

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。	

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）
1～3	9,180,000 7,344,000	一括	1,836,000	63,393	0
1	1,110,000				
2	140,000				
3	7,930,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 坂出市福江町二丁目
 地 番 6 9 6 番 2
 地 目 宅地
 地 積 9 9 . 3 4 平方メートル

- 2 所 在 坂出市福江町二丁目
 地 番 6 9 6 番 5
 地 目 宅地
 地 積 1 2 . 9 2 平方メートル

- 3 所 在 坂出市福江町二丁目 6 9 6 番地 2、6 9 6 番地 5
 家屋 番号 6 9 6 番 2
 種 類 居宅・事務所
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 4 2 . 2 3 平方メートル
 2 階 4 4 . 7 1 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月27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1～3】

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。

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 | 坂出市福江町二丁目 |
| | 地 番 | 6 9 6 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 9 . 3 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 坂出市福江町二丁目 |
| | 地 番 | 6 9 6 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 . 9 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 坂出市福江町二丁目 6 9 6 番地 2、6 9 6 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 6 9 6 番 2 |
| | 種 類 | 居宅・事務所 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 2 . 2 3 平方メートル
2 階 4 4 . 7 1 平方メートル |



令和7年(ケ)第80号
令和7年10月7日受理
令和7年10月27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 坂出市福江町二丁目
 地 番 6 9 6 番 2
 地 目 宅地
 地 積 9 9. 3 4 平方メートル
- 2 所 在 坂出市福江町二丁目
 地 番 6 9 6 番 5
 地 目 宅地
 地 積 1 2. 9 2 平方メートル
- 3 所 在 坂出市福江町二丁目 6 9 6 番地 2、6 9 6 番地 5
 家屋 番号 6 9 6 番 2
 種 類 居宅・事務所
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 4 2. 2 3 平方メートル
 2 階 4 4. 7 1 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	香川県坂出市福江町二丁目3番16号		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 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 上記の者が物件1、2の土地に、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3		
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 事務所・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
■申立人代理人	1 本件物件には誰も住んでなく、空き家状態です。 2 債務者兼所有者の代表者 A とは連絡がとれなくなっていますが、代表者の妻 B は、会社所在地に居住しています。ただし、あまり関わりたくないとの意向のようです。
■近隣の者	1 私は、本件物件の近隣の者です。 2 本件物件土地と私方の土地は、もともとブロック塀で仕切られており、土地の境界に争いはありません。 3 物件3建物が建つ前に建っていた建物に居住していた高齢女性の娘さんだと思われる人が私の所へあいさつに来られ、同所で息子が会社を建てると言っていました。会社が建築されたのは比較的最近のことで、どのくらいの期間、会社が営業していたのかは分かりません。 4 本件物件は会社なので、自治会などには加入していませんでした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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の北側は幅員約4.8mの舗装市道（建築基準法42条1項1号道路）に、物件1、2の西側は、幅員約3.4mの舗装公道（建築基準法上の道路でない。）にそれぞれ接道している。
- 3 物件1、2土地と周囲の土地との境界は、現況上明らかである。地図に準ずる図面及び地積測量図は存在する。物件1、2は、一団の土地として利用されており、その境界は判然としない。物件3建物は、物件1、2土地にまたがって建築されている。物件1土地北側半分程度は、コンクリート敷の駐車場となっている。
- 4 物件3建物については、経年（築後約4年経過）劣化が認められる。壁や天井のクロスには、ひび割れしているところも見受けられたものの、築後年数が少ないことから、建物の状態は良好であると思われた。給湯はエコキュート、2階台所にはIHクッキングヒーターが設置されており、いわゆる電化住宅である。太陽光発電パネルはない。また、浴室はなく、2階にシャワー室が存在している。なお、物件3西側出入口から入ると、直接2階へ上がる階段があり、会社の事務所を通らずに、直接居室へ上がることができるようになっている。2階にはほとんど残置物はなかったが、1階事務所には、会社関係の書類が残置されており、物置内にも会社関係の道具類等が相当数残置されていた。

