

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 2月13日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 和田 彩 夏

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 6年 5月 9日から 令和 6年 5月15日まで
開札期日	日 時 令和 6年 5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 6年 6月12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 6年 5月23日から 令和 6年 5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 6年 2月13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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
5,6☆	660,000 528,000	一括	132,000	1,418	0
5	350,000				
6	310,000				
備考					

物 件 目 録

- ☆5 所 在 徳島県阿南市中林町大久保
地 番 4番1
地 目 田
地 積 1142平方メートル
(現況)
地 目 畑(ビニールハウス)
- ☆6 所 在 徳島県阿南市中林町大久保
地 番 4番2
地 目 田
地 積 985平方メートル
(現況)
地 目 畑(ビニールハウス)

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 6年 1月 9日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 和田 彩 夏

1 不動産の表示

【物件番号5, 6】

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

【物件番号5, 6】

本件土地につき、下記売却対象外建物（未登記）のために法定地上権が成立する。
記

主である建物

種類：温室

構造：鉄骨造ビニール板葺平家建

床面積：約540平方メートル

附属建物 符号1

種類：温室

構造：鉄骨造ビニール板葺平家建

床面積：約879平方メートル

附属建物 符号2

種類：ボイラー室

構造：コンクリートブロック造スレート葺平家建

床面積：約15平方メートル

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号5, 6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5, 6】

本件所有者が占有している。同人所有の下記売却対象外建物（未登記）が本件土

地上に存在する。

記

主である建物

種類：温室

構造：鉄骨造ビニール板葺平家建

床面積：約540平方メートル

附属建物 符号1

種類：温室

構造：鉄骨造ビニール板葺平家建

床面積：約879平方メートル

附属建物 符号2

種類：ボイラー室

構造：コンクリートブロック造スレート葺平家建

床面積：約15平方メートル

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

- 5 所 在 徳島県阿南市中林町大久保
地 番 4番1
地 目 田
地 積 1142平方メートル
(現況)
地 目 畑(ビニールハウス)
- 6 所 在 徳島県阿南市中林町大久保
地 番 4番2
地 目 田
地 積 985平方メートル
(現況)
地 目 畑(ビニールハウス)

令和5年(ケ)第69号
令和5年10月25日受理
令和5年11月22日提出
(全2分冊のうち第2冊)



現況調査報告書

(物件5, 6)

徳島地方裁判所
執行官 片山 隆雄

(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

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 5 | 所 | 在 | 徳島県阿南市中林町大久保 |
| | 地 | 番 | 4番1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 1142平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 徳島県阿南市中林町大久保 |
| | 地 | 番 | 4番2 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 985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5、6		
現況地目	<input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/> 畑 <input checked="" type="checkbox"/> 畑(ビニールハウス) <input type="checkbox"/> 雑種地		
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 checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/> 現況見取図のとおり		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 土地所有者が、 <input type="checkbox"/> として、占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が、畑(温室敷地)として、占有している。 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>		
その他の事項	本件土地の地上には、下記目的外建物が存在する。		
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]		
建物(目的外建物)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況	
所在地	徳島県阿南市中林町大久保 4番1、同4番2
家屋番号	<input checked="" type="checkbox"/> ない(未登記) <input type="checkbox"/>
種類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input checked="" type="checkbox"/> 温室・ボイラー室
構造	・主建物及び附属建物 符号1 鉄骨造ビニール板葺平家建 ・附属建物 符号2 コンクリートブロック造スレート葺平家建
床面積(概略)	主建物 約540㎡(概則) 附属建物 符号1 約879㎡(概則) 附属建物 符号2 約15㎡(概則)
所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
建築時期	・主建物 平成2年8月頃 ・附属建物 符号1 平成5年9月頃 ・附属建物 符号2 平成2年8月頃
建築者	<input checked="" type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項	【利用方法】 上記目的外建物につき、 ・主建物及び附属建物1が「温室」として、 ・附属建物2が「ボイラー室」として、 それぞれ利用されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「

(3 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
債務者兼所有者	<ol style="list-style-type: none">1 物件5、6は、すべて私が所有し占有しています。2 本件土地については隣地との間で境界争いなどはありません。また、他人との間での貸借関係はありません。3 本件土地には、2つの温室がありますが、西側の温室（土地建物位置関係図の「目的外建物（主建物）」）ではブドウを作っており、東側の温室（同図面の「目的外建物（符号1）」）では蘭を作っています。4 本件土地の北西部分(西側の温室の北側部分)には温水暖房機が入った建物（同図面の「目的外建物（符号2）」）があります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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】

本件土地につき法務局に備え付けられているのは「地図に準ずる図面」であり、法第14条地図は存在しない。もっとも、現況目視によってもその範囲は比較的明瞭である。

【都市計画上の区域区分・接道】

- 1 本件土地は、都市計画法上の市街化調整区域に位置する。
- 2 本件土地については、その南側が未舗装農道(幅員約4.5m)に接面している。また、その北側には水路が存在する。

