

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 19 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 8 年 1 月 9 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 1 月 16 日 午後 4 時 30 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 21 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 8 年 2 月 4 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 8 年 1 月 22 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 28 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 12 月 19 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。	

[illegible]

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------------|
| 1 | 所 在 | 小豆郡小豆島町二面字石場 |
| | 地 番 | 1 6 5 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 4 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小豆郡小豆島町二面字石場 1 6 5 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 6 5 4 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 2 5 8 . 3 6 平方メートル |



お 知 ら せ

● 本 件 の 売 却 基 準 価 額 は ， 再 売 却 に あ た っ て
民 事 執 行 規 則 3 0 条 の 3 第 1 項 に 基 づ き ， 執
行 裁 判 所 に よ っ て 当 初 の 売 却 基 準 価 額 か ら
変 更 さ れ た も の で あ る 。

● 高 松 地 方 裁 判 所 民 事 部 不 動 産 執 行 係

物 件 明 細 書

令和 7年 9月10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, 2】

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2】

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1, 2】

北側及び西側を除き、隣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

- | | | |
|---|-------|---------------------------|
| 1 | 所 在 | 小豆郡小豆島町二面字石場 |
| | 地 番 | 1 6 5 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 4 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小豆郡小豆島町二面字石場 1 6 5 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 6 5 4 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 2 5 8 . 3 6 平方メートル |



令和7年(ケ)第28号
令和7年5月27日受理
令和7年6月17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 小豆郡小豆島町二面字石場

地 番 1 6 5 4 番 1

地 目 宅地

地 積 1 2 4 0 平方メートル

2 所 在 小豆郡小豆島町二面字石場 1 6 5 4 番地 1

家屋 番号 1 6 5 4 番 1

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 2 5 8 . 3 6 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	香川県小豆郡小豆島町二面1654番地1		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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2		
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 居宅 として使用している ☐ 「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
■A (債務者兼所有者)	1 私は、本件物件の所有者です。 2 新築当初は、私と妻、3人の子供及び妻の両親が居住していましたが、令和6年1月ころ、妻らが退去し、以後私一人で住んでいます。家財道具もほとんど妻が持ち出しました。 3 物件1土地は、東に向かって下っている状況だったので、一部を底上げし、住宅が建築できるように平地化しましたが、半分程度の土地は有効利用できていません。周囲の土地との境界に争いはないと思います。 敷地内に置いてある自動車は、全て会社関係の物で、廃車予定、売却予定のものです。 4 物件2建物は、築後3年程度なので、特に不具合はありません。太陽光発電パネルは設置していませんが、いわゆる電化住宅です。

(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 本件土地は都市計画区域外に存在し、物件1の西側は幅員約2.8メートルの舗装道路（所有者小豆郡池田町：公衆用道路）に接道している。また、土砂災害警戒区域（イエロー）に指定されている。

物件2建物の東側には擁壁を設置しているが、その東側は造成されていないため、急傾斜の状態である。なお、擁壁は北東側目的外土地（1653-1：所有者小豆郡池田町）に跨がって設置されている可能性がある。また、高さが3メートル以上で、傾斜度が30度以上ある場合には、都市計画区域外であっても、いわゆる「がけ条例」の規制が適用される可能性があるため、再築時には専門家の判断が必要になることが想定される。

- 3 物件1と周囲の土地との境界は、北側及び西側は現況上明らかである。14条1項地図が存在する。なお、1654-3の土地は、▲の所有地であり、物件1と一団の土地として利用されており、その境界は不明である。また、物件1の西側上空は、電線が通っている。

小豆島町役場によると、物件1の北側に10人層の合併浄化槽を設置しており、北側の水路に放流しているが、放流料等の費用負担はないとのことであった。

- 4 物件2の建物については、経年（築後約3年経過）劣化が認められるものの、維持管理状態は良好であると思われ、特に不具合はないとのことである。太陽光発電装置は設置していないが、電化住宅である。

