

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月14日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 鎌 田 紘 生

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 5月 7日から 令和 8年 5月13日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月20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 6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 5月21日から 令和 8年 5月22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 4月14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 徳島県鳴門市大麻町板東字采女  
地 番 27番21  
地 目 宅地  
地 積 135.72平方メートル

2 所 在 徳島県鳴門市大麻町板東字采女  
地 番 27番24  
地 目 宅地  
地 積 4.52平方メートル

持分2分の1

3 所 在 徳島県鳴門市大麻町板東字采女 27番地21  
家屋 番号 27番21  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 51.00平方メートル  
2階 43.00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 8年 3月 3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

【物件番号2】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

### 《 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 徳島県鳴門市大麻町板東字采女  
地 番 27番21  
地 目 宅地  
地 積 135.72平方メートル

所有者 A

2 所 在 徳島県鳴門市大麻町板東字采女  
地 番 27番24  
地 目 宅地  
地 積 4.52平方メートル

共有者 A 持分2分の1

3 所 在 徳島県鳴門市大麻町板東字采女 27番地21  
家屋 番号 27番21  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 51.00平方メートル  
2階 43.00平方メートル

所有者 A

令和7年（ケ）第92号  
令和8年1月8日受理  
令和8年1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 徳島県鳴門市大麻町板東字采女  
地 番 27番21  
地 目 宅地  
地 積 135.72平方メートル

所有者 A

2 所 在 徳島県鳴門市大麻町板東字采女  
地 番 27番24  
地 目 宅地  
地 積 4.52平方メートル

共有者 A 持分2分の1

3 所 在 徳島県鳴門市大麻町板東字采女 27番地21  
家屋 番号 27番21  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 51.00平方メートル  
2階 43.00平方メートル

所有者 A

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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1、2） <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/>		
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者A <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件土地に下記建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	物件2土地は、土地所有（共有）者A持分を対象としたものである。		
建物	物件3		
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる         （ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある         { <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：       }		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者A <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅として使用、占有している。 <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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 (共有) 者)	<p>1 私は、本件物件の所有者で、現在、本件建物に元妻と子らの合計4人で居住しています。元妻と子らには無償で、物件3建物に住まわしています。賃料等はもらっていません。 本件建物は、前所有者から中古住宅として、令和2年4月頃に買いました。</p> <p>2 物件1、2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。物件2土地 (写真;3三角地) につき、他の共有者B、Cがいます。</p> <p>3 物件1、2土地、物件3建物につき、第三者との間での貸借関係はありません。</p> <p>4 物件3建物につき、リース物件はありません。</p> <p>5 物件3建物はオール電化住宅ではありません。</p> <p>6 ペットは飼っていません。 私は、2階の自分の部屋 (写真14) でたばこを吸います。</p> <p>7 雨漏りやシロアリ被害はありません。</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

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、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、2土地につき、地図に準ずる図面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、2土地は、市街化区域である。

【接道】

同市役所によると、物件1土地南側は幅員約3.6m舗装市道（板東采女永井東線）に等高に接面する。（建築基準法第42条第2項道路、セットバック済み）

【上水道・下水道】

物件1、2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。

【その他】

物件3建物（平成9年2月1日新築）は、目視上、室内に経年劣化が認められたが、比較的綺麗に使用されており、建物の状態は良好であると思われる。

その他の目的物件に関する状況は、評価人作成の評価書特記事項等を参照されたい。

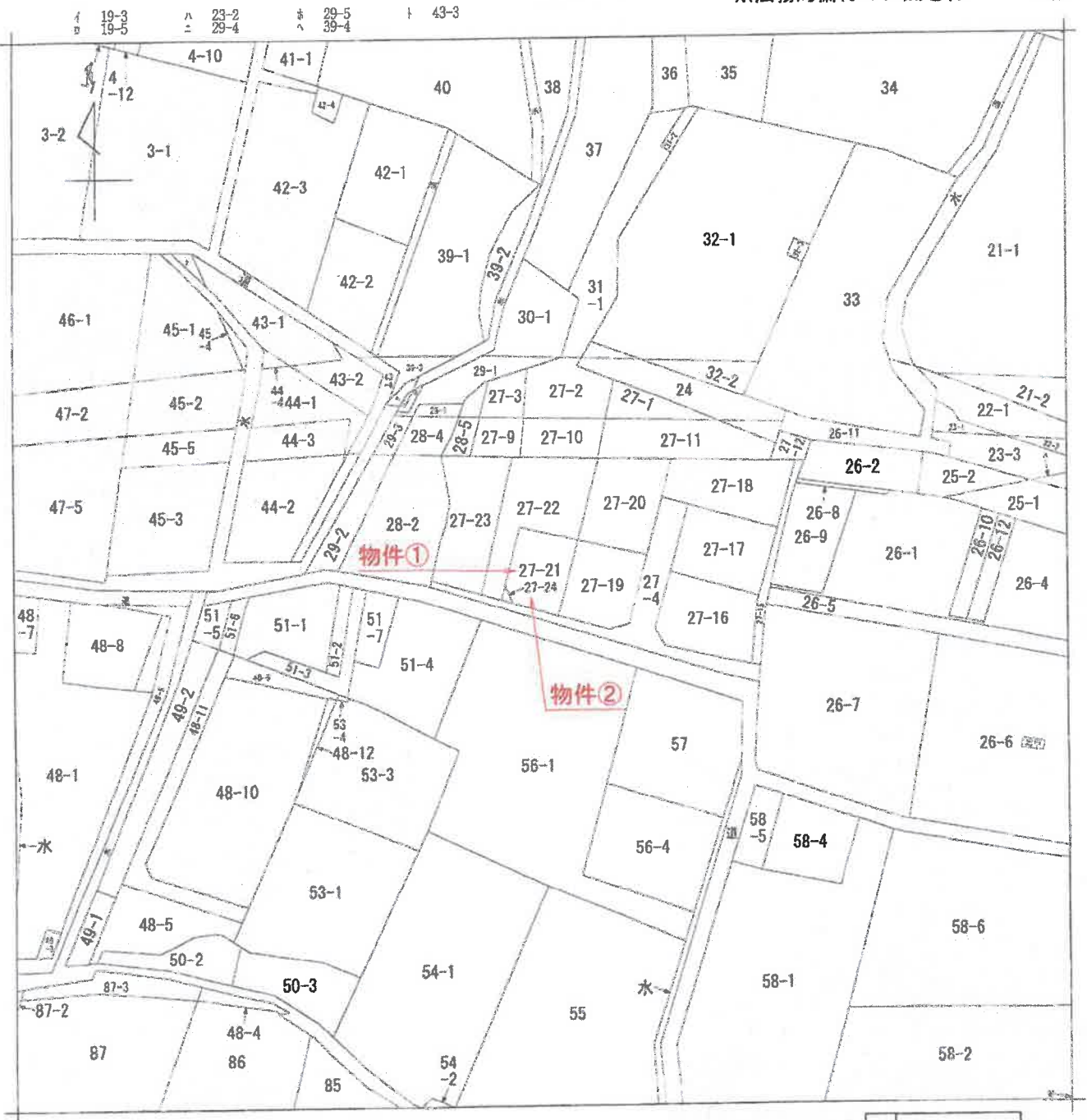
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年1月8日 (木) 9:40 - 9:45	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8年1月8日 (木) 9:45 - 9:50	当庁 (郵送)	家屋平面図、間取り図等交付申請書準備
令和8年1月9日 (金) 11:55 - 12:30	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和8年1月9日 (金) 12:52 - 13:10	鳴門市役所	公法上の規制等調査
令和8年1月20日 (火) 10:52 - 11:42	物件所在地	立入調査、評価人帯同
(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

