

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, 2	3, 250, 000 2, 600, 000	一括	650, 000	44, 889	0
1	1, 570, 000				
2	1, 680, 000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 丸亀市飯山町東坂元字秋常 |
| | 地 番 | 2 5 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 8 4. 1 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 丸亀市飯山町東坂元字秋常 2 5 7 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 5 7 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 3. 9 6 平方メートル
2 階 5 4. 1 5 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月29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】

南側線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 | 丸亀市飯山町東坂元字秋常 |
| | 地 番 | 2 5 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 8 4 . 1 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 丸亀市飯山町東坂元字秋常 2 5 7 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 5 7 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 3 . 9 6 平方メートル
2 階 5 4 . 1 5 平方メートル |



令和7年(ケ)第30号
令和7年5月20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 丸亀市飯山町東坂元字秋常
地 番 257番1
地 目 宅地
地 積 284.18平方メートル
- 2 所 在 丸亀市飯山町東坂元字秋常257番地1
家屋 番号 257番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 93.96平方メートル
2階 54.15平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	香川県丸亀市飯山町東坂元257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 居宅（空家） 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
■中讃土木事務所担当者	大束川の河川敷と本件物件1土地との境界については、境界確定がされていません。隣地である257-2とは境界確定がされていますので、本件物件1を購入された方が、河川敷との境界確定の必要があれば、当事務所に境界確定の申請をしていただきたい。

(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 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 本件土地は非線引都市計画区域内に存在し、物件1の北東側は幅員約4.1メートルの市道（建築基準法42条1項1号道路）に接道している。
 - 3 物件1と周囲の土地との境界は、南側を除いて、現況上明らかである。14条1項地図が存在する。南側の大東川河川区域（堤防敷）との境界については、官民境界確定協議をする必要がある。詳細については、中讃土木事務所管理課に照会されたい。南西側構築物（土地定着物）の屋根の一部は河川区域に越境している可能性が高い。なお、中讃土木事務所によると、越境の事実があっても現時点では是正命令は出さないとの見解であり、買受人の自主的な是正をお願いしたいとのことであった。
 - 4 南西側構築物について、中讃土木事務所に照会したところ、建築基準法上は建築物に該当するが建築確認申請は出されていないため、手続上の違反があるとのことである。なお、当該建築物に建築違反があるか否かの判断は建築士による確認が必要である。現時点では、直ちに是正命令は出さない見解であり、詳細については、中讃土木事務所に確認することが望ましい。
 - 5 物件2の建物については、経年（築後約44年経過）劣化が認められる。特に廊下の床等は、歩くとへこむ部分も認められた。また、2階東側の和室の天井には雨漏りの痕跡と思われるものも存在している。浴室及びトイレの一部はリフォームされているようであり、脱衣所及び台所はリフォーム途中のようであった。
 - 6 南西側構築物及び南東側下屋の下等には、相当量の残置物が存在していた。また、南東側隅付近には、コンクリート塊が数個置かれていた。
- ※ 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7年5月21日(水) 13:40-13:50	高松法務局丸亀支局	周辺土地等調査
令和7年5月21日(水) 14:00-14:25	丸亀市役所	公法上の規制等調査、下水道調査
令和7年5月21日(水) 14:50-15:00	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5月21日(水) 15:10-15:30	物件所在地	物件確認、接道外観等調査、占有調査、写真撮影
令和7年5月21日(水) 15:55-16:05	中讃土木事務所	公法上の規制等調査
令和7年5月22日(木) 13:10-13:20	高松法務局	周辺土地等調査
令和7年5月27日(火) 15:00-16:00	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行
令和7年6月5日(木) 14:50-15:10	中讃土木事務所	大東川河川区域境界調査等

(特記事項)