(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 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年10月7日(火) 15:00-15:10	高松法務局	周辺土地等調査
令和7年10月9日(木) 9:00-9:10	高松法務局丸亀支局	周辺土地等調査
令和7年10月9日(木) 9:30-9:40	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10月9日(木) 9:50-10:10	物件所在地	物件確認、占有調査、接道等調査、写真撮影
令和7年10月9日(木) 10:20-10:40	坂出市役所	公法上の規制等調査、下水道調査
令和7年10月9日(木) 10:50-10:55	中讃土木事務所	公法上の規制等調査
令和7年10月9日(木) 14:00-14:10	当庁	債権者代理人から聴取(電話)
令和7年10月14日(火) 18:05-18:10	会社所在地	■ から聴取(インターホン対応:多忙で対応不可)
令和7年10月22日(水) 9:45-10:45	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10月22日(水) 10:50-11:00	物件所在地付近	近隣の者から聴取

(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10月22日

目的物件は不在で施錠されていたので、解錠技術者に解錠させ、建物内に立ち入った。

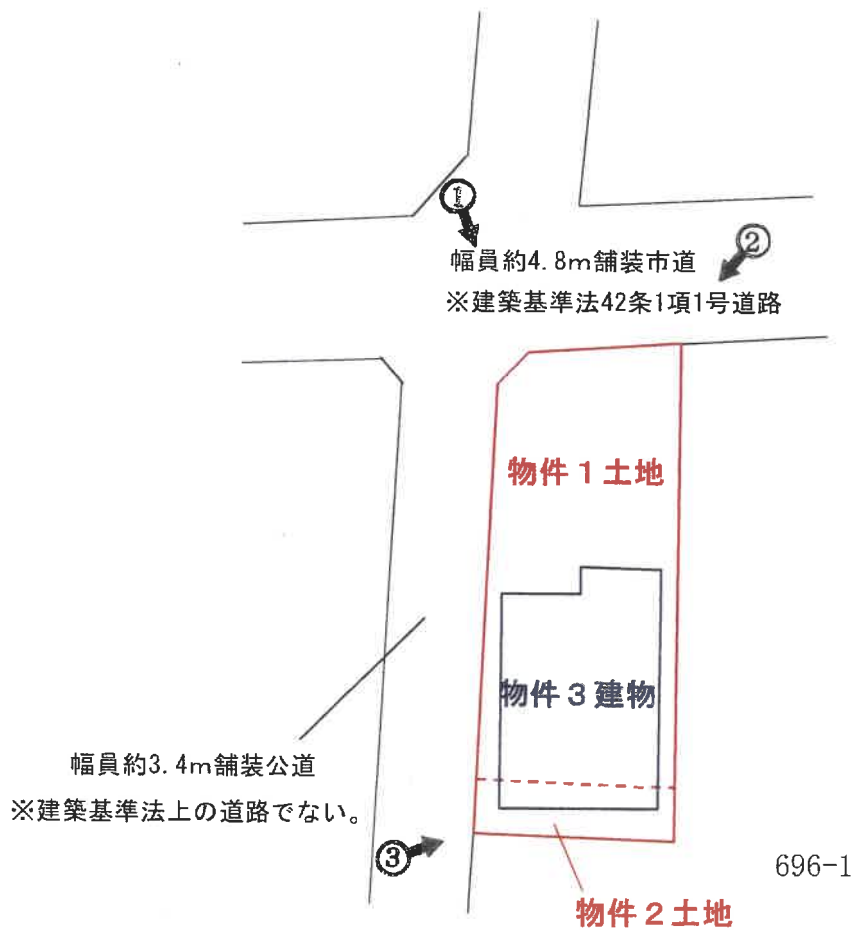
☐ 令和 年 月 日

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(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。

