

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月24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 5月15日 午前 8時30分から 令和 8年 5月22日 午後 4時30分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月27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 6月10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 5月28日 午前 9時00分から 令和 8年 6月 3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 4月24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 高松市多肥下町字山道
地 番 362番1
地 目 宅地
地 積 642.27平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月 8日

高松地方裁判所民事部不動産執行係

裁判所書記官 平 野 誠 宏

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

【物件番号1】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 株式会社オリエントファーマシー

期 限 令和8年6月30日まで

賃 料 月額150,000円

賃料前払 毎月末日限り翌月分支払

敷 金 900,000円(売却基準価額は、左記敷金の返還義務を考慮して定められている。)

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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

物 件 目 録

- 1 所 在 高松市多肥下町字山道
地 番 362番1
地 目 宅地
地 積 642.27平方メートル



令和7年(又)第25号
令和7年8月6日受理
令和7年8月27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 高松市多肥下町字山道
地 番 362番1
地 目 宅地
地 積 642.27平方メートル



占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社オリエントファーマシー
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 看板設置場所 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人(<input checked="" type="checkbox"/> B(占有者会社代表者) <input checked="" type="checkbox"/> A(所有者))の陳述 <input checked="" type="checkbox"/> 提示文書(土地賃貸借契約書)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成28年 7月 1日
最初の契約日	平成28年 7月 1日
契約等期間	平成28年 7月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 元年 6月30日まで3年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和 7年 7月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 6月30日まで1年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金 150,000円 (毎月末日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 () 円) <input type="checkbox"/> 相殺 () 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (<input checked="" type="checkbox"/> 敷金 900,000円 <input type="checkbox"/> 保証金) 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所在地	高松市多肥下町字山道362番地1
家屋番号	<input type="checkbox"/> ない(未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 362番1
種類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構造	木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床面積(概略)	41.56㎡
所有者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(株式会社オリエントファーマシー) <input type="checkbox"/> 不明
建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 平成28年 8月19日ころ <input type="checkbox"/> 不明
建築者	<input checked="" type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input type="checkbox"/> 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
<p>■A (債務者)</p>	<p>1 私は本件土地の所有者です。</p> <p>2 本件土地は、株式会社オリエントファーマシーに対して平成28年7月ころから賃貸しています。契約書は探せばあるとは思いますが、詳細については、賃借人の株式会社オリエントファーマシーに確認していただいたほうが良いと思います。賃借人が持っている契約書の内容で間違い無いと思います。</p> <p style="padding-left: 2em;">株式会社オリエントファーマシーの薬局を建てるための敷地及び駐車場として利用するというので賃貸しています。</p>
<p>■B (株式会社オリエントファーマシー代表者)</p>	<p>1 私は本件土地を薬局の敷地及び駐車場として賃借している株式会社オリエントファーマシーの代表者です。</p> <p>2 本件土地は、Aから当社が平成28年7月1日から3年間の契約で賃借しています(双方異議がなければ1年間毎自動更新)。土地上の東側中央付近に当社所有の薬局の建物(目的外建物)を建てています。当該建物の敷地以外の土地は薬局の駐車場として利用しています。契約内容については、契約書の写しを提出します。</p> <p>3 南西角にある看板は当社が建てたもので間違いありません。</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

