

## 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 平野 利江子

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	3,640,000 2,912,000		728,000	54,951	0
備考					



## 物 件 目 録

- |   |   |   |              |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 東かがわ市引田字大川   |
|   | 地 | 番 | 9番1          |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 474.71平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 6年 3月27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 利江子

## 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9番1）の登記が存在する。
- ・北西側境界線及び隣地（地番9番5）との境界が不明確である。

## 《 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 | 東かがわ市引田字大川   |
|   | 地 | 番 | 9番1          |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 474.71平方メートル |



令和6年(ケ)第7号  
令和6年2月13日受理  
令和6年3月5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   | 東かがわ市引田字大川                       |
|   | 地 番   | 9番1                              |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 474.71平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 東かがわ市引田字大川9番地1                   |
|   | 家屋 番号 | 9番1                              |
|   | 種 類   | 店舗                               |
|   | 構 造   | 木造ルーフィング葺2階建                     |
|   | 床 面 積 | 1階 98.13平方メートル<br>2階 49.63平方メートル |





不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	東かがわ市引田字大川9番1 (登記簿上の所在地番)														
<b>土 地</b>	物件1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )														
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														
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 上記の者が本土地を駐車場(南西側3分の2程度の範囲)及び建物を取り壊した後の更地(北東側3分の1程度)として管理占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり														
下記以外の建物(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)														
その他の事項															
<b>建 物</b>	物件2														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種 類: <input type="checkbox"/> 構 造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種 類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構 造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種 類:		構 造:		床面積:						
{	種 類:														
	構 造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり														
上記以外の敷地(目的外土地)	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)														
その他の事項	令和5年11月ころに取り壊され現在は存在していない														
執行官保管の仮 処 分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号										
	保管開始日	令和	年	月	日										
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 checked="" 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
<p>■A (債務者兼所有者)</p>	<p>1 私は本件物件1, 2土地建物の所有者です。</p> <p>2 物件2建物は老朽化が激しく朽廃状態だったので、東かがわ市からも撤去を求められていました。そこで、令和5年11月ごろに私の方で取り壊しました。ですから現在は建物は存在していません。</p> <p>3 本件物件1土地の駐車場部分は、南東側の喫茶店のお客さんが車を駐めているとのことですが、私が物件2建物で商売をしていたころからお互い様と言うことでお互いの駐車場部分を利用し合っていました。特段に利用権原を付与している訳ではありません。</p>
<p>■南東側喫茶店経営者某</p>	<p>1 本件物件1土地を、うちのお客さんが駐車場として利用しているのは、Aさんが隣で商売をしている時からお互い様と言うことでお互いの駐車場部分を利用し合っていました。特に利用権原がある訳ではありません。競売で買われた方とは、ご相談をさせていただければと思います。</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

## 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 東かがわ市役所及び香川県長尾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、南西側を幅員約16mの国道（建築基準法42条1項1号道路）に、北東側を幅員約5.5mの東かがわ市道（建築基準法42条1項1号道路）に、それぞれ接道している。
- 3 物件1土地の範囲については、南西側、西側及び北東側の境界線は明らかではあるものの、その余の部分は判然としない。判然としない部分については、民民及び官民境界確定協議を実施する必要があることが窺われる。14条1項地図及び地積測量図（目的外土地9番5の測量図（9番1の残地図面））が存在している。
- 4 物件2建物については、現時点では物件1土地上に存在していない。物件1、2土地建物所有者の陳述によると、物件2建物は令和5年11月に取り壊したとのことであった。  
※ 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

