

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 5月16日 午前 8時30分から 令和 7年 5月23日 午後 4時30分まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月28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 7月23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 5月29日 午前 9時00分から 令和 7年 6月 4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 3月21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

- | | | | |
|-----|---|---|--------------|
| ☆22 | 所 | 在 | 小豆郡土庄町長浜字江ノ上 |
| | 地 | 番 | 甲1175番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 812平方メートル |
| ☆23 | 所 | 在 | 小豆郡土庄町長浜字江ノ上 |
| | 地 | 番 | 甲1177番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1622平方メートル |



お 知 ら せ

- 1 本件は、農地物件ですので、入札書に、農業委員会等が発行する買受適格証明書(※)を添付する必要があります。

一般に「農地」には、農地としてしか利用できないもの(農地法3条)と、手続きを経て農地以外の用途に転用することができるもの(農地法5条)とがあります。

5条該当の農地以外の用途に転用することができるものは、農業従事者でなくとも買受適格証明書を受けられる場合がありますので、公開の資料を踏まえて、物件所在地の市町村の農業委員会に照会してください。

※買受適格証明書の申請の際に、物件所在地の市町村の農業委員会に、どのような書類や手続きが必要か事前に確認してください。

- 2 農地部分と非農地部分が混在している場合でも、競売手続では、現状有姿のままの売却となります。調査の過程で、測量等を実施しませんので、農地部分を正しく特定した図面などを買受希望者に情報提供することはできません。ご留意ください。

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22, 23】

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22, 23】

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22, 23】

- ・本件土地を買い受けるには、農地法3条又は5条許可が必要である旨の土庄町農業委員会の回答がある。
- ・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

- | | | | |
|----|---|---|--------------|
| 22 | 所 | 在 | 小豆郡土庄町長浜字江ノ上 |
| | 地 | 番 | 甲1175番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 812平方メートル |
| 23 | 所 | 在 | 小豆郡土庄町長浜字江ノ上 |
| | 地 | 番 | 甲1177番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1622平方メートル |



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22, 23)

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

- | | | | |
|----|---|---|--------------|
| 22 | 所 | 在 | 小豆郡土庄町長浜字江ノ上 |
| | 地 | 番 | 甲1175番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 8.12平方メートル |
| 23 | 所 | 在 | 小豆郡土庄町長浜字江ノ上 |
| | 地 | 番 | 甲1177番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 16.22平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	小豆郡土庄町字長浜字江ノ上甲1175番, 字同1177番1 (登記簿上の所在地番)
土 地	物件22, 23
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地 (物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <input checked="" type="checkbox"/> 畑 (物件22, 23) <input type="checkbox"/> 雑種地 (物件) <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 (土地所有者) が本土地を雑草・雑木が繁茂した状態で占有している。 <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> 「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 (元所有者亡Aの妻)	<ol style="list-style-type: none">1 私は本件土地の元所有者亡Aの妻です。2 亡夫Aは、瀬戸内砕石株式会社の代表者をしていました。私も同会社で取締役をしていました。3 砕石事業の中で必要のない石とかを置いておく場所を確保するというこ とで、亡夫は山とか山の畑を購入していました。ただ、本件物件22、2 3土地がどういう状態なのかは詳細は分かりません。

(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22, 23土地は都市計画区域外に存在し、一団の土地として公図上北側及び南側を幅員不明の里道（法定外公共物：建築基準法上の道路ではない）に接道している。公図上の里道は、現況上確認ができなかった。
香川県小豆総合事務所での調査によると、「本件物件23土地の東端側4分の1程度は、砂防法第2条に基づき《砂防指定地》に指定されています。砂防指定地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23土地の東側半分程度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22, 23土地相互の境界については現況上判然としない。一団の土地としての周囲の土地との境界についても現況上判然としない。ただ、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境界画定協議を実施する必要がある。
 - 4 土庄町農業委員会での調査によると、「当委員会では、本件物件22, 23土地は、農業振興地域内の農用地には指定されていない農地（畑）であると認識しています。ですから、競売で買い受け希望の方は、農地法3条又は5条の買受適格証明が必要となります。詳細は当農業委員会まで照会して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

