

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 2 5 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 7 年 5 月 1 6 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 7 年 5 月 2 3 日 午後 4 時 3 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 2 8 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 高松地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 6 月 1 1 日 午後 1 時 3 0 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 7 年 5 月 2 9 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 6 月 4 日 午後 4 時 0 0 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 3 3 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 7 年 4 月 2 5 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 0 0 分から午後 4 時 0 0 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	3, 850, 000 3, 080, 000	一括	770, 000	38, 544	0
1	1, 160, 000				
2	2, 690, 000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 高松市川部町字宮本 |
| | 地 番 | 9 6 3 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 9 6 . 7 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高松市川部町字宮本 9 6 3 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 9 6 3 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 7 . 4 6 平方メートル
2 階 2 9 . 1 8 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 4月 4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1, 2】

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2】

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1】

南東側線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

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 高松市川部町字宮本 |
| | 地 番 | 9 6 3 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 9 6 . 7 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高松市川部町字宮本 9 6 3 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 9 6 3 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 7 . 4 6 平方メートル
2 階 2 9 . 1 8 平方メートル |



令和7年(ヌ)第1号
令和7年1月22日受理
令和7年2月12日提出



現況調査報告書

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 高松市川部町字宮本
地 番 9 6 3 番 2
地 目 宅地
地 積 3 9 6 . 7 8 平方メートル
- 2 所 在 高松市川部町字宮本 9 6 3 番地 2
家屋 番号 9 6 3 番 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 8 7 . 4 6 平方メートル
2 階 2 9 . 1 8 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	高松市川部町963番地2	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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2	
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住居として使用している ☐ 「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 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 } ☐ ある	
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
■近隣者某	1 私は、本件物件1, 2土地建物の近所の者です。 2 本件物件2建物には, Aさんが1人で暮らしています。

(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 高松市役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ている。本件土地の南東側を暗渠水路（法定外公共物；幅員不明、現況通路状）に接道している。現状では建築基準法上の道路に接道していない。

高松市都市整備局建築指導課での調査によると、「物件2建物の建築確認申請の概要書を確認したところ、南側に存在している高松市道（建築基準法42条2項道路）に接道が認められるということので接道要件を充足できているということであった。しかしながら、現況からすると市道のセットバックによってセットバック後の北西側線が物件1土地と接する状態になることは困難ではないかということから、接道が認められない可能性が高いと思われる。ただ、目的外土地958番2と市道との境界線が確定されていないことから、現段階ではセットバック後の北西側線自体が明確とならないので確定的なことは言えない状況である。」とのことであった。
 - 3 物件1土地の範囲については、南東側線を除き明らかである。地積測量図及び14条1項地図が存在している。
 - 4 物件2建物については、外観から経年（築後約45年経過）劣化が見られるが、建物内部は全体的にリフォームされていることが見受けられる。不具合箇所は見受けられなかった。ただ、所有者に対して2回通知書を差し置いたものの何ら連絡がなく、関係人からの事情を聴取することはできなかった。そのため、リフォームの有無・時期及び不具合箇所の詳細等についての情報を得ることができず、詳細については不明である。

物件2建物の西側には、祠が存在している。関係人から事情聴取できていないことから祠の謂れ等については不明である。
 - 5 物件1土地周辺の水利関係を掌握している小田奈良須両池土地改良区での調査では、「水路維持管理費として年間2000円以下の金額を毎年秋口に徴収させていただきます。」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1月23日(木) 10:30-10:50	物件所在地	接道外観等調査 通知文書差置
令和7年1月29日(水) 13:00-13:10	物件所在地	占有調査 通知文書差置
令和7年1月29日(水) 14:00-14:20	高松市役所	公法上の規制等調査
令和7年1月29日(水) 14:30-14:40	高松市番町1丁目 香川県広域水道企業団 高松事務所	上水関係調査
令和7年1月29日(水) 15:30-15:50	法務局	公図公簿等閲覧等調査
令和7年1月31日(金) 13:10-14:20	物件所在地	立入調査 評価人同行
令和7年1月31日(金) 16:00-16:30	高松市役所	接道要件の確認
令和7年2月12日(水) 15:00-15:20	高松市川部町 小田奈良須両池土地改 良区	水利関係調査

(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 7 年 1 月 3 1 日

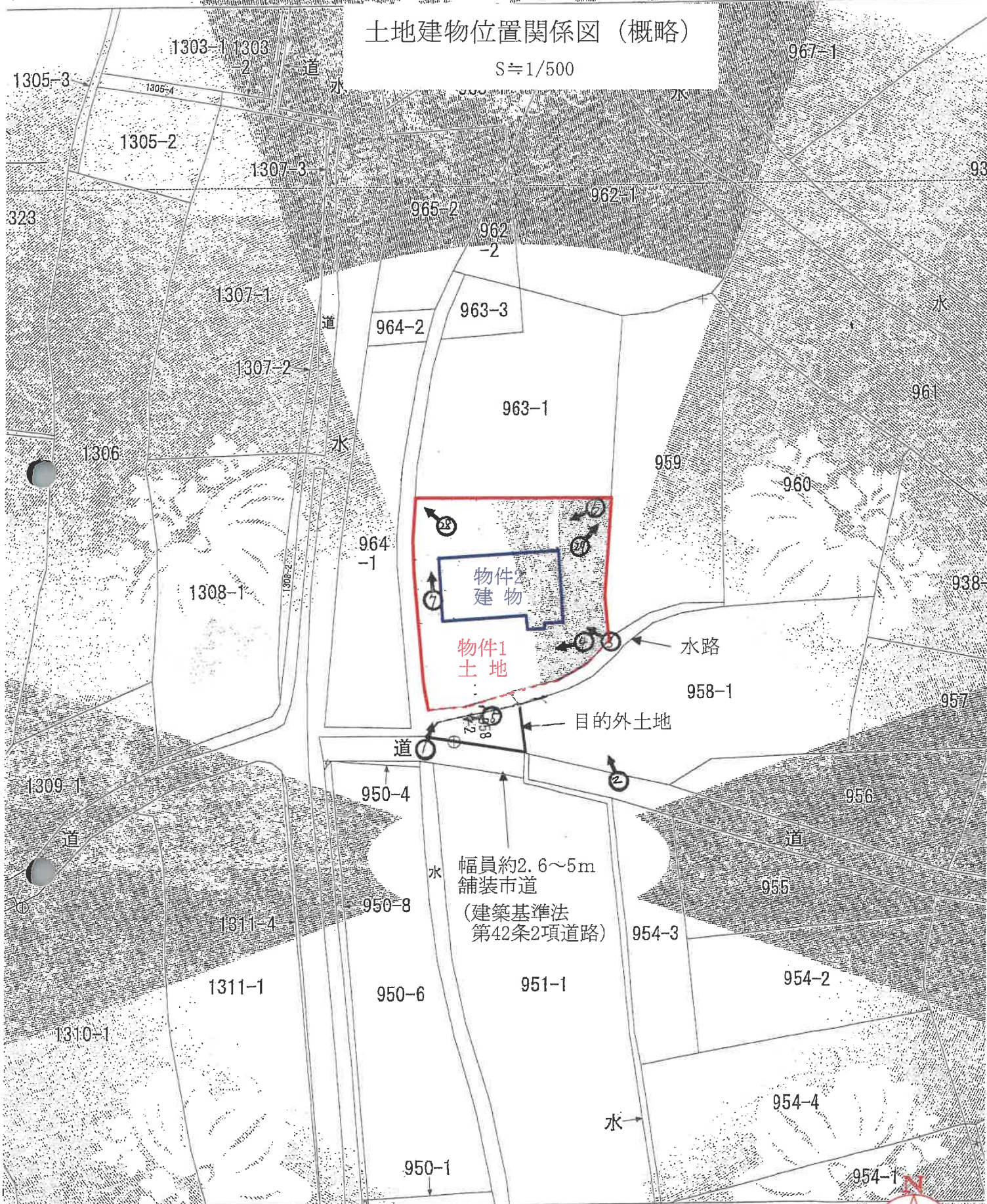
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐