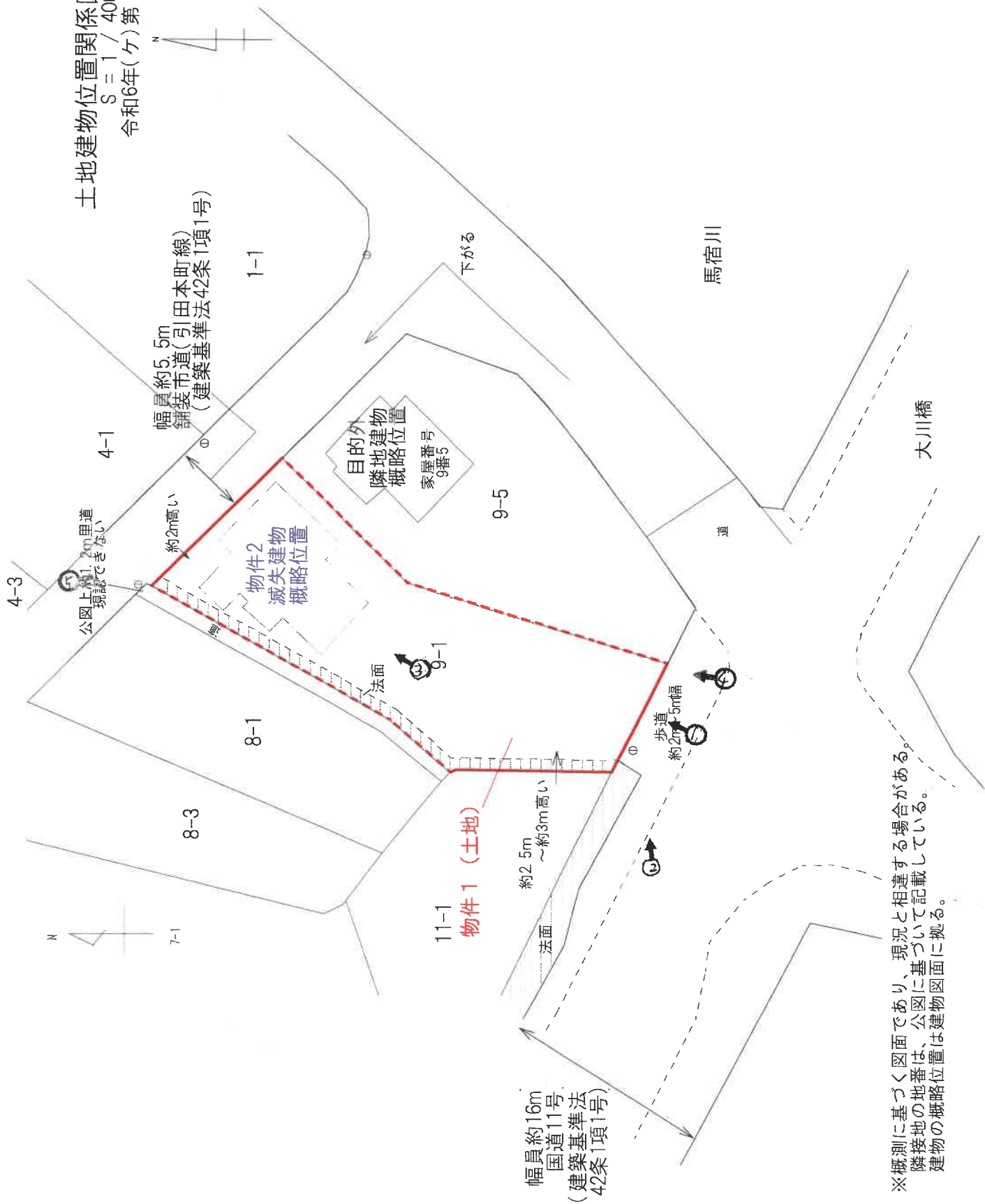
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年2月16日(金) 10:30-10:50	物件所在地	接道外観等調査
令和6年2月16日(金) 11:10-11:20	さぬき市津田町津田 香川県広域水道企業団東 讃ブロック統括センター	上水道関係調査
令和6年2月16日(金) 11:35-11:55	法務局(寒川出張所)	公図公簿等閲覧等調査
令和6年2月16日(金) 12:10-12:20	さぬき市長尾東 香川県長尾土木事務所	公法上の規制等調査
令和6年2月16日(金) 12:25-12:35	携帯電話	債務者兼所有者から事情聴取
令和6年2月21日(水) 12:00-12:20	東かがわ市役所	公法上の規制等調査
令和6年2月22日(木) 13:00-14:00	物件所在地	立入調査 評価人同行 近隣者から事情聴取
<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)

