

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3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 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 7年 4月11日 午前 8時30分から<br>令和 7年 4月18日 午後 4時30分まで   |                      |
| 開札期日  | 日 時  | 令和 7年 4月23日 午前10時00分 |
|   | 場 所  | 高松地方裁判所開札場           |
| 売却決定<br>期日  | 日 時  | 令和 7年 5月14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<br>実施期間  | 令和 7年 4月24日 午前 9時00分から<br>令和 7年 4月30日 午後 4時00分まで   |                      |
| 買受申出の保証の<br>提供方法  | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限(民事執行規<br>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 3月21日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。<br>※ 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 | 小豆郡土庄町小江字蕪崎 |
|   | 地 | 番 | 2018番3      |
|   | 地 | 目 | 山林          |
|   | 地 | 積 | 335平方メートル   |
| 2 | 所 | 在 | 小豆郡土庄町小江字蕪崎 |
|   | 地 | 番 | 2019番1      |
|   | 地 | 目 | 山林          |
|   | 地 | 積 | 254平方メートル   |
| 3 | 所 | 在 | 小豆郡土庄町小江字蕪崎 |
|   | 地 | 番 | 2074番3      |
|   | 地 | 目 | 雑種地         |
|   | 地 | 積 | 567平方メートル   |
| 4 | 所 | 在 | 小豆郡土庄町小江字蕪崎 |
|   | 地 | 番 | 2075番1      |
|   | 地 | 目 | 山林          |
|   | 地 | 積 | 207平方メートル   |



令和6年(ケ)第24号

お 知 ら せ

高松地方裁判所民事部不動産執行係

評価書記載の物件5については、競売手続が取消されたため、本件の売却対象ではありませんので、ご注意ください。

以 上

## 物 件 明 細 書

令和 7年 3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 平 野 利江子

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～3】

本件所有者が占有している。

【物件番号4】

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1～4】

一団の土地として、周囲の土地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 小豆郡土庄町小江字蕪崎  
地 番 2018番3  
地 目 山林  
地 積 335平方メートル

所有者 瀬戸内碎石株式会社

- 2 所 在 小豆郡土庄町小江字蕪崎  
地 番 2019番1  
地 目 山林  
地 積 254平方メートル

所有者 瀬戸内碎石株式会社

- 3 所 在 小豆郡土庄町小江字蕪崎  
地 番 2074番3  
地 目 雑種地  
地 積 567平方メートル

所有者 瀬戸内碎石株式会社

- 4 所 在 小豆郡土庄町小江字蕪崎  
地 番 2075番1  
地 目 山林  
地 積 207平方メートル

所有者 亡A相続財産



令和6年(ケ)第24号  
令和6年8月23日受理  
令和6年11月8日提出



# 現況調査報告書

(物件1～4)

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 小豆郡土庄町小江字蕪崎  
地 番 2018番3  
地 目 山林  
地 積 335平方メートル

所有者 瀬戸内碎石株式会社

2 所 在 小豆郡土庄町小江字蕪崎  
地 番 2019番1  
地 目 山林  
地 積 254平方メートル

所有者 瀬戸内碎石株式会社

3 所 在 小豆郡土庄町小江字蕪崎  
地 番 2074番3  
地 目 雑種地  
地 積 5.67平方メートル

所有者 瀬戸内碎石株式会社

4 所 在 小豆郡土庄町小江字蕪崎  
地 番 2075番1  
地 目 山林  
地 積 2.07平方メートル

所有者 亡A相続財産





| 関係人の陳述等                      |  |
|------------------------------|--|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)            | 陳述内容等  |
| <p>■C<br/>(所有会社代表清算人の叔父)</p> | <p>1 私は本件物件1～4土地所有会社の代表清算人Dの父親Aの弟で、所有会社の職員として勤務もしていました。</p> <p>2 物件1～4土地の東側の通路（農道を含む）を砕石した石の運搬路として利用していました。その関係で所有地となっていたのではないかと思います。</p> <p>3 所有会社が解散した後も、ずっと以前のままで放置されていると思います。</p> <p>4 物件4土地だけ亡Aの所有になっていたとのことですが、どうしてそうなったのかは私は分かりません。兄Aが代表者をしてやっていたので何らかの意図があったのかもしれない。</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

## 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 土庄町役場及び香川県小豆総合事務所での調査によると、本件物件1～4土地は都市計画区域外に存在し、東側を農道を含んだ通路（主に目的外土地1561番により構成、但し現状は原野状態でその形状は判然としない）に接道している。