(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）

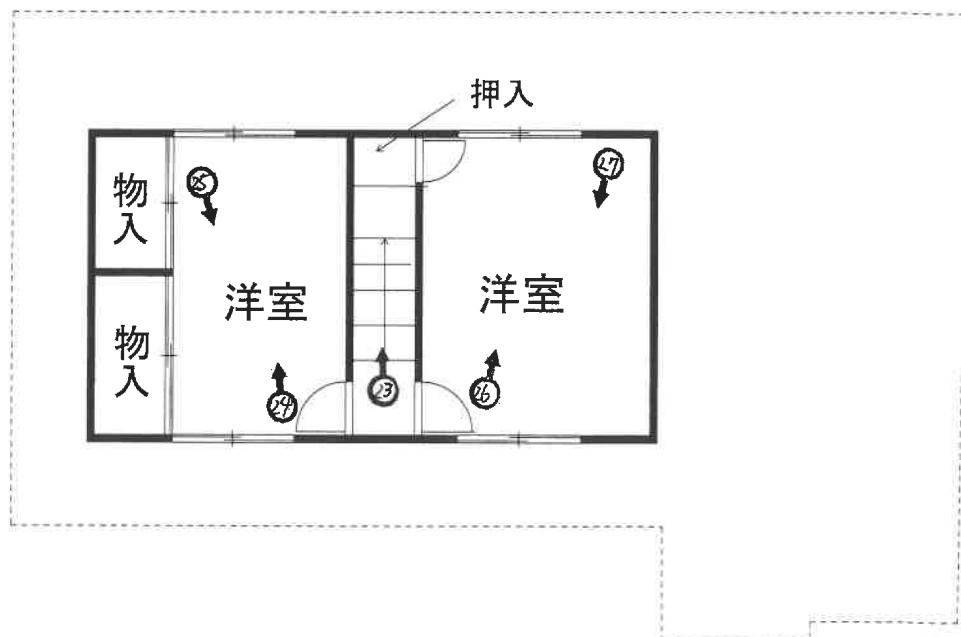
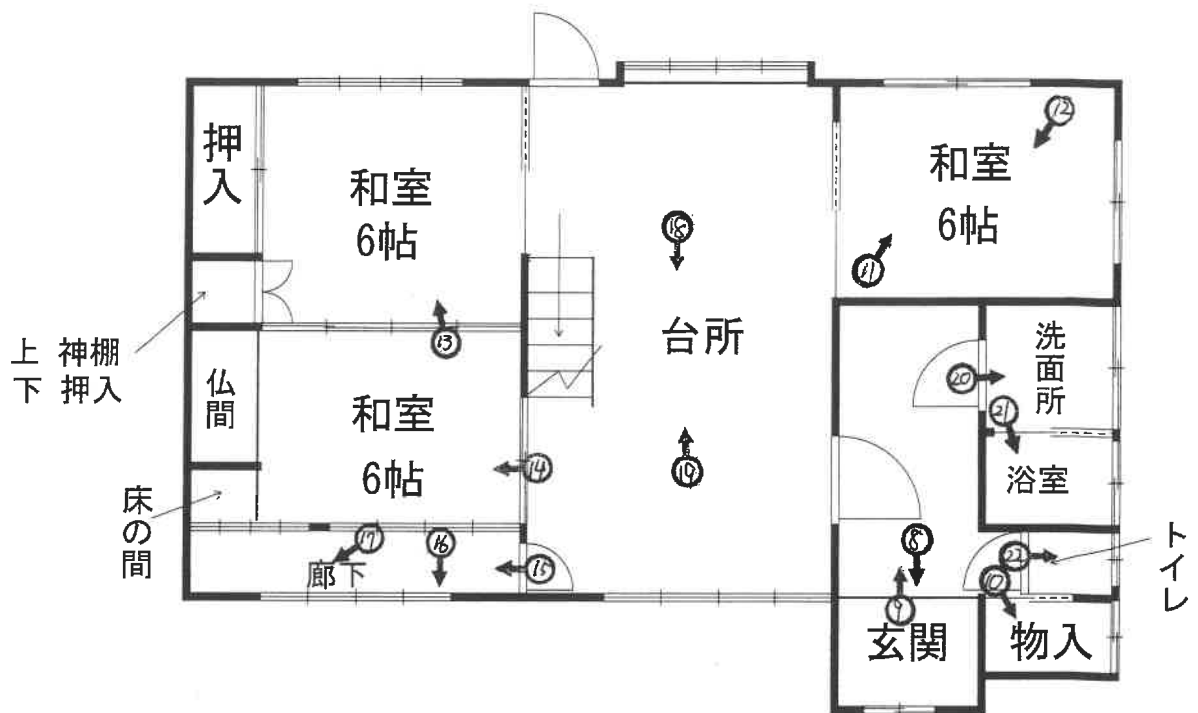
S=1/500



(座標値種別：図上測定)

