

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 17 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 11 月 7 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 11 月 14 日 午後 4 時 30 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 19 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 12 月 3 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 11 月 20 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 26 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 10 月 17 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。	

[illegible]

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 1 | 所 在 | 高松市春日町字川北 |
| | 地 番 | 841番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 168.91平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 2 | 所 在 | 高松市春日町字川北841番地17 |
| | 家屋 番号 | 841番17 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.13平方メートル
2階 57.13平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 1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

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 | 高松市春日町字川北 |
| | 地 番 | 841番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 168.91平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高松市春日町字川北841番地17 |
| | 家屋 番号 | 841番17 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.13平方メートル
2階 57.13平方メートル |



令和7年(ケ)第14号
令和7年3月27日受理
令和7年4月16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 高松市春日町字川北

地 番 841番17

地 目 宅地

地 積 168.91平方メートル

2 所 在 高松市春日町字川北841番地17

家屋 番号 841番17

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 57.13平方メートル
2階 57.13平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	高松市春日町841番地17		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（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 土地所有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 居宅 として占有している ☐ 「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 ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年()第 号		
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
■ B (債務者兼所有者の元妻)	1 私は本件物件の債務者兼所有者 A の元妻です。 2 本件物件には、A が退去した後も子供と一緒に居住していましたが、私達も現在は本件物件から退去しています。必要な動産類は持ち出しましたが、まだ建物内には残置物があります。残置物は不要な物ばかりです。 3 本件物件の調査には、協力できません。なお、私の住所、姓については、秘匿を希望します。

(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 本件建物の玄関の表札には、**A**の姓が表示されていた。また、関係人の陳述及び現況から物件の占有関係は、2枚目記載のとおりであると認めた。
 - 2 本件物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
 - 3 高松市役所での調査によると、本件土地は非線引都市計画区域内に存在し、西側を幅員約5mの舗装市道（建築基準法42条1項1号道路）に接道している。
 - 4 物件1の土地と周囲との境界については、ほぼ明らかである。14条1項地図及び地積測量図が存在している。また、物件1南東側には、物置（動産）が設置されている。
 - 5 本件物件付近は、下水道対象外の地域である。久米池春日水系水利組合の代表者によると、浄化槽を設置した際に費用負担があるが、その後は放流料等の費用は発生しない。ただし、年に1回、水路の清掃に協力してもらっている、とのことである。
 - 6 物件2建物については、経年（築後約7年経過）劣化が認められるほか、ペットを室内で飼育していたと思われ、壁にひっかき傷が多数見受けられ、特に2階は、壁紙の剥がれが著しい部分もあり、床には糞尿等の痕跡が認められた。また、建物の南東側には下屋（建物定着物）が存在する。なお、いわゆる電化住宅で、太陽光発電パネルは設置されていない。
 - 7 関係人の陳述等にあるとおり、前占有者である**B**は本件に関して、かかわりたくないとの意向であり、また、**A**とも連絡がとれておらず、本件物件について、関係人から陳述は得られていない。今後も鍵の受渡し等の協力は期待できない可能性が高いものと思料される。
- ※ 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3月28日(金) 13:15-13:25	高松法務局	周辺土地調査等
令和7年3月28日(金) 13:50-14:20	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、接道外観等調査
令和7年3月28日(金) 15:00-15:10	広域水道企業団高松ブロック統括センター	給水管等調査
令和7年3月28日(金) 15:15-15:40	高松市役所	公法上の規制等調査
令和7年4月2日(水) 15:00-15:20	高松市役所	占有調査、住民票調査
令和7年4月3日(木) 14:00-14:10	高松市●町(秘匿希望)	Bから聴取(面談)
令和7年4月7日(月) 14:30-15:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、占有調査、評価人同行
令和7年4月7日(月) 15:50-16:00	債務者兼所有者宅	占有調査(不在)

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、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、立会人を立ち合わせ、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。

☒ 令和7年4月7日
目的物件は不在であったが施錠されていなかったため、立会人Cを立ち合わ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 / 150

