令和　８年（ケ）第　　２７号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１３日
高松地方裁判所民事部不動産執行係
裁判所書記官　清　水　智　文

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１２月　４日　午前　８時３０分から 令和　８年１２月１１日　午後　４時３０分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１６日　午前１０時００分 高松地方裁判所開札場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月１３日　午後　１時３０分 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１２月１７日　午前　９時００分から 令和　８年１２月２３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　８年１１月１３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	1, 220, 000 976, 000	一括	244, 000	54, 271	0
1	480, 000				
2	740, 000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　27号

物　件　目　録

1　所　　在　　木田郡三木町大字井上字草田

　　地　　番　　187番11

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　162．93平方メートル

2　所　　在　　木田郡三木町大字井上字草田187番地11

　　家屋　番号　　187番11

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき2階建

　　床　面　積　　1階　52．17平方メートル
　　2階　52．17平方メートル

令和　8年（ケ）第　　27号

物　件　明　細　書

令和　8年10月20日
高松地方裁判所民事部不動産執行係
裁判所書記官　清　水　智　文

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1】
物件2建物共有者らが占有している。物件2建物共有者Bの占有権限は使用借権と認められる。
【物件番号2】
本件共有者A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」を御覧ください。

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。

令和　8年（ケ）第　　27号

物　件　目　録

1　所　　在　　木田郡三木町大字井上字草田

　　地　　番　　１８７番１１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６２．９３平方メートル

　　所有者　A

2　所　　在　　木田郡三木町大字井上字草田１８７番地１１

　　家屋　番号　　１８７番１１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５２．１７平方メートル
　　２階　５２．１７平方メートル

　　共有者　A　持分２分の１
　　共有者　B　持分２分の１

令和８年(ケ)第２７号
令和８年６月１７日受理
令和８年７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

令和　８年（ケ）第　　２７号

物　件　目　録

１　所　　在　　木田郡三木町大字井上字草田

　　地　　番　　１８７番１１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６２．９３平方メートル

　　所有者　A

２　所　　在　　木田郡三木町大字井上字草田１８７番地１１

　　家屋　番号　　１８７番１１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５２．１７平方メートル
　　２階　５２．１７平方メートル

　　共有者　A　持分２分の１
　　共有者　B　持分２分の１

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	香川県木田郡三木町大字井上１８７番地１１
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**B** 上記の者らが本件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	■建物共有者**A**　□その他の者 上記の者が本建物を　居宅（空き家）　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
■A（債務者兼所有者）	1　私は、物件１の所有者で、物件２の共有者です。現在、物件２にはだれも住んでいません。 2　物件２は、平成１８年に新築し、その１年後くらいにBが退去しました。その後も私と子ども３人が居住していましたが、子どもも成人し、皆家を出て行き、私も令和６年ころ退去し、以降だれも住んでいません。物件２内の家財道具は、基本的には私の物で、子どもが置いたままにしている物もあります。ときどき、私は必要な物を取りに出入りしています。 3　物件２の給湯はエコキュート、台所はＩＨクッキングヒーターです。これらはレンタル品ではありません。太陽光発電パネルは設置していません。
■D（井上二ツ池水利組合長）	1　私は、井上二ツ池水利組合の組合長です。 2　本件物件は、当水利組合の地区です。浄化槽を設置し、水路に水を流していると思いますが、水路の使用料はいただいていません。水路の清掃には協力してもらっており、清掃に参加できない場合には、３，０００円を徴収しています。
■三木町役場土木建設課担当者	本件物件前の水路に床版がかかっている場合、その状態で使用されるのであれば特に手続は必要ありません。今後、床版を付け替えるような場合には、あらかじめ当課に相談していただきたい。

（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　関係人の陳述及び現況から物件の占有関係は、２枚目記載のとおりであると認めた。なお、物件１について、**B**の占有権限は、元夫婦であることから使用借権であると思料する。

2　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。

3　本件土地は非線引都市計画区域内に存在し、北側を幅員約４．３ｍ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。なお、北側には天幅約０．６ｍの水路があり、コンクリート・鉄板の床版が設置されている。現状有姿の状態で床版を使用する場合には、何ら手続は不要であるが、新たに床版を付け替えるような場合には、あらかじめ三木町役場土木建設課に相談する必要がある。

4　物件１土地と周囲との境界については、現況上ほぼ明らかである。１４条１項地図が存在している。物件１東側には、下屋（土地定着物）が設置されている。土地上は、樹木や雑草等が繁茂しており、隣地に越境しているところも見受けられた。また、北側には自転車が数台放置されていた。

