

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 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 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）
3～6	19,210,000 15,368,000	一括	3,842,000	193,975	18,255
3	7,820,000				
4	3,030,000				
5	4,180,000				
6	4,180,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 3 | 所 在 | 善通寺市原田町字四条 |
| | 地 番 | 5 3 3 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 2 8. 5 9 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 善通寺市原田町字四条 5 3 3 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 5 3 3 番 3 の 1 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 9. 0 5 平方メートル
2 階 6 9. 1 4 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 善通寺市原田町字四条 5 3 3 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 5 3 3 番 3 の 2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 4. 2 7 平方メートル
2 階 1 1 9. 2 4 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 善通寺市原田町字四条 5 3 3 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 5 3 3 番 3 の 3 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 4. 2 7 平方メートル
2 階 1 1 9. 2 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9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 松 家 由 奈

1 不動産の表示

【物件番号3～6】

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。

【物件番号4】

・本件所有者が占有している。

【物件番号5】

・201号室につき、Cが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。

ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

・上記以外の部分につき、本件所有者が占有している。

【物件番号6】

・202号室につき、Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

・上記以外の部分につき、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

- 3 所 在 善通寺市原田町字四条
地 番 5 3 3 番 3
地 目 宅地
地 積 1 2 2 8. 5 9 平方メートル
- 4 所 在 善通寺市原田町字四条 5 3 3 番地 3
家屋 番号 5 3 3 番 3 の 1
種 類 店舗・居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 8 9. 0 5 平方メートル
2 階 6 9. 1 4 平方メートル
- 5 所 在 善通寺市原田町字四条 5 3 3 番地 3
家屋 番号 5 3 3 番 3 の 2
種 類 共同住宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 1 4. 2 7 平方メートル
2 階 1 1 9. 2 4 平方メートル
- 6 所 在 善通寺市原田町字四条 5 3 3 番地 3
家屋 番号 5 3 3 番 3 の 3
種 類 共同住宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 1 4. 2 7 平方メートル
2 階 1 1 9. 2 4 平方メートル

令和7年(ケ)第61号
令和7年7月15日受理
令和7年8月5日提出



現況調査報告書

(物件3～6)

高松地方裁判所

執行官 竹村 優司

(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

- 3 所 在 善通寺市原田町字四条
地 番 5 3 3 番 3
地 目 宅地
地 積 1 2 2 8. 5 9 平方メートル
- 4 所 在 善通寺市原田町字四条 5 3 3 番地 3
家屋 番号 5 3 3 番 3 の 1
種 類 店舗・居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 8 9. 0 5 平方メートル
2 階 6 9. 1 4 平方メートル
- 5 所 在 善通寺市原田町字四条 5 3 3 番地 3
家屋 番号 5 3 3 番 3 の 2
種 類 共同住宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 1 4. 2 7 平方メートル
2 階 1 1 9. 2 4 平方メートル
- 6 所 在 善通寺市原田町字四条 5 3 3 番地 3
家屋 番号 5 3 3 番 3 の 3
種 類 共同住宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 1 4. 2 7 平方メートル
2 階 1 1 9. 2 4 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	善通寺市原田町533番地3		
土地	物件3		
現況地目	☒ 宅地（物件 3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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4		
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 上記の者が本建物の1階部分を店舗として、2階部分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 保管開始日 支部 令和 年()第 号 令和 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	善通寺市原田町533番地3		
土地	物件3		
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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5		
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（C） 上記の者（その他の者（C））が本建物の201号室を居宅として使用している 上記の者（建物所有者）が本建物の上記以外の部屋全てを管理占有している。 ☒ 「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 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	善通寺市原田町533番地3		
土地	物件3		
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (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6		
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(B) 上記の者(その他の者(B))が本建物の202号室を居宅として使用している 上記の者(建物所有者)が本建物の上記以外の部屋全てを管理占有している。 ☒ 「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 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件6関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 202号室	
占有者		☐ 債務者 ☒ B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ A(所有者) ☒ B(占有者))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成29年 6月 1日	
最初の 契約等	契約日	平成29年 6月 1日	
	期間	平成29年 6月 1日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐前払 (分 円) ☐相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

(5 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件5関係)		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 201号室	
占有者	☐ 債務者 ☒ C	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(所有者) ■C(占有者))の陳述/■提示文書(賃貸借契約書)の要旨		
占有権原	☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	平成18年 3月 6日	
最初の契約日	平成18年 2月22日	
契約等	期間	平成18年 3月 6日から ☒ 平成20年 3月 5日まで2年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類別	☐ 合意更新 ☒ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 6年 3月 6日から ☒ 令和 8年 3月 5日まで2年間 ☐ 期間の定めなし
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金 60,000円 (毎月末日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ☒ ある (■敷金 180,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

(6 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 (物件3～6土地建物所有者)	1 私は本件物件3～6土地建物の所有者です。 2 物件4建物は、1階部分を私が喫茶店を経営して使っています。2階部分は私と夫が居宅として利用しています。 建物内は特段に不具合はないと思います。 3 物件6建物はアパートとして私が管理していますが、202号室のみ人が入っています。占有者の B は私の息子で、平成29年6月から無償で入居させています。 4 物件5建物はアパートとして私が管理しています。201号室のみ賃借人が入居しています。賃貸借契約書を提示します。201号室以外は空き部屋です。
■B (物件6建物202号室占有者)	1 私は平成29年6月から物件6建物の202号室の占有者です。 2 私は本件建物の所有者 A の息子です。親子関係であることから無償で入居しています。使用貸借関係です。現在は1人と犬一匹で暮らしています。 建物内では特段に不具合はありません。
■C (物件5建物201号室占有者)	1 私は物件5建物201号室の占有者です。 2 平成18年3月から入居しています。契約内容は賃貸借契約書のとおりです。ずっと更新して現在までできています。 3 室内は大きな不具合はありません。ただ、設備として付いていたエアコンが故障して動かなくなっています。ワンルーム的に利用しているので私に取り付けたエアコンでなんとかこなっています。また、入居当初から備え付けのリビングの照明が故障していて豆球しか点かない状態です。ただ、賃貸人には何も言っていない。

(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 本件受命物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況から2～4枚目記載のとおり認めた。
- 2 善通寺市役所及び香川県中讃土木事務所での調査では、本件土地は都市計画区域内の非線引区域に存在し、北西側を幅員約9.5mの香川県道（建築基準法42条1項1号道路）に接道している。
- 3 物件3土地の範囲は、現況上明らかである。14条1項地図は存在している。
- 4 物件4、5、6建物については、経年（築後約26年経過）劣化が見受けられる。ただ、特段大きな不具合は見られなかった。

物件6建物の202号室内では小型犬一匹を飼っている。

- 5 善通寺市土地改良区によると、「本件土地周辺の水路維持管理協力金の徴収については、自治会に任せているので、自治会に聞いていただけないでしょうか。」とのことであった。

※ 上記、関係人の陳述及び関係資料等により2～4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7月16日(水) 9:00-9:20	法務局(丸亀支局)	公図公簿等閲覧等調査
令和7年7月18日(金) 14:00-14:30	物件所在地 (物件3~6)	接道外観等調査
令和7年7月18日(金) 14:45-15:05	物件所在地 (物件1, 2)	接道外観等調査
令和7年7月30日(水) 15:00-15:30	物件所在地 (物件1, 2)	立入調査 評価人同行
令和7年7月30日(水) 15:00-15:30	物件所在地 (物件3~6)	立入調査(所有者立会)、但し、物件5建物201号室を除く 評価人同行
令和7年8月2日(土) 10:00-10:20	物件所在地 (物件3~6)	立入調査(占有者立会)
令和7年8月4日(月) 14:30-14:40	坂出市江尻町 香川県中讃土木事務所	公法上の規制等調査
令和7年8月4日(月) 15:10-15:20	丸亀市飯山町川原 香川県広域水道企業団中讃 ブロック統括センター	上水関係調査
令和7年8月4日(月) 16:00-16:40	善通寺市役所	公法上の規制等調査
令和7年8月5日(火) 9:00-9:10	当庁(電話)	物件1, 2占有者から事情聴取

(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 / 300

令和 7年(ケ)第 61号



道

575-16

物件3 土地

ゴミステーション
電柱

照明灯

533-1

531-1

531-3

531-4

531-6

532-3

物件6 建物

物件4 建物

物件5 建物

物置(動産)
(LPガス貯蔵設備)