【農地法の適用】

阿南市農業委員会への照会回答の結果によれば、本件土地の現況は「農地」であり、農地法3条、5条等が適用される。

【水利関係】

阿南東部土地改良区によれば、本件土地は受益地には登録されておらず、賦課金は課されていないとのことである。

【土地の状況】

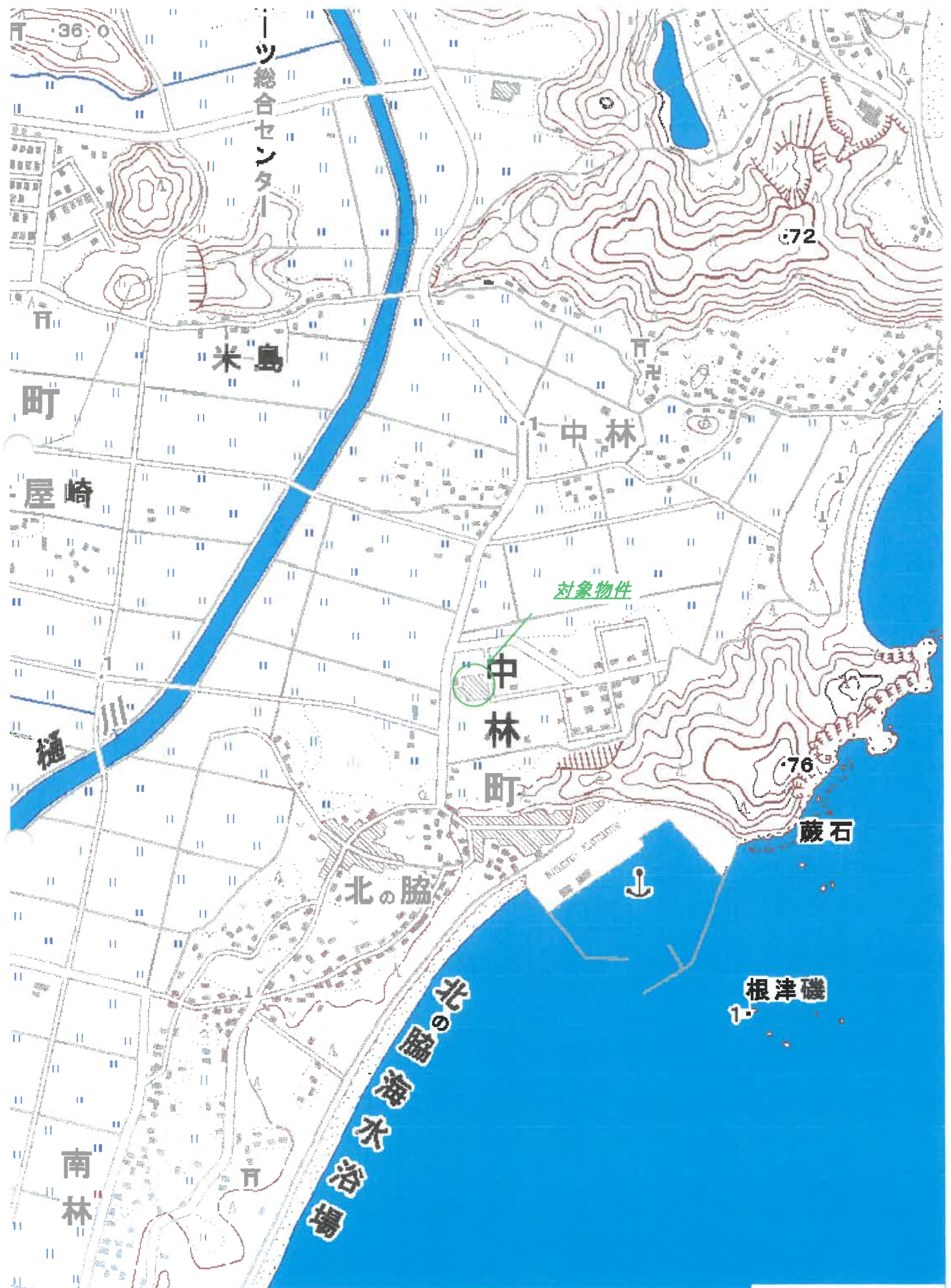
- 1 本件土地の地上には目的外建物として「温室が2個、温水平房機を格納した建物1個」が存在し、上記温室内においてブドウ、蘭などが栽培されている。
- 2 本件土地は、その全体が上記目的外建物の敷地となっている。

(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5年10月26日 (木) 11:15 - 11:20	当庁	阿南市役所に対し図面、航空写真などの資料請求書面作成及び送付
令和5年10月26日 (木) 11:30 - 11:40	当庁	法務局に対する公簿関係の交付請求書等作成準備
令和5年10月27日 (金) 13:15 - 13:20	法務局	公簿関係の閲覧調査
令和5年11月13日 (月) 10:45 - 11:50	目的物件所在地	立入調査(債務者兼所有者立会) 評価人同行
令和5年11月13日 (月) 13:13 - 13:16	阿南東部土地改良区	賦課金の調査
令和5年11月13日 (月) 13:55 - 14:00	阿南市役所	公法上の規制、接道その他の調査
—		
—		
—		
—		
—		
—		
—		
(特記事項) なし		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

位置図



(出所: 国土地理院「地形図」)

