

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 17 日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 今 井 勇 太

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 10 月 9 日から 令和 7 年 10 月 16 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 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 7 年 11 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 7 年 10 月 23 日から 令和 7 年 10 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 7 年 6 月 17 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1☆	2,300,000 1,840,000		460,000	19,514	0
					</

物 件 目 録

☆1 所 在 徳島県吉野川市鴨島町飯尾字ニガタケ

地 番 537番1

地 目 田

地 積 1863平方メートル

(現況)

地 目 休耕田

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、B I T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12月11日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 今 井 勇 太

1 不動産の表示

【物件番号1】

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1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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 徳島県吉野川市鴨島町飯尾字ニガタケ
地 番 537番1
地 目 田
地 積 1863平方メートル
(現況)
地 目 休耕田

令和6年（ケ）第36号

令和6年8月15日受理

令和6年9月9日提出



現況調査報告書

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

- 1 所 在 徳島県吉野川市鴨島町飯尾字ニガタケ
地 番 537番1
地 目 田
地 積 1863平方メートル

(土地用)

不動産の表示		「物件目録」のとおり					
住居表示		(住居表示未実施)					
土地		物件 1					
	現況地目	☐宅地☐公衆用道路(物件)☐原野 ☐雑種地☐山林(物件)☒休耕田 ☐田					
	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 ☒現況見取図のとおり					
	占有者及び占有状況	☒土地所有者☐その他の者 ☐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 ☐上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒上記の者が　休耕田　の状態で占有している ☐ ☐「占有者及び占有権原」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					
	建物 (目的外建物)	☒ない ☐ある（詳細は「目的外建物の概況」とおり）					
	土地建物の位置関係	☐建物図面(各階平面図)のとおり☒現況見取図のとおり					

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記事のとおり

(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
B (所有者)	1 私は物件1土地の所有者になります。本件土地につき、隣接地との間で境界に関する紛争はありません。 2 本件土地の地目は「田」となっていますが、もう長年耕作していません。田として稲作をすることもなく、また、畑として野菜を作ることもしていません。 3 本件土地につき、現在は、他人との間での貸借関係はありません。従前は、小作として2人の方に貸し渡していたことがあるのですが、平成27年の段階で賃貸は解消しました。したがって、それ以降は、誰にも貸しておりません。 4 そして、それ以降は、耕作する者がいなくなったことから、JAに頼んで管理してもらっています。管理というのは、草刈りをしたり、トラクターで引いてもらったりして管理してもらっているという意味です。自力で耕作できなくなった農地を、農協に頼んで管理してもらっているというものです。 5 土地改良区など、水利関係についてのご質問ですが、もう長年、耕作しておりませんので、どこからも賦課金などの負担金の請求を受けていませんし、支払ってもしません。もっとも、JAに管理を頼んでいる関係で、そちらで何らかの処理をしてもらっているかもしれませんので、確認してみてください。
徳島県農業協同組合吉野川営農経済センター担当者	1 当営農経済センターでは、Bとの間で、農作業受委託契約を締結しており、物件1土地の管理をしております。管理の内容は、委託者から一定の自己負担金を出していただき、耕作されなくなっている農地を地主に代わってJA側で荒廃しないようにするものです。管理といっても、一定の作付け等を行う場合もあります。 2 物件1土地を対象とした水利組合についてのご質問ですが、この土地について、水利組合と言えるようなものがあるのかどうか、よく分かりません。JA側が水利関係の費用を支払っていることもありません。
吉野川市農業委員会担当者	1 お調べしましたが、物件1土地については該当する土地改良区はありません。また、当該土地の近隣の水利関係に詳しい人にも確認しましたが、本件土地には、水利組合はないということです。それぞれの皆さんが自分で管理されている地域だということです。
近隣地居住者	1 物件1土地を含むその近隣地付近では、以前、5軒程度の家が協力し合って排水設備やポンプ小屋を整備していました。ところが、その後、ポンプ設備を中心にお世話をしていた人が亡くなり、また、その他の人たちも他所へ転出したりして、5軒の家のうち耕作する人はすべていなくなりました。その後、上記設備は、放置されたままです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	2 以上のような経緯から、上記排水やポンプ設備を整備し利用していた人は死亡したり、転出したりして、今となっては、上記事情を知っている人は、地元には、たぶんほとんどいないと思います。 3 もし、物件1土地を購入し、そこで耕作するのなら、自力でポンプ設備を立ち上げなければ引水できない状態です。5軒程度の家が協力して作ったというポンプ設備は、本件土地の北辺に接する道路を少し西方に行った付近にあります。現在は、利用できない状態になっています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

【不動産の形状】(民事執行法57条1項)

- ・ 本件受命物件の形状は、添付した図面及び写真のとおりである。
- ・ その概要として、物件1土地は不動産登記上の地目は「田」であるところ、現況では耕作されておらず、休耕田の状態となっている。なお、地上に建物や工作物は存在しない。

【占有関係】(同条同項)

