

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3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 4月10日 午前 8時30分から 令和 8年 4月17日 午後 4時30分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月22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 5月13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 4月23日 午前 9時00分から 令和 8年 4月30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。
<p>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 8年 3月19日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。</p> <p>※ 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。</p>	





## 物 件 目 録

2 所 在 東かがわ市松原字竹谷  
地 番 1 5 4 4 番 2  
地 目 田  
地 積 3 2 8 平方メートル  
(現況)  
地 目 雑種地



お 知 ら せ

本件の売却基準価額は，再売却にあたって  
民事執行規則30条の3第1項に基づき，執  
行裁判所によって当初の売却基準価額から  
変更されたものである。

高松地方裁判所民事部不動産執行係

## 物 件 明 細 書

令和 7年10月14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。

---

---

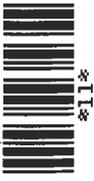
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

- ・南東側部分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

2 所 在 東かがわ市松原字竹谷  
地 番 1 5 4 4 番 2  
地 目 田  
地 積 3 2 8 平方メートル  
(現況)  
地 目 雑種地



令和7年(ケ)第47号  
令和7年6月17日受理  
令和7年7月8日提出



# 現況調査報告書

(物件2)

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

2 所 在 東かがわ市松原字竹谷  
地 番 1544番2  
地 目 田  
地 積 328平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	東かがわ市松原字竹谷1544番2 (登記簿上の所在地番)
土地	物件2
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地 (物件 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件 ) <input type="checkbox"/> 農地 (物件 ) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地 (物件 2) <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 checked="" type="checkbox"/> 上記の者が資材置場等として使用し、占有している。北西端中央付近に廃棄物を入れるカーゴを置いて当該エリアを使用している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地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 (物件2所有会社元代表者Aの娘)	1 私は本件物件2土地の所有会社である有限会社松原建設の元代表者Aの娘です。 父Aは令和4年9月に亡くなりました。有限会社松原建設は亡父1人で切り盛りしていた会社だったので、父が亡くなった後は営業を停止し廃業状態となっています。 物件2土地は、有限会社松原建設が資材置場や産業廃棄物の廃棄場所として利用してきました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 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、西側を幅員約4mの東かがわ市道(建築基準法42条1項1号道路)に、北西側を幅員約4.5mの東かがわ市道(建築基準法42条2項道路)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、南東側部分を除き明らかである(土地建物位置関係図参照)。14条1項地図は存在している。
  - 4 東かがわ市農林水産課で教えてもらった物件1土地周辺の水利関係を掌握している水利組合の担当者の連絡先に、何度か電話連絡を試みたが繋がることがなかった。本件土地の雨水が水路に流れ込むことに対して、水路維持管理協力金が水利組合から徴収されている否か判然としない。物件2土地を競売で買い受けられた方は、水路維持管理協力金の徴収について自治会に照会することが望ましい。
- ※ 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6月18日(水) 15:00-15:20	物件所在地	接道外観等調査
令和7年6月18日(水) 16:30-16:40	当庁(電話)	申立債権者担当者から事情聴取
令和7年6月19日(木) 11:30-11:40	香川県長尾土木事務所	公法上の規制等調査
令和7年6月19日(木) 11:45-12:05	法務局(寒川出張所)	公図公簿等閲覧等調査
令和7年6月19日(木) 12:20-12:30	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7年6月20日(金) 16:00-16:10	当庁(電話)	所有会社元代表者亡Aの娘Bから事情聴取
令和7年6月27日(金) 8:40-9:10	東かがわ市役所	公法上の規制等調査
令和7年6月27日(金) 9:40-11:00	物件所在地	立入調査(所有会社元代表者の娘立会) 評価人同行
令和年月日() :-:		
(特記事項) <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。  <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。		