S = 1 / 400

令和6年(ケ)第7号



幅員約16m  
国道11号  
(建築基準法  
42条1項1号)

11-1  
物件1 (土地)

8-1

8-3

4-3

公園上約1.2m  
現認できない

4-1

幅員約5.5m  
舗装市道(引田本町線)  
(建築基準法42条1項1号)

1-1

下がる

9-5

9-1

約2m  
歩道

馬宿川

道

大川橋

N

7-1

※概測に基づく図面であり、現況と相違する場合があります。  
隣接地の地番は、公図に基づいて記載している。  
建物の概略位置は建物図面に拠る。



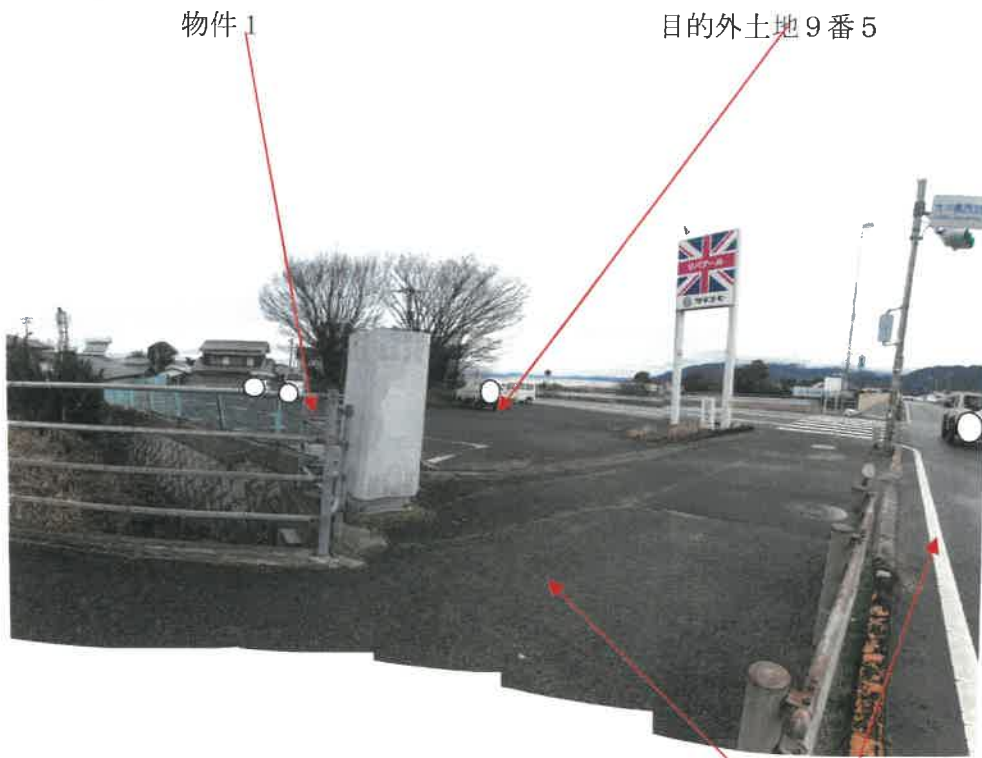
1



受命物件の状況

( 7 枚目)

