

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 31 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 8 月 21 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 8 月 28 日 午後 4 時 30 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 2 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 9 月 16 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 9 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 9 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 7 月 31 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。	

[illegible]

物 件 目 録

- 1 所 在 高松市牟礼町牟礼字岡
地 番 1 4 7 4 番
地 目 宅地
地 積 7 0 2 . 1 7 平方メートル
持分 2 分の 1



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 2 2 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】

- ・売却対象外の共有持分を有する B 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】

- ・西側を除き、隣地との境界が不明確である。
- ・本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。
- ・本件土地上に現存しない建物（家屋番号 7 5 番、7 5 番の 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」を御覧ください。
- 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 高松市牟礼町牟礼字岡
地 番 1 4 7 4 番
地 目 宅地
地 積 7 0 2 . 1 7 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1



令和8年(ヌ)第5号
令和8年5月11日受理
令和8年6月5日提出



現況調査報告書

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 高松市牟礼町牟礼字岡
地 番 1 4 7 4 番
地 目 宅地
地 積 7 0 2 . 1 7 平方メートル

共有者 A 持分2分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	高松市牟礼町牟礼1474番地			
土地	物件1			
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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	☒ 土地共有者B ☐ その他の者 ☒ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物1、2を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐			
その他の事項				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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

目的外建物の概況 (物件1関係)		
1	所 在	高松市牟礼町牟礼字岡 1 4 7 4 番地
	家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 1 4 7 4 番の 1
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐ 事務所
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
	床 面 積 (概 略)	1 階 約 1 3 1 平方メートル (サンルーム部分が約 7 平方メートル増築されている) 2 階 3 3 . 3 2 平方メートル
	所 有 者	☒ 土地共有者 B ☐ その他の者 (債務者) ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和 4 7 年 6 月 1 2 日 ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (C) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項		
2	所 在	高松市牟礼町牟礼字岡 1 4 7 4 番地
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☒ 事務所兼居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐ 便所
	構 造	鉄骨造鋼板ぶき 2 階建
	床 面 積 (概 略)	1 階 約 8 3 平方メートル 2 階 約 9 2 平方メートル
	所 有 者	☒ 土地共有者 B ☐ その他の者 (債務者) ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和 5 9 年 1 1 月 3 0 日ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (D) ☐ 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
■A(債務者)	1 私は、本件物件の共有者です。相共有者Bは、私の母親で現在施設に入っています。 2 物件1上の目的外建物は、いずれもBの所有です。北側にある目的外建物には、施設に入るまでBが居住していました。南側の目的外未登記建物には、私ら夫婦が居住しています。なお、同建物1階の事務所部分は現在使用していません。 3 父親が亡くなったとき、父の遺産分割協議をどのようにしたのかは分かりません。私とBが共有する土地の上に、B所有の建物が建っていますが、親子のことであり、無償で使用しています。

(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、3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、東側を幅約0.5mの水路を隔てて幅員約5.5～6.5mの舗装市道（建築基準法42条1項1号道路）に接道している。物件1西側付近には、幅約3.5mのコンクリート製床版が設置されており、その付近は市道とほぼ等高に接しているが、物件1の北西側や南西側では、市道より0.5～0.7m高く接している。なお、公図上、南西側から東側にかけて農道が存在している。
- 3 物件1の範囲は、西側を除いて、現況上判然としない。14条1項地図が存在している。なお、公図上存在する農道は、物件1に取り込まれた上で利用されている可能性がある。
- 4 物件1内は、全体的に樹木や雑草が繁茂しており、道路や隣地（1475、1478）に越境していたり、隣地（1478）の樹木の枝が物件1内に越境しているところも見受けられた。なお、隣地の所有者はいずれも債務者である。
- 5 物件1上には、目的外建物や目的外未登記建物が存在しており、その所有者は、**A**の陳述及び高松市役所納税課発行の固定資産証明書公課証明によると、いずれも**B**である。**B**は物件1の共有者でもあることから、土地の共有持分権に基づいて敷地を利用しているものと考えられる。また、**A**と**B**は親子であり、**B**の持分を超える使用の対価については、**A**も無償で使用させることについて、納得しているものと思われる。

