

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 平 野 誠 宏

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 場 所 令和 8年 1月21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 8年 2月 4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 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。

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, 860, 000 3, 088, 000	一括	772, 000	33, 531	3, 491
1	1, 740, 000				
2	2, 120, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------|
| 1 | 所 在 | 仲多度郡多度津町堀江四丁目 |
| | 地 番 | 4 0 5 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 2 7. 0 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仲多度郡多度津町堀江四丁目 4 0 5 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 4 0 5 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 9 0. 7 2 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11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 平 野 誠 宏

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

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 | 仲多度郡多度津町堀江四丁目 |
| | 地 番 | 4 0 5 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 2 7 . 0 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仲多度郡多度津町堀江四丁目 4 0 5 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 4 0 5 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 9 0 . 7 2 平方メートル |





令和7年(ケ)第31号
令和7年5月20日受理
令和7年6月10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 仲多度郡多度津町堀江四丁目

地 番 405番5

地 目 宅地

地 積 327.07平方メートル

2 所 在 仲多度郡多度津町堀江四丁目405番地5

家屋 番号 405番5

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 90.72平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	香川県仲多度郡多度津町堀江四丁目9番24号			
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
■A (所有者)	1 本件物件は、私の父親の物で、私が相続したものです。本件建物は、昭和55年ころ、父親が新築しました。令和5年9月ころまでは、私も本件建物に居住していましたが、その後は誰も住んでいません。 2 本件建物は、雨漏りしていたところもありましたが、修理はしています。 3 本件物件東側の道路の一部は、個人の方が所有していたようですが、多度津町に寄付したと聞いています。

(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4.7メートルの舗装道路（所有者Bの公衆用道路と多度津町所有の道路が一体となっている。建築基準法42条2項道路）に、北西側は幅員約0.4メートルの水路（所有者A：用悪水路）を隔てて未舗装道路（一部舗装・建築基準法外道路）にそれぞれ接道している。
 - 3 物件1と周囲の土地との境界は、現況上明らかである。縮尺不明の地図に準ずる図面が存在する。物件1の北東側に、405-3（所有者B：公衆用道路）の土地があるが、これまでは通行について支障はなかったようである。多度津町役場によると、当該土地については、Bから寄付をしてもらうことになり、近々所有権移転手続をするとのことであった。なお、本件物件から北西側の水路（所有者A：用悪水路）に雨水を流入していると思われ、本件物件の買受人は、雨水の流入についてAの了解を得ておくことが望ましい。
物件1の南側にはカーポート（土地定着物）が、西側には物置（動産）が2個設置されている。
 - 4 物件2の建物については、経年（築後約45年経過）劣化が認められる。特に廊下の床、台所の床等は、歩くとへこむ部分も多く、劣化が著しいと思料する。また、廊下奥の和室の天井等には雨漏りの痕跡と思われるものも存在している。
- ※ 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。

