

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	10,760,000 8,608,000	一括	2,152,000	100,982	0
1	4,890,000				
2	5,870,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 高松市末広町 |
| | 地 番 | 4 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 5 . 3 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高松市末広町 4 番地 6、4 番地 2 7 |
| | 家屋 番号 | 4 番 6 |
| | 種 類 | 居宅、車庫 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 2 . 1 4 平方メートル
2 階 1 0 4 . 3 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10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 | 高松市末広町 |
| | 地 番 | 4 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 5 . 3 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高松市末広町 4 番地 6、4 番地 2 7 |
| | 家屋 番号 | 4 番 6 |
| | 種 類 | 居宅、車庫 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 2 . 1 4 平方メートル
2 階 1 0 4 . 3 4 平方メートル |



令和7年(ヌ)第21号
令和7年6月20日受理
令和7年7月10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 | 高松市末広町 |
| | 地 番 | 4 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 5. 3 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高松市末広町 4 番地 6、4 番地 2 7 |
| | 家屋 番号 | 4 番 6 |
| | 種 類 | 居宅、車庫 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 2. 1 4 平方メートル
2 階 1 0 4. 3 4 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	高松市末広町4番地6		
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 ☐ 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 ☐ 「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			
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
■近隣者某	1 私は本件物件1, 2土地建物の近所の者です。 2 本件物件2建物には、以前は2家族が暮らしていましたが、段々と皆さん亡くなられて、現在は▲さんが1人で暮らしているようです。 現在はあまりお付き合いがないので詳細は分かりません。

(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、北側を幅員約6m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。
 - 3 物件1土地の範囲は、現況上明らかである。14条1項地図及び地積測量図が存在している。
物件1土地南東角付近には、スチール製物置（動産）が存在している。またその北側には土地に定着性のあるアルミ製の雨除け庇のようなもの（土地定着物）が存在している。
 - 4 物件2建物については、経年（築後約30年経過）劣化が見受けられる。建物内部の保守管理状態は劣るものの、特段に大きな不具合は見受けられなかった。
 - 5 債務者Aに対して、現況調査の協力を依頼する通知文書を2回建物の玄関に挟み込んだが、何ら応答はなかった。現況調査は立会人を付して解錠技術者に解錠させて実施した。建物内の生活状況、大量の郵便物の宛名等から、物件2建物内は、本件債務者Aが1人で暮らしていることが窺われた。近隣の方からもそのような話があった。
- ※ 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23日(月) 15:00-15:20	高松法務局	公図公簿等閲覧等調査
令和7年6月23日(月) 16:00-16:20	物件所在地	接道外観等調査
令和7年6月28日(土) 13:00-13:10	物件所在地	占有調査 通知文書差し置き
令和7年7月1日(火) 15:00-15:10	物件所在地	占有調査 通知文書差し置き
令和7年7月1日(火) 16:00-16:20	高松市役所	公法上の規制等調査
令和7年7月1日(火) 16:25-16:35	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7月3日(木) 10:00-11:00	物件所在地	立入調査 評価人同行

(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 3 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。