目的外建物敷地の南東側付近から、物件1中央部分を経て西側及び南西側にかけて、緩やかな下り傾斜となっている。また、物件1北側半分には、石垣や石灯籠等が設置されており、物件1の中央東側付近には、井戸が、北東側角付近には祠が存在している。さらに、北西側角や南西側付近には、便槽等のコンクリート製の蓋のような物が見受けられた。北東側や東側には、物置（動産）が設置されていた。
- 6 本件物件付近は、下水道が整備されている地区である。
- 7 なお、不動産登記簿上は、本件土地上に、滅失していると思われる建物（家屋番号75番、家屋番号75番の2）の登記が残っている。

（注）チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調査の経過

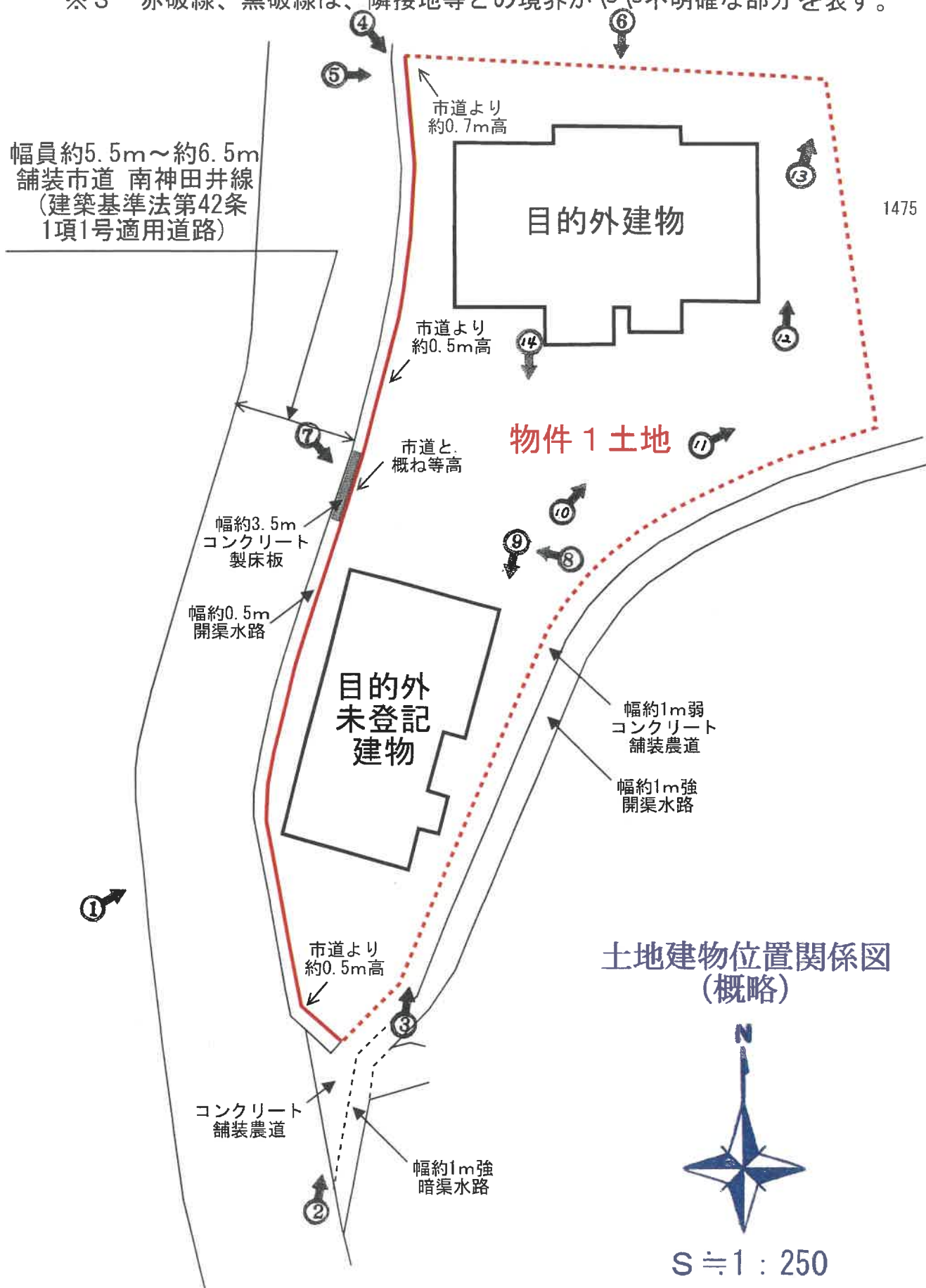
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年5月14日(木) 9:00-9:10	高松法務局	周辺土地等調査
令和8年5月14日(木) 10:50-11:00	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、 A から聴取(不在)
令和8年5月19日(火) 14:50-15:00	広域水道企業団高松統 括センター	給配水管等調査
令和8年5月19日(火) 15:05-15:25	高松市役所	公法上の規制等調査
令和8年5月20日(水) 13:15-15:00	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行、 A から 聴取
令和8年6月2日(火) 16:30-16:40	高松市役所	目的外建物調査

