

## 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 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 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 実施期間	令和 7年 4月24日 午前 9時00分から 令和 7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 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。</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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
8~21	2,630,000 2,104,000	一括	526,000	412,230	0
8	30,000				
9	40,000				
10	90,000				
11	100,000				
12	120,000				
13	20,000				
14	40,000				
15	760,000				
16	200,000				
17	40,000				
18	140,000				
19	120,000				
20	110,000				
21	820,000				
備考					



物 件 目 録

- |    |   |   |             |
|----|---|---|-------------|
| 8  | 所 | 在 | 小豆郡土庄町小江字白滝 |
|    | 地 | 番 | 1475番3      |
|    | 地 | 目 | 雑種地         |
|    | 地 | 積 | 28平方メートル    |
| 9  | 所 | 在 | 小豆郡土庄町小江字白滝 |
|    | 地 | 番 | 1477番1      |
|    | 地 | 目 | 雑種地         |
|    | 地 | 積 | 258平方メートル   |
| 10 | 所 | 在 | 小豆郡土庄町小江字白滝 |
|    | 地 | 番 | 1478番       |
|    | 地 | 目 | 雑種地         |
|    | 地 | 積 | 660平方メートル   |
| 11 | 所 | 在 | 小豆郡土庄町小江字白滝 |
|    | 地 | 番 | 1479番       |
|    | 地 | 目 | 雑種地         |
|    | 地 | 積 | 700平方メートル   |
| 12 | 所 | 在 | 小豆郡土庄町小江字白滝 |
|    | 地 | 番 | 1480番       |
|    | 地 | 目 | 雑種地         |
|    | 地 | 積 | 895平方メートル   |



物 件 目 録

- |    |   |   |              |
|----|---|---|--------------|
| 13 | 所 | 在 | 小豆郡土庄町小江字白滝  |
|    | 地 | 番 | 1481番        |
|    | 地 | 目 | 雑種地          |
|    | 地 | 積 | 178平方メートル    |
| 14 | 所 | 在 | 小豆郡土庄町小江字白滝  |
|    | 地 | 番 | 1482番        |
|    | 地 | 目 | 雑種地          |
|    | 地 | 積 | 280平方メートル    |
| 15 | 所 | 在 | 小豆郡土庄町小江字白滝  |
|    | 地 | 番 | 1483番1       |
|    | 地 | 目 | 雑種地          |
|    | 地 | 積 | 1029平方メートル   |
| 16 | 所 | 在 | 小豆郡土庄町小江字白滝  |
|    | 地 | 番 | 1488番        |
|    | 地 | 目 | 宅地           |
|    | 地 | 積 | 819.04平方メートル |
| 17 | 所 | 在 | 小豆郡土庄町小江字白滝  |
|    | 地 | 番 | 1489番        |
|    | 地 | 目 | 宅地           |



物 件 目 録

- |    |       |  |
|----|-------|--|
|    | 地 積   | 197.80平方メートル   |
| 18 | 所 在   | 小豆郡土庄町小江字白滝  |
|    | 地 番   | 1490番  |
|    | 地 目   | 宅地   |
|    | 地 積   | 589.12平方メートル   |
| 19 | 所 在   | 小豆郡土庄町小江字白滝  |
|    | 地 番   | 1491番1   |
|    | 地 目   | 宅地   |
|    | 地 積   | 522.51平方メートル   |
| 20 | 所 在   | 小豆郡土庄町小江字白滝  |
|    | 地 番   | 1499番  |
|    | 地 目   | 宅地   |
|    | 地 積   | 468.09平方メートル   |
| 21 | 所 在   | 小豆郡土庄町小江字白滝1490番地、1488番地、<br>1489番地、1499番地           |
|    | 家屋 番号 | 1490番  |
|    | 種 類   | 旅館   |
|    | 構 造   | 鉄筋コンクリート造ルーフィング葺渡廊下付3階建                              |
|    | 床 面 積 | 1階 65.87平方メートル<br>2階 420.26平方メートル<br>3階 186.59平方メートル |



## 物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類	物置
構 造	コンクリートブロック造スレートぶき平家建
床 面 積	約16平方メートル



## 物件明細書

令和 7年 2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 平野 利江子

---

---

1 不動産の表示

【物件番号8～21】

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8～14】

本件所有者が占有している。

【物件番号15～20】

本件債務者が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号21】

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8～20】

一団の土地（間に農道及び水路が存在している部分がある。）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



\*11\*

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

8 所 在 小豆郡土庄町小江字白滝  
地 番 1475番3  
地 目 雑種地  
地 積 28平方メートル

所有者 亡A相続財産

9 所 在 小豆郡土庄町小江字白滝  
地 番 1477番1  
地 目 雑種地  
地 積 258平方メートル

所有者 亡A相続財産

10 所 在 小豆郡土庄町小江字白滝  
地 番 1478番  
地 目 雑種地  
地 積 660平方メートル

所有者 亡A相続財産

11 所 在 小豆郡土庄町小江字白滝  
地 番 1479番  
地 目 雑種地  
地 積 700平方メートル

所有者 亡A相続財産



物 件 目 録

12 所 在 小豆郡土庄町小江字白滝  
地 番 1480番  
地 目 雑種地  
地 積 895平方メートル  
所有者 亡A相続財産

13 所 在 小豆郡土庄町小江字白滝  
地 番 1481番  
地 目 雑種地  
地 積 178平方メートル  
所有者 亡A相続財産

14 所 在 小豆郡土庄町小江字白滝  
地 番 1482番  
地 目 雑種地  
地 積 280平方メートル  
所有者 亡A相続財産

15 所 在 小豆郡土庄町小江字白滝  
地 番 1483番1  
地 目 雑種地  
地 積 1029平方メートル  
所有者 亡A相続財産

物 件 目 録

16 所 在 小豆郡土庄町小江字白滝  
地 番 1488番  
地 目 宅地  
地 積 819.04平方メートル

所有者 亡A相続財産

17 所 在 小豆郡土庄町小江字白滝  
地 番 1489番  
地 目 宅地  
地 積 197.80平方メートル

所有者 亡A相続財産

18 所 在 小豆郡土庄町小江字白滝  
地 番 1490番  
地 目 宅地  
地 積 589.12平方メートル

所有者 亡A相続財産

19 所 在 小豆郡土庄町小江字白滝  
地 番 1491番1  
地 目 宅地  
地 積 522.51平方メートル

所有者 亡A相続財産

物 件 目 録

20 所 在 小豆郡土庄町小江字白滝  
地 番 1499番  
地 目 宅地  
地 積 468.09平方メートル

所有者 亡A相続財産

21 所 在 小豆郡土庄町小江字白滝1490番地、1488番地、  
1489番地、1499番地

家屋 番号 1490番

種 類 旅館

構 造 鉄筋コンクリート造ルーフィング葺渡廊下付3階建

床 面 積 1階 65.87平方メートル  
2階 420.26平方メートル  
3階 186.59平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造スレートぶき平家建

床 面 積 約16平方メートル

所有者 瀬戸内砕石株式会社



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8～21)

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

8 所 在 小豆郡土庄町小江字白滝  
地 番 1475番3  
地 目 雑種地  
地 積 28平方メートル

所有者 亡A相続財産

9 所 在 小豆郡土庄町小江字白滝  
地 番 1477番1  
地 目 雑種地  
地 積 258平方メートル

所有者 亡A相続財産

10 所 在 小豆郡土庄町小江字白滝  
地 番 1478番  
地 目 雑種地  
地 積 660平方メートル

所有者 亡A相続財産

11 所 在 小豆郡土庄町小江字白滝  
地 番 1479番  
地 目 雑種地  
地 積 700平方メートル

所有者 亡A相続財産



物 件 目 録

12 所 在 小豆郡土庄町小江字白滝  
地 番 1480番  
地 目 雑種地  
地 積 895平方メートル

所有者 亡A相続財産

13 所 在 小豆郡土庄町小江字白滝  
地 番 1481番  
地 目 雑種地  
地 積 178平方メートル

所有者 亡A相続財産

14 所 在 小豆郡土庄町小江字白滝  
地 番 1482番  
地 目 雑種地  
地 積 280平方メートル

所有者 亡A相続財産

15 所 在 小豆郡土庄町小江字白滝  
地 番 1483番1  
地 目 雑種地  
地 積 1029平方メートル

所有者 亡A相続財産



物 件 目 録

16 所 在 小豆郡土庄町小江字白滝  
地 番 1488番  
地 目 宅地  
地 積 819.04平方メートル

所有者 亡A相続財産

17 所 在 小豆郡土庄町小江字白滝  
地 番 1489番  
地 目 宅地  
地 積 197.80平方メートル

所有者 亡A相続財産

18 所 在 小豆郡土庄町小江字白滝  
地 番 1490番  
地 目 宅地  
地 積 589.12平方メートル

所有者 亡A相続財産

19 所 在 小豆郡土庄町小江字白滝  
地 番 1491番1  
地 目 宅地  
地 積 522.51平方メートル

所有者 亡A相続財産





物 件 目 録

20 所 在 小豆郡土庄町小江字白滝  
地 番 1499番  
地 目 宅地  
地 積 468.09平方メートル

所有者 亡A相続財産

21 所 在 小豆郡土庄町小江字白滝1490番地、1488番地、  
1489番地、1499番地  
家屋 番号 1490番  
種 類 旅館  
構 造 鉄筋コンクリート造ルーフィング葺渡廊下付3階建  
床 面 積 1階 65.87平方メートル  
2階 420.26平方メートル  
3階 186.59平方メートル

