

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月17日

高松地方裁判所民事部不動産執行係

裁判所書記官 井 本 浩 司

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11月 7日 午前 8時30分から 令和 7年11月14日 午後 4時30分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月19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12月 3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11月20日 午前 9時00分から 令和 7年11月26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10月17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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	2,640,000 2,112,000		528,000	32,470	0



物 件 目 録

- 1 所 在 綾歌郡宇多津町字平山
地 番 2 6 2 8 番 8 5 4
地 目 雑種地
地 積 1 5 4 平方メートル
(現況)
地 目 宅地

物 件 明 細 書

令和 7年 9月 8日

高松地方裁判所民事部不動産執行係

裁判所書記官 井 本 浩 司

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

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

なし

《 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 綾歌郡宇多津町字平山

地 番 2 6 2 8 番 8 5 4

地 目 雑種地

地 積 1 5 4 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

令和7年(ケ)第68号
令和7年7月23日受理
令和7年8月8日提出



現況調査報告書

高松地方裁判所

執行官 都 築 浩 一

(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 綾歌郡宇多津町字平山
地 番 2628番854
地 目 雑種地
地 積 154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		香川県綾歌郡宇多津町字平山 2 6 2 8 番 8 5 4 （登記簿上の所在地番）	
土 地		物件 1	
現 況 地 目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 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 ☒ 上記の者が物件 1 の土地を更地（一部を構築物の敷地として）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

(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)	1 本件物件の所有者です。 2 本件物件は、将来家を建てるために購入したものです。本件物件南東側の構築物は、購入時から存在していました。その構築物の中で、家庭菜園をしているような感じだったと思います。私が購入してからは、特に手を加えたりはしていません。 3 私は、現在も住所地で居住しています。

(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、関係人の陳述及び現況から2枚目記載のとおり認めた。
- 2 本件物件は非線引都市計画区域内に存在し、北東側及び北西側を、いずれも幅員約10mの舗装町道（建築基準法42条1項1号道路）に接道している。上下水道整備地域であるが、本件物件内には引き込みはされていない。
- 3 本件物件と周囲の土地との境界については、現況上明らかである。14条1項地図及び地積測量図は存在している。
- 4 本件物件は、全体的に土を盛り上げているような状態で、道路よりも高くなっている。全体に草木が繁茂しており、木の枝が隣地に越境しているところも見受けられる。南東側には、単管パイプを組んだ鉄骨に網をかけた構築物（ハウス跡）が存在している。当該構築物の支柱は地面に埋め込まれているだけの状態であり、土地に定着性があるとは言えず、構築物は動産であると思料する。また、北西側には、電柱支持ワイヤーが存在している。さらに、中央部には、洗濯物干し台が複数放置されている。

※ 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7年7月24日(木) 9:00-9:10	高松法務局	周辺土地等調査
令和7年7月24日(木) 11:50-12:00	高松法務局丸亀支局	周辺土地等調査
令和7年7月24日(木) 13:35-13:50	物件所在地	物件確認、写真撮影、接道外観等調査
令和7年7月24日(木) 14:25-14:35	所有者宅	▲から聴取(不在)
令和7年7月24日(木) 14:40-15:00	宇多津町役場	公法上の規制等調査
令和7年7月24日(木) 15:25-15:35	広域水道企業団中讃ブ ロック統括センター	給配水管等調査
令和7年7月24日(木) 15:50-16:00	中讃土木事務所	公法上の規制等調査
令和7年7月29日(火) 13:30-13:50	物件所在地	物件調査、写真撮影、評価人同行
令和7年7月30日(水) 10:35-10:55	携帯電話	▲から聴取

(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 を立ち合わせ、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 / 250



(注) 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

(6 枚目)

1



本件物件の外観

2



本件物件東側の状況

3



本件物件南東側の状況

4



本件物件北西側の状況

5

電柱支持ワイヤー



本件物件北西側電柱支持ワイヤーの状況

6



本件物件南西側の状況

7



本件物件中央部の状況

8



構築物内の状況

令和7年(ケ)第68号
令和7年7月29日 現地調査
令和7年8月12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

物 件 番 号	評 価 額
1	金 2, 6 4 0, 0 0 0 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、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 地 地 地 在 番 目 積	綾歌郡宇多津町字平山 2 6 2 8 番 8 5 4 雑種地 1 5 4 m ²	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