2



物件2建物が存在した場所

国道（建築基準法42条1項1号道路）

3



物件2建物が存在しない状況

物件1

4

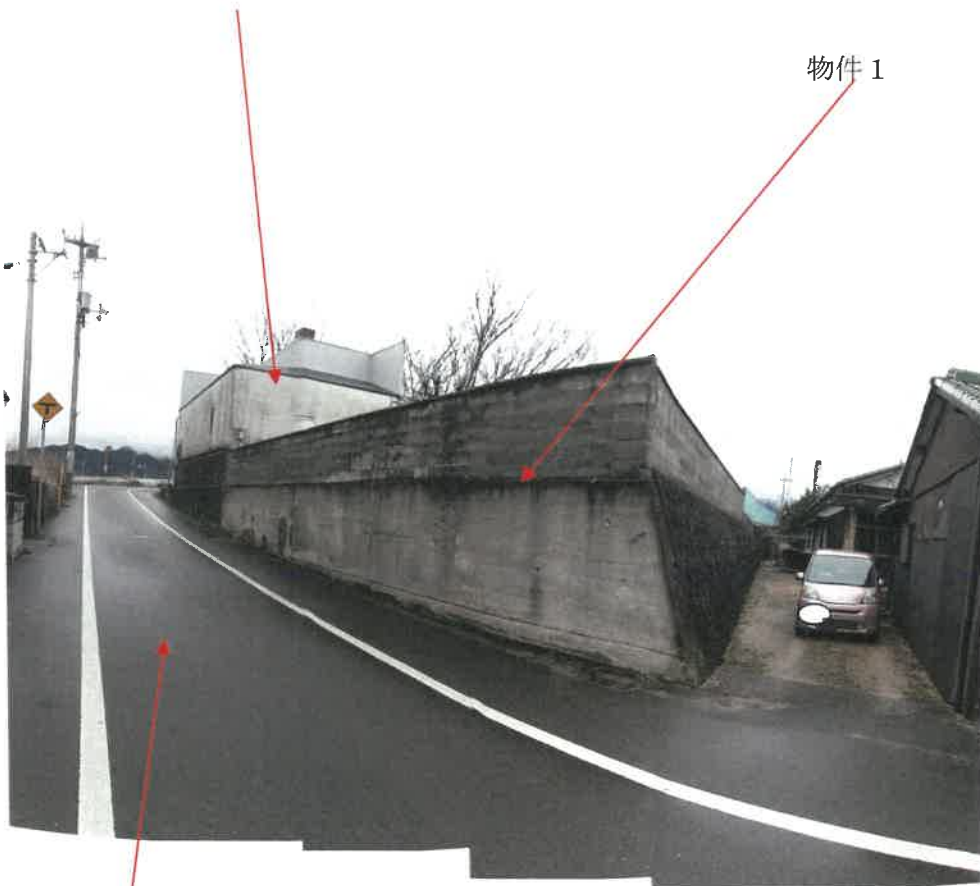


物件1 土地南東側境界付近の状況



目的外土地（9番5）上の件外建物

5



物件 1

物件 1 土地北東側及び北西側境界付近の状況

東かがわ市道（建築基準法 4 2 条 1 項 1 号道路）

令和6年(ケ)第7号  
令和6年2月22日現地調査  
令和6年3月4日評価

高松地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

鈴木祐司

## 第1 評価額

評 価 額	
物件1 (土地)	金 3,640,000 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	東かがわ市引田字大川 9番1 宅地  474.71 m <sup>2</sup>	同左
2	建物	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	東かがわ市引田字大川9番地1 9番1 店舗 木造ルーフィング葺2階建 1階: 98.13 m <sup>2</sup> 2階: 49.63 m <sup>2</sup> 延: 147.76 m <sup>2</sup>	滅失
番号	特 記 事 項			
2	令和5年11月頃に取り壊し			

