

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 岡 真 由

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。	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 高松市東山崎町字佐古 |
| | 地 番 | 180番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 179.79平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高松市東山崎町字佐古180番地4 |
| | 家屋 番号 | 180番4 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 134.53平方メートル
2階 81.78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 8年 2月 2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、2】

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2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

西側市道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 | 高松市東山崎町字佐古 |
| | 地 番 | 180番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 179.79平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高松市東山崎町字佐古180番地4 |
| | 家屋 番号 | 180番4 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 134.53平方メートル
2階 81.78平方メートル |



令和7年(ケ)第82号
令和7年10月27日受理
令和7年11月17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 | 高松市東山崎町字佐古 |
| | 地 番 | 180番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 179.79平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高松市東山崎町字佐古180番地4 |
| | 家屋 番号 | 180番4 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 134.53平方メートル
2階 81.78平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	高松市東山崎町180番地4		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項			
建物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積： }		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を家財道具等を置いた空き家状態で管理占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」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 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 }		
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (所有者)	1 私は本件物件1, 2土地建物の所有者です。 2 物件2建物には, 私と家族が暮らしていましたが, 子供たちが家を出て、夫Bが令和6年2月3日に亡くなってから少しの間一人でいたのですが、私の長男Cのところに引っ越しました。以降は物件2建物には誰も暮らしていません。 3 物件2建物には、亡夫が太陽光発電システムを設置しました。また、電気温水器も設置しています。 太陽光発電システムの設置費用は既に清算済みだと認識しています。 4 物件2建物の中には家財道具類が相当量あります。競売で売却された場合には中の物を全て撤去しないといけないことは分かりましたが、私は香川に住んでおらず、また、経済的体力もないので、誠に申し訳ありませんが残置物に対する所有権放棄をさせていただきますので、買受人の方でよろしくをお願いします。

(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、ほぼ西側を幅員約4.5mの高松市道（建築基準法42条1項1号道路）に接道している。
 - 3 物件1土地の範囲については、現況上西側線を除き明らかである。14条1項地図は存在している。西側境界線については、高松市都市整備局道路管理課に道路境界画定の申し出をすることにより明らかにすることが望ましい。
 - 4 物件2建物については、経年（新築時から約55年、増築時から約36年それぞれ経過）劣化が見受けられる。建物の床、壁及び天井には全体的に損傷箇所が散見される。また、2階ベランダの底にも損傷箇所が見られる。
物件2建物は、平成元年の増築により建ぺい率違反状態になっていることが窺われる。競売で買い受けられた方は、高松市都市整備局建築指導課に照会し協議することが望ましい。
物件2建物には、給湯システムとして電気温水器が、また、太陽光発電システムがそれぞれ設置されている。本件建物はいわゆるオール電化住宅となっている。
- ※ 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10月28日(火) 16:00-16:20	物件所在地	接道外観等調査
令和7年11月4日(火) 10:00-10:10	当庁(電話)	申立債権者の担当者から事情聴取
令和7年11月4日(火) 11:00-11:10	当庁(電話)	物件1, 2土地建物所有者 A から事情聴取
令和7年11月5日(水) 9:00-9:20	法務局(本局)	公図公簿等閲覧等調査
令和7年11月5日(水) 15:00-16:00	物件所在地	立入調査 評価人同行
令和7年11月7日(金) 11:00-11:30	高松市役所	公法上の規制等調査
令和7年11月7日(金) 11:35-11:45	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
(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 7 年 1 1 月 5 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。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

