

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月24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 5月15日 午前 8時30分から 令和 8年 5月22日 午後 4時30分まで	
開札期日	日 時	令和 8年 5月27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 6月10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 5月28日 午前 9時00分から 令和 8年 6月 3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 4月24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 目 録

- 13 所 在 丸亀市綾歌町岡田東字下新開
地 番 783番1
地 目 宅地
地 積 155.00平方メートル
- 16 所 在 丸亀市綾歌町岡田東字下新開783番地1
家屋 番号 783番1
種 類 物置
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 64.39平方メートル

お 知 ら せ

● 本件の売却基準価額は，再売却にあたって民事執行規則30条の3第1項に基づき，執行裁判所によって当初の売却基準価額から変更されたものである。

● 高松地方裁判所民事部不動産執行係

物 件 明 細 書

令和 8年 1月20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13, 16】

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16】

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

- | | | |
|----|-------|---------------------|
| 13 | 所 在 | 丸亀市綾歌町岡田東字下新開 |
| | 地 番 | 783番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 155.00平方メートル |
| 16 | 所 在 | 丸亀市綾歌町岡田東字下新開783番地1 |
| | 家屋 番号 | 783番1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 64.39平方メートル |



令和7年(ケ)第33号
令和7年5月27日受理
令和7年9月17日提出



現況調査報告書

(物件13, 16)

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

- 1.3 所 在 丸亀市綾歌町岡田東字下新開
地 番 783番1
地 目 宅地
地 積 155.00平方メートル
- 1.6 所 在 丸亀市綾歌町岡田東字下新開783番地1
家屋 番号 783番1
種 類 物置
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 64.39平方メートル



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ B (物件13, 16土地建物所有者Aの長女)</p>	<p>1 私は本件物件13, 16土地建物の所有者であるAの娘です。 父Aは体調が悪いので、私が代わって説明します。</p> <p>2 西側の道路を挟んだ建物(家屋番号133番の2:物件15)は元々の私の実家で、本件物件16建物は倉庫として利用してきました。ですから、現在は所有者である父が使用占有しているということで結構です。 競売で売却された場合には、建物の中の動産類を全て撤去する必要があることは分かっているのですが、父は身体的及び経済的体力が落ちているので必要な物のみ出すことになると思います。誠に申し訳ありませんが、残置物の所有権を放棄するので買い受られた方が処分していただければ幸いです。</p> <p>3 物件13土地の北側駐車場部分は、誰にも貸していません。時々近所の方が車を駐車していることはあるのかもしれませんが、何らの契約関係はありません。</p>

(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 丸亀市役所及び香川県中讃土木事務所での調査によると、本件土地は都市計画区域内の非線引区域に存在し、西側を幅員約4.3mの丸亀市道（建築基準法42条1項1号道路）に接道している。
- 3 物件13土地の範囲は、現況上明らかである。14条1項地図が存在している。
- 4 物件16建物は、経年（築後約46年経過）劣化が見受けられる。全体的に老朽化が認められる。ただ、大きな不具合箇所は見受けられなかった。
- 5 本件土地周辺の水利関係を掌握している小津森池水利組合の代表者の話によると、「農地以外の土地については、浄化槽設置の際に分担金をいただいているのみで、その後の水路維持管理協力金のようなのはいただけていません。」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29日(木) 14:00-14:20	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5月29日(木) 15:00-15:30	物件所在地 (物件1~7, 14)	接道外観等調査
令和7年5月29日(木) 15:45-16:15	物件所在地 (物件8~13, 15, 16)	接道外観等調査
令和7年6月11日(水) 8:40-9:00	法務局(丸亀支局)	公図公簿等閲覧等調査
令和7年6月13日(金) 13:00-13:40	丸亀市役所	公法上の規制等調査
令和7年6月13日(金) 14:30-14:50	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6月16日(月) 15:30-16:00	物件所在地 (物件1~7, 14)	建物内以外の立入調査
令和7年6月16日(月) 16:15-17:30	物件所在地 (物件8~13, 15, 16)	建物内以外の立入調査
令和7年6月24日(火) 9:30-11:00	物件所在地 (物件1~7, 14)	立入調査 評価人同行
令和7年6月24日(火) 11:15-12:30	物件所在地 (物件8~13, 15, 16)	立入調査 評価人同行
令和7年7月24日(木) 15:00-17:00	物件所在地 (物件8~13, 15, 16)	立入調査 評価人同行
令和7年7月24日(木) 18:30-18:45	当庁(電話)	所有者Aの娘から事情聴取

