令和　７年（ケ）第　　９３号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１３日
高松地方裁判所民事部不動産執行係
裁判所書記官　清　水　智　文

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１２月　４日　午前　８時３０分から 令和　８年１２月１１日　午後　４時３０分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１６日　午前１０時００分 高松地方裁判所開札場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月１３日　午後　１時３０分 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１２月１７日　午前　９時００分から 令和　８年１２月２３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１１月１３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。

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
29	1,230,000 984,000		246,000	37,627	0
備考					

令和　7年（ケ）第　　９３号

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

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

令和　7年（ケ）第　　93号

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。

令和　7年（ケ）第　　93号

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

令和　7年（ケ）第　　93号

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

（土地用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	坂出市府中町字西福寺５９０１番３　（登記簿上の所在地番）
土地	物件２９
現況地目	■宅地　（物件２９）　□公衆用道路（物件　　）　□農地（物件　　） □雑種地（物件　　）　□山林　　（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（鴨川福神太鼓保存会） ■上記の者が本土地上に，下記目的外建物を所有し，占有している ■上記の者がトラック置場として利用している ■上記の者が本土地西端にプレハブ倉庫（動産）の置場として利用している □ ■「占有者及び占有権原」のとおり □
その他の事項	
執行官保管の仮処分	■ない □ある　［　　地方裁判所　　支部　令和　　年（　）第　　号 保管開始日　令和　　年　　月　　日
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）
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

占有者及び占有権原（物件２９関係）

占有範囲	■全部 □
占有者	□債務者 ■鴨川福神太鼓保存会
占有状況	■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □

■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		□賃借権 ■使用借権 □
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 □ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	□所有者 □その他の者（ ）
	借主	□占有者 □その他の者（ ）
賃料・支払時期等		毎 金 円（毎 限り 分支払） □前払（ 分 円） □相殺（ 分 円）
敷金・保証金		□ない □ある（□敷金 円 □保証金 円）
特約等		□譲渡・転貸を認める □
その他		

執行官の意見	□上記のとおり □下記のとおり □「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	■ない（未登記）　□
種類	□居宅　□店舗　□共同住宅　□工場　□倉庫　■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	□土地所有者　■その他の者（鴨川福神太鼓保存会）　□不明
建築時期	■昭和５７年５月ころ □不明
建築者	■現所有者　□その他の者（　　）　□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

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■H （鴨川福神太鼓保存会代表者）	1　私は、株式会社国立公園城山温泉の元役員でした。 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・桜ケ丘自治会で構成されています。 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さんにお願いします。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。 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。 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。 4　物件２９土地上には、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。 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。、

（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

（調査経過用）

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() ：－：		

（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　８年　１月２１日
■　令和　８年　１月３１日
■　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**を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

