令和　８年（ケ）第　　４８号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１３日
高松地方裁判所民事部不動産執行係
裁判所書記官　岡　河　　優

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１２月　４日　午前　８時３０分から 令和　８年１２月１１日　午後　４時３０分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１６日　午前１０時００分 高松地方裁判所開札場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月１３日　午後　１時３０分 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１２月１７日　午前　９時００分から 令和　８年１２月２３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　８年１１月１３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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	8, 670, 000 6, 936, 000	一括	1, 734, 000	100, 073	0
1	4, 750, 000				
2	3, 920, 000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　48号

物　件　目　録

1　所　　在　　さぬき市大川町富田西字寺田

　　地　　番　　２８９７番１

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　７７５平方メートル

2　所　　在　　さぬき市大川町富田西字寺田

　　地　　番　　２８９７番２

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　６３９平方メートル

令和　８年（ケ）第　　４８号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月２１日
高松地方裁判所民事部不動産執行係
裁判所書記官　岡　河　　優

1　不動産の表示
【物件番号１，２】
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１，２】
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１】
西側線及び南側線との境界が不明確である。
【物件番号２】
東側線、西側線、北側線及び南側線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」を御覧ください。

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。

令和　8年（ケ）第　　48号

物　件　目　録

1　所　　在　　さぬき市大川町富田西字寺田

　　地　　番　　２８９７番１

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　７７５平方メートル

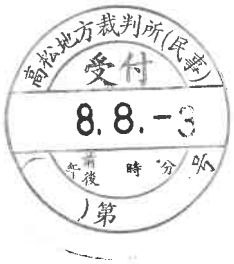
2　所　　在　　さぬき市大川町富田西字寺田

　　地　　番　　２８９７番２

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　６３９平方メートル

令和８年(ケ)第４８号
令和８年７月６日受理
令和８年８月３日提出



現況調査報告書

高松地方裁判所
執行官　　緒　方　慎　也

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和　8年（ケ）第　　48号

物　件　目　録

1　所　　在　　さぬき市大川町富田西字寺田

　　地　　番　　2897番1

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　77.5平方メートル

2　所　　在　　さぬき市大川町富田西字寺田

　　地　　番　　2897番2

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　639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	さぬき市大川町富田西字寺田２８９７番１、同２８９７番２ （登記簿上の所在地番）
土地	物件１、２
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、２）　□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 □上記の者が駐車場として使用し、占有している ■上記の者が更地の状態で占有している。 □ □「占有者及び占有権原」のとおり □
その他の事項	物件２土地の南側に電柱が３本設置されている。
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）

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■A （債務者兼所有者特別代理人）	1　私は、債務者兼所有者の特別代理人です。 2　本件各土地について、以前は、債務者兼所有者が営んでいた近隣の葬儀場の駐車場として利用していました。同葬儀場の建物を他の業者に譲渡した後は、同業者も含め、誰にも賃貸等することなく、更地の状態で管理・占有しています。

（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、関係人の陳述等及び現況から２枚目記載のとおり認めた。

2　本件各物件の状況は、土地建物位置関係図及び添付した写真のとおりである。

3　本件各土地は、非線引都市計画区域内に存在し、東側を幅約１ｍの開渠水路を隔てて幅約２ｍの未舗装道路（建築基準法外道路）に接し、西側を幅約０．４ｍの開渠水路（コンクリート製床版が存在している）を隔てて幅員約５ｍの舗装市道（建築基準法４２条１項１号道路）に接続している。

4　本件各土地と周辺土地との境界について、物件１土地の北側及び東側は、現況上明らかである。物件１土地の西側、物件２土地の東側、西側及び南側はいずれも判然としない。また、本件各土地は、一団の土地として利用されており、本件各土地間の境界も判然としない。なお、いずれも１４条１項地図及び地積測量図が存在する。

5　物件２土地南側に電柱が３本あり、南東端の電柱を除く２本には照明灯が整備されている。なお、同照明灯が正常に作動するか不明である。

6　本件各土地は、従前、債務者兼所有者が運営していた近隣の葬儀場の駐車場として管理していたとのことである。本件各土地のほとんどはアスファルト敷きで、現在は駐車場としての利用はされていない。

