

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 3月12日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 篠原 佑実

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 6月13日から 令和 6年 6月19日まで	
開札期日	日 時	令和 6年 6月26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 7月17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 6月27日から 令和 6年 6月28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 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

☆7 所 在 徳島県鳴門市里浦町里浦字片桐
地 番 30番
地 目 田
地 積 896平方メートル
(現況)
地 目 畑



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9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 4年 9月30日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 辻 本 貴 之

1 不動産の表示

【物件番号7】

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

【物件番号7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7】

Aが占有している。農地法3条の許可を受けていない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号7】

- ・吉野川下流域土地改良事業で割賦金の徴収が予定されている。
- ・同事業での割賦金の滞納がある。
- ・里浦土地改良事業で割賦金の徴収が予定されている。
- ・同事業での割賦金の滞納がある。

《 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

7 所 在 徳島県鳴門市里浦町里浦字片桐
地 番 30番
地 目 田
地 積 896平方メートル
(現況)
地 目 畑



令和3年(又)第 35号
令和3年11月12日受理
令和3年12月10日提出



現況調査報告書 (物件7関係)

徳島地方裁判所
執行官 西 條 康 弘 (印)

(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

7 所在 徳島県鳴門市里浦町里浦字片桐
地番 30番
地目 田
地積 896平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	徳島県鳴門市里浦町里浦字坂田166番地3付近
土地	物件7
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 畑（物件 7） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図（法14条地図）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"/> 土地建物位置関係図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 現況見取図のとおり
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者（Aさん） <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が畑として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	<p>1 本土地は、北西側でコンクリート造水路を介し市道と隣接するほか、北東側、南東側、南西側で、それぞれ農地（いずれも第三者所有の目的外土地）と隣接する。 なお、法14条地図では、南東側で水路と隣接するが、目視では水路の存在が確認できない。</p> <p>2 本土地の西端付近に金属鋳が埋設されている。 また、南端付近に樹脂製の杭が、東端付近にロープ杭が、それぞれ存在する（いずれも添付写真参照）。</p> <p>3 本土地と北西側市道を連絡するため、上記の水路上に、コンクリート造の床版が2箇所を設置されているが、そのうち、1箇所は、本土地と南西側隣地の31番土地（第三者所有の目的外土地）にまたがって存在する。</p> <p>4 本土地の西端付近に、給水栓が存在する。</p> <p>5 本土地全面に、サツマイモ栽培等を目的としていると推測される砂が入れられている。</p>
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 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
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）
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"/> 現況見取図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件7関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> Aさん
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■Aさん(占有者) ■所有者(債務者))の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成28年7月ころ
最初の契約日	平成28年7月ころ
契約等期間	平成28年7月ころから <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎年 金4万円 (毎年12月末日限り 当年分支払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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
■鳴門市役所土木課管理 担当職員	<p>1 現在、本土地の北西側水路上に存在する床版は、水路の設備である可能性があります。詳細は、農業用水路を所管する当市農林水産課で照会してください。</p> <p>2 床版が水路の施設ではない場合、設置するには占用使用許可が必要となりますが、古い時期の占用使用許可については確認ができないため、上記の床版が占用使用許可を得て設置されたものかどうかはわかりません。 ただし、占用使用許可を得ていたとしても、許可は、5年ごとに更新が必要となりますが、最近5年以内に更新手続きは取られていません。 なお、占用使用料については、1㎡あたり50円の単価に占用使用範囲の面積を掛けた金額となります。</p> <p>3 「法14条地図上、本土地と南東側の29番土地等との間に介在する水路が現況では見当たらない。」とのことですが、水路を地中に埋設しているかどうかはわかりません。</p>
■鳴門市役所農林水産課 管理担当職員	<p>1 本土地の北西側水路上に設置されている床版は、鳴門市の所有ではありません。</p> <p>2 「法14条地図上、本土地と南東側の29番土地等との間に介在する水路が現況では見当たらない。」とのことですが、当課では、水路を地中に埋設しているかどうかはわかりません。</p>
■吉野川下流域土地改良 区職員	<p>1 本土地は、当土地改良区の受益地であるため、所有者は、当土地改良区に対し、毎年、賦課金を支払う義務があります。 現在の年額は、1反あたり、1,400円で計算した金額ですが、具体的には、端数処理をし、1,250円となります。 納期限は7月末日ですが、現時点で、令和元年度から令和3年度までの3年間分、計3,750円が滞納となっています。</p>
■所有者（債務者）	<p>1 本土地は、平成28年から、知人のAさんに賃貸し、耕作をしてもらっています。 賃料は年額4万円で、毎年12月に支払ってもらっています。</p> <p>2 本土地に関し、境界争いはありません。</p>
■近隣農地耕作者	<p>1 本土地の北西側の隣接水路は、数年に一度ですが、大雨等の際に溢れて、市道や農地など周辺一帯が冠水します。</p> <p>2 公図上、本土地や本土地の並びの農地が南東側で接面する水路は、周辺一帯の農地が田として使用されていた当時、使用されていました。 上記の水路は、幅員が0.6～0.8メートルくらいで、土を掘っただけの構造でしたが、50年以上前に、周辺一帯の田に砂を入れ、畑として使用するようになった際、みんなで一斉につぶしました。</p> <p>3 本土地や各畑に存在する給水栓は畑で使用するためのもので、10年か20年前に、吉野川下流域土地改良区が設置してくれたものです。</p>
■里浦土地改良区職員	<p>1 貴職からの照会に対し、先日、ファクシミリで回答した内容は、現時点における、現在の所有者（債務者）の当改良区に対する滞納分を項目ごと</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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■Aさん(占有者)	<p>に記載したものです。 しかし、現在の所有者(債務者)の滞納分は、次の所有者(買受人)には請求しません。</p> <p>2 本土地の買受人が、毎年、当改良区に支払うべき金員は次のとおりです。</p> <p>①賦課金 1,792円 (1反あたり2,000円で計算・納期は7月末)</p> <p>②管理委託費(ポンプ場の管理委託費) 332円 (1反あたり370円で計算・納期は3月末)</p> <p>③修繕積立金 1,344円 (1反あたり1,500円で計算・納期は3月末)</p> <p>④維持管理通信料(ポンプ場の通信費) 108円 (1反あたり120円で計算・納期は5月末)</p> <p>⑤電気代 (金額は使用量に応じ)</p> <p>なお、延滞利息は、1日あたり5銭で計算します。</p> <p>1 平成28年に、本土地を期間の定めなく賃借し、これまで畑として使用しています。 賃料は年額4万円で、毎年12月に当年分を支払っています。</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

