

## 期間入札の公告

令和 8年 5月22日

高松地方裁判所民事部不動産執行係

裁判所書記官 松岡真由

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 7月10日 午前 8時30分から 令和 8年 7月17日 午後 4時30分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月22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 9月16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 7月23日 午前 9時00分から 令和 8年 7月29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。
<p>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 5月22日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。</p> <p>※ 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。</p>	





物 件 目 録

- ☆1 所 在 丸亀市土器町東五丁目  
地 番 501番  
地 目 畑  
地 積 204平方メートル
- 2 所 在 丸亀市土器町東五丁目  
地 番 502番  
地 目 宅地  
地 積 872.72平方メートル
- ☆3 所 在 丸亀市土器町東五丁目  
地 番 503番  
地 目 畑  
地 積 409平方メートル
- 5 所 在 丸亀市土器町東五丁目502番地  
家屋 番号 502番の1  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 117.15平方メートル  
(附属建物)  
符 号 5  
種 類 物置



## 物 件 目 録

構 造 木造かわらぶき平家建  
床 面 積 34.64平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 便所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約2平方メートル

6 所 在 丸亀市土器町東五丁目502番地

家屋 番号 502番の2

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 49.68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

## お 知 ら せ

- 1 本件は、農地物件ですので、入札書に、農業委員会等が発行する買受適格証明書(※)を添付する必要があります。

一般に「農地」には、農地としてしか利用できないもの(農地法3条)と、手続きを経て農地以外の用途に転用することができるもの(農地法5条)とがあります。

5条該当の農地以外の用途に転用することができるものは、農業従事者でなくとも買受適格証明書を受けられる場合がありますので、公開の資料を踏まえて、物件所在地の市町村の農業委員会に照会してください。

※ 買受適格証明書の申請の際に、物件所在地の市町村の農業委員会に、どのような書類や手続きが必要か事前に確認してください。

- 2 農地部分と非農地部分が混在している場合でも、競売手続では、現状有姿のままの売却となります。調査の過程で、測量等を実施しませんので、農地部分を正しく特定した図面などを買受希望者に情報提供することはできません。ご留意ください。

## 物件明細書

令和 7年12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1～3、5、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1】

株式会社オーエスシコクが駐車場として占有している。同人の原賃借人Bからの転賃借権及び原賃借人Bの賃借権は、対抗要件を有していない。

【物件番号2】

株式会社オーエスシコクが物件番号6の敷地部分を占有している。同人の原賃借人Bからの転賃借権及び原賃借人Bの賃借権は抵当権に後れる。

本件所有者が上記以外の範囲を占有している。

【物件番号3】

本件所有者が占有している。

【物件番号5】

株式会社オーエスシコクが居宅部分及び事務所等部分を占有している。本件所有者が居宅部分を株式会社オーエスシコクと重疊的に占有している。本件所有者が附属建物符号5及び未登記附属建物を占有している。

株式会社オーエスシコクの原賃借人Bからの転賃借権及び原賃借人B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。

【物件番号6】

オーエス化成ことCが西側事務所・作業場部分を占有している。同人の占有権

原は使用借権と認められる。

Bが居宅部分を占有している。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。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～3】

一団の土地としての周囲の土地との境界が不明確である。

【物件番号1、3】

本件土地を買い受けるには、農地法3条又は5条許可が必要である旨の丸亀市農業委員会の回答がある。

《 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 丸亀市土器町東五丁目  
地 番 501番  
地 目 畑  
地 積 204平方メートル

所有者 A

2 所 在 丸亀市土器町東五丁目  
地 番 502番  
地 目 宅地  
地 積 872.72平方メートル

所有者 A

3 所 在 丸亀市土器町東五丁目  
地 番 503番  
地 目 畑  
地 積 409平方メートル

所有者 A

5 所 在 丸亀市土器町東五丁目502番地  
家屋 番号 502番の1  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 117.15平方メートル



## 物 件 目 録

(附属建物)

符 号 5  
種 類 物置  
構 造 木造かわらぶき平家建  
床 面 積 34.64平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 便所  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 約2平方メートル

所有者 A

6 所 在 丸亀市土器町東五丁目502番地

家屋 番号 502番の2  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 49.68平方メートル

所有者 株式会社オーエスシコク



令和7年(ケ)第66号  
令和7年7月28日受理  
令和7年8月18日提出



# 現況調査報告書

(物件1～3、5、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

1 所 在 丸亀市土器町東五丁目  
地 番 501番  
地 目 畑  
地 積 204平方メートル

所有者 A

2 所 在 丸亀市土器町東五丁目  
地 番 502番  
地 目 宅地  
地 積 872.72平方メートル

所有者 A

3 所 在 丸亀市土器町東五丁目  
地 番 503番  
地 目 畑  
地 積 409平方メートル

所有者 A

5 所 在 丸亀市土器町東五丁目502番地  
家屋 番号 502番の1  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 117.15平方メートル



物 件 目 録

(附属建物)