※ 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5月28日(水) 9:00-9:10	高松法務局	周辺土地等調査
令和7年6月2日(月) 10:50-11:40	小豆島町役場	公法上の規制等調査、下水道調査
令和7年6月2日(月) 11:55-12:15	物件所在地 A経営の店舗	物件確認、接道外観等調査、占有調査、写真撮影 Aから聴取(不在)
令和7年6月2日(月) 12:50-13:00	広域水道企業団小豆ブ ロック統括センター	給配水管等調査
令和7年6月2日(月) 13:40-13:50	小豆総合事務所	公法上の規制等調査
令和7年6月4日(水) 17:10-17:15	当庁(Aの店舗へ電 話)	Aから聴取(不在)
令和7年6月12日(木) 10:30-12:00	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行、Aから 聴取

(特記事項)

■ 令和7年6月12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。

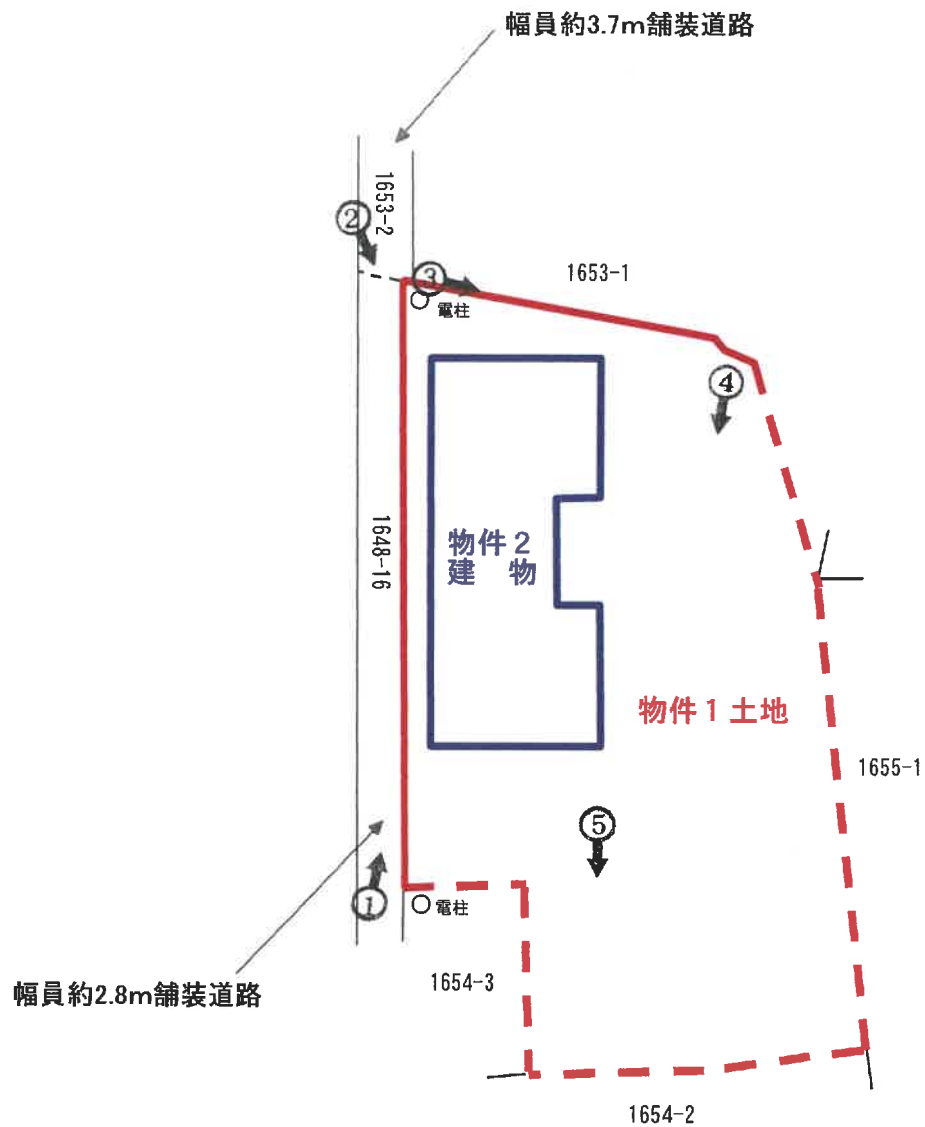
■ 令和7年6月12日
目的物件は不在だと思われたため、立会人Bを立ち合わせ、無施錠の勝手口から建物内に立ち入ったところ、室内でAに遭遇した。