- ・ 物件1土地は上記のとおり休耕田の状態となっているが、その占有関係の詳細は(2枚目)に記載のとおりである。
- ・ なお、本件土地は、事実上J Aが管理しているが、その管理内容は、委託者(B)が行うべき作業(農地を荒廃させないための整地、草刈り、簡単な作付け)を受託者(J A)が代わって委託者の手足として行うものと評価でき、受託者には独立の占有を認めず、委託者の占有補助者であると認めた。

【土地の範囲、境界】

- ・ 物件1土地につき、法務局には地図(法第14条1項)が備え置かれており、同図面には現地復元力がある。また、現況目視上もその範囲は比較的明瞭である。

【接道等】

- ・ 物件1土地は、その北西辺が舗装市道(幅員約4.2m)に接面している。なお、本件土地は、都市計画法上の市街化区域に位置している。

【土地の状況】

- ・ 物件1土地は休耕田となっており、現在、耕作はされていない。
- ・ 本件土地は現在J Aによって管理されているとのことであるが、同地面が耕されていて、歩くとやわらかい感触を受けた。

【水利関係】

- ・ 本件土地の地目は「田」であるところ、同土地への引水・排水に係る設備に関しては「関係人の陳述等」(3～4枚目)における各陳述者の陳述内容を参考にされたい。
- ・ なお、(4枚目)に記載の、近隣地居住者の説明に係るものと思料されるポンプ小屋を確認したところ、同ポンプ小屋の側面に設置された電気メータ箱の中には電気メータは存在せず、取り外された状態であった。

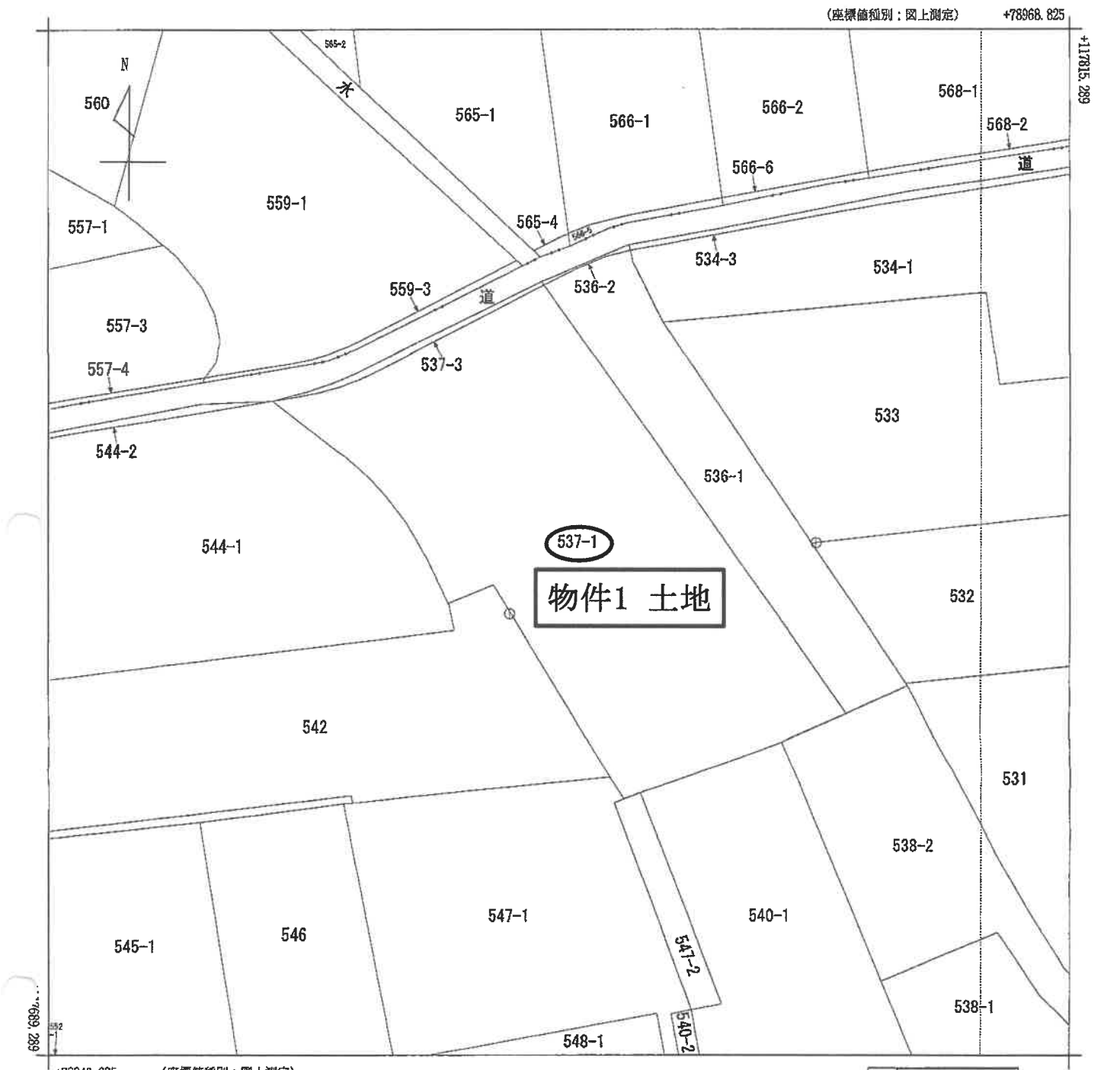
【農業委員会への照会回答】

- ・ 吉野川市農業委員会によれば、物件1土地の現況は「農地」であり、農地法3条、5条等の適用がある旨回答されている。
- ・ なお、同農業委員会によれば、本件土地には、地上権・永小作権・賃借権・使用借権等の、土地の使用及び収益を目的とする権利に関する許可等は、現在、「ない」との回答である。