共同住宅
駐車場⑤

共同住宅
駐車場⑥

共同住宅
駐車場⑦

共同住宅
駐車場④

533-3

店舗駐車場

約9.5m幅員
主要地方道善通寺府中線
(建築基準法42条1項1号)

道

店舗看板
水路

照明灯

534-4

534-1

534-7

535-2

534-11

534-13

(// 枚目)

写真撮影位置・方向

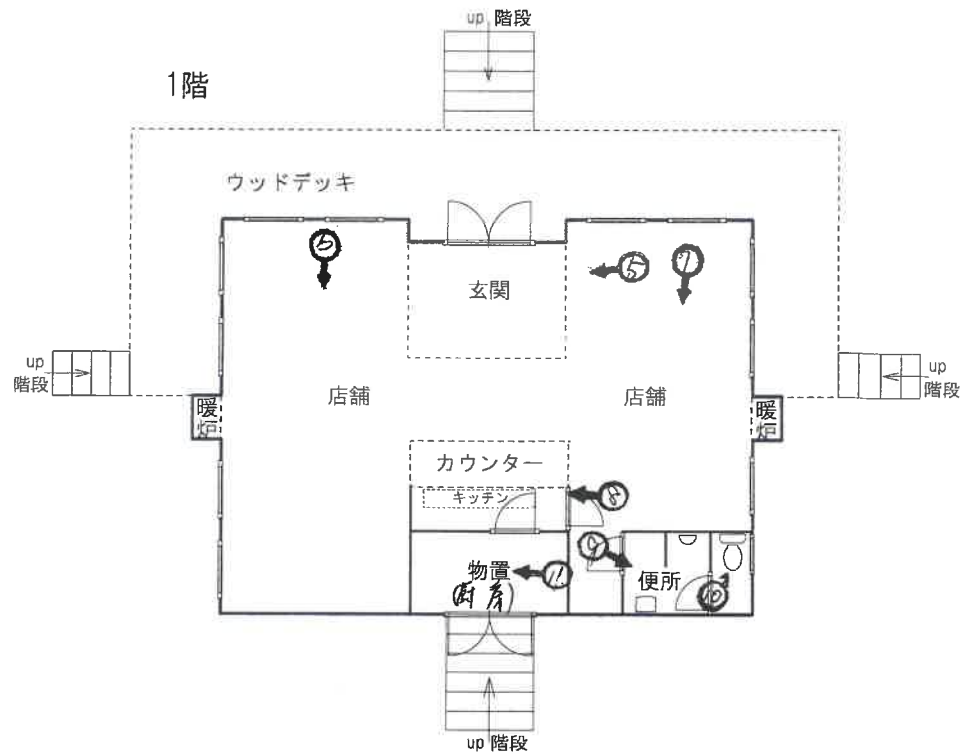
※概測に基づく図面であり、現況と相違する場合がある。
隣接地の地番は、公図に基づいて記載している。

建物間取図（概略）

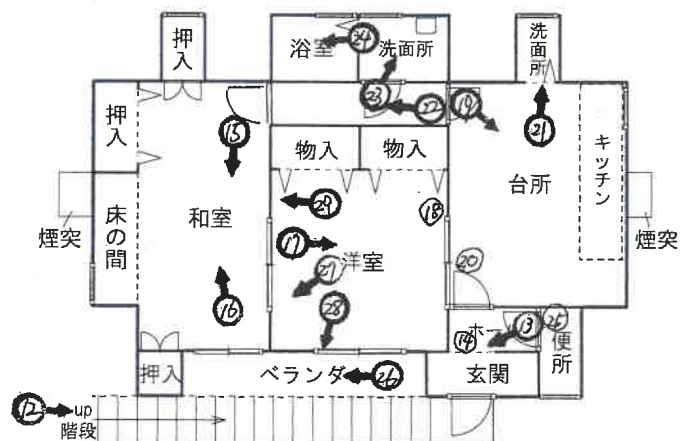
S = 1 / 150

令和 7（ケ）第 61号

物件 4



2階



※概略図であり、現況と相違する場合がある。

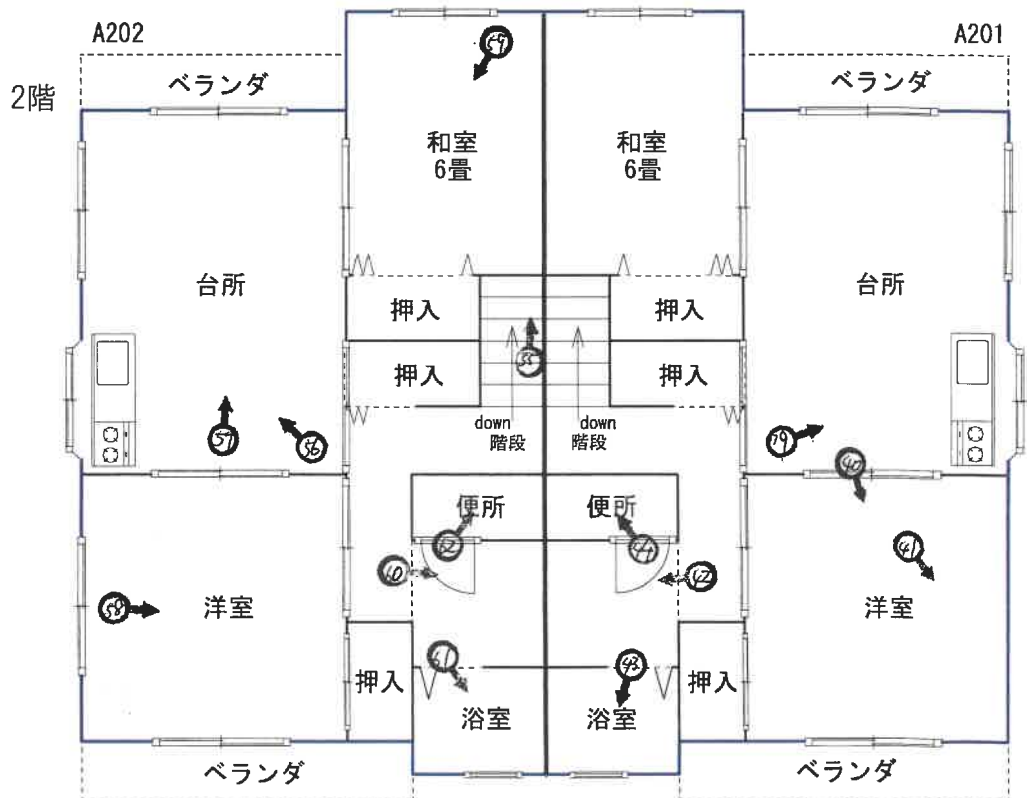
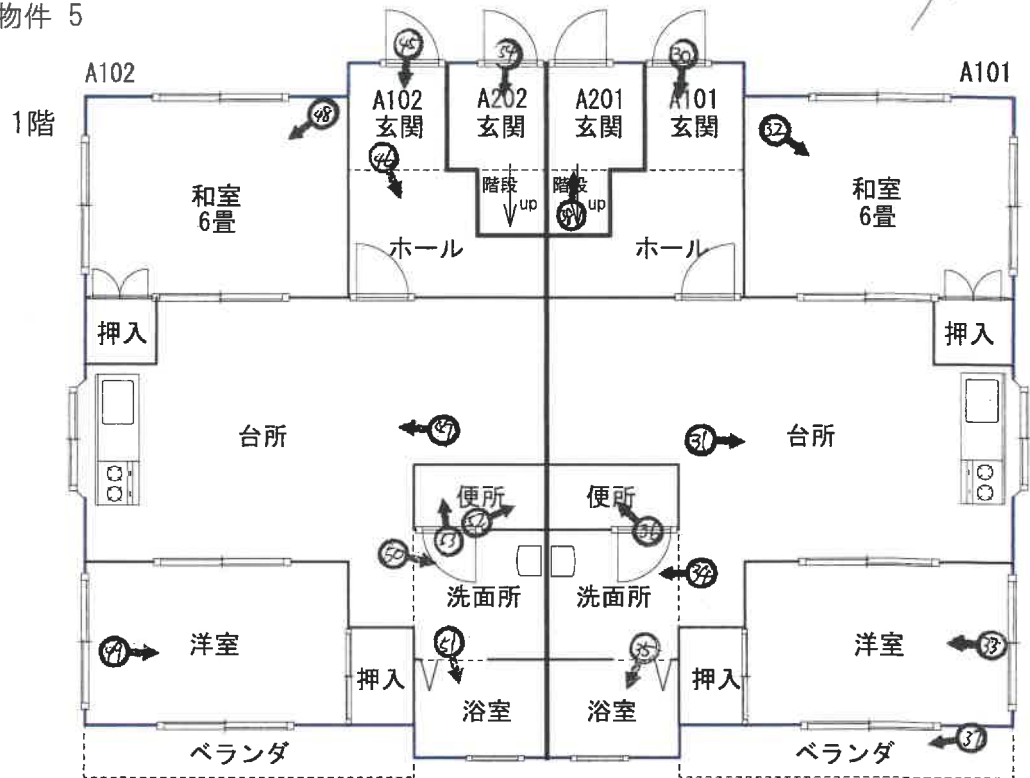
(12枚目)

