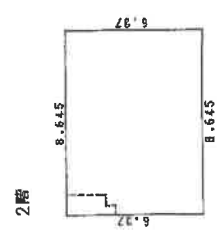
家屋番号 32番8

建物の所在 鹿門市大津町木津野字四丁野32番地8



求積表

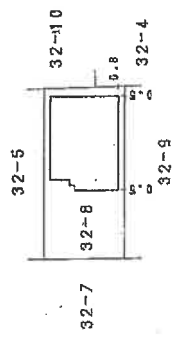
7.71 x 1.82	=	14.0322
8.19 x 0.45	=	3.6855
8.645 x 4.10	=	35.4445
計		53.1622
床面積		53.16㎡



求積表

8.645 x 6.37	=	55.0687
床面積		55.06㎡

物件2 建物
A3をA4に縮小



昭和7年10月23日
平成

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

徳島県土地家屋調査士会

1

受命物件の状況



2

受命物件の状況



3



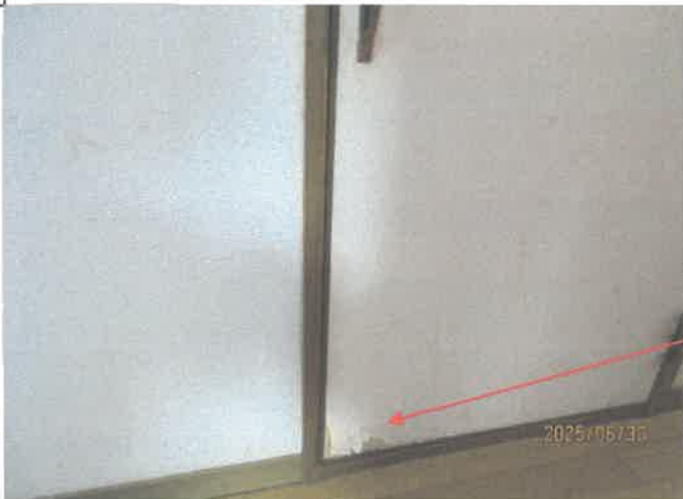
4



5



6



猫によるひっかき傷

7



8



1階 トイレ

9



10



「水」側のパッキンが
壊れている。

11



12



13



2階 洗面台

14



2階 トイレ

15



16



17



18



19



20



21



22



境界付近の様子

物件2

令和 7 年 (ケ) 第 32 号
令和 7 年 6 月 30 日現地調査
令和 7 年 7 月 10 日評価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士
西 岡 聖 記

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,070,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1,980,000 円
物件 2 (建物)	金 2,090,000 円

- 1 一括価格は、物件 1, 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 番 地 目 地 積	徳島県鳴門市大津町木津野字 四丁野 32 番 8 宅地 119.07 m ²	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	徳島県鳴門市大津町木津野字 四丁野 32 番地 8 32 番 8 居宅 木造スレート葺 2 階建 1 階 53.16 m ² 2 階 55.06 m ² 計 108.22 m ²	

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）

位 置 ・ 交 通	・ JR 鳴門線「金比羅前」駅 南東方 道路距離約 2.1km ・ 徳島バス 矢倉バス停 北西方 道路距離約 350m ・ 鳴門市役所の南西方約 2.2km(直線距離)の地点に位置する。 (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	付近は、国道 28 号の西方背後に、中小規模一般住宅等の他、農地も多く見られる住宅地域である。最寄り商業施設への接近性としては、マルナカマートまでの道路距離が約 260m 程度である。また、第一小学校の通学区域に指定されており、通学距離(道路距離)は約 1.2km 程度となる。特段の発展要因も見当たらないことから、当面は概ね現状のまま推移するものと判断される。	
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	市街化調整区域 — 70% 200% — 立地適正化計画上の居住誘導区域外
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	119.07 m² (物件 1 の登記数量) 約 8m・約 16m(東西中間) 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：幅員約 4.2m 舗装市道(木津野四丁野南 1 号線) ※上記西側市道は幅員 4m 以上の市道であるため、建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号道路に該当する。	
土地の利用状況	・ 物件 2 建物(住宅)の敷地として利用されている。 ・ 隣地の状況：東側→住宅、西側→上記市道、南側→住宅、北側→住宅 ・ 目的外建物： あり なし	

