

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月12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10月 3日 午前 8時30分から 令和 7年10月10日 午後 4時30分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月15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10月29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10月16日 午前 9時00分から 令和 7年10月22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 9月12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）
1～3	4,940,000 3,952,000	一括	988,000	59,803	0
1	1,390,000				
2	980,000				
3	2,570,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 仲多度郡琴平町五條字馬場南
 地 番 345 番 1
 地 目 宅地
 地 積 260.85 平方メートル
- 2 所 在 仲多度郡琴平町五條字馬場南
 地 番 345 番 2
 地 目 宅地
 地 積 183.63 平方メートル
- 3 所 在 仲多度郡琴平町五條字馬場南 345 番地 2、345 番地 1
 家屋 番号 345 番 2
 種 類 倉庫
 構 造 鉄骨造スレート葺平家建
 床 面 積 71.42 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月25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

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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3】

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 | 仲多度郡琴平町五條字馬場南 |
| | 地 番 | 3 4 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 0 . 8 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仲多度郡琴平町五條字馬場南 |
| | 地 番 | 3 4 5 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 3 . 6 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 仲多度郡琴平町五條字馬場南 3 4 5 番地 2、3 4 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 3 4 5 番 2 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 7 1 . 4 2 平方メートル |



令和7年(ケ)第32号
令和7年6月3日受理
令和7年6月24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 仲多度郡琴平町五條字馬場南

地 番 345番1

地 目 宅地

地 積 260.85平方メートル

2 所 在 仲多度郡琴平町五條字馬場南

地 番 345番2

地 目 宅地

地 積 183.63平方メートル

3 所 在 仲多度郡琴平町五條字馬場南 345番地2、345番地1

家屋 番号 345番2

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 71.42平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	香川県仲多度郡琴平町五條字馬場南345番1、同番2（登記簿上の所在地）		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 公衆用道路（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建物を所有し、占有している ☐ 「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）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項			
建物	物件3		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積： }		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 倉庫 として占有している ☐ 「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）	☒ ない ☐ 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	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 }		
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
■近隣の者	1 かつて、本件土地には居宅があり、家族で住んでいたと思います。敷地の南西側の物置は、そのころカーポートとして存在していたのではないかと思います。その後、火災で居宅が全焼したと記憶しています。 それで、親類の者が本件土地等を購入し、倉庫を建て、製麺したものを保管していたのではないかと思います。 2 現在の所有者は、数年前から所在不明で、草木が生い茂り、隣家も迷惑しており、やむを得ず木の枝等を伐採している状況です。

(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 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
 - 2 本件各土地は非線引都市計画区域内に存在し、物件2の南側は幅員約9メートルの舗装県道（建築基準法42条1項1号道路）に接道している。
 - 3 物件1、2土地相互の境界は、現況上判然としないが、一団の土地として、周囲の土地との境界は現況上明らかである。14条1項地図が存在する。物件1上には、黒い防草シートが敷かれていたが、草木が生い茂っている状況であり、枝の一部は隣家に越境しているところも見受けられた。近隣の者の話では、やむを得ず隣家の者が草木の伐採をしているとのことであった。
物件1南東側付近には、井戸（コンクリート製の蓋あり）と思料されるものも見受けられたが、利用可能か否か、飲用可能か否かについては、検査未了のため判然としない。
物件2南西側には、既存のカーポート（土地定着物）の骨組みを利用し、木材で壁を作り、一部開閉できるようにしていた。中には、紙類等が置かれていたが、屋根の一部が破損しており、雨がそのまま降り込む状況であった。外形的には三方遮断性は認められるものの、障壁は簡易なもので掘っ立て小屋状であることから建物とは認められないものと思料する。
郵便受けには、郵便物があふれるほど詰め込まれていた。
 - 4 物件3の建物は、経年（築後約25年経過）劣化が認められる。建物内には、プラスチック製コンテナや段ボール箱等が相当量残置されており、機械類も存在していたものの、工場と言えるような状況ではないものと思料する。また、屋根裏があり、荷物置場として利用されている状況であった。なお、物件3は、物件1、2に跨がって建築されていると思われる。水道の引き込みがされておらず、トイレもない。買受人が、上下水道を利用するためには、水道の引き込み、浄化槽の設置等の手続及び費用の負担が必要となる。
- ※ 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7年6月4日(水) 9:10-9:20	高松法務局丸亀支局	周辺土地等調査
令和7年6月4日(水) 13:00-13:10	高松法務局	周辺土地等調査
令和7年6月5日(木) 15:10-15:20	中讃土木事務所	公法上の規制等調査
令和7年6月5日(木) 15:35-15:45	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6月5日(木) 16:15-16:45	琴平町役場	公法上の規制等調査、下水道調査
令和7年6月5日(木) 16:50-17:00	琴平町土地改良区	浄化槽設置手続等
令和7年6月5日(木) 17:10-17:20	物件所在地	物件確認、接道外観等調査、写真撮影、占有調査
令和7年6月5日(木) 17:30-17:40	所有者宅	所有者から聴取(不在)
令和7年6月13日(金) 14:00-15:00	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行、近隣住民から聴取