# 公図写

※法務局備付の公図を約70%に縮小



(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。

地番区域見出  
大麻町板東  
字采女

請求部	所在	鳴門市大麻町板東字采女		地番	27番21	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日			備付年月日(原図)	補記事項	旧土地台帳附属地区	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。  
(徳島地方法務局管轄)

令和7年12月2日  
高松法務局

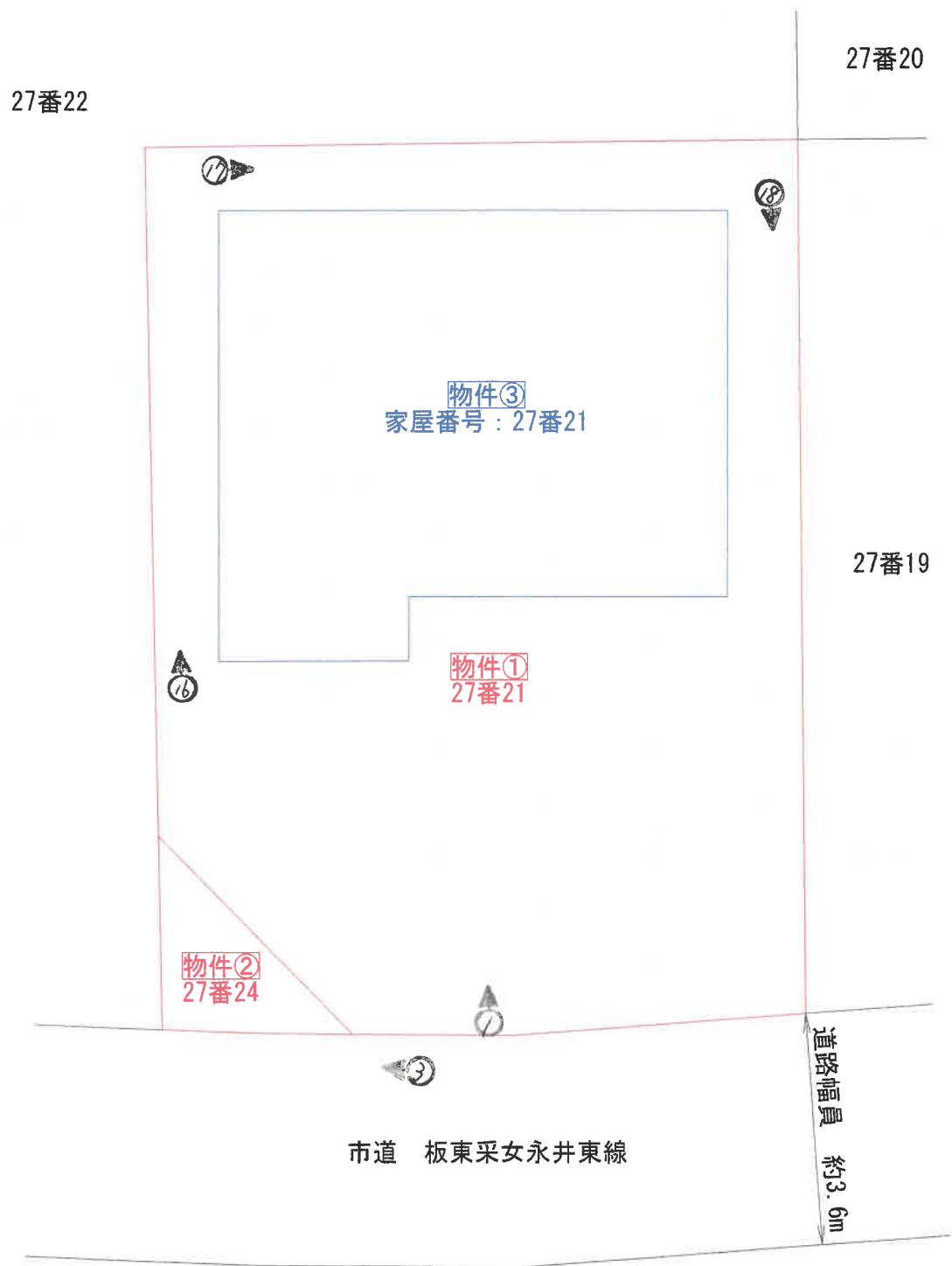
地図整理番号：M30650  
(1/1)