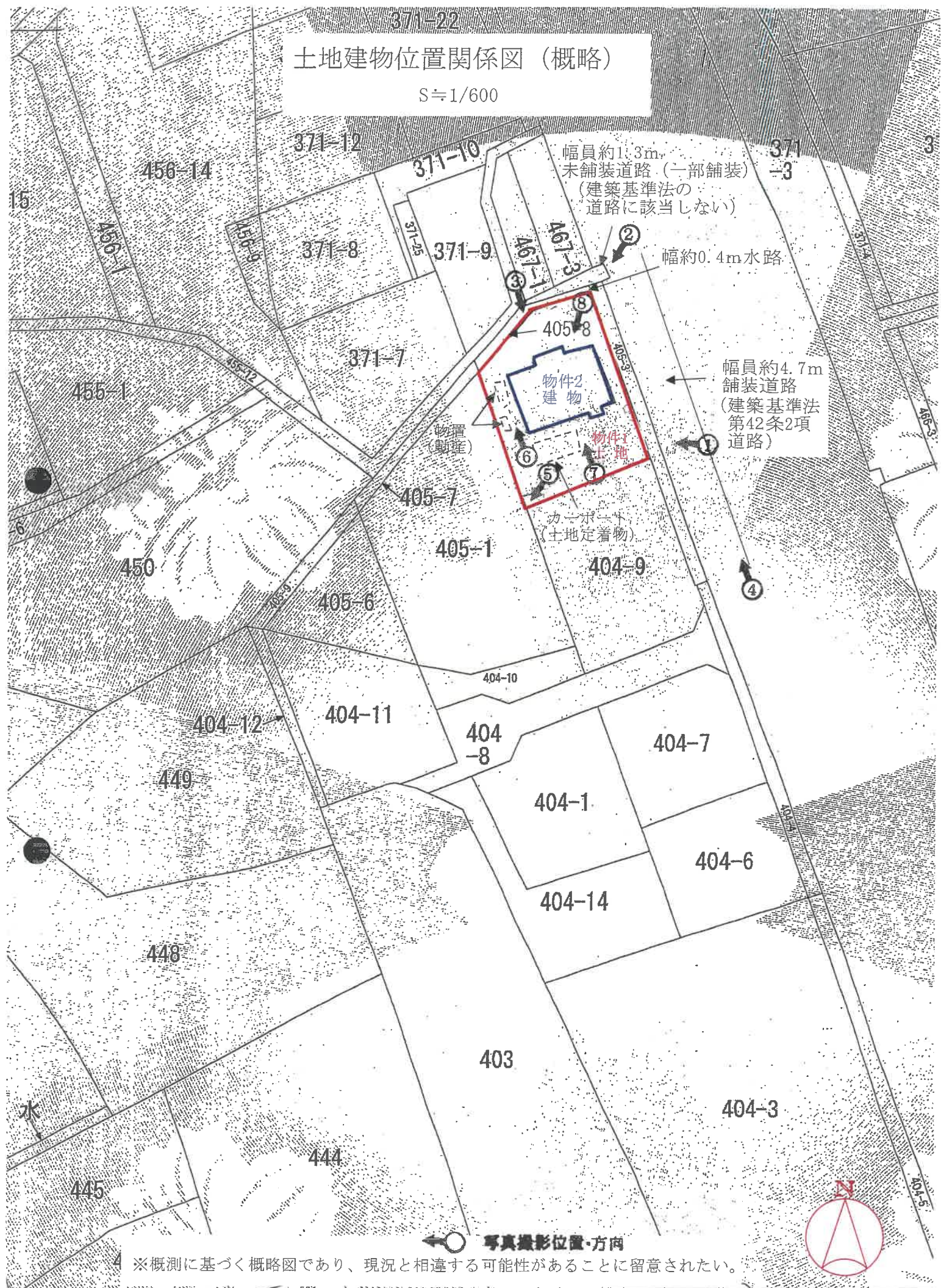
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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21日(水) 10:30-10:50	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) 11:10-11:30	多度津町役場	公法上の規制等調査、下水道調査
令和7年5月21日(水) 11:45-11:55	所有者宅	所有者から聴取(不在)
令和7年5月21日(水) 13:30-13:40	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) 14:40-14:50	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) 15:45-15:55	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) 13:00-13:10	高松法務局	周辺土地等調査
令和7年5月23日(金) 18:10-18:30	携帯電話	所有者から聴取(電話)
令和7年5月28日(水) 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6日(金) 17:00-17:10	B 宅	B から聴取(不在)
令和7年6月9日(月) 14:10-14:15	当庁	多度津町役場担当者から聴取(電話)
(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28日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち会わせ、所有者Aから借り受けた鍵を使用して解錠し、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）

