

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。	

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	2, 840, 000 2, 272, 000	一括	568, 000	31, 270	0
1	870, 000				
2	1, 970, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 高松市香川町川内原字西原 |
| | 地 番 | 5 7 4 番 9 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 2 . 9 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高松市香川町川内原字西原 5 7 4 番地 9 3 |
| | 家屋 番号 | 5 7 4 番 9 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 7 . 0 9 平方メートル
2 階 3 1 . 5 8 平方メートル |



物 件 明 細 書

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

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 | 高松市香川町川内原字西原 |
| | 地 番 | 5 7 4 番 9 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 2 . 9 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高松市香川町川内原字西原 5 7 4 番地 9 3 |
| | 家屋 番号 | 5 7 4 番 9 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 7 . 0 9 平方メートル
2 階 3 1 . 5 8 平方メートル |



令和7年(ケ)第44号
令和7年6月25日受理
令和7年7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 高松市香川町川内原字西原

地 番 574番93

地 目 宅地

地 積 222.90平方メートル

2 所 在 高松市香川町川内原字西原574番地93

家屋 番号 574番93

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 97.09平方メートル

2階 31.58平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	高松市香川町川内原574番地93		
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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ その他の者の占有権原については、「執行官の意見」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使用し、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
■近隣住民	1 私は、本件物件の近隣の者です。 2 本件物件には、相当前には高齢女性が住んでいました。その人とは話をすることもありましたが、どこかの施設か病院に入ったのか、いなくなりました。その後、建物のリフォームがされ、若い夫婦が住むようになったと思います。顔を見ればあいさつ程度はしましたが、世間話をするようなことはなく、住んでいた人の名前、土地建物を買ったのか借りたのかなどは聞いていません。その夫婦とは違う若い人が、少なくとも今年の初めころは住んでいたと思います。その人が表札に記載された人かどうか、いつごろ退去したのかは分かりません。その後は、人が出入りするようなところは見たことがありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

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、間取図及び添付した写真のとおりである。
 - 3 本件土地は、非線引都市計画区域内に存在し、南側を幅員約6mの舗装市道（建築基準法42条1項1号）に、西側を幅員約5mの舗装道路（所有者：香川郡香川町、地目：公衆用道路、建築基準法42条1項3号道路）にそれぞれ接道している。
 - 4 物件1土地と周囲の土地との境界は、現況上明らかである。地図に準ずる図面、地積測量図が存在する。
 - 5 物件1土地上の門扉の表札は、債務者の姓が表示されていた。また、郵便受けには養生テープが貼られており、郵便物が投函されないようにしてあった。北東側、北西側にそれぞれ物置（動産）が1個ずつ存在する。
 - 6 物件2建物については、経年（築後約45年経過）劣化が認められるものの、各所がリフォーム後又はリフォーム途中の状態であるように見受けられた。1階東側和室の天井及びその南側の広縁の天井には、雨漏り跡と見られるシミが見受けられた。なお、家財道具や動産類も残置されているが、しばらく人の出入りはない状況のようである。
- ※ 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7年6月26日(木) 9:00-9:10	高松法務局	周辺土地登記簿等調査
令和7年6月27日(金) 10:10-10:20	広域水道企業団高松ブロック統括センター	給配水管等調査
令和7年6月27日(金) 10:25-10:45	高松市役所	公法上の規制等調査
令和7年6月30日(月) 13:00-13:20	物件所在地	物件確認、占有調査、接道外観等調査、写真撮影
令和7年7月8日(火) 10:00-11:00	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行、近隣住民から聴取(不在)
令和7年7月14日(月) 11:45-12:00	物件所在地	近隣住民から聴取

(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7月8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。