香川県小豆総合事務所及び香川県森林・林業政策課での調査では、「本件物件1～4土地の全域については地域森林計画内民有林に該当することになります。地域森林計画内民有林に該当する森林については、立木を伐採する場合は伐採前に「伐採及び伐採後の造林届出書」を提出し、伐採後に「伐採及び伐採後の造林に係る状況報告書」を提出する必要があります(森林法第10条の8)。詳細については当課までご相談下さい。」とのことであった。
- 3 物件1～4土地相互の境界については現況上判然としない。また、一団の土地としての周囲の土地との境界については、GPSに基づく現地での搜索、現地の状況及び公図（14条1項地図）によって、概ねの位置は明らかにすることができたものの明確ではない。明確にするためには官民及び民民境界画定協議を実施する必要がある。
- 4 物件1～4土地について、全部事項証明書乙区欄には、賃借人：株式会社三倉、原因：平成14年5月16日設定、存続期間：平成14年5月16日から20年という内容の賃借権設定登記がなされている。しかしながら、賃借人である株式会社三倉の履歴事項全部証明書によると、株式会社三倉は平成28年12月14日に解散となっていること、物件1～4土地の現況からすると、株式会社三倉の占有が窺われる状況は見受けられないこと、賃貸借期間は平成34年（令和4年）5月15日に満了していること等から、株式会社三倉の賃貸借の実態は存在しないものと思料する。

※ 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8月27日(火)<br>12:00-12:20 | 小豆島町池田<br>香川県広域水道企業団小豆<br>ブロック統括センター | 上水関係調査        |
| 令和6年8月27日(火)<br>13:00-13:30 | 物件所在地<br>(物件1~5)                     | 接道外観等調査       |
| 令和6年8月27日(火)<br>13:40-14:10 | 物件所在地<br>(物件8~21)                    | 接道外観等調査       |
| 令和6年8月27日(火)<br>14:30-14:50 | 物件所在地<br>(物件22, 23)                  | 接道外観等調査       |
| 令和6年8月27日(火)<br>15:10-15:30 | 物件所在地<br>(物件7)                       | 接道外観等調査       |
| 令和6年8月27日(火)<br>15:50-16:10 | 物件所在地<br>(物件24)                      | 接道外観等調査       |
| 令和6年8月27日(火)<br>16:40-17:10 | 土庄町役場                                | 公法上の規制等調査     |
| 令和6年9月3日(火)<br>14:00-15:30  | 物件所在地<br>(物件8~21)                    | 立入調査<br>評価人同行 |
| 令和6年9月3日(火)<br>15:40-16:30  | 物件所在地<br>(物件1~5)                     | 立入調査<br>評価人同行 |
| 令和6年9月5日(木)<br>9:00-10:00   | 物件所在地<br>(物件1~5)                     | 立入調査<br>評価人同行 |
| 令和6年9月5日(木)<br>10:20-11:10  | 物件所在地<br>(物件22, 23)                  | 立入調査<br>評価人同行 |
| 令和6年9月5日(木)<br>11:30-12:30  | 物件所在地<br>(物件6)                       | 立入調査<br>評価人同行 |

