

## 期間入札の公告

令和 6年 4月26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 6年 5月17日 午前 8時30分から 令和 6年 5月24日 午後 4時30分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月29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 6年 6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 6年 5月30日 午前 9時00分から 令和 6年 6月 5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 6年 4月26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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	6,190,000 4,952,000	一括	1,238,000	64,071	0
1	2,250,000				
2	3,940,000				
備考					



## 物 件 目 録

1 所 在 坂出市川津町字中原  
地 番 3719番1  
地 目 田  
地 積 138平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 坂出市川津町字中原  
地 番 3720番1  
地 目 田  
地 積 242平方メートル

(現況)

地 目 宅地



## 物 件 明 細 書

令和 6年 3月26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】

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, 2】

- ・一団の土地として北側線（坂出市道）との境界が不明確である。
- ・本件土地の現況は農地ではない旨の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 坂出市川津町字中原  
地 番 3719番1  
地 目 田  
地 積 138平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 坂出市川津町字中原  
地 番 3720番1  
地 目 田  
地 積 242平方メートル

(現況)

地 目 宅地



令和6年(ケ)第3号  
令和6年2月2日受理  
令和6年2月26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 | 坂出市川津町字中原 |
|   | 地 番 | 3719番1    |
|   | 地 目 | 田         |
|   | 地 積 | 138平方メートル |
| 2 | 所 在 | 坂出市川津町字中原 |
|   | 地 番 | 3720番1    |
|   | 地 目 | 田         |
|   | 地 積 | 242平方メートル |





不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	坂出市川津町字中原3719番1, 字同3720番1 (登記簿上の所在地番)
土地	物件1, 2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件1, 2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件 ) <input type="checkbox"/> 農地 (物件 ) <input type="checkbox"/> 雑種地 (物件 ) <input type="checkbox"/> 山林 (物件 ) <input type="checkbox"/> <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 <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <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 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し, 占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が駐車場の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <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 (当事者等との関係)	陳述内容等
■B (前所有者亡Aの長女)	1 私は本件物件1, 2土地の前所有者Aの娘です。 物件1, 2土地は, 父Aが亡くなって私たち相続人が相続放棄をしたので, 現在は亡A相続財産の所有となっています。 2 私の知る限りでは, 亡父が駐車場として利用していたようです。