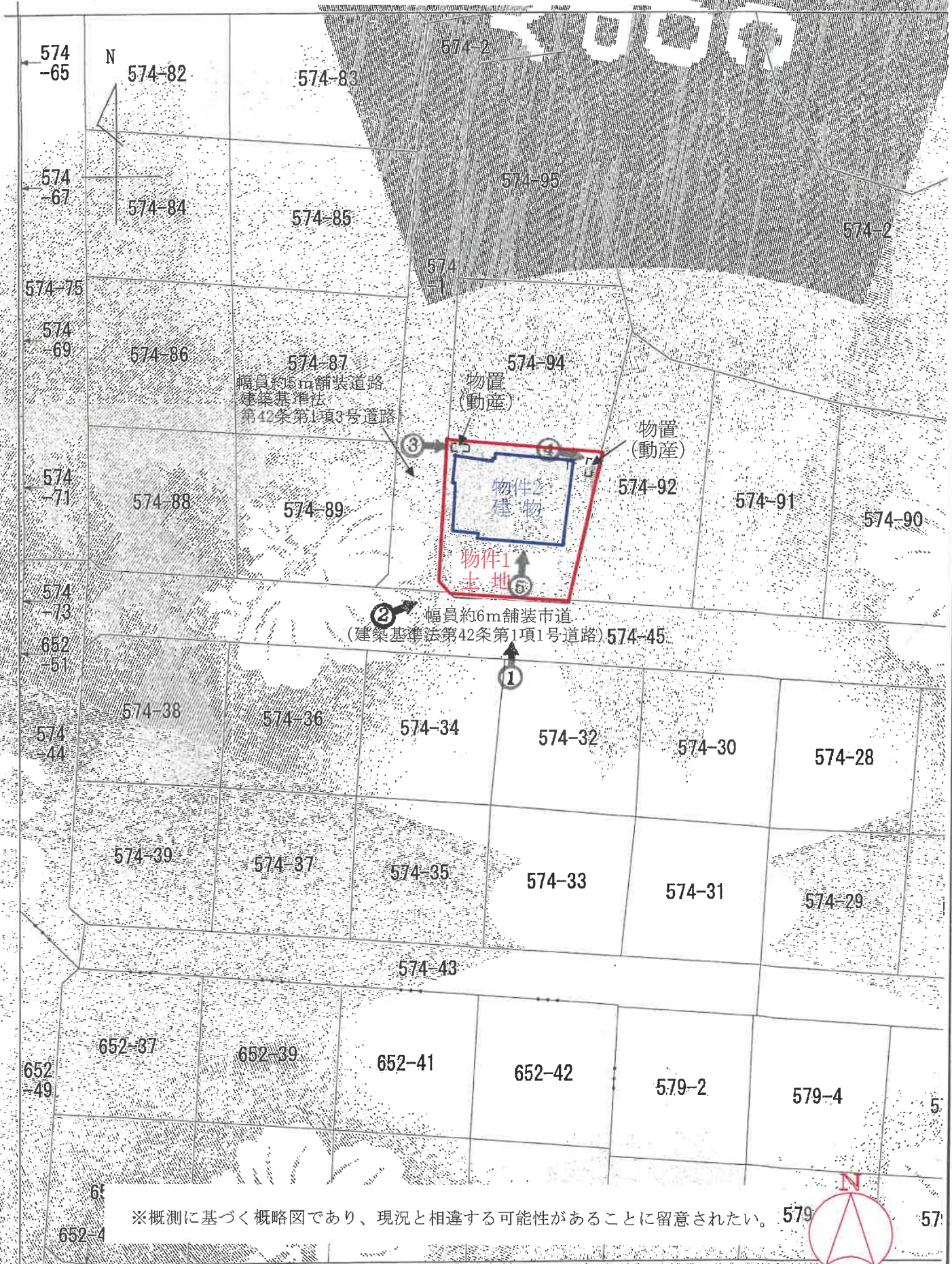
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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）

