

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月17日

高松地方裁判所民事部不動産執行係

裁判所書記官 松 家 由 奈

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12月 5日 午前 8時30分から 令和 7年12月12日 午後 4時30分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月17日 午前10時00分 場 所 高松地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 2月12日 午後 1時30分 場 所 高松地方裁判所民事部不動産執行係
特別売却 実施期間	令和 7年12月18日 午前 9時00分から 令和 7年12月24日 午後 4時00分まで
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10月17日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 ※ 特別売却の買受申出の受付日時は、上記特別売却実施期間の初日及び最終日の午前9時00分から午後4時00分までです。	

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2☆	2, 650, 000 2, 120, 000	一括	530, 000	3, 761	268
1	910, 000				
2	1, 740, 000				



物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|----------------|
| ☆1 | 所 | 在 | 善通寺市原田町字四条 |
| | 地 | 番 | 4 6 9 番 1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 7 2 3 平方メートル |
| ☆2 | 所 | 在 | 善通寺市原田町字四条 |
| | 地 | 番 | 4 7 0 番 1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 1 3 8 3 平方メートル |



お 知 ら せ

- 1 本件は、農地物件ですので、入札書に、農業委員会等が発行する買受適格証明書(※)を添付する必要があります。

一般に「農地」には、農地としてしか利用できないもの(農地法3条)と、手続きを経て農地以外の用途に転用することができるもの(農地法5条)とがあります。

5条該当の農地以外の用途に転用することができるものは、農業従事者でなくとも買受適格証明書を受けることのできる場合がありますので、公開の資料を踏まえて、物件所在地の市町村の農業委員会に照会してください。

※ 買受適格証明書の申請の際に、物件所在地の市町村の農業委員会に、どのような書類や手続きが必要か事前に確認してください。

- 2 農地部分と非農地部分が混在している場合でも、競売手続では、現状有姿のままの売却となります。調査の過程で、測量等を実施しませんので、農地部分を正しく特定した図面などを買受希望者に情報提供することはできません。ご注意ください。

物 件 明 細 書

令和 7年 9月17日

高松地方裁判所民事部不動産執行係

裁判所書記官 松 家 由 奈

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

本件土地を買い受けるには、農地法3条許可が必要である旨の善通寺市農業委員会の回答がある。

《 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 | 善通寺市原田町字四条 |
| | 地 | 番 | 4 6 9 番 1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 7 2 3 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 善通寺市原田町字四条 |
| | 地 | 番 | 4 7 0 番 1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 1 3 8 3 平方メートル |



令和7年(ケ)第61号
令和7年7月15日受理
令和7年8月5日提出



現況調査報告書

(物件1, 2)

高松地方裁判所

執行官 竹村 優司

(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 | 善通寺市原田町字四条 |
| | 地 | 番 | 469番1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 723平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 善通寺市原田町字四条 |
| | 地 | 番 | 470番1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 1383平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	善通寺市原田町字四条469番1、字同470番1（登記簿上の所在地番）			
土地	物件1, 2			
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 農地（田）（物件1, 2） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐			
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 ☐			
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☒ その他の者（B） ☐ 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 ☒ 上記の者が畑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」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 ☐ 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1, 2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■畑 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(所有者) ■善通寺市農業委員会担当者)の陳述／■提示文書(善通寺市農業委員会の回答書)の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 元年 6月 1日	
最初の	契約日	令和 元年 6月 1日	
契約等	期間	令和 元年 6月 1日から ■令和10年 5月31日まで10年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

(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
■A (物件1, 2土地所有者)	1 私は本件物件1, 2土地の所有者です。 2 物件1, 2土地は、自分とて作ることができないので、令和元年6月1日から B さんに作ってもらっています。対価はいただいていません。農地が荒れて周囲の方に迷惑をかけないように、という意味で作ってもらっています。
■B (物件1, 2土地占有者)	1 私は本件物件1, 2土地の使用借人です。 2 令和元年6月1日から令和10年5月31日までの間、お借りしています。トウモロコシを作ってきました。対価は支払っていません。

