

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月19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 4月10日 午前 8時30分から 令和 8年 4月17日 午後 4時30分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月22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 5月13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 4月23日 午前 9時00分から 令和 8年 4月30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。
<p>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 3月19日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。</p> <p>※ 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。</p>	





## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 高松市鶴市町字明見                        |
|   | 地 番   | 829番7                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 152.91平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 高松市鶴市町字明見829番地7                  |
|   | 家屋 番号 | 829番7                            |
|   | 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 42.23平方メートル<br>2階 42.23平方メートル |





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   | 高松市鶴市町字明見                        |
|   | 地 番   | 829番7                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 152.91平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 高松市鶴市町字明見829番地7                  |
|   | 家屋 番号 | 829番7                            |
|   | 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 42.23平方メートル<br>2階 42.23平方メートル |



令和7年(ケ)第94号  
令和7年12月22日受理  
令和8年1月13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   | 高松市鶴市町字明見                        |
|   | 地 番   | 829番7                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 152.91平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 高松市鶴市町字明見829番地7                  |
|   | 家屋 番号 | 829番7                            |
|   | 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 42.23平方メートル<br>2階 42.23平方メートル |





関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<b>■B</b> (所有者の父親)	<p>1 私は、本件物件1，2土地建物の所有者<b>A</b>の父親です。</p> <p>2 物件2建物では、現在は私と妻と息子<b>A</b>、それに息子の子(孫)の4人家族で暮らしています。</p> <p>3 物件2建物は、築後4年の築浅建物なので不具合の箇所はありません。ただ、1階トイレの便器の蓋は、誤って上から物を落としてしまい割れてしまっています。</p> <p style="padding-left: 2em;">キッチンにはIHクッキングヒーターが設置されていますが、給湯システムはガス給湯機が設置されています。ガスはプロパンガスを利用しています。それと、太陽光発電システムを設置しています。これは、新築後に設置しましたが代金は既に清算済です。</p> <p>4 競売で売却された場合、中の荷物を全て出して引き渡さないといけないことは分かりましたが、経済的体力がないので、必要な物を持って退去するしかないと考えています。誠に申し訳ありませんが、残置物の所有権は放棄するので買受人の方で処分していただければ幸いです。</p> <p>5 物件1土地の南東角付近は、フェンスが設置されていない状態ですが、これは、本件土地が造成されて販売されるまでは、近所の人たちが南北の通行のために通っていたようです。ですがうちが購入した以降は、他人に敷地を通行されるのも困るので、簡易にポールを置いている状態です。</p>

(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 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5mの舗装私道（建築基準法42条1項2号道路）に、南東角付近を幅員約4.2mの舗装私道に、それぞれ接道している。
  - 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、地積測量図及び現地での境界プレートが存在している。  
物件1土地南西角付近にはスチール製物置（動産）が存在している。また、物件2建物の南側には土地に定着性のあるアルミ製のテラス（物干し）屋根が存在している。
  - 4 物件2建物については、経年（築後約4年経過）劣化が見受けられるものの、築浅であるので不具合箇所は見受けられなかった。ただ、1階トイレの便器の蓋にひび割れのあることが見られた。
  - 5 物件2建物の給湯システムはプロパンガスが利用されている、また、キッチンにはIHクッキングヒーターが設置されている。更に、屋根には太陽光発電パネルが設置され太陽光発電システムとなっている。
  - 6 物件1土地北側の接面道路は、株式会社日進堂の所有地（目的外土地829番1）である。株式会社担当者のお話では、「当社所有の団地内道路を競売で買受られた方が道路として利用されることは問題はありません。ただ、公衆用道路に損傷が発生した場合には、団地内の方々と協力して修繕していただくことになるのでご了承ください。また、道路内には当社所有の上水道私管が埋設されているのですが当該私管を利用されることも問題ありません。」とのことであった。  
物件1土地南東角付近の接面道路については、当該公衆用道路の共有者数人から事情聴取したところ、「物件1土地には、北側に道路があるのだから、私たちが共有している公衆用道路を通行する必要性はないので、利用させることはできません。他人が通行することにより車の出し入れで余計に気を使わなければいけなくなるのが心配です。」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12月22日(月) 16:00-16:20	物件所在地	接道外観等調査
令和8年1月6日(火) 13:00-13:10	物件所在地	占有調査 文書差置き
令和8年1月6日(火) 18:00-18:10	当庁(電話)	所有者の父親から事情聴取
令和8年1月7日(水) 16:00-16:20	高松法務局	公図公簿等閲覧等調査
令和8年1月8日(木) 12:30-13:45	物件所在地	立入調査(所有者の父親立会) 評価人同行
令和8年1月8日(木) 14:30-14:45	高松市伏石町 株式会社日進堂	物件1土地北側の接面道路の利用について事情聴取
令和8年1月8日(木) 16:10-16:30	高松市役所	公法上の規制等調査
令和8年1月8日(木) 16:35-16:45	高松市番町1丁目 香川県広域水道企業団 高松事務	上水関係調査
令和8年1月13日(火) 13:00-13:20	物件所在地	物件1土地南東角付近で接面している公衆用道路の共有者らから事情聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

