

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 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 観音寺市栗井町字常次 |
| | 地 | 番 | 1 1 7 1 番 7 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 3 0 5 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 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

なし

《 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 | 観音寺市栗井町字常次 |
| | 地 | 番 | 1 1 7 1 番 7 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 3 0 5 平方メートル |



令和6年(ヌ)第4号
令和6年2月26日受理
令和6年3月12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 | 観音寺市栗井町字常次 |
| | 地 | 番 | 1171番7 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 305平方メートル |



23

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■B (所有者の妻)	1 私は本件物件1土地の所有者Aの妻です。 2 本件土地には、現在は夫がトラック、ドラム缶数缶及び雑貨物等を置いている状態です。 3 競売で売却された場合には、土地上の全ての物を取り除く必要があることは分かっています。トラックは夫が処分することになっているとのことです。

(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 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、南西側を幅員約6.5mの香川県道に接道している。
- 3 物件1土地の範囲については、現況上ほぼ明らかである。14条1項地図が存在している。南東側ブロック塀の南寄りの部分が、隣地の樹木の根の繁殖により本件土地側に越境していることが窺われる。

※ 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。

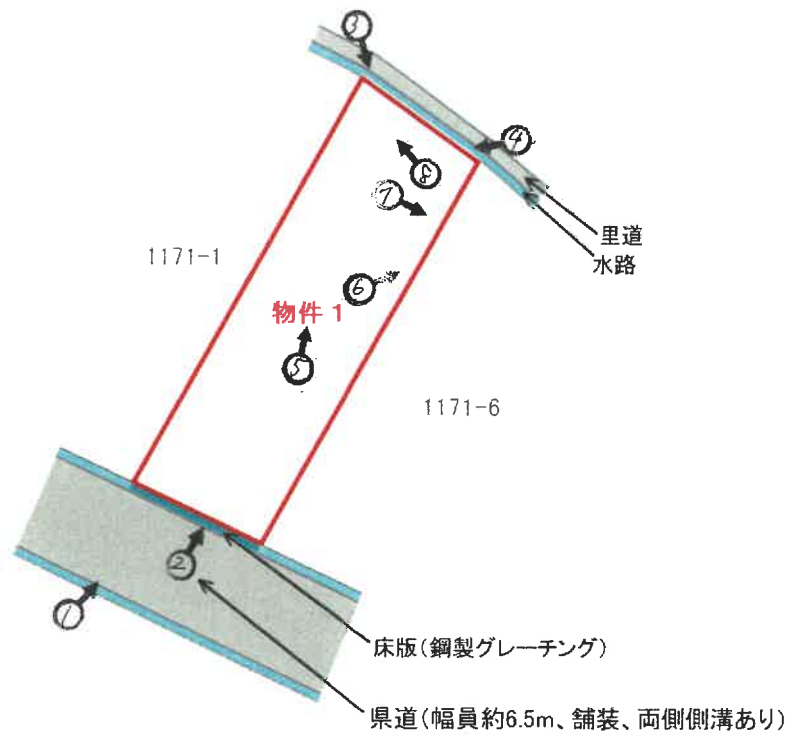
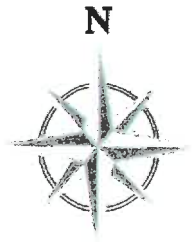
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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3月1日(金) 10:50-11:10	物件所在地	接道外観等調査
令和6年3月1日(金) 11:25-11:35	観音寺市中田井町 債務者の郵便物の転送先	転送先の家人に、債務者に連絡するよう依頼
令和6年3月1日(金) 11:40-11:50	携帯電話	債務者の妻Bから事情聴取
令和6年3月1日(金) 12:30-12:40	香川県広域水道企業団 西讃ブロック統括センター	上水道関係調査
令和6年3月1日(金) 12:45-12:55	香川県西讃土木事務所	公法上の規制等調査
令和6年3月1日(金) 13:00-13:20	観音寺市役所	公法上の規制等調査
令和6年3月1日(金) 13:30-13:50	法務局(観音寺支局)	公図公簿等閲覧等調査
令和6年3月6日(水) 11:00-11:30	物件所在地	立入調査 評価人同行
<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"/></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(略図)

