

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月19日

高松地方裁判所民事部不動産執行係

裁判所書記官 平 野 誠 宏

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 2月13日 午前 8時30分から 令和 8年 2月20日 午後 4時30分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月25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 4月22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 8年 2月26日 午前 9時00分から 令和 8年 3月 4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12月19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 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------------|
| 1 | 所 | 在 | 仲多度郡琴平町苗田字本村 |
| | 地 | 番 | 4 6 4 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 6 1. 9 8 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 仲多度郡琴平町苗田字本村 |
| | 地 | 番 | 4 6 4 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8 7. 2 7 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 仲多度郡琴平町苗田字本村 |
| | 地 | 番 | 4 6 4 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8. 0 3 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 仲多度郡琴平町苗田字本村 |
| | 地 | 番 | 4 6 4 番 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 3. 3 2 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 仲多度郡琴平町苗田字本村 |
| | 地 | 番 | 4 6 4 番 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 7. 8 3 平方メートル |



11

物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|------------------|
| ☆6 | 所 | 在 | 仲多度郡琴平町苗田字本村 |
| | 地 | 番 | 4 6 4 番 1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 2 3 1 平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 仲多度郡琴平町苗田字本村 |
| | 地 | 番 | 4 6 4 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8 5 . 0 0 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。ご留意ください。

物 件 明 細 書

令和 7年11月12日

高松地方裁判所民事部不動産執行係

裁判所書記官 平 野 誠 宏

1 不動産の表示

【物件番号1～7】

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～7】

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

【物件番号1～7】

一団の土地として北西側及び南東側の隣地との境界が不明確である。

【物件番号1～5, 7】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号46番)の登記が存在する。

【物件番号6】

本件土地を買い受けるには、農地法3条又は5条許可が必要である旨の琴平町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 | 仲多度郡琴平町苗田字本村 |
| | 地 | 番 | 4 6 4 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 6 1. 9 8 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 仲多度郡琴平町苗田字本村 |
| | 地 | 番 | 4 6 4 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8 7. 2 7 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 仲多度郡琴平町苗田字本村 |
| | 地 | 番 | 4 6 4 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8. 0 3 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 仲多度郡琴平町苗田字本村 |
| | 地 | 番 | 4 6 4 番 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 3. 3 2 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 仲多度郡琴平町苗田字本村 |
| | 地 | 番 | 4 6 4 番 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 7. 8 3 平方メートル |



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|------------------|
| 6 | 所 | 在 | 仲多度郡琴平町苗田字本村 |
| | 地 | 番 | 4 6 4 番 1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 2 3 1 平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 仲多度郡琴平町苗田字本村 |
| | 地 | 番 | 4 6 4 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8 5 . 0 0 平方メートル |

令和7年(ケ)第34号
令和7年9月25日受理
令和7年10月31日提出



現況調査報告書

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 仲多度郡琴平町苗田字本村
地 番 4 6 4 番 3
地 目 宅地
地 積 1 6 1. 9 8 平方メートル
- 2 所 在 仲多度郡琴平町苗田字本村
地 番 4 6 4 番 4
地 目 宅地
地 積 8 7. 2 7 平方メートル
- 3 所 在 仲多度郡琴平町苗田字本村
地 番 4 6 4 番 5
地 目 宅地
地 積 8. 0 3 平方メートル
- 4 所 在 仲多度郡琴平町苗田字本村
地 番 4 6 4 番 6
地 目 宅地
地 積 5 3. 3 2 平方メートル
- 5 所 在 仲多度郡琴平町苗田字本村
地 番 4 6 4 番 7
地 目 宅地
地 積 2 7. 8 3 平方メートル



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-----------------|
| 6 | 所 | 在 | 仲多度郡琴平町苗田字本村 |
| | 地 | 番 | 4 6 4 番 1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 2 3 1 平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 仲多度郡琴平町苗田字本村 |
| | 地 | 番 | 4 6 4 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8 5. 0 0 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	仲多度郡琴平町苗田字本村４６４番３，字同４６４番４，字同４６４番５，字同 ４６４番６，字同４６４番７，字同４６４番２（登記簿上の所在地番）
土 地	物件１～５，７
現 況 地 目	■宅地（物件１～５，７） □公衆用道路（物件 ） □農地（物件 ） □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 □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 ■上記の者が雑草が繁茂した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	
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

(2 枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	仲多度郡琴平町苗田字本村464番1 (登記簿上の所在地番)		
土地	物件6		
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☒ 農地 (物件 6) ☐ 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 ☐ 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 ☒ 上記の者が耕作放棄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			
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣者某	1 私は本件物件1～7土地の近所に住んでいる者です。 2 随分前に土地上の建物が取り壊されて以降は、どなたも土地の利用はしていません。Aさんが暮らしている時には、奥の農地部分は、家族の方が家庭菜園として利用していたと思います。
■B (目的外土地464番8、同番9に「所有権移転請求権仮登記」を設定しているCの孫)	1 私は、本件土地の南東側の目的外土地464番8、同番9に「所有権移転請求権仮登記」を設定しているCの肉親です。 2 うちの家は本件物件6の南西側隣地(目的外土地465番)を所有していたのですが、北東側の県道からの進入路がなかったので、Aさんと話をして目的外土地464番8、同番9を購入する前提として、「所有権移転請求権仮登記」を設定してもらうこととなったと記憶しています。 3 本件物件1～5、7土地の上に建っていた建物が随分と前に取り壊された以降は、誰も当該土地を利用していなかったと思います。時々Aさんが人を雇って雑草の処理をさせていました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見



