

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月12日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 山 口 貴 大

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11月 5日から<br>令和 8年11月11日まで                                                                                              |
| 開札期日                                                                  | 日 時 令和 8年11月18日 午前10時00分<br>場 所 徳島地方裁判所売却場                                                                                  |
| 売却決定<br>期日                                                            | 日 時 令和 8年12月 9日 午前10時00分<br>場 所 徳島地方裁判所民事部                                                                                  |
| 特別売却<br>実施期間                                                          | 令和 8年11月19日から<br>令和 8年11月20日まで                                                                                              |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                      | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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<br>8月12日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 |                                                                                                                             |

| 物件番号      | 売却基準価額（円）<br>買受可能価額（円）  | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和 7 年度  |          |
|-----------|-------------------------|----------|------------|----------|----------|
|           |                         |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1, 3, 4 ☆ | 1, 040, 000<br>832, 000 | 一括       | 208, 000   | 1, 509   | 0        |
| 1         | 270, 000                |          |            |          |          |
| 3         | 120, 000                |          |            |          |          |
| 4         | 650, 000                |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |
|           |                         |          |            |          |          |



物 件 目 録

- |    |   |   |                  |
|----|---|---|------------------|
| ☆1 | 所 | 在 | 徳島県鳴門市鳴門町土佐泊浦字大毛 |
|    | 地 | 番 | 191番             |
|    | 地 | 目 | 畑                |
|    | 地 | 積 | 425平方メートル        |
| ☆3 | 所 | 在 | 徳島県鳴門市鳴門町土佐泊浦字大毛 |
|    | 地 | 番 | 198番17           |
|    | 地 | 目 | 畑                |
|    | 地 | 積 | 190平方メートル        |
| ☆4 | 所 | 在 | 徳島県鳴門市鳴門町土佐泊浦字大毛 |
|    | 地 | 番 | 198番59           |
|    | 地 | 目 | 畑                |
|    | 地 | 積 | 1032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☐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18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, 4】

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, 3, 4】

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

水利組合から賦課金の支払いを求められる可能性がある。

### 《 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

- |   |   |   |                  |
|---|---|---|------------------|
| 1 | 所 | 在 | 徳島県鳴門市鳴門町土佐泊浦字大毛 |
|   | 地 | 番 | 191番             |
|   | 地 | 目 | 畑                |
|   | 地 | 積 | 425平方メートル        |
| 3 | 所 | 在 | 徳島県鳴門市鳴門町土佐泊浦字大毛 |
|   | 地 | 番 | 198番17           |
|   | 地 | 目 | 畑                |
|   | 地 | 積 | 190平方メートル        |
| 4 | 所 | 在 | 徳島県鳴門市鳴門町土佐泊浦字大毛 |
|   | 地 | 番 | 198番59           |
|   | 地 | 目 | 畑                |
|   | 地 | 積 | 1032平方メートル       |

令和7年（ケ）第87号  
令和8年1月28日受理  
令和8年2月20日提出  
（2分冊中の1）



## 現況調査報告書

（物件 1、3、4）

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 | 徳島県鳴門市鳴門町土佐泊浦字大毛 |
|   | 地 | 番 | 191番             |
|   | 地 | 目 | 畑                |
|   | 地 | 積 | 425平方メートル        |
| 3 | 所 | 在 | 徳島県鳴門市鳴門町土佐泊浦字大毛 |
|   | 地 | 番 | 198番17           |
|   | 地 | 目 | 畑                |
|   | 地 | 積 | 190平方メートル        |
| 4 | 所 | 在 | 徳島県鳴門市鳴門町土佐泊浦字大毛 |
|   | 地 | 番 | 198番59           |
|   | 地 | 目 | 畑                |
|   | 地 | 積 | 1032平方メートル       |

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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、3、4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 現況地目          | <input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件      ）<br><input checked="" type="checkbox"/> 休耕畑（物件1、3、4）<br><input type="checkbox"/> 雑種地（物件      ） <input type="checkbox"/> 山林（物件      ）<br><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<br><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<br><input checked="" 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；亡A相続財産 <input type="checkbox"/> その他の者<br><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<br><input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が物件土地一体を休耕畑として所有し、占有している。<br><input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。<br><input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり<br><input type="checkbox"/> |
| その他の事項        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 執行官保管の仮処分     | <input checked="" type="checkbox"/> ない      地方裁判所      支部      平成      年（      ）第      号<br><input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 保管開始日      平成      年      月      日                                                                                                                                                                               |
| 建物<br>（目的外建物） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><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 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<br>(当事者等との関係)    | 陳述内容等                                                                                                                                                                     |
| B (亡Aの長女)<br>C (亡Aの二女) | <p>1 私達は、本件物件の元債務者兼所有者Aの娘です。父Aは、令和3年11月頃に亡くなり、私達姉妹は相続を放棄しています。</p> <p>2 本件物件土地は、見てのと通りの休耕畑です。<br/>昔は、亡き祖父Dがらっきょう等を作っていました。<br/>現在、第三者に土地を貸したりしていません。</p>                  |
| 大毛福池自治会（水利組合）<br>担当者   | <p>1 お尋ねの賦課金についてですが、本件物件1,3,4の面積を合計すると1反半ありますので、1,800円/期です。</p> <p>買受人様が畑として利用する場合は、年末に集金員が集金する形式で納めていただくことになります。現時点での滞納はありません。</p> <p>買受人様が所有者になられた時点で、当自治会迄ご連絡ください。</p> |