物件 1



※本図は、略図であり実測に基づくものではないため
現況と相違する可能性があることに留意されたい。
(S ≒ 1 / 500)

(6 枚目)

←○
写真撮影位置・方向

1



受命物件の状況

2



南西側、北西側及び南東側境界付近の状況

香川県道

3



物件1 土地北東側及び北西側境界付近の状況

物件1

水路（法定外公共物）

4



物件1 土地北東側及び南東側境界付近の状況

5



土地上のトラックの状況

6



土地上の雑貨物の状況

7



土地上の空きドラム缶の状況

8



ゴミ焼却ドラム缶付近の状況

令和 6 年 (又) 第 4 号
令和 6 年 3 月 6 日 現地調査
令和 6 年 3 月 14 日 評価

高松地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士

宮 西 弘 道

第1 評価額

土 地 価 格	
物件1 (土地)	金 2,640,000 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	所在等	登記上	現況
1	所在地 在番 目積	観音寺市栗井町字常次 1171番7 雑種地 305m ²	同左
番号	特記事項		
	—		

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 (1) 物件1

位置・交通	JR予讃線「観音寺」駅の南東方約4.7km（直線距離） （別添位置図参照）	
付近の状況	対象物件の所在する地域は、観音寺市中心部と南東部郊外を結ぶ県道沿いに位置する。栗井地区の中心部に近く、当該県道沿い等には店舗、事業所、農家住宅等が混在しているが、農地も見られる。国道377号への接続は良好である。	
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 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域外 指定なし — — — —
画地条件	規模 登記数量（305㎡）とほぼ同じ。 形状 ほぼ長方形 間口奥行 間口約9.7m、奥行約31m 地勢 南西側県道にほぼ等高に接面する概ね平坦地である。	
接面道路の状況	南西側：県道（幅員約6.5m、舗装、両側側溝有り）に接面する （接面部分側溝には床版（鋼製グレーチング）有り）。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	現況調査報告書のとおり。 南東側は店舗等、北西側はプレハブ建物有り。北東側は里道・水路を介して農地である。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 公共下水道 なし	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・南東側隣接地のブロック塀一部が物件1側へ傾斜して一部越境しているものと考えられる ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定：無し ・過去に土壤汚染対策法第3条に規定する有害物質使用特定施設に相当する工場又は事業場の敷地であった事実は確認できなかった。本件においては、焼却ゴミ等が残置されており、土壤汚染が存する可能性は否定できない。なお、土壤汚染の有無の詳細については、専門機関による調査を要する。 	

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）

目的土地の土地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	16,900	0.95	305	—	4,897,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 観音寺（県）－6

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$14,400 \text{ 円/m}^2 \times 98.5/100 \times 100/100 \times 100/84 \approx 16,900 \text{ 円/m}^2$

◇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：100/84

（街路条件－7%、接近・環境条件－10%、相乗積：0.93×0.9）

イ 個別格差：0.95（奥行等－5%）

ウ 地積：登記数量

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。

(1) 評価額

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	4,897,000	—	1.0	0.9	0.6	2,640,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：0.9（隣接地のブロック塀が一部越境していると考えられること及び焼却ゴミ等が残置されていることによる）

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 地価調査基準地価格〔観音寺(県)－6〕
所 在：観音寺市大野原町萩原字早本1880番4
価 格：14,400円/m²
位 置：JR予讃線「豊浜」駅 東方約3.6km(道路距離)
価 格 時 点：令和5年7月1日
地 積：245m²
供給処理施設：水道
接 面 街 路：南4.2m私道、背面道
用途指定等：都市計画区域外
地域の概要：農地の中に農家住宅、一般住宅等が見られる住宅地域
- 2 固定資産税評価額(令和5年度)
物件1 2,243,805円