令和 7 年（ケ）第 14 号



幅員約 5 m
舗装市道（春日町47号線）
（建築基準法42条1項1号）

843

物件 2（建物）

浄化槽

up
階段

55cm～60cm高

駐車スペース
（コンクリート施工）

電柱

下屋
（建物定着物）

物置
（動産）

水路幅約 0.4 m

約 0.8 m 高

物件 1（土地）

842-1

841-16

841-18
個人所有の用悪水路

※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

（ 6 枚目）

841-15

841-9

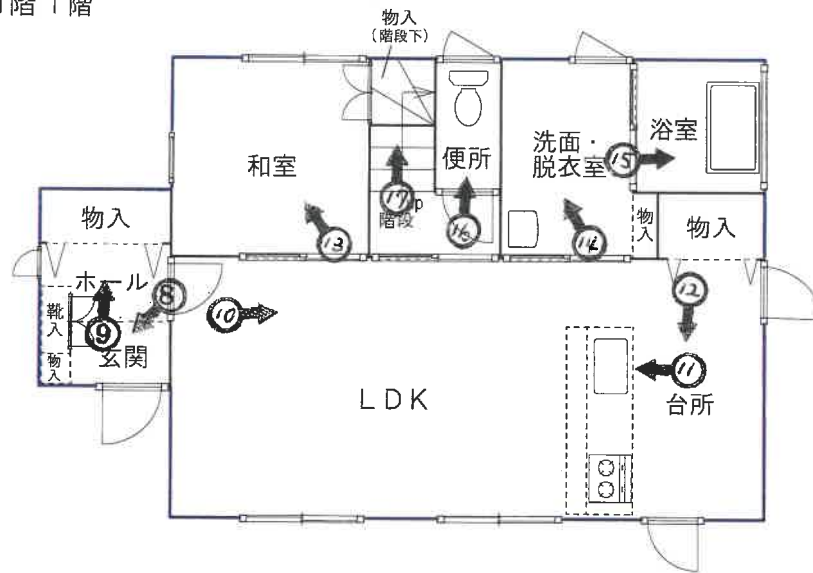
建物間取図（概略）

S = 1 / 100

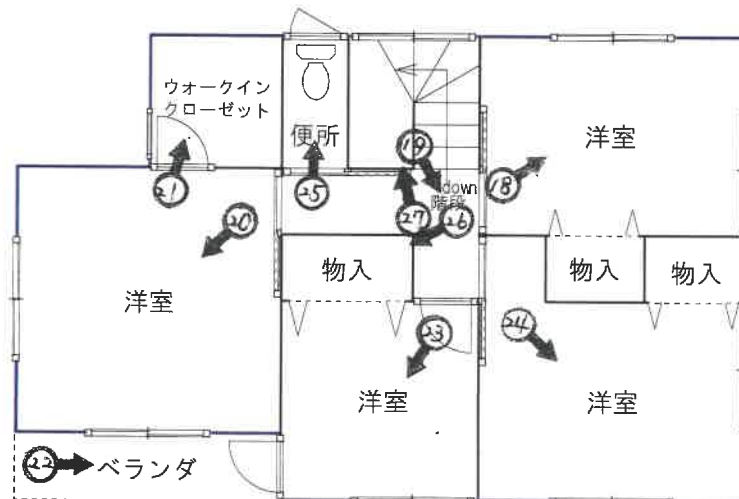
令和 7（ケ）第 14 号
物件 2



1階 1階



2階 2階



※概略図であり、現況と相違する場合がある。

←○ 写真撮影位置・方向

（ 7 枚目）

1



本件物件の外観

2



前面道路（本件物件西側）の状況

3



本件物件北側の状況

4



本件物件東側の状況

5



本件物件南側の状況

6

物置（動産）



駐車場東側の残置物の状況

7



物件 2 玄関付近の状況

8



物件 2 玄関内の状況

9



物件2 1階玄関ホールの状況

10



物件2 1階LDKの状況

11



物件 2 1階 LDK の状況

12



物件 2 1階台所の状況

13



物件2 1階和室の状況

14



物件2 1階洗面所・脱衣所の状況

(14 枚目)