執行官の意見

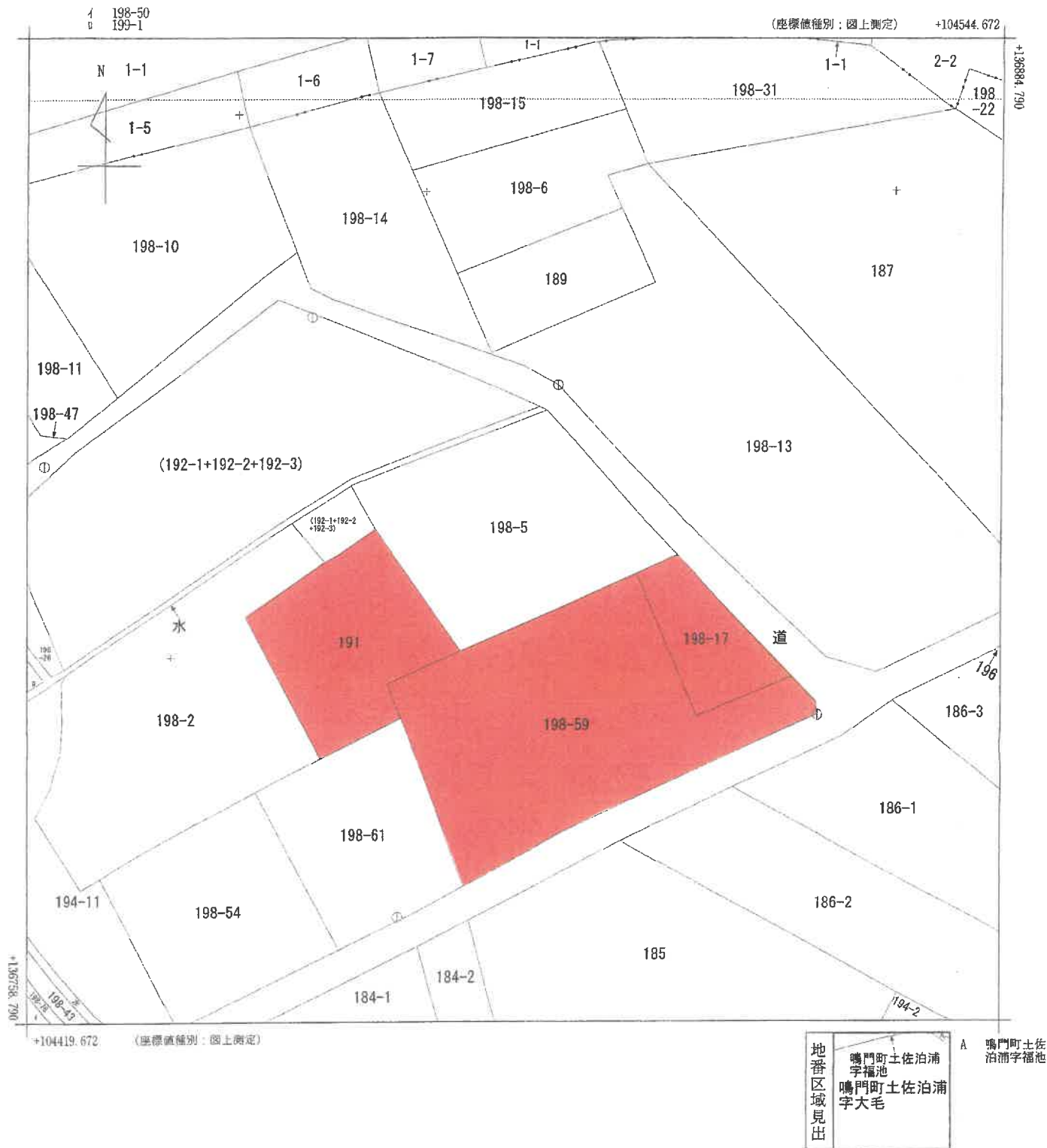
- 1 本件物件の土地は、以下に記載の状況のほか関係人の陳述、現況概略見取図及び写真のとおりであり、休耕畑である。
- 2 各土地の範囲としては、目視上、区分されていることは窺えるものの、本件土地は地続きとなつて一団の農地を形成しており、相互間の境界としては不明確である。
- 3 付近の状況及び接面道路の状況については、評価人作成の評価書第4 目的物件の位置・環境等を参照されたし。
- 4 物件土地の占有状況は、B、Cの陳述及び土地の状況から2枚目記載のとおりであり、その他に第三者の占有を示すものは認められない。
- 5 大毛福池自治会（水利組合）担当者によると  
「本件物件1,3,4土地を畑として利用する場合は、3土地合計の賦課金として、1,800円/期を年末に徴収させていただくことになります」とのことである。（関係人の陳述参照）
- 6 【鳴門市農業委員会の「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、3、4：畑  
(2) 買受適格証明書の要否；物件1、3、4：要  
(3) 地上権、永小作権、質権等の有無；物件1、3、4：無  
(4) 農地法3条、5条等の適用の有無；物件1、3、4：適用あり

