

## 期間入札の公告

令和 8年 5月22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 6月12日 午前 8時30分から 令和 8年 6月19日 午後 4時30分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月24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 7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 6月25日 午前 9時00分から 令和 8年 7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 5月22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

5 所 在 高松市瓦町一丁目  
地 番 9番5  
地 目 宅地  
地 積 90.72平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 4月23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5】

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5】

- ・駐車場部分につき、有限会社ほくろ屋が占有している。同人の賃借権は、対抗要件を有していない。
- ・北側フェンスの北面東寄り半分につき、株式会社H&Gが占有している。同人の賃借権は、対抗要件を有していない。

## 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



\*11\*

- 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

5 所 在 高松市瓦町一丁目  
地 番 9番5  
地 目 宅地  
地 積 90.72平方メートル



令和8年(ヌ)第3号  
令和8年1月26日受理  
令和8年2月16日提出

8.2.16

# 現況調査報告書

(物件5)

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

5 所 在 高松市瓦町一丁目  
地 番 9番5  
地 目 宅地  
地 積 90.72平方メートル





占有者及び占有権原 (物件5関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車場部分
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 有限会社ほくろ屋
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■有限会社ほくろ屋担当者(占有者))の陳述/■提示文書(駐車場賃貸借契約書)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	令和 5年 2月16日
最初の契約日	令和 5年 2月16日
契約等	期間 令和 5年 2月16日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 2月15日まで 1年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input checked="" type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 令和 6年 2月16日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" 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 金 35,000円 (毎月末日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (■敷金 35,000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

占有者及び占有権原 (物件5関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 北側フェンスの北面東寄り半分
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社H&G
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 北側フェンスに看板広告を設置 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
<b>■関係人(■株式会社H&amp;G担当者(占有者))の陳述の要旨</b> <b>■提示文書(屋外広告看板設置の為の使用契約書)の要旨</b>	
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	令和 5年11月18日
最初の契約日	令和 5年11月16日
契約等期間	令和 5年11月18日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年11月17日まで3年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 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 2,000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 checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 ( ) 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	賃料については、便宜上翌月分以降の1年分(24,000円)を、毎年2月末に支払うことで合意した、とのことである。
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

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 (債務者兼所有者)</p>	<p>1 私は本件物件5土地の所有者です。</p> <p>2 物件5土地の駐車場部分は、有限会社ほくろ屋に月極駐車場として賃貸しています。契約内容については、賃借人に確認していただければと思います。賃借人の言うとおりでいいと思います。</p> <p>駐車場の入口には、電動の扉が設置されています。また、カーポートも設置されています。これらは私が設置したものです。ただ、この電動扉の電気は、東隣の私の親類である眞鍋呉服店から引き込んでいます。ですから、競売で買受られた方は、本件土地に自分で電気を引き込む必要があります。その点は留意しておいてください。</p> <p>3 物件5土地北側にあるフェンスの北面は、屋外広告看板を株式会社H&amp;Gに設置させています。</p> <p>契約内容については、賃借人に確認していただければと思います。賃借人の言うとおりでいいと思います。</p> <p>4 有限会社ほくろ屋と株式会社H&amp;Gの契約書に賃貸人としてBの名前が記載していますが、これは、私の妻のBを契約の便宜上賃貸人として記載しているものです。実質的な賃貸人は所有者である私自身だと認識しています。</p>
<p>■有限会社ほくろ屋担当者</p>	<p>1 物件5土地の駐車場部分は、当社が月極駐車場として賃借しています。</p> <p>駐車場賃借契約書にあるとおり、契約期間は令和5年2月16日から1年間です。更新条項はありません。執行官からは法定更新ということで説明をしてもらいました。</p> <p>賃料は月額35,000円で、当月末に翌月分を支払うということとなっています。敷金は35,000円です。</p> <p>2 競売で売却された場合には、当社の賃借権を主張できないことは分かりました。</p>
<p>■株式会社H&amp;G担当者</p>	<p>1 当社は、本件物件5土地北側のフェンスを屋外広告看板設置場所として賃借しています。</p> <p>契約内容は、契約期間が令和5年11月18日から令和8年11月17日までの3年間で、賃料は月額2,000円で、翌月分を当月末に支払うということになっています。ただ、Aさんと話し合っ、令和7年2月からは、1年分(24,000円)を、2月末日に翌月分からの1年分としてを支払うということにしました。</p> <p>2 競売で売却された場合には、新所有者との間で継続の話ができなければ撤去しなければならないことは分かりました。</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