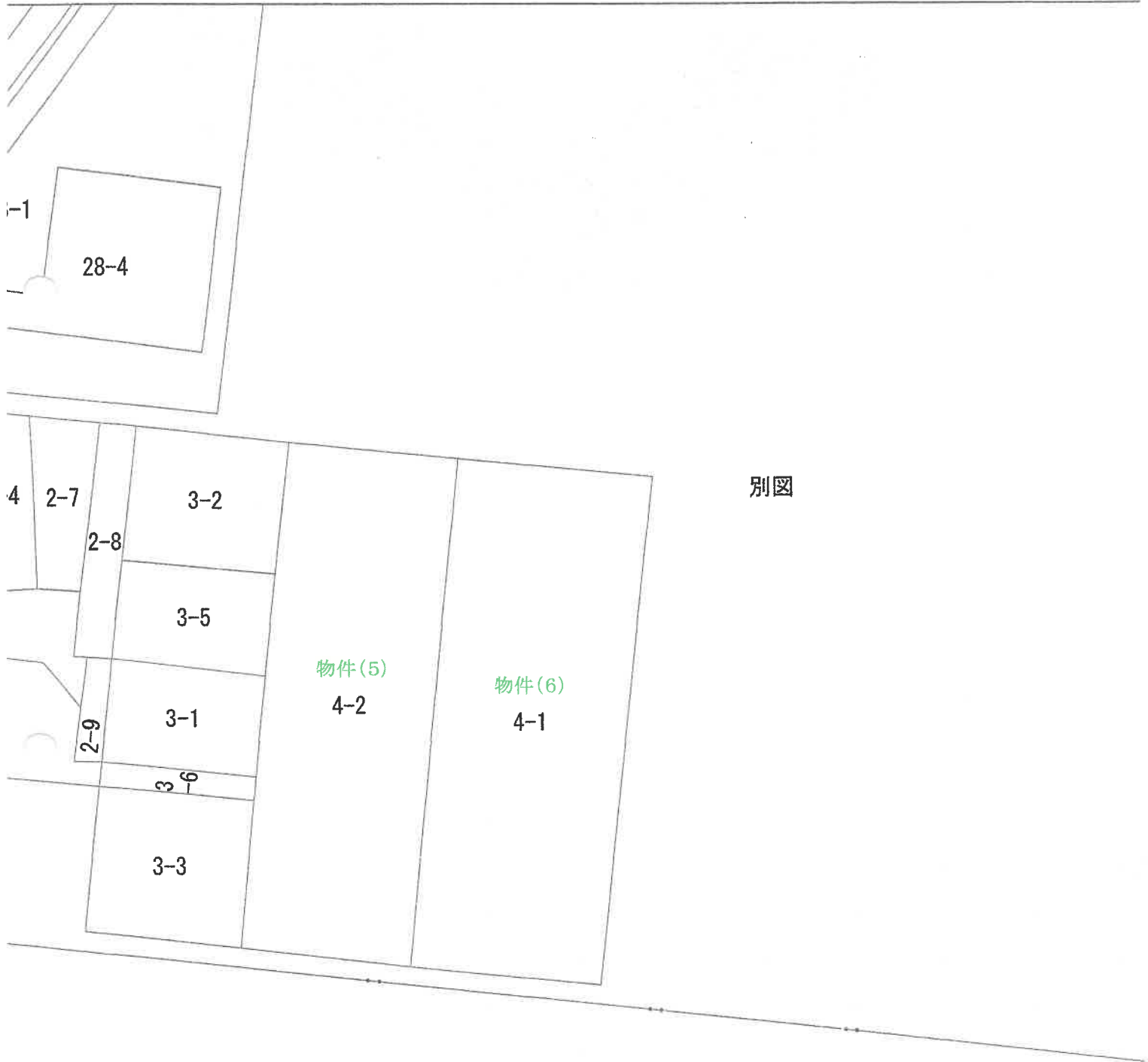
(7 枚目)

