

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 1 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 8 月 22 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 8 月 29 日 午後 4 時 30 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 3 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 9 月 17 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 9 月 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 10 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 8 月 1 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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
6	130,000 104,000		26,000	300	0
備考					



物 件 目 録

6 所	在	小豆郡土庄町伊喜末字青木南
地	番	7 2 9 番 1
地	目	山林
地	積	1 3 3 5 平方メートル



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6】

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6】

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6】

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

6 所 在 小豆郡土庄町伊喜末字青木南
地 番 7 2 9 番 1
地 目 山林
地 積 1 3 3 5 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6)

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

6 所 在 小豆郡土庄町伊喜末字青木南
地 番 729 番 1
地 目 山林
地 積 1335 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	小豆郡土庄町伊喜末字青木南729番1 (登記簿上の所在地番)			
土地	物件6			
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☒ 山林 (物件 6) ☐ ☐			
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 (土地所有者) が本土地を雑木林の状態で管理占有している。 ☐ 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				
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

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)	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、亡夫は山とかを購入していました。ただ、本件物件6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

(3 枚目)

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6土地は都市計画区外に存在し、公図上は北東側を水路を介して幅員不明の里道（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。現況で水路は確認できるものの里道の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、「物件6土地北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6土地の周囲の土地との境界については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画定協議を実施する必要がある。
 - 4 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6土地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() :-		

(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 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。

☐ 令和 年 月 日

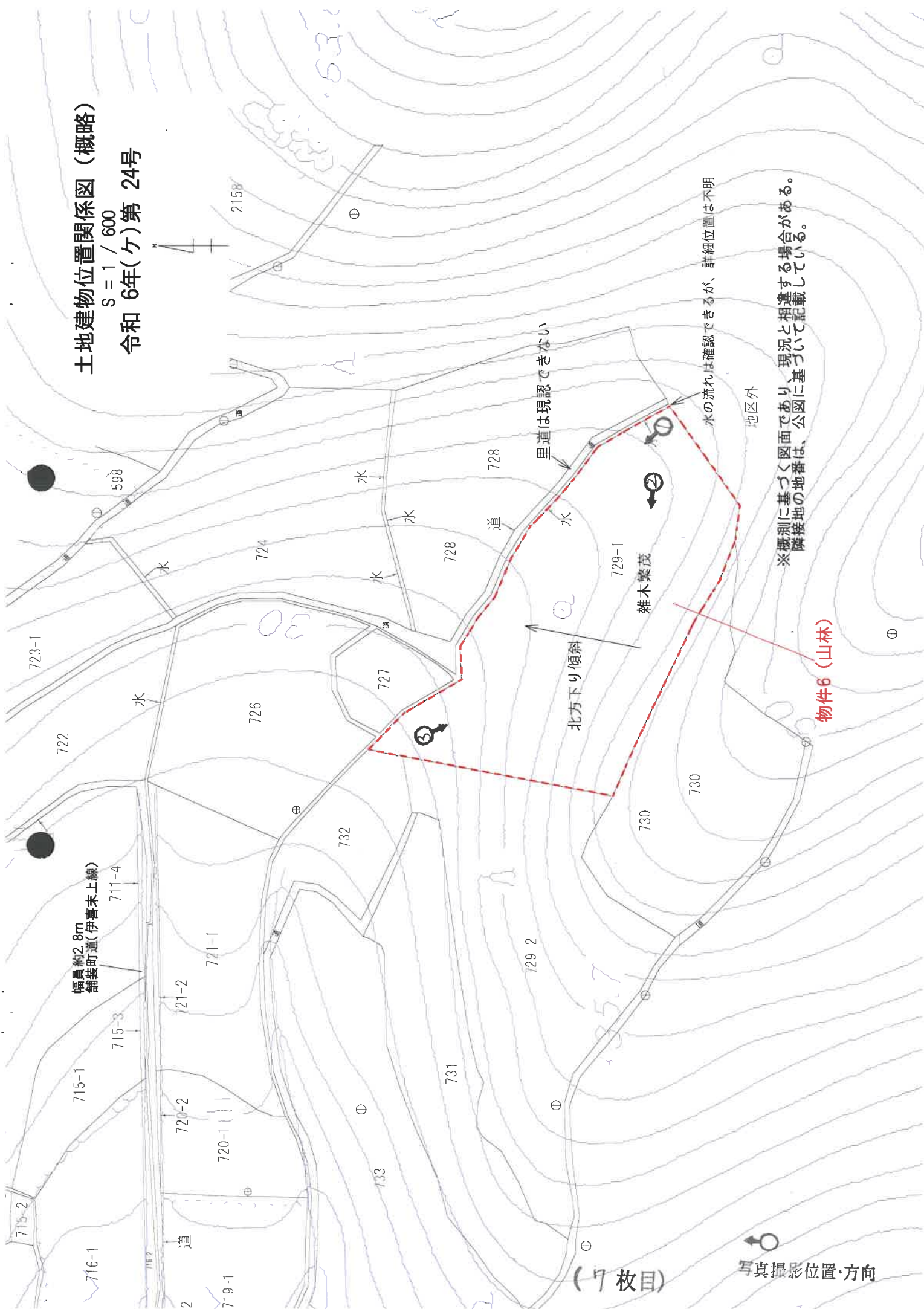
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

$$S = 1 / 600$$

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る。
隣接地の地番は、公図に基づいて記載している。

物件6 (山林)

