

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月19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 8年 1月 9日 午前 8時30分から 令和 8年 1月16日 午後 4時30分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月21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 8年 2月 4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 8年 1月22日 午前 9時00分から 令和 8年 1月28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12月19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 観音寺市木之郷町字田ノ丸
地 番 2 4 9 番 1
地 目 宅地
地 積 4 9 9 . 4 9 平方メートル

3 所 在 観音寺市木之郷町字田ノ丸 2 4 9 番地 1
家屋 番号 2 4 9 番 1
種 類 作業所
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 1 6 8 . 3 6 平方メートル

(現況)

種 類 事務所・工場

(工場抵当法第 2 条に該当する機械器具類等の目録は、別紙目録のと
おり)



工場抵当法第2条に該当する機械器具類目録

機械記号	品 名	製 造 年	評 価 額	備 考
1	汎用フライス盤 株式会社山崎技研 YZ-8 番号2908	1976年	0円	
2	汎用フライス盤 大島機工株式会社 ME-2 番号2874	1991年	0円	
3	タッピングボール盤 株式会社日立機工 BT-23R	不明	0円	2018年で生産中止



物 件 明 細 書

令和 7年12月 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

1 不動産の表示

【物件番号1, 3】

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3】

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 観音寺市木之郷町字田ノ丸
地 番 2 4 9 番 1
地 目 宅地
地 積 4 9 9 . 4 9 平方メートル

3 所 在 観音寺市木之郷町字田ノ丸 2 4 9 番地 1
家屋 番号 2 4 9 番 1
種 類 作業所
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 1 6 8 . 3 6 平方メートル

(現況)

種 類 事務所・工場

(工場抵当法第 2 条に該当する機械器具類等の目録は、別紙目録のと
おり)



工場抵当法第2条に該当する機械器具類目録

機械記号	品 名	製 造 年	評 価 額	備 考
1	汎用フライス盤 株式会社山崎技研 YZ-8 番号2908	1976年	0円	
2	汎用フライス盤 大島機工株式会社 ME-2 番号2874	1991年	0円	
3	タッピングボール盤 株式会社日立機工 BT-23R	不明	0円	2018年で生産中止



令和7年(ケ)第74号
令和7年9月17日受理
令和7年10月8日提出



現況調査報告書

(物件1, 3)

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 | 観音寺市木之郷町字田ノ丸 |
| | 地 番 | 249番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 499.49平方メートル |
| 3 | 所 在 | 観音寺市木之郷町字田ノ丸249番地1 |
| | 家屋 番号 | 249番1 |
| | 種 類 | 作業所 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 168.36平方メートル |



(2 枚目)

工場抵当法第2条に該当する機械器具類目録

機械記号	品 名	製 造 年	評 価 額	備 考
1	汎用フライス盤 株式会社山崎技研 YZ-8 番号2908	1976年	0円	
2	汎用フライス盤 大島機工株式会社 ME-2 番号2874	1991年	0円	
3	タッピングボール盤 株式会社日立機工 BT-23R	不明	0円	2018年で生産中止

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■B (亡A相続財産清算人弁護士)	1 私は本件物件1～3土地建物の所有者である、亡A相続財産の清算人を務めています。 2 本件物件3建物は、Aが『石川機工』という屋号で機械部品製造工場を営んでいたようです。工場はAが亡くなった令和6年7月ころまで営業していたようです。亡くなった以降は閉鎖状態です。 3 工場内に残っている機械器具類は、換価価値はないものと認識しています。

(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 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、北西側を幅員約4mの観音寺市道に、また、南西側を幅員約4.3mの公衆用道路（観音寺市道認定ではなく、地元管理道）に接道している。
 - 3 物件1土地の範囲は、現況上明らかである。北東側線以外の境界線は外形上明らかであり、北東側線についても外形的構造物は存在しないものの、当該北東線の北西点及び南東点に境界プレートが存在していることから両点を結ぶことにより明らかにすることが可能である。
現地での概測によると、物件1土地の面積は公簿面積より若干縄伸びしていることが窺われる。
 - 4 物件3建物については、経年（築後約34年経過）劣化が見受けられる。全体的に軽微な損傷箇所は見られるものの、大きな不具合箇所は見受けられなかった。工場内には天井走行用クレーンレールが存在しており建物との附合性も認められることから、当該設備は物件3建物と一体として本件売却の対象となるものと思料する。
物件3建物内のトイレは、簡易水洗式のものである。
物件3建物には機械器具類が存在しており、当該機械器具類は工場抵当法第2条に該当する。3枚目「工場抵当法第2条に該当する機械器具類目録」のとおりである。機械器具類目録記載の機械器具については、製造年月日が機械番号1については1976年、同番号2については1991年であり既に番号1は約49年、番号2については約34年使用した物である。税法上の償却期間も既に過ぎており換価価値は存在しないことが窺われる。但し、機械番号3については製造年月日は判然としないが、2018年には製造が中止されていることから少なくとも製造から7年以上は経過していることが認められる。また、亡A相続財産清算人弁護士Bも「換価価値はないと思われる。」と陳述している。
 - 5 本件土地周辺の水利関係を掌握している木之郷水利組合代表者の陳述によると、「物件1土地に合併浄化槽を設置する場合には、人槽に応じた形での分担金を徴収させていただいています。現状有姿で利用される場合には、分担金の徴収はないと思われますが、競売で買受られた方は地域のコミュニティーセンターにご相談いただければと思います。」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。