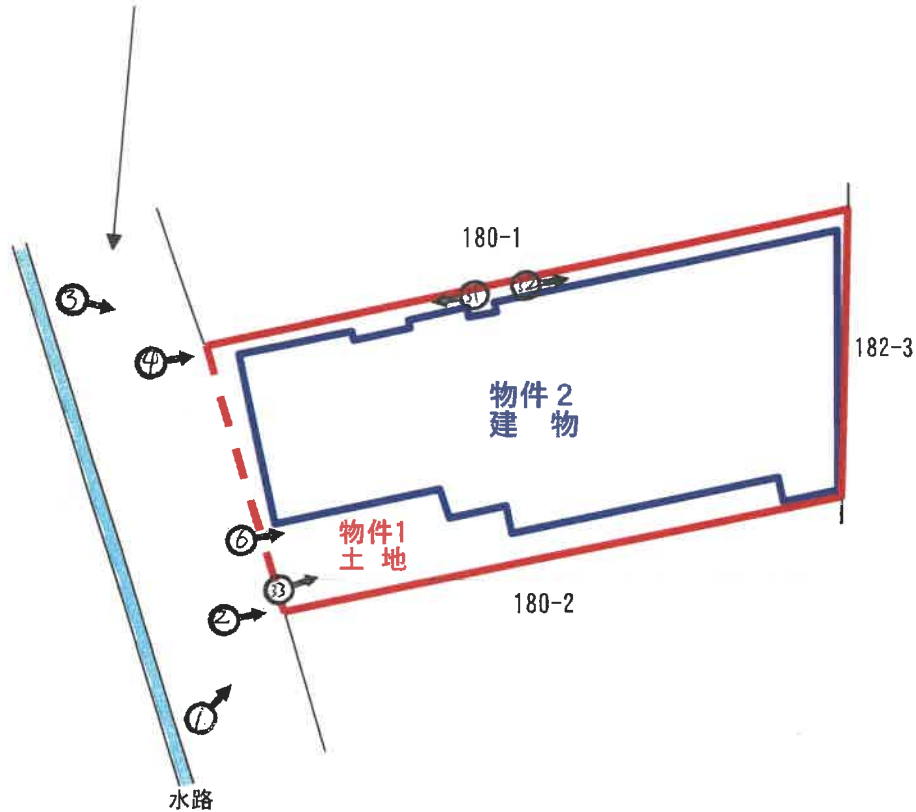
(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図(概略)

S≒1/250



幅員約4.5m舗装市道
* 建築基準法42条1項1号道路



(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。

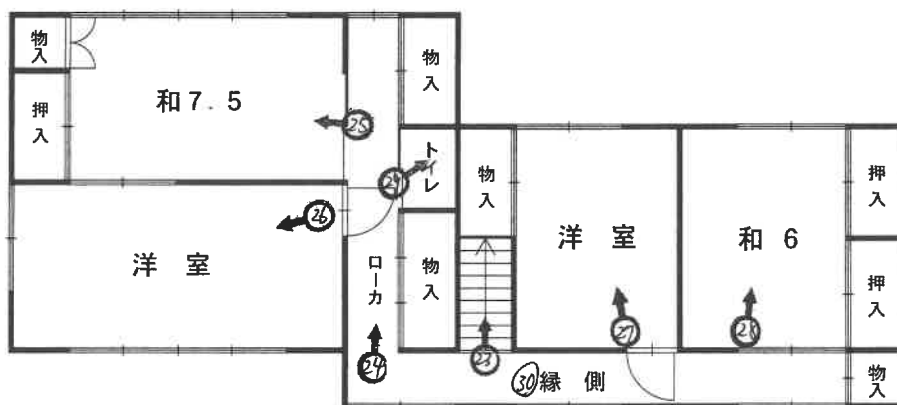
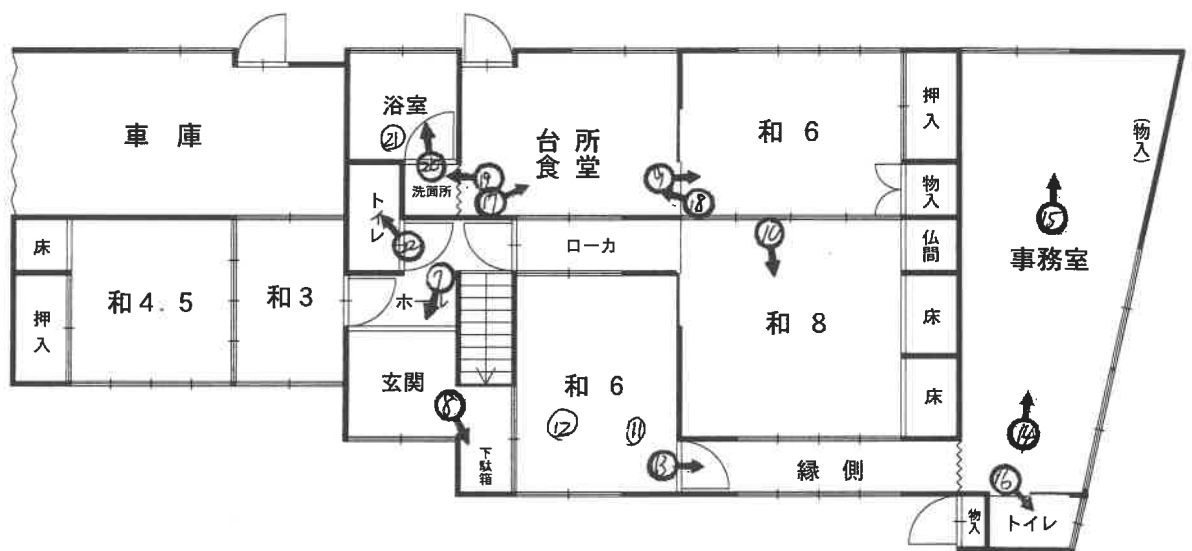
(6 枚目)