□ 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

土地建物位置関係図(概略)

S≒1/500



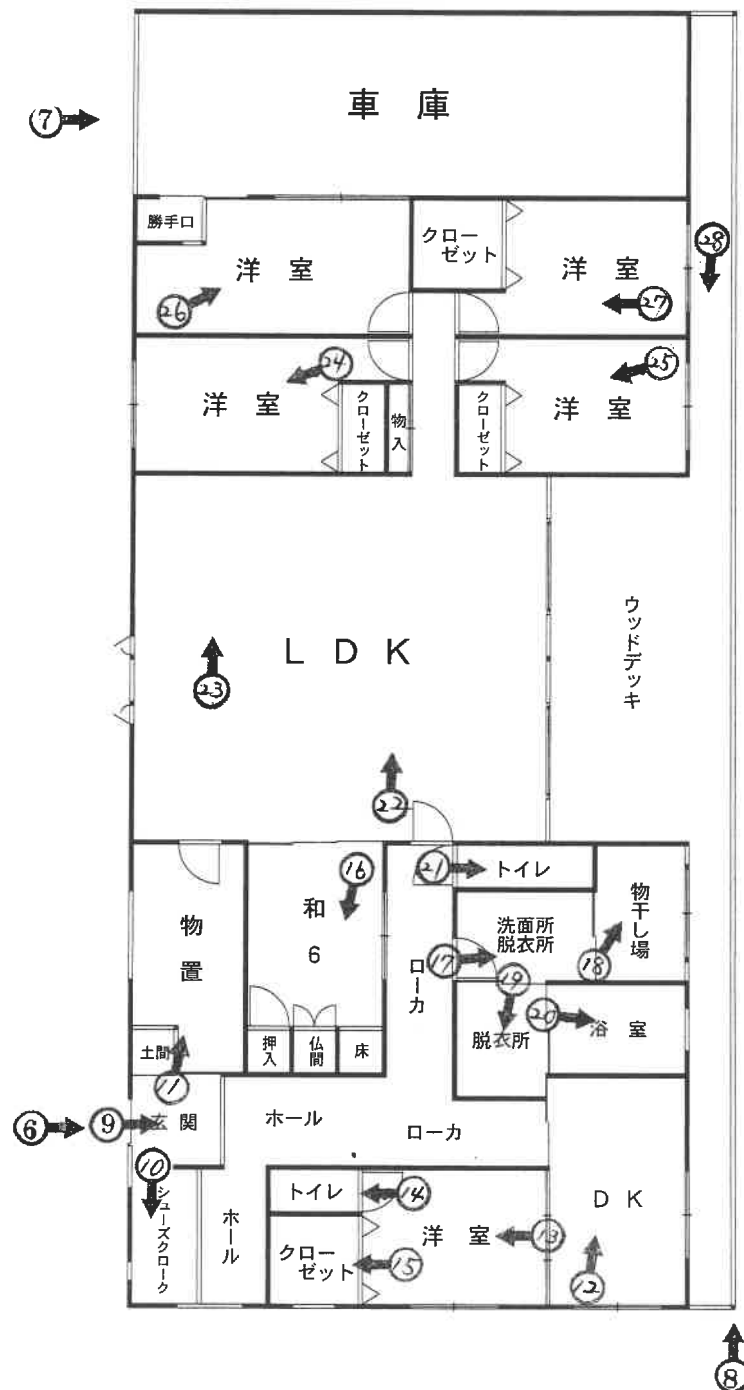
(注)概測に基づく図面であり、現況と相違する場合がある。
隣接地の地番は、公図に基づいて記載している。