## 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高徳線 引田駅 の 南東方約 1km(直線距離) (別添「位置図」参照)
付近の状況	対象物件が存する地域は、旧引田町の中心部周辺で国道11号沿いに店舗等が散在する地域である。
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 用途地域 : 無指定 建ぺい率 : 70% 容積率 : 200% 防火規制 : — その他の規制 : —
画地条件	面積 : 474.71 m <sup>2</sup> (登記数量) 間口 : 約8.5m (東方市道に対し) 奥行 : 約37m (東方市道に対し) 形状 : 不整形地 地勢 : 略平坦地
接面道路の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・南西側で幅員約16mの国道11号（建築基準法42条1項1号道路）に略等高に接面。</li> <li>・北東側で幅員約5.5mの舗装市道（引田本町線、建築基準法42条1項1号道路）に約2m高く接面。</li> <li>・北西側に公図上約1.2mの里道が存在するが、現認できない。</li> </ul>
土地の利用状況 及び隣地の状況等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地所有者が本土地を駐車場（南西側約3分の2程度の範囲）及び建物を取り壊した後の更地（北東側約3分の1程度の範囲）として管理占有している。駐車場部分は南東側喫茶店と共同利用しているとのこと。</li> <li>・物件1土地上の建物（物件2）は令和5年11月頃取り壊されている。</li> <li>・物件1土地の範囲は、南西側、西側及び北東側の境界線は明らかであるものの、その余の部分は判然としない。</li> <li>・物件1土地の北西側、西側は隣地より約2.5m～3m高い。物件1土地は法面部分を含んでいるものとみられる。 (詳細は現況調査報告書、土地建物位置関係図のとおり)</li> <li>・周囲は店舗、戸建住宅</li> </ul>
供給処理施設	上水道 : 有 ガス配管 : 無 公共下水道 : 無
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定…無</li> <li>・土壌汚染の有無…古い地図及び登記等によれば、過去に汚染物質使用の履歴は確認できず、土壌汚染の可能性は低いと思料される。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。</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)

目的土地の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	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	16,400	0.78	474.71	1.0	6,072,000

(千円未満四捨五入)

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示・標準地 東かがわ5-1

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差  
 $27,700 \text{ 円/㎡} \times 97.4/100 \times 100/100 \times 100/165 \approx 16,400 \text{ 円/㎡}$

◇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 : -

◇地域格差 :

接近条件 (最寄駅等)	+10
環境条件 (周辺利用等)	+50
(相乗積)	+65

イ 個別格差 :

二方路	+2
高低差	△5
形状	△10
一部法面	△10
(相乗積)	△22

ウ 地積 : 登記数量を採用

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。

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	6,072,000	±0	1.0	1.0	0.6	3,640,000

(万円未満四捨五入)

エ 市場性修正

なし

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

### 1 地価公示価格等

番 号 : 東かがわ5-1  
所 在 : 東かがわ市引田字沖代783番12  
価 格 : 27,700 円/㎡  
位 置 : JR高徳線 引田駅の西方約170m (道路距離)  
価 格 時 点 : 令和5年1月1日  
地 積 : 125 ㎡  
供給処理施設 : 水道  
接 面 街 路 : 北14.5m 国道  
都市計画区分 : 非線引都市計画区域  
用途 指 定 等 : 無指定 (70、200)  
地 域 の 概 要 : 店舗併用住宅の中に住宅等も混在する商業地域