写真撮影位置・方向

建物間取図（概略）

物件 2



(注) 概略図であり、現況と相違する場合がある。

1



受命物件の状況

物件 1

物件 2

2



物件 1 土地南側境界付近の状況

高松市道（建築基準法 4 2 条 1 項 1 号道路）

3



物件 1 土地西側及び北側境界付近の状況

目的外土地 180 番 1

高松市道（建築基準法 42 条 1 項 1 号道路）

4



物件 1 土地北側境界付近の状況

物件 1

5

太陽光発電パネル



6

太陽光発電パワーコンディショナー



太陽光発電パワーコンディショナー設置の状況

7



物件2建物の1階玄関付近の状況

8



物件2建物の1階玄関東側の状況

9



物件2建物の1階東側北和室の状況

10



物件2建物の1階東側南和室の状況

1 1



物件 2 建物の 1 階玄関東側和室の畳の損傷状況

1 2



物件 2 建物の 1 階玄関東側和室の畳の損傷状況



物件2建物の1階南側東西縁側の状況

1 4



物件 2 建物の 1 階東端事務室の状況

1 5



物件 2 建物の 1 階東端事務室北側の状況



物件2建物の1階東端事務室南側のトイレの状況

17



物件2建物の1階DKの状況

18



物件2建物の1階DKの状況

19



物件2建物の1階洗面脱衣所の状況

20



物件2建物の1階浴室の状況

2 1



物件 2 建物の 1 階浴室天井の状況

2 2



物件 2 建物の 1 階浴室南側のトイレの状況

2 3



物件 2 建物の階段の状況

2 4



物件 2 建物の 2 階西側の南北廊下の状況

2 5



物件 2 建物の 2 階西側北和室の状況

2 6



物件 2 建物の 2 階西側南洋室の状況

27



物件2建物の2階東側洋室の状況

28



物件2建物の2階東端和室の状況

29



物件2建物の2階トイレの状況

30



物件2建物の2階東側東西縁側の状況

3 1

電気温水器



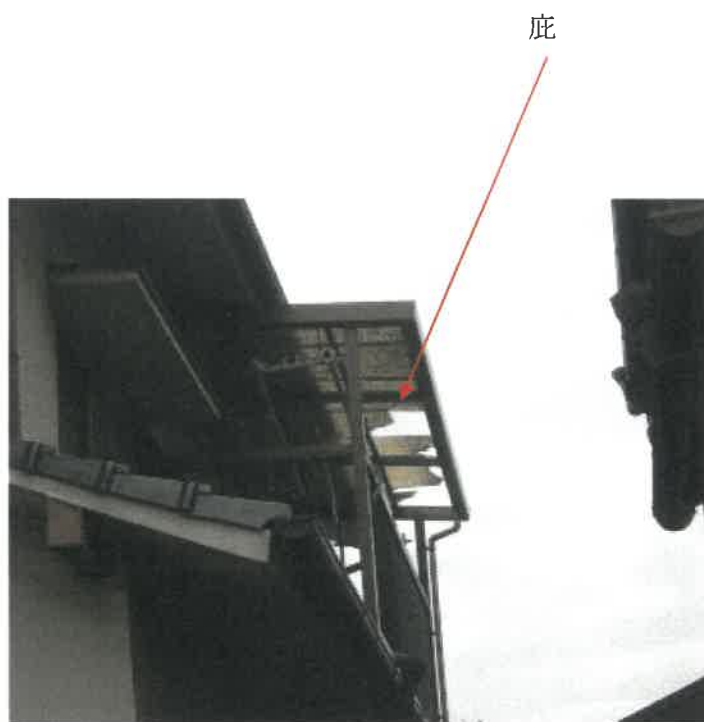
物件 2 建物北側の状況

3 2



物件 2 建物北側の状況

3 3



物件 2 建物の 2 階ベランダの底の損傷状況

3 4



物件 2 建物東面の状況

令和 7 年 (ケ) 第 82 号
令和 7 年 11 月 5 日 現地調査
令和 7 年 11 月 17 日 評価

高松地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士

清 水 直 樹

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 3 7 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 0 6 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1, 3 1 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1・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。