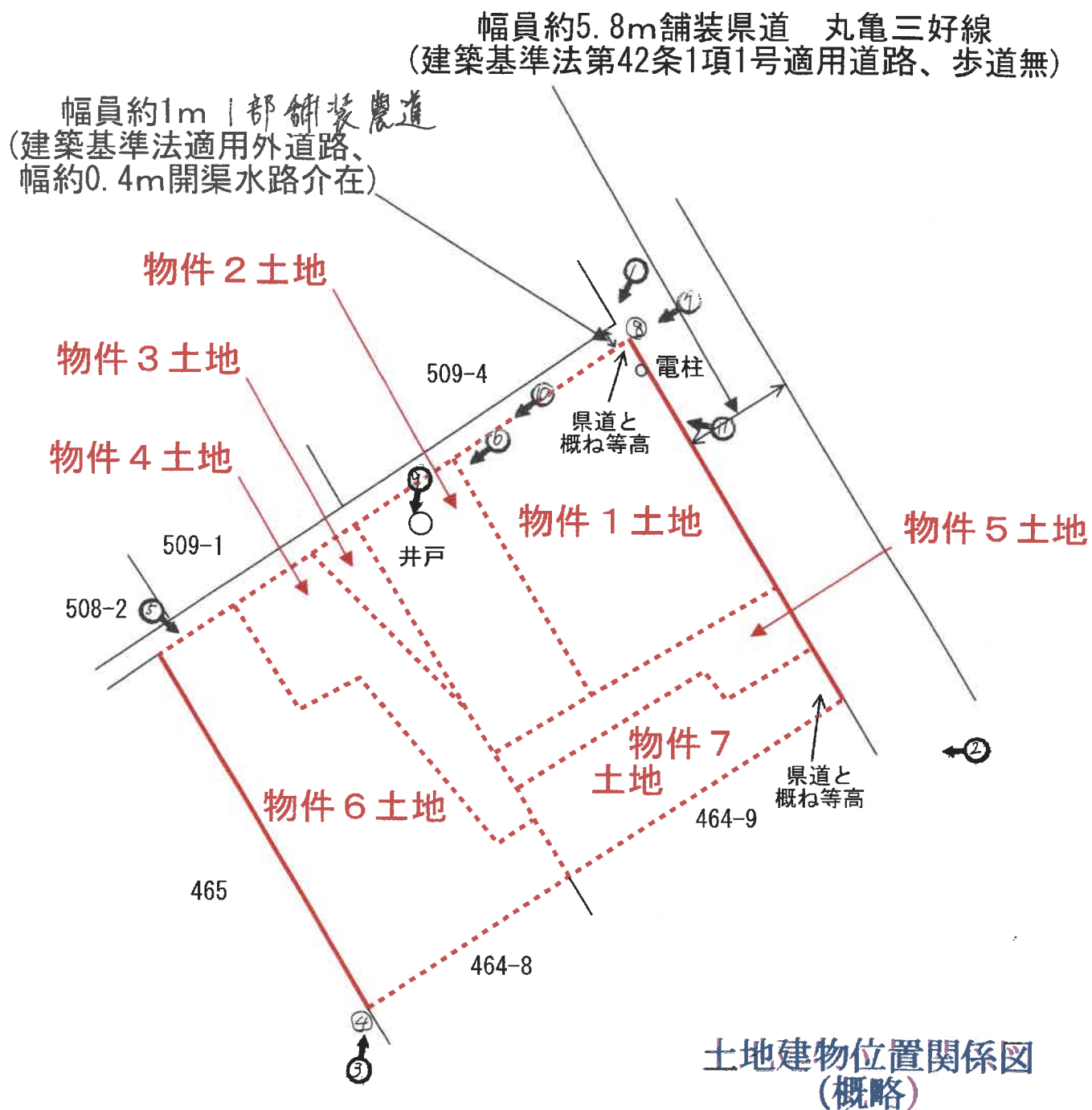
- 1 本件受命物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況から2, 3枚目記載のとおり認めた。
 - 2 琴平町役場及び香川県中讃土木事務所での調査によると、本件土地は都市計画区域内の非線引区域内に存在し、北東側を幅員約5. 8mの香川県道（建築基準法42条1項1号道路）に、北西側を幅員約1mの農道（建築基準法上の道路ではない）に、それぞれ接道している。
 - 3 本件物件1～7土地相互の境界は判然としないものの、一体地として周囲の土地との境界については、北西側及び南東側線を除き明らかである。南西側線はコンクリート擁壁（南端点には境界ピンが存在確認）が、北東側は県道との間に側溝の框が、それぞれ存在している。
本件物件1～7土地北西側中央付近には井戸が存在している。当該井戸が利用可能か飲用可能かについては調査未了であるので判然としない。
 - 4 関係人の陳述によると、本件土地は土地上の建物が取り壊された後は、第三者の占有はなく▲が更地として管理占有していたことが窺われる。現状では亡▲相続財産法人が管理占有しているものと思料する。
 - 5 物件6土地は、農業委員会での調査では《農業振興地域内の農用地区域外に存在しており、競売の入札のためには農地法3条又は5条の買受適格証明が必要》ということである。
物件6土地は、現状では水を引き込めるような形状となっておらず畑としてしか利用できない状態であることが窺われる。
 - 6 香川県広域水道企業団中讃ブロック統括センターでの調査では、「上水道の本管から本件物件1～5、7土地への引き込みは、当センターのデータ（執行官に交付した図面）では存在しないこととなっていますが、現地調査をしたところ引き込みされていることが確認されました。」とのことであった。
当職の現地調査でも、本件物件1～5、7土地北西側端の中央付近に量水器が存在していることが確認された。
 - 7 本件土地周辺の水利関係を掌握している琴平町土地改良区の担当者の話では、「農地である本件物件6土地の水利関係は、苗田東水利組合が管理をしています。水利費用は田で年間反当500円、畑で反当250円を徴収させていただいているようです。農地以外では水利費の徴収はされていません。ただ、合併浄化槽を設置する場合には、人槽当たり1万円程度の分担金を徴収させていただくことになります。詳細については土地改良区に照会していただければと思います。」とのことであった。また、満濃池土地改良区での調査では、「本件物件6土地については、平成12年12月に転用許可がなされたということで、所有者の▲さんから農地ではなくなったとの届出があり、当改良区としては、以降ずっと水利費の徴収はなくなっています。」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, 3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9月26日(金) 11:00-11:20	法務局(丸亀支局)	公図公簿等閲覧等調査
令和7年10月2日(木) 11:00-11:20	物件所在地	接道外観等調査
令和7年10月15日(水) 14:00-14:30	物件所在地	立入調査
令和7年10月15日(水) 15:00-15:30	琴平町榎井 琴平町役場	公法上の規制等調査
令和7年10月15日(水) 15:40-15:50	琴平町苗田 琴平町土地改良区	公法上の規制等調査
令和7年10月15日(水) 16:10-16:20	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10月15日(水) 16:50-17:00	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10月27日(木) 17:00-17:10	琴平町苗田 B宅	目的外土地464番8、同番9関係の事情聴取
令和7年10月27日(木) 17:20-17:30	物件所在地	近隣者から事情聴取
(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。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