登記官

土地建物位置関係図



S=約1/100



※ 当該図面は現地概測等に基づき作成したものであり、実測図ではありません。

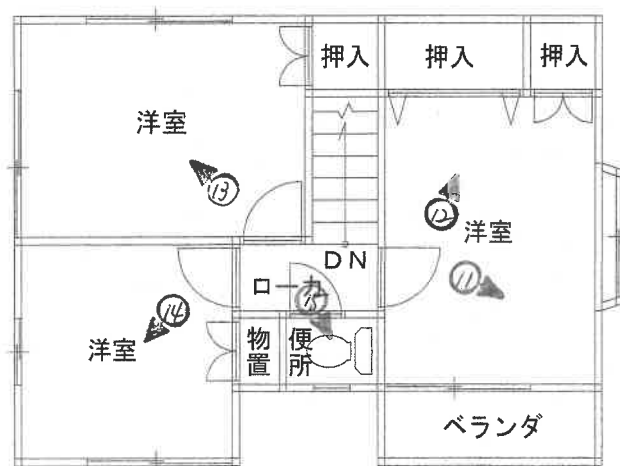
物件③

家屋番号 27番21

間取図



S=約1/100



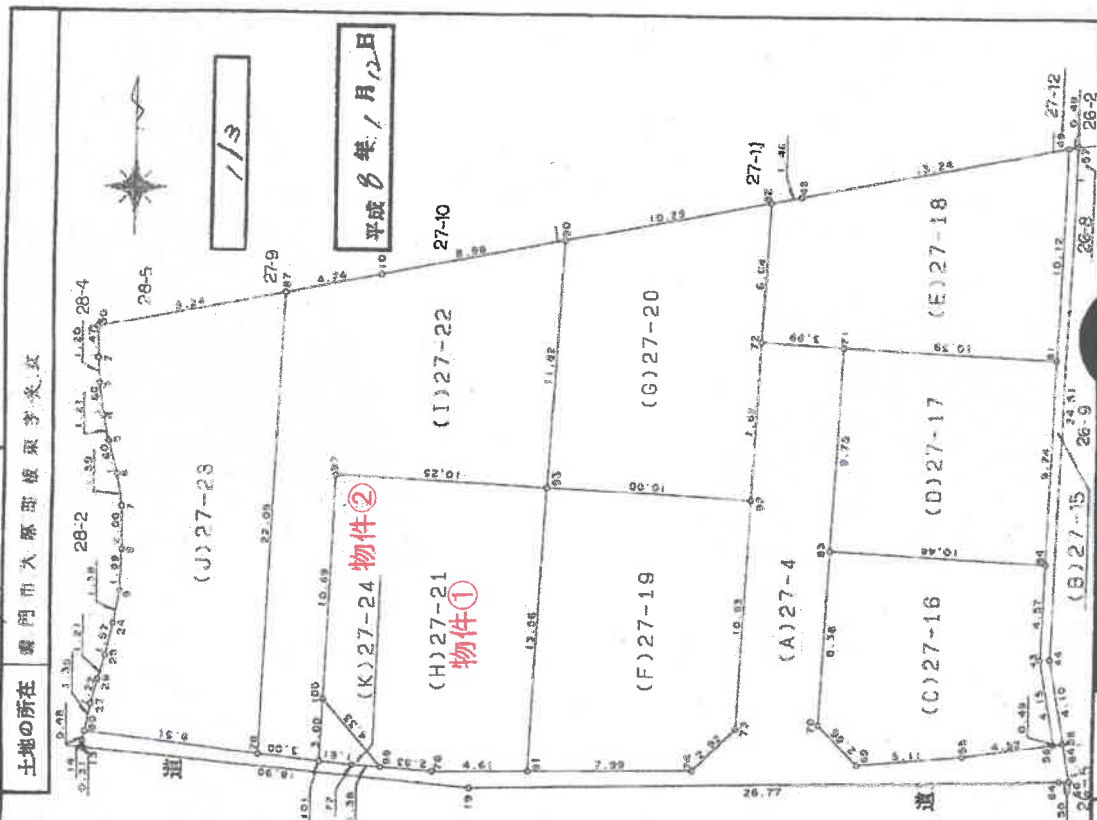
法務局備付の図面を約70%に縮小

地積測量図

前 27-54 後 新

地 番 27-15~27-24  
57-54

土地の所在 鎌門市大塚町椋原栄芝米久



縮尺 1/250

申請人

1010517

登記年月日：平成8年1月12日

引照点表

点	座標	距離	方位
P1 10	X座標 20220.359 Y座標 32688.967		
P2 48	X座標 20221.561 Y座標 32709.274		
境界点 P			
87	4.74	25.48	
90	8.98	11.76	
82	19.27	1.46	
49	33.95	13.24	
57	34.48	13.74	
81	33.18	14.73	
71	22.81	7.44	
72	18.83	7.13	
84	35.25	21.22	
83	25.82	16.94	
58	40.24	29.15	
56	39.87	29.00	
92	21.06	14.68	
93	13.04	18.54	
97	9.81	26.14	
78	23.65	37.36	
100	20.44	33.26	
101	23.44	35.58	
99	23.56	33.94	
91	24.84	30.40	