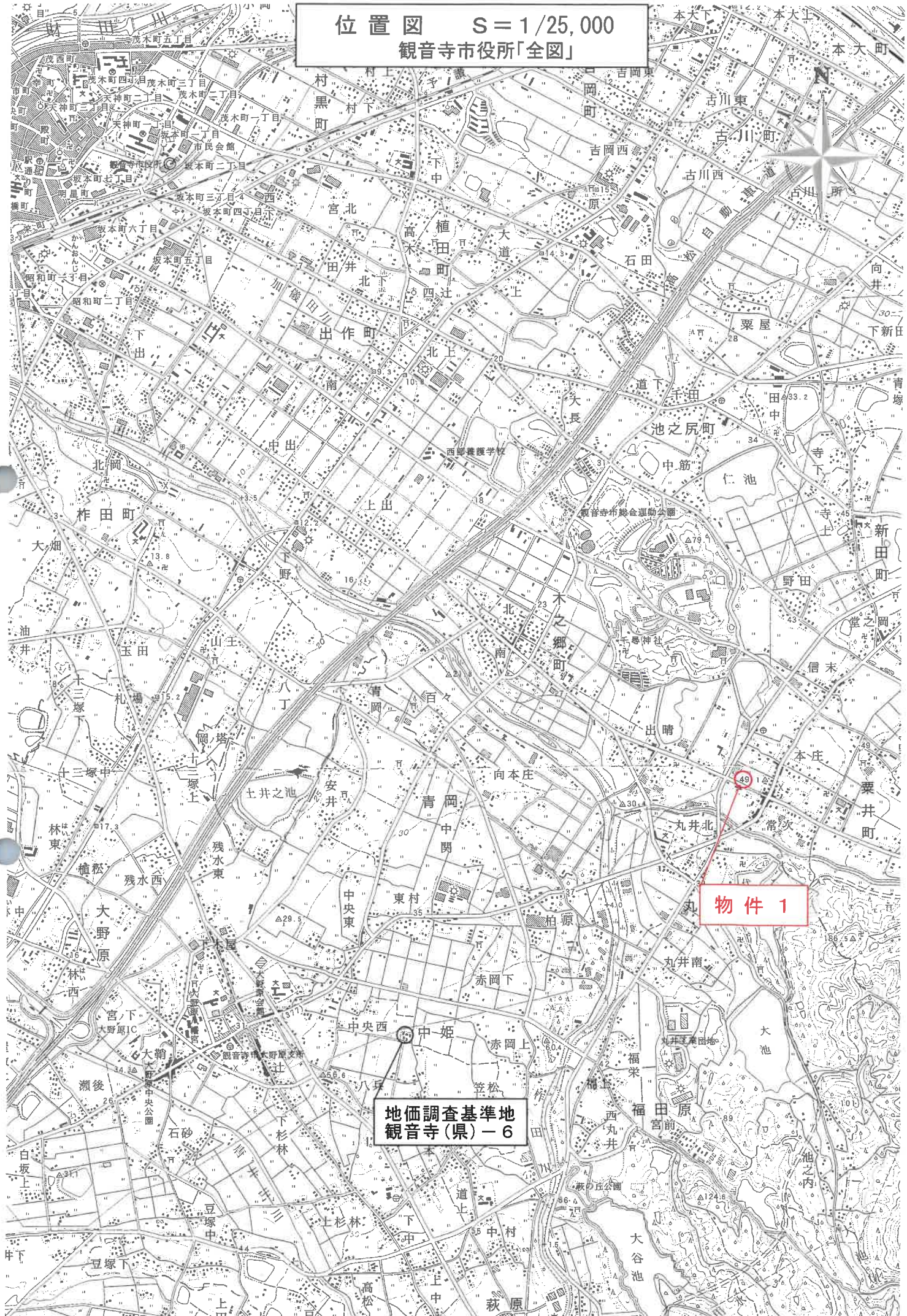
上記参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図(国土調査前)写
- 4 土地建物位置関係図(略図)