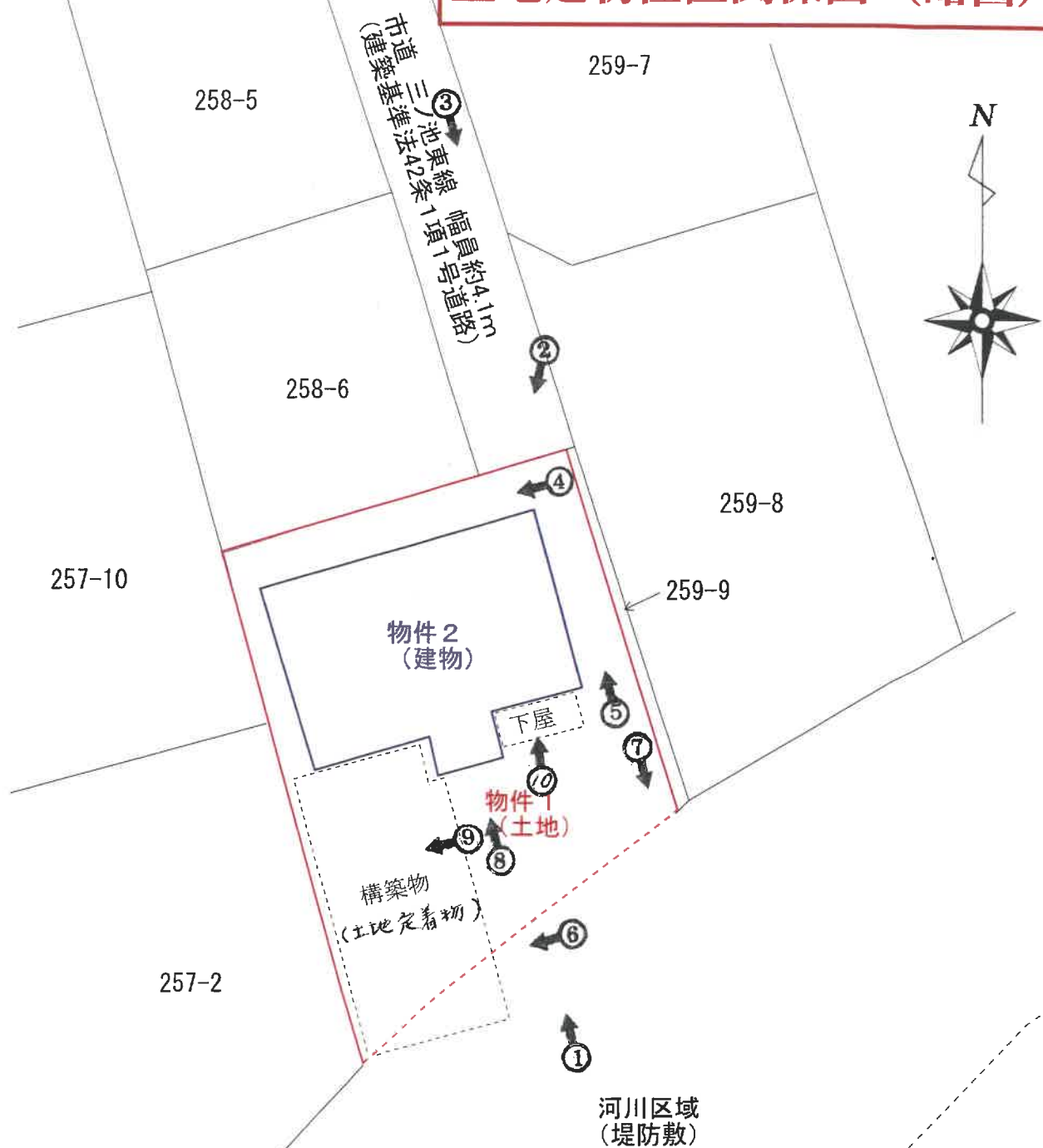
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和7年5月27日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、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）