(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 本件受命物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況から2枚目記載のとおり認めた。
 - 2 善通寺市役所及び香川県中讃土木事務所での調査によると、本件土地は都市計画区域内の非線引区域に存在し、西側を幅員約3mの善通寺市道（建築基準法42条2項道路）に、南側を幅員約1.7mの善通寺市道（建築基準法上の道路ではない）に、それぞれ接道している。
善通寺市農業委員会での調査では、「本件土地は、農業振興地域内の農用地区域に存在しているので、買い受けるためには農地法第3条の許可が必要である。また、農業経営基盤強化促進法によって、使用貸借契約が締結されている。使用借人は丸亀市杵原町のBという方です。高松地方裁判所から照会があり回答させていただいています。」とのことであった。
 - 3 物件1及び2土地の範囲は、相互の境界はほぼ明らかであり、周囲の土地との境界は明確である。物件1土地と物件2土地の間には、境界木のような物が存在し、畦のような空間がある。両土地は一体利用はされていない状況である。
 - 4 善通寺市土地改良区での調査では、「本件物件1, 2土地の水利費は年間940円です。毎年7月31日を期限として善通寺市土地改良区から通知文書を送付させてもらっています。所有権移転があった場合はご連絡をいただければと思います。」とのことであった。
- ※ 上記、関係人の陳述及び関係資料等により2枚目記載のとおり報告する。

(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7年7月16日(水) 9:00-9:20	法務局(丸亀支局)	公図公簿等閲覧等調査
令和7年7月18日(金) 14:00-14:30	物件所在地 (物件3~6)	接道外観等調査
令和7年7月18日(金) 14:45-15:05	物件所在地 (物件1, 2)	接道外観等調査
令和7年7月30日(水) 15:00-15:30	物件所在地 (物件1, 2)	立入調査 評価人同行
令和7年7月30日(水) 15:00-15:30	物件所在地 (物件3~6)	立入調査(所有者立会)、但し、物件5建物201号室を除く 評価人同行
令和7年8月2日(土) 10:00-10:20	物件所在地 (物件3~6)	立入調査(占有者立会)
令和7年8月4日(月) 14:30-14:40	坂出市江尻町 香川県中讃土木事務所	公法上の規制等調査
令和7年8月4日(月) 15:10-15:20	丸亀市飯山町川原 香川県広域水道企業団中讃 ブロック統括センター	上水関係調査
令和7年8月4日(月) 16:00-16:40	善通寺市役所	公法上の規制等調査
令和7年8月5日(火) 9:00-9:10	当庁(電話)	物件1, 2占有者から事情聴取

(特記事項)

☐ 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。

☐ 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 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略）