SCALE: 1/10,000



土地公図写し

所在:阿南市中林町大久保

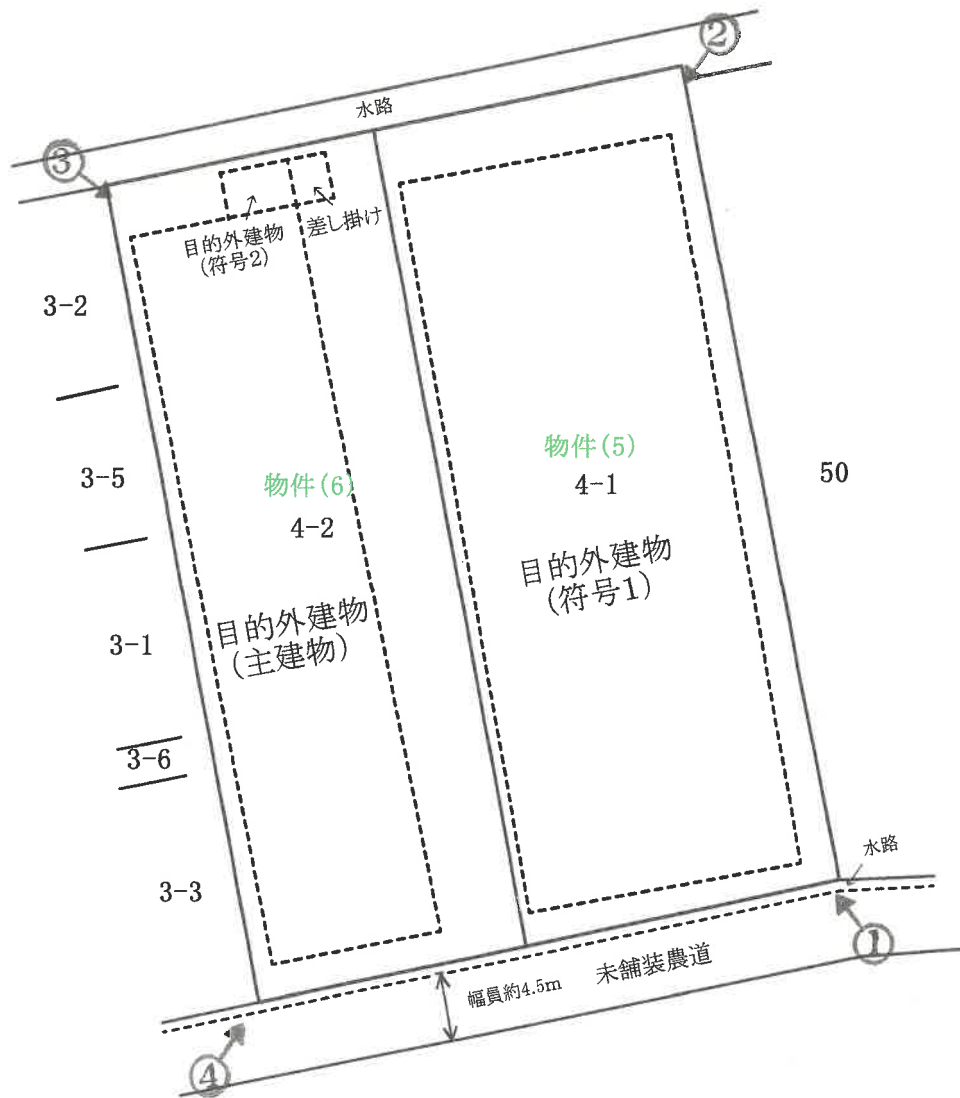




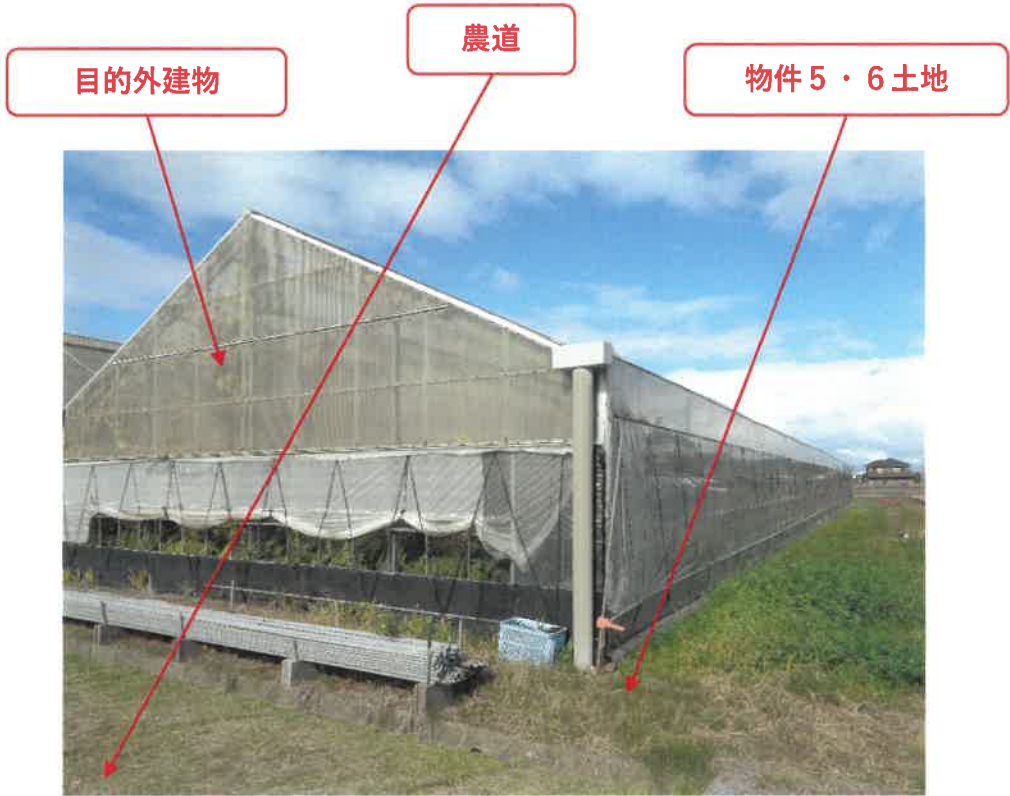
土地建物位置関係図

物件(5)(6)