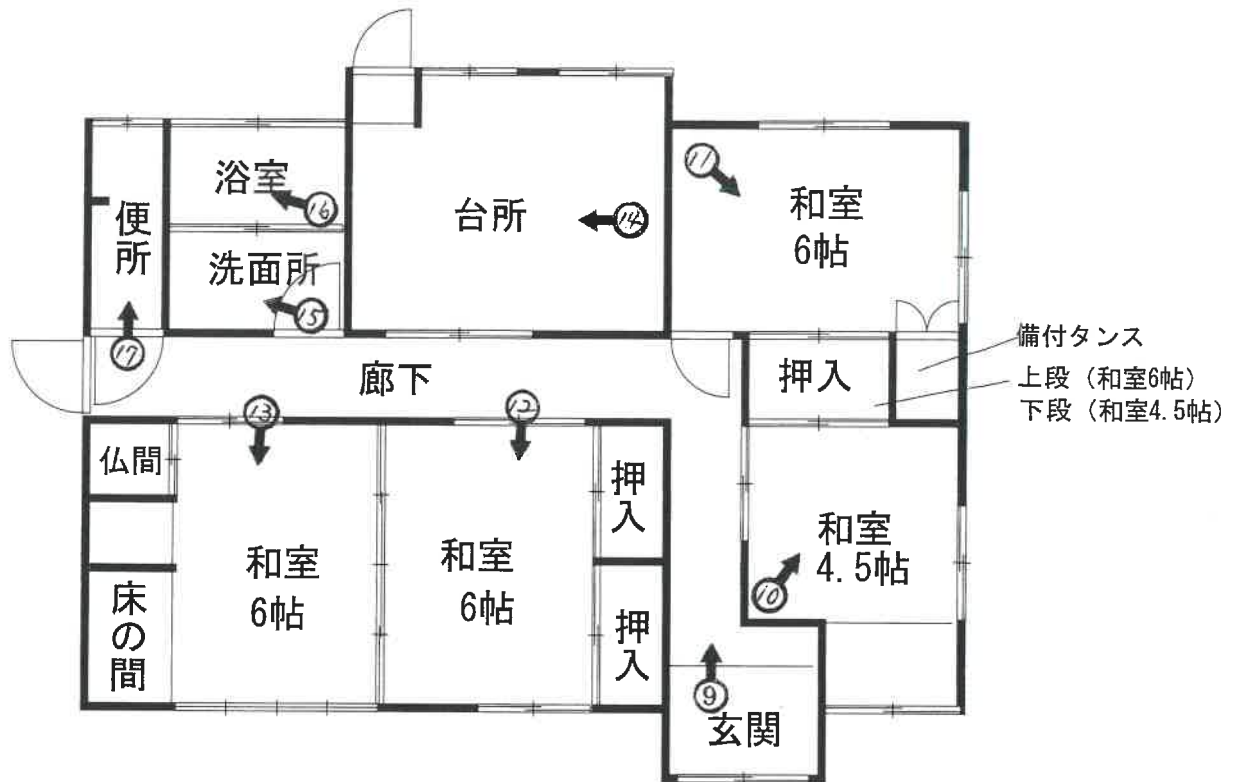
S=1/600



写真撮影位置・方向

※概測に基づく概略図であり、現況と相違する可能性があることに留意されたい。

建物間取図（概略）



1 階



←○ 写真撮影位置・方向

（ 7 枚目）（注）概略図であり、現況と相違する場合がある。

1



本件物件の外観

2



本件物件北東側の状況

3



本件物件北西側の状況

4



前面道路及び水路の状況

5



物件 1 南西側の状況

6



物件 1 西側の状況

7



物件2 南東側の状況

8



物件2 北東側の状況

9



物件2 玄関内の状況

10



物件2 東側和室の状況

(12 枚目)

11



物件 2 北東側和室の状況

12



物件 2 南側和室の状況

(13 枚目)

13



物件2 南西側和室の状況

14



物件2 台所の状況

(14 枚目)

15



物件 2 洗面所の状況

16



物件 2 浴室の状況

(15 枚目)



物件2 トイレの状況

令和 7 年 (ケ) 第 3 1 号
令和 7 年 5 月 2 8 日 現 地 調 査
令和 7 年 6 月 1 0 日 評 価

高松地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士

富 永 和 志

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 3 , 8 6 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1 , 7 4 0 , 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 2 , 1 2 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 の建物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、買受希望者が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 番 地 目 地 積	仲多度郡多度津町堀江4丁目 405番5 宅地 327.07㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	仲多度郡多度津町堀江4丁目405番地5 405番5 居宅 木造瓦葺平家建 90.72㎡	同左
番号	特 記 事 項		
	ない		