## 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22mの国道（建築基準法42条1項1号道路）に、南側を幅員約4.5mの高松市道（建築基準法42条1項1号道路）に、それぞれ接道している。
  - 3 物件5土地の範囲については、現況上明らかである。14条1項地図が存在している。  
物件5建物の南側には、カーポート（土地定着性有）と電動扉（土地定着性有）が存在している。  
土物件5土地所有者の陳述では、電動扉の電源は、東隣の親類の家から引き込んでいるとのことである。競売で本件土地を買受られた方は、電動扉の電源を自ら電力会社と契約して引き直さなければならないことに留意が必要である。  
競売で買受られた方が、ガスを利用される場合には、ガス引き込み工事が必要であることに留意しなければならない。
- ※ 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。

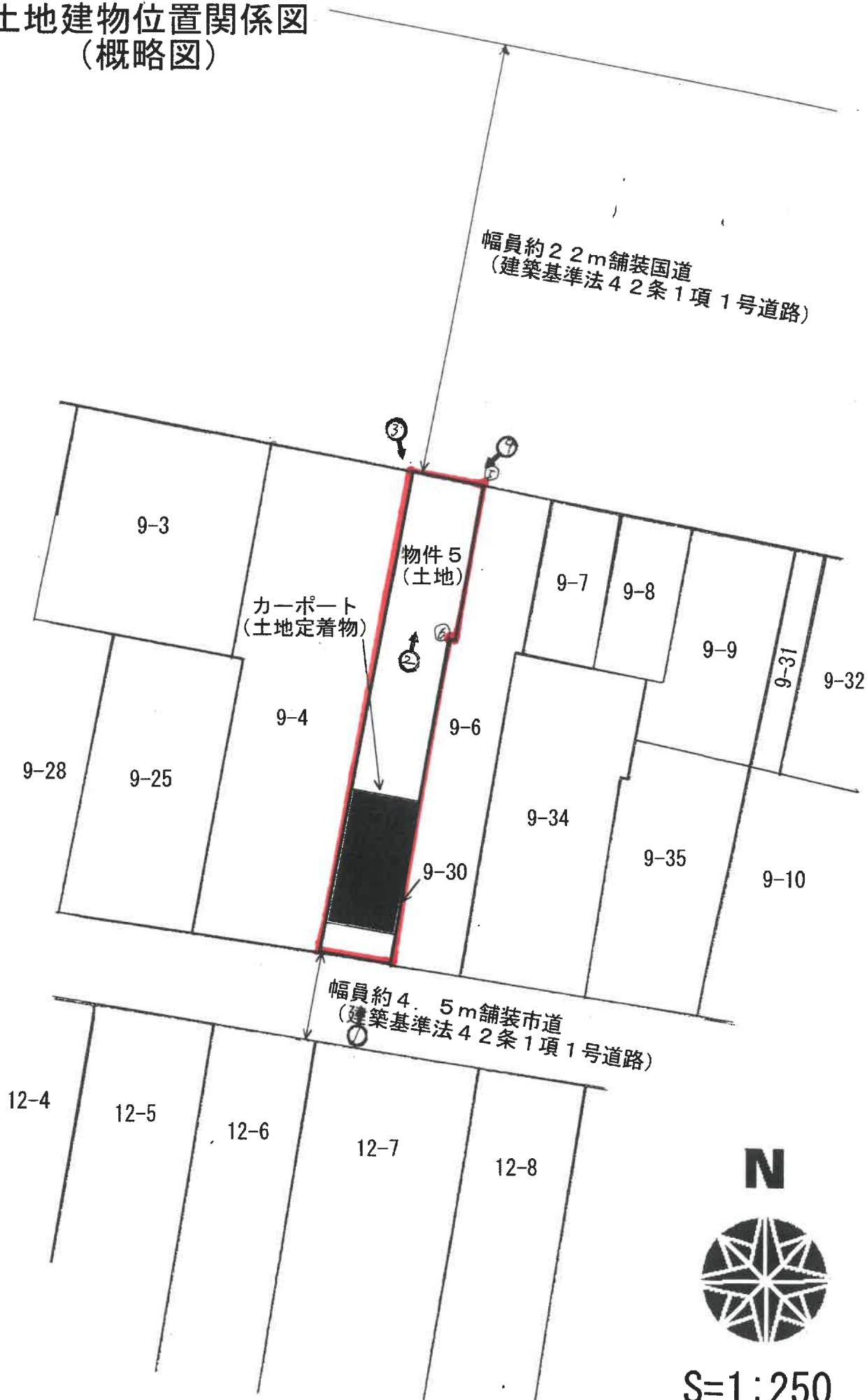
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年1月26日(月) 17:30-18:00	物件所在地 (物件1, 2)	接道外観等調査
令和8年1月27日(火) 13:00-14:00	物件所在地 (物件3~5)	接道外観等調査
令和8年1月27日(火) 15:10-15:30	当庁(電話)	物件1~5土地建物所有者▲から事情聴取
令和8年1月28日(水) 12:30-13:30	物件所在地 (物件1, 2)	立入調査 評価人同行
令和8年1月28日(水) 14:30-16:00	物件所在地 (物件3~5)	立入調査 評価人同行
令和8年1月28日(水) 16:15-16:30	高松市丸亀町 有限会社新生不動産	賃貸借契約関係調査
令和8年1月29日(木) 15:00-15:20	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29日(木) 16:00-16:40	高松法務局(本局)	公図公簿等閲覧等調査
令和8年2月2日(月) 13:00-13:40	高松市役所	公法上の規制等調査
令和8年2月6日(金) 15:00-15:15	物件所在地 (物件5)	賃借人(有限会社ほくろ屋担当者)から事情聴取
令和8年2月6日(金) 16:00-16:10	当庁(電話)	賃借人(株式会社H&G担当者)から事情聴取
令和8年2月13日(金) 12:30-15:00	物件所在地 (物件3~5)	立入調査 評価人同行