位 置 ・ 交 通	J R 予讃線「宇多津」駅の北東方約 1. 9 k m（直線距離） コミュニティバス「大橋一号公園」バス停の西方約 2 0 m（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宇多津町中心部より北方郊外の平山地区に位置し、一般住宅等が建ち並ぶ地域を形成している。当該地域においては 1 5 0 m ² 程度の敷地に 2 階建程度の住宅等としての使用を標準的使用とする。景気は緩やかに回復しているが、郊外での宅地需要は低調で、地価水準はやや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 第一種中高層住居専用地域 6 0 % 2 0 0 % — 特になし
画 地 条 件	面 積 1 5 4 m ² 間 口 約 1 3 m（北東側） 奥 行 約 1 4 m 形 状 ほぼ正方形 地 勢 画地内段差有	
接面道路の状況	北東側で現況幅員約 1 0 m 舗装町道（北浦埋立線、建築基準法 4 2 条 1 項 1 号道路）に、北西側で現況幅員約 1 0 m 舗装町道（大橋北 1 9 号線、建築基準法 4 2 条 1 項 1 号道路）に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	現況更地（但し、構築物等有）。 隣接不動産の状況は北東側上記町道を介して住宅、北西側上記町道を介して公園、南西側倉庫、南側住宅、南東側倉庫である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 引込可 ガ ス 配 管 引込可 下 水 道 引込可	
特 記 事 項	・ 本件物件と周囲の土地との境界については、現況上ほぼ明らかである。1 4 条 1 項地図及び地積測量図は存在している。 ・ 本件物件は、全体的に土を盛り上げてるような状態で、道路よりも高くなっている。全体に草木が繁茂しており、木の枝が隣地に越境しているところも見受けられる。南東側には、単管パイプを組んだ鉄骨に網をかけた構築物（ハウス跡）が存在している。当該構築物の支柱は地面に埋め込まれているだけの状態であり、土地に定着性があるとは言えず、構築物は動産であると思料する。また、北西側には、電柱支持ワイヤーが存在している。さらに、中央部には、洗濯物干し台が複数放置されている。 ・ 所有者の陳述によると、「本件物件は、将来家を建てるために購入したものです。本件物件南東側の構築物は、購入時から存在していました。その構築物の中で、家庭菜園をしているような感じだったと思います。私が購入してからは、特に手を加えたりはしていません。」とのことであった。	

特 記 事 項	・ 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宇多津町教育委員会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ため、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

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
1	31,100	0.92	154		1.0	0.60	2,640,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 宇多津-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$31,500\text{円}/\text{㎡} \times 99.7/100 \times 100/100 \times 100/101 \approx 31,100\text{円}/\text{㎡}$

◇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）▲6%、環境条件（居住環境等）+7%（相乗値）

イ 個別格差：……角地+2%、地勢（画地内段差、構築物等）▲10%（相乗値）

ウ 地積：……登記数量による。

エ 占有減価：……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。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 宇多津-2

所 在：綾歌郡宇多津町字平山2628番373

価 格：31,500円/㎡

位 置：JR予讃線「宇多津」駅の北東方約2.1m（道路距離）

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：156㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南東側4.3m町道

用途指定等：（都）1中専（60、200）

地域の概要：一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1：3,313,310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