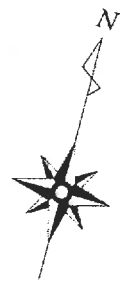
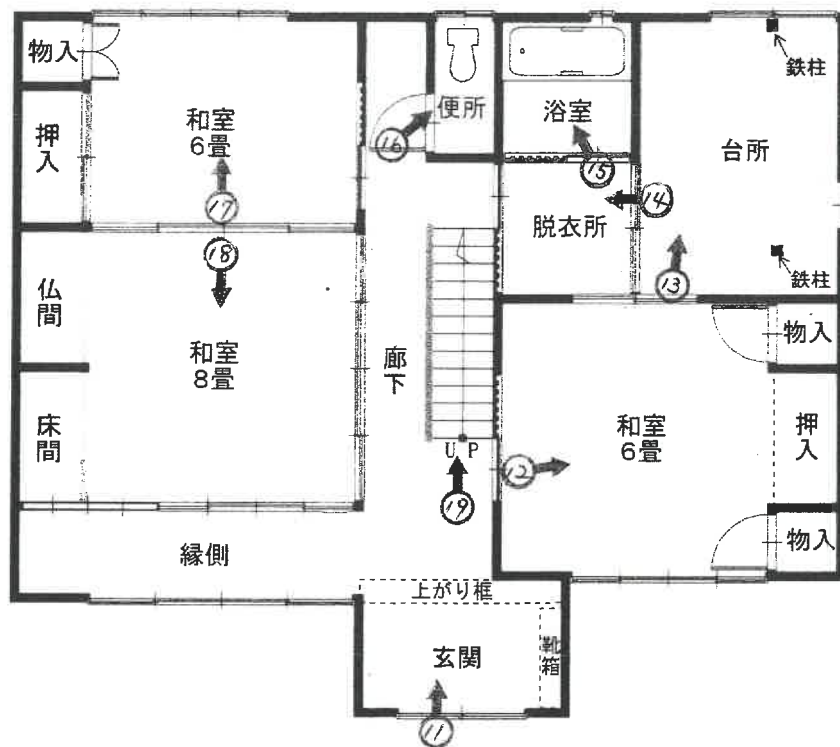
※ 公図に基づく概略図であり、現況と相違する可能性がある。

←○ 写真撮影位置・方向

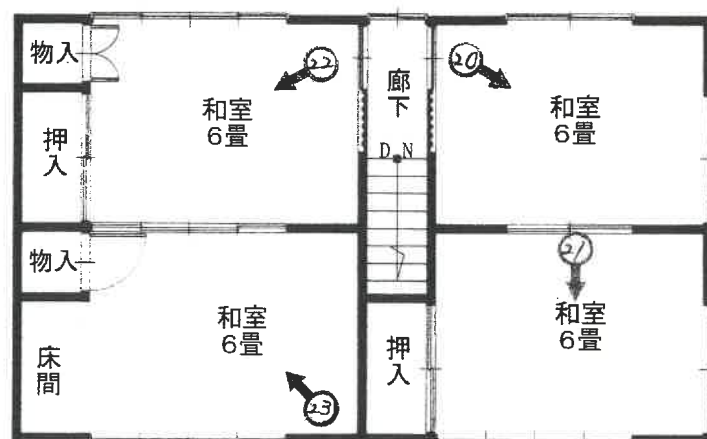
(S=1/250)

建物間取図（概略） 物件 2

1 階部分



2 階部分



（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

(S=1 : 100)

1



本件物件の外観（南側）

2



本件物件の北東側の状況

3



北東側道路の状況

4



本件物件北側の状況

5



本件物件東側の状況

6



本件物件南西側の状況

(10 枚目)

7



本件物件南東側の状況

8



物件2 玄関付近の状況

9



物件2 南西側付近の状況

10



物件2 南東側付近の状況

11



物件2 玄関内の状況

12



物件2 1階南東側和室の状況

13



物件2 1階台所の状況

14



物件2 1階脱衣所付近の状況

(14 枚目)

15



物件2 1階浴室の状況

16



物件2 1階トイレの状況

17



物件2 北西側和室の状況

18



物件2 1階南西側和室の状況

19



物件 2 階段の状況

20



物件 2 2階北東側和室の状況

(17 枚目)

21



物件 2 2階南東側和室の状況

22



物件 2 2階北西側和室の状況



物件 2 2階南西側和室の状況

令和7年 (ケ) 第30号
令和7年 5月27日 現地調査
令和7年 6月 5日 評価

高松地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士

鳥飼和彦

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 2 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 5 7 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1, 6 8 0, 0 0 0 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 6 1 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 の土地の内訳価格は、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 5 8 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 地目積	丸亀市飯山町東坂元字秋常 257番1 宅地 284.18㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	丸亀市飯山町東坂元字秋常257番地1 257番1 居宅 木造瓦葺2階建 1階 93.96㎡ 2階 54.15㎡	同左
番号	特記事項		
1	・物件1土地と周囲の隣地との境界は、南側の河川区域を除きほぼ明らかである。当該河川区域は香川県が管理しており、境界確定のためには官民境界確定協議をする必要がある。詳細は香川県中讃土木事務所管理課に確認されたい。 ・南西側構築物（土地の定着物）の屋根の一部が河川区域に越境している可能性が高い。なお、香川県中讃土木事務所によれば、越境の事実があっても現時点では是正命令は出さないとの見解であり、買受人による自主的な是正をお願いしたいとのことであった。 ・上記構築物について、香川県中讃土木事務所へ照会したところ、建築基準法上は建築物に該当し、当該建築物の建築確認申請は出されていないため手続き上の違反があるとのことである。なお、当該建築物に建築違反があるか否かの判断は建築士による確認が必要である。現時点で直ちに是正命令は出さない見解であった。詳細については、香川県中讃土木事務所へ確認されたい。		