S = 1 / 400

令和 7年(ケ)第 61号

物件1

466-1

469-1

田地

道路より約0.2m低い

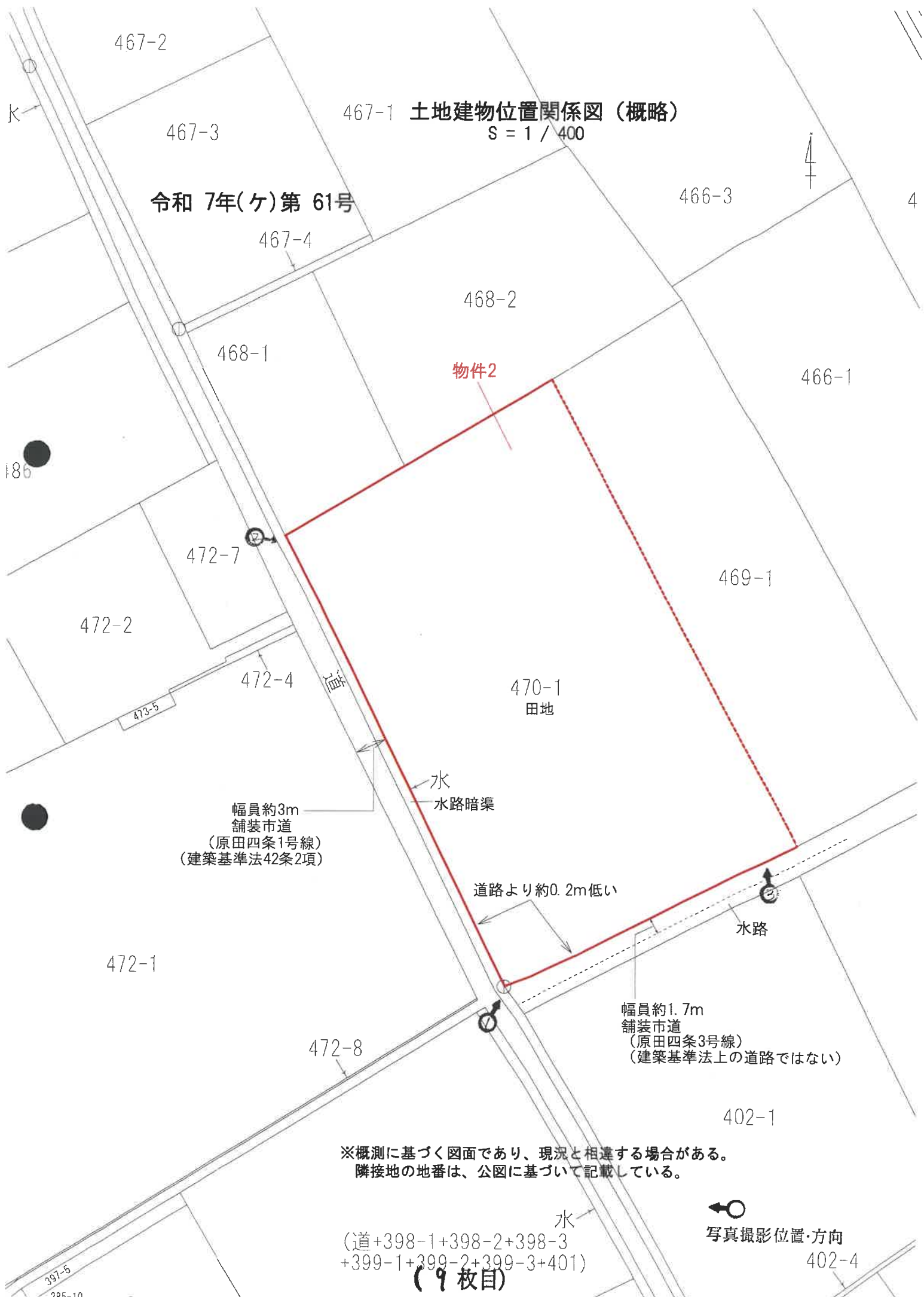
幅員約1.7m
舗装市道
(原田四条3号線)
(建築基準法上の道路ではない)

※概測に基づく図面であり、現況と相違する場合がある。
隣接地の地番は、公図に基づいて記載している。

(8 枚目)

(道+398-1+398-2+398-3
+399-1+399-2+399-3+401)

写真撮影位置・方向



土地建物位置関係図（概略）
S = 1 / 400

令和 7年(ケ)第 61号

物件2

470-1
田地

幅員約3m
舗装市道
(原田四条1号線)
(建築基準法42条2項)

水
水路暗渠

道路より約0.2m低い

水路

幅員約1.7m
舗装市道
(原田四条3号線)
(建築基準法上の道路ではない)

※概測に基づく図面であり、現況と相違する場合がある。
隣接地の地番は、公図に基づいて記載している。

水
(道+398-1+398-2+398-3
+399-1+399-2+399-3+401)

(9 枚目)