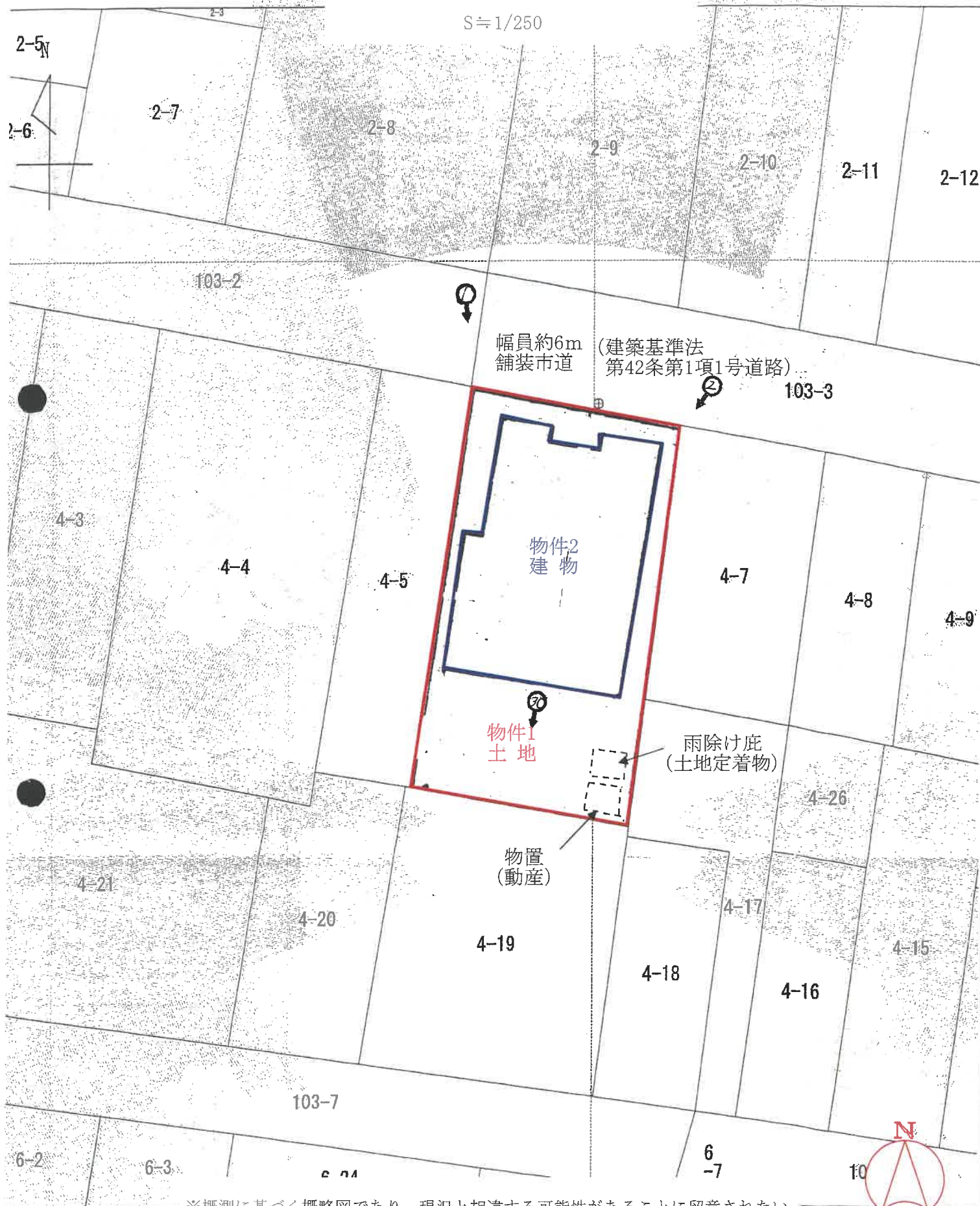
☐

(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）

（座標値種別：測量）

S=1/250

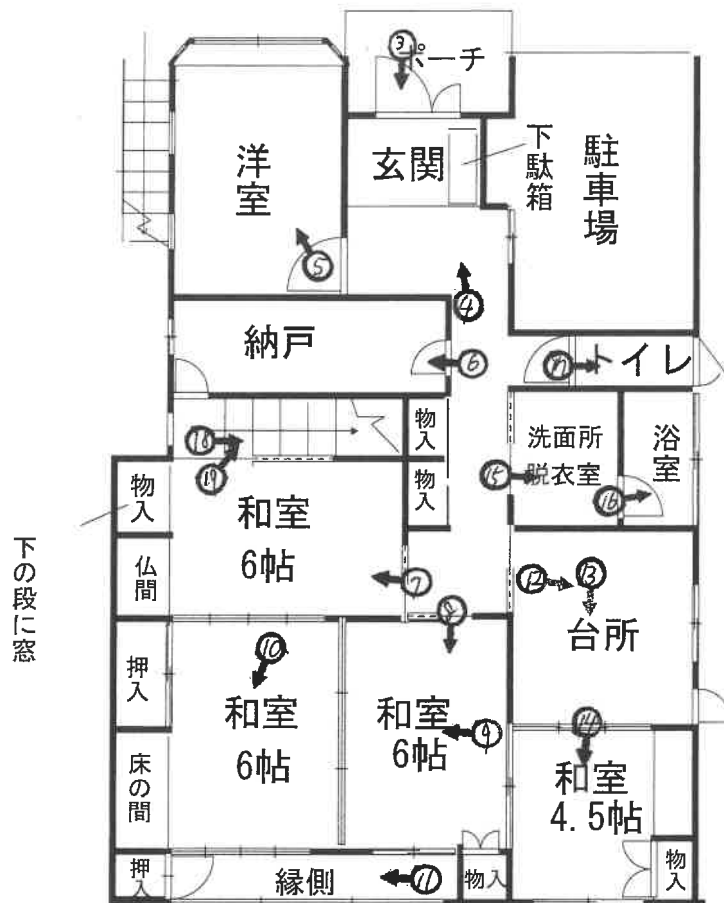


※概測に基づく概略図であり、現況と相違する可能性があることに留意されたい。

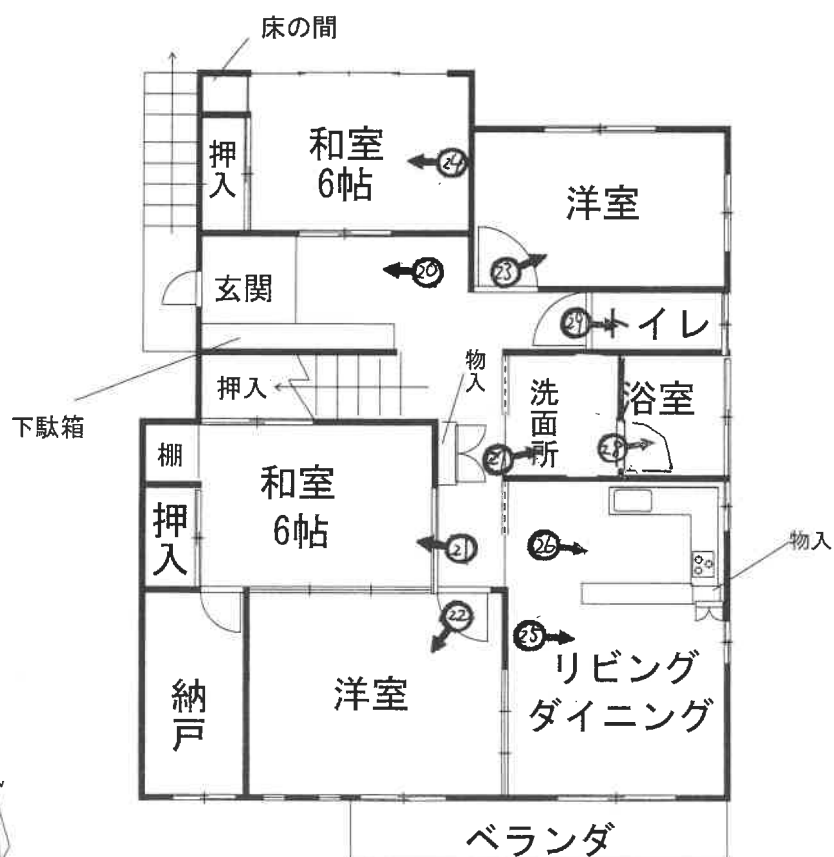
建物間取図（概略）

（注）概略図であり、現況と相違する場合がある。

1階



2階



写真撮影位置・方向

1



受命物件の状況

物件 2

2



物件 1 土地北側及び東側境界付近の状況

高松市道（建築基準法 4 2 条 1 項 1 号道路）

3



物件 2 建物の 1 階玄関付近の状況

4



物件 2 建物の 1 階玄関付近の状況

5



物件 2 建物の 1 階玄関西側洋室の状況

6



物件 2 建物の 1 階玄関南側納戸の状況

7



物件2 建物の1階の階段南側和室の状況

8



物件2 建物の1階南側の中央の和室の状況

9



物件2建物の1階南側の中央と西側2間の和室の状況