15



物件2 1階浴室の状況

16



物件2 1階トイレの状況

(15 枚目)

17



物件2 階段の状況

18



物件2 2階北東側洋室の状況

19



物件2 2階北東側洋室の入口の状況

20



物件2 2階西側洋室の状況

21



物件2 2階西側洋室のウォークインクローゼットの状況

22



物件2 2階ベランダの状況

23



物件2 2階南側洋室の状況

24



物件2 2階南東側洋室の状況

25



物件2 2階トイレの状況

26



物件2 2階廊下の壁紙の状況



物件2 2階廊下の壁紙の状況

令和7年(ケ)第 14号
令和7年4月7日 現地調査
令和7年4月16日 評価

高松地方裁判所 御中



評価書

評価人 不動産鑑定士

鈴木祐司

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,490,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,480,000 円
物件2 (建物)	金 9,010,000 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の内訳価格は物件2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
1	土地	所在地 地番 地目 地積	高松市春日町字川北 841番17 宅地 168.91 m ²	同左
2	建物	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	高松市春日町字川北841番地17 841番17 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階: 57.13 m ² 2階: 57.13 m ² 延: 114.26 m ²	同左
番号	特 記 事 項			
—	—			

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	琴電長尾 線 木太東口 駅 の 北 東 方 約 1.6 k m (直線距離) (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	対象物件は、高松市南東方郊外の「春日町」にあって、主要地方道高松長尾大内線（さぬき東街道）と県道高松志度線との交差点背後に戸建住宅が多い住宅地域に存する。対象物件周辺の両県道沿いにはコンビニエンスストア、ドラッグストア、クリニック、家電量販店等多くの店舗がみられる。
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 : 用途白地地域（特定用途制限地域） 一般・環境保全型（平地部） 建 ぺ い 率 : 60 % 容 積 率 : 100 % 防 火 規 制 : — その他の規制 : —
画 地 条 件	面 積 : 168.91 m ² (登記数量) 間 口 : 約13m (西側市道に対して) 奥 行 : 約12.5m 形 状 : 略正方形地 地 勢 : 略平坦
接面道路の状況	西側で幅員約5mの舗装市道（春日町47号線、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1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。 ・物件1土地と周囲の土地との境界については明らかである。 ・物件1土地の中央部東側（物件2建物南東側）に下屋（建物定着物）、南東側に物置2棟（いずれも動産）、南西端に電柱がある。 （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） ・周囲は戸建住宅
供給処理施設	上 水 道 : 有 ガス配管 : 無 公共下水道 : 処理区域外
特 記 事 項	・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定…無 ・土壤汚染の有無…登記や古い地図等によれば、土壤汚染を疑われるような使用方法は確認できず、土壤汚染の可能性は低いと思料される。なお、土壤汚染の有無の詳細は専門調査機関による調査を要する。

2 建物の概況及び利用状況

(1) 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 : 平成30年7月31日 新築（登記記載） 経 過 年 数 : 約7 年 経済的残存耐用年数 : 約17 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 合金メッキ鋼板ぶき 外 壁 : 窯業系サイディングボード 内 壁 : クロス 天 井 : クロス 床 : フローリング、畳ほか 設 備 : 電化住宅 そ の 他 : -
床面積（現況）	公簿に略同
現 況 用 途 等	階 層 : 2階建 現 況 用 途 : 居宅 間 取 : 別紙建物間取図のとおり
建 物 の 品 等	中品等
保守管理の状態	劣（経年劣化が認められるほか、ペットを飼育していたと見られ、壁にひっかき傷が多数見受けられ、特に2階は壁紙の剥がれが著しい部分もあり、床には糞尿等の痕跡が認められた。）
建物の利用状況	・建物所有者が本建物を居宅として占有している。 （詳細は現況調査報告書のとおり）
特 記 事 項	・設備については、使用可能かどうかは不明である。 ・対象建物については、吹付けアスベスト等及び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低い。