※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。

建物間取図（概略）



写真撮影位置・方向

（ 7 枚目）

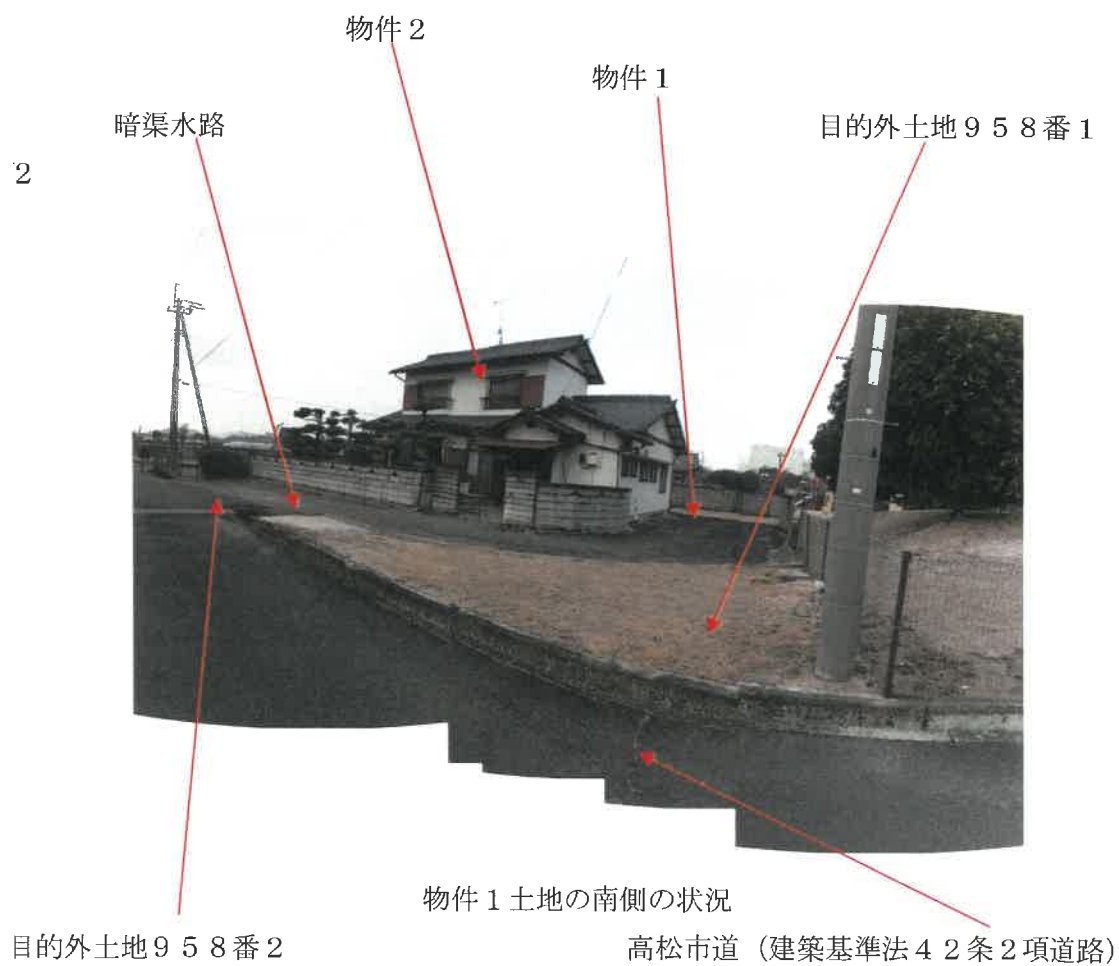
（注）概略図であり、現況と相違する場合がある。

1

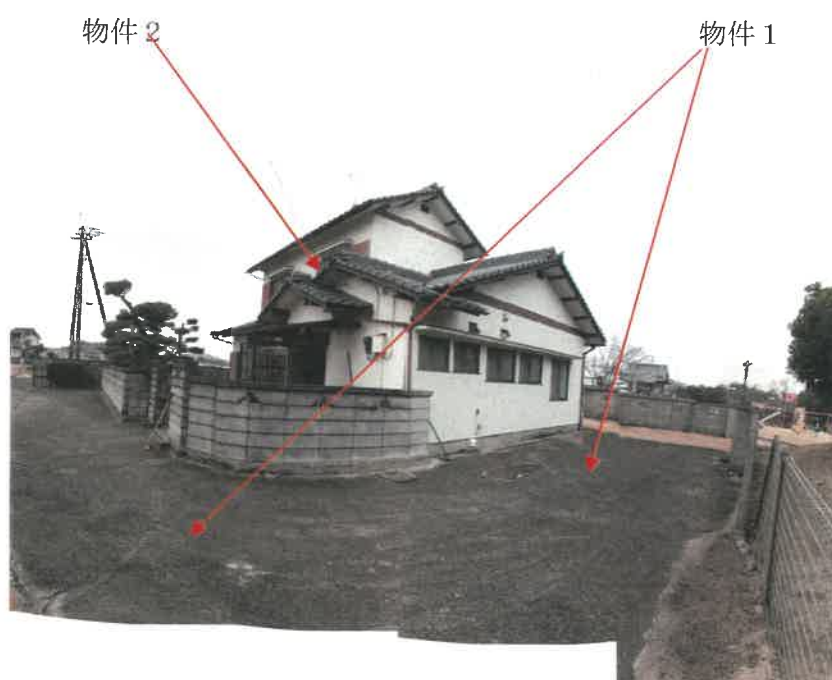


受命物件の状況

2

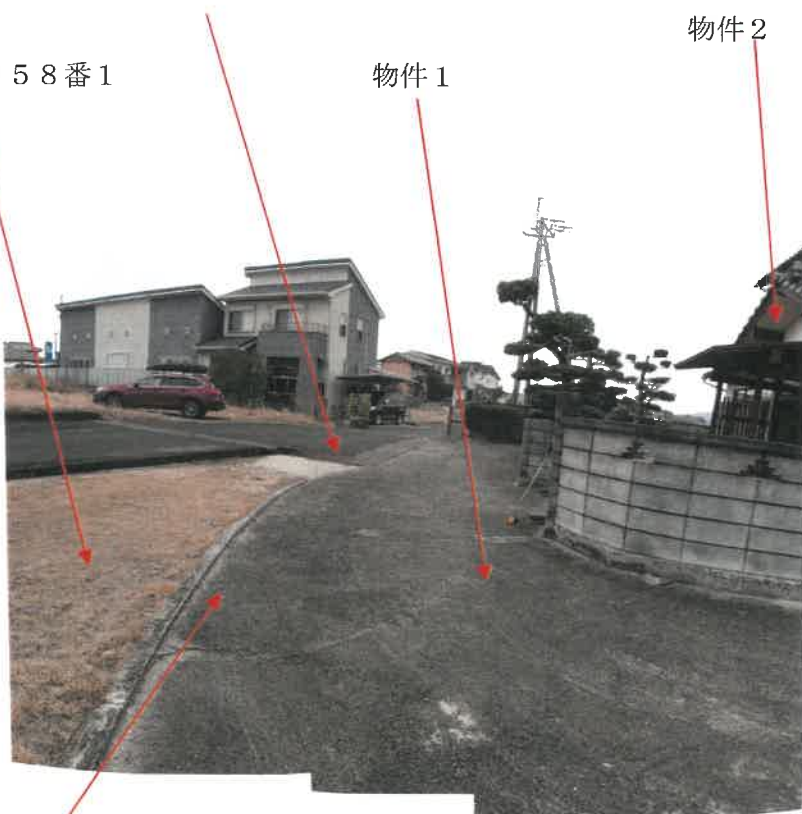


3



物件 1 土地東側及び南東側の状況
目的外土地 9 5 8 番 2

目的外土地 9 5 8 番 1
4



物件 1 土地南東側境界付近の状況

公図（旧図）上表示の推定水路位置

水路（公図（旧図）上有り）

公図（旧図）上表示の推定水路位置

物件 1

5



暗渠水路（公図（旧図）上無し）

物件 2

物件 1

6



物件 2 建物の北側の状況



物件2建物の西側の祠の状況

8



物件2 建物の1階玄関付近の状況

9



物件2 建物の1階玄関前回りの状況



物件2建物の1階玄関東側物入の状況

1 1



物件 2 建物の 1 階北東角和室の状況

1 2



物件 2 建物の 1 階北東角和室の状況

1 3



物件 2 建物の 1 階西側北和室の状況

1 4



物件 2 建物の 1 階西側南和室の状況



物件2建物の1階西側南和室の南側廊下の状況

1 6



物件 2 建物の 1 階西側南和室の南側廊下の損傷状況

1 7



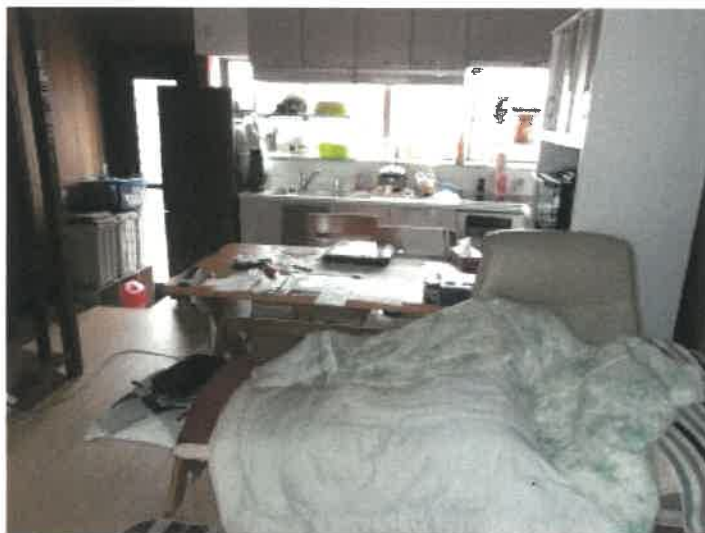
物件 2 建物の 1 階西側南和室の南側廊下の損傷状況

18



物件2建物の1階LDKの状況

19



物件2建物の1階LDKの状況

20



物件2 建物の1階洗面脱衣所の状況

21



物件2 建物の1階浴室の状況

2 2



物件 2 建物の 1 階トイレの状況

2 3



物件 2 建物の階段の状況

2 4



物件 2 建物の 2 階西側洋室の状況

2 5



物件 2 建物の 2 階西側洋室の状況

2 6



物件 2 建物の 2 階東側洋室の状況

2 7



物件 2 建物の 2 階東側洋室の状況

28



物件1 土地北西角付近のブロック塀の損傷箇所の状況

29



物件1 土地北東角付近のブロック塀の損傷箇所の状況

令和 7 年 (ヌ) 第 1 号
令和 7 年 1 月 3 1 日 現 地 調 査
令和 7 年 2 月 1 2 日 評 価

高松地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士

富 永 和 志

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 3 , 8 5 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1 , 1 6 0 , 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 2 , 6 9 0 , 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1・2 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 1 の土地の内訳価格は物件 2 の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 2 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、買受希望者が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
