

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 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 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～11☆	1,390,000 1,112,000	一括	278,000	9,456	0
1	190,000				
2	200,000				
3	10,000				
4	250,000				
5	80,000				
6	150,000				
7	140,000				
8	180,000				
9	170,000				
10	10,000				
11	10,000				
備考	民事執行規則第30条の3による売却基準価額の変更				

物 件 目 録

☆1 所 在 徳島県阿波市阿波町早田

地 番 347番2

地 目 田

地 積 677平方メートル

(現況)

地 目 休耕田

☆2 所 在 徳島県阿波市阿波町早田

地 番 347番1

地 目 田

地 積 724平方メートル

(現況)

地 目 休耕田

☆3 所 在 徳島県阿波市阿波町早田

地 番 347番3

地 目 田

地 積 4.36平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

☆4 所 在 徳島県阿波市阿波町早田

地 番 366番

物 件 目 録

地 目 田
 地 積 931 平方メートル
 (現況)

地 目 休耕田

☆5 所 在 徳島県阿波市阿波町早田

地 番 364 番

地 目 田

地 積 282 平方メートル

(現況)

地 目 休耕田

☆6 所 在 徳島県阿波市阿波町早田

地 番 365 番

地 目 田

地 積 549 平方メートル

(現況)

地 目 休耕田

☆7 所 在 徳島県阿波市阿波町早田

地 番 356 番

地 目 田

地 積 500 平方メートル

物 件 目 録

(現況)

	地	目	休耕田
☆8	所	在	徳島県阿波市阿波町早田
	地	番	361番
	地	目	田
	地	積	669平方メートル

(現況)

	地	目	休耕田
☆9	所	在	徳島県阿波市阿波町早田
	地	番	363番1
	地	目	田
	地	積	614平方メートル

(現況)

	地	目	休耕田
10	所	在	徳島県阿波市阿波町早田
	地	番	347番5
	地	目	用悪水路
	地	積	33平方メートル

11	所	在	徳島県阿波市阿波町早田
	地	番	363番2

物 件 目 録

地	目	用悪水路
地	積	15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 6年 8月16日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 鎌 田 紘 生

1 不動産の表示

【物件番号1～11】

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1～11】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～9】

各土地の範囲については、現況上、物件番号10、物件番号11の水路や農道により区分されていることが窺えるが、境界としては不明確である。

《 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

1 所 在 徳島県阿波市阿波町早田

地 番 3 4 7 番 2

地 目 田

地 積 6 7 7 平方メートル

(現況)

地 目 休耕田

共有者 A 持分6分の4

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分6分の1

2 所 在 徳島県阿波市阿波町早田

地 番 3 4 7 番 1

地 目 田

地 積 7 2 4 平方メートル

(現況)

地 目 休耕田

共有者 A 持分6分の4

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分6分の1

3 所 在 徳島県阿波市阿波町早田

地 番 3 4 7 番 3

地 目 田

地 積 4 . 3 6 平方メートル

(現況)

物 件 目 録

地 目 雑種地

共有者 A 持分 6 分の 4

共有者 B 持分 6 分の 1

共有者 C 持分 6 分の 1

4 所 在 徳島県阿波市阿波町早田

地 番 3 6 6 番

地 目 田

地 積 9 3 1 平方メートル

(現況)

地 目 休耕田

共有者 A 持分 6 分の 4

共有者 B 持分 6 分の 1

共有者 C 持分 6 分の 1

5 所 在 徳島県阿波市阿波町早田

地 番 3 6 4 番

地 目 田

地 積 2 8 2 平方メートル

(現況)

地 目 休耕田

共有者 A 持分 6 分の 4

共有者 B 持分 6 分の 1

共有者 C 持分 6 分の 1

6 所 在 徳島県阿波市阿波町早田

物 件 目 録

地 番 3 6 5 番
地 目 田
地 積 5 4 9 平方メートル

(現況)

地 目 休耕田
共有者 A 持分 6 分の 4
共有者 B 持分 6 分の 1
共有者 C 持分 6 分の 1

7 所 在 徳島県阿波市阿波町早田

地 番 3 5 6 番
地 目 田
地 積 5 0 0 平方メートル

(現況)

地 目 休耕田
共有者 A 持分 6 分の 4
共有者 B 持分 6 分の 1
共有者 C 持分 6 分の 1

8 所 在 徳島県阿波市阿波町早田

地 番 3 6 1 番
地 目 田
地 積 6 6 9 平方メートル

(現況)