←○ 写真撮影位置・方向

(6 枚目)

建物間取図（概略）

物件 2



(注) 概略図であり、現況と相違する場合がある。

←○ 写真撮影位置・方向

(7 枚目)

1



本件物件の外観

2



本件物件の北西側の状況

3



物件1 北側の状況

4



物件1 北東側の状況

5



物件1 南側の状況

6



物件2 玄関付近の状況

7



物件2 車庫の状況

8



物件2 南東側の状況



物件2 玄関付近の状況



物件2 シューズクロークの状況

11



玄関横物置の状況

12



物件2 南東側DKの状況

13



物件 2 南側洋室の状況

14



物件 2 南側洋室西側のトイレの状況

15



物件2 南側洋室西側のクローゼットの状況

16



物件2 和室の状況

17



物件2 洗面所脱衣所の状況

18



物件2 物干し場の状況

19



物件2 脱衣所の状況

20



物件2 浴室の状況

(17 枚目)

21



物件2 トイレの状況

22



物件2 LDKの状況

23



物件2 キッチンの状況

24



物件2 LDK隣の西側洋室の状況

25



物件2 LDK隣の東側洋室の状況

26



物件2 北西側洋室の状況

27



物件2 北東側洋室の状況

28



物件2 東側ウッドデッキの状況

令和 7 年 (ケ) 第 28 号
令和 7 年 6 月 12 日 現地調査
令和 7 年 6 月 16 日 評 価

高松地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士

清 水 直 樹

第1 評価額

一 括 価 格	
金 28,890,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,030,000 円
物件2（建物）	金 26,860,000 円

- 1 一括価格は、物件1・2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1の内訳価格は、物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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	現 況
1	所在地 番地 積	小豆郡小豆島町二面字石場 1 6 5 4 番 1 宅地 1, 2 4 0. 0 0 m ²	同 左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	小豆郡小豆島町二面字石場 1 6 5 4 番地 1 1 6 5 4 番 1 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 2 5 8. 3 6 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

(1) 物件1

位 置 ・ 交 通	土庄港フェリーターミナルの東方約8.2km、池田港フェリーターミナルの東方約3.2km。 赤坂バス停まで約60m、池田小学校まで約2.3km、小豆島中学校まで約4.9km。 (いずれも直線距離)	
付 近 の 状 況 等	近隣地域を含む周辺地域は、国道436号の南背後の住宅地域である。周辺は山林状になっているが、東方は下り傾斜になっているため眺望が良い。	
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）	区 域 区 分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 地 域 そ の 他	都市計画区域外 — — — — 土砂災害警戒区域（イエロー）指定あり。
画 地 条 件	面 積 間 口 奥 行 形 状 地 勢 そ の 他	1,240.00㎡（登記）とほぼ同じ。 約40m 最大約29m やや不整形 西側：ほぼ平坦 東側：法面状（特記事項参照） 南西側目的外土地（1654番3・所有者：物件1土地所有者と同じ）と一体的に利用されている。 画地西側上空に電線の架線あり。
接面道路の状況	・西側が幅員約2.8m舗装道路（特記事項参照）にほぼ等高に接面。 上記道路は北方で国道436号に接続している。 物件1北端付近から国道までの道路幅員は約3.7m。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	・物件2建物の敷地として利用されている。 北西隅に電柱あり。 ・周辺は戸建住宅、町営住宅、農地（畑）等として利用されている。	
供給処理施設	上 水 道 公 共 下 水 道 ガ ス 配 管	あり（国道に布設されている配水管から、個人管を経由して引き込んでいる模様） なし なし