1	所 在 地 番 地 目 地 積	高松市川部町字宮本 9 6 3 番 2 宅地 3 9 6 . 7 8 m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	高松市川部町字宮本 9 6 3 番地 2 9 6 3 番 2 居 宅 木造瓦葺 2 階建 1 階 8 7 . 4 6 m ² 2 階 2 9 . 1 8 m ²	同左
番号	特 記 事 項		
	ない		

4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	高松琴平電鉄琴平線「円座」駅南東方約2.8km(直線距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	農地が広がる中、一般住宅、農家住宅等が散在する住宅地域である。 地域要因に特別の変動要因がなく、当分の間現状のまま維持すると予測する。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引き都市計画区域 用途地域の指定はない 60% 100% — 特定用途制限地域（一般・環境保全型（平地部）
画地条件	面 積：396.78㎡ 間 口：約20m 奥 行：約15～22m 形 状：略台形状 地 勢：平坦	
接面道路の状況	南側が目的外土地を介在しており、南西側に現況幅員約2.6～5mの舗装市道が存する。物件1土地自体は無道路地である。 上記南西側道路は、建築基準法第42条2項道路に該当する。	
土地の利用状況及び隣地の	物件1は物件2の敷地として利用されている。 隣接不動産の状況は、東側雑種地、西側水路を挟んで雑種地、南側水路を挟んで雑種地、北側雑種地である。	
供給処理施設	上 水 道 あり ガ 配 管 なし 下 水 道 なし	
特 記 事 項	①周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。 ②土壌汚染については登記簿、古地図による地歴調査等によれば、土壌汚染の可能性は小さいと推定する。なお、土壌汚染の有無の詳細は専門機関による調査を要する。 ③高松市建築指導課によると、建築確認申請の概要書を確認したところ、南側に存在する市道に接道が認められるということで接道要件を充足できているということであるが、現況は市道のセットバック後の北西側線が物件1土地と接する状態になることは困難であり、接道は認められない可能性が高い。 ④南東側の境界は、はっきりしない。 ⑤物件2建物の西側に祠が存する。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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） 昭和55年1月12日新築 経過年数 約45年 経済的残存耐用年数 経済的耐用年数はほぼ満了して いる
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺 外 壁：リシン吹付ほか 内 壁：ビニールクロスほか 天 井：ビニールクロスほか 床 ：フローリング、畳ほか 設 備：電気・給排水設備ほか その他：－
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり
現 況 用 途 等	階 層 2階建 現況用途 住宅 間取り 附属資料建物間取図のとおり
品 等	中位
保守管理の状態	保守管理の状態は良好。
建物の利用状況	建物所有者が、本建物を管理占有している。
特 記 事 項	①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、アスベストの使用の詳細については、専門調査期間による調査を要する。 ②対象建物は外観から経年劣化が認められるが、建物内部は全体的にリフォームされていることが見受けられる。不具合箇所は見受けられなかった。ただ、所有者から事情を聴取することが出来なかったため、リフォームの有無・時期及び不具合箇所の詳細等は不明である。