(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6年8月15日（木） 8:30 — 8:40	当庁	吉野川市役所に対し図面、航空写真などの資料請求書面作成及び送付
令和6年8月16日（金） 18:01 — 18:12	携帯電話	B から聴取調査
令和6年8月20日（火） 8:30 — 8:40	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6年8月20日（火） 10:55 — 11:05	法務局	公簿関係の閲覧調査
令和6年8月28日（水） 9:30 — 9:55	目的物件所在地	立入調査 評価人同行
令和6年8月28日（水） 10:10 — 10:40	吉野川市役所	接道、公法上の規制その他の調査、農地に関する補充調査
令和6年8月28日（水） 10:50 — 11:40	徳島県農業協同組合吉野川営農経済センター	土地の管理状況、水利関係の聴取調査
—		
—		
—		
—		
—		
（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



A3をA4に縮小

地番区域見出

鴨島町飯尾

請 部 求 分	所 在		吉野川市鴨島町飯尾字ニガタケ					地 番		537番1		
出 力 縮	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						備 付 年 月 日 (原図)		昭和52年3月19日			補 事 記 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6年8月20日
徳島地方法務局

請求番号：11-1
(1/1)

登記官

(7 枚目)

公用

登記年月日：平成18年10月27日

1000414

前 537-1

後 新

土地積測量図

番 537-1, 537-3

土地の所在 徳島県吉野川市鳴島町飯尾字ニガタケ

1 / 2

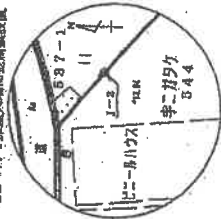
境界点	座標点	距離	境界点	距離
J-2	K6	6.984	K6	120.509
J-2	BC-2R	5.312	BC-2R	117.559
J-2	4+17R	5.458	4+17R	114.763
J-2	SP-2R	6.644	SP-2R	112.276
J-2	5+2R	8.910	5+2R	109.423
J-2	EC-2R	10.876	EC-2R	107.362
J-2	NO. 6-R	36.018	NO. 6-R	94.994
J-2	K7	33.262	K7	86.891
J-2	1106	38.250	1106	86.890
J-2	1107	8.884	1107	110.290
J-2	1108	6.880	1108	113.286
J-2	1109	5.758	1109	116.227
J-2	1108	73.988	1108	73.227
J-2	1102	56.787	1102	81.179
J-2	1094	58.042	1094	98.231
J-2	1093	84.840	1093	100.482
J-2	1118	28.871	1118	99.749
J-2	1117	20.817	1117	100.384
J-2	1116	14.328	1116	104.201
J-2	1115	10.473	1115	108.368
J-2	1114	7.824	1114	107.732
J-2	1113	3.909	1113	109.437
J-2	1112	1.280	1112	110.716
J-2	1111	2.037	1111	113.985
J-2	1110	7.131	1110	114.845
J-2			1110	117.099
J-2			1110	120.598

境界点座標一覧表

点 名	X座標	Y座標
J-2	117766.179	78379.789
K-2	117786.448	78990.889

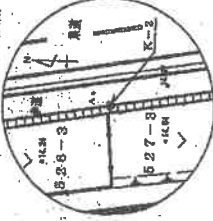
境界点 J-2

地番5.4号測量図に金網線設置



境界点 K-2

地番5.4号測量図に金網線設置



物件1 土地

A3をA4に縮小

昭和18年10月27日

作成者

申請人

1 / 1000

登記年月日：平成18年10月27日

1000415

1枚目と同様

土地積測量図

番 537-1、537-3

土地の所在 徳島県吉野川市鶴島町飯屋字ニサタケ

求積表

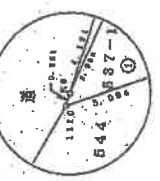
地番	② 537-3	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
NO	K6	117768.645	78871.417	-1.058	-124800.254310
BC-2R		117770.116	78874.334	5.483	243378.143708
4+17R		117770.834	78878.880	4.546	584918.427178
50+2R		117771.330	78879.338	5.454	508083.375780
6+2R		117772.330	78882.043	4.703	554472.965040
EC-2R		117773.317	78884.008	18.778	1988237.958286
NO. 6-R		117780.491	78897.921	26.301	2381031.747791
K7		117783.839	78904.907	6.204	750731.061826
1106		117784.258	78904.935	-25.293	-2732848.138374
1107		117772.943	78881.104	-25.790	-3037384.109970
1108		117771.705	78876.235	-5.713	-672711.984072
1109		117770.732	78876.332	-0.828	-302980.559776
			合 計	-47.54836	-23.9704175
			合 計 面 積		23.97