(5 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では、本件土地は都市計画区域内の非線引区域に存在し、ほぼ南側を幅員約4.5m～約5mの高松市道（建築基準法42条1項1号道路）に、ほぼ西側を水路（幅員約0.9m）を介して約1.2m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土地の範囲は、境界プレート（一部に存在している）及び現況から明らかである。物件1土地南側の目的外土地362番3の地積測量図及び14条1項地図は存在している。
 - 4 高松市役所下水道整備課での調査では、「本件土地は下水道整備区域外なのですが、少し離れた北側の下水道管から私営で延長したものを利用して、下水道に接続されている状況です。私営所有者が誰なのか、どのようなルートで私営が敷設されているのかは、当課には資料がないので分かりません。」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8月6日(水) 9:00-9:20	高松法務局(本局)	公図公簿等閲覧等調査
令和7年8月6日(水) 16:00-16:20	物件所在地	接道外観等調査
令和7年8月7日(木) 13:00-13:10	当庁(電話)	申立債権者の担当者から事情聴取
令和7年8月7日(木) 13:30-13:40	当庁(電話)	債務者Aから事情聴取
令和7年8月13日(水) 14:00-14:20	物件所在地	薬局の職員から事情聴取
令和7年8月13日(水) 16:00-16:10	高松市国分寺町新名 株式会社オリエントファーマシー本社事務所	不在
令和7年8月13日(水) 16:30-16:40	携帯電話	株式会社オリエントファーマシー代表者から事情聴取
令和7年8月15日(金) 13:00-13:15	当庁執行官室	株式会社オリエントファーマシー代表者から事情聴取 貸借契約書の写し受領
令和7年8月20日(水) 10:00-10:40	物件所在地	立入調査 評価人同行
令和7年8月21日(木) 16:00-16:20	高松市役所	公法上の規制等調査
令和7年8月21日(木) 16:35-16:45	高松市番町1丁目 香川県広域水道企業団 高松事務所	上水関係調査

(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。
-

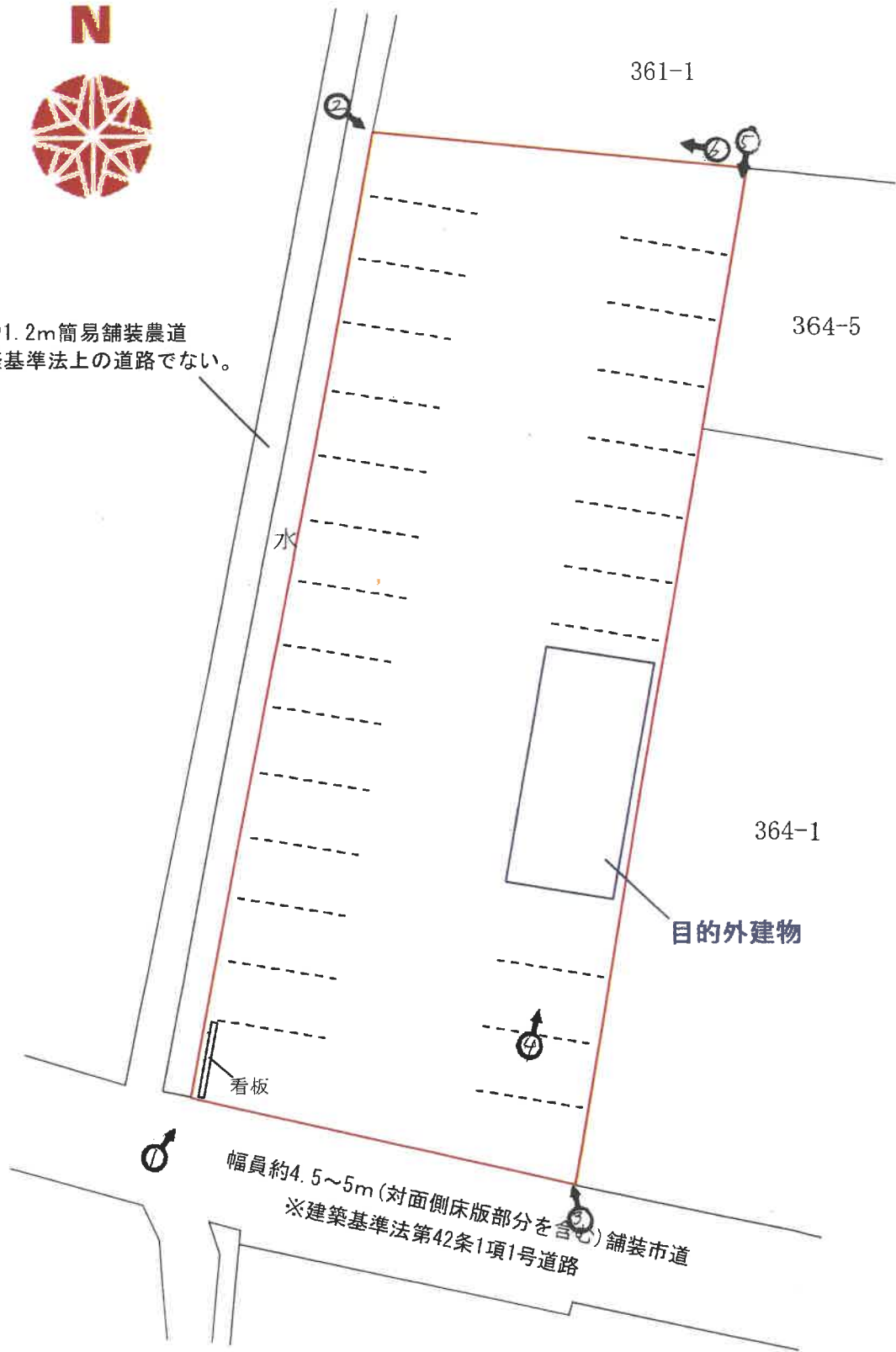
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図(概略)