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）

目的土地の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
1	18,600	0.7	396.78	0.75	3,875,000

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 高松（県）－37

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $22,800 \text{ 円/㎡} \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/122 \approx 18,600 \text{ 円/㎡}$

◇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：交通接近条件 +2%、環境条件 +20%（各要因は相乗）

イ 個別格差：無道路地 -30%

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(2) 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向、消費税の課税等も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
2	145,000	116.64	0.15	2,537,000

千円未満四捨五入

ウ 現価率

経済的耐用年数はほぼ満了しているが、リフォームしていると思われ、建物の現況等を考慮して、現価率を15%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		土地利用権価格 (円) ア×イ
1	3,875,000	0.50	法定地上権	1,938,000

千円未満四捨五入

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
1	3,875,000	-1,938,000		1.0	0.6	1,160,000
2	2,537,000	+1,938,000	1.0	1.0	0.6	2,690,000
一括価格(合計)						3,850,000

万円未満四捨五入

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：ない

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 地価調査価格（高松（県）－37）

所 在：高松市川部町字中田井1512番2
価 格：22,800円/㎡
位 置：高松琴平電鉄琴平線「岡本」駅の東方約2.1km(道路距離)
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：382㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：北側4.2m市道
用 途 指 定 等：非線引き都市計画区域、用途地域の指定はない
指定建蔽率60%、指定容積率100%
地 域 の 概 要：一般住宅、農家住宅等が見られる農地の多い住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

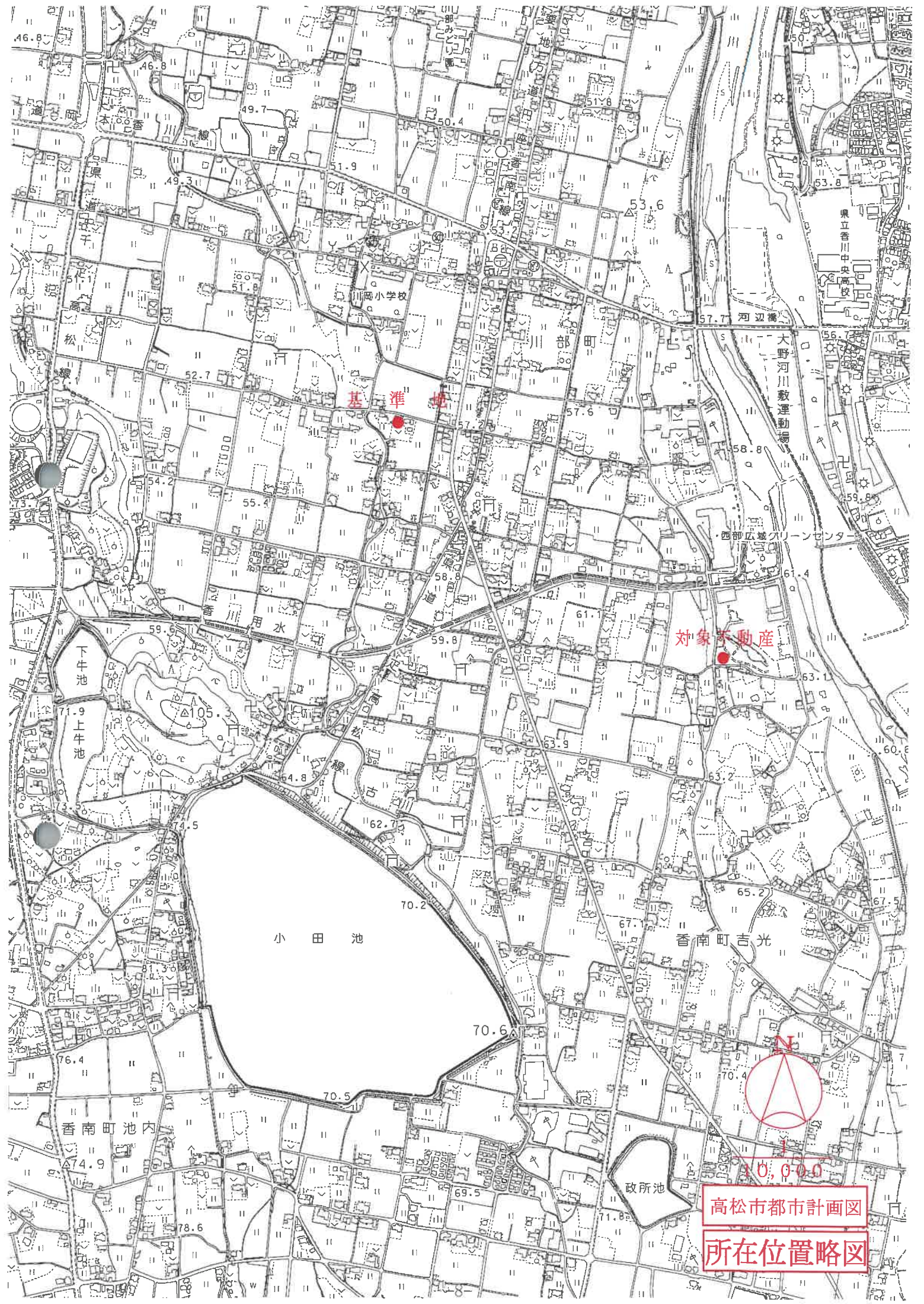
物件1：4,081,675円
物件2：1,736,209円

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 地図（不動産登記法第14条第1項）写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図（概略）
- 5 建物間取図（概略）

