

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9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 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10月 3日 午前 8時30分から 令和 7年10月10日 午後 4時30分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月15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 7年10月29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 7年10月16日 午前 9時00分から 令和 7年10月22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 7年 9月12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）
1	2,540,000 2,032,000		508,000	44,311	0



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 高松市檀紙町字中森 |
| | 地 | 番 | 1 2 0 9 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 1 6 . 8 1 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 8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】

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】

- ・債務者有限会社キングウッドハウスが占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。同社所有の下記売却対象外建物が本件土地上に存在する。

記

- | | | |
|---|-----|------------|
| 1 | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造鋼板葺平家建 |
| | 床面積 | 約21平方メートル |
| 2 | 種 類 | 便所 |
| | 構 造 | 鉄骨造鋼板葺平家建 |
| | 床面積 | 約0.8平方メートル |

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

- ・売却対象外の土地(地番1209番6)を通行のため無償で利用している。
- ・西側線、北東側(隣地1209番6との境界)及び南西側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	高松市檀紙町字中森
	地	番	1209番5
	地	目	宅地
	地	積	216.81平方メートル



令和7年(ケ)第43号
令和7年6月20日受理
令和7年7月11日提出



現況調査報告書

高松地方裁判所

執行官 都 築 浩 一

(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 高松市檀紙町字中森
地 番 1209番5
地 目 宅地
地 積 216.81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	高松市檀紙町1209番5付近
土地	物件1
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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 ☒ 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 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☒ 「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 平成 年()第 号 〔 保管開始日 平成 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

(2 枚目)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者 ☐	
占有状況		☐ 敷地 ■駐車場 ☐ ☐ 居宅 ■事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ■便所	
■関係人(☐ (占有者) ■E (債務者元取締役) の陳述 / ☐ 提示文書() の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成元年月日不詳	
最初の 契約等	契約日	平成元年月日不詳	
	期間	平成元年月日不詳から ☐ 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	
	貸主	■所有者 ☐ その他の者()	
当事者	借主	☐ 占有者 ■その他の者(債務者)	
	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1 関係)		
1	所 在	高松市檀紙町字中森1209番5
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 事務所
	構 造	鉄骨造鋼板葺平家建
	床 面 積 (概 略)	約21平方メートル
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (債務者) ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 平成6年月日不詳ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (債務者) ☐ 不明
	そ の 他 の 事 項	
2	所 在	高松市檀紙町字中森1209番5
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 便所
	構 造	鉄骨造鋼板葺平家建
	床 面 積 (概 略)	約0.8平方メートル
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (債務者) ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 平成元年月日不詳ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (債務者) ☐ 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
■B (債務者特別代理人)	1 私は、債務者有限会社キングウッドハウスの特別代理人です。 2 本件物件は、債務者が車両置場として使用していたようですが、詳細は承知していません。債務者と一緒に仕事をしていたEであれば、詳しい話が聞けるかも知れません。
■D (隣地所有者)	1 私は、本件物件の隣地(1209-6)の所有者です。 2 平成31年4月に、1209-6の土地を購入しました。そのときに、本件物件の北東側と市道との間に、1209-6の土地があることは聞いていましたが、特に支障もないことから、相手がAだったか、Cだったかは忘れましたが、その部分を通行することは構わないということで協議が整いました。 3 本件物件については、私も購入希望がありますが、仮に私以外の人が購入された場合には、本物件北東側の1209-6の一部分の買取りも含めて、私と協議をしていただきたいと思います。
■E (債務者取締役)	1 私は債務者有限会社キングウッドハウスの代表者だった亡Cの弟で、債務者会社に勤務していました。 2 本件土地には、平成元年ころ、現在の事務所よりも少し小さい事務所とトイレを作りました。トイレは汲取り式です。その後、事務所が手狭になったので、5年後くらいに現在の事務所に建て替えました。事務所とトイレの所有者は、亡Cか債務者だと思います。敷地の利用権については、所有者と亡Cは親子の関係なので、おそらく無償で使用しており、契約書等の書面は作成してないと思います。 3 本件土地は、事務所を最初に作った平成元年ころ、アスファルト敷きにしたと記憶しています。南西側には井戸があり、その水を洗車用に使っていました。また、本件土地は、車の展示場として利用していたので、南西側からも本件土地に出入りできるように、道路との段差をなだらかにしたと思います。 4 本件土地の北東側と県道との間に、1209-6の土地があることは承知しています。1209-6の土地をDが購入した際に、分筆して売買する等の話もありましたが、費用額やその負担者について話がまとまらず、当方が県道に出る際に通行することは不問にするとの合意ができていたと思います。 5 事務所内の荷物や本件土地上の放置自動車については、債務者の物ではなく、客から保管を依頼された物で、引取に來ていない物だと思います。 6 本件土地所有者Aも健在ですが、Aの認識は私が話した内容と同じであろうと思います。

