

期 間 入 札 の 公 告

令和 6 年 4 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 平 野 利江子

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 6 年 5 月 17 日 午前 8 時 30 分から 令和 6 年 5 月 24 日 午後 4 時 30 分まで
開札期日	日 時 令和 6 年 5 月 29 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 6 年 6 月 12 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 6 年 5 月 30 日 午前 9 時 00 分から 令和 6 年 6 月 5 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 6 年 4 月 26 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５年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 480, 000 1, 184, 000	一括	296, 000	24, 556	0
1	950, 000				
2	530, 000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 高松市牟礼町牟礼字川原
地 番 2090番5
地 目 宅地
地 積 172.64平方メートル
- 2 所 在 高松市牟礼町牟礼字川原2090番地5
家屋 番号 2090番5の1
種 類 居宅
構 造 木造瓦・鋼板葺2階建
床 面 積 1階 92.33平方メートル
2階 58.33平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約95平方メートル
2階 58.33平方メートル
持分2分の1

物 件 明 細 書

令和 6 年 3 月 12 日

高松地方裁判所民事部不動産執行係

裁判所書記官 平 野 利江子

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 1】

本件建物共有者 A 及び建物の売却対象外の共有持分を有する亡 B 相続人らが占有している。

【物件番号 2】

本件建物共有者 A 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】

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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。



11

物 件 目 録

1 所 在 高松市牟礼町牟礼字川原
地 番 2090番5
地 目 宅地
地 積 172.64平方メートル

所有者 A

2 所 在 高松市牟礼町牟礼字川原2090番地5
家屋 番号 2090番5の1
種 類 居宅
構 造 木造瓦・鋼板葺2階建
床 面 積 1階 92.33平方メートル
2階 58.33平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約95平方メートル
2階 58.33平方メートル

共有者 A 持分2分の1



令和⁵~~6~~年(又)第39号
令和6年1月15日受理
令和6年2月5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 高松市牟礼町牟礼字川原
地 番 2 0 9 0 番 5
地 目 宅地
地 積 1 7 2 . 6 4 平方メートル

所有者 A

2 所 在 高松市牟礼町牟礼字川原 2 0 9 0 番地 5
家屋 番号 2 0 9 0 番 5 の 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦・鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 9 2 . 3 3 平方メートル
2 階 5 8 . 3 3 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	高松市牟礼町牟礼2090番地5		
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（下記建物共有者A（持分2分の1）） ☒ その他の者（下記建物共有者B（持分2分の1）相続人ら） 上記の者らが本土地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） 年月日不詳の1階南西角付近の増築により ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：約3㎡の増築により 1階床面積は約95㎡となっている		
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（共有者A（持分2分の1）） ☐ 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	持分2分の1のみが対象である		
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		
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)	1 私は本件物件1土地所有者で、物件2建物の共有者（持分2分の1）です。物件2建物の登記簿上の相共有者Bは私の母親です。ただ、母は4年前に死亡しています。 2 物件2建物は、母が建売で購入した後に2回増築して現在の形になっています。 本件物件2建物では、現在は私と内縁の妻の2人で暮らしています。猫も1匹飼っています。 3 物件2建物は、相当に経年劣化しているもので、床にブカブカして踏み抜けそうな箇所が散見されます。そのため、コンパネを敷いている箇所も見受けられると思います。

(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、北東側を幅員約4mの高松市道（建築基準法42条1項1号道路）に接道している。
総務局危機管理課での調査では、「本件土地周辺は、ため池浸水想定区域に指定されており、最大浸水深は、0.5m未満である。」とのことであった。
- 3 物件1土地の範囲は、現況上明らかである。14条1項地図が存在している。
- 4 物件2建物については、経年（基本部分（建物間取図1階南西側和室及び洋室を除いた範囲）は約58年経過、1度目の変更・増築部分（建物間取図南西側2階建部分）は約53年経過、2度目の増築部分（基本部分の2階部分）は約35年経過）劣化が見受けられる。床、壁及び天井に細かい損傷箇所が散見される。特に基本部分の1階の床は踏み抜けそうな状態にあり、コンパネを敷いて補強しているような状況にある。
建物内では猫を1匹飼っているとのことである。
- 5 債務者の陳述及び物件1土地の全部事項証明書甲区欄記載によると、物件2建物の共有者Bは死亡していることは明らかではあるが、その相続関係については不明である。
※ 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6年1月16日(火) 10:40-11:00	物件所在地	接道外観等調査
令和6年1月22日(月) 11:00-11:30	高松市役所	公法上の規制等調査
令和6年1月22日(月) 11:35-11:45	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6年1月23日(火) 16:30-16:50	法務局	公図公簿等閲覧等調査
令和6年1月26日(金) 12:40-14:00	物件所在地	立入調査(債務者立会) 評価人同行
令和年月日() :-		
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 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 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 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐

