

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

- | | | |
|-----|-------|--|
| 1 1 | 所 在 | 丸亀市綾歌町岡田東字下新開 |
| | 地 番 | 7 8 1 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 9 . 3 5 平方メートル |
| 1 2 | 所 在 | 丸亀市綾歌町岡田東字下新開 |
| | 地 番 | 7 8 1 番 6 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 2 0 平方メートル |
| 1 5 | 所 在 | 丸亀市綾歌町岡田東字下新開 7 8 1 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 3 3 番の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 4 . 7 9 平方メートル
2 階 1 9 . 8 3 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 約 1 8 5 平方メートル
2 階 約 2 0 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11, 12, 15】

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11, 15】

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11】

北西側線を除き、隣地との境界が不明確である。

【物件番号15】

- ・本件建物につき、法定外公共物（所在：丸亀市綾歌町岡田東字下新開、地番：781番2の南側の無番地の土地）の敷地利用権はない。
- ・本件建物のために、その敷地（地番780番、地積299.14平方メートル、所有者G）につき借地権（賃借権）が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

《 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

- 1 1 所 在 丸亀市綾歌町岡田東字下新開
地 番 7 8 1 番 2
地 目 宅地
地 積 5 9 . 3 5 平方メートル
- 1 2 所 在 丸亀市綾歌町岡田東字下新開
地 番 7 8 1 番 6
地 目 公衆用道路
地 積 2 0 平方メートル
- 1 5 所 在 丸亀市綾歌町岡田東字下新開 7 8 1 番地 2
家屋 番号 1 3 3 番の 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 2 4 . 7 9 平方メートル
2 階 1 9 . 8 3 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 約 1 8 5 平方メートル
2 階 約 2 0 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11, 12, 15)

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

- | | | |
|----|-------|----------------------------------|
| 11 | 所 在 | 丸亀市綾歌町岡田東字下新開 |
| | 地 番 | 781番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 59.35平方メートル |
| 12 | 所 在 | 丸亀市綾歌町岡田東字下新開 |
| | 地 番 | 781番6 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 20平方メートル |
| 15 | 所 在 | 丸亀市綾歌町岡田東字下新開781番地2 |
| | 家屋 番号 | 133番の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 24.79平方メートル
2階 19.83平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	丸亀市綾歌町岡田東字下新開781番2 (登記簿上の所在地番)														
土地	物件11														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件11) <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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <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 checked="" 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15														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約185㎡ 2階 約20㎡														

物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を一部の家財道具類を残置した空き家として管理占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地(780番及び法定外公共物)の概況」のとおり)														
その他の事項	元々の物件15建物の形から、詳細は不明であるが増改築を繰り返して現在のよう形となっている(間取図(11枚目)参照)														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[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 checked="" 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

(2 枚目)

目的外土地の概況 (物件15関係) (法定外公共物分)	
所 在	丸亀市綾歌町岡田東字下新開
地 番	781番2の南側の無番地の土地
地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地 積	平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
そ の 他 の 事 項	法定外公共物 (里道) であるため、登記簿上の所在、地番、地目、地積等の標記は存在しない
■関係人(■丸亀市担当課職員 ■B(占有者の娘))の陳述/□提示文書()の要旨	
占 有 権 原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 無権原
占 有 開 始 時 期	昭和38年 1月10日
最 初 の 契 約 日	年 月 日
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
更 新 の 種 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"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契 約 等 貸 主	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当 事 者 借 主	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)
地 代 前 払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)
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	
地 代 滞 納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (令和 年 月 日現在 金 円)
契 約 解 除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()
訴 訟 提 起 等	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ()
そ の 他	
執 行 官 の 意 見	■上記のとおり <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

目的外土地の概況 (物件15関係) (目的外土地780番分)	
所在地	丸亀市綾歌町岡田東字下新開
地番	780番
地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地積	299.14平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (G)
その他の事項	
■関係人(<input checked="" type="checkbox"/> B(建物所有者の娘) <input type="checkbox"/> ())の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	昭和42年 月日不詳
最初の契約等	契約日 昭和42年 月日不詳
契約等	期間 昭和42年 月日不詳から <input checked="" type="checkbox"/> 昭和72年 月日不詳まで 30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 type="checkbox"/> 自動更新 <input checked="" type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 平成29年 月日不詳から <input checked="" type="checkbox"/> 令和19年 月日不詳まで20年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
地代・支払時期等	毎年 金 40,000円 (毎年未限り翌年分支払)
地代前払	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)
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	
地代滞納	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (令和 年 月 日現在 金 円)
契約解除	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()
訴訟提起等	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局()
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <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