（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8年7月9日（木） 9：00－9：10	高松法務局	周辺土地等調査
令和8年7月13日（月） 11：15－11：25	高松法務局寒川出張所	周辺土地等調査
令和8年7月13日（月） 11：45－11：55	長尾土木事務所	公法上の規制等
令和8年7月13日（月） 12：15－12：45	物件所在地	物件確認、接道外観等調査、写真撮影
令和8年7月13日（月） 13：10－13：20	香川県広域水道企業団東讃ブロック統括センター	上水道調査
令和8年7月13日（月） 14：00－14：20	さぬき市役所	公法上の規制等調査
令和8年7月16日（木） 8：45－9：00	当庁	Aから聴取（電話）
令和8年7月16日（木） 11：00－11：45	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行

（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　　を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

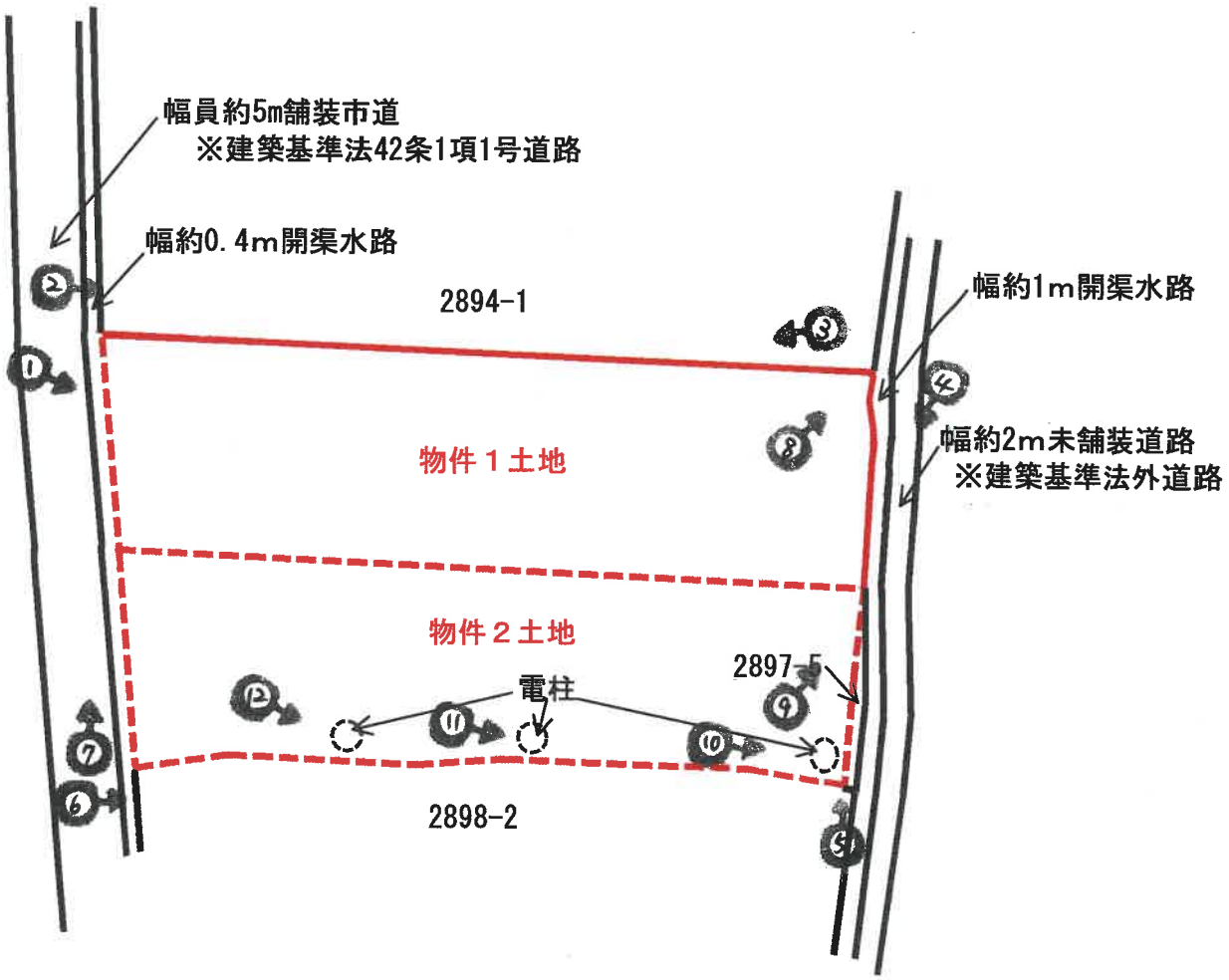
□ 令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（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＝1／500