特 記 事 項	・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定：無し ・地歴調査等からは、対象地について土壤汚染が疑われる特段の利用履歴は確認できず、土壤汚染の可能性は低いと思われる。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。 ・接面道路について（登記事項） - 所 在：小豆島町二面字石場 - 地 番：1 6 4 8 番 1 6 - 地 目：公衆用道路 - 地 積：5 4 7 m² - 所有者：小豆郡池田町（町道の認定なし） ・上記以外の国道4 3 6号までの道路について（登記事項） - 所 在：小豆島町二面字石場 - 地 番：1 6 5 2 番 2 - 地 目：公衆用道路 - 地 積：6 1 m² - 所有者：小豆郡池田町（町道の認定なし） - 所 在：小豆島町二面字石場 - 地 番：1 6 5 3 番 2 - 地 目：公衆用道路 - 地 積：6 5 m² - 所有者：小豆郡池田町（町道の認定なし） ・所有者の陳述によれば、物件1土地の東側は土地造成時に擁壁等を設置しているとのこと。なお、擁壁等は北東側の目的外土地にも跨って設置されている可能性がある。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況

(1) 物件2

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)：令和4年5月20日新築 経過年数：約3年 経済的残存耐用年数：約27年	
仕 様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備	木造 合金メッキ鋼板葺 鋼板張り ビニールクロス貼り、石張り等 ビニールクロス貼り等 フローリング、タタミ等 オール電化
床面積(現況)	第3 目的物件欄記載のとおり	
現況用途等	階層 現況用途 間取り	平家建 居宅 附属資料 建物間取図(概略)のとおり 二世帯住宅仕様
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	・所有者が住居として使用している。 詳細については現況調査報告書参照。	
特 記 事 項	・対象建物については、建築時期等から判断して、吹付アスベスト等 及び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 可能性は低い。 ・都市計画区域外の建築物の建築確認について 令和7年4月から建築確認等手続きの対象建築物の範囲が拡大さ れ、建築確認手続きの対象外(=手続き不要)の建築物は、「(木 造・非木造に関わらず)平屋建てかつ200平方メートル以下のも の」となっている。 また、本件の物件1土地は、いわゆる「がけ条例」が適用される可 能性がある。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1）

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	9,100	0.60	1,240.00	1.0	6,770,000

ア 標準画地価格

地価公示等 小豆島(県) - 5

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $10,600 \text{ 円/㎡} \times 99/100 \times 100/100 \times 100/115 \rightleftharpoons 9,100 \text{ 円/㎡}$

◇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：無し

◇地域格差：街路・接近・環境条件等 + 15% (100/115)

イ 個別格差：規模・形状・地勢・土砂災害警戒区域等 - 40% (0.60)

ウ 地 積：登記数量

エ 建付減価：なし (1.0)

(2) 建物価格（物件2）

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 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
2	176,000	258.36	0.91	41,379,000

ウ 現 価 率：経過年数3年、経済的残存耐用年数27年、残価率5%とした定額法と観察減価（特になし）を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = \left[0.05 + (1-0.05) \times \frac{27}{3+27} \right] \times \overset{\text{観察減価}}{(1-0.0)} \rightleftharpoons 0.91$$

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 (円) ア	土 地 利 用 権 等 割 合 イ		土 地 利 用 権 等 価 格 (円) ア×イ
1	6,770,000	0.5	法定地上権	3,385,000

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	6,770,000	-3,385,000		1.00	0.60	2,030,000
2	41,379,000	+3,385,000	1.00	1.00	0.60	26,860,000
一 括 価 格 (合 計)						28,890,000

ウ 占有減価修正：無し

エ 市場性修正：無し

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（小豆島(県)－5）

所 在：小豆郡小豆島町室生字浜町328番1
価 格：10,600円/m²
位 置：室生バス停の北西方約100m（道路距離）
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：261m²
供給処理施設：水道
接 面 街 路：北東9m県道、北西側道
用 途 指 定 等：都市計画区域外
地 域 の 概 要：中規模一般住宅、小売店舗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 4,108,440円
物件2 21,193,659円（国土調査前の地積：938.00m²）