最寄バス停

物件

基準地NO.1-2

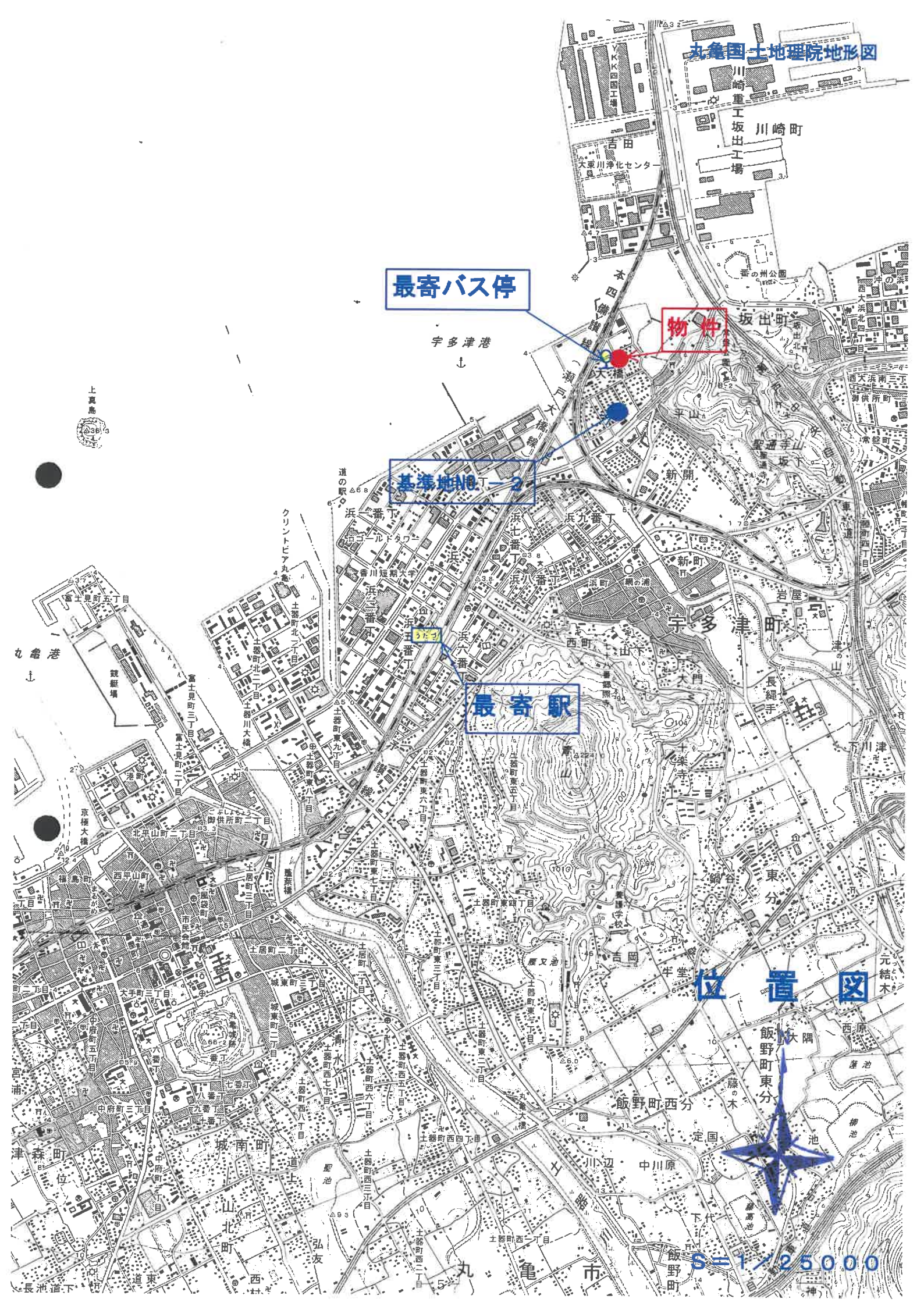
最寄駅

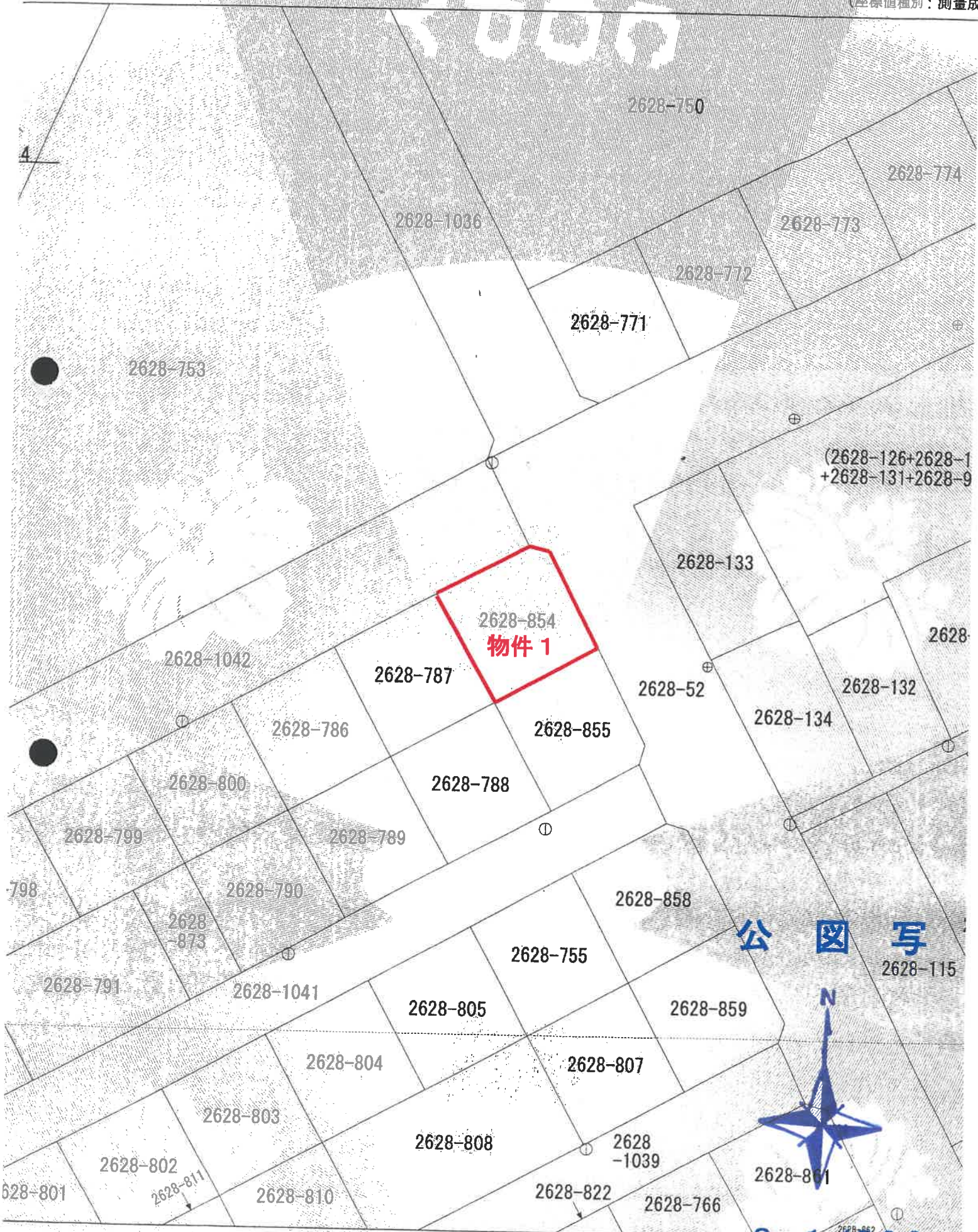
位置図

飯野町東分

飯野町西分

1/25000





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
(高松法務局丸亀支局管轄)
令和7年7月25日 高松法務局

次頁に図面に関する変更内容を示す。

地積測量図

地番 2628-754
2628-854-856

土地の所在 愛媛県宇多津町字平山

0452542

三測点積算表

地番① 2628-754			
NO.	底辺	高さ	面積
1	12.77 x	1.39 =	17.7503
2	12.77 x	1.79 =	22.8583