(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 / 500



(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。

1



受命物件の状況

2

物件 2

目的外土地 1 5 4 6 番 1



物件 2 土地西側及び南東側境界付近の状況

東かがわ市道（建築基準法 4 2 条 1 項 1 号道路）

ゴミ置き用カーゴ

物件 2

3



4



ゴミ置き用カーゴ

東かがわ市道（建築基準法42条1項1号道路）

物件2土地の状況（瓦礫が草で覆われている）

物件2

5



物件2土地内の瓦礫の状況

令和 7 年 (ケ) 第 47 号  
(物件 2)  
令和 7 年 6 月 27 日 現地調査  
令和 7 年 7 月 8 日 評 価



高松地方裁判所 御中

評 価 書  
(物件 2)

評価人 不動産鑑定士

清 水 直 樹

## 第1 評価額

土 地 価 格	
物件2（土地）	金1,070,000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	現況
2	所在地 在番 地目 積	東かがわ市松原字竹谷 1544番2 田 328㎡	下記以外同左 雑種地
番号	特記事項		
2	資材置場等として使用されている。		

## 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

#### (1) 物件2

位置・交通	J R 高徳線「讃岐白鳥」駅の北東方約1.2kmに位置する。 白鳥小・中学校まで約2.6km。 <p style="text-align: right;">(いずれも直線距離)</p>	
付近の状況等	対象不動産の属する近隣地域は、白鳥地区市街地の東方外縁部に位置し、農地が広がる中に戸建住宅、事業所等が見られる地域である。地域内の街路は湾曲した部分が多いが、県道津田引田線までは近い。	
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）	区域区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火地域 その他	都市計画区域（非線引） 無指定 70% 200% — —
画地条件	面間 奥行 形状 地勢 その他	328㎡（登記）とほぼ同じ。 北側約6m 約22.5m 台形 雑草が繁茂しており詳細は不明であるが、資材・廃材等が残置されており、平坦ではない模様。 南東側隣接地との境界が判然としない。 南西端付近も公図と現況の形状が若干異なる。
接面道路の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>北西側が幅員約4.5mの舗装市道にほぼ等高に接面。上記道路は建築基準法42条2項道路に該当する。</li> <li>西側が幅員約4mの舗装市道にほぼ等高から約0.8m高く接面。上記道路は建築基準法42条1項1号道路に該当する。</li> </ul>	
土地の利用状況及び隣地の状況等	<ul style="list-style-type: none"> <li>所有者が資材・廃材置場等として使用している（詳細については、現況調査報告書参照）。</li> <li>周辺は戸建住宅、農地として利用されている。</li> </ul>	
供給処理施設	上水道 公共下水道 ガス配管	あり（引込可） あり（但し、現況では取付管は設置されていない模様） なし
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：無し</li> <li>資材・廃材等が残置されており、造成に用いた土砂の詳細も不明であるため、土壌汚染の可能性が否定できない。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> <li>洪水・高潮・津波の浸水想定区域指定あり</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2）

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 <sup>2</sup> ) ア	個別格 差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	9,500	0.82	328	—	2,555,000

ア 標準画地価格

地価公示等 東かがわ(県) 9-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $9,000 \text{ 円/m}^2 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/95 = 9,500 \text{ 円/m}^2$

◇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：無し

◇地域格差：街路条件+6% (100/106)、接近・環境条件等-10% (100/90)  
 $100/106 \times 100/90 = 100/95$

イ 個別格差：角地+2% (1.02)、地勢・形状等-20% (0.80)  $1.02 \times 0.80 = 0.82$

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
2	2,555,000	—	1.00	0.70	0.60	1,070,000

ウ 占有減価修正：無し

エ 市場性修正：造成の詳細が不明なこと及び廃材等が残置されており土壌汚染の可能性が否定できないこと等から市場性が劣る。-30% (0.70)。

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（東かがわ(県) 9-1)

所 在：東かがわ市大内200番12  
価 格：9,000円/m<sup>2</sup>  
位 置：JR高徳線「丹生」駅の南東方約2.1km（道路距離）  
価 格 時 点：令和6年7月1日  
地 積：4,052m<sup>2</sup>  
供給処理施設：水道  
接 面 街 路：北西9m市道  
用途指定等：都市計画区域（非線引）、無指定（70,200）  
地域の概要：中小規模の工場等が建ち並ぶ丘陵地の工業地域