所有者 瀬戸内碎石株式会社



不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	小豆郡土庄町小江字白滝1483番1, 字同1488番, 字同1489番, 字同1490番, 字同1491番1, 字同1499番 (登記簿上の所在地番)													
<b>土地</b>	物件15～20													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件16～20) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地(物件15)													
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													
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(瀬戸内砕石株式会社) 上記の者が本土地(物件16, 18, 19, 20)上に下記建物を所有し, 占有している 上記の者が本土地(物件17)を下記建物の敷地(物件16北東側)の法面地として利用し占有している 上記の者が本土地(物件15)の南西側端を公道から下記建物の敷地への通路(約8mの舗装通路)として利用し占有し, その余の範囲を雑木林(雑木雑草繁茂)の状態に占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり													
下記以外の建物(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)													
その他の事項														
<b>建物</b>	物件21													
種類, 構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:													
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td rowspan="3" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類: 物置</td> </tr> <tr> <td>構造: コンクリートブロック造スレートぶき平家建</td> </tr> <tr> <td>床面積: 約16㎡</td> </tr> </table>			{	種類: 物置	構造: コンクリートブロック造スレートぶき平家建	床面積: 約16㎡							
{	種類: 物置													
	構造: コンクリートブロック造スレートぶき平家建													
	床面積: 約16㎡													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を閉鎖されたホテル及び附属設備等として管理占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり													
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)													
その他の事項														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td rowspan="2" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table> <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
[	地方裁判所	支部	令和		年( )第	号								
	保管開始日	令和	年	月	日									
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 checked="" 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	小豆郡土庄町小江字白滝1475番3 (登記簿上の所在地番)
<b>土地</b>	物件8
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 8) <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 type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" 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



占有者及び占有権原 (物件15~20関係)	
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	■債務者(瀬戸内碎石株式会社) <input type="checkbox"/>
占有状況	■敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■C(土地元所有者亡Aの弟) <input type="checkbox"/> ( )の陳述/□提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	昭和56年11月22日
最初の契約日	昭和56年11月22日
契約等期間	昭和56年11月22日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
当事者借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
賃料・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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
<p>■C (物件15～20土地の 元所有者亡Aの弟)</p>	<p>1 私は本件物件15～20の土地所有者であった亡Aの弟です。</p> <p>2 私の亡父の時代から、小江周辺の山とかを購入していました。亡兄Aも色々購入していたと思います。その一部が本件土地だと思います。</p> <p>3 本件物件21建物(ホテル)を建てる頃には、瀬戸内砕石株式会社は砕石自体の減少に伴って下火状態になってきていました。そこで、亡父が亡兄Aとホテルを建ててホテル業を始めようということになって物件21建物を建築しました。そこで、私が当該ホテルの支配人となって経営していましたが、平成2、3年ころにはホテル経営も困難になり閉鎖せざるを得ない状況に陥りました。以降はずっと放置しているような状態となっています。</p> <p>4 本件物件15～20の土地については、物件21建物の敷地及び必要な関連地として、瀬戸内砕石株式会社が亡Aから借りていた土地になります。占有権原ですが、会社の代表者が自己所有地を会社のために提供していた訳ですから、対価はなく使用貸借関係だったと認識しています。</p> <p>ホテルと直接関係のない物件8～14土地は、実質的には兄A存命中には兄が、亡くなってからは亡Aが管理占有していたということになるのでしょうか。</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2～4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8～20土地は都市計画区域外に存在し、物件15～20土地は一団の土地（一部間に農道・水路が存在している）として南東角を幅員約6.5mの香川県道に、物件8土地は南東側を幅員約6.5mの香川県道に、物件9～14土地は一団の土地（一部間に水路が存在している）として南東側を幅員不明の農道（法定外公共物）に、それぞれ接道している。  
香川県小豆総合事務所での調査によると、「本件物件8～20土地全域は、地すべり防止法第3条に基づき《地すべり防止区域》に指定されています。地すべり防止区域内では行為制限されていることがありますので、詳細については、香川県砂防課に照会いただければと思います。」とのことであった。また、「本件物件18, 19, 20土地の全部、物件16土地の西側半分強及び物件15土地の西角付近は土砂災害防止法の土砂災害警戒区域（いわゆるイエローゾーン）に該当しています。行政上の規制等はありませんが詳細については当事務所までご照会ください。」とのことであった。
  - 3 物件8～20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（間に農道・水路が存在している部分がある）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21建物については、経年（築後43年経過）劣化が著しく、建物内部の床、壁及び天井は損傷が酷い状態にある。復旧するためには相当な経費が必要であることが窺われる。
  - 5 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9～15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。
- ※ 上記、関係人の陳述及び関係資料等により2～4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) 12:00-12:20	小豆島町池田 香川県広域水道企業団小豆 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) 13:00-13:30	物件所在地 (物件1~5)	接道外観等調査
令和6年8月27日(火) 13:40-14:10	物件所在地 (物件8~21)	接道外観等調査
令和6年8月27日(火) 14:30-14:50	物件所在地 (物件22, 23)	接道外観等調査
令和6年8月27日(火) 15:10-15:30	物件所在地 (物件7)	接道外観等調査
令和6年8月27日(火) 15:50-16:10	物件所在地 (物件24)	接道外観等調査
令和6年8月27日(火) 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) 14:00-15:30	物件所在地 (物件8~21)	立入調査 評価人同行
令和6年9月3日(火) 15:40-16:30	物件所在地 (物件1~5)	立入調査 評価人同行
令和6年9月5日(木) 9:00-10:00	物件所在地 (物件1~5)	立入調査 評価人同行
令和6年9月5日(木) 10:20-11:10	物件所在地 (物件22, 23)	立入調査 評価人同行
令和6年9月5日(木) 11:30-12:30	物件所在地 (物件6)	立入調査 評価人同行



令和6年9月5日(木) 13:30-14:00	土庄町淵崎 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) 10:10-11:00	物件所在地 (物件7)	立入調査(占有者立会, 事情聴取) 評価人同行 Cから事情聴取
令和6年10月9日(水) 11:30-12:10	物件所在地 (物件24)	立入調査 評価人同行
令和6年10月9日(水) 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) 9:00-9:30	物件所在地 (物件7)	C, Bから事情聴取
令和6年11月7日(木) 9:50-10:30	物件所在地 (物件8~21)	立入調査, 最終確認
令和6年11月7日(木) 10:40-11:10	物件所在地 (物件1~5)	立入調査, 最終確認
令和年月日() :-		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 9月 5日 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 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