(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

- ※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。
- ※3 赤破線、黒破線は、隣接地等との境界がやや不明確な部分を表す。



写真撮影位置・方向

(7枚目)

1



本件物件の外観

2

物件 1 目的外建物（未登記）



物件 1 南西側の状況

3

舗装農道 水路



物件1 南側の状況

4

目的外土地（1475） 物件1



物件1 北西側の状況

5



物件1 北西角の状況

6

目的外建物

目的外土地（1475）



物件1 北側の状況

（ 10 枚目）

7



物件 1 西側の状況

8



物件 1 中央付近の状況

9



物件 1 中央から南西側の状況

10



物件 1 中央から北側の状況

11



物件1 東側井戸の状況

12



物件1 北東側の状況

13

物置



物件 1 北東角付近の祠の状況

14



物件 1 中央付近の庭園の状況

令和8年（ヌ）第5号
令和8年5月20日 現地調査
令和8年6月5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2,000,000円

本件目的物件は物件1（土地）のみであり、当該価格は目的物件1土地上の目的外建物及び目的外未登記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、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き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。

一次頁へー

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 地 地 地 在 番 目 積	高松市牟礼町牟礼字岡 1474番 宅地 702.17㎡ (持分2分の1)	同 左
特 記 事 項			
・物件1土地については、共有持分（2分の1）の売却である。 ・物件1土地上に、本件売却対象外の目的外建物及び目的外未登記建物が存する。			

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土地）

位 置 ・ 交 通	琴電志度線「六万寺」駅の東方約440m（直線距離） JR高德線「八栗口」駅の北東方約520m（同上） （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、高松市中心市街地の東方郊外、琴電志度線「六万寺」駅の東方約440m付近（直線距離）の牟礼町牟礼地区内に位置し、周囲には農地が多く認められる中に、旧来からの戸建住宅、共同住宅等が点在する住宅地域を形成している。当該地域においては、戸建住宅等としての使用を標準的使用とする。 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	間口約46m、奥行約24m（最大）、規模702.17㎡（登記記載数量）の不整形状の中間画地であり、地勢は目的外建物（北側）と目的外未登記建物（南側）の間に画地内段差等（目的外建物側の方がやや高く、また、東から西方向へ緩やかな下り傾斜となっている。）を有するほかは、概ね平坦である。	
接面道路の状況	目的物件西側で、幅約0.5m開渠水路を介し、幅員約5.5m～約6.5m舗装市道南仲田井線（建築基準法第42条1項1号適用道路、歩道無）より約0～約0.7m高く接面する〔附属資料「土地建物位置関係図（概略）」参照〕。また、系統・連続性は普通程度である。なお、公図上、南東側に農道が存する。	
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	物件1土地は、目的外建物及び目的外未登記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、東側は農地、西側は市道を介し農地及び石材工場、南東側は農道等を介し農地、北側は農地である。	
供給処理施設	上 水 道 あり、ガス配管 なし、下 水 道 あり	
特 記 事 項	・物件1土地の範囲については、法務局備付の公図（法第14条第1項地図）、建物図面、建築計画概要書、住宅地図、航空写真等を参考にした現地調査等の結果、西側境界線を除き、現況上、判然としない。なお、西側境界線以外の境界を明らかにするためには、官民・民民境界確定協議が必要となることが窺われる〔附属資料「土地建物位置関係図（概略）」参照〕。 ・物件1土地上については、登記上、建物2棟（①. 家屋番号75番、木造瓦・鋼板葺平家建、物置、85.23㎡、②. 家屋番号75番2、木造瓦葺平家建、居宅、119.00㎡）が残存するが、現況では滅失していることが窺われる。	