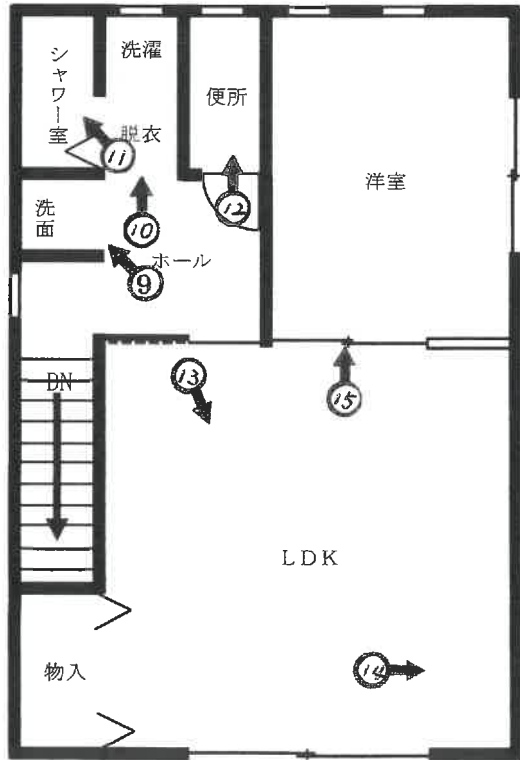
←○ 写真撮影位置・方向

(6 枚目)

建物間取図(概略)



2階



物件3建物

(注) 概測図であり、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



本件物件北東側の状況

3



本件物件南西側の状況

4



物件3 事務所入口内の状況

(9 枚目)

5



物件3 1階事務所の状況

6



物件3 1階洗面所の状況

(10 枚目)

7



物件3 1階トイレの状況

8



物件3 階段の状況

9



物件 3 2階洗面台付近の状況

10



物件 3 2階脱衣所付近の状況

11



物件3 2階シャワー室の状況

12



物件3 2階トイレの状況

13



物件3 2階 LDK の状況

14



物件3 2階 LDK 流し台の状況

15



物件3 2階洋室の状況

16



物件3 物置内の状況

(15 枚目)

令和7年（ケ）第80号

令和7年10月22日

令和7年10月27日

現地調査
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 9, 1 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 1 1 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1 4 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 7, 9 3 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1 ないし 3 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 及び 2 の内訳価格は、物件 3 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 3 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き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	坂出市福江町二丁目 696番2 宅地 99.34m ²	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	坂出市福江町二丁目 696番5 宅地 12.92m ²	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	坂出市福江町二丁目 696番地2、696番地5 696番2 居宅・事務所 木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建 1階 42.23m ² 2階 44.71m ²	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及び2)

位 置 ・ 交 通	J R 予讃線「坂出」駅の南方約900m（直線距離） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	坂出市中心部近郊の福江町地区に位置し、一般住宅を中心として共同住宅等の混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） 第1種低層住居専用地域 60% 100% — —
画 地 条 件	面 積 112.26㎡（登記） 間 口 約6m（北側） 奥 行 約17m 形 状 ほぼ長方形 地 勢 ほぼ平坦	
接面道路の状況	北側現況幅員約4.8m舗装市道にほぼ等高に接面。 道路は市道認定されており、建築基準法第42条第1項1号の適用道路である。 西側現況幅員約3.4m舗装公道にほぼ等高に接面。 道路に市道認定等はなく、建築基準法上の道路でない。	
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	物件3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、西側道路を介して住宅、南側住宅、北側道路を介して住宅、駐車場である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 引込可 下 水 道 あり	
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、坂出市文化振興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。	

2 建物の概況及び利用状況

(物件3)

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3月6日新築 経過年数 約4年 経済的残存耐用年数 約16年
仕 様	構 造 木造 屋 根 合金メッキ鋼板ぶき 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、コンクリート等 設 備 電気・給排水設備 その他 オール電化住宅である。
床面積（現況）	1階42.23㎡、2階44.71㎡、合計86.94㎡である。
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 居宅・事務所 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	普通
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。 ・壁や天井のクロスにひび割れが見られた。

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、2）

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
全体	36,400	1.02	112.26	1.0	4,168,000
1	—	—	99.34	—	3,688,000
2	—	—	12.92	—	480,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 坂出-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

48,500円/㎡×99/100×100/100×100/132≒36,400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：角地+2% (1.02)

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：補正の必要はない。

※ 各物件への配分は地積割合による。

(2) 建物価格（物件3）

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
3	158,000	86.94	0.81	11,127,000