令和7年8月18日(月) 15:00-15:10	物件8土地占有者宅	占有権原調査、不在
令和7年8月21日(木) 14:00-14:30	物件8及び10土地占有者宅	物件10土地占有者の妻から事情聴取 物件8土地占有者不在
令和7年8月23日(土) 13:00-13:10	物件8土地占有者宅	占有権原調査、不在
令和7年8月23日(土) 18:00-18:10	当庁(電話)	物件8土地占有者から事情聴取
令和7年8月27日(水) 10:00-10:10	高松市寿町 破産管財人H弁護士事務所	物件14建物の鍵の借り受け 事情聴取
令和7年8月28日(木) 12:30-14:00	物件所在地 (物件14)	工場内の機械器具類の評価のため評価人と立入り
令和7年8月29日(金) 17:00-17:15	当庁(電話)	所有者Aの娘から事情聴取
令和7年9月12日(金) 13:00-13:10	当庁(電話)	小津森池水利組合の代表者から事情聴取
令和7年9月16日(火) 14:00-14:20	当庁(電話)	四国電気保安協会丸亀営業所の担当者からPCB関係の事情聴取

(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 7年 6月24日
令和 7年 7月24日
目的物件(物件14)は不在で施錠されていたので、立会人Fを立ち合わせ、破産管財人から借り受けた鍵で解錠して建物内に立ち入った。
目的物件(物件15, 16)は不在で施錠されていたので、立会人Fを立ち合わせ、解錠技術者に解錠させた上で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

(6枚目)

土地建物位置関係図（概略）

S = 1 / 200

令和 7 年 (ケ) 第 33 号

水

道



781-3

782-1

物件13
(宅地)

781-5

782-4

※個人所有の地目: 宅地

4

781-6

784

約4.3m
舗装市道
(上新開切池線)
(建築基準法42条1項1号)

783-1

物件16 (建物)

780

783-2

道

※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。

(7 枚目)