地 目 休耕田

物 件 目 録

共有者 A 持分 6 分の 4
共有者 B 持分 6 分の 1
共有者 C 持分 6 分の 1

9 所 在 徳島県阿波市阿波町早田

地 番 3 6 3 番 1

地 目 田

地 積 6 1 4 平方メートル

(現況)

地 目 休耕田

共有者 A 持分 6 分の 4
共有者 B 持分 6 分の 1
共有者 C 持分 6 分の 1

10 所 在 徳島県阿波市阿波町早田

地 番 3 4 7 番 5

地 目 用悪水路

地 積 3 3 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 4
共有者 B 持分 6 分の 1
共有者 C 持分 6 分の 1

11 所 在 徳島県阿波市阿波町早田

地 番 3 6 3 番 2

地 目 用悪水路

地 積 1 5 平方メートル

物 件 目 録

共有者	A	持分6分の4
共有者	B	持分6分の1
共有者	C	持分6分の1

令和5年(ケ)第20号
令和5年9月14日受理
令和5年10月12日提出
(全4分冊中の1)



現況調査報告書 (物件1～11)

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 徳島県阿波市阿波町早田

地 番 3 4 7 番 2

地 目 田

地 積 6 7 7 平方メートル

共有者 A 持分6分の4

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分6分の1

2 所 在 徳島県阿波市阿波町早田

地 番 3 4 7 番 1

地 目 田

地 積 7 2 4 平方メートル

共有者 A 持分6分の4

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分6分の1

3 所 在 徳島県阿波市阿波町早田

地 番 3 4 7 番 3

地 目 田

地 積 4 . 3 6 平方メートル

共有者 A 持分6分の4

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分6分の1

4 所 在 徳島県阿波市阿波町早田

地 番 3 6 6 番

物 件 目 録

地 目 田

地 積 931平方メートル

共有者 A 持分6分の4

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分6分の1

5 所 在 徳島県阿波市阿波町早田

地 番 364番

地 目 田

地 積 282平方メートル

共有者 A 持分6分の4

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分6分の1

6 所 在 徳島県阿波市阿波町早田

地 番 365番

地 目 田

地 積 549平方メートル

共有者 A 持分6分の4

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分6分の1

7 所 在 徳島県阿波市阿波町早田

地 番 356番

地 目 田

地 積 500平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分6分の4
 共有者 B 持分6分の1
 共有者 C 持分6分の1

8 所 在 徳島県阿波市阿波町早田

地 番 3 6 1 番

地 目 田

地 積 6 6 9 平方メートル

共有者 A 持分6分の4
 共有者 B 持分6分の1
 共有者 C 持分6分の1

9 所 在 徳島県阿波市阿波町早田

地 番 3 6 3 番 1

地 目 田

地 積 6 1 4 平方メートル

共有者 A 持分6分の4
 共有者 B 持分6分の1
 共有者 C 持分6分の1

10 所 在 徳島県阿波市阿波町早田

地 番 3 4 7 番 5

地 目 用悪水路

地 積 3 3 平方メートル

共有者 A 持分6分の4
 共有者 B 持分6分の1
 共有者 C 持分6分の1

物 件 目 録

1 1 所 在 徳島県阿波市阿波町早田

地 番 3 6 3 番 2

地 目 用悪水路

地 積 1 5 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 4

共有者 B 持分 6 分の 1

共有者 C 持分 6 分の 1

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	なし
土地	物件1～11
現況地目	☐ 宅地 ☐ 公衆用道路(物件) ☒ 休耕田(物件1, 2, 4～9) ☒ 雑種地(物件3) ☐ 山林(物件) ☒ 用悪水路(物件10～11) ☐
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、目的外動産(ビニールハウス)を所有している。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 ☐ 上記の者が更地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	その他の事項のとおり
執行官保管の 仮処分の	☒ ない 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある ☐ 保管開始日 平成 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」のとおり)
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 (本件所有（共有）者)	1 私は本件亡き債務者兼所有者法人代表Dの妻です。共有者のうちCは、Dの亡き母Eの姪ですが、Bは知らない方です。 2 物件1～9の田は、夫D亡き後は荒れ放題です。私では耕作できません。 物件1～9の休耕畑上のビニールハウスの面積は、土地面積の殆どを占めています。ビニールハウスの多くはビニールが風化して骨組みだけが残っている状態です。ビニールハウス中の床は、コンクリートで固めてあるので、歩きやすいと思います。 生前夫はハウスの中で、蘭栽培をしておりました。しかし、生育して出荷できるようになるまでに時間とお金がかかって、うまくいっているようには見えなかったです。 3 休耕畑中には燃料（重油）タンクと水のタンクがあります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