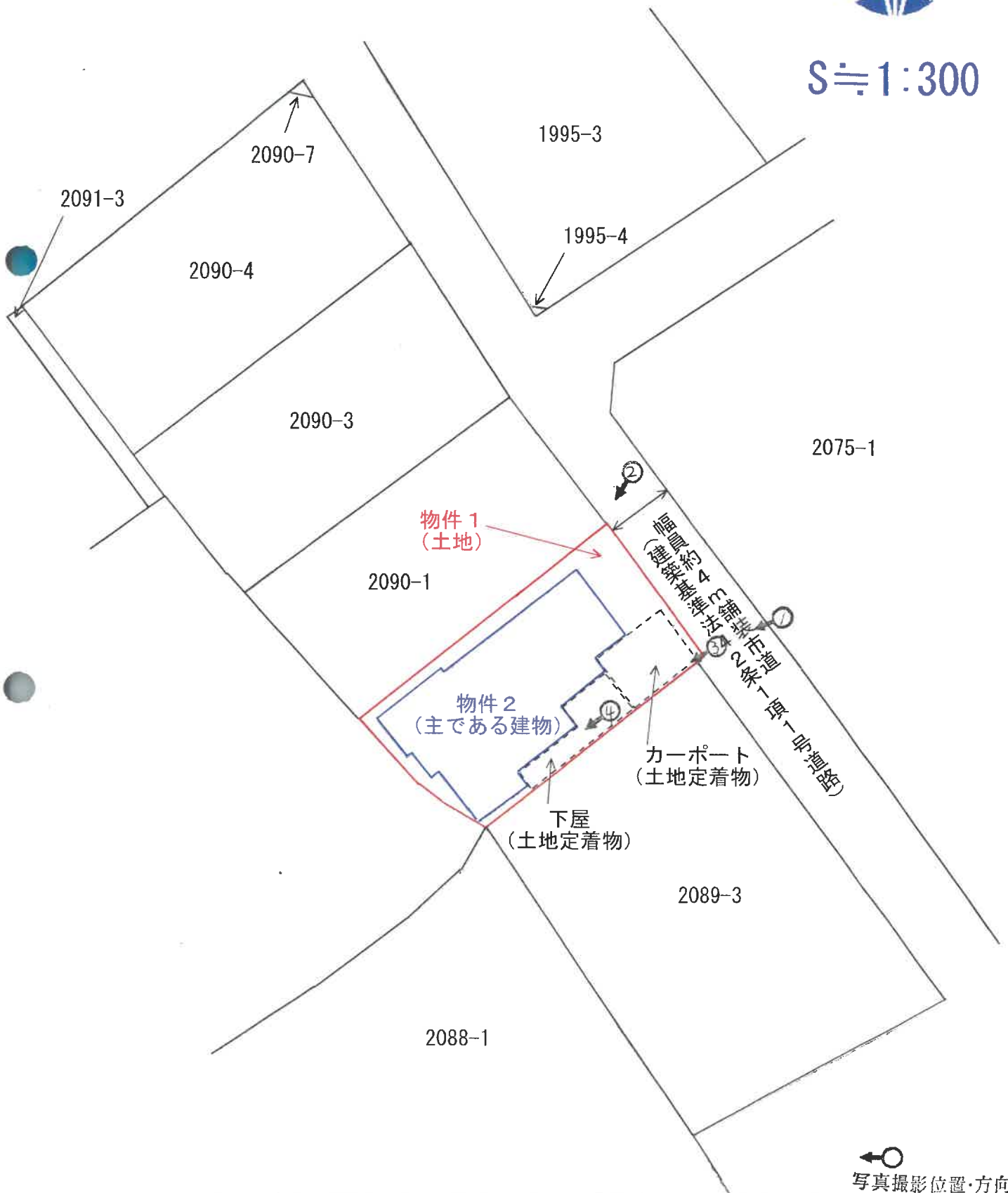
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図 (概略)