- ※ 1 概測に基づく概略図であり、現況と相違する可能性があることに留意されたい。
- ※ 2 隣接地の地番は、公図に基づく記載である。
- ※ 3 赤破線は、隣接地等との境界がやや不明確な部分を表す。



S ≒ 1 : 300



写真撮影位置・方向

(7 枚目)

1



受命物件の状況

香川県道（建築基準法42条1項1号道路）

2

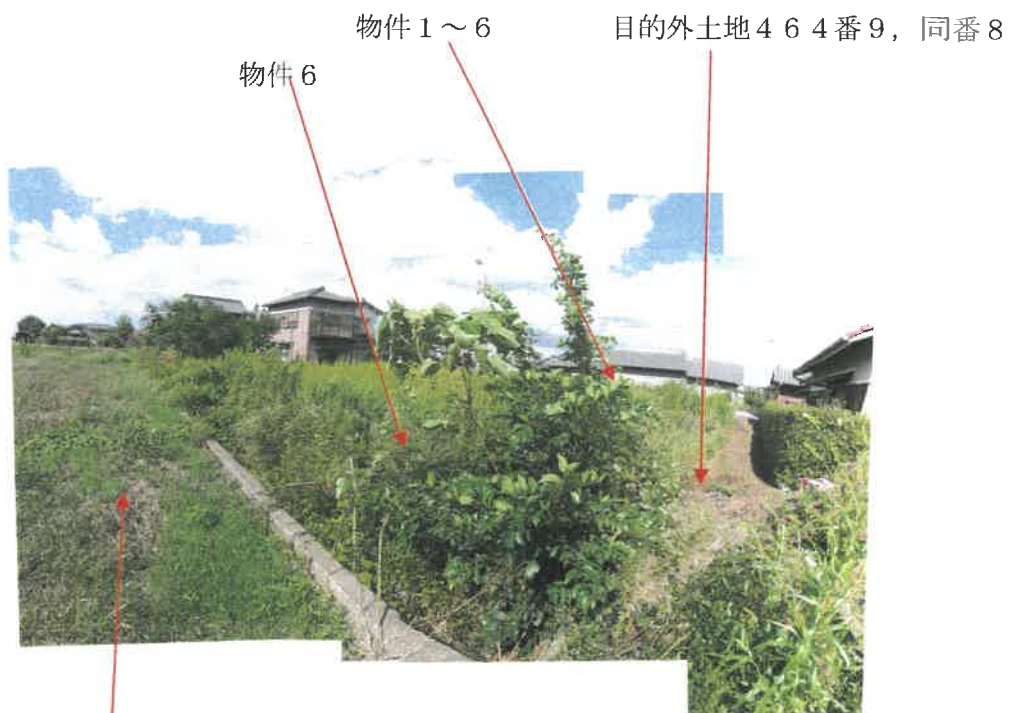
物件1～7



物件1～7土地北東側及び南東側境界付近の状況

目的外土地464番9，同番8

3



物件 1～7 土地南西側及び南東側境界付近の状況
境界ピン

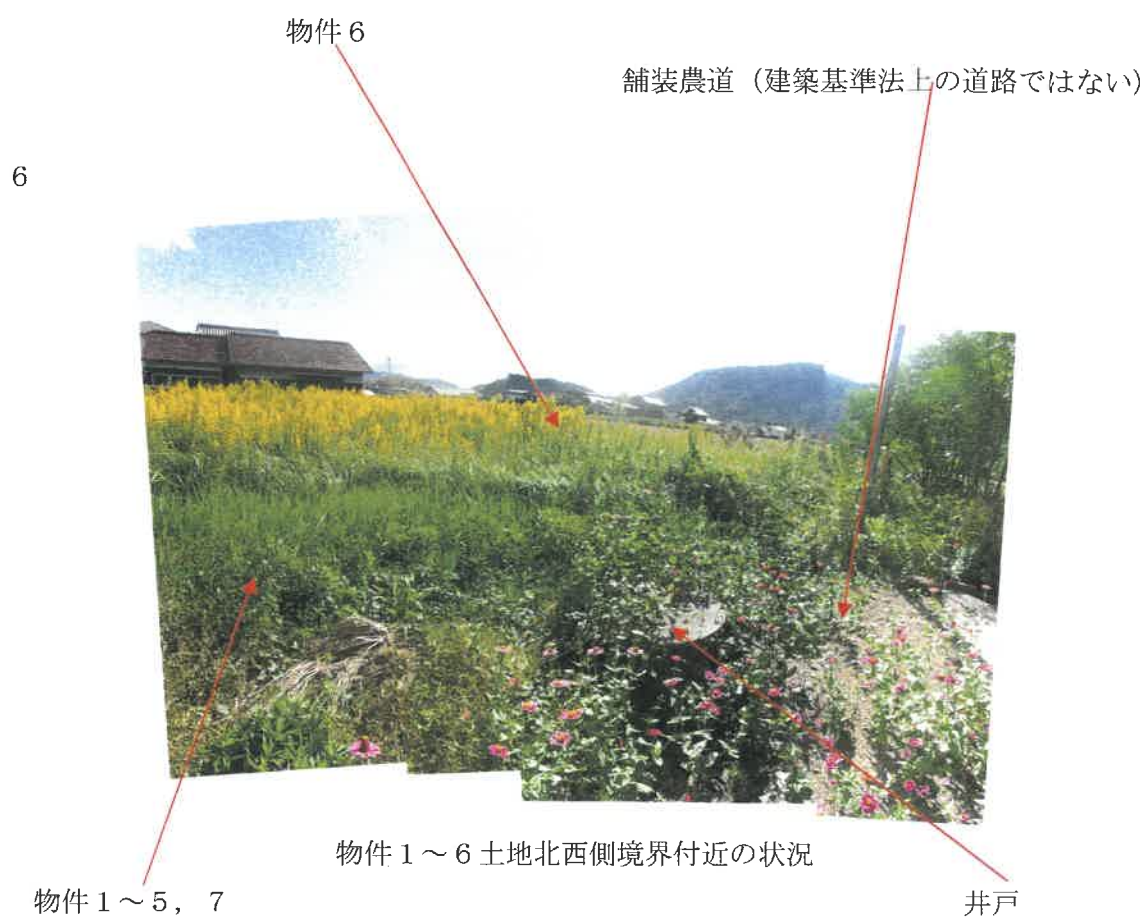
目的外土地 4 6 5 番

4





北西側舗装農道から南東側の状況



物件 1 ～ 6 土地北西側境界付近の状況

7

舗装農道（建築基準法上の道路ではない）

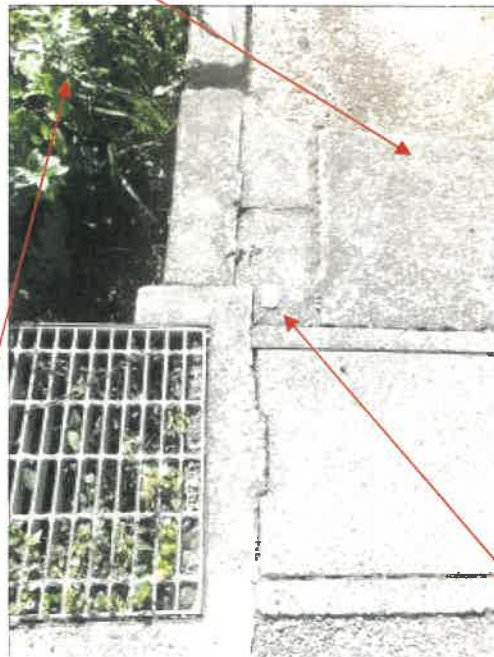


物件 1 ～ 6 土地北西側境界付近の状況

物件 1 ～ 5, 7 土地

舗装農道(建築基準法上の道路ではない) 香川県道(建築基準法 4 2 条 1 項 1 号道路)

8



物件 1 ～ 5, 土地北角付近の境界プレートの状況

物件 1 ～ 5, 7

境界プレートの状況

9



井戸の状況

未舗装農道(建築基準法上の道路ではない)

上水道量水器

10



物件1～5, 7土地北西側中央付近の上水道量水器の状況

1 1



物件 1 ～ 5， 7 土地北角付近の草刈機等の状況

令和7年(ケ)第34号
令和7年10月7日 現地調査
令和7年10月31日 評価

高松地方裁判所 御中



評価書

評価人 不動産鑑定士

新川 智洋

第1 評価額

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

- 1 一括価格は、物件 1 ないし 7 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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。
- 3 物件 1 ないし 7 の内訳価格は更地価格である。