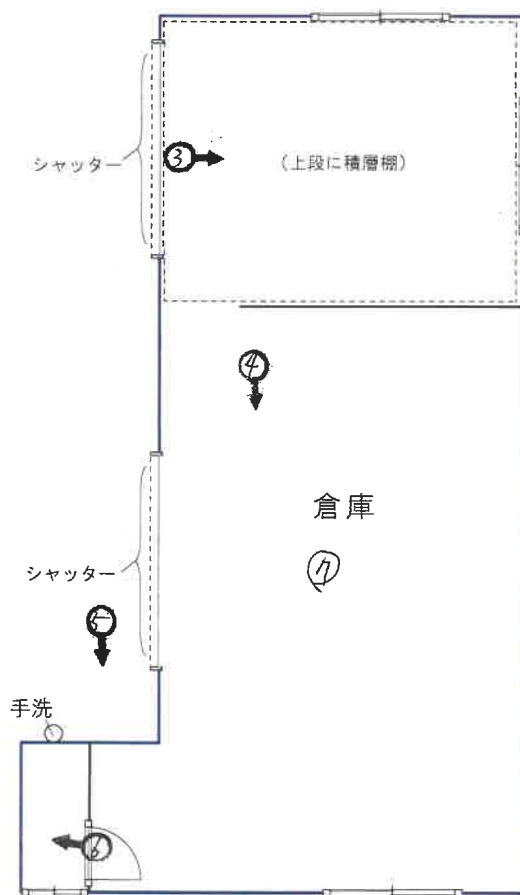


写真撮影位置・方向

建物間取図（概略）

S = 1 / 100

令和 7（ケ）第 33号
物件16



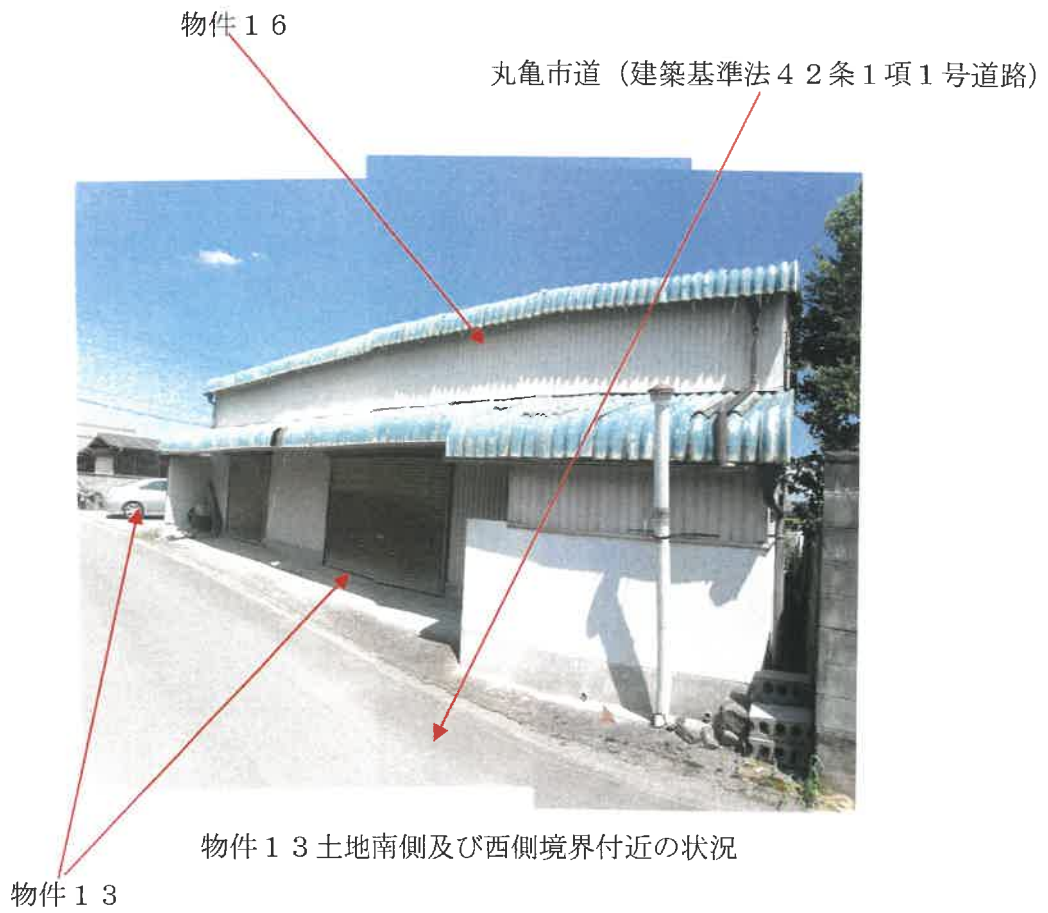
※概略図であり、現況と相違する場合がある。

1



受命物件の状況

2



物件 1 3 土地南側及び西側境界付近の状況

3



物件16建物の北側部分の状況

4



物件16建物の南側部分の状況

5



物件16建物南西角付近トイレ周辺の状況

6



物件16建物南西角付近トイレの状況

屋根の穴

7



物件16建物の屋根の損傷の状況

令和7年(ケ)第 33号
令和7年6月24日 現地調査
令和7年7月24日 同上
令和7年9月16日 評価

高松地方裁判所 御中



評 価 書

(物件13、16)

評価人 不動産鑑定士

鈴木祐司

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,270,000 円	
内 訳 価 格	
物件13 (土地)	金 520,000 円
物件16 (建物)	金 750,000 円

- 1 一括価格は、物件13及び16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13の内訳価格は物件16の土地利用権等価格を控除した価格であり、物件16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	種類	所在等	登 記	現況
13	土地	所 在 地 地 地 積	丸亀市綾歌町岡田東字下新開 783番1 宅地 155.00 m ²	同左
16	建物	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	丸亀市綾歌町岡田東字下新開 783番地1 783番1 物置 鉄骨造スレート葺平家建 64.39 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13）