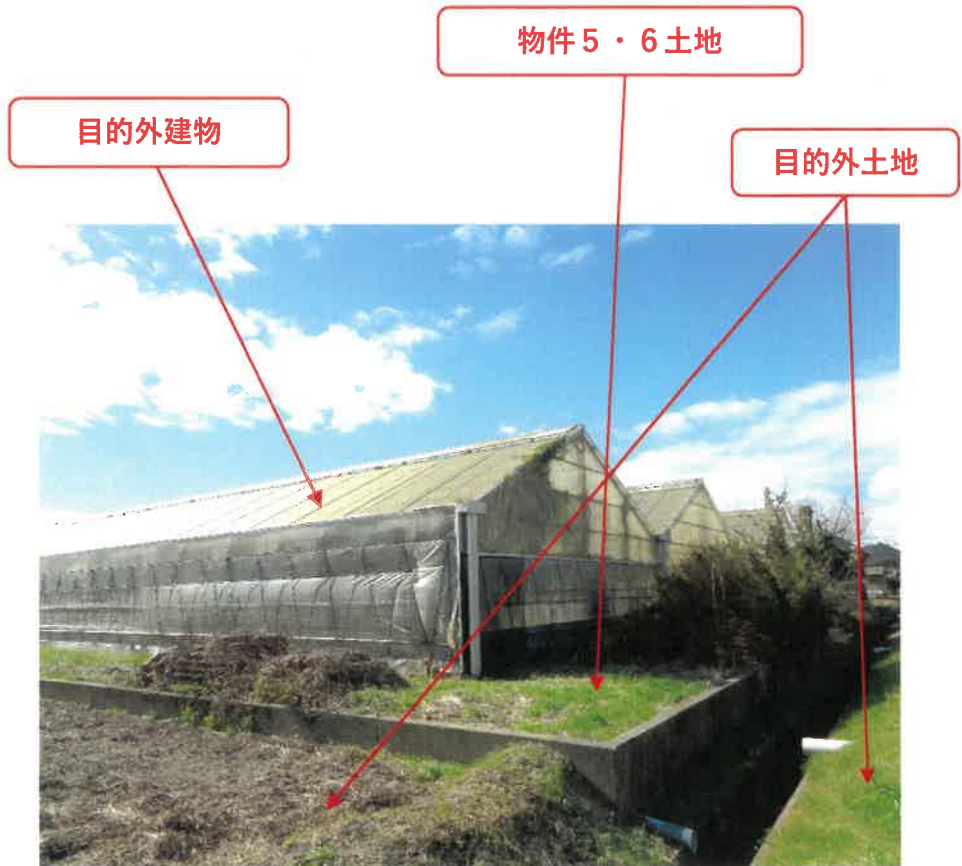
縮尺 1 : 500



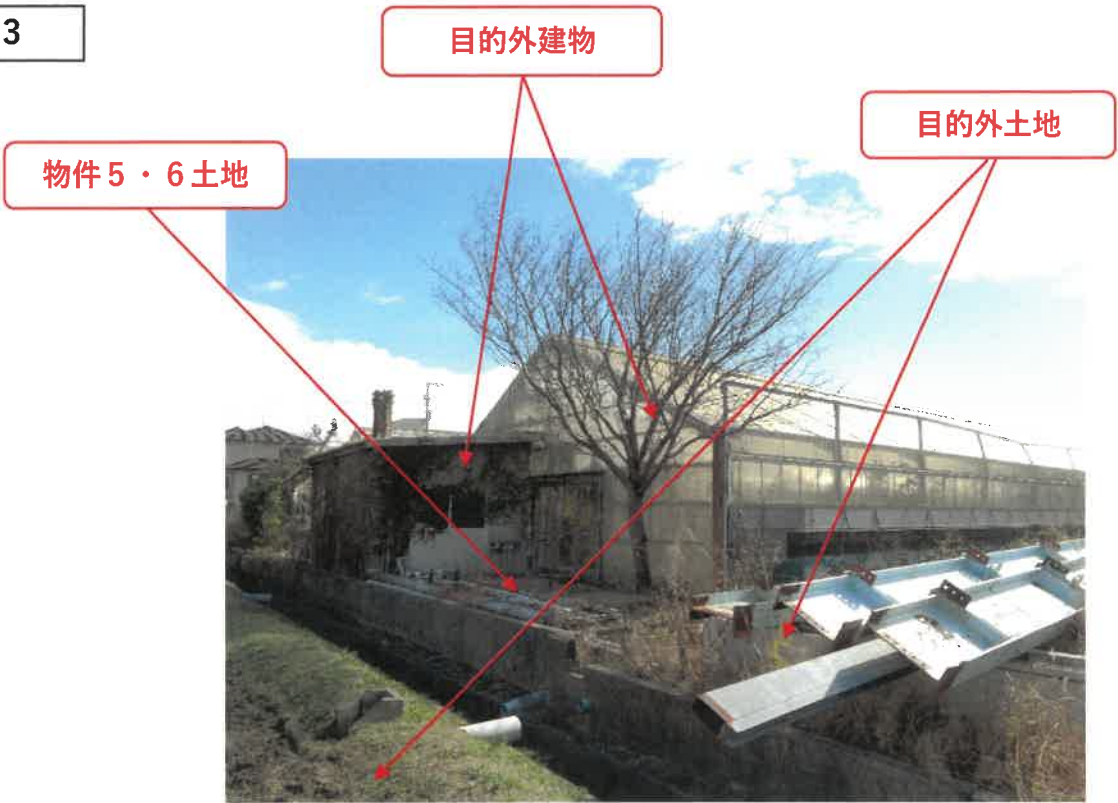
1



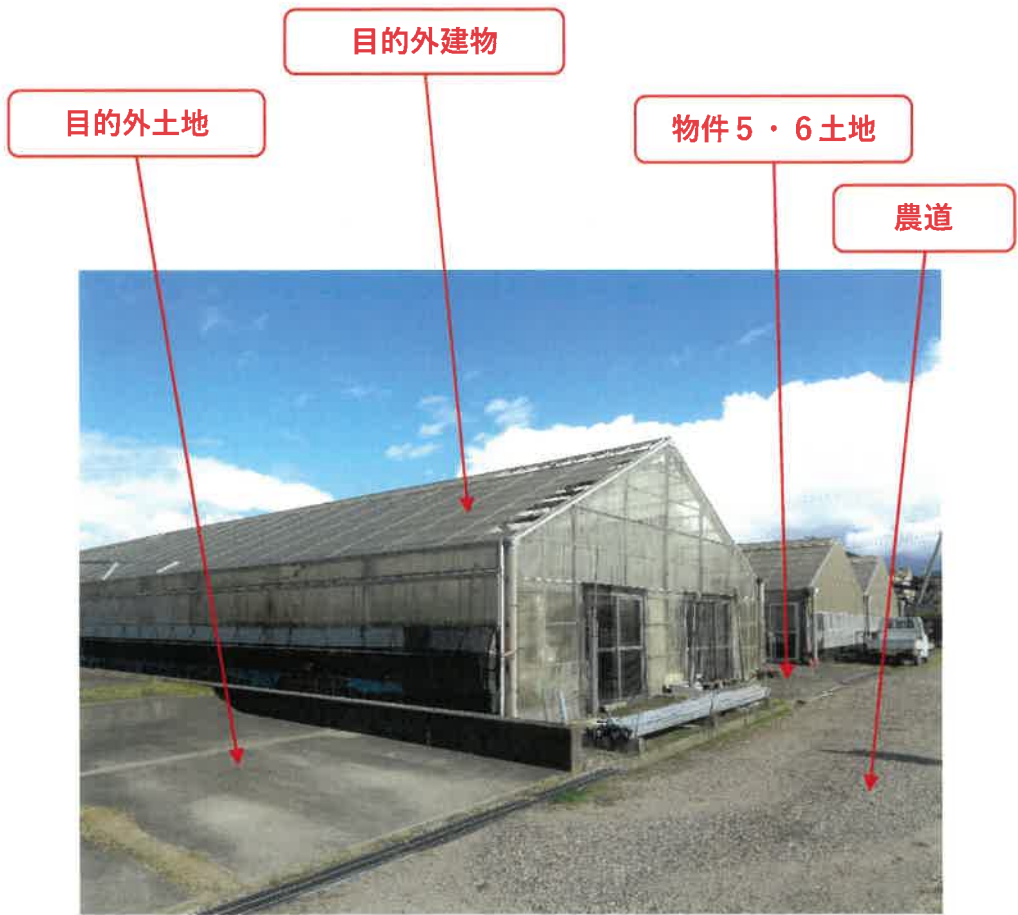
2



3



4





令和5年(ケ)第69号
(2分冊の内の②)

令和5年11月13日 現地調査
令和5年11月22日 評価

徳島地方裁判所民事部 御中

評価書(物件5・6)

評価人 不動産鑑定士

阿部宏士 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 660,000 円	
内 訳 価 格	
物件5 (土地)	金 350,000 円
物件6 (土地)	金 310,000 円

- 1 一括価格は、物件5及び6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。

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、ほぼ登記簿記載と同じ。

番号	所在等	登記簿上	現況
5	所在地 地目 地積	阿南市中林町大久保 4番1 田 1142 m ²	畑（ビニールハウス）
6	所在地 地目 地積	阿南市中林町大久保 4番2 田 985 m ²	畑（ビニールハウス）
特記事項			
<p>・物件5、6は一体となって次の目的外建物の敷地として利用されている。</p> <p>〈目的外建物の概要〉</p> <p>主建物 家屋番号：なし（未登記） 種類：温室 構造：鉄骨造ビニール板葺平家建 床面積：約540m²（概測） 建築時期：平成2年8月頃</p> <p>附属建物 符号1 家屋番号：なし（未登記） 種類：温室 構造：鉄骨造ビニール板葺平家建 床面積：約879m²（概測） 建築時期：平成5年9月頃</p> <p>附属建物 