準拠点の種類



No. 10 No. 48 四国旅客鉄道株式会社のコンクリート杭

徳島県土地家屋調査士会所属

作製者

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。  
(徳島地方法務局特製)  
令和7年12月2日 高松法務局 登記官

法務局備付の図面を約70%に縮小

1枚目と同様  
27-15-27-24  
土地の所在  
鳴門市大麻町坂東字来女

1010519

登記年月日：平成8年1月12日

座標求積表

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
24	128205.402	92573.733	-279611.681942
25	128203.926	92573.175	-238911.445150
26	128202.824	92572.675	-208474.719900
27	128201.698	92572.202	-223154.562416
80	128198.338	92571.766	-311377.133760
76	128198.338	92660.019	1824684.214072
倍面積			330.566138
面積			165.2930690
地積			165.29 m <sup>2</sup>

物件②

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
100	128200.597	92583.461	60336.933111
101	128197.642	92582.943	-308448.834304
77	128197.269	92684.515	-60337.519265
99	128196.991	92685.871	308456.578686
倍面積			9.058230
面積			4.5291150
地積			4.52 m <sup>2</sup>

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
82	128221.498	92707.809	551240.632314
90	128220.911	92697.533	-1132578.458194
93	128209.280	92695.391	-1246011.445822
92	128207.469	92705.226	527029.209810
72	128214.965	92706.606	1300580.575574
倍面積			260.913682
面積			130.4568410
地積			130.45 m <sup>2</sup>

物件①

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
93	128209.280	92695.391	1408784.552418
97	128211.136	92695.308	-804786.529364
100	128200.597	92683.461	-1311007.555845
99	128196.991	92685.871	-381216.987423
76	128196.484	92688.353	-97600.835709
91	128195.938	92692.935	1166098.796260
倍面積			271.440337
面積			135.7201685
地積			135.72 m <sup>2</sup>

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
90	128220.911	92697.533	1030703.969427
10	128220.389	92688.567	-74799.673569
87	128220.104	92683.834	-2044688.061874
78	128198.338	92680.019	-2081778.556778
101	128197.642	92682.943	209370.768237
100	128200.597	92683.461	1250670.622734
97	128211.136	92685.308	804786.529364
93	128209.280	92695.391	906097.447025
倍面積			352.914566
面積			176.4572830
地積			176.45 m <sup>2</sup>

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
87	128220.104	92683.834	1963877.758626
50	128219.527	92674.603	-189241.539326
2	128218.062	92674.441	-247070.059706
3	128216.861	92674.354	-260044.237324
4	128215.256	92674.378	-260785.699692
5	128214.047	92674.477	-259573.884554
6	128212.454	92674.688	-284983.563734
7	128210.864	92674.780	-332239.086300
8	128208.869	92674.565	-367382.054940
9	128206.900	92674.248	-321301.817816

縮尺 1/

申請人

作業者

徳島県土地家屋調査士会所属

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。  
(徳島地方方法務局管轄)  
令和7年12月2日 高松法務局

登記官

物件③

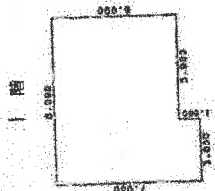
※法務局備付の図面を約70%に縮小

建物図面写

建物図面

家屋番号	27-21
建物の所在	福門市大麻町坂東字采女27番地2

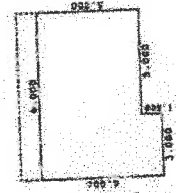
各階平面図 5002329



1階 求積表

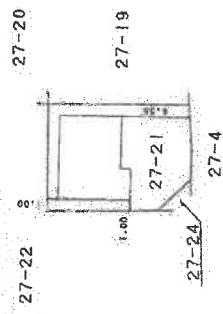
7.000 x 3.000	=	21.000000
6.000 x 5.000	=	30.000000
合計		51.000000
床面積		51.00 m <sup>2</sup>

2階



2階 求積表

5.000 x 3.000	=	15.000000
5.000 x 5.000	=	25.000000
合計		40.000000
床面積		40.00 m <sup>2</sup>



平成9年2月5日

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

徳島県土地家屋調査士会附紙

登記年月日：平成9年2月5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。  
(徳島地方務局管轄)