以 上



基準地

対象不動産

小田池

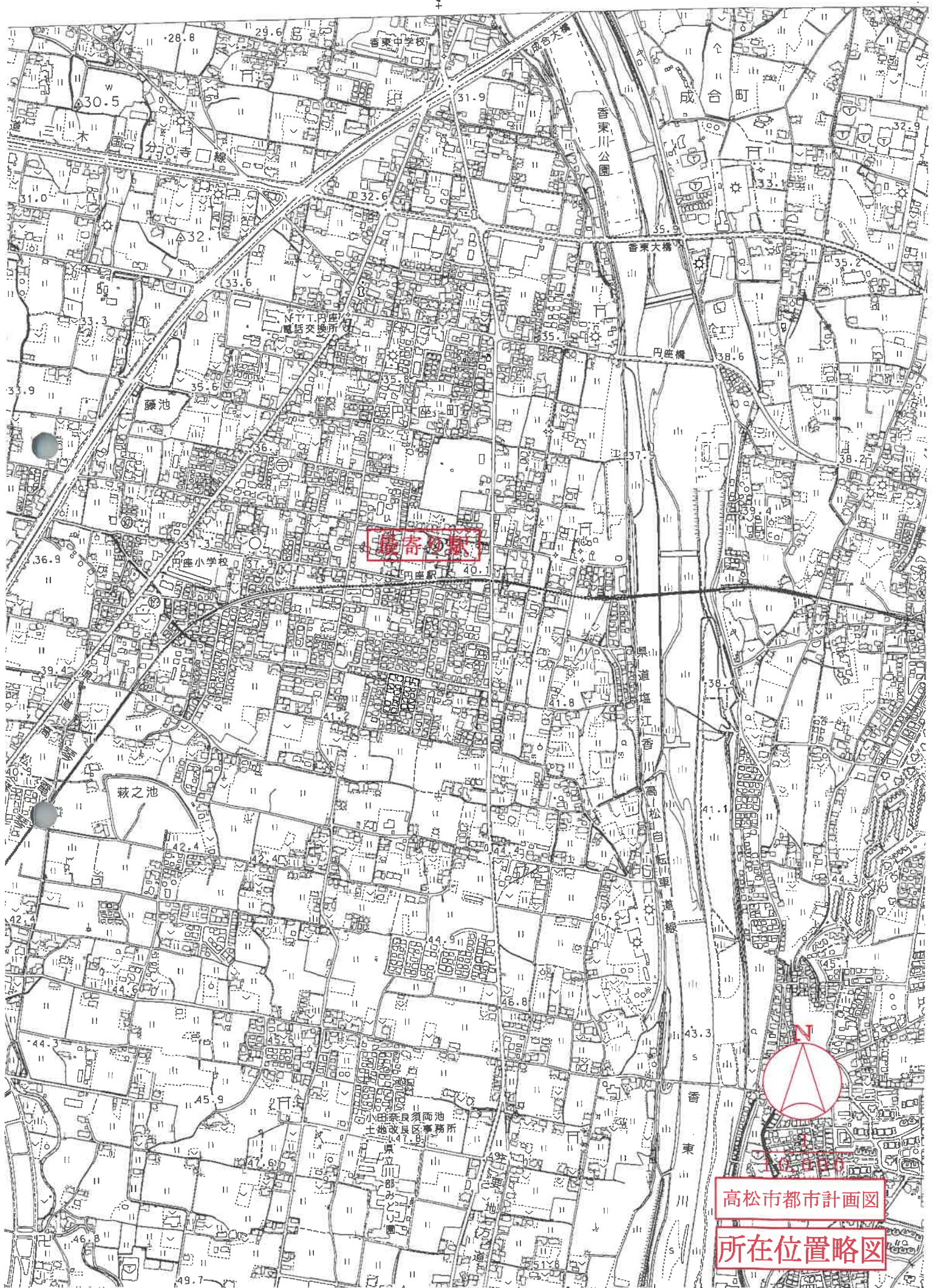
香南町吉光

香南町池内

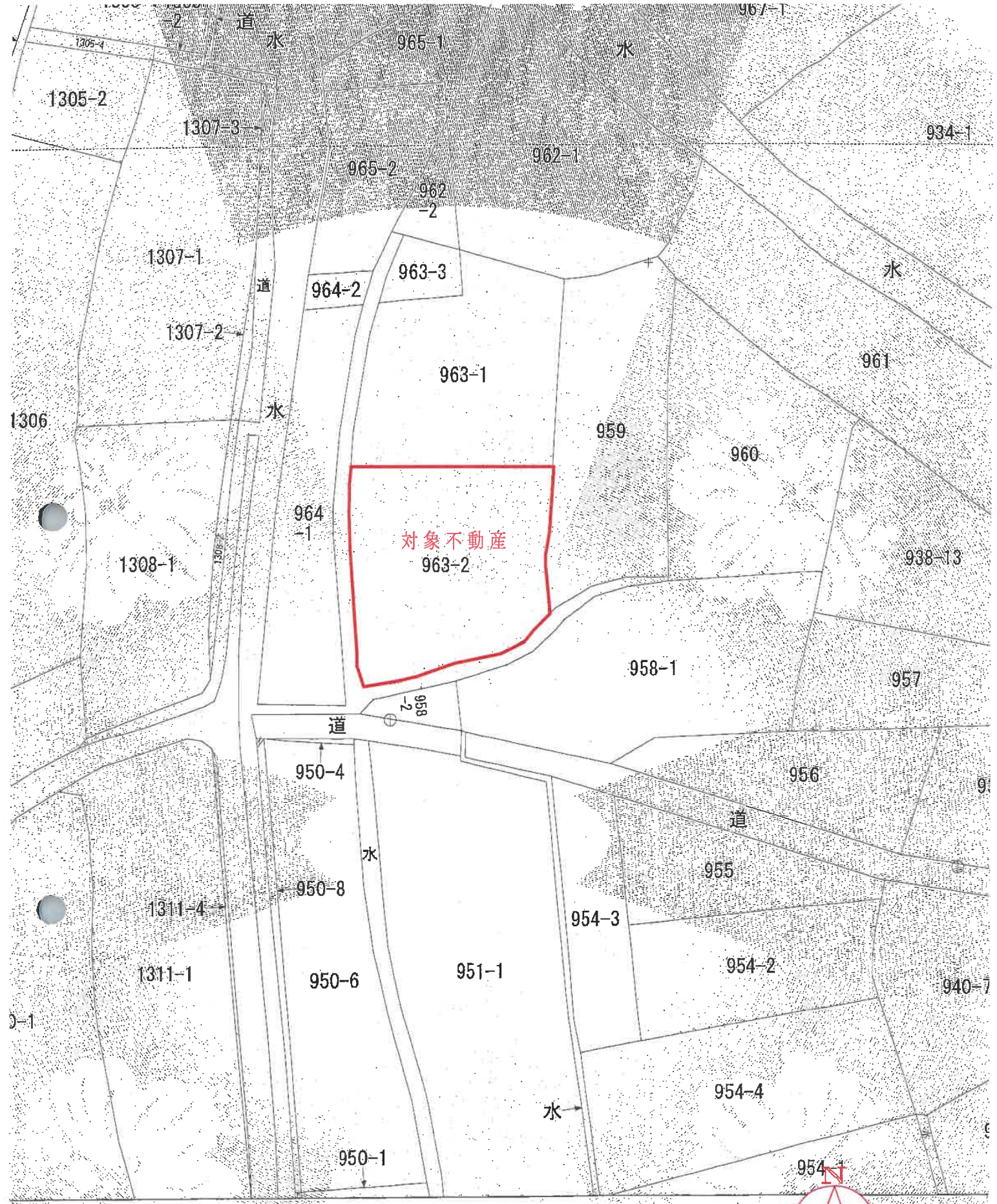
政所池

高松市都市計画図

所在位置略図



高松市都市計画図