- 1 本件物件の占有関係については、現況及び関係人の陳述等から、2枚目記載のとおり認定した。
- 2 本件物件は、登記簿上の地目が田であり、鳴門市農業委員会から、「現況地目は畑であり、買受適格証明書が必要である。転用許可はない。また、賃借権等の権利に関する許可はない。」旨の回答書面が提出された。
- 3 賦課金に関する土地改良区の陳述、水路上の床版に関する鳴門市役所職員の陳述については、「関係人の陳述等」欄の記載を参照されたい。
- 4 本件物件に関する行政法規上の規制等に関しては、評価人作成の評価書の記載を参照されたい。

(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
3年11月15日 (月) 14:15 - 14:45	徳島地方法務局	公図(法14条地図)写し, 全部事項証明書, 登記事項要約書の受交付 (地積測量図は備えつけられていなかった。) (目的外建物の登記は存在しなかった。)
3年11月16日 (火) 9:30 - 10:05	鳴門市役所税務課	航空写真の受交付
3年11月16日 (火) 10:15 - 10:45	物件所在地	現況調査 写真撮影
3年11月16日 (火) 11:50 - 12:00	徳島地方法務局	登記事項要約書の追加受交付
3年11月18日 (木) 9:15 - 9:25	執行官室	里浦土地改良区職員に対し, 賦課金等について電話照会 (11月19日, 回答書をファクシミリで受信)
3年11月18日 (木) 9:35 - 9:45	執行官室	吉野川下流域土地改良区に対し, 賦課金等について電話照会
3年11月18日 (木) 11:25 - 11:35	執行官室	鳴門市役所土木課管理担当職員に対し, 電話照会
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 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, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