第3 目的物件

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	高松市東山崎町字佐古 180番4 宅地 179.79m ²	同 左
2	所 在 家 番 屋 号 種 類 構 造 床 面 積	高松市東山崎町字佐古180番地4 180番4 居宅・車庫 木造かわらぶき2階建 1階 134.53m ² 2階 81.78m ²	同 左
番 号	特 記 事 項		
	特になし。		

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

(1) 物件1

位 置 ・ 交 通	琴電長尾線「水田」駅の北西方約300m。 川添小学校まで約300m、協和中学校まで約500m。 (いずれも直線距離)	
付 近 の 状 況 等	近隣地域は、高松市南東部郊外の琴電長尾線沿線に一般住宅、アパート等が見られる住宅地域である。 琴電駅及び小・中学校までの接近性は比較的良い。	
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)	区 域 区 分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 地 域 そ の 他	都市計画区域(非線引) 第1種中高層住居専用地域 60% 200% — —
画 地 条 件	面 積 間 口 奥 行 形 状 地 勢 そ の 他	179.79m ² (登記)とほぼ同じ。 約9m 約18～21m ほぼ台形 ほぼ平坦 西側接面市道との境界は判然としない。
接面道路の状況	・西側が幅員約4.5m舗装市道にほぼ等高に接面。 上記道路は建築基準法42条1項1号道路に該当する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	・物件2建物の敷地として利用されている。 ・東側は農地、北・南側は戸建住宅として利用されている。	
供給処理施設	上 水 道 公共下水道 ガス配管	あり あり なし
特 記 事 項	・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定：無し ・地歴調査等からは、対象地について土壤汚染が疑われる特段の利用履歴は確認できず、土壤汚染の可能性は低いと思われる。なお、土壤汚染の有無の詳細については、専門調査機関による調査を要する。 ・洪水及びため池の浸水想定区域の指定あり。	

2 建物の概況及び利用状況

(1) 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)：昭和45年5月18日新築 平成元年9月20日増築 経過年数：新築から約55年 増築から約36年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了している	
仕 様	構造 木造 屋根 瓦葺 外壁 トタン張り、リシン吹付等 内壁 砂壁、セシイ壁、ビニールクロス貼り、板張り等 天井 ビニールクロス貼り、敷目張り、ボード張り等 床 タタミ、フローリング等 設備 電化住宅、太陽光発電システム、電気温水器	
床面積(現況)	第3 目的物件欄記載のとおり 延216.31㎡	
現況用途等	階層 2階建 現況用途 住宅・車庫 間取り 附属資料 建物間取図(概略)のとおり。	
品 等	やや劣る。	
保守管理の状態	劣る。 空家の状態が続いている模様であり、汚れ、損傷等が各所に散見され 老朽化している。 動産類、ゴミが多数残置されている。 過去の航空写真等を見ると、太陽光発電システムは遅くとも平成24 年には設置されていた模様である。	
建物の利用状況	詳細については現況調査報告書参照。	
特 記 事 項	・物件2建物は、増築により建蔽率をオーバーしていると思われる。 ・対象建物については、建築時期等から判断して、吹付アスベスト等 が使用されている可能性は低い、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否定できない。なお、アス ベスト使用の詳細については、専門調査機関による調査を要する。 ・設備、建具等に関して、動作確認は行っていない。	

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）

目的土地の建付地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	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	31,800	0.95	179.79	0.65	3,530,000

ア 標準画地価格

地価公示等 高松(県) - 39

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $31,800 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \rightleftharpoons 31,800 \text{ 円/㎡}$

◇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：無し

◇地域格差：街路条件等 + 2% (100/102)、接近条件等 - 2% (100/98)
 $100/102 \times 100/98 \rightleftharpoons 100/100$