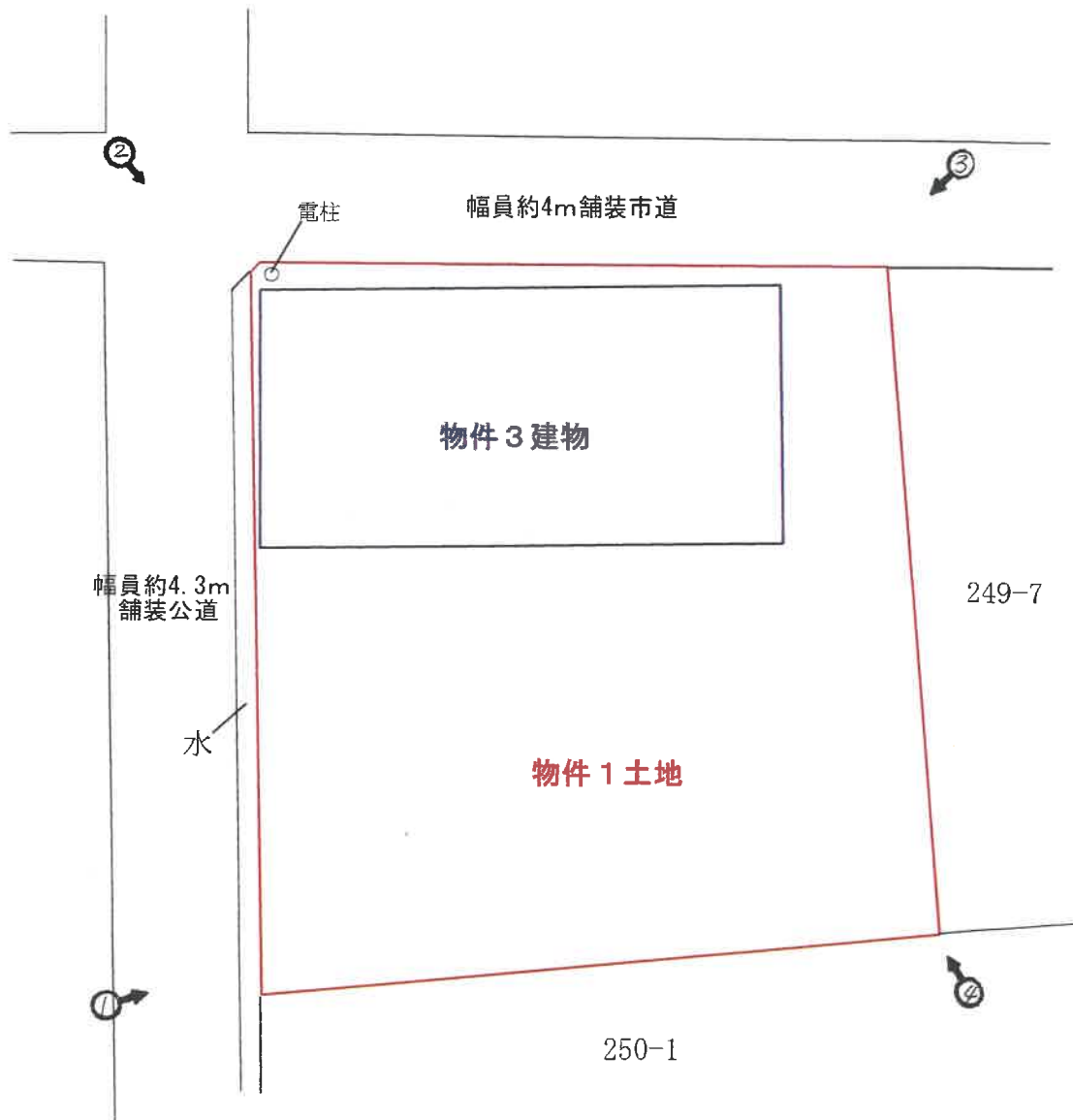
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年9月22日(月) 11:00-11:20	物件所在地	接道外観等調査
令和7年9月22日(月) 11:50-12:00	香川県西讃土木事務所	公法上の規制等調査
令和7年9月22日(月) 12:05-12:15	観音寺市坂本町 香川県広域水道企業団西讃 ブロック統括センター	上水関係調査
令和7年9月24日(水) 15:00-15:20	法務局(観音寺支局)	公図公簿等閲覧等調査
令和7年10月1日(水) 9:00-9:30	観音寺市役所	公法上の規制等調査
令和7年10月1日(水) 9:45-9:55	観音寺市坂本町 B弁護士事務所	鍵の借り受け 事情聴取
令和7年10月1日(水) 10:30-11:30	物件所在地	立入調査 評価人同行
令和7年10月1日(水) 9:45-9:55	観音寺市坂本町 B弁護士事務所	鍵の返却
令和7年10月3日(金) 11:00-11:10	当庁(電話)	亡A相続財産清算人B弁護士から事情聴取
(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 7 年 1 0 月 1 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち合わせ、亡A相続財産清算人B弁護士から借り受けた鍵で解錠の上で建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