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「多度津」駅北東方約1.4km(直線距離) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	農地が広がる中、一般住宅、農家住宅等が混在する郊外の住宅地域である。 地域要因に特別の変動要因がなく、当分の間現状のまま維持すると予測する。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引き都市計画区域 準工業地域 60% 200% — —
画地条件	面積：327.07㎡ 間口：約20m 奥行：約17m 形状：略台形 地勢：平坦	
接面道路の状況	北東側が、幅員約4.7mの舗装道路（所有者Bの公衆用道路と多度津町所有の土地が一体となっている。）に等高に、北西側が、幅約0.4mの水路を介し幅員約1.3mの未舗装道路（一部舗装）に約0～0.8m高く接面する。 上記北東側道路は、建築基準法第42条2項道路に該当し、北西側道路は、建築基準法上の道路に該当しない。 なお、上記2項道路は接面部分が4m以上あるのでセットバックは不要である。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1は物件2の敷地として利用されている。 隣接不動産の状況は、北東側道路・水路を挟んで農地、北西側水路・道路を挟んで住宅、南西側及び南東側住宅である。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 あり	
特記事項	①周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。 ②土壌汚染については登記簿、古地図による地歴調査等によれば、土壌汚染の可能性は小さいと推定する。なお、土壌汚染の有無の詳細は専門機関による調査を要する。 ③西側に物置（動産）が2箇所存する。 ④物件1南側にはカーポート（土地定着物）が存する。 ⑤前記所有者Bの公衆用道路は、通行に支障はないが、多度津町役場によると、当該土地について、寄付を前提に話し合いを持っている段階である。	

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55年9月23日新築 経過年数 約45年 経済的残存耐用年数 経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構造：木造 屋根：瓦葺 外壁：リシン吹付ほか 内壁：ジュラク、ビニールクロスほか 天井：板張り、ビニールクロスほか 床：フローリング、畳ほか 設備：電気・給排水設備ほか その他：－
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり
現況用途等	階層 平家建 現況用途 居宅 間取り 附属資料建物間取図のとおり
品 等	中位
保守管理の状況	保守管理の状況は劣る。
建物の利用状況	建物所有者が、本建物を居宅（空家）として占有している。
特記事項	①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、アスベストの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経年劣化が認められ、特に廊下の床、台所の床等は歩くとへこむ部分も多く、劣化が著しいと思料する。また、廊下奥の和室の天井等には雨漏りの痕跡と思われるものも存在している。

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	23,600	1.0	327.07	0.75	5,789,000

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 多度津（県）－1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $33,900 \text{ 円/㎡} \times 99.7/100 \times 100/100 \times 100/143 \div 23,600 \text{ 円/㎡}$

◇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：なし

◇地域格差：街路条件 +3%、交通接近条件 +7%、環境条件 +30%（各要因は相乗）

イ 個別格差：ない

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
2	140,000	90.72	0.05	635,000

千円未満四捨五入

ウ 現価率：経済的耐用年数はほぼ満了しており、建物の現況等を考慮して、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、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		土地利用権価格 (円) ア×イ
1	5,789,000	0.50	法定地上権	2,895,000

千円未満四捨五入

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	5,789,000	-2,895,000		1.0	0.6	1,740,000
2	635,000	+2,895,000	1.0	1.0	0.6	2,120,000
一括価格 (合計)						3,860,000

万円未満四捨五入

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：ない

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 地価調査価格（多度津（県）－ 1 ）

所 在：仲多度郡多度津町栄町 2 丁目 4 番 1 「栄町 2－4－2」
価 格：33,900 円／㎡
位 置：JR 予讃線「多度津」駅の北方約 400 m（道路距離）
価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日
地 積：143 ㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：西側 5.5 m 町道、北側道
用 途 指 定 等：非線引き都市計画区域、第 1 種住居地域
指定建蔽率 60 %、指定容積率 200 %
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ利便性の良い住宅地域