5　物件１土地付近は、下水道が整備されていない地域であり、浄化槽が設置されている。浄化した水は付近の水路に放流されており、井上二ツ池水利組合長に確認したところ、「浄化槽を設置し、水路に水を流していると思いますが、水路の使用料はいただいていません。水路の清掃には協力してもらっており、清掃に参加できない場合には、３，０００円を徴収しています。」とのことであった。なお、上水道は令和６年１１月から停止状態のようである。

6　物件２建物については、経年（築後約２０年経過）劣化が認められる。給湯はエコキュート、台所はＩＨクッキングヒーターであり、電化住宅である。太陽光発電パネルは設置されていない。建物内は、ごみ袋等が散乱しており、壁紙やドア等は、穴が開いていたり、剥がれや落書き等も見受けられた。浴室のドアは外れていた。天井には、雨漏り跡は見受けられなかったが、床面は物が散乱しており、ほとんど確認することができなかった。室内ドアのガラス面がひび割れているところもあった。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（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8年6月18日（木） 9：00－9：10	高松法務局	周辺土地調査等
令和8年6月18日（木） 13：45－14：00	物件所在地	物件確認、接道等調査、占有調査、写真撮影
令和8年6月18日（木） 14：10－14：30	三木町役場	公法上の規制等調査、下水道調査
令和8年6月18日（木） 14：45－14：55	**D**宅	水利調査（井上二ツ池水利組合長から聴取）
令和8年6月18日（木） 15：10－15：15	長尾土木事務所	公法上の規制等調査
令和8年6月18日（木） 16：00－16：10	広域水道企業団高松ブロック統括センター	給配水管等調査
令和8年6月22日（月） 18：15－18：30	当庁	**A**から聴取（電話）
令和8年6月25日（木） 13：15－14：10	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行
令和8年7月6日（月） 14：15－14：20	当庁	三木町役場土木建設課担当者から聴取

（特記事項）

□　平成　　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。

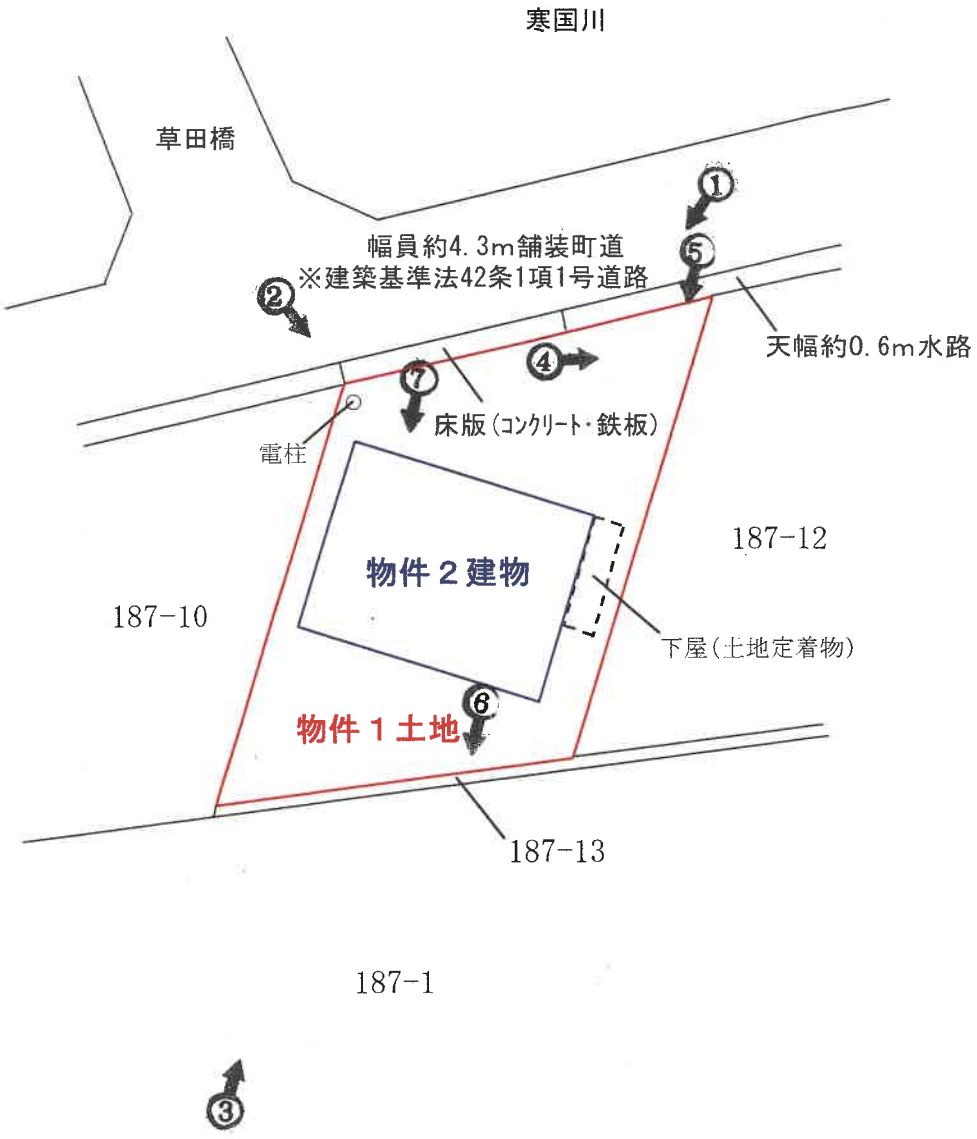
■　令和８年６月２５日
目的物件は不在であったので、立会人**C**を立ち会わせて建物内に立ち入った。