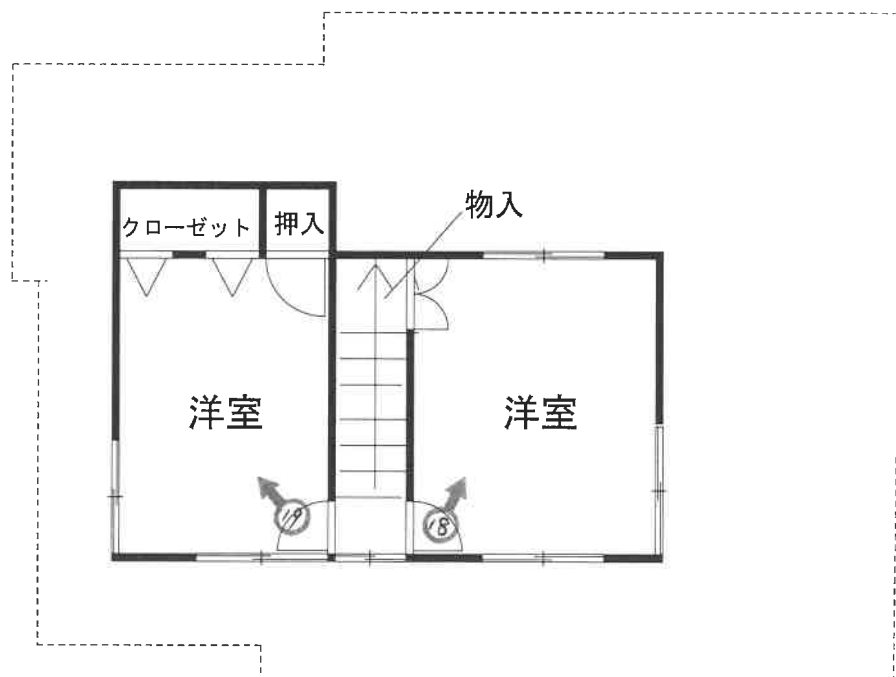
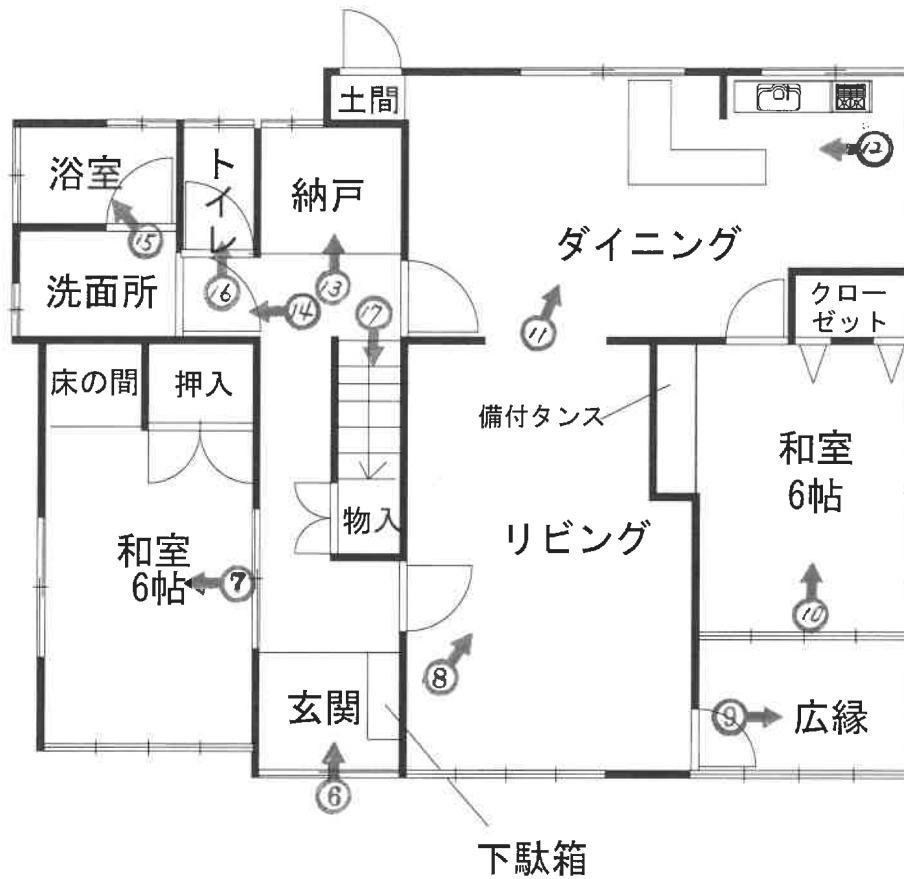
1 574-103

S=1/500



※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）



2階



写真撮影位置・方向

(注) 概略図であり、現況と相違する場合がある。

(7 枚目)

1



本件物件の外観

2



本件物件の南西側の状況

3

物置 (動産)



物件1 北西側出入口付近の状況

4

物置 (動産)