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	J R 予讃線「坂出」駅の南方約4.3km（直線距離） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	対象物件は飯野山の東方の山裾付近に位置する住宅地域に所在する。 近隣地域は昭和55年頃に開発された住宅団地であり、一般戸建住宅が建ち並んでいる。周辺は住宅団地のほか小規模工場等も混在する。	
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 指 定 建 蔽 率 指 定 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	非線引都市計画区域 準工業地域 60% 200% － 大規模集客施設制限地区
画 地 条 件	面 積：284.18㎡（公簿地積） 間 口：約3.6m 奥 行：約16～22m 形 状：台形 地 勢：平坦地	
接面道路の状況	北側：幅員約4.1m舗装市道（三ノ池東線）に接面する。 （建築基準法42条1項1号道路に該当）	
土地の利用状況及 び隣地の状況等	・ 物件1（土地）は物件2（建物）及び構築物の敷地として利用されている。 ・ 隣地の状況は、南側を除き一般戸建住宅の敷地である。南側は大東川の河川区域（堤塘）である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：有 ガス配管：無 下 水 道：有	
特 記 事 項	・ 相当量の残置物の存在 相当量の残置物（南東端部のコンクリート塊を含む）が存在する。 ・ 埋蔵文化財の有無： 丸亀市教育委員会文化財保存活用課への照会結果によれば、文化財保護法に規定される周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。 ・ 土壌汚染の可能性： 旧住宅地図、登記等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。	

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）：昭和56年8月日不詳新築 経 過 年 数 ：約44年 経済的残存耐用年数 ：ほぼ満了している。
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺 外 壁：板張り、トタン等 内 壁：じゅらく、石膏ボード等 天 井：竿縁、敷目張り等 床 ：畳、板張り、フロアタイル、Pタイル等 設 備：電気設備、給排水設備、衛生設備等 その他：－
床面積（現況）	延床面積：148.11㎡ 1階 93.96㎡、2階 54.15㎡
現 況 用 途 等	階 層 ：2階建 現況用途 ：居宅 間 取 り ：附属資料「建物間取図（概略）」を参照
品 等	中品等
保守管理の状態	劣る （詳細は「現況調査報告書」を参照されたい）
建物の利用状況	「現況調査報告書」に記載のとおり。
特 記 事 項	・ 築後約44年経過した木造の建物であり、全体的に経年劣化が見られる。 ・ 各設備が正常に機能するかは不明である。 ・ 浴室及びトイレの一部はリフォームされているが、給湯等が正常に機能するかは不明である。脱衣所、台所（流し台は無い）はリフォーム途中で工事が中断している。 ・ 台所に鉄柱が2か所存在する。（建物間取図を参照） ・ 廊下の床部分も劣化しており、特に1階のトイレ前の廊下は歩くとぶかぶかする。 ・ 2階東側の和室の天井に数か所に雨漏りの痕跡と思われるものが散見された。 ・ 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。

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	25,100	0.92	284.18	1.00	6,562,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 丸亀 - 4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $20,100\text{円}/\text{㎡} \times 99.8/100 \times 100/100 \times 100/80 \div 25,100\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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：ほぼ標準的な画地である。

◇ 地域格差：街路条件 +6% (1.06)、環境条件 -25% (0.75)

相乗積： $1.06 \times 0.75 \div 0.80$

イ 個別格差：間口と奥行の関係 -5% (0.95)、形状 -3% (0.97)

相乗積： $0.95 \times 0.97 \div 0.92$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：敷地内における建物の配置及び敷地と建物との適応の状態等を考慮して
建付減価は発生していないと判断した。

(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	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	151,000	148.11	0.01	224,000

ウ 現価率：

経過年数、保守管理の状況等を考慮して、現価率を1% (0.01) 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	6,562,000	0.50	法定地上権	3,281,000

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	6,562,000	-3,281,000	1.0	0.8	0.6	1,570,000
2	224,000	+3,281,000	1.0	0.8	0.6	1,680,000
一括価格 (合計)						3,250,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：境界が一部不分明であること、構築物の一部が越境している可能性が高いこと、相当量の残置物の存在等を総合的に勘案して▲20% (0.8) と判定した。