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

① 物件1

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
1	29,300	1.0	168.91	1.0	4,949,000

(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・基準地 高松（県）－24

$$\begin{array}{ccccccc} \text{標準価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & & \\ 36,400 \text{ 円/㎡} \times 100.5/100 \times 100/100 \times 100/125 & \rightleftharpoons & 29,300 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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）	△1
接近条件（利便施設等）	△3
環境条件（居住環境等）	+30
(相乗積)	+25

イ 個別格差：－

ウ 地 積： 公簿数量を採用

エ 建付減価：－

(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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	180,000	114.26	0.61	12,546,000

(千円未満四捨五入)

ウ 現価率

経過年数約7年、経済的残存耐用年数約17年、残価率5%とした定額法と観察減価法(劣:△15%)を併用して、下記のとおり査定した。

物件2 建物

観察減価

$$\text{現価率} = \left[0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{17}{7 + 17} \right] \times (1 - 0.15) \div 0.61$$

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	4,949,000	0.5 法定地上権	2,475,000

(千円未満四捨五入)

イ 土地利用権等割合

物件2建物の土地利用権等を法定地上権（土地利用権等割合は50%と査定）と判定し、その範囲は物件1土地の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
1	4,949,000	△2,475,000	1.0	1.0	0.6	1,480,000
2	12,546,000	+2,475,000	1.0	1.0	0.6	9,010,000
一括価格（合計）						10,490,000

(万円未満四捨五入)

ウ 占有減価修正 —

エ 市場性修正 —

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 地価公示価格等

番 号 : 高松(県)ー24
所 在 : 高松市春日町字南免203番5
価 格 : 36,400 円/㎡
位 置 : 琴電長尾線木太東口駅の東方約1.5km (道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 178 ㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南5m私道
都市計画区分 : 非線引都市計画区域
用途 指定 等 : 無指定 (60、100)
地域 の 概 要 : 周辺に農地も見られる郊外の小規模住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)

物件1 3,056,426 円
物件2 6,604,764 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 地積測量図写
- 4 建物図面写、各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上