物件1 北東側の状況

5



物件 2 南側の状況

6



物件 2 玄関付近の状況

7



物件2 1階南西側和室の状況

8



物件2 1階リビングの状況

9



物件2 南東側広縁の状況

10



物件2 南東側和室の状況

11



物件2 1階ダイニングの状況

12



物件2 1階台所付近の状況

13



物件2 1階納戸の状況

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



階段の状況

18



物件 2 2階東側洋室の状況

(16 枚目)



物件 2 2階西側洋室の状況

令和 7 年 (ケ) 第 4 4 号
令和 7 年 7 月 8 日 現 地 調 査
令和 7 年 7 月 1 6 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 2 , 8 4 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 8 7 0 , 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1 , 9 7 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 6 1 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 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 地 目 地 積	高松市香川町川内原字西原 5 7 4 番 9 3 宅 地 2 2 2 . 9 0 m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	高松市香川町川内原字西原 5 7 4 番地 9 3 5 7 4 番 9 3 居 宅 木造瓦葺 2 階建 1 階 9 7 . 0 9 m ² 2 階 3 1 . 5 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「空港通り」駅南方約6km(直線距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域である。 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 第1種低層住居専用地域 60% 100% — —
画地条件	面 積：222.90㎡ 間 口：約13.5m 奥 行：約16m 形 状：ほぼ台形 地 勢：高台	
接面道路の状況 及び隣地の状 況等	南側が現況幅員約6mの舗装市道に等高に、西側が現況幅員約5mの舗装道路に約0～0.5m高く接面する。南西角約2mのすみ切り。 上記南側道路は、建築基準法第42条第1項1号道路、西側道路は、建築基準法第42条第1項3号道路（香川郡香川町（現：高松市）所有）に該当する。 隣接不動産の状況は、東側住宅、西側道路を挟んで住宅、南側道路を挟んで住宅、北側住宅である。	
供給処理施設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし 下 水 道 あり	
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北西側に物置（動産）が存する。 ④北東側に物置（動産）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8月21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：ジュラク、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 居宅 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、本建物を居宅として使用し、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、専門調査機関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、建物内部は各所リフォーム済又は途中の状態であることが見受けられる。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、リフォームの箇所・時期等詳細は不明である。

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	14,100	1.02	222.90	0.90	2,885,000

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）

地価公示 高松－42

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$14,600 \text{ 円/㎡} \times 99.3/100 \times 100/100 \times 100/103 \div 14,100 \text{ 円/㎡}$

◇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：ない

◇地域格差：街路条件 -2%、環境条件 +5%（各要因は相乗）

イ 個別格差：角地 +2%（1.02）

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	143,000	128.67	0.10	1,840,000

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、各所リフォーム済、リフォーム途中の状態であると思われ、建物の現況等を考慮して、現価率を10%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	2,885,000	0.50	法定地上権	1,443,000

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	2,885,000	-1,443,000		1.0	0.6	870,000
2	1,840,000	+1,443,000	1.0	1.0	0.6	1,970,000
一括価格 (合計)						2,840,000

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 地価公示価格（高松ー42）

所 在：高松市香川町川東上字山ノ上636番146
価 格：14,600円／㎡
位 置：高松琴平電鉄琴平線「仏生山」駅の南方約6.9km（道路距離）
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：205㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南側5m市道
用途指定等：非線引き都市計画区域、第1種低層住居専用地域
指定建蔽率60%、指定容積率100%
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