■　令和　８年　２月２２日
　休日・夜間執行許可の携行した。

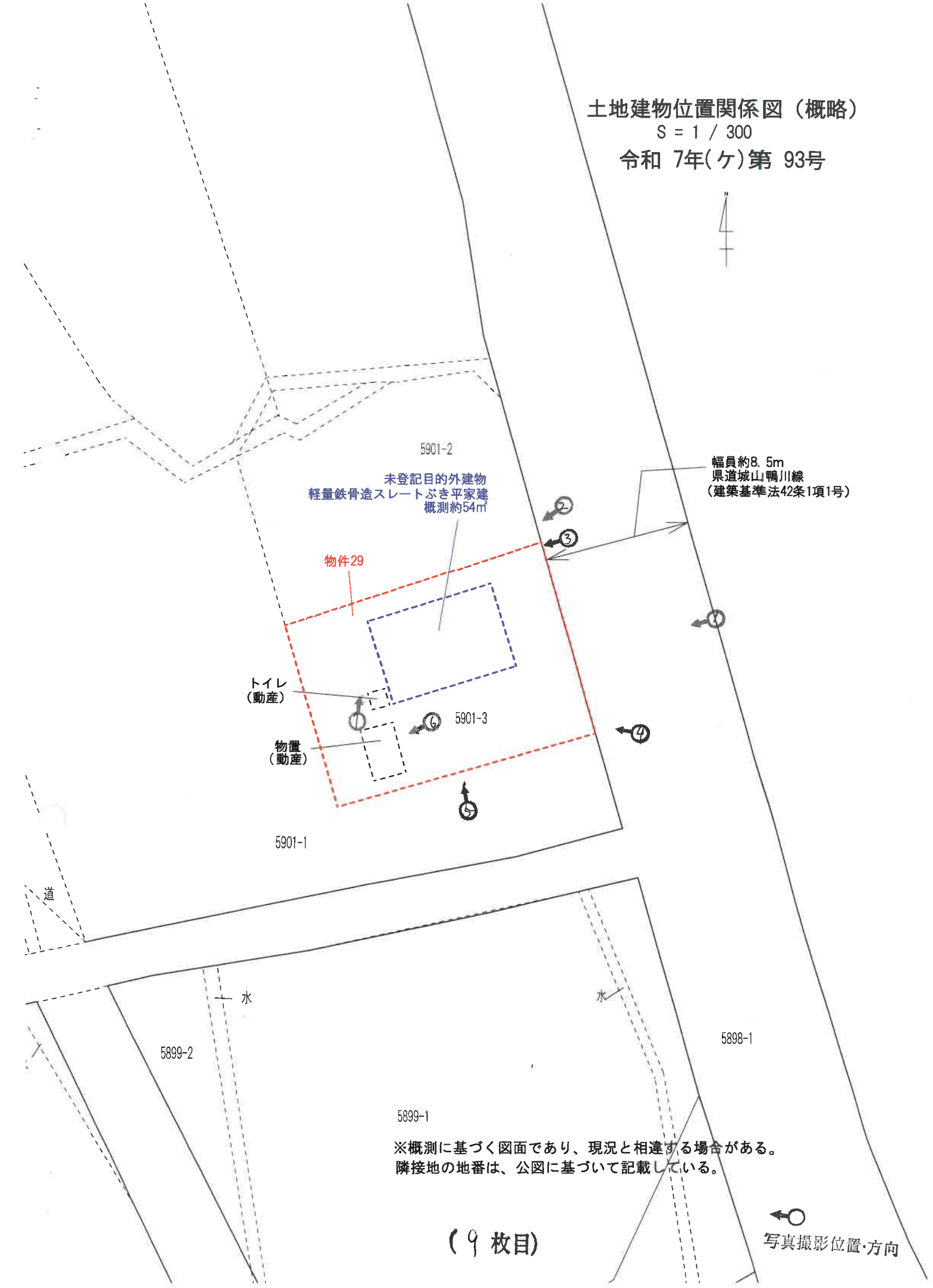
□

（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 / 300

令和 7年(ケ)第 93号



※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

物件２９

未登記目的外建物

2

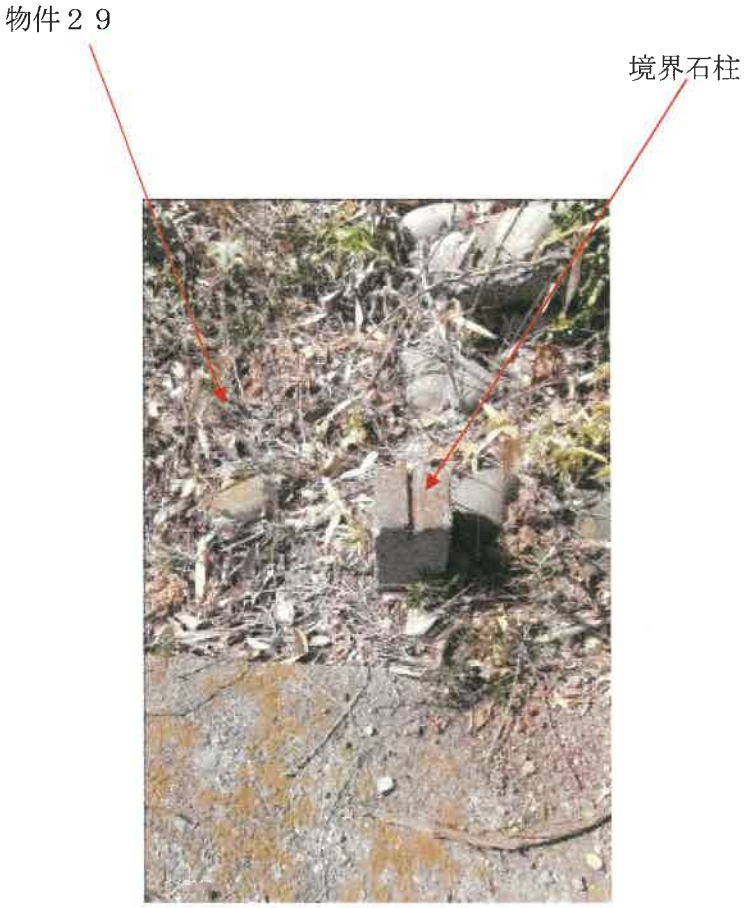


物件２９土地ほぼ東側及びほぼ北側の境界付近の状況

香川県道（建築基準法４２条１項１号道路）

境界石柱

3



物件２９土地北東角付近の境界石柱の状況

4



物件２９土地ほぼ東側及びほぼ南側境界付近の状況

5



物件２９土地ほぼ南側境界付近の状況

6



物件２９土地南西角付近にあるプレハブ倉庫（動産）の状況

簡易トイレ（動産）

未登記目的外建物

7



物件２９土地ほぼ西側境界付近の状況

物件２９

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



評　　価　　書

（物件２９）

評価人　　不動産鑑定士

鈴木祐司

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 ㎡	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	ＪＲ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、府中町の北部にあって、「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　：ー その他の規制　：ー
画　地　条　件	面　積　：322.65 ㎡　（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	・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54㎡ 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。 （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	・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