- ※1 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。
- ※2 隣接地の地番は、公図に基づく記載である。

幅員約5m舗装私道（建築基準法第42条1項2号適用道路、歩道無）



S ≒ 1 : 200

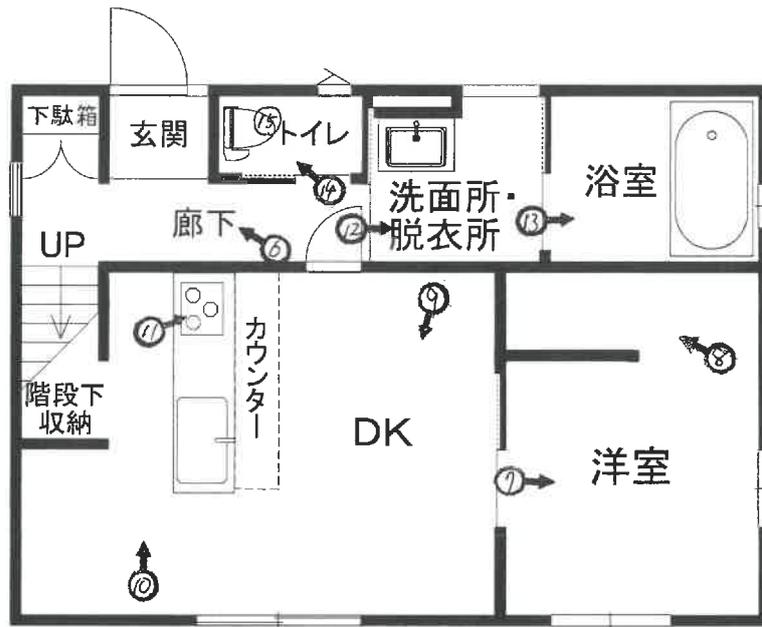
(6 枚目)

写真撮影位置・方向

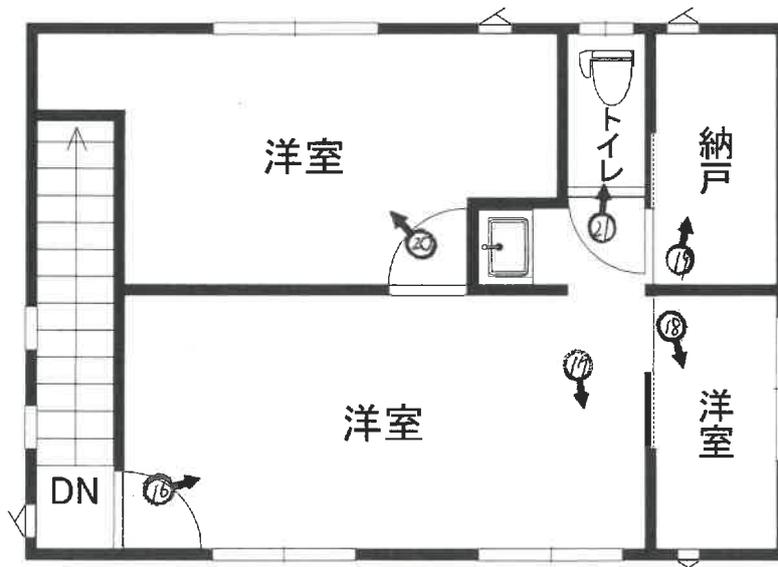
物件 2 建物

※ 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。

1階



2階



間取図 (概略)