- 1 本件物件1～11の土地は、以下に記載の状況のほか関係人の陳述、現況見取図及び添付写真のとおりであり、休耕畑、雑種地、水路である。
- 2 同土地の範囲としては、現況上、物件10、11の水路や農道により区分されていることは窺えるものの、境界としては不明確である。
- 3 付近の状況及び接面道路の状況については、評価人作成の評価書5P第4 目的物件の位置・環境等を参照されたし。
- 4 同土地の占有状況は、Aの陳述及び土地の状況から5枚目記載のとおりであり、その他に第三者の占有を示すものは認められない。
- 5 【阿波市農業委員会の「農地等の現況に係る照会に対する回答」】
(1) 現況地目；物件1～9：田
(2) 買受適格証明書の要否；物件1～9：要
(3) 転用許可等の有無；物件1～9：無
(4) 農地法3条、5条等の適用の有無；物件1～9：適用あり
その他の状況については、評価人作成の評価書4P特記事項を参照されたし。
- 6 本件物件1～11土地は、共有者3名分全部を対象としたものである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

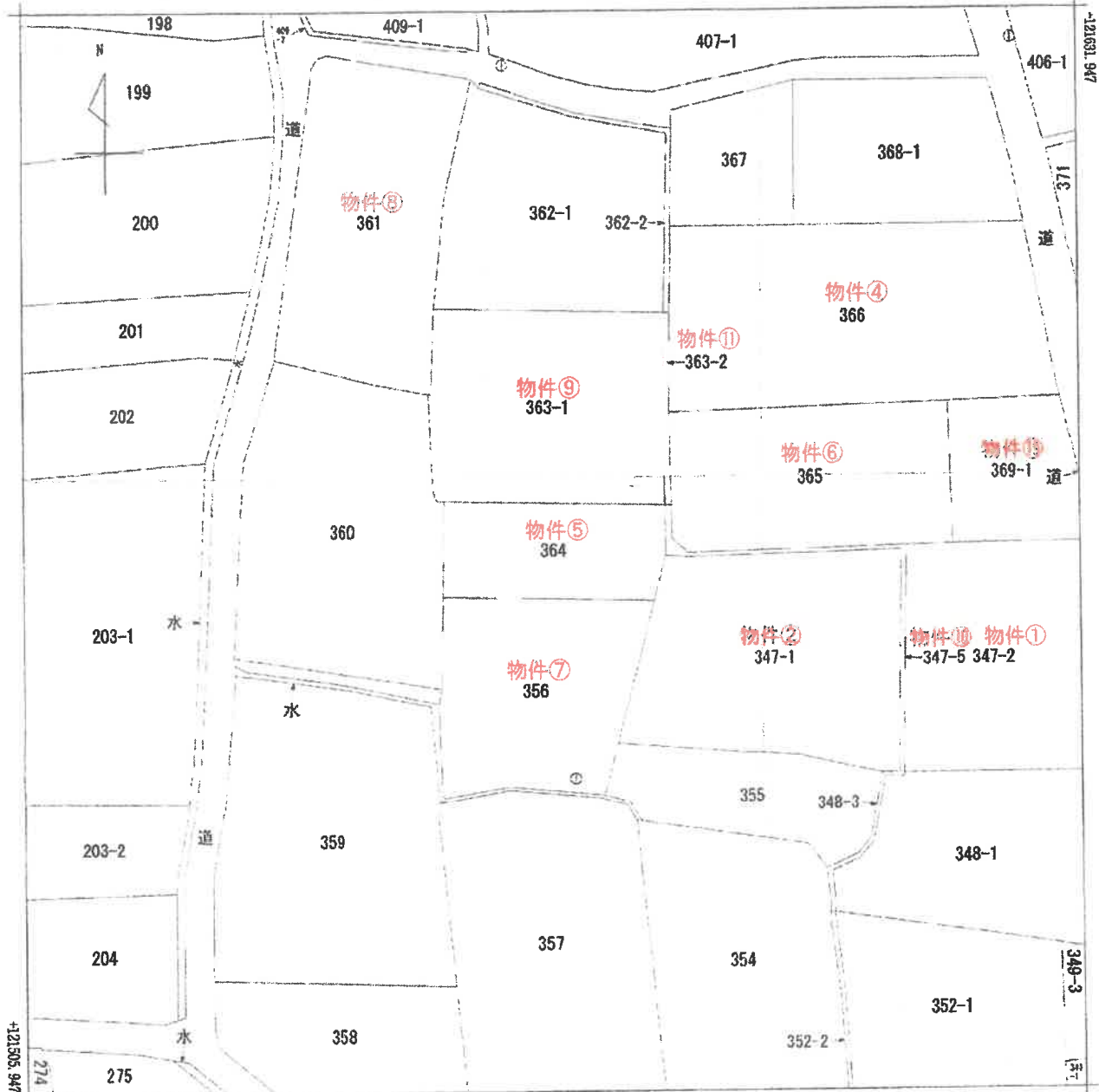
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年9月14日 (木) 9:50 - 10:00	当庁	法務局に対する公簿公図等交付請求書等作成準備
令和5年9月14日 (木) 16:00 - 16:05	当庁	家屋平面図、間取り図等交付申請書準備 (94円切手添付の返信用封筒同封)
令和5年9月15日 (金) 13:45 - 14:00	法務局	公図公簿などの閲覧調査
令和5年9月26日 (火) 11:45 - 12:45	物件所在地	物件確認 物件について聞き取り <u>写真撮影</u>
令和5年10月2日 (月) 13:00 - 14:35	物件所在地	立入調査 評価人帯同
令和5年10月3日 (火) 13:00 - 13:10	当庁	家屋課税台帳申請準備 (94円切手添付の返信用封筒同封)
令和5年10月4日 (水) 13:30 - 13:40	当庁(電話)	阿波市役所 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