□　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。

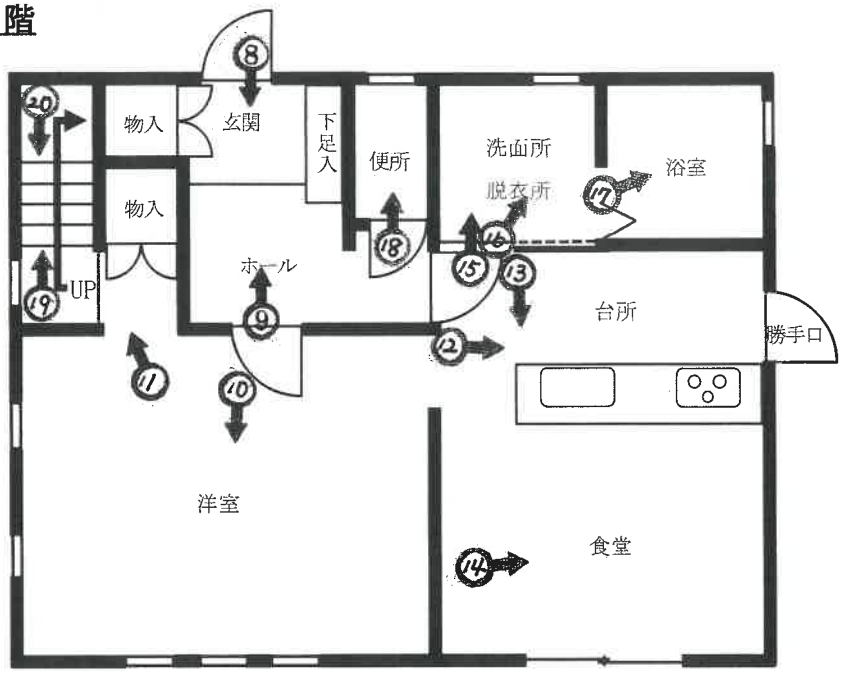
←○ 写真撮影位置・方向

（6 枚目）

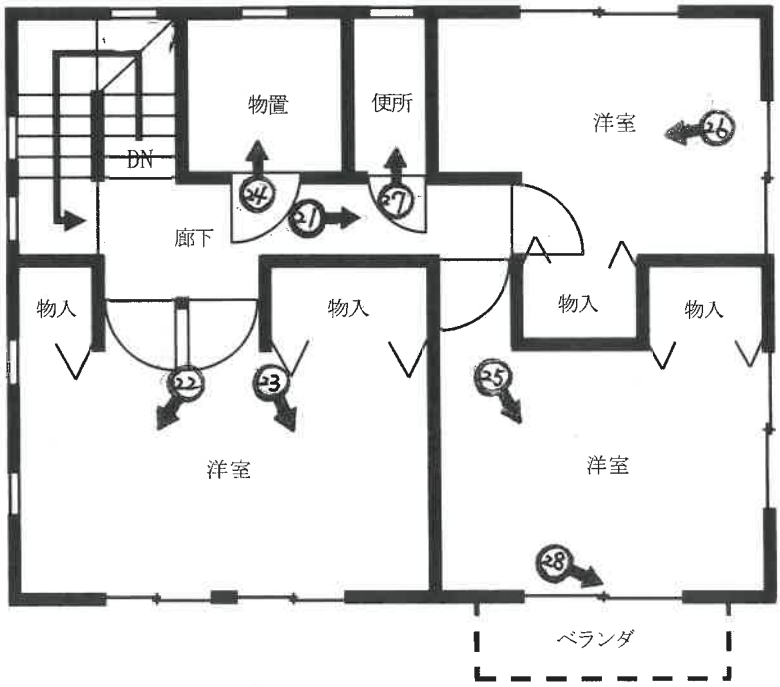
建物間取図（概略）

N

１階



２階



（注）概測図であり、現況と相違する場合がある。

物件２建物

写真撮影位置・方向

（７枚目）

1



本件物件の外観

2



物件１　北西側の状況

3

物件２



物件１　南側の状況

4



物件１　北側の状況

5



物件１　北東側の状況

6



物件１　南側の状況

7



物件２　玄関付近の状況

8



物件２　玄関内の状況

9



物件２　玄関内の状況

10



物件２　１階洋室の状況

11



物件２　１階洋室内の物入の状況

12



物件２　１階台所の状況

13



物件２　１階台所の状況

14



物件２　１階食堂の状況

15



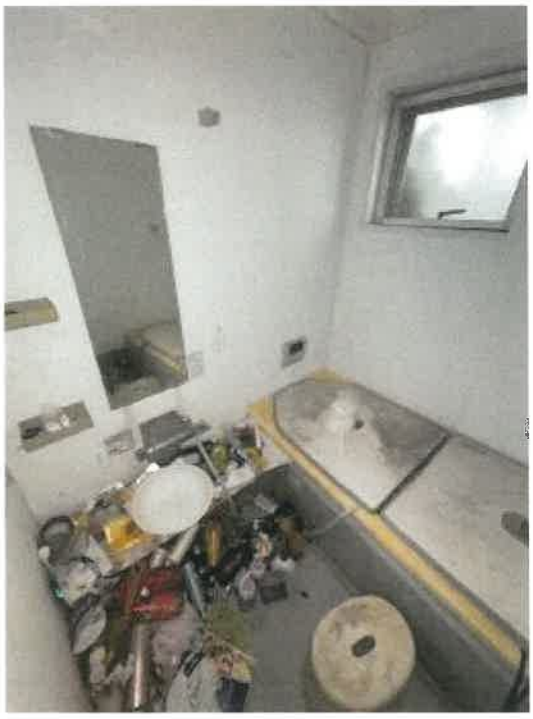
物件２　１階洗面所の状況

16



物件２　１階脱衣所付近の状況

17



物件２　１階浴室の状況

18



物件２　１階トイレの状況

19



物件２　階段の状況

20