写真撮影位置・方向
402-4

1



受命物件の状況

善通寺市道（建築基準法42条2項道路）

物件2

2



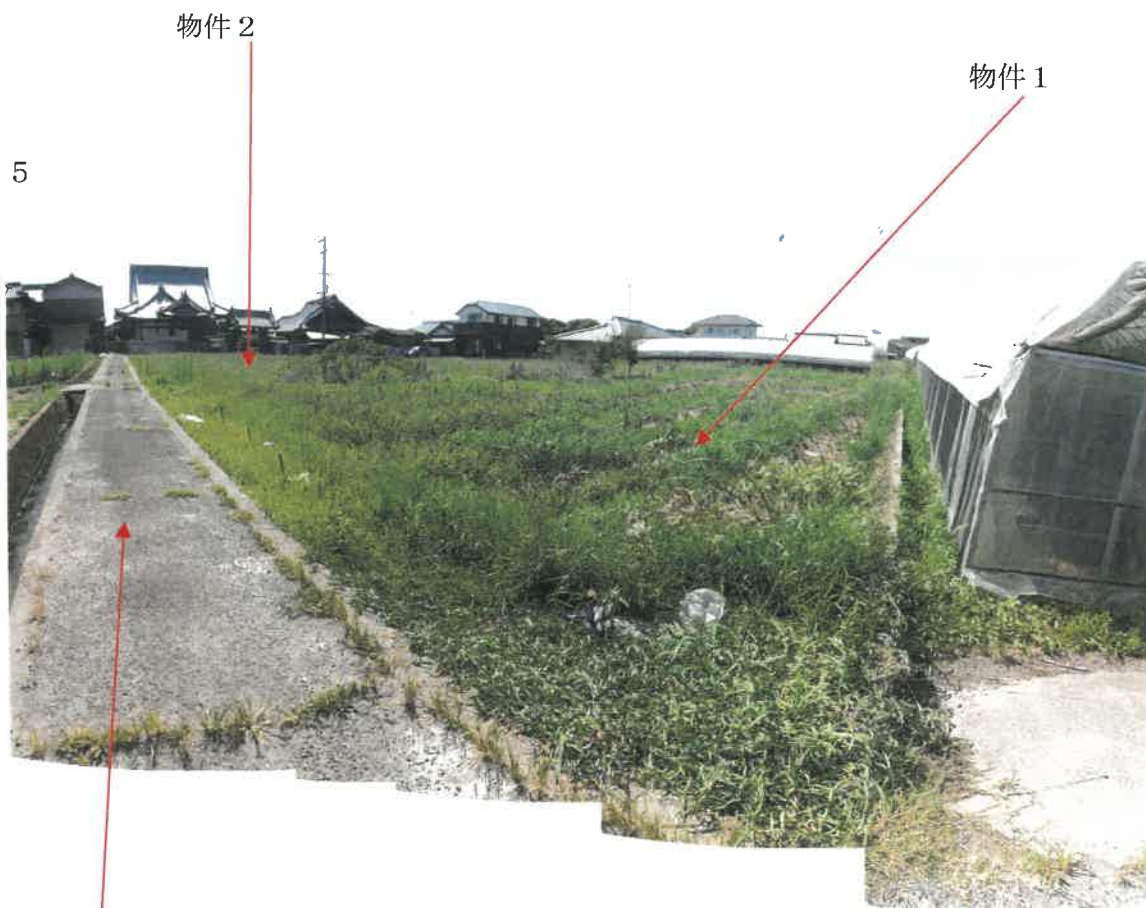
物件2土地西側及び北側境界付近の状況



4



物件 1 土地と 2 土地との間の畔状の状態及び境界木の状況



物件 1 土地南側及び東側境界付近の状況

善通寺市道（建築基準法上の道路ではない）

令和7年(ケ)第 61号
令和7年7月30日 現地調査
令和7年8月5日 評価

高松地方裁判所 御中



評価書

(物件1、2)

評価人 不動産鑑定士

鈴木祐司

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,650,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 910,000 円
物件2 (土地)	金 1,740,000 円