以上

(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28日（水）<br>12:30 — 12:35 | 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28日（水）<br>12:36 — 12:40 | 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2月4日（水）<br>10:57 — 11:08  | 物件所在地  | 物件確認、外観写真撮影            |
| 令和8年2月4日（水）<br>11:55 — 11:59  | 鳴門市役所  | 公法上の規制等調査              |
| 令和8年2月10日（火）<br>13:28 — 14:10 | 物件所在地  | 立入調査、評価人帯同             |
| 令和8年2月12日（木）<br>10:47 — 10:52 | 当庁（電話） | 大毛福池自治会へ賦課金について聴取      |
|                               |        |                        |
|                               |        |                        |
|                               |        |                        |
|                               |        |                        |
|                               |        |                        |
|                               |        |                        |
| (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



|       |         |               |    |           |          |    |              |      |    |     |
|-------|---------|---------------|----|-----------|----------|----|--------------|------|----|-----|
| 請求部   | 所在      | 鳴門市鳴門町土佐泊浦字大毛 |    |           |          | 地番 | 198番5        |      |    |     |
| 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 |    |     |

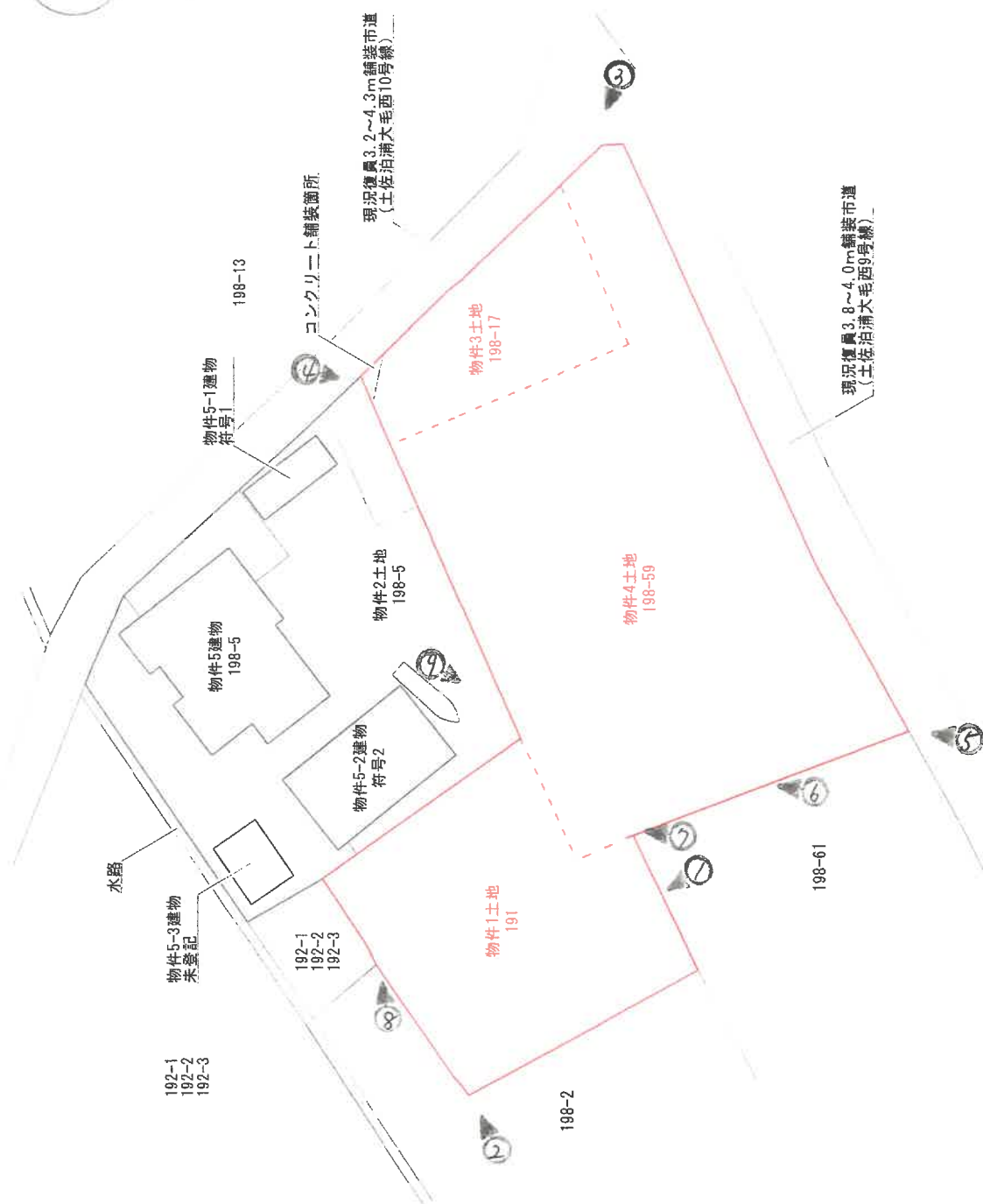
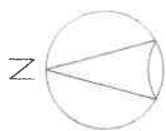
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年1月30日  
徳島地方方法務局