符号2 家屋番号：なし（未登記） 種類：ボイラー室 構造：コンクリートブロック造スレート葺平家建 床面積：約15m²（概測） 建築時期：平成2年8月頃</p> <p>主建物と附属建物符号1の温室は、符号2のボイラー室に設置された温水暖房機による空調システムを備えており、また灌漑設備は主建物内に設置された浄水貯水槽から供給されるパイプラインを共通とする一団の建物群である。</p>			

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5、6)

位置・交通	J R 牟岐線「見能林」駅東方・道路距離約2.3km付近にあつて、中林海岸付近に位置する。国道55号まで約1.2km、最寄りバス停「北ノ脇東」の北方・約170m。(別添「位置図」参照)		
付近の状況	阿南市東部の紀伊水道を臨む海岸平野で、圃場整備事業が実施された農地が広がり、その中に在来の農家住宅のほか、中規模の住宅団地が見られる。		
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 農振法上の規制 その他の規制	都市計画区域内・市街化調整区域 指定なし 農用地区域外 農地転用許可基準上の区分：1種農地(※1)	
画地条件	規模 間口 形状	2,127.00㎡(登記地積合計) 約39.3m 長方形	奥行 約54.1m 接面道路との関係 中間画地
自然的条件	地勢 日照 灌漑・排水 土壌の状態 耕作の難易	画地内平坦 普通 普通(※2) 普通 普通	
接面道路の状況	南側現況幅員約4.5m未舗装農道にほぼ等高に接面する。		
土地の利用状況	物件6土地に目的外建物の主建物(温室)と符号2(ボイラー室)が、物件5土地に符号1(温室)が建っている(別添「土地建物位置関係図」参照)。 隣接不動産の状況は、北側水路を挟んで田、東側田、西側住宅・資材置き場等、南側農道を挟んで田である。		