ウ 現価率：

・経過年数4年，経済的残存耐用年数16年，残価率5%とした定額法と観察減価法（特に必要なし）を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = [0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{16}{4 + 16}] \times (1 - 0.0) = 0.81$$

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	3,688,000	0.50	法定地上権	1,844,000
2	480,000	0.50	法定地上権	240,000
計	—	—	—	2,084,000

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	3,688,000	- 1,844,000		1.0	0.6	1,110,000
2	480,000	- 240,000		1.0	0.6	140,000
3	11,127,000	+ 2,084,000	1.0	1.0	0.6	7,930,000
一括価格 (合計)						9,180,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

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（坂出－5）

所 在：坂出市青葉町1156番7、「青葉町6－43」
価 格：48,500円／㎡
位 置：JR予讃線「坂出」駅の南西方約1.1km（道路距離）
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：166㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：北側4m市道
用 途 指 定 等：都市計画区域（非線引）
第2種中高層住居専用地域（建ぺい率60%，容積率200%）
地 域 の 概 要：中小規模一般住宅が多い県道背後の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 2,586,118円
物件2 336,346円
物件3 6,062,261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 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上

位置図

S=1:10000

N



最寄駅

公示地-5

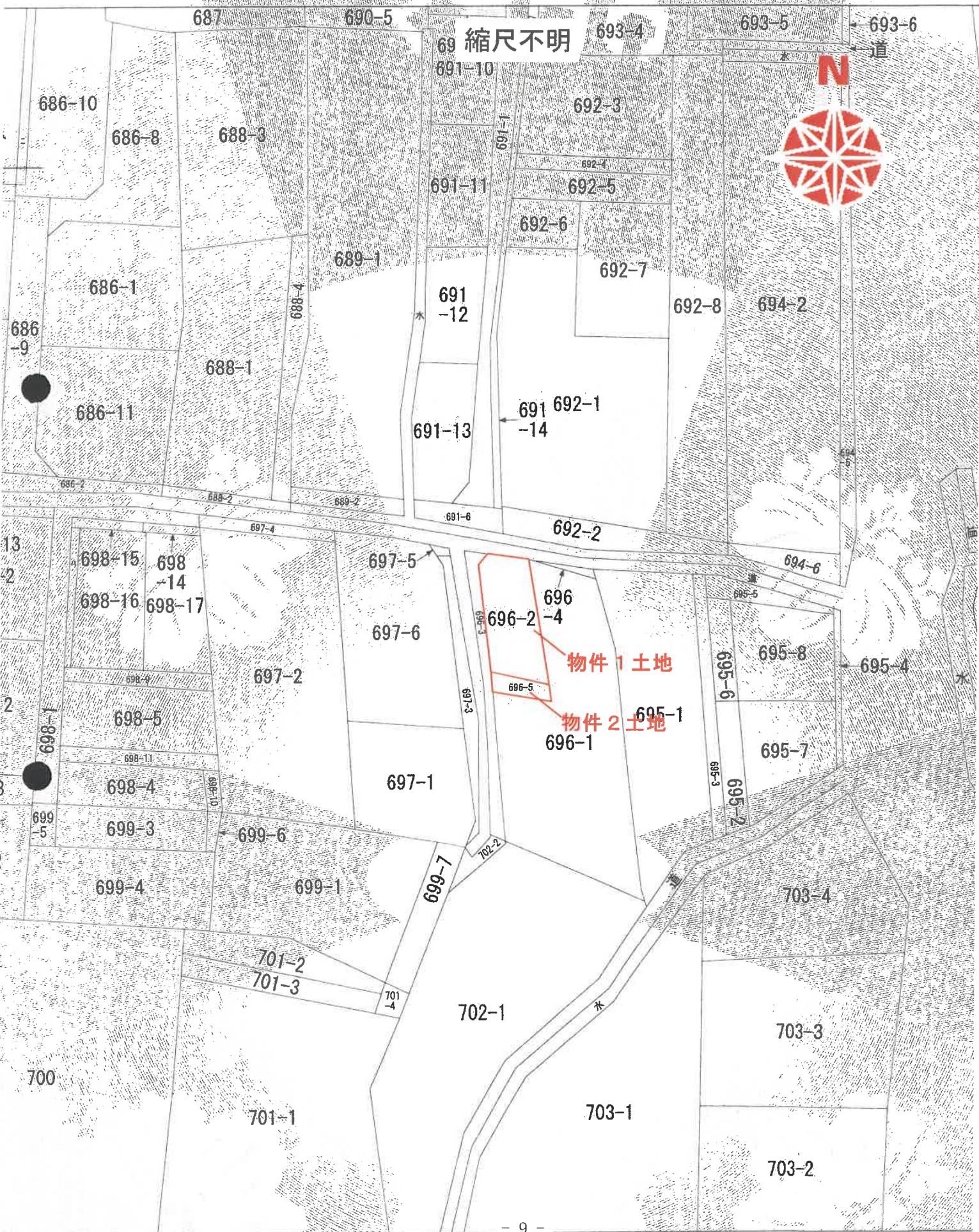
物件

790-2
791-2

ハ 698-6
ニ 686-4

水道

写 図 公



969-2, 696-1

坂出市福江町二丁目

0256003

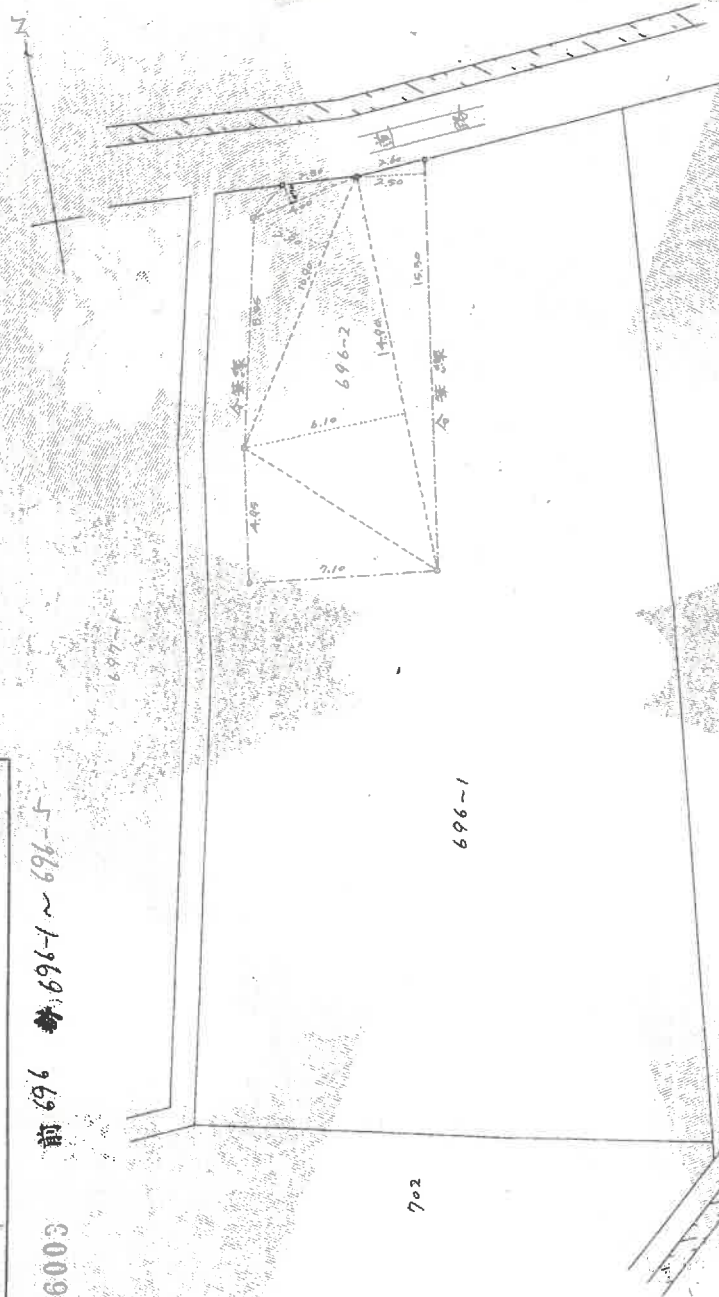
前 969 年 5-6969 年

地 積 測 量

昭和四七年五月五日

吳 興

申請人



木	7.10	x	4.45	35	145	564
	14.90	x	6.10	90	890	334
	15.50	x	2.50	28	250	20
	10.00	x	2.90	1	619	20
	4.00	x	0.70	2	800	80
計				108	2881	588
11						3

