

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月 1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 誠 宏

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 8月22日 午前 8時30分から 令和 7年 8月29日 午後 4時30分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月 3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 7年 9月17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 7年 9月 4日 午前 9時00分から 令和 7年 9月10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 7年 8月 1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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	2,820,000 2,256,000		564,000	45,345	0



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|---------------|
| 1 | 所 在 | 木田郡三木町大字鹿伏字中所 |
| | 地 番 | 4 1 1 番 3 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 4 8 7 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 6月30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 誠 宏

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】

本件所有者が南西角付近、北側（西より半分）、西側（北寄り）、南側（中央付近）及び東側（南より半分強）を占有している。

（株）J'sが上記以外の範囲を占有している。同社の占有権限の存在は認められない。

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 | 木田郡三木町大字鹿伏字中所 |
| | 地 | 番 | 4 1 1 番 3 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 4 8 7 平方メートル |

令和7年(ケ)第16号
令和7年3月31日受理
令和7年4月21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 木田郡三木町大字鹿伏字中所
地 番 411番3
地 目 雑種地
地 積 487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	木田郡三木町大字鹿伏字中所4 1 1 番3 (登記簿上の所在地番)	
土地	物件1	
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☒ 雑種地 (物件 1) ☐ 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 (土地所有者) が本土地上、南西角付近に貨車の荷台を置いて、また、北側 (西より半分)、西側 (北寄り)、南側 (中央付近) 及び東側 (南より半分強) にコンクリートブロック (通称《とうふ》) を土留めとして置いて、それぞれ占有している。 ☒ 上記の者 (その他の者) が本土地上、土地所有者が貨車及びコンクリートブロックを置いている以外の範囲に、重機及び廃棄物を置いて占有している。 ☐ ☒ 「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

(2 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)

占有範囲	☐ 全部 ☒ 土地所有者が貨車及びコンクリートブロックを置いている以外の範囲		
占有者	☐ 債務者 ☒ 株式会社J's		
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 重機及び廃棄物置場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
☒ 関係人(☒ B(占有者) ☒ A(所有者))の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原	☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 無権限		
占有開始時期	令和6年 4月ころ		
最初の契約日	年 月 日		
契約等期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
契約等貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者()		
当事者借主	☐ 占有者 ☐ その他の者()		
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)		
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐		
その他			
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☒ 「執行官の意見」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
■A (所有者) ■B (株式会社J's代表取締役)	1 私は本件物件1土地の所有者です。元々は父所有の土地でそれを相続しました。南西角付近の貨車と土留めコンクリートブロックは父が置いたものと聞いています。ただ、それ以外の残置物は株式会社J'sが置いたものです。 2 株式会社J'sから私に申し入れはなく、勝手に重機や廃棄物を置いています。多分令和6年の秋ころから色々と勝手に置いています。株式会社J'sに対して異議を言ったのですが聞くことなく、現在の状況になっています。 1 私は株式会社J'sの代表取締役を務めています。 2 執行官から問い合わせがありましたが、物件1土地上に重機や廃棄物を置いています。 3 所有者のAさんに了承はもらっていませんが、その息子Cから、「物件1土地に置いていい。」と言われたので置いています。Cは株式会社J'sの私の前の代表取締役で、Cの母である本件土地所有者のAも取締役を務めていました。そういう関係性があったので重機と廃棄物を置いています。 4 ただ、除けないといけないのであれば、土地上から取り除くようにします。

(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 三木町役場及び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、水路を介して三木町道（建築基準法42条1項1号道路）に接道している。ただ、水路幅が1mを越えることから北側の町道で接道要件を充足することはできない。しかしながら、水路上にコンクリート床版が存在し、それにより三木町道（建築基準法42条1項1号道路）に2m以上接道していることから、香川県建築指導課の「建築基準法第43条第2項第1号の規定に基づく認定の運用について」1、第2基準2に掲げる要件を充足することによって、接道要件を充足することとなるものと考えられる。」とのことであった。
 - 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項地図及び地積測量図が存在している。
 - 4 株式会社J'sが本件物件1土地を、重機及び廃棄物置場として利用している権原については、関係人の陳述にあるとおり、所有者と占有者との間では占有権原が設定されていないことから無権原であるものと思料する。
 - 5 三木町土木建設課での調査では、「公図上では、本件物件1土地と北側の水路の間に三木町所有の411番2土地が存在していることとなっていますが、現況は町道及び水路を区画整理したことにより、現況のような形（本件物件1土地の北側に水路が、その北側に町道が存在している）に整理されています。ですから本件物件1土地は水路に接面していることで間違いありません。また、当該水路上には本件土地北側東寄りにコンクリート床版が存在していますが、この床版については、現状有姿で利用するのであれば問題はありません。ただ、床版を取り壊し新たに敷設する際には、当課に適正な手続きを取っていただく必要があるので、事前にご相談をいただければと思います。」とのことであった。
 - 6 本件土地周辺の水利関係を掌握している菱子水利組合代表者の話では、「本件土地からの排水に関して水路維持管理協力金としては毎年5月に年間5,000円を徴収させていただいています。ただ、水路掃除に参加いただいた場合には当該徴収はありません。本件土地に合併浄化槽を敷設する場合には、一般家庭の場合には8万円の分担金をいただいています。不明な点は水利組合までご照会ください。」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

