

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 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 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

29 所 在 坂出市府中町字西福寺
地 番 5901番3
地 目 宅地
地 積 322.65平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 5月29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29】

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29】

鴨川福神太鼓保存会が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号29】

隣地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

29 所 在 坂出市府中町字西福寺
地 番 5901番3
地 目 宅地
地 積 322.65平方メートル



・ 令和7年(ケ)第93号
令和7年12月15日受理
令和8年3月23日提出



現況調査報告書

(物件29)

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

29 所 在 坂出市府中町字西福寺
地 番 5901番3
地 目 宅地
地 積 322.65平方メートル



占有者及び占有権原 (物件29関係)

占有範囲		<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者		<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 鴨川福神太鼓保存会	
占有状況		<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人(■H(占有者代表者) ■B(所有会社代表者))の陳述の要旨			
占有権原		<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期		昭和57年5月ころ	
最初の契約等	契約日	昭和57年5月ころ	
	期間	昭和57年5月ころから <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし	
更新の種類別		<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()	
当事者	借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		<input 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 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

目的外建物の概況 (物件29関係)	
所 在	坂出市府中町字西福寺5901番地3
家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 練習場
構 造	軽量鉄骨造スレートぶき平家建
床面積 (概略)	約54㎡
所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (鴨川福神太鼓保存会) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和57年5月ころ <input type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input checked="" type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
そ の 他 の 事 項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 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>■H (鴨川福神太鼓保存会代表者)</p>	<p>1 私は、株式会社国立公園城山温泉の元役員でした。</p> <p>2 鴨川福神太鼓保存会は福神太鼓の技術を継承する目的で立ち上がったもので、一応私が代表を務めています。その母体は府中町城山の西福寺東自治会・西福寺西自治会・桜ヶ丘自治会で構成されています。</p> <p>現在の事務局の責任者は桜ヶ丘自治会のIさんがしています。何か連絡がある場合はIさんをお願いします。鴨川福神太鼓保存会は、目的が明確で団体としての組織、意思決定及び財産管理についてはほぼ明確になっています。</p> <p>3 鴨川福神太鼓保存会は、執行官お尋ねの物件29土地上の建物で、定期的に練習をして技術の修練を積んでいます。</p> <p>物件29土地上の建物は、元々多度津町に建っていたものを譲り受けたものです。正確な年月日は分かりませんが約45年ほど前に移設し現在の場所に建築しました。登記はしていないと思います。</p> <p>4 物件29土地には、上記の建物と簡易トイレ(動産)とプレハブ物置(動産)とナンバーが取り外されているトラック(物置として利用)が存在しています。全て鴨川福神太鼓保存会の所有物です。</p> <p>鴨川福神太鼓保存会の物件29土地の利用権原は、代表者の私が土地所有会社の代表者の兄弟であったこと、福神太鼓の演奏を城山温泉の演芸場で披露していたこと等からずっと無償で利用させてもらっています。</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 坂出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、ほぼ東側を幅員約8.5mの香川県道(建築基準法42条1項1号道路)に接道している。
- 3 物件29土地の範囲については、全ての範囲で明確ではない。明確にするためには官民及び民境界確定協議を実施する必要がある。
- 4 香川県広域水道企業団中讃ブロック統括センターでの調査では、本件土地には前面道路への配管は存在せず上水道の引き込みもなされていないとのことである。
- 5 鴨川福神太鼓保存会が権利能力なき社団に当たるか否かについては、代表者の話を伺っている程度であり、資料による確認ができていないことから判然としない。

※ 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12月17日(水) 15:00-15:30	物件所在地	接道外観等調査
令和8年1月13日(火) 8:30-9:00	法務局(丸亀支局)	公図公簿等閲覧等調査
令和8年1月13日(火) 9:30-10:00	坂出市室町 坂出市役所	公法上の規制等調査
令和8年1月13日(火) 10:30-10:40	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8年1月21日(水) 13:00-16:00	物件所在地	立入調査 評価人同行
令和8年1月31日(土) 13:00-16:00	物件所在地	立入調査 評価人同行
令和8年2月17日(火) 9:00-9:20	高松市番町4丁目 香川県庁	健康福祉部薬務課で温泉権について調査
令和8年2月22日(日) 13:00-15:00	物件所在地	立入調査 評価人同行
令和8年3月10日(火) 14:00-14:40	坂出市室町 坂出市役所	税務課で未登記建物関係調査
令和8年3月11日(水) 11:00-11:30	坂出市久米町1丁目 坂出市消防本部	火災の事実、危険物管理の関係調査
令和8年3月11日(水) 12:00-13:00	物件所在地	土地のみ立入調査
令和8年3月12日(木) 16:00-17:00	物件所在地	土地のみ立入調査