N



S ≒ 1:300

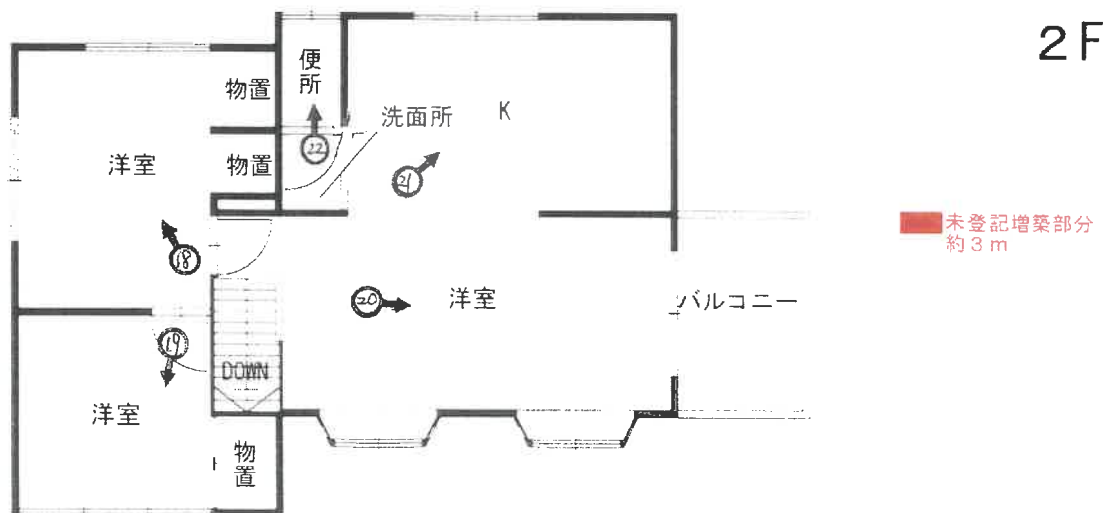
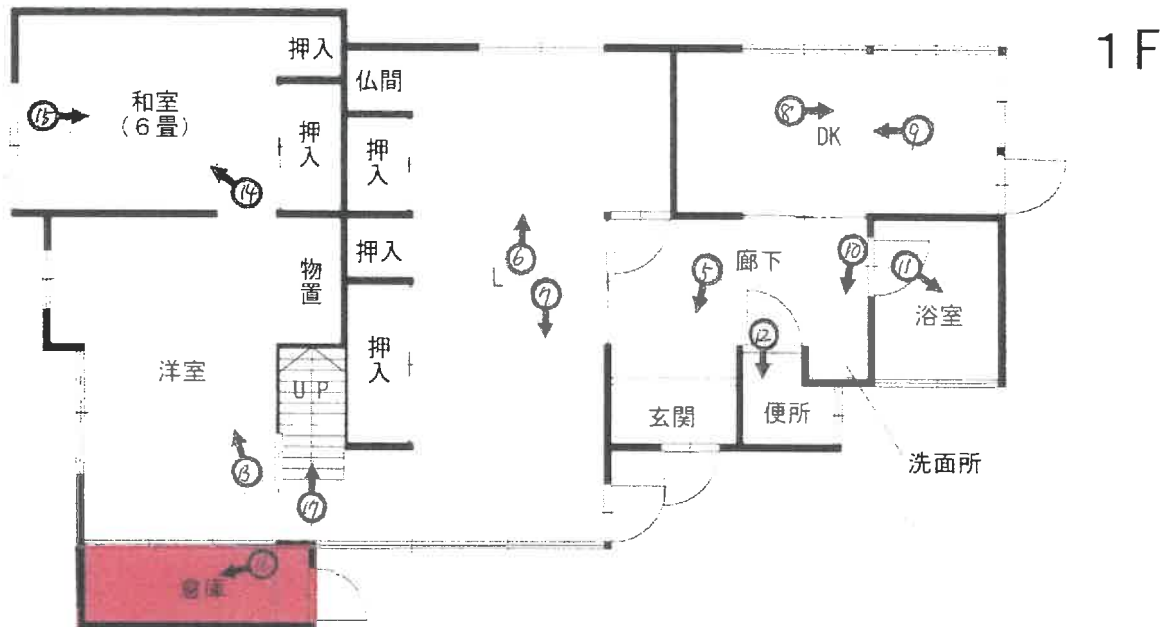


※概測に基づく概略図であり、現況と相違する可能性があることに留意されたい。
隣接地の地番は、公図に基づいて記載している。

(6 枚目)

建物間取図 (概略図)

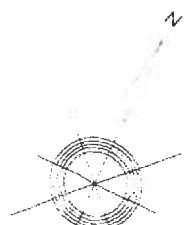
物件 2 (主である建物)



※概略図であり、現況と相違する場合がある。

(7 枚目)