位 置・交 通	琴電琴平線 岡田 駅 の 北 方約 1.4 k m(直線距離) (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	対象物件は、丸亀市南部の綾歌町岡田東地区にあって、市道沿線に旧来の戸建住宅、倉庫等が見られる地域に存する。
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 : 非線引都市計画区域 用途地域 : 無指定 建 ぺ い 率 : 70 % 容 積 率 : 200 % 防 火 規 制 : - その他の規制 : -
画 地 条 件	面 積 : 155.00 m ² (登記数量) 間 口 : 約22m 奥 行 : 約6m～約8m 形 状 : 略整形地 地 勢 : 略平坦
接面道路の状況	西側で幅員約4.3mの舗装市道（上新開切池線、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	<ul style="list-style-type: none"> ・物件13土地は、物件16建物の敷地として利用されている。 ・物件13土地と周囲の土地との境界については現況上明らかである。 （以上の詳細は現況調査報告書、土地建物位置関係図のとおり） ・周囲は戸建住宅
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : 有 ガ ス 配 管 : 無 公 共 下 水 道 : 処理区域外
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定…無 ・土壌汚染の有無…登記や古い地図等によれば、土壌汚染を疑われるような使用方法是確認できず、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16

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 : 昭和54年月日不詳 新築(登記記載) 経 過 年 数 : 約46年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了状態
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : 鋼板 内 壁 : ー 天 井 : ー 床 : モルタル土間 設 備 : ー そ の 他 : ー
床面積 (現況)	公簿に略同
現況用途等	階 層 : 平家建 現況用途 : 物置 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(経年劣化が認められ、全般的に老朽化が認められる。大きな不具合箇所は見受けられなかった。)
建物の利用状況	・建物所有者が本建物を物置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。 ・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

① 物件13

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
13	13,900	0.95	155.00	0.85	1,740,000

(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 丸亀(県)ー5

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差
 $18,300 \text{ 円/㎡} \times 98.7/100 \times 100/100 \times 100/130 \approx 13,900 \text{ 円/㎡}$

◇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 (種別、幅員)	+3
接近条件 (利便施設等)	+5
環境条件 (居住環境等)	+20
(相乗積)	+30

イ 個別格差 :

間口奥行 △5

ウ 地 積 : 公簿数量を採用

エ 建付減価 : △15 (経済的残存耐用年数満了の建物が存在するため)

(2) 建物価格 (物件16)

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
16	120,000	64.39	0.05	386,000

(千円未満四捨五入)

ウ 現価率

物件16建物は経済的残存耐用年数がほぼ満了しているが、現在利用している現状を踏まえ、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
13	1,740,000	0.5 法定地上権	870,000

(千円未満四捨五入)

イ 土地利用権等割合

物件16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%と査定）と判定し、その範囲は物件13土地の全体に及ぶと判断した。

(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
13	1,740,000	△870,000	1.0	1.0	0.6	520,000
16	386,000	+870,000	1.0	1.0	0.6	750,000
一括価格 (合計)						1,270,000

(万円未満四捨五入)

- ウ 占有減価修正 ー
- エ 市場性修正 ー
- 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 : 丸亀(県)ー5
 所 在 : 丸亀市綾歌町岡田下字西新田156番1
 価 格 : 18,300 円/㎡
 位 置 : 琴電琴平線岡田駅の北方約1km (道路距離)
 価 格 時 点 : 令和6年7月1日
 地 積 : 651 ㎡
 供給処理施設 : 水道
 接 面 街 路 : 南東5m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 : 農家住宅等が散在する農地の多い住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件13 1,470,000 円
 物件16 417,742 円