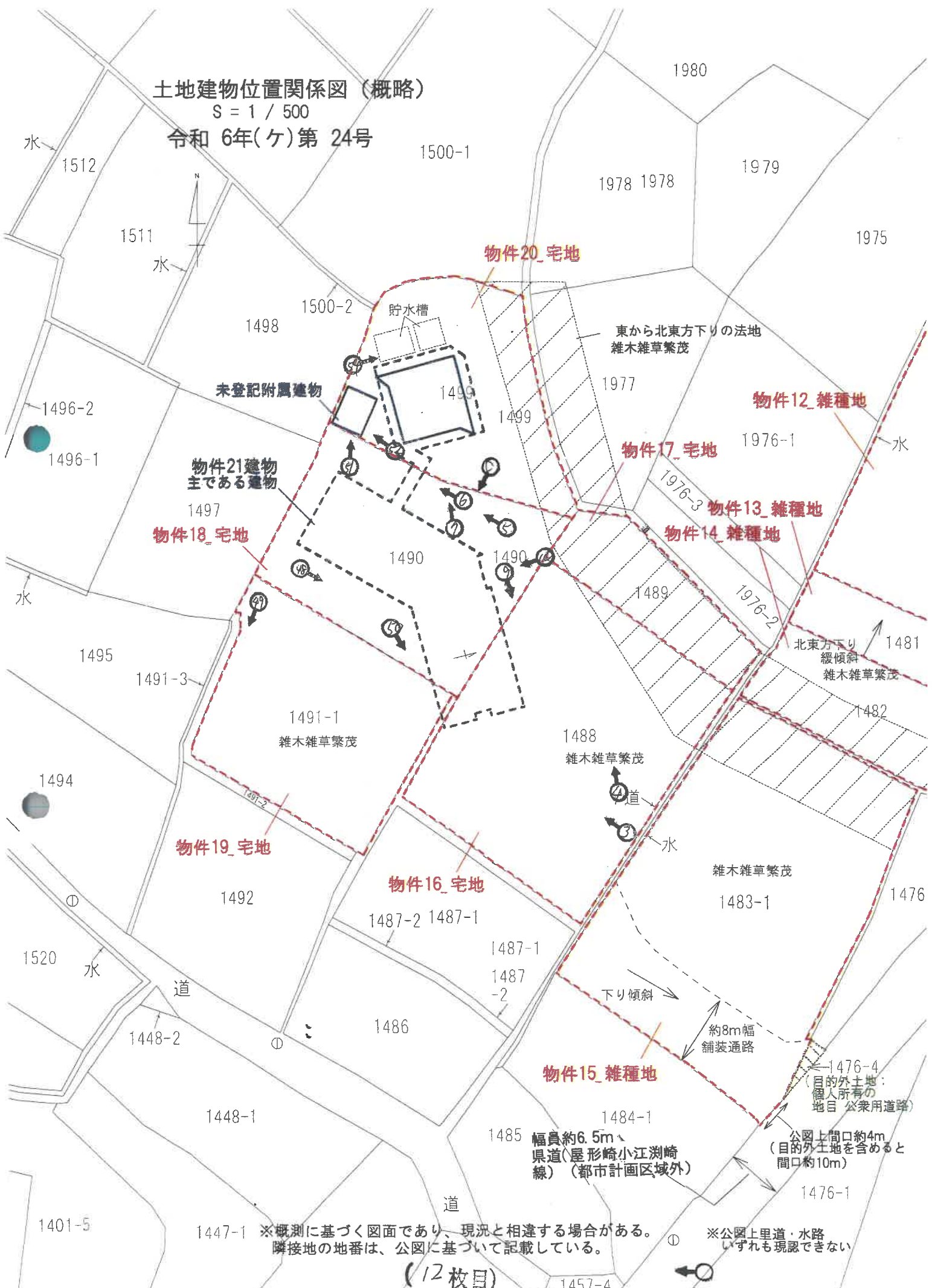




# 土地建物位置関係図（概略）

S = 1 / 500

令和 6年(ケ)第 24号

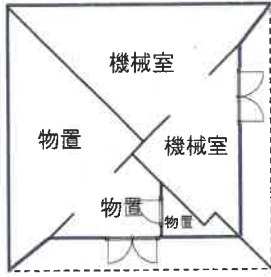


※概測に基づく図面であり、現況と相違する場合がある。  
隣接地の地番は、公図に基づいて記載している。

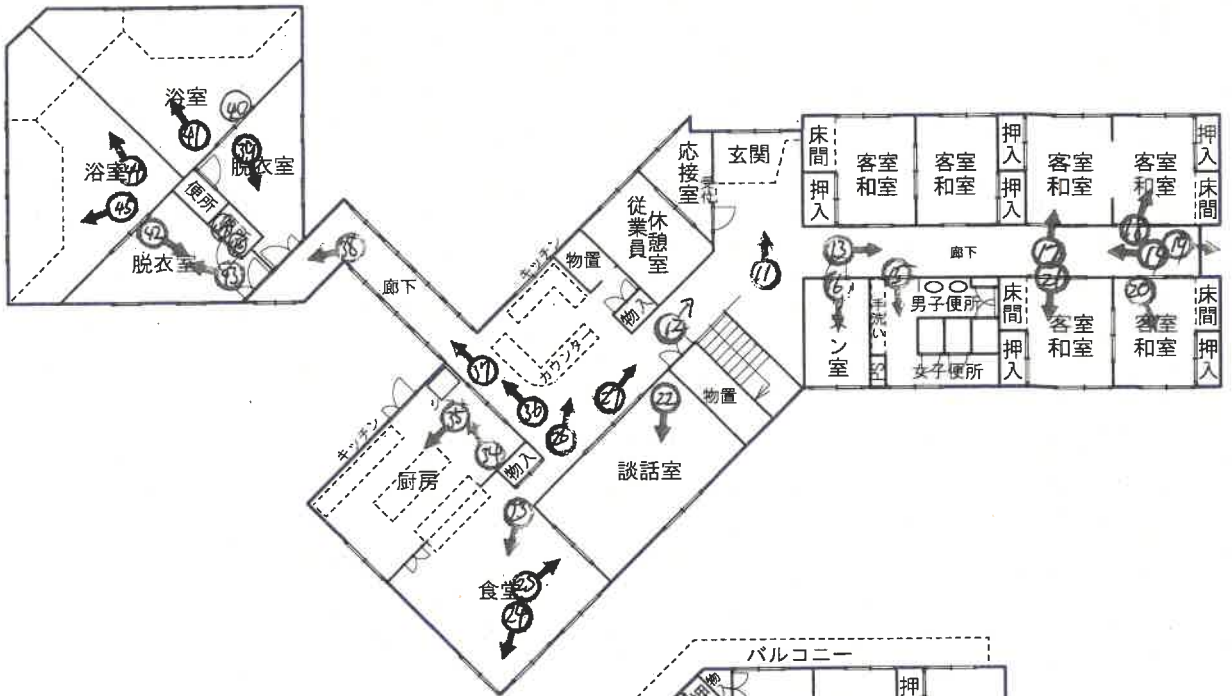
※公園上里道・水路  
いずれも現認できない

主である建物

1 階



2 階



3 階

天井崩落により立入ができなかったため、  
実際の詳細は不明



未登記附属建物

コンクリートブロック造スレートぶき平家建  
(物置) 床面積約16m<sup>2</sup>



建物間取図 (概略)

令和 6 (ケ) 第 24号  
物件21



※概略図であり、現況と相違する場合がある。

(13枚目)

写真撮影位置・方向

1



受命物件の状況

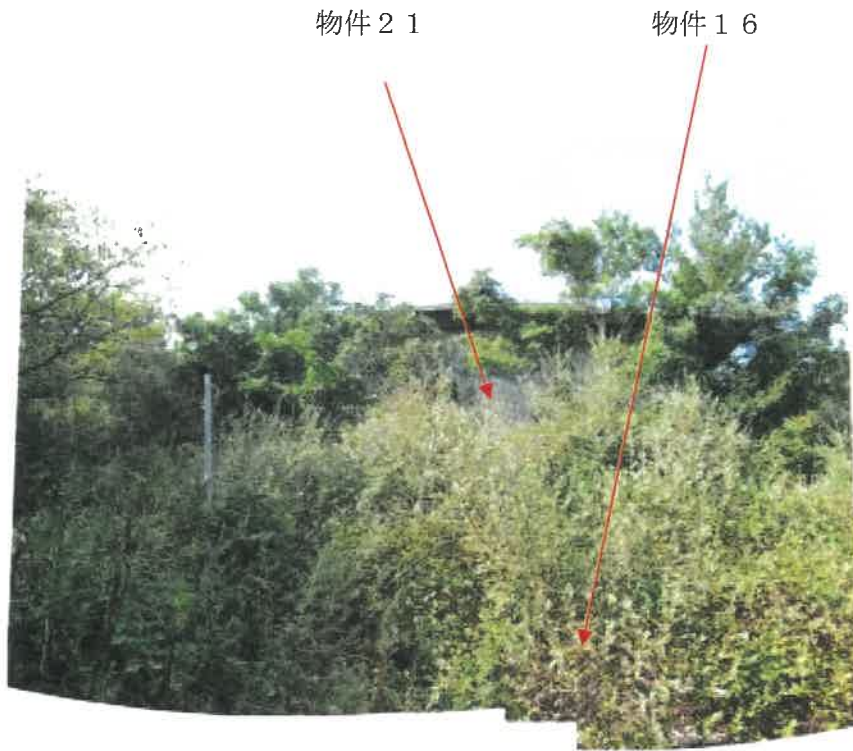
2



県道からホテルへの舗装通路付近の状況



3



物件 2 1 建物（ホテル棟）南東側の状況

4



物件 1 6, 1 7 土地の状況

物件 2 1 (ホテル棟)

5



物件 2 1 建物 (ホテル棟) の北東側の状況

風呂場棟への廊下

6



物件 2 1 のホテル棟から風呂場棟への廊下の状況

風呂場棟

物件 2 1 建物 (ホテル棟)



物件 2 1 (風呂場棟)

7



物件 2 1 (風呂場棟) 南側の状況

物件 2 1 (ホテル棟)