(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、3枚目記載のとおり認めた。
 - 2 本件土地は、非線引都市計画区域内に存在し、北側を幅員約7mの舗装県道（建築基準法42条1項1号道路）に、南側を幅員約4mの舗装市道（建築基準法42条2項道路）にそれぞれ接道している。なお、本件土地と北側県道とはほぼ等高であるが、南側市道は本件土地よりやや低くなっている。
 - 3 本件土地の範囲は、東側及び南東側の一部、北西側の一部は、現況上明らかであるが、その余は判然としない。14条1項地図が存在している。本件土地のほとんどはアスファルト敷きであり、南西側の市道との間は、車が通行できるように意図的にほぼ等高にしたとのことであるが、その境界は判然としない。
 - 4 関係人の陳述等にあるとおり、買受人は、本件物件北東側の1209-6を使用することについては、Dとの協議が必要であると思料する。
 - 5 本件土地の東側には、目的外建物が2棟存在している（事務所及び便所）。Eの陳述から、目的外建物の当初の所有者は、亡C又は債務者であるとのことであるが、従前存在していた債務者の事務所が手狭になったことから、新たに立替えをしたことから考えると、債務者の所有であると考えるのが相当であると思料する。なお、債務者は破産手続廃止の決定が確定している。また、亡Cの相続人は不存在であるとのことである。南西側には井戸が存在し、北側には車止めの伸張式ポールが何か所か埋め込まれており、南側には木製の朽ちた看板支柱が複数存在している。なお、本件土地上には、ナンバープレートが外された自動車が2台放置されている。
 - 6 買受人が、本件土地上に建物を建築し、浄化槽を設置する場合等には、小田奈良須両池土地改良区檀紙支部に事前に照会することが望ましい。
- ※ 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6月23日(月) 14:00ー14:10	高松法務局	周辺土地等調査
令和7年6月24日(火) 15:00ー15:15	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和7年6月24日(火) 15:30ー15:40	所有者宅	A から聴取(不在)、文書投函
令和7年6月25日(水) 14:00ー14:10	広域水道企業団高松統 括センター	給配水管等調査
令和7年6月25日(水) 14:35ー14:45	高松市役所	公法上の規制等調査
令和7年7月1日(火) 10:00ー10:40	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行、 D から 聴取(不在)
令和7年7月3日(木) 15:15ー15:25	D 宅	D の妻から聴取
令和7年7月3日(木) 16:30ー16:45	携帯電話	D から聴取
令和7年7月7日(月) 15:15ー15:20	当庁	B から聴取(電話)
令和7年7月7日(月) 16:30ー16:45	当庁	E から聴取(電話)