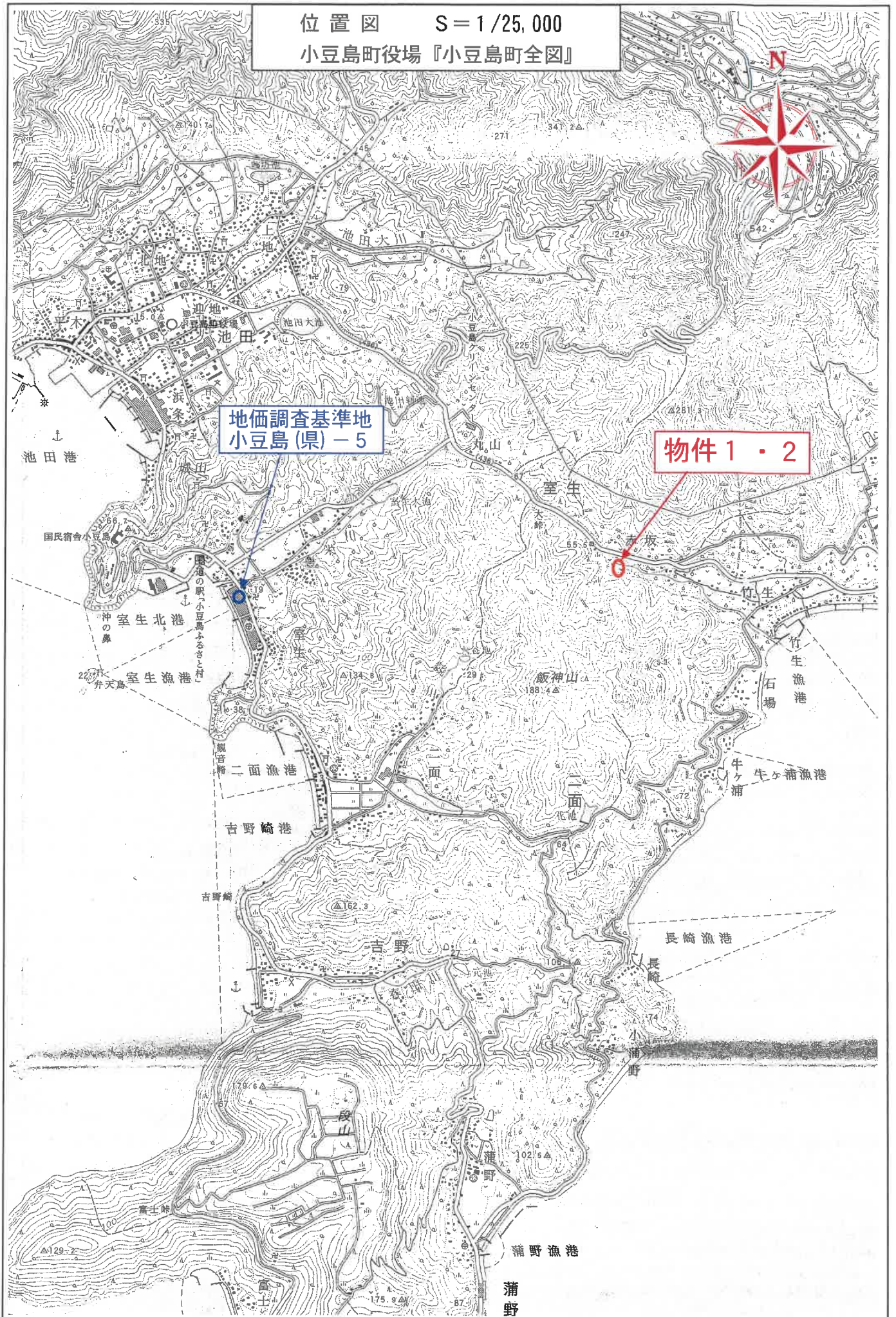
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