(7 枚目)

写真撮影位置・方向

1



受命物件の状況

2



物件 1 土地北側境界付近の状況

舗装私道（建築基準法 4 2 条 1 項 2 号道路）

3

物件 2

目的外土地 8 2 9 番 1 1 (用悪水路)



物件 1 土地北西側境界付近の状況

物件 1

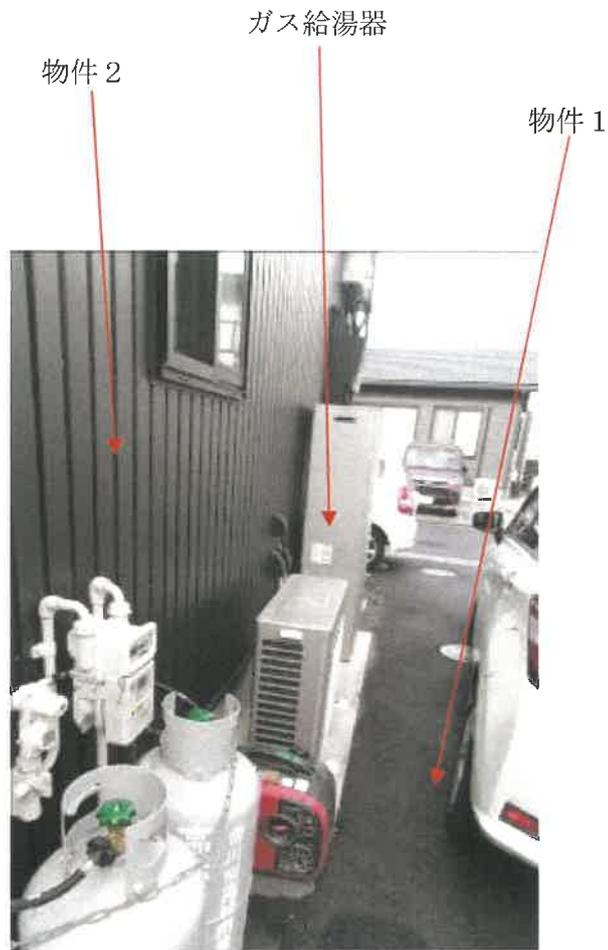
物件 2

4



物件 2 建物の南側の状況

物件 1



物件2建物の東側の状況

6



物件2建物の1階玄関付近の状況

7



物件2建物の1階LDK東側洋室の状況

8



物件2建物の1階LDK東側洋室のクローゼットの状況

9



物件2建物の1階LDKの状況

1 0



物件 2 建物の 1 階キッチン周りの状況

1 1



物件 2 建物の 1 階キッチンの IHクッキングヒーター設置の状況

1 2



物件 2 建物の 1 階洗面脱衣所の状況

1 3



物件 2 建物の 1 階浴室の状況

14



物件2建物の1階トイレの状況  
便器の蓋のひび割れ

15



便器の蓋の損傷の状況

16



物件2建物の2階南側西洋室の状況

17



物件2建物の2階南側西洋室の状況

18



物件2建物の2階南側東洋室の状況

19



物件2建物の2階北側東納戸の状況

( 17 枚目)

20



物件2建物の2階北側西洋室の状況

21



物件2建物の2階トイレの状況

テラス（物干し）屋根

22



物件2建物南側の状況

23



物件1土地南西角のスチール製物置（動産）の状況

24



物件1 土地南東角付近の状況

物件1

令和7年(ケ)第94号  
令和8年1月8日 現地調査  
令和8年1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  
新 川 智 洋

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,980,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,640,000円
物件2 (建物)	金 10,340,000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、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。

—次頁へ—

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目積	高松市鶴市町字明見 829番7 宅地 152.91㎡	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	高松市鶴市町字明見 829番地7 829番7 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 42.23㎡ 2階 42.23㎡ 延 84.46㎡	同左
特記事項			
・特になし			