写真撮影位置・方向

建物間取図（概略）

S = 1 / 100

令和 7（ケ）第 61号
物件 5



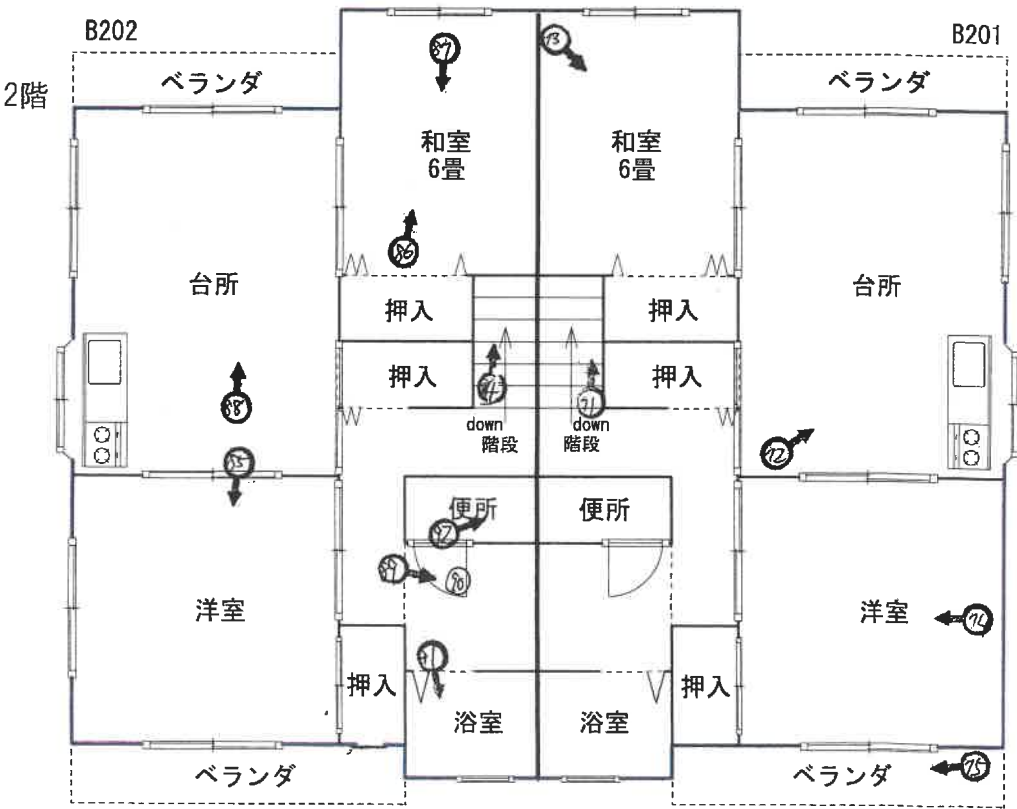
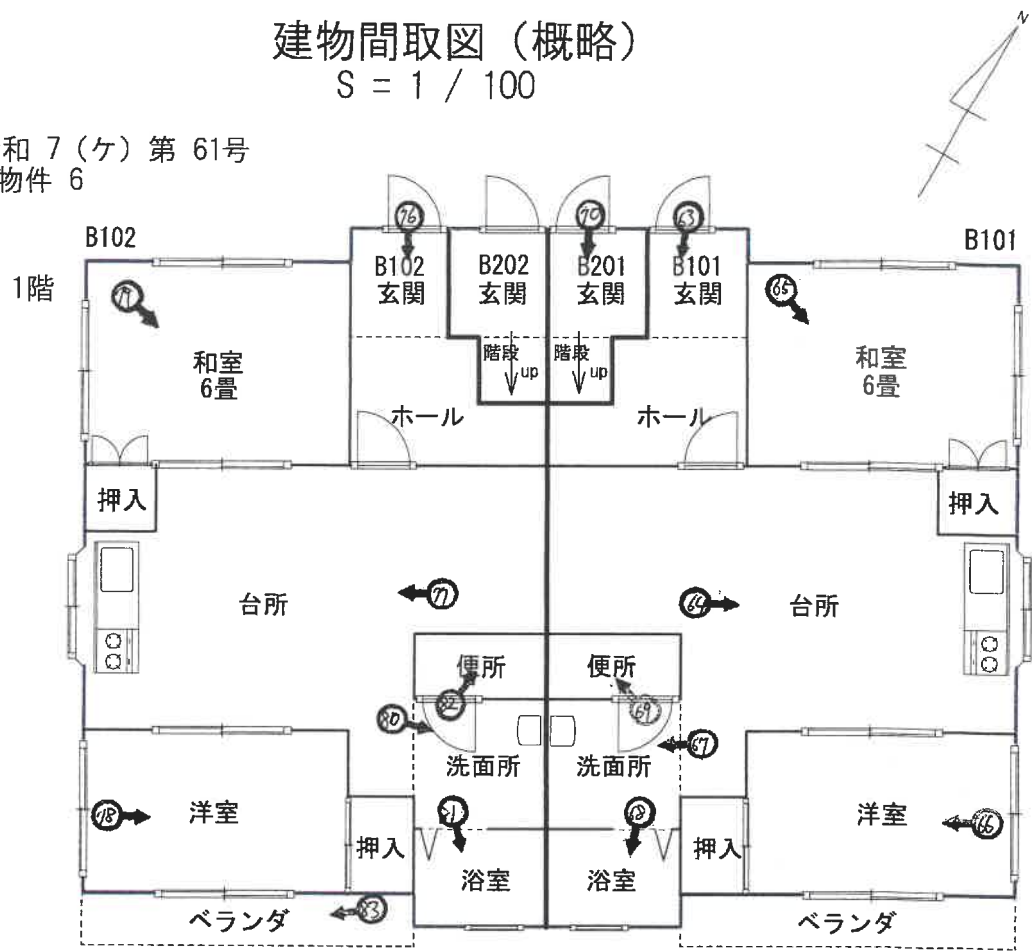
※概略図であり、現況と相違する場合がある。

写真撮影位置・方向

建物間取図（概略）

S = 1 / 100

令和 7（ケ）第 61号
物件 6



※概略図であり、現況と相違する場合がある。

(/4枚目)