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 (所有者Aの娘)</p>	<p>1 私は本件物件11, 12, 15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 本件物件15建物は、元々は私の祖父の時代(昭和38年(登記簿謄本参照)からの実家で、家族で暮らしていました。ただ、私の父はすぐに別所(高松市内)に転居したと聞いています。</p> <p>父の両親の死後暫く空き家だったようですが、10年くらい前から父が代表者を務めている株式会社エーピーシーで雇用する外国からの実習生のための寮として使っていました。しかし、昨年秋ころからは実習生もいなくなりずっと空き家状態です。建物内の物は全て父の物だと理解しています。</p> <p>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>昭和42年ころには、元の物件15建物を増改築してほぼ現在のような形状になったと聞いています。ただ、細かい増改築は何度かしているようですが詳細は分かりません。</p> <p>昭和42年くらいに南側に大きな増築をしたことから、その時に増築部分の敷地として目的外土地780番を所有者のGさんから賃借したそうです。賃貸借契約の元々の内容は分かりませんが、現在は年間40,000円、支払いは年末に翌年分支払うという内容だと聞いています。今年度の分の賃料は支払い済みです。</p> <p>3 本件物件15建物は、物件11土地と法定外公共物(里道)と目的外土地780番の上に建っているということを執行官から聞きました。法定外公共物の上に建っていることについて、私には分かりません。</p> <p>また、物件12土地については、全く分かりません。</p>
<p>■丸亀市農林水産課担当職員</p>	<p>1 法定外公共物(里道、水路等)の上に建物を建築することはできないので、本件物件15建物は原則的には法定外公共物上の違法な建築物ということになります。</p> <p>2 この違法状態を解消するためには、法定外公共物の用途廃止の手続きを取った上で、当該土地の払い下げを受ける必要があります。ちなみに、本件の場合には、物件11土地の北側には公衆用道路となっている物件12土地が存在しています。現地で調査したうえでないと何とも言えないのですが、敷地となっている法定外公共物の換地的に物件12土地が用意されたという可能性がないとも言えないのかもしれませんが、ただ、現時点では関係者から①敷地となっている法定外公共物の用途廃止の申請をしていた、そしてそれが認められた後に、②払い下げの手続き申請をしていた、そしてその際に、③物件12土地の範囲を確定させて、換地的価値の有無、また、換地的価値の程度について、検討する必要があると思います。ご相談は当課までお願いいたします。</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、3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、東側を幅員約4.3mの丸亀市道（建築基準法42条1項1号道路）に、ほぼ北側を幅員約2.5mの簡易舗装道路（物件12土地と目的外土地781番5によって構成（香川県において建築基準法上の道路か否か未調査））に接道している。
- 3 物件11、12土地の範囲は、現況上北西側線を除き、相互の境界線も含み全て判然としない。両土地の範囲を明らかにするためには、官民及び民民境界確定協議が必要である。
- 4 物件15建物は、経年（元々の部分：築後約62年経過、増改築部分約58年経過）劣化が見受けられる。全体的に相当な老朽化が認められる。保守管理は劣っており、現状で利用するためには相当程度手を加える必要性のあることが窺われる。
本件物件15建物は増改築により大きく床面積が増えている。増改築された南側部分は目的外土地780番上にほとんどが存在している状況である。競売で買受られた方は、当該目的外土地780番の所有者と土地利用について協議する必要があることに留意しなければならない。また、物件11土地南側の法定外公共物（里道）上に建物を建っていることについても、用途廃止手続、払い下げ手続及び物件12土地との換地申請等を丸亀市と協議する必要がある。
- 5 物件12土地については、現況上官民及び民民境界確定協議を経てその範囲を明らかにする必要があるものの、固定資産公課証明書上は公衆用道路で非課税となっている。このことからすると、物件11土地の北側にある公衆用道路を法定外公共物（里道）と一体となって構成していることが窺われる。
- 6 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も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、3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