特 記 事 項	・ 物件 1 土地には、北側に本件売却対象外の目的外建物〔鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建、居宅、1 階約 131 m²（現況サニールームである未登記増築部分概測約 7 m²を含む。）、2 階 33.3 m²、延約 164 m²〕が、また、南側に同目的外未登記建物〔鉄骨造鋼板ぶき 2 階建、事務所兼居宅、1 階概測約 83 m²、2 階概測約 92 m²、延約 175 m²〕が存することに留意が必要である〔附属資料「土地建物位置関係図（概略）」参照〕。 ・ 高松市都市整備局建築指導課での聴取等によれば、建築基準法上の建築確認について、目的外建物（昭和 46 年 9 月 20 日、第 766 号）、目的外未登記建物（昭和 59 年 8 月 23 日、第 204 号）の記録が存するが、完了検査の記録は何れも認められないとのことである。 ・ 公図上、物件 1 土地南東側に農道が存するが、現況の外観上は、物件 1 土地と一体化し、明確に区分できない状況にある。 ・ 現況では、物件 1 土地の南東側農道上に、目的外未登記建物のバルコニー支柱が築造され、バルコニーも上空で越境していることが窺われる。 ・ 物件 1 土地内には全体的に樹木・雑草等が繁茂しており、西側市道及び水路上、隣接地（地番 1475 番、1478 番）上に当該樹木が越境している。また、隣接地（地番 1478 番）の樹木が物件 1 土地上に越境している。なお、目的外未登記建物の軒が、西側水路上に越境している可能性が存する。 ・ 物件 1 土地内にはコンクリート製の便槽等の蓋様のもの（物件 1 土地の北西端部及び南端部付近）、スチール製物置（同北東端部及び南東端部付近）、私設の石製の祠（同北東端部付近）、井戸及びポンプ（目的外建物と目的外未登記建物の中間、農道寄りの東側付近）が各々存する。 ・ 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。 ・ 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、周知の埋蔵文化財包蔵地〔田井城跡（中村城跡・岡の城跡）〕に近接しているが、やや距離を有すること、物件 1 土地は文化財保護法上の周知の埋蔵文化財包蔵地の指定がないこと等から、当該要因については考慮外として評価する。なお、同課によれば、事前に任意で試掘調査の協力を依頼しているとのことであり、工事等の際には事前にご相談をいただきたいとのことである。 ・ 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。
---------	--

一次頁へー

第5 評価額算出の過程

- 1 基礎となる価格（物件1を含む全持分）
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を含む全持分	21,500	0.78	702.17	0.9	10,598,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 高松(県)－47

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $21,500\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/100 = 21,500\text{円}/\text{㎡}$

◇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：必要なし

◇地域格差：特になし

イ 個別格差：形状等▲15%、高低差▲2%、水路介在▲2%、画地内段差▲5%（相乗値）

ウ 地積：登記記載数量による。

エ 建付減価：地上建物の配置・築年数等の現況に鑑み、▲10%の建付減価の発生が認められると判断した。

一次頁へー

2 評価額の判定

前記により求めた価格から、目的外建物及び目的外未登記建物のための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を含む全持分	10,598,000	0.1	使用借権	1,060,000

イ 土地利用権等割合：… 差押え時における目的外建物及び目的外未登記建物に係る土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%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	持分 ウ	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 ×エ×オ×カ
1	10,598,000	-1,060,000	1/2	1.0	0.7	0.6	2,000,000

ウ 持 分：登記記載の共有持分による。

エ 占有減価修正：現況等に鑑み、特段の占有減価修正は必要ないものと判断した。

オ 市場性修正：現況が目的外建物及び目的外未登記建物の敷地である底地であること、共有持分の売却であること等に鑑み、市場参加者が限定されること等による市場性の減退等を考慮し、▲30%の市場性修正が必要と判断した。

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。

一次頁へー

第6 参考価格資料

1 地価調査価格〔高松(県)－47〕

所 在：高松市牟礼町大町字上川西733番1
価 格：21,500円/㎡
位 置：琴電志度線「八栗新道」駅の北方約400m（道路距離）
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：395㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：東側6.3m県道
用途指定等：非線引・無指定（60%、100%）
地 域 の 概 要：一般住宅、農家住宅が点在する住宅地域

2 固定資産税評価額（令和8年度）

物件1……………8,653,543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（白図）
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図（概略）