写真撮影位置・方向

1



受命物件の状況

2



物件 6 建物北側の状況

物件 3

物件 6

物件 5

物件 4

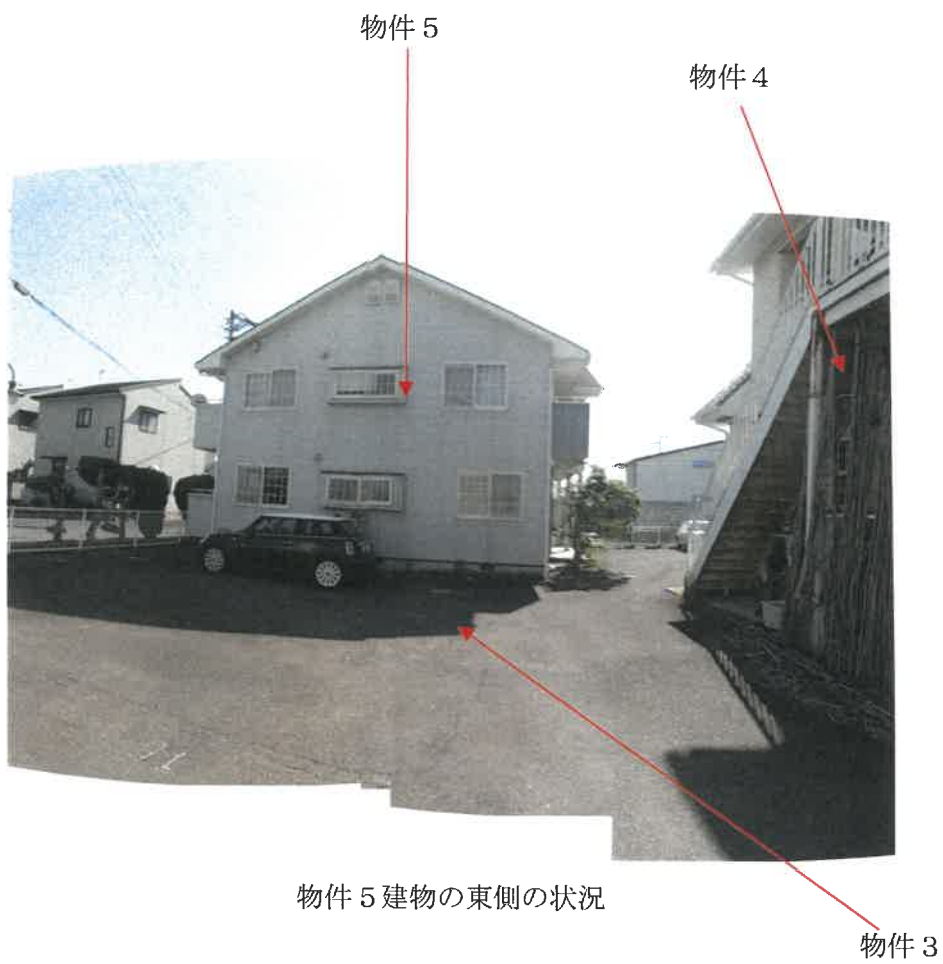
3



物件 4, 5, 6 建物の状況

物件 3

4



5



物件4建物の1階店舗部分の状況

6



物件4建物の1階店舗部分の状況

7



物件 4 建物の 1 階店舗部分の状況

8



物件 4 建物の 1 階店舗部分の状況



物件4建物の1階店舗部分のトイレの状況



物件4建物の1階店舗部分のトイレの状況

1 1



物件 4 建物の 1 階店舗部分の厨房の状況

1 2



物件 4 建物の 2 階居宅部分への階段の状況

1 3



物件4建物の2階居宅部分の玄関周りの状況

1 4



物件4建物の2階居宅部分の玄関付近壁の壁紙の破損の状況

1 5



物件 4 建物の 2 階居宅部分の南東側和室の状況

1 6



物件 4 建物の 2 階居宅部分の南東側和室の状況

17



物件4 建物の2階居宅部分の洋室の状況

18



物件4 建物の2階居宅部分の洋室のDK側の床の損傷状況

19



物件4 建物の2階居宅部分のDKの状況

20



物件4 建物の2階居宅部分のDKの床の損傷状況

2 1



物件 4 建物の 2 階住宅部分の洗濯機置場の状況

2 2



物件 4 建物の 2 階住宅部分の北西側廊下の状況

2 3



物件 4 建物の 2 階居宅部分の洗面脱衣所の状況

2 4



物件 4 建物の 2 階居宅部分の浴室の状況

25



物件4 建物の2階居宅部分のトイレの状況

26



物件4 建物の2階居宅部分のベランダの状況

27



物件4 建物の2階居宅部分の洋室の壁の壁紙の汚れの状況

28



物件4 建物の2階居宅部分の洋室の壁の壁紙の汚れの状況



物件4建物の2階居宅部分の洋室の壁の壁紙の損傷状況

30



物件5建物101号室玄関付近の状況

31



物件5建物101号室LDKの状況

3 2



物件 5 建物 1 0 1 号室北側和室の状況

3 3



物件 5 建物 1 0 1 号室南側洋室の状況

3 4



物件 5 建物 1 0 1 号室洗面脱衣所の状況

3 5



物件 5 建物 1 0 1 号室浴室の状況

36



物件5建物101号室トイレの状況

37



物件5建物101号室ベランダの状況

38



物件5建物201号室玄関付近の状況

39



物件5建物201号室LDKの状況

4 0



物件 5 建物 2 0 1 号室南側洋室の状況

4 1



物件 5 建物 2 0 1 号室南側洋室の状況

4 2



物件 5 建物 2 0 1 号室洗面脱衣所の状況

4 3



物件 5 建物 2 0 1 号室浴室の状況

4 4



物件5建物201号室トイレの状況

4 5



物件5建物102号室玄関周りの状況

4 6



物件5建物102号室玄関の床のシミの状況

床のシミ

47



物件5建物102号室LDKの状況

48



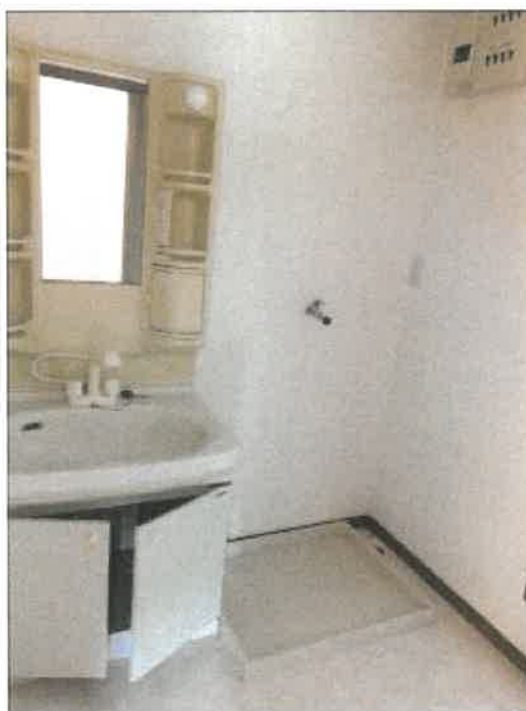
物件5建物102号室北側和室の状況

49



物件5建物102号室南側洋室の状況

50



物件5建物102号室洗面脱衣所の状況

51



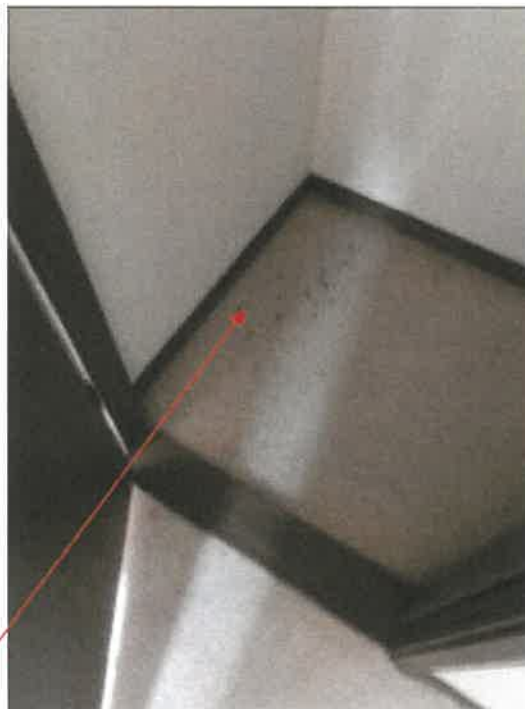
物件5建物102号室浴室の状況

5 2



物件 5 建物 1 0 2 号室トイレの状況

5 3



物件 5 建物 1 0 2 号室トイレの床の汚れの状況

汚れ

5 4



物件 5 建物 2 0 2 号室玄関周りの状況

5 5



物件 5 建物 2 0 2 号室階段の状況

5 6



物件5建物202号室LDKの状況

5 7



物件5建物202号室LDKの状況

58



物件5建物202号室南側洋室の状況

59



物件5建物202号室北側和室の状況

6 0



物件 5 建物 2 0 2 号室洗面脱衣所の状況

6 1



物件 5 建物 2 0 2 号室浴室の状況

6 2



物件5建物202号室トイレの状況

6 3



物件6建物101号室玄関周りの状況

6 4



物件6建物101号室LDKの状況

6 5



物件 6 建物 1 0 1 号室北側和室の状況

6 6



物件 6 建物 1 0 1 号室南側洋室の状況

67



物件6建物101号室洗面脱衣所の状況

68



物件6建物101号室浴室の状況

69



物件6建物101号室トイレの状況

7 0



物件 6 建物 2 0 1 号室玄関周りの状況

7 1



物件 6 建物 2 0 1 号室階段の状況

7 2



物件6建物201号室LDKの状況

7 3



物件6建物201号室北側和室の状況

7 4



物件 6 建物 2 0 1 号室南側洋室の状況

7 5



物件 6 建物 2 0 1 号室ベランダの状況

7 6



物件6建物102号室玄関付近の状況

7 7



物件6建物102号室LDKの状況

78



物件6建物102号室南側洋室の状況

79



物件6建物102号室北側和室の状況

8 0



物件 6 建物 1 0 2 号室洗面脱衣所の状況

8 1



物件 6 建物 1 0 2 号室浴室の状況

82



物件6建物102号室トイレの状況

83



物件6建物102号室ベランダの状況

84



物件6建物202号室玄関付近の状況

85



物件6建物202号室南側洋室の状況

86



物件6建物202号室北側和室の状況

87



物件6建物202号室北側和室の状況

88



物件6建物202号室LDKの状況

89



物件6建物202号室洗面脱衣所の状況

9 0



物件 6 建物 2 0 2 号室洗面脱衣所の床の汚れの状況

9 1



物件 6 建物 2 0 2 号室浴室の状況



物件6建物202号室トイレの状況

令和7年(ケ)第 61号
令和7年7月30日現地調査
令和7年8月5日評価



高松地方裁判所 御中

評価書

(物件3～6)

評価人 不動産鑑定士

鈴木祐司

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 19,210,000 円	
内 訳 価 格	
物件 3 (土地)	金 7,820,000 円
物件 4 (建物)	金 3,030,000 円
物件 5 (建物)	金 4,180,000 円
物件 6 (建物)	金 4,180,000 円

- 1 一括価格は、物件 3 乃至 6 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 3 の内訳価格は物件 4、5 及び 6 の土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 4、5 及び 6 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、瑕疵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	種類	所在等	登 記	現況
3	土地	所 在 地 番 地 目 地 積	善通寺市原田町字四条 5 3 3 番 3 宅地 1,228.59 m ²	同左
4	建物	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	善通寺市原田町字四条 5 3 3 番地 3 5 3 3 番 3 の 1 店舗・居宅 木造スレート葺 2 階建 1階: 89.05 m ² 2階: 69.14 m ² 延 : 158.19 m ²	同左
5	建物	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	善通寺市原田町字四条 5 3 3 番地 3 5 3 3 番 3 の 2 共同住宅 木造スレート葺 2 階建 1階: 114.27 m ² 2階: 119.24 m ² 延 : 233.51 m ²	同左