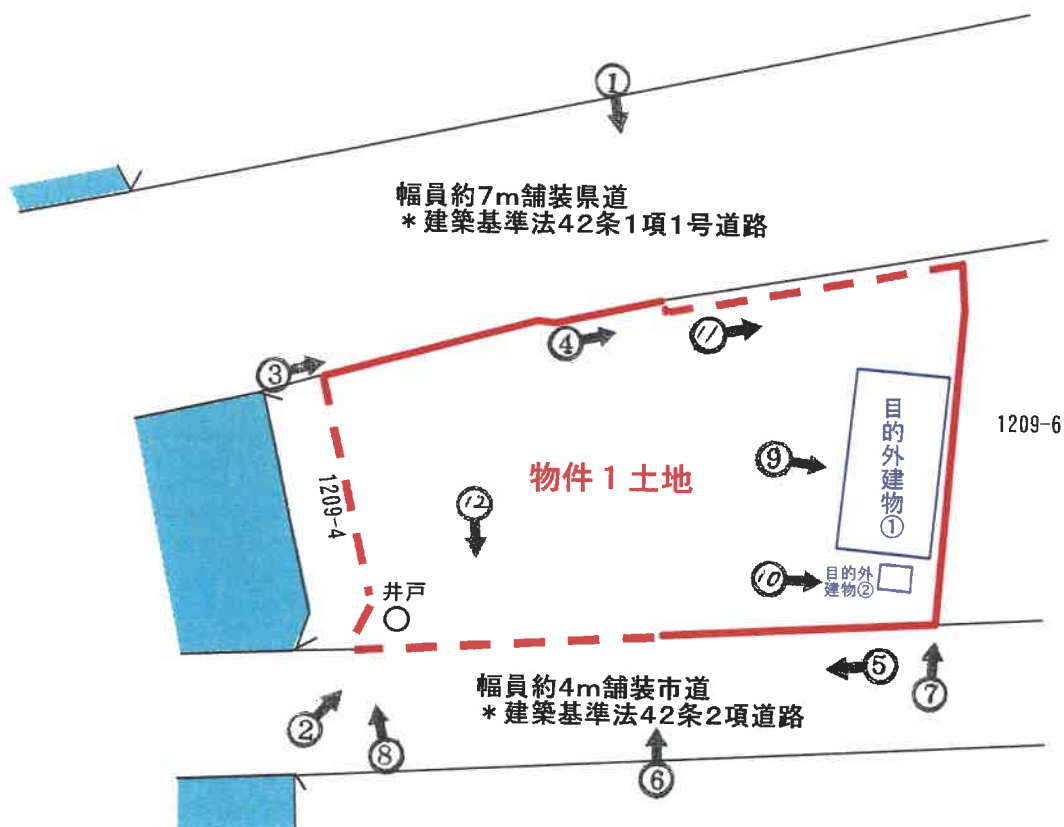
(特記事項)

- ☐ 平成 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。
- ☐ 平成 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 平成 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)

S≒1/250



(注)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。

←○ 写真撮影位置・方向

(8 枚目)

1



本件物件の外観

2



本件物件の南西側の状況

3



本件物件の北側の状況

4

1 2 0 9 - 6



本件物件の北東側付近の状況

5



本件物件南側道路の状況

6



本件物件南側の状況

7



本件物件南東側の状況

8



井戸

本件物件南西側の状況

9



目的外建物 1 の状況

10



目的外建物 2 の状況

11



放置車両の状況

12



放置車両の状況

令和 7 年 (ケ) 第 43 号
令和 7 年 7 月 1 日 現地調査
令和 7 年 7 月 11 日 評 価



高松地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

清 水 直 樹

第1 評価額

土 地 価 格	
物件1（土地）	金2,540,000円

- 1 上記価格は、目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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 地積	高松市檀紙町字中森 1209番5 宅地 216.81m ²	同 左
番 号	特 記 事 項		
1	未登記目的外建物2棟あり。		