物件２　階段の状況

21



物件２　２階廊下の状況

22



物件２　２階南西側洋室の状況

23



物件２　２階南西側洋室の状況

24



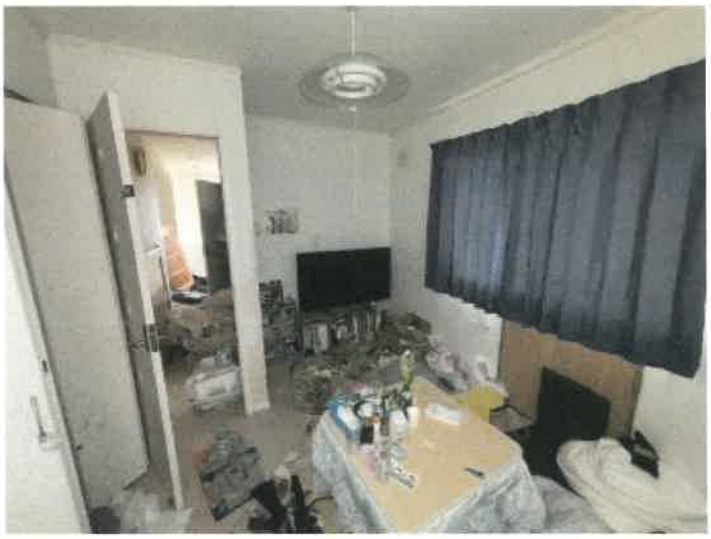
物件２　２階物置の状況

25



物件２　２階南東側洋室の状況

26



物件２　２階北東側洋室の状況

27



物件２　２階トイレの状況

28



物件２　ベランダの状況

令和８年（ケ）第２７号
令和８年６月２５日　現地調査
令和８年７月７日　　評　　価



高松地方裁判所 御中

評　　価　　書

評価人　不動産鑑定士

長　尾　　直　樹

第１　評価額

一　括　価　格	
金１，２２０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金４８０，０００円
物件２（建物）	金７４０，０００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 地目 地積	木田郡三木町大字井上字草田 187番11 宅地 162.93㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	木田郡三木町大字井上字草田 187番地11 187番11 居宅 木造かわらぶき２階建 １階 52.17㎡ ２階 52.17㎡	同左
番号	特記事項		
	特にない。		