イ 個別格差：間口小：- 5% (0.95)

ウ 地 積：登記数量

エ 建付減価：建物老朽化 - 35% (0.65)

(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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
2	194,000	216.31	0.01	420,000

ア 再調達原価：建物本体に加え、太陽光発電システム等も考慮して査定した。

ウ 現 価 率：経済的残存耐用年数をほぼ満了しており、管理状況等を考慮して、現価率を1%と査定した。

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	3,530,000	0.5	法定地上権	1,765,000

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	3,530,000	- 1,765,000		1.00	0.60	1,060,000
2	420,000	+ 1,765,000	1.00	1.00	0.60	1,310,000
一 括 価 格 (合 計)						2,370,000

ウ 占有減価修正：無し

エ 市場性修正：無し

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。

第6 参考価格資料

1 地価調査基準地価格（高松（県）－39）

所 在：高松市六条町字下川東192番8
価 格：31,800円/m²
位 置：琴電長尾線「水田」駅南方約400m（道路距離）
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：380m²
供給処理施設：水道
接 面 街 路：東5.3m市道
用途指定等：都市計画区域内（非線引）、無指定（60、100）
地域の概要：農家住宅、一般住宅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 3,897,847円
物件2 1,253,143円
494,429円
347,925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 建物図面・各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図（概略）
- 5 建物間取図（概略）

以 上

位置図 S=1/10,000
高松市役所『都市計画図』

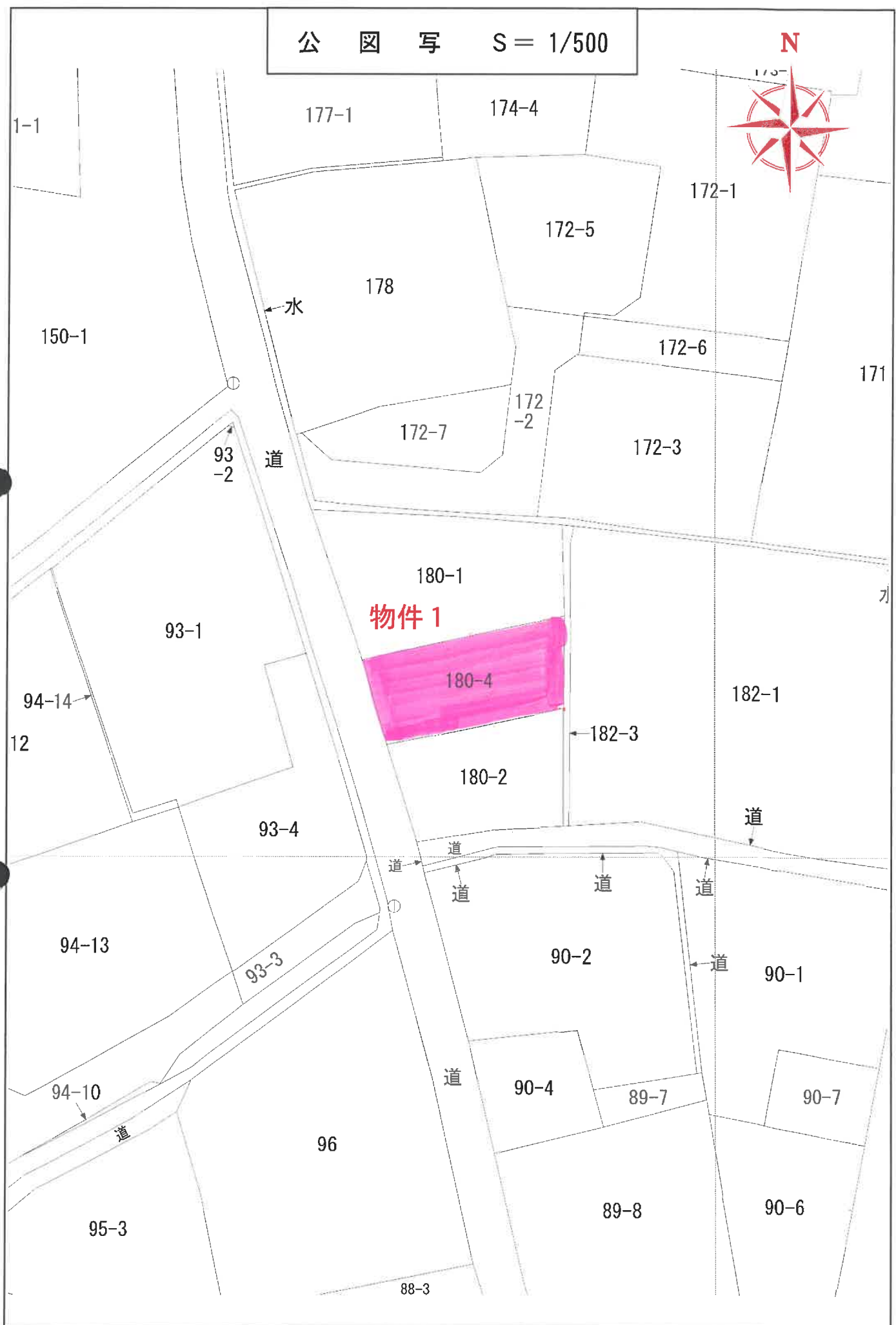
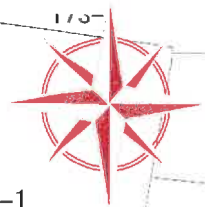