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

番号	種類	所在等	登 記	現況
1	土地	所在地 番目積	善通寺市原田町字四条 469番1 田 723 m ²	同左
2	土地	所在地 番目積	善通寺市原田町字四条 470番1 田 1,383 m ²	同左
番号	特 記 事 項			
—	—			

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、2）

位 置・交 通	J R土讃 線 金蔵寺 駅 の 東 方約 1.8 k m(直線距離) (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	対象物件は、善通寺市の北端付近、高松自動車道北側に農地が広がる地域に存する。
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 : 非線引都市計画区域内 用途地域 : 無指定 建 ぺ い 率 : 70% 容 積 率 : 200% 農振法上の規制 : ー その他の規制 : 農振地域内農用地区域
画 地 条 件 (規模・形状等)	(物件1) 土地の特徴 : 田 地 積 : 723 m ² 形 状 : 長方形地 (物件2) 土地の特徴 : 田 地 積 : 1,383 m ² 形 状 : 長方形地
自然的条件	地 勢 : 略平坦 日 照 : 普通 かんがい排水 : 普通 土壌の状態 : 普通 耕作の難易 : 容易
接面道路の状況	物件2の西側で幅員約3mの舗装市道(原田四条1号線、建築基準法42条2項)に、物件1及び2の南側で幅員約1.7mの舗装市道(原田四条3号線、建築基準法上の道路ではない)にそれぞれ約0.2m低く接面。
土地の利用状況 及び隣地の状況等	・物件1・2土地は、農業経営基盤強化促進法による使用賃借契約が締結されており、使用借人が農地として使用している。 ・物件1・2土地の範囲は、相互の境界が明確ではないものの、周囲の土地との境界は明らかである。 (以上の詳細は現況調査報告書、土地建物位置関係図のとおり) ・周囲は農地、自治会館ほか
特 記 事 項	・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定…無 ・土壌汚染の有無…登記・古い住宅地図等からは、土壌汚染を疑う履歴は確認できなかった。なお、土壌汚染の有無の詳細は専門調査機関による調査を要する。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 土地価格(物件1、2)

目的土地の建付地価格等を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建 減 付 価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1・2	3,000	1.0	2,106	—	6,318,000

(千円未満四捨五入)

ア 標準価格： 取引事例を参考に、収益性及び近時の取引市場の状況を考慮して査定した。

イ 個別格差： なし

ウ 地 積： 公簿数量を採用

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) 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
1・2	6,318,000	—	1.0	0.7	0.6	2,650,000
一括価格(合計)						2,650,000
1	面積により按分		723㎡ / 2106㎡			910,000
2			1383㎡ / 2106㎡			1,740,000

(万円未満四捨五入)

ウ 占有減価修正 —

エ 市場性修正

対象不動産の用途・買受人の限定等に伴う市場性の減退を考慮

△30

オ 競売市場修正

評価の条件記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

固定資産税評価額 (令和 7 年度)