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

（物件１）

位置・交通	琴電長尾線「農学部前」駅の北東方約1km（直線距離） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	三木町北方近郊の井上地区に位置し、農地の多い中に一般住宅等の散在する地域を形成している。 今後もほぼ現況と同様なあり方で推移するものと予測する。	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域（非線引） － 70% 200% － －
画地条件	面積　162.93㎡（登記） 間口　約12.5m 奥行　約14.5m 形状　やや不整形 地勢　ほぼ平坦	
接面道路の状況	北側現況幅員約4.3m舗装町道にほぼ等高に接面。 道路は町道認定されており、建築基準法第42条第1項1号の適用道路である。 道路との間には天幅約0.6mの水路が介在し、コンクリート・鉄板の床版が設置されている。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件２の敷地として利用されている。 隣接不動産の状況は東側住宅、西側住宅、南側農地、北側道路を介して河川（寒国川）である。	
供給処理施設	上水道　あり ガス配管　なし 下水道　なし	
特記事項	・土壌汚染について、登記記載事項、過去の住宅地図による地歴調査等からは土壌汚染が疑われる特段の利用履歴は確認できず、土壌汚染の可能性は低い。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。 ・埋蔵文化財について、三木町生涯学習課においてヒアリングを行ったが、本件土地自体には包蔵地の指定はないことを確認した。したがって、本件評価において当該事項は考慮外とする。 ・平成16年の台風23号により浸水した可能性がある（三木町ハザードマップ調べ）。 ・樹木や雑草等が繁茂しており、林地に越境しているところも見受けられた。	

2　建物の概況及び利用状況

（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）平成１８年８月１０日新築 経過年数　　約２０年 経済的残存耐用年数　　ほぼ満了
仕　　様	構　造　木造 屋　根　かわらぶき 外　壁　サイディング等 内　壁　ビニルクロス等 天　井　ビニルクロス等 　床　　フローリング等 設　備　電気・給排水設備（使用可否は不明） その他　電化住宅である。
床面積（現況）	１階52.17㎡、２階52.17㎡、合計104.34㎡である。
現況用途等	階　　層　２階建 現況用途　居宅 間取り　附属資料間取図のとおり
品　　等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	・対象建物については、吹付けアスベスト等が使用されている可能性は低いが、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、専門調査機関による調査を要する。 ・建物内にはゴミ袋等が散乱しており、床面の殆どは確認できなかった。。内壁や建具の不具合などが見られた。

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）

敷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	17,000	0.90	162.93	0.8	1,994,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）
地価公示　香川三木－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
19,900円／㎡×　100／100　×　100／100　×　100／117　≒　17,000　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：補正の必要はない。
◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮した。
イ　個別格差：形状－５％(0.95)、水路介在－５％(0.95)　　0.95×0.95≒0.90
ウ　地積：登記数量による。
エ　建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

（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	建物の価格 （円） ア×イ×ウ
2	176,000	104.34	0.03	551,000

ウ　現価率：耐用年数に基づく方法（定額法）と観察原価法を併用し、現価率を査定した。
経済的残存耐用年数をほぼ満了しており、建物の現況等を考慮して、現価率を３％（0.03）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、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	1,994,000	0.50	法定地上権	997,000

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	1,994,000	－ 997,000		0.8	0.6	480,000
2	551,000	＋ 997,000	1.0	0.8	0.6	740,000
一括価格（合計）						1,220,000

ウ　占有減価修正：必要なし
エ　市場性修正：維持管理の状態、浸水経緯の可能性等を考慮した。
オ　競売市場修正：評価の条件欄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　地価公示価格（香川三木－２）

所　　在：木田郡三木町大字池戸字四角寺1239番61
価　　格：19,900円／㎡
位　　置：琴電長尾線「池戸」駅の北東方約2.3km（道路距離）
価 格 時 点：令和8年1月1日
地　　積：264㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南東側5m町道
用途指定等：都市計画区域（非線引、建ぺい率70%，容積率200%）
地域の概要：一般住宅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　　１，５９２，４４１円
物件２　　３，６１１，２１１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。