8



物件 2 1 (ホテル棟) 北東側の状況



物件 21 (ホテル棟) 東側の状況

10



物件2 1建物ホテル棟1階（但し、建物間取図上は2階）の正面玄関外側の状況

11



物件2 1建物ホテル棟1階（但し、建物間取図上は2階）の正面玄関内側の状況

12



物件21建物ホテル棟1階（但し，建物間取図上は2階）の正面玄関前の天井の損傷状況

1 3



物件 2 1 建物ホテル棟 1 階（但し、建物間取図上は 2 階）南側廊下の状況

1 4



物件 2 1 建物ホテル棟 1 階（但し、建物間取図上は 2 階）南側廊下の状況

15



物件21建物ホテル棟1階（但し、建物間取図上は2階）南側トイレの状況

16



物件21建物ホテル棟1階（但し、建物間取図上は2階）南側トイレ北側のリネン室の状況



17



物件2 1建物ホテル棟1階（但し、建物間取図上は2階）南側東面南から2つ目の和室の状況

18



物件2 1建物ホテル棟1階（但し、建物間取図上は2階）南側東面南端和室の状況

19



物件21建物ホテル棟1階（但し、建物間取図上は2階）南側の南端出入口付近の状況



20



物件21建物ホテル棟1階（但し、建物間取図上は2階）南側西面南端和室の状況

21



物件21建物ホテル棟1階（但し、建物間取図上は2階）南側西面南から2つ目の和室の状況

（ 25 枚目）

2 2



物件 2 1 建物ホテル棟 1 階（但し，建物間取図上は 2 階）北西側談話室及び食堂の状況

2 3



物件 2 1 建物ホテル棟 1 階（但し，建物間取図上は 2 階）北西側談話室及び食堂の状況

24



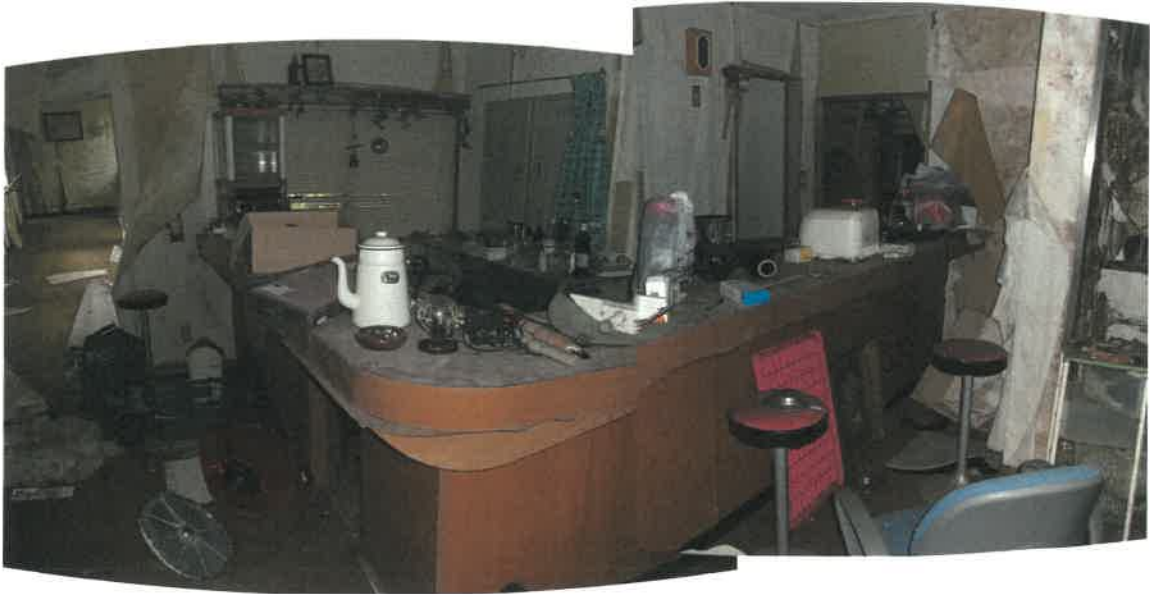
物件2-1建物ホテル棟1階(但し、建物間取図上は2階)北西側食堂の西端付近の損傷状況

25



物件2-1建物ホテル棟1階(但し、建物間取図上は2階)北西側談話室及び食堂の状況

26



物件21建物ホテル棟1階（但し、建物間取図上は2階）北西側カウンター周りの状況

27



物件21建物ホテル棟1階（但し、建物間取図上は2階）北西側カウンター前から玄関前への廊下の状況

28



物件 2 1 建物階段の状況

29



物件 2 1 建物ホテル棟 2 階（但し、建物間取図上は 3 階）廊下部分天井の損傷状況



30



物件21建物ホテル棟2階（但し、建物間取図上は3階）廊下部分の損傷状況

31



物件21建物ホテル棟2階（但し、建物間取図上は3階）廊下部分の損傷状況

32



物件21建物ホテル棟2階（但し、建物間取図上は3階）の階段前南東側和室の出入口付近の状況

33



物件21建物ホテル棟2階（但し、建物間取図上は3階）の階段前北西側和室の出入口付近の状況

34



物件2 1建物ホテル棟1階（但し、建物間取図上は2階）北西側の北端厨房の状況

35



物件2 1建物ホテル棟1階（但し、建物間取図上は2階）北西側の北端厨房の状況



36



物件21建物ホテル棟1階（但し、建物間取図上は2階）北西側の中央付近北東側浴室棟  
2階への廊下付近の状況

37



物件21建物ホテル棟1階（但し、建物間取図上は2階）北西側の中央付近北東側浴室棟  
2階への廊下の状況

38



物件2 1 建物の浴室棟2階風呂場出入口付近の状況

39



物件2 1 建物の浴室棟2階南東側風呂場の更衣室の状況

40



物件2-1 建物の浴室棟2階南東側風呂場の更衣室から浴室への出入口天井の損傷状況

41



物件2-1 建物の浴室棟2階南東側風呂場の浴室の損傷状況

4 2



物件 2 1 建物の浴室棟 2 階北西側風呂場の更衣室の状況

4 3



物件 2 1 建物の浴室棟 2 階北西側風呂場の更衣室から浴室出入口付近の状況

4 4



物件 2 1 建物の浴室棟 2 階北西側風呂場の浴室の状況

4 5



物件 2 1 建物の浴室棟 2 階北西側風呂場の浴室の状況



46



物件21建物の浴室棟2階北西側風呂場の更衣室のトイレの状況

47



物件21建物の浴室棟2階北西側風呂場の更衣室のトイレ天井の損傷状況

物件 2 1 建物 (ホテル棟)

4 8



物件 2 1 建物 (ホテル棟) 南西側の状況

物件 1 8, 1 9

目的外土地 1 4 9 5 番, 1 4 9 4 番

物件 1 9

4 9



物件 1 9 土地北西側境界付近の状況 (北西側が 5 0 cm ほど低い)

50

物件21 (ホテル棟)