### 2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件2 2,026,056円

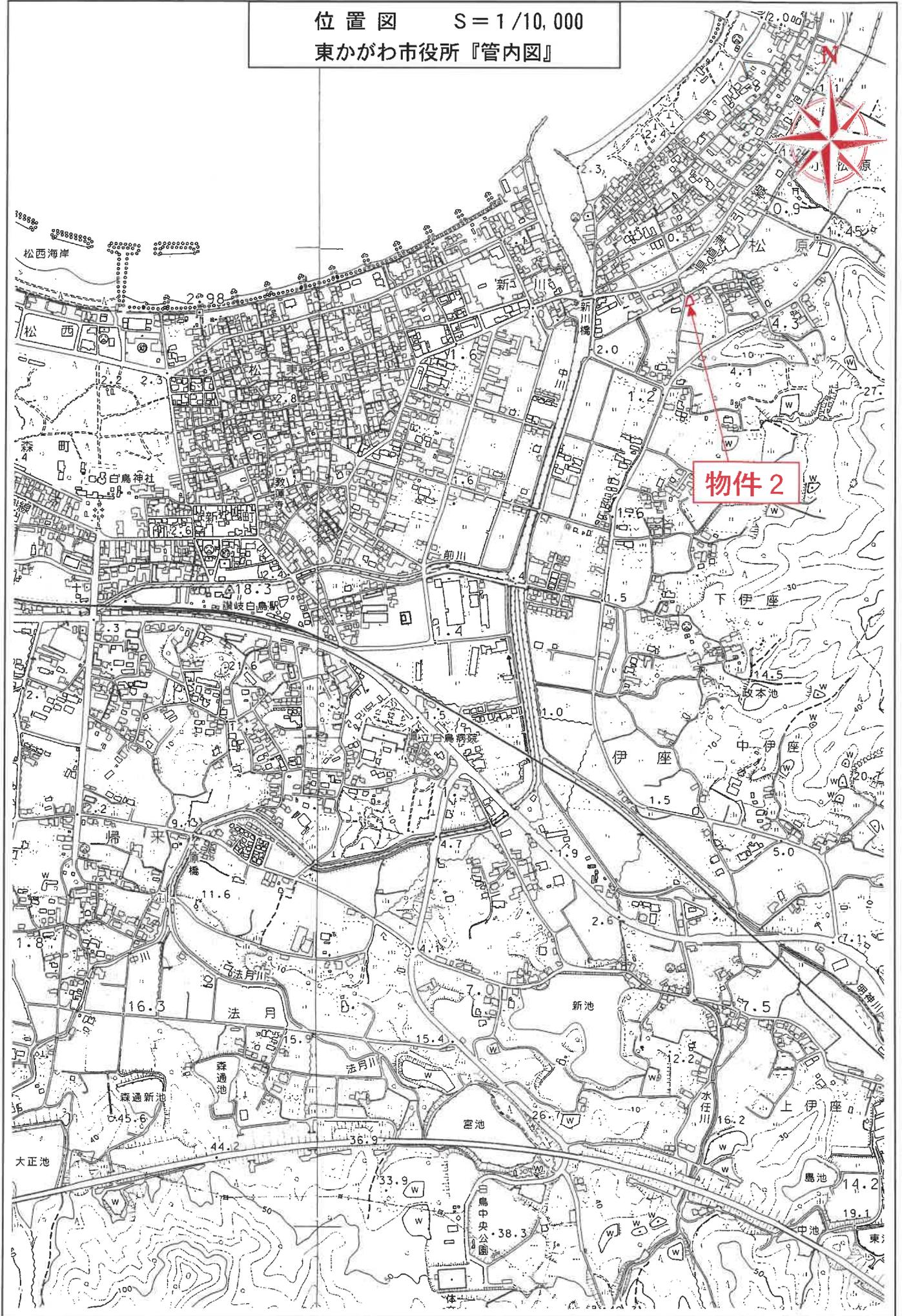
上記参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