令和7年12月2日 高松法務局

登記官

地図整理番号：M30652

1

受命物件の状況



物件3

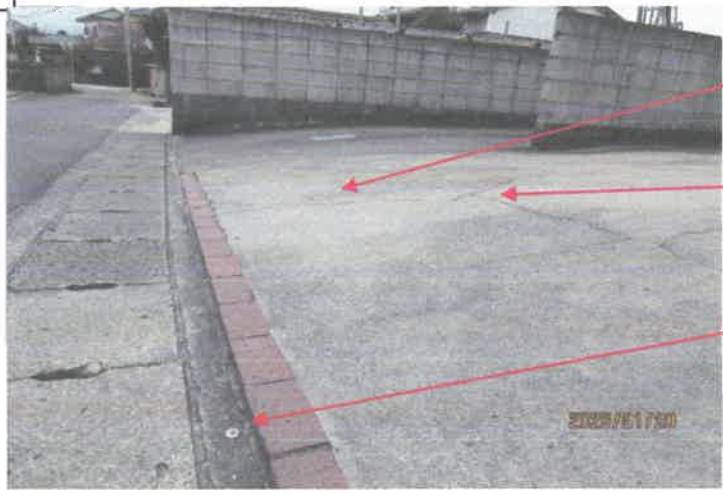
物件1

2



物件3

3



物件2

レンガ

境界 鋌

4



玄関付近

5



物件3 1階

6



7



1階 トイレ

8



9



10



11

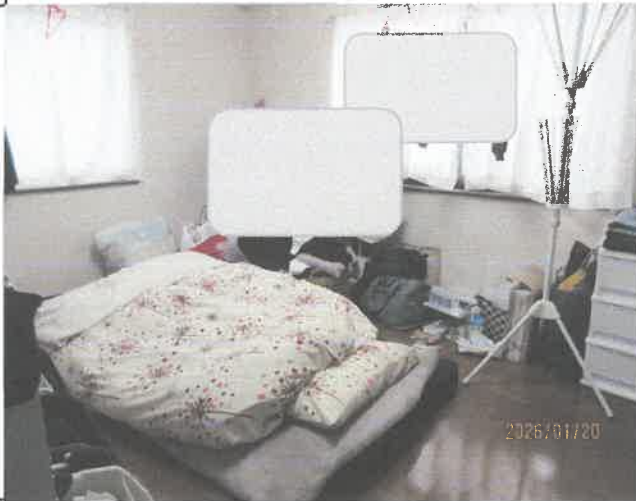


物件3 2階

12



13



物件3 2階

14



15



2階 トイレ

16



17



18



令和7年(ケ)第92号  
令和8年1月20日 現地調査  
令和8年1月23日 評価

徳島地方裁判所 御中



# 評価書

評価人 不動産鑑定士  
上垣小織 印

(発行番号 LB競2026-101号)

## 第1. 評価額

一括価格	
金3,190,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金620,000円也
物件2 (土地)	金10,000円也
物件3 (建物)	金2,560,000円也

1. 一括価格は、上記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土地の内訳価格は物件3建物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建物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取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 所有者	徳島県鳴門市大麻町板東字采女 27番21 宅地 135.72 m <sup>2</sup> A	
2	所在地 地積 共有者	徳島県鳴門市大麻町板東字采女 27番24 宅地 4.52 m <sup>2</sup> A (持分2分の1)	
3	所家種構床面積 屋番号 種類 積造 積積 所有者	徳島県鳴門市大麻町板東字采女 27番地 21 27番21 居宅 木造スレート葺2階建 1階 51.00 m <sup>2</sup> 2階 43.00 m <sup>2</sup> A	
番号	特記事項		
	とくになし		

#### 第4. 目的物件の位置・環境等

##### 1 物件1、2土地の概況及び利用状況等

物件	物件1	物件2
位置・交通 (道路距離)	JR 高徳線「板東」駅の南西方約 570m 「霊山寺前」バス停の南方約 570m	
付近の状況	対象不動産の存する近隣地域は J R 高徳線板東駅の南方に広がる住宅地域の一面に所在する。板東駅北側は古くからの旧街道が存する密集地であるが、駅南方の近隣地域周辺は一般住宅や果樹等の農地が多く見られる既成住宅地域の中に、比較的新しく開発されたミニ分譲の住宅地が所々に混在する。	
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1種中高層住居専用地域・ 60% 200% ----- -----
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	135.72 m <sup>2</sup> 約 7m・約 13.5m 台形 概ね平坦 中間画地 概ね等高 -----
接面道路の状況	南側が幅員約 3.6mの舗装市道「板東采女永井東線」に等高接面する(建築基準法第 42 条第 2 項道路、セットバック済み)	
土地の利用状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件1は物件3建物の敷地となっている。</li> <li>・物件2は角切り状の三角地で、西及び北側隣接宅地所有者との共有であるが、現況は物件1と一体的にコンクリート貼りされており、境界付近の目印に鋳及びレンガが1個埋め込まれている。</li> <li>・南側は上記市道と接面し、東西北側は隣接宅地と接面する。</li> </ul>	
供給処理施設	上水道・・・あり(前面道路に 75 mmの本管あり) ガス配管・・・なし(プロパン) 下水道・・・なし(浄化槽)	
周知の埋蔵文化財包蔵地の指定	板東辻見堂遺跡(集落 弥生～中世)	
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	徳島県水防・防災情報マップによると、対象物件の存する近隣地域は特段のリスク記載は無い。	
特記事項	特になし	

## 2 建物の概況及び利用状況

### (物件3)

区分	主である建物
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9年2月1日新築 経過年数：約29年 経済的残存耐用年数：約6年
仕様	構造：木造2階建 屋根：スレート葺 外壁：サイディング等 内壁：クロス、吹付等 天井：クロス、合板等 床：フローリング、畳等 設備：電気、給排水 その他：----
床面積（現況）	第3 目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：別添「間取図」参照
品等	総合：普通 仕様資材：普通 施工：普通
保守管理の状態	平成終盤～令和初め頃と推定される時期に掛けて内部リフォームが施されており、経年数と比較して概ね良好に保たれている。
建物の利用状況	所有者が居宅として占有している。
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どうかは不明であり、詳細については専門機関による詳細調査を要する。
特記事項	とくになし

## 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	持分 オ	建付地価格 (円・千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ (オ) ÷カ
1	14,000	0.99	135.72	0.95	/	1,787,000
2		0.63	4.52			1/2

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

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 22,100 \text{ 円/㎡} & \times 99.7/100 & \times 100/100 & \times 100/157.5 & \div & 14,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：なし

◇地域格差：街路条件 100/105、接近条件 100/100、環境条件 100/150、行政条件 100/100  
相乗積 100/157.5

イ 個別格差：物件① 台形 0.99

物件② 規模小 0.90、三角地 0.70、相乗積 0.63

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応性、環境との適合性を勘案。

#### 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を考慮した標準的な建築費に、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	建物の価格 (円・千円未満四捨五入) ア×イ×ウ÷エ
3	150,000	94.00	0.196	2,764,000

ア 再調達原価：さしかけ等は再調達原価に内包して査定した。

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、経済的残存年数 6 年、残価率 3%）と観察減価法（経年減価以外の物理的減価なしと査定）を併用して以下のとおり査定した。現価率 = { 3% + (1 - 3%) × ( 6 年 / 35 年 ) } × (1 - 0%) ÷ 0.196