1



受命物件の状況

2



物件23土地北西角付近から南東側の状況

3



物件 2 3 土地南側中央付近から北側の状況

4



物件 2 2 土地中央付近から東側方向の状況

5



物件 2 2 土地西側から南東側方向の状況

6



物件 2 2 土地北西側から南西側方向の状況

令和6年(ケ)第 24号
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22、23)

評価人 不動産鑑定士

鈴木祐司

第1 評価額

一 括 価 格	
金 250,000 円	
内 訳 価 格	
物件 2 2 (土地)	金 70,000 円
物件 2 3 (土地)	金 180,000 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	種類	所在等	登 記	現況
22	土地	所 在 地 番 地 目 地 積	小豆郡土庄町長浜字江ノ上 甲 1 1 7 5 番 畑 812 m ²	同左
23	土地	所 在 地 番 地 目 地 積	小豆郡土庄町長浜字江ノ上 甲 1 1 7 7 番 1 畑 1,622 m ²	同左
番号	特 記 事 項			
—	—			

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22、23）

位置・交通	小豆島オーリーブス 長浜バス停 から南東方約 550m程度（直線距離） （別添「位置図」参照）
付近の状況	対象物件は、土庄町長浜地区にあって、林地の中に農地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 : — 農振法上の規制 : 農振地域内の農用地区域外 その他の規制 : 物件23東側一部が砂防指定地・土砂法警戒区域内
画地条件 （規模・形状等）	土地の特徴 : 畑 地積 : 2,434 m ² （物件22、23の計 登記数量） 形状 : 不整形地
自然的条件	地勢 : 東方下り傾斜地 日照 : 劣る かんがい排水 : 不明 土壌の状態 : 不明 耕作の難易 : 劣る
接面道路の状況	公図上、北側及び南側を幅員不明の里道に接道しているが、現況上確認ができなかった。
土地の利用状況 及び隣地の状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・物件22、23土地は、土地所有者が雑木雑草が繁茂した状態で占有している。 ・物件22、23土地相互の境界については、現況上判然としない。一団の土地としての周囲の土地との境界についても現況上判然としない。 <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"> ・周囲は雑木林地、原野状地
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定…無 ・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。

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22, 23）

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	個別 格差	地積 (㎡)	建 付 減 価	建付地価格 (円)
	(円/㎡) ア				
22	400	0.50	812	—	162,000
23	400	0.65	1,622	—	422,000

(千円未満四捨五入)

ア 標準価格： 取引事例を参考に、収益性及び近時の取引市場の状況を考慮して査定した。

イ 個別格差：

(物件22)		(物件23)	
高低差あり	△30	形状	△10
雑木繁茂	△10	雑木繁茂	△10
進入路が狭小・不明確	△20	進入路が狭小・不明確	△20
(相乗積)	△50	(相乗積)	△35

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	土地利用権等価格 の控除及び加算	占有減 価修正	市場性 修 正	競 売 市 場 修 正	評価額
	(円) ア					(円) イ
22	162,000	—	1.0	0.7	0.6	70,000
23	422,000	—	1.0	0.7	0.6	180,000
一括価格 (合計)						250,000

(万円未満四捨五入)

ウ 占有減価修正 —

エ 市場性修正

対象不動産の用途・買受人の限定等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22	35,836 円
物件23	63,045 円
	3,492 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 土地建物位置関係図