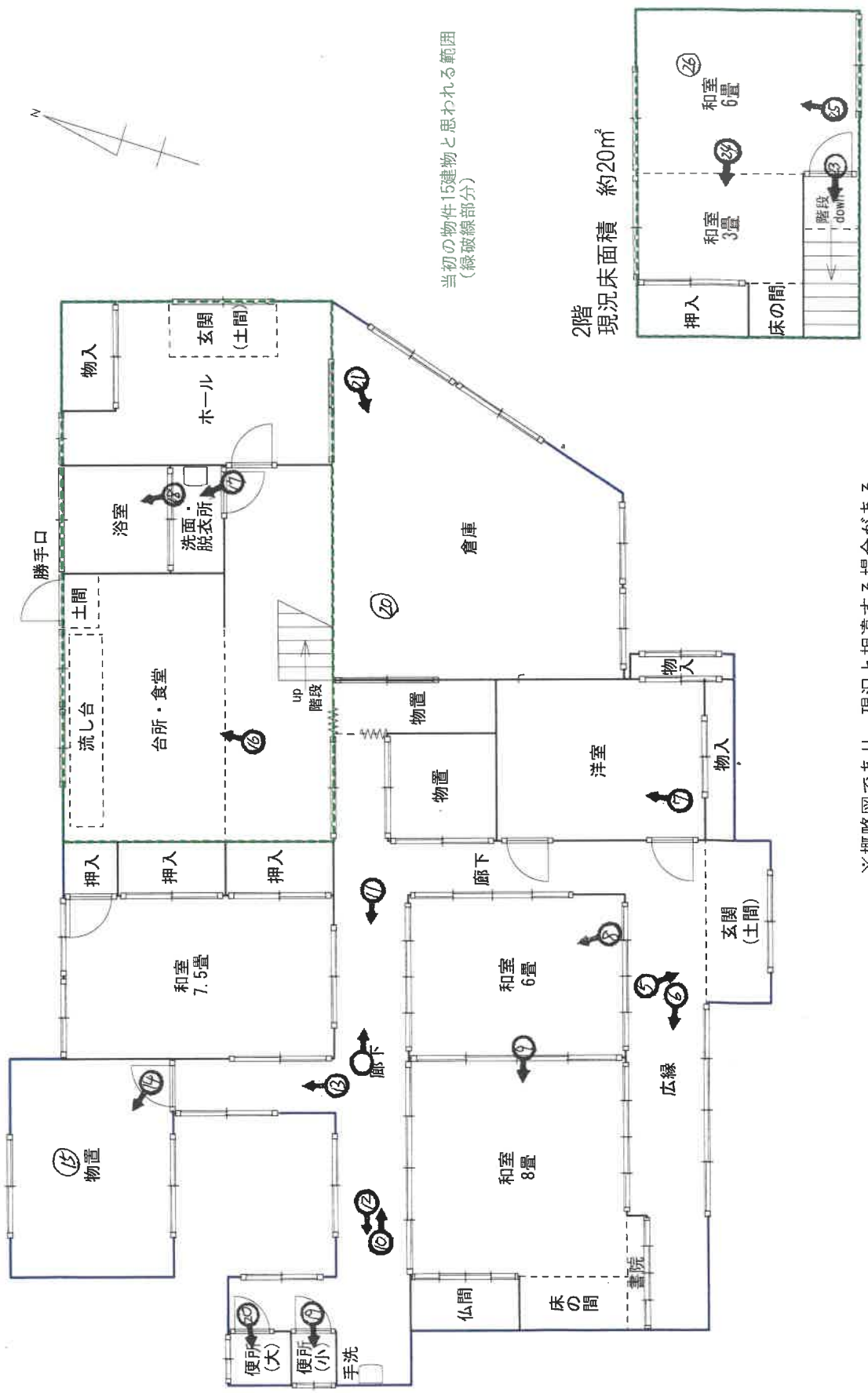
令和7年8月18日(月) 15:00-15:10	物件8土地占有者宅	占有権原調査、不在
令和7年8月21日(木) 14:00-14:30	物件8及び10土地占有者宅	物件10土地占有者の妻から事情聴取 物件8土地占有者不在
令和7年8月23日(土) 13:00-13:10	物件8土地占有者宅	占有権原調査、不在
令和7年8月23日(土) 18:00-18:10	当庁(電話)	物件8土地占有者から事情聴取
令和7年8月27日(水) 10:00-10:10	高松市寿町 破産管財人H弁護士事務所	物件14建物の鍵の借り受け 事情聴取
令和7年8月28日(木) 12:30-14:00	物件所在地 (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
<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 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</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

建物間取図 (概略)