符 号 5  
種 類 物置  
構 造 木造かわらぶき平家建  
床 面 積 34.64平方メートル

所有者 A

6 所 在 丸亀市土器町東五丁目502番地

家屋 番号 502番の2  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 49.68平方メートル

所有者 株式会社オーエスシコク





	占有権原」のとおり	
上記以外の敷地 (目的外土地)	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり	<input type="checkbox"/> 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	丸亀市土器町東5丁目502番地
土地	物件1～3
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	■ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者( ) ■その他の者(B、オーエス化成ことC) 上記の者(オーエス化成ことC)が本建物(西側(事務所・作業場))部分を事務所・作業場として使用している 上記の者(その他の者(B))が本建物(上記以外の範囲)を居宅として使用している ■その他の者(B及びオーエス化成ことC)の占有権原については、「執行官の意見」のとおり
上記以外の敷地(目的外土地)	■ない <input type="checkbox"/> 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 [ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 <input type="checkbox"/> ある [ 保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 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1、2、5関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 物件2土地北側5分の1程度の範囲(物件6建物の敷地部分)、及び物件1土地の法面地から西側部分 <input checked="" type="checkbox"/> 物件5建物
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B(原賃借人)
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■B(原賃借人) ■A(所有者))の陳述/■提示文書(事務所賃貸借契約書)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成30年11月27日
最初の契約日	令和2年8月17日
契約等期間	令和2年9月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和5年8月31日まで3年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和5年9月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年8月31日まで3年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
賃料・支払時期等	毎月金 37,000円(毎月25日限り当月分支払) <input type="checkbox"/> 前払( )分(円) <input type="checkbox"/> 相殺( )分(円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある( <input type="checkbox"/> 敷金( )円 <input type="checkbox"/> 保証金( )円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1、2、5関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 ■物件2土地北側5分の1程度の範囲(物件6建物の敷地部分)、及び物件1土地の法面地から西側部分 ■物件5建物
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■株式会社オーエスシコク
占有状況	■敷地 ■駐車場 <input type="checkbox"/> ■居室 ■事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■B(原賃借人(転賃貸人及び転賃借人株式会社オーエスシコク代表者) ■A(所有者))の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨	
占有権原	■転賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成30年11月27日
最初の契約等	契約日 令和2年8月17日
契約等	期間 令和2年9月1日から ■令和5年8月31日まで3年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 ■自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 令和5年9月1日から ■令和8年8月31日まで3年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 ■原賃借人(転賃貸人) <input type="checkbox"/> その他の者( )
当事者	借主 ■占有者(転賃借人) <input type="checkbox"/> その他の者( )
賃料・支払時期等	毎月金 37,000円(毎月25日限り当月分支払) <input type="checkbox"/> 前払( )円 <input type="checkbox"/> 相殺( )円
敷金・保証金	■ない <input type="checkbox"/> ある( <input type="checkbox"/> 敷金 )円 <input type="checkbox"/> 保証金 )円
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転賃を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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
<p>■B (物件1, 2土地及び物件5建物賃借人、並びに物件6建物賃借人)</p>	<p>1 私は本件物件1, 2, 3, 5土地建物の所有者であるAの息子です。</p> <p>2 物件1, 2土地及び物件5建物は父から私が賃借しています。賃貸借契約書が存在しているので提出します。</p> <p>物件1, 2, 5土地建物を月額37,000円で賃借しています。期間は令和2年9月1日から令和5年8月31日の3年間で、3年の期間で自動更新するということになっています。詳細は契約書のとおりです。</p> <p>契約書上は賃料は月額4万円(土地3万円、建物1万円)となっていますが、土地代の内3,000円は507番土地(物件4土地)の北側端の1区画の賃料です。ですから、物件1, 2, 5土地建物の賃料は月額37,000円ということになります。</p> <p>3 原賃貸借契約は、私と父との間で締結している形ですが、実質的には平成30年11月から株式会社オーエスシコクが物件6建物を建てて土地を利用し、物件5建物を使用してきました。父の間では色々あったのですが、父から令和2年9月からは賃料をもらおうと言われて、令和2年8月17日に賃貸借契約を私と父の間で交わしました。賃貸借契約を交わすまでは父と私の間は普通の状態だったし、父も株式会社オーエスシコクの経営に参画していた関係で、物件1, 2土地及び物件5建物の利用については使用貸借ということになっていました。父が株式会社オーエスシコクから引くということになって賃貸借の関係に切り替わったということです。</p> <p>4 父と私の間の賃貸借契約ということになったのですが、実質的には株式会社オーエスシコクが利用しているので、私から株式会社オーエスシコクへの転貸借が生じていることになるのだと思います。賃料は全て会社から支払われていました。この転貸借の関係については、父は私個人と会社を混同していたと思うので、当然承諾があったものだと認識しています。</p> <p>5 物件5建物については、私が原賃借し、株式会社オーエスシコクが転賃借していることになるのですが、建物内部には建物所有者である父のものもあるので、父との重疊的な占有状態になっているものだと認識しています。</p> <p>6 株式会社オーエスシコクの経営が悪化したので、株式会社オーエスシコクは現在営業を停止し清算手続きに入っています。そのため、株式会社オーエスシコク所有の什器備品等は全てオーエス化成ことCに引き継ぎました。ですから、物件6建物の西側事務所兼作業所部分もオーエス化成ことCが使用占有している状況です。オーエス化成ことCは私の妻です。オーエス化成ことCと株式会社オーエスシコク所有建物の利用権原については、夫が代表者を務める会社所有の物件を妻が利用しているということですから賃料のやり取りはなく使用貸借関係だと認識しています。</p> <p>作業場で使用している2台の機械器具は、株式会社オーエスシコクが中古品を無料でいただいたもので、40年以上経過している物ですので価値はないものです。</p> <p>7 物件6建物の居宅部分は、私が建築当初から株式会社オーエスシコクから賃借しています。賃料は月額4,000円です。</p>
<p>■A (物件1, 2, 5土地建物所有者)</p>	<p>1 私は本件物件1, 2, 5土地建物所有者です。</p> <p>2 物件6建物を物件2土地上に建てた平成30年当時には、私も株式会社オーエスシコクの経営に参画していたので、使用貸借関係で土地利用を認めました。しかし、令和2年ごろに息子との方針等の不一致から私が引くことになり、土地建物の利用を賃貸借に切り替えました。契約内容は息子</p>

が提示した契約書の内容で間違いないと思います。

3 契約当事者は私と息子なのですが、実質的には株式会社オーエスシコクが利用しています。私としては個人と法人を気にしてなかったのですが、息子個人を契約当事者にしたのですが、仮に息子から会社への転貸借が発生していたとしてもそれは問題ありません。

4 細かい点については、息子の言ったことで間違いないと思います。

(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2～4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内に存在し、物件1～3土地を一体地として東側を幅員約2.2m～約2.4mの丸亀市道（建築基準法42条2項道路）に、南西角付近を現況幅員約3.9m～約6m（但し、ほぼ北側及びほぼ南側隣地を取り込んでいる可能性がないとは言えないことから境界確定未了のため明確ではない）の舗装道路（法定外公共物及び北側及び南側隣地の取り込みにより構成されている可能性がないとはいえない）に、それぞれ接道している。
 

香川県中讃土木事務所管理課での調査では、「本件物件1～3土地は全体的に土砂災害防止法の土砂災害警戒区域（いわゆるイエローゾーン）に該当しています。イエローゾーンに関しては行政上の規制はありません。詳細については当課までご照会ください。」とのことであった。

香川県中讃土木事務所総務課建築指導班での調査では、「本件物件1～3土地を一体地として、建築確認申請をする場合は、東側の丸亀市道（建築基準法42条2項道路）とは高低差があるようであるが、石の階段が存在するとのことであるので、建築基準法42条2項道路に接面しているものと思われる。」とのことであった。

丸亀市農業委員会での調査では、「本件物件1, 3土地は、農業振興地域外に存在している農地法の適用を受ける土地である。競売で入札をされる方は、農地法3条又は5条による買受適格証明書が必要になります。詳細については当農業委員会までご照会いただければと思います。」とのことであった。
  - 3 本件物件1～3土地相互の境界については判然としない、一団の土地としての周囲の土地との境界についても、現況の土地の形状及び簡易計測からすると概ねの位置形状は判明するものの明確ではない。明確にするためには官民及び民境界確定協議が必要である。物件3土地東側の北側3分の2程度の部分の公衆用道路（法定外公共物）との間には目的外土地504番が存在している。目的外土地504番の地目が『公衆用道路』であることからすると、現況の丸亀市道の範囲内（法面地を含む）に取り込まれていることが窺われる。目的外土地504番が公衆用道路に取り込まれている可能性があるとするれば、現況の公衆用道路の物件3土地との境界付近形状が公図（地図に準ずる図面）と異なりほぼ直線であることからすると、物件3土地南東側付近の土地の一部も公衆用道路の一部に取り込まれている可能性のあることが窺われる。
 