以 上

高松市役所「白図」

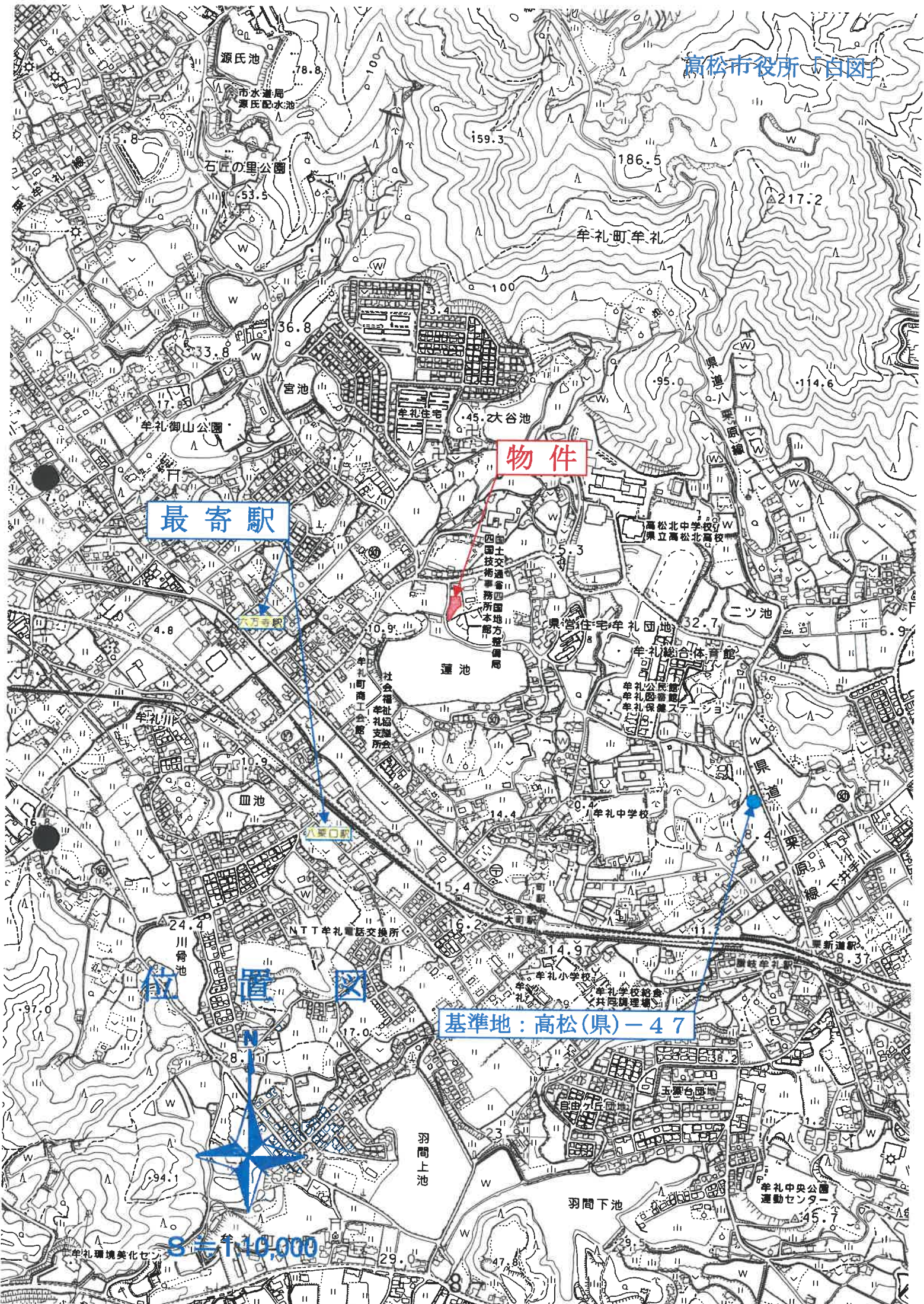
物件

最寄駅

基準地：高松(県)－47

位置図

8-140,000



1469-1

1473-1

1472-1

189-1

187-1

177-1

1477-1

1475

物件 1 土地

1474

1478

1479

1480

183

184

175-2

186

172-3

181-3

道

水

公 図 写
(貼り合わせ)



S ≒ 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。
- ※3 赤破線、黒破線は、隣接地等との境界がやや不明確な部分を表す。