1



本件物件の外観

2



物件１土地北側の状況

3



物件１土地北側の状況

4



物件１東側の状況

5



物件２土地東側の状況

6



物件２土地南側の状況

7



物件１及び２土地西側の状況

8



物件１土地北東側の状況

9



物件１及び２土地東側の状況

１０



物件２土地南東側の状況

１１



物件２土地南側の状況

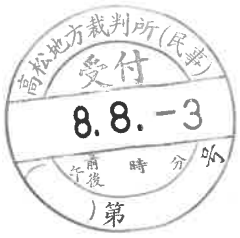
１２



物件２南側の状況

令和８年（ケ）第４８号
令和８年７月１６日　現地調査
令和８年８月１日　　評　価

高松地方裁判所　御中



評　　価　　書

評価人　不動産鑑定士
吉馴　征司

第１　評価額

一　括　価　格	
金８，６７０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金４，７５０，０００円
物件２（土地）	金３，９２０，０００円

①　一括価格は、物件１及び２の各不動産について、一括売却（民事執行法６１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。

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　　番 地　　目 地　　積	さぬき市大川町富田西字寺田 ２８９７番１ 雑種地 ７７５㎡	同左
２	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積	さぬき市大川町富田西字寺田 ２８９７番２ 雑種地 ６３９㎡	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（物件１及び２一体地）

位置・交通	ＪＲ高徳線「神前」駅の南東方約２ｋｍ（直線距離） 大川バス「筒野」バス停の北西方約３２０ｍ（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さぬき市中心部より南東方郊外の旧大川町富田西地区に位置し、県道背後に営・事業所、倉庫等が散在する外、周辺には農地も多く見受けられる地域を形成している。当該地域においては５００㎡程度の敷地に低層の営・事業所等としての使用を標準的使用とする。人口減少等の構造的要因の影響を受け、土地需要は依然低調で地価は弱含みで推移している。	
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　１，４１４㎡ 間口　約２８ｍ 奥行　約５１ｍ 形状　ほぼ整形 地勢　普通	
接面道路の状況	西側で幅約０．４ｍの開渠水路（コンクリート製床板が存在している）を隔てて現況幅員約５ｍ舗装市道（寺田線、建築基準法４２条１項１号道路）と、東側で幅約１ｍの開渠水路を隔てて幅約２ｍの未舗装道路（建築基準法外道路）とそれぞれ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	現在は未使用であるが、過去に駐車場の敷地として利用されていた。 隣接不動産の状況は北側農地、西側葬儀場、南側倉庫、東側上記開渠水路、未舗装道路を介して営・事業所である。	
供給処理施設	上水道　引込可 ガス配管　無 下水道　引込可	
特記事項	・本件各土地と周辺土地との境界について、物件１土地の北側及び東側は、現況上明らかである。物件１土地の西側、物件２土地の東側、西側、及び南側はいずれも判然としない。また、本件各土地は、一団の土地として利用されており、本件各土地間の境界も判然としない。なお、いずれも１４条１項地図及び地積測量図が存在する。 ・物件２土地南側に電柱が３本あり、南東端の電柱を除く２本には照明灯が整備されている。なお、同照明灯が正常に作動するか不明である。	

特　記　事　項	・関係人の陳述によると、「本件各土地は、従前、債務者兼所有者が運営していた近隣の駐車場として管理していたとのことである。本件各土地のほとんどはアスファルト敷きで、現在は駐車場としての利用はされていない。」とのことである。 ・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さぬき市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。