6	建物	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	善通寺市原田町字四条 5 3 3 番地 3 5 3 3 番 3 の 3 共同住宅 木造スレート葺 2 階建 1階: 114.27 m ² 2階: 119.24 m ² 延 : 233.51 m ²	同左
番号	特 記 事 項			
—	—			

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（物件3）

位 置・交 通	J R土讃 線 金蔵寺 駅 の 東 方約 2 k m (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、店舗、事業のほか、一般住宅も混在する主要地方道沿線の地域である。
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 : 非線引都市計画区域内 用途地域 : 無指定 建 ぺ い 率 : 70% 容 積 率 : 200% 防 火 規 制 : ー その他の規制 : ー
画 地 条 件	面 積 : 1,228.59 m ² 間 口 : 約43m 奥 行 : 約28m 形 状 : 略長方形地 地 勢 : 略平坦
接面道路の状況	北西側で幅員約9.5mの主要地方道善通寺府中線（建築基準法42条1項1号）に略等高に接面。
土地の利用状況 及び隣地の状況等	・物件3は、物件4・5・6建物の敷地として利用されているほか、店舗及び共同住宅の駐車場として利用されている。 ・物件3土地の範囲については、現況上明らかである。 ・物件3土地中央付近（物件4建物南東側）に物置（動産、LPガス貯蔵庫）がある。北東端付近に電柱、ゴミステーションがある。 ・（詳細は現況調査報告書、土地建物位置関係図のとおり） ・周囲は店舗、戸建住宅等
供給処理施設	上 水 道 : 有 ガス配管 : 無 公共下水道 : 無
特 記 事 項	・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定…無 ・土壌汚染の有無…登記等及び関係者の陳述によれば、過去に汚染物質使用の履歴は確認できず、土壌汚染の可能性は低いと思料される。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

(1) 物件 4

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 : 平成11年9月25日 新築（登記記載） 経 過 年 数 : 約 26 年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了状態
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : 窯業系サイディング 内 壁 : クロス貼ほか 天 井 : クロス貼ほか 床 : フローリング、畳ほか 設 備 : 電気、給排水ほか そ の 他 : ー
床面積（現況）	登記数量に略同
現 況 用 途 等	階 層 : 2階建 現 況 用 途 : 店舗・居宅 間 取 : 別紙建物間取図のとおり
建 物 の 品 等	中品等
保守管理の状態	・普通（経年劣化が見られるが、特段に大きな不具合は見受けられなかった。）
建物の利用状況	・建物所有者が1階部分を店舗として、2階部分を居宅として使用している。 （詳細は現況調査報告書のとおり）
特 記 事 項	・設備については、使用可能かどうかは不明である。 ・シロアリ被害については、専門調査機関による調査を要する。 ・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。

(2) 物件5

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 : 平成11年9月25日 新築(登記記載) 経 過 年 数 : 約 26 年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了状態
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : 窯業系サイディング 内 壁 : クロス貼ほか 天 井 : クロス貼ほか 床 : フローリング、畳ほか 設 備 : 電気、給排水ほか そ の 他 : ー
床面積 (現況)	登記数量に略同
現 況 用 途 等	階 層 : 2階建 現 況 用 途 : 共同住宅(4室) 間 取 : 別紙建物間取図のとおり
建 物 の 品 等	中品等
保守管理の状態	・普通(経年劣化が見られるが、特段に大きな不具合は見受けられなかった。)
建物の利用状況	・201号室は賃借人が居宅として使用している。その他の3室は建物所有者が管理占有している。 (201号室 賃貸借契約の概要) 当初契約 平成18年3月6日から2年間 現在の契約 令和6年3月6日から2年間(自動更新) 賃料(月額) 60,000円 敷金 180,000円 (詳細は現況調査報告書のとおり)
特 記 事 項	・設備については、使用可能かどうかは不明である。 ・シロアリ被害については、専門調査機関による調査を要する。 ・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。

(3) 物件 6

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 : 平成11年9月25日 新築(登記記載) 経 過 年 数 : 約 26 年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了状態
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : 窯業系サイディング 内 壁 : クロス貼ほか 天 井 : クロス貼ほか 床 : フローリング、畳ほか 設 備 : 電気、給排水ほか そ の 他 : -
床面積 (現況)	登記数量に略同
現 況 用 途 等	階 層 : 2階建 現 況 用 途 : 共同住宅(4室) 間 取 : 別紙建物間取図のとおり
建 物 の 品 等	中品等
保守管理の状態	・普通(経年劣化が見られるが、特段に大きな不具合は見受けられなかった。)
建物の利用状況	・202号室は使用借人が居宅として使用している。その他の3室は建物所有者が管理占有している。 (詳細は現況調査報告書のとおり)
特 記 事 項	・202号室内では小型犬1匹を飼っている。 ・設備については、使用可能かどうかは不明である。 ・シロアリ被害については、専門調査機関による調査を要する。 ・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。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) 建付地等価格（物件3）

目的土地の建付地価格等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
3	30,300	0.70	1,228.59	1.00	26,058,000

(千円未満四捨五入)

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査・基準地 善通寺（県）－3

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差
 $22,400 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/74 \div 30,300 \text{ 円/㎡}$

◇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 : -

◇地域格差 :

街路条件（幅員、連続性等） $\Delta 8$

環境条件（用途多様性） $\Delta 20$

(相乗積) $\Delta 26$

イ 個別格差 :