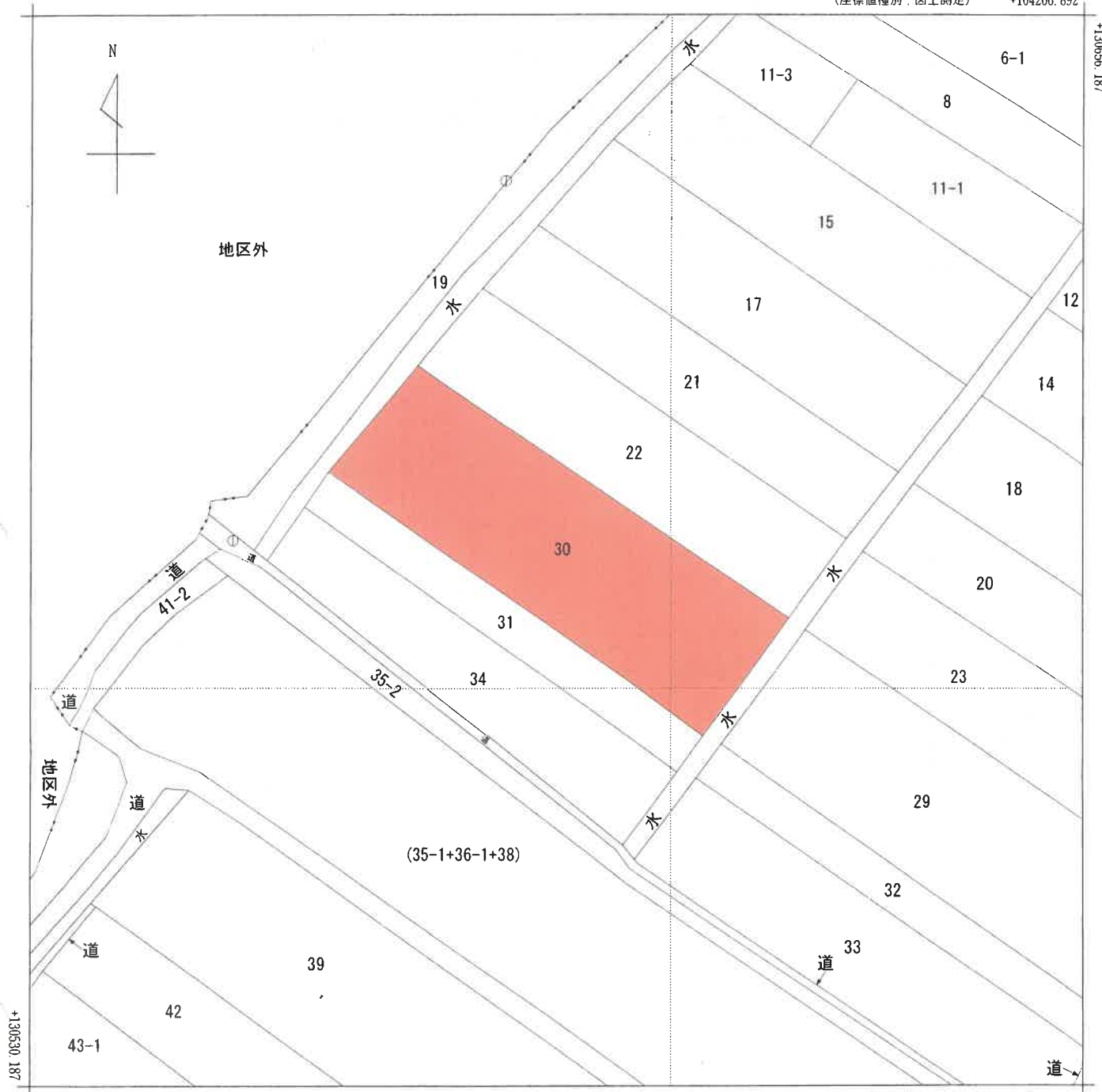
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
3年11月18日 (木) 11:47 - 11:52	執行官室	鳴門市役所土木課管理担当職員から上記の照会に対する回答を電話聴取
3年11月18日 (木) 13:05 - 13:20	執行官室	鳴門市役所農林水産課職員に対し、電話照会
3年11月18日 (木) 13:40 - 13:45	執行官室	吉野川下流域土地改良区職員から上記の照会に対する回答を電話聴取
3年11月18日 (木) 14:10 - 14:15	執行官室	鳴門市役所農林水産課職員から上記の照会に対する回答を電話聴取
3年11月18日 (木) 15:20 - 15:25	執行官室	鳴門市役所土木課管理担当職員から電話聴取
3年11月25日 (木) 17:40 - 18:30	所有者(債務者)の自宅	所有者(債務者)から口頭聴取
3年11月26日 (金) 11:00 - 11:30	物件所在地	現況調査(評価人同行) 写真撮影 近隣農地耕作者から口頭聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 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、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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
3年11月26日 (金) 12:15 - 12:35	里浦土地改良区	職員から口頭聴取
3年11月30日 (火) 17:00 - 17:15	執行官室	Aさん(占有者)から電話聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 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、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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