今年前的土地	591
今年开发土地	1993475
今年以后土地	4916525

84758

(用) 學 金 士 樹 範 國 家 地 士 課 三 農 (番)

尺 1 / 200

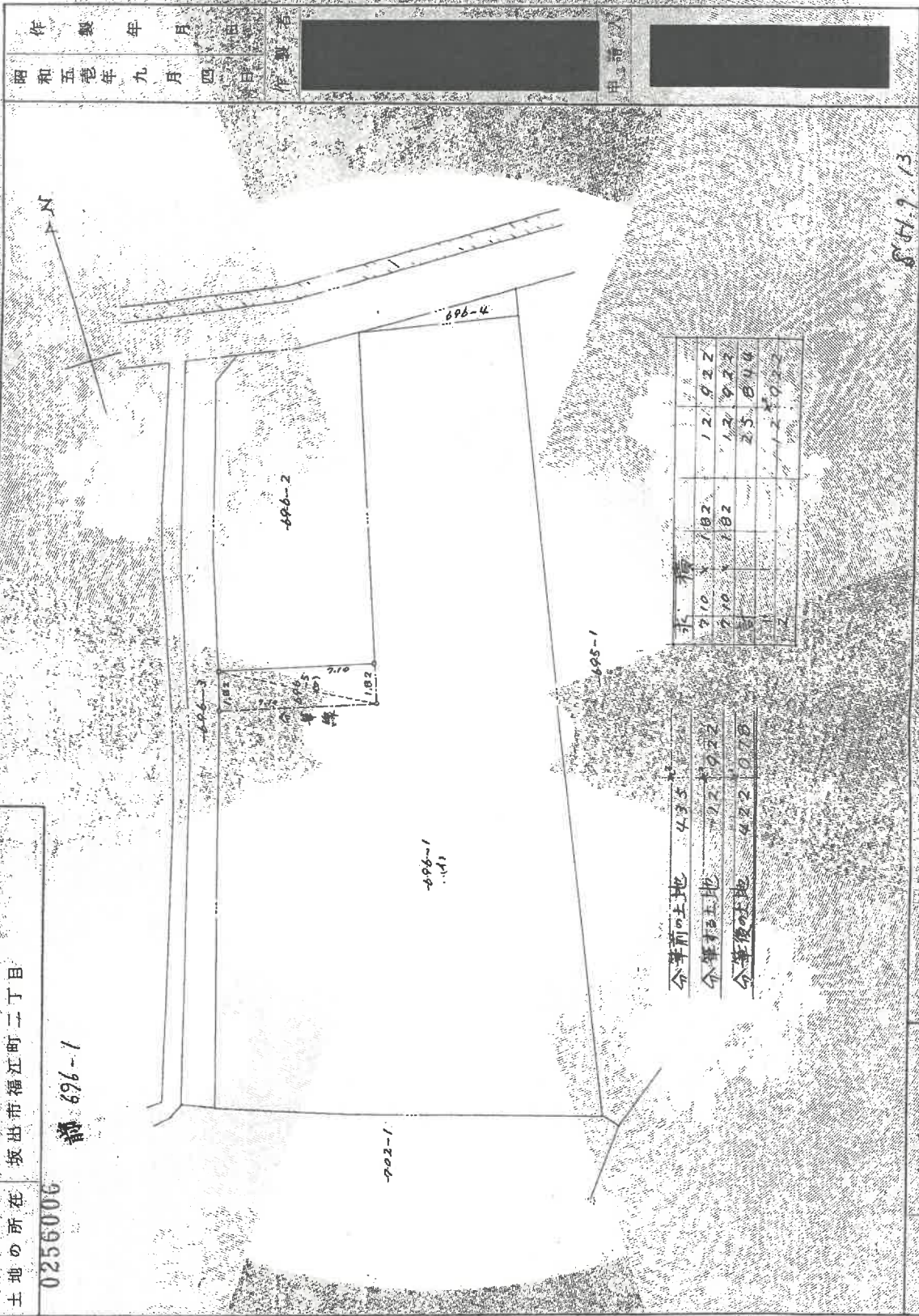
物件 1 土地

原図を約70%に縮小

附録第八号ノ四

地積測量図

地番	696-5、696-1
土地の所在	坂出市福江町二丁目
0256006	前 696-1



北	南	東	西
210	182	129.22	129.22
210	182	129.22	129.22
210	182	250.44	250.44
210	182	129.22	129.22

分筆前土地	435
分筆後土地	435
分筆後土地	435

(香川県土地家屋調査士会専用)

縮尺 1/200 (m)

物件2土地

原図を約70%に縮小

登記年月日：令和4年3月28日

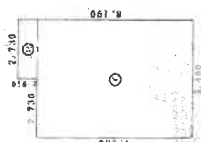
各階平面図

696番地2

建物平面図

建築物の所在地 堺市東区江町二丁目696番地2、696番地5

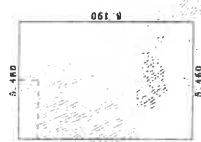
1階



求積表

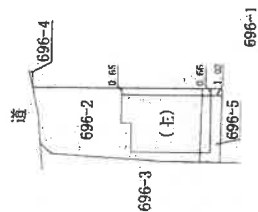
④	5.460×7.280	=	39.748800
⑤	2.730×0.910	=	2.484300
合計			42.233100
床面積			42.23 m ²