以 上

位置図



対象物件

長浜漁港

江島港

土庄港

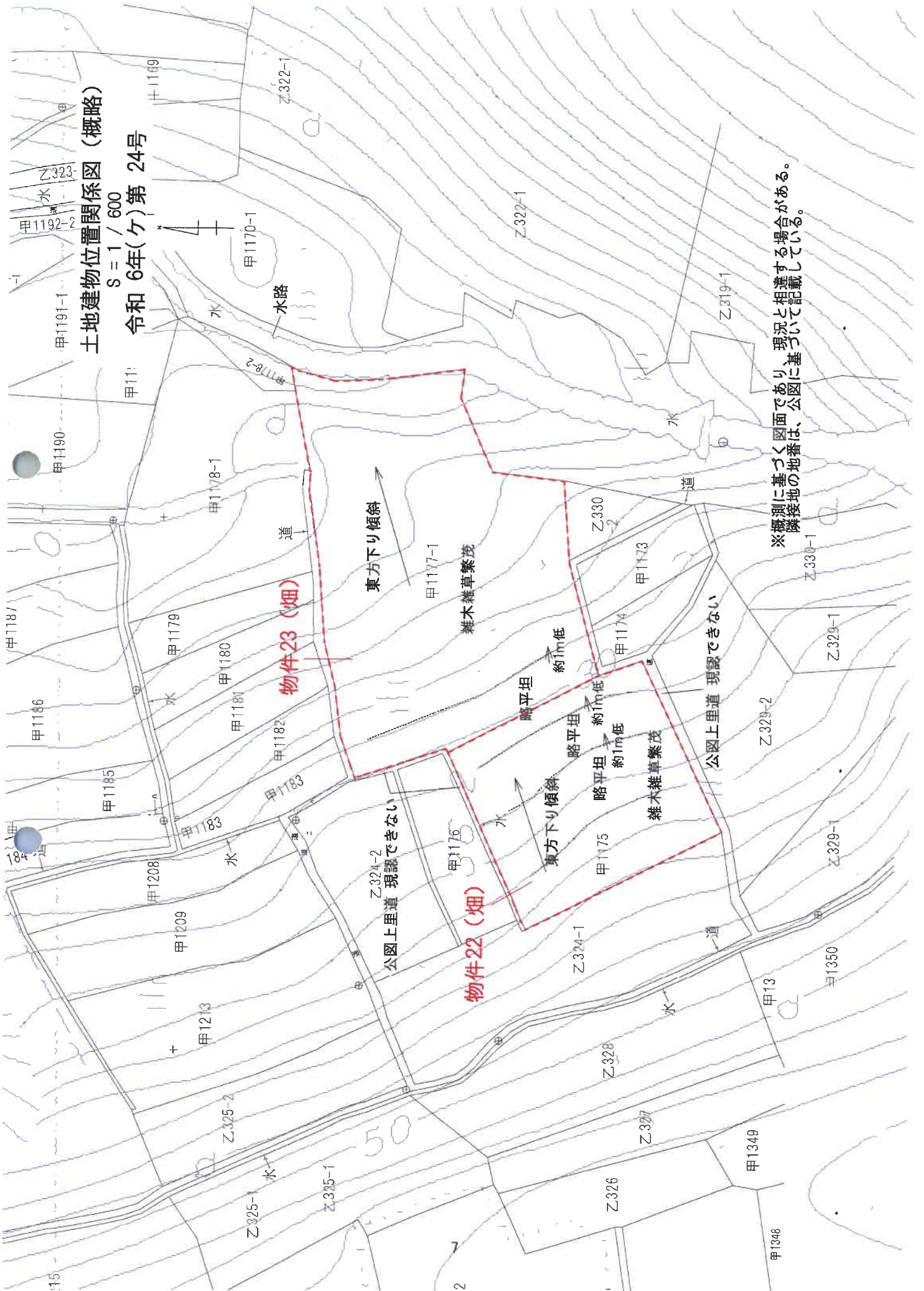
王子前漁港

1/25,000
土庄町役場「土庄町全図」



土地建物位置関係図 (概略)

S = 1 / 600
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ります。
隣接地の地番は、公図に基づいて記載している。