

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 2 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

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 5 月 1 6 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 7 年 5 月 2 3 日 午後 4 時 3 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 2 8 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 7 年 6 月 1 1 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 7 年 5 月 2 9 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 6 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 4 月 2 5 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 目 録

1	所	在	善通寺市上吉田町四丁目
	地	番	1 2 2 4 番 5
	地	目	宅地
	地	積	2 8 4 . 7 3 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3月24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】

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】

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】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号1224番5）の登記が存在する。

《 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 | 善通寺市上吉田町四丁目 |
| | 地 | 番 | 1 2 2 4 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 8 4 . 7 3 平方メートル |



令和6年(ケ)第62号
令和6年10月11日受理
令和6年10月28日提出



現況調査報告書

高松地方裁判所

執行官 都 築 浩 一

(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	善通寺市上吉田町四丁目
	地 番	1 2 2 4 番 5
	地 目	宅地
	地 積	2 8 4 . 7 3 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	香川県善通寺市上吉田町四丁目1224番5（登記簿上の所在地番）			
土地	物件1			
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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 ☒ 上記の者が物件1の土地を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	本件土地には、コンクリート製の建物基礎と思われるものが存在する。			
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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■亡A相続財産管理人B	1 私は物件所有者であった亡Aの相続財産管理人です。 2 本件物件については、よく承知していません。

(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 本件受命物件は、非線引都市計画区域内に存在し、南西側を幅員約3.3mの舗装市道（建築基準法42条2項）に、北東側を幅員約0.7mの未舗装農道（法定外公共物）にそれぞれ接道している。
 - 2 本件受命物件の土地の範囲は現況上明らかである。14条1項地図及び地積測量図が存在する。
 - 3 本件受命物件の状況は、土地建物位置関係図及び添付した写真のとおりである。本件土地上には、コンクリート製の建物基礎と思われるものが存在している。
本件土地上には、建物登記（家屋番号1224番5）が存在しているが、現在建物は存在しない。
 - 4 本件受命物件は、重要土地等調査法に基づく特別注視区域内に存するため、所有権等の移転又は設定をする契約を締結する場合には、当事者は内閣府への届出が必要となる。詳細については、内閣府重要土地等調査法コールセンターで確認されたい。
- ※ 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6年10月15日(火) 9:00-9:10	高松法務局丸亀支局	閉鎖登記簿等調査
令和6年10月15日(火) 10:00-10:20	物件所在地	物件確認、接道等調査
令和6年10月15日(火) 10:25-10:50	善通寺市役所	公法上の規制等調査、下水道の整備状況調査
令和6年10月15日(火) 11:20-11:30	香川県広域水道企業団中 讃ブロック統括センター	給水管等調査
令和6年10月15日(火) 11:50-12:00	香川県中讃土木事務所	接面道路の公法上の規制等調査
令和6年10月15日(火) 13:00-13:10	高松法務局	周辺土地登記簿等調査
令和6年10月18日(金) 9:15-9:35	物件所在地	評価人同行 写真撮影 接道外観等調査
令和6年10月18日(金) 11:00-11:15	高松法務局	周辺土地登記簿等調査
(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 (概略図)



写真撮影位置・方向

※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。
隣接地の地番は、公図等に基づいて記載している。(6枚目)

1



本件受命物件の概観

2



受命物件の北西側の状況

3

受命物件



前面道路（南西側）の状況

4

受命物件



前面道路（北西側）の状況

5



受命物件の北東側の状況

6



受命物件東側の状況



受命物件の南側の状況

令和6年（ケ）第62号
令和6年10月18日現地調査
令和6年10月28日評価

高松地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士
森 英起

第1 評価額

物件1(土地)	金4,800,000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	所 在 等	登 記	現 況
1	所 地 地 地 在 番 目 積	善通寺市上吉田町四丁目 1224番5 宅地 284.73㎡	同左
特 記 事 項			
・特になし			