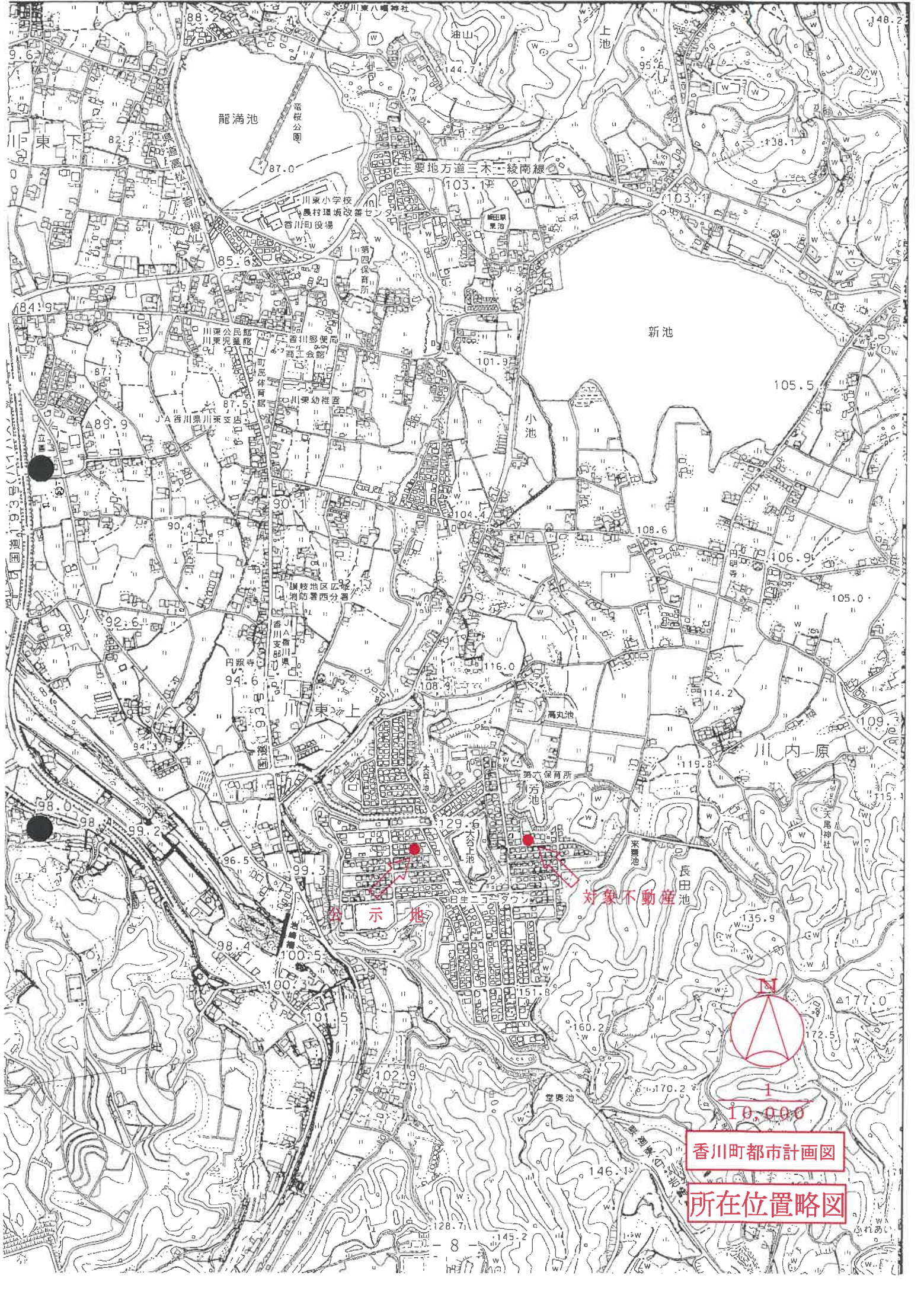
物件1：2,150,539円
物件2：1,838,651円

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 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



