

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 20 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 8 年 3 月 13 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 3 月 20 日 午後 4 時 30 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 25 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 8 年 4 月 8 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 8 年 3 月 26 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 4 月 1 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 8 年 2 月 20 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 | 善通寺市善通寺町七丁目 |
| | 地 | 番 | 171番6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 135.82平方メートル |



お 知 ら せ

本 件 の 売 却 基 準 価 額 は ， 再 売 却 に あ た っ て
民 事 執 行 規 則 3 0 条 の 3 第 1 項 に 基 づ き ， 執
行 裁 判 所 に よ っ て 当 初 の 売 却 基 準 価 額 か ら
変 更 さ れ た も の で あ る 。

高 松 地 方 裁 判 所 民 事 部 不 動 産 執 行 係

物 件 明 細 書

令和 7年11月10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】

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】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

北東側を除き、隣地との境界が不明確である。

《 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 善通寺市善通寺町七丁目
- 地 番 171 番 6
- 地 目 宅地
- 地 積 135.82 平方メートル
- 共有者 A 持分 2 分の 1
- 共有者 B 持分 2 分の 1



令和7年(ケ)第70号
令和7年9月26日受理
令和7年10月17日提出



現況調査報告書

(物件1)

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 善通寺市善通寺町七丁目
地 番 171番6
地 目 宅地
地 積 135.82平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■D (共有者A成年後見人)	1 私は、Aの夫でありAの成年後見人です。 2 Aは、過去の記憶が十分でないこともあり、本件物件1について話をすることはできないと思います。私自身も数年前までは県外で居住していたため、物件1については十分承知していないところもあります。 3 物件1は、亡Cが将来何かに使おうと購入した土地のようですが、亡Cは県外在住であったため、Aが月極駐車場として管理していました。現在は、駐車場としての利用はなく、空き地の状態です。 4 周囲の土地との境界については、よく分かりません。
■B (共有者)	1 物件1付近には、かつて亡父が所有していた借家があったと思います。私は、別の所に住んでいたもので、はっきりとは分かりませんが、亡父が借家を取り壊し、駐車場にしたのではないかと思います。土地の所有名義は、長女である亡Cでしたが、Aが管理していたようです。 2 周囲の土地との境界については、よく分かりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■

- 1 本件物件1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 本件土地は、非線引都市計画区域内に存在し、北東側を幅員約3.7mの舗装市道（建築基準法42条2項道路）に接道している。また、南西側は、天幅約3mの開渠水路（幅約1mの石製床版が存在している）を隔てて、幅員約14mの県道（建築基準法42条1項1号道路）に接しているが、県道歩道側にはステンレスチェーンがしてあり、通行できないようになっている。
- 3 本件土地の範囲は、北東側を除いて、現況上判然としない。14条1項地図が存在している。
- 4 本件土地は、亡Cが購入したようであるが、Aが月極駐車場として管理していたとのことである。土地のほとんどは砂利敷きであるが、ところどころ雑草が繁茂しており、現在は駐車場としての利用はされていない。

(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9月30日(火) 9:00-9:10	高松法務局丸亀支局	周辺土地等調査
令和7年9月30日(火) 10:20-10:50	善通寺市役所	公法上の規制等調査
令和7年9月30日(火) 10:55-11:15	物件1所在地	物件確認、写真撮影
令和7年9月30日(火) 11:20-11:35	物件2所在地	物件確認、写真撮影
令和7年9月30日(火) 11:50-12:10	丸亀警察署	道路標識の移設調査
令和7年9月30日(火) 13:30-13:50	広域水道企業団中讃ブ ロック統括センター	給配水管等調査
令和7年9月30日(火) 14:10-14:20	中讃土木事務所	公法上の規制等調査
令和7年9月30日(火) 15:30-15:40	高松法務局	周辺土地等調査
令和7年10月6日(月) 10:00-10:40	物件1所在地	物件調査、写真撮影、評価人同行
令和7年10月6日(月) 10:45-11:30	物件2所在地	物件調査、写真撮影、評価人同行
令和7年10月14日(火) 16:20-16:50	当庁	Dから聴取(電話)

(特記事項)