写真摄影位置·方向

1



受命物件の状況

2



東端付近から西方向の状況

3



北西側から南東方向の状況

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6)

評価人 不動産鑑定士

鈴木祐司

第1 評価額

評 価 額
金 130,000 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
6	土地	所在地 番 目 地 積	小豆郡土庄町伊喜末字青木南 7 2 9 番 1 山林 1,335 m ²	同左
—	—			

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6）

位 置・交 通	小豆島オーリーブバス馬場崎バス停から北東方約420m程度（直線距離） （別添「位置図」参照）
付 近 の 状 況	対象物件は、雑木・雑草が繁茂する標高約22m～44m程度の山林を中心とする地域に存する。
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 : 地域森林計画内民有林に該当
画 地 条 件	面 積 : 1,335 m ² （登記数量） 東 西 幅 : 約55m （公図上） 南 北 幅 : 約50m （同上） 形 状 : 略整形地 地 勢 : 概ね北方下がりの傾斜地
接面道路の状況	・公図上は北東側を水路を介して幅員不明の里道に接道している。 （現況調査報告書参照）
土地の利用状況 及び隣地の状況等	・物件6の土地の範囲は判然としない。 ・現況は雑木・雑草が繁茂する概ね北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。 （詳細は現況調査報告書、土地建物位置関係図のとおり） ・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 ガ ス 配 管 : 無 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 ・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思料される。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6）

目的土地の価格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	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
6	300	0.8	1,335	1.0	320,000

(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 (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
6	320,000	±0	1.0	0.7	0.6	130,000

(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6 21,492 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

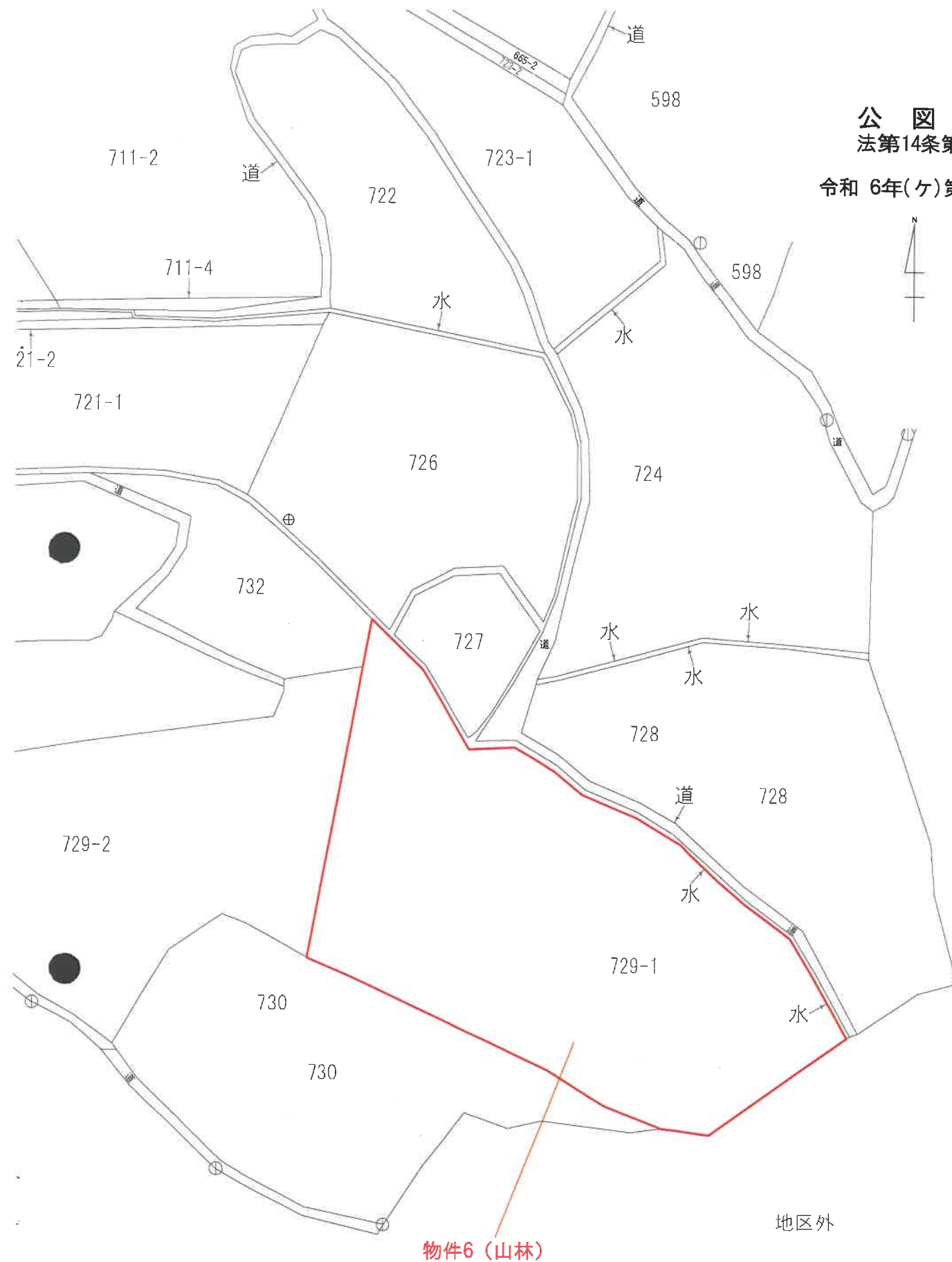
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図