2階



求積表

	5.460×8.190	=	44.717100
合計			44.717100
床面積			44.71 m ²

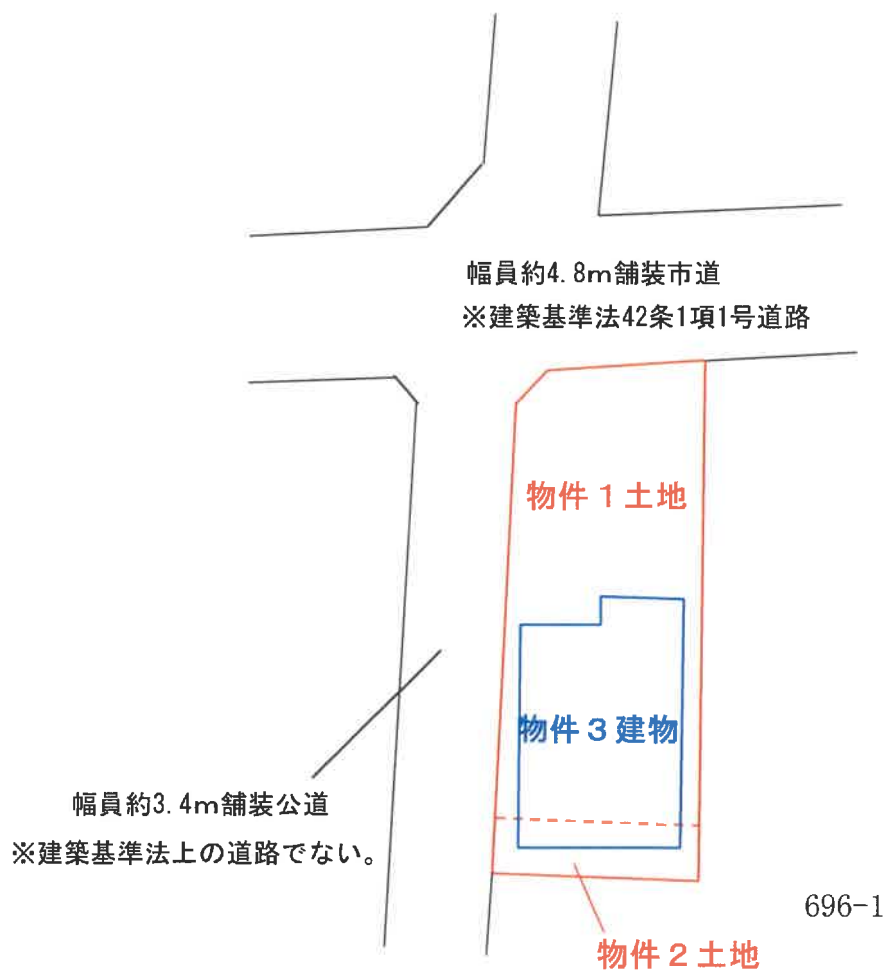


物件3建物

原図を約70%に縮小

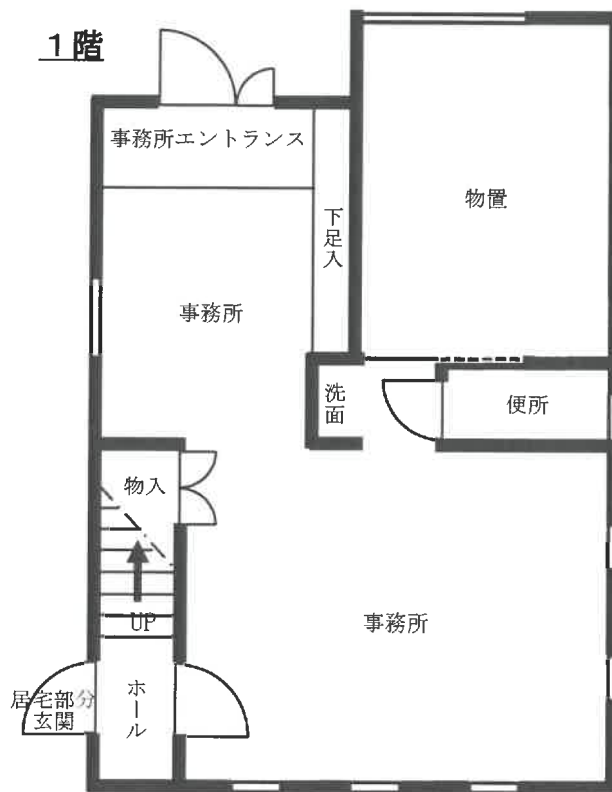
