

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 2 月 1 9 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 8 年 2 月 1 3 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 8 年 2 月 2 0 日 午後 4 時 3 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 2 5 日 午前 1 0 時 0 0 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 2 2 日 午後 1 時 3 0 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 2 6 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 3 月 4 日 午後 4 時 0 0 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 3 3 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 1 2 月 1 9 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 0 0 分から午後 4 時 0 0 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)
2☆	120,000 96,000		24,000	411	0
備考					



物 件 目 録

☆2 所 在 観音寺市木之郷町字田ノ丸
地 番 249番7
地 目 田
地 積 317平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月 5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2】

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観音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

2	所	在	観音寺市木之郷町字田ノ丸
	地	番	2 4 9 番 7
	地	目	田
	地	積	3 1 7 平方メートル



令和7年(ケ)第74号
令和7年9月17日受理
令和7年10月8日提出



現況調査報告書

(物件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

2 所 在 観音寺市木之郷町字田ノ丸
地 番 249番7
地 目 田
地 積 317平方メートル



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	観音寺市木之郷町字田ノ丸249番7（登記簿上の所在地番）		
土 地	物件2		
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 農地（田）（物件 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 ☐ 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 ☒ 上記の者が荒廃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」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
■B (亡A相続財産清算人弁護士)	1 私は本件物件2土地の所有者である、亡A相続財産の清算人を務めています。 2 本件物件2土地は、現在は荒廃田のような状態です。第三者に貸しているということはありません。

(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 観音寺市役所及び香川県西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外に存在し、北西側を幅員約4mの、北東側を幅員約3.5mの、それぞれ観音寺市道に接道している。
観音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。」とのことであった。
 - 3 物件2土地の範囲は、南西側線以外の境界線は外形上明らかであり、南西側線についても外形的構造物は存在しないものの、西角点及び南角点に境界プレートが存在していることから両点を結ぶことにより明らかにすることが可能である。
 - 4 本件土地周辺の水利関係を掌握している木之郷水利組合代表者の陳述によると、「物件2土地の水利費については、年間1,000円程度を徴収させていただくことになると思います。競売で買受られた方は地域のコミュニティーセンターにご相談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。