物件18, 19,



物件21 (ホテル棟) 西側の状況



物件 2 1 未登記附属建物

5 1



物件 2 1 未登記附属建物の状況

5 2



物件 2 1 未登記附属建物の状況

5 3



物件 2 1 未登記附属建物の内部の状況

貯水槽

5 4



物件 2 1 (風呂場棟) 北西側の貯水槽の状況

5 5

物件 1 5

物件 9

香川県道



物件 1 5 土地南東側境界付近の状況

目的外土地 1 4 7 6 番 4

5 6

物件 1 5

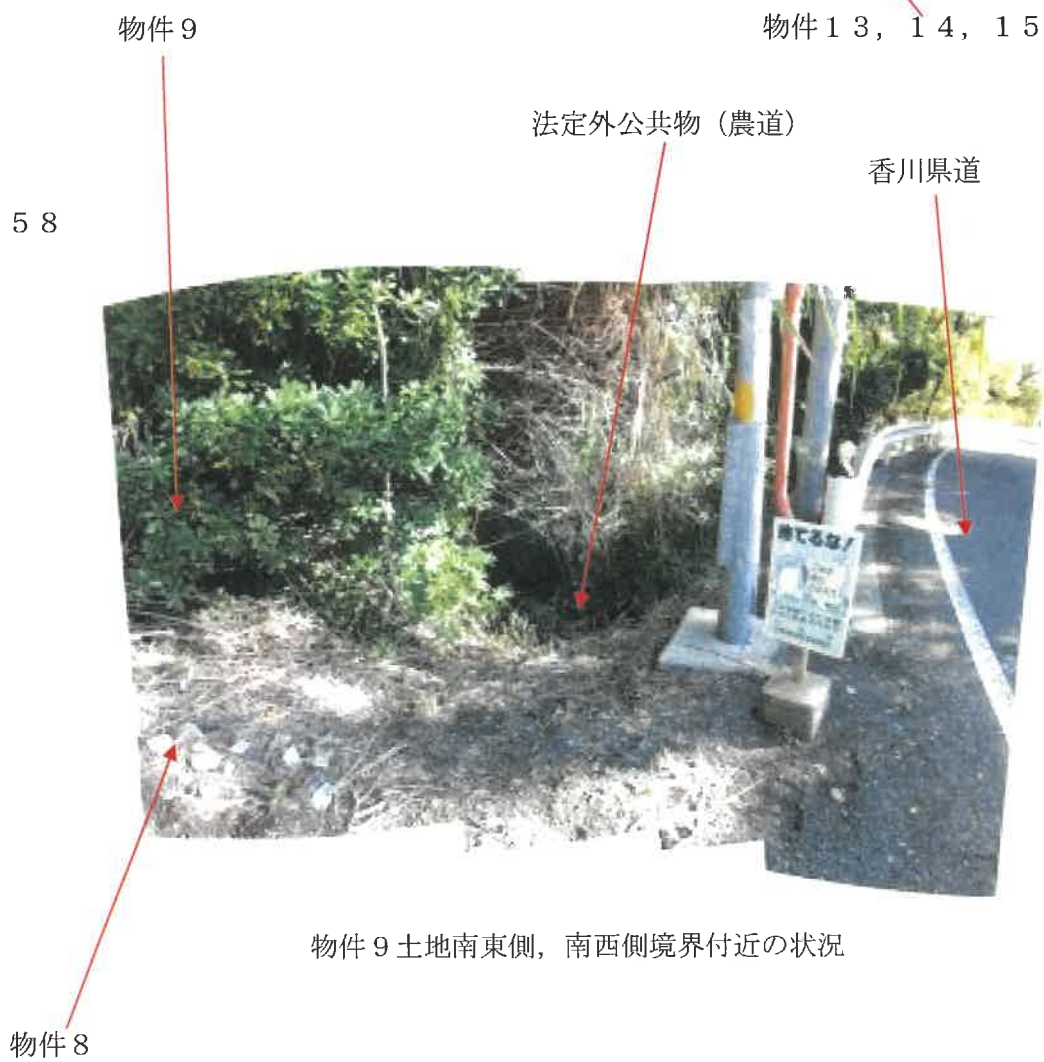
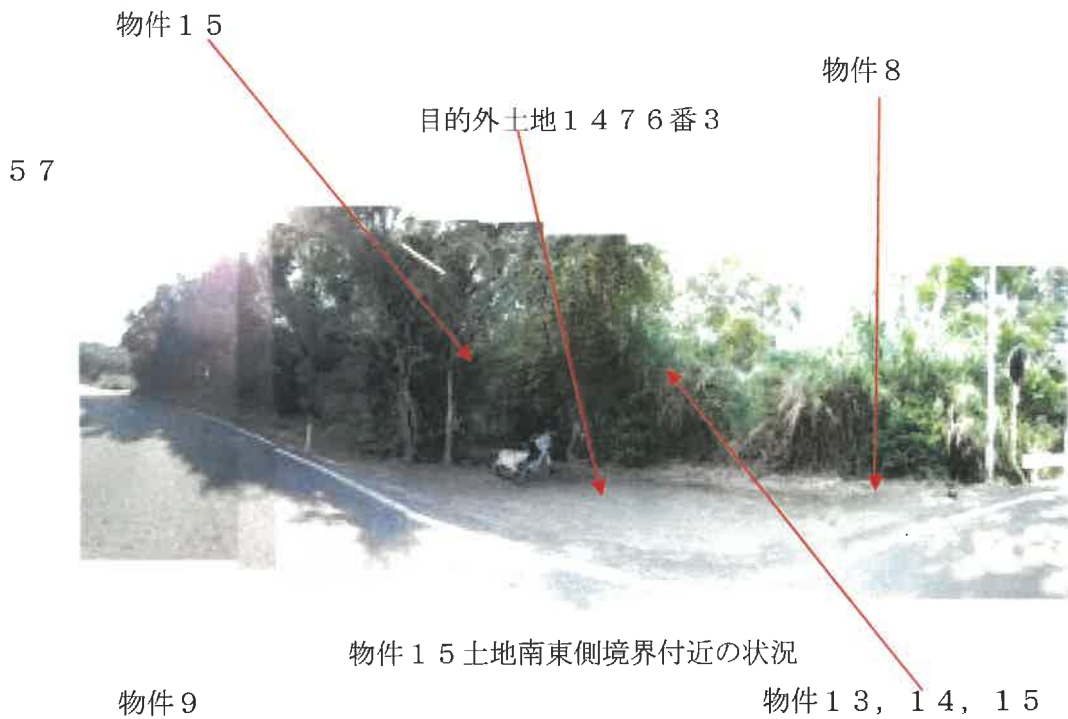
目的外土地 1 4 7 6 番 3



物件 1 5 土地南東側境界付近の状況

香川県道





59



物件8 土地北東側及び南東側境界付近の状況  
香川県道

60



物件15, 14, 13 土地北東側方向の状況



6 1

物件 1 3, 1 4, 9



物件 1 4, 1 3, 9 土地東方向の状況

6 2

物件 1 2, 1 3, 1 4



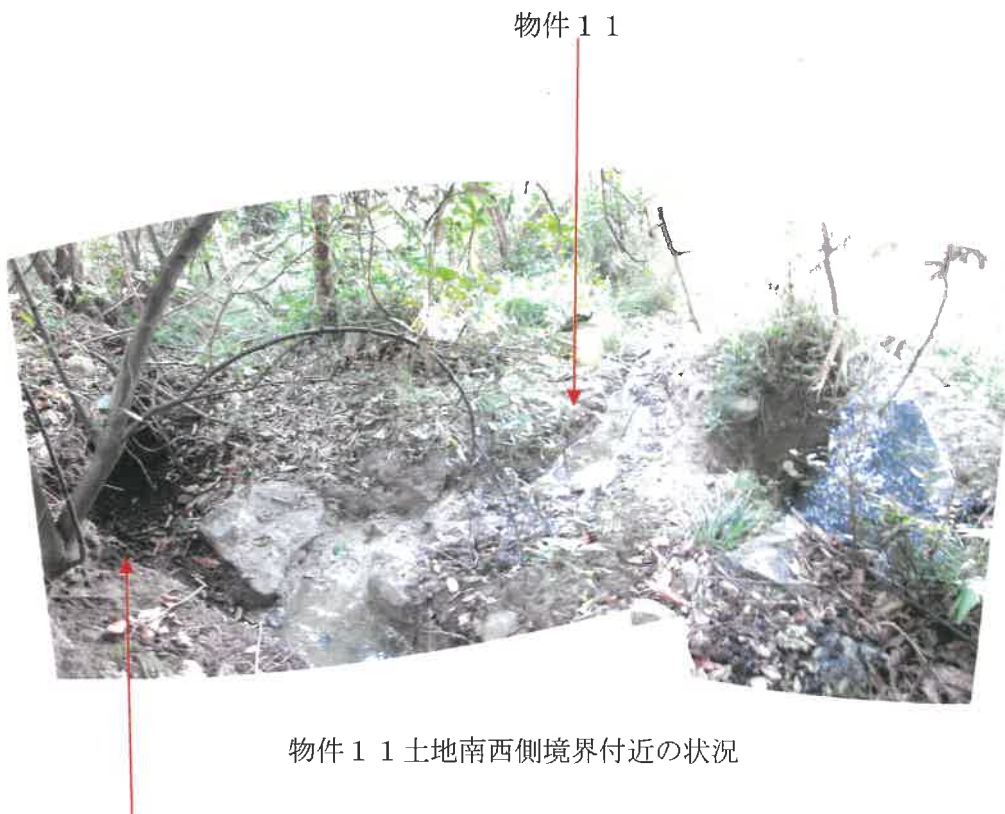
物件 1 2, 1 3, 1 4 の北東側方向の状況

6 3



物件10, 11土地北東側方向の状況

6 4



物件11土地南西側境界付近の状況

公図上の水路と推定される箇所



6 5

物件 1 0



物件 1 1 から物件 1 0 方向の状況

6 6

物件 1 2



物件 1 2 の北側方向の状況



物件16, 17

67



物件16, 17の北西側方向の状況

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

高松地方裁判所 御中



# 評 価 書

(物件8～21)

評価人 不動産鑑定士

鈴木裕司

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,630,000 円	
内 訳 価 格	
物件8 (土地)	金 30,000 円
物件9 (土地)	金 40,000 円
物件10 (土地)	金 90,000 円
物件11 (土地)	金 100,000 円
物件12 (土地)	金 120,000 円
物件13 (土地)	金 20,000 円
物件14 (土地)	金 40,000 円
物件15 (土地)	金 760,000 円
物件16 (土地)	金 200,000 円
物件17 (土地)	金 40,000 円
物件18 (土地)	金 140,000 円
物件19 (土地)	金 120,000 円
物件20 (土地)	金 110,000 円
物件21 (建物)	金 820,000 円