## 第7 附属資料

- 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（概略）

以 上

位置図 S=1/10,000  
東かがわ市役所『管内図』

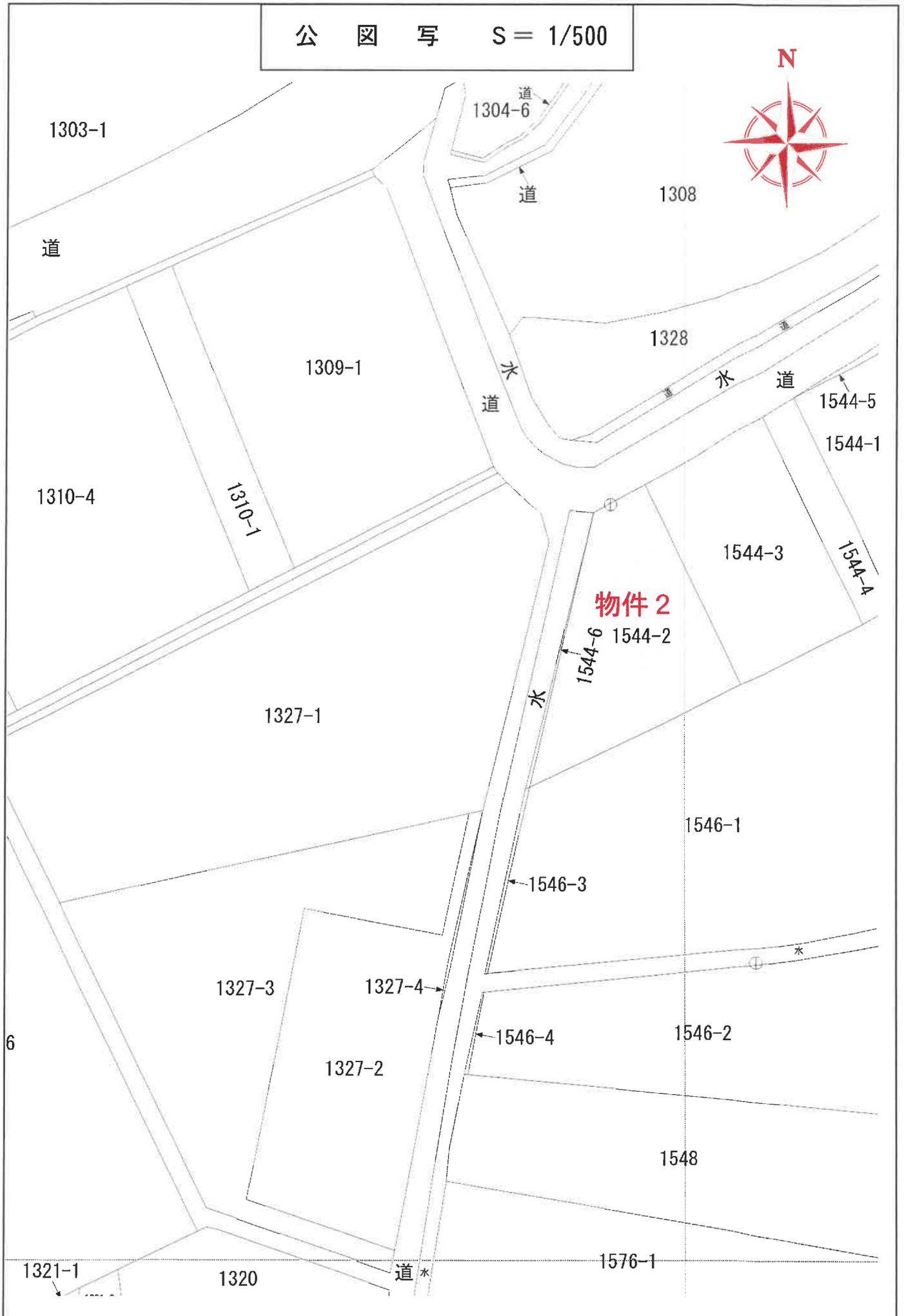


位置図 S=1/10,000  
東かがわ市役所『管内図』



地価調査基準地  
東かがわ(県)9-1





地積測量図

地番 1544-2,1544-6

土地の所在 東かがわ市松原字竹谷

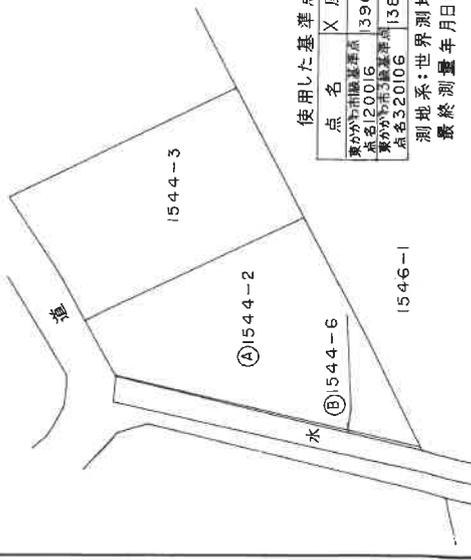
準拠点表		原視点 D3		準拠点間距離	
準拠点	座標	後視点	D1	境界点	距離
D1	X座標 138869.414 Y座標 80740.458	D110	256-14-21	2.01 m	
D3	X座標 138903.642 Y座標 80746.887	D92	359-09-04	28.32 m	
		D109	358-22-10	28.05 m	
		D91	304-56-34	24.15 m	

座標求積表		面積	
地番	座標	面積	地積
1544-2	Xn Yn (Xn+1 - Xn-1) Yn		
D110	138903.753 80748.903	-2481171.542481	
D109	138875.935 80742.495	-1402093.425675	
D91	138886.388 80763.796	2481629.159692	
D57	138906.662 80753.976	1402292.793240	
	倍面積	656.984776	
	面積	328.4923880	
	地積	328.49	m <sup>2</sup>

地積求積表		面積	
地番	座標	面積	地積
1544-6	Xn Yn (Xn+1 - Xn-1) Yn		
Y1	138903.719 80748.843	-2262986.325075	
D92	138875.728 80742.071	-2243337.700664	
D109	138875.935 80742.495	2262808.422375	
D110	138903.753 80748.903	2243527.520952	
	倍面積	11.917588	
	面積	5.957940	
	地積	5.95	m <sup>2</sup>