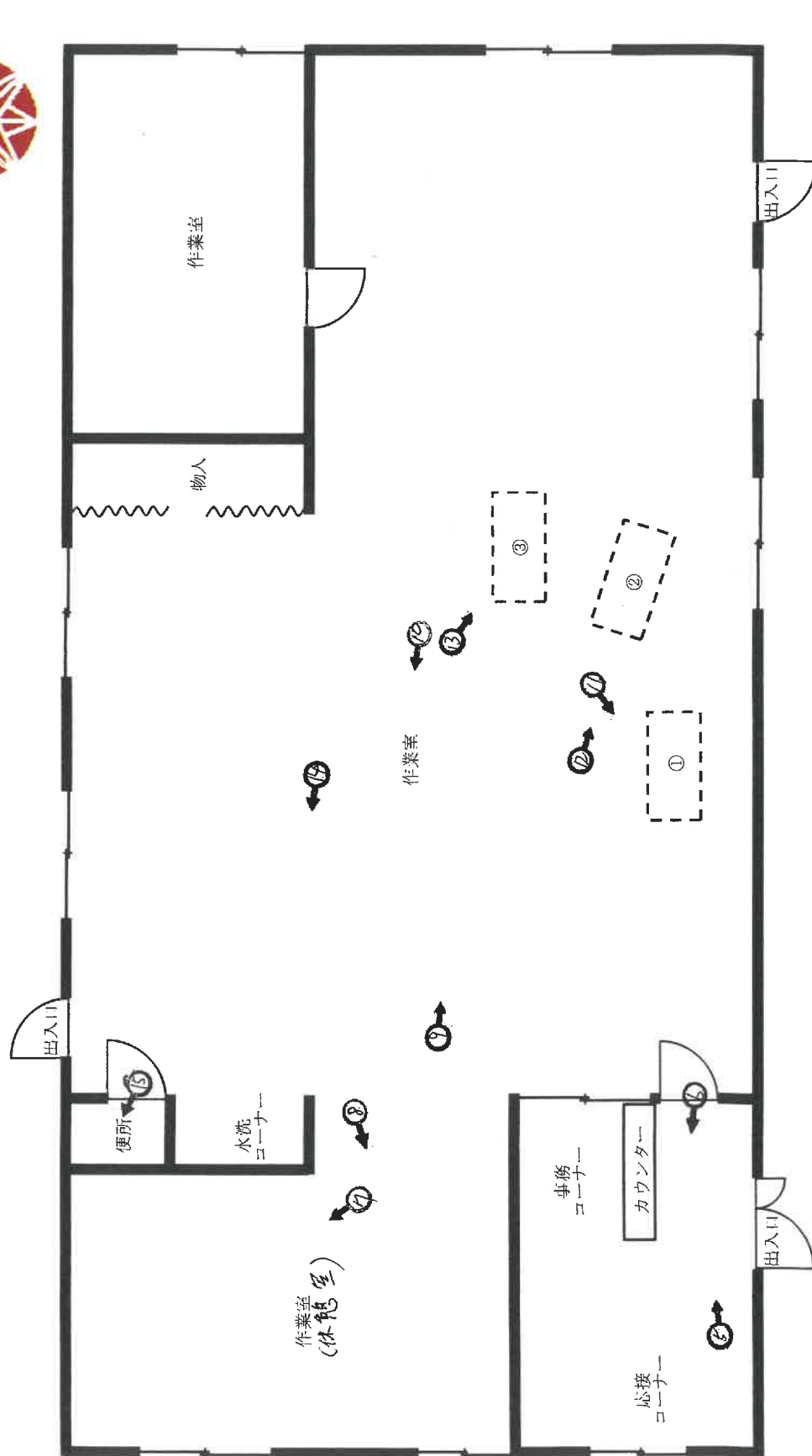
土地建物位置関係図(概略)

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。
都市計画区域外につき建築基準法は原則非適用である。

建物間取図(概略)