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、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 5 8 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	所 在 等	登 記	現 況
1	所 地 地 地 在 番 目 積	仲多度郡琴平町苗田字本村 4 6 4 番 3 宅地 1 6 1 . 9 8 m ²	同 左
2	所 地 地 地 在 番 目 積	仲多度郡琴平町苗田字本村 4 6 4 番 4 宅地 8 7 . 2 7 m ²	同 左
3	所 地 地 地 在 番 目 積	仲多度郡琴平町苗田字本村 4 6 4 番 5 宅地 8 . 0 3 m ²	同 左
4	所 地 地 地 在 番 目 積	仲多度郡琴平町苗田字本村 4 6 4 番 6 宅地 5 3 . 3 2 m ²	同 左
5	所 地 地 地 在 番 目 積	仲多度郡琴平町苗田字本村 4 6 4 番 7 宅地 2 7 . 8 3 m ²	同 左
6	所 地 地 地 在 番 目 積	仲多度郡琴平町苗田字本村 4 6 4 番 1 田 2 3 1 m ²	同 左
7	所 地 地 地 在 番 目 積	仲多度郡琴平町苗田字本村 4 6 4 番 2 宅地 8 5 . 0 0 m ²	同 左
特 記 事 項			
・特になし			

－次頁へ－

第4 目的物件の位置・環境等
土地の概況及び利用状況等（物件1ないし7土地）

位 置 ・ 交 通	琴電琴平線「榎井」駅の北西方約1.2km（直線距離） JR土讃線「琴平」駅の北東方約1.3km（同上） （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	目的物件の存する近隣地域は、琴平町中心市街地より北方郊外、琴電琴平線「榎井」駅の北西方約1.2km付近（直線距離）に位置し、市町境に程近い県道沿いにおいて旧来からの戸建住宅等がほぼ建ち並び、周辺には農地が広がる住宅地域を形成している。 当該地域においては、戸建住宅等としての使用を標準的使用とする。近隣地域周辺においては、地場産業衰退、人口減少、地縁的選好性の強さ等の影響より需要はやや弱く、今後も地価水準は弱含みで推移するものと予測する。	
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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 指定なし 70% 200% 指定なし 特になし
画 地 条 件	一団の土地（物件1ないし7、以下同様）については、間口約22m、奥行約29m、規模654.43㎡（登記記載数量）の長方形状の中間画地であり、現状は更地の状態で放置されている。 また、現状は雑草が繁茂しており、地勢は若干の起伏が認められる。	
接面道路の状況	一団の土地の北東側で幅員約5.8m舗装県道（丸亀三好線、建築基準法第42条1項1号適用道路、歩道無）と、概ね等高に接面する。また、一団の土地の北西側で幅員約1m舗装農道（建築基準法適用外道路）が存する。また、系統・連続性は普通程度である〔附属資料「土地建物位置関係図（概略）」参照〕。	
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	前述のとおり、一団の土地については、現況は更地の状態で放置されている。また、一団の土地としての隣接不動産の状況は、北東側は県道を介し戸建住宅、北西側は戸建住宅等、南東側は戸建住宅、南西側は農地である。	
供給処理施設	上水道あり、ガス配管なし、下水道なし	
特 記 事 項	- 一団の土地の範囲について、法務局備付の公図（地図に準ずる図面）、住宅地図、航空写真等を参考にした現地調査等の結果、一団の土地としての周囲の土地との境界については、北東側及び南西側については現況上明らかであるが、北西側及び南東側、物件1ないし7土地相互間の境界は判然としない〔附属資料「土地建物位置関係図（概略）」参照〕。 - 物件1土地には、現状では滅失している建物の登記（家屋番号46番、木造瓦葺平家建、居宅）が、抵当権が付着したまま残存している。 - 一団の土地の北西側中央付近に井戸が存するが、飲用を含め、利用可能かであるかは判然としない。	

特 記 事 項	・ 物件 6 土地は登記上は田であるが、現状では水を引き込める構造にないと思料され、概ね畑としての利用に限られることが窺われる。 ・ 琴平町農業委員会への聴取等によれば、物件 6 土地は農業振興地域の整備に関する法律上の農用地区域外に存するが、農地と認識しているとのことである。したがって、買受人におかれては、買受時に農地法 3 条又は 5 条の買受適格証明が必要であるとのことである。 ・ 一団の土地周辺を含め、中域的な水利関係を掌握している琴平町土地改良区への聴取等によれば、農地である物件 6 土地の水利関係は地元の苗田東水利組合が管理をしており、1 反あたりの水利費用は田で年 5 0 0 円、畑で年 2 5 0 円とのことである。また、農地以外は水利費用の徴収はないが、合併浄化槽を設置する場合には、人槽あたり 1 万円程度の分担金の徴収があるとのことである。なお、詳細については、当方（琴平町土地改良区）まで照会していただいたいとのことである。 ・ 一団の土地周辺を含め、広域的な水利関係を掌握している満濃池土地改良区への聴取等によれば、物件 6 土地については、平成 1 2 年 1 2 月に所有者から転用許可がなされたとの届出があり、それ以降は水利費用の徴収をしていないとのことである。 ・ 土壌汚染の有無に関しては、登記記載事項、過去の住宅地図による地歴調査、聴取調査等からは土壌汚染が疑われる特段の利用履歴は確認できず、土壌汚染の可能性は低い。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。 ・ 埋蔵文化財については、琴平町教育委員会生涯教育課に確認した結果、文化財保護法上の周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はないことから、その可能性は低いものと思料されるため、当該要因については考慮外として評価する。 ・ 目的物件の占有等の権利関係は、現況調査報告書参照のこと。
---------	---