－以下次頁－

第５　評価額算出の過程

１　物件１及び２一体地

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
一体地	13,100	0.78	1,414		1.0	0.60	8,670,000
1	—	—	775		—	—	4,750,000
2	—	—	639		—	—	3,920,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）
地価調査　さぬき（県）－6
公示価格等　　時点修正　　標準化補正　地域格差　　標準画地価格
14,800円／㎡× 98.5／100 × 100／100× 100／111 ≒ 13,100 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：補正の必要はない。
◇地域格差：街路条件（幅員等）＋1%、環境条件（背後地の状態等）＋10%（相乗値）
イ　個別格差：規模過大▲20%、間口・奥行の関係▲3%（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：必要なし
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。
※各物件の価格は一体地の価格を登記記載数量にて面積按分し求めた。
物件１：8,670,000円 × 775㎡ ／ 1,414㎡ ≒ 4,750,000円
物件２：8,670,000円 × 639㎡ ／ 1,414㎡ ≒ 3,920,000円

第６　参考価格資料

１　地価調査価格　さぬき（県）－６
所　　在：さぬき市大川町冨田西字大道２５５９番２
価　　格：１４，８００円／㎡
位　　置：ＪＲ高徳線「神前」駅の南東方約２．４ｋｍ（道路距離）
価格時点：令和７年７月１日
地　　積：２２７㎡
供給処理施設：水道、下水
接面街路：東側５．７ｍ市道
用途指定等：（都）（７０、２００）
地域の概要：中小規模の一般住宅が多い旧県道沿いの住宅地域

２　固定資産税評価額（令和８年度）
物件１：５，５９６，９０７円
物件２：４，６１４，７４０円

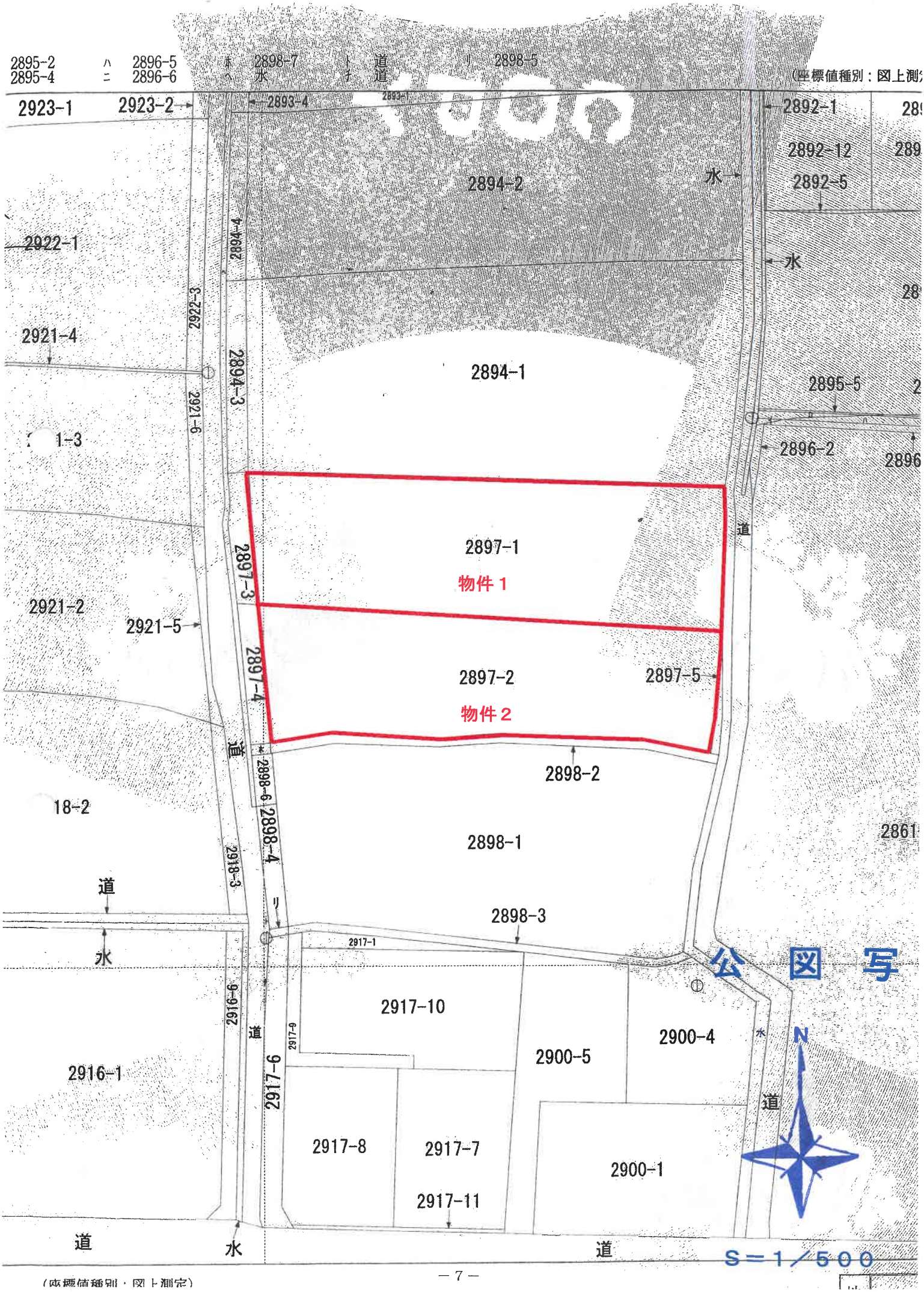
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