地番	① 537-1	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
NO		117768.578	78871.174	-3.754	-448106.893812
BC-2R		117769.638	78871.417	5.160	372188.078200
4+17R		117770.116	78874.334	5.483	643378.143708
50+2R		117771.330	78879.338	4.546	584918.427178
6+2R		117772.330	78882.043	5.193	508083.375780
EC-2R		117773.317	78884.008	4.703	554472.965040
NO. 6-R		117780.491	78897.921	20.301	2381031.747791
K7		117783.839	78904.907	43.690	5144798.961120
1103		117781.198	78943.501	29.313	3433231.428748
1104		117727.809	78933.530	-26.877	-2887678.408993
1105		117721.492	78910.134	-19.418	-2285339.822116
1106		117720.738	78914.109	-3.640	-428503.449520
1107		117723.428	78918.484	-15.964	-1878338.321172
1108		117746.332	78899.144	-19.877	-2340432.787241
1109		117744.709	78892.907	-5.111	-598087.324699
1110		117750.172	78890.035	-8.178	-958720.390816
1111		117754.710	78887.429	-4.501	-531400.788020
1112		117758.239	78884.671	-4.801	-553328.488448
1113		117760.237	78882.958	-4.703	-553328.488448
1114		117762.609	78879.958	-6.081	-709338.340029
1115		117764.382	78877.787	-4.187	-484018.740464
1116		117766.420	78876.171	-0.618	-778789.383440
			合 計	3727.210959	1863.6054750
			合 計 面 積		1863.60

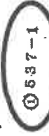
合計面積 ② 23.9704175 + ① 1863.6054750 = 1887.5758925㎡