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

(1) 物件1

位 置 ・ 交 通	J R 予讃線「鬼無」駅の南東方約2.5 km、琴電琴平線「太田」駅の西方約3.7 km。 檀紙小学校まで約1.2 km、香東中学校まで約1.2 km。 (いずれも直線距離)	
付 近 の 状 況 等	近隣地域を含む周辺地域は、高松市南西部郊外、香東川の左岸側に位置し、県道沿いに戸建住宅、事業所等が見られる地域である。 国道11号が北方近くを走るとともに、高松檀紙ICに近い。	
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）	区 域 区 分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 地 域 そ の 他	都市計画区域（非線引） 用途白地地域（特定用途制限地域）、一般・環境保全型（平地部） 60% 100% — 高さ制限10m
画 地 条 件	面 間 奥 形 地 そ の 他	216.81㎡（登記）とほぼ同じと考えられる。 北側約11m（公図上、地番1209番6部分除く） 約9～11m ほぼ台形 ほぼ平坦であるが、緩やかに南方へ傾斜（下り）している。 物件1の北東側、県道との間に東側隣接地（1209番6）の一部（細長い部分、公図写し参照）が介在しているが、現状では当該部分が物件1と一体的に利用されていると考えられる（詳細については、現況調査報告書参照）。 西側隣接地、北側県道一部（東側）、南側市道一部（西側）との境界が判然としない。 なお、各担当課にヒアリングしたところ、北側県道、南側市道とも境界確定はされていないとのこと。
接面道路の状況	・北側が幅員約7m舗装県道にほぼ等高に接面。 上記道路は建築基準法上42条1項1号道路に該当する。 ・南側が幅員約4m舗装市道にほぼ等高（スロープ状）から0.4m高く接面。 上記道路は建築基準法上42条2項道路に該当する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	・大部分が駐車場として利用されている。 東端一部は、目的外建物（未登記・2棟）の敷地として利用されている（土地建物位置関係図参照）。 ナンバープレートがない車が2台残置されている。 南西端に井戸がある。 詳細については、現況調査報告書参照。 ・周辺は戸建住宅等として利用されている。 なお、西方近くに水路（高松市管理）、東方約150mに香東川、南東方約100m付近に都市ガス供給所がある。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 公共下水道 ガ ス 配 管	あり なし あり（引込可）

特 記 事 項	・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定：無し。 ・過去に自動車関連の事業に使用されていた模様であり、土壌汚染の可能性が否定できない。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。 ・目的外建物①の概要 - 所 在：高松市檀紙町字中森 1 2 0 9 番地 5 - 家 屋 番 号：未登記 - 種 類：事務所 - 構 造：鉄骨造鋼板葺平家建 - 床 面 積：約 2 1 m² - 建築年月日：平成 6 年頃 ・目的外建物②の概要 - 所 在：高松市檀紙町字中森 1 2 0 9 番地 5 - 家 屋 番 号：未登記 - 種 類：便所 - 構 造：鉄骨造鋼板葺平家建 - 床 面 積：約 0. 8 m² - 建築年月日：平成元年頃 目的外建物の敷地部分は、利用状況等を勘案して、物件 1 土地の 2 5 % と判定した。 ・洪水浸水想定区域の指定あり。
---------	---

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/㎡) 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	30,700	0.87	216.81	1.00	5,791,000

ア 標準画地価格

地価公示等 高松5-24

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $38,800 \text{ 円/㎡} \times 99.8 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 126 \approx 30,700 \text{ 円/㎡}$

◇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：無し

◇地域格差：街路・接近条件+5% (100/105)、環境条件等+20% (100/120)

$100 / 105 \times 100 / 120 \approx 100 / 126$

イ 個別格差：二方路+2% (1.02)、間口小等-15% (0.85)

$1.02 \times 0.85 \approx 0.87$

ウ 地 積：登記数量

エ 建付減価：-

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地利用権等価格を控除し、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	5,791,000×0.25(*)	0.1	使用借権	145,000

イ 土地利用権等割合：目的外建物の土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

(*) 目的外建物の敷地部分

(2) 土地価格

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	5,791,000	-145,000		0.75	0.60	2,540,000

