

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 井 本 浩 司

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	940,000 752,000		188,000	32,818	0
備考					



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 東かがわ市土居 |
| | 地 | 番 | 87番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 514.65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 井 本 浩 司

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】

亡B相続財産及びDが占有している。同人らの占有権原は使用借権と認められる。同人所有の下記売却対象外建物が本件土地上に存在する。

記

種 類	居宅
構 造	木造鋼板ぶき平屋建
床面積	108.48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】

- ・東側の土地との境界が不明確である。
- ・本件土地上に現存しない建物（家屋番号87番2の1及び同87番2の2）の登記が存在する。

《 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 | 東かがわ市土居 |
| | 地 | 番 | 87番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 514.65平方メートル |

令和7年(ケ)第57号
令和7年7月11日受理
令和7年8月1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 | 東かがわ市土居 |
| | 地 番 | 87番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 514.65平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--------------|
| 2 | 所 在 | 東かがわ市土居87番地2 |
| | 家屋 番号 | 87番2の1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 49.58平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 3 | 所 在 | 東かがわ市土居87番地2 |
| | 家屋 番号 | 87番2の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 116.91平方メートル
2階 32.73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	東かがわ市土居87番地2	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☐ （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（亡B相続財産・D） 上記の者らが本土地上に下記建物を所有し、占有している ☒ 上記の者らの占有権原は、「執行官の意見」のとおり	
その他の事項	物件2, 3建物については、「目的外建物の概況」記載の建物を建築する際に解体撤去されており存在しない	
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)

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所 在	東かがわ市土居87番地2
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造鋼板ぶき平家建
床面積 (概略)	108.48㎡
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (亡B相続財産及びDの共有 (持分割合不明)) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 令和4年11月ころに着工、現在は未完成 ☐ 不明
建 築 者	☒ 現所有者 ☐ その他の者 () ☐ 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
■C (亡B相続財産清算人弁護士)	1 私は亡B相続財産の清算人を務めています。 2 物件1土地上の未完成建物については、色々と調査をしました。亡B相続財産とBから建築依頼を受けた元請の立ち場にあるDとの共有状態にあるものと認識をしています。ただ、請負代金の授受について問題があるので、両者の持分割合については合致をみていない状態です。 3 Bは、令和5年3月5日に目的外建物(未登記)の建築現場(玄関付近の外の足場で亡くなったということを知っています。目的外建物(未登記)は、息子Bが、元々の実家(本件物件2, 3建物)を取り壊して、母Aと一緒に暮らすために建築していた建物であったとのこと。
■D (物件1土地上の目的外建物(未登記)の元請人)	1 私は本件物件1土地上の未登記建物の建築工事をBから請け負った者です。 2 当該建物は、まだ完成はしていませんが、外観は外壁のサイディングを打ち付ければ完成する状態です。内部は水回りの設置及び内装工事全般が未了状態です。合併浄化槽もまだ敷設していません。 3 下請け会社(基礎工事、足場作業、大工仕事、電気工事、水回工事、設備工事等)に代金を支払っていかないとはいけませんが、現時点では朝國さんからは下請け業者に対して支払わなければならない代金の一部しかいただけていないのが実情です。不足分はほとんどは私が出しています。そういう事情から目的外建物(未登記)の所有権の持ち分割合については、B側と合致をみていません。 ただ、今後の流れについては正直不安を感じています。 4 本件物件2, 3建物は、令和4年の8月、9月ごろに、全て取り壊されたと思います。取り壊し後少し間をおいて目的外建物(未登記)の建築工事に着工しました。
■E (E建築設計事務所経営者)	1 私はE建築設計事務所という屋号で、設計業務をしています。 2 Dさんは、建築の元請をしている方で、Dさんからは何度か設計の依頼をいただいています。Bさんの時もDさんがBさんと一緒にみえて依頼があったので、詳細を詰めながら設計をしました。ただ、私には請負等の詳細な関係などは分かりかねます。