写真撮影位置・方向

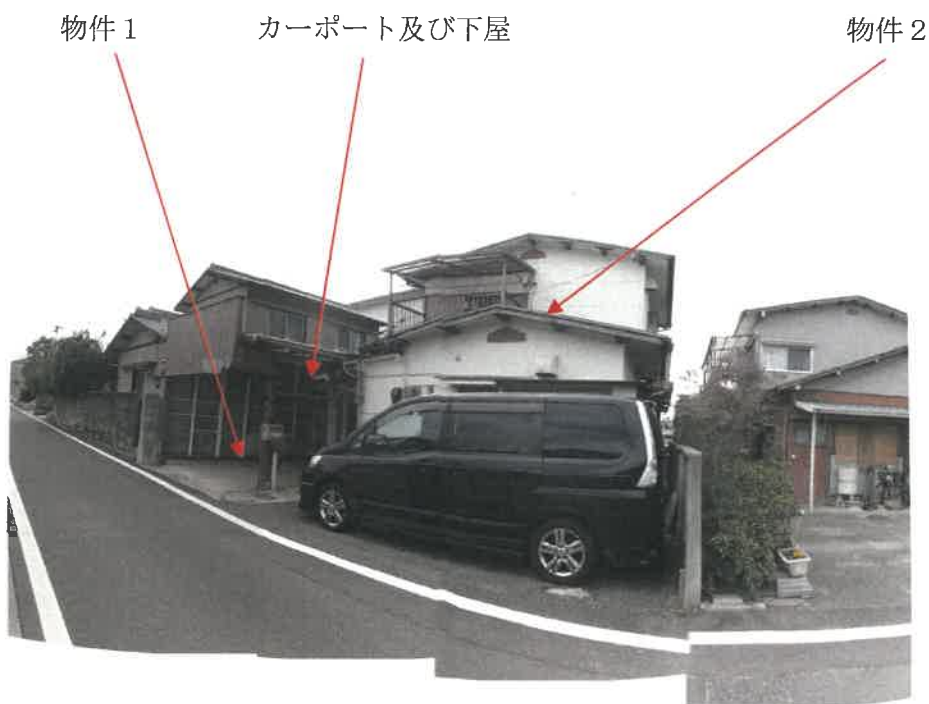


1



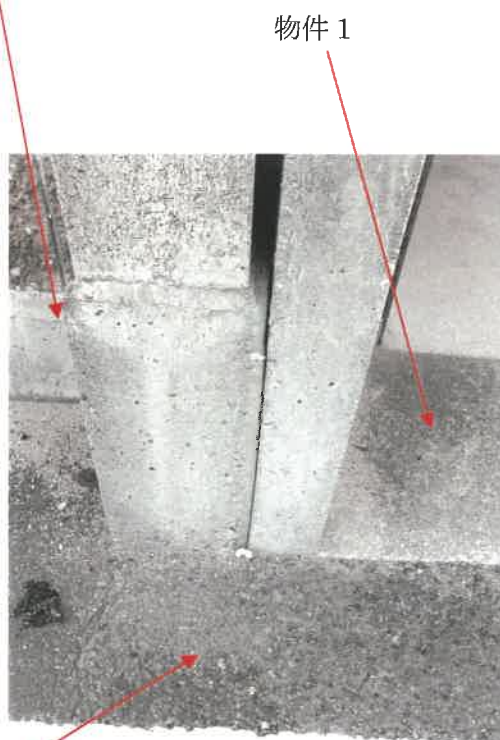
受命物件の状況

2



物件1土地北東側の状況
目的外土地（2089番3）

3



物件1土地東角付近の状況
高松市道（建築基準法42条1項1号道路）

4



物件2建物南東側下屋付近の状況

5



物件2建物1階（基本部分(「執行官の意見」参照)) 玄関付近の状況

6



物件2建物1階（基本部分(「執行官の意見」参照)) リビングの状況

7



物件2建物1階（基本部分(「執行官の意見」参照)) リビングの状況

8



物件2建物1階（基本部分(「執行官の意見」参照)）DKの状況

9



物件2建物1階（基本部分(「執行官の意見」参照)）DKの状況

1 0



物件 2 建物 1 階（基本部分(「執行官の意見」参照)) 洗面所付近の状況

1 1



物件 2 建物 1 階（基本部分(「執行官の意見」参照)) 浴室の状況

1 2



物件 2 建物 1 階（基本部分(「執行官の意見」参照)）トイレの状況

1 3



物件 2 建物 1 階（1 度目の変更・増築部分(「執行官の意見」参照)）洋室の状況

1 4



物件2建物1階（1度目の変更・増築部分(「執行官の意見」参照)) 和室の状況

1 5



物件2建物1階（1度目の変更・増築部分(「執行官の意見」参照)) 和室の状況



物件2建物1階（1度目の変更・増築部分(「執行官の意見」参照)) 南西角付近倉庫の状況

17



物件2建物（1度目の変更・増築部分(「執行官の意見」参照)）の階段の状況

18



物件2建物2階（1度目の変更・増築部分(「執行官の意見」参照)）の北側洋室の状況

19



物件2建物2階（1度目の変更・増築部分(「執行官の意見」参照)）の南側洋室の状況

20



物件2建物2階（2度目の増築部分(「執行官の意見」参照)）の洋室の状況

2 1



物件 2 建物 2 階（2 度目の増築部分(「執行官の意見」参照)) のキッチンの状況

2 2



物件 2 建物 2 階（2 度目の増築部分(「執行官の意見」参照)) のトイレの状況

令和5年(ヌ)第39号
令和6年1月26日現地調査
令和6年2月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
森 英起

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 4 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 9 5 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 5 3 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1 及び物件 2 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 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 5 8 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	所在地番目積	高松市牟礼町牟礼字川原 2090番5 宅地 172.64㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	高松市牟礼町牟礼字川原2090番地5 2090番5の1 居宅 木造瓦・鋼板葺2階建 1階 92.33㎡ 2階 58.33㎡ (持分2分の1)	1階 約95㎡
番 号	特 記 事 項		
・ 特にない			

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1）

位 置 ・ 交 通	琴電志度線「八栗」駅の東方約540m（直線距離） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	受命物件の存する近隣地域は、琴電志度線の北背後に位置し、農地の残る中に一般住宅を中心に形成されている住宅地域である。当該地域においては、200㎡程度の敷地に住宅としての使用を標準的使用とする。需要はやや低調に推移しており、価格はやや下落基調で推移するものと予測する。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	非線引都市計画区域 第一種中高層住居専用地域 60% 200% — —
画 地 条 件	規 模 172.64㎡（公簿） 間 口 約9.5m 奥 行 約18m（平均） 形 状 ほぼ長方形 地 勢 普通	
接面道路の状況	現況幅員約4m舗装市道（白羽牟礼浜線）にほぼ等高に北東面 （建築基準法42条1項1号道路） （高松市建築指導課調）	
土地の利用状況 及び隣地の状況	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、北東側が市道を挟んで農地、南西側が農地、 南東側が住宅、北西側が住宅として利用されている。	
供給処理施設	上 水 道 有り ガ ス 配 管 無し 下 水 道 有り	
特 記 事 項	・ 物件1土地の範囲は、現況上、ほぼ明らかである。 ・ 南東側にカーポート（土地定着物）及び下屋（土地定着物）が存する。 ・ ため池浸水想定区域に指定されており、最大浸水深は0.5m未満である（高松市危機管理課調）。 ・ 土壌汚染については登記等による地歴調査等によれば、その可能性は低いものと思料される。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。 ・ 埋蔵文化財については高松市文化財課でヒアリングを行ったが、本件土地自体には包蔵地の指定はないことを確認したので、当該要因については考慮外として評価する。	