位置図



対象物件



高松(県) - 24

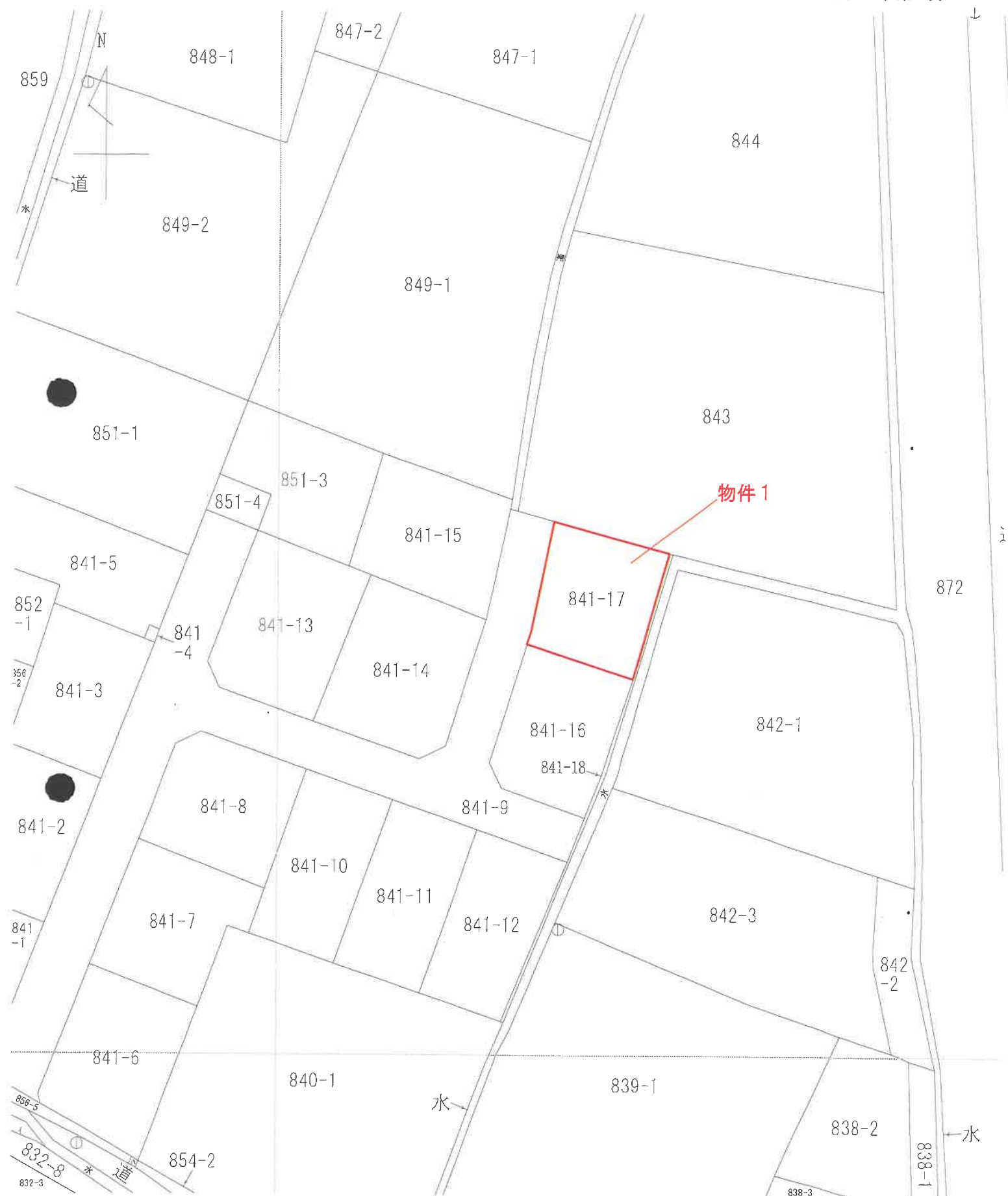


鯉池

S=1:10,000

高松市役所「白図」





地積測量図

841-1、
ないし、841-18

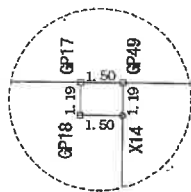
地番

高松市春日町字川北

土地の所在

測量年月日：平成28年10月24日

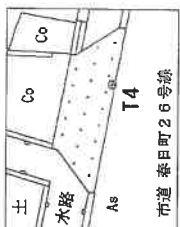
【3-1】



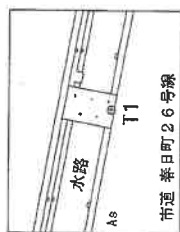
拡大図
S=1:200

凡例

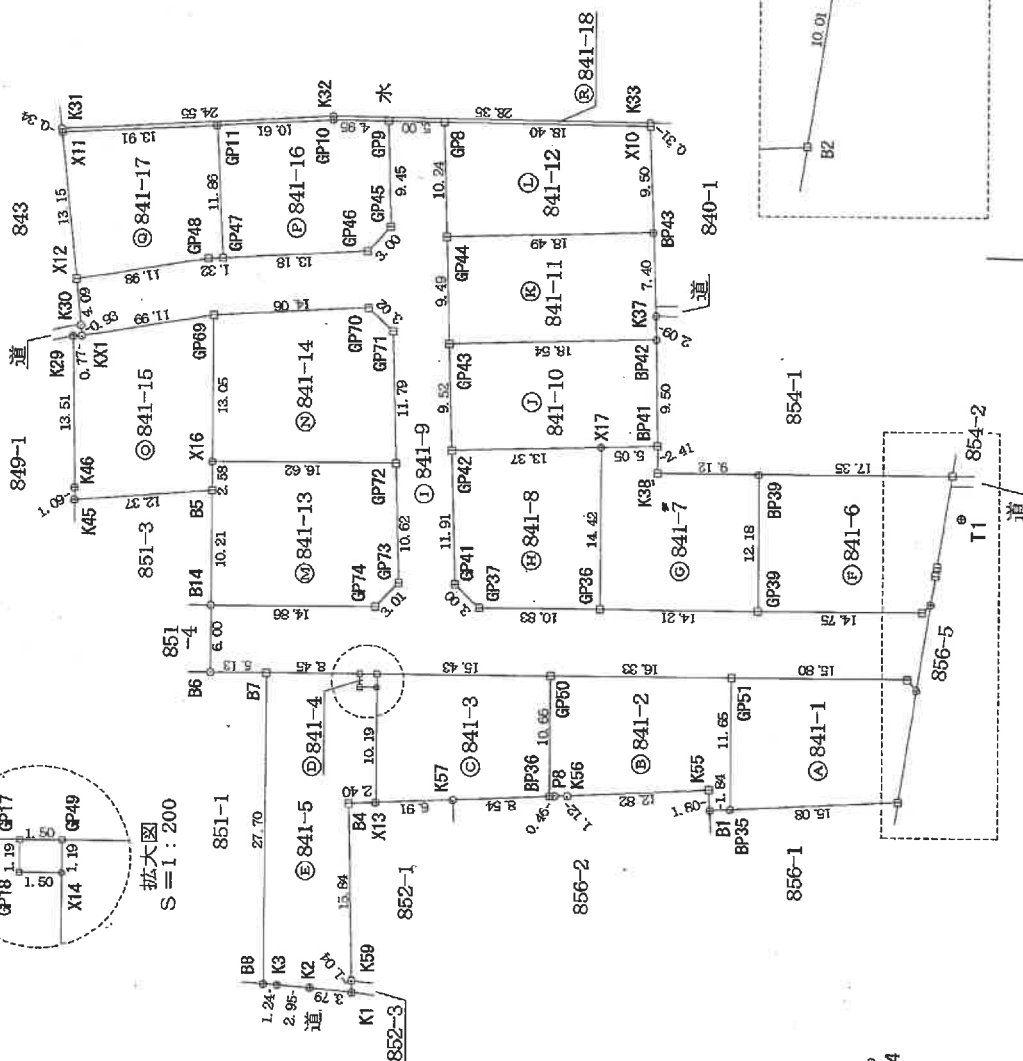
⊕	金属板
□	金属プレート



T4 コンクリートに金属板
春日町26号線



T1 コンクリートに金属板