令和8年2月13日(金) 16:00-16:10	当庁(電話)	物件1～5土地建物所有者A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>■ 令和 8年 1月28日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Dを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。(物件1, 2関係)</p> <p>■ 令和 8年 1月28日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Dを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。(物件3, 4関係)</p> <p>■ 令和 8年 2月13日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Dを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。(物件3, 4関係)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

# 土地建物位置関係図 (概略図)



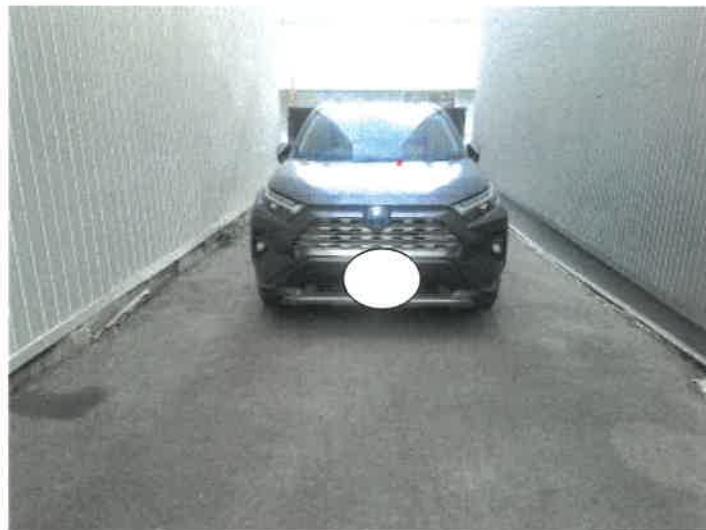
※概測に基づく概略図であり、現況と相違する可能性があることに留意されたい。  
隣接地の地番は、公図等に基づいて記載している。