以下余白

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）

位 置 ・ 交 通	JR土讃線「善通寺」駅の西方約880m（直線距離） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	受命物件の存する近隣地域は、善通寺市中心部近郊に位置し、住宅や共同住宅の建ち並ぶ住宅地域である。当該地域においては、300㎡程度の敷地に、一般住宅としての使用を標準的使用とする。需要は低調であり、価格は下落傾向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 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	非線引都市計画区域 近隣商業地域※1 80% 300% — 特別注視区域（下記特記事項欄参照）
画 地 条 件	規 模 284.73㎡（公簿） 間 口 南西側約13m 奥 行 約22m 形 状 ほぼ長方形 地 勢 普通	
接面道路の状況	現況幅員約3.3m舗装市道（上吉田町1号線）に南西面 （建築基準法42条2項道路） 現況幅員約0.7m未舗装農道に北東面（公図上は水路だが、現況は農道の状態になっている。）（法定外公共物） （何れも中讃土木事務所総務課建築指導担当調）	
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	更地の状態にある。 隣接不動産の状況は、北東側が共同住宅、南西側が市道を挟んで住宅・倉庫（何れも空家）、南東側が駐車場、北西側が更地として利用されている。	
供給処理施設	上 水 道 引込可 ガ ス 配 管 引込可 下 水 道 引込可※2	
特 記 事 項	※1南西側にある県道の南西側線から北東側に50mが近隣商業地域（建蔽率80%、容積率300%）に、さらに北東側が第二種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）に指定されている。 ※2下水道管を宅内に引き込む際、補助金の交付はなされないとのことである（善通寺市都市計画課調）。 ・ 土地の範囲は現況上明らかである。 ・ 敷地上にはコンクリート製の建物基礎と思われるものが存在する。 ・ 平成16年の大雨等の影響で浸水した区域に該当する（善通寺市自	

特 記 事 項	治防災課調)。 ・重要土地等調査法に基づく特別注視区域内に存するため、所有権等の移転又は設定をする契約を締結する場合には、当事者は内閣府への届出が必要となる。詳細については、内閣府重要土地等調査法コールセンターで確認されたい。 ・土壌汚染については登記等による地歴調査等によれば、その可能性は低いものと思料される。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、善通寺市教育委員会生涯学習課でヒアリングを行ったが、本件土地自体は包蔵地の指定はないとのことである。ただし、周囲に周知の埋蔵文化財包蔵地「上吉田本村遺跡」が隣接しており、任意ではあるが、事前協議等により遺跡の有無等について確認することができるとのことである。詳細については、善通寺市教育委員会生涯学習課で確認されたい。
---------	--

以下余白

第5 評価額算出の過程

番号	標準価格 (円/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	占有 減価 修正 エ	市場性 修正 オ	競売市場 修正 カ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	29,600	1.00	284.73	—	0.95	0.60	4,800,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 善通寺ー1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$36,500 \text{ 円/㎡} \times 99.6/100 \times 100/100 \times 100/123 \approx 29,600 \text{ 円/㎡}$

◇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：……必要なし

◇地域格差：……街路条件+7%(1.07)、環境条件+15%(1.15)

$1.07 \times 1.15 \approx 1.23$

イ 個別格差：……必要なし(セットバックについては地域格差で考慮した)

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：……周知の埋蔵文化財の包蔵地に隣接しており、通常よりも埋蔵文化財の存する可能性が高いこと、コンクリート製の建物基礎と思われるものが存すること等により
需要の減退が認められるため、市場性修正率を-5%(0.95)と判断した。

カ 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

1 地価公示価格等（善通寺ー1）

所 在：善通寺市上吉田町四丁目1238番9「上吉田町4ー8ー9」

価 格：36,500円/㎡

位 置：JR土讃線「善通寺」駅の西方約1km（道路距離）

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：200㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：南西側5m私道に接面

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域・第二種中高層住居専用地域
(建蔽率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要：中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