地図写

※法務局備付の地図を約70%に縮小

(座標値種別：図上測定) +68596.095



+68471.095 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出

阿波町早田

請求部	所在	阿波市阿波町早田				地番	364番			
出力尺	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52年3月			備付年月日(原図)	昭和53年9月1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5年2月7日
徳島地方務局

地図整理番号：M30924
(1/1)

登記官

現況見取図

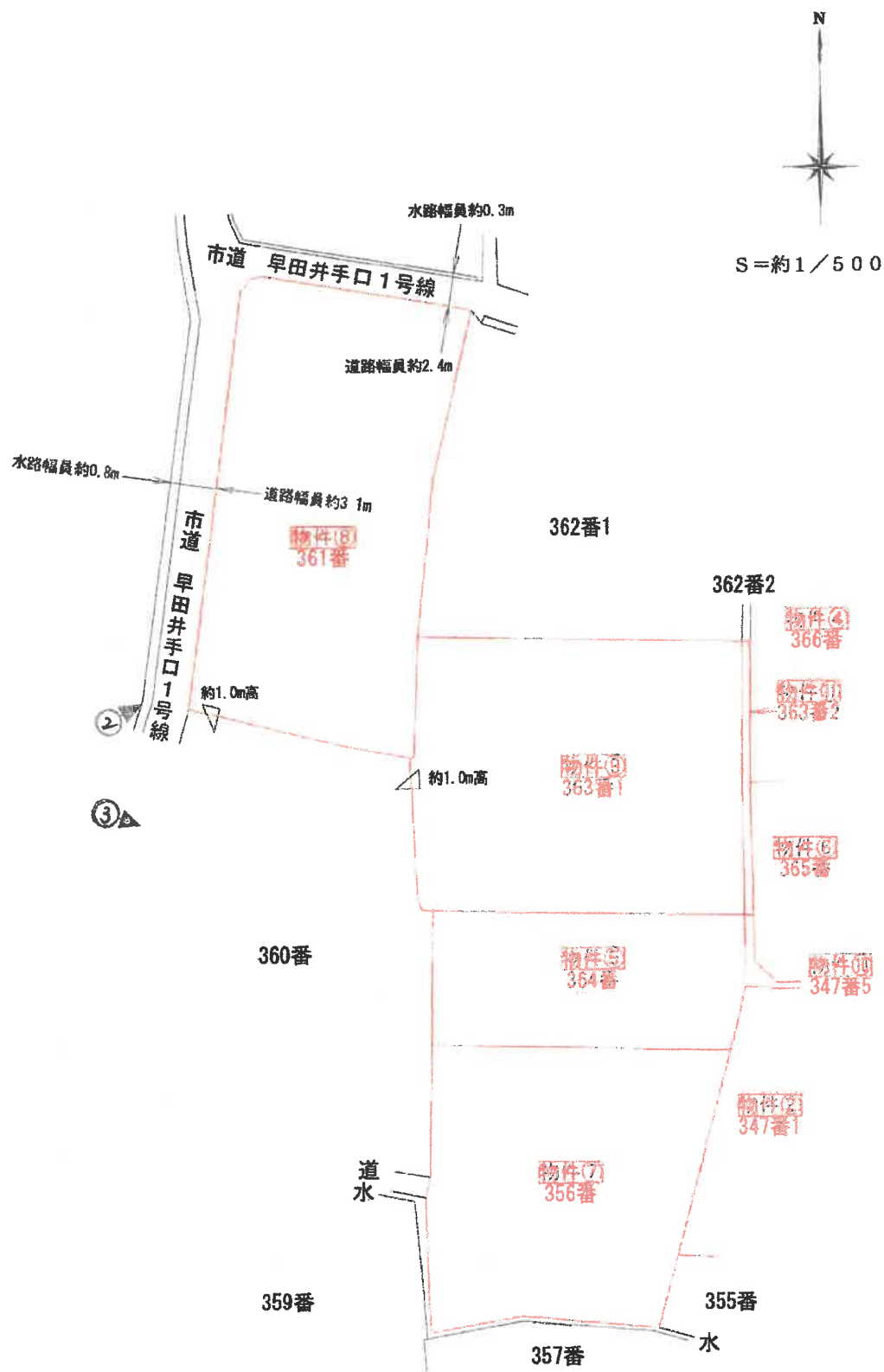


S=約1/500



※ 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。

現況見取図



※ 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。

1

受命物件の状況



2



3



4



5



令和5年（ケ）第 20 号

（4分冊の内 ①）

令和5年10月 2日 現地調査

令和5年10月12日 評 価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

（物件1～11関係）

評価人 不動産鑑定士

上 垣 小 織 印

（発行番号 LB農競2023-108①号）

第1. 評価額

一 括 価 格	
金 2, 7 9 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3 8 0, 0 0 0 円也
物件 2 (土地)	金 4 1 0, 0 0 0 円也
物件 3 (土地)	金 1 0, 0 0 0 円也
物件 4 (土地)	金 5 2 0, 0 0 0 円也
物件 5 (土地)	金 1 5 0, 0 0 0 円也
物件 6 (土地)	金 3 1 0, 0 0 0 円也
物件 7 (土地)	金 2 8 0, 0 0 0 円也