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

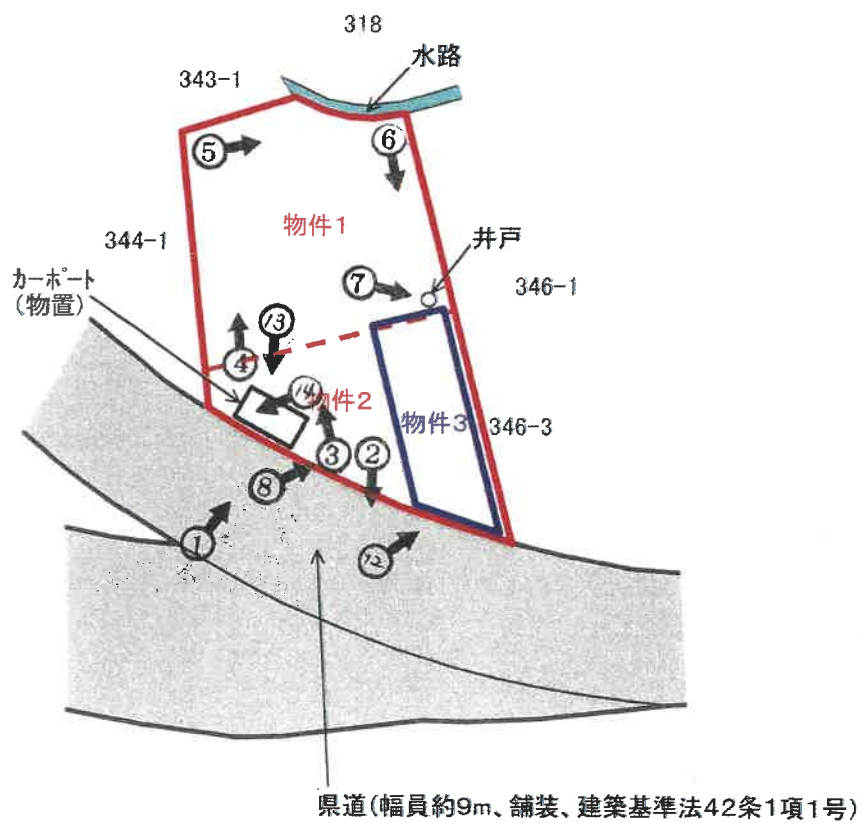
☒ 令和7年6月13日
目的物件は不在で施錠されていたので、解錠技術者に解錠させ、建物内に立ち入った。

☐ 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(略図)

物件1・2・3



※本図は、略図であり実測に基づくものではないため
現況と相違する可能性があることに留意されたい。
隣接地の地番は公図に基づき記載したものである。

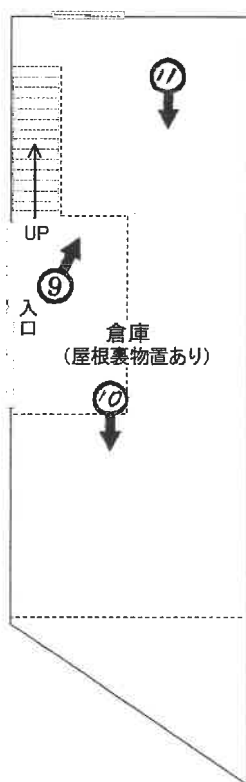
(S ≒ 1 / 500)

←○ 写真撮影位置・方向

(6 枚目)

建物間取図(概略)

物件3



※概略図であり、現況と異なる可能性があることに留意されたい。
また、建具・設備等の動作確認はしていない。

(S ≒ 1 / 150)

←○ 写真撮影位置・方向

(7 枚目)

1



本件物件の外観

2



本件物件入口付近の状況

3



本件物件南西側の状況

4



本件物件西側の状況

5



本件物件北側の状況

6



本件物件北東側の状況

7



物件 1 南東側の井戸の状況

8



物件 3 倉庫の状況

9



物件3 倉庫内の状況

10



物件3 倉庫内の状況

(12 枚目)