画地規模 $\Delta 30$

ウ 地 積 : 公簿数量を採用

エ 建付減価 : -

(2) 建物価格（物件4・5・6）

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
4	190,000	158.19	0.05	1,503,000
5	190,000	233.51	0.05	2,218,000
6	190,000	233.51	0.05	2,218,000
計				5,939,000

(千円未満四捨五入)

ウ 現価率

物件4～6建物は残存耐用年数がほぼ満了しているが、現況利用は可能であるため残存価値を考慮して査定した。

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
3	26,058,000	0.5	法定地上権	13,029,000

(千円未満四捨五入)

イ 土地利用権等割合

物件4～6建物の土地利用権等を法定地上権（土地利用権等割合は50%）と判定し、その範囲は物件3土地全体に及ぶと判断した。

※土地利用権価格等を加算する建物の内訳

	土地利用 権等価格	×	建築面積	÷	総建築 面積	÷	各建物に加算する 土地利用権等価格
物件4建物	13,029,000円		89.05㎡		327.53㎡		+ 3,543,000 円
物件5建物	13,029,000円		119.24㎡		327.53㎡		+ 4,743,000 円
物件6建物	13,029,000円		119.24㎡		327.53㎡		+ 4,743,000 円
計			327.53㎡				

(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
3	26,058,000	△13,029,000	1.0	1.0	0.6	7,820,000
4	1,503,000	+3,543,000	1.0	1.0	0.6	3,030,000
5	2,218,000	+4,743,000	1.0	1.0	0.6	4,180,000
6	2,218,000	+4,743,000	1.0	1.0	0.6	4,180,000
一括価格 (合計)						19,210,000

(万円未満四捨五入)

ウ 占有減価修正 —

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 地価公示価格等

番 号 : 善通寺 (県) — 3
 所 在 : 善通寺市原田町字土居 1 5 2 4 番 5
 価 格 : 22,400 円/㎡
 位 置 : J R 土讃線金蔵寺駅の北東方約1.9km (道路距離)
 価 格 時 点 : 令和6年7月1日
 地 積 : 233 ㎡
 供給処理施設 : 水道
 接 面 街 路 : 北西4m市道
 都市計画区分 : 非線引都市計画区域
 用途 指定 等 : 無指定 (70、200)
 地域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)

物件 3 26,414,685 円
 物件 4 2,473,417 円
 物件 5 3,489,851 円
 物件 6 3,489,851 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、各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以 上

善通寺 (県) - 3

位置図

S = 1/10,000

善通寺市役所「白図」



対象物件



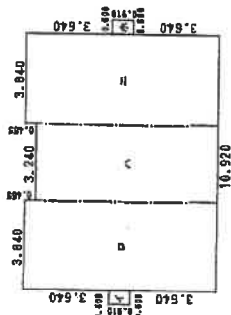


家屋番号 533番3の1
建物の所在 普通寺市原田町字四条533番地3

1610064

(附録八号一四・五)

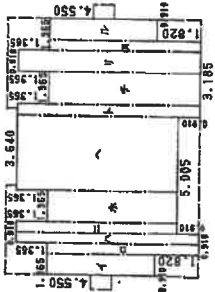
1階平面図



求積表

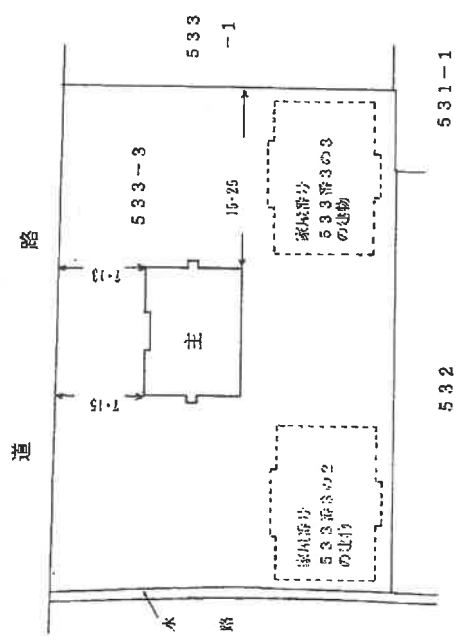
イ	0.910 × 0.600	=	0.546000
ロ	8.190 × 3.840	=	31.449600
ハ	7.735 × 3.240	=	25.061400
ニ	8.190 × 3.840	=	31.449600
ホ	0.910 × 0.600	=	0.546000
合計			89.052600
床面積			89.05㎡

2階平面図



求積表

イ	4.550 × 0.910	=	4.140500
ロ	6.370 × 0.455	=	2.898350
ハ	7.735 × 0.455	=	3.519425
ニ	6.825 × 0.455	=	3.105975
ホ	5.460 × 1.365	=	7.452900
ヘ	6.825 × 3.185	=	21.737625
ト	7.735 × 0.455	=	3.519425
チ	6.370 × 1.365	=	8.695050
リ	7.735 × 0.910	=	7.038850
ヌ	6.370 × 0.455	=	2.898350
ル	4.550 × 0.910	=	4.140500
合計			69.146350
床面積			69.14㎡



※B4判をA4判に縮小

昭和11年10月4日登記

作製者

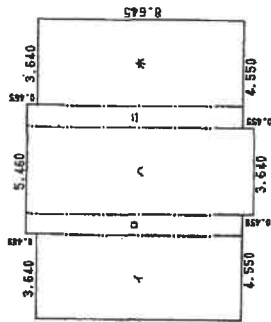
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

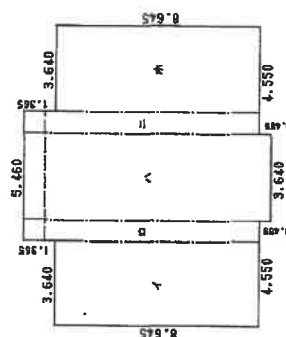
1610065

1階平面図

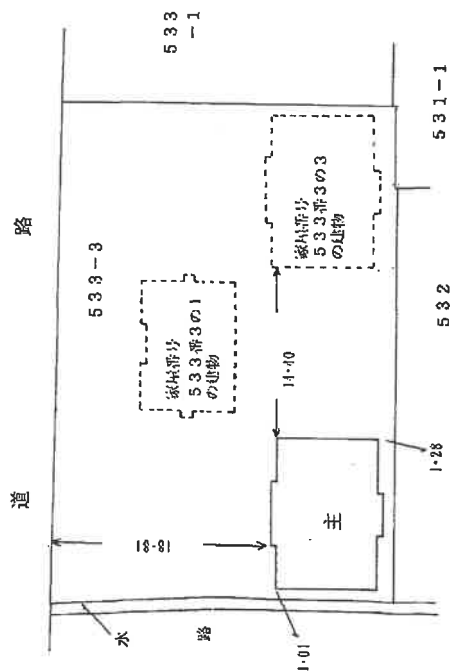


求積表	
イ	8.645 × 3.640 = 31.467800
ロ	9.100 × 0.910 = 8.281000
ハ	9.555 × 3.640 = 34.780200
ニ	9.100 × 0.910 = 8.281000
ホ	8.645 × 3.640 = 31.467800
合計	114.277800
床面積	114.27 m ²

2階平面図



求積表	
イ	8.645 × 3.640 = 31.467800
ロ	10.010 × 0.910 = 9.109100
ハ	10.465 × 3.640 = 38.092600
ニ	10.010 × 0.910 = 9.109100
ホ	8.645 × 3.640 = 31.467800
合計	119.246400
床面積	119.24 m ²



※B4判をA4判に縮小

昭和11年10月4日登記

作製者

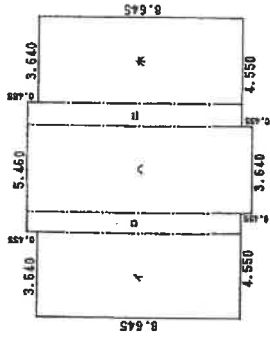
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