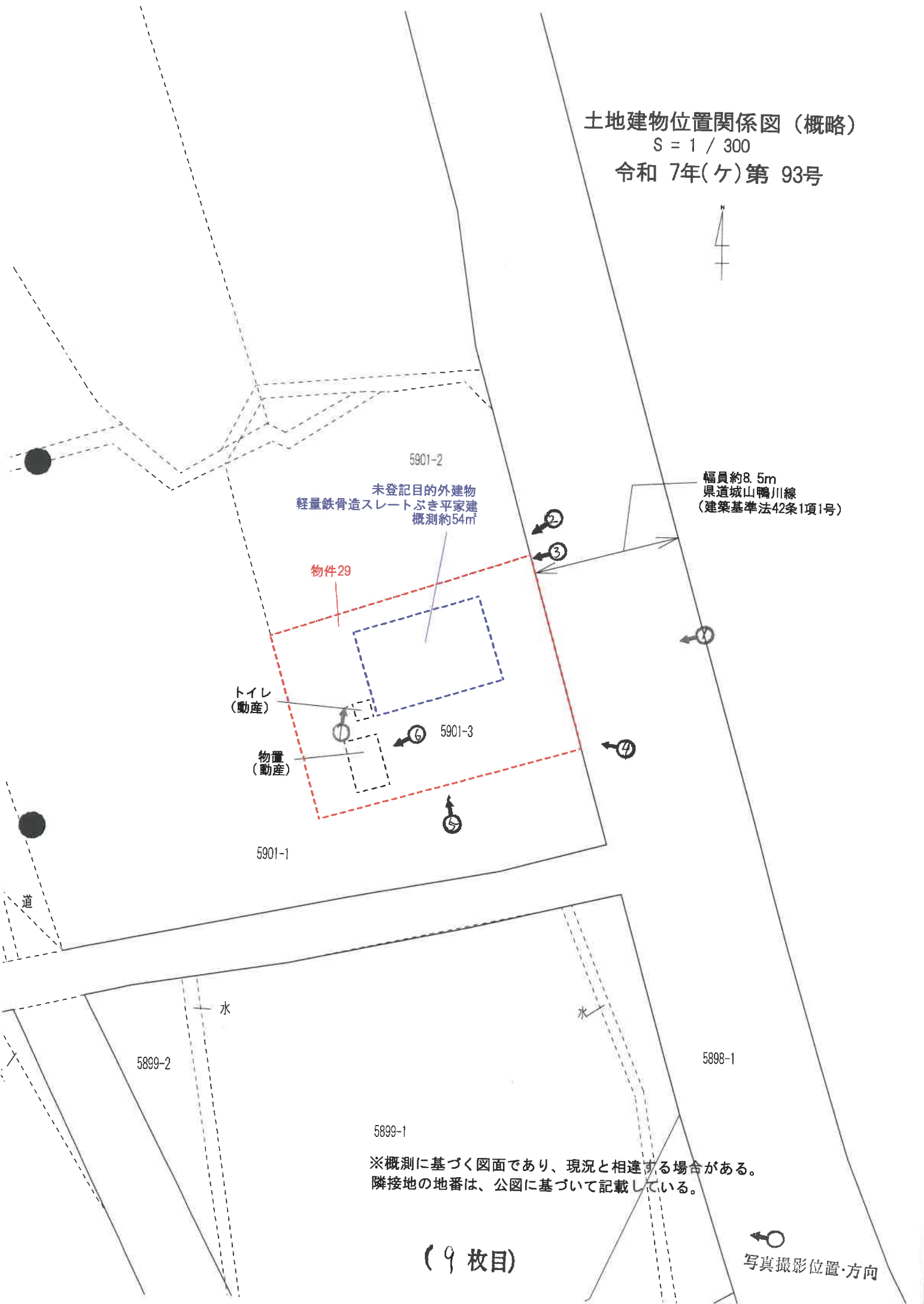
令和8年3月13日(金) 13:00-14:00	法務局(丸亀支局)	公図公簿等閲覧等調査
令和8年3月13日(金) 15:00-16:00	物件所在地	土地のみ立入調査 キュービクル調査(電気技術者帯同)
令和年月日() :-:		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 1月 21日 <input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 1月 31日 <input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 2月 22日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Fを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 2月 22日 休日・夜間執行許可の携行した。</p> <p><input type="checkbox"/></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