龍満池

竜根公園

主要地方道三木三稜南線

新池

小池

川内原

指示地

対象不動産



1
10,000

香川町都市計画図

所在位置略図



最寄り駅

行寺池

土師池

船岡池

船岡池

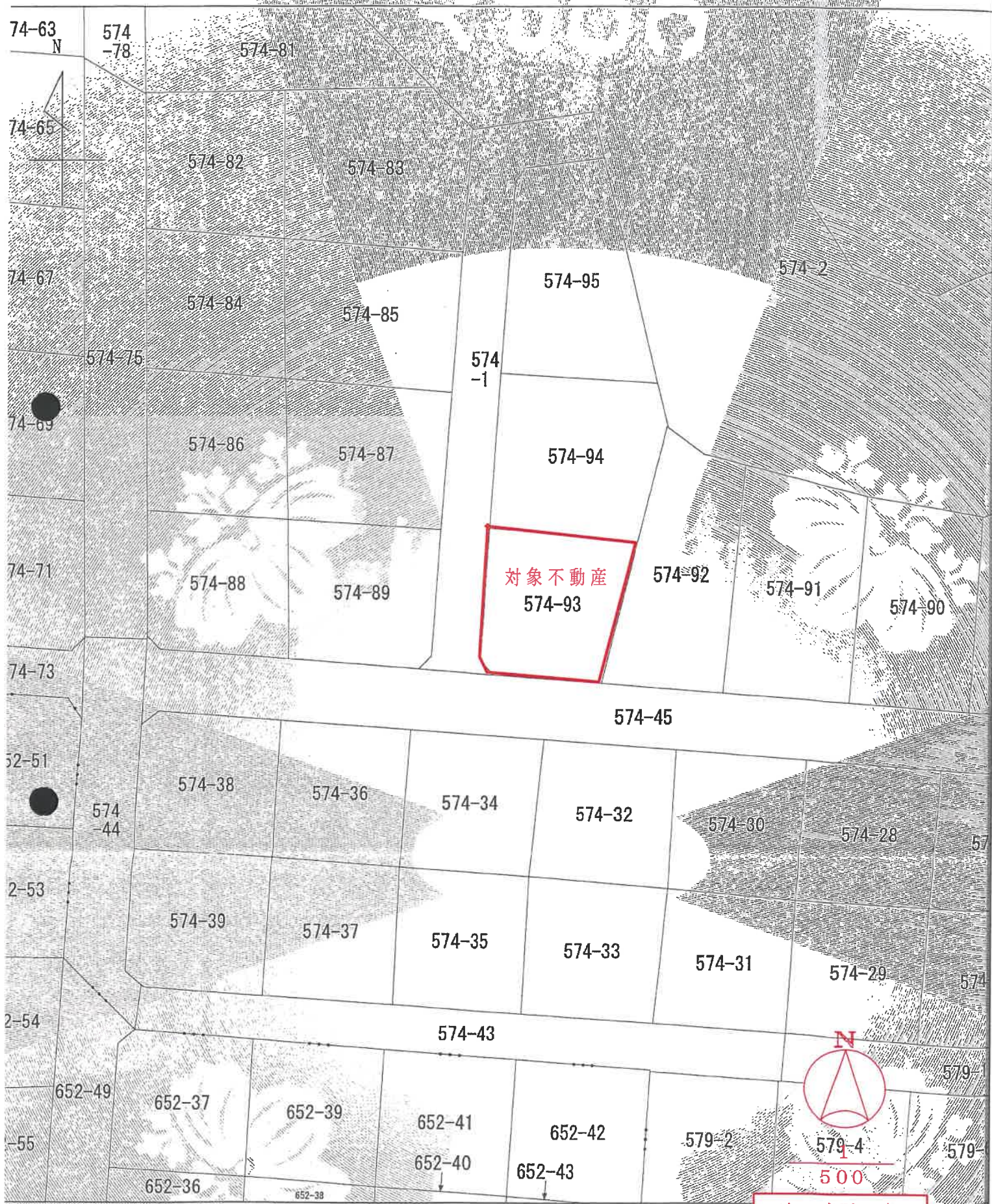
1

10,000

平池

高松市都市計画図

所在位置略図



公 図 写

と準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

登記年月日：昭和55年9月4日

これは図面に記録されている内容を証明する書面である。
令和7年5月20日 高松法務局

各階平面図 306572

建物各階平面図

家庭番号	574-93
建物の所在	高松市香川町川内原字 香川郡香川町大字川内原字西原574-93

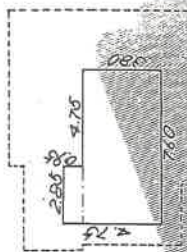
1 階



床面積

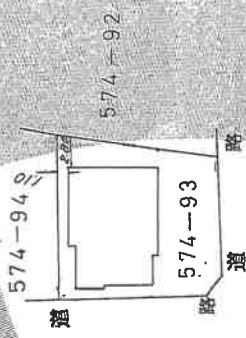
070	×	760	=	53200
285	×	1170	=	333450
435	×	1140	=	541500
050	×	855	=	42750
計				970900