### 2 固定資産税評価額 (令和 5 年度)

物件 1 5,607,274 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

# 位置図



対象物件

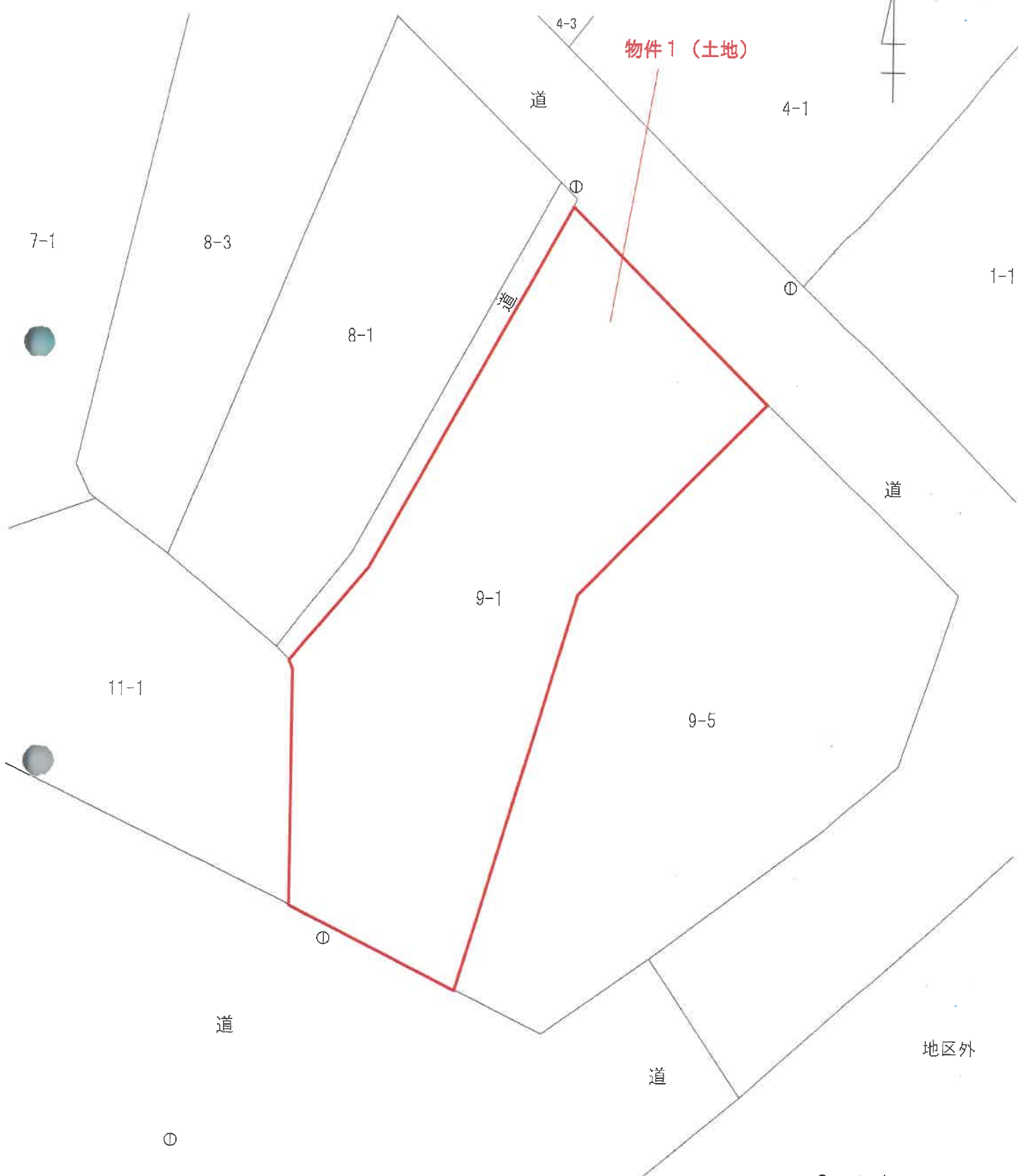
東かがわ5-1

S = 1 : 10,000

東かがわ市役所「白図」

南





S = 1 / 250

1103653

№12 №65 №66 №68 №69 №61 №66 (磁気線) 測量用十字ビ あり  
 №87 №89 №89 (磁気線) 金属プレートあり  
 №76 №20 (磁気線) コンクリート柱あり  
 №16 (磁気線) プラスチック杭あり