供給処理施設	上水道：あり…鳴門市担当部署に照会したところに拠れば、上記西側市道に 75mm の本管が埋設されており、物件については当該本管から引込がなされている模様で、メーター口径は 13mm である旨の回答を得た。また、現地調査においても、メーター口径 13mm である旨視認し得た。 ガス配管：なし(LP ガス利用) 下水道：なし
周知の埋蔵文化財包蔵地の指定	徳島県遺跡地図(平成 18 年 3 月 徳島県教育委員会)に拠れば、物件は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない模様である。
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	昭和 45 年当時の住宅地図を確認したところに拠れば、当時は農地らしい記載がなされているが、詳細については判然としない。また、昭和 55 年当時の住宅地図を確認したところに拠れば、物件 2 建物とは別の住宅が存する旨の記載となっている。この点については、昭和 51 年築の木造住宅が存し、当該住宅が平成 7 年 7 月 15 日(物件 2 建物の建築前)に取り壊されている旨が閉鎖事項証明書により確認し得た他、現地調査において聴取した内容とも一致している。何れにせよ、土壌汚染については専門調査機関の調査を行わないと判断できない。
ハザードマップ	徳島県水防・砂防情報マップに拠れば、物件は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	・上記のとおり、物件は都市計画法上の市街化調整区域に所在するが、机上概測に拠れば、同法上のいわゆる「条例宅地」の要件を満たす蓋然性が高い。

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：32 番 8)
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 7 年 10 月 16 日新築 経過年数：約 30 年 経済的残存耐用年数：約 5 年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：吹付等 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス等 床 ：畳、フローリング等 設 備：浴室、トイレ等 その他：－
床面積(現況)	第3 目的物件記載のとおり（増改築等：なし）
現況用途等	階層：2 階建 現況用途：居宅 間取り：別添建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
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	・物件については、上記のとおり築後約 30 年が経過していること等から、内壁のビニールクロスに汚れや損傷が認められる他、設備の一部に不具合も生じているが、全体としては概ね経年相応の状態と認められる。また、現地調査において聴取及び確認したところに拠れば、雨漏り等の欠陥については特に気になる点は認められなかったが、あくまでも外観目視可能な範囲によるものである。また、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ため、付帯設備が正常に作動するか否かは不明である。 ・上記のとおり、物件は都市計画法上の市街化調整区域に所在するが、徳島県担当部署に照会したところに拠れば、物件の建築前に存した昭和 51 年築の上記木造住宅が、市街化調整区域編入に係る既存の権利の届出を経た上、同法 43 条の建築許可(許可年月日:昭和 51 年 3 月 1 日・許可番号:住第 3033 号)を受けて建築されており、物件自体については

	当該地位を一般承継の形で引き継いだ上建築されている模様であり、適法な手続きを経ているものと認められる。また、上記のとおり、同法上の「条例宅地」の要件を満たす蓋然性が高いこと等から、この面における市場流通性にも特に問題は無いものと認められる。
--	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①物件1（土地）

物件1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	27,800	1.00	119.07	0.95	3,145,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地 鳴門（県）－3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 36,300 \text{ 円/㎡} & \times & 99.7 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 130 & = & 27,800 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：不要1.00

◇地域格差：交通接近条件1.05、環境条件1.20、行政的条件1.03、計（相乗積）1.30

イ 個別格差：不要1.00

ウ 地積：物件1の登記数量による。

エ 建付減価：更地と比較して現に建物が存することによる減価

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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
2	165,000	108.22	0.15	2,678,000

ウ 現価率（定額法）

・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用。

経過年数約30年、経済的残存耐用年数約5年、残価率3%

観察減価（経年減価以外の物件建物固有の減価分を－10%と査定）

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ 3\% + (1 - 0.03) \times (5 \text{ 年} / (30 \text{ 年} + 5 \text{ 年})) \} \times (1 - 0.1) \\ &= 0.15 \end{aligned}$$

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、さらに競売市場性修正等を施して、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) 〔1①オ〕 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ＝ウ
1	3,145,000	0.10	敷地占有利益	315,000

イ 土地利用権等割合

法定地上権は成立しないが、敷地を事実上使用できていることによる付加価値として、上記のとおり敷地占有利益10%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	3,145,000	－315,000		1.00	0.70	1,980,000
2	2,678,000	＋315,000	1.00	1.00	0.70	2,090,000
一括価格(合計)						4,070,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正： 特にない。

オ 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 参考価格資料

1 地価調査基準地 鳴門(県)ー3

所 在：鳴門市大津町木津野字藪の内 37 番 3

住 居 表 示：一

価 格：36,300 円／ m^2

位 置：JR 鳴門線「金比羅前」駅の東方約 810m(道路距離)に位置する。

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：165 m^2

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 種中高層住居専用地域(建蔽率 60%、容積率 200%)

