

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月23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 2月13日 午前 8時30分から 令和 8年 2月20日 午後 4時30分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 2月25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 3月11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 2月26日 午前 9時00分から 令和 8年 3月 4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 1月23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	15, 270, 000 12, 216, 000	一括	3, 054, 000	212, 555	0
1	1, 390, 000				.
2	13, 880, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 東かがわ市白鳥字成重 |
| | 地 番 | 2 2 6 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 9 5 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東かがわ市白鳥字成重 2 2 6 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 2 6 6 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造セメントかわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 9 . 6 4 平方メートル
2 階 6 8 . 9 5 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年12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 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 | 東かがわ市白鳥字成重 |
| | 地 番 | 2 2 6 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 9 5 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東かがわ市白鳥字成重 2 2 6 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 2 6 6 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造セメントかわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 9 . 6 4 平方メートル
2 階 6 8 . 9 5 平方メートル |



令和7年(ケ)第75号
令和7年9月24日受理
令和7年10月14日提出



現況調査報告書

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

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 東かがわ市白鳥字成重 |
| | 地 番 | 2 2 6 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 9 5. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東かがわ市白鳥字成重 2 2 6 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 2 6 6 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造セメントかわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 9. 6 4 平方メートル
2 階 6 8. 9 5 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	香川県東かがわ市白鳥2266番地1		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 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少量の家財道具を置いて空き家状態で管理占有している ☐ 「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

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 私は本件物件1, 2土地建物の所有者です。 2 物件2建物は、家族で生活をする目的で建てたのですが、色々な事情から少しの家財道具を運び入ただけで、生活をしたことはない状況です。たまに2階の洋室で仮眠をしたことはありますが、浴室を使用したこともありません。 3 物件2建物には太陽光発電システムが設置されています、新築時に設置したので住宅ローンに組み込まれているものと認識しています。

(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 本件受命物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況から2枚目記載のとおり認めた。
- 2 東かがわ市役所及び香川県長尾土木事務所での調査では、本件土地は都市計画区域外に存在し、北西側を幅員約10mの国道に、北東側を水路（幅員約0.6m）を介して幅員約6mの東かがわ市道に、それぞれ接道している。
- 3 本件物件1土地の範囲については、現況上明らかである。14条1項地図は存在している。
- 4 本件物件2建物については、経年（築後約7年経過）劣化が見受けられる。所有者▲の陳述にあるとおり、建物内に使用感があまりみられないことが窺われる。建物内に不具合箇所は見受けられなかった。

本件建物には、給湯システムとしてエコキュートシステムが、キッチンにはIHクッキングヒーターが、それぞれ設置されている。また、太陽光発電システムも敷設されている。これらのことから、本件建物はオール電化住宅となっている。

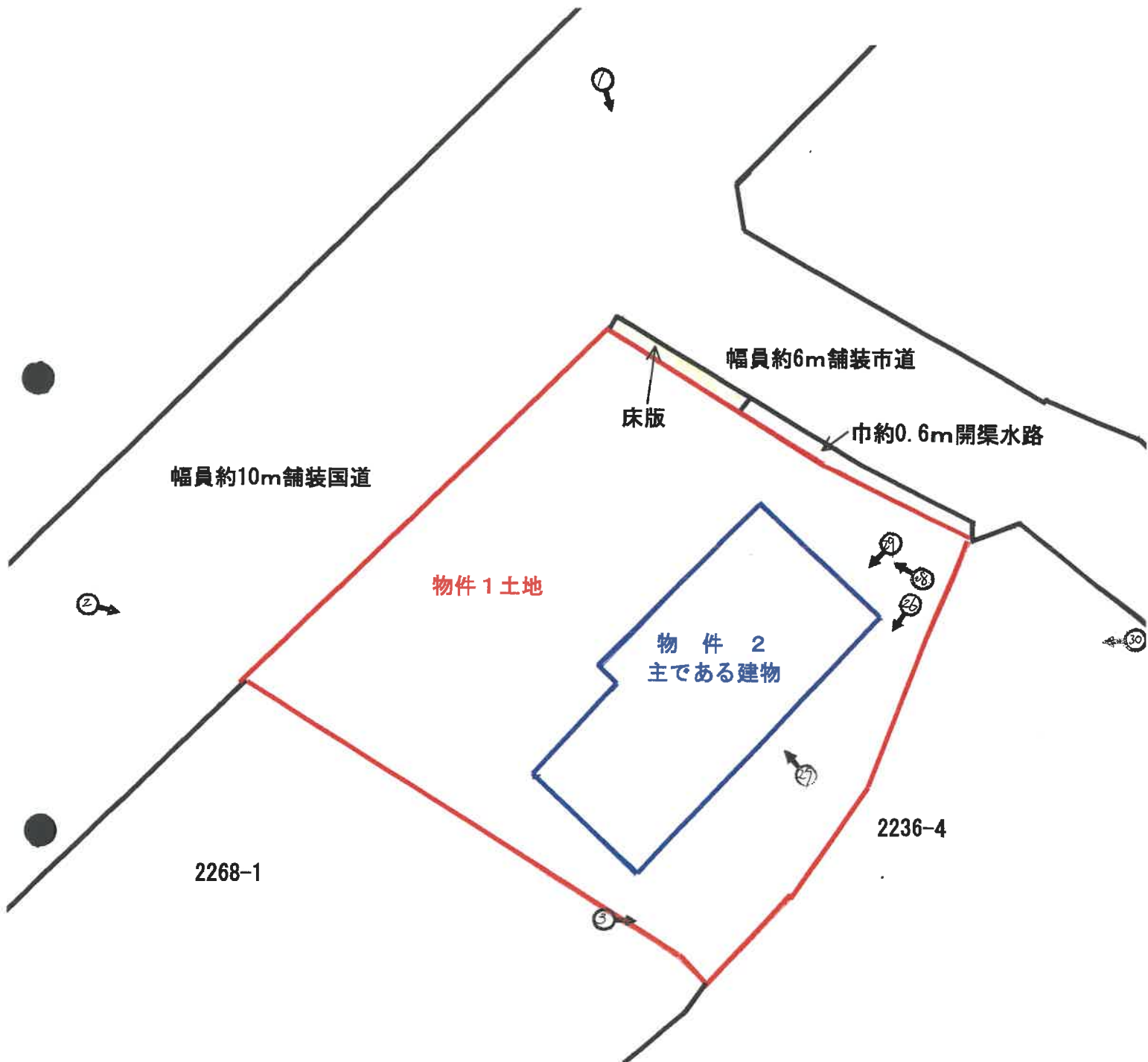
※ 上記、関係人の陳述及び関係資料等により2枚目記載のとおり報告する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