一次頁へー

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

更地価格（物件1ないし7一体地）

目的土地の更地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	地 積 (㎡)	建付減価	更地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
一体地	16,300	0.79	654.43	—	8,427,000
1	—	—	161.98	—	※2,086,000
2	—	—	87.27	—	※1,124,000
3	—	—	8.03	—	※103,000
4	—	—	53.32	—	※687,000
5	—	—	27.83	—	※358,000
6	—	—	231	—	※2,975,000
7	—	—	85.00	—	※1,094,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 琴平(県)－2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$17,500\text{円}/\text{㎡} \times 99.6/100 \times 100/100 \times 100/107 \div 16,300\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：特になし

◇地域格差：街路条件▲7%、環境条件+15%（相乗値）

イ 個別格差：地勢等▲15%、規制の程度▲7%（相乗値）

ウ 地 積：登記記載数量による。

エ 建付減価：必要なし

※各物件の更地価格は、一体地としての更地価格を登記記載数量にて面積按分し求めた。
(適宜端数整理)

物件1： $8,427,000\text{円} \times 161.98\text{㎡} \div 654.43\text{㎡} \div 2,086,000\text{円}$

物件2： $8,427,000\text{円} \times 87.27\text{㎡} \div 654.43\text{㎡} \div 1,124,000\text{円}$

物件3： $8,427,000\text{円} \times 8.03\text{㎡} \div 654.43\text{㎡} \div 103,000\text{円}$

物件4： $8,427,000\text{円} \times 53.32\text{㎡} \div 654.43\text{㎡} \div 687,000\text{円}$

物件5： $8,427,000\text{円} \times 27.83\text{㎡} \div 654.43\text{㎡} \div 358,000\text{円}$

物件6： $8,427,000\text{円} \times 231\text{㎡} \div 654.43\text{㎡} \div 2,975,000\text{円}$

物件7： $8,427,000\text{円} \times 85.00\text{㎡} \div 654.43\text{㎡} \div 1,094,000\text{円}$

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。

① 内訳価格及び一括価格

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	2,086,000	—		0.95	0.6	1,190,000
2	1,124,000	—		0.95	0.6	640,000
3	103,000	—		0.95	0.6	60,000
4	687,000	—		0.95	0.6	390,000
5	358,000	—		0.95	0.6	200,000
6	2,975,000	—		0.95	0.6	1,700,000
7	1,094,000	—		0.95	0.6	620,000
一括価格 (合計)						4,800,000

ウ 占有減価修正：現況等に鑑み、必要なしと判断した。

エ 市場性修正：農地転用等に伴う手数増加に伴う購買意欲低下等による市場性の減退等を考慮し、全体として▲5%の市場性修正が必要と判断した。

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。

一次頁へー

第6 参考価格資料

1 地価調査価格〔琴平(県)－2〕

所 在：香川県仲多度郡琴平町上櫛梨字小路1215番12
価 格：17,500円/㎡
位 置：JR土讃線「琴平」駅の北方約2.8km(道路距離)
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：157㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：北西側4m私道
用途指定等：(都)無指定(建蔽率70%、容積率200%)
地 域 の 概 要：中小規模の一般住宅が見られる周辺に農地の多い住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1		1,809,640円
物件2		974,980円
物件3		89,711円
物件4		595,691円
物件5		310,916円
物件6		2,580,732円
物件7		949,620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(貼り合わせ)
- 3 土地建物位置関係図(概略)

