

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6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 岡 河 優

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。

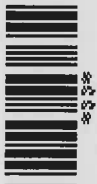
記

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 8月 5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。
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 6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 目 録

- 2 所 在 丸亀市川西町北字金丸
地 番 28番6
地 目 宅地
地 積 79.06平方メートル
- 4 所 在 丸亀市川西町北字金丸28番地6
家屋 番号 28番6
種 類 居宅
構 造 鉄骨造鋼板葺2階建
床 面 積 1階 23.65平方メートル
2階 50.37平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 5月26日

高松地方裁判所民事部不動産執行係

裁判所書記官 岡 河 優

1 不動産の表示

【物件番号2, 4】

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4】

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

【物件番号2】

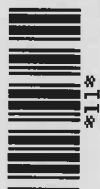
南東側線との境界が不明確である。

《 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。

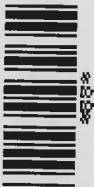


5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物件目録

- 2 所 在 丸亀市川西町北字金丸
地 番 28番6
地 目 宅地
地 積 79.06平方メートル
- 4 所 在 丸亀市川西町北字金丸28番地6
家屋 番号 28番6
種 類 居宅
構 造 鉄骨造鋼板葺2階建
床 面 積 1階 23.65平方メートル
2階 50.37平方メートル



令和8年(ケ)第25号
令和8年3月31日受理
令和8年4月20日提出



現況調査報告書

(物件2、4)

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

- 2 所 在 丸亀市川西町北字金丸
地 番 28番6
地 目 宅地
地 積 79.06平方メートル
- 4 所 在 丸亀市川西町北字金丸28番地6
家屋 番号 28番6
種 類 居宅
構 造 鉄骨造鋼板葺2階建
床 面 積 1階 23.65平方メートル
2階 50.37平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	香川県丸亀市川西町北28番地6		
土地	物件2		
現況地目	■宅地(物件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4		
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 [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □ある [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 (債務者兼所有者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 私は、本件物件の所有者です。 2 本件物件は、私が経営していた会社の従業員寮として、今から3、4年前までは利用していました。 3 不具合な箇所は、台風のとときに物件4の南東側の電気メーター付近の壁が一部壊れ、補修しました。
■ センコー産業株式会社 担当者	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件物件の進入路については、当社が共有者です。 2 団地内の方が、当該道路を通行することは差支えありませんが、道路の維持管理については、周辺の住民の方で協力していただきたいと思えます。仮に修繕が必要になった場合には、皆さんで費用負担もお願いします。
■ 丸亀土地改良区川西支 部長	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件物件の水利関係は当支部です。 2 当支部では、浄化槽を設置したときに、将来の水路利用料も併せて徴収していますので、その後の費用負担はありません。

(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2の北東側は幅員約5.6m舗装市道（建築基準法42条1項1号道路）に、北西側は幅員約6mの舗装私道（所有者：センコー産業株式会社外2名、地目：公衆用道路、建築基準法42条1項3号道路）にそれぞれ接道している。
 - 3 物件2と周囲の土地との境界は、南東側を除いて、現況上明らかである。14条1項地図、地積測量図が存在する。なお、物件2南東側には、▲所有の目的外土地（28-7）が存在している。
 - 4 本件物件の北東側の道路は、センコー産業株式会社が共有者であるが、同社担当者によると、「団地内の方が、当該道路を通行することは差支えありませんが、道路の維持管理については、周辺の住民の方で協力していただきたいと思います。仮に修繕が必要になった場合には、皆さんで費用負担もお願いします。」とのことであった。
 - 5 物件4建物については、経年（築後約24年経過）劣化が認められる。2階には5室が存在しており、会社の寮として、複数の者が生活していたようである。物件4の南東側の電気メーター付近の壁が一部壊れ、補修されているようである。物件2の北半分は、駐車場として利用されていたようである。
 - 6 本件物件の所在地付近は下水道が設備されておらず、浄化槽を設置している。水路利用料等は不要とのことである。

(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8年4月3日(金) 8:40-8:50	高松法務局丸亀支局	周辺土地等調査
令和8年4月3日(金) 8:55-9:10	丸亀市役所	公法上の規制等調査
令和8年4月3日(金) 9:20-9:30	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8年4月3日(金) 11:10-11:20	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8年4月3日(金) 11:45-11:50	中讃土木事務所	公法上の規制等調査
令和8年4月3日(金) 12:45-12:55	高松法務局	周辺土地等調査
令和8年4月8日(水) 14:40-16:00	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行
令和8年4月13日(月) 16:30-16:40	当庁	センコー産業株式会社担当者から聴取(電話)
令和8年4月14日(火) 9:45-10:00	当庁	Aから聴取(電話)
令和8年4月14日(火) 10:05-10:10	当庁	丸亀市土地改良区川西支部長から聴取(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8年4月8日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、業者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 ≒ 1/250