本件物件1～3土地を、縮尺入りの地図に準ずる図面を基に、現況、グーグルアース等を利用して概測したところ、一団の土地として若干縮みのあることが窺われる。
  - 4 物件5建物については、経年（主である建物：築後約64年経過、附属建物符号5：約91年経過）劣化が見受けられ、床、壁及び天井に損傷箇所が散見されるものの、特段に大きな不具合箇所は見受けられなかった。但し、長期間（10年以上）誰も居住しておらず、水回りが正常に機能するか否かについては判然としない。
 

物件6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ものの、不具合箇所は見受けられなかった。物件6建物の給湯システムはエコキュートが、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おり、物件6建物はいわゆる電化住宅となっている。
  - 5 物件6建物の西側事務所・作業場部分のオーエス化成ことCの利用権原については、所有会社代表者の陳述にあるとおり、夫が代表者を務める会社所有の物件を妻に利用させているのであるから使用貸借が相当であるものと思料する。また、物件6建物の居宅部分については、建築当初からBが月額4,000円で賃借しているとのことである。会社の所有する物件の一部を居宅として当該会社の代表者が利用しているのであるから、相当に安価ではあるが、相当性を逸脱する程度のものではないものと思料する。
 

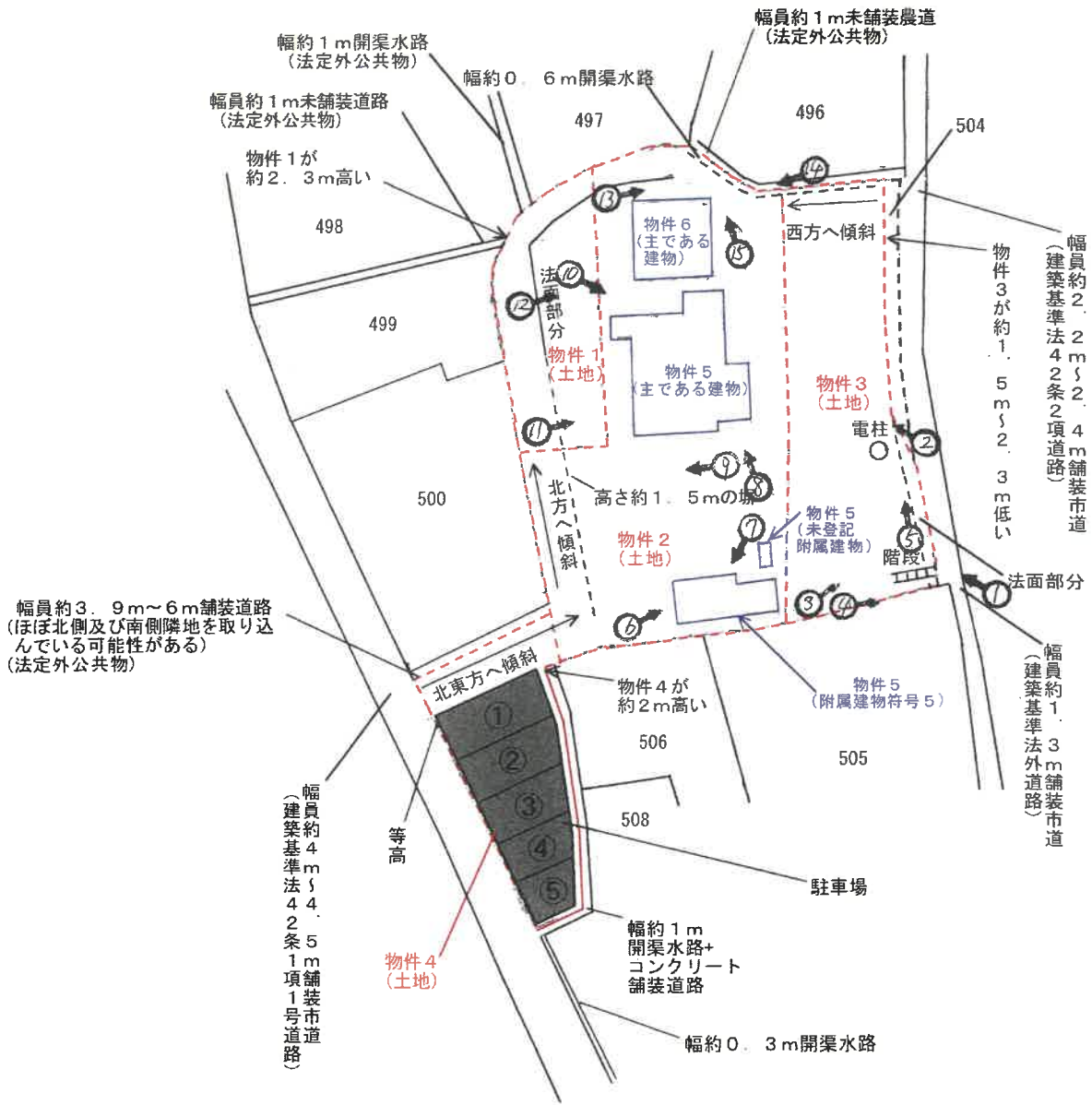
※ 上記、関係人の陳述及び関係資料等により2～4枚目記載のとおり報告する。

(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30日(水) 10:00-10:20	物件所在地	接道外観等調査
令和7年7月30日(水) 10:35-10:55	法務局(丸亀支局)	公図公簿等閲覧等調査
令和7年8月8日(金) 9:00-11:00	物件所在地	立入調査(物件5建物転賃借会社代表者、物件6建物 所有会社代表者立会) 評価人同行
令和7年8月15日(金) 9:30-9:50	物件所在地	物件4土地の賃借人らの調査
令和7年8月15日(金) 10:00-10:30	丸亀市役所	公法上の規制等調査
令和7年8月15日(金) 10:50-11:00	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15日(金) 11:30-11:45	高松市国分寺町新居 物件1~4土地、物件 5建物所有者宅	物件1~4土地、物件5建物所有者から事情聴取
令和7年8月15日(金) 16:00-16:10	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15日(金) 17:00-17:20	物件所在地	物件4土地の賃借人らの調査
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/>		

(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 (概略図)