倍面積			40.6086
倍面積			20.30430
倍面積			20

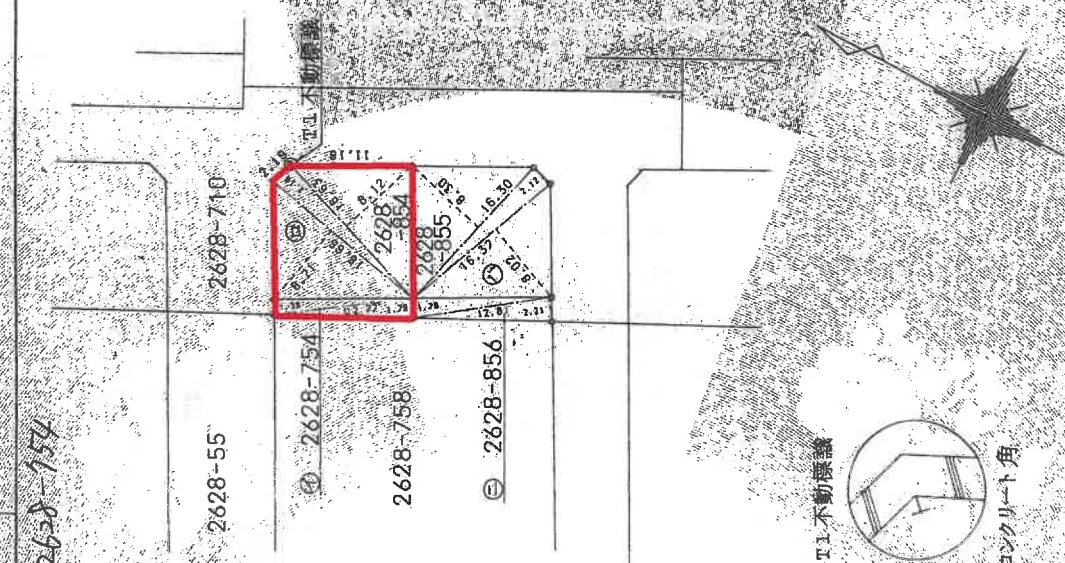
地番② 2628-854			
NO.	底辺	高さ	面積
1	16.66 x	2.18 =	36.3188
2	16.63 x	8.12 =	135.0356
3	16.63 x	8.21 =	136.7786
倍面積			308.1330
倍面積			154.06850
倍面積			154

地番③ 2628-855			
NO.	底辺	高さ	面積
1	16.30 x	8.30 =	135.2900
2	16.37 x	2.12 =	34.7044
3	16.37 x	8.02 =	131.2874
倍面積			301.2818
倍面積			150.64090
倍面積			150