オ 競売市場修正：「第2 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 地価公示価格等〔丸亀－4〕

所 在：丸亀市飯山町東坂元字明見1407番2
価 格：20,100円／㎡
位 置：JR予讃線「坂出」駅の南方約5.1kmに位置する。
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：293㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：北6m 市道
用 途 指 定 等：都市計画区域内（非線引）
第一種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要：住宅のほかに農地も見られる丘陵地の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 3,919,900円
物件2 2,359,577円

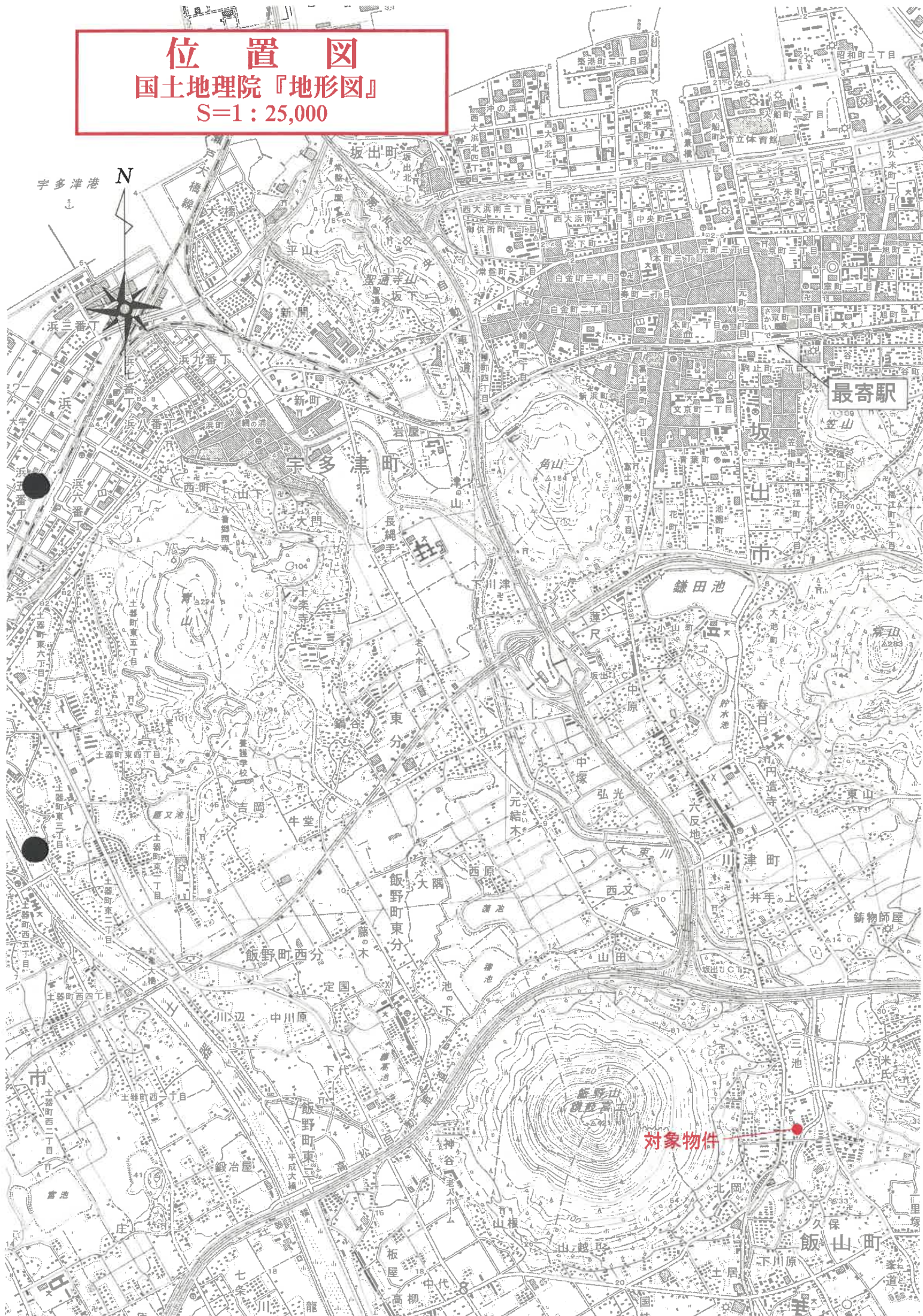
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写
- 4 各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図（概略）
- 6 建物間取図（概略）