S ≒ 1:600

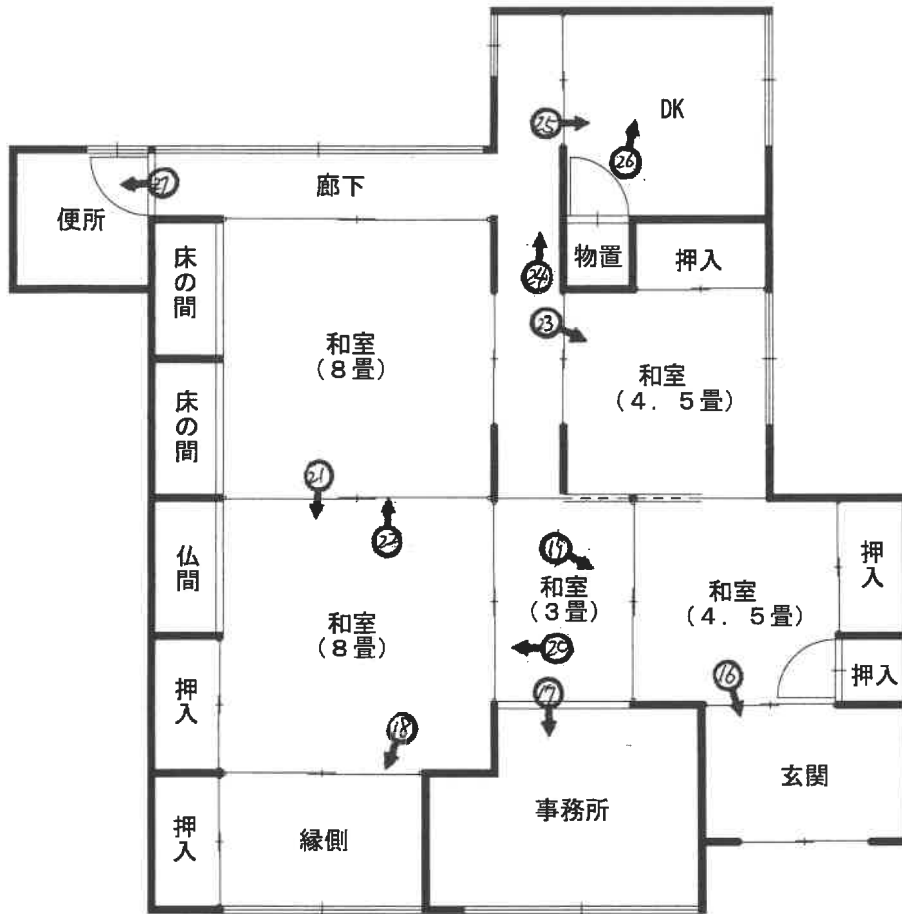
※概測に基づく概略図であり、現況と相違する可能性があることに留意されたい。  
隣接地の地番は現況、公図等に基づいて記載している。

(// 枚目)

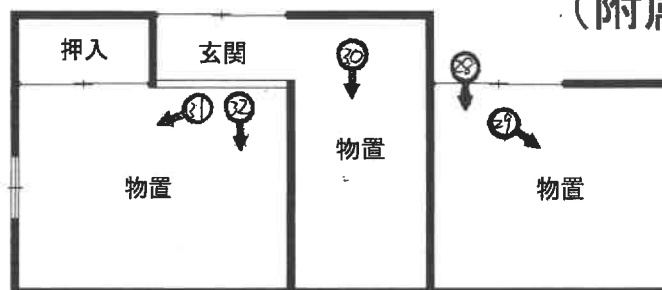
写真撮影位置・方向

# 建物間取図 (概略図)

## 物件 5 (主である建物)



## 物件 5 (附属建物符号 5)

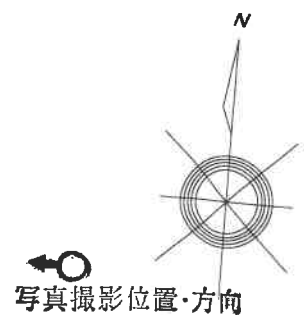


## 物件 5 (未登記附属建物)



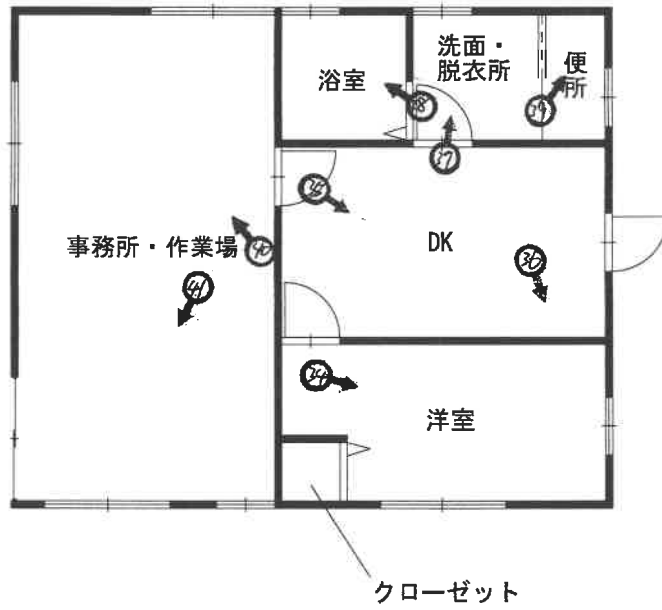
※概略図であり、現況と相違する場合があります。

(12枚目)



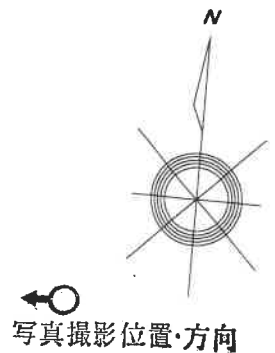
建物間取図  
(概略図)

物件 6  
(主である建物)



※概略図であり、現況と相違する場合がある。

(13 枚目)