- ☐ 平成 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。
- ☐ 平成 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。
- ☐ 平成 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

(調査経過用)

調査の経過

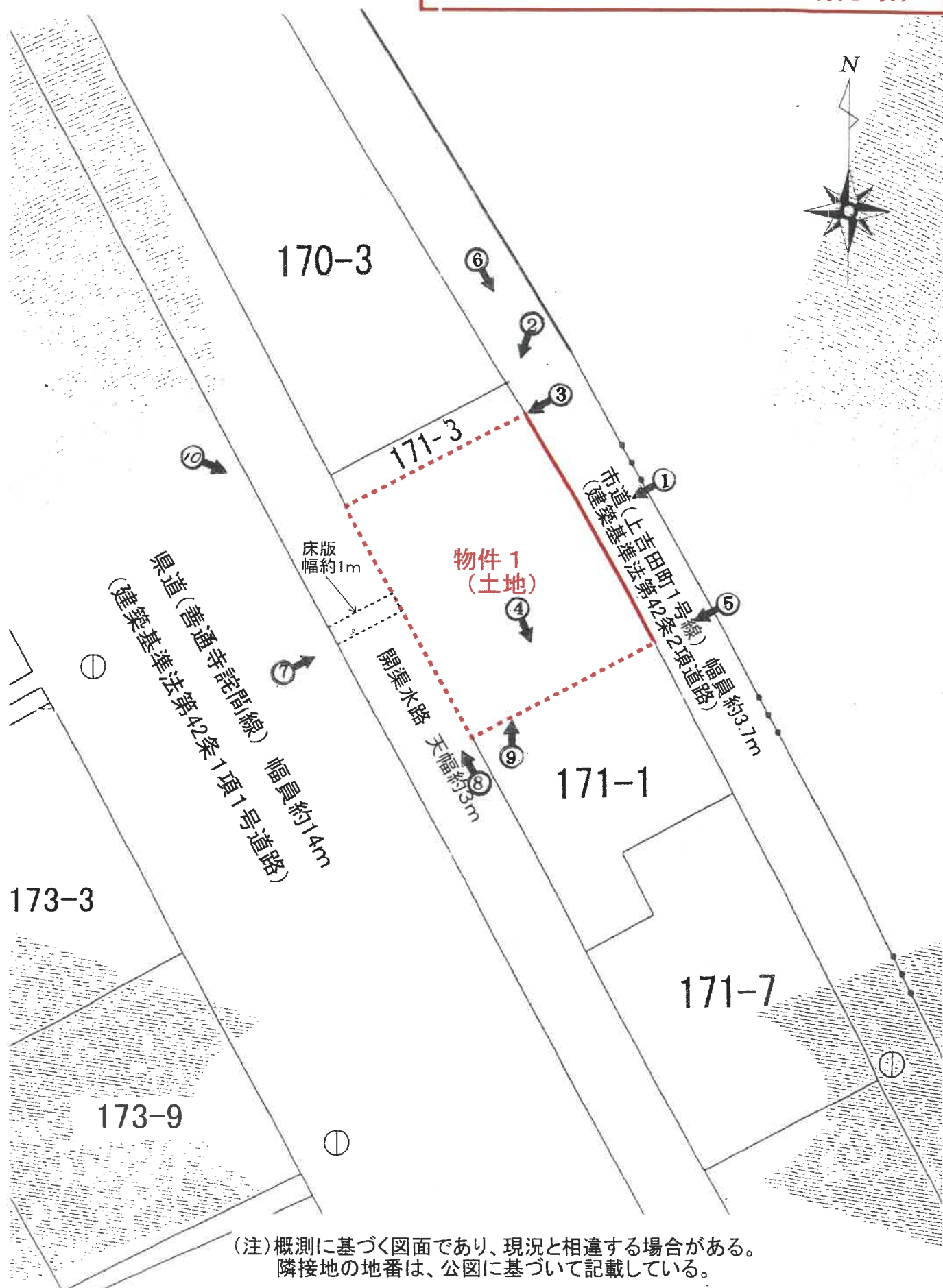
[illegible]

(特記事項)

- ☐ 平成 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。
- ☐ 平成 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。
- ☐ 平成 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）



(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。

(S=1:250)