(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 東かがわ市役所及び香川県長尾土木事務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、本件物件1土地西側の、北半分程度を東かがわ市道（建築基準法42条1項1号道路）に、南半分程度を東かがわ市道（建築基準法42条2項道路）に、北側を幅員約1.6mの簡易舗装農道（建築基準法上の道路ではない）に、それぞれ接道している。
 - 3 物件1土地の範囲については、東側線を除き明らかである。東側境界線についても、現況及び14条1項地図から、概ねの位置は分かるものの正確ではない。専門家が計測することにより明らかにすることは可能であることが窺われる。

物件1土地は東側5分の1程度の部分が一段低くなっており、目的外建物の東側の中央付近にコンクリート製の階段が存在している。また、当該低い部分の土地の南端中央付近には井戸が存在している。更に、その井戸の東側には無線用のアンテナと推測される構築物が存在している。

井戸については、利用可能か否か、飲用可能か否か等については、調査未了のため判然としない。
 - 4 本件物件2, 3建物は、現況上物件1土地には存在していない。Dの陳述では、令和4年8月から9月に取り壊されたとのことであった。
 - 5 目的外建物（未登記）の底地である物件1土地に対する利用権原については、所有者Aの息子亡Bが母と一緒に暮らすための家として発注した建物であることから、請負代金の支払いの関係で建物の所有権が亡Bと元請人Dの共有であったとしても、対価を生じさせることは考えられず、使用貸借関係にあるものと思料する。
 - 6 亡Bが、建築中の目的外建物の足場で亡くなった件について、東かがわ警察署刑事課に照会したところ、「令和5年3月5日にBが亡くなった死亡原因については、自死であると認識をしています。」とのことであった。
 - 7 本件物件1土地周辺の水利関係を掌握している水利組合の会計担当者の話によると、「水路維持管理協力金として年間1,000円を毎年12月にいただいています。合併浄化槽を敷設する場合には1軒当たり5万円を分担金としていただいています。」とのことであった。
- ※ 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7月14日(月) 10:00-10:30	物件所在地	接道外観等調査
令和7年7月15日(火) 16:00-16:10	当庁(電話)	亡B相続財産清算人C弁護士から事情聴取
令和7年7月17日(木) 13:10-13:20	香川県長尾土木事務所	公法上の規制等調査
令和7年7月17日(木) 13:30-13:50	法務局(寒川出張所)	公図公簿等閲覧等調査
令和7年7月17日(木) 14:10-14:20	さぬき市津田町津田 香川県広域水道企業団東讃ブロック統括センター	上水道関係調査
令和7年7月17日(木) 14:40-15:10	東かがわ市三本松 E建築設計事務所	Eから事情聴取
令和7年7月17日(木) 15:20-15:40	香川県東かがわ警察署	Bの死亡について照会
令和7年7月23日(水) 14:10-14:20	当庁(電話)	東かがわ警察署から回答
令和7年7月24日(木) 8:30-9:30	物件所在地	立入調査 評価人同行
令和7年7月24日(木) 9:50-10:20	東かがわ市役所	公法上の規制等調査
令和7年7月26日(土) 17:00-17:10	当庁(電話)	本件土地周辺の水利関係の担当者Fから事情聴取
(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 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人物内に立ち入った。