(注) 概測図であり、現況と相違する場合がある。

1



受命物件（物件1，3）の受命物件の状況

物件3

物件1

2

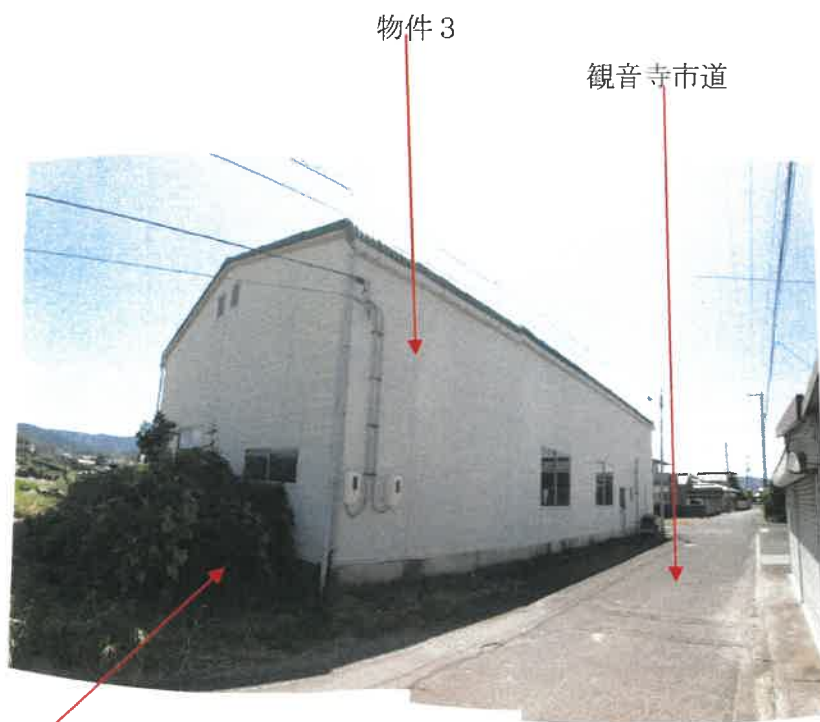


物件1 土地北西側及び南西側境界付近の状況

公衆用道路（地元管理道）

観音寺市道

3



物件3

観音寺市道

物件1 土地北西側境界付近の状況

物件1

目的外土地249番7（物件2）

4



物件1 土地北東側境界付近の状況

5



物件 3 建物内南西側事務所部分の状況

6



物件 3 建物内南西側事務所部分の状況

7



物件3建物内南西側作業室（休憩室）の状況

8



物件3建物内南西側作業室（休憩室）の状況

9



物件3建物内工場内の状況

天井走行用クレーンレール

10



物件3建物内南西側ロフト状物置の状況

1 1



工場抵当法第2条に該当する機械器具類目録番号1

1 2



工場抵当法第2条に該当する機械器具類目録番号2

1 3



工場抵当法第2条に該当する機械器具類目録番号3

1 4



物件3建物内南西側手洗コーナー・トイレの状況

15



物件3建物内南西側トイレ（簡易水洗式）の状況

令和7年(ケ)第74号
令和7年10月1日 現地調査
令和7年10月7日 評価

高松地方裁判所 御中

評 価 書

(物件1, 3)

評価人 不動産鑑定士

長 尾 直 樹

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 9 7 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 8 8 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 1, 0 9 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1、3 の各不動産について、一括売却(民事執行法 6 1 条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。
- 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。
- 3 物件 1 の内訳価格は、物件 3 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 3 の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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 5 8 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 番 地 目 地 積	観音寺市木之郷町字田ノ丸 249番1 宅地 499.49㎡	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	観音寺市木之郷町字田ノ丸 249番地1 249番1 作業所 鉄骨造スレート葺平家建 168.36㎡	下記を除き同左 事務所・工場
番号	特 記 事 項		
3	別紙「機械器具類目録」記載の機械器具類が存在する。		

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)

位 置 ・ 交 通	J R 予讃線「観音寺」駅の南東方約3.1km (直線距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	観音寺市の南東郊外の木之郷町地区に位置し、農家住宅、事業所等の散在する地域を形成している。 今後もほぼ現況と同様なあり方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	都 市 計 画 区 域 外 — — — — —
画 地 条 件	面 積 499.49㎡ (登記) 若干縄延びの可能性がある。 間 口 約26m 奥 行 約23m 形 状 ほぼ台形 地 勢 ほぼ平坦	
接面道路の状況	南西側現況幅員約4.3m舗装公道にほぼ等高に接面。 道路に市道認定はない。 北西側現況幅員約4m舗装市道にほぼ等高に接面。 道路は市道認定されている。 都市計画区域外につき建築基準法は原則非適用である。	
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	物件3の敷地として利用されている。 隣接不動産の状況は南東側農地、南西側道路等を介して農地、北西側道路を介して住宅、北東側農地である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし 下 水 道 なし	
特 記 事 項	・ 土壌汚染について、登記記載事項、現況による地歴調査等から土壌汚染の可能性は否定できない。当該リスクを市場性修正において考慮する。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、観音寺市文化振興課においてヒアリングを行ったが、本件土地自体には包蔵地の指定はないことを確認した。したがって、本件評価において当該事項は考慮外とする。	