写真撮影位置・方向

1



物件 1 土地の外観

2



物件 1 北側付近の状況

3



物件 1 北側付近の境界標の状況

4



物件 1 南東側の状況

5

境界標



物件1 南東側境界付近の状況

6



物件1 東側道路の状況

7

石製床版



物件1 南西側の状況

8



物件1 南側の状況

9



物件1 南側境界付近の状況

10



物件1 北西側の状況

令和7年 (ケ) 第70号
令和7年10月6日 現地調査
令和7年10月10日 評価



高松地方裁判所 御中

評 価 書

【 物件1 】

評価人 不動産鑑定士

鳥飼和彦

第 1 評価額

評 価 額	
物件 1	金 2, 2 8 0, 0 0 0 円

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 番目積	善通寺市善通寺町七丁目 171番6 宅地 135.82㎡	同左
番号	特記事項		
1	物件1の範囲は、北東側境界を除いて現況上判然としない。		

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土讃線「善通寺」駅の西方約900m（直線距離） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	対象物件は善通寺市の中心市街地内の混在住宅地域に所在する。近隣地域は、戸建住宅を中心として事業所等も混在する地域である。	
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 指 定 建 蔽 率 指 定 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	都市計画区域（非線引） 近隣商業地域 80％ 300％ － －
画 地 条 件	面 積：135.82㎡（公簿地積） 間 口：約13m 奥 行：約10m 形 状：長方形 地 勢：平坦地	
接面道路の状況	北東側：幅員約3.7m舗装市道（上吉田町1号線）に等高に接面。 （建築基準法第42条2項道路） ※ 南西側の県道については下記「特記事項」を参照されたい。	
土地の利用状況及 び隣地の状況等	・砂利敷きの更地である。 ・隣地の状況は、南東側は戸建住宅、北東側は市道を挟み戸建住宅、北西側は未利用地等、南西側は開渠水路を介して県道である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：有り ガス配管：引込可 下 水 道：接続可	
特 記 事 項	・南西側は、天幅約3mの開渠水路を介して幅員約14m舗装県道（善通寺詫間線、建築基準法第42条1項1号道路）が存する。また、当該水路を渡るために幅約1mの石製床版が架設されているが、現在はチェーンが架けられ通行できない。なお、開渠水路の幅が広いため物件1土地とは非接面と判断した。 ・埋蔵文化財の有無： 善通寺市役所教育委員会生涯学習課によれば、本件土地自体は包蔵地の指定は無いとのことである。ただし、周囲に周知の埋蔵文化財包蔵地（「旧練兵場遺跡」、「上吉田本村遺跡」）が所在しており、任意ではあるが、事前協議等により遺跡の有無等について確認することができるとのことである。詳細については、善通寺市役所教育委員会生涯学習課で確認されたい。 ・土壌汚染の可能性： 旧住宅地図、登記等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。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 土地価格 (物件1)

目的土地の基礎となる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	基礎となる価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	29,500	1.00	135.82	—	4,007,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 善通寺-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$36,400\text{円}/\text{㎡} \times 99.8/100 \times 100/100 \times 100/123 \div 29,500\text{円}/\text{㎡}$

◇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：ほぼ標準的な画地である。

◇地域格差：街路条件 +7% (1.07)、環境条件 +15% (1.15)

相乗積： $1.07 \times 1.15 \div 1.23$

イ 個別格差：必要なし (セットバックについては地域格差で考慮した)

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：—

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。

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	4,007,000	—		0.95	0.6	2,280,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：周知の埋蔵文化財包蔵地に隣接しており、通常よりも埋蔵文化財の存する可能性が高いこと等による減価を-5% (0.95) と判断した。

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 地価公示価格等〔善通寺－1〕

所 在：善通寺市上吉田町四丁目1238番9「上吉田町4－8－9」
価 格：36,400円／㎡
位 置：JR土讃線「善通寺」駅の西方約1km（道路距離）
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：200㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南西5m私道
用 途 指 定 等：都市計画区域内（非線引）
第二種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要：中規模一般住宅、アパート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 4,150,795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