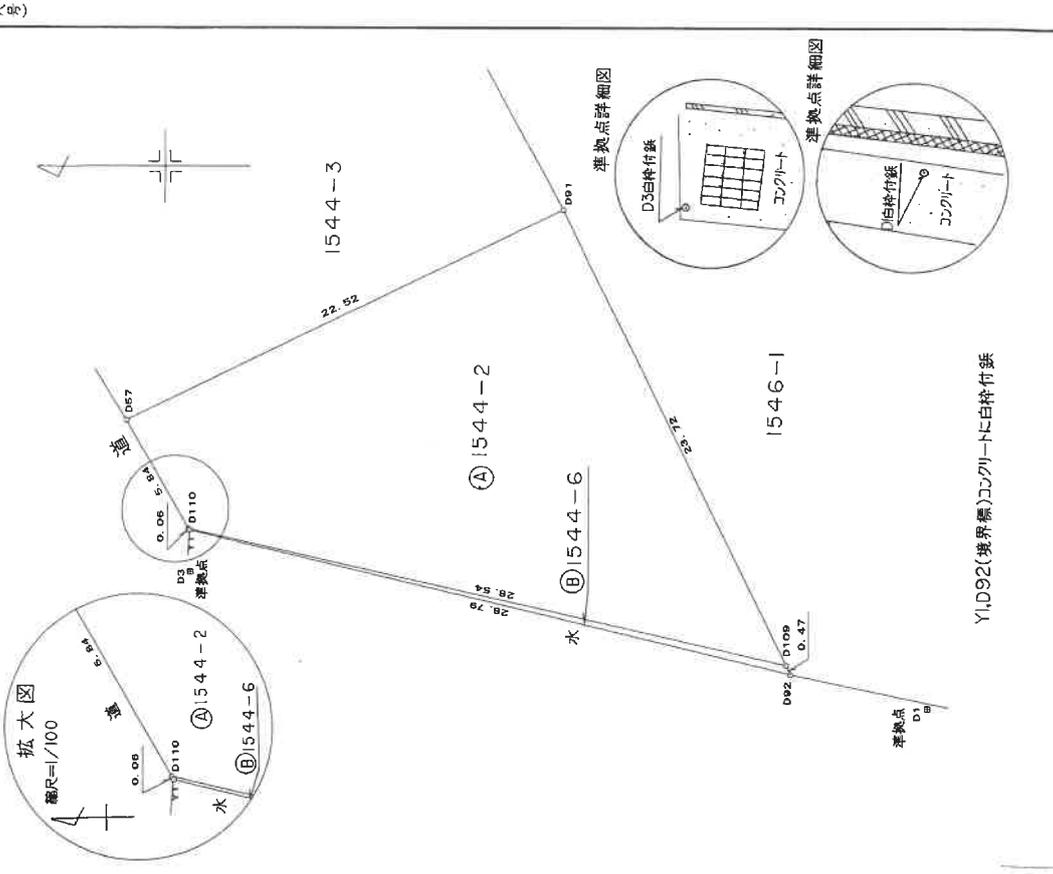
総計 334.4511820

土地所在図



点名	X座標	Y座標
東かがわ市標準点 点名D1016	339023.033	81003.994
東かがわ市標準点 点名320106	138915.759	80980.663

使用した基準点、東かがわ市基準点  
測地系：世界測地系 第四系  
最終測量年月日：平成23年3月16日



作成者

平成23年3月18日作成

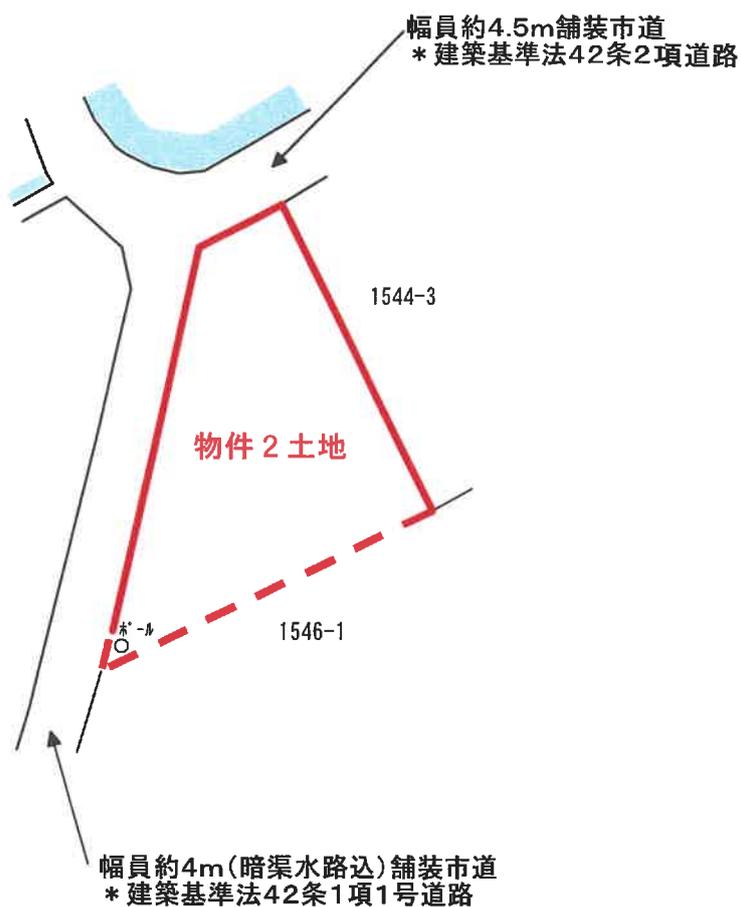
申請人 1

縮尺 1/250

(A3版をA4版に縮小)

# 土地建物位置関係図(概略)

S ≒ 1/500



(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。