請求番号：3-2  
(1/1)

登記官

A3をA4に縮小

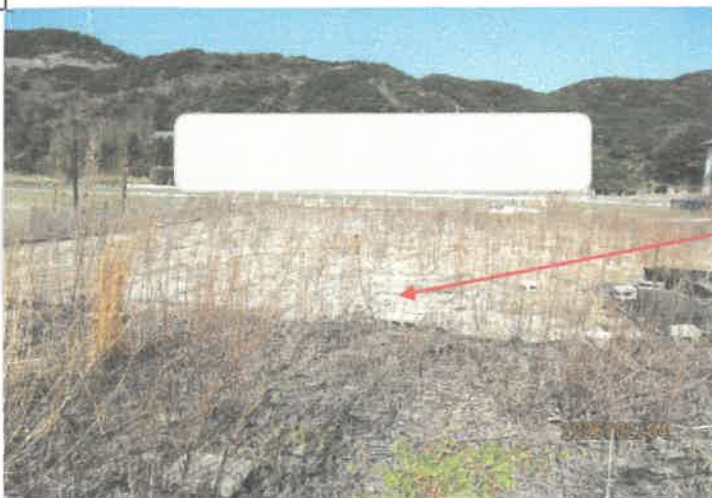


現 況 見 取 図

※ 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。

1

受命物件の状況



物件 1

2



物件 1

売却対象外土地

3



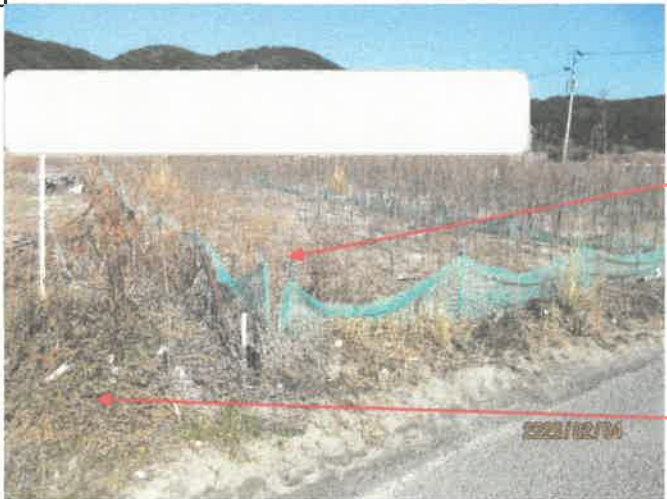
物件 3

4



物件 3

5



物件 4

売却対象外土地

6



物件 4

売却対象外土地

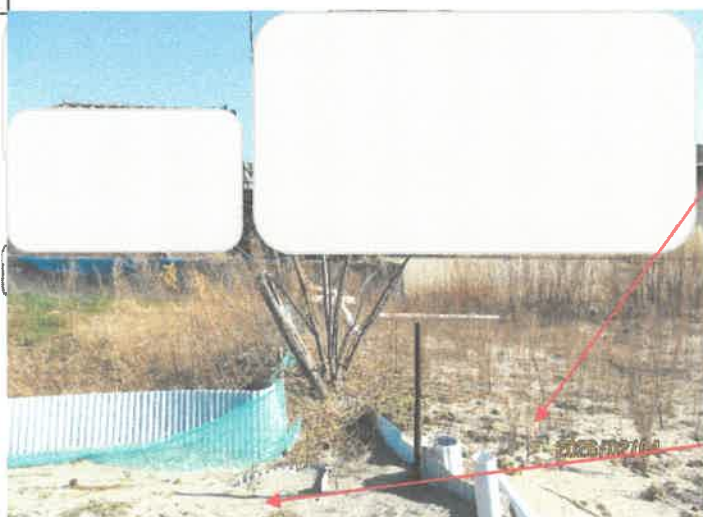
7



物件 4

売却対象外土地

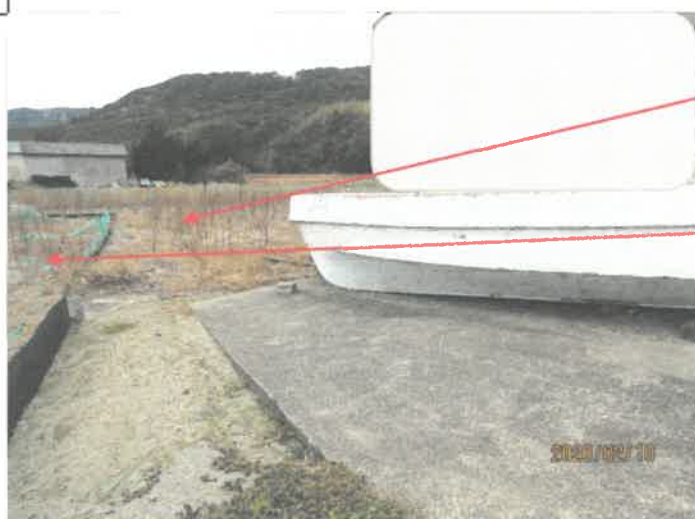
8



物件 1

売却対象外土地

9



物件 1

物件 4

副 本

令和 7 年 (ケ) 第 87 号  
(2分冊のうちの①)

令和 8 年 2 月10日現地調査

令和 8 年 2 月17日評 価

徳島地方裁判所 御中



## 評 価 書

( 物 件 1、3、4 関 係 )

評価人 不動産鑑定士

森 脇 英 正

## 第1 評価額

| 一括価格        |           |
|-------------|-----------|
| 金1,480,000円 |           |
| 内訳価格        |           |
| 物件1（土地）     | 金380,000円 |
| 物件3（土地）     | 金170,000円 |
| 物件4（土地）     | 金930,000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。）

- 1 一括価格は、物件1、3、4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 |
|----|--------------------------|----------------------------------------------------------------|-----|
| 1  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積 | 徳島県鳴門市鳴門町土佐泊浦字大毛<br>1 9 1 番<br>畑<br>4 2 5 m <sup>2</sup>       | 休耕畑 |
| 3  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積 | 徳島県鳴門市鳴門町土佐泊浦字大毛<br>1 9 8 番 1 7<br>畑<br>1 9 0 m <sup>2</sup>   | 休耕畑 |
| 4  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積 | 徳島県鳴門市鳴門町土佐泊浦字大毛<br>1 9 8 番 5 9<br>畑<br>1 0 3 2 m <sup>2</sup> | 休耕畑 |

#### 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1、3、4）

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通            | J R鳴門線「鳴門」駅の北東方 約7.8km（道路距離）<br>J A徳島北大毛経済センター 約2.3km（ " ）<br>（別添「位置図」参照）                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                             |