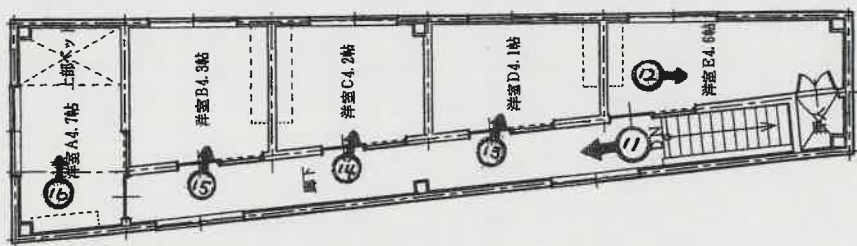
(注)概測に基づく図面であり、現況と相違する場合がある。
隣接地の地番は、公図に基づいて記載している。

←○ 写真撮影位置・方向

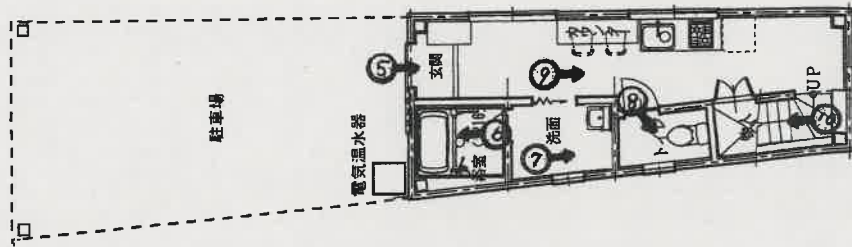
(6 枚目)

建物間取図(概略)

(物件4)



2階



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



物件 2、4 の外観

2



物件 2、4 北西側の状況

3



物件 2、4 南東側の状況

4



物件 4 外壁南東側の状況

5



物件4 玄関内の状況

6



物件4 1階浴室の状況

7



物件4 1階洗面所の状況

8



物件4 1階トイレの状況

9



物件4 1階カウンター・流し台の状況

10



物件4 階段の状況

(12 枚目)

11



物件4 2階廊下の状況

12



物件4 2階洋室Eの状況

13



物件4 2階洋室Dの状況

14



物件4 2階洋室Cの状況

(14 枚目)

15



物件4 2階洋室Bの状況

16



物件4 2階洋室Aの状況

(15 枚目)

令和 8 年 (ケ) 第 25 号
(物件 2・4)
令和 8 年 4 月 8 日 現地調査
令和 8 年 4 月 17 日 評価

高松地方裁判所 御中



評 価 書
(物件 2・4)

評価人 不動産鑑定士

清 水 直 樹

第1 評価額

一 括 価 格	
金1,960,000円	
内 訳 価 格	
物件2 (土地)	金500,000円
物件4 (建物)	金1,460,000円

- 1 一括価格は、物件2・4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2の内訳価格は、物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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	所在等	登記	現況
2	所在地 番地 目積	丸亀市川西町北字金丸 28番6 宅地 79.06㎡	同左
4	所 家屋 種 構 床 面積	所在 番 号 類 造 積 丸亀市川西町北字金丸28番地6 28番6 居宅 鉄骨造鋼板葺2階建 1階 23.65㎡ 2階 50.37㎡	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