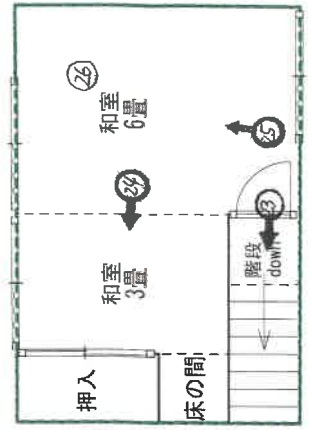
令和 7 (ケ) 第 33号
 物件15
 S = 1 / 100

1階
 現況床面積 約185㎡



当初の物件15建物と思われる範囲
 (緑破線部分)

2階
 現況床面積 約20㎡



(// 枚田)

写真撮影位置・方向

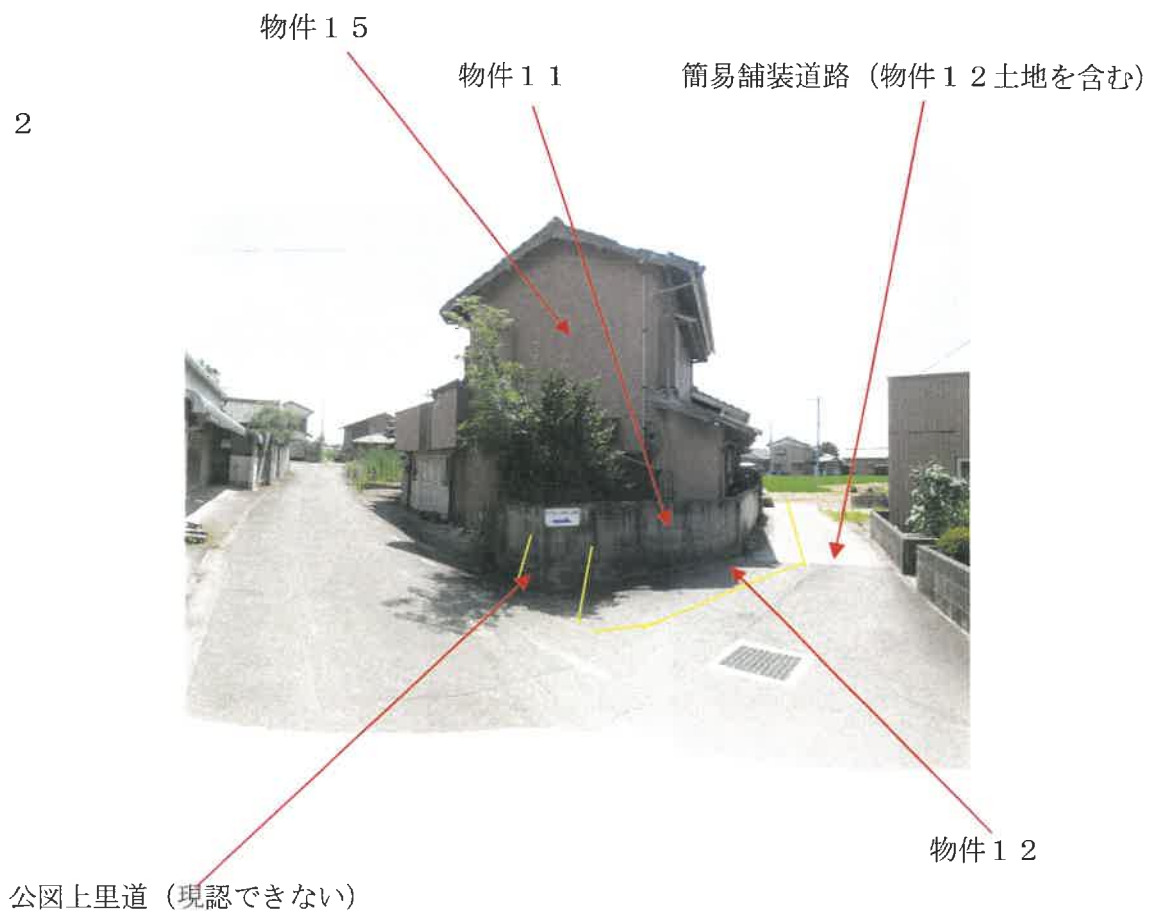
※概略図であり、現況と相違する場合があります。

1



受命物件の状況

2



3



物件15建物の南側庭の状況

丸亀市道（建築基準法42条1項1号道路）

4

簡易舗装道路（物件12土地を含む）

物件11



物件11, 12土地北西側境界付近の状況

物件12

公図上里道（現認できない）

5



物件15建物の1階玄関付近の状況

6



物件15建物の1階玄関西側の広縁の状況

7



物件 1 5 建物の 1 階玄関東側洋室の状況

8



物件 1 5 建物の 1 階玄関東前の和室の状況

9



物件15建物の1階南側ゾーン西端和室の状況

10



物件15建物の1階北ゾーンと南ゾーンの間廊下の状況

1 1



物件 1 5 建物の 1 階北ゾーンと南ゾーンの間廊下の状況

1 2



物件 1 5 建物の 1 階北ゾーンと南ゾーンの間廊下西端の手洗の状況

13



物件15建物の1階北側ゾーン西端廊下の状況

14



物件15建物の1階北側ゾーン西端の物置の状況

15



物件15建物の1階北側ゾーン西端の物置の天井の雨漏りによる損傷の状況

16



物件15建物の1階北側ゾーンDKの状況

17



物件15建物の1階北側ゾーンの洗面脱衣所の状況

18



物件15建物の1階北側ゾーン浴室の状況

19



物件15建物の1階北ゾーン西端のトイレ（小）の状況

20



物件15建物の1階北ゾーン西端のトイレ（大）の状況

2 1



物件 1 5 建物の 1 階東側倉庫の状況

2 2



物件 1 5 建物の 1 階東側倉庫の天井の雨漏りによる損傷の状況

23



物件15建物の階段の状況

24



物件15建物の2階西側和室の状況

25



物件15建物の2階東側和室の状況

26



物件15建物の2階東側和室の雨漏りの状況

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11、12、15)

評価人 不動産鑑定士

鈴木祐司

第1 評価額

一 括 価 格	
金 960,000 円	
内 訳 価 格	
物件11 (土地)	金 30,000 円
物件12 (土地)	金 10,000 円
物件15 (建物)	金 920,000 円