物件1 92,254 円

物件2 176,470 円

※ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とはその性質上異なる額である。

第7 附属資料の表示

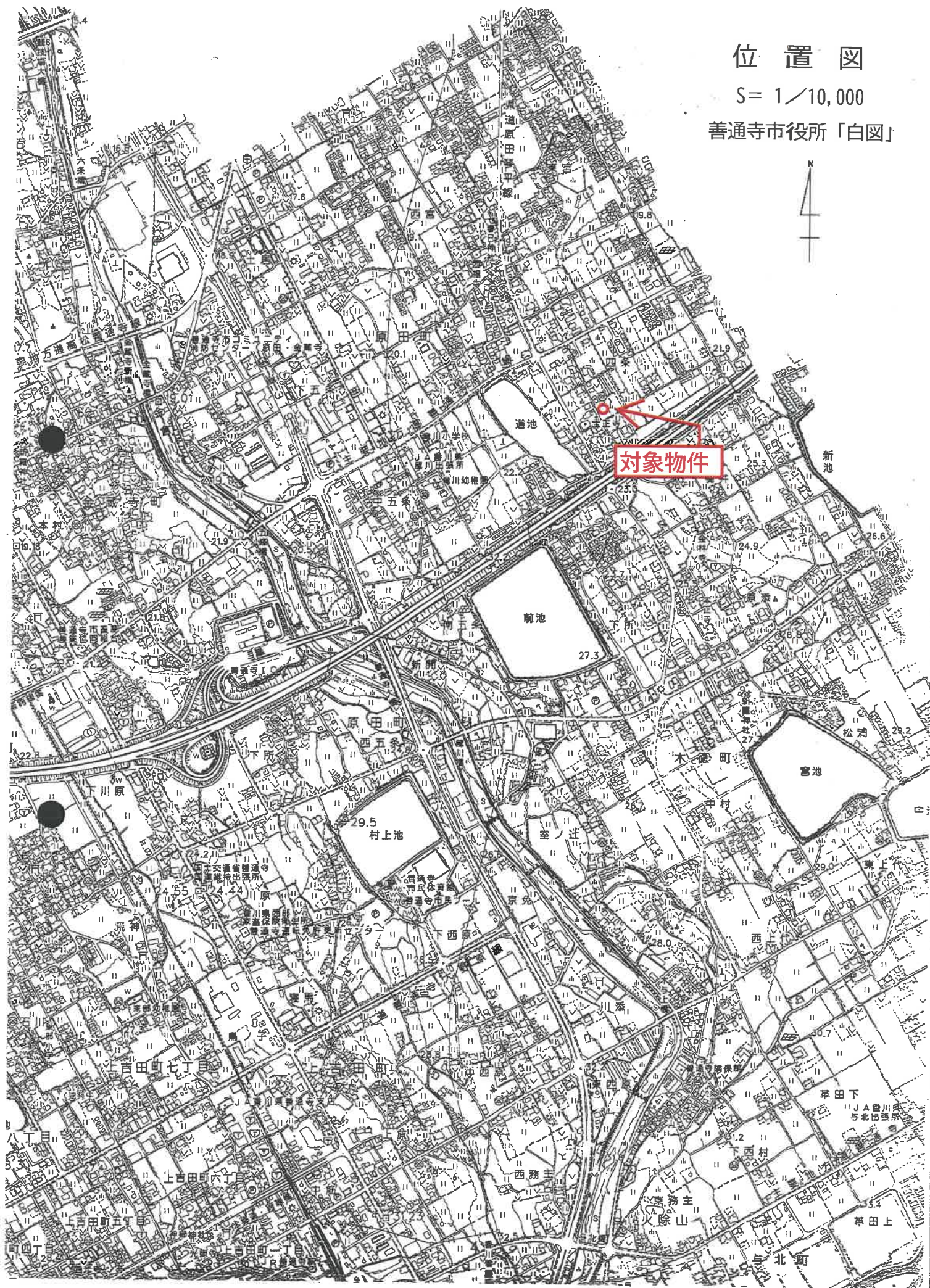
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図