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40年9月25日新築 昭和46年6月1日変更、増築 平成1年6月4日増築 経 過 年 数 新築から約58年、増築から約53年及 び約35年 経済的残存耐用年数 新築部分、増築部分何れもほぼ満了
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦・鋼板葺 外 壁 モルタル吹付等 内 壁 ビニールクロス等 天 井 ビニールクロス等 床 カラーフローア、畳等 設 備 電気、給排水設備等 その他 -
床面積（現況）	1階約95㎡、2階58.33㎡、合計約153.33㎡である。
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 住宅 間 取 り （建物間取図のとおり）
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	占有状況については、現況調査報告書のとおり。
特 記 事 項	・南西側に約3㎡の増築部分が存する。 ・基本部分（建物間取図1階南西側和室及び洋室を除いた範囲）、1度目の変更・増築部分（建物間取図南西側2階建部分）、2度目の増築部分（基本部分の2階部分）については経年劣化が見受けられる。床、壁及び天井に細かい損傷箇所が散見され、特に基本部分の1階の床は踏み抜けそうな状態にあり、コンパネを敷いて補強している状況にある。 ・建物内では猫を1匹飼っているとのことである。 ・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、アスベスト使用の詳細については、専門調査機関による調査を要する。 ・設備については、使用可能かどうかは不明である。

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）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	地 積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	28,800	1.00	172.64	0.80	3,978,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 高松（県）－45

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $32,900 \text{ 円/㎡} \times 99.8/100 \times 100/100 \times 100/114 \approx 28,800 \text{ 円/㎡}$

◇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：……必要なし

◇地域格差：……街路条件+4%(1.04)、環境条件+10%(1.10)

$1.04 \times 1.10 \approx 1.14$

イ 個別格差：……必要なし

ウ 地積：……登記数量による

エ 建付減価：……建物の取り壊し費用等を勘案して、-20%(0.80)と判断した。

(2) 建物価格（物件2を含む全持分）

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/㎡)	現況延床 面積(㎡)	現価 率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2を含む全持分	143,000	約153.33	0.01	219,000

ウ 現価率

物件2を含む全持分

変更、増築部分を含めて経済的残存耐用年数をほぼ満了しており、建物の現状等から現価率を1%(0.01)と判断した。

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
1	3,978,000	0.50	法定地上権	1,989,000

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0.50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	持分 ウ	占有 減価 修正 エ	市場性 修 正 オ	競売市場 修 正 カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ×カ
1	3,978,000	-1,989,000	1/1		0.80	0.60	950,000
2	219,000	+1,989,000	1/2	1.00	0.80	0.60	530,000
一括価格 (合計)							1,480,000

エ 占有減価修正：必要なし

オ 市場性修正：建物の持分が2分の1であること等から市場参加者が限定されるため、-20%(0.80)と判断した。

カ 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 (高松(県)－45)

所 在：高松市牟礼町牟礼字宮北2081番2
 価 格：32,900円／㎡
 位 置：琴電志度線「六万寺」駅の西方約450m (道路距離)
 価 格 時 点：令和5年7月1日
 地 積：296㎡
 供給処理施設：水道、下水
 接 面 街 路：南東側6m市道に接面
 用 途 指 定 等：非線引都市計画区域
 第1種住居地域
 (建蔽率60%，容積率200%)
 地 域 の 概 要：中規模一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額（令和5年度）