土地建物位置関係図（概略）

S ≒ 1 / 250



（注）概則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。

（6 枚目）

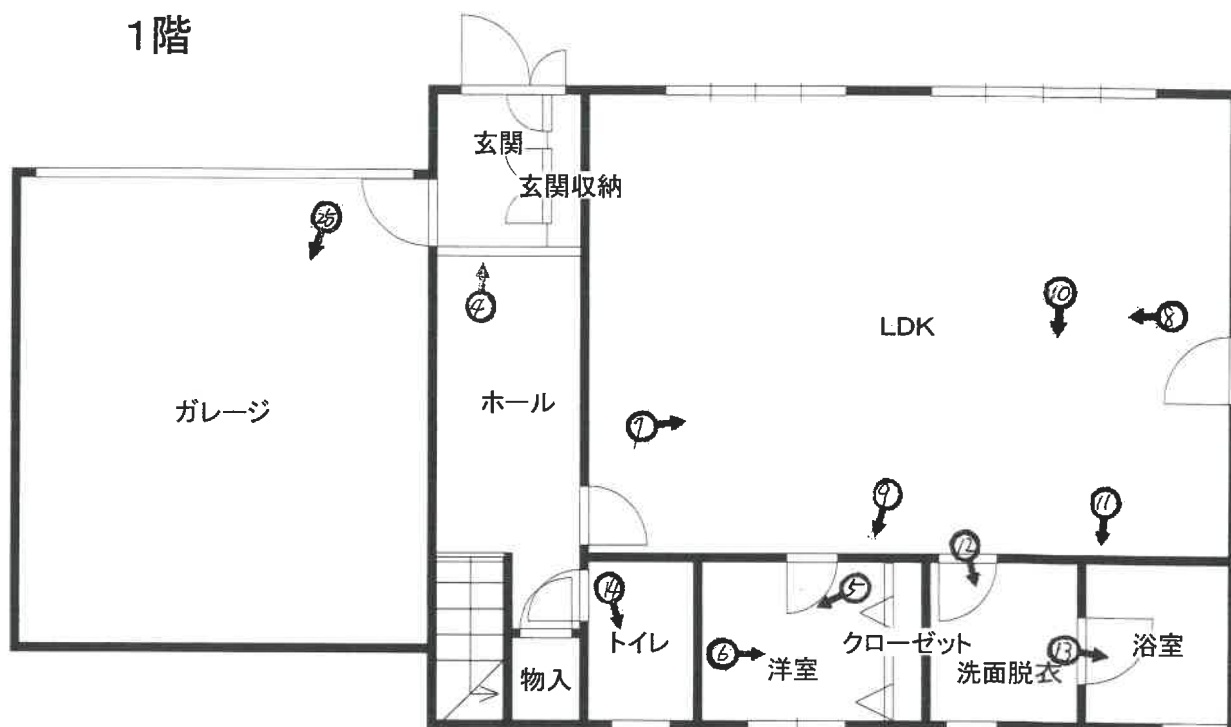
写真撮影位置・方向



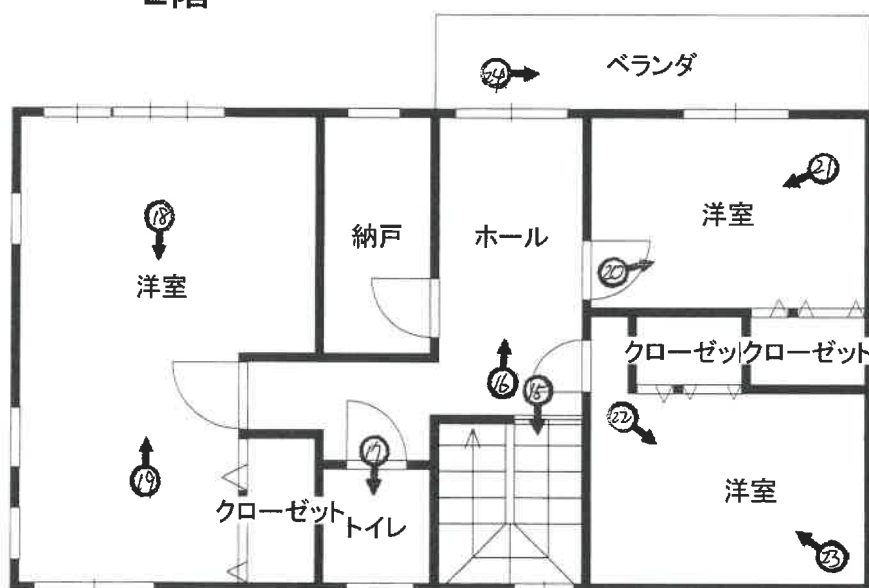
建物間取図(概略)

物件 2
主である建物

1階



2階



(注)概略図であり、現況と相違する場合がある。

(7 枚目)