(調査経過用)

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4月2日(水) 14:00-14:20	物件所在地	接道外観等調査
令和7年4月2日(水) 14:40-14:50	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7年4月2日(水) 15:30-15:40	高松市番町1丁目 香川県広域水道企業団 高松事務所	上水関係調査
令和7年4月15日(火) 16:00-16:30	三木町氷上 三木町役場	公法上の規制等調査
令和7年4月15日(火) 16:50-17:40	物件所在地	立入調査(所有者立会) 評価人同行
令和7年4月16日(水) 16:30-16:50	高松法務局	公図公簿等閲覧等調査
令和7年4月17日(木) 9:10-9:20	当庁(電話)	株式会社J's代表取締役Bから事情聴取
令和7年4月18日(金) 13:30-13:40	当庁(電話)	菱子水利組合代表者から事情聴取

(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 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人物内に立ち入った。

□ 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）

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。

（ 7 枚目）

写真撮影位置・方向



1



受命物件の状況

目的外土地 4 1 1 番 4

物件 1

2



物件 1 土地北側及び東側境界付近の状況

三木町道（建築基準法 4 2 条 1 項 1 号道路）

3



物件1 土地西側及び北側境界付近の状況

三木町道（建築基準法42条1項1号道路）

4



物件1 土地東側及び南側境界付近の状況

目的外土地412番

目的外土地411番4

5



物件 1 土地南側境界付近の状況

目的外土地 4 1 2 番

6



物件 1 土地南西角付近の貨車荷台部分（目的外と動産）の状況

7



物件1 土地南西角付近の貨車荷台部分（目的外と動産）の内部の状況

8



物件1 土地南西角付近の貨車荷台部分（目的外と動産）の内部の状況

9



物件1 土地北西側の放置された重機の状況

10



物件1 土地北西側の放置された重機の状況

1 1



物件 1 土地東側の廃棄物の状況

1 2



物件 1 土地東側の廃棄物の状況

1 3



物件 1 土地中央付近の廃棄物の状況

令和7年（ケ）第16号
令和7年4月15日 現地調査
令和7年4月21日 評価

高松地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士
吉 駟 征 司

第1 評価額

物件番号	評価額
1	金2,820,000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、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 地目 地積	木田郡三木町大字鹿伏字中所 411番3 雑種地 487㎡	同左
番号	特記事項		
	特になし。		

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

位 置 ・ 交 通	琴電長尾線「学園通り」駅の北方約350m（直線距離） コミュニティバス「三木高前」バス停の南西方約150m（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三木町中心部より北方近郊の鹿伏地区に位置し、一般住宅、公共施設、学校等が混在する地域を形成している。当該地域においては500㎡程度の敷地に2階建程度の住宅等としての使用を標準的使用とする。用途が混在する地域での宅地需要は低調で、地価水準はやや弱含みで推移しているが、利便性は良好なことから回復の兆しは見えつつある。	
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 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 用途無指定地域 70% 200% — 特になし
画 地 条 件	面 積 487㎡ 間 口 約23m 奥 行 約18m 形 状 ほぼ台形 地 勢 画地内段差有	
接面道路の状況	北側で現況幅員約4.4m舗装町道（鹿伏東西線、建築基準法42条1項1号道路）に、巾約1.3mの開渠水路を介してほぼ等高に接面する。系統・連続性は普通程度。	
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	現況資材、廃棄物置場として利用されている。 隣接不動産の状況は北側上記開渠水路、町道を介して学校、西側開渠水路、里道（法定外公共物）を介して住宅、南側駐車場、東側雑種地（現況412番、南側駐車場への進入路）である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 有 ガ ス 配 管 無 下 水 道 無	
特 記 事 項	・ 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項地図及び地積測量図が存在している。 ・ 三木町役場及び長尾土木事務所での調査によると、「本件土地は水路を介して三木町道に接道している。ただ、水路幅が1mを超えることから北側の町道で接道要件を充足することはできない。しかしながら水路上にコンクリート床版が存在し、それにより三木町道に2m以上接道していることから、香川県建築指導課の「建築基準法第43条第2項第1号の規定に基づく認定の運用について」1、第2基準2に掲げる要件を充足することによって、接道要件を充足することとなるものと考えられる。」とのことであった。	