縮尺 1/100



538



538

542

547-1

547-2

540-1

538

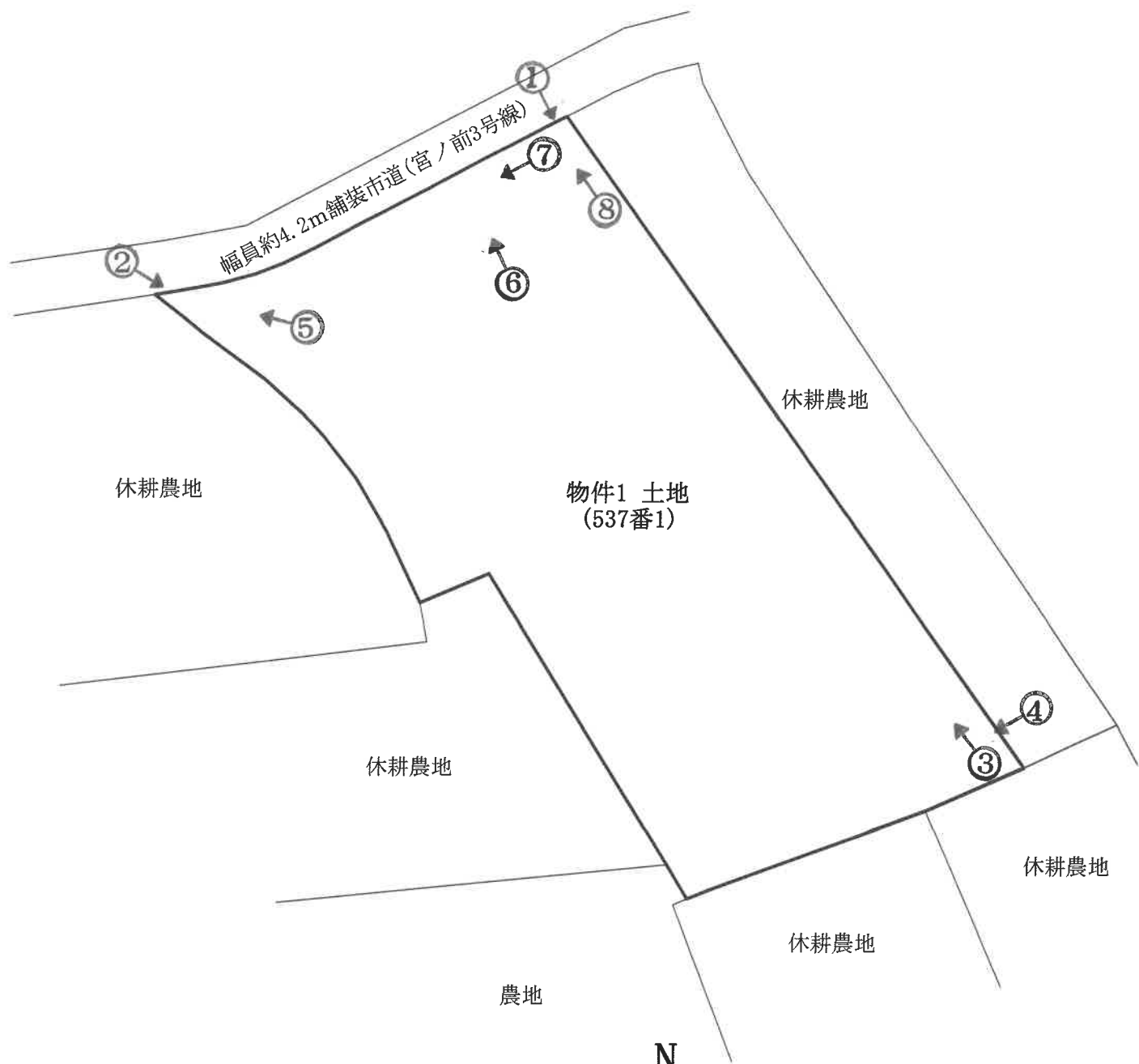
物件1 土地

A3をA4に縮小

作成者

申請人

縮尺 1/500



現況見取図

S≒1/500



※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



2



3



4



5



6



7



8



令和 6 年 (ケ) 第 36 号
令和 6 年 8 月 28 日現地調査
令和 6 年 9 月 17 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

物件番号	評価額
物件 1	金 3,290,000 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事前に物件に自由には立ち入ることができないこと、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	徳島県吉野川市鴨島町飯尾字 ニガタケ 537 番 1 田 1863 m ²	休耕田
番号	特記事項		
1	・上記のとおり、物件 1 土地の現況は休耕田であり、耕作がなされていない状態である。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	・ JR 徳島線「鴨島」駅 南方 道路距離約 1.7km ・ 徳島バス 鴨島バス停 南方 道路距離約 1.3km ・ 吉野川市役所の南西方約 840m(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 192 号南方背後に所在し、農地が多く見られる他、住宅等も見受けられる地域である。農業後継者不足の現状等から、概して農地に対する需要は低迷している。		
主 な 公 法 上 の 規 制 等	都 市 計 画 区 分	市街化区域	
	用 途 地 域	第 1 種低層住居専用地域	
	建 ぺ い 率	50%	
	容 積 率	80%	
	農振法上の規制	市街化区域内農地	
	そ の 他 の 規 制	立地適正化計画上の居住誘導区域外	
画 地 条 件 (規模、形状等)	地 積	1863 m ² (物件 1 の登記数量)	
	形 状	台形状のやや不整形画地	
	高 低 差	下記北西側市道から約 0.5m程度低位	
	そ の 他	特になし	
自 然 的 条 件	地 勢	概ね平坦地	
	日 照	普通	
	灌 漑	劣る	
		※上記のとおり、物件の現況は休耕田であり、耕作がなされていない状態となっているが、現況調査報告書にも記載のあるとおり、耕作をしていた頃に利用されていたポンプ設備が利用できない状態となっているため、耕作を再開するのであれば、買受人が自力でポンプ設備を立ち上げる等しなければ取水不能となっている。なお、簡単な作付けを行い、畑として利用すること自体は概ね可能なものと考えられる。	
	排 水	普通	
	土 壌 の 状 態	普通	
	耕 作 の 難 易	普通	
接 面 道 路	・ 北西側…幅員約 4.2m 舗装市道(宮ノ前 3 号線) ※上記北西側市道は、幅員約 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。徳島県担当部署に照会したところにおいても、同法第 42 条第 1 項第 1 号道路として取り扱われる		

	旨の回答を得た。
土地の利用状況及び隣地の状況等	・ 物件については、事実上 JA が管理しているが、その管理内容は、整地や草刈り等を JA が代行しているものである。詳細については、現況調査報告書記載のとおり。 ・ 隣地の状況：東側→休耕農地、西側→休耕農地等、南側→休耕農地、北西側→上記市道
特 記 事 項	・ 上記のとおり、物件の現況は休耕田であり、耕作がなされていない状態である。 ・ 現地調査において確認したところに拠れば、物件の北東端付近に排水口と見受けられるパイプロが視認された。 ・ 吉野川市農業委員会等への照会結果等に拠れば、物件を受益農地とする土地改良区等は特に存在しない模様である。 ・ 上記のとおり、物件は都市計画法上の市街化区域に所在するため、「農業振興地域の整備に関する法律(農振法)」に規定されている農用地区域等の規制がない「市街化区域内農地」である。従って、買受人が現在の農地から何らかの用途に転用目的で競落しようとする場合、農地法第 5 条の規定により、農業委員会への届出が必要となる他、買受適格証明も必要となる。なお、現在の農地から何らかの用途に転用せず、農地のまま競落しようとする場合には、農地法第 3 条の規定により、農業委員会の許可や買受適格証明が必要である。 ・ 上記のとおり、物件は都市計画法上の市街化区域に所在するため、宅地転用も比較的容易なものと考えられるが、吉野川市担当部署に照会したところに拠れば、上記北西側市道には上水道本管が埋設されておらず、上記北西側市道が東方で交差する南北に走る市道(宮内・呉郷線)の西方歩道側に 400mm の送水管的な本管・東方歩道側に 75mm の本管が埋設されている他、上記北西側市道が西方で交差する南北に走る市道(宮ノ前原縁・藤井谷線)の交差部分反対側に 150mm の本管が埋設されている模様である。400mm の送水管的な本管も含め、これらの何れかからの引込延長自体は概ね可能と考えられるが、予定建築物の用途等を含め、別途協議が必要となるとの回答を得たことに加え、机上概測に拠れば、物件までの引込延長自体の長さが 100m 前後と相当なものともなる。更に、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に該当し、吉野