以 上

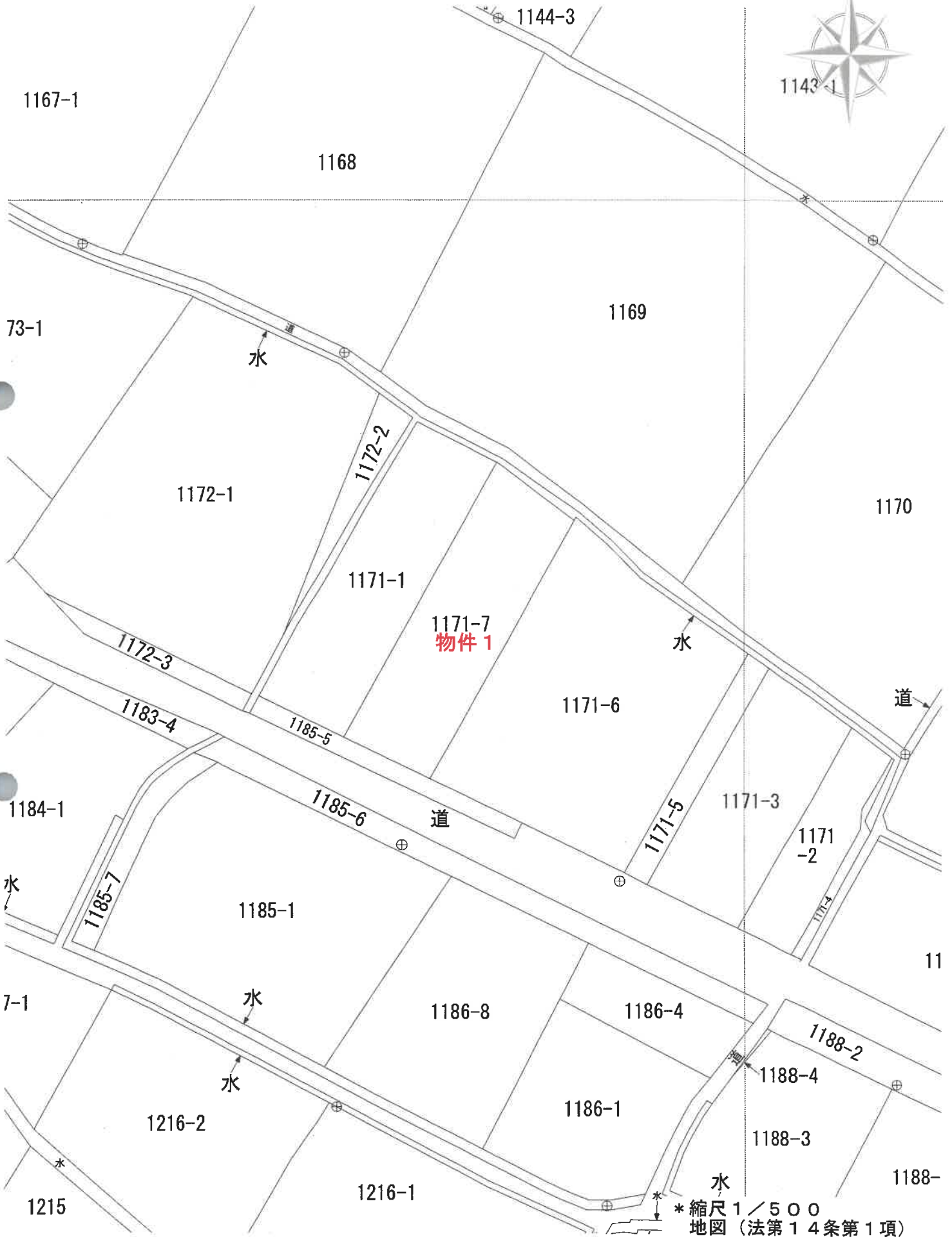
位置図 S=1/25,000
観音寺市役所「全図」



物件 1

地価調査基準地
観音寺(県) - 6

公 圖 写



*縮尺 1 / 500
地図 (法第 14 条第 1 項)