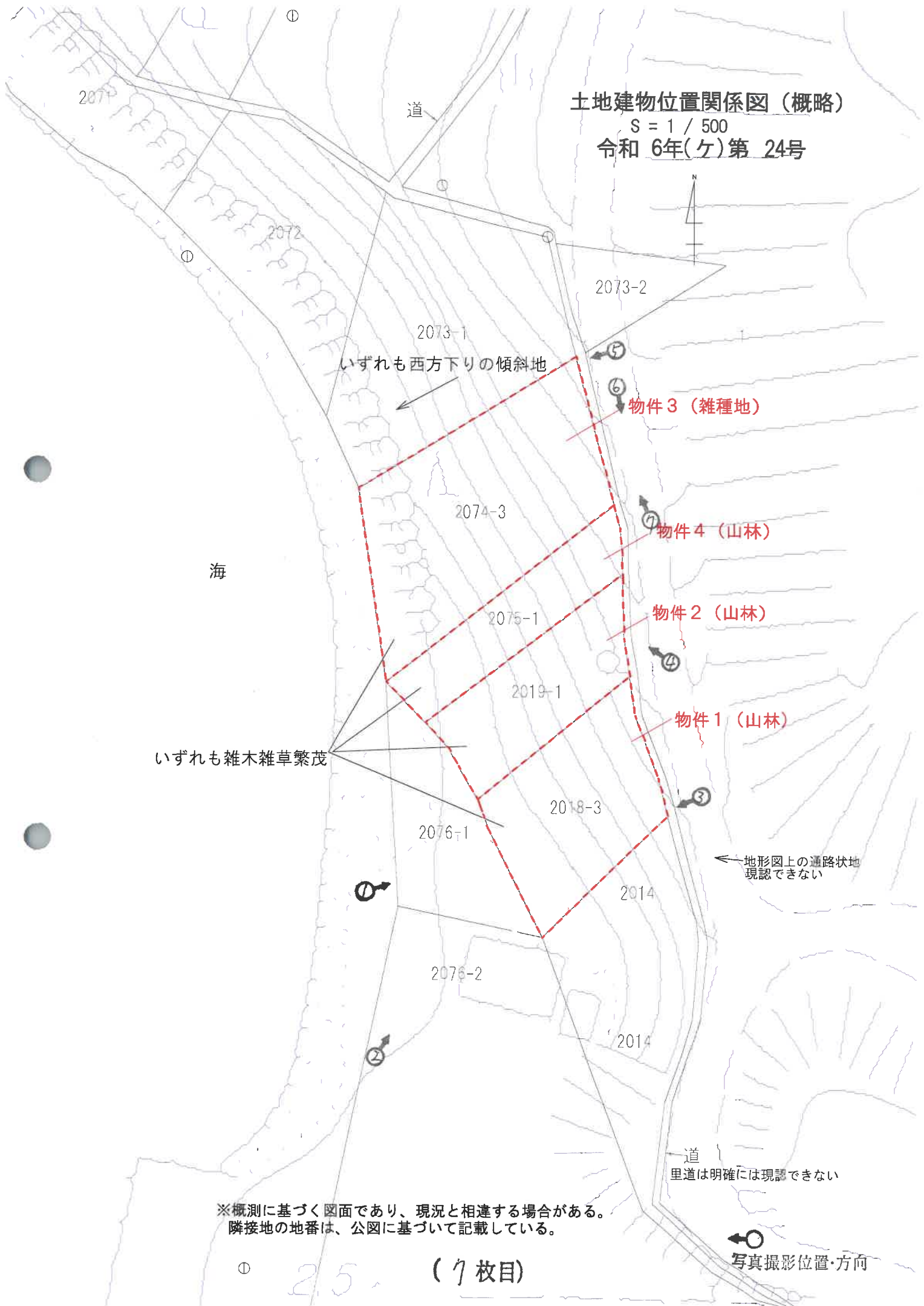
|   |                     |                                       |
|---|---------------------|---------------------------------------|
| 令和6年9月5日(木)<br>13:30-14:00  | 土庄町淵崎<br>香川県小豆総合事務所 | 公法上の規制等調査                             |
| 令和6年10月9日(水)<br>10:10-11:00   | 物件所在地<br>(物件7)      | 立入調査(占有者立会, 事情聴取)<br>評価人同行<br>Cから事情聴取 |
| 令和6年10月9日(水)<br>11:30-12:10   | 物件所在地<br>(物件24)     | 立入調査<br>評価人同行                         |
| 令和6年10月9日(水)<br>16:00-16:20   | 香川県庁                | 香川県森林・林業政策課で事情聴取                      |
| 令和6年11月7日(木)<br>9:00-9:30   | 物件所在地<br>(物件7)      | C, Bから事情聴取                            |
| 令和6年11月7日(木)<br>9:50-10:30  | 物件所在地<br>(物件8~21)   | 立入調査, 最終確認                            |
| 令和6年11月7日(木)<br>10:40-11:10   | 物件所在地<br>(物件1~5)    | 立入調査, 最終確認                            |
| 令和年月日()<br>:-   |                     |                                       |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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 checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 9月 5日<br/>物件1~5, 6, 22, 23土地が雑木(特に野バラ)で侵入が困難であったので, 雑木伐採のために補助者を依頼し, 補助者の雑木駆除をさせて土地内の立入調査をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</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（概略）

S = 1 / 500

令和 6年(ケ)第 24号



いずれも西方下りの傾斜地

物件3 (雑種地)

物件4 (山林)

物件2 (山林)

物件1 (山林)

いずれも雑木雑草繁茂

地形図上の通路状地  
現認できない

道  
里道は明確には現認できない

※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。

写真撮影位置・方向

①

2.5

(7枚目)

1



受命物件の状況

物件 1 ~ 4

2



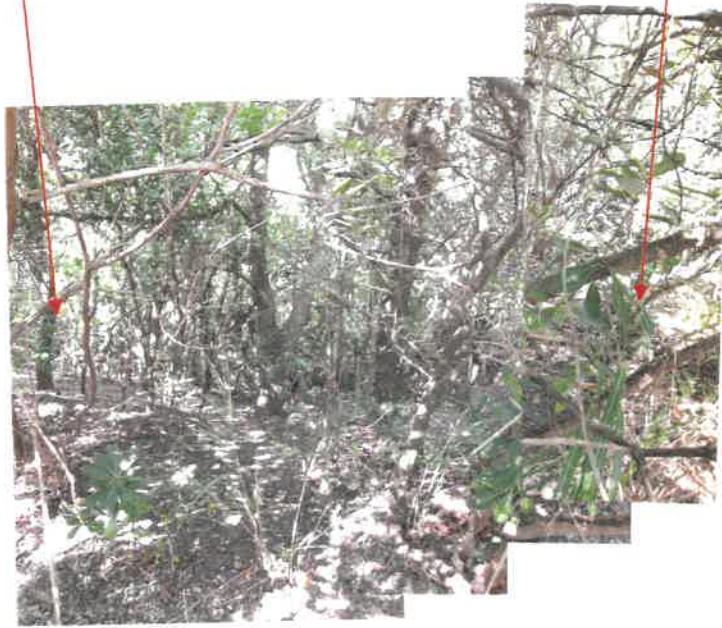
物件 1 ~ 4 西側の状況



目的外土地2014番

3

物件1



物件1 土地南東側境界付近の状況

物件1, 2, 4, 3

4



物件2, 3, 4 土地東側境界付近の状況

農道 (法定外公共物)