## 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	1,787,000	0.50	法定地上権	893,500

イ 土地利用権等割合：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カ, 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・万円未満切捨) (ア+イ)×ウ ×エ×オ
1	1,787,000	-893,500				620,000
2	20,000			1.00	0.70	10,000
3	2,764,000	+893,500	1.00			2,560,000
一括価格 (合計)						3,190,000

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)-6

所 在 鳴門市大麻町板東字北条 83 番 8  
 価 格 22,100 円/㎡  
 位 置 JR 高德線板東駅の北西方約 700m  
 価 格 時 点 令和 7 年 7 月 1 日  
 地 積 148 ㎡  
 供給処理施設 水道  
 接 面 街 路 西側 幅員 4m 市道  
 用途 指 定 等 第 1 種住居地域 (60, 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

(※ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当って参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。)

## 第7. 付属資料

- 1.位置図 2.公図写 3.地積測量図写 4.建物図面写 5.土地建物位置関係図  
6.間取図

位置図



S=1:10,000  
隣りカ子ヶ谷池

地価調査基準地



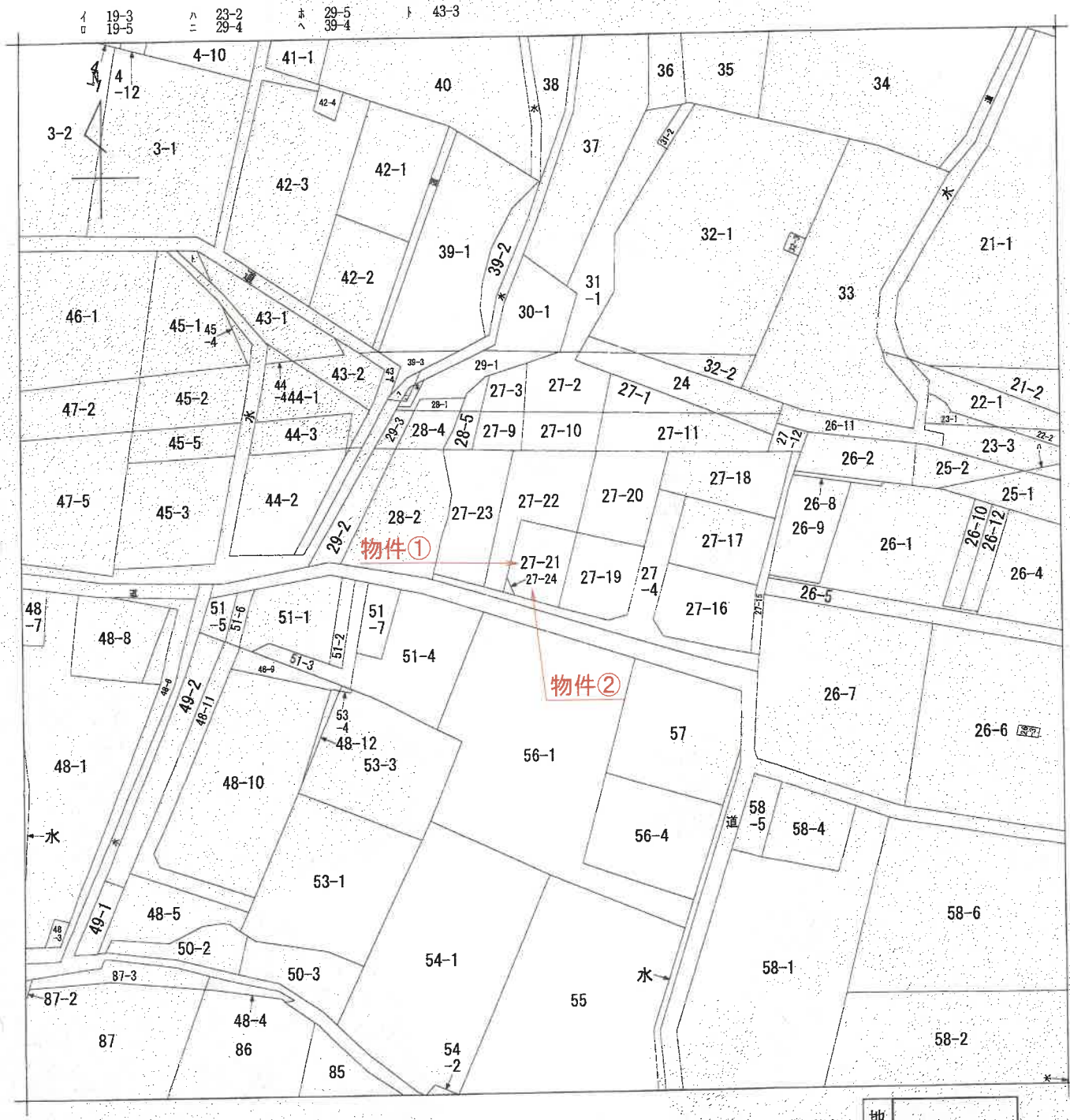
対象物件



出典： 鳴門 **市役所**・町役場 **平成**・昭和 24 年作成の「白図」

# 公図写

※法務局備付の公図を約70%に縮小



(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。

地番区域見出  
大麻町板東  
字采女

請求部	所在	鳴門市大麻町板東字采女		地番	27番21	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は番号は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日				備付年月日(原図)	補事項	種類 旧土地台帳附属地図

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(徳島地方方法務局管轄)  
令和7年12月2日  
高松法務局