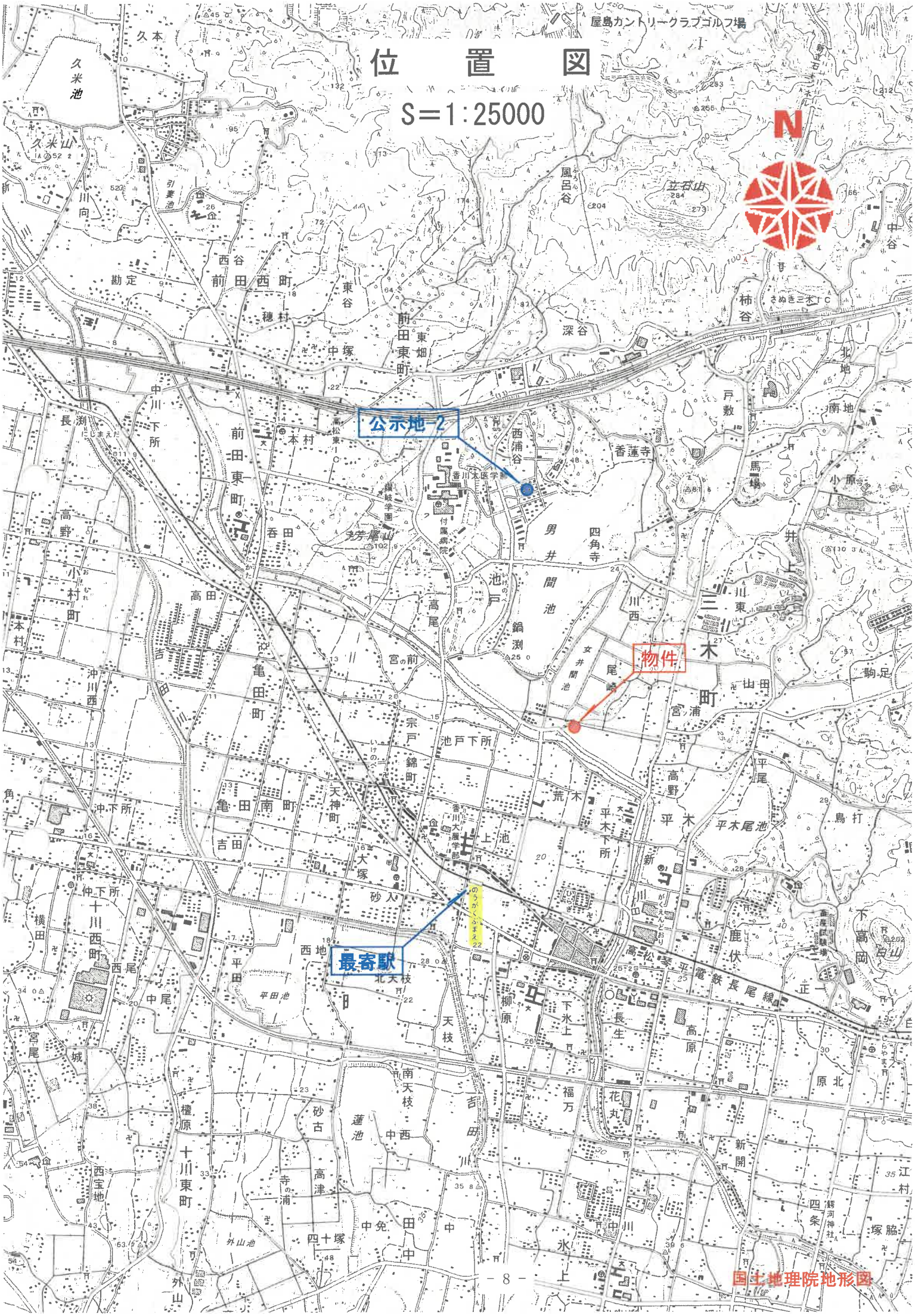
第７　附属資料

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
５　建物間取図

以　上

位　置　図

S＝1:25000

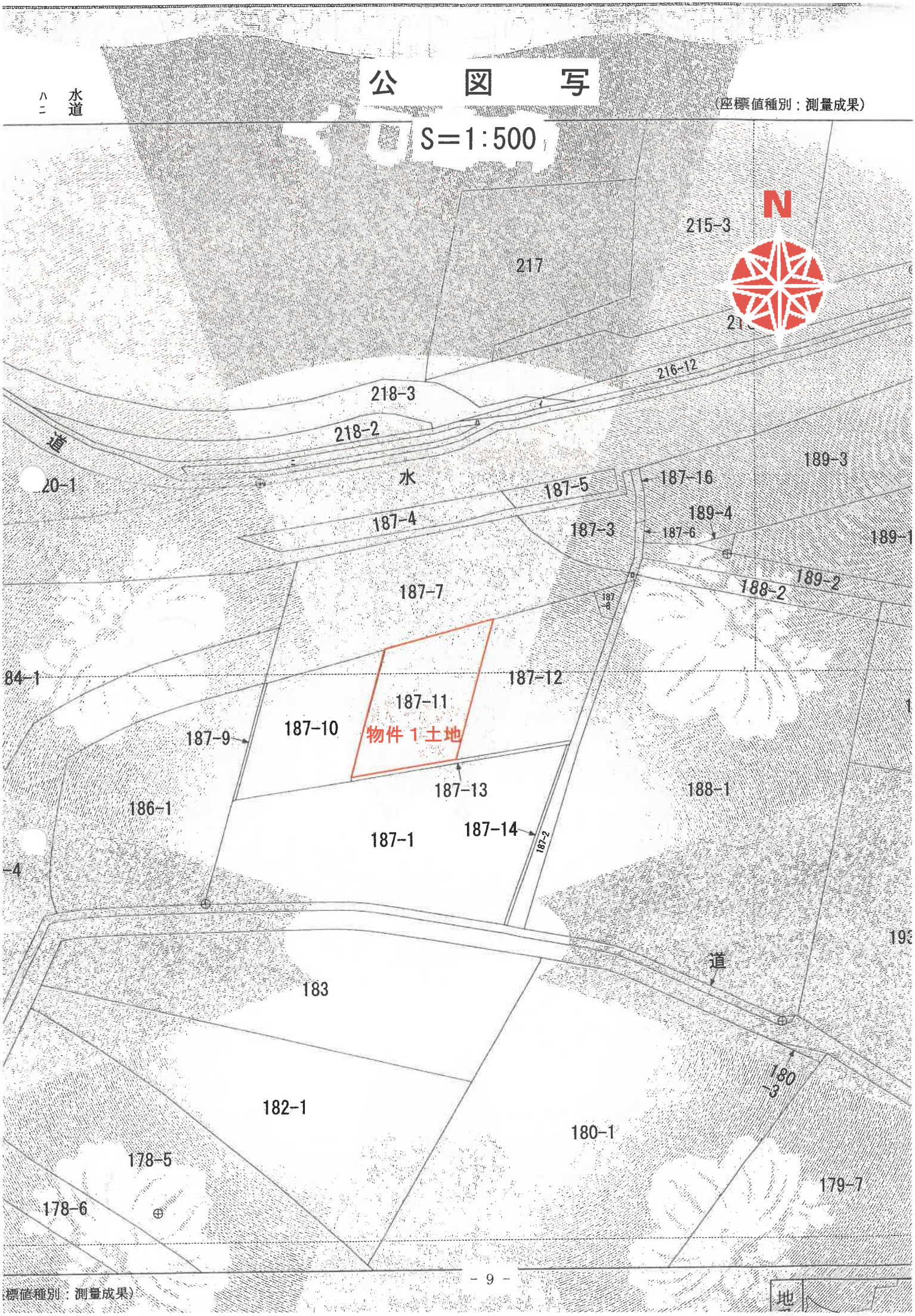


国土地理院地形図

公　図　写

S＝1：500

（座標値種別：測量成果）



（標値種別：測量成果）

登記年月日：平成18年8月18日

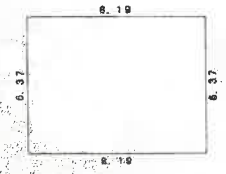
各階平面図　204644

家屋番号	187-11
建物の所在	木田郡三木町大字井上字草田187番地11

建物図面
各階平面図

（附録八号―四・五）

1階



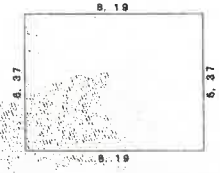
求積表

8.19 × 6.37 = 52.1703

合　計　52.1703

床面積　52.17㎡

2階



求積表

8.19 × 6.37 = 52.1703

合　計　52.1703

床面積　52.17㎡



作製者	[redacted]	地1:2 8年 8月11日作製）	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（香川県土地家屋調査士会用紙）