11



物件3 倉庫屋根裏の状況

12



郵便受けの状況

13



物件 2 南西側物置の状況

14



物件 2 南西側物置の内部の状況

(14 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 32 号
令和 7 年 6 月 13 日 現地調査
令和 7 年 6 月 23 日 評価

高松地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士

宮 西 弘 道

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,940,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,390,000 円
物件2(土地)	金 980,000 円
物件3(建物)	金 2,570,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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合計価格である。
- 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1・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	所 在 等	登記上	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	仲多度郡琴平町五條字馬場南 3 4 5 番 1 宅地 2 6 0 . 8 5 m ²	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	仲多度郡琴平町五條字馬場南 3 4 5 番 2 宅地 1 8 3 . 6 3 m ²	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	仲多度郡琴平町五條字馬場南 3 4 5 番地 2、3 4 5 番地 1 3 4 5 番 2 倉庫 鉄骨造スレート葺平家建 7 1 . 4 2 m ²	同左
番号	特 記 事 項		
	—		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等

(1) 物件1・2

物件1・2は特に境界なく物件3の敷地として一体的に利用されている。

位 置 ・ 交 通	琴電琴平線「榎井」駅の南東方約950m（直線距離） （別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	対象物件の存する地域は、金倉川の北側、県道炭所東琴平線沿いに位置する地域である。県道沿いには農家住宅、共同住宅及び店舗等が見られるほか消防署が立地しているが、農地も残っている。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	都市計画区域（非線引） 指定なし 70% 200% — —
画 地 条 件	規 模 登記（444.48㎡*）とほぼ同じ。 *物件1:260.85㎡+物件2:183.63㎡=444.48㎡ 形 状 不整形 間口奥行 間口約23m、奥行約19～25m 地 勢 南西側県道とほぼ等高な平坦地である。	
接面道路の状況	南西側：県道*（幅員約9m、舗装）に接面する。 *当該県道は建築基準法42条1項1号の道路に該当する。	
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	物件3の敷地として利用されている。（現況調査報告書参照） 西側は店舗、北側は戸建住宅及び農地、東側は戸建住宅である。	
供給処理施設	上 水 道 なし（引込可） 公 共 下 水 道 なし ガ ス 配 管 なし	
特 記 事 項	・物件1南東部に井戸と思料されるものがある。 ・物件2南西部にカーポートがあり物置として利用している。 ・物件1・2は草木が生い茂っており、枝の一部が隣家に越境している。（現況調査報告書参照） ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定：無し ・過去に土壤汚染対策法第3条に規定する有害物質使用特定施設に相当する工場又は事業場の敷地であった事実は確認できなかった。本件においては、土壤汚染が存する可能性は低く、当該事項は対象不動産の価格形成要因から除外した。なお、土壤汚染の有無の詳細については、専門調査機関による調査を要する。	

2 建物の概況及び利用状況

(1) 物件3

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(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成12年5月8日新築 約25年 ほぼ満了している
仕 様	構 造 鉄骨造 屋 根 スレート葺 外 壁 スレート張 内 壁 ー 天 井 合板 床 コンクリート土間 設 備 ー その他 ー	
床面積(現況)	登記数量(71.42㎡)とほぼ同じ。	
現況用途等	階層 平家建(屋根裏物置有) 現況用途 倉庫 間取り (別添のとおり)	
品 等	普通	
保守管理の状態	普通 経年による損耗等がみられるほか、一部外壁に傷みがある。プラスチック製コンテナや段ボール箱等が多数残置されている。(現況調査報告書参照)	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり。	
特 記 事 項	・ 建具、設備等の動作確認はしていない。 ・ 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、吹付アスベスト等が使用されている可能性は低い。アスベスト含有建材(成形板、仕上塗材等)が使用されている可能性は否定できない。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。	

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・2）

目的土地の建付地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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1・2	22,200	0.80	444.48	1.00	7,894,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 琴平(県)－1

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $19,200\text{円}/\text{㎡} \times 98.5/100 \times 100/100 \times 100/85 \div 22,200\text{円}/\text{㎡}$

◇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：－

◇地 域 格 差：100/85（街路条件等-15%）

イ 個別格差：0.80（地形・規模・水道等-20%）

ウ 地 積：登記数量

エ 建付減価：1.00

(2) 建物価格（物件3）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向、消費税の課税等も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 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	95,000	71.42	0.05	339,000

イ 現況延床面積：現況数量

ウ 現価率：経過年数及び保守管理の状況等を考慮して現価率を5%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、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 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1・2	7,894,000	0.5	法定地上権	3,947,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を50%と査定した。

