

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 平 野 誠 宏

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 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 高松市林町 |
| | 地 | 番 | 2502番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 132.84平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 高松市林町 |
| | 地 | 番 | 2502番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8.25平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 8月 7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 誠 宏

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, 2】

亡A相続人が本件土地（南西側の車両番号付き車両の置かれている範囲）を車両置場として占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

本件所有者が上記以外の範囲を車両（4台）置場として占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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 | 高松市林町 |
| | 地 | 番 | 2502番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 132.84平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 高松市林町 |
| | 地 | 番 | 2502番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8.25平方メートル |



令和7年(ケ)第22号
令和7年4月22日受理
令和7年5月19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 高松市林町
地 番 2502番1
地 目 宅地
地 積 132.84平方メートル

2 所 在 高松市林町
地 番 2502番2
地 目 宅地
地 積 8.25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	高松市林町2502番1, 2502番2（登記簿上の所在地番）
土地	物件1, 2
現況地目	☒ 宅地（物件1, 2） ☐ 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（亡A相続人） ☐ 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（その他の者（亡A相続人））が本土地（南西側の車両番号付き車両の置かれている範囲）を車両置場として使用占有している。また、その余の範囲を、上記の者（土地所有者）が車両（4台）置場として使用占有している。 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☒ その他の者（亡A相続人）の占有権原については、「執行官の意見」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

(2 枚目)

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土地の近隣で店舗を営んでいる者です。 2 本件土地は、令和3年ころからずっと現在のような状態です。それまでは中古車屋の展示場として運営されていました。 会社の代表者の方が亡くなられたという話を伺っています。

(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 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、東側を幅員13mの、北側及び西側を幅員約6mの、それぞれ高松市道（建築基準法42条1項1号道路）に接道している。
- 3 本件物件1、2土地相互の境界は判然としないものの、一団の土地としての周囲の土地との境界については明らかである。14条1項地図は存在している。
- 4 物件1、2土地には、車両が5台（普通乗用自動車1台と軽四輪自動車4台）が存在している。南西側に存在する軽四輪自動車には車両番号が付いているが、その余の車両は車両番号が付いていないが、ナンバー取り付け位置に「H i r o T r a d i n g」と書かれたプレートが取り付けられている。このことから、車両番号が付されていない車両については、本件物件1、2土地所有者ヒロ・トレーディング株式会社が所有しているものであることが窺われる。

以上のことから、本件物件1、2土地の占有については、南西側の車両番号が付いている車両の置かれている範囲については、亡▲の相続人が占有しており、その余の部分については、土地所有者が占有している状態にあると思料する。

亡▲相続人の占有権原については、物件1、2土地所有会社の代表取締役であった亡▲の相続人が会社の所有土地の一部を占有しているものであり、所有会社は亡▲の個人会社であることから、使用貸借関係にあるものと思料する。