	川市の内水氾濫(大雨により中小河川の水が吉野川に流れずにあふれるケース)ハザードマップにおいても浸水範囲に該当しており、同ハザードマップでは、物件から近い場所に洪水時注意箇所(道路冠水注意)のマークも付されていることに加え、本件調査の途中で聞き及んだところでも、かなりの頻度(数年に一度等というレベルではなく、台風等の大雨によりほぼ毎年程度)で浸水のある地域の模様である。これらを総合的に勘案すると、行政手続上は宅地転用が比較的容易とはいえ、その蓋然性はやや低い部類に属するものと判断される。 ・ 上記のとおり、物件は立地適正化計画上の居住誘導区域外に所在するため、予定建築物の用途等によっては、事前の届出が必要となる。 ・ 昭和 50 年及び同 60 年当時の住宅地図を確認したところに拠れば、同時から農地として利用されていた模様であるが、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。 ・ 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。
--	---

第5 評価額算出の過程

物件1(土地)

当該地域の地価水準を考量し、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=ク
1	4,500	0.69	1863	1.00	0.95	0.60	1.00	3,290,000

ア 標準価格：取引事例等を参考に収益性なども考慮して査定した。

イ 個別格差：画地条件(形状)0.98、自然的条件(灌漑)0.70、計(相乗積)0.69

ウ 地積：物件1の登記数量による。

エ 占有減価修正：特にない。

オ 市場性修正： 農業後継者不足の現状等から、一般市場でも短期間の売却が困難であること等を考慮し、上記のとおり市場性修正を行った。

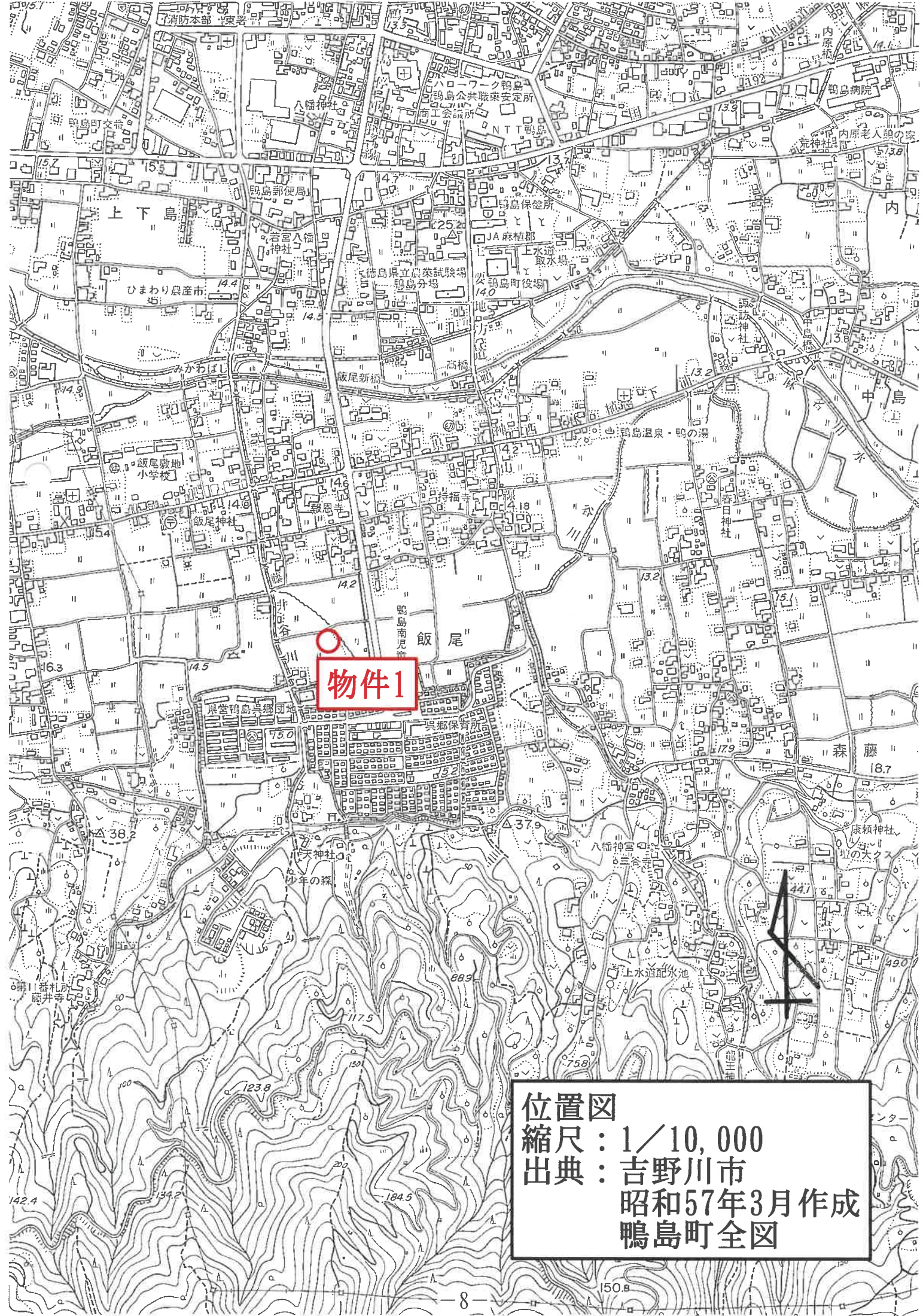
カ 競売市場修正：第2 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