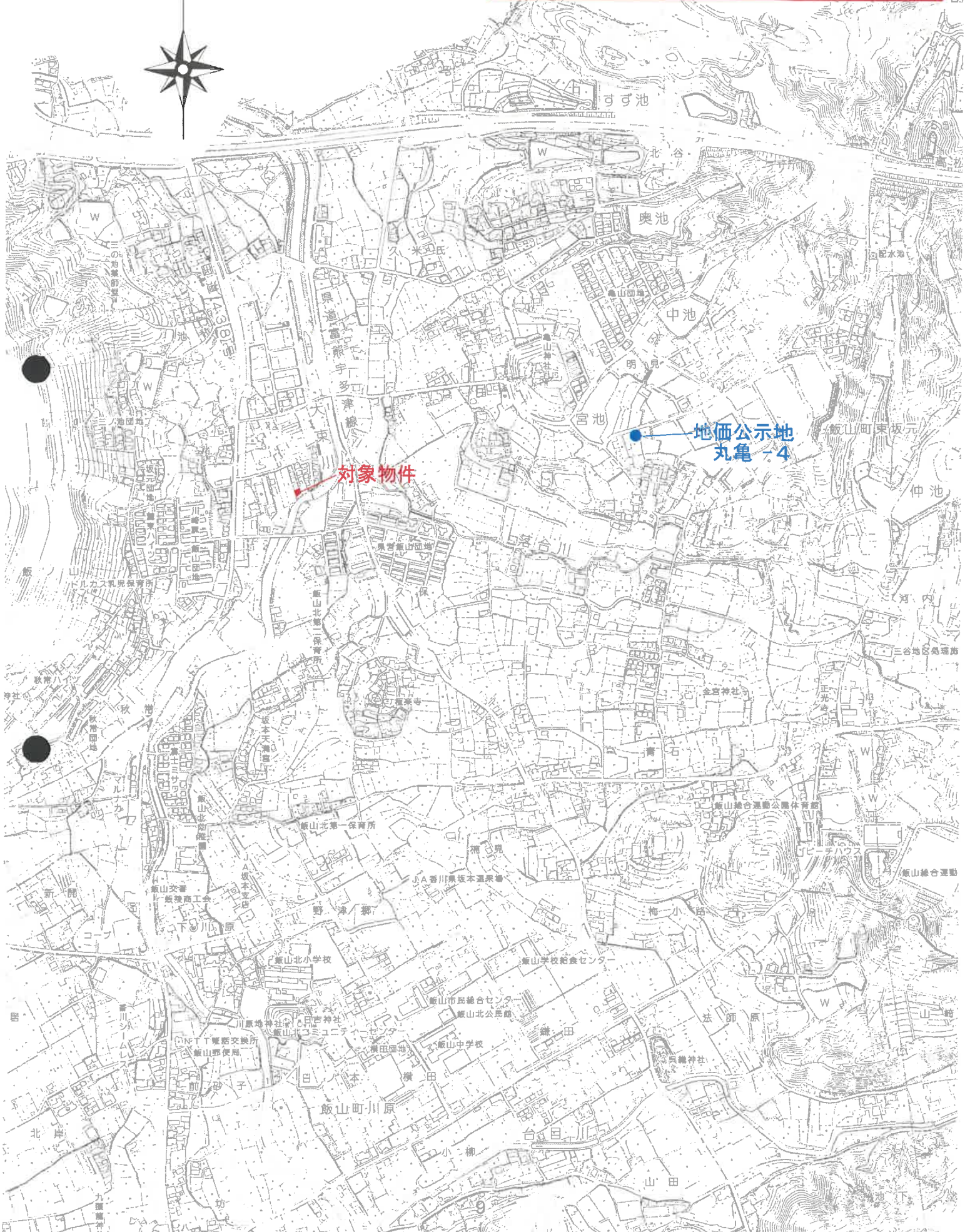
以 上

位置図
国土地理院『地形図』
S=1:25,000

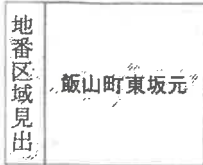


位 置 図

丸亀市役所『丸亀市全図2』
S=1 : 10,000



公函写



A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成25年7月18日

公用

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5月21日 高松法務局

A3版をA4版に縮小

各階平面図

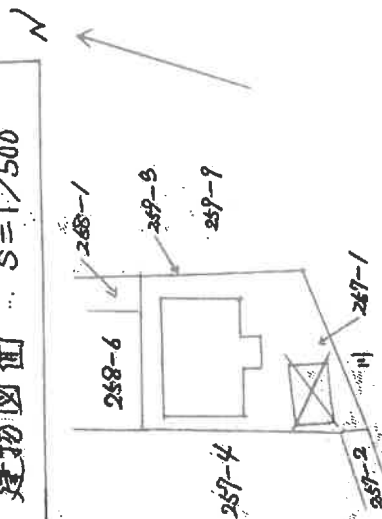