を立ち会わせ、技術者に解錠させて建

☐ 令和 年 月 日

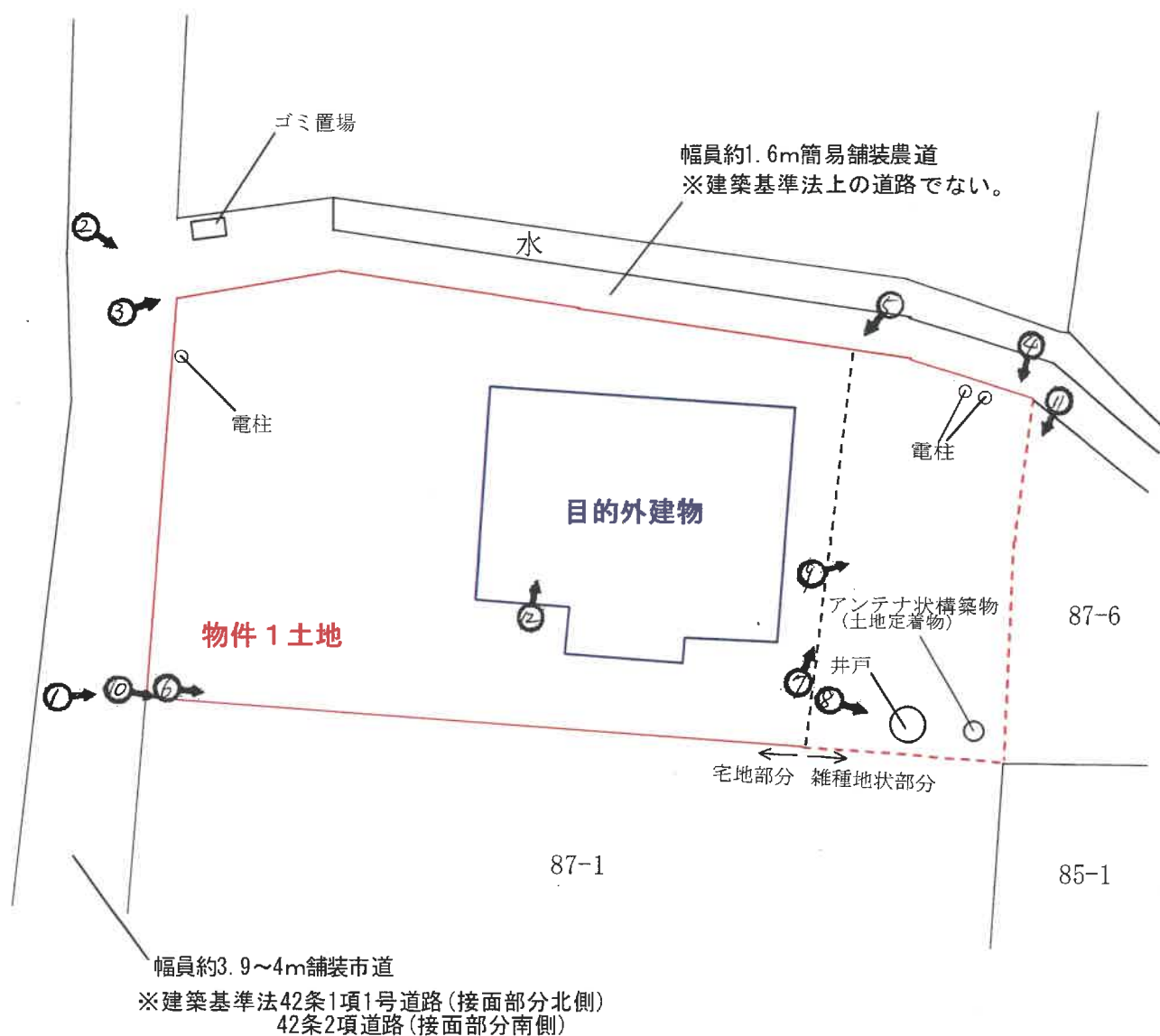
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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)

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。

(8 枚目)

←○
写真撮影位置・方向

1



受命物件の状況

東かがわ市道（ほぼ北側半分（建築基準法42条1項1号）、
ほぼ南側半分（建築基準法42条2項））

物件1

2



物件1 土地西側及び北側境界付近の状況

目的外建物（未登記）

物件1

舗装農道（法定外公共物、建築基準法上の道路ではない）

3



物件1 土地北側境界付近の状況

4



物件1 (一段低い部分) の東側境界付近の状況

物件1 (一段高い部分)

目的外土地 (87番6)

物件1 (一段低い部分)

目的外建物 (未登記)

5



物件1 土地北側境界付近の状況

舗装農道 (法定外公共物、建築基準法上の道路ではない)