(1) 物件2

位置・交通	J R予讃線「丸亀」駅の南東方約5 km。 城辰小学校まで約600 m、南中学校まで約1.6 km。 (いずれも直線距離)	
付近の状況等	対象不動産の属する地域は、丸亀市郊外の川西地区に位置し、農地が広がる中に戸建住宅、アパート等が見られる地域である。 平成16年頃まで都市計画区域外であったこともあり、街路の整備が進んでいない地域である。	
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)	区域区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火地域 その他	都市計画区域(非線引) 用途白地地域 70% 200% — 特定用途制限地域(一般環境保全型)
画地条件	面積 間口 奥行 形状 地勢 その他	79.06㎡(登記)とほぼ同じ。 北西側約5 m 約19 m(最大) 細長い帯状 ほぼ平坦 南東側隣接地との境界は判然としない。 画地北側に駐車スペースあり。
接面道路の状況	<ul style="list-style-type: none"> 北西側が幅員約6 m舗装私道にほぼ等高(スロープ状)に接面。上記道路は建築基準法上42条1項3号道路に該当する。 北東側が幅員約5.6 m舗装市道にほぼ等高に接面。上記道路は建築基準法上42条1項1号道路に該当する。 	
土地の利用状況及び隣地の状況等	<ul style="list-style-type: none"> 物件4建物の敷地として利用されている。 周辺は戸建住宅、農地、水路として利用されている。 	
供給処理施設	上水道 公共下水道 ガス配管	あり なし なし
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> 北西側私道について 所在：丸亀市川西町北字金丸 所在：丸亀市郡家町字重元 地番：28番4 地番：1619番1 登記地目：公衆用道路 登記地目：公衆用道路 所有者：センコー産業(株)外 所有者：センコー産業(株)外 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定：無し。 地歴調査等からは、対象地について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と思われる。なお、土壌汚染の有無の詳細については、専門調査機関による調査を要する。 洪水浸水想定区域の指定あり。 	

2 建物の概況及び利用状況

(1) 物件4

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13年12月7日新築 経過年数：約24年 経済的残存耐用年数：約6年	
仕 様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備	鉄骨造 鋼板葺 サイディング他 ビニールクロス貼り他 ビニールクロス貼り他 クッションフロア他 電気温水器あり
床面積(現況)	第3 目的物件欄記載のとおり 延74.02㎡	
現況用途等	階層 現況用途 間取り	2階建 居宅 附属資料 建物間取図(概略)のとおり
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る。 室内は汚れ、損傷箇所が多数散見される。 外壁には損傷箇所(簡易補修済み)があり、管理状況は劣る。 所有者の陳述は以下のとおり。 ・会社の社員寮として利用していた(4.5帖前後の洋室が5部屋)。 ・約3~4年間空き家になっている。 ・台風時に外壁の一部が損傷した。	
建物の利用状況	・詳細については現況調査報告書参照。	
特記事項	・対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、吹付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(成形版・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、 専門調査機関の分析調査を要する。 ・設備、建具等に関して、動作確認は行っていない。	

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
2	27,400	0.77	79.06	1.00	1,668,000

ア 標準画地価格

地価公示等 丸亀-6

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $28,500 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/104 \doteq 27,400 \text{ 円/㎡}$

◇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：なし

◇地域格差：街路条件-1% (100/99)、接近・環境条件等+5% (100/105)
 $100/99 \times 100/105 \doteq 100/104$

イ 個別格差：角地+2% (1.02)、規模小・形状等-2.5% (0.75)、 $1.02 \times 0.75 \doteq 0.77$

ウ 地積：登記数量

エ 建付減価：なし (1.00)

(2) 建物価格 (物件4)

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
4	127,000	74.02	0.17	1,598,000

ウ 現価率：経過年数24年、経済的残存耐用年数6年、残価率5%とした定額法と観察減価 (管理状況劣る：-30%) を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = \left[0.05 + (1-0.05) \times \frac{6}{24+6} \right] \times \overset{\text{観察減価}}{(1-0.3)} \doteq 0.17$$

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
2	1,668,000	0.5	法定地上権	834,000

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
2	1,668,000	- 834,000	/	1.00	0.60	500,000
4	1,598,000	+ 834,000	1.00	1.00	0.60	1,460,000
一括価格(合計)						1,960,000

ウ 占有減価修正：無し

エ 市場性修正：無し

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 地価公示標準地価格（丸亀－6）

所 在：丸亀市川西町北字山ノ側1225番3
価 格：28,500円/m²
位 置：JR予讃線「丸亀」駅の南東方約4.7km（道路距離）
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：227m²
供給処理施設：水道
接 面 街 路：北東4m市道
用途指定等：都市計画区域（非線引）、無指定（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2 1,266,400円
物件4 3,246,399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 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（概略）
- 6 建物間取図（概略）