物件 8 (土地)	金 3 7 0, 0 0 0 円也
物件 9 (土地)	金 3 4 0, 0 0 0 円也
物件 1 0 (土地)	金 1 0, 0 0 0 円也
物件 1 1 (土地)	金 1 0, 0 0 0 円也

1. 一括価格は、物件1～11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。

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 地 地 地	在 番 目 積 徳島県阿波市阿波町早田 347 番 2 田 677 m ²	休耕畑
2	所 地 地 地	在 番 目 積 徳島県阿波市阿波町早田 347 番 1 田 724 m ²	休耕畑
3	所 地 地 地	在 番 目 積 徳島県阿波市阿波町早田 347 番 3 田 4.36 m ²	雑種地
4	所 地 地 地	在 番 目 積 徳島県阿波市阿波町早田 366 番 田 931 m ²	休耕畑
5	所 地 地 地	在 番 目 積 徳島県阿波市阿波町早田 364 番 田 282 m ²	休耕畑
6	所 地 地 地	在 番 目 積 徳島県阿波市阿波町早田 365 番 田 549 m ²	休耕畑
7	所 地 地 地	在 番 目 積 徳島県阿波市阿波町早田 356 番 田 500 m ²	休耕畑
8	所 地 地 地	在 番 目 積 徳島県阿波市阿波町早田 361 番 田 669 m ²	休耕畑
9	所 地 地 地	在 番 目 積 徳島県阿波市阿波町早田 363 番 1 田 614 m ²	休耕畑
10	所 地 地 地	在 番 目 積 徳島県阿波市阿波町早田 347 番 5 用悪水路 33 m ²	
11	所 地 地 地	在 番 目 積 徳島県阿波市阿波町早田 363 番 2 用悪水路 15 m ²	
(次頁)	特 記 事 項		

	特 記 事 項
1 ～ 9	・阿波市農業委員会への照会結果によれば、物件 1 ～ 9 は現況農地で競売による売却については農地法 3 条、5 条等の適用があり、賃借権等の許可、転用許可等はない。買受適格証明が必要。 ・物件 1 ～ 9 は阿波市農業振興地域整備計画における農用地区域内農地に指定されている。 ・詳細については現況調査報告書参照。