(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



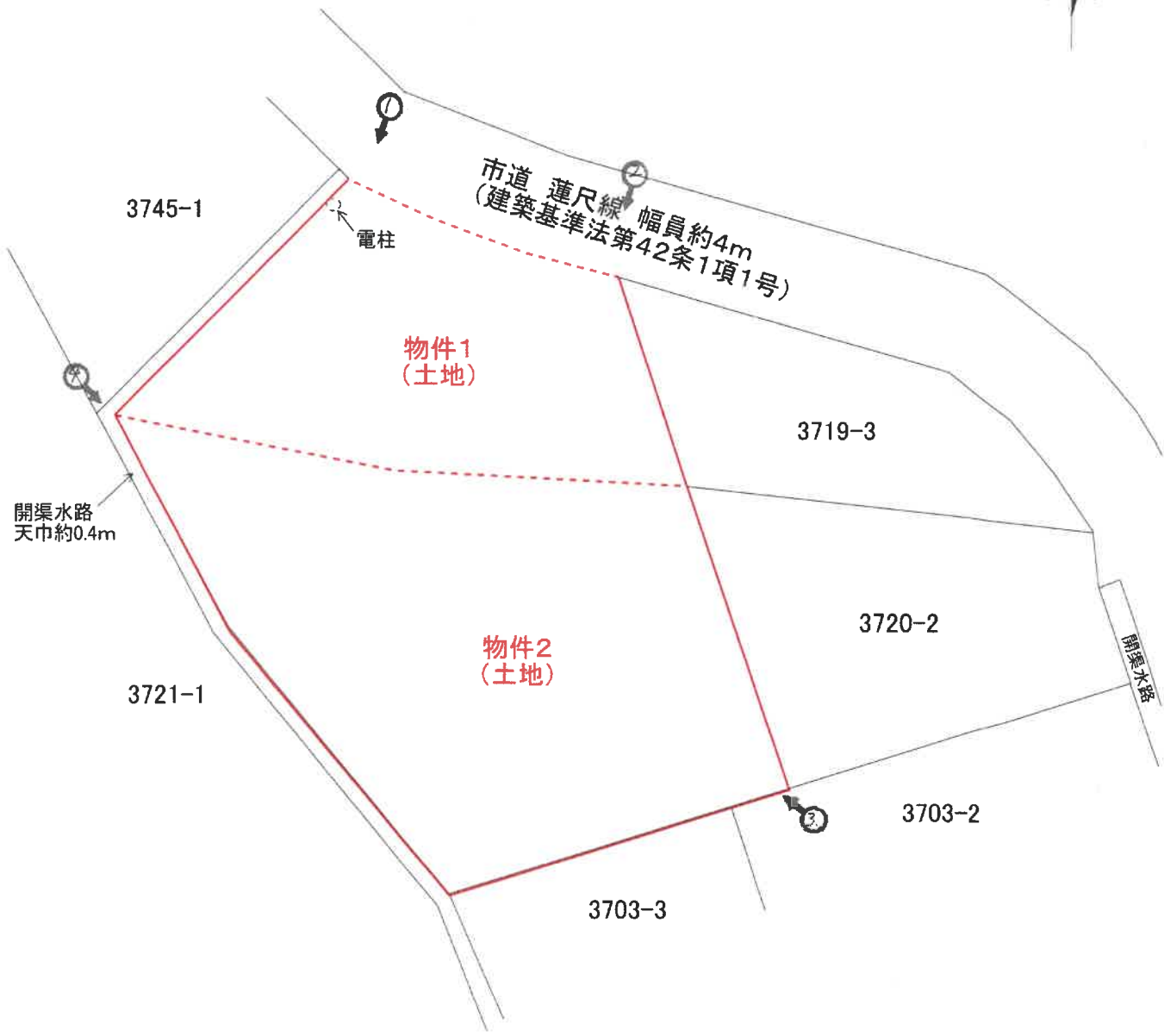
- 1 本件受命物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況から2枚目記載のとおり認めた。
- 2 坂出市役所及び香川県中讃土木事務所での調査によると、本件物件1、2土地は一体地として都市計画区域内の非線引区域に存在し、北側を幅員約4mの坂出市道（建築基準法42条1項1号道路）に接道している。  
農業委員会での調査では、「本件土地は既に転用がなされ、倉庫兼作業場の敷地として利用されることとなっています。ですから、現況は農地ではありません。農地法の適用はないこととなります。」とのことであった。
- 3 物件1、2土地相互の境界線については判然としないが、一団の土地としての周囲の土地との境界については北側線（坂出市道との境界線）を除き明らかである。  
物件1、2土地は、現地での概測によると一団の土地として公簿面積より約20パーセント強の縄延びのあることが窺われる。  
※ 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2月5日(月) 16:25-16:45	物件所在地	接道外観等調査
令和6年2月8日(木) 16:50-17:10	法務局(丸亀支局)	公図公簿等閲覧等調査
令和6年2月13日(火) 14:40-14:50	丸亀市飯山町川原 香川県広域水道企業団中讃プロ ック総括センター	上水道関係調査
令和6年2月13日(火) 15:30-15:50	坂出市役所	公法上の規制等調査
令和6年2月13日(火) 16:10-16:20	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6年2月14日(水) 10:30-11:40	物件所在地	立入調査(占有者立会) 評価人同行 近隣者から事情聴取
令和年月日() :-:		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 _____ を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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）



(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。

 写真撮影位置・方向

(S=1:250)

1



受命物件の状況

坂出市道（建築基準法42条1項1号道路）

物件1, 2

2



物件1, 2土地北側, 北西側及び東側境界付近の状況

3

物件 1, 2



物件 1, 2 土地東側及び南側境界付近の状況

4

物件 1, 2



物件 1, 2 土地北西側及び南西側境界付近の状況

令和6年(ケ) 第3号  
令和6年2月14日 現地調査  
令和6年2月20日 評価



高松地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

鳥 飼 和 彦



## 第1 評価額

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

- 1 一括価格は、物件1及び2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合計価格である。
- 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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地積	坂出市川津町字中原 3719番1 田 138㎡	宅地 「特記事項」を参照
2	所在地 地積	坂出市川津町字中原 3720番1 田 242㎡	宅地 「特記事項」を参照
番号	特記事項		
1, 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件1及び2土地は一体として画地を構成し相互の境界は判然としない。物件1及び2土地の一体地の範囲は、北側を除きほぼ明らかである。</li> <li>・登記地目は農地であるが、坂出市農業委員会の回答によれば昭和62年に農地法第4条の転用許可を取得済みであり現況も宅地造成済みである。</li> <li>・物件1及び物件2土地の現況面積（合計）は登記面積（合計）より大きく、約24%（評価人概測）の縄伸びの恐れがある。</li> </ul>		