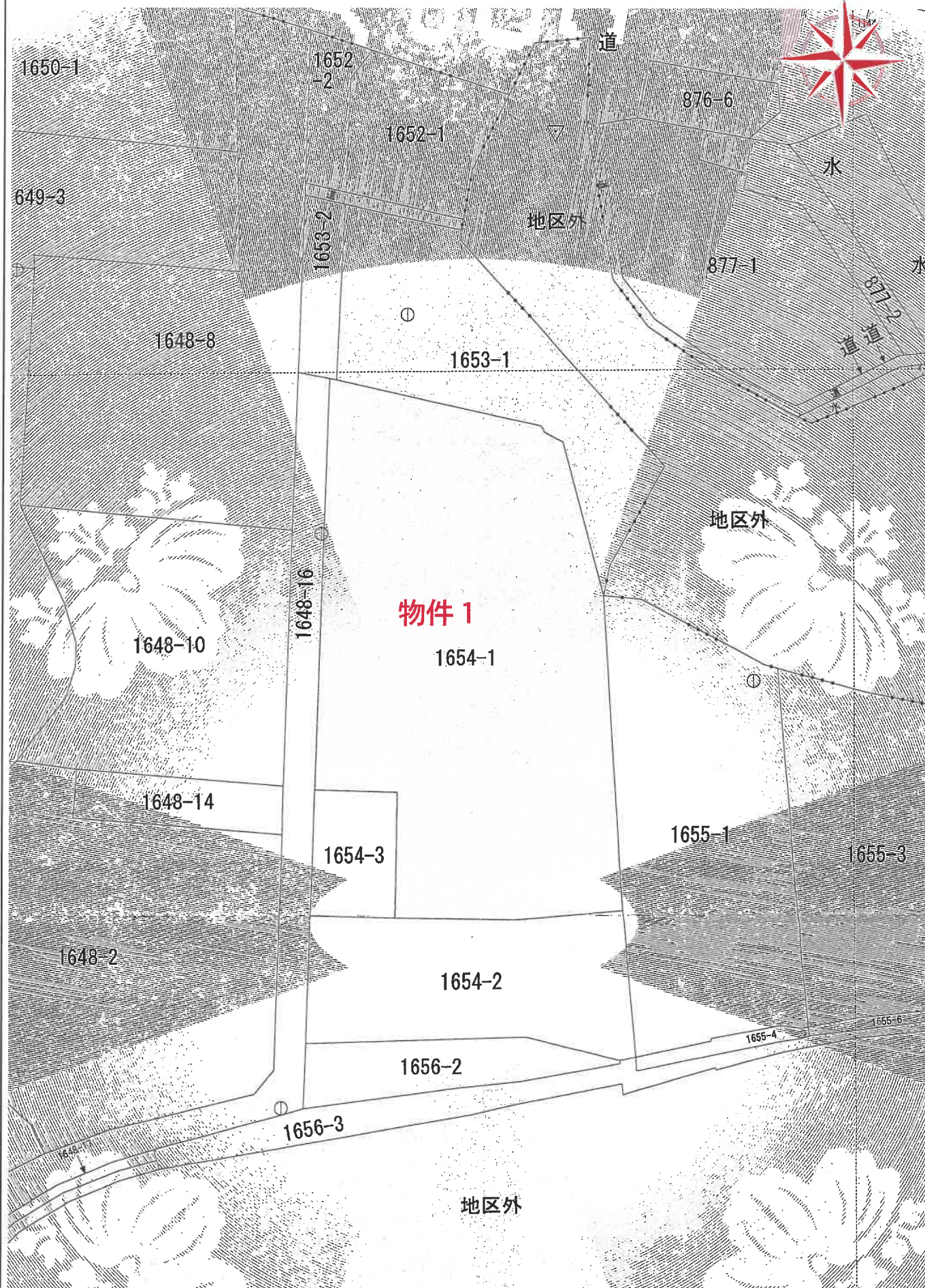
第7 附属資料の表示

- 1 位 置 図
- 2 公 図 写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図（概略）
- 5 建物間取図（概略）

以 上

位置図 S = 1/25,000
小豆島町役場『小豆島町全図』





登記年月日：令和4年5月27日

これは図面に記録されている内容が正しいと見做す
令和7年4月3日 高松法務局

各階平面図

家屋番号 1654番1

建物図面

建物の所在 小豆郡小豆島町三面字石場1654番地1

(物件2)