固定資産税評価額（令和6年度）

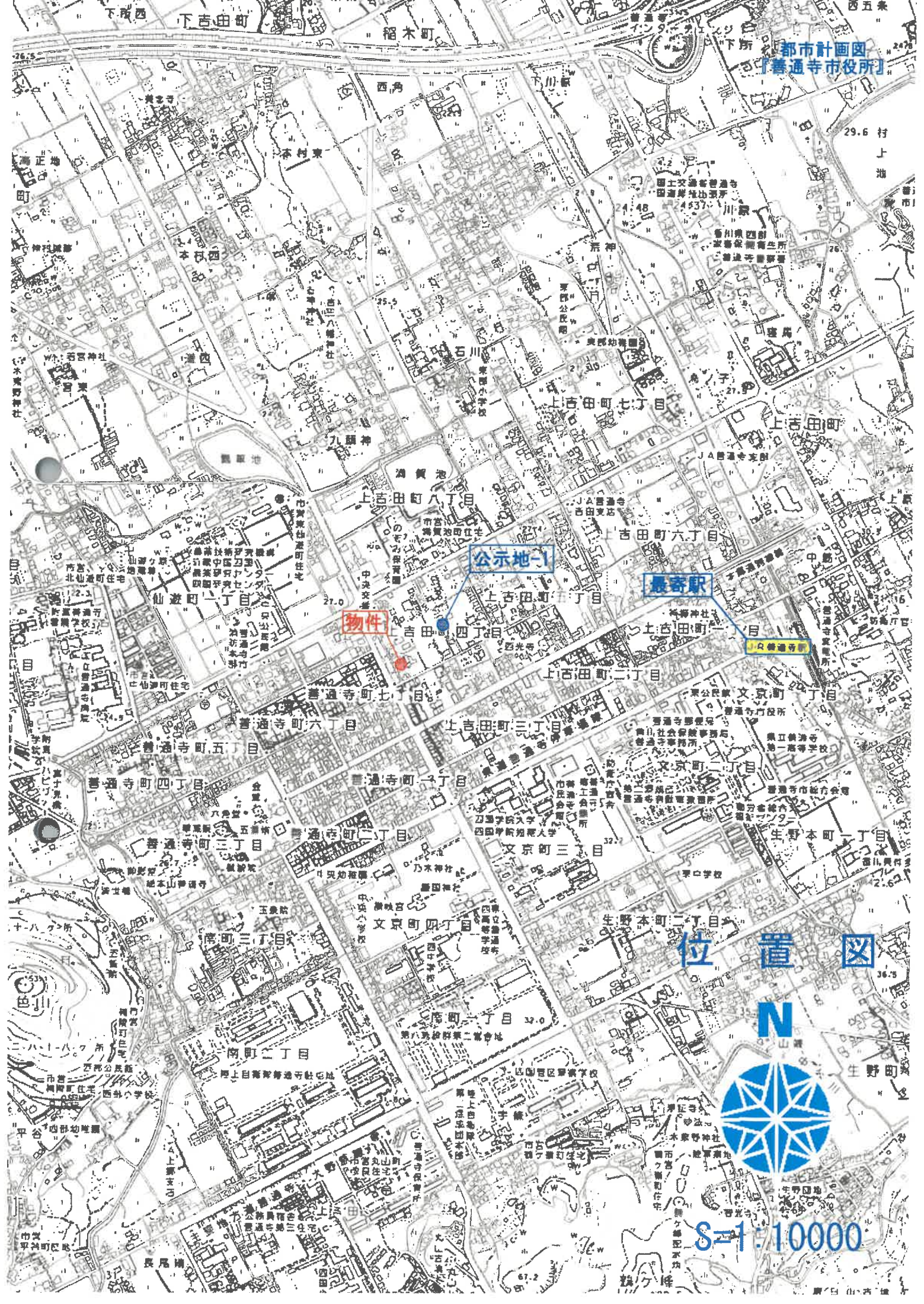
物件1 6,662,682円

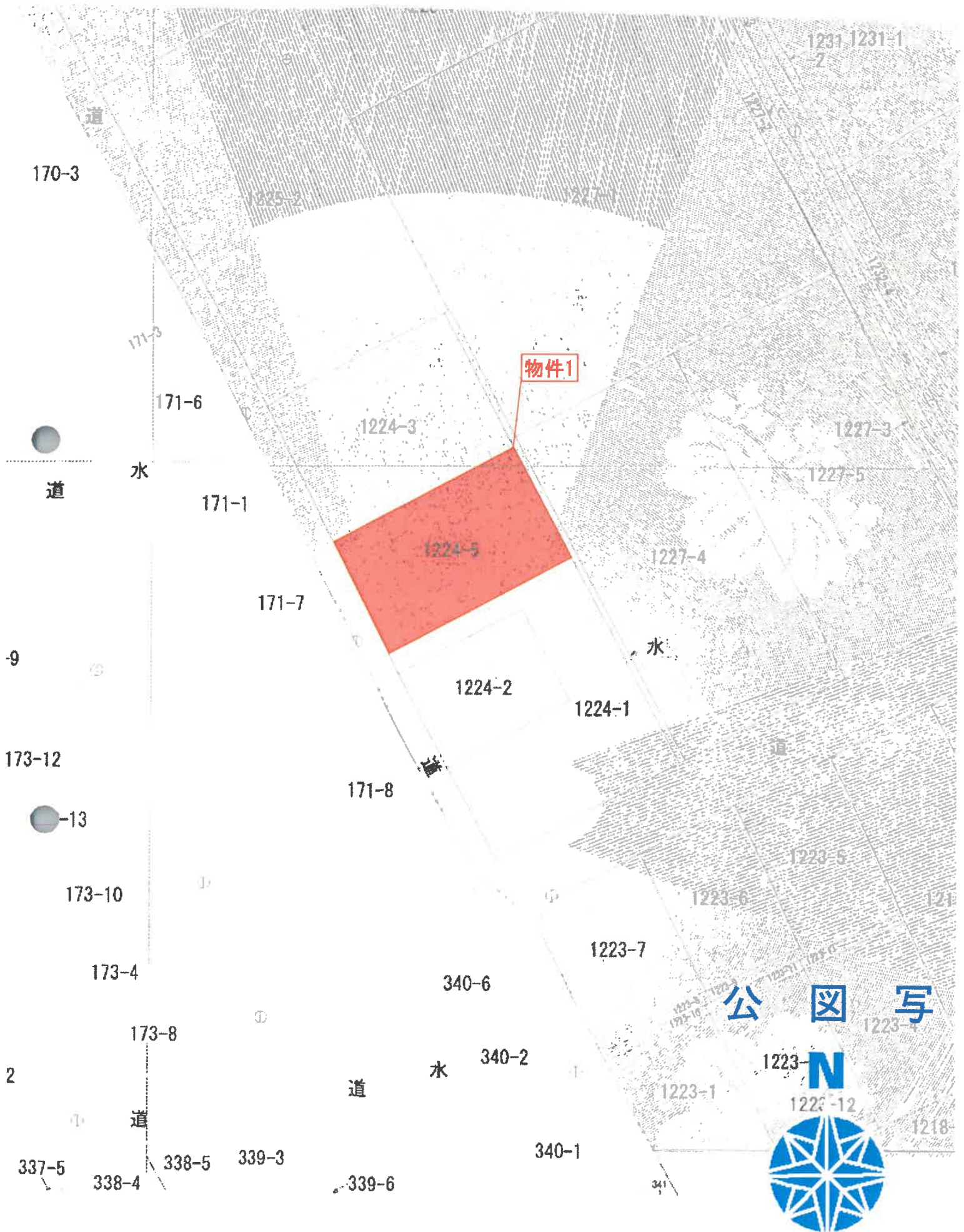
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第 7 附属資料の表示

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

以 上





公 図 写



S=1:500

1998

1990

土城の所在 善通寺市三毛田町本打道

自

目下正上

0500568

轉 及 振 興

附錄第八号ノ四

1582

५७१८

伊一

圖書集成

10425

222402

天大十學 167242

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

1990



... ..

...the ...

100

33

REF. 9-12

昭和四十八年九月二十日

7-11
1982

1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 26

物件1

A3版を縮小

土地建物位置関係図 (概略図)



※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。
隣接地の地番は、公図等に基づいて記載している。-10-