物件1・2

地価調査基準地
高松(県) - 39

公 図 写 S = 1/500

N



各階平面図 919675

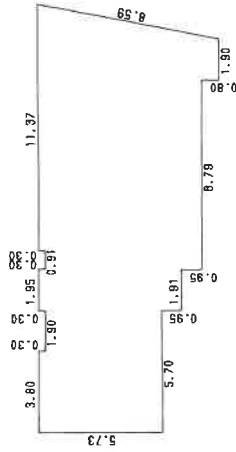
建物図面図

家屋番号	180-4
建物の所在	高松市東山崎町字佐古180番地4

図面番号(四・五)

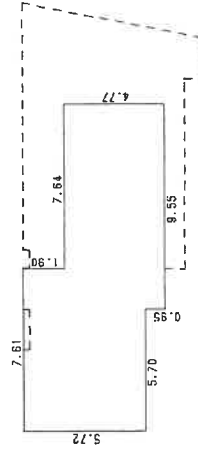
(物件2)

1 階

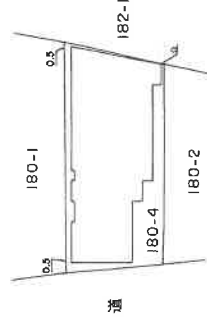


求積表

2 階



求積表



製作者

縮尺	1/250
----	-------

申請人

縮尺	1/500
----	-------

(香川県土地家屋調査士会用品紙)

昭和55年8月2日登記

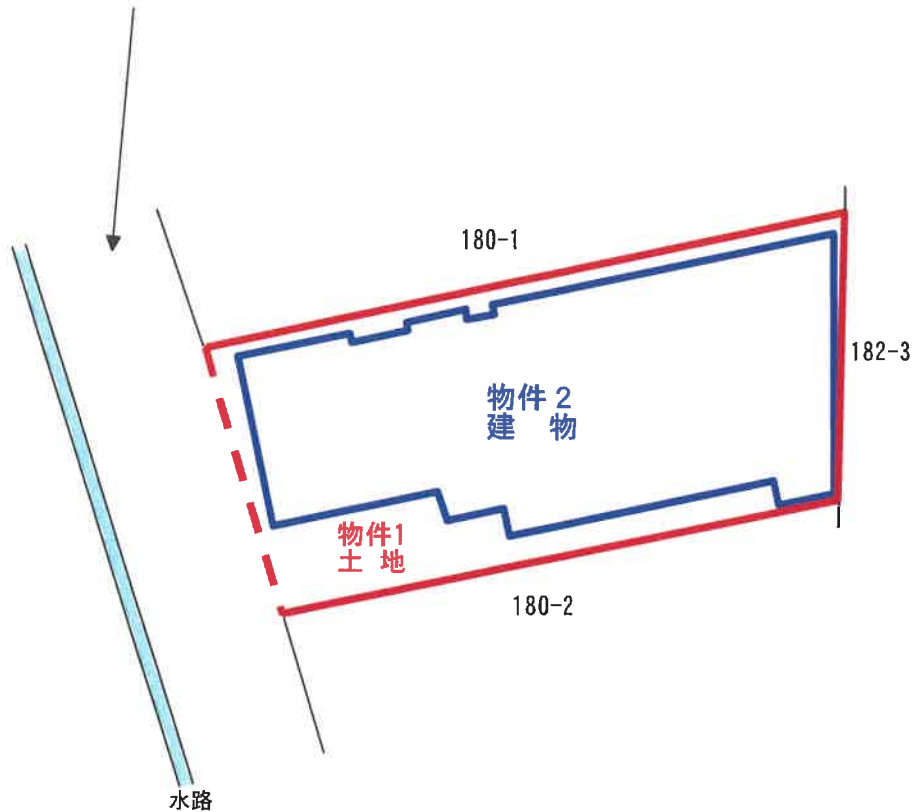
(A3版をA4版に縮小)