写真撮影位置・方向

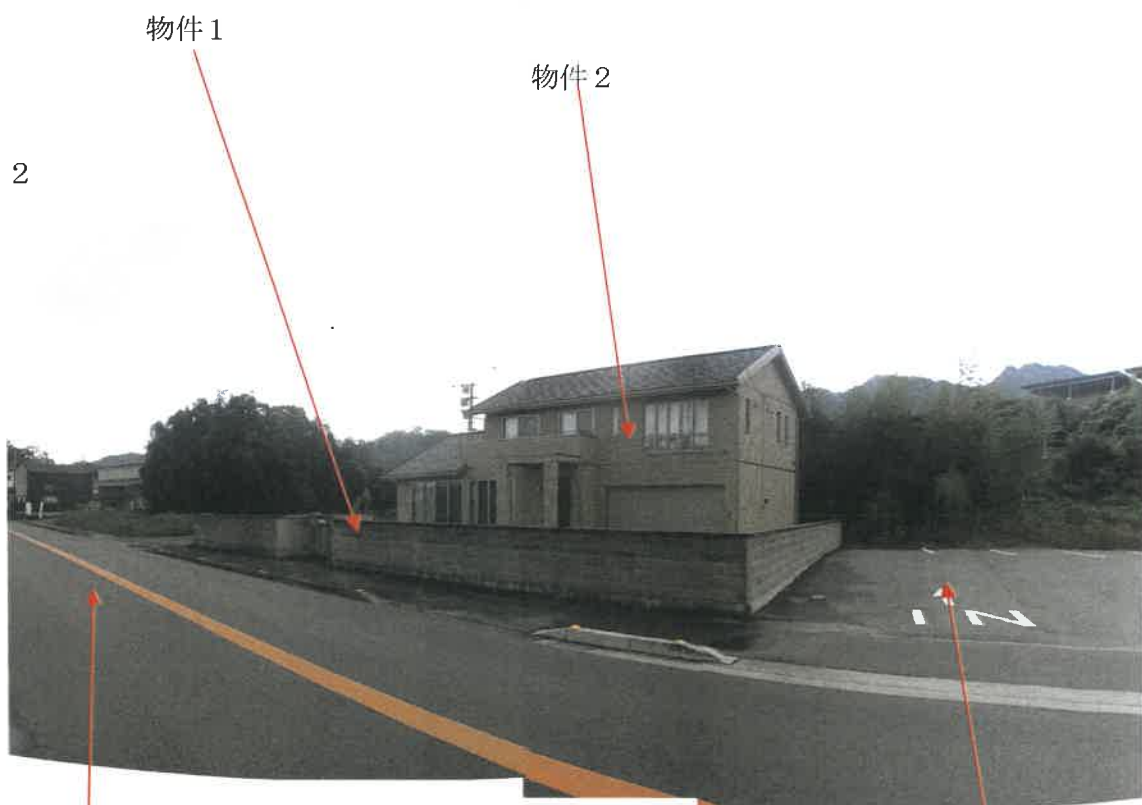


1



受命物件の状況

2

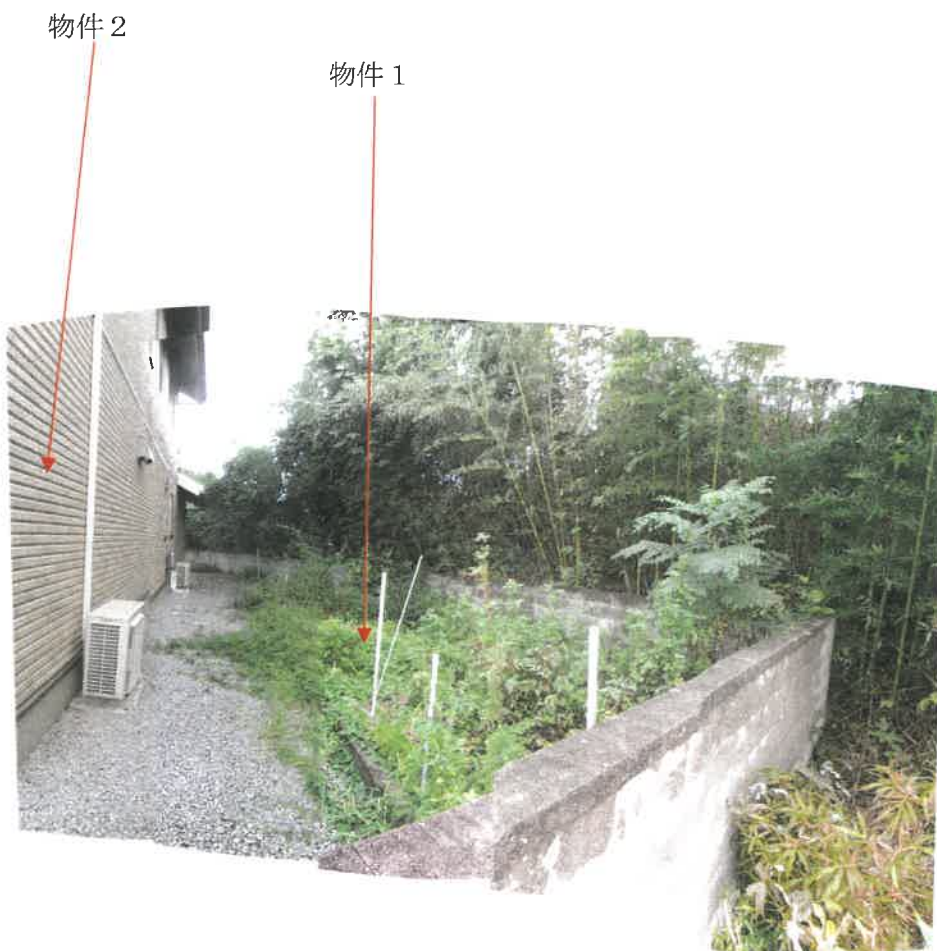


物件 1 土地北西側及び南西側境界付近の状況

国道

目的外土地 2 2 6 8 番 1

3



物件 1 土地北角付近の状況

4



物件2建物の1階玄関周りの状況

5



物件 2 建物の 1 階洗面脱衣所南西側洋室の状況

6



物件 2 建物の 1 階洗面脱衣所南西側洋室の状況

7



物件 2 建物の 1 階 L D K の状況

8



物件 2 建物の 1 階 L D K の状況



物件 2 建物の 1 階 L D K の太陽光発電システムのコントロールパネルの状況

1 0



物件2建物の1階LDKの状況

1 1



物件2建物の1階キッチンのIHクッキングヒーターの状況

1 2



物件 2 建物の 1 階洗面脱衣所の状況

1 3



物件 2 建物の 1 階浴室の状況

1 4



物件 2 建物の 1 階トイレの状況

1 5



物件 2 建物の階段の状況

1 6



物件 2 建物の 2 階ホールの状況

1 7



物件 2 建物の 2 階トイレの状況

1 8



物件 2 建物の 2 階南西側洋室の状況

1 9



物件 2 建物の 2 階南西側洋室の状況

2 0



物件 2 建物の 2 階北東側北洋室の状況

2 1



物件 2 建物の 2 階北東側北洋室の状況

2 2



物件 2 建物の 2 階北東側南洋室の状況

2 3



物件 2 建物の 2 階北東側南洋室の状況

2 4



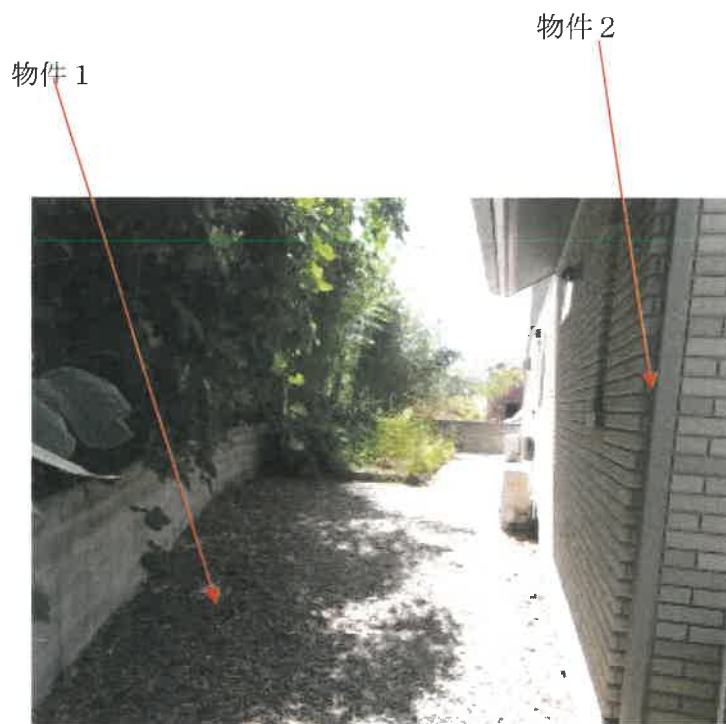
物件 2 建物の 2 階北西側ベランダの状況

2 5



物件 2 建物の 1 階ガレージの状況

26



物件1 土地南東側境界付近の状況

27



物件2 建物南東側外壁の太陽光発電パワーコンディショナーの状況

2 8



物件 2 建物北東側の状況

2 9



物件 2 建物北東側のエコキュート設置の状況



物件2建物の屋根の太陽光発電パネル設置状況

令和7年(ケ)第75号
令和7年10月7日 現地調査
令和7年10月14日 評価

高松地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士
吉 馴 征 司

第1 評価額

一 括 価 格	
金 15, 270, 000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1, 390, 000 円