求積表

9.10 x 10.92 =	99.3720
7.28 x 8.19 =	59.6232
9.10 x 10.92 =	99.3720
計	258.3672
延床積	258.3672

1653-1

1655-1

1654-1

1654-2

1654-3

1653-2

1648-16

作成者

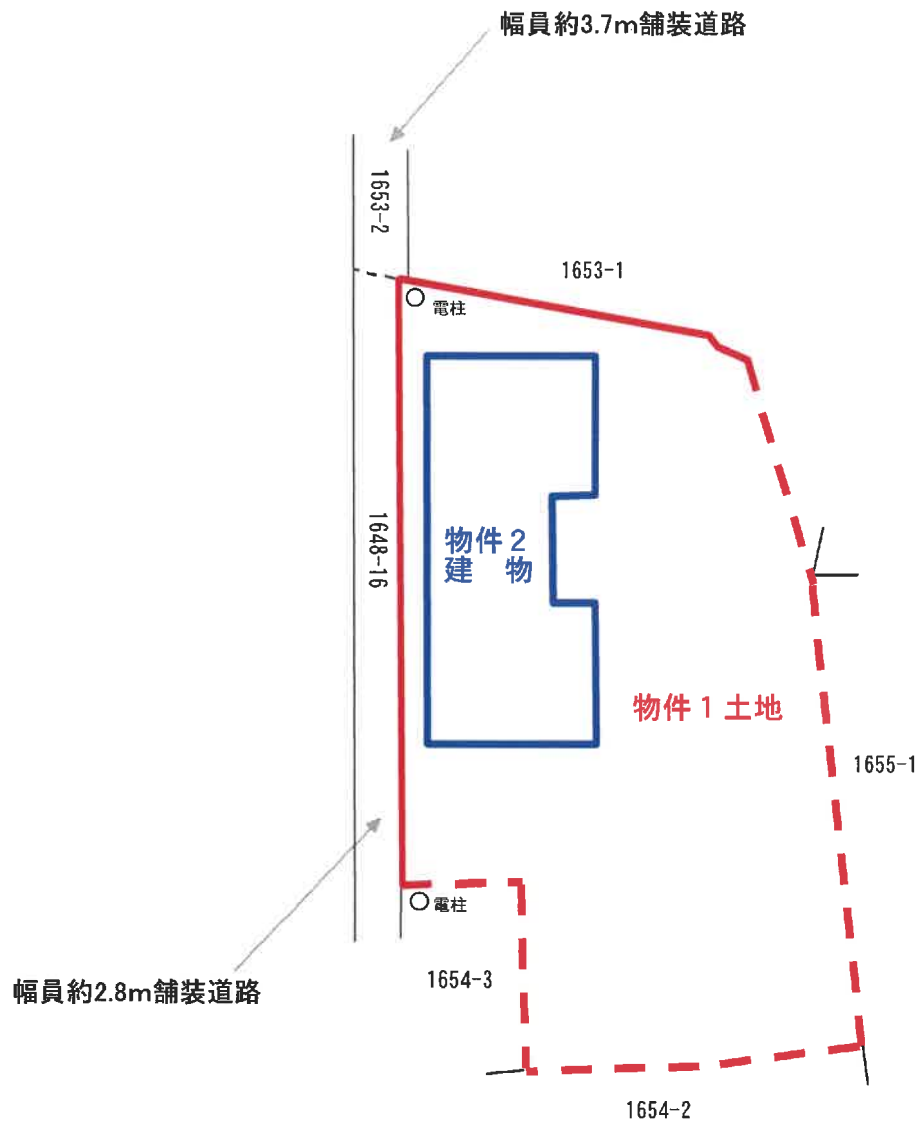
縮尺 250

申請人

縮尺 500

土地建物位置関係図(概略)

S≒1/500



(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。

建物間取図（概略）

物件 2



(注) 概略図であり、現況と相違する場合がある。