土地建物位置関係図（概略）

S = 1 / 300

令和 7年(ケ)第 93号



幅員約8.5m
県道城山鴨川線
(建築基準法42条1項1号)

未登記目的外建物
軽量鉄骨造スレートぶき平家建
概測約54㎡

物件29

トイレ
(動産)

物置
(動産)

5901-2

5901-3

5901-1

5899-2

5899-1

5898-1

※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。

(9 枚目)

写真撮影位置・方向

1



受命物件の状況

2



物件 2 9 土地ほぼ東側及びほぼ北側の境界付近の状況
香川県道（建築基準法 4 2 条 1 項 1 号道路）

境界石柱

3

物件 29

境界石柱



物件 29 土地北東角付近の境界石柱の状況

4



未登記目的外建物

物件 2 9 土地ほぼ東側及びほぼ南側境界付近の状況

倉庫となっているトラック

未登記目的外建物

5



物件 2 9 土地ほぼ南側境界付近の状況

プレハブ倉庫 (動産)

6



物件 2 9 土地南西角付近にあるプレハブ倉庫（動産）の状況

7



未登記目的外建物

簡易トイレ（動産）

物件 2 9 土地ほぼ西側境界付近の状況

物件 2 9

令和7年(ケ)第 93号
令和8年1月31日 現地調査
令和8年2月22日 同上
令和8年3月31日 評価

高松地方裁判所 御中

24-1

評 価 書

(物件29)

評価人 不動産鑑定士

鈴木裕司

第1 評価額

評 価 額	
物件29 (土地)	金 2,510,000 円

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
29	土地	所 在 地 番 地 目 地 積	坂出市府中町字西福寺 5901番3 宅地 322.65 m ²	同左
番号	特 記 事 項			
29	物件29土地上に、未登記目的外建物が存在している。			

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29）

位置・交通	J R 予 讃 線 鴨 川 駅 の 西 方 約 500 m (直線距離) (別添「位置図」参照)
付近の状況	対象物件は、坂出市西方、府中町の北部にあつて、「城山」の北東側山麓部に旧来の戸建住宅、温泉旅館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 : 322.65 m ² (登記数量) 間 口 : 約15m 奥 行 : 約20m 形 状 : 略整形地 地 勢 : 概ね略平坦
接面道路の状況	物件29土地は、東側で幅員約8.5mの県道城山鴨川線（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29土地は全ての範囲で明確ではない。 ・物件29土地上に、その他の者（現況調査報告書のとおり）が次の目的外建物を所有し、占有している。 家屋番号：なし（未登記） 種 類：練習場 構 造：軽量鉄骨造スレートぶき平家建 床 面 積：約54m² 建築時期：昭和57年5月頃（関係者陳述） 占有権原：使用借権 ・目的外建物所有者が物件29土地をトラック置場として利用している。また物件29土地西端にプレハブ倉庫（動産）を置いている。 <p>(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)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・周囲は駐車場、空き地ほか
供給処理施設	上 水 道 : 引込可 ガ ス 配 管 : 無 公 共 下 水 道 : 無
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は確認できず、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。

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（物件29）

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
29	18,000	1.00	322.65	—	5,808,000

(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）

地価公示・標準地 坂出-4

$$\begin{array}{ccccccc} \text{標準価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & & \\ 22,000 \text{ 円/㎡} & \times 99.8/100 & \times 100/100 & \times 100/122 & \doteq & & 18,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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、連続性） $\Delta 3$
 接近条件（駅、地区中心等） $+5$
 環境条件（周辺利用等） $+20$
 (相乗積) $+22$

イ 個別格差 : なし

ウ 地積 : 公簿数量を採用

エ 建付減価 : 考慮せず

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
29	5,808,000	0.1 使用借権	581,000

(千円未満四捨五入)

イ 土地利用権等割合

未登記目的外建物の土地利用権等を使用借権（土地利用権等割合は10%）と判定し、その範囲は物件29土地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 修正 オ	評価額 (円) $(アイ) \times ウ \times エ \times$ オ
29	5,808,000	△581,000	1.0	0.8	0.6	2,510,000

(万円未満四捨五入)