所在位置略図



地図 (不動産登記法
第14条第1項) 写

登記年月日：昭和55年1月23日

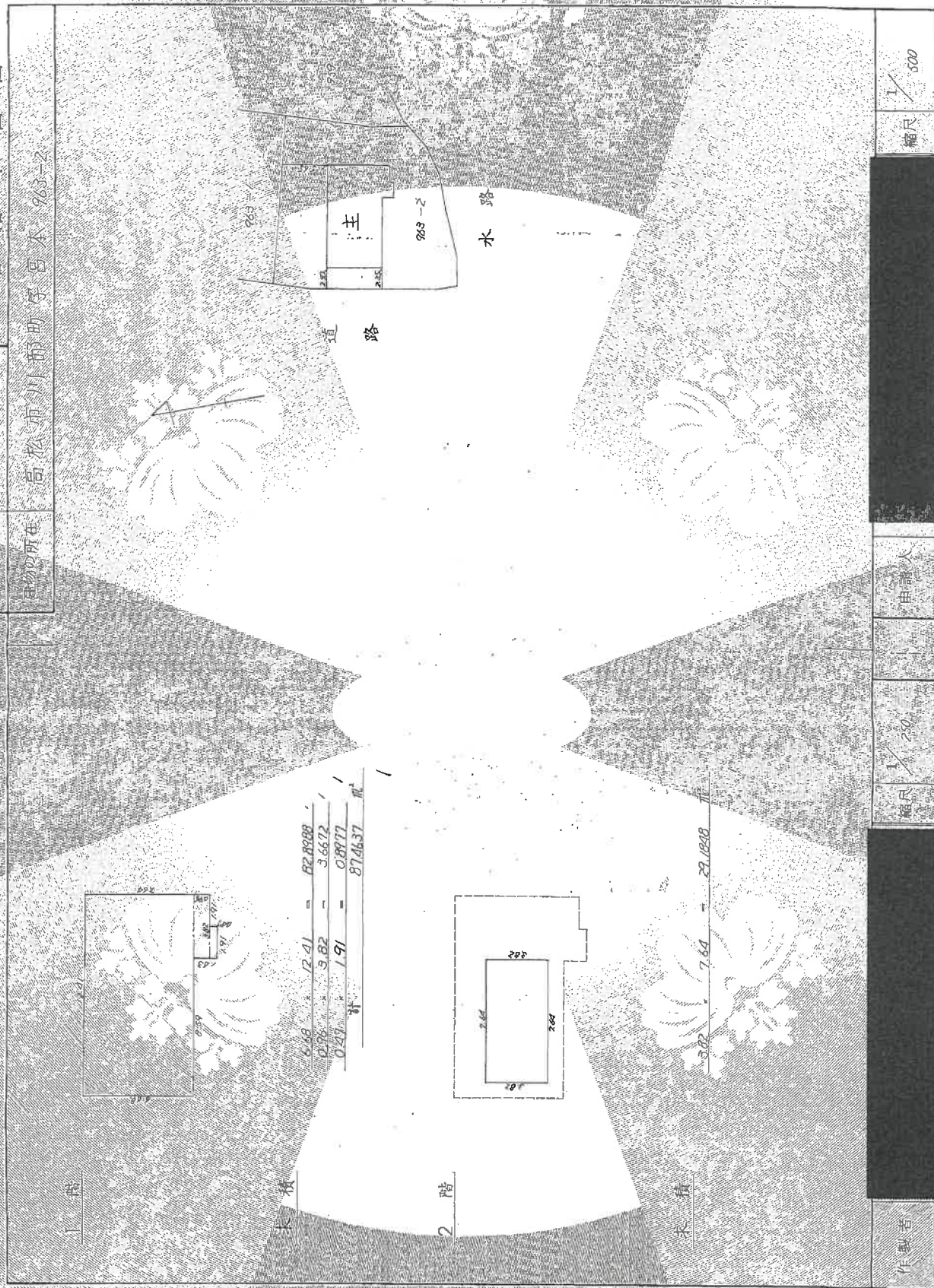
これは図面に記載されている内容と証明した真面目である
(高松法務局管轄)
令和6年12月18日 高松地方法務局