5

物件 3

目的外土地 2073 番 1



物件 3 土地北西側境界付近の状況

6

農道 (法定外公共物)

物件 3



物件 3, 4, 2, 1 東側境界付近の状況

物件 4, 2, 1

物件3

農道（法定外公共物）

7



物件3土地東側境界付近の状況

令和6年(ケ)第 24号  
令和6年9月3日現地調査  
令和6年9月5日現地調査  
令和6年11月8日評価

高松地方裁判所 御中



# 評 価 書

(物件1～5)

評価人 不動産鑑定士

鈴木祐司

## 第1 評価額

|            |            |
|------------|------------|
| 一 括 価 格    |            |
| 金 90,000 円 |            |
| 内 訳 価 格    |            |
| 物件1 (土地)   | 金 20,000 円 |
| 物件2 (土地)   | 金 20,000 円 |
| 物件3 (土地)   | 金 40,000 円 |
| 物件4 (土地)   | 金 10,000 円 |
| 物件5 (建物)   | 滅失         |

## 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 | 種類 | 所在等                            | 登 記   | 現況            |
|----|----|--------------------------------|---|---------------|
| 1  | 土地 | 所在地<br>地積                      | 小豆郡土庄町小江字蕪崎<br>2018番3<br>山林<br>335 m <sup>2</sup>                             | 同左            |
| 2  | 土地 | 所在地<br>地積                      | 小豆郡土庄町小江字蕪崎<br>2019番1<br>山林<br>254 m <sup>2</sup>                             | 同左            |
| 3  | 土地 | 所在地<br>地積                      | 小豆郡土庄町小江字蕪崎<br>2074番3<br>雑種地<br>567 m <sup>2</sup>                            | 同左            |
| 4  | 土地 | 所在地<br>地積                      | 小豆郡土庄町小江字蕪崎<br>2075番1<br>山林<br>207 m <sup>2</sup>                             | 同左            |
| 5  | 建物 | 所在地<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 小豆郡土庄町小江字蕪崎2015番地<br>2015番<br>事務所・物置<br>軽量鉄骨造スレート葺平家建<br>45.37 m <sup>2</sup> | 滅失しており、存在しない。 |
| —  | —  |                                |   |               |

## 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1～4）

|  |   |
|--|---|
| 位置・交通                                    | 小豆島オーリーブバス 小江バス停から北方約650m程度（直線距離）<br>（別添「位置図」参照）  |
| 付近の状況                                    | 対象物件は、土庄町小江にあって、土庄町の西北端付近の臨海部に所在する標高0m～22m程度の林地地域に存する。東方隣地は採石場跡地であるが、水が溜まり、ため池状になっている。  |
| 主な公法上の規制等<br>（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 : 都市計画区域外<br>用途地域 :<br>建ぺい率 :<br>容積率 :<br>防火規制 : —<br>その他の規制 : 地域森林計画内民有林に該当   |
| 画地条件                                     | 面積 : 1,363 m <sup>2</sup> （登記数量 物件1～4の計）<br>東西幅 : 約28m （公図上）<br>南北幅 : 約65m （同上）<br>形状 : 略整形<br>地勢 : 概ね西方下がりの傾斜地   |
| 接面道路の状況                                  | ・東側を農道を含んだ通路（主に目的外土地（地番1561）により構成。）に接道しているが、現状は原野状態になっており、その形状は判然としない。（現況調査報告書参照）   |
| 土地の利用状況<br>及び隣地の状況等                      | ・物件1～4の土地の範囲は現況上判然としない。物件1～4土地相互の境界についても明確ではない。<br>・現況は雑木・雑草が繁茂する概ね西方下がりの山林である。香川県森林・林業政策課への照会によれば、地域森林計画内民有林に該当するとのこと。<br><br>（詳細は現況調査報告書、土地建物位置関係図のとおり）<br>・周辺は雑木・雑草が繁茂する山林である。 |
| 供給処理施設                                   | 上水道 : 無<br>ガス配管 : 無<br>公共下水道 : 無  |
| 特記事項                                     | ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定…無<br>・土壌汚染の有無…関係者の陳述等によれば、過去に汚染物質使用の履歴は確認できず、土壌汚染の可能性は低いと史料される。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。   |

## 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1～4)

目的土地の価格を次のとおり求めた。

| 番号        | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建 付<br>減 価<br>エ | 土地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|-----------|----------------------|-----------|----------------|-----------------|------------------------|
| 1～4<br>一括 | 200                  | 0.8       | 1,363          | 1.0             | 218,000                |

(千円未満四捨五入)