土地建物位置関係図(概略)

S≒1/250



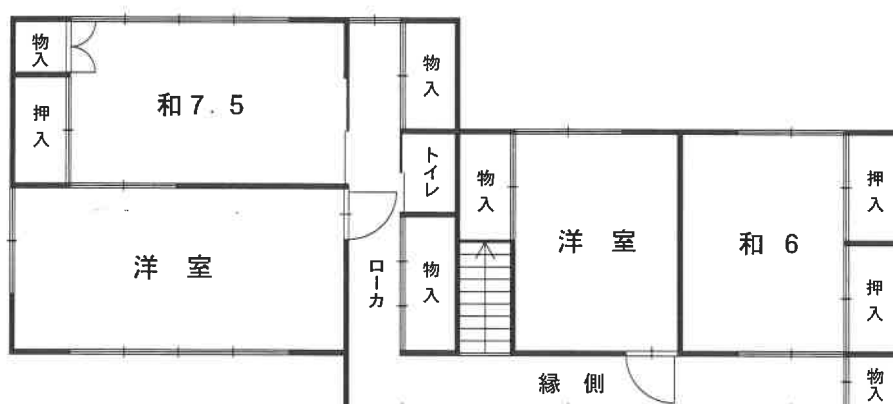
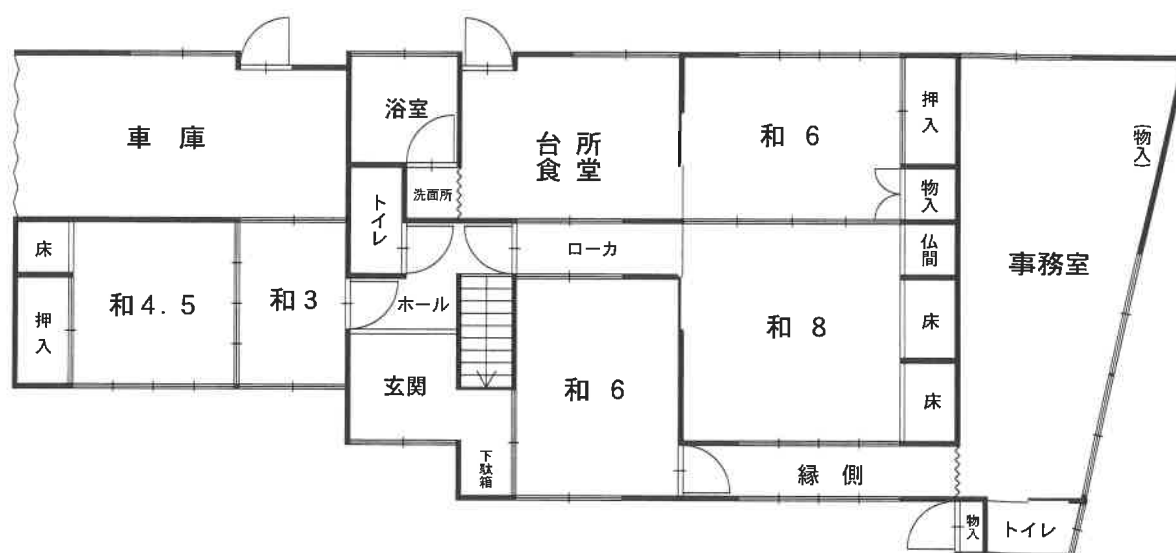
幅員約4.5m舗装市道
* 建築基準法42条1項1号道路



(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。

建物間取図（概略）

物件 2



(注) 概略図であり、現況と相違する場合がある。