一次頁へー

#### 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	J R 予讃線「香西」駅の南方約 830 m ことでんバス「香東交番前」停の南西方約 1.3 km (何れも直線距離、附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	目的物件の存する近隣地域は、高松市北西部郊外、J R 予讃線「香西」駅の南方約 830 m (直線距離) の鶴市町地区内に位置し、戸建住宅が多い中規模住宅団地を形成している。 当該地域においては、概ね戸建住宅としての使用を標準的使用とする。また、近隣地域及び周辺においては、特段の地域要因の変化等は見受けられないため、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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% 指定なし 特になし
画地条件	北側間口約 12.7 m、奥行約 12 m、規模 152.91 m <sup>2</sup> (登記記載数量) のほぼ長方形の二方路地で、地勢は概ね平坦である。	
接面道路の状況	物件1土地は、北側で幅員約 5 m 舗装私道(建築基準法第42条1項2号適用道路、歩道無)と、また、南東角付近で幅員約 4.2 m 舗装私道(建築基準法適用外道路、歩道無)と、各々概ね等高に接面する[附属資料「土地建物位置関係図(概略)」参照]。また、物件1土地と南東角付近の私道との間にブロック塀はないが、第三者による通行防止用の簡易な障害物(ポール等)が置かれている。系統・連続性はやや劣る(行き止まり)。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	現況では、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土地の隣接不動産の状況は、東側は戸建住宅、西側は暗渠水路を介し戸建住宅、南側は戸建住宅及び私道、北側は私道を介し戸建住宅である。	
供給処理施設	上水道あり、ガス配管引込可、下水道あり	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>物件1土地の範囲については、公図(法第14条第1項地図)、地積測量図、建物図面、住宅地図、航空写真等を参考にした現地調査等の結果、現況上明らかである。</li> <li>物件1土地内の南西部に物置(動産)が、また、物件2建物の南側にテラス屋根が各々存する[附属資料「土地建物位置関係図(概略)」参照]。</li> <li>物件1土地北側の接面私道(目的外土地829番1)所有者である株式会社日進堂への聴取等によれば、買受人が当該私道(埋設されている上水道私管を含む。)を利用することに問題はないとのことである。ただし、当該私道に損傷が発生した場合には、団地内の土地所有者が協力の上、修繕等をしていただきたいとのことである。</li> </ul>	

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物件 1 土地南東角付近の接面私道の通行について共有者数人へ聴取したところ、物件 1 土地所有者による当該私道の通行は承服しかねるとのことである。</li> <li>・ ガス配管について、四国ガス株式会社の図面上、物件 1 土地の北側私道内に低圧本管が埋設されている状態にあるが、物件 2 建物は現状ではプロパンガスを利用している。</li> <li>・ 土壌汚染の有無に関しては、登記記載事項、過去の住宅地図による地歴調査、聴取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。</li> <li>・ 埋蔵文化財の有無に関しては、高松市創造都市推進局文化財課に確認した結果、文化財保護法上の周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はないことから、埋蔵文化財埋設の可能性は低いと判断し、当該要因については考慮外として評価する。</li> <li>・ 目的物件の占有等の権利関係は、現況調査報告書参照のこと。</li> </ul>
---------	---

一次頁へー

## 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） 令和4年2月11日新築 経過年数 約4年 経済的残存耐用年数 約21年
仕 様	構 造 木造 屋 根 合金メッキ鋼板ぶき 外 壁 鋼板等 内 壁 ビニールクロス等 天 井 ビニールクロス等 床 フローリング等 設 備 電気・給排水・空調・衛生設備・太陽光発電システム （蓄電池は未設置）等
床面積（現況）	1階42.23㎡、2階42.23㎡、延84.46㎡
現況用途等	階層 2階建 現況用途 居宅 間取り （附属資料「間取図」のとおり）
品 等	中位
保守管理の状態	普通程度
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高松市都市整備局建築指導課での聴取等によれば、物件2建物については、建築確認に係る確認済証（令和3年10月5日、第確R03-1658号）を取得の上、検査済証（令和4年3月10日、第確完R03-2455号）の交付も受けているとのことである。</li> <li>・物件2建物については経年劣化が認められるが、1階トイレの便器蓋のひび割れを除き、特段の不具合は認められなかった。</li> <li>・新築後暫くした後に、太陽光発電システムを設置したとのことである。なお、当該太陽光発電については、蓄電池の設置はないとのことである。</li> <li>・設備については、使用可能かどうかは不明である。</li> <li>・目的物件については、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。</li> <li>・目的物件の占有等の権利関係は、現況調査報告書参照のこと。</li> </ul>