S=1:250



幅員約1.2m簡易舗装農道
※建築基準法上の道路でない。



(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。



1



受命物件の状況

2



物件 1 土地ほぼ西側及びほぼ北側境界付近の状況

水路

農道 (建築基準法上の道路ではない)

物件1

目的外建物（家屋番号362番1）

3



物件1 土地ほぼ東側及びほぼ南側境界付近の状況

高松市道（建築基準法42条1項1号道路）

4



目的外建物（家屋番号362番1）の状況

5



物件1 土地ほぼ東側境界付近の状況

6

物件1

目的外土地361番1



物件1土地ほぼ北側境界付近の状況

令和7年(又)第25号
令和7年8月20日 現地調査
令和7年8月26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5,290,000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 在番 地目 地積	高松市多肥下町字山道 362番1 宅地 642.27㎡	同左
番号	特記事項		
1	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	琴電琴平線「太田」駅の東方約880m（直線距離） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	高松市南方郊外の多肥下町地区に位置し、病院、共同住宅、一般住宅等の混在す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） － 60% 100% － 特定用途制限地域
画地条件	面積 642.27㎡（登記） 間口 約16m 奥行 約41m 形状 ほぼ長方形 地勢 ほぼ平坦	
接面道路の状況	南側現況幅員約4.5～5m（対面側床版部分を含む）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号の適用道路である。 西側に水路を介して幅員約1.2mの農道がある。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	目的外建物及び附属駐車場の敷地として利用されている。 隣接不動産の状況は東側共同住宅・駐車場、西側農地、南側道路を介して病院・駐車場、北側農地である。	
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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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、高松市文化財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ものの南東側近接地に「多肥松林遺跡」として包蔵地が存しており、状況確認のため任意での事前試掘調査が要求されている。本件評価において当該包蔵リスクを市場性修正において考慮する。 ・ 目的外建物は、家屋番号362番1、木造合金メッキ鋼板ぶき平家建、店舗、41.56㎡、平成28年8月19日新築である。 	

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	61,600	0.81	642.27	1.0	32,047,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 高松-44

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$62,200\text{円}/\text{m}^2 \times 101/100 \times 100/100 \times 100/102 \approx 61,600\text{円}/\text{m}^2$$

◇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：奥行-10%(0.90)、規模-10%(0.90) $0.90 \times 0.90 = 0.81$

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、土地について土地利用権等価格を控除し、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	32,047,000	0.45	借地権	14,421,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を借地権と判定し、その割合を45%と査定した。その効力は土地全体に及ぶものと判断した。

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	32,047,000	- 14,421,000		0.5	0.6	5,290,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：目的外建物が存する底地であること、埋蔵文化財包蔵のリスク等を考慮した。埋蔵文化財についてはあくまでリスクとして考慮するものであり、それが顕在化した場合の撤去等の費用を担保するものではない。

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（高松－44）

所 在：高松市多肥上町字宮尻1415番10
価 格：62,200円/㎡
位 置：琴電琴平線「太田」駅の南東方約1.8km（道路距離）
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：175㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：北側5.2m私道
用途指定等：都市計画区域（非線引、建ぺい率60%，容積率200%）
地域の概要：中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 24,339,463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。