物件1 3,176,576円

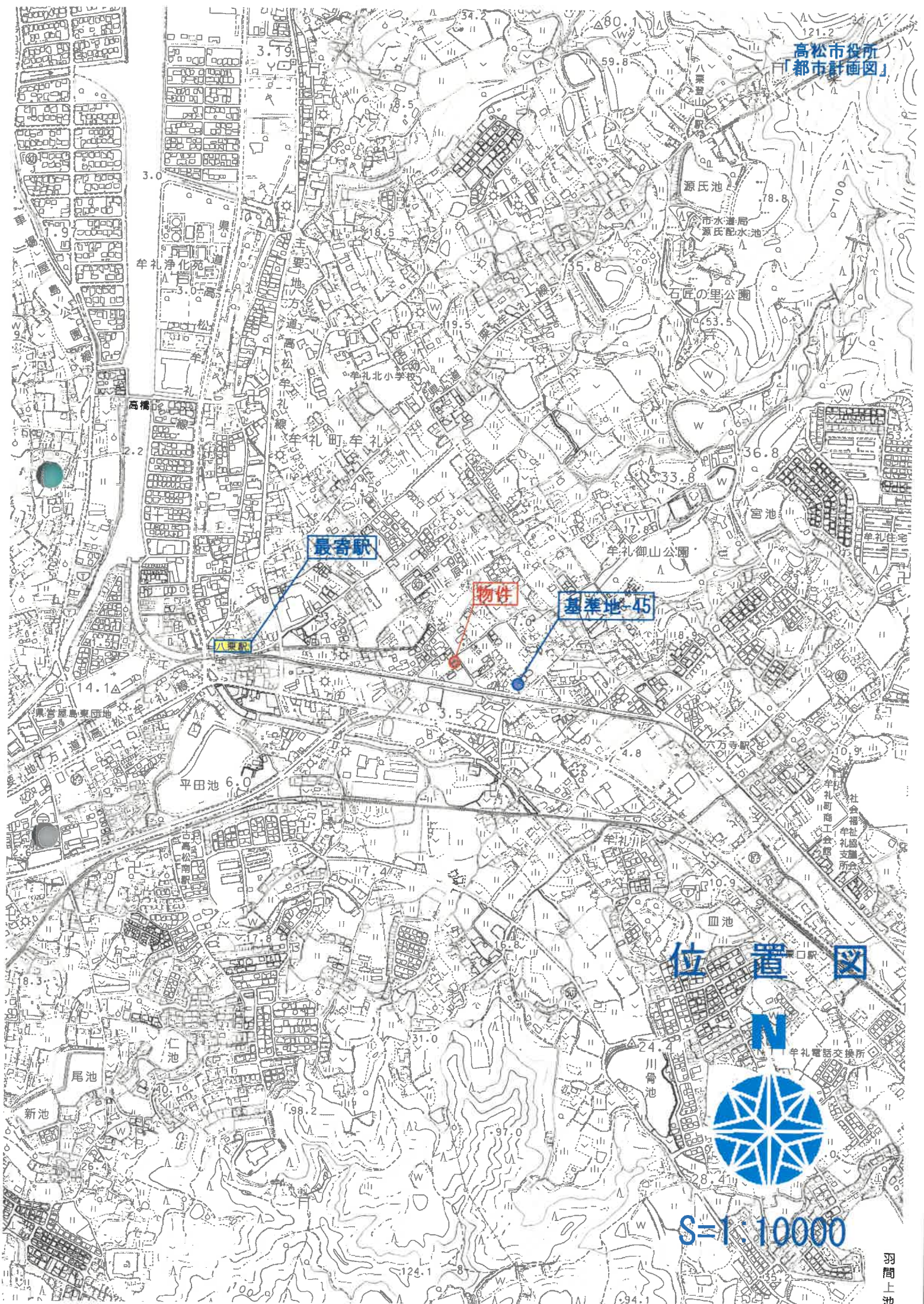
物件2 1,224,701円（持分2分の1）

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 建物図面・各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