- 1 一括価格は、物件8～21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。
- 3 物件15～20の内訳価格は物件21の土地利用権等価格を控除した価格であり、物件21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
8	土地	所在地 地地地	在番 目積 小豆郡土庄町小江字白滝 1475番3 雑種地 28 m <sup>2</sup>	同左
9	土地	所在地 地地地	在番 目積 小豆郡土庄町小江字白滝 1477番1 雑種地 258 m <sup>2</sup>	同左
10	土地	所在地 地地地	在番 目積 小豆郡土庄町小江字白滝 1478番 雑種地 660 m <sup>2</sup>	同左
11	土地	所在地 地地地	在番 目積 小豆郡土庄町小江字白滝 1479番 雑種地 700 m <sup>2</sup>	同左
12	土地	所在地 地地地	在番 目積 小豆郡土庄町小江字白滝 1480番 雑種地 895 m <sup>2</sup>	同左
13	土地	所在地 地地地	在番 目積 小豆郡土庄町小江字白滝 1481番 雑種地 178 m <sup>2</sup>	同左
14	土地	所在地 地地地	在番 目積 小豆郡土庄町小江字白滝 1482番 雑種地 280 m <sup>2</sup>	同左
15	土地	所在地 地地地	在番 目積 小豆郡土庄町小江字白滝 1483番1 雑種地 1,029 m <sup>2</sup>	同左
16	土地	所在地 地地地	在番 目積 小豆郡土庄町小江字白滝 1488番 宅地 819.04 m <sup>2</sup>	同左
17	土地	所在地 地地地	在番 目積 小豆郡土庄町小江字白滝 1489番 宅地 197.80 m <sup>2</sup>	同左
18	土地	所在地 地地地	在番 目積 小豆郡土庄町小江字白滝 1490番 宅地 589.12 m <sup>2</sup>	同左
19	土地	所在地 地地地	在番 目積 小豆郡土庄町小江字白滝 1491番1 宅地 522.51 m <sup>2</sup>	同左

20	土地	所在地 番地 目録 積	小豆郡土庄町小江字白滝 1499番 宅地 468.09 m <sup>2</sup>	同左
21	建物	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	小豆郡土庄町小江字白滝1490番地、1488番地、1489番地、1499番地 1490番 旅館 鉄筋コンクリート造ルーフィング葺 渡廊下付3階建 1階 65.87 m <sup>2</sup> 2階 420.26 m <sup>2</sup> 3階 186.59 m <sup>2</sup> 延： 672.72 m <sup>2</sup>	下記のほかは同左 次の未登記附属建物あり 種類：物置 構造：コンクリートブロック 造スレートぶき平家建 床面積：約16m <sup>2</sup>
番号	特記事項			
21	・未登記附属建物（物置）1棟がある。			

#### 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（物件8～20）

位置・交通	小豆島オーリーブス 蕪崎バス停から北方約100m程度（直線距離） （別添「位置図」参照、物件21建物玄関付近まで）
付近の状況	対象物件は、土庄町小江地区の北端東側の臨海部にあって、県道屋形崎小江洲崎線沿線に農地、山林、農家住宅、旅館等が散在する地域に存する。
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 : 都市計画区域外 用途地域 : — 建ぺい率 : — 容積率 : — 防火規制 : — その他の規制 : 物件9～15は地域森林計画内民有林に該当 物件8～20の全域は地すべり防止区域に該当 物件18～20の全域、物件16の西側半分強、物件15の西角付近は土砂災害警戒区域に該当
画地条件	<b>【物件15～20】</b> 面積 : 3,625.56 m <sup>2</sup> （登記数量 物件15～20の計） 間口 : 約4m（公衆用道路である目的外土地（1476-4）を含めると間口は約10m） 奥行 : 約90m 形状 : 不整形 地勢 : 北東側一部（物件15～18、20の一部）は東から北東方下がりの法地、南西側一部（物件15）は南東方下り傾斜の通路状地  <b>【物件8】</b> 面積 : 28 m <sup>2</sup> （登記数量） 間口 : 約11m 奥行 : 約5m 形状 : 三角形地 地勢 : 略平坦  <b>【物件9～14】</b> 面積 : 2,971 m <sup>2</sup> （登記数量 物件9～14の計） 間口 : 物件8を介して県道に接道（物件8 間口は約11m） 奥行 : 約80m 形状 : 不整形 地勢 : 全般的に北東方下がりの傾斜あり。物件14の南西側一部は北東方下がりの法地、物件11の北東側一部は北東方下がりの法地
接面道路の状況	物件15～20土地は一団の土地として南東角を幅員約6.5mの香川県道（屋形崎小江洲崎線）に、物件8土地は南東側を幅員約6.5mの香川県道（前出に同じ）に、物件9～14土地は一団の土地として南東側を幅員不明の農道にそれぞれ接道している。 なお、都市計画区域外に存するため、いずれの接面道路にも建築基準法の規定は適用されない。

<p>土地の利用状況 及び隣地の状況等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件16、18、19、20土地は物件21建物の敷地として建物所有者が占有している。</li> <li>物件17土地は物件16土地北東側の法面地として、物件21建物所有者が占有している。</li> <li>物件21建物所有者が物件15土地の南西側端を県道から物件21建物の敷地への通路として利用し、その余の範囲は雑木林の状態で占有している。</li> <li>・物件8土地は更地の状態で土地所有者が占有している。</li> <li>・物件9～14土地は土地所有者が雑木林の状態で占有している。</li> <li>・物件8～20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（間に公図上農道、水路が存在している部分がある）として周囲の土地との境界については、現況上明確ではない。</li> </ul> <p>(以上の詳細は現況調査報告書、土地建物位置関係図のとおり)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・周囲は林地、農家住宅等</li> </ul>
<p>供給処理施設</p>	<p>上水道 : あり  ガス配管 : なし  公共下水道 : あり</p>
<p>特記事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定…無</li> <li>・土壌汚染の有無…登記・古い住宅地図等からは、土壌汚染を疑う履歴は確認できなかった。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> </ul>



## 2 建物の概況及び利用状況

### (1) 物件 2 1

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 : 昭和 56年11月22日新築 (登記記載) 経過年数 : 約 43 年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了状態
仕 様	構造 : 鉄筋コンクリート造 屋根 : ルーフイング葺 外壁 : 吹付タイル 内壁 : クロス、合板ほか 天井 : 合板、石膏ボードほか 床 : 畳、フローリング、タイルカーペットほか 設備 : - その他 : -
床面積 (現況)	公簿にほぼ同じ。
現況用途等	階 層 : 3階 現況用途 : 旅館 間 取 : 別紙建物間取図のとおり
建物の品等	中品等
保守管理の状態	劣 (経年劣化が著しく、建物内部の床、壁、天井は損傷が酷い状態。復旧には相当な経費が必要であることが窺われる。)
建物の利用状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物所有者が本建物を閉鎖されたホテル及び付属設備等として管理占有している。</li> <li>・物件15~20土地に対する土地利用権等については、次のとおり                      占有権原 : 使用借権                      占有開始時期 : 昭和56年11月22日                      当初契約日 : 昭和56年11月22日                      当初契約期間 : 期間の定めなし                      土地利用権等の及ぶ範囲 : 全部</li> </ul> (詳細は現況調査報告書のとおり)
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・以下の未登記附属建物が所在する。                      種類 : 物置                      構造 : コンクリートブロック造スレートぶき平家建                      床面積 : 約16㎡</li> <li>・設備については、使用可能かどうかは不明である。</li> <li>・対象建物については、建築時期・構造等から吹付アスベストが使用されている可能性を否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。</li> </ul>

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### (1) 建付地等価格

##### ① 物件15～20

目的土地の建付地価格等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
16、18、 19、20	3,660	0.75	2,398.76	0.2	1,317,000
17	3,660	0.14	197.80	—	101,000
15	3,660	0.47	1,029	—	1,770,000
				計	3,188,000 (千円未満四捨五入)

#### ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査・基準地 土庄（県）－1

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差  
 $12,200 \text{ 円/㎡} \times 99/100 \times 100/100 \times 100/330 \approx 3,660 \text{ 円/㎡}$

◇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 : —

◇地域格差 :

接近条件（地区中心等） +10

環境条件（周辺利用） +200

(相乗積) +230

(地域格差は100+230=330)

#### イ 個別格差 :

(物件16、18、19、20)

雑木繁茂 △10

一部法地(約10%) △8

形状 △10

(相乗積) △25

(物件17)

雑木繁茂 △30

法地 △80

(相乗積) △86

(物件15)

雑木繁茂 △30

通路状地(25%) △23

一部法地(15%) △12

(相乗積) △53

#### ウ 地 積 : 公簿数量を採用

#### エ 建付減価 : △80 (経済的残存耐用年数満了の建物が存するため) (物件16、18、19、20)

② 物件 8

目的土地の建付地価格等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
8	3,660	0.70	28	—	72,000

(千円未満四捨五入)

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査・基準地 土庄 (県) - 1

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差  
 $12,200 \text{ 円/㎡} \times 99/100 \times 100/100 \times 100/330 \approx 3,660 \text{ 円/㎡}$

◇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 : -

◇地域格差 :

接近条件 (地区中心等)	+10	
環境条件 (周辺利用)	+200	
(相乗積)	+230	(地域格差は100+230=330)

イ 個別格差 :

(物件8)