2 建物の概況及び利用状況

(物件3)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）平成3年8月10日新築 経過年数 約34年 経済的残存耐用年数 ほぼ満了
仕 様	構 造 鉄骨造 屋 根 スレート葺 外 壁 サイディング等 内 壁 ボード等 天 井 スレート（仕上げなし）等 床 コンクリート等 設 備 電気・ガス・給排水設備（仕様の可否は不明） トイレは簡易水洗式と思料される。 その他 ー
床面積（現況）	168.36㎡である。
現況用途等	階 層 平家建 現況用途 事務所・工場 間 取 り 附属資料間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・対象建物については、吹付けアスベスト等が使用されている可能性は低いが、アスベスト含有建材（成形板・仕上塗材等）が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については、専門調査機関による調査を要する。 ・工場内に天井走行用クレーンが存在する。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1）

敷地の建付地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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	16,400	1.02	499.49	0.5	4,178,000

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)－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

$24,400\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/149 \div 16,400\text{円}/\text{㎡}$

◇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：交通、環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差：角地＋2％(1.02)

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(2) 建物価格（物件3）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向、消費税の課税等を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
3	99,000	168.36	0.03	500,000

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法（定額法）と観察原価法を併用し、現価率を査定した。

経済的残存耐用年数をほぼ満了しており、建物の現況等を考慮して、現価率を3％(0.03)と査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さら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 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	4,178,000	0.50	法定地上権	2,089,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を50%と査定した。

② 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	4,178,000	- 2,089,000		0.7	0.6	880,000
3	500,000	+ 2,089,000	1.0	0.7	0.6	1,090,000
一括価格 (合計)						1,970,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：土壌汚染の可能性、排水施設の不十分性等を考慮した。

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。

3 機械器具類類

物件3建物に係る機械器具類については、一般的な償却期間とそれぞれの経過年数との関係及び当該機械器具類を付加した場合の不動産の市場性の減退等を考慮すると、いずれも価値は見いだせないと判定した。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格（観音寺(県)－3）

所 在：観音寺市吉岡町字道上249番10
価 格：24,400円／m²
位 置：J R 予讃線「観音寺」駅の東方約3.4km（道路距離）
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：168m²
供給処理施設：水道
接 面 街 路：南西側4m私道
用途指定等：都市計画区域（非線引、建ぺい率70%、容積率200%）
地域の概要：周辺に農地が多い国道背後の小規模分譲住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 5,794,084円
物件3 2,050,836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