地番区域見出
里浦町里浦
字片桐

請求部分	所在	鳴門市里浦町里浦字片桐				地番	30番			
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45年3月			備付年月日(原図)	昭和44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。

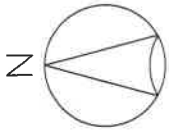
令和3年11月15日
徳島地方務局

請求番号：30-1
(1/1)

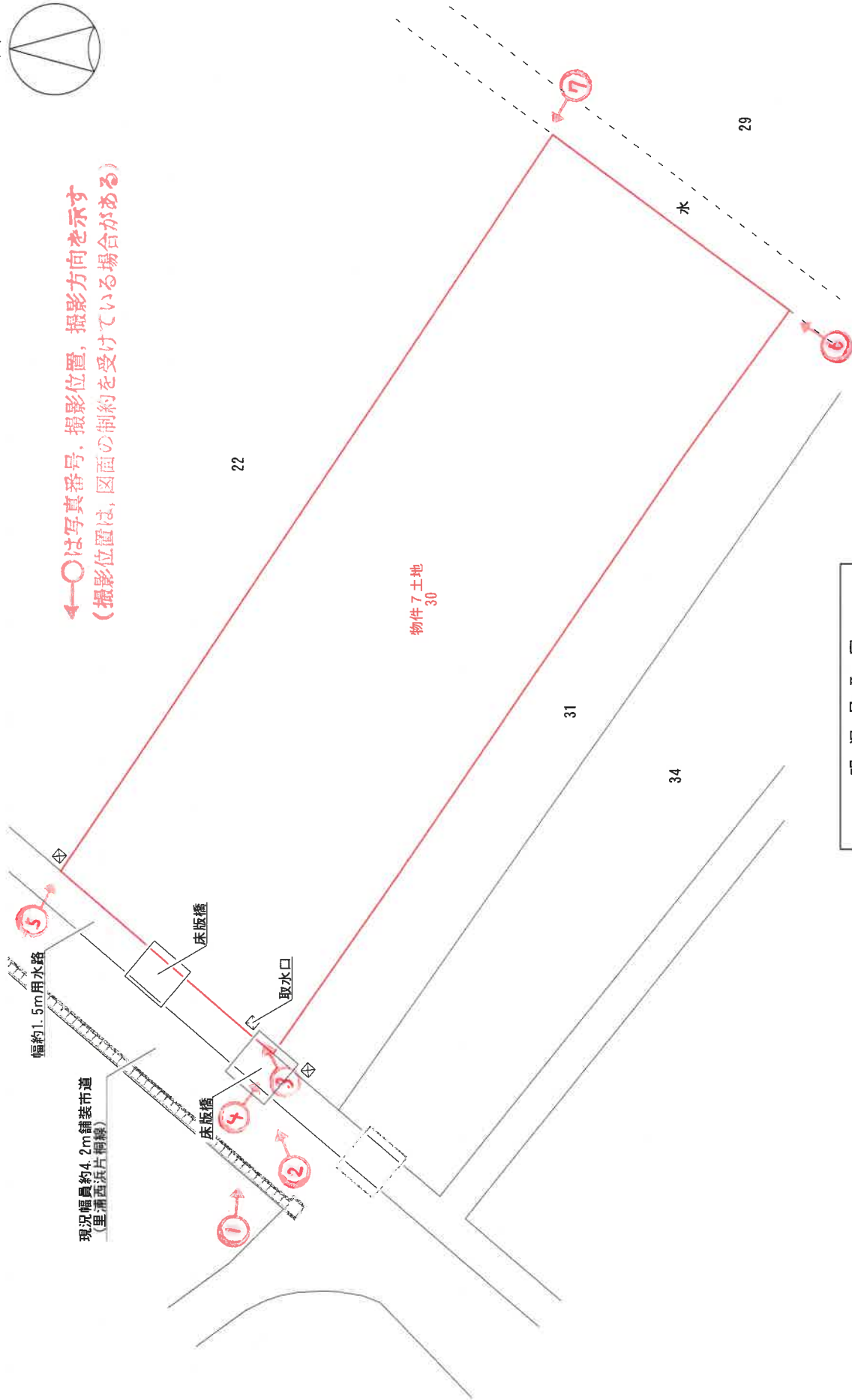
登記官

(10枚目)