形状  $\Delta 30$

ウ 地 積 : 公簿数量を採用

エ 建付減価 : -

③ 物件 9 ~ 14

目的土地の建付地価格等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
9~14	300	0.95	2,971	—	847,000

(千円未満四捨五入)

ア 標準画地価格

林地状地として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 :

(物件9~14)

法地(約17%)  $\Delta 5$

ウ 地 積 : 公簿数量を採用

エ 建付減価 : -

(2) 建物価格 (物件21)

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	現況延床面積	現価率	建物価格
		(円/m <sup>2</sup> ) ア	(m <sup>2</sup> ) イ	ウ	(円) ア×イ×ウ
21	主である建物	200,000	672.72	0.01	1,345,000
	未登記 附属建物	100,000	約 16	0.03	48,000
	物件21 計				計 1,393,000

(千円未満四捨五入)

ウ 現価率

物件21 建物 主である建物 については、経済的残存耐用年数はほぼ満了状態にあり、経年劣化が著しいため、残価値を1%程度と査定した。未登記附属建物については、経済的残存耐用年数はほぼ満了状態にあるが、特段の損傷は認められないため、残価値を3%程度と査定した。

## 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 ア (円)	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ア×イ (円)
	16、18、 19、20	1,317,000	0.1	使用借権
17	101,000	0.1	使用借権	10,000
15	1,770,000	0.1	使用借権	177,000
物件21建物の土地利用権等価格 計				319,000

(千円未満四捨五入)

#### イ 土地利用権等割合

物件21建物の土地利用権等を使用借権（土地利用権等割合は10%）と判定し、その範囲は物件15～20土地全体に及ぶと判断した。

(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
8	72,000	+0	1.0	0.80	0.6	30,000
9~14	847,000	±0	1.0	0.80	0.6	410,000
15	1,770,000	△177,000	1.0	0.80	0.6	760,000
17	101,000	△10,000	1.0	0.80	0.6	40,000
16、18、19、20	1,317,000	△132,000	1.0	0.80	0.6	570,000
21	1,393,000	+319,000	1.0	0.80	0.6	820,000
一括価格 (合計)						2,630,000
9~14	9	面積により按分	258㎡ / 2971㎡		40,000	
	10		660㎡ / 2971㎡		90,000	
	11		700㎡ / 2971㎡		100,000	
	12		895㎡ / 2971㎡		120,000	
	13		178㎡ / 2971㎡		20,000	
	14		280㎡ / 2971㎡		40,000	
16, 18, 19, 20	16	面積により按分 (端数処理あり)	819.04㎡ / 2398.76㎡		200,000	
	18		589.12㎡ / 2398.76㎡		140,000	
	19		522.51㎡ / 2398.76㎡		120,000	
	20		468.09㎡ / 2398.76㎡		110,000	

(万円未満四捨五入)

ウ 占有減価修正 ー

エ 市場性修正 都市計画区域外に所在すること、画地規模が過大なこと、用途が特殊（ホテル）であることによる市場性の減退を考慮 △20

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 地価公示価格等

番 号 : 土庄(県) - 1  
所 在 : 小豆郡土庄町伊喜末字宮ノ下1775番4  
価 格 : 12,200 円/m<sup>2</sup>  
位 置 : オリーブバス 馬場崎バス停の北方約300m (道路距離)  
価 格 時 点 : 令和6年7月1日  
地 積 : 401 m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道  
接 面 街 路 : 東4.5m町道  
都市計画区分 : 都市計画区域外  
用途 指定 等 : -  
地域 の 概 要 : 県道背後で農家住宅のほか、農地も見られる住宅地域

### 2 固定資産税評価額 (令和 5 年度)

物件8	34,417 円
物件9	357,226 円
物件10	525,756 円
物件11	385,140 円
物件12	594,548 円
物件13	145,159 円
物件14	233,632 円
物件15	1,491,021 円
物件16	1,181,874 円
物件17	285,425 円
物件18	850,100 円
物件19	753,981 円
物件20	675,453 円
物件21	24,258,636 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
- 5 建物間取図

以 上





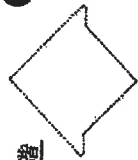


公 図 写  
法第14条第1項  
令和6年(ケ)第24号



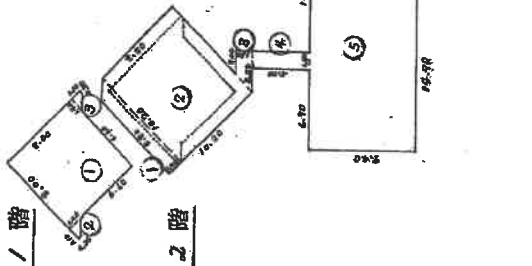
各階平面図

3階



0016200

2階



求積(1階)  
 ① 8.00 x 5.00 = 40.0000  
 ② 1.00 x (1.40 + 0.30) ÷ 2 = 0.8500  
 ③ 1.00 x (1.40 + 0.30) ÷ 2 = 0.8500  
 計床面積 65.8700  
 床面積 65.87(㎡)

求積(2階)  
 ① 1.40 x (5.80 + 0.20) ÷ 2 = 4.7000  
 ② 1.00 x (2.00 + 3.50) ÷ 2 = 2.7500  
 ③ 1.50 x 2.00 = 3.0000  
 ④ 1.50 x 2.00 = 3.0000  
 ⑤ 1.50 x (3.90 + 5.90) ÷ 2 = 7.6500  
 ⑥ 1.50 x 3.50 = 5.2500  
 ⑦ 1.50 x 3.50 = 5.2500  
 ⑧ 1.50 x 3.50 = 5.2500  
 ⑨ 1.50 x 3.50 = 5.2500  
 ⑩ 3.80 x 0.70 = 2.6600  
 計床面積 42.02630  
 床面積 42.026(㎡)

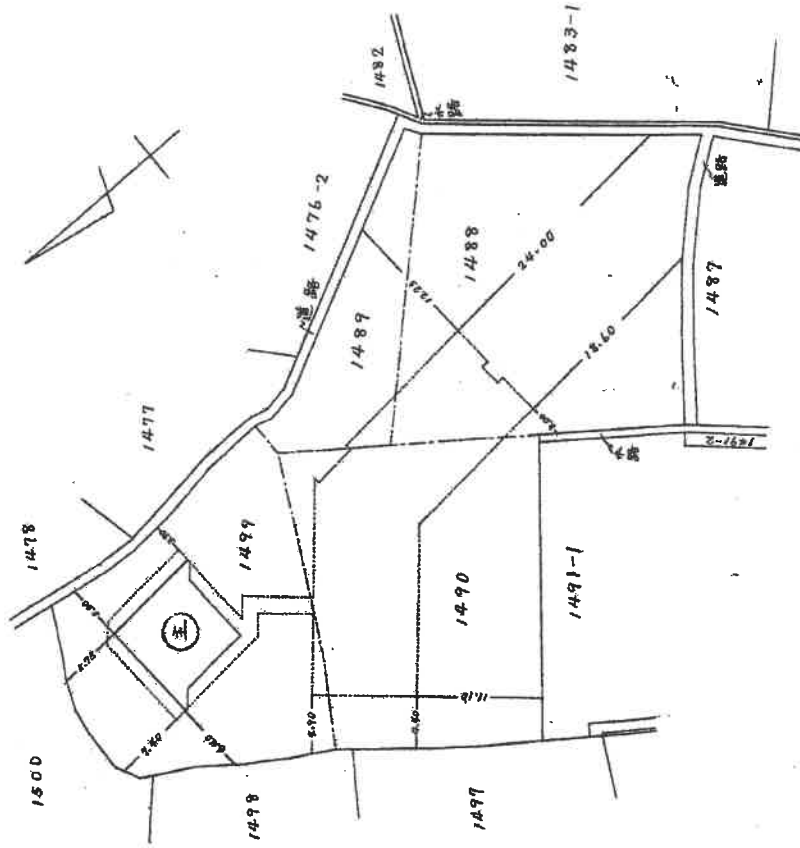
求積(3階)  
 ① 2.30 x 2.40 = 5.5200  
 ② 2.40 x 2.90 ÷ 2 = 3.4800  
 ③ 2.40 x 2.90 ÷ 2 = 3.4800  
 ④ 2.65 x 2.40 = 6.3600  
 計床面積 18.65900  
 床面積 18.659(㎡)

建築物各階平面図

家屋番号 1490

建築物の所在 小豆郡土庄町小江字白滝149Q・1488・1489・1499番地

物件21建物



昭和56年12月7日登記

製作者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

(香川県土地区画調査士会用紙)