土地建物位置関係図(概略)

S≒1:250

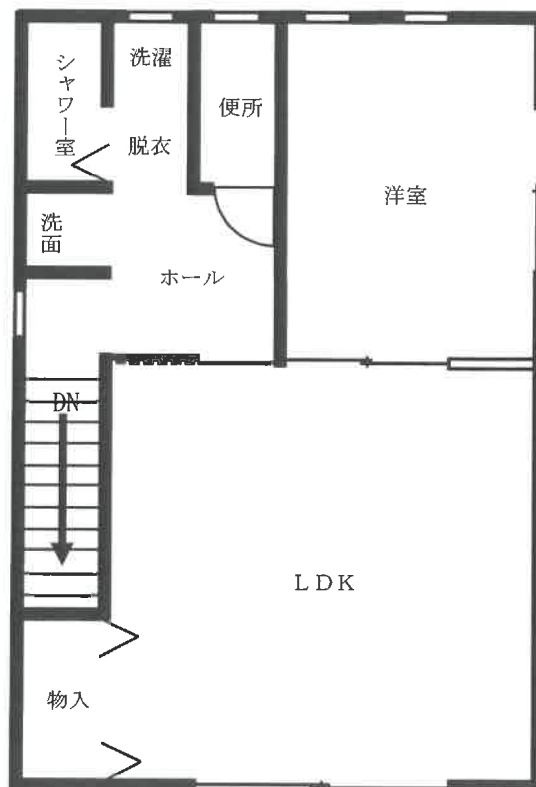


(注) 概測に基づく図面であり、現況と相違する場合がある。
隣接地の地番は、公図に基づいて記載している。

建物間取図(概略)



2階



物件3建物

(注) 概測図であり、現況と相違する場合がある。