ウ 占有減価修正 ー

エ 市場性修正 目的外建物が所在することによる市場性の減退を考慮 △20

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

第6 参考価格資料

1 地価公示価格等

番 号 : 坂出-4
 所 在 : 坂出市加茂町字井手西689番8
 価 格 : 22,000 円/㎡
 位 置 : JR予讃線鴨川駅の東方約600m (道路距離)
 価 格 時 点 : 令和8年1月1日
 地 積 : 400 ㎡
 供給処理施設 : 水道
 接 面 街 路 : 西4m市道
 都市計画区分 : 非線引都市計画区域内
 用途 指定 等 : 無指定 (70、200)
 地域 の 概 要 : 中規模一般住宅が散在する住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)

物件29 3,839,535 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 土地建物位置関係図

以 上

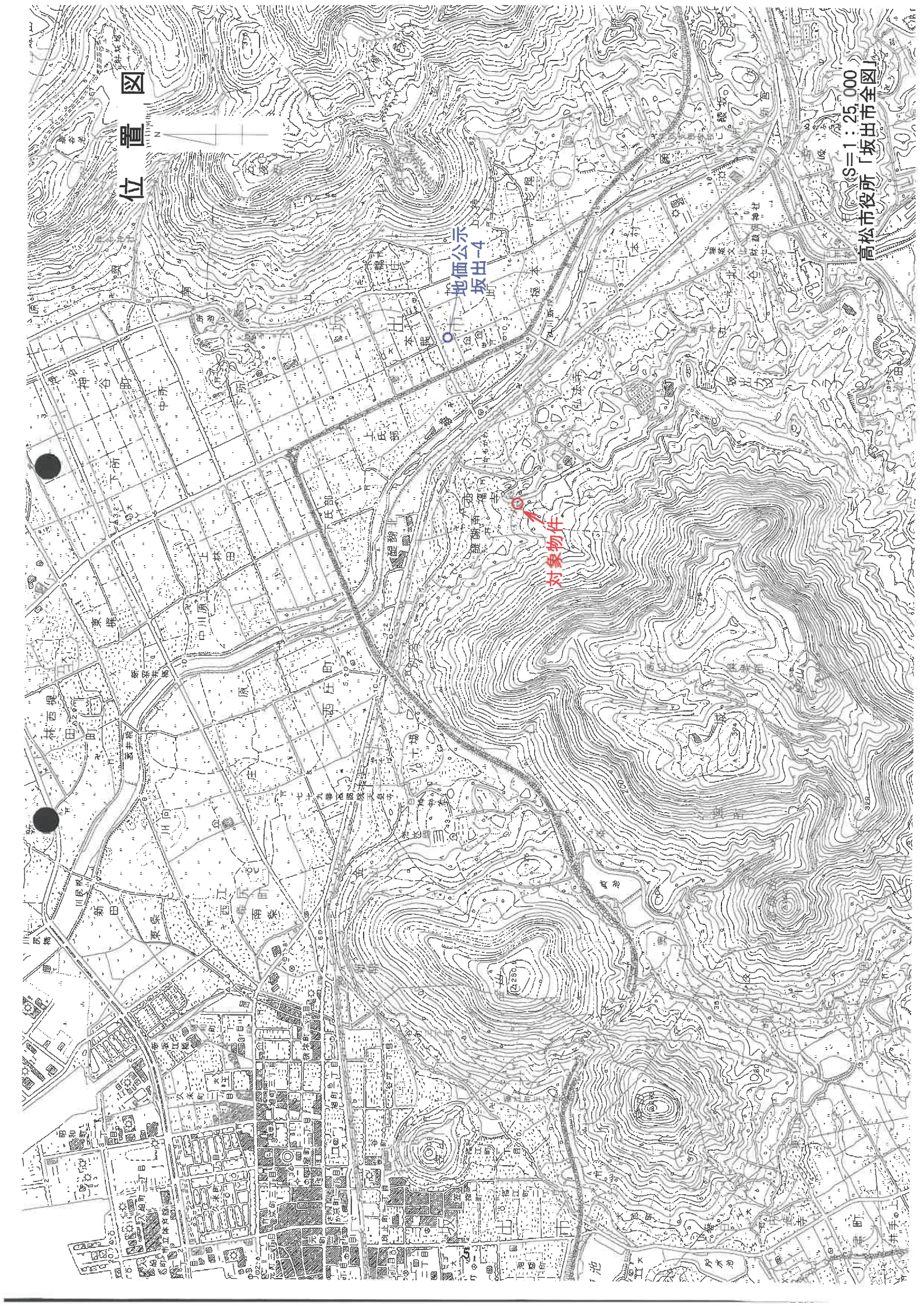
位置図



地価公示
坂出-4

対象物件

高松市役所「坂出市全図」
S=1:25,000



公 図 写
旧土地台帳附属地図



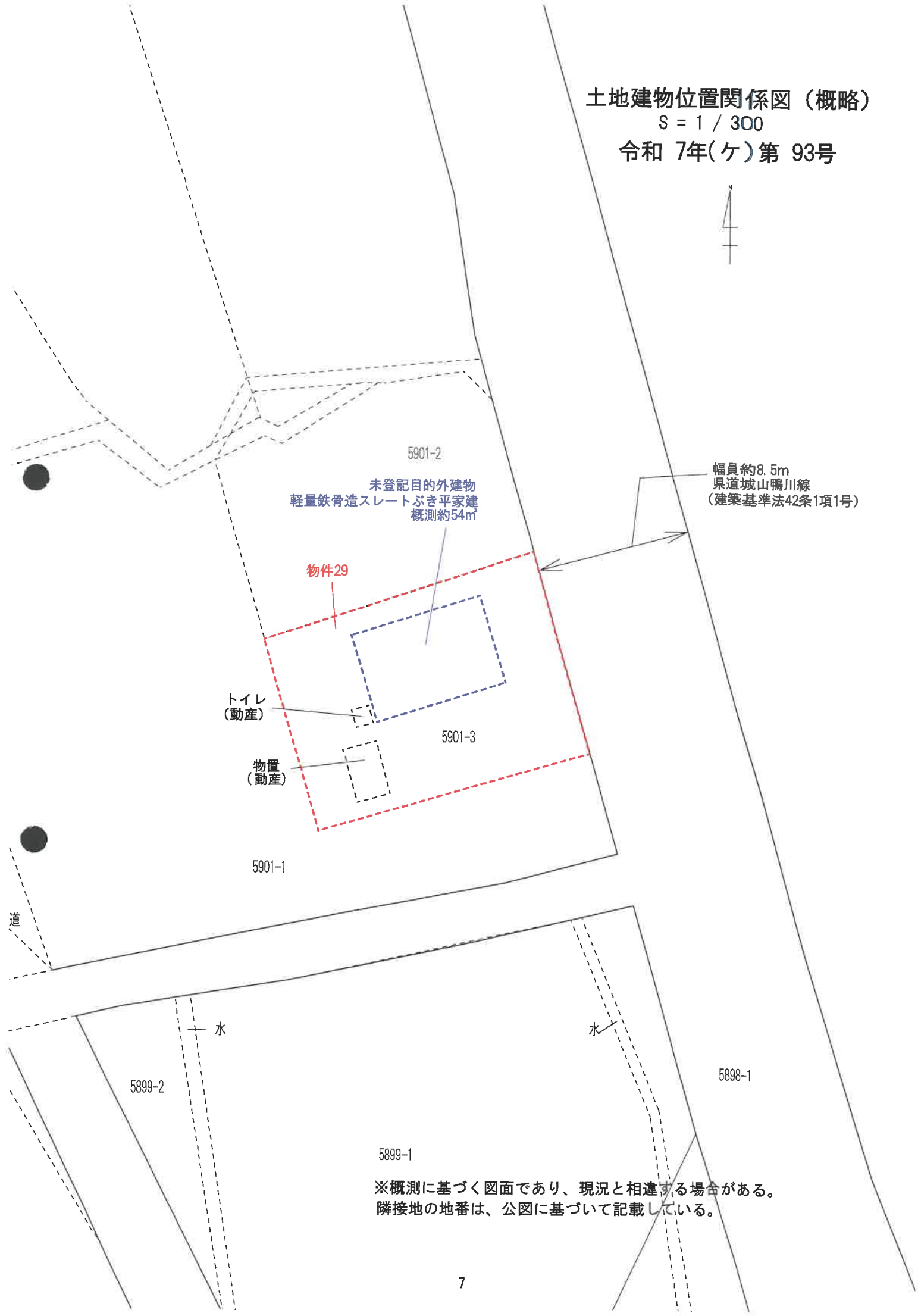
物件29

縮尺不明

土地建物位置関係図（概略）

S = 1 / 300

令和 7年(ケ)第 93号



5901-2
未登記目的外建物
軽量鉄骨造スレートぶき平家建
概測約54㎡

幅員約8.5m
県道城山鴨川線
(建築基準法42条1項1号)

物件29

トイレ
(動産)

物置
(動産)

5901-3

5901-1

5899-2

5898-1

5899-1

※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。