- 1 一括価格は、物件11、12、15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11の内訳価格は物件15の土地利用権等価格を控除した価格であり、物件15の内訳価格は当該土地利用権及び法定外公共物、目的外土地に係る土地利用権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き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
11	土地	所在地 番地 目録	丸亀市綾歌町岡田東字下新開 781番2 宅地 59.35 m ²	同左
12	土地	所在地 番地 目録	丸亀市綾歌町岡田東字下新開 781番6 公衆用道路 20 m ²	同左
15	建物	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	丸亀市綾歌町岡田東字下新開781番地2 133番の2 居宅 木造瓦葺2階建 1階 24.79 m ² 2階 19.83 m ² 延： 44.62 m ²	以下のほかは同左 床面積 1階 約185 m ² 2階 約20 m ² 延： 約205 m ²
番号	特記事項			
15	<ul style="list-style-type: none"> ・当初建築時から大幅な増築あり。 ・建物は物件11土地のほか、里道（法定外公共物、無権原）、目的外土地（780番、賃借権に基づく借地）上に存する。 			

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11、12）

位置・交通	琴電琴平線 岡田 駅 の 北 方約 1.4 km(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	(物件11 宅地) 面積 : 59.35 m ² 間口 : 約23m (北側道路に対して) 奥行 : 約0m～約4m (北側道路に対して) 形状 : 不整形地 地勢 : 略平坦 (物件12 公衆用道路) 面積 : 20 m ² 間口 : 約20m 奥行 : 約1m 形状 : 带状不整形地 地勢 : 略平坦
接面道路の状況	・物件11土地は北側で幅員約2.5mの簡易舗装私道（物件12及び地番781-5（個人所有の地目：公衆用道路）により構成、建築基準法上の道路如何については未調査）に略等高に接道している。 ・物件15建物が所在する物件11、その南側の公図上里道（法定外公共物）及び目的外土地（地番780、賃貸借による借地）は一体として、東側で幅員約4.3mの舗装市道（上新開切池線、建築基準法42条1項1号）及び北側で前出約2.5m幅員の簡易舗装私道に、それぞれ略等高に接道する。