1



受命物件の状況

2



駐車場の状況

( 10 枚目)

3



物件5土地北側フェンス（土地定着性有）の状況

4



物件5土地北側フェンス（土地定着性有）の状況

5

境界プレート

物件5



物件5 土地北東角点付近の状況  
境界石柱

6

物件5



物件5 土地東側中央から北寄り付近の境界石柱の状況

令和8年(又)第3号  
令和8年1月28日現地調査  
令和8年2月15日評価

高松地方裁判所 御中

# 評 価 書

(物件5)

評価人 不動産鑑定士  
森 英起

## 第1 評価額

物件5(土地)	金12,900,000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
5	所在地 地積	在番 目積 高松市瓦町一丁目 9番5 宅地 90.72m <sup>2</sup>	同左
特記事項			
・特になし			

以下余白

#### 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5）

位置・交通	琴電琴平線「瓦町」駅の北西方約270m（直線距離） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	受命物件の存する近隣地域は、「瓦町」駅の北西方に位置し、国道沿いに店舗を中心とした商業地域である。当該地域においては、150㎡～500㎡程度の敷地に店舗としての使用を標準的使用とする。周囲は繁華性の強い地域であり、地価は上昇基調にある	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 商業地域 80% 600% 準防火地域 駐車場・駐輪場整備地区
画地条件	規模 90.72㎡（公簿） 間口 北側約3.5m 奥行 約25m 形状 ほぼ長方形 地勢 普通	
接面道路の状況	現況幅員約22m舗装国道(11号)に北面 （建築基準法42条1項1号道路） 現況幅員約4.5m舗装市道(亀井町1号線)に南面 （建築基準法42条1項1号道路） （高松市建築指導課調）	
土地の利用状況及び隣地の状況等	駐車場として利用されている。 隣接不動産の状況は、東側及び西側が雑居ビル、南側が市道を介して雑居ビル及び住宅、北側が国道を介して店舗として利用されている。	
供給処理施設	上水道 有り ガス配管 引込可（※特記事項欄参照） 下水道 引込可	
特記事項	※四国ガスによると、宅内への引込線は撤去されているとのことである。 ・土地の範囲は、現況上明らかである。 ・南側には、カーポート(土地定着物)と電動扉(土地定着物)が存在している。なお、所有者の陳述によると、電動扉の電源は、東側の親類の家から引き込んでいるとのことである。買受人は、電動扉の電源を自ら電力会社と契約して引き直さなければならないことに留意する必要がある。 ・駐車場及びフェンスの占有状況については、現況調査報告書のとおり。	

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"><li>・大規模建築物を新築する際には、建築基準法上の道路との接面幅に留意する必要がある。</li><li>・洪水及び高潮浸水想定区域に該当し、津波浸水想定区域の境界付近に位置している。</li><li>・土壌汚染については、登記等による地歴調査等によれば、その可能性は低いものと思料される。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>・埋蔵文化財については、高松市文化財課での調査によると、本件土地自体には包蔵地の指定はないことを確認したので、当該要因については考慮外として評価する。</li></ul>
---------	--

---

以下余白

---

## 第5 評価額算出の過程

番号	標準価格 (円/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	占有 減価 修正 エ	市場性 修正 オ	競売市場 修正 カ	評価額 (円)
	ア	イ	ウ				ア×イ×ウ×エ×オ×カ
5	289,000	0.82	90.72	—	1.00	0.60	12,900,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 高松（県）5-11

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$480,000 \text{ 円/㎡} \times 101.7/100 \times 100/100 \times 100/169 \approx 289,000 \text{ 円/㎡}$

◇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：……必要なし

◇地域格差：……画地条件+4%(1.04)、街路条件+5%(1.05)、環境条件+55%(1.55)  
 $1.04 \times 1.05 \times 1.55 \approx 1.69$

イ 個別格差：……画地条件(二方路、間口・奥行、地積等)-18%(0.82)

ウ 地積：……登記数量による

エ 占有減価修正：……必要なし

オ 市場性修正：……必要なし

カ 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 地価公示価格等（高松（県）5-11）

所 在：高松市磨屋町2番6外

価 格：480,000円/㎡

位 置：JR予讃線「高松」駅の南方約830m（道路距離）

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：761㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：西側36m国道に接面、南側道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域