地図整理番号：M30650 登記官

登記年月日：平成8年1月12日

1010517

前 27-4 後 新

地積測量図

地番 27-15~27-24

土地の所在 鳴門市大塚町坂東寺栄女

写照点表

P 1 10	X座標	Y座標	間 距	
			P 1	P 2
	128220.399	92688.567	4.74	25.48
	128221.581	92709.274	8.98	11.76
	128221.581	92709.274	19.27	1.46
	128221.581	92709.274	33.98	13.24
	128221.581	92709.274	34.48	13.74
	128221.581	92709.274	33.18	14.73
	128221.581	92709.274	22.81	7.44
	128221.581	92709.274	18.83	7.13
	128221.581	92709.274	35.25	21.22
	128221.581	92709.274	25.62	16.94
	128221.581	92709.274	40.24	29.15
	128221.581	92709.274	39.87	29.00
	128221.581	92709.274	21.08	14.68
	128221.581	92709.274	13.04	18.54
	128221.581	92709.274	9.81	26.14
	128221.581	92709.274	23.65	37.36
	128221.581	92709.274	20.44	33.26
	128221.581	92709.274	23.44	35.58
	128221.581	92709.274	23.56	33.94
	128221.581	92709.274	24.84	30.40

準拠点の種類

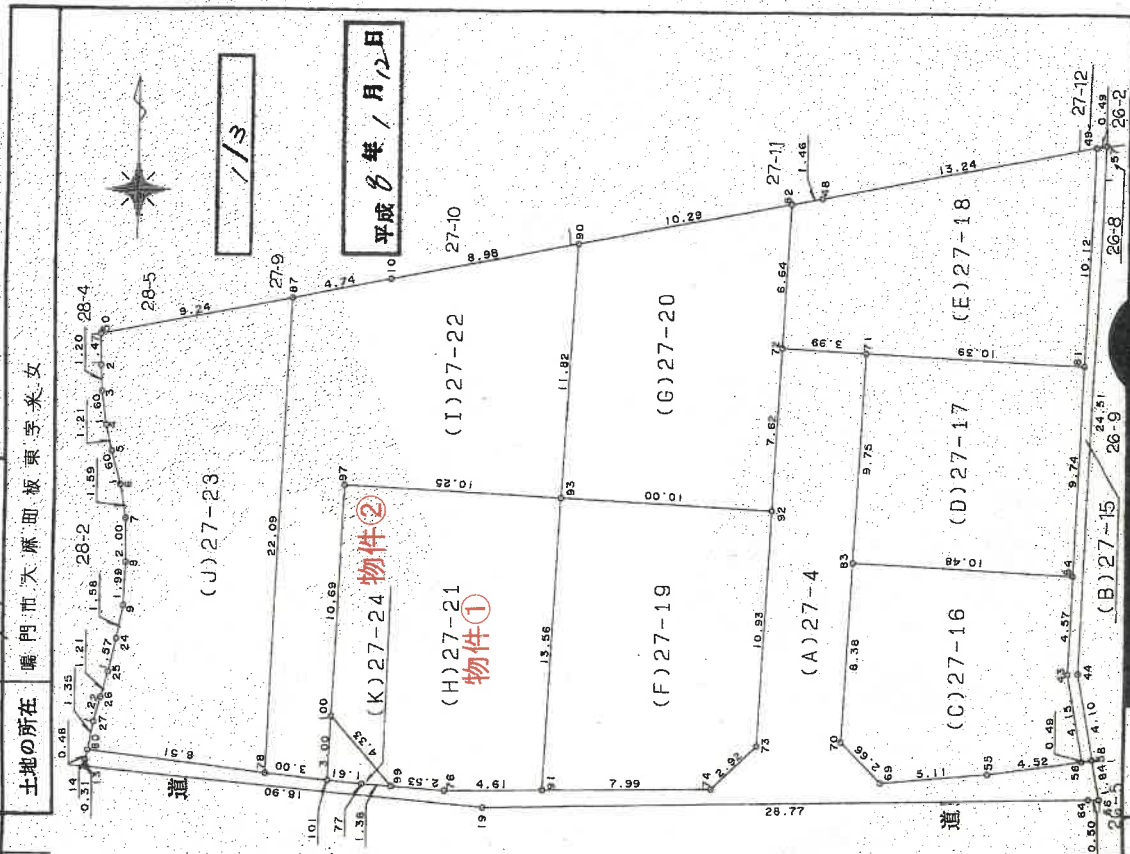


No. 10 No. 48 西国旅客鉄道株式会社のコンクリート杭

法務局備付の図面を約70%に縮小

物件① 物件②

地積測量図



申請人

縮尺 1/250

徳島県土地家屋調査士会所属

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。  
 (徳島地方法務局管轄)  
 令和7年12月2日 高松法務局

登記目

登記年月日：平成8年1月12日

1010519

1枚目と同様  
番 27-15~27-24

地積測量図

土地の所在  
嶋門市大麻面板築字米女

標準求積表

測点	⑥ 27-20		$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
	$X_n$	$Y_n$	
82	128221.498	92707.809	551240.632314
90	128220.911	92697.533	-1132578.458194
93	128209.280	92695.391	-1246011.445822
92	128207.469	92705.226	527029.209810
72	128214.965	92706.606	1300580.975574
倍面積			260.913682
面面積			130.4568410
地積			130.45

物件①

測点	④ 27-21		$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
	$X_n$	$Y_n$	
93	128209.280	92695.391	1408784.552418
97	128211.136	92685.308	-804786.529364
100	128200.597	92683.461	-1311007.555845
99	128196.991	92685.671	-381216.987423
76	128196.484	92688.353	-97600.835709
91	128195.938	92692.935	1186098.796260
倍面積			271.440337
面面積			135.7201685
地積			135.72

物件②

測点	⑧ 27-24		$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
	$X_n$	$Y_n$	
100	128200.597	92683.461	60336.933111
101	128197.642	92682.943	-308448.834304
77	128197.269	92684.515	-60337.619265
99	128196.991	92685.871	308488.578688
倍面積			9.058230
面面積			4.5291150
地積			4.52