1



受命物件の状況

2



物件2土地東側境界付近の状況

物件3

丸亀市道（建築基準法42条2項道路）

市道からの石段

物件3

3



物件3土地東側、南側及び西側の状況

丸亀市道（建築基準法42条2項道路）

物件3

目的外土地505番

4



物件3土地南側境界付近の状況

丸亀市道（建築基準法4 2条2項道路）

物件3

5



6

物件 5 附属建物符号 5



物件 5 附属建物符号 5 西側及び南側の状況

物件 2

7

物件 5 附属建物符号 5



物件 2

8

物件5主である建物



物件5主である建物の南側の状況

物件2

9



物件5主である建物南側の庭の状況

10



物件5主である建物北西側の状況

1 1



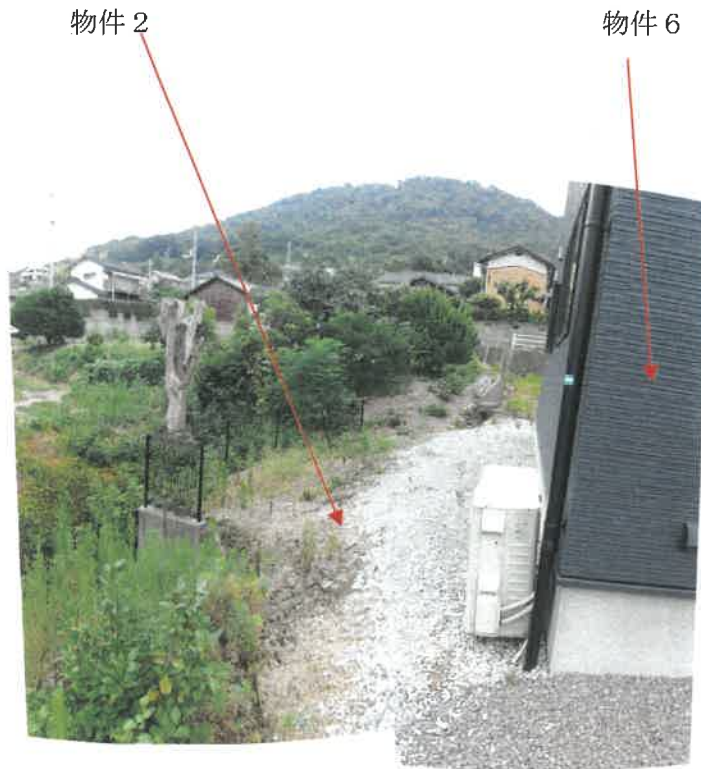
物件5主である建物及び物件6西側の状況

1 2



物件5主である建物及び物件6西側の状況

1 3



物件 2 土地北側境界付近の状況

1 4



物件 2 土地東側及び北側境界付近の状況

物件 3

物件 2



物件6建物東側のエコキュート設置状況

16



物件5主である建物の玄関付近の状況

17



物件5主である建物の玄関西側の事務所の状況

18



物件5主である建物南西角縁側の状況

19



物件5主である建物の玄関前和室2間の状況

20



物件5主である建物西側南和室の状況

21



物件5主である建物の西側和室2間の状況

2 2



物件 5 主である建物の西側和室 2 間の状況

2 3



物件 5 主である建物のDK南側和室の状況

24



物件5主である建物のDK西側廊下付近の状況

25



物件5主である建物のDKの状況

26



物件5主である建物のキッチン周りの状況

27



物件5主である建物のトイレの状況

28



物件5附属建物符号5の東側物置部分の状況

29



物件5附属建物符号5の東側物置部分の状況



物件5附属建物符号5の中の物置部分の状況

3 1



物件 5 附属建物符号 5 の西側物置部分の状況

3 2



物件 5 附属建物符号 5 の西側物置部分の状況

33



物件5附属建物符号5の未登記附属建物（トイレ）の状況

34



物件6建物東側エリアの居室の状況

35



物件6建物東側エリアのDKの状況

36



物件6建物東側エリアのキッチンのIHクッキングヒーター設置の状況

37



物件6建物東側エリアの洗面脱衣所の状況

38



物件6建物東側エリアの浴室の状況

39



物件6建物東側エリアのトイレの状況

40



物件6建物西側エリアの作業所部分の状況

41



物件6建物西側エリアの事務所入口付近の状況

令和7年(ケ)第66号  
令和7年8月8日 現地調査  
令和7年8月15日評 価



高松地方裁判所 御中

評 価 書  
(物件1～3、5、6)

評価人 不動産鑑定士  
森 英起

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 7, 2 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 7 1 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 2, 1 3 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 1, 7 3 0, 0 0 0 円
物件 5 (建物)	金 1, 2 7 0, 0 0 0 円
物件 6 (建物)	金 1, 3 8 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1 乃至物件 3、物件 5 及び物件 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合計価格である。
- 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 乃至物件 3 の土地の内訳価格は、物件 5 及び物件 6 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 5 及び物件 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、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乃至物件3）

位置・交通	JR予讃線「宇多津」駅の南方約900m（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、丸亀市東部郊外に位置し、住宅及び共同住宅の建ち並ぶ住宅地域である。当該地域においては、200㎡～300㎡程度の敷地に一般住宅としての使用を標準的使用とする。需要はやや低調であるが、値頃感も見られること等から価格は横這い傾向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	非線引都市計画区域 第一種低層住居専用地域 50% 80% － 土砂災害警戒区域(全域)
画地条件	規模 1,485.72㎡（公簿） 間口 東側約35m※1 奥行 約35m（最大） 形状 不整形 地勢 やや劣る（法面地及び傾斜地を内包）	
接面道路の状況	現況幅員約2.2m～2.4m舗装市道（山辺南北線）に約1.5m～2.3m低く東面 （建築基準法42条2項道路） 現況幅員約3.9m～6m舗装道路に南西面※2 （法定外公共物） （中讃土木事務所調）	
土地の利用状況及び隣地の状況	物件5、物件6の敷地及び休耕畑として利用されている。 隣接不動産の状況は、東側が市道を挟んで住宅、西側が住宅、南側が住宅、北側が住宅、農地として利用されている。	
供給処理施設	上水道 有り※3 ガス配管 引込可※4 下水道 有り※5	
特記事項	※1目的外土地504番が市道に取り込まれている場合の値である。仮に取り込まれていない場合は、公図上、約9mである。 ※2幅員について、ほぼ北側及び南側隣地を取り込んでいない可能性がないとは言えないことから境界確定未了のため明確ではない。また道路部分について、法定外公共物やほぼ北側及び南側隣地の取り込みにより構成されている可能性がないとは言えない。 ※3配管図によると、東側市道から北側農道を介して引き込まれて	

<p>特 記 事 項</p>	<p>いるが、詳細については不明とのことである(香川県広域水道企業団調)。</p> <p>※4東側市道から引き込みは可能と思われるとのことである(四国ガス調)。</p> <p>※5南西側道路から引き込まれているとのことである(丸亀市下水道課調)。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・香川県中讃土木事務所総務課建築指導班での調査では、「本件物件1乃至物件3土地を一体地として建築確認申請をする場合には、東側の市道とは高低差があるようですが、石の階段が存在するとのことなので、建築基準法42条2項道路に接面しているものと思われる。」とのことである。</li> <li>・丸亀市農業委員会の調査によると、「本件物件1、3土地は農業振興地域外に存在している農地法の適用を受ける土地です。競売で入札される方は、農地法3条又は5条による買受適格証明書が必要となります。詳細については、当農業委員会まで照会いただければと思います。」とのことである。</li> <li>・本件物件1乃至物件3土地相互の境界については判然としない。一団の土地としての周囲の土地との境界についても、現況の土地の形状及び簡易計測(縄縮みしている可能性のあることが窺われる。)によると概ねの位置形状は判明するものの明確ではない。明確にするためには官民及び民境界確定協議が必要である。</li> <li>・物件3土地東側の北側3分の2程度の部分の公衆用道路(法定外公共物)との間には目的外土地504番が存在している。目的外土地504番の地目が「公衆用道路」であることから、現況の丸亀市道の範囲内(法面地を含む)に取り込まれていることが窺われる。目的外土地504番が公衆用道路に取り込まれている可能性があるとするれば、現況の公衆用道路と物件3土地との境界付近形状が公図と異なりほぼ直線であることから、物件3土地南東側付近の土地の一部も公衆用道路の一部に取り込まれている可能性のあることが窺われる。</li> <li>・画地内に法面や傾斜(土地建物位置関係図参照)が存する。</li> <li>・東側に電柱が存する。</li> <li>・洪水及び高潮浸水想定区域に該当する。</li> <li>・土壌汚染については登記等による地歴調査等によれば、その可能性は低いものと思料される。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。</li> <li>・埋蔵文化財については、丸亀市文化財保存活用課で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ので、当該要因については考慮外として評価する。</li> </ul>
----------------	---