ウ 占有減価修正：無し

エ 市場性修正：目的外建物が存すること、自動車関連の事業に利用されていた模様であり
 土壌汚染の可能性が否定できないこと等により市場性が劣る
 -25% (0.75)

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 地価公示標準地価格（高松5－24）

所 在：高松市鬼無町藤井691番1
価 格：38,800円/m²
位 置：JR予讃線「鬼無」駅の北方約600m（道路距離）
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：695m²
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：西12m県道
用 途 指 定 等：都市計画区域（非線引）、準住居（60,200）
地 域 の 概 要：中小規模店舗、事務所等が見られる路線商業地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 4,555,178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。

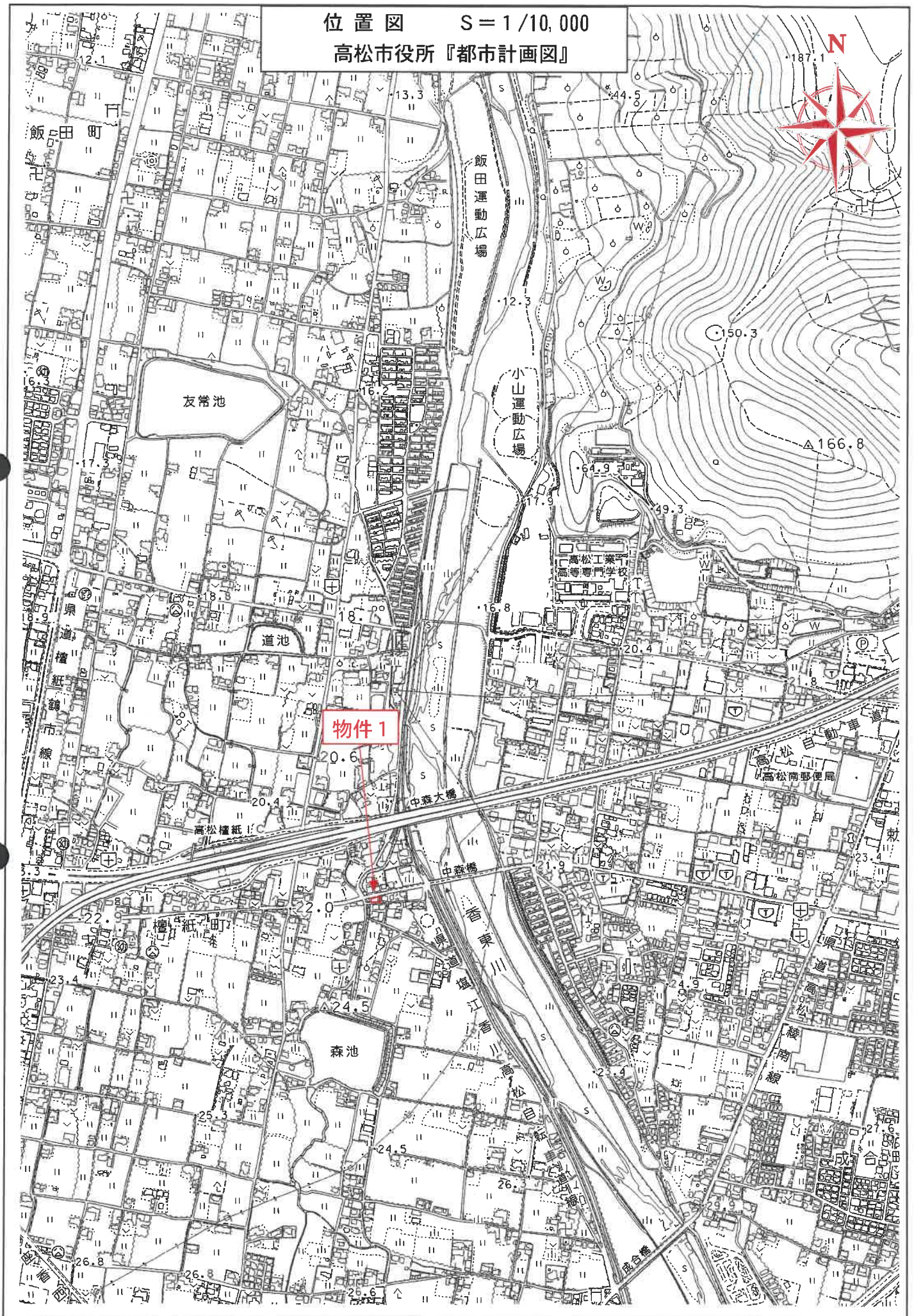
第7 附属資料の表示