<p>土地の利用状況 及び隣地の状況等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・物件11土地はその南側の公図上里道（法定外公共物）及び目的外土地（地番780、賃借権による借地）とともに、物件15建物の敷地となっている。 ・物件12土地は公衆用道路として、その北側隣地：地番781-5（個人所有の地目：公衆用道路）ともに幅員約2.5m私道を構成している。 ・物件11、12土地の範囲は、現況上北西側線を除き、相互の境界も含み全て判然としない。 <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"> ・周囲は戸建住宅等
<p>供給処理施設</p>	<p>上水道　　： 有 ガス配管　： 無 公共下水道　： 処理区域外</p>
<p>特記事項</p>	<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・古い住宅地図等からは、土壌汚染を疑う履歴は確認できなかった。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15

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38年1月10日 新築 (登記記載) 昭和42年頃 増築 (関係者陳述) 経過年数 : 約 62 年 (当初建築部分) 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了状態
仕 様	構造 : 木造 屋根 : 瓦葺 外壁 : 鋼板 内壁 : クロス、砂壁、合板 天井 : 合板、石膏ボード 床 : 畳、合板 設備 : 給排水、電気 その他 : -
床面積 (現況)	現況床面積 1階 約185 m ² 2階 約20 m ² 延 : 約205 m ² 1階部分の増改築により、大きく床面積が増加している。
現況用途等	階 層 : 2階建 現況用途 : 居宅 間 取 : 別紙建物間取図のとおり
建物の品等	下品等
保守管理の状態	劣 (全体的に相当な老朽化が認められる。)
建物の利用状況	・建物所有者が一部の家財道具類を残置した空家として管理占有している。 (詳細は現況調査報告書のとおり)
特記事項	・物件15建物は、物件11土地と、その南側の里道(法定外公共物、概測約25m ² の範囲)及び目的外土地(地番780番)上に存している。 ・目的外土地(地番780番、宅地、299.14m ²)には、土地所有者と物件15建物所有者との間に賃借権が設定されている。 (賃借権の概要) 対象範囲: 地番780番の全部 当初契約: 昭和42年月日不詳から、期間の定めなし 現行地代: 年40,000円 ・物件15建物の敷地として取り込まれている法定外公共物は無権原であり、別途、用途廃止・払下げ等の手続きを要する。 ・物件15建物は北西角部分が水路上に越境している可能性がある。 ・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、アスベストを含有する成形板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。

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11、12、里道、目的外土地(780番)

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 減 付 価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
11	13,900	0.70	59.35	0.2	115,000
12	13,900	0.10	20	—	28,000
物件11 南側 里道	13,900	0.10	約25	—	35,000
目的外 土地 780番	13,900	0.80	299.14	—	3,326,000

(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 :

(物件11)	(物件12、里道)	(目的外土地780番)
間口奥行 $\Delta 30$	用途限定 $\Delta 90$	形状 $\Delta 20$

ウ 地 積 : 公簿数量を採用、里道の数量は公図・現況からの概測値

エ 建付減価 : $\Delta 80$ (経済的残存耐用年数満了の建物が存するため)

(2) 建物価格 (物件15)

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
15	140,000	約205	0.03	861,000

(千円未満四捨五入)

ウ 現価率

物件15 建物については、経済的残存耐用年数はほぼ満了状態にあるが、現在の利用可能性を踏まえて、残価値を3%程度と査定した。

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
11	115,000	0.5	法定地上権	58,000
里道(法定外公共物)	35,000	0.1	敷地占有利益	4,000
目的外土地 780番	3,326,000	0.3	賃借権	998,000
計				1,060,000

(千円未満四捨五入)

イ 土地利用権等割合

物件15建物の土地利用権等は、物件11土地分は法定地上権（土地利用権等割合は50%）と判定し、その範囲は物件11土地全体に及ぶと判断、里道（法定外公共物）分は敷地占有利益（土地利用権等割合は10%）と判定し、その範囲は里道（約25㎡）全体に及ぶと判断、目的外土地（780番）分は賃借権（土地利用権等割合は30%と査定）と判定し、その範囲は目的外土地全体に及ぶと判断。

(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
11	115,000	△58,000	1.0	0.80	0.6	30,000
12	28,000	±0	1.0	0.80	0.6	10,000
15	861,000	+1,060,000	1.0	0.80	0.6	920,000
一括価格 (合計)						960,000

(万円未満四捨五入)

ウ 占有減価修正 ー

エ 市場性修正 敷地利用権がない土地を含んでいることによる市場性の減退を考慮 $\Delta 20$

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11 543,100 円
 物件12 0 円
 物件15 15,115 円
 598,273 円
 5,898 円
 108,875 円