## 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1及び物件2の併合画地）

位置・交通	J R 予讃線線「坂出」駅の南西方約 2 k m（直線距離） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	対象土地は坂出市の南部郊外、坂出 I C 東側の混在住宅地域に所在する。付近は平坦な地勢に戸建住宅を中心して事業所や共同住宅も混在する住宅地域を形成している。	
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 指定建ぺい率 指定容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域内（非線引） 準工業地域 60% 200% － －
画地条件	面積：380㎡（登記地積合計） ※ 縄伸びの恐れあり。 間口：約11.5m 奥行：約28.5m（最長部） 形状：略台形 地勢：略平坦	
接面道路の状況	北側：幅員約4m舗装市道（蓮尺線）に等高に接面。 （建築基準法第42条1項1号道路に該当）	
土地の利用状況及び隣地の状況等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件1及び物件2土地は一体として画地を形成し、画地内はアスファルト舗装され駐車場として利用している状況である。詳細は「現況調査報告書」を参照されたい。</li> <li>・隣地は一般戸建住宅等として利用されている。</li> </ul>	
供給処理施設	上水道：あり ※「特記事項」を参照 ガス配管：なし 下水道：なし	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>■供給処理施設の状況： 上水道の物件1土地への引込状況について香川県広域水道企業団にて照会したところ、量水器の設置は無いが取付管は敷設されているとのことである。</li> <li>■埋蔵文化財の有無： 坂出市教育委員会文化振興課に照会したところ、文化財保護法に規定される周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。</li> <li>■土壌汚染の可能性： 登記、旧住宅地図等による地歴調査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。</li> </ul>	

## 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及び物件2の併合画地）

目的土地の基礎となる価格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	建付減価 エ	基礎となる価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	23,000	1.18	138	—	3,745,000
2	23,000	1.18	242	—	6,568,000
合 計			380	—	10,313,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 坂出（県）－3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $22,200\text{円}/\text{㎡} \times 99.4/100 \times 100/100 \times 100/96 \div 23,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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：ほぼ標準的な画地である。

◇地域格差：街路条件 +2% (1.02)、環境条件 -6%(0.94)

相乗積： $1.02 \times 0.94 \div 0.96$

イ 個別格差：形状 -2% (0.98)、

縄伸びによる補正 +20% (1.20)

（縄伸びは約24%であるが概測等によりやや保守的に補正）

相乗積： $0.98 \times 1.20 = 1.18$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：—

### 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。

#### 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	3,745,000	—		1.00	0.6	2,250,000
2	6,568,000	—		1.00	0.6	3,940,000
一括価格（合計）						6,190,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

オ 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 地価公示価格等〔坂出（県）－3〕

所 在：坂出市川津町字東山2233番3  
価 格：22,200円/㎡  
位 置：JR予讃線「坂出」駅の南方約2.8kmに位置する。  
価 格 時 点：令和5年7月1日  
地 積：414㎡  
供給処理施設：水道、ガス  
接 面 街 路：北東5m市道、南東側道  
用 途 指 定 等：都市計画区域内（非線引）  
用途指定なし（建ぺい率70%、容積率200%）  
地 域 の 概 要：農家住宅、一般住宅が多い古くからの住宅地域