物件2（建物）	金 13, 880, 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、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	東かがわ市白鳥字成重 2 2 6 6 番 1 宅地 4 9 5 . 0 0 m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	東かがわ市白鳥字成重 2 2 6 6 番地 1 2 2 6 6 番 1 居宅 軽量鉄骨造セメントかわらぶき 2 階建 1 階 1 0 9 . 6 4 m ² 2 階 6 8 . 9 5 m ² 延 1 7 8 . 5 9 m ²	同左
番号	特 記 事 項		
	特になし。		

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1）

位 置 ・ 交 通	J R 高徳線「讃岐白鳥」駅の南西方約2.7km（直線距離） 大川バス「成重上」バス停の南西方約170m（直線距離） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	受命物件の存する近隣地域は東かがわ中心部より南方郊外の旧白鳥町に位置し、国道沿いに一般住宅、店舗等が散在し、周辺には農地も多く残る地域を形成している。当該地域においては400～500㎡程度の敷地に2階建程度の住宅、店舗等としての使用を標準的使用とする。人口減少、少子高齢化等の影響により需要は弱含みで地価は依然下落傾向にある。	
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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	都 市 計 画 区 域 外 — — — — 特になし
画 地 条 件	面 積 495.00㎡ 間 口 約22m（北西側） 奥 行 約24m（最大） 形 状 ほぼ台形 地 勢 普通	
接面道路の状況	北西側で現況幅員約10m舗装国道（318号）と、北東側で幅員約0.6m開渠水路（床版有）を介して現況幅員約6m舗装市道（成重四房線）とそれぞれほぼ等高に接面する。系統・連続性は良好。	
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	物件2建物の敷地として利用されている。隣接不動産の状況は北西側上記国道を介して店舗、南西側無人店舗、南東側山林、北東側上記市道を介して雑種地である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 有 ガ ス 配 管 無 下 水 道 引込可	