別紙 機械器具類目録

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

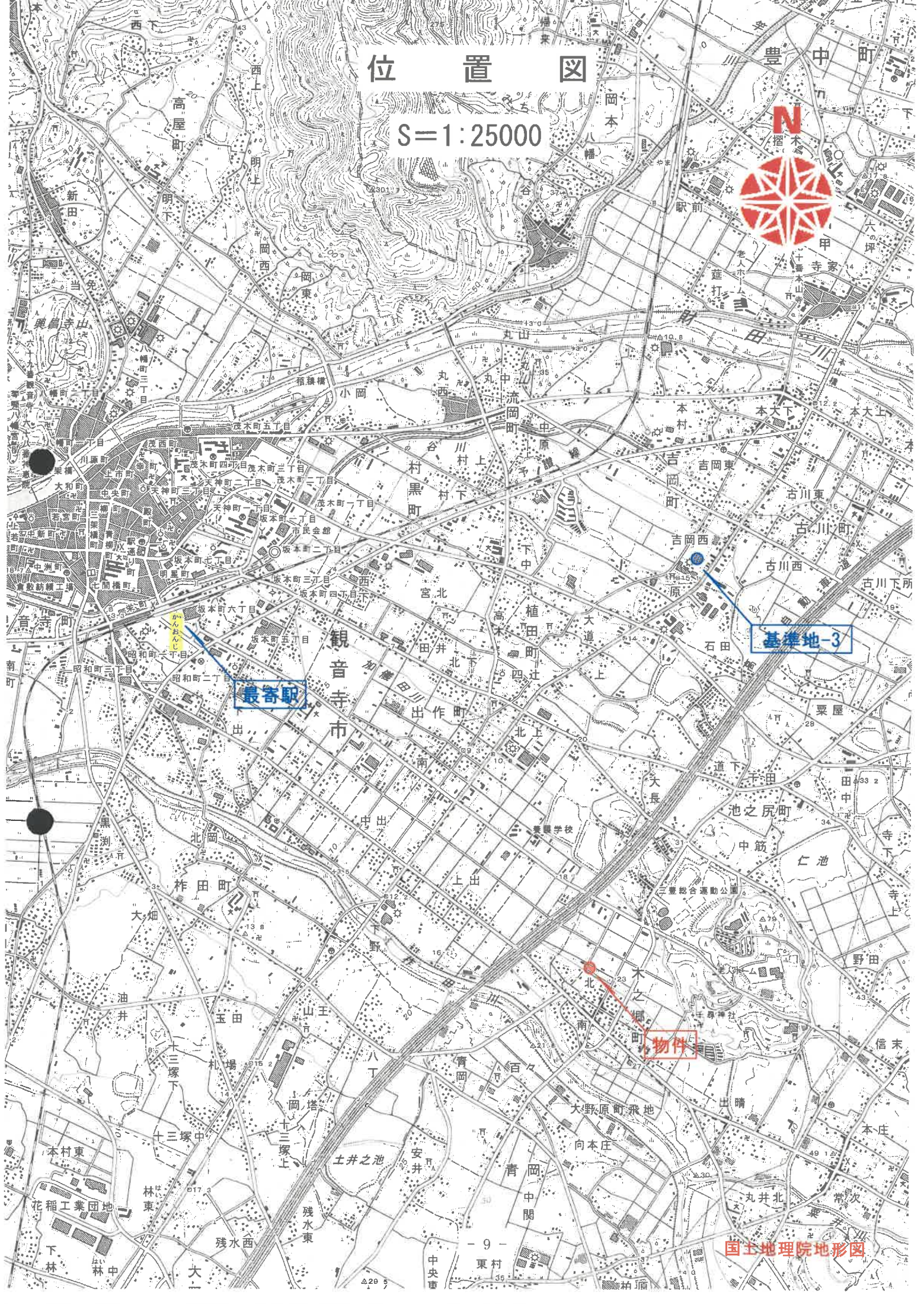
以 上

別紙 工場抵当法第2条に該当する機械器具類目録

機械記号	品 名	製 造 年	評 価 額	備 考
1	汎用フライス盤 株式会社山崎技研 YZ-8 番号2908	1976年	0円	
2	汎用フライス盤 大島機工株式会社 ME-2 番号2874	1991年	0円	
3	タッピングボール盤 株式会社日立機工 BT-23R	不明	0円	2018年で生産中止

位置図

S=1:25000



写 図 公

ハ 309-3 310-3 313-5 316 31 319-1 319-3 2-1

S=1:1200



物件 1 土地

038141

前 249-1 後新

地 番 249-7 後新

(附図八号)

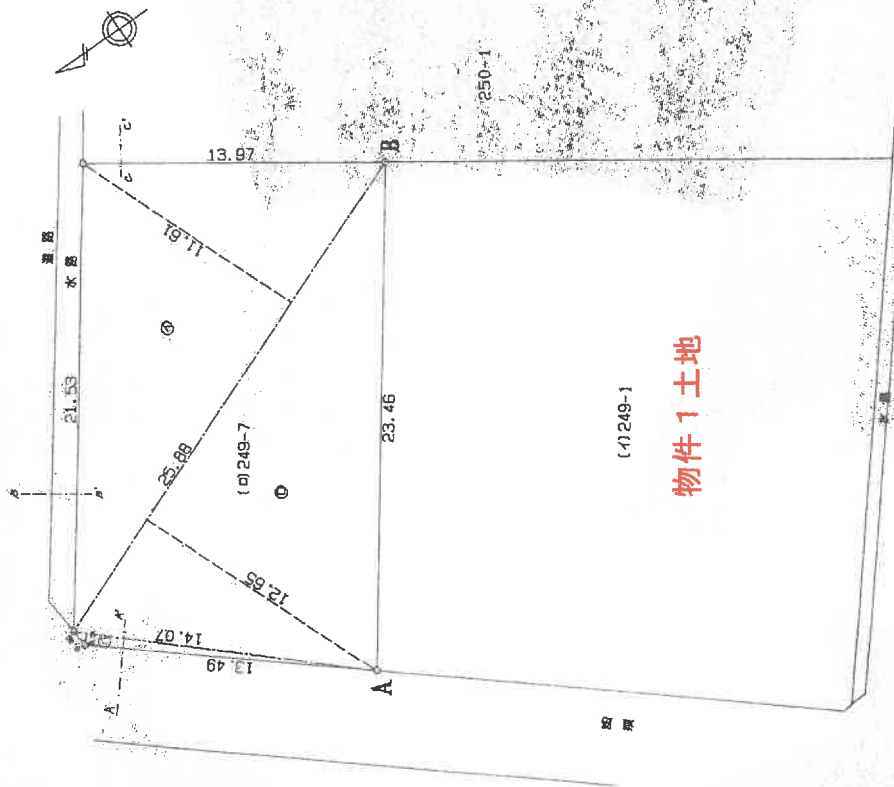
境界・地番点番号	不動点の種類	記号	境界・地番点番号	不動点の種類	記号	境界点番号	その他の境界点の記号	記号
A・B	金属プレート(角)	MA		金属プレート()	MP		ガラスチャック板	P
	金属板	MB		コンクリート釘	CC		木 板	W
	石 杭 (根巻)	SP		刻 印	EP		コンクリート釘	N
	コンクリート杭 (根巻)	CP						
	プラスチック板 (根巻)	PP						