| 付 近 の 状 況            | <p>近隣地域は鳴門市北東の大毛島にあって、県道鳴門公園線の背後地に形成された村落（土佐泊浦地区）の一角に位置する。</p> <p>上記県道沿い一帯は、大鳴門橋を望む風光明媚な海岸線となっており、リゾートホテルやマンション、美術館等が立地している。一方、その背後地帯は農地が広がる中に農家住宅が散在する農村集落が広がっており、近隣地域は地区の北東にある千鳥浜海岸から程近い位置にある。</p> <p>地域内においては古くからサツマイモやらっきょうなどの栽培が盛んに行われてきたが、近年は農業従事者の高齢化や担い手不足の影響から耕作放棄地が増加傾向にある。比較的地縁性の強い集落であることから、農地に対する需要は限定的と予測される。</p> |                                                                                                                                                                                                             |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等 | 都市計画区分<br>用途地域<br>農振法上の規制<br><br>その他の規制                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 市街化調整区域<br>——<br>農業振興地域<br>農用地区域（一部農地を除く）<br>特になし                                                                                                                                                           |
| 画 地 条 件<br>（規模、形状等）  | 規 模<br><br>形 状<br>高 低 差<br><br>そ の 他                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>物件1、3、4土地は地続きとなって一団の農地を形成しており、相互の筆界は判然としない。したがって、一団地としての画地条件を以下に記載する。</p> <p>425㎡（物件1）+190㎡（物件3）+1,032㎡（物件4）=1,647㎡（各筆国土調査済）</p> <p>不整形</p> <p>北東側宅地面（物件2；2分冊のうちの②参照）より約1m低くなっているほかは概ね等高</p> <p>特になし</p> |
| 自 然 的 条 件            | 地 勢<br>日 照<br>灌 溉<br><br>排 水<br>土 壌 の 状 態<br>耕 作 の 難 易                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>概ね平坦</p> <p>特段の阻害要因は認められない。</p> <p>劣る（農業用水路に接しておらず、農業用送水管も整備されていない。）</p> <p>劣る（農業用水路に接していない。）</p> <p>やや劣る</p> <p>概ね容易</p>                                                                                |