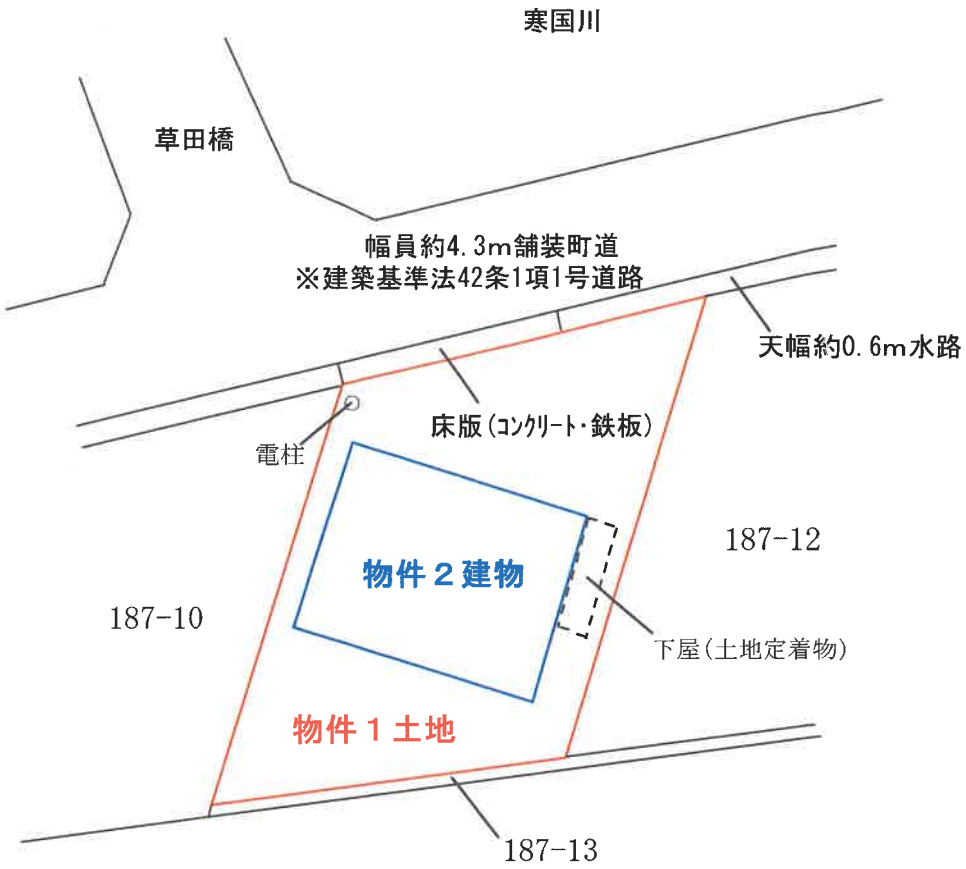
平成18年 8月18日 登記

物件２建物

原図を約70%に縮小

土地建物位置関係図（概略）

S≒1：250

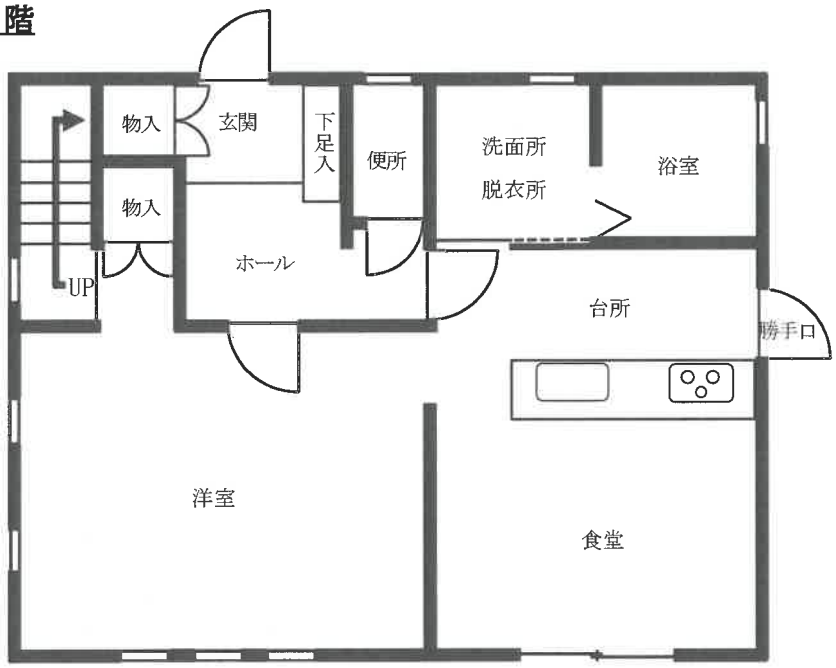


（注）概測に基づく図面であり、現況と相違する場合がある。
隣接地の地番は、公図に基づいて記載している。

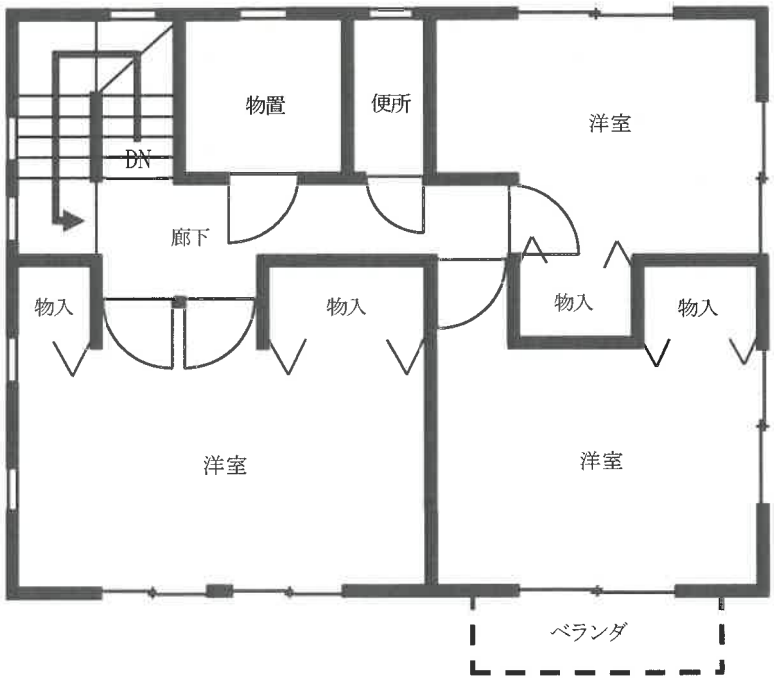
建物間取図（概略）

N

１階



２階



（注）概測図であり、現況と相違する場合がある。

物件２建物