ア 標準画地価格

取引事例等を参考に近時の市場動向を考慮して求めた。

イ 個別格差： 進入路が狭小・不明確 △20

ウ 地 積：公簿数量を採用

### 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。

| 番号  | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競 売<br>市 場<br>修 正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×<br>オ |
|-----|---------------------|---------------------------------|-----------------|-----------------|------------------------|-------------------------------|
| 1～4 | 218,000             | ±0                              | 1.0             | 0.7             | 0.6                    | 90,000                        |
| 1   | 面積により按分             |                                 | 335㎡ / 1363㎡    |                 | 20,000                 |                               |
| 2   |                     |                                 | 254㎡ / 1363㎡    |                 | 20,000                 |                               |
| 3   |                     |                                 | 567㎡ / 1363㎡    |                 | 40,000                 |                               |
| 4   |                     |                                 | 207㎡ / 1363㎡    |                 | 10,000                 |                               |

(万円未満四捨五入)

エ 市場性修正

山林であることに伴う市場性の減退を考慮

△30

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

### 固定資産税評価額 (令和 5 年度)

|     |           |
|-----|-----------|
| 物件1 | 933 円     |
| 物件2 | 708 円     |
| 物件3 | 258,778 円 |
| 物件4 | 577 円     |
| 物件5 | 210,652 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。

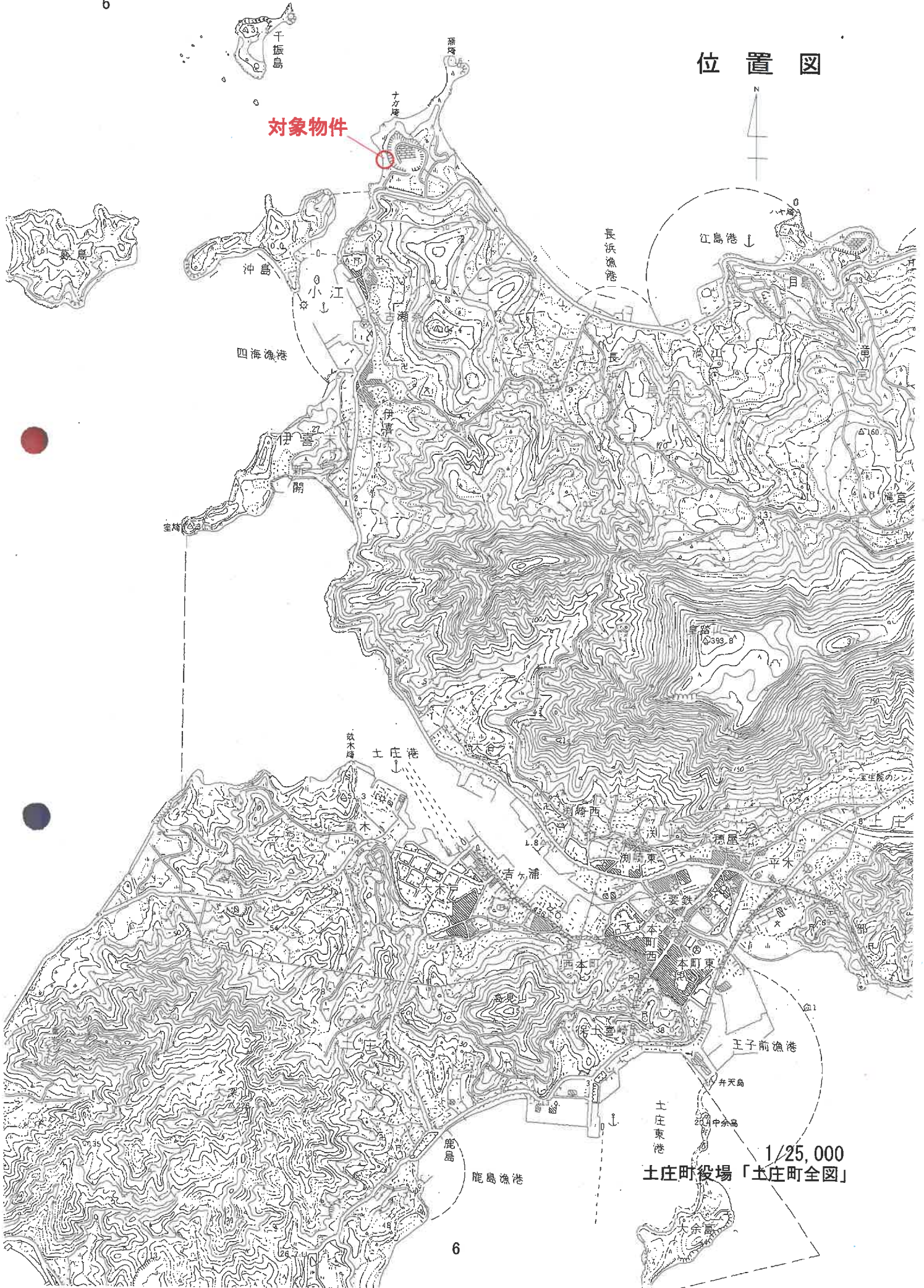
## 第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写、各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図