商業地域

（建蔽率80%、容積率600%）

準防火地域

地 域 の 概 要：中高層の事務所ビル、銀行等が建ち並ぶ商業地域

固定資産税評価額（令和7年度）

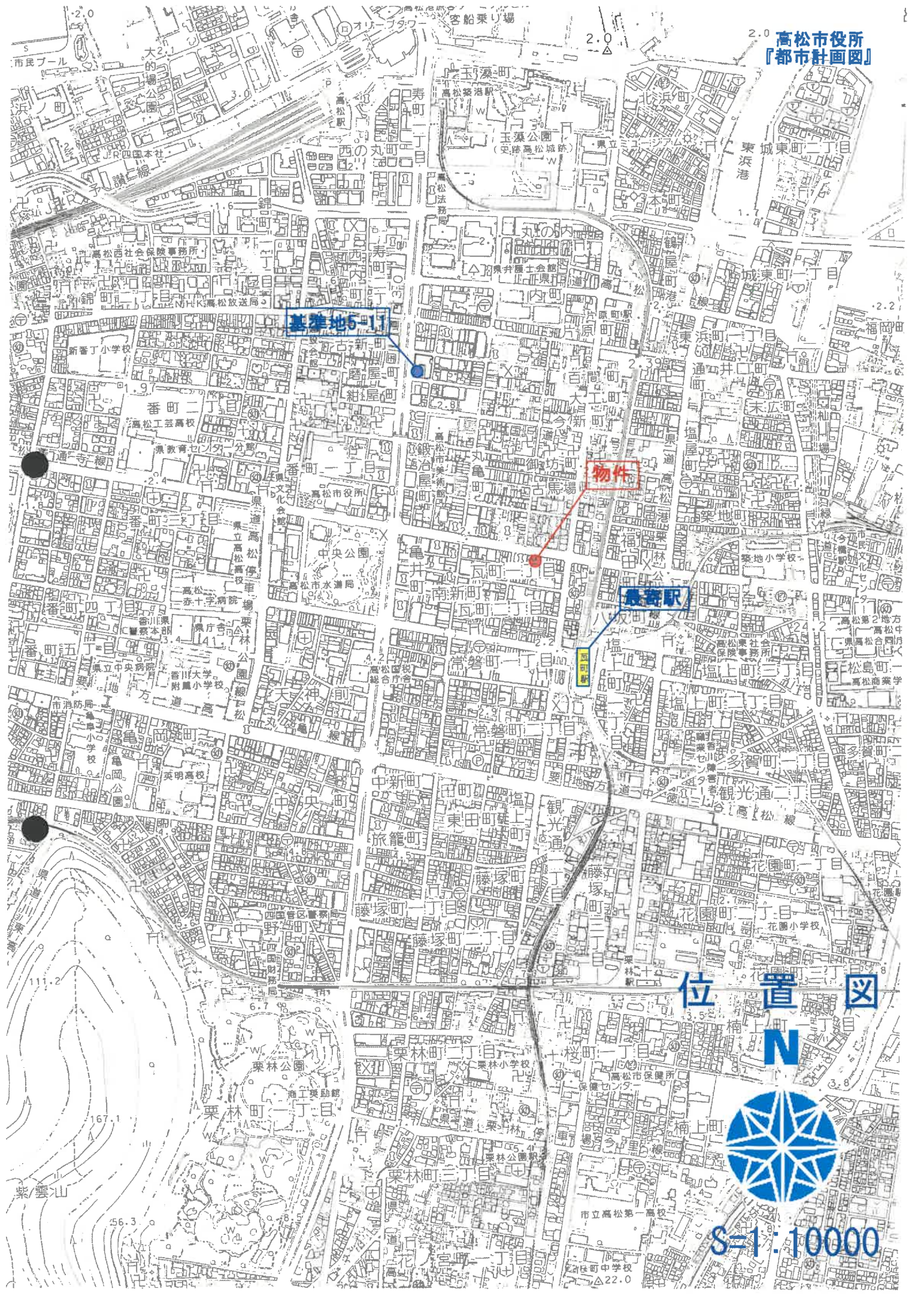
物件5 15,276,159円