10



物件2建物の1階南側の西側和室の状況

1 1



物件 2 建物の 1 階南側の西側和室南側縁側の状況

1 2



物件 2 建物の 1 階DKの状況

1 3



物件 2 建物の 1 階DK及び南側和室の状況

1 4



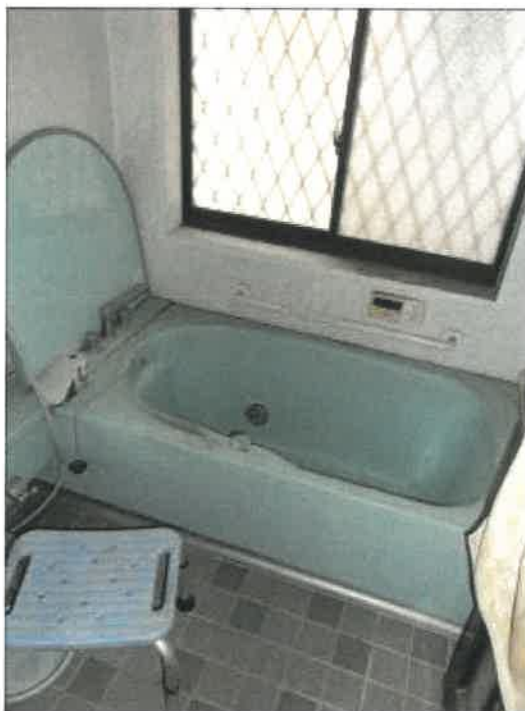
物件 2 建物の 1 階DK 南側和室の状況

1 5



物件 2 建物の 1 階洗面脱衣所の状況

1 6



物件 2 建物の 1 階浴室の状況

1 7



物件 2 建物の 1 階トイレの状況

1 8



物件 2 建物の階段の状況

損傷箇所

1 9



物件 2 建物の階段の状況

2 0



物件 2 建物の 2 階玄関付近の状況

2 1



物件 2 建物の 2 階の階段南側和室の状況

2 2



物件 2 建物の 2 階の南側洋室の状況

2 3



物件 2 建物の 2 階の北東側洋室の状況

24



物件2建物の2階の北西側和室の状況

2 5



物件 2 建物の 2 階のLDKの状況

2 6



物件 2 建物の 2 階のキッチンの状況

27



物件2建物の2階の洗面脱衣所の状況

28



物件2建物の2階の浴室の状況



物件2建物の2階トイレの状況

スチール製物置（動産）

30



物件2建物南側の庭の状況

雨除け庇（土地定着物）

令和 7 年 (又) 第 2 1 号
令和 7 年 7 月 3 日 現 地 調 査
令和 7 年 7 月 1 1 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 10,760,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 4,890,000 円
物件2(建物)	金 5,870,000 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 番 地 目 地 積	高松市末広町 4 番 6 宅 地 2 4 5 . 3 0 m ²	同左
2	所 在 家 屋 番 種 号 構 類 床 造 面 積	高松市末広町 4 番地 6、4 番地 2 7 4 番 6 居 宅、車 庫 木 造 瓦 葺 2 階 建 1 階 1 2 2 . 1 4 m ² 2 階 1 0 4 . 3 4 m ²	高松市末広町 4 番地 6
番号	特 記 事 項		
2	建物の登記簿の所在欄が土地合筆前所在のまま残っている。		