以 上

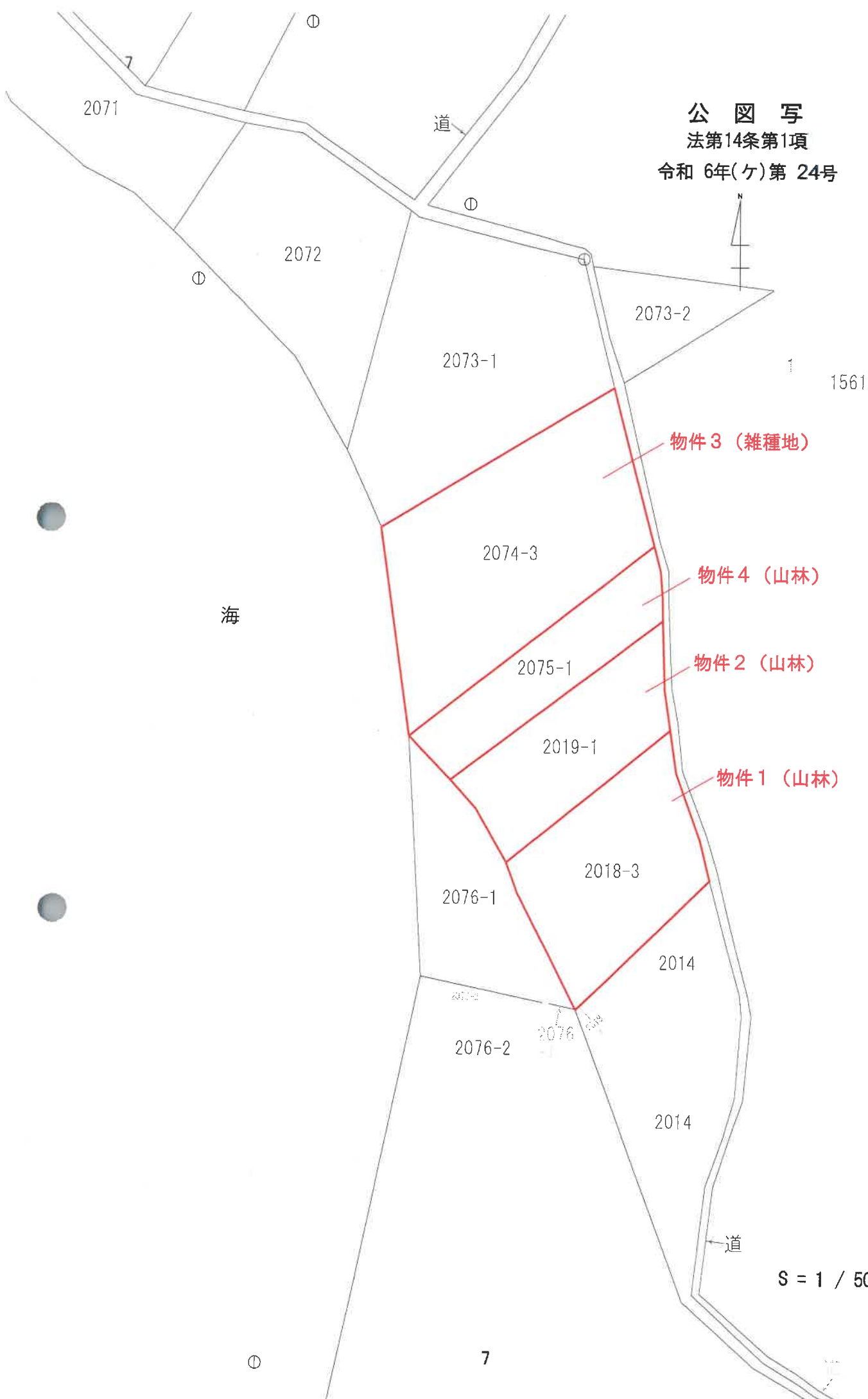
# 位置図

対象物件



1/25,000  
土庄町役場「土庄町全図」

公 図 写  
法第14条第1項  
令和 6年(ケ)第 24号



1561

物件3 (雑種地)

物件4 (山林)

物件2 (山林)

物件1 (山林)