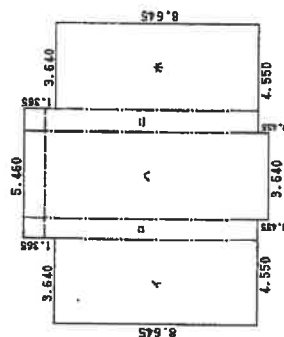
1610066

1階平面図

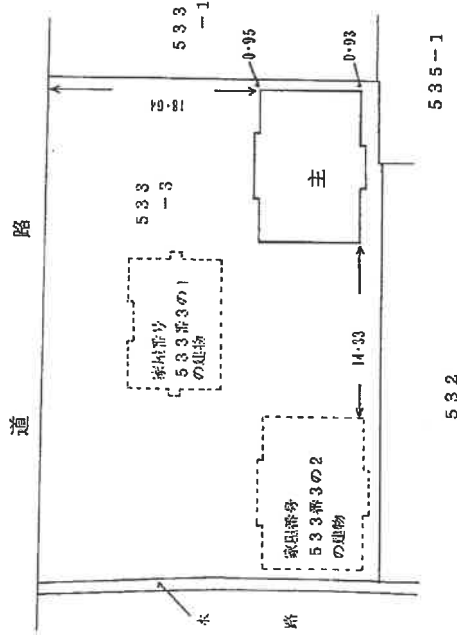


求積表	
イ	8.645 × 3.640 = 31.467800
ロ	9.100 × 0.910 = 8.281000
ハ	9.555 × 3.640 = 34.780200
ニ	9.100 × 0.910 = 8.281000
ホ	8.645 × 3.640 = 31.467800
合計	114.277800
床面積	114.27m ²

2階平面図



求積表	
イ	8.645 × 3.640 = 31.467800
ロ	10.010 × 0.910 = 9.109100
ハ	10.465 × 3.640 = 38.092600
ニ	10.010 × 0.910 = 9.109100
ホ	8.645 × 3.640 = 31.467800
合計	119.246400
床面積	119.24m ²



※B4判をA4判に縮小

昭和 平成 11年10月4日登記

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

令和7年(ケ)第61号

$$S = 1 / 300$$

令和7年(ケ)第61号

物件3 土地

照明灯

店舖駐車場

物件4 建物

物件6 建物

物置(動産)
(LPガス貯蔵設備)

(LPガス貯蔵設備)

住宅、共同住場⑤

✓

住宅⑥

此在區林

④ 住戶共同管理

物件5 建物

住同抹

住宅同業

紅軍

住宅共同

壯年

照明灯

店鋪看板

水品

約9.5m幅員
主要地方道善通寺府中線
(建築基準法42条1項1号)

要地方道善通寺府中線
建築基準法42条1項1号)

建築基準法42条1項1号)

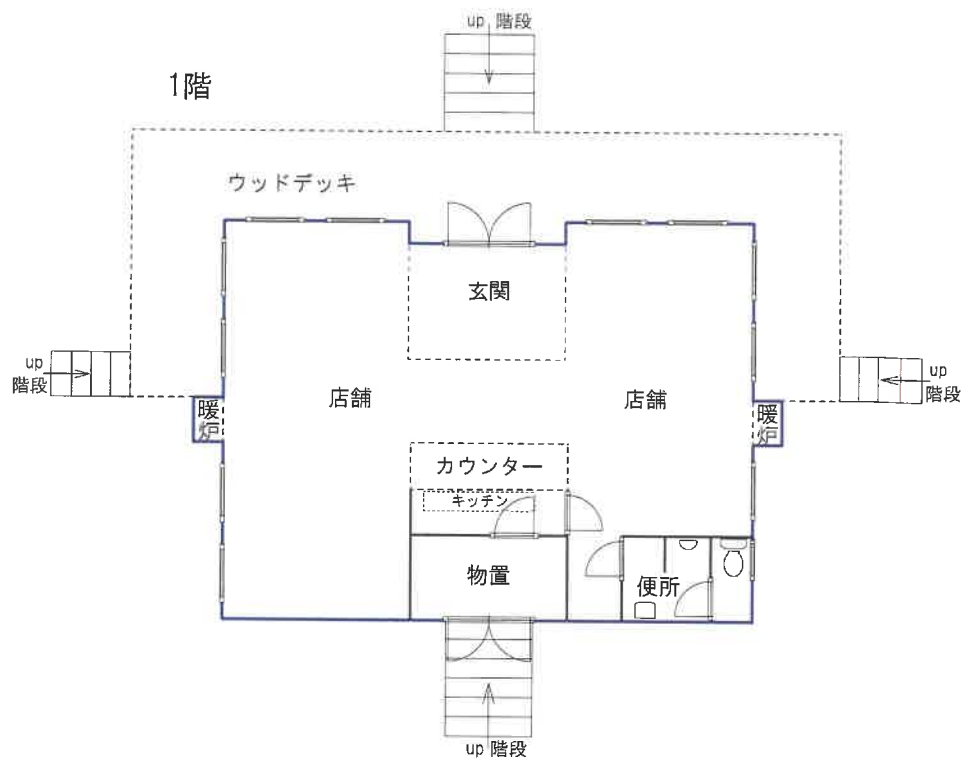
※概測に基づく図面であり、現況と相違する場合がある。
隣接地の地番は、公図に基づいて記載している。