地 域 の 概 要：中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料の表示

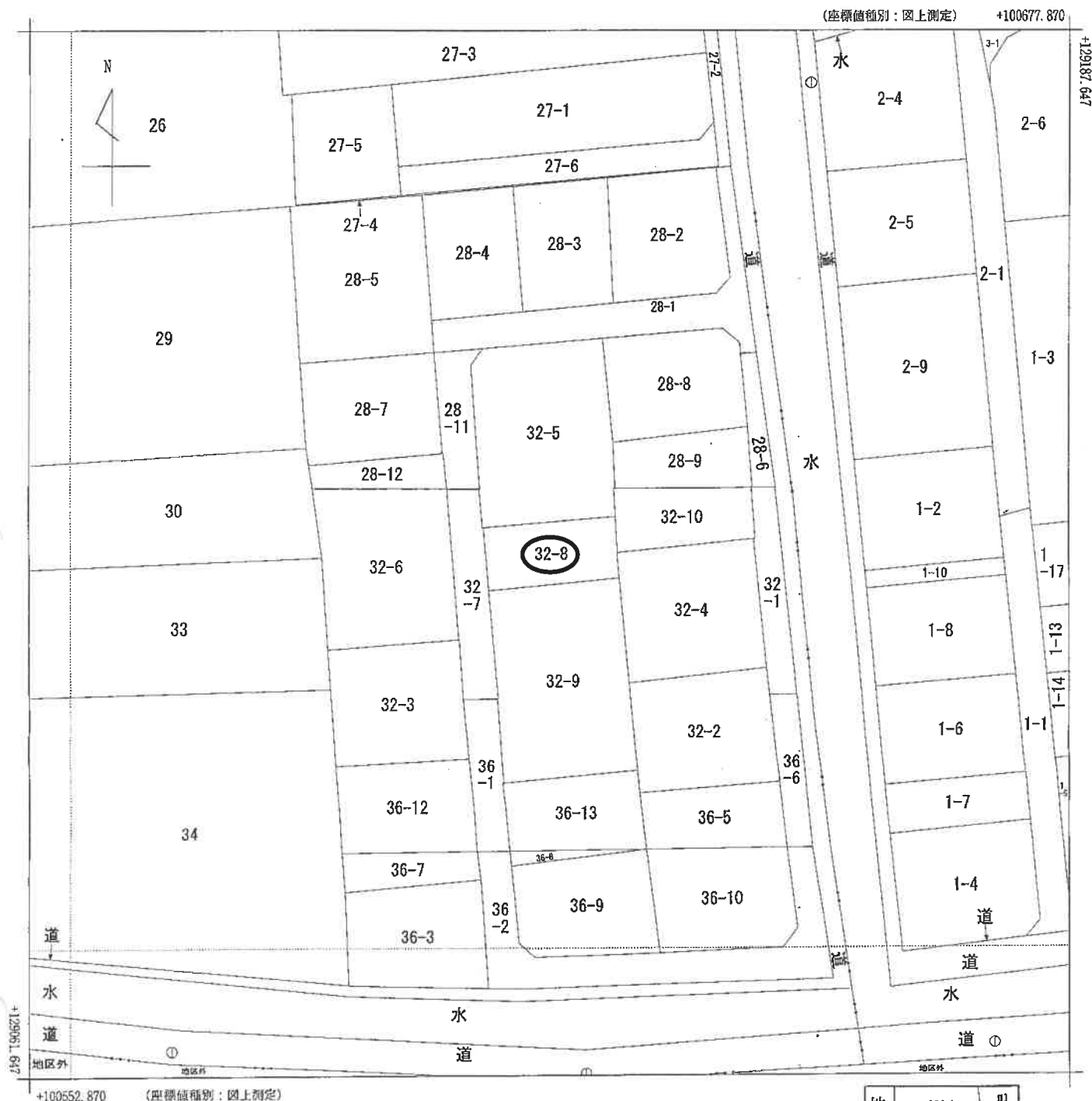
- 1 位置図（出典：鳴門市 鳴門市南部 昭和 49 年 6 月測図・昭和 50 年 10 月編集 縮尺 1 万分の 1 「白図」）
- 2 公図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上

地価調査基準地
鳴門(県) - 3

物件1, 2

位置図
縮尺：1／10,000
出典：鳴門市
鳴門市南部
昭和49年6月測図
昭和50年10月編集



物件1 土地

A3をA4に縮小

地番区域見出
大津町木津野
字四丁野
大津町木津野字四丁野

請求分	所在	鳴門市大津町木津野字四丁野				地番	32番8		
出力尺	1/500	精度分	甲三	座標系 番号又は 記号	IV	分類	地図(法第14条第1項)		種類 地籍図
作成年月日	昭和43年2月			備付年月日 (原図)	昭和42年11月			補記事項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年6月20日
徳島地方法務局