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 接 面 道 路             | <ul style="list-style-type: none"> <li>・南東側幅員約3.8～4.0m舗装市道(土佐泊浦大毛西9号線)</li> <li>・北東側幅員約3.2～4.3m舗装市道(土佐泊浦大毛西10号線)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 土地の利用状況<br>及び隣地の状況等 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・耕作されておらず、雑草が繁茂する休耕畑の状況にある。また、第三者による占有を示すものも認められなかった。</li> <li>・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。</li> <li>・別添「現況見取図」のとおり、物件3土地の北東端部(約3㎡)が、その北側で隣接する物件2土地(2分冊のうち②参照)の公道からの車の出入りのために、三角形形状の隅切り加工(コンクリート舗装)が為されている。そのことに関して農業委員会への許可申請は為されていない。</li> <li>・隣地の状況として北東側で上記物件2土地(宅地)に接するほかは、主として畑地となっている。</li> </ul>                                                                                    |
| 特 記 事 項             | <p>① 本件目的土地の登記地目がいずれも畑であるため、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"> <li>・現況地目：いずれも畑</li> <li>・農振法上の扱い：物件1は非農用地(白地)、物件3、4はいずれも農用地(青地)</li> <li>・買受適格証明書の要否：いずれも要</li> <li>・地上権、永小作権、質権等の有無：いずれも無し</li> <li>・農地法3条、5条等の適用の有無：いずれも適用あり</li> </ul> <p>② 本件物件の賦課金等に関する管轄水利組合の回答は以下のとおりである。</p> <p>[大毛福池自治会(水利組合)]</p> <p>本件物件1、3、4土地を畑として利用する場合は、3筆合計の賦課金として、1,800円/期を年末に徴収する。(調査日時点において滞納はない。)</p> |

## 第5 評価額算出の過程

### 物件1、3、4（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<br>番号 | 標準価格<br>(円／㎡) | 個別<br>格差 | 地積<br>(㎡) | 占有減<br>価修正 | 市場性<br>修正 | 競売市<br>場修正 | その他の<br>控除減価<br>(賦課金等) | 評価額<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ<br>×オ×カ×キ |
|----------|---------------|----------|-----------|------------|-----------|------------|------------------------|---------------------------------|
|          | ア             | イ        | ウ         | エ          | オ         | カ          | キ                      |                                 |
| 1        | 1, 800        | 0. 84    | 425       | 1. 00      | 1. 00     | 0. 60      | 1. 00                  | 380, 000                        |
| 3        |               |          | 190       | 1. 00      | 1. 00     | 0. 60      | 1. 00                  | 170, 000                        |
| 4        |               |          | 1, 032    | 1. 00      | 1. 00     | 0. 60      | 1. 00                  | 930, 000                        |
|          |               |          |           |            |           |            |                        | 1, 480, 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：自然的条件0.89（土壌の状態0.95、排水の状態0.94）、  
画地条件0.95（形状不整0.95）、  
その他0.99（一部隅切り転用0.99）、  
より相乗積0.84