特 記 事 項	<p>※1 阿南市農業委員会で調査したところ、物件5及び6は土地改良事業（圃場整備）の施行区域外にあるが、施行区域内の土地も含めた付近の状況から集団的な優良農地に該当することから1種農地に該当するとの回答を得た。</p> <p>※2 土地改良事業の施行区域外の土地であるため、送水パイプラインによる農業用水の供給はない。地上の温室内では阿南市上水道を水源とする灌漑システムが導入されている。</p> <ul style="list-style-type: none">・周知の埋蔵文化財包蔵地指定：該当なし・洪水浸水想定区域、高潮浸水想定区域に含まれる。
---------	--

第5 評価額算定の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件5、6）

物件 番号	地域の標準的な 価格水準 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	農地としての基礎価格 (円) ア×イ×ウ=エ
5	1,500	1.00	1,142	1,713,000
6	1,500	1.00	985	1,478,000

ア 地域の標準的な価格水準:

付近における農地の価格水準は市場価格等から判断して、車両走行可能な道路沿いの田地で1,500円/㎡程度が標準的と認められる。

イ 個別格差:

特にない

ウ 地積: 登記面積を採用

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
5	1,713,000	0.50	法定地上権 [目的外建物]	857,000
6	1,478,000	0.50	法定地上権 [目的外建物]	739,000

イ 土地利用権等割合：

・物件5及び6は、いずれも目的外建物のための法定地上権が土地全体に成立するものと判断し、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
5	1,713,000	— 857,000	/	0.7	0.6	350,000
6	1,478,000	— 739,000	/	0.7	0.6	310,000
一括価格 (合計)						660,000

* 評価額の端数処理は一万円未満切捨を原則とし、評価額が一万円未満の物件は切上げによる。

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： 目的外建物は農業用施設ではあるが、規模の大きな温室の建物であり、この建物のための法定地上権の負担が見込まれる底地となるため市場性の低下が著しい。一般市場でも短期間での売却は容易でないことから、市場修正率として0.7を乗じた。

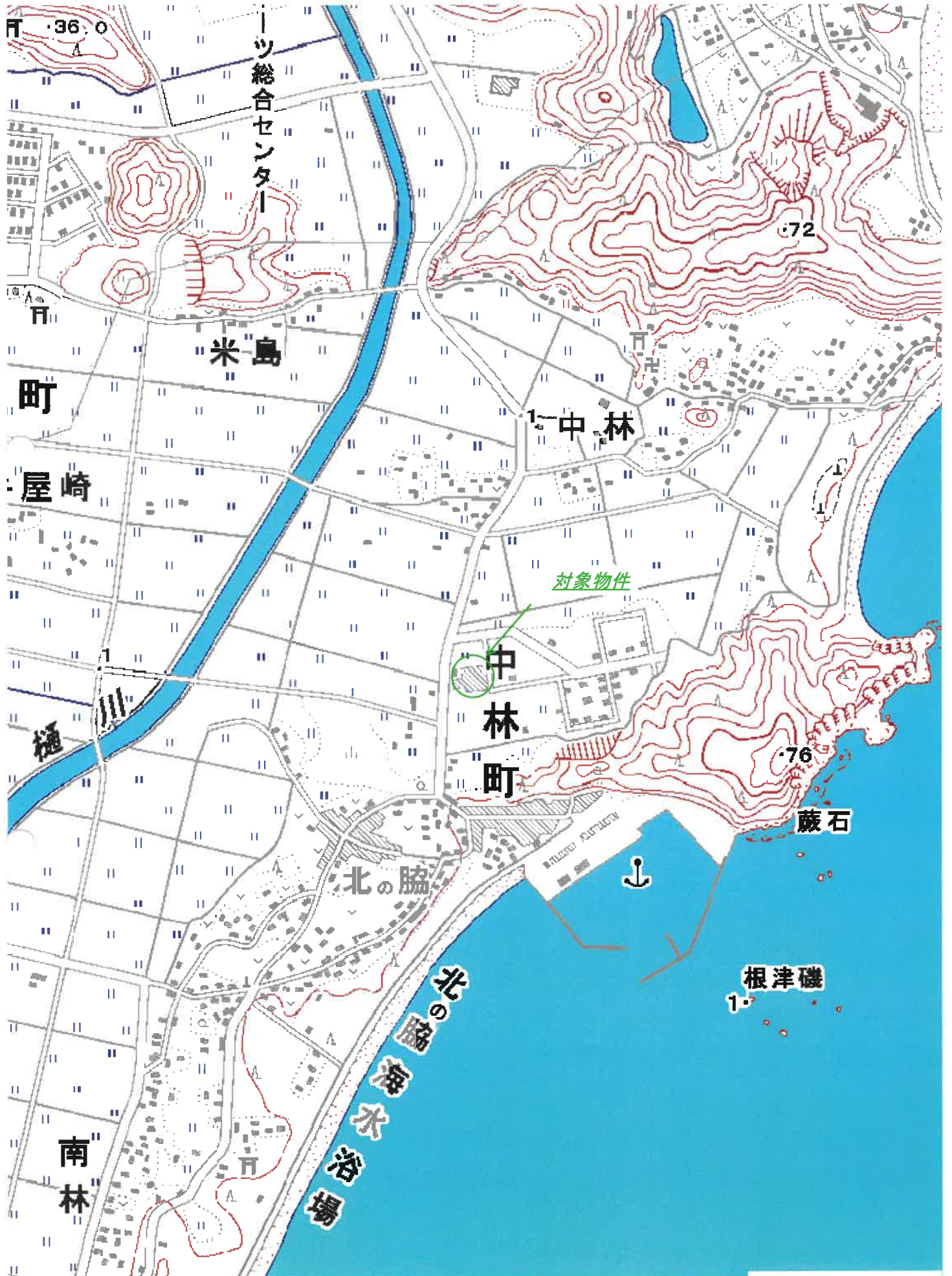
オ 競売市場修正： 第2「評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性を反映させるため、競売市場修正率として0.6を乗じた。