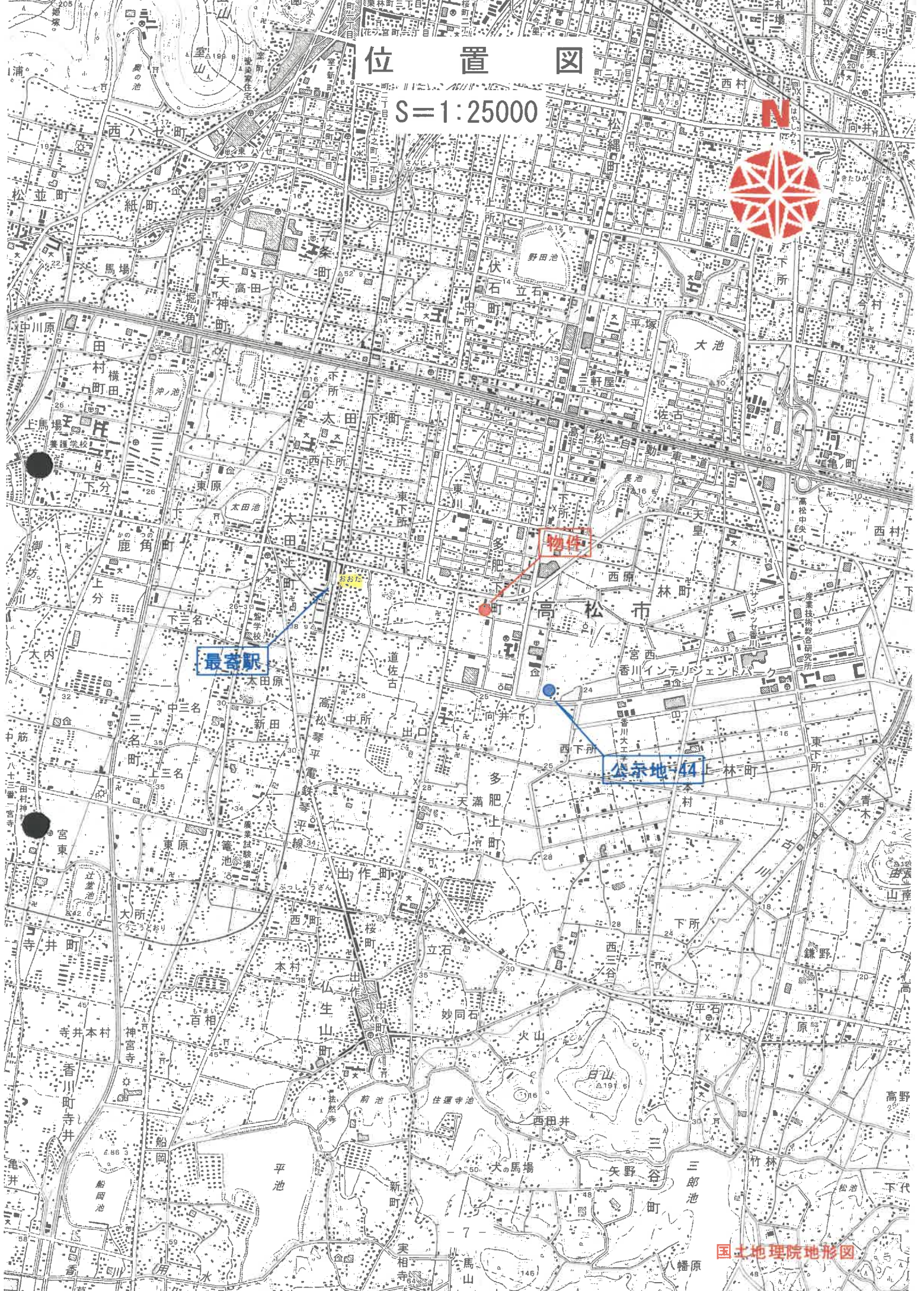
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図