(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
1・2	7,894,000	-3,947,000		1.0	0.6	2,370,000
3	339,000	+3,947,000	1.0	1.0	0.6	2,570,000
一括価格（合計）						4,940,000
1	内訳価格 (面積比により 按分)	260.85 / (260.85+183.63)				1,390,000
2		183.63 / (260.85+183.63)				980,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：－

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 地価調査基準地価格 [琴平(県)－1]

所 在：仲多度郡琴平町五條字川向136番1
価 格：19,200円/㎡
位 置：JR土讃線「琴平」駅 南東方約1.3km(道路距離)
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：342㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：北4.3m町道
用途指定等：都市計画区域(非線引)、建蔽率70%、容積率200%
地域の概要：農家住宅、一般住宅が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物 件 1 2,719,395円
物 件 2 1,677,405円
物 件 3 1,193,941円

上記参考価格資料は、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(略図)
- 4 建物間取図(概略)

以 上

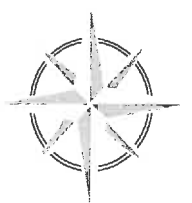
位置図 S=1/10,000
琴平町役場「白図」



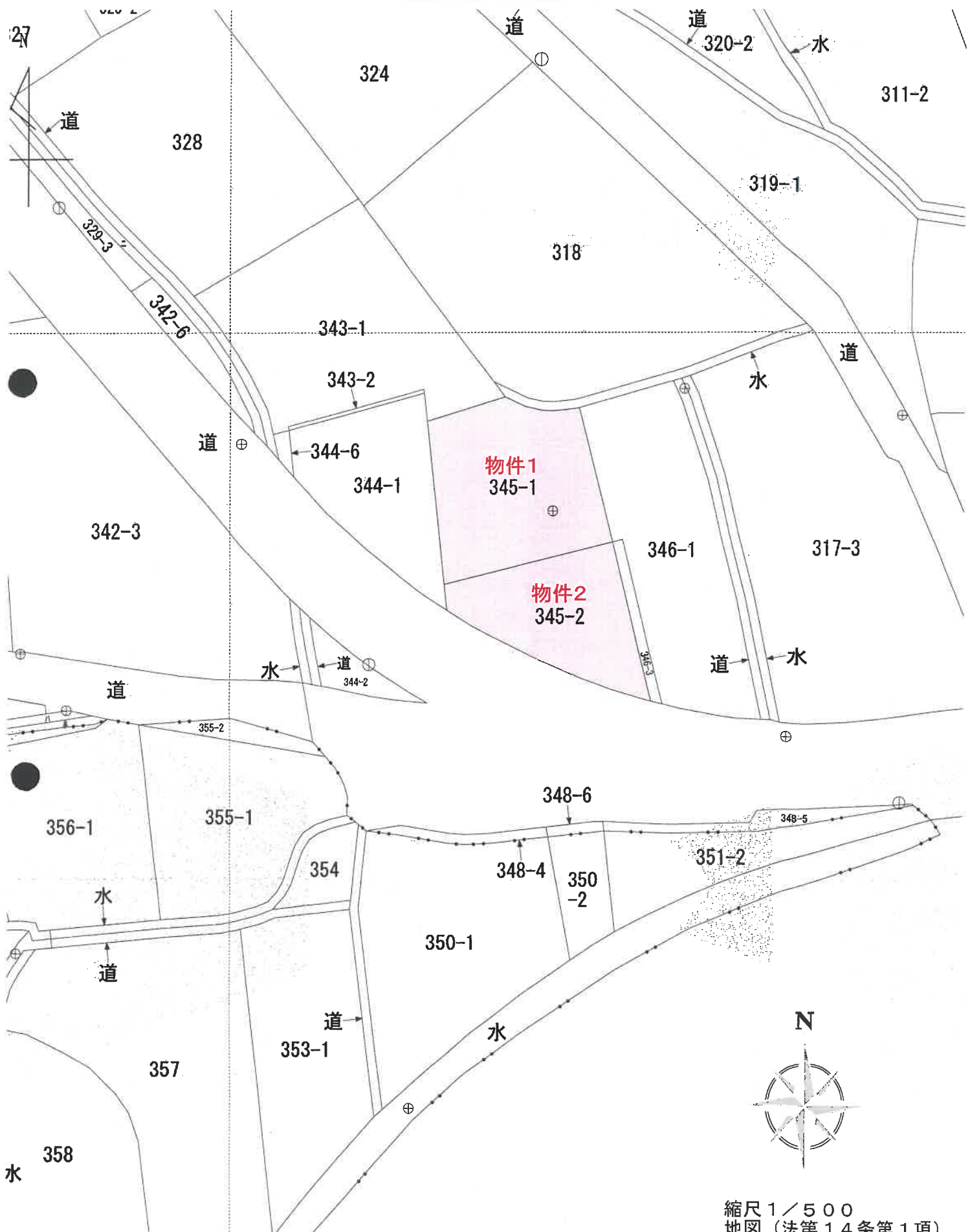
物件1・2・3

地価調査基準地
琴平(県)ー1

N

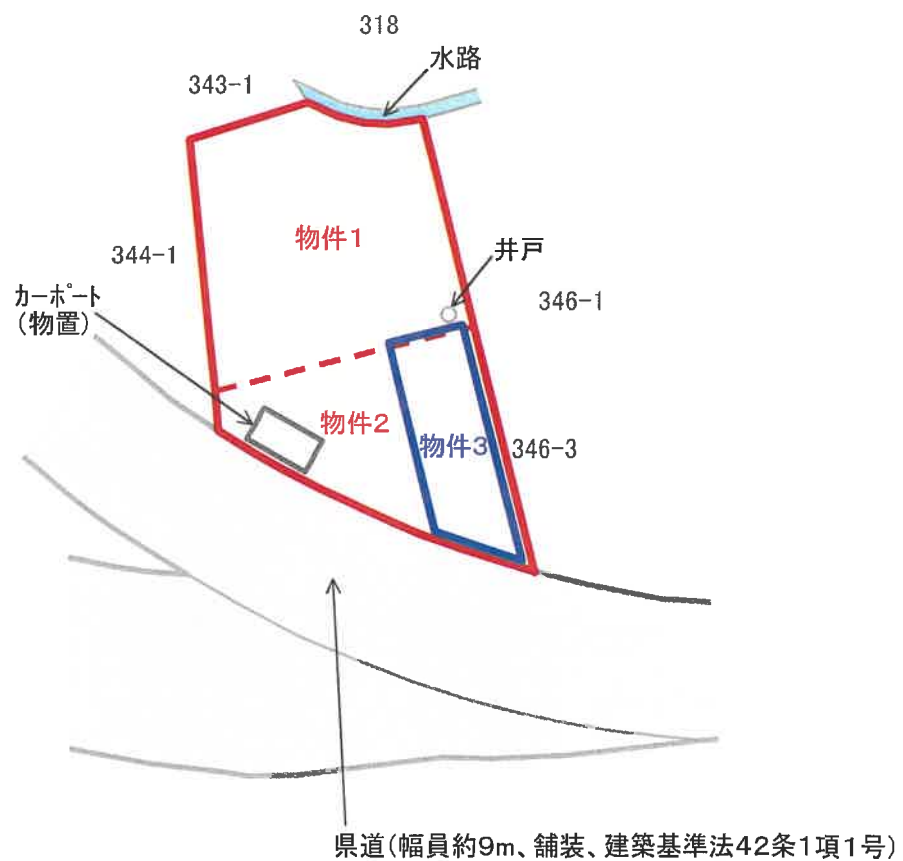
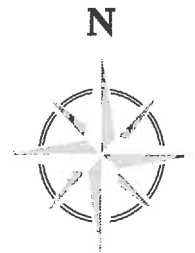


公 図 写



土地建物位置関係図(略図)

物件1・2・3

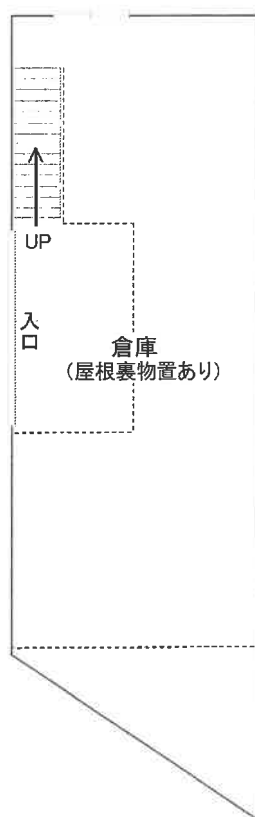
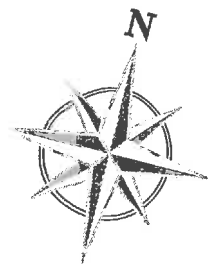


※本図は、略図であり実測に基づくものではないため
現況と相違する可能性があることに留意されたい。
隣接地の地番は公図に基づき記載したものである。

(S≒1/500)

建物間取図(概略)

物件3



※概略図であり、現況と異なる可能性があることに留意されたい。
また、建具・設備等の動作確認はしていない。

(S ≒ 1 / 1 5 0)