建物間取図（概略）

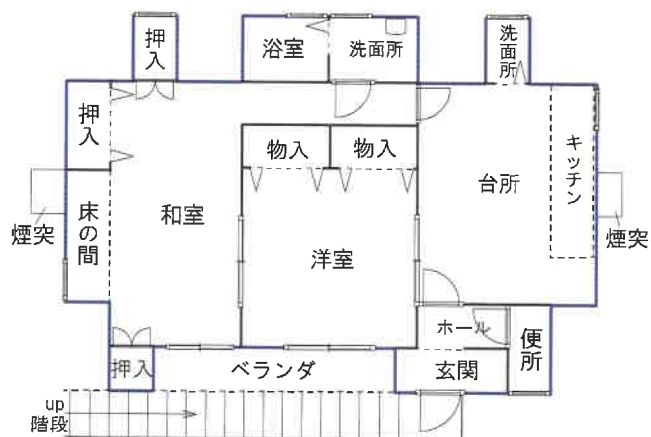
S = 1 / 150

令和 7（ケ）第 61号

物件 4



2階

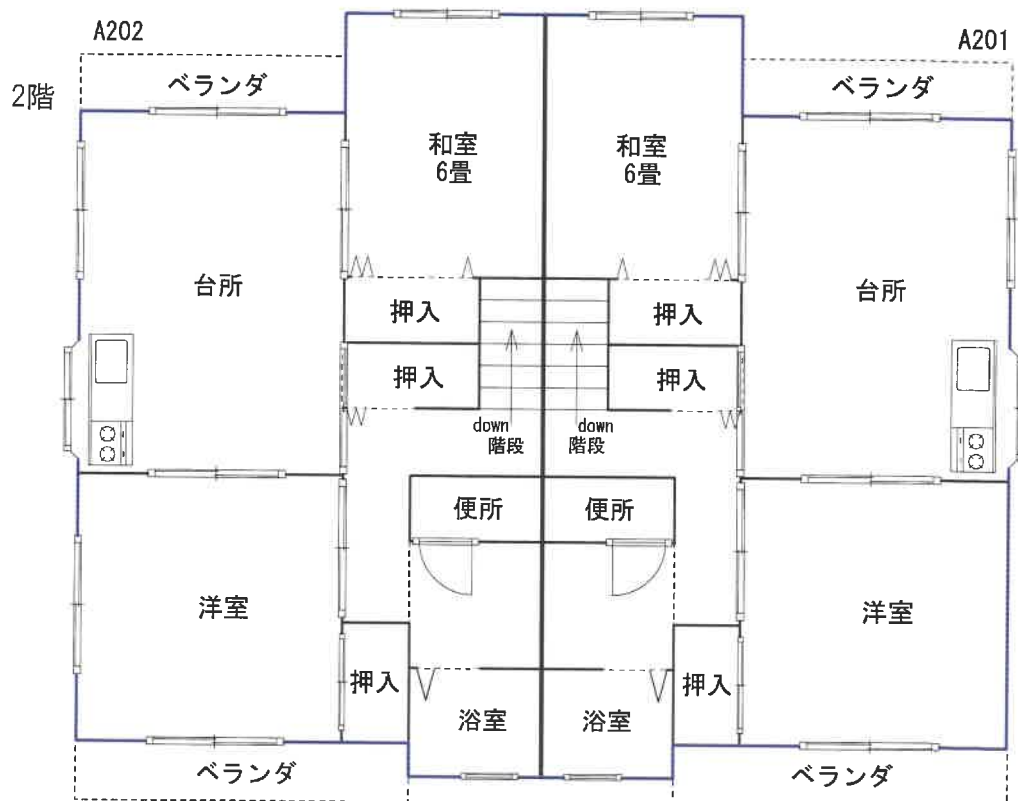
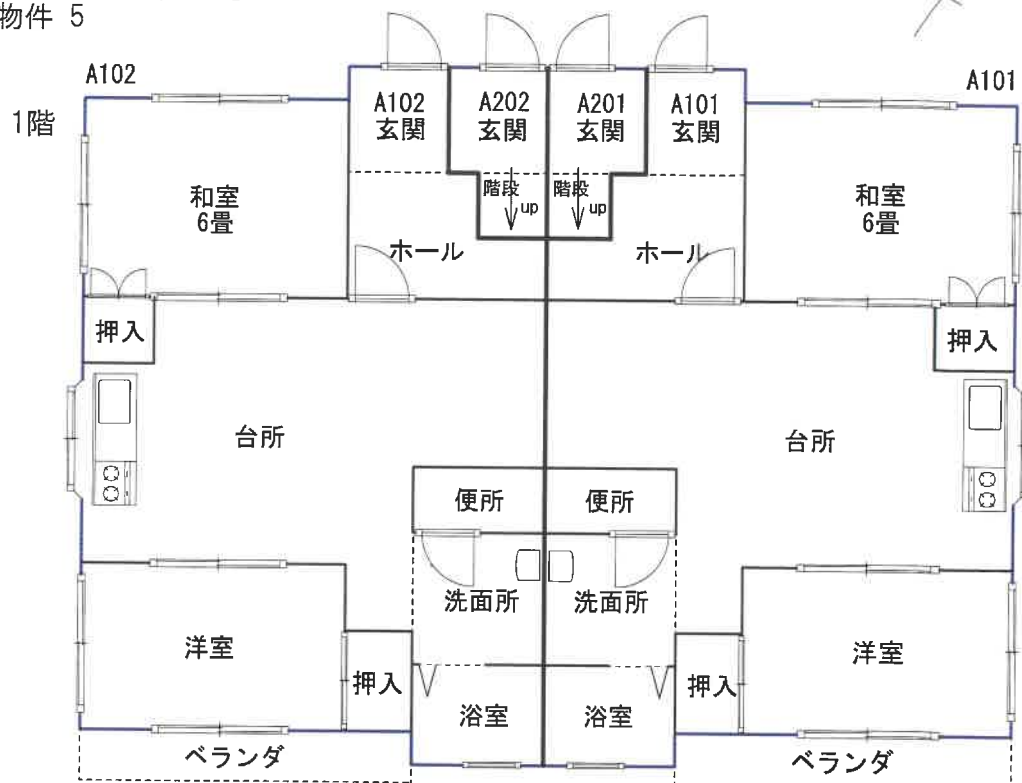


※概略図であり、現況と相違する場合がある。

建物間取図（概略）

S = 1 / 100

令和 7（ケ）第 61号
物件 5

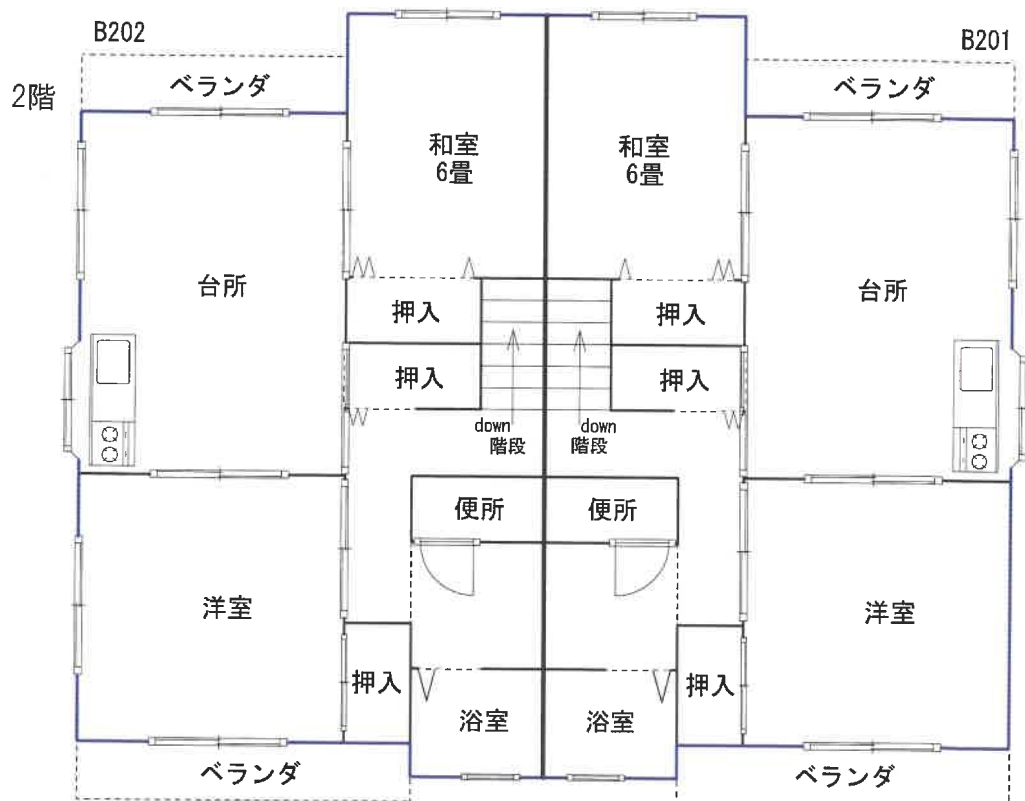
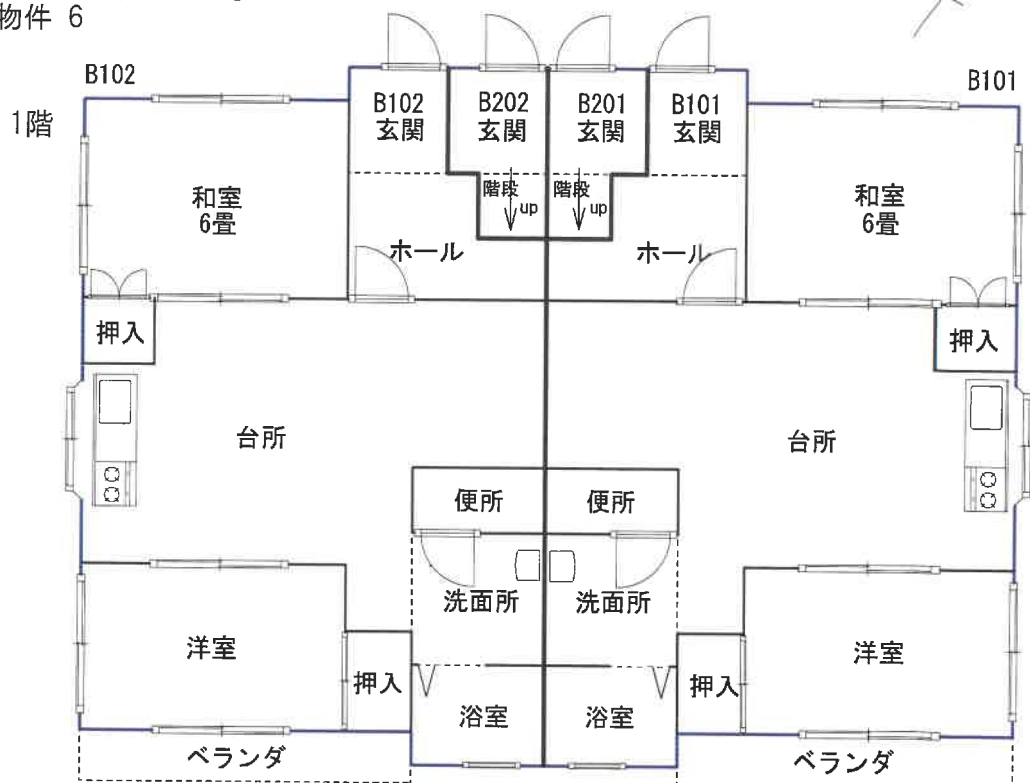


※概略図であり、現況と相違する場合がある。

建物間取図（概略）

S = 1 / 100

令和 7（ケ）第 61号
物件 6



※概略図であり、現況と相違する場合がある。