測点	⑨ 27-23		$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
	$X_n$	$Y_n$	
24	128205.492	92673.733	-275611.681942
25	128203.926	92673.175	-258911.445150
26	128202.824	92672.675	-226474.719900
27	128201.698	92672.202	-223194.662416
80	128200.416	92671.766	-311377.133760
78	128198.338	92680.019	1824684.214072
倍面積			330.986138
面面積			165.2930690
地積			165.29

標準求積表  
9/3

法務局備付の図面を約70%に縮小

物件①

物件②

地積測量図写

作製者

申請人

縮尺

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。

(徳島地方方法務局管轄)

令和7年12月2日

高松法務局

登記官

徳島県土地家屋調査士会用紙

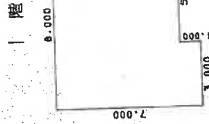
※法務局備付の図面を約70%に縮小

建物図面

家屋番号 27-21

建物の所在 鳴門市大麻町板東字采女27番地21

各階平面図 5002329



求積表

$7.000 \times 3.000 = 21.000000$   
 $6.000 \times 5.000 = 30.000000$

合計 51.000000  
 床面積 51.00 m<sup>2</sup>

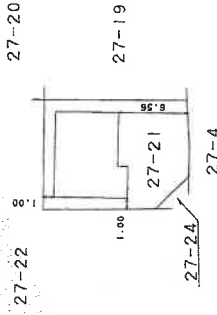
2階



求積表

$6.000 \times 3.000 = 18.000000$   
 $5.000 \times 5.000 = 25.000000$

合計 43.000000  
 床面積 43.00 m<sup>2</sup>



平成9年2月5日

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

徳島県土地家屋調査士会用品

登記年月日：平成9年2月5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。

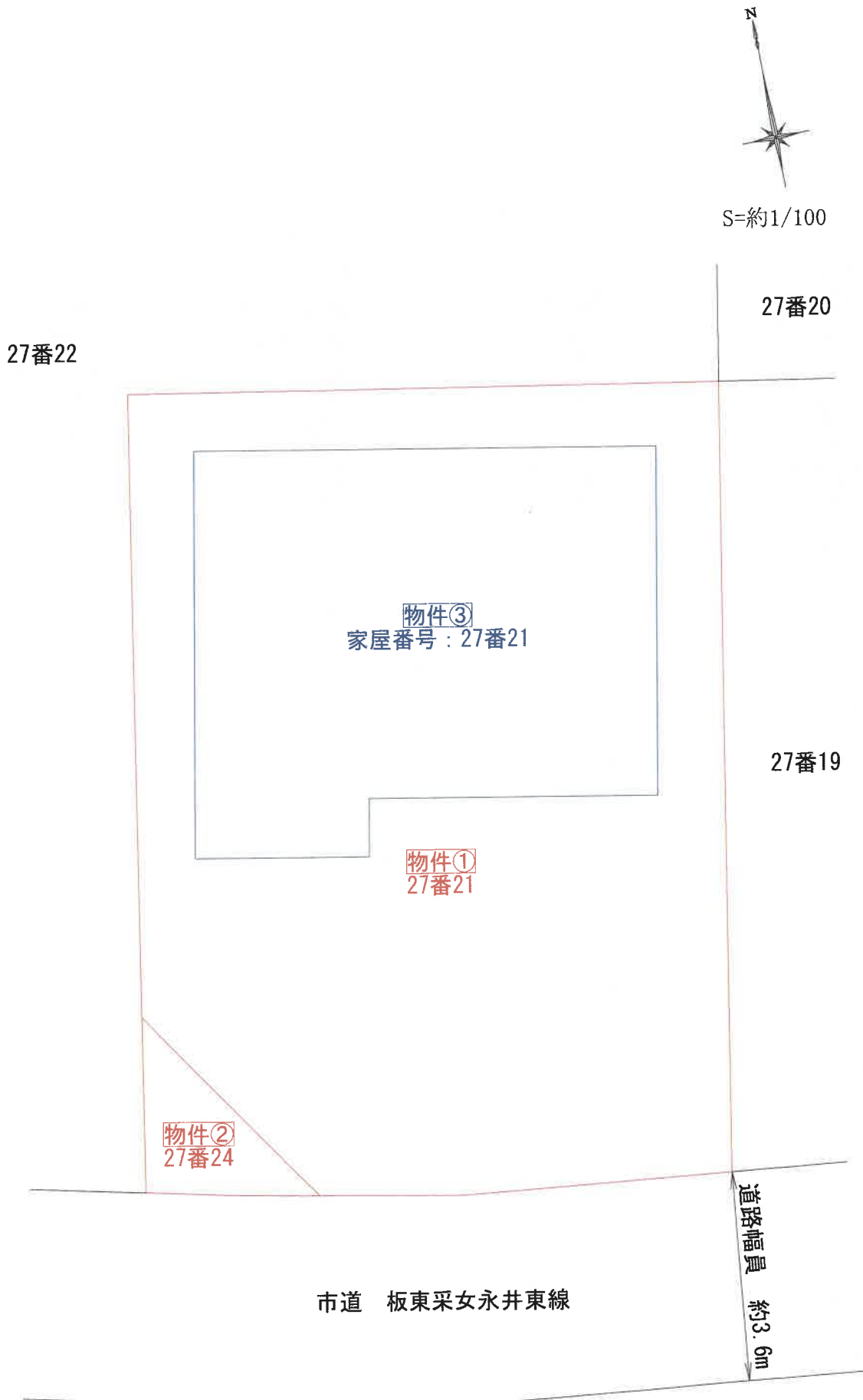
(徳島地方法務局管轄)

令和7年12月2日

高松法務局

登記官

土地建物位置関係図



※ 当該図面は現地概測等に基づき作成したものであり、実測図ではありません。

物件③

家屋番号 27番21

間取図



S=約1/100