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「片原町」駅南東方約330m(直線距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅、事務所、倉庫等が混在する住宅地域である。 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 近隣商業地域 80% 300% 準防火地域 駐輪場整備地区
画地条件	面 積：245.30㎡ 間 口：約11.3m 奥 行：約21.3m 形 状：長方形 地 勢：平坦	
接面道路の状況	北側が幅員約6mの舗装市道にほぼ等高に接面する。 上記北側市道は、建築基準法第42条第1項1号道路に該当する。	
土地の利用状況 及び隣地の 状況等	物件1は物件2の敷地として利用されている。 隣接不動産の状況は、東側及び西側住宅、北側道路を挟んで住宅、南側住宅である。	
供給処理施設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 あり 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南東角付近に物置（動産）が存し、その北側に雨除け庇（土地定着物）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） 平成7年1月26日新築 経過年数 約30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	保守管理の状態は劣る。
建物の利用状 況	建物所有者が、本建物を住居として使用している。
特 記 事 項	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。

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	73,900	1.0	245.30	0.90	16,315,000

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 高松（県）－48

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $56,200 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/76 \div 73,900 \text{ 円/㎡}$

◇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：なし

◇地域格差：交通接近条件 -5%、環境条件 -20%（各要因は相乗）

イ 個別格差：ない

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	226.48	0.05	1,619,000

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おり、建物の現況等を考慮して、現価率を5%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	16,315,000	0.50	法定地上権	8,158,000

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	16,315,000	-8,158,000		1.0	0.6	4,890,000
2	1,619,000	+8,158,000	1.0	1.0	0.6	5,870,000
一括価格(合計)						10,760,000

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 地価調査価格（高松（県）－48）

所 在：高松市福岡町2丁目25番29「福岡町2－25－18」
価 格：56,200円／m²
位 置：高松琴平電鉄志度線「松島二丁目」駅の北方約800m（道路距離）

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：151m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南側6m市道

用途指定等：非線引き都市計画区域、準工業地域

指定建蔽率60%、指定容積率200%

地域の概要：一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1：9,893,065円、3,654,787円（旧4番27）
（合筆前の4番6、4番27の記載になっている。）

物件2：4,539,705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 地図（不動産登記法第14条第1項）写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図（概略）
- 6 建物間取図（概略）

以 上



高松港

フェリー乗り場

松道旅客ターミナルビル
客船乗り場

県玉藻町駐車場

玉藻町
高松競輪場
玉藻公園
(史跡高松城跡)