### 2 固定資産税評価額（令和5年度）

物件1	2,374,290円
物件2	4,163,610円

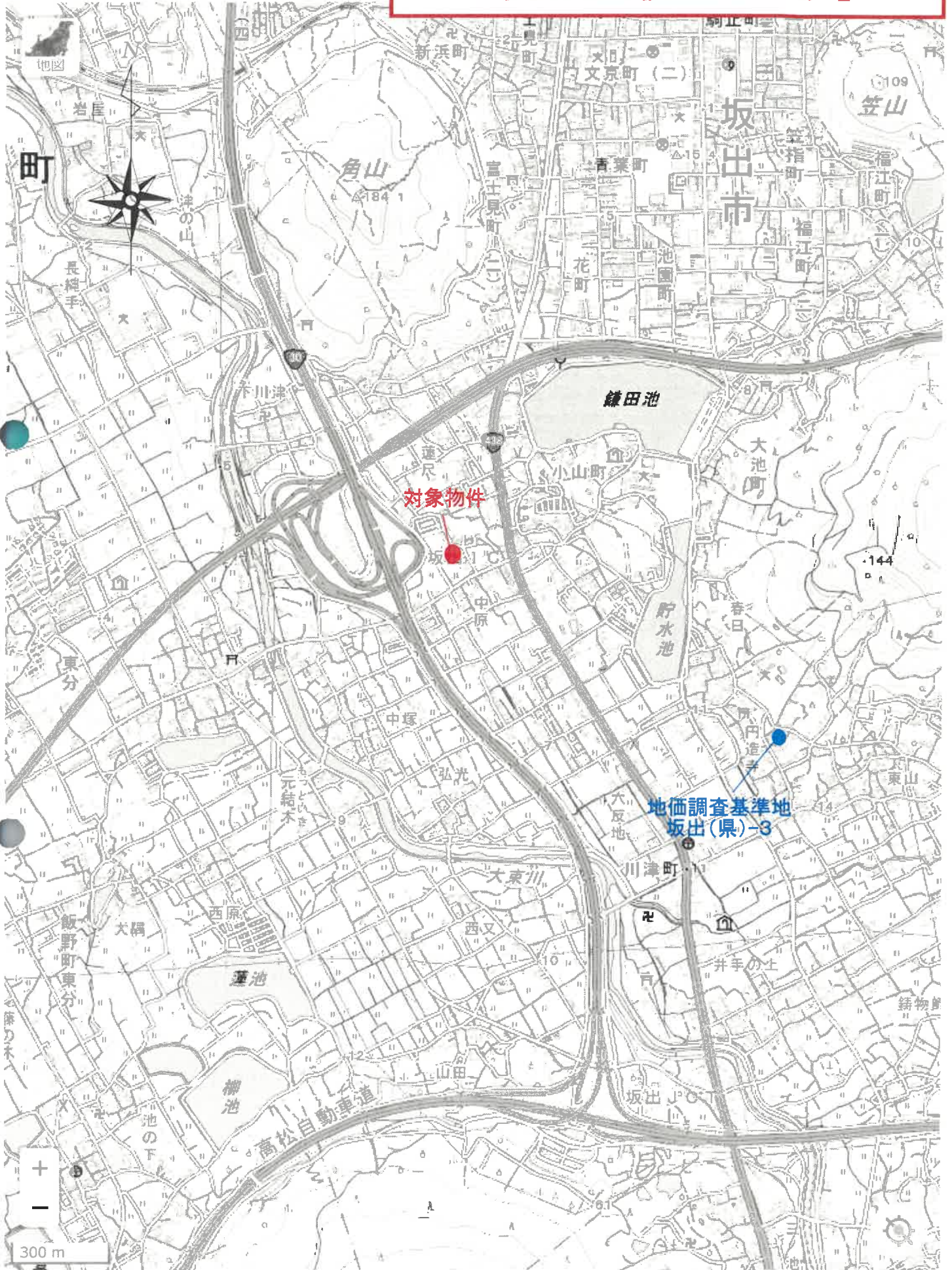
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