建物図面
各階平面図

系番号 763-2

建物の所在 高松市川部町字高木 763-2

各階平面図 909386



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

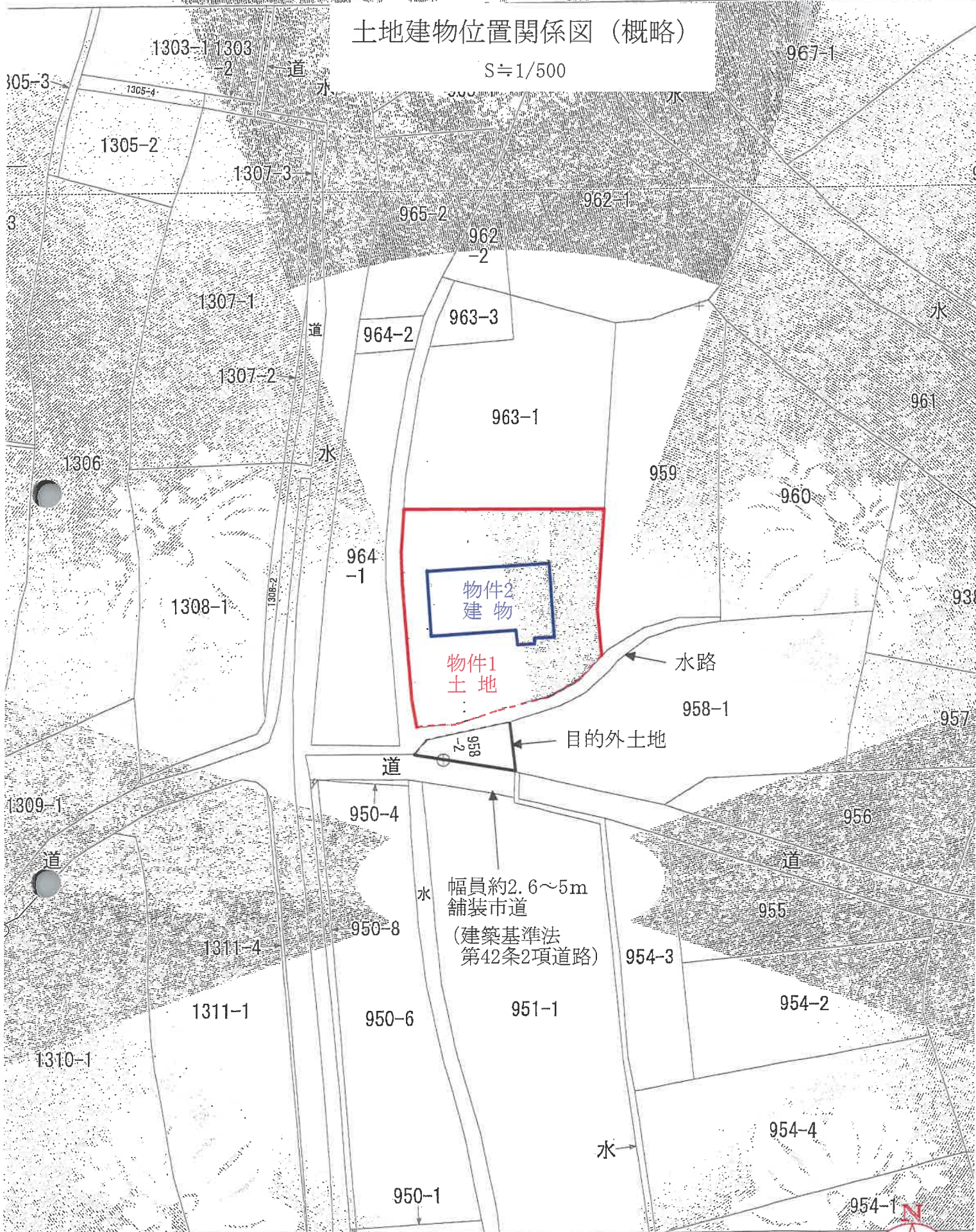
昭和55年1月23日登記

原図を70%に縮小
建物図面写
各階平面図写

地図帳理番号：M58151

土地建物位置関係図（概略）

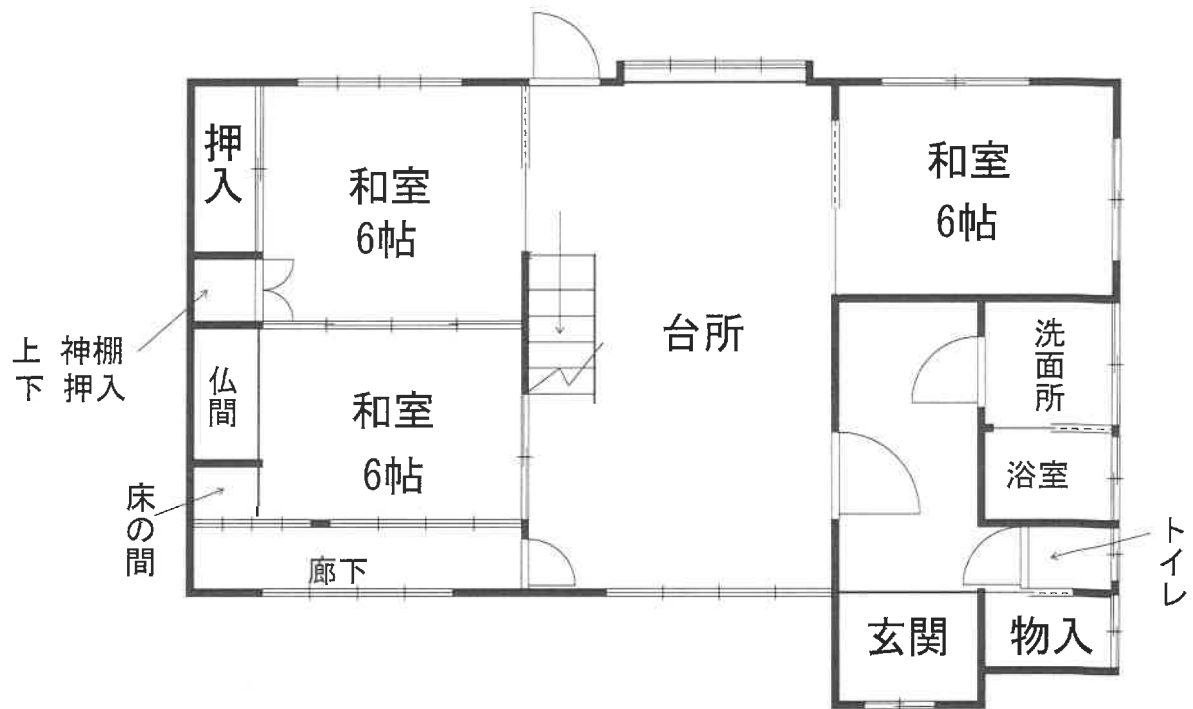
S=1/500



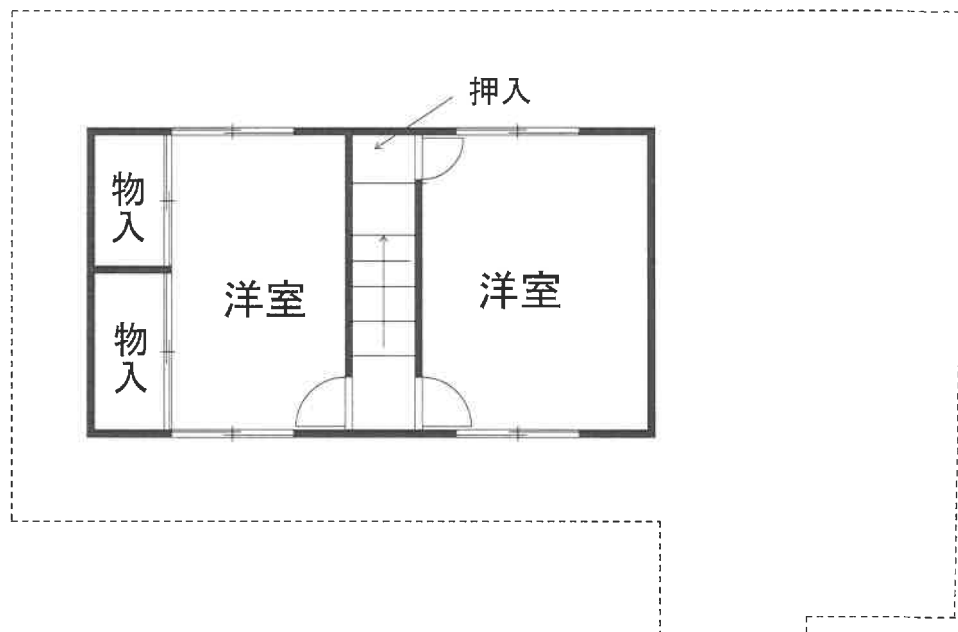
(座標値種別：図上測定)

※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。

建物間取図（概略）



1 階



2階