※ 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。

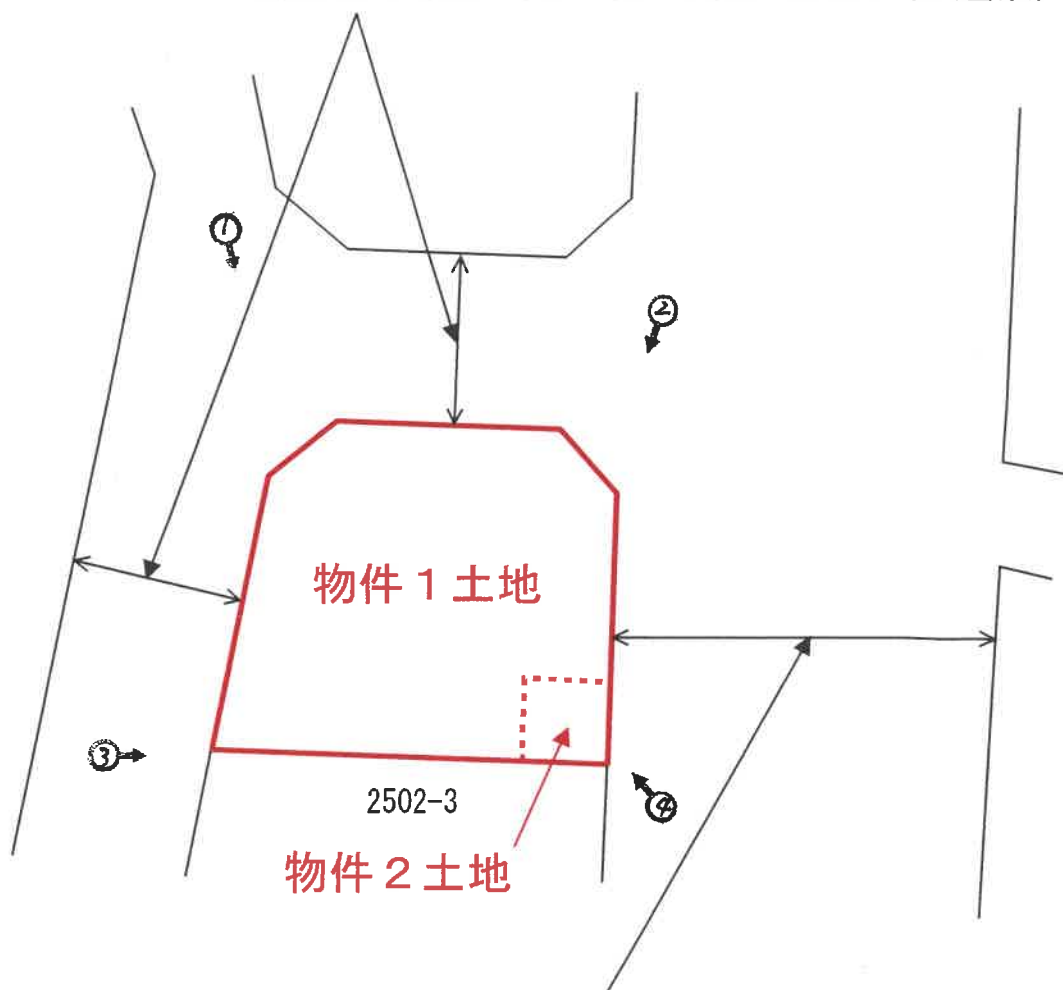
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年4月22日(火) 14:00-14:30	物件所在地	接道外観等調査 近隣者から事情聴取
令和7年4月23日(水) 8:40-9:00	高松法務局	公図公簿等閲覧等調査
令和7年5月12日(月) 13:00-13:20	高松市役所	公法上の規制等調査
令和7年5月12日(月) 13:25-13:35	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5月14日(水) 14:30-15:10	物件所在地	立入調査 評価人同行
令和7年5月16日(金) 13:00-13:20	高松市国分寺町福家 香川県軽自動車検査協 会	放置自動車の車両照会
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

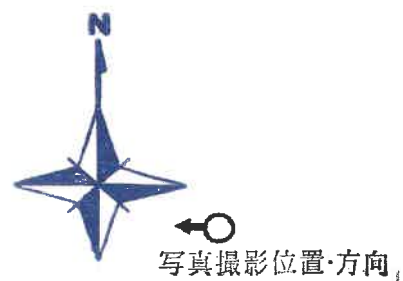
- ※1 概測に基づく概略図であり、現況と相違する可能性があることに留意されたい。
- ※2 隣接地の地番は、公図に基づく記載である。
- ※3 赤破線は、隣接地との境界がやや不明確な部分を表す。

幅員約6m舗装市道 太田第2区画365号線
(建築基準法第42条1項1号適用道路、歩道無)



幅員約13m舗装市道 木太林線
(建築基準法第42条1項1号適用道路、
両側歩道有)

土地建物位置関係図
(概略)



1



受命物件の状況

高松市道（建築基準法42条1項1号道路）

2

物件1, 2



物件1, 2土地東側, 北側及び西側境界付近の状況

高松市道（建築基準法42条1項1号道路）

3

物件 1, 2

目的外土地 (2502番3)



物件 1, 2 土地西側及び南側境界付近の状況
高松市道 (建築基準法 42 条 1 項 1 号道路)

4



物件 1, 2 土地東側及び南側境界付近の状況

物件 1, 2

令和7年(ケ)第22号
令和7年5月14日 現地調査
令和7年5月19日 評価

高松地方裁判所 御中



評価書

評価人 不動産鑑定士

新川 智洋

第1 評価額

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

- 1 一括価格は、物件1及び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、2の内訳価格は更地価格である。

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、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。