東城町

朝日町

日本道路公園 四国支社

国坂出税関支署高松

丸の内
丸の内公園
丸の内小学校

高松競輪場

最寄り駅

対象不動産

基準地

南新町
南新町小学校

高松第2地方合同庁舎
高松中央高校
高松合同庁舎

高松第一小中学校

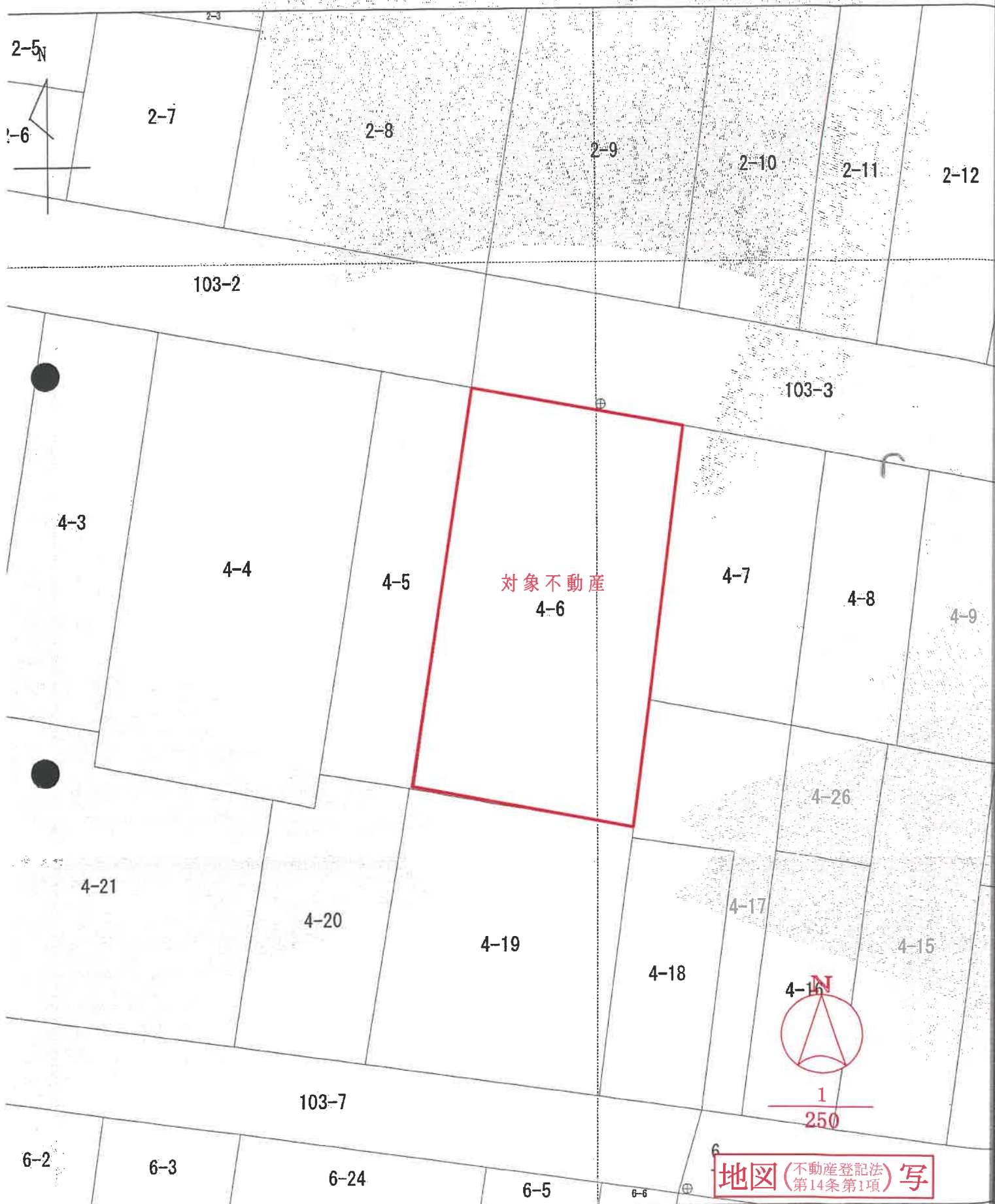
東田町
東田町小学校

花園町
花園小学校



高松市都市計画図

所在位置略図



登記年月日：令和7年3月25日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(高松法務局書庫)
令和7年5月23日 東京法務局品川出張所

登記官

地積測量図

地番 4-6

土地の所在 高松市末広町

(座標系：世界測地系 IV 系)
測量年月日：令和6年12月28日

168
B

座標求積表

地番	4-6								
測点	測点の種類	Xn	Yn	(Xn-1 - Xn-1)Yn	距離				
AK208	計算点	149243.429	51268.477	973844.720615	11.30				
AK192	計算点	149241.366	51279.595	-110868.484390	0.11				
AK144	計算点	149241.267	51270.580	-740118.178140	14.42				
AK191	計算点	149226.953	51277.767	-1077140.773602	6.74				
AK190	計算点	149220.281	51276.907	-233925.249734	11.76				
AK197	計算点	149222.391	51265.338	1187715.360784	21.27				
			借面積	-480.614467					
			面積	245.3072335					
			地積	245.30	m ²				

引照点表

測点名	測点の種類	X座標	Y座標
引照点1	L052	4総測点(北)	149256.160
引照点2	L057	4総測点(北)	149212.259
引照点1から引照点2の距離			51219.693
引照点1を後測とし引照点2を基準点とする			45.78
境界点	角	距離	
AK144	47-38-00	60.54	
AK190	65-28-04	57.77	
AK191	59-14-49	59.90	
AK192	47-30-54	68.60	
AK197	60-55-51	46.75	
AK208	40-52-12	57.69	