一次頁へー

## 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	35,700	1.0	152.91	1.0	5,459,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 高松-40

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$36,800\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/103 \approx 35,700\text{円}/\text{㎡}$

◇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：必要なし

◇地域格差：幅員▲2%、環境条件+5% (相乗値)

イ 個別格差：二方路±0%

ウ 地積：登記記載数量による。

エ 建付減価：地上建物の築年数・配置等の現況に鑑み、建付減価の発生は認められないと判断した。

#### (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/㎡)	現況延床 面積(㎡)	現価 率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	202,000	84.46	0.85	14,502,000

ア 再調達原価：建物本体に加え、太陽光発電システム (蓄電池は未設置) も考慮して査定した。

ウ 現 価 率：耐用年数に基づく方法 (定額法) と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

経過年数約4年、経済的残存耐用年数約21年、残価率5%とした定額法と観察減価法 (現況等に鑑み、特段の減価は認められないと判断) を併用して、下記のとおり査定した。

$$\cdot \text{現価率} = \left[ 0.05 + (1-0.05) \times \frac{21}{4+21} \right] \times (1-0) \approx 0.85$$

観察減価

## 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	5,459,000	0.5	法定地上権	2,730,000

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	5,459,000	-2,730,000	/	1.0	0.6	1,640,000
2	14,502,000	+2,730,000	1.0	1.0	0.6	10,340,000
一括価格(合計)						11,980,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：必要なし

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。

一次頁へー

## 第6 参考価格資料

地価公示価格（高松－40）  
所 在：高松市鶴市町字明見961番11  
価 格：36,800円/m<sup>2</sup>  
位 置：JR予讃線「香西」駅の南方約900m（道路距離）  
価 格 時 点：令和7年1月1日  
地 積：202m<sup>2</sup>  
供給処理施設：水道・下水  
接 面 街 路：南側4m私道  
用途指定等：(都)1中専（建蔽率60%、容積率200%）  
地域の概要：一般住宅、農家住宅等が混在する郊外の住宅地域

### 2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 …… 3,316,617円

物件2 …… 6,515,625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・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