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


志度国土地理院地形図
最寄駅
基準地No.-6
物件
最寄バス停
位置図
N
S＝1／25000


2895-2
2895-4
ハ
ニ
2896-5
2896-6
ホ
ヘ
2898-7
水
ト
チ
道
道
リ
2898-5
(座標値種別：図上測
2923-1
2923-2
2893-4
2892-1
2892-12
2892-5
2894-2
水
2922-1
2894-4
2922-3
水
2921-4
2894-3
2894-1
2895-5
2921-6
1-3
2896-2
2896
2897-1
物件１
2921-2
2921-5
2897-3
2897-2
2897-5
物件２
2897-4
道
2898-6
2898-4
2898-2
18-2
2898-1
2861
2918-3
道
2898-3
水
2917-1
公図写
2917-10
2900-4
2916-6
2916-1
道
2917-9
2900-5
水
N
2917-6
2917-8
2917-7
2900-1
道
2917-11
道
水
道
S＝1／500

公用

登記年月日：平成12年11月20日

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。

（高松法務局寒川出張所管轄）

令和8年7月9日　高松法務局

2209747

土地所在図 / 地積測量図

地番	2897-3, -1
土地の所在	大川郡大川町富田西字寺田

前2897-1　さぬき市大川町富田西

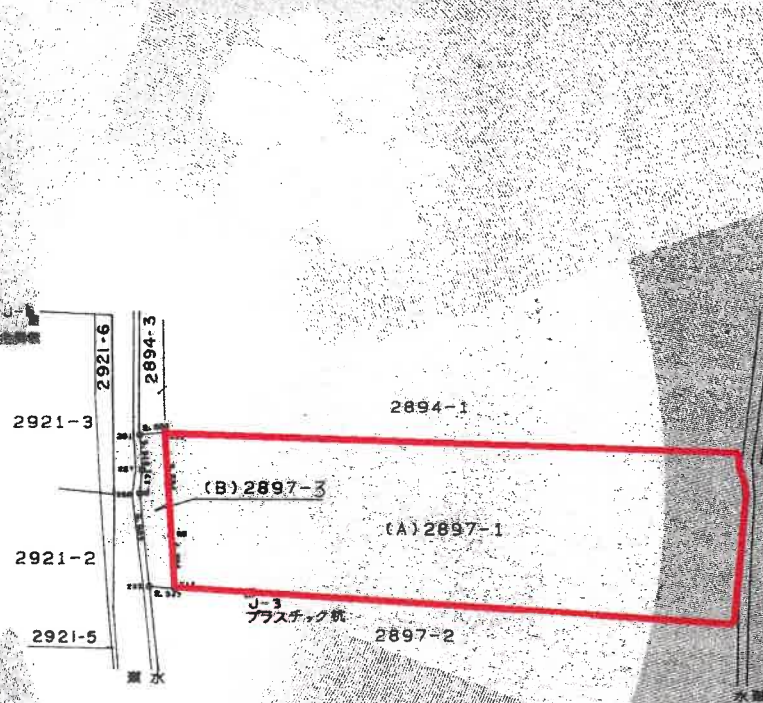
求積表

地番	(B)2897-3			
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1−Yn−1)	距離
233	140289.101	66397.114	459446.805775	2.347
K10	140288.903	66399.453	268232.382536	4.964
R2	140293.849	66399.026	-142959.432131	9.834
K11	140303.365	66398.434	-401407.927265	2.280
281	140303.144	66396.165	-266639.323192	3.318
257	140299.834	66395.391	1823.897842	2.171
255	140297.673	66396.176	101436.217579	8.623
		合計	-68.378856	
		合計面積	34.1894280	
		地積	34 ㎡	