特 記 事 項	・ 本件物件1土地の範囲については、現況上明らかである。14条1項地図は存在している。 ・ 土壌汚染については閉鎖登記簿、過去地図等による対象地の地歴調査、埋蔵文化財については東かがわ市生涯学習課において周知の埋蔵文化財包蔵地の確認等を行ったが、特段の事項は確認されなかったため、これらの要因については考慮外として評価する。なお、土壌汚染の有無等の詳細は専門機関の調査を要する。 ・ 当該物件の占有等の権利関係については現況調査報告書参照。	

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30年3月16日新築 経過年数 約7年 経済的残存耐用年数 約13年
仕 様	構 造 軽量鉄骨造 屋 根 セメントかわらぶき 外 壁 サイディング 内 壁 クロス貼り、フロアパネル等 天 井 クロス貼り等 床 フローリング、ビニールタイル等 設 備 電気、給排水等 その他 オール電化、太陽光発電システム
床面積(現況)	1階109.64㎡、2階68.95㎡、合計178.59㎡である。
現 況 用 途 等	階層 2階建 現況用途 居宅 間取り （添付間取図参照）
品 等	中位
保守管理の状態	普通程度
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
そ の 他	・ 本件物件2建物については、経年（築後約7年経過）劣化が見受けられる。また、建物内に使用感があまりみられないことが窺われる。建物内に不具合箇所は見受けられなかった。所有者の陳述によると、「物件2建物は、家族で生活をする目的で建てたのですが、色々な事情から少しの家財道具を運び入ただけで、生活をしたことはない状況です。たまに2階の洋室で仮眠をしたことはありますが、浴室を使用したこともありません。」とのことであった。 ・ 物件2建物は、給湯システムとしてエコキュートシステムが、キッチンにはIHクッキングヒーターが、それぞれ設置されている。また、太陽光発電システムも敷設されている。これらのことから、本件建物はオール電化住宅となっている。 ・ 設備については、使用可能かどうかは不明である。 ・ 当該物件の占有等の権利関係については現況調査報告書参照のこと。 ・ 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。

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	9,440	0.99	495.00	1.0	4,626,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 東かがわ（県）－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

$14,200\text{円}/\text{㎡} \times 99.7/100 \times 100/100 \times 100/150 \approx 9,440\text{円}/\text{㎡}$