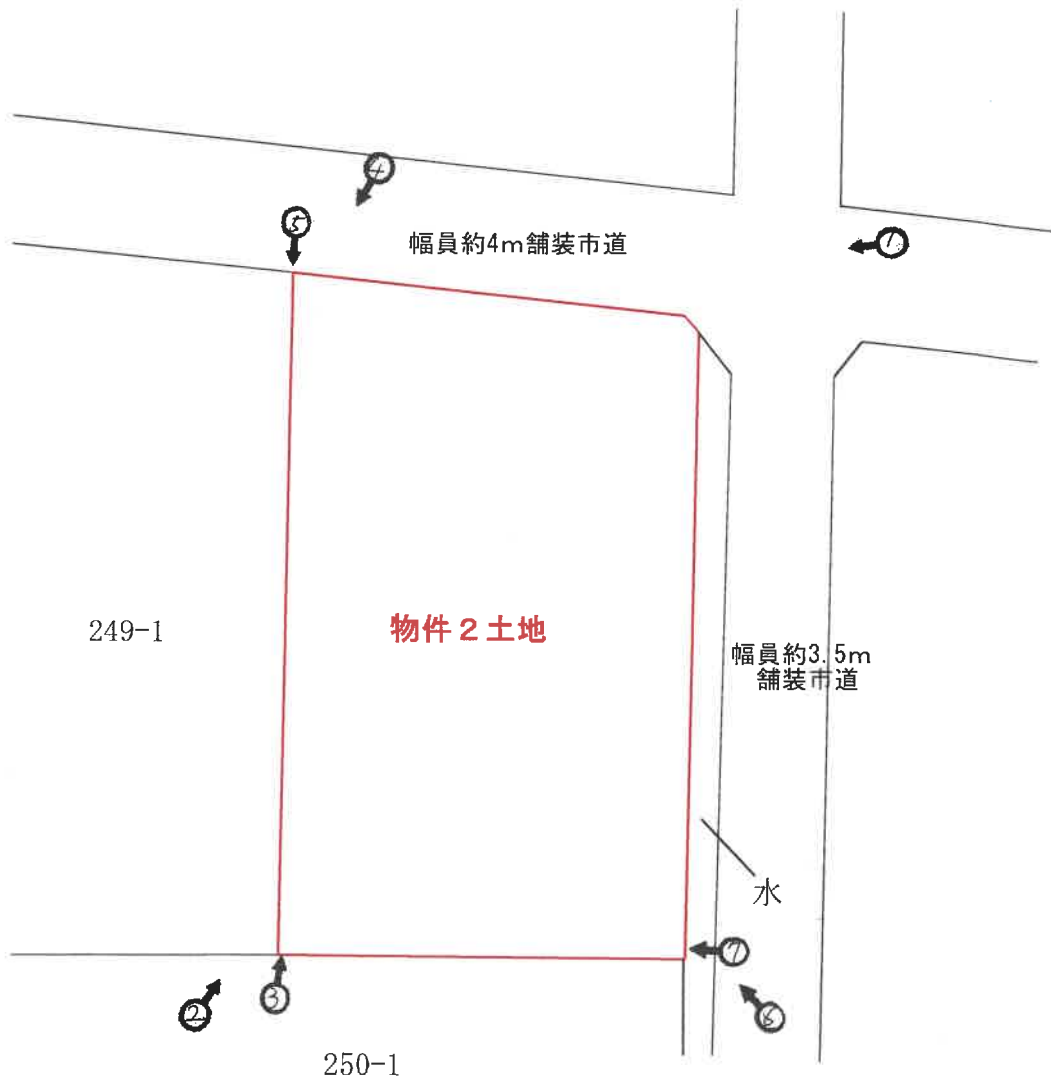
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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9月22日(月) 11:00-11:20	物件所在地	接道外観等調査
令和7年9月22日(月) 11:50-12:00	香川県西讃土木事務所	公法上の規制等調査
令和7年9月22日(月) 12:05-12:15	観音寺市坂本町 香川県広域水道企業団西讃 ブロック統括センター	上水関係調査
令和7年9月24日(水) 15:00-15:20	法務局(観音寺支局)	公図公簿等閲覧等調査
令和7年10月1日(水) 9:00-9:30	観音寺市役所	公法上の規制等調査
令和7年10月1日(水) 9:45-9:55	観音寺市坂本町 B弁護士事務所	鍵の借り受け 事情聴取
令和7年10月1日(水) 10:30-11:30	物件所在地	立入調査 評価人同行
令和7年10月1日(水) 9:45-9:55	観音寺市坂本町 B弁護士事務所	鍵の返却
令和7年10月3日(金) 11:00-11:10	当庁(電話)	亡A相続財産清算人B弁護士から事情聴取
(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 7年10月 1日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち会わせ、亡A相続財産清算人B弁護士から借り受けた鍵で解錠の上で建物内に立ち入った。		

(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≒1:250



(注) 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。
都市計画区域外につき建築基準法は原則非適用である。

1



受命物件（物件2）の状況

2



目的外土地 249番1 (物件1)

3



物件2土地南角点付近の状況

目的外土地 249番1 (物件1)

目的外土地 250番1

4



5



6



物件 2 土地南東側及び北東側境界付近の状況

7



水田に水を張るためのポンプの設置状況

令和7年(ケ)第74号
令和7年10月1日 現地調査
令和7年10月7日 評価

高松地方裁判所 御中



評 価 書

(物件2)

評価人 不動産鑑定士

長 尾 直 樹

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1 2 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 2 (土地)	金 1 2 0 , 0 0 0 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	所 在 等	登 記	現 況
2	所 地 地 地 在 番 目 積	観音寺市木之郷町字田ノ丸 249番7 田 317m ²	同左
番号	特 記 事 項		
	特にない。		

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2)