請求番号：4-1
(1/1)

登記官

登記年月日：昭和47年11月7日

1012772

前 32-1/ 様 新 32-1/

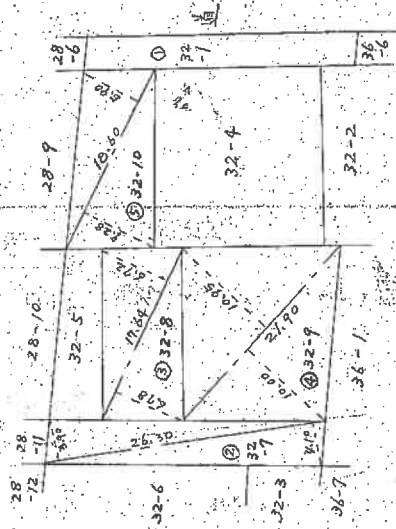
土地積測量図

地番 32-7, 32-8, 32-9, 32-10

土地の所在 昭和三十二年大津市木津野字四丁野

昭和47年11月7日
製作年月日
製作者

申請人



水積
② $26.30 \times (3.90 + 4.10) \div 2 = 105.20$
③ $17.64 \times (6.72 + 6.78) \div 2 = 118.070$
④ $21.90 \times (10.95 + 10.00) \div 2 = 229.4025$
⑤ $18.60 \times (3.90 + 7.28) \div 2 = 122.574$
⑥ $422.71 - (105.20 + 118.070 + 229.4025 + 122.574) = 46.6635$

地積

② 32-7 105.20 m²
③ 32-8 118.07 m²
④ 32-9 229.40 m²
⑤ 32-10 122.57 m²
⑥ 32-1 46.66 m²

物件1 土地

A3をA4に縮小

昭和47年11月7日
平成

縮尺 1/500 1/

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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6月20日 徳島地方方法務局

登記官

登記年月日：平成7年10月23日

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6月20日 徳島地方方法務局

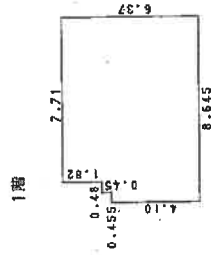
登記官

各 階 平 面 図

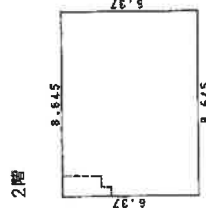
家屋番号 32番8

建 物 図 面

建物の所在 鳴門市大津町木津野寺四丁野32番地8



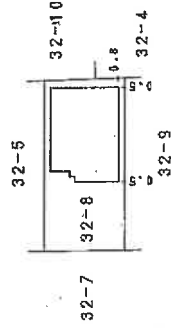
求積表			
7.71	x	1.82	= 14.0322
8.19	x	0.45	= 3.6855
8.645	x	4.10	= 35.4445
計			53.1622
床面積			53.16㎡