- 1 位 置 図
- 2 公 図 写
- 3 土地建物位置関係図（概略）

以 上

位置図 S = 1/10,000

高松市役所『都市計画図』

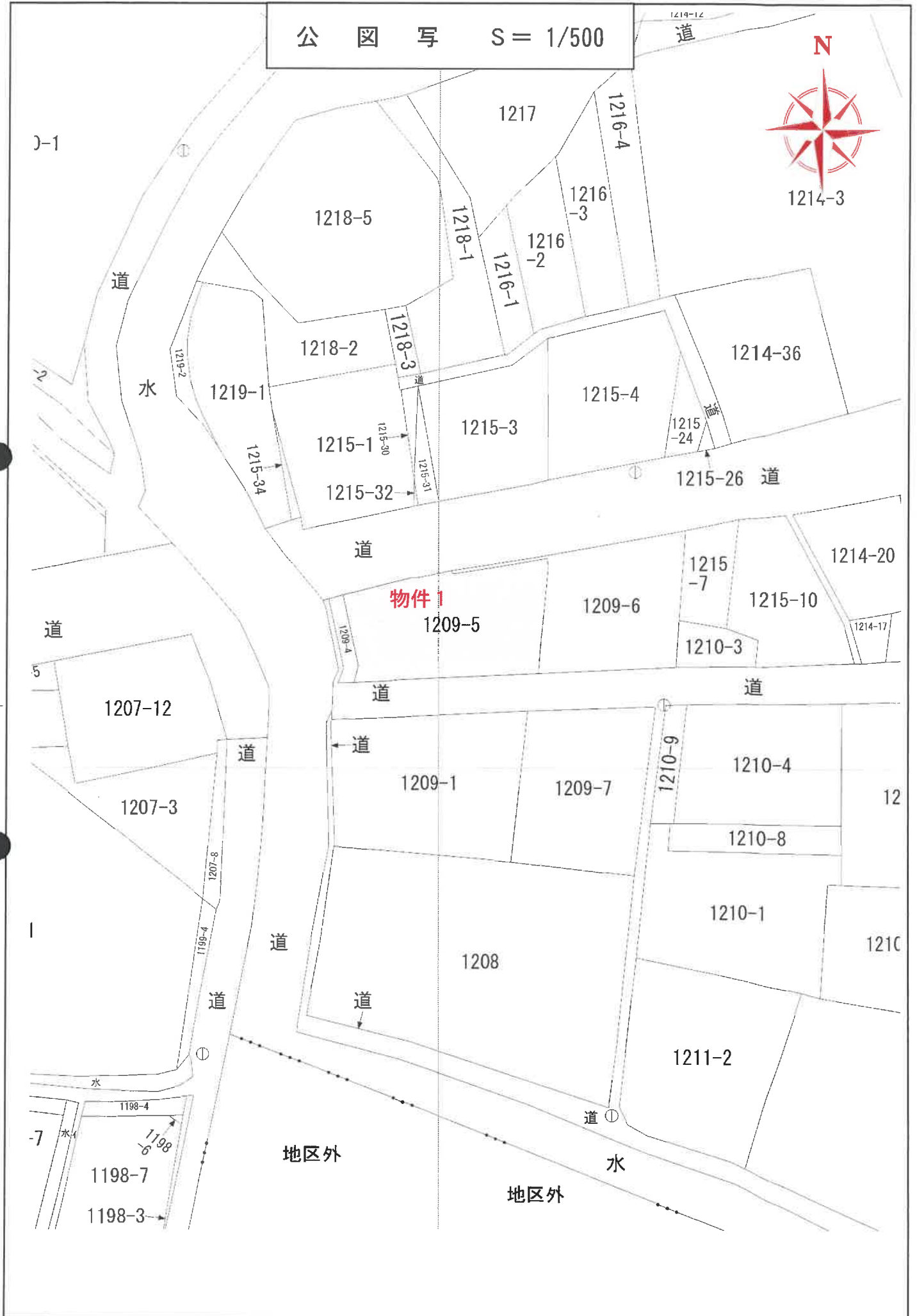


位置図 S = 1/10,000

高松市役所『都市計画図』

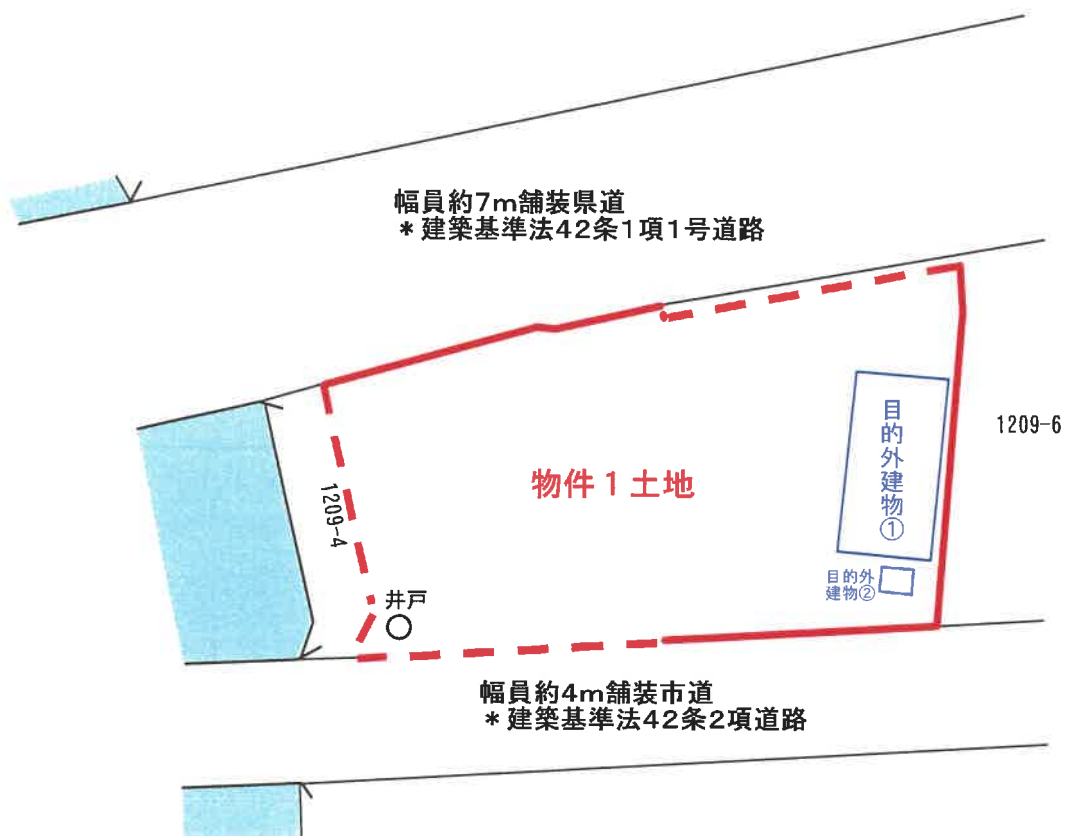


公 図 写 S = 1/500



土地建物位置関係図(概略)

S≒1/250



(注)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。