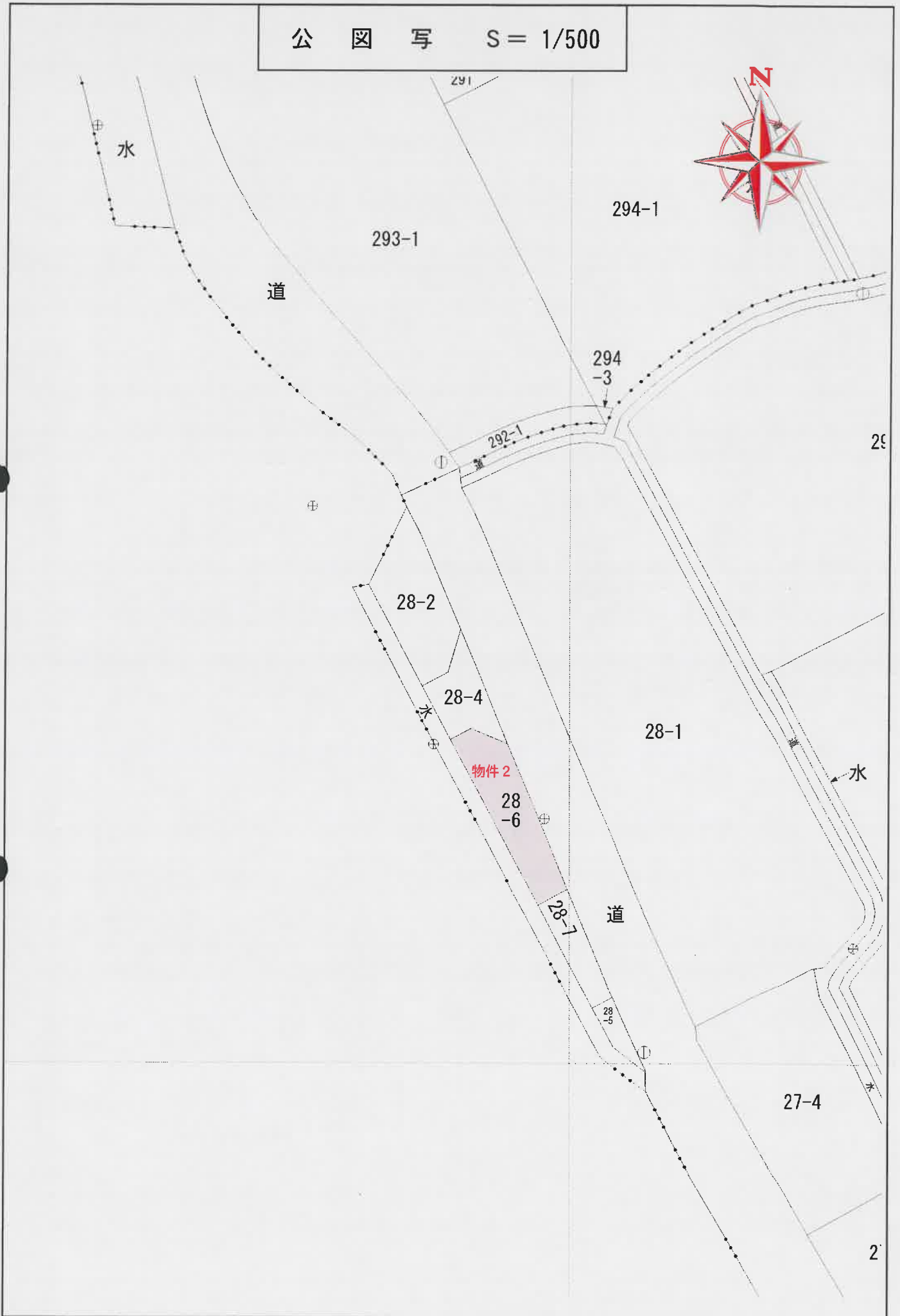
以 上

位置図 S = 1/10,000
丸亀市役所『丸亀市全図』



地価公示標準地
丸亀-6

物件2・4





(注) 南西側の公図

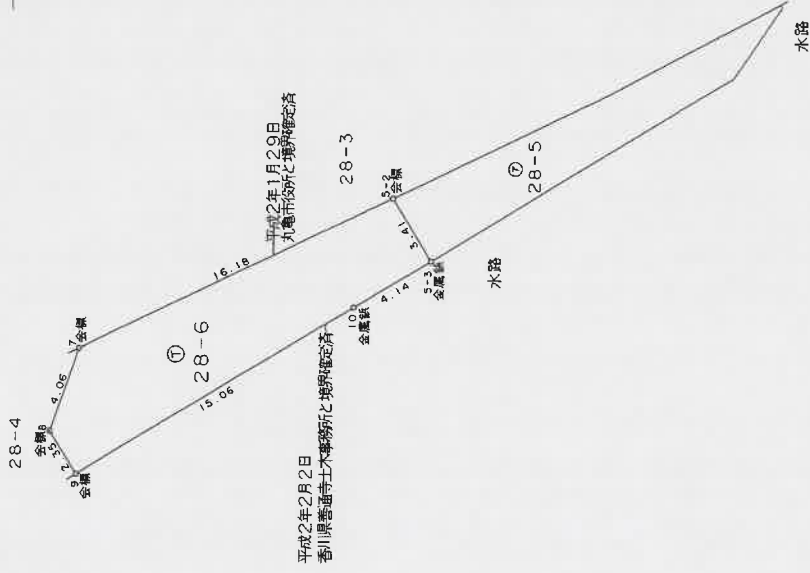
地積測量図

地番 28-6 28-5
土地の所在 丸亀市川西町北字金丸

0706861

前 28-5 新 28-5, 28-6, 28-7
(物件2)

前 28-5



平成2年2月2日
香川県普通土木事務所と地積測量

座標求積表

地番	① 28-6	X	Y	辺長
5-2	-3.794	1.100	16.18	
7	10.831	-5.817	4.06	
8	12.172	-9.651	2.35	
9	10.948	-11.657	15.06	
10	-1.990	-3.951	4.14	
5-3	-5.544	-1.827	3.41	
積面積	157.589527			
面積	78.7947635			
地積	78.79		m ²	

残地番 ② 28-5

公簿	面積
合計	125.9776
面積	78.7947635
地積	47.1828365

平成12年7月17日登記

縮尺 1/250

申請人

平成12年7月17日
作成 年 月 日 作製

作製者

(香川県土地家屋調査士会用紙)

(A3版をA4版に縮小)

(1) 平成30年3月1日
本図面は国土調査実施前提出図面である。

13.12.19 各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 28-6