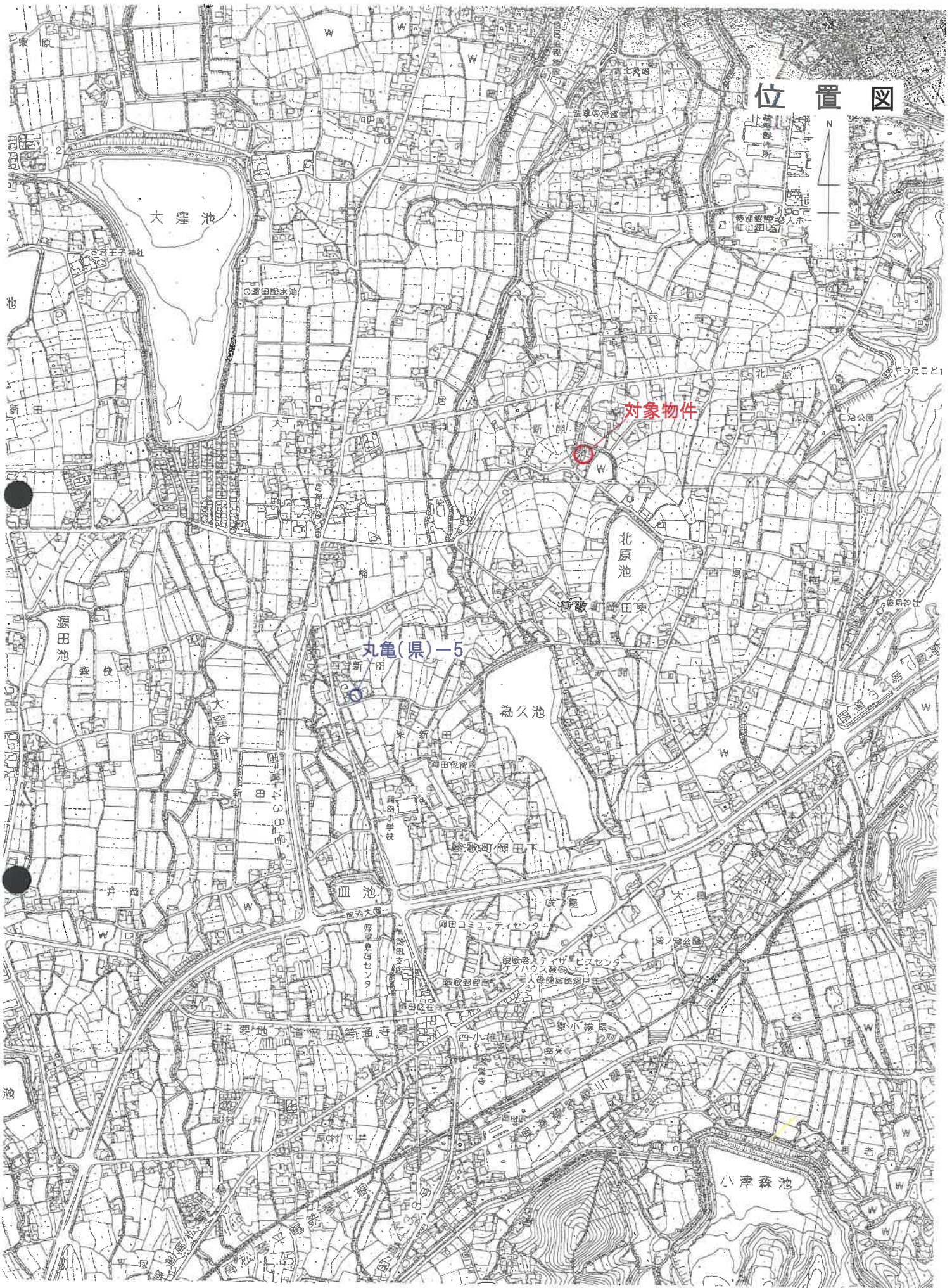
※ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とはその性質上異なる額である。