2 階



床面積

095	×	285	=	27075
380	×	760	=	288800
計				315875



250

500

申請人

平成55年9月4日登記

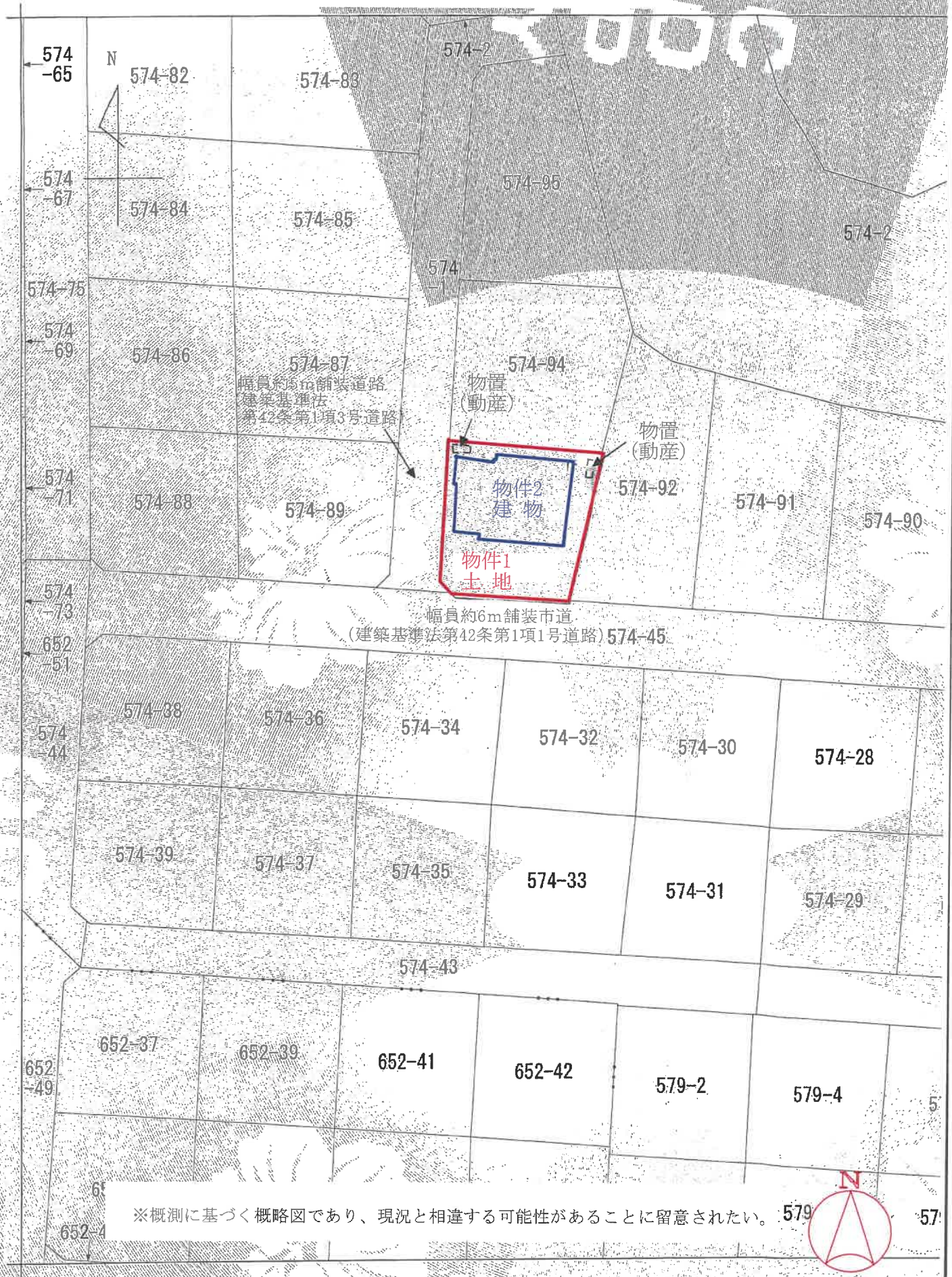
原図を70%に縮小
建物図面写