特 記 事 項

- ・三木町土木建設課の調査では、「公図上では、本件物件1土地と北側の水路の間に三木町所有の411番2土地が存在することとなっていますが、現況は町道及び水路を区画整理したことにより、現況のような形（本件物件1土地の北側に水路が、その北側に町道が存在している）に整備されています。ですから本件物件1土地は水路に接面していることで間違いありません。また、当該水路上には本件土地北側東寄りにコンクリート床版が存在していますが、この床版については、現状有姿で利用するのであれば問題はありません。ただ、床版を取り壊し新たに敷設する際には、当課に適正な手続きをとっていただく必要があるので事前にご相談をいただければと思います。」とのことであった。
- ・本件土地周辺の水利関係を掌握している菱子水利組合代表者の陳述によると、「本件土地からの排水に関して水路維持管理協力金としては毎年5月に年間5,000円を徴収させていただいています。ただ、水路掃除に参加いただいた場合には当該徴収はありません。本件土地に合併浄化槽を敷設する場合には、一般家庭の場合には8万円の分担金をいただいています。不明な点は水利組合までご照会ください。」とのことであった。
- ・所有者の陳述によると「本件物件1土地は元々は父所有の土地でそれを相続しました。南西角付近の貨車（動産、物置）と土留めコンクリートブロックは父が置いたものだと思っています。ただ、それ以外の残置物（重機、廃棄物）は他者が勝手に置いて占有しています。当該占有者から私に申し入れはなく、勝手に重機や廃棄物を置いています。多分令和6年の秋ころから色々と勝手に置いています。当該占有者に対して異議を言ったのですが聞くことなく、現在の状況になっています。」とのことであった。
- ・当該占有者の陳述によると「所有者に了承はもらっていませんが、その息子から、「物件1土地に置いていい。」と言われたので置いています。当該息子は当社の私の前の代表取締役で、その母である本件土地所有者も取締役を務めていました。そういう関係性があったので重機と廃棄物を置いています。ただ、除けないといけないのであれば、土地上から取り除くようにします。」とのことであった。
- ・土壌汚染については全部事項証明書等による対象地の地歴調査、埋蔵文化財については三木町生涯学習課において周知の埋蔵文化財包蔵地の確認等を行なったが、特段の事項は確認されなかったもので、これらの要因については考慮外として評価する。
- ・当該物件の占有等の権利関係については現況調査報告書参照。

第5 評価額算出の過程

番号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	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	22,200	0.62	487		0.70	0.60	2,820,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 三木（県）－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

$27,000\text{円}/\text{㎡} \times 99.7/100 \times 100/100 \times 100/121 \approx 22,200\text{円}/\text{㎡}$

◇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：……補正の必要はない。

◇地域格差：……街路条件（幅員等）▲3%、環境条件（居住環境等）+25%（相乗値）

イ 個別格差：……形状▲3%、地勢▲20%、接道要件等▲20%（相乗値）

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：……所有者が残置物（貨車、コンクリートブロック）、占有者が重機、廃棄物を置いており、除去に係る作業が煩雑であること等より▲30%の修正が必要であると判断した。

カ 競売市場性修正：……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 地価調査価格 三木（県）－1

所 在：木田郡三木町大字氷上字花丸927番5

価 格：27,000円/㎡

位 置：琴電長尾線「学園通り」駅の南方約700m（道路距離）

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：323㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：東側3.7m私道