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 土地建物位置関係図

以 上

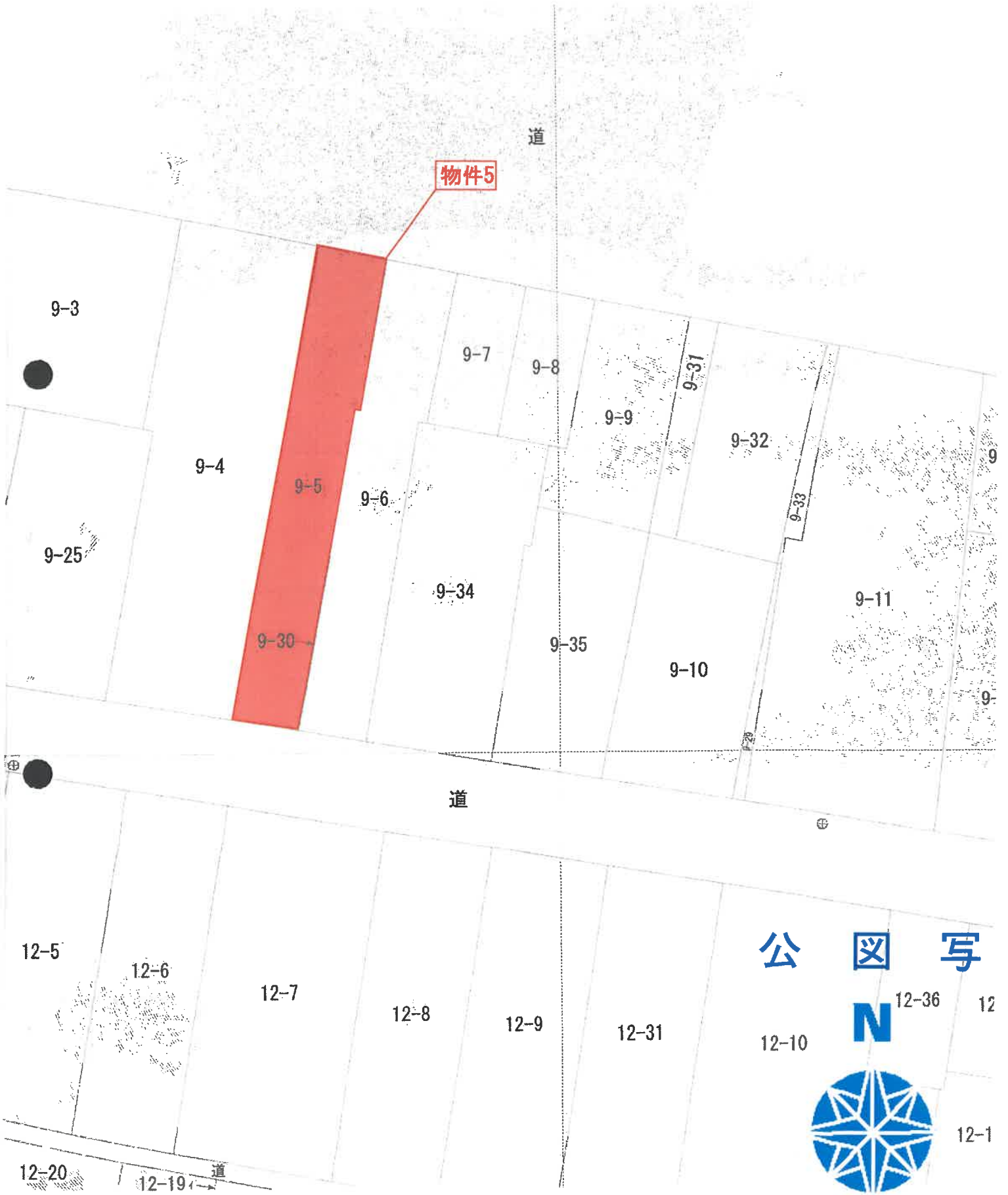


位置図

N