## 2 建物の概況及び利用状況（物件5、主である建物）

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） 不詳 経 過 年 数 不詳 経済的残存耐用年数 ほぼ満了
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺等 外 壁 木板、漆喰等 内 壁 ビニールクロス、木板等 天 井 ビニールクロス、木板等 床 畳等 設 備 電気、給排水設備等 その他 ー
床面積（現況）	117.15㎡である。
現況用途等	階 層 平家建 現況用途 住宅 間 取 り （建物間取図のとおり）
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る（床、壁及び天井に損傷箇所が散見される。）
建物の利用状況	占有状況については、現況調査報告書のとおり。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・経年劣化が見受けられるものの、特段に大きな不具合箇所は見受けられなかった。但し、長期間（10年以上）誰も居住していない。</li> <li>・家財道具類が残置されている。</li> <li>・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。</li> <li>・設備については、使用可能かどうかは不明である。</li> </ul> <p>※未登記附属建物について （木造瓦葺平家建、約2㎡、便所） 品等及び保守管理の状態は劣る。 占有状況については、現況調査報告書のとおり。</p>

## 2 建物の概況及び利用状況（物件5、附属建物符号5）

区 分	附属建物符号5
建築時期及び 経済的残存耐用 年 数	建築年月日（登記記載） 不詳 経 過 年 数 不詳 経済的残存耐用年数 ほぼ満了
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺等 外 壁 木板・漆喰等 内 壁 漆喰等 天 井 木板等 床 コンクリート打ち放し等 設 備 電気 その他 ー
床面積（現況）	34.64㎡である。
現況用途等	階 層 平家建 現況用途 物置 間 取 り （建物間取図のとおり）
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る（床、壁及び天井に損傷箇所が散見される。）
建物の利用状況	占有状況については、現況調査報告書のとおり。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・経年劣化が見受けられるものの、特段に大きな不具合箇所は見受けられなかった。但し、長期間(10年以上)誰も居住していない。</li> <li>・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。</li> <li>・設備については、使用可能かどうかは不明である。</li> </ul>

## 2 建物の概況及び利用状況（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（登記記載） 平成30年11月27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 木造 屋 根 合金メッキ鋼板葺等 外 壁 サイディング等 内 壁 ビニールクロス等 天 井 ビニールクロス等 床 フローリング等 設 備 電気、給排水設備、電化住宅等 その他 -
床面積（現況）	49.68㎡である。
現況用途等	階 層 平家建 現況用途 住宅 間 取 り （建物間取図のとおり）
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	占有状況については、現況調査報告書のとおり。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・経年劣化が見受けられる。</li> <li>・給湯システムはエコキュートが、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おり、電化住宅となっている。</li> <li>・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。</li> </ul>

## 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乃至物件3）

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/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	22,400	0.50	204	0.90	2,056,000
2	22,400	0.50	872.72	0.90	8,797,000
3	22,400	0.50	409	0.90	4,123,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 丸亀-7

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$37,700 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/168 \approx 22,400 \text{ 円/㎡}$$

◇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：……必要なし

◇地域格差：……街路条件+14%(1.14)、環境条件+40%(1.40)、行政的条件+5%(1.05)

$$1.14 \times 1.40 \times 1.05 \approx 1.68$$

イ 個別格差：……画地条件(二方路、形状、地積(縄縮みの可能性等)、間口・奥行、地勢、高低差、セットバック等)

$$-50\%(0.50)$$

ウ 地積：……登記数量による

エ 建付減価：……建物の現状等(老朽化等)を考慮して、-10%(0.90)と判断した。

#### (2) 建物価格（物件5）

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/㎡)	現況延床 面積(㎡)	現価 率 ウ	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
5(主である建物)	128,000	117.15	—	10,000
5(附属建物符号5)	128,000	34.64	—	10,000
5(未登記附属建物)	99,000	約2	—	10,000
合計		—		30,000

ウ 現価率(物件5)

主である建物

経済的残存耐用年数をほぼ満了しており、現状等により備忘価額(10,000円)と判断した。

附属建物符号5

経済的残存耐用年数をほぼ満了しており、現状等により備忘価額(10,000円)と判断した。

未登記附属建物

経済的残存耐用年数をほぼ満了しており、現状等により備忘価額(10,000円)と判断した。

(2) 建物価格 (物件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
6 (主である建物)	154,000	49.68	0.38	2,907,000

ウ 現価率

物件6(主である建物)

経過年数を約7年、経済的残存耐用年数を約13年とした定額法と観察減価法(必要なし)を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = \left[ 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{7}{7 + 13} \right] \times (1 - 0.00) \div \text{観察減価} = 0.38$$

以 下 余 白

## 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	按分割合※ イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	2,056,000	1.00	0.18	賃借権	370,000
2	8,797,000	0.76	0.50	法定地上権	3,343,000
		0.24	0.18	賃借権	380,000

イ 土地利用権等割合：

物件5建物の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を0.50と査定した。

物件6建物の土地利用権等を賃借権(対抗力は認められない)と判定し、その割合を0.18(0.45×0.40=0.18)と査定した。

※(物件1)

全体を賃借権と判定した。

(物件2)

物件5建物及び物件6建物の建築面積に応じて以下のとおり按分した。

物件5建物：約153.79㎡/約203.47㎡×100≒76%(法定地上権)

物件6建物：49.68㎡/約203.47㎡×100≒24%(賃借権)

### 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	2,056,000	-370,000	/	0.70	0.60	710,000
2	8,797,000	-3,723,000		0.70	0.60	2,130,000
3	4,123,000	-		0.70	0.60	1,730,000
5	30,000	+3,343,000	0.90	0.70	0.60	1,270,000
6	2,907,000	+750,000※	0.90	0.70	0.60	1,380,000
一括価格(合計)						7,220,000

ウ 占有減価修正：(物件5及び物件6)

契約締結の経緯、現行賃料等を考慮して-10%(0.90)と査定した。

エ 市場性修正：買受適格証明書が必要なこと、境界が不分明であり、将来的に南西側から車の出入りが可能か否かが不明であること等を考慮すると市場性が限定されるため、市場性修正率を-30%(0.70)と査定した。

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。

※ 370,000+380,000円=750,000円

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示価格等（丸亀－7）

所 在：丸亀市土器町東四丁目517番  
価 格：37,700円／m<sup>2</sup>  
位 置：JR予讃線「丸亀」駅の東方約2.7km（道路距離）  
価 格 時 点：令和7年1月1日  
地 積：184m<sup>2</sup>  
供給処理施設：水道、下水、ガス  
接 面 街 路：西側6m市道に接面  
用途指定等：非線引都市計画区域・第一種中高層住居専用地域  
（建蔽率60%, 容積率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）