以 上

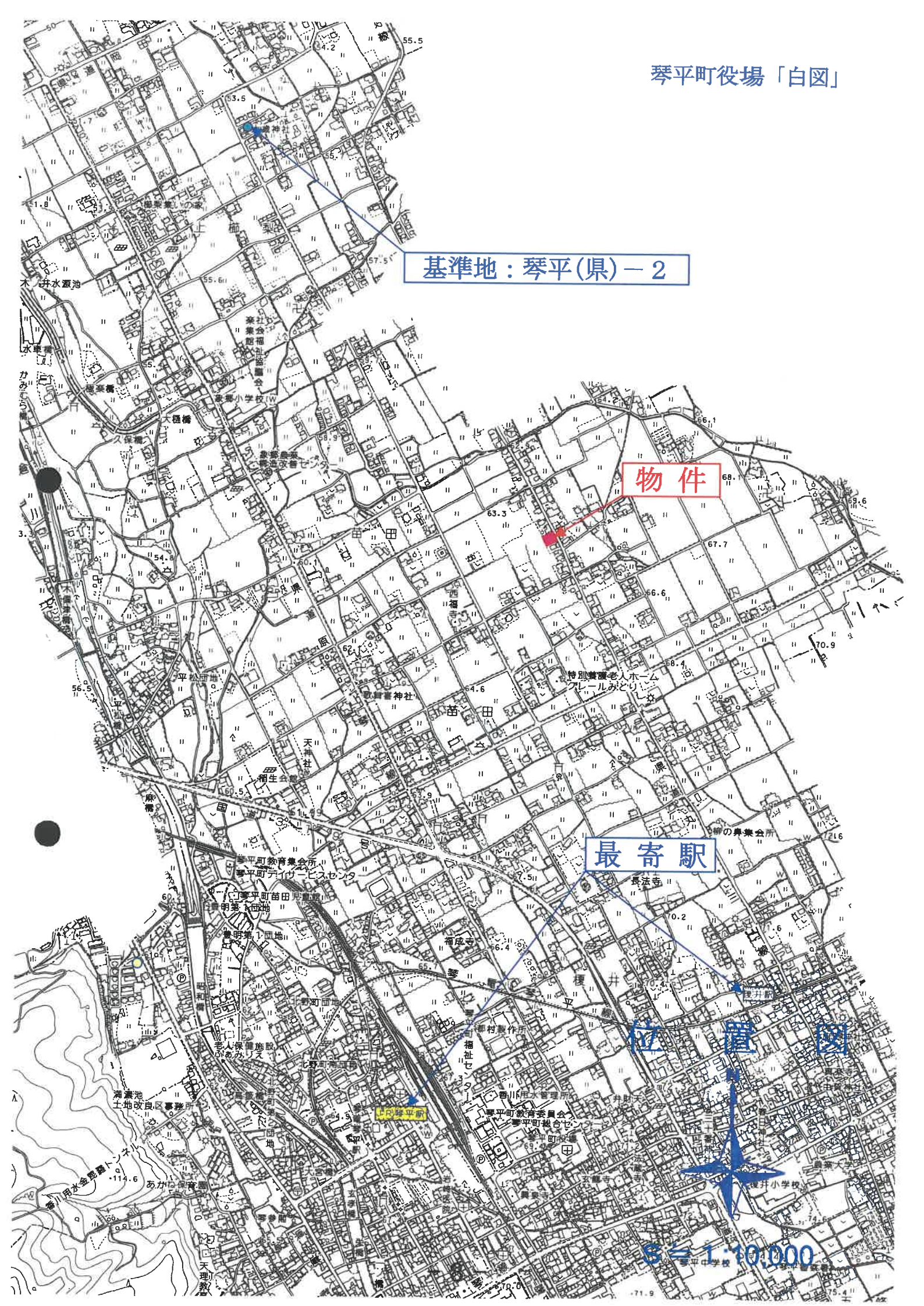
基準地：琴平(県)－2

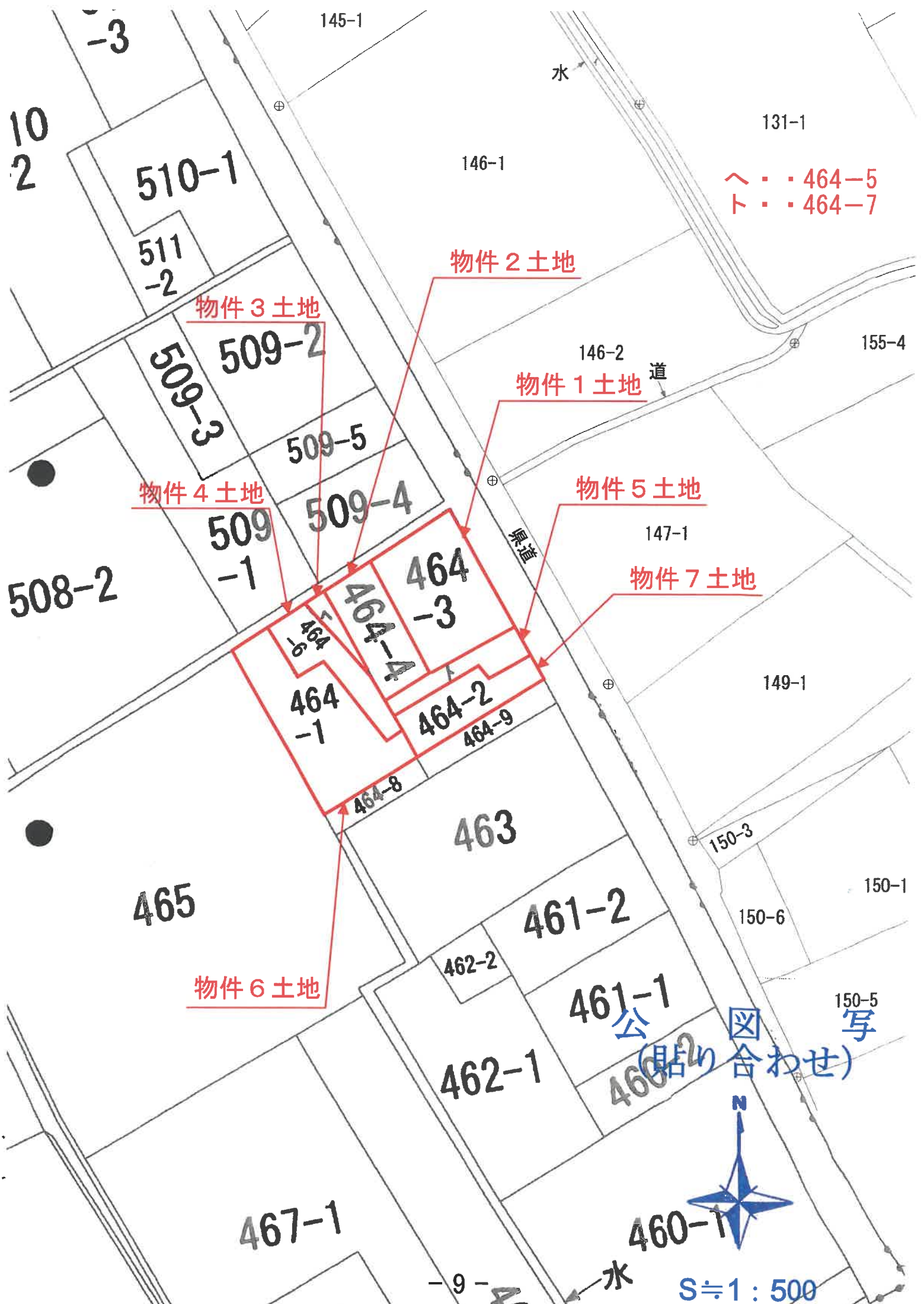
物件

最寄駅

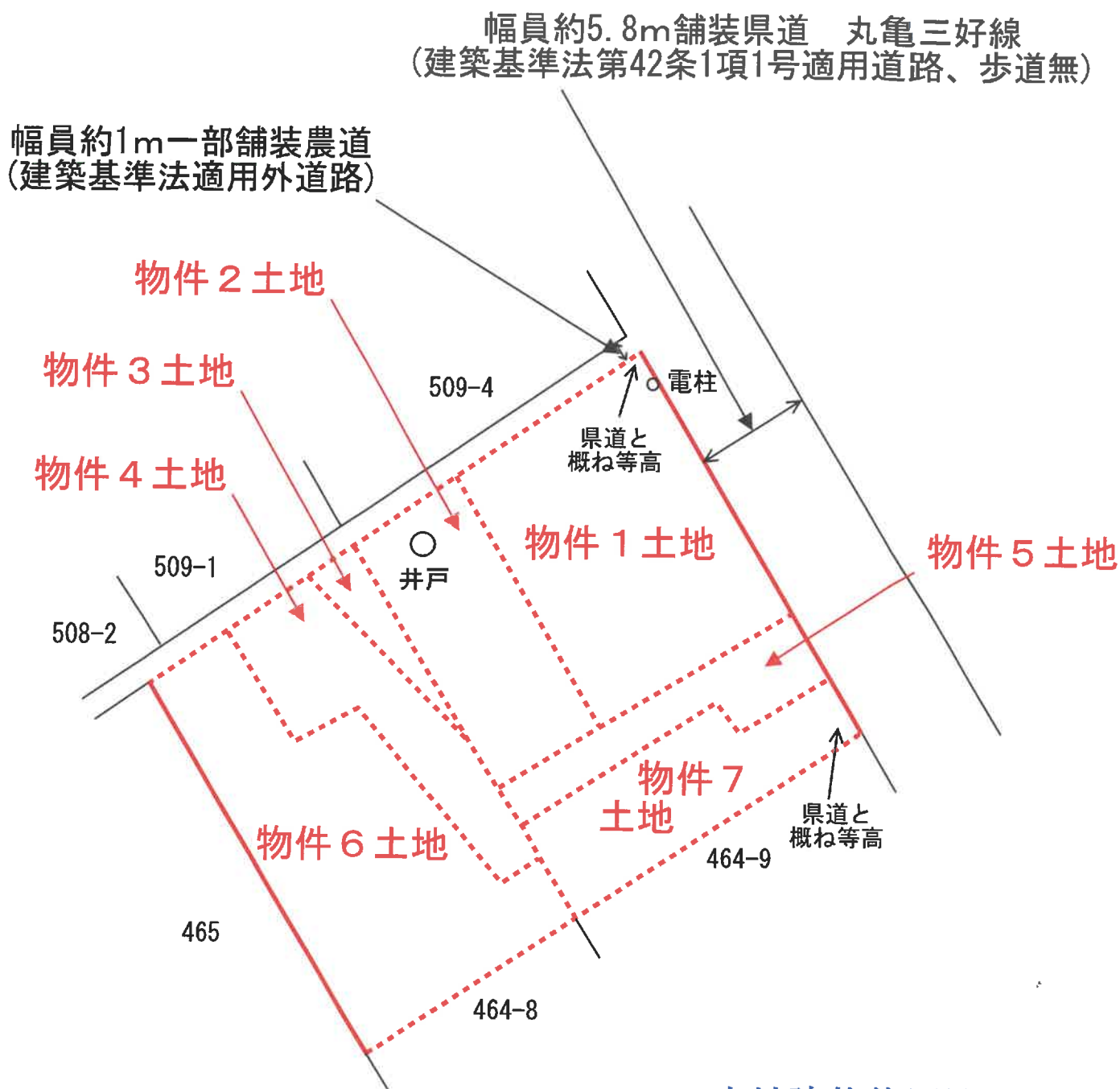
位置図

1:10,000





- ※1 概測に基づく概略図であり、現況と相違する可能性があることに留意されたい。
- ※2 隣接地の地番は、公図に基づく記載である。
- ※3 赤破線は、隣接地等との境界がやや不明確な部分を表す。



土地建物位置関係図
(概略)



S ≒ 1 : 300