一次頁へー

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 地 地 地 在 番 目 積	高松市林町 2 5 0 2 番 1 宅地 1 3 2 . 8 4 m ²	同 左
2	所 地 地 地 在 番 目 積	高松市林町 2 5 0 2 番 2 宅地 8 . 2 5 m ²	同 左
特 記 事 項			
・特になし			

一次頁へー

第4 目的物件の位置・環境等
土地の概況及び利用状況等（物件1及び2土地）

位 置 ・ 交 通	琴電長尾線「元山」駅の西方約1.2km（直線距離） ことでんバス「大池」バス停の南方約60m（同上） （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	目的物件の存する近隣地域は、高松市中心市街地より南方郊外の林町地区内、琴電長尾線「元山」駅の西方約1.2km付近（直線距離）に位置する。当該地域においては、地域内の幹線市道沿いにおいて、店舗、営業所、事務所、戸建住宅等が混在する地域を形成している。当該地域においては、特段の地域要因の変化等は見受けられないため、今後もほぼ現況と同様なあり方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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 第2種住居地域 60% 200% 指定なし 特になし
画 地 条 件	一団の土地（物件1及び2、以下同様）については、東側間口約11.5m、奥行約13.5m（最大）、規模141.09㎡（登記記載数量）のほぼ台形状の三方路地であり、地勢は概ね平坦である。	
接面道路の状況	一団の土地の東側で幅員約13m舗装市道（木太林線、建築基準法第42条1項1号適用道路、両側歩道有）と、また、同北側ないし西側で幅員約6m舗装市道（太田第2区画365号線、建築基準法第42条1項1号適用道路、歩道無）と、各々概ね等高に接面する。また、系統・連続性はやや優る〔附属資料「土地建物位置関係図（概略）」参照〕。	
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	現況では、一団の土地は更地の状態にあり、現在は自動車が5台放置されている。また、一団の土地としての隣接不動産の状況は、東側は市道を介し墓地、西側は市道を介し倉庫等、南側は中古車販売店、北側は市道を介し駐車場である。	
供給処理施設	上 水 道 引込可、ガス配管 なし、下 水 道 引込可	
特 記 事 項	・一団の土地の範囲について、法務局備付の公図（法第14条1項地図）、住宅地図、航空写真等を参考にした現地調査等の結果、一団の土地としての周囲の土地との境界については、現況上明らかであるが、物件1及び2土地相互間の境界は判然としない〔附属資料「土地建物位置関係図（概略）」参照〕。 ・一団の土地は建築基準法上の角地等に該当し、基準建蔽率の10%緩和規定の適用を受ける可能性が存することである。 ・土壌汚染の有無に関しては、登記記載事項、過去の住宅地図による地歴調査、聴取調査等からは土壌汚染が疑われる特段の利用履歴は確認できず、土壌汚染の可能性は低い。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。	

特 記 事 項	・埋蔵文化財の有無に関しては、高松市創造都市推進局文化財課等に確認した結果、文化財保護法上の周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はないが、近接地に該当するため事前に任意で試掘調査の協力を依頼しているとのことである。一方、比較的基礎が浅い低層建物が標準的であること、埋蔵文化財埋設の可能性については断言できないこと等より、当該要因については考慮外として評価する。なお、埋蔵文化財の有無の詳細は専門調査機関による調査を要する。 ・目的物件の占有等の権利関係は、現況調査報告書参照のこと。
---------	--

一次頁へー

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

更地価格（物件1及び2一体地）

目的土地の更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	更地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
一体地	56,800	0.75	141.09	—	6,010,000
1	—	—	132.84	—	※5,659,000
2	—	—	8.25	—	※351,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 高松(県)－21

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $73,300\text{円}/\text{㎡} \times 100.7/100 \times 100/100 \times 100/130 \approx 56,800\text{円}/\text{㎡}$

◇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：特になし

◇地 域 格 差：街路条件▲4%、環境条件+35%（相乗値）

イ 個別格差：三方路+3%、間口・奥行▲15%、規模▲10%、周囲の状況▲5%（相乗値）

ウ 地 積：登記記載数量による。

エ 建付減価：必要なし

※各物件の更地価格は、一体地としての更地価格を登記記載数量にて面積按分し求めた。

物件1： $6,010,000\text{円} \times 132.84\text{㎡} \div 141.09\text{㎡} \approx 5,659,000\text{円}$

物件2： $6,010,000\text{円} \times 8.25\text{㎡} \div 141.09\text{㎡} \approx 351,000\text{円}$