◇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：……補正の必要はない。

◇地域格差：……街路条件（幅員、系統・連続性等）▲7%、交通接近条件（中心部等への接近性等）+15%、環境条件（居住環境等）+40%（相乗値）

イ 個別格差：……角地+2%、形状▲3%（相乗値）

ウ 地積：……登記数量による。

エ 建付減価：……必要なし

(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を比準し、住宅設備の状況等をも勘案して求め、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	174,000	178.59	0.67	20,820,000

ア 再調達原価：建物本体に加え、太陽光発電システムも考慮して査定した。

ウ 現価率：経過年数7年、経済的残存耐用年数13年、残価率5%とした定額法及び観察減価法（必要なし）を併用して下記のとおり査定した。

$$\cdot \text{現価率} = \left[0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{13}{7 + 13} \right] \times (1 - 0.0) \approx 0.67$$

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	4,626,000	0.50	法定地上権	2,313,000

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	4,626,000	-2,313,000		1.0	0.6	1,390,000
2	20,820,000	+2,313,000	1.0	1.0	0.6	13,880,000
一括価格 (合計)						15,270,000

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 東かがわ（県）－2

所 在：東かがわ市松原小磯新田1703番9
価 格：14,200円/㎡
位 置：JR高徳線「讃岐白鳥」駅の東方約900m（道路距離）
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：185㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：北側5m市道
用途指定等：（都）（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1：3,222,450円
物件2：14,325,382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。

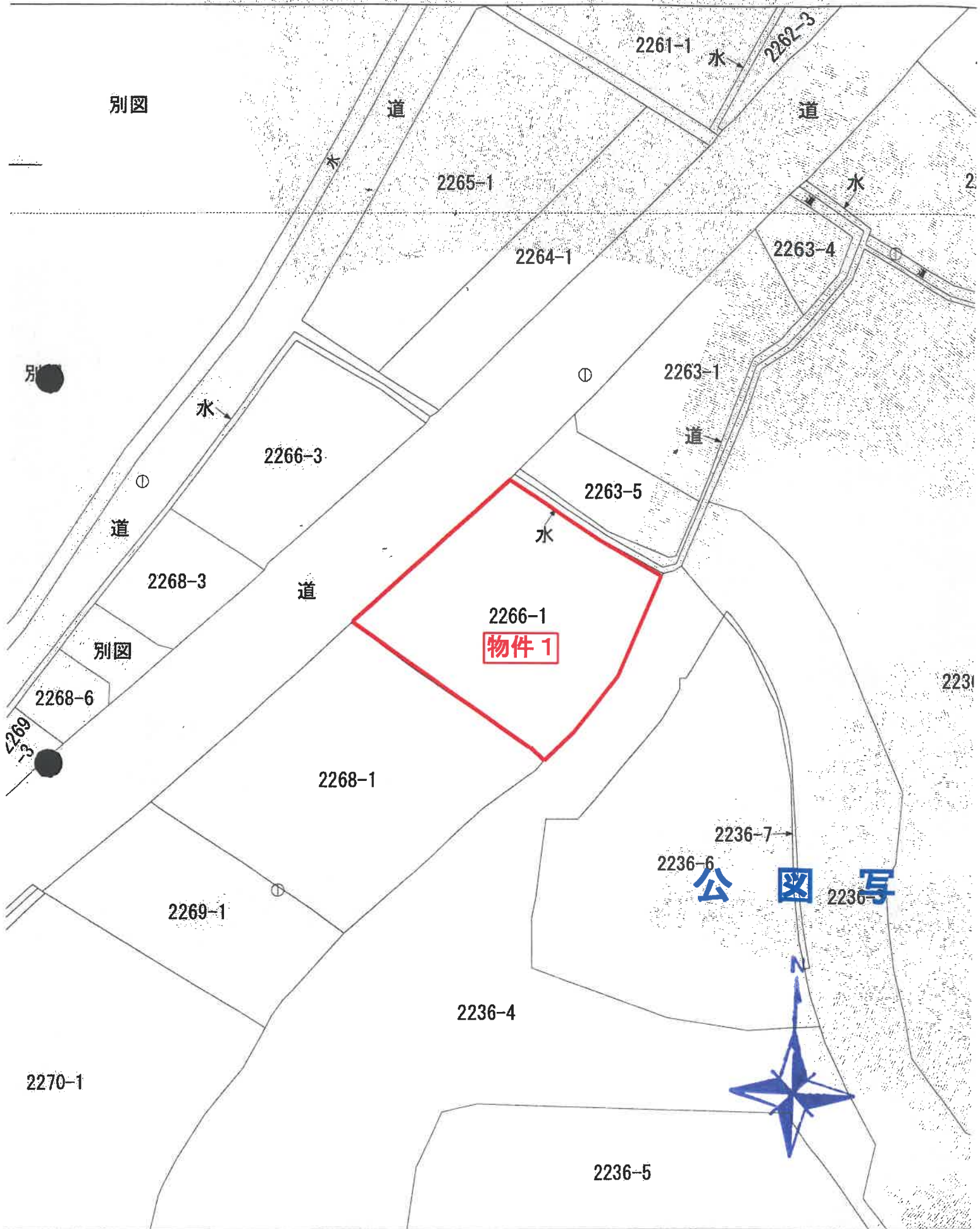
第7 附属資料の表示

- 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
- 5 建物間取図

以 上

位置図


$$S = 1 / 25000$$



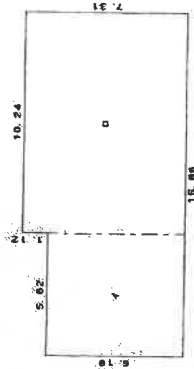
登記年月日：平成30年3月20日

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。
(高松法務局寒川出張所管轄)
令和7年9月29日 高松法務局