A3をA4に縮小



←○は写真番号, 撮影位置, 撮影方向を示す
(撮影位置は, 図面の制約を受けている場合がある)



現況見取図

※ ご注意

・当該図面は、関係諸資料及び現地調査等に基づき作成した概略図であり、
実測図ではありません。

写真(1)



写真(2)

3



(西端付近に存在する給水栓)

4

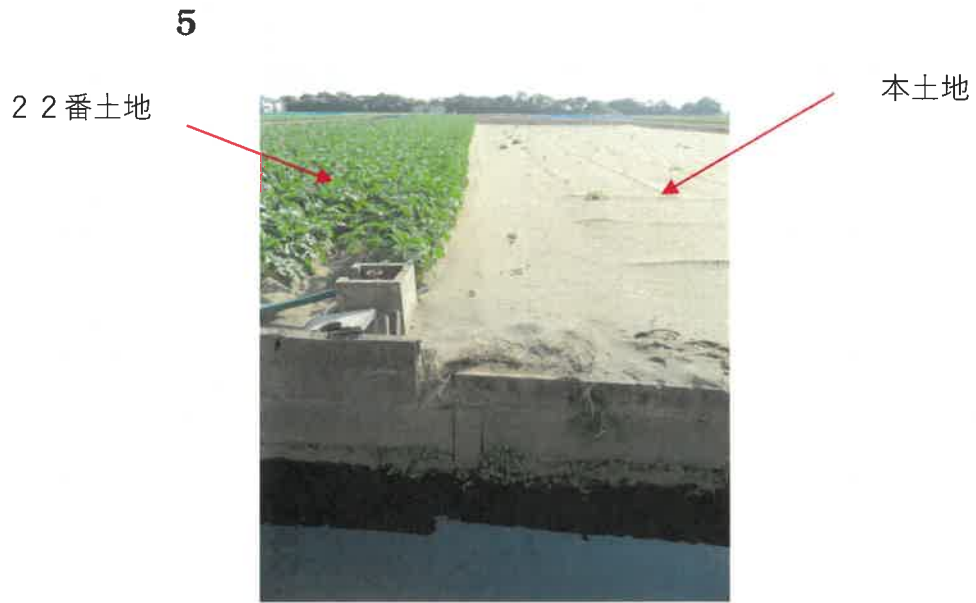
本土地



31番土地

西端付近に存在する金属鉋

写真(3)



写真(4)

本土地

7



東端付近に存在するロープ杭

副本

令和 3 年 (又) 第 35 号
(4分冊のうちの③)

令和 3 年11月26日現地調査

令和 3 年12月 8 日評 価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

(物件7関係)

評価人 不動産鑑定士

森脇 英正

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件7	金 1, 700, 000円

(評価額は賦課金等引受債務相当額を控除した後の価額である。)

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
7	所在地 地目 地積	徳島県鳴門市里浦町里浦字片桐 30番 田 896㎡	畑

第4 目的物件の位置や環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件7）

位置・交通	J R鳴門線「鳴門」駅の東方 約2.6km（道路距離） J A里浦野菜集出荷場 約860m（ " ）	
付近の状況	<p>目的物件は、鳴門市南東部の里浦地区にあって、紀伊水道に面して拓かれた広大な農業地帯の一角に位置する。一帯は、主として畑地が広がる中に倉庫等が点在する。</p> <p>地域内は、やや線形に見劣りするものの中3m前後の農道が配され、地下送水管や排水路といった農業用インフラも概ね整備されている。農地はほとんどが砂地畑であり、主に市特産のサツマイモ（鳴門金時）が栽培されている。集落や集出荷場までの距離もまずまずであり、地域内農地の生産性は比較的高い。</p> <p>現在のところ地域要因に特段の変化は見られず、当面は現況の様相を維持しつつ推移していくものと予測する。</p>	
主な公法上の規制等	都市計画区分 用途地域 農振法上の規制 その他の規制	市街化調整区域 —— 農業振興地域、農用地区域 特になし
画地条件 (規模、形状等)	規 模 形 状 高 低 差 そ の 他	896㎡（国土調査済み） 長方形 周辺道路面と概ね等高 特になし
自然的条件	地 勢 日 照 灌 漑 排 水 土 壌 の 状 態 耕 作 の 難 易	概ね平坦 特段の阻害要因は認められない。 普通（目的物件の西端付近に吉野川下流域土地改良区が整備した農業用送水管の給水栓が設置されている。） 普通（北西辺で巾約1.5m水路に接する。） 普通 容易