一次頁へー

2 評価額の判定

前記により求めた価格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 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	5,659,000	—		0.95	0.6	3,230,000
2	351,000	—		0.95	0.6	200,000
一括価格 (合計)						3,430,000

ウ 占有減価修正：現況等に鑑み、必要なしと判断した。

エ 市場性修正：目的物件上の動産の処理費用、手数増加に伴う購買意欲低下等による市場性の減退等を考慮し、▲5%の市場性修正が必要と判断した。

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。

一次頁へー

第6 参考価格資料

1 地価調査価格〔高松(県)－21〕

所 在：高松市木太町5110番11外
価 格：73,300円/㎡
位 置：琴電長尾線「元山」駅の西方約2km（道路距離）
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：269㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：南側9m市道
用途指定等：(都)2中専（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が見られる区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

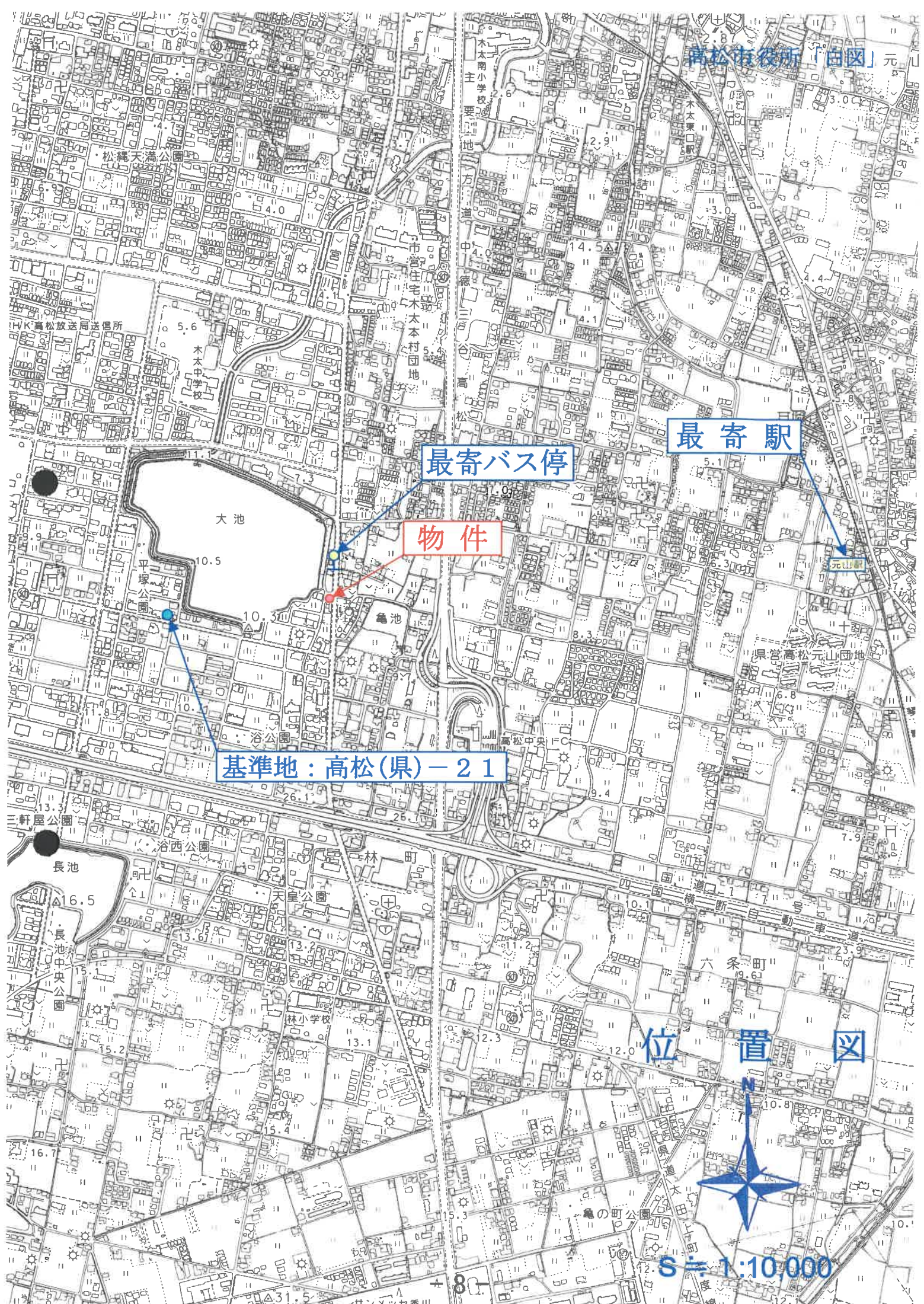
物件1 …… 5,610,895円
物件2 …… 348,463円

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（白図）
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図（概略）