求積表			
8.645	x	5.37	= 55.0687
床面積			55.06㎡

物件2 建物

A3をA4に縮小



昭和7年10月23日
平成

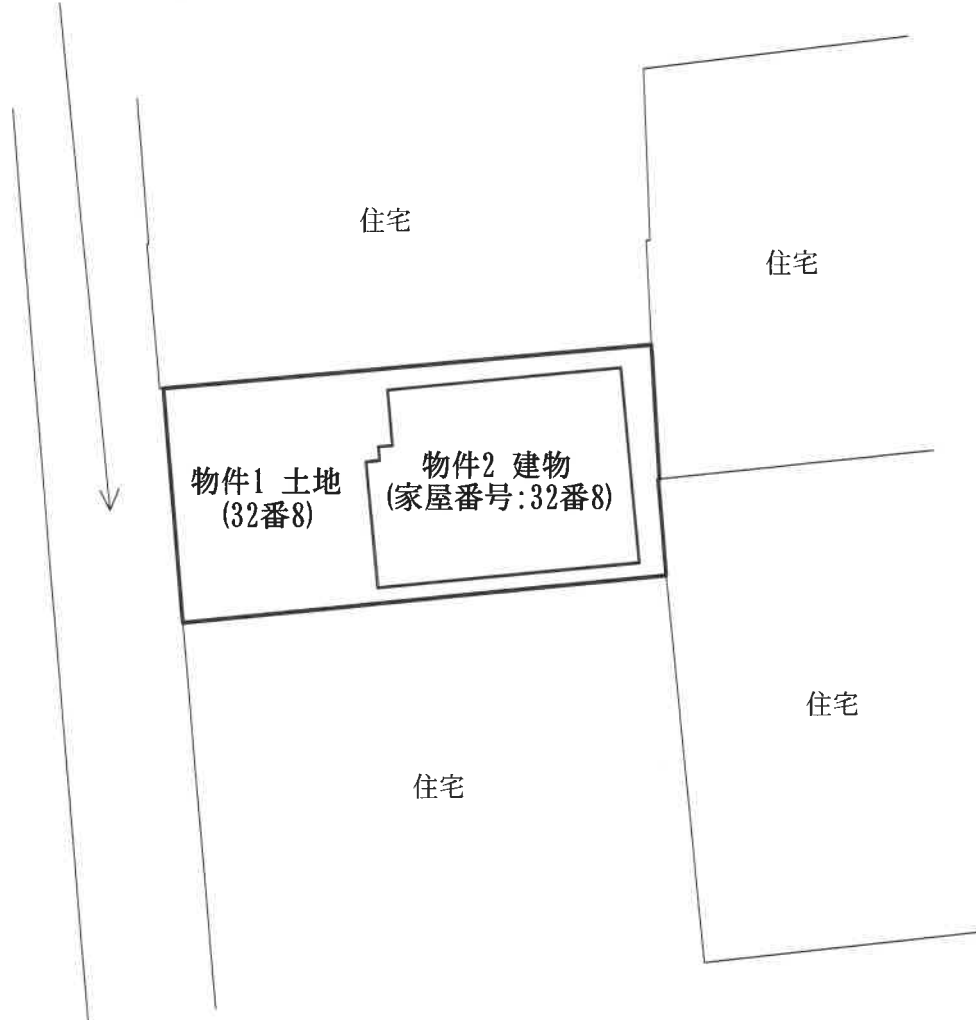
作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

幅員約4.2m舗装市道
(木津野四丁野南1号線)

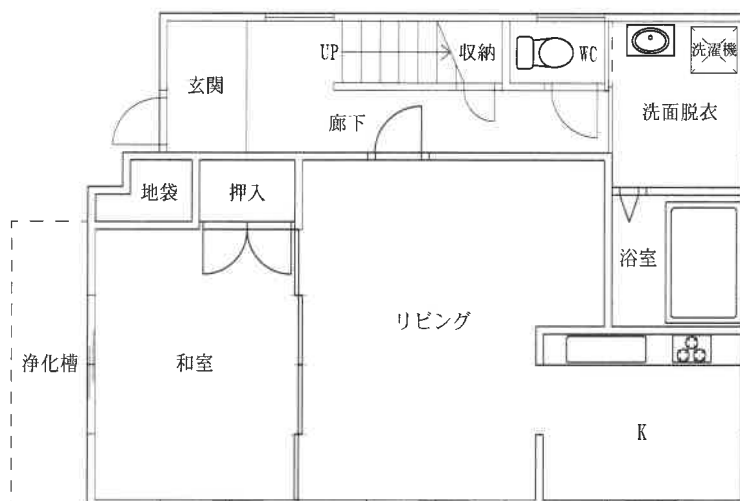


土地建物位置関係図

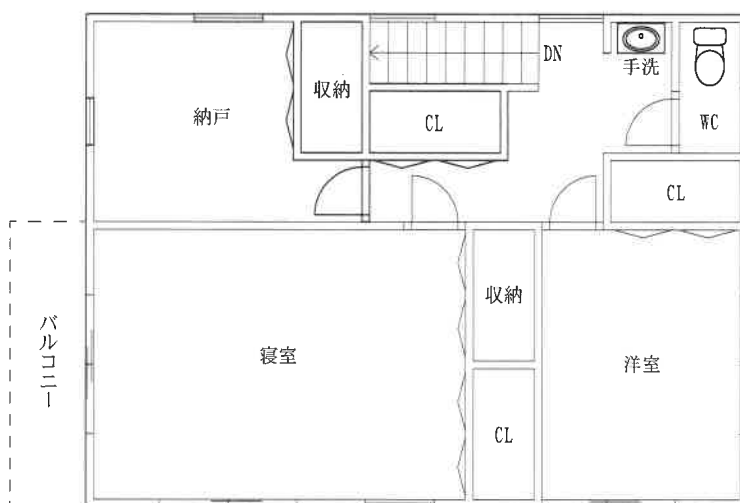


※御注意 当該図面は現地概測に基づき作成したものであり、境界等を確定するものではありません。

1階部分



2階部分



建物間取図
物件2 建物
家屋番号:32番8

※御注意 当該図面は現地概測に基づき作成した簡略図面です。