以 上

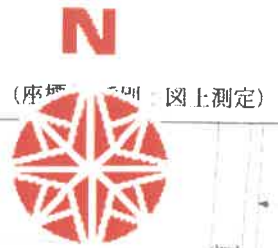
位置図

S=1:25000



公 図 写

S=1:500



登記年月日 平成28年8月22日

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 362-1

建物の所在 高松市多肥下町字山道362番地1



求積表

$9.555 \times 4.350 = 41.564250$

合計 41.564250

床面積 41.56㎡



作製者

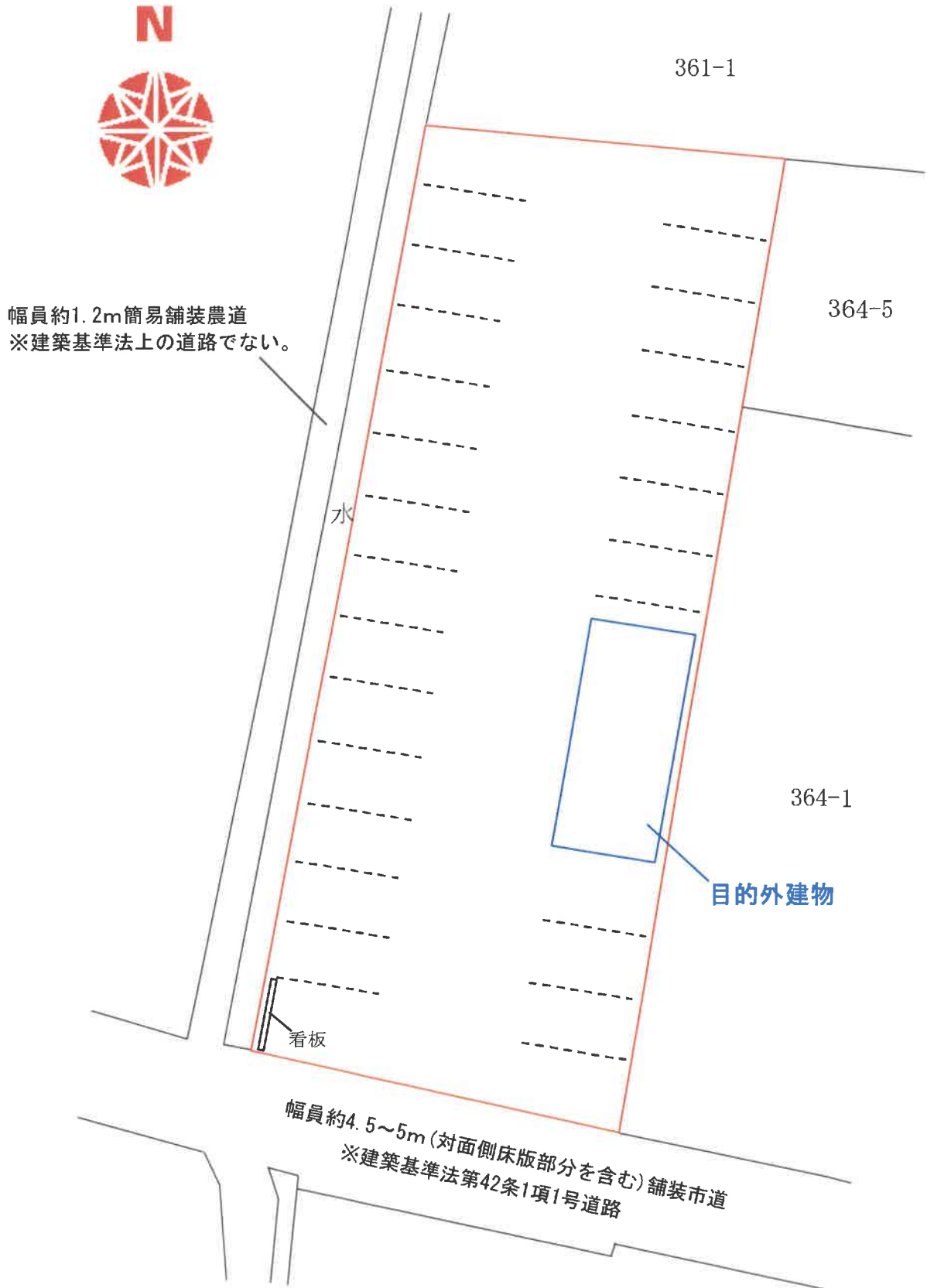
申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

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。