登記年月日：昭和63年6月27日

022825

次頁に図面に関する変更内容を示す。

新 地 積 測 量 図

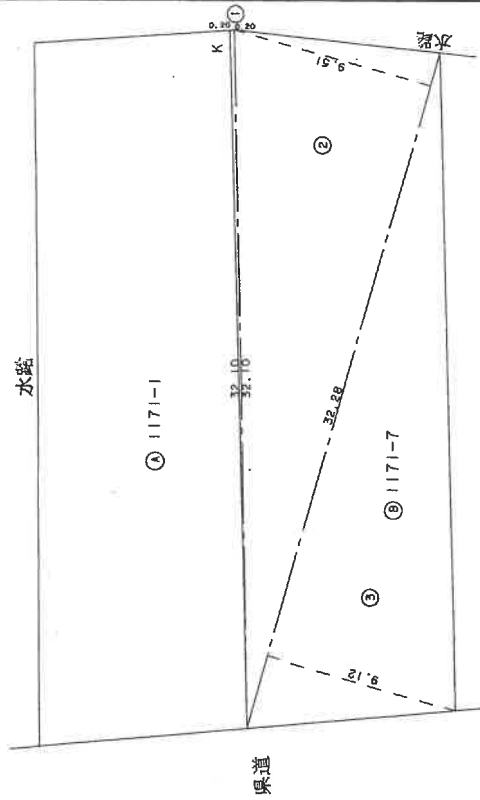
地番	前 1171-1 後 新 1171-7 後 新
土地の所在	観音寺市栗井町字常次

(附録八号)

三斜求積表

地番	1171-7		
NO.	底辺	高さ	積
1	32.10	0.20	6.4200
2	32.28	9.51	306.9828
3	32.28	9.12	294.3936
		積	607.7964
		積	303.89820
		積	303

地番	1171-1		
公簿	総計	残地	積
	607.8020		303.89820
			303.90380
			303



境界線の種類
K コンクリートカド
申請地
水路

1171-6

製作者	土地家屋調査士
申請人	
縮尺	1/250

昭和63年6月22日作製

(香川県土地家屋調査士会用紙)

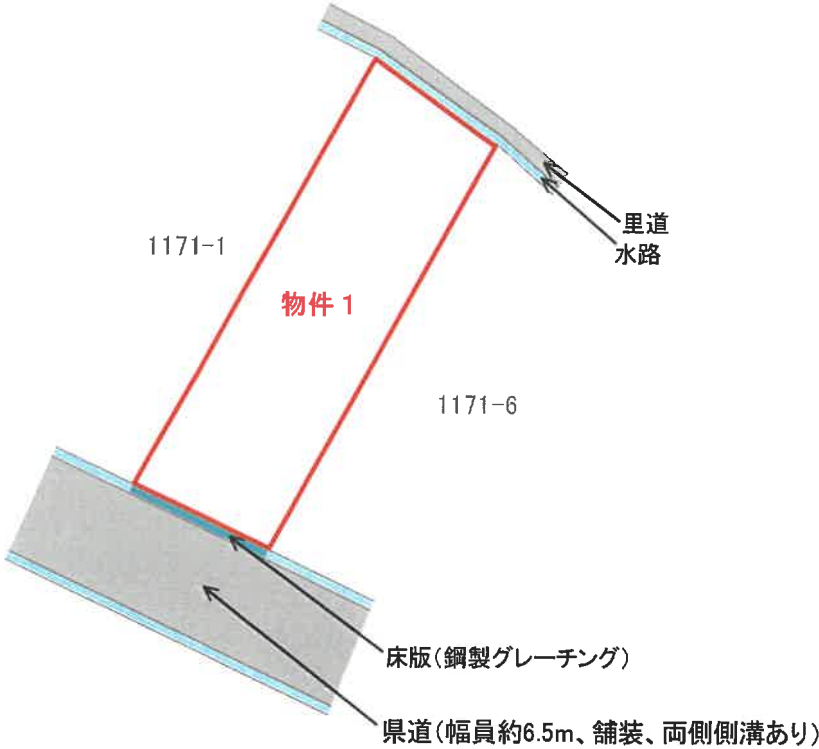
国土調査前
(縮小図)

昭和63年6月27日登記
平成

土地建物位置関係図(略図)



物件1



※本図は、略図であり実測に基づくものではないため
現況と相違する可能性があることに留意されたい。
(S ≒ 1 / 500)