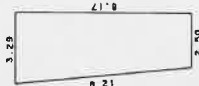
建物の所在 丸亀市川西町北字金丸28番地6

1803724

(物件4)

係数八号一四・五

1 階



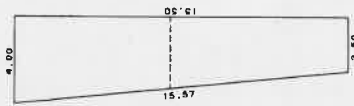
求積表

$$(3.29 + 2.50) \times 8.17 \times 1/2 = 23.65215$$

23.65215

床面積 23.65 m²

2 階

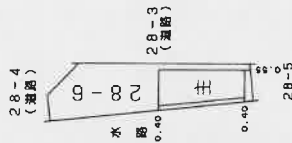


求積表

$$(4.00 + 2.50) \times 15.50 \times 1/2 = 50.3750$$

50.3750

床面積 50.37 m²



昭和 平成13年12月19日登記

作製者

平成13年12月12日
年 月 日
制作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(香川県土地家屋調査士会用紙)

(A3版をA4版に縮小)

土地建物位置関係図(概略)

S≒1/250

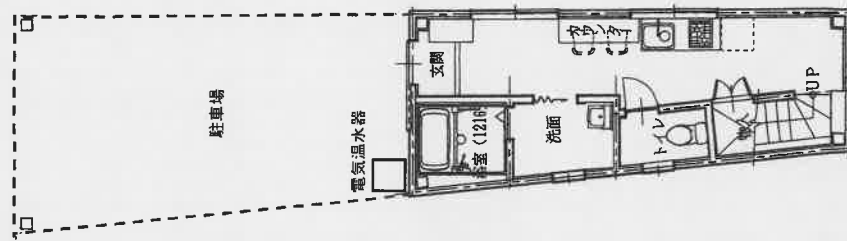


(注)概測に基づく図面であり、現況と相違する場合がある。
隣接地の地番は、公図に基づいて記載している。

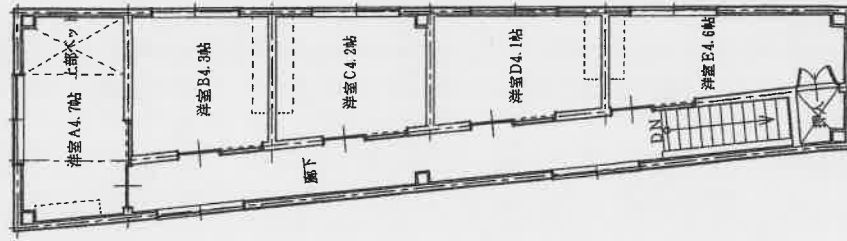
建物間取図(概略)



(物件4)



1階



2階

(注)概略図であり、現況と相違する場合がある。