2 固定資産税評価額（令和 7 年度）

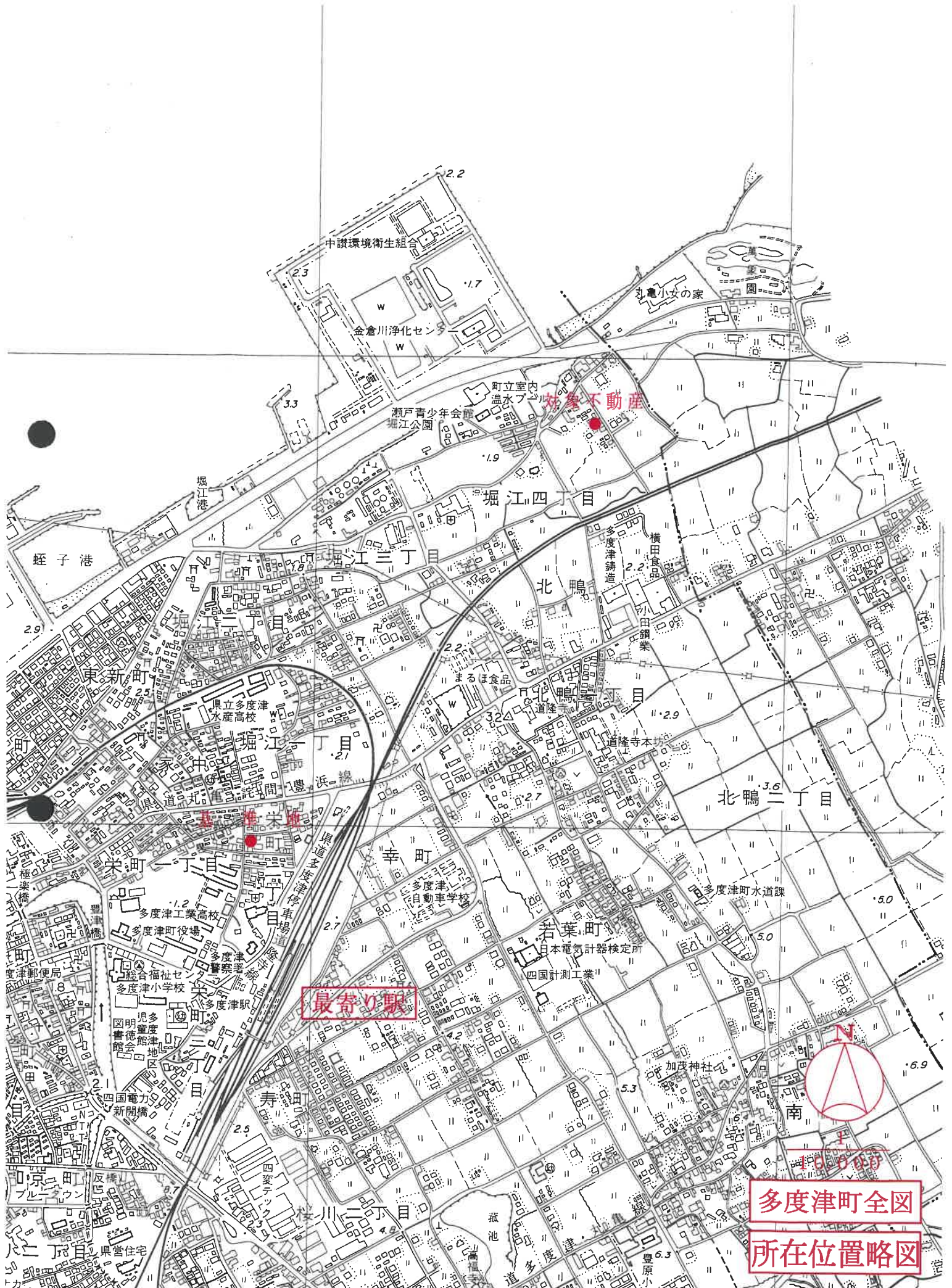
物件 1：4,738,590 円
物件 2：1,298,504 円

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・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）