接 面 道 路	<ul style="list-style-type: none"> ・北西側で巾約1.5mの水路を経て幅員約4.2m舗装市道（里浦西浜片桐線）に接する。
土地の利用状況及び隣地の状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・現在賃貸に供されており、賃借人が畑地として占有、耕作している。賃貸借契約内容の詳細については現況調査報告書に記載のとおり。 また、権利設定に関する農地法上の許可取得の有無については、下記特記事項①参照。 ・北西側は水路及び道路を経て空地及び倉庫、その他は主として畑地となっている。なお、土地公図によると、目的土地の南東側で水路に接するが、目視では水路の存在は確認できなかった。
特 記 事 項	<p>① 本件土地の登記地目が田であるため、執行裁判所が鳴門市農業委員会に農地等の現況に係る照会を行ったところ、主に以下の回答があった。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現況地目：農地 ・買受適格証明の要否：必要 ・転用許可等の有無：該当無し ・使用及び収益を目的とする権利に関する許可の有無：無 ・農地法3条、5条等の適用の有無：適用あり <p>② 本件土地と北西側の道路との間には幅約1.5mの水路が介在することから、当該水路上の2箇所コンクリート製の床版が設置されている。うち、1箇所は、本件土地とその南西側に隣接する31番土地（目的外土地）にまたがって設置されている。（別添「現況見取図」参照。） 当該床版の水路占用について市の担当部局（土木課、農林水産課）に確認したところ、以下の回答があった。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・水路上に床版を設置するには占用使用許可が必要であるが、古い時期の許可取得については確認ができないため、当該床版が許可を得て設置されたものかについては不明である。許可を得ていたとしても、5年毎に更新が必要となっているが、当該床版が最近5年以内に更新手続きが取られた形跡はない。

- ・ 占用使用料は、1 m²あたり年間50円に床版の面積を乗じた金額である。

なお、占用を申請する際には許可条件等に規定があるため、詳細については上記担当部局に確認のこと。

- ③ 本件物件の賦課金等に関する管轄土地改良区の回答は以下のとおりである。

(吉野川下流域土地改良区)

- ・ 本件土地については、毎年、賦課金として1,250円（1反あたり年間1,400円に面積を乗じ、端数処理した金額。）を徴収している。
- ・ 納期は7月末日である。
- ・ 調査日時点において、令和元年度から同3年度までの3年間分について滞納が発生しており、滞納額合計は3,750円となっている。

(里浦土地改良区)

- ・ 本件土地については、毎年、以下の賦課金等を徴収している。
 - 賦課金 : 1,792円（1反あたり2,000円で計算・納期は7月末）
 - 管理委託費 : 332円（1反あたり370円で計算・納期は3月末）
 - 修繕積立金 : 1,344円（1反あたり1,500円で計算・納期は3月末）
 - 維持管理通信料 : 108円（1反あたり120円で計算・納期は5月末）
 - 電気代 : 使用量に応じる
- ・ 延滞利息は、1日あたり5銭で計算する。
- ・ 調査日時点において滞納が発生しているが、滞納分を次の所有者（買受人）に請求する予定はない。

- ④ 本件土地の近隣の農地耕作者の陳述によると、本件土地を含む一帯の農地は、豪雨時に水路が溢れて冠水することがあるとのこと。

第5 評価額算出の過程

物件7（土地）

当該地域の地価水準を考慮し、対象地域における標準価格を査定し、次に目的物件の個別的な価格形成要因を分析した結果に、占有減価修正、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに、その他の控除減価（賦課金等）を考慮して評価額を求めた。

物件 番号	標準価格 (円/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	占有減 価修正	市場性 修正	競売市 場修正	その他の 控除減価 (賦課金等)	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ ×オ×カ×キ
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ	
7	4,000	1.00	896	1.00	0.80	0.60	0.99	1,700,000

ア 標準価格： 近傍類似地域における農地の地価水準を参考にして査定した。

イ 個別格差： なし

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 占有減価修正： なし（先述のとおり、本件目的物件は賃貸に供されているが、農地法に基づく利用権の設定がなされていないため、占有減価は不要と判定した。）

オ 市場性修正： 一般市場において考慮すべき物件固有の特殊性による修正である。本件物件は農地であり、売買においては農業委員会の許可を要すること、農業従事者の減少や収益性の観点から需要者が限定される傾向にあること等を考慮した。