## 第7 附属資料の表示

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

以 上

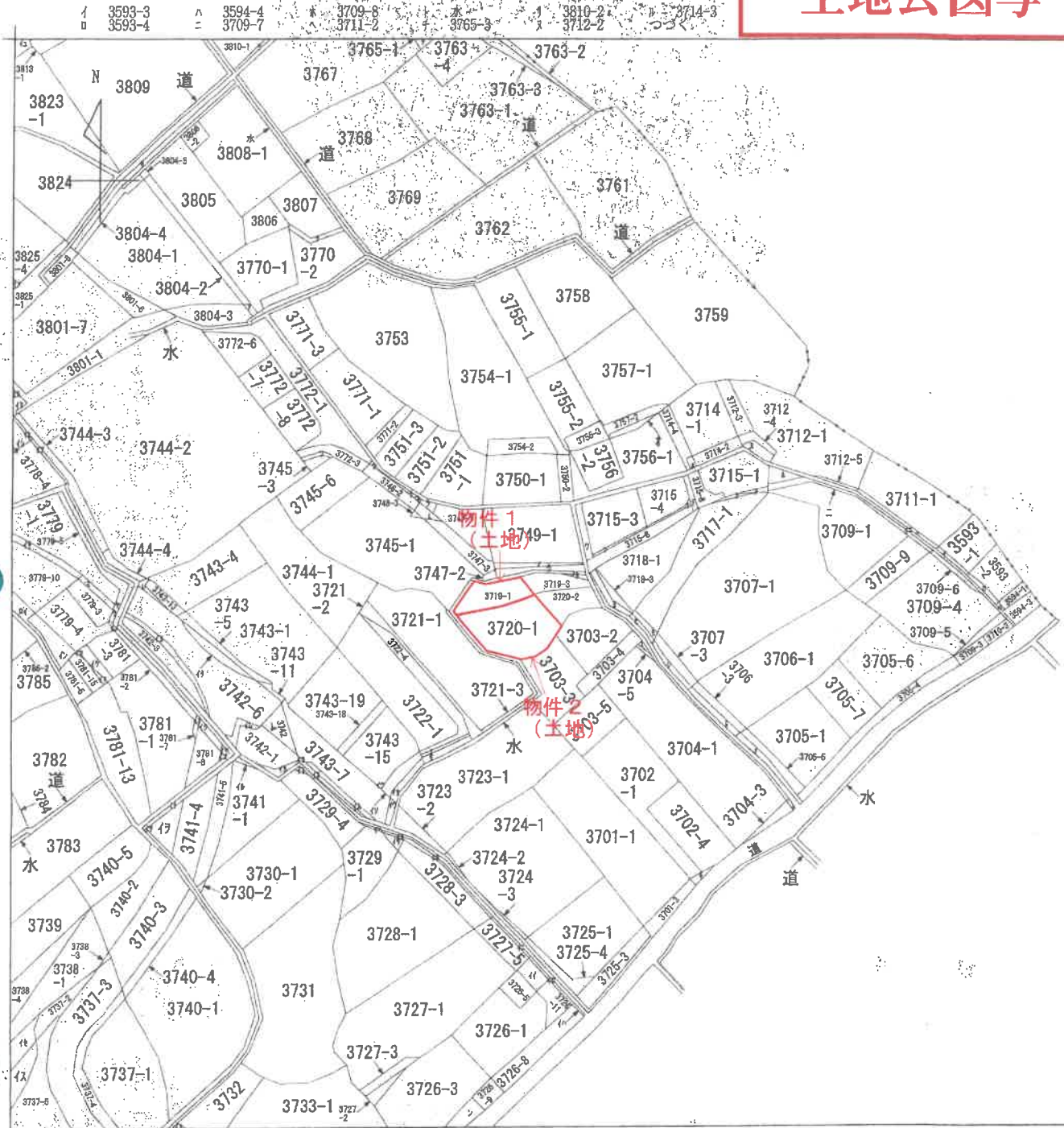
# 位置図 国土地理院『GIS Maps』



この資料は国土地理院のGIS Mapsを加工して作成しています。

縮尺不明

# 土地公図写



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	坂出市川津町字中原			地番	3719番3	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日			備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(高松法務局丸亀支局管轄)  
令和6年2月8日  
高松法務局

A3版をA4版に縮小

請求番号：2-10  
(1/2)