6

目的外建物（未登記）

物件 1

目的外土地 8 7 番 1



物件 1 土地南側境界付近の状況

物件 1 （一段低い部分）

物件 1 （一段高い部分）

7



物件 1 土地の一段低い土地と一段高い土地の間の状況

8

井戸



物件 1 土地南東角の井戸の状況

9



物件 1 土地の東側一段低い土地への階段の状況

1 0

物件 1

目的外土地 8 7 番 1



物件 1 土地南側境界付近の状況

アンテナ状の構築物（草に覆われている）

1 1



物件 1 （一段低い部分）南東角付近のアンテナ状の構築物

1 2



目的外建物（未登記）の内部の状況（サッシ窓から）

令和7年(ケ)第57号
令和7年7月24日 現地調査
令和7年7月31日 評価

高松地方裁判所 御中



評価書

評価人 不動産鑑定士

長尾直樹

第1 評価額

物件1（土地）	金940,000円
---------	-----------

- 1 物件1の内訳価格は、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 番 地 目 地 積	東かがわ市土居 87番2 宅地 514.65㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	東かがわ市土居87番地2 87番2の1 倉庫 木造瓦葺平家建 49.58㎡	滅失
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	東かがわ市土居87番地2 87番2の2 居宅 木造瓦葺2階建 1階 116.91㎡ 2階 32.73㎡	滅失
番号	特 記 事 項		
2、3	物件2及び3建物は滅失しており、目的外建物が存する。		

第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	J R 高徳線「丹生」駅の南西方約260m（直線距離） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	東かがわ市西部の土居地区に位置し、一般住宅が多く見られる地域を形成している。 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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	都市計画区域（非線引） — 70% 200% — —
画 地 条 件	面 積 514.65㎡（登記） 間 口 約15m 奥 行 約32.5m 形 状 ほぼ長方形 地 勢 ほぼ平坦であるが、0.8m程度の画地内段差がある。	
接面道路の状況	西側現況幅員約3.9～4m舗装市道にほぼ等高に接面。 道路は市道認定されており、建築基準法第42条第1項1号（接面部分北側）及び同法第42条第2項（接面部分南側）の適用道路である。 北側同約1.6m簡易舗装農道にほぼ等高ないし0.8m程度高く接面。 建築基準法上の道路ではない。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	目的外建物の敷地（西側の宅地部分）及び雑種地状部分（東側）として利用されている。 隣接不動産の状況は東側農地、西側道路を介して住宅、南側農地、北側道路を介して住宅である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし 下 水 道 なし	
特 記 事 項	・ 土壌汚染について、登記記載事項、過去の住宅地図による地歴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。 ・ 埋蔵文化財について、東かがわ市生涯学習課においてヒアリングを行ったが、本件土地自体には包蔵地の指定はないことを確認した。したがって、本件評価において当該事項は考慮外とする。 ・ 未登記の目的外建物として木造鋼板ぶき平家建、108.48㎡、居宅が存する。令和4年11月ころに着工し、現在は未完成である。 ・ 令和5年3月5日に、目的外建物の建築現場で所有者の子が自死をしている。	

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）

目的土地の建付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	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	10,100	0.82	514.65	1.0	4,262,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 東かがわー3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$12,600\text{円}/\text{㎡} \times 99/100 \times 100/100 \times 100/123 \approx 10,100\text{円}/\text{㎡}$

◇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：補正の必要はない。

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差：角地＋１％(1.01)、奥行－１０％(0.90)、地勢－１０％(0.90)

（セットバックは面積僅少であるため計上しない。）

$1.01 \times 0.90 \times 0.90 \approx 0.82$

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：補正の必要はない。

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	効力の及ぶ範囲 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	4,262,000	0.10 敷地占有利益	80%	341,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を敷地占有利益と判定し、その割合を10%と査定した。効力の及ぶ範囲は西側の宅地部分（約80%）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 (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	4,262,000	- 341,000		0.4	0.6	940,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：目的外建物の存在、自死のあった経緯等を考慮した。

オ 競売市場修正：評価の条件欄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（東かがわー3）

所 在：東かがわ市西村188番2外
価 格：12,600円／ m^2
位 置：J R 高德線「三本松」駅の北西方約1.6km（道路距離）
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：565 m^2
供給処理施設：水道
接 面 街 路：北側6m市道
用途指定等：都市計画区域（非線引、建ぺい率70%、容積率200%）
地域の概要：農家住宅のほかに農地等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 3,348,827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