以 上



高松市役所「白図」元

最寄駅

最寄バス停

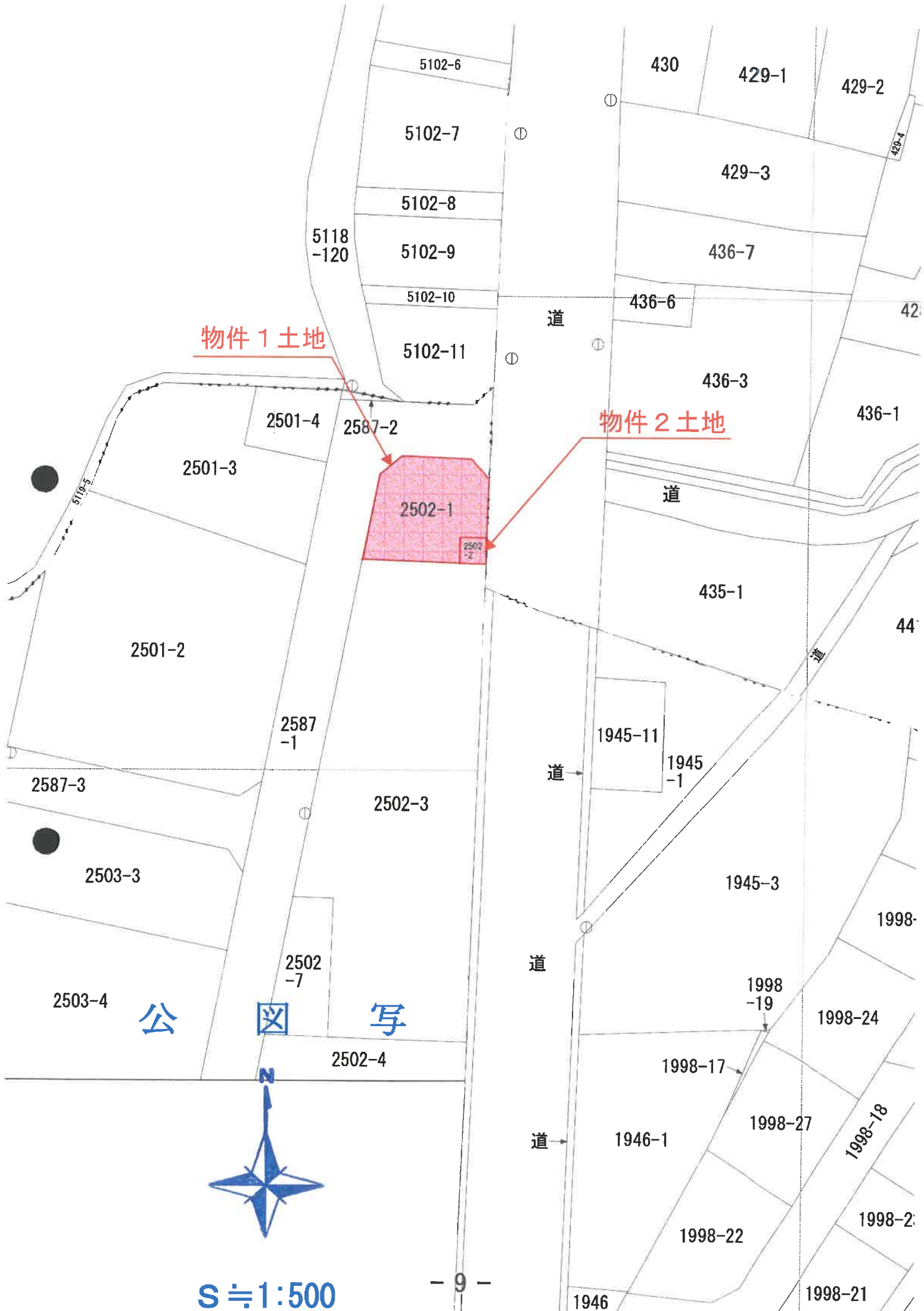
物件

基準地：高松(県)ー21

位置図

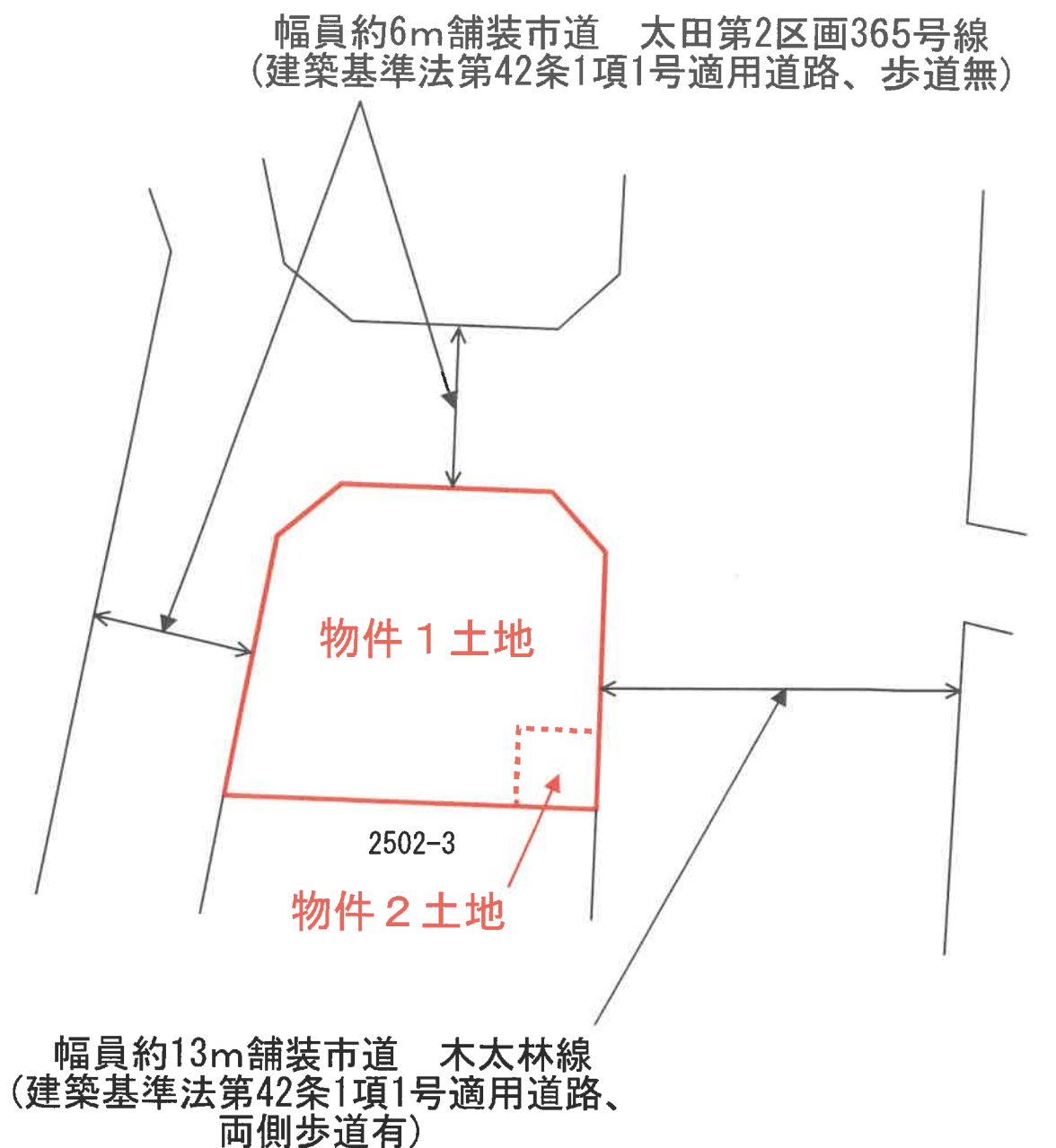


S 1:10,000



S ≒ 1:500

- ※1 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。
- ※2 隣接地の地番は、公図に基づく記載である。
- ※3 赤破線は、隣接地との境界がやや不明確な部分を表す。



土地建物位置関係図
(概略)