登記官

# 地積測量図写

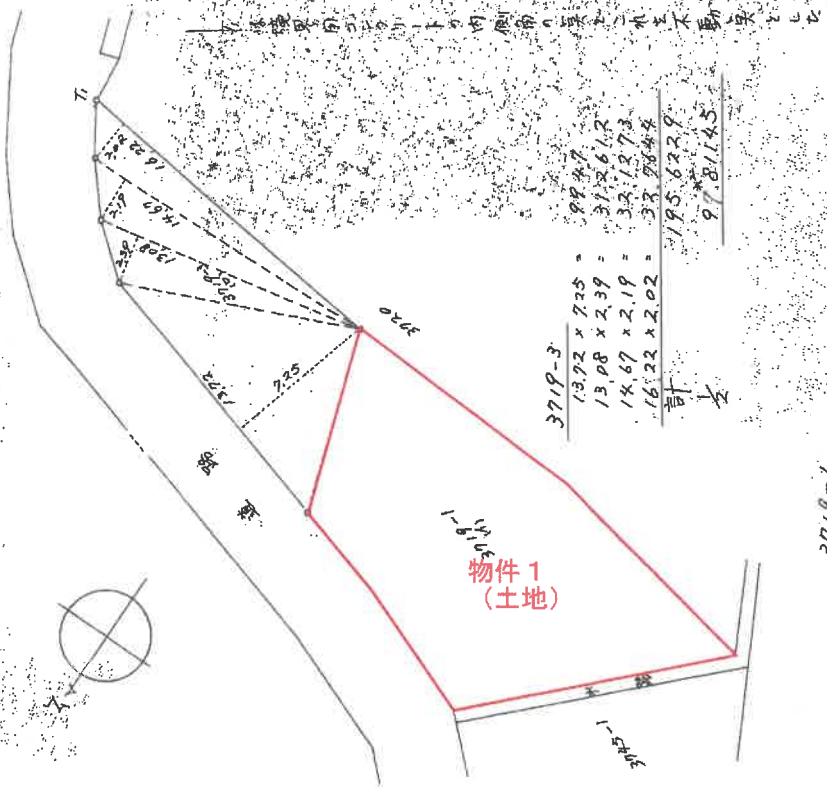
陸奥八号

地積測量図

地番	3719-1-3
土地の所在	坂出市川津町字中原

物 3719-1

0153443



557.4.9

申請人	[Redacted]
縮尺	1/250(70)

製者	[Redacted]
57年 4月 8日(作製)	[Redacted]

(香川県土地家屋調査士会印)

登記年月日：昭和57年4月9日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(高松法務局丸亀支局管轄)

令和6年2月8日 高松法務局

登記官

公用



登記年月日：昭和57年4月9日

公用

これは図面に記録されている内容を証明した書画である。  
(高松法務局丸亀支局発給)  
令和6年2月8日 高松法務局 登記官

# 地積測量図写

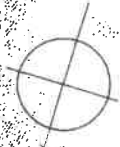
## 地積測量図

地番	3720-1-2
土地の所在	坂出市川津町字中原

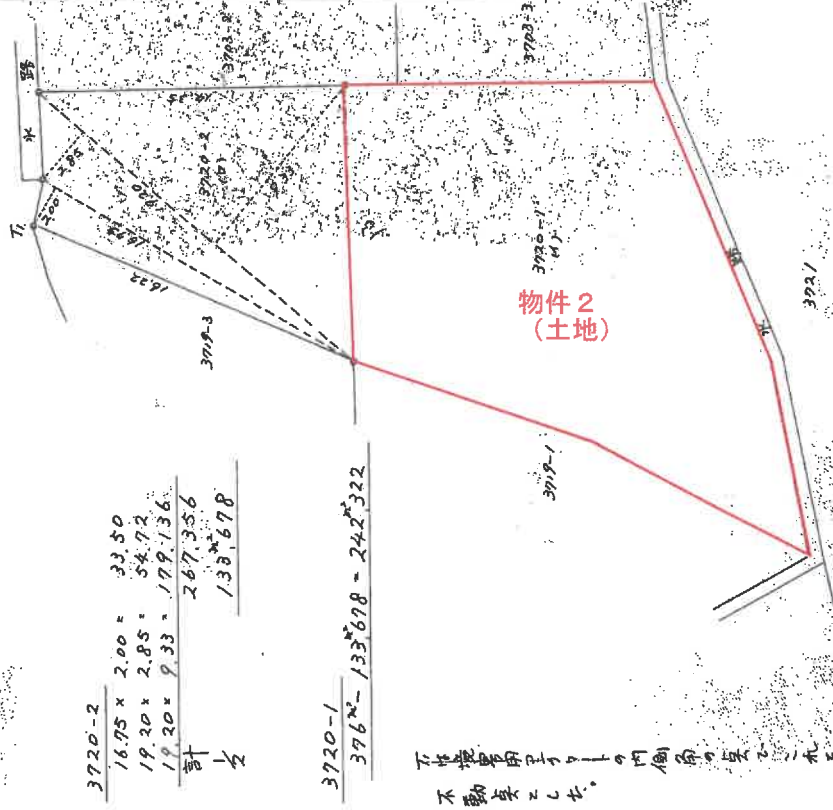
(附録八号)

0153444

前3720



道路



3720-2	
16.75 x 2.00 =	33.50
19.20 x 2.85 =	54.72
19.20 x 9.33 =	179.136
計	267.356
1/2	133.678

3720-1	
376 <sup>2</sup> - 133 <sup>2</sup> / 98 =	242.322

物件2 (土地)

下作地積の内角は、この図面に示す通り、  
不動地とし、

557.9.9.