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図

以 上

位置図

S=1:25000

N



公 図 写

ハ 水 167-8
ニ 168-8

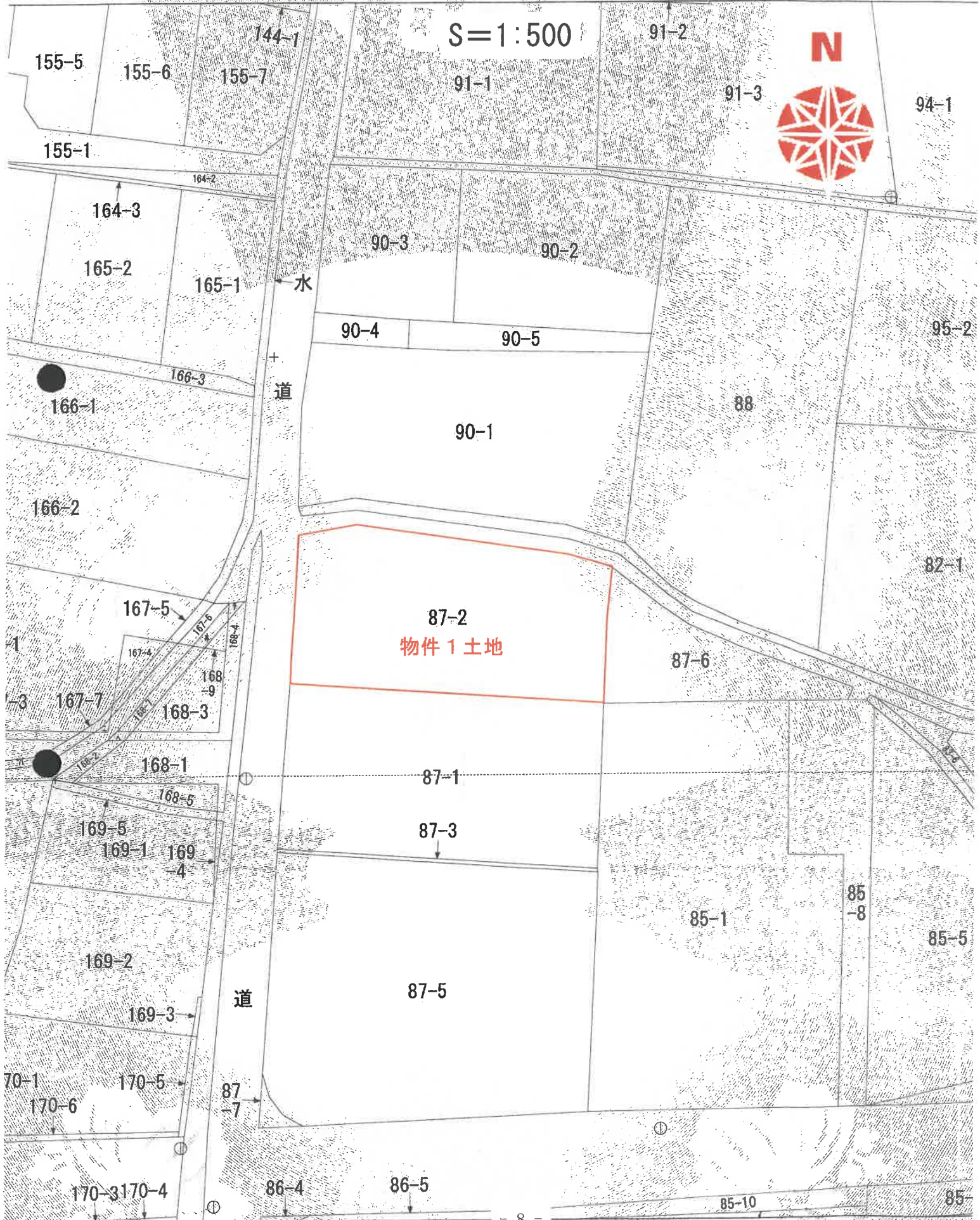
ホ 168-10
ヘ 168-8

ト 169-6
チ 168-6

(座標値種別：図上測定)