第6 附属資料の表示

- 1 位置図 (1/10,000)
- 2 土地公図写し
- 3 土地現況図

以 上

位置図

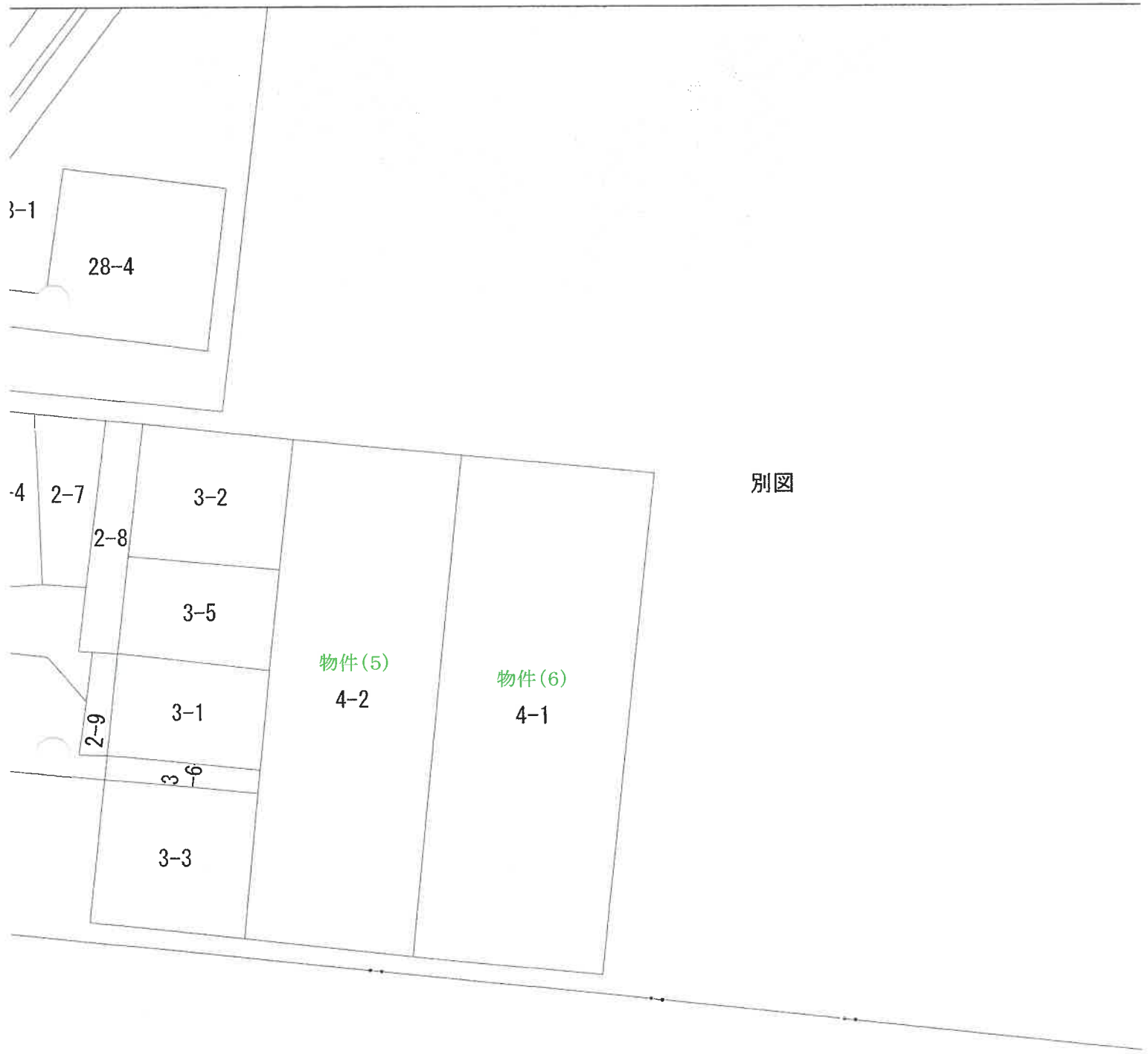


(出所: 国土地理院「地形図」)

土地公図写し



所在:阿南市中林町大久保



別図



土地建物位置関係図

物件(5)(6)

縮尺 1 : 500