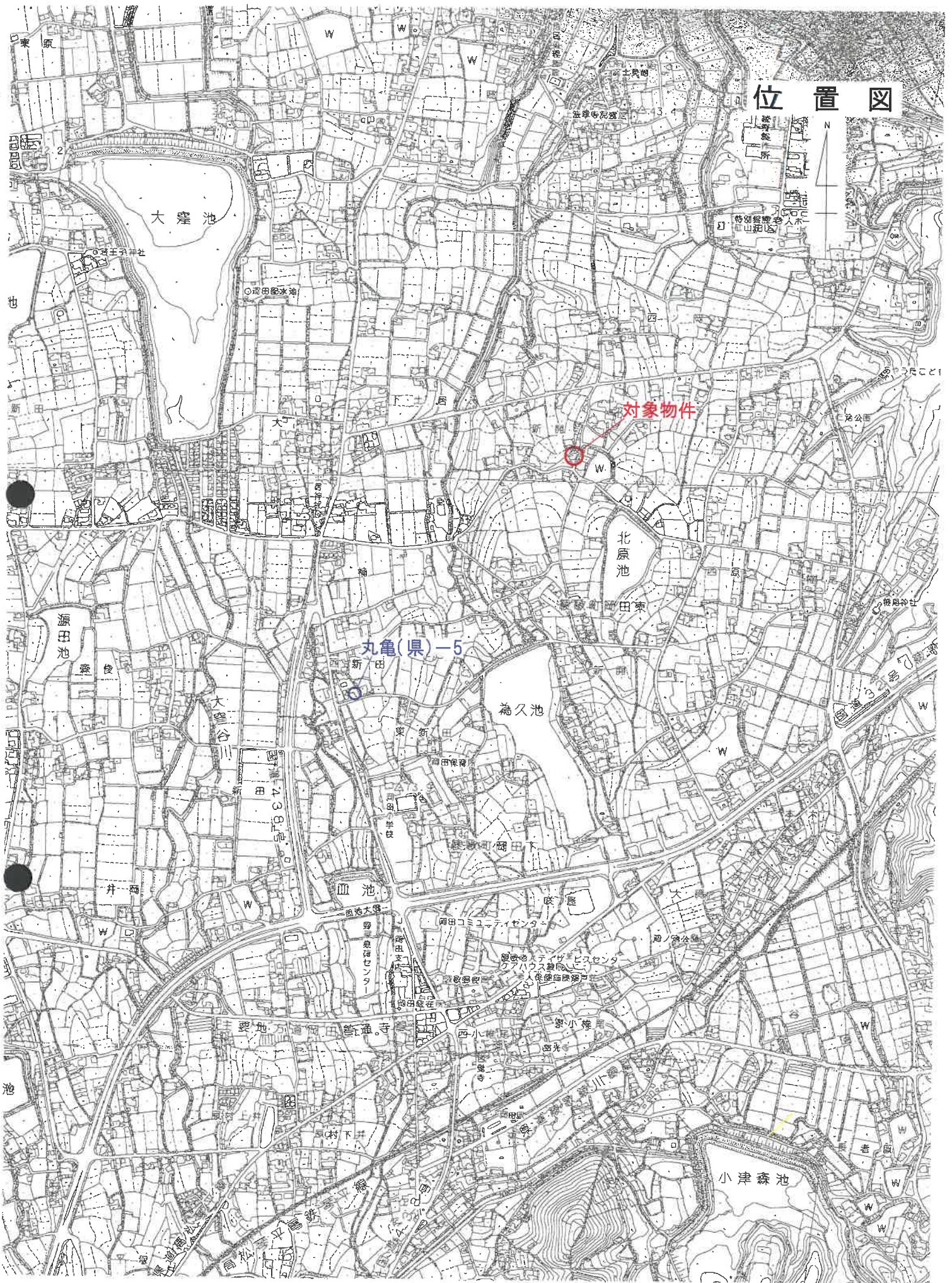
※ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とはその性質上異なる額である。