春日町26号線



拡大図 S=1:250

作成者

平成28年11月1日作成

(香川県土地家屋調査士会用紙)

申請人

縮尺 1/500

(注) B4判をA4判に縮小

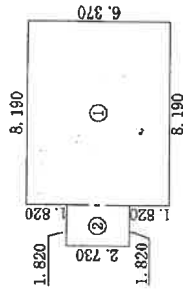
各階平面図

家屋番号 841番17

建築物図面

建物の所在 高松市春日町字川北 841番地17

1階

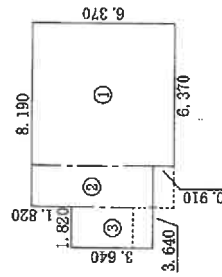


求積表

- ① $8.190 \times 6.370 = 52.170300$
- ② $1.820 \times 2.730 = 4.968600$

合計 57.138900
床面積 57.13 m²

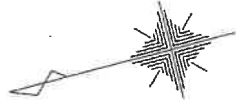
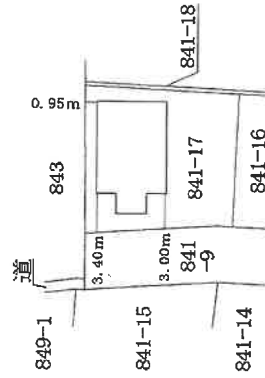
2階