167
B

作業機関

5日(作成)

計画機関

縮尺 1/250

原図を70%に縮小
地積測量図写

登記年月日：平成7年2月3日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(高松法務局管轄)

令和7年5月23日

東京法務局品川出張所

登記官

160990 各階平面図

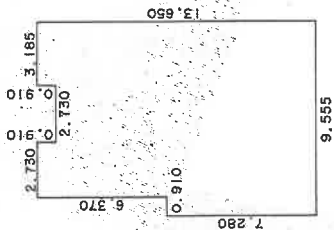
家屋番号 4番6

建物階平面図

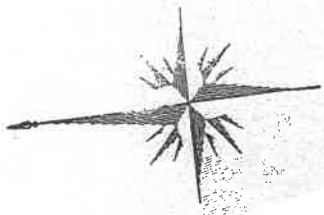
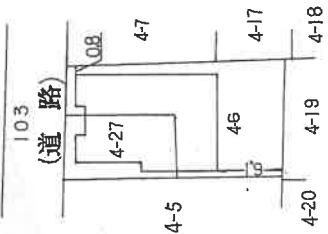
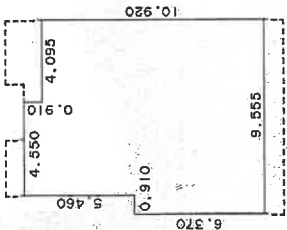
建物の所在 高松市末広町4番地6, 4番地27

(面積は平方メートル)