位 置 ・ 交 通	J R 予讃線「観音寺」駅の南東方約3.1km (直線距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	観音寺市の南東郊外の木之郷町地区に位置し、農家住宅、事業所等が散在する他は農地の多い地域を形成している。 今後もほぼ現況と同様なあり方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 ぺ い 率 容 積 率 農振法上の規制 その他の規制	都市計画区域外 — — — 農業振興地域の整備に関する法律上の農用地 —
画 地 条 件	面 積 317㎡ (登記) 間 口 約14m (北西側) 奥 行 約22.5m 形 状 ほぼ台形	
自 然 的 条 件	地 勢 ほぼ平坦 日 照 普通 耕作の難易 普通	
接面道路の状況	北西側現況幅員約4m舗装市道に0.3m程度低く接面。 道路は市道認定されている。 北東側現況幅員約3.5m舗装市道に0.4m程度低く接面。 道路は市道認定されている。 都市計画区域外につき建築基準法は原則非適用である。	
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	土地所有者が田 (荒廃田) の状態で占有している。 隣接不動産の状況は南東側農地、南西側事務所・工場、北西側道路を介して住宅、北東側道路等を介して農地である。	
供 給 処 理 施 設	未整備 但し、北西側道路下に上水道埋設管が存する。	
特 記 事 項	・農用地の指定があり、買受にあたって農地法による適格証明が必要である (農地法3条)。 ・土壤汚染について、登記記載事項、過去の住宅地図による地歴調査等からは土壤汚染が疑われる特段の利用履歴は確認できず、土壤汚染の可能性は低い。なお、土壤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、観音寺市文化振興課においてヒアリングを行ったが、本件土地自体には包蔵地の指定はないことを確認した。したがって、本件評価において当該事項は考慮外とする。	

第5 評価額算出の過程

土地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

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	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
2	900	1.01	317	—	0.7	0.6	120,000

ア 標準画地価格：地域の標準的な農地の価格を、周辺取引事例等を参考に上記のとおり査定。

なお、規準とすべき地価公示地等の設定はない。

イ 個別格差：角地＋１％(1.01)

ウ 地積：登記数量による。

エ 占有減価修正：必要なし

オ 市場性修正：農地であること等を考慮した。

カ 競売市場修正：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。

第6 参考価格資料

- 1 固定資産税評価額（令和7年度）
物件2 29,378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

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 土地建物位置関係図

以 上

位置図

S=1:25000



最寄駅

物件

写 図 公

ハ 309-3
ニ 310-3
ホ 313-5
ヘ 316
ト 31
チ 319-1
メ 319-3
2-1

S=1:1200



物件 2 土地

038141

前 249-1 後新

地 番 249-7 後新

土地の所在 新吉寺市木之郷町宝田の丸

境界・地籍点番号	不動点の位置	記号	境界・地籍点番号	不動点の位置	記号
A・B	金属プレート(2番)	MA	金属プレート(1番)	MP	P
	金属板	MB	コンクリート角	CC	W
	石 板 (埋め)	SP	刻 印	EP	N
	コンクリート板 (埋め)	CP			
	ガラス板 (埋め)	PP			

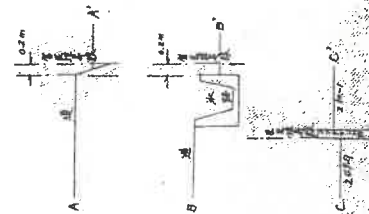
三 針 求 積 表

地番	10249-7	面積	積算	面積
イ	25.88	14.81	300.4668	
ロ	25.88	12.65	329.3820	
ハ	14.07	0.54	7.5978	
		合計	635.4466	
		面積	317.7233	
		面積	317.7233	
		面積	96.11	

地番	11249-1	面積	積算	面積
イ		817.2163		
ロ		317.7233		
ハ		499.4930		
		499.4930		
		151.08		

物件 2 土地

物件 2 土地



(単位:メートル)

作製者

平成 2 年 8 月 9 日 (作製)

申請人

縮尺

250

原図を約70%に縮小

昭和 2 年 8 月 10 日登記
平成

土地建物位置関係図(概略)

S≒1:250



(注) 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。
都市計画区域外につき建築基準法は原則非適用である。