三 斜 求 積 表

地番	10249-7	測量	面積
地番	25.88	11.61	300.4566
地番	25.88	12.65	327.3820
地番	14.07	0.54	7.5978
合 計			635.4466
面積			317.7239
面積			317.7239
面積			96.11

地番	10249-1	測量	面積
地番	25.88	11.61	300.4566
地番	25.88	12.65	327.3820
地番	14.07	0.54	7.5978
合 計			635.4466
面積			317.7239
面積			317.7239
面積			96.11

物件 1 土地



(単位:メートル)

作製者

平成 2 年 8 月 9 日 (作製)

申請人

縮尺

250

原図を約70%に縮小

(用紙)

昭和 2 年 8 月 10 日 登記

登記年月日：平成4年7月15日

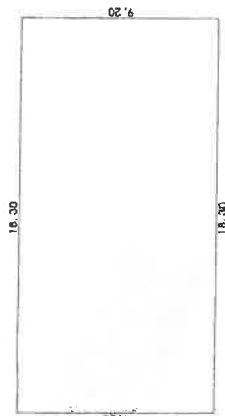
610489

各階平面図

建物各階平面図

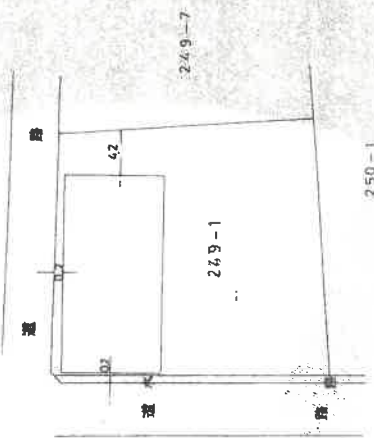
家屋番号 249-1/249-1-1

建物の所在 観音寺市木之郷町字田の丸249番地1



求積表

9.20 X 18.30	= 168.3600
床面積	168.36 m ²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

物件3建物

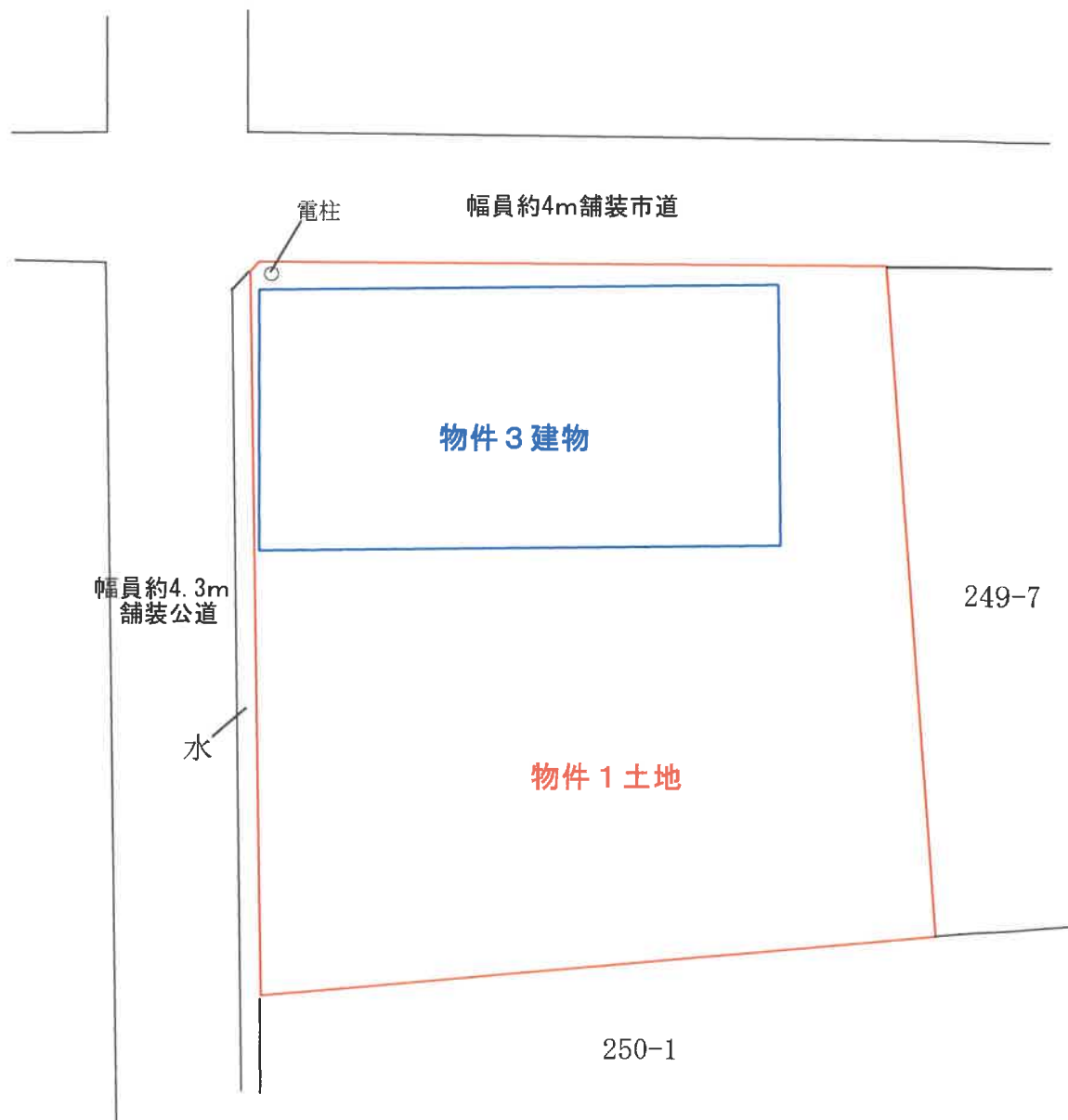
原図を約70%に縮小

昭和×年×月×日登記

(香川県工務部建築士会用紙)

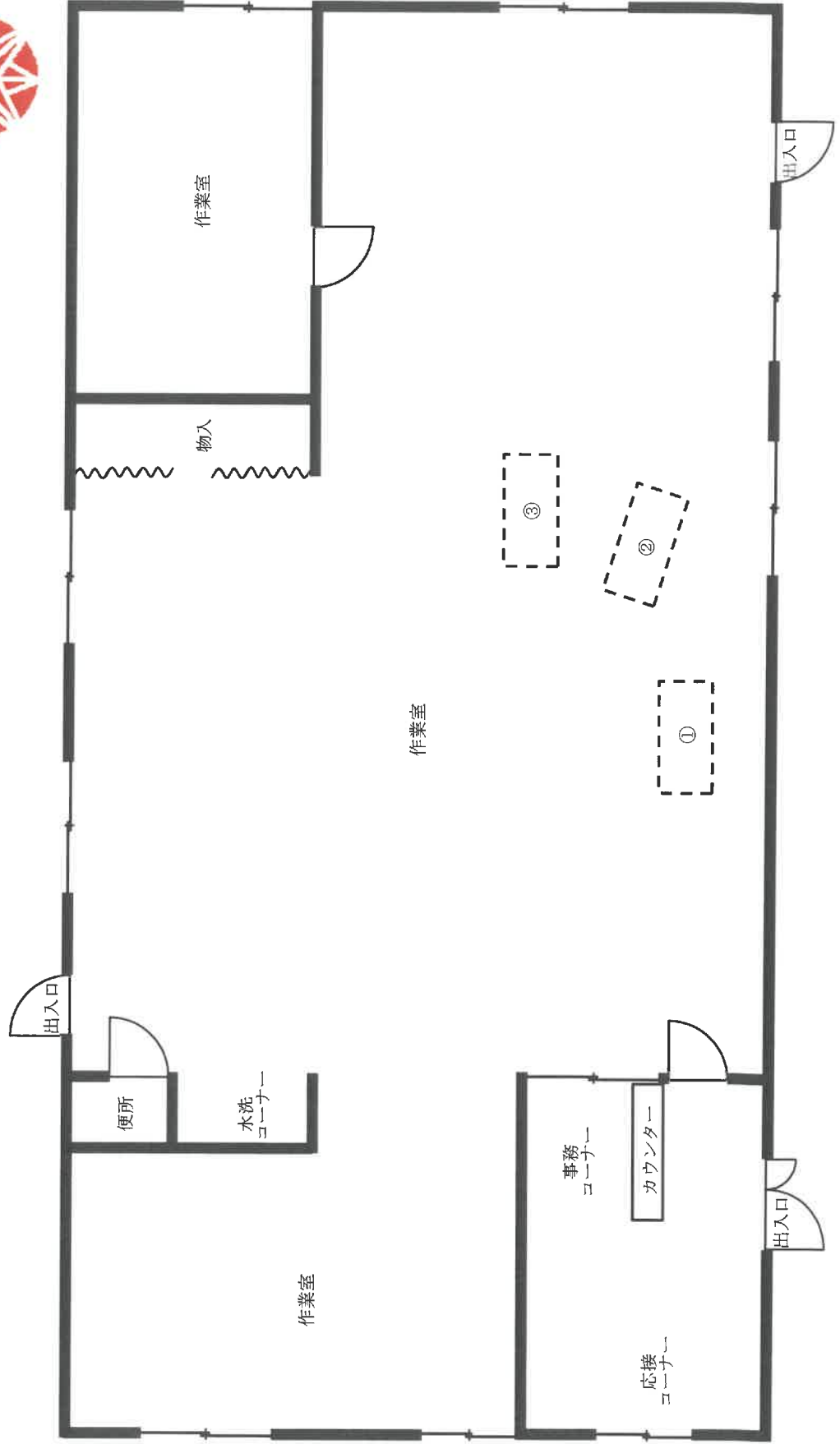
土地建物位置関係図(概略)

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。
都市計画区域外につき建築基準法は原則非適用である。

建物間取図(概略)



(注) 概測図であり、現況と相違する場合がある。