1 階



2 階



原図を70%に縮小

建物図面写

各階平面図写

作製者

申請人

単位 m

縮尺 1/500

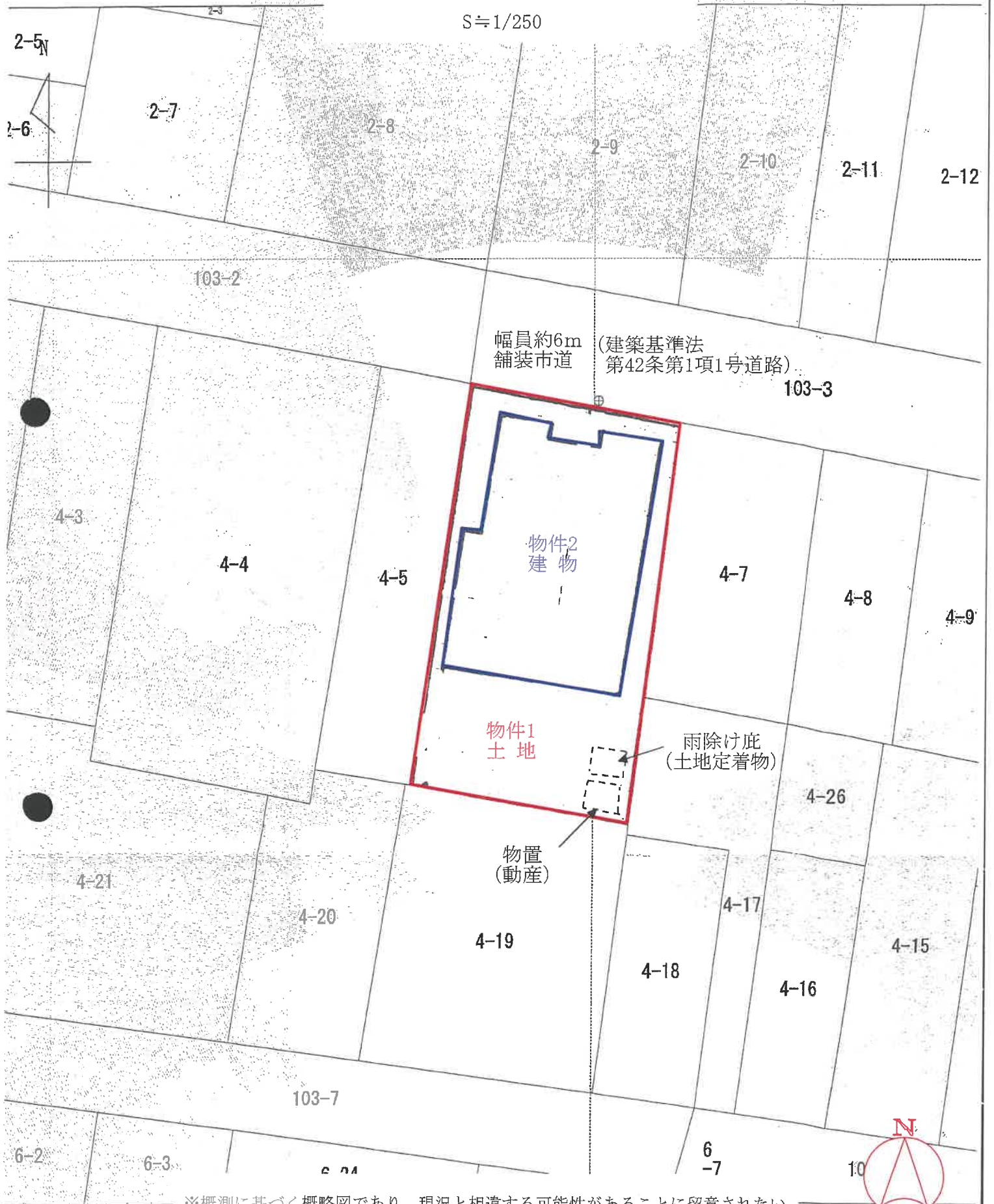
昭和7年2月3日登記

地図整理番号：M84223

土地建物位置関係図（概略）

（座標値種別：測量）

S≒1/250



※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。

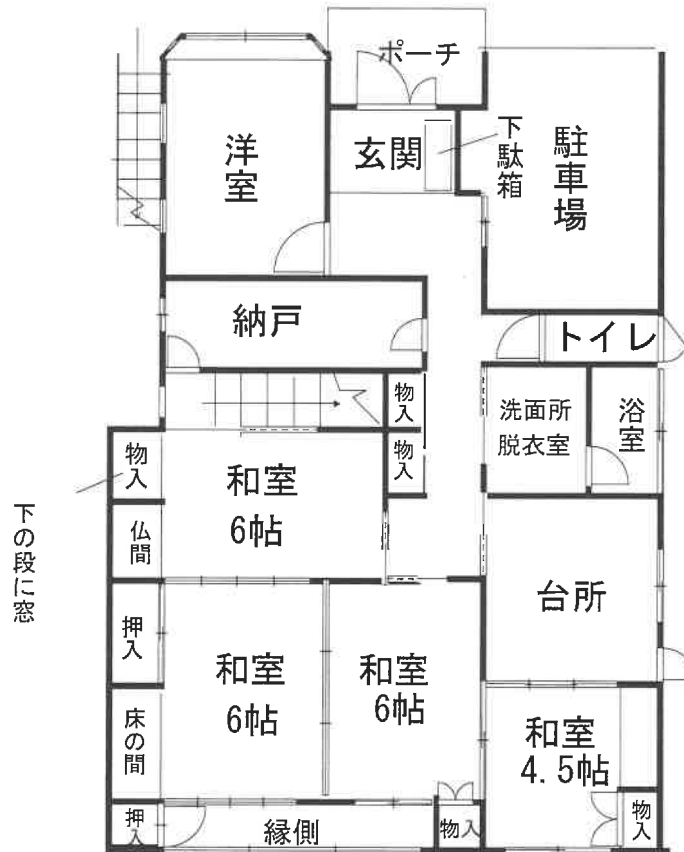
（座標値種別：測量）

地番

建物間取図（概略）

（注）概略図であり、現況と相違する場合がある。

1階



2階