各階平面図

1 階



求積表

イ	6.19 x 5.62	=	34.7878
ロ	7.31 x 10.24	=	74.8544
合計	109.6422		
床面積	109.64 m ²		

2 階



求積表

	6.19 x 11.14	=	68.9566
床面積	68.9566		
	68.95 m ²		

建物平面図

家屋番号 2266-1

建物の所在 東かがわ市白鳥字成置2266番地1



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

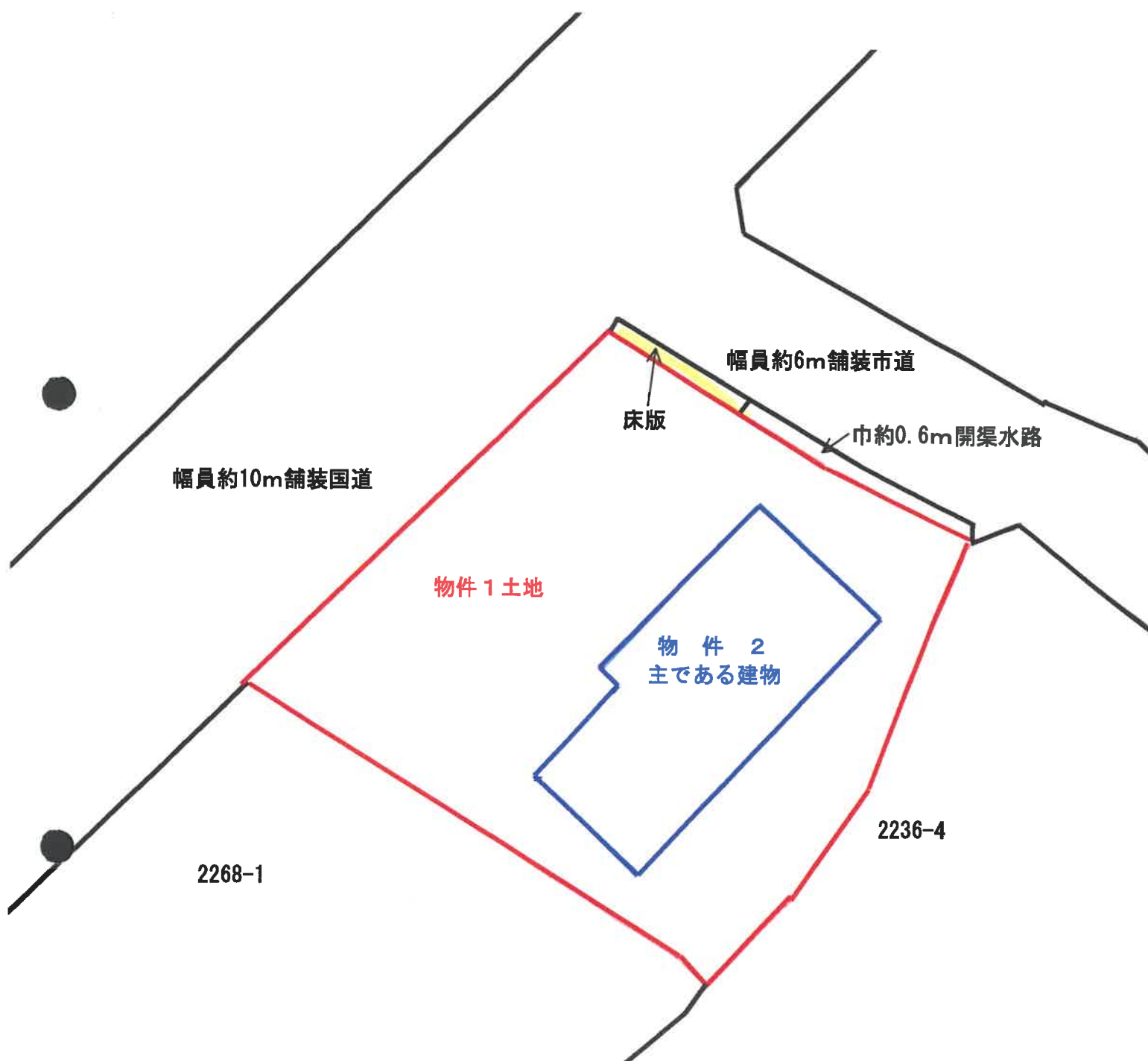
物件 2

縮小版

請求番号：6-6

土地建物位置関係図（概略）

S ≒ 1 / 2 5 0



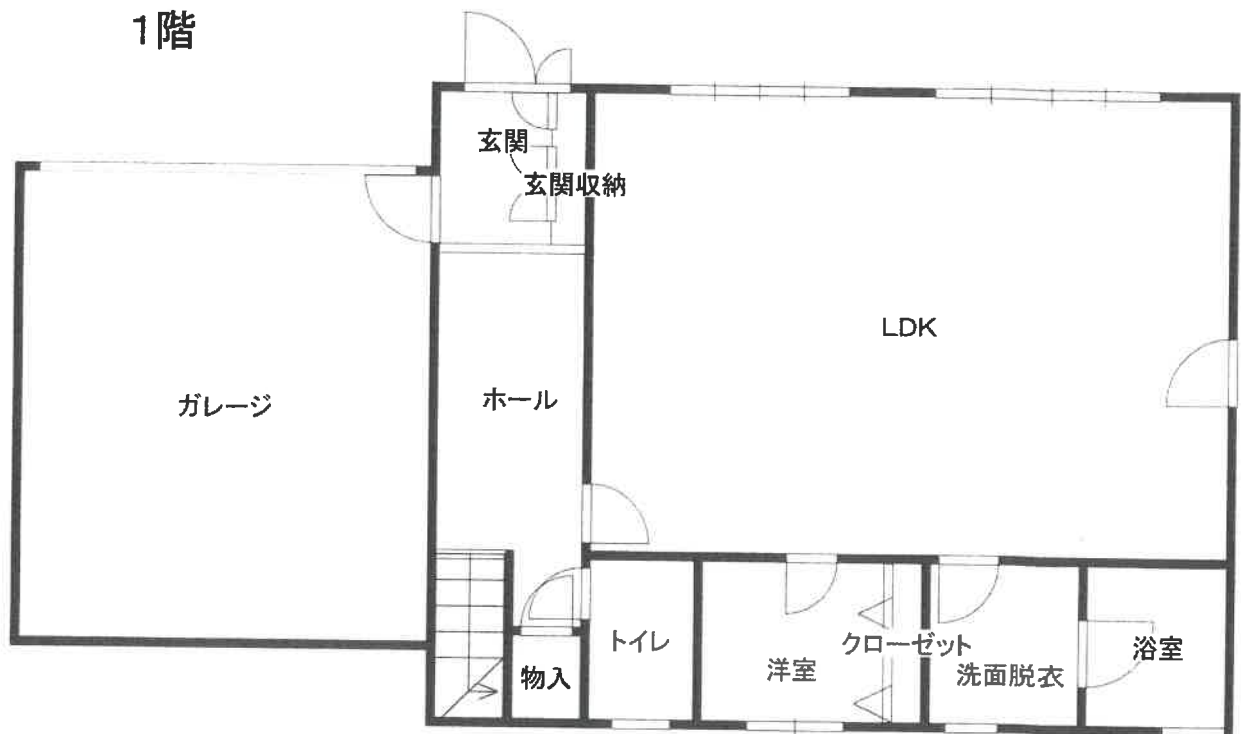
（注）概則に基づく図面であり、現況と相違する場合がある。
隣接地の地番は、公図に基づいて記載している。



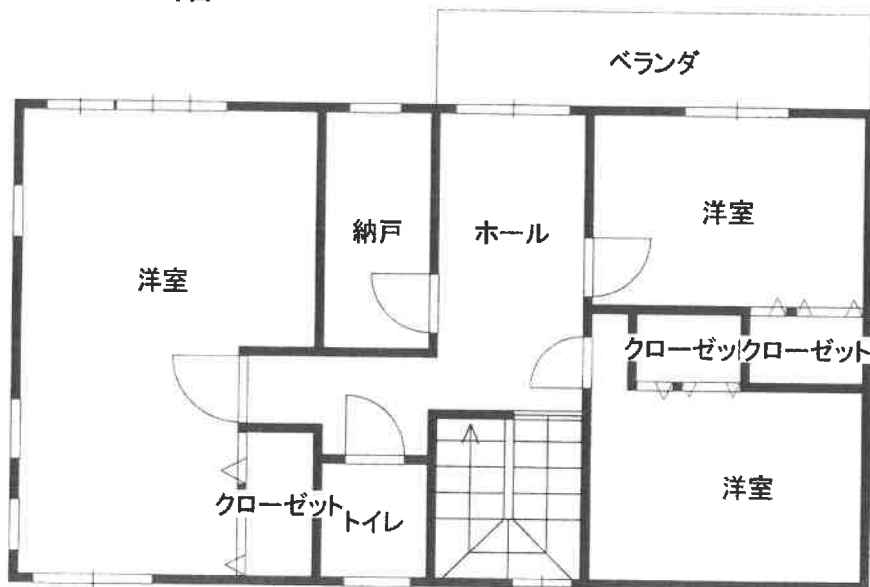
建物間取図(概略)

物件 2
主である建物

1階



2階



(注)概略図であり、現況と相違する場合がある。