最寄バス停

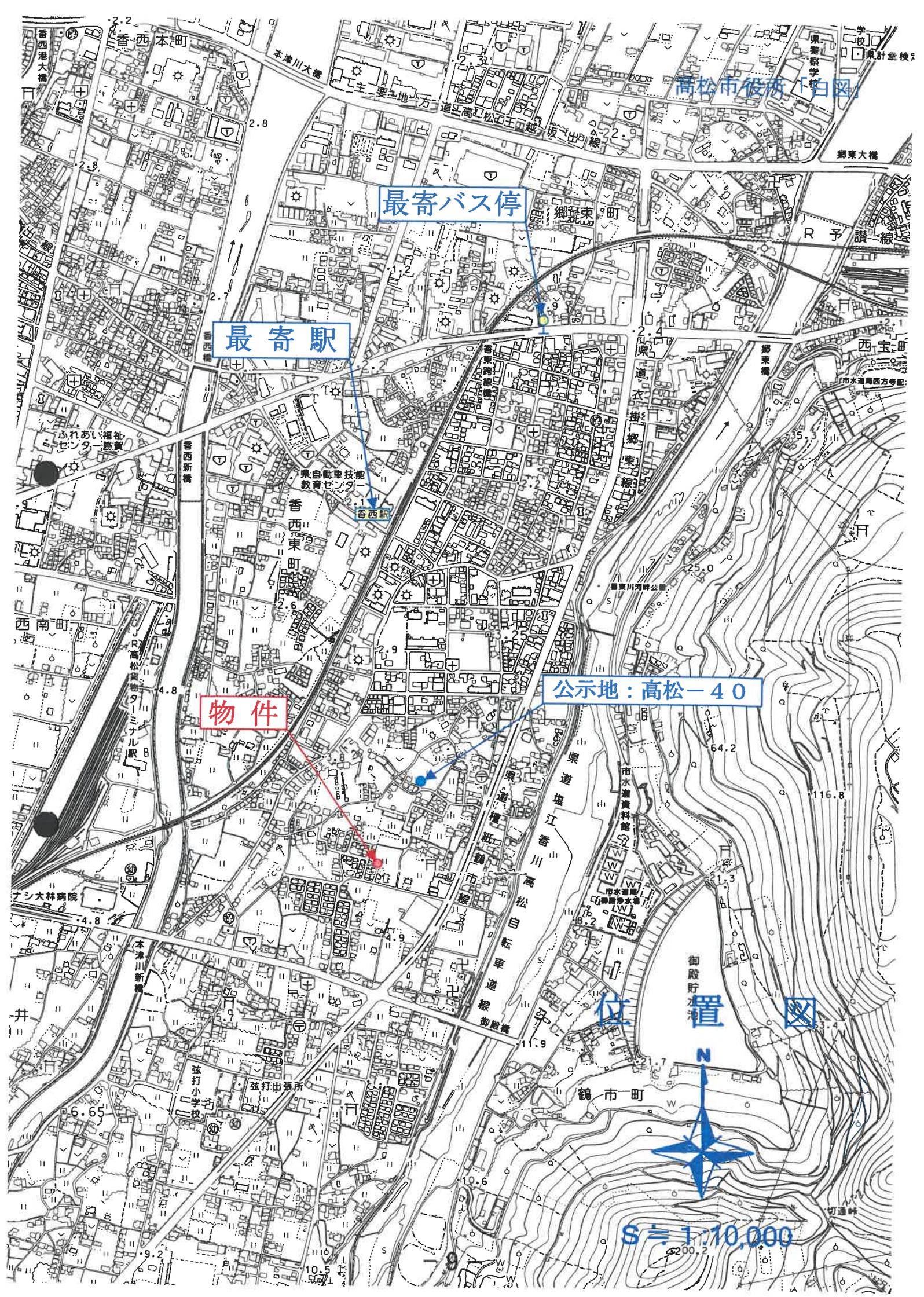
最寄駅

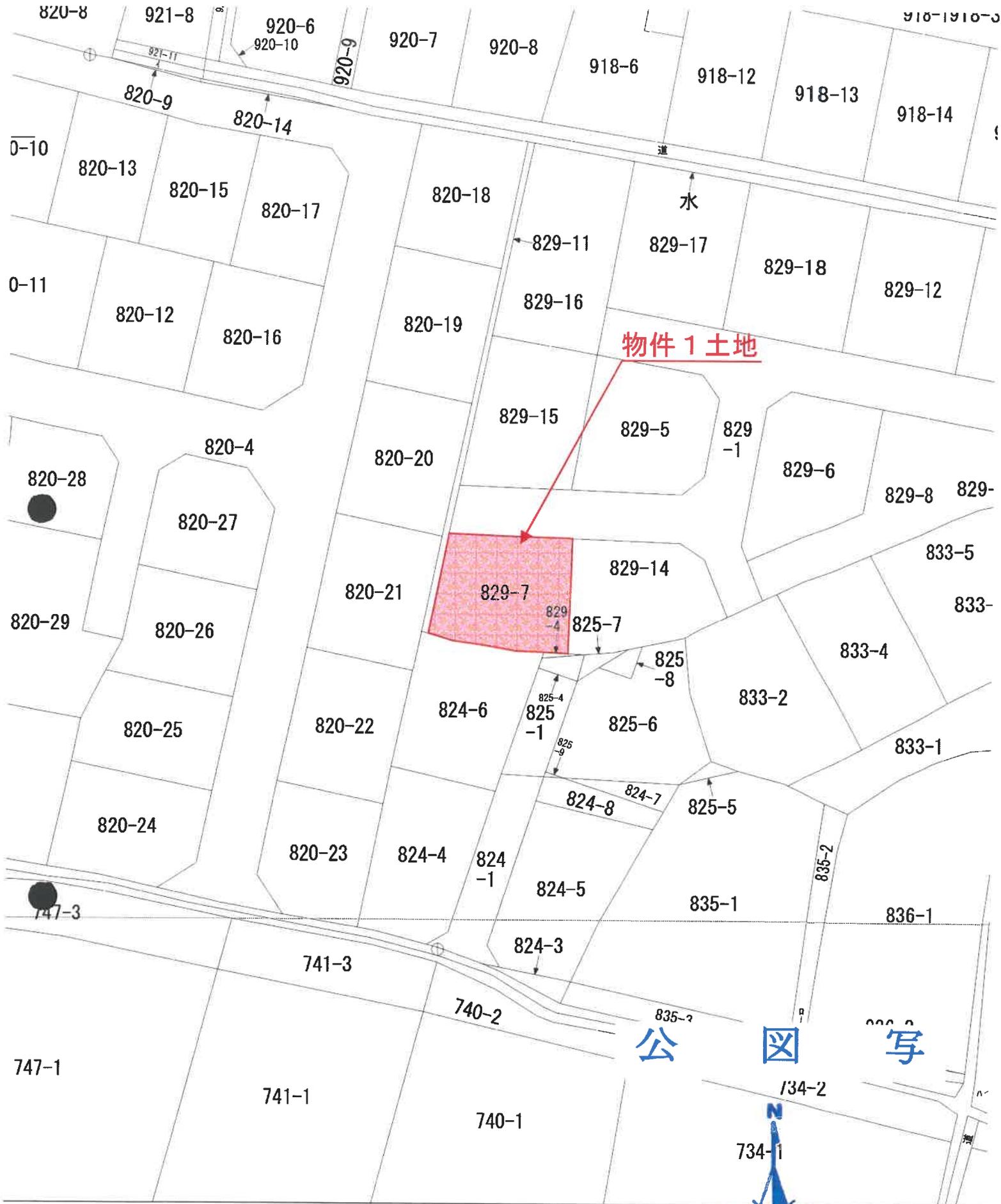
物件

公示地：高松-40

位置

縮尺 1:10,000





物件 1 土地

公 図 写



S ≒ 1 : 500



登記年月日：令和4年2月18日

各階平面図 建物図面

829番7

高松市鶴市町字明見829番地7

家屋番号

建物の所在

1階



求積表

$7.735 \times 5.460 = 42.233100$

合計 42.233100  
床面積 42.23 m<sup>2</sup>

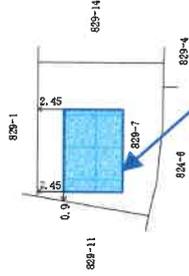
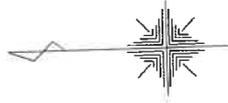
2階



求積表