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1～11）

位置・交通	JR 徳島線「阿波山川」駅の北方・道路距離約 5.4 km	
付近の状況	対象不動産の存する近隣地域は阿波市阿波町の東部に広がる農村集落地域である。北方の阿讃山脈から南方の吉野川に向かって緩やかな南向き傾斜の田園地帯で、主として水田が多く見られる中に農家住宅が点在する。変化に乏しく需要者の中心は地元居住者に概ね限られることから市場性は弱い。	
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 農地法上の規制 その他の規制	都市計画区域外 ----- ----- ----- 農業振興地域、農用地区域 -----
画地条件 （規模、形状等）	地積	合計 4,998.36 m ²
	形状	・物件 1～9 の各筆は概ね整形地で、物件 1～11 の全体で東西約 100m、南北約 80mの範囲に不整形な一団地を形成している。 ・上記一団地の中央部を鍵型状に物件 10 及び 11 の水路が縦走している。
	高低差	東西の市道とは概ね等高に接面。緩やかな南傾斜地に平坦な各畑が存する。
	その他	・物件 10, 11 は一部コンクリート貼りの水路
自然的条件	地 勢	各筆は概ね平坦
	日 照	良好
	排 水	良好
	土壌の状態	物件 1, 2, 4～9 にはハウスが設置され、作業用通路として部分的にコンクリート貼りされている
	耕作の難易	水耕栽培等のハウス利用向き
接面道路の状況	・物件 1, 3, 4 の東側が幅員約 4.6～4.7m（水路幅約 0.3m、有効幅員約 4.3～4.4m）の舗装市道新開井手口線に接面する。 ・物件 8 の北側が幅員約 2.4mの未舗装市道早田井手口 1 号線に、西側が幅員約 3.1mの舗装市道早田井手口 1 号線に接面する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	・物件 4 の北側は隣接住宅地が存する。 ・物件 1, 4, 6 が倉庫地（物件 19）に隣接する。 ・その他周辺は田地に囲まれている。 ・物件 1, 2, 4～9 は蘭のハウス栽培を行っていたが、現在は耕作放棄されハウスの骨組みが残っている。作業通路部分はコンクリート貼りされているが、多くは雑草に覆われており復旧には相当な負担が生じるものと推定される。 ・物件 3 は簡易舗装されコンクリートブロック囲いで物置場となっている。 ・物件 10, 11 は水路。	
（次頁特記事項）		

特記事項	・物件 4 及び 6 と物件 11 水路の間付近に貯水用タンク 1 基及びハウスの暖房用の燃料タンク 2 基が残置されているのを確認した。燃料タンクに重油が残存しているかどうかは不明。 ・物件 3 は従前墓地であったが、少なくとも昭和 53 年頃には移設されている。 ・阿波市ハザードマップ及び徳島県水防・防災情報マップによると、物件土地周辺は特段のリスク記載は無かった。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定・・・なし ・その他詳細については現況調査報告書参照
------	--

第5. 評価額算出の過程

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、市場性修正率及び競売市場修正を施し評価額を求めた。

物件 番号	標準価格 (円/㎡) ア	個別格 差 イ	地積 (㎡) ウ	占有減 価修正 エ	市場性 修正 オ	滞納組合 費等相当 額の減価 カ	競売 市場 修正 キ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ× オ×カ×キ=ク
1	3,000	0.350	677	---	0.90	---	0.60	380,000
2	3,000	0.350	724	---	0.90	---	0.60	410,000
3	3,000	0.350	4.36	---	0.90	---	0.60	10,000
4	3,000	0.350	931	---	0.90	---	0.60	520,000
5	3,000	0.350	282	---	0.90	---	0.60	150,000
6	3,000	0.350	549	---	0.90	---	0.60	310,000
7	3,000	0.350	500	---	0.90	---	0.60	280,000
8	3,000	0.350	669	---	0.90	---	0.60	370,000
9	3,000	0.350	614	---	0.90	---	0.60	340,000
10	3,000	0.10	33	---	0.90	---	0.60	10,000
11	3,000	0.10	15	---	0.90	---	0.60	10,000
計			4,998.36	計				2,790,000

ア 標準価格：地元精通者意見、取引事例及び周辺地域の地価水準を参考に、近隣地域において耕作目的で売買される農地の標準的な価格水準を車両走行可能な市道又は農道沿いの農地で3,000円/㎡と査定した。物件1～11は一団地を形成していることから標準価格は同一と判断した。

イ 個別格差：(物件1～9)ハウスの骨組等障害物が存することによる減価0.50、管理の状態が劣ることによる減価0.70、相乗積0.350
(物件10, 11)水路敷0.10