以 上



公 図 写
法第14条第1項

令和 6年(ケ)第 24号



物件6 (山林)

地区外

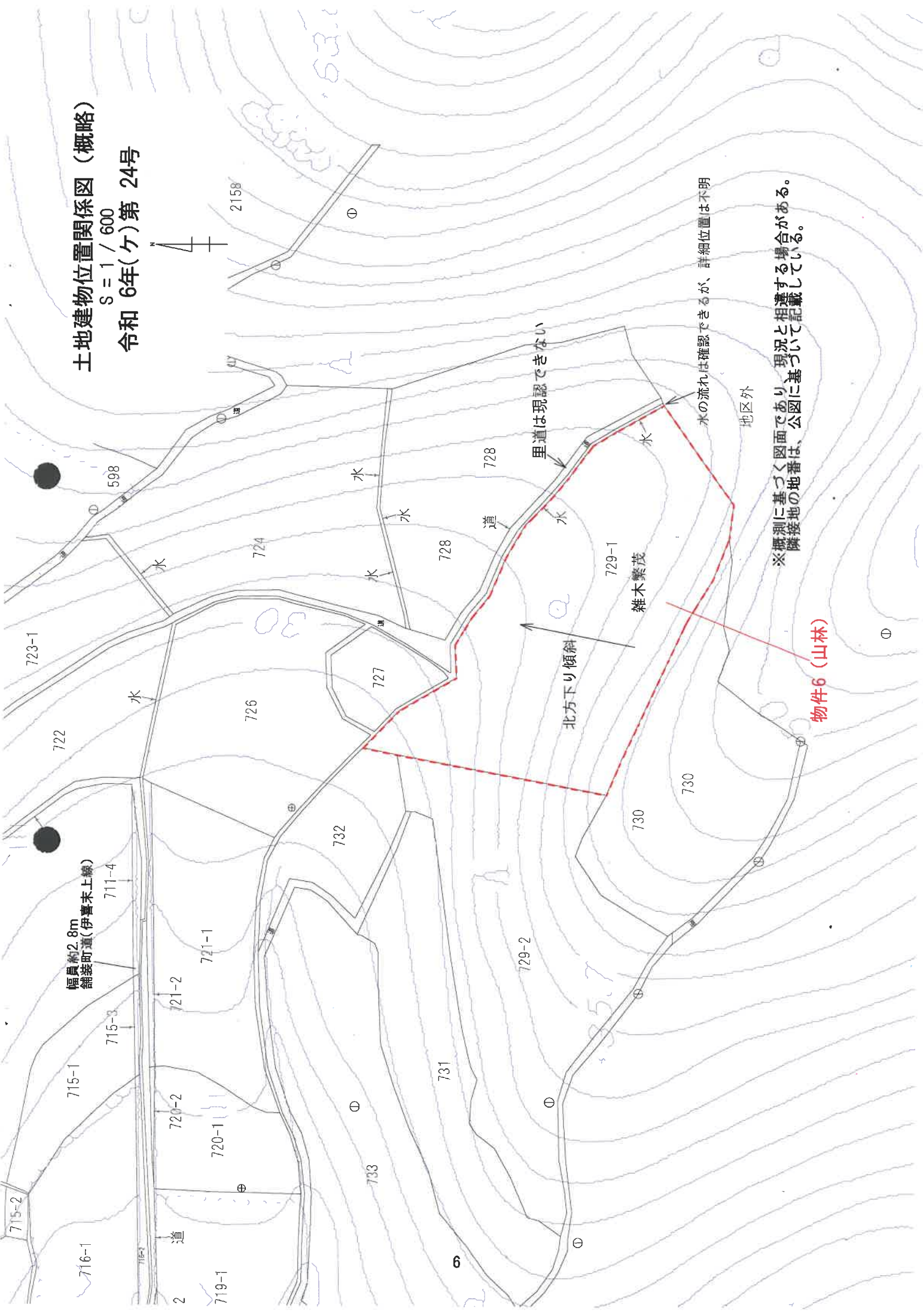
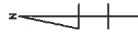
S = 1 / 500

①

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る。
隣接地の地番は、公図に基づいて記載している。

物件6 (山林)