各階平面図写

地図整理番号：M29476

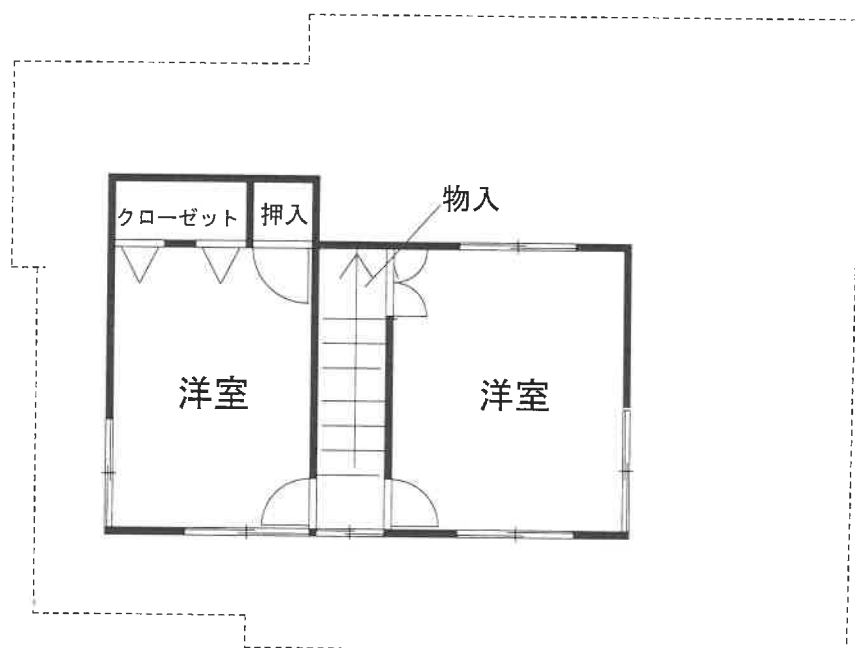
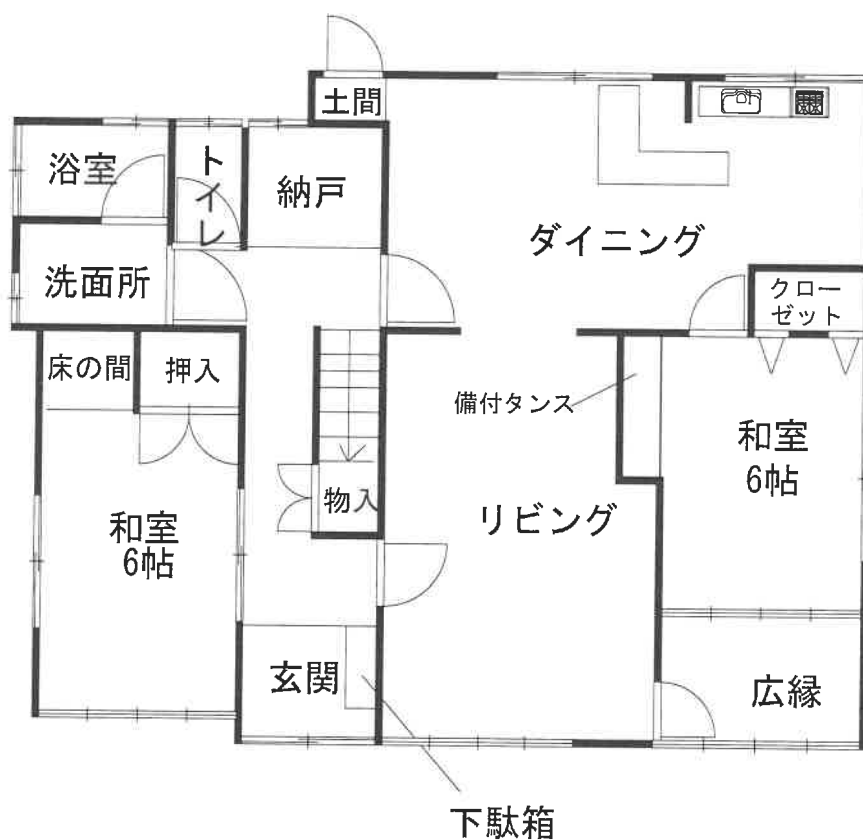
土地建物位置関係図（概略）

574-103

S=1/500



建物間取図（概略）



2階