S=1:500

N

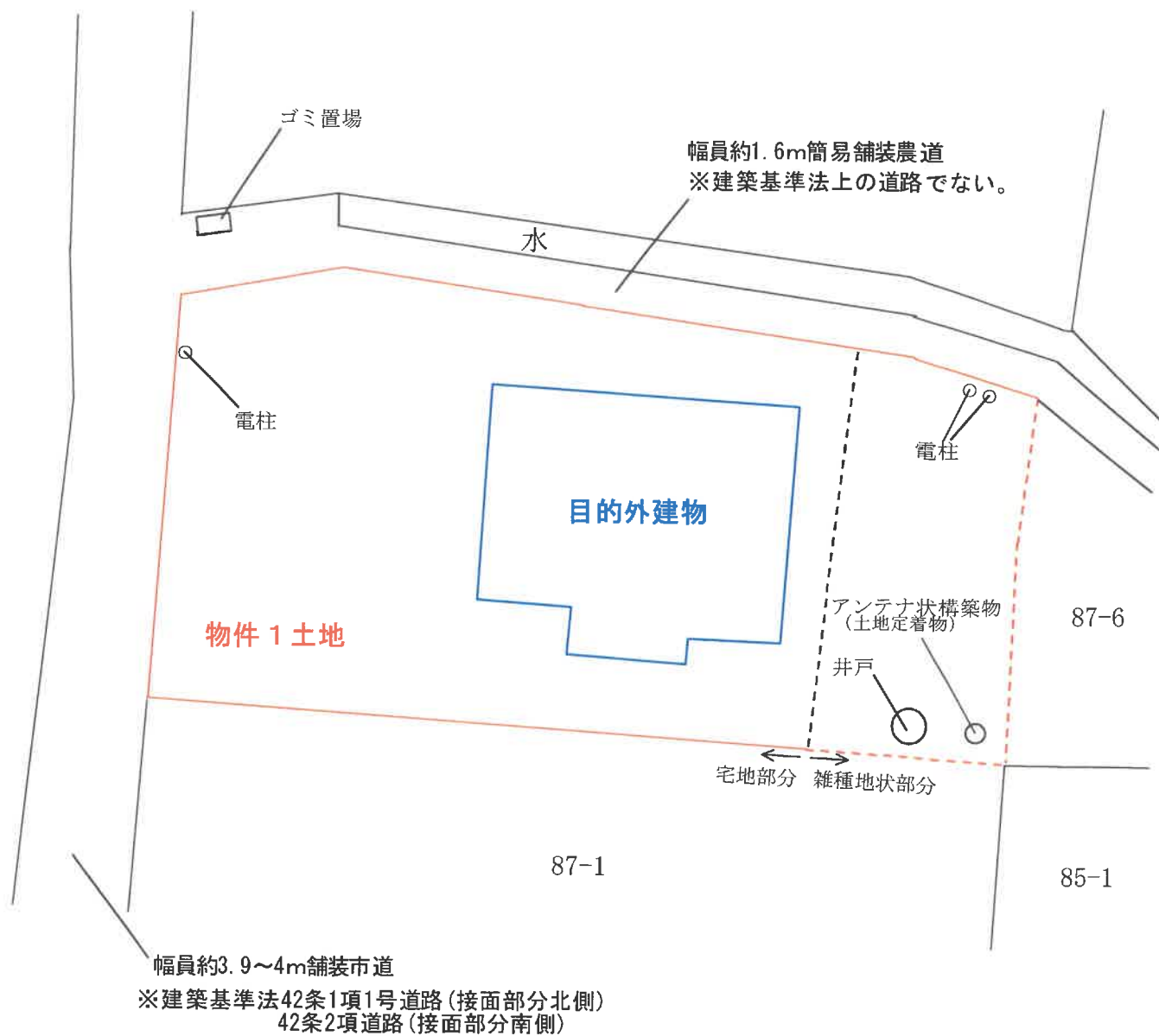


(座標値種別：図上測定)

地

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。