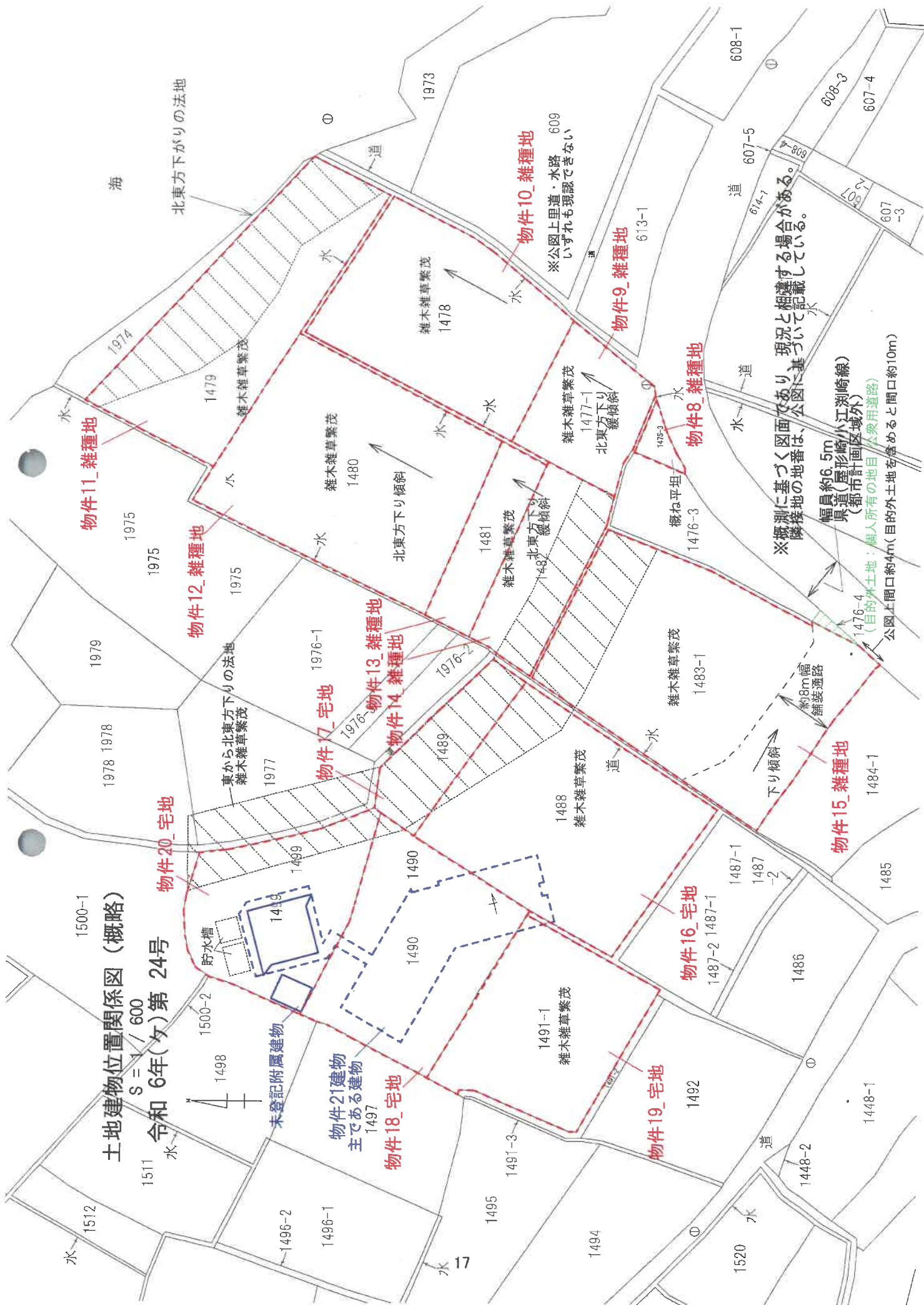
※B4判をA4判に縮小



# 土地建物位置関係図 (概略)

令和 6年(々) 第 24号

S = 1/600



物件11\_雑種地

物件12\_雑種地

物件13\_雑種地

物件14\_雑種地

物件17\_宅地

物件20\_宅地

物件21建物  
主である建物

物件18\_宅地

物件19\_宅地

物件16\_宅地

物件15\_雑種地

物件8\_雑種地

物件9\_雑種地

物件10\_雑種地

※概測に基づき図面であり、現況と相違する場合があります。  
隣接地の地番は、公図に基づいて記載している。

幅員約6.5m  
県道(屋形崎小江洲崎線)  
(都市計画区域外)  
(都市計画法第10条第1項第2号)  
(目的外土地：個人所有の地目(公共用道路))  
公図上間口約4m(目的外土地を算めると間口約10m)

※公図上里道・水路 609  
いずれも現況でない

北東方下がりの法地

北東方下り傾斜

北東方下り緩傾斜

下り傾斜

海

水

貯水槽

未登記附属建物

水

17

水

道

2

水

水

道

1

水

道

水

道

水

道

水

道

水

道

水

道

水

道

水

道

水

道

水

道

水

水

道

水

道

水

道

水

道

水

道

水

道

水

道

水

道

水

道

水

道

水

道

水

道

水

道

水

道

水

道

水

道

水

道

水

道

水

道

水

道

水

道

水

道

水

道

水

道

水

道

水

道

水

道

水

道

水

道

道

水

道

水

道

水

道

水

道

水

道

水

道

水

道

水

道

水

道

水

道

水

道

水

道

水

道

水

道

道

水

道

水

道

水

道

水

道

水

道

水

道

水

道

水

道

水

道

水

道

水

道

水

道

水

道

水

道

道

水

道

水

道

水

道

水

道

水

道

水

道

水

道

水

道

水

道

水

道

水

道

水

道

水

道

水

道

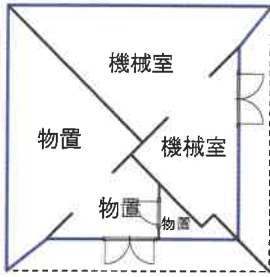




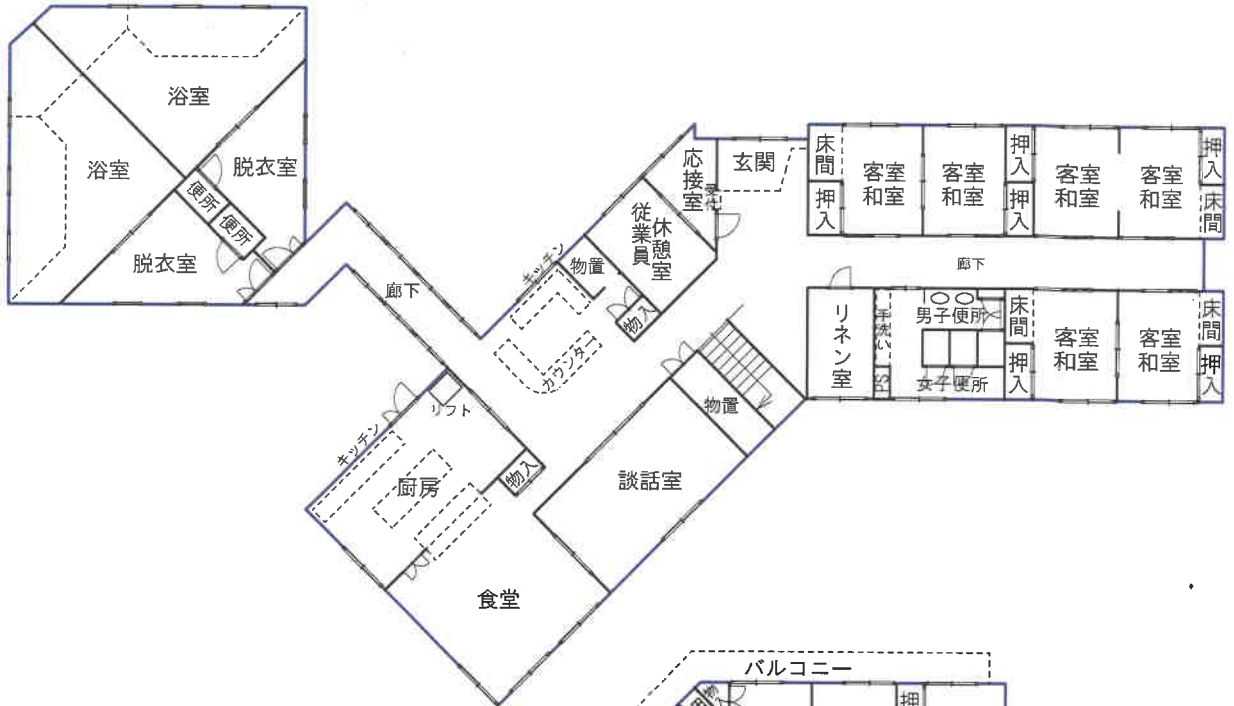


主である建物

1階



2階



3階

天井崩落により立入ができなかったため、  
実際の詳細は不明



未登記附属建物

コンクリートブロック造スレートぶき平家建  
(物置) 床面積約16㎡



建物間取図 (概略)

令和 6 (ケ) 第 24号  
物件21



※概略図であり、現況と相違する場合がある。