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。

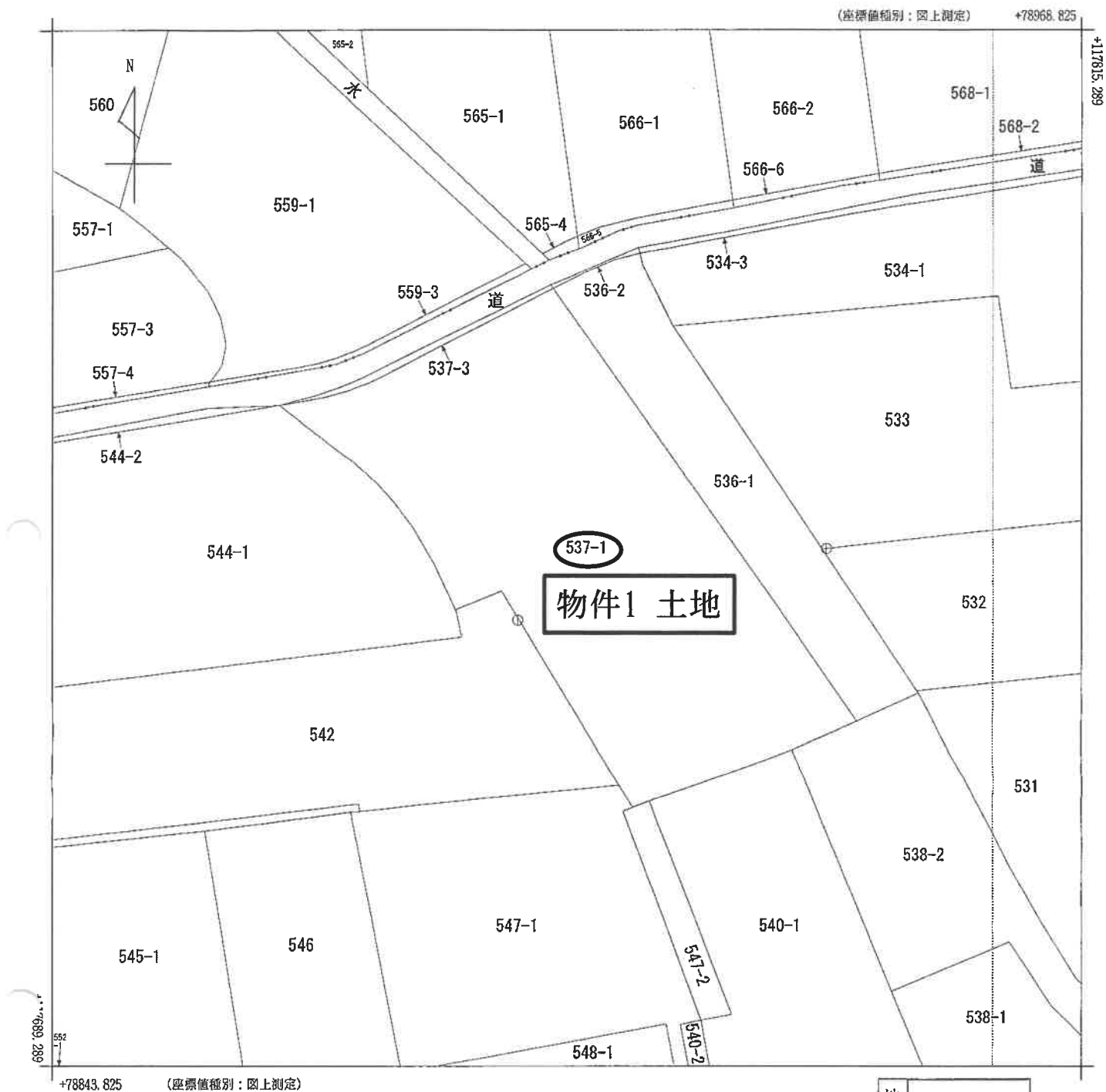
第6 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図（出典：吉野川市 昭和 57 年 3 月作成 鴨島町全図 縮尺 1 万分の 1「白図」）
- 2 公図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 現況見取図

以 上



位置図
縮尺: 1/10,000
出典: 吉野川市
昭和57年3月作成
鴨島町全図



A3をA4に縮小

地番区域見出
鴨島町飯尾

請 求 部 分	所 在 吉野川市鴨島町飯尾字ニガタケ					地 番 537番1			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座標系又 番号は記号	Ⅳ	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)	昭和52年3月19日		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6年8月20日
徳島地方法務局
登記官