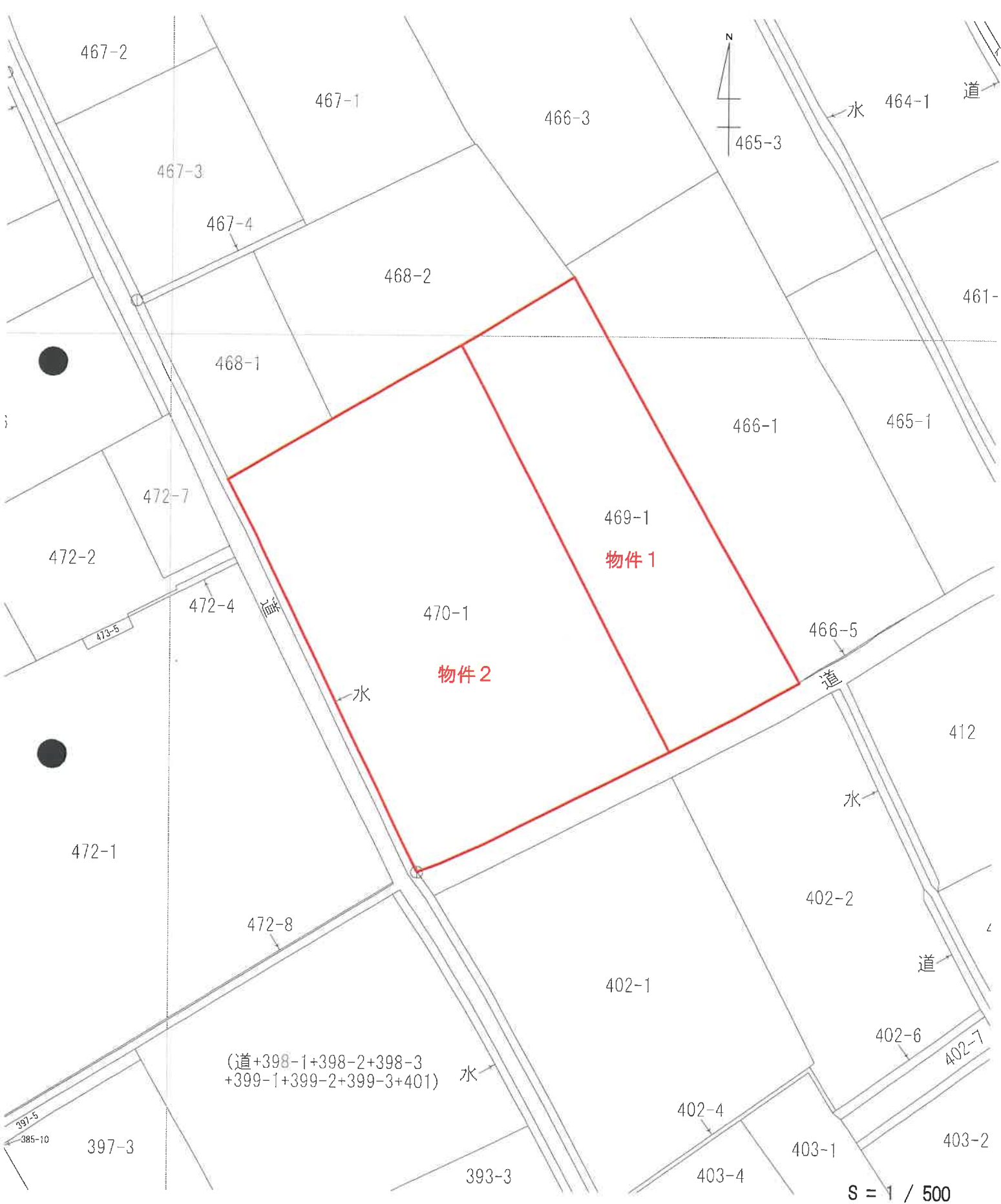
以 上

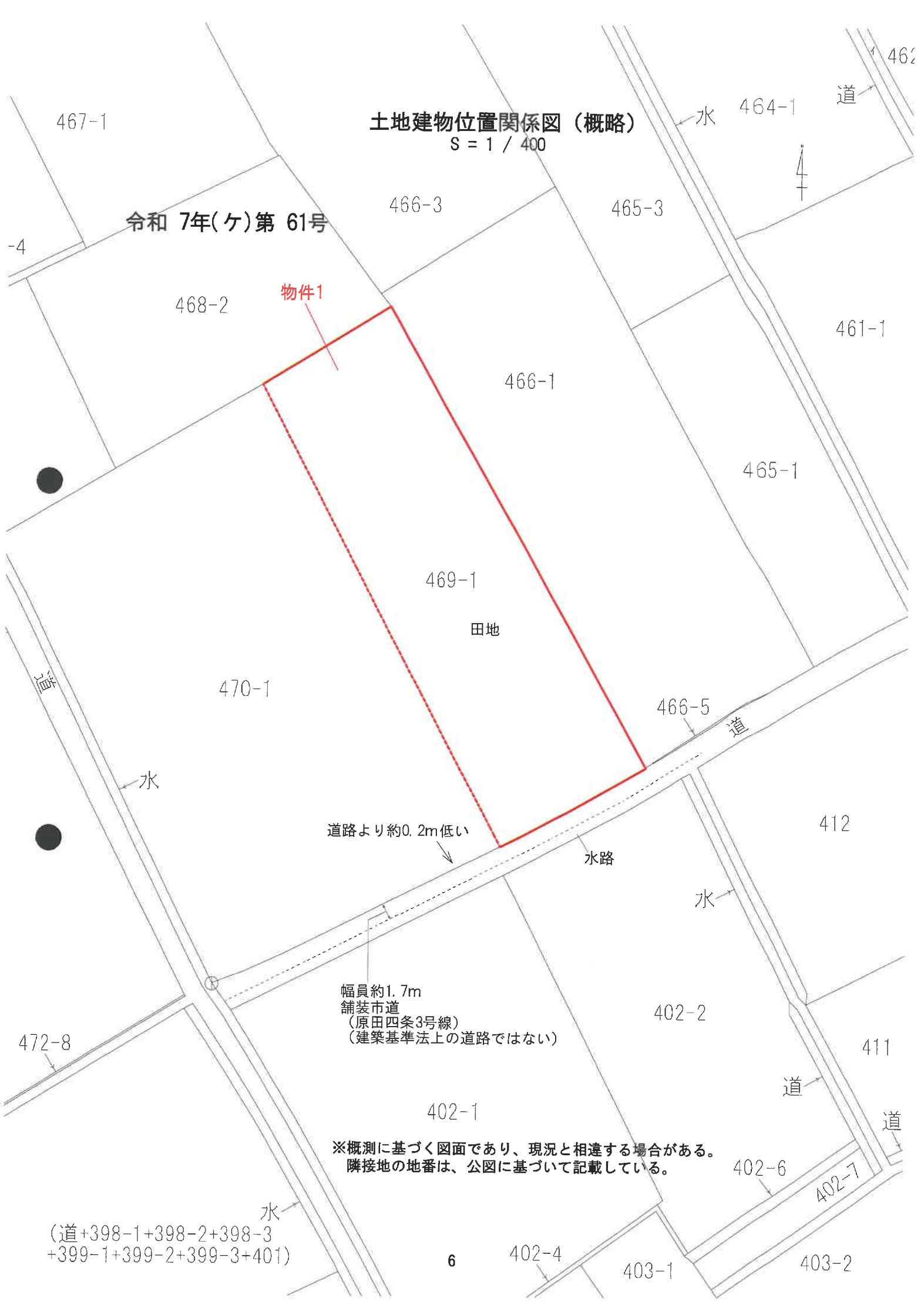
位置図

S = 1/10,000

善通寺市役所「白図」







土地建物位置関係図（概略）
S = 1 / 400

令和 7年(ケ)第 61号

物件1

田地

道路より約0.2m低い

幅員約1.7m
舗装市道
(原田四条3号線)
(建築基準法上の道路ではない)

※概測に基づく図面であり、現況と相違する場合がある。
隣接地の地番は、公図に基づいて記載している。

(道+398-1+398-2+398-3
+399-1+399-2+399-3+401)

$$S = 1 / 400$$

物件2

水路暗渠

道路より約0.2m低い

※概測に基づく図面であり、現況と相違する場合がある。
隣接地の地番は、公図に基づいて記載している。

$$(道+398-1+398-2+398-3+399-1+399-2+399-3+401)$$

402-4