建物図面 S=1/500

257番1

家屋番号

建物の所在 丸亀市飯山町東坂元字秋第257番地1

建物図面



作成者

縮尺 1/500

申請人

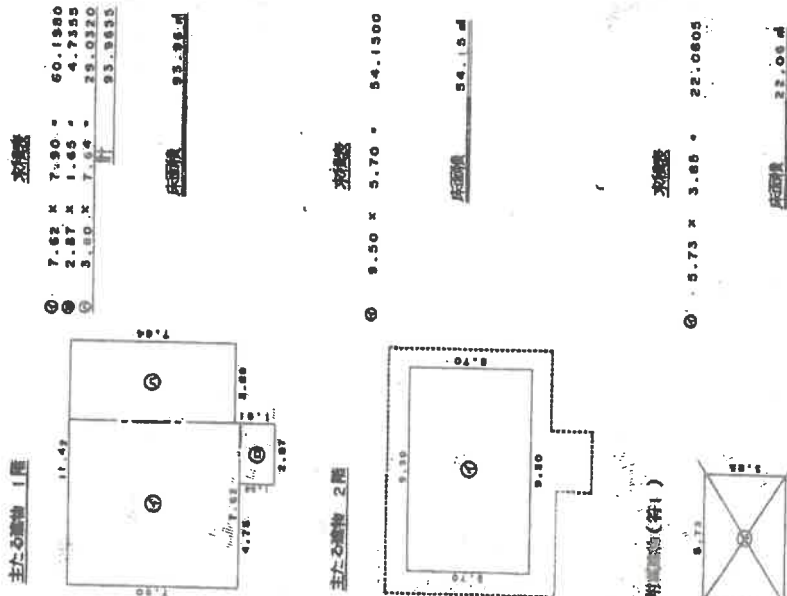
縮尺 1/500

登記年月日：平成25年7月18日

公用

各階平面図

1253663

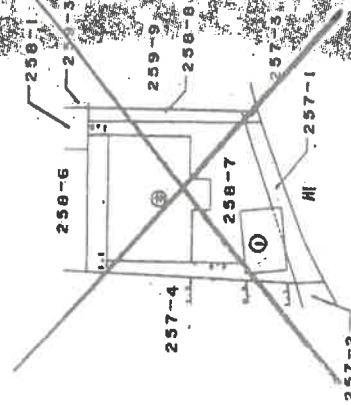


建物平面図

255057-257号

建築物の所在
林野部飯山町東坂元字秋常2550番地1、257番地1

丸亀市



昭和11年5月13日登記

作製者