地番	① (A)2897-1	
公簿	合計面積	残地
810	34.1894280	775.8105720
	地積	775 ㎡

引照点	X座標	Y座標	距離	方向角
J-3	140286.523	66406.228	31.926	141° 39' 43"
J-5	140313.565	66386.424	31.926	321° 39' 43"

引照点	境界点	X座標	Y座標	距離	方向角
J-3	281	140303.144	66396.165	17.749	325° 27' 43"
J-3	K11	140303.365	66398.434	16.764	338° 17' 41"
J-3	R2	140293.849	66399.026	9.987	308° 28' 01"
J-5	281	140303.144	66396.165	14.265	136° 55' 54"
J-5	K11	140303.365	66398.434	15.757	130° 20' 28"
J-5	R2	140293.849	66399.026	23.399	147° 24' 51"



昭和/平成 12 年 11 月 20 日登記

作製者	申請人	縮尺
		1/500

縮小版

物件1

請求番号：2-6

公用

登記年月日：平成12年12月18日

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8年7月9日　（高松法務局寒川出張所管轄）　高松法務局

2209749

土地所在図
地積測量図

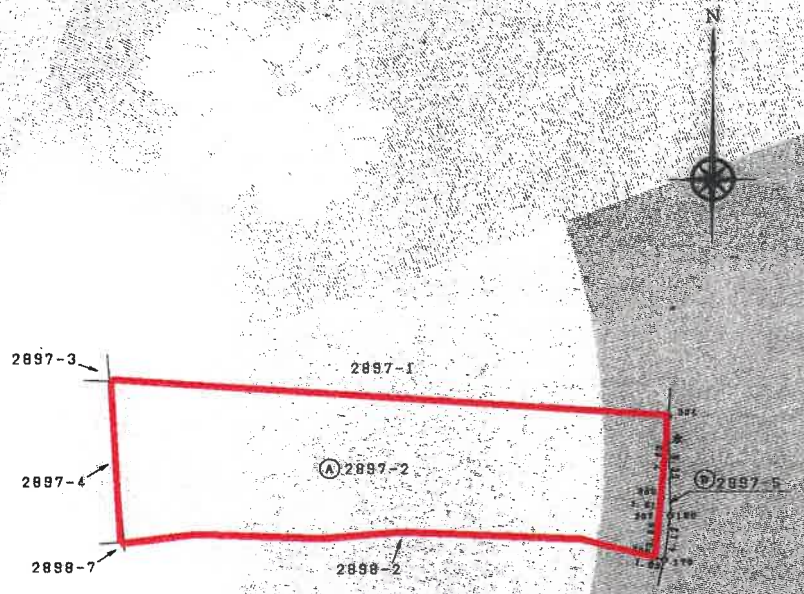
地番	2897-5 ～2
土地の所在	[redacted]

前2897-2

座標求積表

地番	符号	種別	X	Y	辺長
⑧2897-5	170	( )	140272.507	66449.684	
	180	( )	140276.599	66450.172	4.12
	304	(余属点)	140285.820	66449.952	9.22
	306	(余属点)	140278.212	66449.337	7.63
	307	(余属点)	140276.303	66449.148	1.91
	309	(余属点)	140272.737	66448.673	3.59
	170	( )	140272.507	66449.684	1.03
		倍面積	17.003783 ㎡		
		面積	8.5018915 ㎡	地積	8.50 ㎡
		評数	2.57		
Ⓐ2897-2		公簿	648.4627995 ㎡		
		総計	8.5018915 ㎡		
		残地	639.9609080 ㎡		639.96 ㎡
		評数	193.58		

※使用機種名 JSC GEO STATION システム
※公式 A=1/2Σ(X2-X1)(Y1+Y2)



被代位者　木下幸子

昭和/平成 12 年 12 月 18 日登記

作製者	[redacted]	申請人	縮尺 1/500

物件2

縮小版

請求番号：2-10

土地建物位置関係図（概略）

Ｓ＝１／５００