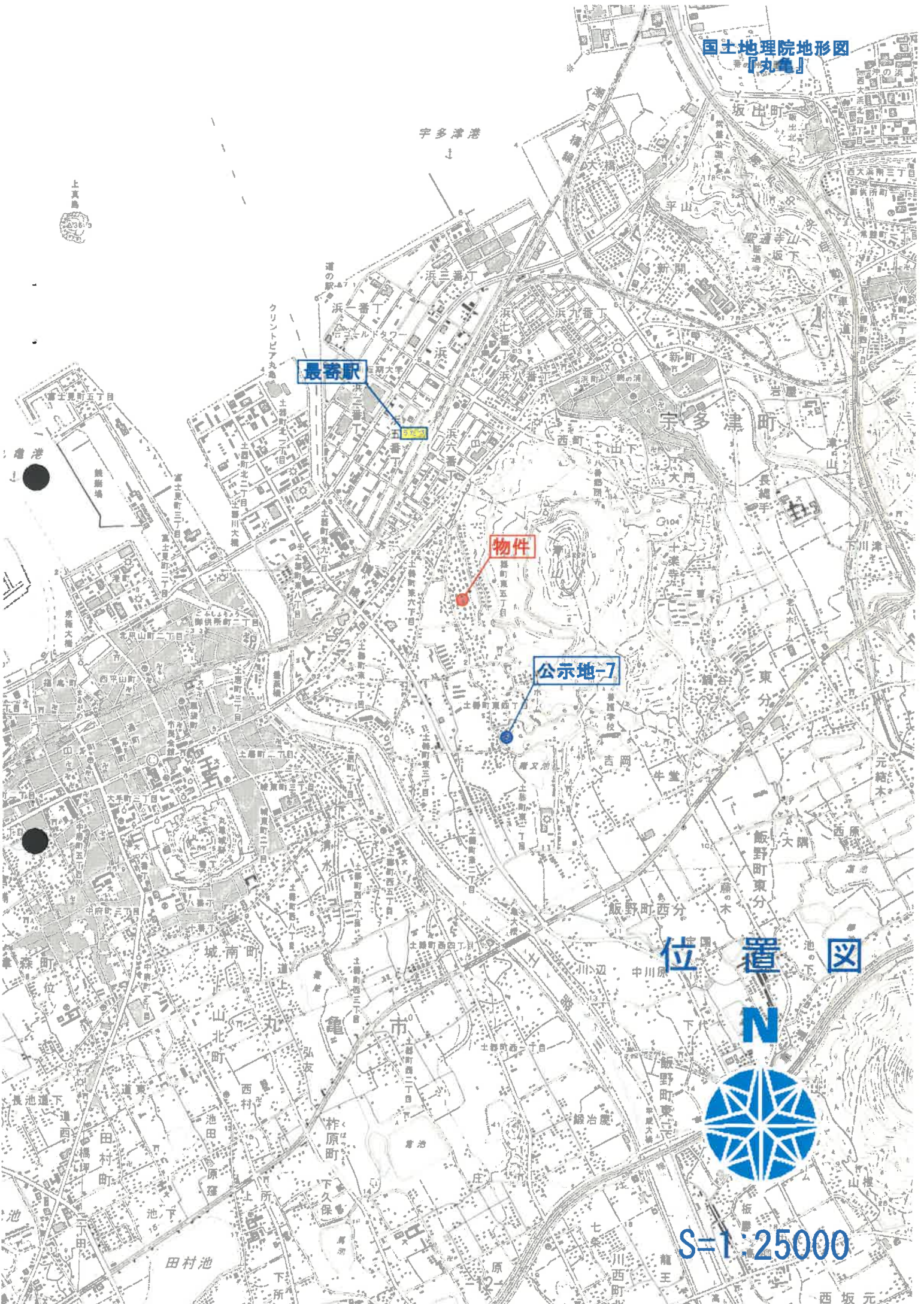
物件1	1,346,400円
物件2	5,759,900円
物件3	32,065円
物件5	59,358円
物件6	3,505,164円

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



長客駅

物件

公示地-7

位置図

N



S=1:25000

西坂元

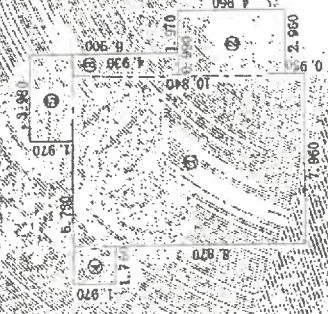


起年月日：平成31年1月28日

各階平面図 建物図面

502番の1  
丸亀市土器町東五丁目502番地

主たる建物



床面積	床面積
① 7,909.3 × 10,940 = 86,285,400	
② 2,560 × 4,950 = 12,681,600	
③ 0,980 × 4,930 = 4,880,700	
④ 11,760 × 1,970 = 23,167,200	
⑤ 3,390 × 1,970 = 6,678,300	
合計	117,565,500
床面積	117.15 m <sup>2</sup>

附属建物符号5



床面積	床面積
① 6,000 × 4,000 = 24,000,000	
② 3,480 × 3,060 = 10,648,800	
合計	34,648,800
床面積	34.64 m <sup>2</sup>