標準価格	時点修正	標準化補正	地域格差		
22,000 円/㎡	× 99.8／100	× 100／100	× 100／122	≒	18,000 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、連続性）　△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	競売市場修正 オ	評価額 （円） アイ）×ウ×エ×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　－

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）

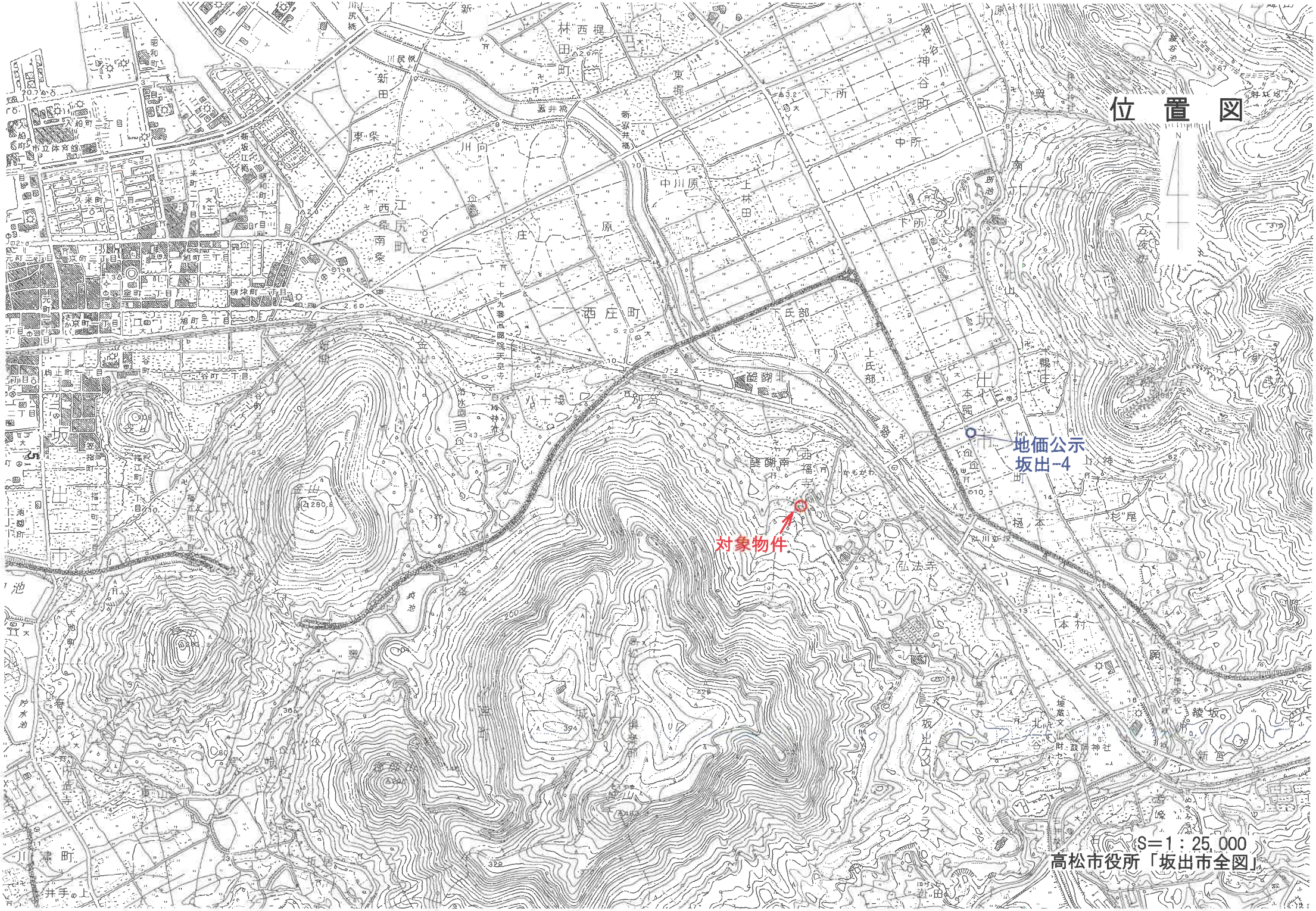
物件29　　3,839,535 円

※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
(S=1：25,000
高松市役所「坂出市全図」

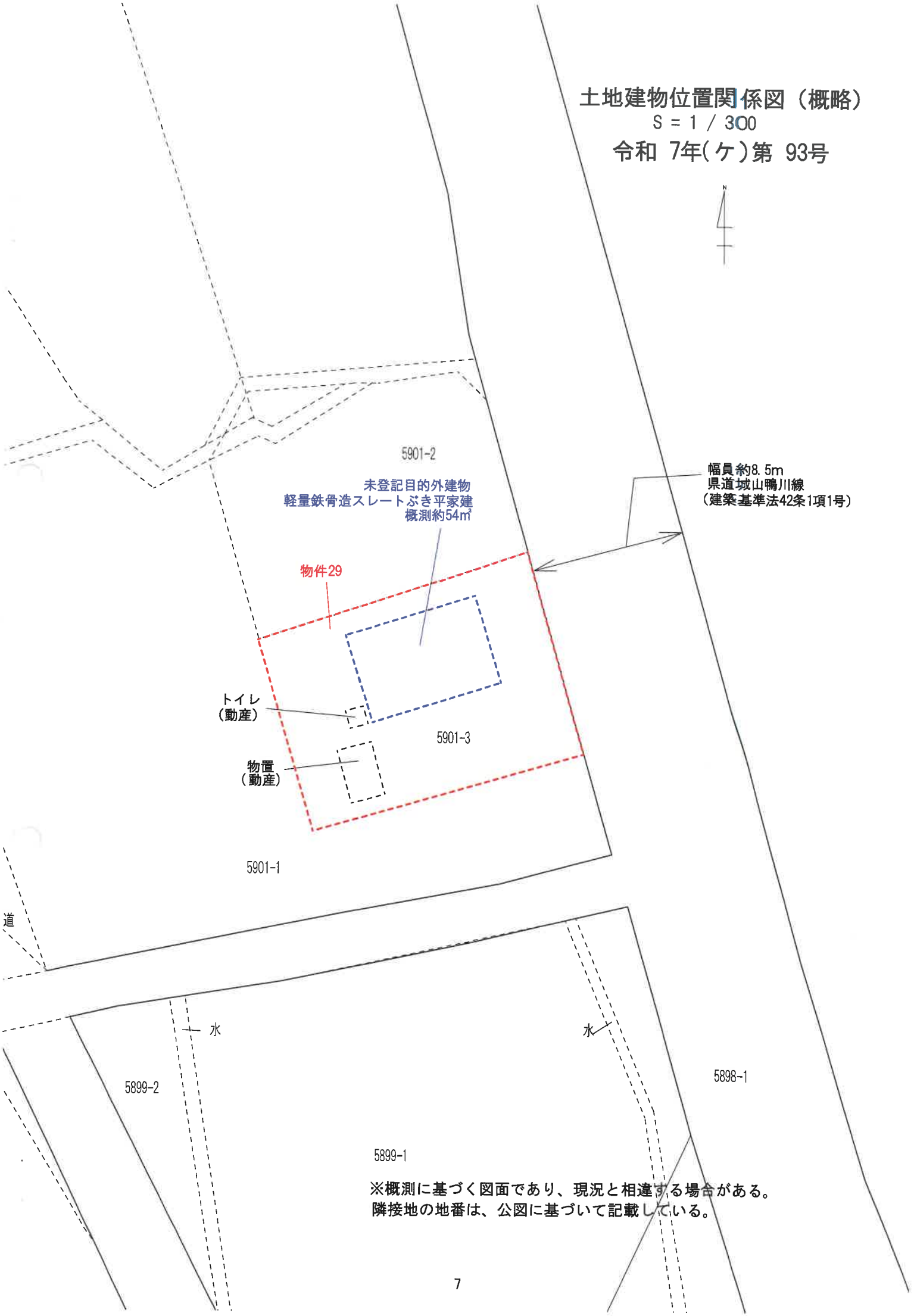

公図写
旧土地台帳附属地図
物件29
5913-5
5913-4
5912-3
5912-2
5913-7
5913-3
5912-4
5913-8
5913-11
5913-2
5913-1
5907
5908
5909
5911
5914-1
5915-1
5915-3
5916-3
5915-2
5916-1
5924
5904-2
5904-1
5905-3
5904-3
5905-2
5903-3
5905-1
5905-4
5906-2
5906-1
5905-5
5901-4
5901-2
5901-3
5901-1
5902
5903-2
5903-1
5898-2
5898-6
5898-3
5898-4
5897-1
5897-2
5899-2
5899-1
5898-7
5898-1
5899-5
5900
5926-2
5925-3
5926-1
5925-1
5925-2
乙5
589
道
水
1
N

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



※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。