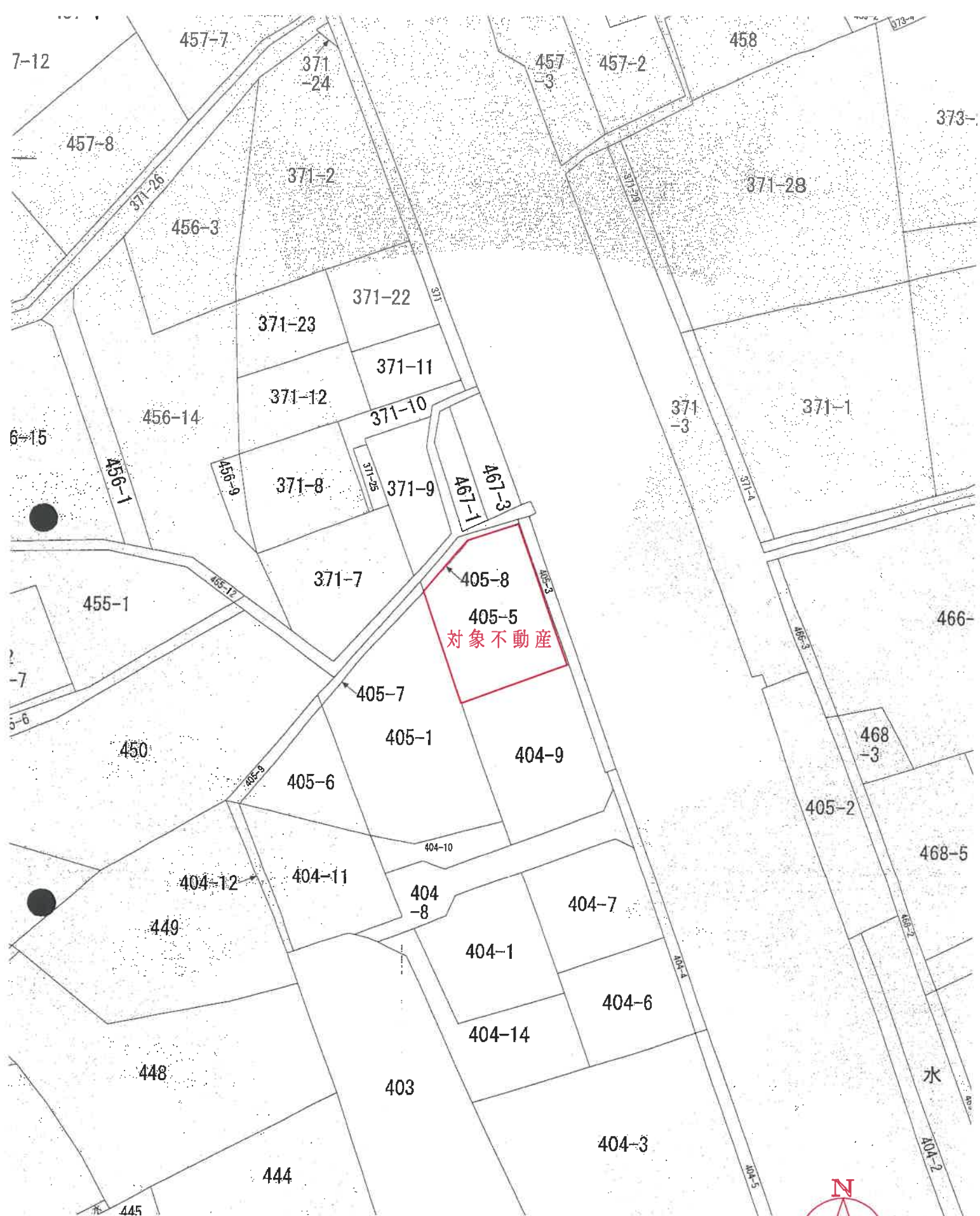
以 上



最寄り駅



多度津町全図
所在位置略図



縮尺の記載はない

公 図 写

登記年月日：昭和55年9月25日

公用

(高松法務局丸亀支局蔵)

令和7年5月21日

高松法務局

これは図面に記録されている内容の証明として提出する。

各階平面図

1707515

405-5

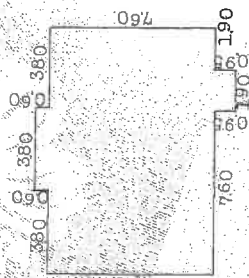
家屋番号

建物の所在

仲多度郡多度町大字上町405-5

堀江四丁目

1 階 平 面 図



求 積
380× 0.60 = 228.00
1140× 7.60 = 8664.00
190× 0.95 = 180.50
計 9072.50
床面積 9072.㎡



昭和55年9月25日登記

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

各階平面図写

建物図面写

原図を70%に縮小

請求番号：3-9

$$S \doteq 1/600$$


建物間取図（概略）



1 階



(注) 概略図であり、現況と相違する場合がある。