請求番号：11-1
(1/1)

登記年月日：平成18年10月27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6年8月20日 徳島地方方法務局 登記官

1000414

前 537-1

後 新

土地積測量図

地番 537-1, 537-3

土地の所在 徳島県吉野川市鷗島町飯尾字ニガタケ

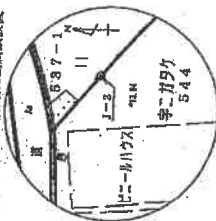
1 / 2

境界点	境界点	図	面積	境界点	面積
J-2	K6	5.994	K6	120.309	
J-2	EC-2R	5.312	K-2	BC-2R	117.355
J-2	4+17R	5.455	K-2	4+17R	114.783
J-2	SP-2R	5.644	K-2	SP-2R	112.276
J-2	5+2R	8.916	K-2	5+2R	106.433
J-2	EC-2R	10.879	K-2	EC-2R	107.395
J-2	NO.6-R	26.018	K-2	NO.6-R	92.394
J-2	K7	33.262	K-2	K7	88.331
J-2	1106	33.355	K-2	1106	86.866
J-2	1107	8.384	K-2	1107	110.290
J-2	1108	6.353	K-2	1108	113.285
J-2	1109	5.735	K-2	1109	116.327
J-2	1105	73.085	K-2	1105	73.227
J-2	1103	67.936	K-2	1103	31.179
J-2	1102	58.737	K-2	1102	98.331
J-2	1094	52.042	K-2	1094	100.252
J-2	1093	84.800	K-2	1093	89.749
J-2	1118	24.871	K-2	1118	102.384
J-2	1117	20.617	K-2	1117	103.201
J-2	1116	14.930	K-2	1116	107.732
J-2	1115	10.473	K-2	1115	109.658
J-2	1114	7.824	K-2	1114	109.437
J-2	1113	3.909	K-2	1113	110.719
J-2	1112	1.280	K-2	1112	112.385
J-2	1111	2.037	K-2	1111	114.845
J-2	1110	7.131	K-2	1110	117.099
J-2			K-2	1110	120.558

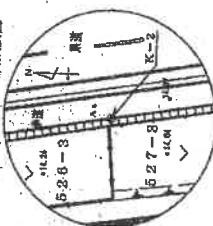
境界点座標一覧表

点名	X座標	Y座標
J-2	117765.179	78376.786
K-2	117786.418	78090.833

増地J-2
地番5.44を境界点に金属板設置



増地K-2
県道吉野川河川敷に金属板設置



⑤ 537-3

道

⑤ 537-1

536

544

542

540-1

547-1

547-2

538

物件1 土地

A3をA4に縮小

昭和18年10月27日
平成

作成者

申請人

1 / 1000

平成18年10月27日

登記年月日：平成18年10月27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6年8月20日 徳島地方た務局

1000415

1枚目と同様

地番	537-1、537-3
土地の所在	徳島県吉野川市鴨島町

土地積地測量圖

徳島県吉野川市鵜島町飯尾字ニカタケ

2 1 2

鄭振

[illegible]

地 帶	537-1	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ² (Y _{n+1} -Y _{n-1})
NO	1110	117769.578	78871.174	-3.764	-442106.993812
KA	117769.646	78871.417		3.760	372162.782300
DO-2R	117770.116	78874.384		5.483	643378.143708
41-1R	117770.934	78876.880		4.964	584613.437176
2P-3R	117771.330	78879.228		5.193	608959.376790
53-2R	117772.880	78882.043		4.703	654472.385040
EC-2R	117773.817	78884.006		16.778	1856227.396828
NO-6-R	117780.491	78937.821		20.361	2391061.747701
K7	117783.249	78904.307		43.680	6144793.961120
1105	117731.196	78941.601		29.213	343281.458748
1103	117727.803	78939.520		-261.377	-29877676.480959
1102	117721.493	78918.124		-19.413	-2385309.322116
1084	117720.758	78914.108		-3.340	-438503.443920
1093	117723.823	78912.484		-15.964	-1878398.321172
1119	117740.933	78926.154		-10.877	-2340456.787241
1118	117744.706	78922.607		-8.111	-935057.334599
1117	117750.172	78892.038		-5.178	-605710.390318
1116	117754.710	78890.038		-5.368	-631400.760520
1115	117758.226	78884.671		4.531	-237085.642448
1124	117720.267	78893.668		-4.703	-658256.488671
1113	117752.909	78873.365		-6.081	-938453.340821
1112	117764.382	78877.187		-4.707	-664015.740454
1111	117768.420	78876.171		-6.613	-778789.393460
					3727.219550
					1863.6084750
					1869.60
合 計				合 計	地 積

合計面積 ② $23.9704175 \div$ ① $1863.6054750 = 1887.5758925\text{M}$

物件1土地

A3をA4に縮小

1 / 500

人譜中

作者

제출품명 (圖)



現況見取図

N
S≒1/500

※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。