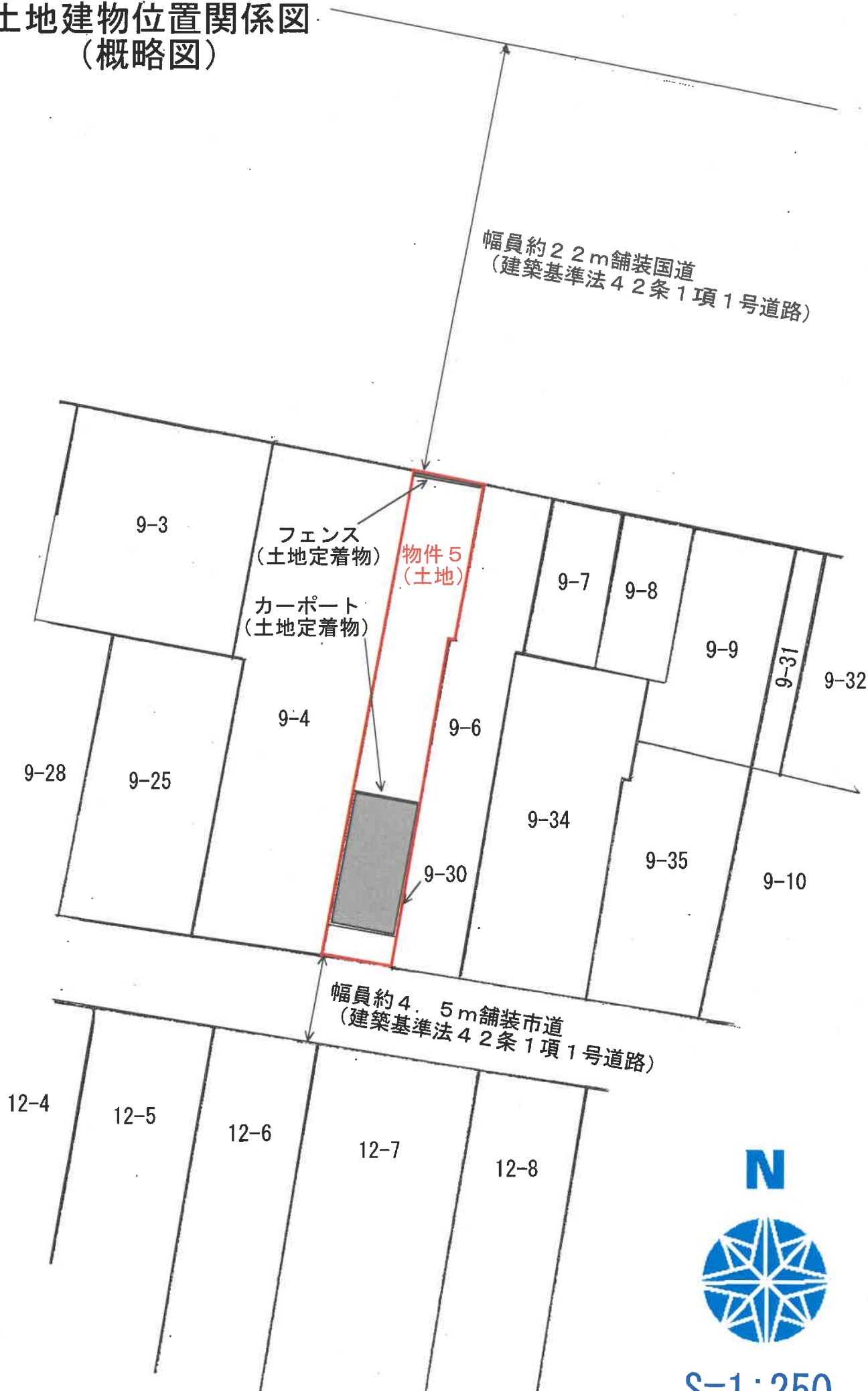


S-1 10000





# 土地建物位置関係図 (概略図)



※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。  
隣接地の地番は、公図等に基づいて記載している。