第7 附属資料の表示

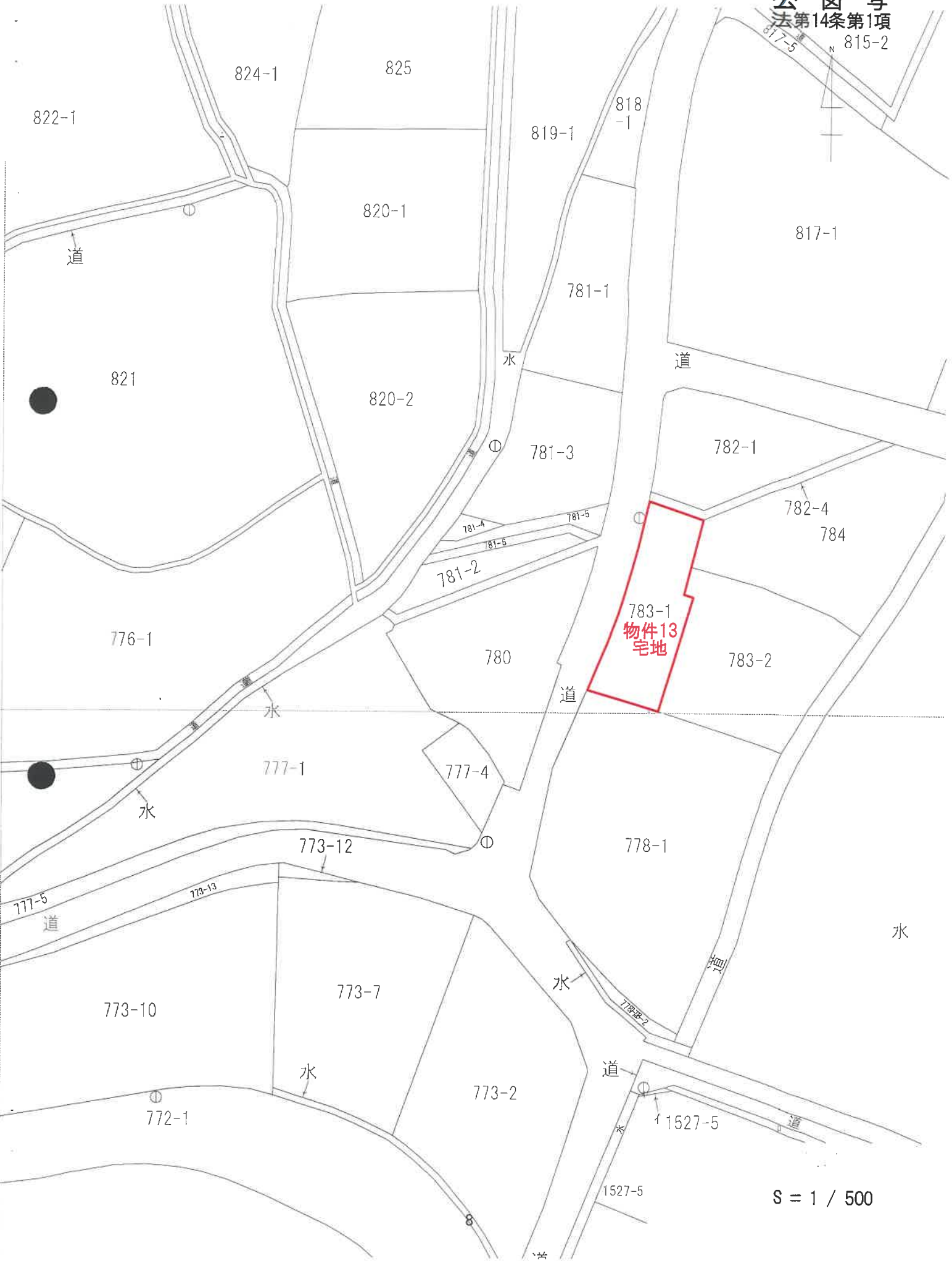
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写、各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以 上