ウ 地積：登記数量による

オ 市場性修正：ハウスの修繕又は撤去いずれも多額の費用がかかることが想定され、初期投資可能な需要者が相当に限定されることによる減価を考慮した。

キ 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。

ク 評価額：万円未満切捨、1万円未満については切上

第6. 付属資料

1.位置図 2.地図写し 3.現況見取図

以 上

位置図



物件1~11

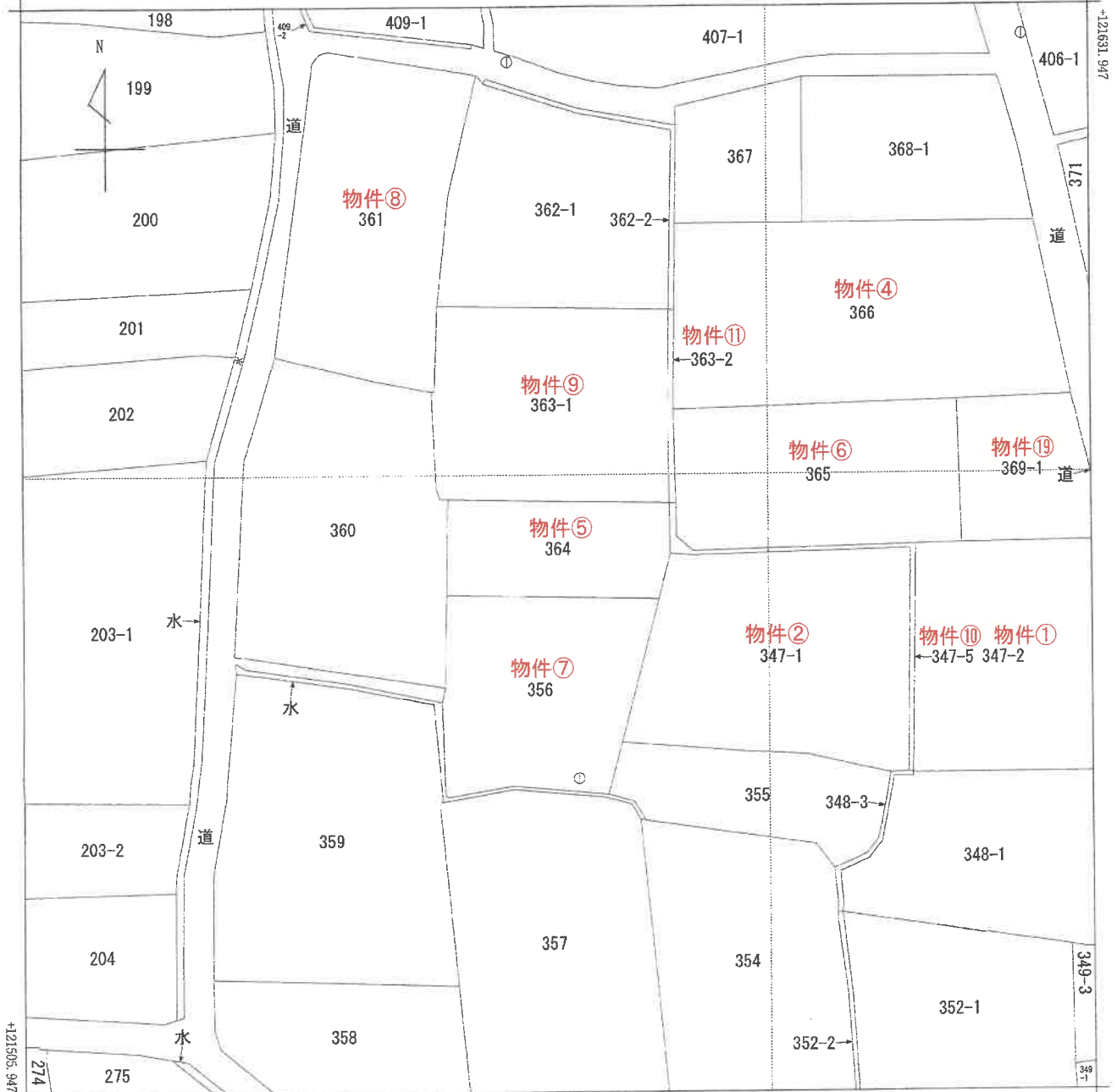


地図写

※法務局備付の地図を約70%に縮小

(座標値種別：図上測定)

+68596.095



+68471.095

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出

阿波町早田

請 求 部 分	所 在 阿波市阿波町早田					地 番 364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 1 4 条第 1 項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和52年3月				備 付 年 月 日 (原 図)	昭和53年9月1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5年2月7日