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
- 4 建物間取図

以 上

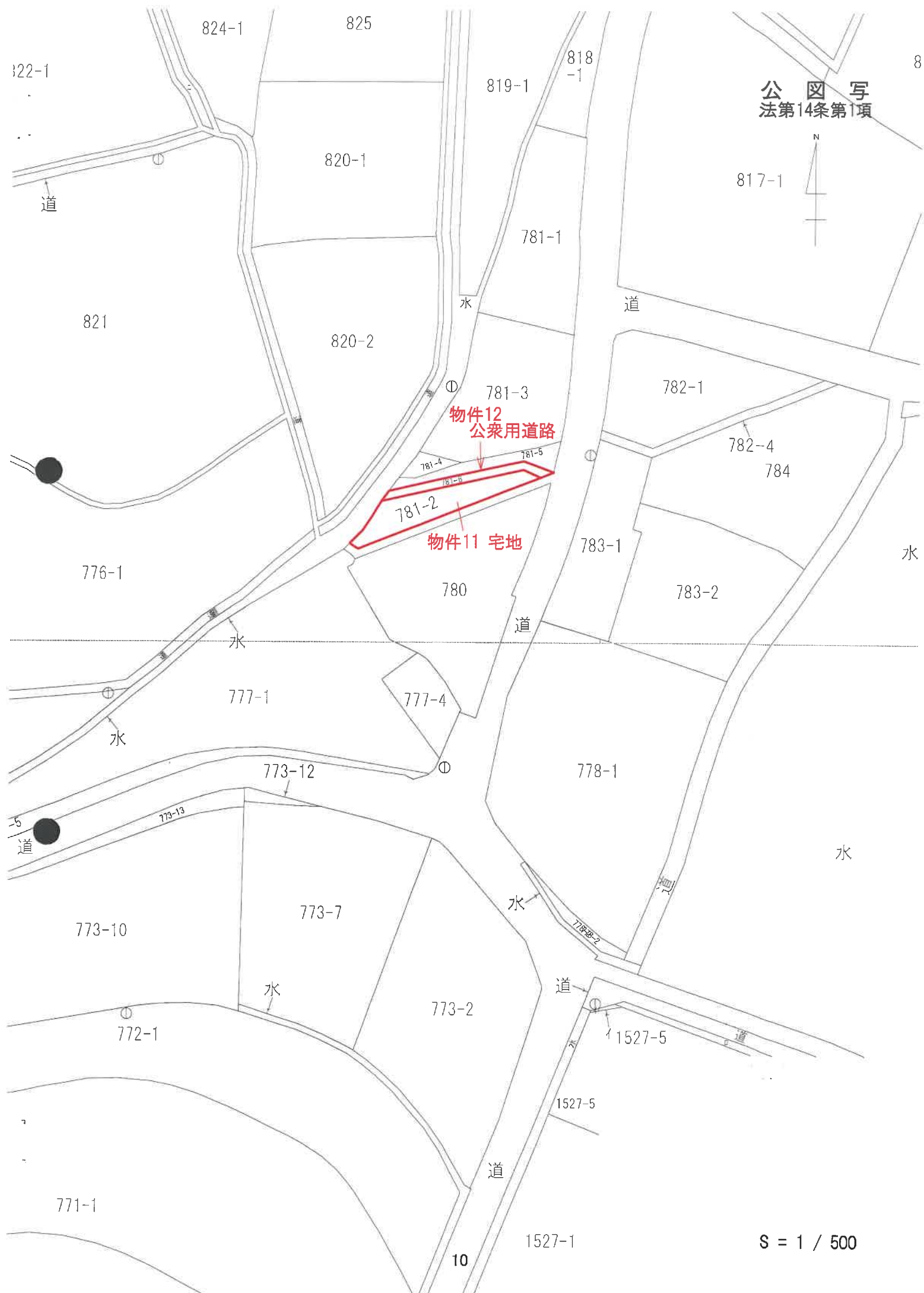
位置図



S=1:10,000
丸亀市役所「白図」

公 図 写
法第14条第1項

N



S = 1 / 500

土地建物位置関係図（概略）

S = 1 / 200

令和 7 年（ケ）第 33 号

820-2

物件 1（土地）

781-3

幅員約 2.5m
簡易舗装私道
(建築基準法上の道路如何は未調査)

物件 15（建物）

対象建物が
水路上越境の可能性

物件 12
(公衆用道路)

個人所有の地目: 公衆用道路

物件 11
(宅地)

781-4

781-6

781-5

約 1m 幅員
公図上里道
※現認できない

781-2

当初の物件 15 建物と思われる範囲

水路

783-1

約 4.3m
舗装市道
(上新開切池線)
(建築基準法 42 条 1 項 1 号)

水

780

道

目的外土地

777-1

※物件 15 建物（建築面積）が
各敷地に占める割合

777-4

781-2（物件 11） 約 17%
781-2 の南側里道 約 8%
780（目的外土地） 約 75%

※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。