求積表

- ① $8.190 \times 6.370 = 52.170300$
- ② $1.820 \times 2.640 = 4.780800$
- ③ $1.820 \times 3.640 = 6.624800$

合計 57.138900
床面積 57.13 m²



作成者

縮尺 250

申請人

縮尺 500

(注) B 4判をA 4判に縮小

(香川県土地家屋調査士会印)

土地建物位置関係図（概略）

S = 1 / 150

令和 7 年（ケ）第 14 号



幅員約 5 m
舗装市道（春日町47号線）
（建築基準法42条1項1号）

843

物件 2（建物）

浄化槽

up
階段

55cm～60cm高

駐車スペース
（コンクリート施工）

電柱

下屋
（建物定着物）

物置
（動産）

エコキュート

水路幅約 0. 4m

約 0. 8m 高

物件 1（土地）

842-1

841-16

841-18
個人所有の用悪水路

水

※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。

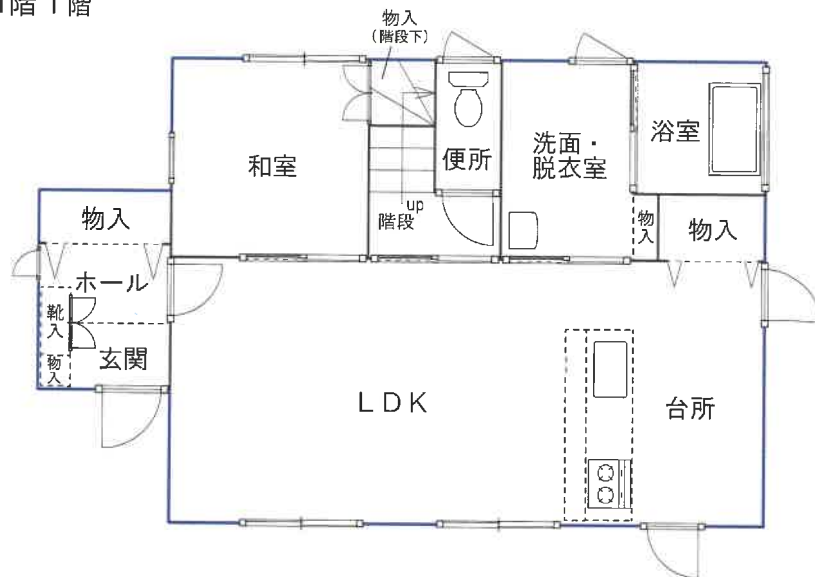
建物間取図（概略）

S = 1 / 100

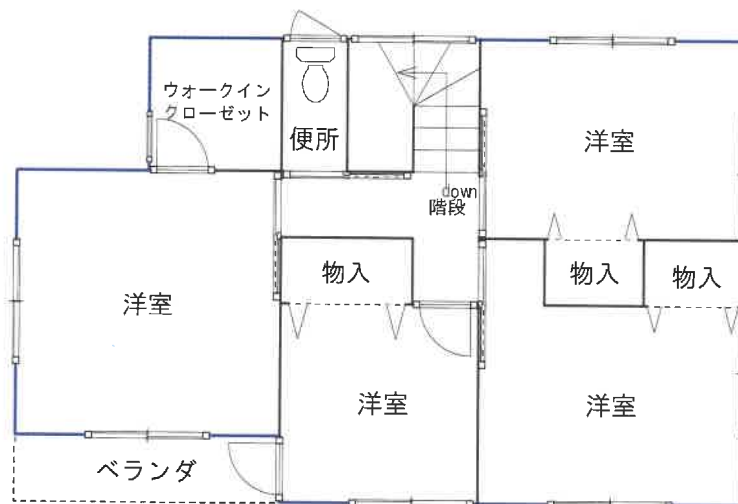
令和 7（ケ）第 14 号
物件 2



1階 1 階



2階 2 階



※概略図であり、現況と相違する場合がある。