徳島地方法務局

地図整理番号：M30924

登記官

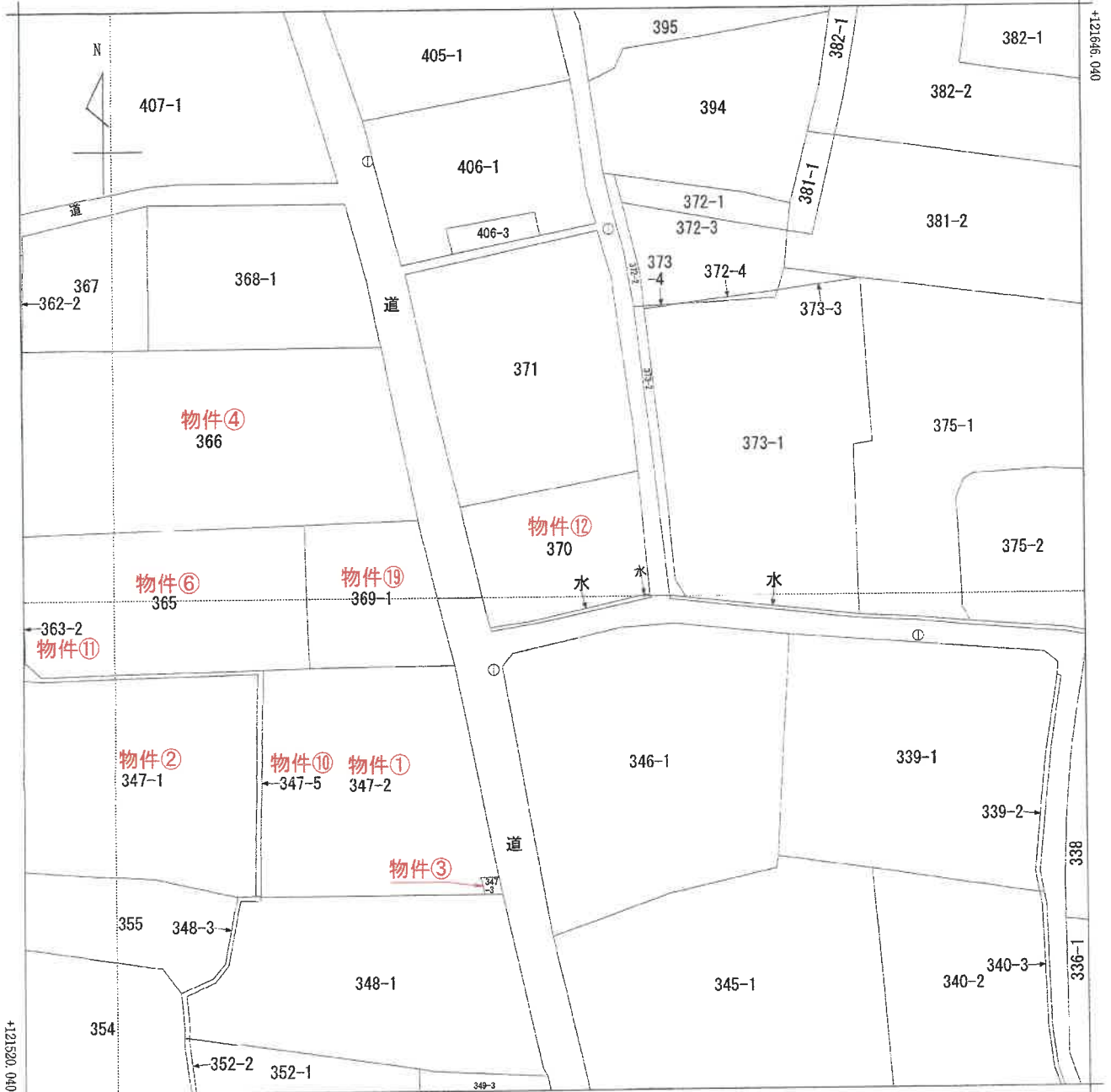
(1/1)

地図写

※法務局備付の地図を約70%に縮小

(座標値種別：図上測定)

+68672.369



+68547.369

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出

阿波町早田

請 求 部	所 在					阿波市阿波町早田					地 番		370番					
出 力 縮	1/500		精 度 区 分		甲三		座標系 番号又 は記号		Ⅳ		分 類		地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類		地籍図	
作 成 年 月 日		昭和52年3月					備 付 年 月 日 (原図)		昭和53年9月1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5年2月7日

徳島地方務局

地図整理番号：M30925

登記官

(1/1)

現況見取図



S=約1/500



※ 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。

現況見取図



※ 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。