カ 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。

キ その他の控除減価（賦課金等）： 買受人の引受けとなるべき売却に至る間の賦課金等の滞納相当額等を調整後の価格で除した割合として控除する。

第6 附属資料の表示

- 1 位置図（出典：鳴門市役所 平成24年編集 縮尺1万分の1「白図」）
- 2 土地公図写し
- 3 現況見取図

以 上



目的物件
(物件1)

目的物件
(物件2~6)

目的物件
(物件7)

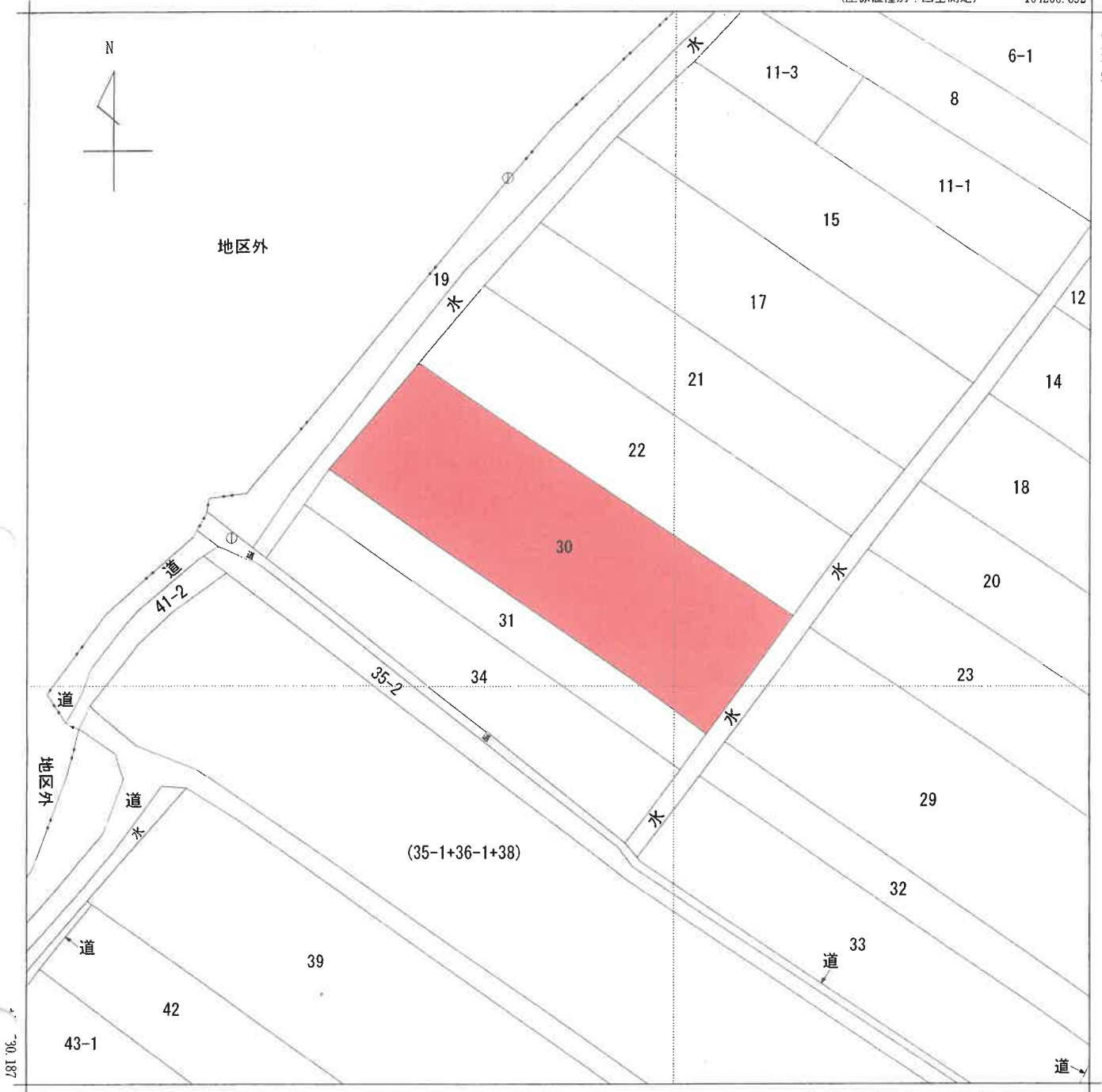
目的物件
(物件8)