物件5

A 3版を縮小



作成者

登記年月日：平成30年12月11日

各階平面図

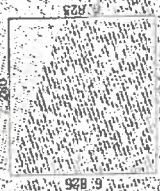
建物図面

502番の2

丸亀市土器町第五丁目502番地

敷地番号

建物の所在



床面積：算  
 1,200 × 6,825 = 49,686,000  
 算計 49,686,000  
 床面積 49,68 m<sup>2</sup>



物件6

A 3版を縮小

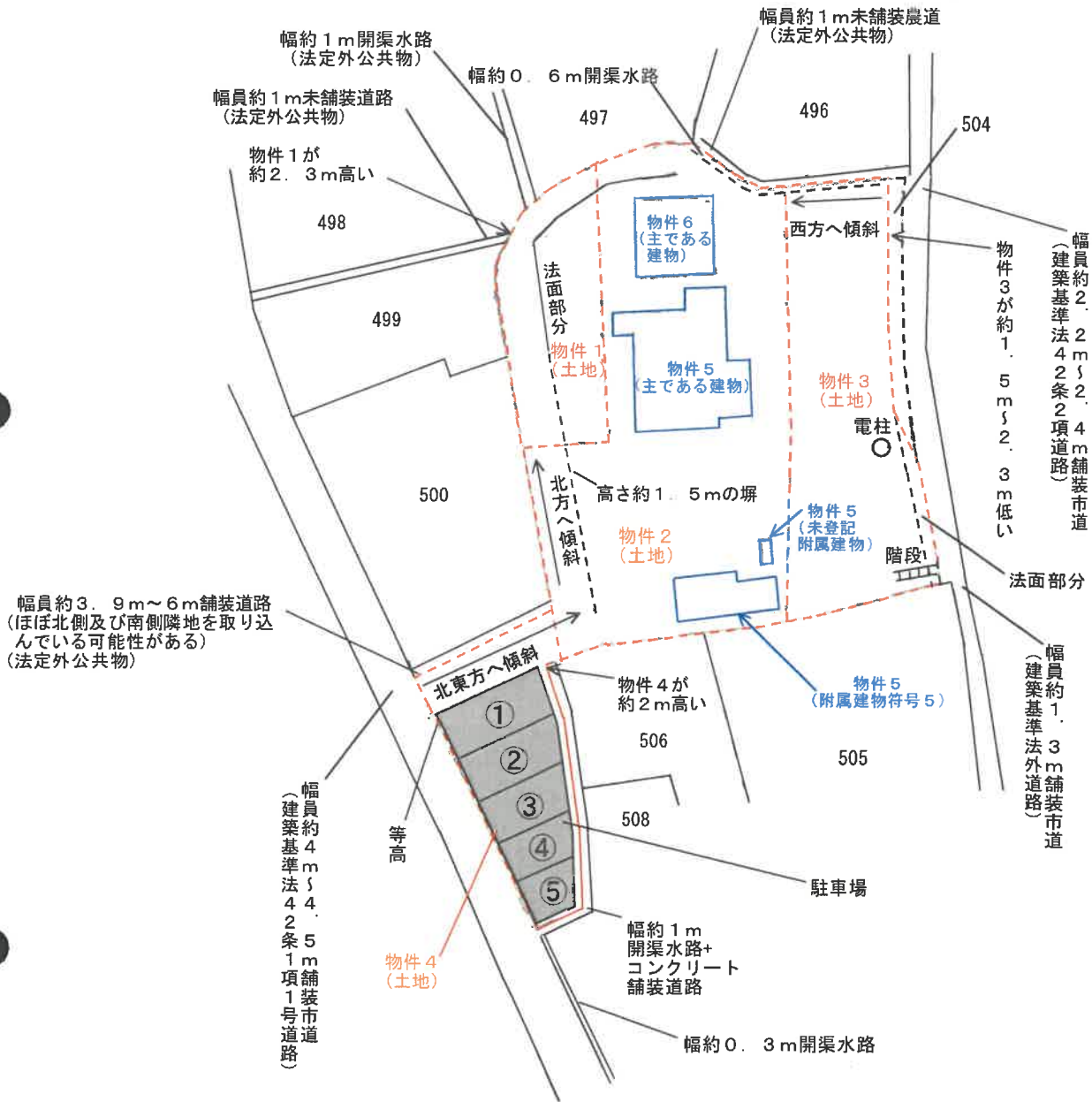
縮尺 500

縮尺 500

縮尺 250

縮尺

# 土地建物位置関係図 (概略図)

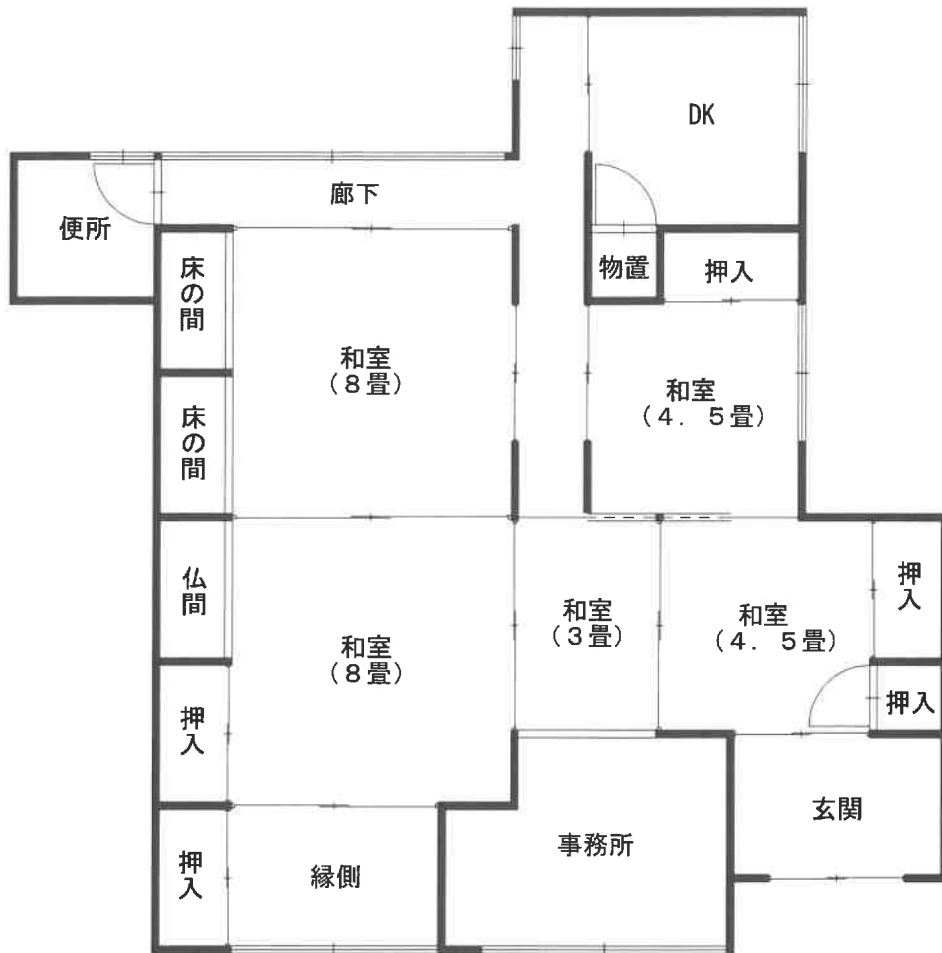


S ≒ 1:600

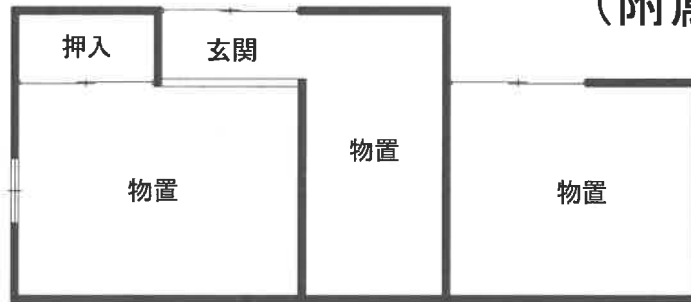
※概測に基づく概略図であり、現況と相違する可能性があることに留意されたい。  
隣接地の地番は現況、公図等に基づいて記載している。

# 建物間取図 (概略図)

## 物件 5 (主である建物)



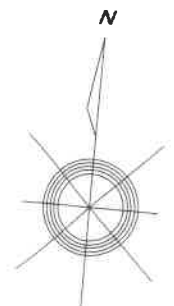
## 物件 5 (附属建物符号 5)



## 物件 5 (未登記附属建物)

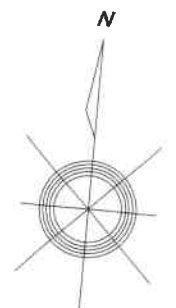


※概略図であり、現況と相違する場合がある。



建物間取図  
(概略図)

物件 6  
(主である建物)



※概略図であり、現況と相違する場合がある。