地積測量図

地番 9-1-9-1

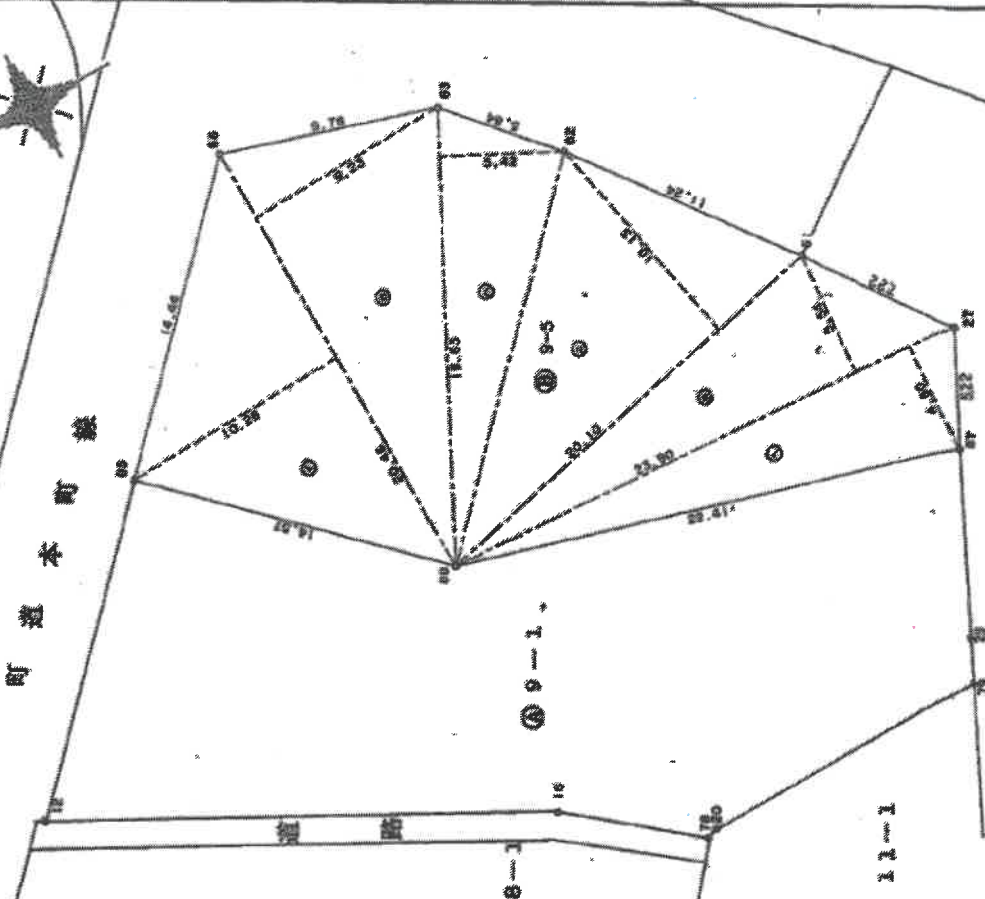
土地の所在 大井郡赤松町大字大川

前 9-1  
1-1

図面大志

町道本町線

国道11号線



三 積 算 表

地番	①	9-5	②	積算	積
イ	20.46	0.26		208.9196	
ロ	20.46	9.23		188.8458	
ハ	19.63	5.42		106.3946	
ニ	20.10	10.13		203.6130	
ホ	23.90	5.54		132.4060	
ヘ	25.90	4.90		114.7200	
			積算積	955.8990	
			積算積	477.8430	
			積算積	477.8430	