J A 里浦野菜集出荷場

里浦小学校

大
手
海
岸

位置図



+104081.892 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出
 里浦町里浦字片桐

請求部	所在	鳴門市里浦町里浦字片桐				地番	30番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	IV	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和45年3月			備付年月日(原図)	昭和44年11月			補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

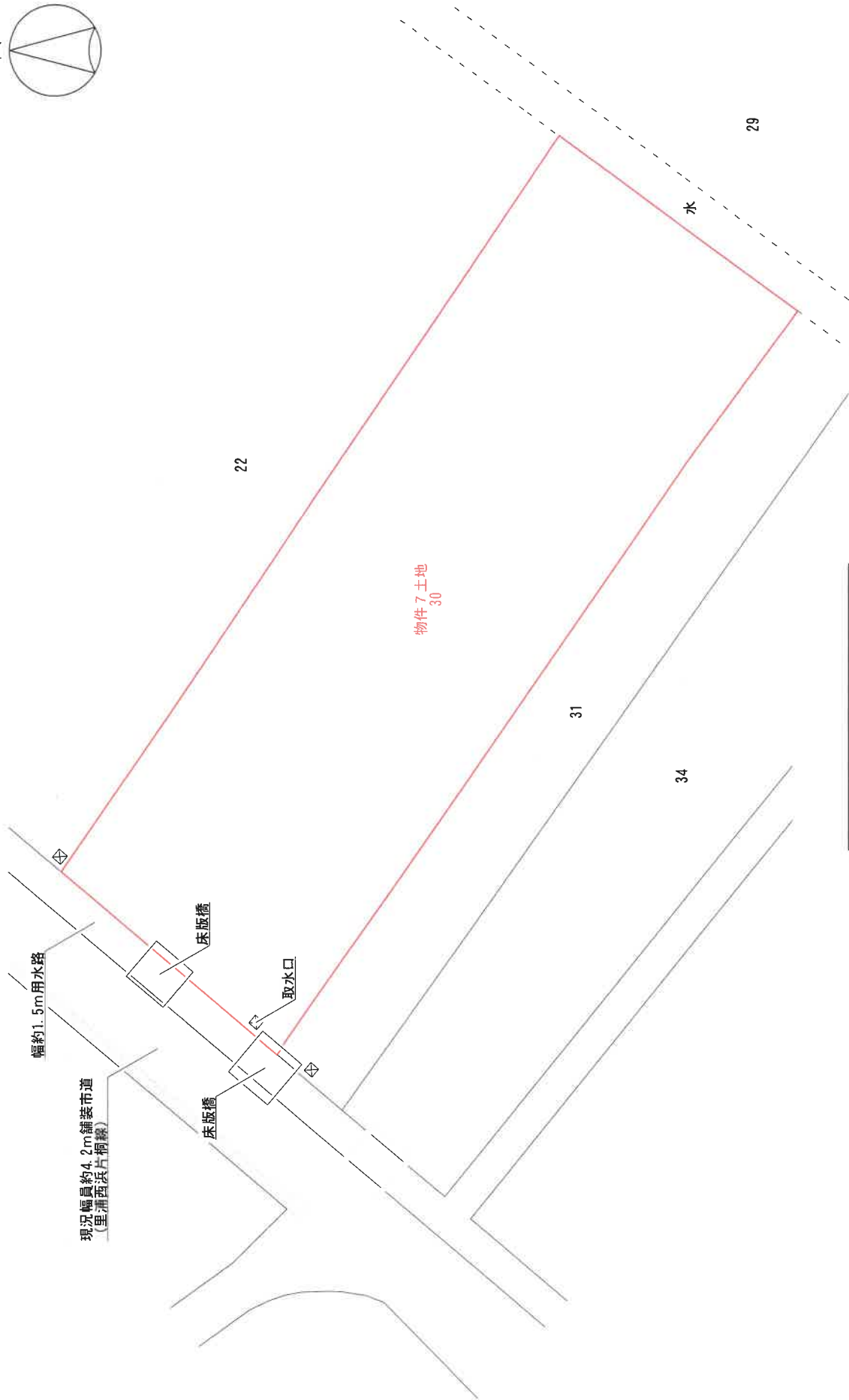
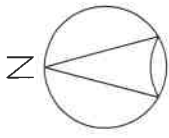
令和3年11月15日
徳島地方法務局

請求番号：30-1
(1/1)

登記官



A3をA4に縮小



現況見取図

※ ご注意
・当該図面は、関係諸資料及び現地調査等に基づき作成した概略図であり、
実測図ではありません。