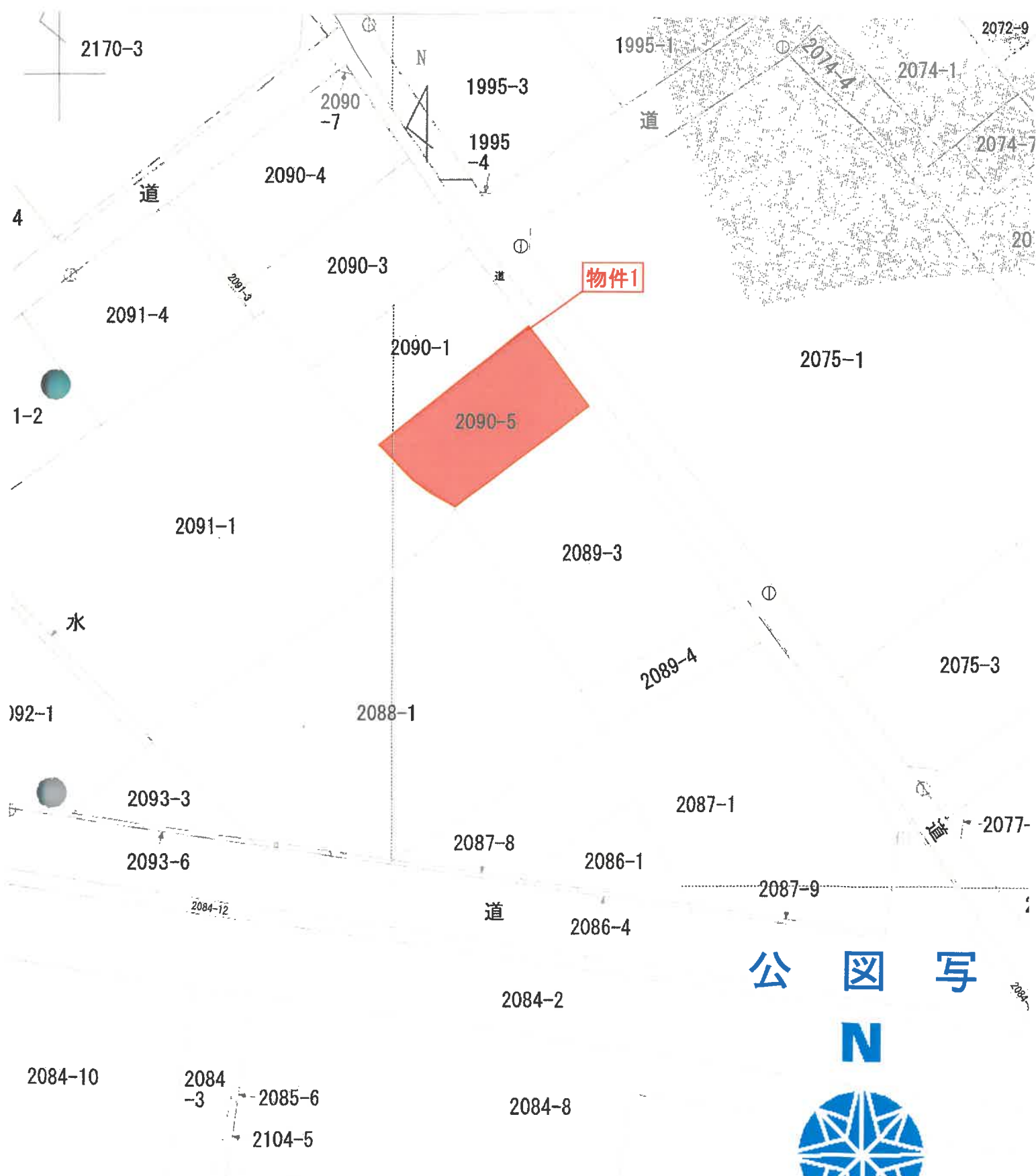
以 上



位置図



S=1 10000



公 図 写

N



S=1:500

165798

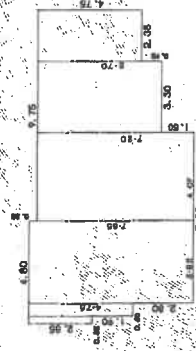
各階平面圖

面窗
圖面
物平
建階
各

家屋番号 2090-51

本田郡牟礼大字牟礼字川原2090番地5

(附錄八号—四·五)



求積表	
2.85 X	0.35
4.75 X	0.60
7.55 X	3.85
7.20 X	4.07
5.70 X	3.30
4.75 X	2.38
合計	
床面積 92.33 ㎡	

2. 題



求積表	
6.65 X 3.80	= 25.2700
5.70 X 5.80	= 33.0600
合計	58.3300
床面積	58.33 m ²



作製者

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

縮尺 1/500

香川県土地家屋調査士会(紙)

昭和六年七月五日登記

物件2

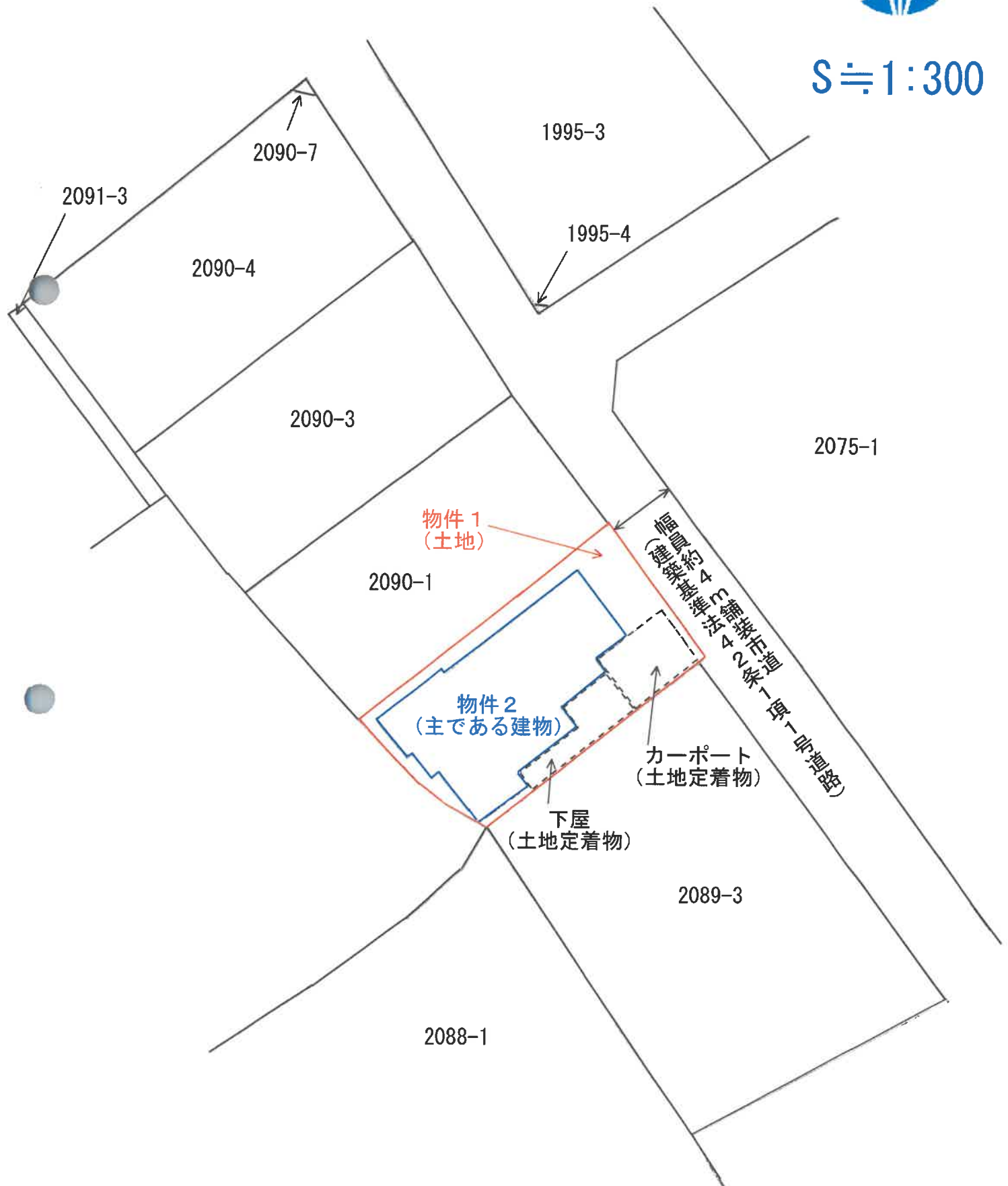
A3版を縮小

土地建物位置関係図 (概略)