地番	①	9-1	積算	積
イ	955.8990			477.8430
ロ				474.7135
ハ				474.7135

製作者

申請人

縮尺 1/250

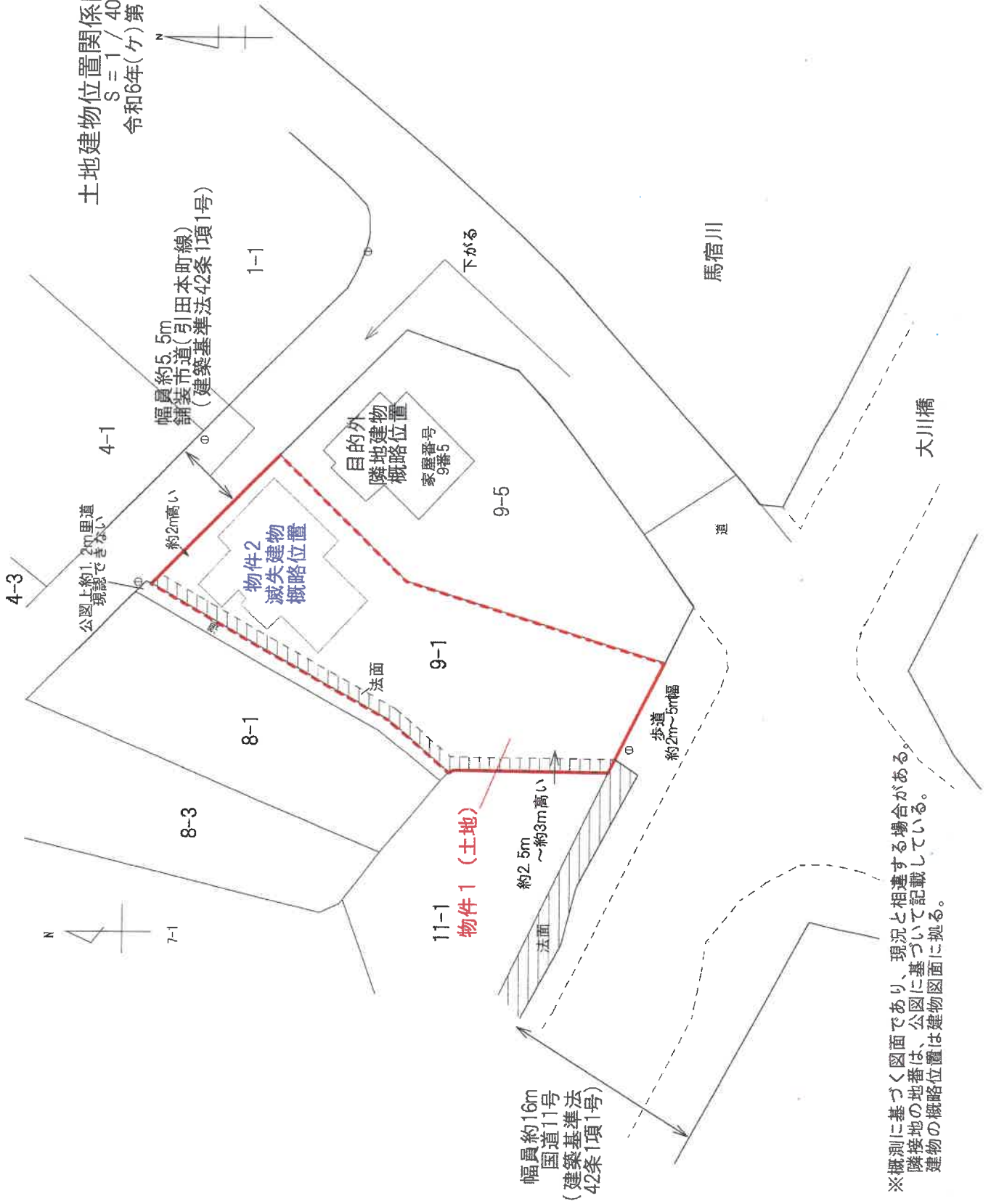
昭和56年7月29日作成

(香川県工務部測量課)

昭和56年7月29日製図

土地建物位置関係図 (概略)

S=1/400  
令和6年(ケ)第7号



※概測に基づく図面であり、現況と相違する場合があります。  
隣接地の地番は、公図に基づいて記載している。  
建物の概略位置は建物図面に拠る。