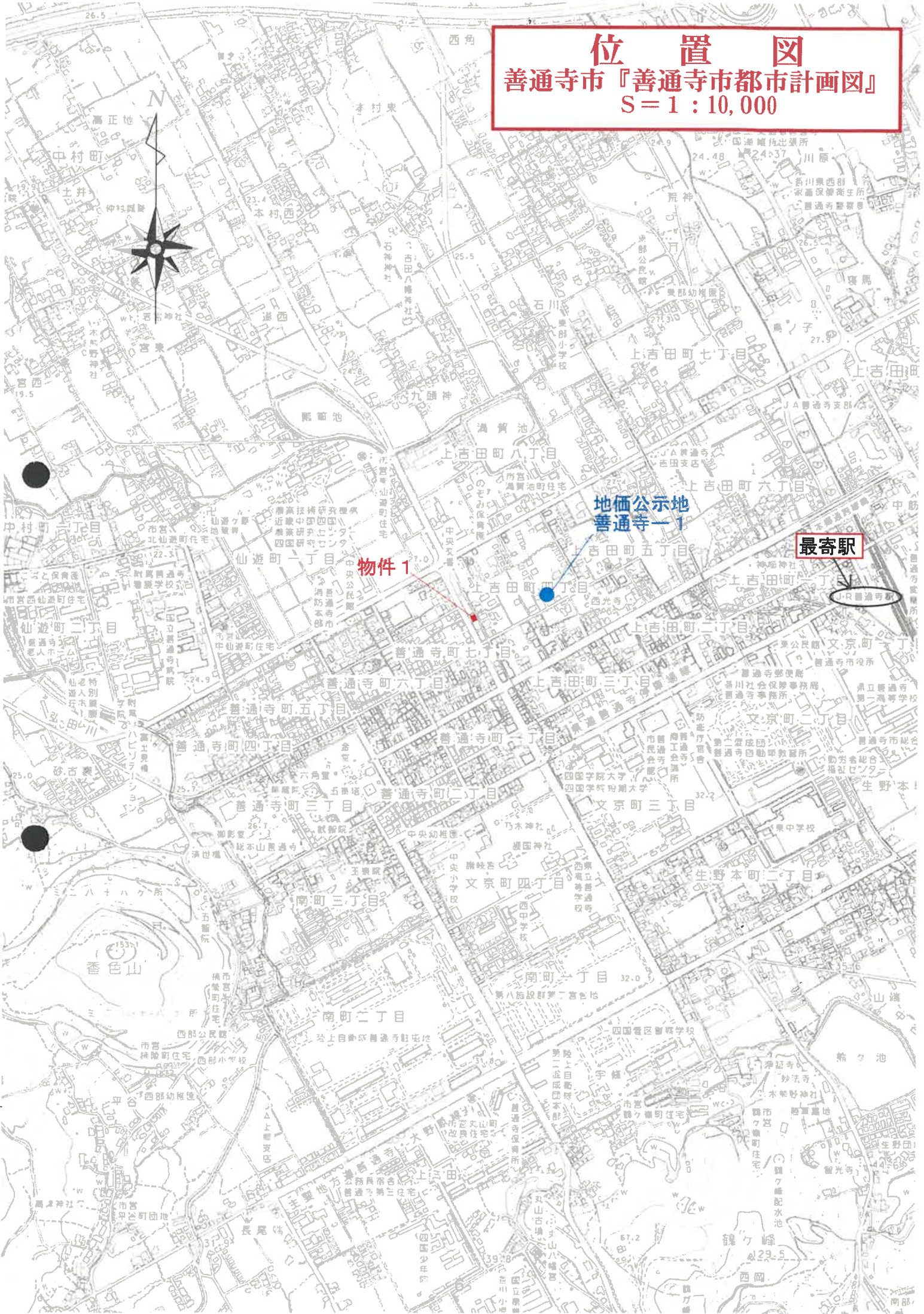
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図（概略）

以 上

位置図

善通寺市『善通寺市都市計画図』

S = 1 : 10,000





請求部	所在	善通寺市善通寺町七丁目				地番	171番6			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	IV	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成21年3月			備付年月日(原図)	平成22年10月28日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。
(高松法務局丸亀支局管轄)
令和7年10月1日
高松法務局

土地建物位置関係図（概略）