N



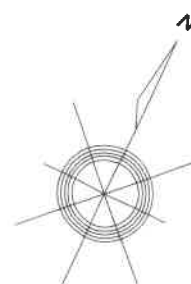
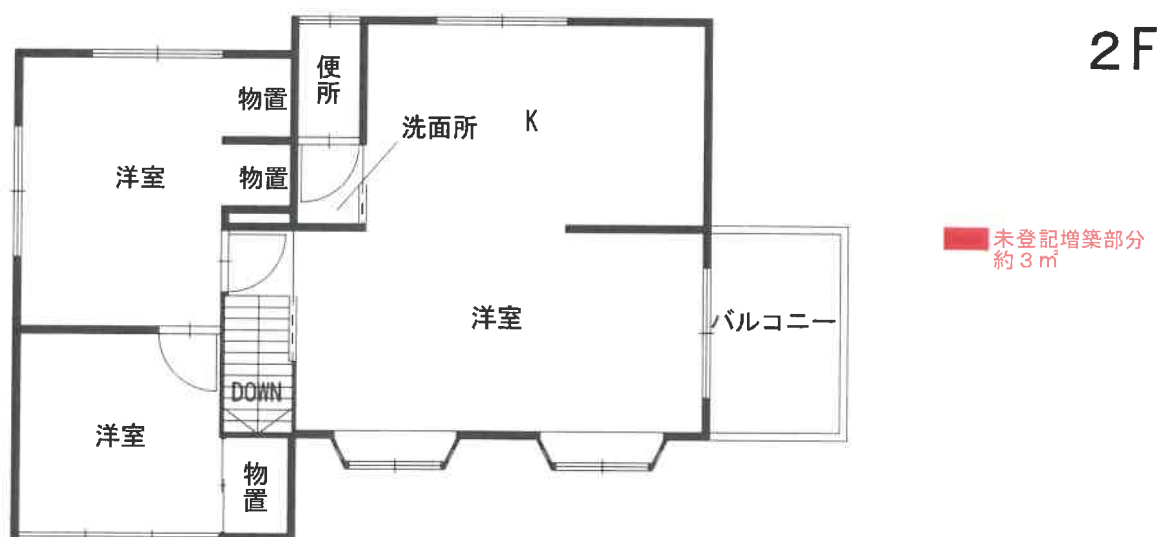
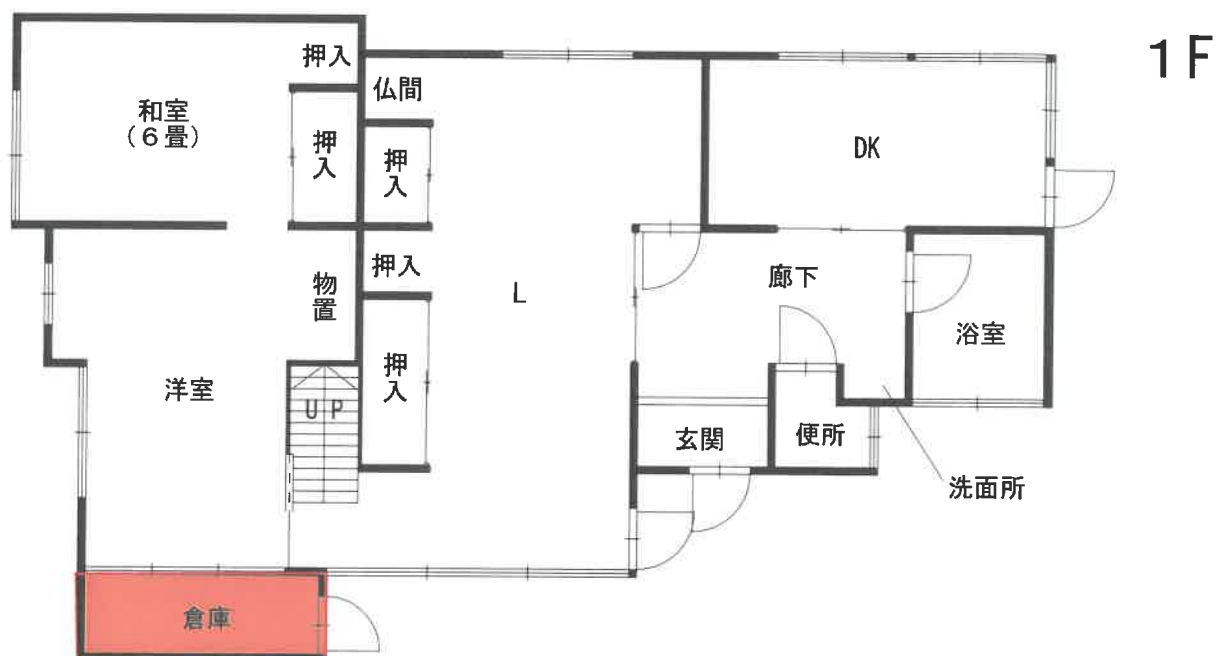
S ≒ 1 : 300



※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。
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 (概略図)

物件 2 (主である建物)



※概略図であり、現況と相違する場合がある。