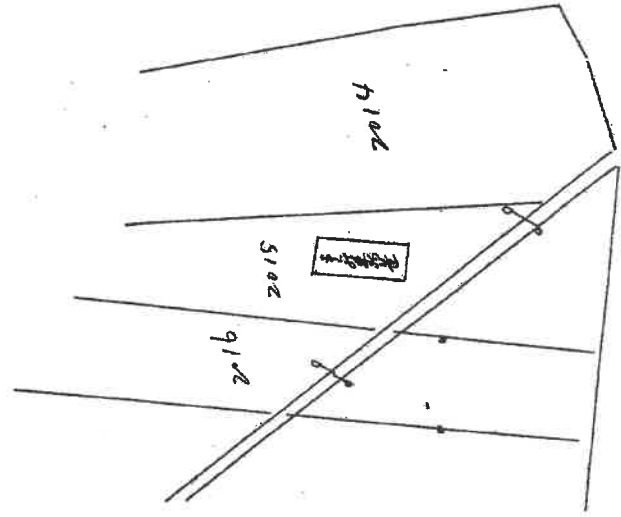
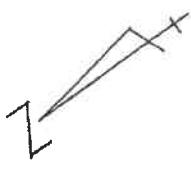
S = 1 / 500

建築物図面

|        |                 |
|--------|-----------------|
| 家屋番号   | 米2015           |
| 建築物の所在 | 小宮町土佐町小宮町2015番地 |

物件5建物 (滅失)

|             |            |
|-------------|------------|
| 昭和15年10月10日 | 作製年月日      |
| 作製者         | [Redacted] |



昭和43年11月5日登記

|    |       |
|----|-------|
| 縮尺 | 1/100 |
|----|-------|

(香川県土地家屋調査士会専用) ※B4判をA4判に縮小

各階平面図 附録第八号ノ八

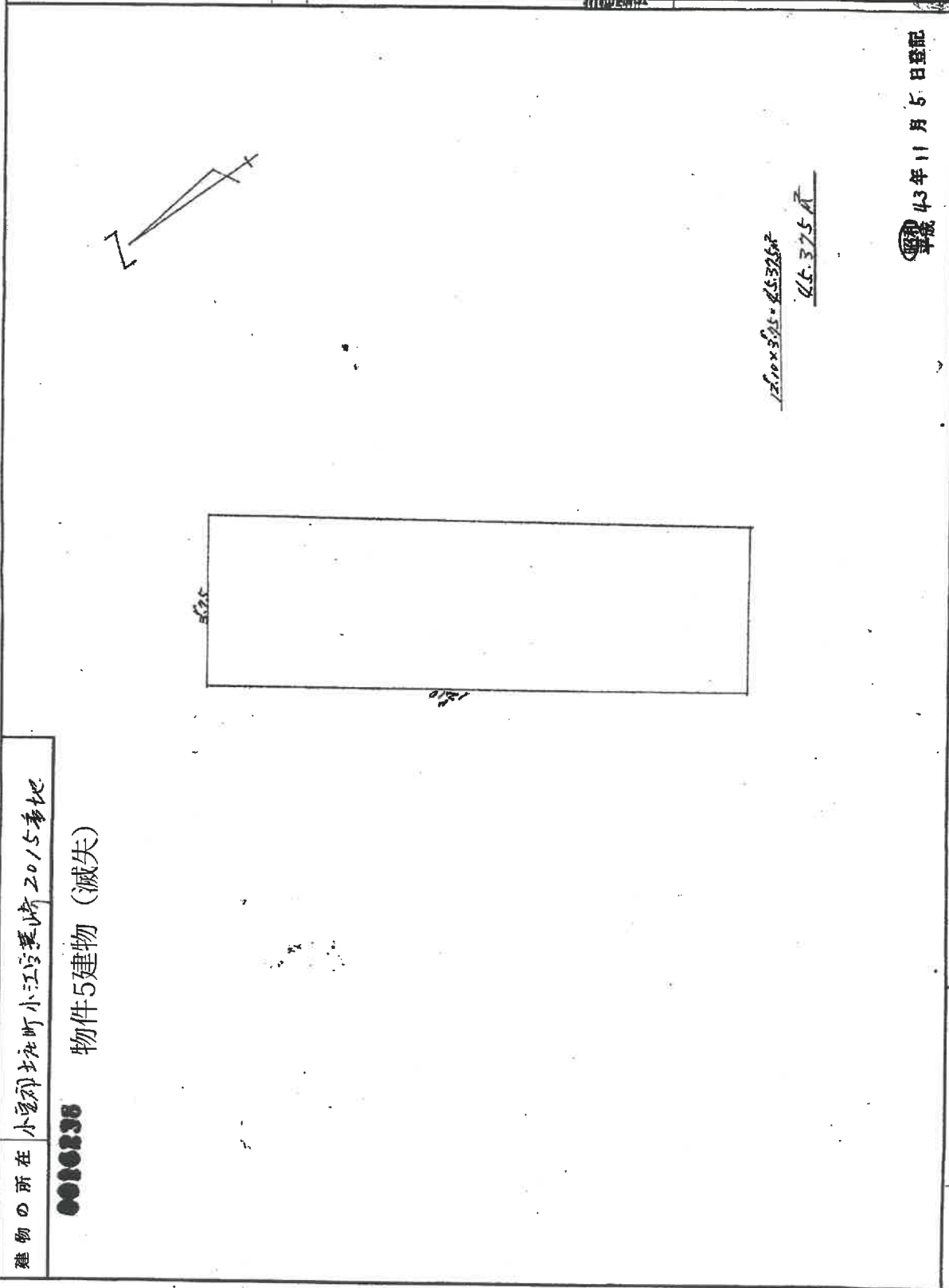
家屋番号 第2015

建物の所在 小笠原市北町小笠原葉崎2015番地

0010236 物件5建物(滅失)