$7.735 \times 5.460 = 42.233100$

合計 42.233100  
床面積 42.23 m<sup>2</sup>



物件2建物

製作者

(令和 4年 2月 16日作製)

縮尺 1/250

縮尺 1/500

- ※1 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。
- ※2 隣接地の地番は、公図に基づく記載である。

幅員約5m舗装私道（建築基準法第42条1項2号適用道路、歩道無）



幅員約4.2m舗装私道  
(建築基準法適用外道路、歩道無)

土地建物位置関係図  
(概略)



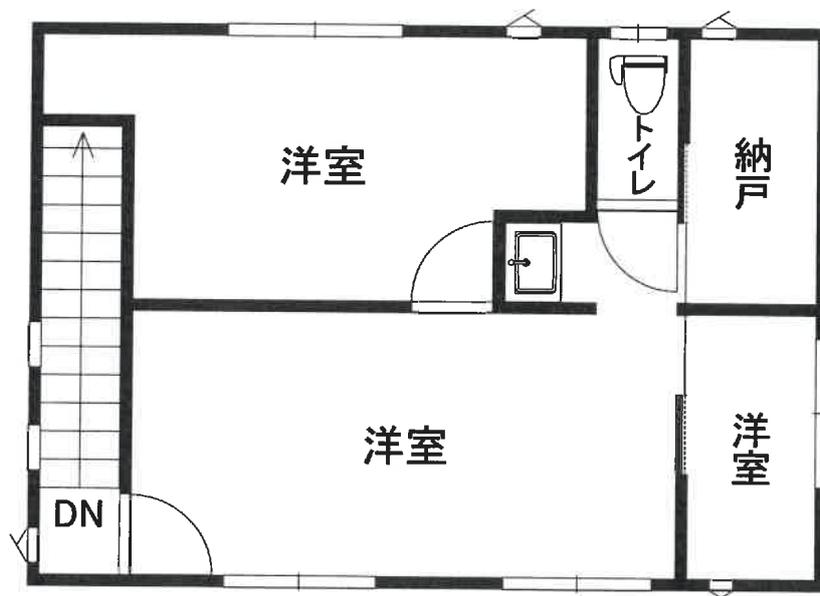
S ≒ 1 : 200

※ 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。

1階



2階



間取図  
(概略)