ウ 地 積：登記数量による。

エ 占有減価修正：なし

オ 市場性修正：なし

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。

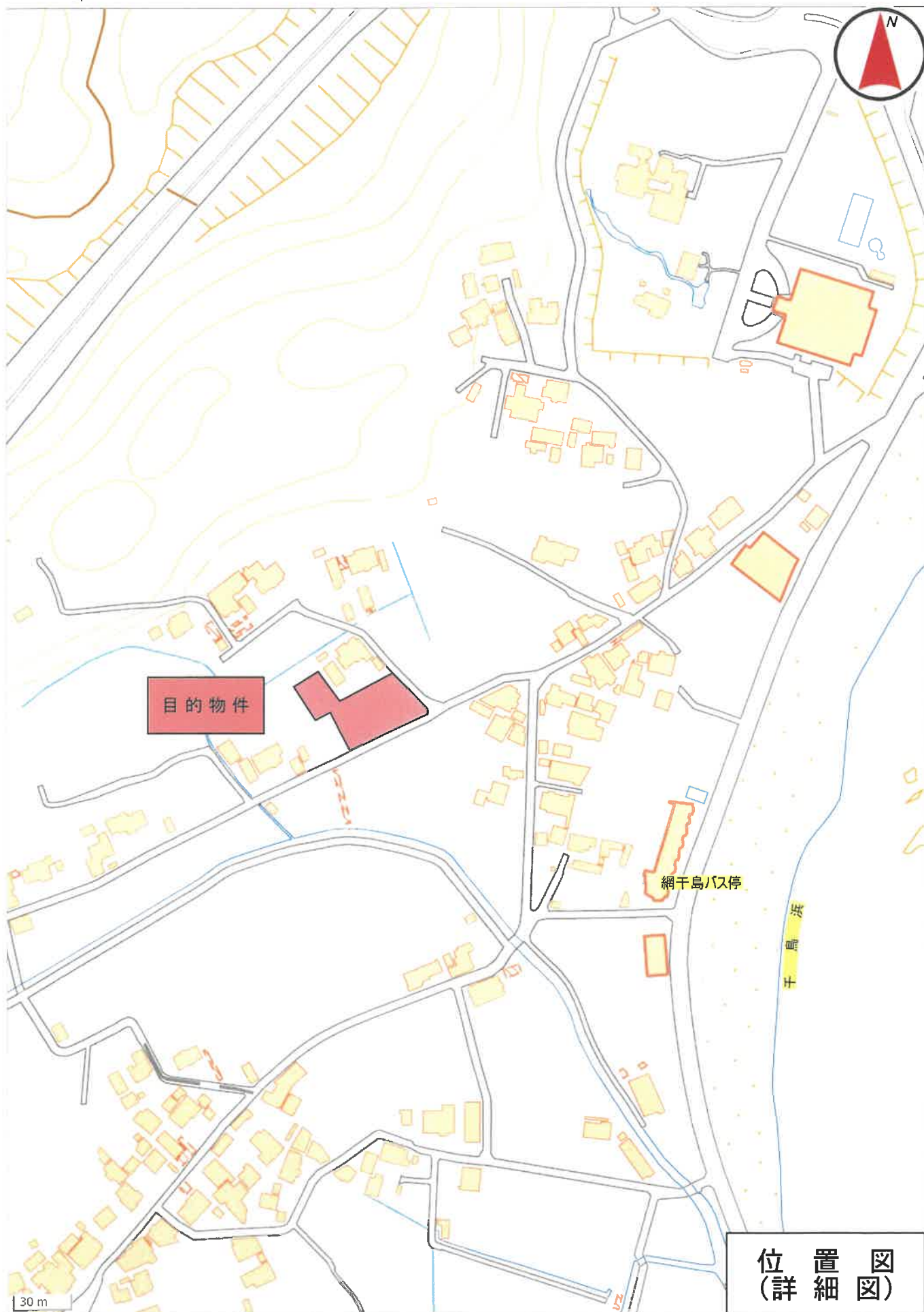
キ その他の控除  
減価（賦課金等）：なし

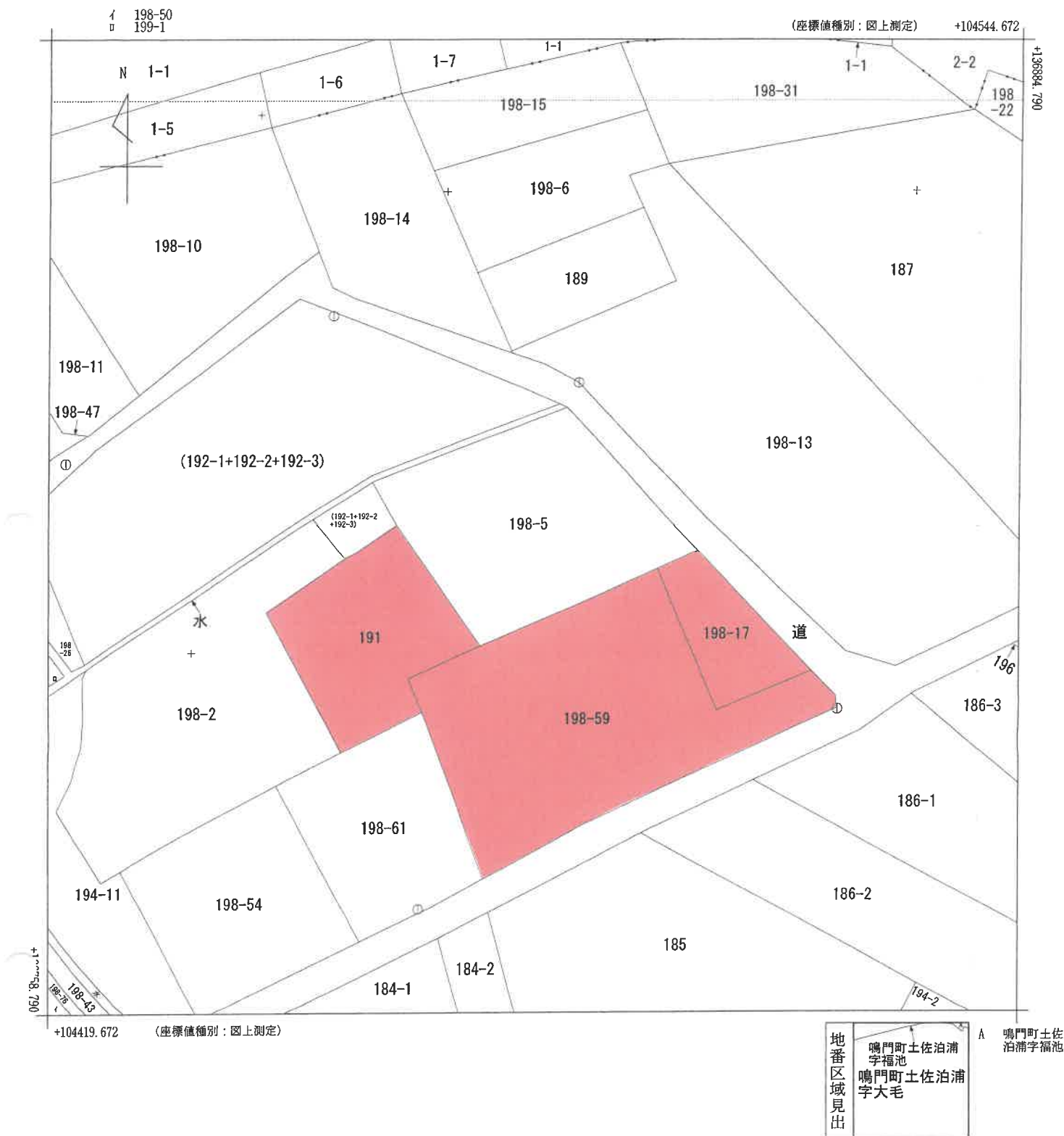
## 第6 附属資料の表示

- 1 位置図（出典：国土地理院編集 縮尺不詳「地理院地図」）
- 2 土地公図写し
- 3 現況見取図

以 上







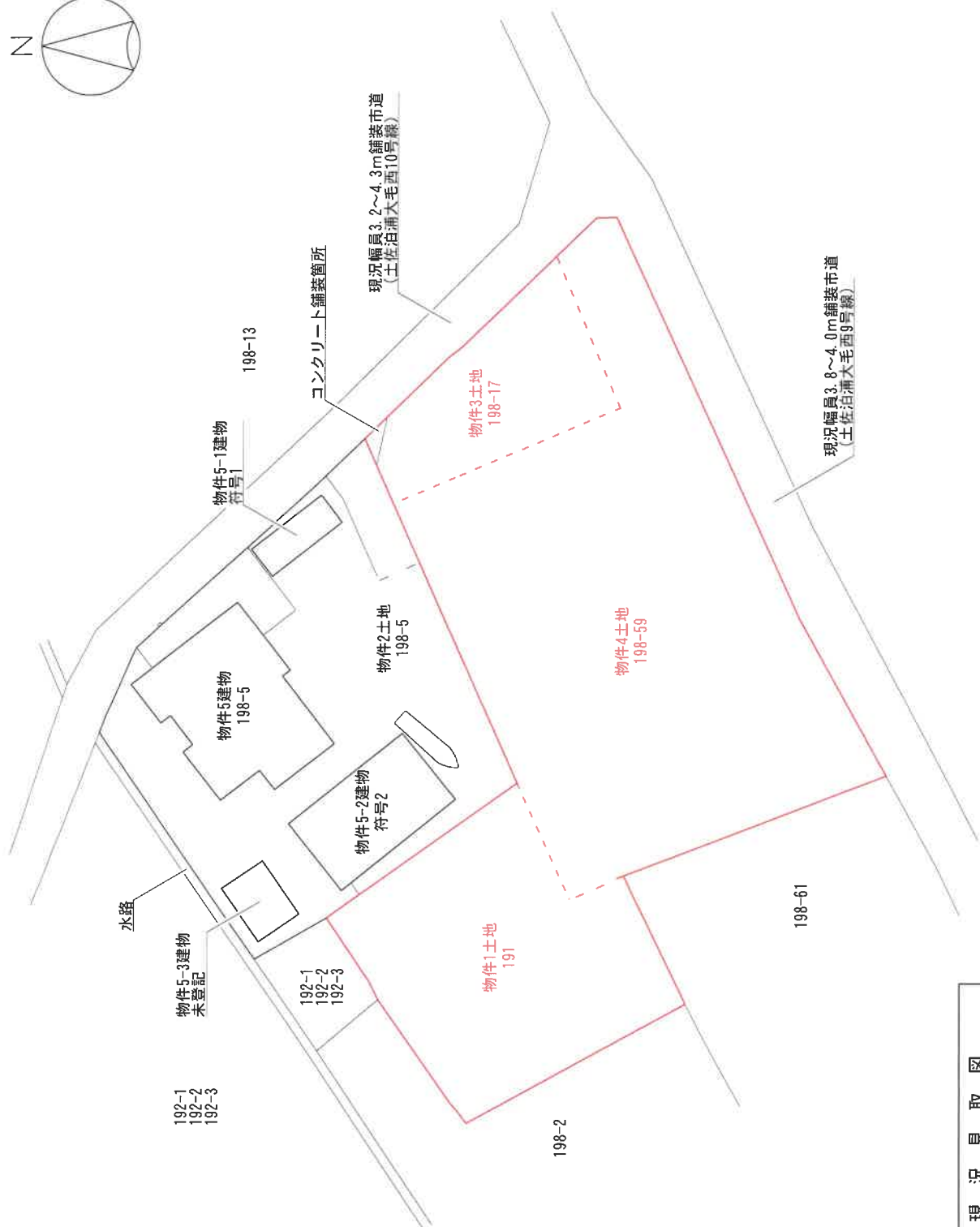
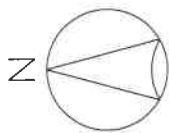
|       |         |               |    |           |          |    |              |      |    |     |
|-------|---------|---------------|----|-----------|----------|----|--------------|------|----|-----|
| 請求分   | 所在      | 鳴門市鳴門町土佐泊浦字大毛 |    |           |          | 地番 | 198番5        |      |    |     |
| 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8年1月30日  
徳島地方務局  
登記官

請求番号：3-2  
(1/1)

A3をA4に縮小



現 況 見 取 図

※ 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。