昭和43年11月5日

作製者



12.00 x 37.5 = 453.75 m<sup>2</sup>  
45.375 A

昭和43年11月5日登記

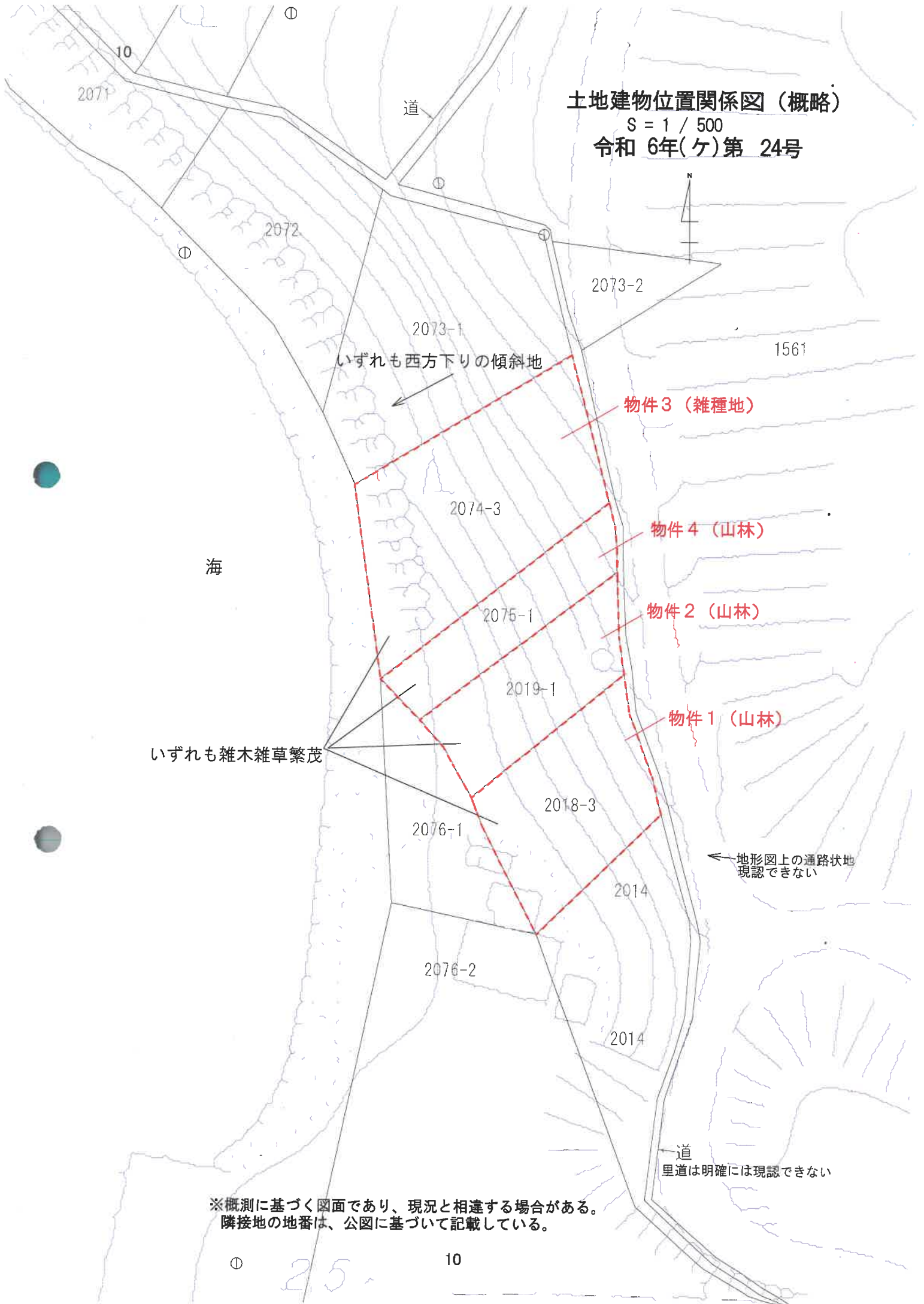
縮尺 1/100

(高松土地家屋調査士会専用) ※B4判をA4判に縮小

土地建物位置関係図（概略）

S = 1 / 500

令和 6年(ケ)第 24号



いずれも雑木雑草繁茂

いずれも西方下りの傾斜地

物件 3 (雑種地)

物件 4 (山林)

物件 2 (山林)

物件 1 (山林)

地形図上の通路状地  
現認できない

道  
里道は明確には現認できない

※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。