作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

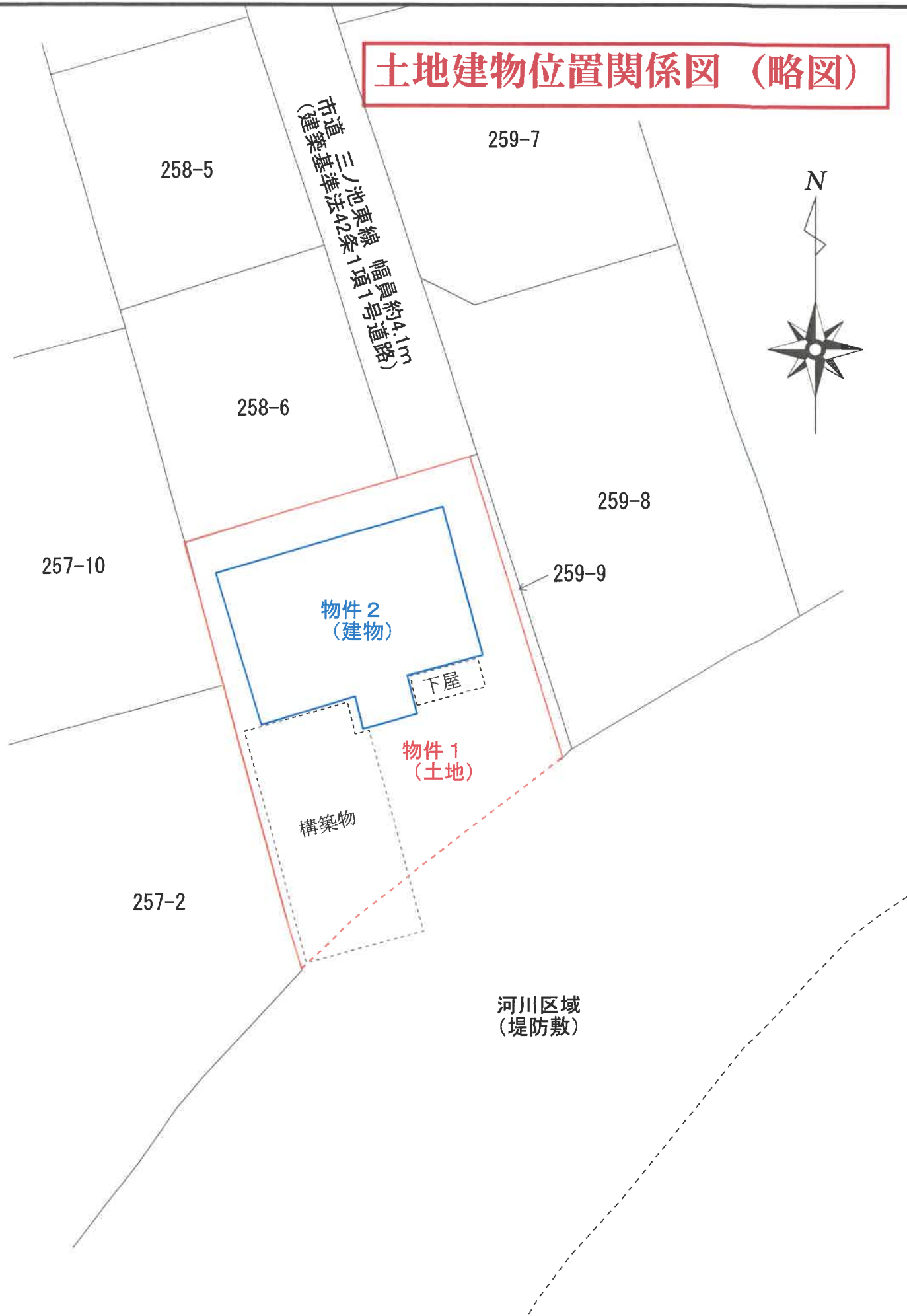
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(高松法務局丸亀支局管轄)

令和7年5月21日 高松法務局

登記官

A3版をA4版に縮小

土地建物位置関係図（略図）



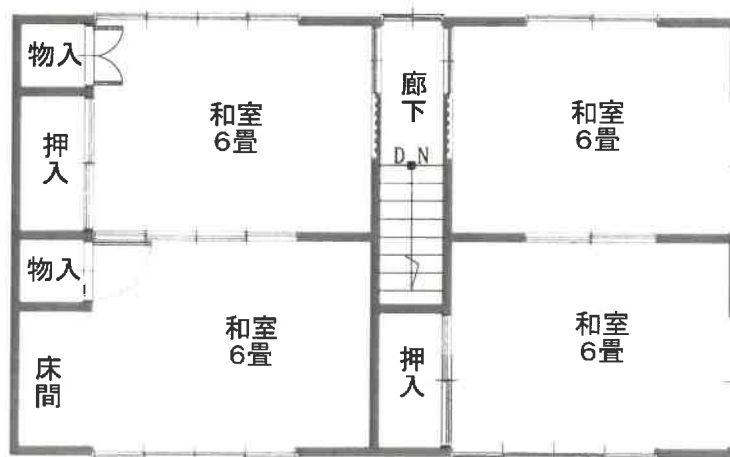
※ 公図に基づく概略図であり、現況と相違する可能性がある。

建物間取図（概略） 物件 2

1 階部分



2 階部分



(注) 概略図であり現況と相違する場合がある。

(S=1 : 100)