位置図

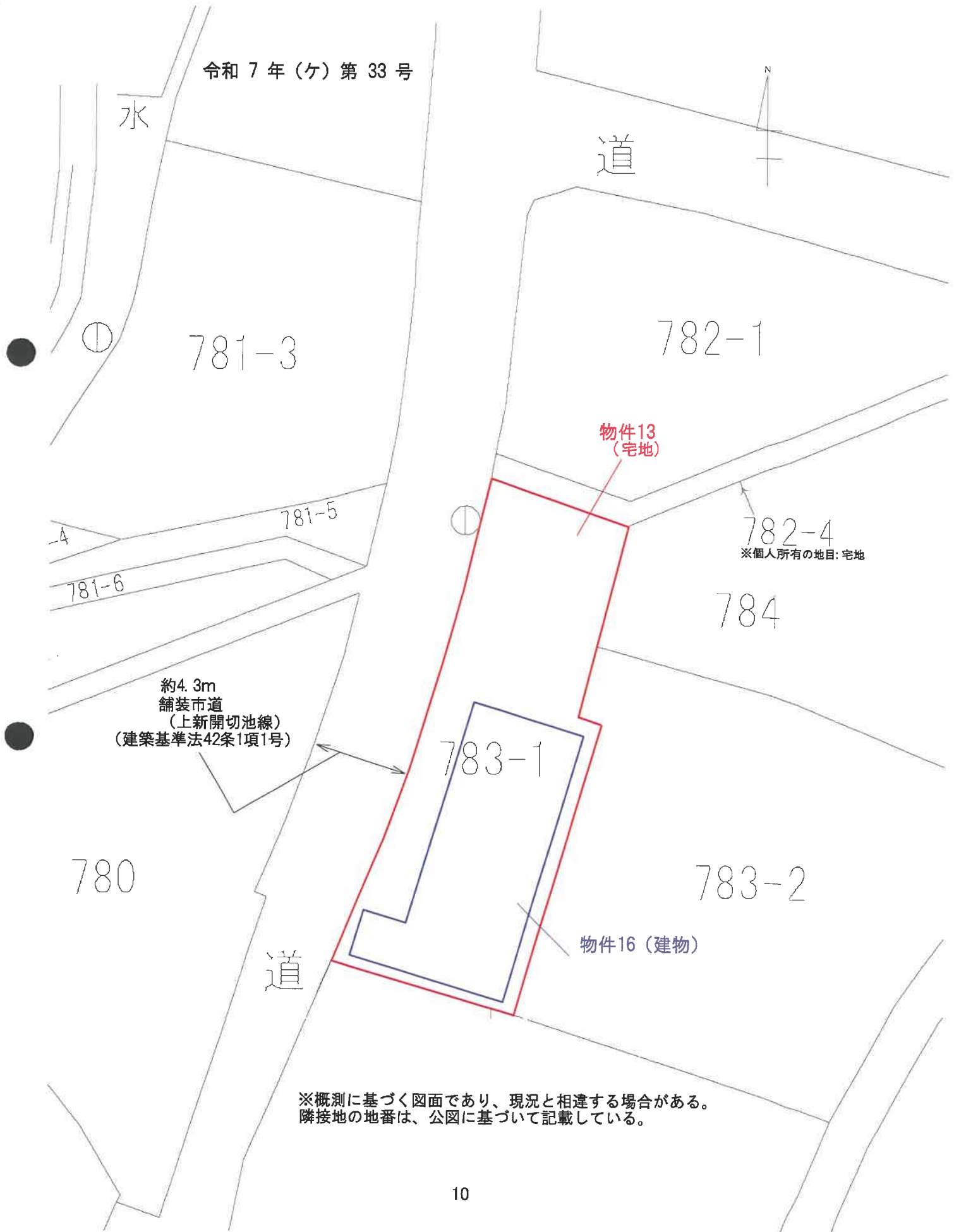


S=1 : 10,000
丸亀市役所「白図」



土地建物位置関係図（概略）

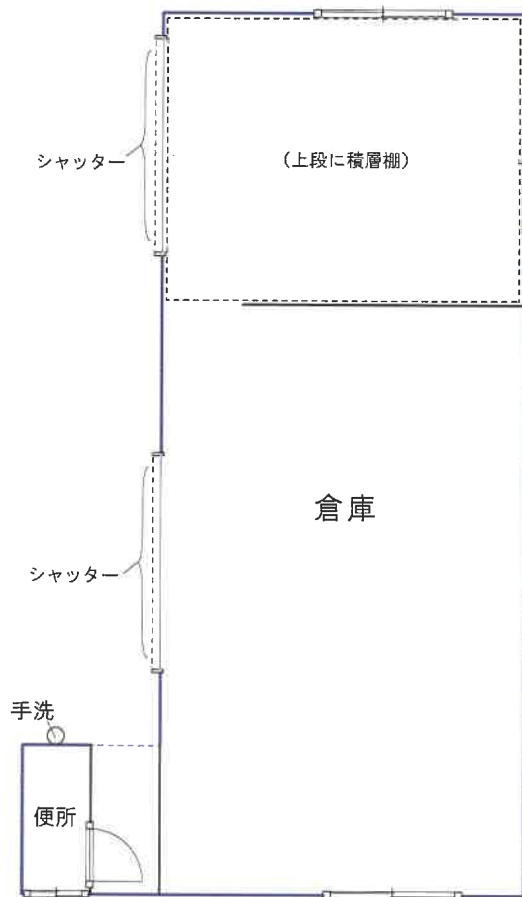
S = 1 / 200



建物間取図（概略）

S = 1 / 100

令和 7（ケ）第 33号
物件16



※概略図であり、現況と相違する場合がある。