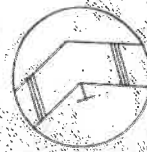
地番④ 2628-856			
NO.	底辺	高さ	面積
1	12.81 x	1.79 =	22.9299
2	12.81 x	2.21 =	28.3101
倍面積			51.2400
倍面積			25.62000
倍面積			25

累計 450.63170 m²

図面八号



T1不動産課



コンクリート角

物件 1

71.1.23

縮尺 1/500

申請人

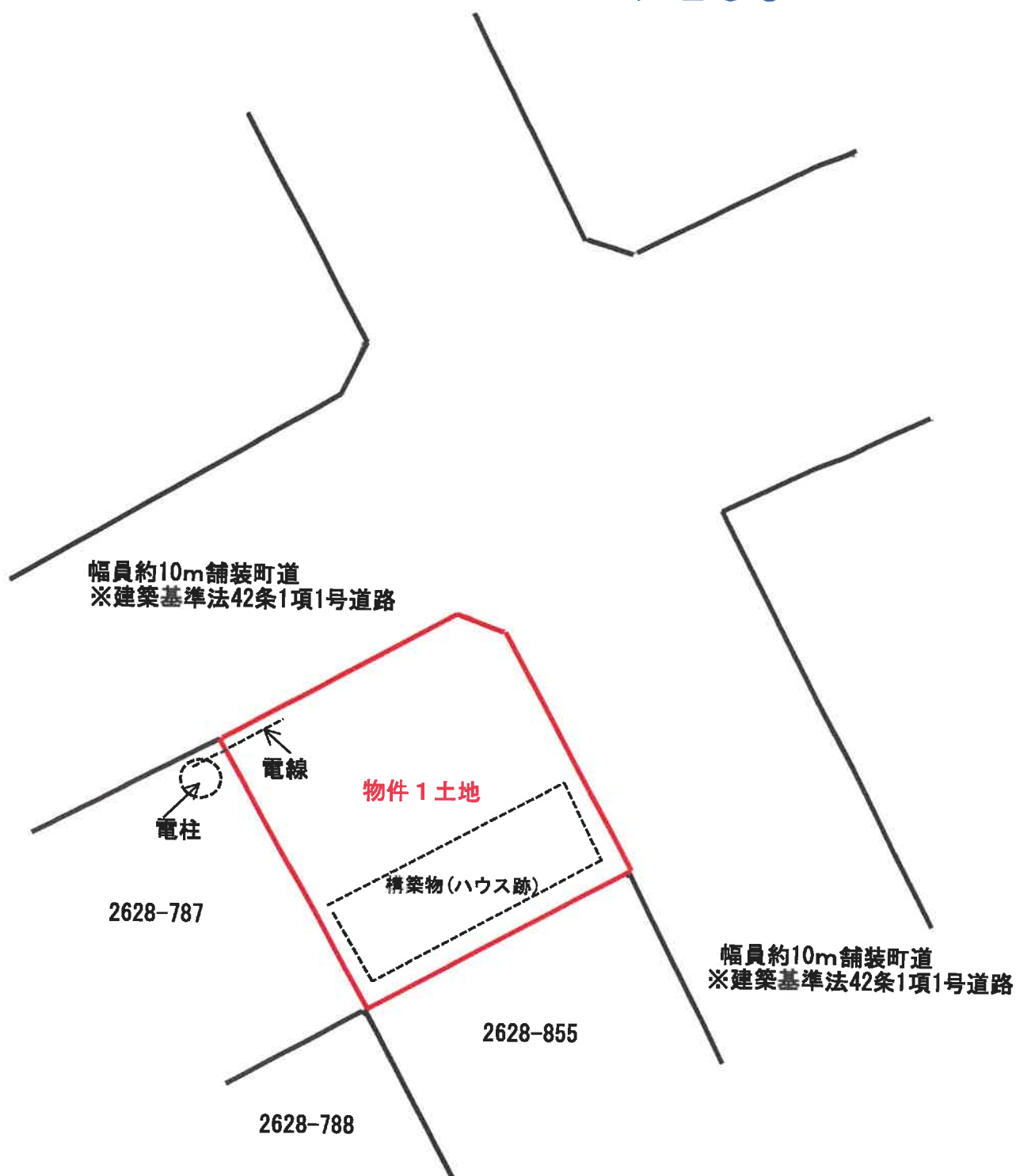
作成者

(香川県土地家屋調査士会印)

縮小版

土地建物位置関係図（概略）

S ≒ 1 / 250



(注) 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。