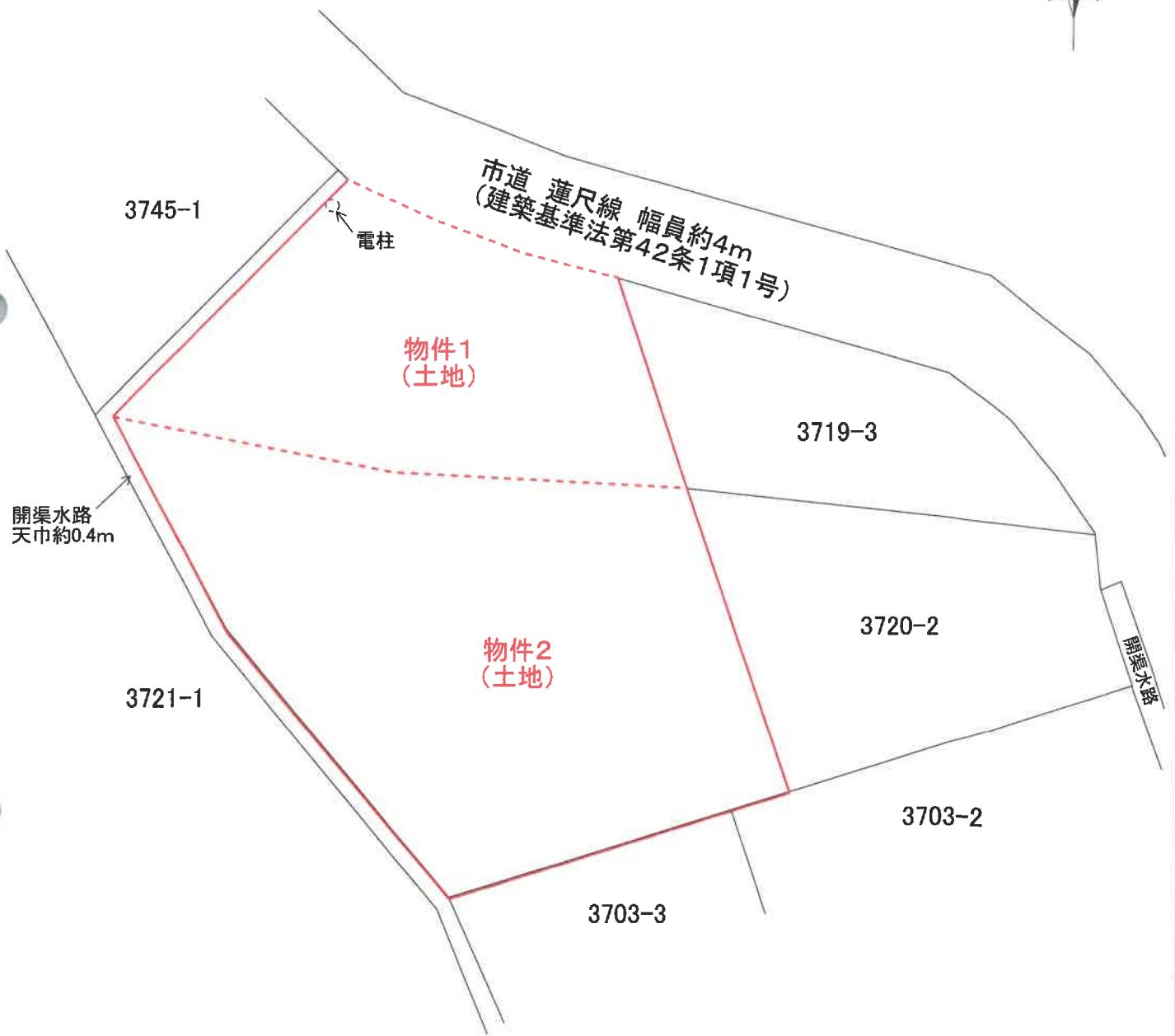
製作者	土
申請人	[Redacted]
縮尺	1/250(m)
作成日	昭和57年4月8日(作製)

(香川県土地家屋調査士事務所)

請求番号：2-9

A3版をA4版に縮小

# 土地建物位置関係図 (概略)



(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。

(S=1:250)