用途指定等：（都）（70、200）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

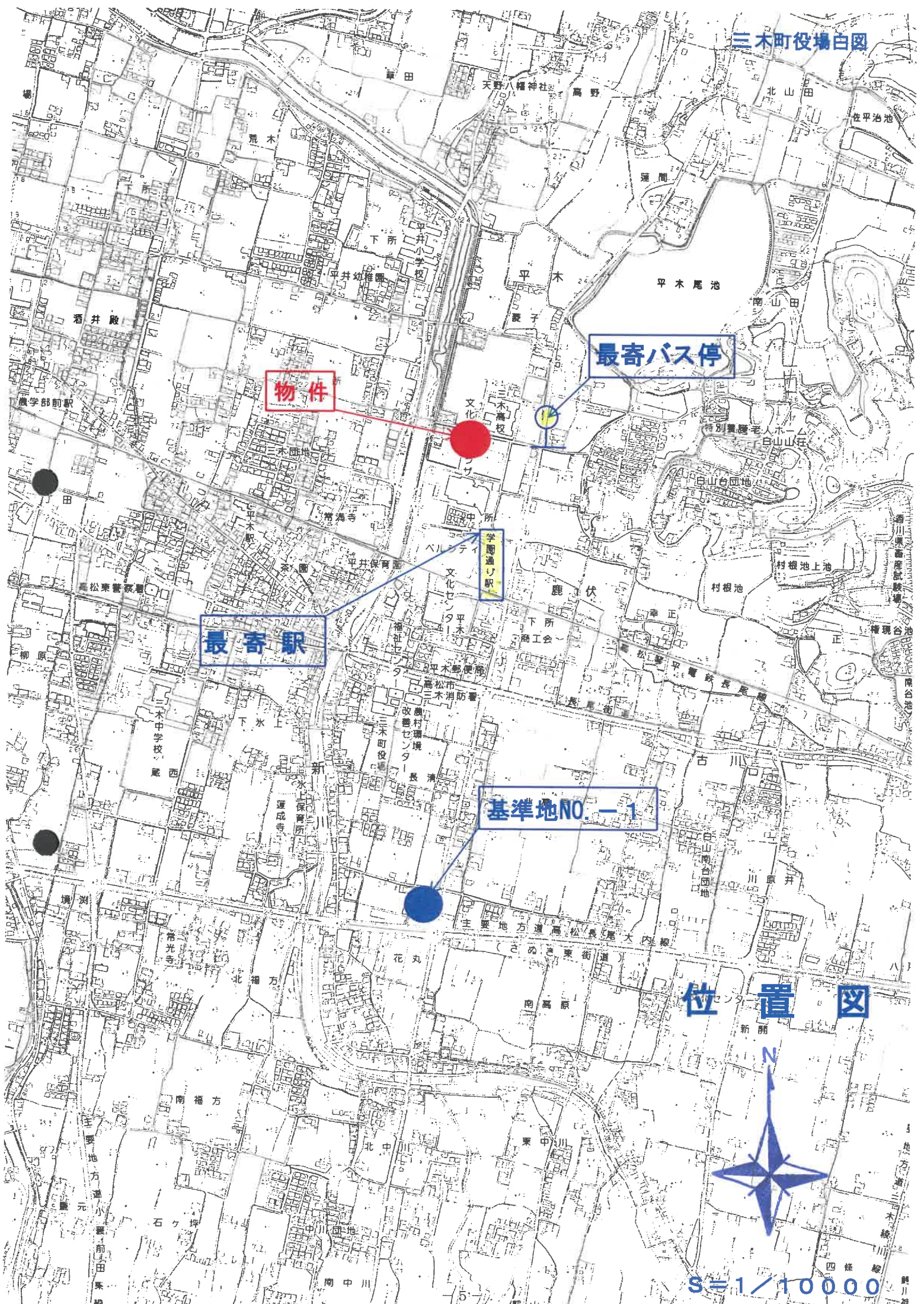
物件1：4,627,133円

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



物件

最寄バス停

最寄駅

基準地NO. 1

学園通り駅

位置図



S=1/10000

(座標値種別：図上測定)



(座標値種別：図上測定)

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。
令和7年4月16日 高松法務局

035878

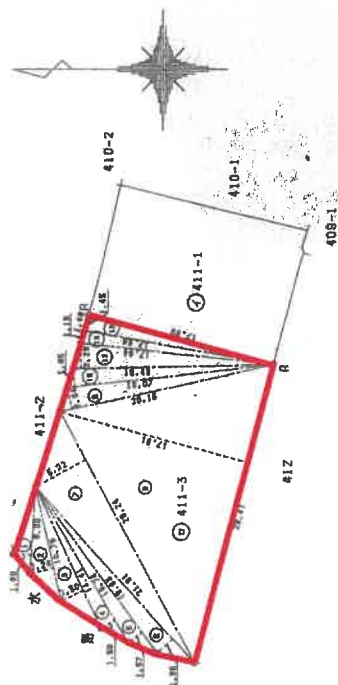
前々11-1 新411-1 411-3

地積測量図

地番 411-3

土地の所在 木田郡三木町大字鹿伏寺中所

(縦横八分)



三斜求積表

地番	④	411-3	底辺	高さ	底面積
1			8.00	1.60	12.8000
2			10.79	2.26	24.3854
3			14.41	2.30	33.1430
4			16.74	1.50	25.1100
5			19.03	1.57	29.8771
6			21.91	1.95	42.7245
7			26.24	5.22	136.9728
8			29.41	17.91	508.8731
9			20.15	2.04	41.1080
10			19.07	1.65	31.4655
11			18.43	2.28	42.0204
12			17.84	1.19	21.2296
13			17.88	1.45	25.8360
				底面積	975.2834
				地積	487.64670
					487

残地番	④	411-1		
公積	711.4155	地積	487.64670	
		残地	223.76880	
		地積	223	

境界線 境界点A：金剛崎設置

作製者

申請人

縮尺 1/500

(香川県土地家屋調査士会用品)

縮小版

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。

